

第1回 北九州市耐震改修促進計画の改定に係る検討会

議 事 録

日 時：令和7年10月31日（金） 15：00～17：00

場 所：北九州市庁舎3階特別会議室A

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
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

※五十音順 敬称略

会議次第

1. 北九州市挨拶
2. 検討会について
 - (1) 検討会の位置付けと構成員について
 - (2) 座長・副座長選出
3. 検討会議事
 - (1) 検討スケジュール、現行計画の概要と取り組み状況について
 - (2) 耐震化率の推移、将来推計等について
 - (3) 計画改定の方向性について
 - (4) その他

議事要旨

座長・副座長選出

※「北九州市耐震改修促進計画の改定に係る検討会開催要綱」第4条第2項に基づき、構成員の互選により、城戸構成員を座長に選出した。

※「北九州市耐震改修促進計画の改定に係る検討会開催要綱」第4条第3項に基づき、座長の推薦により首藤構成員が副座長に推薦され、他構成員の同意を得た。

3 検討会議事

(1) 検討スケジュール、現行計画の概要と取り組み状況について

事務局 : 資料3～5の説明(略)

委員 : 事務局の説明に対して質問等はあるか。

委員 : 資料が公開されるということで、スケジュール案について訂正をお願いしたい。福岡県計画に関して、令和8年7月にホームページ公表及び市町村説明とあるが、現時点で令和8年4月に施行予定であり、そのタイミングでホームページ公表及び市町村説明を行うことになる。

: また、資料5の耐震化の目標について、策定時の住宅の耐震化率は73.6%となっているが、住宅全体は85.2%ではないか。

事務局 : ご指摘の通りだ。

委員 : 計画について、第2回検討会において、計画素案の素案を提示するということがあったが、今回の議論をそれに反映させると理解してよいか。

事務局 : まずは計画の見直しの大きな方向性を固めたいと考えており、その点で今回の検討会のご意見を反映させていただきたい。あわせて、庁内にも同じ資料で意見照会を行っており、そこでの意見等も踏まえる予定だ。その方向性に基づき、施策を積み上げ、第2回検討会に素案のたたき台として提示する予定だ。

委員 : 理解した。

: ところで、資料5の耐震化の現状において、特定既存耐震不適格建築物の耐震化率が、民間で84.3%、市有で90.8%となっているが、市有について、耐震診断は終わっているということか。また、市有は民間に比べて対応がしやすいと考えるが、どのような建物なのだろうか。

事務局 : 補足資料の耐震改修促進法関連の資料に対象となる建物を整理した表があるが、住宅以外で不特定多数が利用する建築物で一定の規模以上が対象となる。市有については、実は、現時点で耐震化率は98%となっている。

委員 : 理解した。

事務局 : 次の議題にも関連するが、資料6について少し説明すると、特定既存不適格建築物の耐震化率は、平成26年度で85.9%、令和5年度で95.8%となっている。

委員 : 目標をおおむね達成しているようだ。

- 委員 : 資料5の現状で、危険物の貯蔵場等の用途に供する建築物の耐震化率が記載されているが、目標がないようだ。理由はあるのか。
- 事務局 : 計画の目標については、国の目標に沿って検討して定めてきており、危険物については国も目標が設定されていなかったため、市としても目標は定めていない。
- 委員 : ということは、危険物の貯蔵場等の用途に供する建築物に対しては特に取り組みは行わないということなのか。
- 事務局 : フォローアップということで状況を把握している。対象となる建築物は、工場内など一般の方が立ち入らない場所にあるものばかりだ。
- 委員 : 資料5に、建築物の耐震化を促進するための施策があるが、特に効果的だった施策はあるか。
- 事務局 : 直接的に効果のあった施策は耐震化に関する補助である。木造住宅の耐震診断や耐震改修の費用に対する支援、特定建築物であるマンションに対する支援を行ってきており、直接的な効果が出ている。また、セミナーや消防による学校での啓発活動なども耐震化の促進につながっていると考えている。
- 委員 : 耐震化の補助については、共同住宅について賃貸で耐震診断の上限が150万円など、かなり思い切った金額設定だと認識している。また、資料5(2)イにある特定建築物の実績について、具体的な用途を教えてください。
- 事務局 : 本資料記載の実績は、国の緊急促進事業を活用し、県と一緒に補助を行っている日本製鉄の工場のことだ。他にも、専門学校の建物の耐震改修に補助を行った実績もある。
- 委員 : 他に質問等はあるか。
- 委員 : 平成28年度の耐震推進協議会立ち上げ以降、今はないがリバーウォークにあった西部ガスの施設を借りて市民向けの普及啓発イベントを年に2回開催してきた。市にも起震車を要請して、かなりの人が集まっていた。協議会立ち上げ直後の5年間は集客できずかなり苦労した。西部ガスの施設を使うようになり、防災食を扱い、またクイズの景品として耐震グッズをプレゼントすることで人がかなり集まるようになった。市政だよりでのイベント告知の掲載も集客が伸びた一因である。その結果、平成28年度以降の相談件数は463件であり、実際に耐震調査を実施したのは196件となった。コロナ禍で若干減ったが、去年の能登半島地震など大きな地震が起きると、問い合わせが急増した。しかし、協議会会員企業は、それぞれの事業がある中でボランティア的に対応していることもあり、相談いただいても数か月お待ちいただくという状況もありえる。
- 事務局 : 今ご紹介いただいた件は、資料5にも1 建築物の耐震化への取り組み(1)住宅の耐震化 イ.連携に記載している内容が該当する。
- 委員 : 北九州市は地震が少ないこともあり、地震が多い地域よりも市民の関心が高くないということはあるのだろうか。
- 事務局 : 平成21年度の当初計画策定時は、地震が発生する見込みも少ないという想定だったが、福岡県西方沖地震や熊本地震が発生した。特に熊本地震は影響が大きく、熊本で

あのような大きな地震が発生するのであれば、北九州市でも起きるかもしれないと関心が高まってきた。

委員 : 避難路沿道建築物について、現状を把握しているのだろうか。

事務局 : 補足資料で国の基本方針の見直しに関連する部分で、緊急避難路については、大きな地震発生時に沿道に立つ建築物が倒壊して道を塞ぐこととがないようにするということだが、平成 28 年度に対象となる建築物は把握しており、う回路が確保できることを確認している。このため、対象となる沿道建築物はあるが、特別な措置は行っていないというのが現状である。今回の改定計画においても、福岡県と連携して取り組むこととしており、現時点では、ルートの義務付けまではやらないとお聞きしているので、新たなルートが指定されれば、現状を把握したうえで、現計画と同様に取り組んでいくということを考えている。

委員 : 現状、緊急時に輸送路が閉塞するおそれのある建築物がないということか。

事務局 : 閉塞する可能性のある建築物があったとしても、う回路が確保できると判断している。

委員 : 理解した。

委員 : 他に質問はないようなので、次の議事に移る。

(2) 耐震化率の推移、将来推計等について

事務局 : 資料 6～8 の説明 (略)

委員 : 能登半島地震をみて、明らかに少ないのだが、それでも新耐震基準の建物も倒壊・崩壊するようだ。

事務局 : 建築時期が 2000 年前後で被害に差が出ているという調査結果になっているようだ。

委員 : 木造住宅で金物が増えたことが大きい。

事務局 : 金具の経年劣化や過去に経験した地震による影響が蓄積したことも要因としてあるといわれているが、検証があまりできない。

委員 : 施工の質も影響がないとはいえないだろう。

事務局 : 建物もどんどん老朽化はしていくので、その影響というのも大きいだろう。

委員 : 旧耐震基準の建物についてもきちんと作られたものはそこまで被害は大きくない。やはり金物が増えたことで倒壊・崩壊は少なくなった。

: 質問だが、資料 7 で空き家が増えていると読み取れるが、高齢者が増加し、その家が空き家になっていっているのか。

事務局 : 北九州市の特徴として、人口は減っているが、世帯は増加している中で、高齢者が多いということに加え、若者が転出している状況で、親の家が空き家になってしまうということが要因として大きいと考えている。データで言えば、新築による増加と滅失の差し引きで空き家を算出している。本来であれば、新築を建て世帯分離して子世帯が住むということで、世帯が増えていくのだが、親世帯がお亡くなりになって家が空き家になるということだ。

委員 : 余談にはなるが、耐震状況の調査を行い、耐震化の見積もりを作成し、市の補助が 100 万円もらえると説明をしても、子どもが関東などに転出しており、そんな金額があれば、老人ホームに入るといことを言われることもある。

委員 : 今回の計画の主なターゲットは、旧耐震の住宅だろうが、空き家も対象に含まれるのか。

事務局 : 空き家が発生しないように誘導ができればよいと考えている。その点については次の議題でご意見をいただきたいと考えていた。住宅の耐震化率の計算上、居住している住宅が耐震化されたものかどうかの率であるため、空き家を除却しても耐震化率には影響はないということになってしまう。北九州市の耐震化率は 9 割を超えているということ胸を張って説明しているが、まちなかを歩いていると、古い家もかなり残っており、本当に耐震化率のように耐震化が進んでいるのかと思う方もいると考えられることは理解している。居住世帯のある住宅つまり今使われている住宅の耐震化率という風に考えてもらう必要がある。

委員 : 令和 5 年で、耐震性なしが 2.6 万戸となっているが、旧耐震から「診断○」と「改修済」を引いて算出するのだろうか、値がそうならない。

事務局 : 万の位で四捨五入をしているので、誤差が生じている。

委員 : 「診断○」というのは診断した結果、耐震性があるということか。

事務局 : 旧耐震の住宅で耐震性能を把握していないものはかなり多い。そこで、統計情報から、耐震診断を行った住宅のうち、何割の住宅が耐震性能があるという推計を行い、算出したものとなっている。

委員 : 理解した。

委員 : 我々としても、相談のあった 463 件すべてについて、耐震性の有無を出しているわけではない。

委員 : 正確な耐震性のある住宅の数というのはわからないということだろう。経年劣化で耐震性能が劣ってくるということは考慮されるのか。

事務局 : 耐震診断を行えば、経年劣化も踏まえた耐震性能の確認ができるが、推計上、それを全数で把握することは難しい。

委員 : 住宅は持ち家も借家も含まれているのか。

事務局 : その通りだ。

委員 : 耐震性なしの住宅が 2.6 万戸あるが、その築年数分布というのは持っているのか。例えば古い住宅が多いのであれば空き家になるのも多いというような考え方もできるかもしれない。

事務局 : 昭和 56 年以前という区分で推計しているので、内訳までは推計できていない。

委員 : 理解した。

(3) 計画改定の方向性について

事務局 : 資料 9～11 の説明 (略)

委員 : リバースモーゲージについて補足してもらえないか。

委員 : 通常の住宅ローンでは、融資を受けた場合、元金と利子を毎月返済していくことになるが、リバースモーゲージの場合は、元金は返済せず、利子のみの返済となることが特徴だ。元金は、所有者が亡くなった際に、その物件を処分して返済に充てるということが基本の仕組みとなっている。その中でもリバース 60 は、民間の金融機関がそういう融資を行った際に、最後の返済時の保険的な部分で、民間の金融機関に金融支援機構が一旦、元金をお支払いして、物件を処分等により回収するというところを行っている。ただし、利子については毎月支払いが必要で、まとまった金額の融資を受けると、それなりの利子の支払いが必要になるということにはなる。なお、今回、その利子に対しても補助を充てる支援も行っている。そのため、高齢者は手出しが全くない、ほとんどないという状態で利用することが可能になる。また、耐震改修は、限定された部分の工事であってもかなりの費用がかかるが、例えば、高齢者の方はキッチンや浴室などを改修したいと考えている方も多く、この商品では、担保評価の範囲であれば、そういった工事も含めて融資を受けることができるということで、今までよりも使いやすいものとなっている。また、始まったばかりのもので、案内を行っているところであり、10月時点で全国49の地方公共団体で要綱等を改正して取り入れていただいている。是非活用してもらいたい。

委員 : 耐震改修が必要な古い住宅でも担保価値が確保できるのか。

委員 : 担保評価は、立地など土地のウエイトがどちらかといえば高くなる。

委員 : 理解した。この商品は新しいものなのか。

事務局 : リバースモーゲージというものは前からあったが、それと耐震改修が結びついたということは新しい取り組みである。

委員 : 木造住宅がポイントであると感じるが、資料6で、木造住宅の耐震化率が鈍化しているようにも見える。耐震化率を上げるのはかなり大変だと思う。これまでの対策を引き続き進めていくことにはなるのだろうが、例えば、除却を進めるのは大変なのだろうか。

事務局 : 実は、来年度の予算を確保するなど、除却を促進するような取り組みを拡充することを検討している。先ほど説明でも申し上げたが、これ以上住宅に費用を掛けたくないという意識がある一方で、子世代に迷惑をかけたくないという思いもあるという声もよく聞いている。改修して長く住めるようにするというのではなく、自分の代で除却したいという方もかなりいるようだ。そのため、除却という視点も必要だという風に考えているところだ。

委員 : 補助金をもらうためには、住宅全体の改修が必要になる。そのような資金はないので、自分が生活する部屋だけ手を入れたいということで、好き嫌いはあるかもしれないが耐震シェルターを入れようとしても、それに対して補助金はないということもある。また、子どもが戻ってくる予定がないので、住宅を除却したいが、その費用もないということも聞く。

委員 : 自分が寝る部屋だけ安全に改修するというのは耐震改修に含まれないのか。

事務局 : 耐震化率につながる耐震改修ということにならない。

委員 : 減築により耐震性能が向上するということがあるが、この場合はどう考えるのか。

事務局 : 減築した結果建物全体の耐震性能が確保できたと確認できれば耐震化率が上がることになる。

委員 : 資料6で、木造住宅(戸建)の耐震ありの戸数が平成30年から令和5年で減っているのは、何らかの形で除却されたということなのか。

事務局 : 耐震性のある住宅も除却されているケースがあるので、それも影響しているとは考えられる。

委員 : 空き家になったものが減っているというのものもあるだろう。

事務局 : それ以外にも、木造住宅からマンションに住み替えた場合も木造住宅が減ることになる。耐震性ありの戸建てが空き家になっても数字としては減ってしまうということもある。このように細かく読み解いていくのは難しい面がある。

委員 : 耐震改修費用というのはおおよそどのくらいの費用が必要なのだろうか。

事務局 : おおよそ約200万円が平均的な金額だと思われる。

委員 : その金額に対して補助を行っているということか。

事務局 : 補助金について補足すると、木造住宅に対して上限115万円かつ補助率5分の4としている。

委員 : 耐震化率を上げるためには、耐震性のない住宅をいかに減らすかということしかないのだろう。

委員 : 除却に対する補助はあるのか。

事務局 : 補助はすでにある。居住している住宅であり、耐震性のある住宅に住み替えるという要件を設けている。上限30万円の補助としている。資料5の1 建築物の耐震化への取り組み(1)住宅の耐震化 イ. 支援に記載しているものが該当する。

委員 : 今後も継続していくということか。

事務局 : その通りだ。また、拡充に向けて内部で検討をしている。

委員 : 補助事業の基準は市独自のものか。

事務局 : 国の防災安全交付金に則って、国や県から一部補助いただきながら、市から補助を行っている。

委員 : 福岡県からみて、北九州市の補助はどうなのか。

委員 : 県内でも補助額はかなり高いといえる。また、マンションに対する補助が特徴である。このマンションの補助はまだ行っているのか。

事務局 : 継続して行っている。ただし、年間に相談が3件ほどあるが、なかなか先に進まないことも多い。重点的に木造戸建ての耐震化率向上に取り組みたいという方針もあり、マンションへの補助については、一定の予算を設けているのではなく、要望を受けて、予算要求を行っているというのが現状だ。

委員 : 戸建てとマンションでは耐震化の流れや周知方法も異なるだろうが、ぜひ続けていくとよいのではないか。

委員 : 手すりをつけるなどの高齢者対応への補助があると思うが、耐震化をそういった補助

とタイアップすることも効果的ではないのか。

事務局 : 現状、バリアフリー化ではないのだが、省エネ改修を耐震改修とあわせて行うことで補助金を上乗せするという補助金は用意している。

委員 : 耐震改修にお金を掛けたくない方は高齢者が多いので、高齢化対応と組み合わせた補助があるとよいかもかもしれない。

事務局 : 耐震改修の相談を受ける中で、介護保険の活用ができるケースでは、一緒に検討するよう働きかけは行っている。こうした他の助成制度との連携を効果的に行うことが必要と考えている。

委員 : 他になければ、全体を通して、ご意見等はあるか。

委員 : 資料10で、「密集市街地における耐震化の促進」において、「街区での防災の視点から、普及啓発を図る」とある。地震後の通電火災というのはかなり深刻な問題だと思う。特に密集市街地では、通電火災に備えるということで、耐震ブレーカーの設置などを進める取り組みなどはないのか。

事務局 : ご指摘いただいた点については重要な視点であり、補助については予算的な制約もあるが、まずは必要性が伝わるような取り組みを進めていくことが重要だと現時点で考えている。

委員 : また、資料10で「木造住宅の耐震性能検証法」について、建築時期が2000年以前のもものが対象になるのだろうが、具体的には、耐震性があるかを検証するという事なのか。

事務局 : 耐震性能検証法は国が定めた方法だ。検証は、まず、所有者地震がセルフチェックを行うことになっている。そこで、問題がありそうな場合は、専門家の診断を受けるというフローになっている。そのため、まずは、所有者に対して、セルフチェックを促すよう周知を図っていくことを考えている。

委員 : 理解した。

委員 : 耐震改修を行うということは、今ある住宅を長く使うということになるが、この計画は2035年までの計画になるということで、2000年以前の建物は、計画期間最終年には築35年以上ということになる。その耐震性のない住宅をこの10年間で耐震化したところで、築35年以上ということになるということだが、人口が減っていく中で、そのような古い住宅をストックとして残していくということになるので、例えば、子世代が戻ってきてその耐震化した住宅に戻ってくるという仕組みも必要な気がしている。耐震化率が数値的に上がっていくのかもしれないが、実際、空き家がどんどん増えていくということになってしまう。

事務局 : 実際、旧耐震の建物はもっと古いものもかなり多い。その耐震化を進めている状況なので、2000年以上の新耐震の住宅についても支援を行っていきたいが、まずは旧耐震に対する支援を行っていきたいというのが現状だ。そのため、まずは耐震性があるかどうかをまずセルフチェックしてもらおうということになる。また、改修してどこまで使うかという視点は確かにある。そこで、今回、除却の視点が必要だと考えて、検討を進めているところであるが、手入れされた住宅は古い住宅でも長く使えるな

ど、物件によって事情が異なることもあるので、選択肢を用意するということが市として重要だと考えている。

委員 : 全体的なまちづくりという視点で、人口が減ってもそれなりのまちになっているということがアピールできて、人が戻ってこれるという環境を作れるとよいと感じた。リノベーションも耐震化に合わせて増えていって、きれいなまちになっていくとよいと感じた。

委員 : 密集住宅地の話題もあがったが、まちが一気にできて一気に古くなっていく中で、どう新しくしていくかということも考える必要があるので、大事な視点だろう。

事務局 : 耐震化の目標値については「おおむね解消」でよいか。それとも具体的な数値を掲げることも考えた方がよいだろうか。上位計画となる県計画はどうするのだろうか。

委員 : 県計画については、第2回検討委員会の資料で示したところだ。年と年度の違いはあるが、市が今回提示した目標と同じ内容とする予定だ。国に合わせて特定建築物ではなく「要緊急安全確認大規模建築物」を目標として設定する予定である。除却や新築で分母も分子も変わる率の目標は、状況によって値が上下することもあり、分母がはっきりとしている「要緊急安全確認大規模建築物」にターゲットを絞りたいと考えている。

委員 : 事務局案の「おおむね解消」でよろしいのではないかと思う。

一同 : 異議なし。

委員 : 本日の議事は以上となる。本日の議事を振り返ると、最初に現状を説明いただき、耐震化率の推移などについて確認した。最後に、今後どうするべきかということで、我々の意見としては、これまでの取り組みを引き続き推進することについて特に反対意見はなかった。それに対して、新しい取り組みとして、リバースモーゲージや除却といった取り組みを強化していき、耐震性能のない建物を減らして耐震化率を上げていくということになったと思う。その取り組みを推進するため、他の補助金とのタイアップなどで、高齢者などお金を出したくないと感じている方のハードルを下げていくことがよいのではないかということ、また、まち全体を考えた取り組みとしていくことが必要という明るい話題もあった。最後に、目標としては具体的な値ではなく「おおむね解消」を掲げることを確認できた。

(4) その他

事務局 : 次回検討会の日時は12月15日(月)15時からを基本に進めたい。

以上