

会 議 録

会 議 名	令和4年度第4回目黒区住宅政策審議会
日 時	令和4年12月13日（火）午後4時～午後5時30分
場 所	目黒区総合庁舎本館4階 特別会議室
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、佐藤昇、いいじま和代、 金井ひろし、鈴木史高、味戸吉春、東川邦昭、三浦英夫、浅野文昭、 越澤明（敬称略） <書面参加>松嶋祐一郎、青木英太（敬称略）</p> <p>2 区（事務局） 都市整備部長、住宅課長、事務局</p>
欠 席 者	山岸美喜男（敬称略）
傍 聴 者	1名
配布資料	<p><事前配付資料></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 目黒区住宅政策審議会委員名簿 ・ 資料1 目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について（答申案） ・ 資料2-1 目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕（骨子案）Ver.5 ・ 資料2-2 第3回目黒区住宅政策審議会の主な意見と対応 ・ 資料2-3 第3回目黒区住宅政策審議会小委員会の主な意見と対応 ・ 資料2-4 第3回住宅マスタープラン検討調整部会（庁内）の主な意見と対応 ・ 資料3-1 目黒区マンション管理適正化推進計画（素案） 概要 ・ 資料3-2 目黒区マンション管理適正化推進計画（素案） ・ 資料3-3 マンション管理計画認定制度の概要（案） ・ 参考資料 住宅マスタープラン改定作業スケジュール <p><当日配付資料></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 令和4年度 第4回目黒区住宅政策審議会 次第 ・ 令和4年度 第4回目黒区住宅政策審議会 座席表
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 報告 令和4年度第3回目黒区住宅政策審議会小委員会の報告について</p> <p>3 議題 目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について（答申案）</p> <p>4 情報提供 目黒区マンション管理適正化推進計画（素案）について</p> <p>5 その他</p> <p>6 閉会</p>

<p>会議の結果及び主な意見 (要旨)</p>	<p>1 開会 出席者の確認、目黒区住宅政策審議会規則第6条により、半数以上の方の出席により審議会の成立を報告。 会議録署名委員として会長といいじま委員を指名。 傍聴1名を承認。</p>
	<p>2 報告 (1) 令和4年度第3回目黒区住宅政策審議会小委員会の報告について 副会長、事務局 《「資料2-3 第3回目黒区住宅政策審議会小委員会の主な意見と対応」により説明》</p>
	<p>会長 答申案について、通常の計画策定の手順であれば、住宅施策審議会からの答申を受けて素案を作成するが、今回は上位計画の策定の進捗状況等との兼ね合いから、骨子案の検討を並行して進めてきたということだった。</p>
	<p>委員 委員から意見、質問はあるか。 計画名称の変更について賛成である。目黒区の基本計画の策定時から一貫して、SDGs の見える化について意見を述べてきた。今回の住生活マスタープランでもその点がわかりやすく示されており、複数のゴールとの関連が理解できる。また、今後さらに重要度が高くなる多様性、環境についても十分に検討されている。P53以降「多様な暮らし方や住まい方に応じた取組」についても、イラストと短い言葉で構成されており、区民が理解しやすい。</p>
	<p>会長 目黒区は、福祉と連携した住宅施策が充実していることも踏まえ、計画名称の変更について提案した。住宅を供給するだけでなく、生活の質の向上を目指し、そのための住宅の施策の向上であると明示できると良い。</p>
	<p>委員 答申案の中で、計画名称について明示されたことは嬉しく思う。また、会長が作成した答申案のP1からP3までに、審議会の総括的な考え方が示されている。第1次から第6次までの住宅マスタープランの流れから名称変更に至るまでの経緯がわかりやすくまとめているため、計画書の本編に盛り込んではどうか。 目黒区住宅政策審議会は、学識経験者、区議会議員、区民が参加していることに加え、パブリックコメントを通して区民からの意見が反映されることで、バランスの良い意見が包括されることになると考えられる。</p>
	<p>会長 ご意見のとおり、答申文の内容があると名称変更の経緯がわかりやすい。事務局で本編への挿入も検討いただきたい。</p>
	<p>3 議題 (1) 目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について (答申案)</p>

事務局	《「資料1 目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について(答申案)」、「資料2-1 目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕(骨子案)Ver. 5」により説明》
委員	計画名称は、「目黒区住生活マスタープラン(第7次)」ではなく、「目黒区住生活マスタープラン(第1次)」とすることは可能か。
都市整備部長	ご意見を踏まえ、名称変更の経緯を本文に明記した上で、「目黒区住生活マスタープラン」とする方が良いと考える。第7次とした場合、これまでも「住生活マスタープラン」という名称で運用してきたと誤解を招くおそれがある。
委員	「住生活基本法」を制定しているように、国が基本法という非常に大きな後押しをしているにも関わらず、基礎自治体の規模まで住生活の取組が浸透していなかった。今回を機に一新することは非常に大きな意義があると考えているため、前向きにご検討いただきたい。
会長	可能であれば、「第1次」と明記していただきたい。基本理念も修正しているため、ふさわしい形になると思う。
委員	防災においてよく用いられる「自助・公助・共助」の考え方は、広く政策全般に反映されるべきだと考えている。住生活マスタープランにおいては、どのように反映されているのか。
住宅課長	答申(案)P15の「計画の実現に向けて」において、主体別の役割を定めている。現行計画から継続して記載している内容であり、それぞれの役割を果たすことで、計画を実現していくこととしている。区民、関係団体、事業者、区が協力し、住宅施策を進めていく。
委員	本文中の「住宅政策」と「住宅施策」はどのように使い分けているのか。
住宅課長	「住宅政策」は方向性や考え方を示す場合、「住宅施策」は具体的な取組を示す場合に使い分けている。
委員	答申(案)P14の2行目に「外国人や、ルームシェア、パートナー同士での居住などの住まい方も見られます。」とあるが、外国人を住まい方で捉えることに違和感がある。
住宅課長	ご指摘を踏まえて修正する。
委員	目黒区がスパイラルアップで住宅施策を進めていることが、審議会を通して徐々に理解できてきた。同時に、具体策が乏しい施策もあるように思われる。例えば、シェアハウスについては、学生だけでなく単身で働く人も対象としているが、目黒区内でシェアハウスはどれほどの需要があるのか。また、学生向け、社会人向けのあり方の違いは何か。その点が明確にすることで、審議会が目指すシェアハウスのあり方も見えてくるのではないかと。メディアが実施していた暮らしやすいまちについてのアンケート調査で学芸大学と中目黒が上位に入っていた。なぜ、この2地域が暮らしやすいと感じるのかを追求し、他の地域にも波及させていける

会長 委員	<p>と良い。目黒区は家賃が高いという課題があるが、高い理由について、答申を通じて理解を促していけると良い。</p> <p>最後に、まち全体のバリアフリー化の必要性について触れられているが、地区ごとで実践していくことはできるのか。具体の効果を示すことで、他自治体の参考にもなると思う。</p> <p>シェアハウスに関する意見について、まずは整理していきたい。</p> <p>現時点では、シェアハウスは、一時的な居住に過ぎず、定着している居住形態とは言えないが、今後多様な暮らし方の1つとして発展していくと見込まれる。若い単身の社会人の場合、ワンルームマンションに住むことが多く、孤立した生活となり、コミュニティに入ったり、地域住民としての感覚を持って暮らしたりしにくい。</p> <p>シェアハウスのような居住形態が広まり、働いたり、学んだりするために一時的に目黒区に住み、シェアハウスを通じて、家の中のコミュニケーションから地域のコミュニティに広がってほしいという意図をもって、住まいの選択肢の1つとして記載している。また、そうした経験を通じ、目黒区に住んだことを誇りに思ってもらえると良い。</p>
都市整備部長	<p>まちのバリアフリーについては、都市計画マスタープランの中で具体的に示している。区の施策の進め方として、基本構想・基本計画の上位計画があり、その下に都市計画マスタープランや住宅マスタープラン等の関連計画があり、さらにその下に地域別の計画があり、具体の取組を進めている。住宅マスタープランは、上位の計画であるため、地域別の詳細な計画までは記載していないが、バリアフリーについても、地域整備計画等で道路や通学の安全面の確保について示している。</p>
会長	<p>シェアハウスについて、「より豊かな共同居住」という言葉に置き換えて、ワンルームマンションのように、孤立してしまうような住まい方ではなく、多様な住宅で、コミュニティが豊かになるようにしていくという表現にしてはどうか。</p>
委員	<p>会長の提案に賛成である。シェアハウスという言葉を使うことで誤解を招く恐れがある。</p>
委員	<p>学生は4年で入れ替わってしまうが、それが継続していくことで広がり生まれることもあると思う。</p>
委員	<p>答申（案）P1からP3は、これまでの経緯がわかりやすくまとめられていて良いと思う。</p> <p>P16に「庁内の連携」とあるが、一般区民には、庁内という言葉はなじみがないのではないか。</p>
委員	<p>「部局間連携」という言葉にしてはどうか。</p>
住宅課長	<p>ご意見を踏まえて、区民に分かりやすい表現に修正する。</p>
委員	<p>答申（案）P7「第1 住宅や住宅環境を取り巻く課題」の「（4）住宅施策の新たな視点」、脱炭素社会への寄与は非常に重要な視点</p>

	<p>である。住宅マスタープランにおいても具体的な数値目標を示してはどうか。具体的に進めていくためには、明確な数値目標が必要である。</p>
副会長	<p>不動産学会においても、脱炭素について議論されている。国でも、国土交通省、環境省、経済産業省の三省連携で具体的取組を議論している。そうした動きを参考に、区として検討することは可能だと思われる。</p>
事務局	<p>目黒区でも、環境基本計画の改定を進めており、住宅マスタープランにも反映していきたい。目標値、取組についても、担当課と連携して記載をしていく。</p>
委員	<p>答申（案）は非常に良くまとまっていると思う。 脱炭素に関して、先日、区長が脱炭素についての報告を受けている様子を広報物で知り、区議会でも脱炭素に向けた議論を進めていることを実感できた。実際に活動している様子を見る機会が増えることに関心を持ちやすい。</p>
委員	<p>近年、孤独死の事例等が増えており、自身も、所属している民生委員の活動が重要だと感じている。答申（案）P16「（１）不動産団体や地域福祉団体、住宅関連の専門家や事業者と区の連携」に、地域福祉団体、不動産団体等が挙げられているが、民生委員も協力していきたい。地域のコミュニティを活性化させていきたいと感じた。</p>
委員	<p>骨子（案）P9に人口・世帯の状況が示されているように、今後、人口は、2万人ほど増えていくと予測されている。目黒区は、高層の住宅が建つ地域ではないため、先程議論にあったようなシェアハウス、ルームシェアは住まい方の1つの手段になると思う。シェアハウスを選ぶことで、低額な家賃で住むことができ、生活の中でできるコミュニティにより、孤立を生まない暮らしになっており、広がっていくと良いと思う。</p>
会長	<p>骨子（案）の「（２）地域特性に応じた住まい方のイメージ」について、地域包括支援センターと関連した記述を入れていただきたい。地域包括支援センターの考え方は、住まいを中心として、介護、医療、福祉等をつないでいくものとなっており、大きな役割を担っている。都市計画マスタープランと連携した記載とするだけでなく、5つの地域にある地域包括支援センターとの連携について、考え方や検討の方向性を取り入れていただきたい。</p>
住宅課長	<p>ご意見を基に記載方法を検討する。</p>
	<p>4 情報提供</p> <p>（１）目黒区マンション管理適正化推進計画（素案）について</p>
事務局	<p>《「資料3-1 目黒区マンション管理適正化推進計画（素案）概要」「資料3-2 目黒区マンション管理適正化推進計画（素案）」「資料3-3 マンション管理計画認定制度の概要（案）」</p>

について説明》

委員 マンションの質を向上する上で重要な視点の1つに、マンション防災があると考えている。こうした意見もパブリックコメントで提出してよいか。

住宅課長 様々な視点からのご意見をいただきたい。

会長 マンション管理組合に対する実態調査の結果をデータベース化することで、築年数の古いマンションに対して継続的に働きかけることができると思う。

住宅課長 データベースも合わせて作成している。法改正に伴い、計画策定を行っているが、東京都でも、昭和56年以前に建築されたマンションの届出制度を開始しており、そのデータも活用している。

委員 分譲マンションは、基本的に管理計画を作成して取り組むこととなっている。計画の対象はどのようなマンションになるのか。

住宅課長 2以上の区分所有者がいる全てのマンションを対象としている。管理計画がないマンションも若干残っていると認識している。

会長 目黒区ではマンション管理士とどのように連携しているのか。

住宅課長 届出対象のマンションに対し、マンション管理士会と連携して、状況を把握し、助言などを行っている。

5 その他

事務局 次回の第5回住宅政策審議会は、1月17日10時からを予定している。

本日のご意見を踏まえた答申（案）を提示し、ご確認いただいた上で、最終的な答申として、区長に提出いただく予定である。

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