

第4章 住宅・建築物の耐震化の実情と問題点

1. 住宅の耐震診断及び耐震改修等の補助実績

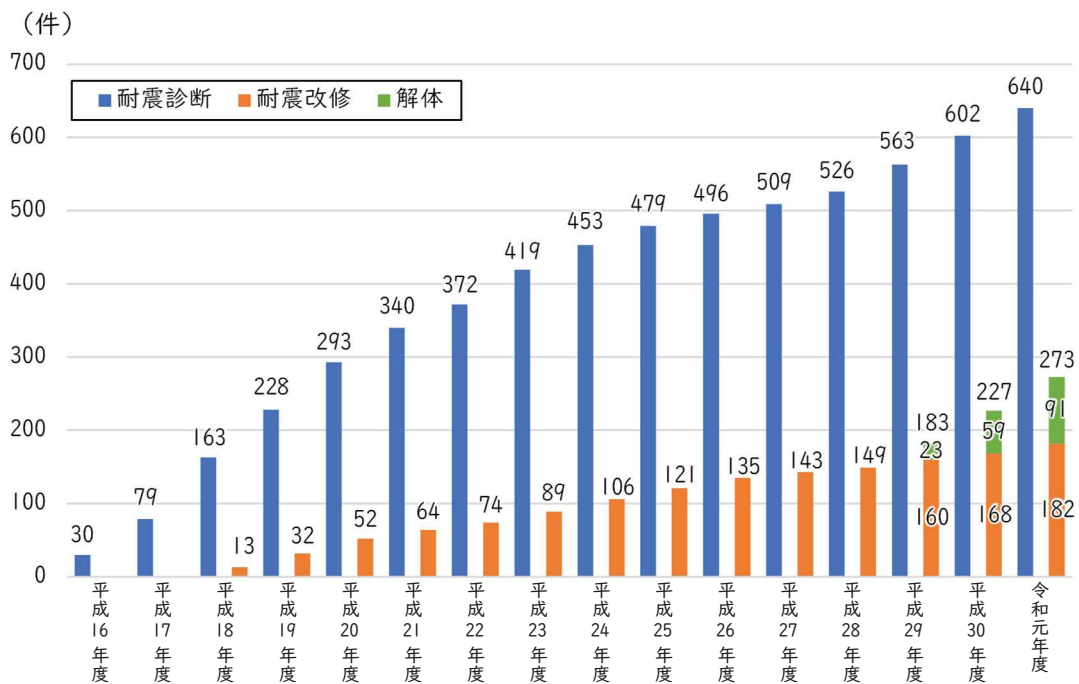
(1) 補助実施件数の推移

本市では、平成16年度から既存住宅耐震診断補助金交付事業を行っており、令和元年度までに累計640件の利用があり、約9割の住宅に耐震性がありませんでした。

平成18年度からは既存住宅耐震改修工事補助金交付事業を開始し、令和元年度までに累計182件の実績がありました。耐震改修については概ね10件/年程度の実施件数があります。

平成29年度からは解体補助を実施しており、3年間で91件の実績がありました。

図表 耐震診断・耐震改修・解体補助実施累積件数の推移



(出典：生駒市調べ)

(2) 耐震改修に係る実情と問題点

【実情】

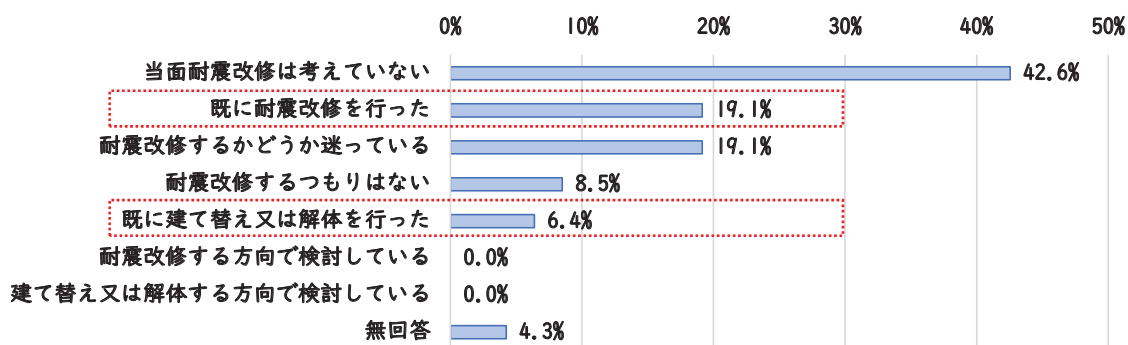
平成28年度から令和元年度までの期間で、生駒市の耐震診断補助制度を活用され、耐震性が不足していると判明した戸建て住宅の所有者を対象として、令和2年10月に耐震改修等に関するアンケート調査を実施しました。

配布数は79件に対して、有効回収数は47件（回収率59%）です。

■ 耐震改修の実施意向

今回アンケートを送付した方のうち、26%の方が耐震改修、建替え又は解体を行っていました。

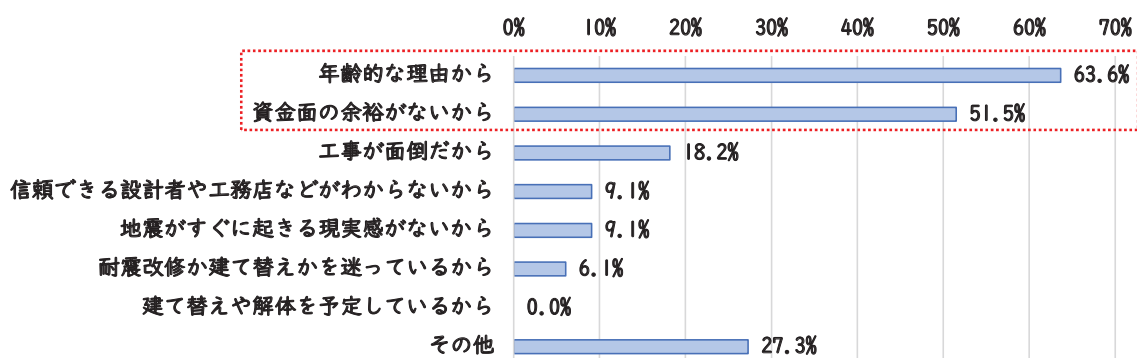
図表 耐震改修の実施意向



■ 耐震改修が実施されない理由

耐震改修が実施されない理由は、年齢的な理由からが64%と最も多く、次いで、資金面の余裕がないからが52%と多くなっています。

図表 耐震改修が実施されない理由（複数回答）



【問題点】

以上から戸建て住宅の耐震改修を行う際の阻害要因として、主に以下のことが挙げられます。

- ①所有者の高齢化
- ②耐震改修にかかる費用負担が大きい

2. 多数の者が利用する建築物等に係る実情と問題点

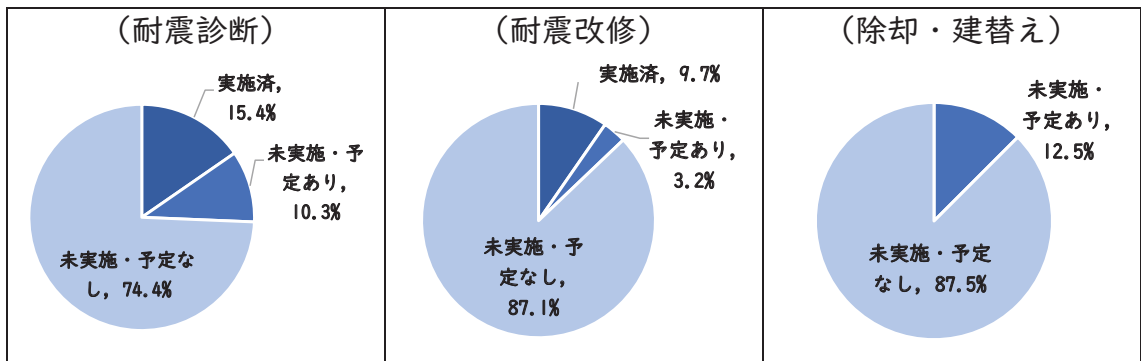
【実情】

昭和56年5月31日以前に建てられた一定規模以上の建築物を対象として、令和2年10月に耐震診断・耐震改修に関するアンケート調査を実施しました。配布数は87件に対して、有効回収数は39件（回収率45%）です。

■ 耐震診断、耐震改修、除却・建替えの実施状況

耐震診断を行った割合は15%、耐震改修を行った割合は、実施済み、予定ありを合わせて13%にとどまっています。

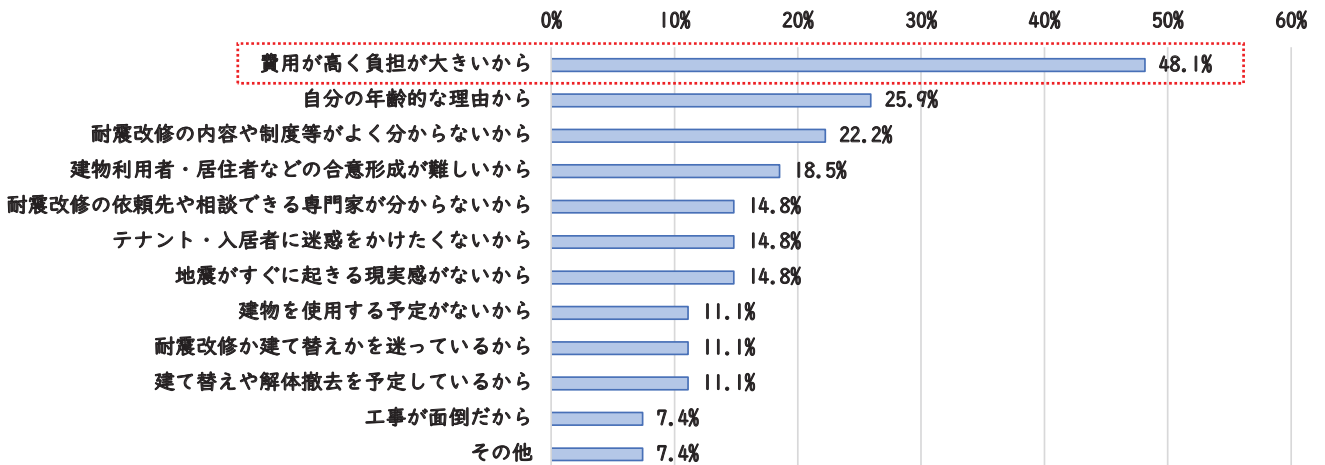
図表 耐震診断、耐震改修、除却・建替えの実施状況



■ 耐震改修が実施されない理由

耐震改修が実施されない理由は、費用が高く負担が大きいため最も多く48%となっています。

図表 耐震改修が実施されない理由（複数回答）



【問題点】

以上から建築物の耐震改修を行う阻害要因として、主に以下のことが挙げられます。

- ①耐震改修にかかる費用負担が大きい
- ②所有者の高齢化
- ③耐震化に関する情報提供やPR不足

3. 共同住宅の耐震診断及び耐震改修の実績

共同住宅の耐震化に係る実情と問題点

【実情】

本市では、平成18年度から特殊建築物等耐震診断補助金交付事業を開始しており、平成27年までの利用は9件で、そのうち2件が共同住宅等となっています。

利用件数の推移をみると、共同住宅等の利用は平成27年までで2件にとどまっており、利用が進んでいない状況です。

共同住宅の耐震化については、特に区分所有建築物の場合、改修にあたって所有者の合意形成が必要となりますが、耐震診断・改修に要する費用が多額になることや、工事期間中の居住性への影響等により、合意形成が非常に困難であるといった背景があります。その他、耐震診断・改修を実施する際の手続きが管理組合にとって問題点であることが考えられます。

【問題点】

以上から共同住宅の耐震改修を行う際の阻害要因として、主に以下のことが挙げられます。

- ①耐震改修にかかる費用が高額であるため所有者への負担が大きい
- ②区分所有者の合意形成が非常に困難
- ③管理組合による手続き等の対応
- ④居住者の高齢化

※これは多数の者が利用する建築物等に係るアンケートを実施（P.16 参照）した部分から共同住宅に関して抜粋した結果をもとに考察したものです。

4. ブロック塀に係る実情と問題点

【実情】

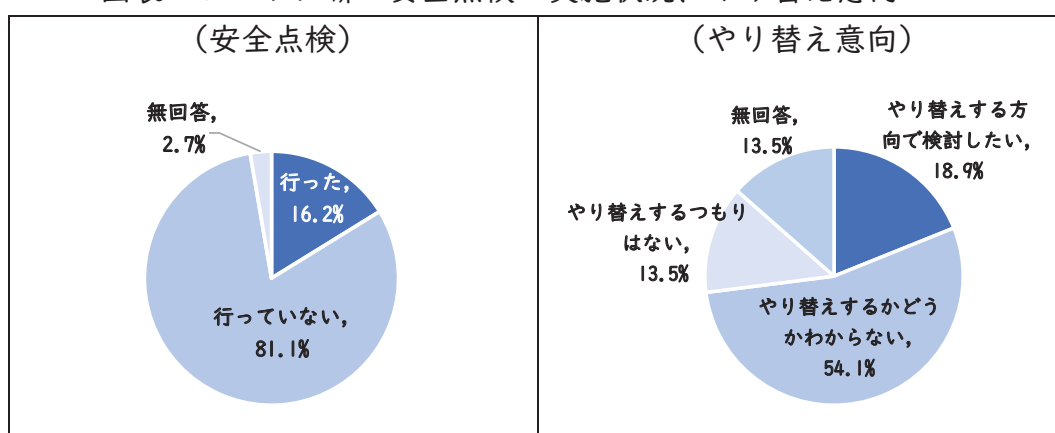
戸建て住宅及び多数の者が利用する建築物等の耐震診断・耐震改修に関するアンケート調査に併せて、ブロック塀の安全点検の実施状況等についても令和2年10月にアンケート調査を実施しました。

配布数は166件に対して、有効回収数は86件（回収率52%）です。

■ ブロック塀の安全点検の実施状況、やり替え意向

ブロック塀の安全点検を行った割合は16%、やり替えする方向で検討したいとした割合は19%にとどまっています。

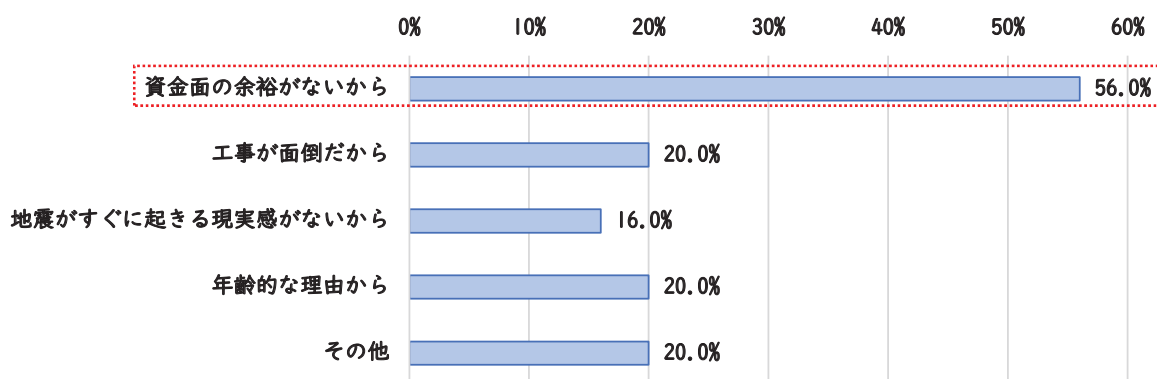
図表 ブロック塀の安全点検の実施状況、やり替え意向



■ ブロック塀のやり替え等が実施されない理由

ブロック塀のやり替えが実施されない理由は、資金面の余裕がないからが最も多く56%となっています。

図表 ブロック塀のやり替え等が行われない理由（複数回答）



【問題点】

以上からブロック塀のやり替え工事を行う際の阻害要因として、主に以下のことが挙げられます。

- ① ブロック塀のやり替え工事にかかる費用負担が大きい