

第5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7月14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）市場小委員会の論点の確認について

- ・資料の説明
- ・討議

（2）住宅ストックの活用・流通のあり方について（市場小委員会報告骨子案について）

3 その他（次回の開催日程について）

4 閉会

議事 （1）市場小委員会の論点の確認について

（事務局 資料1, 2, 3 説明）

小浦委員長

- ・第4回での議論の整理を踏まえて資料のご説明を頂いた。何か質問やご意見があれば伺いたい。

井上副委員長

- ・資料3ではニュータウンについて向島と洛西を分けるようになっているが、資料1では大規模団地の話はひと括りとなっている。資料1は前回の指摘事項なので分けていないということか。

事務局

- ・その通りだ。

大垣委員

- ・論点の中で、集合住宅における高齢化の話や大規模修繕において合意形成ができないという話と、さらに既存不適格だとそもそもどうにもならないという話が抜けていると思うが、京都ではそういう話はないのか。

小浦委員長

- ・その点については、分譲マンション小委員会の方で議論されている。集合住宅については、この委員会ではあまり議論していない。

議事 （2）住宅ストックの活用・流通のあり方について（市場小委員会報告骨子案について）

（事務局 資料4, 5 説明）

小浦委員長

- ・これまでの議論を踏まえてまとめて頂いている。忌憚のないご意見を頂ければと思う。

井上副委員長

- ・資料5について気になる点が2点ある。1点目はまとめ方の問題で、地域分類の話が繰り返されていることと、繰り返されているが、前後で違う表現となっている。例えば中間地域について資料5の8

頁では3点、課題が挙げられているが、6頁では「介入する必要はない」と記載されている。その整合の問題がある。

- ・もう1点は、文章のニュアンスが気になる。市場の視点から見て必要な施策を検討するのがこの委員会の役割と考えているが、例えば老朽化の課題についても、資料5の3頁の(ア)の①、3つ目の○に「こうした防災上課題のある老朽木造住宅に…」というのは、京都市全体の課題とは言えるが、市場としての課題と言えるのか。
- ・耐震化についても非常に重要な課題だと思うが、市場の問題として捉える必要がある。もし耐震化について扱うのであれば、購入者が耐震化されているかどうか不安に思っており、それが既存ストックの購入につながっておらず情報提供が必要、ということであればここで扱うべきだと考える。耐震改修を普及する、ということはこの市場小委員会の結論として入れることに違和感がある。

大垣委員

- ・市場の問題は、問題のないものが適性に流通するかどうかが重要だと考える。この委員会では問題のあるものをどのように流通させるかということに注目されている。それが小委員会の役割であるならば、それでよいと思うが、もし市場を通じて住宅政策をどのように考えるか、あるいは、適切な住宅政策を行っていくために、市場をどのように整備していくか、ということが小委員会の目的であるならば、この報告書では多少問題がある。
- ・住宅の市場価値について、最近、変化が起きている。これまでの住宅の価値を利用価値でみると通勤・通学が可能ということと、もう1つはバブル以前の土地の投機的な価値ということが重視されていた。
- ・これに対して、京都の特徴としては、町並み等との共存といった文化価値があり、これは町家でレストランをしたい方にとってはプラスになるが、鉄筋コンクリートの家を建てたい方にとってはマイナスに働くこともある。
- ・もう1つは、CO2や中古住宅における耐震の問題、物件そのもののマイナスの価値というのが、規制の観点と歴史的な観点から言われている。
- ・色々な活動を通じて思うことは、明らかに新しい住宅の利用価値が必要となっている。それは、例えば田舎暮らしに見られるような通勤・通学を必要としなくなった方にとって、住宅が通勤・通学圏外であっても価値を持つようになっているということである。
- ・例えば、京北区域に住みたい方がおられないかというところというわけではない。都市に非常に近い山の中というのは、日本中何処を探してもない。バスで1時間で都心に行ける場所は非常に特殊である。
- ・田舎暮らしのための価値が、市場によって積極的に商品化されているかというところというわけではない。そのために、京北区域の問題は単に山間部の問題、集落の問題として扱われることになる。あるいは、遠郊外という通勤に遠すぎる場所は東京では値段が急激に下がっているが、実は、都心に近く、直ぐに出られる場所として、老後の居住地としての価値が上がっている。
- ・市場の価値を創造していくことが必要である。過去の通勤・通学価値を中心とした住宅市場の形成という観点からだけみると、山間部の問題は依然として山間部の問題ということになる。
- ・市場の参加者、特に事業者の視点をイノベーションを誘導していくような活動が必要となる。残念ながら、事業者側の発想が、大手の不動産業者も含めて貧困である。依然として30代に家を売るというところから抜け出していない。そこを産業的な視点で、勉強会やサンプルを見せるということをしなければ上手く行かない気がしている。

- ・そういう意味では、居住ニーズを戦略的に誘導することが必要である。例えば、市街地の古い住宅に 1 人暮らしの高齢者の方がお住まいだと扱いようがないことが多い。けれども、そこをケア施設として考えると、ケア施設の戸当たりの面積は非常に狭くてよいので、既存不適格の状態でも線を引くにしても戸数的につじつまが合うケースが多い。
- ・ケア施設としては広すぎる場所に住んでおられる方に、ケア施設として適切な広さにするというように納得して頂ければ狭くできる。ケア施設については介護保険の利用が期待でき、収益性が非常に高くなり、何とか市場に乗せることが可能なケースがある。これを、今年、公が関与して促進させようということで取組んでいる。実際に、こういうことに反応してくれ事業者も現れている。
- ・ケア施設化などは事業者の参画なしでは、莫大なお金がかかる福祉施策となる。どうやって商売化するかという視点をもう少し持つ、ということを経営小委員会では述べてよいのではないかと。
- ・もう 1 点、市場で一番問題なのは、老朽化や法の不適合ではなく、単に普通の住宅であっても 25 年経過すると建物の価値がゼロとなり売りたい気にならない、ということである。おそらく、空家になっている方は、地域的な問題や家に問題があるから、というのではなく、単にもったいないから空家になっていると思われる。
- ・例えば 25 年住んで、坪単価が 30～50 万円だとすると、おそらく 30～40 坪しか購入されていないので、土地を売却しても 2000 万円以下の 1500、1600 万円しかない。京都の場合、購入者は 3500～4000 万で購入されており、売るのがもったいないという方が最も多い空家の保有層だと思われる。
- ・今回の報告書では、そのような方に対して、京都であれば戸建てで通勤可能な場所に立地していれば、賃料 10 万円を切ることは非常に稀であり、年間で 120 万円、10 年で 1200 万円収益があるということをしきりと周知することで空家を減らしていく、という視点が全く欠落している。
- ・市場を相手にして何か施策を打とうとするならば、貸家化を進めない限り空家は減らないと思われる。そういう意味で、この報告書が一番問題である普通の家が普通に売れないという問題に向き合っていないという点で欠点があると思っている。
- ・また、耐震改修の普及促進に関しては基準値 1.0 以上を要件するのを止めるべきである。多くの自治体で基準値 1.0 としているが、その場合、費用が倍近くかかりほとんどの方が改修しない。0.7 が絶妙なところで、1 階のみの改修だと 200 万円以下で可能である。そうすると、改修する方がいる。
- ・さらに、ほとんどの自治体が、本人が申請しないと補助を出さない。空家で一番多いのは、本人が入院しているケースで、これではほとんど契約不可能である。我々は「おせっかい修繕」と言っているが、本人以外の利害関係人が改修した場合でも、その改修した施主が補助を申請できるようにしなければならない。京都市の場合はどうなのか。

事務局

- ・ご指摘の通り、居住者でなければならないことになっている。

大垣委員

- ・所有者でも駄目で、居住者のみというのは論外である。たいていの場合、一定年齢以上となると居住者が改修されることは、ほとんどない。補助の要件については自治体で変えることができる。変えなければ耐震化率は向上しない。
- ・京都の住宅ビジネスのイノベーション会議のようなことを開催して、ダイナミックな施策を考えないと市場は動かない。普通の住宅が流通しなければ、難しい住宅はなおさら流通しない。今回、小委員会

で注目されている問題が、この程度の施策で解決するというのは絶望的だと思われる。これまで行政が関心を払ってこなかった、普通の庶民がすることに目を向けないと、市場は動かない。

小浦委員長

- ・幾つか考慮すべき観点、ご指摘を頂いたかと思う。特に、「市場は問題がないものをどのように流通させるかが課題であるが、今回の報告は問題があるものをどのように流通させるかを課題にしているように見える」というご指摘は、問題があるものをどのように問題のないものにして流通させるか、ということにつながると思う。
- ・普通の住宅が空家となり、しかも流通しない、という点については前回議論があった。その時に、確かに建物の評価がゼロとなる、という話もあり、その場合に、流通させるには借家化しかないが、手を入れないと借家化できない現状があることも確認した。それで、手の入れ方についても議論した。
- ・その時は、長屋の補修の補助について、今ある仕組みでは5戸以上という要件だが、エリアを決める、またはコミュニティとしてまとまりを持つという条件を設けて、1戸からできるようにするなど、インセンティブを与えて活用できるようにする必要があるという議論をした。

大垣委員

- ・それは都心の流通させるのが難しい住宅の話だと思う。郊外の一戸建ての話がボリュームとしては多い。普通の3LDKでも流通しないということを強調したい。流通させることができるのに、流通できていない。流通させるのが難しいので流通できていないというのではなく、それよりも簡単なのだけれども、流通していない。
- ・東京でも空家調査をしているが、本当に信じられないほど状態の良い住宅が放置されている。そうすると、街路が暗くなり、他の方も出て行くようになって加速度的に空家が増えていく。これが京都でどのくらい進んでいるのか分からないが、東京では恐ろしく早く進んでいる。
- ・補修の話があったが、貸家にするのであれば、大体60～70万円あれば済む。新耐震以降の住宅で100万円以上かけないと貸せないものは、我々のケースだとほとんどない。もちろん、業者感覚でもっと補修費をかけるケースもあるが、たいしては一年目の家賃で十分補修できるものである。
- ・この種の会議では、いつも難しい話を例に出してできないとおっしゃられる方が多いが、そういうところではない部分に非常に大きな需要があることを指摘したい。

小浦委員長

- ・ご指摘のあった郊外の話については、東京のように今すぐに空家化が起こるというよりも長期的には起こるという認識である。

大垣委員

- ・郊外住宅地の空家化は、分譲時期が同じなので、ある日、突然に、一気に起こる。漸次的に起こるわけではないので、考えおく必要がある。
- ・学者が調べることができるくらいに空家が発生した後に、行政が対応するというのは完全に手遅れで、それより前に手を打つ必要がある。

小浦委員長

- ・市場小委員会としてのまとめ方の問題がある。同じ現象に対して、どのように解決していくか、対応していくかという時の書き方を、市場という観点で改める必要がある。
- ・問題認識として大きく異なっていることはないと思うが、書き方、認識の仕方を市場の観点から改める必

要がある。

吉田委員

- ・大垣委員より、色々ご指摘を頂いたが、1 点だけ反論したい。先ほどの郊外型住宅の話で、3500 万で購入して、売れなければ貸家にしたらよいとのことだったが、そういうことはできるはずがない。購入の際の残代金がまだ残っていて、売れなければ移れないということがある。
- ・また、京都の特殊性で戦前まではかなり良好な住宅形成がされていたが、戦後の人口増加に対して昭和 40 年代頃からミニ開発が進み、法令違反の不良ストックが非常に多く供給された。この不良ストックをどうしていこうか、ということがこの委員会のメインテーマだと思う。
- ・確かに、我々業界が先導して供給してきたわけで、10 万戸の空室・空家がある中で、その内の半分程が賃貸住宅、もう半分が持ち家の空家ストックだと思われる。その持ち家のほとんどが不良ストックということで、それを持ち続けることが可能なのかということをいつも考えさせられる。
- ・中古住宅の流通ということを考えると、ほとんどが土地の流通である。そこで不良ストック潰して、新しい、良質なストックを建てるということが、我々に科せられた使命だと思っている。
- ・1 点、資料 5 の 6 頁の訂正をお願いしたい。一番目の(ア)の最初の「・」で、「市場において流通しにくい状況がある」としているが、流通はしている。この点を直して頂きたい。

小浦委員長

- ・「評価は得られないが流通はしている」ということか。

吉田委員

- ・その通りだ。

井上委員

- ・それは所有者が決断をすれば流通するということか。

吉田委員

- ・適正な評価というのは価格としては得られないけれども、市場においては安ければ流通する。

高田委員

- ・評価が得られないので流通するというのは、おかしいのではないか。

吉田委員

- ・評価イコール価格であれば、安いから売れる。

大垣委員

- ・安いから売れないということではないのか。

吉田委員

- ・そうではなく、売れる。流通はしている。

大垣委員

- ・実際に、流通しているというのであれば事実認識が間違っていることになる。

小浦委員長

- ・流通しているならば、市場委員会では考えなくてもよいことになるが、そういう理解でよいのか。

吉田委員

- ・都市型の、路地上の町家についてはそういうことになる。

小浦委員長

- ・町家については流通しているので、市場委員会としては何も考えなくてもよいということか。そういう認識でよいのか。

高田委員

- ・そこまで言い切ることができるのか。

大垣委員

- ・一般的には難しいのではないか。

吉田委員

- ・しかし、流通はしている。

大垣委員

- ・流通しているというのは売買事例があるということではないのか。

吉田委員

- ・空家が市場に出れば必ず売れる。売れなければそれは問題がある。

大垣委員

- ・空家が市場に出れば売れる、ということは理解するが、それは流通していると言えるのか。

吉田委員

- ・流通している。

高田委員

- ・そうすると空家はないということになる。

吉田委員

- ・空家として残っているというのは、地主が処分を考えていないということではないか。

大垣委員

- ・それが問題だということだ。

高田委員

- ・適正な評価ができていないから流通しないということになる。

大垣委員

- ・単に持っているということだ。

吉田委員

- ・なぜ持ったままなのか、その理由は分からないが、評価が問題ということではないと思う。

高田委員

- ・流通しないのは、評価が低いからという理由ではないということか。

吉田委員

- ・その通りだ。

大垣委員

- ・確かに、お金が必要なければ売る理由がない。持ったままでもよい。

小浦委員長

- ・つまり、町家や路地に接する長屋は、市場に出てこないまま空家になり、老朽化が進んでいるということか。

吉田委員

- ・そういうことになる。

大垣委員

- ・そうだとすると、放置すること自体に規制を考える必要がある。

小浦委員長

- ・まず事実認識としては、町家や路地に接する長屋は市場に出てこないまま放置され、空家になっているものが多いという認識で良いか。

吉田委員

- ・その通りだ。

大垣委員

- ・吉田委員の指摘では、それは適正に評価したところで、市場に出てくるわけではないということか。

吉田委員

- ・そうである。

小浦委員長

- ・認識に基づいて課題があつて、施策を考えるわけなので、事実認定が間違っていると、施策も間違ふことになる。

吉田委員

- ・その通りであり、ここの表現を改めて欲しい。

大垣委員

- ・市場の問題ではなく、不在地主の規制を考えなくてはならない。最低限、固定資産税の減免は止める必要がある。住まわれていない家でも減免しているのはおかしい。

小浦委員長

- ・ここの表現は、「町家や路地のみに接する長屋等は、市場に出ないまま放置され、空家化しているものが多い」という言い方でよいか。

吉田委員

- ・それでよい。

大垣委員

- ・長屋で放置されているのは地主さんではないのか。

吉田委員

- ・子供が大きくなったら住ませようということで、持ったままの方もおられる。

小浦委員長

- ・既存不適格と違反建築の話をしておかなくてはならない。多くの町家は既存不適格の概念で捉えられるべき物件だと思える。町家などの資産価値をもう少し適正に評価してもよいのではないかという議論が前回あったが、この点については如何か。

吉田委員

- ・戦前のものは良好なストックだと判断している。それ以降に建てられたもので法令違反が多い。

小浦委員長

- ・その場合に、既存不適格といっても様々なタイプがあるが、路地等の空間的なよさを積極的に見直そう

という話があったかと思う。

井上副委員長

- ・評価として、そういう点を加えることができればと思っている。

大垣委員

- ・建て直す必要があるならば値段はつかない。だから、この点は行政の方の問題で、流通させようと言っている一方で、規則は変えないというのであればそれは流通しない。規則を変えていくしかない。

小浦委員長

- ・そのための事実認識をどのように書いておくかということだ。既存不適格であっても良いものに対する評価を構築していくということ、つまり、良いものに対する評価ができていないので、もし対象が良いものだとするならば、それはきちんと評価する、ということかと思う。

大垣委員

- ・書き方としては、一律の建築規制を行っている結果、その地域の住まい方に適した規制となっていない、そういう形式的既存不適格がある場合は、まちづくりの観点から、規制の弾力的な適用を考えていくべきではないか、ということかと思う。

小浦委員長

- ・その通りだ。この報告でも端々には記載されているが、その流れが見えない。その辺りの整理が必要である。
- ・市場となるとそこには事業がある。借家は借家事業、先ほどのケア施設化するにしてもケア事業といことになる。住宅政策として、事業支援的な話はどのように考えたらよいのか。

高田委員

- ・支援ではなく、活用として考えればよい。

小浦委員長

- ・しかし、施策となれば事業者が相手となる。その場合の書き方が気になっている。

大垣委員

- ・空家化のパターンとして、2種類あって、1つは地主。京都の場合は多いと思う。広域で物件をお持ちで、3代くらい登記をそのままにされていて、運用しようと考えていない場合と、もう1つは、明らかにここには住んでいたくないけれども、子供と同居するとか、ケア施設に移るという時に、そのままにしておくという場合である。
- ・吉田委員は先ほど絶対に売却しないとおっしゃられていたが、現実にはローンの返済が終わっているケースはあるし、売却しようとする場所によっては坪単価が50万円切ってしまって、空家のままにしておかれることが多い。
- ・京都の場合の問題は、担保潰しでアパート経営をされている方というよりも、先代から地主という方が多いので、無理矢理でも有効活用させるような施策を採らないと事業意欲をお持ちの方がいない。

吉田委員

- ・大地主というのは土地を預かっているという考えを持つ方が多い。

大垣委員

- ・私のところの実家は借地だが、その地主は間違いなく先ほど申し上げたような方で、登記を見ても誰が持っているのか全く分からない。何とかしようと考えていない。

吉田委員

- ・相続の際にはきっちり調べられるので、大地主であれば、何もしなければ本当に3代で財産を無くしてしまう。有効活用を考えていかないと、本当に何も残らない。

大垣委員

- ・現実問題として借地の上に建っている住宅の動きが悪いということであれば、何か規制・誘導策を考える必要がある。

小浦委員長

- ・対象を地主とし考えた方がよいというご指摘であった。
- ・住宅政策の対象としてビジネスを範疇として考えてよいの分からなかったのでお聞きした。

高田委員

- ・もともと借家として供給されているものが空家化して、それを埋める努力を大家がしないという問題もあれば、もともと持家として供給されたものを借家化し、市場に出していく際の問題もある。それから既存持家の流通の問題などもあり、それぞれ異なっている。いずれにしても、市場メカニズムを使って流通させることを政策目標とするならば、まずは市場を成り立たせるとか、市場メカニズムが働くような環境を整備するということは、施策として成り立つ。
- ・それは何も供給者を支援するとか、利用者を支援するということではなく、市場が円滑に機能するための施策を講じるということになる。それが持家の流通の場合には圧倒的に買い手の方に情報が不足しているわけで、根本的な施策として情報の非対象性の解消、住情報の問題がある。
- ・先ほどの、持家を借家化するということについては、そういう働きかけをした方がよいということになれば、それをするための施策として税制を扱うとか、指導行政上の課題があるのであれば、それを見直すなど、具体的な項目が対象ごとに出てくることになる。
- ・市場小委員会の報告としては、既存住宅の活用と流通促進ということが大きなテーマとなるので、それに対して具体的にどういうことができるのか、メリハリを持って、明快に分かる構造で説明されていればよい、ということになる。

大垣委員

- ・東京都では昭和30年代、40年代木賃アパートが大きな問題となっているが、京都の場合は貸家にされている長屋が問題と思う。老朽化した貸家というのは、一般的には木賃アパートをイメージするので、京都の長屋は非常に特殊のように感じる。固有の対策を打たないと、同じ地主が貸している物件としても、事業用のアパートが抱えている課題とは違う気がする

小浦委員長

- ・都心の借家問題としては長屋の問題が一番考えなくてはならない部分である。

大垣委員

- ・それに対する対応というのは、単純なインセンティブでは上手く行かない気がする。

吉田委員

- ・賃貸の話で言えば、平成15年現在で5万個の空家・空室があった。今はもう少し増えていると思う。その活用を促進してもらいたいと思っている。
- ・国土交通省から既存民間賃貸住宅への借り上げによる公営化の促進の施策が出ている。また、既存民間賃貸住宅の耐震化の促進についても施策が出されている。今まで、民間賃貸住宅にはそのような施

策がなく、持家よりも遅れているのが事実である。旧耐震のままで何も改修せずに貸し続けている賃貸住宅が多い。特に町家はそのままである。国の方からそういう施策が出た以上、それに沿って、京都市でも施策を推進してもらいたい。

- ・郊外型のミニ開発については、業界全体の取組が必要であり、我々が率先して取組まなければ改善が遅れていくと思う。その際、行政から何かの支援を受けることができれば進むと思っている。2戸1化や10坪程度であれば3戸1化を促進していかななくてはならない。その時の説得材料が必要である。個人の所有者に依存してはなかなか改善できない。

大垣委員

- ・5万戸というのは、貸家、長屋含めた全ての数字か。

吉田委員

- ・その通りだ。

大垣委員

- ・長屋は先ほど申し上げたように活用が難しいと思う。事業用のアパートについては、率直に申し上げて相当酷いものがある。かつ事業者がリスクを背負って行っているものなので、事業者を甘やかすようなことは問題である。したがって、何を借り上げるか、というのは現実的には難しい。
- ・そういうものを積極的に活用するために、ケア施設化を進めている。木賃アパートをそのままの状態で活用することは難しい。一般的に地主が収益対策や相続対策で行っている物件で、入居者がいない物件については、目的を変えていかないと改善は進まない。
- ・そういう意味で、もう少し事業者の方の工夫が必要で、行政は事業者の問題としてそのままにしておくというのではなく、連携して、流通を促進していくことを考える必要がある。行政はもっと事業者の側面支援をしていかななくてはならない。

小浦委員長

- ・都心部については幾つかご指摘があった。一方で、郊外の方では良い物件があっても宅地規模が過大であるが故に普通には流通しないとの話が前回の議論でもあった。
- ・新しい住まい方の価値として都心に近い田舎という価値が認められつつある中で、京北等の状況はどうか。

好田委員

- ・ここ数年は移り住みたいというニーズは高まっているが、供給が進んでいない。
- ・1つの特殊性として、まだ木材が売れていた時期に資産形成をされた方が、都心に引っ越しされ、集落の住宅は年に1～2度使うという方が多い。ただ、名義上の持ち主の方が高齢となり、息子さんに代わるという時に、売りに出ている状況があり、移住希望の団塊の世代などはつてを頼って売買されている。これには、コミュニティにとって、そういう方が空家を押さえられるのがよいのか、という別の問題がある。
- ・地域の情報発信としてホームページを立ち上げたが、月に200件以上のアクセスがある。現実に移住希望者が昨年1年で10数軒あった。貸す側は5万円～10万で貸したいと言うが、移住希望者としては、そこまでのコストは負えないというケースが多く、そこに何らかの行政支援があればと思う。
- ・大垣委員が代表理事をされている住み替え支援機構などのシステムがあれば上手く行くのではないかな。ただ、耐震基準等のハードルは高いので、その簡易版ができれば流通すると思っている。田舎なので10

軒動けば非常に大きな変化となる。

大垣委員

- ・耐震等は大丈夫なものもある。

好田委員

- ・個人的な経験で言えば、高齢になると都心で暮したい方が多い。そういう方に対して、毎月家賃 5 万円で、年間 60 万円を保証する、ということであれば結構な物件を借りられると思う。

大垣委員

- ・本当は、そういう都心で移られるところを、長屋の空家を活用して生活サポート付きの施設に変えて、公的に借上げたり、家賃補助などをしたりして支援されると、まちなかの地主の方にとっても地域に対して筋が通る話となり、流通が進むのではないかと。
- ・高齢の方はまちなかに住まわれないはずなので、積極的に歩いて暮せるまちづくりを進めて、逆に子供がいれば、京北区域や花脊などは最高に良い環境である。ライフステージに応じて居住地を循環させる仕掛けが必要である。子育ての時に良い場所と、高齢化した時の良い場所は絶対に違う。どこかに固執するとどこかのライフステージでは不幸になる。
- ・そういう観点でいえば、シニア系の住宅は足りない。シニア系の住宅は広くなくても良いので、狭小賃貸住宅でも合理性があると言えないかと思っている。

小浦委員長

- ・まず、まとめ方として、大きなフレームを確認していきたい。
- ・市場に対する施策の必要性として、その前提に、「量」から「質」への転換、空家対策等、既存住宅ストックの活用、人口減少を見据えて既存市街地の住宅ストックの有効活用の 3 点が上げられているが、これでよいのか。

高田委員

- ・物の言い方だけだが、「量」から「質」という表現は変えた方がよい。

小浦委員長

- ・内容的には良いとしても、今、何を求めるのかということが分かるようにして欲しい。
- ・住宅ストックの流通・促進によって課題を解決していくために、住宅市場への施策が必要ということで、資料 5 の 2 頁に示されているのは、1 点目に市街地の安全性、快適性の問題、2 点目に歴史・特徴ある住環境の保全継承、3 点目に地域コミュニティのまちづくりから求められる既存市場のメカニズムの向上、支援ということから議論を進めるということになっている。

井上副委員長

- ・資料 5 の 1～2 頁の＜＞は並列に書かれているのが気になる。

小浦委員長

- ・＜＞の三番目までは背景となる部分、四番目はそれを受けてこういうスタンスで議論を進めるということなので、表現の仕方を変えるということをお願いしたい。
- ・3 頁目以降、(2) は現状と課題だが、ここについては (ア) と (イ) がややこしくなっている。もう少し整理をして頂きたい。アの (ア) で都心部の話が出ていて、イの (ア) で再び都心部の話が出ています。それからスプロール市街地についても、議論としては中間地域と同じである。
- ・ (ア) と (イ) の違いはどこにあるのか。

事務局

- ・(ア)は住宅そのものが持つ問題と、(イ)は対象とする住宅市場の問題というふうに分けている。

大垣委員

- ・(イ)が住宅市場の問題で、(ア)を流通市場を阻害する問題と理解したらよいのではないか。

小浦委員長

- ・(2)の(ア)と(イ)を整理しないと解決しない問題である。このように分ける必然性が見えない。
- ・(3)では施策が羅列されているので整理した方が良い。
- ・課題の認識は地域類型を使ってもよいかもしれないが、施策のところは構成を変えた方がよい。テーマ的にした方がよいのではないが。

高田委員

- ・(2)の(ア)に従うか、(イ)に従うかで、今は、(3)は(イ)に従っている。

小浦委員長

- ・だから、(2)を整理すると必然的に(3)も整理される。

事務局

- ・(2)の中に6頁の地域別の現状と課題を挙げているが、3頁の(ア)と4頁の(イ)は区別せずに記述してもよいということか。

高田委員

- ・3～5頁の記述と6頁の記述とは、当然、重なっているところがある。そうすると6頁を削除しても(2)は成り立つ。
- ・3～5頁の枠組みで(3)を記述すると地域別にはならない。逆に、3～5頁を無理矢理に6頁の枠組みにはめると、共通という項目を立てることで、何処かに落ち着かせることができる。そうすると、(3)の書き方に収まる。どちらを選択するか。
- ・3～5頁の書き方とすると、もう少し項目を整理して、分かりやすくする必要がある。分かりやすくするのは、市場の問題として見えるようにするという事で、ここでは建設市場ではなく、不動産市場を扱っているわけで、それを見えるようにするという事だと思う。

小浦委員長

- ・市場という観点で捉えると、都心部に耐震性の低い老朽木造住宅が多く見られる、という書き方でよい、ということである。

高田委員

- ・それから、持家と借家の関係をどういうふうに言うか、ということがある。持家を借家化するという話もあるので、持家の流通と借家の流通という単純な2方向の話では整理できないという面がある。

小浦委員長

- ・今、事実的に書かれている内容を不動産市場として捉えた場合にどのような課題として認識すべきか、ということが分かるように、タイトルを決めるということかと思う。
- ・本日の議論では、あまり地域に分けて書く必要はないと思うがどちらの方がよい。

高田委員

- ・地域の話は入っているので、都心の話であるということが分かるようになっていたらよい。

小浦委員長

- ・そういう意味では、課題のところはリアルな場所が分かる方がよい。

高田委員

- ・（３）の所で７頁の形で受けるのであれば、６頁の方が分かりやすい。

小浦委員長

- ・６頁の現実の認識は場所が分かる方がよいので、地域類型別に整理するが、タイトルについては市場のことを扱っていることが分かるように、また○と・のヒエラルキーが分かるようにする必要がある。地域別に整理するとしても、市場的な観点からの課題が見えるように表現を改めると、（３）では、必ずしも地域別ではなくテーマ別に整理できるのではないか。

高田委員

- ・そうすると３～５頁ではテーマ別となっている。

小浦委員長

- ・どちらかのフレームで書くにしても市場の問題としてのテーマが小見出し的に表現されていれば、（３）はその表現次第で、地域別か、テーマ別かを判断してもらえればよい。（２）と（３）は相互につながるように整理しなくてはならない。
- ・９頁の（４）はどうか。市場メカニズムによりどのように解決していくかを述べるところかと思う。

高田委員

- ・それが分かっているからこそ、（３）があるのではないか。別に、（４）、（５）はなくてよい。これまで議論として出た内容を必ず盛り込まなくてはならない、ということで設けられたのだと思う。

小浦委員長

- ・その必要ない。選択して書くべきだと思う。どういうことを今、伝えておかなければならないか、ということで記述されていたらよい。
- ・また委員長、副委員長預かりで整理して、もう１度、皆さんに確認して頂いて、報告をまとめていきたいと思う。

高田委員

- ・委員長一任でよいのだが、その方針にはみ出すような話を２つしたいと思う。
- ・１つは、今の報告の中に京都独特の問題として新景観政策や環境モデル都市の話は盛り込まれているが、それに加えて環境政策の１つである木の文化の内容を加えられないか。
- ・これは不動産市場の話も関連していて、林業生産から建設市場、不動産市場まで循環型の取組を構築しないと、木の文化で検討されている目的が達成されないということがある。
- ・例えば、エンドユーザーに山のことをもっと知ってもらおうという場合に、現状では具体的にどういう木が、どういう家の具財として役に立つのかや、木を切る時期によって腐食など木の性能が変わることなどは知らない場合が多い。また、木の流通過程においても伐採時期などの情報はほとんど提供されていないので、設計士も大工も何処にどのような木を使えばよいのかは分かっていない。
- ・もしそういう情報がきちんと提供されるならば、木の使い方が変わるかもしれない。これは一例に過ぎないが、木の文化というのを総合的に理解する仕組みは、京都はもちろんのこと、日本中探してもない。そういうことを今回の審議会で盛り込むならば市場小委員会しかない。それは不動産市場を越える話だが、重要な話で、かつ京都らしい話でもあり、今、取組もうとしていることでもある。情報

の話に絡めて、木造住宅の普及促進ということで盛り込んで頂ければと思っている。

- ・今の話と関連して、不動産市場の問題で行政がやるべき最大の問題は、住情報施策と言ってよいと思っている。市場が上手く回らないのは、結局、情報の問題が圧倒的に大きい。
- ・既存住宅を購入するということに対して、情報のハンディキャップが大きい。既存住宅の価値がきちんと分かるだけの情報提供されていれば、不動産市場そのものが変わると思う。それがベースとしてあって、そういう住情報施策を関西の都市は首都圏と比べて先進的な取組を行っているが、京都市として、もう少し木の文化の話も含めた戦略的な、体系的な施策があればよい。
- ・ただし、それを何処が担うのかについては問題があると思っている。今ある住まいまちづくりセンターや景観まちづくりセンター、住宅供給公社など組織の問題も含めて見直す必要がある。
- ・以上の点を、何らかの形で頭出しをしておいてもらおうと、今後につながる。

小浦委員長

- ・住情報のあり方は非常に重要で、今、借り手とストックをどのようにつなぐか、ということもあるし、そのつなぎ方、どういう情報の出し方があるか、ということもある。それは、その時にどういうことができるのかという施策と一体となった情報もあるだろう。どういうシステムを構築するのか、ということは課題である。それが見えるような形の整理をしたい。
- ・重点課題を分かりやすく打ち出したいと思うが、何を打ち出すかは、もう少し検討したい。

好田委員

- ・問題があって、課題があり、現状認識があるという並びだが、例えば、空家が10万戸あるとのことだがその内訳や狭小住宅、既存不適格の住宅がどのくらいあるのか、ということを実況認識の部分で付加して欲しい。

小浦委員長

- ・把握するのが難しい情報かと思うが、できる限りの範囲で対応してもらいたい。
- ・予定していた5回の会議は今回で終了だが、委員の皆さんには個別にご相談することがあるかと思う。もうしばらく、ご協力頂きたいと思う。

以上、議論終了