

## 第3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8年2月2日（月） 10：00～12：00

場 所：北九州市庁舎 12 階 121 会議室

出 席：阿部 吉男 （独法）住宅金融支援機構 九州支店長

岡田 知子 西日本工業大学 名誉教授

城戸 将江 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（副座長）

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

##### 検討会議事

- （1）第2回検討会等の意見と対応について
- （2）北九州市耐震改修促進計画改定の素案について
- （3）今後のスケジュールについて

# 議事要旨

## 検討会議事

### (1) 第2回検討会等の意見と対応について

事務局 : 資料1について説明(省略)

委員 : これまでの説明について質問等はあるか。

委員 : p 9の熊本地震及び能登半島地震による被害状況について、私の意見を取り入れていただきありがたい。なお、熊本地震と能登地震のグラフの位置が逆になっていると思う。

: また、通行障害建築物について、p 11では、特定既存不適格建築物が約340棟となっているが、同ページの上の表の一般の特定建築物の耐震化率の変遷では、令和5年度末の昭和56年以前の建築物が2,321棟で、そのうち耐震性ありを除くと289棟となり、通行障害建築物の方が多くなっている。確認が必要ではないか。

事務局 : 福岡県計画の改定で示された県内全体の棟数から北九州市を抜き出したものだ。内容を再確認したい。

委員 : 通行障害建築物全体で340棟ならわかるが、既存耐震不適格建築物が340棟というのは多すぎる気がする。

: 次に、庁内検討会の意見6に関連して、建替え議決要件では3/4と記載しているが、耐震改修の必要性にかかる認定の大規模な改修を行おうとする場合の議決要件は「多数決」となっている。1/2という表記で揃えた方が分かりやすいのではないか。

事務局 : 法文なども参考に、「多数決」という表現にしている。

委員 : 国交省も1/2という表現を使って説明しているようだ。

委員 : 区分所有者ではなく、あくまで出席者のうちということで何人来るか分からないことを考えると、1/2ではなく「多数決」と表現することも理解できる。

委員 : この表の1行目と2行目の文章が似ているので、表現を揃える方が良いのかもしれない。

事務局 : 表現については、事務局の方で再整理したい。また、p 12の④市有建築物の耐震化の現状は、p 11の①多数の者が利用する建築物に含めて、住宅や学校などの区分も少し細かく示してもよいのではないかと考えている。こちらについても、事務局の方で再整理したい。

委員 : 庁外意見1の事務局方針に「支援・啓発に係るツール」とあるが、どのようなものなのか。

事務局 : 具体的な内容はこれから検討する予定だが、数年前に実施した戸建て住宅所有者向けアンケート調査において、耐震化しない理由として、高齢ということでこれ以上住宅にお金を掛けたくないと思う方が8割を占めていた。それを受け、除却への支援に注力することにした。そのような耐震化を行うことをあきらめている方が重い腰を上げることを後押しするために何かしらできないかと考えている。来年度に具体的な内容を検討したいと考えている。

委員 : 理解した。

: ところで、減築による耐震化が現行の補助制度でも可能ということだが、防火性の向上なども含め、何に対してどの程度の補助が出るかということがわかるようなものがあるといい

と思った。一つにまとめるのはなかなか難しいとは思いますが、どのような支援があるか一目見てわかるとよいのだろう。

- 委員 : 庁外意見9のリバースモーゲージの紹介について、具体的にはどのように修正したのか。
- 事務局 : p22 で緑と青で囲んだ箇所になるが、年齢によって適用条件が異なるということがあり、「無利子（低利子）で利用可能な」という表現に見直した。
- 委員 : 利子補給を前提とした記載内容となっており、確かに、金融機関の商品や時期によって利率が異なるため、無利子の場合もあれば、利子が残る場合もあることから、この記載の方が良いと思う。なお、利子補給の開始はいつの予定なのか。
- 事務局 : 次年度から開始できるよう木造住宅除却への支援と併せ、要綱・要領の改正作業を進めていきたいと考えている。
- 委員 : 庁内意見2への対応で「自助、共助、公助」という表現がなくなったが、残してもよいのではないかと思う。
- 事務局 : 地域防災計画に記載を揃えるという危機管理課の意見で、「多様な主体が協働を図りながら」という表現に見直している。「自助、共助、公助」という考え方をやめるというわけではない。
- 委員 : 確かに、今回の修正案の「多様な主体が協働を図りながら」という表現の方が、より幅広い主体が関わると読める。「自分が」という部分が薄くなっているようにも感じるが、この修正案で問題ないと思う。
- 委員 : 次に、庁内意見5についても一度説明してもらえないだろうか。
- 事務局 : 市有建築物のうち、特定建築物にあたるものについて耐震化率を掲載してきたが、素案の中で、「特定建築物」であることをもっとわかりやすく表現してはどうかという指摘をいただいたため、今回の素案のように修正した次第だ。
- 委員 : 先ほど、④市有建築物を①多数の者が利用する建築物に移動するかという議論があったが、この庁内意見5への対応としても問題ないのか。
- 事務局 : p11 のタイトルにある「特定既存耐震不適格建築物」に該当するものになるので、問題ない。
- 委員 : 理解した。
- 委員 : 次に、庁内意見7の事務局方針（原文のとおり）については住まい支援室も了承しているのか。
- 事務局 : 意見7を含め、庁内意見に対する対応案については、関係課に対して事前に話をしており、了承はもらっている。
- 事務局 : ところで、先ほど説明したアンケート調査について補足したい。令和5年度に実施したもので、古い戸建て住宅団地の居住者を対象とした。耐震改修工事の意向について、意向なしが約6割となった。その6割に対して理由を尋ねたところ、約8割が年齢や今後の使用期間を考慮して、これ以上住宅にお金を掛けたくないという回答になった。この方たちに対して、何か働きかけを行いたいと考えている。その一つが意識啓発で、もう一つが、建替えや住み替えに対するインセンティブだ。古い家をなるべく残さないという方向にシフトできれば

と考えている。

委員 : 回答者の年齢階層別の傾向は出ているのか。耐震改修の予定について、高齢になればなるほど予定なしという傾向が出ればより分かりやすいと思う。また、どのような方が対象なのか。

事務局 : 手元の資料では年齢階層別にまとめたものはない。なお、対象については、旧耐震の時期に開発された戸建て住宅団地を対象とした。

委員 : 理解した。

事務局 : インセンティブについては高齢者を対象に取り組もうと考えており、啓発については、具体的な内容はこれから検討するが、わかりやすいパンフレットを作成するのも一つだし、それ以外にも何かできないかということで、来年度検討したいと考えている。お知恵やアドバイスをいただければありがたい。

委員 : 住宅を除却した後は、どこに住むのだろうか。

事務局 : 住み替え先として、公営住宅やまちなかの民間の賃貸住宅、建替えて二世帯住宅にするといったことも考えられる。耐震改修しても建物が古いので、その後どの程度使えるかわからないということであれば、これを機に新しい建物に更新したり、住み替えるということにつながるよう、除却費を支援するというのを考えた。

委員 : 我々の業界からしてもその方が良いと思う。今更、耐震改修はしないと考える人も多い。

委員 : 住宅団地ということで、郊外だと思うが、郊外の住宅団地は高齢化が進み、不便ということもあり、気持ちとしては、便利な都心に移りたいと考える人も多いと聞いている。除却を支援して住み替えに繋がればよいのかもしれない。

事務局 : 例えば、誘導区域内など住み替え先に条件も付けたい気持ちはあるが、条件が増えると足かせになる可能性もあり、まずは、住み替え先のエリアについては条件を付けない形とした。  
: また、古い住宅団地は敷地が広いこともあり、分割して分譲されるケースもある。除却費を支援することで、除却して分譲できるので、売却しやすくなるかもしれない。

委員 : 住宅を売却する前の除却費に補助が出るということで、更地にして売却できるということで、例えば、建替えを行うのが子どもでも補助は出るのか。

事務局 : 可能である。空き家の発生予防にもつながるという観点がある。しかし、子どもは帰ってこないということもよく聞くし、子に迷惑を掛けたくない、自分の代ですっきりさせたいという方も結構いるということもあり、自宅を除却して民間の賃貸に移るということもありなのではないかということで、耐震改修についてはすでに支援メニューがあることから、除却に力を入れようと考えた。除却にシフトし、耐震化率の母数を減らして耐震化率の向上に繋がっていきたい。ただし、現在、工事費がかなり上がっているため、補助金によるインセンティブがうまく働くかということはある。

## (2) 北九州市耐震改修促進計画改定の素案について

事務局 : 資料2、3、4について説明(省略)

委員 : これまでの説明について質問等はあるか。

委員 : 資料2のp1に記載の住宅の耐震化率及び不特定多数が利用する建築物の耐震化率が、p

10、11 に記載の耐震化率と揃っていないようだ。

: 次に、p 6、7 の地表震度分布図の凡例に断層の地表投影線とあるが、地形によって曲がっていたりする気もするが、このように直線になるものなのか。

事務局 : 福岡県の公表資料なので、模式的にある程度直線で示しているのかもしれない。

委員 : 前回の資料では、地表投影線という凡例はなかったようだ。

事務局 : 確かに、前回の資料になく、わかりやすいよう凡例に加えたものだ。

委員 : 断層はこのように直線になるのだろうか。断層がどこにあるかは気になると思う。

事務局 : 福岡県の「地震に関する防災アセスメント調査報告書」の概要資料には凡例として「地表投影線」の記載はないが、本編には解説が掲載されている。

委員 : 断層の線ではないということだろう。

事務局 : 断層の一番上のラインを指標的に表現したもののようなのだ。

委員 : いわゆる断層が走っているところではなく、地表投影線という違う意味を持ったものであるということなのだろう。この図は、印がある部分が震源地で、断層が揺れたらこうなるという想定図ということなのだろう。断層の位置ではなく、この震源が揺れたらこうなるというものとして理解した。断層そのものの位置は示さなくてもよいのだろうか。

事務局 : この図をみて、この四角に近い人は家が危ないという感覚にはなるだろう。

委員 : 断層の近くが危険なのは間違いないだろう。

事務局 : 四角の中に震源が出てくると想定したものである。今回、小倉東断層では、戸畑近辺の被害が大きいということになっている。また、震源の想定は 10km で想定されたものとなっているようだ。そういった想定のもと、地震が発生した場合に最大の被害がどうなるかというものを表現したものとなっている。

委員 : かなり専門的な内容なので、一般の方にとっては、「なんだか危なそうだ」くらいのことしかわからないかもしれない。そのため、そういった情報を載せるかどうかということになるが、一応、載せておいた方がいいのかもしれない。

事務局 : 震源位置の外なら大丈夫ということではなく、震度が大きい場所もあるということの方が知ってもらいたい。

委員 : 震度分布をみれば、震源地に関係なく、地盤が柔らかいところは揺れやすく、危ないはずだ。専門的な内容で、一般の人には理解しにくいかもしれない。

委員 : あくまで震源がこの範囲内である場合の想定で、震源の位置がずれたらまた変わるということだろう。ひと目で理解するのは難しい。

事務局 : あくまで地震が起きた場合に、震度が赤や黄色で表現されているエリアが大きく揺れる場所であることを理解してもらいたいと考えている。情報を減らすのもなかなか難しいと思う。

委員 : 情報を減らすと、何を根拠にということが見えにくくなるだろう。

事務局 : 発生確率についても、南海トラフ地震は 30 年以内に 60~90% で発生すると想定されているが、福智山断層は前回動いたのが数万年前というもので、発生確率もほぼ 0 から 3% とされている。

: p 3 の国の基本方針のポイントの表現方法や p 22 の 4) 建替えや住み替えに伴う除却の支援の記載文については、事務局で再考したい。また、再掲である p 32 の⑦空き家に対する

取組は、空き家そのものに対する取組ではなく、空き家を生じさせない取組であるため、うまく理解してもらえよう表現を工夫したい。

委員 : 当事者だと思ってもらうことが大事だろう。先ほどの断層に関する図についても、自分が住んでいる場所は大丈夫だということよりも、地震は実際どこでも起きる可能性があるということ認識してもらいたいというものだろう。また、市の政策について理解をいただき、耐震の取組をやってみようという風に市民に思ってもらうことが大事だと感じた。あくまで感想だ。

委員 : 自分の家だから放っておいてほしいと思うかもしれないが、他人に迷惑をかける可能性があるということを理解してもらう必要があるのだろう。

### (3) 今後のスケジュールについて

事務局 : 資料5について説明(省略)

委員 : これまでの説明について質問等はあるか。

一同 : 特になし。

委員 : 最後に一言ずついただきたい。

委員 : この計画で耐震化率が上がるとよいと思う。地震はいつ起きてもおかしくなく、地震や災害に対して意識高く持ってほしいと研究者がよく言っているが、自分の家がまさか壊れるわけはないと思っている人は多いだろう。

事務局 : 我が身の問題として考えてもらえればよいのだが、大きな地震が起きるたびに関心は上がったとしても、時間とともに持続しないという状況がある。特に熊本地震の時に市民の関心は高まった。そういった形ではなく、意識を高めていけるよう、重大な使命があるとの思いで、取り組んでいきたい。

委員 : 確かに、今年で熊本地震から10年という節目でもあり、意識が高まりやすいかもしれない。

委員 : 耐震診断にも補助金はあるのか。

事務局 : 県が補助し、安価で診断が可能となる仕組みがある。

委員 : 福岡県建築住宅センターが窓口となっている。

委員 : まずは耐震診断をすれば自分の家の耐震性能が分かる。建設年度だけでも新耐震化かどうかはわかる。

事務局 : 昭和56年以前ということで用意している支援を利用してもらえばいいが、先ほども説明したとおり、何もしたくないという方が一定数いて、診断すらもしないという方の住宅をどうするかという問題が大きいと考えている。

委員 : 地震が起きると、とりあえず耐震性の計算依頼はくる。

委員 : 危ないという結果になっても建替えなどにはならないのか。

委員 : 極端に危ないという結果が出た場合は、その旨を説明し、工事の見積もりを持っていくが、そのお金があれば、施設に入ってほしいと子どもに言われるというケースもある。耐震改修をすると、内装のやり替えなど付随した工事も必要になってきてしまうので費用が高くなってしまう。

事務局 : 低コストの工法などが必要になってくるのだろう。

- 委員 : 仮に施設に入所するとなった場合は、その住宅は空き家になってしまうことになるので、除却ということになるだろう。
- 事務局 : 仮に費用が安ければ改修を行うのだろうか。例えば、100 万が 50 万になれば改修を行うのだろうか。
- 委員 : 50 万円では耐震改修はできないと思う。
- 委員 : 施設に入らず、その家に住み続けるために、耐震改修やバリアフリー改修を行うということで、お金が必要だから補助金を活用するという流れは想像できる。
- 委員 : 耐震改修だけを行うことに気が向かない人でも、キッチンや浴室の改修は身近な改修工事なので、そのタイミングで耐震改修を行うということが考えられる。その場合、費用が高くなるので、リバースモーゲージや利子補給を活用して負担を軽減していただくという流れになっている。
- 委員 : 50 歳代くらいまではそういったニーズはあるように思うが、60 歳代になるとそうでもない。あと 10 年もこの家に暮らすかわからないということで、とりあえず耐震計算して、0.8 など 1 に近い値であればいいということになってしまう。
- 委員 : 旧耐震基準の住宅は築年数もかなり経っているので、今後何年住み続けられるかという視点でいえば、改修は難しいのかもしれない。
- 委員 : 建替えて耐震等級 3 などで地震が来ても耐えられることを目指して、まずは耐震診断を行うということなのだろうが、地震が来て、生命は助かっても、財産は失うことになるかもしれないということで、なかなか難しい問題なのかもしれない。また、改修したとして、何年住み続けられるかわからないということも難しい。
- 事務局 : 改修したら、何年使うのが普通なのだろうか。
- 委員 : 15 年から 20 年だろう。
- 事務局 : 旧耐震の住宅だと、改修すると築 60 年超でも使い続けるということになるので、建替えや住み替えの視点が重要になるだろう。
- 委員 : 確かに、そちらの方が現実的だろう。
- 事務局 : しかし、現在、解体費用も高くなっている。
- 委員 : 分別が厳しくなっており、さらにアスベストが出てしまうと解体費用がかなり高くなってしまふ。
- 事務局 : ここ数年でかなり値段が上がっていると聞いている。
- 委員 : 旧耐震の住宅の木材はしっかりしたものも多く、補強すれば使える住宅であるので、もったいないという気持ちもある。
- 委員 : 省エネ改修に補助金がしっかり出るので、耐震改修しながら省エネ改修というのもありえるだろう。
- 委員 : 長く住むこと考えると、高齢者だけでなく、二世帯などの組み合わせも踏まえた改修や建替えが必要になるのかもしれない。
- 委員 : 立地条件も重要だろう。
- 事務局 : 階段でしか行けないような敷地で建替えるというのは難しいかもしれない。
- 委員 : 建築確認も厳しいケースもあるだろう。

- 委員 :他に意見はないようだ。最後になるが、本日挙げられた意見への対応については、事務局に一任でよいか。
- 一同 :異議なし。
- 委員 :第1回から第3回までの検討会で、北九州市の耐震化率を確認しつつ、あともう少しの耐震化率をどのように向上させていくかということで、耐震改修をはじめ、老朽住宅の除却や空き家対策について、資金面の補助を含め、意外と系統的に整いつつあると思った。引き続き、施策を実行に移して、次回の改定時には、耐震化率が向上し、概ね解消できたということになるように頑張ってもらいたい。以上で終わりたい。
- 事務局 :次回の検討会は、パブリックコメント実施後のとりまとめができたタイミングでの開催を予定している。日程調整は改めてお願いする予定だ。最後に、建築指導部長より挨拶申し上げる。
- 部長 :今回の検討会が年度内の最後ということで、中締めということになる。おかげさまで、パブリックコメントに向け素案をまとめられる段階まで来ることができた。短時間で3回開催することになったが、協力いただき感謝申し上げます。国に準じた形だが、新たに目標を設定した。今後10年間で取り組む課題が見えてきており、簡単ではないということを重々理解しながら、新しいことにも取り組んでいきたい。個人的な願いとしては、この計画が10年後に完了し、改定することがないということになるように、頑張りたい。次回の検討会もよろしくお願ひしたい。

以上