

第2回京都市住宅審議会市場小委員会 摘録

日時：平成21年5月12日（火）午後6時30分～午後8時30分

場所：京都市景観まちづくりセンター ワークショップルーム

次第

1 開会

2 議事

(1) 都心部の木造住宅ストックをどう考えるか

・資料1の説明（事務局）

・平成18年度国土施策創発調査

（歴史都市の美しい細街路の維持・保全のための調査研究について）結果の概要について

（都市計画局建築指導部建築指導課）

・京都の住戦略～移住・住みかえの視点から～（大垣委員）

(2) 討議

3 その他（次回の開催日程について）

4 閉会

議事（1）都心部の木造住宅ストックをどう考えるか

（事務局 資料1説明，吉田委員 資料1-2，1-3説明）

<討議>

小浦委員長

・資料1と、資金調達の仕組みづくりの「京町家信託スキーム」についてご質問はあるか。

大垣委員

・町家再生・利活用基金は既にあるのか。

吉田委員

・存在していない。今あるのは寄付型の京町家まちづくりファンドである。町家再生・利活用基金は財団法人まちづくセンター、つまり公益財団法人を想定している。

大垣委員

・それでは基金は法的には解散するまで返還できないと思うが。

吉田委員

・元本は返還できると聞いている。

（事務局 資料2説明）

<討議>

小浦委員長

・簡単な質問あるいは確認することはあるか。

井上委員

・老朽度や空家という項目があるが、これは外観の目視調査なのか、内部まで調べたのか。

事務局

- ・ 外観の目視調査である。

井上委員

- ・ 老朽度の判断基準はあるのか。

事務局

- ・ 調査員の主観によるところが大きい。

小浦委員長

- ・ 老朽度の指標があるわけではなく、調査員の主観と理解すればいいか。

事務局

- ・ そのとおりだ。登記をあげて築年数を調べたわけではない。

井上委員

- ・ 図13「二方向避難の状況」の「延長が長い」とは、どういうのが長いのか。

事務局

- ・ 不明なので、必要ならば次回報告させていただく。

井上委員

- ・ 基本的なところはきちんとした説明がないと議論できない。そこはよろしく願いたい。

大垣委員

- ・ 袋路は一方向で、袋路でなくてもどこかで詰まっていたら一方向という意味か。

事務局

- ・ そのとおりだ。

大垣委員

- ・ 延長が長いというのは、出口まで距離があるということか。

事務局

- ・ いちばん奥から出口までの距離が長いところである。

(大垣委員 資料3説明)

<討議>

小浦委員長

- ・ 本日のテーマは都心部だが、当然のことながら都心部だけでは解決しないので、全体のシステムとして重要な提案をしていただいた。都心の木造ストックをどう生かしていくかを意識しながら、今日ご説明いただいた資料等についてご質問、ご意見をいただきたい。

吉田委員

- ・ 3年間で200件あるが、京都で1件もない理由、どうして促進できないのかお聞きしたい。

大垣委員

- ・ そもそも町中に住んでいる方は利便性が高いので動く理由がないのだろう。介護老人保健施設がそれほど充実していないので、自宅介護の例が多く、空家になりにくい。空家になっても古すぎて耐震基準を満たさないので借り上げる建物は少ない。
- ・ 郊外には空家があるが、通常の売買媒介業者は営業に動かない。
- ・ 賃貸業者は一般的にはアパートが対象で、町家はリスクが高いという思い込みがある。行政

は民間の方が新しいものに積極的に取り組むと思いがちだが、かなり保守的で、簡単には動かない。大変な努力が必要だ。

吉田委員

- ・ そうは思わない。民間には応用力があり、対応が早い。儲け主義でやっている業者ばかりではないということも知っていただきたい。
- ・ JTI が行っているような支援は、京都ではできないのか。

大垣委員

- ・ そうは思わないが、声をかけても反応する業者がいないのは事実だ。京都の不動産業者の仕事のやり方は地方とかなり違う。空家を動かすににくいところだと思う。

吉田委員

- ・ 全国で 200 件は少ない気がする。

大垣委員

- ・ 親が施設に入って空家になった家を貸したいと考えても、10 人のうち 8 人の子どもは貸すと面倒だと反対し、残りの 2 人も空家のままでいいとあって、結局どこも動かない。
- ・ 去年からテレビで田舎暮らしの番組が週に 1, 2 回放映され、報道も頻繁にされている。それらの影響によって消費者が動き出すと業者にも動きが出るだろう。民間業者は行政がよほど誘導しないと動かない。
- ・ 一部の意識の高い人の取り組みから、普通の庶民が動きだしてはじめて本来の動きになる。

小浦委員長

- ・ 住みかえはモノの問題よりも人の問題だから、モノの議論だけではすまない。
- ・ 老朽化の進んだ建物は住みかえる資産になりにくい。ある程度の投資が必要だろう。

大垣委員

- ・ そこは行政がやらないとだめだ。古い建物は住人も地主も改修せずに住み続けることが多い。

小浦委員長

- ・ 京都の特殊事情を踏まえていくつかの仕組みを検討しながら、それぞれの主体の役割分担を考えていかないと難しい。

大垣委員

- ・ 住みかえよりも出口、住み替え先をつくるのが先だ。国に JTI を使って借上げし、賃借人として事業主となって建て替えるなり、かなりドラスティックにやらないと動かないような気がする。

高田委員

- ・ JTI のモデルはむしろ地方圏の住宅資産の活用がベースになったモデルだと思うのだが。

大垣委員

- ・ そのようなことはない。やはり京都が特殊なのだと思う。

高田委員

- ・ 京都の都心部は高齢者の住みやすい場所だ。そこにこのモデルを適用してもうまくいかない。

大垣委員

- ・ 都心の建物を直すにはお金がかかる。京都市がファンドなりから資金を拠出して、直すことができるのならいいが、そうでない限り不可能だ。

高田委員

- ・ 町家再生ファンドをまちづくりセンターでやっているが、パトロンが増えない。

大垣委員

- ・ 基金の場合は、単にあなたはボランティアをやりなさいという言い方になる。

高田委員

- ・ パトロンになるということだけでは人は動かない。どうすればお金を持っている人がパトロン、旦那になりたいと思うのか。

大垣委員

- ・ 昔は旦那になるということにプレステイジがあった。それを今流に、外に住んでいる人が京都にどういう形で入り込むのかという設計をして、そこにパトロンのステータスを付け加える。町家の保全だけ訴えても反応する人は少ない。

高田委員

- ・ 京都に関わることのメリットを開発する必要がある。町家から発想を移さないといけない。

小浦委員長

- ・ 町家をモノとして守るのではなく、何らかの住宅としての使い方を考えないといけない。

大垣委員

- ・ 町家は冬寒く夏暑く実際には住みにくい。住むことだけ考えると高気密のマンションの法が快適だ。町並みの保護、京都ブランドの維持ということで活用を考えないといけない。
- ・ 新築は町家風でないと許可しないとか、補助金を出して町家風にするなどしないと、快適な家に住みたいと思っている人にとって町家を維持しないとイケないインセンティブがない。

小浦委員長

- ・ 町中で木造に住むことの価値はどうか。

大垣委員

- ・ 木造に住みたいから住んでいるのではなく、そこから動く理由がないから住んでいるだけだ。

好田委員

- ・ 高齢者はそうだが、外から町家に住みたいと思っている人は全然違う。

大垣委員

- ・ なぜ町家に住み続けるかという、お金もないし、動く理由もないし、便利だからである。

吉田委員

- ・ お金以外に、人間らしい生活をしたいとか、コミュニティを大事にしたいとか、愛着をもちたいとか、木造住宅に住みたい方は結構いる。最近では回帰現象がある。

大垣委員

- ・ それは認識している。そういう人たちに移ってくる場所を与えるには、今住んでいる人が動けるようにすることが必要だ。

井上委員

- ・ 今住んでいる人を動かすのは非常に難しい。動くつもりのない人の方が圧倒的に多い。例えば、東山区では空家が多く、調査した六原学区は平均 15%、なかには 30%を超える町もある。そのうち流通しているのは 5%で、95%は空家のままにしておきたいと思っている。
- ・ 他府県で働いている子どもや孫が戻ってくるかもしれないという期待と、ずっと住んできた

土地や古いコミュニティに愛着がある。お年寄りが亡くなって空家になると、子どもは放置するケースが多い。かなり働きかけをしないと動かない。

大垣委員

- ・ 東京都に対して空家の固定資産税を10倍にしてはどうかと提案した。住生活に困っている人が多い東京で空家をそのままにしておくことほど、もったいないことはない。今の法律では空家でも、建物があれば固定資産税は減額される。アメが与えられないのであればムチだ。

井上委員

- ・ それは不動産を有効に活用するという意味ではいいが、それで失われる部分がある。例えば、その地域の古い慣習を知っている人が出ていってしまう。

高田委員

- ・ 関係の話ではなくて空家の話だから、逆にコミュニティを活性化する方向に働くはずだ。

小浦委員長

- ・ 相続した人に働きかけるのは、現在住んでいる人に働きかける以上に難しい。資産とってくれたら使い勝手もあるが、そうでもなくて微妙だ。

大垣委員

- ・ よほど手を打たないと動かない。

井上委員

- ・ 空家だから伝統的な外観のまま残っているという面もある。便利なところだと次に買った人が全部取り壊して駐車場にする場合もある。

吉田委員

- ・ 借家人がいても改修費が出せないから空家になっているところも結構あるのではないかな。

好田委員

- ・ 広い道路に面した利用価値の高い空家は駐車場などに再利用されるが、細街路の9割が木造で、その5割が老朽化している。そこが問題である。

大垣委員

- ・ そのままにしておいたら、空家のままで動かない部分を動かすにはどうするのかということ議論しないといけない。

小浦委員長

- ・ そのままにしておいたら、空家のままで動かないのを動かすには、動かす理由がいる。

大垣委員

- ・ 東京の密集市街地の問題と似たところがある。

小浦委員長

- ・ しかも持家、空家、借家とバリエーションが多いから密集市街地の問題より複雑である。

大垣委員

- ・ 動かすには、アメかムチかどちらかを使わないと動かない。

好田委員

- ・ 問題や課題への対応策が対症療法的である。町家を京都の目玉として再生するのに、どのくらいのスケールをどのくらいの期間でやろうとしているのか目標値が見えない。

大垣委員

- ・ 行政は、町家を維持したいからやっているのか、防災上問題のあるところを直さないといけないからやっているのか、そこは分類しないと議論があちこちにいく。

小浦委員長

- ・ ストックを活用するといっても、いろいろなストックの状況がある。そのなかで何を目標としてやるのか。目標を実現していくための一つの仕組みとして、大垣委員や吉田委員が提案されたものがある。それは課題の解決の方法によって京都バージョンにしていく必要がある。
- ・ いくつかのパーツは出されたが、全体の目標をどう設定するかというところで行政が課題として持っているものがあれば出していただきたい。それもここで考えろということであれば、われわれも考えてみる。

大垣委員

- ・ これはマスタープランだから、危険な木造住宅がどれだけあって、そのなかに町家が何%あって、全体をどう直すのかという整理が必要である。

高田委員

- ・ 都心部では空家の活用を促進するのが重要である。この委員会は市場の仕組みを使ってどうすれば都心部の空家の活用が促進できるのかを考えるという意味で、今日の議論はかなり明解だ。住みかえの話は郊外の住宅の問題との関係でいうともう少し具体的にフィットしてくると思う。むしろ都心部は空家の活用が課題だと思う。

大垣委員

- ・ 所有者にどうやって意識させるか。

吉田委員

- ・ 京都府宅地建物取引業協会が町家の賃貸媒介における注意事項のマニュアルを作成している。私どもは定期借家が制定された平成 12 年からたった 8 年で 36 件の町家の保全再生を手がけた。そういう業者が増えていけば町家の保全再生は少しずつ進むのではないか。

高田委員

- ・ ファイナンスの仕組みはあるのか。

吉田委員

- ・ 今のところない。

高田委員

- ・ ファイナンスの仕組みができると流通量を拡大することができる。

井上委員

- ・ 六原学区は 10 年以上空家が 28%ある。東山区は便利で需要は多いが供給が追いつかない。

小浦委員長

- ・ 都心のストックをどう活用するかについては、空家の活用、町家という資源の活用、この二つの観点を今日の議論を整理するときの視点としてもってはどうか。
- ・ 安全の問題、厚生福祉の問題は他の部会と連携して議論を進めていきたい。
- ・ どういう問題があり、現状の仕組みがどんな可能性と問題点を抱えているか明らかになった。

以上、議論終了