

## 平成 27 年度第 4 回京都市住宅審議会 議事録

日時 平成 27 年 8 月 18 日（火）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 以下のとおり

### <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）  
牧 紀男 委員（京都大学防災研究所 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  
他 住宅室職員

傍聴者 3名

取材記者 2名

次第 以下のとおり

- 1 開会
- 2 議事
  - ① これまでの審議会における審議内容の確認、整理等
  - ② 住宅マスタープランの中間見直しに係る住宅政策の基本的な考え方
- 3 その他
- 4 閉会

## 1 開会

- 出席者の紹介と審議会の成立について事務局から報告

## 2 議事

### (1) これまでの審議会における審議内容の確認、整理等

- 事務局から、資料2に基づき説明

#### 【渡邊委員】

- 「京都ならではのすまいやすまい方の継承・発展」について、空き家の流通促進の中で権利関係が複雑化して流通できない問題が起きている。家族信託制度の促進が必要。
- 「次世代の居住促進・子育て世帯に対する支援」について、子育てをする親への支援が薄いのではないか。今の子育て世代はコミュニケーションを取る場がないので、空いている集会所を提供する等、コミュニケーションの場づくりが必要。

#### 【高田会長】

- 信託制度の多面的な活用や研究が必要だが、不動産の承継問題と高齢者の健康管理問題を一体的に考えるべきである。今の枠組みでは入れ難いので承継問題のクローズアップが必要。

#### 【井上委員】

- 京都市の空き家条例が予防に力を入れているのは良いと思う。まち再生でセミナーを開いて相続に関するアドバイスをする取組が行われており、問題を起こさない予防対策は重要。

#### 【永井委員】

- 私の子どもの保育園では、個人的にフェイスブックでグループを作り、祭りやイベントの情報を流している。そのような場で住情報にも触れられる仕組みがあると良いのではないか。

#### 【高田会長】

- 住まいやまちづくりに関する子育て世帯への支援という意味での情報提供については、子どもに関連する場に発信拠点を設けることが望ましいという意見である。

#### 【佐藤知久委員】

- 現役の子育て世代で、祭りの盛んな親同士の結び付きが必然的にできる地域に住んでいるが、環境は多層的に子どもを見るような社会性があり、子育てがしやすい。
- 住宅政策に絡めて考えると、子育て認定マンションが考えられるのではないか。そういう施設がなくても、子育てしやすい地域性があることを情報発信できると良いと思う。

#### 【佐藤由美委員】

- 京都市の住宅政策は多岐にわたり、効果が薄いものも多いように思うので、市民に対しては上手くパッケージ化してまとめて見せることが必要である。そのような住情報の提供は、住宅政策を総合化して各部局や機関、民間等の情報を取り込む窓口にもなるので、相談結果を貴重な政策ニーズとして政策にフィードバックすることが重要。
- 発信した情報が求めている人に届いているかどうかを確認し、施策が利用できていない場合は原因を究明し、改良のヒントを得る。そのためには情報のストックが大事である。

【高田会長】

- 住まい、まちづくりに関する情報提供の仕組みの中で、今のような課題の吸収と、情報が必要な人に届いているかどうかの確認をセットで行うシステムの検討が必要だと思う。

【牧委員】

- 「次世代の居住促進・子育て世帯に対する支援」として、学生を京都に引き留める、あるいは、大阪に通う人を京都に引き込む政策が必要ではないか。そのためには、大阪に通う人たちが京都のまちの魅力を知って「京都に住む」という選択肢を持つことが重要である。駅前の整備に伴い、交通の利便性も1つのポイントとして考える必要があるのではないかと。
- 災害に関しては、守るべき古い京町家が危険判定の赤紙を張られて無意味に壊されないような仕組みづくりが重要である。
- 土砂災害や水害への対策も必要。特に山間部のかなりの家が土砂災害の警戒地域にかかっているため、それをどうするかということも大きな課題となる。

【渡邊委員】

- 勤務地から電車1本で行ける沿線で部屋を探す方が圧倒的に多いので、整備が必要。

【高田会長】

- 既存住宅を活用して、若い人が住みやすい条件の整備を、別途考えなければならない。
- 防災の問題では、壊さなくても良い町家が壊されないための仕組みが必要であり、そのためにはシナリオを作ってシミュレーションを行うことが大事なので、文化的な視点も含めて復興のスタディを作り、京都の課題を明確にすることが必要である。
- 災害に関係なく、町家を解体する際に届け出制度があるだけでも違うと思うので、そういう問題も含めて検討してほしい。

【野田委員】

- 解体されない仕組みは、法律との関係で届け出制くらいに留まるのではないかと。市長が必要と判断する場合は勧告を行う届け出勧告制や、大型町家に関してはオーナーの同意を得て指定を行い、売却する際に市が先買い権を行使できる制度も考えられる。
- 西宮に通勤しているが、学生時代から観光客的な視点で京都に良さを感じて住み続けている。そういう意味では、誰から見た、どのような「京都らしさ」を残したいのか、あるいは創り上げたいのかということを確認する必要があると思う。

【高田会長】

- 「京都らしい住まい方」の概念をクリアにするために、「どのような住まい方が魅力的か」という分析をする必要があるが、それが情報としてまだ十分に出回っていない。

【渡邊委員】

- 観光都市としての「京都らしさ」を目指すなら、大きな広告を貼り付けた市バスは違和感がある。クラシックなバスが走っていた方が良いと思う。

【牧委員】

- 京都に住んでいる人の住まい方やライフスタイルを、ホームページ等で紹介すると面白い。

【井上委員】

- 「京都らしさ」は地域力だと思う。伝統的なものに浸った地域があるからこそ、そこに入りたと思わない人も遠くから見て「京都らしさ」を楽しく感じられる。
- 子育て支援や学生の定着も地域が力を持つことが必要ではないか。伝統的な地域の関係性には「困ったときには寄りかかって良い」という助け合いの感じがあるので、それが伝わって継続できれば、本当に「京都らしい」住宅地が残っていくのではないか。したがって、住宅政策では地域をいかにサポートするかが最も大事だと思う。
- 地域によっては、自分たちでホームページを立ち上げてアピールしている自治連合会もあるので、例えば、地域と不動産業者が連携して地域から情報を提供すると良いと思う。

【野田委員】

- 京都は病院等の重要施設が市街地中心部に集中しており、他都市にはない特徴となっているので、そのような重要施設が今後も郊外部に拡散しないようにする必要があると思う。

【高田会長】

- 地域力には「異なる価値観の共存の技術」があり、ドライな部分が都市的な生活の蓄積の上に成り立っている。そういう部分が組み込まれたのが京都の生活文化だと思う。第二次世界大戦後はその生活文化が衰退したように感じられるが、都市型の生活の蓄積をもう一度顕在化し、多くの人が認識すると共有されていくと思う。元々京都では生活の問題を表沙汰にすることを良しとしないが、誰かが説明しなければ生活文化が消えてしまうので、ある程度の情報を共有しながら継承していくことを考えなければならない。

【永井委員】

- 京町家のゲストハウスの話が資料に載っていないが、どうなっているのか。

**(2) 住宅マスタープランの中間見直しに係る住宅政策の基本的な考え方**

- 事務局から、資料3, 4, 参考資料に基づき説明

【佐藤由美委員】

- 総花的に網羅するよりも、もう少し先鋭的に重点的に見直した点が見えると良いと思う。
- アウトプット側の情報で施策が進んでいるので、本来はアウトカムの市民側の目線で「施策が実施された結果、どうなったか」という内容が出るのが望ましい。後半の基本的な考え方と前半の見直しの施策の点検との関係性がもう少し強く見えると良いのではないか。

【高田会長】

- 検証に当たる部分はデータが揃っていないところもあるので、それを踏まえた中で方向性を出さなければならないという問題点はある。
- メリハリをつけた方が良いという意見が出たが、内容的に数を減らすことは可能なのか。

【京都市】

- これまでの議論をまとめて5つにしたので、これ以上減らすのは難しい。新規と充実する部分で差をつけて、もう少しメリハリをつけることはできると思う。

【高田会長】

- 中間見直しでようやくマスタープランの基本的な枠組みが明確になった感があるので、プライオリティをつけるのは難しい原理があると思う。逆に、5 つなら頭に入るが、次の段階はあまりにもいろいろと書かれているので、表現の仕方も含めて工夫の余地があると思う。

【佐藤由美委員】

- 参考資料の「施策推進のための横断的な視点」に比べると今回はインパクトが弱い。これに該当する資料4の「住情報の提供・発信の拡充」について、どのように拡充するのかという「どのように」の部分が視点として出てくると良いと思う。
- 前半の居住支援協議会が官民一緒に住宅セーフティネットを作るという方向を示しているなら、それに呼応して、「住情報の提供・発信の拡充」のところも民間と一緒に情報のインフラを作って住宅セーフティネットを作ることが見て取れるようなキャッチフレーズを出す等、思いや趣旨を少し過激に出しても良いのではないかな。

【井上委員】

- 話が多岐にわたっても、底流に京都らしい施策が一貫して流れていけば散漫な感じにならないが、「将来を見据えた住宅セーフティネット機能の構築」は市営住宅再生のような話になって訳が分からないので、書き方を検討してほしい。
- 例えば、40代になっても親と一緒に住む人の話は、「自立できない」という面がある一方で、親の家を受け継いで住んでくれるという、空き家問題の視点からは重要な面もあるので、「そういう生き方もある」という形で、親と一緒に暮らしながら1軒の家の中で2世帯として自立した生活ができるような改修の補助等をする方が京都らしくなると思う。

【牧委員】

- 「現行施策の点検結果」は、例えば〈そなえる〉の「防災上課題のある地区等の安全性の確保」は行っているから「良い」となるが、耐震改修促進計画では目標を達成していないので、どのような視点で評価しているかを明確にする必要があると思う。
- 今回の見直しの底流に流れるのは京都の持つ強さと魅力の最大限の活用なので「京都の被災を想定した住宅復興シミュレーション」も京都らしきを守った復興を明確にした方が良い。「京都の強みを活かした」という点は、今後の施策のあり方にもすべて入れる必要を感じる。

【高田会長】

- すべてに「京都らしいすまい方を継承・発展するため」という考え方を入れてはどうかという意見で、「京都らしいすまいやすまい方とは何か」という部分がまだ抽象的という意見もあったので、最初のところでそれを明確にすることも考えなければならないのではないかな。
- 「人口減少社会に対する対応」について、市長のコメントからは「他所から人口を取ってでも目標を達成する」という考え方は必ずしもないように思うが、京都はどのような考え方で人口政策を行おうとしているのか。

【京都市】

- 「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」の取組の中で「人口＝人の数だけではなく ～ 一

人一人大切な存在である『ひと』を重視し、その生き方や心の在り方まで掘り下げ、誰もが心豊かに生き、働き、学び、暮らせる社会を実現する」という考え方を述べている。

- 「人口減少に歯止めをかける」と表現し、「他所から取ってくる」という表現はしていない。

#### 【高田会長】

- 首都圏に人口を取られている広域的な問題があり、大阪では人が逃げない施策と共に人を奪うくらいの政策を展開しなければならないという議論があるが、京都の場合も状況は同じで、観光客は増えていても、工場の移転で人が減り、全体として衰退している。「人口減少社会に対する対応」は上位計画との関係の中で、それを踏まえて言わなければならない。
- 目標値と考え方がずれているので、本音では違うことを考えているのか。人口政策の目標値と住宅政策の関係をデータで紹介していただきたい。
- 防災の問題と文化の話に関連づけるという意見は入れられると思う。これまで京都は災害が起きた場合の対策を考えてこなかったのが、今回、それに取り組むのは大きな施策の転換であり、強調した方が良いと思う。
- セーフティネット機能は、市場全体を見て民間住宅や賃貸住宅の問題に触れなければ将来を見据えた構築ができないので、まとめ方を考えなければならないという指摘があった。

#### 【佐藤知久委員】

- フィンランドでは、現役世代は郊外の戸建てに住み、高齢になるとまちの中心部の高齢者ケアマンションに住んでサービスを受けるが、面白いことに、その高齢者向けマンションには持ち家が買えない現役世代の若者単身者も住んでおり、住宅政策がミックスされている。そのように京都でも、京都らしい暮らしをしながら高齢者に対するサービスが充実し、さらにセーフティネット機能も持つような住宅をつくることは可能だと思う。ニュータウンに限らず、市営住宅のリソースの中でそういうものに転用できそうな住宅を考えることが、少子高齢化という非常に大きな社会的変化に対応する1つの方法ではないか。
- 京都市は「持ち家で上がり」にならない新しい住宅双六の考え方として、過去50年間とは全く違った住まい方とライフステージの対応関係のイメージを持ちながら、住宅政策を、民間にしてほしい取組を京都市が援助する誘導型と、市がダイレクトに支援する直接援助型に分けて整理すると分かりやすいと思う。

#### 【渡邊委員】

- 「住宅確保要配慮者の現状を踏まえた中長期的な市営住宅の管理戸数のあり方」について、市営住宅は築50年クラスがあるが、その将来に触れていないのはどう考えているのか。

#### 【京都市】

- 市営住宅のストック総合活用計画で既存のストックを有効活用する個々の計画を立てているので、細かい部分はストック総合活用計画で対応していく。その中で住宅を70年程度持たせるように考えているが、国の方ではそれを80年にしようという議論も行われている。

**【高田会長】**

- スtock総合活用計画は1団地ごと個別に方針を決めるので、ケースバイケースの配慮が可能になるが、それを含めてどのように検討するかということを紹介してほしい。
- 民間の借家市場の話は「将来を見据えた住宅セーフティネット機能の構築」に入るようだが、フレームとしては、市場全体の話の中で市営住宅を位置づけるストーリーの方が分かりやすい。賃貸住宅にフォーカスが当たると市場の中で大家の能力や魅力が重要になるので、大家の役割を見直す時期がきている。そういう議論もしてほしい。
- 住情報に関しては研究調査分析の機能が重要であり、「京都らしいすまい方」について施策を講じようとするれば、それを支える十分な論拠が調査研究の形でなければならない。そのためには、京都市がそういう機能をどこかに持って、京都にある大学や豊富な調査研究機関と連携して研究・分析をするという構想が必要である。これは1つの柱として入れてほしい。

**【牧委員】**

- 「住情報の提供・発信」で、住まい手目線に立ったライフステージに応じた住まいの選択の情報等、多様な住まい方を提供することが必要である。住宅政策に対する公の役割はきちんと情報を出すことが一番重要なので、その点の充実も検討してほしい。

**【佐藤由美委員】**

- 多様な住まい方は重要なポイントになる。京都は地域性も多様だが、その視点があまり出ていない。地域性を踏まえて深掘りできると、昔ながらの住まい方もあれば、駅周辺の便利なところに住む形も出てくると思う。それをどう京都らしくしていくかということも大きなテーマになるので、都市計画の話も踏まえて地域性も加えていくことが必要だと思う。

**【高田会長】**

今のご意見を再整理していただき、次回から答申案の検討を行いたい。

以 上