

島本町住宅・建築物耐震改修促進計画

平成 29 年 3 月

島 本 町

目 次

1. はじめに	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画の期間	2
1-4 計画の方針	2
1-5 役割分担の考え方	3
1-6 災害時に安全性を確保すべき建築物	3
2. 耐震化の現状と課題	4
2-1 地震による被害想定	4
2-2 住宅	10
2-3 多数の者が利用する建築物等	16
2-4 町有建築物	22
2-5 施策の取組方針	24
2-6 耐震化を推進する上での課題	25
3. 目標	26
3-1 耐震化率の目標	26
3-2 住宅の耐震化の目標設定	27
3-3 多数の者が利用する建築物等の耐震化の目標設定	29
3-4 町有建築物の耐震化の目標設定	30
4. 目標達成のための具体的な取組	31
4-1 施策推進の基本的な考え方	31
4-2 危険を知る仕組みづくり	32
4-3 安心できる仕組みづくり	33
4-4 効果的な耐震化に向けた仕組みづくり	36
4-5 地域特性に着目した施策の展開	41
4-6 町有建築物の耐震化への取組	42
5. 耐震化の促進への社会環境整備	44
5-1 緊急交通路沿道建築物の耐震化の促進	44
5-2 空家に対する措置の促進	44
6. その他関連施策の促進	45
6-1 居住空間の安全性の確保	45
6-2 2次構造部材の安全性の向上	45
6-3 地震に伴う崖崩れ等による建築物被害の軽減方策	46
6-4 長周期地震動への対応	46
7. 推進体制の整備	47
7-1 役割分担	47
7-2 所管行政庁との連携に関する事項	48
7-3 関係団体との連携	50
資料編	51
資料-1. 「住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪」の概要	51
資料-2. 特定既存耐震不適格建築物の一覧表	52
資料-3. 耐震改修の実績（平成 21 年～平成 25 年）	53
資料-4. 耐震診断・耐震改修の推奨フロー	54
資料-5. 用語の解説	55

1. はじめに

1-1 計画の背景と目的

平成7年の阪神・淡路大震災では、地震により6,434人の尊い命が奪われた。地震による直接的な死者数は5,502人、このうち、住宅・建築物の倒壊等による被害者は約9割の4,831人であったことから、地震による人的被害を減少させるためには、住宅等の耐震化を促進することが重要であると認識され、全国的に耐震化の取組が進められてきた。

大阪府においても、平成18年に、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下、「耐震改修促進法」という。）に基づく、耐震改修促進計画として、「大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略プラン」が策定され、市町村及び関係団体等と連携して、住宅・建築物の耐震化の促進に取り組んできたところである。

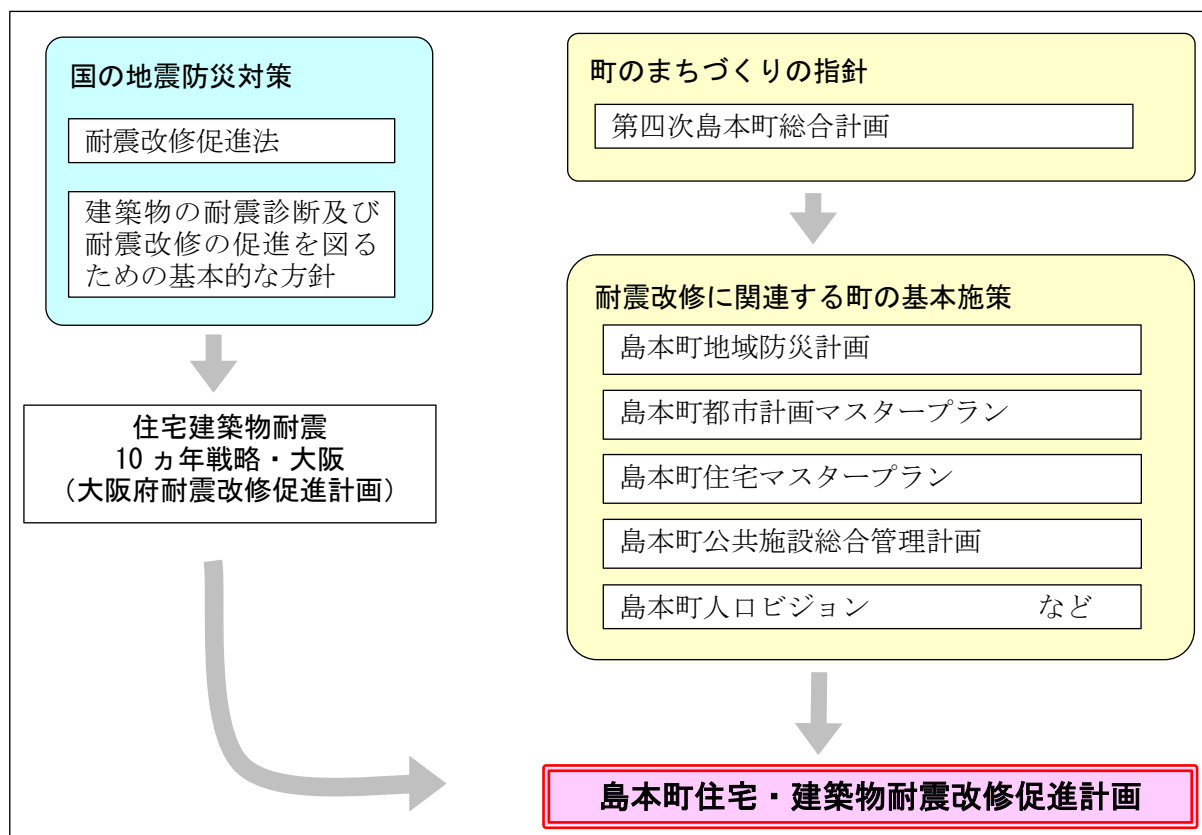
また、近い将来高い確率で発生すると予想されている南海トラフ巨大地震や上町断層帯地震など、大規模な地震から府民の生命・財産を守るためには、今後一層の住宅・建築物の耐震化を促進していく必要があることから、「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」として平成28年1月に改定された（資料-1 参照）。

この状況を踏まえ、本町においても平成20年3月に策定した「島本町住宅・建築物耐震改修促進計画」について、平成25年11月の「耐震改修促進法」の改正内容を反映させるとともに、国の「南海トラフ地震防災対策推進基本計画」や大阪府の「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」の改定内容、被害想定の見直し内容等も踏まえ、今回改定を行うものである。

また、今回の改定においては、新たな目標の設定とその実現を目指した取組の方向性を示すものとする。

1-2 計画の位置づけ

「島本町住宅・建築物耐震改修促進計画」は、国・府の計画、本町の主要な計画と、次のように整合を図るものである。



島本町住宅・建築物耐震改修促進計画の位置づけ

1-3 計画の期間

本計画の実施期間は、国の基本方針や大阪府の「住宅建築物耐震 10 ヲ年戦略・大阪」を踏まえて、**平成 29 年度（2017 年度）から平成 37 年度（2025 年度）まで**とする。

なお、社会経済情勢の変化、本町の財政状況や事業の進捗状況等を勘案し、必要に応じて本計画の見直しを行う。

1-4 計画の方針

本計画においては、耐震化を促進するため、本町及び大阪府、地元組織、建築関係団体、住宅・建築物所有者、建築関係技術者等が互いに連携を図りながら、住民及び住宅・建築物所有者が自主的に耐震化に取り組むことを基本とする。本町は、所有者の取組を出来るだけ支援する観点から、耐震化が進まない要因を解消し、又は軽減する施策を展開する。

1-5 役割分担の考え方

- 住宅・建築物の耐震化の促進には、住宅・建築物所有者の積極的な取組が最も重要であり、住宅・建築物の耐震化を自らの問題として捉え、耐震診断及び耐震改修、建替、除却などの耐震化に自らの責任で取り組む必要がある。
- 行政は、耐震性の向上により災害に強いまちを形成し、耐震診断及び耐震改修、建替、除却など、耐震化の取組を支援していく必要がある。
- 関係団体や企業、NPO法人等の住宅・建築物に関わる全ての事業者は、市場において適切に住宅・建築物の耐震化（耐震改修・建替・除却・住替）が図られるよう、社会的責務を有することを認識し、住宅・建築物所有者等から信頼される取組を実施する。

1-6 災害時に安全性を確保すべき建築物

地震災害時に安全性を確保すべき建築物は、災害時に果たす役割、利用上・構造上の特性、まちづくりとの関連等により、次のように区分する。

災害時に安全性を確保すべき建築物の分類

		概要
1. 災害時の応急対策上、重要な機能を果たす又は地域の拠点となる建築物	①災害対策の指揮・命令中枢施設	役場庁舎、ふれあいセンター、消防本部 など
	②人命救助等に係る拠点施設	救急病院、病院、診療所 など
	③避難施設やライフライン施設	小中学校、幼稚園、保育所、上下水道施設、電気・ガス関係施設 など
2. 不特定多数の者が利用する建築物		歴史文化資料館、上下水道部庁舎、集会所、スーパーマーケット など
3. 多数の者が利用する施設（一般建築物）		事務所、工場 など
4. 住居施設		戸建・長屋住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 など
5. 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		石油類、火薬、爆薬、可燃性ガスを取り扱う建築物 など
6. 緊急交通路沿道建築物		建築物が地震によって倒壊した場合、緊急交通路の通行を妨げる建築物

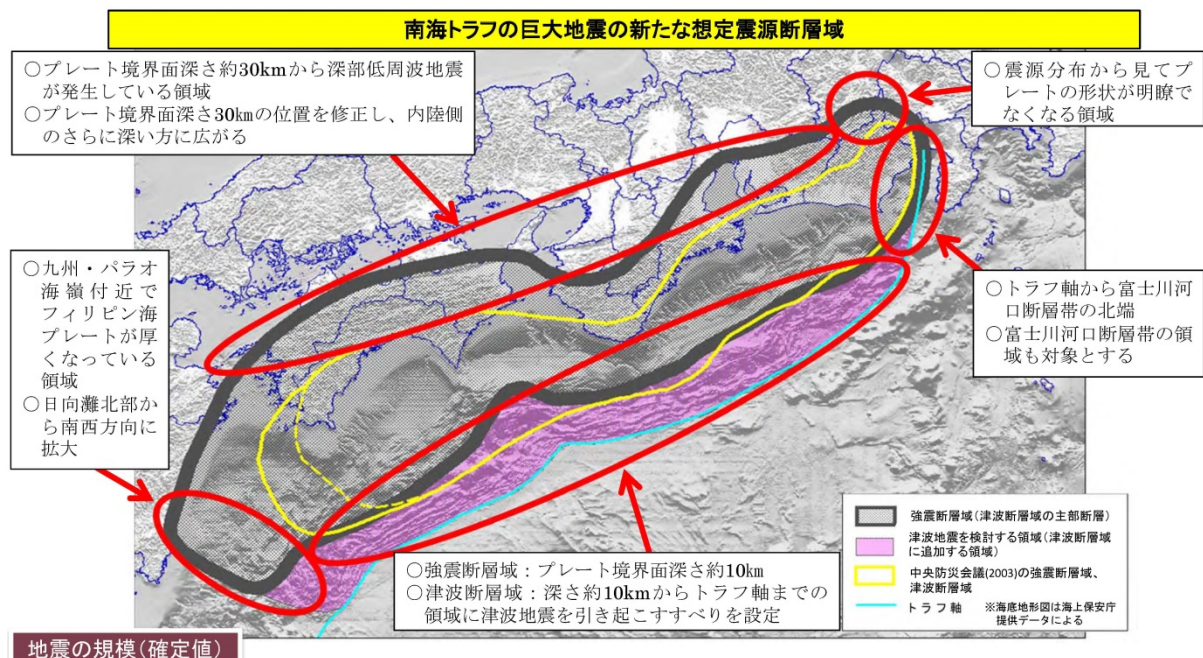
2. 耐震化の現状と課題

2-1 地震による被害想定

本町における地震の被害想定のうち、南海トラフで発生する地震と、直下型地震について示す。

2-1-1 南海トラフで発生する地震

太平洋沖の南海トラフでは、定期的に地震が発生している。今後 30 年以内での発生確率は 70%程度となっており、地震の規模はマグニチュード 8～9 クラス、本町においては最大震度 6 弱と予測されている。



	南海トラフの巨大地震 (強震断層域)	南海トラフの巨大地震 (津波断層域)	参考			
			2011年 東北地方太平洋沖地震	2004年 スマトラ島沖地震	2010年 チリ中部地震	中央防災会議(2003) 強震断層域
面積	約11万km ²	約14万km ²	約10万km ² (約500km×約200km)	約18万km ² (約1200km×約150km)	約6万km ² (約400km×約140km)	約6.1万km ²
モーメント マグニチュード Mw	9.0	9.1	9.0 (気象庁)	9.1 (Ammon et al., 2005) [9.0 (理科年表)]	8.7 (Pulido et al., in press) [8.8 (理科年表)]	8.7

南海トラフの巨大地震の新たな想定震源断層域と地震の規模

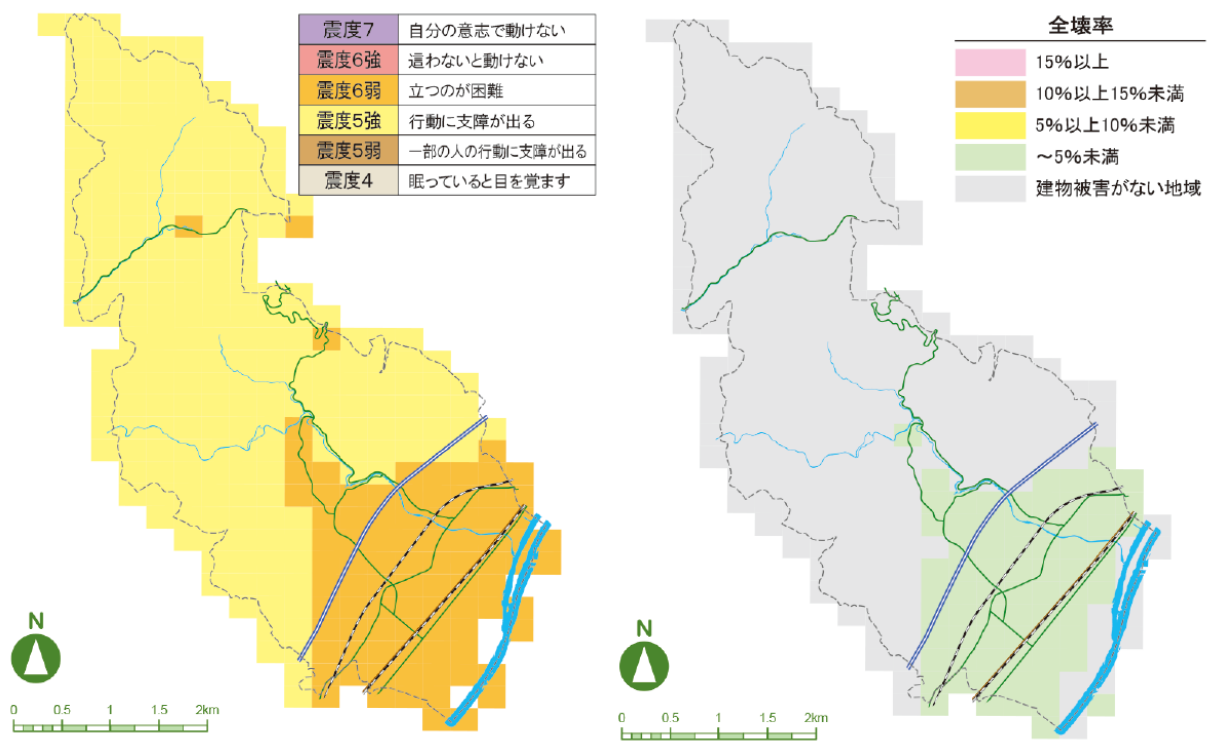
出典：内閣府「南海トラフの巨大地震モデル検討会」公表資料

(1) 建物被害想定

本町における南海トラフ巨大地震の「揺れ」による建物被害は、全壊が 26 棟、半壊が 323 棟と想定されており、被害棟数の約 9 割が木造となっている。

	全壊			半壊		
	木造	非木造	計	木造	非木造	計
島本町の建物被害量	22 棟	4 棟	26 棟	298 棟	25 棟	323 棟
被害率	0.6%	0.3%	0.5%	7.9%	2.0%	6.4%

出典：大阪府南海トラフ巨大地震等に関する検討及び被害想定（平成 26 年 1 月）



南海トラフ巨大地震における想定震度分布と全壊率

出典：島本町地震ハザードマップ

(2) 建物倒壊による人的被害想定

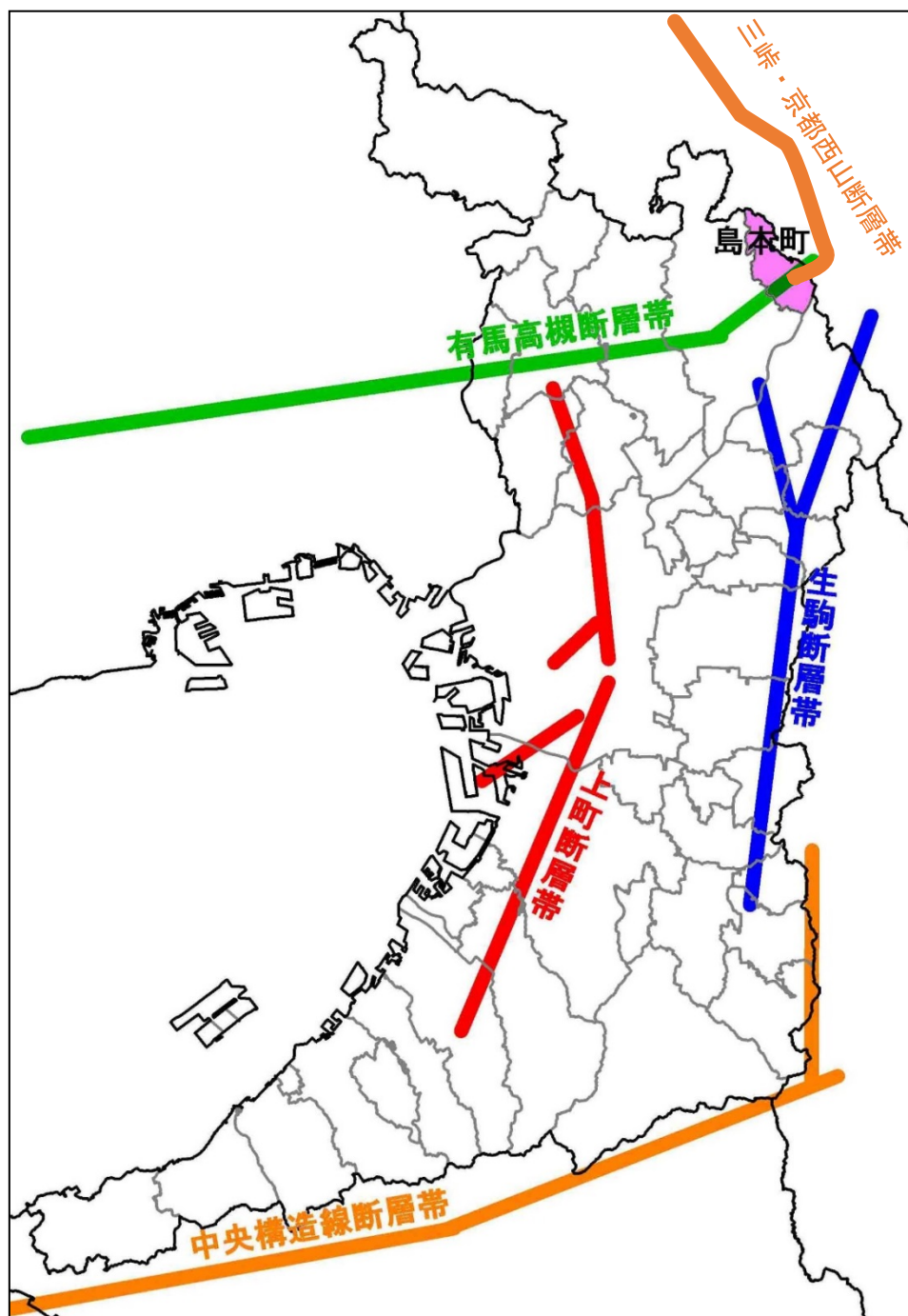
本町における南海トラフ巨大地震の「建物倒壊」による人的被害は、死者 1 名、負傷者が約 40 名と想定されている。

	死者		負傷者	
	夏・12 時	冬・18 時	夏・12 時	冬・18 時
島本町の人的被害量	1 人	1 人	44 人	43 人

出典：大阪府南海トラフ巨大地震等に関する検討及び被害想定（平成 26 年 1 月）

2-1-2 直下型地震

内陸部の活断層で発生する直下型地震では、震源までの距離が短いために地表において大きな揺れが生じる。大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書(平成 19 年 3 月)では、上町断層帯・生駒断層帯・有馬高槻断層帯・中央構造線断層帯のそれぞれの活断層で発生する地震について、被害量の想定を行っている。



直下型地震の想定断層

出典：大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書(平成 19 年 3 月)に三峠・京都西山断層帯を追加

【参考】活断層帯の長期評価

活断層帯の長期評価

断層帯名	長期評価で予測した地震規模 (マグニチュード)	30年以内の地震発生確率	平均活動間隔	最新活動時期
有馬高槻断層帯	7.5 程度 (7.5±0.5)	ほぼ 0%～0.03%	1000 年～2000 年程度	1596 年慶長伏見地震
三峠・京都西山断層帯 (京都西山断層帯)	7.5 程度	ほぼ 0%～0.8%	約 3500 年～5600 年	約 2400 年前～2 世紀
生駒断層帯	7.0～7.5 程度	ほぼ 0%～0.2%	約 3000 年～6000 年	400 年頃以後～1000 年頃以前
上町断層帯	7.5 程度	2%～3%	8000 年程度	約 28000 年前～9000 年前
中央構造線断層帯 (金剛山地東縁)	6.9 程度	ほぼ 0%～5%	約 2000 年～14000 年	約 2000 年前～4 世紀

※三峠・京都西山断層帯は、3つに分かれて活動すると評価されており、上表には個別の数値を示した
 ※中央構造線断層帯は、5つに分かれて活動すると評価されており、上表には個別の数値を示した

過去の地震の例	地震規模 (マグニチュード)	地震発生直前の 30 年確率	発生周期	最新活動時期
兵庫県南部地震 (六甲・淡路島断層帯)	7.1 程度	ほぼ 0%	約 1800～2500 年	(1995 年)

出典：地震調査研究推進本部 主要活断層帯の長期評価の概要（算定基準日 平成 29 年 1 月 1 日）

(1) 建物被害想定

本町における直下型地震の建物被害では、有馬高槻断層帯地震の場合が最も大きく、「全壊」が 215 棟（本町の総建築物の 4.2%）、「半壊」が 359 棟（7.0%）、合わせて 574 棟（11.2%）の被害が想定されている。

この有馬高槻断層帯地震の被害建物における木造の非木造に対する割合は、「全壊」で約 9.8 倍、「半壊」で約 5.9 倍となっている。

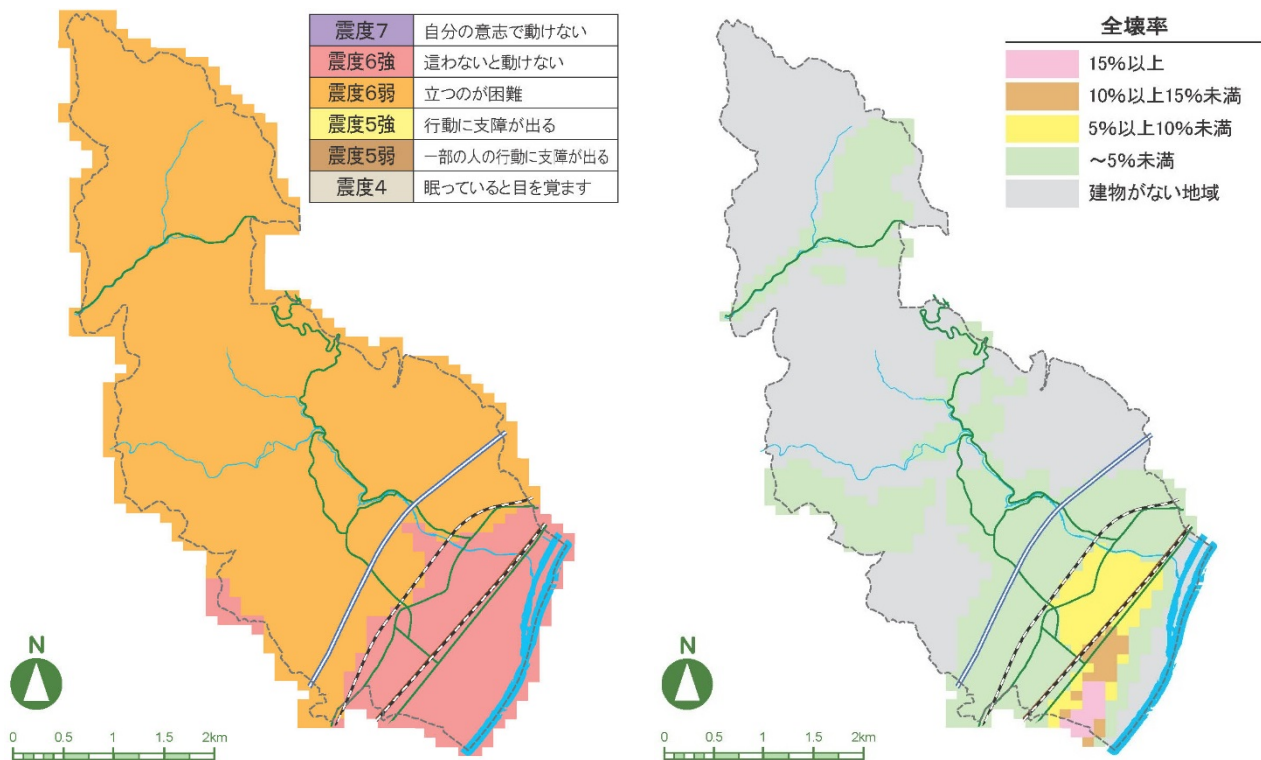
島本町における揺れによる建物の被害想定(直下型地震)

	全壊			半壊		
	木造	非木造	計	木造	非木造	計
上町断層帯地震A (府内北中部で強く揺れるケース)	43 棟 1.1%	9 棟 0.7%	52 棟 1.0%	74 棟 1.9%	20 棟 1.6%	94 棟 1.8%
上町断層帯地震B (府内南部で強く揺れるケース)	0 棟 0.0%	0 棟 0.0%	0 棟 0.0%	0 棟 0.0%	0 棟 0.0%	0 棟 0.0%
生駒断層帯地震	81 棟 2.1%	10 棟 0.8%	91 棟 1.8%	149 棟 3.9%	29 棟 2.3%	178 棟 3.5%
有馬高槻断層帯地震	195 棟 5.0%	20 棟 1.6%	215 棟 4.2%	307 棟 7.9%	52 棟 4.1%	359 棟 7.0%
中央構造線断層帯地震	0 棟 0.0%	0 棟 0.0%	0 棟 0.0%	0 棟 0.0%	0 棟 0.0%	0 棟 0.0%

出典：大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書(平成 19 年 3 月)

※本町における想定時の総建物数は、木造 3,862 棟、非木造 1,258 棟、合計 5,120 棟

※表の上段は本町の建物被害量、下段は本町の被害率（建物被害量／想定時の総建物数）



有馬高槻断層帯地震における想定震度分布と全壊率

出典：島本町地震ハザードマップ

(2) 建物倒壊による人的被害想定

建物倒壊による人的被害についても、有馬高槻断層帯地震の被害が最も大きく、「死者」1～2人、「負傷者」130～217人（本町の屋内人口の0.7%）の被害が想定されている。

島本町における建物被害による人的被害の想定(直下型地震)

	死者			負傷者		
	早朝	昼間	夕刻	早朝	昼間	夕刻
上町断層帯地震 A (府内北中部で強く揺れるケース)	0 人	0 人	0 人	50 人	30 人	33 人
上町断層帯地震 B (府内南部で強く揺れるケース)	0 人	0 人	0 人	0 人	0 人	0 人
生駒断層帯地震	1 人	0 人	0 人	102 人	61 人	68 人
有馬高槻断層帯地震	2 人	1 人	1 人	217 人	130 人	145 人
中央構造線断層帯地震	0 人	0 人	0 人	0 人	0 人	0 人

出典：大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書(平成 19 年 3 月)

※本町における想定時の人口等は、総人口 29,554 人、屋内人口（早朝）29,554 人、屋内人口（昼間）17,631 人、屋内人口（夕刻）19,673 人、世帯数 11,449 世帯

2-2 住宅

2-2-1 住宅の現状

(1) 住宅を取り巻く環境

本町の人口は、昭和 60 年以降は 30,000 人前後で推移しており、高齢化、世帯人員の少人数化が進行している。

世帯数については、増加傾向にあり、平成 22 年で約 11.2 千世帯、平成 27 年で約 12.0 千世帯となっている。

島本町の人口、世帯数の推移

		昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
人口	15 歳未満	7,660 人 (26%)	6,500 人 (22%)	5,649 人 (19%)	4,931 人 (17%)	4,314 人 (15%)	4,127 人 (14%)	4,385 人 (15%)
	15 歳～64 歳	20,039 人 (68%)	20,944 人 (70%)	21,378 人 (70%)	20,996 人 (70%)	19,760 人 (68%)	18,605 人 (64%)	17,826 人 (60%)
	65 歳以上	1,830 人 (6%)	2,432 人 (8%)	3,281 人 (11%)	4,021 人 (13%)	4,920 人 (17%)	6,192 人 (21%)	7,656 人 (26%)
	総 数	29,549 人 (100%)	29,971 人 (101%)	30,339 人 (103%)	30,125 人 (102%)	29,052 人 (98%)	28,935 人 (98%)	29,983 人 (101%)
世帯数		9,286 世帯 (100%)	9,712 世帯 (105%)	10,273 世帯 (111%)	10,673 世帯 (115%)	10,867 世帯 (117%)	11,248 世帯 (121%)	12,012 世帯 (129%)
1 世帯当り人数		3.18 人/世帯 (100%)	3.09 人/世帯 (97%)	2.95 人/世帯 (93%)	2.82 人/世帯 (89%)	2.67 人/世帯 (84%)	2.57 人/世帯 (81%)	2.50 人/世帯 (79%)

出典：国勢調査結果

※人口総数、世帯数、1 世帯当り人数の下段（ ）は、昭和 60 年を基準とした割合

島本町の人口と世帯数

	平成 22 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 37 年
推計人口	28,935 人	29,983 人	29,540 人	29,185 人
世帯人口	2.57 人/世帯	2.50 人/世帯	2.27 人/世帯	2.15 人/世帯
推計世帯数	11,248 世帯	12,012 世帯	13,000 世帯	13,600 世帯

※平成 22、27 年の数値は国勢調査（平成 27 年は速報値）

※平成 32、37 年の推計人口は、島本町人口ビジョン（平成 28 年 3 月）の将来展望人口

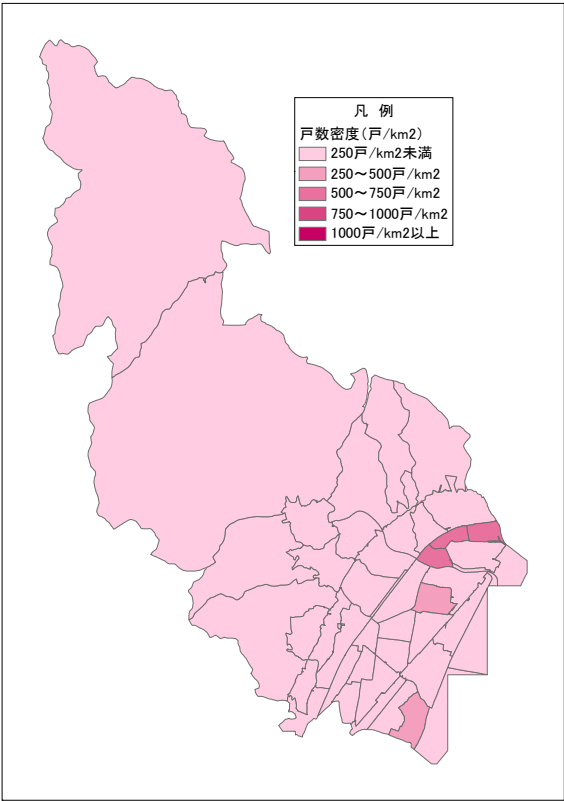
※平成 32、37 年の世帯人口は、昭和 55 年～平成 27 年までの推移を回帰式により推計

※平成 32、37 年の推計世帯数は、推計人口/世帯人口で算出

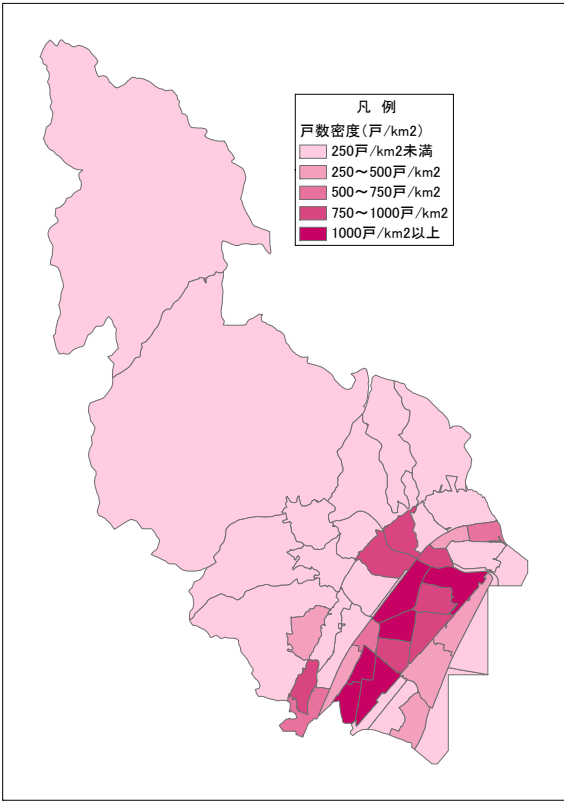
(2) 住宅戸数の分布状況（構造・建築年代別）

① 木造住宅

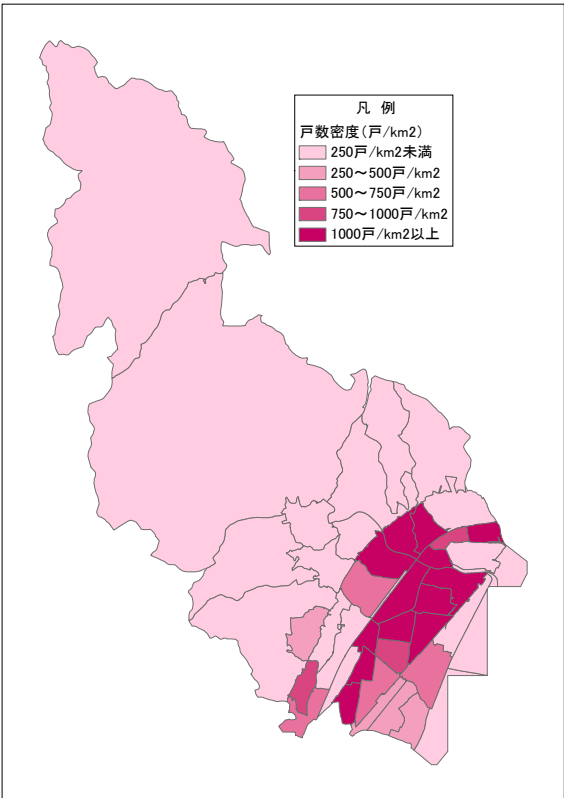
本町域の建築年代別の木造住宅の分布状況は、下図のようになっている。



昭和 34 年以前建築

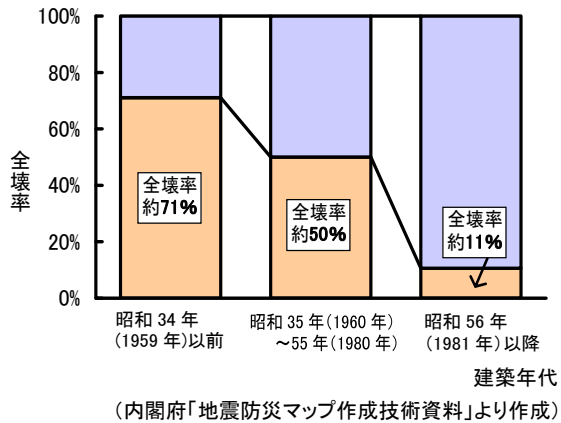


昭和 35 年～55 年建築



昭和 56 年以降建築

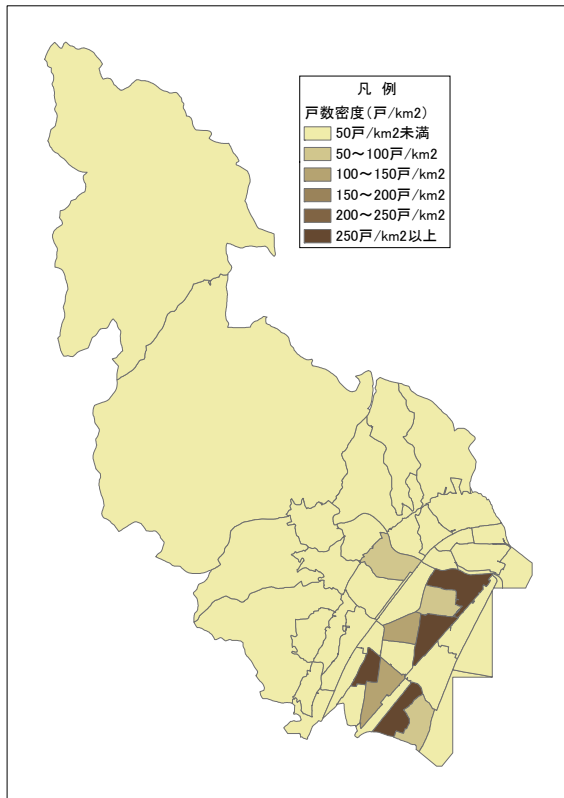
【参考】建築年代別の木造建物の全壊率
（震度6強[計測震度 6.4]の場合）



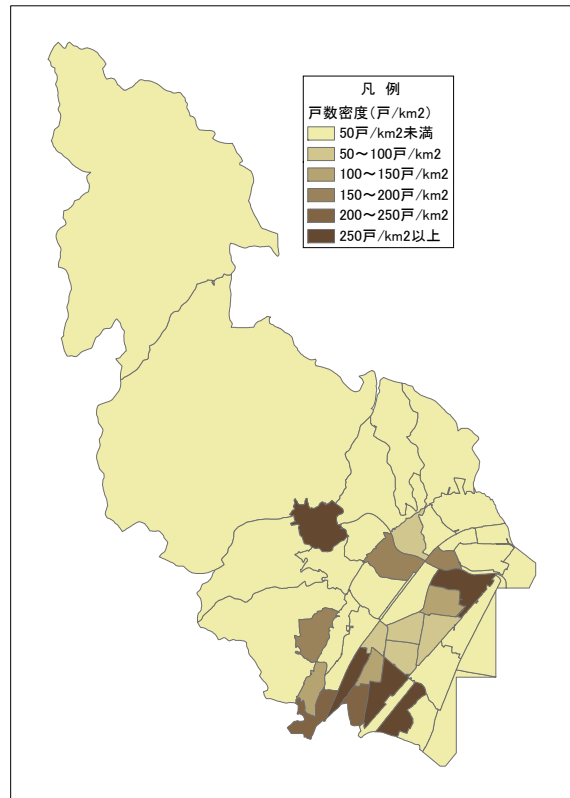
地震による木造建物の全壊率は、建築基準法の改正によって定められる基礎の形式や壁の量
が変化した昭和 35 年 (1960 年) と昭和 56 年
(1981 年) を境として大きく異なる。

② 非木造住宅

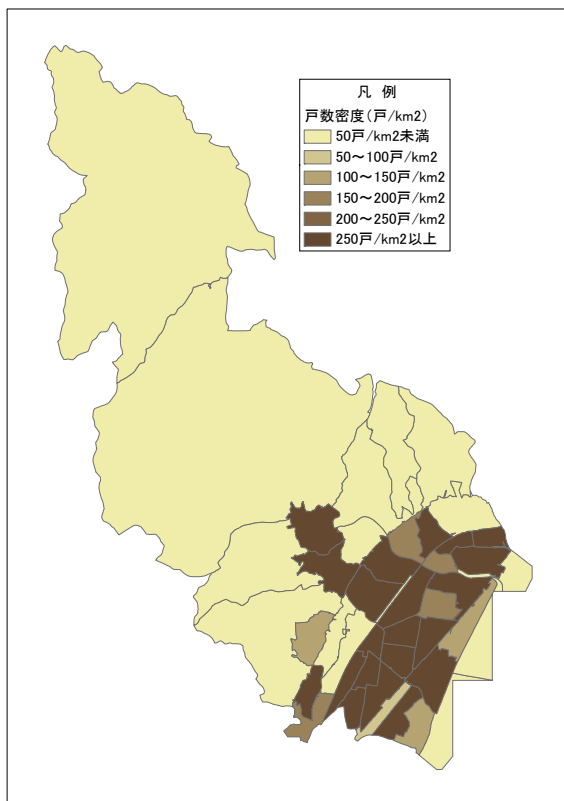
本町域の建築年代別の非木造住宅の分布状況は、下図のようになっている。



昭和 45 年以前建築

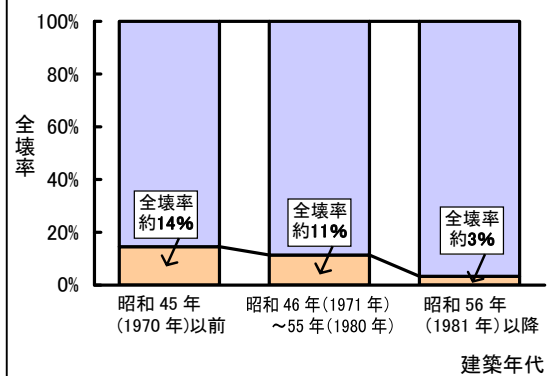


昭和 46 年～55 年建築



昭和 56 年以降建築

【参考】建築年代別の非木造建物の全壊率 (震度6強[計測震度 6.4]の場合)



(内閣府「地震防災マップ作成技術資料」より作成)

地震による非木造建物の全壊率は、木造住宅に比べると全体的に低く、建築基準法の改正が行われるごとにさらに低くなっている。

(3) 住宅の耐震化の状況

① 耐震化の現状

平成 27 年現在、本町の住宅数は総数が約 10.4 千戸、木造戸建住宅が約 3.4 千戸、共同住宅等が約 7.0 千戸であり、このうち、耐震性を満たす住宅は、総数で約 8.9 千戸（85%）、木造戸建住宅で約 2.6 千戸（78%）、共同住宅等で約 6.2 千戸（89%）と推測される。

住宅の耐震化の現状(推計値、平成 27 年現在)

	住宅	建て方別内訳	
		木造戸建住宅	共同住宅等
住宅総数	10,425 戸	3,417 戸	7,008 戸
耐震性を満たす住宅	8,878 戸 (85%)	2,647 戸 (78%)	6,232 戸 (89%)
耐震性が不十分な住宅	1,547 戸	770 戸	776 戸

(住宅・土地統計調査を基にした推計値)

※昭和 55 年以前に建てられた住宅のうち、耐震性を満たすとした住宅の戸数は、大阪府より示された参考値（耐震診断の結果耐震性を満たすと判断された住宅数：木造戸建住宅は 9 %、共同住宅等は 42%）を適用して推計

※「木造戸建住宅」は、そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅で、ひとつの建物が 1 住宅であり、かつ木造のもの

※「共同住宅」は、1 棟の中に 2 つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや、2 つ以上の住宅を重ねて建てたもの

② 経年変化

本町における耐震性を満たす住宅の割合は、次のように推計される。

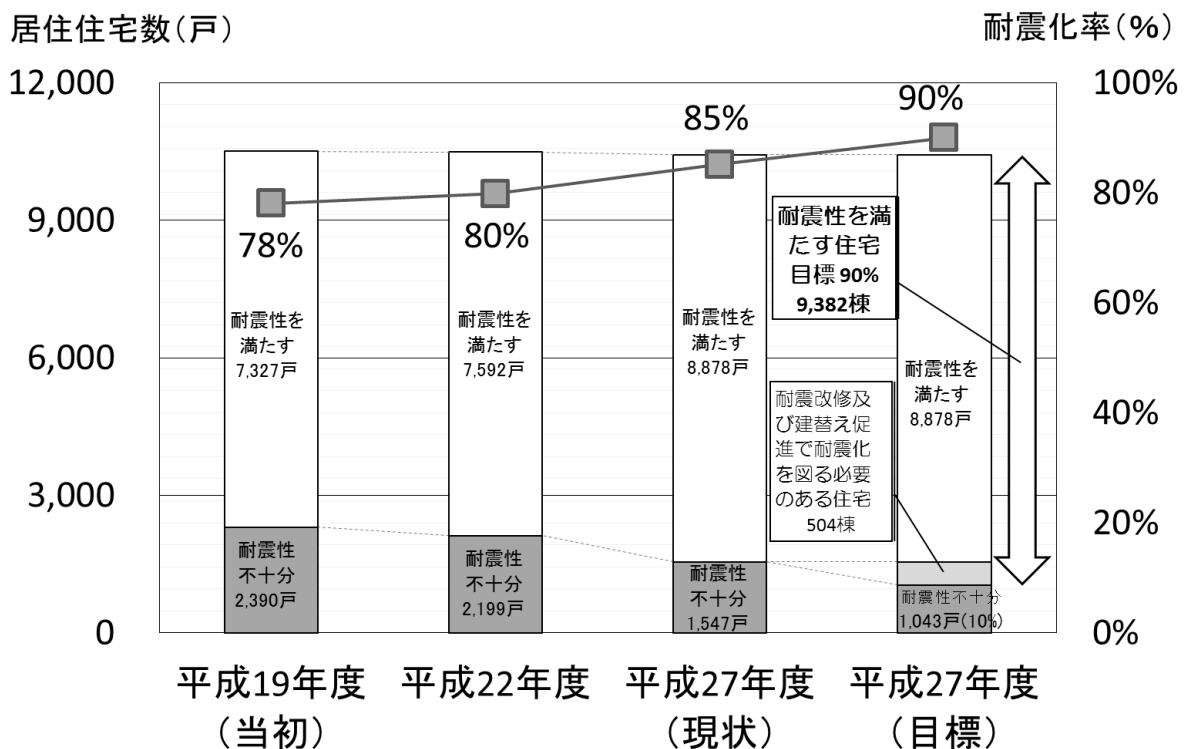
平成 19 年度に策定した「島本町住宅・建築物耐震改修促進計画」における耐震化率の目標との比較は以下のとおりとなっている。

耐震性が不足する住宅は、平成 19 年度では約 2,400 戸であったが、平成 27 年度時点では約 1,500 戸まで減少している。

住宅の耐震化の推移

	平成 19 年度 (当初)	平成 22 年度	平成 27 年度 (現状)	平成 27 年度 (目標)
住宅全体	75%	78%	85%	90%
木造戸建住宅	58%	62%	78%	90%
共同住宅等	82%	84%	89%	90%

出典：住宅・土地統計調査に推計を加えている



2-2-2 公的賃貸住宅の現状

本町に立地する公的賃貸住宅（町営住宅・府営住宅・公社住宅・UR賃貸住宅）は41棟あり、そのうち、40棟は新耐震基準を満たしている。耐震性の確保が必要となるものは1棟であり、耐震診断が未実施となっている。

公的賃貸住宅の耐震化の現状(平成28年3月時点)

	総数				
		耐震性を満たす		耐震性が不十分	
町営住宅	3	3	(100.0%)	0	(0.0%)
府営住宅	24	24	(100.0%)	0	(0.0%)
公社住宅	2	2	(100.0%)	0	(0.0%)
UR賃貸住宅	12	11	(91.7%)	1	(8.3%)
公的賃貸住宅 合計	41	40	(97.6%)	1	(2.4%)

(資料：各事業主体のHPより)

2-3 多数の者が利用する建築物等

2-3-1 多数の者が利用する建築物等（民間）の現状

平成 28 年度現在、本町における多数の者が利用する建築物等は、172 棟である。

内訳としては、昭和 56 年以前建築のものが 42 棟（24%）、昭和 57 年以降建築のものが 130 棟（76%）となっている。

また、このうち耐震改修促進法（以下「法」という。）第 14 条第 1 号に該当する建築物は 66 棟あり、昭和 56 年以前建築のものが 20 棟、昭和 57 年以降建築のものが 46 棟となる。

なお、法第 14 条に示す建築物の一覧を 資料-2 に示す。

多数の者が利用する建築物等の用途別棟数

用途等	該当建築物（単位：棟）		
	合計	昭和 56 年 以前の建築	昭和 57 年 以降の建築
1 小学校、中学校	0	0	0
2 上記以外の学校	2	2	0
3 一般体育館	0	0	0
4 ボーリング場、スケート場、水泳場等	0	0	0
5 病院、診療所	4	1	3
6 劇場、観覧場、映画館、演芸場	1	1	0
7 集会場、公会堂	0	0	0
8 展示場	0	0	0
9 卸売市場	0	0	0
10 百貨店、マーケットその他の物品販売 業を営む店舗	3	1	2
11 ホテル、旅館	0	0	0
12 共同住宅（賃貸）、寄宿舍、下宿	22	7	15
13 事務所	16	7	9
14 老人ホーム、老人短期入所施設、身体 障害者福祉ホーム等	4	0	4
15 老人福祉センター、児童厚生施設、身 体障害者福祉センター等	1	0	1
16 幼稚園、保育所	3	0	3
17 博物館、美術館、図書館	0	0	0
18 遊技場	0	0	0
19 公衆浴場	0	0	0
20 飲食店、キャバレー、料理店、ナイト クラブ、ダンスホール他	0	0	0
21 理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行、その 他サービス業を営む店舗	0	0	0
22 工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用 途に供する建築物を除く）	10	1	9

用途等	該当建築物（単位：棟）		
	合計	昭和 56 年 以前の建築	昭和 57 年 以降の建築
23 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物等	0	0	0
24 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車施設	0	0	0
25 郵便局、保健所、税務署、その他公益施設	0	0	0
小計	66	20	46
26 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	1	1	0
27 地震によって倒壊した場合において、道路閉塞させる建築物	105 (114)	21 (25)	84 (89)
合計	172 (181) 100%	42 (46) 24%	130 (135) 76%

※（ ）書きは重複を考慮しない場合の棟数を表す

※ 1 号特定既存耐震不適格建築物等と 3 号特定既存耐震不適格建築物等の重複 9 棟は、1 号特定既存耐震不適格建築物等として計上

※ 1 号特定既存耐震不適格建築物等と 2 号特定既存耐震不適格建築物等、2 号特定既存耐震不適格建築物等と 3 号特定既存耐震不適格建築物等の重複はなし

本町の多数の者が利用する建築物等の耐震化の現状（機能別）は、以下のとおりである。

耐震性を満たす建築物の棟数は、昭和 57 年以降建築の棟数と、昭和 56 年以前建築であるが耐震性のある建築物数（大阪府が平成 27 年度に実施したアンケート結果に基づいて推計）の合計値である。

多数の者が利用する建築物等の耐震化の現状(機能別)(平成 28 年度現在)

建築物の機能	棟数	割合
1. 応急対策上、地域の拠点となる建築物 (学校、病院、診療所)	6	3%
耐震性を満たす建築物	5	(83%)
耐震性が不十分な建築物	1	(17%)
2. 不特定多数の者が利用する建築物 (百貨店、マーケット、物販店、ホテル、旅館)	8	5%
耐震性を満たす建築物	5	(63%)
耐震性が不十分な建築物	3	(37%)
3. 一般建築物 (事務所、老人ホーム、工場、その他)	127	74%
耐震性を満たす建築物	122	(96%)
耐震性が不十分な建築物	5	(4%)
4. 共同住宅等 (共同住宅、寄宿舎)	31	18%
耐震性を満たす建築物	25	(81%)
耐震性が不十分な建築物	6	(19%)
多数の者が利用する建築物等合計	172	
耐震性を満たす建築物	157	(91%)
耐震性が不十分な建築物	15	(9%)

※昭和 57 年以降の建築物は、耐震性を満たす建築物とする

※耐震性を満たす昭和 56 年以前の建築物数は、大阪府が平成 27 年に実施したアンケート結果に基づいて推計している

※大阪府のアンケート調査（平成 27 年度）の結果に基づく、昭和 56 年以前建築で耐震性のある建築物の割合（用途別）

小学校、中学校:65.7% 左記以外の学校:75.3% 体育館:66.8% ホール・グランド等:66.8%
 病院、診療所:57.1% 劇場、映画館等:66.8% 集会所、公会堂:66.8% 展示場:66.8%
 卸売市場:66.8% 百貨店等店舗:48.5% ホテル、旅館:20.0% 共同住宅:63.9%
 事務所:75.5% 老人ホーム等:66.8% 老人福祉施設等:66.8% 幼稚園、保育所:68.6%
 博物館、図書館等:66.8% 遊技場:50.0% 公衆浴場:66.8% 飲食店、キャバレー等:66.8%
 銀行等サービス店舗:87.1% 工場:68.9% 停車場、発着場等:66.8% 自動車車庫等:66.8%
 郵便局等公益施設:66.8% その他:66.8%

2-3-2 危険物を取り扱う建築物

危険物を取り扱う建築物は、昭和 56 年以前に建築された 1 棟のみとなる。

危険物を取り扱う建築物(法第 14 条第2号)の現状

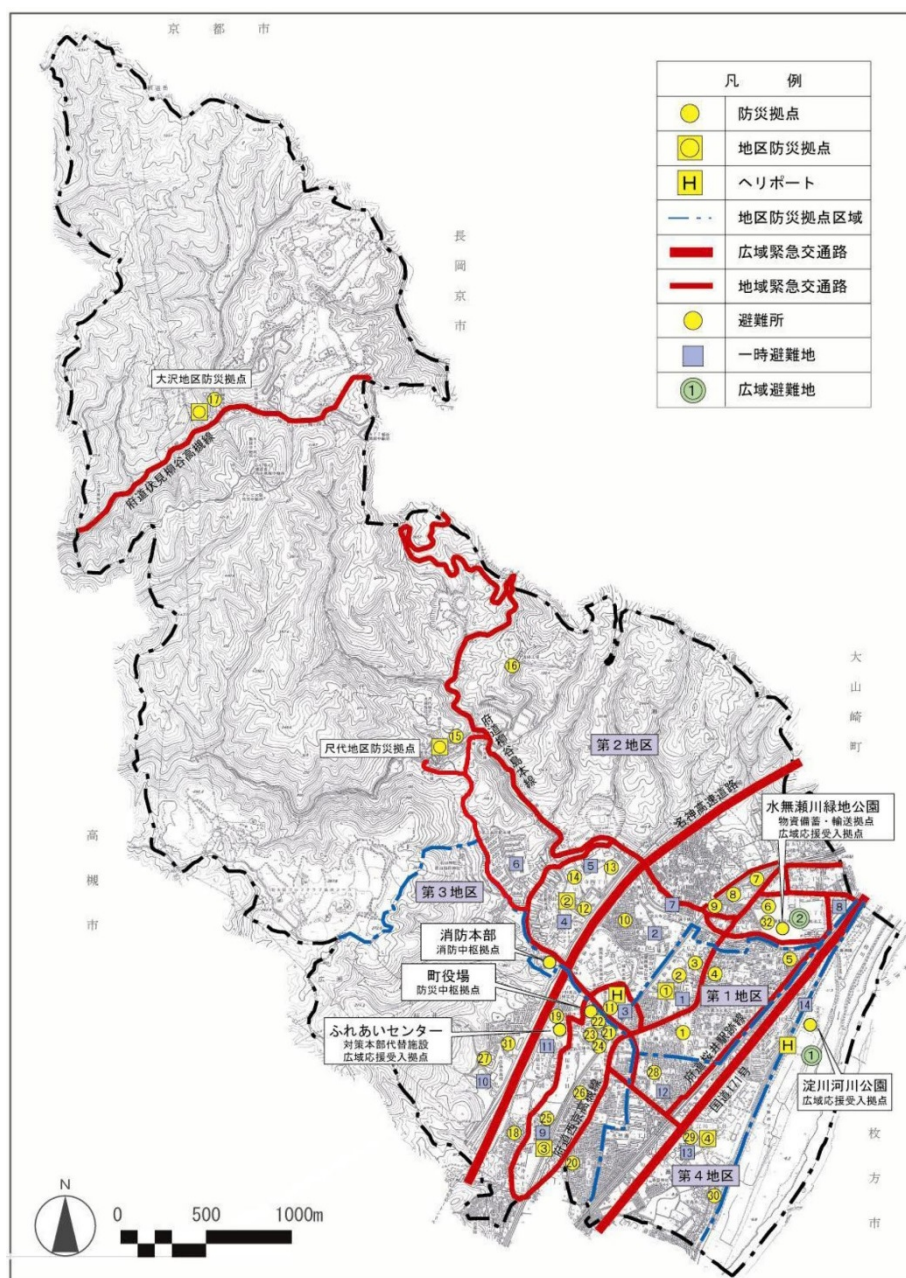
用途等	該当建築物（単位：棟）		
	合計	昭和 56 年 以前の建築	昭和 57 年 以降の建築
26 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	1	1	0

※ 2 号特定既存耐震不適格建築物等と 1 号特定既存耐震不適格建築物等、3 号特定既存耐震不適格建築物等との重複はなし

2-3-3 緊急交通路沿道建築物

緊急交通路としては、「大阪府地域防災計画」における「広域緊急交通路」及び「島本町地域防災計画」における「地域緊急交通路」が定められている。

	路線名
大阪府地域防災計画の定める広域緊急交通路	名神高速道路、国道 171 号
島本町地域防災計画に定めた地域緊急交通路	府道西京高槻線、府道柳谷島本線、 府道伏見柳谷高槻線、 町道東大寺水無瀬鶴ヶ池幹線、 町道山崎 2 号幹線、町道東大寺山崎 2 号幹線、 町道広瀬桜井幹線、町道水無瀬山崎幹線、 町道高浜桜井幹線、町道山崎 1 号幹線、 町道山崎 8 号線、町道尺代若山台幹線、 町道尺代 5 号線



緊急交通路

出典：島本町地域防災計画（平成 27 年度）資料編

「大阪府地域防災計画」の定める「広域緊急交通路」、「島本町地域防災計画」に定めた「地域緊急交通路」の沿道において、地震時に道路を閉塞するおそれのある建築物は、105 棟（多数の者が利用する建築物等との重複分 9 棟を含まない。）であり、そのうち昭和 56 年以前の建築物は 21 棟（重複分 4 棟を含まない。）となる。

道路を閉塞するおそれのある建築物(法第 14 条第3号)の現状

用途等	該当建築物（単位：棟）		
	合計	昭和 56 年 以前の建築	昭和 57 年 以降の建築
地震によって倒壊した場合において、道路閉塞させる建築物	105 (114)	21 (25)	84 (89)

※（ ）書きは重複を考慮しない場合の棟数を表す

※ 1 号特定既存耐震不適格建築物等と 3 号特定既存耐震不適格建築物等の重複は 9 棟

※ 2 号特定既存耐震不適格建築物等と 3 号特定既存耐震不適格建築物等の重複はなし

2-4 町有建築物

2-4-1 小中学校・幼稚園

小中学校、幼稚園の耐震化状況は、以下のとおりである。耐震化が必要な棟数は、幼稚園・小学校それぞれ1棟ずつとなっている。

小中学校・幼稚園の現状

種別	校数	棟数	耐震性 有	耐震性 無	耐震化率
幼稚園	2	2	1	1	50.0%
小学校	4	12	11	1	91.7%
中学校	2	8	8	0	100.0%

(平成29年3月現在)

※幼稚園で1棟、小学校で5棟、中学校で1棟の特定既存耐震不適格建築物の対象外を含む

2-4-2 その他の町有建築物（小中学校・幼稚園を除く法第14条第1号）

町有建築物のうち、小中学校・幼稚園を除いた1号特定既存耐震不適格建築物等は8棟あり、そのうち耐震化が必要な建築物は3棟（耐震化率62.5%）となっている。

その他の町有建築物（小中学校・幼稚園を除く）の現状

No	施設名	構造	建設年度	耐震性 の有無
1	消防本部	耐火造	S53(1978)	有
2	清掃工場	鉄筋コンクリート	H2(1990)	有
3	第二保育所	鉄筋コンクリート	S54(1979)	有
4	第四保育所	鉄骨耐火	S51(1976)	なし
5	役場庁舎	鉄筋コンクリート	S47(1972)	なし
6	ふれあいセンター	鉄筋コンクリート	H8(1996)	有
7	町立体育館	鉄筋コンクリート	S56(1981)	なし
8	町営緑地公園住宅	鉄筋コンクリート	H15(2003)	有

(平成29年3月現在)

2-4-3 危険物を取り扱う建築物

町有建築物には、危険物を取り扱う建築物（法第14条第2号）に該当する建築物はない。

2-4-4 緊急交通路沿道建築物

町有建築物のうち、道路を閉塞するおそれのある建築物（法第14条第3号）は3棟となり、いずれも1号特定既存耐震不適格建築物等と重複する。そのうち、耐震化が必要な建築物は1棟（耐震化率66.7%）となっている。

道路を閉塞するおそれのある町有建築物

No	施設名	構造	建設年度	耐震性の有無
1	役場庁舎	鉄筋コンクリート	S47(1972)	なし
2	第二中学校 1期	鉄筋コンクリート	S51(1976)	有
3	第二中学校 体育館	鉄筋コンクリート	S52(1977)	有

(平成29年3月現在)

2-5 施策の取組方針

本計画においては、『住民及び住宅・建築物所有者が、自主的に耐震化に取り組むことを基本とし、府・町は所有者の取組を出来るだけ支援する観点から、耐震化が進まない要因を解消又は軽減する施策を展開する』を基本方針とし、次のように施策を進めていく。

施策の取組方針

- 住民の「生命・財産を守る」ために、優先度を明確にして施策に取り組み、耐震化の目標値を達成する。
- 建物全体の耐震化が困難な場合には、最低限の「生命を守る」ための改修等を促進する。
- 木造住宅については、地震による倒壊の危険性が高いこと、現状において木造戸建住宅の耐震化率が非常に低いことなどから、総合的な施策を展開する。
- 昭和 56 年以前に建築した非木造の住宅については、共同住宅を中心に、耐震化を促進するための啓発に努め、構造上の弱点（ピロティ形式など）を有する建築物に重点をおいて耐震診断を促進する。
- 昭和 56 年以前の建物を中心に耐震診断・改修を促進する。昭和 57 年以降の建物、特に木造住宅については、劣化や接合部の状況等を考慮して耐震診断等の啓発に努める。
- 耐震化推進にあたっては、大阪府及び関係機関と積極的に連携を図る。

2-6 耐震化を推進する上での課題

本町における防災対策、とりわけ震災対策については、「第四次島本町総合計画」において、

- 災害時の拠点や避難所となる公共施設の耐震化を計画的に推進する。
- 破損・倒壊すれば救助活動や住民生活に大きな影響を与える橋りょう・上下水道などの耐震化を計画的に推進する。
- 積極的な啓発や、耐震診断・耐震改修への支援などにより、一般住宅や事業所などの耐震化を促進する。

とされている。

住宅及び多数の者が利用する建築物等の耐震化は、住民及び住宅・建築物所有者が自主的に取り組むことが基本であるため、以下の耐震化が進まない要因を取り除くことが重要である。

耐震化が進まない要因

(1) 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がある
 - ・子育てに忙しい世帯、受験生を抱えている世帯は耐震化を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

(2) 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（なじみ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
- 自治体の助成制度や住宅金融支援機構の融資制度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、耐震工事への抵抗感をもっている

(3) 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

3. 目標

3-1 耐震化率の目標

本町における耐震化率の目標値は、「住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪」に基づき、下記のとおりとする。

耐震化率の目標

①住宅の耐震化率：平成 37 年度までに 95%

②多数の者が利用する建築物等の耐震化率:平成 32 年度までに 95%

なお、町有建築物のうち、災害時に重要な機能を果たす建築物については、平成 37 年度までに耐震化率 100%をめざす。

3-2 住宅の耐震化の目標設定

3-2-1 住宅の耐震化の目標

住宅の新築及び耐震改修・建替等による耐震化がこれまでと同様のペースで進んだ場合（自然更新）、平成 37 年度の住宅の耐震化率は「木造戸建住宅」で 91%、「共同住宅等」で 95%まで上昇すると推計される。

住宅の耐震化の目標は、「住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪」の目標等を踏まえて、平成 37 年度（2025 年度）における居住のある住宅の耐震化率の目標を「木造戸建住宅」・「共同住宅等」のいずれも 95%以上とする。

平成 27 年度 (推計値)		平成 37 年度	
		トレンド(経年的な傾向)による推計値(自然更新)	目標値 (95%)
住宅 (計)	総数 10,425 戸 耐震性を満たす 8,878 戸 (85%) 耐震性が不十分 1,547 戸 (15%)	総数 11,324 戸 耐震性を満たす 10,658 戸 (94%) 耐震性が不十分 666 戸 (6%)	総数 11,324 戸 耐震性を満たす 10,758 戸 (95%) 耐震性が不十分 566 戸 (5%)
	総数 3,417 戸 耐震性を満たす 2,647 戸 (78%) 耐震性が不十分 770 戸 (22%)	総数 3,670 戸 耐震性を満たす 3,354 戸 (91%) 耐震性が不十分 316 戸 (9%)	総数 3,670 戸 耐震性を満たす 3,487 戸 (95%) 耐震性が不十分 183 戸 (5%)
	総数 7,008 戸 耐震性を満たす 6,232 戸 (89%) 耐震性が不十分 776 戸 (11%)	総数 7,654 戸 耐震性を満たす 7,304 戸 (95%) 耐震性が不十分 350 戸 (5%)	総数 7,654 戸 耐震性を満たす 7,304 戸 (95%) 耐震性が不十分 350 戸 (5%)
木造戸建住宅			
共同住宅等			
公的賃貸住宅	総数 41 棟 耐震性を満たす 40 棟 (98%) 耐震性が不十分 1 棟 (2%)	総数 41 棟 耐震性を満たす 40 棟 (98%) 耐震性が不十分 1 棟 (2%)	総数 41 棟 耐震性を満たす 41 棟 (100%) 耐震性が不十分 0 棟 (0%)

※耐震改修促進計画策定マニュアル（大阪府）に示されている推計方法に基づき推計

※統計資料は、住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）による

※「共同住宅等」には、「公的賃貸住宅」の戸数も含まれている

※公的賃貸住宅の H37 トレンド値は現状値とし、目標値は耐震化率 100%としている

3-2-2 目標設定のために必要な住宅数の推計

平成 37 年度（2025 年度）における居住のある住宅の耐震化率の目標を「木造戸建住宅」・「共同住宅等」のいずれも 95%以上とした場合、「共同住宅等」については自然更新で 95%となるが、「木造戸建住宅」については自然更新で 91%となり、4%（133 戸）不足する。

本町の現状での耐震改修実績件数は、住宅・土地統計調査から平成 21 年～25 年の 5 年間で 150 戸とされている（資料-3 参照）。

平成 37 年度に木造戸建住宅の耐震化率を 95%とするためには、積極的に耐震改修及び建替を促進することにより、耐震化のスピードアップを図る必要がある。

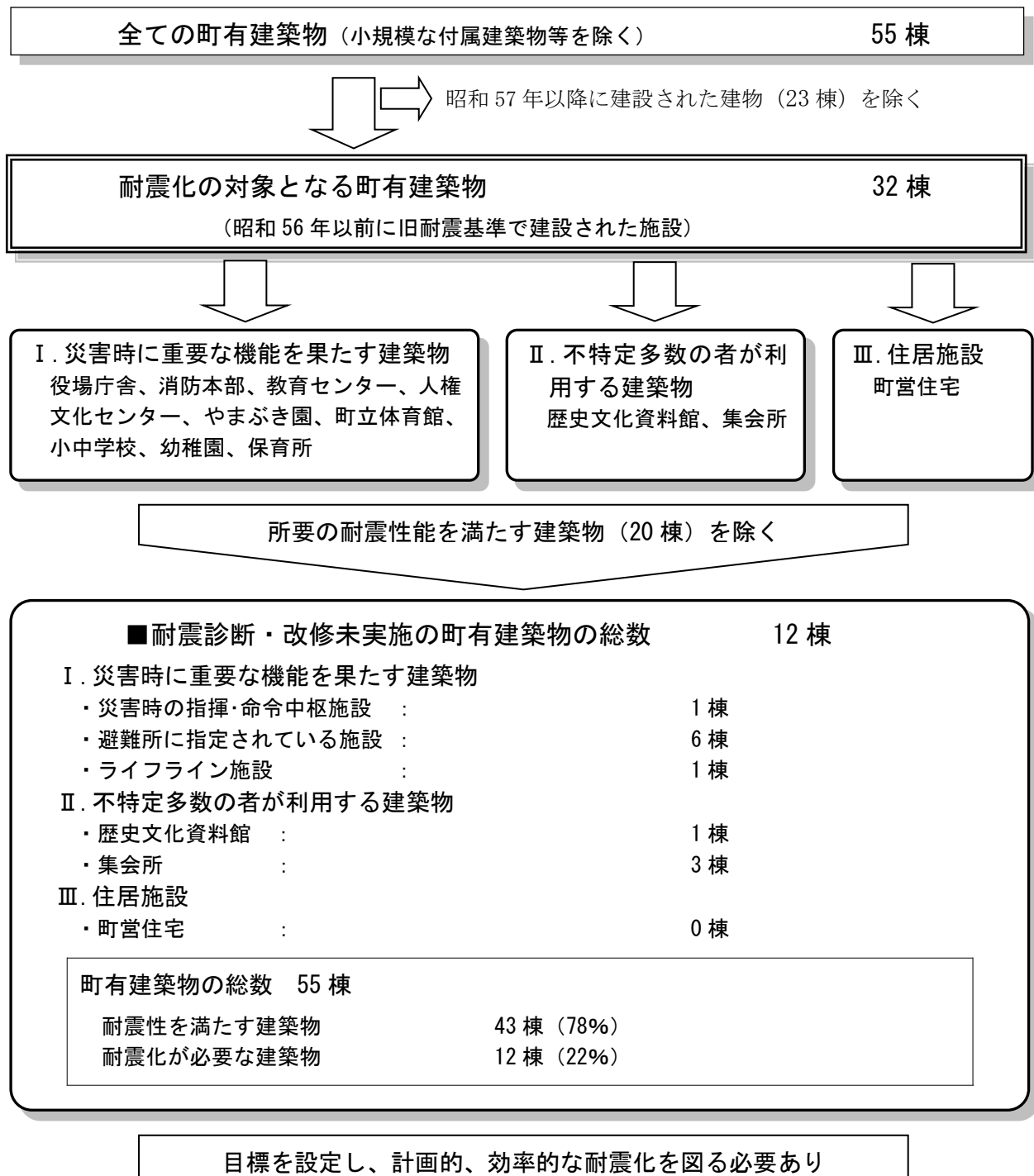
3-3 多数の者が利用する建築物等の耐震化の目標設定

多数の者が利用する建築物等については、平成 32 年度の耐震化率の目標値を 95%とする。

	平成 27 年度		平成 32 年度
多数の者が利用 する建築物等	建築物総数 172 棟 耐震性を満たす 157 棟 (91%) 耐震性が不十分 15 棟 (9%)	➡	目標値 95%
1. 応急対策上、地域の 拠点となる建築物	総数 6 棟 耐震性を満たす 5 棟 (83%) 耐震性が不十分 1 棟 (17%)	➡	目標値 95%
2. 不特定多数の者が 利用する建築物	総数 8 棟 耐震性を満たす 5 棟 (63%) 耐震性が不十分 3 棟 (37%)	➡	耐震診断と耐 震改修の促進
3. 一般建築物	総数 127 棟 耐震性を満たす 122 棟 (96%) 耐震性が不十分 5 棟 (4%)	➡	目標値 95%
4. 共同住宅等	総数 31 棟 耐震性を満たす 25 棟 (81%) 耐震性が不十分 6 棟 (19%)	➡	耐震化を促進す るための啓発

3-4 町有建築物の耐震化の目標設定

本町の所有する建築物については、以下に示す考え方に沿って耐震化に取り組む。



■町有建築物の耐震化の進め方

町有財産の有効活用の観点から、長期的な活用予定、老朽化や機能面等の状況から、建替又は耐震化を促進する。

■災害時に重要な機能を果たす建築物の耐震化の進め方

平成 37 年度までに 100%をめざす。

4. 目標達成のための具体的な取組

4-1 施策推進の基本的な考え方

本町では、大阪府及び関係機関との積極的な連携により、次のような施策を進めて耐震化を促進し、住民の「生命と財産」が守られる住まいとまちづくりを推進する。

4-2 危険を知る仕組みづくり

「危険を知ること」を基本に、無認知と無関心を克服するため、「認知の仕組み」と「教育の仕組み」を構築して、住民の自発的な取組を促し、安全な住まいづくりを促進する基盤をつくる。

○認知の仕組み

危険について認知し、耐震化の必要性和安全な住まいづくりについて関心を持つ仕組み

○教育の仕組み

安全への関心を育み、耐震化の必要性和安全な住まいづくりについて教育する仕組み

4-3 安心できる仕組みづくり

情報の共有や、業者の技術力と信頼性を向上させる仕組みづくりなど、安心して耐震化できる基盤をつくる。

○安心して耐震化できる仕組み

相談窓口の充実、住宅の耐震対策などについての知識、耐震改修工法・優良業者の情報を蓄積し、共有する仕組み

○信頼できる工法・手法を普及する仕組み

住宅の構法に応じた計算法による改修方法、事例による信頼できる改修工法などを普及する仕組み

4-4 効果的な耐震化に向けた仕組みづくり

住宅・建築物所有者の費用及び労力の負担軽減につながる仕組みづくりや、支援策の検討を行う。

○耐震改修費用の軽減につながる仕組み

リフォームにあわせた耐震改修を誘導する仕組み、建物全体の耐震改修が困難な場合は、部分的又は簡易な改修等も促進する仕組み

○資金面を支援する仕組み

耐震改修を促進するための効率的で、かつ有効な支援制度を検討し、情報提供する仕組み

4-5 地域特性に着目した施策の展開

良質なストックを蓄積するという観点から、都市の発展形成からみた市街地の特性に応じた施策の展開を図る。

○市街地の特性に応じた施策の展開

戸建住宅等の立地傾向に応じた耐震化の基本的な考え方の提示

4-2 危険を知る仕組みづくり

4-2-1 防災情報の啓発

「島本町地震ハザードマップ」と「島本町洪水・土砂災害ハザードマップ」を活用し、地域住民及び建物利用者に対して本町での地震被害想定結果の周知を図る。

4-2-2 相談体制の整備・情報提供の充実、ハザードマップ等の活用、講習会の開催など

次のような情報提供、啓発を促進する。

情報提供、啓発の促進方策

- 相談しやすい窓口を整備する。
- ハザードマップ等を活用するとともに、広報紙及びホームページ等により普及啓発を促進する。
- 「防災週間」、「防災とボランティア週間」等、防災に関する諸行事にあわせ、講演会等の開催、地域社会活動等の促進・活用による普及啓発に努める。
- 総合防災訓練、地域防災訓練、住民・事業者参加型の防災訓練など、防災訓練の機会を活用して情報提供を促進する。
- 出前講座による情報提供方策の確立など、住民の多様なニーズへの対応に努める。

4-2-3 防災教育の推進

耐震改修に対する意識の高揚を図るため、建築物の所有者、事業所などに対する防災教育を推進する。

防災教育の方策

- 小学校、中学校等の段階に応じた防災教育の実施
- 中高年を対象とした防災教育講座の実施
- 防災関係者や災害体験者による講座等の実施
- 防災ハンドブックを副教材とした総合学習の実施
- 公共建築物等における耐震診断、耐震改修の機会を捉え見学の場の提供
- 事業所等に対する防災教育の実施
- 地域と連携した総合的な学習の実施

4-3 安心できる仕組みづくり

4-3-1 耐震診断の推進

耐震化を推進するにあたり、まず耐震診断を実施して自宅や建物の危険度を正しく認識することが重要であり、できる限り多くの住民が耐震診断を実施することが望ましい。そのため、耐震診断補助を実施するとともに、耐震診断の方法などについてホームページ等で情報提供を行い、耐震診断の実施を推進する。

また、本町では住宅・建築物所有者の負担を軽減する取組として、耐震診断技術者の派遣事業を実施している。

4-3-2 相談しやすい窓口の整備

(1) 相談窓口の現状

本町では、現在、都市創造部都市計画課において、耐震診断・耐震改修の相談に対応している。

また、(財)大阪建築防災センター（大阪市中央区谷町3丁目）においては、大阪建築物震災対策推進協議会の支援により「耐震診断・改修相談窓口」が開設されており、この相談窓口を有効に活用する。

(2) 今後の取組

今後、身近で安心して相談が出来る体制について、大阪府及び建築関係団体と連携しながら、体制の整備を検討する。

また、所有者が耐震化の重要性を理解し取組を進められるよう個別訪問やダイレクトメールによる普及啓発を実施するとともに、その後も電話等により重ねて耐震化を働きかけるなど、確実な普及啓発を行う。さらに、「まちまるごと耐震化支援事業（大阪府独自事業）」等を活用し、地元自治会などと連携を図りながら、地域の防災活動メニューのひとつとして、耐震化が取り組まれるような仕組みを検討する。

4-3-3 安心して耐震改修できる仕組み

次のような制度についての積極的な情報提供を進め、関係事業者の参画、住民による制度の活用を促進する。

(1) 「大阪府住宅リフォームマイスター制度」等の活用

「大阪府住宅リフォームマイスター制度」や建築関係団体による自主的な取組などについての積極的な情報提供を進め、町内の優良な事業者のこれらの制度への参画、住民が安心して行える耐震診断・耐震改修及びバリアフリーなど他のリフォームにあわせた耐震改修への誘導を検討する。

大阪府住宅リフォームマイスター制度

大阪府住宅リフォームマイスター制度とは、府民が安心して住宅リフォームを行えるよう、信頼性の高い事業者の情報を提供する制度のこと。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」を府民の依頼に応じて、案内又は紹介をしている。

(2) 「大阪府防災力強化マンション認定制度」の活用

防災性の向上と災害に強い良質なマンション整備を誘導するため、耐震性や耐火性など建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に求められる設備・施設等の整備など、「大阪府防災力強化マンション認定制度」（防災力が強化されたマンションを大阪府が認定する制度）を活用し、防災力の高いマンションの整備を啓発する。

(3) 「大阪府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・改修を行う制度として、大阪府が中心となって関係団体と構成している「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」に登録された専門家をアドバイザーとして派遣する制度（総合窓口は大阪府住宅供給公社 マンション建替・相談室）があり、このような制度を活用して耐震診断・耐震改修の促進を検討する。

(4) 「大阪府まると耐震化支援事業」の活用

「まちまると耐震化支援事業」の活用により、民間の力を利用した「まち」単位での耐震化を啓発する。

大阪府まちまると耐震化支援事業

- 住民が安心して木造住宅の耐震診断、耐震設計及び耐震改修を一括して行えるよう、要件を満たす登録事業者を登録・公表
- 自治会等、登録事業者、行政が一体となって、木造住宅の耐震化の普及啓発を行い、住民による自主的な耐震化を促進

4-3-4 信頼でき経済的な耐震改修工法・手法の普及

(1) 住宅の構法に応じた計算法による耐震改修の普及

耐震改修を促進していくためには、建物の所有者等がその必要性を十分に理解することが重要であり、耐震改修に関する啓発を行うとともに、「誰でもできるわが家の耐震診断（監修：国土交通省住宅局、編集：財団法人 日本建築防災協会）」の活用促進に努める。

木造建築物については、在来構法や伝統的構法などの構造特性の違いにより耐震性能も異なるため、その構法に応じた補強を実施し、経済的な耐震改修を促進するような情報提供を推進する。（資料-4 参照）

(2) 信頼できる耐震工法の事例紹介

構造用合板や筋交いによる壁の補強、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おり、代表的な補強方法について、住民が耐震改修する際の有効な情報として提供する。

4-3-5 各種認定による耐震化促進

耐震改修促進法に基づく各種認定制度を活用し建築物の耐震化を促進する。

①耐震改修計画の認定（法第 17 条）

認定を受けた計画に係る建築物については、既存不適格建築物の制限の緩和など建築基準法の規定の緩和・特例措置を受けられるもの。

②建築物の地震に対する安全性の認定（法第 22 条）

耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できるもの。

③区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定（法第 25 条）

耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物（マンション等）について、耐震改修を行う場合の決議要件を緩和するもの。

4-4 効果的な耐震化に向けた仕組みづくり

4-4-1 耐震診断・改修の補助実績

本町における耐震診断や改修に対する補助を次項（4-4-2～4-4-4）のとおり行っている。

耐震診断補助については平成 10 年度から、耐震診断技術者の派遣は平成 23 年度から、耐震改修補助は平成 21 年度から行っている。

年度	診断実績			改修実績
	一般	派遣	合計	
10	1	－	1	－
11	0	－	0	－
12	1	－	1	－
13	0	－	0	－
14	0	－	0	－
15	1	－	1	－
16	6	－	6	－
17	1	－	1	－
18	1	－	1	－
19	0	－	0	－
20	4	－	4	－
21	7	－	7	1
22	4	－	4	2
23	3	4	7	1
24	1	3	4	3
25	2	5	7	5
26	4	2	6	2
27	3	5	8	4
28	4	3	7	5
合計	43	22	65	23

（平成 29 年 3 月現在）

4-4-2 耐震診断補助の概要

現在の耐震診断に係る補助制度は、次のとおりである。

耐震診断補助制度の概要

		概要
対象建築物		・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅 ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された特定既存耐震不適格建築物のうち一定要件を満たすもの
補助対象者		・建築物の所有者、建築物の管理組合（区分所有の場合）
補助の内容	①特定既存耐震不適格建築物	・1,332,000 円と診断費用等の 3 分の 2 の額のいずれか低い額を補助
	②非木造住宅	・戸建住宅：25,000 円と診断費用等の 2 分の 1 の額のいずれか低い額を補助 ・共同住宅：1 戸あたり 25,000 円として算出した額と診断費用等の 2 分の 1 の額のいずれか低い額を補助（限度額 1,000,000 円）
	③木造住宅	・耐震診断に要した費用の 10 分の 9 ・ただし、1 戸当たり 45,000 円として計算した額と、床面積 1 m²当たり 1,000 円として計算した額のいずれか低い方の額を限度とする ・所有者の負担額：5,000 円（別途必要な場合あり） ・また、耐震診断技術者に心当たりがない場合、本町から民間の耐震診断技術者を派遣

※補助の内容は変更となることもある

4-4-3 耐震設計補助制度の概要

現在の耐震設計に係る補助制度は、次のとおりである。

耐震設計補助制度の概要

		概要
対象建築物		・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅（長屋・共同住宅・併用住宅を含む） ・耐震診断の結果、「倒壊する可能性が高い」又は「倒壊する可能性がある」と判断されたもの（耐震評点 1.0 未満）
補助対象者		・対象住宅の所有者で、申請時の直近の市町村民税所得割額が 304,200 円未満の方 ・区分所有建築物の場合、建物の区分所有等に関する法律第 3 条に規定する団体
補助対象の設計		・耐震評点を 0.7 以上にまで引き上げる工事の設計 ※耐震改修工事が補助金交付申請日の属する年度の末日までに完了する必要あり
補助の内容		・耐震改修の補助対象経費に含むことができる

※補助の内容は変更となることもある

4-4-4 耐震改修等補助制度の概要

現在の耐震改修等に係る補助制度は、次のとおりである。

耐震改修等補助制度の概要

	概要
対象建築物	・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅（長屋・共同住宅・併用住宅を含む） ・ 耐震診断の結果、「倒壊する可能性が高い」又は「倒壊する可能性がある」と判断されたもの（耐震評点 1.0 未満）
補助対象者	・ 対象住宅の所有者で、申請時の直近の市町村民税所得割額が 304,200 円未満の方 ・ 区分所有建築物の場合、建物の区分所有等に関する法律第 3 条に規定する団体
補助対象の設計	・ 耐震評点を 0.7 以上にまで引き上げる工事
補助の内容	・ 1 戸当たり上限 70 万円 ※世帯の年間所得の合計により補助額の上限が 90 万円となる場合がある ・ 除却工事に関する補助：1 戸当たり上限 40 万円

※補助の内容は変更となることもある

4-4-5 その他の支援策

(1) 住宅耐震化緊急アクションプログラムの検討

耐震化をより一層促進し、地震時の被害の軽減を図るため、取り組むべき施策項目を整理したアクションプログラムを検討する。

- ・ ハザードマップ等をもとに、耐震化を緊急的に実施すべき区域を規定
- ・ 各戸訪問を実施
- ・ 相談体制を整備
- ・ 建築士や施工業者の団体等と連携

(2) 耐震改修の低利融資制度の活用

耐震改修促進法に基づき、所管行政庁の認定を受けて耐震改修を行う場合、住宅金融支援機構や日本政策投資銀行等から、より低利の融資を受けることができる。

低利融資制度

機関名	融資制度名称
住宅金融支援機構	「リフォーム融資」 「マンション共用部分リフォーム融資」
日本政策金融公庫	「防災・環境対策資金（環境対策関連貸付）」 「社会環境対応施設整備資金」
日本政策投資銀行	「BCM格付融資」

（平成 29 年 3 月現在）

4-4-6 リフォームにあわせた耐震改修の誘導

耐震改修の実施にあたっては、増改築やリフォームにあわせて行うことが、次のように費用及び手間を軽減できるという面で有効である。

リフォーム等にあわせて耐震改修を実施するメリット

- 居住者による工事の動機づけになりやすい。
(どうせ家をさわるなら、この際ついでに耐震化もやってしまう。)
- 内装等にかかるコストが軽減する。
(リフォーム部分の内装・床・壁等の改修費用が1回で済む。)
- 工事中の不便さが我慢しやすい。
(元々、リフォームの意向があるので、ある程度、我慢できる。)

そのため、リフォーム等にあわせた耐震改修が、市場において適切に普及するよう、大阪府及び関係団体とも連携を図りながら、次のような啓発・誘導に努める。

リフォーム等にあわせた耐震改修の促進方策

- 本町の耐震施策のホームページと、大阪府及びリフォーム団体のホームページを互いにリンクさせる。
- 大阪府及びリフォーム団体のパンフレットを窓口において配布する。
- リフォームにあわせた耐震改修のメリットなどをPRするために、大阪府等が作成したパンフレットを、窓口で相談者への説明資料として活用する。
- リフォームにあわせた耐震改修の事例を、本町のホームページで掲載する。
- 耐震診断補助の情報提供の周知・徹底を図り、リフォームの機会にあわせて、住宅所有者に耐震診断の実施を促す。
- セミナーや講習会の開催により、リフォームにあわせた耐震改修を行う事業者等の育成及び住宅所有者向けの啓発を進める。
- 建築関係団体等の実施するイベントにあわせたPRや相談会を実施する。

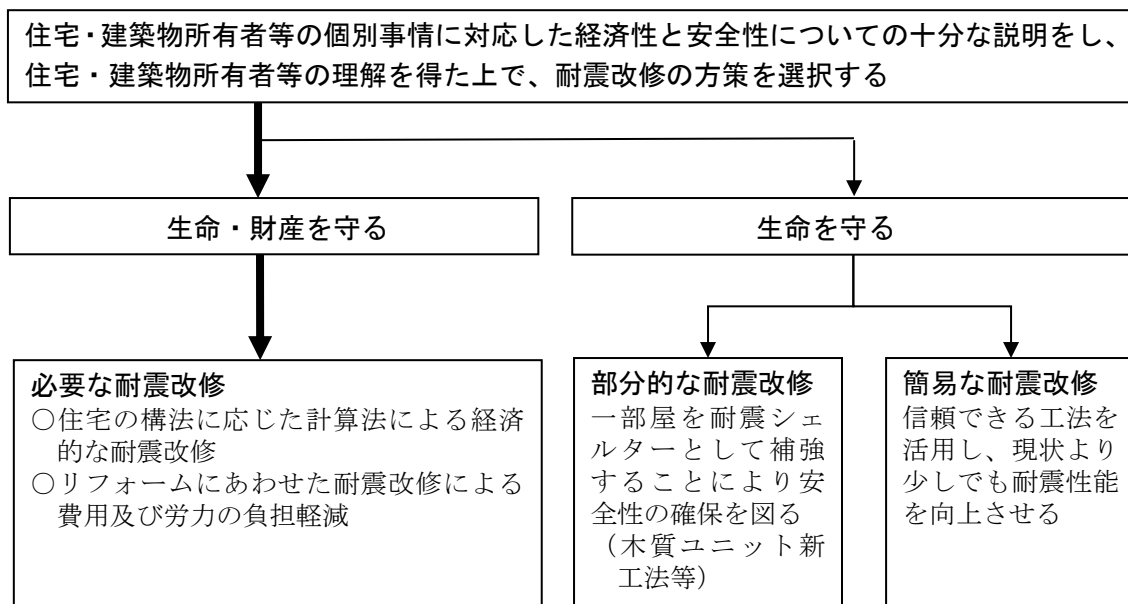
4-4-7 経済的な耐震改修等の方策の普及促進

耐震改修を実施する際、住宅・建築物所有者等と設計者及び施工業者が相談し、所有者等が改修内容等を十分理解したうえで、個々の事情に応じた改修を行うことが重要であり、次のような周知・誘導を促進する。

○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徹底を図る。

○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、耐震改修にかかる費用及び労力の負担軽減を図る。

生命・財産を守る耐震改修を基本とするが、住宅・建築物所有者等の事情により、建物全体の耐震改修が困難で、「生命だけは守りたい」という意向がある場合は、経済性と安全性についての理解を得た上で、建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（耐震シェルター等）を促進する。



耐震改修方策の選択フロー

4-5 地域特性に着目した施策の展開

4-5-1 取組の状況

本町では、市街地の不燃化を促進することにより、建築物の耐震化の誘導を行っており、今後もこれら既存施策を維持発展させ、耐震化を図るよう努める。

4-5-2 施策の展開の考え方

本町においては、良質なストックを蓄積するという視点から、地域特性に着目して以下の考え方により耐震化を促進する。

市街地分類による戸建住宅等の傾向と耐震化に向けた基本的な考え方

	住宅の特徴と耐震化に向けた課題	耐震化の基本的な考え方
戸建住宅地①	・比較的地域規模が大きく、良質な住宅が多い ・開発年代により、昭和56年以前の住宅が多い地区や、高齢化が進んでいる地区では、バリアフリー改修等のニーズがあると推測される	○耐震診断の実施 →自治会単位や高齢化率の高い地域での耐震診断の普及に努める ○耐震改修の促進 《生命・資産を守る》 →良質なストックが多いと思われるため、積極的に耐震改修の実施を啓発し推進 →バリアフリー改修等に合わせた耐震診断・耐震改修を推進
戸建住宅地②	・高度経済成長期に建設されたミニ開発による戸建建売住宅地など、比較的小規模で安価な住宅が多い ・居住性能の向上のために、リフォームを検討する世帯が多いと推測される	○耐震診断の実施 →街区（ミニ開発）単位で耐震診断の普及に努める ○耐震改修の促進 《生命・資産を守る》 →リフォームに合わせた耐震診断・耐震改修を推進 《生命を守る》 →ストックとしての将来的な資産価値を考慮し、建物全体の耐震改修が困難な場合は、部分的・簡易な改修も検討
集落地	・集落に点在する比較的大規模な住宅が多い ・布基礎でない場合や、重い大屋根の住宅も多いと推測される	○耐震診断の実施 →耐震診断の普及に努める ○耐震改修の促進 《生命・資産を守る》 →伝統的構法の特徴を活かした耐震改修の推進等

4-6 町有建築物の耐震化への取組

4-6-1 耐震診断等を実施すべき町有建築物

現在の町有建築物は次のような状況にあり、耐震診断の必要な建築物が6棟、耐震診断実施済みで耐震性が不足しているが未改修の建築物が6棟となっている。

町有建築物の建築年次・耐震診断・耐震改修等の状況(平成29年3月現在)

		昭和56年以前に建設された建築物			昭和57年以降に建設された建築物
		耐震診断未実施	耐震診断実施・耐震性不足・未改修	耐震診断実施・耐震性あり及び改修済み	
1. 災害時の応急対策上、重要な機能を果たす又は地域の拠点となる建築物	a. 災害対策の指揮命令中枢施設	—	・役場庁舎	・消防本部	・ふれあいセンター
	b. 人命救助等に係る拠点施設	—	—	—	—
	c. 避難施設やライフライン施設	・やまぶき園 ・衛生化学処理場(し尿)	・第四保育所 ・町立体育館 ・教育センター ・第三小学校 ・第二幼稚園	・人権文化センター ・第一中学校2棟 ・第一中学校体育館 ・第二中学校 ・第二中学校体育館 ・第一小学校2棟 ・第一小学校体育館 ・第二小学校2棟 ・第二小学校体育館 ・第三小学校体育館 ・第四小学校 ・第四小学校体育館 ・第二保育所 ・大藪浄水場管理棟	・第一中学校 ・第二中学校2棟 ・第一小学校 ・第二小学校 ・第一幼稚園 ・清掃工場 ・山崎ポンプ場管理棟 ・集会所7棟
2. 不特定多数の者が利用する建築物		・歴史文化資料館 ・集会所3棟	—	—	・集会所5棟 ・上下水道部庁舎
3. 多数の者が利用する建築物(一般建築物)		—	—	—	—
4. 住居施設		—	—	・御茶屋住宅2棟	・緑地公園住宅
5. 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		—	—	—	—
6. 緊急交通路沿道建築物			(・役場庁舎)	(・第二中学校) (・第二中学校体育館)	
合 計		6 棟	6 棟	20 棟	23 棟

※「倉庫・車庫や付属建築物」は除く。棟数の記述のないものは、1棟を表示

※緊急交通路沿道建築物の3棟は、重複しているためカッコ書きとし、合計には含めていない

4-6-2 耐震診断・改修の推進方針

(1) 耐震診断・改修の基本的考え方

町有建築物については、次のように耐震診断・改修を推進する。

- 現行の耐震規定に適合しない既存の町有建築物については、施設の将来の利用計画から建替、解体予定とすべき建築物を除き、耐震診断の対象とする。
- 耐震診断の実施については、災害時に果たすべき役割などを考慮して、計画的に推進する。
- 耐震診断を実施した建築物のうち、改修が必要と判定された建築物については、診断結果、改修費用に対する効果等の諸条件を勘案して、耐震改修の実施に努める。
- 耐震診断・改修を進める際には、関係課の連携のもとに庁内調整を図り、総合的・計画的に推進する。

(2) 耐震診断・改修の推進方針

町有建築物の耐震診断・改修は、次のように進める。

- 建物用途により災害時に果たす機能、耐震性能等を踏まえて優先順位の考え方を整理し、計画的に耐震化を推進する。
- 町有財産の有効活用の観点から、長期的な活用を図る建築物のうち、耐震改修を実施しても老朽化や機能面等から長期的活用が難しい建築物については、複数施設の合築・集約化の検討を行い、建替等により耐震化を促進する。
- 総合的・計画的な耐震診断・改修を推進するため、個々の建築物の耐震診断・改修の実施計画を作成する際には、庁内調整に努める。

(3) 国庫補助事業の活用

国庫補助事業の活用を図る。

町有建築物の耐震改修に対する国庫補助事業

- ・住宅・建築物の耐震改修等事業（国土交通省）
- ・公立学校施設整備事業（文部科学省）

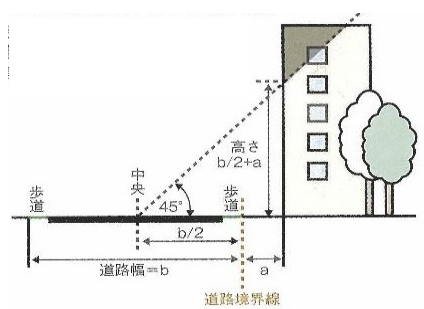
5. 耐震化の促進への社会環境整備

5-1 緊急交通路沿道建築物の耐震化の促進

緊急交通路沿道建築物については、耐震化の促進に努めているが耐震化が進まない状況にある。耐震化を促進するための継続的な働きかけを行う。

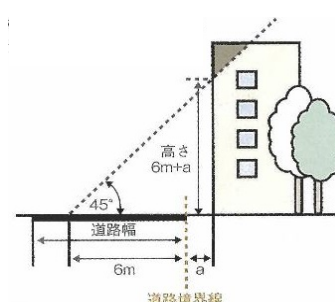
【12mを超える道路沿道の建築物】

高さが〔道路幅の $1/2$ + 建築物から道路境界線までの長さ〕を超える建築物



【12m以下の道路沿道の建築物】

高さが〔6 m + 建築物から道路境界線までの長さ〕を超える建築物



5-2 空家に対する措置の促進

5-2-1 空家対策の検討

空家は適切な管理の不足などにより、地震などの際に倒壊する危険性が指摘されており、周辺への被害を軽減するためにも空家に対する適切な措置の促進が求められる。空家はその所有者が適切な管理を行う責任を有するが、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）において行政が地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体と位置づけられている。

空家に対する対策は、所有者・管理者に対する耐震化の啓発を進め、適切な管理を促すことが重要であるが、特に保安上の危険性や衛生上の問題を有する特定空家（空家等対策の推進に関する特別措置法 第 2 条第 2 項）については、災害時の被害軽減のため、所有者・管理者に対する耐震化促進の必要性の啓発などの対策の検討を進める。

5-2-2 空家を含む中古住宅対策

空家を含む中古住宅の流通促進・耐震化や管理の適正化を図るため、耐震診断・改修制度とともに住宅の劣化状況や欠陥の有無などを調査する住宅診断（インスペクション）の普及にも取り組み、中古住宅に対する不安の払拭や、適切な補修や維持管理を普及啓発する。

6. その他関連施策の促進

6-1 居住空間の安全性の確保

6-1-1 家具転倒防止

たとえ地震で建築物が無事であっても、家具の転倒による人的被害や、転倒家具が障害となって延焼火災等からの避難が遅れるなど、家具の転倒による居住者被害が発生するおそれがある。

そのため、室内での居住者被害を防ぎ、屋外への安全な避難を確保するためにも、家具固定の重要性について、パンフレット等により普及・啓発を図る。

6-1-2 防災ベッドや耐震テーブルの活用

個別事情により、住宅の耐震改修が困難な場合、地震により住宅が倒壊しても、安全な空間を確保でき命を守ることができるよう、防災ベッドや耐震テーブルの活用を促進する。

6-2 2次構造部材の安全性の向上

6-2-1 ブロック塀・擁壁等の安全対策

ブロック塀・擁壁等については、パンフレットの配布や広報紙への掲載等により、所有者等に対して安全点検等の実施、転倒防止の普及・啓発に努め、危険なブロック塀・擁壁等の所有者に対して注意を喚起する。

6-2-2 ガラス、外壁材、屋外広告物、天井等の脱落防止対策

(1) 窓ガラスや外壁等

窓に飛散防止フィルムを貼ることや、外壁、屋根にあるアンテナ、屋根瓦等の安全点検の実施、脱落防止対策についての普及・啓発を図る。

(2) 屋外広告物

災害により脱落や倒壊事故等が生じるおそれのある屋外広告物、煙突等については、大阪府と連携して、その所有者に対して安全点検の実施や改善措置を講じるように指導するとともに、適切な設計・施工や、維持管理についての啓発に努めるほか、広く屋外広告物の安全性の注意を喚起する。

(3) 天井

不特定多数の利用する大規模空間を持つ建築物の天井は、大阪府と連携して、脱落防止対

策を行うよう施設の所有者及び管理者を指導する。

6-2-3 エレベーターの閉じ込め防止対策

(1) 既設エレベーターに対する安全性の周知

定期検査等の機会を捉え、現行指針に適合しないエレベーターの地震時のリスクや、地震時管制運転装置（地震の初期微動P波を感知し、エレベーターを最寄り階に緊急停止して扉を開く装置）等を住宅・建築物所有者等に周知し、安全性の確保を大阪府と連携して推進する。

(2) 適時適切な情報提供・情報共有

パンフレット等により、住宅・建築物所有者等に日常管理の方法や地震時の対応方法、復旧の優先度・手順等の情報を提供する。

6-3 地震に伴う崖崩れ等による建築物被害の軽減方策

急傾斜地の崩壊等により災害発生のおそれのある箇所については、大阪府と連携し、所有者等に宅地の保全を啓発する。

宅地造成工事規制区域（宅地造成等規制法第3条）内で行う一定の造成工事については、許可を要し技術基準に適合した内容としなければならない他、区域内の土地所有者等はその保全に努める。

また、宅地造成等規制法の施行以前に設置された擁壁など、安全対策が必要な宅地の所有者等に対して、安全点検等の普及・啓発に努める。

6-4 長周期地震動への対応

今後、国土交通省から示される「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策」を踏まえ、関係所管行政庁と連携し適切に対応する。

7. 推進体制の整備

7-1 役割分担

本町における住宅・建築物の耐震化を促進するため、各主体がそれぞれの役割を次のように自覚し、相互に連携を図りながら、効果的に諸施策を推進する。

①住宅・建築物の所有者等

○耐震対策を自らの問題として捉え、自発的に耐震化に取り組む。

②島本町・大阪府

○住宅・建築物所有者等の取組をできる限り支援するという観点から、耐震化が進まない要因を解消又は軽減する次のような施策を講じる。

- ・住宅・建築物所有者等にとって耐震診断や耐震改修をしやすい環境整備
- ・所有者の負担を軽減する仕組みづくり
- ・耐震化に関する知識の普及啓発

○所有する公共建築物の耐震改修を実施する。

○法に基づく耐震改修計画の認定や既存耐震不適格建築物について、所有者等への指導・助言・指示等を実施する。

③建築関係団体

○専門家として、耐震診断・改修等の技術の習得、適切な業務の遂行に努める。

○市場において適切に住宅・建築物の耐震化が図られるよう、住宅・建築物所有者等から信頼される耐震診断・耐震改修を責任をもって実施する。

7-2 所管行政庁との連携に関する事項

7-2-1 耐震改修促進法による指導等

大阪府において、次のように定められている。

①指導・助言、指示等の対象となる建築物

区分	指導・助言	指示	公表
対象建築物	(法第12条第1項) 法第7条に定める要安全確認計画記載建築物	(法第12条第2項) 法第7条に定める要安全確認計画記載建築物	(法第12条第3項) 指示を受けた所有者が正当な理由なく、その指示に従わなかった要安全確認計画記載建築物
	(附則第3条3項) 附則第3条1項に定める要緊急安全確認大規模建築物	(附則第3条3項) 附則第3条1項に定める要緊急安全確認大規模建築物	(附則第3条3項) 指示を受けた所有者が正当な理由なく、その指示に従わなかった要緊急安全確認大規模建築物
	(法第15条第1項) 法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物	(法第15条第2項) 法第15条第2項に定める特定既存耐震不適格建築物	(法第15条第3項) 指示を受けた所有者が正当な理由なく、その指示に従わなかった特定既存耐震不適格建築物
	(法第16条第2項) 法第16条第1項に定める一定の既存耐震不適格建築物	—	—

②命令等の対象となる建築物

区分	命令	公表
対象建築物	(法第8条第1項) 所有者が報告をせず又は虚偽の報告をした法第7条に定める要安全確認計画記載建築物	(法第8条第2項) 所有者が命令を受けた要安全確認計画記載建築物
	(附則第3条3項) 所有者が報告をせず又は虚偽の報告をした附則第3条1項に定める要緊急安全確認大規模建築物	(附則第3条3項) 所有者が命令を受けた要緊急安全確認大規模建築物

③耐震診断・耐震改修の指導等の方法

○指導及び助言の方法

- ・ 既存耐震不適格建築物所有者への啓発文書の送付
- ・ 大阪建築物震災対策推進協議会による既存耐震不適格建築物所有者を対象とした耐震診断・耐震改修説明会の開催

○指示の方法

- ・ 実施すべき具体的事項を明示した指示書の交付

○公表の方法

- ・ 公報及びホームページへの登載

④耐震診断が義務化される対象建築物

改正耐震改修促進法により一定の規模以上の特定既存耐震不適格建築物は耐震診断義務化の対象となる（詳細は資料-2 参照）。

7-2-2 建築基準法による勧告又は命令など

大阪府は、法第7条第3項に基づく公表を行った建築物のうち、そのまま放置すれば保安上危険となる建築物について、建築基準法第10条に基づき勧告又は命令を行う。

7-3 関係団体との連携

7-3-1 建築関係団体等

本町は大阪建築物震災対策推進協議会の会員であり、大阪府がこの協議会を中心として実施しようとしている次のような施策との連携、活用に努める。

関係団体との連携方策

○大阪建築物震災対策推進協議会における各事業は、民間団体の協力を得ながら実施しており、今後も引続き関係団体と連携を図りながら、各事業に取り組む。

【大阪建築物震災対策推進協議会による主な事業内容】

- ・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
- ・所有者向け耐震診断・耐震改修説明会の開催（木造住宅、既存耐震不適合建築物所有者）
- ・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、DVD、パンフレットの作成及び配布

○自治会単位の出前講座やリフォームにあわせた耐震改修の普及活動、耐震相談における講師派遣等についても建築関係団体と連携を図りながら実施に努める。

7-3-2 自主防災組織、自治会等

自主防災組織や事業所の自主防災体制の活動との連携を図って、地域ぐるみ、事業所ぐるみの意識啓発、耐震診断の実施に向けた取組を行う。特に、高齢化率の高い地域についての普及啓発を強化する。

また、建物の耐震化を含めた防災意識の向上や防災情報の共有を行うことで、より地域に根ざした対策が講じられることが重要と考えられることから、府土木事務所、自主防災組織、地元自治会と連携して耐震化の促進に取り組む。

資料編

資料-1. 「住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪」の概要

住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪の基本方針

(計画期間：平成 28～37 年度、概ね 5 年を基本に見直し)

- 2 段階の目標を掲げ耐震化を促進
- 総合的な耐震化の促進
- 効果的な耐震化の促進
- 住宅・建築物の所有者、行政、関係団体や企業等の役割分担

目標

○耐震化率（府民みんなでめざそう値）

- ①住宅の耐震化率：平成 37 年までに 95%
- ②多数の者が利用する建築物の耐震化率：平成 32 年までに 95%

○木造住宅

- ・耐震性が不足する木造戸建住宅約 39 万戸、全てに確実な普及啓発（意識向上）
- ・耐震化への意識の高い所有者の木造戸建住宅約 5 万戸を中心に重点的な耐震化を促進
- ・耐震性の低い住宅が集中する地区をモデルに選定し、さまざまな取組みを実施

○多数の者が利用する建築物

- ・耐震性が不足する建築物約 5 千棟、全てに確実な普及啓発
- ・耐震診断が義務化された大規模な建築物のなかで、病院や学校など特に公共性の高いものを優先して耐震化を促進

○広域緊急交通路沿道建築物

- ・耐震診断の結果により耐震性が不足すると報告を受けた全ての建築物に確実な普及啓発
- ・道路を封鎖する危険性の高い建築物を優先して耐震化を促進

○府有建築物

- ・府有建築物の耐震化の方針に基づき、これまでの取組みを進めるとともに、経済活動を守る観点の耐震化に取り組む

○大阪府住宅供給公社住宅

- ・府公社賃貸住宅の耐震化の方針に基づき、積極的に耐震化に取り組む

資料-2. 特定既存耐震不適格建築物の一覧表

用 途		特定既存耐震不適格建築物等の要件	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	耐震診断義務付け対象建築物の要件
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ1,500㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ3,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上		
体育館 (一般公共の用に供されるもの)		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類する運動施設		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
ホテル、旅館				
賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舍、下宿				
事務所				
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの				
幼稚園、保育所		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗				
工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。）				
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設				
保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物				
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物	階数1以上かつ500㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上で敷地境界線から一定距離以内に存する建築物

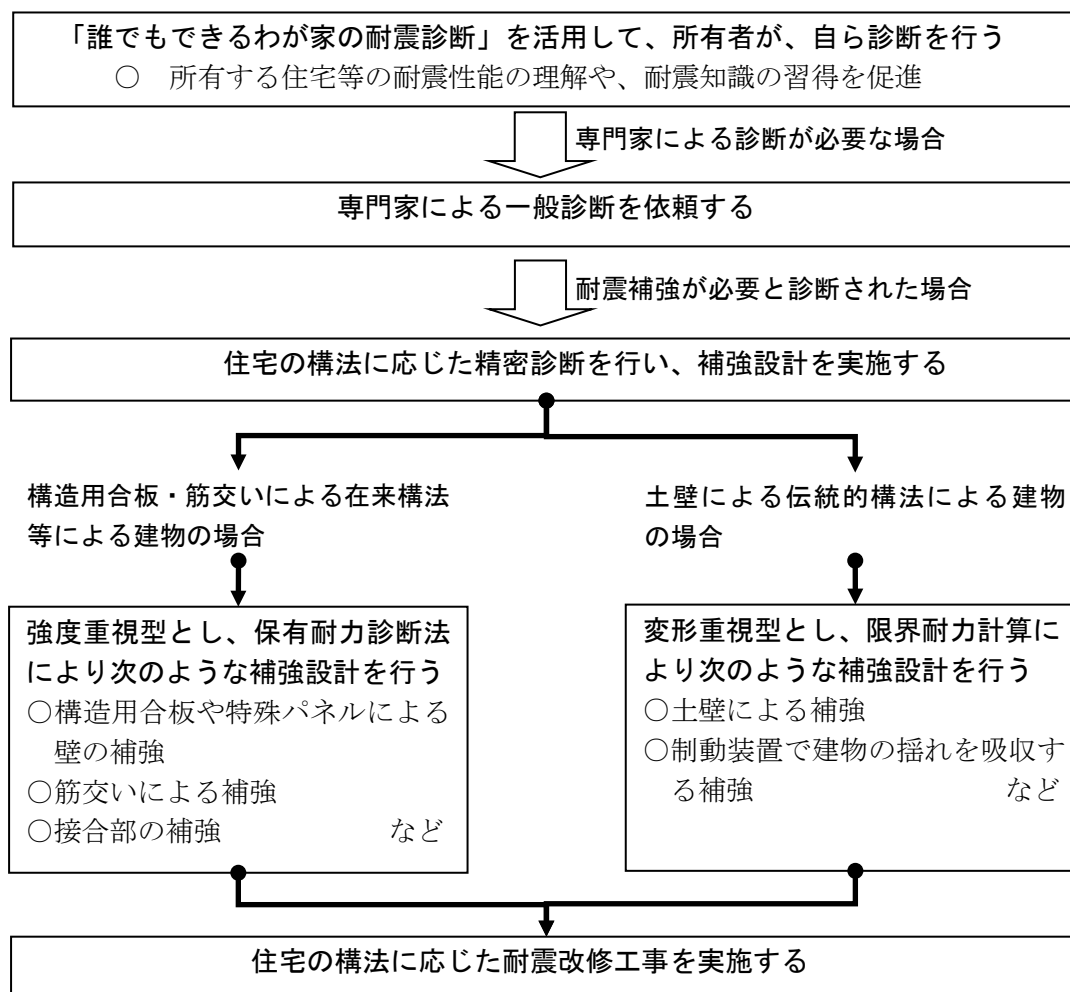
資料-3. 耐震改修の実績（平成 21 年～平成 25 年）

住宅の耐震改修の実績(平成 21 年～平成 25 年)

	耐震改修を行った住宅（複数回答）					
	総数(戸)	壁の新 設・補強	筋交い の設置	基礎の 補強	金具に よる補強	その他
持家総数	150	68	71	64	116	45
うち昭和 55 年以前建築	93	42	45	25	59	33
うち昭和 56 年以降建築	57	26	26	39	57	12

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

資料-4. 耐震診断・耐震改修の推奨フロー



資料-5. 用語の解説

【あ行】

○インスペクション

調査、検査、監査という意味。

住宅の検査にはホームインスペクションというサービスもある。

ホームインスペクションはホームインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見極め、アドバイスを行う。

【か行】

○建築物の地震に対する安全性の認定

所管行政庁において耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物についてその旨を表示できる制度。



（表示プレート見本）

○限界耐力計算

建築物の安全性を確認する計算方法の一つ。

限界耐力計算では、地震に対して、建築物を一つの振子と仮定して揺れの程度を計算する。

地震の際に許す変形（限界変形）とそのときの地震力に抵抗する建築物の限界となる耐力（限界耐力）を把握することにより、建築物の安全性を確認する。

○広域緊急交通路

災害発生時に救助・救急、医療、消火及び緊急物資の輸送等を迅速かつ的確に実施するためにあらかじめ大阪府地域防災計画で位置付けられている道路。（概ね広域幹線道路が指定されている。）

○構造用合板

壁の耐震要素に用いられる合板。規定される強度試験の種類によって1級と2級の等級がある。

【さ行】

○在来構法

はりと柱を主体とし筋交いや構造用合板等で構造的な壁をつくる一般的な木造の工法。

○シェルター（耐震シェルター）

住宅等の一部屋を鉄骨等で補強して、地震の際の緊急避難場所とし、建築物が倒壊した場合においても、安全な空間を確保するもの。

○住宅・土地統計調査

国の住宅に関するもっとも基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している。

○筋交い

四角形の軸組の中に対角線上に配置され、耐震要素となっている部材。端部を接合金物等により周囲の軸組と連結させることが重要である。

○「生命・財産を守る」耐震化

現行の耐震基準は、建築基準法上の最低限遵守すべき基準として、中規模の地震(震度5強程度)に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない直下型等の大規模の地震(震度6強から震度7程度)に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

本計画においては、現行の建築基準法の基準以上に耐震性能を向上させる耐震改修を、「生命・財産を守る」耐震化と定義する。

○「生命を守る」耐震化

本計画においては、建物全体の耐震改修が困難な場合は、居住空間の安全確保を図るため一部屋をシェルターとして補強したり、現状より少しでも建築物の耐震性能を向上させるための簡易な耐震改修(瞬時に倒壊に至らない程度の耐震改修)で生命の危険を低減することを、「生命を守る」耐震化と定義する。

【た行】

○耐震化

耐震改修の他、建物の建替によって耐震性を確保することも含めて、建物の地震に対する安全性を向上させること。

○耐震改修

現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性の向上を目的として、基礎や柱・はり・筋交い(耐力壁を含む)の補強、屋根のふき替えによる軽量化等の工事を行うこと。

○耐震改修促進法(「建築物の耐震改修の促進に関する法律」)

阪神・淡路大震災の教訓をもとに平成7年(1995年)12月25日に「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」が施行され、新耐震基準を満たさない建築物について積極的に耐震診断や改修を進めることとされた。

その後、平成17年(2005年)11月7日に改正耐震改修促進法が公布され、平成18年(2006年)1月26日に施行された。大規模地震に備えて学校や病院等の建築物や住宅の耐震診断・改修を早急に進めるため、数値目標を盛り込んだ計画の作成が都道府県に義務づけられ、市町村においては努力義務が規定された。

さらに東日本大震災を受け、再度、平成25年(2013年)11月25日に施行された改正耐震改修促進法では、病院、店舗、旅館等の不特定多数の方が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難に配慮を必要とする方が利用する建築物のうち大規模なものや、都道府県等が指定する避難路沿道建築物等について、耐震診断を行い報告することを義務付けし、その結果を公表することとしている。また、耐震改修を円滑に促進するために、耐震改修計画の認定基準が緩和され、対象工事が拡大され新たな改修工法も認定可能となり、容積率や建ぺい率の特例措置が講じられた。

○耐震改修促進計画

都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画を定めるものとし、市町村は、都道府県耐震改修促進計画に基づき、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画を定めるよう努めるものとされている。

○耐震化率

全建物の中で、耐震性がある建物(現行の耐震基準に基づく建物、耐震診断で耐震性ありと判定された建物、耐震改修を実施した建物)の割合をいう。

$$\text{耐震化率}(\%) = \frac{\text{現行の耐震基準に基づく建物} + \text{耐震診断で耐震性ありと判定された建物} + \text{耐震改修を実施した建物}}{\text{すべての建物}} \times 100$$

○耐震基準

現行の耐震基準は、「新耐震基準」と呼ばれているもので、昭和56年(1981年)の建築基準法の大改正以降、数度の見直しが行われたもの。

昭和 25 年 建築基準法 制定	建築基準法施行令に構造基準が定められる (許容応力度設計が導入される)
昭和 34 年 建築基準法 改正	防火規定が強化 ・木造住宅においては、壁量規定が強化された 床面積あたりの必要壁長さや、軸組の種類・倍率が改定された
昭和 46 年 建築基準法 施行令改正	昭和 43 年の十勝沖地震を教訓に、鉄筋コンクリート造の柱のせん断補強筋規定が強化 ・木造住宅においては、基礎はコンクリート造又は鉄筋コンクリート造の布基礎とする。風圧力に対し、見附面積に応じた必要壁量の規定が設けられた
昭和 56 年 建築基準法 施行令改正	新耐震基準 昭和 53 年の宮城県沖地震後、耐震設計基準が大幅に改正され、新耐震設計基準が誕生した この、新耐震設計基準による建築物は、兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）においても被害は少なかったとされている これを境に、「昭和 56 年 5 月以前の耐震基準の建物」や「昭和 56 年 6 月以降の新耐震基準による建物」といった表現がされるようになる ・木造住宅においては、壁量規定の見直しが行われた ・構造用合板やせっこうボード等の面材を張った壁などが追加され、床面積あたりの必要壁長さや、軸組の種類・倍率が改定された
昭和 62 年 建築基準法 改正	準防火地域での木造 3 階建ての建築が可能となる
平成 7 年 建築基準法 改正	接合金物等の奨励
平成 7 年 耐震改修促進法 制定	平成 7 年の兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）を契機に、現行の耐震基準に適合しない既存建築物の耐震改修を促進させるために制度化された法律
平成 12 年 建築基準法 改正	一般構造に関する基準の性能規定化や構造強度に係る基準の整備、防火に関する基準の性能規定化等が行われる 木造住宅においては 1) 地耐力に応じて基礎を特定。地盤調査が事実上義務化 2) 構造材とその場所に応じて継手・仕口の仕様を特定 3) 耐力壁の配置にバランス計算が必要となる

○耐震診断

住宅や建築物が地震に対してどの程度被害を受けるのかといった地震に対する強さ、地震に対する安全性を評価すること。

一般診断	大地震により住宅が倒壊する可能性がどの程度かを判定するもので、いわば、耐震改修の必要性について確認するもの。診断を行うには、建築士や大工、工務店等建築に関する知識と経験が必要である。精密診断法に比べると簡易に行えるのが特徴で、建築物の内外装をはがさない「非破壊調査」による調査を基本としている。
精密診断	補強の必要性が高いものについて、建築物の内外装の一部をはがした上での詳細な現地調査に基づき、耐震改修の最終的な判断に利用するもの。診断を行うには、やや高度な建築に関する知識、経験が必要となる。また、耐震改修により補強を行う場合の補強計画の効果を判断する際にも用いられる。

○耐震テーブル

普段はテーブルとして、いざというときはテーブル型シェルターとして、地震の際の落下物等から身を守ることができる。

○多数の者が利用する建築物（特定既存耐震不適格建築物）

耐震改修促進法で定められている学校・病院・ホテル・事務所等一定規模以上で多数の人々が利用する建築物。

○誰でもできるわが家の耐震診断

木造住宅の耐震診断・耐震改修を推進するため、住宅の所有者、居住者が簡単に行うことのできる診断方法。住宅の所有者等が自ら診断することにより、耐震に関する意識の向上・知識の習得ができるように配慮されており、より専門的な診断へつなげられるように作成されている。

○地域緊急交通路

広域緊急交通路と合わせ、災害発生時に災害応急活動を迅速かつ的確に実施するための道路として、あらかじめ「島本町地域防災計画」で位置付けられている道路。

○地域防災計画

町域（府域）における災害に対処し、住民の生命、身体及び財産を保護するため、本町及び大阪府が災害対策基本法に基づき策定している計画。防災に関し、大阪府、島本町、指定地方行政機関、指定公共機関、指定地方公共機関等が処理すべき事務又は業務の大綱等を定めている。

○直下型地震

内陸部などの地中の浅い場所で発生する地震。活断層（約 200 万年前から現在までの間に動いたとみなされ、将来も活動することが推定される断層）において、地球を殻のように覆うプレート（岩板）内部に圧力がかかってひずみが蓄積、一部が破壊して起きる。本町周辺の活断層には、「有馬高槻断層帯」、「三峠・京都西山断層帯」、「生駒断層帯」、「上町断層帯」、「中央構造線断層帯」などがある。

南海トラフ巨大地震のように、日本列島近くの太平洋海底でプレートが跳ね上がって起きる「海溝型地震」に比べると一般的に規模は小さいが、震源に近い地域では被害が大きくなりやすい。

○出前講座

住民が参加する集会等に、大阪府や本町の職員が出向いて、希望のテーマについて行政の施策や事業等を説明、意見交換等を行う。行政に対する理解を得るとともに、コミュニケーションを図り行政の施策に生かしていこうとするもの。

○伝統的構法

近世の農家・町家等に用いられている、日本の伝統的技術が生かされた構法。地域の気候・風土に適応してわが国の木造建築物の主要な構法として発展してきた。土壁が基本で、貫や差し鴨居等が多く用いられている。

【な行】

○南海トラフ巨大地震

駿河湾から東海地方、紀伊半島、四国にかけての南方沖約 100km の海底をほぼ東西に走る長さ 700km の細長い溝「南海トラフ」を震源域として発生が想定されるマグニチュード 9 クラスの巨大地震をいう。

【は行】

○被災建築物応急危険度判定士講習会

地震により被災した建築物の余震等による倒壊、部材の落下等から生じる二次災害を防止することを目的とした被災建築物の応急危険度判定制度において、その判定士を養成するために行う講習会。

○ピロティ形式

建築物を柱だけで支え、壁のない階をもった建築物をピロティ形式と呼ぶ。多くの場合は、駐車場や駐輪場として利用している。また、1階部分が自由に通り抜けできるようになった建築スタイルのことも「ピロティ」と称する。

○防災ベッド

就寝中に地震により家屋が倒壊しても、生命を守ることができる安全な空間を確保することを目的とした、鋼製の防護フレーム等が取り付けられているベッド。

○保有耐力診断法

建築物の安全性を確認する計算方法の一つ。地震が発生すると建築物が揺れるが、この建築物を揺らす水平方向の力を「地震力」と呼ぶ。この地震力に抵抗する建築物の限界となる耐力を「保有水平耐力」と呼び、「保有水平耐力」が「地震力」を上まわれれば、建築物は倒壊しないという考えに基づき建築物の安全性を確認する計算方法。



島本町住宅・建築物耐震改修促進計画

編集 島本町 都市創造部 都市計画課

〒618 - 8570 大阪府三島郡島本町桜井二丁目1番1号

TEL 075 - 961 - 5151 / FAX 075 - 961 - 6298

平成29年3月発行