

令和2年度第1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8月4日（火）午後3時30分から午後5時30分まで

場所 京都市役所分庁舎4階 第2・3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）

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）

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）

栗木 雅美委員（市民公募委員）

松本 正富委員（京都橘大学現代ビジネス学部教授）

<特別委員>

岸本 千佳委員（株式会社アッドスパイス代表取締役）

<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

まち再生・創造推進室 都市づくり企画担当部長 島村

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、かつ居住選択が可能な住宅の供給について

4 閉会

1 開会

【事務局】

定刻になりましたので、ただいまから京都市住宅審議会第1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。私は、都市計画局住宅室住宅政策課企画担当課長をしております関岡でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

京都市住宅審議会では、昨年度から次期京都市住宅マスタープランの策定に向けた議論を進

めさせていただいておりますが、当初3月に予定していました第2回審議会が新型コロナウイルスの関係で開催できなかったことから、今年度は、昨年度の第1回の御意見を踏まえた論点整理を行った上で、論点ごとに集中的に御審議いただくため、京都市住宅審議会規則第3条第1項の規定に基づきまして会長の招集のもと、一つは、都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策検討部会、もう一つは、市民の暮らしを支える住宅政策検討部会、この二つの検討部会に分かれて審議を深めていただくこととしております。

本日は、都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策検討部会の第1回ということで、京都で暮らすことの魅力であるとか、将来のまちの担い手となる若い世代が求めて、かつ居住選択が可能な住宅の供給などについて、主に御審議いただく予定としております。

本日の部会につきましては原則として公開することとしていますので、傍聴席を設けるとともに報道関係の方々の席も設けております。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、せきエチケット等を心がけていただくとともに、せき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。撮影等行われる際には、審議の妨げに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 委員及び出席者の紹介

【事務局】

本日の検討部会の委員でございますが、京都市住宅審議会委員として高田会長、井上委員、梶原委員、栗木委員、松本委員の5名の委員の皆様にご出席いただいております。

また、特別委員として不動産プランナーの岸本様にも御参加いただいておりますので、ここで御紹介させていただきます。

株式会社アッドスパイス代表取締役の岸本千佳様でございます。

岸本様には後ほど、日ごろの業務を通じてお感じになっている、京都で暮らすことの魅力などについて、さまざまなお話をお聞かせいただければと思っております。よろしくお願いいたします。

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、高田会長に部会長をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

3 議事

【事務局】

それでは、早速でございますが高田会長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

【高田会長】

皆さん、よろしくお願いいたします。

今、関岡課長から御説明があったようないきさつで、二つの検討部会をつくって審議を進めることになりました。今日はその最初の会となります。

今、御説明があったとおり、本日は、京都で暮らすことの魅力について、それから若い世代が求め、かつ居住選択が可能な住宅の供給についてをテーマにして、皆さん方の御意見をお聞きしたいと思います。今日は特に岸本さんにプレゼンテーションをしていただいて、議論の

きっかけを作っていただくとともに、いろんな意味で情報の提供をしていただこうという企画でございます。

それでは最初に、配付されている資料に基づきまして事務局から説明をお願いいたします。

—（京都市から資料に基づき説明）—

【高田会長】

それでは、今、ざっと資料を説明いただきましたが、今の資料の範囲で、何か御質問等ございますか。よろしいですか。もし何か、今、聞いておいたほうがいいことがあったら言ってください。

それでは早速ですけども、岸本さんの用意していただきました資料に基づいて、特別委員の岸本さんから御報告をお願いしたいと思います。20分程度と聞いていますが、よろしいですか。

では、よろしくお願いいたします。

【岸本委員】

御紹介にあずかりました岸本と申します。

資料はお手元に配付させていただいていますけれども、写真などが多いので、説明はざっといくと思いますが私からは、関岡さんから御紹介いただいたとおり、日ごろの実務の中から住宅で考えていることを幾つか、事例とともに御説明していこうと思います。

プロフィールですが、もともと建築を大学で学んでいまして、それから東京で不動産の企画の会社に会社員として勤め、2014年に地元である京都へ戻ってきて独立しています。

今は不動産活用のプロジェクトで、設計も社内で行っておりますので、企画・設計と仲介・管理の仕事をしていて、不動産のメディアの運営や、オーナーさんのコンサルティングと、執筆も、単著を2冊出すなど、幾つかやっています。

アッドスパイスという会社では基本的に、どう活用していいかわからない建物を企画するのをメインに、建物の所有者の方から具体的にホテルを造りたいなどの依頼があるわけではなくて、土地を持っているか、建物を持っているけどどうしていいかわからないという、活用用途が決まっていないところから相談、企画をこちらから提案するというをやっています。

ですので、社会的なニーズとか、借りる方が具体的にいうという物件でないと、あまり造る意味がないので、そういうところを的確に、まちであったり、どういう人がいるかを読み解きながら、建物を企画するのをメインの仕事で行っております。

施工は自社でなく工務店さんへ外注していますが、それ以外は全部、企画・設計・募集・管理と自社でと、いわゆる一気通貫して自社で行っているのが特徴です。

オーナーさんに常に寄り添う形で、普通だと企画する人と募集する人は異なりますが、一緒にやるのでブレなく最後までやっていけるのをポイントにしています。

具体的な依頼の特徴ですが、物件自体は、不動産屋さんも建築家にもなかなか頼みづらいというような、何か最後の砦的なときが多いですけど、例えば、京都市内では、木造のアパートは、風呂なしのような場合、入る人がいなくなって、どうしようみたいなのを丸々とか、ビル1棟とか、小さな戸建てが数軒あるというエリアの開発等も依頼としてあります。

依頼主はほとんどが地主さんで、投資家の方は1割程度になっていまして、50代前後の御両親から代がかかったタイミングで、30代、40代、50代、60代前半ぐらいまでの方からの依頼が多いです。知人経由とかじゃなくてほとんどは直接、インターネットなどから、調べて御相談いただくパターンが多いです。

うちで借りる方は、大体、20代後半から30代、40代前半ぐらいが多くて、大学生というよりは、働いている世代の方がメインになっています。

また、東京とか首都圏、海外からの移住の方と畿内周辺部の方と、大体半々です。

もう一つの特徴としては、普通の不動産事業者の方は、ほかの不動産屋さんに、借りる方を見つけてきてもらうパターンが一般的には多いですが、私の場合は、基本的にこういうメディアを自社でやっけていまして、入る方も自分で見つけてくるのが基本姿勢になっていますので、これからちょっと具体的に御紹介するときでも、全部自社付けで借りる方を見つけてくるのが特徴になっています。

実務の中で必要だと考えている住宅のニーズ、京都市におけるニーズですけど、まず、ものづくりの人のための住宅は基本的に足りていないと思いますが、ものづくりと言っても、大学の先生をされているようなプロというか、それで生計を立てられている方から、大学生とか、大学は卒業してものをつくりながら別のアルバイトをしているとかいう方まで、かなり様々です。これは私の本当に実務の所感ですが、大体家賃10万ぐらいで探しているというゾーンと、それ以上でも払いたい、払えるというゾーンと、ボリュームが幾つかあって、カメラマンであれば、商業カメラマンの方だとそれで収入も得ているのでそれなりに家賃が払えるとか、いろいろ細かい具体例とともにあり、さまざまな入居者層のところで、ものづくりのための人の住宅は全般に足りていないという、実感があります。

仕事場兼住居は、これはものをつくる人以外でもそうですし、家と住まいが一緒になっている、住まいで探していたら、仕事場も一緒に見つかりましたというのはかなり少ない、けれども求められているのは実感としてあります。

これはコロナ以降、特に需要としてあると思いますが、その前から言われており、足りていないなと思っています。

あとは、夫婦もしくはファミリーの、未就学のお子さんがある、小さいお子さんがいる家族にとって魅力的な賃貸、特にマンションのような賃貸はなかなか少ないなと、私がちょうど世代というの也有ありますが、特にこれは実感しています。

あとは、町家以外の戸建てで魅力的な賃貸が足りていないなというところがありまして、やっぱり町家はこの20年ぐらいで不動産業者の方もかなり力を入れられて魅力的な賃貸はすごく増えていると思いますが、町家でない普通の戸建ては、周辺部では、多いと思いますけれども、中心部の方では戸建てで魅力的なものが、比較して少ないのかなと思っています。

町家に住むのはハードルが高い方でも、戸建てで魅力的なものがあつたらいいのという御意見は、よく聞きます。

「京都移住計画」というものを、何人かのメンバーでやっておりますが、これは求人と不動産の物件を紹介するなど、職住一体で、相談を受けたりしています。

移住計画で、移住の方の御相談によく乗ったりしている中でこれも感じていますけど、京都に観光で来られて、京都に都市として魅力を感じている人はいるけど、実際に住む場合のギャ

ップがあるのは実務でもすごく感じます。なぜかとよく考えますが、憧れとか、観光でよく京都に来る、来ていたという人が、移住すると、思っていた京都と違ったみたいなのが多くて、それはやっぱり暮らしの現実みたいなのを伝えられていないのかなと思っています。

それを、いろんな観光のプロモーションとかも含めて、ちょっと期待値が上がり過ぎているなど、いろいろあると思いますが、一つ的手段として、最初に書いていましたけど、「もし京都が東京だったら」というマップとこの新書を渡しておりますけど、それはこういう疑問から出したというか、地図を作ったという経緯があります。

観光はやっぱり消費する人という感じ、実際に御相談に乗っていて、これは失礼に当たるかもしれませんが、京都というまちを消費したいという方が多い中で、京都のまちで何か生産、ものをつくるとかいう、人材を増やしていくのが、根本においてはすごく重要じゃないかなと、実感としては思っています。

ここから、事例を順々に御説明していければと思います。これは京都駅西側の八条大宮で、木造のアパートで、さっき言ったようなぼろぼろの物件ですけども、京都では、この下の写真のような、京都らしくないのが希少です。

京都では、長屋とか町なかの住宅では、ものづくりの人にとっては、お隣の人に、うるさくしたらどうしようとか、どう言われるやろとか、ものづくりをする人が多いものの制作しづらいのが全般的にはあるので、ここでは音を出せるシェアアトリエということで、初心者の方のクリエーター向けなので平均賃料が3万2,000円ぐらいのを7室、シェアアトリエにしています。

こういうようなちゃんと使える作業部屋を設けて、最低限の設えをして使用しております。

結果、陶芸の作家さん、作家を始めたばかりの方とか、建築士さんとか、帽子作家の方とかに入居いただいています。

これは北野商店街のあたりの、西陣の木造長屋で、この点線の一带でオーナーさんが土地をお持ちで、その中に木造の住宅が7軒にプラス、アパートと中庭があるという物件でした。

西陣は知名度とか、いろいろ職住一体のまちでいいですけど、利便性としては、駅たる駅がないのがネックではあります。

あとは、面白いお店とかが最近増えてきており、やっぱり住むまちなので、住みながら営業をする人には心地いいところです。相場などを見たところ、店舗のみ、住居のみ、どちらでもなかなか立地としては厳しいのもあって、アトリエ兼住居、店舗兼住居といったような、住居をしつつお店ができたり、アトリエができたりするような物件として募集しました。

今、入っていらっしゃる方は、シダ植物のような特殊な植物のショールームだったり、アンティークのポスターとかだけを集めたショップの専門店をされていたり、結構とがった人々が入ってまして、Cの2階建ての物件とかに関しては、賃料は10万円になっているんですが、路地で10万はなかなか賃料としては高いほうですが、それでも入居いただいています。

年齢層としては、大体20代後半から50歳ぐらいまでの様々な方が、入られています。

内装もこういう形で最低限に、あえてこれぐらいにしていまして、この後は、入居する方が自由にできるようにしています。

これが6軒の募集でしたが、予想以上に反響がありまして、住居兼店舗とか、住居兼アトリエは、想像以上にニーズがあったなと私も実感しまして、職住一体で使っていいよと言っている物件だけを集めたサイトを、この6月につくりました。これも非常に成約率は高いです。

次は、また西陣ですが、元工場、紡績工場だったところをシェアハウスとしているものです。いわゆる京都らしさは不要ですと、オーナーさんから相談時のヒアリングで言われましたが、この京都らしさってどういうことかということで、入居者とほかのオーナーさんと、中庭とか、喫茶店という中間領域を持たせて、関係性を築いていくことを中心にして造りました。

ここも駅から15分以上かかるので、西陣全般でそう言えると思いますが、交通利便性は低く、シェアハウスにおいては、交通利便性が低いのはかなり厳しい条件ですが、クリエイティブな層が住みたいと思うシェアハウスが京都では全体的に少ないということもあったので、こういうシェアハウスを造っています。

大きいダイニングテーブルでみんなが集まったり、手前が中庭で、中庭に出てバーベキューをやったり、そのような空間を持たせて造っています。

これも全部自社で募集をして、60日ぐらいで、6室埋まりました。家賃も平均4万8,000円ぐらいで、シェアハウスは普通の賃貸より安いのが魅力ですが、これはほとんど普通の賃貸と同じぐらいの賃料で、キッチンが広いなど、魅力的なところを造って募集しています。

ちなみに、完成してから撮影してお客さんを募集すると時間がかかるので、私の場合は、普段はこういうパースのイラストとか、いろんな手段を使って、完成前から募集の広告を打っています。これはこういうチラシを作って、近所のお店に置いてもらったり、専用のウェブページを作ったり、募集方法も、サイトに載せるとかだけじゃなくて、かなり工夫を凝らして、自分たちが探している入居者層に届くような手段を毎回練って募集をしています。

結果的に60日で6人、全部埋まりまして、設計事務所に勤務しているとか、広告代理店の方とか、ホテルのイタリアンのシェフとか、普通の会社員ではなくクリエイティブ層で、かつ、自営業でなくて勤めているというような方が集まって、入居者としてすごくバラエティに富んだメンバーが揃って、いらっしゃいます。

次の中宇治のケースは、住宅じゃないので募集方法だけの紹介になりますが、こういうものもありますよと御提案できればと思いますけど、こういう町家と建具工場という建物でして、それを3区画のテナントとイベント貸しにしています。

募集方法としては、一旦全部荷物などを撤去して、この状態で内覧会をして、この右に載っているのがチラシですけど、このチラシを中宇治のお店とか、オーナーさんの知り合いとかに配りまくって、見学会を開催しました。

実際にテナントとして、小商いとして入居したいという問い合わせが40組ほどあって、応募は3区画しかないですけど、そのうち20組から応募がありました。その中で、オーナーと一緒に審査をしました。

これも、面倒な審査過程をうちではやっていまして、書類審査をして、オーナーさんと私で面談をして、飲食店が入るのであれば試食をするということをしています。事業計画書なども、うまく書ければいいというものではなくて、例えば主婦の方が、手書きで書いてきたものなども、評価するようにしています。

地元の人と移住者をバランスよく入れるということも必要であると思い、大事にしてきました。実際、うまく稼働しています。

あとは今回の、テーマでもありましたが、アフターコロナの住まい予想を書いて、神戸新聞さんとかに、取材いただいています。住宅に今まで目が向いてなかったところも、京都では投

資として、宿泊が難しくなったという段階で、建物を持っている人のように、何かしら活用せねばならないという立場の人からすると、住宅に頼らざるを得ないということもあるので、高投資でなくても、まともに投資が成立して、住宅として必要なものを造っていくのは、今後の建物の活用、京都市内の活用においてもすごく重要なことかなと思っています。

以上です。ありがとうございました。

【高田会長】

岸本さん、ありがとうございました。

それでは、審議に入らせていただきたいと思います。

事務局からは、本日の検討部会における三つの論点が示されております。

論点1は、京都に住むことの魅力、それから論点2が、若い世代にとって魅力的な住宅の供給、それから論点3はウイズコロナ、そういう論点ですが、先ほどの資料3の最後のページに書かれている内容ですが、これをざっと見ていただきながら、論点1についてお願いしますとか、順番にやっていくと多分ぐちゃぐちゃになっていくと思いますので、もう最初から、何でもしゃべってください。

ただ、こういう論点にできるだけ接近できるように、これからの議論を進めたいと思います。

ということで、どなたからでもお願いいたします。

【井上委員】

論点1と論点3と、全部を組み交ぜみたいな感じでしゃべってしまうかもしれないですが、まず事務局から説明していただいた資料についての、感想みたいな話から入りますけど、京都市が住みたい自治体ランキングの上位になかなか入ってこない、例えば大阪と比べてもそれより下になってしまうのは、私が思うに、どうしても観光都市というイメージが強いのではないかと。住むのにいい都市という、イメージではない。

京都市もこれまでずっと観光政策を押してきたと思います。となったときに、住みたいかと言われると、そういうのとは違う、小旅行で行って、そこで楽しむことはあっても住みたいまちではないのが、京都に対するイメージだろうと思っています。

地価がどんどん上がってきていますので、特に若い世代が住むのは相当難しい時代になってきている中で、京都市の中でもいろいろな地域があって、例えば洛西ニュータウンのようなちょっと郊外のところは、先ほど岸本さんからも御紹介がありましたけど、必ずしも町家に私たちは住みたくないという人たちが、結構住んでいます。

これまで、洛西ニュータウンでは、空き家が増加傾向でした。あそこは地区協定を結んでいて、何平方メートル以下に敷地を分割できないというようなルールがありました。その結果空き家が売れないということがありましたが、見方を変えれば、今後、例えばリモートワークで、家の中に仕事スペースが必要で家を探し始める人が出たとなったときに、中心地よりも、地価が割と安めな、周辺部がもうちょっと見直されてくるのではないかという気がしています。

実際に私は、URと連携してリノベーションのプロジェクトをやっていますけれども、UR賃貸の空き家率が、すごく下がっていて、ざっくりと私の感覚で言うと、プロジェクトを始めたころは十数%ありましたが、今は、4.5%ぐらいにまで空き家率が落ちてきています。

こうした状況を見ると、郊外が結構見直されてきているじゃないかなと思います。中心地が住みにくいということで長岡京市とか、よその都市に行く人もいるけども、京都市内の郊外に

住むという選択肢もあると思います。

今までネックだったのは、駅に近くないと不便というのがあったと思いますけど、リモートワークがもうちょっと浸透してきたら別にちょっと遠くてもいいけど、代わりに緑があるとか、子育て支援もしっかりしているとか、そういうことで、周辺部の交通の便が不便だと言っていたところが見直されてくる可能性があるので、そこに力を入れて、いろいろ充実させていく。そして、その郊外のブランドイメージを上げていくことが必要じゃないかなと考えています。

【高田会長】

ありがとうございます。また関連する議論が出てくるとはと思いますが、今の井上委員の御発言に対する御意見でも結構ですし、独自のお話でも結構ですし、いかがでしょうか。

特に梶原委員には、岸本委員のプレゼンテーションに関するコメントなども、ぜひお願いしたいと思います。

【梶原委員】

まず井上委員の御発言についてですが、都心部の地価が上がったということがあります。また、桂川駅周辺では、マンションが建ちまして、そこがすごい地価上昇に転じました。

洛西ニュータウンからそちらに転居されるという流れが、ここ5年ぐらい続いていました。

しかし今の、この現状を見ていますとコロナ時代、リモートということになれば、別に駅周辺に住まなくても、通勤が実は要らなくなりますよね。そうすると安くてお求めやすいところにちょっと気持ちが変わってきたかと、こういう状況でして、まさに田舎暮らしをどのようにしていくか、これが喫緊の課題だなと思っています。

それと、税制面でも100万円のいわゆる優遇といえますか、売り主さんの譲渡益から100万円を控除することが可決決定されました。要するに郊外へ行きますと、300万、200万ぐらいの土地が、実はあります。そこから控除されるということになれば、売りたい方がその分は税金を払わなくてもいいということで、利益が見込めるという需要が出てくるのではないかと考えています。

こうしたことを含めて、田舎の空き家物件をいかにリノベーションして、魅力的なものに変えて、できるだけ若い方にお届けしたいと思っています。まさに岸本さんは、町なかでいろいろされていますけども、今後は郊外に出られて、町なかではなく郊外のものをいろいろ、恐らく需要物件を手放す動きが出てくると考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思っています。

【高田会長】

何か関連する御発言、ございますか。よろしいですか。

【岸本委員】

ありがとうございます。私、東京で今も仕事をしていて、東京は交通、賃料、面積で土地を選ぶのが多かったですけど、やっぱり京都は、西陣とかでも、ブランドイメージがあれば、コロナの前から交通にそこまで左右されずに、物件を強くさせればちゃんと借りる人が増えてくるのは、あまりほかの都市にはない、いいところだと思っています。

また、いわゆる分かりやすい条件で設定しなくても、町家で、この20年ぐらいちゃんと借りる人ができたのは、いいところかなと思っています。

首都圏の人から見ると、東京と比較したら今の京都でも、同じ値段でも広さが広いとか、やれることが色々と広がるとかで、何か店をやるとか、ビジネスをやるという場合にも、もうち

よっと田舎になるとなかなか事業として成立しにくいけれど、京都だと、結構ニーズもあり、商売としてもやっていけるし、住むこともできるし、金額的にも首都圏に比べると安く買えるとか、安く借りられて、物件がつかれるということを、実際、私はすごく実感しています。

あとはアフターコロナについてですが、テレワークが増えるということが様々な場でいわれていますが、東京はすごく増えています。会社の役員を東京でやっているので実感していますが、京都でテレワークがどれだけ増えていくのかにもよりますが、業種によっては、例えば私たちのような建設業とかはテレワークは難しいです。東京はテレワーク増加の影響があって、西東京とか、結構そういうところに住むという人が増えているなというイメージがありますが、京都はどこまで周辺部に人が増えていくか、私は未知数かなと思っているところはあります。

【高田会長】

いかがでしょうか。どうぞ。

【栗木委員】

私は京都へ2年前に移住してきましたが、それより以前は広島の外住宅に、持ち家で住んでいました。子育て時代、そこで約18年過ごしましたが、外住宅の魅力は、やはり広くて、ちょっと田舎になりますけれども車があれば便利に過ごせる、町なかまで15分という立地でしたので、外住宅といえどもとても便利でした。

今の時代に、そういう住宅はとても、合っていると思います。部屋数が多いので、余っている部屋があります。物置部屋だったようなところをリモートワークの部屋に転じることができます。庭もありまして、60坪ぐらいでしたが、価格で言うと2,000万円を切っていました。

それで手に入れて、18年間ローンを払う、投資ですね。うちは主人が大工で個人事業なので、主人の収入だけでやっていましたので、若い世代に部類される時は裕福ではなかったですが、何とか支払うことができ、京都に来るときには、損なしで売り払って移住できました。

なので、若い人たちが自立して、投資をする。今、銀行の利子もすごく低い時代ですから、そういった中で、お金のある方だけじゃなくて、若い世代が一番簡単にできる投資が自力で家を持つことではないのかなと思います。外住宅は、とても魅力的だと思います。

あと外住宅で、私がひそかにずっと思っていたのは、子供が多いということです。外住宅は人口問題にも絶対いい効果があると思います。以上です。

【高田会長】

ありがとうございます。そのほか、ございますか。

【松本委員】

かなり難しい問題ですので一義的に答えを出すのは無理かと思いますが、この議論になるときに、最初に出るのが京都の魅力だとか、京都らしさという話、この議論でもいつも必ず出てくるわけですが、まず重要なのは、その京都という言葉に対して、戦略的な分別とありますか、線引きが必要になると思います。

例を二つ挙げると、一つは町家という話が必ず出てきますね。当然、私も一建築設計者として、町家の魅力は認めますが、それ以外にマイナスとしての資産も正直に言うところはあるはずです。密集の市街地は生活する上での基本要件を満たしていない、実際には日本の建築の法律の条件から外れてしまうわけですね。

だから悪いとは言わないですが、そういう文化的にはとても魅力はあるけれども、住宅スト

ックとしてはちょっと問題があるというようなところでの線引きが必要だろうと思います。

二つ目は、今までの話にも出てきた、京都は観光のまちであるのか、居住のまちであるのか、当然、両方あるとは思いますが、これを全部、京都の市街地全体を面的に捉えていくことには限界があるのではないかと思います。

ですから、本当は面的に捉えるのが一番いいのは間違いないでしょうけれども、それに無理があると言うのであればもう少し、例えば通りごとの線的に捉えるだとか、そのような妥協点を見出していくことが必要かなと思います。

もう一つだけ、郊外住宅の審議もするということですが、郊外住宅地については、実際には京都の問題も、そのほかの京都と同様の大きさの都市の問題もほぼ同様であるはずですね。

そうすると、ここで問題を捉えるのに、京都としての特徴を捉えるのか、一般的都市居住として分析していくのか、という分かれ目もきつと難しいだろうと思います。

今のアッドスパイスさんの取組をお聞きしましたがけれども、もうこれはとても魅力的ですし、魅力的どころか、京都みたいな都市を捉えたときには、解決策の一つだろうと思います。

ストックを活用しながらハードとソフトをうまく組み合わせていく、すばらしい方法だとは思いますが、その反面で、今、この時点で、それはもちろん続けるべきだけれども、それがメインストリームの問題解決になるかどうかと言うと少し無理があるのではないかと思います。

ですから、一般的な都市としての京都を見るときには、常識的に考えると就業との関係ですとか立地条件とか、交通の問題もいろいろあると思いますが、今、どちらかと言うと若者では車離れのほうが進んでいて、交通の利便性はなかなか切ってはいけない、まだまだ力を発揮するような要件だろうなと私は思います。

そんな中で、これも決して答えじゃなく思いつきレベルですけれども、一般的な方法として、市街地の近郊に住みたい、戸建てがいい、持ち家がいいというふうなことになる、これに何となく京都の町家のイメージを重ねていくと、もちろんこれは建築協定ですとか、何らかのコントロールがあつての前提のもとですけれども、ゼロロットハウスみたいなものがモデルとしては可能性があるのかなと思います。あくまでもこれは思いつきの限りですけれども、これがいいではなくて、こういう条件には比較的合う可能性があるかなという御提案です。以上です。

【高田会長】

ほかにいかがでしょうか。

【井上委員】

私は、メインストリームがそもそも存在するのかという気がしています。おそらくいろんなことをやる必要があると思っています。だから岸本さんみたいな試みは、非常にいいと評価しています。

先ほど私は、若い世代であまり家賃を払えない人たちが住むとしたらどこがいいかということで、郊外という話をしました。また、先程御説明いただいた内容ですごく気になるのは、京都市に移ってくる人たちが一桁違うレベルで圧倒的に多いのが、府外からということです。

その中には、留学生とか、いろんな人たちがいると思いますが、彼らに対してどう魅力的な住まいを提供できていて、彼らがこれだったら京都に住んでもいいかなと思ってもらえるのか、何かその辺のことを考えていく必要があるのかなと思っています。

これもまた、私の個人的な話になりますけど、空き家活用の活動をしていく中で、シリコン

バレーに住んでおられて、ベンチャー企業のスタートアップをフォローする仕事をしている方から御連絡をいただきました。私が京都で空き家活動をしているということで、御連絡をいただきましたが、現在、シリコンバレーに住んでいて、起業し始めた人たちの住宅として京都の空き家活用を、使えますかというようなお問い合わせでした。

京都へシリコンバレーから来ますかという質問をしたところ、世界中の若手のベンチャー起業家、あるいはクリエイティブ層の人たちが、京都のことを好きですというような返事が返ってきて、それで、やっぱりそういう評価もあるということをしごく認識しました。

だから、そうやって京都のことをいいなと、魅力的だなと思ってくださる方たちで、結構お金を持っていて、しっかり町家とかを全部直して住もうとか、うちの近所でもそういう方がいらっしやいますけど、お金を出してでも町家を直してというような、ちょっと余裕がある方たちでもあったりもするので、そういう方たちを呼び込みながら、いかに町家をうまくストックとして正常化させていくかを考えてもいいのかなと思っています。

【高田会長】

関連する話があったら、どんどん言ってください。いかがでしょう。

議論が止まりましたので、私から。先ほど観光の話が出ましたが、今回のコロナのことがあって、私自身は、京都に住んでいる人は、京都に住んでいてよかったと思っていた人が相当多かったのではないかと思います。

生活圏の中に自然環境や、あるいは文化的な資源があって、それで3密になるようなこともなく、そういうところへ簡単にアクセスができて、でもよその都市に住んでいたらこういうことにはならない、しかも観光客がいないのがこんなにすばらしいのだということを皆さん、理解している。

それで困っておられる方は、いらっしやんと思いますが、逆に私は、昔の京都に戻ったなという感じがしています。そういう意味で、京都に住んでいる人にとっては、京都の持っている、基本的な居住に関連する資源を再発見する機会になったのではないかと思います。

今の郊外と都心の議論でいうと、資源のあるところはそれなりに強いので、郊外だからとか都心だからということではなくて、それぞれの場所に応じて、そういう再発見があったのではないかなと私は思いました。

それから、京都市から出されている論点では、若い世代にとりわけ着目しています。都市経営的な観点からも、高齢化も進んでいる中で、若い世代の人にたくさん来てほしいという、背景があるから、そこについての議論をしてほしいという、そういうことがあると思いますけど。

若者というものをどう見るか、もう少し整理しておいたほうがいいなと思いました。

実は私、ずっと大学にいますので、大学生ぐらいの年齢の人たちとはずっと付き合っておりますが、全体的な傾向からすると、社会に対する関心とか、ものに対して非常に意欲的なというのかな、そういう傾向は全体としては落ちてきていると感じています。

全体としてはそうだけれども、その中で非常に頑張っている人もいて、その人たちを応援したいなという、そういうことが何か出てきているような、大ざっぱに言うとなんかそういう感じが私はしています。

それがかつて、私が学生の頃、何でも見てやろうということで、例えば海外にどんどん出ていっていろんなものを吸収するというようなことに対して、多くの人が意欲的だった。ところ

が今は、あまり海外に行きたがらないですね。

それから、いろんな社会問題に対して議論をして、社会のあり方を、今もそういう部分もありますが、多くの学生がそういうことに参加して議論するなんてことはもう、私の学生の頃に比べると全くなかった感じがします。

それから自分たちで、学生が主体的に何らかの組織を作り、何か仕組みを作って自ら運営してということも全体としてはなくなりました。ただ、その一部の人々が特定の強い関心を持っているようなことを、多様なことをやるということが出てきているように思うので、全体的な傾向というのか、そういう議論と個別の話は違っていますけど。

ここでいう若い人とはポジティブな、積極的な活動をするような人に集まってほしいと、そういうことが入っていると何となく思いますが、全体のボリュームで言うと、必ずしもそうではないところがあると思います。

それから、今回、デジタルスキルが高齢者まで非常に浸透してきた、実感として世の中が変わってきたなと思いますけれども、それでも、やっぱり若い人には負けるわけですね。こういうデジタルスキルの習得の早さとか、そんなのは、もう確実に年齢に関係があり、我々の建築の、例えば、CADの新しいソフトの習得などは、我々は新しいものが出ても、それを学ぼうという意欲さえもなくなっていますが、若い人は、もう二、三週間あればぱっぱと理解できるという、そういうのはやっぱり若さだろうと思います。

しかし、そういうことは積極的だけでも、本を読んで知識を得るとか、そういうことに対しては極めて消極的で、知識欲が全体としてなくなってきています。今は情報が世の中にあふれ過ぎていて、昔のように自分から本を、我々の頃は、必ずしも日本語で書かれているわけではない本を読まねば新しい知識が得られなかったの、全く言語を勉強しなくても、とにかく理解しようということで、そういうことを随分やっていたと思いますが、そういうことは、学生は全くしなくなりましたね。

そういうことも含めて何か、若者像が変わってきたと思います。

住宅の議論のときにちょっと気をつけねばならないのは、量的な議論と、今のような質的な議論を一緒にしないほうがいいと思います。

量的な議論をするときは、例えば、まずは働く場所との関係が、圧倒的にあり、働く場所がないのに若い人は来ないと思います。

だから、先ほどのづくりの話が出ましたけど、自らそういう何らかの仕事を持って、あるいはそれをやろうという意欲を持って来るような人はごく一部であって、全体としては何か、どこかで就職先があって、そこに勤めに来るという、それは要するに人口のボリュームゾーンを作っているわけで、若い人が、結局働ける場がどこにあるか、これが市全体にとってはまずベースとしてあった上で、今の意欲的な、あるいは京都の文化を継承、発展させていけるような、そういう意欲のある人たちに来てほしいという話だろうとは思いますが。それを交ぜてしまうと、若い人像がボリュームゾーンを言っているのか、個性的な若い人を集めるという議論をしているのか、必ずしも一致しない話になるのではないかなという気がしました。

ですが今日の岸本さんの報告は、まさにその意欲を持った、京都として来てほしい若者をどのように獲得するかという、そういう文脈のほうが強かったと思うので、そういう観点、私もそういうことに、できるだけいろんな知恵を皆さんに出していただいて、そういう仕組みを作

っていきいたいなと思っておりますが、それが必ずしもボリュームにはつながらない面もあるかなと思います。ちょっと雑駁な話で申し訳ないですが。

【井上委員】

私自身は、この若い世代って、子供を産む若い夫婦世代と受け取っておりますが、おそらく、人によって、受け取り方が少し違うかと思います。

私も、純粹にというか、単純に、栗木さんがさっき言われた、若い夫婦が子供を産み、それで人口を増やしたいという意味で、若い夫婦世帯にとって魅力的なのはどうすればいいかという論点だと思っていたので、郊外とかいう話をちょっとさせていただきました。

若者は、多分、ワンルームマンションなどに住むような層が大多数いて、また京都には美術大学もあり、建築学科とかがあるせいかもしれないですけど、そういうクリエイティブなことをやりたいという学生もかなりのボリュームでいて、岸本さんがされているようなことに興味を持って集まってくるような人たちもいる。

自分たちでDIYをして、そういうところをつくっていくような若者も今いるので、だからそういう話と、若い夫婦世代の話は、違う話として分けたほうがいいなとは思っています。

【栗木委員】

若い子たちが、知識欲とか、何か学ぶ意欲が低いかということと意外とそうじゃないのではないかなと思います。彼らはスマホを片時も手から離さず、情報を得ています。私が考える未来ですけど、あふれた情報の中から、本当に必要なものは何かを判断していく。それに長けている人が生き残り、そういう価値観のもとに自分たちで取捨選択して、自分らしい生き方をしていくだろうと思います。彼らは、すごい欲を持っているなといつも思っています。

そういった中で、彼らにとってどういう住宅が必要なのか、どういうものを残していったらいいのかと思ったときに、私たち世代が造ったいろんな家があります。でも、それは古くなっていて、手入れが足りなければいずれ大きなごみになってしまう。そのごみを処分するのは彼らだから、それをスマートに減らしていくこともすごく大事なことだと思います。

今は人口が多いから住む家もそれだけ必要ですが、今後は、この統計を見るだけでも人口が減ることは分かっている、うまくいったとしても日本全体では人口が減るわけですから。

だから、スマートに賢く家を減らしていったら、それで彼らにとって本当に役に立つ、魅力的な住まいをつくれるように、持てるようにしていくのが大事じゃないかなと思います。

【高田会長】

いかがですか。

【岸本委員】

質的、量的なことについて、先程高田先生がおっしゃったとおりで、私はこの質的な仕事をやっているという自覚も自分の中ではすごくあります。

ただ、そういう意欲的な人が、住みたいけど物件がないから東京に戻ってしまうとか、京都でなくて海外に行ってしまったとか、住みたい物件がないから流出してしまうというような、例をよく見てきています。

逆に、魅力的な物件があるから、東京から来てくれるのもあるので、そういう物件というか、建物を造る側としては、量的なことをやってくれる、元デベロッパーの方とかもいると思いますが、私は自分の役目として、質的なところを高め、そういう人に来てもらえるのは必要な

とあって、本日の事例は挙げさせていただきました。

あとは、そういう若い世代、論点2とか、特にそうですけど、どういう若い世代の人に来てほしいのかは、もし京都市さんでイメージがあれば、教えていただきたいなと思っています。

量的にも、漠然と若い人を増やしたいみたいな話と、それも答えにくい問題だと思いますが、どういう若い人に来てほしいかを議論する必要はすごくあるなと思っています。

それは実務の中でそう思っていて、さっきの観光で消費する人が多いのもそうですけど、そういう人が増えていくことが、それで量が増えたから京都市はいいのかとか、何か目的みたいなものがちょっと、今の話を聞いて見えないなと、私も思っているところです。

【高田会長】

何か関連する御発言があったら、ぜひお願いします。

【梶原委員】

我々は、一般的な住宅をやらせていただいておりますが、岸本さんがされているのは、比較的コアといいますか、レアといいますか、割合難しいジャンルになってくると思います。

見ていますと、現場見学会の参加が100名ということで、やはり潜在的な需要があるのかなという気がします。

こういう思い切った取組となりますと、我々の2,600社いる宅建業協会の会員に、やってくれる人がいるかどうかという面があります。その辺のこともあります。この数字を見ると、非常に興味深いです。ただ、自分のところの客付けというか、リーシングされているとお聞きしましたので、そういう意味では我々とは違った方向性の取組になってくのかなと思います。

やはり子育て世代に来ていただくことが発展につながるかなという気が私はいたします。それには、町なかの物件は非常に値段が上がっていますから、郊外をうまくリードして、田舎暮らしをお勧めすることにつながってくるのかなと思います。

【高田会長】

いかがでしょう。特に若い世代、論点2について、今、いろんな話題が出ておりますけれども、何かございますか。

【栗木委員】

私は、ちょうど西陣と呼ばれるあたりで家を買いました。中古住宅です。昭和45年ぐらいに建てられた、いわゆる耐震基準を満たしていない住宅ですけども、私たちは大工をずっとやっていますので、いい物件だと判断して、それで買いました。

買った価格が、大体2,000万円です。それにリフォームをしているので、ちょっとずつお金はかかっておりますが、国産材を使って床を張ったり、京都の住まい、暮らし方に慣れてきたものですから少しこだわって、葦戸、今だったら葦戸に変えられるようにしたり、そういうことをして楽しんでいます。

安いです、意外と。土地は狭いですけども、今まで広島で住んでいた暮らしとはまた正反対の暮らしを今やっています。狭いですがとても便利なので、コンパクトシティ京都の魅力をすごく楽しんでいます。

今までは郊外で、大型店へ買い物に行ったり、遠くの大きな病院に通っていましたが、今は、お米屋さんはお米屋さんに行ったり、酒屋さんは酒屋さんに行ったり、自宅の近所でどうかなるような生活をしていて、そういう暮らし方もある、両方楽しめるのが京都の良さじゃない

かなと思います。どっちも選べる、だから自由度が高い。すごく魅力だと思います。

あともう一つ、町内の掃除があります。近所付き合いが何かすごく、京都ってしにくいのではないかと、御近所の方とか、京都人と付き合うのは、難しいのではないかと、というところがすごく話題になっていますけれども、私もそれ、すごく心配しておりました。

でも、御近所の方たちはとても優しくて明るくて、ただ、あまり干渉されないです。町内の掃除が、今まで住んだところでは、静岡の富士市というところに住んでいたときも、広島に帰ってからも月に1回、日曜日の朝、お掃除しなくちゃいけないんです、近所の人が集まって。

でも、京都にはそれがなく、同僚に、京都はそういうのあるのと聞いたら、ないと聞き、それってどういうことだろうと思い、調べると、例えば毎朝、御近所の方が前を掃いていらっしやいました。門掃きといって、ちょっとだけ、邪魔にならない程度に掃く、それもすごい気遣いだなと思って、おのおので、したい時間に、昔からの方は朝一番、起きて掃かれていると思います。あと水まきをして。

何かそういった、人に気を使わせない、わざわざ言うほどのことでもないことをちゃんとやりましょうというのが京都のいいところだなと思って今、実感しています。

町なかもとても住みやすいです。若い人たちも手に入れられる住宅がいっぱいあります。

【高田会長】

もし関連することがあったら、どうぞお願いします。

京都に住む魅力が、子育て世代にとってどこまで強いかが、今言われたような近所付き合いの話も含めて、もう少し整理されねばならないのかなと思いますけど。

ただ、例えば今、それこそ私の学校の学生と話していても、京都生まれで京都市育ちの人でもお茶会なんか行ったことがないということはもう普通ですよ。昔は学校から、能とか狂言とかへ行っていたように思いますが、最近もそういうのはありますか。

そうじゃなくても、自分の身近な人が唄いをやっているとか、何かそういうものがかつてはあったので、何か別にそれに関心がなくてもどこかで関わり合いが、私も、お茶の作法なんてのはきちっと習ったこともないし、それに関心を持っているということはなかったけれども、自宅で、そういうお茶のお稽古をするとか、無理やりお茶会に出ねばならないことが年に何回あるとか、そういうことがあるので全く無縁ではなかったです。

それから、お茶の話は、お茶会だけでなくいろんなものにつながっていて、全くそれと縁なしに暮らすことが逆にできないという感じが、それが生活文化につながっていると思いますけど、今の学生の話の聞いていると、そういう機会がそもそもないですね。

だから、教育の問題もすごくあると思いますね。すごくいい地の利で育っているのに、全くそういうことに触れないで勉強させられてきているので、非常にもったいない気がします。

私の大学は、茶道と華道と書道が選択できます。書道はもちろん学校で習ってきていますが、大学で習う書道はもっと自由で、楽しいというか、結構喜んでやっていますけどね。

何か、そういう生活文化の広がりや、京都で生まれ育っても、触れることなく育つ環境がどうも今の京都の実態ではないかという気がして、それが無いのに、なまじ京都で子供を育てるというメリットというか、重要なものが欠落していないかなという、そんなことを感じますね。

学校でやればいいという話ではないと思いますが、もっと若い子育て世代の人と、そういうことをむしろポジティブに、そういう時間を共有できる機会ができないと何か、今の門掃きの

話だけではちょっとしんどいなという感じがしますよね。もう少し、いろんなネットワークの中へ比較的簡単に入れるような仕組みがあるといいなと思います。

【井上委員】

今の高田先生のお話は結局、子供の頃って基本的に、多分、歴史とか文化とか、そんなに興味がないと思います。だから、京都で育とうと東京で育とうと、基本的には興味がないので、京都ならではの生活文化を継承していく人たちは、ある程度大人になって、栗木さんもそうですし、私も大人になってから京都に来ましたけれども、そうやって、ああ京都、いいなあと思って住み続ける人がたまたま子供を産むようなことなのかなと感じます。

あともう一つ、京都ならではの生活文化の継承で言うと、東山区のあたりは非常に住宅の規模が小さいので、そこでリモートワークとか言っても、厳しいものがあります。

そういうときに例えば長屋とかのように、一つ一つがオフィスの代わりになるというような活用ができると良いと思います。リモートワークをやっている方たちの話を聞いても、家の中で、ふだんの生活をやって、いきなりオンとオフを切り替えて、ここからは仕事みたいに、なかなか気持ちを切り替えられないので、一旦外に出るぐらいのことはしたいとおっしゃっている方は、結構います。

だから、空き家がある程度ある地域であれば長屋がちょっとしたオフィスになっていて、リモートワークがどんどん進んでいったときに、そもそも企業が、通勤手当を払うのか、それとも通勤手当をちょっと削って、プラスワン借りる、その賃貸手当みたいなものですか、そういうのに企業が切り替えてくれたら、そういうのを借りやすくなっていくと思います。

何かそういうような形で社会全体が変わってきてくれると、これまではあまり住宅としても使い勝手がなかったというか、使いづらかったような狭小の建物が活用できていくのではないかなと、そうあってほしいなと思っています。

あと、もう一つ、この論点に書いていないですけど、分譲マンションの話が出てきて、分譲マンションの話は、私、前々から言っておりますが、建て替えの時に必ずもめることになるので、京都は分譲マンションをこれ以上造るべきじゃないと思っていて、むしろ今既にある木造のストックなどをどうやってうまく活用していくかを考えていくように、中古のストックをうまく活用していくことに力を入れたほうが良いと思っています。

【高田会長】

いかがでしょうか、ほかに。松本先生、いかがでしょうか。

【松本委員】

論点2で、若い世代にとって魅力的な住宅ということでお話が出ておりますが、当然ながら、都市の発展を考えていくときに若い世代に来てもらいたいのは当たり前の話でよく理解できますけれども、これは基本的な長い目を見たときには多世代というか、高齢者も含めて、結局世代が変わらないことには、若い世代に、じゃあ来てもらって30年たったら京都から出ていってもらって、また若い人を集めるのかということになってしまうので、これはもう少し考える余地はあるかなと思いました。

【事務局】

まず今、若い世代の転出が超過しているところが一つ課題であるので、若い世代に来ていただきたいのはもちろんありますが、もう一つの論点としては、京都にずっと住み続けていただ

く、そういう方々が出て行かないといえますか、そういう観点で言うと、ここではターゲットは若い世代になっていますけども、やっぱり京都は多世代でいろんな世代の方々が心地よく暮らせる、そういうまちにしていきたいということです、大きな方向としては、そこも含めて住み続けていっていただくということです。

住んでもらう、プラス、住み続けていただくという観点で、大事なかなと思っております。

【高田会長】

ついでに先程の分譲マンションの件も、もしよければお願いします。

【事務局】

分譲マンションの件は、井上先生がそういう考え方をお持ちなのは重々承知いたしておりますけれども、一つは、ここの論点として、戸建て、マンションなど、多様な住まいの選択ということで、一般論の話で言えば若い方でも、マンションを居住場所として選択されることは多数あるということでございます。

ただ、おっしゃるように合意形成の難しさであるとか、そういった意味で、京都市もかなり以前から分譲マンションの管理支援を問題視してやってきている状況ではございます。

なので、あるものを、大事にストックとして活用していくのは新しい観点かなと思います。

あと、もう一つの、これから造っていくものについては、その合意形成の難しさがあることを、購入される方々に分かってもらった上で買っていただく必要があるのかなと考えていまして、そういった啓発もしっかりやっていかないといけないのではと考えています。

御存じのように、マンション管理適正化法や建替え円滑化法の改正も国で6月にされたということで、またそれが順次施行されていくことになります。そういった法改正も踏まえて我々も、今のマンション施策が十分なのか、それとももっと踏み込んで何かやっていくべきかということは、この住宅マスタープランの中でも検討していただきたいということで、データを提供させていただいた次第でございます。

【高田会長】

梶原委員、どうぞ。

【梶原委員】

今、マンションのお話が出ましたので、中古マンション流通についてですが、要するに築年数が50年以上経過したマンションが市街地の中に結構あるということです。

それを求めている方が実は結構多いです。安いので欲しいという方がいらっしゃる。

ところが、金融機関が融資しません。それだけの年数がたっているものが物件の担保としてどこまで見られるかという、そういうことですよね。

それと、長期修繕計画がきちとなされているマンション、要するに管理組合が、委託管理でも自主管理でもしっかりできているマンションですね。ここにやっぱり大きな差が出てくるなということになってきますので、この辺が大事ではないかと思います。

私どもの会社の近くの西京極大門ハイツと言われるところなんかは、将来に向けて取り組まれています。いわゆる築年数が大分たっていても需要が結構あるということになるのは、やはり管理組合のあり方であるとか、長期修繕計画のあり方であるとか、それと、コミュニティがしっかりとされていると、こういうことになってくるのではないかなと思います。

そういうふうな、いい指導をしていただいて、金融機関も巻き込んで、価値を上げて

いくような施策をとっていただければと思います。

【高田会長】

岸本委員，今のことについて何かコメントはありますか。

【岸本委員】

マンションを買うとか，リノベーションをすとかいうような仕事もしているので，先ほどのお話は非常に共感するところです。

なかなか融資がつかないのは，よく経験しています。

【高田会長】

賃貸住宅の市場も，京都だけではないけれども，要するにあまりきちっとできていないし，それから中古住宅の流通について，マンションだけじゃなくて，戸建てを含めて，まだまだこの社会の仕組みが不十分だということがベースとしてあると思います。

それで井上委員の御指摘は，それを供給論でカバーするのは本末転倒だろうと，そういうことが含まれていて，新しい分譲マンションを供給して，若い人をとりあえず入れるという政策はいかがなものかと，そういうことだろうと思います。

やはり，このストックベースの賃貸住宅市場や，中古住宅の流通市場をどう整備するかという，まずはそういう議論をしなければいけない，今の話についてはそういうふうに思います。

その中で，新築の物件をどう考えるのが位置付けられていくべきだろうと思いますけれども，そういうことをやろうと思うと，マクロな話として，もうちょっと不動産市場の分析が必要で，量的な話にはそういうことが非常に関わる気がしますけれども，住宅政策としてはそういう議論もやっていかなければいけないのではないかと思います。

今日の岸本委員の発表を中心とした，「これから京都に来ていただきたい若い世代像」みたいな，そういう話も，もう少し継続的に議論を重ねていく必要がある気がします。

大学で今，三つのポリシーを作らされていて，アドミッションポリシーとカリキュラムポリシーとディプロマポリシーです。その中のアドミッションポリシーは，こういう学生に来てくださいという，いわゆる大学が求める学生増を示した方針のことです。

そういうことが都市政策としても，ある意味では言えるのかもしれないですけど，こういう若い人に来てくださいという話をして，その代わり，こういう支援策がありますよということがあると，もうちょっと分かりやすくなるかなという気がしますけど。

何か，はしごを掛けて，登ったら外されるという，そういう感覚にならないようにしないと，継続的に若い人が流入してこないの，継続的な施策が要のかなと思って聞いておりました。

今日の議論をまとめるのはなかなか難しいと思いますが，3つの論点について，それぞれの委員の皆さんの多面的なお考えを出していただけたと思いますので，特に岸本さんからは貴重な体験に基づくプレゼンテーションをしていただいて，どうもありがとうございました。

それでは，全体を通じて何か御発言があったら，ぜひ言っていただきたいですが。

岸本委員，何かありませんか，全体を通じて。

【岸本委員】

住宅のバリエーションが少ないのは，日々すごく感じておりますが，やっぱり京都は，ほかの都市に比べて子育て支援が充実しているとか，そういう何か分かりやすい一つの理由ってなく，複合的な理由で選ばれて，積極的に選ばれているなと感じているので，それに応える住宅

の種類がやっぱりもっと必要だなと、今日のお話を聞いて、より感じました。

【高田会長】

ありがとうございます。

そういう多様性についても、もう少し具体的な議論が今後できるといいと思います。

それでは、今日の議事としては、以上とさせていただきます。よろしいでしょうか。

事務局から何か、これだけは誰かに発言をとか、そういう話がありますか。

これで終了してよろしいですか。

それでは、議事としては、以上とさせていただきます。活発な議論をどうもありがとうございました。

それでは、進行を事務局にお返しさせていただきます。

4 閉会

【事務局】

委員の先生方、ありがとうございました。以上で、本日予定の議事は終了となります。

本日は長時間にわたり御審議いただきまして、ありがとうございました。

第2回検討部会につきましては、9月上旬頃を目途に、本日いただきました御意見などをもち、住宅マスタープランの策定に向けて御審議をお願いできればと思っております。

また、詳細については追って御連絡を申し上げます。大変お忙しいとは存じますが、よろしくお願いいたします。

また、本日の審議の摘録につきましては、委員の皆様へ御確認いただいた後に、本日の資料とともに住宅政策課のホームページに掲載する予定でございます。

傍聴の皆様には、大変長時間にわたり御静聴いただきまして、ありがとうございます。

本日の審議につきまして御意見等ございましたら、意見用紙に御記入の上、お帰りの際に係の者にお渡し願います。

それでは、これで閉会とさせていただきます。

本日は、どうもありがとうございました。