

第2回 北九州市耐震改修促進計画の改定に係る検討会

議 事 錄

日 時：令和7年12月15日（月） 15:00～17:00

場 所：北九州市庁舎14階141会議室

出 席：阿部 吉男 （独法）住宅金融支援機構 九州支店長

江頭 美紀 福岡県建築都市部建築指導課 課長

岡田 知子 西日本工業大学 名誉教授

城戸 將江 北九州市立大学 教授（座長）

首藤 善雄 北九州市耐震推進協議会 会長

高尾 修二 （一社）福岡県建築士事務所協会 北九州支部副支部長（副座長）

※五十音順 敬称略

会議次第

1. 検討会議事

（1）地震に関する防災アセスメント調査について

（2）第1回検討会の主な意見と対応について

（3）北九州市耐震改修促進計画素案について

（4）その他

議事要旨

1 検討会議事

(1) 地震に関する防災アセスメント調査について

事務局：参考資料について説明（省略）

座長：これまでの説明について質問等はあるか。

：参考資料は福岡県の被害想定ということでよいか。

事務局：その通りだ。被害想定自体は町村別のものを集計した結果となっている。

委員：県が公表しているもので液状化マップがあるが、下曽根近辺の干潟のエリアは軒並み小倉東断層の地震で多くが液状化すると想定されている。今回の参考資料では液状化のリスクが高い場所について示されたものはないようだ。

事務局：建物の被害については、液状化による被害や揺れによる被害を合計した想定となっている。

座長：p 3 のライフライン被害について、電力については、火災や変電所の機能停止を考慮した停電軒数を追加とあるが、北九州市ではどのくらい影響があるのだろうか。

事務局：p 5 に想定が示されている。

座長：小倉東と福智山をみると、被害が結構あるようだ。県全体の想定であるが、北九州市はどのくらいなのだろうか。

事務局：小倉東はほとんどが北九州市の被害として捉えられると考える。

座長：この被害想定が増えた結果が耐震改修促進にどの程度影響するのかを見るための資料だと思った。

事務局：この被害想定をどう捉えるかは難しい問題で、「全壊・半壊」という表現となっているが、「耐震化」は「倒壊させない」ということが構造的な考え方であり、概念的に、全壊の中に倒壊が含まれると考えられる。損傷の範囲によって、「全壊」と「半壊」は定義されている。

：一方で、被害想定が大きくなっていることを踏まえると、住宅、特に戸建て住宅の耐震化を引き続き取り組んでいかなければならないと考えている。耐震化率が上昇すれば、被害想定が減るという単純なものではなく、全壊・半壊が建物に起きればカウントされる。この想定をどのように反映させるかが非常に難しいと考えている。半分壊れても、倒壊しないものが耐震化であるが、全壊扱いになってしまふということだ。細かく言えば、内閣府の被害予測の考え方に関する説明によると、震度と被害率の建築年代別の相関を示しており、それを当てはめて被害想定を積み上げているようだ。国の資料では、旧耐震の住宅で耐震改修を行ったものについて、被害が軽減されることも加味しているという説明にはなっていた。全国の想定なので、ローカルの視点でみると都市によって違いはあると思う。

座長：県全体の想定ということだが、補足はあるか。

委員：防災局から丁寧に説明を受けたが、被害想定が前回より大きく出たことについては、最新の国の知見や技術に基づいて算定方法が変わっていることに加え、前回の想定はあるところ

で地震が起きた場合の想定だったが、今回は、発生確率は少ないが、地震が連動して起きた場合の想定となっていることなどから、多少の差が生じているという説明であった。この想定を施策にどのように結びつけるかはなかなか難しいと感じている。

事務局：この被害想定は、防災計画や避難所運営、仮設住宅建設といった点では直接的に有効な資料になるとを考えている。しかし、耐震化率の向上の視点でどのように捉えればよいかという悩みがあるが、今回、震度5強のエリアが広がったところには着目する必要があると考えている。

委員：北九州市でいえば、今回の被害想定で活断層が1個追加されたことについて、市民への啓発ということが考えられるだろう。

座長：あくまで参考ということで、次の議題に移りたい。

（2）第1回検討会の主な意見と対応について

事務局：資料1について説明（省略）

座長：これまでの説明について質問等はあるか。

：No.3～4のご意見について、事務局の対応はいかがか。

委員：意見と対応について了解した。

座長：除却について、お金の話は、素人にとっては難しいと思う。プライベートな話題で恐縮だが、不動産屋から、ある年代以降なら税制優遇があると説明を受けたことがあったが、もし知らなければ、そのまま進んでしまうのではと思うことがあった。除却費拡充ということだが、詳しくない人でもわかるような冊子があればいいなと思った。

：No.2のご意見について、事務局の対応はいかがか。

委員：マンションの耐震化について、分譲も賃貸も補助するというのは珍しいので、驚いている。

座長：どの点が珍しいのだろう。

委員：木造戸建てに対する補助は多くの自治体でやられているが、マンションについては利用件数が伸びないということ、また、県全体でいえば、郡部にマンションが少ないとから、あまり例がない。政令市の方がマンションの数は圧倒的に多い。また、分譲と賃貸でアプローチが違うということもあり、補助を続けるということで驚いた。

座長：No.5のご意見について、事務局の対応はいかがか。

委員：まちづくりの視点は住生活基本計画の枠組みということで、そことのタイアップというか、耐震化と魅力的なまちづくりをあわせて両輪でやっていければと思う。

座長：他に質問がないようなので、次の議題にうつる。

（3）北九州市耐震改修促進計画素案について

事務局：資料2～4について説明（省略）

座長：これまでの説明について質問等はあるか。

事務局：先ほどの資料説明で、市有建築物の耐震化について、これからも取組を継続していくということを記載しているが、実際には、北九州市の公共施設マネジメント計画において、今後は、

維持費などを勘案し、管理棟数を減らしていく方針としている。そのため、継続して使用する施設の耐震化はおおむね完了しており、今後は、老朽化したものについては除却を進めていくという方針としていることから、耐震化を進めるというよりも、除却を進めて棟数を減らす方向にシフトしていくことになるとを考えている。

：また、特定建築物についても同様で、工場でいえば、プラントが多いなど、機能を止めることが難しいものについて、いきなり除却は難しく、機能を継続しながら耐震化を進めていくことになるが、老朽化の進んだ、例えば百貨店（例えば黒崎のメイト）などは、耐震化というよりも除却の方が現実的だと考えている。現時点で残存する老朽化した建物が耐震化率を落としているという面もあることから、住宅と同じように除却も視野にいれて促進していくことが現実的だと考えている。

座長：市有建築物と民間の建築物があり、市有建築物についてはコントロールしやすいと思うが、工場や百貨店などの民間の建築物についてはなかなか耐震化を進めるのは難しいと思う。空き家で所有者が分かっているものから、所有者が分からぬもの、誰が相続するかで揉めているようなものなど、建物によって状況は様々で、そのような建物の耐震化が進まず、耐震化率向上の阻害要因になっている可能性があるなかで、このような会議で、耐震化率を上げなければならないので、早く耐震化してもらえないかというように言うことができるのだろうか。

事務局：特定建築物について耐震化の目標に掲げているのは大規模なものであり、残り7棟という状況で、しっかりと促進の取組を進めていくことになる。それ以外の特定建築物についてはこれまでに引き続いて、補助などにより耐震化を促進していくことになるとを考えている。

座長：資料4のp11に耐震診断義務付け対象建築物について、耐震性が不十分な建築物が7棟あると記載されているが、耐震診断は実施済みなのか。

事務局：耐震診断義務付け対象建築物については、平成28年頃に耐震診断は完了している。中には廃止の予定になっている建築物も含まれている。また、大きな工場では、現在改修中の棟の工事が完了し、次に別の棟を改修する計画のため、未着手となっているようなものもある。

座長：工場にも耐震性が不十分なものがあるのか。

副座長：古い工場も多くある。

事務局：旅館と同じようなもので、母屋に増築を繰り返しているようなイメージが近いだろう。目標を設定して、そこに向けて、引き続き、所有者に対しての働きかけは行う予定で、行政としてできることはしっかりと取り組んでいく予定としている。所有者にも考えがあるので無理に押し付けることは難しい面もある。なお、目標の残り7棟については毎年継続して意向確認などを行っている。

座長：ちなみに話が逸れるかもしれないが、今回出された被害想定については、小倉東断層の近辺に立っている建築物が多いのだろうか。具体的に明言するのは難しいと思われるが。

事務局：県の地震に関する防災アセスメント調査の結果については、最大の被害が生じるケースとし

て戸畠のエリアが震源となる場合の予測が示されており、街中に近いところが被害が出るエリアになるといえるだろう。

- 座長 : ブロック塀はまだかなりあるのか。
- 委員 : ブロック塀に対する支援については、道路沿いのもののみが対象なのか。敷地境界まで拡充することは考えているのか。
- 委員 : (防災というよりは) まちづくりの観点になるので、敷地境界部分については所有者自身で解消する部分だと考えられる。
- 事務局 : 第三者への被害が生じないようにすることが第一目的である。
- 委員 : 資料4のp3に「(国基本方針の内容の1つに) 避難路沿道建築物の耐震化の可視化(マップ作成)」と記載があるが、北九州市で作成する予定はあるか。
- 事務局 : 市としてマップを作成する予定は今のところない。
- 委員 : 資料4のp11に「通行障害建築物」とあるが、「避難路沿道建築物」と同じなのか。同じであれば表現は統一した方がいいと思う。
- 事務局 : 確認の上、表現等について整理したい。なお、厳密には同じではなく、「避難路沿道建築物」については、防災拠点や交流建築物からの沿道であり、「通行障害建築物」については、大規模幹線道路からの道路ネットワークに基づいたものである。
- 委員 : 資料4のp18で目標が「平成」の表記になっているが「令和」の間違いだろう。
- 事務局 : 修正する。
- 委員 : 地震に関する防災アセスメント調査について、思った以上に被害が大きい結果となっていると感じた。市有建築物の耐震化はおおむね完了していることだが、木造住宅の耐震化率は87%となっているにもかかわらず、想定される被害状況が大きいような気がするが、そういうこと(耐震化率の状況)がきちんと想定されているのだろうか。
- 事務局 : 被害の予測は、国の南海トラフ等の地震被害の予測手法に沿って算出されている。耐震化率と被害想定が増えたことが連動するのかどうかについては、耐震改修されていることで被害が低減されるような効果も見込まれていると国の資料では説明している。
- 委員 : 全国よりも耐震化率が高いのに被害が大きく出ているように見えて、耐震化することがどこまで意味があるのだろうかと疑ってしまうような結果に見えてしまう。
- 事務局 : 耐震化により倒壊しないことと被害想定の全壊が概念的にうまくリンクしないところが難しいところである。また、北九州市の耐震化率が全国の耐震化率より高い状況だが、今回の地震の予測でいくと、ローカル的な事情があまり反映されない結果となっていると考えている。
- 委員 : 耐震化を進めるのであれば、この被害想定を出していいのかなと思った次第だ。あくまで感想である。
- : 木造住宅について、令和17年度におおむね解消ということだが、具体的には何パーセント

を想定しているのか。

事務局：国もおおむね解消という目標設定としているが、イメージとしてはほとんど100%に近い値になるとを考えている。しかし、数値として明確に示すことがなかなか難しいということでおおむね解消としたいと考えている。

委員：老朽家屋は今後も残っていくと思うので、おおむね解消もなかなか難しいという気はしているが、木造住宅の耐震化率は、現状の87%からどこまであげていくのだろうか。

事務局：具体的な値を示すのはなかなか難しいが、木造住宅の耐震化率を向上させていかなければ、結果的に「おおむね解消」という目標には到達しないと考えている。

委員：理解した。

事務局：おおむね解消を目指していくのだが、空き家で耐震性が不十分なものは残っていくことになるため、はたからみたら全体的に耐震化が進んでいないように見えててしまうことも考えられる。そういう意味でも具体的な割合を示すよりもおおむね解消ということを目標としていきたいと考えている。

委員：資料4のp9に能登半島の被害状況が示されているが、参考資料に掲載している熊本地震の被害状況ではなく、能登半島地震の方が新しい災害であるということで、こちらを掲載するという理解でよいか。

事務局：その通りだ。熊本地震と能登半島地震の被害状況はおおむね同じ傾向となっていると考えている。

委員：確かにそうだが、熊本地震の方が、木造住宅の被害の割合が高くなっている。啓発という意味では熊本地震の方がふさわしいのではないかと思う。能登半島では2007年にもかなり大きな地震が起きており、その際に耐震改修が進み、新耐震以外の建物も倒壊を免れたケースが増えたと思われる。北九州市も、西方沖地震を経験したが、北九州市内ではほとんど被害が出なかつたため、耐震改修の動機付けにはあまりならなかつたと思う。そういう意味では熊本地震の方が実態として近いのではないかと考える。

事務局：理解した。掲載方法については検討したい。

座長：続いて4章について意見などはあるか。

委員：資料4のp22の③リフォーム時における耐震化の誘導に「すこやか住宅改造助成」や「空き家リノベーション補助事業」の記載があるが、空き家リノベーション補助事業については、耐震性がある建物が前提となるのか。市が助成した耐震性が不十分な空き家が、倒壊した場合に耐震性のある住宅に被害を及ぼすと問題な気もする。

事務局：内容について確認して回答したい。耐震性がない空き家の単なるリフォームは対象外となっているはずで、耐震化を行ったうえでのリノベーションに補助ができる枠組みとなっているはずである。

座長：「老朽危険家屋」と「危険空き家」の違いはなにか。

副座長：「老朽危険家屋」は、現在居住者がいる家も含まれる。

- 座長 : 「老朽危険家屋」は居住者がいる、「危険空き家」は居住者がいないという理解でよいか。
- 事務局 : その通りだ。
- 副座長 : かなり老朽化している家屋はよくある。例えば、戸畠エリアなどでは土地と建物所有者が異なる場合が多く、住宅の改修を土地所有者が敬遠するというケースはよく聞く。また、そういう建物があるのは、密集住宅地で道路も狭いところというイメージがある。
- 座長 : そのような耐震化が難しい建物の耐震化ももちろん大切であると思うが、耐震化が速やかに進みそうなところからしっかり耐震化していくことが大事な気がした。避ける労力も限られていると思う。
- 委員 : 耐震化リフォームでいくと、密集地などで2項道路の場合に、道路が広がらないことから確認申請が通らないという問題もある。建物は頑丈になるが、まちとして耐震化が進んでいかないということになる。
- 事務局 : やはり、老朽化した危険家屋は除却を依頼することになるだろう。行政指導では、第三者に危険が及ばないように指導することになるため、除却か落ちかかっている外壁などの危険な部分を撤去するなどの働きかけにしかならないと考えている。改修して普通に使えるようになる建物ではないケースがほとんどだ
- 座長 : その他に意見等はあるか。
- 委員 : リバースモーゲージについて、資料4のp3の国基本方針のポイントにあるように、「利息の返済不要」という点が記載されている。p22に「リバース60」のような高齢者向けリバースモーゲージ型ローン」と記載していただいているのだが、この商品は耐震改修に限らず幅広に活用できるものであり、国のいう「利息の返済不要」という部分が特別な点であることから、そこが伝わるように記載内容にした方がいいと思う。p28にも同様の記載がある。
- 事務局 : 記載内容について再検討したい。
- 座長 : 資料4のp17の目標設定のイメージについて、目標が100%になっているが、先ほどの意見と事務局の回答を踏まえると、修正したほうがよさそうだ。
- 事務局 : その通りだ。
- 座長 : その他全体を通して意見等はあるか。
- 事務局 : ところで、先日の青森での地震を受けて、耐震診断等に関する相談が増えたということはないか。
- 副座長 : 今のところない。関西以西で地震が発生すると増えるイメージがある。
- 事務局 : 能登半島地震では相談が増えたようだ。
- 委員 : 青森の地震の住宅の被害状況がまだ出ていないというのもあるだろう。
- 副座長 : 木造住宅が壊れたという報道があまりないものもあるだろう。
- 座長 : お寺のような古い木造で、屋根が重たいような建物は何に含まれるのだろうか。
- 事務局 : 特定建築物に含まれるはずだ。

座長 : 大学院の授業で耐震について話をする機会があるが、熊本地震の被害を振り返ったときに、そういった古い建物に被害が生じていた。北九州市にもあると思う。小倉城は耐震化されているのか。

事務局 : 耐震化は完了しているはずである。

委員 : 資料4のp27で福岡県のホームページを紹介していただいているが、トップページの方に目が行くような気がするので、工夫が必要かもしれない。

事務局 : どこからアクセスするかを示したかったが、トップページは不要かもしれない。

座長 : 耐震シェルターの導入実績はあるのだろうか。

副座長 : 扱ったことはない。

事務局 : 以前、耐震シェルター向けの補助はあったが、需要がなかったように記憶している。設置に関する相談はあるのか。

副座長 : 耐震シェルターではなく、寝室だけを頑丈にしたいという相談はある。しかし、このケースでは補助を受けることができない。

座長 : 圧迫感が生じたり、出口や窓など使っている家を多少なりといじらないといけないということがあるのかもしれない。

委員 : 青森の地震の報道を見て、家族との話題に挙がったが、地震発生時の映像で、携帯に地震予測のアラートが鳴っても机の下に隠れた人が誰もいなかった。

副座長 : とっさに動けなかったのだろう。

委員 : そうなのかもしれない。例えば、市で防災訓練は実施しているのか。

事務局 : 市では毎年実施している。実際に机の下に隠れるようなこともしている。

副座長 : 例えば、起震車では、家具が固定されている。しかし、実際は、椅子などは地震が発生すると、飛んできそうで怖い。

事務局 : 家具転倒防止補助はあるのだろうか。

副座長 : 補助はない。そういった製品があるという紹介のみだ。

座長 : 啓発がなかなか難しそうだ。

: 全体を通して意見等はあるか。計画期間の令和17年にはまちも大きく変わっていることだろう。

委員 : リフォームにも除却にもお金がかかる。

座長 : 耐震改修が載っているリフォームの本をみると、新築くらいのお金がかかるようなケースもある。自アリ被害などがあるとコストが余計にかかる。建て替えるかどうか含めコストで結局決まるという感じなのだろう。

事務局 : 昭和56年以前というのは、築40年以上ということで、建て替えにシフトするような住宅となる。リフォームと建て替えを検討した際に、コストが近いのであれば、建て替えを選択しやすくなるよう、除却を拡充している。

- 副座長 : 近年、新築の価格が高くなっているので、今あるものを改修するというニーズも増えていく。
- 委員 : 減築という考え方もありえるので、それに対して補助があるとよいかもしない。子どもが独立したあとに、必要な部屋だけ残して改修して補強するというのも考えられるだろう。
- 事務局 : 国では高齢世帯の家と子育て世帯をマッチングするという取り組みも行っているようだ。
- 委員 : アイデア的にはいろいろできそうだ。
- 座長 : 減築もしっかりとやれば耐震改修になるはずだ。
- : 何か全体を通して意見はあるか。
- 委員 : 地震に関する防災アセスメント調査の被害想定の「全壊全焼」について、燃えてしまうのはなかなか防ぎようがないが、耐震化だけでなく、防火性も大事ではないか。
- 事務局 : 感震ブレーカーの話題もあったが、耐火性能を向上させることが考えられる。
- 座長 : 気になったが、結構難しい点だと思う。
- 座長 : 本日を総括すると、県の地震に関する防災アセスメント調査結果について、耐震化が進んでいるにも関わらず、被害想定がこんなに大きくなるのかという意見が挙げられたが、計画に盛り込むのは難しいということを確認した。
- : また、過去の被害からの教訓として、能登半島地震よりも熊本地震の方が過去の地震被害がない状態の災害ということで、こちらの方が参考になるのではないかという意見が挙げられた。
- : 次に、補助の対象について、どういった条件であれば使えるのかといったことを整理してはどうかという意見が挙げられた。
- : 次に、リバースモーゲージについて、国が言っている「利息の返済を不要とする」ということを記載した方がよいという意見が挙げられた。
- : 次に、公共建築に目を向けると耐震化するというよりは除却を進めるということ、木造建築も老朽化したものについては、補強だけでなく除却や減築の視点もあるという話題も挙がった。
- : 以上で、進行を事務局にお返しする。

(4) その他

- 事務局 : 本日のご意見については、整理して、計画に反映していきたいと考えている。次回は最終的な素案を示す予定で、日程は令和8年2月2日の午前10時からとしたい。

以上