

令和2年度 第1回 京都市住宅審議会

日時 令和2年12月17日(木) 午前10時00分から午後0時03分まで

場所 京都市役所分庁舎4階第4,5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教授, 京都大学名誉教授)

副会長 三浦研委員(京都大学大学院工学研究科教授)

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)

加藤秀弥委員(龍谷大学経済学部准教授)

栗木雅美委員(市民公募委員)

黒坂則子委員(同志社大学法学部教授)

佐藤由美委員(奈良県立大学地域創造学部教授)

松本正富委員(京都橘大学現代ビジネス学部教授)

渡邊博子委員((公社)全日本不動産協会京都府本部理事, (株)スリーシー代表取締役)

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

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

住宅室 住宅管理課長 菱崎 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

- ・これまでの検討部会における審議の取りまとめ
- ・答申の取りまとめに当たり, さらに審議を深める必要がある事項について
- ・答申の取りまとめの方向性について

4 閉会

1 開会

【事務局】

それでは, 第1回住宅審議会を始めます。どうぞよろしくお願いたします。

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ていただいておりますが、今年度は集中的に審議いただくため、京都市住宅審議会規則第3条第1項の規定に基づき会長の招集のもと、「都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会」と「市民の暮らしを支える住宅政策 検討部会」の二つの検討部会に分かれて、それぞれ3回にわたり御審議いただいております。

本日は、これまでの検討部会における議論の取りまとめ、また答申を取りまとめていただくに当たり、さらに審議を深めていただく必要がある事項について、また、答申の取りまとめの方向性について御審議いただく予定としております。

2 委員及び出席者の紹介

【事務局】

委員の皆様方には大変お忙しい中御出席賜り、誠にありがとうございます。本日10名全員の委員に御出席いただいているとともに、「都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会」に特別委員として御出席いただきました岸本委員にも、引き続き、特別委員として御出席いただいております。なお、委員の皆様にはウェブ形式により御出席いただいております。

本日、全ての委員の皆様にご出席いただいておりますので、審議会規則第3条第3項により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、当審議会は原則として公開することとしておりますので、傍聴席、また報道関係の席も設けております。

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、マスク着用等に心がけていただくとともに、咳、発熱などがある場合には御遠慮いただきますようよろしくお願いいたします。

また、本日は、報道機関の方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思います。

3 議事

【事務局】

それでは、高田会長に議事進行をお願いしたいと思います。

【高田会長】

今日は、これまで二つの検討部会において、審議をいただいたわけですが、その内容について、事務局で整理をして取りまとめていただきました。

その後、答申に向けてこれをブラッシュアップしていかなければいけないわけですが、二つの部会での審議内容を合体して答申に向けてどうするかということについて、皆様の御審議をお願いしたいと思います。答申を作成するプロセスだということを見据えていただいて、建設的な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したいと思います。

—（京都市から資料に基づき説明）—

【高田会長】

たくさんの情報をまとめて御紹介いただきましたが、これまで二つの部会に分かれて議論し

てきたということがありますので、自分の所属していた部会については、詳しく理解しているが、もう一つの部会については、限定的だと思います。

各部会について、情報共有をしながら全体の取りまとめについて議論をしたいと思いますが、その前に、各部会の取りまとめについて、コメント、感想、あるいは全体の大きな流れの追加説明をした上で、委員の皆様からの御意見を頂戴したいと思います。二つの部会が横並びというよりも、非常に密接に関わっているような気がしましたので、そのあたりも含めて議論をしたいと思います。

それでは、私と三浦先生から各部会について、コメントさせていただきます。

まず、私が取りまとめを担当した部会は、「都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策」ということをテーマに、幾つかの柱を立てて議論してきました。京都に住むこと、あるいは京都ということにもっとこだわった住宅政策論を考えなければいけないというような趣旨の御意見をたくさんいただきました。議論すればするほどそういうことが言えるのではないかという御指摘をいただきました。

以前の京都市の住宅審議会でも京都らしい住まいやまちづくりとはどういうことかということとを議論した上で、その内容を表に出して、住宅政策の組立てをやろうという試みがありましたが、もう一度その内容で試みてはどうかという趣旨として受け止められるような発言もいただきました。これについて、重く受け止めて議論したいと思いましたが、以前の審議会の議論のときとは違って、今回の議論では、京都らしさの中には一つの京都イメージというよりも、地域ごとに様々な個性がある、独自性がある、そういうものの集合体としての京都イメージ、京都らしさということについて御指摘をいただきました。

つまり、京都の中の多様性について、御指摘があったと私自身は感じました。ストックの時代になってきて、京都の住まいというのも一つのイメージだけではなく、多様なイメージが存在するということが自体が京都の住まいの魅力だというロジックになるのかなと思って聞かせていただきました。その多様な住まいというものが、とりわけ、若者や子育て期の世代にとってどのように映っているのか、あるいはそもそも住むことができるのかどうかというようなことが課題としてあるという御指摘もいただきました。また、このコロナの感染症の拡大の中で、子育て期の世代の方が転居を検討したり、実際に転居されたりしてこられたというような情報もいただいて、やはり京都での多様な住まいの中で、若い子育て期の方々の問題というものをもっと強く考える必要があると思いました。

そしてどこかに着地すれば終わりではなくて、多様なストックの中に多様な住まいがあって、ライフステージや様々なニーズの変化に合わせて住み替えていくというイメージをもっと強く持たなければいけないという点が、現代的な課題だと思います。

流通の問題もありますが、情報の問題というのが非常に大きいということもあり、必要な情報が必要な人に行き届いていない可能性があることや、流通の仕組みや住情報をどのように提供するかということセットで考えなければいけないという御意見をたくさんいただきました。

それから、既存住宅の高経年化や、場合によっては、老朽化が非常に進んだものとそうでないものが交ざっているなど、京都独特のストックの課題が様々な形で存在するという御指摘をいただきました。これらを改善して、現代の住み替えサイクルに重ねていくような仕組みがまだまだできていないと思います。

それから、賃貸住宅に関しては、大家さんもプレーヤーとして、京都の多様性、独自性の中で活躍していただける体制が必要だと思いました。

全体として、京都の住まいということに関する新しい理解、解釈というものをベースにしたストックの再生、活用、流通、あるいはそれらを取り巻く住情報の提供というところが大きな課題だと議論されたと思います。

それでは、三浦先生、「市民の暮らしを支える住宅政策 検討部会」の総括をお願いいたします。

【三浦委員】

ありがとうございます。私たちの部会では、人口が減少し、公営住宅の空き家が増加することで、公営住宅の主な使命であった低所得者向けの住宅確保の問題は、以前に比べて解消されている現実を確認しました。

一方で、一部の団地に応募が集中する一方で、ほとんど応募がない団地があるなどと、コミュニティとしての継続性や、公営住宅全体のマネジメントが少々いびつな状態になっている課題等について議論しました。

部会の中では、応募状況等を深掘りしながら、実態が徐々に明らかになってきました。

また、低所得者向けのニーズに対しては、ある程度対応できている現実を確認しながらも、それ以外の障害がある方、ひとり親世帯など、市民の様々な課題に対して、公営住宅は必ずしも十分に対応できていない、という指摘もありました。

全体として、これまでの公営住宅の活用方法を見直して、市民の貴重な財産として新しく活用していく可能性について議論しました。その可能性としては、三つの視点が中心になっていました。

まず、一つ目が、低所得者以外の要因、具体的には居住支援が必要な方たちが、住まいを確保するための公営住宅という議論です。民間住宅に限らず、公営住宅においても居住支援を担う団体と連携しながら、新しい活用に踏み切ることにより多くの市民の居住の安定に資する。そこを目指すべきという議論です。一方で留意点としては、現状においても、特定の課題を持った方々が集中する傾向にある中、新しい居住支援を実施したときに、そのコミュニティバランスがさらに崩れてしまう状況にならないかという観点です。

ただし、居住支援を必要とする方々を一つの団地に集中させない、居住支援を担う団体とともに、コミュニティの問題を解決していく、新しい方法で乗り越えられるという指摘もございました。

それから、この居住支援の問題では、高田部会長にも入っていただいた会で、住情報の問題にも関係する点が議論されました。やはり住まいの箱を提供するだけではなく、居住支援と合わせて問題を解くには、担当部局が福祉にも住宅にもまたがる難しい問題があり、部会の中では、居住支援に係る様々な情報がどこで入手できるのか、現状では行政内で整理し切れていない問題も指摘されました。

2つ目は、より柔軟な活用方法や、市民の暮らしに寄り添った運営に向けた議論です。

より積極的に公営住宅を市民の財産とみなして活用していく上では、募集方法などの改善も必要という指摘がありました。この議論に関連して、空き住戸があるからといって、その全てが使えるわけではなくて、耐震性に課題がある団地など、残すべき団地と廃止する団地を整理

しながら新しい活用を議論すべきという意見もございました。

3つ目は、家賃減免です。これはかねてから指摘があったところですが、今回詳細なデータを深掘りした結果、減免制度が市民の公平性の観点から見ても、行き過ぎているところもある実態が見えてきました。激変緩和措置は必要だとしても、公営住宅に入居している方とそうでない方、また減免を受けている方とそうでない方の公平性を確保したうえで、合理的なマネジメントという観点から家賃減免を見直すべきではないかという話になりました。

全体としては、公営住宅のこれからの方向性については、かなり明確な方向性が出てきたと考えております。次は、これをどのように実行するのか、具体的な手順や方法についての議論の段階になると思います。

【高田会長】

ありがとうございました。それでは、まず、各部会でどんな議論をしてきたかという取りまとめについて、御質問や御意見を頂戴したいと思います。

自分の所属していた部会について、事務局からの説明と部会長の補足説明を含めて、足りないところがあったら御指摘いただいたらと思います。また、自分の所属していない部会について、分からないところがあれば、それも御質問や御意見をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

【井上委員】

私は、「都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会」にいたので、資料2について、補足や意図を説明させていただきます。

先ほど高田会長がまとめられた内容の関連ですが、地域によって多様なカラーがあるというところの、「郊外部等では、ゆったりとした敷地を生かした既存戸建て住宅のリノベーションや狭小敷地を統合して良質な新築住宅を供給していくことが想定される」という文章について、部会では、郊外という言葉が出たときに、右京区京北や、住宅がスプロールしている地域、そしてニュータウンなど、人によってイメージする地域が違いました。郊外といっても一つにまとめられないという話もありましたので、地域ごとの対策が必要だという話が出たと思いますが、そこからスプロール地域の狭小敷地を統合するようなことも考えてはどうかという発言をしまして、それがこの文章の後半に表れていると思います。しかし、意図としては、都市部では割と規模は小さいけど、利便性の高い住宅、郊外地ではゆったりとした広い家、というような切り分け方ではなくて、一つの地域の中で住み替えができるよう、規模の小さい家と大きい家が必要だということです。

また、参考資料3の中で、ニュータウンの中で住み替えができているという話がありましたが、規模の小さい家と大きい家の両方あるから住み替えられていくと思います。だから、郊外の中にも、多様な規模の家が必要で、それが郊外地域の定着率になっていく、つまり住んでみたら結構よかったということで、長期間その地域に住んでいただくきっかけになるのではというイメージで発言しましたので、この文章だと郊外はゆったりというように読めてしまうので、意図とは違う内容になっております。

【松本委員】

質問ですが、資料2、3の答申における取りまとめの方向性のところで、重点項目というのを示されておりますが、多様な方策を取っていく中で、重点である、重点でないというラン

クづけのようなことが見えないほうがより好ましいと感じましたが、いかがでしょうか。

【事務局】

重点項目については、令和3年度から10年間の次期住宅マスタープランに掲げ、取り組んでいく上での重要な項目としてはどうかと考え、提示させていただいております。

例えば、空き家対策については、これまでも取組を始めておりますが、さらに踏み込まなければいけないという課題認識のもと、重点項目とさせていただいたり、これまでなかなか手がつけられていなかった既存住宅の良質化という部分では、中古住宅の流通など、まだまだ不十分なことにしっかり取り組む必要があると考えております。分譲マンションについては、法改正も踏まえて、来年度から踏み込んだ取組の検討を始めていければということから、重点項目としてあげております。

皆様の御議論の中で、もしこの5年、10年を考えたときに、ここにもっと力を入れる必要があるのではないかという御意見があれば、いただきたいと思っております。

【高田会長】

松本委員の御意見に対して、事務局の重点項目に対する考え方は、早期に取り組む事項のランキングということでしょうか。

【事務局】

はい、そうとっていただいて結構です。

【高田会長】

その上でどうですか。

【梶原委員】

ここであげられている重点項目は、京都市から見て重視すべき観点に見えますので、表現方法を変えられた方が良いと思います。重点的に取り組む必要がある項目なのはわかりますが、この表現方法では、項目ごとに優劣がつけられているように思えてしまいます。

【高田会長】

松本委員、いかがでしょうか。

【松本委員】

今の梶原委員の御意見に、近いところがあって、重点というと、重点ではないところがあると思えてしまいます。例えば、良質な新築住宅供給促進が重点であって、魅力的な賃貸住宅の供給促進は重点ではないという見え方になってしまうので、表現方法を変えれば、よりよいのかなと感じました。

【佐藤委員】

都市政策という観点から、今回の現状・課題で、若い人たちのニーズがあるにも関わらず、住宅の供給が少ないという分析もされていらっしゃるし、その人たちが京都の魅力を感じていても住めないということがあるのが、住宅政策としては一番問題なので、その課題を重視し、まちの担い手となる若い世代が住めるようにしていくというのが重要だと思います。

そのヒントとして、今回上がっている中期の拠点となるエリアで、中古住宅の活用であるとか、賃貸住宅をうまくまちづくりに生かしていくなど、エリア内で住み替えができるようなまちづくりをしていくと考えると、重点項目がちりばめられているように見えますが、実際には、項目間の関連性が強いのではないかとおもいます。

これは答申として取りまとめる際に必要になってくるのかもしれませんが、ストーリーを作り、その中に、こういう重点項目があるという表現の仕方もあるのではないかと思います。

【高田会長】

ありがとうございます。重点という表現がいいかどうかは別として、最終的には、ストーリーを説明する中で、何番と何番と何番が関連するというように説明してはどうかという建設的な御意見ですね。ほかにいかがでしょうか。

【三浦委員】

資料3の重点項目で、5番目の市営住宅のまちづくりへの活用とコミュニティの再生については、議論として盛り上がったところです。ここは重点項目には指定されていませんが、将来的にこの公営住宅のマネジメントを公民連携でやるには、一つの重要なピースになる部分と思います。ここは計画的にロードマップを作り動かしていくべきだと思いますので、重点項目と書くかは別にして、力を入れていただきたいと思います。

【事務局】

資料3の重点項目は、全体にかかっています。上の重点項目は市営住宅の最適化全てということ、また、民間住宅セーフティネットの機能のところも、全てにかかっています。

【高田会長】

重点でないものがないなら、記載の仕方を変えた方がいいですね。

先ほどの三浦部会長の御意見は、恐らく佐藤委員が言われたような意味で、重点的なストーリーを持った話として、説明をしたほうが良いという趣旨だろうと思います。

また、今までの京都市の住宅政策の中では、居住支援法人はそれほど強く出ていないわけですが、それをプレーヤーとしてクローズアップして、新しい公民連携の住宅政策を構築していくことを明確にどこかで説明することは重要だろうと思います。他にいかがでしょうか。

【渡邊委員】

分譲マンションの適正管理の更なる促進の関連で、現状では、2002年以前のマンションの標準管理規約が改定される前の建物は、サッシなどの共用部分が一個人では改装できず、摩耗しているところが多いです。日本勤労者住宅協会などの公的機関が建てた建物であっても、40～50年経過しているものが多く、サッシが摩耗していて、開閉できない場合は、改定前の管理規約のままでは、個人で費用を負担すると言っても、どうにもできない状態です。

検討部会で管理規約の改定に関する議論がされたかどうか教えていただきたいと思いました。

【事務局】

今、渡邊委員がおっしゃられた内容まで詳細な議論はしておりません。ただ、分譲マンションの適正管理という観点で、共用部分である外部建具をどのように交換していくかということになると、管理組合の中で合意形成を図った上で、意思決定をして大規模修繕という形になりますが、そもそも管理組合が機能しなければなかなか進まないという現状があることも認識しております。

今後の分譲マンション政策の具体的な施策につきましては、マンション管理適正化法の改正を踏まえ、検討していこうと思っております。

また、大規模修繕などに関わる部分につきましては、従前から大規模修繕のアドバイザー派遣という制度がございます。修繕したいという御相談に対応した事例もございますので、引

き続き取り組んでいきたいと思ひます。

【高田会長】

高経年マンションに対する施策について、京都市は、全国レベルで見ても、かなり先進的な施策を既に講じられていると思ひます。数がそれほど多くないということもありますが、早い段階からそういう問題に対応してきて、今、施策の一部を紹介いただいたのも、事務局の意図としては、今度の法改正も先にある程度読み取った上で、次のステップを考へるといふことだと思ひます。

そのため、問題があったり、手が付けられていないから何とかしようといふよりも、ある程度の施策は既にあって、それをさらにトップランナーとして高経年マンションの維持管理や、管理組合が機能しなくなっているマンションに対する対応について、必ずしも全部助けるという意味ではないが、何らかの形で現状の対応策を先に進めるといふことだろうと思ひます。

ただ、さらに先に進めるといふことに重点といふ言葉を使い、また、できていないことを何とかするといふ意味でも重点といふ言葉が使われているので、いずれにしても、表現については再検討が要るか、今の渡邊委員の御質問を聞いていて感じました。

【渡邊委員】

先ほど申し上げたような課題が現場では顕在化してきていますので、答申に盛り込んでいただきたいと思ひます。

【高田会長】

ほかにいかがでしょうか。

【岸本委員】

資料2の住むまちとしての魅力の、最後の取りまとめの方向性で、京都に住むことの魅力や価値の発信（住むまちとしてのブランド力の向上）と、京都のまち全体の都市ブランディングの構築について、「京都ブランド」は既に広く認識されているので、住むまちとしてブランド力を上げるといふより、実施されている、あるいは検討されている住宅政策を伝える、つまり、今あげられている重点項目に取り組んだ上でそれを発信していくといふことが必要ではないかと思ひます。

もう一つ、地域ごとの個性・独自性や暮らしのPRについては、先ほど高田会長から御説明いただいたとおり、検討部会でも一番議論されており、私も多く発言させていただきましたが、地域ごとの独自の住まい方を伝えていくといふことが非常に重要だと思ひます。

イメージされるブランド力の向上であるとか、さっきのこの資料4の京都であること自体が京都の魅力とか、京都の非日常性みたいなことは、観光的な魅力として既に伝わっているけど、住む人が住むといふリアリティを感じていないといふのが今の課題なので、まとめ方として、京都ブランドや住むまちとしてのブランド力の向上といふことよりも、地域ごとの個性・独自性や暮らしのPRを前に持っていく方がよいと思ひます。

【高田会長】

ありがとうございます。既にある京都ブランドといふ言い方は、表層的に伝わってしまう可能性があるといふことですね。

【岸本委員】

はい。検討部会でも、京都ブランドよりも、もっと暮らしのイメージとしてリアルなところ

を伝えていくべきだという議論があって、その理由が高田会長からもあったように表層的に伝わる可能性があるといったことからだったと思います。

【高田会長】

ありがとうございます。多様性ということに京都の京都としての魅力が存在しますが、魅力のあるところはあってもそこに住めるかどうかはまた別の問題で、そこに住みたいと思う人が住める方策ができる限り用意されているということがあって、初めて住む魅力になることもどこかで記述する必要があると思います。

では資料2と3のまとめ方について、重点項目という言い方の評判がよくありませんので、再検討するとともに、答申をまとめるにあたっては、資料2と3を両方ともつなぐように一つのストーリーで表現して組み込んでいくと良いと思います。重要なストーリーは、委員皆さんで既に議論していただきましたので、その内容を中心に組み立て直して、行政として次年度から早い段階で取り組むべき項目については、別の形で表現していただくということをお願いしたいと思います。

次に、資料4については、事務局のほうで特に議論してほしいということも含めて、皆さん方の御意見を頂戴したい内容をまとめられております。どこの部分でも結構ですので、部会の議論というよりも、御提案や建設的な御意見をいただけたらと思います。

先程までの議論の内容を含めて資料4についても議論していただきたいとは思いますが、それ以外の御意見もあればお願いしたいと思います。

多様性の話やマンションの話は、先ほど議論させていただきましたので、公営住宅の話、市営住宅の話についても御意見があったらお願いします。

【佐藤委員】

「市民の暮らしを支える住宅政策 検討部会」で検討した内容を書いていただいてありがたいと思います。中身について、ミスリードしないように言うと、市営住宅の応募倍率だけでセーフティネットの需要が減っているとは必ずしも言えなくて、市営住宅の制度に問題が多いのではないかと思います。本来のセーフティネットの需要を市営住宅が受け止め切れていない、例えば、入居資格のない人の問題や、そもそも情報が到達していないなどの問題があるのではないかと個人的に思いますので、必ずしも応募倍率だけで需要がないと見極めないほうが良いと説明を聞きながら改めて思いました。

2点目に、部会ではあまり議論しませんでした。高齢者への対応は、京都市は非常に進んでいて、全国から注目されていますが、現在、国は高齢者以外の生活困窮者に力を入れられております。例えば、コロナ禍では住居確保給付金等も提供されていたりするので、生活困窮者対策との連携が今後必要になることについても追記してはどうかと思います。

3点目ですが、いずれにしても重要なのがこの住情報の効果的な発信というところになっていて、これが最重要項目ではないかと私は思います。先ほどの住み替えの情報や、公民合わせた情報、特に市営住宅の募集情報というのは、今の若い人たちがスマホで家を探す中に全然ひっかかってこない情報なので、それらの情報が若者や入居資格のある人たちにうまく伝わるような仕組みも入れていただきたいと思いました。

【高田会長】

ありがとうございました。ほかに御意見や問題提起はございますか。

【井上委員】

「都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会」の視点で、7番の住情報の効果的な発信というのがとても重要だと思います。

佐藤委員が言われたような、市営住宅を探す人たちに対して、どういう情報が提供できるかという視点と別に、一般の若い家族が京都に住んでほしいという希望が行政としてはあるけど、不動産事業者さんたちの御意見として、若い人たちは新築の分譲マンションに住みたいのに、京都にはないから市外に転出してしまうということがあります。

では、新築の分譲マンション以外では、どのような住まい方ができるか、例えば、中古住宅はこういう面で分譲マンションより良い面があるから豊かな暮らしができるなどの情報が足りていないと思いますので、住まい方のイメージができる情報がないと、家の情報だけを発信しても若い人を呼び込むことは難しいと思います。

だから、私も佐藤委員と一緒に、情報発信が最重要課題だと思います。

【高田会長】

関連する御意見はございますか。

【三浦委員】

私も住情報に関連する部分は大事だと思っています。町家のリノベーションはこの20年ぐらいで(株)八清さんを中心に随分頑張っていたいて、住宅ストックとしての再生を情報発信されて、京町家が憧れの対象になってきたと思います。

一方で、その後の昭和30年代、40年代ぐらいの住宅のリノベーションのモデルがまだ提示されていません。そこは行政も、昭和56年の新耐震以前で、ストックがうまく活用できていない住宅のリノベーションの可能性について力をいれて、情報発信することが大きなテーマだと思います。

もう一点、先ほどの議論に関連する内容で、高経年マンションのリフォームには様々なハードルがありますが、これがそのまま放置されてしまうと、負のスパイラルに入ってしまうと思います。成功事例も含めて課題の解決方法を発信することで、高経年マンションに対してアウトリーチしてアプローチする方法もあると思いました。

【高田会長】

どうもありがとうございました。住情報関連の御意見や御提案、ほかにありましたら、ぜひ発言いただけたらと思います。

【栗木委員】

行政が、一部の不動産業者や、一部の情報を特化して流すことは、公平性の観点から難しいと思いますが、プレーヤーとなる民間の人たちに行政が働きかけて、情報を発信してもらえりような施策が実施できるのではないかと思います。

【高田会長】

ありがとうございます。これも部会の中で議論が出ていて、エンドユーザーが一番知りたいのは信頼できる業者だったり、自分のニーズに合ったことをやってくれるのが一体誰なのかということを知りたいわけですが、それを聞いても答えてもらえないということが住情報提供の問題では常に出てくることです。しかし、例えば、神戸市では、複数の業者名が具体的に検索できるような仕組みをつくっているというような事例もございますので、住情報の中で、事業

者の紹介や選定時のアドバイスなども組み入れた方が良いのではないかと思います。他に何かございますか。

【黒坂委員】

市営住宅に関しては、京都府の府営住宅もあると思います。そのため、府と市が連携し、京都府の担当課とも情報を共有していただきたいと思います。

【事務局】

インターネット上では府と連携しているわけではないですが、募集案内につきましては、市営住宅、府営住宅等共通して市民の皆様提供できるような体制は取っております。

【黒坂委員】

どこら辺が空いているとかいうのもお互い分かっている状況でしょうか。

【事務局】

そこまではないですが、募集する際に市民の皆さんにお渡しする募集要項や、パンフレットはあります。

【黒坂委員】

置くだけではなく、情報を共有していただきたいという趣旨で発言させていただきました。

【渡邊委員】

市営住宅の公募実態のところ、辞退理由の「自己都合による辞退」というところは、まるで住まいに困っていないようにも見えますが、実際にお困りの方はすぐに住宅が欲しいと思います。年に4回市営住宅の抽選があっても、申込から入居に至るまで4ヶ月も待っていられなくて、他を見つけたから辞退されている場合もあると思います。このグラフだけ見ていると、身勝手な申込者が多いように見えてしまいますが、そうではない場合も含まれると思います。

【事務局】

入居が決定してから、実際入居するまでには一定時間かかるのは事実ではありますが、申込者の中には、保険的に市営住宅を確保した上で他の居住場所を探している方もいらっしゃるのではないかと考えております。

【高田会長】

民間の賃貸住宅と市営住宅を同時に探されているということですね。

【事務局】

はい、まずは市営住宅に応募して、確保した上で探しているという実態もあると思います。

【渡邊委員】

コロナなどの影響で雇い止めにあつてすまいに困っている方は、勤め先もないので、まずは住むところが欲しいと思います。はっきり言うと、市営住宅のほうに申し込まれたらいかがですかというような状況の方は4ヶ月も待てないと思います。

【事務局】

コロナが要因の場合は、すぐに受け付けられるような体制をとっております。

【渡邊委員】

コロナ以外でも、やむを得ず退職され、すぐにでも住まいが欲しい方は、入居まで時間がかかるため、市営住宅に入れないという実態が実際あると思います。

【高田会長】

そのため、民間賃貸住宅と両方を申し込みされて、結局市営住宅を辞退するということが起こっているのではないかと御指摘ですね。

【渡邊委員】

はい、そのような現状があるのではないかと思います。

【高田会長】

ありがとうございます。この住情報の問題は、皆さん御指摘のとおり、非常に重要な問題ですが、これも全国的に見ると、京阪神の住情報提供は、非常に先進的で、さらに京阪神の中でもこの住情報提供に一番古い歴史があるのは京都市だと思います。しかし、今までの経緯がいろいろあるからこそ、すっきりとした住情報の提供の仕組みになっていません。

京安心すまいセンターで基本的には住情報の提供、ワンストップサービスを行うということになっていますが、京町家の再生とか町家に関連するような情報については、京都市景観まちづくりセンターで提供されているということもあります。また、今の市営住宅の問題や、民間賃貸住宅の問題というのも、複数分野について相談に行くと、その場で解決することが難しいということもあります。このように、関西の他都市に比べると、非常に分かりにくい仕組みになっているので、皆さんがおっしゃるように、住情報の提供の仕組み自体を改善することも大事ですが、窓口のあり方や、どういう仕組みで提供するのかなど、抜本的な再検討があった方が良くと思います。

組織を触るのは大変だとは思いますが、市民の立場からは非常に分かりにくいし、どこに行ったら自分の疑問が解消できるのか分からないというのが実態ではないかと思います。

以前、阪神淡路大震災の後に、神戸で住情報の窓口をつくることに関わっていて、そのときになるほどと思ったのは、来られた方に何の相談ですかということを知ると、何か言われますが、本音は大抵その話ではないことが多かったです。つまり住まい手というのは、自分が一体誰に対して何を相談したいのか自体が分からないから、それを相談したいというニーズが実はあって、だからワンストップサービスということに意味があるということ、強く感じました。その観点から、できるだけ分かりやすい窓口がつくられて、その後必要なところに情報を探しに行けるという仕組みが確立している必要があるのではないかと思います。

これについては、1年や2年、短期ではできないのかもしれませんが、本格的に構造や仕組みを変える取組をしていただければと思います。ほかに御指摘はございますか。

【加藤委員】

まず、公営住宅のほうで、即座にやっただけであればありがたいことは随時募集です。これについては、検討部会や先ほどの議論の中でも最重要要件となっており、今でもできなくはないと思います。

次に、情報については、高田会長がおっしゃられたように、相談すれば適したところを紹介していただけるような一元化された窓口をつくっていただき、住民に優しい情報提供を行っていただきたいと思っています。

最後に、今の話から外れますが、資料2の中身で、どういう議論が行われたのか聞きたいところがあります。将来にわたり住み続けることができる住宅・住環境の山間部地域のところで、急激な人口減少など、既存集落の維持が課題となっているとありますが、これは既存集落を維持していかないといけないという立場なのか、できるだけコンパクトシティ化のようなことを

想定されているのか、検討部会で話が上がっていたら、お聞かせいただきたいと思います。

【高田会長】

検討部会で具体的な議論があったわけではございませんが、これまでの流れの中で、京都市ではこういう疑問が何度か出てきていると思いますので、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

山間部につきましては、地域の要望に応じて、既存集落として維持できるところは維持できるように移住促進の施策を講じるなど、地域の支援をしております。

【高田会長】

京都市全体としては、単純なコンパクトシティ化を目指すということを強く押しているわけではないと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】

はい、そうですね。

【高田会長】

だからと言って有効な支援策があるというわけでもないと思います。だから、課題が起こったところについて、ケースバイケースで対応されているということではないかと思います。

【加藤委員】

分かりました。また、自立的なまちづくりというのは、どういう定義になりますでしょうか。

今のコンパクトシティの話でいくと、公的な部分が手をつけなくても、住民の自立的な形で維持していくと読めばいいのか、あるいはそのコミュニティの自立的という意味で捉えればいいのか、教えてください。

【事務局】

既存集落の維持に関しては、そもそも、地域の主体性がなければ、まちづくりを進められないということがありますので、そういった主体的な動きに対して、京都市としてどうサポートしていくのかという意図で、「地域の自立的な」という表現を使わせていただいております。

【加藤委員】

ありがとうございます。長期的に考える必要がある内容だと思うので、答申に書いていただきたいということではないですが、人口減少社会ではコンパクトシティ化していかないと、行政コストがかかってしまうので、どこかのタイミングでコンパクトにする必要があると思います。

【高田会長】

京都の場合は地域コミュニティの力がどこに行っても強いという側面があるので、そこに多少依存する、あるいは支援するという形で、行政主導というよりも地域主導のまちづくりを行うという意味だと思いました。ただ、山間部の場合、コミュニティがもう既に崩壊しているケースがあるので、そういうことに関する御質問だと思いますが、それについては、都市計画的な議論が私はまだまだ不足しているのではないかと思います。

住宅審議会の答申という意味では、そこについて深入りするということはできないと思いますので、書き込むのは難しいという気がいたしました。

資料4に関して、ほかにいかがでしょうか。

多様性の問題や市営住宅の問題など、大体一通り議論されたように思いますが、期待してい

た話題で、足りないところがあったら言っていただきたいと思います。

【梶原委員】

50年近くたった既存不適格のマンションを中古住宅の流通に向けてどうしていくかというのが課題だと思います。私の事務所の近くに西京極大門ハイツというマンションがございまして、190～200戸ぐらいありますが、古いマンションであるにもかかわらず、あまり値崩れせずに流通しております。

ここでは、将来の大規模修繕のことであるとか、今後の建て替えのことであるとかをしっかりと管理組合等で議論されています。マンションは、将来どうなるかということを見据えて買いたいというのがユーザーの考えだと思います。

だから、京都市がこういう事例情報を発信して、マンションの取組を後押しすることで、それを参考に独自に動き出す中古マンションが複数出てくれば、中古マンション市場の流通が促進されると思います。

今右京区に坪200万円、住戸全体では66平米で4,000万円する新築分譲マンションが、大手のデベロッパーでも売れていないという状況が現状としてあります。将来どうなったらいいのか、どうすべきであるのかを各デベロッパーも研究されているというところですので、今後その辺りに注目しようと思います。

【高田会長】

何か関連して御意見があったらお願いします。

【井上委員】

分譲マンションをどんどん長寿命化させていくということが行われていて、それはある意味問題の先延ばしではありますが、購入者の人生を考えたときに、マンションの寿命のほうが人間の寿命より短いということが一番の問題だと思います。

例えば、35歳で分譲マンションを買った人がいて、50年後、人間のほうは85歳でまだ生きている可能性があります。その年齢で、大体1,000万～2,000万円くらい、以前見た資料では、1,800万円が建て替えの費用にかかってきますが、85歳になって1,800万円払えと言われても、その人にはどうしようもないので、払わずにこのまま暮らしていきたいという意見が出てくるのは当然です。失礼な言い方ですが、新築で買った人が亡くなるぐらいまで、建て替えなくて済むぐらいの長寿命化というのをまずは目指す必要があると思います。

また、中古で購入された若い方たちには、その分安く購入されているので、建て替え時の費用を負担してもらおうという形をとる方が良いと思います。長寿命化をどこまでやるかという課題点はありますが、新築で買って、さらに実は修繕積立金も払っているのです、新築で買った人たちがさらに建て替えの費用を払う必要がなくて済むようなところを目標値として、長寿命化させていくためにどうすればいいかということを考えていくというのが一番現実的ではないかと考えています。

【高田会長】

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

【佐藤委員】

京都市固有の問題としては、高度地区制限による既存不適格ですが、先ほど事例に上がっていました西京極大門ハイツでは、私が以前調査に行ったときは、将来の建て替えに向けて隣地

の買い足しをしているという先見性のある取組をされていました。高度地区制限に不適合である分譲マンションを建て替えようと思うと、やはり敷地規模を広げるなどしなければ、従前の居住者が住み続けることができなくなるので、既存不適合となった分譲マンションに対する支援が必要となるのではないかと思います。

また、住宅審議会の案件ではありませんが、高さ制限を特例的に許可するなど、何らかの解決策を提示しなければ、今の仕組みの中での建て替えは難しいのではないかと思います。

【高田会長】

建て替えられる時にボリュームが小さくなくても入居世帯が収まる場所もあれば、敷地を買い足さないと収まらないところもあるなど、ケースバイケースではないかと思いますが、個人的には、建て替えられたマンションに全ての方が再入居をされるということは、現実的にはそれほど起こらないのではないかと考えています。

また、既存不適合だとしても、現在の既得権を最大限享受されているわけですから、維持管理をしっかりとすることによって、既得権もそれだけ長く享受できるということになります。

建て替えの場合は、手続上は高度地区の特例許可制度がありますが、景観に関するこれまでの議論の経過を踏まえると、理屈上、難しい部分があると個人的には考えています。いずれにせよ、住宅審議会ではなく景観審査会でそういった議論がされていくことになると思います。

佐藤委員が言われたのは、建て替えが起こることによって居住が不安定になる人が発生するという事は避けるべきだという趣旨ですね。

【佐藤委員】

はい。従前よりも居住ボリュームが減ってしまえば、建て替え希望者の費用負担が大きくなるため、現実として、こうした居住の不安定化にどのように対応すべきかという検討もしていく必要があると思います。

【高田会長】

様々な事態を想定し、居住の不安定化ということが最大限起こらないようにしていくという話だと思います。

【黒坂委員】

すみません、話が前後しますが、先ほど加藤先生が随時募集のことをおっしゃっていました。私も非常に重要なことだと思っています。随時募集は、今すぐにでも一定枠必要だと思います。ただし、随時募集をする際に、その基準を急激に緩和して様々な人を入れてしまうと、本当に必要な人が後で入れなくなるということにもなるので、その点は考える必要があると思います。

また、単身世帯向けの住居としての利用というものも、非常に有効な政策だとは思っていますが、特に高齢の単身の方ばかりが住むということになると、資料4にも書いていただいているとおり、団地内のバランスが必要であり、全てを開放するのはどうかと思います。

また、コロナの影響がこれから出てくると思いますので、コロナに関する文言も答申の中に入れていただければと思います。

【高田会長】

どうもありがとうございました。それでは、一通り御意見をいただきましたので、資料4に関する議論としては、以上とさせていただきます。

今いただきました議論の中では、大きなフレームを変えろという意見はなく、資料2や3については、このフレームを生かして、ストーリーをもうちょっと明確にするべきだという御意見を頂戴したと思います。今日出たような議論を再整理して、皆さんの重要と考えておられる問題がどういうストーリーになっているかということについて加筆するとともに、この重点項目という表現は再検討してはどうかと思います。よろしゅうございますか。

(「はい」と発言する者あり)

【高田会長】

それでは今のような方針で、事務局と私で答申の素案の作り方について調整させていただいて、今日いただきました議論を盛り込んでもう一度皆さんにお諮りするというような形で取りまとめさせていただければと思いますが、よろしゅうございますか。

(「はい」と発言する者あり)

【高田会長】

それでは、答申案の作り方について、方針を決めた上で皆様方にお諮りするという形で今後進めさせていただきたいと思います。

(「はい」と発言する者あり)

4 閉会

【高田会長】

それでは、今日はこれで閉会とさせていただきます。非常に熱心な御審議を賜りましてありがとうございました。では、これで閉会させていただきます。

【事務局】

ありがとうございました。