

会 議 録

会 議 名	平成30年度 第1回目黒区住宅政策審議会
日 時	平成30年8月3日（金）午前10時～午後0時10分
場 所	目黒区総合庁舎6階 衛生教育室
出 席 者	<p>1 委員（15名） 中島明子、村山武彦、山本美香、葉袋奈美子、今井れい子、 武藤まさひろ、森美彦、青木早苗、山岸美喜男、渡部正輝、 松本多加男、東川邦昭、大山高正、雑賀成元、増田朝子（敬称略）</p> <p>2 区（事務局） 区長、都市整備部長、住宅課長、都市整備課長、事務局</p>
欠 席 者	なし
傍 聴 者	1名
配布資料	<p>【事前配布資料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○目黒区住宅政策審議会委員名簿 ○目黒区住宅マスタープラン [第6次] ○東京都住宅マスタープラン（2016-2025） ○資料1 都市整備部事業概要（平成28年度実績） ○資料2 目黒区住宅マスタープラン [第5次] 施策進捗状況（平成29年度） ○資料3 空家等対策の取組状況と今後の進め方について <p>【机上配布資料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○参考資料1 目黒区住宅基本条例 ○参考資料2 目黒区住宅政策審議会規則 ○参考資料3 会議の公開に関する要綱 ○参考資料4 住宅政策審議会に係る会議録の作成方法及び会議録、会議資料の公開に関する取扱いについて ○平成30年度 第1回目黒区住宅政策審議会座席表
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 委嘱式 <ol style="list-style-type: none"> (1) 委嘱状交付 (2) 区長あいさつ 3 会長・副会長選任 4 各委員自己紹介 5 審議会の運営について

<p>会議次第</p>	<p>6 議題 (1) 目黒区の住宅政策について (2) 目黒区住宅マスタープラン [第5次] の施策進捗状況について (平成 29 年度) (3) 空家等対策の取組状況と今後の進め方について (4) その他 7 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 委嘱式 (1) 委嘱状交付 青木区長より委嘱状を交付 (2) 区長あいさつ ・直近の『目黒区世論調査』による区民の定住志向は 95% ・28 年度の空家実態調査による空家率は 1.6%、29 年度の動向調査では、その 3 割が建替えや更地に移行⇒不動産流動性が高い。 ・住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットをどう構築するかが課題。</p> <p>3 会長・副会長選任 (1) 委員 15 名中 15 名の出席で本会議は成立を確認。 (2) 委員からの推薦を受けて、会長に学識経験者の中島委員、副会長に村山委員を選任。</p> <p>4 各委員自己紹介</p> <p>5 審議会の運営について 議事録署名人として会長及び村山委員を指名、傍聴は 1 名を承認。</p> <p>6 議題 (1) 目黒区の住宅政策について 住宅課長 《「資料 1 目黒区都市整備部住宅課事業概要」(平成 28 年度実績)、「第 6 次目黒区住宅マスタープラン (本編・概要)」により説明。》 会長 質問等はいかがか。 委員 1 区営住宅は現在 590 戸あるとのことだが、空室は何室あるか。 2 空室のリフォームは一室 150 万位かかると聞いているが、100 万位の予算でやらざるを得ないとの話を業者から聞いたがどうなのか。 3 生保基準が 5%位、切り下げられる。入居の所得基準への影響はあるか。 住宅課長 1 空室は現在 40 戸、空室率は 6.8%。現在は 29 年度募集で当選した方の入居を順次行っている。 2 限られた予算の中で、指定管理者と協議しながら、優先度の高い順に取り組んでいる。</p>

3 生保基準見直しに影響のない形で運営する。

委員 資料1 事業概要 p171

1 家賃等債務保証はどのように行われているのか。

2 保証料の助成に所得制限等はあるか。

住宅課長 1 区が保証会社と協定を結び、民間賃貸住宅情報提供の対象者が契約に際して保証人を得ることが困難な場合に、利用してもらう。

2 高齢者等居住継続家賃助成と同様の所得制限がある。また、住民税の滞納がないことも条件となる。

委員 保証会社の利用について、保証人がいない場合のみならず、保証人がいても保証会社をつけるケースが多々ある。

ところで、区営住宅の管理運営経費は高いと聞いているがどうなのか。

部長 区営住宅の管理に関しては、区議会の議決を経て指定管理者に管理委託している。参考金額を提示して、適正に契約を行っている。

委員 生活保護受給者は、何世帯位、区営住宅に入居しているか。

住宅課長 590世帯中、100世帯位である。

委員 1 区営住宅の入居について。真に入居する必要がある人を優先できればと思う。

2 使用料の滞納の回収について区としてどのような対応をとっているか。

3 区営で華やかな生活を指摘される入居者についてどう対応しているか。

住宅課長 1 例えば29年度の応募に際しては倍率が17倍と、常に高倍率である。抽選による入居決定により公正に入居を進める。

2 督促・催告等、国保や税と同様、滞納額が積み重ならないよう、早めの対応を行う。

3 収入超過者については、明け渡しの努力義務が生じる。今後も丁寧な説明を行う。

(2) 目黒区住宅マスタープラン [第5次] の施策進捗状況について (平成29年度)

住宅課長 《資料2 目黒区住宅マスタープラン [第5次] の施策進捗状況 (平成29年度) に沿って報告。》

会長 質問等はいかがか。

委員 1 p13の50、高齢者福祉住宅の相談体制を常駐からL S A派遣型に変えることについて、なぜこういう形にしたのか、夜間等はどうような手立てを考えているか。

2 p18の73 指定管理者による見回りで何らかの発見があったとき、関係機関にどうつなぐのか。

住宅課長 1 管理人住み込みによる見守り体制は、管理人の負担が大きいため、管理人常駐からL S A派遣型による見守り体制に順次移行している。

2 指定管理者が年4回の見回りを行っている。不在のときはちらしを入れ、公営住宅の窓口との連絡体制をとっている。

1と併せ、高齢福祉課の「ひとりぐらし登録」による緊急連絡先の情報や

民生委員、地域包括支援センター等との連携により支援していく。

委員 緊急の状況をつかみ、関係機関につなぐシステム作りが大事である。

委員 1 第5次マスタープランは、29年度で終了するのか。

2 挙げられた施策のなかで、重点事項はどういうものか。

住宅課長 1 第5次は29年度で終了。30年度から第6次となる。

2 例えばp16の62、63の「借上げ型区民住宅の見直し」など、〈新規〉の記載があるものが重点事項と言える。

会長 家賃助成を早い時期から導入しているのは、目黒区の特徴である。

委員 1 区民住宅は今後減る一方なので、その代わりに家賃助成を充実すべきである。

2 孤独死を防ぐため、非常通報システム、生活リズムセンサー、火災報知機を区営住宅に設置すべきである。昨年度の区営住宅における孤独死の状況はどうであったか。

住宅課長 1 ファミリー世帯・高齢者等ともに、30年度は募集数を10世帯増やし、高齢者等については現行家賃額の上限も1万円引き上げて要件を緩和した。

2 29年度の区営住宅における孤独死は0件である。ひとりぐらし登録をしている世帯が現在144世帯あり、登録されれば非常通報システムを設置できる。条件により生活リズムセンサーもあわせて利用できる。

委員 p11の39、次世代を担う子どもたちへの住まいや暮らしに関する教育は今後ますます重要になる。現在の「公民」の延長線上にあるが、学校との連携を取り、「大切に住まいを使い続ける」ことへの消費者教育を子ども時代から取り入れることが重要と感じている。

会長 第6次住宅マスタープランにも、その視点は盛り込まれている。

部長 第6次住宅マスタープランのp48 基本目標の3 住まい手の主体的取組と支援 がそれにあたる。詳細はp60～p63に記載があり、今後取り組んでいく。

(3) 空家等対策の取組状況と今後の進め方について

都市整備課長 《「資料3 空家等対策の取組状況と今後の進め方について」、「目黒区空家等動向調査報告書」により説明。》

会長 質問等はいかがか。

委員 空き室についての区の考え方と利活用について聞きたい。

部長 民間賃貸住宅の利活用は所有者の意向によるものであり、不動産市場の中で動くものである。空き室の提供については、オーナーや不動産業界に協力願いたい。

委員 目黒区の民間賃貸住宅の空き室については需要が多く、老朽化した物件以外については、一定の動きがある。

部長 居住支援関連では、住宅セーフティネット制度による登録住宅について国から示されているところであるが、目黒区の民間賃貸住宅は家賃や資産価値が高

く、登録が進んでいないと聞いている。

委員 これからは、民泊や海外需要への対応も必要と感じている。

副会長 住まいだけではなく、その周辺にある福祉・教育・環境等の問題について、
部を越えた情報提供や検討をお願いしたい。

住宅課長 次回は来年2月の開催を予定している。

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

以 上