

京都市住宅審議会 第4回市場小委員会 摘録

日時：平成21年6月22日（月）18：30～20：30

場所：こどもみらい館 4階 第2研修室

次第

1. 開会

2. 議事

（1）住宅ストックの活用・流通のあり方に関する住宅政策の課題と論点整理について

3 その他（次回の開催日程について）

4 閉会

議事（1）住宅ストックの活用・流通のあり方に関する住宅政策の課題と論点整理について

（事務局 資料説明）

<討議>

小浦委員長

- ・まず、資料の関係で質問や疑問点があればお願いしたい。
- ・プロジェクターで説明された中で、都心、都心周辺で35年以前の建物はこれほど少ないのかという気がしたが、年代不詳は古いものと考えてよいのか。年代不詳が2割ずつあるが、これは大体古いものと考えれば半分近くが古いものと理解して構わないか。

事務局

- ・かなり含まれているというぐらいだ。

小浦委員長

- ・なぜ、年代不詳がたくさん出てくるのか。

事務局

- ・聞き取りではなくて、回答者が印で○を付ける選択なので、どれに当てはまるのかわからないものは、このような答えになっていると思われる。

高田委員

- ・昭和35年以前かどうかはわからないが、新しいものほど不詳が減ることは確かだ。

小浦委員長

- ・大きくは地域的な住宅地域の特性から出てくる課題と、地域性を超えて共通した課題ということで、資料1に「課題整理の観点」として整理していただいている。
- ・本日は主に市場委員会の方で、住宅マスタープランに市場を活かした形での住宅政策課題をどのように考えていくのか論点を少し議論しておく必要がある。このようなまとめ方でよいのかどうかも含めていかがか。

井上委員

- ・資料2で問題点を地区ごとに整理されているが、資料2と資料3の関係はどうなっているのか。
- ・基本的に地域で出されたものを資料2で整理して、そこで共通するものを別にまとめられて、地域ごとで見えてきたもので共通するものや、今まで出してきた意見などを反映させていると

いうことか。

小浦委員長

- ・資料 1 の P2 の「2 住宅地の類型別に見た課題と考えられる施策」で六つ挙げられていますが、一つ目は、住宅地の類型としては都心か。

事務局

- ・都心だ。

小浦委員長

- ・一つ目は都心の課題である。二つ目は何か。

事務局

- ・戦前の借家地区や西陣の辺りだ。

小浦委員長

- ・ここを「住宅の類型別」とするのであれば、住宅地の類型がわかるような課題になると思う。
- ・2 番目は 3「特筆すべき住宅の課題～」で書かれている(1)住宅の安全性の向上とどのように違うか。

事務局

- ・3 の(1)は個体としての安全性で、違反建築物や既存不適格など、それに関わらず個体として安全性を向上すべきことで、2 の(2)はそのエリアとして改善が必要ではないかと思われることだ。

小浦委員長

- ・3 は建築物単体の課題で、2 は住宅市街地としての課題ということか。

高田委員

- ・3 は住宅単体の課題ですか。

事務局

- ・類型とは離れてある課題と読んでいただければよいかと思う。

高田委員

- ・住宅地の類型に共通する課題という意味ではないのか。「特筆すべき」というと、特に重点的とか、大きな問題という意味だが、そういう意味での特筆すべき課題ではなく、「特筆すべき」というのは課題にかかっているのか。
- ・そうすると、普通は 2 の中で特に大事な課題と理解できるが、そういうことではない。共通する課題かとも思ったが、類型によらない共通課題という意味でもない。地域的な課題ではなく、単体の課題という意味か。

事務局

- ・そうである。

高田委員

- ・面的な要素がない

吉田委員

- ・類型によらない共通課題ではないのか。

高田委員

- ・そうではないかと思ったが、今の話ではそうではない。

小浦委員長

- ・ どうか。

事務局

- ・ 共通というニュアンスだが、老朽木造住宅がない場所もある。

高田委員

- ・ 住宅の安全性は老朽木造住宅の話だけではないということか。

事務局

- ・ そうである。

高田委員

- ・ だとすると、どんな地域でもあるということは、住宅地の類型に関わらない共通課題ということか。

事務局

- ・ そういう意味だ。

高田委員

- ・ その次の「住宅市場の動向・メカニズムに関する課題」も共通課題か。

事務局

- ・ これも共通課題だ。

高田委員

- ・ つまり、最初に三つに分けるとなっているが、地域によって違う課題と共通の課題の二つに分けている。

小浦委員長

- ・ 確認だが、1 頁に戻って、観点、課題が合計五つで「以下の 3 点から課題を整理する」というところが、住宅地の類型別にみた課題と、住宅市街地に共通する課題及び共通する住宅市場の課題の 2 点ということだ。
- ・ とりあえず、そのようにしたいと思うが、中を見ていく中で分けた方がよいとか、整理し直した方がよいという意見が出てくるかも知れない。
- ・ このような前提で、一つ目に、住宅地の類型別に見た課題として六つ挙げられ、共通の課題として二つ挙げられているが、この視点でいかがか。

好田委員

- ・ 最初の括りが素人目に少しわかりにくい。一つはストックについての質の問題をそれぞれの地域や各個の住宅についてどうするのかという問題があり、それとは別に、住宅ストックの流通の問題がある。大括りにこの二つがあって、そこからこの話になると思うのだが。

高田委員

- ・ ものの問題と仕組みの問題ということで、2 頁と 3 頁がものの問題で 4 頁が仕組みの問題という感じか。

好田委員

- ・ そうだ。

小浦委員

- ・好田委員から、まとめ方として、住宅ストックの質の問題、つまり、住宅の物的なものとしての課題と、住宅ストックの流通という観点からの課題に分けた方が分かりやすいのではないかという意見があった。ストックの質というのは特にどのようなことか。

好田委員

- ・各一戸の住宅についていうと、耐震性や、町家などの老朽化をどうするのかという問題であり、それ以外では、各住宅を集めたエリアの問題など、そういうところではないかと思う。

小浦委員

- ・そうすると、ストックの質は 2 頁に書いてある市街地型の市街地としての質の問題と、3 頁に書いてある安全性の問題、これは安全性だけでよいのかどうかよく分からないが、個々の住宅の質の問題ということか。

高田委員

- ・2 頁には質の話だけではなくていろいろなことが書いてある。

小浦委員

- ・例えば、(1)はまちなか居住の問題だと言われているが、まちなか居住の問題の中には、エリア別を見ると、市街地を構成する木造型の市街地の問題や町家の問題、町家活用の問題など、模式的な話と、「暮らしの文化を継承し〜」という話は、住まい方の検証という文化と合わせて都市居住を考えていこうという課題が入っている。これは小委員会で議論することか。

事務局

- ・京都らしい住まいづくりという大きな目標があるので議論に入る。

小浦委員長

- ・小委員会で議論するとすれば、町家について議論してきたように、どのように市場に乗せていくのか、どのような評価をして、どのようにそれを上手く使える仕組みを考えていくのかという話になり、どちらかという流通を進めていく仕組みの議論になると思う。
- ・そういう意味で、課題の中身が具体的に検証されずに書かれているところがあると感じるので、何を一番課題と認識しているのか、具体的に説明していただきたい。

事務局

- ・都心地区については、新景観政策等により高さが抑えられ新規住宅の流通が抑制されるという前提がある中で、今後、既存ストックをどのように活用するのかということが課題になるということを書いている。

高田委員

- ・今の質問は先程の井上委員の質問と一緒に、資料 2 の「地域の課題」と資料 1 の 2 頁の関係で、資料 2 から資料 1 の 2 頁ができていくということか。

事務局

- ・そのつもりだ。

小浦委員長

- ・この「地域の課題」が 2 頁につながっているわけか。

事務局

- ・そうである。

高田委員

- ・「地域の課題」の○の項目と対応関係になっているわけか。

事務局

- ・落ちている部分もある。

小浦委員長

- ・これが類型別だとすると、今は六つ出ている。そして、資料２の市街地の型は 11 に分けられているが、その関係はどうなっているのか。

高田委員

- ・課題は 19 ある。

事務局

- ・エリアの中で、明確に写し込む必要がないと考えているものについては、写していない。例えば、上賀茂や岩倉などの区画整理地区で風致地区などに指定されていて、入居世代に偏りが生じているものについては、特に写していない。

小浦委員長

- ・写すものと写さないものの判断は何によっているのか。

事務局

- ・市場として、特に入居世代の偏り以外で解決されるかも知れないという部分については写していない。岩倉の課題についてはそのような判断している。
- ・その他にも工場跡地の住工混在問題については、あり方の検討としては挙げているが、具体的でないので写し込んでいない。

小浦委員長

- ・それは住工混合スプロール地区において、住宅工場跡の民間マンション建設問題のところか。

事務局

- ・そうである。

小浦委員長

- ・(2)は共通して何回も出てくるのではないのか。(3)は住工混合スプロールも入るのか。

高田委員

- ・スラム化と書いていない。

小浦委員長

- ・「課題解決のための施策の方法」のところに「スラム化阻止」と書いてある。(4)はどこですか。

事務局

- ・(4)は久我、羽束師などの中大規模農地残存地区のところだ。

小浦委員長

- ・(5)は調整区域、(6)がニュータウンか。

高田委員

- ・(5)は「調整区域等の人口減少が進む山間部等～」と書いてあるので、下の二つではないのか。

小浦委員長

- ・山間地域と調整区域をどのように区別するのか。一緒なのか。

事務局

- ・両方とも(5)である。

小浦委員長

- ・それだと都心周辺で問題が多いのではないか。

事務局

- ・既存不適格のものは更新や流通が進まないというヒアリングの結果がある。

小浦委員長

- ・これは市街地類型的な課題としては出てこない。

高田委員

- ・上の三つが(1)と(2)になるのではないか。

小浦委員

- ・全部合わせて都心というイメージなのか。

高田委員

- ・西陣は入りらない。

吉田委員

- ・住工までが(1)と(2)ではないか。

小浦委員長

- ・そのような感じである。

高田委員

- ・四つが共通で、そうすると区画整理だけが残る。

小浦委員長

- ・区画整理の農地転用で開発が続いているということは、課題になっていない。
- ・(1)(2)に関わる 3 頁の(1)の住宅の安全性の向上と、2 頁の都心の危険度の話はほとんど同じではないのか。

高田委員

- ・(1)は施策がこれだけ多く出てくるので、もっと分けられると思います。

小浦委員長

- ・空き家の問題はそれぞれの地域ごとに特徴が違い、その影響など考えなければならないことがある。最後の空き家の問題はコミュニティ型で、前回、井上委員からご提案をいただいて議論したが、持っている空き家については、まちづくり的な発想で 1 戸でも対応できるような、エリアとして共通のルールができれば一つずつ動かしてもよいのではないかと、あるいは、何らかの助成を考えてもよいという話だったと思う。それはストックの流通の仕組みでよいのか。4 頁はストックの流通の仕組みでまとめてよいのか。
- ・2 頁と 3 頁については、共通のテーマで整理すればよいと思われる。市街地の課題だが、市街地類型を越えて共通している住宅市街地に関わるストック流通上の課題、あるいは、住宅ストックの課題というように見てはどうか。その方が高田委員の言われた形でよい気がする。

- ・スラム化への対応、安全性の確保など、ある目的を課題としているものがほとんどのようだが、市街地の課題では、今あるストックをどのようにしたいのかという目的に対して課題を出しているという感じだ。それに対して、既存不適格的な発想や町家の問題など、そのものが持っている課題もあり、二通りの課題が混ざっているような気がする。

井上委員

- ・「地域の課題」は審議会やヒアリングによる意見で、話し手がいろいろな意図で出しているのでバラバラに混ざっている。だから、それを、例えば好田委員が言われたような分類にし直すなら、ここから分類し直さなければならないと思う。

小浦委員長

- ・出発点としては「地域の課題」から考えていくということでよい。これを市場という観点から整理しなければならないが、これは全部市場という観点で書かれているのか。

事務局

- ・そういうことでもない。

小浦委員長

- ・それでは、「住宅ストックの活用・流通のあり方」というところから、もう一度、課題としての書き方を見直す必要があるかもしれないが、ここではまず、「地域の課題」を見ていただいて、他にも課題がないかどうか全部出して、次にそれを受けて、きちんと皆さんでもう一度課題の形で整理し直すという作業をしていただく方がよいと思う。そのような目で「地域の課題」を見ることが一つである。
- ・もう一つは、ストックの流通の仕組みとしての課題で、4 頁に挙げられているが、これだけでよいのか。本日はその辺りを出していただいて、もう一度きちんと整理し直したいと思う。

井上委員

- ・「地域の課題」は課題的な書き方になっているが、例えば、「戦前一戸建」の下鴨や北白川のところには「建ぺい率、容積率の規制が厳しい」と書かれていて、一方では確かに更新や流通が進みにくい状況にあるという課題でもあるが、もう一方では、良好な住宅地をそれが担保しているという面もある。これをこのまま残しておいてよいのかも考えなければならない。
- ・それは西陣のところでも感じるが、西陣や、あるいは乾隆地区なども路地が多くコミュニティが盛んな地域である。ネガティブな課題を中心に書かれているが、下手をすると、その課題が全部解決したらコミュニティまで壊してしまうような気がする。この表現は難しい。

小浦委員長

- ・市街地の特徴を活かしていくための課題ということかもしれないが、都心でも町家を残したいというのは、京都の歴史的な市街地を活かしていくという都心の住み方の特徴を実現するための流通上の課題として町家をどうするかという話になる。
- ・そうすると、下鴨や北白川には良い住宅市街地ができていると言えるが、その中に細分化されたり、問題を抱えたりしているところが残っている。したがって、ここは良い住宅地として今後も維持していくためには何が課題かというように考えた方がよいかもしれない。
- ・あるいは、コミュニティのよいところで、だからこそ路地でも安全が保たれるとか、そういう地域の認識に基づいて何が課題かということを考えなければならないかもしれない。

- ・同じ課題でも地域によって解決の仕方が違うかもしれない。例えば、同じように密集した市街地で路地が多くて危険と言われていても、コミュニティがしっかりしているところの解決の仕方と、そうではないところの解決の仕方があって、それを市場で解決できるのか、むしろ市場に任せずにコミュニティに任せるか、という判断することを選択肢として出すべき場所もあるということになると思う。
- ・したがって、そういう市街地の特徴をきちんと認識するのがこのエリア別のまとめの一つの重要なテーマだと思う。どのようなまちなのか、どのような住環境なのか、どのような住まいなのか、それぞれ特徴をどう活かしていくのか、そういう欄があっても気がする。
- ・それは「特徴とこれまでの取組」に書いてあってもよいと思う。ここでも「良質な住宅地を形成している」とは書いてある。

吉田委員

- ・西陣と吉祥院、山ノ内の分類の仕方がおかしい。西陣は職住で職業を持ちながら住んでいるが、山ノ内、吉祥院は工場と住宅が混在している地域だ。住工混合地域というと住宅地域と工場が混在している地域と認識しており、西陣は住工とは言えない。都市型の住宅ではないか。

小浦委員長

- ・伝統的な産業と共存してきた場所なので、現在で見ると違う感じかもしれない。

吉田委員

- ・それから、下鴨地域と北白川地域、右京区丸太町とあるが、多分、太秦の辺りを想定しているかもしれない。少し地域が違っていると感じる。

事務局

- ・成り立ちとしては、資料3の方で同じように括っている。

小浦委員長

- ・成り立ちとして同じとはどういう意味か。

事務局

- ・都心の周辺で戦前に一戸建があったということだ。

小浦委員長

- ・最初は一緒かもしれないが、長い間に市街地は変わっているのではないか。

高田委員

- ・歴史的に見るなら、先程の住工混在は分けなければならない。

小浦委員長

- ・しかし、実際に市場を考えようとすると、成り立ちの方がよいのか、現状の方がよいのか、どちらがよいのか。

事務局

- ・現状で言いうと、細分化した方が課題は明確に見えてくると思う。

高田委員

- ・しかし、課題としては、特定の西陣だけの課題でもよいのではないか。むしろ、その方が分かりやすい。

小浦委員長

- ・そのように出せば、今度は地域別課題が類型として出せると思う。

高田委員

- ・しかし、地域別でまとめるというよりは、これ自体が、京都市全域には当てはまらないものの、何らかの共通性を見出そうというアプローチでまとめようとしているように思う。
- ・西陣だけの施策を作ろうという方向性を元々持っているのではなく、できるだけそういうものを大きく捉えようということだと思う。

小浦委員長

- ・市場小委員会としては、そういう方向でよいのでしょうか。

吉田委員

- ・ただ、最初は都市型と郊外型に分けたが、郊外型でも洛西ニュータウンとミニ開発された部分、向島ニュータウンの相違は明らかであり、そういう分けなければならない地域はあると思う。
- ・都市型は北大路、西大路、東大路の中に入っている地域と認識している。その外が周辺部だ。

事務局

- ・確かに、ヒアリングさせていただいたとおり、例えば、洛西ニュータウンの今の課題と向島とは大きく違い、ニュータウンと言っても一括りにはできない。

小浦委員長

- ・私の勉強のために、その違いをわかりやすく教えていただけますか。

事務局

- ・洛西ニュータウンで若い人が入って来られない理由として、駐車場がないことが挙げられた。ニュータウンの中には駐車スペースがなく、それがあれば、空き家はあるので少し入ってくるのではないかと、とのことであった。
- ・もう一つは、周囲が農地や竹藪に囲まれる形でニュータウンがあるが、ニュータウンの中は基本的には住宅しかなく、働く場所がない。したがって、そこに住もうという動機が生まれにくく、なかなか人が集まらないのではないかと指摘があった。

小浦委員長

- ・向島との比較で何が違うのかを教えてください。

事務局

- ・向島については、近鉄の向島の駅があり、駅から近いとか道路が整備されているところはまだ流通しているが、それから少し遠くなるとなかなか買い手がつかないとのことであった。

小浦委員長

- ・住宅地の評価の問題である。

吉田委員

- ・そうだ。洛西の場合は敷地面積が大きくて高額商品になりやすいので、若い人たちが入りにくいのと、緑地はあるけれども駐車場がないという、この2点が大きな問題としてある。

小浦委員長

- ・市街化調整区域と山間部は一括りでよいのか。

好田委員

- ・大原と私が住んでいる北部三地域，花脊，広河原と京北とは若干色合いが違うようなところはある。京北は合併の経緯もあり，別扱いのような気もするが，大原と我々のところは課題が似ているような気がする。

小浦委員長

- ・大原と花脊辺りは一緒によいのか。

好田委員

- ・調整地域かそうでないかという法的な問題はあるが，持っている課題は似ている。

小浦委員長

- ・京北と京北以外というくらいの分け方でよいということか。そうすると，大きく分けると，まちなかと郊外と山間部，あるいは周辺部となる。
- ・郊外は大きく三つくらいのタイプに分けられるということで，そういうタイプの的に考えなければならない課題があるならば，まず，地域タイプの的に対応すべきものを分けてはどうか。少なくとも都心と郊外と山間部はマーケットが違うだろう。

吉田委員

- ・違うだろう。

小浦委員長

- ・それから，同じようにまとめるような方向を向いていると言われている安全の問題など，そういう課題型になるのか。
- ・どういう趣旨でここに至ったのか，私もそれほど京都のことに精通しているわけではないので，わかるように説明していただかなければ理解できないし，出されたものからしか考えられない。もう少し整理の仕方があるような気がする。
- ・本日の住宅政策の課題を整理する観点としては，まず方向として，ストックの質，モノ的な課題の問題と，ストックの流通，仕組的なものという視点がある。
- ・ストックの質については，地域別の問題と地域を超えて共有するものがあるようで，地域の認識として大きく分けると都市と郊外があり，郊外の中は洛西，ミニ開発型，向島型と，周辺の山間部に分けることができる。京北とその他に分けるかどうかということはある。

高田委員

- ・「住む」というのを一つのマーケットとすることはあまり問題ないと思うが，この類型がサブマーケットを示しているようでもない。
- ・サブマーケットをどのように見るかという認識を間に挟めば整理ができるように思うが，その程度の粗さでよいのか。少なくともエリア別のマーケットになっているのではないか。

小浦委員長

- ・しかし，その前に，山間部と郊外と都市という分け方が大きなマーケット違いとしてある。

高田委員

- ・まず，そこにマーケットが成立しているかどうかということもある。

吉田委員

- ・昭和初期の区画整理，昭和 30 年代～40 年代の区画整理地域は良好なストックが形成されてい

るし、非常に高価で取引されているので、あまり問題とは考えていない。

小浦委員長

- ・それが今、高田委員が言われているサブマーケットの一つの類型で、マーケットとしてきちんと機能しているところだ。それをどういう類型にするかという都心の問題はあると思うが。

吉田委員

- ・一番問題になっているのは、昭和 43 年以前のミニ開発されたものなどだ。

小浦

- ・それは郊外か。

吉田委員

- ・周辺部だ。

小浦委員長

- ・今、高田委員が言われたのはまちなか型で、都市部の外周りのことだ。

吉田委員

- ・都市部では、老朽化した都市型の町家で、一番問題視しなければならないのは危険家屋の借家だと思う。

高田委員

- ・問題があるという意味だ。

小浦委員長

- ・都市型はマーケット的な発想より、問題型でまとめた方がよいということか。

高田委員

- ・そうではなく、マーケットとしては一定のエリアで、例えば、中京区の住宅家屋を持っている人が上京区へ行くことは十分にあり得るが、南区の住宅と上京区の住宅の場合はどうかというと、それもある程度はあるかもしれない。
- ・それが先程述べた、どの程度の粗さでマーケットを捉えるかという話で、吉田委員が言われたように市電の内側は一つの認識として確かにあるのかもしれないし、あるいは元々の歴史的に市街化された部分と捉えられるかもしれない。それはフリンジをどの程度デリケートに定義するかだけの話で、大きく言うと、都心及び都心周辺部で、周辺部をどのようにマーケットとして認識したらよいかというところで今意見が分かれていると思う。

小浦委員長

- ・都心及び都心周辺部と言われる時は、歴史的な市街地プラス初期の区画整理地域くらいか。

高田委員

- ・上の類型の四つくらいに分けるのか、まとめてもよいかという話だ。

小浦委員長

- ・この四つは先程の吉田委員が言われた郊外とはまた違うわけか。それとも、郊外なのか。

高田委員

- ・むしろ郊外をどのように分けるかということを少し議論しなければならない。吉田委員の意見としては、この類型で言うと、少なくとも大規模団地及びその周辺地区は明確に分けなければならないという話で、住工混合スプロール地区か、住宅スプロール地区辺りについてもどうな

のか、山科は山科の考え方があるだろうし、多分、そういう話だと思う。

小浦委員長

- ・久我と羽東師は一緒にいいか。

吉田委員

- ・よい。

小浦委員長

- ・整理すると、都心型はある程度はまとめていいのか。

高田委員

- ・それはあとの戦略による。多分、分けておかなければ上手くいかないと思う。

小浦委員長

- ・では、取りあえず都市と周辺でもう少し分けるとして、今の類型でいいのかどうかということについてご意見をいただき、整理をし直すということでどうか。

吉田委員

- ・地域的にやるのは難しい。ミニ開発された住宅と区画整理された住宅は全然違う。北区にも、右京区にもミニ開発されたところがあり、点在している。それは一括りにしてもよいと思う。

高田委員

- ・スプロールの方が多様だ。

小浦委員長

- ・スプロールには地名が付くということか。まちなかはどうか。

井上委員

- ・まちなかは、一つでよいような気がする。

吉田委員

- ・まちなかは下京区と中京区で年代が違うが区画整理されており、一つでよいと思う。

高田委員

- ・大きくはそれほど違うということにならないけれども、幾つかのところの見方を見ると、マーケットという観点から整理し直した方がよいと思う。これはヒアリングしたものをダイレクトに表現しているが、先程の井上委員の話のようなことは当然感じるので、我々としてはもう少しこれを整理して客観的な課題に直せば、最終的に使えるものになるという感じがする。

小浦委員長

- ・そのような方向で少し整理をしたいと思うが、ただ、そのままではなく、戦略を持って整理をしないとできない。
- ・もちろん、これが書かれた時も戦略がなかったわけではなく、多分、この(1)(2)(3)(4)などに書かれていることは、ある種の「このようなことがしたい」という気持ちの選択だと思う。
- ・そこをもう少し市街地と課題ということを踏まえて、どのようにつながっているかがわかるような形で、もう一度整理をしてもらった方がよいのではないか。
- ・その時の軸としては、最後は住宅ストックの流通の話であり、前は市街地ストックの質の問題というように、少し違う点があるところも意識して、そのような見方も全体を分ける視点として入れた方がよいのではないかと思う。

- ・施策に話がいつているが、その前に課題認識があると思う。まず、「何を解決しなければならないのか」ということがあって、次に「どのような対応策を考えていくのか」ということになると思うが、ここに書かれているのは「このようなことをしたい」ということと、「それならこのような方法がある」ということだ。やはり、「何をどのように解決しなければならないのか」ということ、つまり、市街地あるいは住宅ストックの問題なのかということ具体的に認識する必要がある。
- ・例えば、「スプロール市街地のスラム化への対応について」と言われても、「それは何なのか」がもう少し具体的、客観的に書かれると、「どのような対応を検討すべきか」がわかって、「どのような施策が組み立てられるのか」がわかるような気がする。

高田委員

- ・少なくともこれはそのように書かれています。

小浦委員長

- ・それがあある市街地タイプに共通の問題なのか、あるエリアに特定の問題なのか、その辺りをもう少し意識的に整理をした方がよいのではないかと思います。中身について特に何かあるか。

井上委員

- ・「このような問題に対してはこのような施策」という形が出されていますが、それが果たして適切なのかどうかというチェックを次回にすべきなのか、今すべきなのか。

小浦委員長

- ・できることは今した方がよいが、私は今のところチェックができない。なぜかという、例えば3頁に指摘があったが、「住宅の安全性の向上」に対して「全住宅ストックの耐震性の向上を図るべきではないか」と言われると、それはそうだが、耐震性の向上を図ると言っても、例えば、非常に古い木造で大変なコストがかかるものから、少し手を加えることによって流通に乗せられるものまでいろいろなレベルの耐震性がある。それに対して、どのようなところをもって議論をすればよいのか分からない。
- ・全住宅ストックというのはその通りだが、市場のストックとしての流通を高めていくという時に優先順位があるのかなど、これだけを言うと言論だ。つまり、耐震診断をすることによって「何をしなければならないか」が出てきて、それが判断になるわけだが、それは何を考えればよいのかということで、このように言われると「そうですね」としか言いようがない。融資でできる問題なのかということ、お金を用意しても使われていないというのが現状である。京都は使われているのか。

高田委員

- ・そういうことが議論できる水準になっていないので、この点は大幅に耐震改修に対する助成、公的支援を強化するということを言っているのではないかと思います。

小浦委員長

- ・つまり額を上げるということか。

高田委員

- ・全住宅ストックに対して適用するというポリシーを出すということも施策の一つである。

小浦委員長

- ・それを、今、どのようなスタンスで議論させていただければよいのか。

高田委員

- ・限定的に予算が10倍、100倍になるのでないとするば、「もう少し戦略的に、限定的にした方がよい」と我々が言うのか、それとも100倍にして「やれ」と言うのか、そういうことを議論すればよいのではないかと思う。
- ・それに関連して言うと、特にマンションの場合、耐震改修を受けてしまうと、その結果を隠しておくわけにはいなくなるので、受けない方がよいというのが一般的な理解である。そのような問題をどのようにクリアするのかという問題もある。市の助成がたくさん出るのであれば受けることになるが、改修助成がそれほど充実しないままで耐震診断を進めようとしても、当然進まない。そのようなことも含めて、助成の水準によっても随分とイメージする施策の内容は変わってくる。この文脈で言うと、非常に積極策の文脈だと思う。

小浦委員長

- ・そういう積極策の方針をお持ちなのか。

高田委員

- ・私自身は②の方が大事だと思っており、もっとプライオリティをつけて、当面、しなければならぬことからきちんと進めていくべきだと考える。その先に①のようなビジョンを持つていくことは基本的に大事なことだと思うが、結局、薄めてしまったのではどこにも使えなくなってしまう。
- ・都心部の住宅は、景観政策や京都市のこれまでの歴史的な施策の積み重ねの中で必然的に残ってきたものなので、そこについてきちんとした手当をした後に広げていくというように考えた方がよいと思う。そして、やはり順序があって、どこからでもとよいということにはならないと私自身は思う。
- ・ただし、それを超える大変な予算がつくのであれば、①が拙いという話では全くない。2桁程変わるお金がついていれば、それが拙いという議論をする必要はないと思う。

吉田委員

- ・今、議論をしていましたが、事務局がまとめた(1)～(6)が当てはまるのではないかと考えており、これに従って審議していく方がよいのではないかと思う。
- ・都市型で(1)(2)がきていますし、もちろん周辺部もきています。スプロール市街地のスラム化については、先程私が言ったミニ開発された狭小住宅で、これが非常に大きな問題になっており、北区にも、右京区にも、山科区にもあり、京都市のあらゆる地域にあります。
- ・(4)は、多分、羽東師の辺りを言っているものと思う。少しミニ開発のところも入っていますが、これが羽東師地域であれば、これはこれで審議すればよいのではないかと思う。あとは山間部とニュータウンの問題である。
- ・全体的にはこれが分かりやすいと思う。ただ、それを組み替えていくと分からなくなる。

高田委員

- ・その場合、例えば、(4)の「将来の住宅地としてのあり方に関する検証」とはどのような施策なのか、よく分からない。
- ・例えば、(2)は既存の制度名が書いてあるだけで、しかもすぐに順調に進むようにはならないも

のを一応書いてあるという感じである。

- ・また、(3)は、2戸1化の促進など、上手くいくかどうかは分からないが、とにかく新しい制度を作って、しかも三つの施策が連動することによって何か動きを作れるようなシナリオが想定でき、(3)などは施策として出してはどうか。
- ・(1)は一つの課題を解決するというよりも、複数の課題を解決する手段として書かれているように考えられる。しかし、(1)は新たな提案として、審議会から提案する題材として十分に入っていると思う。
- ・(2)や(4)はどうかというと、このままでは何か言ったことにはならない。

小浦委員長

- ・他に何かないか。本日は、言っていただけることを全て言っていただいた方がよい。

井上委員

- ・(1)の一つ目の矢印はこちら3頁と重なるのではないか。

小浦委員長

- ・1回目の委員会の時に、市場の課題として、都心の木造市街地、歴史的な市街地をどのように持続するのか、あるいは、安全性を確保しながら住環境などを考えていく中で、どのように流通に乗せていくのか、ストックをどのように活性化させていくのかという課題、また、周辺の郊外の問題とミニ開発の問題地域といった大きな課題があるのではないかということを使ったような記録もあるかと思う。
- ・それで、今、全般的に市域を見て、特徴と課題についてヒアリングを行い、その結果をまとめられているが、それはそれで重要だと思う。それを一度、資料1と資料2をつなぐ形で整理をして、高田委員からもご指摘があったが、もう少し重点的な政策課題を戦略的に考えるという視点を持って、市場小委員会としての課題整理、課題提案と施策提案を考えていくというように、三段階ぐらいでもう一度会議をし、本日の議論を踏まえて、早い段階で皆さんに見ていただきたいと思う。
- ・特に山間部の方は、今回はあまり議論できていないし、住宅政策の変わり目で、市場という意味になるかどうかは分からないが、注意しておくべきことはあるか。

好田委員

- ・やはり、何かモデル的なケースを作ることによって動きが出るのではないかという感じはある。
- ・ただ、人口も少ないところなので、それほど大がかりな施策は必要ないと思う。

小浦委員長

- ・それは人口が減っているかもしれないが、何か持続的にその地域が生活できるようなことをモデル的な施策を入れながらやっていくことが望ましく、それであれば、むしろあまり市場に乗せるというものではないかもしれないということか。

好田委員

- ・例えば、空き家があると、それを不動産屋が買いますが、そういう案件が結構高価になる。それを貸すか売ることになると、例えばリタイアしたような人たちが山の方に入って来られるが、それは地域の活性化につながっていないところがある。
- ・そうではなくて、子育てするような世代がもっと入って来やすいようにしたいのだが、そうい

う世代が周辺部に住みたいと思っても、あまりお金を思っていない。そこで、山間地域は地域活動が盛んなので、自治会やまち興しの組織などと行政が連携して、そういう人たちの受け入れ体制をつくるという形が理想ではないかと思っている。

小浦委員

- ・そういうことも踏まえて全体を見るとしても、それぞれの課題が違う中で、今回は何を重点的に考えるかというところも重要だと思う。したがって、その中で何を目的として、何を解決していくのかというところを整理する必要がある。
- ・そして、市場を活性化させてストックを上手く流通させていく、どのようなストックをどのように上手く流通させていくことが京都市にとって大事なのかというところが見えるような形のまとめ方をして、それを事前に皆さんにお聞きするか、あるいは、事務局と我々で一度議論したいと思う。
- ・第 5 回の前に委員長、副委員長と京都市がまとめたもので議論し、本日いただいた意見を踏まえた形で整理して、それを皆さんに事前に見ていただき、チェックしていただいて、もし意見があればお聴きするという形にしたい。それでは、これで審議を終わり、事務局に司会をお返ししたい。

以上、討議終了