

会 議 録

会議名	令和4年度第3回目黒区住宅政策審議会
日時	令和4年10月18日（火）午後2時～午後4時
場所	目黒区総合庁舎本館5階 第4委員会室
出席者	<p>1 委員（13名） 中島明子、村山武彦、葉袋奈美子、佐藤昇、松嶋祐一郎、金井ひろし、青木英太、山岸美喜男、鈴木史高、東川邦昭、三浦英夫、浅野文昭、越澤明（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	山本美香、いいじま和代、味戸吉春
傍聴者	3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 第2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2-1 本日の論点について ・ 資料2-2 目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕（骨子案）Ver. 3 ・ 資料3-1 第2回目黒区住宅政策審議会の主な意見と対応 ・ 資料3-2 第2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 ・ 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3回目黒区住宅政策審議会 次第 ・ 令和4年度 第3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2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〔第7次〕（骨子案）について</p> <p>4 その他</p> <p>5 閉会</p>
会議の結果及び主な意見（要旨）	<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葉袋委員を指名。 傍聴者3名を承認。</p> <p>2 報告 令和4年度第2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 《「資料1 第2回目黒区住宅政策審議会小委員会の主な意見と対</p>

	<p>応」により説明》</p> <p>会長 小委員会全体について報告していただいた。本日の骨子案には小委員会の意見を反映している。その対応については、次の「目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕（骨子案）」の議論でまとめてご意見、ご質問をいただきたい。</p>
	<p>3 議題</p> <p>目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕（骨子案）</p>
事務局	<p>《「資料2-1 本日の論点について」、「資料2-2 目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕（骨子案）Ver.3」により説明》</p>
会長	<p>はじめに、資料2-1の「論点1 第2回審議会、第2回小委員会でのご意見が適切に反映されているか」について、ご意見、ご質問をいただきたい。</p>
委員	<p>資料3のP.6の1項目目のご意見について、自助・共助・公助の考え方が示されている。また、本文中にコミュニティという言葉が多く用いられており、自分もしくは地域でできることも含まれると理解しているが、行政に頼りきらず、区民自ら中心になるという認識を育てることは、計画全般に言える。住宅に住む方々の認識を深めることが、地域の防災意識や住環境整備に繋がるため、この点をもう少しわかりやすく強調した方が良いと思われる。</p>
会長	<p>「みんなでつくる」という視点が目黒区住宅マスタープランの特徴の1つでもある。事務局から補足はあるか。</p>
住宅課長	<p>委員からのご意見については、資料2-2のP.32にある基本理念に反映している。「みんなでつくる」という意味を込め、「区が責任を持って取り組むだけではなく、区民や事業者など誰もがそれぞれの住まいや地域に関心を持って、住生活や住環境の向上に努める必要がある」と記載した。P.32からP.37にかけて、安全・安心で質の高い住まいづくりとして、災害に強い住まいづくりの推進、住宅の耐震化、防災対策、住宅の適切な改修といった具体的内容を記載しているが、区民自ら取り組んでいくことが伝わるような表現については検討が必要だと認識している。</p>
委員	<p>計画を実現していくために、部局間の連携についても本文中に多く記載されている。福祉部局や他の部局との連携も柱のひとつとして進めていただきたい。</p>
会長	<p>命を守る視点は非常に重要と感じている。他にご意見はあるか。</p>
委員	<p>「ライフスタイルに応じた取組」について2点述べたい。</p> <p>1点目、資料2-2のP.54について、障害者に関する記載が漏れているため、追記していただきたい。</p> <p>2点目、資料1のP.2でも言及されているシェアハウスについてである。目黒区は家賃相場が高い状況のため、若者同士、仲間同士でシェアして家賃を抑える住まい方を、新たなライフスタイルとして</p>

	<p>位置づけることは十分に考えられる。そのうえで、例えば障害者の自立生活を支援するシェアハウス等も考えられると思う。障害者グループホームを増やすことが難しい中で、新たなライフスタイルとしてシェアハウスを一つの目玉にしても良いのではないかと。</p>
<p>会長</p>	<p>小委員会でも議論を掘り下げた点である。資料2-2では、若者世帯、障害者のライフスタイルとしてシェアハウスは反映されていないようだが、事務局から補足はあるか。</p>
<p>住宅課長</p>	<p>前回の小委員会の議論も踏まえ、審議会の委員の方々からもご意見をいただきたいと考えていた。本日いただいたご意見をもとに、さらに議論を深めていきたい。グループホームもシェアハウスの1つだと思われるが、それぞれの住まい方として検討し、さらに内容を精査していきたい。</p>
<p>会長</p>	<p>資料1のP.2、該当ページP.54の欄に、シェアハウスについての意見が記載されている。小委員会では、単純にシェアハウスというライフスタイルを提案したのではなく、若者に関していえば共同生活を送る上で人間関係の構築や、協働を学ぶ場としての重要性という視点から意見を述べている。そうした視点から、目黒区の新しいライフスタイルとして提案できないかという議論があった。</p>
<p>委員</p>	<p>資料2-2、P.55について、各世帯、世代のニーズに対する区の取組を例示してあるが、働き世代に対する区の取組の具体例が一致していない。テレワーク等により自宅で過ごす時間が増えた、ワークライフバランスが取れた仕事がしたいというニーズに対しては、ブロック塀や生垣への助成というより、リフォーム助成など、室内の充実を図るものを記載した方が良い。</p> <p>2点目は、計画名についてである。提示された計画名の案はいずれも良いと思うが、重要なのは、計画名より計画の目的などを説明する副題だと考える。区として注力していくことを打ち出してもらいたい。昨年度住宅マスタープランを改定した渋谷区は、計画名称の下に「しぶや多様・快適・安心すまいプラン」という副題を記載している。こうした区民に分かりやすい表現にできると良い。また、渋谷区の副題に反映されている「多様性」は重要である。現在、コロナ禍で停滞傾向にあるが、外国人人口の増加、区の公営住宅におけるパートナーシップ制度の認定等、目黒区は非常に前進した取組を行っている。文化、価値観、世帯の多様性についてサブタイトルとして入れていただきたい。</p>
<p>住宅課長</p>	<p>P.55についてはご指摘の通り修正する。ライフスタイルに応じた取組全体は、まだ検討段階にあり、次回までに対応する。</p> <p>副題については、審議会でご議論いただきたい。現行の住宅マスタープランには、副題として基本理念の「みんなで作る安心して住み続けられる目黒」を掲載している。渋谷区でも、同様に基本理念を掲載したものと思われる。策定する第7次住宅マスタープラン</p>

会長	<p>は、基本理念ではなく新たに副題を設けるのであれば、ご提案をもとに事務局で検討したい。</p>
委員	<p>基本理念を副題、もしくは計画名称として用いることはよくある。よりわかりやすくなるため、良いご提案だと思う。</p>
委員	<p>今回、改定にあたり新しい取組を入れ、冊子のページ数が増えてきている。区民にとっての読みやすさという視点で分量が増えすぎないようにしていただきたい。</p>
会長	<p>小委員会でもご意見があったようだが、ライフスタイルとライフステージの意味は異なる。P.55-56にある子育て世帯、働き世帯、高齢世帯は、どちらかというライフステージにあたる。一方で、障害者、低所得者はライフステージ、ライフスタイルのどちらにも該当しないように思われる。言葉を厳密に捉えると難しいが、イラストを用いた表現は区民目線で見ると非常にわかりやすい。誤解を招く可能性もあるため説明文を十分に検討してもらいたい。</p> <p>計画名称は重要なものであるため、大きく変えるというよりは、内容がわかりやすくなるように、副題を加えるという案は良いと思う。</p>
委員	<p>ライフスタイルについては、小委員会でも議論した点である。ライフスタイルに限定して整理し、区が提案するライフスタイルを提案できると良いが、多様な世帯を入れようとすると分量が増えていく。再度整理していただきたい。</p>
会長	<p>目黒区では、居住者は少ないかもしれないが、学生や留学生といった若者が増えることによる活性化は非常に大きな意味がある。国際交流の発展という視点からも取り入れていただきたい。</p> <p>P.57の地域特性に応じた取組には、5つの地域ごとの特性が記載されていないのではないかと。各地域の特性を区民が理解し、特性を伸ばすために取組を促すには、地域特性の記載が必要である。</p> <p>シェアハウスについて、共同生活の重要性は認識している。一方で、一度トラブルがあると確実に生活が崩れる危険性があるため、あらかじめ対策を考えておくべきだと思う。</p> <p>計画名称について、日本語として理解できるかが重要である。名称は非常に重要であり、世の中のグローバル化に伴い、多言語化していく中、高齢者が今後も増加していく社会においては、できるだけわかりやすい言葉で説明した方がよい。</p> <p>最後に、資料2-2全体で、「安全」「安心」という言葉が用いられているが、それぞれ意味が異なる。私自身は、「安全」は数値、「安心」は心理的なものだとして理解している。再度、言葉の違いを明確にしたうえで記載していただきたい。</p>
副会長	<p>留学生、学生についてご意見があった。副会長より補足していただきたい。</p>
副会長	<p>留学生については、目黒区内に住むことは難しく、区外に同じ国の</p>

	<p>人同士でシェアハウスのような形で暮らしている場合が多い。大学では、シェアハウスより寮を住まいとして提供しているが、区外に立地している。ご指摘のとおり、共同生活には良さがある反面、問題への事前対応は重要である。寮では、共同生活を管理する学生、職員が関与しているように、トラブルの事前対応についても触れた方がよい。</p>
会長	<p>補足すると、シェアハウスは質の高いものと貧困ビジネスのような質の低いものがあり、現在は低廉で質の低いシェアハウスの市場が広がりつつある。そうした現状を踏まえて区としてどのように取り入れていくか、検討していただきたい。</p>
委員	<p>安全・安心の使い方については、現状、既に反映しているが、さらに丁寧に検討していただきたいということだと思う。</p>
委員	<p>シェアハウスについて、若者世代では入居希望が多いと聞いている。アパートなどでの一人暮らしに比べて、共同生活では生活を送るうえでの問題点が少なく、居心地がよくなることが晩婚化の要因にもなるのではないかと懸念される。</p>
委員	<p>住宅の需要と供給のバランスが重要である。先ほどからご意見のあるシェアハウスは、貸主としては事故、空き部屋なく運営できることが重要で、好景気の際は、シェアハウスは断られることが多い。現状は、小規模で低額の空き部屋が多く、事業者は広告の仕方や募集方法を考えている。こうした状況であれば、貸主にシェアハウスの提案も検討できるが、社会情勢に応じて変わるため、継続してできることではない。経済状況まで検討しているのか疑問に思う。また、今議論していることが区の予算で実現可能なのか。予算の割り振りを概略で明示していただくと参考になる。</p>
会長	<p>この場合は、住宅政策審議会であり、シェアハウスなどの議論している内容を具体化していく段階では、改めて区で検討を進めていただくことになる。</p>
委員	<p>建築関係の視点からみると、高齢者と障害者のバリアフリー改修には、国や区の補助や助成を使って対応に取り組んでいるが、今後、高齢者が増えるにつれて、支援内容は変わっていくのか。</p>
住宅課長	<p>区では高齢者・障害者それぞれに施策を展開しており、福祉に特化した計画の策定は別途進めている。住宅について、現在高齢者・障害者に特化した取組ではないが、リフォーム助成、賃貸住宅のバリアフリー助成がある。今後の住宅マスタープランの施策としては、福祉と連携して重層的な取組を進めていくこととしている。</p>
会長	<p>住まいのバリアフリーとして、家の中だけでなく、都市計画マスタープラン等を通じてまち全体のバリアフリー化に取り組んでいる。</p>
委員	<p>本日の意見は、事務局、小委員会でも改めて検討されると思う。シェアハウスは独立した住居ではなく、寮などと同じ扱いで、自分</p>

	<p>の財産の拠点や実家は別の場所にあり、一時的な暮らしの場や共同生活を楽しむ場として用いるものだと思われる。副会長のご意見にもあったように、運営面のサポートを区政の中に位置づけると良い。</p> <p>晩婚化に関するご意見についても、若者は一人暮らしから共同生活になることを嫌がる傾向にある。そうした意味では、共同生活を成り立たせていくことも大事ではないかと思っている。また、質の低いシェアハウスでしか暮らせない人が増えているという福祉的な課題が埋もれないよう注意する必要がある。</p>
<p>会長</p>	<p>シェアハウスについて、若者の視点を取り入れるかどうかは今後検討していくということだと思う。シェア住居をセーフティネット的に使っている事例を今後も収集していきたい。</p>
<p>委員</p>	<p>住宅セーフティネットの確保について、公助が不足しており、住宅に困窮している状況がある中で、家賃が高い目黒区では、公営住宅とか家賃補助が重要である。コロナ禍かつ物価高騰で生活困窮が深刻化しており、区には、どのような支援をするかが問われている。公営住宅の提供は、国・東京都とも増設する方向ではない。そうした中、国では住宅セーフティネット制度で居住支援に取り組んでいると思うが、私は公営住宅を一番に据えるべきだと考えている。今の住宅施策は不十分だと思う部分があり、住宅セーフティネットを活用した取組と並行して、少しでも居住支援を充実させていただきたい。</p> <p>国の住宅セーフティネット制度を活用しつつ、自治体の取組に加え、民間、貸主との連携も非常に重要である。先ほど、住宅の需要と供給に関する意見、シェアハウスについての意見も出ていたが、どのような住宅セーフティネット制度を区で実現していくか、具体化していくかという施策の説明も含め、十分な記述をしていくべきである。</p> <p>2点目、住宅セーフティネット制度の登録住宅の設置に向けた区の取組が不十分だと感じた。家賃補助やリフォームについて、貸主には補助等の制度的なメリットがありながら、増えていないという課題もある。メリットを明確化しつつ、増加に向けた取組についても記述していただきたい。</p>
<p>会長</p>	<p>住宅セーフティネットに関連した意見をいただいた。</p> <p>続いて、残りの議論に移りたい。</p> <p>1点目は、基本理念である。資料2-2のP.32に「みんなでつくる 安心して住み続けられる 目黒」とあるが、小委員会の際には、区外からの転入者の視点から「安心して住みたい」が付け加えられていた。その場で結論は出ていないが、「みんなで」の部分は目黒区の大きな特徴である。社会減で区外に転出した人が多い中、現在目黒区に住んでいる人、これから住む人も目黒に住み続けることが</p>

	<p>できるようにしていきたいという議論を経て、現行の住宅マスタープランを踏襲している。</p> <p>この点について、ご意見をいただきたい。小委員会では、社会情勢が大きく変化しているため、基本理念を変更してはどうかというご意見があった。異論なければ、現行の案で進めたい。</p>
委員	<p>先ほど申し上げたが、具体的な案はないが、「多様性」という言葉が反映されると更に良くなると思う。また「目黒」はひらがなで表記してはどうか。</p> <p>3つの基本目標についても、「つくる」「届ける」「高める」と表記が混在しているため、区民への分かりやすさという点から、ひらがなに統一しても良いと思う。</p>
住宅課長	<p>基本目標の表記については事務局で検討する。区民が受け取りやすいものにしていきたい。基本理念の目黒区の表記については、委員の皆さんからご意見をいただきたい。</p>
委員	<p>計画名称や表記方法など、限られた時間で、全会一致で決めることは難しいため、必要に応じて会長・副会長に決定を委ねたい。</p>
会長	<p>適切にご意見をいただいた。改めて1点ご意見をいただきたい。</p> <p>「誰もが安心して」など、言葉を加えることはできないか。</p>
委員	<p>基本理念を副題に用いるかどうかで変わってくると思うが、基本理念は現行の案で良いと思う。P. 32の本文を見ると「多様な立場の区民や事業者などが主体的に住宅政策に関わり」という一文があり、基本理念そのものが、多様性を踏まえた考え方となっている。そのうえで、計画の副題は一番目立つ部分であるため、ここに非常に注目されている「多様性」という言葉を入れていただきたい。繰り返しになるが、世代間の交流、世代ごとのライフサイクル、国籍や性自認も多様になってきたことが、働き方の多様性にも繋がってきていると思う。具体的な案があるわけではないが、会長からご提案があったような言葉が副題にあると良い。</p>
会長	<p>学会等でもLGBTQの人権の尊重について検討している。今後の社会における対応についても検討したい。</p> <p>基本理念を用いるかどうかは今後検討するとして、副題を設けること自体はご了承いただいたということで良いか。</p>
委員	<p>基本理念に関連して、第2回住宅政策審議会でも伝えたが、目黒区基本構想の理念は「さくら咲き 心地よいまち ずっとめぐろ」と目黒はひらがなで表記されているため、住宅マスタープランにおいても揃えた方が良いのではないか。</p>
会長	<p>区としての決まりがあれば、揃えていただきたい。また、計画名称について、前回の審議会で「計画内容や時代に即した名称への変更を検討してはどうか」というご意見があった。本審議会では、従来から住まいを提供するだけでなく、家賃補助や民間住宅との連携に取り組んでいる。そうした流れを反映したものにしたい。</p>

今年度設立された居住支援協議会の窓口は、福祉総合課が行っている。こうした福祉と連携した取組は非常に重要であり、全国的にも福祉と連携できている事例は少なく、目黒区で実現できていること自体に大きな意味がある。住宅という言葉はハード面のイメージと定義を持っている。今後、ライフスタイルを考慮した支援を展開していく中で、住宅マスタープランよりは、住生活基本計画、もしくは住生活マスタープラン等、計画名称を一新し、住生活を中心とした目黒区らしい計画となるようにしたいというのが、一貫した私の考えである。

計画名称を変更し、基本理念を副題とすることについて、ご意見をいただきたい。

委員

改定の背景をみると、住宅施策の推進を図ることが明記されており、ハード面、ソフト面の両方の取組について触れられている。そのため、計画名称と併記するか、現行の計画名称を踏襲するかのいずれかが良いと思う。

国の方針における一番の柱は「多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システム」であり、既存住宅の活用が重視されている。区の住宅動向をみると、住宅ストック数は充足しており、共同住宅が戸建て住宅よりも多いのが現状である。また、建替えにあっても、共同住宅が多くを占めている。そうした状況で区民が苦慮していることは、幹線道路沿いに大規模な共同住宅等ができた結果、通勤通学の不便さ、小学校の不足等であり、居住区における主な課題の多くはハード面に偏っている。そうした現状では、住宅全体を捉えた言葉は外せないのではないか。

また、これまで議論があった、シェアハウスについて、重要な点ではあるが、大きな枠組みの中の1つとして捉えるべきだと思う。今後、多くの区有施設の維持費用を捻出していかなければならず、10年間のマスタープランを掲げる中で、実現可能性を考慮して検討していただきたい。

会長

1点確認したい。P.15の建て方別住宅割合は戸数で算出しているのか。

事務局

戸数で算出している。

委員

計画名称についての会長の提案は大変良い。成熟した都市として、住宅政策上の多様な課題があり、福祉との連携も図っている。23区の1つである目黒区が新しい名称を打ち出すと、他区が考えるきっかけにもなる。計画名称は大変重要であり、今回の改定で新しい政策を打ち出していくために、見合ったタイトルをつけることは大変良い。

副題は、細部の調整が必要なため各委員から様々なご意見あると思うが、目黒区は過去にも住宅マスタープランに係る施策に熱心に取り組んでいた経緯もあり、転換すること自体が非常に大きな意味が

	<p>ある。</p> <p>目黒区から移転してしまった東京都立大学には、住生活の研究に熱心な先生が多く、熱心な審議が行われていたと思う。こうした経緯も踏まえると、計画名称が変わることは、全体の住宅政策の流れからも、自然な展開だと思う。</p>
会長	<p>計画名称を変えることは、相当大きなインパクトがある。そういった意味で、これまでの福祉と連携して取り組んでいる画期的な活動に合わせて、計画名称を変えていきたい。委員のご指摘にあった、ハード面の課題についても、住生活という言葉で包括できると考えている。どのような地域であっても暮らし続けられるようにしていくためには、住宅を供給することだけではない。</p>
委員	<p>住生活マスタープランの内容は非常に良いと思う。基本理念の「みんなで作る 安心して住み続けられる目黒」は、より正しく表現するのであれば、「安心して住み続けられるまち、めぐろ」ではないか。</p>
住宅課長	<p>基本理念は、これまでのご意見、目黒区基本構想の表記と整合を取るという視点から、ひらがなで「めぐろ」に変更したい。また「まち」を入れるかどうかについては、まちの意味も含んで「目黒」と表記しており、省略したため、そのままとしたい。</p>
委員	<p>住生活マスタープランへの変更は、これまでの議論を通して、非常に望ましい方向だと思う。一方で、福祉の連携をどのように強調しているのかわからない。福祉は幅が広く、高齢福祉、障害福祉、その他生活困窮者に対し、今後、どの程度の住宅補助を展開していくか検討する段階が出てくると思う。予算を把握していないが、23区の中でも先進的な取組を更に進めるという意味ならば、さらに委員からご意見をいただき、住宅に関する補助を充実させる方向で進めてよいか、合意をとる必要がある。</p> <p>家賃が高い目黒区において、区民全員が住み続けられるようにすることは実現性が低い。平等の観点から、多様な方が参加する審議会の合意のもとに、大きな変更は進めていくべきである。後に答申として、目黒区が先進的に取り組んでいくことを表明することで、23区全体にも影響する可能性がある。そう考えると、時期尚早として副題に取り入れ、計画名称はそのままにするという考え方もあると思う。</p> <p>現時点での議論を聞く限りでは、良いご提案だと思うが、最終的には予算が伴うものであり、計画は10年間におよび、他区への影響も考えられるため、慎重に扱うべきと思われる。</p>
会長	<p>拙速に決めず、今後の審議会でさらに検討していきたい。</p>
委員	<p>その他の委員のご意見を受けて、住生活基本計画に変更できれば良いと思う。今後の展開を考えても、理想を目指したい。</p>
委員	<p>私も目黒区住生活マスタープランに変更してはどうかと思う。また</p>

多様性も非常に重要な視点のため、「だれもが安心して住み続けられる目黒」にするなど、必要な変更ではないかと思う。平等や税の公平性といった多様な議論があったが、誰ひとり取り残さず、困窮している人に安心して住まいを提供することは、福祉の観点からも、平等という意味でも重要な取組あり、そうした点を表現できていると思う。

副会長

計画名称は、内容を表す非常に大事な言葉であり、計画の内容が決まってから議論しても良いと思う。

今回は、重層的な取組という新しい視点が加わり、ライフスタイルや地域特性に応じた住まいづくり、セーフティネット、主体的な取組等、住宅そのものだけでなく、どのように住宅を取り扱っていくかという住まいづくりに移行してきている。他の委員のご意見にもあった、自助・共助という点が徐々に強調されていると実感している。そういう意味では、住生活という言葉が計画名称に何かしらの形で反映されることは自然な流れだと考えている。ライフスタイル別、地域別の取組の内容が明確になってから、最後に改めて議論した方が良い。

会長

急いで決められるものではないが、残り2回の審議会で取りまとめる必要があるため、再度ご検討いただき、内容を精査した上で、次回か最後の審議会で決定したい。

4 その他

事務局

前回お配りしたスケジュールから審議会と小委員会の開催を各1回増やしている。

小委員会は、審議会委員の傍聴は可能なため、希望があれば事務局にお伝えいただきたい。

5 閉会

会長

以上で本日の審議회를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