

池田市住宅・建築物耐震改修促進計画

平成 20 年 10 月

池 田 市

池田市住宅・建築物耐震改修促進計画

目次

はじめに	1
1 . 計画の背景	1
2 . 計画の目的	1
3 . 計画の位置づけ	1
1 章 耐震化の実施に関する目標	2
【1】 地震による被害想定	2
【2】 耐震化の現状	5
【3】 耐震化の目標設定	11
2 章 耐震化を推進するための施策に関する事項	15
【1】 施策の取組み方針	15
【2】 耐震化を促進する支援策の概要	17
【3】 耐震改修を推進するための環境整備	18
【4】 地域特性に着目した施策の展開	19
【5】 市有建築物の耐震化への取組み	21
3 章 啓発及び知識の普及に関する事項	22
【1】 避難地・避難路周辺における取組み	22
【2】 相談体制の整備・情報提供の充実	23
【3】 地元組織・関係団体との連携	23
4 章 その他、耐震化の促進に必要な事項	24
【1】 耐震改修促進法による指導など	24
【2】 非構造部材の安全性の向上	25
【3】 居住空間の安全性の確保	26
資料編	27

(図表の数値については、四捨五入の結果により、総数と内訳の合計が合わない場合がある。)

はじめに

1. 計画の背景

近年、新潟県中越地震や能登半島沖地震等の大規模地震が頻発していることに加え、東南海・南海地震など大地震発生への切迫性が指摘されている。平成 17 年の中央防災会議では、「地震防災戦略」が策定され、大規模地震に対して今後 10 年間で人的被害及び経済被害額を軽減させるための数値目標が定められた。さらに、国土交通省の「住宅・建築物の地震防災推進会議」では、住宅・建築物の耐震化率を 10 年間で現状の 75% から 90% に引き上げる目標が掲げられた。この目標を達成するため、平成 18 年に耐震改修促進法が改正され、都道府県には国の基本方針に基づく耐震改修促進計画の策定を義務付け、市町村には耐震改修促進計画を策定する努力義務が課せられた。

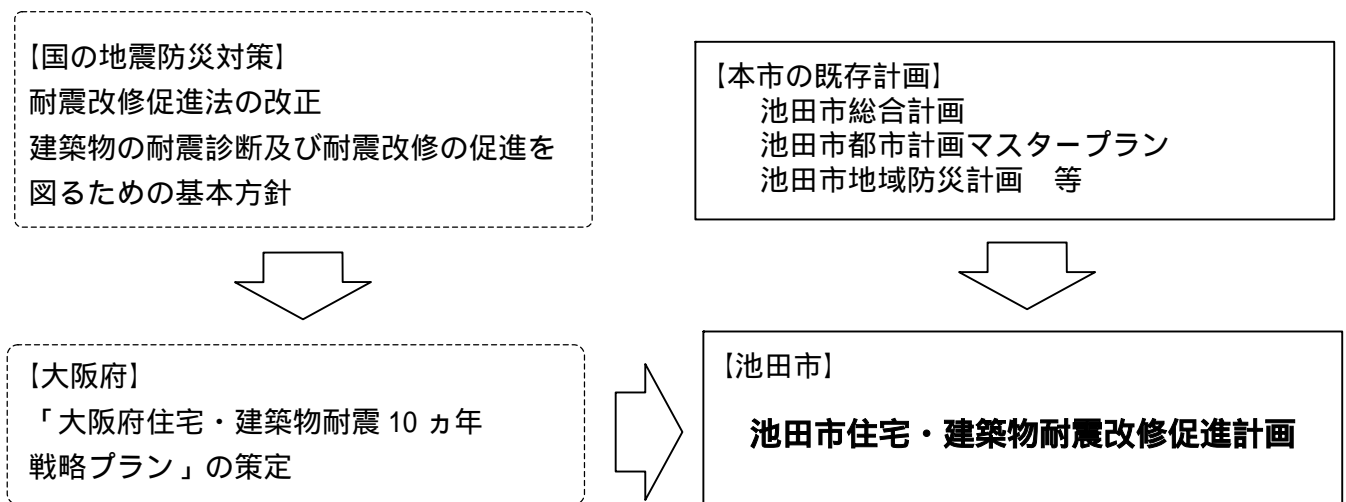
2. 計画の目的

本市では、大阪府の耐震改修促進計画を推進するために必要な施策等を定めた「大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略プラン」(平成18年12月)を踏まえ、本市域における住宅・建築物の耐震化を促進するために「池田市住宅・建築物耐震改修促進計画」を策定し、将来予測される大地震による被害の軽減を図り、安全・安心なまちづくりに取り組むものとする。

尚、計画策定にあたっては、本市の既存の計画「池田市総合計画」、「池田市都市計画マスタープラン」、「池田市地域防災計画」との整合性を図るものとする。

3. 計画の位置づけ

本計画の期間は平成20年度から平成27年度までとし、概ね5年ごとに検証を行う。



1章 耐震化の実施に関する目標

【1】地震による被害想定

(東南海・南海地震)

東南海・南海地震は太平洋沖の南海トラフで定期的が発生している地震で、今後 30 年以内で 50～60%の確率で発生し、本市域の広範囲で震度 5 強を超えると予測される。その地震による建築物及び人的被害は、以下のとおり想定されている。

表 1-1 建築物被害想定

単位：棟

	全 壊			半 壊		
	木 造	非木造	計	木 造	非木造	計
池田市	37	2	39	85	14	99
大阪府	21,057	1,284	22,341	41,452	6,386	47,838

表 1-2 建築物被害による人的被害想定

単位：人

	死 者			負 傷 者		
	早 朝	昼 間	夕 刻	早 朝	昼 間	夕 刻
池田市	0	0	0	42	30	31
大阪府	99	84	85	22,027	18,473	18,413

(参考：直下型地震)

表 1-3 建築物被害想定

単位：棟

上段：池田市 下段：大阪府	全 壊			半 壊		
	木 造	非木造	計	木 造	非木造	計
上 町 断 層 帯 A	3,211	129	3,340	3,600	440	4,040
	329,361	33,215	362,576	270,924	58,531	329,455
上 町 断 層 帯 B	20	1	21	46	11	57
	204,870	14,352	219,222	181,022	31,837	212,859
生 駒 断 層 帯	41	2	43	97	16	113
	251,239	24,077	275,316	203,564	40,657	244,221
有馬高槻断層帯	2,317	86	2,403	3,056	342	3,398
	80,095	5,605	85,700	80,614	12,608	93,222
中央構造線断層帯	0	0	0	0	0	0
	26,315	1,827	28,142	36,130	5,722	41,852

(表 1-1～3 出典：大阪府第 2 次地震被害想定調査結果)

表 1-4 建築物被害による人的被害想定

単位：人

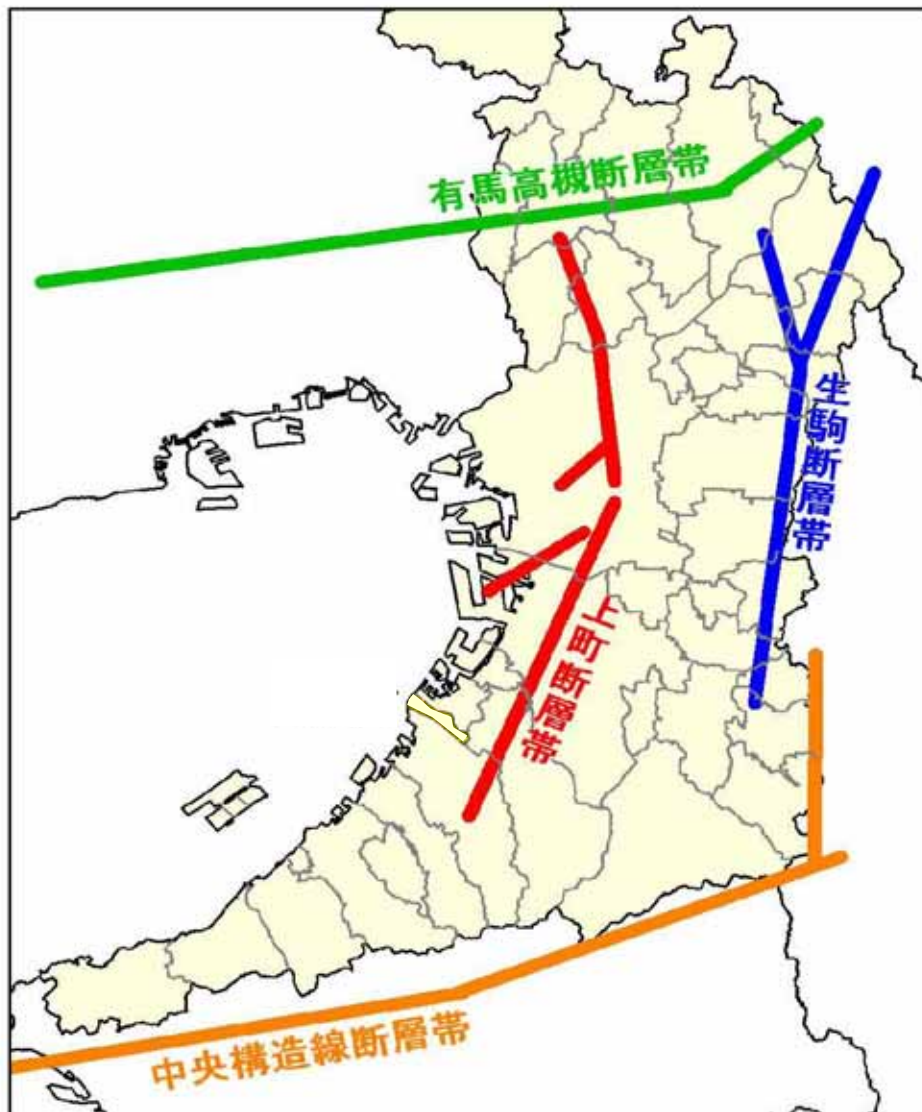
上段：池田市 下段：大阪府	死 者			負 傷 者		
	早 朝	昼 間	夕 刻	早 朝	昼 間	夕 刻
上 町 断 層 帯 A	36	26	26	2,003	1,496	1,509
	10,831	10,812	10,338	12,4976	101,078	100,648
上 町 断 層 帯 B	0	0	0	21	14	14
	5,654	3,788	4,015	81,536	64,796	65,247
生 駒 断 層 帯	0	0	0	45	34	34
	7,559	5,624	5,702	84,932	70,328	70,023
有 馬 高 槻 断 層 帯	23	16	16	1829	1289	1312
	2,129	1,384	1,462	42,004	29,372	30,407
中央構造線断層帯	0	0	0	0	0	0
	321	223	233	15,409	10,466	11,057

上町断層帯 A：府内北中部で強い揺れが想定されるケース

上町断層帯 B：府内南部で強い揺れが想定されるケース

(出典：大阪府第 2 次地震被害想定調査結果)

直下型地震の想定断層



(出典：大阪府第2次地震被害想定調査結果)

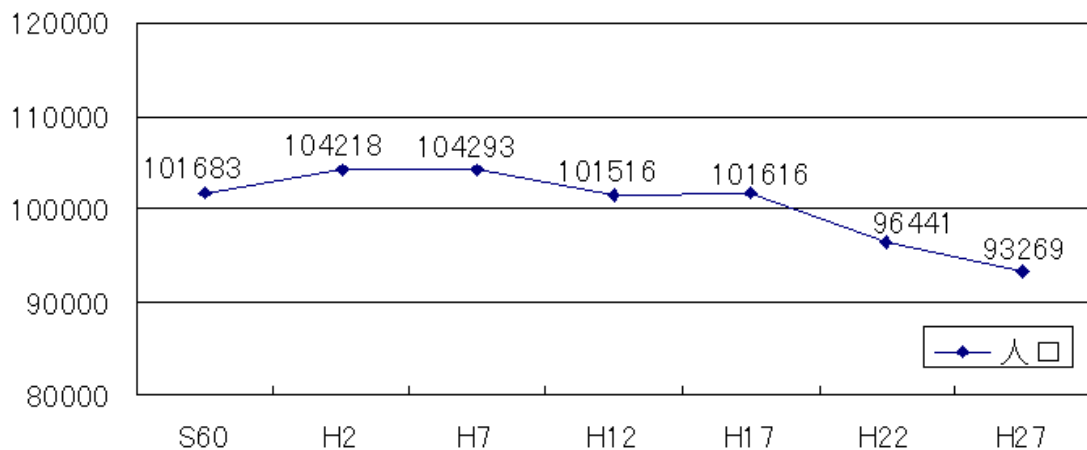
【2】耐震化の現状

1．住宅の耐震化の現状

（1）住宅を取り巻く環境

池田市の人口は、平成2年の約10万4千人をピークに減少傾向となっており、平成17年時点では約10万1千人となっている。平成17年以降減少が加速することが推測され、目標年次の平成27年には約9万3千人と推計される。

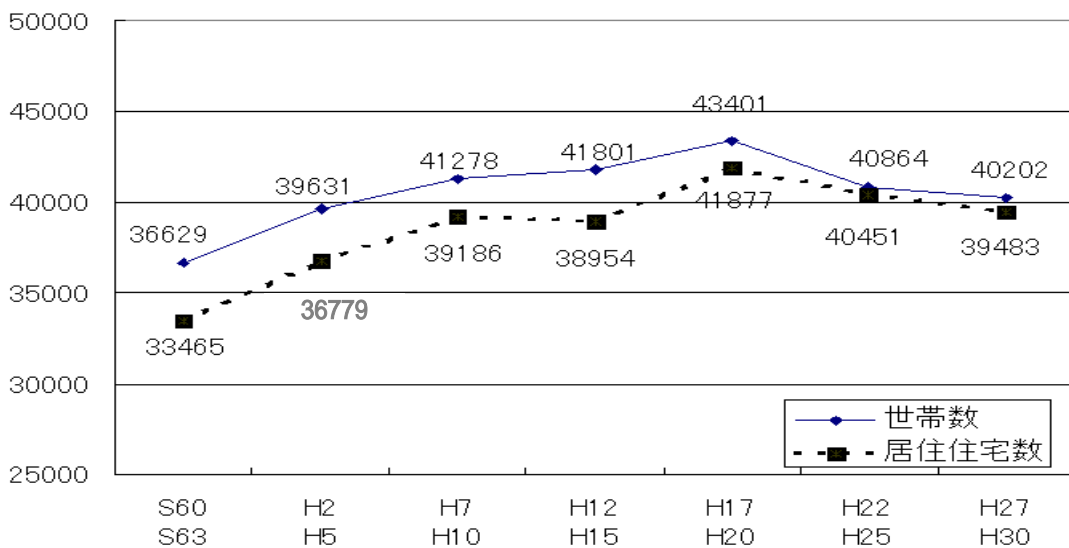
人口の推移



(S60～H17：国勢調査) (H22～H27：国立社会保障人口問題研究所 H15 推計)

世帯数については、平成17年まで増加傾向が続き、平成17年をピークとして減少に転じ、目標年次の平成27年には約4万世帯と推計される。

世帯数の推移



世帯数 (S60～H17：国勢調査、H22～H27：大阪府推計値の増減率をもとに推計)

居住住宅数 (S63～H15：住宅土地統計調査、H20～H30：世帯数との比率をもとに推計)

(2) 住宅の耐震化の状況

耐震化の現状 平成 19 年現在、住宅数は総数が約 3 万 9 千戸、持家戸建住宅が約 1 万 2 千戸、共同住宅等が約 2 万 7 千戸であり、そのうち耐震性を満たす住宅は総数で 77%、持家戸建住宅が約 55%、共同住宅等が約 88%と推測される。

住宅の耐震化の現状（推計値、平成 19 年現在）

単位：戸

	住宅	建て方別内訳	
		木造戸建住宅	共同住宅等
住宅数 A	39,246	12,449	26,797
耐震性を満たす住宅 B	30,346	6,886	23,460
耐震性が不十分な住宅	8,900	5,563	3,337
耐震化率 $B \div A$ (%)	77 (%)	55 (%)	88 (%)

推計戸数については、一の位で四捨五入している。

(住宅・土地統計調査 大阪府)

木造戸建住宅：木造及び防火木造の戸建住宅

共同住宅等：共同住宅、長屋、非木造戸建住宅

経年変化 昭和 63 年から平成 15 年までの耐震化の経過は下表のようになっている。

建て方別 耐震化の住宅数の推移

単位：戸

		昭和 63 年 (1988 年)	平成 5 年 (1993 年)	平成 10 年 (1998 年)	平成 15 年 (2003 年)
住宅 総数	住宅数 A	33,466	36,779	39,187	38,955
	耐震性を満たす住宅 B	14,727	17,912	24,686	28,361
	耐震性が不十分な住宅	18,739	18,867	14,501	10,594
	耐震化率 $B \div A$ (%)	44 (%)	49 (%)	63 (%)	73 (%)
木造戸 建住宅	住宅数 A	17,169	14,027	14,147	14,732
	耐震性を満たす住宅 B	5,821	3,911	5,827	7,958
	耐震性が不十分な住宅	11,348	10,116	8,320	6,774
	耐震化率 $B \div A$ (%)	34 (%)	28 (%)	41 (%)	54 (%)
共同住宅 等	住宅数 A	16,297	22,752	25,040	24,223
	耐震性を満たす住宅 B	8,906	14,001	18,859	20,403
	耐震性が不十分な住宅	7,391	8,751	6,181	3,820
	耐震化率 $B \div A$ (%)	55 (%)	62 (%)	75 (%)	84 (%)

(住宅・土地統計調査 大阪府)

耐震改修の実績

平成 11 年～15 年の間に耐震改修が行われた住宅の実績は、716 戸となっており、そのうち、木造戸建住宅に対して耐震改修が行われたのは 611 戸（約 85%）である。

住宅の耐震改修の実績（H11 年 1 月～H15 年 9 月：4.75 年間）

	総数(戸)	壁の新設 ・補強	筋違いの設置	基礎の補強	金具による補強	その他
戸建住宅	716	341	157	283	280	146
うち木造戸建	611	316	142	233	268	114

（住宅・土地統計調査 大阪府）

2. 特定建築物の耐震化の現状

(1) 特定建築物(資料編 表-1)の現状

特定建築物(民間)の現状

平成19年9月現在、本市における耐震改修促進法に基づく特定建築物(民間建築物)に該当する建築物は、580棟である。内訳としては、昭和57年以降建築のものが471棟、昭和56年以前建築のものが109棟となっている。

特定建築物(民間)の耐震化の現状(H19年:推計値)

	棟数(割合)
特定建築物(民間)総数	580棟
S57年以降	471棟 (81.2%)
S56年以前	109棟 (18.8%)

特定建築物(市有)の現状

平成19年現在、本市における耐震改修促進法に基づく特定建築物(市有建築物)に該当する建築物は、109棟である。内訳としては、昭和57年以降建築のものが、20棟(18.3%)、昭和56年以前建築のものが、89棟(81.7%)となっており、うち耐震改修促進法に基づく指示対象の建築物は、75棟(68.8%)である。

特に小学校・中学校については昭和56年以前で改修が済んでいない建築物が50棟あり、今後計画的に耐震化を進めることが必要である。

特定建築物(市有)用途別棟数

(単位:棟数)

用途	計	S56以前	うち改修済	うち指示対象	S57以降	
ア	小学校	64	37	1	36	5
	中学校		18	4	14	4
	事務所	1	1	0	1	0
	体育館	2	1	0	1	1
イ	集会場・公民館	5	5	2	3	0
ウ	老人ホーム	2	2	0	2	0
	老人福祉センター	2	2	0	2	0
	幼稚園・保育所	15	10	2	8	5
	病院	2	0	0	0	2
エ	共同住宅・寄宿舎	11	8	4	4	3
	図書館	1	1	0	1	0
	その他公共施設	4	4	1	3	0
計	109	89(81.7%)	14	75(68.8%)	20(18.3%)	

(2) 特定建築物の耐震化の現状

特定建築物（民間）の現状

池田市内の特定建築物（民間）の耐震化の現状は、以下のとおりである。
耐震性を満たす建築物の棟数は、昭和57年（1982年）以降の棟数と、昭和56年（1981年）以前であるが耐震性のある棟数（大阪府が平成16年度（2004年度）に実施したアンケート結果に基づいて推計）の合計値である。

特定建築物（民間）の耐震化の現状（推計値）

建築物の機能	特定建築物（民間） 棟数（割合）
ア．応急対策上、地域の拠点となる建築物 （学校、病院、診療所等）	12 棟
耐震性を満たす建築物	8 棟（66.7%）
耐震性が不十分な建築物	4 棟（33.3%）
イ．不特定多数の者が利用する建築物 （百貨店、マーケット、物販店、ホテル、旅館）	28 棟
耐震性を満たす建築物	19 棟（67.9%）
耐震性が不十分な建築物	9 棟（32.1%）
ウ．一般建築物 （事務所、老人ホーム、工場、その他）	22 棟
耐震性を満たす建築物	12 棟（54.5%）
耐震性が不十分な建築物	10 棟（45.5%）
エ．共同住宅等 （共同住宅、寄宿舍等）	518 棟
耐震性を満たす建築物	432 棟（83.4%）
耐震性が不十分な建築物	86 棟（16.6%）

大阪府のアンケート調査（平成16年度（2004年度）の結果に基づく、昭和56年（1981年）以前の建築で耐震性のある建築物の割合（用途別）

学校：36.22%	病院・診療所：63.24%	百貨店・マーケット・物販店：53.73%
共同住宅（賃貸・分譲）・寄宿舍：42.00%	事務所：59.68%	ホテル・旅館：83.33%
(1) 老人ホーム等：15.38%	工場：76.43%	その他：62.85%
合計：64.04%		

特定建築物（市有建築物）

池田市内の特定建築物（市有）の耐震化の現状は、以下のとおりである。

特定建築物(市有)の耐震化の現状(実績値)

建築物の機能	特定建築物(市有) 棟数 (割合)
ア. 応急対策上、地域の拠点となる建築物 (小中学校、体育館、庁舎等)	67 棟
耐震性を満たす建築物	15 棟 (22.4%)
耐震性が不十分な建築物	52 棟 (77.6%)
イ. 不特定多数の者が利用する建築物 (集会所、公民館)	5 棟
耐震性を満たす建築物	2 棟 (40.0%)
耐震性が不十分な建築物	3 棟 (60.0%)
ウ. 災害時の要配慮者が利用する建築物 (老人ホーム、幼稚園、病院等)	21 棟
耐震性を満たす建築物	9 棟 (42.9%)
耐震性が不十分な建築物	12 棟 (57.1%)
エ. その他 (その他の市有建築物)	16 棟
耐震性を満たす建築物	8 棟 (50.0%)
耐震性が不十分な建築物	8 棟 (50.0%)

道路を閉塞する恐れのある建築物

池田市内の道路を閉塞する恐れのある建築物の耐震化の現状は、以下のとおりである。

道路を閉塞する恐れのある建築物の耐震化の現状(H19年:実績値)

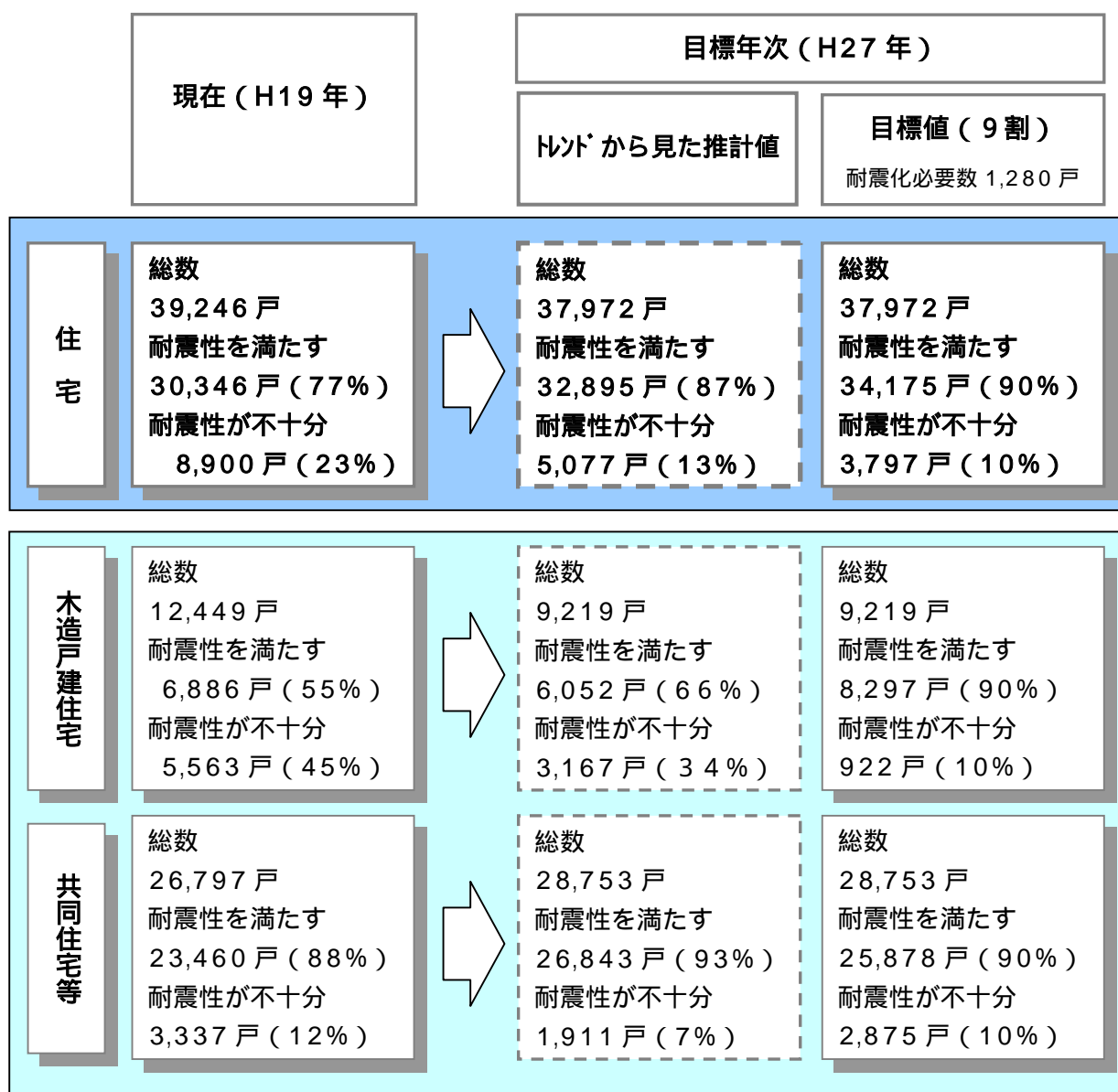
	棟数 (割合)
総数	2568 棟
S57年以降	2492 棟 (97.0%)
S56年以前	76 棟 (3.0%)

【3】耐震化の目標設定

1. 住宅の耐震化の目標設定

(1) 住宅の耐震化の目標

住宅の耐震化率は、目標年次（平成27年度）までに9割とすることを目標とする。なお、国による基本方針及び「大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略プラン」における耐震化率の目標値は9割と定められている。

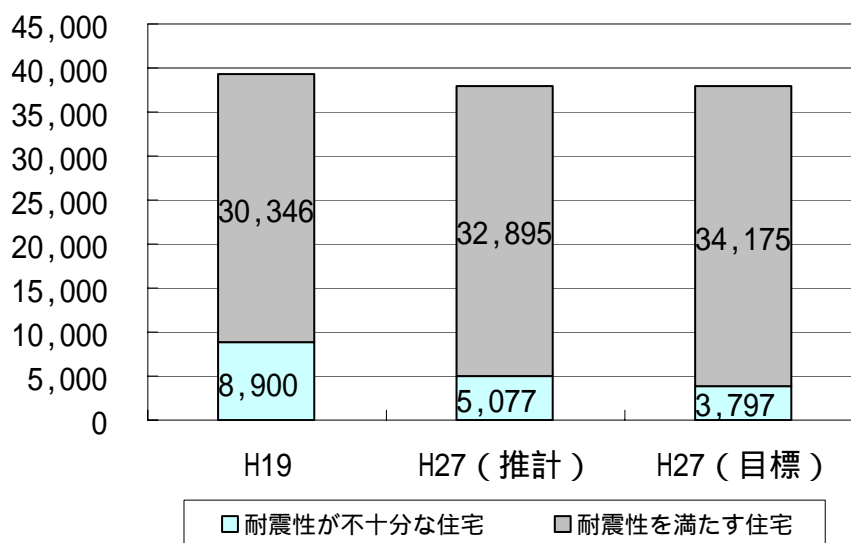


国と同様の方法による耐震化率の現状（全国：平成15年度75%、大阪府：平成18年度73%）
 トrendから見た推計値：S63～H15までの住宅・土地統計調査など統計上の傾向による推計値
 木造戸建住宅：木造及び防火木造の戸建住宅
 共同住宅等：共同住宅、長屋、非木造戸建住宅
 推計戸数については、一の位で四捨五入している。

(2) 目標達成のために必要な住宅数の推計

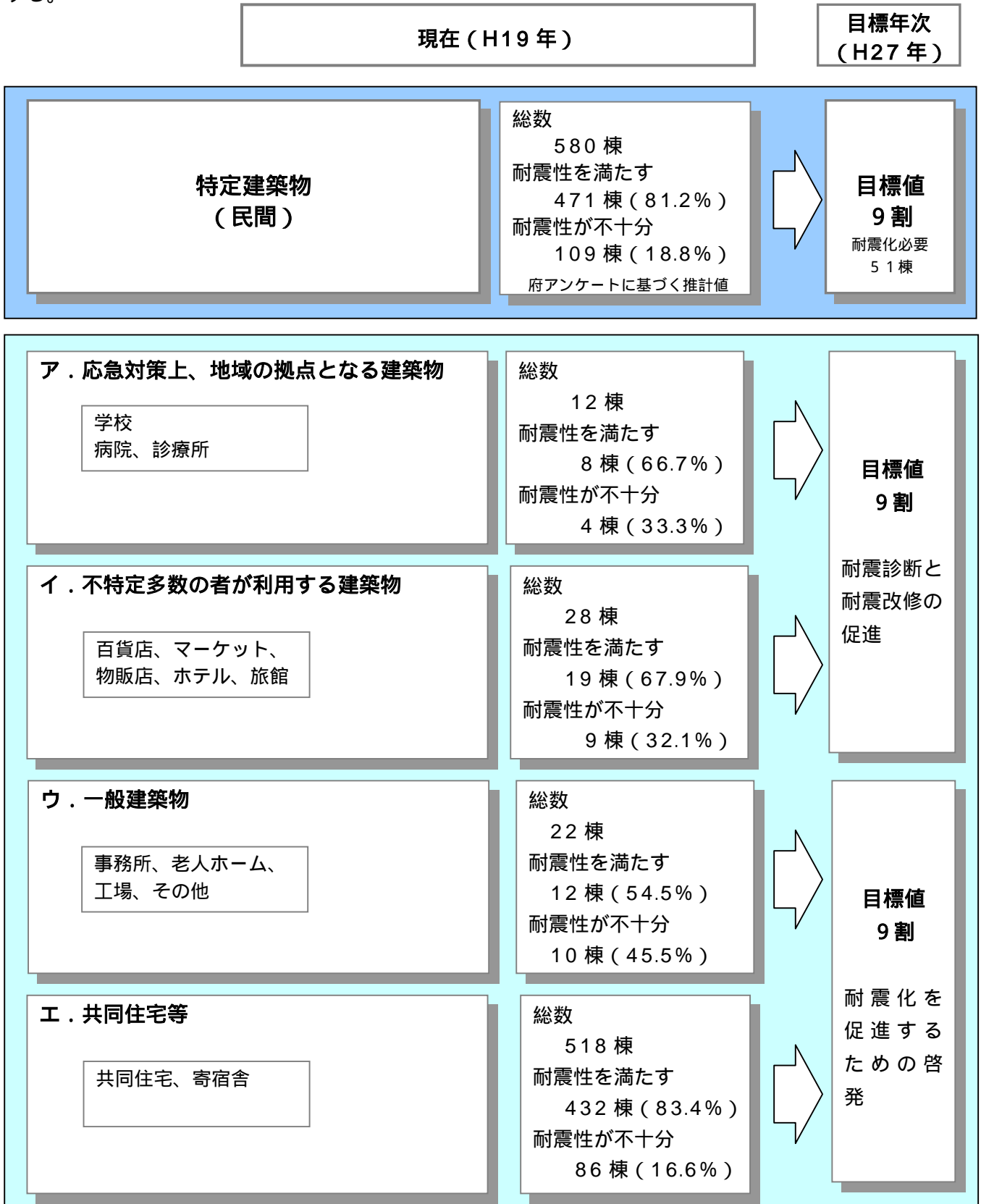
目標年次である平成27年では、耐震性を満たす住宅は約3万3千戸、耐震性が不十分な住宅は約5千戸となっており、耐震化率は約87%と推計される。

このため、目標達成のために必要な住宅数は、約1千3百戸と推計され、共同住宅等については、目標値を達成していると考えられるため、木造戸建住宅について積極的に耐震改修及び建替を促進する。



2. 特定建築物（民間）の耐震化の目標設定

民間特定建築物について、目標年次（平成 27 年度）までに耐震化率を 9 割とすることを目標とする。

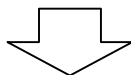


- 1 S57 年以降の建築物は耐震性を満たす建築物
- 2 S56 年以前の建築物は、今後、耐震診断を行うことにより、耐震性を判断

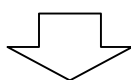
3. 市有建築物の耐震化の目標設定

市有建築物について、目標年次（平成 27 年度）までに耐震化率を 9 割以上とすることを目標とする。

全ての市有建築物 328 棟



市有建築物（特定建築物等） 109 棟



昭和 57 年以降に建設された建築物
（20 棟）を除く

昭和 56 年以前に建設された施設（旧の耐震基準で建設された施設） 89 棟

耐震診断の結果、
所要の耐震性能を満たす建築物の棟数（14 棟）を除く

耐震化対策の対象とする市有建築物の総数 75 棟

目標を設定し、計画的かつ効果的に耐震化を図る

市有建築物の耐震化の目標
H27 年度までの耐震化率の全体目標値 : 9 割以上（耐震化必要数 65 棟）

国及び大阪府の所有する建築物の耐震化については、それぞれの機関が策定する耐震化に関する計画において、耐震化の目標と取り組み方針が取り決められている。

2章 耐震化を推進するための施策に関する事項

【1】施策の取組み方針

耐震化の阻害要因

耐震化を推進する上での阻害要因には、以下のようなものがある。

危険の認識不足

自分は大丈夫と考えている

自ら住んでいる住宅の耐震性について、危険という認識がない

地震発生による被害の甚大さを認識していない

家族の状況による認識の差

子育てに忙しい世帯、受験生を抱えている世帯は躊躇する傾向がある

高齢者のみの世帯の場合、補強等への意識が低い

耐震化の情報不足

必要性は認識しても、どこに相談したらよいかわからない

相談先への信頼感に疑問をもっている(出入りの大工などが少なくなっている)

簡易診断、専門家による診断、補強計画、補強工事のプロセスが理解しにくい

自治体の助成制度や住宅金融支援機構の融資制度についての存在を知らない

どのような工事を行って、どの程度の耐震効果が得られるかがわかりにくい

一部の悪質業者等への警戒心から、耐震技術への抵抗感をもっている

費用や労力の負担の大きさ

必要性は認識しているが、費用負担が問題となっている

床をはがすなどの大掛かりな補強工事に対しては抵抗感が強い

工事中の生活の不便さ、工期が長い場合の引越や仮住居の確保などの手間を敬遠している

また、内閣府広報室実施の「地震防災対策に関する特別世論調査(平成19年10月)」によると、「耐震補強工事の実施」について「実施するつもりはない」が47.2%で半数近くを占めている。「耐震補強工事の実施予定がない理由」としては、「お金がかかるから」が最も多く41.9%、次いで「必要性を実感できないから」が27.9%となっており、費用負担の大きさや危険の認識不足が耐震化推進を阻んでいることがわかる。

2. 施策の基本的な考え方

本市では、今後の発生確率が高い東南海・南海地震などの本市に甚大な被害をもたらす恐れのある大地震から市民の生命や財産を守るために、次に示す基本方針に基づき、住宅・建築物の耐震化を促進する。

1. 住宅・建築物の所有者が、自主的に耐震化へ取り組むことを基本とし、耐震診断等の啓発に努め、市民の意識向上を促進する。
2. 所有者の取り組みをできる限り支援する観点から、耐震化の阻害要因を解消又は軽減する施策を展開する。
3. 目標年次（平成27年度）までに住宅・建築物の耐震化率9割を目標とする。

3. 役割分担

本市の住宅・建築物の耐震化を促進するため、各主体が相互に連携を図り、効果的に施策を推進する。

住宅・建築物の所有者等

耐震対策を自らの問題として捉え、自主的に耐震化に取り組む。

池田市・大阪府

建物所有者等の取り組みをできる限り支援するという観点から、大阪府との連携のもと耐震化を阻害する要因を解消又は軽減する施策を講じる。

- ・建物所有者等にとって耐震診断や耐震改修を行いやすい環境整備
- ・所有者の負担を軽減する仕組みづくり
- ・耐震化に関する知識の普及啓発

公共建築物の耐震改修を実施するとともに、大阪府と連携して特定建築物の所有者等に指導・助言・指示等の実施を行う。

建築関係団体等

適切に住宅・建築物の耐震化が図られるよう、建物所有者等から信頼される耐震診断・耐震改修を責任をもって実施する。

専門家として、耐震診断・改修等の技術の習得・啓発及び誘導する役割を担う。

【2】耐震化を促進する支援策の概要

1．現在の耐震診断補助の概要

本市では、建築物の耐震診断の実施を促進するため、耐震診断を実施する民間建築物の所有者に対して、「池田市既存民間建築物耐震診断補助金交付要綱」により、耐震診断に要した費用の一部について補助を行っています。

耐震診断対象建築物

住宅（一戸建ての住宅、長屋住宅、併用住宅、共同住宅）で現に居住しているもの。

特定建築物（学校、病院、旅館、工場等）で現に使用しているもの。

（但し、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた建築物については、補助内容が異なります。）

補助金の額は次のとおりです。

住宅 昭和56年5月31日以前の木造一戸建て住宅は 45,000円以内/1戸

その他の住宅は 25,000円以内/1戸

共同住宅 25,000円以内/1戸で1,000,000円以内/1棟

特定建築物 1,000,000円以内/1棟

2．現在の耐震改修補助の概要

本市では、建築物の地震による住宅の安全性の向上を図るため「耐震改修」を実施される所有者に対して、「池田市既存民間建築物耐震改修補助金交付要綱」により、耐震改修に要した費用の一部について補助を行っています。

耐震改修対象建築物

一戸建ての住宅で現に居住しているもの。

（昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた2階建て以下の在来工法の木造一戸建ての住宅）

補助金の額は次のとおりです。

上部構造評点が、1.0以上の耐震改修を実施する年間所得が1,200万円以下の昭和56年5月31日以前の木造一戸建ての住宅の所有者で、耐震改修費用の15.2%以内（但し、収入分位40%以下の方は補助率が23%）で一戸当たり60万円を限度とします。

上部構造評点とは、建築物の構造強度を示す指標の一つであり、評点1.0以上は倒壊しないもしくは一応倒壊しないとされています。

3．新たな支援制度の検討

本市では、大阪府との連携のもと、市内の住宅・建築物の耐震化促進に対して、耐震改修補助制度等を設けています。今後更に、耐震改修補助制度や耐震化率が低い木造戸建住宅に重点を置いた支援制度などの拡充に努めていきます。

【3】耐震改修を推進するための環境整備

1. 安心して耐震改修できる仕組み

防災啓発の促進

本市では、全国で実施される建築物防災週間（上期：8月30日～9月5日、下期：3月1日～7日）に、耐震診断及び耐震改修に関する防災相談窓口を設置し、広報誌やホームページを通じて市民の防災に関する啓発を行うと共に、さらに市民に対し相談や広報に努め耐震診断・改修を促進する。

技術者向けの講習会等の開催

大阪府内では、「大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略プラン」を踏まえて、「既存木造住宅の耐震診断・改修講習会」（主催：社団法人大阪府建築士会ほか、後援：大阪建築物震災対策推進協議会）をはじめとした講習会が実施されている。

本市では、適切な耐震診断・改修設計などを行うことのできる耐震診断・改修技術者の育成のため、これらの講習会等に関する情報提供、紹介を積極的に行うとともに、今後とも府と協力して講習会等を開催する。

（大阪建築物震災対策推進協議会：大阪府、府内市町村、建築団体及び事業者団体により、府内の建築物等の震災対策を推進するために設立された協議会。）

住宅の構法に応じた耐震改修の促進

木造建築物については、伝統的構法や在来構法など構造特性の違いにより耐震性能も異なる。このため、「誰でもできるわが家の耐震診断（監修：国土交通省住宅局、編集：財団法人日本建築防災協会）」の活用促進や、補強の必要性が高いものについては、その住宅の構法に応じた計算法により、精密診断を行い、補強設計を実施することで、経済的な耐震改修を推進する。

「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム」の活用

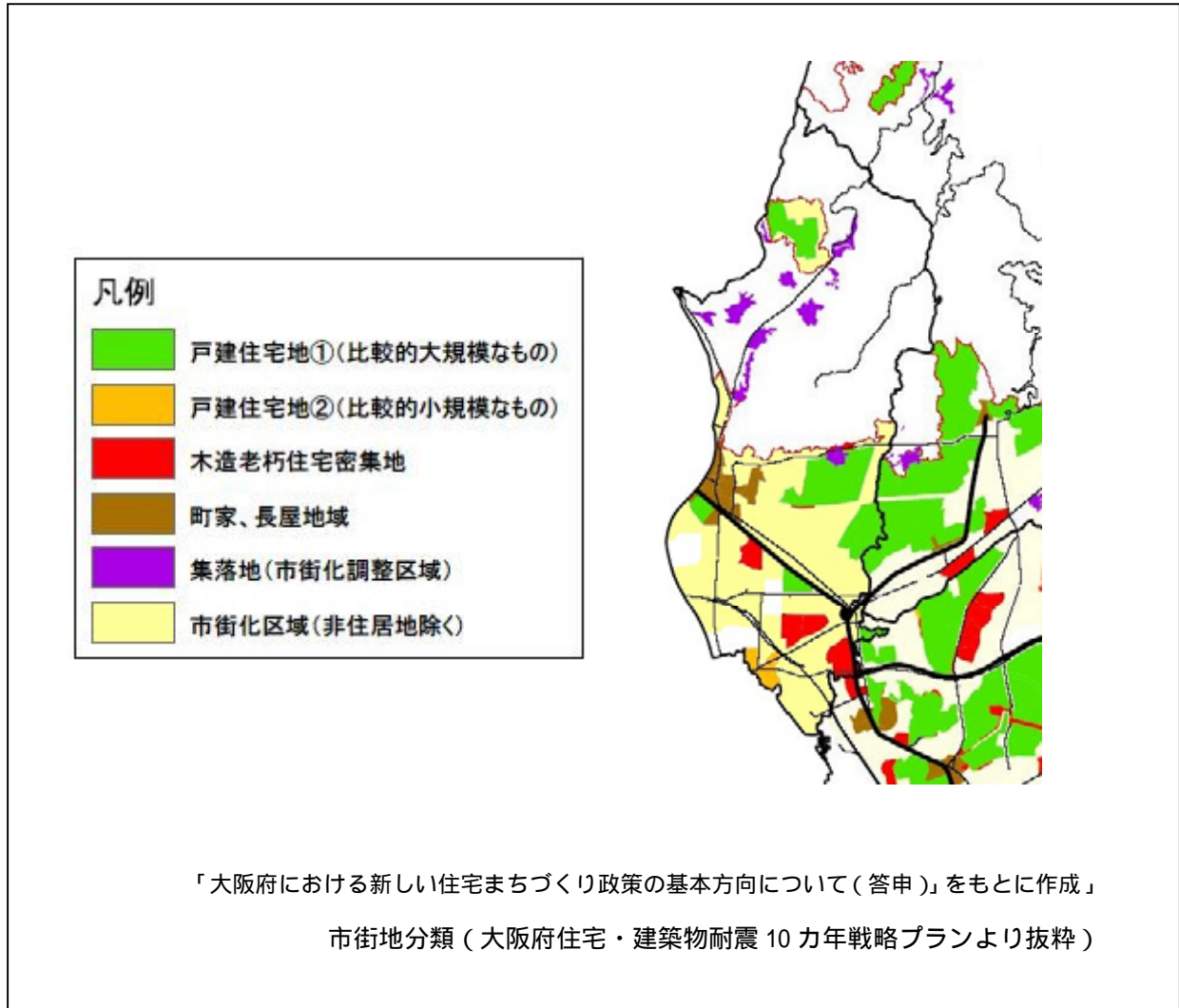
分譲マンションにおいて修繕・改修を行う制度で、大阪府が中心となって関係団体と構成している「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会」に登録された専門家をアドバイザーとして派遣する制度（相談窓口は大阪府住宅供給公社マンション建替・相談室）があり、このような制度を利用して耐震診断・改修を促進する。

経済的な耐震改修の方策の促進

耐震改修の実施にあたっては、その費用及び手間を軽減するために、増改築やリフォームにあわせて行うことが有効である。このため、リフォームにあわせた耐震改修が普及するよう、リフォーム事業者等の団体と連携を図りながら、啓発・誘導に努める。

【4】地域特性に着目した施策の展開

本市においては、「大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略プラン」に準拠して、次のような考え方により、耐震化を促進する。



市街地分類による戸建住宅等の傾向と耐震化に向けた基本的な考え方

	住宅の特徴と耐震化に向けた課題	耐震化の基本的な考え方
戸建住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な郊外ニュータウンなどで、比較的敷地規模が大きく、良質な住宅が多い。 木造軸組工法（在来工法）、木造枠組工法（2×4工法）、プレハブ工法等、様々な工法の住宅が建設されている。 開発年代により、昭和55年以前の住宅が多い地区、高齢化が進んでいる地区では、バリアフリー改修等のニーズがあると推測される。 	<p>耐震診断の実施 自治会単位での耐震診断の普及に努める。</p> <p>耐震改修の促進 （生命・財産を守る） 良好なストックが多いと思われるため、積極的に耐震改修の実施を啓発し推進。 バリアフリー改修等に合わせた耐震診断・耐震改修を推進。</p>
戸建住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 高度経済成長期に建設されたミニ開発による戸建建売住宅地など、比較的小規模で安価な住宅が多い。 木造軸組工法（在来構法）で建設された住宅が多いと思われる。 居住性能の向上のために、リフォームを検討する世帯が多いと推測される。 	<p>耐震診断の実施 街区（ミニ開発）単位で耐震診断の普及に努める。</p> <p>耐震改修の促進 （生命・財産を守る） リフォームに合わせた耐震診断・耐震改修を推進。</p> <p>（生命を守る） ストックとしての将来的な資産価値を考慮し、建物全体の耐震改修が困難な場合は、部分的・簡易な改修も検討。</p>
木造老朽住宅密集地	<ul style="list-style-type: none"> 主に戦後の木造長屋住宅や木造賃貸共同住宅（文化住宅）が中心で、家主・居住世帯とも高齢化が進んでいる。 戸建住宅についても、間口が狭小で、壁量の少ない住宅が多いと思われる。 将来的に資産価値のあるストックは比較的小さいと思われる。 	<p>建替・除却への誘導 密集市街地における不燃化促進の取り組みで、建替・除却に誘導。</p> <p>耐震診断・改修の促進 （生命を守る） 簡易耐震診断による危険性の認識。 建替や耐震改修が困難な場合、部分的・簡易な改修の検討、家具の固定等居住空間の安全確保を推進。</p>
町家、長屋地域	<ul style="list-style-type: none"> 戦前からの町家や長屋住宅が多い。 情緒的なまちなみで、地域コミュニティが維持されているが、建物の老朽化が進行していると思われる。 伝統的な木造軸組構法（伝統的構法）による住宅が多いと思われる。 長屋住宅では、区分所有の関係や、土地・建物の所有者と居住者が異なるなど、権利関係が複雑な住宅が多い。 	<p>耐震診断の実施 街区又は長屋単位で耐震診断の普及に努める。</p> <p>耐震改修の促進 （生命・財産を守る） 伝統的構法の特徴を活かした耐震改修の推進。 老朽化が進行し、大規模な修繕が必要な場合、建替・除却に誘導。</p> <p>（生命を守る） 長屋住宅で建替が困難な場合、部分的・簡易な改修を検討。</p>
集落地	<ul style="list-style-type: none"> 集落に点在する比較的大規模な住宅が多い。 伝統的な木造軸組構法（伝統的構法）による住宅が多いと思われる。 布基礎でない場合や、重い大屋根がかかっている場合も多い。 	<p>耐震診断の実施 耐震改修の促進 （生命・財産を守る） 伝統的構法の特徴を活かした耐震改修の推進。</p>
市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> 旧集落を含み混在型の住宅地。 	<p>耐震診断の実施 耐震改修の促進 （生命・財産を守る） 各建物の特徴を活かした耐震改修の推進。</p>

市街地分類（大阪府住宅・建築物耐震10カ年戦略プランより抜粋）

【 5 】 市有建築物の耐震化への取組み

耐震診断・改修を実施すべき市有建築物

本市の市有建築物の総数は約 328 棟であり、昭和 56 年以前に建築されたものが多く、耐震性化にむけ、耐震診断・改修の着実な取り組みが必要とされている。

耐震診断等を実施すべき市有建築物の状況

(平成 19 年 3 月 31 日現在)

		建築物の用途	棟 数
災害時の応急対策上、重要な機能を果たす又は地域の拠点となる建築物	人命救助等に係る拠点施設	消防出張所	2
	避難施設やライフライン施設等	小・中学校、幼稚園、保育所、公民館、共同利用施設等	86
		上・下水道施設、火葬場	3
一般建築物等(不特定多数及び多数の者が利用する建築物)		地区会館、事務所等	7
合 計			98

* 棟数算定の対象は、非木造で 2 階以上又は延べ面積 200 m²以上の建築物としている。

* 上記以外の小規模な建築物等についても、必要に応じて耐震化の対象とする。

耐震診断・改修の推進方針

市有建築物については、次のように耐震診断・改修を推進する。

現行の耐震規定に適合しない既存の市有建築物については、施設の将来の利用計画から建替えを予定している建築物を除き、耐震診断の対象とする。

耐震診断の実施については、災害時に果たすべき役割等を考慮して、計画的に推進する。

耐震診断を実施した建築物のうち、改修が必要と判定された建築物については、診断結果、改修費用に対する効果等の諸条件を勘案して、耐震改修の実施に努める。

耐震診断・改修を進める際は、関係課の連携のもとに庁内調整を図り、総合的・計画的に推進する。

3章 啓発及び知識の普及に関する事項

【1】避難地・避難路周辺における取組み

避難地・避難路周辺における建築物は、震災時の倒壊により避難活動等に支障を生じる恐れがある。そのため、次のように重点的に耐震化を推進する。

市の広報誌や防災訓練時等、あらゆる機会を通じて避難地・避難路の周知を図る。
耐震診断・耐震改修を促進するように、建物所有者へ啓発を行う。

●広域避難地			
渋谷高校	五月山公園	猪名川運動公園	
園芸高校	緑丘地区(附属小・中・高校)		
【周辺の広域避難場所】			
箕面3中地区	大阪大学待兼山地区		
●一時避難地			
池田小学校	池田高校	呉服小学校	豊島野公園
辻ヶ池公園	北豊島小学校	石橋小学校	五月丘小学校
池田駅前公園	北豊島中学校	石橋中学校	渋谷中学校
秦野小学校	宣真高校	石橋公園	池田中学校
横岡公園	石橋南小学校	神田小学校	石橋前池公園
塩塚公園	緑丘小学校	水月公園	石橋駅前公園
●避難施設			
渋谷中学校	花園会館	桃園会館	伏尾台小学校
渋谷会館	秦野会館	呉服会館	細河中学校
渋谷高校	緑丘小学校	姫室・室町会館	池田北高校
南畑会館	石橋南小学校	宇保会館	伏尾台コミュニティセンター
畑会館	石橋会館	神田小学校	第1会館
秦野小学校	石橋駅前会館	神田北会館	細河小学校
下渋谷会館	石橋小学校	脇塚会館	細河農協
鉢塚会館	石橋中学校	北神田会館	児童館
才尊会館	石橋北会館	神田会館	人権文化交流センター
市民文化会館	井口堂北会館	中之嶋会館	細河コミュニティセンター
青年の家	住吉会館	河原島会館	池田会館
天神会館	空港会館	早苗の森会館	コミュニティセンター
荘園会館	豊島北会館	宮之原会館	池田中学校
中央公民館	北豊島中学校	図書館	上池田会館
宣真高校	旧北豊島公民館	五月丘小学校	総合スポーツセンター
池田高校	北豊島小学校	五月山体育館	池田小学校
旭丘会館	豊島南会館	五月丘会館	城南会館
呉服小学校			

【2】相談体制の整備・情報提供の充実

相談体制の整備

本市では、建築指導室審査課を相談窓口として、市民からの相談や耐震診断補助の申請などに応じている。

今後、府で予定している出張相談窓口とも連携し、市庁舎へ出向くことが困難な方や高齢の市民への相談サービスを充実させる。

情報提供の充実

市民や事業者等に対して、次のような情報提供、周知・啓発を行う。

本市の広報誌やホームページ、各種メディア等を利用して情報提供を行う。

市庁舎において、ポスター等の掲示やリーフレットの配布については、今後も継続する。

建築物防災週間や防災訓練等の防災に関する諸行事にあわせて啓発に努める。

【3】地元組織・関係団体との連携

地元組織との連携

自主防災組織と連携しながら、住宅の耐震化についての啓発活動や出前講座、専門家の派遣、地域の防災訓練など、地域ぐるみの取り組みを展開する。また、密集市街地や高齢化率の高い地域の自主防災組織に対して啓発強化を促す。

自主防災組織：「自分たちの地域は自分で守る」という、地域住民の自衛組織と連帯感に基づいて結成される防災組織。

4章 その他、耐震化の促進に必要な事項

【1】耐震改修促進法による指導など

(1) 地震時の緊急輸送路等の指定と取り組み

地震災害時の救援物資等の輸送を円滑にするため、通行を確保すべき道路を「緊急輸送路等」に位置付け、その沿道の建物の耐震化を促進して建物倒壊による道路閉塞の危険性を軽減させることとする。

そのため、住宅・建築物の耐震化の実施のために必要となる、避難路等の道路閉塞率等の調査のため道路幅員等の調査を行い、道路等を閉塞する恐れのある住宅・建築物について耐震診断及び耐震改修の促進を図る。

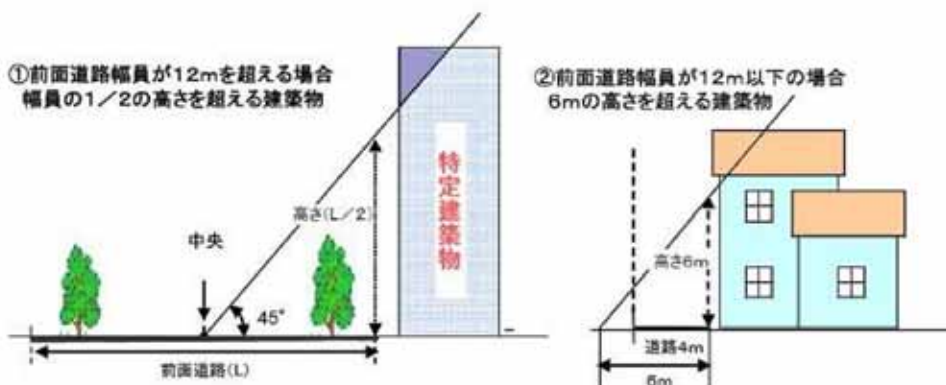
「緊急輸送路等」は、「大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略プラン」において次のように指定されている。

- ・大阪府地域防災計画に定める広域緊急交通路
- ・その他市町村の耐震改修促進計画において定める道路

緊急輸送路（資料編 図-1）

広域緊急交通路 (府選定8路線)	地域緊急交通路(都市計画道路名称) (市選定13路線)	
	(南北道路8路線)	(東西道路5路線)
① 国道176号	神田線	石橋駅神田線
② 国道423号	西市場畑線	菅原線
③ 大阪中央環状線	五月丘中央線	満寿美猪名川線
④ 大阪池田線	菅原新町線	中央線
⑤ 阪神高速道路大阪池田線	五月山線	池田山之手線
⑥ 中国自動車道	本町城南線	
⑦ 国道171号	神田池田線	
⑧ 国道173号	宮之前東畑線	

道路を閉塞するおそれのある建築物



(2) 指導

耐震診断・耐震改修の指導等の対象建築物

区分	指導・助言	指示	公表
対象建築物	法第6条及び同7条第1項に定める建築物で、昭和56年5月31日以前に建築された建築物及び同日において工事中であった建築物	法第7条第2項に定める建築物で、昭和56年5月31日以前に建築された建築物及び同日において工事中であった建築物	指示を受けた所有者が正当な理由なく、その指示に従わなかった特定建築物

耐震診断・耐震改修の指導等の方法

指導及び助言の方法

- ・ 特定建築物所有者への啓発文書の送付
- ・ 大阪建築物震災対策推進協議会による特定建築物所有者を対象とした耐震診断、耐震改修説明会の開催

指示の方法

- ・ 実施すべき具体的事項を明示した指示書の交付

公表の方法

- ・ 公告場に掲載等

(3) 建築基準法による勧告又は命令など

耐震改修促進法第7条第3項に基づく公表を行った建築物のうち、そのまま放置すれば保安上危険となる建築物について、建築基準法第10条に基づき勧告又は命令を行う。

【2】非構造部材の安全性の向上

住宅・建築物の耐震診断・耐震改修の促進とともに、ブロック塀や窓ガラス、外壁タイル等の2次構造部材に関して安全対策に努める。

ブロック塀の安全対策

ブロック塀等については、パンフレットの配布等により、所有者へ安全点検・転倒防止対策の啓発を行う。

特に、通学路や避難経路沿いを重点的に実施するなど、優先度、危険度に応じた計画的な改善を促進し、あわせて安全な工法を普及促進する。

窓ガラス・外壁タイル・屋外広告物等の落下防止対策

窓に飛散防止フィルムを貼ること及び、外壁タイル・屋根瓦・屋外広告物等の安全点検・維持管理・落下防止策について普及啓発を行う。

大規模空間を有する建築物の天井の崩落対策

不特定多数の人が利用する大規模空間を有する建築物の天井について、崩落防止対策を行うよう施設の所有者及び管理者に指導する。

エレベーターの閉じ込め防止対策

定期検査等の機会を捉え、現行指針に適合しないエレベーターの地震時のリスクや、地震時管制運転装置の設置等を建物所有者等に周知し、安全性の確保を推進する。

また、パンフレット等により、建物所有者等に日常管理の方法や地震時の対応方法等の情報提供を行う。

【3】居住空間の安全性の確保

各家庭でできる地震対策について、出前講座、パンフレット等により普及・啓発を行う。

家具転倒防止

地震時に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避難が遅れるなど、家具の転倒による居住者被害が発生する恐れがある。

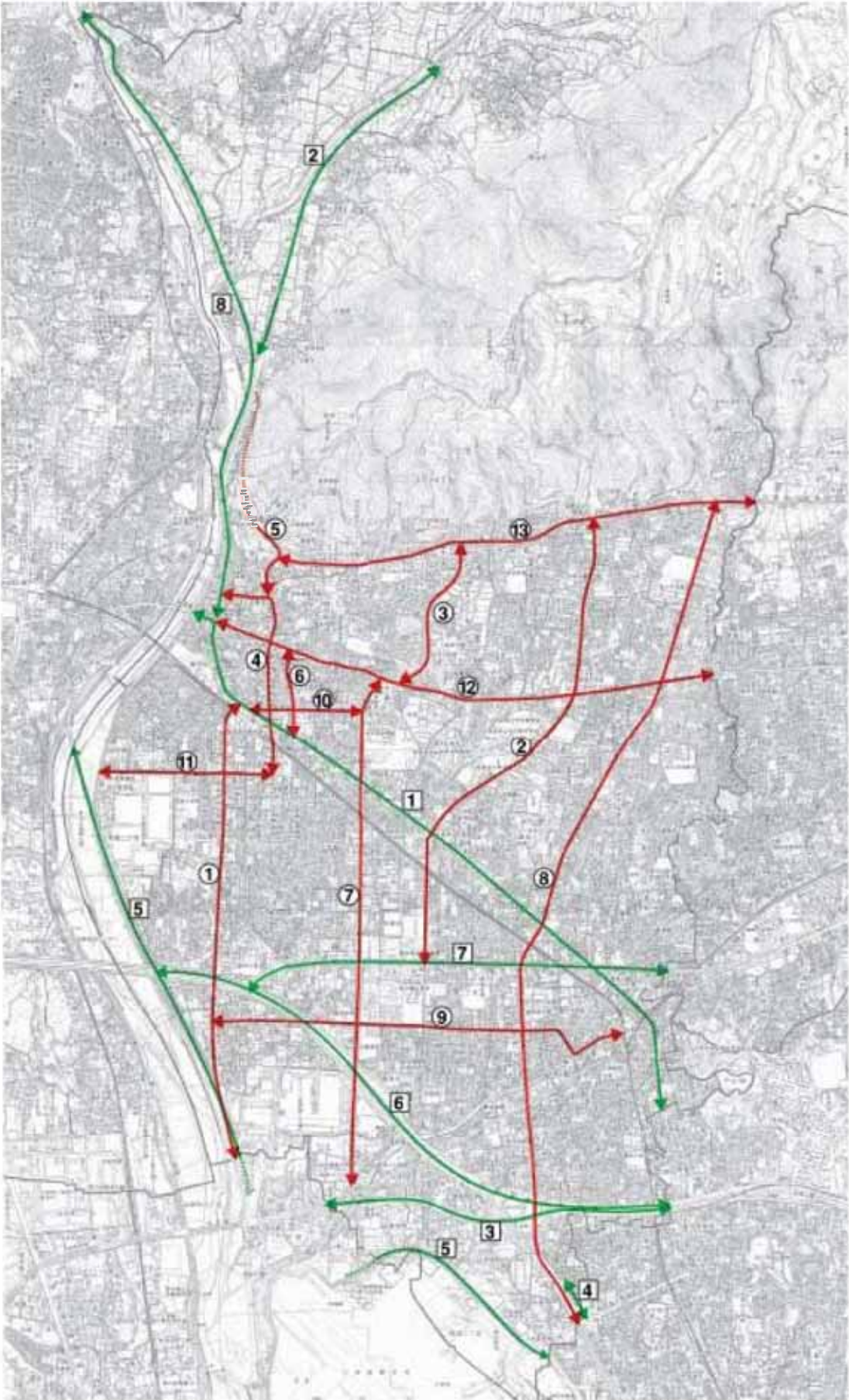
このため、室内での居住者被害を防ぎ、屋外への安全な避難を確保するためにも、家具固定の取り組みを促進する。

防災ベッドや耐震テーブルの活用

個別事情により、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、安全な空間を確保でき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する。

資料編

图 - 1 紧急输送路



多数の者が利用する建築物(耐震改修促進法第6条第1号)

表-1 多数の者が利用する建築物の抽出基準

耐震改修促進法での用途区分	規模要件
小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、盲学校、聾学校若しくは養護学校	階数2以上かつ床面積 1,000 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以上かつ床面積 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以上かつ床面積 1,000 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以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
病院、診療所	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
劇場、観覧場、映画館、演芸場	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
集会場、公会堂	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
展示場	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
卸売市場	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
ホテル、旅館	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舍、下宿	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
事務所	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 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その他これらに類するもの	階数2以上かつ床面積 1,000 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	階数2以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
幼稚園、保育所	階数2以上かつ床面積 500 m ² 以上
博物館、美術館、図書館	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
遊技場	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
公衆浴場	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
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	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
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を営む店舗	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
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)	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
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	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
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	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上
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	階数3以上かつ床面積 1,000 m ² 以上

表-2 各種団体の相談窓口（建築技術に関すること）

相談窓口	連絡先等		相談内容
耐震診断・改修の相談窓口 （（財）大阪建築防災センター）	TEL	06-6942-0190	相談内容 (1)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。 (2)木造住宅の簡便な改修方法に関すること。 (3)耐震診断技術者等の斡旋・紹介に関すること。 (4)既存建築物の宅地（石積みの擁壁など）の安全に関すること。 (4)については、電話相談要。内容に応じて別途技術者を紹介。
	相談場所	大阪市中央区谷町 3-1-17 ジョイント大手前ビル3階	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	10:00～16:30 (但し、面接は毎月第2・4月曜日 / 13:30～16:30)	
社団法人 大阪建築士事務所協会	TEL	06-6946-7065	建築相談を行う。 毎月（第2金曜、第4土曜）に建築相談会を開催（無料）。事前に相談用紙を提出、完全予約制。 現地調査は有料 半日3時間以内 33,000円 建築に関する全般的なアドバイスから建築後のトラブル相談まで行う。 建築物に使用されたアスベスト建材などの対策に関する相談。
	相談場所	大阪市中央区 2-1-10 大阪建築会館2階	
	定休日	土・日曜、祝日	
	受付時間	9:30～17:30	
社団法人 大阪府建築士会	TEL	06-6947-1961	住まいを中心とした建築相談を行う。 ・電話相談 月・水・金曜日 / 13:00～17:00（30分を限度に無料） ・面接相談（要予約） 月・水・金曜日 / 13:00～17:00 （1時間以内¥5,250、延長1時間以内¥3,150） ・現地相談（要予約） 半日（3時間以内）3.3万円 1日（3時間以上）5.5万円
	相談場所	大阪市中央区谷町 3-1-17 ジョイント大手前ビル5階	
	定休日	土・日曜、祝日、 盆休み、年末年始	
	受付時間	10:00～17:00	
	相談場所	大阪市北区梅田 2-5-25 ハービス OSAKA イベントギャラリー	
	定休日	盆休み、年末年始	
	受付時間	11:00～20:00	
優良工務店の会 ・関西 QBC（クオリティービルダーズクラブ）	TEL	06-6252-6151	住まいの基礎知識から設計、施工、メンテナンス等 中古住宅購入相談、調査 軸組工法、2×4工法、リフォーム等の業者情報 建材や設備品に関する商品情報 住まいづくりの勉強会情報
	相談場所	大阪市中央区南久宝寺町 3-6-6 御堂筋セントラル内	
	定休日	土・日曜、祝日	
	受付時間	10:00～16:00	

表 - 3 各種団体体談窓口（住宅全般に関すること）

相談窓口	連絡先等		相談内容
大阪府 住宅相談室	TEL	06-6942-3854	府営住宅や特定公共賃貸住宅の募集案内や借地・借家関係など住宅に関する相談
	相談場所	大阪市中央区大手前2丁目 大阪府庁別館1階	
	定休日	土・日曜、祝日	
	受付時間	9:00~17:30	
財団法人 大阪住宅 センター (事務局)	TEL	06-6253-0071	住宅性能表示制度・住宅性能保証制度 (事務局) 指定住宅性能評価機関
	相談場所	大阪市中央区南船場4-4-3 心斎橋東急ビル4階	
	定休日	土・日曜、祝日	
	受付時間	9:15~17:30	
(NPO法人) 日本住宅 管理協会	TEL	06-6190-6050	会員の建築士が住まいに関するさまざまな相談(新築・リフォーム・欠陥住宅・訪問販売被害等)を受け解決を図る。 内容により会員の専門家(建築士・弁護士・司法書士・税理士等)と共に行う。 電話相談は、20分未満無料 現地相談は有料/半日2万円、1日4万円
	相談場所	吹田市垂水町3-24-1 シンプル江坂	
	定休日	土・日曜、祝日	
	受付時間	10:00~17:00	

表 - 4 各種団体の相談窓口（マンションの管理に関すること）

相談窓口	連絡先等		相談内容
関西分譲共同 住宅管理組合 協議会	TEL	06-4800-0505	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。 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。 会員以外の相談料：会員以外は相談料1件3,000円
	相談場所	大阪市北区西天満2-8-1 若杉センタービル別館3階	
	定休日	土・日曜、祝日	
	受付時間	10:00~18:00	
財団法人 マンション 管理センター	TEL	06-4706-7560	分譲マンションの適正な管理についての相談に応じる。 登録マンションの管理組合に対しては、管理運営に係る情報誌が毎月届けられたり、弁護士への無料相談なども受けられる。
	相談場所	大阪市中央区今橋2-3-21 今橋藤浪ビル3階	
	定休日	土・日曜、祝日	
	受付時間	9:30~17:00	
大阪府分譲 マンション管理・建替 サポートシステム (問い合わせ先 /大阪府住宅 供給公社マンション 建替・相談室)	TEL	06-6203-5451	分譲マンションの修繕・改修、建替についての相談に対応。 管理組合が取り組む修繕。建替えを支援するアドバイザーの派遣(2回まで無料)及び実務アドバイザーの紹介に関わる受付から実施確認までの対応。
	相談場所	大阪市中央区今橋2-3-21 藤浪ビル1階	
	定休日	土・日曜、祝日	
	受付時間	9:15~17:30	

〒563-8666

池田市城南1丁目1番1号

TEL 072-752-1111 (代)

池田市都市整備部建築指導室審査課