

2. 堺市の住宅・建築物の現状

平成27年度に本市の住宅・建築物の現状について調査を行い、その結果に基づき耐震化率を算定した。特定建築物の耐震化率は、「堺市耐震改修促進計画（平成19年度）」で用いている算定方法により算定した。

ただし公的機関のものについてはそれぞれのデータに基づいた。

【特定建築物の耐震化率の算定方法】

$$\text{耐震化率} = \frac{\text{耐震性のある特定建築物（A + B）}}{\text{特定建築物の総数}} \times 100$$

A：S56.6以降に建築された特定建築物

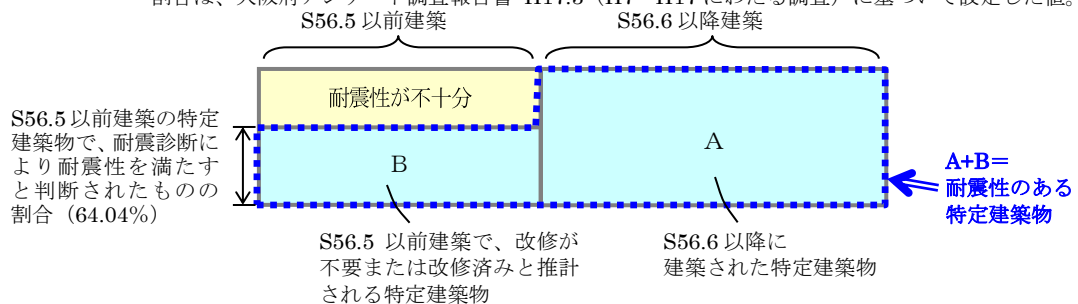
→ 新耐震基準を満たしているため、耐震性があると考え

B：S56.5以前建築で、改修が不要または改修済みと推計される特定建築物

→ 耐震診断により耐震性を満たすと判断された特定建築物の割合 64.04% を用いて算定する*

※大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略プランと同様の方法。

割合は、大阪府アンケート調査報告書 H17.3（H7～H17にわたる調査）に基づいて設定した値。



特定建築物：

耐促法第14条に定める古い耐震基準に基づいて建設された一定規模以上の建築物で、高齢者や乳幼児などの避難困難者が利用するもの及び多数の人が利用するもの。また一定数量以上の危険物を扱っているものは規模に関わらず対象となる。正式名称は、特定既存耐震不適格建築物という。

新耐震基準：

昭和53年の宮城県沖地震の後、建築基準法の改正により昭和56年から導入された耐震基準で、従来の基準を旧耐震基準といい区別している。新耐震基準は、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度5強程度）に対しては構造体を無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度6強程度）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。阪神・淡路大震災でも、新耐震基準に基づく建物では大きな被害が少なかった。

2-1 防災関連施設の現状

概ねすべての施設で耐震性能を有することを確認しているが、救急告示病院については、耐震性能を確認している施設は 21 施設の内 13 施設である。

区分		内容	該当施設	施設件数	耐震性能を有することが確認できている施設件数
防災拠点施設		災害後の応急対策活動の拠点となる施設	市役所	1件	1件
			区役所 (堺区役所を除く)	6件	6件
			保健センター (区役所内のものを除く)	4件	4件
			地域整備事務所	3件	3件
			ライフライン 関連拠点施設※ (区役所内のものを除く)	8件	8件
			警察署	5件	5件
			海上保安署	1件	1件
			消防本部及び消防署	9件	9件
医療機関	災害拠点病院	地域における災害医療の拠点となる医療機関	市立総合医療センター	1件	1件
	市町村災害医療センター及び災害医療協力病院	市町村における災害医療の拠点となる医療機関、及び連携して災害時の医療活動に協力する医療機関	救急告示病院	21件	13件
避難者 滞留施設	広域避難地内の公共施設 (避難所を除く)	地震時の広域避難先となる施設	広域避難地内公共施設	広域避難地:16箇所 公共施設数:11件	11件
	その他の避難所	地震時の収容避難先となる施設	指定避難所 (学校については体育館)	160件	160件

※電気・ガス・水道・通信関連施設

2-2 緊急交通路沿道建築物の現状

緊急交通路沿道の通行障害既存耐震不適格建築物（緊急交通路沿道建築物）棟数は、以下に示すとおりである。平成 28 年 12 月 31 日を期限として、耐震診断を行い報告することを義務付けており、耐震性能を有する建築物数は現時点では不明である。

	指定時点(平成 25 年 11 月 25 日)の棟数	除却済 件数
大阪府指定緊急交通路沿道通行障害既存耐震不適格建築物	29	4
堺市指定緊急交通路沿道通行障害既存耐震不適格建築物	107	2

(分譲マンション、大阪府営住宅、市営住宅を含む。)

2-3 多数の人が利用する特定建築物（賃貸共同住宅を除く。）の現状

1) 避難困難者利用特定建築物の耐震化率

種別	民有	市有	府有	国有	その他	計
保育所・保育園	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%
幼稚園	85.2%	100.0%	-	-	-	87.5%
小学校	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%
中学校	75.0%	100.0%	-	-	-	97.9%
特別支援学校	-	100.0%	100.0%	-	-	100.0%
児童福祉施設	-	100.0%	-	-	-	100.0%
障害福祉施設	96.3%	100.0%	-	-	-	96.4%
老人福祉施設	98.5%	100.0%	-	-	-	98.6%
計	95.5%	100.0%	100.0%	-	-	97.8%

避難困難者利用特定建築物の種類別・所有機関別施設数(全建築物)

単位：施設数(棟)

種別	民有	市有	府有	国有	その他	計
保育所・保育園	31	10	0	0	0	41
幼稚園	27	5	0	0	0	32
小学校	2	92	0	0	0	94
中学校	4	43	0	0	0	47
特別支援学校	0	2	4	0	0	6
児童福祉施設	0	4	0	0	0	4
障害福祉施設	27	1	0	0	0	28
老人福祉施設	65	6	0	0	0	71
計	156	163	4	0	0	323

2) 一定の規模以上の危険物を取り扱う建築物の耐震化率

耐震性あり内訳	棟数(棟)
①S56.5年以前の建築物で耐震性を満たすと判断する建築物(S56.5以前建築物総数×64.04%)	142
②耐震性を満たすと判断する建築物 (S56.5以前の建築物で耐震性を満たすと判断した建築物+S56.6年以降に建築された建築物)	467
総棟数	547
耐震化率	85.4%

緊急交通路：

地震発災時に建築物が倒壊することにより道路の通行を妨げ、多数の人の円滑な避難が困難になることを防止するため、敷地が当該道路に接する建築物に耐震診断を義務付ける道路（耐促法第5条第3項第2号の建築物集合地域通過道路等に限る）。耐震診断義務の対象となるのは通行障害となる建築物で、耐震性について現在の基準に適合していないもの。道路指定の詳細についてはP36～P37を参照。

3) その他の特定建築物の耐震化率

用途区分	民有	市有	府有	国有	その他	計
学校（小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、特別支援学校）	(避難困難者利用の特定建築物として集計)					
学校上記以外	85.7%	100.0%	100.0%	-	-	90.4%
体育館（一般公共の用に供されるもの）	-	100.0%	-	-	-	100.0%
病院、診療所	91.9%	100.0%	-	66.7%	-	90.1%
劇場、観覧場、映画館、演芸場	66.7%	-	-	-	-	66.7%
集会場、公会堂、展示場	85.0%	100.0%	100.0%	-	-	91.7%
卸売市場	50.0%	-	-	-	-	50.0%
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	82.1%	-	-	-	-	82.1%
ホテル、旅館	88.5%	-	-	-	-	88.5%
賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舎、下宿	別途算出					
事務所	89.5%	93.3%	100.0%	-	-	90.0%
老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これに類するもの	(避難困難者利用の特定建築物として集計)					
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に類するもの	(避難困難者利用の特定建築物として集計)					
幼稚園、保育所	(避難困難者利用の特定建築物として集計)					
博物館、美術館、図書館	-	100.0%	-	-	-	100.0%
遊技場、ボウリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	94.4%	0.0%	-	-	-	89.5%
公衆浴場	100.0%	-	-	-	-	100.0%
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、貸衣装店、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	80.0%	-	-	-	-	80.0%
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）	92.4%	33.3%	100.0%	-	-	91.9%
車両の停止場又は船舶も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	100.0%	-	-	-	-	100.0%
自動車車庫その他の自動車の停留又は駐車のための施設	100.0%	100.0%	-	-	-	100.0%
郵便局、保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物	83.3%	80.0%	100.0%	-	-	83.3%
計	89.6%	91.2%	100.0%	66.7%	0.0%	89.5%

その他の特定建築物の用途区分別・所有機関別施設数(賃貸共同住宅以外全建築物)

用途区分	民有	市有	府有	国有	その他	計
学校（小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、特別支援学校）	(避難困難者利用の特定建築物として集計)					
学校上記以外	35	2	15	0	0	52
体育館（一般公共の用に供されるもの）	0	8	0	0	0	8
病院、診療所	74	1	0	6	0	81
劇場、観覧場、映画館、演芸場	3	0	0	0	0	3
集会場、公会堂、展示場	20	14	2	0	0	36
卸売市場	2	0	0	0	0	2
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	106	0	0	0	0	106
ホテル、旅館	52	0	0	0	0	52
賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舎、下宿	別途算出					
事務所	306	15	8	0	0	329
老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これに類するもの	(避難困難者利用の特定建築物として集計)					
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に類するもの	(避難困難者利用の特定建築物として集計)					
幼稚園、保育所	(避難困難者利用の特定建築物として集計)					
博物館、美術館、図書館	0	4	0	0	0	4
遊技場、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	18	1	0	0	0	19
公衆浴場	1	0	0	0	0	1
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	0	0	0	0	0	0
理髪店、質屋、貸衣装店、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	15	0	0	0	0	15
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）	355	3	1	0	0	359
車両の停止場又は船舶も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	4	0	0	0	0	4
自動車車庫その他の自動車の停留又は駐車のための施設	14	4	0	0	0	18
郵便局、保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物	6	5	1	0	0	12
計	1,011	57	27	6	4	1,105

4) 耐促法附則第3条に規定する耐震診断が義務付けられた大規模建築物の耐震化率

	耐震性能を有することが 確認できている棟数	対象棟数	耐震化率
公的建築物	83 棟	83 棟	100%
民間建築物	7 棟	32 棟	22%

＊棟数は1)、2)、3) 記載の特定建築物の内数

2-4 住宅の耐震化の現状

住宅の耐震化率の算定については、全国平均、大阪府平均、他都市の耐震化率はいずれも住戸数をベースに算出されているため、本市も住宅戸数をもとに次のそれぞれで示す方法で整理、算出した。

ただし、前回調査では棟を単位として耐震化率を算出しているため、前回調査との比較ために棟を単位とした耐震化率も算定している。

住宅形態（種別）			整理・算出方法
戸建住宅			下記の方法にて算出
共同住宅	分譲マンション		分譲マンションリストにより整理 ^{注)}
	賃貸住宅	民間	下記の方法にて算出
		市営住宅	本市資料により整理
		府営住宅	大阪府資料（HP 資料）より整理
		府住宅供給公社	公社資料（HP 資料）より整理
		雇用促進住宅	独）雇用支援機構資料より整理
		UR都市機構	機構資料より整理

注) 分譲マンションのうち、公的機関が分譲した「5階以下の建築物」は、全て「耐震性を満たす」建築物とした。

【住宅の耐震化率の算定方法】

$$\text{耐震化率} = \frac{\text{耐震性のある住宅（A+B+C）}}{\text{住宅の総数}} \times 100$$

A：S56.6以降に建築された住宅

→ 新耐震基準を満たしているため、耐震性があると考え

B：S56.5以前建築で、耐震性があると推計される住宅

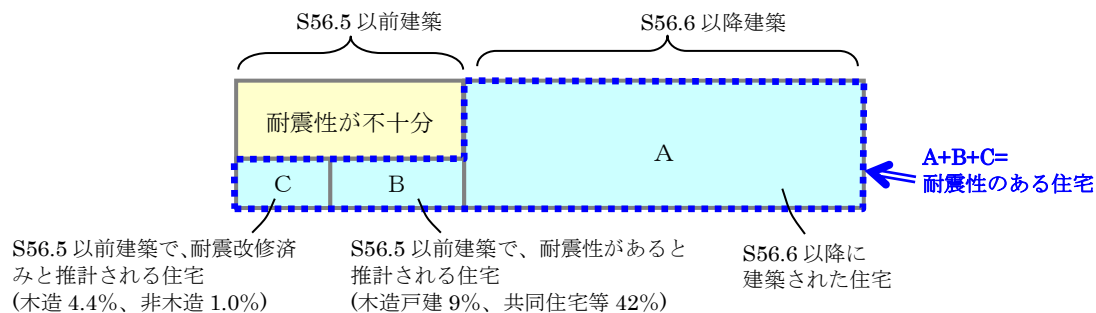
→ 耐震診断により耐震性を満たすと判断された住宅の割合（木造戸建 9%、共同住宅等 42%）※から算定する。

C：S56.5以前建築で、耐震改修済みと推計される住宅

→ 耐震改修済みの住宅の割合（木造 4.4%、非木造 1.0%）※から算定する。

※大阪府住宅・建築物耐震 10 ヶ年戦略プランと同様の方法。

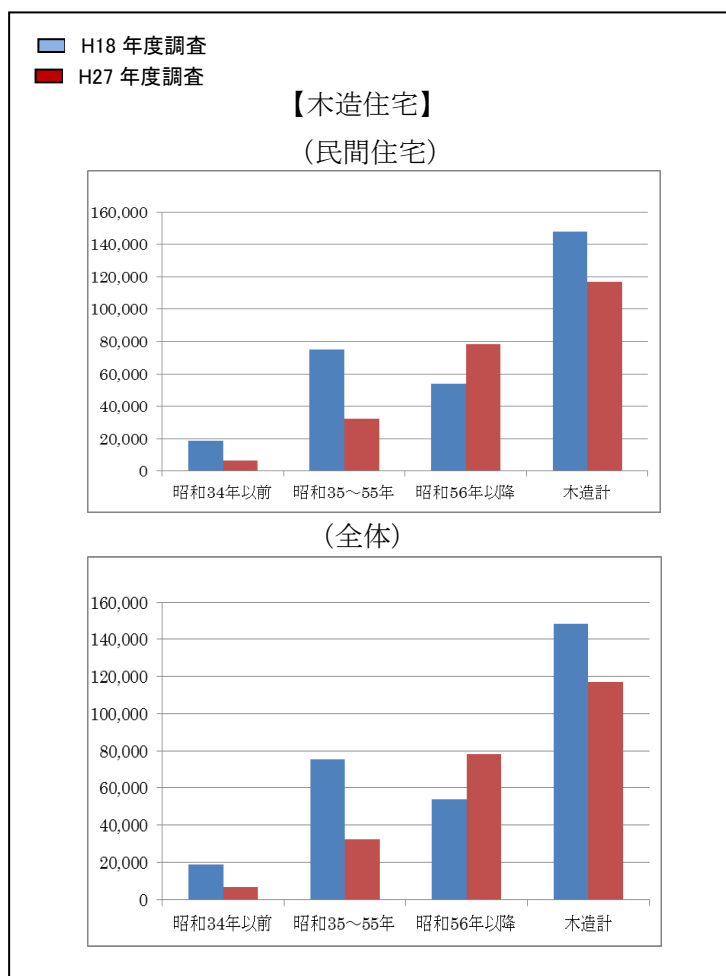
割合は、住宅・土地統計調査結果等に基づいて設定した値。



1) 住宅棟数の変化

木造住宅で、旧耐震のものが 94,159 棟から 38,832 棟へ約 59%減少、新耐震のものは、54,035 棟から 78,296 棟へ約 49%増加している。また、非木造住宅では、旧耐震のものが 15,062 棟から 7,488 棟へ約 50%減少、新耐震のものは、21,024 棟から 26,080 棟へ 24%増加しており、耐震化率を引き上げる要因の一つとなっている。

構造	建築年代	民間住宅 (戸建・分譲)		市営住宅		府営住宅		大阪府供給公社 住宅		UR都市機構		雇用・能力開発機構 住宅		計		
		H8調査	H27調査	H8調査	H27調査	H8調査	H27調査	H8調査	H27調査	H8調査	H27調査	H8調査	H27調査	H8調査	H27調査	
木造	昭和34年以前	18,737	6,436	127	13	0	0	0	0	0	0	0	0	18,864	6,449	
	昭和35～55年	75,295	32,383	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75,295	32,383	59%減少
	昭和56年以降	54,031	78,292	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	54,035	78,296	49%増加
	木造計	148,063	117,111	131	17	0	0	0	0	0	0	0	0	148,194	117,128	
非木造	昭和46年以前	5,535	1,795	116	52	507	456	144	131	212	109	14	14	6,528	2,557	
	昭和47～55年	8,071	4,464	40	28	193	193	61	57	168	188	1	1	8,534	4,931	50%減少
	昭和56年以降	20,720	25,764	103	112	92	93	11	12	98	99	0	0	21,024	26,080	24%増加
	非木造計	34,326	32,023	259	192	792	742	216	200	478	396	15	15	36,086	33,568	
合計		182,389	149,134	390	209	792	742	216	200	478	396	15	15	184,280	150,696	



2) 住宅の耐震化率

耐震化率（住戸数）

住宅種別				S56年5月以前			S56年6月以降			合計			耐震化率
				該当戸数	耐震性を満たす	耐震性不十分	該当戸数	耐震性を満たす	耐震性不十分	該当戸数	耐震性を満たす	耐震性不十分	
住宅	戸建住宅			43,284	5,159	38,125	98,797	98,797	0	142,081	103,956	38,125	73.2%
	共同住宅	分譲マンション		15,019	4,087	10,932	40,758	40,758	0	55,777	44,845	10,932	80.4%
		賃貸住宅	民間	12,610	5,581	7,029	57,762	58,173	0	70,783	63,754	7,029	90.1%
			市営住宅	2,685	1,089	1,596	3,521	3,521	0	6,206	4,610	1,596	74.3%
			府営住宅	24,958	19,538	5,420	4,040	4,040	0	28,998	23,578	5,420	81.3%
			府住宅供給公社	7,378	5,380	1,998	501	501	0	7,879	5,881	1,998	74.6%
			雇用促進住宅	785	465	320	0	0	0	785	465	320	59.2%
			UR都市機構	14,377	9,647	4,730	4,499	3,937	562	18,876	13,584	5,292	72.0%
	合計			121,096	50,946	70,150	209,878	209,727	562	331,385	260,673	70,712	78.7%

耐震化率（棟数）

住宅種別				S56年5月以前			S56年6月以降			合計			耐震化率
				該当棟数	耐震性を満たす	耐震性不十分	該当棟数	耐震性を満たす	耐震性不十分	該当棟数	耐震性を満たす	耐震性不十分	
住宅	戸建住宅			43,284	5,159	38,125	98,797	98,797	0	142,081	103,956	38,125	73.2%
	共同住宅	分譲マンション		432	147	285	498	498	0	930	645	285	69.4%
		賃貸住宅	民間	1,362	611	751	4,761	4,761	0	6,123	5,372	751	87.7%
			市営住宅	90	54	36	119	119	0	209	173	36	82.8%
			府営住宅	649	527	122	93	93	0	742	620	122	83.6%
			府住宅供給公社	188	147	41	12	12	0	200	159	41	79.5%
			雇用促進住宅	15	14	1	0	0	0	15	14	1	93.3%
			UR都市機構	297	255	42	99	94	5	396	349	47	88.1%
			合計	46,317	6,914	39,403	104,379	104,374	5	150,696	111,288	39,408	73.8%

3) 住宅の耐震化率の上昇

住宅の耐震化率は10年間で1.44倍に上昇し、現状の耐震化率は78.7%である。

構造	住戸数		棟数	
	耐震性を満たす	耐震性不十分	耐震性を満たす	耐震性不十分
木造	71.4%	28.6%	71.5%	28.5%
非木造	83.0%	17.0%	82.1%	17.9%
全体	78.7%	21.3%	73.8%	26.1%

(参考) 平成18年度調査

↑ 1.44倍 ↓

住宅総数	耐震性不十分住宅棟数	耐震化率
約184,000棟	約90,000棟	約51%