

## 第4回京都市住宅審議会摘録

### 1 日時

平成21年3月17日(火) 午後5時～午後7時30分

### 2 場所

職員会館かもがわ 3階 大多目的室

### 3 出席者

#### ○審議会委員

※敬称略

会長 京都大学大学院工学研究科 教授 高田光雄  
副会長 龍谷大学副学長, 経済学部 教授 西垣泰幸  
委員 京都女子大学家政学部生活造形学科 准教授 井上えり子  
〃 公募委員 好田陽一  
〃 大阪大学大学院工学研究科 准教授 小浦久子  
〃 京都文教大学人間学部文化人類学科 専任講師 佐藤知久  
〃 関西学院大学法学部法律学科 准教授 野田 崇  
〃 京都府立大学生命環境科学研究科 教授 檜谷美恵子  
〃 高齢者福祉総合施設はなぞの 施設長 村田麻起子  
〃 公募委員 矢部安希子

#### ○京都市

都市計画局長 里見 晋  
都市計画局住宅室長 田辺真人  
住宅室部長 福林文孝  
住宅室部長 佐倉正光  
住宅室部長 西澤亨  
住宅室担当部長 片岡稔  
他住宅室住宅政策課, すまいまちづくり課の職員他

○その他 傍聴者 1名, 取材記者 0名

### 4 議事次第及び内容

#### (1) 開会

#### (2) 議事

ア 京都らしい住宅ストックの形成に向けて(前回から継続審議)

#### 【高田会長】

それでは議事に入りたいと思います。議事次第に沿って進めたいと思います。まず1番目の「京都らしい住宅ストックの形成に向けて」です。これは前回の議題でございますが、時間が十分取れなかったということでもう1回、皆さんから御意見を伺いたいと思います。ストックの流通のテーマに関しては、市場小委員会で検討していただくことになっていますが、京都らしい住宅ストックの形成というテーマは、この審議会だけで議論をしていただくことになります。前回に引き続いて活発な御審議をいただきたいと思います。それでは事務局から資料説

明をしていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

——（事務局より説明：資料1・1-1）——

【高田会長】

A3 資料にはこのテーマに関連して、景観、環境、住まい方という三つの切り口で施策の現状と今後の方向についての事務局案が書かれています。これについてももう少し御意見をいただきたいということでございます。A4 資料の方は、前回審議会を出していただいた議論をまとめていただいております。前回のお話と多少重複しても結構です。「京都らしい住宅ストックの形成に向けて」ということで自由に御意見をいただければと思います。いかがでしょうか。

「京都らしい住宅」という概念や現状認識について、御意見をいただいても結構です。特に、施策について現状の施策が列挙されておりますが、施策のあり方、あるいはこういうことだけでは不十分でこういうことも実施した方がよいなど、御提案も含めて出していただければと思います。

【井上委員】

既存ストックについては、住居、住宅そのものだけではなく「京都らしさ」という中には景観という話もあります。その景観とも少し違って、路地の空間やそのものの魅力についてはどのように捉えるのか、どのように評価して、どのように残していくのか、ということも少し話し合う必要があると思います。建築の中でも高田会長や小浦委員でしたら、路地に魅力があると思われていますが、防災の専門家の方は、危険と捉えていて、できるだけ早く無くした方がよいというような意見もあり、専門家の方でも意見が分かれてくるところです。京都としては、路地をどのようにしていくのか、ということを引きちんと考え、進めていく必要があると思います。

【高田会長】

これは京都市の中でも調査等がなされているようです。事務局の方から御説明をいただきたいと思います。路地の扱いについて、どういうことをこれまでやってきて、あるいはどういう議論が進んでいるのかについて簡単に説明していただけますか。

【事務局】

確かに、路地については魅力と防災上の問題の両面があり、行政としては悩ましいところがあります。かつて袋路再生事業などを実施したときに、一つ問題があるとすれば建築基準法上の問題があり、路地自体が基準法上の道路とはならないので個別に建て替えができないということがあります。だからこそ、そのまま残ってきたという側面もあります。

例えば、袋路内の皆さんで共同して建て替える場合に、昔あった路地空間の魅力を残しつつということも考えられ、共同建替型であるとか、協調建替、一定地域のルールを決めて、ルールに則って個別に更新していくというやり方も手法としてはあります。なかなか現実には事例数が少ない状況であり、少ないということはそのまま残っている路地がたくさんあるということになっています。

一方で、木造の老朽化している住宅が密集して建っているところがあります。国の方も密集市街地の解消に向けた取組みについて進めているところです。京都市としても路地も含めた細街路の問題に取り組まなければならないのですが、なかなか取り組めていない状況だと思います。

【事務局】

路地の問題ですが、本日の資料の参考資料 23 ページ、24 ページ、それと最後の 39 ページにも少し資料としてお付けしております。御指摘のように、例えば、24 ページの東山区祇園町南側

は、非常に景観上風情のある細街路です。これについては建築基準法の第42条第3項で、建築基準法では基本は、道路幅は、4メートルですが、その中で3項規定という手法がございます。これは4メートルに拡幅するというのではなく、最低でも2.7メートルは必要になりますが、2.7～4メートルで道を指定することができるというものです。そういった制度を活用し、指定しています。

ただし、単に指定するだけではなく、防災上の問題もございますので地域の防災面での取組みであるとか、具体的にその細街路のみに接する敷地においては、建築制限として階数の制限や内装の制限などといったものを付加し指定したという事例がございます。

また、39ページ、上の写真を見ていただきますと、このような路地は、幅が90センチぐらいということで非常に危険な細街路もございます。

ですから、一概に路地ということで全てが同じような性格を有しているわけではないと思いますので、保全すべき景観上重要な細街路や防災面で改善していくべき細街路について、建築指導部局や景観部局の方で調査をしていき、それぞれ特性に応じた形で対応策を図る必要があると考えられます。

#### 【井上委員】

私が申し上げたのは、今景観上残すべきものと危険な細街路という御説明がありましたが、その中間の細街路が非常に多くあるわけですね。その中間の細街路にある建物自体は景観上が優れているものではないですが、その路地自体がもっている空間は非常に魅力的であり、路地の魅力というのはむしろ建物そのものよりそこの人間関係などで魅力がかもし出されていますので、そのようなものを残していくのか、いかないのかということなのです。

#### 【高田会長】

まず事実関係の話をするので、国の創生調査で2～3年前でしたか細街路の調査をされておりますね。

#### 【事務局】

平成18年度から19年度です。

#### 【高田会長】

国費を使って大掛かりな細街路調査が行われていて、そのデータが使える状態になっています。さらに詳細な分析をしてもっと検討すべきだと思いますが、ある程度の分析はすでに行われています。それから京都市建築物安心安全実施計画策定委員会が設置されていて、総合的に安心安全の問題を取り扱う作業の中で路地の問題も重要課題として取り扱われています。建築審査会などにおける建築指導行政上の議論や景観行政関連の委員会での検討もされています。それらをふまえて、住宅政策の視点から路地の問題をどう取り扱うかについてはこの審議会でも議論していただければいいと思います。また、ほかで議論されている事柄との付き合い方も行っていく必要があると思います。そういう状況をまず認識していただいて、議論をしていただけたらと思います。それから資料が必要だということであれば、今のような調査がありますので出していただくこともできると思います。御意見をお願いします。

#### 【小浦委員】

井上先生がおっしゃられたように、路地の問題は都心部、旧市街でコミュニティがある程度定着してきたようなところでの路地の問題と、それからスプロール型で広がりのある防犯的な問題を抱えるような路地の問題と、いくつかタイプが違うものがあると思います。路地は、景観というよりはある種の空間性といいますか、そこでの生活が作り出している空間性のようなものをどのように評価するかという意味において、非常に住宅的なテーマだと思います。

安心安全という面についていえば、どの単位で安心安全を実現するのかを考えると、やはり 1 戸、1 戸の住宅の耐火性能や路地の耐火性能など、そういう性能の測り方と同時に、複数の住宅が集まったときの路地全体としての性能ということもあると思います。祇園町南側の防火条例もやはり地域防災組織と各戸の現状、防火対策をベースに設備的な問題やハード的な問題だけではなく、ソフト的な問題と併せての性能を評価した概念でできています。住宅の住環境の中での評価として考えていくことが重要なのではないかと思います。

**【高田会長】**

路地空間を、景観部局では景観要素として捉え、建築指導部局では防災面から捉えています。この審議会では、まず居住空間としての意味合いを考えるべきだと思います。路地は色々な側面をもっており、路地を居住空間と考えた場合でも魅力要素ということもあります。その空間があって初めて生活が成り立っているという面も重要です。

それから個別の住戸ということではなくて、居住空間としてはいわば集合住宅の廊下のような性質があります。そういう観点で捉えたときに今の法制度などがどのように読めるのかということが、住宅政策上の議論となるだろうと思います。この件に関して何か御意見はございませんか。

どういう方向にもっていくべきだとか、こういうことを考えたらどうかという議論をしていたらとありがたいのです。

**【檜谷委員】**

先ほどの御説明ですと、細街路についてはすでに調査が行われていて状況を把握されているということですから、専門的な観点からの地域類型があるのだろうと思います。その類型と重ね合わせながら、それぞれの場所にお住まいの方がそれぞれの空間をどのように評価されているのかを知りたいと思います。居住者が具体的な生活改善欲求をおもちなのであれば、居住者間で議論をしていただき、整備方針なりルールなりを決めていただく。それが京都市の方針と整合性のとれたものであるかどうかをチェックしながら、必要なサポートを行うべきであろうと思います。おそらく、都市計画的な視点から一定の方針が策定されていることと思いますので、もし住宅の側でも応援していくというのであれば、そこをバックアップしていくような仕組みを考えていくべきだろうと思います。そのさい、すでに様々な関連施策があると思いますので、まずはそれらの中に上手く機能していないものがあるとするれば、その要因が何なのかを診断したうえで、必要な追加策を検討すべきではないかと思います。

**【高田会長】**

「京都らしい住宅」という視点かみると細街路文化は非常に重要な要素であって、安全性を考えながら細街路文化を守り、育てていく方向での施策が全体として必要であるという話でいいでしょうか。

**【佐藤委員】**

檜谷委員がおっしゃったことと同じで、袋路空間のようなものが都市集住の形として見られるのは京都だけではなくて、バナキュラーな歴史的都市といいますか、古くから伝統的な集住の形を取ってきた都市には世界的にも色々見られる形だと思います。その意味では非常に高い文化的価値をもった暮らし方の京都市の表れといいますか、日本的表れと考えるべきだと思います。もちろん防災、安全という観点は、人命は何よりも最優先されるべきですから当然なのですが、しかしながら防災という観点を急ぎすぎるあまり、袋路空間的な共有スペースを利用した集住のあり方を全て捨てるというのは、大げさに言えば人類にとっても大きな損失だとすら言えないでしょうか。

したがって、その両者のバランスを上手く取っていくことが大事だと思いますし、個別住宅の

観点からいえば、少しずつでも防災性能を上げていくことが促進されるような、全体で建替えが無理であっても、例えば法的なことが絡むと難しいかもしれませんが、何か少しずつでもできることをやっていくということをするべきだと思います。

**【小浦委員】**

この路地の空間の議論をするときに、路地に絡む住まい方といいますか、都市型の賃貸住宅が多かったと思いますが、現在どのような状況になっているのですか。

**【事務局】**

具体的に東山区では粟田口で、それから中京区の壬生の方で路地にお住まいの方の権利関係と、先ほども出ておりましたが実際に住んでおられる方の路地に対する評価や防災面での意識を調査したものがございます。権利関係でいいますと、もともとはほとんど借家だったものが持ち家化しているという傾向が見られました。そういった色々な調査をしておりますので、またそのような資料も次回ご用意させていただきたいと思います。

**【高田会長】**

今の件に関して、要するに路地空間を構成している住宅の問題ですが、老朽化していても、建替えることができない住宅がたくさんあると思います。それから袋路の話が中心になっておりますが、実は通り抜けでも幅員が非常に狭い状況のところ京都にはたくさんあり、建築指導上は、通り抜けと袋路では京都の場合は考え方が違っているのですが、実態としては同じような状況になっている通路もたくさんあると思います。

それから賃貸住宅の場合、借地借家問題というのは従来から指摘されている事柄ではありますが、大変解き難い問題があります。一方で、御説明があったように持ち家化しているところも実はたくさんあり、その持ち家も流通していないわけです。ですから、借地借家問題が解けなくても、持ち家の流通問題が少し解けると状況が変わるということも最近では言われ始めていると思います。具体的にどうしたらよいのかということになると、なかなか全体像が見えないと思います。その辺りは、少しデータを出していただいて、今のようなことが重要だということであれば、住宅審議会としても細街路問題を京都らしい住宅の議論の中の施策の柱の一つに考えるということをしてみてはどうかと思います。

景観の課題と環境の課題の中にある既存住宅ストック、木造住宅ストックの問題というのは、この中では景観のところに入っているだけでしたか。三つ目ですね。ほかのところでも議論としては出ております。そういうものと重なる議論にはなると思います。

**【小浦委員】**

既存の住宅ストックの話がありましたが、路地の密集市街地の市街地を更新しながら安全性を作っていくときに、他都市であれば3項指定でもよいけれども、1戸、1戸の建物を建替えることによって耐火性能を上げて、道は狭くても路地全体の性能を上げようという話があります。けれども「京都らしい」という話をする場合、今出たような木造市街地としての路地をどうするかという問題があり、他都市とこの点が違うところではないかと思いますので、その辺りをもう少し意識して位置づけておく必要があるのかなと思います。

**【高田会長】**

ほかに関連する御意見はございませんか。それでは他の話題で結構ですので御意見をいただければと思います。景観、環境、住まい方、今の話はこの三つに全て関連するのかもしれませんが。他の話題で京都らしい住宅ストックの形成ということで、御提案とか御意見はございませんか。御質問でも結構です。

**【村田委員】**

以前見学させていただいた物件で町家の外観だけを残して中を改修し、耐震性能も上げ、火災に対しても一定検討されていた事例があったと思います。あのようなモデルになる建物が、それ以降どのように進展し、広がっていますか。

**【高田会長】**

長屋における施策の進捗状況についての御質問です。

**【事務局】**

資料 20 で紹介させていただいております京町家再生賃貸住宅の例だと思います。17年、18年に開催した住宅審議会のときに見学させていただいたものです。助成要件としては、空き家の状態の住戸が5戸以上と、既存の法律範囲内の改修で、長屋でしたら耐震性能を上げる、あるいはバリアフリーの性能や軒裏が隣と間隙がないような状態のものは改善するといった要件を付けました。建築確認申請がいない範囲の改修でそれぞれバリアフリー、防火、あるいは耐震性能を上げ、市場に出せる状況にしたという事例です。

その後ですが、問い合わせ等は年に数回入ってくるのですが、この戸数要件が、国の制度の関係で5軒が要件ということがありましたので、それが障害になっているのかと思います。相談の多くは2、3軒ぐらいでどうかというお問い合わせで、要件がそこまで満たす取組みがあまりなかったということです。現在では、地域住宅交付金の提案制度がありますから、一定戸数要件等に対応できる状況にあるかと思います。残念ながら事例としてはこの1件で、その後いろいろ相談はありましたけれども実際に増えていくという状況にはないということです。

**【高田会長】**

今の御意見は、要するにこういう施策をもっと推進すべきだという話ですか。

**【村田委員】**

京都としては、その要件のハードルを低くして推進していく方向性なのか、否かということがまず前提にあって、火事が起こっても命だけが助かる状態、地震が起こっても死なずに済む状況で、なおかつ住宅の質を補填しようとするのか、またそうでないか。大きなコンセプトが分からないのですが。

**【高田会長】**

今のお話だと戸数要件がネックになっているということですね。例えば2戸以上とすれば増えるのでしょうか。

**【事務局】**

事業者それがどれぐらいメリットがあるのかにもよるとは思います。相談の多くが2軒、3軒でしたから戸数要件を下げれば多少は其中で拾えたものがあったかもしれないと思います。

ただ、実際に動き始めるとオーナーさんの意向や、そのときに2戸空いていても、その隣の方との関係や、個別に整理していかなければいけない課題が出てくることになります。実際に何軒か見に行ったところもありますが、土地の所有者と建物の所有者が異なっていたり、あるいは相談をされている方の事業に対する理解の程度に問題があったり、他にも色々条件がありまして、戸数要件だけではないと思います。ただ、戸数要件が比較的高いハードルであったと考えております。

**【高田会長】**

今のことに関連して御意見はございませんか。この事業は、長屋を賃貸住宅として経営し続けようとする大家さんがいて初めて成り立つことなので、その部分もハードルと言えます。少なくとも村田委員の今の御意見はすでに制度があるならそれを活用することを考えるべきであるとい

うことです。中途半端に少しだけやってやめるのはよくないという御意見だと思います。それからもう一方で、持ち家化しているものが随分あります。それについては、違う方法を考えないといけないということだと思います。

先ほど小浦委員からお話があったように、要するに1戸、1戸で考えるのではなく面的に捉えて対応していくというのが一つの方法だろうと思います。

#### 【小浦委員】

先ほど指摘されたように、例えば、個別に募集をする際にも木造を要件として、京都らしいまちを残していくために一定の努力をオーナーさんにお願いするのであれば、それに見合った形でのサポートを枠組みに入れて当然というロジックになっていくのではないかと思います。また、持ち家化しているものもあるというお話でしたが、所有形態に関わらず京都らしい町並みを残すことに貢献していることで補助を入れるロジックは考えられるのではないかと思いますし、更にそこにもう少し社会的な目的も入れれば、実際に京都に老朽化した町家が果たしている役割を鑑みて、一定の所得以下のオーナーさんに対し、そういった施策を考えていくことなどすぐにはできない話かもしれませんが、そういうのもビジョンとしてはあっていいのではないかと思います。

#### 【高田会長】

全体としては木造の環境、木造建築の環境を保全、再生していこうという目標ですね。それから持ち家の場合は、先ほど借家の場合は大家さんが木造の住宅を改善して、そこに投資してでも経営し続けていこうということが必要だといいましたが、持ち家の場合はオーナーがそう考えるか、あるいはそれを売って、買い手がその木造住宅に住みたいと考え、持ち家の市場として流通していくことが課題となります。そのときに、建築基準法上のハードルが生じてきて、商品として売れるような状態に改修することができないというケースが出てくると思います。そういう問題をどう解いていくかということが論点だと思います。他に関連して御意見はございませんか。

#### 【野田委員】

袋路ではないですが、最近、不動産関係のチラシなどを見ていると数多く町家を再生したと銘打った物件があります。特に、西陣の方の街中を歩いていると伝統的なファザードを残した形で今風に住めるような物件が目につきます。あれはおそらく民間事業者が独自のビジネスとしてやっているとと思いますが、民間事業者から見て、そのような事業に経済的なメリットがあるのだとすると、むしろそういった民間の取組みを促進する必要があるのではないのでしょうか。結果的に民間事業者から見てビジネスとして見合うものしか残らないという面はあるのですが、市が補助を入れるのではなく、民間の試みをもっと積極的に進めてもらうことで、木造の住宅はそういう形で残されていくのだろうと思います。

私はここがよくわからないのですが、民間の事業者から見て儲かるといいますか、経済的に合うからやっているのでしょうか。それとも何かよいことをするという感じでやっているのか、その辺はどうなのでしょう。もし分かれば教えていただきたいのですが。

#### 【高田会長】

全ての事業者がそういうことができるわけではないですが、行っているところについては、薄利多売でなんとか成り立っているようです。今年、実はそういう事業者の経営分析をやってみたのですがそれほど儲かるものではない。しかし、ようやくビジネスとして成り立つようになってきたわけです。ただ、先ほどの建築基準法との関係で言うと、売られているものが必ずしも合法の建築ではありません。もともと既存不適格なので、それを改修して流通させるとなると建築指導上の問題点が色々あることとなります。そうかといって、木造住宅の流通を促進するために、規制緩和を一方的にしているのかどうか大きな問題で、先ほど小浦先生が言われたのは、それ

をある程度面的に考えて、一定のルールがあれば、一定の条件でもって緩和をしても良い、あるいはコミュニティに一定の条件があれば緩和をしても良いとか、そういうルールを考えなければいけないということだと思います。

**【小浦委員】**

木造市街地は、日本の今の制度の中で全く位置付けのないタイプの市街地です。伝統的に、普通の市街地だと思いますが、特に街中で木造市街地というのは今の仕組みに全く合わないで、むしろそれを京都らしい街中で住まい方として考えていこうと思うと、街中で木造市街地を京都らしい住まい方として位置付けていこうという考えがないと、色々な仕組みを組み立てにくいと思います。できればそこを議論する必要があると思います。それに対しては今おっしゃられた面的な対応もありますし、もう少し許容的な内容もあるし、コミュニティ的な対応もあると思います。いろいろな工夫が可能だと思います。

**【高田会長】**

京都らしい住宅というものがどういうものかという部分については少し議論が進んだと思いますが、施策として何をやればいいのかとなるとなかなか難しいと思います。もう少しここは問題を整理して、施策の検討をやらないと前にいかないと感じます。

**【村田委員】**

インターネットを見ていると町家を改修した住宅をマンスリーで貸していたりもします。1年ぐらいでお貸しになっているところがあるのですが、建物として保全し、町並みを保全するということと、その中で暮らしている人たちの暮らし方を保全するという二つの問題があると思います。マンスリーでしたら、京都にたまたま来る人も借りようかなという気になるとは思いますが、その辺はどのように整合性を取っていくかが大事なのではないかと思います。

**【高田会長】**

住まい方について御意見はございませんか。

**【矢部委員】**

先ほど木造のストックを面的に改修するか、個別でやっていくというお話があったと思いますが、周りを見渡してみると同世代ぐらいで、防災上どうか分からないような長屋や町家に好んで住みたいという個人の方がけっこうな数いらっしゃるって、その方たちは大家さんや企業の資金ではなくて、自己資金で補修しながら、補修することも楽しみながら住んでおられます。大掛かりな資金を導入して大規模に良くするのではなくても、個人の力で、町家なり古いものが自浄していく力があるのではないかと思います。その辺に、もう少し住みたい人が住めるような、情報が行き届くようなシステムができれば自然に良くなっていく部分もあるのではないかと思います。

**【高田会長】**

それは借家でも持ち家でもということですね。ありがとうございます。先ほど私の言い方に誤解があったかもしれませんが、面的に前面改修するというのではなくて、ある範囲を区切ってそこは木造の長屋の街区というものを保全しましょうというルールをつくって、それを生かすような改修をするときに規制緩和をしていくという意味です。

**【井上委員】**

町家とか長屋を改修することに関わって感じるのは、一番問題となるのは、例えば階段を改修できないなど法規に絡んで絶対に触れられないものが出てきてしまうことだと思います。柱まで何とか残せても階段とかは、絶対に移動しないと難しいと思います。新しい住まいだと、例えば急勾配であることもそうですし、現実にはチラシとかに出てくるものでも、本当に建築基準法を守っているかということ、例えば、階段を一定規模改修すると現行法の遡及がかかるなどでその時

点で違法なわけです。違法な状態で改修している方が実態としては多いのではないかとというのが私の印象です。それをダメだというまま指導していたらおそらく改修は増えないし、そういう状況を見て見ぬふりをしているのが現実だと思いますが、それをきちんと認めていくような方向はないのかと思います。

**【野田委員】**

専門家から聞いた話ですが、建築基準法の単体規定の適用が自治体同士で違うだけではなくて、実はどの建築主事にあたるかでかなり違うということです。例えば、ビルの中にいくつかの部屋があって、その一つの部屋を避難経路と解釈するか、居室と解釈するかで全く違ったりします。避難経路と解釈したら建てる時のコストがかなり違うそうなのです。担当する人によって、全部居室と見てくれて非常に安く済んだりします。これは単体規定が法規定として書いてあるので、具体的事例にどう当てはめるかはかなり解釈に幅があると思います。はっきりとした違法は良くないとしても、解釈の余地のある部分で何とかなるような違法なものはまずいのですが、解釈の仕方によっては何とかなる部分もあるのではないのでしょうか。したがって私は専門ではないのでよくわかりませんが単体規定について研究することで何とかできる余地もあるのではないかと思います。そうすると古い木造住宅でも適法な形で、かなり改修するようなスキームをつくることも不可能ではないのかという印象を持っています。

**【高田会長】**

事務局で御意見ありませんか。

**【事務局】**

建築主事によってばらばらな解釈ということは、少なくとも京都市においては無いと思いますが、先ほどの井上委員から御指摘の階段の位置、もちろん階段そのものが急勾配で、階段そのものも既存不適格になっていると思いますけれども、その位置を変更する場合に御指摘のとおり大規模な修繕ということになりますので現行法の遡及適用がかかります。ただ、大規模な修繕の場合、増築を伴わない場合は、構造規定は適用されませんのでその部分は良いのですが、防災上の問題や防火規定は適用されますので、その辺をどうするかが課題と思います。防火規定については国土交通省においても法改正で木材を現したような形の軒裏にすることは可能になってきております。

ただ、実際問題として、軒裏を今の規定に適合するような形にしようとする、それこそこの部分の大規模な修繕が発生して、どうしてもコストがかかることがあるかと思えます。そういった部分について、来年度、建築指導部局において構造面や防火面を今の基準法で更に変える必要性について、具体的な調査を行うと聞いており、今後そのような取組みを行っていくところでございます。

**【高田会長】**

この議論はもう少しきちんとした資料に基づいて進めていかないとおそらく誤解を招くかと思えます。他にも長屋の改修の場合は、例えば、お風呂がないところが多いのでお風呂をつけるだけでも現行法の遡及対象なのです。したがって、持ち家化した長屋を流通させようと思うとどこかにお風呂を設けないといけないのですが、それが増築になってしまうと違法になる場合があるとか色々な問題があります。総合的に木造文化を守るといえるのは、構造の問題が根本的にありますし、それ以外に色々な既存の法制度上の問題があって、それをかなりあちこち解いていかないといけない状況があります。積極的にそういうことに取り組む必要があるということが井上委員の御意見かと思えます。

**【井上委員】**

取り組まないと残っていかないとします。

**【小浦委員】**

都心部の木造市街地特有の課題ですね。

**【高田会長】**

そういった方向付けをどこまでするのかということについて、もう少し色々な専門的な見地から議論を深める必要があるということですね。

**【西垣副会長】**

住まい方についてですが、現在町家の中の単身高齢者が住んでいるところでのコミュニティ形成についても一定の配慮をしながら、住宅ストックとしての町家を守っていくことが必要だろうと思います。その際、高齢単身世帯が増えていることの背景には、一つは借家であれ、持ち家であれ、権利関係がうまく流通していないこともあるでしょうが、同時に住宅としての町家をもっと幅広いコミュニティ形成をすることで、例えば若い子育て世帯、あるいは夫婦と子ども2人で住んでいるような家庭にどの程度需要があるのか。そういったことの調査はされたことがありますか。

**【事務局】**

承知している限り、無いと思います。

**【西垣副会長】**

最近、私の知人が町家を建替えた新町家といますか、それを買って喜んで引っ越しをしたのです。すると町内会の隣近所の人たちが全部高齢者だったということです。私の知人も60歳を超えていてあなたも同じだと言いたかったのですが、若い世代に果たしてそういう需要があるのかどうかということがコミュニティ形成の基本だと思います。一つ、彼が指摘していたのは、子育て世帯に向かないのは、要するに子育てをする時の小学校、幼稚園、保育園といった基本インフラがその近辺にあるかどうかです。コミュニティ形成をする場合には、そのようなことにも配慮しなければならないと思います。買い物施設や例えば駐車場が近くに確保できるかどうかなどそういったことも含めて考えないことには、コミュニティ形成は、なかなか難しいのではないかと聞きました。

それからもう一点、それにも関わってですが、住宅の構造として町家という歴史を守るという観点と、もう一つは、必ず老朽化したものをそのまま守り続けたいといけないのかということです。要するに景観にマッチして、しかも現代的なニーズを満たすような町家に建替えることはできないのか。そのあたりの観点はどうでしょうか。

**【小浦委員】**

基本的に、私は変わることは当然だと思いますし、それに対応する今の町家というものが、町家というか都市型住宅をどういう形で作っていくのかということです。木造であれ、何であれ重要だと思います。必ずしも今のものをそのままずっと全部残しなさいと言っているわけではなくて、少しずつ変わっていく中で、変わり方が住宅も住まい方も上手い変わり方になっていないというところがあると思います。ですから、上手い変わり方をさせていくにはどうしたらいいかを考えるときに、京都の場合は、特徴ある市街地として、木造市街地があるということだと思います。他にも戦前にできたようなところの住宅地で、非常に風情の良い住宅地もあります。そういうところに住んだ場合、少し他の住宅地とは違う京都らしいものがあるということも大事だと思います。それから普通の住宅のあり方も重要だと思います。

もちろん、色々な暮らし方が京都というまちの中であって、それぞれの特徴を上手く生かした

から変わっていくのをどうしたらよいかが一番重要なことだと思います。

**【佐藤委員】**

木造を残すということについては、個人的には非常に共感する部分もありますが、おそらく、それに共感しない人も多くいるだろうという気もしています。そういった方たちが持っているニーズは、それはそれで正当なものですので、それとこの政策というのがどのように整合するかが少し気になっていました。

一般論として言えば、まちの中の良質な住宅がストック化していくということは、それを多くの方が価値あるものと見なすからだと思います。例えば古くからある町家的な住まい方を、私たちがここで価値があると考えても、全ての方が、価値があると思わなければ残っていかないわけです。すると、京都らしい住宅の価値というものが何であるかを、当然、精査して、それが何であるかがあがってこないといけません。加えて、それを多くの方に伝えていく作業も不可欠になってくると思います。それは学校教育や生涯教育などにおける住教育や、情報発信ということになると思います。そういう住宅に関する文化的価値というものに関する緩やかな合意を京都市民がもち得るような教育環境、情報環境が一方で無ければ、ハード面での補助をいくらしていても形だけ残り、住まれ方が失われていくという気がします。

**【高田会長】**

先ほど矢部委員から御指摘があったことにも関連しますね。要するに経済的な支援と、行政上の様々な対応、制度緩和に加えて、住まい方に関する情報提供というのが非常に重要だという御指摘です。

先ほどから出ている木造文化の保全、再生の議論はおそらくこれまで、町家と共存できる住宅を作るとか、マンションを作るとか、そういう議論として延々と続けられてきているのだけれども、その拠り所になる木造のストックがどんどん失われてきているわけです。それに対して拠り所の方をきちんと再生していかないといけないのではないかという文脈でこの審議会では議論されたと理解しておいてよいのかと思いますが、それでよろしいですね。それに加えて、先程の話しにあったような、京都の都心部は全て木造にするという議論もあるかもしれませんが、現実にはそういうことをやろうと思ってもできないですから、そういう状況のなかで拠り所になる木造文化を重視した政策というのが重要という議論だったと思います。

また、コミュニティの話は、現状ではマンションが建つことによって実はコミュニティバランスが取られてきています。これからマンションに入居している方がずっとそこに住み続けて高齢化していくことも考えられるわけで、マンションのストックが今後ともそういう機能を果たしていくのかとなると、どうなるか分からない状況です。今の住宅ストックがコミュニティバランスを取る装置として今後とも機能するかどうかは、建物だけでは決まらないと思います。その意味でハード以外の問題を抱えているということです。

**【佐藤委員】**

私は既存の木造住宅や住宅地のようなところに住んでいるのですが、そこがどのように維持されていくかを考えると、一つは不動産屋さんの役割が大きいと思います。先ほど野田委員が、民間がやっていることで機能しているのであれば民間でとおっしゃったのはその通りだと思いますが、気概のある不動産業者の方と、気概のある新たな住人が、空き家を持て余している大家さんにつながるような接点が重要だと思います。

## (2) 住宅ストックの活用・流通のあり方について

### 【高田会長】

そういうことで議題の2番目の話がすでにスタートしていますので、引き続いて2番の「住宅ストックの活用・流通のあり方について」議論をいただきたいと思いますが、これについて資料を用意していただいておりますので事務局から説明をいただきたいと思います。

——（事務局より説明：資料2・参考資料）——

### 【高田会長】

まずは「住宅ストックの活用・流通のあり方」に関する検討課題の立て方ですが、先ほどの議論とも関連しますので、御質問等いただければと思います。いかがでしょうか。説明があったように市場小委員会がこれから開かれるということで、住宅市場のあり方の議論として、その小委員会でどういうことを検討すればいいかという観点で、フレームの話を出していただいたらよいかと思います。もちろん小委員会にお願いすることだけではなくて、この審議会として、先ほどの京都らしい住まいのあり方の延長として議論していく方向もあると思います。その辺りは区別しないで議論をしていただいたら結構かと思います。いかがでしょうか。

### 【井上委員】

先ほどの佐藤委員の不動産屋さんと町家を借りたい人をつなぐようなネットワークの話に関連することでもありますが、私が六波羅学区で調査をしたとき、空き家が多かったのですが、それらが全く流通していないのです。所有しているだけでそれを貸そうとか、どうしようということがなく、そのままの状態になっていて、持ち主の方に色々とヒアリングをしました。そのときに聞こえてくるのは、まず知らない人には貸したくないということです。つまり、情報のネットワークに乗せたくないという考えがまずあり、知り合いの誰かとか親戚とか、あるいは大学の先生とか、安心できるような方でないと貸したくないという感じなのです。

私たちは情報を発信することを広く、あまねくすることによって色々な住み手が現れると思っているのですが、必ずしもそれを持ち主は望んでおらず、広いネットワークとは別にもう一つ狭い範囲のネットワークといいますか、閉じたネットワークのようなものが地域ごとにあるなど、その中で上手く流通していく仕組みが必要かと思います。

それは旧市街地などでは同じ状況であって、今度はニュータウンで調査をすると、ニュータウンに住むような方は、むしろ家を資産と考えていて、それを自分が死んだ後は、子どもたちに財産として均等に分けたいと思っている状況があります。ですから、換金化することを考えているわけです。あるいは、自分がどこか老人ホームに入ったときのための資金とすることも考えています。要するに換金化することを想定しているような方が結構おられます。そういう方は広いネットワークに乗せていく方が、ふさわしいと思います。したがって、場所によってネットワークの作り方が違うのではないかと思います。

### 【佐藤委員】

知らない人に貸したくないという動きがあることは前もおっしゃっていたと思いますが、不動産業者の方が媒介者となって、新たな住人とのつながりや、コミュニティの拡大を行っていくことは可能なのではないかと思います。

空き家化していくのは大家さんとしても困ることもありますでしょうし、全く未知の人にいきなり貸すというのは危惧するところもあるわけですが、不動産業者の方が媒介者の形になることによって、新たな住人を呼び込むことはできないでしょうか。

**【高田会長】**

今のことに関連して御意見はございませんか。

**【野田委員】**

今の井上先生の御指摘は非常に想像しやすいことだと思います。つまり、私の受け取り方は都心部でそういう空き家を持っておられるオーナーさんというのは、大家業に本腰を入れてやるつもりはないということです。するとネットワークを何らかの形で作るという考え方もあるかと思いますが、そもそも大家業をやるつもりのない人が空き家を所有し続けているという状況が好ましいかどうかと思います。むしろ売っていただくべきではないだろうかと思います。都心部の貴重な財産ですから、積極的に流通ルートに出してもらおう方がよいのではないかという言い方もできるのではないのでしょうか。

そうなる京都市単体の施策としては非常に難しいのと思いますが、例えばそういう場合に実施するのは、一つは税制です。京都市独自のやり方をするのは難しいとしても、むしろ売った方がよいという状況を作り出す必要があるのではないかと思います。

**【井上委員】**

合理的に考えるとおそらくそうだと思います。ただ、一方で親代々から受け継いだ家売りたくない、自分の代では売らないとか、メンタル的なことに対する理解や配慮を行政はしなくてもよいのでしょうか。京都らしいものを残していくというのは、実はそういうことが必要な気がしています。

**【高田会長】**

売ることよりも、おそらく活用するということですね。税制といわれたのは活用しなければ税金が課税されるとかですか。

**【野田委員】**

そうです。ただ、知っている人にしか貸したくないという姿勢ではどうにもならないのが現状ですね。

**【井上委員】**

そうです。

**【野田委員】**

知っている人にしか貸したくないという姿勢であれば、売っていただくのが非常に好ましいのではないかと思ったのでそう申しあげただけで、活用されていけばそれで良いと思います。

**【井上委員】**

その選択を迫られるというのは居住者にとっては非常に辛い選択になると思います。京都の中だけでは本当は解決しません。子どもが代々その家を継げるような社会状況にあれば、親の家を子どもが継ぐのは可能だったと思います。現在、子どもは、例えば大都市に行きたいとか、大きな企業に勤めたいという状況であり、受け継ぐこと自体が成立しないことは分かっていますが、そこを合理的に考えてやり過ぎない方が良いのかと思います。もっと別の面で、まず努力することから始めた方が良くと思います。

**【佐藤委員】**

質問ですが、本当に知っている方でないと貸したくないのでしょうか。例えば、今は家を貸すにも期限を区切って貸すという契約を結ぶこともできますし、いくつかの安全策といいますか、そういう期限を区切って貸すことも可能な環境にあるのに、それでもやはりダメという方が多いのでしょうか。

### 【井上委員】

おそらく近所の不動産屋さんが、そういうことをしてくれる不動産屋さんならば、貸すことがあるのかもしれませんが。けれども、一般的な不動産屋さんは必ずしもそうではないので、つまり不動産屋さんにスクリーニングしてもらうところから始めるのが、もしかしたら良いのかもしれませんが。不動産屋さんにそういう役割を担ってもらうなど、いきなり税制ではなく、そのような方向からの努力から始めるのが良いかと思います。

### 【佐藤委員】

大家さんも色々なオプションがあることを知らないとか、持ち主も昔からのつき合いで不動産屋さんにまかせているとか、といったことがあるかと思います。色々な選択肢があることをまず伝えてあげることもできるのではないのでしょうか。

### 【高田会長】

井上委員とは京都の居住文化をどう捉えるかということで少し認識が違います。親から子へ継承していくというのは農村的な発想だと思います。京都では、少なくとも戦前までは8割が借家だったわけですから、そういう発想は京都では一般的でなかったと思います。そもそも賃貸住宅の経営というの、もう少し健全に行われていて、人が次々と入れ替わっており、持ち家の方も同じ商いをやっている方が同じ場所でずっと暮らしているということは極めて少数で、かなり入れ替わりがあったと私自身は認識しています。

私の個人的な体験で言うと、私の周りにいる方たちはそういう都市的な価値観を持っている方が一般的であるような気がします。それは地域によって違います。京都でも都心周辺部に行くと、農村的な住まい方というのは当然残っています。戦前までは農村だったところが、今、都市化しているわけです。そこでは、井上委員の言われるような考え方はあるかもしれませんが、戦前までの都心の住まい方と考えれば必ずしもそういうのが一般的な京都の住居観ではないと思います。大阪も同様だと思います。要するに、都市の歴史の長いところは、借家文化が相当浸透していたと思える面があります。住まいに関する価値観は、時代とともに変化し、地域によっても違っているかと思います。

もう一つ、先ほど話題に上がった不動産業の存在形態も、時代の中でかなり変化してきていると思います。地域ごとに地域の価値観を反映した不動産業者の行動様式が現れています。佐藤委員の言われている話は、そういう環境の中での不動産業の行動様式であり、それも地域によって異なる行動様式です。ですから「京都らしい」というとき、京都をどの範囲で見るとかということをもう少し厳密に言わないといけないのかもしれませんが。

今のような問題は、市場小委員会で議論してもよい話かもしれませんが。

他にいかがでしょうか。ストックの流通の考え方、都心部と郊外の項目には山間部まで入っています。ここもどのように考えたらいいか。花背・別所・広河原などといったところまで含めて御意見をいただけたらと思いますがいかがでしょうか。

### 【村田委員】

先ほどからお伺いしていると、流通を促進するには情報が必要だということだと思います。情報を上手く伝え、住みたい方が現れないと保全されないと思います。ストックを適正に評価する横断的な認証として例えば、よい住宅ですよという認証を与えるような働きかけであるとか、貸す方に安心して貸せるような一定の情報提供というものがあれば、都心部であっても郊外であっても流通していくのではないかと思います。

町家に住みたいと思っている方は、実は多くいるのかもしれないと思います。私も実は住みたいのですが、安心して借りられるかを考えると借りるのが不安です。それは性能なのですが、

家賃や価格が本当に性能に伴って保証されているのかという場合にその判断する物差しとなるものが無いのです。その辺りが借り手には不安です。利便性などで、一定家賃は設定されていると思いますが、本当に安心して住めるのかという点に対して、情報得る仕組みがなかなか見当たらないのではないのでしょうか。

**【好田委員】**

山間部でも同じことで、かなり高齢化し空き家も増えています。空き家の流通についても、町家でも同じことなのですが、例えばオーナーの方の経済的背景から非常に大きく左右されると思います。

ただ、オーナーの方が考えることは、私の周りにも数名京町家のオーナーの方がおられるのですが、山間部でも同じことで、このまま空き家にしておくと家が傷むばかりだから何とかしたいという共通認識が、都心部でも、山間部でもあります。オーナーの方は知らない方には貸したくない、あるいは知っている方には貸したい、条件が良いのなら、賃料が高ければ貸すとか、色々な条件があると思います。一方では、このまま空き家のままにしておくと家は傷むばかりです。特に、木造住宅の場合には、非常に傷みが早くなってきますので、その埋め合わせをどうやっていくのが大事ではないかと思います。そこで今の行政的な施策をどう打ち出していくか、あるいはオーナーの方のニーズに合わせて提示できるかというところかと思っています。

**【高田会長】**

何か提案としてございますか。もともと難しい問題ですが。

**【好田委員】**

花背の方では、今度3地区の学校を一つにして新しく、小・中一貫校を作りました。特に、このような地域においては、学校は地域活動の中心となってくるものなので、それを始めたのですが、その学校を存続させるための子どもたちのいる家庭が少ないのです。そのために移住者、Iターン、Uターンを含めて募集をかける目的で、ホームページ上で地域を紹介するような取組みを昨年度から始めています。毎日200ぐらいのアクセスがあるのですが、「地元で空き家がいっぱいあるんですね。貸してくれますか」というと貸すのではなく売りたいわけですね。高齢者になってくると山の生活が大変ですので、売って財産を全部処分し、まちに移りたいと考えています。でも移ってきたい方は、賃貸で借りたいと考えています。そこでのミスマッチが発生してきています。

**【高田会長】**

しかし需要はあるわけですね。ということは今の話をつなぐ主体が現れればそこでビジネスが成立するともいえると思います。その場合どれぐらいの家賃なの分かりませんが。

**【好田委員】**

その間にどういった主体が必要なのでしょう。地元の自治会などの地域の組織だけではなくて、例えば宅建に関わっている方やそこに行政的な関与とかが一つの案なのかと思っています。

**【高田会長】**

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

**【檜谷委員】**

今のお話と関連してですが、民間の事業者さんだけではなくNPO法人なども、住宅を売りたい人、貸したい人と需要者と結びつける等のいろいろな形のビジネスを展開されていると思います。ただ一方でこうした業務についてはリスクも大きいように思います。

京都の町家や山間部の民家という、憧れもあって住みたいという問い合わせはあるのだろうと思いますが、実際に住んでみなければ定着できるかどうか分かりません。それが、借家が良

いというニーズとつながっているのだらうと思います。そうした物件のマネジメントということですから、これはもう大変な仕事というイメージがいたします。人口減少で悩まれるところであれば本腰を入れて施策として展開するなり、何かサポートを入れていくことを考えないと、動かしていくのは難しいと思います。

特に、郊外の住宅地で公共交通網が貧弱で、移動手段が発達していないようなところ、これは京都に限りませんが、どこでもかなり大変な状況です。そうしたところで、空き家を解消しようとしてもマーケットに乗らないのではないかと思います。居住地のもっている条件は様々ですから、全てのまちが同じような形では生き残れないことを認識した戦略的な取組みも必要ではないかと思えます。

**【小浦委員】**

つまり住宅政策というのは、これまで割と公営住宅と人口計画のようなものに主眼があったのが、徐々に住環境や住まい方といったところに移ってきています。ではこれから何を計画するのかというときに、市場と申しますか、マーケットというものを計画の中でどう位置付けておくのかというあたりが、議論しておくべき課題かと思えます。

これまであまり市場を計画の中に入れてこなかったといいますが、住戸を供給する、あるいは住戸を流通させるそれだけのことだったと思えます。井上委員さんがおっしゃるように流通させてはいけない地域であるとか、あるいは個別的には色々な仕組みとして、例えばマッチングをさせるとか、情報を提供するとか、あるいは公的に権利を一時的に担保するような、定期借家でも良いかもしれませんが、それに加えて安心できるような何かを仕組むといったことは考えられると思えます。そういったマーケットをこれから住宅政策の中で、どのように位置付けるかということをお聞きの小委員会では考えるのですか。

**【高田会長】**

そうです。

**【小浦委員】**

分かりました。すると空き家の問題もやはり全部埋めていく話ではなくて、むしろ空き家を空き家のままにしておく方が良いところや、むやみやたらに空き家を埋めて中途半端に人が残り続ける状況など都市にとっての負担や危険という問題も長期的には考えなければいけないと思えます。例えば学校や生活に関わる基盤整備など公共施設をどう管理してマネジメントしていくとか。そこに関わるコストであるとかなど色々なことを考えたときに、空き家があり、住みたい人がいるから、つなぐということが全て正しいのではなくて、少しその辺りの住宅の評価と同時に地域の評価、あるいは地域を支えているマネジメントコストであるとか、公共施設があるというもののマネジメントの問題であるとか、お聞きしていてそういうものと一緒に地域評価もしておく必要があるのかと思えます。

**【高田会長】**

他にいかがでしょうか。

**【西垣副会長】**

第2点目の都心部の木造住宅ストックをどう考えるかですが、ここはまさに先ほどの議論の続きです。いわゆる伝統的木造住宅を、安全性を確保しながら使い続けることであるとか、住宅ストックとして活用するための制度として、資金調達等、多角的な検証、仕組みづくりが必要といった観点です。住宅ストックとして一定限保存していくという判断をする場合には、政策的な誘導が必要で、安全性確保のために政策誘導するとか、あるいは住宅ストック、活用するための仕組みづくりを考えることで、それを促進するための政策手段を考えていかなければいけないと思

います。

特に住宅であれ、何であれ、一定限の用途に制限をつけるということは市場性から言えばどうしても外れるわけです。そのようなことをあえてするというのであれば、例えば補助金を使うことも考えていかざるを得ないと思います。そうしないことには、改修や保存が実現しないという問題があると思います。

それからもう一つの、郊外型の住宅ストックをどう考えるかですが、郊外といえども京都市内ですので、限界集落的なところよりは都市の周辺部ということで、対応の仕方は色々とあるかと思えます。それなりにミニ開発が進んだところでも、それはそれで流通性を高めるとか、あるいは市場の中でいくつかの住宅を確保したうえで再開発をすることを考えていけば、まだ対応の仕方はあるのではないかと思います。

#### 【高田会長】

先ほどの議論で、木造住宅ストックの流通問題がありましたけれども、それを市場小委員会でも議論いただく必要があります。借地借家の問題、持ち家の流通の問題、それから改修の問題が前半で議論されましたけれども、それがそのまま後半の議論にも受け継がれます。それから前半の議論の中でもありましたが、住情報に関連して生活、建物の不動産の要望ということだけではなくて、住まい方、生活の問題とか、地域によって色々な条件の違いがある部分や地域の紹介を情報として発信するという意見が前半でありましたが、そういうことも市場の議論の中に反映されていくことになるのだと思います。

それ以外の論点で、ニュータウンの問題やミニ開発、先ほど説明のあった山科の事例、それから好田委員から提案がありました山間部の問題などについて、もし御提案や御意見がありましたら出していただきたいと思えます。

それから本日の資料の中で、例えば、住宅ストックの流通をどう考えるかというところの3番目にある、住宅確保要配慮者を民間住宅市場の中でどのように考えるかについても、御意見があれば出していただければと思います。

#### 【檜谷委員】

現在の公営住宅ストックでは、住宅困窮者のニーズに対応しきれないことは明らかです。公営住宅並み家賃でなければ居住が困難な所得の低い世帯が多数おられるので、そうした人々に対応できるセーフティネットが必要です。そのような目的で民間住宅を活用する場合、適正な居住水準が担保されるべきです。物件によっては、改修を促すことも必要です。住宅の最低限の質を担保するとともに、家賃補助のような応能支援の仕組みを組み入れる。市場メカニズムを活用しながらこのような仕組みを構築するためには、かなりの工夫が必要だろうと思えます。また、実際にそうした施策を導入するとなれば、対象者を絞るなり、地域を絞るなりの工夫もしていかなければならないように思えます。

#### 【高田会長】

その辺りはまず調査から始めないといけないということが、おそらくあると思えます。いずれにしても公営住宅制度を補完するような仕組みというのは、特に京都の都心部については考えなければいけないと思えます。

他にいかがでしょう。民間の建売住宅地について何か御意見はございませんか。これは先ほど①②の説明をされたのですね。③の説明はどうでしょうか。

——（事務局より説明：参考資料 p39 の③）——

【高田会長】

御意見いかがでしょうか。

【小浦委員】

別にマンションもこれからそんなに建たないので平気だという方もたくさんいて、スパンを100年取るとすればそのうち消えていくかもしれないとして大らかにいくのか。その場合に、その100年の間にかかる公共コストのようなものが自治体にとっては大きな財政負担になることは目に見えています。だからといってマーケットをコントロールするようなことをやるのかというと、今の状況では難しいのではないのでしょうか。この点についても、議論するのでしょうか。

【高田会長】

してください。

【佐藤委員】

今の小浦委員のお話はまさにポイントをついていると思います。例えば、郊外の乱開発と言っていますが、乱開発のようなものを止めさせるとなればある種線引きのようなことをしているかざるを得ないわけです。それは非常に大きな都市計画政策上の判断になってくると思いますが、それをこの小委員会でも議論するのかという質問かと思います。

【高田会長】

これからの話もありますが、当面は、まずストックなのです。ストックについて説明がなかったのですが、かつて開発されたミニ開発の住宅では、ずっと同じ人が住み続けているところもありますし、とりわけ接道の状態が悪いところは空き家化が進んでいて、それが売れないという状況が続いているところが幾つもあります。そういうストックをどのように考えれば良いかということは、少なくともストック問題としてあると思います。

それから二戸一化が進んでいるところも山科などではあります。条件がある程度良いところでは、隣の人が買って建替えている事例があります。短冊のような土地が二つ分になり、少し大きな家が建つということは、たぶん良いことだと思いますが、そういうことが全てのところで進んでいるわけではないし、またそれが上手く誘導されているわけでもなく、たまたまそういう条件になったところが二戸一化していると思います。

【佐藤委員】

住み続けようと判断された方が二戸一化されているということでしょうか。

【高田会長】

上手く隣が買えた方のところはそういうことが行われているという状況があると思います。

【小浦委員】

そういうことを考えると、先ほど少し言いましたが、地域的な評価とか、もう少し住宅が立地する条件のようなことも考える必要があると思います。二戸一化の話は、こういった小さい開発によってできた住宅環境を良くすることもあるでしょうが、また違うところにも使える手段ではあります。郊外住宅地で初期に作られたものが、密度を下げながら1軒の住宅地そのものを維持していくというのも一つの方法論としてあるわけです。そういう手法的な問題と地域の住宅地をどうしていくかという問題とは同じようであって同じでないところがあると思います。それをきちんと整理して議論しておかないといけないのではないかと思います。

【檜谷委員】

先ほども都市計画的な課題ではないか、という御指摘がありました。既成のミニ開発地について、なかでも特に問題を抱えている居住地については、今後それらをどのように整備していくかが問われます。たとえば大きな災害が起これば大変危険と予想される場所があります。そう

いうところについては、そこは居住する地域としては適格ではない、という判断もありえます。そういう判断を行い、それに沿った政策の方向付けが行われるべきではないかと思います。

ご提示いただいた資料にある住宅地については、どうしてこんなところが市街化区域になったのかよくわからないと思いつつながら拝見したのですが、こうした住宅地は時間がたてば自然とまちとして成熟していく可能性があるのでしょうか。その判断をしたうえで政策を組み立てることが必要ではないかと思います。エリアベースで詳細に検討すべきだろうと思います。

**【高田会長】**

事例があると少し話が進むのですが、ニュータウンの事例がないのでお話が出てきません。他にもそのようにいっていくと色々な住宅地域が京都の中にあるのです。なんとなく都心の町家街区の話ばかり盛り上がっていて、それ以外の住宅ストックの議論が進んでいないという面があります。そのことも含めて市場小委員会に是非こういうものは議論してほしい、というものがあれば出していただければと思います。

**【西垣副会長】**

それではニュータウンのあたりの話ですが、要するに市営住宅としてニュータウンというのは、もう少し京都らしい使い方といますか、一つは現行でも一部留学生等に使ってもらっている事例があります。それとの関係でいいますと、例えば、留学生の 30 万人化計画というのは、いってみれば大学の全在籍者数というのは日本で約 330 万人ですから、30 万人の留学生を受け入れるということは学生の 10 人に 1 人が留学生になる。そのときの住宅をどうするかという問題はもちろん大きな問題です。

もう一点は、現在、京都には大学が多くありますけれども、昨今の経済状況が厳しい中で、かなり前から京都の大学に来るためには、1 年で車 1 台分ぐらいの負担が必要となっています。そのような観点から、京都に学生が集まるという、京都のまちの魅力は経済的な意味ですが、どんどん無くなっていると思います。どの大学も今一度、時代遅れとなった学生寮を考え直さざるを得ない状況にあるわけです。なんとか京都に人が集まるポテンシャルを活用できないかということも、同時に考えていかなければいけないと思います。

**【高田会長】**

学生の居住というものをどう考えるかということについても必要ということですね。ニュータウンの資料は 32~35 ページのところ、人口・世帯数に関するデータが出ていて高齢化が進行していることが分かります。

全体の枠組みということではいかがでしょうか。こういう資料のような枠組みでいいでしょうか。

**【檜谷委員】**

全体に流通をどうしていくのかということで組み立てられていて、その後で、地域的な問題を考えるということで、郊外がとりあげられているのですが、市場のことを考える委員会なので、ぜひとも住居費の問題、特に賃貸住宅の家賃水準の妥当性について、検討していただければと思います。学生が多いというお話もありましたけれども、住宅の質との関係で、妥当な家賃額なのが気になります。民間賃貸住宅の家賃水準は、立地によって決まってくるという面が大きいことは承知していますけれども、ストックの状態などそれ以外の要素について、それらが質とどのような関係になっているのか、わかりづらいように思います。

**【高田会長】**

府立大学の周りも家賃が高いですか。

**【檜谷委員】**

高いように思います。京都では、礼金など京都ならではのシステムもありますし、結果として

割高な家賃になっているのではないかと考えています。住宅の質と家賃との関係に歪みが生じていけば、賃貸経営に関して良い意味での競争原理が働きません。賃貸住宅の質を向上させるような仕組みを、ぜひ御検討いただければと思います。

【高田会長】

京都の借家市場が全体としてどうなっているかということ自体がまずよく分からないので、今の家賃がどのようになっている、それは放置しておいていいのかどうか判断できない。京都大学の周辺だと、我々が学生の頃は、学生の方がお金がなかったので、一般の賃貸住宅市場の家賃を下げる方向に学生の居住が機能していたと思います。しかし、ある時期から逆転して、支払能力はむしろ学生の方が高くなったので、一般の賃貸住宅の家賃を引き上げる方向に昨日し始めた。そういうことが府立大学の周りでも起こっているのではないかと気がします。いずれにしても住宅市場の構造自体をきちんと把握して、それに対して何をすべきかどうかという議論がまず必要だと思います。

他に何かございますでしょうか。ストックの流通以外の問題も議論していただいて結構かと思えます。ストックの流通の前提となる市場を正確に把握することが必要ということ。借家市場の問題と持ち家の問題と両方含んでいますので、市場の委員会ではかなりたくさんの方を要求されていると思います。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それではこういう枠組みで、今、出たような意見をもう一度事務局の方で整理していただいて、市場の小委員会で議論を深めていただくことにしたいと思います。住宅市場の小委員会なのですが、他の小委員会と同じようにこの委員の中で何名かの方に御参加いただくということとともに、この委員会の委員以外の方にも入っていただいて議論を深めていただければと思います。メンバーについて提案をさせていただきたいと思えます。

お一方は、前回の平成17年、18年の住宅審議会の委員をしていただいていた日本賃貸住宅管理協会京都府支部長の吉田さん、前回の審議会のときは住宅市場の情報を吉田さんに提供していただいたことがございまして、吉田さんに入っていたらどうかと思えます。もうお一方は、移住・住み替え支援機構代表理事で立命館大学法学部教授の大垣尚司さんに参画していただいたらいかがかと思えます。移住・住み替え支援機構というのは、今日の資料2の37ページに組織自体の説明がございまして、こういうこともやっておられて住宅市場の観点で入っていただいたらということですが、いかがでしょうか。

——（委員了承）——

よろしいでしょうか。それでは今のお二方に入っていただきます。市場小委員会の方に参加いただくメンバーの方はよろしくお願ひします。しばらく小委員会で議論していただき、それをまたこの審議会に御報告いただいて皆さんの御意見を伺いたいと思えます。ありがとうございました。

それでは今日、議事として予定していた二つとも終了いたしましたので、進行を事務局のほうにお返しいたします。どうもありがとうございました。

3 その他（審議会、小委員会の開催日程等について）

- ・第2回京都市住宅審議会：5月上旬開催予定
- ・第5回公的住宅小委員会：3月23日（月）午後3時～5時開催

- ・第4回分譲マンション小委員会：3月25日（水）午後5時～7時開催
- ・第1回住宅市場小委員会：4月中旬開催予定  
（第4回京都市住宅審議会摘録は会長確認後、住宅政策課HPに後日掲載）

#### 4 閉会