

第15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3年8月5日（木） 午前10時から正午まで
- 2 場 所 京都市役所分庁舎4階 分庁舎第4会議室
- 3 出席者 39名（内28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 令和3年度の推進体制等について
 - ・計画概要と主な協働施策について（事務局）
 - ・令和3年度の推進体制について（事務局）

【質疑等】

質疑等はなし。

- 3 建物状況調査による既存住宅の安心・安全の確保について
 - ・既存住宅流通の活性化について（日本大学経済学部教授・中川雅之委員）
 - ・現状の問題点及び今後の進め方について（事務局）

【意見交換】

○設監協会

市民にとって魅力的なまちであることがポイントだと思う。建築士が努力しても、住みたいという人がいなければ、進んでいかない。

○不動産コンサルティング協会

建物状況調査が広がっていくかは、不動産業者の取組姿勢によって変わってくると思う。大手3社にヒアリングをしたが、まず、住友不動産販売は、基本的に調査をしているが、サービスとしてお客様に提供するため、内容としては、白蟻まで確認しないような、非常に簡素なものである。次に、福屋不動産は、取引がスムーズにいかないという理由で99パーセントしてない。特に基礎のクラックについては、一般の方にはインパクトがあるため、それを下手に指摘すると粗探しのようにあり、取引がスムーズにいかないとなる。最後に、阪急阪神不動産は、費用がかかるなどの理由で基本的にお客様の半分も建物状況調査する人はいない。

現状、建物状況調査に対する買主の認識もまだ低いと感じる。費用的なフォローや買主の意見もあるが、売主の、「売りにくくなるんじゃないか、値段が下がってしまうんじゃないか」という不安を取り除いていく仕組みというのにも必要。

○コンシューマーズ京都

消費者の立場としては、住宅の見える部分での判断はできているが、見えない部分がどうなっているかというのはよくわからないので、その部分にお金を掛けるというところに思いが至らない。

長く住む、安心安全に住まうものということは、非常に重要なこれポイントだが、その理解はまだその消費者の中に広がっていない。不動産を購入するという自体、コスト負担のあるものなので、さらにプラスアルファの部分で、安心、より良質なものを買うという理解がどこまで広げられるかというのが大事。

○京都市消費生活センター

消費者が、重視されるのは価格だけではなく安全性という声は非常に多く聞く。今回で言うと既存住宅といえども不動産物件で、一般の市民の方からしたら非常に高価な買い物。安全性だけではなく、その住宅がどういったものなのか、的確な正しい情報を求められている。

消費生活相談を受け付ける際は、住宅の関係や、例えば有料老人ホームに入られる際も「多めに見積もりを取ってください、サービスの内容をしっかりと見ましょう」と助言している。

消費者はあらゆる情報を見たいという意識は統計的にも出ており、建物状況調査についての見える化を進めるというのにも必要と思う。

○中川委員（学識経験者）

買主のニーズをきちんとその把握するという動きは、消費者の心配にも応えることだと思う。

そもそも京都に住んでみたいと思わせることが重要。そのときに京都に住んで京都に働くということを考えるだけでなく、京都に住んで大阪に通うということも視野に入れたライフスタイルなどを、魅力的なものとして提案していったほうがいい。

消費者が京都に住むという入口に至った場合に、どういう情報のニーズがあって、それに対してどれぐらいだったら払ってもいいと思うか把握したほうがいい。売主は建物状況調査をすることが、粗探しをされているようで嫌がるという意見があったが、買主が知りたい情報に対して10万以上払う意思があるとしたら、安全安心な住宅であるということについて情報提供をすることで、理論的には、売主の提示価格が維持できる、あるいは上乗せできるということになる。消費者のニーズというものは、一体何が一番重要で、それに対してどれくらい支払う意思があるのかというのは調べる意味があると思う。

○設監協会

京都に住む魅力がないという若い人の意見を改善する必要がある。

○京都府建築士会

高齢期を迎えるリタイヤされた方が京都に住みたいという声は多く聞く。しかし、実際、京都市内で中古物件探す場合の流通の仕組みがわかりにくく、いい物件でも情報が届きにくいことと、価格が高く手が出ない。また、土地価格が上がりすぎて、小さく分割している敷地に3階建てというものが多いことから、京都に移住しようと思ってもなかなかハードルが高い。

もう一つの問題として優良な住宅ストックとして考えたときに、小さく分割して、3階建ての住宅を隣地の境界いっぱい建てているものが今後の優良な住宅取得になり得るのか心配である。

○住宅金融支援機構

機構では、良質なストックを形成していくといった観点と、住宅ローンの担保として検査の行き届いた住宅を供給していくという観点で、機構独自の検査基準に基づき、お客さまの費用負担により検査を受けていただき、住宅ローンの提供を支援している。

建物状況調査については、実際に得られる情報に対し、どれだけのコストを負担するかという経済合理性が働くため、調査費用（約10万円）と消費者の求める情報の質・量とのバランスが保たれれば、一定の実績がついてくると思われる。

○松本委員（学識経験者）

優良物件のみが流通にのっていきうほうが良いということになるが、新築のときに、将来、不良物件にならないようにしないといけないという前提になる。敷地面積が小さくなっていくという議論があったが、建物の敷地はある一定の面積を確保し、細分化しないように維持することは重要である。

もう1点、既存不適格の物件をどういうふう処理していくのかというのが一つ問題になると思う。

また別問題で、建物状況調査に関しては、優良物件かどうかの基準になるため、それをしたうえで流通にのせていかないと、不良物件が流通に回るということになる。

消費者にとっては建物の安全性についてのニーズは高いが、建物状況調査をして、その結果で購入をあきらめるということになるということもあるので、その費用を買主に出させるということでは、調査の普及はなかなか進んでいかないだろう。

優良な物件を流通に置くというのは、売主側の責任であるため、売主がその費用負担するという制度にしていかないといけない。建物についての不具合があって価格が落ちたりする可能性があるかもしれないけれども、売り主にとっても、後から契約適合責任を問われるよりはいいはずなので、それは売主側でやってほしい。

内容についても、簡易なもので済ませるということではなく、耐震性とか重要な部分がきちんと分かるようなものでなければならないし、建物状況調査の利用を高める方向で政策を考えてほしい。

○西野委員（学識経験者）

建物状況調査でインセンティブを付けるというよりは、長期優良住宅認定制度の方を、既存住宅にもっと普及させていかないと、本質的な解決にならないのではないか。

あまり優良でない住宅への展開は、現状では改善の余地はないと思う。定期的に維持管理、リフォームをして質を向上させているという記録、長期優良住宅の点検の記録がついていれば、それで住宅を売る時に、買う側にとっては、維持管理がされているということが分かると思うので、建物状況調査でインセンティブを付けるというより、長期優良住宅や、維持管理の方で、インセンティブがあるとか、そのメリットをわかりやすくして広く認知させる方が解決に繋がると思う。

○高田委員（学識経験者）

建築物の安心安全というのは、もともと新築を建てる時に公共介入によって安心安全をできるだけ担保するという仕組みを構築するというところでスタートしたが、現在、ストック社会になって、それだけでは安心安全が保てないということから始まっている。

その時に不動産の流通というチャンスを活用して、建築士と不動産事業者が連携し、既存住宅の状況調査から、安心安全を確保することを一つの契機にする仕組みづくりが行われ、一定の仕組みとしてはよくできていたが、実際はうまく機能しないということ。結局、流通前の段階で住宅が維持管理されていなければ、良質な住宅の流通は起こらない。

よって、所有者とか利用者に維持管理に対する高い意識があって、それを支援する仕組みというものが整っていなければいけない。流通段階のときに建物状況調査を行い、それによって維持管理の方にフィードバックしていくという議論もあったが、実際にはそうならない。流通、賃貸借の機会に何か表示制度を作るとか、調査をすとかだけでは不十分ということが経過の中で分かってきて、やはり本質は住まいの維持管理ってということに対してもっときちんとした取組をやらなければいけない。

逆に、建築士とか不動産のプロの方の仕事の中に維持管理を支援する仕事はあまりなく、かつておかかえ大工と言われた人たちが、普段、建物を見て、その都度を修理するとか、庭師の方が見て管理をしていくというような、維持管理の仕組みも十分整っていない。

家カルテのような住宅の情報の仕組みを作ろうということが政策的にはとらえているが、こちらもなかなか普及していかないという状況があるので、やはりもう少し様々な専門技術者プロの方の仕事と今の住情報、家カルテのような仕組みをうまく組み合わせ、維持管理そのものをもっと政策的にとっていかないと本質的にはこの問題は解決しないと思う。

もう一点、京都の文化的な価値をきちんと位置付けないといけない。京都の場合はそれがやりやすい条件、状況にあり、ストックが多いということとの関係から言っても戦前の住宅

がたくさんある。

戦前の住宅の持っている文化的価値というものを最大限引き出し、安心安全という観点から、3条その他条例など、安全と文化を両立させる施策は他都市よりも進んでいるが、それをもっと一般化し、きちんとした方針で維持管理をして、また利用していく。利用できないものについては明確な基準を更新していくということも同時に必要である。文化の問題として表に打ち出して、建築の政策の中に文化的な側面というものを強く打ち出し、安全と文化の両立を達成することを目標にすることが重要ではないかと思う。

○中川委員（学識経験者）

維持管理を進めるということについてはマーケットの中で進んでいこうと思うが、スタート地点の段階では足りないということだと思う。

○設監協会

この取組をするに当たり、法律条例という部分はやっぱり視野に入ってくる。私たち、不動産の業界団体がいくら努力しても限界がある。建物の維持管理ということで、今は、定期報告は大きなビルとか工場とかであるが、住宅の部分にも視野に入れて取り組むという実態があるのか。

○京都市（回答）

住宅での建物状況調査の義務化となると、定期報告の対象建築物と比較するとかなりの市場規模となるため、そこがどうかというのはある。現状、京都市として義務化する動きはない。

○建築家協会

戦前の町家についての話もあったが、空き家と言ってもイメージしているものがバラバラなのではないかと思う。町家などの空き家については建物状況調査とかで、別途柱の傾きとかひびを調べても仕方がないような気もするし、空き家でも、戦前と戦後と、戦後でも多分いろいろあると思う。対象によって対応策が違ってくると思うので、これから検討を進めるに当たり、そういったことを共有する必要がある。

4 報告等

京都市住宅マスタープラン（素案）の市民意見募集について

5 閉会

（京都市）

本日は、皆様の貴重な時間を頂戴いただき、活発な御議論をいただき、感謝申し上げます。

新安心安全実施計画は、5本の柱をもとに、今後、様々な場面で皆様の支援をいただき、取組を進めていきたいと考えているため、よろしくお願い申し上げます。

とりわけ、本日御議論いただいた、既存住宅のテーマについては、特に重点的に取り組んで参りたい。新たに御参画いただいた、中川委員から全体を俯瞰する話を頂戴し、感謝している。

今年度は、実際の購入者のニーズや、関係団体の皆様の抱えておられる課題等を総合化し、どういうロジックでこの取組を進めていくかしっかり検討し、方向性について共有したうえで、行政が行うべきこと、本日の御意見で挙げた、長期優良住宅の制度を積極的に活用するということや、維持管理を担保するような仕組みをどう考えるか検討していきたい。

皆様におかれても、共有できる目標・方向性ができた段階で、業界を挙げて御協力をいただくということで、しっかり進めていきたい。

検査済証の交付率は、15年前は5割ほどだったものがほぼ100%と、皆様の御尽力のおかげでこの15年間で、劇的に変化した。既存住宅の安心・安全についても、皆様との取組によって、ぜひ実現できると考えている。

また、住宅室の方から説明をさせていただいたが、現在パブリックコメント市民意見募集であり、団体におかれましても、ぜひ御意見をお出しいただくようよろしくお願いいたします。

本日は大変お忙しい中、御出席いただきまして、感謝申し上げます。皆様の更なる御支援と御協力を賜るよう、重ねてお願いし、あいさつに代えさせていただきます。