

第14回京都市建築物安心安全実施計画推進会議（全体会議） 摘録

1. 開催概要

- (1) 日時 令和3年3月4日（木）から令和3年3月19日（金）まで
 (2) 場所 書面による意見交換

※別途、Web会議システムによる議事説明を実施

（令和3年3月5日（金）及び令和3年3月8日（月））

2. 会議意見一覧

■ 議題1 次期「京都市建築物安心安全実施計画」（案）について	意見者
【計画の趣旨、現状・課題等】	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 新型コロナウイルス感染症のまん延による社会の急速な変化について、建築行政における安心安全の面でも捉えておく必要があると考える。（病院では、感染が疑われる患者の初診とそうでない患者の診察が同じ空間で行われていることに問題がある、災害時の避難場所では、密にならないような、規模・構造上の対策、ネット通販の活性化への対応等） ・ これら昨今の社会情勢への対応や将来を見据えた視点を従来の計画に追加することが必要であると考えます。 	学識経験者
<ul style="list-style-type: none"> ・ 「課題」について、今後5年間の取組に関係する内容にとどまらず、中長期的な課題についても言及することが望ましいといえる。 	学識経験者
【将来像と施策（5本の柱）】	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱1、柱2について。「質の高い建築物の供給促進」が新しい柱として位置付けられているが、「新築」だけではなく、既存建築物についても質の高さは求められるべきではないか。柱2で既存建築物の安全確保について記載しているので趣旨は分かるが、柱1にも、既存建築物の観点をいれるべきではないか。 ・ バリアフリー条例の改正にあたり、たとえばホテルの通路幅で新築適合率を100%にする必要があるのか論議になった。「既存の建築物でも数値目標を掲げ、新しいバリアフリーの対策が浸透していくような政策とすべきである」という提案を協会としては行った。「既存建築物の良質化」を目指すような内容を今後含めていただきたいと思う。 	建築士事務所協会
<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱3について。京都の町並みが現代まで残されている背景には、ハード面での防災対策だけでなく、減災の知恵やコミュニティによる地域の防災能力によって守られてきたという側面がある。 ・ その文化が段々失われつつあるということについて、読み手に喚起する記載の工夫が必要である。 	学識経験者
<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱4について。ICTの活用は感染症対策にも繋がるという視点をキーワードとして取り入れてはどうか。ICTの活用で期待することは、効率化と感染リスクの軽減という2つの側面がある。 ・ プッシュ型の情報発信は非常に大切な視点である。ホームページに情報を載せてもアクセスがなければ意味がない。 	学識経験者
<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱5について。新たに追加された「事故災害時の迅速な対応」は非常に重要なテーマである。 ・ ICTの観点からは、地震被災建築物応急危険度判定のICT化は重要であり早急に取り組むべきだと考える。 ・ 災害時における文化財保護の問題は、国際的にも取組が進んでおり、歴史的建築物が多く存在する京都は特に先駆けて取組を進めるべきである。 	学識経験者

	<ul style="list-style-type: none"> 申請や報告に係る手続の電子化や耐震化を進めるうえでは、市として専任の部署を設置するなど、目的の達成に向けて強力的に取り組む組織的な体制整備が必要である。 行政に対して、昔よりスピード感を持った対応が求められているが、今後ますますその必要性が高まってくるだろう。 	学識経験者
	【進行管理等】	
	<ul style="list-style-type: none"> PDCA サイクルを行うそれぞれの主体を明確にすることが取組を推進するうえで非常に重要である。計画（車で例えると「車体」）をつくっても、推進主体（車で例えると「エンジン」）がなければ、取組は進まない。 	学識経験者
■	議題2 (1) 意見交換（推進体制（案）について）	意見者
	【良質化分科会（仮称）について】	
	<ul style="list-style-type: none"> 「良質化分科会」のテーマ設定にあたっては、既に進んでいる施策と併せて、コロナ禍の経験を踏まえた検討が必要である。 今後は、「環境（健康面を含む。）と文化の両立」の問題についても考えていく必要がある。 建築士会では、主に飲食店に対して換気指導を行う際に活用することを意識した、換気量の計算に係るマニュアル作成に取り組んでいる。コロナ禍において、換気について前向きに考えていくためのツールとして活用されることを期待している。 	学識経験者
	<ul style="list-style-type: none"> 「安全と文化の両立」、「環境（健康面を含む。）と文化の両立」、それらを包含する視点としてのSDGsの関係性を分かりやすく説明しながら施策を体系化することができれば、市民に対し訴求力の高い施策を実現することができると思う。 SDGsとの対応関係について、今のところ都市計画局ではあまり積極的なPRが行われていない。国全体としてSDGsが強く推進されている中、補助制度等についても、SDGsとの関わりをうまく見せながら発信することで、市民意識の啓発に取り組んでみてはどうか。 	学識経験者
	<ul style="list-style-type: none"> 「良質化分科会（仮称）」の主なテーマとして、「環境配慮」や「地域産木材の利用」が挙げられているが、本市会でも地球温暖化対策として部局横断、官民一丸となった取組推進が求められており、分科会での協働取組にしてはどうか。（省エネ性能に係る説明義務化に合わせた周知・啓発等） 	住宅室
	【既存建築物対策分科会について】	
	<ul style="list-style-type: none"> 国内の住宅市場は新築中心であり、維持管理に対する市民の意識は十分高くない。インスペクションの普及に向けては、流通時に必要性を啓発するだけでなく学校教育のプログラムに盛り込むなど、エンドユーザーの維持管理に対する意識を高めていくことが重要である。 	学識経験者
	<ul style="list-style-type: none"> 行政として定期報告を受けて終わるのではなく、定期報告の結果を分析して種々の施策に活用していくことが重要である。 定期報告対象の規模のビルにおいても住宅と同様、「食いつぶし型（スクラップアンドビルド）」の傾向が見られる。ビルの適切な維持保全を担保するものとして、定期報告制度は今後ますます重要となってくる。 京都市の建築行政は、「3条と12条で進めている」と言い切るくらいの勢いで取り組んでもらいたい。 	学識経験者
	<ul style="list-style-type: none"> 既存建築物については、住宅だけではなく非住宅に対する対策が特に重要である。 	建築家協会
	<ul style="list-style-type: none"> インスペクションについては不動産業界も普及に努めているが、十分に進んでいない。普及に向けては、補助金等によるメリットの付与が効果的と考えられるが、協会としても、安心安全の観点からも 	宅地建物取引業協会

	取り組みを進めていきたい。	
	【その他】	
	<ul style="list-style-type: none"> 類似する取組を進めている会議体や部署が複数存在する場合は、集約し、縦割りを解消することが必要になるが、その際、どれかを削るという考えではなく、合流させるという考えを持つことが大切。それぞれの人材を引っ張ってくることで縦割りを解消する手法として最も効果的である。 	学識経験者
	<ul style="list-style-type: none"> 最近、京都市の複数の部署で京町家に関連するテーマが取り上げられており、市民にとって分かりにくくなっている。 今後、他部局や外郭団体との情報共有・調整は一層重要になる。安安計画には類似する横並びの施策を繋げる使命があると思っている。相互の連携を強化する仕掛けを盛り込むことができればと期待している。 	学識経験者
	<ul style="list-style-type: none"> 分科会を再構成し、5本の柱をベースに分科会を設置・配置する推進体制については、特に異論・意見はない。当協会については、良質化分科会、既存建築物対策分科会の参画団体として記載されているが、求められている役割を担えないのであれば、分科会に参画する必要性はないかと考える。 	銀行協会
	<ul style="list-style-type: none"> 木造主体ではなく、鉄筋の建築に関する技術や法令・条例についても意見を交換できる場を希望する。 	建設業協会
■	議題2 (2) 意見交換（協働取組（案）について）	意見者
	【インスペクション等による既存住宅流通時の評価向上】	
	<ul style="list-style-type: none"> 車であれば「定期点検記録簿」を作成しておくことで売却時の売値が変わってくる。それが動機付けとなり、普段から意識して点検が行われる。建築物においても同じように、点検状況が流通時に評価される仕組みになっていけばいいと思う。 	学識経験者
	<ul style="list-style-type: none"> 当協会の想定役割として、「融資商品を検討する」「融資する仕組みを検討する」とあるが、当協会にそのような機能はなく、また社員銀行に対してもそのようなことを指示・指導する立場にはない。 	銀行協会
	<ul style="list-style-type: none"> インスペクションについて、普及に努めているが現在利用は少ない。金融・建築関係との協働の取り組みにより普及を進めていきたい。 	宅地建物取引業協会
	<ul style="list-style-type: none"> 売買やリフォーム時の瑕疵保険制度は、建物調査がセットになっていることから、保険制度を入り口にした普及・啓発も検討してはどうか。 インスペクションに関する課題や成功事例などについて、日本ホームインスペクターズ協会等にヒアリングしてはどうか。 	住宅室
	【市民相談から専門家を円滑にマッチングする仕組みの検討】	
	<ul style="list-style-type: none"> 行政が市民と事業者をマッチングする制度は、市民にとって役立つものであり、実現に向けて検討する意義があるといえる。京都市特有の事情や問題を踏まえながら他都市の例も研究し、検討していく必要がある。 京都市の既往の相談制度は、相談に乗ってもらった専門家に依頼しづらいものになっている。法制度や解釈の整理が必要な可能性はあるが、相談員に仕事を依頼できれば安心である。ビジネスに直結しなくても、建築士の自己研鑽・差異化が図られる仕組みを整理していければ良い。 町家の改修に伴うトラブルが度々起こっている。町家の専門家が見れば分かることも、入り口（依頼先）を間違えてしまったが故に取り返しのつかない状況に陥ってしまっている。専門家の選別を適確に行える仕組みが必要である。 宅建業法の所管は都道府県にあり、市の立場から直接不動産事業者を指導することはできないため、団体の協力を仰ぎながら取組を進 	学識経験者

	<p>めていくことになるが、今後、地域密着型の不動産事業者が評価され、エンドユーザーに選ばれる環境が形成されればと考えている。</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> この取組案はすぐにでもスタートするべきだと思う。ニーズに対応できる体制があるのに、所有者自身でそのチャンネルに辿り着くことができない状況はもったいない。 公平性の立場で行政ができることという観点で考えると、事務局の説明で例示されたように、「食べログ」的な感じでユーザーの評価を載せる方法も考え得ると思う。 	学識経験者
	<ul style="list-style-type: none"> 「1. 趣旨」及び「2. 想定役割」における「修繕費用」を「修繕費用等」へ変更することを検討願いたい。 (所有する不動産の担保価値があれば、修繕だけでなく、郊外の戸建住宅から都心部のマンションへの住み替えなども可能であるため。) 	住宅金融支援機構
	<ul style="list-style-type: none"> 神戸市の市民相談の事例があるが、相談制度の窓口担当者として相談を受けた専門家が、事業者としての仕事につなげてはいけないという京都市の制度体系について、市としてルールを作り、その後のフォローまでを役割とするような仕組みを考えられないか。 「市民相談」という大きな枠組みで書かれているが、相談にも種類がある。建築に関する初歩的な相談から、トラブル対応に対する相談、訴えたいというレベルまである。クレームを受けた業者さんからの相談もあり内容は幅広い。消費者団体にも入ってもらい、クレーム対応も可能なチームを組成すべきではないか。 	建築士事務所協会
	<ul style="list-style-type: none"> 市民相談に取り組む建築関係団体に建築家協会京都地域会が含まれていないのはなぜか。 	建築家協会
	<ul style="list-style-type: none"> 市民相談について、災害時にも含まれるのであれば、「これまで通り災害時を含む日常的な相談窓口の充実」と加えると良いのではないか。 	コンシューマーズ京都
	<ul style="list-style-type: none"> 今年度から、省エネリフォームについては、助成制度を活用した事業者リストを作成し紹介を始めている。 不動産を担保に修繕費用を融資する仕組みについては、リバースモーゲージやリースバックなどの既存の商品をどう活かしていくのかも含めて検討してはどうか。 	住宅室
	【建築物の管理に関するリーフレット等の協働作成，配布】	
	<ul style="list-style-type: none"> リーフレットの作成について、対象（読み手）を意識して作成したものは、有効に機能すると思うが、一般的に広く知ってもらいたい内容の場合は、広報手段についてもっと考える必要がある。情報発信の手法において、メディアの活用が最も効果を発揮すると思う。 	学識経験者
	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー関係機関に協力してもらえるのであれば、より広い視点で、空き家の把握や高齢者の見守りに繋がる取組を展開した方が、社会福祉上、一層効果が発揮されると思う。 	学識経験者
	【その他】	
	<ul style="list-style-type: none"> 協働取組（案）が具体的な内容で分かりやすく良いと思う。良質化や定期報告に関連する取組についても具体的な提案があったら良い。 	学識経験者
	<ul style="list-style-type: none"> 資料上は step 3 の段階で初めて「プロジェクトの運用改善」を行うような記載だが、PDCA による評価は毎年行うものであり、改善を繰り返すという考え方が各企画に共通して分かりやすく示されていると思う。 	学識経験者
	<ul style="list-style-type: none"> 定期報告に関して、未報告の建築物や、判明した不備が未是正の建築物に対しての、協働での取組が必要ではないか。 	コンシューマーズ京都