

# 高槻市耐震化アクションプラン 2017



平成 29 年 3 月





## はじめに

平成7年に発生した阪神淡路大震災では、昭和56年以前に建築された旧耐震の建築物に倒壊等の多くの被害が発生したことから、この教訓をもとに、耐震改修促進法が制定され、平成18年の一部改正を経て、計画的な耐震化の推進を図るため、地方自治体には、耐震改修促進計画の策定が求められておりました。

これを受け、本市においては、平成20年に「高槻市耐震化アクションプラン」を策定し、地震被害から市民の生命及び財産を守るため、旧耐震の建築物の耐震化の促進に係る支援とその普及啓発活動に鋭意、取り組んでまいりました。

これにより建築物の耐震化率は、計画の策定前から、一定向上は図られたものの、昭和30年、40年代に全国でも有数の人口急増期を経験した本市では、いまだ多く旧耐震の建築物が存在しております。地震による建物の倒壊は、尊い命が失われるだけでなく、救急活動や消防活動をも阻害し、被害を拡大させることにつながります。

こうした中、国においては、未曾有の被害が発生した東日本大震災を踏まえ、平成25年11月に耐震改修促進法を大きく改正され、大規模建築物などの建物の倒壊の際に影響の大きい建築物について耐震診断を義務化し、「国土強靱化アクションプラン2015」では、耐震化の目標も改められました。

そこで、本市においても、さらなる建築物の耐震化を促進するために、新たな耐震化促進計画となる、「高槻市耐震化アクションプラン2017」を策定いたしました。

今後は、本計画に基づき、建築物の耐震性の向上を図ることにより、市民が安全で安心して生活できるまちの実現に向けて、積極的に取り組んでまいりますので、皆様のより一層のご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

平成29年3月

高槻市長

濱田 剛史





# 目次

第1章 計画の背景と位置付け .....	1
1. 計画の背景と目的・位置付け .....	1
2. 対象区域および対象建築物 .....	5
3. 計画期間および検証 .....	5
4. 計画における定義 .....	6
第2章 現状把握 .....	7
1. 高槻市の概要 .....	7
2. 地質・地盤 .....	8
3. 高槻と地震 .....	11
4. 想定する地震・規模・被害状況 .....	13
5. 住宅を取り巻く現状 .....	16
6. 市内の耐震化分布状況 .....	22
第3章 これまでの取組の検証 .....	24
1. 住宅への取組 .....	24
2. 特定既存耐震不適格建築物等（民間）への取組 .....	36
3. 市有建築物への取組 .....	41
4. 耐震改修促進法改正に伴う取組 .....	42
第4章 基本的な方針と耐震化の目標 .....	46
1. 基本的な方針 .....	46
2. 耐震化の目標 .....	47
3. 緊急輸送道路等沿道建築物の耐震診断義務化路線の指定 .....	48
第5章 耐震化の促進を図るための施策 .....	50
1. 施策の体系 .....	50
2. 具体的な施策 .....	51
3. その他の関連施策 .....	58



---

# 第1章 計画の背景と位置付け

---

## 1. 計画の背景と目的・位置付け

### (1) 計画見直しの背景

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、6,434人の尊い命が奪われた。このうち地震による直接的な死者数は、5,502人であり、約9割の4,831人が建築物の倒壊等によるものであった。また、被害状況や被害原因の調査の結果、昭和56年5月31日以前の耐震設計基準（以下「旧耐震」という。）に基づいて建築された建築物に被害が多く見られた。

この教訓をもとに平成7年12月に「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。）が施行され、国は建築物の耐震改修等について全国的に取り組むべき「社会全体の国家的な緊急課題」であるとして、緊急かつ最優先で取組、効果的かつ効率的に建築物の耐震改修等を実施するため、耐震改修促進法を平成18年に一部改正施行し、その中で、計画的な耐震化の推進のために、耐震改修促進計画の策定を都道府県に義務づけ、市町村においても、地域の実情に応じた計画を策定するよう努めるものと位置付けられた。

そのため、大阪府では、平成18年12月に「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）」を策定、本市でも府と連携を図り、災害に強いまちの実現を図るために、平成20年6月に高槻市耐震化アクションプラン（以下「前アクションプラン」という。）を策定し、これに基づき本市の耐震化施策を推進してきた。

計画策定から8年が経過し、国においては、平成19年に発生した新潟県中越沖地震、平成23年3月に発生した東日本大震災を踏まえ、東南海・南海地震の想定を南海トラフ巨大地震として想定を改めるとともに、平成25年11月には耐震改修促進法を大きく改正し、耐震化の目標も改められた。これを受けて大阪府は、平成28年1月に耐震改修促進計画を見直し、新たな10ヵ年の計画として「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」を策定した。

平成28年4月に発生した熊本地震では、最大震度7の地震が2回、6強の地震が2回発生し、同年10月に発生した鳥取県中部地震では震度6弱を観測している。南海トラフ巨大地震が発生する確率が高まる中、全国的にさらなる耐震化の取組を推進することが求められている。

本市においても、既存建築物の安全性の向上を計画的に進め耐震化を促進し、安全・安心のまちを実現するために、新たな耐震改修促進計画である「高槻市耐震化アクションプラン2017」（以下「新アクションプラン」という。）を策定するものである。

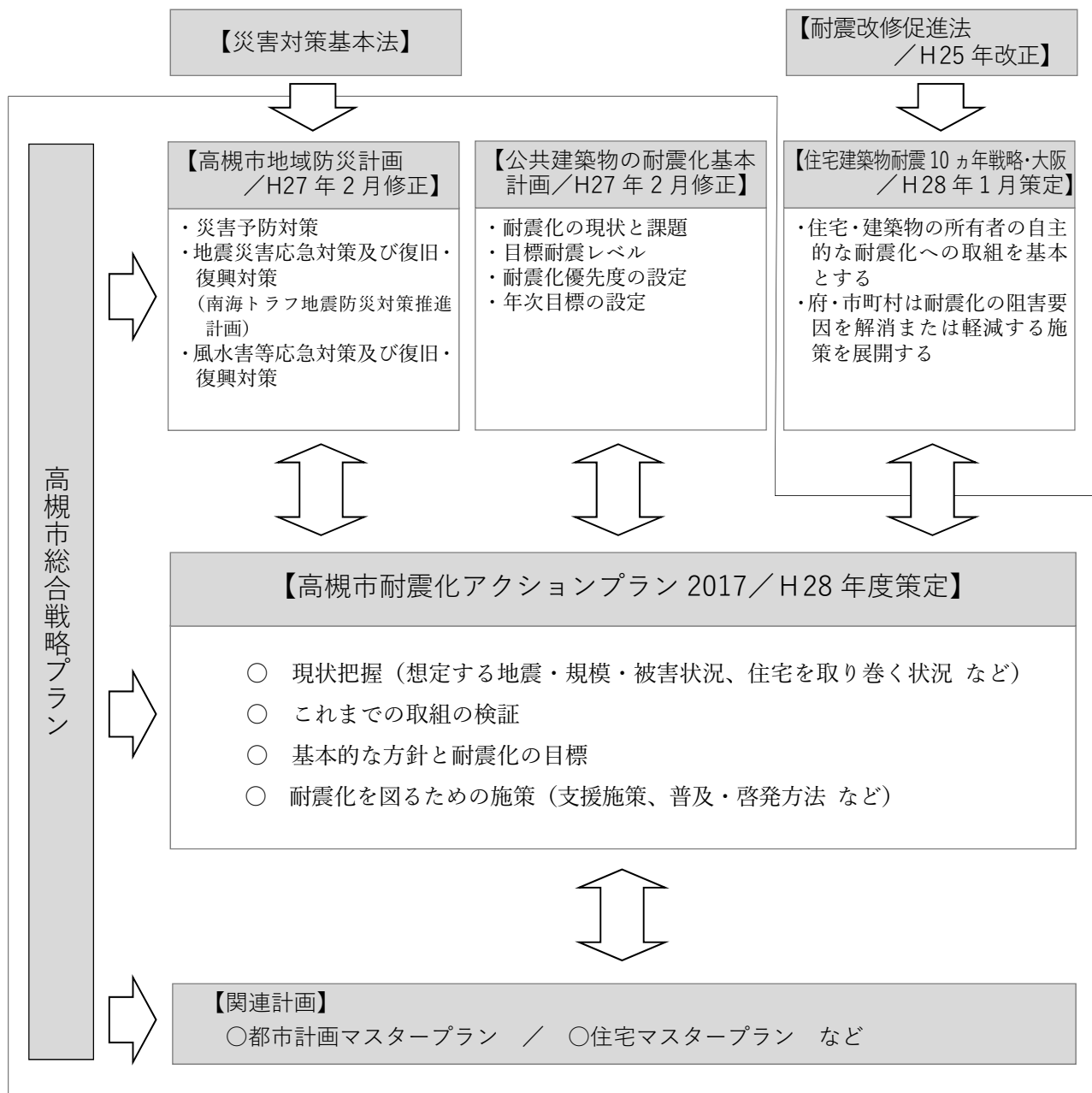
### (2) 計画の目的

「新アクションプラン」は、旧耐震設計基準に基づき建築され、現行の建築基準法に規定されている耐震設計基準を満たしていない住宅や多数のものが利用する建築物などについて、耐震性の向上を図ることにより、地震による既存建築物の倒壊等の被害を未然に防止し、市民の生命および財産を守るとともに、安全・安心なまちを実現するための施策を定めることを目的とする。

### (3) 計画の位置付け

新アクションプランは、耐震改修促進法第6条第1項により、「建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための基本的な方針」および「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）」を踏まえるとともに、高槻市地域防災計画など市の関連計画との整合性を図り策定する。

図 1-1 計画の位置付け





**【参考】**

① 耐震改修促進法の主な改正内容（平成 25 年 11 月）

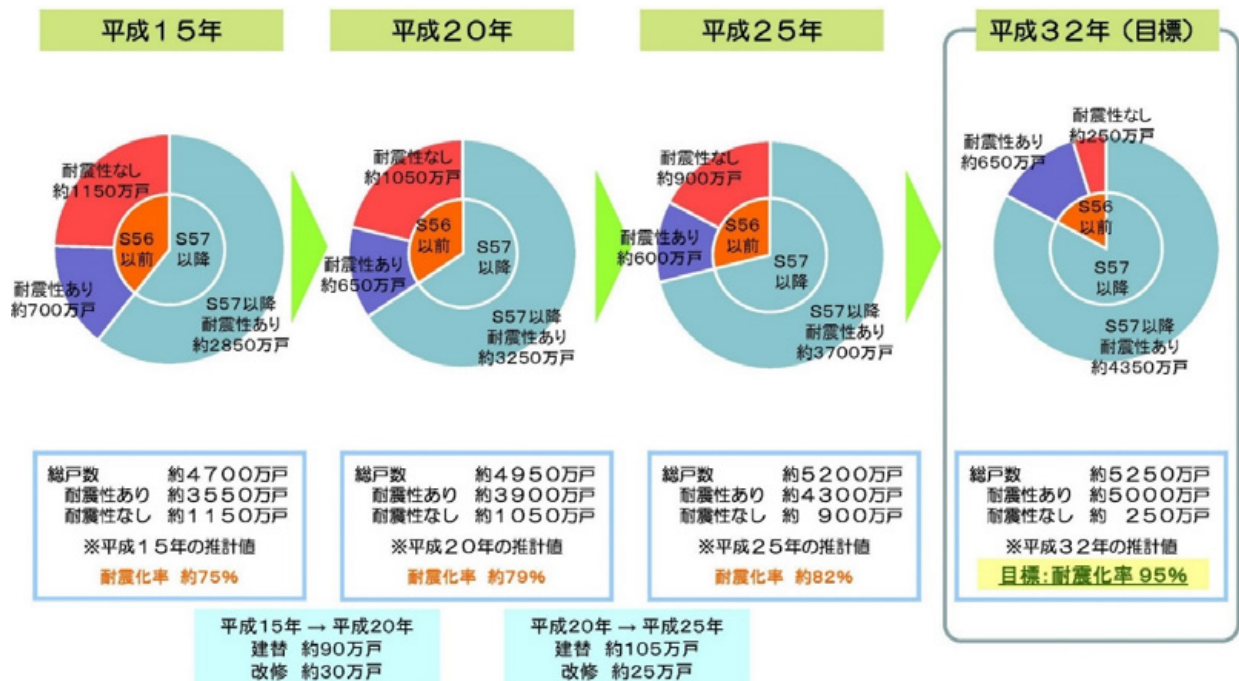
平成 25 年 11 月の耐震改修促進法の主な改定内容は、以下の 4 点となっている。

- 1) 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などについて、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た。
- 2) 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) 区分所有建築物については、耐震改修の必要性の認定を受けた建築物について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和した。（区分所有法における決議要件が 3 / 4 以上から 1 / 2 超に）
- 4) 耐震性に係る表示制度を創設し、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ことになった。

② 国土強靱化アクションプラン 2015 における目標設定

耐震改修促進法の改定に伴い、国の方針（耐震化率の目標が）が見直され、耐震化の目標が平成 32 年まで延長され、耐震化率の目標 95%まで引き上げられた。また、平成 37 年までに概ね解消することを目標としている。

図 1-2 国土強靱化アクションプラン 2015 における目標設定



出典：国土交通省ホームページ 住宅・建築物の耐震化について

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000043.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000043.html)

## 【参考】

### ③ 大阪府の計画の改定

国の方針を受けて、大阪府では平成 28 年 1 月に新たな耐震改修促進計画「住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪」を策定し、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率（府民みんなでめざそう値）と具体的な目標の 2 段階の目標を、次のように定めている。

#### ■ 目標 1：耐震化率（府民みんなでめざそう値）

- ・住宅の耐震化率 : 平成 37 年までに 95%
- ・多数の者が利用する建築物の耐震化率 : 平成 32 年までに 95%

#### ■ 目標 2：具体的な目標

- ・民間建築物：耐震性が不足する建築物の全てに確実な普及・啓発
- ・公共建築物：方針に基づく取組の推進。経済活動を守る拠点の耐震化 等

## 2. 対象区域および対象建築物

本計画の対象区域は、市内全域とする。

対象とする建築物は、建築基準法における旧耐震設計基準により建築された建築物のうち、次に示すものとする。

表 1-1 対象建築物

種類		内容
民間	住宅	・木造戸建て住宅 ・共同住宅等 <sup>注</sup>
	特定既存耐震不適合建築物等 <sup>※1</sup>	・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 ・本計画に記載された緊急輸送道路を閉塞させるおそれのある建築物（以下、「緊急輸送道路沿道建築物（道路を閉塞させる建築物）」という。）
公共	市有建築物 <sup>※2</sup> （国有、府有建築物等は除く）	

※1 特定既存耐震不適合建築物等：民間建築物のうち、「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、危険物の貯蔵場・処理場および、地震により倒壊し緊急輸送道路を閉塞させるおそれのある建築物のこと。

※2 市有建築物：「公共建築物の耐震化基本計画」で対象としている市有建築物を指す。

注：共同住宅等とは……木造戸建て住宅以外の住宅（共同住宅、長屋、非木造戸建て、その他の住宅の合計）

## 3. 計画期間および検証

本計画の計画期間は、国・府の目標年次に合わせ、平成 29 年度から平成 37 年度までの 9 年間とする。

今後の社会情勢の変化や、計画の実施状況に適切に対応するため、必要に応じて検証を実施し、施策の見直しなどを行う。

## 4. 計画における定義

### ○ 耐震基準

耐震基準とは、建築物などを設計する際に、必要となる最低限度の耐震能力を持つように設計する（耐震設計）ための基準である。

我が国では、建築物は、建築基準法および建築基準法施行令などの法令により基準が定められている。

建築基準法の耐震基準は、主に昭和 53 年の宮城県沖地震後の抜本的見直しを受けて、昭和 56 年 6 月に大幅に改正され、必要壁量の見直しなどにより、旧来の基準に比べ耐震性の向上を図っている。これを「新耐震基準」という。

この「新耐震基準」による建築物は、阪神・淡路大震災でも被害が少なかったとされており、地震に対する一定の強さが確保できていると考えられている。

本計画においては、昭和 56 年 5 月 31 日以前の基準を「旧耐震」、昭和 56 年 6 月 1 日以降の基準を「新耐震」と表記している。

### ○ 耐震化

建築物において、耐震診断の結果、耐震補強・耐震改修の必要があると診断された場合、地震に強い構造に建て替え若しくは、必要な補強・改修工事を行い、耐震性を確保すること。

### ○ 生命・財産を守る

新耐震基準は、建築基準法上の最低限遵守すべき基準として、中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、直下型などの大規模の地震（震度 6 強から震度 7 程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊などの被害を生じないことを目標としている。

本計画においては、新耐震基準以上に耐震性能を向上させる耐震改修を、「生命・財産を守る」耐震化と定義する。

### ○ 生命を守る

本計画においては、建築物全体の耐震改修が困難な場合は、居住空間の安全確保を図るため建築物の一部をシェルター※として補強するなど、現状より少しでも建築物の耐震性を向上させるための簡易な耐震改修（瞬時に倒壊に至らない程度の耐震改修）で生命の危険を低減することを、「生命を守る」耐震化と定義する。

※シェルター：住宅など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、安全な空間を確保する装置。

## 第2章 現状把握

### 1. 高槻市の概要

#### (1) 位置および地勢

高槻市は大阪府の北東部に位置し、北は京都府亀岡市と京都市西京区、北東は島本町、南東および南は淀川を隔てて枚方市および寝屋川市、西は茨木市と摂津市に隣接している。

大阪市と京都市のほぼ中間に位置し、市民の日常的行動範囲ともいふべき40km圏内には、近畿地方の主要部のほとんどがつつみこまれる。

JRの新快速や阪急電鉄の特急の停車駅であることから、大阪市・京都市両中心部に15分程度で結ばれるなど交通の便にも優れている。

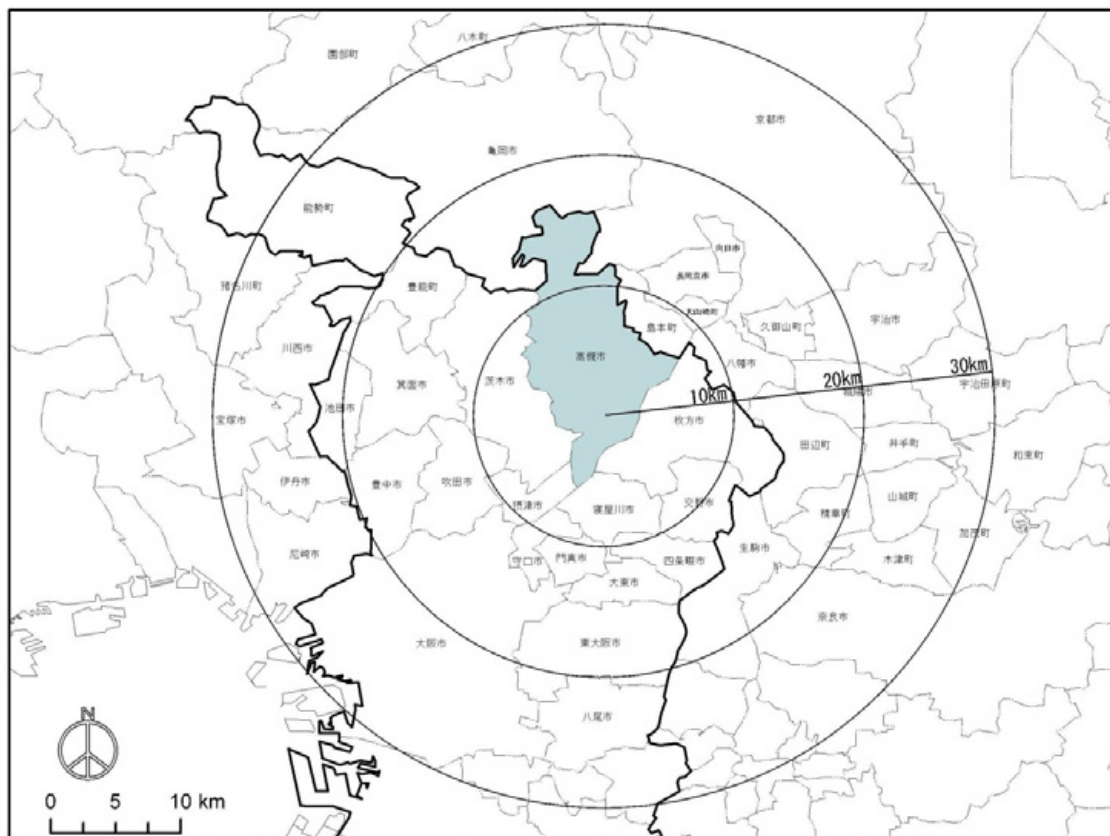
市域は、東西の最大幅約10kmに対して、南北の最大幅は約22kmに及ぶ。

市域面積は105.29km<sup>2</sup>で、全体として南北に引き延ばされた菱形に近い形をしている。この菱形は、その北半分が丹波高地に連なる北摂山地へくさび形に入り込むような形状をしている一方で、南半分は大阪平野の北部を形成する淀川低地へ伸びており、北摂山地と淀川低地が接する中央部には、日吉台、安岡寺、南平台、奈佐原などの丘陵地がつつき、富田台地が南方へ突き出ている。

市域南側の輪郭を形成している淀川は、市域南部の沖積低地を生み出し、農業生産、居住に大きな影響を与えた。一方、市域内には北摂山地から南北に縦貫し、淀川に至る、芥川、桧尾川、女瀬川といった河川が流れている。

また、有馬－高槻構造線と呼ばれる、神戸市北区の有馬温泉西方から本市の市街地北部に至る長さ約55kmの断層帯が通っている。

図2-1 高槻市の位置



## 2. 地質・地盤

### (1) 歴史

市域で発見された弁天山の王墓や、真の継体天皇の陵墓と想定されている今城塚古墳などの遺跡から、弥生時代以降、市域は三島地域の政治・経済の中心として栄えていたと考えられている。

その後も、九州と京都を結ぶ西国街道沿いに賑わいをみせた芥川宿や高槻城下町として発展し、芥川城に三好長慶が入ってからは、一時、畿内の政治的中心が移るまでとなった。

江戸時代になると、街道の宿場芥川、三島江浜など淀川沿いの諸港、商業のまち富田など大いに繁栄した。

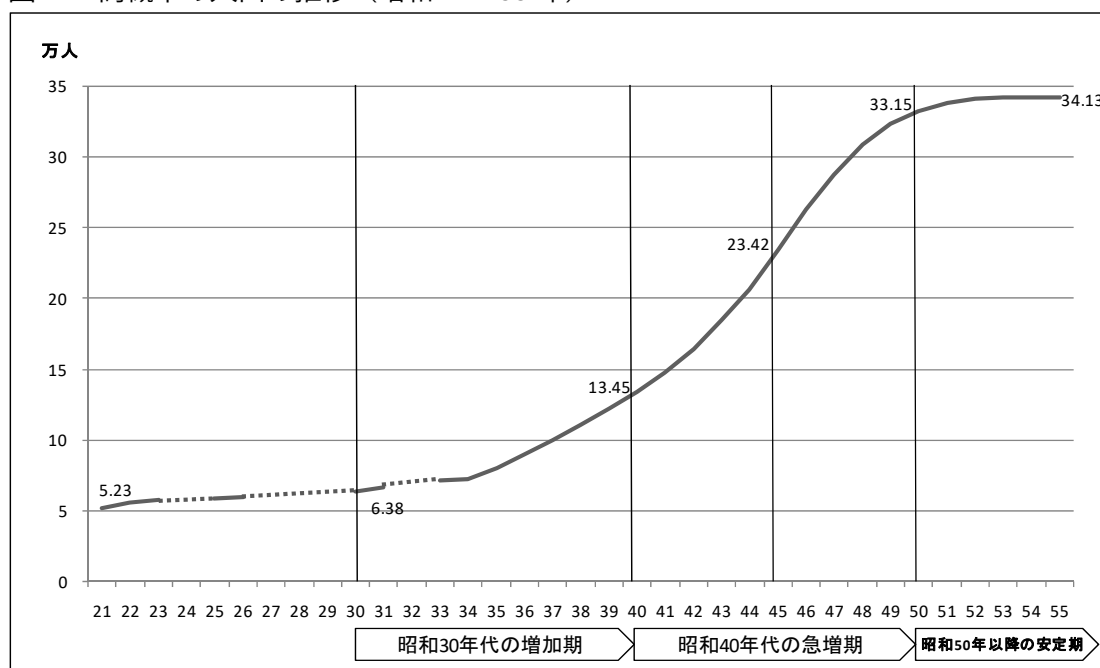
明治・大正時代を経て、1931年（昭和6年）には三島郡高槻町・芥川町等の5町村が合併して、新しい高槻町が誕生し、その後1943年（昭和18年）に大阪府内で9番目の都市として高槻市が誕生した。

第二次世界大戦終了の翌年にあたる1946年（昭和21年）では、現在の高槻市域に相当する地域には、11,823世帯、52,289人が住んでいるのみで、田園風景の広がるのどかなまちであったが、それから34年が経過した1980年（昭和55年）には世帯数、103,968世帯、人口340,722人を数え、世帯数は約8.8倍、人口は6.5倍と著しい増加を記録し、京都・大阪のベッドタウンとして発展した。

なかでも高度経済成長期に入った昭和30年代には、国鉄の快速電車の高槻駅停車によって、利便性が向上し、急速に人口・世帯数が増加しはじめ、特に昭和40年代の10年間で5年ごとに3万余世帯、10万人前後も増加するという爆発的な伸びを示し、全国屈指の人口急増都市として名を知らしめた。その後、昭和50年代に入ると、人口の伸びも鈍化し、現在に至っている。

市制施行60周年の平成15年4月1日には、大阪府内で2番目の中核市に移行し、市民サービスの充実や地方自治の拡充に取り組んでいるところである。

図2-2 高槻市の人口の推移（昭和21～55年）



出典：高槻市統計書

### 【市街地の発展形成】

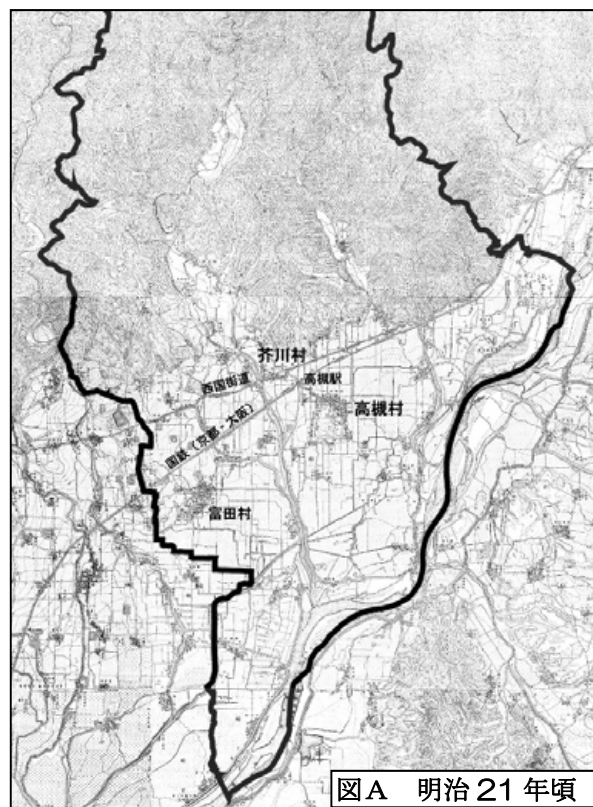
淀川右岸の沖積平野には、条里制の土地割りが見られ、北摂山地の南麓には、西国街道が走っている。(図A) 明治初年には、それぞれ3000人弱の人口を有していた、城下町高槻、寺内町富田は、これら隔地間交通路から離れて立地していた。一方、西国街道沿いの芥川宿は、隔地間交通とこの地域を結節する役割を有していた。明治9年に開通した京都-大阪の鉄道は、高槻にも停車場を設けていたが、これを核として駅前集落が発達するようになったのは、大正期に入ってからである。

昭和3年に、新京阪線(現、阪急京都線)が開通すると、翌年には、高槻に約4万坪にのぼる分譲宅地が竣工した。

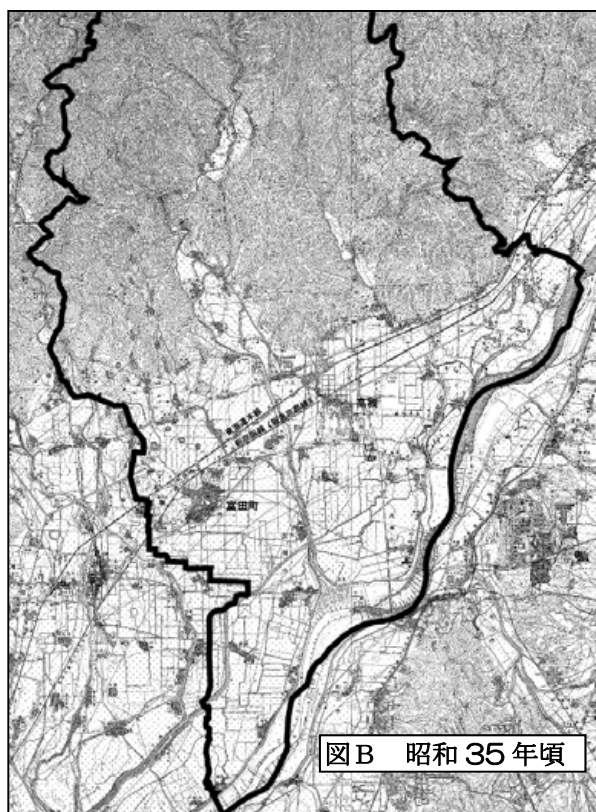
昭和7年には枚方大橋が完成して国道170号が開通し、10年代には京阪間を結ぶ国道171号の建設が進められた。しかし、当時は都市化の進行が微々たるものであったのは、図Bからも明確である。

その後、昭和30年代から50年代にかけて、日吉台、南平台を始めとする丘陵地の宅地化が進むとともに、市街地のスプロール化が顕著となり、図Cに見られるように、昭和55年頃には、ほぼ現在の市街地が形成されている。

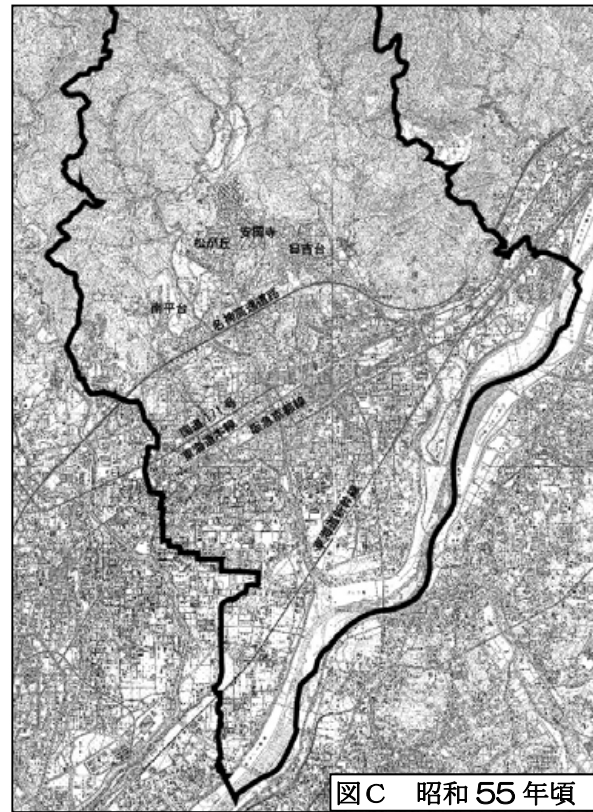
図 2-3 市街地の発展形成



図A 明治21年頃



図B 昭和35年頃



図C 昭和55年頃

出典：図A 大日本帝国陸地測量部 1/20000 地形図  
図B、C 国土地理院 1/25000 地形図

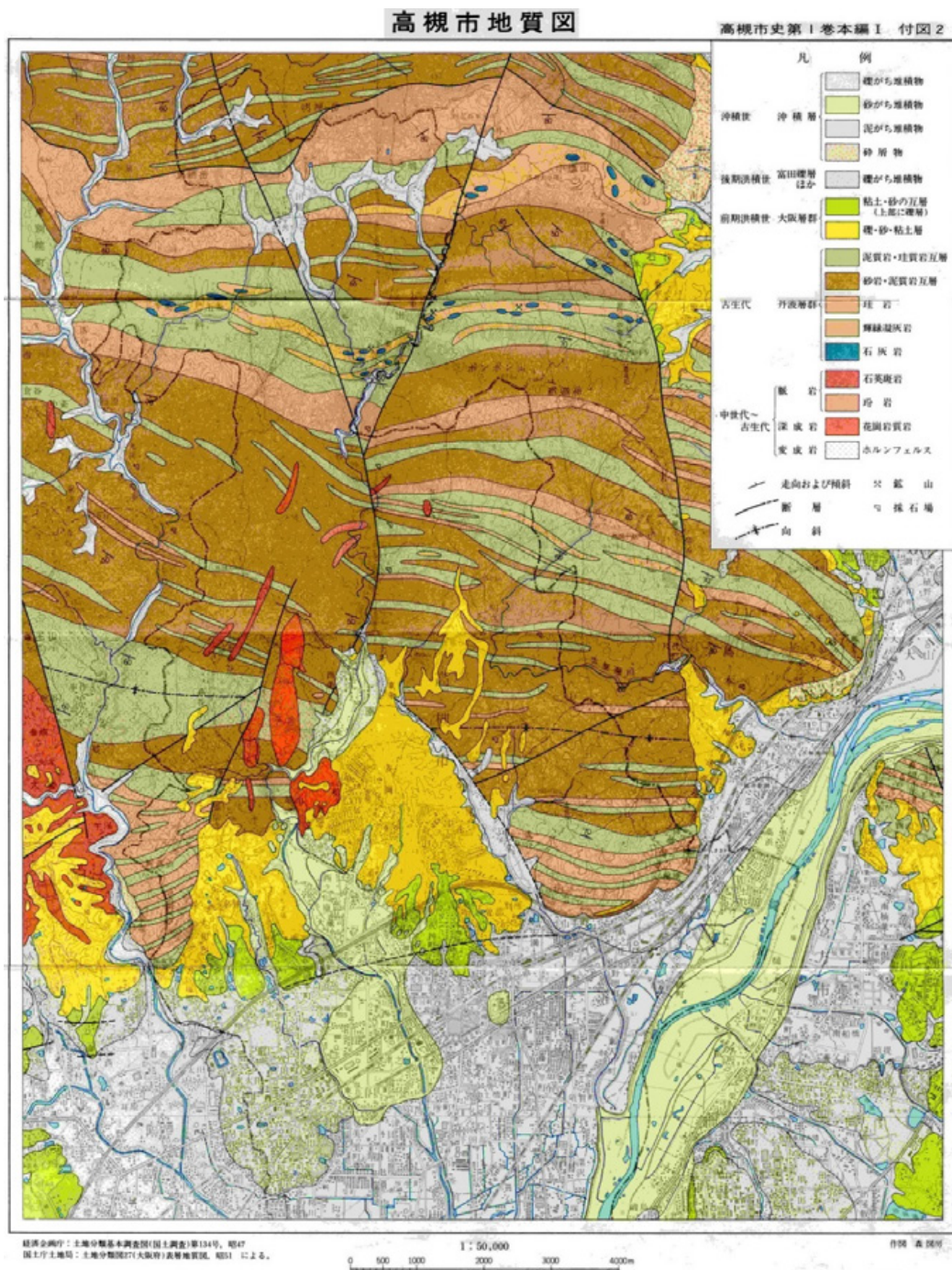
## (2) 地質・地盤

市域の北半分を占める北摂山地は、ほとんどが堅く固結した古生代の堆積物である丹波層群からなる。これに対して、北摂山地の南縁に位置する丘陵地は、鮮新世末期～洪積世前期の堆積物である大阪層群によって構成され、富田台地は後期洪積世の富田礫層におおわれている。

市域南部の淀川低地はその全域が沖積層である。

また、有馬高槻断層帯が東西方向に通過し、山地部にも「大沢」や「萩谷」などに推定活断層が通過する。

図 2-4 高槻地域の地質図



出典：高槻市史



### 3. 高槻と地震

#### (1) 地震災害の履歴

本市における地震災害は、表 2-1 の通りで、最近の大規模な地震災害としては、兵庫県南部地震（1995 年 1 月 17 日）があり負傷者 230 人、住家被害 4,322 棟等の被害があった。

過去に大阪府域では、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）、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、1995 年など）および濃尾地震（1891 年）などの地震が発生し高槻市でも少なからず影響を受けたと推定される。

表 2-1 地震災害の履歴

発生場所 (地震名)	五畿七道	山城摂津以下五畿七道、京都で諸司の舎屋、東西両京の民家の倒壊が多く、圧死者多数、津波が沿岸を襲い溺死者多数、とくに摂津の国の浪害が最大。
発生日	仁和 3 年 7 月 30 日 (887 年 8 月 26 日)	
規模	M=8.0~8.5	
発生場所 (地震名)	畿内・土佐・阿波	摂津四天王寺の金堂転倒し 5 人圧死、阿波の由岐では流失 1,700 戸、津波に先立ち、難波浦で数百町干あがった。一度おそってきた津波は、約 1 時間後に引潮となり、砂上に残った魚をとろうとした数百人が再度襲った津波によって溺死した。
発生日	正平 16 年 6 月 24 日 (1361 年 8 月 3 日)	
規模	M=8 1/4~8.5	
発生場所 (地震名)	摂津・河内	河内の藤井寺、常光寺、剛淋寺つぶれ、摂津四天王寺の石の鳥居倒れ、その他約 20 社倒れた。大阪では高潮がきて、人家の損失は相当数にのぼり、余震は 70 余日つづいた。
発生日	永正 7 年 8 月 8 日 (1510 年 9 月 21 日)	
規模	M=6.5~7.0	
発生場所 (地震名)	慶長伏見地震	京都は三条から伏見に至る間被害多く、伏見城の天守大破し、上籠 73 人、中居下女 500 人圧死した。閉門中の加藤清正が真先に駆けつけて、秀吉を保護しその功によって閉門は許され、太刀を賜って朝鮮征伐に出陣するという筋で有名な『地震加藤』の時代狂言はこの伏見地震のときである。淀川筋最大の地震で、堺では死者 600 人を数えている。余震多し。
発生日	文禄 5 年 7 月 13 日 (1596 年 9 月 5 日)	
規模	M=7 1/2±1/4	
発生場所 (地震名)	宝永地震	わが国最大級の地震の一つ、大阪は震度 4~5 程度かと思われるが、民家が約 600 軒倒れ、死者は約 750 人、又津波の襲来によって船舶の被害数 1,300、落橋 50、溺死人約 7,000 人を数えた。全国的には、東は遠江、駿河から西は豊後、日向地方までゆすった。
発生日	宝永 4 年 10 月 4 日 (1707 年 10 月 28 日)	
規模	M=8.4	
発生場所 (地震名)	伊賀・伊勢・大和 および隣国	6 月 12 日ごろから相当の前震があり、伊賀上野では家の 6 割方は崩れ、4 割は菱形となった。死者数 1,000 人、奈良市で死者 300 名余、倒壊家屋は 400~500 という。大阪でも相当の震動があり、津村御坊の法話所が崩れた。この地震は安政の夏の地震と呼ばれているが、この夏の地震のあと同年に冬の地震が発生した。
発生日	嘉永 7(安政元年)年 6 月 15 日 (1854 年 7 月 9 日)	
規模	M=7 1/4±1/4	
発生場所 (地震名)	安政東海地震	伊勢、三河、若狭越前、土佐、伊豆などに被害および、大阪にては約 200 軒ばかり倒壊したという。全国では、倒壊、流失家屋数 8,300、焼失 300、死者 1,000 という。
発生日	嘉永 7(安政元年)年 11 月 4 日 (1854 年 12 月 23 日)	
規模	M=8.4	

<b>発生場所 (地震名)</b>	<b>安政南海地震</b>	被害は、南海、西海、山陽、山陰におよび、高知にては、火災を起こし、2,500 戸を焼失、徳島においては、1,000 戸を焼失した。大阪では、御堂筋から西部の方に大きな被害を出し、津波に襲われ、約 1,800 の船舶に被害を生じ、落橋 10 箇所を数えた。
発 生 日	嘉永 7(安政元年)年 11 月 5 日 (1854 年 12 月 24 日)	この安政冬の大地震と呼ばれる 11 月 4 日の連続大地震については、大阪市浪速区幸町 5 丁目(大正橋東詰)にある「大地震両川口津浪記」によれば、「……かかる津浪は、沖より汐込むばかりにあらず、磯近き海底川底等より吹わく、又海辺の新田、畑中に泥水あまた吹上がる。今度平日の高潮と闘う事、今の人よく知るところなれども……」という内容にわかるように、砂地盤などの液状化に伴う地盤破損現象があったと思われる。
規 模	M=8.4	
<b>発生場所 (地震名)</b>	<b>濃尾地震</b>	内陸性の地震では史上日本最大である。大阪地方での死者 25 名、負傷者 96 名、全壊家屋 280 戸、淀川の堤防が三島～枚方付近で 3 箇所崩壊している。レンガ造りの工場などに被害が出た。
発 生 日	明治 24 年(1891 年) 10 月 28 日	
規 模	M=8.0	
<b>発生場所 (地震名)</b>	<b>紀伊半島南東部</b>	大阪市内砲兵工廠の煙突が落ち、内平野小学校一棟が破損を受けた。水道鉄管の破裂したところもあったようで、混乱のため負傷者 20 名を数えた。
発 生 日	明治 32 年(1899 年) 3 月 7 日	
規 模	M=7.0	
<b>発生場所 (地震名)</b>	<b>東南海地震</b>	被害は静岡、愛知、岐阜、三重の各県に多く、滋賀、奈良、和歌山、大阪、兵庫にも被害が発生した。大阪市内で死者 6 名、負傷者 120 名、全壊 122 戸、半壊約 2,500 戸を数えるが、大阪市内の軟弱地盤と共に、東大阪地方の軟弱地盤を形成する河内、守口などを中心として被害があった。大阪市内大正区では泥水を噴出したところもあった。
発 生 日	昭和 19 年(1944 年) 12 月 7 日	
規 模	M=7.9	
<b>発生場所 (地震名)</b>	<b>南海地震</b>	被害は中部地方から九州まで及んだ。過去の地震歴史に本邦一と名指しされる宝永大地震クラスの影響の広さを示した。大阪市、府下では戦災での焼失によって大きな被害はなかったが、死者 32 名、負傷者 46 名、全壊 261 戸、半壊 217 戸を数えた。幸い津波は淡路で約 2.0m、大阪港で約 0.5m、堺、岸和田で 1.0~1.5m 程度で大きな被害はなかった。
発 生 日	昭和 21 年(1946 年) 12 月 21 日	
規 模	M=8.0	
<b>発生場所 (地震名)</b>	<b>吉野地震</b>	大阪府下での被害は、死者 2 名、負傷者 75 名、住家全・半壊 16 戸などであり、近畿地方をはじめ中部地方にまで及んだ。奈良春日大社の石灯籠約 1,600 のうち 650 が倒壊した。
発 生 日	昭和 27 年(1952 年) 7 月 18 日	
規 模	M=6.8	
<b>発生場所 (地震名)</b>	<b>兵庫県南部地震</b>	被害は兵庫県下、阪神・淡路地区を中心に近畿地方から四国地方に及んだ。人的被害は死亡者 6,432 名、行方不明者 3 名、負傷者 43,792 名(平成 12 年 1 月 11 日現在 消防庁調べ) 住家についての被害は全壊約 10 万 5 千棟、半壊が 14 万 4 千棟であった。
発 生 日	平成 7 年(1995 年) 1 月 17 日	また、ライフライン関係では約 123 万戸の断水、8 下水処理場、工業用水道 289 社の断水、約 260 万戸の停電、約 86 万戸のガス供給停止、約 29 万交換設備障害、ケーブル焼失等による電話の不通 48 万 3 千件の被害が生じた。
規 模	M=7.2	この地震はわが国における社会経済的な諸機能が高度に集積する都市を直撃した初めての直下型地震であり、戦後最悪のきわめて深刻な被害をもたらした。高槻市の被害状況 半壊 12 棟 一部損壊 4,307 棟 負傷者 230 名 他(平成 7 年 5 月 31 日現在)

出典：高槻市地域防災計画

## 4. 想定する地震・規模・被害状況

### (1) 想定する地震・規模

大阪府内に影響の大きい地震は、以下のとおりである。

うち、本市における想定地震は、発生確率や被害状況などから、南海トラフ巨大地震および有馬高槻構造線による地震とし、上町断層帯による地震および生駒断層帯による地震、西山断層帯による地震においても、既往調査等を参考に考慮するものとする。

表 2-2 大阪府域に影響する主な地震・断層

地震・断層	延長 (km)	確実度	活動度	活動の 規模 (MJ)	地震発生確率 (%)			
					30年 以内	50年 以内	100年 以内	300年 以内
南海トラフ巨大地震	-	-	-	8.0-9.0	70程度	90程度	-	-
上町断層帯〔系〕	42	I	B	7.5	2~3	3~5	6~10	20~30
生駒断層帯〔系〕	38	I	B	7.0-7.5	0~0.1*	0~0.2*	0~0.6*	0~3*
有馬高槻断層帯 〔構造線〕	55	I	A	7.5± 0.5	0~0.02*	0~0.04*	0~0.2*	0~9*
中央構造線断層帯 (金剛山地東縁-和泉山脈南縁)	66~ 74	I	A	8.0	0~5*	0~9*	0~20*	0~50*
大阪湾断層帯	39	I	A	7.5	0.004以下	0.007以下	0.02以下	0.2以下
六甲・淡路島断層帯	71	I	A~B	7.9	0~0.9*	0~2*	0~5*	0~40*
花折断層帯	58	I	B	7.3	0~0.6*	0~1*	0~2*	0~7*
琵琶湖西岸断層帯	59	I	B	7.8	0.09~9	0.2~20	0.3~30	2~60
奈良盆地東縁断層帯	35	I	B	7.5	0~5*	0~7*	0~10*	0~40*
山崎断層帯(南東部)	30	I	-	7.3	0.03~5	0.06~8	0.1~20	1~40
京都西山断層帯	42	I	B	7.5	0~0.8*	0~1*	0~3*	0.02~10

出典：・延長、地震発生確率、活動の規模は、地震調査研究推進本部（推進本部）が発表した長期評価による。  
活動の規模は、断層帯の長さとして松田（1975）、松田ほか（1980）の関係式を用いて計算される。

・活動度、確実度は『近畿の活断層』（岡田・東郷編、2000）による。

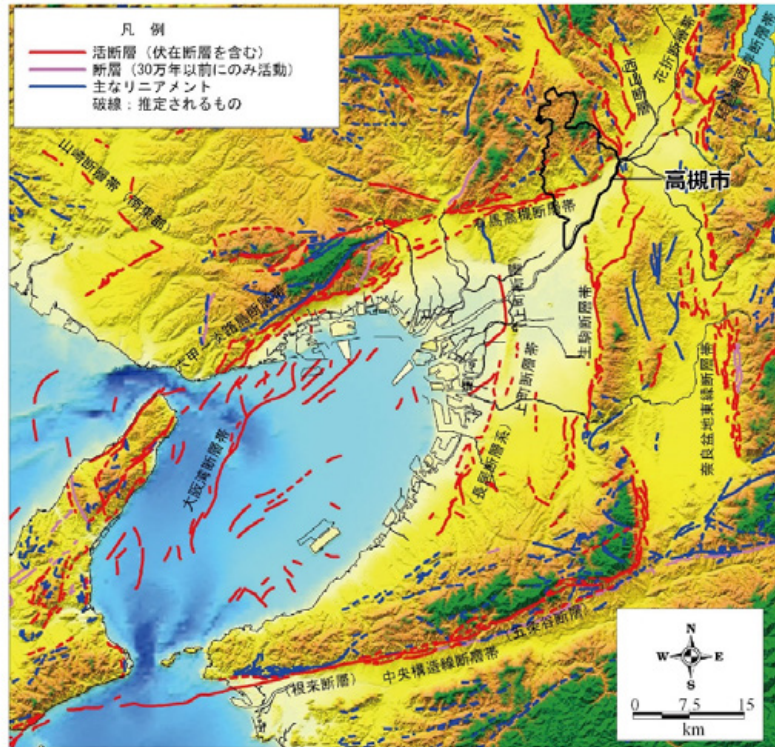
確実度 I：ほぼ確実に活断層であると認められるもの、確実度 II：活断層であると推定されるもの

活動度 A：平均変位速度が A 級（m/千年のオーダー）、活動度 B：B 級（0.1m/千年のオーダー）

・花折断層帯は、推進本部発表の「三方・花折断層帯の長期評価について」より花折断層帯部分を抜粋。

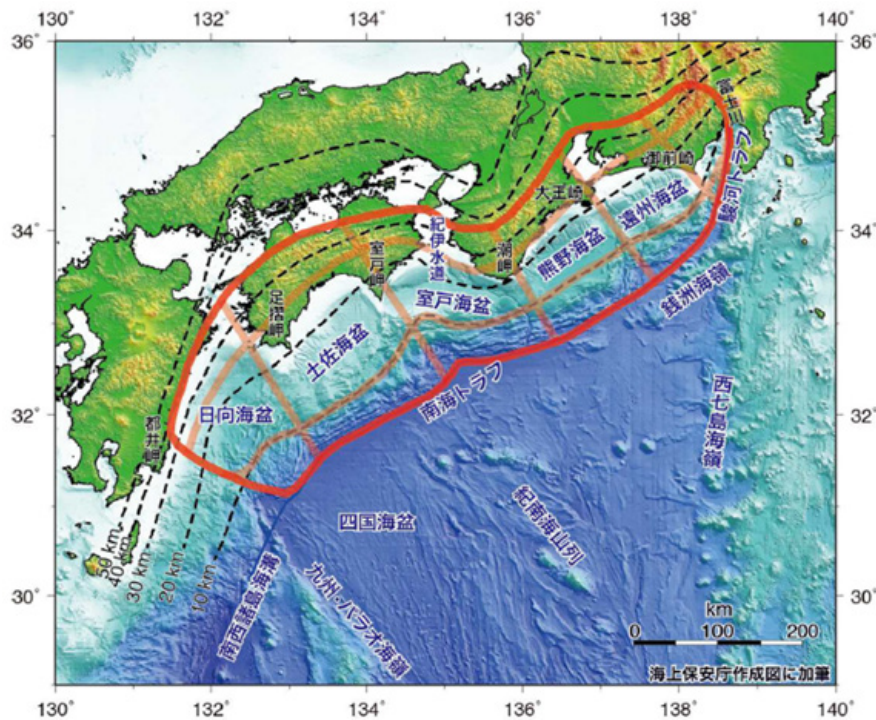
・山崎断層帯は、推進本部発表の「山崎断層の長期評価について」では全長が 80km で、活動度の違いにより北西部と南東部に区分されている。

図 2-5 大阪府周辺の内陸断層



出典：『近畿の活断層』[岡田・東郷編(2000)] など

図 2-6 南海トラフの評価対象領域とその分け



- ・ 赤線は最大クラスの地震の震源域を示す。
- ・ 薄い赤線は震源域を類型化するために用いた領域分けの境界線を示す。
- ・ 破線は本評価で用いたフィリピン海プレート上面の等深線を示す。

出典：南海トラフの地震活動の長期評価 第二版

## (2) 想定震度と被害状況

想定地震における建物被害・人的被害の想定結果は次のとおりである。

図 2-7 南海トラフ巨大地震および有馬高槻断層帯による地震の想定震度図

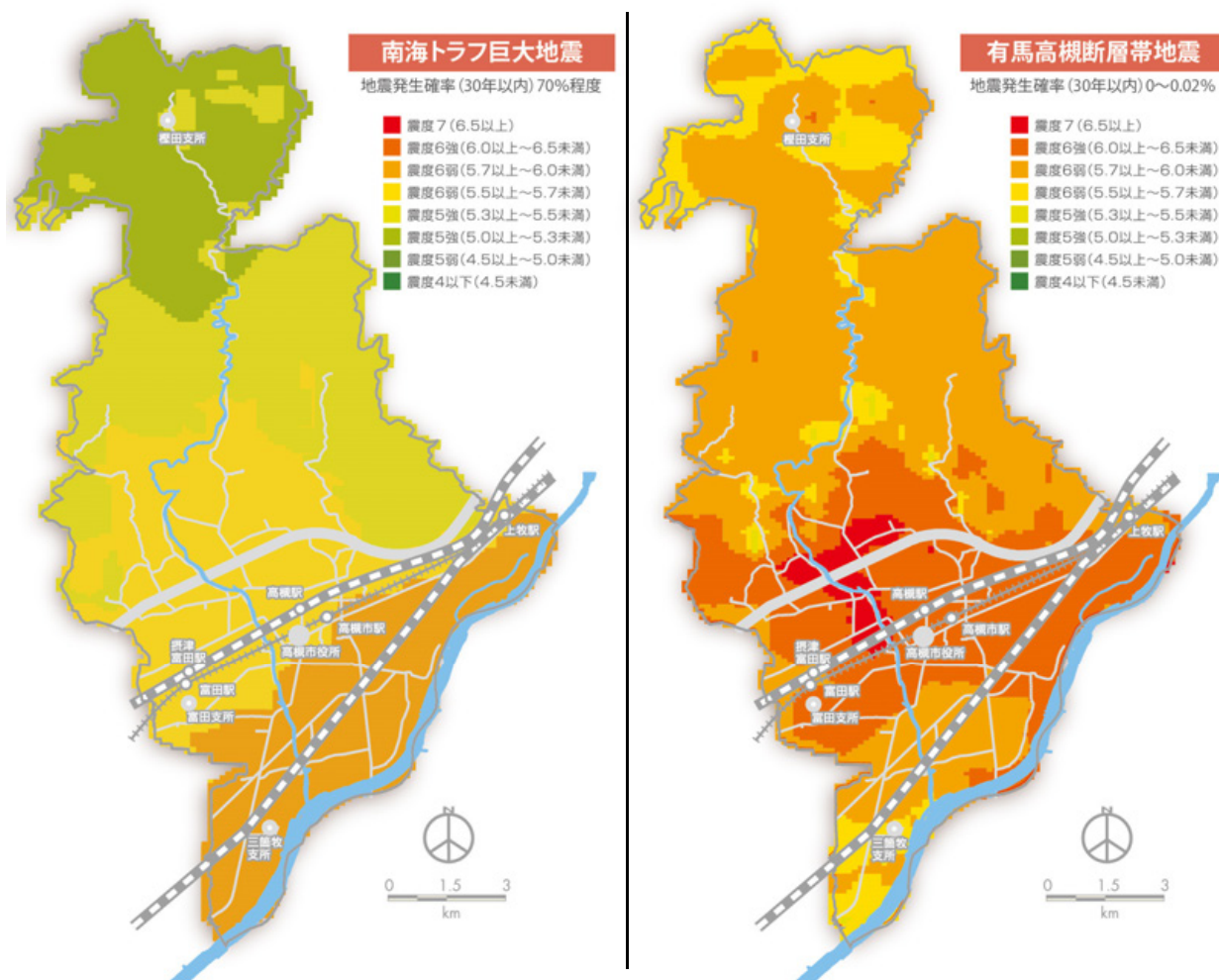


表 2-3 建物被害の想定※

	木造棟数(棟)	非木造棟数(棟)	全壊棟数(棟)		全壊率	半壊棟数(棟)		半壊率
			木造	非木造		木造	非木造	
有馬高槻断層帯地震	73,235	30,137	8,024	941	9%	14,155	2,697	16%
南海トラフ巨大地震	73,235	30,137	184	22	1%以下	266	27	1%以下

表 2-4 人的被害の想定※

	死者数(人)	負傷者数(人)
有馬高槻断層帯地震	215	5,845
南海トラフ巨大地震	0	135

※) 想定数値は、理論値を概数で表したものであり、実際の被害とは異なる場合がある。

出典：高槻市地域防災計画（平成 28 年 2 月）

## 5. 住宅を取り巻く現状

### (1) 住宅を取り巻く環境

#### ■ 人口・世帯数の推移

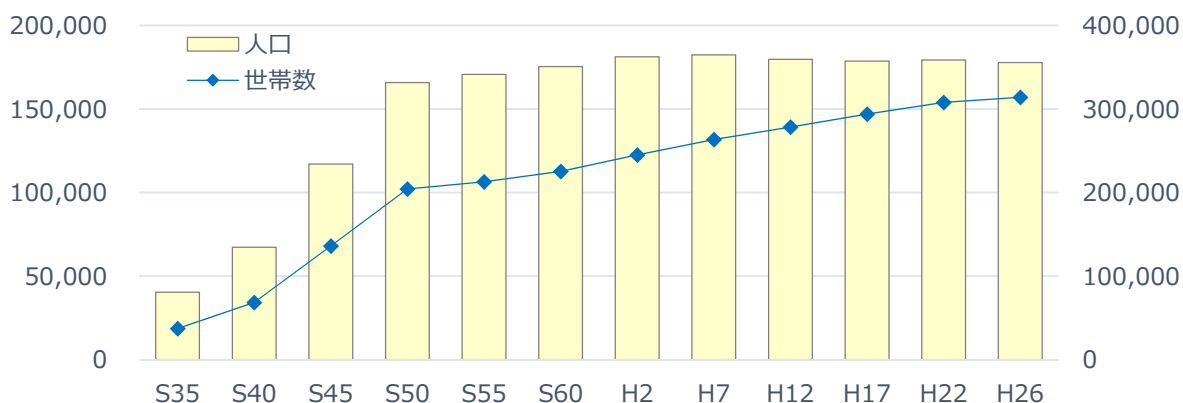
- ・昭和 35 年から昭和 50 年の間に人口が急増しており、この時期に市街地の大部分が形成されており、建設された住宅も多いと考えられる。
- ・今後、人口は減少していくと予測されており、新たな住宅の需要は減っていくものと考えられる。

高槻市の人口は、昭和 35 年から昭和 50 年までの間に約 8.1 万人から約 33.2 万人と約 4 倍に急増した。その後は緩やかに増加し、平成 7 年に約 36.5 万人になったのをピークに、その後緩やかに減少が続いており、平成 26 年には約 35.5 万人となっている。

世帯数についても、昭和 35 年から 50 年までの間に約 1.9 万世帯から約 10 万世帯と約 5 倍に急増した。その後も現在に至るまで増加が続いており、平成 26 年には約 15.7 万世帯となっている。

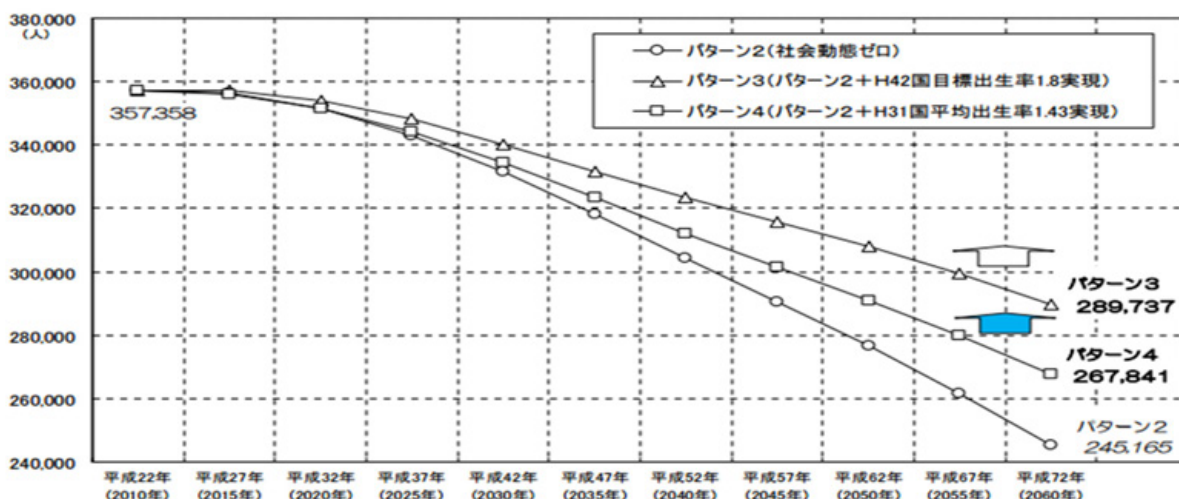
平成 28 年 2 月に策定した高槻市人口ビジョンによると、今後も本市の人口は減少していくと予測されており、様々な施策による人口減少への対策を施したとしても、平成 37 年には人口約 34.8 万人まで減少するものと見込まれている。

図 2-8 人口・世帯数の推移



出典：各年住民基本台帳および外国人登録人口

図 2-9 人口の将来推計



出典：高槻市 人口ビジョン（平成 28 年 2 月）

## ■ 国勢調査による人口・世帯・住居の状況

- ・大阪府平均に比べ、ファミリー世帯が多い地域である。
- ・高齢化は進んでいるが、大阪府内では、平均的な高齢化率となっている。

世帯人員は、大阪府平均では1人世帯が最も多くなっているが、本市においては2番目に多く31%となっている。一方、2~4人世帯は65%であり、大阪府平均の58%に比べ高くなっている。また、世帯構成は、核家族の中では夫婦と子供世帯が最も多く32%となっており、大阪府平均の27%に比べ高くなっている。これらのことから、府内ではファミリー層が多い地域であることと考えられる。

高齢者の状況については、高齢化が年々進んでおり、平成27年度国勢調査では高齢化率27.9%となっているが、大阪府平均の26.1%と比べると、同程度となっている。

表 2-5 世帯人員別の世帯数 (単位：世帯)

	合計	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上	1世帯平均
平成27年	147,900	45,301	45,308	27,876	21,886	6,002	1,527	2.34
	100%	31%	31%	19%	15%	4%	1%	
平成22年	140,767	39,396	42,817	28,185	22,715	5,986	1,668	2.43
平成17年	136,747	33,812	41,075	28,461	24,292	6,969	2,138	2.54
大阪府	3,918,441	1,470,615	1,089,777	651,883	509,361	151,453	45,352	2.2
(平成27年)	100%	38%	28%	17%	13%	4%	1%	

出典：各年国勢調査

表 2-6 世帯構成 (単位：世帯)

	合計	単独世帯	核家族					3世代世帯	その他
			計	夫婦のみ	夫婦と子供	男親と子供	女親と子供		
平成27年	147,900	45,301	94,844	33,673	46,645	1,999	12,527	4,214	3,541
	100%	31%	64%	23%	32%	1%	8%	3%	2%
平成22年	145,305	40,516	95,610	33,298	48,485	1,933	11,894	5,107	4,072
平成17年	136,747	33,812	93,428	31,830	49,356	1,872	10,370	5,890	3,617
大阪府	3,918,441	1,470,615	2,197,734	763,849	1,054,207	52,829	326,849	111,813	138,279
(平成27年)	100%	38%	56%	19%	27%	1%	8%	3%	4%

出典：各年国勢調査

表 2-7 高齢者の状況 (単位：人)

調査年	人口総数	65歳以上人口	高齢化率	高齢者単身世帯総数	高齢者夫婦世帯 夫65歳以上 妻60歳以上
平成27年	348,009	96,286	27.9%	17,460	21,817
平成22年	357,359	82,863	23.2%	13,830	17,948
平成17年	350,673	66,780	19.0%	11,071	15,516
大阪府	8,839,469	2,278,324	26.1%	520,292	453,099

出典：各年国勢調査

## (2) 住宅の状況

### ■ 所有関係別・建て方別住宅数

・大阪府内平均に比べ持ち家木造戸建て住宅の割合が多く、持ち家戸建てを中心とした市街地が形成されている。

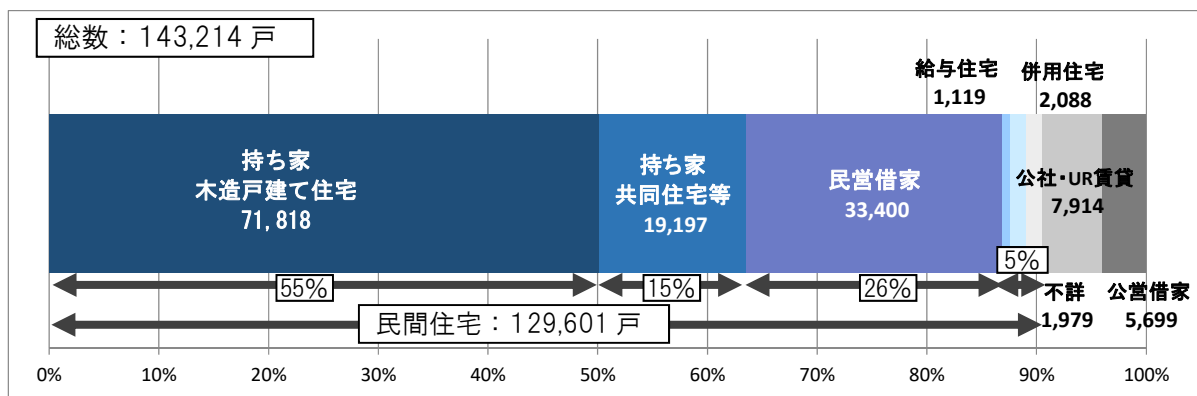
住宅・土地統計調査によると、平成25年の市内の住宅総数は143,214戸であり、うち民間住宅が129,601戸（90%）である。

その他は、公社・UR賃貸住宅もしくは公営住宅である。

民間住宅の建て方別割合を見ると、持ち家木造戸建て住宅が71,818戸（55%）を占め、ついで民営借家が33,400戸（26%）、持ち家共同住宅が19,197戸（15%）となっている。

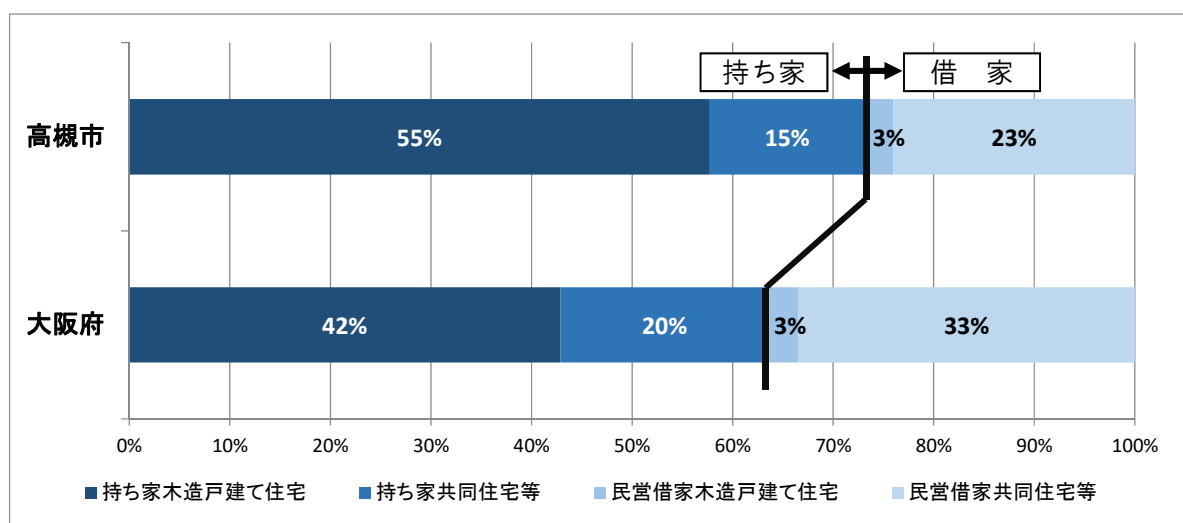
大阪府に比較し、持ち家木造戸建て住宅の割合が多く、持ち家共同住宅等や民営借家共同住宅等の割合が少なく、一言で言えば、持ち家戸建ての都市であると言える。

図 2-10 所有関係別・建て方別住宅数



出典：平成25年 住宅・土地統計調査

図 2-11 民間住宅所有関係別・建て方別住宅数割合（給与住宅、併用住宅除く）



出典：平成25年 住宅・土地統計調査



## ■ 建て方別・建築年代別住宅数

- ・旧耐震の民間住宅の約6割が持ち家の木造戸建て住宅となっており、そのうち昭和36年から昭和55年の間に建築された住宅が占める割合が高い。

所有関係別・建て方別・建築年代別の住宅数は、旧耐震の民間住宅32,908戸のうち、6割を超える20,248戸（62%）が「持ち家木造戸建て住宅」となっている。「持ち家木造戸建て住宅」の旧耐震での建築年代別内訳は、昭和46～55年が10,988戸、昭和36～45年が6,957戸であり、急速な市街地発展を遂げた昭和36～55年の間の住宅が約90%を占めている。

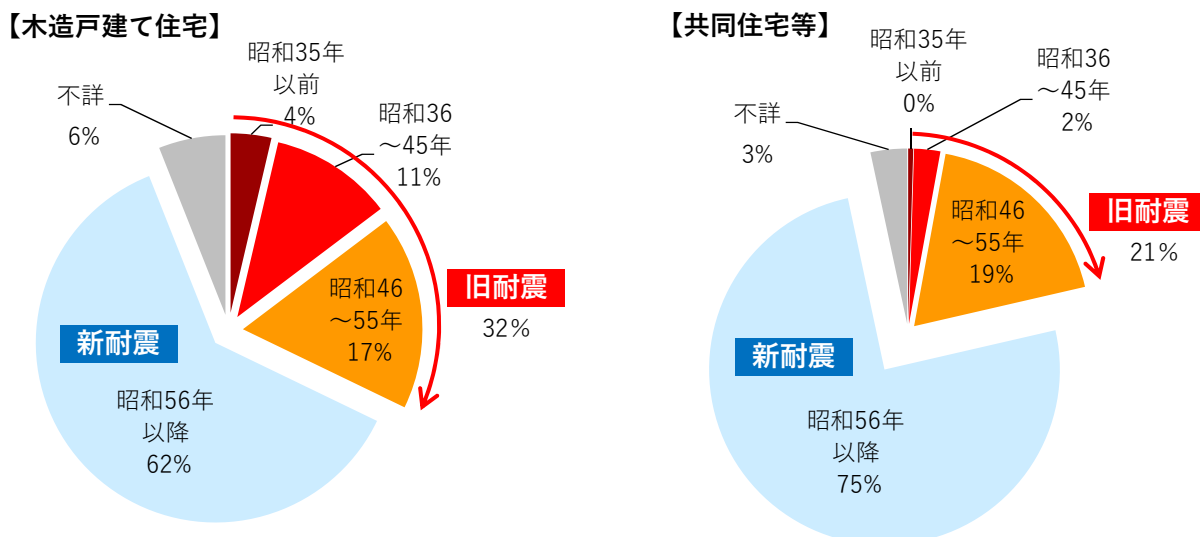
建て方別・建築年代別の住宅数の割合は、木造戸建て住宅のうち、旧耐震の住宅が約32%を占めている。中でも、昭和46～55年代が一番多く、17%を占めている。共同住宅等は、旧耐震の住宅が21%を占めている。その大半が、昭和46～55年代の住宅であり、19%を占めている。

表 2-8 所有関係別・建て方別・建築年代別住宅数 (戸)

		昭和35年以前	昭和36～45年	昭和46～55年	昭和56年以降	不詳	計	耐震	
								旧耐震	新耐震
持ち家	木造戸建て住宅	2,303	6,957	10,988	38,927	3,791	62,966	20,248	38,927
	共同住宅等	132	657	5,194	21,105	943	28,049	6,001	21,105
	小計	2,435	7,632	16,182	60,032	4,734	91,015	26,249	60,032
民営借家	木造戸建て住宅	138	552	657	1,007	807	3,161	1,347	1,007
	共同住宅等	193	1,844	2,024	22,075	4,103	30,239	4,061	22,075
	小計	331	2,396	2,681	23,082	4,910	33,400	5,408	23,082
給与住宅		0	0	487	592	40	1,119	487	592
併用住宅		144	180	440	1,042	282	2,088	764	1,042
不詳		0	0	0	0	1,979	1,979	0	0
民間住宅計		2,910	10,208	19,790	84,748	11,945	129,601	32,908	84,748
公社・UR賃貸		0	2,764	4,380	770	0	7,914	7,144	770
公営借家		0	765	1,574	3,360	0	5,699	2,339	3,360
総計		2,910	13,737	25,744	88,878	11,945	143,214	42,391	88,878

出典：平成25年 住宅・土地統計調査

図 2-12 建て方別・建築年代別住宅割合



出典：平成25年 住宅・土地統計調査

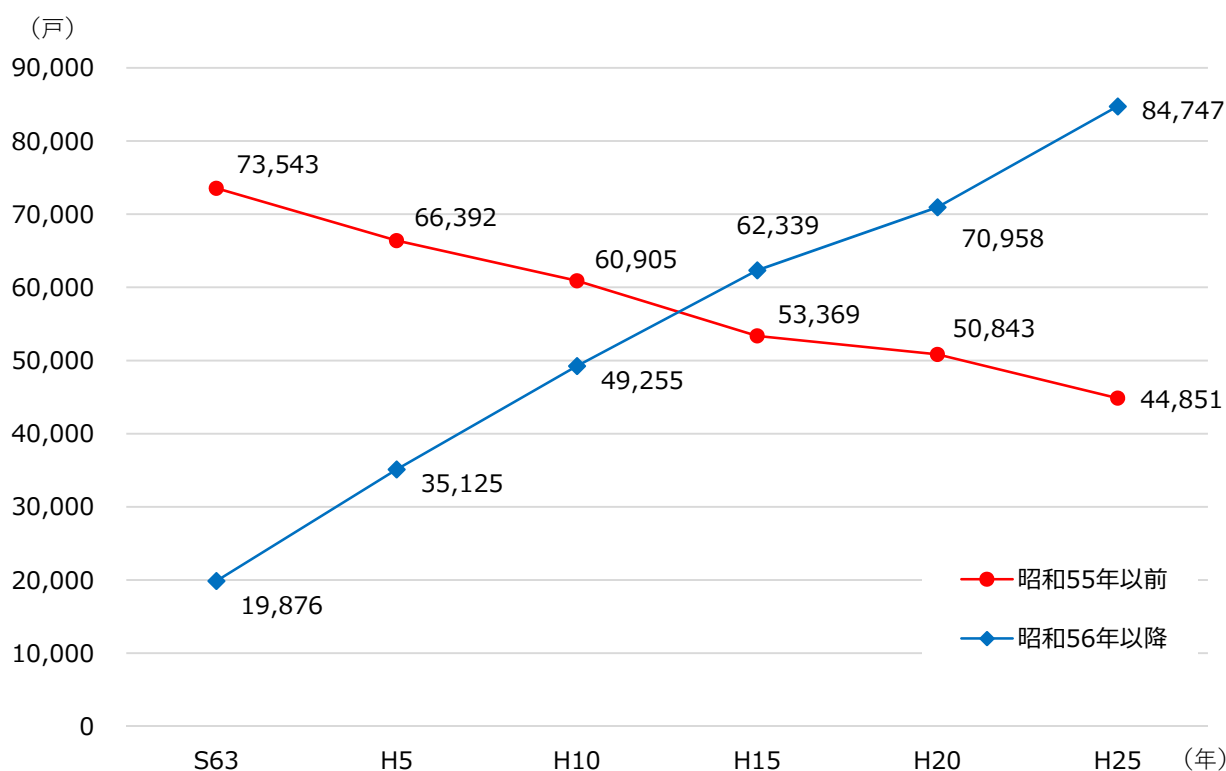
## ■ 建築年代別住宅数の推移

・旧耐震の住宅は年々減少し、新耐震の住宅は年々増加している。前アクションプラン策定（H20）以後、それぞれその速度が高まっている。

昭和55年以前に建築された住宅の数は、昭和63年の73,543戸から年々減少しており、平成25年には、44,851戸まで減少している。一方で、昭和56年以降に建築された住宅の数は、昭和63年からの19,876戸から年々増加しており、平成25年には、84,747戸まで増加している。

昭和55年以前に建築された住宅の数は、平成15年から20年の5年間で2,526戸減少しており、平成20年から25年の5年間で5,992戸減少しており、減少の速度は高まっている。また、昭和56年以降に建築された住宅の数は、平成15年から20年の5年間で8,619戸増加しており、平成20年から25年の5年間で13,789戸増加しており、増加の速度は高まっている。

図 2-13 建築年代別住宅数の推移



出典：各年 住宅・土地統計調査

## ■ 住宅の耐震化の状況

- ・住宅の耐震化率は84%となっており、その内木造戸建て住宅の耐震化率は78%であり、当初の目標であった90%には至っていない。

平成25年の住宅・土地統計調査をもとに、平成27年時点の住宅の耐震化率を推計すると、住宅全体の耐震化率は84%と推計される。木造戸建て住宅の耐震化率は78%、共同住宅等の耐震化率は90%と推計される。

前アクションプランでは、住宅の耐震化率を平成27年までに90%にすることを目標としており、住宅全体では目標を達成することが出来ていないが、共同住宅等については目標が達成されたと推計される。

表 2-9 住宅（耐震化率）の推計値

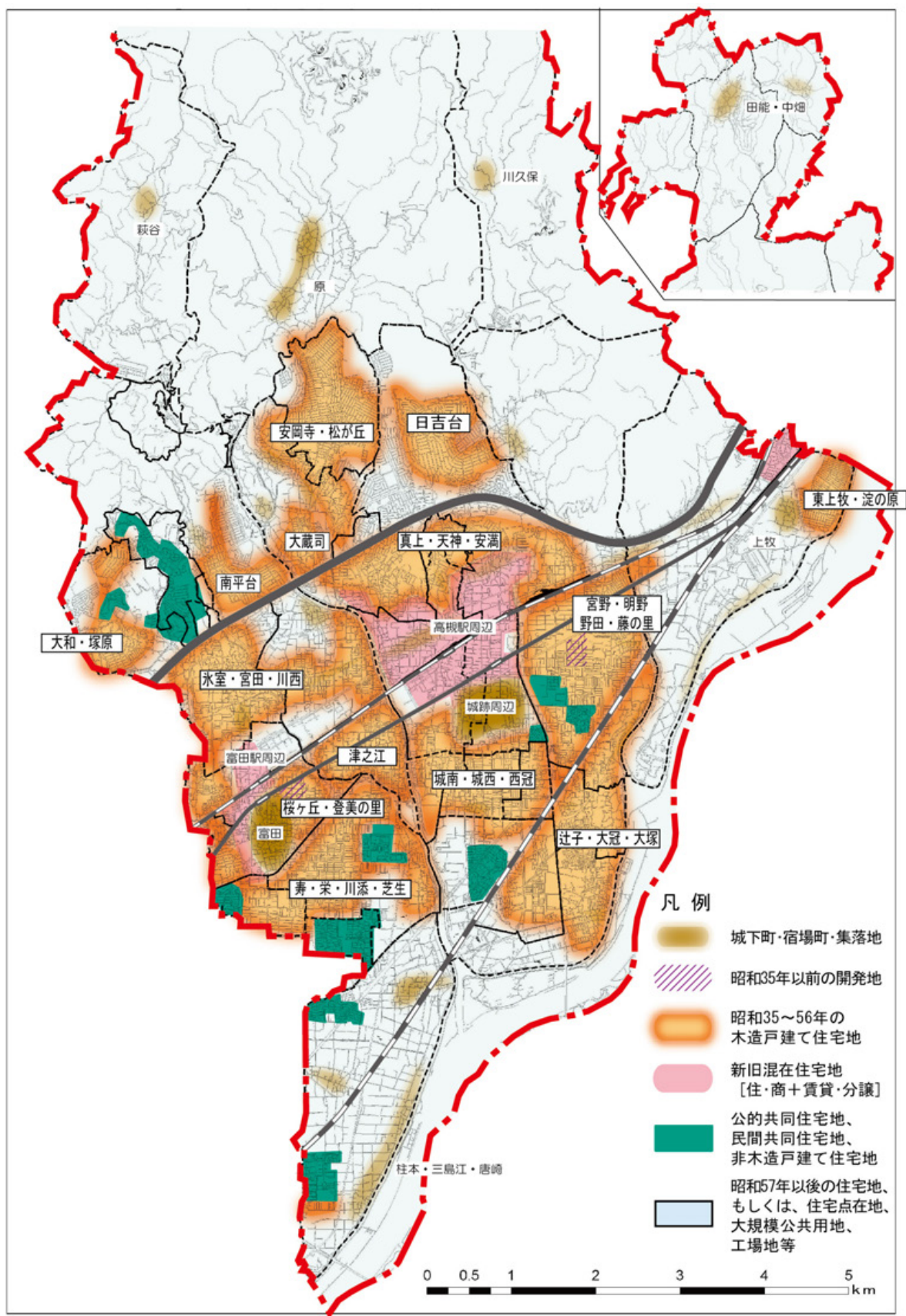
【平成27年時点の推計値】

	住宅数・耐震化率	建て方別内訳	
		木造戸建て住宅	共同住宅等*
住宅総数	131,000 戸	66,900 戸	64,100 戸
耐震性を満たす住宅	109,700 戸 (84%)	52,200 戸 (78%)	57,500 戸 (90%)
耐震性が不十分な住宅	21,300 戸 (16%)	14,700 戸 (22%)	6,600 戸 (10%)

出典：平成25年 住宅・土地統計調査

## 6. 市内の耐震化分布状況

図 2-14 前アクションプラン（H20 策定）による市域分布図



## ■ 木造戸建て住宅の分布と補助実績の状況

- ・ 耐震診断等の補助実績は、旧耐震木造住宅戸数が多いエリアで比較的多い傾向にある。
- ・ 昔からの城下町・宿場町・集落地等での耐震診断補助の実績は少なく、市内全域に広がる昭和35から昭和55年に形成された木造戸建て住宅地での実績が多く見られる。
- ・ 市域全域で耐震化を進めていく必要がある。

図 2-15 旧耐震木造住宅戸数別耐震診断補助実績

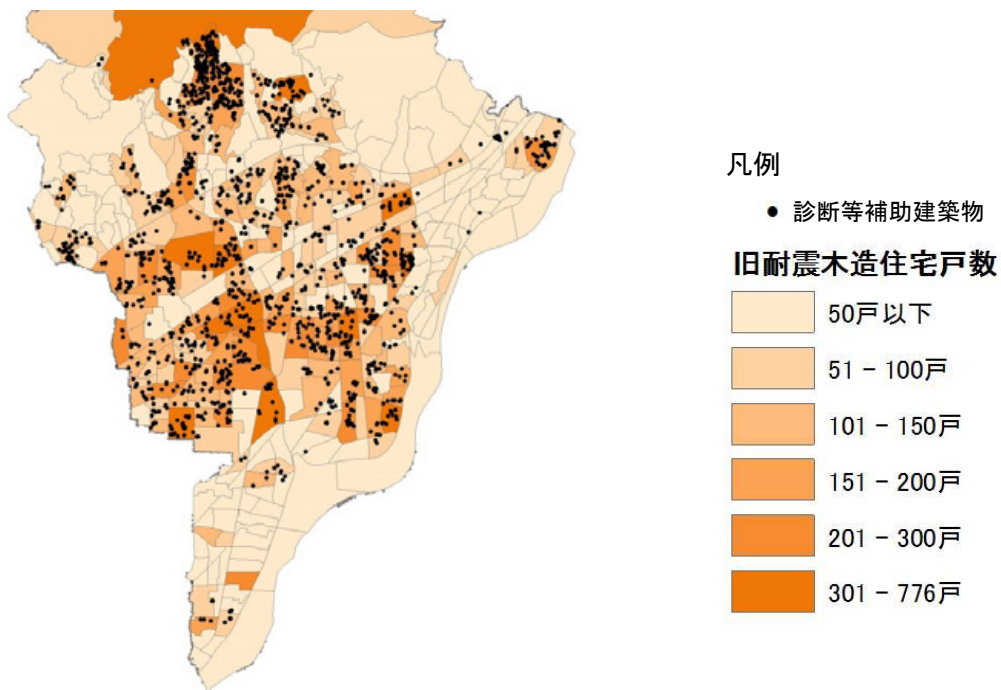
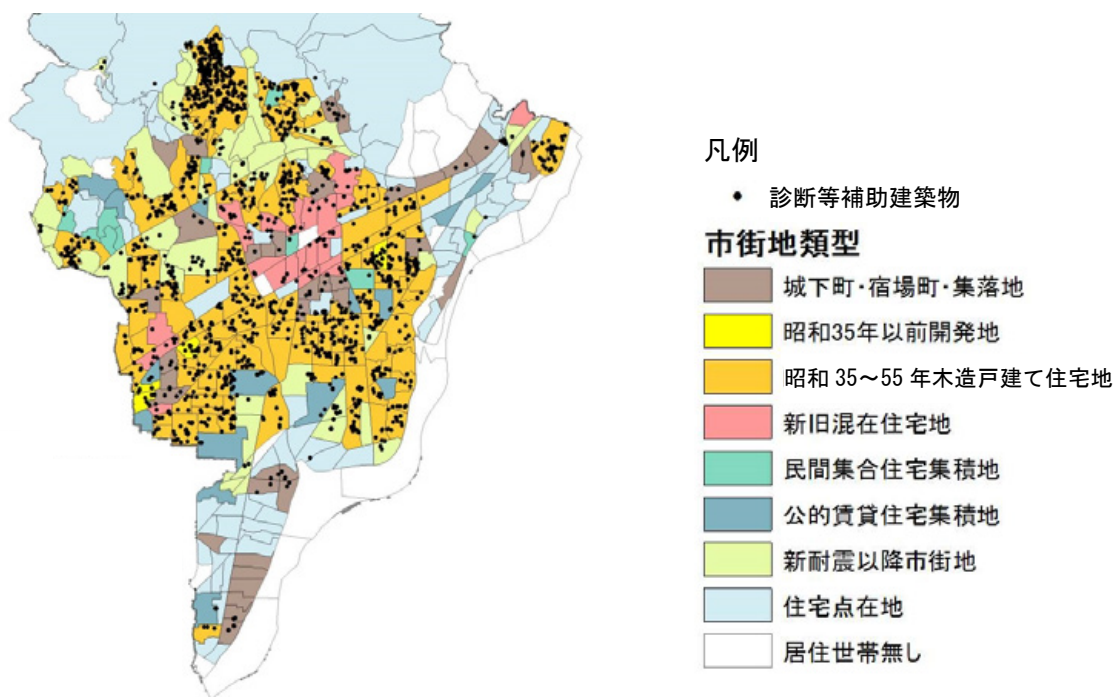


図 2-16 市街地類型別耐震診断補助実績



## 第3章 これまでの取組の検証

### 1. 住宅への取組

#### ■ 住宅の耐震化率

平成19年に75%であった住宅全体の耐震化率は、84%となっており、9ポイント向上している。木造戸建て住宅の耐震化率は、12ポイント（66%→78%）向上しており、共同住宅等の耐震化率は、7ポイント（83%→90%）向上している。

共同住宅等に比べ、木造戸建て住宅の方が耐震化率の向上した割合が高いものの、耐震化率の目標は達することが出来なかった。前アクションプランにおける目標と比較すると、木造戸建て住宅の内、耐震性が不十分な住宅の数が想定していたより減少しなかった。

また、前アクションプラン策定時における人口・世帯の推計値と実際の推移を比較すると、人口・世帯はいずれも増加すると推計していたが、実際には人口は大きく減少し、世帯数は概ね横ばいとなっており、推計値とは大きくことなる結果となった。

P26の参考資料から、耐震化率を押し上げる主な要因が建て替えによるものであり、旧耐震の木造住宅に住む世帯には高齢者が多く、世帯の年収が住宅全体に比べ低いことがわかっている。

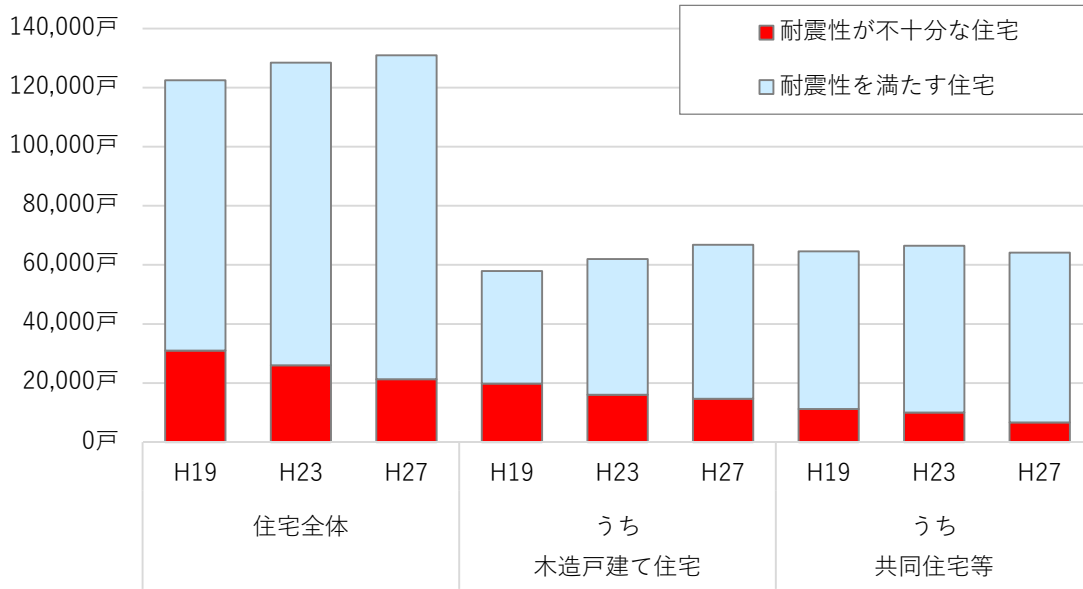
以上のことから、旧耐震の木造戸建て住宅には高齢の方や収入が多くない方が居住している割合が高く、これまで様々な施策を展開してきたが更新が進まなかったため、耐震化率の目標を達成出来なかったものと考えられる。

表3-1 住宅の耐震化率の推移

		H19 (計画策定時)	H23 (中間検証時)	H27 (現状)	H27 (当初目標値)
住宅全体	住宅総数	122,500戸	128,500戸	131,000戸	135,500戸
	耐震性を満たす住宅	91,500戸 (75%)	102,500戸 (80%)	109,700戸 (84%)	122,000戸 (90%)
	耐震性が不十分な住宅	31,000戸 (25%)	26,000戸 (20%)	21,300戸 (16%)	13,500戸 (10%)
うち 木造 戸建て住宅	住宅総数	57,900戸	62,000戸	66,900戸	55,900戸
	耐震性を満たす住宅	38,100戸 (66%)	46,000戸 (74%)	52,200戸 (78%)	50,300戸 (90%)
	耐震性が不十分な住宅	19,800戸 (34%)	16,000戸 (26%)	14,700戸 (22%)	5,600戸 (10%)
うち 共同住宅等	住宅総数	64,600戸	66,500戸	64,100戸	79,600戸
	耐震性を満たす住宅	53,400戸 (83%)	56,500戸 (85%)	57,500戸 (90%)	71,700戸 (90%)
	耐震性が不十分な住宅	11,200戸 (17%)	10,000戸 (15%)	6,600戸 (10%)	7,900戸 (10%)

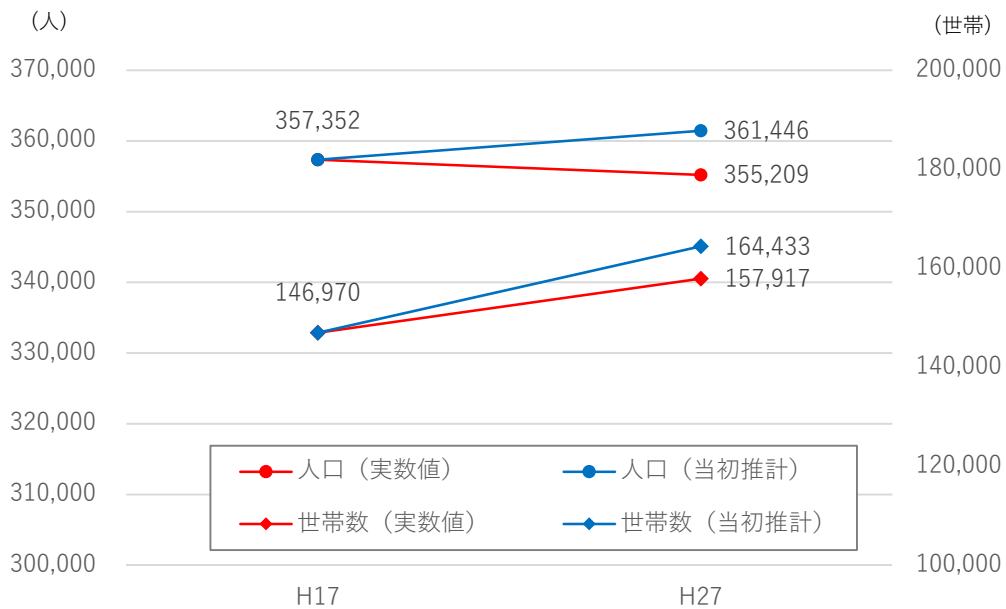
出典：各年住宅・土地統計調査による推計値、前アクションプラン

図 3-1 耐震性を満たす住宅と不十分な住宅の推移



出典：各年住宅・土地統計調査による推計値

図 3-2 人口世帯の推計値と実際の推移



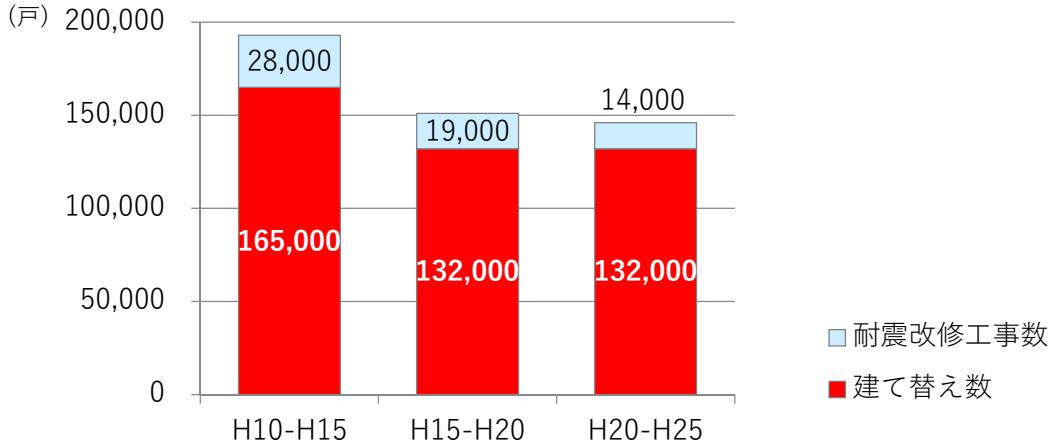
出典：各年住民基本台帳数値、前アクションプラン

**【参考】**

**■ 建て替えと耐震改修（大阪府全域の傾向）**

大阪府内の住宅の建て替え数と耐震改修工事数の推移から、直近の平成 20 年から平成 25 年の間で建て替えた住宅数と耐震改修数を比較すると、概ね 9：1 の割合となっており、耐震化率を押し上げている主な要因が建て替えによるものと推察される。

図 3-3 大阪府内の住宅の建て替え数と耐震改修工事数の推移

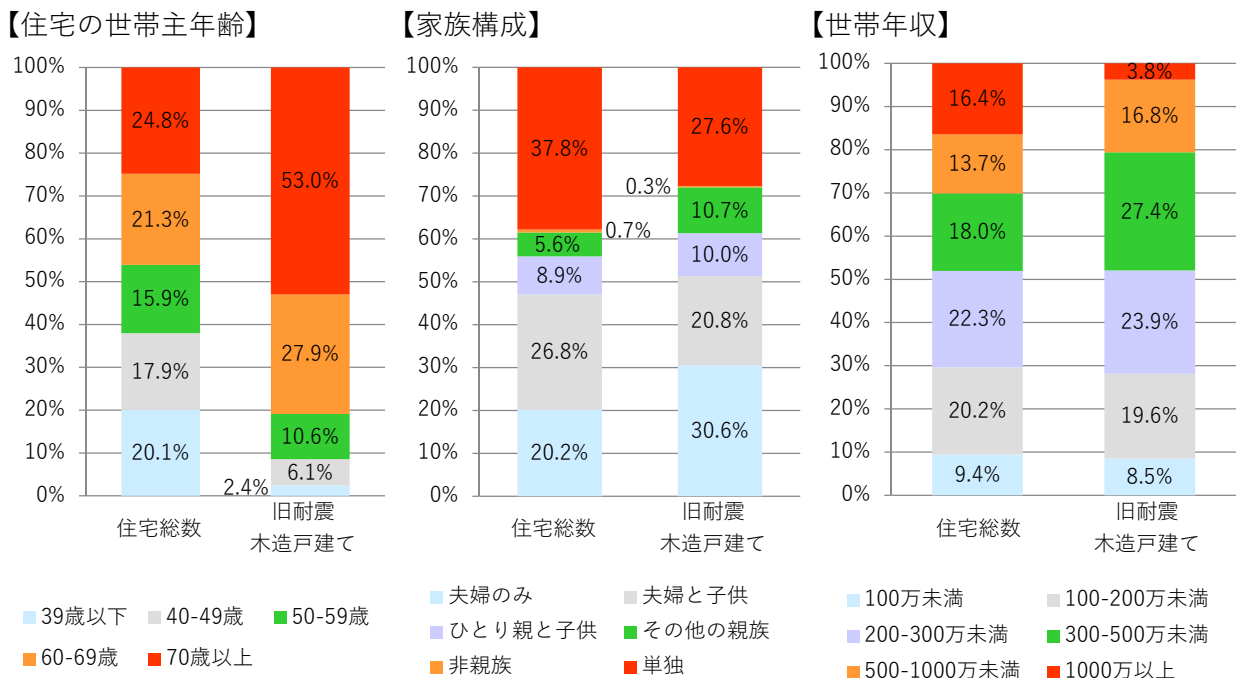


出典：各年住宅・土地統計調査

**■ 旧耐震木造戸建て住宅の居住者の属性（大阪府全域の傾向）**

世帯主の年齢は、住宅総数では 60 歳以上が 5 割に満たないのに対し、旧耐震木造戸建て住宅では 8 割を超えている。旧耐震木造戸建て住宅の家族構成は、住宅総数に比べ単身世帯の割合が少なく、夫婦のみ世帯の割合が多い傾向が見られる。旧耐震木造戸建て住宅の世帯年収は、住宅総数に比べ 300～500 万円世帯の割合が多い。

図 3-4 大阪府の住宅の世帯主年齢、家族構成、住宅世帯年収



出典：平成 25 年 住宅・土地統計調査



## (1) 補助制度、啓発等の取組

### ■ 耐震診断・設計・改修・除却補助実績の推移

耐震診断の補助実績は、東日本大震災の影響を受け平成 23 年に 201 件と突出して高かったのを除き、平成 19 年度から平成 22 年度までは 150 件前後で推移しており、平成 25 年度以降は減少しつつある。

平成 23 年以降の設計・改修の補助実績をみると、ほぼ同数で推移していることから、設計補助を行った住宅については、概ね改修に繋がっているものと考えられる。

図 3-5 耐震診断・設計・改修・除却補助実績の推移

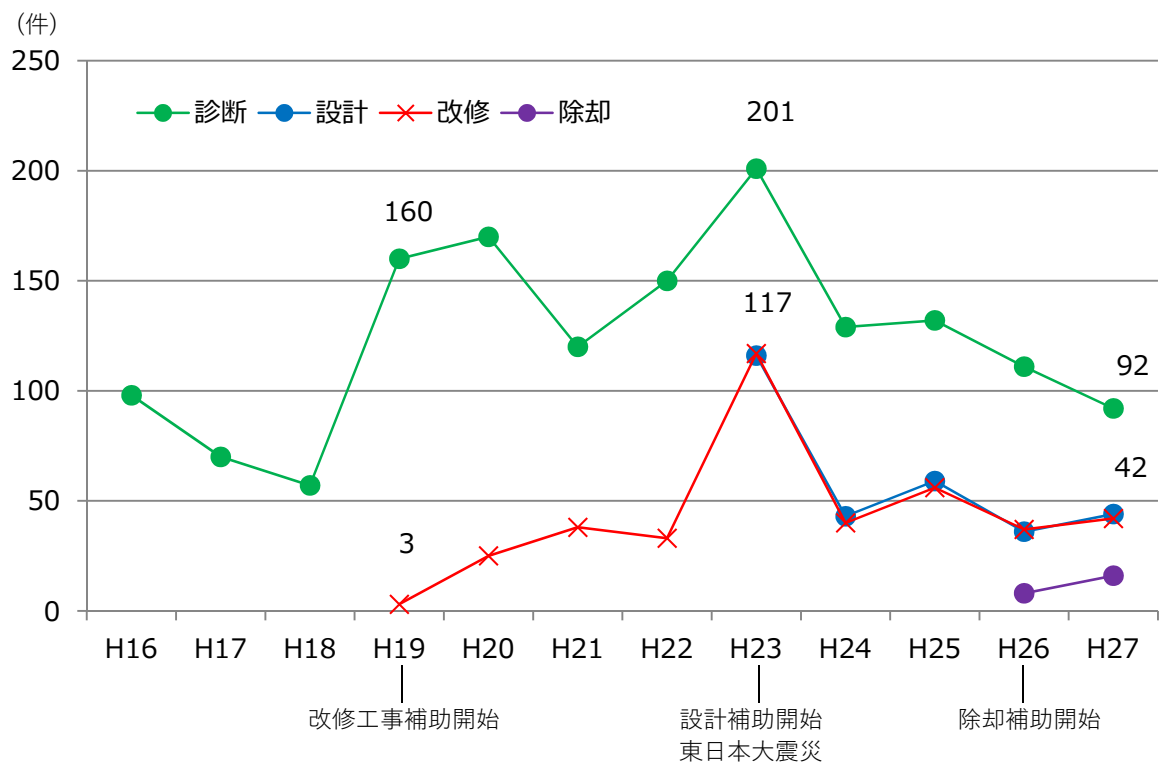


表 3-2 耐震診断・設計・改修・除却補助実績の推移

	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
診断	98	70	57	160	170	120	150	201	129	132	111	92
設計	—	—	—	—	—	—	—	116	43	59	36	44
改修	—	—	—	3	25	38	33	117	40	56	37	42
一般型	—	—	—	3	25	29	23	71	15	28	17	19
簡易型 1 ※1	—	—	—	—	—	8	10	44	24	27	20	23
簡易型 2 ※2	—	—	—	—	—	1	0	2	1	1	0	0
除却	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8	16

※ 1 耐震化率を 0.7 以上 1.0 未満まで高めるための改修工事

※ 2 1 階のみ耐震化率を 1.0 以上まで高めるための改修工事

## ■ 啓発の取組経緯

本市では、前アクションプラン策定以降、建築物の耐震化の必要性や助成制度などの周知啓発に積極的に取り組んでいる。

主な取組としては、平成 19 年度に開催した耐震改修促進イベント「耐震フェスタ 2007in 高槻」の開催を始めとして、大阪府内で広く活用されている耐震化啓発キャラクター「すじかい君」を創出して市広報紙や啓発チラシ、ポスター、工事現場の啓発養生幕などを通して幅広い啓発活動を実施してきた。

特に平成 20 年度からコミュニティ市民会議を通じて自治会組織の協力・支援を受け、市職員によるポスティングを進めてきた。さらに平成 22 年度からは NPO 法人の協力・支援を受け、より広範囲に戸別訪問、ポスティングなどを実施し市民への直接的な啓発を図っている。

また平成 20 年度から毎年開催している「高槻市民フォーラム（住まいの耐震化のすすめ）」は、大阪府下における NPO 法人活用の先行事例となっている。加えて「耐震事業者向け説明会」を平成 23 年度より開催することで、耐震事業者の開拓・情報提供・協力・支援を通して民間事業活用による多角的な啓発を進めている。

### 【活動概要】

- ・ 戸別訪問（毎年）NPO 協働
- ・ 市民フォーラム（毎年）NPO 協働
- ・ 班回覧（フォーラム及び補助制度の案内）
- ・ 工事現場の養生幕で広報（H23 年～）
- ・ ケーブルテレビでの広報（H24 年）
- ・ 庁舎内での啓発コーナー展示（H26 年～）
- ・ JR 人工デッキ上情報提供施設による啓発（H27 年～）
- ・ 庁舎、公民館等の公共施設でのポスターの設置（H26 年～）
- ・ スーパーマーケット等の民間施設でのポスターの設置（H27 年）
- ・ 診断補助受けられた後、改修工事へ進まれてない方に対する電話アンケート
- ・ 広報への掲載（毎年）
- ・ 他課（住宅課）の住み替え講座や、リフォーム講座での補助制度の啓発
- ・ マンションセミナーおよび個別相談会（分譲マンション）NPO 協働



写真：工事現場の啓発養生幕



写真：JR 人工デッキ上情報提供施設による啓発

表 3-3 広報・啓発活動の推移

年度	広報	フォーラム			DM	戸別訪問※			ポスター啓発	事業者説明会	その他PR
		時期	参加者	個別相談		実施	時期	件数			
20	8月	1月	171	27							
21	5月・8月	11月	46	9							
22	4月・8月	9月	27	6		○					
23	4月・8月					○				3月	
24	4月・8月	7月	102	32	6月	○		○	3月		
25	5月・8月	6月	93	28	5月	○		○	3月	○	
26	4月・11月	7月	97	33	6月	○	9~11月	約300件	○	3月	○
27	5月・9月	7月	78	25	6月	○	1月	約100件	○	3月	○

※ 平成 26 年度以降は“まちまる事業”として戸別訪問を実施。戸別訪問の件数は市職員によるもの。

【参考】

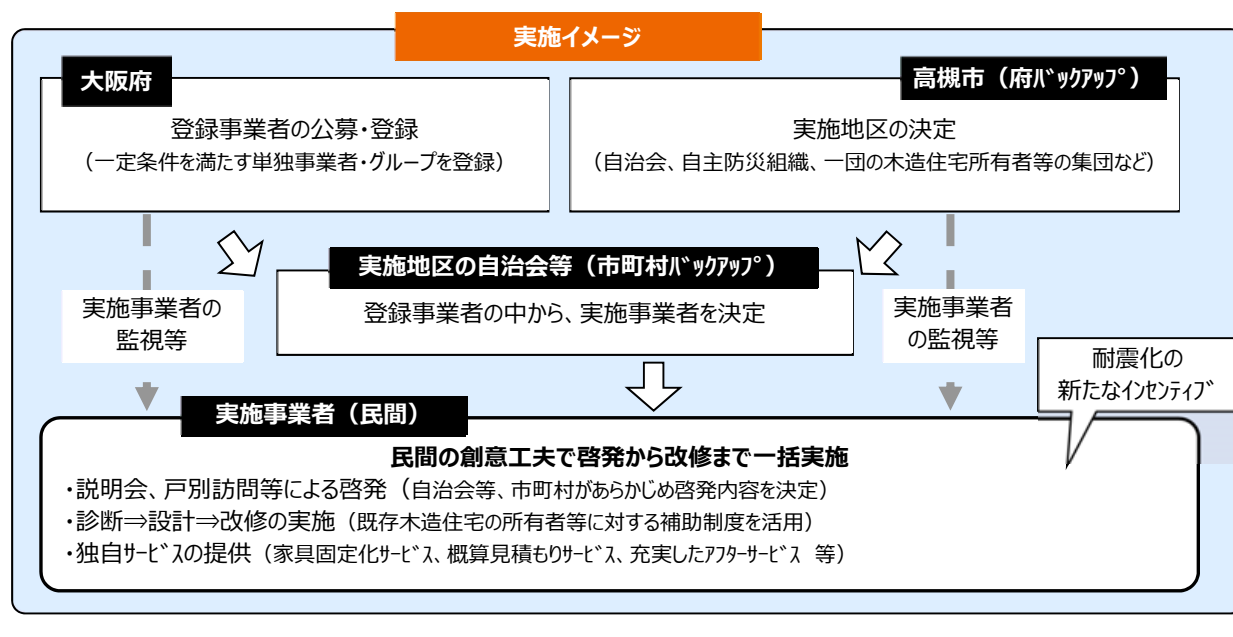
図 3-6 まちまるごと耐震化支援事業の概要

**まちまるごと耐震化支援事業とは**

- 府民が安心して木造住宅の耐震診断、耐震設計及び耐震改修を一括して行えるよう、耐震診断や耐震改修の実績を有するなどの要件を満たす登録事業者を登録・公表。
- 自治会等、登録事業者、行政が一体となって、木造住宅の耐震化の普及・啓発を行い、府民による自主的な耐震化を促進するもの。

**まちまるローラー作戦とは**

- 実施するまちまる事業者が、自ら費用を負担し、府・市町村・まちまる事業者の名前や補助制度、耐震の必要性についての啓発が記載されたチラシを印刷のうえ、戸別訪問又はポスティングにより耐震化の普及・啓発を行う。



## ■ 分譲マンションの耐震診断補助実績の推移

分譲マンションの耐震診断の補助実績は、平成10年から平成19年までの10年間で7棟、526戸であったが、前アクションプランを策定した平成20年以降の平成27年度までの補助件数は14棟、479戸であり、近年8年間の補助件数は、それ以前の10年間に比べ増えている。

表 3-4 耐震診断の補助件数の推移

年度	H10～ H19年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	合計
棟数	7棟	1棟	-	-	3棟	-	10棟	-	-	21棟
戸数	526戸	78戸	-	-	145戸	-	256戸	-	-	1,005戸

## ■ 旧耐震分譲マンションの耐震化の現状

- ・旧耐震分譲マンションのうち、約3割が耐震診断を実施している。
- ・その内耐震性ありと判断されたのは19棟、耐震性なしと判断されたが、耐震改修に至ったものは1棟。
- ・その結果、耐震性が確認されている旧耐震分譲マンションは全体の21%（棟数・戸数とも）。

旧耐震の分譲マンション（3階以上かつ1,000㎡以上）は、市内に95棟あることを把握している。

95棟の内28棟（約30%）が耐震診断を実施しており、19棟（883戸）については、耐震診断の結果、耐震性が確保されているという結果が得られている。また、耐震性が不足していた9棟（692戸）の内1棟（293戸）は耐震改修を実施しており、合計20棟（1,176戸）、棟数で見ると約21%の旧耐震分譲マンションの耐震性は確保されていたことになる。一方で、8棟（399戸）については、耐震性が不十分であるという結果が得られている。

表 3-5 旧耐震の分譲マンションの診断状況

分譲マンション		耐震診断		耐震診断結果		耐震改修		耐震化状況	
旧耐震	95棟 5,507戸	実施済	28棟 1,575戸	耐震性あり	19棟 883戸	-		耐震性あり	20棟 1,176戸
				耐震性なし	9棟 692戸	実施済	1棟 293戸		
				未実施	67棟 3,932戸	-	未実施	8棟 399戸	耐震性なし
		-		-		不明	67棟 3,932戸		

表 3-6 旧耐震分譲マンション 規模別の棟数・割合

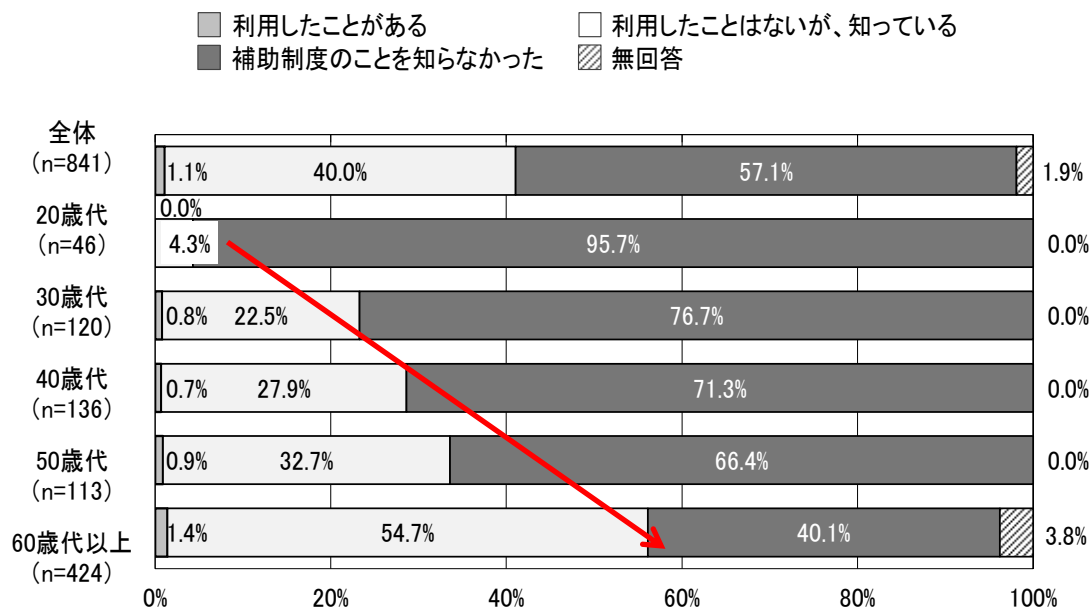
	棟数	割合
1,000～3,000㎡	50	52.6%
3,000～5,000㎡	18	18.9%
5,000㎡～	27	28.4%
合計	95	100.0%

## (2) 市民意識 (H27 年度高槻市市民意識調査の結果等)

### ■ 耐震診断等補助制度認知度 (年代別)

耐震診断等補助制度については、高齢者ほど認知度が高い傾向にある。旧耐震住宅には、高齢者が居住している割合が高いことを踏まえると、概ね適切なターゲットへの周知・啓発ができていていると考えられる。

図 3-7 年代別耐震診断等補助制度認知度

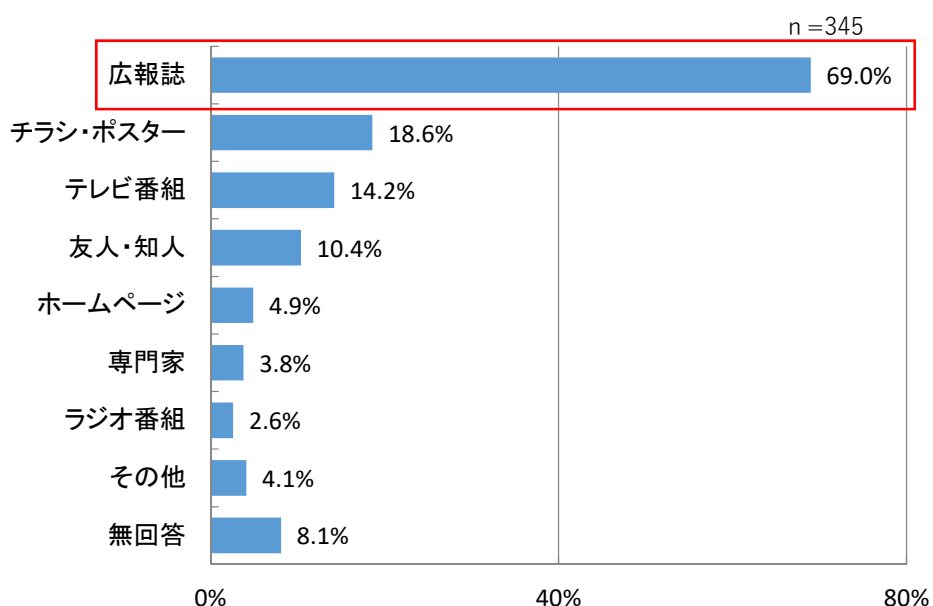


出典： 高槻市市民意識調査 (郵送調査) 平成 27 年度

### ■ 耐震診断等補助制度認知媒体

制度の認知媒体については、広報紙が 69.0%と圧倒的に高く、現段階では広報誌による周知効果が最も高い結果となっている。

図 3-8 耐震診断等補助制度認知媒体



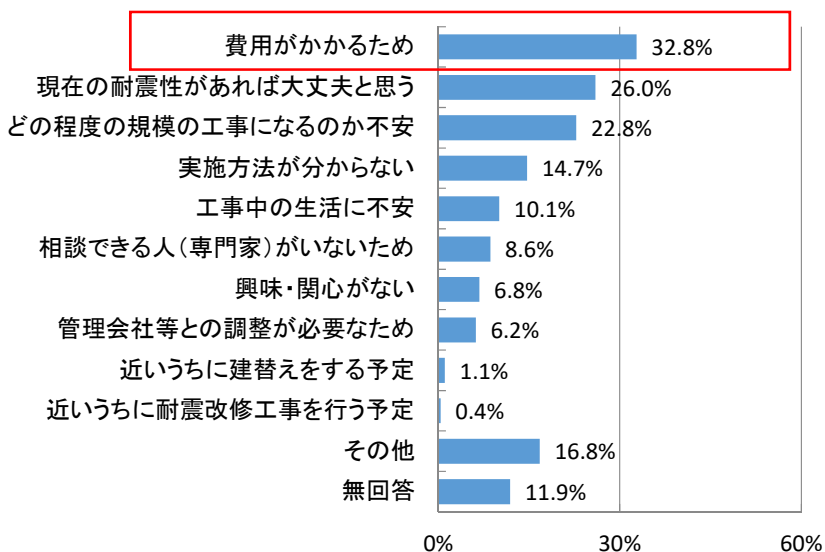
出典： 高槻市市民意識調査 (郵送調査) 平成 27 年度

■ 耐震改修工事を実施していない理由

耐震改修工事を実施しない理由は、費用がかかるためが 32.8%と最も高く、費用負担が一番の課題になっている。

図 3-9 耐震工事を実施していない理由

n = 841

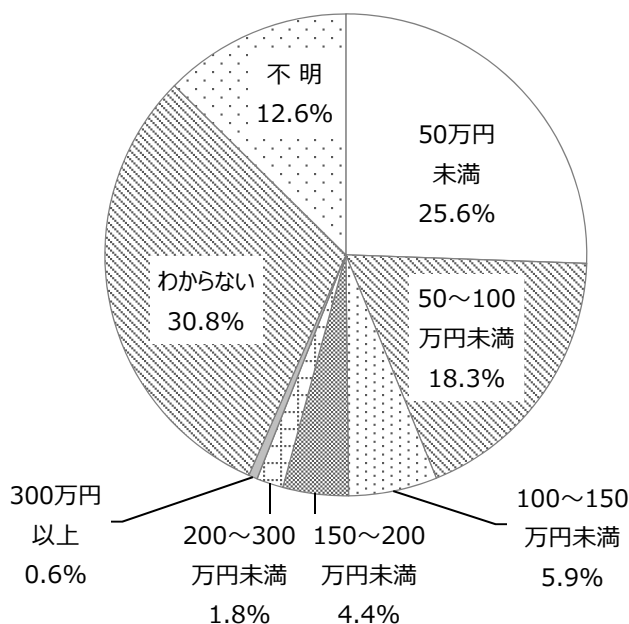


出典： 高槻市市民意識調査（郵送調査）平成 27 年度

■ 耐震改修工事にかかる費用の許容範囲

耐震改修工事にかかる費用の許容範囲は、50 万円未満が 25.6%と最も多く、100 万円以上費用を要してもいいと考えているのはわずか 12.7%となっている。大阪府内における民間木造住宅の耐震改修工事費用の平均が 273 万円、うち屋根工事をしない耐震改修工事については、平均 229 万円であることを踏まえると、市民が許容できると考える金額と実際に要する費用に大きな乖離がみられる状況となっている。

図 3-10 耐震工事にかかる費用の許容範囲



出典： 高槻市市民意識調査（郵送調査）平成 27 年度

### ■ 分譲マンションへの補助制度・啓発活動と意識調査の結果

本市では、平成 27 年度より分譲マンションを対象とした耐震改修設計・改修工事の補助制度を導入しており、周知・啓発として、耐震セミナーや個別相談会等を実施してきた。

個別相談会・セミナー実施時にはアンケートを実施しており、その中で、マンション耐震化を進める上での課題について回答していただいている。その結果、合意形成が 54%と最も多く、次いで費用が 37%で多くなっている。この結果から、分譲マンションの耐震化を推進するにあたっては、費用負担のみならず、合意形成に係る支援施策を推進していく必要がある。

### ■ 周知・啓発活動の実施状況

H27 年 9 月 耐震セミナー案内、補助制度の回覧

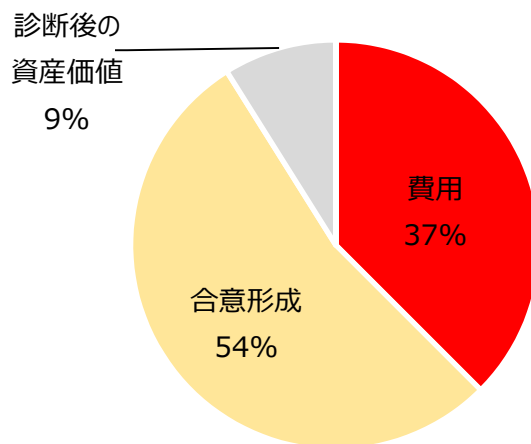
10 月 耐震セミナー、個別相談会

H28 年 4 月 個別相談会案内、補助制度の DM 発送

7 月 個別相談会

10 月 マンションセミナー

図 3-11 マンション耐震化を進める上の課題



### (3) 事業者の意向（耐震化事業者アンケートの結果）

耐震設計・改修工事を実施したのは、50歳以上が約9割を占めている。耐震改修工事実施のきっかけは、耐震化するためが大多数を占めており、バリアフリー化や他の改修と併せて実施している割合は低い。

現行制度の改善点としては、補助金額の引き上げ、申請手続きの簡素化を望む声が多くなっている。

図 3-12 耐震設計・改修工事を実施した年齢層

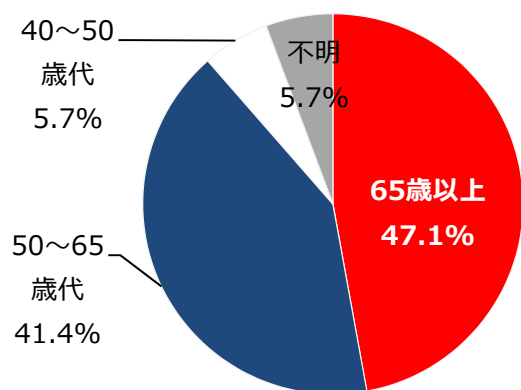


図 3-13 耐震診断、設計、改修の現補助制度の改善点

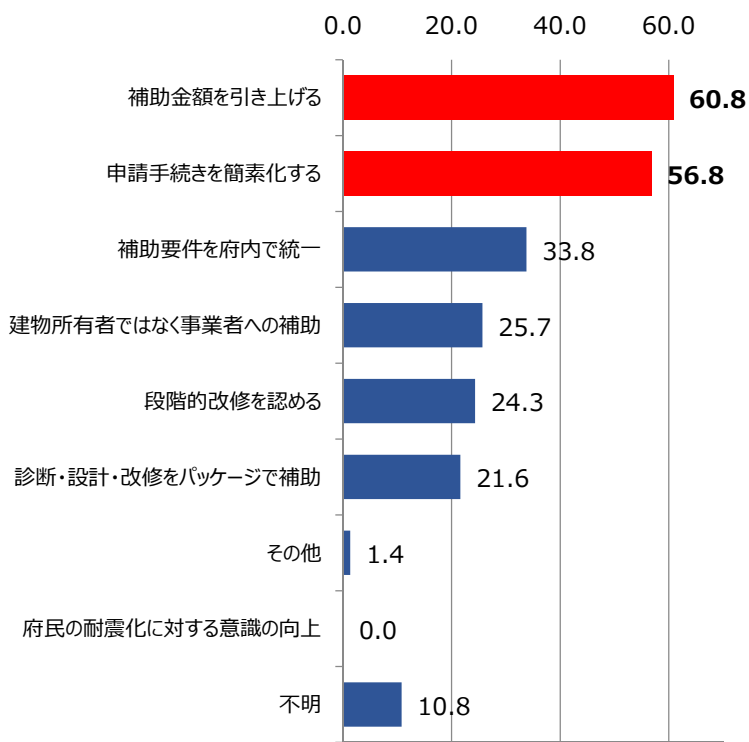
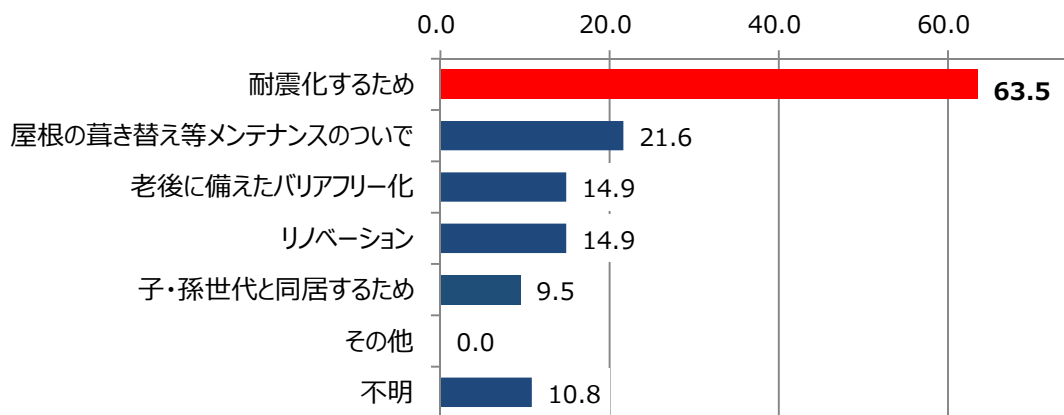


図 3-14 耐震改修工事実施のきっかけ





#### (4) これまでの取組からの課題

##### 課題1：耐震改修だけでなく、建て替えや住み替えの促進が必要

戸別訪問による周知啓発や部分的な耐震化への補助制度の導入など、これまで耐震化の周知・啓発・支援制度について府内でも先進的な取組を進めてきたが、当初は人口が微増すると想定されていたものが減少に転じ、建て替えが進まなかったことから、耐震化率は向上しなかった。

さらなる耐震化率向上に向けて、耐震改修だけでなく、建て替えや住み替えを促進する必要がある。

##### 課題2：生命を守る方策が必要

旧耐震の木造戸建て住宅には高齢者が住んでいる割合が高く、高齢者にとって住宅の耐震化を行うことは、資金面などが大きな負担となっている。また、旧集落では多く見られる伝統構法による建築物の耐震化が進んでいない。これらの状況から、これまで実施してきた施策は継続するとともに、生命を守る方策について新たに検討する必要がある。

##### 課題3：分譲マンションについては、所有者等の合意形成を図るための支援が必要

分譲マンションについては、本市独自の耐震化支援制度を設け、耐震化の促進に向けた取組を進めてきたが、耐震化に至る事例はなかった。そのため、所有者等の合意形成を図るための支援についての検討が必要である。

## 2. 特定既存耐震不適格建築物等（民間）への取組

### (1) 対象となる建築物の要件

下表に示す一定規模以上の多数のものが利用する建築物、危険物を貯蔵・処理する建築物、緊急輸送道路沿道建築物（道路を閉塞させる建築物）が特定既存耐震不適格建築物等（民間）の対象となっており、本市では対象建築物の内旧耐震建築物である約 550 棟の建築物について、耐震化に向けた取組を進めてきた。

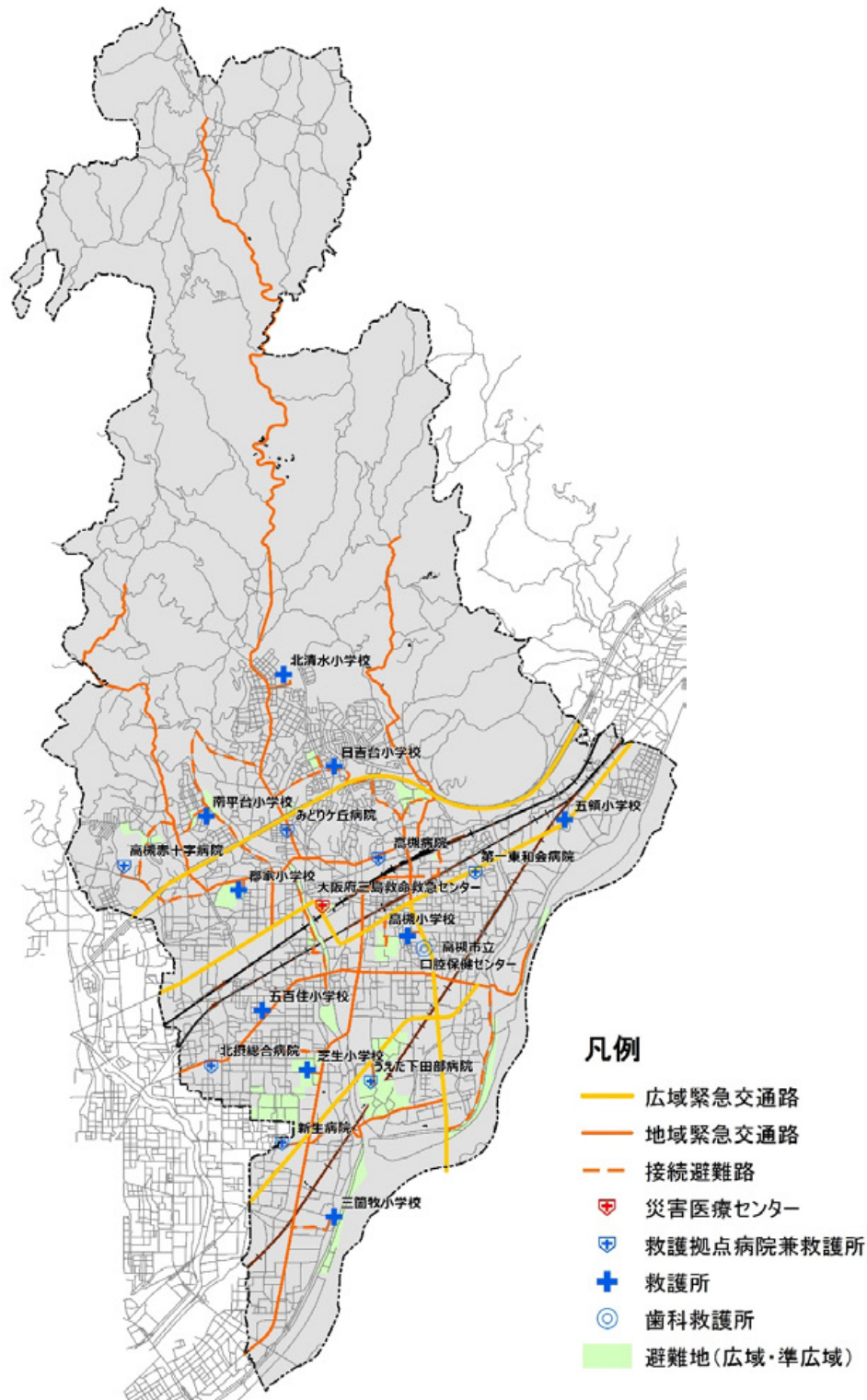
表 3-7 特定既存耐震不適格建築物等の要件

用途	対象建築物の規模	
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 <sup>2</sup> 以上	
体育館（一般公共の用に供されるもの）	階数 3 以上かつ 1,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <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		
幼稚園、保育所	階数 2 以上かつ 500 m <sup>2</sup> 以上	
博物館、美術館、図書館	階数 3 以上かつ 1,000 m <sup>2</sup> 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		
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		
一定量以上の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
緊急輸送道路沿道建築物（道路を閉塞させる建築物）		緊急輸送道路沿道建築物であって、前面道路幅員の 1/2 超の高さの建築物

■ 緊急輸送道路等の設定

地方公共団体による耐震改修等の指導等の対象に、「緊急輸送道路沿道建築物（道路を閉塞させる建築物）」があり、災害時に重要となる道路について、沿道の建築物の耐震化を進める必要がある。下図の通り、地域防災計画に位置づけられた、広域緊急交通路および地域緊急交通路に加え、災害医療センターおよび救護拠点病院兼救護所、救護所等へ至る道路を、緊急輸送道路等に位置づけ、建築物の耐震化を推進してきた。

図 3-15 緊急輸送道路等の指定図



## ■ 耐震化率の現状

平成 19 年時点で 78%であった特定既存耐震不適格建築物等（民間）の耐震化率は、平成 27 年時点で 85%となっている。

イ. 不特定多数の者が利用する建築物は耐震化率 91%であり、目標を達成できている。一方で、その他の分類については、いずれも耐震化率の目標は達成できていない。特に、ウ. 一般建築物（耐震化率 73%）、オ. 危険物貯蔵施設（耐震化率 67%）は、耐震化が進んでいない状況となっている。

表 3-8 特定既存耐震不適格建築物等（民間）の耐震化率

	H19			H27		
	総数	耐震化棟数	耐震化率	総数	耐震化棟数	耐震化率
ア. 応急対策上、地域の拠点となる建築物	66	46	85%	82	69	84%
イ. 不特定多数の者が利用する建築物	148	129	87%	145	132	91%
ウ. 一般建築物	172	141	82%	190	139	73%
エ. 共同住宅(分譲共同住宅を除く)、寄宿舍	571	385	67%	569	473	83%
オ. 危険物貯蔵施設	3	2	67%	3	2	67%
カ. 緊急輸送道路沿道建築物 (道路を閉塞させる建築物)	355	319	90%	368	333	90%
合計	1,315	1,022	78%	1,357	1,148	85%

表 3-9 特定既存耐震不適格建築物等（民間）の耐震化率（細目）

用途	総数	S57以降	S56以前	S56以前		耐震化率	
				耐震性あり	耐震性なし		
応急対策上、地域の拠点となる建築物							
ア	学校	29	23	6	3	3	90%
	体育館	1	0	1	0	1	0%
	病院、診療所	52	39	13	4	9	83%
	小計	82	62	20	7	13	84%
不特定多数の者が利用する建築物							
イ	劇場、映画館	1	1	0	0	0	100%
	市場、百貨店、マーケット、物販店	129	105	24	16	8	94%
	ホテル、旅館	8	6	2	0	2	75%
	遊技場	7	4	3	0	3	57%
	小計	145	116	29	16	13	91%
一般建築物							
ウ	事務所	83	44	39	13	26	69%
	老人ホーム等	45	38	7	5	2	96%
	工場	51	24	27	10	17	67%
	銀行等	11	1	10	4	6	45%
	小計	190	107	83	32	51	73%
エ	共同住宅（分譲共同住宅を除く）、寄宿舍	569	275	294	198	96	83%
	小計	569	275	294	198	96	83%
オ	危険物貯蔵施設	3	0	3	2	1	67%
	小計	3	0	3	2	1	67%
緊急輸送道路等沿道建築物(上記建築物を除く)							
カ	病院、診療所	13	9	4	3	1	92%
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	159	122	37	20	17	89%
	共同住宅	31	29	2	1	1	97%
	事務所	70	53	17	11	6	91%
	理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行、その他サービス業を営む店舗	2	0	2	1	1	50%
	工場	10	4	6	5	1	90%
	その他建築物	83	62	21	13	8	90%
	小計	368	279	89	54	35	90%
<b>特定既存耐震不適格建築物等（民間） 総数</b>		<b>1,357</b>	<b>839</b>	<b>518</b>	<b>309</b>	<b>209</b>	<b>85%</b>

■ 耐震診断補助実績の推移

特定既存耐震不適格建築物等の耐震診断の補助実績は、平成 20 年度以降は概ね年間 1 件程度となっている。平成 10 年から平成 19 年までの 10 年間では 2 件であったが、前アクションプランを策定した平成 20 年度以降の平成 27 年度までの補助件数は 9 件であり、近年 8 年間の補助件数は、それ以前の 10 年間に比べ格段に増えている。

表 3-10 耐震診断の補助件数の推移

年度	H10～ H19 年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	合計
件数	2	1	2	0	2	1	2	0	1	11

## (2) これまでの取組からの課題

### 課題1：耐震化率のさらなる向上に向けた取組が必要

特定既存耐震不適格建築物等については、耐震診断の補助や、所有者に対する啓発に合わせて行うアンケートによる耐震化の進行管理を進めてきた。その結果から、ある程度耐震化率は向上しているものの、まだ多くの建築物が残っている状況であり、被害が出れば影響が大きいいため、耐震化率を向上させるための更なる普及・啓発活動等の取組が必要である。

### 課題2：災害時の物資輸送路確保に向けた沿道建築物の耐震化が必要

災害時に重要となる緊急輸送道路等を位置づけ、建築物の耐震化を推進するために、周知・啓発活動を推進してきたが、緊急輸送道路等沿道建築物全ての耐震化には至っていない。総合防災拠点に至る沿道については、災害時に極めて重要な道路であり、災害時の物資輸送の観点から、沿道の建築物の耐震化をより一層推進する必要がある。

### 3. 市有建築物への取組

#### (1) これまでの取組

市有建築物については、緊急性、重要性、耐震性の状況等を考慮し、耐震化優先度を高い順に A、B、C の3段階に設定し、耐震化を推進している。

表 3-11 市有建築物耐震化への取組

	平成 18 年度～ 平成 22 年度	平成 23 年度～ 平成 27 年度	平成 28 年度以降
優先度 A	耐震診断 → 耐震化整備計画 → 耐震設計 → 耐震改修工事 →		
優先度 B	耐震診断 →	耐震化整備計画 → 耐震設計 → 耐震改修工事 →	(概ね平成 29 年度)
優先度 C		耐震診断 →	耐震化整備計画 → 耐震設計 → 耐震改修工事 →

注：対象の建築物については、財政状況や他の建築物の進捗等を勘案し、早期の対応に努めるものとする。

出典：公共建築物の耐震化基本計画（平成 27 年 2 月）

#### (2) これまでの取組からの課題

市有建築物に対してのこれまでの取組の検証を踏まえた問題点と今後の対応をまとめると、次のように整理される。

**課題：引き続き計画的な耐震化の推進が必要**

市有建築物は、計画的に実施しており進捗率は非常に高いものの、優先度 C の建築物については、平成 28 年度以降に取組予定となっている。今後も引き続き計画的に耐震化を推進する必要がある。

## 4. 耐震改修促進法改正に伴う取組

### (1) 大規模建築物の耐震診断の義務化

平成 25 年 11 月の耐震改修促進法の改定により、特定既存耐震不適格建築物等の内、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（大規模建築物）などについて、平成 27 年 12 月末までに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た。

表 3-12 耐震診断が義務となる大規模な特定既存耐震不適格建築物等の要件

用途	対象建築物の規模
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 3,000 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 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 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 5,000 m <sup>2</sup> 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	
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	階数 2 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上
ホテル、旅館	
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 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	
幼稚園、保育所	階数 2 以上かつ 1,500 m <sup>2</sup> 以上
博物館、美術館、図書館	階数 3 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 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	
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	
一定量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	階数 1 階以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上 (敷地境界線から一定距離以内に 存する建築物に限る)



■ 本市における耐震診断が義務となる大規模建築物の耐震化の現状

耐震診断が義務となる大規模建築物は 60 棟あり、すべての結果について報告されている。また、耐震診断を行った結果、耐震性を満たさない建築物は 6 棟であった。

表 3-13 耐震診断が義務となる大規模建築物の耐震化の現状

用途	公共		民間		合計	
	棟数	耐震性なし	棟数	耐震性なし	棟数	耐震性なし
小学校	32	0	0	—	32	0
中学校	16	0	0	—	16	0
特別支援学校	1	0	0	—	1	0
病院	0	—	4	3	4	3
店舗	0	—	2	0	2	0
百貨店等	0	—	2	0	2	0
劇場集会場	1	1	0	—	1	1
駐車場	1	1	0	—	1	1
官公署	1	1	0	—	1	1
合計	52	3	8	3	60	6

## (2) 広域緊急交通路等沿道建築物の耐震診断の義務化

平成 25 年 11 月の耐震改修促進法の改定により、地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物や都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物については、地方公共団体が指定する期限までに、耐震診断を行い報告することを義務付けし、その結果を公表できることとなった。これを受けて、大阪府では、広域緊急交通路の内、府内各地へ通じるメインルートとなる中央環状線などを優先して耐震化に取り組む路線を指定し、平成 28 年 12 月末までに耐震診断の結果を報告し、その結果を公表することと定めている。

### ■ 大阪府の広域緊急交通路沿道建築物耐震化促進事業

#### 1) 基本的な考え方

- 大阪府地域防災計画に定める広域緊急交通路は、災害時の応急活動（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り、地震発生時に沿道建築物が倒壊して、道路を閉塞することがないように沿道建築物の耐震化を促進する。

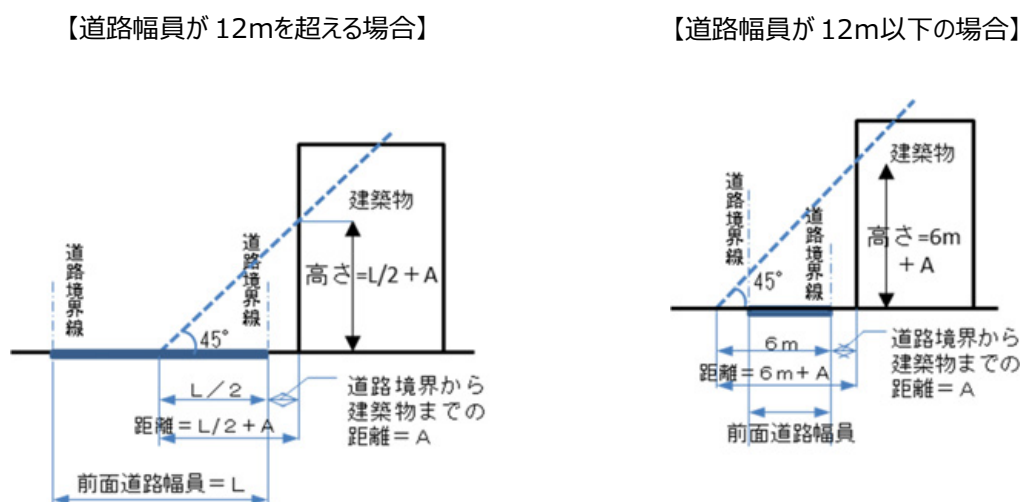
#### 2) 耐震診断義務化対象路線の考え方

- 広域緊急交通路の重点 14 路線のうち、広域的な観点から、優先して耐震化に取り組む路線として、以下に基づき耐震診断の義務化対象路線を指定する。
  - ▶ 府内各地へ通じるメインルートとなる中央環状線
  - ▶ 中央環状線から府域外へ通じる路線（府域外からの緊急物資、救助隊の受入れを考慮）
  - ▶ 中央環状線の内側については、広域防災拠点や広域応援部隊の活動拠点となる後方支援活動拠点に近接する路線

#### 3) 対象建築物

- 対象路線沿道にある昭和 56 年 5 月 31 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）

図 3-16 倒壊時に道路を閉塞する可能性がある建築物



4) 耐震診断結果の報告期限と耐震化の目標年次

- 耐震診断結果の報告期限：平成 28 年 12 月 31 日
- 広域緊急交通路の橋梁の耐震化が終了する時期（平成 30 年度予定）までに対象建築物の耐震改修等の終了を目指す。

■ 本市における耐震診断が義務となる広域緊急交通路等沿道建築物の耐震化の現状

本市における対象建築物は 13 棟あり、その内 3 棟については、耐震診断は行っておらず、現段階では耐震診断の予定が無い状況となっている。

図 3-17 大阪府が指定する路線の状況



---

## 第4章 基本的な方針と耐震化の目標

---

本市では平成20年6月に前アクションプランを策定し、これまで耐震化の促進に向けた取組を進めてきた。耐震化の現状やこれまでの取組の検証の結果から、目標は達成できなかったものの、これまで推進してきた取組は一定評価されるものであり、基本的な姿勢は今後も継続していくべきである。より一層耐震化を促進していくためには、これまで以上に耐震化の確実な普及・啓発を推進するとともに、旧耐震の建築物の所有者の実情に応じた施策や、耐震化率向上により効果的である建て替えや住み替えの推進を他の事業と連携しながら展開していく必要がある。

また、耐震化の目標については、耐震化率の他に具体的な取組目標を定める。

これらのことを踏まえ、基本的な取組方針と耐震化の目標を次のように定めることとする。

### 1. 基本的な方針

#### (1) 自助・共助・公助による耐震化の推進

建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、生命と財産を守るため、建築物の所有者によって行われること（自助）を基本とする。建築物の耐震化においては、建築物倒壊による周囲への被害を未然に防止する（共助）ための耐震化を推進する。また、建築物の耐震化の促進に向けて、旧耐震建築物所有者の耐震化に対する意識啓発や周知・支援を市（公助）が推進する。

#### (2) 耐震化及び耐震化支援施策等の確実な普及・啓発の推進

耐震化の普及・啓発や耐震化の支援施策等についての情報提供を NPO や地域の自治会等と連携しながら積極的かつ計画的に推進する。また、耐震化の確実な普及・啓発など具体的な目標を設定し推進する。

#### (3) 所有者の実情に応じた施策展開の推進

木造住宅所有者の高齢化や分譲マンションにおける合意形成の難しさなど、建築物所有者の実情を踏まえ、住まい手・所有者のニーズに応じた効果的な啓発、補助制度の柔軟な運用など、所有者の費用面などの負担軽減につながる施策を展開する。

#### (4) 関連施策との連携による施策展開の推進

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ために、耐震改修とともに、住み替え支援、空き家対策など他の事業と連携した様々な施策を展開する。

## 2. 耐震化の目標

### (1) 住宅の耐震化の目標

本市の住宅の耐震化率は現状で84%であり、耐震化施策においては、国の方針を踏まえた新たな目標を定め、目標達成に向けた取組を推進していく。

耐震化率 : 95% (平成32年)、概ね解消 (平成37年)

耐震化の啓発 : 建築物所有者等への確実な普及・啓発

### (2) 特定既存耐震不適格建築物等 (民間) の耐震化の目標

本市の特定既存耐震不適格建築物等 (民間) の耐震化率は、現状で82%となっている。多数の者が利用する建築物は、ひとたび被害が出れば影響が大きいいため、これまで以上に積極的に耐震化の普及・啓発を推進していく。

耐震化率 : 95% (平成32年)、概ね解消 (平成37年)

耐震化の啓発 : 建築物所有者等への確実な普及・啓発

### (3) 市有建築物の耐震化の目標

本市では、「公共建築物の耐震化基本計画 (平成27年2月修正)」に基づいて、計画的に耐震化を推進することを目標とする。

### 3. 緊急輸送道路等沿道建築物の耐震診断義務化路線の指定

#### (1) 耐震診断義務化対象路線の指定

##### ① 耐震改修促進法第6条第3項に基づく耐震診断義務化対象路線の指定

路線選定の基本的な考え方は、災害時の物資輸送の観点から道路機能を確保するため、大阪府北部広域防災拠点（万博公園）に届いた物資等を国道171号（大阪府指定道路）から総合防災拠点（2箇所①総合スポーツセンター②古曽部防災公園）へ運搬する経路を2以上確保できる路線と新名神高速道路高槻ICへ運搬する路線を指定する。

なお、大阪府は、国道171号を耐震診断義務化対象路線として指定している。（p49 図4-1 参照）

##### ② 耐震改修促進法第7条第3号建築物（要安全確認計画記載建築物）

市が指定する耐震診断義務化対象路線において、倒壊によって道路を塞ぐ恐れのある昭和56年5月31日以前の建築物数は6棟存在する。

#### (2) 緊急輸送道路等沿道建築物の耐震化の目標

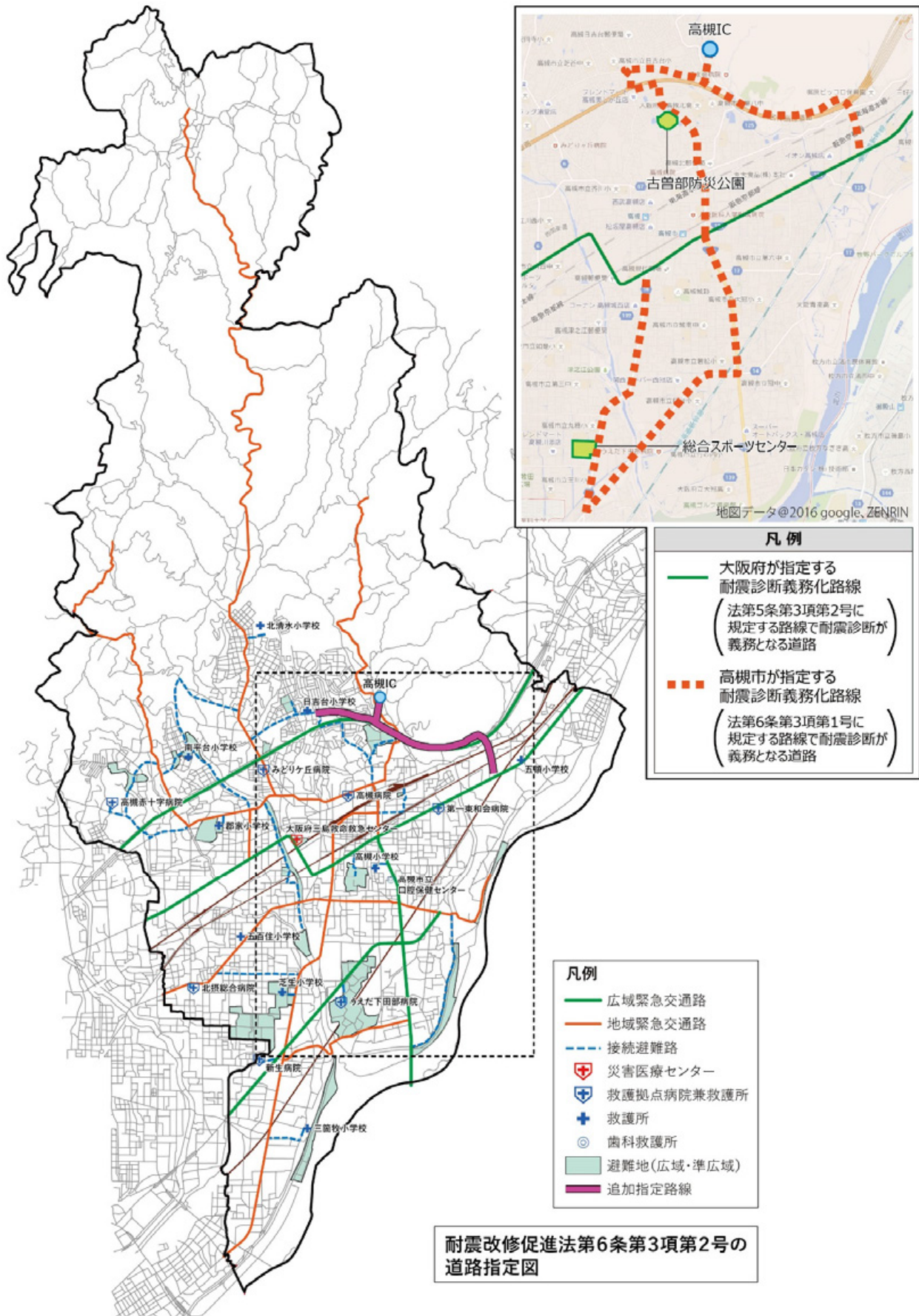
緊急輸送道路等沿道建築物の耐震診断義務化路線に指定し、耐震診断の報告期限と耐震化率の目標を定め、義務化路線沿道建築物の耐震化を推進していく。

診断義務化路線の耐震診断：100%（平成32年）

※ 耐震診断の報告期限を平成32年12月末とする。

診断義務化路線の耐震化率：100%（平成37年）

図 4-1 緊急輸送道路等及び耐震診断義務化路線

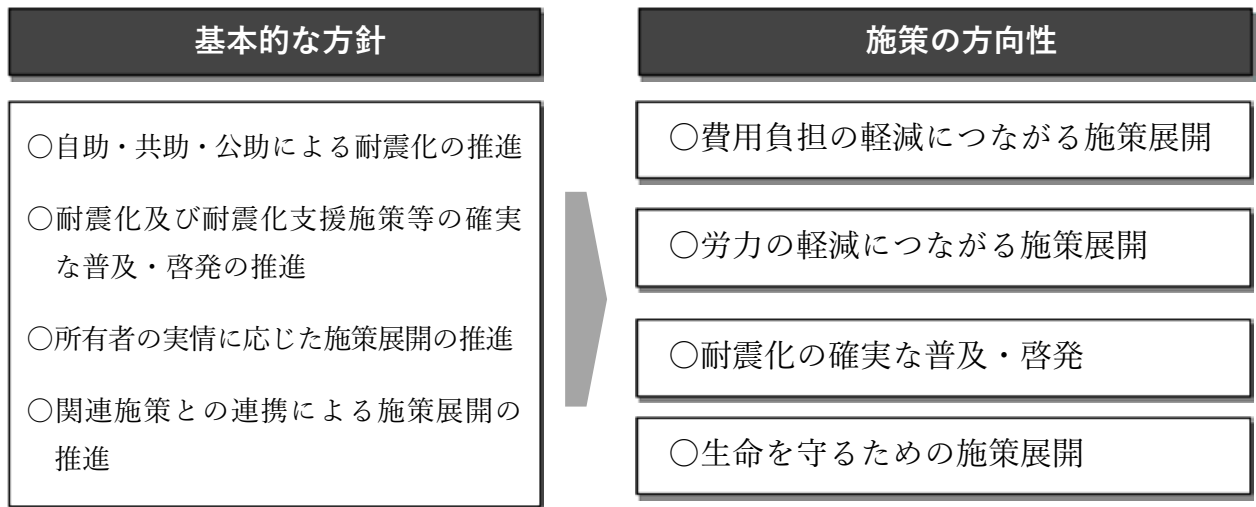


## 第5章 耐震化の促進を図るための施策

### 1. 施策の体系

先に掲げた4つの基本方針を踏まえ、旧耐震建築物所有者への耐震化の意識啓発を推進し、旧耐震建築物の所有者が自ら耐震改修や建て替え、住み替えなどが出来るように、地域団体等との協力のもと、建築物所有者の実情を踏まえた支援を推進していくために、施策の方向性を次のように定め、具体的な施策を展開する。

図 5-1 基本方針と施策の方向性





## 2. 具体的な施策

### (1) 費用負担の軽減につながる施策

1. 木造住宅に対する耐震診断の補助-----【既存施策】  
旧耐震の建築物を対象に、所有者などが実施する耐震診断に要する費用の一部に、補助を行う。

■ 平成 28 年現在の補助内容

【対象となる住宅】

- ・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けた木造住宅

【耐震診断内容】

- ・ 図面や現地調査によって家がどの程度地震に耐えられるかの調査

【補助内容】

- ・ 診断費用約 5 万円のうち、最大 45,000 円



2. 木造住宅に対する耐震改修設計の補助-----【既存施策の拡充】  
旧耐震の建築物を対象に、所有者などが実施する耐震改修設計に要する費用の一部に、補助を行う。

■ 平成 28 年現在の補助内容

【対象となる住宅】

- ・ 耐震診断の結果、耐震性が低いと判断された木造住宅（評点 1.0 未満）
- ・ 建築物所有者の年間所得が 699 万円以下

【補助の対象となる設計・補助内容】

- ・ 補助額の上限：10 万円かつ設計費用の 7 割
- ・ 耐震改修工事の設計費用について補助。補助の種類は、以下の 2 種類とする。

表 5-1 補助の種類

補助の種類	内容
一般型設計	・ 評点を 1.0 以上にする設計
簡易型設計	・ 評点 0.7 未満を 0.7 以上かつ現状から 0.3 以上に引き上げる設計※ ・ 1 階部分の評点を 1.0 以上にする設計

※ 例：評点 0.4 を 0.8 にあげる設計。

拡充項目：これまでは対象外であった賃貸住宅も補助の対象とする

### 3. 木造住宅に対する耐震改修工事の補助-----【既存施策の拡充】

旧耐震の建築物を対象に、所有者などが実施する耐震改修工事に要する費用の一部に、補助を行う。

#### ■ 平成 28 年現在の補助内容

##### 【対象となる住宅】

- ・耐震診断の結果、耐震性が低いと判断された木造住宅（評点 1.0 未満）
- ・2 階以下のもの（地階を除く）
- ・建築物所有者の年間所得が 699 万円以下

##### 【補助の対象となる改修工事・補助内容】

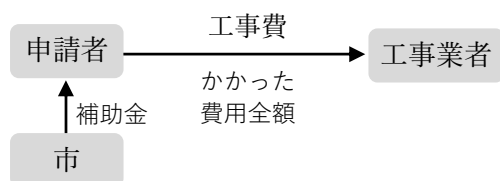
- ・本市の耐震改修設計制度に基づく耐震改修工事の費用について補助。
- ・定額 55 万円。ただし、居住者全員の年間所得が 2,568,000 円以下の場合には、+20 万円。

#### 拡充項目：補助金の代理受領<sup>※</sup>の導入による申請者の負担軽減

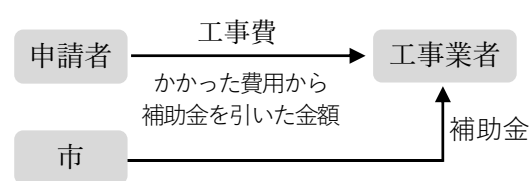
※ 代理受領制度とは、補助金を申請者が受け取るのではなく、直接工事業者が受け取る制度。補助金の流れについては、下図参照。

図 5-2 補助金の流れ

○通常の補助金の流れ



○代理受領制度を活用した補助金の流れ



### 4. 木造住宅に対する除却工事の補助-----【既存施策の拡充】

旧耐震の建築物を対象に、所有者などが実施する除却工事に要する費用の一部に、補助を行う。

#### ■ 平成 28 年現在の補助内容

##### 【対象となる住宅】

- ・個人所有のもの
- ・耐震診断の結果、耐震性が低いと判断された木造住宅（評点 0.7 未満）
- ・引き続き居住するための建て替えをするもの
- ・現に居住し、居住年数が 1 年以上経過しているもの

##### 【補助の対象となる除却工事・補助内容】

- ・原則として全てを除却する工事
- ・建設業・建設リサイクル法の許可または登録のある業者による除却工事
- ・定額 20 万円。

#### 拡充項目：簡易耐震診断の結果でも対象へ 空き家や賃貸住宅も対象へ

5. 共同住宅に対する耐震診断の補助 ----- 【既存施策】  
 旧耐震の建築物を対象に、所有者などが実施する耐震診断に要する費用の一部に、補助を行う。

■ 平成 28 年現在の補助内容

表 5-2 耐震診断補助の内容と補助額

対象建築物	補助額	所有者負担額
非木造住宅	25,000 円/戸 ただし診断費の 1/2 を上限とする	概ね診断費の 1/2

6. 共同住宅に対する耐震改修設計・改修工事の補助 ----- 【既存施策】  
 旧耐震で検査済証の交付を受けた非木造の分譲マンションで、耐震診断の耐震性が不十分であると診断された建築物を対象に、耐震改修設計・改修工事に要する費用の一部に、補助を行う。

■ 平成 28 年現在の補助内容

表 5-3 耐震改修設計・改修工事補助の内容と補助額

内容	補助額
耐震設計	400 万円/棟。ただし設計費の 2/3 を上限とする
耐震改修工事	1,000 万円/棟。ただし改修工事費の 1/2 を上限とする

7. 特定既存耐震不適格建築物等に対する耐震診断補助 ----- 【既存施策】  
 旧耐震の特定既存耐震不適格建築物等について所有者などが実施する耐震診断に要する費用の一部について補助を行う。

■ 平成 28 年現在の補助内容

表 5-4 耐震診断補助の補助額

種類	補助額	対象となる建築物
1 型	診断費用の 2/3 ただし、上限 133.3 万円/棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 学校、病院及び老人ホーム</li> <li>・ 耐震診断が義務化されている大規模な建築物</li> <li>・ 災害対策基本法に定める地域防災計画に位置づけられた民間の避難所等</li> </ul>
2 型	診断費用の 1/2 ただし、上限を 100 万円/棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定既存耐震不適格建築物等で、1 型の対象とならないもの</li> </ul>

8. 緊急輸送道路等沿道建築物の耐震診断義務化対象建築物に対する耐震化の支援 ----- **【新規施策】**  
 広域防災拠点（万博公園）に届いた物資等を国道 171 号（大阪府指定道路）から総合防災拠点（2 箇所①芝生総合スポーツセンター②古曽部防災公園）へ運搬する 2 つの経路及び高槻 IC を通じて届いた物資等を総合防災拠点へ運搬する経路を確保するため、耐震診断を義務化した建築物に対しては、耐震診断の費用を負担する。また、耐震改修設計・改修工事については、国や府と連携を図り支援を行う。
9. 緊急性や公益性が高い民間特定既存耐震不適格建築物等に対する耐震化の支援----- **【既存施策】**  
 倒壊の危険性の高い特定既存耐震不適格建築物等や老人ホーム・民間保育所など災害時要援護者がいる特定既存耐震不適格建築物等など、緊急性や公益性が高い民間特定既存耐震不適格建築物等に対して、積極的に耐震診断を行うよう働きかけるとともに、必要な支援策について検討する。
10. 緊急輸送道路等沿道建築物への支援 ----- **【既存施策】**  
 倒壊時に道路を閉塞する恐れのある道路沿道の特定既存耐震不適格建築物等に対して、積極的に耐震診断を行うよう働きかけるとともに、必要な支援策について検討する。

## (2) 耐震化の確実な普及・啓発

1. 旧耐震木造戸建て住宅への DM（ダイレクトメール）の発送----- **【新規施策】**  
 旧耐震木造住宅所有者（約 15,000 戸）に対して、補助制度の案内とともに耐震化の必要性についてのお知らせを送付することにより、耐震化の意識啓発に努める。
2. 旧耐震分譲マンションへの DM（ダイレクトメール）の発送----- **【新規施策】**  
 旧耐震分譲マンション向けの分かりやすい啓発パンフレットを作成し、管理組合等へ送付することにより、耐震化に関する確実な周知・啓発を行う。
3. 市内全域でのまちまる事業の展開----- **【既存施策の拡充】**  
 目標年次までに市内全域でまちまる事業を実施し、旧耐震住宅に居住する世帯へ、直接制度説明を行い、確実な普及・啓発を行う。
4. 広報などニュース等の活用----- **【既存施策の充実】**  
 耐震診断・耐震改修の支援内容などについて「広報たかつき」などを活用し、市民への周知を図っている。今後は広報だけでなく、その他効果的な広報にも努め、さらなる意識啓発に努める。
5. セミナー・講習会・イベントなどの開催----- **【既存施策】**  
 定期的開催している市民フォーラムや事業者説明会などの開催を通して、市民への耐震診断・耐震改修への意識啓発を図っており、今後も継続的に開催することにより、耐震化に関する意識啓発に努める。

6. ハザードマップなどの作成と周知-----【既存施策の充実】

本市では、府の実施した被害想定調査結果などを参考に、想定地震における「想定震度」と「建物被害」のハザードマップを作成している。

ハザードマップについては、引き続き、市役所での掲示や閲覧、市ホームページなどで公表するとともに、「市民フォーラム」やイベントなどで配布することで、耐震化に関する知識の普及に努める。

また、耐震診断・耐震改修に関するパンフレットなどについて、府と連携を図りながら作成を検討し、耐震化に関する知識の普及に努める。

7. 住宅リフォームにあわせた耐震改修の誘導-----【既存施策】

増改築やリフォームの機会を捉えて、耐震改修を行うことは、費用の低減や労力の軽減といった面からも有効である。それらの有効性について積極的に情報提供し、住宅リフォームにあわせた耐震改修の誘導を積極的に行う。

8. 事業者向け説明会の実施-----【既存施策の充実】

耐震事業者に対し説明会を開催し、事業者の耐震診断等補助制度についての理解を深めるとともに、事業者の耐震診断技術等のレベルアップを図る。

9. 特定既存耐震不適格建築物等の進行管理-----【既存施策】

特定既存耐震不適格建築物等に関しては、従来の取組である「特定既存耐震不適格建築物等の進行管理」による耐震診断・耐震改修のさらなる運用を図り、耐震化に関する意識啓発を図る。

必要な耐震診断・耐震改修が行われない場合には、府と連携し、耐震改修促進法による指導および建築基準法による勧告又は命令を行う。

表 5-5 特定既存耐震不適格建築物等の進行管理

耐震改修促進法	【指導・助言】 (法第 15 条第 1 項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○対象建築物                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法第 14 条で定める建築物で、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物および同日において工事中であった建築物</li> </ul> </li> <li>○方法                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定既存耐震不適格建築物等所有者への啓発文書の送付</li> <li>・大阪建築物震災対策推進協議会による特定既存耐震不適格建築物等所有者を対象とした耐震診断・耐震改修説明会の開催</li> </ul> </li> </ul>
	【指 示】 (法第 15 条第 2 項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○対象建築物                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法第 15 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および同日において工事中であった建築物</li> </ul> </li> <li>○方法                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・実施すべき具体的事項を明示した指示書の交付</li> </ul> </li> </ul>
	【公 表】 (法第 15 条第 3 項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○対象建築物                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法第 15 条第 2 項により指示をうけた所有者が正当な理由なく、その指示に従わなかった建築物</li> </ul> </li> <li>○方法                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・公報およびホームページへの登載</li> </ul> </li> </ul>

↓

建築基準法	【勧告又は命令】 (法第 10 条)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○対象建築物                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法第 15 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</li> </ul> </li> </ul>
-------	-----------------------	--

(3) 労力の軽減につながる施策

1. 分譲マンション管理組合等への支援-----【既存施策の充実】

分譲マンションの耐震化の課題となっている合意形成への支援として、「分譲マンション管理・建替えサポートシステム（大阪府）」の無料相談や、派遣制度の活用について周知するとともに、NPO 法人や市職員による個別相談会を実施するなど管理組合等の労力の軽減を図る。

## 2. 高槻市耐震診断・改修事業者情報提供制度の活用-----【既存施策の充実】

市内の「耐震診断・改修講習会」修了者を中心に作成したリストを窓口で公開し、情報提供を行うことにより、耐震化を検討している所有者が、耐震診断士や改修工事業者を容易に選択できるよう支援を行う。また、今後においては、作成したリストをホームページで公開するとともに、耐震診断を行ったが、耐震化に至っていない所有者に対し、リストを活用して無料見積の機会を提供する。

### (4) 生命を守るための施策

#### 1. 簡易型の耐震化への支援

建築物の倒壊の危険性はややあるが、生命を守ることでできるレベルと言われている、評点 0.7 以上 1.0 未満の改修について支援を行う。

また、阪神・淡路大震災の際、木造住宅の 1 階部分のみの倒壊の例が非常に多くみられたことを踏まえ、耐震改修工事の費用軽減につながる、1 階のみ評点 1.0 以上の改修を行う工事についても支援を行う。

#### 2. 耐震シェルター、耐震ベッドの活用導入への支援

高齢者世帯にとって住宅全体を耐震化することは、様々な面で負担が大きいことから耐震化に至らないのが現状である。そのため、高齢者世帯や障がい者を抱える世帯等に限り、比較的負担が少ない 1 部屋だけを耐震化する「耐震シェルター」や「耐震ベッド」の設置など、最低限「生命を守る」改修等の PR を行うとともに、補助についての検討を行う。

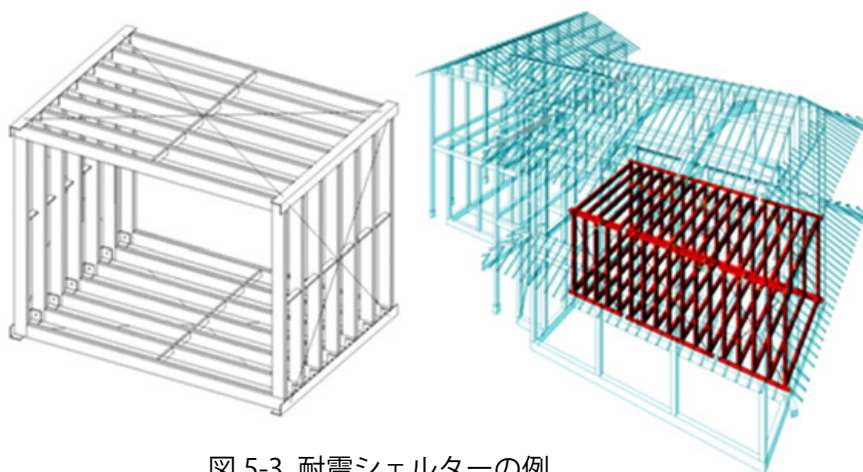


図 5-3 耐震シェルターの例



図 5-4 耐震ベッドの例

#### 3. 家具転倒防止策の啓発

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、延焼火災などからの避難が遅れて被害が発生するおそれがある。

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、家具固定の重要性について、キャンペーンや出前講座、パンフレットなどにより普及・啓発に努める。

### 3. その他の関連施策

#### 1. 昭和 56 年以降の木造住宅の耐震化等の普及・啓発

平成 7 年 1 月に発災した阪神・淡路大震災では多数の木造住宅が全半壊したことから、平成 12 年に建築基準法の木造の構造規定が改正された。そのため、昭和 56 年以前に建築された木造住宅だけでなく、昭和 56 年以降、平成 12 年以前に建築された木造住宅についても、耐震化の普及啓発を検討する。

また、平成 28 年 4 月に発生した熊本地震では、平成 12 年以降に建築された住宅であっても、建物の劣化により全壊した住宅があった。このことから、住宅の建築時期に関わらず、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。

#### 2. 税制優遇措置

耐震改修をした住宅のうち、一定条件を満たす住宅に対して所得税額の特別控除や固定資産税が一定期間減額される制度が運用されている。耐震改修の促進にあわせて周知を図り、耐震改修の促進を図る。

##### ●住宅耐震改修に伴う所得税の特別控除制度について

###### ○対象となる住宅

- ・申請者の居住の用に供する住宅であることまたは、非居住者が平成 28 年 4 月 1 日以降に住宅耐震改修を行った場合
- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準により建築された住宅で、現行の耐震基準に適合しないものであること（総合評点が 1.0 未満のもの）

###### ○耐震改修の要件

- ・現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること

###### ○控除される額

- ・耐震改修に要した費用の 10%相当額（25 万円を上限）を所得税額から控除することができる

###### ○適用期間

- ・平成 26 年 4 月 1 日から平成 31 年 6 月 30 日

###### ○申告

- ・地方公共団体の長が発行する「住宅耐震改修証明書」、建築士・指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関などが発行する証明書などを添付し確定申告を行う。



●住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額制度について

○対象となる住宅

- ・昭和57年1月1日以前から存在する住宅
- ・現行の耐震基準に適合する住宅
- ・1戸当たりの耐震改修工事が50万円超
- ・耐震改修工事の完了時期が、平成29年1月1日から30年3月31日までの住宅

○減額される額

- ・改修をした住宅の固定資産税額の2分の1  
(ただし、1戸あたり120㎡相当分まで。都市計画税は減額されない。)

○減額期間

- ・改修工事終了日の属する年の翌年度分  
※減額の適用は、工事完了年の翌年度から

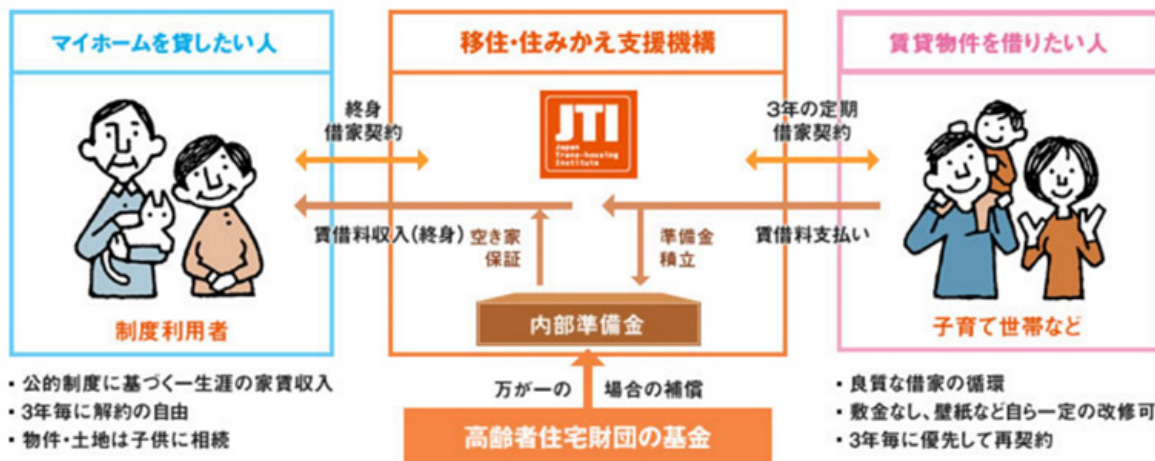
○申告

- ・地方公共団体の長が発行する「住宅耐震改修証明書」、建築士・指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関などが発行する証明書、改修費用の確認できる書類を添付して、改修後3ヶ月以内に申告。

3. 住み替え、建て替え促進施策の推進

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、高齢者向け住宅への住み替えや建て替えなどが、耐震化を進める有効な手段であることから、関係課と連携した促進策を検討する。

図 5-5 住み替えを推進する施策（例）JTIの「マイホーム借り上げ制度」



出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) ホームページ  
<https://www.jt-i.jp/lease/index.html>

#### 4. 長周期地震動の対応

平成 28 年 6 月に国土交通省から示された「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策」を踏まえ、適切に対応する。

##### ■ 超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策

###### 【対策の概要】

- 対象地域内に超高層建築物等を大臣認定により新築する場合

###### 【大臣認定の運用を強化】

- ・従来からの検討に加えて、対象地震によって建設地で発生すると想定される長周期地震動による検討を行うこと。
- ・家具の転倒・移動防止対策に対する設計上の措置について説明すること。
- ・免震建築物や鉄骨造の超高層建築物について、長時間の繰返しの累積変形の影響を考慮して安全性の検証を行うこと。
- 対象地域内の既存の超高層建築物等
  - ・自主的な検証や必要に応じた補強等の措置を講じることが望ましい旨を周知
  - ・マンションを含む区分所有建築物や庁舎等の公共建築物の耐震診断・耐震改修等の事業について、既存の国の支援制度の活用を可能とする

#### 5. 屋外広告物、ガラス、天井などの落下防止対策

府と連携し、窓ガラスの飛散防止や屋外広告物の安全性の確保、天井の落下防止対策を行うよう、建築物の所有者および管理者への注意喚起に努める。

## 6. 関係団体との連携

大阪建築物震災対策推進協議会における各事業は、民間団体の協力を得ながら実施しており、今後も引続き関係団体と連携を図りながら、各事業に取り組む。

また、自治会単位の出前講座やリフォームにあわせた耐震改修の普及活動、防災教育における講師派遣など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る。

### ■ 大阪建築物震災対策推進協議会について

#### ○目的

府内の建築物などの震災対策を支援するため、公共・民間の団体が連携して、既存建築物などの耐震性の向上および、被災建築物などの応急危険度判定の体制整備を図り、もって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として平成10年に設立した。

#### ○事業

- ・ 既存建築物などの耐震性向上の推進に関する事業
- ・ 被災建築物などの応急危険度判定の実施体制の整備に関する事業
- ・ その他建築物などの震災対策に関すること

#### ○主な事業内容

- ・ 耐震診断・耐震改修相談窓口
- ・ 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（木造住宅、特定既存耐震不適格建築物等所有者）
- ・ 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
- ・ パンフレットの作成および配布

高槻市耐震化アクションプラン 2017（高槻市耐震改修促進計画）

平成 29 年 3 月

高槻市 都市創造部 審査指導課

〒569-0067 大阪府高槻市桃園町 2 番 1 号

TEL 072-674-7567 / FAX 072-661-7008