堺市住宅・建築物耐震改修促進計画改定（案）についての
ご意見の要旨と本市の考え方

No	ご意見の要旨	市の考え方
○木造戸建住宅の耐震診断及び耐震改修について		
1	耐震診断を行って実際に耐震補強を実施した事例はどのくらいあるか。	平成 28 年度から令和 7 年度までの本市の補助制度による実績は、耐震診断 1601 件、耐震改修 179 件であり、耐震診断件数に対する耐震改修件数の割合は 11.2%です。
2	耐震診断員による診断結果の説明について、診断依頼者が内容を理解しているか、また、市への問合せ等があるか。	診断依頼者からの耐震診断後のアンケートでは説明内容について「よくわかった」「だいたいわかった」と回答した方が大半を占めており、耐震診断員の対応についても高い評価をいただいています。
3	耐震診断結果に対して診断依頼者から予想以上に低い評価だったという意見はなかったか。	診断依頼者からの耐震診断結果後のアンケートでは、診断結果を受けて建物の耐震性に不安を感じたとの回答や、想定以上に厳しい評価であったとの意見が寄せられています。
4	耐震診断結果が予想以上に低い評価だった場合、診断依頼者は不安が残ると思うが、市はどのような助言を行っているか。	診断結果の内容や建物の状況、所有者の意向に応じて、耐震改修、耐震シェルターの設置、建替え、除却などの選択肢について説明しています。また、補助制度の活用方法や改修費用の概算等についても情報提供を行い、所有者が適切な判断を行えるよう支援しています。
5	耐震診断の結果を踏まえて建替えを選択する人もいると思うが、そもそも耐震診断結果に関係なく、建替えを予定していて、たまたま除却費用が出ることを聞きつけて耐震診断を申請している人も多いと思う。	耐震診断は、建物の耐震性能を客観的に把握し、今後の住まい方を検討するために重要な機会であると考えています。実際にアンケートでは、診断結果を踏まえて耐震改修だけでなく、建替えや除却を検討するきっかけになったとの意見も多く見られます。また、耐震性が不足する住宅の解消は、防災上有効であると考えています。なお、除却補助制度については、国の制度動向等を踏まえながら、より効果的な制度となるよう運用します。
○戸建住宅に対する具体的な取組について		
6	本計画の基本方針と目的について賛同する。 その上で、該当箇所に関連する事項として、以下の点を本計画に盛り込むことを提案する。 ●「地震保険」の割引制度の周知について 政府と民間保険会社が共同で運営し公共性が	耐震診断・耐震改修の促進につながるよう、地震保険の割引制度を含め、耐震化のメリットを分かりやすく周知します。

	高く被災後の生活の安定に資する「地震保険」には、建物の免震・耐震性能に応じた割引制度がある。この割引制度を周知することで、耐震診断・耐震改修の促進につながるものと考える。	
○分譲マンションの課題について		
7	項目の「具体的な取組」に進む前に分譲マンションでは住居人の同意が必要となる。 金額負担のそれぞれの考え方や耐震補強により、耐震壁の新設により住みづらくなるなど個々の住宅の資産価値が減ずるため、合意は至難の業である。 取組の選択肢の拡大、更なる具体的な提案が必要だと思う。	分譲マンションでは区分所有者の合意形成が課題であると認識しています。そのため、合意形成や診断実施の後押しとなるような診断サポート制度（耐震診断の検討段階から専門事業者等による支援）、耐震改修事例や合意形成事例の紹介等の耐震化フォーラム、管理適正化から耐震化までの支援制度や専門家支援の周知及び建築物の規模や構造等の特性に応じた耐震診断・耐震改修支援等に取り組みます。
○多数の人が利用する大規模建築物に対する具体的な取組について		
8	個別訪問やダイレクトメールによりどのような反応があったか。それによってより具体的な施策が絞れると思う。	これまでの大規模建築物への個別訪問やダイレクトメールの送付に対しては、耐震化を検討中との回答が多く、資金面の負担や建物を使用しながら改修することの難しさなどが課題として挙げられています。今後も、個別訪問等を通じて建物所有者の意向や課題を把握し、それぞれの状況に応じた支援策の情報提供や助言を行うなど、耐震化に向けた継続的な支援に取り組みます。
○広域・地域緊急交通路沿道建築物の課題について		
9	沿道建築物について長屋形式で所有が各々違う建物の場合は、意見がまとまらなく改修や除却に進みにくいと思う。そのような建物について今後どのように対応をされるのか示してほしい。	長屋形式の沿道建築物では、所有者が複数に分かれることにより、耐震改修や除却に向けた合意形成が課題になると認識しています。今後も、所有者への個別訪問等を通じて、それぞれの意向や課題を把握し、活用可能な支援制度の情報提供や助言を行うなど、合意形成を含めた耐震化への継続的な支援に取り組みます。
○関係部局との連携について		
10	関係部局には消防が入っているか。	記載している部局以外にも消防局を含め、関連する部局と横断的に連携を図ります。
○住宅種類別の住戸数の変化について		
11	資料４については戸建住宅と共同住宅と別れているが、これには木造・非木造に関わらず、住宅種類別によって分けているということか。そのために	ご認識のとおり、資料 4 は、木造・非木造の構造別ではなく、戸建住宅、分譲マンション、民間賃貸住宅などの住宅種類別に、住戸数と耐震化率を示したも

	資料６の住戸数とは全住戸数はあっているが、戸建住宅等の数値はちがうのか。その辺をわかりやすく示してほしい。	のです。一方、資料 6 の「民間住宅（戸建・分譲）」には、資料４の戸建住宅、分譲マンション及び民間賃貸住宅が含まれており、これらの合計は資料４と一致します。ご意見のとおり、資料６について、戸建住宅、分譲マンション及び民間賃貸住宅の内訳が分かる表記に修正します。
○昭和 56 年５月以前の木造戸建住宅の変化について		
12	耐震化率 89.7%について、一般的な出し方だと思うが、木造戸建住宅で違和感がある。新築が増えれば耐震化率が上がるため、本当に耐震化率が進んでいるのか見えてこない。耐震性の不足している住宅がどのように改善されているのかをもっと明確に分かるようにしてほしい。耐震性不十分の案件の経緯も示してほしい。S56 以前の住戸数は変わらないので、耐震改修・除去等による増減等の状況を示してほしい。	28 ページの資料 7「木造戸建住宅の耐震化率の推移」に示すとおり、昭和 56 年５月以前に建築された木造戸建住宅は、平成 27 年から令和６年にかけて 10,297 戸減少しています。また、このうち耐震性が不十分な住宅は 15,925 戸減少し、耐震性を満たす住宅は 5,628 戸増加しています。これらの推計結果から、除却が進むとともに、耐震改修の実施や耐震診断によって耐震性を満たすことが確認された住宅が増加したものと考えています。
○昭和 56 年（1981 年）以降に建築された木造軸組住宅の課題について		
13	Ｓ56.6 以降 耐震性不十分の数字が都市再生機構を除き全て０となっているが 29 ページの資料８を見ると０ではないのか。	25 ページの資料４について、昭和 56 年６月以降は都市再生機構を除いて全て 0 です。29 ページの資料８は、地震における木造住宅の建築年代別被害状況を示したものであり、旧耐震基準のみならず、平成 12 年以前の木造住宅においても被害が大きかったことを示しています。そのことを踏まえ、30 ページの資料９では、昭和 56 年６月以降平成 12 年５月以前の木造軸組住宅 19,537 戸を耐震性不十分と算定した場合の耐震化率を示したものです。
14	資料４で S56.6 以降は耐震性不十分が０となっている。資料９では S56～H12 の木造住宅の耐震性不足が示されているが、どのような考えか。その期間に建てられた木造住宅に対する今後の方針も示してほしい。	資料 4 は、国の耐震化率の算定方法に基づき、昭和 56 年６月以降に建築された住宅は耐震性を満たすものとして算定しています。一方、資料 9 は、地震による被害状況を踏まえ、昭和 56 年６月以降平成 12 年 5 月以前に建築された木造軸組住宅 19,537 戸を耐震性不十分と算定した場合の耐震化率を参考値として示したものです。 本市では、この年代に建築された木造住宅についても耐震化を促進する必要があると認識しており、耐震診断の結果、耐震性が不足すると診断された住宅に対しては、耐震改修設計及び耐震改修工事に要する費用の一部を補助しています。今後も、8～9

		ページに記載する「所有者にジャストフィットする普及啓発」や「耐震相談受付から耐震改修実施までの継続的な伴走支援・働きかけ」に取り組みます。