

第4回 市場小委員会指摘事項**【まとめ方について】****○ものの問題（ストックの質）と仕組み（住宅ストックの流通）の問題に分けることができる。**

- ・課題を整理する観点としては、ストックの質といった「もの」的な課題と、ストックの流通、仕組み的なものという視点があり、ストックの質については、地域別の問題と地域を越えて共有するものがあるようだ。
- ・ものの問題と仕組みの問題ということで、資料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）の2頁「住宅地の類型別に見た課題と考えられる施策」と3頁「特筆すべき住宅の課題及び住宅市場の動向・メカニズムに関する課題と考えられる施策」がものの問題で4頁「中古住宅ストックの流通の活性化」が仕組みの問題という感じである。
- ・資料1の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。
- ・市街地の課題は、市街地類型を越えて共通してい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形でよいと思う。

○大きく都心部と郊外部、山間部に分けることができる。

- ・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、向島型くらいに分かれて、それプラス周辺の山間部に分けることが出来る。
- ・資料2（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整理（エリア別））の「代表的な地域例」の西陣と吉祥院、山ノ内の分類の仕方がおかしい。山ノ内、吉祥院は工場と住宅が混在している地域で、西陣は住工混合地区とは言えず都市型の住宅地ではないか。
- ・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。
- ・都心部の周辺は、どの程度デリケートに定義するかによって分けることができるが、都心部は、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。

○市街地の特徴をきちんと認識することが重要である。

- ・空き家の問題はそれぞれの地域ごとに特徴が違う。
- ・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。そういう市街地の特徴をきちんと認識するのが資料2のエリア別のまとめの一つの重要なテーマで、どのようなまちなのか、どのような住環境なのか、どのような住まい方なのか、その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よいように思う。

【書き方について】**○課題の書き方を見直す必要がある。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が必要である。**

- ・「住宅ストックの活用・流通のあり方」という視点から、もう一度、課題としての書き方を見直す必要がある。
- ・例えば、資料2（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整理（エリア別））の「戦前一戸建」の下鴨や北白川の欄には「建ぺい率、容積率の規制が厳しい」と書かれていて、更新や流通が進みにくい状況にあるという課題もあるが、もう一方では、それが良好な住宅地を担保しているという面もある。
- ・西陣などは路地が多くてコミュニティが盛んな地域であり、ネガティブな課題を中心に書かれて

いるが、その課題を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もする。

- ・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，良好なストックが既に形成されており，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。
- ・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が考えられる。
- ・都市部で，重要視しなければならないのは危険家屋の借家の問題である。
- ・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ようにしたい。
- ・市街地類型の共通の問題なのか，ある特定エリアの問題なのかその辺りをもう少し意識的に整理した方がよいと思う。
- ・それぞれ地域の課題が違う中で，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き，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にまとめる必要がある。

【施策について】

○もっとプライオリティをつけて，当面，しなければならないことからきちんと進めていくべきである。

- ・資料1の(1)「京町家の継承，利活用を促進」は，施策については，もっと分けられる。また，一つの課題を解決するというよりは，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。(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。
- ・資料1の(2)「都心部の地震災害における危険度が高いとされている地域について，安全性を確保」は，「住宅市街地総合整備事業」や「連担建築物設計制度」など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いかないものを一応書いてあるという感じに思える。
- ・資料1の(3)「スプロール市街地のスラム化への対応」は，2戸1化の促進など，とにかく新しい制度を作って，しかも三つの施策「狭小宅地の改善（2戸1化の促進）」、「まちづくりの支援」，「違反建築物，新耐震前の住宅等のストックの扱い等についての検討」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る。
- ・資料1の(2)「都心部の地震災害における危険度が高いとされている地域について，安全性を確保」や(4)「現在も開発が続いている地域の供給量と質のコントロール」は，このままでは新たな提案がなされたことにはならない。
- ・3頁の(1)住宅の安全性の向上については，目標として(1)①「全住宅ストックの耐震性の向上」というビジョンを持つことは基本的に大事だと思うが，予算を10倍，100倍にすることまで想定しているのか，それよりももっとプライオリティをつけて，当面，しなければならないことからきちんと進めていくべきだと考える。当面，しなければならないこととしては，②「老朽木造住宅の安全性を確保」が大事であると思っている。
- ・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，そこに対し適切に手当をした後に景観政策等を広げていくというように考えた方がよい。