

# 高槻市耐震化アクションプラン 2026

(素案)

高槻市



# 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. 対象区域及び対象建築物 .....	6
3. 計画期間及び検証 .....	6
4. 計画における定義 .....	7
第2章 現状把握 .....	8
1. 高槻市の概要 .....	8
2. 地質・地盤 .....	9
3. 高槻と地震 .....	12
4. 想定する地震・規模・被害状況 .....	15
5. 住宅を取り巻く現状 .....	19
6. 市内の耐震化分布状況 .....	27
第3章 これまでの取組の検証 .....	29
1. 民間住宅への取組 .....	29
2. ブロック塀等への取組 .....	40
3. 特定既存耐震不適格建築物等への取組 .....	42
4. 市有建築物への取組 .....	52
第4章 基本的な方針と耐震化の目標 .....	53
1. 基本的な方針 .....	53
2. 耐震化の目標 .....	54
第5章 耐震化の促進を図るための施策 .....	55
1. 施策の体系 .....	55
2. 具体的な施策 .....	56
3. その他の関連施策 .....	62

## 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) 計画改定の背景

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日以前の建築基準法による耐震設計基準（以下「旧耐震基準」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り組み、さらに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、平成18年に耐震改修促進法を一部改正し、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、本市でも大阪府と連携を図り、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を策定し、本市の耐震化施策を推進してきた。

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。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、甚大な被害が発生した。木造建築物においては昭和56年6月1日以降の耐震設計基準（以下「新耐震基準」という。）の中でも、接合部等の仕様が明確化されていない平成12年5月31日以前の基準のものにも多くの被害が見られ、リフォーム等の機会をとらえ、接合部等の状況を確認することを推奨することが示された。

また大阪府は、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、本市においても平成29年3月に「高槻市耐震化アクションプラン 2017」（以下「前アクションプラン」という。）を策定し、計画的に耐震化を図ってきた。

平成30年6月18日に発生した大阪府北部を震源とする地震（以下、「大阪府北部地震」という。）では、大阪府内において、観測史上はじめてとなる震度6弱を観測する大きな揺れにより、市民の尊い命が奪われるとともに、本市における住家被害は全壊11件、大規模半壊2件、半壊247件、一部損壊22,515件発生した。平成30年以降、全国では震度6弱以上の地震が10回、震度7の地震が2回発生するなど、全国的に地震が相次いでいる中、令和7年9月には南海トラフ巨大地震が発生する確率が「今後30年以内に60%から90%程度以上」等に変更され、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。

そのような中、国は建築物の耐震化をさらに促進するため、令和7年7月17日に耐震改修促進法第4条に基づく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（以下「国の基



本方針」という。)を改正し、耐震化の目標等を改めるとともに、新耐震基準のうち平成12年5月31日以前の基準で建築された木造住宅について、耐震性能検証の実施に努めるよう促すこととされた。これを受け、大阪府においても令和8年3月に新しい耐震改修促進計画を策定予定である。

本市においても、国・大阪府の計画に基づき、既存建築物の安全性の向上を計画的かつ継続的に進め、耐震化の促進を図り、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2026」(以下「本計画」という。)を策定するものである。

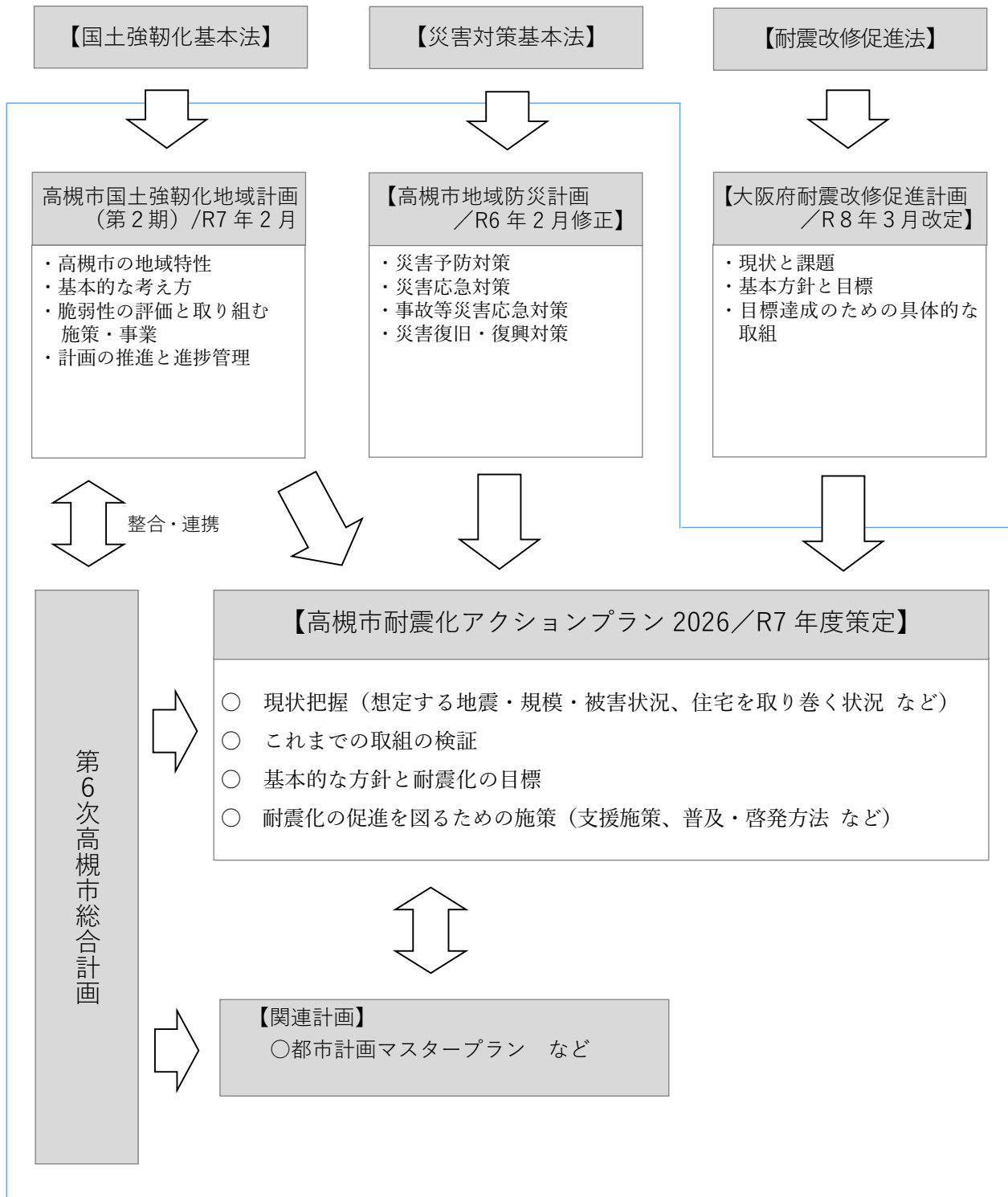
## (2) 計画の目的

本計画は、旧耐震基準で建築され、現行の建築基準法に規定されている耐震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等及び、新耐震基準のうち平成12年5月31日以前の基準で建築された木造住宅について、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、市民の生命及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

本計画は、国の基本方針及び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」や「高槻市国土強靱化地域計画」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】

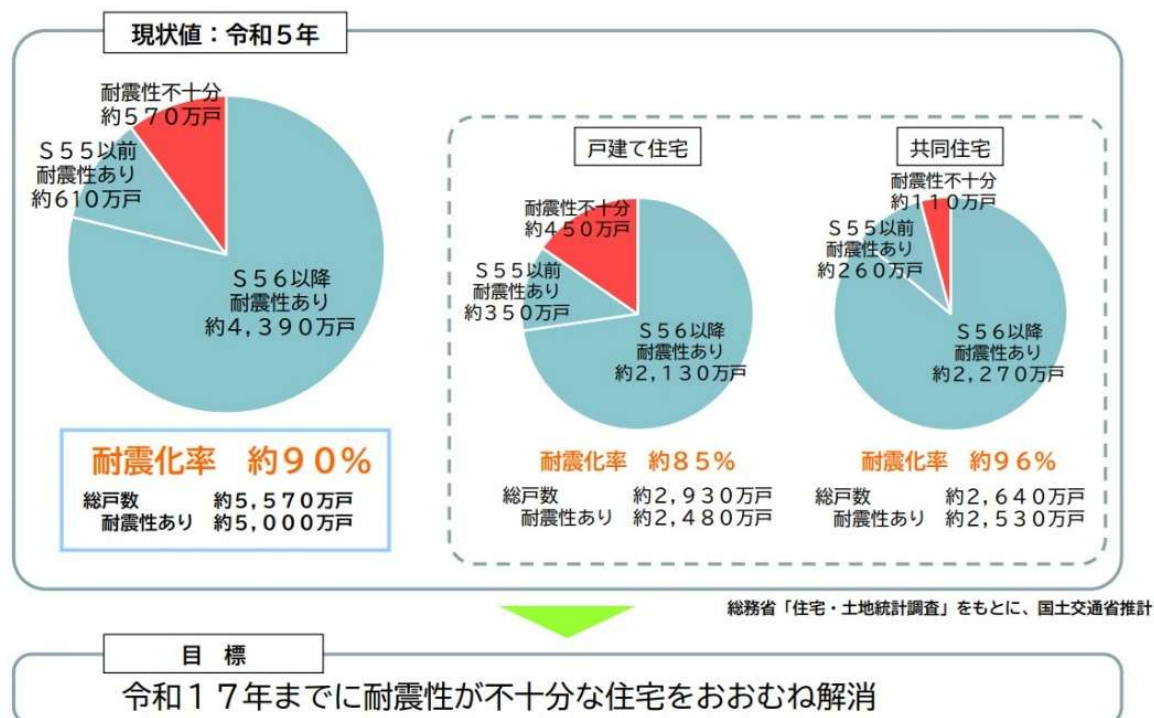
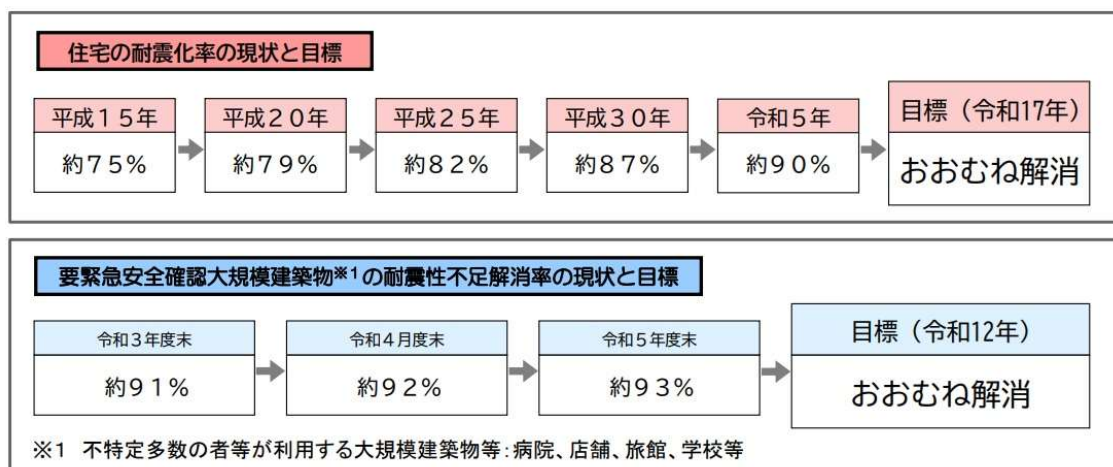
## ① 耐震改修促進法における国の目標設定

令和7年7月17日に国の基本方針が一部改正され、建築物の耐震化の目標が以下のとおり改められた。

- ・住宅 : 令和17年までにおおむね解消
- ・要緊急安全確認大規模建築物 : 令和12年までにおおむね解消
- ・要安全確認計画記載建築物 : 早期におおむね解消

(※都道府県が定める病院、その他公益上必要な建築物及び地方公共団体が定める避難路等の沿道建築物)

図 1-2 住宅・建築物の耐震化の現状と目標設定（国土交通省）



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

## 【参考】

## ② 大阪府の耐震改修促進計画の改定

国の基本方針を受けて、大阪府では令和8年3月に新たな耐震改修促進計画の策定を予定しており、基本方針と目標等を次のように定めている。

## —令和7年度までの計画—

## ■ 耐震化率の現状と目標（府民みんなでめざそう値）

- ・住宅 : 90.5%（R5年） 【目標：令和7年 95%】
- ・要緊急安全確認大規模建築物：93.0%（R6年度末） 【目標：令和7年 おおむね解消】
- ・広域緊急交通路沿道建築物 : 43.3%（R6年度末） 【目標：令和7年 おおむね解消】  
（要安全確認計画記載建築物）

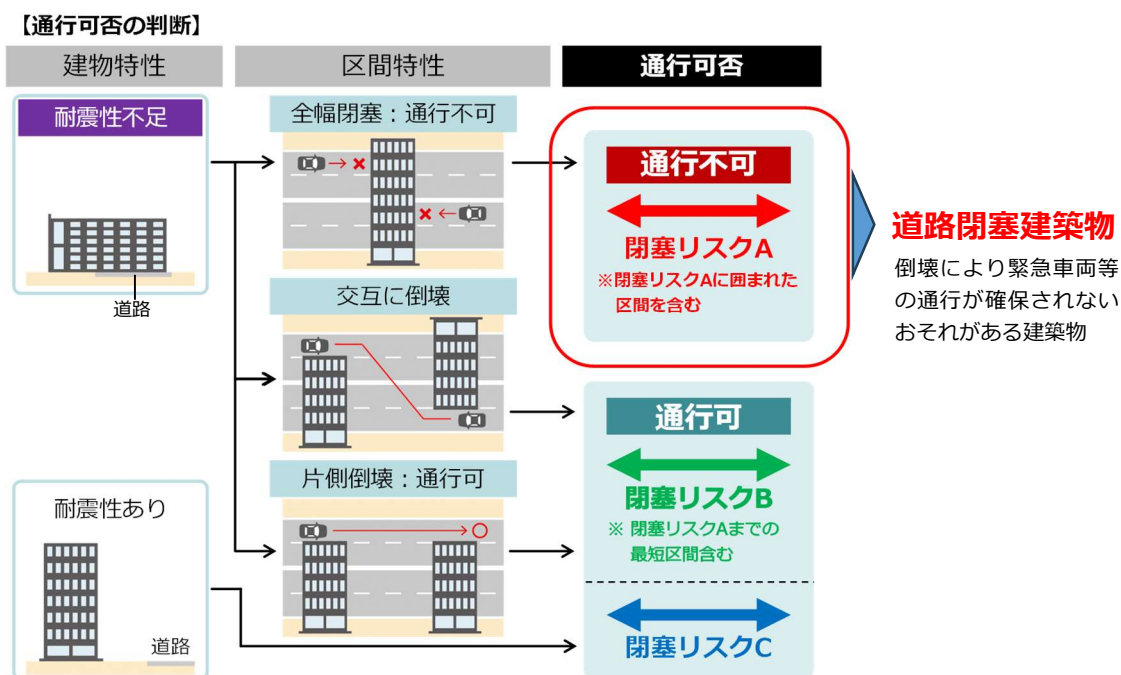
## —新計画の内容—

## ■ 基本方針：建築物の耐震化の状況を把握し、地域特性、建物特性、世帯特性に着目した取り組みを実施

## ■ 計画期間：令和8年度～令和17年度までの10年間

## ■ 耐震化率等の目標

- ・住宅 : 令和17年までにおおむね解消（令和5年時点 90.5%）
- ・要緊急安全確認大規模建築物：令和12年までにおおむね解消（令和6年度末時点 93.0%）
- ・広域緊急交通路沿道建築物 : 令和17年までに道路閉塞建築物（下図参照）を解消  
（要安全確認計画記載建築物）（耐震化の進捗率：約70%）



## 2. 対象区域及び対象建築物

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、旧耐震基準により建築された建築物のうち、次表に示すものとする。  
なお木造住宅については、平成 12 年 5 月 31 日以前の基準で建築されたものも対象とする。

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※1
	特定既存耐震不適格建築物※2	・ 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 ・ 通行障害建築物
公共	市有建築物※3（国有、大阪府有建築物等は除く）	

※1 共同住宅等：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）

※2 特定既存耐震不適格建築物：旧耐震基準の建築物のうち、耐震改修促進法第 14 条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、都道府県又は市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物（P43 図 3-16 参照）

※3 市有建築物：「高槻市国土強靱化地域計画」で対象としている市有建築物

## 3. 計画期間及び検証

本計画の計画期間は、国及び大阪府の目標年次に合わせ、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 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性能を持つように設計する（耐震設計）ための基準であり、建築基準法及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（新耐震基準）。新耐震基準の建築物は、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。しかし、新耐震基準のうち平成 12 年 5 月 31 日以前の基準で建てられた木造住宅については、耐震壁の配置や柱はり接合部の仕様が明確になっておらず、平成 28 年の熊本地震で多くの被害が発生する等、耐震性が不足するものが存在している。

### ○ 耐震化

建築物において、耐震診断の結果、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替え若しくは、必要な改修工事を行い、耐震性を確保すること。

### ○ 耐震化率

全建築物のうち、新耐震基準を満たす建築物（新耐震基準に基づく建築物、旧耐震基準の建築物のうち耐震診断の結果、耐震性ありと判定された建築物、旧耐震基準の建築物のうち耐震改修によって耐震化された建築物）が占める割合をいう。



## 第2章 現状把握

### 1. 高槻市の概要

#### (1) 位置及び地勢

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、南東及び南は淀川を隔てて枚方市及び寝屋川市、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ており、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・京都市それぞれの中心部に15分程度で結ばれるなど交通の便にも優れている。

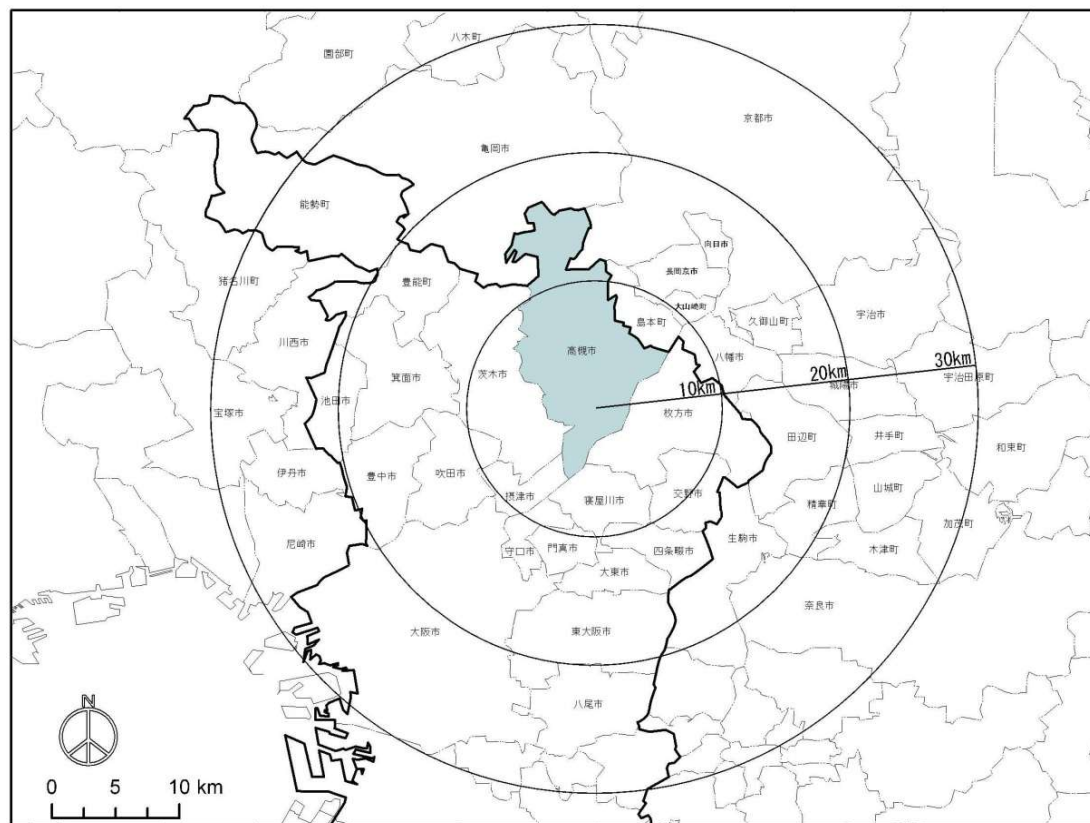
市域は、東西の最大幅約10kmに対して、南北の最大幅は約22kmに及ぶ。

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づき、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－高槻断層帯と呼ばれる、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、商工業のまち富田など大いに繁栄した。

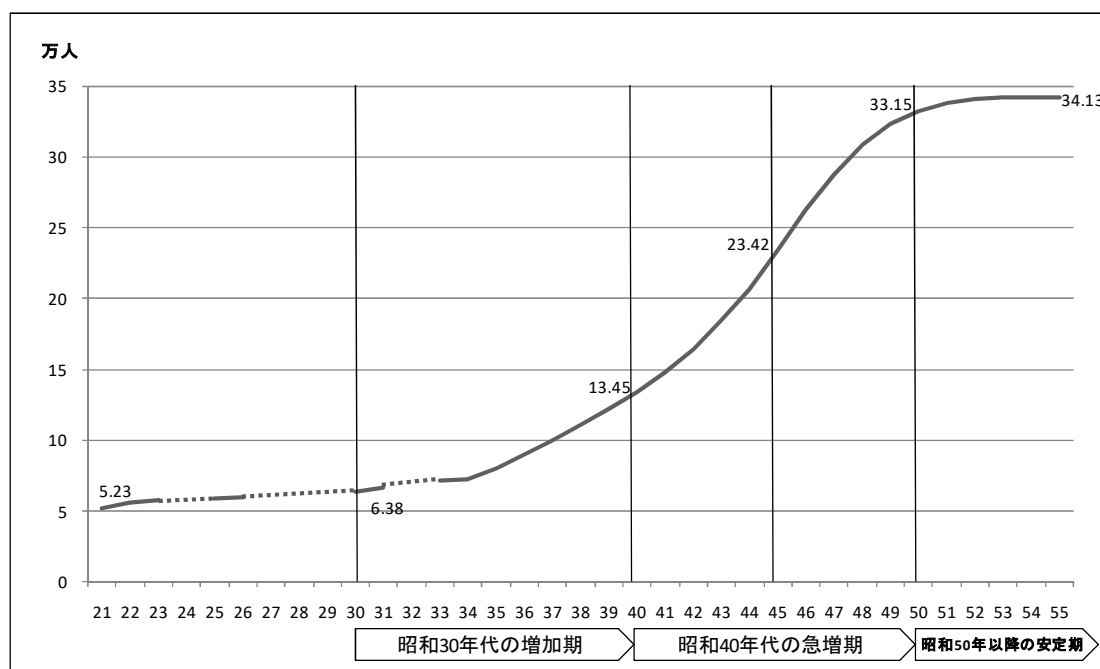
明治・大正時代を経て、1931年（昭和6年）には三島郡高槻町・芥川町等の5町村が合併して、新しい高槻町が誕生し、その後1943年（昭和18年）に大阪府内で9番目の都市として高槻市が誕生した。

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、令和5年には市制80周年を迎え、さらなる魅力向上や市民サービスの充実、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】

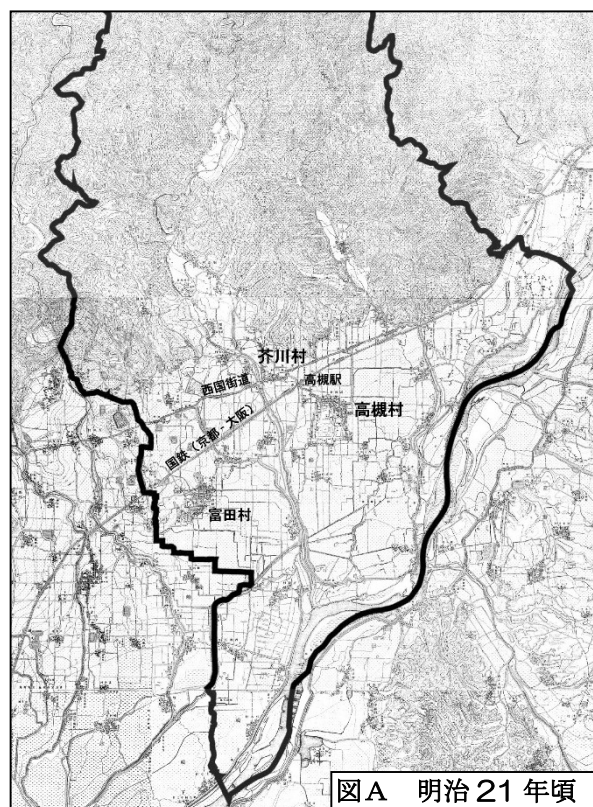
淀川右岸の沖積平野には、条里制の土地割りが見られ、北摂山地の南麓には、西国街道が走っている。(図A) 明治初年には、それぞれ 3000 人弱の人口を有していた、城下町高槻、寺内町富田は、これら隔地間交通路から離れて立地していた。一方、西国街道沿いの芥川宿は、隔地間交通とこの地域を結節する役割を有していた。明治 9 年に開通した京都-大阪の鉄道は、高槻にも停車場を設けていたが、これを核として駅前集落が発達するようになったのは、大正期に入ってからである。

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 万坪にのぼる新京阪電鉄の分譲宅地が竣工した。

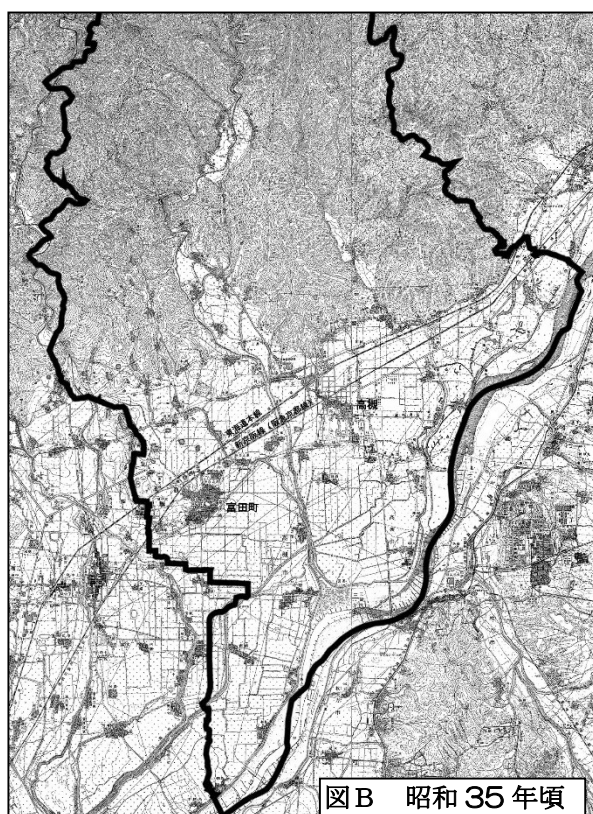
昭和 7 年には枚方大橋が完成して国道 170 号が開通し、10 年代には京阪間を結ぶ国道 171 号の建設が進められた。しかし、当時は都市化の進行が微々たるものであったのは、図Bからも明確である。

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。

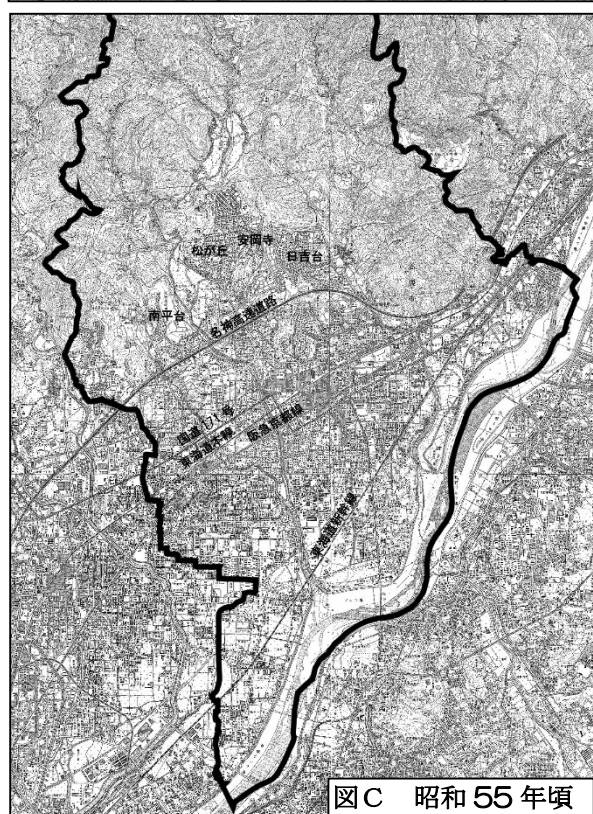
図 2-3 市街地の発展形成



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



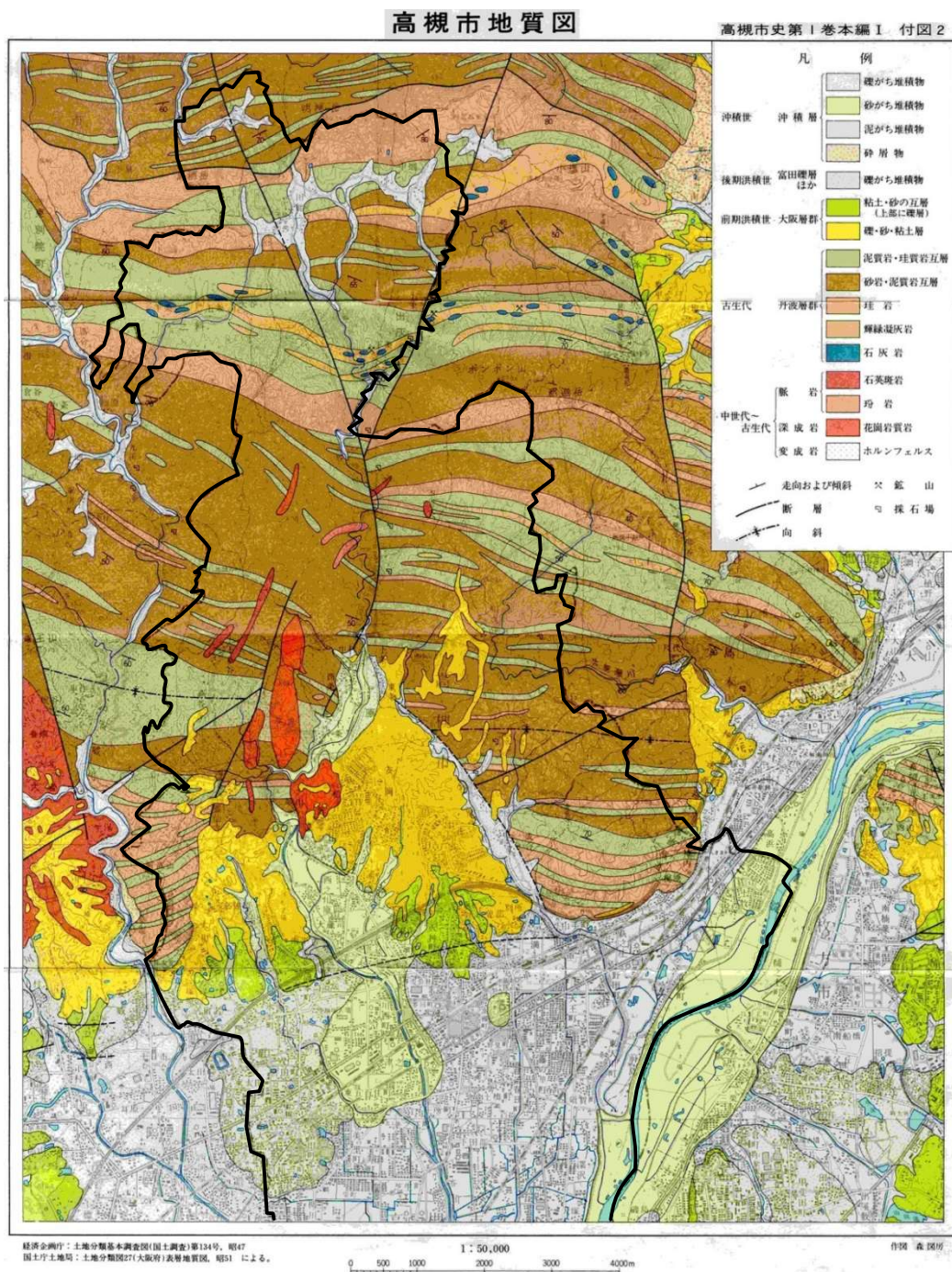
## (2) 地質・地盤

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、富田台地は洪積世後期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 2018 年 6 月 18 日発生の大阪府北部地震で、死者 2 人、負傷者 40 人、全壊 11 件、大規模半壊 2 件、半壊 247 件、一部損壊 22,515 件の被害があった。また 1995 年 1 月 17 日には兵庫県南部地震があり負傷者 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）及び濃尾地震（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

大阪府に影響を及ぼした主な地震災害の概要

西暦（和暦）	地域（名称）	マグニチュード	大阪府内の主な被害 【 】は全国被害 ※は高槻市の被害
887 年 8 月 26 日 （仁和 3 年）	五畿・七道	8.0～8.5	津波による死者多数（南海トラフ沿いの巨大地震）
1361 年 8 月 3 日 （正平 16 年）	畿内・土佐・阿波	8 <sub>1/4</sub> ～8.5	四天王寺倒壊により、圧死者 5 人。津波による被害あり （南海トラフ沿いの巨大地震）
1510 年 9 月 21 日 （永正 7 年）	摂津・河内	6.5～7.0	寺社倒壊。死者あり
1596 年 9 月 5 日 （慶長 1 年）	畿内（慶長伏見地震とも呼ばれる）	7 <sub>1/2</sub>	堺で死者 600 人余
1662 年 6 月 16 日 （寛文 2 年）	山城・大和・河内・和泉・ 摂津・丹後・若狭・近江・ 美濃・伊勢・駿河・三河・ 信濃	7 <sub>1/4</sub> ～7.6	大坂城、高槻城、岸和田城破損、 大阪で若干の死者あり
1707 年 10 月 28 日 （宝永 4 年）	（宝永地震）	8.6	大阪で、死者約 750 人、家屋全 壊 1,000 棟余、他に津波による 死者多数
1854 年 12 月 23 日 （安政 1 年）	（安政東海地震）	8.4	【東海沖の巨大地震。強い揺れ 及び津波により、関東から近畿 にかけて被害。住家全壊・焼失約 30,000 棟、死者 2,000～3,000 人】

西暦（和暦）	地域（名称）	マグニチュード	大阪府内の主な被害 【 】は全国被害 ※は高槻市の被害
1854 年 12 月 24 日 （安政 1 年）	（安政南海地震）	8.4	南海沖の巨大地震。安政東海地震の被害と区別するのが難しい
1891 年 10 月 28 日 （明治 24 年）	（濃尾地震）	8.0	死者 24 人、負傷者 94 人、家屋全壊 1,011 棟 ※高槻市の被害状況：淀川檜尾堤防、大阪府三箇牧村において液状化現象が発生した。「日本の地盤液状化履歴図(若松、1991)」
1927 年 3 月 7 日 （昭和 2 年）	（北丹後地震）	7.3	死者 21 人、負傷者 126 人 住家・非住家全壊 127 棟
1936 年 2 月 21 日 （昭和 11 年）	（河内大和地震）	6.4	死者 8 人、負傷者 52 人、 住家全壊 4 棟
1944 年 12 月 7 日 （昭和 19 年）	（東南海地震）	7.9	死者 14 人、負傷者 135 人、 住家全壊 199 棟
1946 年 12 月 21 日 （昭和 21 年）	（南海地震）	8.0	死者 32 人、負傷者 46 人、 住家全壊 234 棟
1952 年 7 月 18 日 （昭和 27 年）	（吉野地震）	6.7	死者 2 人、負傷者 75 人、 住家全壊 9 棟
1995 年 1 月 17 日 （平成 7 年）	（兵庫県南部地震）	7.3	【死者 6,434 人、行方不明 3 人、 負傷者 43,792 人、住家全壊 104,906 棟】 ※高槻市の被害状況 震度 5 弱を観測、負傷者 230 人、 半壊 12 棟・一部損壊 4,307 棟 他
2000 年 10 月 6 日 （平成 12 年）	（鳥取県西部地震）	7.3	負傷者 4 人
2004 年 9 月 5 日 （平成 16 年）	紀伊半島南東沖	7.4	負傷者 10 人
2011 年 3 月 11 日 （平成 23 年）	東北地方太平洋沖地震	9.0	負傷者 1 人 ※高槻市の被害状況 震度 3 を観測、人的・物的被害なし

西暦（和暦）	地域（名称）	マグニチュード	大阪府内の主な被害 【 】は全国被害 ※は高槻市の被害
2013 年 4 月 13 日 （平成 25 年）	淡路島付近	6.3	負傷者 5 人
2018 年 6 月 18 日 （平成 30 年）	大阪府北部地震	6.1	死者 6 人、負傷者 385 人、住家 全壊 20 棟、住家半壊 443 棟 ※高槻市の被害状況 震度 6 弱、死者 2 人、負傷者 40 人、全壊 11 件、大規模半壊 2 件、 半壊 247 件、一部損壊 22,515 件

出典：高槻市国土強靱化地域計画（第2期）（令和7年2月）



## 4. 想定する地震・規模・被害状況

### (1) 想定する地震・規模

市域への影響が大きいと考えられる内陸断層は以下のとおりである。また本市は、南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されている。

発生確率や被害状況などから、本計画における想定地震は、南海トラフ巨大地震及び有馬高槻断層帯による地震とする。

表 2-2 市域への影響が大きい内陸断層の発生確率等（活断層）

活断層の長期評価（算定基準日：令和 7 年 1 月 1 日）

断層帯名	長期評価で 予想した 地震規模 (マグニチュード)	地震発生確率			我が国の主な 活断層におけ る相対的評価 (注 3)	地震後 経過率 (注 2)	平均活動間隔  最新活動時期
		30 年 以内	50 年 以内	100 年 以内			
有馬－高槻 断層帯	7.5 程度 (7.5± 0.5)	ほぼ 0%～ 0.04%	ほぼ 0%～ 0.1%	ほぼ 0%～ 0.4%	Z ランク	0.2-0.4	1,000 年－2,000 年程度
							1596 年慶長伏見地震
上町断層帯	7.5 程度	2%～ 3%	3%～ 5%	6%～ 10%	S * ランク	1.1-2 より大	8,000 年程度
							約 28,000 年前－9,000 年前以前
生駒断層帯	7.0～7.5 程度	ほぼ 0%～ 0.2%	ほぼ 0%～ 0.3%	ほぼ 0%～ 0.6%	A ランク	0.2-0.5	3,000 年－6,000 年
							西暦 400 年頃以後、1000 年頃以前
中央構造線 断層帯(注 1) (金剛山地東縁)	6.8 程度	ほぼ 0%	ほぼ 0%	ほぼ 0%	Z ランク	0.2-0.3	約 6,000 年－7,600 年
							1 世紀以後－3 世紀以前

注 1：中央構造線断層帯は、10 の区間に分かれて活動すると評価されており、上表にはそれぞれの数値を示した。しかし、これらは 1 つの断層帯として同時に活動する可能性もある。その場合はマグニチュード 8.0 程度もしくはそれ以上の地震が発生し、その長期確率は、10 の区間が個別に活動する長期確率を超えることはないとは評価されている。

注 2：最新活動（地震発生）時期から評価時点までの経過時間を、平均発生間隔で割った値。最新の地震発生時期から評価時点までの経過時間が、平均発生間隔に達すると 1.0 となる。

注 3：活断層における今後 30 年以内の地震発生確率が 3%以上を「S ランク」、0.1～3%を「A ランク」、0.1%未満を「Z ランク」、不明（すぐに地震が起きることが否定できない）を「X ランク」と表記している。地震後経過率（注 2）が 0.7 以上である活断層については、ランクに「\*」を付記している。Z ランクでも、活断層が存在すること自体、当該地域で大きな地震が発生する可能性を示す。

出典：政府地震調査研究推進本部 活断層及び海溝型地震の長期評価結果

表 2-3 南海トラフで発生する地震の確率（すべり量依存 BPT モデル）

項目	将来の地震発生確率等 (注1、2)	地震後経過率 (期末)(注3)	備考
今後10年以内の発生確率	ほぼ0～40%＊	0.93	ベイズ推定を用いたすべり量依存 BPT モデルで、70%信用区間の範囲の発生確率と地震後経過率を算出。 次に発生する可能性のある地震の中に最大クラスの地震も含まれるが、その発生頻度は100～200年の間隔で繰り返し起きている大地震に比べ、一桁以上低いと考えられる。
今後20年以内の発生確率	20%～80%＊	1.03	
今後30年以内の発生確率	60%～90%程度以上＊	1.14	
今後40年以内の発生確率	80%～90%程度以上＊	1.24	
今後50年以内の発生確率	90%程度 もしくはそれ以上＊	1.35	
地震後経過率(注3) (2025年1月1日時点)	0.82		経過時間79.0年を発生間隔のベイズ事後平均95.9年で除した値
ランク	Ⅲランク＊		今後30年以内の地震発生率26%以上
次の地震の規模	M8～9クラス		震源域の面積と地震の規模の関係式より推定した値を用いた

出典：政府地震調査研究推進本部 南海トラフの地震活動の長期評価（第二版一部改訂）

表 2-4 南海トラフで発生する地震の確率（BPT モデル）

項目	将来の地震発生確率等 (注1、2)	地震後経過率 (期末)(注3)	備考
今後10年以内の発生確率	0.07%～9%＊	0.76	ベイズ推定を用いた BPT モデルで、70%信用区間の範囲の発生確率と地震後経過率を算出。 次に発生する可能性のある地震の中に最大クラスの地震も含まれるが、その発生頻度は100～200年の間隔で繰り返し起きている大地震に比べ、一桁以上低いと考えられる。
今後20年以内の発生確率	6%～30%＊	0.84	
今後30年以内の発生確率	20%～50%＊	0.93	
今後40年以内の発生確率	40%～70%＊	1.01	
今後50年以内の発生確率	60%～90%＊	1.10	
地震後経過率(注3) (2025年1月1日時点)	0.82		経過時間79.0年を発生間隔のベイズ事後平均117.4年（ケースⅢ）で除した値
ランク	Ⅲランク		今後30年以内の地震発生率26%以上
次の地震の規模	M8～9クラス		震源域の面積と地震の規模の関係式より推定した値を用いた

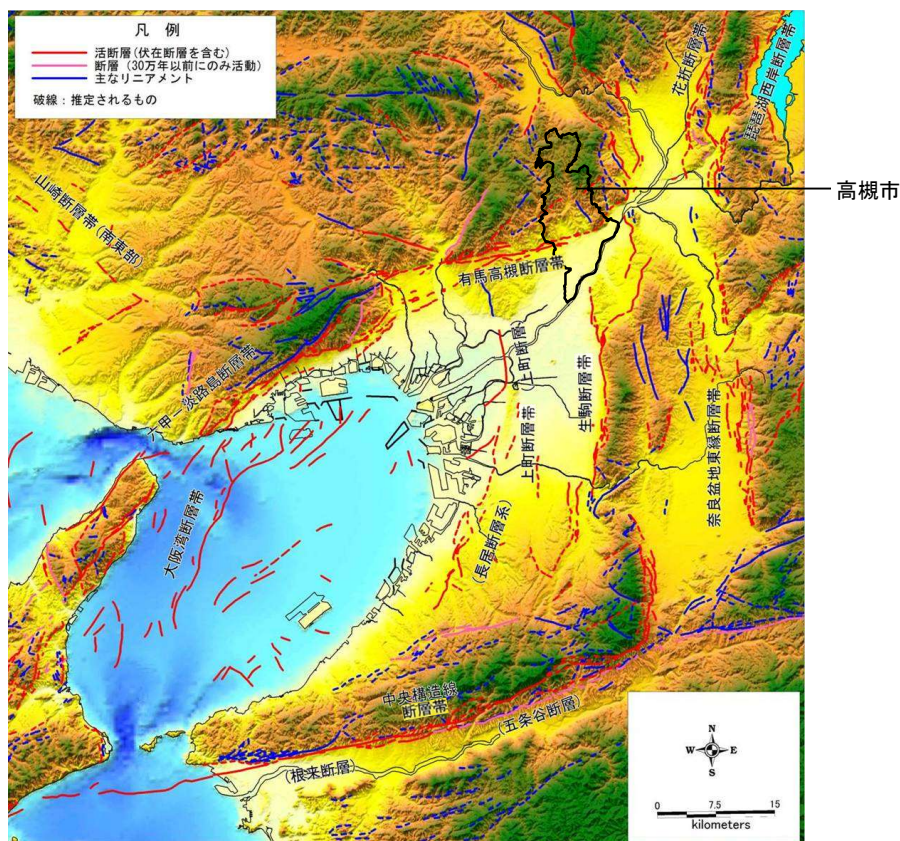
注1：評価時点は全て2025年1月1日現在。

注2：繰り返しを仮定した地震について、地震後経過率の推定値の最大値が、各評価対象期間末で0.7を超えるものについては、確率値にアスタリスク（＊）を付与した。

注3：地震後経過率は、対象地震が発生していない仮定の下で、各期末時点で地震発生からの経過時間を発生間隔のベイズ事後平均で割った値。

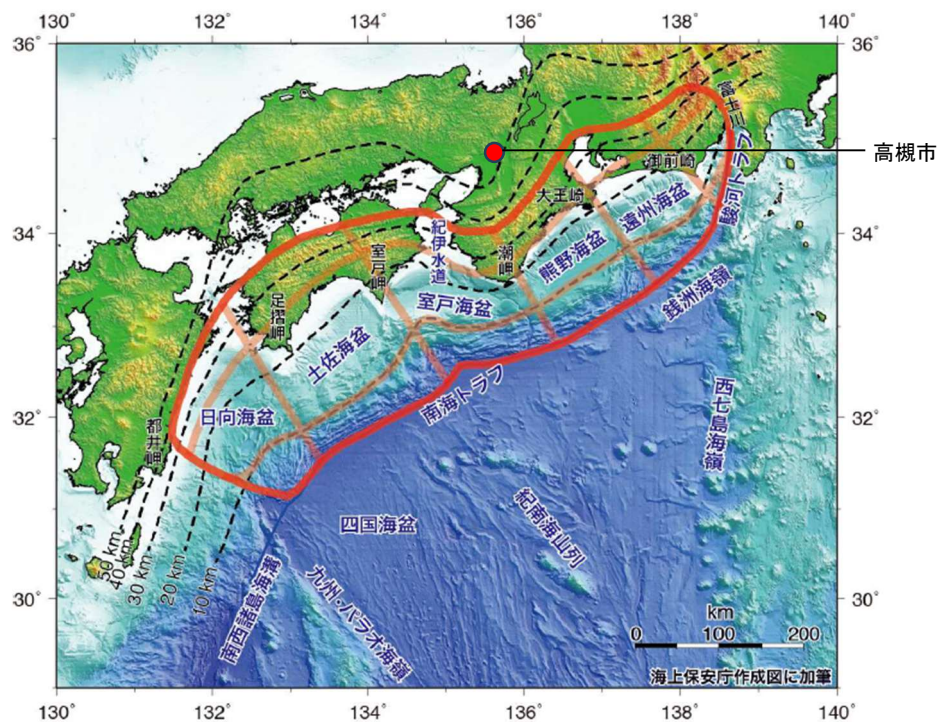
出典：政府地震調査研究推進本部 南海トラフの地震活動の長期評価（第二版一部改訂）

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

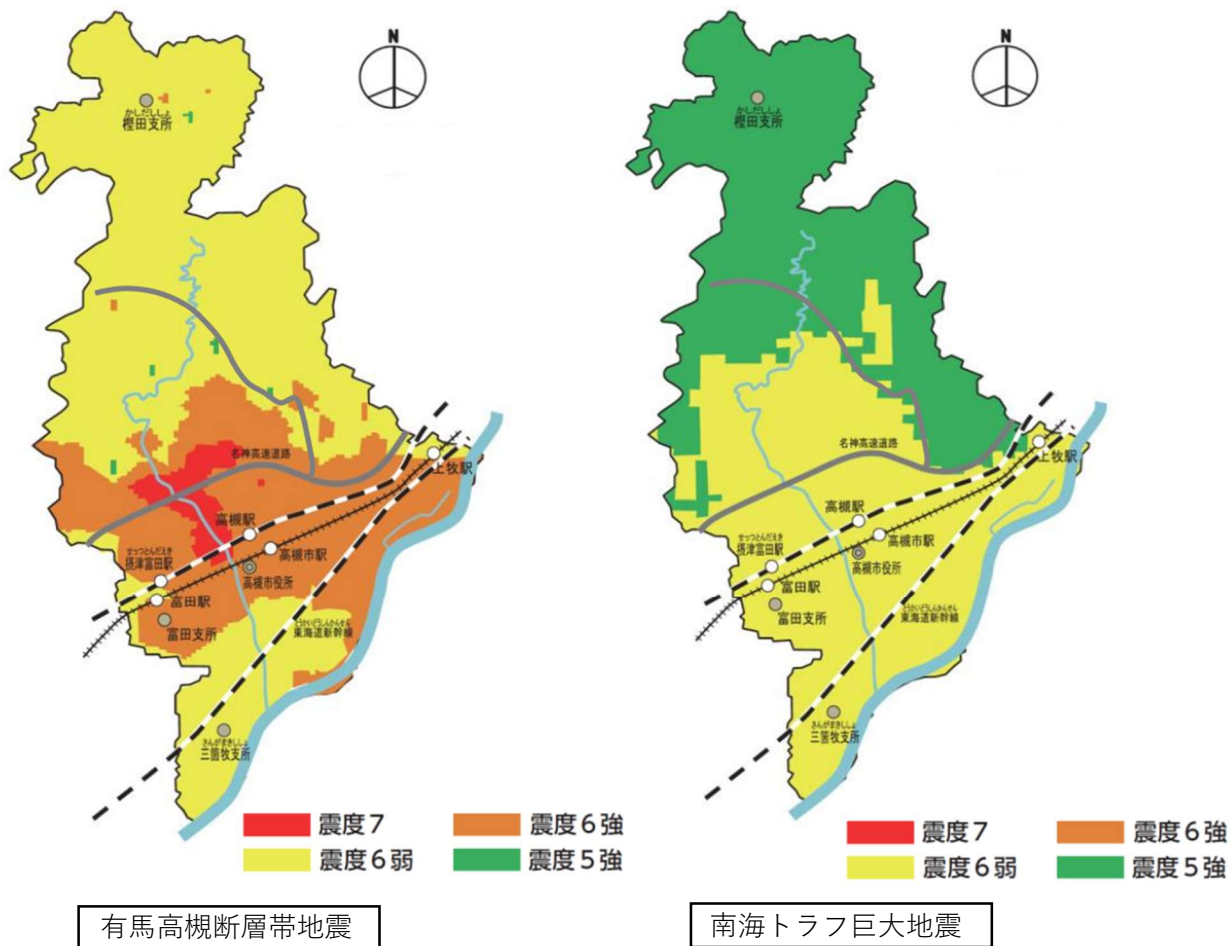
出典：南海トラフの地震活動の長期評価 第二版



## (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 有馬高槻断層帯及び南海トラフ巨大地震による地震の想定震度図



出典：高槻市国土強靱化地域計画（第2期）（令和7年2月）

表 2-5 揺れ及び液状化による建物被害と人的被害の想定※

	有馬高槻断層帯地震 ※1	南海トラフ巨大地震 ※2
建物全半壊棟数	全壊 32,009 棟 半壊 19,848 棟	全壊 1,797 棟 半壊 9,294 棟
死傷者数	死 者 1,081 人 負傷者 4,166 人	死 者 19 人 負傷者 645 人

◎想定地震発生時の条件（季節、時間）：冬の夕刻（超過確率1%風速の場合）

※1：大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書（平成19年3月）より作成

※2：南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会（第4回・第5回資料）より

出典：高槻市国土強靱化地域計画（第2期）（令和7年2月）

## 5. 住宅を取り巻く現状

### (1) 住宅を取り巻く環境

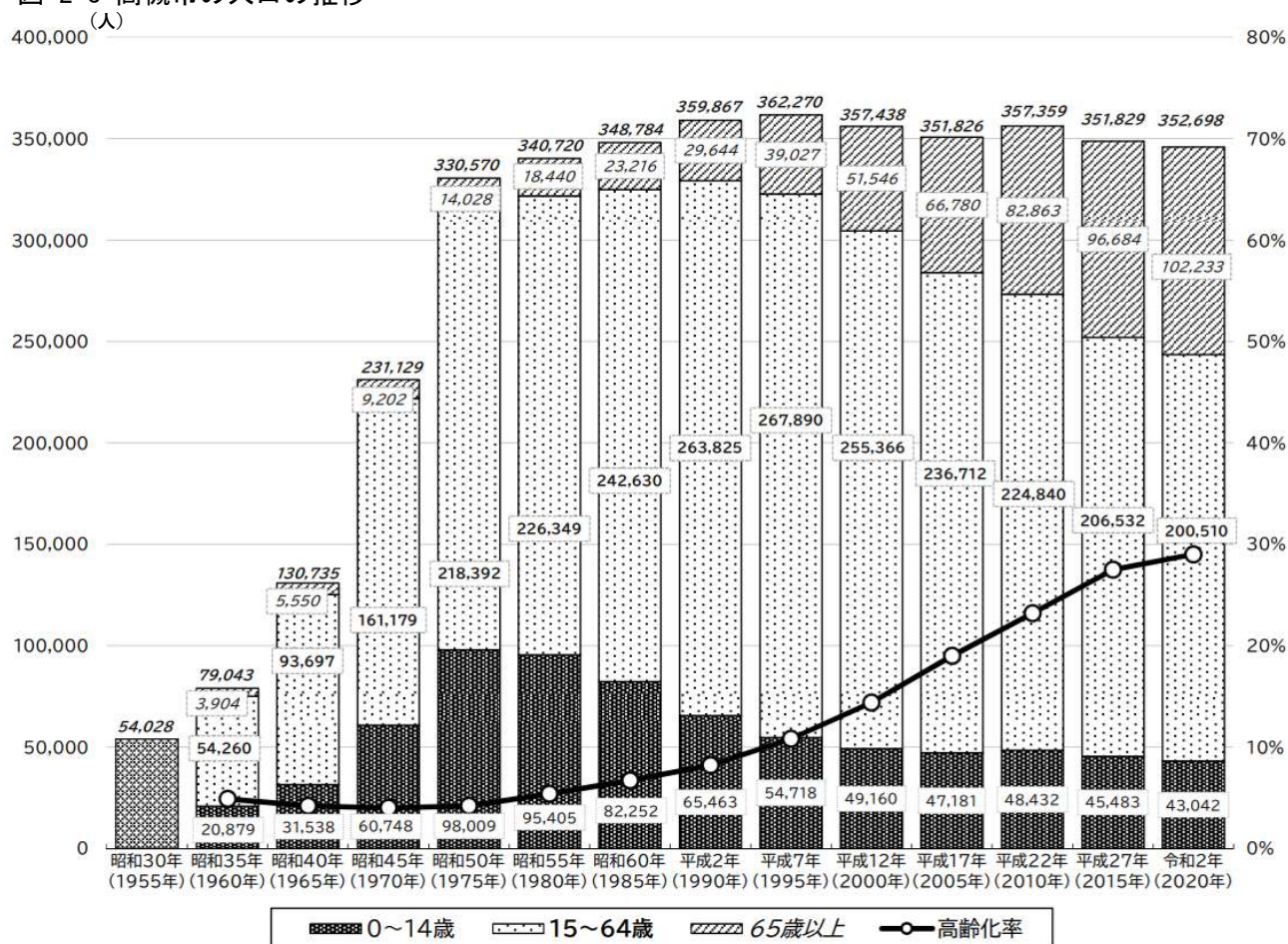
#### ■ 人口の推移と将来推計

- ・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年までの間に市外からの転入などにより約7.9万人から約33.1万人と約4倍に急増した。その後は緩やかに増加し、平成7年に約36.2万人になったのをピークに、その後緩やかに減少傾向、若しくは横ばい状態となっており、令和2年には約35.3万人となっている。また、65歳以上の老年人口は年々増加し、令和2年には10万人を超えています。

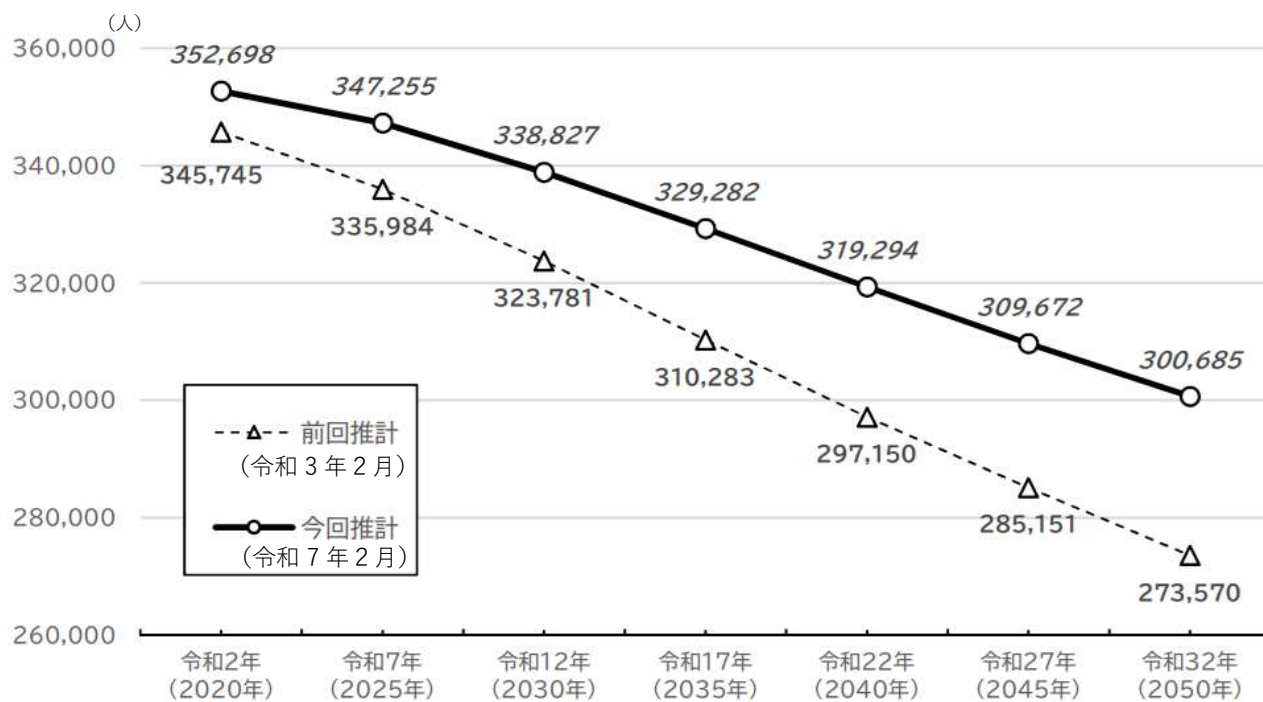
図2-9では今後の人口推計は、今後も本市の人口は減少していくと予測されており、令和32年には人口約30万人まで減少するものと見込まれている。また図2-10では、64歳以下の人口は毎年減少すると予測されている。

図 2-8 高槻市の人口の推移



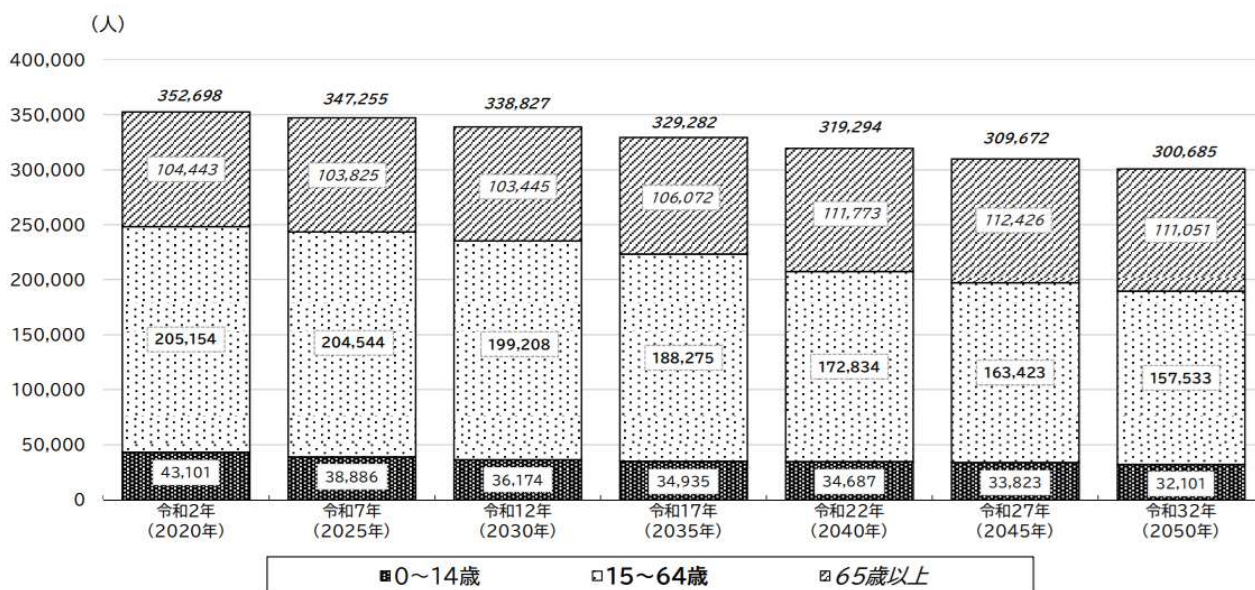
国勢調査（総数には年齢不詳分を含む）

図 2-9 人口の将来推計



内閣府提供データから作成

図 2-10 人口の将来推計（年齢別人口と割合）



国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5(2023)年推計）



## ■ 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。
- ・高齢化が進んでいるが、大阪府内ではやや高い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42%と最も多くなっており、本市においても同様に最も多く33%となっているが、大阪府より低い割合となっている。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29%となっており、大阪府平均の25%に比べ高くなっている。これらのことから、大阪府内ではファミリー層が多い地域であると考えられる。

高齢者の状況については、高齢化が年々進んでおり、令和2年国勢調査では高齢化率29.0%となっており、大阪府平均の27.6%と比べやや高い水準となっている。また高齢者単身世帯も年々増加しており、令和2年で19,720人となっている。

表 2-6 世帯人員別の世帯数

(単位：世帯)

調査年		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
令和 2 年		152,637	50,219	47,250	27,437	20,815	5,643	1,273	2.31
		100%	33%	31%	18%	14%	4%	1%	
平成 27 年		147,900	45,301	45,308	27,876	21,886	6,002	1,527	2.35
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	令和 2 年	4,126,995	1,727,107	1,121,971	638,834	470,392	133,140	35,551	2.14
		100%	42%	27%	15%	11%	3%	1%	
	平成 27 年	3,918,441	1,470,615	1,089,777	651,883	509,361	151,453	45,352	2.2
		100%	38%	28%	17%	13%	4%	1%	

出典：各年国勢調査

表 2-7 世帯構成

(単位：世帯)

調査年		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		
令和 2 年		152,637	50,219	94,505	34,054	45,000	2,191	13,260	3,458	4,455
		100%	33%	62%	22%	29%	1%	9%	2%	3%
平成 27 年		147,900	45,301	94,844	33,673	46,645	1,999	12,527	4,214	3,541
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	令和 2 年	4,126,995	1,727,107	2,192,989	774,121	1,020,391	53,727	344,750	86,646	120,253
		100%	42%	53%	19%	25%	1%	8%	2%	3%
	平成 27 年	3,918,441	1,470,615	2,197,734	763,849	1,054,207	52,829	326,849	111,813	138,279
		100%	38%	56%	19%	27%	1%	8%	3%	4%

出典：各年国勢調査

表 2-8 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
令和 2 年		352,698	102,233	29.0%	19,720	21,858
平成 27 年		351,829	96,684	27.5%	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	R2	8,837,685	2,441,984	27.6%	567,399	452,935
	H27	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

・持ち家木造戸建て住宅は、大阪府の 32.6% に比べ本市は 49.0% となっており、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、令和 5 年の本市の居住のある住宅総数は 151,350 戸であり、うち民間住宅が 138,490 戸（91.5%）である。

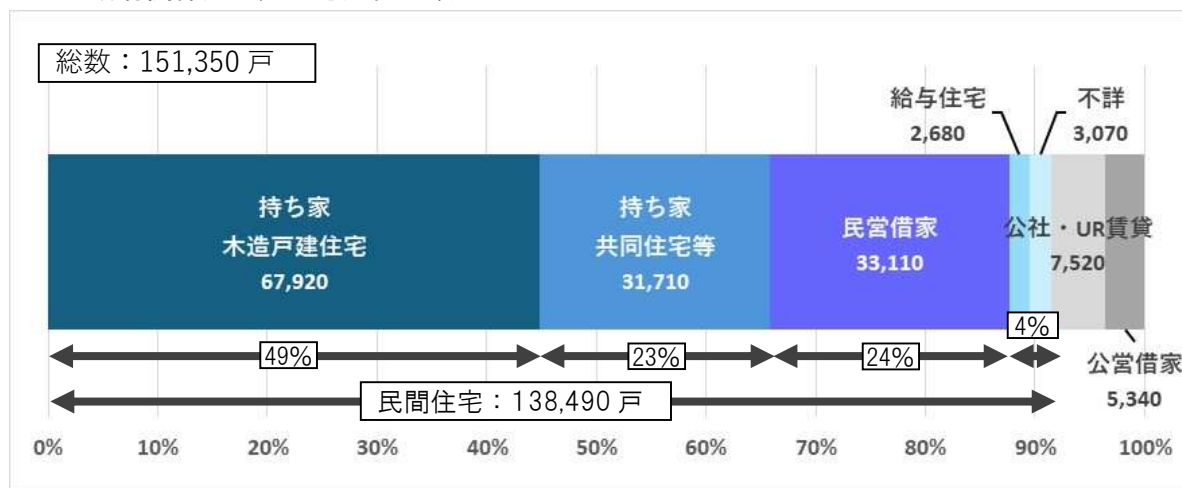
その他は、公社・UR 賃貸住宅もしくは公営住宅である。

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 67,920 戸（49%）を占め、ついで民営借家が 33,110 戸（24%）、持ち家共同住宅等が 31,710 戸（23%）となっている。

大阪府全体と比較し、特に持ち家木造戸建て住宅の割合が多く、持ち家共同住宅等（非木造戸建て住宅を含む）や民営借家共同住宅等の割合が少ない。

図 2-11 所有関係別・建て方別住宅数

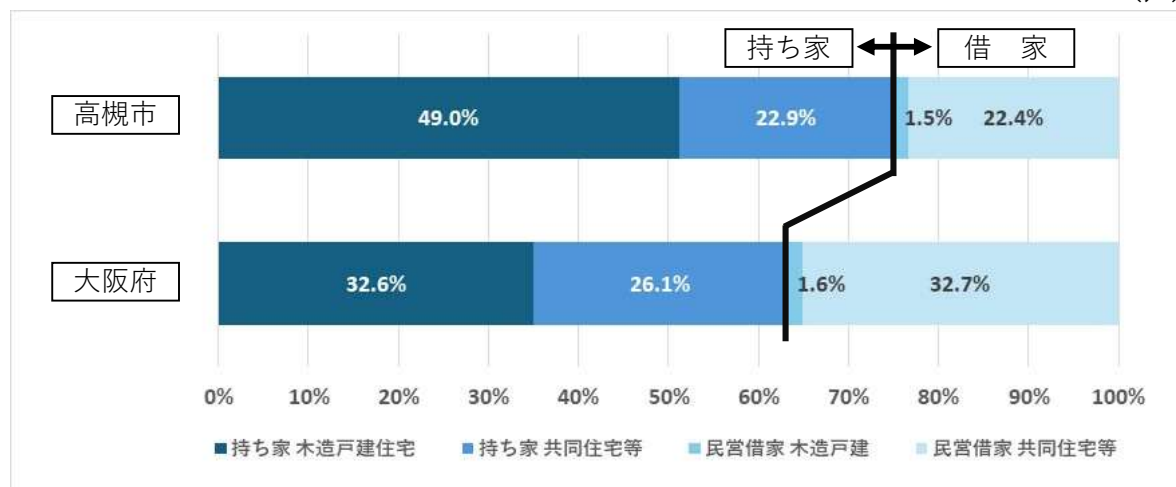
(戸)



出典：令和 5 年 住宅・土地統計調査

図 2-12 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）

(戸)



出典：令和 5 年 住宅・土地統計調査

## ■ 建て方別・建築年代別住宅数

- ・旧耐震基準の民間住宅の約 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 46 年から昭和 55 年の間に建築された住宅が多い。
- ・昭和 56 年から平成 12 年の間に建築された持ち家木造戸建て住宅は 22,420 戸あり、旧耐震基準の持ち家木造戸建て住宅よりも多い。

所有関係別・建て方別・年代別の住宅数は、旧耐震基準の民間住宅 28,250 戸のうち、約 6 割の 16,130 戸（57%）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」の旧耐震基準での年代別内訳は、昭和 46 年から 55 年が 10,310 戸、昭和 45 年以前が 5,820 戸となっている。

また新耐震基準の持ち家木造戸建て住宅のうち、柱はり接合部の仕様等が明確化されていない昭和 56 年から平成 12 年までの住宅は 22,420 戸あり、旧耐震基準の持ち家木造戸建て住宅より多くなっている。

図 2-13 を見ると、持ち家木造戸建て住宅のうち、旧耐震基準の住宅が約 24%を占めている。中でも、昭和 46 年から 55 年が一番多く、15%を占めている。また昭和 56 年から平成 12 年までの住宅は 33%を占めている。持ち家共同住宅等は、旧耐震基準の住宅が 23%を占めており、その大半が、昭和 46 年から 55 年の住宅で全体の 18%を占めている。

表 2-9 所有関係別・建て方別・年代別住宅数

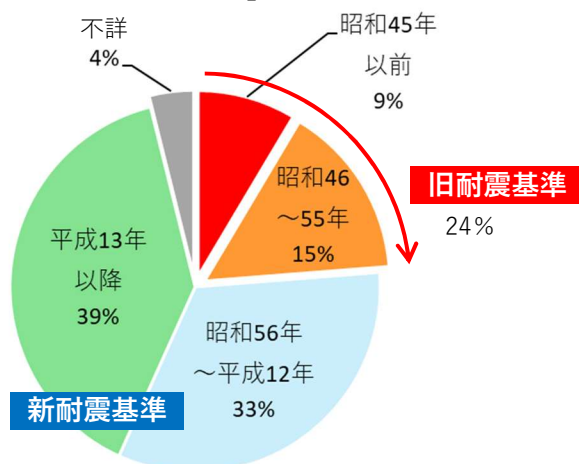
(戸)

		旧耐震基準			新耐震基準			不詳	計
		昭和 45 年以前	昭和 46～55 年	小計	昭和 56～平成 12 年	平成 13 年以降	小計		
持ち家	木造戸建て住宅	5,820	10,310	16,130	22,420	26,730	49,150	2,640	67,920
	共同住宅等	1,450	5,760	7,210	11,360	12,700	24,060	440	31,710
	小計	7,270	16,070	23,340	33,780	39,430	73,210	3,080	99,630
民営借家	木造戸建て住宅	250	570	820	700	440	1,140	180	2,140
	共同住宅等	930	2,610	3,540	13,610	12,170	25,780	1,650	30,970
	小計	1,180	3,180	4,360	14,310	12,610	26,920	1,830	33,110
給与住宅		100	450	550	730	1,240	1,970	160	2,680
不詳		0	0	0	0	0	0	3,070	3,070
民間住宅計		8,550	19,700	28,250	48,820	53,280	102,100	8,140	138,490
UR・公社借家		2,860	2,940	5,800	1,150	570	1,720	0	7,520
公営借家		1,130	1,120	2,250	2,000	1,090	3,090	0	5,340
総計		12,540	23,760	36,300	51,970	54,940	106,910	8,140	151,350

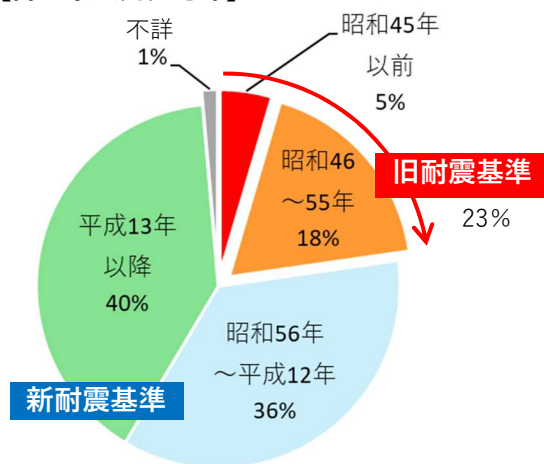
出典：令和 5 年 住宅・土地統計調査

図 2-13 建て方別・建築年代別住宅割合

【持ち家木造戸建て住宅】



【持ち家共同住宅等】



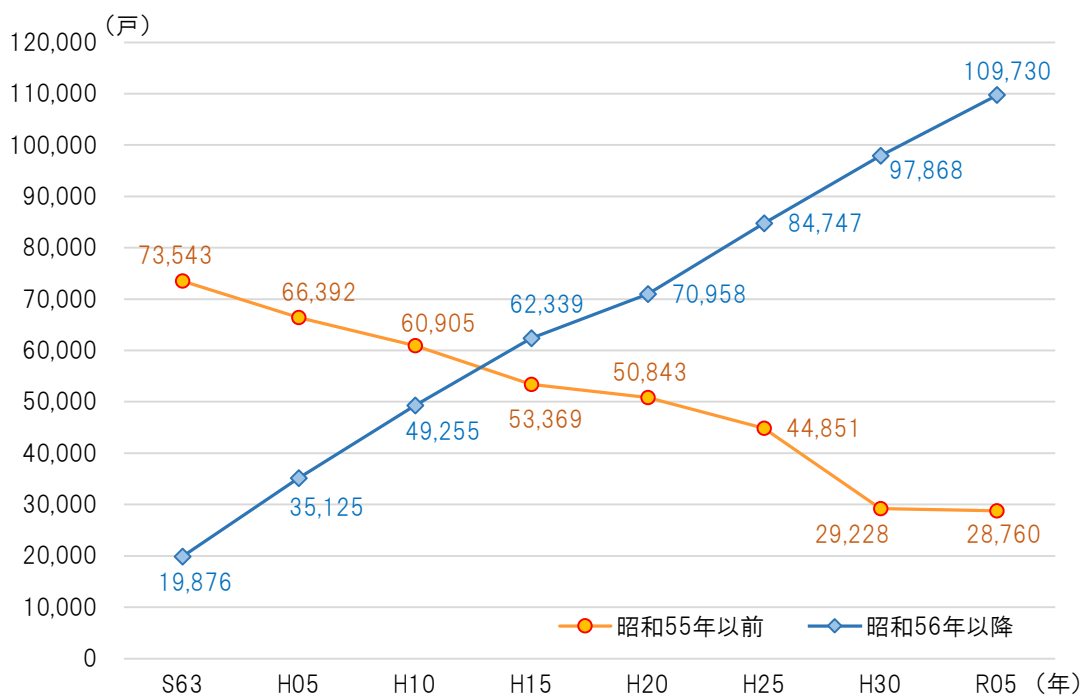
出典：令和 5 年 住宅・土地統計調査

### ■ 建築年代別住宅数の推移

・旧耐震基準の住宅は年々減少し、新耐震基準の住宅は年々増加している。それぞれの速度に大きな変化は見られない。

昭和 55 年以前に建築された民間住宅の数は、昭和 63 年の 73,543 戸から年々減少しており、令和 5 年には、28,760 戸まで減少している。一方で、昭和 56 年以降に建築された民間住宅の数は、昭和 63 年からの 19,876 戸から年々増加しており、令和 5 年には、109,730 戸まで増加している。

図 2-14 建築年代別住宅数の推移



出典：各年 住宅・土地統計調査



### ■ 民間住宅の耐震化の状況（令和7年時点の推計）

- ・民間住宅の耐震化率は92%となっており、その内木造戸建て住宅の耐震化率は88%であり、当初の目標であったおおむね解消には至っていない。

令和5年の住宅・土地統計調査をもとに、令和7年時点の民間住宅の耐震化率を推計すると、住宅全体の耐震化率は92%と推計される。木造戸建て住宅の耐震化率は88%、共同住宅等の耐震化率は96%と推計される。住宅の耐震化率の目標としていた令和7年までにおおむね解消には至っておらず、さらなる耐震化の促進が必要である。

表 2-10 民間住宅の戸数・耐震化率の推計値

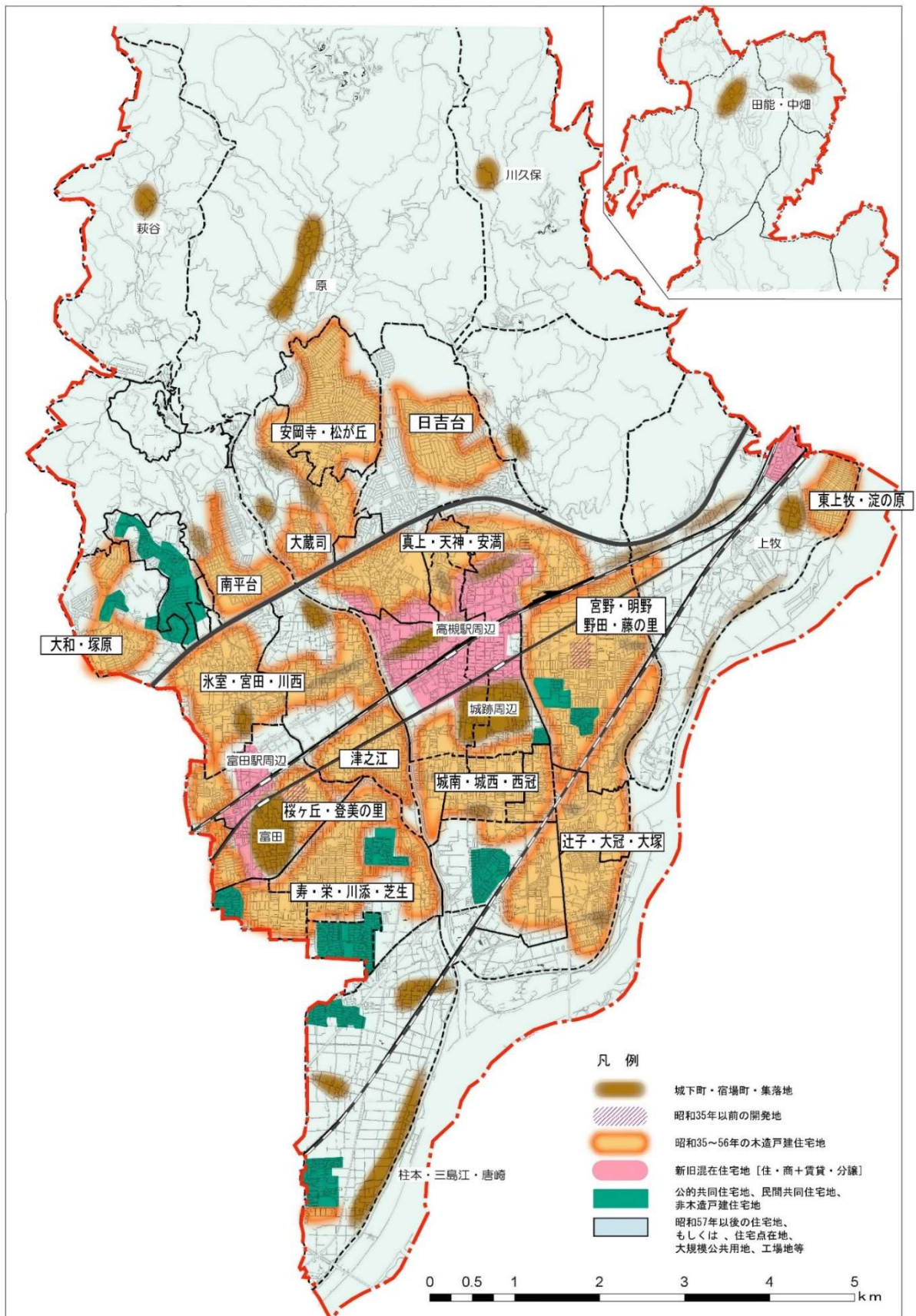
【令和7年時点の推計値】

	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	140,400 戸	72,900 戸	67,500 戸
新耐震基準を満たす	129,600 戸 (92%)	64,500 戸 (88%)	65,100 戸 (96%)
旧耐震基準	10,800 戸 (8%)	8,400 戸 (12%)	2,400 戸 (4%)

令和5年 住宅・土地統計調査結果より推計

## 6. 市内の耐震化分布状況

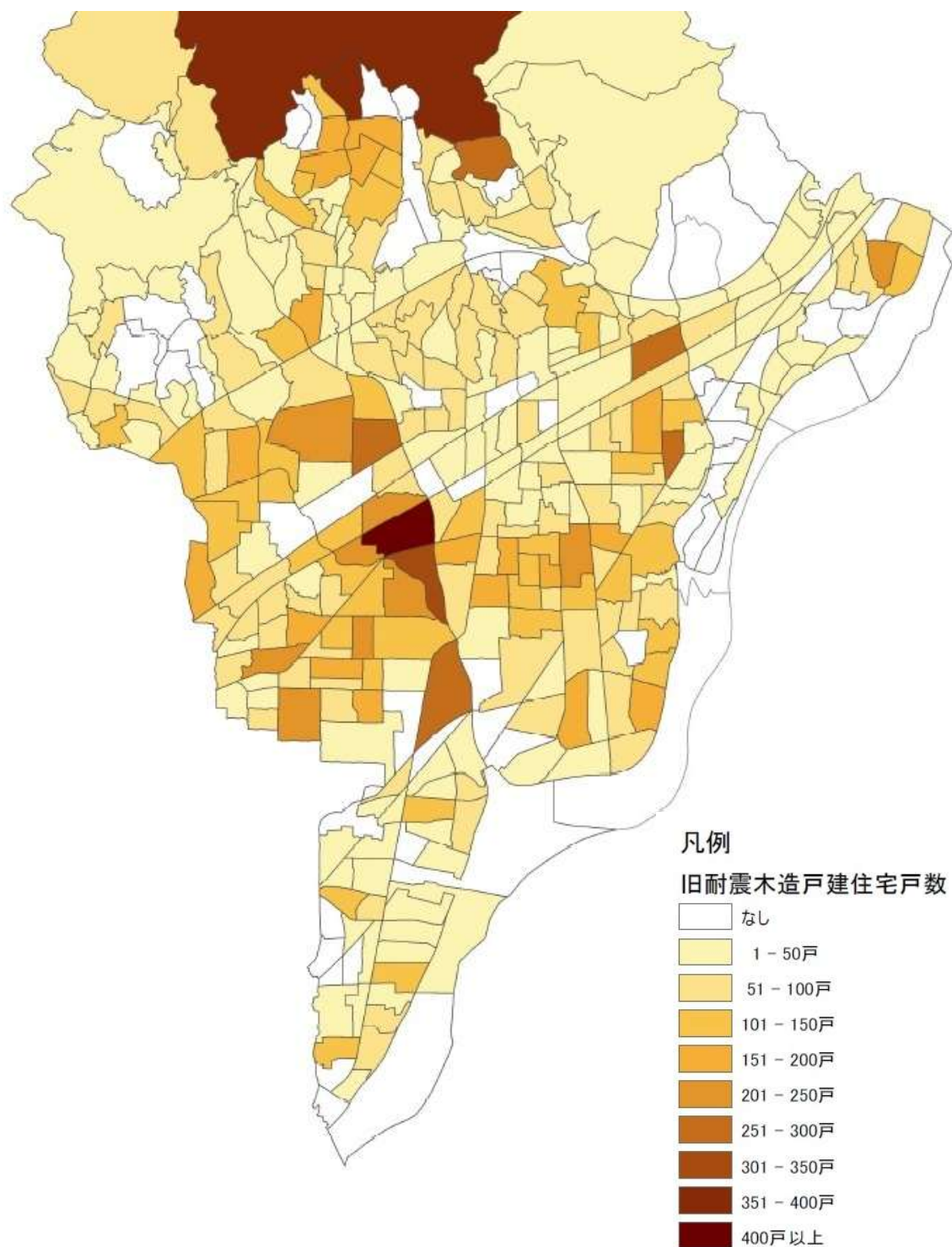
図 2-15 前アクションプラン（H29 策定）による市域分布図



### ■ 旧耐震基準の木造戸建て住宅の分布状況

- ・昭和 35～56 年の木造戸建て住宅地を中心に、旧耐震基準の木造戸建て住宅が多数存在する。また城下町・宿場町・集落地においても旧耐震基準の木造戸建て住宅が多数存在している。（図 2-15、図 2-16 参照）
- ・市域全域で耐震化を進めていく必要がある

図 2-16 旧耐震基準の木造住宅戸数分布



### 第3章 これまでの取組の検証

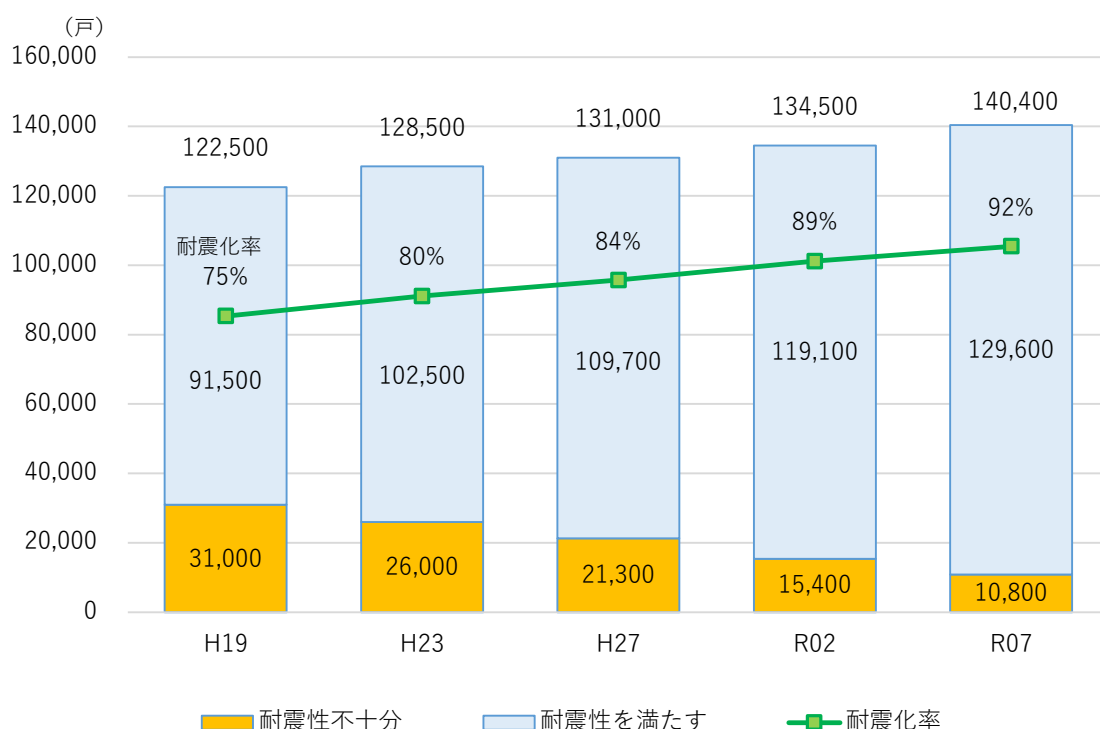
#### 1. 民間住宅への取組

##### (1) 民間住宅全体の耐震化率

平成 27 年に 84%であった民間住宅全体の耐震化率は、令和 7 年時点で 92%となっており、8 ポイント向上している。木造戸建て住宅の耐震化率は、10 ポイント（78%→88%）向上しており、共同住宅等の耐震化率は、6 ポイント（90%→96%）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。

図 3-1 民間住宅の耐震化率の推移（住宅全体）



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 3-2 耐震性を満たす住宅と不十分な住宅の推移（木造戸建て住宅）

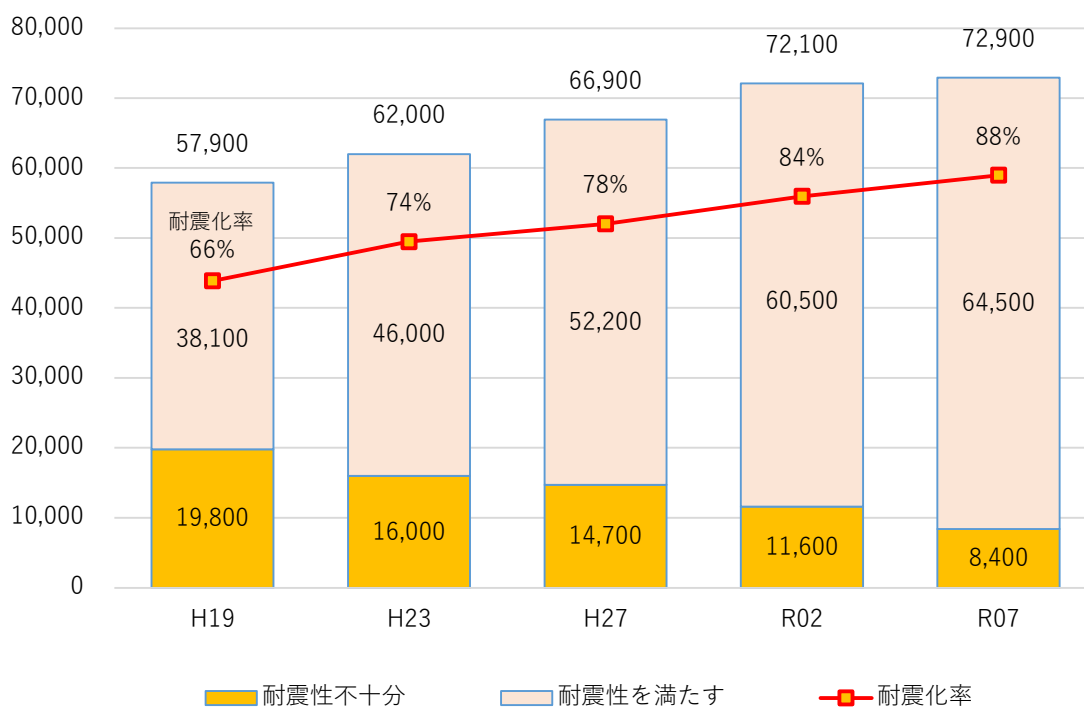
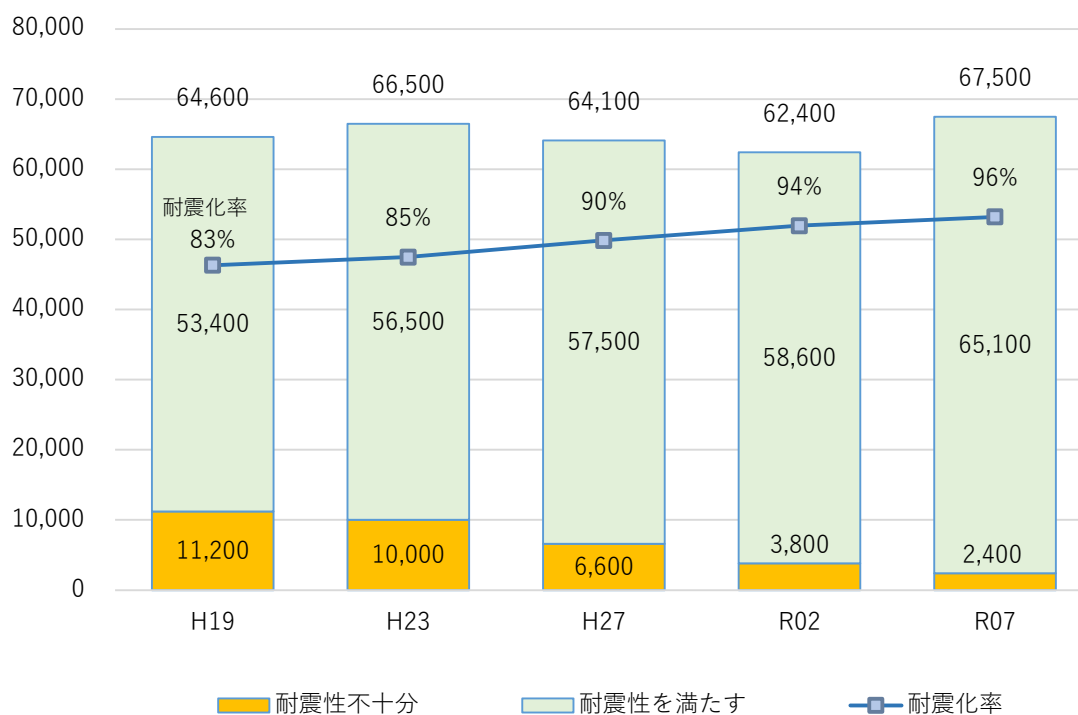


図 3-3 耐震性を満たす住宅と不十分な住宅の推移（共同住宅等）





## (2) 木造住宅における補助制度、啓発等の取組

### ■ 木造住宅の耐震診断・改修・除却補助実績の推移

耐震診断の補助実績は、平成 23 年の東日本大震災、平成 28 年の熊本地震、平成 30 年の大阪府北部地震の際に件数が増加するなど、大地震の影響を受けていることが分かる。平成 21 年度から平成 29 年度までは 100～200 戸前後で推移していたが、令和 2 年度からはコロナ禍の影響もあり、大きく落ち込んだ。その後は約 60 戸前後で横ばいとなっている。

改修の補助実績においても東日本大震災や大阪府北部地震の際に件数が増加しているが、全体としては減少傾向となっている。その反面、除却の補助実績においては大阪府北部地震での実績を除くと、平成 26 年度の補助開始以降は増加傾向にあり、除却・建替えによる耐震化が促進されている。令和 5 年度には長屋・共同住宅を対象に追加し、木造長屋等の除却の一助となっていると言える。

また改修手法別(図 3-5)では、平成 28 年度以降、一般型改修に比べて簡易型改修の実績が多く、生命を守るための施策として有効であると言える。世帯収入別(図 3-6)では、平成 28 年から令和 6 年までの合計は、一般世帯の 114 戸に対し低所得世帯が 149 戸となっている。

図 3-4 木造住宅の耐震診断・改修・除却補助実績の推移

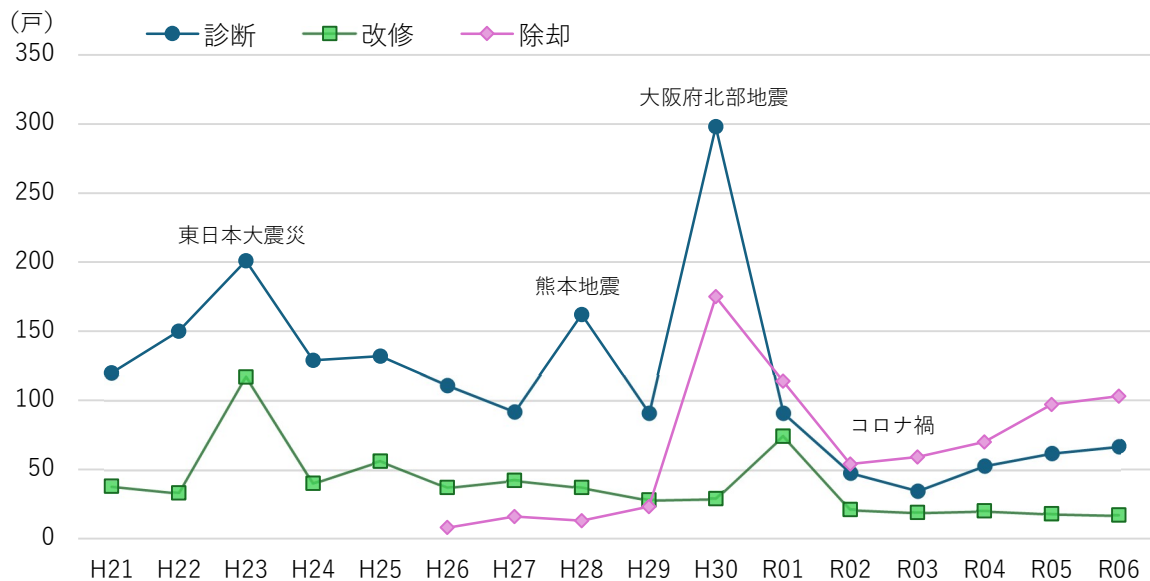


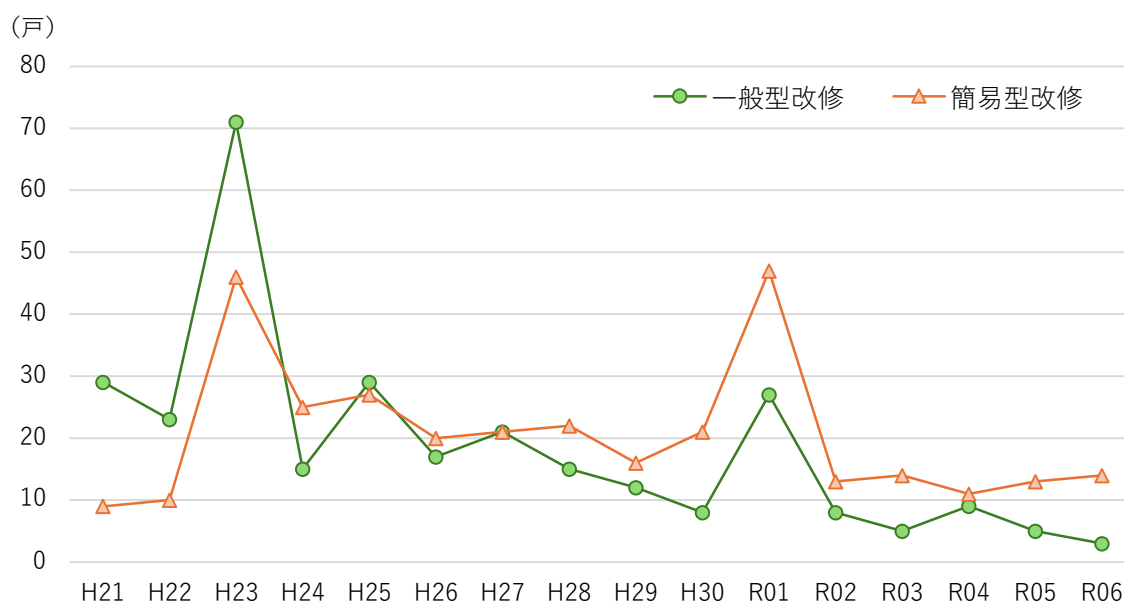
表 3-1 木造住宅の耐震診断・改修・除却補助額の変遷

	分類	H23-H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
診 断	戸建	4.5 万円/戸 補助率 9/10							5 万円/戸 補助率 9/10		5.5 万円/戸 補助率 10/10			
	長屋													
改 修	共住	50 万円 70 万円※1	80 万円 100 万円※1		65 万円 85 万円※1							70 万円 92.5 万円※1		
除 却	戸建	—	40 万円/戸		20 万円/戸		20～40 万円/戸※2					40～60 万円/戸※2		
	長屋 共住	—										20 万円/戸 最大 100 万円/棟		

※1 下段は低所得世帯(P32 参照)の場合

※2: 建替えによる上乗せの条件によって最大 20 万円上乗せ

図 3-5 耐震改修補助実績における改修手法別件数の推移

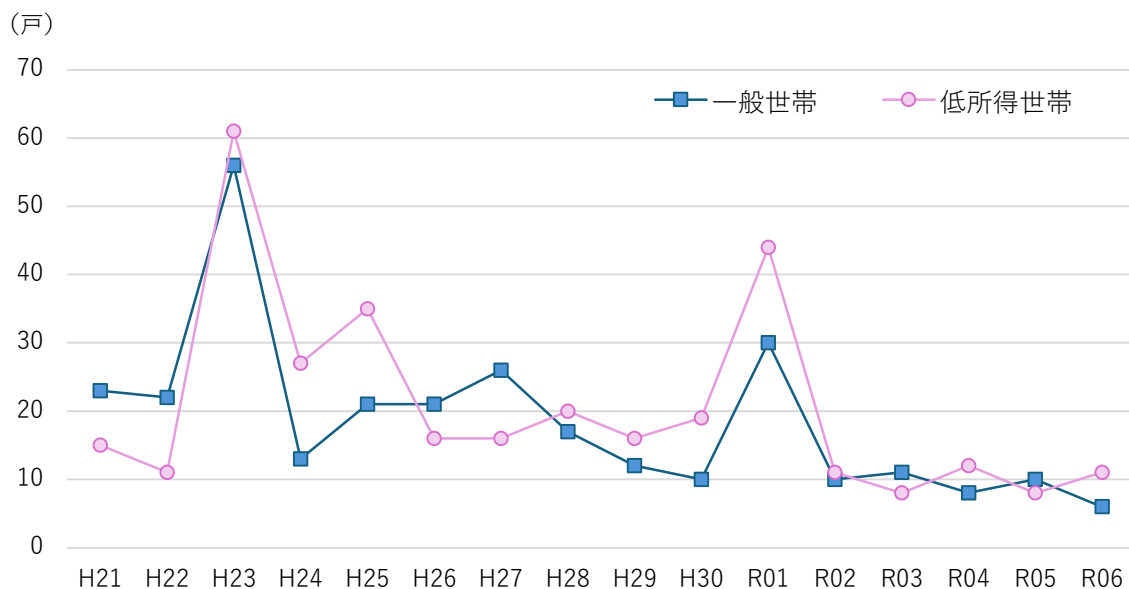


※一般型改修：住宅全体の耐力を 1.0 以上まで高めるための改修工事

※簡易型改修：住宅全体の耐力を 0.7 以上 1.0 未満まで高めるための改修工事

1 階のみ耐力を 1.0 以上まで高めるための改修工事

図 3-6 耐震改修補助実績における申請者世帯の収入別件数の推移



※低所得世帯：世帯年収 256 万 8 千円未満の世帯

## ■ 木造住宅への啓発の取組経緯

本市では、平成20年の耐震化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、市広報紙や市ホームページ、啓発チラシ、ポスター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きた。しかし近年は特殊詐欺件数の増加を鑑み、NPO法人の直接的な戸別訪問はせず、申込方式での専門家による個別相談会を毎年開催している。個別相談会では令和3年以降、30名から100名を超える相談者が来場しており、耐震化へのニーズがうかがえる。

### 【活動概要】

- ・ 戸別訪問（NPO 協働）
- ・ 個別相談会と展示会（NPO 協働）
- ・ 自治会回覧（個別相談会と展示会及び補助制度の案内）
- ・ 旧耐震基準の木造住宅所有者へのダイレクトメール送付
- ・ ケーブルテレビでの広報（R6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～）
- ・ 診断補助を受けた後、改修工事へ進んでいない方に対するダイレクトメールの送付
- ・ 広報誌への掲載（毎年）
- ・ 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



写真：JR高槻駅 人工デッキ上情報提供施設による啓発



写真：パネル展示会による啓発



## ■ 木造住宅耐震補助利用者へのアンケート調査結果（令和7年度実施）

### ・耐震診断等補助制度の認知媒体と補助利用者の年齢層

制度の認知媒体については、広報誌が52%と最も多く、次いで自治会回覧の17%、チラシ・ポスターの11%となっており、毎年継続的に実施しているものとしては概ね適切に周知できていると考えられる。補助利用者の年齢層については、65歳以上が86%を占めており、旧耐震基準の木造住宅の居住者の高齢化が見られる。

図 3-7 耐震診断補助制度の認知媒体  
(n=139)

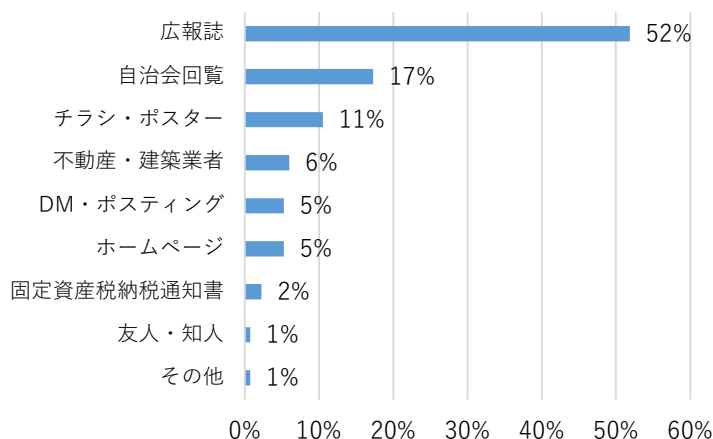
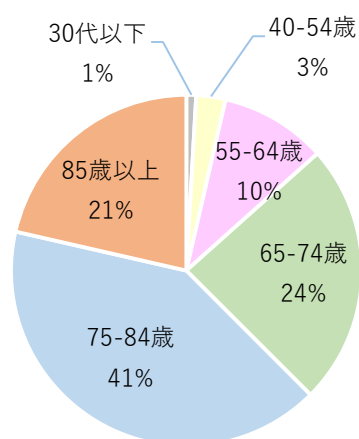


図 3-8 耐震診断補助利用者の年齢層  
(n=112)



### ・耐震診断を実施したきっかけと補助金の貢献度

耐震診断を実施したきっかけは「近年地震が多いため不安」が67%と最も多く、次いで「自己負担なしで診断できるから」が20%となっている。

補助金が耐震化を考える後押しとなったかについては、「そう思う」「ややそう思う」が85%となっており、補助金制度が耐震化を促進する要因となっていると考えられる。

図 3-9 耐震診断をしたきっかけ  
(n=128)

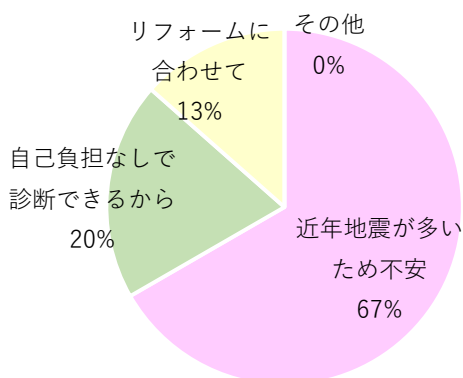
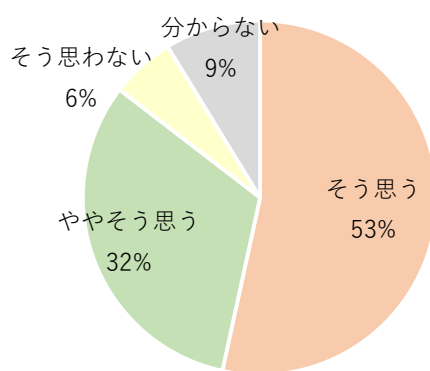


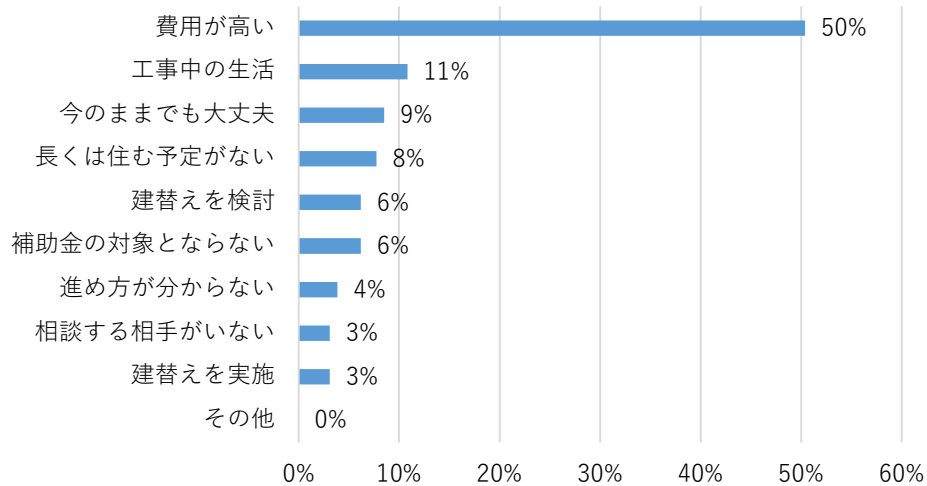
図 3-10 補助金は耐震化を考える後押しになったか  
(n=107)



#### ・耐震診断後に耐震改修工事を実施していない理由

耐震診断後に耐震改修工事を実施していない理由は、費用が高いが50%と最も多く、耐震改修工事にかかる費用負担が課題となっている。

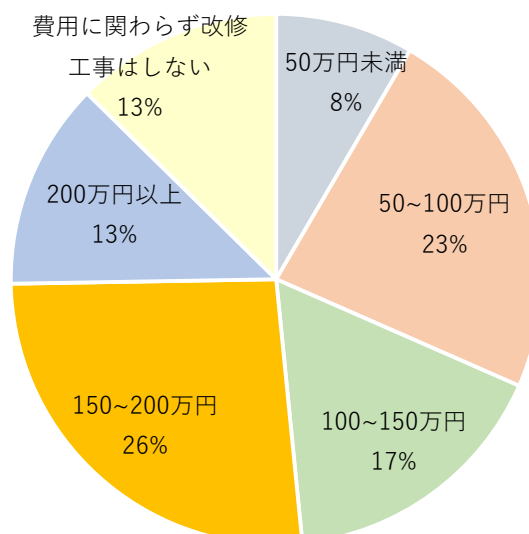
図 3-11 耐震改修工事を実施していない理由 (n=134)



#### ・耐震改修工事にかかる費用の許容範囲

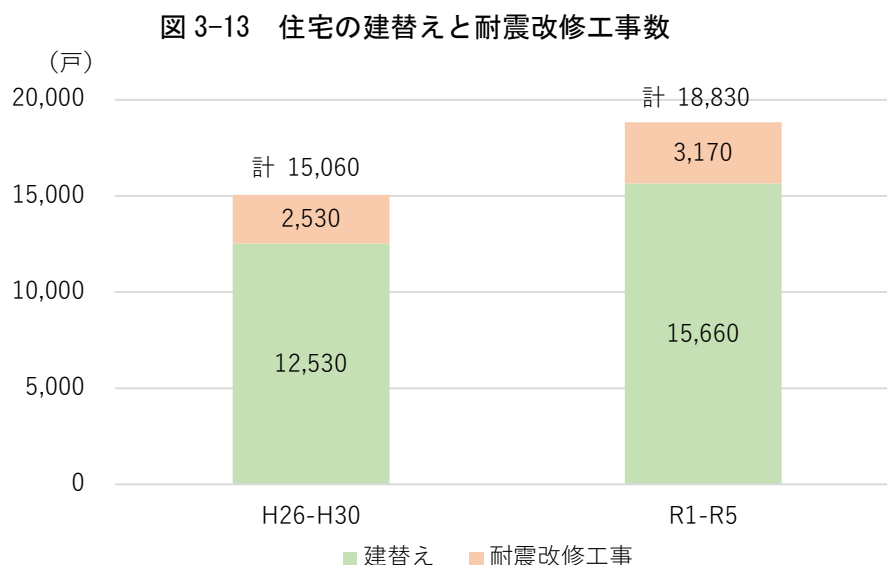
耐震改修工事にかかる費用の許容範囲は、150 万円～200 万円が 26%と最も多くなっている。直近 5 年間における本市の耐震改修補助実績から算定した工事費用の平均は 236 万円、補助金を除く自己負担額は 151 万円～171 万円（補助額 65 万円～85 万円で算定）となっている。一方、150 万円までなら許容できる割合は全体の約半数となっており、現在の補助金だけでは不足するケースも多いとみられる。

図 3-12 耐震改修工事にかかる費用の許容範囲 (n=98)



## ■ 高槻市内における住宅の建替えと耐震改修

住宅・土地統計調査の結果から、高槻市全体の住宅における建替えと耐震改修工事数の比率は、建替えが84%、耐震改修工事が16%の割合となっており、耐震化を押し上げている主な要因が建替えによるものであると推察される。



出典：令和5年 住宅・土地統計調査

### (3) 木造住宅における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・支援制度について継続的に取組を進めてきたが、目標としていた耐震化率は達成できなかった。補助件数は横ばいながら継続的なニーズがあることから、さらなる耐震化率向上に向けて、耐震改修補助の継続だけでなく、近年補助件数が増加している除却補助を推進するなど、建替えや住み替えの促進を検討する必要がある。

#### 課題2：生命を守る方策が必要

耐震診断補助利用者の年齢層から、旧耐震基準の木造戸建て住宅には高齢者が住んでいる割合が高いと考えられ、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状況から、これまで実施してきた簡易改修などの有効な施策は継続するとともに、居住空間の安全確保を図るため、シェルター※を設置するなどの方策について検討する必要がある。

※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

#### (4) 分譲マンションにおけるこれまでの取組からの課題

##### ■ 分譲マンションの耐震診断等補助実績の推移

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28年までの19年間で21棟、1,003戸であったが、前アクションプランを策定した平成29年以降から令和6年度までの8年間の補助件数は7棟、305戸である。令和6年度には耐震改修設計補助が1棟実施されている。

表 3-2 分譲マンション耐震診断等の補助件数の推移と制度の変遷（3階以上かつ1,000㎡以上のもの）

		H10～ H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	合計
耐震 診断	棟数	21 棟	－	－	－	－	6 棟	－	1 棟	－	28 棟
	戸数	1,003 戸	－	－	－	－	182 戸	－	123 戸	－	1,308 戸
耐震改修設計		－	-	－	－	－	－	－	－	1 棟	1 棟
補助 制度 変遷	診断	2.5 万円/戸		5 万円/戸					5.5 万円/戸		－
	設計	400 万円/棟		800 万円/棟						－	
	工事	1,000 万円/棟		2,000 万円/棟						実績なし	

##### ■ 旧耐震基準の分譲マンションの耐震化の現状

- ・旧耐震基準の分譲マンションのうち、約44%【戸数】が耐震診断を実施している。
- ・耐震診断を実施したものの内、耐震性ありと判断されたものが42棟（1,468戸）、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（283戸）。
- ・耐震性が確認されている旧耐震基準の分譲マンションは全体の31%【戸数】

旧耐震基準の分譲マンション（3階以上かつ1,000㎡以上）は市内に102棟あると把握している。

102棟の内53棟（2,472戸）が耐震診断を実施しており、53棟のうち42棟（1,468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11棟（1,004戸）の内1棟（283戸）は耐震改修を実施しており、合計43棟（1,751戸）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、10棟（721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 3-3 旧耐震基準の分譲マンションの診断状況

分類	総数	耐震診断		耐震診断結果		耐震改修		耐震化状況	
旧耐震基準	102棟 5,673戸	実施済	53棟 2,472戸	耐震性あり	42棟 1,468戸	—		耐震性あり	43棟 1,751戸
				耐震性なし	11棟 1,004戸	実施済	1棟 283戸		
		未実施	49棟 3,201戸	—		—		耐震性なし	10棟 721戸
								不明	49棟 3,201戸



### ■ 分譲マンションへの啓発の取組経緯

分譲マンションについては、住宅金融支援機構や NPO 法人と連携し、個別相談会の実施やダイレクトメールの送付、個別訪問による積極的な補助制度等の周知や状況把握を行ってきた。令和5年度からは分譲マンションの耐震化に関する幅広い知識を得ていただくため、豊中市、吹田市、茨木市、大阪府、大阪建築物震災対策推進協議会との共催による分譲マンション耐震化フォーラムを各市で開催している。

#### 【活動概要】

- ・ 個別相談会の開催（NPO 法人・住宅金融支援機構協働）
- ・ 広報誌への掲載（毎年）
- ・ 住宅課のマンション管理セミナー等での補助制度の啓発
- ・ 分譲マンション管理組合への補助制度の周知（DM）及びヒアリング
- ・ 分譲マンション耐震化フォーラム及び個別相談会（近隣市共催、NPO 協働）

### ■ 分譲マンションの個別相談会等でのアンケート調査結果

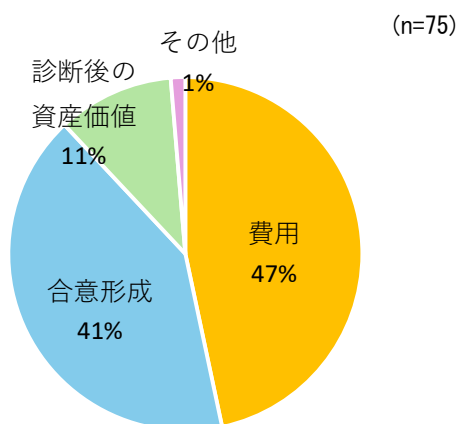
個別相談会や分譲マンション耐震化フォーラムではアンケートを実施し、マンション耐震化を進める上での課題について回答していただいている。その結果、費用が47%と最も多く、次いで合意形成が41%で多くなっている。この結果から、分譲マンションの耐震化を推進するにあたっては、費用負担と合意形成の両面に係る支援施策を推進していく必要がある。

表 3-4 個別相談会・分譲マンション耐震化フォーラムの実施状況（H29～）（回）

	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
個別相談会	2	1	0	2	0	3	1	1
フォーラム	-	-	-	-	-	-	2	4

※R5、R6 のフォーラムは近隣他市と共催

図 3-14 マンション耐震化を進める上の課題



写真：分譲マンション耐震化フォーラムの状況



## (5) 分譲マンションにおけるこれまでの取組からの課題

### 費用負担低減や所有者等の合意形成を図るための支援が必要

管理組合の理事会等へ出向いての専門家による個別相談会や、近隣他市や大阪府との共催による耐震化フォーラムなど、耐震化の促進に向けた取組を進めてきたが、費用負担や合意形成の困難さから耐震化に至る事例はなかった。そのため、費用負担の低減や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. ブロック塀等への取組

大阪府北部地震によるブロック塀の倒壊事故を受け、事故原因の検証と再発防止策を検討するため、第三者機関である調査委員会（以下、「事故調査委員会」という。）を設置し、同委員会からの答申を受け、主に以下の取組を実施した。

### （１）これまでの取組

#### ■ 地震直後における小学校幹線通学路沿いのブロック塀等の調査と啓発

大阪府北部地震直後に本市教育委員会において全小学校の幹線通学路を対象として、大阪府の通知に基づき、ひび割れや傾きの有無、2.2mを超える高さがあるか等の観点から緊急調査を実施し、約 90 か所の危険性の高いブロック塀を把握した上で、所有者へ安全対策に関する啓発を行った。

その後、令和元年7月時点で同様の調査を行った結果、約 20 件が改善され残り約 70 か所が対象となっており、定期的にフォローアップを実施し、令和6年12月の調査では、その6割強が改善されている。

#### ■ 民間ブロック塀等撤去補助制度の創設

地震などの自然災害や老朽化に伴うブロック塀等の倒壊による被害を軽減し、道路利用者等の安全を確保するため、平成30年7月12日に高槻市ブロック塀等撤去補助制度を創設した。対象となるブロック塀等は避難路沿道等に存するもので、倒壊の危険性があると判断されたものである。

補助制度の変遷は、平成30年度は定額補助としていたが、令和元年度からは撤去面積に応じた補助額に改正、令和5年度からはより大きな面積のブロック塀の撤去を促進するため1件最大300万円に引き上げた。また令和4年度からは小学校幹線通学路沿道のブロック塀所有者への戸別訪問を開始し、補助件数は概ね横ばいとなっている。

表 3-5 ブロック塀等撤去補助の利用件数等

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
件数	258	66	84	68	102	96	87	761
撤去長さ(m)	3,658	1,352	1,238	1,230	1,880	1,596	1,268	12,222
補助額の変遷	20/30 万円 (通学路)	13,000 円/m2 最大 100 万円				13,000 円/m2 最大 300 万円		
備考					幹線通学路戸別訪問実施			

#### ■ 公共施設のブロック塀への対応

市は平成30年10月29日に事故調査委員会からの答申を受け、同年11月5日には「公共施設に今後ブロック塀を設置しないこと」や「公共施設におけるすべてのブロック塀の撤去」等の方針を発表した。その後、令和4年度末には市立小中学校の全てのブロック塀撤去を完了、その他公共施設においても倒壊した場合に危険性が高いブロック塀の撤去等を完了し、令和5年度以降は残りのものについて取り組んでいる。

## ■ ブロック塀等の安全確保に関するモデル事業

令和元年度に、国の耐震対策緊急促進事業「地域の安全確保モデル事業」の採択を受け、行政・専門家・地域住民・学校等が連携し、地域の安全確保を図るため、危険なブロック塀等の撤去に向けた戸別訪問等の意識啓発を実施した。またその取組を全市に展開するため、「高槻市ブロック塀等の安全確保に向けた手引き」を作成し、全自治会へ配布するとともに、取組活動報告のための講演会を実施した。



高槻市ブロック塀等の安全確保に向けた手引き（保存版）

## ■ 市職員による小学校幹線通学路沿道ブロック塀等所有者への戸別訪問

令和4年度からは、小学校幹線通学路沿道のブロック塀等撤去促進を目的に、市職員による戸別訪問を実施。ブロック塀の危険性について直接的な啓発と、撤去に向けた具体的なイメージができるよう補助制度の説明を実施。令和6年度末までに25小学校区、1,129件の戸別訪問を行い、そのうち補助金申請により60件のブロック塀が撤去された。

### （2）これまでの取組からの課題

**課題：事故を風化させない継続的な啓発と、撤去促進に向けた施策が必要**

民間ブロック塀等については、職員の戸別訪問による周知啓発や補助額の増額など、これまでブロック塀等撤去の周知・啓発・支援制度について継続的に取組を進めてきたが、市内にはまだ多数のブロック塀等が存在している。さらなる撤去に向けて、継続的な啓発だけでなく、所有者負担の軽減や部分撤去など補助制度の拡充を検討する必要がある。

公共施設のブロック塀については、今後も引き続き取り組んでいく必要がある。



### 3. 特定既存耐震不適格建築物等への取組

#### (1) 多数の者が利用する建築物等

耐震改修促進法第14条において、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、避難路沿道の建築物（以下、「多数の者が利用する建築物等」という。）のうち旧耐震基準のものが「特定既存耐震不適格建築物」の対象であり、これらの民間建築物の耐震化に向けて取組を進めてきた。

表 3-6 多数の者が利用する建築物等の要件

対象建築物の用途		対象建築物の規模(階数・床面積)
多数の者が利用する建築物	小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校（小学校等）	階数2以上かつ1,000㎡以上
	体育館	階数1以上かつ1,000㎡以上
	学校（幼稚園、小学校等及び幼保連携型認定こども園を除く）	階数3以上かつ1,000㎡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	
	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㎡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、幼保連携型認定こども園、保育所	階数2以上かつ500㎡以上
	博物館、美術館、図書館	階数3以上かつ1,000㎡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	
	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建築物
都道府県又は市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物		P43 図3-16 参照

## ■ 緊急輸送道路等の設定

多数の者が利用する建築物等の対象に、「都道府県又は市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物」があり、沿道の建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれがある道路について、沿道の建築物の耐震化を進める必要がある。本市では地域防災計画に位置づけられた、広域緊急交通路及び地域緊急交通路に加え、災害拠点病院及び救護拠点病院兼救護所、救護所等へ至る接続避難路（以下、「緊急輸送道路等」という。）の沿道建築物の耐震化を促進してきた。

図 3-15 本市が定める緊急輸送道路等

（耐震改修促進法第6条第3項第2号）

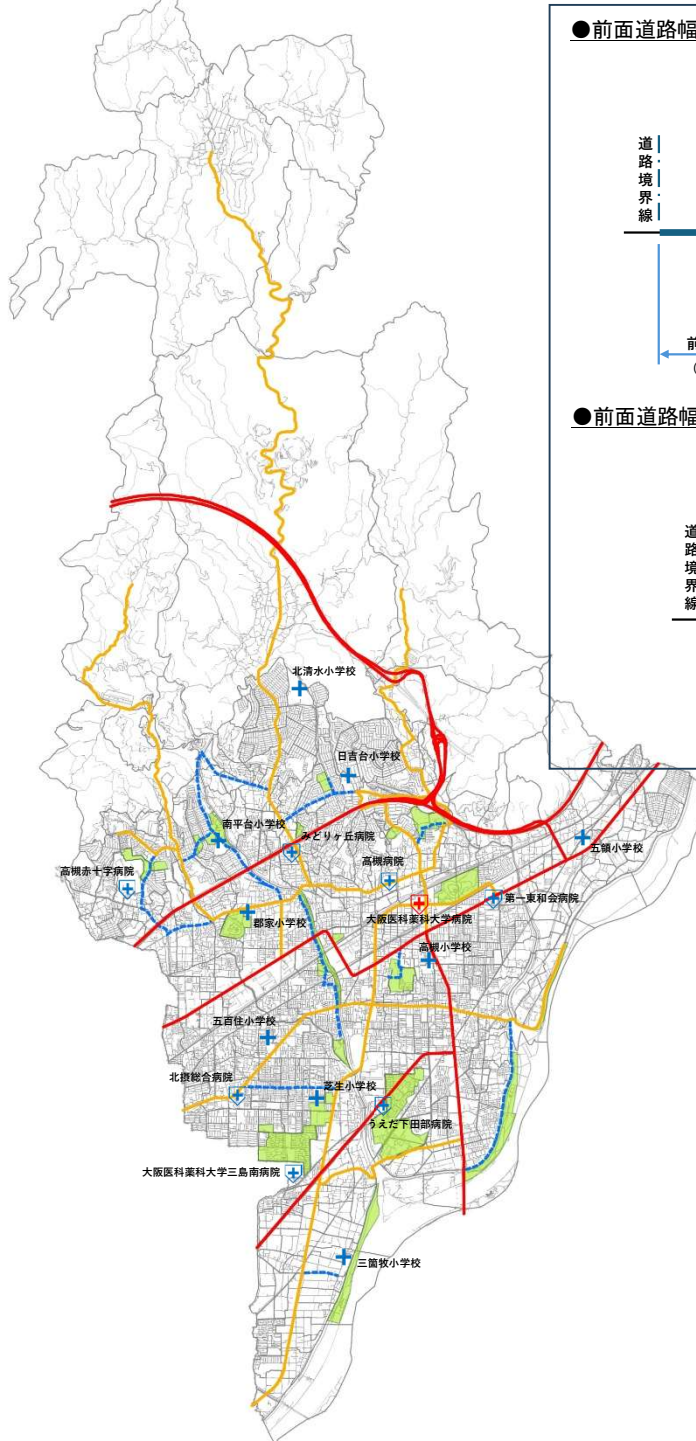
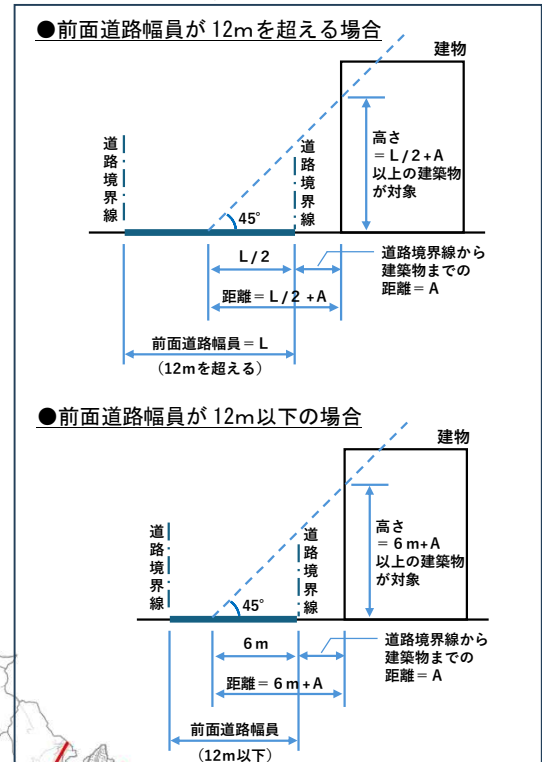


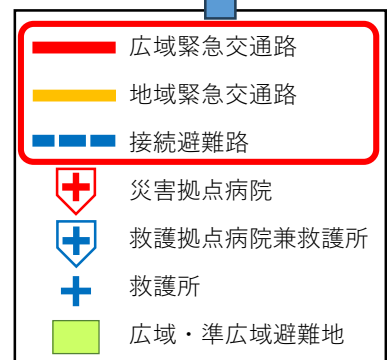
図 3-16 通行障害建築物の要件

（耐震改修促進法施行令第4条第1号）



緊急輸送道路等

凡例



## ■ 耐震化率の現状

平成 27 年時点で 85%であった多数の者が利用する建築物等（民間）の耐震化率は、令和 7 年時点で 92%となっており、目標としていた「令和 7 年 おおむね解消」には至っていない。全体的な耐震化率は向上しているものの、さらなる耐震化率向上に向けて継続的な啓発が必要である。

表 3-7 多数の者が利用する建築物等（民間）の耐震化率

		平成 27 年			令和 7 年		
		総数 (棟)	耐震化 棟数	耐震化 率	総数 (棟)	耐震化 棟数	耐震化率
利用 する 者 が 建 築 物	応急対策上、地域の拠点となる建築物	82	69	84%	79	73	92%
	不特定多数の者が利用する建築物	145	132	91%	138	127	92%
	一般建築物	190	139	73%	215	188	87%
	共同住宅(分譲共同住宅を除く)寄宿舍	569	473	83%	523	484	93%
危険物貯蔵施設		3	2	67%	3	2	67%
市町村耐震改修促進計画に記載された道路(緊急輸送道路等)に接する通行障害建築物		368	333	90%	421	389	92%
合計		1,357	1,148	85%	1,379	1,263	92%

## ■ 耐震診断補助実績の推移

特定既存耐震不適格建築物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 2 件、平成 20 年から平成 28 年度までの補助件数は 9 件と大幅に増加したが、平成 29 年度以降の補助実績は 4 件と減少しており、所有者への意識啓発が必要である。

表 3-8 耐震診断の補助件数の推移

年度	H10～ H19 年度	H20～ 28 年度	H29 年度	H30 年度	R01 年度	R02 年度	R03 年度	R04 年度	R05 年度	R06 年度	合計
件数	2	9	0	3	0	1	0	0	0	0	15

## (2) 要緊急安全確認大規模建築物

平成 25 年 11 月の耐震改修促進法の改正により、特定既存耐震不適格建築物の内、下表に示す病院、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（以下、「要緊急安全確認大規模建築物」という。）について、平成 27 年 12 月末までに耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告することを義務付けし、その結果を公表している。

表 3-9 要緊急安全確認大規模建築物の要件

用 途	対象建築物の規模(階数・床面積)
小学校、中学校、義務教育学校、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	
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、幼保連携型認定こども園、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いの用に供するもの	
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で一般公共の用に供されるもの	
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	5,000 m <sup>2</sup> 以上、かつ、敷地境界線から一定距離以内に存する建築物



### ■ 本市における要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状

平成 29 年 3 月 29 日の公表時点では、要緊急安全確認大規模建築物は 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、公共、民間建築物を含め耐震性を満たさない建築物は 6 棟、耐震性不足解消率は 90%であった。その後、令和 7 年 3 月末時点で公共建築物においては、耐震改修工事や除却により対象全ての耐震化が完了しており、公共、民間建築物を含めた全体の耐震性不足解消率は 95%となっている。

$$\left[ \begin{array}{l} \text{耐震性不足解消率} = \frac{\text{算定時点において耐震性が確認された要緊急安全確認大規模建築物の棟数（耐震改修・除却含む）} \times 100}{\text{H29 年 3 月 29 日公表時点の要緊急安全確認大規模建築物の棟数}} \end{array} \right]$$

表 3-10-1 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状（平成 29 年 3 月末時点）

用途	公共		民間		合計		
	総棟数	耐震性不足棟数	総棟数	耐震性不足棟数	総棟数	耐震性不足棟数	耐震性不足解消率
小学校	32	0	0	—	32	0	100%
中学校等	17	0	0	—	17	0	100%
病院	0	—	4	3	4	3	25%
店舗	0	—	2	0	2	0	100%
百貨店等	0	—	2	0	2	0	100%
劇場集会場	1	1	0	—	1	1	0%
駐車場	1	1	0	—	1	1	0%
官公署	1	1	0	—	1	1	0%
合計	52	3	8	3	60	6	90%



表 3-10-2 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状（令和 7 年 3 月末時点）

用途	公共		民間		合計		
	総棟数	耐震性不足棟数	総棟数	耐震性不足棟数	総棟数	耐震性不足棟数	耐震性不足解消率
小学校	32	0	0	—	32	0	100%
中学校等	17	0	0	—	17	0	100%
病院	0	—	4	3	4	3	25%
店舗	0	—	2	0	2	0	100%
百貨店等	0	—	2	0	2	0	100%
劇場集会場	0	0	0	—	0	0	100%
駐車場	0	0	0	—	0	0	100%
官公署	1	0	0	—	1	0	100%
合計	50	0	8	3	58	3	95%

### (3) 要安全確認計画記載建築物（耐震診断義務付け路線沿道）

平成 25 年 11 月の耐震改修促進法の改定により、地方公共団体が定める道路に接する通行障害建築物及び都道府県が指定する病院、官公署その他公益上必要な建築物で政令で定めるものであって、旧耐震基準の建築物（以下、「要安全確認計画記載建築物」という。）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、その結果を所管行政庁に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。

また、大阪府北部地震の被害等を踏まえ、平成 31 年 1 月に同法に基づく政令及び省令が改正され、組積造の塀で、建物に付属する一定の高さ及び長さを有するもので旧耐震基準のものが要安全確認計画記載建築物の要件に追加された。（図 3-18）

## ■ 大阪府が定める広域緊急交通路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物）

### 1) 大阪府の広域緊急交通路沿道建築物の耐震化に関する基本的な考え方

- 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) 大阪府の耐震診断義務付け路線の考え方

- 大阪府は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義務付け路線を指定している。
  - ▶ 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

図 3-17 大阪府が定める本市の耐震診断義務付け路線等（広域緊急交通路）

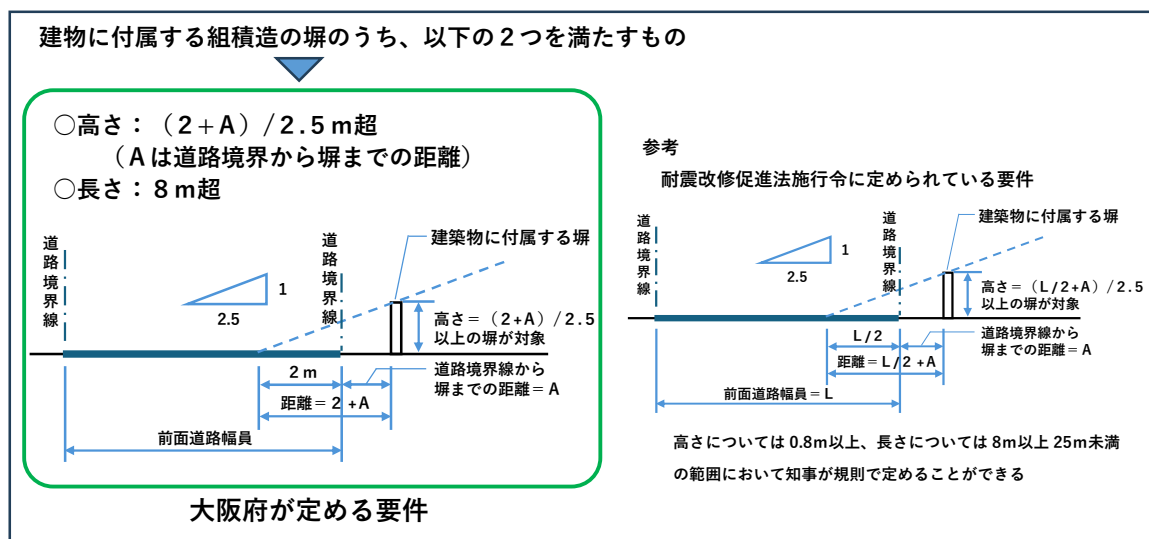


## 3) 対象建築物

- 大阪府が定める広域緊急交通路沿道の要安全確認計画記載建築物（建築物及び組積造の塀）  
（建築物：P43 図 3-16、組積造の塀：下図 3-18 参照）

なお大阪府においては、都道府県が指定する病院、官公署その他公益上必要な建築物で政令で定めるもので旧耐震基準の建築物はない。

図 3-18 対象となる組積造の塀（耐震改修促進法施行令第 4 条第 2 号）



## 4) 耐震診断結果の報告期限と公表（大阪府指定分）

- 建築物の報告期限 : 平成 28 年 12 月 31 日  
公表日 : 平成 30 年 3 月 28 日
- 組積造の塀の報告期限 : 令和 4 年 9 月 30 日  
公表日 : 令和 6 年 3 月 27 日

### 5) 耐震化の現状

本市における対象建築物（大阪府指定分）は、平成 30 年 3 月 28 日の公表時点で 11 棟あったが、除却により令和 7 年 3 月末時点の総数は 8 棟となっており、3 棟の改善がされているものの、大阪府が耐震化の目標としていた「令和 7 年 おおむね解消」には至っていない。大阪府は令和 8 年 3 月策定予定の大阪府耐震改修促進計画において、大阪府が定める広域緊急交通路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物）のうち「道路閉塞建築物の解消」を目標に定めており（P5 大阪府の計画の改定参照）、耐震性不足解消率と併せて進捗管理する予定としている。

組積造の塀においては、対象は 1 件で、令和 6 年 3 月 27 日の公表以降の変化は無い。

$$\left[ \text{耐震性不足解消率} = \frac{\text{下記建築物のうち、算定時点において耐震性が確認された建築物の棟数（耐震改修・除却含む）} \times 100}{\text{H30 年 3 月 28 日公表時点の広域緊急交通路沿道建築物（大阪府が指定する耐震診断義務建築物）の棟数} } \right]$$

表 3-11-1 大阪府が定める広域緊急交通路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物）の耐震化推移

	総数 (棟)	耐震性 あり (棟)	耐震性不足 (棟)		未報告 (棟)	
			総数	道路閉塞 建築物	総数	道路閉塞 建築物
平成 30 年 3 月 28 日時点	11	2	7		2	
令和 7 年 3 月 31 日時点	8	2	5	3	1	1

※道路閉塞建築物については、大阪府の新計画からの目標値のため、平成 30 年度時点の数値は記載していない

表 3-11-2 大阪府が定める広域緊急交通路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物）（組積造の塀）の耐震化状況

	総数 (件)	耐震性あり (件)	耐震性不足 (件)	耐震診断結果 未報告 (件)
令和 7 年 3 月 31 日時点	1	0	1	0



## ■ 本市が定める耐震診断義務付け路線沿道の要安全確認計画記載建築物

### 1) 本市が定める耐震診断義務付け路線

本市では、災害時の物資輸送の観点から道路機能を確保するため、緊急輸送道路等のうち、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（大阪府が定める耐震診断義務付け路線）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へ運搬する路線を耐震診断義務付け路線として定めている。（図3-19）

図3-19 高槻市における耐震診断義務付け路線（大阪府及び高槻市指定）



### 2) 対象建築物

- 本市が定める耐震診断義務付け路線沿道の要安全確認計画記載建築物

### 3) 耐震診断結果の報告期限と公表（本市指定分）

- 建築物の報告期限 : 令和 2 年 12 月 31 日  
公表日 : 令和 5 年 4 月 1 日

#### 4) 耐震化の現状

本市が定める耐震診断義務付け路線沿道の要安全確認計画記載建築物は6棟存在する。そのうち耐震性が不足する建築物は5棟（耐震性が不明な建築物を含む）となっており、耐震化率の目標としていた「令和7年に100%」には至っていない。耐震性が不足する建築物の解消に向けて継続的な啓発が必要である。

表 3-12 高槻市が定める耐震診断義務付け路線沿道の要安全確認計画記載建築物の耐震化状況

	総数 (棟)	耐震性あり (棟)	耐震性不足 (棟)	耐震診断結果 未報告(棟)
令和7年3月31日時点	6	1	4	1

#### (4) 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、耐震化率を向上するため継続した普及・啓発活動等の取組と進捗管理が必要である。

##### 課題2：要安全確認計画記載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のうち、耐震診断義務付け路線を定め、建築物の耐震化を促進するために周知・啓発活動を推進してきたが、目標達成には至っていない。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、大阪府と連携し、要安全確認計画記載建築物の耐震化をより一層促進する必要がある。

## 4. 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、「公共建築物の耐震化基本計画（平成 27 年 2 月修正）」に基づき、緊急性、重要性、耐震性の状況等を考慮し、耐震化優先度の高い施設の耐震化は完了したが、未完了の施設については、令和 2 年 2 月以降、「高槻市国土強靱化地域計画」に基づき推進している。

- ・令和 6 年度末時点の耐震化率は 95%（169/177 施設）
- ・耐震化されていない市有建築物の将来的な方針を検討

### (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

市有建築物の耐震化は計画的に実施しており進捗率は高いものの、耐震化されていない建築物もあることから、今後も引き続き計画的に耐震化を推進する必要がある。

## 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月に高槻市耐震化アクションプランを策定、平成29年3月には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。また、耐震化の現状やこれまでの取組の検証の結果から、耐震化の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、旧耐震基準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。

また木造住宅においては新耐震基準の中でも、接合部等の仕様が明確化されていない平成12年5月31日以前の基準の住宅への耐震性能検証の実施促進や耐震化の普及啓発など、耐震化の促進が重要である。

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促進

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）ための耐震化を促進する。また、建築物の耐震化の促進に向けて、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・啓発を推進するため、耐震性が不足する住宅の実数と位置の把握に努める。

#### (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施策を展開する。

## 2. 耐震化の目標

### (1) 住宅の耐震化の目標

住宅の耐震化率は令和7年現在で92%であり、国の基本方針や大阪府の動向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：令和17年までにおおむね解消

### (2) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の目標

要緊急安全確認大規模建築物の耐震性不足解消率は、令和7年現在で95%（耐震性不足3棟）となっている。特に大規模の建築物は、ひとたび被害が出れば影響が大きいため、引き続き耐震化の普及・啓発を推進していく。

耐震性不足解消率：令和12年までにおおむね解消

### (3) 要安全確認計画記載建築物（高槻市指定分）の耐震化の目標

本市が定める耐震診断義務付け路線沿道の要安全確認計画記載建築物6棟は、令和7年現在で耐震性が不足する建築物の数は5棟（耐震性が不明なものを含む）となっている。災害時の物資輸送の観点から耐震性が不足する建築物の解消に向けた目標を定め、耐震化を促進する。

耐震性が不足する建築物：令和17年までにおおむね解消

### (4) 市有建築物の耐震化の目標

「高槻市国土強靱化地域計画（令和7年2月策定）」に基づいて、着実に耐震化を推進する。

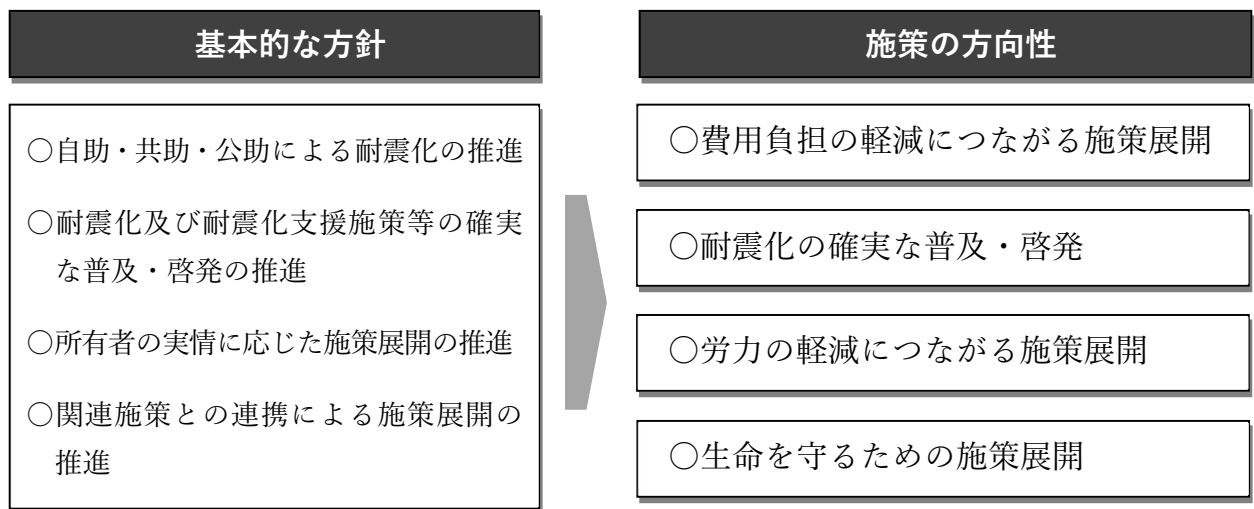


## 第5章 耐震化の促進を図るための施策

### 1. 施策の体系

先に掲げた4つの基本方針を踏まえ、建築物等の所有者への耐震化に対する意識啓発を行い、旧耐震基準の建築物や、新耐震基準のうち平成12年5月31日以前の基準で建てられた木造住宅の所有者が自ら耐震改修や建替え、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) 費用負担の軽減つながる施策

#### 1. 木造住宅に対する耐震診断の補助

旧耐震基準の木造住宅を対象に、耐震診断に要する費用の一部に補助を行う。

また新耐震基準のうち平成 12 年 5 月 31 日以前の基準で建てられた木造住宅への補助について検討する。

##### ■ 令和 7 年現在の補助内容

【対象となる住宅】※長屋、共同住宅を含む

- ・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けて建てられた木造住宅

【補助内容】

- ・ 診断費用 5.5 万円/戸まで全額補助

#### 2. 木造住宅に対する耐震改修設計・工事の補助

旧耐震基準の木造住宅を対象に、耐震改修設計及び工事に要する費用の一部に補助を行う。

また新耐震基準のうち平成 12 年 5 月 31 日以前の基準で建てられた木造住宅への補助について検討する。

##### ■ 令和 7 年度現在の補助内容

【対象となる住宅】※長屋、共同住宅を含む

- ・ 耐震診断の結果、耐震性が不足すると判断された木造住宅（評点 1.0 未満）
- ・ 建築物所有者の直近の課税所得金額が 507 万円以下

【補助内容】

- ・ 補助の上限：70 万円/戸かつ改修工事費用の 8 割。ただし、居住世帯全員の年間所得が 256 万 8 千円以下の場合には、+22.5 万円。  
（うち設計費補助は 10 万円/戸かつ設計費用の 7 割）
- ・ 耐震改修工事補助の種類は、以下の 2 種類とする。

表 5-1 補助の種類

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

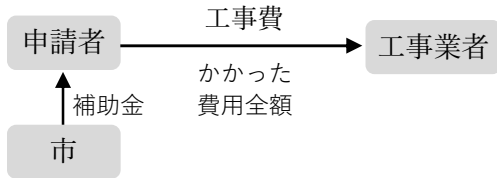
※ 例：評点 0.4 を 0.8 にあげる設計。

### 補助金の代理受領※による申請者の負担軽減

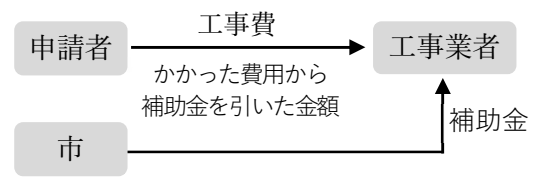
※ 補助金受領を申請者では無く、直接工事業者が行う制度。申請者は補助金を差し引いた金額を工事業者に支払うことで負担を軽減できる。補助金の流れについては、下図参照。

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



### 3. 木造住宅に対する除却工事の補助

旧耐震基準の木造住宅を対象に、除却工事に要する費用の一部に補助を行う。

また新耐震基準のうち平成 12 年 5 月 31 日以前の基準で建てられた木造住宅への補助について検討する。

#### ■ 令和 7 年度現在の補助内容

【対象となる住宅】※長屋、共同住宅を含む

- ・ 個人所有のもの
- ・ 耐震診断の結果、耐震性が不足する木造住宅（評点 1.0 未満、簡易診断でも可）
- ・ 建築物所有者の直近の課税所得金額が 507 万円以下

【補助の対象となる除却工事・補助内容】

- ・ 対象建物を全て除却する工事。道路に面して高さ 80cm 以上のブロック塀等がある場合は、それらを高さ 60cm 以下まで下げる必要あり。
- ・ 建設業の許可または建設リサイクル法の登録のある業者による除却工事
- ・ 定額 40 万円。除却後に建替える場合、市内業者が新築をするものは+10 万円。また子育て世帯による建替えるをするものは+10 万円。

### 4. 非木造住宅に対する耐震診断の補助

旧耐震基準の非木造住宅を対象に、耐震診断に要する費用の一部に補助を行う。

#### ■ 令和 7 年度現在の補助内容

表 5-2 耐震診断補助の内容と補助額

対象建築物	補助額
非木造住宅	25,000 円／戸 診断費用の 1/2 が上限

## 5. 共同住宅に対する耐震診断・改修設計・改修工事の補助

旧耐震基準で検査済証の交付を受けた非木造の分譲マンションを対象に、耐震診断・改修設計・改修工事に要する費用の一部に補助を行う。

■ 令和7年度現在の補助内容（3階以上かつ1,000㎡以上の分譲マンション）

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
耐震診断	5.5万円／戸まで全額補助
耐震設計	800万円／棟 設計費用の2／3が上限
耐震改修工事	2,000万円／棟 改修工事費用の1／3が上限

## 6. 特定既存耐震不適格建築物に対する耐震診断補助

特定既存耐震不適格建築物について、耐震診断に要する費用の一部に補助を行う。

■ 令和7年度現在の補助内容

表 5-4 耐震診断補助の内容と補助額

種類	補助額	対象となる建築物
1型	診断費用の2/3 上限133.3万円／棟	・学校、病院及び老人ホーム ・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
2型	診断費用の1/2 上限100万円／棟	・特定既存耐震不適格建築物で、1型の対象とならないもの

## 7. 要安全確認計画記載建築物に対する耐震化の支援

物資等を総合防災拠点へ運搬する経路を確保するため、耐震診断が義務付けられた建築物に対して国や大阪府と連携を図り、耐震化の支援を行う。

## 8. ブロック塀等の安全対策への支援

大阪府北部地震によるブロック塀の倒壊事故を受け、避難路や公園に面するブロック塀等で、倒壊の危険性があると判断されたものを撤去する費用の一部に補助を行う。

■ 令和7年度現在の補助内容

表 5-5 ブロック塀等撤去補助の内容と補助額

対象の塀	対象となる工事	補助額
道路や公園に面した高さ80cm以上のブロック塀	対象となるブロック塀等を全て高さ60cm以下に下げる工事	撤去面積1㎡あたり13,000円 1件最大300万円

## (2) 耐震化の確実な普及・啓発

### 1. 木造戸建て住宅所有者への周知・啓発

旧耐震基準の木造戸建て住宅所有者に対して、耐震化の必要性についてのお知らせの送付や、自治会回覧等の実施により、耐震化の意識啓発に努めるとともに、耐震性が不足する住宅の実数と位置の把握に努め、地域特性に応じた確実な周知・啓発を行う。また新耐震基準のうち平成12年5月31日以前の基準の木造住宅所有者に対しては、耐震性能検証の実施に努めるよう周知を行う。

### 2. 旧耐震基準の分譲マンションへのダイレクトメールの送付

旧耐震基準の分譲マンション向けの啓発パンフレットや耐震化フォーラムの案内等を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. 広報などニュース等の活用

耐震診断・耐震改修の支援内容などについて、広報誌や市ホームページ、公共施設へのポスター掲示などを活用し、市民への周知を図っている。広報誌だけでなく、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。

### 4. セミナー・講習会・イベントなどの開催

定期的に行っている個別相談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。

### 5. ハザードマップなどの作成と周知

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、防災イベントなどでの配布を行うことで、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、大阪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。

### 6. 住宅リフォームにあわせた耐震改修の誘導

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。

### 7. 事業者向け説明会等の実施

大阪府と連携し、耐震事業者への説明会を開催し、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。

### 8. 住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの検証及び公表

住宅の耐震化を緊急的に促進するため、住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを作成し、取り組みの進捗状況を把握、検証、公表し対策を進めていく。



## 9. 特定既存耐震不適格建築物の所有者への意識啓発と進行管理

特定既存耐震不適格建築物に関しては、国及び大阪府の目標と合わせ、耐震化の目標設定はしないものの、進行管理を継続し、耐震化に関するセミナーの案内送付などによる意識啓発を図る。

必要な耐震診断・耐震改修が行われない場合には、大阪府と連携し、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。

表 5-6 特定既存耐震不適格建築物の進行管理

耐震改修促進法	【指導・助言】 (法第 15 条第 1 項)	○対象建築物 ・耐震改修促進法第 14 条で定める建築物 ○方法 ・特定既存耐震不適格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】 (法第 15 条第 2 項)	○対象建築物 ・耐震改修促進法第 15 条第 2 項に定める建築物 ○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】 (法第 15 条第 3 項)	○対象建築物 ・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 ○方法 ・公報、ホームページ等で公表

↓

建築基準法	【勧告又は命令】 (法第 10 条)	○対象建築物 ・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
-------	-----------------------	--------------------------------------------------------------------

## (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

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、「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム」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や知識の習得を図る。

### 2. 高槻市耐震診断・改修事業者情報提供制度の活用

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、耐震診断業者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、耐震診断後の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. 簡易型の耐震改修への支援

木造住宅において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、耐震ベッド活用の啓発

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」改修等の情報提供を行う。

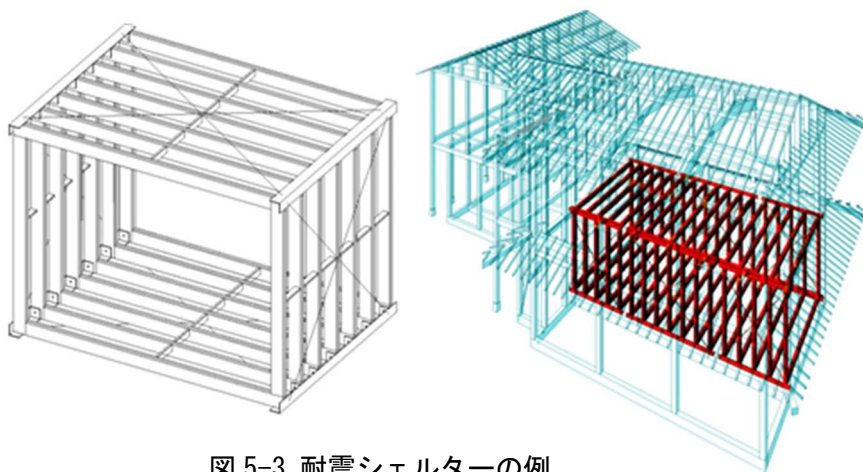


図 5-3 耐震シェルターの例



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、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. 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（令和7年4月時点）

##### ○対象となる住宅

- ・自己の居住の用に供する住宅であること
- ・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

- ・令和7年12月31日

##### ○申告

- ・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増改築等工事証明書等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（令和7年4月時点）

##### ○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（税込）を超えるもの
- ・耐震改修工事の完了時期が、令和8年3月31日まで

##### ○減額される額

- ・改修を行っ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

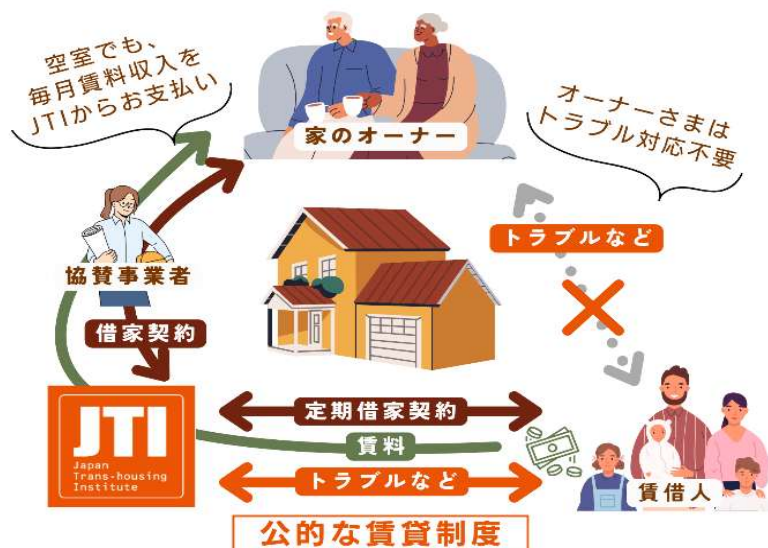
##### ○申告

- ・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領収書の写しを添付して、改修工事後3ヶ月以内に申告。

## 2. 住み替え、建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、関係各課が連携し促進策を検討する。

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>

## 3. 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

#### 4. 屋根瓦、窓ガラス、外壁等の落下防止対策の促進

大阪府と連携し、屋根瓦や窓ガラスの飛散防止、外壁等の落下防止対策を行うよう、建築物の所有者及び管理者への注意喚起に努める。

#### 5. 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

大阪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及び、被災建築物などの応急危険度判定の体制整備を図り、もって大阪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
- ・ビデオ、パンフレットの作成及び配布