

## 平成26年度第1回京都市住宅審議会 議事録

日時 平成26年10月3日（金）午前10時から正午まで

場所 職員会館かもがわ2階 大会議室

出席者 以下のとおり

<審議会委員>

※50音順

井上えり子委員（京都女子大学家政学部生活造形学科 准教授）

加藤秀弥委員（龍谷大学経済学部 准教授）

佐藤由美委員（奈良県立大学地域創造学部 准教授）

高田光雄委員（京都大学大学院工学研究科 教授）

永井美保委員（公募委員）

野田崇委員（関西学院大学法学部法律学科 教授）

三浦研委員（大阪市立大学大学院生活科学研究科 教授）

渡邊博子委員（（公社）全日本不動産協会京都府本部教育研修委員，（株）スリーシー代表取締役）

<京都市>

副市長 小笠原憲一

都市計画局長 黒田芳秀

住宅政策担当局長 松村光洋

住宅室長 多田吉宏

住宅室担当部長 高杉学

住宅室担当部長 杉浦伸一

まち再生・創造推進室長 下村哲也

他住宅室職員

傍聴者 1名

取材記者 1名

次第 以下のとおり

- 1 開会
- 2 委員及び出席者紹介
- 3 審議会の成立について
- 4 議事
- 5 その他（次回の開催日程等について）
- 6 閉会

### 1 開会

【小笠原副市長】

京都市副市長の小笠原です。皆様には、公私とも御多忙中にもかかわらず、「京都市住宅審議会委員」をお引き受けいただくとともに、本日の審議会に御出席いただきありがとうございます。

貴審議会は、昭和51年の発足以来、京都市政における住宅政策の根幹を議論いただく場として、これまで大変重要な役割を果たしてこられました。

平成22年3月には、当審議会からの答申を受け、「京都市住宅マスタープラン」を策定しており、その後の住宅政策の指針となっております。

プラン策定後、シンボルプロジェクトのうち、特に「地域連携型空き家流通促進事業」については、本年4月から開始した空き家対策の根幹をなす事業として、市内全域に拡大して取り組んでおり、非常に重要な役割を果たしているものでございます。また、平成24年9月には、京都市居住支援協議会を立ち上げ、高齢者向けの住宅情報の発信を行っており、セーフティネットとして重要な役割を果たしております。平成26年度末でプラン策定から5年が経過することから、今回は、皆様に、施策の検証及び今後に向けた提言をいただきたいと考えております。

平成22年3月以降、世の中の状況は目まぐるしく変わり、特に、東日本大震災の発災による安心・安全への意識の高まりがありました。古い町並みが残る京都において、いかに安全を確保していくかについては大変重要な施策であり、今後もしっかり力を入れて取り組むべきものであると考えております。

また、国政へ目を転じますと、現在、「地方創生国会」として臨時国会が開催されております。全国各地で人口減少・少子高齢化が進行する中で、京都市も例外ではなく、人口減少を食い止めるための都市構造のあり方、子育て世帯にやさしい住宅のあり方をどのように実現していくかということも課題でございます。

一方で、先般、アメリカで最大の旅行雑誌である「トラベル・アンド・レジャー」誌において、世界の人気都市を決める「ワールドベストシティ」ランキングで、京都市は、第1位という非常に輝かしい賞をいただいております。これは、京都が守り続けてきた個性である自然・文化・伝統・地域等に対する評価であり、これからの住まい方は、京都の個性をいかにしっかりと訴えていくか、京都ならではの住まい方をいかに実現していくかということが重要であると考えております。

これらのことにつきまして、皆様に御意見をいただきながら、今後の住宅施策の根幹を御議論いただくという重要な会議でありますので、皆様方の真摯な御議論を期待しております。

井上委員、高田委員、野田委員及び本日欠席されている佐藤知久委員には、プラン策定時の委員として、また、佐藤由美委員には、前回の審議会から御尽力いただいております。その経験を存分に発揮いただくとともに、新たに今回からお迎えした、社会福祉分野及び経済分野の三浦委員及び加藤委員、新たに設けた都市防災分野及び不動産実務分野の渡邊委員及び本日欠席されている牧委員には、それぞれの専門分野からの御意見をいただければと思います。また、市民公募委員として御参加いただいた永井委員には、市民目線、市民感覚に基づいた積極的な御意見を期待しております。

こうした多分野の皆様の御意見を踏まえながら、京都市の住宅行政をしっかりと考えたいと思っておりますので、今後、忌憚のない御意見を賜り、活発な審議をお願いいたします。

## 2 委員及び出席者紹介

- 事務局から、出席委員を紹介

## 3 審議会の成立について

- 事務局から、本日は8名の委員に御出席いただき、京都市住宅審議会規則第3条第3項に定める定足数（過半数5名）を満たしているため、本会が有効に成立していることを報告

## 4 議事

### (1) 会長、副会長の選出

- 事務局から、会長及び副会長は、委員の互選により定めることを説明

#### 【井上委員】

副市長の御挨拶にもありましたように、プラン策定時にも御尽力いただいた高田委員を会長に、野田委員を副会長に推薦します。

——（出席委員からの拍手をもって承認）——

#### 【高田会長】

京都大学の高田です。前回の審議会に引き続き会長の指名を受けましたが、微力ではございますが、皆様には御協力をお願いしたいと思います。

副市長の挨拶にもありましたように、プランの策定以降、社会情勢あるいは住まいを取り巻く様々な環境が大きく変化していると思いますが、もともとこのプランは中期的な視点から考えてきたという側面もあり、このプランに基づいて京都市において様々な施策を講じていただいているところだと思います。今回の審議では、今までの施策の振り返りを行い、各施策について表層的な面で評価するのではなく、本質的なものの考え方を確立したうえで、評価していきたいと思っておりますのでよろしくお願いします。

そのうえで、先ほど、副市長から3点御指摘をいただいたことについて、1つ目は安心・安全という視点でした。これは、東日本大震災の発災により市民の安心・安全への意識が高まっているということでしたが、防災面での議論だけでなく、居住福祉という視点からの住宅政策のあり方について、考えていくことが当審議会の基本的な役割の一つであると思っています。

また、2つ目は人口の問題でした。昨今は少子化についての議論が高まっていますが、現在の社会の動きを包括的に捉えたうえで、少子化の問題、人口構造の変化により生じる問題について、高齢者がどのように生きていくのか等も含めて考えていかなければならないと思っています。

さらに、3つ目は、京都らしいすまい方についてでした。これは、京都で行う審議会ならではの議論であり、すまいを建設・不動産という観点からきっちりと論じることも重要ですが、その中で生活文化をどのように継承し発展させていくかということが根幹になれば、建築・不動産も意味がないと思っていますので、すまい方について引き続き議論を行ってきたいと思っています。京都市では景観政策や環境政策として精力的な取組が行われておりますが、これらと住宅政策をどのように関係付けていくかということが以前から問題となっております。様々な施策の展開の中で、京町家の保全・再生の問題、新しい町家を作っていくという「平成の京町家」等があり、様々な課題を残しておりますが、今回の審議会でも積

極的に議論したいと思いますのでよろしくお願いたします。

(2) 諮問

—— (小笠原副市長が諮問文読みあげ、高田会長へ手渡し(諮問文は別紙のとおり)) ——

【事務局】

以降の議題につきましては高田会長に進行をお願いします。

(3) 京都市の今後の住宅政策を考えるに当たって重要な論点について

【高田会長】

それでは「(3) 京都市の今後の住宅政策を考えるに当たって重要な論点について」京都市から説明をお願いします。

—— (京都市から資料2に基づき説明) ——

【高田会長】

今回は第1回目であり、また、初めて御参加いただく委員の方もおられますので、審議の議題を考えるというよりは、皆様から御自由に御質問・御意見をいただければと思います。

【井上委員】

政策・施策評価について、評価の軸のうち、特に、市民生活実感調査について、「個人」に関する質問ではなく、「市全体」に関する質問項目であり、回答しづらいと感じたので、今後質問について再考したほうがいいのではないかと思います。また、客観指標評価についても、目標値が実態とかけ離れてしまったり、この施策だけでは達成できないと思われるものがあったので、考え直す必要があるように感じました。

【加藤委員】

「市民生活実感調査」の実施方法について教えていただければと思います。

【京都市】

この調査は、無作為抽出した市民3千人を対象に毎年5月頃に行っています。

【高田会長】

抽出率があまり高くないこともあり、年によってデータのばらつきがあるのかもしれませんが。

【佐藤由美委員】

以前、国の「住生活基本計画」等の成果指標の検討に関わっていたことがありますが、やはり指標をどのように設定するかについては難しく、目標と実際の値がかけ離れてしまうことがありました。特に「客観指標評価」には、政策量そのものが指標となっているものと、政策によって実態がどのように変わったかということが指標となっているものの2種類が混ざっていたので、わかりにくいように思いました。また、「市民生活実感調査」についても、市民自身の意見ではなく、市全体についてどのように見ているのかというワンクッションを置いた聞き方をしている点が気になりました。最終的に「住生活の向上」という大きな目標に向かっていくのであれば、どのような施策を行うと満足度があがっていくのかというところを今回検証していくべきだと思いました。

国が実施する「住生活総合調査」では住宅の満足度を尋ねる項目があり、経年変化を取ることでもできると思うのですが、今回は使われなかったのでしょうか。

**【京都市】**

現在の指標では使っていませんが、様々な評価をするうえで参考となる調査であると思っています。直近の平成25年住生活総合調査の結果が、平成27年の春以降に公表されるので、こういったものが使えるのかということも含めて、審議会の中で議論いただければと考えています。

**【高田会長】**

「住生活総合調査」もサンプリング調査であり意識調査であるので、結果の使い方が難しい部分がありますが、国で継続的に行われていることから、他の地域との比較において、結果の分析は重要であり、「市民生活実感調査」と「住生活総合調査」との関係をリンクできるとさらに良いと思います。

**【三浦委員】**

私は大阪在住ですが、京都市では、平成の京町家、町家の再生など、他都市に比べて先進的な取組が行われていると思います。他に、京都の特徴として、大学生が多いということがあると思いますが、今後の少子化の進展に伴う都市間の競争においてはアドバンテージであり、大学と行政が連携して「住生活」に焦点を当てた取組を行っていくことが重要だと思います。例えば、イギリスのオックスフォード大学では寄宿舍での学びが非常に重視されていたり、秋田県の国際教養大学では留学生と共に学ぶことで語学力等を高める方針を持っておられます。

**【高田会長】**

京都市では、今まで住宅政策としての施策はないと思いますが、大学生の「住生活」についての調査等何らかの取組をされたことはあるのでしょうか。

**【京都市】**

大学について、京都市では大学政策担当の部署はありますが、大学の流出を食い止めることや大学の誘致等の観点からの取組を行っており、「住生活」という観点からの取組は行っておりません。

**【高田会長】**

大学政策担当等に問い合わせさせていただいて、関連する施策等があるかどうか調べていただきたいと思います。

**【野田委員】**

「平成の京町家」について、個人的に実際の建物を拝見させていただいて立派なものだと思いますが、認定戸数が施策の達成目標とすることにどのような意味があるのかということを含め、改めて整理をする必要があるかと思います。また、空き家の問題についても、どのような意味で問題なのか個人的には疑問に思っており、空き家の発生メカニズムや解消方法は、地域等によって異なると思われるので、全体論ではなく個々の検証が必要であると思います。

**【高田会長】**

「平成の京町家」に限らず、各施策の評価の仕方については、今後の論点としていきたいと思っています。また、空き家の問題については、既に京都市で調査が行われており、様々な発

生のメカニズムや実態がありますが、確かに中高層の集合住宅の空き家と戸建ての空き家では大きく意味が異なってきますので、組み立てをはっきりさせたいので、データを用意して議論したいと思います。ここでは、市場に出ていない空き家を問題としているのではないのでしょうか。

**【渡邊委員】**

不動産業者の実感として、人口減少に伴い、市場に出ている空き家の空室率は年々伸びています。ここで市場に出ていない空き家の利活用が進むと、さらに、市場に出ている物件の空室が増えると思われませんが、その需給バランスをどのように考えておられるのでしょうか。また、主婦層を中心に賃貸物件の所有に興味がある方も増えており、人口は減っているのに大家さんの数は増えていくという状況についても危惧していますが、いかがでしょうか。

**【高田会長】**

今後への問題提起ということで、議論していきたいと思います。

**【永井委員】**

私自身、京町家に10年以上住んでいて「住み開き」をしており、身近な方から京町家を探しているというニーズを聞くことがあります。この会議の場で得たことを周りの方へ発信していきたいと思います。

**【高田会長】**

空き家へのニーズはあるけれども、必要な人に情報が行き渡っていないということがあるのかもしれませんが、これも、今後、議論していきたいと思います。

各施策については、各委員の立場から内容について吟味いただきながら、審議会として評価のあり方の方向性を示していきたいと思います。また、先ほど、京都市の財政事情の説明もありましたが、限られた予算が有効に使われているかという観点からも議論したいと思います。最後に、事務局への請求資料はありますでしょうか。

**【渡邊委員】**

市営住宅の空室率についての資料をいただければと思います。先ほど、市営住宅が十分確保されていないという資料がありましたので。

**【佐藤由美委員】**

この件と関連するかもしれませんが、一昨年から、市営住宅だけではなく民間住宅も含めた広いセーフティーネットを築いていかなければならないという議論もしておりまして、民間の賃貸住宅にお住まいの方で、例えば家賃が払えなくなってしまっている方であるとか、生活保護を受けている方が増えてきているとかいう実感がありましたらお教えいただければと思います。

**【渡邊委員】**

私の会社ではシングルマザーの方だけを雇用しています。これは、働きたいけれども子どもがネックになって就労を継続することが難しく生活保護を受けて生活されているというシングルマザーの方のお話しを実際に聞き、税金をもらって生活する側から、税金を納める側になっていただきたいという思いを持ったからです。私の会社は伏見区の醍醐にあります、生活保護を受けている方、その中でも特にシングルマザーの方が多いという実感はあります。

### 【高田会長】

市営住宅の問題を扱うときには、京都市全体の住宅市場の中での位置付けという視点から議論していくことが必要ですので、住宅市場全体と市営住宅を相対的に議論できるような資料を準備いただきたいと思います。

本日は、第1回ということで、皆様の御興味のある事柄をお話しいただいたことになりましたが、次回から本格的な議論ができればと思いますので、よろしく申し上げます。

### 5 その他（次回の開催日程等について）

- 第2回京都市住宅審議会：11月上旬開催予定
- 年度内に5回開催予定（点検作業：3回，見直しの方向性の骨子検討：2回）

### 6 閉会

#### 【黒田都市計画局長】

本日は、御多忙中にも関わらず、第1回目の住宅審議会に御出席賜りましてありがとうございます。私は、3月まで住宅政策の担当局長をしております。2年間、高田先生や佐藤先生をはじめとした委員の皆様、市営住宅の入居収入基準等がどうあるべきかということや、家賃算定に当たって立地条件等を反映した、いわゆる利便性係数をどのように設定していくかということについて、諮問させていただき答申をいただきました。この審議会においては、委員と行政の質疑で終わってしまうことなく、委員間での活発な議論をいただきながら答申をいただけたことに感動しましたし、今でも誇りに思っております。本日は1回目ということで、御説明に時間がかかってしまいましたが、次回以降は本来の審議会として活発な御議論をいただきながら答申をいただければと思っております。本日はすべてのことにお答えができていない状況ですが、今後は色々な事例を御紹介できればと思います。例えば、先ほどの大学生・留学生の問題に関してですが、個別の取組は開始しているところです。具体的には、市営住宅の中で、応募しても定員割れとなっている住戸を活用した大学生・留学生向けのシェアハウス型住宅の設置に向け、大学と連携しながら、今年度もしくは来年度の募集開始を目指して取り組んでいます。このように個別の取組については、マスタープランを踏まえて動いていることですし、データとして示せること、動き出して現状を把握できたことなどをお話しさせていただきながら、委員の皆様のお話をいただき、答申につなげていただければと思います。今後ともよろしくお願いたします。