

八尾市耐震改修促進計画

令和8年3月

八尾市

目 次

改定版の策定にあたって	1
1. 地震による被害想定.....	3
1.1. : 南海トラフ巨大地震.....	3
1.2. : 直下型地震（参考）.....	6
2. 人口推計と住宅数の推計.....	7
3. 現状と課題.....	9
3.1. : 住宅.....	9
3.2. : 特定建築物（民間）等.....	11
4. 基本的な方針.....	15
4.1. : 目標の定め方.....	15
4.2. : 取り組みの視点.....	16
4.3. : 役割分担.....	16
4.4. : 計画期間.....	16
5. 目標.....	17
5.1. : 耐震化率の目標.....	17
5.2. : 民間住宅.....	17
5.3. : 広域緊急交通路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物）.....	18
6. 目標達成のための具体的な取り組み.....	19
6.1. : 民間住宅.....	19
6.2. : 広域緊急交通路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物）.....	21
6.3. : 耐震補助制度の周知等.....	22
7. その他関連施策の促進.....	24
7.1. : ブロック塀等の安全対策.....	24
7.2. : 新耐震木造住宅の耐震性能検証.....	25
7.3. : リバースモーゲージ等の周知.....	25
7.4. : エレベーターの閉じ込め防止対策・エスカレーターへの脱落防止対策..	25
7.5. : 居住空間の安全性の確保.....	25
7.6. : ハザードマップの活用.....	26
7.7. : 非構造部材の安全対策.....	26

7.8.	: 長周期地震動への対応	26
7.9.	: 給湯設備の転倒防止・配管等の設備の落下防止対策.....	27
8.	推進体制の整備	28
8.1.	: 庁内等の連携	28
8.2.	: 大阪建築物震災対策推進協議会への参加	28
8.3.	: 関係団体等との連携	28
8.4.	: 各種協定等締結団体との連携	29
8.5.	: 啓発と知識の普及.....	29
8.6.	: 大阪府との連携体制	30

改定版の策定にあたって

(1) はじめに

平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災では、地震により 6,434 人の尊い命が奪われました。地震による直接的な死者数 5,502 人のうち、住宅・建築物の倒壊等による被害はそのうち約 9 割の 4,831 人にのぼり、倒壊した住宅・建築物の多くが昭和 56 年以前の旧耐震基準により建てられたものでした。

平成 18 年 1 月には「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。）の改正、及び「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（以下「国の基本方針」という。）の策定により、耐震化に関する目標が示されるとともに、都道府県並びに市町村に対して、耐震改修促進計画の策定義務等が課せられました。

その後、東日本大震災や大阪府北部を震源とする地震（以下「大阪府北部地震」という。）等の災害等を受けて、耐震改修促進法及び国の基本方針は繰り返し改正が行われ、令和 7 年 7 月の改定では、住宅については令和 17 年までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和 12 年までに、要安全確認計画記載建築物については早期に、耐震性が不十分なものをおおむね解消する目標が示されました。

一方、大阪府においても耐震改修促進計画を随時改定し、令和 8 年 3 月に「新住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）」（以下「府計画」という。）を策定しました。

本市の「八尾市耐震改修促進計画」は、国及び府計画の動向を受け、平成 28 年 3 月に「八尾市耐震改修促進計画（改定版）」（以下「前計画」という。）を策定し、さらに令和 3 年 3 月に中間検証を実施しましたが、計画の目標年次が令和 7 年度であることから、令和 7 年度版「八尾市耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を策定することとしました。

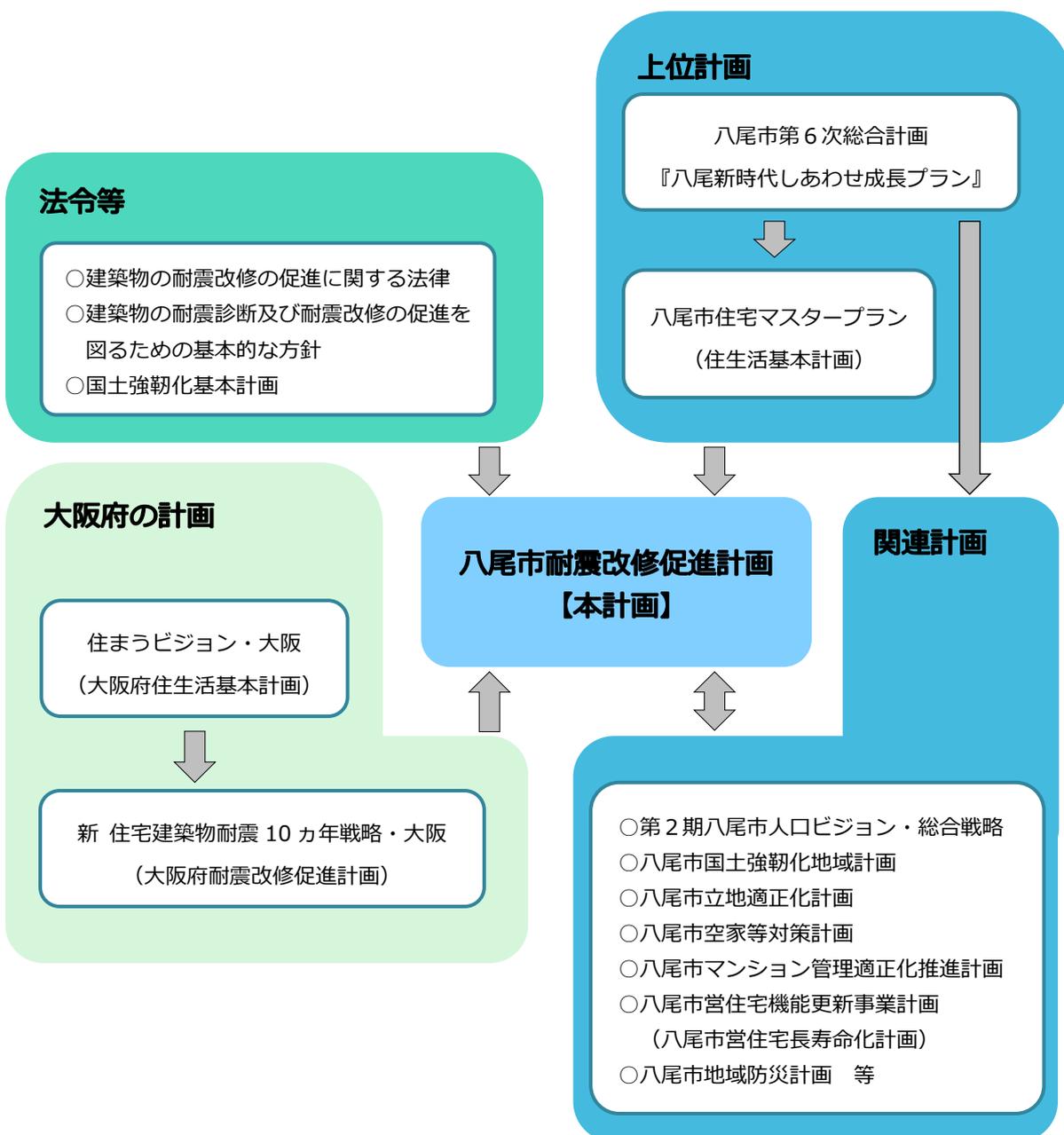
本計画は、府計画における新たな目標設定や新たに取り組むべき施策等と本市の状況との整合を図りつつ、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間において、引き続き住宅・建築物の耐震診断・耐震改修の促進を図るとともに、人的被害・経済的被害の軽減を図るための計画として策定するものです。

また、本計画は、計画内容及び進捗状況等を検証するとともに、計画期間内の社会・経済情勢の変化等に対応するため、必要に応じて中間検証を行います。

(2) 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第 6 条第 1 項の規定に基づく計画で、八尾市内の住宅・建築物の耐震化施策の指針となるものです。

「八尾市第 6 次総合計画 八尾新時代しあわせ成長プラン」を上位計画とする、八尾市の住宅政策に関する基本計画である「八尾市住宅マスタープラン」との整合を図るとともに、関連するほかの計画との整合・連携を図ります。



1. 地震による被害想定

1.1. : 南海トラフ巨大地震

南海トラフ巨大地震については、今後 30 年のうちに 60~90%程度以上（2025 年 1 月 1 日時点、9 月 26 日一部改訂）の確率で M 8~9 クラスの地震が発生するとされています。また、東日本大震災をうけて、南海トラフ巨大地震による津波等の被害について、大阪府では大阪府地域防災計画の修正を目的とし、大阪府防災会議に「南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会」が設置されています。

平成 25 年 10 月に検討部会から公表された本市の建築物及び人的被害の想定は以下の通りです。

建築物の被害

揺れによる建築物の被害

市区町村名	建築物の棟数			揺れによる全壊棟数			半壊棟数		
	全建築物	木造	非木造	全建築物	木造	非木造	全建築物	木造	非木造
八尾市	77,174	59,637	17,536	301	265	36	4,380	4,130	250

液状化による建築物の被害

市区町村名	建築物の棟数			全壊棟数			半壊棟数		
	全建築物	木造	非木造	全建築物	木造	非木造	全建築物	木造	非木造
八尾市	77,174	59,637	17,536	4,511	4,454	57	11,420	11,403	17

津波による建築物の被害

市区町村名	建築物の棟数			全壊棟数			半壊棟数		
	全建築物	木造	非木造	全建築物	木造	非木造	全建築物	木造	非木造
八尾市	77,174	59,637	17,536	0	0	0	0	0	0

急傾斜地崩壊による建築物の被害

市区町村名	建築物の棟数			全壊棟数			半壊棟数		
	全建築物	木造	非木造	全建築物	木造	非木造	全建築物	木造	非木造
八尾市	77,174	59,637	17,536	1	1	0	1	1	0

地震火災による建築物の被害(ケース:冬18時および夏12時)

市区町村名	建築物の棟数			全壊棟数	
	全建築物	木造	非木造	冬18時	夏12時
八尾市	77,174	59,637	17,536	11,085	11,085

人的被害

建物倒壊による被害(合計)

市区町村名	死者数	負傷者数	重傷者数
八尾市 夏12時	15	584	62
八尾市 冬18時	17	608	56

建物倒壊による被害(揺れによる被害)

市区町村名	死者数			負傷者数			重傷者数		
	全建物内	木造内	非木造内	全建物内	木造内	非木造内	全建物内	木造内	非木造内
八尾市 夏12時	12	7	5	333	84	249	21	3	18
八尾市 冬18時	13	11	2	366	236	130	17	8	9

屋内収容物移動・転倒、屋内落下物による被害

市区町村名	死者数	負傷者数	重傷者数
八尾市 夏12時	3	251	41
八尾市 冬18時	4	242	39

火災による人的被害(夏12時 1%超過確率風速)

市区町村名	死者数				負傷者数			重傷者数		
	合計	炎上出火家屋からの逃げ遅れ	倒壊による家屋内の救出困難者の閉じ込め	延焼拡大時の逃げまどい	合計	炎上出火家屋からの逃げ遅れ	延焼拡大時の逃げまどい	合計	炎上出火家屋からの逃げ遅れ	延焼拡大時の逃げまどい
八尾市	17	0	7	10	704	1	703	197	0	197

火災による人的被害(冬18時 1%超過確率風速)

市区町村名	死者数				負傷者数			重傷者数		
	合計	炎上出火家屋からの逃げ遅れ	倒壊による家屋内の救出困難者の閉じ込め	延焼拡大時の逃げまどい	合計	炎上出火家屋からの逃げ遅れ	延焼拡大時の逃げまどい	合計	炎上出火家屋からの逃げ遅れ	延焼拡大時の逃げまどい
八尾市	17	0	7	10	676	1	675	189	0	189

ブロック塀・自動販売機等の転倒、屋外落下物による被害
(夏 12 時)

市区町村名	死者数	負傷者数	重傷者数
八尾市	0	9	3

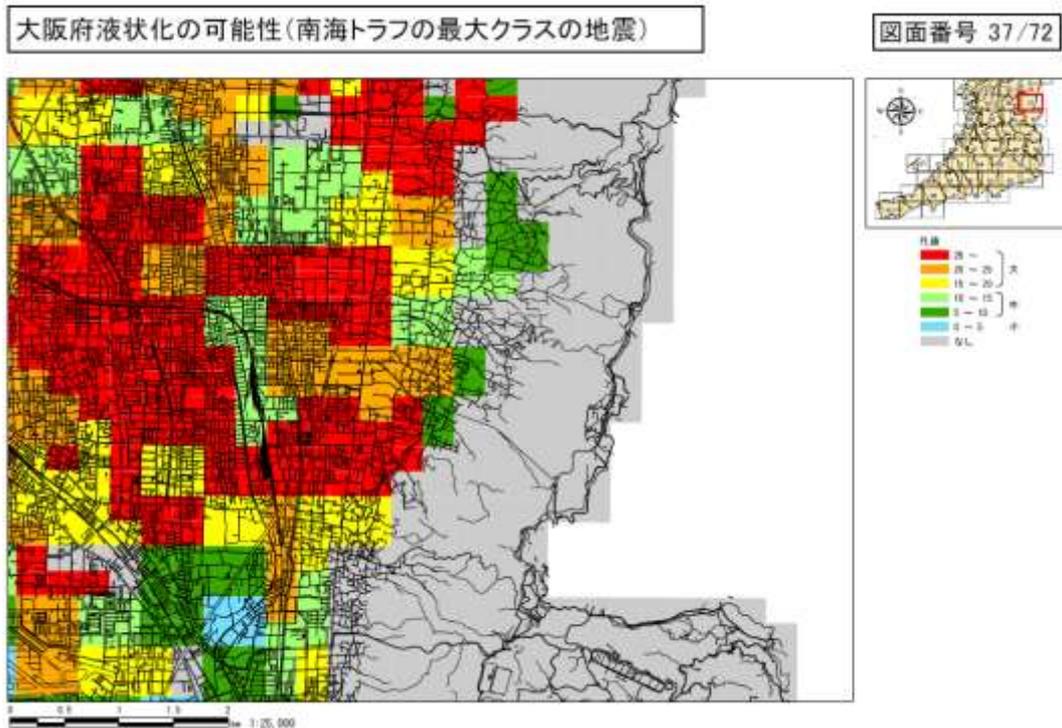
(冬 18 時)

市区町村名	死者数	負傷者数	重傷者数
八尾市	0	33	12

○液状化による被害

液状化現象は、地震の際に地下水位の高い砂地盤が振動により液体状になる現象です。これにより比重の大きい構造物が埋もれ、倒れたり、地中の比重の小さい構造物（下水管等）が浮き上がったりします。発生する場所は砂丘地帯や三角州、港湾地域の埋め立て地等が多く、近年の研究では、旧河川跡や池跡、水田跡も発生しやすい地質であることが分かってきました。

本市においては、南海トラフ巨大地震による津波等の被害はほとんどないとの検討結果がでていますが、液状化による被害については、注意をする必要があります。大阪府の検討結果の参考例として、液状化の可能性範囲を示した図を以下に示します。



「大阪府南海トラフ巨大地震災害対策検討部会」資料より（平成 25 年 10 月）



○ 液状化に関する取り組み

宅地の液状化被害についての国の認識としては、過去の地震を含め、直接的には人的被害につながらないことや、対策費用が相当程度高額になることなどから、調査や対策の義務付けは困難であるとしています。

今後も国の動向を注視しながら、個人・民間等による対策を促進する必要があります。

○ 長周期地震動による被害

地震が起きると様々な周期を持つ揺れ（地震動）が発生します。ここでいう「周期」とは、揺れが1往復するのにかかる時間のことです。南海トラフ地震のような規模の大きい地震が発生すると、周期の長いゆっくりとした大きな揺れ（地震動）が生じます。このような地震動のことを長周期地震動といいます。

長周期地震動は、短周期の地震動に比べて揺れの継続時間が長いため、振幅が小さくても、建築物の固有周期に近い長周期地震動の場合、その建築物は共振によって大きく揺れることとなります。

また、東北地方太平洋沖地震において、首都圏や大阪湾岸の超高層建築物で大きな揺れが観測されました。国は、この要因のひとつである長周期地震動に対して、「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について」を示しました。

○ 南海トラフ巨大地震臨時情報

南海トラフ沿いで異常な現象を観測された場合や地震発生の可能性が相対的に高まっていると評価された場合等に、気象庁から発表される情報です。情報名の後にキーワードが付記され「南海トラフ地震臨時情報（調査中）」等の形で情報発表されます。

令和6年8月に発生した日向灘地震（マグニチュード7.1）においては、南海トラフ巨大地震臨時情報が運用開始後初めて発表されました。

1.2. : 直下型地震（参考）

直下型地震のうち、八尾市内に最も大きい被害を及ぼすと考えられている生駒断層系地震（生駒断層帯地震）は、規模マグニチュード 7.3～7.7、震度 4～7、今後 30 年以内での発生確率 0～0.1%とされています。次いで被害が大きいとされている上町断層系地震（上町断層帯地震 A）は、規模マグニチュード 7.5～7.8、震度 4～7、今後 30 年以内の発生確率は 2～3%とされています。

また、これらの地震による建築物及び人的被害は、以下のとおりと想定されています。

建築物被害想定（八尾市）

単位：棟

区 分	全 壊			半 壊		
	木造	非木造	計	木造	非木造	計
生駒断層系地震	28,044	2,358	30,402	15,132	3,249	18,381
上町断層系地震	10,258	613	10,871	11,889	1,679	13,568

（大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）平成 19 年 3 月）

建築物被害による人的被害想定（八尾市）

単位：人

区 分	死 者			負 傷 者		
	早朝	昼間	夕刻	早朝	昼間	夕刻
生駒断層系地震	1,210	864	898	3,107	2,281	2,345
上町断層系地震	138	105	108	5,519	3,889	4,060

（大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）平成 19 年 3 月）

大阪府では、南海トラフ巨大地震被害についての対策を検討していますが、直下型地震についても平成 8 年、平成 19 年と見直しており、地震被害想定を再度見直すことが検討されています。

2. 人口推計と住宅数の推計

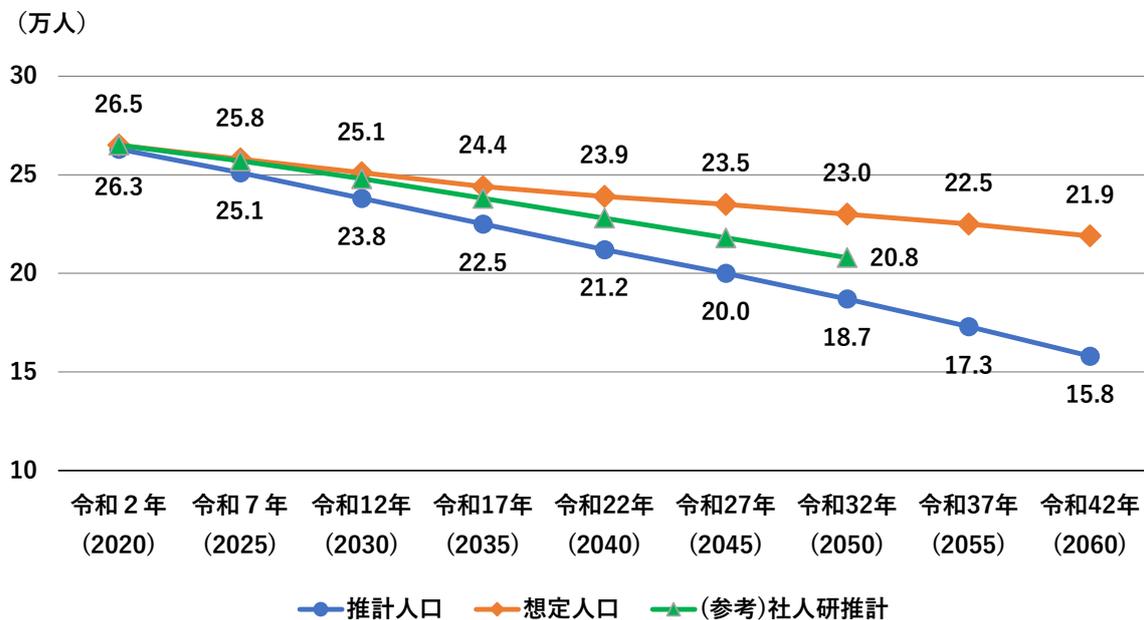
本市の人口推計と住宅数の推計を以下に示します。

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計（令和 5 年 12 月）によると、令和 32 年の人口は 20.8 万人であり、令和 2 年と比べて約 21.5%減少する見込みとなっています。

また、第 2 期八尾市人口ビジョン・総合戦略によると、令和 42 年の人口推計は 15.8 万人であり、令和 2 年と比べて約 40%減少する見込みとなっています。

本市の人口について推計では微減の傾向にあり、住宅総数は緩やかに増加の傾向にありますが、人口減少を考慮すると今後住宅数の減少が見込まれます。

人口の推移



※社人研による市区町村別推計（令和 5 年 12 月）は、令和 32 年まで公表されている。

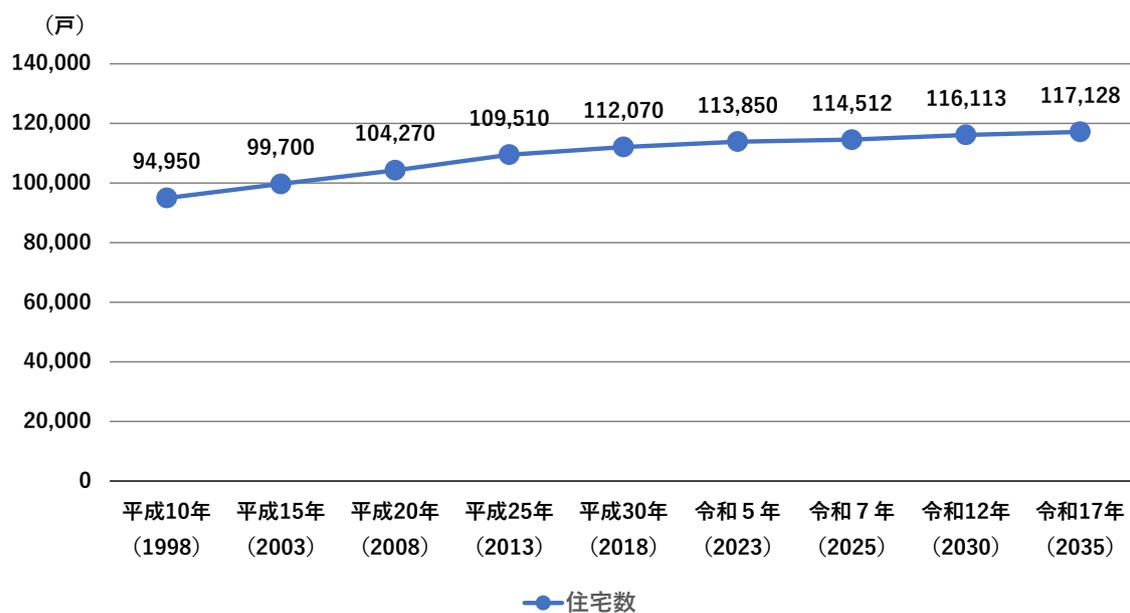
資料：第 2 期八尾市人口ビジョン・総合戦略（令和 3 年 3 月）を基に社人研推計のみ更新

住宅数の推移

区分	平成10年 (1998)	平成15年 (2003)	平成20年 (2008)	平成25年 (2013)	平成30年 (2018)	令和5年 (2023)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和17年 (2035)
住宅数	94,950	99,700	104,270	109,510	112,070	113,850	114,512	116,113	117,128

※平成10年から令和5年までは住宅・土地統計調査による

※令和7年以降は推計値



3. 現状と課題

3.1. : 住宅

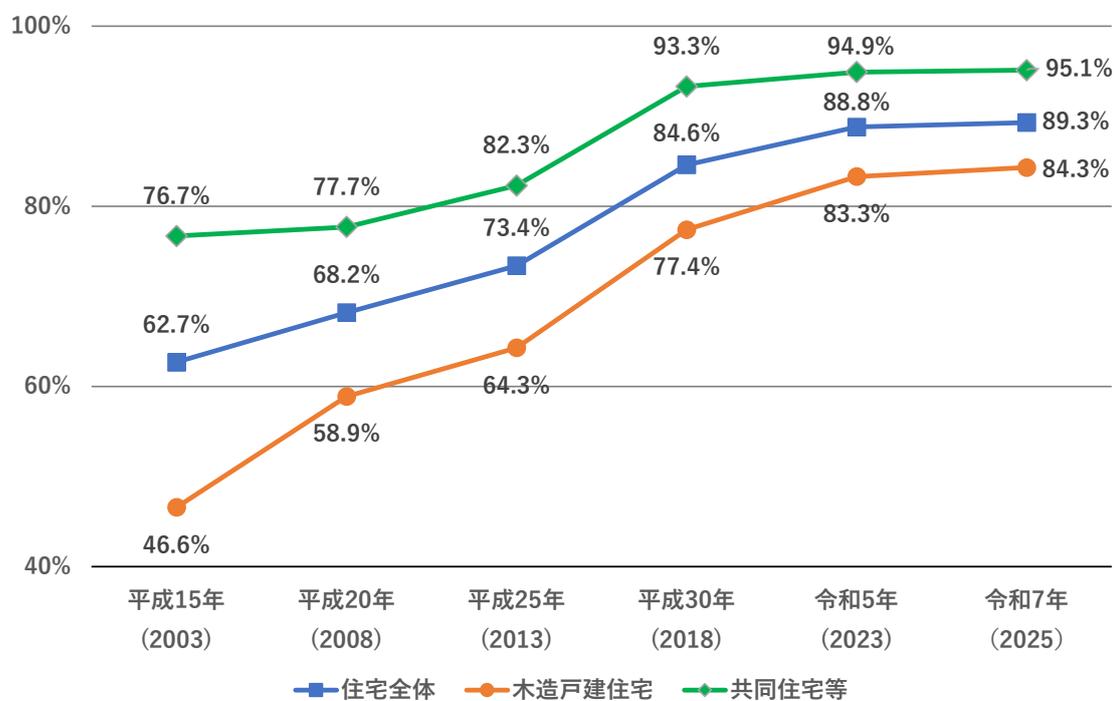
【現状】

住宅・土地統計調査より木造戸建住宅（木造及び防火木造の戸建住宅）及び共同住宅等（共同住宅、長屋、非木造戸建住宅）の耐震化率の推移を見ると、平成30年は住宅全体で約85%、令和7年には約89%となっており、中間検証の目標値には僅かに届かないものの耐震化が進んでいます。

住宅の耐震化率の推移

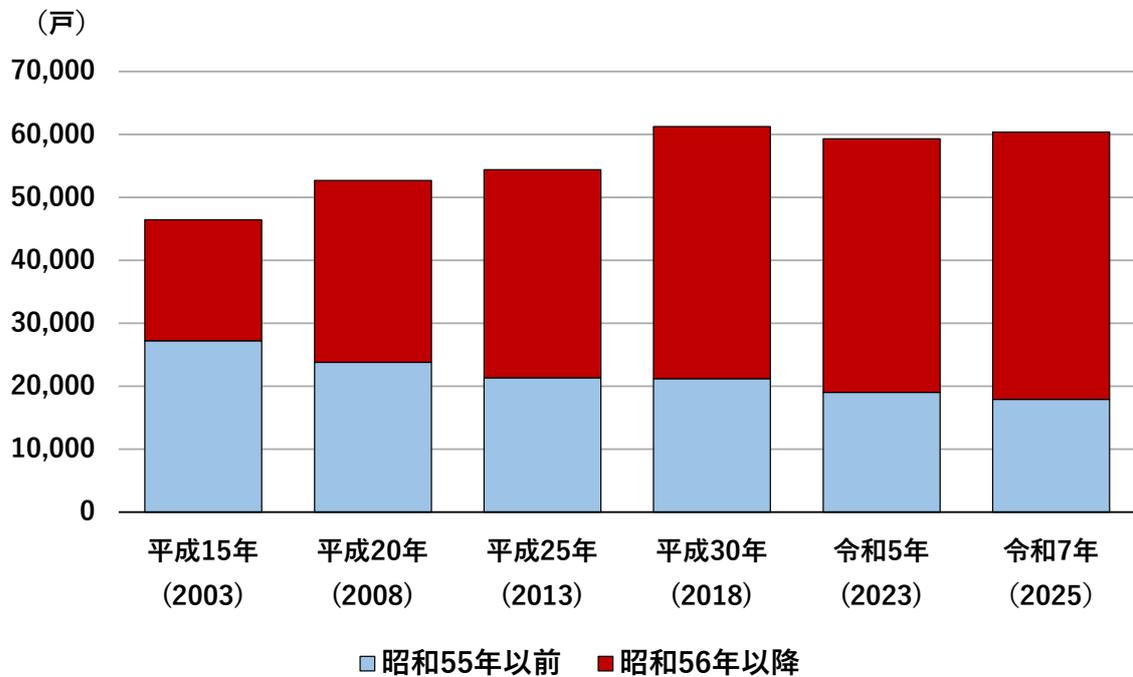
区分	平成15年 (2003)	平成20年 (2008)	平成25年 (2013)	平成30年 (2018)	令和5年 (2023)	令和7年 (2025)
住宅全体	62.7%	68.2%	73.4%	84.6%	88.7%	89.3%
木造戸建住宅	46.6%	58.9%	64.3%	77.4%	83.3%	84.3%
共同住宅等	76.7%	77.7%	82.3%	93.3%	94.9%	95.1%

(住宅・土地統計調査等から推計)



耐震化率が上昇したのは、昭和 56 年以降の木造戸建住宅の増加と、昭和 55 年以前の木造戸建住宅の減少が大きな要因となっています。

建築時期別木造戸建住宅戸数の推移



(住宅・土地統計調査等から推計)

【課題】

人口減少、核家族世帯の増加、働き方改革の推進等による住宅所有者の生活形態の変化に加え、新型コロナウイルスの流行以降、物価や人件費の高騰から工事費の上昇による経済状況の悪化等様々な社会情勢の変化により、本市の耐震化率の推移は平成 30 年以降ほぼ横ばいの状態です。補助金の交付実績においても、耐震診断の実施後、耐震改修に進まない事例が多くなっています。

また、旧耐震基準建築物の高経年化と所有者の高齢化、いわゆる 2 つの老いが一層進み、耐震改修に対する資力と意欲が低下していることが推測されます。

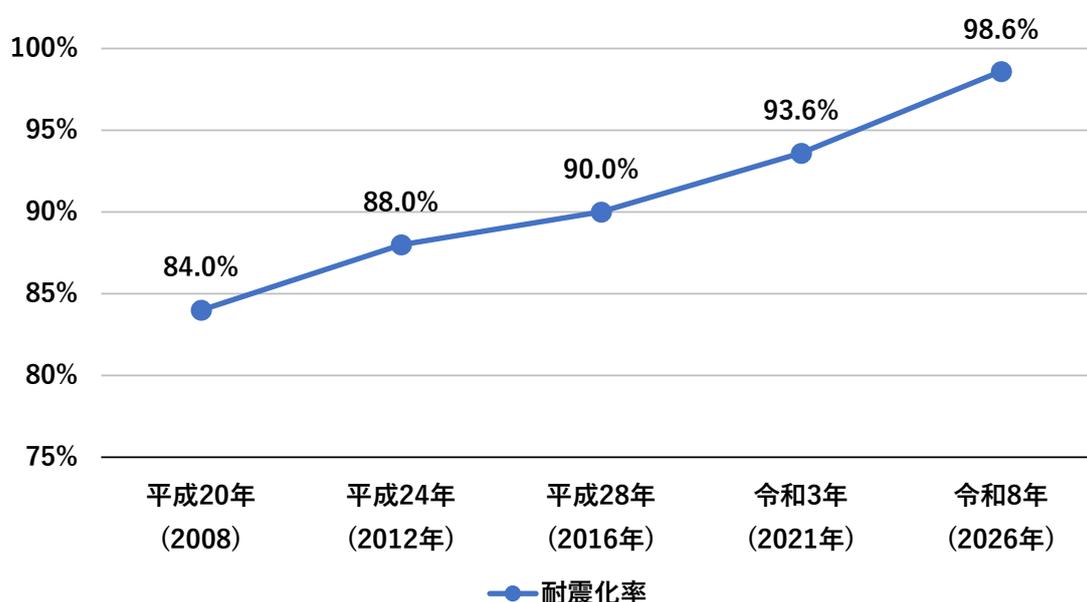
3.2. : 特定建築物（民間）等

(1) 多数の者が利用する建築物

【現状】

耐震改修促進法第 14 条第 1 号に定められている多数の者が利用する建築物のうち、民間建築物の令和 7 年度末時点での耐震化率は約 98.6%であり、中間検証の目標を達成しました。

多数の者が利用する建築物（民間）の耐震化率の推移

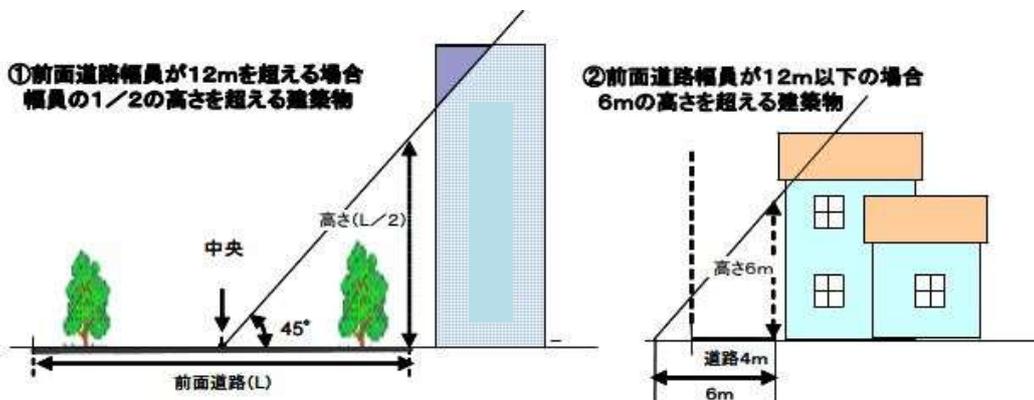


○耐震診断が義務付けの対象となる建築物の公表

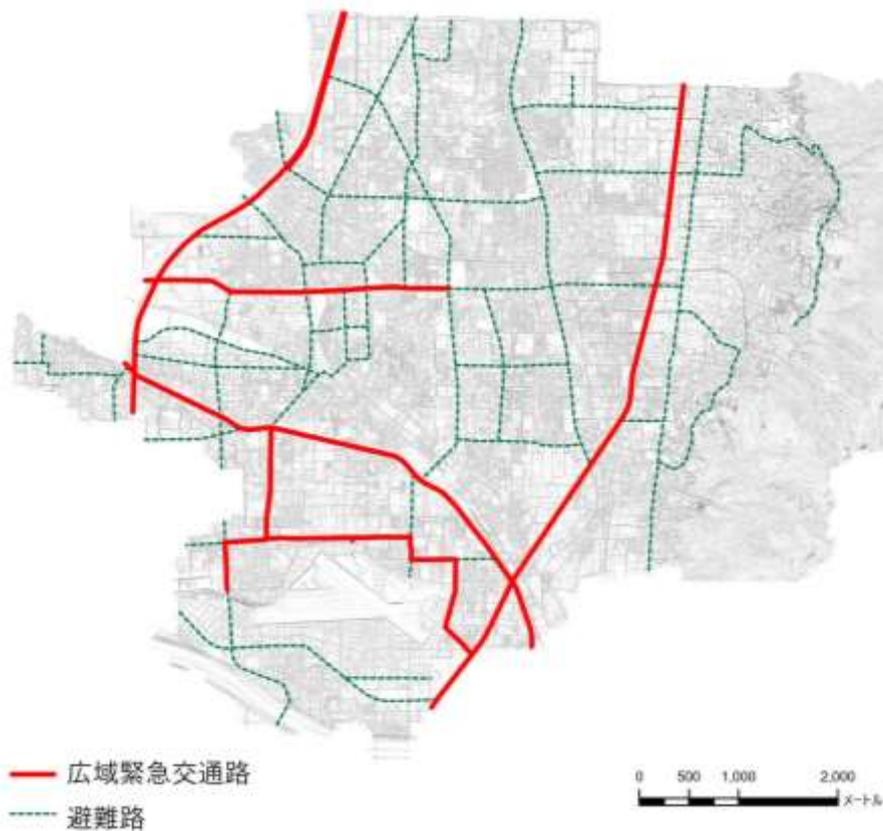
平成 25 年 11 月の耐震改修促進法の改正により、耐震診断とその結果報告が義務付け対象となる建築物として、要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果を平成 29 年 3 月に公表しました。その後の耐震改修により、全ての建築物が耐震性ありとなりました。

対象棟数	耐震性あり	耐震性が不足
24 棟	24 棟	—

広域緊急交通路等沿道の建築物で、倒壊時に道路を閉塞する可能性があるものが対象となります。（※下図参照）



- ② 要安全確認計画記載建築物以外の通行障害既存耐震不適格建築物
本市の広域緊急交通路、避難路は以下の通りです。



種類	総数	耐震性なし	耐震性あり	耐震化率
広域緊急交通路沿道建築物 及び避難路沿道建築物	1,133 棟	339 棟	794 棟	70.1%

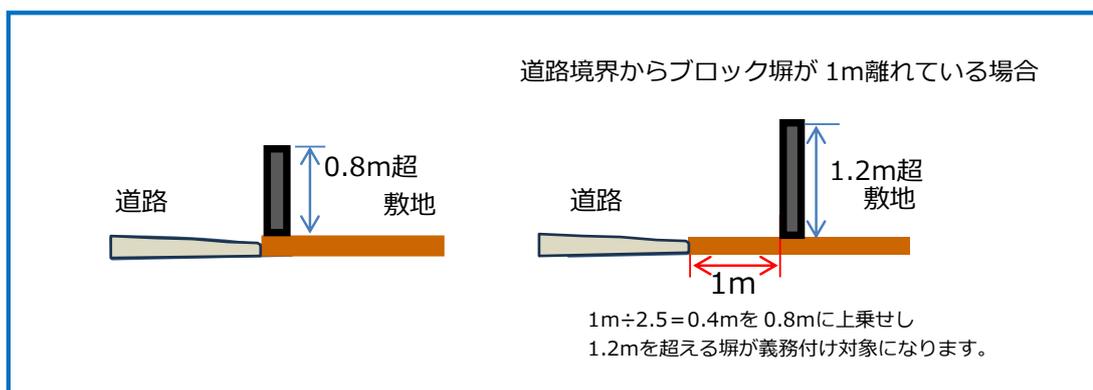
※S56年以前の建築物で耐震性を有しているものは考慮していません。

③ 耐震診断が義務付け対象となるブロック塀等

平成 31 年 1 月に耐震改修促進法政省令の改正により、ブロック塀等が倒壊した場合に通行障害が生じることを防ぐため、建物に付随する一定の高さ・長さを有するブロック塀等が耐震診断及び結果報告の義務付け対象に追加されました。

耐震診断結果の報告義務付け対象となるブロック塀等は、次の 4 点をすべて満たすものです。

- 建物に附属するもの
- 昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築工事に着手したもの
- 耐震診断義務付け対象路線に面する長さの合計が 8 m を超えるもの
- ブロック塀等の地盤面からの高さが 0.8m を超えるもの（塀が道路から離れている場合、0.8m に道路境界線までの水平距離を 2.5 で除した数値を加えた数値を超えるもの）



本市における報告義務付け対象となるブロック塀等は 1 箇所あります。

【課題】

広域緊急交通路沿道建築物の耐震化の促進に努めてまいりましたが、法的な強制力が無く、耐震化が進まない状況にあります。これらの建築物が倒壊した場合、救助活動や緊急物資の供給等への影響が大きいことから、耐震化の向上を図るための継続的な働きかけが必要です。

また、義務付け対象とならない建築物やブロック塀等についても、通行障害を生じるおそれがあり、安全対策が必要です。

4. 基本的な方針

4.1. : 目標の定め方

所有者一人ひとりへの直接的な啓発や、所有者毎に異なる課題や意向、特性に則した支援策等の情報について、「伝えきる」ことを基本的な方針とします。

また、方針に沿った耐震化の促進のために、「命を守る」「留める」を両輪としたさまざまな方策を、自治体、関係団体等で連携して総合的に推し進めます。



- 命を守る
住宅全体の耐震改修実施を普及啓発することを前提としながらも、資力不足等の要因で断念される方がおられる実情を鑑みて、“命を守る”ための方策についても検討し、積極的に働きかけます。
- 留める
地震により建築物が倒壊した際、居住者・利用者のみならず周辺道路や近隣への被害が拡大するおそれがあり、避難や救助活動への影響も考えられるため、被害を最小限に“留める”働きかけや取り組みを実施します。

本市では、耐震化率の進捗状況を踏まえ、国が示す目標の達成に向けて、庁内をはじめ大阪府や関係団体等と連携しながら、市民一丸となってめざすべき目標を定め、さらなる耐震化促進のための取り組みを実施します。

4.2. : 取り組みの視点

取り組みにあたっては、最終的に市民が地震時に倒壊しない住宅に住み、建築物を利用できるようになるという観点から、耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替え等、さまざまな施策について総合的に取り組むとともに、命を守る方策について、国が令和6年8月に公表した「木造住宅の安全確保方策マニュアル」等に基づき検討、情報発信を行います。

また、この取り組みを推進するために、所有者の意向や状況、建物や地域の特性等について把握し、それぞれに応じた耐震化支援の検討を進めます。

4.3. : 役割分担

住宅・建築物の所有者は、耐震化を自身だけの問題だけでなく、家族等の相続人に残る課題であり、災害時には近隣にも影響を与える重要なものとして捉え、自主的に取り組んでいただくことが大切です。このため、耐震診断及び耐震改修、建替え、除却等の耐震化は、原則として所有者が自らの責任で行っていただく必要があります。

市は、大阪府や関係団体等と連携し、所有者が耐震化に向けて一歩踏み出すための支援をできる限り行っていきます。

4.4. : 計画期間

計画期間は令和8年度から令和17年度の10年間とし、今後、達成状況や社会経済情勢の変化、関連する計画との整合性等から、概ね5年を基本として計画の検証を実施します。

5. 目標

5.1. : 耐震化率の目標

民間住宅建築物の耐震化率の目標については、以下の設定とします。

① 住宅

令和 17 年度末までに耐震性が不十分な住宅を、おおむね解消

② 広域緊急交通路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物）

令和 17 年度末までに耐震性が不十分な建築物を、おおむね解消

5.2. : 民間住宅

民間住宅は、下表に示すように、本計画策定時において木造戸建て住宅の耐震化率が低いことから、所有者に対してダイレクトメールの送付等直接的な働きかけを実施します。

本計画では、令和 17（2035）年度末までの目標である耐震性が不足する住宅を「おおむね解消」することをめざし、リフォーム、除却、住替え、マンション管理・再生等の他施策、関係団体等との連携等、多様なアプローチにより耐震化の促進に努めます。

区 分	本計画策定時の推計	令和 12 年度推計	令和 17 年度推計	目標値
基準年	令和 7 年度 (2025 年度)	令和 12 年度 (2030 年度)	令和 17 年度 (2035 年度)	令和 17 年度 (2035 年度) 末まで
住宅全体 耐震化率	89.3%	90.7%	93.3%	耐震性の不足 する建物 をおおむね 解消
木造戸建住宅	84.3%	86.9%	90.6%	
共同住宅等	95.1%	95.6%	96.5%	

5.3. : 広域緊急交通路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物）

本市の、要安全確認計画記載建築物で耐震性が不足するものは、建築物 1 棟、ブロック塀等 1 箇所です。

本計画では、令和 17 年度末までの目標である耐震性が不足するものを「おおむね解消」をめざし、大阪府との連携による普及啓発の実施と支援策の検討を行います。

区 分	令和 7 年度実績	目標値
基準年	令和 7 年度 (2025 年度)	令和 17 年度末 まで
建築物	1 棟	耐震性の 不足するものを おおむね解消
ブロック塀等	1 箇所	

6. 目標達成のための具体的な取り組み

6.1. : 民間住宅

(1) 木造住宅

① 所有者の特性に適した耐震対策の働きかけ

- 令和6年度の調査により把握した市内の旧耐震基準木造住宅の分布に対して、地域特性や建物特性に応じた耐震化メニューを提案します。
- 全ての所有者に耐震化の必要性や補助制度等を確実に伝えきるため、大阪府と連携し、ダイレクトメールの送付やチラシ等の有効な手法について検討し、普及啓発を確実にを行います。また、アンケートへの回答を求め、所有者の意向や特性を把握し、ニーズに応じた働きかけを検討します。
- 把握した特性等を分析し、地域や年齢層等における将来の状況を想定し、課題解決のための支援策や取り組みを整理します。

【取り組みの流れ】

1 旧耐震基準木造住宅の所在を把握し、地域特性や建物特性、集積度、課題となる要因を分析
2 各特性に応じた支援策と働きかけ手法の分類・整理 (R8～) ・把握した特性と分析した課題から、効果的な働きかけ手法を分類・整理 ・耐震改修、除却、住替え等適切な方策を検討・整理 ・効果的な施策の検討
3 所有者へのダイレクトメール・働きかけの実施 (R8～) ・所有者の意向把握も含めたダイレクトメール等による耐震改修、除却、住替え等の働きかけ ・所有者の状況等把握
4 意向調査等により把握した所有者が抱える課題等を収集、集積 (R10～)
5 各特性・課題を分析し、各地域の将来想定を整理 (R11～)
6 将来の課題解決のため、地域に適した支援策・取り組みを検討 (R12～)

② 除却支援による後押しで住替え等を促進

旧耐震基準で建てられた住宅は本計画期間中に築50年を経過することになり、建物の高経年化並びに所有者の高齢化が進んでいます。また、耐火性能等について、現行の基準を満たさないものもあることから、耐震改修だけでなく除却支援による後押しで、住替え・建替えを行うことも耐震化促進の有効な手段となるため、関係団体等と連携した普及啓発を実施します。

③ 耐震イベント等の実施

耐震化の必要性や補助制度を所有者に理解してもらうため、関係団体等と連携して耐震セミナー、相談会等を開催します。なお、旧耐震基準住宅所有者の確実な参加を促すために、開催地域の絞り込みや開催案内のポスティング等の手法を検討します。

また、本市はもとより他団体が開催する防災イベントに出展し、参加者の耐震化や減災に対する意識の醸成に取り組みます。

④ 生命重視型耐震改修

地震への対策は、住宅全体の耐震改修や建替えにより耐震基準を満たすことが最も重要ですが、所有者の資力等の要因により、やむを得ず本格的な改修ができない場合は、暫定的、緊急的な対策として、人命の安全確保につながる可能性がある生命重視型改修の手法があるため、積極的に周知を行い居住者の最低限の安全性確保を行う取り組みを進めます。

【生命重視型改修の例】

- ・住宅内の一部に強固な空間を作る耐震シェルターの設置
- ・耐震改修後の上部構造の評点を、0.7以上1.0未満とするもの
- ・耐震改修後の上部構造の評点を、1階のみ1.0以上とするもの

⑤ 空家対策事業との連携

本市の空家等対策事業における利活用や除却・解消に向けた取り組みとの連携による耐震化の促進について検討を進めます。

(2) 共同住宅等

① 分譲マンション

マンションは戸建て住宅に比べ建築規模が大きく、地震により倒壊等した場合、入居者のみならず周辺地域にも大きな影響を及ぼす恐れがあります。

分譲マンションは区分所有者が多く、耐震化等の大規模な改修工事や建替えを行うための合意が得づらいといった背景があり、「マンションの再生等の円滑化に関する法律」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「建物の区分所有等に関する法律」が改正されました。これを受けて本市では、マンション管理組合や所有者への普及啓発、関係団体等との連携による分譲マンションセミナーの開催、大阪府との連携による耐震化及び建替えの促進に努めます。

② 非木造賃貸共同住宅

非木造賃貸共同住宅の耐震化促進に向け、対象棟数の把握と課題等に対する取り組み内容の分析を行います。

また、建物所有者に対しては、耐震化の重要性について普及啓発を行います。

(3) アクションプログラムの策定

平成 31 年 3 月に、目標達成に向けた八尾市民間住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「アクションプログラム」という。）を策定しており、毎年度、住宅耐震化に係る取り組みについて、進捗状況を把握・評価することでプログラムの充実・改善を図り、令和 7 年度まで耐震化を促進してきました。

本計画においても引き続きアクションプログラムを策定し、耐震化の促進に努めます。

アクションプログラムの取り組み期間は、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間とします。

① 個別訪問等の実施

令和 8 年度より順次、市内の昭和 56 年 6 月以前に建築された住宅所有者に対して、耐震補助制度の案内等文書を送付し、耐震化を促します。

② その他普及啓発活動

個別訪問等とあわせて、住宅耐震啓発パンフレットの配布や、広報誌・ホームページでの周知による普及啓発活動を実施します。

③ 関係団体等との連携

個別訪問等及びその他普及啓発活動において、大阪府及び民間事業者等と連携して活動に取り組みます。

④ 実績の公表

各年度の取り組みについての進捗・実績を取りまとめ、市のホームページにて公表します。

6.2. : 広域緊急交通路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物）

巨大地震の発生に備え、救助、物資輸送等重要な役割を果たす広域緊急交通路の機能を確保するため、沿道建築物の耐震化等の取り組みを進めていきます。

(1) 普及啓発策定

耐震性が不足する全ての広域緊急交通路沿道建築物を対象に、耐震化の必要性を示すチラシや耐震補助制度の案内、ダイレクトメールの送付等による普及啓発を大阪府との連携により実施します。

(2) 耐震化の支援

これまでも広域緊急交通路沿道建築物に耐震診断補助制度による支援を行ってきました。

今後も大阪府との連携により、専門家の派遣、補強設計や耐震改修または除却についての補助制度による支援を行うとともに、支援策のあり方について検討します。

(3) 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の活用について普及啓発することにより、建築物の耐震化の促進に努めます。

- ① 耐震改修計画の認定（耐震改修促進法第 17 条）
- ② 建築物の地震に対する安全性の認定（耐震改修促進法第 22 条）

(4) 災害時の道路機能の確保

耐震化の進捗状況により、災害時に広域緊急交通路が閉塞される等機能が確保できない場合を想定し、その区間の迂回路について大阪府と検討します。

また、これらの情報を関係部局と共有し、災害時の救助、啓開等に備えます。

6.3. : 耐震補助制度の周知等

耐震化を検討される所有者への後押しとなる支援策として、次のとおり各種補助制度を設けており、これらの積極的な周知、広報活動を行います。

また、国や大阪府の状況を鑑みて、本市制度の見直しを適宜検討します。

耐震診断補助の概要

対象建築物		補助内容	備考
特定既存耐震不適格建築物		耐震診断・予備診断に要した費用の一部	補助額を越える部分は自己負担
住宅	木造	耐震診断に要した費用の一部	
	非木造	耐震診断・予備診断に要した費用の一部	
共同住宅	木造	耐震診断に要した費用の一部	
	非木造	耐震診断・予備診断に要した費用の一部	

耐震設計・改修補助の概要

対象建築物		補助内容	備考
住宅	木造	耐震設計・改修に要した費用の一部	補助額を越える部分は自己負担
共同住宅	木造	同上	

建物除却補助の概要

対象建築物		補助内容	備考
住宅	木造	除却に要した費用（一戸あたり）の一部	補助額を越える部分は自己負担
共同住宅	木造	除却に要した費用（一棟あたり）の一部	

※ 各補助制度には、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建てられたもの等の条件があります。

※ 各補助内容の詳細については、市所管課のホームページをご参照下さい。

7. その他関連施策の促進

7.1. : ブロック塀等の安全対策

平成 30 年 6 月に大阪府北部地震による痛ましい事故を受けて、所有者等への確実な普及啓発の強化や、所有者の負担軽減等への支援策、総合的な安全対策を強力に進めることとしました。

(1) 安全対策の普及啓発

所有者に対して、ブロック塀等の耐久性・転倒防止策等についての普及啓発を強化し実施します。

建築士に対して、大阪府震災対策推進協議会が開催する耐震関係講習会等を通じて、ブロック塀等の安全性の確認に関する普及啓発を実施します。あわせて、施工者に対しても、建築基準法の規定の順守等を周知徹底していきます。

また、学校園に対して本計画の取り組みを説明し、通学路等に面する危険性のあるブロック塀等についての情報提供を募り、所有者に対する普及啓発につなげます。

(2) 安全対策の支援

民間が所有する危険なブロック塀等の撤去または改修を実施する場合に補助金を交付することにより、市民の生命、身体等への被害の防止及び避難経路の確保を目的とし、平成 30 年 9 月に八尾市ブロック塀等安全対策補助制度が創設されたため、この支援を活用した市内のブロック塀等の安全対策を促進します。

また、当該安全対策補助事業（国土交通省社会資本整備総合交付金住宅・建築物安全ストック形成事業（防災・安全交付金等基幹事業））の対象となる道路は、以下のとおりとします。

ア. 八尾市地域防災計画に定める緊急交通路及び避難路

イ. 緊急車両が防災拠点施設またはアの緊急交通路及び避難路から救急病院、避難場所、避難所、災害用臨時ヘリポート、水門、ポンプ場または消防水利等に至るまでの経路

ウ. 住宅や事業所等から避難場所や避難所等へ至る経路

エ. 本市指定の通学路

なお、公共施設のブロック塀については、すべて安全点検を行いました。その結果、直ちに撤去等が必要とされるものはなかったものの、道路に面するブロック塀やプールサイドに設置されたブロック塀から優先的に改修工事等の対応を進めているところです。

7.2. : 新耐震木造住宅の耐震性能検証

平成 28 年に発生した熊本地震では、旧耐震基準建築物のほか、接合部等の規定が明確化される平成 12 年までに建築された新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅についても、倒壊等の被害が見られました。

国は、これを受けて、昭和 56 年から平成 12 年までに建築された木造住宅について、所有者自らが耐震性能を検証するための「新耐震木造住宅検証法」をとりまとめ、加えて具体的なチェックポイントをまとめたリーフレットを作成しているため、所有者に対して普及啓発を実施します。

7.3. : リバースモーゲージ等の周知

所有者の状況に応じた支援が受けられるよう、独立行政法人住宅金融支援機構や民間金融機関と連携し、リバースモーゲージ型住宅ローン等について情報提供を行います。

7.4. : エレベーターの閉じ込め防止対策・エスカレーターの脱落防止対策

大阪府北部地震の発生時において、本市内のものを含め約 66,000 台のエレベーターが緊急停止し、339 件のエレベーター内への閉じ込めが発生しました。

これを受け、国において、閉じ込め防止対策として早期救出や安全確保、停止したエレベーターの早期復旧、故障・損傷の抑止について、取り組みの方向性が示されました。

引き続き、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等を建物所有者に周知し、安全性の確保を推進します。

また、エスカレーターの脱落防止対策についても周知を行います。

7.5. : 居住空間の安全性の確保

(1) 家具の転倒防止の促進

地震でたとえば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り、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ります。

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、家具固定の重要性や屋外への避難経路に留意した家具配置の工夫等について普及啓発を行います。

(2) 耐震ベッド等の普及啓発

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、

安全な空間を確保し、命を守ることができるよう、耐震ベッド等の活用について、普及啓発を行います。

7.6. : ハザードマップの活用

南海トラフ巨大地震による本市における想定震度及び最新の防災情報をもとに策定した「やお防災マップ【地震編 洪水・土砂災害編】」を幅広く活用し、引き続き市民の防災意識の向上や住宅の耐震化に関する意欲向上に努めます。

7.7. : 非構造部材の安全対策

(1) 屋根瓦、窓ガラス、外壁等の脱落防止対策

屋根瓦、窓ガラス、外壁等は、中規模の地震でも相当の被害が発生し、道路通行者等に負傷者が発生することが想定されます。所有者や管理者に対して屋根改修時の軽量化や窓への飛散防止フィルムの貼付け、外壁改修時の脱落防止対策の重要性等の普及啓発に取り組みます。

(2) 天井の脱落防止対策

東日本大震災では、体育館、劇場、商業施設等の大規模な集客施設の天井が脱落し、人的、物的被害が発生しました。これを受けて、平成 26 年 4 月に建築基準法関係法令が改正され、一定規模を超える天井高さと面積を有する建築物の地震時の天井脱落対策が義務付けられました。

一定規模以上の建築物については、関係部局と連携し、安全性の確保の必要性について所有者等に普及啓発します。

7.8. : 長周期地震動への対応

国の「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について」は、南海トラフ沿いで約 100～150 年の間隔で発生しているとされるマグニチュード 8～9 クラスの巨大地震に備えて、超高層建築物等を新築する際の大臣認定の運用を強化するとともに、同区域内の既存の超高層建築物等について、今回対策を求める地震動の大きさが設計時の想定を上回る場合には、大きな揺れによる家具の転倒、内外装材や設備の損傷等による危害が発生するおそれがあることから、自主的な検証や必要に応じた補強等の措置を促すものです。

本市の一部の地域がこの対策を必要とする対象地域に該当していることから、大阪府の実施する施策に連携協力します。

7.9. : 給湯設備の転倒防止・配管等の設備の落下防止対策

地震時における給湯設備等の転倒防止対策やそれらに付随する配管等の落下防止対策に関する普及啓発を進めています。

8. 推進体制の整備

目標の達成にはさまざまな分野の連携による施策の展開が必要なことから、関係部局を横断した体制づくりや、行政だけでなく、市民、民間事業者等が協同して耐震化に取り組むことができる体制づくりを検討します。

8.1. : 庁内等の連携

木造住宅については、所有者が高齢化していることや、今後は耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替え等、さまざまな方法による耐震化の促進が必要なため、他部局との連携体制のさらなる強化に努めます。

8.2. : 大阪建築物震災対策推進協議会への参加

大阪府では建築物等の震災対策を支援し、公共・民間の団体が連携して、府内の建築物等の震災対策を推進するため、大阪建築物震災対策推進協議会を平成10年に設立しました。これまで、各種講習会の開催、技術者の育成、耐震改修マニュアルの作成等耐震性向上に資する様々な事業に取り組んできました。

本市も参加する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、今後も引き続き関係団体と連携を図りながら、事業推進に努めてまいります。

<主な事業内容>

- 耐震診断・耐震改修相談窓口の開設
- 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
- 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

8.3. : 関係団体等との連携

(1) 民間事業者、建築関連団体との連携

木造住宅の耐震化促進については、民間事業者との連携により進めていますが、建物の特性や所有者の意向に合わせた提案ができるように、専門的な知見に基づいた普及啓発についても、建築関係団体と連携を図りながら実施に努めます。

(2) 地元組織、NPO 法人等との連携

地震防災対策の基本は、「自らの命は自ら守る」「自らの地域は皆で守る」であり、地域が連携して地震対策を講ずることが重要です。

そのため本市は、建築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い、より地域に根ざした対策が講じられるように、自主防災組織等の地元組織やNPO法人等との連携を強化し、協働による耐震化促進の検討に努めます。

8.4. : 各種協定等締結団体との連携

本市では、企業や大学等と相互の連携を強化し、市民サービスの向上、地域の活性化及び地域社会の持続的な発展をさらに推進するため各種協定等を締結しています。

建築物等の耐震化を促進するためには、建築的な視点は基より、地域の活性化や都市魅力の創出、高齢者や若者の定住促進等の多様な観点から検討を加えることが求められていることから、各種協定等締結団体と連携を図りながら、総合的な耐震化促進に関する施策の検討に努めます。

8.5. : 啓発と知識の普及

(1) 相談体制の整備・情報提供の充実

木造住宅・マンションの耐震診断や耐震改修に関する相談については、大阪府、本市を含む府内の市町村、建築団体及び事業者団体により、府内の住宅・建築物等の震災対策を推進するために設立された大阪建築物震災対策推進協議会の活動の一環として、(一財)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1回 指定日

また、建築関係団体において、建築全般における面接相談（有料）及び現場相談（有料）を実施しています。

(2) パンフレット等の活用

木造住宅の所有者自らが簡単に自宅の耐震性の目安が得られるリーフレット「誰でもできるわが家の耐震診断」、その他大阪府が発行する地震対策パンフレット等を市所管課の相談窓口に加え、相談の際に配布説明するほか、防災訓練や説明会等の機会を捉え広く市民に配布するなど、耐震化の重要性についての普及啓発に努めます。

耐震診断及び耐震改修促進パンフレット

名 称	内 容
誰でもできるわが家の耐震診断	一般財団法人 日本建築防災協会 http://www.kenchiku-bosai.or.jp/taishin_portal/daredemo_sp/
大阪府 耐震化啓発パンフレット等	大阪府 http://www.pref.osaka.lg.jp/o130040/kenshi_kikaku/kikaku_bousai/mokuzoupanf.html
新耐震木造建物所有者等による検証法	一般財団法人 日本建築防災協会 https://www.kenchiku-bosai.or.jp/nwcon017/wp-content/uploads/2017/11/8100check2.pdf

8.6. : 大阪府との連携体制

市は、所有者等が耐震改修を行いやすい環境整備や、地震対策が所有者自らの問題と意識することができるよう啓発及び知識の普及を働きかけ、負担軽減のための制度等必要な施策を講じ、耐震改修の実施を阻害している課題を、大阪府と連携して解決していくこととします。

旧耐震木造住宅耐震化の取り組みに係る大阪府との連携体制については次表のとおりです。

旧耐震木造住宅耐震化の取り組みに係る大阪府との連携体制

項 目	八尾市	大阪府
旧耐震木造住宅の所在を把握	<ul style="list-style-type: none"> 旧耐震木造住宅の所在を把握 地域特性や建物特性、集積度、課題となる要因を分析 	<ul style="list-style-type: none"> 把握した特性と課題から、効果的な働きかけ手法を分類・整理 課題に応じた効果的な施策の検討、整理
所有者への効果的な働きかけ、地域特性等に着眼した取り組み	<ul style="list-style-type: none"> 所有者の意向把握も含めたダイレクトメール等による耐震改修、除却、建替え、住替え等の働きかけ 世帯特性、所有の状況等を把握 地域特性により、自主防災組織や自治会等と連携した地域単位の働きかけ 所有者が抱える課題等を収集、集積 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修、除却、住替え等の適切な方策を検討、整理 世帯特性の課題に応じた支援策を検討、整理 長屋や共同住宅への支援策の検討・整理
課題解決のための支援策 ・取り組みの検討	<ul style="list-style-type: none"> 地域特性や世帯特性等から各地域で将来想定される課題を整理 地域に適した支援策や取り組みを検討 	<ul style="list-style-type: none"> 把握した情報から、各地域の課題を分析 関連施策と横断的に実効性のある取り組みを整理

継続・強化して実施する取り組みの連携体制

項目	八尾市	大阪府
普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震イベントの実施 ・耐震セミナー相談会等の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・啓発ツール、耐震化パンフ等の作成 ・シェルター実物展示等、啓発手法の企画 ・市町村ブロック会議での取り組み手法の共有
きっかけづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ダイレクトメールの送付等 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちまるごと耐震化支援事業者の登録 ・まちまるごと事業者と市町村の連携調整
所有者の負担軽減	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修、生命重視型改修の補助 ・低コスト工法の周知 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修、生命重視型改修の補助 ・低コスト工法の周知
耐震技術力の確保と向上	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修工事の審査検査の実施 ・所有者の相談対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震事業者向け講習会、市町村研修会 ・審査検査の運用 QA 集の作成等

出典：新 住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪（令和 8 年 3 月）