

## 第3章 目標達成に向けた具体的な取組み

### 1. 目標達成に向けた基本方針

住宅・建築物の所有者は自身の資産である建物の耐震化を自らの問題としてとらえ、耐震化にかかる課題に対応し、今後の目標達成に向けた取組みのための基本方針は以下のとおりとします。

#### 基本方針 1

##### 耐震化の知識や防災意識を高める

耐震化の主体は住宅・建築物の所有者であることから、まずは災害からの被害軽減の観点で住宅・建築物の所有者が耐震化の知識や災害への危機意識を高めることが何よりも必要となります。

耐震化の必要性を訴えるだけでなく、「想定されている地震とその被害予測」、「旧耐震基準の建築物の地震時の危険性」、「地震時の早期復旧・復興という観点からの耐震改修を行う意義」など、対象者の耐震化に関する知識レベル、意識レベルに合わせて普及啓発、情報発信・提供により耐震化に向けての意識・意欲を高めていきます。

また、情報の発信・提供の方法を含め、市民に「伝わること」を意識した環境整備を進めます。

#### 基本方針 2

##### 主体的に耐震化に取り組みやすい環境を整備する

耐震意識が高まった住宅・建築物の所有者が主体的に耐震化に取り組めるように、耐震化の促進につながる補助制度を継続して実施するとともに、改修費用のうち、改修の事業者が補助金を所有者に代わり受け取り、所有者の一時的な資金調達の負担軽減を図る、代理受領制度の導入などの補助制度の見直しなどに向けて検討します。

また、耐震シェルターの設置などの取組みも検討することで、住宅所有者や住宅自体の個別の事情にあわせて、市民が「主体的に」耐震化に取り組める環境整備を進めます。

### **基本方針 3**

#### **安心して耐震化に取り組める環境を整備する**

住宅・建築物の所有者が安心して耐震化に取り組める環境を整備するため、耐震改修の設計・施工業者や不動産事業者に対する情報提供や普及啓発を図るとともに、住宅・建築物の所有者に対しても「安心して」改修工事ができるよう、大阪府と連携して事業者団体の紹介などの情報提供や、気軽に相談できる環境の充実を行います。

## 2. 目標の達成に向けた重点項目

---

摂津市特有の課題や耐震化に対する市民の実態を踏まえ、目標の達成に向けて、以下の住宅・建築物の耐震化に重点をおき、施策に取り組みます。

### ◆木造戸建住宅の耐震化

摂津市では、木造戸建住宅の約3割が「旧耐震基準」となっていますが、その所有者の高齢化や意識などの障壁により、耐震化が十分に進んでいない状況にあります。

そのため、木造戸建住宅に対する耐震化の取組みを優先的・重点的に進めます。

### ◆木造長屋建住宅の耐震化

摂津市では近隣市と比較して、壁を共有する長屋建住宅の割合が高い上、その7割以上が「旧耐震基準」となっています。

特に、持合いの長屋建住宅については耐震診断・改修工事に対する所有者（居住者）間の合意形成が難しいことが障壁となり、耐震化が進んでいない状況にあります。

そのため、木造長屋建住宅の耐震化に向けた取組みを優先的・重点的に進めます。

### 3. 役割分担（推進体制の整備）

---

本計画の目標達成には、住宅・建築物の所有者などによる耐震化への自主的な取り組みが重要となりますが、摂津市はその取り組みを支援する施策を展開するために、庁内の防災部局や福祉部局との連携をはじめ、大阪府、各種関係団体および自治会などが連携して取り組み、計画を推進します。

#### 1) 住宅・建築物の所有者などの役割

住宅・建築物の所有者などは、所有する住宅・建築物の耐震化を自らの問題としてとらえ、自主的に耐震性の向上に取り組み、その安全性の確保に努めます。

#### 2) 摂津市の役割

住宅・建築物の所有者などの取り組みを支援するため、大阪府などと連携を図りながら、普及啓発、耐震化を促進するための支援および耐震改修しやすい環境整備に関する施策を実行します。

特に、木造住宅の耐震化率の向上に向けては、耐震改修だけでなく、建物の建替えや除却、住み替えなど、様々な手法が考えられ、住宅政策や福祉政策などとの関連が強いことから、関係部局との連携を図ります。

また、耐震化については、市で実施する防災対策や地域防災計画との関連も強いことから、防災関連部局との連携も図ります。

#### 3) 大阪府との連携

目標達成に向けて、情報共有や関連施策の取り組みなど所管行政庁である大阪府との連携を図ります。

#### 4) 各種関係団体などとの連携

各種関係団体としては、大阪建築物震災対策推進協議会や、市内の建設業者、リフォーム事業者、不動産事業者および設計業者の関係団体ならびに耐震化促進を支援するNPOなどがあります。

住宅・建築物に関わる全ての事業者は、住宅・建築物の耐震化が適切に実施されるよう、社会的責務を有することを認識した上で、所有者から信頼される耐震診断・耐震改修などの取組みを実施し、耐震化の促進を図ります。

#### 5) 地元組織などとの連携

自主防災組織をはじめとした地元組織や防災関連部局などと連携を図りながら、住宅・建築物の耐震化の重要性の普及啓発や、防災訓練などを通して、地域ぐるみでの防災意識の向上を図ります。

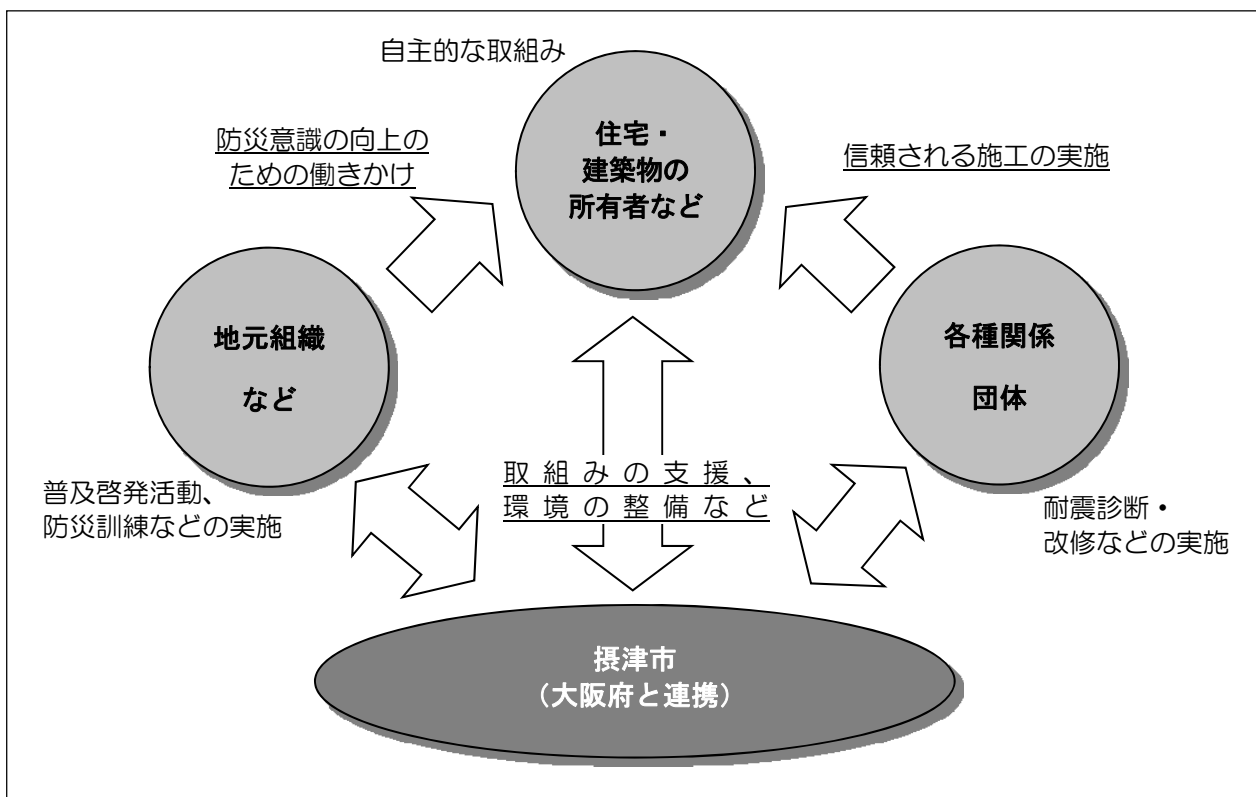


図 3-1 役割分担

## 4. 民間住宅での取組み

### 1) 耐震化の知識や防災意識を高める

#### ①幅広い普及啓発の継続

摂津市では、現在実施している市のホームページや広報誌「広報せつつ」を通じた市全体を意識した広い情報発信や、固定資産税納税通知書の送付の機会を活用した、住宅の所有者に対する耐震補助制度のリーフレット配布などの取組みについては、今後も継続して実施します。

ポスターなどの掲示やリーフレットの配布については、市民が多く集まる場所（地域の催しの会場や駅前など）において実施するなど、情報に触れる機会が増えるように工夫しながら継続して実施します。

耐震性が不足していると思われる住宅の所有者は、比較的高齢者が多いことから、福祉関連部局と連携した情報提供など、特性を意識した分かりやすい情報提供の方法を検討します。

また、阪神淡路大震災では、昭和56年6月以降の「新耐震基準」で建てられた木造住宅でも倒壊などが発生しています。

特に、「新耐震基準」で平成12年以前の木造住宅（建築基準法の構造規定が強化）や耐震補強後の木造住宅であっても、木造住宅の柱や基礎など材質特有のシロアリによる蟻害などのおそれもあるため、保全管理により耐震性能を維持することの重要性について普及啓発を検討します。

今後、必要に応じて、住宅耐震化緊急促進アクションプログラムなどの取組みについても調査検討します。

#### ②確実な普及啓発の実施

市民フォーラムについては、耐震化の促進につながるよう、実施方法や実施場所を工夫しながら継続して実施します。

また、「旧耐震基準」の建物が多い地区については、自治会などと連携して回覧などを継続して実施するとともに、個別訪問の実施に向けた検討を行います。



イメージ

### ③個別事情に対する相談窓口の継続

摂津市では、建築部局を相談窓口として市民からの相談や耐震補助などを行うとともに、摂津市ホームページにおいて耐震に関する相談窓口の情報提供や、必要に応じて一般財団法人大阪建築防災センターや公益社団法人大阪府建築士会、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターなどの各種団体の相談窓口の紹介を引き続き行います。

今後も、市民の身近な相談窓口として、大阪府などと連携しながら相談サービスの充実を図ります。

## 2) 主体的に耐震化に取り組みやすい環境を整備する

### ①補助制度の継続

摂津市では、地震に対する安全性の向上を図るため、市内の住宅・建築物の所有者または居住者が耐震診断や耐震改修、除却を実施する場合に、その経費の一部を補助する制度を設けており、今後も継続して実施します。

### ②意欲を逃さない補助制度の工夫

耐震診断を実施しても耐震改修につながらない場合が多く、耐震診断時の耐震化への意欲を損なわないようにするため、耐震診断にあわせて耐震改修設計及び工事費見積までを一貫して行う「パッケージ診断」などの新たな施策の実施に向けた検討を行います。

### ③利用しやすい補助制度

現行の補助制度では、補助金が診断や改修工事などの終了後に交付されており、診断・改修施工業者への費用の支払いにあたっての所有者などの資金調達の負担軽減を図るため、補助金を診断・改修施工業者が所有者に代わり受け取る「代理受領制度」の導入など、手続きの簡素化に向けた検討を行います。

また、除却補助における木造住宅の耐震性の判定方法について、「木造住宅の

耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」に加えて、「簡易診断法」による補助申請も可能とし、手続きの簡素化を図ります。

#### ④生命を守る耐震化の推進

摂津市では、長屋建住宅が多く残っており、また、耐震性が不足していると思われる住宅の所有者などは、比較的高齢者が多くみられます。このような建物の状況や所有者などの個別事情により、建物全体での耐震改修が難しい状況にある住宅が多くみられます。



耐震シェルターの例

このような所有者などに対しては、地震による住宅の倒壊から生命を守ることを最優先に考え、耐震シェルターなど、助成制度の導入に向けた検討を行います。



### 3) 安心して耐震化に取り組める環境を整備する

#### ①リフォームなどに合わせた耐震改修の誘導

耐震改修の実施にあたっては、増改築やリフォームとあわせて行うことで、費用と手間を軽減できることから、増改築やリフォームにあわせた耐震改修が適切に普及できるように、リフォーム事業者などの団体と連携を図りながら、啓発・誘導に努めます。

また、所有者などに対して、増改築やリフォームとあわせた耐震改修は費用負担の軽減や工期の短縮など、所有者などにとって有効であることなどの情報提供を行います。

#### ②安心できる耐震改修のための情報提供

大阪府で創設された「大阪府住宅リフォームマイスター制度」を活用し、市民が安心して行えるよう耐震診断・耐震改修の事業者の登録団体の紹介や情報提供を行います。

また、広報やホームページなどにおける市相談窓口の掲載や一般財団法人大阪建築防災センターなどの「耐震診断・改修の相談窓口」の活用など、気軽に相談できる環境の充実に努めます。

#### ③事業者への普及啓発

市民が補助制度を活用しやすくするため、耐震診断や改修を行う事業者に対して、耐震補助制度説明会の開催に向けて検討を行います。

また、今後、中古住宅の売買の際に耐震改修された住宅が高い評価を受けるようになると考えられるため、売買時に既存住宅インスペクションなどの実施について不動産事業者などへの普及啓発の検討を行い、住宅の耐震化につなげていきます。

## 5. 多数の者が利用する建築物等での取組み

---

### (1) 民間建築物での取組み

#### 1) 耐震化の知識や防災意識を高める

##### ①普及啓発に向けた検討

多数の者が利用する建築物等は、被害が生じた際に利用者や周辺へ与える影響が大きいことから、所有者などが耐震化の重要性を理解し、耐震化の取組みを進められるように、ダイレクトメールによる普及啓発などの効果的な啓発方法の検討を行います。

##### ②相談体制の継続

多数の者が利用する建築物等についても、民間住宅と同様に、建築部局を相談窓口として所有者などからの相談や耐震補助など、大阪府と連携しながら相談サービスを継続していきます。

##### ③防災部局・地元組織などとの連携

防災部局や地元組織などと連携し、所有者などに対する情報提供や耐震化の促進を図ります。

#### 2) 主体的に耐震化に取り組みやすい環境を整備する

##### ①補助制度の継続と充実

摂津市では、多数の者が利用する建築物等の耐震化を図るため、市内の建築物の所有者が耐震診断をする場合に、補助制度を設けており、今後も継続して実施します。さらに、耐震改修補助制度の導入に向けた検討を行います。

### 3) 安心して耐震化に取り組める環境を整備する

#### ①大規模修繕とあわせた耐震改修の誘導の方策

耐震改修の実施にあたっては、数十年ごとに行われる大規模修繕とあわせて行うことで、費用と手間を軽減できることから、大規模修繕の機会にあわせた耐震改修を適切に普及するための誘導方策の検討を行います。

#### ②相談窓口の紹介

分譲マンションにおいて修繕・改修を行う場合、「大阪府分譲マンション管理・建替サポートシステム」を活用し、管理組合に対して相談アドバイザーや実務アドバイザー派遣による耐震診断・耐震改修の取組みを支援します。

## (2) 地震時の緊急輸送路等の指定

地震災害時に建築物の倒壊によって道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、通行を確保すべき道路沿道の建物の耐震化を促進して建物倒壊による道路閉塞の危険性の認識向上を図る必要があります。

なお、大阪府において、「優先して耐震化に取り組む路線」16 路線と、「耐震化を促進する路線」14 路線が指定されています。

摂津市域では、「優先して耐震化に取り組む路線」で大阪中央環状線のみ指定されています。

上記、路線の沿道にある耐震診断義務化対象建築物は、大阪府内で 420 棟ありますが、摂津市内にはありません（平成 28 年 1 月時点）。

**凡例**

- 優先して耐震化に取り組む路線  
(改正耐震改修促進法第5条第3項第2号に規定する路線で耐震診断が義務となる道路)
- 耐震化を促進する路線  
(その他の重点14路線)  
<指導助言対象>
- 耐震化を促進する路線  
(重点14路線以外の広域緊急交通路)  
<指導助言対象>
- ★ 基幹的広域防災拠点
- (紫) 広域防災拠点
- (黄) 後方支援活動拠点
- (白) 主な交差点名

耐震診断義務化建築物

- (青) 延べ床面積 5,000㎡以下の建築物
- (紫) 延べ床面積 5,000㎡超の建築物



出典：住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪

図 3-2 大阪府指定の路線

### (3) 市有建築物での取組み

市有の多数の者が利用する建築物等については、「旧耐震基準」の幼稚園、小・中学校を中心に耐震改修を行った結果、耐震化率は98.2%となっています。

今後は、「新耐震基準」の建物についても、市の財政状況を勘案し、策定予定の公共施設等総合管理計画などとの整合を図りながら、災害時に重要な機能を果たす建築物などの耐震化に取り組めます。

準・多数の者が利用する建築物についても、市民の生命、財産を守る観点に加え、市民生活などを守る観点から、耐震化に取り組めます。

## 6. その他の耐震化の促進に必要な取組み

---

### (1) 防災に関する学習の充実

摂津市では、出前講座の一環として、防災・安全に関するメニューを設定しています。今後も、市民が手軽に本計画や防災一般に関する学習ができる機会として、出前講座の要請に応じて実施するとともに、防災関連部局と連携し、講座内容の充実に向けた検討を行います。

### (2) 各種組織との連携

#### ①地元組織などとの連携

摂津市では、小学校区連合自治会が中心となった小学校単位での自主防災組織などが、全校区で組織化されています。自主防災組織などと連携しながら、住宅の耐震化についての出前講座の開催や専門家の派遣による啓発活動など、地域の防災訓練などの機会を活用しながら、地域ぐるみでの耐震化促進の取組みを支援します。

また、「旧耐震基準」の住宅が多い地域や、高齢者が多く居住している地域などの自主防災組織などに対して、重点的に啓発活動を行い、地域ぐるみでの耐震化促進の取組みを支援します。

#### ②関係団体などとの横断的な連携

出前講座や専門家の派遣、リフォームにあわせた耐震改修の普及・啓発活動について、市内の建設業者や不動産事業者など関係団体などとの連携を図りながら、耐震化促進の取組みを支援します。

#### ③庁内関係部局との連携

市民からの相談や耐震補助申請などは建築部局を相談窓口としていますが、地震対策は防災との関連性が強いことや、所有者などに高齢者が多いことなどから、防災や福祉などの関係部局と連携して、所有者などへの耐震診断・改修の情報提供や啓発を行い、住宅・建築物の耐震化の促進を図ります。

### (3) 2次構造部材の安全性の向上

住宅・建築物の耐震診断・耐震改修の促進とともに、コンクリートブロック造の塀や窓ガラス、外壁タイルなどの2次構造部材に関して、大阪府と連携しながら、以下の安全対策に努めます。

#### ①コンクリートブロック造の塀の安全対策

南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会（大阪府）によると、地震発生時のブロック塀などの倒壊で、多くの死傷者が出るのが想定されています。

そのため、大阪府と連携し、ブロック塀などの耐久性・転倒防止策等についての知識の普及に努めるとともに、危険なブロック塀などの所有者へ注意喚起を行います。

特に、通学路や避難経路沿いを重点的に実施するなど、優先度、危険度に応じた計画的な改善を促進し、あわせて安全な工法の普及促進に向けて検討を行います。

#### ②窓ガラスや外壁タイルなどの落下防止対策

地震時には、ビルのガラスが割れ、道路に大量に落下し負傷者などが発生する事態が想定されます。

そのため、大阪府と連携し、窓に飛散防止フィルムを貼ることや外壁の改修工事による落下防止対策について普及啓発を行うとともに、脱落により危害を加えるおそれのある建築物の所有者などに対する改善指導などに向けて検討を行います。

#### ③屋外広告物の転落防止対策

大阪府では、地震の際に看板などの屋外広告物の脱落による被害をもたらすことがないように、大阪府屋外広告物条例により、屋外広告物の許可申請時及び設置後の維持管理に際し、指導が行われています。

今後も大阪府と連携して、屋外広告物の許可申請時点・講習会などの機会を捉えた適切な設計・施工や、維持管理についての啓発に努めるほか、関係団体にも協力を求め、広く屋外広告物の安全性の注意喚起を行います。

#### ④大規模空間を有する建築物の天井の崩落対策

東日本大震災で体育館などの大空間を有する公共施設の一部において、天井材の落下などによる人的・物的被害が発生したことを受け、平成26年4月に建築基準法関係法令が改正され、大臣が指定する「特定天井」について、大臣が定める技術基準に沿って脱落防止対策を講ずるべきことなどが示されています。

今後は、大阪府と連携し、特定天井の脱落防止対策の実施の普及啓発や、脱落により危害を加えるおそれのある施設の所有者などへの改善指導などの具体的な対応の実施に向けて検討を行います。

#### ⑤エレベーターの閉じ込め防止対策

地震発生時には、エレベーターが緊急異常停止し、エレベーター内に人が閉じ込められるなどの被害が想定されます。

そのため、大阪府と連携し、定期検査などの機会を活用し、エレベーターの地震時のリスク等を所有者などに周知し、安全性の確保を推進します。

また、パンフレットなどにより、所有者などに日常管理の方法や地震時の対応方法、復旧の優先度・手順などの情報提供を行います。

### (4) 居住空間の安全性の確保

市民一人一人の意識向上のために、以下の各家庭でできる地震対策について、相談窓口や出前講座、パンフレットなどにより引き続き普及・啓発を行います。

#### ①家具転倒防止

地震で住宅自体が無事であっても、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るなど、家具の転倒による被害が発生するおそれがあります。

そのため、室内での居住者被害を防ぎ、屋外への安全な避難を確保するためにも、家具固定の重要性について普及啓発を図ります。



## ②防災ベッドや耐震テーブルなどの活用

個別事情により、住宅の耐震改修が困難な場合、地震により住宅が倒壊しても、安全な空間を確保でき命を守ることができるよう、防災ベッドや耐震テーブルの活用を促進します。

また、通電火災対策として、感震ブレーカーの普及啓発を関係機関と連携して行います。

## 7. 地域特性に着目した施策の展開

---

摂津市では、昭和初期に、安威川以北に鉄道駅ができたことや産業道路（大阪高槻京都線）が開通したことより都市化がいち早く進みました。また、高度成長期には、安威川以南に大阪高槻線や南北に縦貫する大阪中央環状線が開通したことにより、交通利便性が飛躍的に高まり、都市化が広がっていきました。

現在の土地利用の状況をみると、住居系と工業系の土地利用がそれぞれ市域の1/3を占めており、木造住宅の約4割が「旧耐震基準」となっています。また、都市化が急速に進んだこともあり、市内には「旧耐震基準」の木造の戸建住宅と長屋建住宅が多く分布する地域も見られます。

そのような状況を踏まえ、摂津市の市街地や住宅の特性に応じて耐震化を進めるために重点的に進める施策を示します。

### （1）「旧耐震基準」の木造住宅が多い地域での取組み

#### ①木造戸建住宅

摂津市では、木造戸建住宅の所有者などの高齢化や意識などの障壁により、耐震化が十分に進んでいない状況にあります。そのため、「旧耐震基準」の木造戸建住宅の耐震診断・耐震改修の啓発・促進を優先的・重点的に図る必要があります。

そのため、特に木造戸建住宅においては、以下の事項を重点的に進めます。

- ・大阪府や自主防災組織などの地元組織、耐震化促進を支援するNPOなどとの連携による確実な耐震診断・耐震改修の啓発・促進

#### ②長屋建住宅

摂津市では、長屋建住宅については耐震診断・改修工事に対する居住者間の合意形成が難しいことが障壁となり、耐震化への取組みの見直しが必要となっています。「旧耐震基準」の長屋建住宅は、大地震の際に住宅の倒壊や火災が発生するおそれがあります。

そのため、長屋建住宅が多い地域では、以下の事項を重点的に進めます。

- ・大阪府や自主防災組織などの地元組織、耐震化促進を支援するNPOなどとの連携による耐震診断・耐震改修の啓発・促進
- ・居住者間の合意形成が難しいという長屋建住宅の個別事情を踏まえ、耐震シェルターの設置、防災ベッドの活用、家具の転倒防止策の実施などによる居住空間の安全性の確保

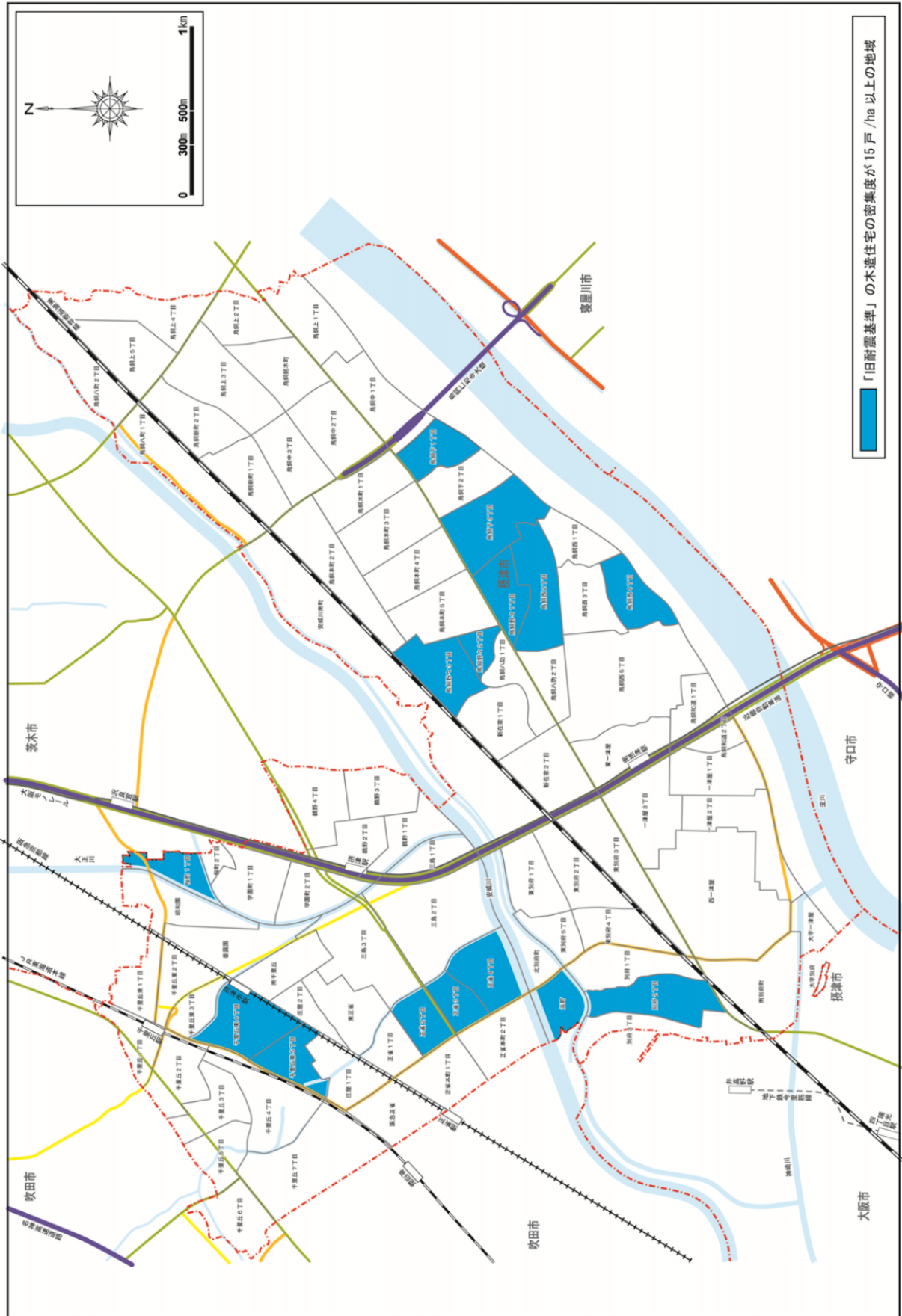


図 3-3 「旧耐震基準」の木造住宅が多い地域

出典：建築課調べ

## (2) 避難地周辺・避難路沿道での取組み

緊急輸送路沿道の多数の者が利用する建築物等は、大地震で倒壊すると、緊急輸送路の通行を妨げるおそれがあります。摂津市では、人や自動車の往来の多いJR千里丘駅周辺や避難地（旧味舌小学校や摂津小学校など）につながる道路沿いや、府道正雀一津屋線沿いにおいて、道路閉塞のおそれのある多数の者が利用する建築物等が集中して分布しています。

大阪府が耐震改修促進法に基づいて指定する路線（大阪中央環状線）沿道の耐震診断義務化対象建築物は摂津市内にはありません。

しかし、避難地周辺・避難路沿道で、多くの者が利用する建築物等が多く分布する地域において、以下の事項について取組みの検討を行います。

- ・所有者などに対し、地震時の道路閉塞の危険性についての意識づけ
- ・耐震診断・耐震改修の啓発・促進
- ・建替・改修を実施する際に、耐震化にあわせて不燃化の改修の誘導

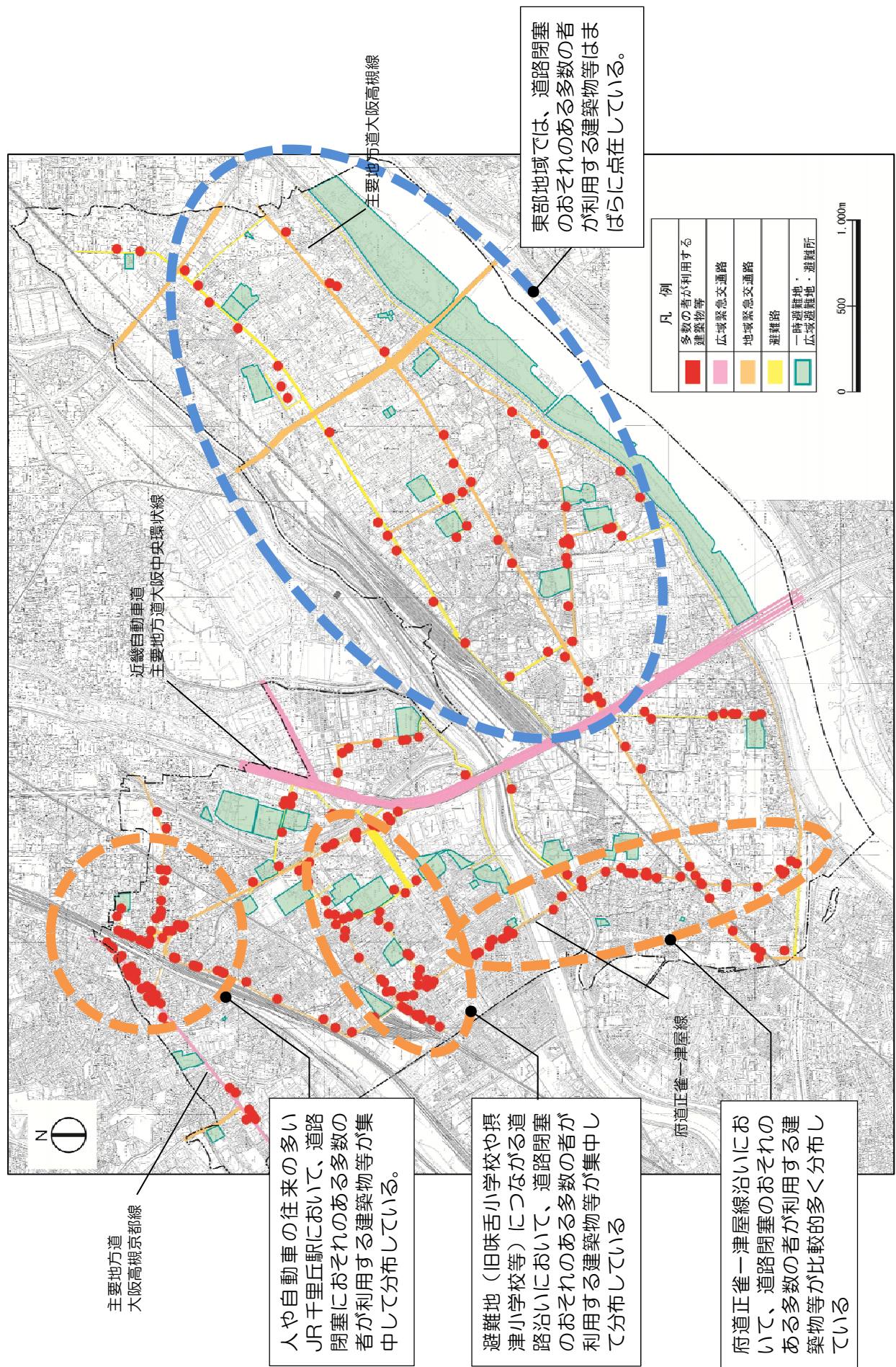


図 3-4 多数の者が利用する建築物等の分布

出典：建築課調べ