

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・建築物の所有者が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て取組めるような状態を目指す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」等、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た普及啓発と、情報の発信及び提供を継続して行うことにより、耐震化に向けての意識・意欲を高めていきます。

また今後も、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、リフォームや住宅売買時の機会を捉えた耐震化を促進するために、既存の補助制度の充実や新たな支援制度、支援策の創設を検討します。

また、旧耐震基準の住宅が多い木造の戸建住宅の耐震改修を促進するため、耐

震改修補助金の充実や上部構造評点の基準緩和等も検討することで、住宅所有者や住宅自体の個別の事情にあわせて、市民がより「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

長屋建住宅の耐震化に焦点を当てて支援・対策を強化する

摂津市は昭和初期に都市化がいち早く進んだことから、他市と比較しても特に長屋建住宅の割合が高く、その長屋建住宅の半数以上が「旧耐震基準」となっています。長屋建住宅の特性として高齢者が居住している割合が多く、構造的に除却や改修が難しいため、これらの長屋建住宅に対して支援を強化することで、摂津市全体の耐震化の促進を図ります。所有者の意向や世帯特性を把握し、長屋建住宅の所有者に対してより直接的で効果的な取組みを検討します。

基本方針 4

個別具体的な状況・ニーズに合わせた取組みを行う

より効果的な耐震化を進めるためには、地域特性、建物特性、世帯特性に応じた働きかけが必要となります。そのためには、「旧耐震基準」の木造の戸建住宅や長屋建住宅の実態を把握し、住宅・建築物の所有者・借家人のニーズに合った個別具体的な情報提供や補助等の支援を行います。

また、除却ニーズの高まりを踏まえ、耐震改修だけでなく、所有者・借家人のそれぞれのニーズに合う支援を検討し、建替え・住替えの促進を図ります。

2. 目標の達成に向けた重点項目

木造の戸建住宅や木造の長屋建住宅の割合が高い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・建築物の耐震化に着目して、重点的に施策に取り組めます。

◆木造の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割近くが「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、木造の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。

◆木造の戸建住宅の耐震化

摂津市では、木造の戸建住宅の約3割強が「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等の障壁により、耐震化が十分に進んでいない状況にあります。

そのため、木造の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。

3. 役割分担（推進体制の整備）

本計画の目標達成には、住宅・建築物の所有者等による耐震化への自主的な取組みが重要となりますが、摂津市はその取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、各種関係団体及び自治会等と連携して取組み、計画を推進します。

1) 住宅・建築物の所有者等の役割

住宅・建築物の所有者等は、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・建築物の所有者等の取組みを支援するため、大阪府等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及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、住替え等、様々な手法が考えられ、住宅政策や福祉政策等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組み等所管行政庁である大阪府との連携を図ります。

4) 各種関係団体等との連携

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、不動産事業者及び設計業者の関係団体並びに耐震化促進を支援するNPO法人等があります。

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・耐震改修等の取組みを実施し、耐震化の促進を図ります。

5) 地元組織等との連携

自主防災組織をはじめとした地元組織や防災関連部局等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等を通して、地域ぐるみでの防災意識の向上を図ります。

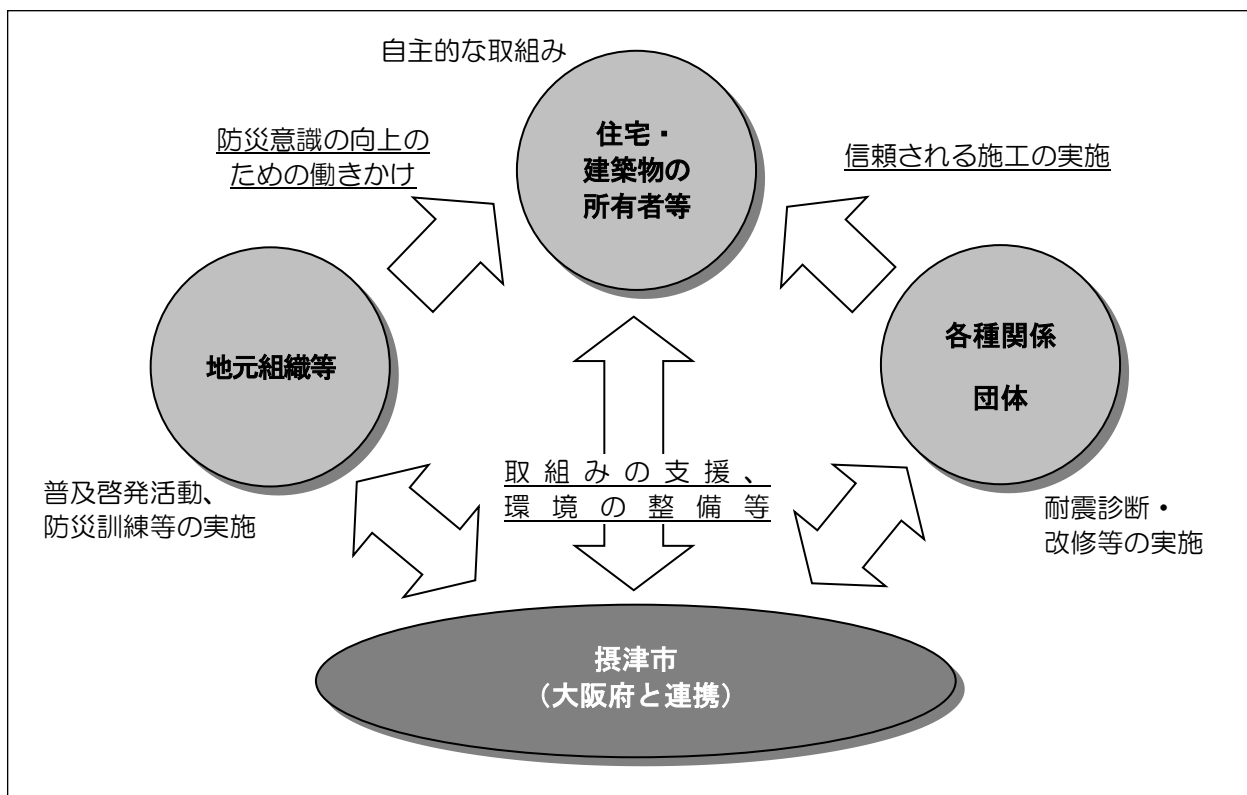


図 3-1 役割分担

4. 民間住宅（木造）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

現在実施している市のホームページやSNS、広報誌「広報せつつ」を通じた市全体を意識した幅広い情報発信や、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等の取組みについては、今後も継続して実施します。

ポスター等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等）において実施する等、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。

耐震性が不十分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や、高齢の所有者の子どもからの親への働きかけ等、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(1981)年6月以降に建築された「新耐震基準」の木造住宅であっても倒壊等の被害が発生しています。

原因の一つとして、平成12(2000)年の建築基準法の改正によって新たに接合部の仕様や耐力壁の配置等の規定が追加されたため、「新耐震基準」で建てられた住宅であっても建築年が平成12(2000)年以前のものは、現行の耐震基準に適合していない場合があるということが挙げられます。このような耐震化に関する知識や情報の発信と合わせて、市民が住宅の耐震化を自分事として捉えられるような普及啓発の方法を検討します。

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等の取組みについても調査検討します。

②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等を行うとともに、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等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、大阪府等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（診断・改修・除却）

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・建築物の所有者又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利用しやすい補助制度

現行の補助制度では、耐震改修に係る工事費用を補助する耐震改修補助金が設置されています。しかし、補助対象となる建築物の条件として、「耐震診断の結果、総合評価における上部構造評点が数値 1.0 未満である」ことが含まれており、旧耐震基準の住宅で老朽化が進んでいるものの中には、耐震改修してもこれを満たすのが難しいものも少なくありません。そのため、上部構造評点基準を安全な範囲で引下げる等の検討を行います。

また、耐震改修補助金の引上げを実施するほか、低所得者への補助金上乘せ、所得制限の緩和等の補助制度の充実だけでなく、オンライン申請等、利用しやすい補助制度となるような方策を検討します。

さらに高齢化とともに需要が高まると考えられる耐震シェルターの設置に関する補助制度では、補助対象を拡充し、木造の長屋建住宅だけでなく木造の戸建住宅も対象に含めることを検討します。

③住宅の流通を後押し

空き家の利活用や中古住宅市場等では、リフォーム等の改修を伴うことが多いことから、これらの機会を活用し、リフォームと耐震改修をセットにした補

助制度や、住宅金融支援機構との連携による耐震改修とセットにした住宅ローン引下げ制度の導入等を検討します。

また、「摂津市住宅マスタープラン（摂津市住生活基本計画・摂津市空家等対策計画）」や「摂津市都市計画マスタープラン（摂津市立地適正化計画）」等の取組みと連携を図りながら、支援策を検討します。

3）長屋建住宅の耐震化に焦点を当てて支援・対策を強化する

①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、耐震性が不十分と思われる住宅の所有者等は、比較的高齢者が多い等の個別事情により、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。そのため、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、長屋建住宅に対しては耐震シェルターの設置も耐震改修の補助対象としており、今後も継続して実施するとともに、普及啓発を行います。



耐震シェルターの例

②除却の提案

最近の耐震改修補助制度の活用状況をみると、改修よりも除却を行う件数の方が多いことから、さらなる長屋建住宅の除却の促進に向けて、木造住宅耐震改修補助金（除却）の普及に取り組むとともに、新たな補助制度の創設等を検討します。

また、長屋建住宅は所有者（居住者）が複数いるため、除却をしようとする場合の合意形成が難しいことが想定されます。地域の安全性の確保の観点から、情報発信や合意形成の支援等を行います。

③住替えの支援

長屋建住宅の除却の促進に向けて、所有者（居住者）の住替え支援が必要な人に対し、福祉部局や居住支援協議会、NPO法人等との連携による、サービス付き高齢者向け住宅や高齢者福祉施設の紹介、公営住宅への住替え等の支援を行います。

4）個別具体的な状況・ニーズに合わせた取組みを行う

①「旧耐震基準」の住宅の実態を把握

統計データだけでは捉えにくい住宅の実態を把握するため、摂津市が所有している土地や建物に関する情報を元に、市内の「旧耐震基準」の戸建住宅や長屋建住宅について位置情報の把握とともに、家屋や土地所有権、建物の状況等の実態調査を行い、地域特性や集積度等の耐震化が進まない要因等を分析します。

②所有者の意向の把握

前述の実態調査により抽出した「旧耐震基準」の住宅の所有者に対してアンケート調査を行い、耐震化の認識や意向、耐震化を行う上での課題等を把握し、所有者の生の意見を踏まえて耐震化が進まない要因を分析します。

③ニーズに応じた確実な普及啓発の実施

前述の実態調査による要因分析や所有者の意向分析から、所有者のニーズに応じたダイレクトメール等による個別への情報発信や注意喚起を行うとともに、地域単位での耐震化の情報発信等、耐震診断、改修、除却等の実際の行動につなげる働きかけを行います。

5. 大規模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幅広い普及啓発の継続

大規模建築物等は、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、所有者等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等の効果的な啓発方法の検討を行います。また、大阪府と連携しながらWEB説明会や専門家派遣等の取組みを継続して実施します。

②個別事情に対する相談窓口の継続

大規模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等からの相談や耐震補助等、大阪府と連携しながら相談サービスを継続して実施します。

2) 主体的に耐震化に取組みやすい環境を整備する

①補助制度の継続（診断・改修・除却）

摂津市では、大規模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、補助制度の充実のほか、オンライン申請等、利用しやすい補助制度となるような方策を検討します。

3) 個別具体的な状況・ニーズに合わせた取組みを行う

①「旧耐震基準」の建築物の実態を把握

大規模建築物等についても、民間住宅と同様に摂津市が所有している土地や建物に関する情報を元に市内の「旧耐震基準」の建築物の実態調査を行い、地

域特性や集積度等の、耐震化が進まない要因等进行分析します。

②所有者の意向の把握

民間住宅と同様に前述の実態調査により抽出した「旧耐震基準」の大規模建築物等の所有者に対してアンケート調査を行い、耐震化の認識や意向、耐震化を行う上での課題等を把握し、所有者の生の意見を踏まえて耐震化が進まない要因进行分析します。

③ニーズに応じた確実な普及啓発の実施

前述の実態調査による要因分析や所有者の意向分析から、所有者のニーズに応じた個別又は地域単位での耐震化の情報発信を行うとともに、耐震診断、改修、除却等の実際の行動につなげる働きかけ等の普及啓発を行います。

（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、相当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。さらに、災害時に帰宅困難者の徒歩帰宅ルート沿道の機能を確保するため、帰宅方面や主要な鉄道折り返し駅の現状を踏まえ、特に代替が難しい中央環状線から放射状に延びる路線について対策が必要です。

大阪府において、「優先して耐震化に取り組む路線として耐震診断を義務付ける路線」が 22 路線指定されており、そのうち摂津市域では、大阪中央環状線のみ指定されています。

大阪府全域において、上記路線の沿道には、前面道路を全幅閉塞する建築物が 88 棟、一車線以上の通行が可能な建築物が 88 棟ありますが、いずれも摂津市内にはありません。

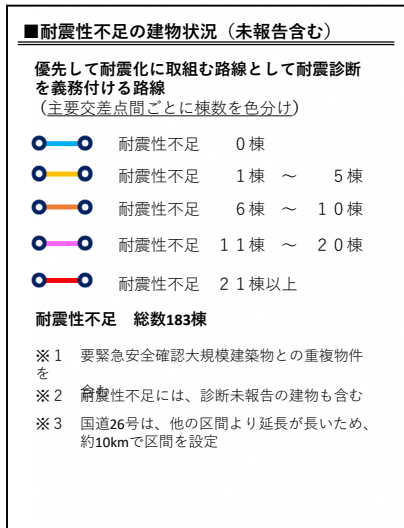


摂津市周辺



出典：新 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪（令和8（2026）年3月）

図 3-2 大阪府指定の路線



出典：新 住宅建築物耐震 10 ヵ年戦略・大阪（令和 8（2026）年 3 月）

図 3-3 前面道路を全幅閉塞する建築物 88 棟の路線別分布状況
（耐震診断義務付け対象路線図）

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地元組織等との連携

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等が、全校区で組織化されています。自主防災組織等と連携しながら、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等、地域の防災訓練等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等の自主防災組織等に対して、重点的に啓発活動を行います。

②関係団体等との横断的な連携

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等関係団体等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等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、所有者等に高齢者が多いこと等から、防災や福祉等の関係部局と連携して所有者等への耐震診断・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。

さらに耐震化が進みづらい地域では、まちづくりの視点を念頭に置いて庁内関係部局との連携を検討することで、適切な耐震化の方法を探ります。

(3) 非構造部材の安全対策

東日本大震災（東北地方太平洋沖地震）や熊本地震では、大規模空間の天井の脱落、窓ガラスの破損、内外壁の脱落等の非構造部材の被害が多くありました。非構造部材の安全対策には、所有者等による定期的な点検・補修を第一に、部材の軽量化や内外装材の脱落防止等、非構造部材の種類や箇所に応じた対策があることから、大阪府と連携しながら、以下の安全対策に努めます。

① 屋根瓦・窓ガラス・外壁等の脱落防止対策

屋根瓦・窓ガラス・外壁等は、中規模の地震でも相当の被害が発生し、道路通行者に負傷者等が発生する事態が想定されます。所有者や管理者に対して、屋根改修時の軽量化や窓への飛散防止フィルムの貼付け、外壁改修時の脱落防止対策の重要性等、大阪府と連携した普及啓発に継続的に取組みます。また、脱落により危害を加えるおそれのある建物については、建築基準法に基づく定期報告等において、安全性の確保を図るよう、建物所有者に指導していきます。

② 天井の脱落防止対策

東日本大震災（東北地方太平洋沖地震）では、体育館、劇場、商業施設等の大空間な集客施設の天井が脱落し、人的・物的被害が発生しました。これを受け、平成 26（2014）年 4 月に建築基準法関係法令が改正され、一定規模の天井の高さと空間を有する建築物の地震時の天井脱落対策が義務づけられました。

脱落により危害を加えるおそれのある建築物については、建築基準法に基づく定期報告等において、安全性の確保を図るよう、建物所有者に指導していきます。

③ エレベーターの閉じ込め防止対策・エスカレーターの脱落防止対策

大阪府北部地震発生時には、約 66,000 台のエレベーターが緊急停止し、339 件のエレベーター内の閉じ込めが発生しました。これを受け、国において、閉じ込め対策として早期救出や安全確保、停止したエレベーターの早期復旧、故障・損傷の抑止について、エレベーター業界を中心とした取組みの方向性が示されました。

今後は定期検査等の機会を捉え、現行方針に適合しないエレベーターの地震時のリスク等を建物所有者等に周知し、安全性の確保を推進します。

また、エスカレーターの脱落防止対策についても同様の周知を行います。

④ 給湯設備の転倒防止・配管等の設備の落下防止対策

地震時における給湯設備等の転倒防止対策やそれらに付随する配管等の落下防止対策に関する周知啓発を進めていきます。

(4) 居住空間の安全性の確保

地震による被害を最小限にするためには、居住空間における生命重視の減災化対策を行っていくことが重要です。特に、滞在時間の長い居間や寝室等の居住空間において地震の揺れに対する安全な空間を確保することは、生命を守る有効な手段となります。そのため、以下の対策について引き続き、普及啓発に取り組めます。

① 家具の転倒防止の促進

地震で建物が倒壊しなくても、家具の転倒が避難の妨げとなり、延焼火災からの避難が遅れる等の被害が発生するおそれがあります。家具固定材の設置や屋外への避難経路に留意した家具配置の工夫、感震ブレーカーの設置促進等について、大阪府まちまるごと耐震化支援事業やホームページ、パンフレット等により情報提供していきます。

② 防災ベッドや耐震テーブル活用の促進

住宅の耐震改修が困難な場合、防災ベッドや耐震テーブル等、地震リスクを低減するための家具の導入が有効です。地震により住宅が倒壊しても就寝スペースを守ることができる防災ベッドや、日常的に家具として使用しながら倒壊時に生命を守ることができる耐震テーブルは、建物全体の改修に比べて比較的簡易に実施できる地震対策であるため、これらの重要性について普及啓発を行います。

（５）定期的な住宅メンテナンスによる安全性の確保

木造住宅の柱や基礎等は、材質特有のシロアリによる蟻害や腐朽等によって耐震性が低下する可能性があることから、適切な管理やメンテナンスが行われていないと倒壊等の被害が発生するおそれがあります。

そのため、耐震性を高める意識を持つことに加え、平時からの定期的かつ継続的な住宅メンテナンス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する方法を検討し、安全性の確保に努めます。

（６）避難地周辺・避難路沿道での取組み

緊急輸送路沿道の大規模建築物等は、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所（旧味舌小学校や摂津小学校等）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大規模建築物等が集中して分布しています。また、摂津市地域防災計画の改定に伴い避難路と避難所が更新されたことから、緊急輸送路沿道の大規模建築物等は平成 29（2017）年度の前回計画改定時と比較して約 20 件増加しています。

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、大規模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。

- ・所有者等に対し、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
- ・建替え・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

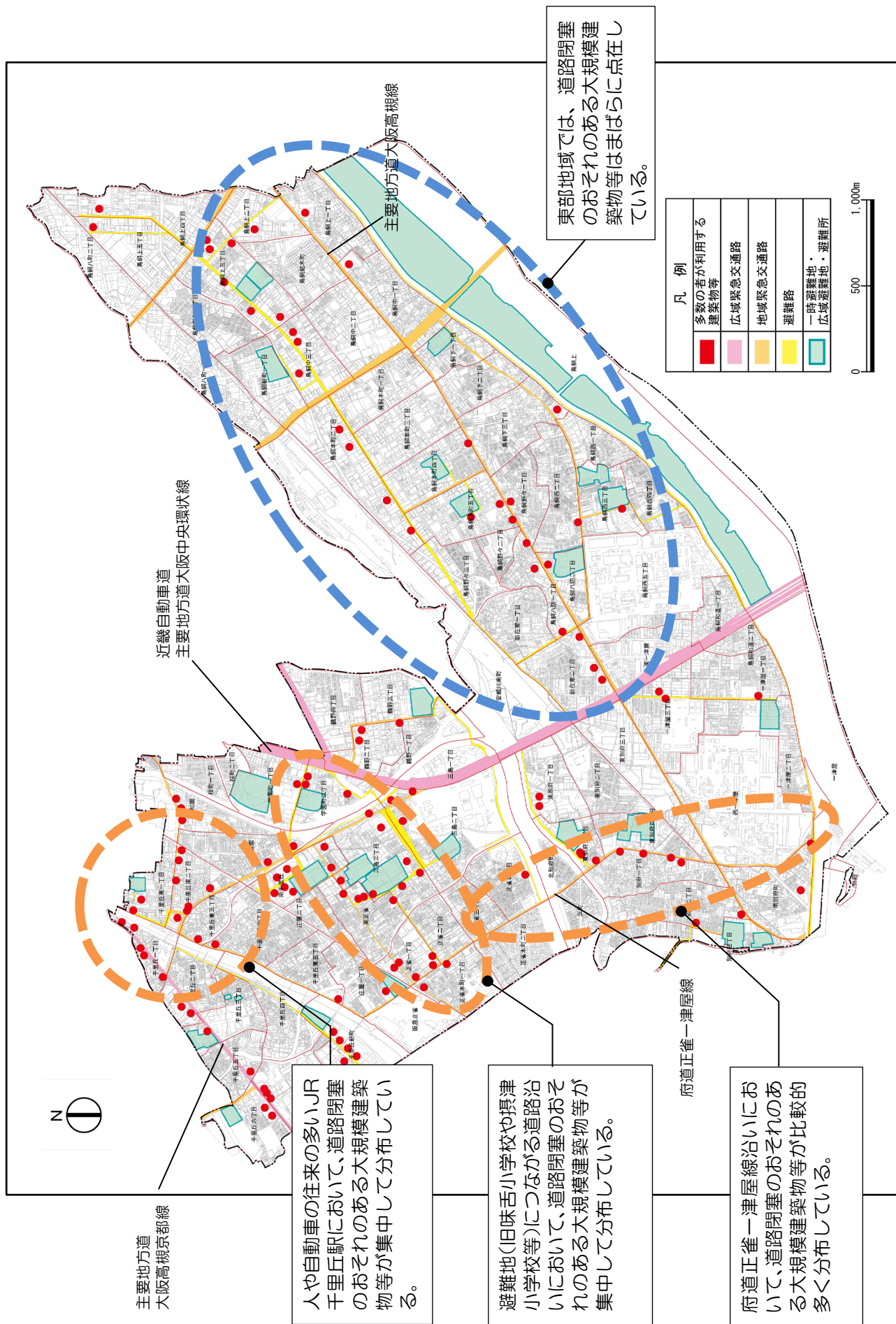


図 3-4 避難地周辺・避難路沿道での大規模建築物の分布状況等

出典：建築課調べ

（７）市有建築物での取組み

市有建築物のうち、大規模建築物等と準・多数の者が利用する建築物については、耐震改修を行った結果、耐震化率は100%となっています。

今後は、準・多数の者が利用する建築物よりも小規模の市有建築物についても、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等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等の耐震化に取り組めます。