

第16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

■ 開催概要

- 1 日 時 令和4年8月2日（火） 午後2時から午後4時まで
- 2 場 所 京都市役所本庁舎1階 第3会議室
- 3 出席者 39名（内29名オンライン）

■ 要旨

1 開会

あいさつ【都市計画局 建築技術・景観担当局長】

2 議題

- (1) 推進会議の委員の変更について

【意見等】意見等はなし。

- (2) 令和3年度の実績及び令和4年度の実行予定

【意見等】意見等はなし。

- (3) 令和4年度建築物省エネ法・建築基準法等改正（情報提供）

【意見等】

○ 近本委員

大きく踏み切った改正内容だと思う。

省エネルギーの徹底と木材の利用促進という二つの柱が打ち出されており、省エネに関して言うと、新築は現行基準の適合率が8割を超えている状態だが、既存建築は現行基準適合率わずか13%しかない。住宅のグリーンリフォームローン制度が創設されたように、いかに既存建築物をターゲットにしていくかが重要だと思う。今回示された内容は、再生可能エネルギーの義務化にまでは繋がっていないが、経済産業省が従来から義務化を念頭に置いており、ZEH・ZEBの推進が大きなターゲットになっている。

○ 高田委員

脱炭素社会に向けて、建築業界では、まず、現在の問題認識の共有が必要である。そのうえで、最近、国土交通省から示された段階的な施策をどう評価するか、あるいはそれをどう実行していくかを、議論していくべきだと思う。

国土交通省の資料等を見ると、脱炭素社会に向けた段階的な施策は、実現性という意味では非常にうまく作られていると感じる。最終的には大きなことを成し遂げなければならないが、現実的に可能な範囲で色々なルールを作ろうとしている。しかし、建築業界で根本的な認識の共有が十分にできていない中、その問題点にも気付くことなく場当たりの対応が進行する危険を非常に強く持っている。

I P C C（気候変動に関する政府間パネル）の第6次評価報告書に、現在の気候変動問題の深刻さ

の論拠がはっきりと示されている。これを見ると、今の建物の作られ方や保全の仕方は根本的に見直さなければいけないと強く感じるが、建築業界ではそういった雰囲気がまだまだ共有されていない。同時に、脱炭素に向けた手段が地域の生活文化を破壊することへの危惧も大きい。

○ 近本委員

省エネルギー住宅について、新築は、ある程度、性能規定された部分があるが、リフォームの場合はプロセスと性能評価をリンクさせるのが非常に難しい。この部分を今後、国土交通省あるいは住宅金融支援機構が、実績を積み上げられていくと思う。

(4) 安心安全な既存住宅のストック形成に向けて

【意見等】

○ 神崎委員

建物状況調査を売主が依頼をして、劣化事象が認められた場合、そのままでは瑕疵保険にも入れず、売ることができない。この場合、劣化事象を直さなければいけないが、あくまで目視のみで劣化事象の有無を確認しているだけなので、雨染みがあった場合、仕上げ材の塗装あるいは仕上げ材を変えるなどの根本的解決にならない改修をして、「劣化事象無し」として判断される場合があると思う。この場合、次の建物状況調査時に、過去の経緯が分からず、「劣化事象無し」の建物状況調査報告書になる可能性がある。その結果、瑕疵保険に入れた場合、言葉は悪いが、優良誤認を招く危険性があり、不安を覚える。

よって、建物状況調査は、過去の建物状況調査の実施記録が全て残っていくようなかたちで運用されているものなのか。また、そういった運用がされていない場合、より安心なものを提供する観点から、国の制度ではあるが、京都市でも、福岡県の事例のように建物状況調査の記録を開示することなどはできるのか。

○ 京都市

建物状況調査について、地方公共団体は、現在、関わりを持っていないが、先程の御質問から、建物状況調査の履歴のようなものを行政が蓄積をし、オープンデータとしていつでも誰も見られる状態にすることは、昨今のデータベースやインターネットを使った技術で可能だと思う。行政では、情報の発信や蓄積、中身のチェックまでは難しいが、施策として取り組みは、これから検討・研究し、他の様々なことと絡めて、パッケージセットとして、御質問のようなやり方ができるのではないかと考える。

また、現在、建物状況調査の実施件数そのものが非常に少ない状況のため、実施する建築士の方、宅建業者、関係団体間で、どうすれば誤認を防止できるか検討することは重要だと考える。

○ 高田委員

インスペクション自体がなかなか実施されないことが、現状の問題であると思う。

○ 神崎委員

安心R住宅制度について、資料では「耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅等」と記載されている。安心R住宅における「耐震性がある」の意味合いについて、どうなっているのか調べたところ、旧耐震基準で建てられた住宅であれば耐震診断証が必要であるが、新耐震基準の住宅であれば、1981年以降に着工したという確認済証のみで、耐震性能があると認められるというものであったと思う。「耐震性がある」の実質を伴っていないのではないか。

○ 高田委員

安心R住宅の登録について、新耐震以降の建物の耐震性能が確認済証の建築年だけで判断されているケースがあるというご指摘ですね。

○ 京都市（後日確認）

安心R住宅調査報告書記載要領では、新耐震基準等に適合することを確認するための書類の一つとして、次の書類が挙げられている。

（引用：<https://www.mlit.go.jp/common/001215117.pdf>）

- ① 確認済証
- ② 検査済証
- ③ 台帳記載事項証明
- ④ 新築住宅に係る建設住宅性能評価
- ⑤ （新築）住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
- ⑥ 既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級が1以上）
- ⑦ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書
- ⑧ 構造計算書
- ⑨ 耐震診断結果報告書
- ⑩ 耐震基準適合証明書、住宅耐震改修証明書、固定資産税減額証明書、耐震改修に関して発行された増改築等工事証明書の写し

○ 公益社団法人 日本建築家協会 近畿支部京都地域会

環境配慮について、高气密高断熱でエアコンがどれだけ効くのか、太陽光パネル以外にも通風などいろいろあると思う。

勘違いかもしれないが、市のバリアフリーの制度について、宿泊施設を減らすために使われていることが何となくあるのではないかと考えている。このため、市の制度の学習や普及をするようなワーキンググループではなく、環境配慮の本質的な部分や、幅広い選択肢について、学習・啓発を検討するようなワーキンググループになればいいと思う。

(5) 定期報告制度の徹底による既存建築物の安全確保に向けて

【意見等】

○ 西野委員

今回の分析により、定期検査を行うことで、どの程度、要是正の指摘率が下がるのかを明らかにで

きた。定期報告データの有効活用は、定期検査の効果の定量的な理解など、政策や制度の検証のために重要だと考える。

定期報告制度については、報告率の向上だけでなく、その後の是正を徹底させる仕組みも大切だと思う。防火設備にかかわらず、建物には火災に対する安全性能を確保する様々な設備が使われているが、作動する信頼性は100%ではない。是正を含めた指導により、信頼性を高い状態で維持することが、火災安全上、非常に重要である。

○ 京都府建築士事務所協会（後日メールにて意見提出があったもの）

定期報告が未報告の建築物への指導強化について、目標と手順を明らかにし、毎年度の進捗状況を検証し達成するための道筋を明らかにすべき。

未提出1,100件に対してどのようなスケジュールで提出の催促を行うのか。例えば、5年間で何パーセントの達成を目標とするのか。達成手順はどのようにするのか。例えば、電話による指導、文書による立入検査の通知、その後立入検査といった手順で行うと思うがいかがか。

○ 京都市（後日メールにて回答したもの）

毎年度の達成目標（累積）は、京都市基本計画において定めており、令和3年度2,320件、令和4年度3,600件、令和5年度4,000件、令和6年度4,180件、令和7年度4,500件である。

目標達成のため、定期報告未報告の所有者等に対しては、電話や文書による督促及び立入検査の実施等、個別の働き掛けを行っており、今後も強化していく。

具体的には、報告年や用途毎に、文書通知の内容、電話連絡や立入検査のアプローチのタイミングや手法を変え、特に未報告の数が多い特定の所有者等に対しては集中的にアプローチを行う等、個別の働き掛けを実施している。

○ 高田委員

脱炭素社会に向けた取組について、課題解決に向けたステップが十分にできていないうえ、建築業界の間でも、問題の深刻さの共有ができていないと感じている。今後、分科会で議論していけたらと思う。

3 閉会

（京都市）

既存住宅のストック形成に向けて、昨年度から議論を行っているが、こういった手を打つのが有効であるか実績を確認しながら、引き続き議論を行いたいと思う。

学習啓発検討ワーキングについて、建築物の質の向上がテーマではあるが、まずは将来の担い手となる子供たちに、建築に興味を持ってもらうことが重要だと考えている。関係団体ですでに取り組まれている内容等を御報告いただきながら、進めていけたらと思う。

定期報告制度については、電子手続にすることで、より現場主義にシフトしていくことを、主眼としている。西野委員からの示唆も踏まえて、より制度の改善を図って行きたいと思う。