

7-6 改正建築物省エネ法※

- ・2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現に向け、エネルギー消費の約3割を占める**建築物分野での省エネ対策の加速**
- ・木材需要の約4割を占める**建築物分野での木材利用を促進**し、吸収源対策の強化に寄与

※建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号、7月8日公布）

Point

○2022年に**建築物省エネ法の改正法**が公布され、**原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付ける**など、省エネ性能の底上げやより高い省エネ性能への誘導等を措置

■省エネ性能の底上げ R7（2025）年4月～

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

	現行			改正	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4～	届出義務	→	適合義務 2017.4～	適合義務
中規模	適合義務 2021.4～	届出義務		適合義務 2021.4～	適合義務
小規模 300㎡未満	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

■より高い省エネ性能への誘導 R6（2024）年4月～

住宅トップランナー制度
の対象拡充

省エネ性能表示の推進

【改正前】
建売住宅、注文住宅
賃貸アパート

【改正後】
分譲マンションを追加

- ・販売・賃貸の広告等に省エネ性能を表示する方法等を国が告示
- ・必要に応じ、勧告・公表・命令

■再エネ利用設備の導入促進 R6（2024）年4月～

【促進計画】市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の再エネ利用設備の設置を促進する区域を設定

再エネ導入効果の説明義務

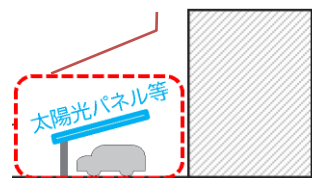
- ・建築士から建築主へ、再エネ利用設備の導入効果等を書面で説明
- ・条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化

※新築も対象

- ・促進計画に即して、再エネ利用設備を設置する場合
⇒ 形態規制の特例許可

太陽光パネル等で屋根をかけると遮蔽率（建て坪）が増加



7-7 ZEH ※等の推進に向けた取組

・2050年カーボンニュートラル実現に向けて、経済産業省、国土交通省及び環境省が連携して、住宅の省エネ・省CO2化に取り組み、2030年度以降新築される住宅について、**ZEH等の普及を制度・支援・周知により推進する**

※ZEH=ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称

制度

- 省エネ基準の段階的な引き上げ **国交省** **経産省**
遅くとも2030年度までに省エネ基準をZEH基準の水準へ引き上げ
- 省エネ性能表示制度 **国交省**
住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対してZEH等への適合への可否も掲載可能な省エネ性能ラベルの表示の努力義務化
- ZEHビルダー／プランナー制度 **経産省**
ZEHの自立的普及拡大を図るため、要件を満たしたハウスメーカー・工務店等を登録



支援

- 子育て世帯等によるZEH水準の住宅等の購入等への補助 **国交省**
令和5年度補正予算 2,100億円、令和6年度予算 400億円
- ZEH、ZEH+、ZEH-M等への補助 **環境省**
令和6年度予算 110億円の内数
- 住宅ローン減税におけるZEH水準の住宅等を対象とした借入限度額の上乗せ **国交省**
- フラット35におけるZEH等を対象とした金利の引下げ **国交省**



周知

- 省エネポータルサイト **経産省**
- 家選びの基準変わります (ZEH促進マンガ) **国交省**
- デコ活サイト **環境省**



7-8 長期優良住宅建築等の認定実績（全国・京都府）

- ・京都府における長期優良住宅建築等の認定実績は、全国の約2%程度にとどまっている
- ・関西圏においても、大阪府や兵庫県の半数以下となっている

■新築（H21年より認定開始）

単位：戸、%

			令和3年度計		令和4年度計		令和5年度計		累計（H21～R5）		
			一戸建ての住宅	共同住宅等	一戸建ての住宅	共同住宅等	一戸建ての住宅	共同住宅等	一戸建ての住宅	共同住宅等	合計
全国	戸数		118,289	3,213	115,509	2,527	111,262	4,813	1,557,320	33,328	1,590,648
京都府	戸数		2,079	8	2,013	8	1,894	19	27,948	198	28,146
	割合		1.8%	0.2%	1.7%	0.3%	1.7%	0.4%	1.8%	0.6%	1.8%
	大阪府	戸数	5,938	79	5,809	7	5,968	86	73,720	793	74,513
	兵庫県	戸数	5,453	17	5,106	14	4,889	400	73,550	686	74,236

■増改築（H28年より認定開始）

単位：戸、%

			令和3年度計		令和4年度計		令和5年度計		累計（H28～R5）		
			一戸建ての住宅	共同住宅等	一戸建ての住宅	共同住宅等	一戸建ての住宅	共同住宅等	一戸建ての住宅	共同住宅等	合計
全国	戸数		233	2	128	4	169	7	1,702	60	1,762
京都府	戸数		1	0	0	0	0	0	6	0	6
	割合		0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	0.0%	0.3%
	大阪府	戸数	2	0	1	0	1	0	39	1	40
	兵庫県	戸数	1	0	1	2	0	0	56	2	58

■既存（R4年より認定開始）

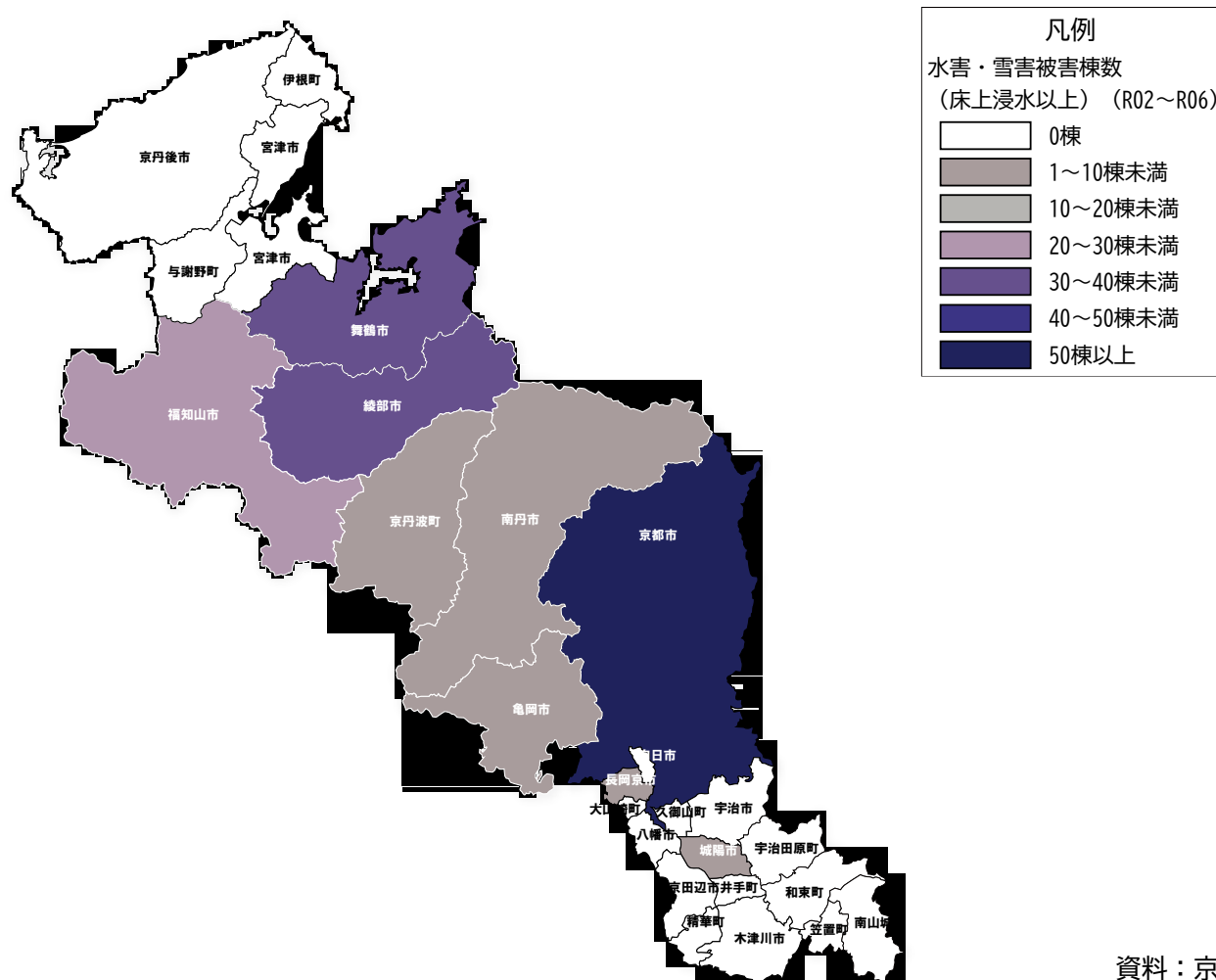
単位：戸、%

			令和3年度計		令和4年度計		令和5年度計		累計（R4～R5）		
			一戸建ての住宅	共同住宅等	一戸建ての住宅	共同住宅等	一戸建ての住宅	共同住宅等	一戸建ての住宅	共同住宅等	合計
全国	戸数		—	—	25	1	69	1	94	2	96
京都府	戸数		—	—	0	0	1	0	1	0	1
	割合		—	—	0.0%	0.0%	1.4%	0.0%	1.1%	0.0%	1.0%
	大阪府	戸数	—	—	1	0	1	0	2	0	2
	兵庫県	戸数	—	—	0	0	1	0	1	0	1

8-1 最近の災害による住家被害状況（京都府）

- ・地震…能登半島地震において2棟が一部破損
- ・水害…最も被害棟数が多かったのは令和5年台風7号で、床下浸水まで含めると北部地域の福知山市、綾部市及び宮津市で被害棟数が特に多くなっている。

■ 令和2年度から令和6年度における水害・雪害による被害棟数
※床上浸水、一部破損、半壊、全壊の合計



地震

令和5年度

一部破損 2棟（注2）

（表内数字の単位：棟）

雪害・水害

雪害・水害		令和5年度						令和4年度						令和3年度			令和2年度				
雪害・水害 名称		1月 大雪 (注3)	令和5年 台風7号				令和4年7月3日からの 大雨			令和4年7月17日からの 大雨				令和3年8月11からの 秋雨前線豪雨			令和2年7月 豪雨			6月 豪雨 (注4)	
被害 市町村		一部 破損	全壊	半壊	一部 破損	床上 浸水	床下 浸水	全壊	床上 浸水	床下 浸水	半壊	一部 破損	床上 浸水	床下 浸水	一部 破損	床上 浸水	床下 浸水	半壊	一部 破損	床下 浸水	その他 (注5)
北部	京都府計	15	2	8	35	73	272	1	1	45	1	7	1	9	4	8	36	1	8	29	2
	福知山市		2	1	3	15	59														
	舞鶴市			4	4	27	75														
	綾部市			1	3	31	100														
	宮津市						5														
	京丹後市																				
	伊根町																				
	与謝野町						33														
中部	亀岡市																	1	3	6	
	南丹市																		1		
	京丹波町							1	1	44											
京都・乙訓	京都市	15		2	24						1	7	1	9	3	8	33		2	23	2
	向日市																				
	長岡京市														1		1		2		
南部	大山崎町																				
	宇治市																2				
	城陽市				1																
	八幡市																				
	久御山町																				
	井手町																				
	宇治田原町																				
	京田辺市																				
	木津川市																				
	精華町									1											
笠置町																					
和束町																					
南山城村																					

（注1）京都府HP内「災害の記録」より、令和2年度から令和5年度における災害における住家被害の発生棟数を把握した。地震による住家被害は発生しなかった。

<https://www.pref.kyoto.jp/kikikanri/saigaikiroku.html>（注2）内閣府HP内「防災情報のページ 令和6年度能登半島地震による被害状況等について（令和7年10月15日16:00現在）」より、当該地震による京都府内の住家被害の発生棟数を把握した。発生した市町村については記載なしであった。 <https://www.bousai.go.jp/updates/r60101notojiishin/r60101notojiishin/index.html>

（注3）上記(注1)の典内での記載は「令和5年1月24日からの大雪」であるが、紙面の都合上、省略した。

（注4）上記(注1)の典内での記載は「令和2年6月18日からの梅雨前線豪雨」であるが、紙面の都合上、省略した。

（注5）その他の内容は「民家の石垣崩壊。隣地に土砂流入。」「隣家の石垣崩壊に伴う流入土砂が床上まで堆積。」

（資料：京都府「災害の記録」（令和2年～令和5年）、内閣府「防災情報のページ 令和6年度能登半島地震による被害状況等について（令和7年10月15日16:00現在）」）

8-2 宅地建物取引業法施行規則の改正

- ・2025年1月1日と4月1日の2回に分けて、宅地建物取引業法施行規則の改正が施行された
- ・今回の施行規則改正は、レインズ登録事項の追加や宅地建物取引業者票の様式変更等である

2025年1月1日施行：レインズ登録と説明義務の強化

■取引状況の登録義務化

宅建業者は、指定流通機構（レインズ）に登録した物件について、申し込みの有無や契約の進捗といった「取引状況」を常に最新の状態に更新し、正確に登録することが義務付けられた

■売主への説明義務

専任媒介・専属専任媒介契約を結ぶ際、業者は売主に対し、レインズでの登録内容（最新の申し込み状況等）を売主自身がシステム上で確認できることや、その確認方法について説明しなければならない

■違反時のペナルティ

これらの義務を怠った場合、指示処分等の行政処分の対象となることが明確化された

2025年4月1日施行：事務手続きの合理化と個人情報の保護

■宅地建物取引業者票（標識）の様式変更

事務所等に掲示する「宅地建物取引業者票」の記載事項の変更により、個々の取引士のプライバシー保護を図るとともに、人事異動のたびに標識を書き換える手間を削減

> 追加事項：「事務所に置かれる専任の宅地建物取引士の**人数**」および「事務所の代表者（政令使用人）の**氏名**」

> 削除事項：「専任の宅地建物取引士の**個人名（氏名）**」

■宅建業者名簿および従業者名簿の記載事項見直し

行政が管理する「宅建業者名簿」および業者が備え置く「従業者名簿」の記載内容が簡素化

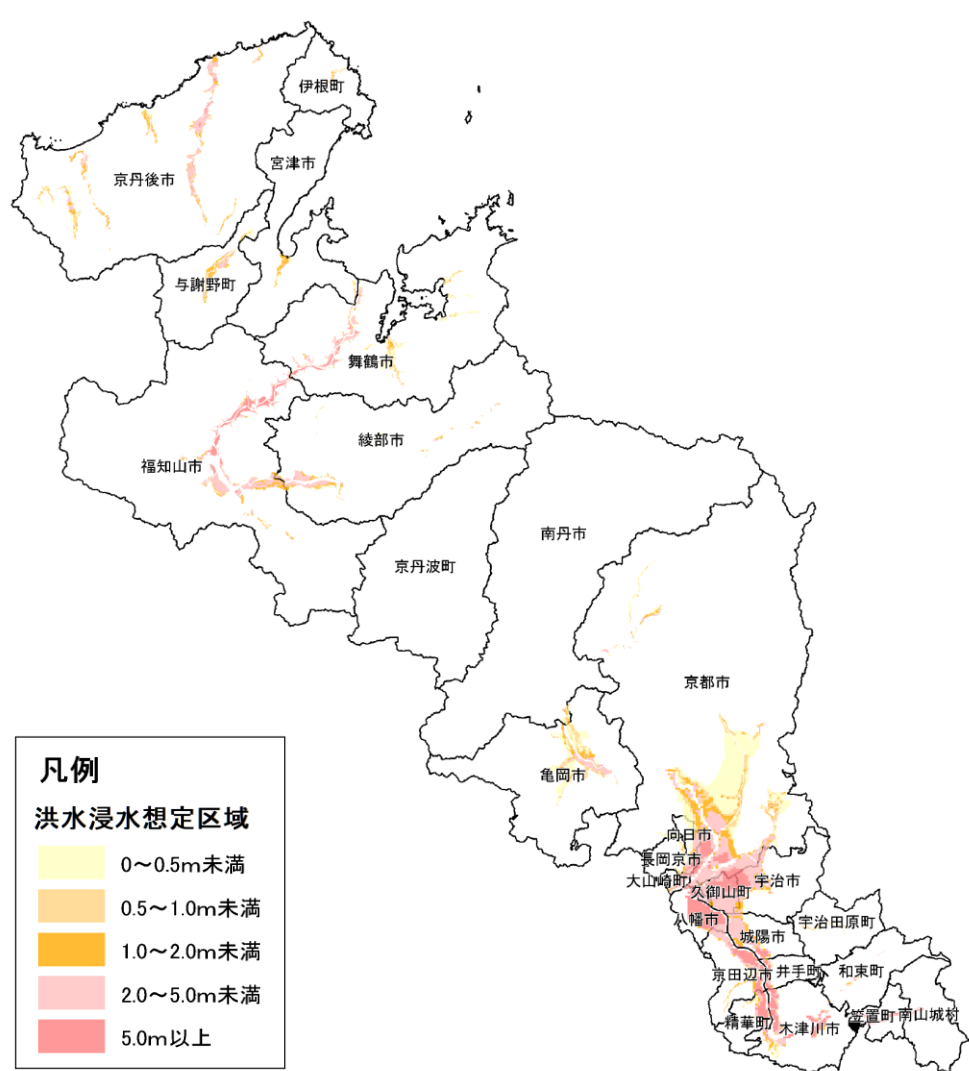
業者名簿は、専任の宅地建物取引士の「氏名」の記載が不要となる。また、従業者名簿は、住所の記載が不要になる等、プライバシーに配慮したデジタル時代の運用に合わせた形式にアップデートされる

■免許申請書類の簡素化

免許の更新や新規申請時に提出する書類の一部が見直され、事務負担が軽減される

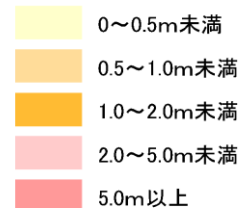
8-3 洪水浸水想定区域の分布状況（京都府）

- ・洪水浸水想定区域の面積は、京都市において最大(鴨川・高野川等)
- ・その他、由良川(福知山市等)、桂川(亀岡市)、竹野川(京丹後市)沿岸で大きい。

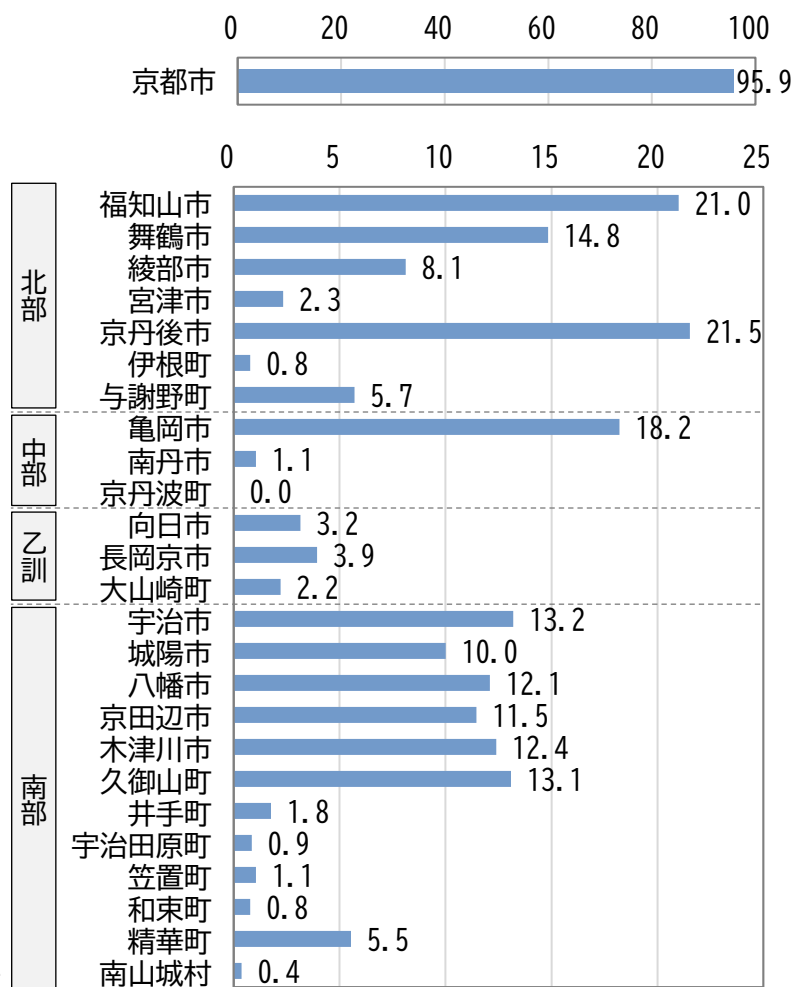


凡例

洪水浸水想定区域



洪水浸水想定区域の面積 (km²)



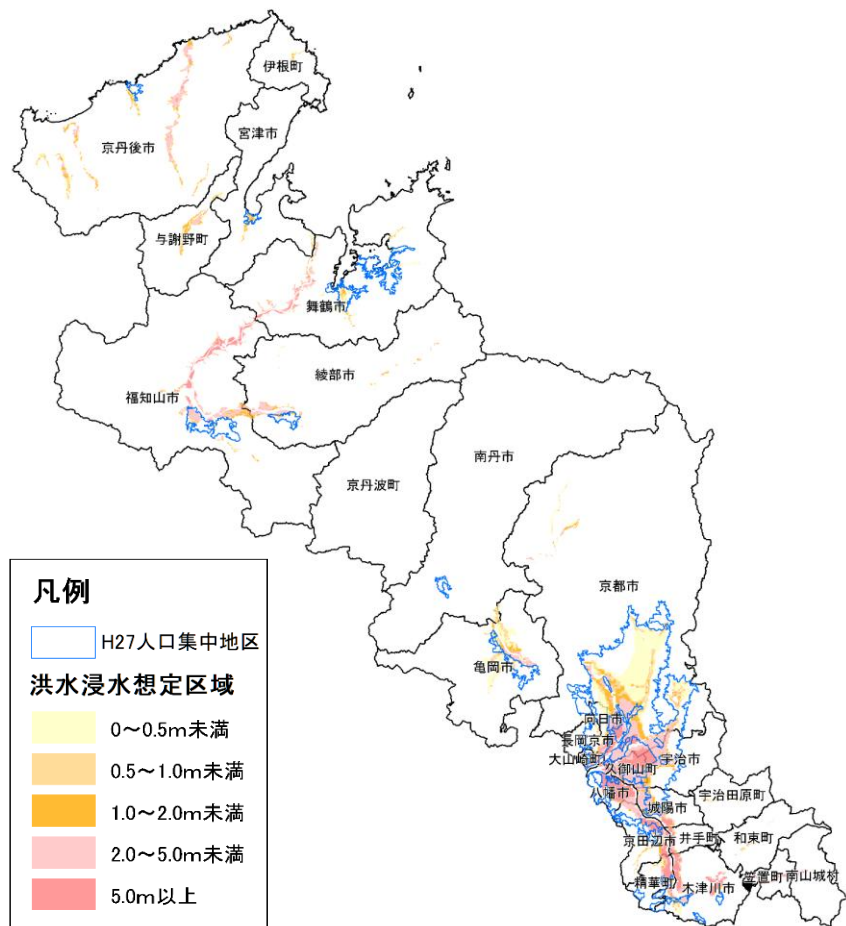
(注1) 国土数値情報の最新情報(平成24年)を活用して作成

8-4 洪水浸水想定区域と人口集中地区の関係（京都府）

- ・2015(H27)年から2020(R2)年にかけて人口集中地区(DID)が拡大している。
- ・浸水想定区域と重複するDID地区は、北部地域や中部地域でもみられるが、京都・乙訓地域や南部地域の方が多い。

【参考】

洪水浸水想定区域と2015（H27）年のDID



■洪水浸水想定区域(河川単位)と
2020(R2)年のDID

