

## 平成 27 年度第 1 回京都市住宅審議会 議事録

日時 平成 27 年 6 月 1 日（月）午前 10 時 00 分から正午まで

場所 職員会館かもがわ 2 階大会議室

出席者

### <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）  
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）  
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  
まち再生・創造推進室長 下村哲也  
住宅室住宅事業担当部長 三科卓巳  
住宅室技術担当部長 齒黒健夫  
都市計画担当部長 岩井英人  
他 住宅室職員

傍聴者 2 名

取材記者 1 名

次第 以下のとおり

1 開会

2 議事

① 京都市住宅マスタープランの中間見直しに係る中間とりまとめについて

② 平成 27 年度における京都市住宅審議会の進め方について

③ 本日の議題

○ 次世代の居住促進・子育て世帯に対する支援

○ 京都ならではのすまいやすまい方の継承・発展

3 その他

4 閉会

## 1 開会

### ●開会あいさつ

### ●出席者の紹介と審議会の成立について

## 2 議事

### (1) 京都市住宅マスタープランの中間見直しに係る中間とりまとめについて

(事務局から、資料2に基づき説明)

(委員からの質問、異議等は特になし。)

### (2) 平成27年度における京都市住宅審議会の進め方について

(事務局から、資料3に基づき説明)

(委員からの質問、異議等は特になし。)

### (3) 本日の議題

#### ●次世代の居住促進・子育て世帯に対する支援

(事務局から、資料4に基づき説明)

#### 【井上委員】

- 高齢になって持ち家の維持管理が大変になり、それを相続した子供が苦労しているので、持ち家ではなく、賃貸住宅で心地良い生活ができるようにするべき。
- 子育て世帯に適した広い賃貸住宅が不足している状況や、所有者と借り手の契約問題等を解消することが必要である。賃貸に移行する仕掛けができて、住宅の資産価値が低下し、所有のメリットがなくなると、負担のない住み方として賃貸が受け入れられるのではないかな。

#### 【三浦委員】

- 空き家を所有する多くの高齢者は資金も時間もなく、空き家を良好に活用できない。今後は借り手と所有者と投資する人をセットで考える時代になるのではないかな。投資する側にとっても投資対象となり得るかの見極めができれば、一から土地を取得して上物を建てるよりメリットがあると思われる。そのためには、行政の役割として、普及啓蒙や三者に公正な状況を整備する必要がある。
- また、借り手もお金を出す代わりに一定期間住める等、所有と賃貸の間を上手く動かせれば、高齢社会の中で塩漬けになっている住宅を次世代に引き継いでいけるのではないかな。

#### 【牧委員】

- 京都で賃貸住宅の流通を考える場合には、郊外のニュータウンと都心の町家を分けてディスカッションしなければならない。その際には、若い世代がそこに魅力を感じるかどうかという視点が必要ではないかな。
- また、大阪に移る人たちは利便性を求めていることが考えられるので、これから整備する京都駅前がどのようなイメージを構築するかということも、若い世代の定住を促す場合に重要な視点ではないかな。

#### 【佐藤由美委員】

- 過去に UR がスケルトン賃貸方式でインフィルを居住者が所有する方法を検討したが、法的な問題で原状回復のルール作りが難しい状況があった。安い賃料で室内を自分の好みにつくり、退居する時に原状回復をしなくても良いような方式を京都らしく作る方法もあるのではないかな。
- 「どれだけの子が卒業後も京都に残っているか」が分かるような、都道府県内就業率や学生の出身都道府県のデータを大学は作っていると思うので、そのようなデータも必要ではないかな。
- 若者をはじめ、30、40代にも年収200万円未満の人が急増している。彼らの3/4は親元に住んでおり、賃貸市場にも持ち家市場にも出てこない。こういった状況を長期的に見据え、学生が就職していくというライフステージの中で住宅のハードルを上げていく理屈付けをしながら、親元に戻らずに住宅市場に取り込めるような施策が必要ではないかな。

#### 【高田会長】

- 学生を対象にした住宅政策はこれまで行われなかったもので、それを何らかの形でスタートするために基礎的な資料を集めることは大事。

#### 【渡邊委員】

- 東京で中古ストックを子育て支援対応にリノベーションしたマンションでは、設備の工夫とともに1階に子供と一緒に食事もできる共用スペースがあり、満室になっている。
- 定期借地権住宅については、大阪では業者が広い土地を借りて建物や公園や畑もある村をつくり、安い借地料で建物のローンだけを支払う形を作っている事例がある。持ち家と比較した場合、月々のキャッシュフローは違ってくるが、50年後には更地にして返さなければならず、子育ての時期は良いが高齢になって家が無くなることになるため、賛否両論がある。

#### 【永井委員】

- 「戸建て住宅を取得してこそ上がり」というような、いわゆる「住宅双六」の神話が現在でも強固であることが、高齢になった際の維持管理の問題と直結しているのではないかな。これからの「住宅双六」は多様なゴールがあるということを発信できないかな。

#### 【野田副会長】

- 定期借地権を使い建物のローンと土地の借地料を払う場合と、マンションのローンを払いながら修繕積立金と共益費を払う場合の費用はあまり変わらないのではないかな。問題は、定期借地は更地で返さなければならないことであり、「ローンを払い終わった後に何が残るか」ということをしっかり考える必要がある。
- 欧州では高齢になると持ち家を売って借家に移る人が多いが、背景には年金が確実にもらえる等の公共に対する信頼がある。日本で持ち家志向が強いのは社会意識の違いもあるのではないかな。
- 住宅政策の枠から少し外れるかもしれないが、子供にとっては、家そのものよりも周辺環境が重要ではないかな。例えば、通学路に幹線道路がないことや、子供が遊べる公園がある

など、子供にとって望ましい環境ということを考えると、子どもの住環境整備はまちづくりそのものと言える。

**【牧委員】**

- 老後の住まいが一番大きな問題なので「65歳になったら家売って公営住宅に入る」ように向けると良いのではないか。バリアフリーの良い公営住宅があって、住宅を現金に換えて移り住んだ方が良いというモデルをつくると、大きな物語を変えられるのではないか。

**【井上委員】**

- 「所有にこだわるのは、持ち家が物として残るから」と言われたが、維持管理に多額の費用がかかるし、30歳くらいで家を購入すると、平均寿命が80歳である現在では、自分の寿命が家の寿命よりも長く、老後に建て替えが必要になってしまうことも考えられる。また、今後の人口減少社会では土地の値段もあまり上がらなくなることが想定されており、今の高齢者世代のように家を売って高齢者施設に入れる時代ではなくなるのではないか。

**【高田会長】**

- 持ち家と借家の関係は文化や歴史の問題を含めて考えることが必要である。相続の仕組みが変化し、細分化された現在の持ち家のシステムは歴史的に経験がない。地域に対する持ち家の責任を再編するとともに、持ち家と借家をいかにブレンドしていくかが今後の課題となる。都市では借家を中心に持ち家との関係の変遷や所有の制度、持ち家層と借家層の関係等を整理することが必要である。
- 子育て支援の問題は、子育て中の親の支援と、子供自身の居住支援の話に分けられる。
- 親の話は住情報の提供になるが、住まいと仕事と子育ての話をセットで相談できる仕組みがあれば適切な情報が提供できると考える。
- 子供の生活環境は自然や他者との関係が重要であり、様々な経験をして子供は成長するが、現代社会は小さなリスクを持った環境を回避して保護的な住環境を整備する傾向にある。そのような子供にとってはあまり望ましいとは言えない住環境が整備されることに対して、住宅政策以外の分野とも連携しながら、子供にとって望ましい住環境について検討することが必要ではないか。

**●京都ならではのすまいやすまい方の継承・発展**

(事務局から、資料5に基づき説明)

**【井上委員】**

- 取り壊される直前の町家は空き家が多いが、先日施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、行政が立ち入り調査できるようになったことを踏まえ、特に町家の空き家については、耐震性も含めて行政が活用可能性を調べていただくとともに、その調査を契機に所有者と定期的に接触して信頼関係を築くということが大事ではないか。
- また「京都ならではのすまいやすまい方」では、地域力やコミュニティがとても大事であるが、今は空き家の増加や高齢化によって地域力が落ちているので、その点のフォローもお願いしたい。

**【渡邊委員】**

- 京町家を改修したゲストハウスが増えているが、外国人観光客が時間を問わず出入りして近隣のコミュニティを壊す例が出ている。京都市では、京町家を活用したゲストハウスと、それに伴うトラブルについて対応されていることはあるのか。

**【京都市】**

- 京都市では、空き家に対する助成を行っているが、改修してゲストハウスにする際は地元コミュニティの了解を得た上で補助金を出している。補助金が入らないケースで、B&Bのようなものに使う場合はどのような形でコミュニティと調整していくべきか、また、ゲストハウスについてはどうするのか、他局も含めて現在検討しようとしているところである。

**【佐藤由美委員】**

- 「平成の京町家」を普及させるには、ハードルを下げて、概念を取り入れた住宅の裾野に重点を置いて良いのではないか。また、申請手続の簡素化などのメリットを付与することが効果的ではないか。
- 例えば、地価が高く高密度に居住している都心ではより京都らしさを追求して少し基準を厳しくし、郊外はそれよりも緩やかにしてできるだけ戸数を増やすことを可能とするなど、地域特性を論拠として基準を緩和することなどを検討してはどうか。

**【牧委員】**

- 住宅がスプロールしている地域は建て売り住宅が多いので、京都らしいすまい方の観点から、耐震性と火災の際の延焼の問題をどうするかという問題がある。住宅政策に限った話ではないが、例えば周辺部にある良好な住宅地のように区画整理を行うなど、スプロールしている地域をいかに京都らしくしていくかということが重要ではないか。
- ゲストハウスを含めて外国の方との付き合い方も新しい京都のすまい方として考える必要がある。ゲストハウスや外国の方が所有する町家など、住まいが国際化するということが自体も京都らしさかもしれないので、そういった点に対して先手を打つ必要があるのではないか。

**【永井委員】**

- 数軒の大規模な京町家が滅失しているので引き継ぐ仕組みに対して力を入れてほしいが、かつて多くの奉公人と家族を抱えていたからこそその建物規模であるため、現代に引き継ぐ場合は、店周りの貸し先は先に事業者に登録してもらうことや、必ず家族に住んでもらうことなど、単に昔の京都の暮らしを学ぶイベント会場のような形での引き継ぎ方にならないようにしてほしい。

**【野田副会長】**

- 「平成の京町家」は買い手のメリットが見えないので、促進するためには、何をもって「京都らしい」のかということをも1～2点に絞った方が良い。現在認定されている「平成の京町家」については、一般型は郊外の住宅地に建つことが多いと思われるが、伝統型は都心の町家があるような地域に立地する場合にのみ適用されるのか。

**【京都市】**

- 伝統型の立地は基本的には都心であるが、郊外でも可能である。建物を計画する場合は、計画地周辺の住環境に左右されるため、平成の京町家を選択いただくに当たっては、本市の景観規制も含め外観をどうするかということも1つの要素になるのではないかと考えている。

**【野田副会長】**

- 大規模な町家を残すには、井上委員が言われた点に加えて、固定資産税に係る租税上の措置も強力な手段になると考えられる。
- シェアハウスと旅館業法との関係はどのように整理されているのか。

**【京都市】**

- 京町家をゲストハウスとして使う場合、町家の風情を残したまま1組限定で利用するというのであれば、旅館業法上の簡易宿泊所として扱っている。シェアハウスは居住の実態があり寄宿舎として判断され、旅館業法が適用されない。シェアハウスとゲストハウスの違いは継続的な居住の実態の有無が判断基準となっている。業として宿泊料金を得ている場合は、旅館業法が適用されるとして対応している。

**【野田副会長】**

- 旅館業法を適用する場合は周辺と一定程度の調整が必要であると思うが、法のグレーゾーンをついたような利用実態があるのではないかと。

**【高田会長】**

- 京町家の問題は、継続的に実態を把握して対応を考えなければ有効な施策ができないが、未だに京町家に関する調査や分析を継続的に行う仕組みがない。各地域の実態を継続的に調査・研究することがストック政策の大前提となる。そのような機能を持った「京町家研究センター」のような仕組みを作らなければならないのではないかと。
- 仕組みに関しては、行政が単独ではできるものではなく、様々な大学と連携することが必要ではないか。京都市は総合的な能力があると思うが、それを取りまとめるセンター機能がなければ、各大学の研究が上手くつながらない。そのため、基本的な調査は京都市で継続的に行った上で、各大学に研究をしてもらうようにプロモーションを行いながら、必要な調査研究の項目を揃える等、継続的な取組に繋げる仕組みを作ることが必要である。
- また、スクラップ・アンド・ビルドで壊されるものに対するコントロールの体系化も必要である。これまではそのような発想ではなかなか議論がなされておらず、その手段についても十分に体系化されていないと思う。
- 大型町家を壊して新しく建て替える場合、新たに建築される建物に規制をかけるよりも、解体後に京都にとって良くない状況とならないよう、建築の解体に関する法制度の検討も必要ではないかと感じている。そういうことも含めたスクラップに関する検討をしたうえで、新たな施策の検討に繋げていただければと思う。
- 「京都ならではのすまいやすまい方」は奥の深い、幅広いテーマであるため、本日頂いた御意見を含めて継続的に議論したい。各委員におかれては、お気付きの点があれば、考え

方をまとめて事務局に伝えて頂いたり，次回の審議会の際に御発言頂くことなどをお願いしたい。

以 上