

平成26年度第3回京都市住宅審議会 議事録

日時 平成26年11月21日（金）午後6時から午後8時15分まで

場所 コープ・イン、京都 204, 205号室

出席者

<審議会委員>

※50音順

会長 高田光雄委員（京都大学大学院工学研究科 教授）

副会長 野田崇委員（関西学院大学法学部法律学科 教授）

委員 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）

佐藤知久委員（京都文教大学総合社会学部総合社会学科 准教授）

佐藤由美委員（奈良県立大学地域創造学部 准教授）

永井美保委員（公募委員 永井美保委員）

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>

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 なし

取材記者 なし

次第 以下のとおり

- 1 開会
- 2 議事
- 3 その他
- 4 閉会

1 開会

【事務局】

ただいまから「第3回京都市住宅審議会」を始めます。

2 議事

【事務局】

以降の議事につきましては、高田会長に進行をお願いします。

（1）京都市マスタープランの施策の進捗状況の点検について（新築ストック対策）

【高田会長】

それでは、まず、新築ストック対策について資料の説明をお願いします。

【高田会長】

ありがとうございます。では、御質問や御意見がございましたらお願いします。

【加藤委員】

「平成の京町家」の認定を取得した住宅には、どのような世代の方がお住まいなのかということと、京都市内で新築の戸建て住宅を購入する方が多いのかということをお教えください。マンションを選択せずに戸建て住宅を購入する方が多いのであれば、この取組でもその中での購入者を想定していると思うのですが、私の直感的なイメージでは、そもそも土地が高すぎるなどの理由により京都市外で一軒家を購入する方が多いと思いますので、その辺についてお聞かせいただきたい。

【京都市】

京都市内での新築住宅について、近年はマンションが多くなっており、平成２５年中の新築住宅戸数は約１２，６００戸です。そのうち約８，０００戸が共同住宅で、約４，３００戸が戸建て住宅です。戸建て住宅の中での木造住宅の戸数については、今データがないですが、これまでは、約３，０００戸から約３，５００戸の間で推移していると思います。

また、「平成の京町家」の認定を取得した住宅にお住まいの方の世代について、細かいデータはないですが、多くは建売住宅ですので、様々な世代の方が入っておられると思います。実際に何人かお会いした中では、子育て世代の方もおられました。

【加藤委員】

今後、「平成の京町家」の認定件数を増やすためには、若い世代の方が興味をお持ちになるというところが大きいと思いますので、今後御留意いただければと思います。

【京都市】

実際に「平成の京町家」の認定に当たっては、長期優良住宅の認定を取っていただくこともあり、かなり長い間建物を良い状態に保つことができるということになりますので、若いうちに入って、次の世代、またその次の世代に引き継いでいく、それぐらい長期スパンでの住宅として捉えていただけるようなＰＲをしたいと思っているのが今の現状です。

【井上委員】

２つ感想があります。まず、間取り、外観、内装と細かい認定基準があるので、なかなか認定件数が伸びないということですが、やはり広めるときには、建築の専門家に賛同していただいたうえで、お客さんに勧めていただくことになるので、間取り、外観、内装で制限をつけると、業界の方々が積極的に使っていこうという気持ちにならないと思いました。この点に関して、資料５の３２ページで、累計認定件数とは別の指標の設定例として「平成の京町家の概念を取り入れている住宅」とされているのは、すごく良いと思いました。つまり、設計者等の供給する人たちが、ある程度工夫する余地があり、概念をきちんと取り入れていけば好きにしていけるというものにしないと、業界内での賛同が得られにくいのではというのが１つ目の印象でした。

次は、加藤委員と近い話なのですが、木の文化を大切にすることとは、木の文化を推進することと、一方で、例えばコンクリートの文化など問題があるものを、ある程度規制す

る必要があると思います。私は、分譲マンションについては、建て替え問題など様々な問題を含んでいるので、今後、建てられるべきではない建物だと思っています。一方で、マンションに住みたい人が出てくるのは、次々と新築で建っているからであって、でも問題を抱えているという現状があるので、規制されればユーザーは別の選択をしていくと思います。

【京都市】

1つ目について、建築業界の方々には、平成の京町家コンソーシアムに入っただいております。そこでの研究開発として、間取り、外観についてもっと検討をしていくべきだと思います。これまでの間、あまり働きかけていくことができていませんでしたが、建築士会の中で設計コンペをして議論するという活動もしていただいていますので、もっと広げたいと思います。今、平成の京町家の概念図を見ていただきましたが、敷地にぴったりと当てはまって簡単に建てられるということはなかなかありませんし、敷地の大きさ、形状は千差万別ですので、それに合わせてどう工夫するのかプロとして考えていただくよう意識付けをする必要があると思っています。

2つ目について、コンクリートの文化などをある程度規制できると、京都の木の文化の推進にはなるのですが、行政としては難しいと思います。

【井上委員】

少し補足すると、全ての鉄筋コンクリート造の分譲マンションが悪いと思っているわけではなく、例えばタウンハウス型、京都風に言うと長屋型といいますか、低層で一戸ごとにきちんと建替えができるように構造が切れているタイプの集合住宅は構わないと思います。4分の3以上の区分所有者の合意がないと建替えができないというのが、今後問題になってくるという意味です。

【京都市】

ありがとうございます。次回以降に出てきますが、それに近いことを検討しなければならない施策として、京町家再生賃貸住宅制度に代わる新たな制度の検討や町家型共同住宅をどう考えていくかという議論があるのですが、できていないのが実情ですので、今後の参考にさせていただきます。

【野田副会長】

私は、「平成の京町家」モデル住宅展示場KYOMOに、2、3回行ったことがありまして、例えば広い土地を相続してお金がたくさんあれば、このような住宅もいいのかなという感想を持ちました。一般の方が住宅を買う時には、土地代で精一杯で、上物はおまけのような感覚になるのが実態だと思います。そのうえで、この「平成の京町家」なのですが、買い手にとってどのようなメリットがあるのかが見えない一方で、京都市から見た公益上のメリットが大きいということはわかと。ただ、消費者に公益への協力を求めるのはコンセプトとして相当苦しいと思います。

それと関連して「平成の京町家」では、多くの目標を同時に追求されているのではないかと思います。例えば、京都産の木材を普及させるのであれば、そこに集中して、京都市内の建物などの販売業者に営業をかけて、流通ルートをつくるとおそらく売れると思います。自然の風の通り道というのは、どうすればいいのかイメージが湧かないのですが、あまりに色々な目標を詰め込むと大変だと思います。

それと、次の世代に引き継いで住むということについて、昔の新興住宅地などでは、子ども世代は家を出て帰ってこないで空き家が増える状況があるのですが、「平成の京町家」では、子ども世代が相続するイメージなのか、それとも中古市場に流通して誰かに買われるということが中心になるというイメージなのでしょう。

【京都市】

ありがとうございます。買い手のメリットが見えないというのは、今まさに課題認識として持っているところです。やはりコストパフォーマンス的に、建設費が高いという声がありますので、長い間使っているとトータルとしては安いと言えるかどうか難しいところがありますが、メリットが高いというところをしっかりと数値的に表す必要があると思っていますので、今後強力に進めていきたいと考えています。

多くの目標を一度に詰め込み過ぎているという点については、認定の際に、全ての基準を満たさないといけないのが、ハードルが高いと言われるところだと思いますので、どうしても外せない基準もありながら、もう少し普及しやすい基準づくりというのにも必要だと思っています。

次の世代に引き継いで住むということについては、現在は相続がメインとは考えておりません。継承のあり方について、相続もちろんその1つですし、贈与という形もこれから主流になると思います。売買もありますし、最近では「信託」というような言葉も出てきています。どうしても持てなくなったらどこかへ寄付をするような形で、適切に維持管理等をしていただける次の方へバトンタッチをすることが重要だと考えています。

【野田副会長】

この家を継承するときに、例えば中間的に一旦は市が引き取るということは考えておられるのでしょうか。

【京都市】

それについては、一般的な普通の京町家において議論が出ているところですので、現時点では考えていないですが、今後そういうことを考えていくべき状況にあると認識しています。

【佐藤知久委員】

私も野田副会長と同じような感想を持っていて、平成の京町家はいくつかの政策項目が1つの事業に盛り込まれていると思います。そもそもの目標は、例えば環境に配慮した住宅を普及させることなので、平成の京町家ではなくても環境に配慮した住まい方をしている人が増えてくれば、ある意味で目標が実現されるということになるはずですが、現在は指標が、平成の京町家の認定件数となっているため、できていないということになります。先ほどの京都市からの説明にもあったように、平成の京町家の概念を取り入れている住宅をピックアップしてくるような調査を行って数量的なデータを取ることができれば、ある意味当初の目的は達成されているということになると思います。ただ、平成の京町家を新しい住宅のモデルとして打ち出して維持していく意味は非常にあると思いますので、その当初の目標としていた政策を実現する部分をモデルから切り分けていって、実効性のある事業とそれを適切に評価できる指標を設定していくことが必要だと思います。

次に、先ほど井上委員からも御指摘がありましたが、そもそも一般消費者に向けたアウトリーチを政策として掲げるべきなのかと思っていて、例えば工務店、建築士、材木屋、あと

住宅関連でCO₂の排出が多いと思われる暖房に関しては、暖房器具屋、薪ストーブ屋、電気屋、炭屋も含めてのアウトリーチというのが、環境政策という観点から見ると必要だと思います。その意味では一般消費者に少しアウトリーチの焦点を向け過ぎていると思います。

最後に、「平成の京町家」の「町家」という言葉について、私自身を含めて、町家が好きな人は古いものに興味を持つ気がします。つまり、新築住宅で町家的な暮らしをしようという人は少なく、新築する人は町家にこだわっていないという印象があります。その意味では、新築ストック対策として、その主軸に「平成の京町家」を据えている形とミスマッチという気がします。最初に戻りますが、当初の政策目標である環境というところを実効性のある形で切り分けた政策にしていくとか、京町家に関しては啓発モデル事業的な位置付けに落とし込んでいくことで、限られた資源、実行するリソースを有効に使うべきだと思います。

【京都市】

まさしく政策としてどう考えていくかについて、私たちは、少し配慮が足りなかったと思っています。事業として一生懸命取り組んでいたのですが、佐藤委員のおっしゃるように、どう普及させてどう一般消費者に訴えていってという戦略は少し欠けていたところがあると思いますので、これを機にしっかりと組み立てていきたいと思っています。

【佐藤由美委員】

「平成の京町家」と非常にインパクトがある名前で、伝統的なデザインを重視しているというよりも、省エネと木造、かつ、長期優良住宅の要件も組み込んだものということですが、指標の設定が一番の懸案事項だと思いました。住宅政策の指標が、政策量ではかるアウトプットの指標と、ユーザー側に立ったアウトカムの指標との2つだとすると、ここでの指標は政策量ですが、政策として成熟するところまで至っていない段階のモデル的なものだと考えるならば、もう少し人の意識にどうインパクトを与えたのかというアウトカムの指標を設ける必要があると思います。国では、省エネの指標について、例えば二重サッシの普及率等、住宅性能に関してどのような指標があるのかということを中心に検討したのですが、統計データとして把握できる指標がなくて、一軒ずつ新築時に調べれば省エネの状況はわかるのですが、全住宅ストックにおいて何%くらいが一定の省エネ性能を有しているか、ということは把握できないので、住まい方に関わるような指標が一番良いと思います。ただ、それにしても統計データがないというのが最大の問題なので、何か意識調査で使えるものができるといいですし、また住生活総合調査も、サンプル数は少ないですが経年で追いかけるという意味では使えるかもしれないので、今後見直すのであれば政策量ではない指標を検討されたほうが良いと思いました。

【渡邊委員】

野田副会長がおっしゃったことが私の感想でありました。業者が「平成の京町家」をあまり周知していないという現実があり、新築住宅を建ててもなかなか売れないと声もある中で、コストが高いので難色を示されているのが実際のところですね。今後、新しく建てるよりもストックを活用するという時代になっているなかで、「平成の京町家」を普及していくというのは、少し矛盾を感じますが今後もっと広く一般に「平成の京町家」のイメージができると、我々業者としても知識を取り入れていくようになるのではないかと思います。

【永井委員】

理念に賛同する人はきっと多いと思うのですが、1つでも2つでも理念を取り入れたら認定していく形になればもっと使いやすいと思いました。あと、このパンフレットでユーザー側に訴えかけておられるということですが、イメージ的な印象を受けたので、まず間取りから見て探していらっしゃる今のユーザーの心をとらえるのは難しいと思いました。

私は、KYOMOに伺ったことがないのですが、暑い時期、寒い時期の見学者が少ないのはとても残念だと思います。町家の暑い、寒い時期がこの住宅で軽減されるのにはとても興味があって、また見に行こうと思いますので、その時期にイベントを開催していただきたいと思います。

【高田会長】

ありがとうございます。他によろしいでしょうか。

私があまり言わないほうがいいのかもしれませんが、先ほどの木の文化との関係で言うと、実はコンクリートと木が対立しているというより、木造住宅でありながら木の味わいがない、居住文化、生活文化を継承しにくい木造住宅への対応という問題があると思います。木造でも他の構造形式でも内装、外装は同じ住宅が増える中で、木でできている住宅の持つ意味をどう考えるかということが、「木の文化を大切にすまち・京都」市民会議でも問題になっていました。

それから、建物だけではなく、そこで展開されている生活文化こそが重要だという議論がありましたけども、例えば内部と外部をつなぐ生活文化の継承や発展が平成の京町家の設計のポイントになっています。建物と庭、まちとの関わりが京町家の持つ本質的な空間特性であって、それが環境配慮型のライフスタイルにつながっており、外に出やすいというところが、都市型住宅としては重要です。閉鎖的な空間を作って、中をエアコンで調整すると、家の中ではヒートショックがなくなるかもしれないけれども、内部と外部との間にはものすごいヒートショックがあるので、外出しにくくなります。なだらかに外部空間の環境につながるほうが出入りしやすいし、出入りすることによってまちや庭と関わる生活ができる家が望ましいのではないかと、これは、平成の京町家のコンセプトとして出てきた話であり、生活文化の継承・発展が一番のポイントになっています。一方で、当時は長期優良住宅でないといけない、仕様規定でいうとカプセルのような家を作りなさいという京都市の方針があって、平成の京町家の思想とバッティングしたままで制度がスタートして、更に実現性がない目標が設定されました。認定戸数を指標とすること自体がまずかったのでしょうか、平成の京町家の施策評価が特段に低いということになったので、逆にこの問題点を浮かび上がらせることにもなったのだと思います。先ほどいただいた御意見には全て賛同いたしますけれど、もう一度、根本的なものの考え方を議論し直す機会にしていくべきだと思います。

それから、既存の京町家と共存できる新築住宅を作るべきという議論があったのも、平成の京町家を考える重要な背景です。特に、伝統型では、伝統構法の建物を修理できる大工さん、職人さんが減って、さらに町家が減るなかで、伝統構法の京町家を新築することが、既存の京町家の環境や景観を守ることになるわけです。既存の京町家の保全・再生だけではどうしようもない段階にきているという危機感がこういう施策の背景にあるのですが、平成の京町家の認定制度では、条件全部を満たさないといけないことになっていたというところに、

この制度の設計上の問題点があったと思います。この機会にぜひ全体を見直していただいて、環境と景観が対立しないような住まいづくりを考えていただきたいと思います。

それから、新築ストック対策という言葉は少し違和感を感じます。ストック形成という意味だと思いますが、表現上は検討し直したほうがいいと思います。

(2) 京都市マスタープランの施策の進捗状況の点検について（既存ストック対策）

【高田会長】

それでは、既存ストック対策について資料の説明をお願いします。

—（京都市から資料6，7，8，9に基づき説明）—

【高田会長】

ありがとうございます。では、御質問や御意見がございましたらお願いします。

【渡邊委員】

空き家の利活用に関して、3つの問題があると思います。まず1点目として、利活用するときには、所有者責任が問われます。賃貸に出すと、附帯設備、ライフライン等の部分について責任を負うのが辛いという声があります。

2点目として、権利者でない方が管理されている、例えば高齢者のお父様、お母様が持っておられて、娘さんや息子さんが管理をされている場合に、権利者でない方が契約書に代筆されることが現実にあります。対策として、家族信託制度を取り入れるなど、実態に即した内容にしていくべきだと思っています。最後に3点目として、現在空き家が多いなか、これから利活用することでますます増えていきますが、少子高齢化が進むことによるギャップが出てくると思います。以上の3点について対策はあるのでしょうか。

【京都市】

まず2点目について、権利者でない方が管理されている実態があることを認識しております。所有することと管理すること、この関係性をしっかりと理解したうえで土地、建物を所有しているかどうかというところが非常に情報不足だと感じています。所有していれば当然管理義務が発生すると思うのが普通なのですが、なかなかそうっていないと思います。それは1点目の、賃貸でも所有者責任が問われるというところにもつながると思っています。日本は土地を所有することができる、世界でもどちらかというところ珍しい国です。他の国ですと、土地を所有できないところもあると聞いておりますので、そういう意味では土地を所有して管理することについて、住まいだけではなくて全般論でもあるのですけれど、施策として何ができるかということを検討しないといけないと思っており、そういう観点での取組がきちっとできていないと流通にもつながらないという認識は持っています。

3点目について、今、京都市では、いわゆる「その他空き家」という個人の持ち家住宅をできるだけ賃貸に出していただきたいと思います。「その他空き家」が長期間放置されて、腐朽・破損の恐れがあって、最終的には隣近所に危害を及ぼすという恐れ、蓋然性が高いからです。一旦賃貸に出れば、何らかの物件管理が行われる可能性が高いということで今取り組んでいるわけですが、今でも賃貸市場がたまっておりますのに、更にだぶつかせるのではないかという御質問だと思うのですけれど、確かにそういった一面はあるのかなと思います。

ただ、そうしたなかで、ある意味貧弱な住宅は淘汰されていくのかなと思います。もし、それでも老朽空き家が残ってきたら、今後、何らかの支援策を講じていく必要があると考えています。

1点目については、確かに所有者の方、特に個人の持ち家のオーナーの方が、色々と不安をお持ちなのですけれど、1つ有効な手段として、業者によるサブリース、管理を任せるなどの手法があると考えています。

【渡邊委員】

管理を任せても、所有者責任は逃れられないので、やはり費用がかかってしまうところに懸念があります。DIY賃貸という方法、入居者の方に持っていただくという方法もありますが、古い家に資金を投じるよりも、もっと他の方法があるということでなかなか利用に結びつかない現実がありますので、もう少し何か解決策があればと思っています。

【井上委員】

私は京都市の空き家の施策に関わっていましたので、この説明を伺って言いたいことはわかるのですが、私はやはりプレゼンテーションがまずいと思います。多分ほとんどの方は、京都市は空き家を減らしたがついていて受け取られたと思いますが、それは本質ではないと思います。空き家がある程度ないと流通しないですし、賃貸でまだ借り手がいない、あるいは売り手がまだ決まっていない空き家は絶対必要ですし、空き家そのものが必ずしも悪いわけではない。この大都市の空き家の本質は、例えば京都市では家を探して京都市に住みたい方は結構いらっしゃるのです。まち再生・創造推進室にも、町家を探しているけれど空いている所はないかという問い合わせがたくさんあるそうですし、地域への直接の問い合わせも結構あります。つまり入りたい人がいるのに物件がないのです。どんどん人口が減っている時代に、入りたいとわざわざ言ってくださっている方がいるのに入れないというのがもったいないことで、そういう人たちに住宅を供給しなければいけない。何が阻害しているかというと、ほとんどの空き家の所有者さんが貸したり売ったりする意思がほぼないということが問題なのです。確かに所有者さんの事情もありますけれども、所有することは権利であると同時に維持管理の義務もあります。維持管理を全然しないのに、ほとんどの所有者さんは空き家にした瞬間から10年、20年経っても同じ状態で建物がずっと続いていくと思い込んでいらっしゃいます。しかし、実際には維持管理をしていかなければ、建物は崩れていくのです。そのことを御存知なくそのままにしているので、結局は周辺に影響を与えてしまうということなのです。所有者さんにまず認識をしてもらわなければいけない。渡邊委員が言われた所有者さんの事情は確かにあって、今既に空き家になったものを利活用していくのは相当大変なことです。一番効果的なのは、やはり予防なのです。こうすると相続の時にもめて結局空き家になってしまうから、こういうことを気をつけましょうとか、このまま放っておくといざという時に利活用ができないから維持管理しましょうとか、所有者さんに適切な情報を出して、今住んでいる家もいつかは空き家になる可能性があるということで、情報を出して予防していくことがまず大事で、どの家も空き家になった途端に流通に乗れるような形で維持管理をしなければいけない、居住者として皆がその責任を負わなければいけないということが一番大事で、その話をまずメインにしないと、空き家が減っていけばいいというのだと少し違うと思います。

それと、既に中古住宅はたくさんあって、これ以上利活用したらだぶつくというお話も確かにそうだと思います。先ほど京都市からも言われましたけれども、現在、上京区と北区の総住宅数を合わせた数の空き家があるので、だぶつくのは当たり前だと思います。2つの行政区分の住宅が必要ないという時代ですので、それは結局どうやってだぶつかせないようにするかという問題ではなく、長いスパンで見れば京都のまちをどういう都市構造に変えていくかという実は非常に大きな問題で、空き家を流通させましょうというだけでは解決できない問題だと思います。

【野田委員】

私がいくつか感じていた疑問は、今の井上委員の説明でわかりました。これは市ではなく国の所管なのですが、そもそも住宅を空き家のまま放置しておくことの経済的コストが極めて低いということが問題の本質ではないかと思っております、税制は市では変えられませんが、京都市として国に提案する予定や何かすべきというお考えがあるのでしょうか。

あと、空き家について何が悪いのかよくわからないところがあって、今建っている家が放置されてどんどん壊れていくのが良くないのか、それともその場所が使われていないのが良くないのか。使っていないのが良くないのであれば老朽化した家を壊して建て売りで売ればいいわけで、どこが問題だとお考えなのか。その2点をお願いいたします。

【京都市】

2点目について、適切に維持管理をしていかなければならないというお話が先ほど井上先生からありましたが、1つは棄損・腐朽により倒壊するとか、それから防犯、防災の面、もちろん景観の面もあります。また、統計上ではございますが、5件に1件が空き家という状況になれば、まち、コミュニティの維持という面でも課題があると考えています。

また、1点目について、京都市として要望、国に対して要望しているのかというところですが、京都市では、いわゆる固定資産税の住宅用地特例について、腐朽・破損がある住宅については地方の実情に応じて住宅用地特例を外せるように要望しています。

【高田会長】

適正管理の問題は、本当は空き家だけでなく、住んでいても適正に管理されていない建物は防犯、防災、景観上まずいわけです。空き家の場合そういう問題が発生しやすい、現実の空き家がそうになっているという事実認識だと思いますが、管理を適正化すべきだとか所有者の責任をもう少し厳格に問うべきだという議論は、実は入居者がいても同じことが起こることだと思います。それから、税制の話についてはもう少し内部で検討されていないのでしょうか。経済的な制御の問題と言ったほうがいいかもしれませんが。

【京都市】

税のほうは、先ほど申しましたように国に要望しています。確か今回の国土交通省の税制改正要望でも空き家に対する必要な税制上の措置ということで要望されていたと思います。また、11月19日にいわゆる空き家新法が成立しています。空き家新法では税制上の措置について一般的な規定でとどまっていたと思うのですが、そこにも盛り込まれていたと思います。實際上、具体的な取組は法案には書いておりませんでしたが、自民党の案の段階では新法に書かれてあったということです。

【井上委員】

空き家新法のもとでの自民党の案に対して京都市は、かなり管理の悪い空き家は固定資産税の評価額を6分の1から更地の場合と同じ評価に戻すという要望をされているということでしたが、自民党の案は市の要望とはむしろ逆で、空き家を取り壊すと6分の1の軽減措置がなくなってしまうので、皆が取り壊さないから、取り壊した場合の固定資産税を優遇するという案ではないですか。

【京都市】

当初、自民党でそういった案が出ていましたが、途中で消えたようです。

【佐藤由美委員】

2点あります。1点目は、需要があるのに空き家がでないことについての対応策として地域で解決しようというストーリーを描かれていて、そういうのがぴったりはまるところも確かにあると思いましたが、需要があるのに空き家がでないのがどれぐらいの割合なのかというのが気になりました。というのもやはり、世帯数は増えないのに新築着工数はあり、空き家が出るのは当たり前で、それを数の面で予防するのは非常に難しいと思うのですが、そのなかで地域課題としてやらなければならないのは、どのくらいあるのか気になりました。

2点目は、「その他空き家」が多いのは京都市の特徴ということでしたが、数量的には「賃貸用住宅」の方が多いことから、政策対象としても流通しているものを活用したほうが早いし、住宅流通の促進という点にもつながると思います。また、市独自の補助制度の反応がどうかということと、賃貸住宅であれば国の民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業という、戸当たり100万円上限の直接補助のものがあり、利用戸数は全国的に伸びているようですが、京都市ではその利用についていかがでしょうか。

【京都市】

1つ目の需要があるのに空き家が出ないということについて、割合は具体的数値として把握していませんが、いわゆる旧都心部というか、中心部に空いている町家がないかという問合せが多いです。

それから賃貸用住宅の助成をしたらどうかという話について、先ほどは説明が駆け足になったのですが、具体的な施策として空き家の改修助成制度には2つのタイプがあります。1つが活用流通促進タイプで、いわゆる1年以上居住者がいない戸建て空き家で市場に流通していない空き家を対象にして、売却、賃貸をしていただくことを条件に助成しています。もう1つは、いわゆる賃貸物件であっても、京都市の政策目的にかなった地域コミュニティに資する地域の居場所づくり、京町家のゲストハウスなどについては、特にその要件を設けずに戸建て・長屋建てに限りませんが助成をしています。

確かに、国では民間住宅セーフティネット整備推進事業を戸当たり100万円ということで実施されていますが、こちらとの併用も可としております。ただ、国の事業では、いわゆる耐震、バリアフリー、エコに限られておりますが、そういったことでの連携はとっています。

【佐藤由美委員】

国事業の利用率、利用件数はいかがでしょうか。

【京都市】

私が覚えている限りでは、ほとんどが集合住宅で利用されているようですので、併用した

事例はありません。

【佐藤知久委員】

空き家を減らす必要があるのかという話があったのですが、地域の方が問題を感じている空き家は利活用する必要があると思っています、地域の方から地域連携型空き家流通促進事業に対する応募が増えていることは、地域にニーズがあることを示していると思います。空き家を使える状態にするイニシャルコストがかかるという発言がいくつかあって、オーナーさんのリスクや実際にかかるコストを誰が負担するのかという問題が、誰もが空き家にしたくないと思っているけれどできないという障害になっていると思います。それをどのように取り除くかということがポイントになると思うのですが、私は東山アーティスツ・プレイスメント・サービス（HAPS）が良い事例だと思っていて、政策としては、文化芸術都市創生計画事業の1つとして位置付けられていますけども、住宅政策に密接に関係すると思います。東山区にある空き家にHAPSという芸術家の居住、制作の場づくりを行う事業所をつくって、その地域周辺の空き家を例えば若い芸術家のアトリエや居住スペースとして貸してくださいという募集などをしていると思うのですが、芸術という観点から見ても京都市の若手の芸術家たちの活躍場所になっていると思いますし、例えばHAPSでは、リフォームをイベントという形にして設計も若い芸術家、建築士が入ることで、空き家を使うこと自体が芸術的なイベントや活動になっており、非常に良い試みだと思うのですが、そのことについて住宅政策からの評価が全くなかったのも、どう思われているのか気になりました。イニシャルコストを若い芸術家の力が吸収している例だと思うので、京都は芸術系の大学も非常に多いですし、大学卒業後、いかに京都に残って芸術活動を続けてもらうかということが大きな課題になっているという観点から見てもとても良い例だと思うのですが、一番空き家が多い東山区以外でも、このような事業に取り組むことを考えておられるのでしょうか。

【京都市】

今、御指摘いただいた点については、今まであまり考えられていません。大学のまち京都でありながらというところがあって、別の機会にも、大学生の住まいをどう考えているのかという御指摘をいただいて、今色々と調べているところです。HAPSの取組をしっかりと検証しながら、佐藤委員がおっしゃるようにイニシャルコストをどれくらいカバーしていくかというところが流通のなかで必要になってきますので、そのあたりの研究が今現在、住宅政策では全然できていないところがありますので、これから取り組んでいこうと思います。

また、東山区以外での空き家の取組についてですが、先ほどの改修助成のなかで、いわゆる京都版トキワ荘事業や若手芸術家の居住・制作の場などの事業も補助対象にしています。あと1点、オーナー様の負担が手続等を含めて多いので、業者によるサブリース等を検討したいと考えております。

【加藤委員】

資料9の6ページで、空き家のうち賃貸用住宅と売却用住宅をあわせた数が半分以上で、その他の住宅が約40%ですが、その他の住宅は今後も少子化の影響やグローバル化の関係で人も移動していますので起こり得る話です。ここで、気になるのが賃貸用住宅と売却用住宅が基本的に約50%で常に一定割合余っているというところです。僕は経済学が専門なの

で、その観点から見ると、これは超過供給が起こっているのです、通常の市場メカニズムが働けば賃貸の料金が下がって受給が均衡する形になると思うのですが、そうならないということとは税制上なのかかわからないですが何らかのゆがみがあると思います。ですから、まず市場のメカニズムが効くようにゆがみが生じないように根本を絶たないと、この問題は解決しないと思います。私はこの辺は専門ではないので、一番の根本が何なのかわかる範囲であれば教えていただきたいと思います。

【高田会長】

おっしゃるとおりです。市場メカニズムが明らかに働いていません。そのあたり京都市から御説明ありませんでしょうか。

【加藤委員】

恐らくここを解決しないと、空き家も全部余っていったって、それが積み重なっていく、少子化で更に進んでしまうという話なので、もっと市場メカニズムがうまく効けばそこは解決して、京都にも人が来てもらえるという話になると思うので、そこが大事だと思います。

いかがでしょうか。

【井上委員】

私が代わりに答えていいですか。

【加藤委員】

お願いします。

【井上委員】

まず約52%が賃貸住宅なのですが、賃貸住宅というと路地奥の長屋などが空き家になっているというイメージですけど、実は40%が賃貸集合住宅なのです。私は空き家の調査をしたのでその印象で言うと、個人経営者で節税対策でマンションを建てちゃいましたという方が多いのです。新築の時は入ったかもしれないですけど、20年くらい経つと内装をきれいにしただけでは誰も来てくれないのです。そうなったときに、もともと企業経営をしていこうという意識が低いので、全然手の打ちようがなく、それなりに多分裕福でもあると思うのです。だから放ったままにしてしまうという。だから1棟ほとんどが空き室のままという賃貸集合住宅が結構あります。そこを動かすのも大変だと思っていて、やはり、まず節税対策で建てるのは簡単だけど、実は維持管理にはお金がかかって、素人がそう簡単に手を出すものではないという情報を発信して、簡単に建てないようにすることも私は大事だと思っています。

あと、佐藤委員のHAPSの話ですけども、行政は大抵のことを縦割りでやっているのですけれど、HAPSに関しては、まち・再生創造推進室と文化市民局の文化芸術企画課で横の連携があって、HAPS自体も東山という名前がついている割には、京都市全体で取り組んでいますので、おっしゃるとおり頑張っていると思います。

【高田会長】

京都だけではなく日本の住宅市場というのが、近畿大学名誉教授の森本信明先生の言葉を使えば、食いつぶし経営型の経営が成り立ってしまう市場になっていて、建てて何もしないで、それで困らないという経営者がたくさんおられて、それが空き家を温存させる背景となっています。また、別に埋まらなくてもいいと大家さんが思っておられる場合、高い家賃の

ままで放置されていて、そういう経営の問題も含めておっしゃるとおりです。市場に出ているものについては市場メカニズムがもっと働くようにしなければいけないという議論と、その他空き家の対策というのは少し違う議論になるのかもしれませんが。

他にいかがでしょうか。

【永井委員】

私、子供が保育園に行っていますので、やはり周りに家を探している方が結構いらっしゃいます。賃貸でも買う人でも。やはりそういう人たちへの調査が不十分でないかと思っていてまして、例えば母子手帳を渡す時や、幼稚園、保育園で住宅の取得意向調査をしてもいいのではないかと感じました。

【加藤委員】

その他の空き家で、転勤等の関係で今空いているけれども、将来的に高齢になったときには例えば京都に住みたいなどで、二次的住宅で、今のところを保持しているというのはここには入っていないと思うのですが、どれくらいの割合で帰ってこようと思っているかわからないですか。アンケートをしないとわからないと思いますが、なかには老後は京都という方もいらっしゃると思うのです。今空き家で、将来的にも使われないのかどうかというのはわからないと思うので、少し気になりました。

【渡邊委員】

それについて、例えば息子が帰ってくるから保持しておきたいという方もいらっしゃるのですが、定期借家契約があるのですが、要件がありまして、ただ単に表紙を定期借家契約としても認められないのです。それをわからずにしている業者が結構あって、「私のところは定期借家契約で結んだ。」と思っても、更新をしない旨の契約書がついていないといった問題があるので、私たちの方でも業者に徹底をしているのですが、なかなか皆に行き渡っていないというのが現状です。

【高田会長】

ありがとうございます。空き家の問題は非常に幅広いし奥深いので、もう少し様々な観点で議論をしなければいけないと思います。今聞いていて思ったのは、やはり色々なタイプの空き家があるので、そのタイプをもう少し視覚化、つまり、外観、間取り、規模、設備、老朽化の程度等の整理をしないと、それぞれで違うものをイメージして議論している可能性があります。その他空き家というだけではちょっと大ざっぱ過ぎると思いますので、タイプ別の整理をしてできる限り具体的な議論ができるようにしていってほしいと思います。

それでは今日の議事は以上とさせていただきます。

では事務局からお願いいたします。

4 その他

○ 第4回京都市住宅審議会：12月中旬開催予定

5 閉会

【事務局】

これをもちまして、本日の審議会を終了いたします。どうもありがとうございました。