

第7回京都市住宅審議会 摘録

1 日時

平成 21 年 10 月 29 日（木）午後 5 時 30 分～午後 8 時

2 場所

職員会館 かもがわ 2 階 大会議室

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

〃 京都府立大学生命環境科学研究科 教授 檜谷美恵子

〃 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 4 名，取材記者 2 名

1 開会，挨拶

2 議事

(1) 住宅審議会答申案について

【高田会長】

それでは，今，御説明のありました答申案について御審議いただきたいと思います。

全体の構成，並びに文言を含めて，本日は御検討いただく必要がありますので，どこからでも御意見をいただければと思います。

資料 2 が答申の全体構成を示していますが，書かれている文言についても御意見があると思います。資料 2 について御意見，あるいは修正案等がありましたら出していただきたいと思います。

【井上委員】

「住み継ぐ」の説明が資料 1 では 11 頁にあり，資料 2 は「京都らしい」という言い方で抽象的表現になっていますが，住宅政策の目標となった時に，「住み継ぐ」ということの内容のほとんどが京町家の話になっています。恐らく，それが影響して，重点施策でも「平成の京町家の

普及」というように、今後の新しい住宅を考える時に「京町家」というキーワードだけが取り上げられていると感じています。

例えば、都市部においても、長屋や路地での生活も含めて「京都らしい」と言えると思いますし、審議会の中でも長屋や路地という言葉が出てきたと思います。新しいものをつくる時に、京町家だけが新しくなれば、本当に京都らしいものが残されていくのかが疑問です。

既に「平成の京町家」は、色々なプロジェクトが動いていると思いますが、その奥にある長屋について、報告書の中では老朽化の話など、安全性の面で問題があると語られながら、「それを新しくするにはどうするのか」ということが語られていません。それが語られないままでは、今あるようなミニ開発的な再開発や、規模が大きければマンションを建てるというような開発しかされないこととなります。今の長屋的なものが駄目ならば、「平成の長屋的なものは何なのか」ということも一方では考えなければならぬと思います。京町家はごく一部のものしか指していないので、全体的な都市住宅の形をどうするのかということも、合わせて考えるべきではないかと思えます。

【高田会長】

今の指摘には二つの話があると思います。一つは京町家の概念の中に長屋が入っているのかどうかという議論、もう一つは「住み継ぐ」ということの議論です。町家も長屋も伝統的な住まいだけの話ですが、住宅政策の目標としての「住み継ぐ」という議論は、例えば、マンションや郊外のミニ開発でも、そのような議論があり得るわけです。

井上議員の御指摘は、前者の方に特化した議論と考えて良いでしょうか。

【井上委員】

両方です。例えば、平成の京町家であれば、伝統構法は継承しますが、形については、比較的現代的な間取りや外観も含めて京町家と呼んでいます。したがって、形は違っても「この部分」というものを残して住み継ぐことを考えれば、長屋でもその可能性はあるということです。

【高田会長】

確かに、長屋は、伝統的な住まいという概念で括ることが可能だと思います。

【井上委員】

その新しい形をミニ開発と考えても可能ですね。

【高田会長】

「住み継ぐ」の議論は、それ以外のあらゆる住宅について可能です。

その二つの話があるので、まず前者について、この答申の中では、伝統的な住まいとしての町家と長屋をどのように区別しているのか、あるいは、区別していないのかという話があります。これについて、京町家という概念の中に長屋が入っていないという井上委員からの御指摘ですが、事務局いかがでしょうか。

【事務局】

「伝統的な暮らし」という捉え方で、「京町家や長屋」という挙げ方をしているところがあります。

【高田会長】

多分、統一されていないと思います。したがって、私も井上委員の御指摘には全く同感ですが、京町家と長屋を違う言葉として使うのであれば、「京町家や長屋」と何度も言わなければならないと思います。そのような方向に修正するということが良いのでしょうか。

【事務局】

京町家と長屋は概ね並べて扱っていますが、それとは別に袋路という形のものを面として扱っ

て、路地の暮らしにもスポットを当てるという区別はしています。

伝統的なものとして、「京町家や長屋」と並べて書いているところと、袋路の利活用がなかなか進んでいないということを書いているところがあります。

【高田会長】

袋路か、通り抜けかに関わらず、細街路に面した住まいがありますので、袋路だけを言うと、逆に「通り抜けの場合は入らない」ということになります。

【小浦委員】

御指摘はそのとおりだと思います。どうしても「京都らしい」ということになると、都心の伝統的な暮らしや、伝統的な町内のコミュニティ等を想像させるような表現が多くなると思います。しかし、戦前の市街地拡張の中で区画整理によってできた緑の多い大きめの敷地の戸建て住宅地のような良質なストックのところは、多分、コミュニティの形も違うと思います。ですから、そういうものも、ある一つの京都らしい戸建て住宅居住のスタイルとして、大事にするべきではないかと思います。

京都市の住宅政策なので、都心の都市居住型をシンボル、あるいはイメージとして大きな方向性として打ち出すのは構わないと思いますが、それが時代の中で色々なバリエーションを生み、色々な住まい方をつくっているということが前提としてあって、「そのようなストックを活かそう」というような書き方であれば良いのではないかと思います。

特に、戦前木造住宅という言葉が前の方に出ており、最初は北部の北大路辺りをイメージしているのかと思いましたが、読んでみると、まちなかの町家のことを言っているような感じがします。言葉の使い方を安定させると良いのではないかと思います。

【高田会長】

伝統的な住宅の形式に町家と長屋があることに加えて、戦前の郊外のお屋敷にも立派なものも多く、文化財としても価値の高いものも存在しています。それが上手く流通することも大事だという議論がありますが、それがこの文言を見ているだけではイメージできません。

したがって、京都らしい良質な住まいが、そういうものを全て含むようにどこかに書いて、しかしながら、そういう常にいくつかのカテゴリを並べて文章が出てくるのも煩わしいので、「京町家などの京都らしい住まい」などと言わざるを得ないのですが、最初に出てきたところで、いくつかのカテゴリを十分に説明した上で、後はそれを省略していくような形に修正することになると思います。

どこまでを「京都らしい」と考えるかということです。

【檜谷委員】

最初の「現状と課題」のところには「戦前木造住宅」というキーワードがあり、これは非常に幅広く捉えています。一方で、「戦前木造住宅」と言い切ってしまうと、中には老朽化の課題があるものもありますので、本文中で、どのような戦前木造なのか、京都の文脈に照らした時に、良質とはどのようなことを言うのか言葉を足して説明すると、先程の御指摘が出てくるのではないかと思います。

それから、先程、高田会長から「住み継ぐ」と言った時の対象をどのように捉えるのかという話がありましたが、共同住宅も含めて、地域の中でコミュニティが形成されている住宅は、やはり、それなりに位置付けられるべきだろうと考えます。その上で、未来の住宅事情としては、共同住宅が次々と建つようなことは考えられないので、それをコントロールしていくような形で低層の住宅に誘導していくことを言い、その上で、「今あるコミュニティ形成を大事にしよう」というスタンスが「京都らしさ」になるのではないかと思います。

【高田会長】

既に後半の話にも入っていますが、「京都らしい住まい」という概念と、「住み継ぐ」という目標との関係がどうなっているのかということです。

「住み継ぐ」という政策目標は全ての住宅タイプについて適用可能であるし、また、そうすべきだと思いますが、「京都らしい良質な住宅」という概念を狭くしてしまうと、限定的な話になってしまいます。例えば、まちなみに合致した良質な共同住宅は京都らしくないのかと言われて、それも「京都らしい」と言うのであれば、最初の方でそのように言わなければならないことになります。

それについて、「住み継ぐ」という目標の議論と「京都らしい良質な住まい」の説明をする時の議論がどのような関係になれば良いと思われませんか。

【西垣副会長】

これは全体にも関わることですが、これはマスタープランですから、現状と課題の認識から始まり、いくつかの施策を長期的、短期的に示し、重点課題として直近の課題を示すという形になります。今回の答申では、その中間に、「住宅政策の基本的な考え方と目標」という項目が入っており、色々と工夫されていると思います。

要は、この中でマスタープランの京都市民に対する住宅政策の基本的な考え方、あるいはその骨子が、メッセージ性も含めながら書かれており、そこが面白いところでもありますが、このレベルでは、前で取り上げたことを全部は書ききれないという問題も同時に出てきます。

基本的に、マスタープランですから、多くある住宅政策の課題の中でも、長期構想を立てて取り組むべき課題と、日々、直面して取り組まなければならない課題の両面があり、そのような二つの視点から、特に何を強調して書くのかという書き方の問題ではないかとも思います。

ですから、古い住宅には色々なタイプがありますが、その中で今回のマスタープランとして、特に重点を置いて取り組む課題は何かということも考えながら、日頃の政策の中でも十分に組み込んでいくことも前提に置きながら、書き分けていくことが必要ではないかと思います。

そのような観点では、町家を中心にするのは構わないと思いますし、町家のあり方も様々ですが、その辺りがもう少し含まれるような記述の工夫が求められるのではないかと思います。

【高田会長】

「京都らしさ」を説明する文言としては、町家や長屋、あるいは、郊外住宅も含めた戦前木造住宅のバリエーションをきちんと書いた方が、上質な京都の住まいの魅力をイメージしやすいと思います。単に「戦前木造住宅」と書くと、その中に何が入っているのかがわからないので、その内容を説明して記述した方が分かりやすいと思います。「戦前木造住宅」の具体的な説明を中心に、京都らしい住まいを展開していくというのが、一番分かりやすいと思います。

【井上委員】

先程、高田会長が言われたように、「住み継ぐ」ことの意味を二つに分けて、ストックを使って古い建物のままで「住み継ぐ」とこと、建物が新しくなってもそこに宿っている精神等、形が変わっても残っている京都らしさというものの二つがあるので、それを分けて表記する形にした方が分かりやすいのではないのでしょうか。

【高田会長】

先程言った「住み継ぐ」という意味は、マンションであっても、新しく建てるということではなくて、それを継承して住み継いでいくということです。「住み継ぐ」という概念はあくまでもストックベースの話ですので、戦前の木造住宅もありますが、戦後に建ったマンションも「住み継ぐ」対象と考えられると言いたかったわけです。

【井上委員】

重点施策の二つ目の「平成の京町家の普及」は、新しいものだと思いますが、そうすると、今は混在しています。京町家だけ新しい形が生まれれば良いわけではないので、マンションも長屋も全てが徐々に変化していく中で、どのような精神を残して新しい形をつくっていくのかという検討が必要だと思います。したがって、その辺りを分けて書いた方が良いと思います。

【高田会長】

新築について、どのような新築をするべきかということを経済目標に掲げるべきだということをお考えですね。

【井上委員】

わざわざ京町家だけが挙がっていることに対する違和感です。挙げるのであれば京町家以外も挙げるべきだと思います。

【高田会長】

それは挙げた方が良いと思います。ストックベースの住宅政策を作ることが政策目標であって、新規に建て替える時も、その精神を活かすのは、最初に新築のことを言わなくても成り立ちます。

「住み継ぐ」というのは、少なくともここでは言わなくても良い代わりに、京町家以外の住宅も全て含んで「住み継ぐ」という概念を言っておかないと、後の施策を覆ったことになりにくいのではないかと先程は申し上げたのです。

【好田委員】

ストックとしてある木造住宅の中には、戦前木造住宅や、京町家や長屋があると思いますが、その時の「住み継ぐ」というイメージは、100年、200年という単位が想像されます。ただ、それ以外のRCやコンクリートの建物の場合、どのくらいのペリオドを想定すれば良いのかと考えると、100年を想定しても、本当にそれが価値のある建物なのかどうか分かりません。したがって、どこまでを「住み継ぐ」と捉えるのか、10年、20年住み継ぐことが京都らしい住み継ぎ方なのか、その辺りをどのように捉えれば良いのかということをおもいました。

【高田会長】

今の御意見は「目標」のところの記述に関して、「住み継ぐ」という概念の説明に、時間的な概念を入れ込むべきということでしょうか。

【好田委員】

そうです。それによって、「住み継ぐ」ことが木造に限定されるのか、どうなのかということになります。

【檜谷委員】

先程の西垣副会長の御指摘に関連して、「住み継ぐ」という話は「基本的な考え方と目標」にも「施策の方向」にも出ていますし、重点施策にも影響すると思いますが、少なくとも「基本的な考え方と目標」の段階では、やや高い抽象度で語られています。

「ストックベースの住宅政策をするべき」という基本的な方向があって、京都の関連で考えると、伝統的な京町家はまさにストックベースと言えますので、ストックベースの住宅政策の一つの典型例として、ここで町家の話を出したということです。

そうすると、日本中にあった町家がたまたま京都に残ったので、「京都には町家の伝統がある」という形で町家に特化した話をして、それを一つのモデルとして、マンションや新しい戸建ての家に適用すると施策の方向が広がるという流れになるのであれば、典型例としてここで町家を出すのもそれほど変ではないと思います。

【高田会長】

多分、そのようにして、最後の〇ぐらいで「多様なものがある」と書く話だと思います。

【小浦委員】

今、言われているのは資料1の11頁のAの「住み継ぐ」のところですが、〇で書いてあるのが一つのまとまりだとすると、少し順番や前後を入れ替えた方が良いと思います。一つ一つがバラバラで、ストーリーになっていない書き方が混乱を引き起こしている要因のような気がします。

つまり、「住み継ぐ」という目標に対して、一つは、ストックベースの政策に転換するということを確認して、転換する時の拠り所としての「京都らしさ」が、木造住宅の色々な住み方やコミュニティの話、そのコミュニティの中に袋路の議論等があるということになります。そういうことがあって、それが途中で「既存住宅だけではなく、京都らしい住まい方を引き継ぐ新たな住宅を創造し……」という文章が入ってまた戻っているようで、とても分かりにくくなっています。

したがって、何を言いたいのかが分かるようにして欲しいと思います。ストックベース、コミュニティ、住まい方を引き継ぐ住み継ぎ方というように、三つぐらいにテーマを絞ると良いのではないかと思います。

【高田会長】

今の議論では、京都らしい住まいについては、京町家以外のものをイメージできるような書き方で、全体を通じて確認しながら修正することと、「住み継ぐ」の議論のところは、政策目標が理解しやすいように、伝統的な木造住宅を中心に記述しながら、最終的に広がりを読み取れるようにするというところでよろしいでしょうか。概ね、そのような議論だったと思いますので、そのように修正を行うことにしたいと思います。

今の議論の関連で、「ストック」「住宅ストック」「既存住宅」「中古住宅」という言葉が出ていてそれらの関係が分かり難いので、これも整理しなければならないと思います。

【佐藤委員】

全体の構成を考える上では、やはり資料1の10頁の「2 住宅政策の基本的な考え方と目標」が非常に大事だと思います。

その上で、「(1) 住宅政策の基本的な考え方」で、いきなり「京都らしさ」の話になっていることに、若干足りないものがあるように思います。「住宅に住む」、あるいは、「住宅がある」、「家にきちんと住む」と言うことは基本的な権利であることをここで明示するべきではないでしょうか。

もう一つは、住宅政策が大きな転換点に入っていることを、ここで言うべきだと思います。その場合の転換点とは、量的に飽和したのでストックを活用する方向に向かうということが一つで、もう一つは低成長経済に入っていく時代の住宅政策を考えるべきであるということです。この二つの意味で転換点だと思います。

それがあって京都の話に入った方が、基本的な考え方という項目からすると良いと思います。そして、低成長であるから、行政だけが直接供給するのではなくて、既存の市場を使って、民間と連携しながら住宅政策を進めていくということにつながっていくと思います。

あまりに基本的なので書かなくても構わないということかも知れませんが、それが大前提ではないかという気がしました。

【高田会長】

今の議論は、「現状と課題」と「住宅政策の基本的な考え方」をどのように書き分けるのかということに関わる話だと思います。「現状と課題」を受けた文章を入れる必要があるという指摘だと思いますが、「現状と課題」の書き方も問題があるということになります。

【佐藤委員】

「現状と課題」では、資料1の6頁の「(5) 住宅確保要配慮者の住生活の課題」に一番密接に関わると思いますが、ここは、住宅確保要配慮者が今後増加するだろうとか、その拡大の中で既存の住宅との間にミスマッチがあるとか、そういう現状と現状の問題点が指摘されています。現状と課題を指摘して、色々な意味で、「住」に関して、健康で文化的な生活を送れていない方々に対する施策が必要であるというのが、住宅政策の基本的な考え方だと思います。

【西垣副会長】

その点は私も気になっていたところです。それで、佐藤委員が最初に言われた基本的権利については、特に防災や減災、住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの構築という考え方が、時代性からも大事になってきていますが、この中では、スポットライトが当たっていないというイメージがあります。

それから、転換点についても書かれています、「市場メカニズムにおいて促進が図られる」というのは、多分、「住宅ストック全体としては量的に充足しているが、今後、それをいかに活用していくかが問題だ」ということですので、そのような記述がどこかに欲しいと思います。

【檜谷委員】

「京都市におけるすまいを取り巻く現状と課題」のところで、社会動向が少し薄いのではないかという印象があります。例えば、雇用環境の変化や要配慮者の確保が遵守されるような背景が社会的につくられているという問題にはあまり触れられておらず、他の政令指定都市と比べて財政状況が厳しいという話は書かれています。この問題も住宅行政を取り巻く非常に大きなポイントなので、確かに重要な指摘ではありますが、この中に入ると少し違和感があります。

したがって、住宅確保要配慮者の問題を最初の基本的なスタンスのところで、もう少し前面に出すのも一つの考え方だと思いますし、一方で、その領域の話は社会保障の話とオーバーラップする部分がありますので、住宅施策としては、まず、社会保障との連携を念頭に行う施策という考え方で書いておくというのも、一つの考え方ではないかと思います。

また、ここでは住宅施策として京都らしいストックをつくることに、まず重点があるという書き出しでスタートするのも、住宅部局としての考え方だと思います。

【小浦委員】

話を聞いていて違和感のあるところが段々とわかってきました。「基本的な考え方」のところで、先程の御説明も、資料2も二つの〇にまとめられていますが、一つ目の〇はベースが環境・景観コミュニティ、二つ目の〇は、大きなテーマが市場メカニズムです。それを今回の京都の住宅の大きなテーマとするのであれば、私はそれで構わないと思いますが、書き方がよく分からないので、その点が読みにくさと問題の分かりにくさになっているのではないかと思います。

この方向で行くということであれば、それで良いと思いますが、ただ、最後の「早急に取り組む重点施策」の中に福祉系の話が多く入っているのに、そこのつなぎの部分で意外に表記が薄いのがとても気になったところです。

【高田会長】

多分、「現状と課題」と「基本的な考え方」の間に、本当はきちんとした政策論としての原理があるのですが、それが表に書かれていないので今のような話になるわけです。

小浦委員から御指摘があったように、「基本的な考え方」の前半は、京都らしい基盤整備をするという話で、二つ目は市場環境の整備を言っています。そのため、セーフティネットの話は、文章が非常に分かりにくくて、「直接供給とあわせて」と書いていますが、むしろ、市場環境を整備することによって市営住宅を取り巻く住宅セーフティネットの構築を図ることが、この文章とし

での趣旨になっていると思います。

要するに、市営住宅の問題などはここでは語っておらず、本当はこの間に入っているわけです。居住福祉的な議論はこの間に入っているという整理があった上で、その後の提言に結びつく考え方がここに出ているということだと思います。したがって、きちんと説明しようと思うのであれば、政策論的な枠組みを言ってから説明しないと、理解しにくいということです。また、この文章の中で色々なことを言わないで、できるだけ一つのことを言うようにしないと分かりにくくなると思います。

分かりやすくするためには、最初の「現状と課題」のところの順番や語り方が、後の説明とどのように対応するかを考えなければなりません。そうすると前の方に話が及ぶのではないかと思います。

今のような議論を受けるとすると、資料1の10頁の(1)の前に、「基本的な考え方」のさらに「基本的な考え方」のようなものを入れなければならない気がしますが、それでは分かりにくいと思います。

【西垣副会長】

確かに読みにくいと思いますが、全部読むと、課題は政策で捉えられるし、政策の基本的な考え方は、メッセージ性を込めて書かれているという評価をすれば、「なるほど」と思えます。

ただ、前から読んだ時は、確かにここに何か欲しいと思います。そこに何かを書くと、せっかくここで工夫してもらったメッセージ性が損なわれるのではないかという気もします。

ですから、出ているような意見を踏まえて、もう少し文章を精査してもらって何とかならないものでしょうか。

【高田会長】

ですから、分かりやすくするためには、「基本的な考え方」は、より前半は京都らしい話をして、後半は市場の話をするという方向かと思いますので、今のような議論を入れるとすると、「現状と課題」のところをもう少し整備するか、間に何かを入れるということになると思います。

【西垣副会長】

あるいは、「基本的な考え方」を四つに分けると、少しは対応が見えてきます。

【高田会長】

四つとは、どういう分け方でしょうか。

【西垣副会長】

前半は、京都の財産の継承と地域コミュニティの両方が入っています。つまり、京都らしい住まいのあり方として、財産的な継承とコミュニティの継承が入っています。後半は、住宅セーフティネットの構築という観点と、市場メカニズムの活用が入っています。例えば、その四つに分けると、政策の基本的な考え方という形で、少なくとも後ろには続きやすくなると思います。

【高田会長】

今のご提案は、この二つを止めるということですか。

【西垣副会長】

入っている内容はこれで良いと思います。

【高田会長】

むしろ、色々なことが混在していて読みにくくなっていますが、やはりこれは二つです。それを、四つが良いかどうかはわかりませんが、四つにするという提案はあり得ると思います。もし、セーフティネットの構築を一つの柱にするべきだという話であれば、それは明確に分けるべきだと思います。

【西垣副会長】

先程の四つに分ければ、課題として指摘したものと結ぶことができると思います。例えば、安全や住宅確保要配慮者がどこに入るのかということです。

【佐藤委員】

1と2の間が少し浮かび上がって見えてくるのではないかと思います。

【高田会長】

ただ、市場環境の整備というのは方法の問題であって、政策目標を実現するのに「公共事業でやる」と考えるだけではなく、市場環境を整備して、市場の機能を使って目標を達成しようという話なので、非常に横断的な話になります。

前者は、二つ目の共通のアイデンティティに対応していると言えばそうかも知れません。「基本的な考え方」は二つでなくても良いわけで、目標を複数にすることはあり得ると思います。

【西垣副会長】

要は、社会動向を別にすると四つの観点があって、「すまいの特徴・アイデンティティ」と「住宅ストックの課題」が「基本的な考え方」の前半に入るという対応ができそうです。もう一つは、「安全上の課題」と「住宅確保要配慮者の住生活の課題」が、住宅セーフティネットの構築ということで、「基本的な考え方」の後半に入ると思います。

【小浦委員】

そうでもないと思います。そのような分け方ではなくて、住まいのアイデンティティとストックの問題も住宅の市場環境の整備によって考えようということなので、この四つ全部をカバーする政策を考える時のスタンス、新たなテーマというような位置付けではないかと思います。

「施策の方向」に、住まい方の継承やストックの良質化などいろいろと入っていて、この部分が直接的に課題に対応する形で施策展開されています。その施策展開を課題対応型で整理したとしても、それをどのように解決するかというところで、その中身の発想のテーマや考え方のベースとして、「基本的な考え方」の二つを挙げているのではないかと理解したわけです。

【西垣副会長】

ここはフェーズが違うので、つなぐとしても無理があります。

【小浦委員】

最初は、セーフティネットについて何度も同じことが書かれていたので、同じことを何回も書くのを整理しようと言った記憶があります。基本的な考え方については、もう少し大きな方針的な考え方として、これまでとは違う転換として示されているのではないかと思います。

【野田委員】

今の話の続きですが、そこで佐藤委員が言われた「権利性に言及すべき」ということが、結局は全体をまとめる観点ではないかと思います。

一つは、健康で文化的な最低限度の生活を守るための住宅、もう一つは、憲法 13 条で言われている、幸福追求権ないし個人の尊厳を守る、いわば鞘としての住宅です。そのような観点が基本的にあるから、健康で文化的ということで最低の住宅福祉、居住福祉という話が出てきますし、さらには幸福追求権等の観点から京都らしい住まい方を守ろうという流れがあるような気がします。これは解釈論として何とでも言える部分ですが、柱としてそのようなことが言えるのではないかと思います。

いずれにしても、権利性はストックベースや低成長時代とは次元の違う、全体に通じるドグマの部分だと思います。そのような議論はあまりしていませんが、最初に言うということはある得ると思います。

【高田会長】

いかがでしょうか。佐藤委員の最初の御提言からいうと、結局、どこを修正すべきでしょうか。

【佐藤委員】

資料 2 で申し上げると、「住宅政策の基本的な考え方」に柱として出てくるのが、京都らしさと言われている景観、環境、コミュニティで、その中にはストックを継承していくとか、住まい方を継承していくようなことが入っていますが、それが一つの柱として立ち、次に市場を重視していくということが立ち、二つの柱が立つことは構わないと思います。

この柱上の「住宅政策の基本的な考え方」と、この二つの柱の間に、「基本的な考え方」の「基本的な考え方」といいますか、一文ぐらいで構わないので、大きな時代の転換点にあって、住宅をこれからどのように位置付けていくのかということがあった方が良いのではないかと思います。2～3 行ぐらいで付け加えれば締まるような気がします。

【高田会長】

それは今の「基本的な考え方」よりも上位の話のように思います。

【佐藤委員】

そうなってしまいますが、それを前提として踏まえた上で、この審議会の答申のカラーとして出す大きな目標、考え方は二つだということです。

【高田会長】

住宅や住環境の捉え方として、単に客観的な水準を上げるとか、性能を高めるということではなくて、京都らしさが大事だということと、住宅政策と市場を対比的に考えるのではなくて、「うまく組み合わせよう」というレベルの議論をここでやっているわけですから、その議論の前提になる住宅政策の理念があるとすれば、「基本的な考え方」の前文のようなものが、頭に 2～3 行ぐらい出てくるのはあり得る話だと思います。

【檜谷委員】

住生活基本法の第 2 条でそのようなことが謳われていますが、それに類するような抽象度の高い理念的なものを出してきて、そして具体的に「こうなった」という流れがあった方がじっくりくるということではないかと思います。そこに、もう少し京都らしい脚色ができると、もっと良いのではないかと思います。

【高田会長】

京都らしい脚色で何か提案はありませんか。

今の議論は、最初の「現状と課題」のところにも注文がつけましたが、檜谷委員から、社会動向や現状認識が少し甘いのではないかと指摘がありました。雇用の問題や、経済環境の話もそれほどなく、京都市の財政状況しか書いていませんが、そのような指摘も必要だろうということです。

環境の問題もあまり前の方には出ていません。「現状と課題」のところにある基本的な考え方の背景となっていることを、まず、きちんと書くことが大事だという指摘をいただきました。

それから、小浦委員から御指摘があったように、「基本的な考え方」の文章をできるだけ色々なことを言わないで、論旨を明解にさせて書くとともに、その頭に前文として住宅政策の最も原理になるような、「基本的な考え方」の「基本的な考え方」に当たるものを何行か書いて、後の二つにつなげるような書き方にするということです。本当は具体的な話がもう少し必要であるような気がしますが、今の議論を踏まえて書き直すということで、とりあえずはよろしいでしょうか。

それでは他の疑問点をお願いします。細かな文言も含めて御指摘いただければと思いますし、もちろん、今のような大きな話も大いに御発言いただければと思います。

【西垣副会長】

先程御指摘いただいていた点で、早急に取り組むべき重点施策の中の社会福祉関係について、「社会福祉法人・医療法人との提携～」とそれ以前のつながりがないということですが、これは重層的なセーフティネットの構築に入っています。ですから、ここの中にセーフティネットの一環として入れるのか、地域の安心という観点で入れるのか、あるいは、コミュニティバランスを保つためのものとして、新たに一番下の「コミュニティの弱体化などが危惧される～」に入れるのかということです。

以前は、セーフティネット構築の観点の辺りに、ストック活用の観点も織り交ぜながら入っていたと思います。

【小浦委員】

福祉の話は「多様な主体・分野との役割分担し、融合を図る」というところに書かれています。そこから、「早急に取り組むべき重点課題」との間に連携の話があまり書かれていないので、唐突な気がしたのだと思います。構成上、それをどのように理解すれば良いのかを説明いただければわかると思います。

【事務局】

横断的な視点で、「多様な主体・分野と役割分担し、融合を図る」としているのは、その前の目標を実現するために、どのような施策をするにしてもこのような視点が欠かせないという意味合いで書いています。

その前の目標の「支え合う」に、主に重層的なセーフティネットの課題が入り、そこから出て、「早急に取り組むべき重点課題」の9番目の「社会福祉法人・医療法人との提携～」につながりますが、「早急に取り組むべき重点課題」の6番目だけが、非常に福祉色が強く出ているので、そのように思われたのではないかと思います。

【井上委員】

恐らく、この「重層的」という単語の中に、福祉分野等との連携という意味が込められていると思いますが、明確に文章として書かれていないので分かりにくいと思います。

【高田会長】

多分、施策の方向のところに、もう少し手を加えれば良いのではないかと思います。そういうことでよろしいでしょうか。

【佐藤委員】

話を戻すようですが、「早急に取り組むべき重点施策」の7項目は、若干唐突な印象があり、なぜこの7項目なのかという説明もなく、いきなり始まっています。これは政策のプライオリティをつけるということなので、どのような観点で、こういう施策が「すぐに取り組むべきこと」となったのか、なぜ、これが重点化されているかわかりません。例えば、施策の方向性に応じて、まず重点施策を組み立て、かつ、その中で「こういう基準から重点性を整序したという理由がなければ、どのような重みづけで並んでいるのかもわかりません。

【高田会長】

最後の重点施策はリアリティのある、本当に実行しようとしていることが書かれているので、元々レベルが揃っていません。したがって、今のような御指摘に対応しようとすると、施策の方向に対する施策を多数考え、その中からプライオリティを付けたり、二つを一つにまとめたり、「この課題の中のこれだけならできるのではないか」というような議論をした結果、この重点施策になったという説明をしなければなりません。そういう重点施策が抽出されるプロセスを、この中で説明するかどうかということです。

【小浦委員】

重点施策ではなく、リーディングプロジェクト的に、施策の方向性として他のものも引っ張っていくというイメージがあれば良いのではないのでしょうか。全体を網羅しなければ出てこないというものでないと思います。確かに、網羅しなければ選べないという発想もあると思いますが、方向性をしっかりと進めるための最初の一步という位置付けであれば良いと思います。それについてはどうでしょうか。

【高田会長】

実態はもっと色々なものが出ていましたが、答申の中では今のような文脈が成り立つという御意見です。そうであれば、そのような説明が要するというので、これについてはいかがでしょうか。事務局は、重点施策が出てきた経緯について説明を求められた場合、どのように説明するのでしょうか。

【事務局】

小浦委員が言われたような「最初の一步」というニュアンスが強いように思います。我々も、実現性が乏しかったり、ハードルが高かったり、高い費用がかかるような施策を並べてもインパクトがないので、実現できるようなものを並べたつもりです。この前のシリーズの住宅審議会の答申では色々な施策を並べていただき、その上で「重点的にはこれ」という書き方をしていただきましたが、そうではなくて、「当面はこれに力を入れよう」というような位置付けになるのではないかと思います。

【高田会長】

今のような書き方ができるということですね。

【事務局】

そうなると思います。

【檜谷委員】

やはり、少し説明があった方が分かりやすいと思います。

さらに言うならば、社会動向のところに敢えて「財政状況が厳しい」と書かれて予防線を張っていますが、そうであれば、このような施策は、費用対効果の観点から見て優先度が高く優れているというロジックがあった方が良くと思います。それも含めて選ばれていることが示されたら良いのではないのでしょうか。

【佐藤委員】

そういうことであれば、見出しは「取り組むべき」ではなくて、「取り組める施策」という言葉に変えた方が良いような気がします。「取り組むべき」というと、何らかのプライオリティを設定して、取捨選択して、「ここを重点的に行う」と読まれると思います。しかし、そうではなくて、財政的にも厳しいので、市場と協働して取り組むということなら、「今、実現できる施策として、まずはこのようなこと」と書いても良いのではないかと思います。ただし、答申としては弱いと思いますが。

【高田会長】

逆に、市が「財政状況が厳しい」と言うのは分かりませんが、我々が答申として言わなければならないのかという思いはあります。

【村田委員】

答申をする場合、社会動向は大事な文章になると思いますが、人口減少と高齢化と一世帯当たりの人員減少等が混在した形で書かれているのが気になります。これはやはり、整理が必要です。財政に関する記述は、京都市だけではなく社会全体が「低成長時代に入らな中での住宅政策の

あり方」と書いた方が、読みやすいのではないかと思います。

また、もう少し理念につながるような書きぶりで丁寧に書いた方が良いと思います。

【高田会長】

事務局としては、高齢化の進展、少子化の進展、低経済成長は全国どこでも同じですので、京都としてどうなのかということ強調して書こうという趣旨だと思います。それで、他の政令市と比べてどうかという書き方になっていることは理解できますが、今、言われたように、最初の2項目は他の政令市でも同じ状況が起こっているわけですから、結果として京都だけの特徴を言っているわけではありません。したがって、村田委員の意見は、一般的な話をまとめることになっても良いという御意見だと思います。

【村田委員】

そうするのであれば、京都の人口分布は特徴があり、高齢化率も山間部と中心地ではかなり違っているということに触れておけば、京都らしい事情も表現できるのではないかと思います。

【高田会長】

むしろ、京都の中の地域特性を挙げるということです。

【村田委員】

必要ではないかと思います。

【高田会長】

今の話は、まず、重点施策の書き方が問題になっていますので、重点施策の冒頭部分に、重点施策が出てきたプロセスについて簡単に記述すること、また、施策の方向を実現するに当たって、直ちに実行することとして挙げているということを入れるということです。中長期的にはもっと大きな施策を準備して行うものも出てきますが、直ちに組み込まなければならない重点的な施策としてこういうものがあるということです。それを前の背景と社会動向と連動させるかどうかは書き振りによるとと思いますが、とりあえず、そういう文章を入れるということで良いでしょうか。

それで、社会動向については色々な御指摘がありますが、どうでしょうか。

【西垣副会長】

この中に追加し始めると、先程からいくつも意見が出ていますように、いろいろと追加しなければならなくなります。ただし、「ウ」は、市として、このような認識に立って、効果的で経済的な政策をとらなければならないという決意の表れだと思いますが、これで書き始めるのではなくて、やはり、経済状況が厳しいというところから書き始めて、ここに至っても良いのではないかという気がします。

【高田会長】

村田委員から「京都の中は一様ではない」という御指摘もありましたが、後に「住まいも一様ではない」という話がありますので、どこかで京都の中での多様性、地域特性について述べた方が良いと思います。社会動向なのかどうか、地域格差の拡大、地域間の違いになるのかどうかわかりませんが、京都の中にも色々なところがあるという認識を「1」で示しておくことは大事だと思います。それを何らかの指標で表すことができるのであれば、できるだけ公表していただくということです。

【好田委員】

重点政策に「平成の京町家の普及」という見出しがありますが、「木の文化を大切にすまち・京都」市民会議の中でも、平成の京町家は現代版の京町家という新たなものを供給するという位置付けで話し合われていると思います。事務局の説明でも(3)(4)は既存の町家の話ということで、見出しが「平成の京町家の普及」となっている中で扱っているのは違和感があります。

【高田会長】

既存の京町家の再生活用は、既に実施している施策であり、それに加えて、伝統構法による町家が実際に建てられるようにするとか、町家の伝統を活かした在来工法の住宅を開発するというテーマがあるという言い方をこの文章の中ですれば、その問題は和らぐのではないかと思います。

【好田委員】

例えば、「平成の京町家の施策」という言い方も考えられると思います。

【井上委員】

資料1の23頁と24頁が混ざっているようです。

【野田委員】

見出しが「この時代の京町家政策」ではなくて、「平成の京町家」となっていますが、「平成の京町家」は固有名詞ですか。

【高田会長】

施策の名称ですので、京町家に「」を付けなければならないと思います。しかも、それはまだ認知されていない段階なので、(仮)が必要かもしれません。

【好田委員】

「現在ある京町家の保全」はこことは関係ないわけです。ストック重視を謳われていて、そこに一つ新しいものが重点施策として入ると疑問に思われると思います。

【高田会長】

あるいは、「平成の京町家の普及」という見出しを変える方法もあると思います。既存住宅の保全再生が太い幹としてあって、それに加えてこのような施策を行うということですので、既存京町家の耐震改修の問題等も後の方に入っていますし、ここで開発された伝統構法の建設技術が既存伝統構法の町家の改修に使われることもあるわけですから、新しい京町家をつくるということだけではなく、この施策が保全再生と平成の京町家の普及という言い方をすることはあっても良いように思います。

【野田委員】

「平成の京町家」というのは良いネーミングです。それを固有名詞の新たなものにするのか、施策全体で新しいもの、古いものを含めて、町家施策のような捉え方をするのか、この審議会だけでは決められないと思いますが、現状では、「平成の京町家」は新たに現代版をつくらうということで「」書きになっています。それとの兼ね合いも出てくると思います。

【西垣副会長】

早急に取り組むべき重点施策は、何らかの形で施策の方向性から派生して、その中で時間的にも早急に、その中でも特に重点もあるという位置付けでなければなりません。そういう意味では、「施策の方向」の中の各(ア)～(オ)レベルがアクションプランという形になっていますが、どのアクションプランから派生したものが分かり難くなっています。この施策自体が全て魅力的な施策で、自由に書いてあるので、重点施策を直すわけにはいきませんので、方向性のところで関連が見えやすいような書き方をした方が良くと思います。

【小浦委員】

資料1の23頁、24頁の重点施策は書き方を整理する必要があると思います。○で書いているのは、重点施策の達成目標として、行おうとしていることが太文字で書かれ、次に何行か文字が書かれていて、(1)～が具体的なプログラムのような気がします。そうしますと、先程の話では、「平成の京町家の普及」の(3)(4)は既に行われているように理解しましたが、どうなのでしょう。

【高田会長】

京町家の再生を促進する施策が既に存在しているということであり、新しい京町家をつくる施策は、今はありません。

【小浦委員】

(3)(4)は既存なので、既にある制度なのかという質問です。要するに、考え方として、今ある仕組みに加えて(3)(4)のようなものも取り組もうということであれば、(1)～は○の目標を達成するための施策群と考えて良いのでしょうか。

【高田会長】

そこまでの確に対応していないのではないのでしょうか。

【小浦委員】

ですから、この読み方がわからなくて、特に全体はそうなっていますが、「市営住宅のストックの活用」は書き方が少し違います。そうすると、「平成の京町家の普及」の書き方も、「平成の京町家」は(1)の施策の大きな課題で、見出しとしては、「伝統的都市居住の保全活用」になりますが、それでは弱くなります。

【高田会長】

パンチがありません。重点施策はできるだけパンチのある言葉で書きたいという意識があるので、逆に「市営住宅のストックの活用」などは駄目です。

【小浦委員】

レベルがバラバラなのでこのような議論が出るわけです。したがって、趣旨は理解していますが、もう一度整理していただきたいと思います。

【高田会長】

小浦委員の発言を受けると、新築の話だけではなく、ストックの改修を○のレベルである程度読み取れるように書いた方が良いということだと思います。中身については反対する方はおられないと思います。そのようにした上で、さらに好田委員の御意見のように、書き方にバラつきがあるので整理をし、できるだけアピール力のある表現にすることだと思います。

しかし、言うのは簡単ですが、どうすれば良いかという提案をしていただければありがたいと思います。

【佐藤委員】

私も「平成の京町家の普及」については、ストックと言いながら、新しいものをつくるのが重点施策になるのは違和感がありました。しかし、全体の答申の中には、京都らしい住まい方や京都的な住宅の良さを活かしたものを新たに作るということが各所に入っていますので、決しておかしくはありません。ただし、順番が問題で、重点施策が7つある中の2番目にこれが挙げられているのは違和感があります。

したがって、一つのストーリーになるように、7項目を並べ替えてみることも一つのアイデアではないかと思います。

例えば、パンチがないかもしれませんが、「リフォームの推進と住情報の一元的な提供」が一番対応しているものが多く、かつ基本的な考え方や施策の方向性というところでも、「住み継ぐ」とか「京都らしい住まい方の継承の支援」等、ストックの活用と京都らしさが入りますので、これが一番目にくるのもありえるのではないのでしょうか。その次に、「地域のエリアマネジメント」、「命を守るための応急的な最低限度の住宅改修等」。その次に福祉との関連のある施策、その後に、「平成の京町家の普及」とするとしっくりくるのではないかと思います。つまり、今あるものから未来へという流れであり、最後に「市営住宅のストック活用」と「市営住宅の複合的再生」を

置いてはどうでしょうか。並べ方で変わってくると思います。

【高田会長】

今の御提案は、施策の方向の記述の順序を変えると関係が錯綜するので、それは変えないという提案です。市としては、公表の時は太い字しか読んでもらえないかもしれません。趣旨はよくわかりますので、全体としての順序が分かり難いのと、似たものが散らばっているような印象があるということです。

【檜谷委員】

私も最初は佐藤委員が指摘されたようなイメージで、大事なものからと考えていましたが、複雑になるからできないという印象です。しかし、少なくとも言葉のレベルをもう少し変えた方が良いと思います。例えば一番上はかなり詳細に書かれていて、「不動産事業の連携による」という限定が必要なのかと疑問に思うところもあり、他のレベルがもう少し大きく括られているので、ここは抑えた方が良いのではないかとともに思います。

【高田会長】

こちらで社会福祉法人・医療法人との連携が出ていて、これと関連して、今のような要件になっていると思います。

【小浦委員】

「地域のエリアマネジメント」の目標は、空き家・空き地のマネジメントなので、そちらが出てくる方が良いと思います。

【高田会長】

見出しの付け方そのものの問題です。

【小浦委員】

「空き家・空き地を地域で活用するためのエリアマネジメントの促進」というような見出しの方が合う気がします。

【佐藤委員】

エリアマネジメントという考え方は、空き家の利用促進に関しても活かせると思いますが、もう少し広く捉えて、例えばマンションの課題に関してもエリアマネジメントが出てくることがあると思います。あるいは、例えば地域コミュニティと不動産事業の連携だけではなく、地域コミュニティとNPOの連携によるエリアマネジメントもあり得ると思います。

そうすると、不動産事業を入れなくても、エリアマネジメントを重要な言葉とした見出しにしておいて、この中にマンションの話が出ていませんが、それを入れることもバランスとしてはあるのではないかとおっしゃいました。

重点施策はポイント的に書くのか、広がりのあるようなプログラムを書くのか、どちらでしょうか。

【高田会長】

できるだけ、ポイント的に書くべきだと思います。

【小浦委員】

それであれば、今のように広げずに、空き家・空き地対策であれば、それを明確にした方が良いと思いますし、マンションも含めるエリアマネジメントを重点施策とするなら、そちらがメインになるように書く方が良いと思います。

【高田会長】

そういう意味では、不動産事業との連携は、ある意味で分かりやすいかもしれません。

【小浦委員】

目標が空き地・空き家ならば、それをメインにした方が良いと思いますし、目標がエリアマネジメントであるなら、それをメインにした方が良いと思いますが、連携先はいくつかあっても良いと思います。

【高田会長】

基本的には、空き家の活用や地域の住まいに関する情報をどのように発信するかという仕組みも含めたエリアマネジメントを、市場メカニズムを活用しながら作っていかうということです。

【小浦委員】

その中にマンションが入っても良いということですね。

【高田会長】

良いと思います。また、NPO との連携が入っても全く問題はないと思います。小浦委員の具体的な提案は、空き家の活用で、地域の魅力の発信も入れるのでしょうか。

【小浦委員】

それも入るとなれば、コミュニティとエリアマネジメントが残るような書きの方が良いと思います。要するに、情報発信の仕方も含めてということです。

【檜谷委員】

例えば、「地域コミュニティを核としたエリアマネジメントの促進」としてはどうでしょうか。

【高田会長】

それは普通の話です。

【檜谷委員】

エリアマネジメントという言葉と地域コミュニティを組み合わせることなのですが。

【高田会長】

それは元々あるところに市場メカニズムを上手く組み込むということです。

【小浦委員】

「地域と市場をつなぐエリアマネジメント」ということで、それをもう少し京都らしく言うのでしょうか。

【高田会長】

それをもう少し考えてください。今のような趣旨で、重点施策については、檜谷委員から指摘されたように、レベルが揃っていないということと、その他には何かありますか。

【村田委員】

「社会福祉法人・医療法人との連携」は気になる言葉で、例えば、社会福祉の主体は社会福祉法人だけではありませんが、このような書き方をするとかなり限定的になってしまいます。したがって、下の文章にあるように「福祉分野や医療分野との連携を進めるとともに多様な実施主体との連携」とした方が良いのではないかと思います。

【高田会長】

「福祉分野・医療分野との連携による～」という見出しは長いので、地域優良賃貸住宅の普及促進という言葉が最後に来るとすると、どのように収束すれば良いでしょうか。少なくとも、ここでは二つの内容を言っています。

【村田委員】

介護や医療の機能を付加した優良な賃貸住宅の普及を表現しているのではないかと思います。

【高田会長】

単に地域優良賃貸住宅という制度があるから、それを使うということではなくて、もう少し実

現しやすい工夫として、主体間の連携や既存住宅の活用等を通じて行うということです。ですから、二つだけではなく、もう少し地域優良賃貸住宅の促進方策は出てくると思います。それが表現されれば良いと思いますが、社会福祉法人や医療法人という言葉がダイレクトに出ている必要性はそれほど強くないと思います。ただ、できるだけ具体的なイメージがある方が良いということだと思います。

促進の手段としては、前者の方が大事ですので、短くするとすれば、連携の方を強調するべきだと思います。したがって、「福祉分野・医療分野との連携による地域優良賃貸住宅の普及促進」ではないでしょうか。

【井上委員】

下の文章を読むと、既存住宅の改修による良質化という言葉が入っていますので、パンチはなにかもしれませんが、高齢者向けの賃貸住宅の充実のような話があって、そこに連携し、地域優良賃貸住宅もあり、既存住宅の改修もありという内容ではないかと思います。

【高田会長】

既存住宅の改修も地域優良賃貸住宅の文脈の一部です。そこで「多様な手段を使った地域優良賃貸住宅の普及促進」と短縮した方が良いか、「福祉・医療との連携等による地域優良賃貸住宅の普及促進」と言った方が良いかという選択ではないかと思います。

【井上委員】

この既存住宅とは、既に建っている地域優良賃貸住宅を改修するということでしょうか。

【高田会長】

そうではなくて、違うものを、地域優良賃貸住宅として改修するということです。

趣旨は、皆さんも共有できたと思いますので、パンチがあって分かりやすい表現を御提案いただきたいと思います。最初の項目も同じです。

【檜谷委員】

もう一つ、長くて気になるのは、「命を守るための応急的な最低限度の住宅改修等の促進」で、ニュアンスを強調したいという思いはわかりますが、例えば、「命を守るために不可欠となる老朽住宅の改修の促進」と言うことはできないのでしょうか。「応急的」とか「最低限度」という言葉を連続して用いることによって、「わずかなことしかしません」と強調しているように思いますので、これを変えると良いのではないかと思います。

【高田会長】

修飾語を減らして、より明解にするということです。

市営住宅のストックの活用は、もっと具体的に言えないでしょうか。

【事務局】

公募の制度や優先入居の制度という書き方もありますが、耐震改修も必要という話があって、トータルでは「市営住宅のストックの活用」になってしまいました。

【高田会長】

このままでは当たり前の話で、あまり重点施策には見えません。

【野田委員】

横断的な視点の一番右側に「役割分担し、融合を図る」とありますが、「融合」よりも「連携」や「協働」の方が一般的に使う言葉でしょうし、初めて読む人にとっても誤解が少ないのではないのでしょうか。

【佐藤委員】

今の役割分担についてですが、資料1の15頁の「事業者の役割」に関して、環境ビジネス関

連の業者を付け加える必要はないでしょうか。この答申全体を貫いている大きなキーワードの一つは環境だと思います。したがって、工務店が環境性能の高い住宅を建てることも一つですが、例えば、太陽光パネルを付ける業者等、電気系の業者も該当するかと思います。いずれにしても、環境という言葉が全く入っていないのはよくないと思いますし、全体のキーワードが「環境・景観・コミュニティ」なのに、そのトーンからすると少し弱いと思いますので、「環境」という言葉をもっと入れた方が良くと思います。

【高田会長】

今の御指摘はどこに対してでしょうか。

【佐藤委員】

15頁の「イ 事業者の役割」の「不動産・建設事業者」のところに○が三つありますが、この中に、「住宅の環境性能を高めるように努める」などの言葉を入れるということです。

【高田会長】

不動産・建設事業者以外の業種の話がされましたが。

【佐藤委員】

そういうことも関わってきますが、そこまで踏み込んで記述しなくても良いのではないかと思います。「住宅の環境性能を高めるよう」という言葉を入れた方が、全体のバランスから考えても良いのではないかと思います。誰が環境を担うのかということが明確に書かれていないので、やはり環境性能は建設事業者のところに係るのではないかと思います。

【高田会長】

言われているとおりですし、そのように入れた方が良くと思います。全体としては、環境政策という観点から見ると弱いと思いますので、「現状と課題」からきちんと環境政策としての筋が流れているかどうかを見なければならぬと思います。そういう観点でもう一度記述をチェックしていただきたいと思います。

【野田委員】

資料1の16頁の「その他の公的主体の役割」は国と府が上がっていますが、これはそういうものなのでしょうか。京都市が「国や府はこうするべきだ」と言うのは、地方分権ということでしょうか。法律ならこのような並びになりますが、これは一般的なのでしょうか。

【高田会長】

これは市が国や府とどう付き合っていくかということではなく、京都市から「国や府はそれぞれの役割をこのようにしなさい」と言っていることになります。

【事務局】

確かに、違和感があるように思います。例えば、国や府に色々な制度の要望や予算の要望という形で、市からお願いをしなければならないことがあると思いますので、そういうことを市の役割として国や府に持っていくという書き方にさせていただけば良いでしょうか。

【高田会長】

そういう関係もありますが、対等の関係として、どういうことをするかという話も両方あります。より上位の組織と捉える時には、逆に上位の話を受けなければならないことになりすし、対等の関係で府市が一体的に事業を行おうという時は、府市の連携の仕方を言わなければなりませんので、言い方が変わってくると思います。

一方で、住宅供給公社については政策上も重要ですので、京都市が公社の役割について言うのは良くと思います。ただし、府と国の話と公社の話が一緒に乗っているのは違和感があります。

【野田委員】

私はこれを否定するわけではなく、住宅政策がそもそも市町村の役割で、府や国の役割は補完的なものだということであれば、これで良いと思います。ただ、そのように言われるのかどうかということです。

【高田会長】

京都市の他の様々な文書との関係もありますが、こういう書き方になっているところがあるのですね。

【事務局】

地方自治体はそれぞれ法の中で平等であるという部分もありますので、そういう観点と、事業の流れとして、全体計画を立てながら、より小さな地域へという考え方もありますので、その点は整理をさせていただきたいと思います。

【高田会長】

京都市は、これまでも京都市内の府営住宅や府の供給公社の住宅について、あまり積極的に言いませんでしたし、この中でも言っていません。私はそれも含めた京都市の公的住宅として、京都市が受け持つ役割があると思いますが、府と市で互いに言わないという習慣がこれまであったようです。

そのため、ここだけで言うのも違和感がありますので、行政の一般的な役割分担として言われるのであれば、むしろ、市の役割のところでも国と市との分担について、市の役割を中心に語れば良いかもしれません。積極的に京都府と連携していく対象としての施策があるならば、今のよう書き方もあるとは思いますが、公社の役割を言っているところと横並びは違うかもしれません。市の役割の中で、そういう議論をした方が良いでしょうな気がしますので、御検討ください。

【村田委員】

資料1の14頁の「施策推進のための横断的な視点」は大切なところではないかと思いますが、「きめ細かな地域の特性を生かす」の「きめ細かな」という言葉は「地域」に係っているのでしょうか。それが気になります。

それから、2番目の「ストック活用を重点的に進める」の中の「京都には『始末』という言葉に表されるように」と書かれていますが、先程の「住み継ぐ」という話でもあったように、京都らしい住まいを長く住み継いでいくという横断的な視点ということであるならば、それ以外の住まいも住み継ぐということであるならば横断的視点のストック活用を重点的に進めるという意味で、この文章が要るのでしょうか。

【高田会長】

文章のレベルがまちまちという御指摘です。これはいけないということですね。他にいかがですか。

【矢部委員】

「良質」という言葉が全般にわたり使われていますが、「良質」にもハード面やソフト面等色々な意味合いがある中で、概要の施策の方向の三番目の「既存住宅の流通の活性化」に関わる「良質化」や「良質な」という表現は、主にハード面に対する「良質」を言っていると思います。そこで「良質な住宅」と言ってしまうと、例えば性能表示等のハード面の整備をされたものだけが100パーセント「良質だ」という誤解を生みかねないと思います。他の部分ではもう少し大きく「良質」が使われていると思うので、もしここで「良質」を使うなら「性能面で良質」というような言葉が前に必要なのではないかと思います。

【高田会長】

「良質」という言葉が全体で揃っていないという御指摘だと思いますので、見直して欲しいということですが、今、御指摘のあった施策の方向のところについては、具体的に修正すべき点はどこでしょうか。

【矢部委員】

例えば、本文の4 施策の方向の中の(1)のウの部分で「良質な住宅ストック」という表現がありますが、この中に書かれている正当に評価されたり安心して取得できるようにする為の「良質」は主にハード整備のことを言っていると思うので、「良質なストック」の前に「性能面で」とかの言葉があったほうがいいのではないかと思います。ハード面の「良質」の話のみをここでしているのでなければ、例えばコミュニティの話などのソフト面の「良質」のこともここに入れた方がいいのかもしれない、ということです。

【高田会長】

事務局は、「施策の方向」のところで、「住宅ストックの良質化」の「良質」と「良質な住宅ストックが正当に評価される」とか「良質な住宅ストックを安心して取得できる」という表現で、「良質」の意味合いに思い入れがあるのでしょうか。

【事務局】

「良質」というのは、文字通り「質が高い」という意味で使っています。

【高田会長】

それは「性能が高い」という意味ですね。

【事務局】

そういう意味合いで使っています。

【高田会長】

少なくとも、答申提案の中に出てくる「良質」は、全てハードな住宅性能が高い住宅と読み替えても良いという説明でしょうか。

【事務局】

資料1の19頁の本文、「良質な住宅ストックが」という部分について、一つ目の(ア)のところは「ストックや地域に応じた市場の評価形成」と入れていますので、必ずしも性能評価のような全国統一ではない物差しによっても質が良いというような施策も考えたいと思っています。

【高田会長】

いずれにしても、分かりにくいという御指摘であり、もし、良質＝住宅性能が高いということであれば、「良質な住宅」という言葉が最初に出てきた本文の中に性能の高い良質な住宅ストック等の説明があった方が良いということです。逆に、ハードな住宅性能以外のものが含まれているのであれば、含まれているように書かなければならないということですが、「住宅ストックの良質化」とは、性能表示で示されるような性能の維持・向上と理解して良いということでしょうか。

【佐藤委員】

この住宅審議会での議論を振り返ると、住宅の良さはハウスつまり建物としての性能だけではなく、環境を含めた良さや、マンションに関しても管理状況を含めた良さ等、単にハードウェアとしての住宅の性能だけではないものを「良さ」と考えようということが基本的な論調だったと思います。それが「良質な住宅ストック」という言葉が意味することではないでしょうか。

【高田会長】

「良好な住環境」などの言葉も出てくるので、「良好」の意味はもう少し広く使われているような気がします。

【佐藤委員】

基本的なスタンスとしては、環境と維持を含めた上での住まいという視点が議論の中では強く出ていたと思います。

【高田会長】

矢部委員の提案は、「良質な住宅」という概念を広げた方が良いという方向ですか。

【矢部委員】

全体を読んだ中で、「良質」の使われ方を見ると、他の部分はもっと広い意味で書かれているような気がしたのに、ここだけハード面の色が強いと思ったので、何か言葉が必要なのではないかと感じました。

【小浦委員】

「イ 住宅ストックの良質化」のところは性能面の改善が書かれていて、「ウ 評価」の方は市場の評価として、メンテナンスや地域性等において「京都ものさし」をつくろうという議論がされていたような記憶がありますので、この二つで同じ「良質」という言葉を使って良いのかという趣旨なのか、それとも、イの「良質化」にも他の要素も入れなければならないという趣旨なのかによって、どこを直すかが変わるように思います。

【高田会長】

今の矢部委員の御指摘は、どちらも含めてということだと思います。イも項目によって違うのではないかと思います。

【小浦委員】

(ア)(イ)などの項目で違うかもしれません。両方を含むなら、今のまま「良質化」で良いという話になります。そうなれば、説明をきちんと書くという議論になりますし、違う意味であれば言葉を変えなければならないという議論になります。「良質」と「良好」が使われています。

【高田会長】

質の議論は、どこに最初に出ていますか。

【野田委員】

「耐震性能」が資料1の6頁に出ています。言葉としては3頁に「淘汰されるべき良質でない住宅ストック」という文章が出ています。

【高田会長】

この文脈であれば、「住宅の性能」という概念と良質が対応しているので、客観的な性能の高い、低いで質を測っていることになります。

【事務局】

今の御指摘を踏まえて、性能的、ハード的なものを指す時は「良質」という表現にして、コミュニティ等、少しソフトも含めた時には「良好」という使い分けをはいかがでしょうか。

【高田会長】

その部分だけを読んでも、性能の話をしているなら「性能の話をしている」とわかるように記述しなければならないということだと思います。

【檜谷委員】

それに関連して、例えば、住宅性能表示で一番高い表示を絶えず追い求めることが良質化につながるかということ、それは違うということがベースにあると思います。ただ、命を守る耐震性能など、最低限の性能は絶対にクリアしてもらわなければならないので、例えば、一定の性能を備えている住宅を安心して取得できるとか、「良質でない」という時は「最低限の性能も備えていない」とした方が良いと思います。

【高田会長】

性能表示は多様性の問題なので、全体としての最低限をクリアしているかどうかという議論とは別の議論で、最低限の水準に達しているか否かは、そのことが明快に分かるように書いた方が良いと思います。もう一度、そこについても見直していただくということをお願いしたいと思います。

【野田委員】

資料1、20頁の「(2)そなえる」の(ア)は、京都の歴史的な環境を保全しようという話ですが、「袋路の再生を促す活用や違反建築物の住宅等のストックの扱い等について検討すべき」というのは、どのような趣旨でしょうか。法解釈を操作して、違法なものを違法でないという手段を見つけようということなのか、それとも違反建築物については適法な方向に改修するように促すという趣旨なのか、どちらでしょうか。

【高田会長】

違反建築という言葉を使っている以上、当然、後者だと思います。既存不適格という意味でしょうか。

【事務局】

ここは、本当は既存不適格のことを言おうとしていました。違反建築物については、「(イ)安全性の確保」の方に区別して言おうと思っています。

【高田会長】

違反のものを認めるのはおかしいので、「違反建築物」という表現が間違いです。「既存不適格の対応を考える」ということだと思います。

「(2)そなえる」はどうして平仮名なのでしょう。意図はありますか。

【事務局】

「備える」としようかと思ったのですが、そうすると、ハードだけに見えるような気がしましたので、もう少しコミュニティを生かした部分で、柔らかい見え方の方が良いと思い、ここだけ平仮名にしました。

【高田会長】

しかし、並べた時に、これだけ平仮名というのは意図を感じるのでは、どうでしょうか。

【西垣副会長】

目次を見た時に、あまり違和感はありませんでした。

【村田委員】

資料1の15頁「ア 市民の役割」で、市民のカテゴリが「居住者・所有者」「地域の自治組織・NPO」となっていますが、地域自治組織とは町内会や自治会という意味でしょうか。また、NPOがそこに入るのかも整理していただいた方が見やすいと思います。

「イ 事業者の役割」も「不動産・建設事業者」「福祉サービス事業者」はわかりますが、「社会福祉協議会、業界団体、専門家団体等」とあり、業界団体とは何の業界か、専門家団体も事業者ではないと思いますので、もう少し整理していただきたいと思います。

【高田会長】

「ア 市民の役割」のところは自治組織とNPOが一緒になっている必然性がないということですね。

事業者については、三つ目は事業者ではないということで、しかも、色々なものが重なっていますが、事務局からこれについて説明はありますか。

【事務局】

整理をさせていただきます。

【高田会長】

NPO が事業者であることはよくあります。

あと、京都の歴史や文化について記述されている内容については気になるところが多々あります。それから、この中で学区と出てくるのは元学区のことであり、元学区以外のことを表現していないと思いますが、それなら元学区と書いた方が良いでしょう。

それでは、とりあえず、今まで出た問題点を再整理して仕上げるということで、事務局の方で案を作ってください、皆さんにお諮りさせていただきたいと思います。

【佐藤委員】

「はじめに」も多くの方に読まれる部分ではないかと考えますと、本日、出てきた様々な議論が「はじめに」のところに反映されるべきではないかと思っています。例えば、社会動向に関する問題も、ここには書かれていないようなことが議論されたかと思っていますので、「はじめに」も見直す必要があるかと思っています。

【高田会長】

では、これで、私の司会進行する議事は終わりますが、できれば細部をもう一度よく見ていただいて、後から気付いたこと、具体的な改善点等があれば、ぜひ出していただきたいと思っています。それから、それらを含めた修正案を作るということで、本日の議論を収めさせていただければと思います。

議論としては、一応最後になりますが、これを最終の答申にまとめるプロセスについては、お諮りする必要があるかと思っています。とりあえず、本日、皆さんからいただいた意見と、この作業のプロセスでも出していただけることがあれば、出していただいた意見をまとめて、これを作業として完成させます。会議としては本日が最終回ですので、それを皆さんにお諮りして仕上げるということによろしいでしょうか。

まとめ方について、副会長から御意見はありませんか。

【西垣副会長】

一度御覧いただいて、確認していただいた上でと思います。

【高田会長】

事務局から、特にまとめ方についての考えはありますか。

【事務局】

この後の答申をいただく都合もありますので、それまでには会長、副会長にも御相談させていただき、また各委員の皆さんにも御相談させていただきたいと思います。

【高田会長】

修正点が多いので、できれば全員にチェックしていただきたいというのが我々の希望です。それによろしいでしょうか。

【事務局】

はい。

【高田会長】

それでは、今のような形で、修正案をできるだけ早くまとめていただいて、それをメールで皆さんに配信し、チェックをいただいて、それも短期間でやっていただくことになるかと思いますが、期限までに集まった御意見を入れて、最大限の努力をして修正をするという形でまとめさせていただきます、最終的には西垣先生と私の方で責任を持って一つにさせていただきたいと思っています。よ

ろしいでしょうか。

【一同】

(承認)

【高田会長】

ありがとうございます。それでは、そのような形でまとめることを確認しまして、討議を終えたいと思います。

それでは、事務局の方にお返ししたいと思います。

以上、議論終了

3 その他

- ・今回の議論を踏まえ修正を行い、11月中には答申をいただく予定。