

第1回京都市住宅審議会 市場住宅小委員会 摘録

日時：平成21年4月27日（月）午後6時30分～午後8時30分

場所：京都市すまい体験館 セミナー室

次第

- 1 開会
- 2 委員及び出席者紹介（市場小委員会）
- 3 委員長、副委員長の選出（互選）
- 4 議事
住宅ストックの流通をどう考えるか
 - ・資料1の説明（【事務局】）
 - ・討議
- 5 その他（次回の開催日程について）
- 6 閉会

議事 住宅ストックの流通をどう考えるか

（【事務局】 資料1説明）

【小浦委員長】

- ・吉田委員から近年の住宅市場について報告いただきたい。

【吉田委員】

- ・流通については、リーマンショック以降、受注が落ち込んでいたが、今年に入り、住宅政策のおかげか、一次取得者が増えた。京都では成約率が上がっている。
- ・郊外の住宅ストックについては、既存不適格・法令違反の疑いのある物件が多く、流通しにくく、遅れている。法令違反物件については、金融機関が融資をしないので売却できない。
- ・地域的にみると、北区鷹峯や紫野一带、昭和30年代から40年代にかけてミニ開発された住宅などは、接道していないものが多く、敷地も狭いものが多いため、流通にのってこない。のってきても、200～300万円という価格しかつかない。
- ・売れないので、一部には賃貸住宅化しているものもあり、木造賃貸住宅に住んでいた高齢者が流れてきている。
- ・また、法改正により接道要件が4mだったものが、6mなければならないということで、既存不適格になっているものがある。こういう物件は既存不適格物件として表示しなければならない。そういったことから流通が遅れている。
- ・最近の一次取得の多くは、マンションと良質なストックとなりうる建売住宅取得者である。最近では住宅の性能表示もきちっとして、また検査済証もある建物を販売している。購入者は安心して買われている。
- ・流通が顕著なのは、都心部の町家で、若い購入層が多い。また、投資家が探している。投資家の中には外国人も多く、現金で購入して、運用依頼を受け、賃貸化しているものがある。
- ・ただし、町家、路地の環境が整備されているところは流通するが、袋路や路地の状況が悪いところは

値がつかない。

- ・一番状況が悪いのは、連担した長屋が分けられて売られ持家と借家が混在しているもので、所有形態の複雑化が進んでいるもの。そういった部分の流通が遅れている。
- ・家主さんが抱えている物件は、倒壊の危険がある物件も多い。売却を進め、保全再生をして路地を整備することを勧めている。
- ・法改正での低層住宅専用地域における最小宅地の更地については、既存不適格になっているものが多い。それが将来どうなっていくか。
- ・京都は、あまりにも法令を無視した建築が多く、劣悪なストックが多い。これをまず解決していかなければならない。
- ・郊外に木造3階建てが増えた時期があった。これらのほとんどが構造計算に基づいていないものも多く、危険なところも多い。
- ・平成15年度土地統計調査では、京都市内にある賃貸住宅26万6千戸のうち5万戸(空室率19.2%)が空室という結果であった。公営賃貸住宅をのぞく民間賃貸住宅は21万戸有り、空き室のその殆ど民間賃貸住宅ではないかと推測する。空室率の実態調査は平成18年2月に(財)日本賃貸住宅管理協会京都府支部で行った。協力いただいたのは会員14社、戸数6万3千戸。都心と郊外部での格差やタイプによる格差などはありましたが、15年度土地統計調査より低い数値結果でした。市内では4%~6%、郊外では8%~12%でした。但し16%という地域もありました。

但し、ここ数年、単身者を中心に開発企業などのファンド物件が非常に多く供給されていることを考えると、18年度より空き室の増加が顕著に見られる。現場にいるとさらに実感する。

- ・数万戸の民間賃貸住宅の空室活用を公営化も含めて検討していく必要がある。

【小浦委員長】

- ・確認したいこと、質問したいことがあればお願いしたい。
- ・郊外部というのはどのあたりを指すのか。

【吉田委員】

- ・北区であれば、北大路通から北くらいで、その他、山科区、右京区、西京区といった地域である。北大路通の内側や東大路通の内側を都心部と呼んでいる。

【小浦委員長】

- ・賃貸の空室率が高いということだが、供給されているものはどういう物件が多いのか。

【吉田委員】

- ・やはり京都は学生の街ということで、ワンルームの建設が進んでいる。
- ・それに拍車をかけたのは、投資用マンションで、ほとんど単身者用である。1棟あたり50~100戸といった大型のマンションが、ここ3、4年でかなり増加した。

【小浦委員長】

- ・そうしたことが、郊外部の民間住宅の空室率20%につながっているのか。

【吉田委員】

- ・そのとおりである。今年は空室が新築の方から多くなってきている。これほどまでに空室率が高くなってきているとは想像していなかった。

【小浦委員長】

- ・都心部，古い民間の賃貸物件が空室になり，郊外部では，新しいワンルームも含めた空室，そして昭和 30～40 年代に建設されたミニ開発型の住宅が賃貸化されずに空室になっているというイメージでよいか。

【吉田委員】

- ・都市型については，空室率が高い物件は高賃料の単身者向け物件である。郊外型については，単身者用，ファミリー用共に高い空室率である。
- ・一方で，郊外部の古いアパートや，都市部で町家に入居される方が多くなった。

【小浦委員長】

- ・適正な評価になっているか。それが情報として共有されているか。適切に使われているのか。そうした情報が住宅確保要配慮者等のもとに届いているのか。そういうことが課題と考えたら良いのか。そのあたりを議論していきたい。
- ・まずは，考え方の部分で，市場の状態を把握して，適正な評価，適正な価格を形成していくということについてはどうか。

【吉田委員】

- ・良質な住宅ストックについては，平成 12 年に，住宅の品質確保の促進等に関する法律により住宅性能が定められた。それ以降の建物については，良質なストックであると思っている。それをどのように流通させ，顧客に行き渡らせるかが課題である
- ・住宅の修繕履歴の問題については，新築住宅のうちから修繕履歴などを残してもらいたい，修繕計画を立ててもらいたい，ということで，国土交通省からも色々な書式が出ている。そういったものをお客様に渡して，不動産の質を下げないようにしていただきたいというアナウンスはしているが，今購入している人たちには，その情報が必ずしも行き渡っていない。ただ，今年の 10 月から施行される瑕疵担保履行法などによって，状況が変わるかもしれない。
- ・平成 12 年以前のは劣悪なものもあり，これをどうするかが課題である。

【小浦委員長】

- ・問題は古いストックについてだと思うがどうか。

【吉田委員】

- ・都市部の既存不適格物件については，流通があるが，問題点はある。ちょっと増改築しただけで，違反建築物になってしまうものもある。町家保全・再生のためになんとかできないものか。

【小浦委員長】

- ・適切な行為については，適切に位置付けてほしい。また，今の状態を改善されるような使い方に対して，一定法的に位置付けるようにした方がよい，ということもあると思う。
- ・一番問題なのはどういうところか。

【吉田委員】

- ・時代とともに住まい方も変わってくる。高齢化も含めたらバリアフリーも必要となる。そうなると増築せざるをえない。法令遵守といわれる業界ではやりづらい部分がある。町家保全のことを考えると，大儀を取った方が良いと思う。
- ・外国の方が買いに来ているということは，それだけ価値を認めているということである。日本人以上に価値を感じていると思う。

・人口が減っていくことも考えると、そんなに大きな建物はいらないと思う。

【井上副委員長】

・良質でないストックを、今よりも悪くしないということで、維持管理をきっちりしてもらい必要がある。例えば、きちんと修繕の履歴を残す。修繕することも所有者の義務と認識してもらい。これ以上悪くしないことが課題なのかと思う。

【小浦委員長】

・住宅確保要配慮者が、公営住宅以外の民間住宅を選ぶ可能性に対して、今の民間賃貸住宅ストックは対応できるのか。あまりにも危ないものを放置するのは公共的には問題があると思うが。

【事務局】

・都市部の古い木造住宅の場合、長く住まわれている方が多く、高齢化も進んでいる。どちらかという
と、公営住宅階層の方が多く住んでいる。住宅の質も、古いし、手を加えられていないのが多いので、
良質とは言い難い状況である。
・公営住宅以外の選択肢はあるのかということだが、そのような住宅には空きが出ると情報を聞きつけ
て次々に問い合わせがあると聞いている。一定受け皿にはなっているのだと思われるが、質的にはよ
くない。

【小浦委員長】

・家主さんの責任としての維持管理と、借り手側の住み方の関係が繋がっていないのではないかと。

【井上副委員長】

・両方あると思うが、私が特に問題だと思うのは、空家率が非常に高いことである。空家でも維持管理
がされているのかどうかでかなり違ってくる。誰も住まないまま、放ったらかしになっているような
空家、空室が一番問題である。

【小浦委員長】

・維持管理は住宅ストックの評価に上手く反映されているのか。

【吉田委員】

・賃貸住宅の特質として、政策的に保護されていないという面がある。日本の場合、持家主義なので持
家に対しては色々な優遇政策があるが、借家の家主に対してはない。
・例えば、昭和 56 年以前の建物の耐震やアスベストについては家主が調査することになっている。賃
貸住宅については、ほとんど調査されていない。
・空室率が高い建物の中には、ファンド向けの賃貸も多いが、町家も多い。郊外型の場合は、ミニ開発
された建物で賃貸化されたものなどが多い。今年は特にアパート、マンションの空室率が高い。それ
も昭和 56 年以降の新しい物件で空室率が高い。

【小浦委員長】

・本日の議論としてはどこまでするか。この 4 つの施策の方向性が妥当かどうかの確認まででよいのか。
これ以外にもあるかどうかということも必要か。

【事務局】

・施策の方向性の確認と、できれば、課題解決のための施策についてもご議論いただきたい。

【小浦委員長】

- ・施策が並んでいるが皆さんは理解されているか。
- ・今あるストックをどう使っていくかという課題を確認して、必要であれば新しい施策を考えなくてはいけないと思う。まずは施策の方向性を確認した方がよいと思う。
- ・ストックを活用する仕組み、市場をどういうふうに位置付けるか、これについては京都市ではどのように考えているか。

【事務局】

- ・今のマスタープランでも、事業者と市民との連携については触れているが、なかなかうまく出来ていない。国の方でも、市場重視の施策をあげている。京都ならではのこともあるので、市場重視の方向で地域特性に配慮という形でできないかと思っている。

【吉田委員】

- ・実際に中古住宅を流通させる時に、建物価格がゼロとなる物件が多い。金融機関の評価が19年経つとゼロになってしまう仕組みがある。どんな良質な物件でも年数が経つとゼロになってしまうことに憤りを感じている。ただし、修繕履歴等があるかといえない。ないために、どういうところが良いとか、悪いとかいうことが書面として出てこない。
- ・これからは、どんな劣悪なものでも修繕履歴を作成し、ファイリングしていくことが重要である。それが流通の際、購入者にとって安心材料としてつながっていくと思う。
- ・ミニ開発された物件については、隣の1軒または、2軒とまとめて売却するようなことをしないと建替できませんが、と所有者に説明している。そういうことをきちんと行政がアナウンスしてもらいたい。また、そういう地域については街区を決めて、モデル的なことで整備されるとよいのではないか。
- ・京都にはミニ開発された建物はどのくらいあるのか。

【事務局】

- ・違反建築物の調査は、行政としてはなかなか手をつけられていない。

【吉田委員】

- ・逆に、検査済証の発行は進んでいるのか。

【事務局】

- ・徐々に進んでいるが、100%ではない。

【吉田委員】

- ・不動産価値を高めるためには、検査済証みたいなものが大事だということをきちんとアナウンスしてもらいたい。

【事務局】

- ・京都市建築物安心安全実施計画で、建築指導部が、金融機関や業者の方、ライフラインのガスや電気の業者の方なども含めて、検査済証の発行数を増やそうと計画している。

【小浦委員長】

- ・なぜ検査済証の件数がワースト1だったのか

【高田委員】

- ・色々な要因が重なったためである。安全安心委員会のところでは、多少は分析が進んでいるが、明快に説明することは難しい。今までの蓄積や歴史といったものが強い。神戸とは違う。

【小浦委員長】

- ・あの大阪でも、だいぶん発行件数は増えているが。

【高田委員】

- ・大阪とはよく似たところもある。建築確認を取ろうと思っても、取れないストックがたくさんある。

【小浦委員長】

- ・町家のように社会的に意味があるようなものについて、何か方策はないのか。

【高田委員】

- ・指導行政上は老朽木造建築物にすぎない。そこに特別な保護があるわけではない。

【小浦委員長】

- ・保護していくものと改善していくものと二通りあるのではないか。

【高田委員】

- ・保護していくものと改善していくものの中に、数多くの色々なものがあるので単純に整理できない。また、住宅市場がどうなっているかも把握できていない。
- ・市場委員会では、新規の住宅建築を促進して、現実のニーズに対応しよう、というのではなく、今ある京都のストックを活用して、ニーズに対応していく。そういう市場がなぜ必要で、どうすればよいのかというのが小委員会のテーマである思っている。
- ・現実のストックの流通市場は、景気に関わらず安定的に流れていると思っているが、その量としては、京都のようなストックが多いところでも、新築の割合が圧倒的に多い。ごく一部で既存住宅の流通がある。
- ・最近になって新規住宅の流通量が下がってきた。京都は大阪に比べて、回復が遅く、京都府全体で新築の供給が下がっていると思う。もともと市場の動きが、大阪と京都を比べた場合、京都の方が遅いのか。それとも京都独特の背景があるのか。
- ・今後、大きくいえば新築の市場は徐々に縮小していき、既存住宅をリフォームしたり、再生したりして使われていく流れにある。しかし、それが既存不適格であっても、違反建築であっても、直しながら使っていく、そういうところまで考えることに、マーケットの側から見て妥当性があるのか。また、京都のマーケットの特殊性があるのかどうかをお聞きしたい。

【吉田委員】

- ・去年は、確かに新築住宅量も減った。ただ不動産価格も下がり、経済政策が打たれたことで、今年2、3月は新築流通が非常に多くなった。特に、一次取得者層をターゲットとした2000万円台、3000万円台の住宅が供給された。

【高田委員】

- ・大阪と比べると遅かったのか。

【吉田委員】

- ・大阪と比べるとかなり遅かったと思う。12月までは大変だったが、今年に入っては流通が動いた。
- ・要因としては、不動産価格が下がって購入しやすくなったことと、マンションについては減額・割引して売却している。ほとんどの所は売却された。今年の2、3、4月で流通がかなり増加したといえる。
- ・中古住宅に関しては、ミニ開発されたものは買い手が見つからない。ちょっと良質なものは投資家が購入し、賃貸に回すという感じである。それ以外は非常に安い。山科の小金塚では100万円くらいまで下

げることで取引されている。

- ・中古住宅の流通に関しては、その2割くらいが違反建築だと言われているが、銀行の融資が可能な物件については流通している。そのことが最大限の後押しになっている。

【高田委員】

- ・全国に先駆けて既存住宅を活用した流通に移行していくことは考えとしてはありうるということか。

【吉田委員】

- ・持ち家志向が高いので、ストックを活用することは考えられる。

【高田委員】

- ・ストックの状況は圧倒的に不適合なものが多い。それらを最大限活用した市場を構築していくということか。
- ・都市部については、景観政策などの関係で一定の合理性はあるが、周辺部でもそう考えていくべきか。環境政策として考えられると思うが。

【吉田委員】

- ・中古住宅は不動産価格の下落と建物価格がゼロとして評価されていることと、賃貸で払う家賃に比べると融資が受けられるものについては返済額が低いということで、購入されている。

【高田委員】

- ・もしそうだとすれば、新築の供給量が下がったら、既存住宅の流通が増えてきてしかるべきかと思うが、京都市内の住宅流通量は変化がない。そう簡単に中古住宅の流通が増えてくとは思えない。ストックを活用したマーケットを構築しようと思うと、それを突破するようなものを考えないといけない。
- ・また、需要側の問題もある。中古住宅を買う人の価値観もあるので一概にいけないが、マーケットが大きくなる。他の都市とかわりがない。構造的な問題があるのではないか。

【井上副委員長】

- ・問題なのは、マーケットに入らず、空き家になっているものだと思う。数だけが増えているのが問題である。マーケットにうまく乗せていくことが重要である。

【高田委員】

- ・新築需要が、既存住宅需要に転換していかないと、マーケットは大きくなる。そういう市場構造には自然にはならない。これから既存不適格や違反建築の疑いがあるものを積極的に活用しようとするのを京都市が打ち出していくことが考えられるが、それにはいろいろな手続きがあるだろう。
- ・中古住宅の中には、劣悪なストックも含まれているので、それらをマーケットに乗せることは好ましくない。この線引きは行われたいいけない。
- ・本来的には、市場メカニズムで行われるべきだが、市場メカニズムが機能するほどの力が今の市場にはない。そこをどう考えていくか。
- ・投資用の空き家が増えているという話があったが、どうして家賃が下がらないのか。

【吉田委員】

- ・企業が持っている場合は下げなくてもいいが、個人が持っている場合は下がる可能性はある。

【高田委員】

- ・空き家が増えていくということが、市場価格に反映されるかということ、そこが繋がっていない。つ

まり、市場メカニズムが働いていない。

【吉田委員】

- ・今の住宅市場は、今まで私どもが経験したことがない状態である。それは、リート、ファンド型のものが多いからで、我々も賃料を下げた方がよいのではないかとアドバイスもするが、家賃を下げられないということがある。
- ・個人で購入されているところで家賃を下げているところは入居が進んでいるが、それ以外のところは空いてしまっている。単身用住宅の供給過剰ということもある。

【小浦委員長】

- ・需要に対して供給するというよりは、需要を作るように供給されてきて、それが需要をつくれなくなっている気がする。
- ・事業的に売って終わるとい事業の仕組みが、住宅の供給と需要の供給というマーケットのしくみ中で動いているのか。

【吉田委員】

- ・適正賃料というのはよくわからないが、投資した金額に対して、どれくらいの期待した利回りになるかどうかで決まってくると思う。供給量が多く、賃料を下げざるをえないというのは、期待した利回りが取れないという結果になる。
- ・供給と需要のバランスによって賃料は決められていく。よいものは家賃を下げなくても入るが、供給が過剰になってくると、周囲と比較してこれくらいの賃料といった決め方ができなくなってくる。

【高田委員】

- ・町家の需要が増えているということだが、居住用以外のものは数多くあると思う。しかし、居住用の町家の需要ボリュームは本当にあるのか。賃貸用物件についても、町家は、どれも家賃が非常に安い。これはその程度の家賃としかならないということだと思う。居住用のニーズとしてはそれほど高くないのではないかと。

【吉田委員】

- ・当初、町家を求めた人たちは店舗利用ということで事業者が多かったが、最近は住居兼アトリエという方、また住居用も増えている。特に若い世帯や子育て世代の方が増えてきている。

【高田委員】

- ・本当に需要があるならば、改修の賃貸住宅が市場に現れる圧力が出てきてもよいと思うし、家賃も高く設定されるような物件が出てきてもいいと思うが、そうっていない。居住用の物件としては限界があるように思う。

【井上副委員長】

- ・高田先生がイメージされているのは、古い町家で中も古いままの状態のものか。若い人たちが住むのは、改修しているところではないか。そういうものが分譲でも増えてきている。

【吉田委員】

- ・量的には少ないが、改修したら家賃がこれだけ取れるということで進めている。数は少ないが徐々に拡大している。
- ・時間的にはかかると思うが、市場として見込めると思う。京町家再生賃貸住宅制度の活用も、戸数要件を緩和し、2軒からでもできるようにしてほしい。

【高田委員】

- ・ストック重視の市場としていこうとすれば、今のような話を1つずつ潰していかなければならない。法的な壁も大きなものがある。どうすれば穴をあけられるか。ビジョンがないと市場そのものを変えていくのは難しい。
- ・施策としては、障害を取り除いて、市場のメカニズムが働いて初めて結果が出る。ストックの活用が3割増えた、4割増えた、ということにならないと、市場の見通しが立たない。一方で問題のあるストックも多い。ここに規制をかけると、一方で穴を開けながら、一方で穴を塞ぐというジレンマもある。それをどう解決していくか。

【小浦委員長】

- ・ストックにも色々なタイプがある。活用すべきストックもあれば、改善すべきものもある。また建替えたり、潰したりしなくてはならない必要があるストックもある。
- ・エリア的なストックの評価をするべきではないか。もうすこし細かい設定が必要だと思う。エリア的な評価は市場でどう扱われるのか。

【吉田委員】

- ・それは市場が決めている。例えば、ミニ開発的なものであれば評価は出ない。よって価格は安い。そのため、三軒くらい固まって一つの住宅に建替えるというような動きが生まれるのではないか。

【小浦委員長】

- ・そういったことを施策として打ち出すことも考えられるのではないか。

【吉田委員】

- ・それと、二度と違反建築させないという強い意志がないといけない。

【高田委員】

- ・建築基準法が京都の町に合っていないところが随分ある。

【小浦委員長】

- ・基準法は、単体規定に関しては、法改正なしには難しいが、集団規定であれば、条例の制定によって、京都市でも何とかできる部分があるのではないか。

【吉田委員】

- ・価格については、市場が決めているので、評価が本当にあがらない。融資がなければ買う人もいない。ただ現金で買う人がいて、その人たちがその隣を購入して、不動産価値を高めるという感じでやっている。

【小浦委員長】

- ・そのことに対して行政がどのような役割を担っていくか、ということがあろうかと思う。少なくとも、それを考えるために、行政サイドとして、エリア的ストックの評価をしていかなければならないのではないか。市域の全体的な評価や実態調査はされていないのか。いいストックの場所と悪いストックの場所といったような。

【高田委員】

- ・ケーススタディとしてはされているが、全体がわかるようなストックの調査はされていない。

【小浦委員長】

- ・どんな類型があって、マーケットはどう反応しているかということもある。

【吉田委員】

- ・持家の場合、良質なストックであっても、その評価がでてこない。不動産価格が伴うような形でやっていきたいが、中古住宅を買うという場合、中古住宅のまま、そこに住むというのではない。壊して建替えるという人も多い。それが非常もったいない。

【小浦委員長】

- ・ストック活用の場合、持家型か賃貸型かを分けて考えていく必要がある。
- ・マーケットスケールが大きくなるという話の中で、建替えという部分に関してはどういう評価をしているか。

【高田委員】

- ・建設でいえば新築になる。流通上は既存住宅が売られた状態になっているが、買った人が建替えるということがあるので、実際には既存住宅の活用は行われていないことになっている。
- ・その実態は公的な統計がないためわからない。市場の全体像がわかるデータがほしい。

【小浦委員長】

- ・フローについてはわかるが、ストックについては不十分。業界的にはどう考えているか。

【吉田委員】

- ・検査済証 100%でないということに対して失望している。これから建設されるものに対しては 100 年、200 年持つ住宅を皆さん考えている。
- ・検査済証がないものについてはペナルティを与えた方がよい。検査済証がないということは、建物自体の価値がないということになってしまう。
- ・不動産は何度も持つものではないので、一般消費者は詳しくはわからない。そこは、行政がきちんと告知してほしい。

【高田委員】

- ・京都市建築物安心安全実施計画検討会議で、検査済証がないストックに対して既存不適格なのか、合法なのかを調査して、調査済書を出す、ということをしてはどうかということや、あるいはある程度改修したら、合法になりました、または既存不適格になりました、ということがわかるようにする、ということが行われるとストックの活用はしやすくなるのではないかと議論している。
- ・ただし、指導行政として技術的にどうすれば可能になるか、という点が課題としてある。
- ・違反で建っても、直せば是正できるといった仕組みは必要で、ストックの合法化のプロセスがないと、ストックの活用はうまくいかないと思う。

【小浦委員長】

- ・ストック活用を施策として位置づける。それを可能とするような市場を形成することの合理性について、市の施策として行わなければ意味がない。
- ・今のストックの評価においても、良いストックもあれば、悪いストックもある。何を以って良いとするのか、悪いとするのか。地域によって違う。整理する必要がある。
- ・例えば、老朽木造住宅でも、都心部であれば、歴史的・京都市的なものとして活用できるという評価をどのようにしていくか。
- ・中途半端なストックに関しては、修繕の履歴をつくる、既存不適格のストックを改善することによって評価の対象とする、合法化に至るようにする。持っている人が維持管理することで、評価を改善で

きる仕組みなど、ストックを評価する条件を考えなければならない。

- ・既存不適格や違反建築といった悪いストックは残すべきではない、変えていくほうがよい、という評価をする必要もある。
- ・幾つかストックを活かすことができる方向性を示す必要があり、それは、建築物の条件と地域の条件と、それを活かしていく時の目的、評価指標というもので少し整理した方がよいと感じた。
- ・そうすることが、評価をどうするかという問題や、評価をどう情報化していくか、それをどういう施策でやっていくのか、ということにつながっていくかと思う。
- ・前段階としてももう少し整理して、これがマーケットメカニズムの中でどのように動くのかを考えていかなければならない。

【井上副委員長】

- ・住宅と立地の価値が一般の居住者にとっては全く同じになっていない。立地に重きがあつて、住宅は付け足しという気がする。これらがもう少し近づかないと、いくら良質な住宅ストックとしてもあまり意味がない。

【小浦委員長】

- ・地域的な評価と建物そのものの評価を融合されるような全体的な評価をつくれるかどうか。

【吉田委員】

- ・郊外等のミニ開発については、やはり不便であり、評価も低く、売れない。
- ・都市部の既存不適格に関しては良質なストックだと思っている。ストックも多いし、直せば使える。郊外等の町家は劣悪となっている。そこは市場原理が働いている。
- ・郊外ストックについては、行政の方でも、隣地を購入した方がよい、といったアナウンスなどバックアップをしていただけると、更新が促進されると思う。

【小浦委員長】

- ・いかにストックを合法的に位置づけするかということも考えなくてはいけない。

【高田委員】

- ・都心部でも倒壊寸前の町家については、市場メカニズムで解決できない問題である。ボリュームがどれくらいあるかわからない。
- ・ストックをできる限り活用した市場を京都で構築するという目標を立てるということが市民の合意を得られるならば、実際には、今までと180度違う、大変大きなことを行うことになる。
- ・法制度の整備などのハードルを乗り越えないといけないが、ストックの活用を中心とした市場の構築、障壁を取り除く施策を考えないといけないと思う。
- ・その意味では都心部の問題から考えていくことが考えやすいと思う。都心4区でも問題はあるので、そこでのストック活用の市場をどのように形成していくかが、当面、考えるべき課題であると思う。

【小浦委員長】

- ・次回はもう少し具体的に課題を考えたい。都心部も郊外もストックをどう考えるかなので、ストックという概念で、住宅の動きを見ていくということでもよいかと思う。

以上、議論終了