

## 平成26年度第4回京都市住宅審議会 議事録

日時 平成26年12月19日（金）午前10時から正午まで

場所 消費生活総合センター内 研修室

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）

永井美保委員（公募委員 永井美保委員）

牧紀男委員（京都大学防災研究所 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>

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4回京都市住宅審議会」を始めます。

### 2 議事

【事務局】

以降の議事については、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（分譲マンション対策）

【高田会長】

それでは、まず、分譲マンション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、御意見や御質問がございましたらお願いします。

【井上委員】

分譲マンションに関しては、短期的な施策と長期的な施策が必要だと思います。短期的には、管理組合への専門家派遣は良い取組だと思いますが、マンションの居住者は近隣とコミュニケーションを取りたがらない方が多いので、派遣期間中は活動が成立するけれど、専門家が抜けた途端に活動できなくなるということがありますので、派遣終了後にどのように活動を継続していくかということが課題だと思います。また、長期的には、適正管理に向けた支援を行う一方で、分譲マンションが今後必要なのかということを考えていくべき、建設をある程度制限していくべきではないかと思います。

【牧委員】

1点目は、高経年マンション実態調査の第3，第4グループは、直すよりも早く壊したほうが良いのではないかと思います。災害で被災するとただで壊してもらえますのですが、建物の更新をする際の取り壊し費用は1億，2億円かかりますから、実際の取り壊し費用を考えると、赤字のマンションがたくさんあるように思います。このようなマンションの場合、防災対策をしようと思っても難しいですし、取り壊しに対する合意形成についての法改正がされたところですので、再建時の取り壊し費用に対する支援が必要だと思います。さらに、高経年マンションは、高齢者が多いので、セーフティーネットとしての側面からも考えていく必要があると思います。

2点目は、新築マンションについて、大阪市では「大阪市防災力強化マンション認定制度」に取り組まれています。この制度は、住民による日常的な防災活動の実施や、広場、マンホールトイレなど被災時に必要な設備の整備など、防災力が強化されたマンションを認定するもので、認定により大きなメリットがあるわけではなく、認証プレートを配るだけですが、その安全な場所を地域の防災活動の拠点として使ってもらったり、地域とのコミュニケーションを進めていくということがあるので、京都市でもこのような認定制度があればよいと思います。

【野田副会長】

京都市の立場をお聞かせいただきたいのですが、マンションというのは私有財産であって、管理不全で傷んだ場合、基本的には自分の財産を棄損する行為なので極めてプライベートなことであると。その前提で、マンション対策事業はどういう根拠で行政介入されているのでしょうか。

もう1点は、マンション対策として周辺コミュニティとの関係の構築について、例えば町内会との関係と管理状況との間に相関関係を確認されているのでしょうか。

【京都市】

まず1点目について、確かに私有財産ですが、管理不全に陥ることで不良ストックになり、京都の魅力や居住環境が失われていくことがありますので、この観点から公益性、公共性を考慮して管理支援をしており、強制的に何かをしてもらうというところまで踏み込めていな

い状況です。法律の趣旨を踏まえて、皆さんによく理解していただくという支援が中心になっております。

【野田副会長】

一軒家では支援がなくて、マンションに支援をするのは規模が理由だということでしょうか。

【京都市】

規模と区分所有者の皆さんで共有しているという状態ですので、少し言い過ぎかもしれませんが、自治組織を持っている状態になるのではないかと考えています。個人財産であれば個人の責任なのですが、共有でやらないといけないところに難しさがあると考えております。

これは私見ですが、マンションの管理組合で活動することと、地域でまちづくりをすることとは、そんなに変わらないのではないかと考えておりますので、そういう意味でまちづくりの支援と、分譲マンションの支援は同じような理屈になるのかなと思います。分譲マンションの中でも、個人の専有部分についてまでの支援ということではないと考えております。

【野田副会長】

コミュニティ支援の一環であるというのわかるのですが、やはり管理組合は一種の行政体とみるということでしょうか。実際、管理組合の多数決で建て替えを決めているという点では公権力を行使しますので、その点からは自治体は上位の行政団体として介入する資格があるということでしょうか。

【京都市】

そこまでは、まだ確認ができておりません。

【野田副会長】

では、2点目はいかがでしょうか。

【京都市】

2点目について、地域側の方に話を聞きますと、分譲マンションの場合、当初はデベロッパーが入ってきて色々調整すると言っておきながら、実際に分譲されるとコミュニティが途切れてしまい、なかなかその地域の自治会活動に参加してもらえないという状況があって、苦慮されているようです。

その一方で、マンションには1つの敷地にたくさんの戸数が入ってきますので、町内会での議決権において、マンションの住民だけでも議決権の9割方を占めてしまうようなことも起こってくるので、どうしたものかと悩んでおられます。具体的な取組については地域自治推進室とも議論をしながら考えていきたいと考えています。地域から相談を受けながら、行政としても一緒になってやっていきたいと考えていますけれども、現在は状況把握に努めているところです。

【野田副会長】

地域のコミュニティとの関係を密にするとマンションの管理自体が改善するという相関関係が、やはり確認されたということですか。

【京都市】

実際にあります。特に防災の面で、実際にマンションだけできちんできているかというところではないです。地域で、備蓄倉庫をもって、食糧を確保して、設備を整えてとなると、

実際にマンションに住んでおられる方がどっと押し寄せて来られた場合にとっても対応できないと、悩みながら取り組んでおられる自治会があると聞いております。

#### 【三浦委員】

高経年マンションには高齢者の方も多数住んでおられる状況があると思うのですが、マンションの場合はコミュニティを作りにくいということもありますので、建物内の見守りをどうしていくのかということについて、住民の自助を促したり、管理会社も音頭を取っていくような流れを行政として支援いただけると効果大きいと思います。従来、マンションに定期的に常駐している管理人や清掃会社は住民のプライバシーに立ち入らないというスタンスがあったかと思うのですが、サービス付き高齢者向け住宅のように、そこに住む人の機能を生かしながらいま見守りの体制を取る仕組みをつくる工夫が求められているのではないかと思います。

もう1つ、サービス付き高齢者向け住宅には比較的元気な自立の方が入っておられるケースがあります。特に近畿圏であれば、京都府の場合、府内のサービス付き高齢者向け住宅のほとんどが京都市に集中しており、他の近畿の府県よりも自立型が多く供給されています。早めの住み替えが進んでいるという点ではいいのかもしれませんが、逆に今、高齢者住宅も見守りの仕組みがあって、近くに食堂が機能していて、24時間の介護サービスが届けられるインフラが整うと、わざわざサービス付高齢者向け住宅に移らなくても済むと思いますので、地域の中で小規模多機能型施設や地域食堂などの対応が必要だと思います。

#### 【渡邊委員】

分譲マンションの購入者や不動産事業者への意識啓発の強化というところで、我々不動産業者もこの課題認識を持っています。分譲マンション購入の際の重要事項説明において、管理規約の添付及び説明が義務付けられているものの、実際には事後のトラブルが起こっています。具体的な普及啓発方法について、教えてください。

#### 【京都市】

今すぐの取組を考えているわけではないのですが、やはり買っていただくとき、重要事項説明のときに管理組合のことを知っていただかないといけないのかなと思います。分譲マンションに住んだ経験のある方は御存じなのですが、所有権を持つので賃貸マンションとは全然違うというところを知っていただく必要があると思います。管理規約を見てもなかなかその辺の趣旨が分からないと思いますし、行政側からしっかりと説明していかないといけないと思っています。

それともう1つは、地域コミュニティとの関係で、その地域の町内会、自治組織とも連携を取りましょうということとその時点で発信をしていきたいと思っており、地域自治推進室のほうから不動産団体に協力をお願いしている状況です。

#### 【加藤委員】

財政学の観点からは、分譲マンションは個人資産であって、基本的に行政の仕事は公共的な利益を下支えするものだと思うので、分譲マンション支援は、仕事の範囲を超えているのではないかと思います。マンションについて色々な問題があるのはわかるのですが、買い手側がきちんと考えて購入しなかった結果、このような欠点があったというのがわかって困っているという話だと思うので、行政がここまでかかわるのはどうかと思います。

【永井委員】

地域コミュニティとの関係が気になるのですが、マンションに入られる時に、京都には地蔵盆などの仕組みがありますよというような地域情報を、説明をする機会があればいいのではないかなと思いました。

【井上委員】

私も野田委員や加藤委員と近い意見を持つのですが、一方で、専門的な知識がなく分譲マンションを買った方々に全ての責任を持たせるというのは、現実的ではないと思います。今は管理不全の問題だけですが、いずれは建て替えの問題になり、これができないことを業者側は分かっただけで販売しているので、その責任を購入者だけに押しつけるのは少しかわいそうだと思います。私が以前から言っていることですが、まず最初に分譲マンションを建てるということ自体を制限すべきだと思います。分譲マンションの累積供給戸数が9万8,000戸であり空き家の数が11万戸である、分譲マンションの数が空き家の数よりも少ないという時点で、大都市部において家を持っていない人たちにどんどん家を供給しなければいけないという分譲マンションの役割はもう終えていますので、これからの分譲マンションは、町並みに寄与するためとか何らかの理由があって建てるということではなくてはいけないと思います。建て替えの時に問題があるとか、計画自体に無理があるマンションを認める時代ではないと思うのです。だから、供給側が建て替えまで計画を立てたうえできちんと管理できる分譲マンション以外は建てさせないということが一番大事だと思います。

【高田会長】

分譲マンションの管理の問題というのは、一般的に日本全国で課題になっているのですが、とりわけ京都市の住宅審議会で議論いただく論点として、京都らしい住まいまちづくりを推進しようと考えた時に、マンションをどう扱うべきかを常に意識しておく必要があります。そういう論点でいうと、一つは、平成19年の新景観政策の施行により、多くのマンションが既存不適格になったことで、これに対し何らかの支援をする必要があったため、政策の柱の一つとして、分譲マンション対策が掲げられたことがあったと思います。

もう一つは、高経年マンションで管理不全に陥っているマンションは、外部不経済を引き起こすこととなり、放置しておくともますます悪い状況になるという議論があったと思います。京都以外の地域では、今まで蓄積してきたマンション対策の仕組みを地域のまちづくりに生かす流れがあるのですが、京都の場合は、伝統的に培った地域のマネジメントシステムをマンション管理に生かす流れがあって、実際に一種の町内組織のように運営されてきた管理組合もあるということなどを踏まえる必要があると思います。

その上で、公共介入の論拠をどう考えるかについて、経済学的、法律的な論拠も色々な観点で整理をして明確にするということが必要との御意見をいただいたと思います。ただ、管理組合の運営について外部役員にするという御提案がありましたけれど、誰かの代理ということではなくあくまでも応援団ということであり、専門家派遣制度と意味的にはあまり変わらないわけですが、一方で、関西では賃貸化した住戸の借家人が所有者から委任を受けて代理人として管理組合の運営に関わってきた歴史があって、それが管理組合の運営には良い方向に働くのだという考え方が強くなってきていますので、区分所有者の代理人として他の人が役員として活動することは、仕組みの上ではありうる話だと思います。また、管理組合と

町内会との関係についても、議決権について、マンションが建設されたときは10分の1の権利にして、毎年1割ずつ上げていくなどして、ソフトランディングさせている地域もあります。地域の事情を考慮して、管理組合と地域が話し合っ上手く行っているところもありますし、逆にどうしようもないトラブルになっているところもあるという状況だと思います。そのあたりについて、もう少し個別の事情を整理しなければいけないと思いました。

それから、先ほど加藤委員が言われた問題は、分譲マンションの購入者と供給者側の情報の非対称性が大きいわけですから、その市場の仕組み自体の問題ということもあります。京安心すまいセンターの取組との関係もありますし、もう少し整理が必要だと思います。

また、高経年マンションについては、三浦委員から高齢者の居住施策との関係の中でのマンションの問題、牧委員からは防災施策の中でのマンション管理についてのお話がありましたが、他の柱との接点の中での管理支援の整理が必要だと思います。

(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（重層的な住宅セーフティネットの構築について）

【高田会長】

それでは、重層的な住宅セーフティネットの構築について、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】

言葉の使い方についての補足説明です。一般的には公営住宅法に基づく住宅が公営住宅と呼ばれ、その中に京都市営住宅や府営住宅があると認識するのですが、京都市では、京都市営住宅という概念があって、その中に公営住宅と改良住宅があると考えて言葉が使われているところがあります。京都市内には京都市営住宅以外に府営住宅もありますので、一般的な言葉で言う公営住宅は他にもあるわけですが、京都市の中では、京都市の管理している公営住宅を公営住宅と呼んでといることがありますので、外からみるとわかりにくいことがあります。国勢調査のデータはUR住宅なども含めて全て公的住宅として上がってくるので、数が合わないことがあります。

御意見、御質問等ありますでしょうか。

【渡邊委員】

高齢者の入居に関して2点あります。身寄りのない高齢者が死亡された場合、動産の管理処分について裁判所に申し立てをすれば法的に解決を図ることができるのですが、期間を要するので、一般の家主にとっては経費等の負担が大きいと思います。

もう1点は、高齢者特有の言動や行動が出てきた場合に、一般の管理会社だけでは全く対応できないことがありますので、一般の民間住宅にも見守り支援のようなものが必要だと思います。

【三浦委員】

1点目は、サービス付き高齢者向け住宅の数がかなり増えており、大阪では供給過剰になって家賃の値崩れを起こしている状況もあるので、民間のマーケットにまかせると言いつつも、行政が主体的に質をコントロールしていく必要があると思います。例えば、入居者に鍵

を渡さないような業者もあるようで、建物から自由に出られないような状況をつくっているとか、また、建物としても、規模が大きい学生向けのワンルームマンションのようなものなど、30年以上もつ住宅ストックといえるのかどうかというものもあります。

2点目は、住宅施策と福祉施策の制度の隙間に位置する状況をどのように連携して支えていくのかというところが課題だと思います。例えば、高齢の方で家が火事になり焼き出されてしまった方やDV被害にあった方など緊急に住宅を確保する必要がある方への対応を含めて、厚労省の地域善隣事業の一環として実施されている生活支援モデル事業を高齢者等だけではなく、柔軟に運用することにより対応していただきたいと感じました。

**【加藤委員】**

公営住宅に所得の低い方が多く入居されるのはわかるのですが、条件が良いので、一度入るとなかなか出ていくことはないと思います。例えば、公営住宅に入って、安い家賃になっているので頑張ってお金を貯めて、自分の家を買うというシステムをつくるのが長期的な観点から望ましいと思うのですが、公営住宅から出ていただくための入替え制度などについては考えておられるのでしょうか。

**【京都市】**

現在の制度では、収入要件を満たしている方については、公営住宅にずっと住み続けられる仕組みになっています。本来的には、収入が増えるように頑張ってもらって、入れ替えをしていくことは必要だと考えているところですが、仕組みがない中で悩んでいるところがあります。ただ、一方で、期限付き入居という制度があります。他の自治体では既に子育て世帯を対象に期限付き入居を行っており、子どもが一定年齢に達すると退去していただくという仕組みもございますので、今後検討を進めていく必要があります。

**【高田会長】**

収入超過者や高所得者への対策はどの程度徹底しておられるのでしょうか。また、どれくらいの実績があるのでしょうか。

**【京都市】**

公営住宅の大きな入居基準が収入であり、毎年収入申告をしていただいていますので、その中で、公営住宅の基準を一定超えると収入超過者ということになって、それが5年経過すると高額所得者となって明け渡し努力、さらには明け渡し義務が発生するという公営住宅法の仕組みになっております。収入超過者についてはその旨の通知を送る、高額所得者についてはその旨を知らせたうえで、公営住宅入居資格が消失するということを訴えて一定の指導をしています。実績数は把握しておりません。

**【高田会長】**

また、改めて情報提供していただければと思います。他にいかがでしょうか。

**【牧委員】**

1点目は、老朽木造住宅の安全性確保について、入居者も大家さんもかなり高齢化されていて、耐震改修等ができないという案件が多いかと思うのですが、大家さんが高齢者であるという問題はあるのでしょうか。

2点目は、今の議論の中で、災害後の住宅を必要とする方々についての議論が入っていないのですが、別のところで出てくるのか、今後ここに入れていかないといけないのかどうな

のでしょうか。

【京都市】

1点目について、当初、平成20年に創設しました高齢者等の木造住宅簡易耐震改修等助成事業において、高齢者というのは大家さんも対象でしたし、大家さんが高齢者というのも想定して取り組んでいるところでございます。

【牧委員】

ありがとうございます。2点目についてはどうでしょうか。もしなかったらいいのですが、災害発生後の住宅供給についても事前に検討したり、東日本大震災では借り上げの仮設住宅が主流になりましたので、民間との協定を結んだりということが重要だと思っています。

【京都市】

公営住宅では、震災、その他の火災等の被災者は特定入居ができます。現に、東日本大震災の被災者の方を一定期間無償で受け入れ、その後入居資格については特定入居へ結びつけていく、あるいは火災にあつて家の再建までに時間がかかる場合についても、一定期間住んでもらう制度を運用しています。

【高田会長】

今の質問は、住宅政策として災害復興公営住宅やみなし仮設等についての話がどこかに入っているのかということだと思うのですが。

【京都市】

実は現在のマスタープランの中には入っていないのです。京都市の防災分野での取組の中には書いている部分がありますが十分ではないので、今回の見直しで盛り込んでいく必要があると思います。

【井上委員】

京都市では他都市と比べて市営住宅の数が少ないということですが、細街路の中にある長屋などが公営住宅の代わりとしての役割を担っていると思います。耐震改修、細街路対策、空き家対策等、様々な施策で細かい形で出している補助金を一本化して、例えば京都市が借り上げて改修をしたうえで供給することを考えてみてはどうでしょうか。

【京都市】

京都市では密集市街地における空き家に対しても様々な取組をしておりますので、それらを統合していくべき状況にあると思っています。取組ごとに目的がありますが、大きな観点から見ると総括的な住宅政策としてしっかりと管理していく必要がありますので、今回のプランの見直しの中で打ち出していきたいと思っています。

【野田副会長】

民間賃貸住宅の場合、耐震改修したりバリアフリー改修したりして住宅の性能を上げたら、家賃は当然上げなければならないと思うのです。それと住宅困窮者に住宅を保障することとは両立するのかという疑問があります。安い家賃で住宅を提供するということ言えば、質が悪いけれど家賃が安いというものがあってもいいと考えるのでしょうか。

【京都市】

そこの議論が非常に難しく、公営住宅は性能を維持しつつ安い家賃で供給しますが、民

間住宅は市場原理の中で動くので必ずしもそうならないと。実際に、悪かろう安かろうという住宅に入って満足せざるを得ないという方もたくさんおられる状況だと思っていますので、どう底上げをしていくのか、そもそも底上げする必要があるのかを議論しなければいけないのですが、住宅をどんどん供給していこうというところから住生活基本法に変わって豊かな暮らしに近づけるという観点からいくと、やはり底上げが必要という観点で検討する状況にきています。法律が改正されてから相当な期間が経っていますので、その議論は終わっていないといけないうのですけれど、公営住宅もままならない状況の中で民間住宅まで積極的な取組ができていくかというところ、場当たりの、部分的なところになっているのが実情だと思っています。そこも含めてこの重層的なセーフティーネットをどう構築していくかというところを今回しっかりと議論をしていきたいと思っています。

【野田副会長】

道徳の問題としては、安かろう悪かろうというのは良くないという整理ですね。

【京都市】

そうです。

【高田会長】

今の話は、あるレベルまでは安かろう悪かろうというのがあるのだろうけれども、最低水準があるという話だと思います。他にいかがでしょうか。

【永井委員】

子育て世帯への支援が手薄だというのが改めてわかりました。保育所に入るときに、親が「保活」をしますので、もし子育て世帯向けのサービスがあれば、保育所の案内とあわせて周知していただきたいと思いました。また、バリアフリーリフォーム融資の実績が少なくてもったいないと思うので、福祉や医療分野の方たちとワーキンググループをつくるなど連携することが必要だと思いました。

【高田会長】

中項目のオについては、都心区には京都市の公営住宅が少なく、住宅セーフティーネット機能として、何らかの形でアフォダブルな住宅供給の仕組みをつくらないといけないう。京都市で公営住宅を建設するという方法になるのか、あるいは既存の民間住宅ストックをうまく活用して住宅の市場を構築していくということを支援するのかという議論がベースになっていたと思います。

中項目のカについては、都心部の町家の保全や細街路文化の保全が施策として進められています。直ちにやるべきこととして、最低限の耐震・安全性等が確保できていない低家賃の老朽住宅に、所得のない高齢者がお1人で住まれている状況があるので、緊急避難的に命を守るための住宅改修をする必要があります。耐震基準を満たすということではなくて、地震で何らかの被害を受けことがあるかもしれないけど、少なくとも死なないというくらいの改修が必要ではないかという議論がベースになっていたと思います。先ほど、野田副会長から御指摘があったように、住宅性能を上げると家賃が上がるのは当たり前ですが、上がった分について家賃補助を行うという制度がないと、家賃が上がって出ていけという話になったら何のためにやっているのかわからなくなりますから、家賃補助制度の仕組みと、住み替えなどの仕組みを検討して、最終的に家賃補助制度はできないということになったのだろうと

思います。京都市では改修助成の仕組みだけが残って、以前よりは改善されたということですが、命を守るために緊急的な改善が必要なところを優先的に取り組むことに公共の最低限の役割があるのではないかと非常に強く感じていますので、ここの施策については、もう一度再チャレンジしていただきたいと思います。

それから、福祉施策と住宅施策との関連づけの中で出てくる住宅セーフティーネットの問題は、まだまだ仕組みができていないということがあります。高齢者の問題もありますが、子供の問題もあって、子育て世帯に対する支援というよりも、子どもそのものの居住という観点というのは、私は非常にコアだと思っていて、子育て世帯にとって良いことが子どもにとって良い場合と良くない場合があると思うので、子どもをどのように住宅政策の対象として捉えるかについて、もっと考えないといけないと思います。

また、冒頭に牧委員から話があった防災対策と住宅政策の接点があまくつながっていないというのは災害の度に出てくる話ですが、その度に消えてしまう気がするので、ぜひとも住宅政策の中で災害の問題を考えたいと思います。ただ、ここにはたくさんの施策が関係していて、そもそもの公営住宅の管理運営の問題の中でも、しっかり議論してほしいと思います。他に何かございますでしょうか。

#### 【井上委員】

高齢者がどうやって地域の中で生活していくのかについて、昔はもっと地域と高齢者の方の間に密接な関係がありましたが、現在は地域との関係が切れている方が増えてきたと感じます。今後、こうした方に常に公的なサポートをしていくためには、かなりお金がかかります。お金がかからないということを考えると、やはり皆が地域の中で生きるという意識を持たないといけないと思います。現在、50代以下の方で地域に関わらない方が多いのですが、地域に関わるメリットがないと考えている人が多いからで、地域に関わるメリットがあると実感できることが必要だと思います。例えば、先ほどの話しの続きですが、市が細街路の長屋を借り上げてその管理を地域に任せるとか、高齢者の見守りのサービスも地域が担うというように、地域にお金が入ったり、地域が豊かになったり、活動が自由にできたりということをサポートすると、もっとみんなが地域に関わろうと思うのではないかと思います。

#### 【野田副会長】

日本でコミュニティというと、私の生活実感ではPTAや町内会是一種の人工出しのシステムであると思います。例えば、行政だけで見守りサービスをするのは無理だと思うのですが、町内会が関わらないあり方がないのだろうかと思います。例えばNPO法人など、古来の地域団体とは異なる層に何か自発的な活動をしてもらうことはできないのかと思います。他には、日本でも教会などで、障害がある子供を教会で週1回遊ばせるということなどを行っていますので、そういうところにも目を向けていただければと思います。

#### 【高田会長】

先ほど、渡邊委員から借家の大家さんの話がありましたけども、戦前の京都では約79%が借家でした。全国的にも借家は9割を超えていましたが、大都市では空襲等で借家が消失したけれども再建されなかったのが借家率が下がったのですが、京都は空襲であまり焼失しなかったのが建物に残っているにも関わらず、借家率が79%から42%になったのです。つまり、持ち家化した、それは地代や財産税などの社会的なコントロールにより借家経営が

成り立たなくなり、戦後の持ち家政策が更に追い打ちをかけたことが、このセーフティーネットの構築という議論の時には非常にベースになっています。現在も持ち家化がどんどん進んできていて、個人経営者による借家の供給が増えて、逆にプロの借家経営者が少なくなっている中で、特に古い建物を所有している借家経営が上手くいかなくなっている状態に対して、何か将来展望があるのか、ないのかということです。渡邊委員、長屋などの将来像についていかがでしょうか。

**【渡邊委員】**

家主さんのお声を聞いていますと、利活用をしたいけれども、例えば雨漏りがあった時に損害賠償請求されるのではないかとといったような不安があるようです。先ほどお話したように、残存物の処分費用だけでも1年分の家賃が飛んでいってしまうような状況が現実起こっているのです。高齢者を入れてほしいというだけでなく、行政側から何かサポートが必要だと思いました。

**【高田会長】**

要するに借家経営のリスクがどこに存在しているとか、特に京都の既存のストックの場合に何をどのように後押しをすればいいのかということをもう少し緻密に考えないとわからないだろうと思います。そういうことも含めてこの議論の軸にさせていただければと思います。どうもありがとうございました。

**3 その他**

○ 第5回京都市住宅審議会：1月下旬開催予定

**4 閉会**

**【事務局】**

これもちまして、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。