

3章 耐震化を推進するための施策に関する事項

【1】 施策の取組方針

建築物の耐震化を促進するためには、建築物の所有者が、自らの生命・財産を守るという意識を持つことが重要です。また、建築物の所有者は、建築物の倒壊等により周辺の安全に支障を来すことがないように、建築物の耐震性を把握し、必要に応じて耐震化を進めることが求められています。そこで本市では、その取り組みを支援するという観点から、耐震化の阻害要件を解消又は軽減する施策を講じます。

特に本市の住宅のうち木造戸建住宅は耐震性が不十分なものが多いため、その耐震化を推進する必要があります。よって、本市においても「大阪府 10 年戦略プラン」と同じく、木造戸建住宅の耐震診断及び耐震改修を重点的に促進していくこととします。

また、非木造の住宅等については、その所有者が建築物の耐震化を行いやすいように、適切な情報提供をはじめとして、技術者の育成等の環境整備や耐震診断・改修に係る負担の軽減のための支援策を実施していきます。

1. 耐震化を推進するにあたっての課題

耐震化を推進するにあたって「防災都市づくり市民意識調査」（「箕面市防災都市づくり計画」、平成 16 年）が参考になります。これは市民の災害に対する備えや取組状況、意見、要望等について調査したもので、平成 15 年 4 月に市内全世帯への直接配布（52,500 票）されたもののうち、3,200 通の有効回答を得たものです。

調査結果から今後の課題として、以下のものが挙げられています。

地震災害に対する関心が高い

防災意識の醸成を図る必要がある

- ・ 阪神・淡路大震災における被害の実態などの情報提供や各地域における危険性の高さやその内容の提示などにより、市民の防災に対する関心と知識レベルの向上を図ると共に、防災意識の醸成を図る必要がある。

地震に対して不安は感じているが日頃の準備をしていない

地震災害に対する対策準備の誘導が必要である

- ・ 市民が日頃からできる防災対策（家具の固定、風呂の水張り、ブロック塀の補強等）や、行政による支援体制等の情報提供を図り、地震災害に対する対策準備を誘導することが必要である。

耐震補強に対する取り組みが不十分である

耐震補強に向けた対策準備の誘導が必要である

- ・ 阪神・淡路大震災における被害者の死因の実態や、建築物倒壊による被害状況などの情報提供を図るとともに、耐震診断による耐震性の把握や定期的な補修・補強など、個人でできる耐震化への具体的な対策を提示し、耐震補強に向けた対策準備を誘導することが必要である。

家庭でできる対策ははじめたいと感じているが、地域のまちづくり活動に参加する意識は低い

地域の連帯意識、協働意識の醸成が必要である

- ・ 阪神・淡路大震災における地域住民主体の防災活動等の情報提供を通じて、地域協働による防災活動の重要性を認識してもらうとともに、地域住民による助け合いや救助活動が円滑に行われるよう、日頃からの交流やふれあいを育む必要がある。

また、「大阪府 10 年戦略プラン」によると、居住者に関する耐震化の阻害要因として、以下のものが挙げられています。

危険の認識不足

- 自分は大丈夫と考えている
- 自ら住んでいる住宅の耐震性について、危険という認識がない
- 地震発生による被害の甚大さを認識していない
- 家族の状況による認識の差
 - ・ 子育てに忙しい世帯、受験生を抱えている世帯は躊躇する傾向がある
 - ・ 高齢者のみの世帯の場合、補強等への意識が低い
 - ・ 子離れにより生活費の蓄えがあるリタイア世帯などは、耐震化への意識は高い

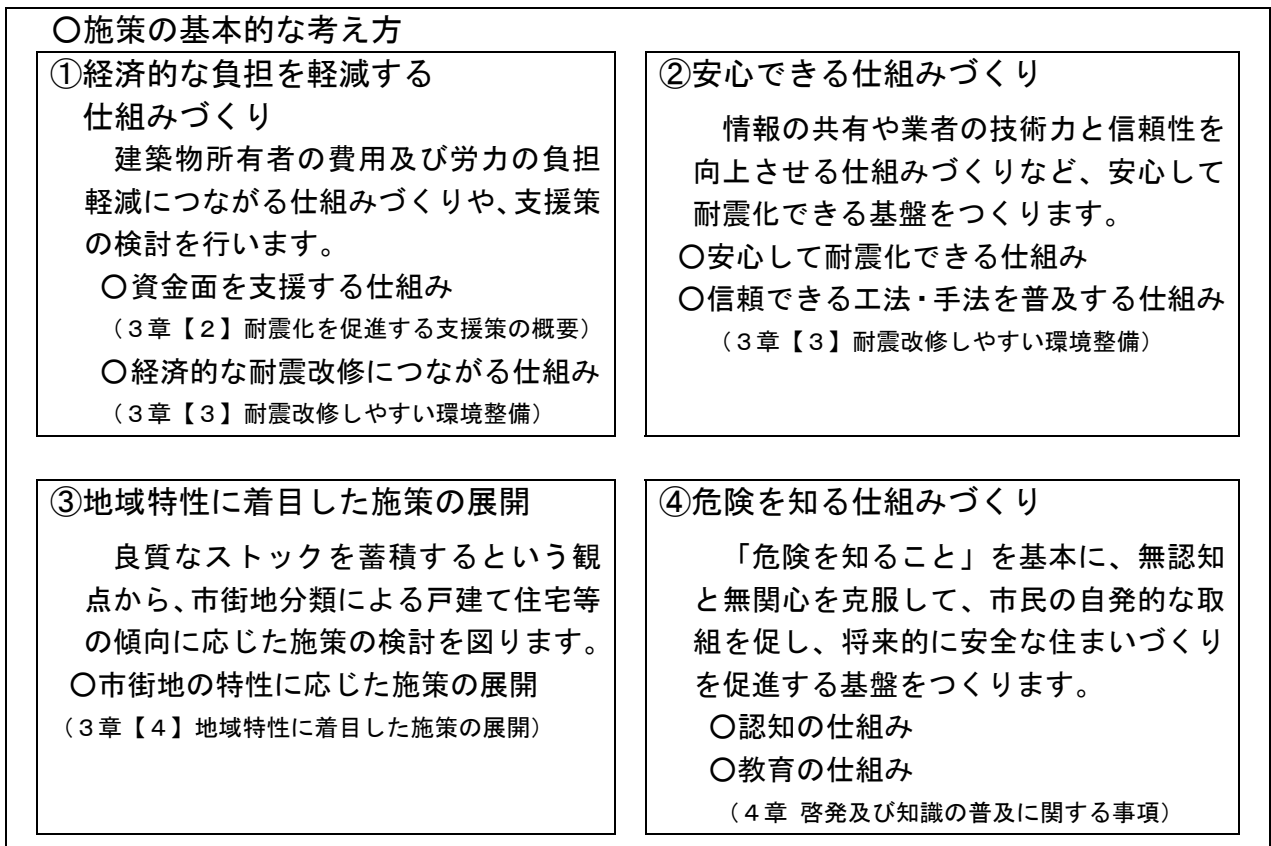
耐震化の情報不足

- 必要性は認識しても、どこに相談したらよいかわからない
- 相談先への信頼感に疑問をもっている(出入りの大工などが少なくなっている)
- 簡易診断、専門家による診断、補強計画、補強工事のプロセスが理解しにくい
- 自治体の助成制度等についてその存在を知らない
- どのような工事を行って、どの程度の耐震効果が得られるかがわかりにくい
- 一部の悪質業者等への警戒心から、耐震技術への抵抗感をもっている

費用や労力の負担の大きさ

- 必要性は認識しているが、費用負担が問題となっている
- 床をはがすなどの大掛かりな補強工事に対しては抵抗感が強い
- 工事中の生活の不便さ、工期が長い場合の引越や仮住居の確保などの手間を敬遠している

2. 施策の基本的な考え方



耐震化が進み、生命と財産が守られる住まいとまち

○箕面市は市民と共に協働して、耐震化を促進します。

(1) 所有者等

建築物の耐震化の促進はその所有者等が自発的・主体的に取り組むことを基本とします。

(2) 市有建築物の耐震化

市有建築物の耐震改修を進めていくことで、市民の安心感を高めます。

(3) 情報の共有

- ・関係団体と連携して建築物の所有者等が安心して耐震診断・改修を行うことができるようになるための情報提供や負担を軽減する仕組みづくりを推進します
- ・耐震化に関する啓発及び知識の普及方策等必要な施策を推進します
- ・法に基づく耐震改修計画の認定や特定建築物の所有者等に指導・助言等を行います

(4) 地域の自治会や自主防災組織のとの連携

本市と地域の自治会や自主防災組織が連携しながら、地域の安心安全の防災まちづくりの推進に積極的に取組み、その活動を通して、耐震改修の必要性についての地域住民の意識啓発を行います。

【2】耐震化を促進する支援策の概要

1. 現在の支援制度の概要

(1) 耐震診断費補助

震災に強いまちづくりを目指し、一定の条件を満たす民間建築物の耐震診断費の一部を補助しています（箕面市既存民間建築物耐震診断費補助金交付要綱。今後、国や府の動向により、制度内容の変更もあります）。

●対象建築物

【所在・所有】本市内に存する民間建築物

【建築時期】原則として、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた建築物

【用途・構造】①住宅（専用住宅、店舗等併用住宅、長屋・共同住宅を含み、現に居住世帯のあるものに限る。）

②建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）

第2条に規定する特定建築物（現に使用しているものに限る。）

【補助対象者】対象建築物の所有者（マンション等の区分所有建築物の場合は、管理組合等）

【補助内容】

用途	補助金額	限度額
木造住宅	・ 耐震診断に要した費用の9/10以内 ・ 1,000円/㎡以内 (千円未満端数切り捨て)	45,000円
住宅（非木造）	・ 耐震診断に要した費用の1/2以内 ・ 1,000円～2,000円/㎡(千円未満端数切り捨て、平面規模による)	1,000,000円/棟 25,000円/戸
特定建築物	・ 耐震診断に要した費用の1/2以内 ・ 1,000円～2,000円/㎡(平面規模による、千円未満端数切り捨て)	1,000,000円/棟

(2) 低利融資・補助

耐震改修に際しての直接的な補助制度のほか、以下のような優遇制度があります。

●耐震改修に関する低利融資制度の概要

問い合わせ先	対象建築物	対象者
住宅金融支援機構 (旧住宅金融公庫) 大阪支店 TEL:06-6281-9270	「リフォーム融資」 工事完了後の住宅部分の 床面積が 50 m ² (共同建ては 40 m ²) 以上の住宅	下記の事項に適合し、耐震改修工事を伴う住宅改良 工事を行う者 ○自らが住むための住宅（本人、本人の配偶者、本 人または配偶者の親族の所有する住宅）をリフォー ムする者 ○申告日現在、79 歳未満の者（親子リレー返済また は高齢者向け返済特例制度を利用する場合は、79 歳 以上でも可） ○公庫借入金の毎月の返済額の 5 倍以上の月収（必 要月収）がある者 ○日本国籍を有する者又は永住許可等を受けている 外国人
	「賃貸住宅リフォームロ ーン」 建築物の耐震改修の促進 に関する法律による認定 を受けた耐火構造又は準 耐火構造の賃貸住宅	耐火構造又は準耐火構造の賃貸住宅を所有する者 で、下記の事項に適合し、耐震改修工事後も引き続 き賃貸経営を行う者 ○融資金の返済が確実にできる見込みのある者 ○保障機関の保障を受けるか、十分な資金力のある 個人の連帯保証人を 1 名つけることができる者 ○日本国籍の個人又は法人、外国人（昭和 26 年政令 第 319 号により永住許可を受けている者又は平成 3 年法律第 71 号による特別永住者とされる者）
日本政策投資銀行 関西支店 TEL : 06-6345-6531	「建築物耐震改修事業」 建築物の耐震改修の促進 に関する法律に定める特 定建築物	株式会社などの組織形態で「建築物の耐震改修の促 進に関する法律」で定める特定建築物において行わ れる耐震改修工事を行う者

●耐震改修に対する税制度の概要

対象建築物	税制度の概要
戸建て住宅 マンション	○住宅ローン減税 10 年間、ローンの残高の 1%を所得税額から控除 ○耐震改修促進税制 一定の区域内において、耐震改修に要した費用の 10%相当額（20 万円を上限） を所得税額から控除。また固定資産税額（120 m ² 相当分まで）を一定期間、1/2 に減額。 ○中古住宅購入の際のローン減税 築後経過年数要件（耐火建築物：築後 25 年以内、耐火建築物以外：築後 20 年 以内）を撤廃し、新耐震設計基準への適合を要件化。
建築物	○耐震改修促進税制 事業者が行う特定建築物の耐震改修工事の費用について 10%の特別償却

●地震保険における耐震診断割引

対象建築物が昭和 56 年 6 月 1 日に施行された改正建築基準法における耐震基準を満たすことを証明すれば、平成 19 年 10 月 1 日以降に加入する地震保険料率が割引されます。(各保険会社にお問い合わせください)

2. 新たな支援制度の検討

耐震性が不十分な住宅の割合が高い木造住宅を中心に耐震化を推進します。

(1) 耐震改修費補助

耐震改修時の個人負担の軽減を図るために、地域住宅計画に基づく地域住宅交付金を活用した耐震支援制度を積極的に活用し、平成 20(2008)年度より木造住宅の耐震改修費の補助制度の創設を検討しています。

なお、木造住宅以外の建築物の耐震改修補費助制度については、今後も検討していきます。

○参考 大阪府の耐震改修補助制度

用 途	補助金額	補助限度額
木造住宅	耐震改修に要した費用の 15.2%以内	600,000 円

・補助金額の負担割合は、国45%、府27.5%、市町村27.5%。

【3】耐震改修しやすい環境整備

1. 相談しやすい窓口の整備

耐震診断・耐震改修の相談業務は、大阪建築物震災対策推進協議会の活動の一環として、(財)大阪建築防災センターで実施しています。(電話相談(無料):随時対応、来所相談(無料):毎月第2・第4月曜日)

しかし、大阪建築防災センターは遠方の相談者にとっては不便なため、地域施設等を活用して、定期的に耐震診断・耐震改修相談会を実施することを検討しています。また電子メールによる耐震診断・耐震改修の相談体制整備を検討しています。

大阪建築物震災対策推進協議会は、府の建築物等の震災対策を支援するため、本市を含む公共・民間の団体が連携して、既存建築物等の耐震性の向上及び、被災建築物等の応急危険度判定の体制整備を図り、大阪府民の生命と財産を守り、災害に強い住まいとまちづくりに資することを目的として平成10年に設立されました。

耐震診断・耐震改修相談窓口、技術者向け耐震診断・耐震改修講習会の開催や所有者向け耐震診断・耐震改修説明会の開催、被災建築物応急危険度判定士講習会による判定士の養成、ビデオ・パンフレットの作成及び配布などを主な事業内容としています。こうした事業は、関係団体の協力を得ながら、あるいは連携を図りながら実施しており、本市は今後もこうした事業に取り組んでいきます。

2. 安心して耐震改修できる仕組みづくり

(1) 住宅リフォームマイスター制度の活用

住宅リフォームと耐震改修を同時に行うことが効果的である一方で、近年は悪質リフォーム等の問題が発生しています。そこで、大阪府の「住宅リフォームマイスター制度」との連携により、本市の相談窓口において、リフォーム業者の情報を入手できるような仕組みづくりを進めます。

「住宅リフォームマイスター制度」とは、大阪府民が安心して住宅リフォームを行うことができるよう、信頼性の高い事業者の情報を提供する制度です。大阪府が指定した非営利団体(マイスター登録団体)が、一定の基準を満たす事業者(マイスター事業者)を案内・紹介するものです。マイスター登録団体の一覧及び連絡先は、大阪府のホームページや大阪府・本市に設置している名簿で確認することができます。リフォームの内容等技術的な助言のほか、不必要なリフォームを契約してしまった際の「クーリング・オフ制度」や「成年後見制度」など相談体制も充実しています。

(2) 「大阪分譲マンション管理・建替えサポートシステム」の活用

分譲マンションにおいて修繕・改修を行う場合の制度として、「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム」における相談アドバイザーや実務アドバイザー派遣があります。この様な制度の活用を紹介することで、耐震診断・耐震改修を促進します。

「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム」は大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会(大阪府が中心となって、府内の市町村や関係団体が構成されています)が運営しているシステムで、これにより、分譲マンションの管理組合の方を対象に、修繕・改修・建替えに関して、ケースに合わせてさまざまな角度からサポートすることができます。

3. 信頼でき経済的な耐震改修工法・手法の普及

住宅の構法に応じた計算法による耐震改修、また、部分的又は簡易な耐震改修等の事例や、工事内容・工事費用・工事期間・改修効果など、これから耐震改修を検討しようとする建築物所有者にとって有効な情報を提供しよう努めます。

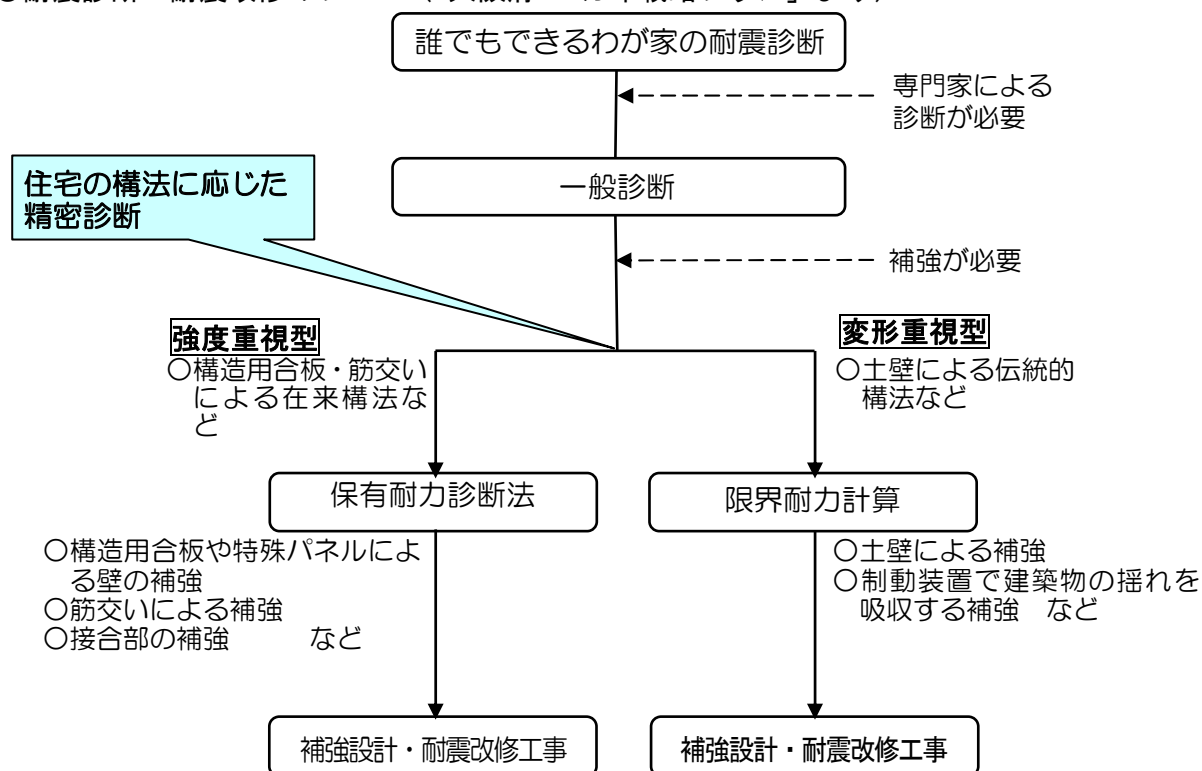
一方、工事費用を軽減できる手法として、リフォームにあわせた耐震改修や、建築物全体の耐震改修が困難な場合は部分的又は簡易な耐震改修についても情報提供することで耐震改修の促進を図ります。

(1) 住宅の構法に応じた計算法による耐震改修

耐震診断・耐震改修にあたっては、一般的に以下のような手順が想定されます。「誰でもできるわが家の耐震診断」の普及に努め、耐震改修に関する啓発を行うとともに、「一般診断」により耐震補強等の必要性を判定します。特に、木造建築物については、伝統的構法や在来構法など構造特性の違いにより耐震性能も異なります。このため、補強の必要性が高いものについては、その住宅の構法に応じた計算法により、「精密診断」を行い、補強設計を実施することになります。

この様な、住宅の構法に応じた計算法による補強設計を行うことにより、経済的な耐震改修を推進していくことができます。

○耐震診断・耐震改修のフロー（「大阪府10カ年戦略プラン」より）



(2) 信頼できる耐震改修工法の実例

壁の補強や、基礎の補強、屋根の軽量化といった従来の方法による補強方法だけでなく、近年、耐震改修における様々な技術開発が行われています。大阪府では代表的な補強方法について大阪府民が耐震改修する際の有効な情報提供を行うことを検討しており、本市でもその情報を提供できるよう努めます。

(3) 経済的な耐震改修等の方策

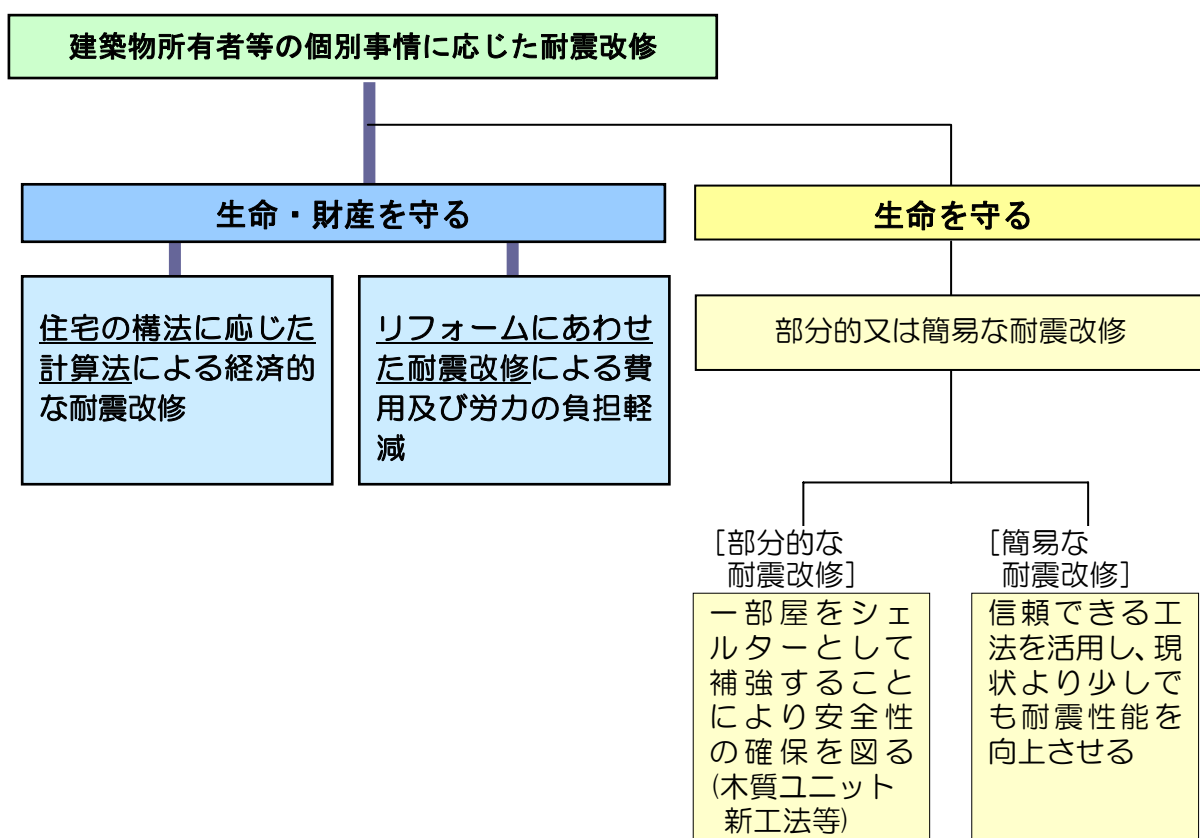
耐震改修を実施する際、建築物所有者等と設計者及び施工業者が相談し、建築物所有者等が改修内容などを十分理解したうえで、以下の様な個々の事情に応じた改修を行うことが重要になります。本市は、大阪府との連携を図り、市民と協働して以下の情報提供に努めます。

- ・戸建や長屋などの住宅形式やライフスタイルに応じた経済的な耐震改修を促進するため、住宅の構法（在来構法、伝統的構法など）に応じた計算法の採用による経済設計や、信頼できる多様な耐震改修工法について広く周知させる。
- ・リフォーム事業者団体等と連携して、リフォームにあわせた耐震改修への誘導を促進し、木造戸建住宅においては耐震改修にかかる費用及び労力の負担を軽減する。

また、生命と財産を守るための耐震改修が基本ですが、建築物所有者等の事情により、建築物全体の耐震改修が困難な場合は、経済性と安全性についての説明責任とそれに対する理解のもとに、以下の方策を促進することとします。

- ・建築物所有者の「生命だけは守りたい」という意向を受け、建築物倒壊による生命の危険を現状より低減するための部分的又は簡易な耐震改修を紹介する。

○建築物所有者などの個別事情に応じた耐震改修の考え方（「大阪府 10 年戦略プラン」より）



【4】地域特性に着目した施策の展開

本市では、都市計画法や独自の条例に基づき、建設行為の規制・誘導、用途指定等の諸制度の運用と都市基盤施設の整備を図り、住宅地を中心とした市街地形成を行ってきました。その結果、北摂山系の豊かな緑を背景に、良好な居住環境を備えた市街地となっています。

既成市街地における課題としては、古くからの住宅地域にある幅が狭く見通しの悪い道路の安全性や防災機能を確保するための道路整備が挙げられます。そうした課題に対しては、良好な住宅地を形成するために、狭あい道路拡幅等に関する要綱による道路整備が行われており、その道路整備部分は、道路管理者による維持・保全などが進められています。

一方、新市街地においては、中部地域の萱野中央地区で、市施行の特定土地区画整理事業があり、また、現在事業を行っている大規模な新市街地形成としては、北部（止々呂美）の水と緑の健康都市、東部地域の山間・山麓部の彩都・国際文化公園都市の建設事業が進められています。

これらのことを踏まえて、本市の耐震対策に対する地域ごとの施策を考える必要があります。

本市域は、大きくは「西部地域」「中部地域」「東部地域」「北部地域」の4つに分けることができます。そこで、市域全体の考え方と地域ごとに分けて「耐震化の促進」を考えていくこととします。

1. 箕面市全体の耐震化の促進について

●耐震化の促進について

①旧耐震設計基準の建築物は、リフォーム改修やバリアフリー改修などとあわせた、耐震診断・耐震改修を推進していきます。

②家具の固定等居住空間の安全性を推進します。

●緊急輸送路等について

①地震の発生直後に緊急輸送路等の通行が確保されていることは人命に関わる重要事項であるため、緊急輸送路等沿道の住宅・建築物等の耐震化を図ります。

②特に広域緊急交通路・地域緊急交通路は、救援・復興活動の骨格となる路線であり、その沿道の建築物等の耐震化を促進します。

③道路を閉塞させる恐れがある屋外広告物等の耐震化の指導に努めます。

④狭隘な道路については、市民の積極的な協力を求めながら拡幅整備することで、災害時における消防活動の円滑化を図ります。

⑤災害時における広域避難地への誘導や緊急車両の運行確保、延焼防止など防災機能の強化（建築物の不燃化）を視野に入れた指導を行います。

⑥建築物の耐震化の実施のために必要となる、緊急輸送路等の道路閉塞率等の調査のため道路幅員等の調査を行い、道路を閉塞させる恐れがある住宅・建築物について耐震診断及び耐震改修の促進を図ります。

・「緊急輸送路等」とは、本計画に定めている道路（2章【3】（5）緊急輸送路等沿道特定建築物の把握）を指します。

2. 各地域の耐震化の促進について

(1) 西部地域について

この地域は、明治 43(1910)年に箕面有馬電気軌道(現在の阪急電鉄箕面線)が開通して以来、大阪近郊の住宅地として早くから住宅開発が進み、人口が増加してきた地域であるため、現在の耐震基準に適合しない建築物が多数存在しており、それらの建築物は耐震診断の必要があります。また、耐震診断の結果、耐震改修の必要性があるときは、それらの建築物のリフォーム改修やバリアフリー改修と合わせた耐震診断・改修を推進していきます。

(2) 中部地域について

この地域は、西国街道を中心として市街地が形成された地域で、近年は新御堂筋を中心に都市化が進んでおります。これらの地域(船場地区など)は、現在の耐震基準に適合しない建築物の存在が確認できるため、耐震診断が必要となります。

また、昭和 50(1975)年代半ば以降に土地区画整理事業等により市街地が形成された地域は、新耐震設計基準を満たしていることから耐震改修の必要はありませんが、家具の固定等を啓発することで、居住空間の安全性を推進します。

(3) 東部地域について

この地域は、近年に土地区画整理事業等で宅地化が進んだ地域で、新耐震設計基準の建築物が多数を占めますが、粟生間谷西・東地区の民間の開発地で、現在の耐震基準に適合しない建築物が存在しますので、この地域の住宅は、耐震診断の必要があります。

また、小野原西・東などの区画整理事業による住宅地は、新耐震設計基準の建築物であることから、耐震改修の必要性はありませんが、居住空間の安全性の推進を行なう必要があります。西国街道沿いの旧集落地は、現在の耐震基準に適合しない建築物が存在するため、バリアフリー改修やリフォーム改修と合わせた耐震化促進を図ります。

(4) 北部地域について

この地域は、水と緑の健康都市特定土地区画整理事業(大阪府)により宅地化が促進されている地域と、既成市街地があります。

特定土地区画整理内の住宅地は、これから新築される住宅なので居住空間の安全性への誘導を行います。また、既成市街地に対しては、耐震診断を推進し、リフォーム改修などと合わせた耐震化を促進すると共に建て替えの誘導を図ります。

