

第9回京都市建築物安心安全実施計画推進会議 摘録

■ 開催概要

- 1 日 時 平成29年8月1日（火） 午後16時～18時
- 2 場 所 ハートンホテル京都 1階 伏見宇治
- 3 出席者 36名（別紙のとおり）

■ 要 旨

1 開会

あいさつ（鈴木都市計画局長）

2 実施計画に掲げた取組の状況

(1) 平成28年度分科会開催報告について（資料1～4）

既存建築物対策分科会，細街路対策推進分科会
分科会担当者より，平成28年度分科会開催報告

(2) 各団体の取組の状況の報告（新たな取組，取組の充実）（資料5）

事務局より，各団体の取組状況について説明

3 意見交換等（資料6）

(1) 既存住宅の流通促進について

ア 不動産特定共同事業法の改正に関係した空き家の再生などについて
（京都府不動産コンサルティング協会）

小規模不動産特定共同事業法とは、空き家や古民家、空き店舗等の小規模不動産の再利用や、流通を促進する事を目的とした特定会社（団体、組織）を設立し、広く一般の「投資家」より資金を集める場合の、事業認可許可基準を特例処置として大幅に設立資本金を緩和する（1000万円）法律案である。これまでは、大型商業施設や大型テナントビル等の大規模投資物件が対象の「REAT」や出資法により規制された「特定目的会社（SPC）」が不動産投資の受け皿であったが、許可基準の緩和により、資本金1000万円で設立でき、1億円までの出資資金を集められるようになる。

個人的な見方だが、この規制緩和は「民泊新法」や「空き家対策」に対応したもので、小規模な設立資本金は「複数の個人」や「町の不動産屋さん」規模で事業展開が可能となり、都市だけではなく、地方に至る小規模不動産物件も対象となると思う。

協会でも、早速この規制緩和を利用して「京都府綾部市の古民家」の出資事業を考えており、現在そのスキームを検討している。具体的には、SPC会社を有志により設立し、金融機関よりの融資資金で「古民家」を購入所有する。その後、集めた「投資資金」と綾部市の補助金で再利用目的に合わせた修繕と改修工事を行う。その時、事前に投資者や一般の事業者を対象に賃貸、若しくは購入希望者を募集し、「1～2年の

お試し期間」を経て売却処分し、元金を回収する。

賃貸期間の収入は、賃貸管理料や金利、配当金として処理する。5年を目途に事業展開をして、次に移る。このスキームのポイントは「綾部市」から事業費の半分くらいを補助として受け取り、地域行政の協力を得て進めているところである。

京都市では、対象となる「事業不動産」の価格高騰により、取得コストがかかりすぎるため「空き家対策」等に活用するのは難しいと感じている。

別の視点から考えれば、「京都の不動産」はブランド価値が有るため、そこそこ取引価格が高くても流通していくと思っている。例えば「大文字の送り火」が見える家や、「先斗町の納涼床」のある店舗などは、「天然記念物級」と言えるのではないか。不動産のブランド力を高めていけば、その周辺も連れ高となり、流通していく。

古くて手が付けられない物は、「京都らしい新築」として造り替えられ、街全体が淘汰される事で「新しい京都」が生まれる。それにより、文化・省エネ・防災・耐震がしっかりと共存した街「新生京都」の誕生が理想だと思う。

（学識経験者委員）

空き家対策について、流通するチャンスがあるものはよいが、流通に乗らないもの、危険なものへの対策が重要である。流通に乗せるためには、どこにどのような不動産があるのか、事業者が情報にアクセス出来るよう、カルテを作って提供できるシステムが必要ではないか。あらゆる建築物を保存する必要はなく、新しくなった方がいいものもあり、それは新しい未来の京都らしい建物に再生させるという視点での工夫が必要である。住居としての利用を考える場合には、居住性を考慮して、利用できるものに変えていかなくてはならない。そのまま利用する場合、再生させる場合、事業目的の場合、居住目的の場合など、利用する人の目的に応じて利用ができるために有用なデータを準備する必要がある。

（京都市）

空き家を活用するための資金調達の方法が広がることについては歓迎しており、京都市でもクラウドファンディングを活用した京町家の空き家の改修を支援する事業を平成28年度から開始しており、1件、クラウドファンディングの仕組みを活用して京町家が工房を併設した宿泊施設となったが、それ以降の案件がない。クラウドファンディングの活用の仕方はまだまだ研究しなくてはならないと考えている。

また、市場に流通していない住宅、住宅土地統計調査の中で「その他の住宅」に分類されているものが問題だと考えており、これについて所有者への働きかけなどにより活用を促進していきたい。

イ 耐震性の不足や防災上の問題を抱えた路地奥の古い木造住宅の活用について

（京都市）

リフォームと同時に耐震改修をする場合、補助金を交付しており、路地奥や密集市

街地の場合は上乘せも行っている。空き家も対象としており、年間件数の約5%が事業者で、買い取った既存住宅をリニューアルして販売するスキームである。京都市では、他都市と異なり、事業者も補助の対象としているため、不動産市場での流通の機会に合わせて、事業者に活用いただく。また、省エネ化やバリアフリー化も併せて行うことで、既存建築物の安全性・質・価値を高めて活用、保全継承されていく。市場メカニズムから建築物の安心安全を実現することができる。

（京都市）

地震災害時の避難や救助に問題が生じる可能性のある、密集市街地や細街路の対策を進めている。特に袋路は防災上の危険性が高く、二方向避難を可能にする避難扉の設置や、トンネル路地となっている始端部建物の耐震、防火改修への助成制度等を設けている。これらの改修には、所有者や住民の方の同意や協力が不可欠であり、現在、学区単位での防災まちづくりとして、地域と連携しながら、地域全体の防災性の向上を目指した取組を行っている。

（日本建築家協会）

これまで路地奥の改修を行ってきた、どんなに危険に見える建築物でも必ず直せることが分かってきた。伝統的木造軸組工法は非常に改修がしやすく、建築基準法施行以前であれば既存不適格を証明する必要もなく、さらに京都には対応できる大工も多い。それでも改修が進まない理由としては、直せないのではないかという偏見、融資がされない、法律上厳しいということが挙げられる。路地奥で危険という認識から融資、法律が厳しく、逆にさらに危険になっている。

路地奥には京町家が連続する町並みがたくさん残っており、これを残さないといけない。地価が高騰している中、用途変更できずに残っている路地奥物件は地価が安いいため、住める場所にしていけば良いのではないか。路地については、拡張なのか、維持継承なのか、建替えなのかを選べるようになればよい。

路地にある十軒長屋をホテルにした事例がある。投資を利用して改修し、インバウンドが去ったら住宅にする。これはファンドで行っているが、2、3年で売れることを前提にしており、「京都のまちのために意味がある」ということを説明しても、売り渡されたら変わってしまうことも意識しなければならない。

ウ 古い木造住宅を活用する場合のバリアフリーについて

（全日本不動産協会）

バリアフリーに投資している業者は少ない。誰が何の目的で買うのか分からない中で、バリアフリーのことまで考えるのは難しい。また、バリアフリーでないことが障害になっているというようには聞いていない。逆に、改修することを前提に考えると、手を加えていない方が良かったという経験がある。先に改修をしておいて、ユーザーにマッチすることはこれまでなかった。

（京都府宅地建物取引業協会）

先行投資ではなく、利用目的によって変わってくる。建築基準法との関係もあり、バリアフリーを重視すると、部屋が成り立たなくなる場合もある。古い木造住宅や建売住宅については、根本的にバリアフリーができるかどうか、一軒一軒準備して売却していくことになる。

（日本建築家協会）

事業者からホテルにしたいという相談を受けることが多いが、不可能な場合の理由がバリアフリーであることが多い。バリアフリーの規定が流通に大きく影響している。

（学識経験者委員）

バリアフリーは防災上も必要であり、福祉も防災も同一のベクトル上にある。これが市場性と一致すれば、地域の価値に転化され、個々の建物の価値になるのではないかと。

エ 安易なリフォームに起因する問題点について

（京都府建築士事務所協会）

最近、耐震改修に関して、悪徳業者など、極端な事例は聞かなくなった。京都市の耐震化への補助制度であるまちの匠の事業など、小さなリフォームに京都市がかかわることで、悪徳のリフォームが減ったのではないかと。事業開始当初は悪徳業者が携わることを心配したが、それほどではないように思う。

本来は、事業を通して本格改修につなげていくべきだが、そこにはつながっていない。国のストック活用の考え方で、定期報告を不動産流通に利用するという話もあり、リフォームの考え方が変わるのではないかと。下手なリフォームは流通しないという流れになっていくべきである。

（京都市）

窓口業務をしている実感では、悪徳な業者は見られず、多くの業者が耐震を真剣に考えていると感じている。

（京都市）

まちの匠事業は、大工や左官屋など職人の団体と話をした中で、行政と職人の役割を明確にした上でスタートした関係から、悪徳業者を排除できたのだと思う。

（京都府信用金庫協会）

お年寄りなど、ローンの対象にはならないが、リフォームを考えているような一般市民の方々に助成金について広く周知し、裾野を広げていくPRが今後も必要ではな

いか。

(コンシューマーズ京都)

ロンドンでの高層住宅の火災が衝撃的であった。消費生活総合センターへのリフォームに関する苦情が年間100件を超えており、中には不理解、誤認もあるが、そういった件数があることは認識していきたい。

(学識経験者委員)

ロンドンの火災は、個々の建築のリフォームにおいて、周りにどういった影響があるのかを考える必要があることを示唆する出来事であった。

オ 既存建築物の改修促進について

(京都府建築士会)

フルスペックで改修するとなると、費用的、法的な問題がある。資金力があり、耐震への意識が高い人は対応しているが、そうでない人は耐震にお金をかけられないというのが正直なところではないか。フルスペックではなく、部分改修など、出来るところからでも、やれば効果があることを理解してもらうことで進めてもらえるのではないか。地域に出向いて信頼関係を築くことも大切であり、次の段階へ進むには、裾野を広げる必要がある。

(2) 災害発生時を念頭に置いた建築物の安全確保

(学識経験者委員)

防災を考えると地域単位での底上げが必要になる。建築の棟単位に収めてしまうのではなく、地域計画よりももっと小さな路地のような単位で、防災であったり、もっと踏み込むと景観の問題を議論していければいいのではないか。

(3) その他

(学識経験者委員)

安心安全の観点というのは、非常に範囲が広い。防災に取り組むには広い視点を持つ必要があり、この会議は色々な視点から検討されていて、非常に有益である。住民組織の防災意識が向上することで、都市の安全を高められるのではないか。

(学識経験者委員)

当初目標に掲げた検査済証交付率がこの7年で99.1%になったことは大変な収穫であり、関係団体や市の努力によるものだと思う。この会議が、検査済証交付率向上から既存建築物対策に話題が進んでいることについても驚いている。

私たちに戸籍があるように、建物にも年代や構造で簡単に検索できるような戸籍があっても良いのではないか。たとえば所有者が変わった段階で手が打てるようなシス

テムを作るなどして、建物の状況を把握する必要がある。

もう一つ、ハザードマップの認知度不足の問題もあり、普段から災害時の危険性を意識している人は少ない。災害時には様々なことが起こる可能性があるため、防災上の問題点を知らせ、直すべき箇所や方法を災害前に周知することが大切である。

（学識経験者委員）

京都市民の気質は、今後も引き継いでいくべきである。危ないところに住んでいることを意識しており、他人に迷惑をかけないという高い意識を持っている。京都独自のモラルを刺激するような施策を進めるべきであり、自分の家を守るだけでなく、周りも助かる、施策をしなければ問題があるという意識付けをする。人の命にも関わってくるということをいかに共有していくかということが根本だと思う。

（学識経験者委員）

1年前に話した防災と文化の両立と既存建築物の状況把握に関係して、今回、既存のストックの問題が議論された。定期報告制度も報告された内容をどのように活用するのかという点が重要であり、引き続き検討してもらいたい。戸籍の話があったが、履歴情報を蓄積して誰でもアクセスできるようにしていこうという動きもある。

レジリエンスとは、予測困難な環境変化にしなやかに対応することだと思う。多様な価値を共有できる都市を作ることが、強いまちを作るという意味であり、京都のまちはこれを継承、発展させていきたい。

4 その他報告事項

- (1) 「京都市京町家の保全及び継承に関する条例（仮称）」骨子（案）について
- (2) 「歴史的景観の保全に関する具体的施策（素案）」について

5 閉会

あいさつ（松田担当局長）

以上