

会 議 録

会議名	令和5年度第2回目黒区住宅政策審議会
日時	令和6年1月26日（金）午後3時～午後4時30分
場所	目黒区総合庁舎本館4階 特別会議室
出席者	1 委員（13名） 中島明子、村山武彦、葉袋奈美子、木村あきひろ、上田みのり、 関けんいち、細貝悠、鈴木史高、味戸吉春、東川邦昭、浅野文昭、 越澤明、笹川康雄（敬称略） 2 区（事務局） 都市整備部長、住宅課長、事務局
欠席者	山本美香、松嶋祐一郎、山岸美喜男（敬称略）
傍聴者	1名
配布資料	<事前配付資料> ・目黒区住宅政策審議会委員名簿 ・資料1 令和5年度居住支援実績 ・資料2 リーフレット「家族で学ぶ、省エネ住宅づくりの豆知識」 ・資料3-1 不燃化特区の支援制度のご案内（情報提供） ・資料3-2 目黒区整備地域不燃化加速事業の導入について（情報提供） <当日配付資料> ・令和5年度 第2回目黒区住宅政策審議会 次第 ・令和5年度 第2回目黒区住宅政策審議会 座席表
会議次第	1 開会 2 報告 （1）居住支援の実績について （2）住まいづくり教室の開催について 3 閉会
会議の結果及び主な意見（要旨）	1 開会 会長 能登半島地震が元日に発生した。報道により、甚大な被害状況が判明してきた。地震による建物の倒壊だけでなく、火災や津波、液状化現象などによる被害が出ている。原発のトラブルもあった。能登半島での地震であるが、都内でも木造住宅密集地域があり、同じような被害が起こりえる。そういう状況を改めて考える機会となった。被災された方が一刻も早く生活再建できるように願う。 令和5年度第2回目黒区住宅政策審議会を開会する。 事務局 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。 会長 会議録署名委員として、会長と葉袋委員を指名。 傍聴1名を承認。

2 報告

(1) 居住支援の実績について

事務局 《「資料1 令和5年度居住支援実績」により説明》

会長 報告事項について質問はあるか。

委員 家賃助成について、どちらの家賃助成も決定世帯数が応募世帯数より少ない。ファミリー世帯家賃助成については、応募世帯数が募集世帯より少なく、決定世帯数はさらに少ない。どのように決定しているのか。

住宅課長 高齢者世帯等居住継続家賃助成においては、書類不備や、過去や現在に家賃助成を受けている等の理由により、否決となっている。ファミリー世帯家賃助成では、家賃を経費計上する等により否決となっている。

委員 高齢者の書類不備についてフォローしているのか。

住宅課長 オーナーや不動産会社に対して必要書類の説明を行い、応募から一定期間は書類の提出を待っている。次年度以降に申請できるよう、制度説明等行っている。

会長 高齢者について、助成期間終了後のフォローはしているか。

住宅課長 助成期間中から、公営住宅や高齢者福祉住宅への応募を働きかけている。なお、助成期間6年のうち5割程度が、公営住宅等への入居などにより助成終了となっている。

委員 助成期間6年間、毎年報告義務はあるか。

住宅課長 賃貸借契約や家賃支払い状況を毎年確認している。

委員 高齢者の増加や、ひとり暮らしの方もあり、公営住宅への入居を希望しても難しく、助成終了後の不安があるため、助成期間を延ばすべきではないか。また、民間賃貸住宅の情報提供について、実績が少ないので改善を図るべきではないか。

会長 居住支援協議会の説明とあわせて、お話しいただきたい。

住宅課長 昨年、目黒区居住支援協議会を設立し、福祉総合課における、総合的に相談できる「すまいの相談」を開始し、この相談が増えたが、情報提供事業では家賃債務保証料や少額短期保険料の助成もあるため、両方にご相談いただくように連携を図っている。

民間賃貸住宅の情報提供事業については、宅建協会の会員より、賃借人の方は情報を待っているだけでなく、自らも物件を探していただくことが重要であるとの話を伺ったので、その旨を伝えている。助成期間については、区の財政状況を踏まえて、適切な期間を検討していきたい。また、一人で暮らすことができなくなった方への施設入所の案内なども必要と感じている。

委員 福祉部局では宅建協会との関係が浅いので、住宅課がさらに協力することで、3者が連携し、協働して実施することが重要である。

会長 宅建協会からもご意見いただきたい。

委員	民間賃貸住宅の情報提供をしているところではあるが、賃借人が動かない場合もある。賃借人が動かない場合は、不動産事業者からアプローチしてお手伝いすることも協力できる一案だと感じた。
会長	目黒区の居住支援協議会は、福祉総合課が事務局となっているため、支援を必要としている方の背景も含めて把握に努め、適切な部署につなげていけるように組織されたものである。期待されているとおり機能しているかどうか注視していく必要がある。 住宅マスタープランを住生活マスタープランに名称変更し、住宅政策も生活の質を高めるための住まいを確保するという時期に来ていると感じている。 家賃助成を基礎自治体で担うことは、制度面や財政面などから困難だと思うので、国に補助金等を増額するように働きかけるのも必要だと考える。
委員	少額短期保険等の保険料等助成の実績が上がらない理由はどのように分析しているのか。
住宅課長	情報提供事業を利用し、転居先が区内であることや、所得制限などの助成要件がある。どのような要件を緩和すれば実績増につながるかは不明であるが、限られた財源と幅広い支援のバランスを考慮して、事業を進める必要があると考えている。今後も、宅建協会や民生児童委員などの関係団体に制度の周知を行うとともに、福祉総合課とも連携して、事業を進めていきたい。
委員	必要な情報が必要な方に届くことが大事である。今後も周知を努めてほしい。
会長	利用者の負担軽減などについても工夫して、改善していくべきと考える。
委員	保険料等助成などの実績件数の低さについて、必要な方へ情報が行き渡っているのか気になる。情報格差なく、情報提供できているのか。
住宅課長	事業を広く周知できているかは課題と考えるが、民間賃貸住宅の情報提供や住まいの相談で来庁された方に丁寧に制度の説明をしている。また、民生児童委員の方などにも説明し、パンフレット等を配布している。利用者だけでなく、周りのサポートをしている方にも情報を伝えられるよう工夫していきたい。
委員	助成内容は利用者のニーズに合っているのか。
住宅課長	家賃等債務保証は、オーナーが家賃債務保証事業者を見つけられなかった場合のためのものである。家賃等債務保証料助成と少額短期保険等の保険料等助成については、保険料等の相場を確認した上で助成費用を設定している。
委員	民生委員である。高齢者に区の事業を説明しても理解してもらえないことも多い。わかりやすく説明できる手法があれば良いのではな

	<p>いか。また、高齢者は出費を躊躇しがちであり、助成があっても出費を引き締めるのが実情だと感じる。</p>
委員	<p>コミュニティーソーシャルワーカーには周知しているか。</p>
住宅課長	<p>コミュニティーソーシャルワーカーが配置されている各地区包括支援センターに、事業説明やパンフレットの配布依頼をしている。本日のご意見を踏まえ、今後より一層、区民の方に事業を紹介できるよう機会を増やしていきたい。</p>
委員	<p>高齢者向けサービスについて、女性と比較して男性の利用が少ないと聞いたことがあるが、実態はいかがか。</p>
住宅課長	<p>性別による利用率は把握していない。窓口に来る男女割合は同程度であると認識している。</p>
	<p>(2) 住まいづくり教室について</p>
事務局	<p>《「資料2 家族で学ぶ、省エネ住宅づくりの知識」により説明》</p>
会長	<p>委員の皆様から参加を促進するアイデア等はあるか。</p>
委員	<p>新築の場合は対応できることも多いと思うが、既存住宅も対象としているのか。</p>
事務局	<p>既存住宅でも対応できる内窓の設置や高効率給湯機の導入効果についても説明を予定している。</p>
委員	<p>補助についてもセットで説明があると、次のステップに進みやすいのではないかと。</p>
委員	<p>いろいろな支援というのは、意外に誰にでも当てはまるというものではないが、既存住宅も対象にしていることを補足することで、応募につながるのではないかと。建築士会と今後も関係を継続し、来年以降もこの取組を続けていただきたい。</p> <p>住教育の観点では、学校の先生への情報提供も大事である。日本では、夏の暑さ対策はできていても、冬の寒さ対策ができていない住宅が多い。木密地域内の住宅では日照条件が悪く、住まいの質を向上させる複層的な教育の場が必要だと感じた。</p>
会長	<p>委員の皆さんから「こんな企画なら参加したい」など提案はあるか。</p>
委員	<p>学んだ内容を基に実際に家庭で取り組むまでフォローができれば良いのではないかと。</p>
会長	<p>窓の改修など、すぐに取り組めないものへの動機付けはどう考えるか。</p>
委員	<p>断熱シートを使うなど、身近な材料で省エネができることを伝えると良いのではないかと。</p>
委員	<p>電気料金の高騰などインパクトのある講座名称すると集客につながると思う。また、コロナ禍明けでイベントの開催が多いので、他部署と調整し、より人が集まりやすい日程決めが大事だと思う。</p>

住宅課長	キャッチーなネーミングを考えていきたい。建築士会とは、例年12月にお菓子の家づくり教室を開催しているため、今回はこの時期の開催となった。実施結果を検証し、次回以降の開催につなげていきたい。
会長	議題は以上で終了だが、事務局から他に何かあるか。
住宅課長	《「資料3-1 不燃化特区の支援制度のご案内（情報提供）」及び「資料3-2 目黒区整備地域不燃化加速事業の導入について（情報提供）」により説明》
住宅課長	この構成員での住宅政策審議会は今回の審議会で最後となる。委員の皆様には、貴重なご意見をいただき、ありがとうございます。また、委員の皆様のおかげで住生活マスタープランが無事に策定できましたことを、改めて御礼申し上げます。
会長	委員の皆様より感想等がありましたら、お聞きしたい。
委員	高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯に重点を置いた審議会だと感じた。
委員	住生活マスタープランが無事にまとまって良かった。 目黒区の木密地域については、今回の加速事業でかなり解消されると思われる。今回の事業から漏れた地域も引き続き支援していただきたい。 西小山地区の再開発については、駅周辺の店舗が多く集まっている地域で、恒久的に災害時の緊急避難や断水対応ができる公園等のオープンスペースにするべきだと感じた。
都市整備部長	この地区に関しては、それぞれに意図を持って、空地などを整備したものである。
委員	お世話になり、ありがとうございました。
委員	住宅というのは区民にとって、生活の基礎となるものである。居住支援の取組を引き続き実施し、区民の方がより住みやすい環境を作っていけたらいいと思う。
委員	目黒区は家賃の高さから空き室も多いと聞いている。公的住宅が少ない分、民間賃貸住宅の空き室を活用していくことも大事である。
委員	能登半島地震を受けて、住み続けられる街には土地と建物の強さが大事と感じている。目黒区は耐震化が進んでいるが、さらに住み続けられる街づくりを進めていただきたい。
委員	住まいは必要不可欠である。審議会を通して、より良い目黒、住み続けたい目黒の実現に向けて取組を進めていただきたい。
委員	目黒区は高齢者への居住支援が進んできていると感じている。さらに、高齢者にとって手厚い制度となるように取り組んでいただきたい。
委員	DMで資料を送られると、目を通してもらえるのに有効だと思う。住まいづくり教室について、古い戸建住宅向けに気密性と断熱性の

委員	<p>話や、ヒートショックを防ぐための知識などを教えると良いのではないかと感じた。</p> <p>不動産事業者が重要な役割を担っていると感じた。空き室の借り手がなく困っている家主もいるため、行政と相談しながら、ウイン-ウインの関係を築いていけるか組合員全体でアイデアを出していきたい。</p>
委員	<p>能登半島地震で災害への備えの大切さを改めて感じた。都心部では在宅避難を住宅政策としても検討することが大事である。近所付き合いのようなデータで見えない住環境も意識することが大切ではないかと感じた。</p> <p>空き家については、皆が住みたくなる情報提供や、課題がある住まいの改善をしていくことを改めて考えることを期待する。</p>
委員	<p>今期策定した住生活マスタープランは、計画名称を変更しただけでなく、エリア別やライフスタイル別に計画をまとめたのが印象的である。ウェルビーイング（幸福感）という視点や分野を超えた連携が進んでいくことを期待する。</p>
会長	<p>以上で本日の審議会を終了する。</p>

以上は、会議の概要であることを証する。

委員署名

以 上