

会 議 録

会議名	令和5年度第1回目黒区住宅政策審議会
日時	令和5年8月8日（火）午後2時～午後3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（12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、松嶋祐一郎、細貝悠、鈴木史高、東川邦昭、浅野文昭、 笹川康雄（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、山岸美喜男、味戸吉春、越澤明（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1-1 目黒区住宅マスタープラン[第6次]施策進捗状況まとめ（令和4年度） ・資料1-2 目黒区住宅マスタープラン[第6次]施策進捗状況（令和4年度） ・資料1-3 目黒区住宅マスタープラン[第6次]計画の指標（令和4年度） ・資料1-4 令和4年度住宅課における居住支援実績 ・資料3 目黒区マンション管理適正化推進計画（概要版） <p><当日配付資料></p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度 第1回目黒区住宅政策審議会 次第 ・令和5年度 第1回目黒区住宅政策審議会 座席表 ・資料2 目黒区住生活マスタープラン（概要版）
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 新委員の紹介</p> <p>3 報告</p> <p>（1）目黒区住宅マスタープラン[第6次]の施策進捗状況について（令和4年度）</p> <p>（2）目黒区住生活マスタープランの策定について</p> <p>（3）目黒区マンション管理適正化推進計画の策定について</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</p> <p>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。</p> <p>会議録署名委員として、会長と副会長を指名。</p> <p>傍聴1名を承認。</p>

	<p>2 新委員の紹介 新委員（木村委員、上田委員、関委員、細貝委員、笹川委員）の紹介</p>
	<p>3 報告 (1) 目黒区住宅マスタープラン[第6次]の施策進捗状況について（令和4年度）</p>
事務局	<p>《「資料1-1 目黒区住宅マスタープラン[第6次]施策進捗状況まとめ(令和4年度)」、「資料1-2 目黒区住宅マスタープラン[第6次]施策進捗状況(令和4年度)」、「資料1-3 目黒区住宅マスタープラン[第6次]計画の指標(令和4年度)」、「資料1-4 令和4年度住宅課における居住支援実績」により説明》</p>
会長	<p>報告事項について質問や意見はあるか。</p>
委員	<p>資料1-2事業No.73「住まいづくりに係る講習会等の開催」について、未実施となっているが、住宅教育は重要な取組であるため、進めていただきたい。</p>
住宅課長	<p>講習会等は検討していたが、コロナ禍の影響等により実施できなかった。今後実施に向けて進めていくよう考えている。</p>
会長	<p>次期計画においても取り組んでいただきたい。</p>
委員	<p>資料1-2事業No.60「民間賃貸住宅の情報提供」について、立退きを要求されている方が多くいる。目標では最低居住面積水準未満世帯の減少を目標に掲げているが、実態にあわせて緩和することも必要だと思われるが、いかがか。</p>
住宅課長	<p>単身者の最低居住面積水準は25平方メートルとなっており、共同トイレや風呂なしの部屋に居住されている方に対して、より良い環境の住戸を提供する事業であるため、最低居住面積水準は堅持していきたいと考えている。</p>
会長	<p>最低居住面積水準は、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準であるため、取扱いには留意する必要がある。</p>
委員	<p>ファミリー世帯家賃助成について、応募世帯数が募集世帯数に届いていない状況である。子育て世帯が利用しやすい制度となるように改善するべきと考えるが、いかがか。</p>
住宅課長	<p>第6次住宅マスタープランにおいて、借上げ型区民住宅の返還に伴い、募集世帯数を拡充してきた。応募者数が少ないのは、家賃を経費計上している場合は対象とならないため等の理由が大きいと分析している。応募世帯数が少ないという現状は課題として認識しているため、今後、本審議会においてもご意見を伺っていただきたいと考えている。</p>
会長	<p>実績が少ないからと言って、事業を廃止するわけではないと理解した。制度をより利用しやすくするため、委員の皆様にもご検討いた</p>

	<p>だきたい。</p> <p>委員 「若中年単身世帯の家賃助成についての検討」と「住まいづくりに係る講習会等の開催」の実施状況が未実施なのは課題である。家賃助成は財政状況など制約があるかもしれないが、講習会は実施しやすいのではないかと感じる。</p> <p>住宅課長 未実施については課題と感じている。若中年単身世帯の家賃助成については、ファミリー世帯家賃助成と同様に多様な世帯への支援として、住生活マスタープランの取組の中で検討していく。住宅政策審議会でのご意見も伺いながら考えていきたい。</p>
	<p>(2) 目黒区住生活マスタープランの策定について</p> <p>住宅課長 《「資料2 目黒区住生活マスタープラン 概要版」により説明》</p> <p>会長 新しく委員になられた方は、はじめてご覧になられたと思うが、感想をお聞きしたい。</p> <p>委員 基本目標2に対する指標の目標について、特別養護老人ホーム待機者数、区内障害者グループホーム入居定員数の設定根拠を聞きたい。</p> <p>住宅課長 これらの目標は、保健医療福祉計画、介護保険事業計画及び障害者計画との整合を図る必要があること、また、区の基本計画に設定されている成果指標を基に目標を設定している。具体的な施策についても、それぞれの他の計画と整合を図りながら設定している。住生活マスタープランは、環境基本計画など様々な計画の取組のうち、住生活に関連する取組を取りまとめた計画であることを、ご理解いただきたい。</p> <p>会長 施策の実効性を把握する必要があると思うが、どうお考えか。</p> <p>住宅課長 個々の計画の中で目標値や進め方を定めている。詳細な施策については本編に記載しているので、完成後にご覧いただきたい。</p> <p>委員 この住生活マスタープランは、色々な計画を住生活という切り口から見た計画であり、ここで出た意見が各担当課にフィードバックされることも聞いている。</p> <p>私が一番関心のあるのは、基本目標3の「住宅と住環境の質を維持し高める」である。重要であり、他と比べて工夫次第により低予算で取り組むことができるのではないかと感じた。</p> <p>会長 他の委員はいかがか。</p> <p>委員 住環境を整える上で地域コミュニティというソフト面も大事だと感じている。東京都が行うパートナーシップ制度のような、住める方を増やすという面ではどういった状況なのか。</p> <p>住宅課長 性の多様性を尊重する取組については、区の方針として東京都のパートナーシップ制度を活用することとしている。また、区営住宅等は、昨年より同性カップル等の入居を認めており、男女平等・共</p>

会長 委員	同参画計画と合わせて推進していく。今回策定した住生活マスタープランでは、多様性を尊重して様々な方が様々な住まい方をできることが基本理念である。
住宅課長	他の委員はいかがか。 5ページの「住宅施策の展開」について基本目標1の指標にある、「定住意向」は94%と高いが、「誰にとっても快適な住環境が整っていると感じる区民の割合」は39.3%と低く、住みたいが快適な住環境が整っていないということの表れだと思う。この数字の乖離について区として何が原因と考えているか。 数年に一度区民に対し行う意識調査の結果である。住宅課では、住環境が整っている・住んでいたいと思ってもらえるための取組の一つとして、「お菓子の家づくり教室」という事業を行い、住まいや住環境、耐震について関心を持ってもらう機会など継続して実施し、また、関係所管と連携し取り組みたいと考えている。
会長 委員	他の委員はいかがか。 基本目標2の指標の、区営住宅や高齢者福祉住宅の提供数の増加は難しいのではないかと考えている。同じ基本目標2の「住宅確保要配慮者の円滑な住宅確保の支援」にある居住支援協議会の運営において、不動産会社が持つ民間の空き部屋情報を活用し登録住宅にすることで、公的住宅は少ないが民間住宅を生かせるのではないか。
委員	目黒区は住宅として人気のある町だが、最近、特にコロナ禍を契機として二極化している。高額物件はすぐに決まるが、学生向けの安い物件はリモート授業になったことで学生が地元に戻るなどし、何年も空いている。不動産会社ではマニュアルに当てはまらない人には物件を紹介できない。借り手がなく困っている高齢の大家さんには、お金をかけて改修して貸すようなことはしない方も多い。
委員	基本目標2の指標である特別養護老人ホーム待機者数（要介護3以上）について、要介護3より下の入居できない方は自宅で生活するため孤立しやすいのではないか。例えば、空き家等を活用してそういった方が生活できる・集まれるような場所の提供はできないのか。
住宅課長	空き室については、今後、宅建協会との協議の中で検討を考えていきたい。また、空き家については活用に向けてのマッチングを担当所管で行っているので、検討していきたい。
会長	目黒区で空き家をグループホームとする事例が一つ具体化されているので、それが続いていけばよい。
住宅課長	(3) 目黒区マンション管理適正化推進計画の策定について 《「資料3 目黒区マンション管理適正化推進計画（概要版）」により説明》

- 会長 国土交通省の資料によると、耐用年数を過ぎた高経年マンションが増えており、東京でも深刻化しているとされている。今回の資料を読んで委員の皆様からご意見いただきたいが、いかがか。
- 副会長 この推進計画の指標では、今後10年でマンション管理状況届出制度の届出率を100%と高い目標設定している。一方で、マンションに関する現状と課題では、目黒区のマンション管理状況についてのアンケート回答率が17.9%と低い。こうした状況の中で、届出率100%という高い目標設定についてどうお考えか。
- 住宅課長 要届出マンションの届出率は令和4年度末時点で92.7%となっている。届出制度は東京都の条例に基づいて行っているが、アンケートの回答率から普及啓発について、東京都と連携を図りながら、高経年マンションや管理者が高齢化したマンションへの対応も含めて取り組んでいきたい。
- 会長 今後は、区のデータベースをどのように作っていくかが課題ではないか。委員の皆様から何かあるか。
- 委員 4月から管理計画認定制度が始まり、申請はあったのか。
- 住宅課長 申請はまだない。
- 委員 認定を受けるとお墨付きの管理組合というイメージがあったが、申請がないなら意味がないのではないか。
- 会長 以上で報告を終了する。
事務局からは何かあるか。
- 住宅課長 次回開催については、来年1月頃を予定している。
- 会長 次回は、住生活マスタープランについて議論していきたい。
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