

第3期池田市住宅・建築物耐震改修促進計画の概要（令和8年3月）

1. 計画策定の背景と目的

■計画の目的

住宅・建築物の耐震化を促進することにより、今後発生が予測される大規模地震による住宅・建築物の被害の軽減を図り、市民の生命、身体及び財産を保護することを目的とする。

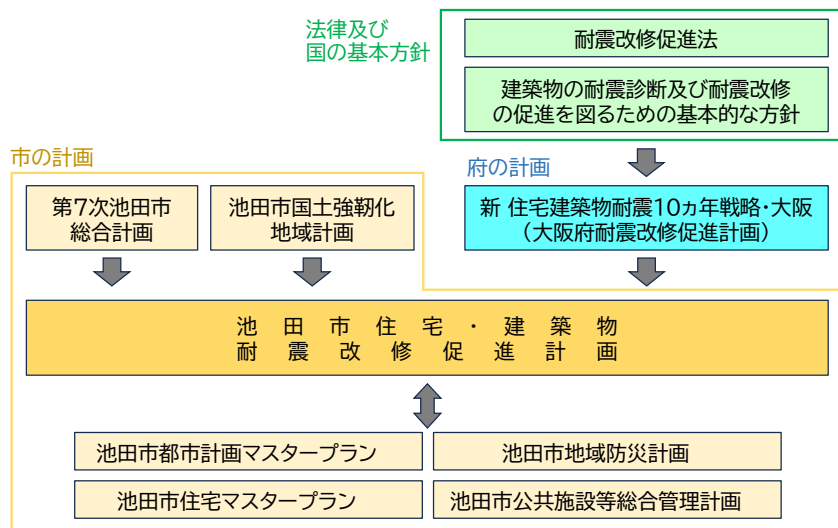
■計画策定の背景

- 平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災で多くの建築物が倒壊し人命が失われた教訓を基に、地震による建築物の倒壊等の被害から人命や財産を守ることを目的として、同年12月に耐震改修促進法が施行され、その後、平成17年の同法の改正により、市町村には耐震改修促進計画の策定の努力義務が課せられた。
- 令和7年7月に、耐震改修促進法に基づく「国の基本方針」が改正され、住宅については令和17年までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和12年までに、要安全確認計画記載建築物については早期に、それぞれ耐震性が不十分なものをおおむね解消するという国の目標が示される。
- 令和8年3月、「新 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」が策定され、府内の目標が示される。

「第3期池田市住宅・建築物耐震改修促進計画」を策定する

■計画の位置付け

耐震改修促進法第6条に基づき、国の基本方針及び府計画の内容を踏まえ、本市の総合計画及び国土強靱化地域計画に即し、本市の都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン等の関連する計画との整合を図り策定する。



2. 計画の基本的事項

■対象建築物

昭和56年5月31日以前に着工して建築された建築物のうち、必要な耐震性能を有していない市内すべての建築物を対象とし、特に下記に示す建築物については、重点的に耐震化に取り組むこととし、進捗管理を行う。

| 建築物の種類 | 説明 |
|--------------------------------|--|
| 住宅 | 戸建住宅、長屋、共同住宅等 |
| 多数の者が利用する民間建築物 | 学校、病院、ホテル、事務所その他多数の者が利用する一定規模以上の建築物 |
| 要緊急安全確認大規模建築物 | 不特定多数の者等が利用する大規模建築物等 【耐震診断義務付け対象建築物】 |
| 多数の者が利用する市有建築物 | 市庁舎、市立小・中学校、市営住宅等の市が所有する一定規模以上の建築物 |
| 要緊急安全確認大規模建築物 | 不特定多数の者等が利用する大規模建築物等 【耐震診断義務付け対象建築物】 |
| 広域緊急交通路沿道建築物 (要安全確認計画記載建築物) | 新 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪に規定する耐震診断義務付け対象路線にその敷地が接する通行障害建築物 【耐震診断義務付け対象建築物】 |

■計画期間

府の計画期間と整合を図るため、令和8年度から令和17年度までの10年間とする。

| (第1期) H20～H27年度 | (第2期) H28～R7年度 | (第3期) 今回改定 R8～R17年度 |
|--------------------|-------------------|-------------------------------|
| 計画期間(8年) | 計画期間(10年) | 計画期間(10年) |

3. 耐震化の現状と目標

| 建築物の種類 | 池田市 | | 国 | 府 |
|-------------------|---------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| | 現状 | 目標 | 目標 | 目標 |
| 住宅 | 耐震化率 92.7% | 令和17年度末までに おおむね解消 | 令和17年までに おおむね解消 | 令和17年度末までに おおむね解消 |
| 耐震診断義務付け対象建築物 | | | | |
| 要緊急安全確認 大規模建築物 | 耐震性不十分 5棟 | 令和12年度末までに おおむね解消 | 令和12年までに おおむね解消 | 令和12年度末までに おおむね解消 |
| 広域緊急交通路 沿道建築物 | 耐震性不十分 14棟 | 令和17年度末までに 道路閉塞建築物※1 を解消 | 早期に おおむね解消 | 令和17年度末までに 道路閉塞建築物※1 を解消 |

※1) 倒壊により緊急車両等の通行が確保されないおそれがある建築物(府計画の考え方に基づく)

第3期池田市住宅・建築物耐震改修促進計画の概要（令和8年3月）

4. 住宅・建築物の耐震化の促進を図るための施策

■木造住宅の耐震化

- ・耐震診断、耐震設計、耐震改修にかかる費用の一部を補助する制度を継続する。
- ・住宅所有者に対し、耐震化に向けた意識啓発を促すため、ダイレクトメールの送付等の積極的な啓発活動を行う。
- ・審査指導課に相談窓口を設置して、耐震化を検討する市民に対し、わかりやすい情報提供に努める。
- ・リフォームの機会を捉えた耐震化を図るため、建築関係団体と連携して耐震・リフォーム個別相談会を開催し、耐震改修のメリットや手法に関する情報提供を行う。
- ・昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに建築された木造住宅については、接合部の仕様等が現行の耐震基準に適合していないものがあるため、所有者自らが耐震性を判断できる「新耐震木造住宅検証法」の周知などを、府と連携して取り組む。
- ・耐震改修を行った場合の所得税、固定資産税の税制優遇措置について、情報提供を行う。
- ・耐震改修への誘導だけでなく、関係機関と連携して、高齢者向け住宅等への住替えや建替え等の促進策を検討する。
- ・地域住民による自主防災組織と連携した啓発活動に取り組む。
- ・旧耐震木造住宅の実数と位置をピンポイントで把握し、地域特性等に応じた支援メニューと働きかけの手法を検討する。

■共同住宅の耐震化

分譲マンション

- ・耐震化に向けた区分所有者の合意形成などの課題に対応するため、マンションの管理組合等からの事前相談等をサポートする仕組づくりを府と連携して検討する。
- ・マンション管理組合に対する耐震に関する普及啓発を、府と連携して実施する。

非木造賃貸共同住宅

- ・対象棟数の把握と課題等に対する取組内容の検討について、府と連携して実施する。

■多数の者が利用する建築物(大規模建築物を含む)の耐震化

- ・大規模地震の際の利用者の安全を確保する観点から、建築物の所有者等が耐震化の取組みを進められるよう耐震診断及び耐震改修に関する情報提供など、耐震化への働きかけを行う。
- ・耐震性が不十分な要緊急安全確認大規模建築物の所有者等に対し、耐震化に向けた個別対応を行う。

■広域緊急交通路沿道建築物の耐震化

耐震性が不十分な広域緊急交通路沿道建築物の所有者等に対して、具体的な耐震改修工法、概算費用、補助制度等に関する情報を提供するなど、府と連携してプッシュ型による後押しを行う。

■市有建築物の耐震化

市有建築物については、「池田市公共施設等総合管理計画」の方針に基づき、耐震化あるいは更新等の対応手法を総合的に判断して進める。

■特定既存耐震不適格建築物に対する指導・助言等

地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められる特定既存耐震不適格建築物に対し、必要に応じて耐震改修促進法による指導及び建築基準法による勧告又は命令を行う。

5. 関連する地震時の安全対策

■ブロック塀等の安全対策

公道に面する安全が確保されていない既存のブロック塀等について、撤去費用の一部を補助する制度を設けており、本制度の周知、活用により安全対策を推進する。

■窓ガラス、天井、外壁、屋外広告物等の落下防止対策

大規模地震時に、建築物からの落下のおそれのある窓ガラスや天井、外壁、袖看板等について、必要な点検や改修、適切な維持保全を行うよう所有者等への周知・啓発を行う。

■エレベーターの地震対策

地震の際にエレベーター利用者が閉じ込められることを防止するため、平成21年9月に地震時管制運転装置※2の設置が義務化されたが、それ以前の地震時管制運転装置が設置されていないエレベーターに存在するため、所有者に対して閉じ込め防止対策の普及啓発を行う。

※2)地震を感知した時に、自動的に最寄りの階に停止する装置

■家具類の転倒防止・地震火災対策

家具の固定等の安全対策や感震ブレーカーの設置等について、関係機関と連携して情報提供と意識啓発を行う。