

大阪府の耐震化の取組

分譲マンション、多数の者が利用する建築物（大規模建築物）、広域緊急交通路沿道建築物

大阪府 都市整備部 事業調整室 都市防災課



耐震化の法制度の経過	1
住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪	2
分譲マンション	3
多数の者が利用する建築物、大規模建築物	8
広域緊急交通路沿道建築物	14
お問合せ先	19

耐震化の法制度の経過

昭和25年／建築基準法制定

昭和53年 宮城県沖地震 →ピロティ形式や偏心の著しい建築物等に被害

旧耐震基準

新耐震基準

昭和56年建築基準法政令改正／新耐震基準の導入

- ・大規模な地震動に対する検証を行う2次設計の導入
- ・木造建築物の必要壁量の基準の強化 等

平成7年 阪神・淡路大震災 →新耐震基準以前の建築物や施工不良建築物の多くが倒壊・崩壊



平成7年 耐震改修促進法 制定

建築物の耐震改修の促進に関する法律

- ・多数の者が利用する建築物への指導・助言、指示
- ・耐震改修促進計画の認定制度 等

平成18年 耐震改修促進法 改正

- ・耐震改修促進計画の策定（耐震化率目標の導入）
- ・指示に従わない場合の公表 等

平成23年 東日本大震災

平成25年 耐震改修促進法・政令改正

- ・建築物の耐震化促進のための規制強化
- ・建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

平成30年 大阪北部地震

平成31年 耐震改修促進法・政令改正

- ・避難路沿道建築物にブロック塀等の塀を追加

住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪

大阪府耐震改修促進計画

計画期間：平成28年度～令和7年度

- 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づいて策定した**耐震改修促進計画**
- 住宅・建築物の耐震化を促進し、人的・経済的被害の軽減のため、**目標を設定**するとともに、さまざまな方策を明らかにし、**具体的な取組み**を推進

計画期間：平成28年度～令和7年度

耐震化率（府民みんなでめざそう値）の目標と現状

●住宅

〔目標〕 令和7年までに95%
〔現状〕 **令和2年：約89%**

●広域緊急交通路沿道建築物

〔目標〕 令和7年を目途におおむね解消
〔現状〕 耐震性不足（未報告含む）**189棟（R5）**

●多数の者が利用する建築物

各所管省庁や部局等において、用途ごとに目標の設定や現状値の公表が進んできている状況。
それらの目標や現状値を把握し発信していく。

●大規模建築物

〔目標〕 令和7年を目途におおむね解消
〔現状〕 耐震性不足（未報告含む）**68棟（R5）**

「支援策の方向性」……3つの方向性で取組みを再編成

社会的機運の醸成

府民・地域・所有者などの認識を広げる

耐震化の きっかけづくり・具体化

所有者の検討のきっかけづくりと事業の具体化を図る

負担軽減の支援

負担軽減のために可能な限りの支援を行い、耐震化の実現を図る

分譲マンション

大阪府分譲マンション耐震化サポート事業者の情報提供

分譲マンションの管理組合が耐震化(耐震改修や建替え)の合意形成を円滑に進めることができるよう、耐震化の事業実績があり、継続的なサポートができる事業者を公募・登録し、管理組合等に対して情報提供を行っています。

耐震化の実現に向けたサポートの流れ

耐震化の意識醸成のための支援

	意識啓発	初動・勉強期の相談等
大阪府の取組み	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 大阪府と市町が連携し、DM 発送や個別訪問を実施 ▶ 大阪府ホームページで、耐震化の情報を発信 ▶ 定期報告の通知に、啓発チラシを同封 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 耐震化の手法や進め方に関するセミナーの開催 ▶ 悩みを抱える管理組合を対象に、個別相談会を開催 ▶ 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おいて、アドバイザー派遣
耐震化サポート事業者と連携した取組み	<ul style="list-style-type: none"> ▶ サポート事業者の実例集を作成し、配布 ▶ 鉄道の駅で普及啓発用パンフレットを配架 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 事業者がセミナー等で、耐震化の手法や進め方を講演 ▶ 事業者が個別相談会で、管理組合の質問に対して回答

耐震化実現に向けた具体的な事業支援

制度概要

- (1) 分譲マンション耐震化の検討段階から耐震化の実施に至るまで継続的に管理組合をサポートする事業者を公募
- (2) 府において要件に適合するサポート事業者を登録し、ホームページ等でサポート事業者情報を公開
- (3) 分譲マンションの管理組合がサポート事業者を自ら選択し、耐震化に係る業務を委託

【サポート事業者の登録要件】

- ・旧耐震分譲マンションにおいて、耐震化手法の検討及び管理組合運営等支援を行い、耐震化(耐震改修又は建替え)の決議に導いた業務実績があること 等

【サポート事業者情報の公開内容】

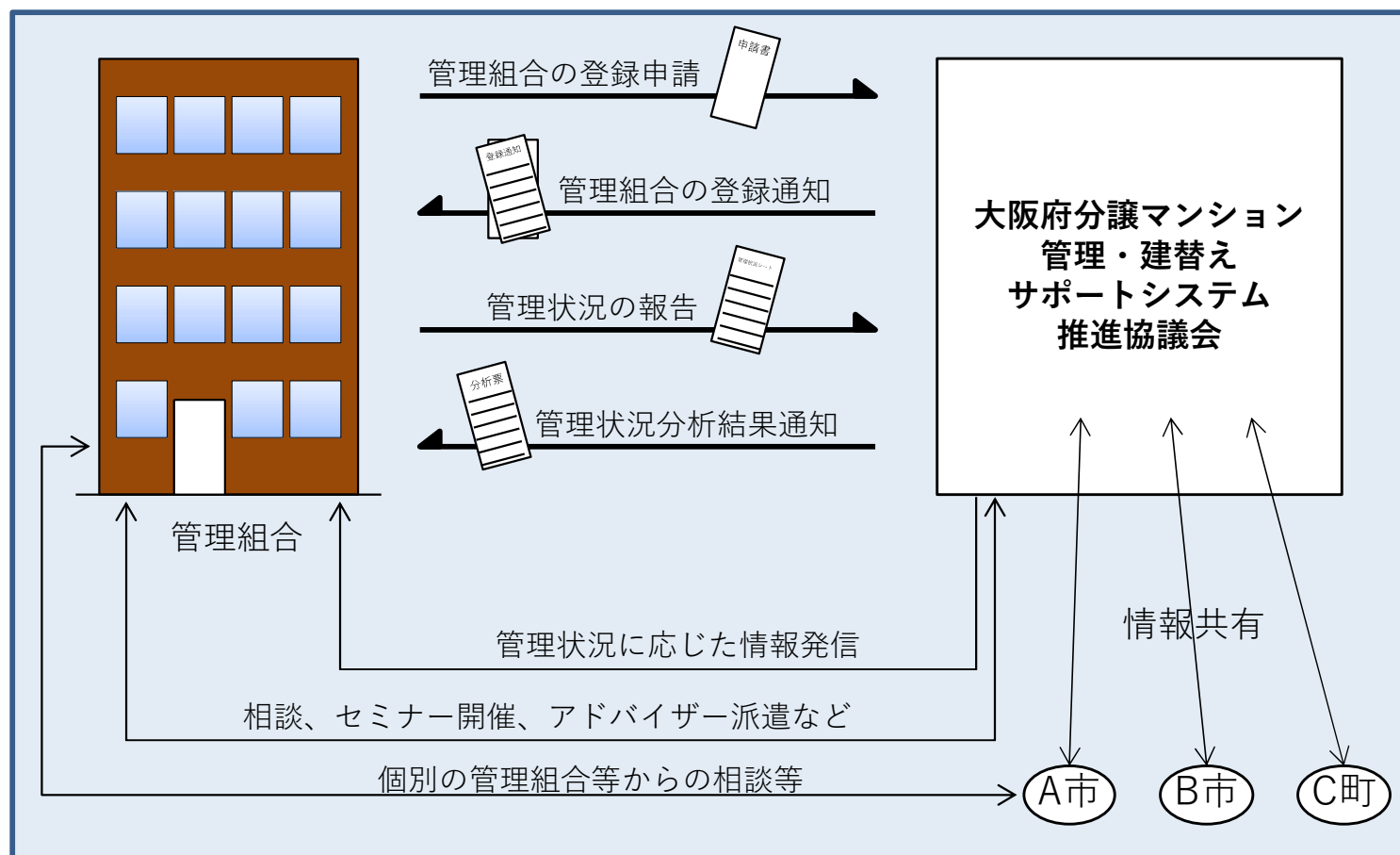
- ・耐震化支援手法の特色
- ・耐震化手法の検討から事業実施に至るまで支援できる業務の種類
- ・企業コンプライアンスとして定め公表している事項等

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

協議会のホームページから、管理組合情報（マンション名、メールアドレス等）を登録いただくことで、さまざまな支援を受けることができます

協議会ホームページ <http://www.osaka-mansion.com/>

- 支援の内容
- 分譲マンションの管理等を分かりやすく解説したガイドブックの送付
 - 管理状況についてご報告いただき、分析結果やアドバイスの実施 等



補助制度（大阪府）

大阪府では、耐震化に係る補助を行う市町村に対して補助金を交付しています。
申請手続きの窓口は、市町村になります。

	補助対象	補助限度額	補助率
耐震診断	▽昭和56年5月31日以前に建築されたもの	▽以下の合計 [1,000㎡以下の部分] <u>3,670円/㎡</u>	【国】 1/3 【府】 1/6※ 【市町村】 1/6 【所有者】 1/3
補強設計	▽延べ面積1,000㎡以上、かつ、地階を除く階数が3階以上のもの	[1,000㎡超2,000㎡以下の部分] <u>1,570円/㎡</u> [2,000㎡超の部分] <u>1,050円/㎡</u>	※市町村が補助する額（国費を除く）の1/2以内
耐震改修	▽同上 ▽大規模災害時に徒歩帰宅者等に対し支援を行うものであること。	▽一般的な工法による場合 <u>50,200円/㎡</u> ただし、特に倒壊又は崩壊の危険性が高い建物は <u>55,200円/㎡</u> ▽特殊な工法による場合 <u>83,800円/㎡</u>	【国】 1/6 【府】 1/12※ 【市町村】 1/12 【所有者】 2/3 ※市町村が補助する額（国費を除く）の1/2以内

【補助割合】

耐震診断・耐震改修設計	国 1/3	府 1/6	市 1/6	所有者 1/3	所有者 上限超過分
耐震改修工事	国 1/6	府 1/12	市 1/12	所有者 2/3	所有者 上限超過分

上記は市町村に対する大阪府の補助制度です。
補助制度の内容が異なる場合がありますので、必ず建物の所在する市町村に確認をお願いします。

市町別 耐震診断補助一覧

市町名	補助率	限度額
高槻市（1）	10/10	限度額は各市町にご確認ください。
堺市（1）	5/6	
大阪市、吹田市（2）	2/3	
豊中市、箕面市、茨木市、摂津市 島本町、守口市、枚方市、寝屋川市 大東市、門真市、四條畷市、八尾市 柏原市、東大阪市、富田林市、河内長野市 松原市、羽曳野市、藤井寺市 大阪狭山市、和泉市、岸和田市 貝塚市、泉南市（24）	1/2	

令和6年4月時点のデータです。建物の所在する市町村にお問い合わせください。

市別 耐震補助一覧（耐震設計・耐震改修）

市名	補強設計		耐震改修	
	補助率	限度額 (千円/棟)	補助率	限度額 (千円/棟)
大阪市	2/3	3,000	23.0%	30,000
堺市	2/3	延床面積による 費用の限度額あり	1/3	延床面積による 費用の限度額あり
豊中市	2/3	3,000	1/3	28,000
吹田市	2/3	3,000	1/3	28,000
高槻市	2/3	8,000	1/3	20,000
茨木市	2/3	3,000	1/3	25,000
東大阪市	2/3	3,000	1/3	30,000

令和6年4月時点のデータです。建物の所在する市町村にお問い合わせください。

多数の者が利用する建築物、大規模建築物

多数の者が利用する建築物

学校・病院・ホテル・事務所等の一定規模以上で多数の人々が利用する建築物
(耐震改修促進法で用途と規模が規定されています)

大規模建築物

多数の者が利用する建築物等のうち大規模なものについて、
耐震診断の実施とその結果の報告を義務づけ、所管行政庁において当該結果の公表を行う。
(耐震改修促進法で用途と規模が規定されています)

《大阪府内の所管行政庁》

大阪市、堺市、豊中市、池田市、箕面市、吹田市、高槻市、茨木市、守口市、枚方市、寝屋川市、
門真市、八尾市、東大阪市、羽曳野市、和泉市、岸和田市
大阪府（上記以外の市町村）

診断結果の報告期限と公表

(令和6年3月末時点の棟数)

報告期限：平成27年12月31日

結果公表：平成29年3月29日

	棟数	耐震性あり	耐震性なし	未報告
公共	604	597	6	1
民間	188	127	57	4
計	792	724	63	5

目標

令和7年（2025年）を目途に耐震性の不足するものをおおむね解消

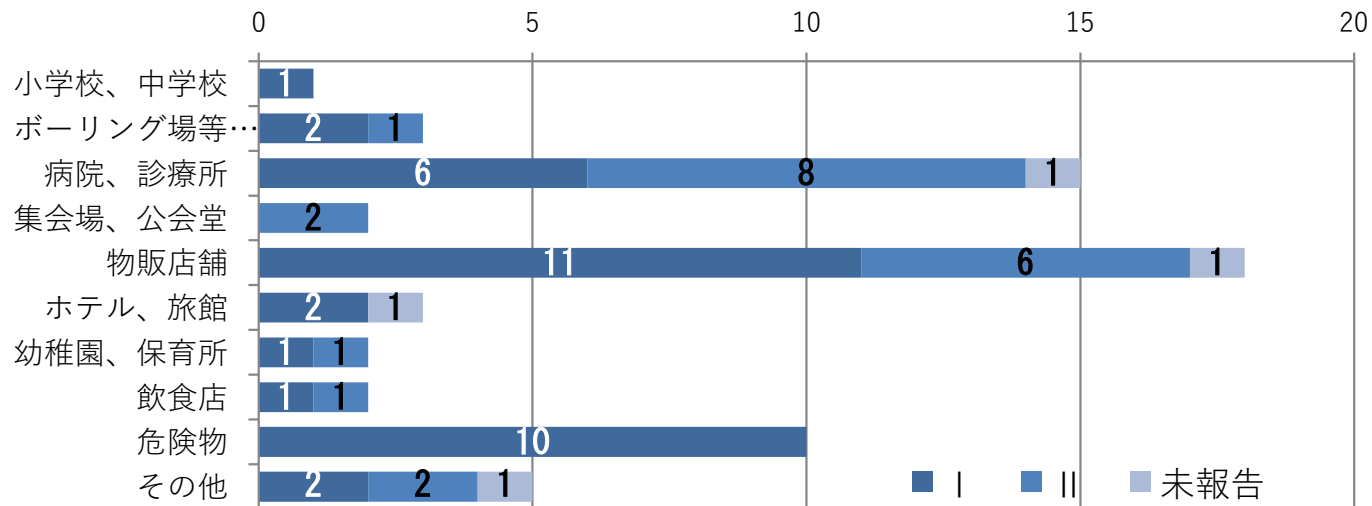
用途	多数の者が利用する建築物の規模	大規模建築物の規模 (耐震診断義務付け建築物)
小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ3,000㎡以上
体育館（一般公共の用に供されるもの）	階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上
ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
病院、診療所		
劇場、観覧場、映画館、演芸場		
集会場、公会堂		
展示場		
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗		
ホテル、旅館		
賃貸住宅（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		
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		
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		
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		

多数の者が利用する建築物（民間）の耐震化率

建築物の機能	棟数	耐震性あり	耐震性なし	令和2年耐震化率※
避難に配慮を要する者が利用する建築物 (学校、病院、診療所、幼稚園、保育所、老人ホーム、ホテル等)	6,057	5,437	620	89.7%
不特定多数の者が利用する建築物 (物販店舗、飲食店、映画館等)	4,847	4,429	418	91.3%
特定多数の者が利用する建築物 (共同住宅、事務所、工場等)	32,335	30,618	1,717	94.6%
その他 (複合建築物等)	3,830	3,753	77	97.9%
計	47,069	44,237	2,832	93.9%

※所管行政庁アンケート、定期報告等を参考に推計した値

民間の大規模建築物（耐震性不足及び未報告）の用途別棟数



(令和6年3月末時点の棟数)

棟数	耐震性なし	未報告
188	57	4

大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性	
I：危険性が高い	36
II：危険性がある	21
III：危険性が低い	127

補助制度（大阪府）

①多数の者が利用する建築物の耐震診断補助

大阪府では、耐震診断の補助を行う市町村に対して補助金を交付しています。
申請手続きの窓口は、市町村になります。

◆ 補助対象

用途	補助対象の規模
幼稚園、保育所	階数2以上 かつ 500㎡以上
小中学校等	階数2以上 かつ 1,000㎡以上
老人ホーム、老人短期入所施設等、 老人福祉センター等	階数2以上 かつ 1,000㎡以上
病院、診療所	階数3以上 かつ 1,000㎡以上

※ 昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものであること。
市町村が建物所有者に対して耐震診断の補助を行うこと。

◆ 補助割合

国 1/3	府 1/6	市 1/6	所有者 1/3	所有者 上限超過分
----------	----------	----------	------------	--------------

※補助基本額200万円/棟が、府の補助基本額の上限となりますが、各市町村で上限が異なる場合がありますので、必ず建物の所在する市町村に確認をお願いします。

※大規模建築物（診断義務付け対象）の耐震診断補助はH27年度で終了しています。

(参考) 市町村別「多数の者が利用する建築物」耐震診断補助対象施設一覧

対象施設	市町村名
小中学校等	堺市, 豊中市, 能勢町, 吹田市, 茨木市, 摂津市, 守口市, 枚方市, 寝屋川市, 大東市, 四條畷市, 八尾市, 柏原市, 東大阪市, 羽曳野市, 太子町, 忠岡町, 貝塚市, 阪南市, 熊取町, 田尻町, 岬町, 高槻市, 大阪狭山市, 和泉市, 岸和田市, 泉南市, 門真市, 松原市 (29)
幼稚園, 保育所	
老人ホーム, 老人短期入所施設等	
老人福祉センター等	
病院, 診療所	
ホテル, 旅館	
ポーリング場, スケート場, 水泳場等	
劇場, 観覧場, 映画館, 演芸場	
集会場, 公会堂	
展示場	
百貨店等の物品販売店舗	
博物館, 美術館, 図書館	
遊技場	
公衆浴場	
飲食店, キャバレー, 料理店等	
銀行等サービス業店舗	
保健所, 税務署等公益上必要な建築物	
車両の停車場, 船舶, 航空機の発着場等	
自動車者等	
体育館(一般公共の用に供するもの)	
危険物の貯蔵場・処理場	

対象施設	市町村名
小中学校等	箕面市
幼稚園, 保育所	島本町
老人ホーム, 老人短期入所施設等	富田林市
老人福祉センター等	藤井寺市
病院, 診療所	河内長野市
	(5)
ホテル, 旅館, 公衆浴場	箕面市

対象施設	市町村名
なし	大阪市
	池田市
	泉大津市
	泉佐野市
	高石市
	豊能町
	河南町
	千早赤阪村
	交野市
	(9)

○賃貸共同住宅、寄宿舎、下宿・事務所の用途については、各市町にご確認をお願いします。
○補助制度の内容については、各自治体毎に異なりますので、必ず建物の所在する市町村に確認をお願いします。

②大規模建築物の耐震設計・耐震改修

大阪府では、耐震改修設計・耐震改修工事の補助を行う市町村に対して補助金を交付しています。申請手続きの窓口は、市町村になります。

◆ 補助対象

用途	補助対象建築物の規模
小中学校等	階数2以上 かつ 3,000㎡以上
幼稚園、保育所	階数2以上 かつ 1,500㎡以上
老人ホーム、老人短期入所施設等 老人福祉センター等	階数2以上 かつ 5,000㎡以上
病院、診療所	階数3以上 かつ 5,000㎡以上
ホテル、旅館	階数3以上 かつ 5,000㎡以上 (防災協定・中小企業※)

※中小企業：資本金5千万円以下または従業員数200人以下

昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものであること。
市町村が建物所有者に対して耐震改修設計、耐震改修工事の補助を行うこと。
ホテル、旅館については、以下のすべてを満たすこと。
・建物所有者が、中小企業支援法に定める中小企業者であること
・建物所有者が、市町村と防災に関する協定（被災者等を受け入れる内容）を締結していること。

◆ 補助割合

〔耐震改修設計〕

国	府	市	所有者
1/2	1/6	1/6	1/6

補強設計の1棟あたりの限度額
1,000㎡以内の部分：3,670円/㎡、1,000㎡超2,000㎡以内の部分：1,570円/㎡、2,000㎡超の部分：1,050円/㎡

〔耐震改修工事〕

国	府	市	所有者
33.33%	5.75%	5.75%	55.17%

改修工事の1棟あたりの限度額 51,200円/㎡
ただし、特に倒壊又は崩壊の危険性が高い建物は56,300円/㎡、免震工法等特殊な工法による場合は83,800円/㎡

- 補助申請については、国、府、市分を一括して市町村が窓口になります。
- 上記は市町村に対する府の補助制度であり、補助制度の内容等については府と異なる場合がありますので、建物の所在する市町村へお問合せください。

広域緊急交通路沿道建築物

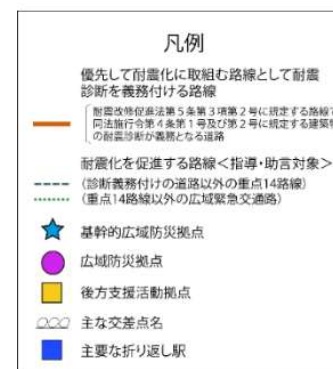
「大阪府地域防災計画」に定める広域緊急交通路は、災害時の応急活動（救助・救急、医療、消火、緊急物資の供給）を迅速かつ的確に実施するための道路であり、地震発生時に沿道建築物が倒壊して、道路を閉塞することがないように沿道建築物の耐震化を促進する

耐震診断義務化対象路線の指定

広域緊急交通路約1200kmのうち、優先して耐震化に取り組む路線として、約300kmを耐震診断の義務付け対象路線として指定
指定日：平成25年11月25日、令和2年3月25日

指定路線の考え方

- 府内各地へ通じるメインルートとなる中央環状線
- 中央環状線から府域外へ通じる路線
(府域外からの緊急物資、救助隊の受入れを考慮)
- 中央環状線の内側については、広域防災拠点や広域応援部隊の活動拠点となる後方支援活動拠点に近接する路線
- 帰宅困難者対策として徒歩帰宅の機能を確保するため、特に代替えが難しい中央環状線から放射状に延びる路線（約35km）を追加指定（令和2年3月25日）

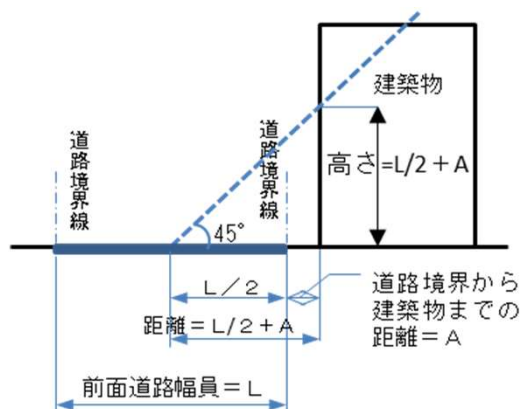


対象建築物

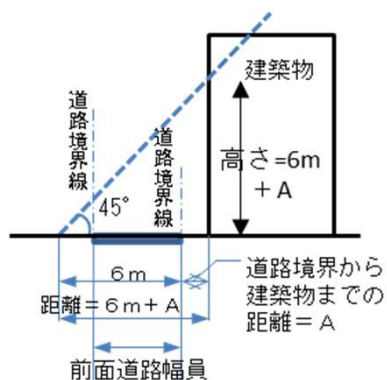
対象路線沿道にある昭和56年5月31日以前に着工した建築物で、倒壊時に道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にする可能性があるもの

建物

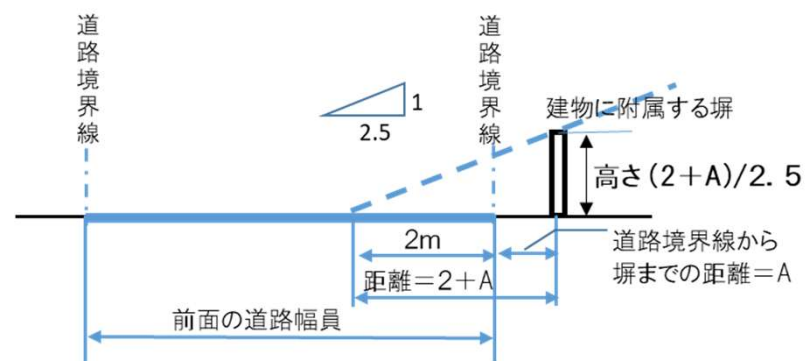
【道路幅員が12mを超える場合】



【道路幅員が12m以下の場合】



コンクリートブロック塀等



耐震診断結果の報告期限と公表

報告期限：平成28年12月31日
令和4年9月30日（追加指定路線の建物）

結果公表：平成30年3月28日（大阪市域除く）
平成31年3月29日（大阪市域）
令和6年3月27日

目標

令和7年（2025年）を目途に耐震性の不足するものをおおむね解消

耐震性不足及び未報告の路線別棟数（令和6年3月末時点）

棟数	耐震性あり	耐震性なし	未報告
281	92	180	9

■耐震性不足の建物状況（未報告含む）

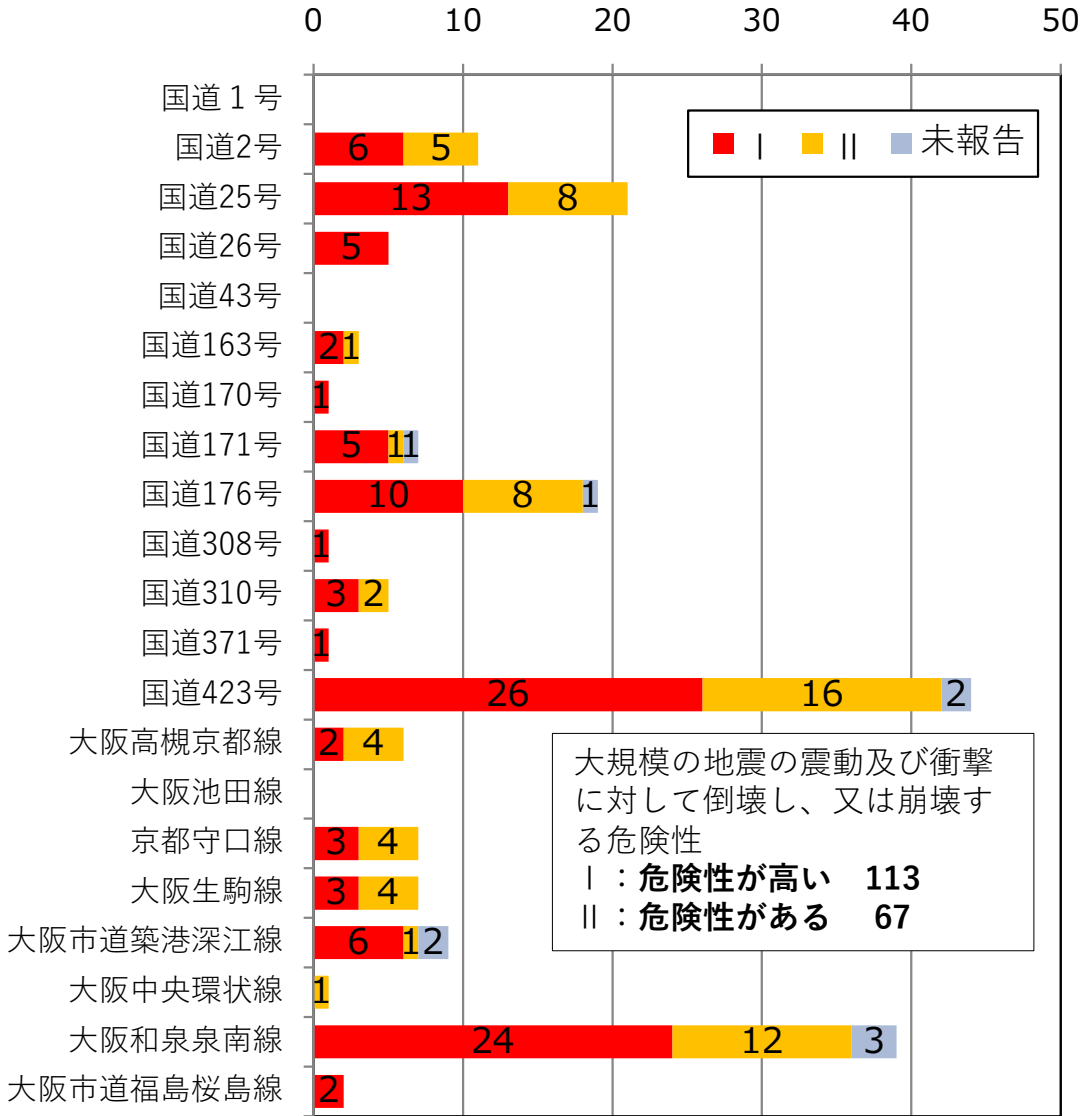
優先して耐震化に取り組む路線として耐震診断を義務付ける路線
（主要交差点間ごとに棟数を色分け）

- 耐震性不足 0棟
- 耐震性不足 1棟 ~ 5棟
- 耐震性不足 6棟 ~ 10棟
- 耐震性不足 11棟 ~ 20棟
- 耐震性不足 21棟以上

耐震性不足 総数189棟

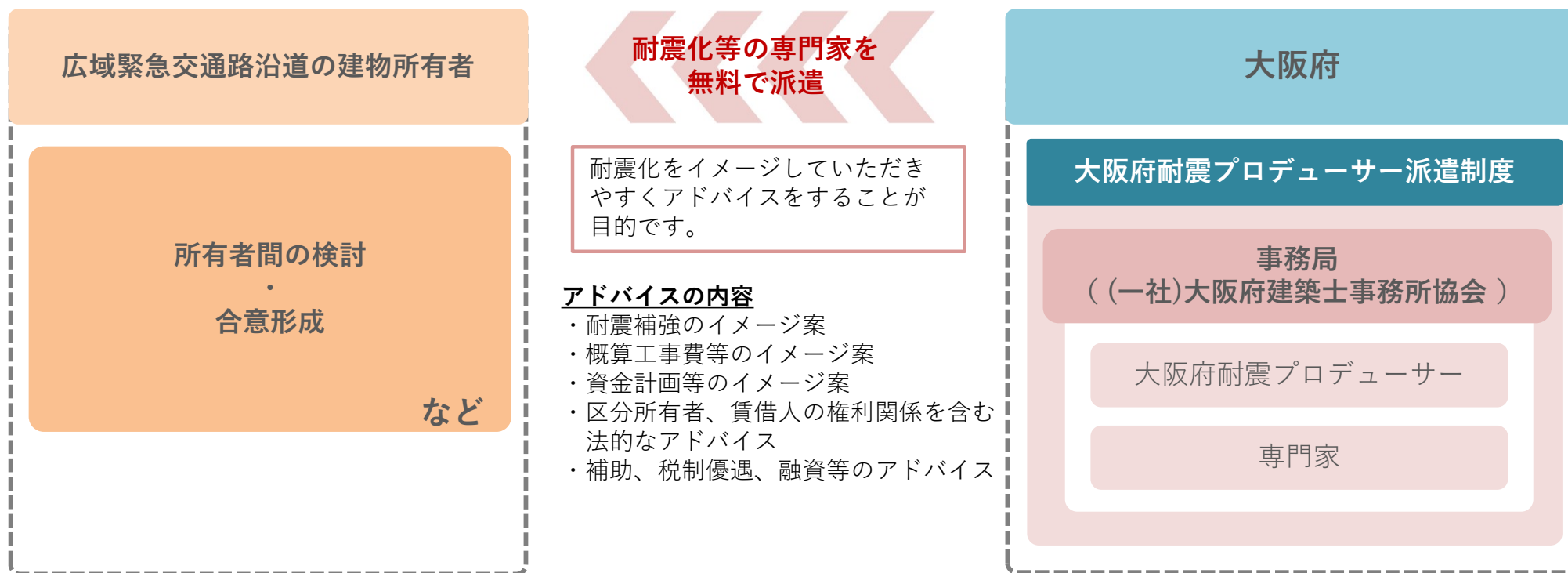
※1 要緊急安全確認大規模建築物との重複物件を含む
※2 耐震性不足には、診断未報告の建物も含む
※3 国道26号は、他の区間より延長が長いため、約10kmで区間を設定

（令和6年3月27日時点）



大阪府耐震プロデューサー派遣制度

建物所有者の耐震化に関する様々な課題について、各種専門家を派遣し、個別の具体的な課題を聞き取り、きめ細やかに対応する事により、所有者の課題解決を図る。



補助制度（大阪府）

大阪府は、所有者に対して耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事（除却工事含む）の補助金を交付しています。申請手続きの窓口は、大阪府になります。

負担割合と限度額 ※限度額超過分は所有者負担

① 耐震診断補助 ※耐震診断補助は令和4年度で終了しました

国 1/2	府 1/2
----------	----------

② 耐震設計補助

5,000㎡以下の建物・分譲マンション

国 1/4	府 1/6	所有者 7/12
----------	----------	-------------

5,000㎡超の建物

国 1/8	府 1/12	所有者 19/24
----------	-----------	--------------

②の限度額

・面積1,000㎡以内

3,670円/㎡以内

・面積1,000㎡を超えて2,000㎡以内

1,570円/㎡以内

・面積2,000㎡を超える

1,050円/㎡以内

③ 耐震改修・除却補助

5,000㎡以下の建物・分譲マンション

国 1/5	府 1/6	所有者 19/30
----------	----------	--------------

5,000㎡超の建物

国 1/10	府 1/12	所有者 49/60
-----------	-----------	--------------

③の限度額

・51,200円/㎡以内

・マンションは、50,200円/㎡以内

・住宅（マンション及び木造住宅除く）の場合は、34,100円/㎡以内

その他、耐震区分に応じた割り増しなどがあります。

お問合せ先

■ 耐震診断義務付け建築物、耐震診断結果の報告、各種認定申請に関すること

- ・対象建物が所在する所管行政庁の耐震担当窓口

《大阪府内の所管行政庁》

大阪市、堺市、豊中市、池田市、箕面市、吹田市、高槻市、茨木市、守口市、枚方市、
寝屋川市、門真市、八尾市、東大阪市、羽曳野市、和泉市、岸和田市
大阪府（上記以外の市町村）

■ 多数の者が利用する建築物の耐震診断補助等、分譲マンションの耐震化の補助制度に関すること

- ・建物が所在する市町村

■ 広域緊急交通路沿道建築物の耐震化の補助制度に関すること

- ・大阪府 都市整備部 事業調整室 都市防災課 耐震グループ

TEL 06-6941-0351（代表） 内線4321

■ 耐震診断や改修工事などの実施に関する相談窓口

次の団体において相談窓口を設けております。

相談方法（電話対応・面談対応）については、各団体において異なりますので、
事前にお電話等によりご確認ください。

一般財団法人 大阪建築防災センター TEL 06-6942-0190

一般社団法人 大阪府建築士事務所協会 TEL 06-6946-7065

一般社団法人 日本建築構造技術者協会関西支部 (<http://jscakansai.com/>)

「大阪府の耐震化の取組」

ご視聴いただきありがとうございました。

