

令和2年度第2回京都市住宅審議会

都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会

日時 令和2年9月17日（木）午後6時00分から午後8時08分まで

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（京都美術工芸大学工芸学部建築学科教授，京都大学名誉教授）
池本洋一特別委員（(株)リクルート住まいカンパニーSUUMO 編集長）
小出佳世特別委員（(株)リクルート住まいカンパニーSUUMO リサーチセンター）
井上えり子委員（京都女子大学家政学部生活造形学科教授）
梶原義和委員（(公社)京都府宅地建物取引業協会副会長(有)ファミリーライフ代表取締役）
岸本千佳委員（(株)アッドスパイス代表取締役）
栗木雅美委員（市民公募委員）

<京都市>

京都市 都市計画局 住宅政策監 岩崎
住宅室長 平松
住宅室 住宅事業担当部長 河村
住宅室 技術担当部長 吹上
まち再生・創造推進室長 寺澤
住宅室 住宅政策課 企画担当課長 関岡 その他職員一同

傍聴者 5名

取材記者 2名

次第 以下のとおり

- 1 開会
- 2 委員及び出席者の紹介
- 3 議事
 - ・「京都に住む」ことの魅力について
 - ・将来のまちの担い手となる若い世代が求め、かつ住居選択が可能な住宅の供給について
 - ・現居住者が将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境の形成について
- 4 閉会

1 開会

【事務局】

ただいま定刻になりましたので、京都市住宅審議会第2回都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策検討部会を始めさせていただきます。

都市計画局住宅室住宅政策課企画担当課長の関岡でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は検討部会の第2回目といたしまして、主に前回御審議いただきました京都で暮らすことの魅力や、将来のまちの担い手となる若い世代が求め、かつ居住選択が可能な住宅の供給について、さらには、現居住者が将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境の形成などについて、御審議いただく予定としております。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、御出席賜りましてまことにありがとうございます。

2 委員及び出席者の紹介

【事務局】

さて、本日の検討部会の委員の出席状況でございますが、5名の委員のうち、高田会長、井上委員、梶原委員、栗木委員の4名に御出席いただいております。また、松本委員におかれましては、所用のため御欠席の連絡をいただいております。

御出席いただいている委員が4名ですので、検討部会の委員の過半数を超えていることから、審議会規則第3条第3項により本会が有効に成立しておりますことを御報告いたします。

また、本日も特別委員といたしまして、前回に引き続き岸本委員にお越しいただいております。

さらに本日は、新たに特別委員として2名の方にお越しいただいております。株式会社リクルート住まいカンパニーSUUMO編集長の池本洋一様でございます。

【池本特別委員】

池本です。よろしくお願いいたします。

【事務局】

同じくSUUMOリサーチセンターの小出佳世様でございます。

【小出特別委員】

小出でございます。よろしくお願いいたします。

【事務局】

池本様と小出様には、不動産市場の動向や、他都市から見た京都市の状況など、様々なお話をお聞かせいただければと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の部会も原則として公開とすることといたしておりますので、傍聴席を設けるとともに、報道関係者の方々の席も設けておりますので、あらかじめ御了承願います。

なお、傍聴にお越しいただいている皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染症対策として、マスクを着用するなど咳エチケット等を心がけていただくとともに、咳や発熱などの症状がある方は、傍聴を御遠慮いただきますよう重ねてお願いいたします。

また、本日は報道機関の方々にも傍聴いただいております。撮影等を行われる際には、審議の妨げとならないよう御注意いただければと存じます。よろしくお願いいたします。

2 議事

【事務局】

それでは、本日の検討部会に入らせていただきます。

検討部会につきましては、前回に引き続き、高田部会長に議事の進行をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

【高田部会長】

皆さん、お集まりいただきましてありがとうございます。それでは、審議に入りたいと思います。

本日の議事でございますが、まず初めに、前回の議事のおさらいをした上で、本日の論点整理など、事務局のほうから行っていただきます。

その後で、先ほど御紹介のありました特別委員の池本さん、小出さんから話題提供ということで、報告をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

委員の皆様には、これらを元に次期京都市住宅マスタープランの作成に向けた議論を総合的にしていただければと思います。

それでは、配付されております資料に基づきまして、事務局から説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

—（京都市から資料に基づき説明）—

【高田部会長】

それでは、続いて特別委員としてお願いしております池本委員と小出委員から、先ほどの事務局の説明に関連付けながらSUUMOのデータなど、最新データを元に報告いただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

—（池本委員・小出委員から資料に基づき説明）—

【高田部会長】

どうもありがとうございました。大変興味深い報告をしていただいたところでございますけれども、これから残った時間で審議をさせていただきたいと思います。御質問等もあると思いますが、全体として何をするのかということを確認しておきたいと思います。

先ほど事務局から説明がありましたように、資料の1の1枚目に論点の1から4までが書かれていますが、我々のこの検討部会で議論していただきたいのがこの四つの論点だということです。これを頭に入れておいていただきたい。

それから、資料2の最後のページ、41ページですね。とりあえず事務局側で用意をしていただいた本日の議論の方向性、論点をベースにして、「人」、「まち、住環境」、「住まい」について、自由に議論していただきたい。

そこに1、2、3とありますが、そういったことに関する何らかの議論が出てくるということが期待されているということを前提にしてディスカッションをしていただければと思いますので、そのことを前提に、しかし自由に発言していただいたらと思います。

特に、いろいろ御質問、あるいはコメント等があると思いますので、それを中心に最初は出していただいたらと思います。どなたからでも結構です。御発言いただきたいと思います。

あと、今のプレゼンテーションに関する御質問等もありましたら出していただいたらと思います。いかがでしょうか。

【井上委員】

今日議論すべき内容が多過ぎますけれども、まずは、とても貴重で面白い知見を發表していただきましてありがとうございます。

特に、最後の若者がどのようなことを望んでいるかは、とても参考になると思いました。

それに関連した形で事務局にて用意して下さった資料の話とまとめて話そうと思います。事務局のほうで前回までの議論をまとめていただいて、「人」と「まち、住環境」、「住まい」の三つに分けて検討するということでしたし、特に「人」というのも、前回の議論では、若い世代にどういうふうに魅力的な住まい、環境を提供していくかということだったと思いますが、今日の資料2の3ページのところでは、まちづくりの担い手となる人々、芸術や文化の担い手となる人たちに住んでもらうと記載されております。これは前回の議論の中で出てきたものをまとめられていると思っておりますけれども、私もその方向で進めるのかなと思っております。

若い世代というと子育て層というのがメインになり、他の自治体等で検討すると、子育て層に何とか住んでもらおうといろいろな手を打っていくわけですが、今日の御発表でもあったように、京都市はどうやら子育て層には人気がない、という手が届かないようです。

もちろん郊外はニュータウンや北部地域など手を打てるかもしれないけれども、中心部はそもそも無理だろうということが、何となく感じられて、それで最後の方の発表のところでは若者たちがどんなところに興味を持っているかとか、どのような志向があるかというお話を伺うと、この中で見る限りでは、そんなに郊外志向でもないし、例えば都心部であってもある程度住んでもらえる、それなりの魅力があれば住んでもらえるのかなというように感じました。

例えば、リクルートさんが用意して下さった資料に同じ趣味を持つ人たちのそばで暮らしたいという結果については、若い人たちは地縁的なコミュニティは面倒くさいと思っている人が多いと思いますが、これについては、似た環境の人と一緒に暮らしたいということなので、例えば芸術や文化の担い手みたいな人たちが都心部にたくさん集まってきて、それなりにコミュニティが出来上がると、そこを目指してくる人たちが出てくるのではないかと思います。

また、家事を全部自分でこなすのはしんどいから、いろいろと家事サービスを受けたいというのも、地方よりも都心部のほうがそういうサービスが充実しているのだから、若い人たちが来なくなるのだと思います。まちづくりの担い手の人たちも、京都の中にいないわけじゃないと思います。実はそういう人たちは、結構いるけど、どうすれば京都に拠点や住居をおけるかが分からないとか、あるいは、少し違う話かもしれませんが、地域おこし協力隊に申し込んだけど落ちたというような話も聞きました。国の制度では一人しか駄目で、北区も一人しか駄目だったのかもしれないですけど、京都市では全員当選でもよくて、その人たちに住みついてもらって、そのコミュニティの中でそれぞれやりたいことをやってもらったらいいいと思います。

だから、芸術関係のことでいろいろ仕事も作業スペースも住まいも探しているが、都心部だとなかなか見つからないという人たちに対して、市がそれをサポートするような、例えば、東山アーティスツ・プレイメント・サービス(HAPS)のようなところを充実させていって、そういう人たちが集まりやすい環境というのを作っていくといいのではと思います。

だから、他都市でやっているような子育て世代に来てくださいということは、ある程度断念して、そっちに舵を切っていく方が良くと思います。あとは、ニュータウンなど限定的なところだけにして、一般の子育て世帯を取り入れていくということに力を入れていったほうがいい

のかなというのは、今日お二人の発表を伺って感じました。

【高田部会長】

ありがとうございました。ほかの委員の方、いかがでしょうか。

【岸本委員】

色々な情報をありがとうございました。

首都圏に比べて関西圏はまだまだテレワークがないというようなことなど、私の実感と説明いただいたデータが同じところが多いかなと思いつながら聞いていました。

あと、若者のまち選びが憧れから等身大に変わっているというのが、すごい実感するところでもありました。お伺いしたかったのは、緊急脱出の人というのは、今一時的なんじゃないかなと思います。ただ、若者の傾向で、庭があるほうがいいのか、そういうものもあつたりして、ある程度住戸面積が広くて、家の中でもいろんな居場所があるとか、京都の中心部は面積が狭いので、そういう家が望めないというのが、どうしても全体的な理由としてあると思います。

10年前の住宅審議会では、京都を三つに分けていただいております、都心部周辺はこの10年でいろいろな対策や施策を京都市が本当に丁寧にされてきた成果がすごく出ていると思います。

その一方で、中間地域、郊外・外縁部というのが取り残されていて、そこを救う手だてとしては、区割りを二戸一にしたりとか、そもそも面積が広がったりとか、家の中でいろんな場所を造れるとかというのが京都の中心部にはないよさだと思います。私は、京都府南部のような郊外や中間地域に、今後ファミリー層は落ち着くという流れを仮定しておりますけど、そういった傾向についてお伺いしたいです。

【池本特別委員】

御質問ありがとうございます。

まず、首都圏においても同じですけど、今このコロナ禍になってよりはっきりしてきたのは、例えば湘南エリアとか房総エリアのようにある程度エッジが立った、こういう人たちが住んでいるよねとか、こういう暮らしができそうだねというようなエリアは、非常に閲覧数も伸びていますし、お問い合わせ数とか、人の動きなども出てきています。

もう一つは、例えば大宮だとか立川だとか一定の商業施設があるような駅、あるいはその駅から一駅から二駅離れた隣駅というところですね。ここのまちに行けば全部一通りのものがそろっているが、その中心の駅周辺だと値段が高いので、そこから一駅、二駅外したエリア、この二つが人気の郊外となっています。

逆に言うと、大きな特徴を持たずに商業施設もないような郊外というのは、コロナ禍になったとしても、その恩恵を受けた閲覧数の増加というのは見られておりませんし、流入が増えているとは言い難いということです。

このことを前提に、今の岸本さんの御質問に答えるとすると、私はこの全ての京都の郊外エリアについて、どういうエリア特性があるかということは分かりませんが、色がついているかどうかということが、まず一つの問いかなの思っています。この郊外に来ればこんな暮らしができるというイメージがついていれば、そのターゲットに合わせた人は来る可能性がある。

先ほど小出から20代の研究の紹介がありましたけれども、同じような趣味を持っているとか、同じような価値観を持っている人たちと暮らしたいという若い世代が多いわけですから、その価値観というものがこのまちにはちゃんとあるのかということが可視化されているかどうか

か、あるいはそれを象徴するようなお店があったりとか、コミュニティが集まるような場所があったりするかどうかというところが、京都市の郊外部に若い層、子育て層を含めたところを取り込む一つのキーなのではないかと思います。

そこについて、私には答えは分かりません。それがいいのか分かりませんが、そこがはっきりしてくると可能性は開けるのではないかというふうに思っております。

【岸本委員】

京都市の郊外部には、それが本当ないと私は思っているところです。都心周辺が余りにも特徴や、個性というような、はっきりと色がついていますが、この中間地域の4種類の中でどう違うかというのは、説明が難しいのではないかと感じます。例えば、一般の方で山科はこういうまちであるということの説明できるかという、明確な特徴がなくて、それだったら長岡京市に行こうとか、大津市に行こうとか、他都市に流れる要因ではないかと感じています。

そうすると、例えばそのまちに住みたい理由というのがあまり提示できていないし、コンテンツ不足というか、そもそもコンテンツがあるのかどうかという検証が必要かと思います。建物のリノベーションや、魅力的な一戸建てを作るということはもちろんされていると思いますが、どういうまちかというのは、特に、中間地域においては、ぼんやりしているという課題があると思っています。

ただ、私は30歳代で、私の周りの知り合いも多くがそうですが、特に京都市もしくは京都市周辺に育ったものとしては、必ずしも皆が京町家に住みたいとは思っているわけではなくて、むしろ住みやすさとか、本当におっしゃった等身大ということを求めている人が多いです。皆が京都市への移住者なわけではなくて、普通に京都で育ち、良くも悪くも京都で淡々と暮らしているという人が大半だと思いますが、その人たちに選ばれる中間地域をつくるというのは、これから非常に重要だと思います。コロナのこともあり、それなりに土地の広い場所を求めている人が多いという時代には、注力してやっていくべきエリアではないかと思います。

【高田部会長】

どうもありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

【梶原委員】

大変貴重なお話ありがとうございました。私も不動産業をさせていただいております。管理もしてまして、賃貸にお住まいの方は、特に在宅勤務ということもありまして、エクササイズをされるので、音がやかましく、それが近隣のトラブルにつながって、さっきおっしゃっていたように脱出したいという傾向がありますね。

そういう方は、家を求めて売買成約ができていますので、そこはいい傾向にあるかなと思いますが、一方で、そこが京都市から京都市へということではなく、先ほどから出ています魅力的な郊外ということで、大津市であったり宇治市であったり、京都府下に流出することをどう食い止めるか、こういうことですね。

だから、郊外の物件をいかに魅力的に広げていくか、先ほどおっしゃったことを含めて我々が仕掛けていくしかないなど、こういう構図になっているのではないかと思います。

私も実家が洛西ニュータウンですが、まさに定年を迎えた高齢者が多く、そして退職金もありますので、洛西口にたったマンションに移住した方が多いです。その洛西口が非常に活況を帯びたといえますか、いわゆる土地の値段が相当上がりました。

洛西ニュータウンは、地域でいろいろされていますけれども、空き家が多い、そして貸すにしてもなかなか借り手がない、若者が来ない土地の面積が大きいので、なかなか売却に至らないという現状が見られます。具体的な名前を出しましたが、そこをどういうふうにもっていったらいいかということが喫緊の課題かなという気がいたしますね。

【池本特別委員】

郊外のニュータウンと戸建て住宅の高齢化、そして敷地面積も建物も大きくて、それを今度売買しようと思うと意外に小さく割った新築に勝てないみたいな問題、これは別に京都に限った話ではなく、全国共通の課題かなと思います。

別にすごい解決策があるわけではないですけども、一つは今ある地域で賃貸住宅がファミリー層の呼び水になるというような話があって、魅力的な賃貸住宅を作り、そのまちの近くに移り住んでもらう。その後で、このまちいいじゃないかということになれば、今度古い中古戸建てをリノベーションしたものをお買い求めいただくような流れがあります。利便性があり、比較的そのニュータウンの入口に近いところに魅力的な賃貸住宅を作り、まずはそこで試しに住んでいただいて、そこから物件を購入いただく。いきなり知らないまちの知らない中古の物件を買うのは、結構ハードルが高かったりするんで、そこをステップで刻むということが一つの作戦としてあります。

もう一つは、敷地が狭小のため分割できない場合に対する解決案ですが、例えば二戸一の賃貸にしてしまうということですね。2世帯分の二階建ての賃貸を、いわゆるイギリスにあるようなデタッチドハウスみたいな形で造ってしまうというやり方もあるのかなと思っています。ここも住まい手の方がいきなりそのお金を金融機関から融資を受けて賃貸住宅を建てましようと言っても、なかなか思い切ってできるという枠組みではないです。例えば行政とかが補助金を出すなりして、民間のデベロッパーなり会社が、そのようなものを作るための支援をするという形を取って、一旦賃貸住宅での暮らしをリーズナブルに楽しんでいただく環境をつくるというのが郊外のニュータウンの復活の中では重要かなと思います。

それ以外に、もちろん商業施設の誘致等の様々な施策を同時にやらなきゃいけないですが、まずは住宅施策としては、そういうことが必要かなと思います。

【高田部会長】

ほかにいかがでしょうか。

【栗木委員】

すごく面白いお話でした。東京の方々から見て、京都って住まうとしたらどんな魅力があると思われませんか。データという観点ではなく、個人的感覚で、京都で住まうということをどのように考えられるかなと思います。

【池本特別委員】

私は京都が好きで、私が京都に期待しているのは「非日常」なんです。でもそれは永住する人のニーズとは違うと思います。

先ほど岸本さんからもありましたとおり、外から見た京都というのは、町家のリノベーションとかすてきだよねというようなことや、鴨川沿いがいいよねというような完全に非日常の世界を求めている人のニーズだと思うので、そこは半分参考にしつつも半分は参考にならないかなと思っています。

高性能で居住品質の高い一般的な戸建て住宅とかに住みたいというニーズは、京都の人であろうがなかろうが、日本全国共通ではないと思っておりますので、住宅としてはそちらのほうが自然かなと思います。

ただし、京都の郊外が、東京の郊外と比べて魅力だなど思うことを挙げるとすれば、京都は京都にしかない価値として、「非日常」の空間に日常的に遊びに行けるというのは、非常に魅力的だろうと思います。そこを庭として使える、隣町として使える、そこにアクセスして使える、その暮らしというのは、東京では多分、谷中、谷根千のエリアだったりとか浅草のエリアだったりと思いますが、まちの規模が全く違いますから、そこに少し違いがあるかもしれません。あるいは歴史と一緒に学び、京都独特のコミュニティとか価値について非日常の空間に日常的に触れ合える郊外というのが京都市郊外の魅力じゃないかなと思います。

【小出特別委員】

私もとても京都が好きで、よく遊びに来ます。住んでみたいなども思いますし、どこが魅力かというところ、調査の中にも出ていましたが、歩いて楽しいまちだなどというふうに思っています。

今回コロナがあって緊急事態宣言が出て、私もずっと在宅で仕事をしている側の人間ですけれども、そうすると自分のまちから出る機会がほとんどなくなります。それでも何とかやっていると聞かれるのは、まちから出なくても、日常的な楽しみがあるからだだと思います。こんなところにこんな店があったとか、公園があったとか、緑がたくさんあるとか、そういう楽しみがあるまちにたまたま今住んでいられたので、何とかやっていると聞かれるのかなと思っています。

その点で言うと、京都の南のエリアがどんなところかというのは、十分に分かっていないですけれども、やっぱり京都って、歩いて楽しいまちで、まちから出ずにいろんなものがそろって、緑も多くて、そういう楽しみが持てるまちだなどと思います。

もちろん、文化財もありますけれども、そういう何か日常の楽しみを見つけやすいまちだなどというふうに思っています。一京都ファンの感想ですが、そんなふうに思っています。

【高田部会長】

どうもありがとうございます。それに対して何かございますか。

【栗木委員】

私も広島から2年前に移住してきたので、同じような感想です。私は今出川の辺りに住んでいますが、そこから丸太町より下には下がったことがなくて、その小さい範囲でコロナ中は生活ができていたという、それでも歩けば楽しいまちだというのは、本当に思います。

【高田部会長】

ほかにいかがでしょうか。

先ほど、首都圏で非常にテレワークの割合が高くなっていて、関西はそれほどでもないという話がありました。最近、色々な不動産事業者の方に話を聞いて分かりましたが、既に首都圏では、東京オリンピックの期間中、都心は動けないということを前提にして、多くの企業でテレワークとかサテライトを造るとかを具体的に検討していたため、それを進める体制ができていて、そのタイミングでコロナがあったので、この数字が出ているということのようですね。

だから、一旦こうなってくると、逆戻りするというのは考えにくいということを多くの事業者の方が言われます。一方で、関西は東京オリンピックのようなイベントがないので、そういう準備ももちろんしていない。逆に言うと、コロナの影響による数字が出ているというふうに

も理解できないことはない。

自然に世の中の動きとして、テレワークというのは増えていく傾向はもちろんあったわけですが、地域性が極端にあると本当に言っているのかと思います。大きな流れとしては地域を問わず、こういう流れがあるということを前提にして考えたほうが良いと思います。

それから、今日議論になっている事柄を住宅政策的にどう考えたらいいかということですが、住宅政策の議論として、やはり、住宅市場というものを行政としてどう介入するかという議論になりますが、市場がそもそも失敗しているところについて、行政が何とかするという部分はもともとあるわけですが、それ以外のところが非常にたくさんあるわけですね。

そもそも市場メカニズムがしっかり働いているのかどうかということが非常に気になります。特に今の郊外の住宅に関する情報とか、そういうものはエンドユーザーに行き渡っているわけではない、たまたま行き渡っているところに受信されていると思います。行政がやらなければならないことは、住宅市場の環境整備ですが、それも市の役割なのか、府の役割なのか、国の役割なのかというようなことがいろいろあると思いますが、とにかく、もっと住宅市場の中で消費者に情報が行き渡るような仕組みを整えていくということが必要ではないでしょうか。

もう一つは、議論になっていた事柄のうち、若い人あるいは文化的なことや、芸術に関心のある方に住んでもらえるよう、促進するにはどうしたらいいかということです。

それは市場メカニズムと関係なく、京都市がそれを実現するための施策をどうしたらいいかという議論だろうと思います。そもそも京都の住まいやまちの在り方の将来を考えたときに、どういう戦略を講じるべきか、それを実現するためにはどんなことをやらなければいけないか、という二つの議論が混ざっていたように思いますので、そこを少し整理して話をしないと、住宅政策論としてやっているのか、都市戦略を議論しているのか訳が分からなくなるということがあるので、そのあたりも後で整理すればいいと思いますが、多少意識して議論していただければなというふうに思いました。

ただ、いろんな意味で、先ほどの特に若い人の極めて多様なニーズが出てきているというような話も含めまして、住まいに関する必要な情報というのも、そう単純ではなくて、多様な情報がいろんなレベルで求められているということだろうと思います。SUUMOさんは、それを提供されているということでしょうけれども、今の住宅市場の中で、住まいを求める人たち、あるいは暮らしている方々がキャッチできている状況ではないことは確かなので、より住宅に関する情報提供の仕組みとか、あるいは相談業務が大事になってきているのではないかと感じました。そうしたことも含めて御意見をいただけたらと思います。

住宅政策として、どういう取組が必要かということと、京都のまちが、特に住まいやまちづくりという点でどういう方向を向くべきかということで、もう少し具体的な提案や方向性に関する御意見がありましたら、引き続き、出していただけたらと思います。

【井上委員】

今、高田会長から、もう少し具体的なというお話をされましたが、その前の前提として、京都市が2040年の時点で人口140万人規模にしたいというのは、そもそもなぜなのかお聞きしたいです。一方では、京都市はコロナで今少し停滞していますが、観光政策を進めているわけですね。

世界の他都市でも、観光都市にしていくと、一般的な居住者や、観光業以外の仕事で生活し

ているような人たちは減っていくと思います。観光で仕事をしている人たちは住んでいくと思いますが、本当の意味での住民があまりいないというような観光都市もあるわけで、既に観光公害や被害がどんどん報告されている中で、京都市はそれほど居住者を必要と思っているのか。

住宅政策課は住宅部署なので、人口規模を140万人に維持したいと思っていますと思いますが、140万人規模にしたいと思っているのが住宅政策課なのか、それとも京都市全体がそう思っているのかどうかというあたりがよく分からないなと思いました。どんどん人が流出しても観光政策で税収を増やすという考え方もありますよね。

そうじゃなく、本当に観光収入はあまり得られなくなるとしても、一般の居住者が住みやすい都市を目指すというようなことが前提にあった上で、人口がもっと減ってくれば、空き家はどんどん増えていくわけですよね。140万人ということは6万人分の世帯分はさらに空き家が増えていって、おそらく郊外は、建て替え、取り壊し、除却されていくと思います。そうすると、今度は、建て替え促進みたいな話が出てくると思いますが、郊外の都市から空洞化が進んでいく中、どのぐらい残していくつもりなのかということなどの方向性によって、今後、郊外でどういうことをやっていくのかが変わってくるような気がします。

【事務局】

これは住宅政策が決めているというよりも、「持続可能な都市構築プラン」の中で、京都市が持続可能な都市であり続けるために、140万人を維持していこうということを決めています。また、「まち・ひと・しごと・こころ京都創生戦略」という計画でも、そこで人口戦略を位置づけていますが、そこで目標と定めていることと同じことを位置づけております。

また、本市の考えとしては、観光だけで市民が減っても構わないということではなくて、人が住んでこそ持続可能な都市だということで、この人口目標を定めています。

【高田部会長】

ここは観光政策の意見の場ではありませんが、少なくとも現在の京都市の向いている方向は、今、井上委員の言われたような方向ではなくて、ポストオーバーツーリズムといいますか、住んでいる人を重視した観光政策の在り方というものがこれから求められているという、そういう方向で議論としては進んでいるだろうと、大きな方向として私は理解しております。

その上で、観光政策との関係でいうと、住む人のことをより重視した政策を考えましょうということで今日のこの住宅やまちづくりの議論というのは、ベースが成り立っているというふうに考えていいと理解をしております。

京都市として明確な方向性は、まだ出ていないかもしれませんが、前回の市長選挙のときに市長は方針を変えられて、その方向がより強まっているというように私自身は理解をしておりますし、市長のメッセージとしても、市民に対して、そういうようなことを何度か発言されており、遠くの人ではなく、住んでいる人を一番重視した施策として再構築するという方向で議論が進んでいるというふうに考えておりますが、いかがでしょうか。

【事務局】

これまでの観光政策も含めて、住む人を大事にする都市は、訪れる人にとっても魅力的であるという考え方であり、住む人を大事にするという大前提は決して変わっておりません。

【高田部会長】

ただ、そのことと今後の人口予測は必ずしも連動しないので、人口規模140万人が適当か

どうかというのは別の議論ではないかとは思いますがね。

【井上委員】

予測としては、国の推計では134万人ですが、もっと多くの人口を目指すということで、どちらにせよ、余剰の分が空き家になっていきます。中心部が先行して空き家率が高かったと思いますが、今後10年、20年でおそらく郊外部の空き家率が高くなっていくと思います。

人口が減っていけば、それがよりはっきりと出ていくと思いますので、そうなったときに郊外では、今建っている建物の流通をいろいろと工夫して、それを何かうまく残していきながらやっていくのか、それとも建て替え促進のほうに行くのかは、先ほど岸本委員が言われたように、あまり特色のない郊外部をどのようにしていくのかということにも関係すると思います。

【高田部会長】

今日の議論でもありましたが、一つは色が見えないという話もございましたけれども、単に「郊外」というようなくくり方もできないという話だと思います。それぞれの地域ごとの在り方というのが、それぞれ考えられなければいけないということなのかなというふうに感じます。

要するに都心以外のところについて、具体的なイメージが伴って議論が深まっているということではないという御指摘ですね、そう思います。

ほかに何かお伺いすることがありましたら、お願いしたいと思います。

それから先ほどの観光政策の話もそうですが、この人口についても、京都市の基本的な考え方ですね、今御質問もありましたので、また次回にでも追加説明していただけたらと思います。

それから池本さんのような交流人口も、どういうふうにこの人口予測の想定の中では位置づけられているのかということも気になります。観光政策が変われば交流人口の考え方も当然変わってきますよね。そういうあたりも少し含めて御紹介いただければと思います。

今日は、事務局から難しい取りまとめを言われていましたが、本日の議論の方向性の1, 2, 3というふうにはいきませんでした、非常に有益な議論をしていただいたと思います。

【岸本委員】

論点2の②で住宅、行政的にはこういうのが必要なのかなと思いますが、目指すべき住宅供給の方向性というのは、今日の議論をお伺いしていると、本当に中心部と中間地域と、さらに郊外というのは分けて考える必要があると思いますが、それぞれに既存、新築、持ち家、賃貸、戸建て、マンションという区分があり、既存か新築かという二択ではなく、エリアイメージや、どういう人に住んでもらいたいのか、さらにそれをどうやってつくっていくか、考えていましたが非常に難しいですね。行政だけでやることではないと思いますので、行政がどうやって音頭を取ったら市のイメージを実現できるのかということは、私も考えたいと思いました。

コレスポネンズ分析で、リクルートさんから御説明いただいた内容は、かなり共感できる内容でしたが、私が京都で仕事や住む中で感じることも、また、京都市に住みたいという方、住んでいる方の認識としては、あまり行政区で認識されていないのではないかなと思いました。

【高田部会長】

サブマーケットをどういうふうに考えるかということだろうと思います。

もし何か提案があったら、今日でなくてもいいですけど、岸本委員から、次回の審議会などで、ぜひ伝えていただけたらと思います。

【岸本委員】

はい、わかりました。

【高田部会長】

ほかにいかがでしょうか。なければ、池本さんと小出さんに、最後に一言ずつコメントいただけたらと思います。

【池本特別委員】

貴重な時間の半分ぐらいをしゃべってしまって申し訳ございません。

私はエリアの切り方については、正直、知見が弱くて分かりませんが、こういう政令指定都市で行政区を持つ都市のジレンマというものがあると思っています。

例えば、神戸市と明石市を比べたときに、明石市は市長が際立っているということ、あるいは西宮市も一時期際立っていたこともあると思いますけれども、強い首長によって行政政策の舵を切ることができるけれども、たくさんの行政区を要する大都市というのは、どこかの区だけ、教育を頑張ろうとか、商業を頑張ろうとすると、ほかの区と比べてうちは駄目なのかみたいな話がどうしても発生してしまうので、こうしたことが足かせになるのかなと思います。

だけど、どこかで色をつけないと、いつまでたっても色につかない、つまり、京都市だと碁盤の目の中は色がつくけれども、それ以外には色につかないという問題は変えられないのかなと思っていますので、ここは商業でいこうとか、ここは小中一貫校をつくって教育の目玉をつくっていこうとか、ここは地産地消で地元の採れた野菜を給食に出して、身近に自然と農業を楽しめるような暮らしをしたい人たちに住んでもらおうとか、難しいとは思いますが、時間をかけて、地域の皆さんと話し合いながら進めていくべきじゃないかなと思います。

それはすごい時間がかかることですが、やっていけば京都はこれからもっと面白いまちになるのではないかなと思って期待しております。

今日はありがとうございました。

【小出特別委員】

岸本委員から、まちの特徴とかどんなカラーのまちなのが中間部はよく分からないというような発言があったと思いますが、それについて言うと、例えば私も全然分かっていないですが、弊社で、住みたいまちの調査を実施したときに、そのまちと言えば思い浮かべるものは何かということを知りました。要するにシンボルになっていることは何かということを知っています。

なので、そのまちの魅力って何からつくられているかという読み解きは、例えばそんなデータを使ってやってみたり、そのまちの人たちがシンボルとして考えていることは何かというのを見てみると、そのまちって外からどう見られるかとか、どんな魅力がつかれるかということの議論ベースにできるかなというふうに今話を伺っていて思いました。

あとは、全然発言させていただいていないですけども、本日は、弊社の関西事業部のメンバーも来てまして、このメンバーはエリア知見の固まりですので、ぜひそれぞれのエリアで家を買う人たちがどんな人たちか、どこから来て買っているか、借りているか、そういう御相談もしていただけると、現場の声をお届けできると思いますので、ぜひ御活用ください。ありがとうございました。

【高田部会長】

どうもありがとうございました。大変貴重なお話を今日は伺うことができたと思います。

若い賃貸住宅の居住者が脱出するにしても、苦勞されているというようなことに対応できていないというのは、やはり一つの問題かなと思いましたが、それから今日印象に残った表現としては、憧れから等身大の住宅選考に移っていく、そういう話も非常に我々としても、少し吟味して考えていきたいと思うところです。

引き続いて、また次回以降の議論のベースにさせていただければと思います。今日は本当にありがとうございました。

それでは、今日予定した議題としては、以上でございます。時間も来ておりますので、今日はこの程度にさせていただきたいと思います。事務局に進行をお返しいたします。よろしくお願ひします。

4 閉会

【事務局】

ありがとうございます。本日の予定された議事は以上で終了となります。

委員の皆様、本日は長時間にわたりまして御審議いただきまして誠にありがとうございました。

次の第3回の検討部会につきましては、10月下旬頃を目途に本日いただきました御意見などをもとに、引き続き、次期京都市住宅マスタープランの作成に向けての審議をお願いできればと思います。予定としては、部会としては3回目一旦終了させていただいて、それ以降はもう一つの部会と合わせて、本会の方でまた報告して議論をしていただくというような流れで進めていきたいというふうに思っています。

また、本日の審議の摘録につきましては、委員の皆様にご確認いただいた後に、本日の資料とともにホームページに掲載する予定にしております。

本日は、誠に長時間にわたりありがとうございました。