

会 議 録

会 議 名	平成27年度第3回目黒区住宅政策審議会
日 時	平成28年2月4日（木）午後6時～8時
場 所	目黒区総合庁舎1階 E会議室
出 席 者	<p>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、たぞえ麻友、磯部暁、谷田和美、山崎ヨシ子、岡川行利、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	菓袋奈美子、山本ひろこ、雑賀成元（敬称略）
傍 聴 者	1名
配布資料	<p>○資料1 平成28年度住宅マスタープラン改定のための基礎調査の実施について</p> <p>○資料2 区営住宅入居者世帯構成について</p> <p>○座席表</p> <p>○参考資料 空き家対策及び公営住宅に関する新聞記事</p>
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 議題 （1）平成28年度住宅マスタープラン改定のための基礎調査の実施について （2）区営住宅入居者世帯構成について</p> <p>3 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 審議会の成立について確認</p> <p>(1) 委員16名の内13名が出席しており成立</p> <p>(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西村委員を指名</p> <p>(3) 傍聴の確認 傍聴者1名を承認</p> <p>3 議題</p> <p>(1) 平成28年度住宅マスタープラン改定のための基礎調査の実施について 区(事務局)から、配付資料により、平成28年度住宅マスタープラン改定のための基礎調査の実施について説明</p> <p>会長： 従来は「住宅建設5か年計画」により5か年ごとに住宅の供給量を決めていたが、今年は、これが「住生活基本法」として新たに公布され、10年目となる。</p> <p>バブル期より都心に居住できない背景等があり、今まで都道府県レベルでおこなってきた住宅政策を基礎自治体(23区や市町村)がおこなうという変化のもと、23区において、住宅マスタープランの策定が行われた。平成5年に策定した目黒区をはじめ、都内の自治体は、「住生活基本法」公布後も計画の改定を重ねてきた。</p> <p>基礎調査、住宅マスタープランの改定の進め方、内容について皆様の意見や質問を伺いたい。</p> <p>委員： マスタープラン改定の背景で、「社会状況の変化や関連計画との関連性」とあり、「関連計画」については、区有施設見直し計画との整合性を図るためとしている。「社会状況の変化」については、空き家問題等があると思うが、それ以外に区民の声をどう反映させていくかという視点で、基礎調査をどの様に実施する予定か。</p> <p>区民の実態と要求から見て区有施設見直し計画には問題点があり、必要に応じて住宅政策審議会から建議をおこなう事が可能であると、前回の審議会で確認されているが、整合性について、経過を踏まえてどの様に考えているか。</p> <p>住宅マスタープラン改定の基礎調査で、調査目的の現状の把握・分析について、調査項目の内容や分析の委託先について、どの様に考えているか教えて欲しい。</p> <p>調査に使用する資料について、②の目黒区データに「目黒区世論調査等」とあるが、どの様なデータを使用するのか。例えば「目黒区人口ビジョン」は、生活に即した内容や住宅に関する問題も多くあるので、参考にして欲しい。データの決定後は、審議会上に報告して欲しい。</p>
-----------------------------	---

区： 基礎調査は、区民の声を取り上げるというよりは、既に公表されている調査結果を目黒区としてまとめ直すものである。前回のマスタープランの時も「住宅・土地統計調査」や「住民基本台帳」等をデータとしてまとめたものを活用したので、この段階で新たに区民の声を収集する事は予定していない。「目黒区世論調査」のほか、これまで目黒区がおこなった調査の中で参考のできるものを精査し、有効性や組み合わせを考慮しながら、活用したいと考えている。

住宅マスタープランの改定は、区全体の施策の中に位置づけられる住宅施策となるよう進めていく必要がある。区有施設見直し計画との整合性も考慮しなくてはならない。区有施設の見直しに関する住宅政策審議会の意見の具申については、提出可能なことを確認済みであり、意見の具申は、審議の過程で必要に応じて検討されるものととらえている。

委託については、来年度の予算計上をおこなっている。膨大な資料から目黒区に関するデータを基礎資料としてまとめ、調査報告書を作成するといった作業があるため、データの分析を含め、経験のある事業者に委託をしたいと考えている。

前回使用したデータとして、「国勢調査」と「住民基本台帳」を組合せたデータや「目黒区分譲マンション等実態調査報告書」（平成21年3月）がある。「目黒区人口ビジョン」等、新しい調査資料についても、住宅マスタープラン策定に必要なものを吟味し、検討していきたい。

会長： 東京都より東京都総合戦略が出され、その中で人口についてどう捉えるかが課題となっている。関連して、住宅マスタープランについても今まで人口は右肩上がりで策定していたが、今後、基礎的な人口や構成の捕捉をし、どう反映するかが重要になってくる。

区民の声の反映については、住宅政策審議会は、区民参加のひとつの形態として、発足時より公募による区民委員を設け、直接区民が意見を述べる機会としてきた。アンケートを実施しただけでは、区民参加のレベルが高いとは決して言えないと思う。他に直接区民が意見を述べる機会としては、「パブリックコメント」がある。

住宅政策審議会は、マスタープランを形式的に策定する会ではなく、独立した審議会である。区営住宅等について、意見が取りまとめられれば、建議をおこないたい。

委員： 基礎調査は、統計データや行政調査の結果が重視され、区民の意見の抽出は、余り反映されていない印象であった。説明の中で、その点も配慮するという事であったので、お願いしたい。第5次住宅マスタープランの期間途中における変更という事であるが、変更の範囲をどの様に捉えたら良いか。

区： 前回の基礎調査報告をこの場で回覧するので、見ていただきたい。方向性を出すものではなく、実態を報告するものが、基礎調査となる。

今回は、その基礎調査を踏まえて審議会と小委員会で検討し、中間のまとめを公表して区民にパブリックコメントを求めるという手順で進めており、

今回も同様の手順で進める予定である。基礎調査の時点で、特別に区民の声を反映させたり、方向性を出す事はおこなわない。

マスタープランは10年の計画で策定しているが、中間の5年目で状況の変化を踏まえ計画の改定をおこなっている。今回も、基礎調査の結果により、改定の範囲を決めたい。国の状況や人口減少の局面についても考慮していきたい。

会長： 改定には、社会情勢の変化や国の動向、空き家問題、家賃補助、マンション問題、居住困難な方への対応等を考慮の対象とする必要がある。

委員： 住宅マスタープランにおいて、過去のものや他区のとまとめ方などを分析し、参考にするというのはいかがか。

区： 他区が策定したマスタープランについては、確認している。参考になる事項があれば取入れたい。

会長： 都営・区営などの23区比較があるが、目黒区は、公営住宅が比較的少なく、それに代わるものとして、家賃補助を実施していて、特徴となっている。

委員： 区民のため、住宅に関する税金が再分配されてきたのか、将来の住宅政策として税金の投入がどの程度されているかデータとして出ないか。目黒区は公営住宅が少なく、家賃助成制度を設けているが、公営住宅の多い区と比較してどうか。公営住宅が多い区との差が基礎調査で出ないと議論ができない。

空き家調査は、その原因まで調べないと活用が不十分になり、審議の材料にならない。子育て支援としての住宅支援問題として、どうすれば子育てファミリーが目黒区に定着できるのか、基礎調査の中で出して貰いたい。

会長： 財政の負担が、直接公営住宅の建築か、家賃補助として実施しているのかわかるデータがあると良い。

子育て支援としての住宅支援問題は、課題としては大きな問題であり、要望として提出して貰い、改めて検討をしたい。

区： 基礎データの内容については、委員のご意見を参考にしたい。

空き家実態調査は、単なる件数の把握だけではなく、所有者を特定し、事情や意向を尋ねたいと考えている。

会長： 住宅政策以前に、目黒区としてどの様な区にするかというビジョンがあって、初めて、具体的にファミリー層向けあるいは単身者向けといった施策の方向性が見えてくる。目黒区人口ビジョンあるいは目黒区総合戦略で作成されている内容を示してもらい、住宅政策はそれを踏まえて進めたい。

区： 総合戦略については、策定中であり、3月には完成の予定である。人口ビジョンと合わせた形の計画である。「住宅マスタープラン」策定の基礎資料として活用したいと考えている。

副会長：「空き家の実態調査」では、多くの区・市で取り組んでいるが、判明する内容が限定されると思う。空き家の活用は難しく、むしろ、空き家にしない施策を設けたり、空き家の適正な管理方法の検討に役立つものにして欲しい。

戸建ての「空き家」よりもマンションの「空き室」の方が、管理費の不払い等があるため問題は大きい。マンションの「空き室」も視野に入れて欲しい。

い。「目黒区分譲マンション等実態調査報告書」をどう反映するかも検討して欲しい。

住宅・土地統計調査や住宅に関する相談や生活保護の住居扶助費なども基礎調査として参考にして欲しい。小委員会では、居住支援協議会についての議論はせざるを得ないと思う。

委員： 20年前に比べ、若年層の目黒区居住希望者が増えているが、家賃の相場も高くなっている。空き家を活用し、若い富裕層を居住させるしくみが考えられないか。

委員： 公営住宅は縮小し、低所得者等への家賃補助を充実していく方向で考えて欲しい。公営住宅は民間へ委譲する等、時代に即した運営をおこなったらどうか。

委員： 近年の目黒区の出生率は上がってきているのか。空き家問題はどのような改善を考えているのか。基礎調査報告書等は、審議に必要な資料は事前に確認できる様、工夫して欲しい。事前の知識が必要である。

区： 合計特殊出生率は、平成26年に初めて1.0を超え、上がってきている。

後日確認：目黒区の合計特殊出生率 平成24年0.92、平成25年0.94、
平成26年1.05

委員： 空き家について。地方は、親が亡くなった後子が居住しないケースが多く、都市部においては、高齢による施設入所が原因で放置されてしまうケースが多い。地域により原因が異なる。空き家になる前の予防策も、行政で考える必要がある。住宅が供給過多になっており空き家、空き室が多くなる傾向がある。「空き家等対策の推進に関する特別措置法」を活用しても解決に年数がかかる。空き家対策協議会の活用等について、目黒区はどう考えているか。

区： 協議会は、現在目黒区にはない。協議会の設立については、来年度実施予定の空き家実態調査の結果をもとに対策を考える中で検討したい。空家等対策の推進に関する特別措置法により代執行が可能になったが、空き家の実態を調査し、所有者の意向も確認しながら対応を考えていきたい。

(2) 区営住宅入居者世帯構成について

区（事務局）から、配付資料により、区営住宅入居者世帯構成について説明

委員： 公営住宅に単身で入居をしている高齢者世帯に、介護などの理由で家族入居を認めているか。入居した家族は、借主死亡後も居住できるか。単身の高齢者世帯の家賃滞納については、どのような状況か。

区： 定員内であれば、親族同居許可申請により、入居は可能である。同居の家族は、配偶者以外は居住の権利を継承できない。滞納については、年代別のデータがないが、年齢により対応が異なる事はない。指定管理者が個別に事情を聞き、相談に応じている。

委員： 親の介護の為、子が居住する場合の人数は何人まで可能か。

区： 部屋のタイプにより定員は異なる。

委員： 子育て世代の入居割合は、どのくらいか。

区： 子育て世帯がどのくらいあるかは集計していない。

委員： 世帯主の年齢や子供の数での集計したものを作成して欲しい。

区： 可能な範囲で集計をおこなう。

委員： 住宅政策として、実現可能なものとして「公営住宅」の住戸数や居住対象者の検討、「家賃助成」の制度づくりのふたつになるかと思う。

人口が減少していない事は目黒区の特徴である。目黒区の問題点を新しい住宅政策の中で補い、高齢者・若者に対して、それぞれ特徴ある政策を出していく事が望ましい。

委員： 区営住宅の調査対象について、母子住宅は含まれているか。

孤独死について、27年度10月以降の数が知りたい。

高齢者福祉住宅は介護度により以前入居できなかったが、区営住宅はどうか。ひとりで自立生活できれば、居住させるべき。

区： 母子住宅は、現在はない。

孤独死について、2月3日現在、区営住宅としては0件、区営ではないが、区が管理する従前居住者用住宅では1件あった。

区営住宅は、自立して生活できる方であれば、応募できる。

委員： 個人意見だが、公営住宅は減らすべきだと思う。

会長： 公営住宅については、デリケートで大きな問題であり、この場の議論とせずに、別途おこないたい。

委員： 家賃補助と公営住宅を比較した場合、費用面も含めどういうことが言えるのか。

会長： 公営住宅の方が費用がかかる。家賃補助は広く浅くサービスを受けられる。受給年数にもよるが、公営住宅と比較するとひとりあたりの費用は低い。

委員： 以前、目黒区が財政難という事を聞いたが、現在はどうか。区営住宅居住者は、地域コミュニティへの参加が少ないという印象がある。

区： 平成24年度から平成26年度まで緊急財政対策に3年間取り組み、成果はあった。予算に関しては、元に戻している部分も多くある。28年度予算は、前年度比較で0.1%増である。今後とも改善の余地はあり不断の努力をしていく。

会長： 財政枠の中で、区民の要望に沿った住宅政策についてのプランを作成して事が必要。

区営住宅見学に参加された方の感想を聞きたい。

委員： 新しく完成した住宅は、室内を見せていただいたが、使いにくい間取りで民間に劣ると感じた。

4 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
