

会 議 録

会 議 名	平成30年度 第2回目黒区住宅政策審議会
日 時	平成31年1月29日（火）午前9時30分～午前11時30分
場 所	目黒区総合庁舎地下1階 第17会議室
出 席 者	<p>1 委員（14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、渡部正輝、山岸美喜男、 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） 都市整備部長、住宅課長、都市整備課長、高齢福祉課長、 空家対策調整係長、事務局</p>
欠 席 者	松本太加男
傍 聴 者	なし
配布資料	<p>【事前配布資料】</p> <p>○資料1 東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要</p> <p>○資料2 居住支援協議会の現状と課題（概要）</p> <p>○資料3 目黒区空家等対策計画素案について</p> <p>○参考資料1 東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて</p> <p>○参考資料2 ひとりぐらし等高齢者登録</p> <p>○平成30年度 第2回目黒区住宅政策審議会座席表</p> <p>○平成30年度 第2回目黒区住宅政策審議会 次第</p> <p>【机上配布資料】</p> <p>○30年度「お菓子の家づくり教室」参加状況</p>
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 報告</p> <p>（1）東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要</p> <p>（2）目黒区の居住支援のあり方について</p> <p>（3）目黒区空家等対策計画素案について</p> <p>（4）その他</p> <p>3 閉会</p>

<p>会議の結果及び主な意見 (要旨)</p>	<p>1 開会 審議会の運営について 議事録署名人として会長及び山本委員を指名。</p> <p>2 報告 (1) 東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要 住宅課長 《「資料1 東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度案の概要」及び「参考資料1 東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて」により説明。》 目黒区でも平成31年度、マンション基礎調査として720万円ほどの予算を計上している。</p> <p>会長 質問・意見等いかがか。</p> <p>委員 1 現在、マンションに居住しているが、管理組合の役員が当番制であり、個人差が大きい。また管理費が高く、管理会社に不満があっても管理会社を替えるところまで踏み切れない。修繕計画も『絵に描いた餅』で、実際の修繕では資金が足りないといったことが生じている。管理規約も古く、見直しが必要である。諸々の相談に応じてくれる窓口があれば良いと思う。都の条例化に伴うスケジュールはおおよそどうなるか。</p> <p>2 「2つの老い」の話があったが、人間は高齢者施策、建物は都市整備や防災関係である。今後どういった連携がとれるか、現状でなにか示せるものがあれば教えて欲しい。</p> <p>住宅課長 1 現状ではマンション関連の相談があった際は、「公益財団法人 マンション管理センター」の相談、または東京都のマンション専門相談を紹介している。都議会第1回定例会にて、資料1で説明した制度が承認されれば、最短で2020年度から実施されることとなる。そうなれば、区でも何らかの役割(届出の窓口等)を担うこととなる。 来年度、予算計上している「マンション基礎調査」で、区内マンションの現状把握と、都条例化(届出制)への下準備を予定している。</p> <p>2 現在、「マンション防災マニュアル」を改定中である。4月には、改訂版をお示しできると思う。また、本日、高齢福祉課長も出席しているので、後ほど高齢者福祉施策についてもご説明したい。</p> <p>会長 目黒区を守備範囲とする、マンション管理士会はどこになるか。</p> <p>住宅課長 東京都マンション管理士会 山手支部である。マンション防災マニュアル作成にも関わっており、今後も連携していきたい。</p> <p>副会長 1 届出制について。管理組合が無い、或いは機能していない場合、だれが届出するのか。区の積極的な働きかけが必要になると思う。</p> <p>2 助言・支援について、管理組合が機能していない場合、区分所有者の合意をどう取り付けるか。区がどこまで踏み込むのか、考えがあれば教えてほしい。</p> <p>住宅課長 1 豊島、板橋、墨田区の3区で条例による届出制を行っている。豊島</p>
-----------------------------	---

	<p>区では、届出があるのは全体の7割程度で、残りの3割は管理組合が形骸化しているまたは存在そのものがない等で届出がされていない。対応策は、個別に訪問して届出を促すしかないとのことだった。</p> <p>2 都でも詳細を詰めているところであり、都と23区の意見交換会もあるので、こうした場で疑問をぶつきたい。今後の検討課題である。</p>
委員	<p>1 目黒区で区条例を制定することになるのか。東京都の31年度予算倍増に併せて区でも充実策が練られたか。</p> <p>2 管理組合のネットワークは出来ているのか。</p>
部長	<p>1 都が条例化を見据えて作業中であり、近々で目黒区での条例化は考えていない。</p>
住宅課長	<p>1 周知・啓発は内部で検討中の段階である。</p> <p>2 管理組合同士のネットワークは聞いたことはない。各マンションで個別に対応しているところではないか。</p>
委員	<p>1 多摩ニュータウンでは、管理組合のネットワークができているところもある。(公財)マンション管理センターやマンション管理士会山手支部の支援を受けながら、管理組合のネットワーク化に取り組むのも良いかも知れない。</p> <p>2 マンションは、かなり無責任な住宅供給形態だと思っている。管理が難しいものを売り、その後の管理をオーナーに押し付けている。今後、区内で販売されるマンションについて、供給者(ディベロッパー)側に管理についても関わってもらえるような体制がとれると良いと思う。特に超高層マンションは長期間経過した物件が無く、暗中模索であり、管理が難しい。</p> <p>社会に大きな影響を与える資産としてのマンションに目配りをすべきである。</p>
委員	<p>1 新築で販売した際は、管理費や修繕積立費が安く設定されている。平米あたりの標準的な積立費の基準があるので、各マンションが適正であるか監視や指導ができると良い。</p> <p>2 管理費ばかり取って場当たりの修繕しかせず、最後は区分所有者が被らなければならない事例を見ている。集合住宅の管理や維持について、困ったときにとりあえず駆け込める相談窓口があると良い。</p> <p>3 民法改正で既存不適格の瑕疵担保責任がなくなり、「契約不適格」となるので、売主の責任が重くなる。不動産業会・建売業者もシビアに受け止めなければならない。損害賠償請求のみならず、これまでに生じた経費や現状回復した費用まで被らねばならなくなっている。</p>
委員	<p>分譲事業者の責任を問いたい。管理費を安くみせかける問題があり、また専門家が作っているものなので、その内容を把握しているはずだが、居住者は素人である。民間を巻き込むべきである。</p>
住宅課長	<p>分譲事業者の責任については、東京都の資料(資料1)のなかにも明記されている。ご意見のあった点は反映していくと考えている。</p>

会長 ネットワークについては、墨田区で10年以上前に作ったが、行政が運営の費用を出している。自主的にやりながら、行政の支援もある。

「みんなでつくる」の理念のとおり、自主性を支援できれば良い。

部長 第6次住宅マスタープラン「3 住まい手の主体的取組と支援」の「(2) 責任ある維持管理の促進」で、マンションの維持管理について触れている。世田谷区には取組事例があると聞いている。

東京都は制度は作るが、最終的に実施し運用するのは区であるので、何でも遠慮なくご相談いただきたい。

委員 1 管理不全に陥っているマンションは、届出制が始まってもなかなか届出がされないことが予想される。管理組合からアクセスしやすい区の窓口が開設されると良い。

2 管理組合設立にあたってのモデルケース（チャート）のような資料が、届出関係のサイトに盛り込まれていると、自主管理などの助けになる。

3 優良な管理業者が検索できるようなサイトがあると良い。

4 届出が5年ごととなると、情報が古くなってしまうケースもあるのではないか。

住宅課長 今後、東京都と細かい詰めをしながら進めていくので、サイトの運営や提供可能な情報について、区でも考え、東京都に適宜問合せもしていきたい。

会長 たいへん大きな問題で、特に届出のされないマンションの取扱いについて注視していきたい。

(2) 目黒区の居住支援のあり方について

住宅課長 《「資料2 居住支援協議会の現状と課題（概要）」の説明。》

高齢福祉課長 《「参考資料2 ひとりぐらし等高齢者登録」の説明》

平成31年1月1日現在

65歳以上人口 約5万5千人、ひとりぐらし登録者 6,800人

住宅課長 資料に記載は無いが、現在、庁内で住宅・都市整備部局と福祉部局、子育て部局等で庁内連携会議を立ち上げ、住宅確保要配慮者に関わる情報共有や連携のあり方を協議している。

会長 質問・意見等いかがか。

委員 1 いくつかの居住支援協議会に関わっている。居住支援協議会がうまくいく要素として3つ挙げられる。

(1)居住に関する相談を受けるのが福祉部局である

(2)庁内に連携する体制がある（住宅部局のみ、福祉部局のみが独立してやっているとうまくいかない）

(3)区市内の不動産業界の協力がある

上記3つの要素がそろわないと、協議会を作っても実働しない組織になってしまう。

2 居住支援法人が区内に無いということについて

	<p>ある市の居住支援協議会の立ち上げで、居住支援法人として手を挙げたのが「介護事業所」であった。意外な感じもするが、こうした、これまで想定していなかった団体が地域に存在するかも知れない。</p>
委員	<p>高齢者を中心に、住宅に関する不安が大きい。家賃助成は6年間で終了であり、居住支援協議会を作ったの支援が必要ではないか。現状で8区に加え、今年度3月までに台東と品川で新たに立ち上がる。</p>
部長	<p>転居すべき人の転居先が見つからない現状で、居住支援協議会を立ち上げないのは、いかがなものか。</p>
	<p>国から提示される制度で、有効であり導入すべきと判断したものは導入している。導入当初は国・都の補助金があっても時限で途中打ち切りとなり、区単費で継続しなければならないケースも多い。</p>
	<p>山本委員からお話があった相談機能の充実と、庁内連携は非常に重要と考えており、実際、それらを実現する体制を整えつつある。必要に応じて関係団体との意見交換も想定している。「居住支援協議会」という枠組みにとられる必要はないと考える。</p>
会長	<p>予算の問題も大きい。全てにお金をかける訳にはいかない。家賃助成は区単費で行っている。来年度予算を見ても、健康福祉費が47億円の増、予算総額の52%を占める状況である。居住支援で言えば、目黒区という小さな範囲でなく、東京都という大きな範囲で見ると考える。</p>
	<p>一般市場で部屋探しがうまくいかなかった人が、居住支援協議会を通して見守りを付けるなどして、契約が可能となるような仕組みが作れば良いと思う。ただ障害者、特に2級以上の方は受入れが難しい現状がある。1棟借り上げて、そうした人に手当て出来れば良いのだが、こうなると、公営住宅と実質同じである。民間で手当てするのは限界がある。</p>
	<p>八王子は家賃補助を半額出す仕組みを作った。目黒もかなり以前から家賃助成を行っており、たいへん貴重でかつ良い制度である。</p>
	<p>平成22年に区長あて「建議」を行ったが、その中で、家賃補助だけでなく、見守りもセットで措置して欲しい、と要望させていただいた経緯がある。</p>
	<p>居住支援協議会も関わっているが、限界も感じており、家賃補助については国主導で制度化できれば良いと思う。</p>
委員	<ol style="list-style-type: none"> 1 家賃補助や生活保護等、区から支援を受けている方は、可能な範囲で公共のため自身の力を提供できる場があると良い。 2 高齢者が原野商法で被害を受けている。ただ、契約はしているので、警察は関与しない。老後の資金が業者に取りられ、生活が立ち行かなくなるケースを防ぎたいと思う。
委員	<ol style="list-style-type: none"> 1 空家が増えていると感じる。初めは家族で住んでいても子どもが家を出、配偶者が死亡し、残った方が施設入所や病院に入院してしまうと空家になる。一定期間のち更地となり、また新しい方が入居するという繰り返りで、地域のなかに新しい居住者が増え、地域を把握することが徐々に難し

	<p>くなっている。</p> <p>2 お金がある人は住み替えて次の住まいを確保できるが、お金のない人は次の住まいが借りられず、住宅確保が困難な現状がある。</p>
委員	<p>1 賃貸市場としては、大学生のような若者が数年借りて、一定期間で出て行くようなパターンが好まれる。大家は、入居者が高齢の場合、更新するかどうか悩んでいる。目黒区は、特に地域によっては大家が賃借人を選んでいる状況がある。</p> <p>2 家賃補助はこれまで多数の人に紹介した。将来に向けて、受けた家賃助成金をプールしておくよう勧めている。</p> <p>3 食事サービスの自己負担金が 352 円から 676 円と、幅があるのはなぜか。また、何人位の方が利用しているか。</p>
高齢福祉課長	<p>3 料金に関して。4 社入っていて、区の補助額は同じ (242 円) だが、元の価格がまちまちなので、自己負担金に差が出る。</p> <p>利用者の数は昨年 7 月末で 45 人である。その他、希望の曜日に食事を届ける「配食サービス」もあり、利用者は 591 人である。</p>
委員	<p>ひとりぐらし登録者数が 6,800 人の割には、食事サービスの利用者が少ないと感じる。</p>
高齢福祉課長	<p>栄養バランスは考えられているが、味が単調であるとの声をいただいているところである。</p>
委員	<p>個人的には、居住支援協議会は作る必要は無いと考える。しかし、「資料 2」はもう少し整理 (加筆) し、庁内連携、不動産業界との連携、家賃補助、相談窓口の案内についても盛り込んでどうか。</p>
委員	<p>1 民間賃貸住宅の情報提供について。利用者 51 件、うち転居決定 4 件とのことだが、決まらなかった 47 件はどうなったのか。</p> <p>2 高齢者は保証人の確保が困難だが、区でも保証人の手当てが可能と聞いている。利用実績等聞きたい。</p>
住宅課長	<p>資料 2 については、ご指摘の点を踏まえて加筆し、各委員に改めてお渡ししたい。</p> <p>民間賃貸住宅の情報提供については、有効期限が 1 年間のため、年度を越えて引き続き住宅探しのお手伝いをしているケースがあり、一方で他区へ転居したケースもある。</p> <p>家賃債務保証については、不動産店の指定する保証会社が使われるケースがほとんどであるが、今年度は区が提携する保証会社を使って契約がなされたケースが 1 件ある。</p>
委員	<p>民法の改正で、個人根保証契約に極度額の設定が要件化された。それに伴い賃貸業界では、保証人を立てるより、保証会社と契約してもらおうという方向性になっている。</p>
会長	<p>居住支援協議会については、目黒区では現行の施策を充実させ、効果的に進める方向で取り組むとのことであった。それができれば、他の自治体にも影響を与えるのではないか。</p>

(3) 目黒区空家等対策計画素案について

都市整備課長 《「資料3 目黒区空家等対策計画素案について」の説明。》

会長 質問・意見等いかがか。

委員 ひとりぐらして家の管理・修繕が良好になされていない住宅は、空家になったときが心配である。

会長 報告事項は終了したが、事務局から連絡事項等は。

住宅課長 机上配布資料で、昨年12月に実施した「お菓子の家づくり教室」を紹介させていただきたい。お菓子で家を作ることを通して、子どもたちにまちづくりに興味をもってもらう事業である。東京建築士会目黒支部と共催で実施しており、今年度も好評であった。第6次住宅マスタープランの基本目標のひとつ「住まい手の主体的取組と支援」に関する住宅施策のうち、「住まいの学習の普及」にあたる事業である。

会長 来年度の予定について。

住宅課長 来年度の第1回は7月か8月に開催したい。

3 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