

会 議 録

会議名	平成27年度第2回目黒区住宅政策審議会
日時	平成27年9月30日(水)午後6時～8時
場所	目黒区総合庁舎地下1階 第15会議室
出席者	<p>1 委員(13名) 中島明子、村山武彦、西村ちは、佐藤ゆたか、森美彦、青木早苗、山本ひろこ、たぞえ麻友、磯部暁、谷田和美、岡川行利、雑賀成元、渡邊善久(敬称略)</p> <p>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</p>
欠席者	松本暢子、葉袋奈美子、山崎ヨシ子(敬称略)
傍聴者	なし
配布資料	<p>○資料1 目黒区住宅マスタープラン[第5次]施策進捗状況(平成26年度)</p> <p>○資料2 平成27年度区営住宅募集結果について</p> <p>○資料3 平成27年度家賃助成募集結果について</p> <p>○資料4 区民住宅の一部返還について</p> <p>○座席表</p> <p>○参考資料 区営住宅等施設見学会</p>
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 議題 (1) 第5次住宅マスタープラン平成26年度実績について (2) 平成27年度区営住宅募集結果について (3) 平成27年度家賃助成募集結果について (4) 区民住宅の一部返還について</p> <p>3 その他 (1) 区営住宅等施設見学会の実施について (2) その他</p> <p>4 閉会</p>

<p>会議の結果及び主な意見 (要旨)</p>	<p>1 開会</p> <p>2 都市整備部長あいさつ</p> <p>3 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村山委員を指名</p> <p>4 議題 (1) 第5次住宅マスタープラン平成26年度実績について 区(事務局)から、配付資料により、第5次目黒区住宅マスタープラン平成26年度実績について説明 会長： 事業番号85の「アスベスト除去」に関する支援施策について利用実績がないが、何か背景等、事情が推測できないか。 マンションなどでは、居住者が気が付かないまま住み続けているケースもある。 委員： アスベスト除去について、どの程度のニーズがあるかを判断するのに、1年間の建物除却件数を知りたい。把握されていれば、後日、教えて欲しい。 目黒区に限った問題ではなく、業者や所有者が適正に対応しないと対策が機能していかないという事が、課題になっている。支援をしているのは良い事だと思う。実態がどうなっているかを把握できるしくみができるとう良いと思う。 法律が改正され、解体の場合は業者がチェックし、アスベストの有無を現場に表示する事になり、情報の提供という点では進んでいるが、業者の判断によるところが大きい。</p> <p>〔後日確認： 環境保全課に提出される、解体工事に伴う「解体工事・建設作業・石綿除去工事等のお知らせ」の標識設置の届出件数は、平成24年が213件、平成25年が247件、平成26年が174件である。〕</p> <p>委員： 区では、建築紛争に関連して解体時からの説明を義務付けている。業者の説明の中で明らかになる事があるが、住民が働きかけないと難しい。民間での施工については、特にしっかり行って欲しい。 区営住宅の提供数について、碑文谷アパートが完成し、目標値は達成されるが、当区の状況は、他区と比べて多いのか少ないのか。公営住宅全体の数はどうなのか。都営住宅の提供数については、マスタープランを見たところ、都内で最低の様である。また、提供数が区民要求の実態に沿ったものであるのかお聞きしたい。目標値を引き上げていく必要性があり、家賃助成だけに</p>
-----------------------------	--

なるのは問題だ。

都営住宅の区移管は、区有施設の見直しとの関係でどうなるのか。

区：住宅マスタープランの21頁の表「公的住宅数の比較」（平成23年3月末現在）では、1世帯あたりの区営住宅数は、23区平均0.5%に対し当区は0.7%と、平均値を上回っていた。

また、都営住宅数については、同表によると615戸と少なく、23区内では、下位の状況だった。

その後、各区の状況も変化してると思われるので、次回のマスタープラン作成時には、それぞれ、新しいデータを把握し、活用したい。

区有施設の見直し計画の動向を踏まえ、区全体の状況の中で第6次マスタープランに反映し、審議会でのご意見を踏まえ、目標を決定したい。

会長：前回の審議会でも、「住宅に関してその他の区有施設と同様にすべきではない」という意見があった。審議会として、意見を具申できるのではないか、この場で確認をしておきたい。

区：区有施設の見直しについて、審議会として意見を具申する事については、担当している所管へ確認し、提出可能なことを確認済である。

委員：耐震診断までは実施するが、耐震改修には至らない様であるが、縮小しつつある傾向か。

区：耐震診断・改修については例年同様の予算を計上している。東日本大震災直後は相当数の利用があったが、当区に限らず経年と共に申請が減っている傾向にある。

区では、耐震計画を策定して取組んでいる。耐震フェアなどの機会を通して、更にPRに努めたい。

委員：事業番号54の「高齢者への民間賃貸住宅あっせん事業」については、平成26年度については、あっせん・転居共に件数が増えた。今後、更に取り組んで行きたい。

会長：設定された目標について達成され良かった。

委員：貸し手となる家主への周知も、より一層進めて行くべき。

空家に対するリフォーム助成で、高齢者の方は、介護保険でのリフォーム助成が利用できるのも、住み分けがあっても良いのではないか。

耐震化して、1棟全体をリフォームするのは大変な事で、寝室のみをリフォームするとか、利用方法に工夫をできないか。

区：あっせんで適切な物件がない場合でも、仲介業者と連絡が取れる様になった事により、自力で転居先を見つけるきっかけになっている。周知に関しては、より一層、努力をしていく。

リフォーム助成については、介護保険が利用できるものは、制度内容や所管を案内している。

空き家・空き室改修をリフォーム助成対象とする事については、バリアフリーにして高齢者や障害者が居住できる状態にし、賃貸物件として提供する事で、空き家・空き室の解消や、高齢者・障害者の住みやすい環境整備を目

指した制度であるが、残念ながら、現在まで利用がない状況である。

区： 耐震シェルターや防災ベッドの設置についても助成制度がある。

会長： 事業番号13の「家主が民間賃貸アパートをバリアフリー改修にする際に設けている制度」について、業界の方としては、活用がない理由について、どのような事が考えられるか。

委員： 情報が把握できれば、管理している業者は率先して企業の利益として活用することができるが、区内の空家情報そのものが、不動産関係者にも出てこない状況である。

空家対策法ができた事もあり、不動産関係者の間で所有者にアピールできれば良いと思うが、目黒ではまだ見受けられない。

委員： 事業番号44番の「サービス付き高齢者向け住宅制度」について、2年間応募が無いが、その経緯と今後の方向性について知りたい。

区： 平成25年度は年2回の募集であったが、平成26年度は年3回おこなった。平成27年度から居住者の募集については、「区内に1年以上在住する方を募集する。」という条件を「区民である方を募集する。」と変更し、また、「募集開始後3ヶ月を経過しても該当者から応募が無い場合は、誰でも可能。」と要件を緩和したが、現在まで応募は無い。

区での助成条件のひとつとして、区へ計画書を提出する必要がある、その際の2千万円を補助するという条件で募集はしているが、計画書を作成するより早く完成させたいという意向もある。区を通さず、都へ直接申請する計画作成不要の助成もあり、どちらを利用するかを研究している様である。都においても、相談はあるが設置には結びついていないとの事。

区として、設置に結びつく方法を考えて行きたい。

会長： 他区では、建築された所もある。国としては、「特別養護老人ホーム」から「サービス付き高齢者住宅」に10か年計画で変えて行こうという動きがあるが、問題を含んでいる。審議会において、マスタープランで「サービス付き高齢者住宅」の位置づけをどうするかを考えて欲しい。

委員： 業者の応募が無い理由としては、区民のニーズが多くないと事業者が判断しているのか。

区： サービス付き高齢者住宅は賃貸になるが、分譲した方が利益になると事業者が判断している可能性がある。

委員： 事業番号38の「ユニバーサルデザインを取り入れたまちづくりの普及・啓発・推進」の事業で、目標が、「交通バリアフリー整備計画の策定」となっていて、実績もそれに伴うものになっていて、施策と事業が一致していない様に思える。

区： バリアフリーは、まちづくりのひとつの柱だと位置付けている。当区で推進しているバリアフリーとして、「交通バリアフリーの基本構想」を策定し、駅周辺を中心にバリアフリー化を進めている。個別の建物等については、「まちづくり基本方針」ではなく、別の指針で設けている。

具体的には、重点整備地区を設け、駅から公共施設に向かう経路のバリア

フリー化をしている。計画が終了した箇所以外にも計画を策定し、整備していきたい。

会長： 機会を捉えて整備を進めていると思うが、地域的に制限されている。

委員： 事業番号85の「アスベストが使用されている住宅・マンションの調査及び撤去工事への支援」で、過去3か年で、調査への支援はあるが除去工事の実績がなく、撤去への支援が必要なくなったかどうかの判断はいかがか。

区： 「アスベストの除去」については、住宅課のリフォーム助成の中で利用する場合は上限金額を、20万円に引き上げている。

アスベスト除去の申請がない場合は、一般の助成に活用するなど、予算は全体で有効活用されているので、早急に廃止しなくても良いかと思うが、課題として検討したい。

会長： 一般住宅・マンションの居住者が、アスベストを発見することは難しく、需要の有無については、マスタープラン改定時に検討課題にしたい。

委員： 事業番号76の「老朽化等による空家住宅の防災面、防犯面での対策を検討」について、今後の課題について、「地域に即したパトロール」の構築を若者のリーダー等の育成として挙げている。町会関係やボランティアの仕事に携わっているが、自分の経験上、実現は難しいのではないか。シルバー人材センターを活用してはどうか。

区： 所管は生活安全課になる。次世代育成の点で取り上げていると思うが、ご意見は所管へお伝えしていきたい。

会長： 空家対策法の関係で、建築指導等の緊急の対応という点ではどうか。

区： 防犯に関しては、居住者のいない住宅について、隣接する住民から防犯上、不安であるという相談があった場合は、生活安全課や住宅課、環境保全課など関係所管で協力し、必要な対応をしている。

委員： 事業番号77の「住宅用新エネルギー・省エネルギー機器の導入支援」で、ある程度の実績はあるが、もう少し助成額を引き上げられないか。

区： 所管は環境保全課になるので、ご意見については、お伝えしたい。

会長： エコ住宅をどう拡大させるかという点は、政策で捉えていないので、検討課題としたい。

(2) 平成27年度区営住宅募集結果について

区（事務局）から、配付資料により、平成27年度区営住宅募集結果について説明

委員： 当選者数と補欠者の数が変わらないが、補欠の方も入居の期待が高まっている中で、補欠者数が多すぎるのではないか。

資格審査で、取消しになる方を考慮して、補欠者のうち、どの程度入居できる可能性があるのか。

区： 過去の状況などを考慮し、1年以内に発生する空き家を想定して、A～Gの区分毎に検討し、補欠者数を設定している。

前回募集時に設定した補欠者については、全員入居になった。今回の募集

についても、辞退者は少し出ている状況である。

委員： 母子入居で、母が養護施設等に入所し単身者になった場合、入居要件を満たさなくなれば、退去させられるのか。親子間の権利の継承については、どうか。

区： 権利の継承は、夫婦間は可能だが、親子間はできなくなった。

委員： 入居条件が2人以上としている区営住宅で、親が死亡した場合、子を退去させることができ、法律上の問題は生じないのか。また、過去に同様のケースで、どのくらいの期間で退去が可能になったか。

委員： 入居後、既得権として退去に応じない方の対応については、どの様に制度を運用しているのか。

会長： そういった実態は、大きなテーマであるので、改めて検討したい。

委員： マスタープランの「区営住宅の適切な提供」として高額所得者に対する審査会や面談について、26年度は実績がなかったが、対象者がなかったのか、審査会が開かれなかったのか。

区： 毎年収入の認定調査を行っていて、収入により、家賃の決定や資格要件の審査をおこなっている。基準に該当するが、退去を拒否する方がいる場合は、審査会を開催するが、平成26年度については、対象者がいなかった。

委員： 申込み区分毎の倍率が知りたい。また、若い世代の入居が少ない傾向がある様に見えるが、居住者の年齢層はどうなっているか。

区： 高齢者・障害者・ひとり親世帯は、優遇倍率があるので、一般世帯より入居し易い状況があり、結果として高齢者が多くなった可能性はある。入居者の年齢層の把握は現時点で分析が出来ていない。

倍率については、申込区分のAⅠが2.4倍、AⅡが1.7倍、BⅠが1.9倍、BⅡが5.5倍、CⅠが1.6倍、CⅡが4倍、Dが4倍、Eが3倍、Fが8倍、Gが1.4倍となっている。

会長： マスタープラン作成の時は、区営住宅の絶対数が少ない中で、様々な年齢階層の方に入居して貰うか、優遇制度を設けている方に優先的に入居して貰うかといった議論が、必要になると思う。その為のデータとして、分析・準備をして欲しい。

(3) 平成27年度家賃助成募集結果について

区（事務局）から、配付資料により、平成27年度家賃助成募集結果について説明

会長： 家賃助成は、目黒は先進区で、制度の変更はあったが、取り組みを続けていて、他区からも注目されている。

(4) 区民住宅の一部返還について

区（事務局）から、配付資料により、区民住宅の一部返還について説明

会長： 特定優良賃貸住宅としての役割は終了するが、このまま返還を続けて行くのか、他自治体では活用しようとする動きもあり、返還せずに別の活用方法

がないかを検討したい。

委員： 賃料の設定と予算額について、平成33年度には全て返還されてしまうが、現在支出されている予算が0円になるのか、平成26年度実績でどのようなになるのか。不要になった予算額を何に振り向けようとしているのか。

区： 節減額については、今回、空室返還申し出のあった区民住宅については、約6百万円程度になる。平成26年度13団地の借上げ実績で、区の予算は約4億3千万円、家賃収入は約3億円、国からの補助が約2千万円であった。区民住宅を運営する為の区の負担としては、約1億円になる。

委員： 世田谷区が、区営住宅の空き室を児童養護施設を退所した若者に、1万円程度の家賃で提供している。当区の区営住宅は、倍率も高く現実的ではないかもしれないが、区民住宅を返還する前に、ルームシェアやハウスシェアリング等他の活用方法などの検討はなかったのか。

区： 「特定優良賃貸住宅」の制度は、法律でファミリー世帯向けとして借り上げるものとして使用目的が限定されている為、借り上げた状態では、他の用途に転用は出来ない。区民住宅のあり方としては、今後、別の機会に議論してもらおう事になる。返還後の転用については、オーナーの意向もある。

委員： 借上げにかかっていた予算を他の事業に転用することについては、考えられないか。

会長： 若者が、目黒は家賃が高くて住めない、シングルマザーになった等、様々な住宅に関するニーズがあり、借上げにかかっていた予算を活用するのか、区民住宅を活用するのかどうかも含めて、その議論の結果が「住宅マスタープラン」になる。目黒では、居住支援協議会についての計画が無いが、他区では、居住支援協議会をつくり、居住が困難な方々に宅地建物協会等の協力を得て支援団体に結びつけ、対応している所も出来つつある。

5 その他

(1) 区営住宅等施設見学会について及び次回開催について

区(事務局)から、配付資料により、区営住宅等施設見学会について説明。

(2) その他

区： 次回開催については、2月上旬の平日の午後6時から8時を予定している。

6 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
