

第2期池田市住宅・建築物耐震改修促進計画



平成29年4月

池 田 市

目次

第1章 はじめに	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的と位置付け	2
3. 計画期間	3
4. 池田市における地震規模・被害状況の想定	3
第2章 耐震化の現状と課題	5
1. 住宅の耐震化の現状	5
2. 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状	6
3. これまでの施策の取組み状況と課題	7
第3章 住宅・建築物の耐震化の目標	11
1. 目標の定め方	11
2. 取組みの視点	11
3. 役割分担	11
4. 耐震化の目標・取組み方針	12
第4章 目標達成のための具体的な取組み	13
1. 住宅	13
2. 多数の者が利用する建築物等	15
3. 広域緊急交通路沿道建築物	16
4. 市有建築物の耐震化への取組み	16
第5章 耐震化の促進への社会環境整備	17
第6章 その他関連施策の促進	18
1. 居住空間の安全性の確保	18
2. ハザードマップの活用	18
3. 2次構造部材の安全対策	18
4. 空き家対策	20
5. 耐震改修促進法による指導等	20
第7章 推進体制の整備	21
1. 庁内等の連携	21
2. 大阪建築物震災対策推進協議会との連携	21
3. 関係団体との連携	22
4. 自主防災組織、自治会等との連携	22
参考資料	23

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景

平成7年1月に発生した阪神・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原因で亡くなられた方は5,502人で、このうち約9割の4,831人が住宅・建築物の倒壊等によるものであったことから、住宅等の耐震化促進の重要性が認識され、全国的に耐震化の取組みが進められてきました。

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。）が改正施行され、国は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方針を定め、大阪府においては「大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略プラン（大阪府耐震改修促進計画）」が平成18年12月に策定されました。これを受け、池田市においても平成20年10月に「池田市住宅・建築物耐震改修促進計画」を策定し、災害に強いまちづくりを推進するため、平成27年度までに市内の住宅・建築物の耐震化率を90%まで引き上げる目標を掲げ、住宅・建築物の耐震化の促進に取り組んできました。

その後、平成23年3月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により甚大な被害をもたらしたことから、南海トラフ巨大地震の被害想定が見直され、平成25年11月、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進することを目的として、耐震改修促進法が改正されました。

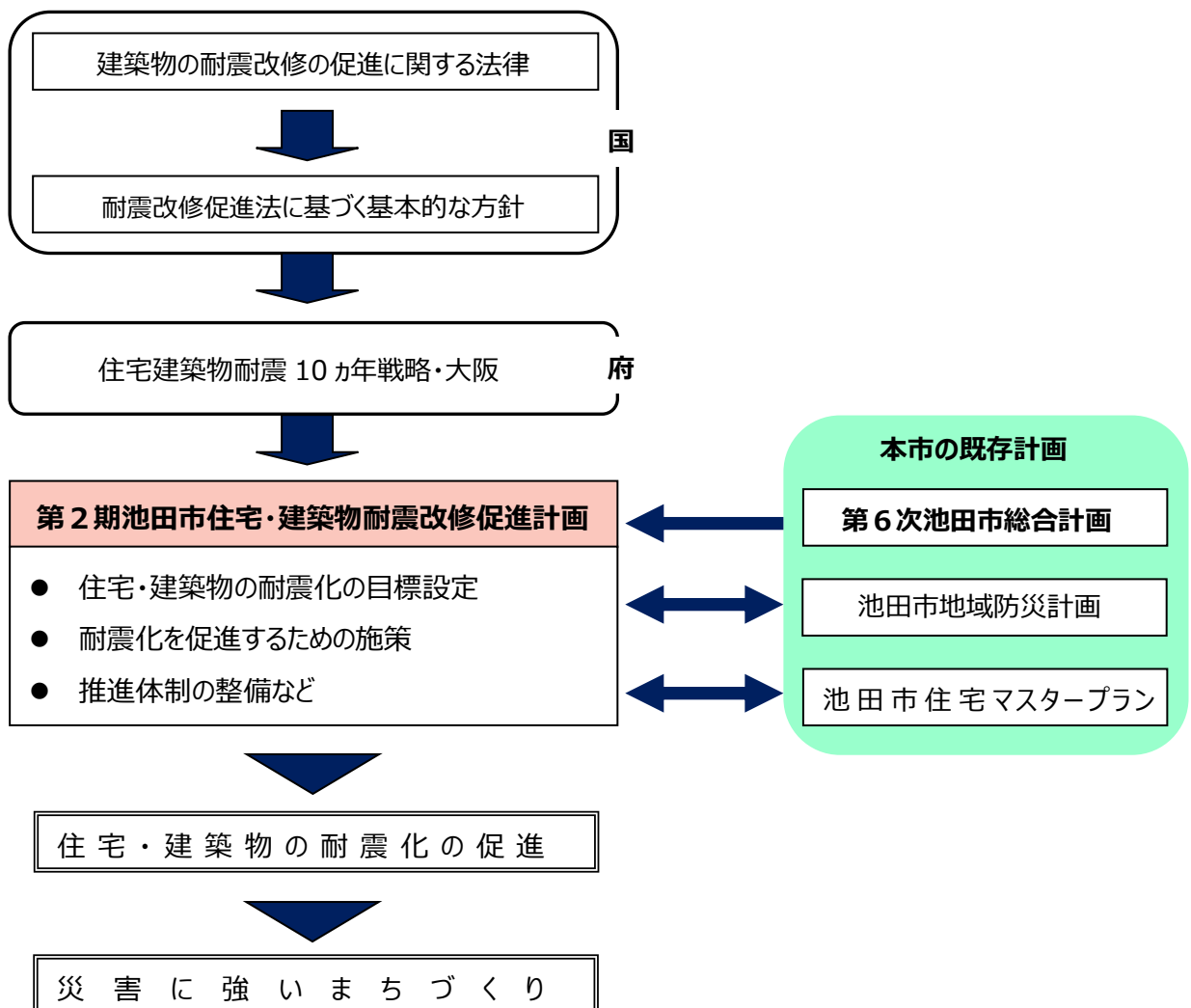
このような背景のもと、近い将来の発生が予想される大規模地震から市民の生命・財産を守るためには今後一層の住宅・建築物の耐震化を促進する必要があることから、平成25年に改正された国の基本方針及び大阪府が新たに策定した「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」（平成28年1月策定。以下「府計画」という。）の内容を踏まえ、当初計画策定以降の本市の取組み状況や取り巻く環境の変化などを勘案し、新たな「第2期池田市住宅・建築物耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

2. 計画の目的と位置付け

本計画は、耐震改修促進法第6条の規定に基づき策定するものであり、市内の住宅・建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することにより、今後予測される大規模地震による被害の軽減を図り、災害に強いまちづくりを実現することを目的とします。

また、計画策定にあたっては、「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」（平成25年国土交通省告示第1055号）及び府計画の内容を勘案し、本市の上位計画である「第6次池田市総合計画」、災害予防の基本的な計画を定めた「池田市地域防災計画」、住宅施策の基本目標を定めた「池田市住宅マスタープラン」との整合を図るものとします。

■ 第2期池田市住宅・建築物耐震改修促進計画の位置付け



3. 計画期間

府計画では、計画の実施期間を平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間としています。

これを受け、本計画の実施期間を平成 29 年度から平成 37 年度までとし、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などから、概ね 5 年を基本として耐震化の進捗状況を検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。

4. 池田市における地震規模・被害状況の想定

池田市地域防災計画（平成 27 年度修正）では府の被害想定に基づき、本市に大きな影響を及ぼす可能性のある地震として、有馬・高槻断層帯、上町断層帯の 2 つの断層帯に起因する直下型地震を想定しています。上町断層帯については、政府の地震調査研究推進本部の長期評価において、今後 30 年の間に地震が発生する可能性が国内の主な活断層の中では高いグループに属するとされています。

また、南海トラフ沿いで発生する地震については、これまで 100～150 年の周期で大規模な地震が発生し、大きな被害を生じさせており、その発生の切迫性が指摘されているところです。平成 25 年 12 月 27 日に施行された「南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法」においては、本市域は南海トラフ地震が発生した場合に著しい地震災害が生ずるおそれがある地域として、「南海トラフ地震防災対策推進地域」に指定されています。

■ 池田市における地震被害予測値（池田市地域防災計画（平成 27 年度修正）より抜粋）

【断層型地震災害】

（前提条件：冬季 18時、北西の風 2.9m/s）

種 類		有馬・高槻断層帯	上町断層帯
推定震度		6弱～6強	5強～6強
建物被害	全 壊	2,403棟	3,340棟
	半 壊	3,398棟	4,040棟
人的被害	死 者	16人	26人
	負 傷 者	1,313人	1,510人
	避難生活者	6,671人	8,101人
地震火災被害	炎上出火件数	2(3)件	4(4)件

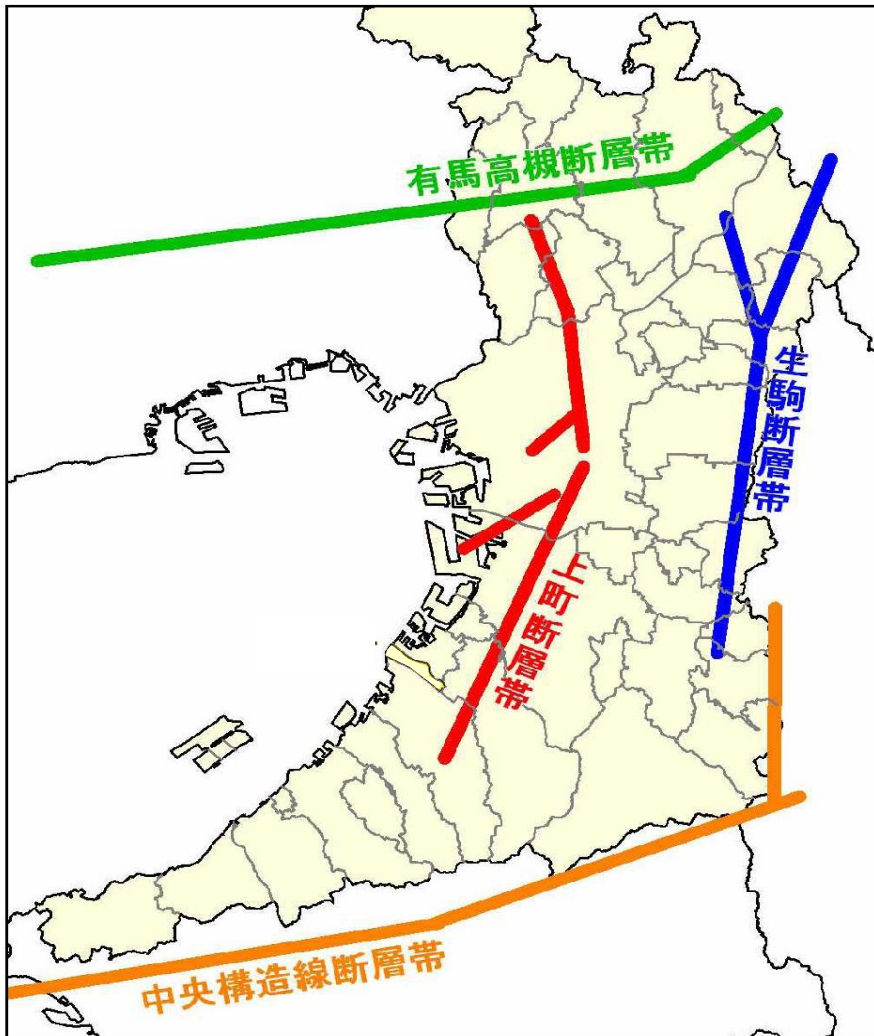
（注）炎上出火件数は1日間の合計値、()内は3日間の合計値

【海溝型地震被害】 (前提条件：冬季 18時、1%超過確率風速)

種 類		南海トラフ
推定震度		6弱
建物被害	全 壊	91棟
	半 壊	1,306棟
	地震火災被害	0棟
人的被害	死 者	3人
	負 傷 者	209人
	避難所避難者	2,813人

(注)避難所避難者は1週間後、ライフライン被害は被災直後の数値

■直下型地震の想定断層



(大阪府第2次地震被害想定調査結果より)

第 2 章 耐震化の現状と課題

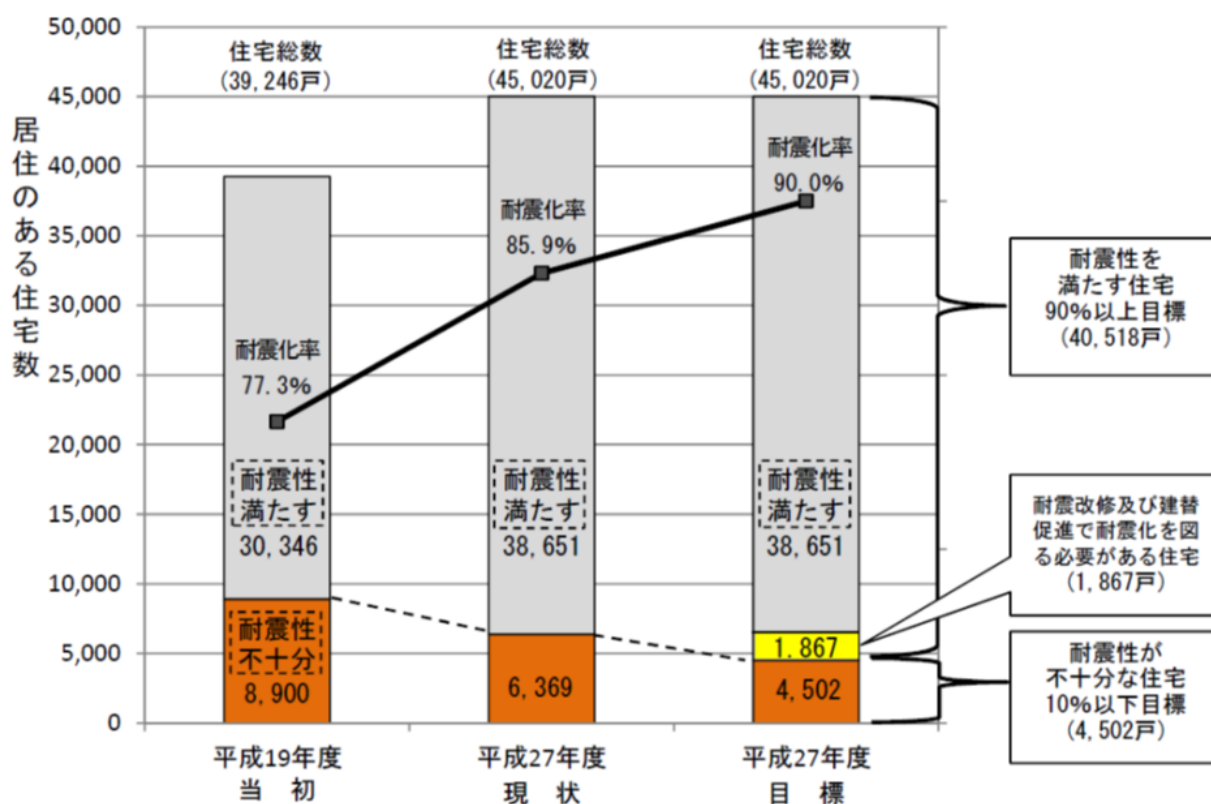
1. 住宅の耐震化の現状

本市における住宅の耐震化率は、平成 25 年の住宅・土地統計調査を基に府の推計方法に準じて算定すると、平成 27 年度までに 90%とする当初計画の目標に対し、平成 27 年度時点で 85.9%と推計されます。耐震性が不足すると推計される 6,369 戸（14.1%）の住宅については、補強工事等の耐震対策が必要です。

■住宅の耐震化の現状（平成 27 年度推計）

	総数	耐震性を満たす住宅	耐震性が不十分な住宅
住宅全体	45,020 戸 (100%)	38,651 戸 (85.9%)	6,369 戸 (14.1%)
木造戸建住宅	15,521 戸 (100%)	11,572 戸 (74.6%)	3,949 戸 (25.4%)
共同住宅等	29,499 戸 (100%)	27,079 戸 (91.8%)	2,420 戸 (8.2%)

■住宅の耐震化の推移



2. 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状

(1) 民間建築物

本市には、多数の者が利用する建築物（耐震改修促進法第 14 条第 1 号に規定する建築物）のうち、民間建築物が 550 棟（平成 27 年度時点）あります。そのうち、耐震性があると判断される建築物は 488 棟で、耐震化率は平成 27 年度までに 90%とする当初計画の目標に対し、88.7%となっています。

■多数の者が利用する民間建築物の耐震化の現状（平成 28 年 3 月末時点）

建築物の機能	総数	耐震性あり	耐震性なし	耐震化率
避難に配慮を要する者が利用する建築物等（学校、病院、診療所、幼稚園、保育所、老人ホーム等）	52 棟	44 棟	8 棟	84.6%
不特定多数の者が利用する建築物（物販店舗、飲食店、ホテル等）	13 棟	8 棟	5 棟	61.5%
特定多数の者が利用する建築物（共同住宅、事務所、工場等）	481 棟	433 棟	48 棟	90.0%
その他（複合建築物等）	4 棟	3 棟	1 棟	75.0%
合計	550 棟	488 棟	62 棟	88.7%

※ 昭和 56 年以前の建築物における耐震性の有無については所有者へのアンケート等で推計。

※「共同住宅」には分譲を含む。

(2) 市有建築物

本市の所有する多数の者が利用する建築物は 103 棟（平成 27 年度時点）あり、そのうち耐震性があると判断される建築物は 93 棟で、耐震化率は 90.2%となっており、当初計画の目標の 90%を超えています。特に学校施設や庁舎等の応急対策上、地域の拠点となる建築物については、これまで計画的に耐震化を進めてきた結果、耐震化率が大きく向上しています。

■多数の者が利用する市有建築物の耐震化の現状（平成 28 年 3 月末時点）

建築物の機能	総数	耐震性あり	耐震性なし	耐震化率
応急対策上、地域の拠点となる建築物（小中学校、庁舎等）	64 棟	63 棟	1 棟	98.4%
その他、多数の者が利用する建築物	39 棟	30 棟	9 棟	76.9%
合計	103 棟	93 棟	10 棟	90.2%

※下水処理場等のインフラ関連の施設を除く。

3. これまでの施策の取組み状況と課題

(1) 住宅の耐震化について

1) 取組み状況

本市では、平成9年度から耐震診断補助事業を実施して、住宅の耐震化の促進を図るため、住宅の所有者が行う耐震診断の費用に対して補助を行っています。平成20年4月からは耐震診断の補助制度に加え、昭和56年5月以前の木造住宅を対象とした耐震改修の補助制度を、平成23年7月からは同住宅を対象とした耐震設計（耐震改修計画の作成）の補助制度をそれぞれ創設するなど、支援策の拡充も図ってきました。

また、当初計画に基づき、住宅の所有者の耐震化に対する意識向上を図り、補助制度を広く市民に周知するため、さまざまな啓発活動も行っています。

■ 耐震補助事業の実績

	耐震診断補助		耐震設計補助	耐震改修補助
	一戸建ての住宅	特定既存耐震不適格建築物		
H9～19	29件	0件	—	—
H20	11件	1件	—	2件
H21	10件	1件	—	2件
H22	18件	0件	—	1件
H23	30件	1件	2件	3件
H24	58件	0件	11件	10件
H25	32件	0件	18件	13件
H26	34件	1件	8件	7件
H27	21件	0件	6件	8件
合計	243件	4件	45件	46件

■ おもな啓発活動

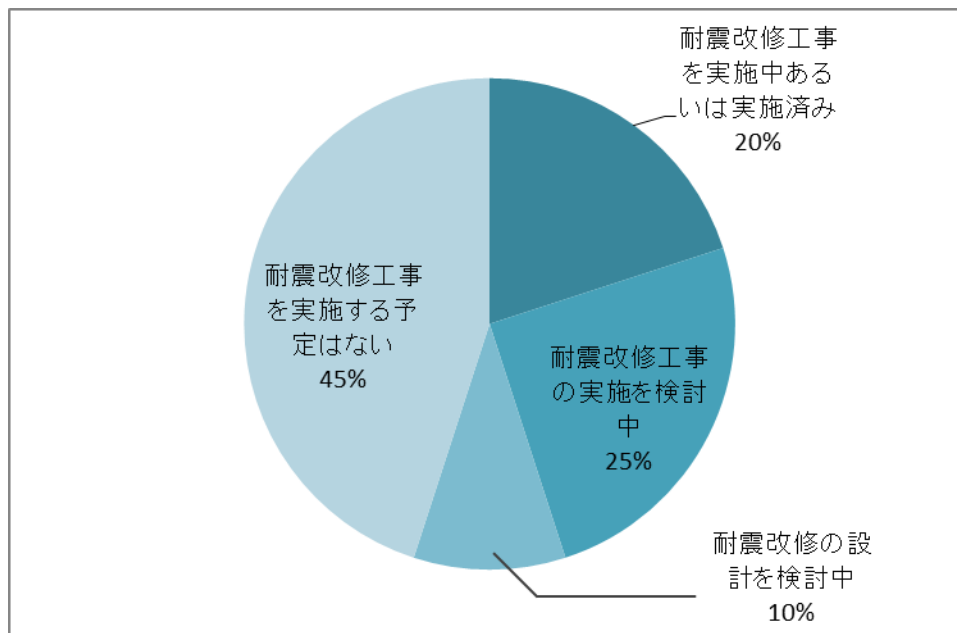
項目	実施状況（実績）
地域の防災訓練でのPR	平成24年度から 毎年10～15回実施
住まいの耐震啓発セミナー	延べ6回開催
耐震診断実施者への改修補助制度案内送付	平成23年度から毎年実施
市ホームページ、広報誌、庁舎1階の広告モニターによる情報提供	随時実施

2) 課題

これまで、住宅の耐震化の促進を図るため、ホームページや広報誌、地域の防災訓練等の機会を活用して、耐震化の必要性や補助制度について意識啓発・知識の普及に取り組んできましたが、耐震改修補助の申請件数は伸びていない状況です。

平成26年度から28年度までの間に市の補助制度を利用して耐震診断を行って耐震性が不足していた住宅の所有者で、その後の改修の申請がない方を対象としたアンケート調査を行いました。その結果、耐震改修を行う意向がある割合は、改修実施済み、検討中を含めて55%となっており、耐震診断を行った方の耐震化への関心がうかがえます。耐震化の導入部分となる耐震診断の実施件数を増やし、いかに耐震改修の実施へつなげていくかが課題となっています。

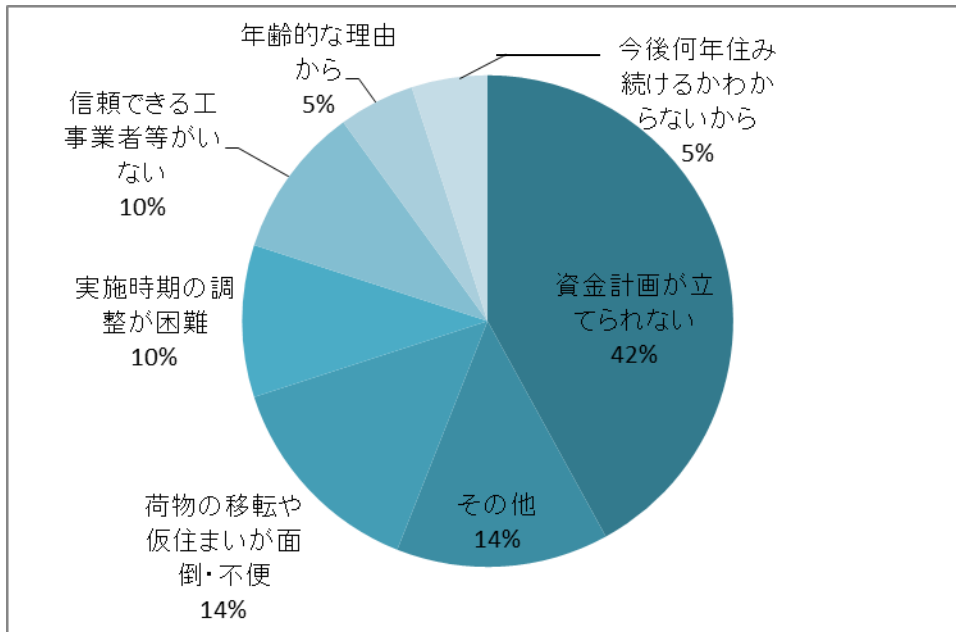
■ 耐震改修工事の実施意向



(耐震診断実施者に対するアンケート結果より)

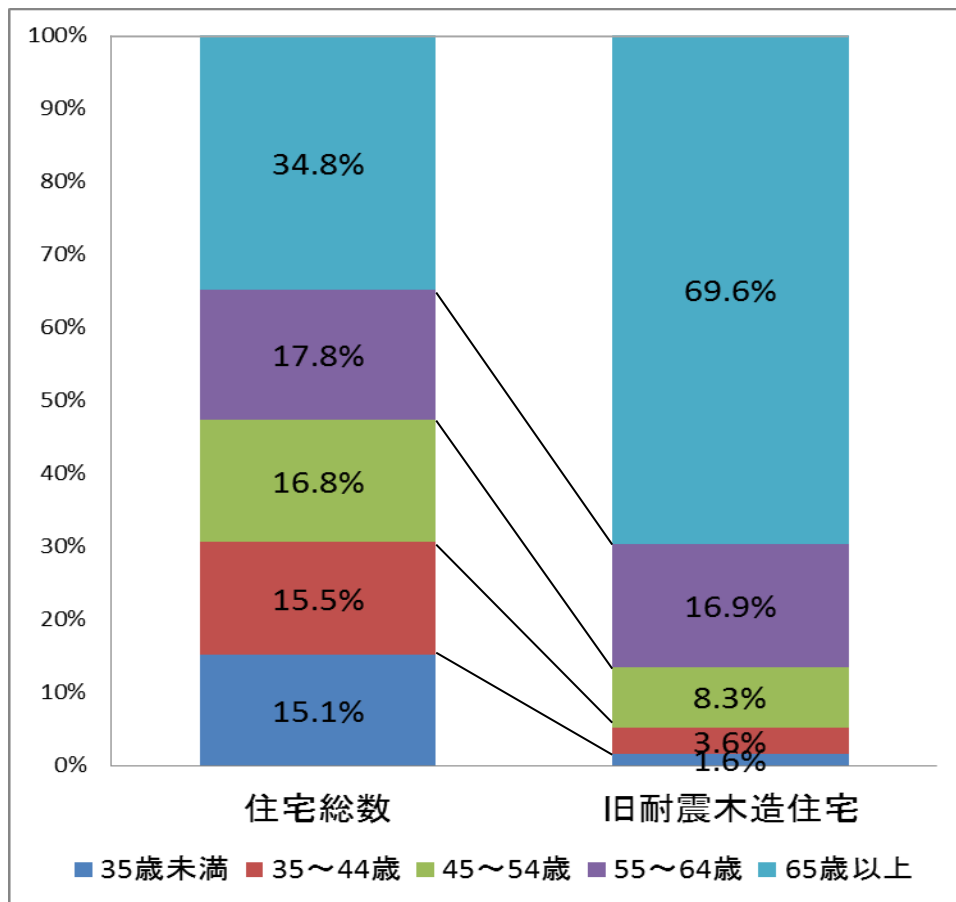
また、耐震改修の実施における課題としては、資金面の問題が多く、次いで、荷物の移転や仮住まいの煩わしさ、工事の実施時期の調整が困難、信頼できる工事業者等がない、となっています。さらに、旧耐震基準木造住宅の所有者が高齢化しており、所有者の年齢や家族の状況、経済状況等に応じたきめ細やかな普及・啓発の取組みが求められています。

■ 耐震改修工事の実施における課題



(耐震診断実施者に対するアンケート結果より)

■ 旧耐震木造住宅の世帯主年齢



(H25 住宅・土地統計調査より)

(2) 多数の者が利用する民間建築物の取組み状況と課題

多数の者が利用する建築物については、住宅と併せた耐震診断補助事業の実施、対象建築物の所有者への啓発文及びパンフレットの送付、アンケート調査の実施などにより耐震啓発、耐震化の進捗管理を行っています。

しかし、耐震化率は、大阪府全体で 90.3%と、9 割を超えているのに対し、本市域では、88.7%にとどまっています。これらの建築物は、公共性の高い建築物が多く、被害が出れば影響が大きいため耐震化が急務です。

また、阪神・淡路大震災から 20 年以上が経過し、建築物の所有者の耐震化に対する意識の希薄化が懸念されるため、耐震化実施に向けた積極的な働きかけが必要です。

(3) 広域緊急交通路沿道建築物の取組み状況と課題

広域緊急交通路は、大阪府地域防災計画において定める、災害時に救助・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す。このうち、災害時における機能確保のため、優先して耐震化に取り組む路線として、耐震改修促進法に基づき耐震診断義務化対象路線が大阪府により指定されています。

池田市域においては、国道 176 号、大阪中央環状線(府道 2 号)、大阪池田線(府道 10 号)が耐震診断義務化対象路線として指定されており、沿道建築物の耐震化を図るため、大阪府と連携して建築物所有者に対する耐震化の働きかけを行っています。しかし、改修までは法的な強制力が無いため、大阪府が事業の目標とする「平成 30 年度までの耐震化」は困難な状況です。

(4) 市有建築物の取組み状況と課題

平成 28 年に小中学校、幼稚園の耐震化が完了となり、多数の者が利用する建築物の耐震化率は 9 割を超えていますが、市民の安全確保のため、特定既存耐震不適合建築物の規模に該当しないものを含めた耐震未完了建築物の耐震化を進めていく必要があります。

また、東日本大震災では、天井の脱落による被害も発生したことから、今後の対策が必要となっています。

第3章 住宅・建築物の耐震化の目標

1. 目標の定め方

平成20年に策定した当初計画では、耐震化率の向上を目標に定め、それを達成するための耐震化に向けた取組みを行ってきました。この耐震化率は、新築や建替え、耐震改修、除却など、さまざまな要因から上昇する数値であり、社会経済情勢の変化等に大きく影響を受けることから、耐震化率だけで耐震化施策を評価することには限界があります。

しかしながら、市民の安全・安心な生活の基盤となる住宅・建築物の耐震化を市民一丸となって進めていくためには、市民みんなで目指すべき共通目標を掲げることも大切です。

府計画では、住宅・建築物の耐震化を府民一丸となって進めていくための数値目標（府民みんなでめざそう値）と、耐震性が不足する住宅・建築物を減らすための具体的な目標という2段階の目標を掲げています。本計画においては、府の目標に準じて市の目標を設定します。

2. 取組みの視点

取組みにあたっては、最終的に市民が耐震性のある住宅に住み、耐震性のある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、住替えなど、さまざまな施策に取り組みます。

そのため、施策効果の高い啓発手法を検討し、住まい手のニーズや住宅の種別、市街地特性にあった耐震化を促進します。

3. 役割分担

住宅・建築物の所有者は、住宅・建築物の耐震化を自らの問題として捉え、主体的に取り組むことが大切です。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します。

市は、住宅・建築物が連担して都市を構成する社会資本であり、耐震性の向上により災害に強いまちを形成し、より多くの市民の生命・財産を保護することが可能となることを踏まえ、住宅・建築物の所有者が行う耐震化の取組みを出来る限り支援します。また、市が所有する建築物の耐震化については、耐震化を推進するための方針などに基づき、取組みを進めます。

4. 耐震化の目標・取組み方針

(1) 住宅の目標

府計画との整合を図り、住宅の耐震化率は、平成37年度までに95%とすることを目標とします。また、着実に危険な住宅を減らすため、特に耐震化が進んでいない木造戸建住宅の所有者に対しては、新たな方策を加えた効果的かつ確実な普及啓発により、重点的に耐震化を促進します。

(2) 多数の者が利用する民間建築物の目標

府計画との整合を図り、多数の者が利用する民間建築物の耐震化率は、平成32年度までに95%とすることを目標とし、対象となる建築物の所有者に対しては、耐震化に向けた積極的な働きかけを行っていきます。ただし、進捗状況を踏まえ概ね5年後に新たな目標を設定します。

■ 耐震化率の現状と目標

	耐震化率	
	現 状	目標値（目標年度）
住 宅	85.9%	➡ 95%（平成37年度）
多数の者が利用する民間建築物	88.7%	➡ 95%（平成32年度）

(3) 広域緊急交通路沿道建築物の取組み方針

災害時の道路機能を確保するため、今後、耐震診断の結果により耐震性が不足するすべての建築物を対象に確実な普及啓発を行います。また、耐震性が低いものや建物の集積状況から道路を封鎖する危険性の高い建築物を優先して耐震化の促進を図ります。

(4) 市有建築物の取組み方針

市有建築物については、建物利用者の安全を確保するとともに災害発生時の拠点施設としての機能を確保する観点からも耐震性確保が求められることから、更なる耐震化を速やかに進める必要があります。防災上の重要度や施設の将来の利用計画を勘案して、計画的に市有建築物の耐震化の促進を図っていきます。

第4章 目標達成のための具体的な取組み

1. 住宅

(1) 確実な普及啓発

住宅の耐震化の促進を図るためには、住宅の所有者本人が耐震化に対する理解を深め、我が身のこととして捉えるような確実な普及啓発を進める必要があります。具体的な取組みとして、耐震性の無い住宅が比較的多い地域を対象とした個別訪問や、建築関係団体や自治会等と連携した耐震セミナーの開催などを行います。

(2) 耐震化の支援

1) 住まい手に合った耐震化

住宅の所有者は、年齢、家族構成、収入などの属性がそれぞれ異なり、将来の住まい方についても住まい手それぞれの考え方があります。住まい手の属性や将来の住宅に関する考え方に応じた耐震化の方法が選択できるよう、耐震改修に係る費用や工事期間などの情報提供の充実を図ります。

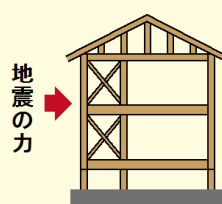
2) 建物に合った耐震化

木造住宅の建築工法には、大きく在来工法と伝統工法があり、一般的な耐震診断、耐震改修は在来工法を基準に構築されています。一方、伝統工法の木造住宅においては、建物全体を固めて強さを高める在来工法の補強方法に対し、伝統工法の特長である変形性能を活かした耐震診断、耐震改修を行う必要があります。

このように建物に合った耐震診断、耐震改修の手法について、大阪府と連携して情報収集に努め、有効な手法については情報提供を行っていきます。

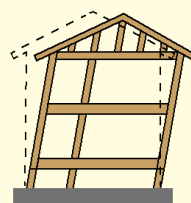
計算方法の違いと特徴

在来工法（許容応力度等計算）



横から力がかかっても倒壊しないだけの強度を持つように設計する。変形の影響は細かく考えない。

伝統工法（限界耐力計算）



変形の影響を考える。柱などにひびが入り、建物は変形して大きく揺れるという設定も可能になる。地盤の状態も考慮する。

(住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪より)

3) 生命を守る耐震化

住宅の地震対策は建物全体の耐震改修が最も効果的です。しかし所有者の事情や建物の状況から建物全体の耐震改修が出来ない場合に、住宅が倒壊しても一定の空間を確保することで命を守る方法である「耐震シェルター」があります。耐震シェルターは、住宅内の一部に木材や鉄骨で強固な箱型の空間（シェルター）を作り、地震時の安全を確保するものです。耐震シェルターなどの最低限「生命を守る」改修についても促進します。

また、住宅の耐震改修が困難な場合に、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、防災ベッドや耐震テーブルの活用を促進します。



(庁舎ロビーでの耐震シェルターの模型展示の様子)

4) 住替えや建替え促進

耐震改修への誘導だけでなく、将来の住まい方によっては、高齢者向け住宅などへの住替えや建替えなどが、耐震化施策を進める上での有効な手段となります。関係機関と連携した促進策を検討します。

5) リフォームに併せた耐震改修の誘導

耐震改修を実施した所有者の多くは、同時にリフォームを行っており、リフォームに併せた耐震改修をさらに幅広く進める必要があります。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、市民に広くPRします。

また、リフォームに併せた耐震改修に取り組めるよう、大阪府やリフォーム事業者と連携し、住宅の耐震化への誘導を図ります。

2. 多数の者が利用する建築物等

(1) 確実な普及啓発

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て取組みを進められるよう、個別訪問やダイレクトメールによる普及啓発を実施します。また、その後も電話等により重ねて耐震化を働きかけるなど、確実な普及啓発を行います。

(2) 耐震化の支援

これまで多数の者が利用する建築物については耐震診断補助制度による支援を行ってきました。今後は、これまでの支援を継続するとともに、ホテル・旅館などの大規模建築物をはじめとする不特定多数の方が利用される建築物の耐震化に優先的に取り組むため、大阪府と連携し、支援施策のあり方について更なる検討を行ってまいります。

(3) 各種認定による耐震化促進

平成 25 年の耐震改修促進法の改正により、耐震改修を円滑に促進するための新たな制度が創設されました。これらの各種認定制度を活用して、建築物の耐震化を促進します。

1) 耐震改修計画の認定(耐震改修促進法第 17 条)

認定を受けた計画に係る建築物については、既存不適格建築物の制限の緩和など、建築基準法の規定の緩和・特例措置を受けられる制度です。

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)

耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度です。

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)

耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物（マンションなど）について、耐震改修を行う場合の決議要件を緩和する制度です。



(基準適合認定表示マーク)

(4) 大阪府が指定する防災拠点建築物

今後、府計画において、耐震改修促進法第5条第3項第1号に規定する「病院、官公署その他大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物」（防災拠点建築物）が指定された場合は、大阪府と連携して耐震化の促進に取り組めます。

3. 広域緊急交通路沿道建築物

(1) 確実な普及啓発

災害発生時の救助・消火活動など、広域緊急交通路の機能確保が重要であることから、耐震性が不足する全ての建築物を対象に、個別訪問やダイレクトメールによる確実な普及啓発を大阪府と連携して実施するとともに、所有者の実情に応じて耐震化を働きかけていきます。

(2) 耐震化の支援

建物の集積状況や耐震診断結果の報告をもとに、耐震性が低いものや道路を封鎖する危険性が高い建築物などについて、優先して耐震化を働きかけるとともに、図面の無い建築物や費用負担の大きい大規模建築物の所有者に対する支援施策のあり方について、大阪府と協議していきます。

(3) 各種認定による耐震化促進（再掲）

耐震改修促進法に基づく各種認定制度を活用して、建築物の耐震化を促進します。

4. 市有建築物の耐震化への取組み

市有建築物（共同利用施設やコミュニティセンター等の施設を含む。）については、平成28年3月に策定した「池田市公共施設等総合管理計画」の公共施設等管理方針を踏まえ、防災上の重要度や施設の将来の利用計画を勘案して、計画的に耐震化の促進を図っていきます。

また、天井等の脱落防止対策やエレベーターの耐震対策もあわせて検討していきます。

第5章 耐震化の促進への社会環境整備

(1) 耐震改修以外の建替えや住替え等による促進

耐震改修だけでなく、将来の住まい方によっては、高齢者向け住宅などへの住替え支援や建替えを促進することも耐震化を進める有効な手段であり、関係機関と連携した促進策を検討します。

(2) 税の抜本改正や支援制度の拡充

耐震改修を行った場合の所得税及び固定資産税の税控除額の拡大や、その他耐震化の促進に直結するような新たな税制改正、耐震改修に係る国庫補助の拡充や新たな補助の創設などについて、大阪府と連携した国への提案・要望を行います。

(3) 中古住宅市場の活用

中古住宅市場において、耐震改修した住宅が高く評価されるような環境整備について、大阪府と連携して国へ働きかけます。

(4) マンションの耐震化の促進

これまでマンションについては耐震診断補助制度による支援を行ってきました。今後は、これまでの支援を継続するとともに、スムーズな合意形成の進め方や、耐震改修工事を行う際の入居者の仮移転が必要となる場合の支援策などについて、関係機関と連携して検討を行っていきます。

また、耐震改修促進法に基づく「区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定」や、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく「マンションの除却の必要性に係る認定」などの制度を活用して、マンションの耐震改修・建替えの促進を図ります。

第6章 その他関連施策の促進

1. 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、被害が発生するおそれがあります。

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、家具の転倒防止対策の重要性について、耐震セミナーや、地域の防災訓練、パンフレットなどにより普及啓発を行います。

(2) 防災ベッドや耐震テーブルの活用の促進

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、防災ベッドや耐震テーブルの活用を促進します。

2. ハザードマップの活用

地震災害などの被害を最小限に抑えるには、市民一人ひとりが日頃から災害について関心を持ち、いざという時に落ち着いて行動できるよう、正しい心構えと知識を身につけておくことが重要です。ハザードマップは、災害時に避難救護活動を行う施設、特に注意すべき場所や防災知識などをまとめたものです。今年度改訂予定のハザードマップを活用し、市民の防災意識の向上を図ります。

3. 2次構造部材の安全対策

(1) コンクリート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、地震発生時のコンクリート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ます。コンクリートブロック塀等の耐久性・転倒防止策などについての知識の普及に努めるとともに、危険なコンクリートブロック塀等の所有者への注意喚起、安全な改修工法の普及啓発を図ります。

(2) ガラス、外壁材、屋外広告物、天井等の脱落防止対策

1) 窓ガラスや外壁等

地震時には、市街地内のビルのガラスが割れ、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ます。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とともに、脱落により危害を加える恐れのある建築物の所有者に対しては改善指導を行うことなどを検討します。

2) 屋外広告物

地震の際、看板などの屋外広告物が脱落し、被害をもたらすことがないように、大阪府屋外広告物条例に基づき、設置者に対し、屋外広告物の許可申請時及び設置後の維持管理に際し指導を行っています。今後も、広告物掲出許可時点や講習会などの機会をとらえ、適切な設計・施工や、維持管理についての啓発に努めるなど、大阪府と連携して屋外広告物の安全対策を進めます。

3) 天井

東日本大震災では、体育館など大空間を持つ公共施設の一部において、天井材の一部落下などが発生し、人的・物的被害が発生しました。

これを受け、平成26年4月に建築基準法関係法令が改正され、国土交通大臣が指定する「特定天井」について、大臣が定める技術基準に従って脱落防止対策を講ずべきことが定められるとともに、時刻歴応答計算等の構造計算の基準に天井の脱落防止の計算を追加する等の改正が行われました。

今後は、国の技術基準に適合していない特定天井については、脱落防止対策を行うよう普及啓発を実施するとともに、脱落による被害の恐れのある施設の所有者及び管理者には、改善指導を行うことなどを検討します。

(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異常停止し、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ます。建築基準法に基づく定期検査などの機会を捉え、現行指針に適合しないエレベーターの地震時のリスクなどを建物所有者等に周知し、エレベーターの安全対策を推進します。

4. 空き家対策

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家数は 7,200 戸、空き家率は 13.7%となっており、空き家は年々増加の傾向にあります。このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化などの問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがあります。

地震時に管理不全の空き家が倒壊し、道路を閉塞すると、緊急車両や避難の通路の妨げとなり、人的被害を拡大させるおそれがあります。そのため、管理不全により倒壊し、道路を閉塞するおそれのある空き家等については所有者に対して指導を行うほか、耐震性が不足する空き家の除却への支援を行っていきます。

5. 耐震改修促進法による指導等

(1) 耐震診断義務付け対象建築物への対応

耐震改修促進法により耐震診断が義務付けられた大規模建築物、広域緊急交通路沿道建築物等については、国土交通省令に基づき、耐震診断の結果をホームページ等で公表します。また、期限内に報告のない所有者については督促し、それでも報告のない所有者に対しては報告すべきことを命令し、その旨を公表します。

(2) 耐震改修等の指導・助言等

耐震改修促進法では、建築基準法の耐震関係規定に適合しない全ての建築物について、所有者の耐震診断及び耐震改修の努力義務が課せられています。所管行政庁である本市は、耐震関係規定に適合しない建築物の所有者に対して、必要に応じて、指導及び助言を行うものとします。

また、耐震診断及び耐震改修の必要性が認められる指示対象の特定既存耐震不適合については、建築物の所有者に対して、必要な指導、助言、指示などを行います。

第7章 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、行政のみならず、市民、民間事業者などが、協働して耐震化に取り組むことができる体制を整備します。

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、住替えなど、さまざまな施策による耐震化の促進が必要なことから、高齢者向け住宅や福祉施策を所管する部局との連携を図ります。また、多数の者が利用する建築物については、学校や病院、社会福祉施設などを所管する部局との連携を図ります。

2. 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、府内の建築物等の震災対策を推進するため、公共・民間の団体が連携して、建築物の耐震性の向上を図ることを目的として、平成10年に設立されました。これまで本協議会では、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ました。

本市は、本協議会を活用し、建築物の耐震化を図るためのさまざまな取組みについて連携していきます。

【主な事業内容】

- 耐震診断・耐震改修相談窓口の設置
- 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

3. 関係団体との連携

木造住宅の耐震化については、NPO や建築士事務所協会などの関係団体との連携により進めていますが、リフォームにあわせた耐震改修の普及活動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。

4. 自主防災組織、自治会等との連携

建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図ることで、より地域に根ざした対策が講じられることが重要であると考え、大阪府池田土木事務所、自主防災組織、地元自治会などと連携し、耐震化の促進に取り組みます。

參考資料

資料 1. 用語の解説

p 1

○建築物の耐震改修の促進に関する法律（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「耐震改修促進法」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ました。

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 日に施行されました。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ました。

さらに東日本大震災を受け、再度、平成 25 年 11 月 25 日に改正され、建築物の耐震改修を促進する取組みを強化する措置が講じられました。

○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す。

○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す。

○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います。

p 2

○池田市総合計画

本市の中長期的な将来、さらには 22 世紀をも見据えた発展と豊かな市民生活を築くため、目指すべき将来像を示し、まちづくりの基本目標とその実現のための施策を明らかにすることを目的として策定した計画です。本市の総合的かつ計画的な都市経営の根幹をなす計画です。

○池田市地域防災計画

災害対策基本法第 42 条に基づいて、池田市防災会議が定めた計画です。災害予防、災害応急対策及び災害復旧・復興対策を実施することによって、住民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的としています。計画では、地域の絆で災害に強いまちづくりを目指し、市や防災機関、住民及び事業所が果たすべき責務と役割を定めています。

○池田市住宅マスタープラン

「住んでよかった住みたいまち池田」「成熟した住宅都市として持続可能な住まい・まち」の実現のため、本市の住宅施策の基本目標、本市における基本的な住宅施策の展開方針を定めた計画です。

p 3

○直下型地震

内陸部などの地中の浅い場所で発生する地震のことです。活断層（約 200 万年前から現在までの間に動いたとみなされ、将来も活動することが推定される断層）において、地球を殻のように覆うプレート（岩板）内部に圧力がかかってひずみが蓄積し、一部が破壊して起きます。

東南海・南海地震のように、日本列島近くの太平洋海底でプレートが跳ね上がって起きる「海溝型地震」に比べると一般的に規模は小さいですが、震源に近い地域では被害が大きくなりやすいのが特徴です。

p 5

○住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査です。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ます。

p 6

○多数の者が利用する建築物（特定既存耐震不適格建築物）

耐震改修促進法で定められている学校・病院・ホテル・事務所など一定規模以上で多数の人々が利用する建築物です。

p 8

○旧耐震基準木造住宅

昭和 56 年の建築基準法の改正以前に（旧耐震基準により）建てられた木造住宅です。

p 13

○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です。

○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活かされた工法です。地域の気候・風土に適応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ました。土壁が基本で、貫や差し鴨居などが多く用いられているのが特徴です。

○許容応力度等計算

建築物の部材に生じる力を計算する 1 次設計と、地震力によって生じる変形量を計算する 2 次設計とを合わせた総称で、1 次設計として中程度の地震に対して部材の応力度を許容応力度内に抑えるようにし、2 次設計では部材が降伏しても建築物全体としては倒壊しないように必要な強度と粘りをもたせるように算定します。

○限界耐力計算

建築物の安全性を確認する計算方法の一つです。限界耐力計算では、地震に対して、建築物を 1 つの振子と仮定してゆれの程度を計算します。地震の際に許す変形（限界変形）とそのときの地震力に抵抗する建築物の限界となる耐力（限界耐力）を把握することにより、建築物の安全性を確認します。

○耐震シェルター

住宅の一部屋を鉄骨などで補強して、地震の際の緊急避難場所とし、建築物が倒壊した場合においても安全な空間を確保します。

○防災ベッド

就寝中に地震により家屋が倒壊しても、生命を守ることができる安全な空間を確保することを目的とした、鋼製の防護フレームなどが取り付けられているベッドです。

○耐震テーブル

普段はテーブルとして、いざというときはテーブル型シェルターとして、地震の際の落下物などから身を守ることができるテーブルです。

○耐震診断が義務付けられた大規模建築物（要緊急安全確認大規模建築物）

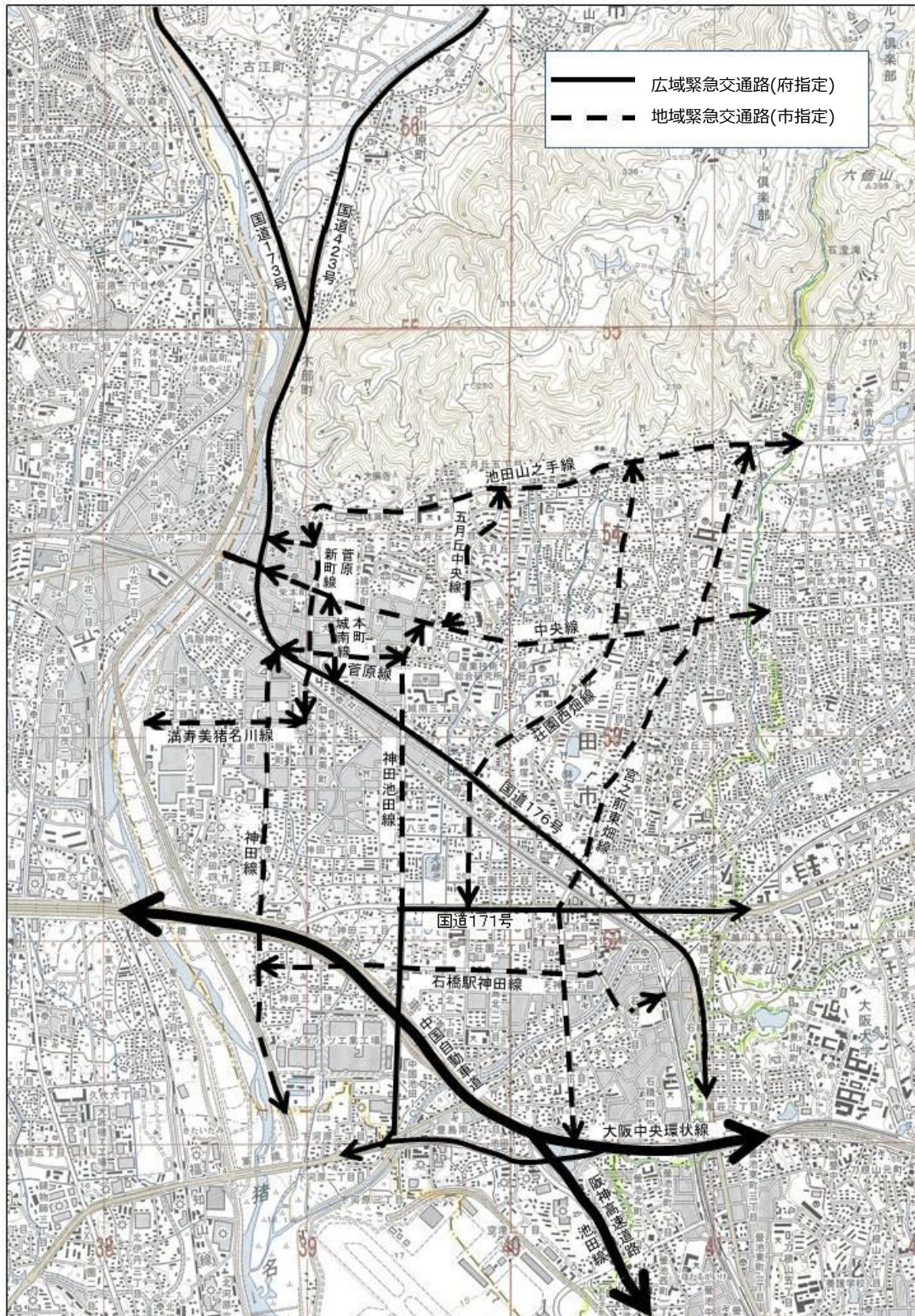
耐震改修促進法で定められている病院、店舗、旅館等の不特定多数が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難に特に配慮を要する者が利用する建築物等のうち大規模なものであって、昭和 56 年 5 月 31 日以前の地震に対する安全性が明らかでない建築物です。

資料 2. 耐震改修促進法における規制対象一覧

用途		特定既存耐震不適格建築物の要件	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	耐震診断義務付け対象建築物の要件
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数 2 以上かつ 1,000 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数 2 以上かつ 3,000 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。
	上記以外の学校	階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上		
体育館 (一般公共の用に供されるもの)		階数 1 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 1 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 1 以上かつ 5,000 m ² 以上
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		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗				
ホテル、旅館				
賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舎、下宿				
事務所				
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホーム その他これらに類するもの		階数 2 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 2 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 2 以上かつ 5,000 m ² 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				
幼稚園、保育所		階数 2 以上かつ 500 m ² 以上	階数 2 以上かつ 750 m ² 以上	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上
博物館、美術館、図書館		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
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、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗				
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。）				
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				
自動車車庫その他の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建築物		政令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	階数 1 以上かつ 500 m ² 以上	階数 1 以上かつ 5,000 m ² 以上で敷地境界線から一定距離以内に存する建築物

資料3. 緊急交通路道路網図

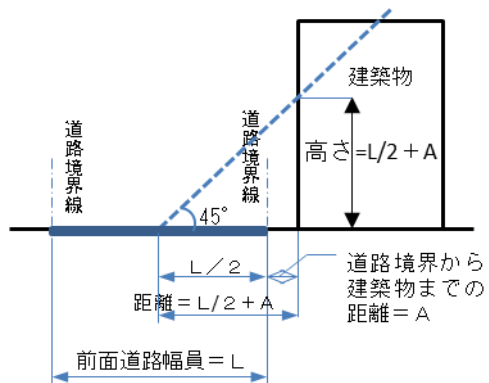
下図の広域緊急交通路(府指定)のうち、耐震診断義務化対象路線として、池田市域においては国道176号、大阪中央環状線(府道2号)、大阪池田線(府道10号)が指定されています。



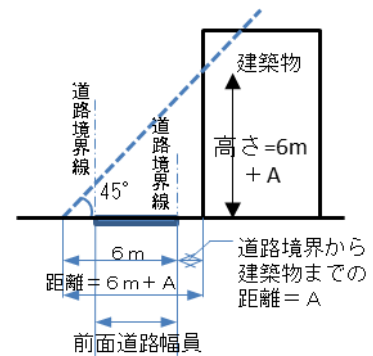
資料4. 広域緊急交通路沿道建築物(耐震診断義務付け対象となる一定の高さ以上の建築物)

耐震診断義務化対象路線沿道にある昭和56年5月31日以前に着工した建築物で、倒壊時に道路を閉塞する可能性があるものが対象(下図参照)となります。耐震診断が義務となる対象建築物については、耐震診断等を行う所有者に対する大阪府の補助制度があります(平成28年現在)。

【道路幅員が12mを超える場合】



【道路幅員が12m以下の場合】



資料5. 住宅・建築物の耐震化、リフォーム等に関する相談窓口一覧

相談窓口	連絡先等		相談内容
一般財団法人 大阪建築防災 センター	TEL	06-6942-0190	<ul style="list-style-type: none"> ○木造住宅及び非木造建築物の耐震診断・改修に関すること。 ○木造住宅の簡便な改修方法に関すること。 ○耐震診断技術者等の斡旋・紹介に関すること。 ○既存建築物の宅地(石積みの擁壁など)の安全性に関すること。 ※面接相談(事前予約 TEL/06-6942-0190)
	相談場所	大阪市中央区谷町 3-1-17 高田屋大手前ビル 3階	
	定休日	土・日、祝日、盆休み、年末年始	
	受付時間	10:00～16:30 (但し、面接相談は毎月1回、 指定日/13:30～16:30)	
一般社団法人 大阪府建築士 事務所協会	TEL	06-6946-7065	<ul style="list-style-type: none"> ○建築相談会(無料) 毎月第2金曜、第4土曜に建築相談会を開催。 事前に相談申込書提出、完全予約制、 各1時間程度 第2金曜:18:00～19:00、 第4土曜:16:00～18:00 ○建築に関する全般的な相談とアドバイスを行う。 ○現地相談は原則として行いません。希望される方には会員事務所で対応する場合があります。 (有料)
	相談場所	大阪市中央区農人橋 2-1-10 大阪建築会館 2階	
	定休日	土・日、祝日、盆休み、年末年始	
	受付時間	9:30～17:30	
公益社団法人 大阪府建築士 会	TEL	06-6947-1961	<ul style="list-style-type: none"> ○住まいを中心とした建築相談を行う。 ・電話相談 (TEL/06-6947-1966) 月～金曜日/13:00～16:00 ・面接相談(要予約) 月～金曜日/16:00～17:00 (1時間以内 5,400円(税込)、延長1時間 以内 3,240円(税込)) ・現地相談(要予約) 半日(3時間以内) 33,000円(税込) 1日(3時間以上) 55,000円(税込) ○リフォームの内容等技術的な相談を行う。
	相談場所	大阪市中央区谷町 3-1-17 高田屋大手前ビル 5階	
	定休日	土・日、祝日、盆休み、年末年始	
	受付時間	10:00～17:00	
大阪府 住宅相談室	TEL	06-6944-8269	<ul style="list-style-type: none"> 住まいに関する様々な相談に対応し、必要に応じて適切な相談窓口をご案内します。相談は無料です。 ○借地・借家関係 ○土地建物売買関係 ○建築工事関係 ○公的賃貸住宅関係
	相談場所	大阪市中央区大手前 3-2-12 大阪府庁別館 1階	
	定休日	土・日、祝日、年末年始	
	受付時間	9:00～12:00 13:00～17:00	
一般財団法人 大阪住宅 センター	TEL	06-6915-3580(相談専用電話)	<ul style="list-style-type: none"> ○新築・リフォーム等に関する住宅相談 (法律・税務・資金計画相談は要予約) ○住宅展示場を活用した新築住宅に関する情報提供 ○図書閲覧等の各種の住宅情報の提供 ○住宅セミナーの開催(主に土・日曜に随時開催) ■開催時間:14:00～ ■主なセミナーの内容 住宅ローン・収納に関する事、各種セミナーなど
	相談場所	大阪市鶴見区焼野 1-南 2 花博記念公園ハウジングガーデン内 住宅情報相談センター	
	定休日	水曜日	
	受付時間	10:00～17:00	

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会 (総合窓口/大阪府住宅供給公社マンション建替・相談グループ)	TEL	06-7669-0012	<ul style="list-style-type: none"> ○分譲マンションの修繕、改修、建替えなどについての相談対応。 ○管理組合が取り組む修繕、改修、建替えなどを支援する相談アドバイザーの派遣(原則2回まで無料)及び実務アドバイザーの派遣(有料)に関すること。
	相談場所	大阪府中央区今橋 2-3-21 藤浪ビル	
	定休日	土・日、祝日	
	受付時間	9:00～17:00	
特定非営利活動法人 関西分譲共同住宅管理組合協議会 (関住協)	TEL	06-4708-4461	<ul style="list-style-type: none"> ○対象：会員・一般(管理組合、個人、その他) ○内容：分譲マンションの管理組合が抱える問題全般。(区分所有法その他関連法規と運営、長期修繕計画や大規模改修・日常修繕と維持保全、共同生活、委託管理、建替えに関すること等) ○定例相談：面談(第1、3土曜日/13:00～17:00) ※予約制。各1時間程度。会員は無料。会員以外の相談料1件3,000円
	相談場所	大阪府中央区南船場 1-13-27 アイカビル4階	
	定休日	土・日、祝日	
	受付時間	10:00～17:00	
公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部	TEL	06-4706-7560	<ul style="list-style-type: none"> ○「マンションみらいネット」登録の案内 ○「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」の案内 ○マンション管理に関する一般的な相談(面接相談は要予約) ○テクノサポートネット(登録建築士事務所)等の案内 ○管理組合登録制度の案内
	相談場所	大阪府中央区今橋 2-3-21 今橋藤浪ビル3階	
	定休日	土・日、祝日	
	受付時間	9:30～17:00	

(平成28年4月1日現在)

池田市 都市建設部 審査指導課

〒563-8666 池田市城南一丁目1番1号
電話：072-754-6339