

都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策 検討部会における委員からの主な御意見

令和2年12月17日

第1回京都市住宅審議会

京都という都市の魅力・基本的認識について

- 都市の魅力という点において、他都市では、ほぼ同様の特色となってしまうが、京都は「京都であること自体」が他都市にはない魅力になるため、世界的にも憧れを持たれている。
- 京都という都市は、いつでも他都市にはない非日常に触れられるということが魅力ではないか。こうした京都ならではの非日常性を日常的に堪能できることをPRにすることで、都心部周辺だけでなく、京都市の郊外部において住むことの価値・魅力についても、再評価されるのではないか。
- 他都市とは違い、地域のブランドイメージがあれば、価格や利便性等のような分かり易い条件が揃ってなくても、十分に魅力を発揮できるまちではないか。
- 京都は、生活圏の中に、自然環境も文化的な資源もあるまちである。
- 「住みたいまち」としての京都市への評価が低いのは、観光都市という印象が強すぎて、住みたいまちという印象付けができていないためではないか。
- 京都らしい文化がなくなってしまうと京都で子どもを育てる意味がなくなり、京都に住むことの魅力も喪失してしまうのではないか。

京都市の住宅政策の方向性について

- 住宅政策として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あるが、そもそも、市が行うべきなのか、府が行うべきなのか、国が行うべきなのかを分けて考えるべきではないか。
- 住宅市場に行政がどう介入するかということになるが、市場の失敗に対して行政が関与すること以外にも、市場メカニズムが上手く働いていないところを行政が手当てしていくという観点もある。
- 将来的な京都の住まいやまちの在り方を考えたときに、都市ブランディングや地域の居住イメージなど、「都市戦略」として、どういう戦略を講じるべきかということと、それを実現するために「住宅政策」として何をしなければいけないかということは分けて考えるべきではないか。
- 京都市では、行政区単位で様々な施策が講じられているが、居住という観点から見ると、必ずしも行政区単位で分けることが良いとは言えない場合もあるのではないか。
- ある程度明確に「京都市はこういう人に来てほしいと考えています」というメッセージと、「それに対応した施策を用意しています」というメッセージを同時に打ち出すことが必要ではないか。

「住むまち」としての魅力の発信について

- 今後10～20年間は中間地域や郊外地域の空き家率が高くなると考えられるため、こうしたイメージカラーのない地域をどうしていくかを考えていくべきではないか。
- 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点も踏まえ、そういった若者が住みたいと思えるまちづくりを中間地域等で進めていくべきではないか。
- 地域毎の居住イメージを作っていくことが求められるが、そのような作業は行政だけでできることではないので、民間事業者等と行政が連携しながら、検討を深めていく必要があるのではないか。
- 都心部で京都独特のコミュニティや価値、歴史を学び京都の住文化を継承する居住生活と、郊外で自然に触れながら地産地消を楽しむ居住生活の、二地域居住を推進してはどうか。
- 都心部は行政の働きかけがなくても、十分に魅力的であり、住宅ストックの流通が進んでいるため、今後は都心部以外の地域をいかに魅力的に魅せるかどうかを考える必要があるのではないか。

ライフスタイルに応じた多様な居住ニーズへの対応について

- 対応イメージや地域イメージを流通目線でまとめた上で、どの地域にどういう住戸があると理想的かなどをもう少し具体化すると良いのではないかな。
- 都心部以外の地域では、エンドユーザーに対して、賃貸から購入など、住むに至るまでのプロセスを、見える化させる必要があるのではないかな。
- ニュータウンなどにおいて、様々な住宅の規模・形態等を混ぜていくことにより、暮らし方のバリエーションが多様化できれば、住み替えや定住の促進につながるのではないかな。
- 賃貸住宅の役割が大きくなっているが、京都市は子育て世帯などが求める賃貸住宅の数が全体的に少ないので、もっと賃貸住宅の市場を活性化させ、数を増やすべきではないかな。

住情報の効果的な発信について

- 住まいを求める人たち、あるいは既に暮らしている人たちに対して、住まいに関する多様で必要な情報を提供できる仕組みや相談できる仕組みが大事になるのではないか。
- 以前は日常生活や習慣の中に自然と親から子に生活文化が伝承されていく機会があったが、そうしたことがなくなっているため、学校教育だけでなく、日常生活の様々な機会の中で子どもたちに伝えていく仕組みが必要ではないか。
- 若者はスマートフォンで常に情報を収集しているため、若者がインターネットで京都市の正しい住宅状況や情報を選択できるように情報を発信する必要があるのではないか。
- 現状の借りる側が、一方的に所有者や建物を選ぶワンパターンの流通だけでなく、例えばネット上で、借りたい人が意思表示をして、建物所有者がそれを見て、貸したいと思った人に貸す機会や場を提供すれば良いのではないか。
- 居住場所を探している人が、求めている空き家の内容や詳細、暮らし方等の意思表示ができる場所や機会を作り、所有者がその情報をキャッチできる仕組みを形成することが大切ではないか。

若い世代にとって魅力的な住宅の供給状況について

- 京都市全体で「質」と「量」の両面で住宅供給をしていくことが理想的であり、そうすることで、若年層や子育て層が住みたいと思える魅力的な住宅が増えていくのではないか。
- 本質的には、高性能で居住品質の高い一般的な戸建て住宅に住みたいというニーズは、別に京都市に限らず、全国共通ではないか。
- 京都市は、若い世代等からのニーズがあるにも関わらず、他都市と比較して、新築の戸建て住宅や分譲マンションの供給量が少ないという弱みがある。
- 中古住宅が市場で適正に機能する仕組みが整っているとは言えないため、中古住宅流通が促進されていないという課題がある。
- 京都市には、若年・子育て世帯が求める賃貸住宅をあまり用意できていないのではないか。
- 郊外部の既存住宅については、若い世代にとって魅力のないものも含まれていると思われるため、今から減らしていくということも必要ではないか。

若い世代にとって魅力的な住宅の供給状況について

- 都心部の新築マンションは若い世代が手を出せる価格帯で供給されずらいため、中古マンションのリノベーション等が現実的ではないか。
- 今後、人口減少の進行に伴い、中間地域や郊外部から空洞化が進んでいくと思われるため、住みやすい都市を目指すということを前提としながら、そうした地域の住宅を維持していくかどうかで、既存住宅の流通促進を主とするのか、建替え促進を主とするのかなど、住宅政策としての取組内容が変わるのではないか。
- 中間地域、郊外・外縁部では、敷地面積が狭小のため分割できない場合、区割りを二戸一にして面積を広げた敷地や、そもそも面積が広い敷地を利用するなどしながら、若者・子育て世帯層を呼び込めないか。
- ニュータウン等へのファミリー層の呼び水として、まず地域内の民間賃貸住宅に住んでもらい、まちの魅力を感じてもらい、その後に中古物件を購入・リノベーションしてもらうなどの方法も考えられるのではないか。
- 都心以外のところについて、具体的な居住イメージが伴って議論が深まっているわけではないということではないか。また、郊外地域についても、単に「郊外」という単一的なくくり方もできるわけではなく、結局は、それぞれの地域ごとの在り方を住宅政策として考えていくべきではないか。

ウィズコロナ・ポストコロナ社会のすまい・すまい方について

- 規模が小さいため、家の中でリモートワークする場を確保することが難しい場合や、日常生活と気持ちを切り替えて自宅でリモートワークすることに抵抗感がある場合は、自宅の近くで共用のリモートワーク用のスペースがあれば、職住近接の暮らしが実現するのではないかな。
- 京都では、わざわざ大型ショッピングセンターに車で行かなくても、家の近くに様々な店舗があるなど、都心居住のコンパクトなまちの良さがあるのではないかな。
- リモートワークの浸透により、交通利便性が悪かったり、敷地面積が広すぎる郊外住宅地が見直される可能性があるため、郊外住宅地のイメージを変えていたり、郊外住宅のリノベーションや建替え促進等が考えられるのではないかな。
- コロナ禍にあってもすべての郊外地域が人気があるわけではなく、地域の居住イメージがないところや、利便性の高いところは人口流入が増えているとは言い難い状況である。
- ポストコロナ社会では、コロナ禍の前の状態には戻ることは考えられないため、大きな流れとしては、テレワークの浸透など、これまでのライフスタイルとは異なる新しい暮らしが定着するのではないかな。

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

- 都心部と中間地域，さらに郊外地域というのは分けて考える必要があり，さらに，既存，新築，持ち家，賃貸，戸建て，マンションという区分がある中，地域の特性や，どういう人に住んでもらう，又は住み続けてもらうのかといった点を考慮すべきではないか。
- 中古の分譲マンションについて，求めている人は多く存在するが，担保価値がなく，金融機関が融資してくれないため，行政の立場から，金融機関も巻き込んで，マンションの適正管理が評価されるよう，マンション管理組合に対する長期修繕計画への指導等や，適正管理により物件の価値が上がるような仕組みの構築が必要ではないか。
- 大きな方向性として，既存住宅を工夫して残していくのか，又は建替えを促進していくのかといったことも議論すべきではないか。また，この議論はイメージカラーのない地域をどうするのかを考える事と関連するのではないか。

空き家の更なる流通促進について

- 京都は全国レベルで見ても魅力があり、京都に住みたいと思っている人も多くいると思われるため、空き家相談会などでそうした人の思いを所有者が事前に確認でき、マッチングできると良いのではないか。
- 空き家の所有者が、空き家を安心して活用させ、空き家の流通につながるよう借地借家法や定期借家を定着させる必要があるのではないか。
- そもそも流通していない空き家が多数存在していることが問題であり、所有者に空き家を住宅市場に出してもらうための仕組みなど、空き家を、流通させるにはどうすれば良いかを考えるべきではないか。
- 管理不全に向かう空き家を放置することが、社会的に問題であるため、管理不全に至る前に所有者が市場に流通させるような対応を講じるなど、より厳しく対応すべきではないか。
- 空き家所有者が空き家をそのままにしておく理由として「困っていない」や「借りてほしい人のイメージはあるが、該当者がいない」等の理由があるのではないか。

既存住宅の良質化及び良質な新築住宅の供給促進について

- 良質な住宅ストックの形成促進は全国レベルの課題と考えるため、京都市は、「京都らしい省エネ住宅」や「新京町家」等のような「京都らしい」良質な住宅ストックが形成されるよう、取り組んではどうか。
- ホームインスペクションは、売主側があら捜しをされて売却されるのを嫌がるため、購入希望者がインスペクションを所望した場合、その希望者に売却すること自体をやめる場合がある。
- 不動産事業者が買い取って、リフォームして「瑕疵保険」をかけて売却するような「買取再販」であれば、新築と同じように、住まい給付金を50万円もらえたり、ローン控除を13年間受けられる等、買い手が受ける恩恵が多いので、流通に乗りながら、住宅性能が一定担保されるのではないか。
- 日本人の特性として、インスペクションよりも瑕疵保険の方が国民性に合っているのではないか。

分譲マンションの適正管理について

- 老朽化した分譲マンションについては、内部だけのリノベーションは居住性の向上にはつながるが、担保評価の問題など、根本的な問題の解決にはならないので、こうした問題をどう解決するかという視点が必要ではないか。
- 管理費や修繕積立金のバランスがどうしても悪くなるため、行政が修繕等のお金の徴収についての指導や、高さ規制の中でマンションの建替えや終活をどう進めていくべきかなどのアドバイスしていくべきではないか。
- 高経年化した分譲マンションでは、共用部分のリノベーション等のマンション価値が上がる対策が必要ではないか。
- 管理組合にノウハウがないのであれば、京都市のとりまとめの元、上手く管理ができていないマンションの管理組合が集まれる場を設けるなど、啓蒙活動を実施することも考えられるのではないか。