

# 泉南市耐震改修促進計画



2026年3月  
泉南市



# 目 次

第1章 計画策定の趣旨 .....	1
1.1. 背景 .....	1
1.2. 目的 .....	2
1.3. 泉南市耐震改修促進計画の位置づけ .....	2
1.4. 計画期間 .....	3
1.5. 対象区域及び対象建築物 .....	3
1.6. 緊急耐震重点区域 .....	3
1.7. 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム .....	3
第2章 泉南市の現況 .....	5
2.1. 地形 .....	5
2.2. 人口 .....	6
2.3. 地震災害 .....	7
第3章 住宅の耐震化 .....	9
3.1. 現況 .....	9
3.2. 課題 .....	12
3.3. 目標 .....	13
3.4. 目標達成のための施策 .....	13
第4章 既存耐震不適格建築物の耐震化 .....	25
4.1. 現況 .....	25
4.2. 課題 .....	30
4.3. 目標 .....	30
4.4. 目標達成のための施策 .....	30
第5章 市有建築物の耐震化 .....	33
5.1. 現況 .....	33
5.2. 課題 .....	35
5.3. 目標 .....	35
5.4. 目標達成のための施策 .....	35

第6章 推進体制 ..... 36

- 6.1. 基本的な考え方 ..... 36
- 6.2. 庁内の連携 ..... 36
- 6.3. 大阪建築物震災対策推進協議会との連携 ..... 37
- 6.4. 関係団体との連携 ..... 37
- 6.5. 自主防災組織、自治会等との連携 ..... 37

資料編 ..... 38

- 〈参考〉木造住宅の耐震化に関するアンケート調査..... 38
- 用語の解説..... 46

※本文中の [1]、[2] 等の番号は、巻末「用語の解説」における用語解説の番号を示す。

# 第 1 章 計画策定の趣旨

## 1.1 背景

平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災(平成 7 年(1995 年)兵庫県南部地震)により、6,434 人の命が奪われ、このうち地震による直接的な死者数は 5,502 人、さらにその約 9 割が建築物の倒壊等による被害者で、その多くは昭和 56 年(1981 年)に改正された建築基準法による耐震基準<sup>[1]</sup>以前に建築された建築物の被害であった。

阪神・淡路大震災後に制定された「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<sup>[2]</sup>」という。)」が平成 25 年(2013 年)11 月に改正され、多数の者が利用する大規模建築物などを対象に耐震診断<sup>[3]</sup>の義務付け等が盛り込まれた。

その後、平成 28 年(2016 年)4 月の熊本地震、平成 30 年(2018 年)9 月の北海道胆振東部地震などの大地震が頻発しており、特に平成 23 年(2011 年)3 月に発生した東日本大震災は、一度の災害で戦後最大の人命が失われる甚大な被害をもたらした。この震災は、津波による沿岸部の建築物の被害が圧倒的であったが、内陸市町村においても建築物の大きな被害が生じた。また、平成 30 年(2018 年)6 月の大阪府北部を震源とする地震では塀に大きな被害が発生し、令和 6 年(2024 年)1 月の能登半島地震では耐震化率が低い地域で多くの住宅が倒壊する等の被害が生じた。

このように、我が国において、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあり、本市においても被害が想定される南海トラフ巨大地震<sup>[4]</sup>については、東日本大震災を上回る被害が想定されている。

そのため、効果的かつ効率的に建築物の耐震改修<sup>[5]</sup>などを実施することが求められており、令和 7 年(2025 年)7 月に国土交通省が改正した「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「国の方針」という。)」において、住宅については令和 17 年(2035 年)までに、要緊急安全確認大規模建築物<sup>[6]</sup>については令和 12 年(2030 年)までに、要安全確認計画記載建築物<sup>[7]</sup>については早期に、いずれも耐震性が不十分なものをおおむね解消することが目標として掲げられた。

また、大阪府は、これまでの耐震改修促進計画を令和 8 年(2026 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<sup>[8]</sup>、以下「大阪府の計画」という。)」として新たに策定し、住宅については令和 17 年(2035 年)までに、多数の者が利用する建築物については令和 12 年(2030 年)までに、それぞれ耐震性が不十分な住宅・建築物をおおむね解消するとともに、広域緊急交通路<sup>[9]</sup>沿道建築物(要安全確認計画記載建築物(通行障害既存耐震不適格建築物<sup>[10]</sup>))については令和 17 年(2035 年)までに道路を全幅閉塞する建築物を解消することを新たな目標として掲げている。

## 1.2 目的

泉南市（以下「本市」という。）では、平成20年(2008年)3月に「泉南市住宅・建築物耐震改修促進計画」を策定し、その後、平成29年(2017年)7月に「耐震改修促進法に基づく泉南市耐震改修促進計画（改定版）」に改定し、計画期間の最終年度である令和7年(2025年)までに木造住宅・多数の者が利用する建築物<sup>[11]</sup>の耐震化率<sup>[12]</sup>をともに95%とすることを目標として、耐震化のための様々な取組を行ってきた。

近年の大規模地震の被害状況や南海トラフ地震の発生予測、耐震改修促進法、国の方針、大阪府の計画の改正等を踏まえ、地震による被害を軽減し、都市の防災性を高め、市民の生命と財産を保護するため、本市や市民・事業者が住宅・建築物の耐震化をより一層促進することを目的として、泉南市耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）の改定を行うものである。

## 1.3 泉南市耐震改修促進計画の位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項により、大阪府の計画に基づき、本市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である。また、本計画の策定、実施においては、本市の上位・関連計画との整合・連携を図るものである。

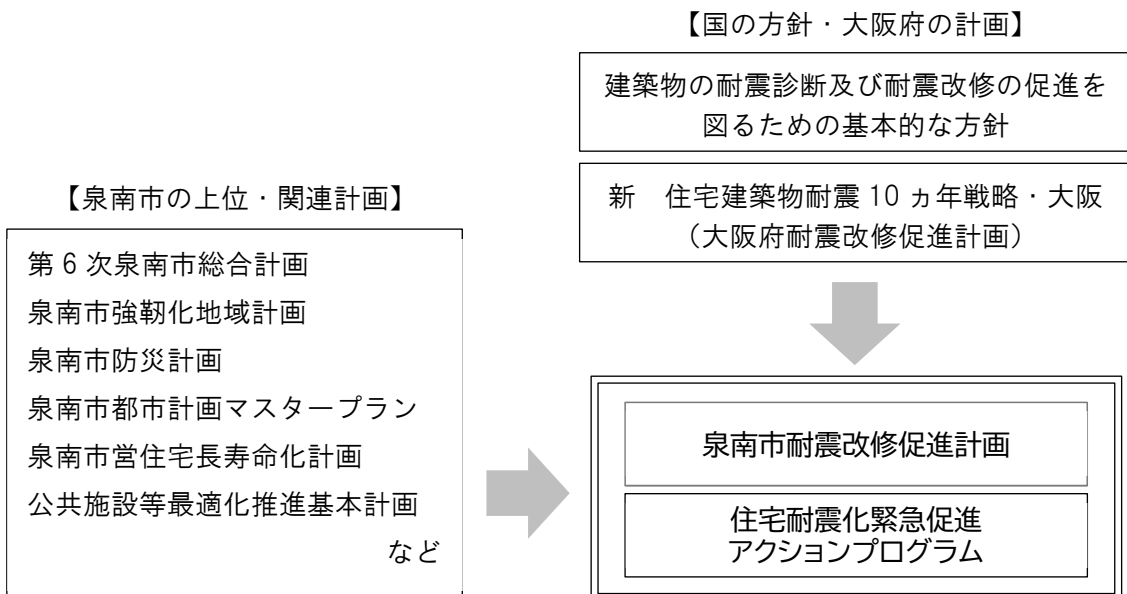


図 1-1 泉南市耐震改修促進計画の位置づけ

## 1.4 計画期間

本計画の計画期間は、令和 8 年度(2026 年度)から令和 17 年度(2035 年度)までの 10 年間とする。ただし、今後の耐震化の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などを踏まえ、概ね 5 年を基本として計画の見直しを検討する。

## 1.5 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、泉南市全域とする。

本計画における耐震化の促進の対象建築物は、下表の建築物のうち、建築基準法の耐震基準が大きく改正される前に建築された建築物（旧耐震建築物）を対象とする。

表 1-1 泉南市耐震改修促進計画で耐震化の促進の対象とする建築物

管理者	種類	内容
民間	住宅	・ 木造戸建て住宅 ・ 共同住宅等
	既存耐震不適格建築物 ・ 特定既存耐震不適格建築物 ・ 要安全確認計画記載建築物	・ 病院、店舗、共同住宅等の多数の者が利用する建築物 ・ 危険物を貯蔵などする建築物
公共	市有建築物	・ 小中学校、公民館、市営住宅等

## 1.6 緊急耐震重点区域

重点的に耐震化を促進する区域を緊急耐震重点区域と定め、個別訪問を含む、住宅所有者への積極的な普及啓発を行う。本市においては、旧耐震建築物は市域全域に分散して立地していることから、市域全域を緊急耐震重点区域とする。

## 1.7 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

緊急耐震重点区域における住宅の耐震化を強力に推進するため、年度ごとに、積極的な普及啓発に取り組み、取組目標を掲げ、前年度の取組実績に対する自己評価を行い、次年度に向けたプログラムの充実・改善を図る「泉南市 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を作成する。

# 泉南市 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

## 1・取組目的

- 住宅の耐震化を推進するために、住宅所有者の方に耐震化に対する理解を更に深めてもらう。
- 重点的に耐震化を推進する区域を緊急耐震重点区域と定め、個別訪問を含む、住宅所有者への積極的な普及啓発を行う。

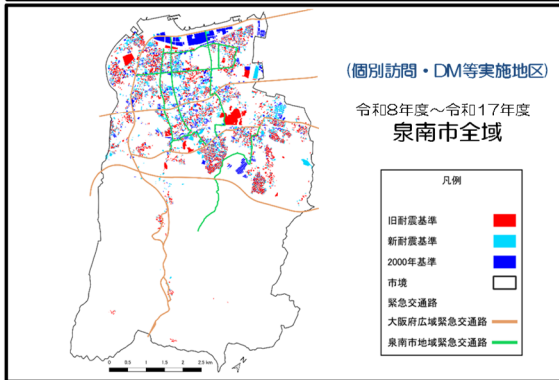
## 2・緊急耐震重点区域の設定

- 緊急耐震重点区域は、本市の住宅耐震化の状況から下記の区域とする。

緊急耐震重点区域：泉南市 全域

○対象住宅

- 昭和56年5月以前に建築された全ての住宅



## 3・取組期間

- 本プログラムの取組期間は下記の通りとする。  
なお、関連計画の改定、アクションプログラムの進捗状況等に適切に対応するため、必要に応じて検証し、必要な見直しなどを行う。

取組期間：令和8年度から令和17年度（10年間）

	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
AP作成	→										
個別訪問等		→ 普及啓発									

## 4・個別訪問等の実施

- 個別訪問等は下記の通り行う。
- DM等を活用し、取組期間で個別訪問等を行う。
- リーフレット等を用いて耐震化の必要性・補助制度を説明する。

## 5・その他の普及啓発活動

- 個別訪問等と併せて、下記の啓発活動も引き続き実施していく。
- 住宅耐震啓発/パンフの配布
- 広報紙・ホームページによる周知

## 6・関係団体との連携

- 個別訪問等及びその他の啓発活動において、府及び民間事業者と連携して活動に取り組む。

## 7・実績の公表

- 当該年度毎に診断実績・改修実績・訪問戸数等の件数を取り纏め、当該年度未までに市のホームページにて公表する。

# 泉南市 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム2026

## 1・目的

泉南市耐震改修促進計画に定めた目標の達成に向け、住宅所有者の経済的負担の軽減を図るとともに、住宅所有者に対する直接的な耐震化促進、改修事業者の技術向上、一般市民への周知・普及啓発等の充実を図ることが重要である。

このため、泉南市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。）では、毎年度、住宅耐震化に係る取組を位置付け、その進捗状況を把握・評価するとともに、プログラムの充実・改善を図り、住宅の耐震化を強力に推進することを目的とする。

## 2・位置付け

アクションプログラムは、泉南市耐震改修促進計画に基づき策定する。（アクションプログラムは、泉南市耐震改修促進計画に掲げる施策と併せて一層の耐震化を促進するために策定し、次回の計画改正時に計画に位置付けるものとする。）

## 3・取組内容・目標・実績

	令和8年度取組内容	令和8年度目標																	
計画	<b>【財政的支援】</b> i) 住宅の耐震診断費に対する一部補助を実施 ii) 住宅の耐震改修費(補強設計費含む)に対する一部補助を実施  <b>【普及啓発等】</b> i) 住宅所有者に対する直接的な耐震化促進 > 対象すべての住戸にDMを送付(7034戸) ii) 耐震診断実施者に対する耐震化促進 > 耐震診断結果報告時にリーフレットの配布・説明により耐震改修を促進 > 耐震診断後一定期間経過後も耐震改修を行っていない者に対してDM等による耐震改修促進を実施 iii) 改修事業者の技術力向上等(府内全域で実施) > 改修事業者に対する耐震改修工法等に係る説明会を年1回以上実施 > 耐震改修事業者リストを作成し公表等を実施 IV) 一般への周知普及 > 耐震改修の必要性の周知を実施 > 住民を対象に説明会・セミナーを年1回以上実施 > リーフレットによる制度概要等の周知を実施 > 耐震シエルトの展示案内	> 住宅の耐震診断補助戸数：10戸 > 住宅の耐震改修工事補助戸数：3戸 (内シエルト設置補助戸数：1戸)																	
	<b>前年度までの実績</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>耐震診断(戸)</th> <th>耐震改修(戸)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R3</td> <td>8</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>R4</td> <td>6</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>R5</td> <td>9</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>R6</td> <td>10</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>R7</td> <td>7</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>		耐震診断(戸)	耐震改修(戸)	R3	8	1	R4	6	2	R5	9	1	R6	10	2	R7	7	2
	耐震診断(戸)	耐震改修(戸)																	
R3	8	1																	
R4	6	2																	
R5	9	1																	
R6	10	2																	
R7	7	2																	
自己評価	<b>前年度(令和7年度)の取組実績</b> > 対象すべての住戸にDMを送付(7458戸) > 耐震診断結果報告時にチラシ等の配布・説明を実施 > NPO法人を活用した個別相談会・展示会(5月)などの普及啓発や耐震改修等の実績がある耐震事業者の紹介を実施 > 市報(年1回、5月)、ホームページ(通年)等の広報を実施 > 耐震化促進事業を活用して過去に耐震診断、耐震改修を実施された方に向けて、補助事業に関するご意見、ご要望等のアンケート調査を実施。(約182戸)	<b>前年度(令和7年度)の課題</b> 今後も事業の推進に向け、引き続き補助制度の利用促進を図る必要がある。  <b>改善策</b> 補助制度周知ポスターの現地掲出、コミュニティバス掲示など、引き続き各種補助制度を積極的にPRする。																	

図1-2 泉南市 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

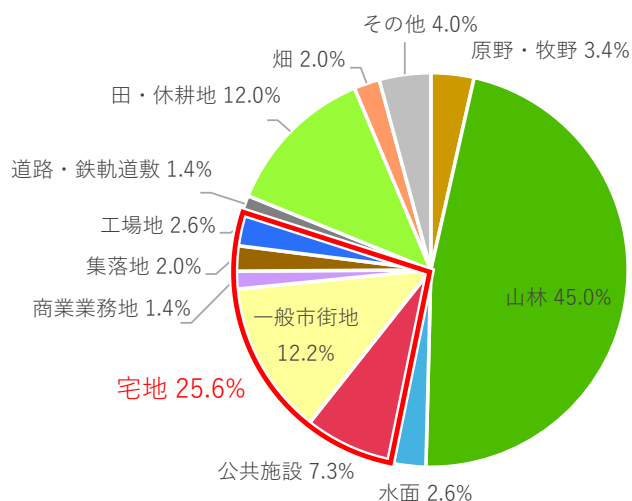
## 第 2 章 泉南市の現況

### 2.1 地形

本市は、大阪都心部から 40～50km、約 1 時間の位置にあり、北西部は大阪湾に面し、北東は檜井川を境界として田尻町・泉佐野市と、南東は和泉山脈を境にして和歌山県紀の川市・岩出市と、南西は男里川を境として阪南市と接している。地形は、大きく山地部、丘陵部および平地部に分けられ、山地部に続く丘陵部には開発された住宅団地が多く、丘陵部より大阪湾にいたる平地は、宅地や農地として利用されている。面積割合で見ると、宅地は市域の 25.6%となっている。

幹線道路としては、国道 26 号、主要地方道泉佐野岩出線、阪和自動車道が市域を通っている。沿岸部のりんくうタウンにはショッピングセンターが立地するほか、製造・加工関係の事業所等が集積している。

本市は港と街道を中心に発展しており、住宅は、既存集落と隣接する新興住宅地域、丘陵部に新たに大規模造成を行った新興住宅団地等に立地している。既存集落は、主要道路沿い、山地内及び岡田漁港周辺に分布し、木造住宅が密集し、狭く見通しの悪い道路が多いことから、地震や津波が発生した場合には、建物倒壊や延焼の拡大、避難行動の遅延などの危険性があり、その上、円滑な消防・救助活動も妨げられるおそれがある。また、既存集落に隣接する新興住宅地域は、ミニ開発が多く、道路幅員、地盤処理、公園等の基盤が未整備なところもあるため、地震時には既存集落と同様に火災発生時の延焼・拡大の危険性、円滑な消防活動に支障をきたすおそれがある。樽井駅前、岡田浦駅前、和泉砂川駅前等は、既存集落の周囲に新興の住宅地区が加わり拡大したところであり、商業施設等は不特定多数の利用者が多く、地震時には特に注意が必要である。高台に位置する新興住宅団地は、地震災害に関する防災上の問題点は比較的少ないが、避難所の周知等のソフト対策の充実が必要である。



資料：令和 2 年都市計画現況調査（土地利用現況調査）

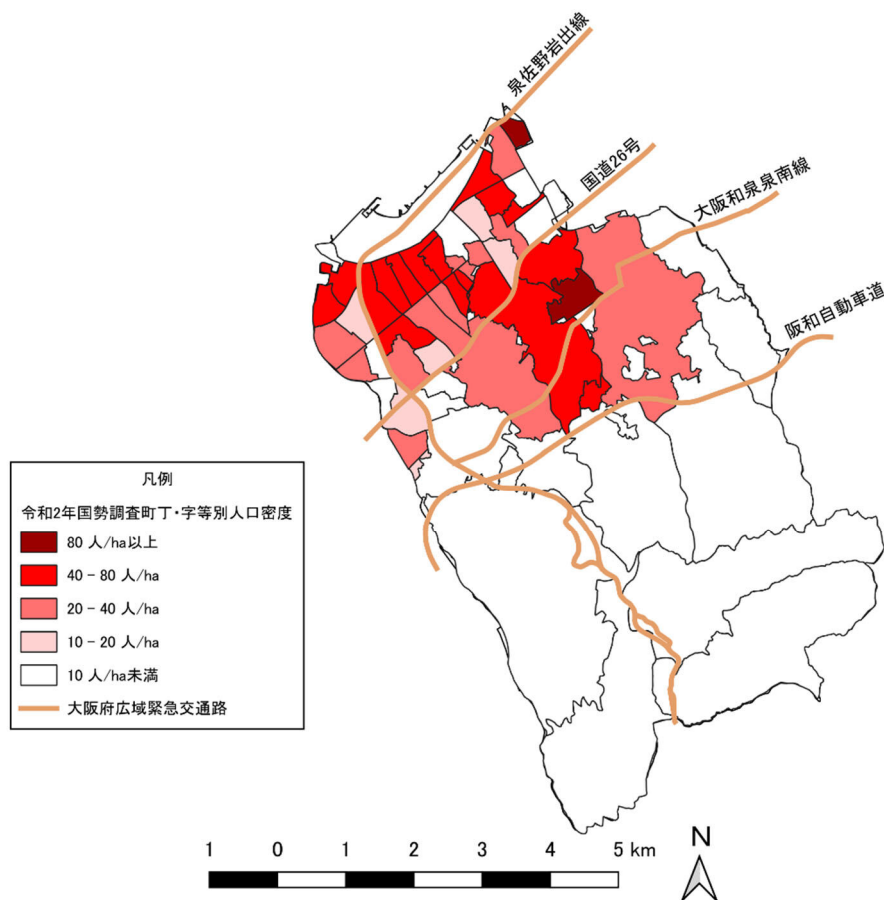
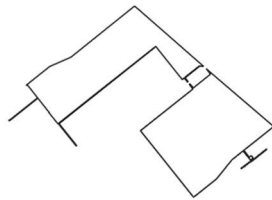
図 2-1 土地利用区分

## 2.2 人口

総人口は、平成17年(2005年)の64,683人をピークに減少傾向に転換しており、令和2年(2020年)では60,102人となっている。また、年齢構成は、15～64歳の生産年齢人口の割合が56.9%と最も高いが、65歳以上の老年人口の割合は29.6%で増加傾向にあり、平成2年(1990年)からの30年で3倍に増加している。

総人口の減少傾向は、今後も続くことが想定されており、令和17年(2035年)には49,933人となると推計されている。

また、本市の地形的条件から、本市の人口の95%は丘陵部から海側に居住している。



資料：令和2年国勢調査

図2-2 町丁字界別人口分布

## 2.3 地震災害

### (1) 災害履歴

過去、府域では、紀伊半島沖を震源とするマグニチュード 8 クラスの巨大地震（887 年、1361 年、1707 年、1854 年、1944 年、1946 年等）、畿内に震源をもつマグニチュード 7 クラスの地震（1510 年、1596 年、1899 年、1952 年等）及び濃尾地震（1891 年）等の地震により大きな被害を受けている。特に、1854 年の安政東海地震、安政南海地震等では、本市でも震度 5～6 の揺れを被ったと推定される。

近年、本市に影響を与えた大規模な地震としては、阪神・淡路大震災（平成 7 年（1995 年））があり、本市の被害は、人的被害は見られなかったが、91 棟の住宅に被害が生じた。

### (2) 被害想定

本市に大きな影響を及ぼす可能性のある地震として、南海トラフ巨大地震及び中央構造線断層帯地震<sup>[13]</sup>が想定されている。

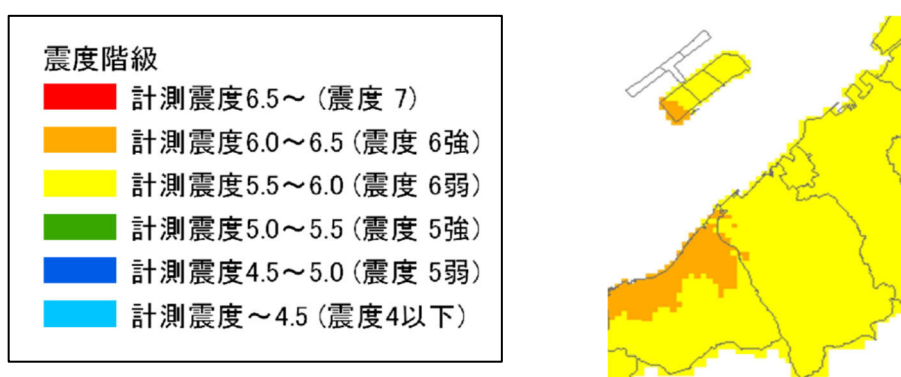
南海トラフ巨大地震はマグニチュード 8～9 クラス、今後 30 年間の発生確率が 60～90%程度以上（海溝型地震の長期評価の概要（算定基準日 令和 8 年（2026 年）1 月 1 日））と想定されるなど地震発生の切迫性が指摘されている。大阪府の想定（平成 25 年 8 月算出）では、本市の最大震度は 6 強であり、その他の地域でも 6 弱の震度となることが想定されている。また、揺れによる建物被害は全壊 488 棟、半壊 2,883 棟と想定されている。

中央構造線断層帯地震（主要活断層帯の長期評価の概要（算定基準日 令和 8 年（2026 年）1 月 1 日））は、100 年以内の発生確率、地震規模は根来で 0.04～1%、マグニチュード 7.2 程度、金剛山地東縁ではほぼ 0%、マグニチュード 6.8 程度と、発生確率は低いが大規模な地震規模が予想されている。また、中央構造線断層帯の 10 の区間の断層帯が 1 つの断層帯として同時に活動した場合、マグニチュード 8.0 程度もしくはそれ以上の地震が発生する可能性があり、本市が受ける建築物及び人的被害は、南海トラフ巨大地震を凌ぐと予測されている。大阪府による被害想定では、本市の建物被害は全壊 3,533 棟、半壊 3,302 棟と想定されている。

表 2-1 南海トラフ巨大地震及び中央構造線断層帯地震による建物被害の想定

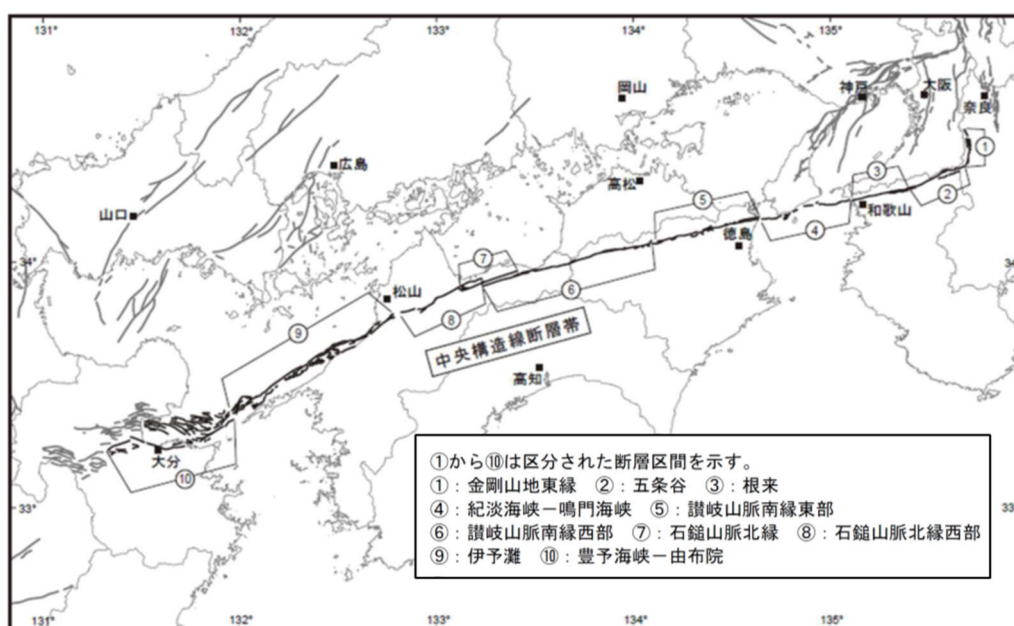
地震名称	建物被害		備考
	全壊	半壊	
南海トラフ巨大地震	488 棟	2,883 棟	建物被害は揺れによる被害の数値
中央構造線断層帯地震	3,533 棟	3,302 棟	金剛山地東縁－和泉山脈南縁の区間の一体活動を想定した場合の被害

資料：泉南市防災計画（令和5年3月修正、泉南市防災会議）



資料：大阪府

図 2-3 南海トラフ巨大地震による泉南市周辺の震度分布（平成25年8月算出）



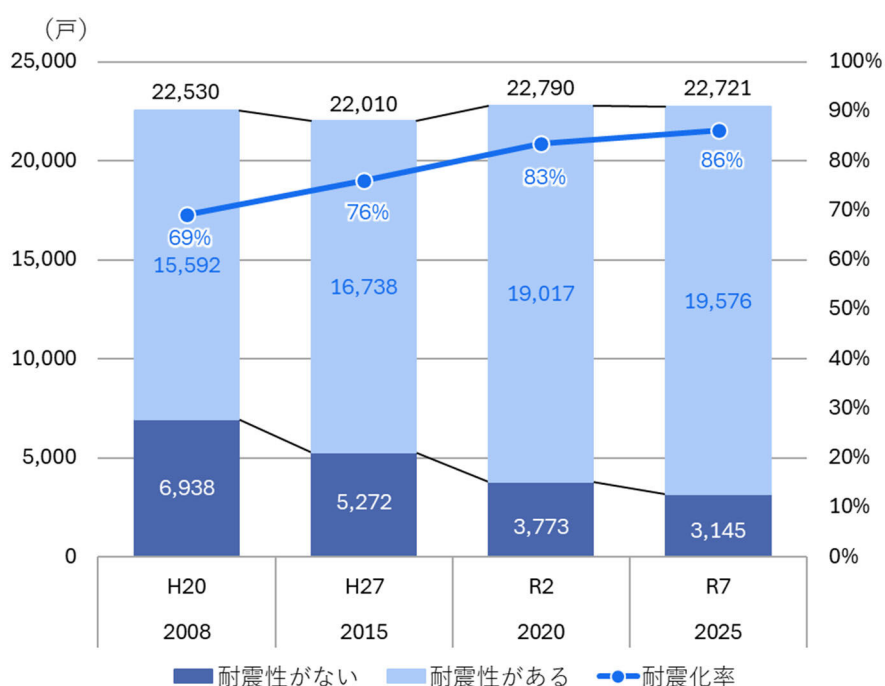
資料：中央構造線断層帯（金剛山地東縁－由布院）の長期評価（第二版）（平成29年12月19日、地震調査研究推進本部地震調査委員会）

図 2-4 中央構造線断層帯の概略位置図

## 第 3 章 住宅の耐震化

### 3.1 現況

本市の住宅数と耐震化率の推移は、住宅・土地統計調査<sup>[14]</sup>によると、平成 20 年度(2008 年度)以降、住宅数が横ばいにも関わらず、耐震性がある住宅数が増加しており、新築・建替えに加えて、リフォームに併せた耐震改修等も行われたと推察される。



資料：住宅・土地統計調査による推計値

図 3-1 住宅数と耐震化率の推移

表 3-1 耐震化率の推移

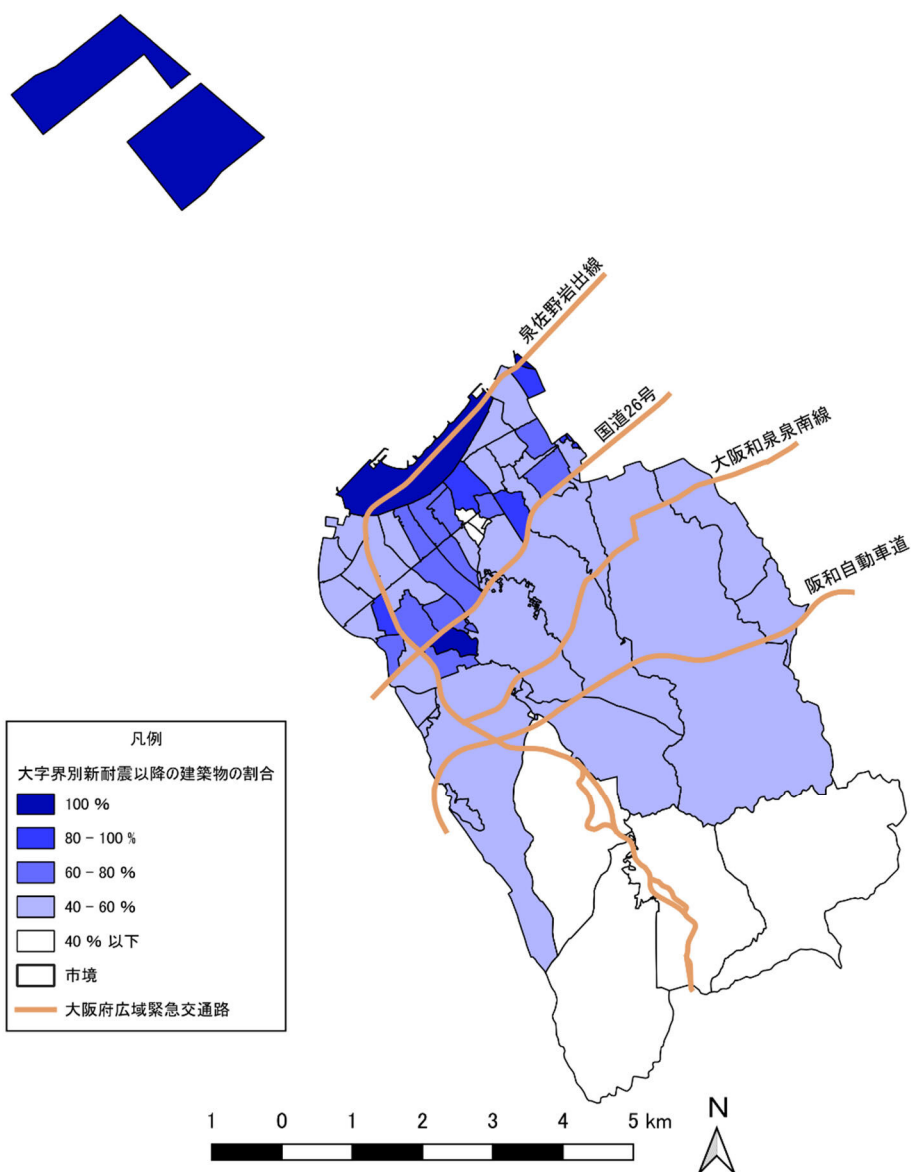
	平成 20 年 (2008 年)	平成 27 年 (2015 年)	令和 2 年 (2020 年)	令和 7 年 (2025 年)
住宅全体	69%	76%	83%	86%
木造戸建住宅	66%	75%	79%	82%
共同住宅等	74%	78%	91%	92%

資料：住宅・土地統計調査による推計値

固定資産課税台帳により新耐震以降の建築物の比率を大字単位で算出した。臨海部の空港島や海岸部等では、新耐震以降の建築物の比率は100%である。また、一般国道26号より海側に60%より高い地域が見られる。大阪和泉泉南線沿道やその東側の丘陵部、山地部では60%以下となっている。

住宅について、耐震基準別に戸数をみると、旧耐震基準の住宅は7,034戸と住宅全体の35%を占める。また、木造住宅については、38%を占める。

個別にみると、岡田5丁目、樽井5丁目、鳴滝などの既存集落や平地部、丘陵部に形成されている東和苑住宅、サングリーン団地、いずみ台団地などの住宅団地において、旧耐震基準の住宅が多く立地している。



資料：泉南市固定資産課税台帳

図 3-2 固定資産課税台帳による大字別新耐震以降の建築物の分布状況

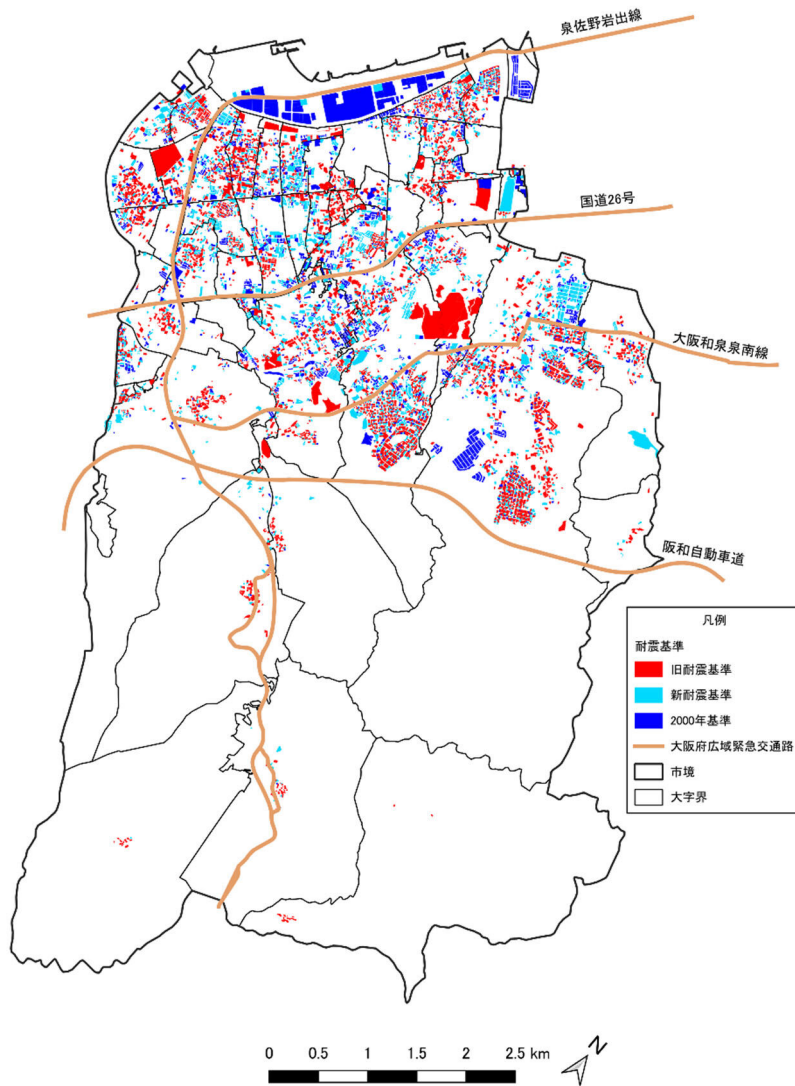
表 3-2 耐震基準別の住宅の戸数

用途	旧耐震基準	新耐震基準	2000年基準	合計	耐震性がある
住宅計	7,034 戸 (35%)	7,817 戸 (39%)	5,151 戸 (26%)	20,002 戸 (100%)	16,093 戸 (80%)
木造戸建て	5,539 戸 (38%)	4,657 戸 (32%)	4,558 戸 (31%)	14,754 戸 (100%)	11,212 戸 (76%)
共同住宅等	1,495 戸 (28%)	3,160 戸 (60%)	593 戸 (11%)	5,248 戸 (100%)	4,881 戸 (93%)

注： 木造戸建て：居宅・庫裡

共同住宅等：非木造居宅・庫裡・共同住宅

資料：泉南市固定資産課税台帳に住宅・土地統計調査の旧耐震建築物の耐震化率（推計値）を用いて算出



資料：泉南市固定資産課税台帳

図 3-3 固定資産課税台帳による耐震基準別建築物の分布状況

## 3.2 課題

本市の住宅は、建築年次が古いものが多く、耐震化率の引上げには建替えや耐震改修を促進する必要がある。丘陵部に立地する住宅団地には、同じ時期に建築された旧耐震建築物が集積している。また、既存集落において旧耐震建築物が密集している地域では、大規模地震の発生により、所有者の生命のみならず、道路沿道の複数の建物が倒壊することで道路を閉塞し、地域住民の避難の妨げになることが考えられる。ただし、住宅は個人の所有であるため、社会経済情勢の変化や所有者の意向に大きく影響される。そのうえ、旧耐震建築物の所有者の高齢化が進んでおり、耐震化への意欲が低下していくことが考えられる。

しかし、これまでの取組の成果として、住宅の耐震化は着実に進んでいることから、今後も耐震改修の促進を図るべく、大規模災害のリスクや耐震化に向けた普及啓発などの取組を継続していく必要がある。



資料：おしえて！地震に強い住まいづくり（一般財団法人日本建築防災協会）

図 3-4 住宅の倒壊による影響

### 3.3 目標

泉南市では、従来より「住宅・土地統計調査」による推計値から目標を設定しており、令和7年度の住宅の耐震化率は86%であり、大阪府の計画を踏まえると、令和17年度（2035年度）にはおおむね解消を目指すこととなる。一方、昨今耐震化率の数値に関する現場実態との乖離も指摘されている中、泉南市では令和7年度における固定資産課税台帳の建築年月により、住宅の耐震化状況の集計を試みた結果、住宅・土地統計調査を6ポイント下回るものとなった。ここから見えてきたものは、より具体的な実態把握の取組をベースに、耐震化が進まない主要因（例えば、経済的負担、改修工事業者選定に関する心理的負担等）に対するフォローアップの加速強化が必要であるということである。これにより少しでも目標に近づけられるよう取り組むこととする。

### 3.4 目標達成のための施策

#### (1) 基本的な考え方

住宅の所有者は、耐震化を自らの問題として捉え、自主的に取り組むことが大切である。このため、耐震診断及び耐震改修、建替え、除却、住替えなどの耐震化は、原則として所有者が自らの責任で行うものとする。一方、耐震性の向上により、個人の生命・財産の保護が可能となる。そのため、行政は、住宅の所有者への普及啓発を行うとともに、耐震化の取組をできる限り支援し、耐震化を促進する。特に耐震化が遅れている戸建住宅については、確実な普及啓発を行い、建替えや耐震改修、除去など様々な手法により耐震化を促進する。

関係団体や企業、NPO法人等の住宅・建築物に関わるすべての事業者は、市場において適切に住宅の耐震化が図られるよう、社会的責務を有することを認識し、建物所有者等から信頼される取組を実施するものとする。

#### (2) 普及啓発

##### ① 住宅所有者全体への普及啓発

所有者が、耐震化に対する理解を深め、我が身のこととして捉えられるように、DMの送付、住宅耐震啓発のパンフレットの作成、広報紙・市のWebサイト・コミュニティバス・公用車、庁舎内広告付き案内地図等への掲示による周知による普及啓発を進める。

##### ② 的を絞った普及啓発

住宅団地のような耐震化の促進が一体的に期待できる地域を対象とした地域の集会などの機会を捉えた個別訪問を行う。

既存集落において耐震化率が特に低い地域を対象とした線的、面的な取組に向けた地元とのまちづくりの気運醸成に向けた検討を図る。

### ③ 展示案内や個別相談会

耐震化の必要性や耐震診断、耐震改修、耐震シェルター、家具固定具などの耐震化に向けた取組の事例を市役所や防災イベントなどの機会に展示し、市民の耐震化に向けた意識形成を図るとともに、個別相談会を実施し耐震改修の促進を図る。

#### ○ 泉南市 個別相談会と展示会

主催：特定非営利活動法人『人・家・街安全支援機構』

日程：2025年7月31日(木)

開催場所：泉南市役所 本館2階 大会議室

参加人数：11名 個別相談：9組



資料：特定非営利活動法人『人・家・街安全支援機構』略称<LSO> Web サイトより作成

図 3-5 個別相談と展示会の様子

### ④ 耐震診断後の耐震改修促進

耐震診断の後、一定期間を経過しても耐震改修を行っていない耐震診断の補助申請者に対して、耐震改修の促進のため DM 等を送付する。

### ⑤ 昭和 56 年以降の住宅の耐震化等の普及啓発

阪神淡路大震災では、昭和 56 年(1980 年)以降の比較的新しい木造住宅の一部においても倒壊等が発生していることから、昭和 56 年(1980 年)以降に建設された住宅についても、しっかりとメンテナンスを実施し、性能を維持していくことが大切であることを普及啓発する。

### ⑥ 耐震改修リフォーム融資、高齢者向け耐震改修融資、税制などの周知

住宅の所有者の状況に応じて、耐震改修リフォーム融資、高齢者向け耐震改修融資(リバースモーゲージ)支援、所得税や固定資産税の税額控除の制度に関する情報提供を行う。

—昭和56年6月から平成12年5月までに建築された—

## 木造住宅の耐震性能チェック (所有者等による検証)



本協会では、昭和56年6月から平成12年5月までに建てられた木造住宅を対象として、効率的に耐震性能を検証する方法（新耐震木造住宅検証法）を作成いたしました。  
本リーフレットでは、新耐震木造住宅検証法のうち、「所有者等による検証」を行うことができるとともに、「専門家による効率的な検証」に必要な追加のチェックもできるようになっています。

まず、お住まいの住宅が本リーフレットの対象となるかどうかをチェックし、対象となる場合は、「所有者等による検証」（チェック1からチェック4）を行い、耐震性能を判定します。  
判定の結果、「専門家による検証が必要」となり、専門家による効率的な検証を希望する場合には、追加の建物チェック（チェック5とチェック6）に進み、チェック1からチェック6までの結果など（図面・写真を含む）を専門家に提供してください。  
リフォームなどを実施する機会には、是非、本リーフレットを活用して、お住まいの住宅の耐震性能をチェックしてみてください。

このリーフレットは専門家による効率的な検証の申込書を兼ねています。  
専門家による効率的な検証を希望する場合には、以下の欄を記入して下さい。

氏名		住所	〒
連絡先	( )		
備考			

一般財団法人 日本建築防災協会

### 新耐震木造住宅検証法の対象となるかのチェック

1 昭和56年6月から平成12年5月までの間に建てられた木造住宅ですか？  
 はい（建築年月：昭和・平成 年 月）  
 いいえ

昭和56年6月から平成12年5月までの間に建てられた木造住宅を対象としています。

2 古いといくくみさつぼう  
在来軸組構法の住宅で基礎がコンクリート造ですか？  
 はい  
 いいえ（よくわからない・基礎がコンクリート造ではない）



在来軸組構法の家の例  
 在来軸組構法とは  
 右の図のように木製の柱（10cm程度角）・はり等（土台、胴差、軒所など）と筋かいの入った壁で家を組み立てる一般的な建築方法です。柱と柱の間隔は90cm程度から180cm程度で配置されています。天井裏や床下をのぞくと、柱を確認することができます。

3 平屋建て、または2階建てで、全ての階が木造ですか？  
 はい（平屋建て・2階建て）  
 いいえ（3階建て・1階が鉄筋コンクリート造または鉄骨造）

### 新耐震木造住宅検証法の対象となるかの確認

すべて「はい」の場合は、新耐震木造住宅検証法の対象となりますので、次頁のチェックに進んでください。  
 ひとつでも「いいえ」がある場合は、新耐震木造住宅検証法で耐震性を確認することはできません。耐震性に不安があり、確認をしたい場合には別途専門家にご相談ください。

資料：—昭和56年6月から平成12年5月までに建築された—木造住宅耐震性チェック（所有者等による検証、一般財団法人日本建築防災協会）

図3-6 昭和56年6月から平成12年5月までに建築された木造住宅の耐震性チェックシート

### (3) 財政的支援

#### ① 耐震診断補助

住宅の耐震診断の実施を促進するため、旧耐震基準の住宅等を対象に耐震診断の費用の一部を補助する制度を継続して実施する。

#### 【泉南市既存民間建築物耐震診断補助金交付制度の概要】

【対象住宅】  
 本市内において、昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅で、現に居住し、またはこれから居住しようとする住宅

【補助内容】  
 耐震診断に要する費用の11分の10以内で限度額1戸当たり5万円

資料：泉南市既存民間建築物耐震診断補助金交付要綱より作成

## ② 耐震改修（補強設計を含む）補助

住宅の耐震改修の実施を促進するため、旧耐震基準の木造住宅を対象に耐震改修（耐震シェルターを含む）の費用の一部を補助する制度を継続して実施する。

### 【泉南市木造住宅耐震改修補助金交付制度の概要】

#### 【対象住宅】

- ・本市内において、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された、地階を除く階数が 2 以下の木造住宅
- ・現に居住し、またはこれから居住しようとする住宅
- ・耐震診断技術者による診断の結果、耐震性が不足しているもの（評点 1.0 未満等）
- ・過去に本市の補助制度を活用して同様の事業を実施していないこと

#### 【対象者】

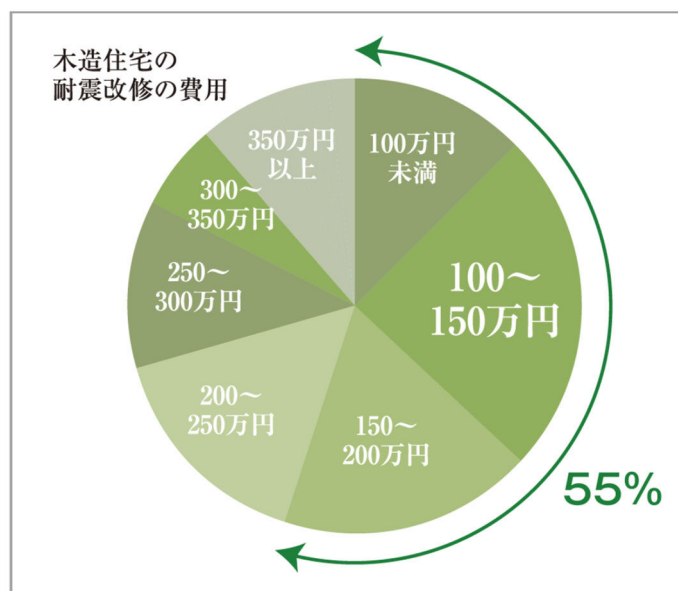
- ・対象住宅の個人所有者で課税所得金額が 507 万円未満の方
- ・市税等に未納が無いこと

#### 【補助内容】

改修に要する費用の 8 割で上限 80 万円（設計費含む）

※耐震シェルターについては補助対象建築物の 1 階部分への耐震シェルター設置に要する費用とし、40 万円を限度とする。（1 戸当たり 1 基とする）

資料：泉南市木造住宅耐震改修補助金交付要綱より作成



(一財) 日本建築防災協会調べ

資料：おしえて！地震に強い住まいづくり（一般財団法人日本建築防災協会）

図 3-7 耐震改修費用の目安



資料：～大切な人の命を守る～住まいの耐震化（大阪府都市整備部事業調整室）

図 3-8 耐震改修の主な内容

### ③ 建物に合った耐震化の支援の検討

木造住宅の建築工法には、大きく在来工法<sup>[15]</sup>と伝統工法<sup>[16]</sup>があり、一般的な耐震診断・耐震改修は在来工法を基準に制度が構築されている。伝統工法の木造住宅においては、その特長にあった耐震診断、耐震改修を行う必要があり、在来工法の耐震診断と比べて費用が大きくなることから、伝統工法の住宅への支援施策のあり方について検討する。また、耐震改修への誘導だけでなく、住替えや建替えなども耐震化を進める有効な手段であることから、関係機関と連携した促進策を検討する。

表 3-3 在来工法と伝統工法の主な違い

項目	在来工法	伝統工法
定義	梁と柱を主体とした一般的な木造の工法である。	近世の農家・町屋などに用いられている、日本の伝統技術が活かされた工法である。 土壁が基本で、貫や差し鴨居等が多く用いられている。
構造的な要素	筋交い、構造用合板など	土壁

資料：大阪府 web サイトより作成

#### ④ 木造住宅の除却の支援の検討

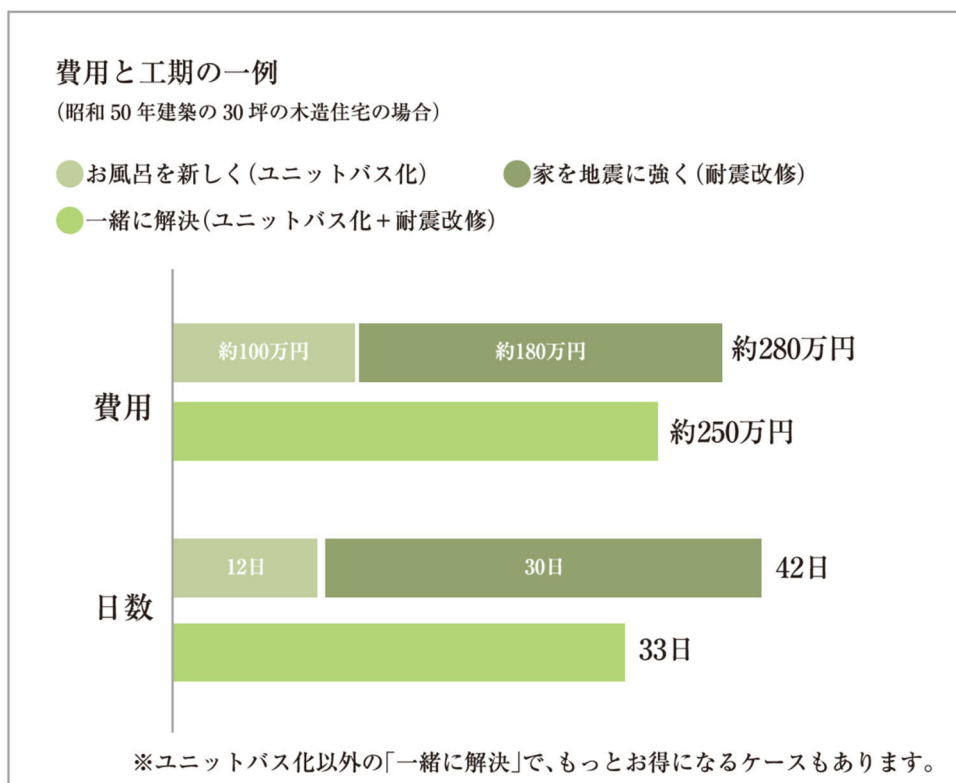
旧耐震基準の木造住宅の耐震性の確保については、耐震改修工事の他に、建替え等に向けた除却も考えられることから、補助制度の創設を検討する。

#### (4) その他

##### ① リフォーム事業者等との連携

耐震改修を実施した住宅の所有者の多くは、同時にリフォームを行っており、リフォームの機会を捉えた耐震改修の促進を図るため、リフォーム事業者との連携を強化する。

また、リフォームに併せた耐震改修は、費用負担の軽減や工期の短縮など、所有者にとって有効であることを、住民に広く PR する。



資料：おしえて！地震に強い住まいづくり（一般財団法人日本建築防災協会）

図 3-9 リフォームと耐震改修を同時に実施した際の費用と工期の例

## 改修事例

【資料提供】(一社) 大阪府建築士事務所協会第一支部

### 補強内容

### 内側から 洋室の壁(約5㎡)を内側から補強

**補強前** **解体** **金物と筋かいの設置**

**補強後** **構造用合板の設置**

**洋室**  
 AC復旧  
 V.クロス復旧  
 Pbt=12.5  
 構造用合板t=9  
 直貼耐力壁  
 N50@150  
 玄関  
 室外機  
 配線BOX復旧

### 補強内容

### 外側から 台所の壁(約6㎡)を外側から補強

※ガス管の撤去・復旧を含む

**補強前** **解体** **金物と筋かいの設置**

**補強後** **構造用合板の設置**

**DK**  
 柱頭柱脚  
 コンパクトコーナー  
 柱脚  
 シナーコーナー  
 ガス管復旧  
 柱頭柱脚  
 HD-U25

シリコン塗装ローラー仕上  
 モルタル塗  
 ラスカットt=7.5  
 構造用合板直貼t=9  
 N50@200川の字

シリコン塗装ローラー仕上  
 モルタル塗  
 ラスカットt=7.5  
 構造用合板t=9 直貼耐力壁  
 四周N50@150

資料：～大切な人の命を守る～住まいの耐震化（大阪府都市整備部事業調整室）

図3-10 リフォームと耐震改修を同時に実施した事例

## ② 共同住宅の耐震化の促進

共同住宅の耐震化を促進するため、スムーズな合意形成の進め方や耐震改修を行う際に入居者の仮移転が必要になる場合の支援策などを大阪府と連携して行う。

## ③ 耐震化データベースの構築

国が実施する住宅・土地統計調査と固定資産課税台帳による耐震化率の乖離を踏まえ、建築計画概要書等を活用した個別の建築物の耐震性に関するデータベースを構築する。このデータベースを活用することにより、耐震性が不十分な住宅が集積している地域を絞り、効率的な耐震化の促進を図る取組などの検討を行う。

## ④ ブロック塀等の安全対策

南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会（大阪府）によると、地震発生時のブロック塀等の倒壊で、死者・負傷者が出ることが予想されている。大阪府と連携して、ブロック塀等の耐久性・転倒防止策等についての知識の普及に努める。

**ブロック塀の点検をしよう！**

**点検リスト [補強コンクリートブロック塀]**

1つでもあてはまらないものがあれば、ブロック塀の安全対策が必要と考えられます。専門家にご相談ください。

①～⑤は建築基準法で定められた構造基準です。  
⑥、⑦は経年劣化しますので、定期的な点検を。

① 高さが2.2mを超えない	⑥ 傾きやひび割れがない
② 壁の厚さが15cm以上である ※塀の高さが2m以下の場合、10cm以上である	⑦ ぐらつきがない 人の方でぐらつきがない
③ 鉄筋が入っている 直径9mm以上の鉄筋 縦・横とも80cm間隔以下	⑧ その他 玉石積み強壁 塀が土止の壁を兼ねていない 玉石積み質壁等の上はない
④ 控壁がある ※高さが1.2mを超える場合のみ 高さの1/5以上突出している 例：高さ2mの場合、40cm以上 間隔3.4m以下ごと	
⑤ 鉄筋コンクリート造の基礎がある 基礎の高さ35cm以上* 根入れ深さ30cm以上* ※高さが1.2mを超える場合のみ	

**点検リスト [組積造の塀]**

石積み、れんが積み、鉄筋が入っておらずかつ浮き継ぎでないコンクリートブロック塀を含む

① 高さが1.2mを超えない	② 塀の各部分の厚さがその部分から登頂までの半高距離の1/10以上ある
③ 塀の長さ4m以下かつその部分の厚さが1.5倍以上突出している、又は、厚さが必要寸法の1.5倍以上ある	④ 基礎の根入れ深さが20cm以上ある
⑤ 補強コンクリートブロック塀の①～⑤	

資料：安心なブロック塀に。あなたのブロック塀は大丈夫にゃの？  
(大阪府都市整備部事業調整室)

図 3-11 ブロック塀点検リスト

### ⑤ 泉南市総合防災マップの活用

本市では危険地域、避難場所などを示した泉南市総合防災マップ<sup>[17]</sup>を作成し、各戸に配布したほか、本市ホームページへの掲載及び泉南市役所本庁1階受付、2階危機管理課でも配布している。引き続き、泉南市総合防災マップを活用し、市民の防災意識や住宅の耐震化意欲の向上を図る。

**泉南市津波ハザードマップ**

**泉南市総合防災マップ**

**泉南市地震ハザードマップ 震度分布**

**泉南市地震ハザードマップ 建物倒壊危険度**

**液状化危険度**

**南海トラフ巨大地震**

**中央構造線断層帯地震**

**～想定地震の概要～**

**震度階級表**

資料：泉南市 総合政策部危機管理課

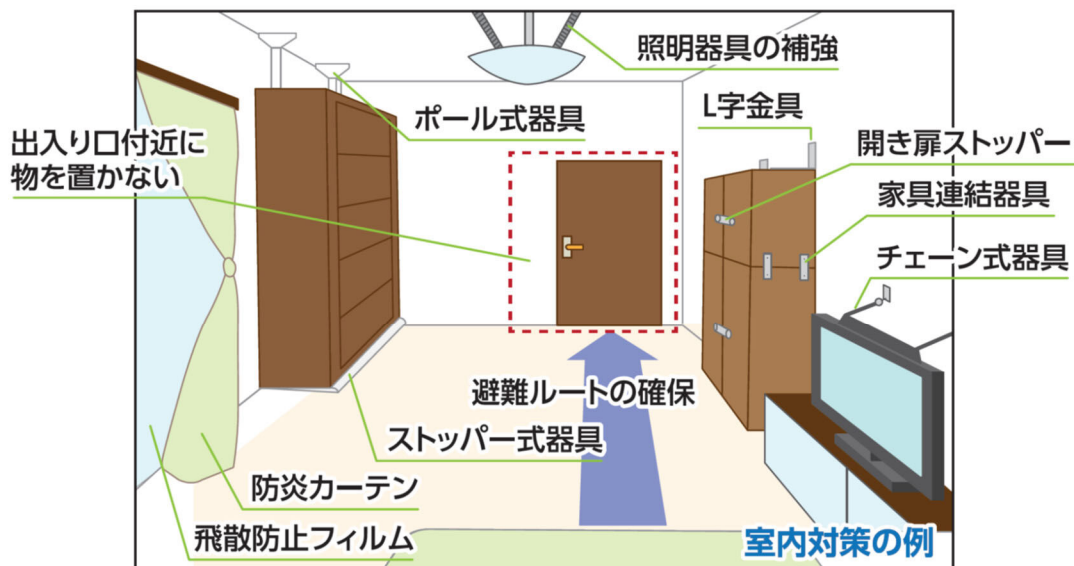
図3-12 泉南市総合防災マップの概要

## ⑥ 世帯単位での日頃の備え

たとえ地震で建築物が無事であっても、家具の転倒やガラスの飛散などによる避難の遅れや延焼の原因となる電気機器からの出火・通電火災による出火の恐れがあることから、室内での人的被害を防ぎ、屋外への安全な避難を確保するためにも、個人単位での防災対策の普及啓発をパンフレット等により行う。

### 安全対策には様々な方法があります ご自宅に適した方法で対策しましょう

- ・タンスや棚の転倒防止
- ・照明器具などの落下防止
- ・窓や食器棚などのガラスの飛散防止
- ・テレビ、冷蔵庫など家電製品の転倒・落下防止
- ・防災カーテンの使用
- ・避難ルートの確保



資料：～大切な人の命を守る～住まいの耐震化（大阪府都市整備部事業調整室）

図 3-13 世帯単位で可能な防災対策の事例

## 命を守る住まいの工夫

住まい方の工夫をすることで、災害時の被害が軽減されることがあります。  
ご自宅の事情に応じて、災害時の被害が少なくなるよう、すぐ逃げられるように、住まい方を工夫しましょう。

### 例えば

#### ・2階で寝る

地震で倒壊した住宅では、2階より1階の被害が大きくなる場合があるため、2階で寝ることも住まい方の工夫になります。

#### ・防災ベッド、耐震テーブルの設置

寝ているときの安全を確保する防災ベッドや、落下物から身を守ってくれる耐震テーブルなどもあります。

#### ・住まいの手入れ

建物の老朽化も耐震性能に影響します。計画的な修繕やこまめな手入れなど、住まいの老朽化を遅らせることも大切です。



資料：～大切な人の命を守る～住まいの耐震化（大阪府都市整備部事業調整室）

図 3-14 命を守るための防災対策の事例

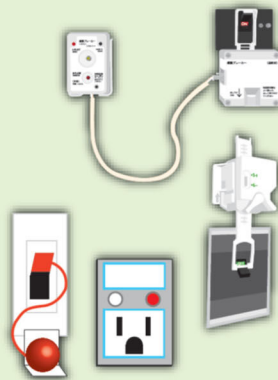
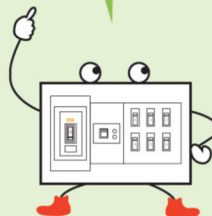
## 感震ブレーカーの設置

地震時には、地震の揺れに伴う電気機器からの出火や、通電火災と呼ばれる電気火災が発生しています。

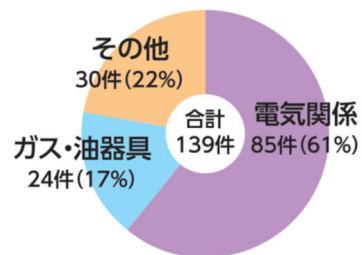
こういった火災を防ぐためには、地震を感知すると自動的にブレーカーを落とす感震ブレーカーの設置が有効です。

色々な種類の感震ブレーカーがあります。

避難するときには必ず  
ブレーカーを落として  
避難しましょう。



### 阪神・淡路大震災における 火災の原因



※出火原因が特定されたもの

**6割以上が電気による火災です!**

出典「大規模地震時の電気火災の発生抑制対策の検討と推進について(平成27年3月)より  
(大規模地震時の電気火災の発生抑制に関する検討会)

資料：～大切な人の命を守る～住まいの耐震化（大阪府都市整備部事業調整室）

図 3-15 感震ブレーカーの設置による火災の防止

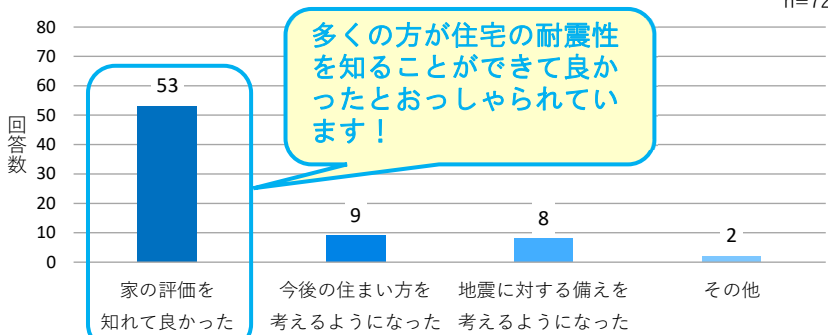
～ 耐震化の促進に関するアンケート調査を実施しました ～

本市では、過去に耐震に関する補助制度を活用された方々を対象に、今後の耐震化の促進に関する課題や要望などについてのご意見を伺いました（令和7年度実施）。対象者の皆様から80票（回収率44%）のご意見を頂きました。

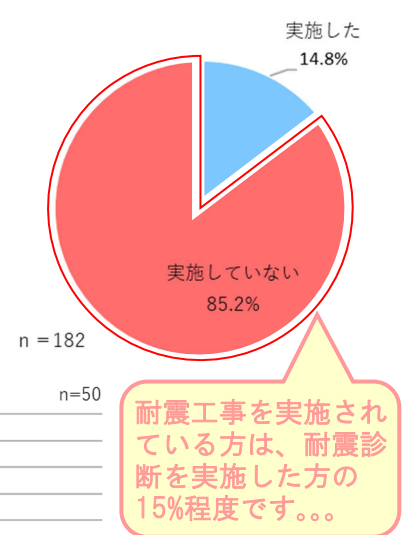
耐震診断を受けた方の多くは、家の評価を知れて良かったと感じられています。しかし、耐震改修工事を行われる方は、耐震診断を実施した方の15%程度となっています。その理由は、工事費用の負担が大きいことが、最も多くなっています。

また、耐震診断や改修工事以外に、必要な補助として、建替えや耐震シェルター設置の費用補助が望まれています。市では耐震性が不十分な住宅の建替え費用や耐震シェルターの補助予算の増額を検討します。

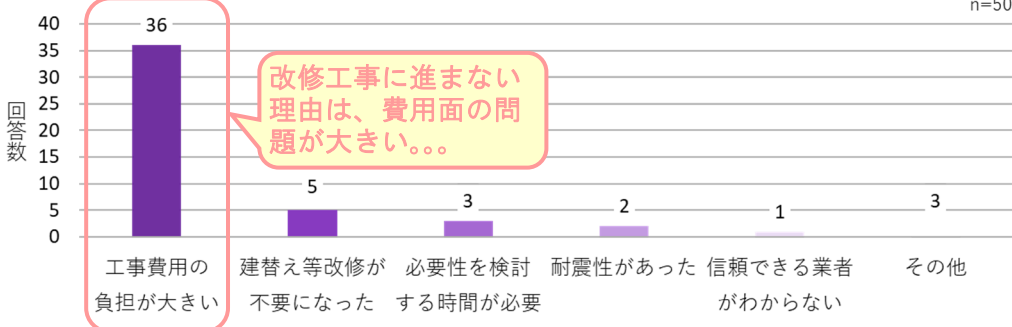
◇耐震診断を受けた感想◇



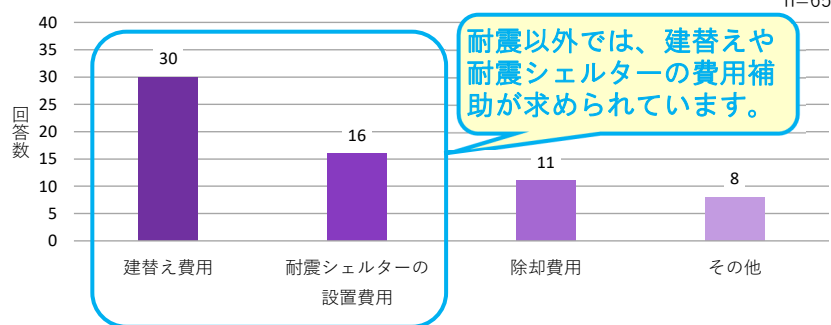
◇耐震工事の実施状況◇



◇改修工事に至らなかった理由◇



◇耐震診断・改修工事以外にあるといい補助◇



## 第 4 章 既存耐震不適格建築物の耐震化

### 4.1 現況

#### (1) 特定既存耐震不適格建築物（表 4-2、表 4-3）

耐震改修促進法第 14 条で定められている特定既存耐震不適格建築物(民間)は、令和 7 年(2025 年)現在、236 棟あり、このうち耐震性を満たす建築物は 212 棟(90%)となっている。避難に配慮を要する者が利用する大規模建築物の耐震化率は 88%であり、増改築等により耐震性を確認できていない病院などを除けば新耐震以降の建築物や改修済みの建築物である。不特定多数の者が利用する建築物の耐震化率は 100%となっている。特定多数の者が利用する建築物の耐震化率は 89%である。

#### (2) 要緊急安全確認大規模建築物（表 4-4、表 4-5）

耐震改修促進法附則第 3 条で定められている要緊急安全確認大規模建築物の耐震化率は 97%である。要緊急安全確認大規模建築物は、耐震診断を行いその結果を所管行政庁(大阪府)に平成 27 年(2015 年)12 月 31 日まで報告することが義務付けられており、平成 29 年(2017 年)3 月 29 日に大阪府の Web サイトに公表されている。

#### (3) 要安全確認計画記載建築物（表 4-1、図 4-1）

耐震改修促進法第 7 条で定められている要安全確認計画記載建築物として、大阪府地域防災計画において広域緊急交通路に指定されている道路の沿道で、地震による倒壊等により道路を閉塞する可能性がある避難路沿道建築物が位置づけられ、これに該当する建築物は耐震診断の結果の報告が義務付けられた。

本市における広域緊急交通路は、下記の路線(自動車専用道路を除く。)が指定されているが、要件に該当する建築物は存在しない。

表 4-1 泉南市の広域緊急交通路の指定状況

路線名	区間	道路の種別
国道 26 号	和歌山県境(岬町)～堺区安井町	優先して耐震化に取り組む路線
泉佐野岩出線	和歌山県境(泉南市)～空連道臨海南	耐震化を促進する路線
大阪和泉泉南線	泉南 IC 北(泉佐野岩出線泉南市)～東天満	耐震化を促進する路線

表 4-2 多数の者が利用する（民間）建築物の要件

建築物の機能	用途	階数・規模
避難に配慮を要する者が利用する建築物	小学校、中学校	階数 2 かつ 1,000 m <sup>2</sup> 以上
	上記以外の学校	階数 3 かつ 1,000 m <sup>2</sup> 以上
	体育館（一般公共の用に供されるもの）	階数 1 かつ 1,000 m <sup>2</sup> 以上
	幼稚園、保育所	階数 2 かつ 500 m <sup>2</sup> 以上
	老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホーム等	階数 2 かつ 1,000 m <sup>2</sup> 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等	
	病院、診療所	
	ホテル、旅館	
不特定多数の者が利用する建築物	ボート場、水泳場等（スポーツ練習場）	階数 3 かつ 1,000 m <sup>2</sup> 以上
	物販店舗	
	飲食店、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	
	理髪店、質屋、銀行その他サービス業を営む店舗、郵便局	
	劇場、観覧場、映画館、演芸場	
	集会場、公会堂、大規模宗教施設	
	遊技場	
	公衆浴場	
	自動車車庫、その他自動車、自転車の停留または駐車施設	
特定多数の者が利用する建築物	共同住宅	
	事務所	
	工場	
合計		

表 4-3 泉南市内の多数の者が利用する（民間）建築物の耐震化の状況（令和 7 年度）

建築物の機能	総数 (棟)	耐震性あり (棟)	耐震化率 (%)
避難に配慮を要する者が利用する大規模建築物	43	38	88
不特定多数の者が利用する建築物	13	13	100
特定多数の者が利用する建築物	180	161	89
合計	236	212	90

表 4-4 大規模建築物の耐震化の要件

建築物の機能	用途	階数・規模
避難に配慮を要する者が 利用する大規模建築物	幼稚園、認定こども園、保育所	階数 2 かつ 1,500 m <sup>2</sup> 以上
	体育館（一般公共の用に供するもの）	階数 1 かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上
	小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数 2 かつ 3,000 m <sup>2</sup> 以上
	老人ホーム、老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	階数 2 かつ 5,000 m <sup>2</sup> 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	
	病院、診療所	階数 3 かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上
ホテル、旅館		
不特定多数の者が 利用する大規模建築物	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 かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上
	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	
	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、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、貸衣裳屋、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 大規模建築物	政令第 7 条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	5,000 m <sup>2</sup> 以上、かつ 敷地境界線から一定距離以内に 存する建築物
合計		

表 4-5 泉南市内の大規模建築物の耐震化の状況（令和 7 年度）

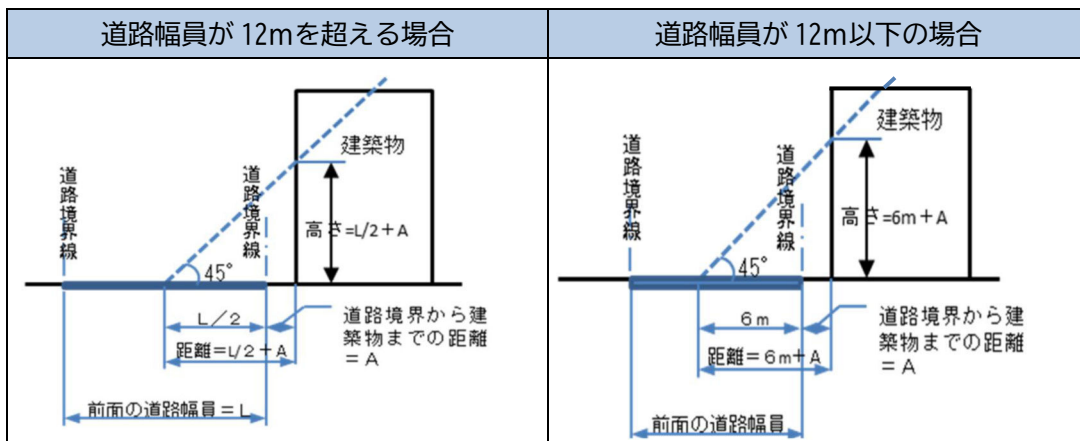
建築物の機能	棟数 (棟)	耐震性あり (棟)	耐震化率 (%)
避難に配慮を有する者が利用する大規模建築物	31	30	97
不特定多数の者が利用する大規模建築物	6	6	100
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する大規模建築物	1	不明	不明
合計	38	36	97

要安全確認計画記載建築物(広域緊急交通路沿道建築物)

- 【建物】 次のいずれにも該当する既存耐震不適格建築物
  - 一 大阪府が指定した道路(※1)に敷地が接する建築物
  - 二 昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した建築物(旧耐震基準(※2))
  - 三 建築物のそれぞれの部分から道路の境界線までの水平距離に、道路幅員の2分の1に相当する距離(幅員が12m以下の場合は6m)を加えたものに相当する高さを超える建築物

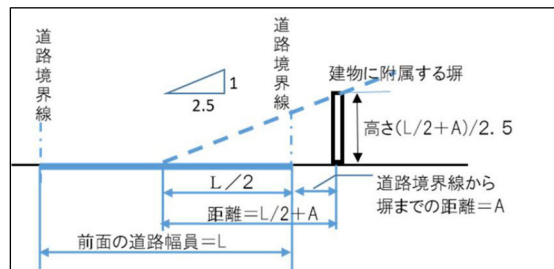
※1 耐震改修促進法第5条第3項第2号に規定する路線で耐震診断が義務となる道路(耐震診断義務化対象路線)

※2 建築基準法が昭和56年に大幅に強化され、現在の耐震基準である「新耐震基準」が導入されました。阪神・淡路大震災においても、「新耐震基準」による建築物は比較的被害が少なかったことがわかっています。



- 【ブロック塀】 次のいずれにも該当する既存耐震不適格ブロック塀
  - 一 大阪府が指定した道路に面する長さが8mを超えるブロック塀
  - 二 昭和56年5月31日以前に新設工事に着手したブロック塀
  - 三 ブロック塀から道路の境界線までの水平距離に、2mを加えた数値を2.5で割った数値を超える高さのブロック塀

※ブロック塀 補強コンクリートブロック塀を含む組積造の塀とする。高さについては0.8m以上、長さについては8m以上25m未満の範囲において知事が規則で定めることができる。



資料：大阪府より作成

図4-1 要安全確認計画記載建築物(広域緊急交通路沿道建築物)の説明



## 4.2 課題

多数の者が利用する建築物及び大規模建築物のうち、旧耐震基準の病院、事務所、工場及び危険物貯蔵場などについては、増改築など経緯が不明な点が多く、今後、実態把握への取組が必要である。とりわけ病院などに関しては利用者への影響のみならず、重要な災害応急活動拠点であり、優先的に調査を進める必要がある。

## 4.3 目標

多数の者が利用する大規模建築物及び多数の者が利用する建築物は、市民が耐震性のある建築物の利用を通じて、安全で安心して暮らすことを目指して、耐震改修だけでなく、建替え、除却など、さまざまな施策に総合的に取り組まれることが望まれる。また、耐震性が不明である建築物の実態把握に努める。ただし、建築物の耐震化は、所有者の意向や社会経済情勢の影響が大きいことから、国や大阪府の目標を踏まえ、本計画における目標は、耐震性が不十分な多数の者が利用する大規模建築物を、令和12年(2030年)までに、おおむね解消することとする。

## 4.4 目標達成のための施策

### (1) 基本的な考え方

多数の者が利用する建築物の所有者は、耐震化を自らの問題として捉え、自主的に取り組むことが大切である。このため、耐震診断及び耐震改修、建替え、除却などの耐震化は、原則として所有者が自らの責任で行うものとする。一方、耐震性の向上により、日常生活における利用者の生命・財産の保護とともに、災害に強いまちを形成し、より多くの市民・来訪者の安全性を確保することが可能となる。そのため、行政は、建築物の所有者が行う耐震化の取組をできる限り支援し、耐震化を促進する。

また、要安全確認計画記載建築物について、現在、本市には対象となる建築物は存在しないが、今後、新たに広域緊急交通路が指定されたときは、緊急時の道路通行障害を防ぐ観点からも、大阪府と連携しながら耐震化について確実な普及啓発を行う。

## (2) 普及啓発

### ① 耐震化の促進に関する普及啓発

多数の者が利用する建築物は、被害が生じた際に利用者や周辺へ与える影響が大きいことから、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広報紙、市の Web サイト、コミュニティバス車両内広告、本市の公用車の車両、庁舎内広告付き案内地図等への掲示による普及啓発を進める。



資料：泉南市 Web サイト

図 4-3 市の公用車の広告掲載イメージ

### ② ガラス、外壁材、屋外広告物等の脱落防止対策に関する普及啓発

大規模な災害時に、建築物のガラスが割れ、道路に大量に落下し負傷者等が発生する事態が想定される。大阪府と連携し、窓に飛散防止フィルムを貼ることや外壁の改修工事による脱落防止対策について普及啓発を行う。

また、看板等の屋外広告物が脱落し、被害をもたらすことがないよう、大阪府と連携し、適切な設計・施工や、維持管理についての啓発に努める。

### ③ エレベーターの閉じ込め防止対策

地震発生時には、エレベーターが緊急非常停止し、エレベーター内に人が閉じ込められるなどの被害が想定される。大阪府と連携し、エレベーターの地震時のリスク等を建築物所有者等に周知し、安全性の確保を推進する。

## (3) 各種認定による耐震化の促進

### ① 耐震改修計画の認定

耐震改修促進法第 17 条に基づく建築物の耐震改修の計画の所管行政庁による認定を受けた計画に係る建築物については、建築基準法の規定の緩和・特例措置を受けられることの活用を建築物の所有者に促し、建築物の耐震化を促進する。

## 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 条に基づき、地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を所管行政庁により受けた建築物について、その旨を広告などに表示できることの活用を建築物の所有者に促し、耐震性を有することを PR し、耐震性が不十分な建築物との差別化を図れることで耐震化の促進を図る。



資料：国土交通省 Web サイト

図 4-4 耐震性に係る表示様式

## ③ 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

耐震改修促進法第 25 条に基づき、耐震改修の必要性の認定を所管行政庁により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の緩和の活用を建築物の所有者に促し、建築物の耐震化を促進する。

## 第 5 章 市有建築物の耐震化

### 5.1 現況

令和 7 年度(2025 年度)現在、市有建築物は 166 棟あり、このうち昭和 55 年(1980 年)以前に建築された建築物は 113 棟 (68%) あり、昭和 56 年(1981 年)以降に建築された建築物は 53 棟 (32%) となっている。昭和 55 年(1980 年)以前に建築された建築物のうち、耐震改修の実施等により耐震性を満たしているものと昭和 56 年(1981 年)以降に建築された建築物と合わせた 149 棟が耐震性を満たしており、耐震化率は 90%となっている。

機能別でのその他の建築物、用途別にみる特定多数の者が利用する建築物等の耐震化率は比較的低い状況である。

表 5-1 市有建築物の機能別耐震化状況(令和 7 年度)

建築物の機能	市有建築物 (棟)		耐震性を満たす住宅 (棟)	耐震化率 (%)
	S55 以前	S56 以降		
災害時に重要な機能を果たす建築物 (注 1)	117	91	108	92
その他の建築物 (注 2)	49	22	41	84
合計	166	113	149	90

注 1 市有の指定避難所、その他の防災拠点施設

注 2 市営住宅、避難所に指定されていない建築物

資料：令和 7 年度公共施設等の耐震改修状況調査

表 5-2 市有建築物の用途別耐震化状況(令和 7 年度)

建築物の用途	市有建築物 (棟)		耐震性を満たす建築物 (棟)	耐震化率 (%)
	S55 以前	S56 以降		
避難に配慮を要するものが利用する建築物等 (注 1)	115	90	106	92
不特定多数の者が利用する建築物等 (注 2)	25	9	25	100
特定多数の者が利用する建築物等 (注 3)	14	10	8	57
その他 (注 4)	12	4	10	83
合計	166	113	149	90

注 1 社会福祉施設等、幼稚園、保育所、小学校、中学校

注 2 庁舎、保険センター、文教施設、公民館等、体育館

注 3 市営住宅、公園管理事務所、給食センター等

注 4 ポンプ場、消防分団車庫、清掃庁舎等

資料：令和 7 年度公共施設等の耐震改修状況調査

表 5-3 市有建築物の用途別耐震化状況(詳細、令和 7 年度)

建築物の機能	区分	市有建築物 (棟)		耐震性を満たす建築物 (棟)	耐震化率 (%)	
		S55 以前	S56 以降			
避難に配慮を要するものが利用する建築物等 (注 1)	社会福祉施設等	35	22	13	26	74%
	幼稚園	2	1	1	2	100%
	小学校 (校舎・体育館)	53	48	5	53	100%
	中学校 (校舎・体育館)	25	19	6	25	100%
不特定多数の者が利用する建築物等 (注 2)	文教施設	2	0	2	2	100%
	庁舎	6	3	3	6	100%
	公民館等	8	5	3	8	100%
	体育館	1	1	0	1	100%
	診療施設	1	0	1	1	100%
	その他 (上記以外)	7	0	7	7	100%
特定多数の者が利用する建築物等 (注 3)	公営住宅等	14	10	4	8	57%
その他 (注 4)	消防施設	5	0	5	5	100%
	その他 (上記以外)	7	4	3	5	71%
合計		166	113	53	149	90%

注 1 社会福祉施設等、幼稚園、保育所、小学校、中学校

注 2 庁舎、保険センター、文教施設、公民館等、体育館

注 3 市営住宅、公園管理事務所、給食センター等

注 4 ポンプ場、消防分団車庫、清掃庁舎等

資料：令和 7 年度公共施設等の耐震改修状況調査

## 5.2 課題

施設区分ごとの耐震化率をみると、社会福祉施設等が74%と低く、災害時に重要な機能を果たす建築物、避難に配慮を要するものが利用する建築物等の耐震化率が92%に留まる原因となっている。また、双子川浄苑、学校給食センター、一部の市営住宅の耐震性が不十分である。これらの既存施設での機能確保、建替えや広域化、廃止の検討を推進し、耐震性の確保を図る必要がある。

上記以外の市有建築物については、既に耐震性が確保されている状況にある。

## 5.3 目標

市有建築物は、市民が利用する市有建築物の耐震性が確保されていることにより、安全で安心に憩い、暮らせることを目指して、耐震改修だけでなく、既存施設での機能確保、建替えや広域化、廃止など、さまざまな施策に取り組む。

## 5.4 目標達成のための施策

耐震性が不十分な市有建築物については、「泉南市公共施設等個別施設計画（第1期）、2021年（令和3年）」に基づき、利用状況を踏まえた集約化、民間活用など、幅広い視点で検討し、安全・安心な都市環境を形成するため、耐震化を推進する。

## 第 6 章 推進体制

### 6.1 基本的な考え方

住宅・建築物の所有者は、耐震化を自らの問題として捉え、自主的に取り組むことが大切である。このため、耐震診断及び耐震改修、建替え、除却、住替えなどの耐震化は、原則として所有者が自らの責任で行うものとする。

一方、住宅・建築物は連担して都市を構成する社会資本であり、耐震性の向上による災害に強いまちの形成は、より多くの住民の生命・財産を保護することが可能となる。そのため、行政は、住宅・建築物の所有者が行う耐震化の取組をできる限り支援し、耐震化を促進する。また、市有建築物の耐震化については、市民が安全・安心に暮らせる都市環境を形成するとともに、耐震化を先導するため、着実に取組を進めていく。

関係団体や企業、NPO 法人等の住宅・建築物に関わるすべての事業者は、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、社会的責務を有することを認識し、建物所有者等から信頼される取組を実施するものとする。

### 6.2 庁内の連携

住宅の耐震化は、耐震改修の他、建替え、住替え、除却といった個別の建築物の取組、線的、面的な市街地整備といった地域的な取組など、多岐にわたるため、関係課と連携を図る。また、多数の者が利用する建築物や市有建築物については、学校や社会福祉施設など、住宅、土木の部局を超えた庁内の横断的な連携により対応する必要がある。さらに、庁内全体の防災を取りまとめる危機管理部局とも、緊急輸送や応急、避難といった観点から、十分に連携を図る。

### 6.3 大阪建築物震災対策推進協議会との連携

大阪建築物震災対策推進協議会は、大阪府内の建築物等の震災対策を推進していくため、公共・民間の団体が連携して、既存建築物等の耐震性の向上及び、被災建築物等の応急危険度判定の体制整備を図ることにより、府民の生命と財産を守り、災害に強いすまいとまちづくりに資することを目的に、平成10年(1998年)に設置された。令和8年(2026年)3月現在、大阪府及び府内の市町村(44団体)、建築団体(32団体)、事業者団体(18団体)が会員となっている。

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など耐震性向上に資するさまざまな事業に取り組んできた。大阪建築物震災対策推進協議会における各事業は、今後も引続き関係団体と連携を図りながら、事業推進に努める。

#### 【大阪建築物震災対策推進協議会の事業内容】

- ① 既存建築物等の耐震性向上についての公民の連携による普及啓発等に関する事業
- ② 被災建築物等の応急危険度判定の実施体制の整備等に関する事業
- ③ その他、建築物等の震災対策に関すること

### 6.4 関係団体との連携

住宅の耐震化の普及啓発や、リフォームに併せた耐震改修の普及活動等、建築関係団体や事業者団体との連携を図りながら実施に努める。

### 6.5 自主防災組織、自治会等との連携

建築物の耐震化、地域的な建物更新の気運の醸成、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、自主防災組織、自治会等との連携を進める。

## 資料編

### 〈 参考 〉 木造住宅の耐震化に関するアンケート調査

#### 1. 木造住宅の耐震化に関するアンケート調査

##### 1.1 調査の概要

###### (1) 調査の目的

本調査は、住宅の耐震化に向けて、過去に泉南市の補助金を活用し、耐震診断または耐震改修工事を行った建物の所有者を対象に、すまいの安全性の確保に向けて、今後の耐震化施策に関する課題や要望などを把握し、耐震化施策検討の基礎資料とすることを目的として実施した。

###### (2) 調査概要

調査対象者：過去に泉南市の補助金を活用し、耐震診断または耐震改修工事を行った建物の所有者

調査期間：令和7年10月1日(水)～10月31日(金)

調査方法：郵送配布、郵送またはWebによる回答

設問：〈 全員 〉

1. 耐震診断の補助制度の認知状況、分かりやすさ
2. 耐震診断実施のきっかけ、感想
3. 望ましい補助内容
4. 「リ・バース 60」の認知状況
5. 地震時の倒壊の危険性
6. リフォーム工事の予定
7. 居住年代
8. 自由意見

〈 耐震改修を実施し、改修工事を実施していない方 〉

9. 改修工事を実施しなかった理由
10. 改修工事の補助制度の認知状況
11. 改修工事に必要な事項
12. 負担額の上限

〈 改修工事を実施した方 〉

13. 改修工事で苦労した点

###### (3) 配布数と回収結果

配布数 182 票に対して回収数は、80 票（回収率 44.0%、郵送回収 67 票（回収率 36.8%）、Web 回収 13 票（回収率 7.1%））であった。

表 参考-1 回収状況

番号	回収方法	回答数 (票)	配布数 (票)	回収率 (%)
1	郵送	67	182	36.8
2	Web	13		7.1
合計		80		44.0

注：配布方法は郵送

## 1.2 調査結果

問1 耐震診断の補助制度を知ったきっかけとなったものは何ですか。

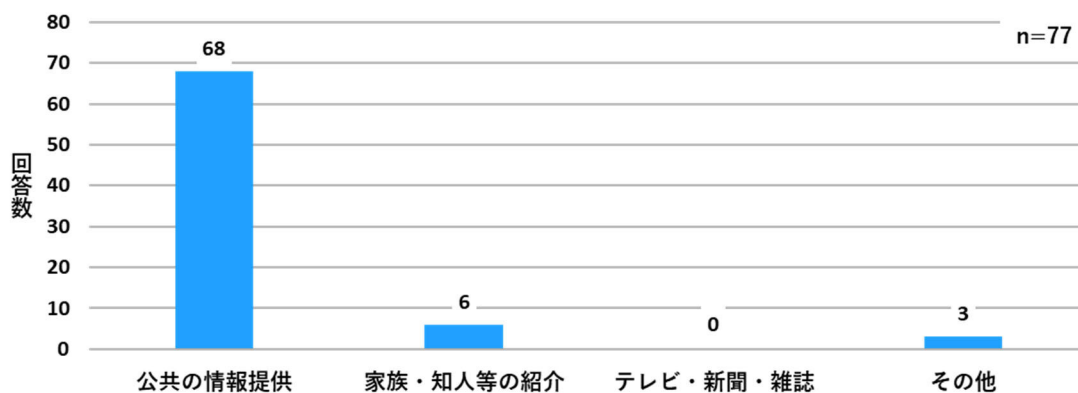


図 参考-1 問1回答

問2 補助制度の内容は分かりやすかったですか。

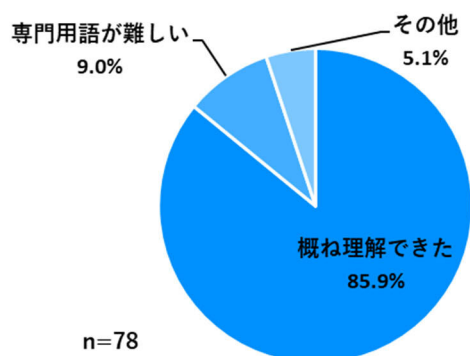


図 参考-2 問2回答

問3 耐震診断を実施するきっかけとなったものは何ですか。

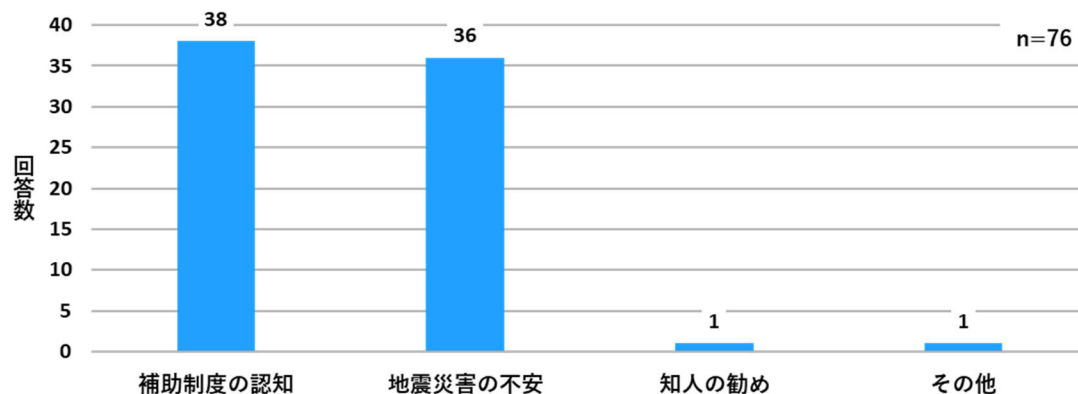


図 参考-3 問3回答

問4 耐震診断を受けられた感想をお聞かせください。

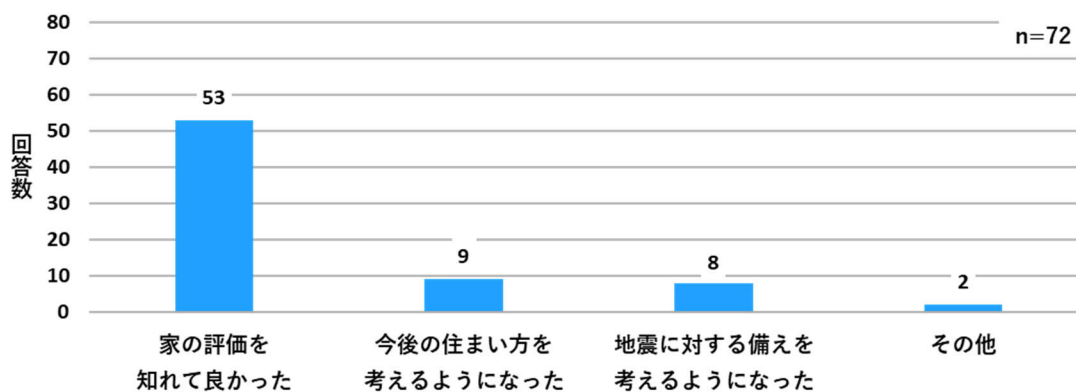


図 参考-4 問4回答

耐震診断を実施されて、改修工事に至らなかった方への設問（問5～8）

問5 改修工事に至らなかった理由は何ですか。

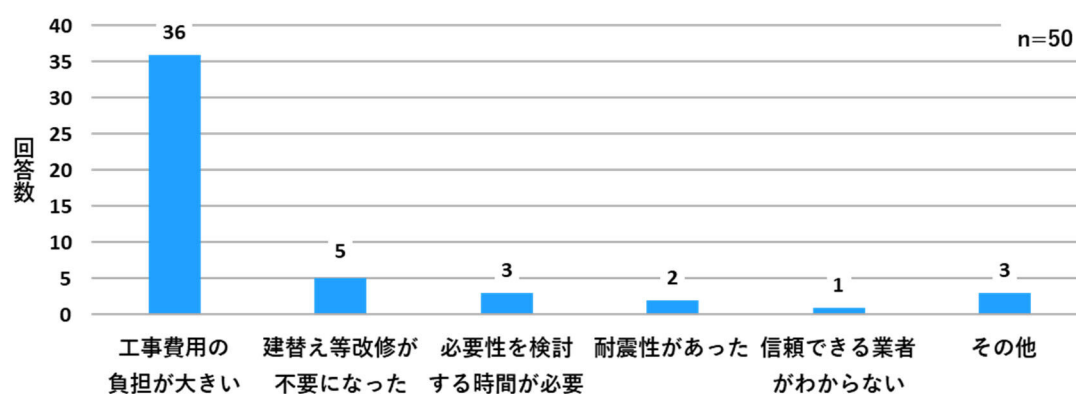


図 参考-5 問5回答

問6 改修工事にも補助制度があることをご存じですか。

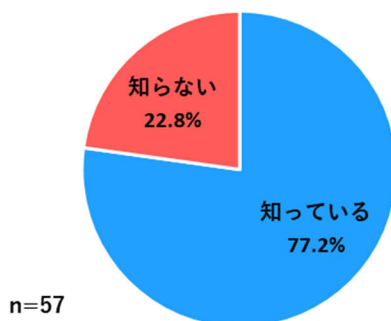


図 参考-6 問6回答

問7 今後、改修工事の検討に必要なと思われるものは何ですか。

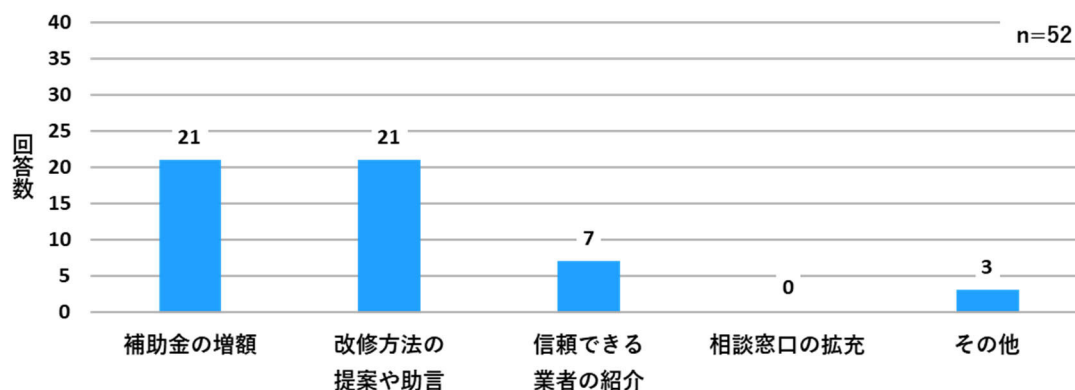


図 参考-7 問7回答

問8 改修工事を実施する場合の自己負担額の上限をどの程度でお考えですか。

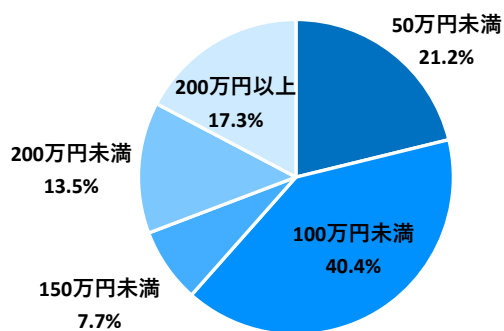


図 参考-8 問8回答

耐震改修を実施された方への設問（問9）

問9 工事をするにあたり、苦労された点はどのようなところでしたか。

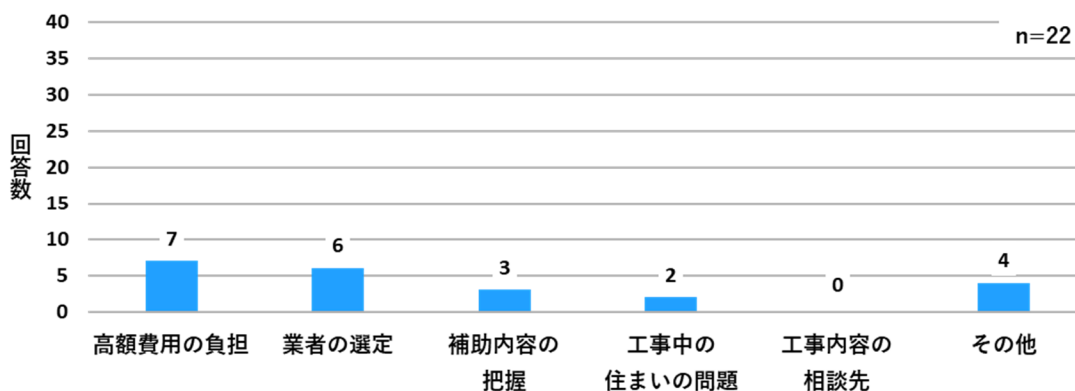


図 参考-9 問9回答

全ての方への設問（問 10～14）

問 10 住まいの安全の確保には、耐震診断・改修工事の補助以外にどのような補助があればよいとお考えですか。

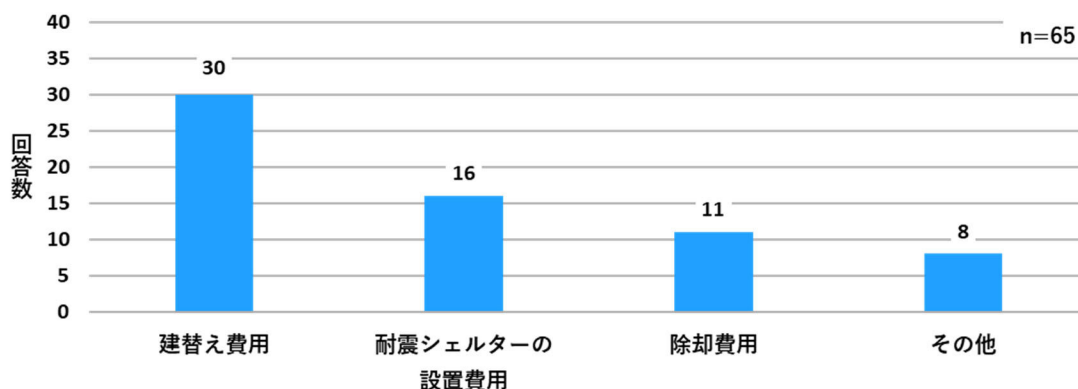


図 参考-10 問 10 回答

問 11 費用負担に関して、住宅金融支援機構の「リ・バース 60」という不動産を担保に毎月利息の支払いのみで融資を受けることが出来る商品があることをご存じですか。

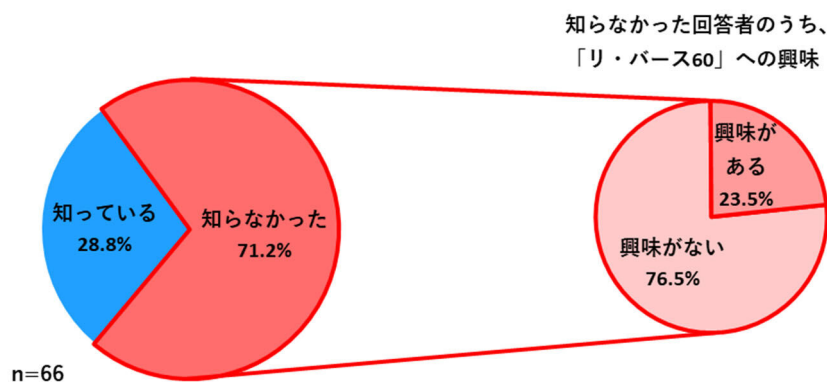


図 参考-11 問 11 回答

問 12 現在お住まいの家屋について、地震時の倒壊の危険性を感じますか。

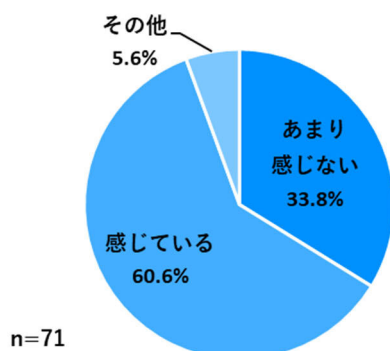


図 参考-12 問 12 回答

問 13 将来的にリフォーム（バリアフリーや省エネ改修工事などを含む）の予定はありますか。

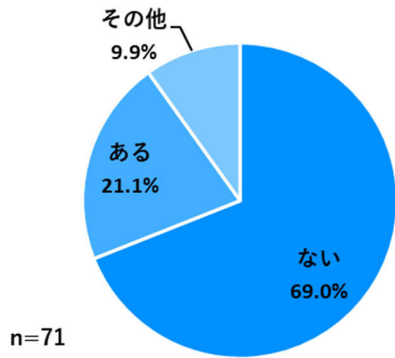


図 参考-13 問 13 回答

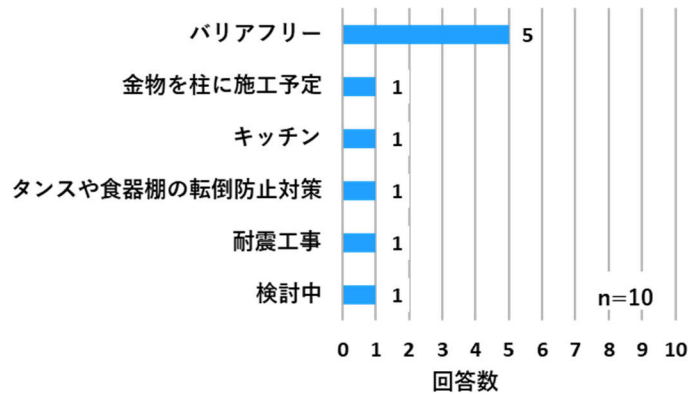
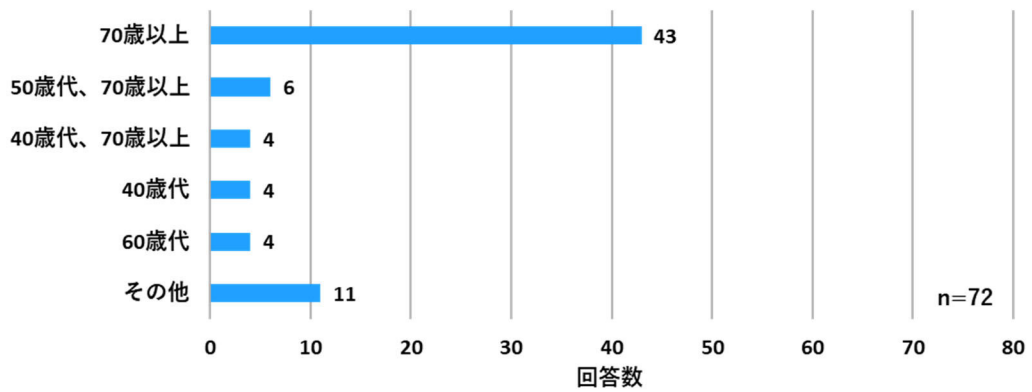


図 参考-14 問 13 具体的な工事内容

問 14 現在居住されているすべての方の年代をお聞かせください。



図参考-15 問 14 回答

問 15 その他、ご意見などをお聞かせください。

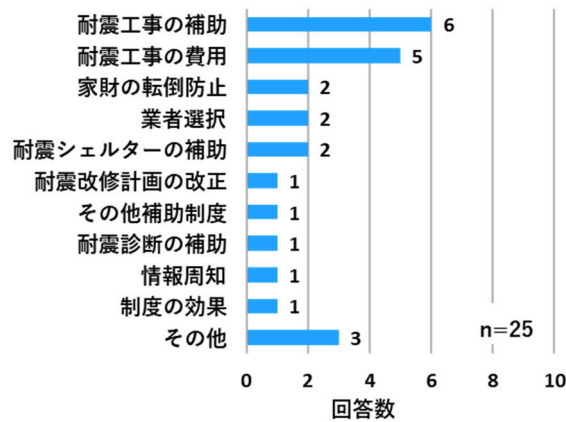


図 参考-16 問 15 回答

問 15 その他、ご意見などをお聞かせください。

分類	番号	回答
耐震工事の補助	1	耐震診断を受けて工事を予定して、市に補助申請を出したら年間3件とのことで受理されませんでした。きちんと耐震説明会の時にも事前に話しておいてほしいものです。結局工事はしましたが、補助は受けられませんでした。
	2	どうせ工事をするなら、地元の中小業者をお願いしたい。先のことを考えると、メンテナンスなどで近くの業者が良い。地元業者を使った補助金や、行政がサポートするべきだと思う。工事も地産地消であるべきだ。税金も地元に入るし。
	3	問6について詳しく知りたい 工事の補助額によっては実施したい
	4	基礎のコンクリがひびが入っているとわれ、直そうと思っているがそれだけだと補助が受けられないと言われた。屋根を改修しないとだめだと言われた。
	5	制度があっても市の補助金制度に該当しないともう少し50万、100万と区別を分けてほしいし申請して1年では業者とのコミュニケーションが合わず2年間の猶予期間があると安心（又は1年半）。
	6	改修工事をしたいが工事費の問題や工事内容、業者等が分からないため実施が難しい。
耐震工事の費用	7	耐震診断の補助を受け、家の地震に対する評価を知ることができたが、その工事費用が余りに大きく負担できない。家を処分してマンションを買う予定（今年になって買った）。
	8	予算が安いなら対応を考えているが高価格につき様子見である。
	9	工事費用が高くなりすぎ 今回見積もってもらいビックリ
	10	問題の重大性は理解できたものの、資金規模の大きさの前に茫然頻り。
	11	耐震診断の結果、阪神大震災以上の地震にはこの家は崩壊する。それ以上の耐震補強をすれば380万位の予算が必要。迷ったまま今になった。今は介護施設に入りたい。
家財の転倒防止	12	建築構造そのものに関する診断・改修（瓦を軽い素材に変更する等）は理解できるが、施工後、屋内にある、ある意味特殊な重量物に関する安全性について説明を求めたが、納得いく回答が無かったので、今も心配しています。耐震化はしたものの、あまり信頼していません。
	13	自分でできる家具類の転倒防止処置のキャンペーンも同時に行ってほしい。住宅の耐震化だけに絞ったキャンペーンは選択肢を狭めてしまう。
業者選択	14	持ち家（2×4）工法で地震にも強。耐震工事は不要と思いましたが、水回りの工事をする際に耐震工事もあわせて工事完了。業者も3社見積り（信頼ある業者選択が難しい）。耐震診断は市の補助5万円を利用して頂き、耐震工事は市の補助は利用していません。
	15	信頼できる業者（相談を含む）の紹介
耐震シェルターの補助	16	耐震シェルターの補助あり自治体は多い。泉南市も検討すべし。
	17	築年数が古いため改修工事費用が400～500万円。高齢のため、補助金が出たとしても、工事費の負担はできない。地震時の危険性を感じているので、耐震シェルターを考えた。それでも費用は165万円かかる。それなのに補助金が出ないと言われた。今からでも補助金が出ますか。

分類	番号	回答
耐震改修計画の改正	18	<p>拝啓</p> <p>添付別紙に（問 15）卑見を記します。</p> <p>市役所として耐震改修計画の改正に至り、先ず</p> <p>（1）市役所内の各部署から有志者を募り、プロジェクトチームを結成すべき。そして良きアイデアが決まれば山本市長から（金一封でなく）景品を授与すべき。</p> <p>（2）その為には議会（山本市長）の了解が必要でしょう。</p> <p>（3）更にはお隣の市（泉佐野市）或いは他の市からのアドバイスを求める。</p> <p>議しても決せず決しても実行しないと意味なし。因みに泉南市の人口数と新潟佐渡市の人口は同規模です。もっと人間の知恵を結集することを課内で検討して下さい。</p> <p>以上小生の厚顔無恥なる意見を申しましたが御海容の程、お願いします。</p> <p style="text-align: right;">敬具</p>
その他補助制度	19	一般的な個人住宅の外壁塗装の補助金拡充。
耐震診断の補助	20	耐震診断を受けていません。遠方で相談に行けません。近くで相談出来るようにしてほしい。
情報周知	21	耐震の情報が少ないので今回のように資料を送ってもらえるのはうれしいです。
制度の効果	22	補助を受けて、耐震診断及び改修工事をさせてもらったおかげで、安心して住む事が出来ています。
その他	23	ライフライン確保、補助（バッテリー、水タンク等）、台風や大雨警報時に市の条例で職場からの帰宅を指導する（台風直撃時に会社が帰宅許可しなかったため、自宅に大きな被害が出た）、CMC 一級建築士事務所に請け負ってもらったところとても良かった優良な会社で担当者には今も相談にのってもらっている、新築優遇はやめてほしい（公平でない、田畑がなくなる、中古家屋の問題を助長している）、税金対策で駐車場にすることを止めるべき、都市開発税を上げるべき、不良の溜まり場になったりゴミだらけで近所迷惑
	24	私は 80 歳を超えており、改修工事等の考えは現在、考えておりません。
	25	過去大きな地震を経験していない事もあり、あまり深く考えて行動はしていない。

## 用語の解説（用語の解説の順番は、本文中の [1] [2] 等と対応している。）

### 1 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 年の建築基準法の大改正以降、適宜、見直しが行われたものである。昭和 55 年以前の耐震基準は、「旧耐震基準」と呼ばれている。

改正年次	概要
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た。 (許容応力度設計が導入される)
昭和 34 年 建築基準法改正	防火規定が強化された。 ・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された。 ・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、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った。 ・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	接合金物等が奨励されるようになった。
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が制定された。
平成 12 年 建築基準法改正	(2000 年基準) 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た。 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

### 2 耐震改修促進法

阪神・淡路大震災の教訓をもとに平成 7 年 12 月 25 日に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」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 11 月 7 日に改正耐震改修促進法が公布され、平成 18 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など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。

東日本大震災を受け、平成 25 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。

### 3 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である。

### 4 南海トラフ巨大地震

南海トラフ巨大地震とは、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。

### 5 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、増築、改築、修繕、模様替え若しくは一部の除却又は敷地の整備を行うことである。

### 6 要緊急安全確認大規模建築物

耐震改修促進法附則第3条で定められている病院・集会場等の不特定多数の者が利用する既存耐震不適格建築物（地震に対する安全性に係る規定に適合しない建築物で、規定の施行、適用前に既に建築されていた建築物）、小学校・老人ホーム等の地震の際の避難確保上特に配慮を必要とする者が主として利用する既存耐震不適格建築物、火薬類、石油類等の危険を扱う既存耐震不適格建築物のうち、一定規模以上の建築物をいう。

### 7 要安全確認計画記載建築物

耐震改修促進法第7条で定められている大阪府耐震改修促進計画や泉南市耐震改修促進計画に記載された建築物をいう。これらの建築物については、耐震診断の結果を所管行政庁（大阪府）に報告し、地震に対する安全性の向上を図る必要がある場合には耐震改修を行うように努める必要がある。本市においては該当する建築物はない。

### 8 大阪府耐震改修促進計画

耐震改修促進法第5条に基づき、大阪府が地震による建築物の倒壊及び被害を軽減することを目的として、策定した計画。耐震化率の目標を定めるとともに、耐震診断・改修を促進するための施策を示している。

### 9 広域緊急交通路

大阪府地域防災計画において定める、災害発生時に救助・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る。

### 10 通行障害既存耐震不適格建築物

耐震改修促進法第5条第3項第2号で定められている、地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある既存耐震不適格建築物（地震に対する安全性に係る規定に適合しない建築物で、規定の施行、適用前に既に建築されていた建築物）で一定規模以上の建築物をいう。

### 11 多数の者が利用する建築物（特定既存耐震不適格建築物）

耐震改修促進法第14条で定められている学校・病院・ホテル・事務所等の多数の人々が利用する建築物で一定規模以上の建築物をいう。

## 12 耐震化率

耐震性を満たしている建築物（新耐震基準以降のもの、旧耐震基準以前の建築物で耐震性を満たしているもの及び耐震改修実施済みのものの合計）が、建築物総数に占める割合をいう。

## 13 中央構造線断層帯地震

近畿地方の金剛山地の東縁から、和泉山脈の南縁、淡路島南部の海域を経て四国北部を東西に横断し、伊予灘に達する長大な断層帯で過去の活動時期の違いから、全体で5つの区間に分けられる。断層帯全体が同時に活動する場合は、マグニチュード8.0程度もしくはそれ以上の地震が発生すると推定される。金剛山地東縁から和泉山脈南縁の和歌山市付近に至る区間が活動すると、マグニチュード8程度の地震が発生する可能性がある。

## 14 住宅・土地統計調査

我が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。

## 15 在来工法

梁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をいう。

## 16 伝統工法

近世の農家・町家などに用いられている、日本の伝統的技術が生かされた工法である。地域の気候・風土に適應してわが国の木造建築物の主要な工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。

## 17 泉南市総合防災マップ

住民に防災に関する情報を提供し、事前の備えに活用されることを目的に作成した資料であり、地震、津波、台風、高潮、大雨などの災害が起こった場合に、どこの地域が被害にあう可能性があるかを示す災害情報に加えて、指定避難所、一時避難場所の指定掲載と警察、消防などの防災関連施設を掲載している。市 Web サイトのほか、泉南市役所本庁1階受付、2階の危機管理課でも配布している。

## 泉南市耐震改修促進計画

---

発行： 令和8年(2026年)3月

発行者： 泉南市

編集： 都市整備部住宅公園課

〒590-0592

大阪府泉南市樽井一丁目1番1号

TEL：072-483-9972

<https://www.city.sennan.lg.jp>

---





泉南市マスコットキャラクター  
せんなんくまじろう  
「泉南熊寺郎」