

令和2年度第3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11月19日(木) 午後6時15分から午後8時05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)
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)
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)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 0名

取材記者 0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】

定刻になりましたので、第3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ます。本日もどうぞよろしく願いいたします。

本日は取りまとめの部会となりますので、これまで御議論いただきました京都で暮らす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、また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、引き続き御審議いただくとともに、取りまとめをいただきますよう、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】

本日の出席状況ですけれども、5名の委員のうち、現在、高田会長、梶原委員、栗木委員、松本委員の4名の委員に御出席いただいております。井上委員におかれましては、所用のため、遅れての御出席になるという御連絡をいただいております。

現時点の出席委員が4名で、検討部会の委員の過半数を超えていますので、本会が有効に成立していることを御報告いたします。

また、特別委員といたしまして、前回、前々回に引き続きまして岸本委員にお越しいただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の部会は原則、公開としており、傍聴席、また報道関係の方々の席も設けております。御了承願います。

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きますようよろしくお願いいたします。

また、報道機関の方々につきましては、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思います。

3 議事

【事務局】

それでは、早速本日の検討部会に入ります。

検討部会につきましては、引き続き、高田部会長の議事進行をよろしくお願いいたします。

【高田部会長】

それでは、審議に入りたいと思います。これまで部会を2回開催して、かなり拡散的な議論をしてきましたが、本日は、これまでの議論をどう取りまとめるかということ意識しながら議論を進めていただければと思います。

まず、本日の論点の整理、部会の取りまとめに向けて、事務局でこれまでのおさらいを含めて資料の説明をしていただきたいと思います。

資料がたくさんありますけれども、まとめて説明していただくとともに、これまでの議論の整理も資料の中に含まれておりますので、そういう整理でいいかということも含めて、この部会の取りまとめの方法と、次期京都市住宅マスタープランの策定に向けた議論として、どういうふうの方針に反映させるかということについて、御意見を賜ればと思います。

それでは、資料の説明を事務局からお願いいたします。

—（京都市から資料に基づき説明）—

【高田部会長】

どうもありがとうございました。資料6で、これまで議論いただいた全体像の整理を試みていただいたので、こういう形のまとめでいいのかということも含めて、御意見を賜ればと思います。

例えば資料2では、住宅政策として今後取り組むべき内容が記載されています。また、資料

3と5では、重点的に取り組んでいく事柄が分かる構造になっております。

資料2から順番に議論をしていきましょうか。

【事務局】

資料2の検討の方向性や、整理の仕方について、少し御意見をいただいた後に、資料3、4、5はまとめて御意見いただくという進め方でいかがでしょうか。

【高田部会長】

では、資料2について、御意見はございますか。

【岸本委員】

対応事項について、ユーザーの目線で考えると、この資料のような順番であるべきで、どういう暮らしをしたいかというイメージがあって、それが叶うのがこの対応イメージと地域のイメージという考え方は、良いと思っています。目指す住まい・暮らしの将来像と、その対応イメージと地域のイメージの中で、消費者のニーズが叶う住戸や、地域のイメージを具体化すると、実用的なものになると思いました。

【高田部会長】

ありがとうございます。非常に幅広い議論をしていただいたので、最終的に住宅政策の具体的な施策に落とししていくという筋道をどう考えたらいいいのか、ここにあるような整理でいいかどうかについて、何か御意見はございますか。

もしくは、資料3から5について、この部会としての最終的な取りまとめの方向につながるような御意見はございますか。

【梶原委員】

資料2に関しましては、先ほども岸本委員からもありましたが、まとめて分かりやすく、間違いなくユーザー目線のまとめ方であるという気がいたします。

できるだけ京都市にお住まいいただきたい、子育て世帯を他都市に逃がさないということになると、他府県がどういうことをしているのかという情報も入れて、比較してはどうかと思います。また、全国的に、空き家を持たれている方が、空き家をどのように生かしたらいいのか、活用したらいいのかというのを疑問を持たれています。また、所有者が空き家を貸したら、「返ってこない」と思う問題もあります。借地借家法を活用すれば、3年から5年で返ってくると言っても、定期借家の概念が定着していないので、御理解を得にくいです。行政からも、できるだけ定期借家が定着されるよう、働きかけることで空き家が良質な貸し家として供給され、空き家を少しでもなくすことにつながると思います。

【高田部会長】

ありがとうございます。前半の話は、都市戦略的な議論として、前回は議論していただいた人口政策上の都市間競争として、他都市との比較や、都市戦略との関係を見たほうがいいのではないかという御意見だと思います。

後半の話は、空き家の活用について、所有者の意識がまだまだそこへ至っていないということですね。それに対して、一般的な情報提供を超えた、もう少し強いアプローチが要るのではないかという御指摘だと思います。活用のイメージそのものが伝わらないし、そこにどういったプレイヤーが登場してきて、活用に至るまでに何をされるのかということについても、ポジティブな情報として家主に伝わっていないことがあると思います。

【梶原委員】

最終的にはその地域がどういう地域であるとか、子育て世代の方は、同世代がたくさんいるかとか、お子様がどうだとかいう細かい状況を聞かれて決められることが多いです。利便性の高い都心部がベストですが、郊外でも地域性などの情報発信をして、お住まいになる方を増やすことができれば、空き家の活用や空き家が少なくなるということにつながると思います。居住場所を決める上で、最終的な要因となる情報は、地域に関することだと思います。

【井上委員】

空き家も、空き家以外の建物も、流通の方法を変える必要があると思います。現在の借り手がネット等で物件を探してアクセスする一方的な方法だけでは、所有者からすると、誰が借りてくれるかも分からず、自分は選ばれる側であるという理由から、貸そうという動きにつながりにくいのではないかと思います。

違う方法の例として、「逆さま不動産」というホームページがあります。これは、明確な使用理由を持つ借り手側が、理由や思いをそこで発信して、それを見た大家さんがこの人なら貸してもいいと思った人に貸すという、マッチングのような流通の方法をとっていて、非常に面白いと思いました。流通の方法がワンパターン過ぎるというのが問題で、様々な方法がないと、物件を流通させるのは難しいのではないかと思います。

資料2の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、確かに住み続けたいし、京都のまちの伝統文化とかを守りたいですが、それと同時に、物件だけでなく、世代とかがどんどん入れ替わるなど、地域全体が動かないと、まちを守れないと思います。

現状として、守るということばかりに比重が行き過ぎていて、地域が変わらないような形になっていると思います。世代交代していく仕組みがないと、まちが柔軟に変わっていかないと、それが要因で、空き家がたくさん増えてしまうことにもつながっていると思います。

【岸本委員】

6年前に東京で不動産の仕事をしていて京都に帰ってきましたが、私が想定する流通量の10%ぐらいしか市場に流通していないと感じました。基本的に、空き家は「レイズ」に掲載する必要がありますが、掲載されている物件と、実際にまちなかで見かける空き家と思われる物件を合わせても、想像以上に少ないと思います。そもそも流通しないというのは、大きな問題ですが、オーナーが流通させるまでのプロセスが一番問題があると思います。

不動産屋さんが物件を抱えているということもあると思いますが、それよりも空き家を持っている人へのアプローチというか、空き家を持っている所有者がどうすれば市場に売りに出したりとか、貸しに出したりできるのかということが、課題ではないかと思っています。

【高田部会長】

ありがとうございます。

空き家問題がかなり深刻な状況の中で、空き家の相談会という形で行政が熱心に取り組まれた時は、所有者の方に、空き家を持っているということが社会的な批判の対象になっているのではないかという意識が生まれ、たくさんの方がとりあえず相談にだけは来られたという状況がありました。しかし、最近は一般の空き家所有者のこういった行動はなくなってきていると思います。

【梶原委員】

全体的な空き家相談会とは別に、行政区ごとに、空き家相談員がたくさんいるので、定期的

に行政区ごとの空き家相談会をやらせていただいております。空き家で置いておく理由は、仏壇があるとか、年に一回親戚が寄るから残しておきたいということや、一回貸したら返ってこないと思っているからです。それを私の代で貸してしまったらというネガティブな考えを持つケースや、そもそも定期借家として貸せば良いという意識がそんなに根付いていないため、いずれは定期借家として活用してはどうかと促しても、所有者は流通したがりません。

【高田部会長】

空き家を所有していることで生じるデメリットがないという意識があると思います。ただ相談に来られる所有者に対して、空き家の流通を促進させる工夫の余地はあると思います。

相談会で、顕在化していないものを掘り起こすということは、難しいと思いますが、ある程度顕在化しているのであれば、何かやり方があるのではないのでしょうか。

【梶原委員】

「この人になら貸してもいいよ」というオーナーもいらっしゃいます。また、管理会社であれば、しっかり管理してくれるからということで安心して貸される方もいらっしゃいます。

また、必要に迫られてや、相続して使い道がないため、売るという方もいらっしゃいますが、そういう方にも、初めは貸しませんかと提案しております。

【高田部会長】

管理不全にならないければ良いですが、管理不全に向かっていく空き家に対して何の手だてもないというのは、社会的に問題があると思います。そのあたりの御意見や御提案があったら出していただければいいと思います。

空き家の流通促進と言うのは簡単ですけれども、どうしたらいいかということに対して、何の新しいアイデアもないということでは、言っているだけだということになってしまいます。

【栗木委員】

空き家で置いておくほうが、得だから置いておくのではないかと思います。放っておいても、金銭的に損をしないという状態なので、放置している方と何かされている方の両方がいらっしゃると思いますが、ペナルティのようなことは工夫してやり続けるべきだと思います。

【事務局】

委員御指摘のとおり、資料3の8ページに固定資産税の住宅用地特例の解除の取組ということで、今年度から取組を進めておりまして、先ほどおっしゃったとおり、空き家をそのまま放置していても、固定資産税の住宅用地特例がそのまま適応されて、安い税率になっていることがあります。それが放置の原因にもなっておりますので、今年度からそういった空き家を調査し、主要な構造部に管理不全がある場合は特例を解除して費用が高くなる仕組みを用意しております。また、そうならないように、事前に空き家の活用などにつながる取組を引き続き、進めていきたいと思っています。

【高田部会長】

そういうことをやろうと思うと、空き家一つ一つを具体的に調査するため、手間がかかるということですね。課税するケースを一般論として言うことは難しいと思います。

今のような管理不全に対してより厳しくということの御意見だと思います。

また、空き家をほかの人が使うことに対する抵抗が非常に強いということは明らかなので、そこを解きほぐすような相談会のやり方とか、工夫の余地があれば良いと思います。

【事務局】

空き家相談員に御協力いただきまして、区役所、支所で空き家相談会を月一回実施させていただいております。現在新型コロナウイルスの感染予防の観点からリモートで取組を進めさせていただいております。その中で空き家相談員にアドバイスをさせていただいております。

一方で、専門家派遣制度という形で空き家の現地に建築士と空き家相談員に行っていただき、リフォーム費用がどれくらいかかるとか、この地域だったらこういう活用ができるといった御提案をしていただき、所有者の方が漠然と持っているイメージを具体化させていただくことで昨年度も80件ぐらい専門家派遣制度を利用させていただいております。

それは好評ですので、そういった取組を進めることで所有者の方が、より空き家の利活用について実感していただけるのではないかと考えております。

【高田部会長】

今御紹介いただいたのは、ある程度活用に対して意欲があるけど、不安があるという方に対してアドバイスをするという意味ですね。

【事務局】

そうです。

【岸本委員】

空き家は、どういう定義ですか。

【事務局】

基本的に、空き家は大体1年以上空いている物件のことです。

【岸本委員】

仏壇があるとか、物が置いてある状況では、多分空き家という認識が所有者にはないと思います。また、放置空き家や、空き家という言葉は、所有者には屈辱的だと思います。行政の定義としてはこの表現でいいと思いますが、所有者は、空き家とは思っていないというのと、所有者の気持ち的に空き家と言われたくないというのもあると思いますので、何か言い方を考えたほうがいいのかと思いました。

【高田部会長】

所有者が、自分の持っている空き家と同じような条件で、具体的な活用事例が情報としてたくさん出てくれば、もう少し所有者の心が動く可能性もあると思います。言葉だけで空き家を活用しませんかと言っても、進まないというのは、確かにおっしゃるとおりだと思います。

【栗木委員】

未活用の空き家を持っていらっしゃる方が手を上げるということもあると思いますが、空き家を求めている人がネット上でも良いので、「こういう家に住みたい」というような発言や意思を示すことができ、物件の所有者が余っている物件を使用してくれる人がいるかもしれないと思って、見に来るような場所があっても良いと思います。

【梶原委員】

全国レベルで見ても京都には魅力があって、京都の魅力を発信するということは十分できていて、京都に住みたいということは誰しも思っていると思います。

借り手がどういう物件、どの地域でなど、条件を示してアプローチされたら、オーナーに見ていただくようなサイトを立ち上げて、双方のマッチングがきれいにできればいいと思います。

ただ、京都の場合、情報が表面化する前に、知り合い同士で、これは水面下情報という言い

方をしますが、表に出ていない情報の発信・受信で成約することもあります。他の都市でそういうことがあるかわかりませんが、京都ではそういう契約事例もあるということですね。

【高田部会長】

ありがとうございます。空き家以外の話に移っていただいて結構ですが、いかがですか。

【栗木委員】

資料2に関連すると思いますが、私は町家に憧れて京都に移り住みました。住んでいるのは町家ではないですが、町家がある京都が好きで、京都市では町家に関する政策を進められてこられました。今まで一生懸命やってきた結果、今の量がやっと残っている状態ということは、これからも同じぐらい、もしくはこれ以上頑張らないと残らないと思います。

でも、町家がなくなってしまうと、京都の魅力の一部がなくなってしまうことになる。町家は観光資源でもあると思いますし、町家における人々の暮らしというのは無形文化財だと思います。町家と、ビルの混在ではなく、町家が軒を連ねている姿が本当に美しいと思うので、それを守るための提言を答申の中に入れていただきたいです。

【松本委員】

今の栗木委員の気持ちは重々分かりますし、町家を保存したいという思いは、当然の話です。一方で、この重点項目の中に既存住宅の良質化という話も入っているように、現在のレベルの住宅と比べると、居住性能はどうにかなるとして、基本的な都市の安全性に追いつかないものが非常に多いという事実があります。

残したいですが、全部残すのは無理があるのではないかと正直思います。

では、どうしたらいいかという、難しいことですが、残すべきところと、そうじゃないところの線引き、対象の選別についての視点を持っていただければと思います。

【高田部会長】

空き家の話はある程度様々な御意見をいただけたと思いますので、ほかの課題について、いかがでしょうか。

【松本委員】

良質な新築住宅の供給促進について、例えば長期優良住宅にしても、この種の事柄は京都に関する話ではなく、全国一律の話です。京都市でやるのであれば、例えば、京都らしい省エネ住宅や新京町家など京都感を表に出していったほうがいいのではないかと思います。

それともう一つ、京都の景観は都市の魅力に大きく関係していて、住宅のみというよりも、それらが並ぶ町並みが極めて大切だと思います。京都市では、これまでも良好な景観の誘導など、いろいろされているはずですので、そこのところは、重きをもって進めていただけるとありがたいと思います。

【岸本委員】

資料2にあります。行政がそれほど介入しなくても、都心の町家とマンションというのは、ある程度流通すると思います。中間地域をいかに魅力あるまちにして、魅力ある住宅を造っていくかということが、この10年で京都市がコミットしていくべきポイントではないかと思っています。

その中で、2回目の部会でもありましたけれども、例えば、洛西ニュータウンであれば、実際にURの賃貸住宅に住んでから持ち家を購入されるなど、段階を踏むというプロセスが、見えてくるとは思います。見える化されていないのもあると思っています。

賃貸にまず住んでから、購入するように、段階を踏む方法もありますし、私は今新しい事業で、町家に二泊三日などで住んでみるというツアーを組んで、その後に購入か賃貸を選べるというプログラムを、京都の古い旅行会社さんと企画しています。一日二泊まってみて、次に賃貸に行くという流れのように、購入までのプロセスとして二段階の形をとるのも、一つの方法だと思います。町家は実際に住まないとわからない問題点も多いので、そういう複数の業者が協力したプログラムを消費者に提供し、段階を踏んで住宅を選べる仕組みがあれば、中間地域においては、より流通するのではないかと思います。

【事務局】

以前、洛西ニュータウンの住宅ワーキングに参加したときに、参加されていた事業者の方からまさに今おっしゃられた現象が起きていると聞きました。URの賃貸からタウンハウスやテラスハウスの戸建て住宅を購入されて住み替えられた事例や戸建て住宅地の中に、賃貸の二戸一のを建てて、一戸当たり月額8万～9万円ぐらいで供給されると、すぐ埋まった事例もあるなど、まさに段階を踏んで住み替えていくということが実際に起こっているようです。

【井上委員】

今のお話に関連していて、例えばニュータウンの中で、住み替えていくためには、ニュータウンの中に様々な規模や、形態の住まいが用意される必要があると思います。

様々な物件が交ざった状態の地域が先ほど言ったような地域内の新陳代謝を生んだりもすると思うので、そういう地域が必要ではないかという気がします。

ニュータウンが今ある程度そうなっているとすると、あとは住宅がスプロールしている地域も、何となく住まいのパターンが限られているような印象があるので、もう少し様々な規模や形態の住宅が増えると、そこでも住み替えが起こり、新陳代謝が生まれていくと思います。

【梶原委員】

洛西ニュータウンのお話に引き続いてですが、その中に階段式の分譲マンション、あるいは階段式の賃貸住宅があります。2階、3階くらいまでは流通が保たれていますが、4階、5階は価格変動だけで流通を見込めるのかということも今後の課題だと思います。

【高田部会長】

集合住宅のストック改善として耐震改修だけではなくて、バリアフリーの問題も含めてもう少し広げられないかということだと思います。

さきほどの話の中でも少し出てきましたが、賃貸住宅の役割も、徐々に大きくなってきていますが、欲しいところに欲しい賃貸住宅が存在しないということがあります。京都でも大家さんが頑張っておられるところには、非常に魅力的な賃貸住宅もありますが、まだまだ数が少ないです。賃貸住宅の市場の活性化のために、魅力的な賃貸住宅の供給を促進するような施策の提案があったら、出していただけたらと思います。

それから、梶原委員から指摘のあったような集合住宅など、複数の建物からなるような団地形式のものもそれなりのメリットがあります。今回のコロナ禍の状況の中では、共用部分や、空き家、空き住戸が活用されたというような話もありました。戸建てには戸建てのよさがあり、集合住宅には集合住宅としてのよさがある、それを生かすような方向性や、具体的な方策があれば出していただければと思います。

また、マンション管理の適正化については、高経年マンションがかなり増大してきているということに対して、どう考えたらいいのかという問題提起だと思います。

【梶原委員】

3年前、国交省から、既存住宅の売買契約を行う時は、インスペクション、つまり建物の状況調査を行っているかどうかの告知が義務付けられました。

一方で、インスペクションの話をすると、売り主は自分の売却するものに対して、粗探しをされている感覚になり、売却そのものをやめることにもつながるので、推奨は難しい状況です。

売り主は、いわゆる「現状有姿」で買ってもらうのが理想であることに対して、買い主は建物の状況が調査され、透明性を持ったものを買いたいという心理が働き、双方の思いは確実に相反しております。

一旦業者が買って、リフォームして、日本住宅保証検査機構などが、瑕疵保険という2年間の保険を掛ける「瑕疵担保責任」、今は「契約不適合責任」と名称変更された制度があって、その制度を利用すれば、仮に業者が2年以内に潰れても、2年間は修理費用を保証されるので、一定のお客さまからも支持されています。

こういった状況を踏まえると、ストックビジネスの中で、買取再販業者が一度買い取って整備した上で、それに保険をつけて売却するという方法が根づくのではないかと思います。

安心R住宅とまで行かなくても、瑕疵保険をつけて売却した時に、メリットとして、新築と同じように住まい給付金が最高50万円支給されます。また、2020年12月末までに入居するのであれば、今まで10年間だったローン控除を13年間受けられるという利点があります。そういうことを活用した方が早く流通させることができると思います。

【高田部会長】

インスペクションが全然伸びないのは、どこに原因があるとお考えですか。

【梶原委員】

京都府下には、我々中小零細企業が2,600社ほどで組織している京都宅建があり、そのほかにも、不動産流通経営協会や住友不動産販売(株)や三井不動産リアルティなどの大手がありますが、専任媒介契約であれば、インスペクションも含め、契約会社が負担します。

インスペクションはあくまでも目視ですが、売り主に意向確認すると、実施不要という意向を示されることが多いです。

だから、契約手数料の中に、取り込んでしまえば実施件数は伸びると思いますが、売り主側に確認すると基本的には「そこまでしてもらいたくない」と言われます。

【井上委員】

今のお話に対して、思ったことですが、日本人の特性として、インスペクションよりも瑕疵担保の保証のほうが合っている気がします。

【高田部会長】

ありがとうございます。できれば、実現するかどうか分からないけれども、こういうことを考えたかどうかというような積極的な御意見が出てくると良いですが、いかがでしょうか。

【松本委員】

資料6の今後の方向性「魅力的な賃貸住宅の供給促進」のところで、「都心部等の市営住宅を中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅として供給」となっていて、これに魅力を感じました。市営住宅は、中身を変えるのに大きな制約があるので、例えばキッチンを新しくする、キッチンにはガスレンジをつけてはいけない等の制約をなるべく外すと良いのではないかと思います。現在の設計者はこのあたりの改築とか、その使い方について、かなり知見を持っているので、

もっと設計デザイナーの力を有効活用して、改装を進めていけば良いと思います。例えば、二戸一にするとか、減築するとか、様々な努力をなされています。

それと階段室型住棟はバリアフリーにならない、あとエレベーターもないという欠点がありますが、その代わりに、二方向の採光が取れるという、とてもいい住環境を可能にしている面もありますので、そのようなところを広報的に使えば良いと思います。

【高田部会長】

市営住宅の一部を目的外使用するという中で、設計上の提案を受け入れられないかという御提案だと思います。

この部会としてのまとめ方や、本審議会に対してどういうアプローチをすればいいかということについても、もし御提案があったら資料6に関する意見と合わせて出していただけたらと思いますが、いかがでしょうか。

【松本委員】

資料6の、都市戦略の方向性には、「京都」という言葉が入っているため、「京都」の唯一性が目立ちますが、住宅政策の方向性では、特にそういう記載もないため、京都ではなく、どの都市でも8割、9割方同じ取組内容になります。その中に、京都市としての特色を出したいということであれば、内容にもよりますが、なるべく「京都」という言葉を使うのが良いと思います。京都という言葉や、地域性のある言葉等を使用することで、キャッチに見せていくというまとめ方が好ましいと思いました。

【高田部会長】

別の言い方をすれば、郊外の戸建て住宅であってもマンションであっても、京都市の住まい方に対応した改修や整備ができるのではないかとということだと思います。魅力的なというよりも、むしろ京都にあるということをもう少し際立たせるという視点でまとめてはどうかという御意見だったと思います。

今言われたのは、もっと本質的な話だと思いますが、言葉遣いという観点でどのように表現したらいいかということについても、御意見賜ればと思います。

【梶原委員】

老朽化した分譲マンションについて、もう少し議論をしたいと思っていて、京都市には、50年以上たったマンションがたくさんあって、その既存不適格問題をどう解決していくかというのは、今後の課題だと思います。

内部リノベーションだけでは、一時的な解決にはなりますが、根本的な解決にはならないと思います。

それともう一点課題に思っていることが、管理費と修繕積立金のバランスが悪いマンションが多いことです。戸数が少なければ、各住戸の修繕積立金の負担は当然重くなります。それとは別に長期大規模修繕のときに、別途負担された事例もあって、入居者は途中で50万円、100万円など、別で負担するということは避けたいという思いがありますので、将来の修繕のための積立金について、行政が指導していくことも大事なことはないかと思っています。

また、建て替えについて、京都市は、高さ規制があり、他府県で進められているように、容積を上を増やして分譲すれば、利益を上げるという方法を選択できないので、建て替えが促進されず、既存不適格のままになっているマンションが多いのが現状です。その課題に対する解決策について、もう少し議論することも必要だと思います。

【高田部会長】

管理の仕組みをどのように改善していくか、良好な管理状態のマンションをもう少し優遇してあげる、あるいは少なくとも見本となる管理をしているマンションの情報を公開する等が必要だと思います。ただ、先ほどの梶原さんが言われた話とよく似ておりますが、管理組合の方は公開したがないですね。

だから、もう少し管理の情報を公開することが一般的になると、大分状況が変わってくるのではないかと思います。また、管理組合では情報を外に出さないという選択をされることが多く、そこも問題ではないかと思います。マンションの管理の適正化に関して、こういうことをやったらどうかというアイデアがあったら、御提案いただいたらと思います。

【事務局】

先ほど法改正の話を見せていただいて、マンション管理適正化法が改正されますと、管理計画認定制度というのが新たに創設されるということになっております。その意図としては、いい管理をしているものを認定し、評価をすることで、市場でも評価される環境をつくっていきましょうというのが国で創設されたものになります。

任意のマンション管理適正化推進計画をつくった自治体において、こういった管理計画認定制度もセットでついてくるものになりますので、京都市がこのマンション管理適正化推進計画をつくった場合は、管理計画認定制度というものを運用していくということになります。

また、神戸市が届出制度と情報開示制度という、管理組合が希望した場合、届出の内容を情報開示すれば、マーケットで評価されるように狙った制度を検討されています。

また京都市の場合、NPO法人でマンション管理評価機構というところが独自の評価制度を運用して、インセンティブに関する部分の評価し、融資の優遇などとひもづけてマンションプロフィールも発行しているという事例もありますので、これらを踏まえながら検討していく必要があるのではないかと考えております。

【高田部会長】

中古マンションの市場が首都圏や他の関西地域と、京都市では違うと思いますので、流通促進に関わる制度が定着しにくいところはあると思います。管理不全のマンションに対する施策というのは、京都市は比較的以前から蓄積があって、取り組んでおられますが、高経年のものが増えてきているという状況があることに対して、これから京都市ではどのように取り組むかという計画をつくっていきましょうというスタンスはあるということですね。

【井上委員】

老朽化した分譲マンションをどうするかというときに、住戸内のリノベーションだけではどうしようもないのではないかと思います。共用部分についてのリノベーション、例えばオートロックじゃないところをオートロック化していくとか、1階周りのエントランスをきれいにしていくなどに取り組む必要があると思います。昔のままで、ただきれいにペンキ塗り替えたとか、その程度では価値が上がらないので、そこに支援が必要だと思います。

そもそも空き家対策は、これまで戸建て対象にやってきたので、分譲マンションの人たちにはそういう対策をしなくていいような風潮もあるので、せめて共用部分をリノベーションしてきれいにしていきたいというマンションに積極的にお金を出してあげることで、分譲マンションの空き家対策につながると思います。

【松本委員】

私も、この分譲マンションの適正管理は行政として力の入れやすいところ、入れどころで大変良い観点だと思います。

共有部が大切だという話がありましたが、まさにそのとおりで、住戸内は個別でどうにでもできるわけで、共用部をどうまとめるかという力は、マンション管理組合のみでは知識もないし、動かす力もないので、行政としてなるべく啓蒙的な指導や、強力な推進があると、良いのではないかと思います。

【梶原委員】

私の会社の裏側に優良な既存分譲マンションがあります。住戸数が多いということもありますが、管理組合が資金を上手く運用されており、マンション横の土地が空いたりすると、買い足して、宅地面積を広げる取組を管理組合でされております。

そこはガレージにして収入を得るとか、コミュニティの場所にするということで活用されています。日曜日にはマンション内で、誰でも利用できるカフェを運営されたり、大規模修繕の際には、単にペンキを塗るだけではなく、外断熱改修も着手されました。

マンション管理や運営がしっかりとしていると、人気が出て、価格が安定するという事例もありますので、老朽したマンションとその成功事例があれば、聞きたいと思います。

【高田部会長】

そこには市場メカニズムが働いていて、中古住宅の価格にも反映しているということ、情報がうまく開示されるとそういうことも起こりますが、一般的な老朽したマンションの管理組合はマンション運営のノウハウがなく、管理費とか修繕積立金のアンバランスであることなど、デメリットな情報を開示されず、流れていないことの方が多いですね。

【岸本委員】

管理組合によっては、持ち回りのところもありますし、理事長に、そういうノウハウがないというのが絶対的に多いと思います。例えば、今おっしゃられたようなうまくいっているマンションの方に来てもらって、市が啓蒙的な指導に取り組むことは、非常に大事だと思いました。

また、一部理事長が力を持っていて、格差があったり、居住者が余りマンション管理に興味がないことが多いですが、今の事例のように、コミュニティをつくって、みんなで回していくということは、ある意味京都らしさという打ち出しができると思います。京町家とか分かりやすい事例だけではなくて、京都ならそういうマンションに住めますよということも魅力だと思いました。

【事務局】

先ほどの井上先生からの共用部分のリノベーションというお話に対してですが、1マンション当たり100万円を上限に補助金が出ることを条件とした、分譲マンション共用部分バリアフリー改修助成事業を実施しておりますので、それをベースに検討しようと思います。

【高田部会長】

まとめ方としては、皆さんの先ほどの御意見だと並列的に一般的な項目が並んでいるというよりも、京都らしい住まいを造っていくことが、より京都の魅力や、京都に住む魅力というものが高まっていくというストーリーになるようにまとめてはどうかという御意見だと思います。言葉の使い方とか、表現の仕方の問題も多いと思いますが、京都の魅力をより高めることが活力の向上につながるというストーリーでもう一度整理してはどうかという御意見だと思います。

ほかに何か、細かい点でも結構ですし、部会としては具体的な施策の提案というのが本当はもう少し出るとよかったと思いますが、いかがでしょうか。

本日は、基本的に資料6をベースに議論していただきましたが、施策全体が京都らしい住まい、住まい方というものをより応援するような方向につながる書きぶりにはどうかという御意見が多かったと思います。また、これは積極的に外したほうが良いという御意見は特になかったと思います。項目としては出てくるとは思います、まとめ方について、今のような工夫をしてみてはどうかということとしてまとめるということによろしいですか。

(「はい」と発言する者あり)

【高田部会長】

今まで幅広い議論をしていただいた内容は、全体としては資料に反映されていると思いますので、着地のところについて、もう少し工夫をしてください。

それから、施策提案という意味では、まだ弱いと思いますので、引き続き、事務局でも何か考えていただいて、より有効な施策の組立てというのを今後議論していければと思います。

今日はまとめの部会ということなので、余り拡散してはいけないという意識があって、控え目に発言いただいた可能性もありますが、部会としてはまとめさせていただきたいと思います。

今日の議題としては以上ですが、事務局から何かございますか。

【事務局】

今のまとめの御指摘を踏まえて、事務局として京都の魅力を高めるようなストーリーを含めた修正をさせていただきます。部会としての取りまとめの最終調整は、高田部会長と調整させていただくということによろしいでしょうか。

(「はい」と発言する者あり)

【高田部会長】

例えば、梶原さんから出た既存分譲マンションの話でも、その前の空き家の話でもそうですが、具体的な事例の御紹介があれば、議論を活性化することにもつながるように思います。具体的な固有名詞をどこまで出すかは検討する必要があるかもしれませんが、次の施策に対して、それぞれの項目ごとに何かモデルになるような事例を出せると良いと思います。

空き家の問題で非常に困難だという話もありましたが、モデルケースとして活用された事例もありますし、魅力的な賃貸住宅も現実に存在しますし、先程のモデル的な分譲マンションもありますから、もしうまく組み込めるようだったら、具体的な事例について、資料のどこかに含まれるような形でこの審議会でも紹介できるといいと思いますので御検討ください。

【事務局】

分かりました。全体会を12月に予定しているので、部会の取りまとめに附随した参考資料で、出せる範囲で事例を出していこうと思います。

【高田部会長】

各委員の方にも、具体的な事例があったら出していただく、あるいは事務局から個別に聞いていただければと思います。

【事務局】

またこちらからも情報収集をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

4 閉会

【事務局】

次回ですけれども、先ほど申し上げましたように、もう一つの部会のほうも3回目が終わっておりますので、そちらの部会とこちらの部会のことをまとめて、住宅審議会の答申のまとめ方や、次期マスタープランの方向性などについて御議論いただければと思います。

スケジュールとしては、12月中旬頃を予定しています。また日程が決まり次第、追って御連絡させていただきます。

本日の審議の摘録につきましても、改めて皆様に御確認いただいた後、資料とともにホームページに掲載する予定をしております。

本日は、誠にありがとうございました。