会　議　録

会 議 名	平成２７年度第１回目黒区住宅政策審議会
日　　時	平成２７年６月１日（月）午後６時～８時
場　　所	目黒区総合庁舎地下１階　第１５・１６会議室
出 席 者	１　委員（１３名） 中島明子、松本暢子、村山武彦、西村ちほ、佐藤ゆたか、森美彦、青木早苗、山本ひろこ、たぞえ麻友、谷田和美、山﨑ヨシ子、岡川行利、雑賀成元（敬称略） ２　区（事務局） 幡野都市整備部長、酒井住宅課長、望月住宅計画係長、三上居住支援係長、柳川居住支援係員
欠 席 者	薬袋奈美子、磯部暁、渡邊善久（敬称略）
傍 聴 者	なし
配布資料	【当日配布資料】 ○資料１－（１）目黒区住宅マスタープラン【第５次】改定について（所管案） ○資料１－（２）区有施設の見直し　平成２６年度以降のスケジュールについて ○資料２　　都市整備部事業概要（平成２６年度実績）（住宅課抜粋） ○資料３　　空家等対策の推進に関する特別措置法の概要 ○資料４　　「マンション建替法」改正について ○目黒区住宅政策審議会委員名簿 ○座席表
会議次第	１　開会 ２　委嘱式 （１）委嘱状交付 （２）都市整備部長あいさつ ３　区側職員紹介 ４　各委員自己紹介 ５　議題 （１）目黒区住宅マスタープラン改定のスケジュールについて （２）平成 26 年度住宅課事業実績について （３）空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について （４）マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律について ６　閉会

会議の結果及び主な意見（要旨）	１　開会 ２　委嘱式 （１）都市整備部長より委嘱状を交付 （２）都市整備部長あいさつ ３　区側職員紹介（出席の区職員紹介） ４　各委員自己紹介 ５　審議会の成立について確認 （１）委員１６名の内１３名が出席しており成立 （２）会議録署名人の指名 　署名は会長と委員１名で、委員は名簿順とし、本日の会議録の署名人は会長及び松本委員を指名。 ６　議題 　冒頭、会長より目黒区は家賃補助をするなど、優れた政策をおこなってきた等のお話あり。 （１）目黒区住宅マスタープラン改定のスケジュールについて 　区（事務局）から配布資料により目黒区住宅マスタープラン改訂についての所管案を説明 　社会状況の変化や関連計画との整合性を保つため、５年ごとに改定している。平成２８年度「区有施設見直し計画」の策定が予定されており、その内容を住宅マスタープランに反映するため、平成２８年度基礎調査、平成２９年度改訂作業、平成３０年度改定のスケジュールで実施したい。 副会長：　差し迫った課題はないのか。現時点では最新の平成２５年度住宅統計調査は古いものになるがどうするのか。 区　：　今のところ緊急の課題はない。住宅統計は古いものになるがやむを得ない。 委員：　区有施設見直し方針の（６）居住施設の現状と課題についてどういった議論があったのか。区有施設の見直しは人口減少を踏まえ１５％施設面積を減らす方針だが、住宅問題は違う。一律であってはならない。住政審の議論や区民の声はどう反映されてきたのか。マスタープランの改定では補う議論が必要だ。公共住宅が少ない目黒で居住施設の統廃合などが進めば大問題になる。 委員：　緊急の課題がないのであれば、現場をよく見たい。どんなところにどういう施設があって何人ぐらい住んでいて占有率はどうなのか等見たい、また住んでいる方の声を直に聞きたい。 委員：　区有施設見直しはこれからの４０年を見据えて検討するわけだが、１年で検討できるのか。 区　：　このスケジュールで区有施設見直し計画の策定作業を行うと聞いている。

	会長：　マスタープランの改定スケジュールについて確認した。 会長：　区有施設見直し方針の内容について心配している。統廃合で少ない区有住宅がさらに減るのか。目黒区では公共住宅が少ないため、位置づけとして対象者に対して家賃補助をおこなってきているが、家賃助成を「検討」としているのは、これまでの趣旨と違うのではないか。審議会としては、どういう住宅政策をつくるかという事を審議し、区へ提案する事を目的としている。公共住宅を増やす事が難しい状況で、居住困難な方をカバーできる、家賃補助を充実する事など、マスタープランが決定される前に住政審として委員の方の意見が一致すれば、区へ具申する機会を作るべきでないか。 区　：　審議会の意見を伝える方法等確認して、次回説明したい。 副会長：　施設見直しの内容を住宅マスタープランにそのまま載せるのは疑問だ。意見を挙げてそのうえで検討してもらいたい。 会長：　審議会として意見を出して、あとは行政で判断してもらいたい。 （２）平成 26 年度住宅課事業実績について 区（事務局）から配布資料により住宅課事業実績について説明 委員：　２６年度の高齢者福祉住宅の応募状況を知りたい。区民住宅の活用について区営住宅への転用など様々な活用方法が考えられるが、審議会で検討していかなければならないのではないか。 区　：　手元に資料がないため、確認し議事録に掲載する。 後日確認：申込み件数は単身８４件、世帯５件。空き室待ち登録者となった方は単身２５件、世帯３件。当選倍率は単身３．３６倍、世帯１．６７倍、全体で３．１８倍である。 区民住宅を区営住宅に転用するのは難しい。 会長：　区民住宅は２０年借り上げ、物があるのに次にどうしたらいいのかの方策がない。 副会長：いろいろな取り組みはあるが、所有者の意向や費用対効果などいろいろ問題があり、なかなか進んでいない。 委員：　ニーズも変化している。費用対効果としてはメリットがない。 委員：　傾斜家賃の考え方が時代に合わなくなっている。住まいの貧困がある中で政策的にどうするのか。費用対効果ではない。 委員：　核家族化が進んでいる。対象者をどうするかも問題。 会長：　区民住宅というストックをどうするのか。良質なストックだが、次にどうするのかが課題になっている。空き室率はどうか。 区　：　２５％程度である。 会長：　政策の失敗である。区として独自に何ができるか検討した方が良い。 委員：　政策が出てこない。空き室はあるが入りたくても入れない人が、ホームレス、シェアハウス利用になっている。審議会で審議して、建議に出して、政策化して区にぶつけていくことが大事だ。 委員：　民間では、定期借家は家賃を下げるなど入りやすい工夫をしている。

	会長：　次回に向け、課題として議論するか検討してほしい。 委員：　方針転換してはどうか。都営・区営住宅を縮小して、住宅困窮者に助成することを重点にしてはどうか。 会長：　いろいろな考え方がある。低賃金などの理由で居住できる住宅が限られ、公的扶助が必要になる。目黒区は他区に比べ公共住宅が少ない代わりに、家賃補助をおこなっている。公共住宅整備と家賃補助の組み合わせになる。論議する価値はあるので検討していきたい。 （３）空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について 区（事務局）から配布資料により空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について説明 副会長：　問題になる空家はあるのか。 区　：　特定空家に該当するものは、現在のところ無いと聞いている。 会長：　賃貸・持家すべてを対象としている。賃貸物件の空家状況はどうか。 委員：　古い物件に空家は増えている。あっせん事業を活用することで利活用をすすめている。 副会長：　特定空家になるような物件はとりあえずない目黒では、そうならない方策が大事だ。空家にしない、空き家になっても管理をしっかりやることが目黒のやり方ではないか。 委員：　目黒では民間が動いているので心配していない。 会長：　うまく活用できる方策を考えて欲しい。 委員：　区民からの相談はある。実際に空き家に該当する物件は過去にあった。実態はこれから調査するのか。 区　：　国・都の支援策が明らかになってからスケジュール化していく。 委員：　所有者が認知症になるなど難しい問題がある。 会長：　実態調査は難しい（調査になる）が、やらなければならない。活用とはいっても耐震基準もあり難しいところもある。今後の課題である。 （４）マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律について 区（事務局）から配布資料によりマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律について説明 委員：　建替、耐震を区が支援して、低廉な住宅を供給するというアイデアもあるのではないか。 （５）その他 会長：　本日の議題に関すること、それ以外のことについて広く意見をお願いしたい。 委員：　人口は減っていくのだから、住宅も減らす考えに変わるべきだ。 委員：　空家は国勢調査でも一部は把握できるのではないか。管理されていても空家は防犯上もよくない。

	委員：　住宅は、１０年２０年のスパンで考えなければならない。区民住宅も２０年前の計画だ。その時の目的が達成されたのかどうか検証しないまま次にどうするかの議論ではついていけない。総括してから次に進むべきだ。 委員：　住宅政策については検証されていないことが多い。 委員：　少子高齢化の時代、困窮だけでなく子育て世帯にやさしい新たな補助制度を作ってもいいのではないか。 委員：コミュニティの中でどういう子育てができるのか、その中での住宅という視点も必要だ。 委員：　高齢者世帯等居住継続家賃助成を頼りにしている人がいる。 委員：　空家はよく見るが野ざらしになっている。特措法にあるデータベースを一刻も早く整備すべきだ。町会、住区の協力も得て進めてほしい。 委員：　長く住み続けられる住居が増えた方がいい。その方向に区として持っていけたらいい。高齢になると借りられなくなる。行政のサポートがあればいい。 委員：　区営住宅等現地を見る機会があれば参加したい。区民住宅はなくなっていく。メニューが減ったとき次に何をやるか、区民のニーズがわかれば議論しやすい。住宅政策は環境という側面も考える必要がある。地区としての合意形成についても議論すべきである。 副会長：　住宅地の変化について研究している、以前は住替えたり、何世代も住み続けるのが普通だったが、現在は建替や相続などで済み続ける難しさがある。人口減少が言われているが、目黒はいい方策があれば立地条件など人口流入は期待できる。子育てファミリー層を獲得するために区民住宅をやったが、成果はどうだったのか。新たなことを考えていかなければならない。若い層向けの回転率の良い住宅も必要だ。賃貸併用住宅も活用され始めている。 会長：　目黒に住み続けるにはどういう仕組みが必要か、いろいろな世代が所得に関係なく住み続けられなければならない。見学会は実現できるか、時期・方法等検討してほしい。次回は８月くらいに開催を予定します。 ７　閉会 会長：　以上で本日の審議会を終了する。 以上は、会議の概要であることを証する。 委員署名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿