

令和 7 年度京都府建築物耐震改修促進計画策定有識者会議（第 2 回）

議事録

1 日 時：令和 7 年 7 月 25 日（金）10:00～12:00

2 場 所：京都ガーデンパレス 2 階 栄

3 出席委員：

西山委員、井上委員、荒木委員、大石委員、能戸委員、中森委員

4 議 案

（1）耐震改修促進計画の目標について

（2）耐震化等の施策と普及啓発について

5 結果

○議案（1）

【事務局説明概要】

- ・住宅の耐震化の目標（検討案）を「令和 17 年度までに耐震性が不十分なものを概ね解消」とする。
- ・要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の目標（検討案）を「令和 17 年度までに耐震性が不十分な 28 棟全ての耐震化を実現」とする。
- ・要安全確認計画記載建築物（緊急輸送道路沿道建築物）の耐震化の目標（検討案）を「道路閉塞度が高く、かつ、耐震性が不十分な沿道建築物 10 棟全ての耐震化を実現」とする。

【結果】

説明内容のとおりで了解を得た。

委員の意見を踏まえ、次回の有識者会議で京都府建築物耐震改修促進計画の中間案を示すこととした。

○議案（2）

【事務局説明概要】

ア 住宅の耐震化施策の検討案を次のように説明

①地域特性への対応

- ・規模の大きな住宅への耐震改修補助の拡充
- ・市町村が特に耐震改修を促進すべきとして選定する重点エリアにおいて、耐震改修補助の拡充、除却に対する補助の創設、普及啓発の強化、耐震化の現状と進捗状況を個別に把握

②世帯特性への対応

- ・高齢者世帯の耐震シェルター設置補助の拡充
- ・リバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震改修に係る融資制度の普及

③更なる費用負担の軽減

- ・低コスト工法の普及促進
- ・代理受領制度の導入徹底

④相談支援体制への充実

- ・アドバイザー派遣制度の創設

⑤その他一般施策

- ・耐震診断済み・改修未実施住戸への個別周知
- ・住宅建て替え時の除却に対する補助の創設

イ 要緊急安全確認大規模建築物における耐震化施策の検討案として、働きかけの強化、アドバイザー制度の創設を説明した。また、要安全確認計画記載建築物（緊急輸送道路沿道建築物）における耐震化施策の検討案として、働きかけの強化、アドバイザー制度の創設及び代替経路の検討を行うことを説明した。

【結果】説明内容のとおりで了解を得た。

委員の意見を踏まえ、次回の有識者会議で京都府建築物耐震改修促進計画の中間案を示すこととした。

6 主な意見

□住宅における耐震化の目標とその施策等について

- ・住宅の耐震化率について、賃貸住宅や老人ホームは率に含まれるか。
→賃貸住宅は含むが、老人ホームは含まない。（京都府）
- ・直近の年平均の改善率から推計する耐震化率は令和 17 年 95%程度だが、概ね解消と 95%の隙間をどのように埋めていく考えか。
→新たな施策展開及び普及啓発に一層力を入れ、着実な耐震化を促進したい。（京都府）
- ・普及啓発で府民に如何に伝えるかが大切。例年、府内某市と共催で住宅耐震イベントを実施。当該イベントチラシを市内自治会で回覧・掲示等で周知（直近実績 14 組：相談受付。そのうち、7 組：耐震診断補助・実施。）建築士会・事務所協会と各市町村が協力して市民に向けた取組の実施が効果的と考える。また、リフォームの機会を捉えて耐震改修を促すことも大切。
→市町村が個別相談会や講演会等を開催しやすくなるような支援を含めて考え、普及啓発に繋げていきたい。（京都府）

- ・様々な施策を実施しないといけないが、予算が限られているとすると、総花的にやるよりも濃淡をつける必要がある。

耐震改修したいけれど費用面でできない人に補助を出して、改修する人が100%になるよう、そこに予算をかけるのがまず一つ。また、高齢者については、自分達はもういいんだというような考えがあるので、リバースモーゲージなど必要だけどそこに多くの予算をかけるのではなく、まずは啓発に予算をつける。そのようなメリハリをつけるべきではないか。

→改修をしたいが費用面で厳しいという方が100%改修できるような、着実な進展を促したい。そのために耐震化が必要な建物に対する働きかけの強化や補助拡充、アドバイザー派遣制度の創設を検討している。（京都府）

- ・壁式構造の団地再生に携わる中で、耐震性があることを認識されていない住民が多い。耐震性があるので省エネ改修をしてアピールすれば、若い人の入居や、周辺住宅地からの高齢者夫婦の住替え入居も見込める。耐震化率に算定されない空家で耐震性のあるものに入居されることで耐震化率を改善していく方法があるのではないか。その際に、団地のウィークポイントであるエレベーターの整備工事に補助することも、建物全体を活かし続けるために有効。

総括すると、地域全体で耐震性やまちの将来を考えるようなイベントを色んな団体と一緒にやっていると、少し効果は生まれるのではないか。

→耐震性のある空家を活用すること自体が耐震化率への貢献になるという非常に面白い視点。参考にさせていただきたい。前回会議でも御指摘いただいたが耐震化率は住宅土地統計調査に基づくマクロの数値。固定資産課税台帳から旧耐震建築物の実数を把握する等の取組を検討していきたい。（京都府）

- ・耐震化率は、直近の年平均の改善率から推計すると令和17年95%程度との説明だが、実際の上昇率は直線的でなく緩やかに曲線を描き鈍化するため、推計の耐震化率よりも低くなる。そのため、概ね解消とする目標はかなり厳しい。また、令和5年時点で耐震性が不足する住宅が12.3万戸存在とのことだが、1住戸に2人居住と想定すると25万人ぐらいの方が危ない状態にある。そういうことも踏まえながら考えなければならないと思う。

- ・調査して実数で把握していこうとするのはよいと思う。台帳ベースでまず始めるというのが入口として非常に重要。耐震性の有無の実態調査については、全数は難しいのでサンプルでするといいのではないか。

その際、どうやったら耐震性を高められるのかを合わせて検討できるよう調査するとよいのではないか。耐震化ができない理由に費用の話もあるが、（勝手増築による）違法状態の課題もあると思う。除却の補助を検討されているが、増築部分は耐震性がある場合があるので部分解体も含めて検討してほしい。

また、部分解体して再増築したいという場合もあり、技術的にどうやるのか、どうやったらより安全にできるのか、アドバイスも必要になるので、実態調査とともにそういったことも検討できるようにしていただくとよい。

→部分解体をして耐震性が確保可能か等、建物状況により個別の課題があると認識している。今想定しているアドバイザー派遣制度では、個別の状況に寄り添った検討やアドバイスができる体制を作りたいと考えている。（京都府）

- ・概ね解消という目標の根拠が不明確。例えば、95%は確実に達成する等、目標の示し方をもう少し検討されてはどうか。

→概ね解消が難しい目標であることは承知している。実務としては、まずは95%をしっかりと達成させるなど現実的な数値を見据えて取組むことに留意したい。（京都府）

- ・耐震改修の補助金は何戸分を確保されているのか。確保している予算が全て使われれば耐震化率の目標が達成されるなどの見込みはあるのか。

→令和6・7年度の2か年は、能登半島地震で特別に予算拡充。耐震改修500戸分相当の予算確保。実績は300戸弱程。大地震直後は意識が高まり申請件数も増加する傾向。意識が高い間にいかに実績に繋げるかがポイント（京都府）

- ・東京都が実施するアドバイザー派遣制度は、年間どれくらいの実績があるのか。木造住宅の場合、自主的に制度利用する可能性が低いとため、耐震診断補助内に予めアドバイスの予算を含め、同時に行うことが効果的と考える。

→東京都の実績はこれから把握したい。（京都府）

- ・例えば、大阪府で実施しているイベントで2年程前から子ども・孫世代から耐震診断の申込みが増えてきている。80・90代の高齢者は自ら行動を起こしにくいので、幼稚園や小学校の学校側を巻き込んで保護者に向けて普及啓発を行うと効果が期待できるかもしれない。

- ・能登半島地震後2年間の重点的な取組説明があったが、来年度予算の見通しはあるのか。推進している中で、来年度から急に耐震診断・耐震改修の補助金がなくなってしまう取組みが後退してしまうのではないかと。

→2年間の時限措置であり、来年度以降の十分な予算確保をする努力が必要と認識。従来の取組みではR5以前の補助制度に戻る可能性があるため、新たな施策展開ができるよう予算確保に努めたい。（京都府）

□要緊急安全確認大規模建築物、緊急輸送道路沿道建築物における耐震化の目標とその施策等について

- ・対象建築物が限定されるため、個別対応で考えていくべき。費用面の問題で耐震改修が未実施であれば、補助金を上げるだけではなく金融機関からの融資に対する利子補給を行うなど、補助金以外の対応も検討してはどうか。
→アドバイザー派遣制度の中で補助のみでなく融資制度等資金調達の観点や権利関係の対応等についてアドバイスができる体制を作りたい。（京都府）

- ・耐震診断や改修を進めるには、やはり補助金が大事。しかし、補助申請から交付決定までに一定時間がかかる。また、申請時期によっては次年度になる場合もある。申請期間が長いと所有者の意欲をなくす場合があるので、いつでも補助金を活用できる制度にできないか。
→補助金申請後のフローや申請期日等が事業着手を阻んでいる場合もあると認識した。できることを検討し改善できる部分は改善したい。（京都府）

- ・耐震診断を行い耐震性がないと明らかになった場合、耐震改修の責任を重く感じるという理由で耐震診断自体を嫌がる方もいる。耐震診断をすることが補強に向けた第1歩であることを認識してもらうよう普及啓発が必要。

- ・費用面以外の改修実施できない事情等があるのではないか。未実施の理由・事情を整理する必要がある。
→耐震改修ができない理由を掘り下げてヒアリングを行い、それに応じたアドバイスができないか考えていきたい。（京都府）

- ・耐震改修が実施できない理由として把握している内容は。
→費用面で難しいといった理由が多数。また、病院では入院・診察時のいながら工事となるため騒音等の観点から調整が難しいという話も聞く。（京都府）

- ・耐震性を完全に確保する事が難しくても段階的な改修を促すことはできないか。
→補助金の対象とするには、耐震性を確保いただく必要がある。（京都府）

- ・要緊急安全確認大規模建築物や緊急輸送道路沿道建築物については、対象が明確のため、頑張って促進していただきたい。
→要緊急安全確認大規模建築物は耐震改修の意向がある建築物の所有者もおり、確実な実施に向けフォローしたい。費用面の理由等で実施意向が確認できていない建築物の所有者は、次期計画期間10年でアドバイザー派遣制度の創設等により取組を強化したい。

また、緊急輸送道路沿道建築物は、対象建築物が小規模で補助限度額の関係

で低額となるのが実情。補助単価見直しの予算要求を行うほか、アドバイザー派遣制度の創設等により取組を強化したい。特に、倒壊時、道路を完全閉塞させる建築物に優先的に働きかけを強化したい。（京都府）