

平成 27 年度第 5 回京都市住宅審議会 議事録

日時 平成 27 年 9 月 8 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）
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）
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 鹵黒健夫
他 住宅室職員

傍聴者 2 名

取材記者 2 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審議会答申案について

3 その他

4 閉会

1. 開会

●出席者の報告と審議会の成立について

- 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) 京都市住宅マスタープランの中間見直しに係る審議会答申案について

● 前半（1～2）について

- 京都市から、資料 2 - 1～2, 及び資料 3 を説明

【井上委員】

- P2 の(1)で、京都への関心が高まると、外国資本を中心に投機目的で空き家の町家を買収漁るという問題が起き、所有者と連絡が取れないケースも出てくる。地域力を維持し活性化させることが空き家対策の大きな目標なので、投機目的の流通による問題も入れてほしい。

【佐藤由美委員】

- 資料 3 の指標で「要支援マンション率」はどのような定義なのか。また「住宅の耐震化率」は国交省が出している建築時期構造別のようなストック数で出しているのか。

【事務局】

- 住宅マスタープランが終了する平成 31 年度末で築 30 年以上になる高経年マンションを対象に、管理の問題にポイントを置いて、放置すると悪影響が予想される分譲マンション、及び現地調査で老朽化が著しいと判断した高経年マンションを要支援マンションとしている。
- 耐震化率は京都耐震改修促進計画で定め、考え方も目標数値も国と同じである。数値的には上限に近づいており、これ以上にするには約 5 万戸の京町家の耐震化を進めるしかない。

【高田会長】

- まちの匠など、京都の人にしか通じない表現は説明を入れた方が良いという意見である。

【野田副会長】

- P9「b」に「民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者層への住宅提供の動向も踏まえつつ」とあるが、住宅供給を民間へシフトしていくという方向性を含んで書いているのか。

【事務局】

- 「a」は人口減少の中で住宅確保要配慮者がどのくらいいるか、「b」は市営住宅の耐用年数の関係で建て替えも踏まえたストック数等、両方の観点から中長期的に検討する。国は全国計画の見直しを検討しており、そこで示される全国的な考え方を踏まえて京都府が計画を作り、それに応じて京都市の計画も検討を重ねる。そのため、現時点では結論に至っていない。

【佐藤由美委員】

- 住宅関係の研究者から、住宅確保要配慮者は世帯属性だけではなく、細かく見るべきという意見が出ている。P9に「世帯属性ごとに必要とされる居住水準」とあるが、最低居住面積水準未満世帯率は世帯規模が縮小すれば減るとされる中で、単身世帯や片親の子育て世帯等、ピンポイントで古典的な住宅問題が復活しているので、属性別に見るのは重要だと思う。

- P9「d」の「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」は良い制度だが、需要に対して急増しているのではなく、最終的に社会福祉法人のやる気が効いてくるので、P11の「大いに評価できる」は現時点では「大いに期待できる」ではないか。注目されて、一般化して事業実施量が拡大すれば、「大いに評価できる」になると思う。実績を見極めながら書いた方が良い。

【永井委員】

- 資料3の表は、全体をこの指標で表しているのかが分かりにくい。数値が見える大切さはあると思うが、母数をどうしていきたいのかがこれでは見えない。

【事務局】

- 成果指標として設定したので、数字で表されるものを選んでいところがある。すべての施策の進捗状況を表すには数が少ないが、統計調査等で数字を把握できるものを選んでい。

【高田会長】

- マスタープランに成果指標を上げているので取り下げられないが、増やすことはできるので、データが取れるもので政策の効果の測定に有効なものがあれば、後半だけ使う方法はあると思う。ただ、この数字が施策の効果を表しているかどうかは疑問を持つ部分もあり、その解説も含めて表の見方や意味を説明する必要があるという意見なので、工夫してほしい。

【渡邊委員】

- 居住支援については、高齢者の入居で高齢者特有の問題が生じ、大家が困って入居を断らざるを得ない場合もあるので、高齢者の民間賃貸住宅等への入居を推進するだけでなく、そこに生じる問題と、それをいかにサポートするかということも書き入れるべきだと思う。

【加藤委員】

- P2の1の(1)について、京都の文化に関心が集まると住む需要が増えるとは想定されていないので、観光をアピールするなら京のまちを残す必要があるとして、京都の文化や町並みを残すために必要なものとして1の(1)を記述した方が良いのではないか。
- 住宅については、人口減少の中で「京都市に住みたい」という需要をどう予想しているかということが分かるような記述が(6)か(7)の辺りにあった方が良いと思う。

【加藤委員】

- 社会増減の問題に関連して経済情勢を見ると、中国バブルの崩壊も考えられる不安定な状況だが、京都市は海外からの観光客も多く、利益が出ていると思う。ただ、住宅にはあまり関係がない。記述については、財政状況の厳しさにも触れており、それなりに書けている。

【高田会長】

- 他はデータが示されているが、経済情勢のところだけ簡単に書かれていると思う。
- 「京都市の産業構造は、伝統産業をはじめとする製造業や卸売・小売業が減少する」という文章は、「医療・福祉、教育・学習支援等のサービス業」との比較なのか分からない。
- 1-(1)の「祇園祭後祭が復興された」は「復活した」だと思う。
- 1-(2)の最後の「高齢化の傾向は益々強まる」という文章は、高齢化率が高くなると言っ

ているのか。人の寿命は住宅の問題に関わるので、個人の寿命についても入れた方がよい。

- 1 - (5)は数字について書かれているが、数字自体が出ていない。非常に細かい数字で説明しているところもあるし、(6)は丸められているようなので、書き振りを検討してほしい。
- 1 - (5)の最後の文で、障害者については上に記述がないので、「以上の状況を踏まえると」という言葉と対応しない。上に障害者の記述を入れるか、最後の文から外すか精査が必要。

【井上委員】

- 障害者の「害」は、最近「碍」の字が使われている。

【佐藤知久委員】

- 古い木造住宅の耐震化率の向上が重要なので、象徴的な京町家の耐震化率をきちんと評価した方がよい。耐震化率 80%は実感とそぐわない。古い町家に住む人が南海トラフ地震で亡くなる事態は避けなければならないので、重要な課題であることを明記した方がよい。
- 「まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業」は、災害対策の中の耐震化なのでイ - (ア)ではないか。P10 のウ - (ア)の f は分かるが、P9 の c, e は違和感がある。

【高田会長】

- P5 の(2) - (ア)の c の「住まいとしての京町家の需要喚起に繋がる」の「需要喚起」は投機的な意味も感じるので、「京町家の活用や継承の促進に繋がる」とした方がよいと思う。
- P9 の e の「木造の賃貸住宅に低家賃で高齢者が多く住まれている」は「住んでいる」でよい。他にも言葉遣いや助詞の使い方をもう一度見直してほしい。

【野田委員】

- P2 の(1)で古い建物や町並みが観光の魅力という議論は、それらが残っているところ以外には関係ないので、「関心が高まると社会増が見込まれる」という話にした方がよいと思う。

【高田会長】

- 最初の文は「京都が注目されている」という程度のイントロダクションで、住宅政策に直接結びつく話ではない。観光客が増えても「社会増が見込まれる」とは必ずしも言えない。それがここに書かれている位置づけの方が問題であり、住宅政策の議論のスタートとしてここが強調されると違和感があるという意見なので、扱いを考え直すことが必要だと思う。

● 後半（3～5）について

- 京都市から、資料 2 - 3～5 を説明

【佐藤由美委員】

- P13 の 4「施策推進のための横断的な視点」について、横断的に書くなら、環境部局や福祉や都市計画、観光など、他の行政領域も含めて書く方がよいと思う。
- 5「今後の施策の方向」で、京町家以外の空き家の問題について「京都の強みを活かした空き家の活用」を掲げるなら、活用できるところと空き家でも維持するところを考え、京町家以外の一般住宅の空き家化に対する予防策を、維持・管理を意味する項目で書いた方がよい。

【事務局】

- 現マスタープランでは、多様な分野、政策との融合を進めるという横断的視点がある。答申はそういうことをしっかりと書いた方が良いので、記載を加えたいと思う。
- 京町家以外の空き家対策は、「人口減少社会に対する対応」のメニューで「次世代居住促進・子育て支援」と「ニュータウンの再生」の２項目だが、１項目加えた方が良いかもしれない。

【高田会長】

- ここで言う横断的とは「住み継ぐ」「そなえる」「支え合う」という施策間の関係なので、それと混同しないように書かなければ、一層分かりにくくなる。
- 早くから空き家の活用を前面に出した取組を行ってきたのが京都市のオリジナリティなので、京都らしい住まい方を推進するために空き家を活用すると主張した方が分かりやすい。

【野田副会長】

- P15「住教育の推進」の「家族のつながりや地域のコミュニティを大切にし、皆が助け合う」住まい方の推進は極めて復古主義的なので、余計な雑音を生まない書き方にしてほしい。
- P15の(2)の「エコ・コンパクトな都市構造の実現を踏まえつつ」というのは、それを目指すという意味か。実現を目指すなら「実現を目指して」とストレートに書いた方がよい。

【事務局】

- まだ実現されておらず、進行中なので、表現については検討したい。

【佐藤知久委員】

- P17の「市営住宅の再生」等に出ている「都市構造」について考えると、現マスタープランでは「地域の多様な特性を活かす」ことが横断的な視点として出ていたが、どのくらい実現したかという評価が抜けている。それと都市構造は密接に関係していると思うので、横断的な視点でもう少し強い書き振りでも良いと思う。
- 全体的に網をかけるような言い方ではなく、コミュニティ力のあるところはそれを活かし、コミュニティ力のないところはそれを促進するような事業を行うことが考えられる。

【高田会長】

- 「まちづくり」という言葉があまり使われていないが、マスタープランは「住まい・まちづくりの計画」となっている。住宅審議会の答申は「すまい・すまい方」で整理するのか。

【事務局】

- 中間見直しという観点を踏まえて、まちづくり系は行政の中でもいろいろな取組が行われているので、「すまい・すまい方」に焦点を当ててメリハリをつけている。

【高田会長】

- 「すまい・すまい方」という文脈で語ると「地域コミュニティ」が逆に目立って分かりにくい。「まちづくり」の言葉をもう一度使うか、地域ごとの部分を見直す必要があると思う。
- 今回は既存のマスタープランの見直しと社会情勢の変化を踏まえたものであるもので、現マスタープランで使った言葉のある程度は継承し、変更をする場合は説明が必要である。

【井上委員】

- 「まちづくり」という言葉も使い方によって、地域はソフトなイメージ、不動産業者はハードなイメージ、行政も別のイメージがあるので、読み方で意味が変わることに留意する。

【高田会長】

- 「すまい・すまい方」は平仮名で表記して、ハードだけしか言わない場合は「住宅」と漢字で書くという整理の仕方になっている。そういう文字の問題も出てくると思う。

【加藤委員】

- P15に「若者世代」「子育て世帯」、P17に「新婚・子育て世帯」という言葉が出ているが、どういう世代を表しているのか分かりにくい。もっと上手い表現はないか。
- 全体的に、一文で長い文章は分かりにくいので、短めに文章を区切った方が読みやすい。

【高田会長】

- 「新婚」は年齢を指していない。「子育て世帯」は定義された概念があり、「若者世代」はジェネレーションの議論と年齢を示す議論があるので、区別した方が意味が明らかになる。「○○の△△世帯」というように言葉を添えれば解決できるのではないか。
- 基本的に、記述の根拠になっているものが使っている言葉を使い、それが京都市の方言の場合は、その定義をどこかに記述しなければならないという指摘である。

【渡邊委員】

- P18の(5)の2番目のように、空き家の権利関係が二次相続等で複雑になると、売却できなくなり、危険家屋になって外部不経済を与え、固定資産税等の軽減措置も受けられない状態になる。それを空き家問題のところに分かりやすく記述して注意喚起してほしい。

【永井委員】

- 前回、議論があったように、地域力が京都らしさではないか。まちに住んで、そこで仕事をする人が多いのが地域力の源かと思うので、5-(1)の3番目辺りにそれを入れてほしい。

【高田会長】

- 仕事と暮らしがつながってコミュニティが維持される状況を評価する視点が必要か。

【佐藤知久委員】

- P18の(5)の「そうした世帯が集まる場」とはどういう場なのか。「○○な人に必要とされる住情報」という形で整理して、4番目は「このように、多様化する住まいに関するニーズに的確に対応するためには、様々な分野にまたがる住情報を市民のニーズに沿って整理し、発信する」等にまとめ、市民のニーズから整理して提供する書き方にした方が良いと思う。

【高田会長】

- 前回、P16の(3)について、京都らしい住まいや暮らしを保全するための防災という視点は、京都らしさを守るための防災対策という価値観から重要なので、入れた方が良いと思う。
- 諮問の文章は、点検と、社会情勢を踏まえて中間見直しに係る基本的な住宅政策の考え方と今後の施策のあり方を検討するという内容なので、5は「施策のあり方」にした方が諮問と答申の関係が明確になるのではないかと。

- P14 の「京町家の保全・活用」に「継承」を入れて、「住み継ぐ」の議論を受けて次に展開する時に「継承」に向けた取組を強化するという内容を入れた方が良いと思う。
- P17 の「市営住宅の制度」は何かをする部分がないので、「制度の〇〇」という書き方にするか、どこかと一緒にできないか。少なくとも、方向性を示す書き方にした方が良いと思う。

【佐藤由美委員】

- P17 の(4)について、社会保障の限界が見える中で居住の確保は重要なので「将来を見据えた住宅セーフティネット機能」をイメージできるよう、最初の文章に「人口減少や少子高齢化による社会全体の変化、特に社会保障の限界などを考慮しながら」等を入れてはどうか。
- P17 の「市営住宅の制度」の「中立性」とはどういう意味なのか。

【高田会長】

- ここは「公平性」で問題ないと思う。

【加藤委員】

- P14 の(1)の 2 番目は、京都独特のライフステージに多様なすまいがあるという意味か。

【事務局】

- 「京都には」は「様々な地域特性や地域コミュニティ」に係るので分かるように修正する。

【野田副会長】

- P16 の (3)で触れているのは防災だけなので純然たる「安全」性の問題だと思うが、「安心・安全」という用語があるのか。主観的な表現と客観的な表現が一緒になると違和感がある。

【事務局】

- 京都市では他の取組でも「安心・安全」という言葉を使っている。安全面が確保されるから安心して住めるという意味もある。

【高田会長】

- 他都市も国も「安全・安心」だが、京都市だけ「安心・安全」になっている。「安全だけでも安心ではない」等の議論も踏まえているので、その説明が必要である。
- 指摘された修正箇所を基に事務局でもう一度整理して加筆修正した上で、一旦委員の皆様にお送りし、ご確認いただいて、さらに気になる点を出していただいた後、最終調整をして答申文をまとめたい。作業については、私の方でお預かりして、野田副会長と相談しながらできる範囲で調整するので、委員の皆様が修正される際は具体的な形で修正案を頂きたい。それを盛り込んで最終的なものを取りまとめたいと思う。(一同、異議なし)

3. 閉 会

- 最終の審議会終了に伴い、松村住宅政策担当局長より挨拶
- 事務局より、答申までの流れの説明

以 上