

### 第3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26日（火）午後6時30分～午後8時30分

場所：みやこめっせ 地下1階第2, 3会議室

#### 次第

##### 1 開会

##### 2 議事

###### (1) これまでの議論の確認

- ・資料1の説明（事務局）
- ・討議

###### (2) 京都市における住宅地の型と住宅ストックの主な課題

- ・資料2, 3, 5の説明（事務局）
- ・六原学区における空家調査について（井上委員）
- ・討議

##### 3 その他（次回の開催日程について）

##### 4 閉会

#### 議事（1）これまでの議論の確認

（事務局 資料1説明）

<討議>

小浦委員長

- ・資料1の説明について、抜けている点、おかしいといった点はないだろうか。
- ・とくになければ今日の議論を踏まえ、論点整理したうえで4回目に確認させていただきたい。

#### 議事（2）京都市における住宅地の型と住宅ストックの主な課題

（事務局 資料2, 3, 5説明, ヒアリング調査結果説明）

<討議>

小浦委員長

- ・まず京都市の住宅ストックの型と課題についてご意見はないか。

井上委員

- ・地域に分けるとざっくりとしたイメージになる。さらにその中に細かい課題群があるとみられる。

小浦委員長

- ・市で現状、政策課題として捉えていることはあるのか。

事務局

- ・都心部には老朽木造住宅が多くあり安全性の確保が大きな課題だ。防災について、市街地の特徴を生かしながらの方策が求められているが決め手が見つけられずにいる。
- ・郊外部の高度経済成長期の住宅ストックは質もインフラも十分とはいえないものが多くある。

今後スラム化することも危惧される。市場を活用する形で地域の価値が下がらないようにしたいと考えている。久我・羽束師は現在も開発が進んでいるが基盤整備が追いついていない。そのコントロールも課題だと認識している。

小浦委員長

- ・ 京都市の各種住宅ストックが市場で評価されているなかで、気になることはないか。

吉田委員

- ・ 都心部の町家で戦前から貸している住宅や路地は手が入っておらず、不動産価値が下がっている。オーナーから相談を受けるが住んだまま直すのは無理で難しい問題だ。家賃が安いので家主も整備する費用が出せない。
- ・ 羽束師は陸の孤島といわれ、現在もミニ開発が進んで諸問題が出ている。購入層は 2,000 万前後で購入できるのでこの地域を選ぶ。区画整理をしていい区画にしていきたいという思いがある。

小浦委員長

- ・ 都心部には住宅政策的な課題として何があるのか、その解決のため市場や民間等、公共制度的なもの以外の取組を組み合わせて考えていくのがこの小委員会の視点だと考える。京都市の課題として認識されているのは路地やミニ開発などテーマ的で、エリアという概念が説明のなかではなかった。敷地にある物件の価値のみで場所柄による評価の違いなどはないのか。

吉田委員

- ・ 不動産価値は地域差が非常に大きい。町並みが整備され景観的にすぐれていれば価値は上がるが、景観整備するに至らない地域もある。持家と借家の混在的な場所だと難しい。

小浦委員長

- ・ まちを紹介する時の写真と、問題を写す時の写真とは違っていて、この資料からはまち的な議論なのか、問題的な議論なのか、よく分からない。
- ・ また、地域による違い、あるいはまちづくりと連携していくことが住宅政策のテーマになるのかどうかよく分からない。

吉田委員

- ・ 町家保全再生の活動などを見て町家所有者、家主の意識づけがされていくと町家の整備は大きく動いていくと考える。

小浦委員長

- ・ ハードだけでは動かないものがある。戦前建てられた良い住宅地は守りたいし、今後、職住近接の場所がどうなっていくのかも課題だ。各々のまちの特徴に対してどういう供給の仕方、守り方が価値を生み出すのか。そのなかで都心部の木造住宅や郊外の住宅開発についても全体像が見えてくるのではないか。山間部のほうはどうだろうか。

好田委員

- ・ 山間部は三学区で 200 世帯弱であり全体世帯数が少ない。HP で地域の紹介して、住みたい方が 11 件も出ている。それが実現すれば、かなり大きな変化になる。半年から 1 年間住めるようなモデル住宅があれば劇的に変わると考える。小さなことでも効果はまちなかよりも大きなものが期待できる。費用対効果を考えると有効な手立てがあるのではないか。

小浦委員長

- ・ 山間部はゆっくりでも何か意識をもっておいたほうが良いということだろうか。

好田委員

- ・ そうでないとコミュニティがもたない。

小浦委員長

- ・ 地域ごとに違う課題があることを認識することも大事だと考える。

井上委員

- ・ 地域ごとでも違うし、一つの町でも通りの表は大きな町家で裏は長屋といったパターンがある。路地の家へ車で訪問するときは表側の通りに停めるなど、表の通りとは接していないが関連がある。町家、長屋とタイプ別にすると地域を切り刻むことになるので考えながらやる必要がある。

小浦委員長

- ・ 住宅のストックから見た地域の見方と、問題解決するときには町家や長屋といった見方と、それをうまく関連させながら議論したほうが良いだろう。
- ・ 住宅1戸ずつではなく地域のコミュニティを捉える材料として見て進めていきたい。

高田委員

- ・ 資料2についてストックとしては大きく変わらないが、住宅地の捉え方に時代ごとの考え方が反映され変化してきている。昭和55年頃と違い、今は都心部にマンションが建ち、町家が減少して町家保全の考え方が出ている。職住共存の概念が確立され都心部を住宅政策の対象として見るようになり、区画整理に対する評価も昔より上がっている。十分な基盤整備がされないまま低質なミニ開発が進んでいるが、良質な建売住宅も増えている。
- ・ ソフト面では地域が主体となったまちづくりが出てきて地域力が評価されるようになり、行政は地域を支援する側になった。どのように変わってきたかを把握するための議論が必要だ。自分でよくなっていける地域とできないところはその比較から見えてくる。それに対する施策の講じ方の議論をすべきだと考える。
- ・ 居住地の概念を出すなら、現在の事実関係を把握した地図をつくる、その間の変化を考察する視点も作業の流れとして出てくるのではないか。

小浦委員長

- ・ 地域力というときに京都というコミュニティのベースにも注意が要る。

高田委員

- ・ 元学区別にまちづくりができるところと、そうでないところがあることも最近わかってきた。

小浦委員長

- ・ 住宅だけではなく暮らし方やメンテナンスのあり方も地域ごとに違いがあり、評価するときの手がかりになる。住宅地に対して地域の力を生かしてソフト・ハード両方の組み合わせや他施策との連携の議論が必要になってきている。全体像を把握し、各地での取組を大事にして、いいものは伸ばしていく視点も重要だ。それも含めて、昭和55年と現在と変化してきているものを可能なら整理していただきたい。

(井上委員 資料6説明)

<討議>

高田委員

- ・ 1枚目のサンプル数が166、2枚目で153なのは何が減っているのか。

井上委員

- ・ 153はヒアリングできた数で、166は全空家数だ。153は、所有者が周辺に住んでいないが周辺の人には聞いた場合の両方がある。

高田委員

- ・ 「単身者死亡」「親族の引き取り」は客観的事実だが、単身者が死亡して誰かがその家を買って放置している場合も「単身者死亡」に入っているのか、所有者が変わったことを知っていれば「購入したまま」に入るのか。

井上委員

- ・ 所有者が答えていれば「購入したまま」だが、答えなかったために「親族による引き取り」に入っているものも出ていると思われる。

高田委員

- ・ この円グラフは従前居住者がどうなったかを調べたものと理解していいのか。

井上委員

- ・ そのとおりだ。

小浦委員長

- ・ 153は何らかの情報が得られた空家の数とすると、情報の得方の割合は所有者と周辺居住者とどのぐらいになるのか。

井上委員

- ・ 所有者は1割程度だ。

小浦委員長

- ・ 「無回答」と「不明」の違いは。

井上委員

- ・ 情報がない場合は「無回答」、空家について誰も知らなければ「不明」だ。
- ・ この地域が特殊と考えるのは、立地がよく空家も多いのに流通が少ないためか家賃が高い。立地のよさと空家の多さのアンバランスが際立っている点だ。

吉田委員

- ・ 町家の所有者で放置している数が多いがなぜか。六原学区は魅力ある地域だが流通がないのが不思議だ。

井上委員

- ・ 「子どものためにとっておく」という理由が多い。

高田委員

- ・ 153軒については、貸そうと思えば客観的には貸せる状態なのか。

井上委員

- ・ 物理的には可能だがメンテナンスされていない。放置されて危なくなっているところもある。

吉田委員

- ・ 資金調達すれば直す人もいるのだろうか。

井上委員

- ・ 「面倒くさい」という人も結構いる。東山区でされている相談窓口にも来ない。

好田委員

- ・ まちづくりと住宅ストックは密接につながっている。自助努力のある地域は町家が再生されていくように、ここは住宅政策の場だがまちづくりとどう関わっていくかが大きなポイントと考える。

小浦委員長

- ・ 流通しないのは、「貸したくない」「資産として残したい」という意識が強いのか。

井上委員

- ・ 知らない人には貸したくないという意識が強い。

高田委員

- ・ 空家を所有し続けることにコストがかからない。コストが高ければ何かしようとするだろう。
- ・ 一つの町で3割も空家があるのに、不動産業として集中的に攻めるところはないのか。

吉田委員

- ・ 平成18年度の調査では、宅建業協会も参加して行った。
- ・ セミナーをしてもこの地域は来ない。短期滞在型など人気が高いのでやってみたいが六原学区は情報が入ってこない。賃貸助成制度でアナウンスしたらどうか。

高田委員

- ・ 所有権がバラバラだと助成することは難しい。1戸でも空家改修すれば助成するような制度でないと乗ってこない。

吉田委員

- ・ 見学会をしてはどうか。

井上委員

- ・ 外から人を呼ぶとか、団塊世代を短期滞在で東京圏から呼ぶなどの提案をしたことがあるが、地域の方の拒否反応が大きかった。地域の方は活用するより、地域に長く住んでくれる人を望んでいる。

小浦委員長

- ・ それが「知っている人にしか貸したくない」といった発想につながっている。

高田委員

- ・ モデル事業が出てくればわかるが、何も起こらなければそこまではする必要はないという、ネガティブなサーキットに入り込んでしまっている。

井上委員

- ・ 今、再生プロジェクトでやっているものがあるが、地道にやっていくしかない。

小浦委員長

- ・ まちづくりや地域の人との関係のなかで支援していくプログラムが必要になってくる。そういう動きは市場のなかで情報としてはないのか。

吉田委員

- ・ まちづくりセンターが平成10年にでき、各種勉強会などをしたが六原学区なら出てくるのではないか。

高田委員

- ・ 情報提供が足りないのでは。

小浦委員長

- ・ 需要と地域の人たちの家に対する思いとのギャップ、情報がうまく流れないギャップとさまざまなギャップがある。
- ・ 町家や木造住宅に関わる情報として、どんなものがあって、使えるのか、所有者は誰かといったことが流通していないなどの問題がこれまでは話題にならなかった。需要に対してつないでいけなければ動かない。単に物件情報ではなく地道な地域からの変化をつくっていくことが必要ではないか。

井上委員

- ・ 必要と考える。地域のなかで回していくようなローカルな情報があれば、貸す人が見つけやすいのではないか。

高田委員

- ・ 持家の空家化が進んでいることはわかるが、本来借家として経営されている住宅も空家が出てきているのか。

井上委員

- ・ 出てきている。正確な数字はわからないが、借りたままになっているところが多い。

高田委員

- ・ 持家の空家が空家率を高めているという理解でいいのか。

井上委員

- ・ そうだ。

吉田委員

- ・ 資産価値が高いと地元の人は思っている。

高田委員

- ・ 空家を改修して借家にするのが地域全体としてはいいだろう。

吉田委員

- ・ 若い人が入ってくるほうが活性化されることを訴えたい。

高田委員

- ・ リフォーム費用の手当てと賃貸化する動機づけが必要だ。

吉田委員

- ・ 調査された次のアクションはないのか。

井上委員

- ・ 今、空家を再生するプロジェクトを検討中だ。まちづくりの視点でワークショップの開催もやっている。少しずつアプローチしているところだ。

高田委員

- ・ 町家型再生賃貸住宅をここでするとすれば何をどう変えたらいいか、具体的な提案をしてもらえるといい。

井上委員

- ・ 改修に関していちばんネックになるのは法規的な問題だ。

小浦委員長

- ・ 実際に法律面、経済面でどういうところが問題といった課題整理表のようなものはないのか。クリアできるもの、できないものといったことなどを整理してもらえないか。

事務局

- ・ そのようにさせていただく。

高田委員

- ・ 借家は複数を経営していることを前提として考えてきたが、空家の活用は1戸なので、何かの要件をつけて1戸の空家を活用することを正当化する、支援する仕組みができるといい。

小浦委員長

- ・ 借家経営ではなく地域として使うといった方向にもっていったほうがいい。改修助成ではなく違う組立てのほうがいいだろう。

高田委員

- ・ 地域の複数の人が1戸ずつ持っているという見方ができるといい。

小浦委員長

- ・ まちや地域という概念を入れていけば、山間部でも共有できる発想だ。

好田委員

- ・ それがモデルケースにつながって、周りを感化するような形になるのではないか。

小浦委員長

- ・ 郊外のミニ開発の件については多数ご指摘やご意見が出ている。今日のご提案では住宅団地として開発されたところが高齢化等で人口が減少していく点をどう考えるか、ご意見をいただきたい。

高田委員

- ・ 今はそれほどではないが、これから高齢化が進む。

小浦委員長

- ・ 神戸ではオールタウンの調査であと10年余裕があり、その間に超高齢化に向かって議論を進めていく必要があるとしている。京都では基礎データのものはあるのか。

事務局

- ・ 洛西と向島ニュータウンについては参考資料のp6、p8にデータを載せている。現在どちらも京都市内の平均値と比較して高くはないがカーブがきついのが特徴となっている。

小浦委員長

- ・ 京都のニュータウンはすべて分譲なのか。

事務局

- ・ 分譲と公営住宅の組み合わせだ。

小浦委員長

- ・ このデータは一緒になっているので問題が見えてこない。

事務局

- ・ p7に洛西ニュータウンビジョンの内容を掲げている。戸建てのほうが高齢化率は進んでいる。

小浦委員長

- ・ 民間開発のところで問題はないのか。

高田委員

- ・ 民間は大阪などとは規模が違いすぎる。ニュータウン問題は京都の場合あまり大きくなく、都心、郊外という見方で必ずしも明解にできない。

小浦委員長

- ・ さしせまった問題よりも長期的に考えることを政策的に整理するということか。

井上委員

- ・ 平成 18 年に六原と洛西の比較をした。六原は空家でも誰かが購入してくれると思っているが、洛西は流通させていても売れずに空家状態が多かった。若い世代はあまり来てくれず出て行きたい人のほうが多くなっている。

小浦委員長

- ・ 神戸でも都心のマンションへ移って郊外が空いていく。民間の公的開発の横にある団地は特にその現象がひどい。京都も同様なのだろうか。

吉田委員

- ・ 洛西や梅津、羽束師地域について分かる人を紹介するのでヒアリングされてはどうか。

小浦委員長

- ・ 分譲の戸建て住宅は他都市でも共有できる問題が発生していて、空家問題は京都だけではなく国レベルで政策的にも議論されている。今後の一つの課題だ。
- ・ これまで3回で出たご意見を論点整理し、次回は議論する方向が見える形で進めたい。

以上、議論終了