

第6回京都市住宅審議会 摘録

1 日時

平成21年9月7日（月）午前9時45分～正午

2 場所

京都市消防局本部庁舎7階 作戦室

3 出席者

○審議会委員

※敬称略

会長 京都大学大学院工学研究科 教授 高田光雄

副会長 龍谷大学経済学部 教授 西垣泰幸

委員 京都女子大学家政学部生活造形学科 准教授 井上えり子

〃 公募委員 好田陽一

〃 大阪大学大学院工学研究科 准教授 小浦久子

〃 京都文教大学人間学部文化人類学科 准教授 佐藤知久

〃 関西学院大学法学部法律学科 准教授 野田 崇

〃 高齢者福祉総合施設はなぞの 施設長 村田麻起子

〃 公募委員 矢部安希子

○京都市

都市計画局住宅政策担当局長 桐澤孝男

住宅室部長 福林文孝

住宅室部長 佐倉正光

住宅室部長 西澤亨

住宅室担当部長 片岡稔

他住宅室住宅政策課、すまいまちづくり課の職員他

○その他 傍聴者2名、取材記者2名

1 開会、挨拶

2 議事

（1）公的住宅小委員会審議結果について

【高田会長】

それでは議事次第に沿って進行します。京都市住宅審議会では本審議会と並行しまして三つの小委員会を運営してまいりました。分譲マンション小委員会については既にこの審議会で御報告をいただいておりますが、本日は（1）の公的住宅小委員会審議結果について御報告いただき、その後で（2）の市場小委員会の審議結果について御報告をいただきたいと思います。それを踏まえて、（3）の京都市住宅審議会答申（原案）について御審議を賜りたいと思いますのでよろしくお願いします。

それでは早速ですが（1）「公的住宅小委員会審議結果について」、西垣副会長から審議の結果について御報告をいただきたいと思います。

——（西垣副会長より説明：資料1）——

【高田会長】

ありがとうございました。それでは今御報告をいただきました公的住宅小委員会の報告について御審議をお願いしたいと思います。何か御質問、御意見がございましたらお願いします。

【井上委員】

資料1の3頁、「住宅確保要配慮者の状況」で対象者が住宅セーフティネット法に準じて挙げられていますが、民主党が政権を取り子育て世帯にかなり厚い配慮をするとなったときに、それでも今後、子育て世帯への配慮というのをすべきなのかどうか気になります。

確かに、ここに書かれているように金銭の面ではないトラブルがあること、あるいはコミュニティミックスの面からも必要であるという話はあると思っているのですが、どこまで要配慮者として位置づけたら良いのでしょうか。

【西垣副会長】

これまでの施策の方向性に従って、あくまでもマスタープランということであり、全般的な政策の考え方とそれからその方向性を示すことになるかと思います。

施策を実施するに当たっては、報告の中で示した内容に基づいて、その時々状況、特に経済情勢、さらには他の施策、子育て世帯に対応する社会的な施策、高齢者や障がい者、低額所得者等への対応も述べていますが、そのような福祉的、社会的な施策にも応じながらそれらの連携を図る意味で、また住宅政策としての望ましいあり方を探っていく。そのような部分を実施案として、マスタープランでまとめていくことをお願いしたいと思っています。

その辺りのところは、報告をまとめた現状のところでは書き切れていないかもしれませんが、また今後全体のマスタープランにまとめていくなかで、留意事項としてしっかり記述すべきかと思っています。

【高田会長】

よろしいですか。ほかに御意見や御質問はございませんか。

【小浦委員】

次の市場小委員会の話とも絡むかと思いますが、公的住宅の立地が郊外にあるということで、都心部の高齢者や要配慮者に対する住宅供給がおそらく民間賃貸という形で想定されとなると、それを供給する部分での市場との関係をどのように考えるのか。ここでは借り上げ賃貸の話が書かれていますが、そのような借り上げ賃貸に加えて、民間賃貸住宅へのインセンティブとなるような施策などについての議論はあったのでしょうか。

【西垣副会長】

御指摘のようにこの市営住宅の地域偏在にどう対処していくかということなのですが、住宅の総数が民間住宅も含めて市場の需要を上回っているような状況において、やはり民間住宅を活用していくという視点は避けられないと思います。

特に、民間住宅を活用していくに当たっての課題がいくつかあろうかと思っています。性能面や市場に流通させるというインセンティブ面、さらには契約に結びつけるような契約における保証面、それらの詳細についてはむしろ市場小委員会の方で十分御議論いただいたことと思います。公的住宅小委員会では、それらの問題もありながら、やはり民間住宅を活用していくという考え方を今後持たざるを得ないという視点であって、市場小委員会の議論との突合せもやりながら、今後どのような施策を取っていくのかという具体策については、検討を進めていただく必要があろうかと思っています。

【小浦委員】

おそらくそのとおりだと思います。問題認識としては持っていたのですが、市場小委員会の方

では要配慮者を目的とする住宅供給の仕組みというところまでは議論できていなくて、むしろ現在、そういう方々がお住まいの住宅の安全性向上ということに対する施策というところまでで、福祉的な面というのはあまり提案しておりません。したがって、そこが抜け落ちるのはよろしくないと思い、気になったので発言しました。

【西垣副会長】

御指摘のように住宅確保要配慮者に対応するためには、一つはバリアフリーであるとか、あるいは車椅子で入りやすいかどうかといった性能面の問題があります。それからもう一つの大きな問題として、それらの要配慮者の方々が民間住宅に入るに当たってスムーズな契約を促進していくというような施策、これはソフト面の施策かと思います。そのようなハード、ソフト両面の問題になると思います。そちらについては、今回のマスタープランで指摘するのが、これまでの住宅政策の中でおそらく初めてかだと思います。実施に当たっては状況等も正確に踏まえながら、より詳細な計画が必要かと思います。

【高田会長】

ほかにいかがでしょうか。

【野田委員】

御報告いただいたなかで、9 頁ですが市営住宅の施策対象者というのは住宅確保の優先度の高い順に考えるべきだという、これは市営住宅の存在意義を考えるとそのようになると思います。しかし、例えば 11 頁ですが、コミュニティバランスに配慮した方が良いと他方では以前から話題になっています。これはどちらもそのとおりだと思います。この二つの関係が、すなわち優先度の高い要配慮者対応とコミュニティミックスとの関係というのは結局どのようなのでしょうか。

【西垣副会長】

御指摘ありがとうございます。このあたりのところが、なかなか難しいところだと思います。最初にも指摘しておりますように公営住宅の供給ソース、それを前提としながら、要配慮者の中でも、特に優先度の高い人を重点として取り扱っていく。それからもう一つは、そのような中でもコミュニティバランスにも配慮しながら進めていく。そのためには公営住宅、市営住宅自体の管理や運営面で非常に厳しいハンドリングが必要になるだろうという側面とともに、やはり公営住宅を取り巻く周辺住宅地も視野に入れたような、コミュニティバランスにどう対応していくか。そういう少し広い視点をもたざるを得ないのではないかと思います。

いずれにしても、実施に当たっては非常に難しい政策の組立てと運営が必要であろうかと思いますが、今後これは常に念頭に置きながら運営に当たっていただきたいと思います。

【高田会長】

コミュニティバランスへの対応について検討する前提として、公営住宅制度はより条件の厳しい方を優先するという制度設計になっていると思います。ただ、一つは管理上の問題として今回の報告の中でいうと、例えば子育ての世帯を重視するというようなことをもし今まで以上に重視すると、結果としてコミュニティバランスが改善される方向になります。そのような多面的な住宅確保要配慮者を設定することによって、結果としてバランスが取れるということが、この中には含まれているように思います。

もう一つはコミュニティバランスを取るために、別途ある特定階層が過度に集中しないような何らかの施策を、管理者として実行できる仕組みをつくっていくということが、運営体系のシステムとは別に、入れ物の方のマネジメントでつくるという構造におそらくなっているかと思います。

実際に後者については、具体的にどこまで何ができるかということを吟味しないと、その効果が思ったよりもあったかは分からないことと思いますが、それは最後の施策のところでしょうか。これに関連して御意見はありますか。

この中で、2頁の下の方に注記がありますが、世間一般で使っている用語とこの報告書の実語では、必ずしも一致しない用語があって、市営住宅という言葉は公営住宅法に基づく公営住宅以外に、改良住宅等、要するに京都市が管理している住宅を市営住宅というようにこの報告書の中では呼んでいます。世間一般的にいうと公営住宅の中に市営住宅があり、府営住宅があるということになるのですが、この報告書の中では京都市の実語の使い方になっています。

一般的には公的資金が入った住宅を公共住宅といい、入っていない住宅を民間住宅ということがあります。しかし、例えば、かつての金融公庫の融資のような形で公的資金が入ることもあるので、そういう場合は公的施策住宅といって、公共住宅とは分けてこれまで呼んできた経緯があります。今日の住宅政策の手法でいうと公共、民間の関係は非常に複雑になって、色々なレベルでの関与があって、それから持ち家化するものもありますし、経営主体も多様ですから公共住宅に限るという分け方そのものがかなり曖昧になってきていて、そのように立てることにどこまで意味があるのかということがあるわけです。

そういうことも含めてこの報告では、公的住宅という言葉は必ずしも一般的によく使われている言葉ではないのですが、公共住宅を含んだ何らかの公的関与のある住宅ということで定義されていて、その中で市営住宅というものを定義している。これが市営住宅、公営住宅、公的住宅の関係がこの報告書の中だけというよりも、むしろ京都市の中で出ている言葉です。それを認識して読まないで、市営住宅や公的住宅の、特に市営住宅と公営住宅の関係が訳が分からなくなります。そのため、この定義は、はじめの最後の部分が適切だということに入っていると思います。

それから、8頁の「住宅ストックの活用」のところでは、これは好田委員からいただければ良いのかもしれませんが「木」の話が入っています。「都心部の木造住宅の保全や活用を図り」というのは、これは民間賃貸住宅についていうとそのとおりなのですが、「木の文化を大切にするまち・京都」としての取組を進めるという点から木造住宅の問題を取り上げるとすると、保全や活用だけではなくて適正な更新という話も含まれています。それから木造建築の特性として循環型の仕組みをつくっていくという、ほかの材料による住宅とは考え方が多少違うところがあり、更新していくことも大変重要な課題になるのですが、この中に「保全や活用、および適正な更新」と入れた方が良いでしょう。

全体の問題から言うと、ストックが大事だと言っているのに、そこに更新の話が入ると話がややこしくなるかと思いますが、したがって、適正な更新の仕組みがあることが、結局木造住宅の保全・活用につながるという趣旨が、もう少し言葉の上で入っていれば良いと思います。

木造賃貸住宅も保全、再生の仕組みが必要ということがあるのですが、「木の文化を大切にするまち・京都」の取組では保全や再生に加えて、更新の問題も含めて循環型の仕組みというのを考えていますので、それを受けて住むということになると保全・活用だけではなくてくるという、言い回しの点で工夫をしていただければと思います。

【佐藤委員】

確認ですが、この報告は公的住宅のあり方について報告していますが、実際には数の面でいうと住宅確保要配慮者のほとんどが民間住宅に住んでいるということが、一番大きな問題として捉えるべきところなのかと思います。つまり、絶対的に公営住宅、市営住宅が足りない現状があって、ほとんどの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に住んでいるという状況に対して、住宅政策はこれからどうあるべきかというところが、政策が波及する影響、ボリュームとしては一番大きな

問題かと思えます。

そこでの中心的な施策としてどういうことが考えられるかという点、本来矛盾したことをやろうとしているような気がします。個人の資産に対して、公的施策があまり介入できないという言葉がどこかに書いてあったような気がするのですが、一つ考えられることとしては、例えば市営住宅の抽選に漏れた方に対し、公営住宅から民間賃貸住宅への接続面で何かできることがないかと思えます。どうしても市営住宅と言うと、応募して外れたとか、確率的な話になってしまっていて、その後は民間賃貸住宅市場に一気に放り出されるという感じがします。それぞれに対して市営住宅ではこのようにセーフティネットを重視しましょうとか、民間賃貸住宅についてもセーフティネットを構築しましょう、と言うように施策を分けて書かれていると思いますが、両者をつなげる仕組みのようなものに関して、何か意見がなかったのでしょうか。

【西垣副会長】

まず第一点目なのですが、京都市の住宅ソースとして確かに管理している公営住宅は数としてはそれほど多くはないのですが、住宅の供給と需要といった市場の側面から捉えると、既にこれ以上の住宅供給は量としては必要ない状態です。そのような中で、住宅政策としても公営住宅の直接供給ということを今後も課題とするかという点、市場の需給の観点から見ても、また今後、京都市が全体として行っていく公共的サービスの中でも、あるいは資源配分という観点からしても、私は決してそのような状態ではないのだと思います。したがって、民間活力の活用の側面もまた必要になると思います。現在あるストックを有効に保全しながらその住環境の管理等も含めた、民間賃貸住宅等の有効活用ということが問題になるのだらうと思います。

そのような中で、御指摘いただいた公的住宅の管理、運営代行も含めての管理運営と、民間賃貸住宅等をいかに活用していくかについては、今後本格的に取り組んでいくような新たな施策ということになります。御指摘いただいたその間の情報を活用するとか、様々な意味での公営住宅と民間住宅活用との間の連携については、より踏み込んだ検討をする必要があらうかと考えます。

【高田会長】

よろしいでしょうか。すぐに結論の出る話ではないです。この報告の中で、今、佐藤委員が御指摘のような観点で、特に施策がどのような位置付けになっていくかということ、整合性が取れるかどうかという観点からチェックをすることは必要ではないかと思えます。

ほかによろしいでしょうか。もし何かありましたら最後の全体のところで御意見をいただければと思います。

（２）市場小委員会審議結果について

【高田会長】

それでは市場小委員会の報告の方に入りたいと思います。まず事務局から全般的な報告をしていただいたあと、委員長の小浦先生の方からつけ加えて御報告をいただくということでお願いしたいと思います。それではよろしくお願いします。

——（事務局、小浦委員より説明：資料２）——

【高田会長】

ありがとうございます。大変詳しく説明をしていただきました。

【小浦委員】

ここで一つ報告に加えて申し上げたいのは、良いストックを保全するという視点です。問題地

区ばかりではなくて、京都の中には非常に良い住宅地も形成されておりまして、そのようなところが、世代交代の中で引継ぎを行っていく際の問題であるとか、今後、色々と問題を抱えていくことが指摘されています。今の報告では課題解決型になっていますが、一つだけ補足すればそういう良いストックを守るということも、市場の中でどうやって守っていくかということもあるのではないかと思います。

この点については、良いものは守るから議論しなくても良いのではないかとということもあったのですが、課題認識としては一つ加えておきたいと思います。

【高田会長】

数分間、議論したいと思いますが、何かございますか。

【井上委員】

2 頁ですが、「京都市における住宅市場への公的関与の必要性」のところで、とても短くまとめ過ぎているので誤解を受けないかというのが気になっています。

小委員会の中では京都市が市場へ介入することへの必要性について、できるだけ本来は介入すべきではないのだということも話し合われてきました。それにしてはここに書かれていることは気軽に介入しているというようなイメージを与えてしまうので、これは前の頁のアとも対応しているのですが、ストックが非常に多いのにそのストックが流通できていないところに問題点があり、それを流通させる手助けをする辺りに介入するという、具体的にどの部分への介入というのを前に入れた方が良いのかと思います。

ここに書かれていることは、その先にこういうところを目指しているという目標的なことなので、割りと気軽に介入するような印象を与えるような気がします。

【高田会長】

公的介入というのは、市場の失敗と言いますか、市場が欠落しているので公的に介入すべきだという議論もありますが、ここではむしろ市場の仕組みをもっと活用するために、市場の環境整備をしなければいけないという意味の公的関与ということになるのですよね。その辺りの住宅市場の説明が必要ということなのでしょう。

【西垣副会長】

2 頁に書いてある①～③が、公的に市場に介入するための目標になるのだと思います。これはいわゆる市場ではなかなか達成できない公共的な価値を追及するという問題です。このように目標の中に公共性を設定する。それに対して介入するということですが、会長もおっしゃいましたように、その前に市場ではなぜこれが達成できないのか。そういう認識が必要だと思います。

市場で達成できない理由は二つあると思います。一般論として住宅の流通等に見られる、例えば日本では住宅の価値を過小に低く評価することがあり、それによって住宅の寿命などが短く設定されたり、あるいは高い値段がつかないので逆に流通を妨げたり、供給ができないというような、日本の住宅市場に共通する問題と、それから 2 頁イに書いてあるような、特に②の地域性の問題があります。その両方を峻別しながらどう記述していくかということだと思います。

特に、後ほどの住宅の流通問題や、それから流通する住宅がどのような住宅であるのか。いわゆるスプロール型の住宅を、もう少し規模の大きな、あるいは住環境としてももう少し充実したものにするというような意味合いでの流通の問題があります。その辺りで峻別は必要だと思いますが、基本はこのようなことかなと思います。もう少しそのような課題を整理し、その課題も市場全体の課題と京都としての目標としての課題を峻別する。それからもう一つは、公的に介入することは基本的には政策的な判断もありますが、やはりこの政策を受容する側としての必要性もあるので、その辺りの配慮が必要です。要はそれが住民にとって望ましいのかどうかというような

三点かと思います。

【小浦委員】

市場といった場合に、所有者側などストックを供給する側に対する施策というのはどういったことが考えられるのでしょうか。

【高田会長】

賃貸市場においては、大家さんが空き家を出してこないということがあります。それに対して、どういう施策が考えられるのか、ということでもあります。

【西垣副会長】

供給側に働きかけるか、需要側に働きかけるか、これは政策的に両方必要なのですが、特に住宅ということを考えるとやはりどのようなものが供給されるのかということだと思います。そういう意味では、住宅政策として行ってきた多くの政策手段が供給側に働きかけていることはあるのです。

一方、需要側として供給をどのように誘導していくのが望ましいのかということで、需要側の要因が出てくるわけです。その需要側というのは、まさに政策としてそれがどの程度のものが望ましいのかということが背景としてあります。例えば、安全性や快適性の向上や地域コミュニティのあり方などです。住む方にメリットを与える政策です。

【小浦委員】

私たちが議論したのは、需要があり、居住者もいて、住む方にメリットを与える場合には、そこには公共性があり、公的な関与も必要ではないかということです。したがって、2 頁イの①②③は、関与するための公共性という認識を持っていたわけです。そのときに、賃貸住宅だけではなくて空き家などもそうですが、住宅を持っている人に働きかけるときの仕組みとしてコミュニティというようなことが出てくることになると思います。その辺りの整理はどのように考えていきましょうか。

【西垣副会長】

その辺りのところは先ほどもおっしゃった市場が直接的に手が下せない、まどろっこしいところなのです。基本的には供給側も需要者が強く望めば供給せざるを得ない側面があるのです。例えば、狭小な住宅を誰も望まなかったら供給する人はいないのですが、やはり安いからとか、買いやすいからとか、色々な理由でどうしても供給されることになるのです。その中には、例えば何らかの補助を出すとか、それからもう少し安価に良質な住宅が手に入るような施策を考えると、そういった需要側への働きかけと、需要のあり方の誘導、それらが流通の上で必要なのです。ただし、先ほどもおっしゃったように、直接的に働きかけるとしたら現時点ではやはり供給側に働きかけることになると思います。

誘導政策にしても、どうしてもコストの伴うことですから、インセンティブを与えるようにしたら、そのコストを何か補填するような補助金であるとか、税を優遇するとか、あるいはペナルティとして望ましくないものに税金を課すということが考えられます。更にはゾーニングといったタイプの公的な規制をかけるといったことを考えることになるわけです。

【高田会長】

よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

【佐藤委員】

いくつか質問、意見があります。最初に質問なのですが1 頁の「京都市の住宅施策を取り巻く背景」のところで、環境モデル都市としての対応が求められています。これは住宅ストックの活用というところと密接に関係するところです。つまり、建替えではなく、あるものを利用してい

くということです。ところが、あとの文章にはあまり環境ということが出ていない。今後、エコハウスを建てるとか、エコハウスのリフォームをしていくというところに大きなニーズが求められると思いますが、その辺りはどのような議論をされたのか、お聞きしたいと思います。

【小浦委員】

基本的に新たに建てるというところは議論として扱っていません。今のストックが良くなく、問題を抱えているものに対しては、更新によって改善することを前提にしていますが、できるだけ今あるものを使う。今あるストックをどのように市場に流通させていくかという辺りを中心に議論していました。

【高田会長】

住宅ストックの流通促進が最大の環境政策だというように考えたということですね。

【小浦委員】

そうです。今あるものを使うということです。

【佐藤委員】

すると今あるものを、例えば質を高めていくということになると、リフォームが一番お金が大きく動くところかと思います。そこで具体案としては、例えば7頁(3)のA(ア)「所有者に対する適正なメンテナンスを促す仕組み」のところにリフォームの話が出てきています。しかし、今直前の議論でも供給者側に関与していくのか、需要者側に関与していくのかという議論がありましたが、住宅を所有している人とか、あるいはそれを売りたいと思っている人にリフォームを促していくということも一つあると思います。例えば、借家などで借り手側にリフォーム資金を提供するような仕組みというのも可能性があるのではないかと思います。

つまり、今の借家制度だと大家さんが基本的に直すということになっていて、その資金がないからリフォームが促されない、あるいは安心・安全性が高められないというところがあるわけです。例えば、何十年間か定期的に借りるという契約の中に、借りる側がエコ的なリフォームとか、安全性を高めるリフォームを含めることによって実行されるような仕組みというのは考えられるのではないかと思います。そういったことに関しては議論されたのでしょうか。

【小浦委員】

あまり議論はありませんでした。なぜなかったのかという個人的な考えですが、今のような御指摘は大阪の住宅計画の議論のときにありました。要するに賃貸住宅に対する施策をどういう形で出すか。現状復旧的なものを前提とした賃貸住宅なのか、改修したときの費用は、所有者と居住者どちらがどういう負担をするのかとか、そのための様々な貸し方ということは議論としてありました。今回この議論をしているときに、どうしても木造住宅というイメージが非常に強く、本体そのものの安全性を高めるとか、本体そのものを改修するとか、賃貸住宅で修理すべきところは修理するとか、まず前提としてあったと思います。そのために、使い手側が手をかけていくということについてはあまり議論できていませんでした。しかし、おっしゃるようなことはあるかと思います。

【高田会長】

URの賃貸住宅では、すまい手側が負担するという制度が既に行われているのですが、必ずしも民間の賃貸住宅でそういうシステムが一般化していて、そこに補助が打てるという状態になっているわけではありません。そういう制度をつくって誘導するということはあると思います。

(3) 京都市住宅審議会答申(原案)について

【高田会長】

(3)の「京都市住宅審議会答申(原案)」について、今の二つの報告と、前にいただいたもう一つのマンション小委員会の報告とも併せて、最終的に本審議会としての答申案の審議をお願いしたいと思います。時間が押しておりますので、できるだけすばやく説明をお願い致します。

——(事務局より説明:資料3,4)——

【高田会長】

今日できればこの答申案をどういう方向でとりまとめるか、おおよその目処をつけたいと思いますので大きい話を中心に、御議論をお願いしたいと思います。

案1の方は、前回議論していただいたときに野田委員から、セーフティネットの話と防災、安全性の問題を分けた方が良いということで、下の二つの目標が一つだったのですが二つに分かれています。分かれたのは良いのですが表現がいかにかということがあるのに加えて、防災安全性のサポートというのが技術的な話だけではなくて、実は災害のときにコミュニティの問題、ソーシャルキャピタルの問題が非常に重要だという話が分かれてしまっています。それをどちらに入れるのかという悩ましい問題が見えています。

それから案2の方は、京都らしいすまいということが、ほかのものは比較的施策の内容が明解でイメージできるのに対して、包括的な内容を含んでいるのでそれが横並びになっているのがおかしいのではないかということも含めて、位置付けを少し変えて、基本的な考え方に据えることで、残りの三つを柱にしたという構成案になっています。そういうところが大きく違っている部分だと思います。こちらもまた、今のような操作をすることによって悩ましい問題が色々出てくるということで、いずれにしてもこれが正解だとはなかなかならない、問題がどちらにもあるということなのですが、この案1、案2を調整することによってなんとかまとめたいたいということです。御意見をいただきたいと思います。

施策の内容等もしっかりと議論していただきたいのですが、基本的には三つの小委員会から出た報告を再編してできているということ、それから本審議会ですべてに議論していただいた内容が入っているということです。それをどのように整理してどのようにまとめるかということ、をまずは御検討いただいて、個別の話も含めて次回につなげたいと思いますがいかがでしょうか。

【野田委員】

確かに前回、安心・安全という概念をあまり広げ過ぎるのは良くないということを申しあげました。その点を反映していただいたのだらうと思いますが、防災を考えればハードの問題だけではなくて、コミュニティの維持や形成も重要だというのは確かにそのとおりでどちらに反映するのか難しいと思います。

前回私が申しあげたのは言葉の使い方で色々な観念的な問題があり、そこから実際に施策の方向を打ち出す場合には難しい問題が出てくるというのはそのとおりだと思います。ただ、ハードの問題とコミュニティづくりの問題とはやはり区別して議論するのもあり得るのかなということと、それから行政として打ち出す大きな計画ですから、その中で、安心安全は、最近はやりのキーワードですが、これをあらゆるところで多用しないようにした方が、少なくとも言葉使いの問題としては良いと思います。このように反映していただいて私はこれで良いと思っております。

【高田会長】

表現としてはどうですか。

【野田委員】

この「安心安全のすまい・まちづくりの実現」ということでしょうか。

【高田会長】

上の二つをまとめる概念が入りました。それから「住生活の安定の確保と向上」が新たに入ってきて、ちょっと表現が揃っていないのですが、そういうものが出てきたということです。

【野田委員】

この「安心安全のすまい・まちづくりの実現」という目標の下で、実際に安全性の向上というのが具体的に挙げられておりますので、これは安心安全という言葉の内容として適切なのだろーと思います。もう一つ上の「住生活の安定の確保と向上」だけは表現が違うのではないかとすると、そのとおりです。ここだけ後から取ってつけたような印象はぬぐえませんが、指し当たって良い表現が思いつきません。

【高田会長】

村田委員、何か御意見はございませんか。今の話でなくても結構です。

【村田委員】

全体を通して感じることは、市場小委員会の中でコンパクトシティの形成に向けた対応というところがあったのですが、公的住宅でも郊外にたくさんの市営住宅を抱えるなかで、コンパクトシティというのは都心部だけ、市街地だけではなくて郊外の問題でもあるのかと思っており、その辺りのところはどのように考えていくのかということのを思い浮かべました。

今後、京都のなかで市営住宅の更新を、50年以内に1万6,000戸ということを抱えている中で全部更新はできないという状況で、ハードのメンテナンスも含めてのコンパクトシティという考え方をどのように郊外に反映していくのが少し気になります。

【小浦委員】

市場小委員会では、開発をどんどんしていくとか、供給を増やすというのではなく、今のものを整備、改善しながら都市の形を考えるためのコンパクトシティという概念だったと思います。村田委員がおっしゃるように公営住宅の郊外地をどうしていくかは、公営住宅の問題だけではなくて郊外の拠点、郊外にどういう生活の拠点をつくっていくのかということと併せたすまい、まちづくりの課題だと思います。皆様からの御意見はありますでしょうか。

【高田会長】

市場小委員会の議論でこういうこともあったと思います。日本国内だけの話を考えても、他の大都市に比べて京都の場合は、山間部とか、あるいは郊外というのは都心からそれほど遠くないのです。好田委員が山間部から都心にどれぐらいの時間で、いかに早く来られるかというお話をされていましたが、逆に言うと、他の大都市で議論されている郊外地域の問題とか、山間部の問題と京都というのは相当違って、市場ということから言うとうまく流通の仕組みができれば、郊外の住宅と都心の住宅と山間部の住宅というのが、お互いに住み替えの対象になるということもあり得るというのが、京都の市場の特徴の一つかもしれないという話は出ておりました。京都の特性ということ踏まえて考えると、他の大都市で出ているような議論とは少し議論の方向が変わってくる可能性もあるということだったと思います。

今の村田委員の御指摘は、都心の話ばかりするのではなくて、郊外の住宅に対してもフォーカスを当てた何かまとめ方をもう少し工夫してはどうかということでしょうか。

【村田委員】

「京都らしい」ということで括ってしまうと、そういう印象を拭えません。

【高田会長】

都心的なというようになってしまう。

【村田委員】

そうになってしまうなと思い、「京都らしい」を全体にかぶせてしまうと違うのではないかなという事です。

【高田会長】

コンパクトシティの解釈というよりも、むしろ、都心のみにフォーカスを当てた住宅政策に見えないように配慮が必要ではないかという御意見です。それはそのとおりです。

【矢部委員】

今のお話を伺って思ったのですが、個人的には案2の方が良いと思います。しかし、「京都らしい」というキーワードが右の方にそれぞれかかってきているということを考えると、分け方として案1の四つの目標にするよりは分かりやすいと思って見ていました。

【高田会長】

今の話以外のことについても、御発言があれば。子育ての問題はよろしいでしょうか。

【矢部委員】

子育てのことではないのですが、答申原案の最初、現状と課題のところで、環境の話が3頁のエのところにでてくると思います。ストックの有効活用をすることが環境にも配慮していることなのだということが、この環境の話の中に出てこないのは良いのでしょうか。

【高田会長】

先ほど佐藤委員から御指摘があったのと同じことです。もう少し言うと、ストックの活用というのが環境政策上、非常に重要だということもありますが、同時に古いものを活用するだけで良いのかと言うと、環境政策という観点からいうと必ずしもそうでもないわけです。特に施設については古い設備を大切に使うよりは更新した方が環境上は望ましいということもあるので、そういうことも含めて環境政策との関わりというのを、もう少し含みのある表現が良いという、お二人の御意見はそういうことだと思います。ほかにいかがでしょうか。

【井上委員】

答申原案の11頁のイ「事業者の役割」の中で、福祉サービス事業者に冠する記述がとても少ない感じがしています。村田委員から色々教えていただいて思いましたのは、例えば小規模多機能な施設がまちの中にどんどん入っていくというときに、居住者としての権利というようなものを持つ代わりに何か役割的なことを担うという、両面のことを書いた方が良いのではないかと思います。

私のイメージでは、例えば上の不動産事業者等の項目にあるような、「良質なすまい・まちづくりの実現に向けて、市と連携して」ということは、福祉サービス事業者が何か新しく建物を建てたりする際には必要な役割としてやっていかなければいけないことであり、まちの中で自分たちはどう存在しているのかを考えなければいけないことです。逆に、隣接して大規模な建物が建つときに、周辺住民は色々な説明を受けるといった権利はあるけれども、こういう施設になるとそのような権利のようなものは現状では持てないと思います。

何かそういうまちの中の一員としての権利と義務のようなものを持つような形で入れた方が、入り方としては良いのではないかと思います。

【高田会長】

御指摘されていることは分かるのですが、結局どうしたら良いのでしょうか。ここでは住宅政策の具体的な施策を実施するに当たって、各主体がどのような役割分担なのかという記述なので、そのときに今話をどう解釈したら良いのか。福祉サービス事業者の役割についてももっと多面的に書くべきだという話だということは分かるのですが、今話には必ずしもならないのです。

サービス供給者の問題なのか、それとも施設の入所者と住宅の居住者との関係ということも含んでいるのですか。今のお話は施設と住宅の関係というのをどう含んでいるのですか。

【井上委員】

実際的には事業者が入所者の希望を代わりに請け負うということだと思います。そうなったときに、この人たちはサービス事業者でもあるけれども入所者というのはその地域の居住者なので、居住者の人たちの権利の代理人といえますか、本来ならそういう権利も有すると思います。

【高田会長】

それは事業者の役割というようには言いにくいと思いますが、村田委員、いかがですか。

【村田委員】

例えば私の施設では、URの理事会に積立金をお支払いして、入居者の方が地元の会に入会しているということがありまして、そういうことを私どもがつなぐということも一つだなと思います。ここで考えられる事業者の役割は、例えば空き家を利用して福祉拠点を使った場合、事業者としてそこが安心安全な拠点となるような相談事業であるとか、防災に対する訓練などをやっていくとか、介護保険サービスを利用される方以外にも、地域を支援していく事業を積極的にやっていくというようなことであるとか、あるいは、高齢者の方の地域に対する理解を深めるために入居者安心サポーター養成講座などを、地域の方向けに公開講座でやっていくというような働きかけをやっていくことかと思います。

【高田会長】

むしろここに書くとしたらそういうことなのでしょう。今の井上委員から御指摘のあった話は、市の役割や、府の役割の問題という気がします。住宅政策上、地域というのを住宅だけで構成されていると考えないで、サービスの居住空間というのがセットになっているのがすまいだという、そういう認識がいるということです。そういう観点で施策を講じるべきということになると思います。案1と案2について特に御意見はございませんか。

【井上委員】

私自身は最初、案2の方が良いと思っていましたが、確かに村田委員のお話を聞くと案1の方が良いかなという気もします。

【小浦委員】

案1と案2の話は、案1の方が良いと思うのは、やはり町家の問題や先ほど話のあった地形的な、あるいは市の形の問題など、やはり京都固有のことをもう少しちゃんと住宅政策の中に入れておくという意味では、明確にしておいた方が良いという気がするからです。

そういう意味では、案1の矢印の先が低炭素社会と書くよりは木の文化の方が良いと思うし、京都らしいというところの中身に、まずは町家のような話がある方が良いと思います。

その中で、情報システムとか総合的な住情報云々というのはどこに当てはまるのでしょうか。

【高田会長】

流通中です。真中の方の「住み継がれる云々」というところです。

【小浦委員】

流通の活性化のための条件整備、ここが総合的な住情報ですか。

【高田会長】

位置としてはそこです。

【小浦委員】

最初の答申原案のところに景観の話が出ています。景観の話はどこにもそれを受けた形のものではなくて、むしろこれは京都らしさの一つとして受け継がれていくのだと思いますが、タイトル

的な流れというのでそこが読みにくいという印象がありました。

もう一つは、施策の方向の中で全て地域コミュニティという言葉で表されていると思いますが、地域型施策というのでしょうか、ゾーニングや、あるエリアを限定するなど、そういうことは一つ分かるような表現があっても良いのではないかと思います。住宅政策の場合ほとんどが建築物とか単体に対する施策としてこれまで行われてきたと思いますが、そうではなくて京都らしさの一つとしてそういう地域型施策、ゾーニング型などをイメージさせるようなものがあっても良いと思いました。そうすることで、住み方とまちがつながっていく部分があると良いと思いました。

【高田会長】

井上委員と小浦委員が言われているのはある意味では表裏のような話で、例えば、小浦委員の話は「京都らしい」ということをもう少し重点的に扱いたいということから、「京都らしいすまい・まちづくり」を基本的な考え方に入れたい方が良いと言うことでした。井上委員が言われたのは、村田委員のお話を受けてこれが良いという話ではないのだと思いますが、総合的に捉えるという観点で「京都らしい」を捉えることに、若干心動かされたということです。ですから、「京都らしいまちづくり」というところをどのように受け止めるかということに2通り方向があるというようになっていて、悩ましいということです。

【好田委員】

それぞれの先生方のお話を聞いていると、案1と案2とどちらも良いという思いがあるのですが、全体としては案2の方が分かりやすいのではないかと思います。

特に、低炭素社会の構築の課題の一つとして木造住宅の問題がありますが、その中で、京都というのは昭和35年以前の木造住宅が非常に多いということで、施策の方向性として一つ、この中に入っていないと思いますが、法との整合性が非常に大きな問題だと思っています。ストック活用を考えたときに、これを考えることが大きなポイントとしてあるのではないかと思います。

【高田会長】

それをどのように、どこにそういうように表現したら良いと思われますか。

【小浦委員】

そういう問題もあるので、京都らしいすまいについての括りを一つの項目として起しておいた方が、他には該当しない内容が記述できるかと思います。

【佐藤委員】

案1、案2、どちらかと言われると案2です。なぜそう思うかというと、一つはやはりここでせっかく議論したことを、読む人に伝えるときの分かりやすさという問題があると思います。案1だと基本的な考え方に細かい点が書かれていて、あまり基本的な感じが見えにくいという難点があるのではないかと、色々な方がこれをパッと見られたときに分かりにくいのではないかと思います。

それからもう一つは、「京都らしい」という言葉の中に、先ほど都心の伝統文化のようなところが強調されてしまうイメージがあるのではないかと言われたのですが、私は京都らしいすまいとかまちづくりの中には、もっと周辺の山間部のところに踏み込んだ広い意味があると思っています。それは一言でいってしまうとエコノミカルであり、エコロジカルであるようなすまい方ということもできますし、例えば葦簀などの原料というのはもっと広い生態系の中から京都の都心部に循環してくるわけです。また、山寺に引きこもって都心を眺めるというような、例えば比叡山のようなものも、京都のなかに近郊、郊外が組み込まれたものとして大きなエコロジカルな生態系をつくっているイメージがあります。

町家にしても、町家でですまい方にしても、もともと環境問題が言われる以前から環境に配慮

した住み方になっている。そういう意味で「京都らしい」という言葉の中には非常にたくさんのことが含まれると思います。かつ、その中で我々がこれから目指すべきものが入っているのではないか。その伝統を継承、発展していくということが基本的な今後の住宅政策の考え方になるのではないかと思いますので、案2の方に基本的な考え方を出した方が良いのではないかと思います。そこには、しばしば言っているのですが東京的な都市居住のあり方とは違う、日本の伝統的な都市居住のあり方を継承、発展していくというのを含めたいと思います。

【高田会長】

多少まとめの雰囲気も出てきていますが、西垣委員、いかがでしょうか。

【西垣副会長】

これはなかなか難しい問題で、基本的には課題として認識していることと、施策として提案していることは一緒であり、あとはそれをどう見せていくかです。

今、だんだん案1に傾く意見が多かったのですが、案1になった場合、基本的な考え方のところに京都との関係で少しつけ加えた方が分かりやすい。それとともに、「京都らしいすまい・まちづくりの実現」というのがサブ項目として入る。そこで、いわゆるただのお題目ではないのだということを印象づけるということでしょうか。それとともに施策推進のための横断的な視点というところでは、これもまとめ方が難しいところなのですが、案2は各項目に大括りであれ見出しがあった方が分かりやすい。

【高田会長】

なかなかまとまりませんが、今の皆さんの御意見を聞いて何かございせんか。

【野田委員】

私は最初、案1の方が良いのではないかと考えたのですが、やはり案2の方が良いと思います。これは「京都らしい」という観念の使い方が、案1の方がいわゆる都心部の京都を念頭にそれを「京都らしい」といっていると思いますが、行政計画につながるものをつくるのですから、やはり「これが京都らしさなのだ」ということを提示していく必要があると思います。その場合は基本的な考え方の部分で「京都らしい」というものを出して、それが細かい話になってくるという方が京都らしさを提示することにはなるのではないかと思います。

【高田会長】

案1の方が良いという御意見の方で、何かございせんか。

【小浦委員】

足して2で割る方がいいと思います。要は、どちらもどっちだなというところがあって、横断的視点というのが案1では分かりにくいのです。原案を読ませていただいてもよく分からないというのがある、横断的な視点をどう書くかはもう少し議論すべきではないかなという気がしています。案2の方が横断的視点としては良いとすると、テーマと混ざってくところがあり、すると横断的視点の書き方の整理をどうしたら良いのか今すぐ思いつきません。

「京都らしい」というのが全体にかかるというのはよく分かるのです。けれども京都固有の問題のところは何かタイトルをつけて残してほしい。その方が整理しやすいと思います。

【高田会長】

おそらく小浦委員の先ほどの話も含めて言われているのは、全体として網羅的になると分らなくなる、どこが目玉なのか、重点的にここが大事だということが分かるようにすべきだという、全体としてそういう趣旨です。ですからこの構造の問題だけではなくて、答申案全体の文章の中に大事なところだけがパッと際立つようにする必要があるということのような気がします。そういう分かりやすさの一つの側面ですね。

それから構造が分かりやすいということ一つの側面で、「京都らしいすまい・まちづくり」のイメージが都心部と郊外、あるいは山間部も含めて、「京都らしさ」というのを今回の答申の中で言ってみたらどうかというのは、今まであまりそういう議論が明確には出ておりませんでした、今日の議論から考えると、村田委員の意見も含めて案2でまとめる可能性もある。

それから逆に、「京都らしい」というのを限定的に考えると案1の方が収まりやすいということがある。実際にはこの施策のところはそうはいつでも周辺も含んでいるのです。その辺りも考えながら全体としてなんとか、まとめ方だけは今日決めたいと思います。

今のようなことを配慮して、案2の可能性をもう少し深めるということではまずいでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは案2をそのままではなく、今出たような意見を含めて、案2のような構造で、今回の答申のポイントがどこにあるのかということが明解に出るような形でフレームと、この答申原案をまとめ直すということで、あまり細かいことを言うのではなく、大事なことをしっかりとということが全体としてはあるようですので、その点も踏まえて事務局の方で考えたいと思います。

もう少し施策の中身を議論したかったのですが、やむを得ませんので次回にしたいと思います。時間がきまりましたので一応今日の審議はここまでということにさせていただきたいと思います。どうもありがとうございます。それでは事務局の方、お願い致します。

以上、議論終了

3 その他（次回の開催日程について）

- ・次回第7回の住宅審議会は10月下旬を予定。