

第 1 8 回 京都市建築物安心安全実施計画推進会議



京都市建築物安心安全実施計画推進会議の目的

災害や建築物における事故から市民のいのちと暮らしを守るため、関係団体等が協働の下、次の活動を進める。

○計画に掲げる取組を推進する。

○計画の進化管理・点検評価・改善見直しを行う。

○建築物の安心・安全に関する普及啓発を行う。

第1部

これまでの取組と施策の達成状況について



推進すべき建築物の安全対策と質の向上に係る施策を、体系的に「5本の柱」に整理しており、それぞれが中長期に目指すべき将来像を掲げている。
その実現に向けて取り組む短期的施策、目指すべき成果と指標を設定している。

柱1 質の高い新築建築物の供給促進

柱2 既存建築物の安全性確保と活用促進

柱3 歴史的なまちなみの保全と防災性の向上

柱4 円滑な建築関係手続の推進

柱5 事故・災害時に迅速に対応できる環境の整備

柱 1 質の高い新築建築物の供給促進

<主な短期的施策>

(2) 建築物の品質・性能の「見える化」と活用の仕組みづくり

宿泊施設のバリアフリーに関する情報発信 【④】

宿泊施設と京都市の両者による「人にやさしいお宿情報」（ソフト面の取組を含めた宿泊施設のバリアフリーに関する情報）の公表に係る取組を令和3年度に開始した。

令和6年度の取組

公表施設の増加に向けた普及啓発を実施

計98施設公表
(令和5年度末時点)

自社のホームページ等での公表の例		
当施設のバリアフリー情報について		
【凡例】 対応あり (青色表示) 対応なし (灰色表示)		
当施設の特徴 当館は、眺望の良い風情ある旅館です。館内の利用でお困りごとがある場合はスタッフがお手伝いします。手話対応ができます。食事のアレルギー対応も一度ご相談ください		
分類	バリアフリー対応の有無	
便所	 車椅子使用者用	 車椅子使用者配慮
	 オストメイト	 L型手摺付き洋式
1階の共用部分に車椅子使用者用WCやオストメイトを設置しております。		

(3) 地域と調和した建築計画の誘導

宿泊施設と地域との調和のための「事前説明手続き」の実施 【⑦】

新たな宿泊施設の立地に際し、できるだけ早い段階から地域住民と事業者が顔合せを行う「事前説明手続（京都市宿泊施設の建築等に係る地域との調和のための手続要綱）」を令和3年度に開始した。

令和6年度の取組
継続して運用



柱2 既存建築物の安全性確保と活用促進

<主な短期的施策>

- (2) あらゆる建築物の維持管理の徹底及び円滑な活用に資する取組の推進 (3) 建築物の品質・性能の「見える化」と活用の仕組みづくり

定期報告率向上の取組を実施 【⑪】

定期報告は、建築基準法第12条に基づき、多数の方が利用する建築物等について、経年劣化などの状況を定期的に報告する制度である。

不特定又は多数が利用する建築物の安心安全を確保するため、定期報告のない建築物について、所有者への直接的な働きかけ（督促通知、電話フォローアップ、査察）を実施している。

令和6年度の取組
取組の継続実施



査察の様子（外壁タイル打診調査）



査察の様子（非常用照明点灯確認）

定期報告の提出があった建築物の発信情報の拡充 【⑮】

定期報告概要書の閲覧を促し、既存建築物の安心安全情報のひとつとして普及させることを目的に定期報告提出建築物一覧を令和5年度に拡充した。

令和6年度の取組
継続して運用

— :拡充

変更前	変更後
(1) 報告書の対象 建築物	(1) 報告書の対象 建築物 <u>建築設備</u> <u>防火設備</u>
(2) 掲載項目 ア 建築物の名称 イ 建築物の所在地 (地番を除く。) ウ 建築物の用途 エ 報告対象年	(2) 掲載項目 ア 建築物の名称 イ 建築物の所在地 (<u>地番を含む。</u>) ウ 建築物の用途 エ 報告対象年 オ <u>建物ID</u> カ <u>本市への報告日</u>

柱3 歴史的なまちなみの保全と防災性の向上

安 安 計 画 ■ ■ ■ ■ ■
2 0 2 1 - 2 0 2 5

<主な短期的施策>

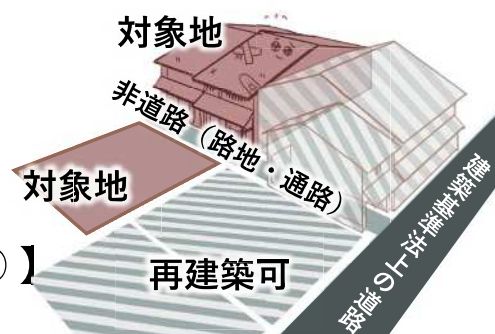
- (1) 柔軟かつきめ細やかな対応ができる保全型の制度運用の構築 (2) 技術開発や減災文化等の継承の推進

大規模の修繕・模様替に伴う接道規定の適用除外に係る認定制度【⑰】 ⇒詳細は別紙1

既存不適格建築物の大規模修繕・模様替を行う際には、原則として接道規定が遡及適用されるが、令和6年4月1日施行の政令改正により、接道規定を遡及適用しない認定制度が創設され、本市では同日付で認定基準を定めた。

当該認定基準は、幅員0.9m以上の非道路を対象としており、火災や地震等への対策を実施することで、大規模な改修などを可能とするもの。

令和6年度の実施
認定基準の策定、
制度の普及啓発、運用



接道許可の柔軟な運用【⑱】

令和4年度から、従来接道許可の対象としていなかった幅員1.8m未満の非道路にのみ接する敷地において、二方向避難が確保される場合は個別に安全性等を評価し、これまで3件許可。

令和6年度の実施
継続して運用

木製防火雨戸の開発【⑳】

産（京都府建築工業協同組合等）、学（早稲田大学等）、官（京都市等）が連携を取りながら、京町家の意匠の保存・復元と火災に対する安全性の両立が可能となる「木製防火雨戸」の研究開発を行い、その結果、建築基準法に基づく防火設備として、国土交通省大臣の認定を令和3年度に取得した。

令和6年度の実施

普及啓発の実施、耐震・防火改修支援事業のメニュー化



柱 4 円滑な確認関係手続の推進

安 安 計 画 ■ ■ ■ ■ ■
2 0 2 1 - 2 0 2 5

<主な短期的施策>

(1) ICTの活用等による建築関係手続の合理化等

建設リサイクル及び定期報告に係る手続きの オンライン化 【⑳㉔】

市民、事業者等の利便性の向上及び行政事務の高度化・効率化を図るため、建設リサイクル法の届出及び建築基準法に基づく定期報告に係る手続きのオンライン化を令和3、4年度に実施した。

令和6年度の取組
継続して運用

電子申請の受付割合（令和5年度）	
建設リサイクル	77%
定期報告	97%

申請の種別

必須

申請をする種別を次の中からひとつ選択してください。

- ☐ 建設リサイクル法第10条第1項に基づく届出（民間工事）
- ☐ 建設リサイクル法第10条第2項に基づく変更届出（民間工事）
- ☐ 建設リサイクル法第11条に基づく通知（公共工事）

(1) ICTの活用等による建築関係手続の合理化等

建築計画概要書等のネット公開に向けた検討 【㉕】

建築計画概要書等をインターネットで公開し、積極的な情報提供に努めることで、閲覧者の利便性向上と窓口対応業務の効率化を図るための検討している。

令和6年度の取組
継続して検討



柱5 事故・災害時に迅速に対応できる環境の整備

<主な短期的施策>

(1) 事故発生時における連携体制の継続等

建築物の事件事故を契機とした立入検査の実施【③①】

重大な被害、影響のある事件事故が発生した場合、必要に応じて立入調査を実施している。

大阪市北区ビル火災後は、類似の建築物（不特定多数が利用するビルで屋内階段が1か所のみの防火対象物）で定期報告未提出建築物について、緊急的な立入検査を実施した

令和6年度の取組

継続してフォローアップ



(2) 地震発生時における被災建築物応急危険度判定業務のICT化等

地震被災建築物応急危険度判定士の派遣体制の継続【③⑤】

応急危険度判定制度とは、地震後の余震等による建築物の倒壊や部材の落下で生じる二次災害を防止し市民の安全を確保するため、発災後速やかに応急危険度判定士が、被災建築物を調査し判定結果を建築物に提示するもの。

本制度の運用は以下3パターン。

- ・本市被災（被害：小～中の場合）→本市の判定士のみで実施。
- ・本市被災（被害：中～大の場合）→他都市の判定士を要請し実施。
- ・他都市被災→被災地へ判定士を派遣。

令和6年度の取組
震災時に対応

派遣実績	
大阪府北部地震（H30）	10名
熊本地震（H28）	8名
能登半島地震（R5）	8名



計画の指標

(1) バリアフリー優良建築物の割合

実績値 (R5年度)	14.3%	目標値 (R5年度)	—	目標値 (R7年度)	15%
---------------	-------	---------------	---	---------------	-----

(2) C A S B E E 京都高評価建築物の割合

実績値 (R5年度)	48.6%	目標値 (R4年度)	—	目標値 (R7年度)	40%
---------------	-------	---------------	---	---------------	-----

(3) 査察等の個別指導実施件数

実績値 (R3~5年度)	286件	目標値 (R3~5年度)	300件	累計目標値 (R3~7年度)	500件
-----------------	------	-----------------	------	-------------------	------

(4) 建築物の定期報告件数

実績値 (R2~5年度)	4,032件	目標値 (R5年度)	—	目標値 (R7年度)	4,500件※
-----------------	--------	---------------	---	---------------	---------

※京都市では、用途に応じ報告時期（3年に1回）を定めており、令和2年から令和7年までの2周期で、全ての対象建築物が定期調査を実施し、報告されることを目標としている。

(5) 既存建築物に係る情報※がインターネットや本市の窓口システムで閲覧された件数

実績値 (R5年度)	15,625件	目標値 (R5年度)	15,693件	目標値 (R7年度)	前年度の現況値の 1.1倍
---------------	---------	---------------	---------	---------------	------------------

※定期報告概要書、要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果等

(6) 地域、業界団体への普及啓発の実施回数（歴史的な建築物の活用や路地の再生について）

実績値 (R5年度)	39件	目標値 (R5年度)	20件	目標値 (R7年度)	20件
---------------	-----	---------------	-----	---------------	-----

施策の達成状況について（まとめ）

○計画に掲げる短期的な施策・目標は、おおむね達成。

○現計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度まで。



○計画に掲げる中長期的に目指すべき将来像の実現に向けて、
今後必要な施策等について議論・検討を進めていきたい。

皆様の御意見をお聞かせください。

御協力を
お願いします

① 分野別意見調査（令和6年秋頃）

※ヒアリング又はアンケートの実施を想定

- ・ 目指すべき将来像の実現に向けた取組
- ・ 今後の計画の推進体制について
- ・ 新たに取り組むべき課題について

② 各分科会での意見交換（令和6年冬頃）

- ・ ①分野別意見調査でのご意見を踏まえ、
取組や新たな課題等について意見交換

 この議論・検討の結果を踏まえ、
計画の方向性等を検討していきたいと考えています。

【参考】計画の位置づけについて

安 安 計 画 ■ ■ ■ ■ ■
2 0 2 1 - 2 0 2 5

レジリ
エンス

建築物に関わる分野別計画

S D G s

京都市建築物安心安全実施計画

建築物の安全対策と質の向上に係る5つの柱

柱1 質の高い新築建築物の供給促進

柱2 既存建築物の安全性確保と活用促進

柱3 歴史的なまちなみの保全と防災性の向上

柱4 円滑な建築関係手続の推進

柱5 事故・災害時に迅速に対応できる環境の整備

連携

細街路
対策指針

耐震改修
促進計画

空き家等
対策計画

密集
市街地
対策等の
取組方針

京町家
保全継承
推進計画

etc...

地域防災
計画

都市計画
マスター
プラン

- 国土交通省の技術的助言により「建築行政マネジメント計画」として策定
- 市民、事業者、行政、関係団体等の共通の指針となる建築行政分野の分野別計画
- 計画期間は、国の技術的助言の内容を踏まえ、5年間としている。

○昨今の社会的な背景・情勢を踏まえ、新たに取り組むべき都市的課題はあるか？

【参考】計画の推進体制について

全体会議 （学識・エネルギー・金融・建築・不動産・消費者・警察・消防・行政）
全体会議の役割 ① 計画の進捗管理 ② 社会動向の汲み取り

分科会		
柱 1 質の高い 新築建築物の 供給促進	良質化 分科会	指定確認 検査機関 連絡会議
柱 2 既存建築物の 安全性確保と 活用促進	警察 分科会	既存建築物 対策分科会
柱 3 歴史的な まちなみの保全と 防災性の強化	路地再生 プラットフォーム ※H30～（まち再生・創造推進室）	
柱 4 円滑な 建築関係 手続の推進	指定確認検査機関 連絡会議	
柱 5 事故・災害時の 迅速な対応	京都府応急 危険度判定協議会	

派
生

ワーキンググループ

※テーマごとに適宜設置

バリアフリー

インスペクション等による
既存ストック流通促進

定期報告×火災保険制度

火災安全改修



○より効果的に取組を推進するために、推進体制はどうあるべきか？ 14

柱 3 歴史的なまちなみの保全と防災性の向上

大規模の修繕・模様替に伴う接道規定の適用除外に係る認定制度【⑰】

路地再生を実現する制度の柔軟かつきめ細やかな運用

1 接道規定に係る新たな認定制度（令第137条の12第6項）

- ・ 幅員0.9m以上の路地に接する既存不適格建築物が対象
- ・ 再建築が困難な路地奥の京町家でも大規模修繕が可能に！

2 接道許可（法第43条第2項第2号）の柔軟な運用

1 接道規定に係る新たな認定制度（令第137条の12第6項）

【建築基準法第86条の7】

一定範囲内の増築等において遡及適用しない規定・範囲の追加（接道規制・道路内建築制限）



現状・改正主旨

- 接道義務や道路内建築制限の既存不適格となっている建築物については、大規模修繕等となる省エネ改修等を行う場合には現行規定が適用されてしまうため、省エネ改修等自体を断念せざるを得ない。

改正概要

- 既存不適格建築物について、安全性等の確保を前提に接道義務・道路内建築制限の遡及適用を合理化

現行

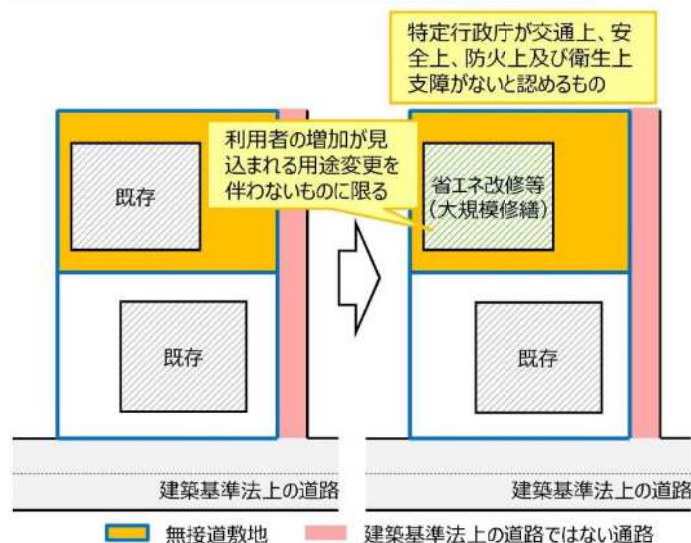
増改築、大規模修繕等の際は現行基準適用が必要

改正後

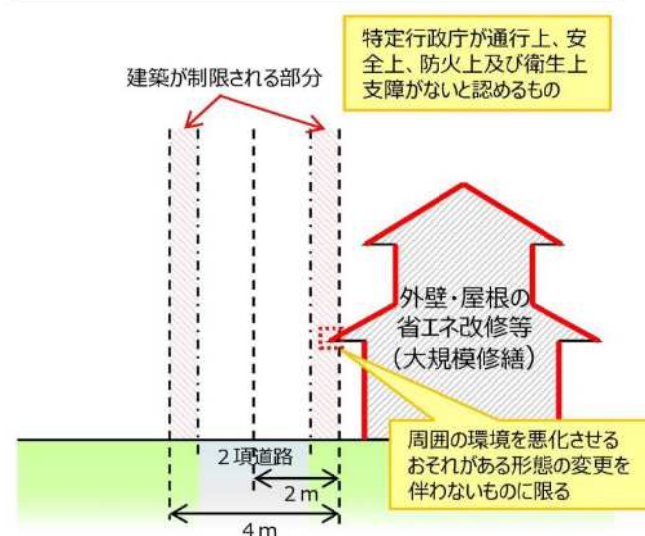
政令で定める範囲内において大規模修繕等をする場合には、現行基準を適用しない

＜政令で定める範囲のイメージ【令第137条の12第6項・第7項】＞

接道義務（法第43条第1項）が不適格の場合



道路内建築制限（法第44条第1項）が不適格の場合



路地奥の敷地（※）に存する京町家の大規模修繕・模様替が可能になりました！

令和6年4月
京都市都市計画局
建築指導部建築指導課作成

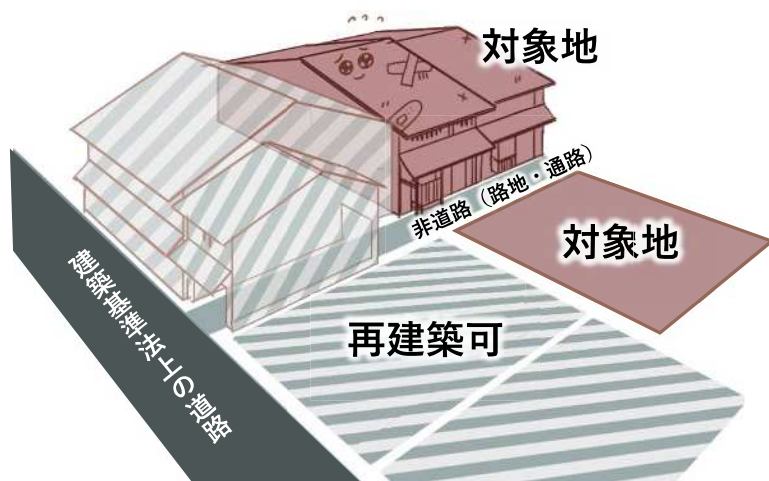
（建築基準法施行令第137条の12第6項に基づく認定制度の御案内）

建物を建てたり、大規模修繕したりする際には、建築基準法の道路に2m以上敷地が接している必要があります（建築基準法第43条第1項（接道規定））。

路地の多くは建築基準法上の道路ではないことから、路地奥の敷地で大規模修繕・模様替を実施するためには、接道許可が必要です。

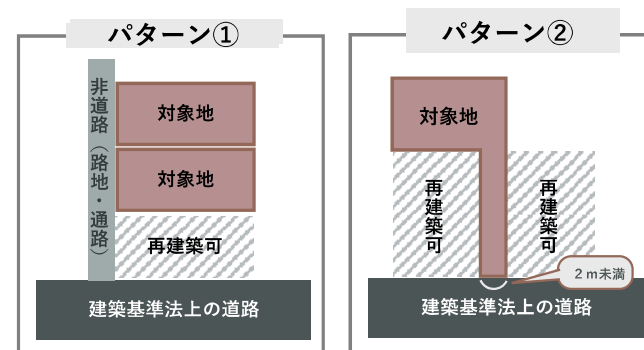
このたび、既存建築物の省エネ化及び安全性の確保を目的とした令和6年4月1日付の政令改正により、上記接道許可の他にも接道規定に関する認定制度が創設されました。

本市では、京都の町並み景観や生活文化の象徴である京町家や、京町家が立ち並ぶ路地の保全を目的とし、基準時（昭和25年11月23日¹⁾）から存在する京町家について、京都市長の認定を受け、火災や地震への対策を実施することで、大規模修繕・模様替ができるように、認定基準を定めました。



路地奥の敷地（※）とは？

- ① 非道路（路地・通路）のみに面している敷地
 - ② 道路には接しているけれど、接する長さが足りない（2m未満）の敷地
- の2パターンが対象です！



上記に当てはまらない場合も、周辺の状況や建築物によって、認定が可能な場合があります。

手続の流れ

事前相談

認定申請

認定

1) 都市計画区域のうち、大枝村、旧京北町大字広河原及び旧大原野村の区域を除く京都市の区域での基準時。（旧淀町、旧久我村、旧羽東師村及び旧久世村の区域を含む）。
旧大枝村の区域は昭和25年12月1日、旧京北町大字広河原及び旧大原野の区域は昭和32年5月7日。

認定基準について

パターン①の場合

敷地が幅員 0.9 メートル以上の通路に接している場合

通路	☐ 建築基準法上の道路に接続していること。
	☐ 表札門等を除き、通行上支障のあるものがないこと。
	☐ けらば、軒先等の軽微な突出を除き、上空に建築物又は工作物がないこと。ただし、耐震防火改修したものはこの限りではない。

右の全てに該当すること。

パターン②の場合

敷地が道路に 0.9 メートル以上で接している場合

敷地	☐ 路地状部分に、工作物その他の通行上支障となるものが設けられていないこと。ただし、表札門等の通行上支障のないものを除く。
	☐ 路地状部分に、けらば、軒先等の軽微な突出を除き、上空に建築物又は工作物がないこと。ただし、耐震・防火改修を実施したものはこの限りではない。
	☐ 又は工作物がないこと。ただし、耐震・防火改修を実施したものはこの限りではない。

右の全てに該当すること。

避難できる経路を確保するため、通路上を整理してください。
幅員 0.9 メートル以上の通路が対象です。
トンネル路地は、耐震・防火改修すれば残すことができます。

用途	☐ 基準時と同じ用途に供するもの。
	☐ 専用住宅であること。
	☐ 用途の変更に建築物の利用者の増加が見込まれないもの。

右のいずれかに該当すること

専用住宅であれば、認定可能です！
その他の用途についても、ご相談ください。

防火上の措置	☐ 出火抑制措置、火災に対する早期確知対策及び初期消火対策を講じること。
--------	---

漏電ブレーカーや感震ブレーカー、住宅用防災警報機器、消火器の設置等の対策が必要です。詳細はご相談ください。

地震に対する安全上の措置	☐ 耐震診断を実施し、部材の健全化その他の必要な措置を計画的に実施すること。
--------------	---

耐震診断・耐震改修の基本計画作成など、地震に対する安全性確保の措置を計画的に行う必要があります。詳細はご相談ください。

上記に当てはまらない場合も、代替措置を講じること、認定が可能な場合があります。
また、認定に当たって上記以外の要件を付加する場合もあります。

火災や地震への対策例

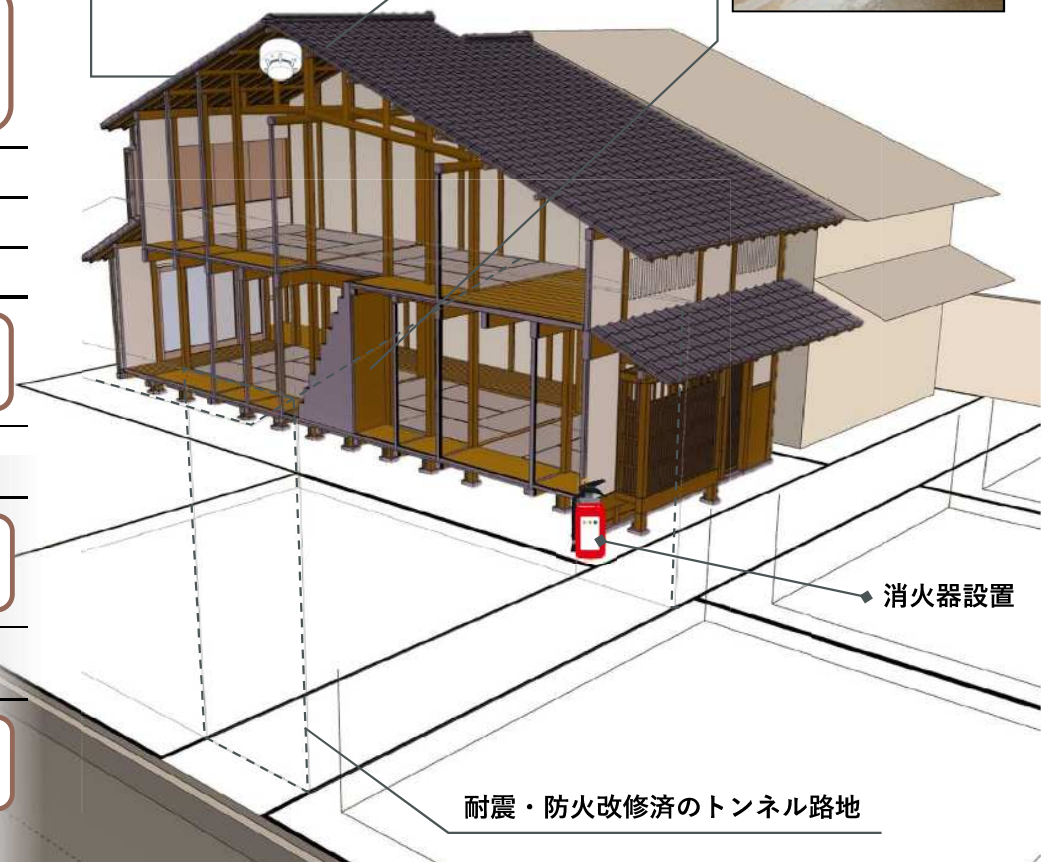
屋根の軽量化



部材の健全化 (根継ぎ補修等)



漏電ブレーカー
感震ブレーカー
住宅用防災警報機器



2 接道許可（法第43条第2項第2号）の柔軟な運用

【幅員1.8m未満の路地での柔軟な運用】

令和4年度から、通路幅員が1.8m未満でも2方向避難が確保できる場合等は、建築審査会の個別同意を得て、これまで3件許可。

<中道寺前田町路地再生プロジェクト>

【許可を受けた通路（路地）についての情報発信】

過去に接道許可を受けた敷地の情報は、市役所の建築指導課の窓口に設置している「窓口閲覧システム」で閲覧可能。

今年度、インターネットの指定道路図提供システムでも公開予定。

【通路権利者からの同意手続の合理化】

平成29年6月30日以降に接道許可を受けた路地では、同意書省略
令和4年度から、通路権利者からの同意を必要としない対象範囲を拡大

「非道路」 ≠ 「再建築不可」

建築基準法の特例規定の活用について、
お気軽に建築指導課の道路担当へ
お問合せください。

親子を対象としたバリアフリーに関する啓発事業の実施について 京都市役所本庁舎 親子見学会

『京都市建築物安心安全実施計画』における位置付け

柱 1 「質の高い新築建築物の供給促進」

⇒施策(1)「建築物の良質化に向けた社会全体での意識の醸成」

⇒短期的施策 「将来の担い手育成のための学習・教育に係る取組の検討」

○ 令和 5 年度取組

京都府建築士会（ハート&ハード研究会）の全面的な協力を得て、
建築物のバリアフリーに関する知識を深めてもらう講座を実施

1 開催日時

令和 5 年 1 0 月 2 1 日（土）午前 1 0 時～午前 1 1 時 3 0 分

2 参加者

市内在住又は通学の小学校 4 年生～ 6 年生の児童と保護者 1 0 組参加

3 内容

- (1) 建築物のバリアフリーに関する基礎知識の講義【座学】
 - ・車椅子の方など障害のある方が、安全に建築物を利用できるように配慮されているバリアフリーの対応について解説
- (2) 車椅子による館内見学【体験】
 - ・京都府建築士会メンバーと本市職員がサポートし、簡易スロープや出入口車椅子使用者用便所、エレベーターの移動利便性を確認
(議場や正庁の間の見学も実施)

4 資材提供協力等

- ・京都市社会福祉協議会 車椅子の貸与、障害者の動作特性等の事前レクチャー
- ・洛和会音羽病院 簡易組立スロープの貸与



5 参加者の感想（アンケートより部分抜粋）

【児童】

- ・ふだん体験できない車いすの目線を知ることができた。
- ・車いすに乗っている人の大変さをはじめて知った。
- ・車いすを使う人に手伝えることがあれば手伝いたい。
- ・今後も続けてほしい。

【保護者】

- ・通年で、中高生ももっと深く学べるような機会があると良い。
- ・市庁舎の装飾の復元や新しい技術も見れてよかった。
- ・この勉強会こそがユニバーサルな企画で良かった。またしてもらいたい。
- ・実際の街中や他の施設も見学・体験できれば良い。

6 取材・報道

【京都新聞】 令和5年10月21日

『京都市役所でバリアフリー学ぶ催し 車いすで市議会議場など巡った児童
「見かけたら手助けしたい」』

【NHK】 令和5年10月21日

『京都市役所で小学生が車いす体験 バリアフリーの大切さを学ぶ』

⇒



車椅子に乗って学んでみよう！

京都市京セラ美術館 バリアフリー親子体験会



日時

令和6年9月28日（土）午前10時30分～正午（雨天決行）
（午前10時受付開始）

場所

京都市京セラ美術館（京都市左京区岡崎円勝寺町124）

対象

市内在住又は通学の小学4～6年生の児童とその保護者1名
（計12組程度）

※対象となる児童が複数のご家庭でも、児童の参加は原則1名とさせていただきます。
（兄弟姉妹や両親揃ってのご参加については、下記お問合せ先までご相談ください。）
※応募者多数の場合は抽選とし、当選者には9月14日（土）までに参加証を郵送します。

内容

- 1 建築物のバリアフリーについての講義
- 2 車椅子を実際に使って美術館の一部を見学

※見学範囲は無料入場可能なエリアに限ります。

どんなところに
バリアフリーの取組が
されているのかな？

参加費

無 料

■ お申込み先 京都いつでもコール

お申込み期間 令和6年8月6日（火）～令和6年9月8日（日）

電話：075-661-3755

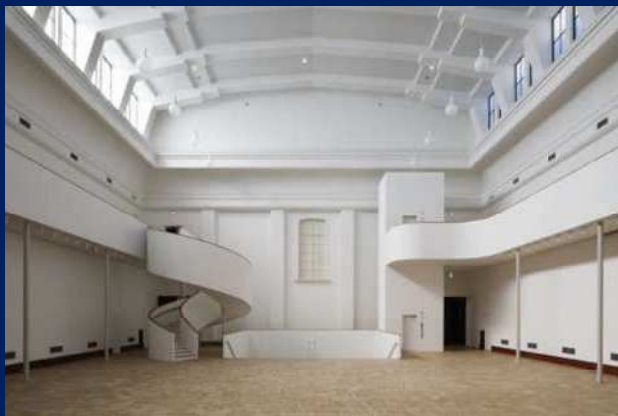
※おかけ間違いにご注意ください。

FAX：075-661-5855

京都いつでもコール | 検索



二次元コード



撮影：来田猛

【お問合せ先】 京都市 都市計画局 建築指導部 建築審査課 バリアフリー推進担当

電話 075-222-3616

FAX 075-212-3657

【協力】 （一社）京都府建築士会、（社福）京都市社会福祉協議会



京都市
CITY OF KYOTO

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT GOALS
京都市は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています



発行：令和6年8月（都市計画局建築指導部建築審査課）
京都市印刷物 第064390号

安心・安全な住宅ストック形成の手法の検討について（取組まとめ）

資料 3

：既存戸建て住宅の良質な維持管理やリフォームによる価値の回復・向上等を反映した担保評価の導入検討

取組（まとめ）

取組概要	● 様々な機関が連携し、耐震診断・インスペクション等の結果を元にした既存住宅の状態や改修に係る費用、さらには不動産鑑定額などの情報（カルテ）を取りまとめ、それらの情報を元にした金融機関による担保評価の仕組みを検討 ● 既存住宅の取引事例とその分析結果（担保評価モデルのプロトタイプ）を元に、不動産事業者や金融機関との検討会や意見交換の実施、金融機関等の意見を取りまとめ、その結果を活用できるようにしようとするもの
取組詳細	● 金融機関における既存戸建て住宅の担保評価の実態を把握し、課題を整理 ● 既存住宅の取引事例とその分析結果を元に不動産事業者や金融機関との意見交換を実施 ・実物件の耐震診断、インスペクション、コア抜き試験、断熱性能評価の調査を実施 ・調査や不動産鑑定評価の結果等を元にした既存住宅の性能・評価等の情報（カルテ）の作成 ・上記カルテの活用等により、良質な既存住宅を金融機関の担保評価につなげる仕組みの検討 ・検討に当たり、既存住宅の取引事例とその分析結果等も活用しながら、不動産事業者や金融機関と意見交換
取組成果	● 実物件の耐震診断、インスペクション、コア抜き試験等の調査の実施、把握 ● 調査を踏まえた劣化状態の明示 ● 金融機関における既存戸建て住宅の担保評価の実態の把握及び課題の整理 ● 既存住宅の取引事例とその分析結果を元にした不動産事業者や金融機関との意見交換の実施 ● カルテ作成から不動産流通までのスキーム検討
今後の検討課題	● 今回提示したカルテを元にした実例づくりに向け、現在、京都市住宅供給公社が進めている買取再販事業等を含め、今後、実例を積み上げながら、汎用性のある仕組みづくりに向けて検討を進めていく。



令和6・7年度期間限定
京都安心すまい応援金

いよいよ始まります！

8月22日(木)から
受付開始



目的

子育て世帯の市内定住の促進

結婚・子育て期における近隣都市への「**人口流出の抑制**」

若い世代にも手が届きやすい「**既存住宅の流通促進**」



POINT1 簡単手続きで最大200万円を交付！！

I 基本額 100万円

対象：次のすべての条件を満たす子育て世帯に基本額100万円を交付

- ① 未就学の子ども（妊娠中を含む）がいる世帯
- ② 築5年以上かつ購入価格500万円(税抜)以上の既存住宅を居住用として購入
- ③ 既存住宅購入後に市内事業者が施工するリフォーム工事を実施



POINT1 簡単手続きで**最大200万円**を交付！！

Ⅱ 加算額 1項目につき**50万円** **最大100万円**

対象：次のいずれかの条件をひとつ満たすごとに**50万円を加算**。**最大100万円**。

- ① 子供が2人以上いる世帯
- ② 購入する既存住宅が京町家等又は管理計画認定マンション
- ③ 市外からの転入



POINT2 他のリフォーム補助を併用してさらにお得！

京都安心すまい 応援金

未就学児のいる世帯
基本額100万円
+
加算額1項目あたり50万円
(最大100万円)

最大200万円

「まちの匠・ぷらす」

京町家を耐震改修し、
現在の耐震基準
(構造評点1.0以上)
にした場合

最大300万円

断熱改修等補助

窓・ガラス等の断熱改修
120万円
+
太陽光発電等の省エネ機器設置
300万円

最大420万円

例

＝最大920万円の補助

※各補助金の要件を満たす必要があります。

上記は、あくまで組み合わせの一例です。その他にも利用できる補助金があります。

大

POINT3 連携する住宅ローンを利用してますますお得！

住宅金融支援機構

【フラット35】地域連携型
が利用できます！

- 当初5年間、年0.75%～の金利引下げ
- さらに、住宅の状況等に応じた金利引下げメニューを用意

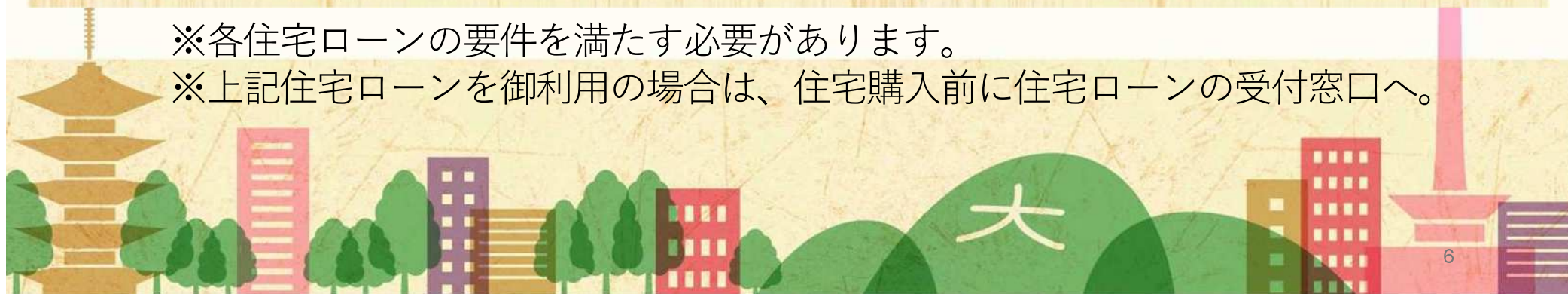
京都信用金庫

住宅ローンの借入期間が
延長できます！

- 中古戸建て住宅のローン借入期間を最長40年（80歳までに完済）に延長

※各住宅ローンの要件を満たす必要があります。

※上記住宅ローンを御利用の場合は、住宅購入前に住宅ローンの受付窓口へ。



POINT4 受付はすまいの総合窓口でワンストップ対応！

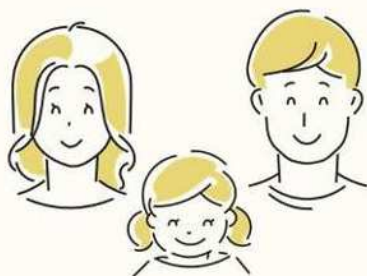
▼総合窓口



みやこ

京安心すまいセンター（京都市住宅供給公社）

☎ 075-744-1670



既存住宅に関することを
色々相談できて安心！



POINT4 受付はすまいの総合窓口でワンストップ対応！

納得！ すまい探しやリフォーム等、幅広い相談ができるっ！

安心！ 信頼できる地元事業者を紹介してもらえるっ！

満足！ 併用可能な補助金等を案内してもらえるっ！

※「まちの匠・ぷらす」の申請受付も行っています！





8月22日から
エントリー開始!
▼詳細はHPで!



(参考) 京都市の人口動態について (令和4年12月)

❖ 近年の京都市の人口動態

特に、結婚・子育て期（25～39歳）の世代が、
近隣都市に家族で転出する傾向が顕著

要 因

住宅事情、通勤、結婚など、個人により様々考えられるが、
市内での結婚・子育て世代が求める条件にあった
住宅の確保の難しさが大きく影響しているものと推察

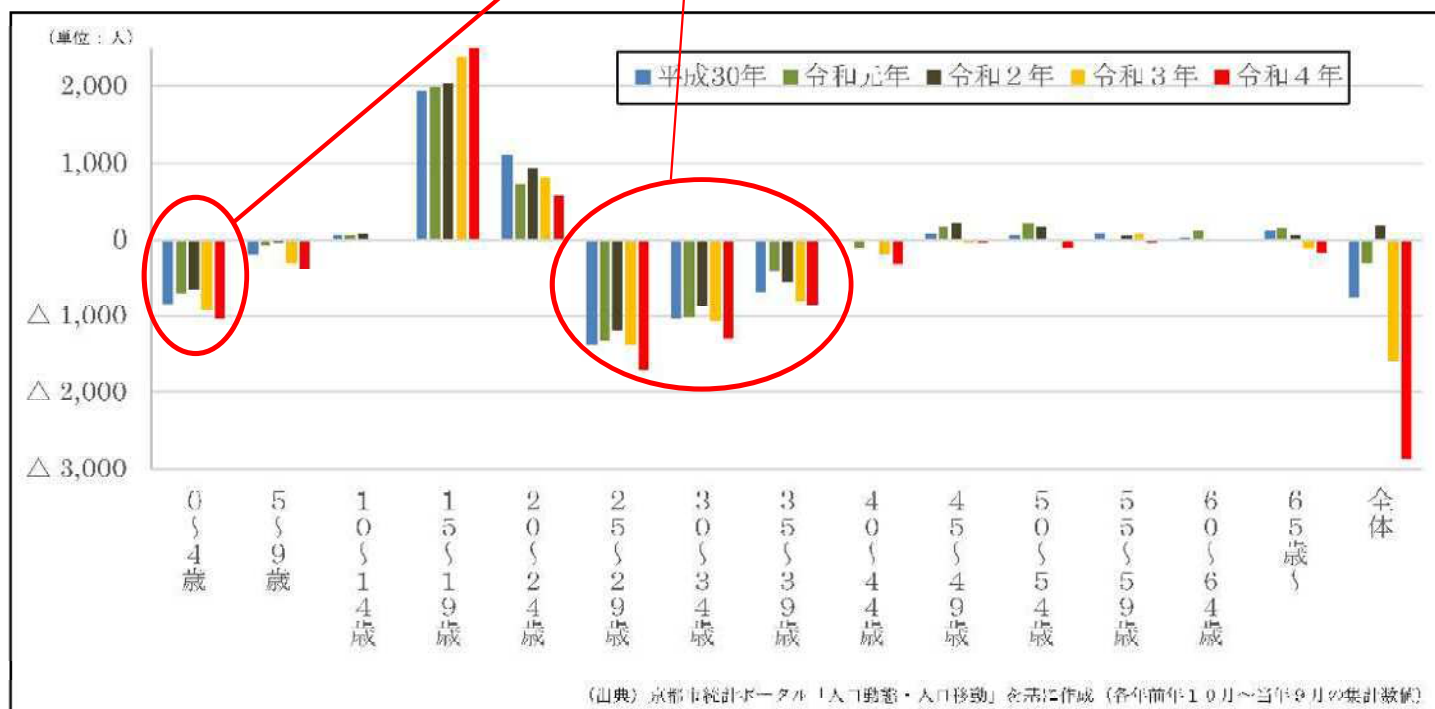


（参考）京都市の人口動態について（令和4年12月）

◇年代別の社会動態（日本人のみ）

25～39歳の転出に併せて、
0～4歳が転出している。

【グラフ23】年代別の社会動態（日本人のみ）



（参考）京都市の人口動態について（令和4年12月）

◇転入元・転出先別の社会動態（日本人のみ）

関東圏への転出は、20～29歳がほとんどであることから、就職の関係で転出しているものと推察される

【グラフ25】転入元・転出先別（日本人のみ）



建築物の火災安全改修について

建築物の火災安全改修とは

令和3年12月に発生した大阪市北区のビル火災においては、26名もの死者（容疑者を除く）を出し、2方向避難等が確保されていない既存建築物において早急に火災安全改修を進める必要性が明らかになった。

《火災建築物の概要》

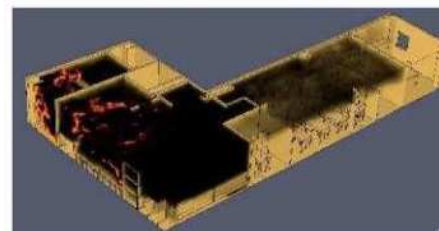
- 所在地 : 大阪市北区
- 地域 : 防火地域
- 延べ面積 : 700㎡（建築面積104㎡）
- 構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火建築物
- 階数 : 地上8階建
- 用途 : 事務所（建築確認上の用途。火災部分の用途はクリニック。）
- 竣工年 : 1970年（昭和45年）
- 特徴 : 直通階段は一つ

《火災の概要》

- 出火元 : 4階部分
- 出火原因 : ガソリンによる放火
- 被害の拡大要因 :
 - ・ 唯一の避難経路である階段付近から出火し、多くの方が逃げ遅れたものと考えられる。
 - ・ 階段を介して上階に大量の煙が流入しており、火災階よりも上階側に多数の在館者がいた場合、被害が拡大していたおそれ

【火災建築物 平面図】

不動産・住宅情報サイトライフフルホームズ
(<https://www.homes.co.jp/archive/b-10405342/>)を元に作成



【火災時の煙拡大の様子のイメージ】

出典：国土交通省「建築物火災安全改修事業の創設」資料より抜粋

【火災建築物 外観】



既存建築物における火災安全改修の概要

<火災安全改修のイメージ>

「大阪市北区ビル火災を踏まえた今後の防火・避難対策等に関する検討会」のとりまとめ(令和4年6月)や

「**直通階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドライン**」(令和4年12月)

を受け、違反建築物の是正指導や火災安全改修の推進等を総合的に実施する方針を提示



令和5年度、国が**建築物の火災安全改修を支援する事業を創設**。

(モデル事業はR5～7年のみ)

① 2方向避難の確保等

直通階段の増設／避難上有効なバルコニーの設置(※)

※タラップ等が設置され、階段を介さず直接道路等に安全に避難できるバルコニー

又は

退避区画の確保

→直通階段から離れた位置に、救助されるまでの一定時間、煙から退避できるスペース(退避区画)を確保



② 避難経路・上階の防火・防煙対策

直通階段等の防火・防煙区画化



<防火設備>

- ・火災発生時に煙を感知して自動で閉鎖するもの
- ・開放後に自動で閉鎖するもの等



出典：国土交通省「建築物火災安全改修事業の創設」資料より抜粋

京都市火災安全改修モデル事業（補助事業）の概要

1 R 5 年、R 6 度

補助金額上限 20,000千円（補助率 100%、設計費用・改修工事費用）

2 対象建築物

- ・ 直通階段が一つの建築物などの二方向避難が困難、又は避難経路の防火・防煙対策が不十分である既存建築物（既存不適格建築物に限定せず）
- ・ 階数が3以上 他

3 事業要件

- ・ 火災に対して避難上安全な構造となる改修を行うこと
- ・ 技術的な工夫又は事業プロセスの工夫が必要なモデル的な取組であること
- ・ 事業の実施により得られた成果、知見等を国等に報告すること 等

4 補助対象改修工事

- ・ 直通階段等の縦穴部分の防火・防煙区画化に要する費用
- ・ 直通階段と一定離隔した室等の退避区画化に要する費用
- ・ 直通階段の増設又は避難上有効なバルコニーの設置に要する費用

令和5年度実施事業の概要

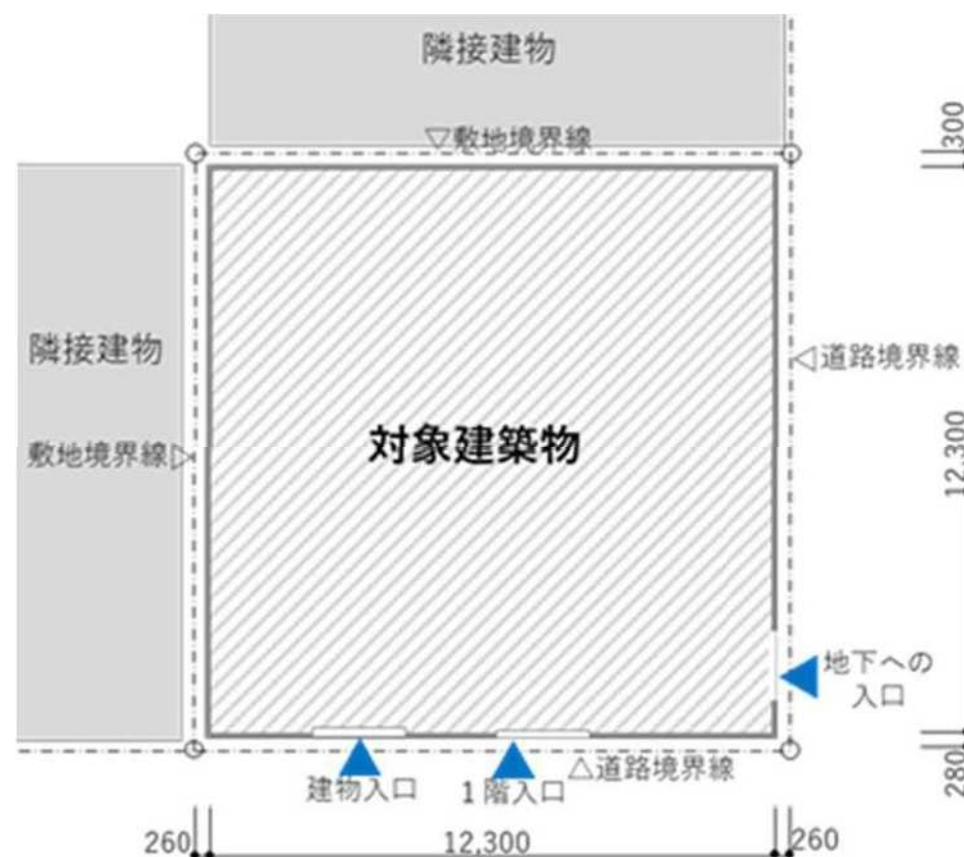
対象建築物の概要

- | | |
|---------|--------------------------------------|
| ○所在地 | 京都府京都市中京区 |
| ○用 途 | 事務所、店舗 |
| ○構 造 | 鉄筋コンクリート造 |
| ○階 数 | 地上8階、地下1階 |
| ○延べ面積 | 約1,250㎡ |
| ○建築時期 | 昭和47年(1972年) |
| ○事業費 | 約2千万円 |
| ○事業実施期間 | 令和5年6月～令和6年3月 |
| ○特 徴 | ・直通階段が1箇所のみ
・竖穴区画の防火・防煙区画化がされていない |

主な既存不適格事項

- ・直通階段が1箇所であり、かつ避難上有効なバルコニーもない
- ・縦穴区画の随時閉鎖式防火戸が、煙感知器連動でない
- ・縦穴区画のEV扉が、遮煙性能を有していない

※詳細は、参考資料1参照



令和5年度 火災安全改修モデル事業の概要

火災安全改修の実施内容／技術的工夫

※詳細は、参考資料1 参照

① 堅穴部分の防火・防煙区画化

直通階段の随時閉鎖式の防火戸を、温度ヒューズ式から煙感知器連動に改修

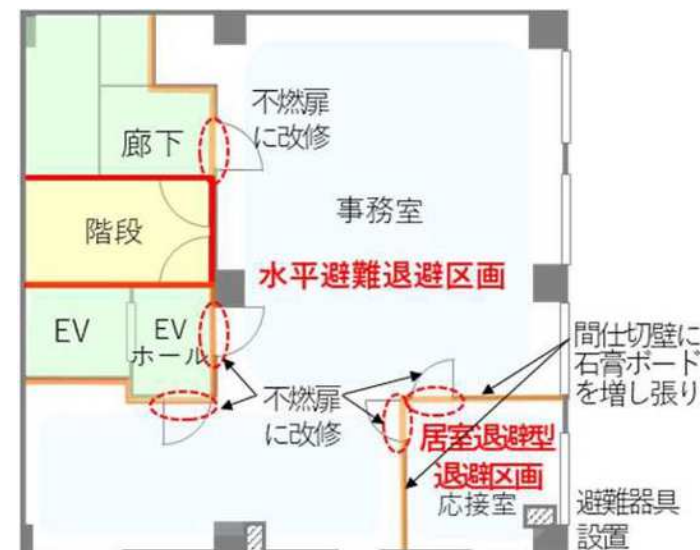


② 退避区画の設置

- 共用部で発生した火災の煙が事務室に流入しないよう、2～7階における事務室入り口の木製扉を不燃扉に改修し、**事務室を水平避難型退避区画**としている。
- 建物所有者の専用階では、テナント階と異なり、間仕切り壁の位置を固定化しやすいため、**応接室を居室退避型退避区画**としている。



基準階平面図



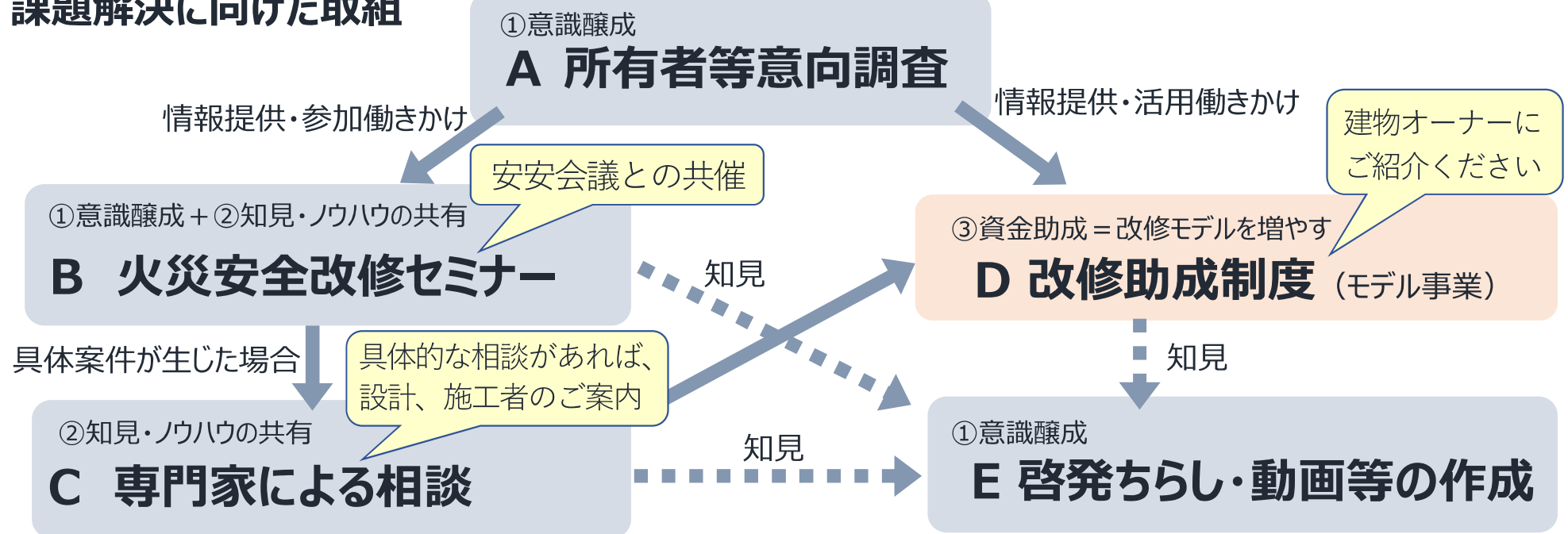
基準階平面図

R 6 年度の取組（モデル事業・普及啓発）

現状の課題

- ① 所有者等の意識醸成
- ② 技術面・事業プロセスの両面での知見・ノウハウ不足
- ③ 費用がかかる。

課題解決に向けた取組



オーナーのための火災安全改修セミナー～火災安全改修のすゝめ～

【日時】 令和6年9月5日（木）第1部 午後3時30分～午後5時30分
第2部 午後6時30分～午後8時30分

【会場】 キャンパスプラザ京都 5階 第1講義室

【プログラム】

(1) 火災の現状及び過去の火災事例

◇火災事例から見えてくる建物に潜む危険 仁井 大策 氏（京都大学 准教授）

◇ビルの火災安全で最も重要なこと 原田 和典 氏（京都大学 教授）

(2) 既存建築物における火災安全改修の進め方

◇火災安全改修を考えるときに意識しておきたい心構え
西野 智研 氏（京都大学防災研究所 准教授）

◇火災安全改修の事例紹介 令和5年度京都市火災安全改修モデル事業の設計者

※詳細は、参考資料3 参照

火災安全改修モデル事業の取組み事例(京都市)

火災安全改修モデル事業を活用し、京都市において、火災時に安全上の課題を抱える建築物に対し、先例が少なく工夫が必要な取組みを対象に、安全対策を高める方策を共に考えるとともに、改修工事を支援。

対象建築物の概要

- 所在地 京都府京都市中京区
- 用途 事務所、店舗
- 構造 鉄筋コンクリート造
- 階数 地上8階、地下1階
- 延べ面積 約1,250㎡
- 建築時期 昭和47年(1972年)
- 事業費 約2千万円
- 事業実施期間 令和5年6月～令和6年3月
- 特徴
 - ・直通階段が1箇所のみ
 - ・堅穴区画の防火・防煙区画化がされていない



主な既存不適格事項

- ・直通階段が1箇所であり、かつ避難上有効なバルコニーもない
- ・堅穴区画の随時閉鎖式防火戸が、煙感知器連動でない
- ・堅穴区画のEV扉が、遮煙性能を有していない

事業プロセス上の工夫

- ・テナントの営業継続のため、改修工事を営業時間外等で行い、工事期間を短縮できる施工方法や騒音、粉塵及び廃棄物の発生を抑制する施工方法を選択。
- ・改修工事後、テナント(入居者)に対し、実施した火災安全改修工事の説明文書や建物使用上の注意事項等を配布。



火災安全改修の実施内容／技術的工夫

①堅穴部分の防火・防煙区画化

直通階段の随時閉鎖式防火戸を、温度ヒューズ式から煙感知器連動に改修



②退避区画の設置

- ・共用部で発生した火災の煙が事務室に流入しないよう、2～7階における事務室入り口の木製扉を不燃扉に改修し、**事務室を水平避難型退避区画**としている。
- ・建物所有者の専用階では、テナント階と異なり、間仕切り壁の位置を固定化しやすいため、**応接室を居室退避型退避区画**としている。



改修工事実施により得られた知見

- ・テナント部分は、間仕切り壁の固定を前提とする対策が困難なため、退避区画の設置が難しい。
- ・テナントの理解を得るため、負担の少ない施工方法の選択や丁寧な事前調整が必要。
- ・避難器具の設置には、既設の電線や突出物などを踏まえ、設置場所や種類を検討する必要がある。

など

令和 6 年 8 月
京都市都市計画局
建築安全推進課

京都市建築物火災安全改修モデル事業について ～モデルとなる建築物を募集します～

京都市では、伏見区桃山町の事業所火災や大阪市北区のビル火災等を受け、火災時に安全上の課題を抱える建築物に対し、火災安全改修の計画策定や工事費に対して補助金を交付する「京都市建築物火災安全改修モデル事業」を実施しています。

煙の遮断性が高い効果的な改修や営業を継続しながら改修できるもの等工夫が必要な、モデル的な火災安全改修を実施する既存建築物を募集しています。

1 応募要件、モデルの選定について

(1) 建築物の主な要件

- ・ 住宅部分の床面積が全体の 2 分の 1 未満である階数が 3 以上の既存建築物
- ・ 直通階段が一つである、屋内階段に防火戸が設けられていない 等

(2) 補助対象となる火災改修工事内容

- ・ 直通階段等の堅穴部分の防火・防煙区画化
- ・ 直通階段と一定隔離した室等の退避区画化
- ・ 直通階段の増設又は避難上有効なバルコニーの設置等

詳しくは裏面へ

(3) モデル事業としての主な要件

- ・ 事業実施後を国及び本市に成果、知見の報告、見学会の実施等への協力

2 支援の内容

- ・ 補助件数は、令和 6 年度原則 1 件
- ・ 補助率 100%（ただし、補助額の上限 2,000 万円）

※ 補助金交付決定後の計画の策定や調査設計計画に要する費用、火災安全改修に該当する工事費用、報告に係る費用等が対象となります。

※ 補助金の交付申請に至るまでの調査や、申請書作成の費用は補助の対象となりません。また、現状の不具合や不備の改修なども、補助対象となりませんので、御注意ください。

※ 事業の詳細については、以下のホームページをご確認ください。

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000308265.html>

二次元コード読み取りはこちら→



3 ご相談・問合せ先

京都市 都市計画局 建築指導部 建築安全推進課（火災安全改修モデル事業担当）

電話：075-222-3613（受付時間：午前 9 時～11 時 30 分及び午後 1 時～5 時）

お問合せフォーム URL：

https://sc.city.kyoto.lg.jp/multiform/multiform.php?form_id=8155

二次元コード読み取りはこちら→



令和 6 年 7 月 1 日までの募集期間としていましたが、現在、随時募集としていますので、まずはお気軽にご連絡ください。

火災安全改修について、詳しくは、国交省の「直通階段が一つの建築物等向けの火災安全改修ガイドライン」を参照してください。

ホームページはこちら↓です。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000190.html



二次元コード読み取りはこちら→

※ガイドラインから一部、抜粋した資料

退避区画の概要及び退避区画を用いた退避・避難のイメージ

別添1

○直通階段が一つの建築物の安全性向上に向けては、原則、既存の直通階段から離れた位置に直通階段又は避難上有効なバルコニーを設置することが重要である。他方、これらの改修が現実的に困難な場合は、避難器具を用いた避難や消防隊による救助までの一時的な退避が可能なスペース(退避区画)を設置することが有効である。

■居室退避型 ⇒ 居室単位で区画

<退避区画を構成する戸>

- ・不燃材料で造り、又は覆われたもの/10分間防火設備
- ・遮煙性能を有するもの
- ・常時閉鎖式又は煙感知器連動の随時閉鎖式
- ・開放後に自動で閉鎖するもの

※退避区画に隣接する室が火気使用室に該当する場合には、法第2条第9号の二に規定する防火設備(20分間の遮煙性能を有するもの)に限る。



<開口部>

- ・外部からの救助が可能で、人が乗り出せる大きさのもの
- ・避難器具を設置

<退避区画を構成する間仕切壁> ※垂れ壁は不可

- ・準耐火構造であるもの又は
- ・石膏ボード等の不燃材料で造り、若しくは覆われたもの
- ・間仕切壁を原則小屋裏又は天井裏まで達せしめること
- ・区画貫通処理をしたもの

■水平避難型 ⇒ 廊下を一定間隔毎に区画

<退避区画を構成する壁>

<退避区画を構成する戸>

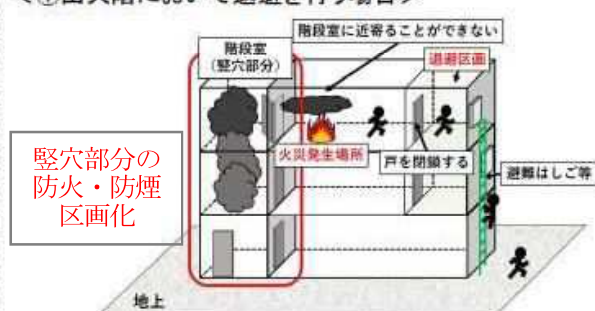
※壁、戸、開口部の要求性能・仕様は居室退避型と同様



<開口部>

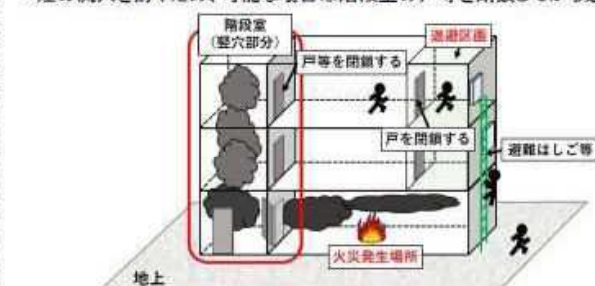
■退避区画を用いた退避・避難のイメージ

<①出火階において退避を行う場合>



<②出火階より上階において退避を行う場合>

⇒煙の流入を防ぐため、可能な場合は階段室の戸等を閉鎖してから退避する。



(報道発表資料)

令和 6 年 7 月 3 1 日
京 都 市 都 市 計 画 局
〔担当：建築指導部建築安全推進課〕
電話：075-222-3613



ビルオーナーのための火災安全改修セミナー ～火災安全改修のすゝめ～

近年、多数の方が利用される建築物で、被害の大きな火災が発生しており、国土交通省が、階段が一つの建築物等の安全性向上に向けて、改修のためのガイドラインをまとめています。

本市では、この度、過去の火災事例を基に既存ビルで避難上考えておきたいことや、実際に階段が一つのビルで行った改修事例などについて御紹介する無料セミナーを開催します。

このセミナーは、建築関係、不動産流通等の団体で構成する京都市建築物安心安全実施計画推進会議との共催、日本建築学会近畿支部防災計画部会から協賛を得て、行うものです。

ビル改修を業務とされている建築・不動産関係の方にも御参加いただけます。

また、ビルを火災から安全にする個別の相談も、随時行います。

1 名称

オーナーのための火災安全改修セミナー～火災安全改修のすゝめ～

2 日時 ※ 第1部と第2部は同じ内容です。

令和6年9月5日(木) 第1部 午後3時30分～午後5時30分

第2部 午後6時30分～午後8時30分

3 会場

キャンパスプラザ京都 5階 第1講義室

〒600-8216 京都市下京区西洞院通塩小路下る東塩小路町939

京都市営地下鉄烏丸線、近鉄京都線、JR各線「京都駅」下車。徒歩5分

4 プログラム

(1) 火災の現状及び過去の火災事例

『火災事例から見えてくる建物に潜む危険』

仁井 大策 氏(京都大学工学研究科 建築学専攻
都市空間工学講座 准教授)

『ビルの火災安全で最も重要なこと』

原田 和典 氏(京都大学工学研究科 建築学専攻
都市空間工学講座 教授)

(2) 既存建築物における火災安全改修の進め方

『火災安全改修を考えるとときに意識しておきたい心構え』

西野 智研 氏(京都大学防災研究所 社会防災研究部門
都市空間安全制御研究分野 准教授)

『火災安全改修の事例紹介』

「令和5年度京都市火災安全改修モデル事業」設計者

5 定員

第1部、第2部とも各200名（事前申込制、先着順）

6 参加費

無料

7 主催等

主催 京都市

共催 京都市建築物安心安全実施計画推進会議（予定）

協賛 日本建築学会近畿支部防災計画部会

8 申込方法

令和6年9月4日（水）までに京都いつでもコールへ電話、FAX又は以下のホームページの申込フォームからお申込みください。

また、お申込みの際は、お名前（ふりがな）、電話番号、参加希望回（第1部又は第2部）をお伝えください。

京都いつでもコール（年中無休、午前8時～午後9時）

電話：075-661-3755

FAX：075-661-5855

HP：<https://www.call3755.city.kyoto.lg.jp/event/event/E100.aspx>

二次元コードはこちら→



9 火災安全改修に関する相談及びお問合せ先

火災に対する避難に不安をお持ちのビルオーナー等の相談を随時受け付けています。

改修の考え方や補助制度等を本市職員がお伝えするほか、必要に応じて、建築士等の御案内もいたします。

希望日時、相談内容等を事前にお伝えの上、図面、改修計画案などをお持ちの上、建築安全推進課までお越しください。

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
京都市 都市計画局 建築指導部 建築安全推進課（火災安全改修モデル事業担当）
電話：075-222-3613
受付時間：午前9時～午前11時30分及び午後1時～午後5時