

会 議 錄

会議名	令和7年度第1回目黒区住宅政策審議会
日 時	令和7年8月7日（木）午後1時30～午後3時
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（11名） 中島明子、村山武彦、山本美香、岸大介、上田あや、川原のぶあき 後藤さちこ、芋川ゆうき、鈴木史高、伊東さえ子、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	薬袋奈美子、山岸美喜男、諏訪尊、東川邦昭、安田善紀（敬称略）
傍聴者	なし
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 目黒区住生活マスタープラン基本目標に対する指標実績（令和6年度） ・資料1－2 目黒区住生活マスタープラン施策進捗状況まとめ（令和6年度） ・資料1－3 目黒区住生活マスタープラン施策進捗状況（令和6年度） ・資料1－4 令和6年度 住宅課における居住支援実績 <p><当日配付資料></p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和7年度 第1回目黒区住宅政策審議会 次第 ・令和7年度 第1回目黒区住宅政策審議会 座席表 ・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 目黒区住生活マスタープランの施策進捗状況について（令和6年度実績）</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、会長と副会長を指名。</p> <p>2 新委員の紹介 新委員（岸委員、上田委員、川原委員、後藤委員）の紹介</p> <p>3 報告 目黒区住生活マスタープランの施策進捗状況について（令和6年度実績）</p>

事務局 《「資料1-1、1-2、1-3、1-4により説明》

【質疑応答】

質問①(委員)資料1-3について、ファミリー世帯の助成件数減少の要因として3年間連続について再考の必要ありとあるが、これは年数を短くするのか、長くするのかどちらか。

⇒ (住宅課長) 年数についての変更ということではない。居住環境の向上、目黒区に住み続けてもらうこと等を踏まえ今後検討していく。

質問②(委員)資料1-4について、住宅確保要配慮者住宅提供促進事業が実績0件だが、この対策について検討していることがあれば伺いたい。

⇒ (住宅課長) 住宅確保要配慮者住宅提供促進事業の基となる民間賃貸住宅の情報提供の相談件数自体が減少傾向にあることが一つの要因として挙げられる。一方で福祉総合課における福祉と連携した住まいの相談件数は増加傾向にある。事業者向けの説明会などに積極的に参加し、住宅確保要配慮者住宅提供促進事業について周知を図り、併せて区内の不動産事業者に案内をしていきたい。

⇒ (委員) アフォーダブル住宅なども踏まえて検討してほしい。また、引き続き、福祉総合課と連携を強化の上、進めてほしい。

⇒ (住宅課長) アフォーダブル住宅について東京都が進めているが、具体的な情報が東京都から提供がないのが現状である。東京都の動向を注視しつつ、何か情報が得られれば、住宅政策審議会でも情報提供を行う。

⇒ (会長) 先進国ではアフォーダブル住宅というのは常識で、低中所得の収入の約2割が家賃という前提で議論されている。

一方、日本のアフォーダブル住宅は事業者に対して基金を募って、開発制限的に行おうとしているのは、そもそも基本理念がおかしい。

質問③(会長)質問②を受けて、賃貸事業者の見解を伺いたい。

⇒ (委員) オーナーに働きかけてはいるが、目黒区という地域特性だけでなく、全国的に家賃が高くなっているなど様々な要因によりこの実績に繋がっているものと考えている。また、借りる側も積極的ではないことが実態である。

⇒ (会長) 6万円という協力金はあまりメリットがないのか。

⇒ (委員) そもそも相談に来ない。こちらから居住している方に働きかけるわけにもいかないのが現状である。

質問④(委員)質問②に関連して、そもそもアフォーダブル住宅について説明してほしい。

⇒ (住宅課長) ※東京都のHP等も活用しながらアフォーダブル住宅の

概要について説明。

⇒ (委員) 事業者にメリットはあるのか。

⇒ (住宅課長) 東京都が事業者を募っている段階であり、メリットの有無については現時点ではわからない。

⇒ (委員) PFI (Private Finance Initiative) と変わらないように感じる。今のアフォーダブル住宅の仕組みでは居住者にとってメリットのある住宅が作られるとは思えない。

⇒ (委員) 税金の免除など明確なメリットがないと事業者にとっては魅力を感じないのでないか。

質問⑤(委員)資料1-1について、定住意向の考えについてあらためて伺いたい。

⇒ (住宅課長) 目黒区では幸福度調査を定期的に実施しており、それら結果を踏まえて検討していきたい。また、単身の高齢者世帯など実際に居住が難しいこともあるため、福祉総合課等と連携しながら対応していきたい。

質問⑥(委員)資料1-1について、区営住宅の提供数が変わっていないが、目黒区という土地が高く区営住宅を新たに建てるのが困難な現状において、今後増やしていく考えを伺いたい。

⇒ (住宅課長) 空室や事業終了した施設の内、区営住宅に活用できそうな物件は区営住宅に用途変換していきたい。ただ、区営住宅の増だけではなく高齢者福祉住宅も含めて検討していきたい。また、目黒区として現在区有施設の見直しを検討しており、その中で区営住宅のあり方についても議論されるので、それらも踏まえて検討していきたい。

質問⑦(委員)資料1-4について、民間賃貸住宅の情報提供について、実績は減少傾向にあるが、もっと間口を広げたり、補助金の活用したりなど今後区としてどの程度介入していくか考えを伺いたい。

⇒ (住宅課長) 家賃等債務保証や少額短期保険等の保険料等助成など取り組んでいる。ただし、昨今は福祉など複合的な相談が増加傾向にあるため、福祉総合課と相互協力の上で取り組んでいきたい。

質問⑧(委員)資料1-4について、物価高騰を受けて家賃助成上限2万円が適当かについて考えを伺いたい。

⇒ (住宅課長) 高齢者世帯等家賃助成の募集世帯数については令和6年度90世帯から令和7年度は100世帯に増やした。併せて、家賃助成世帯に対して公的住宅についても案内をしており、引き続き定住化の取り組みを進めていきたい。

質問⑨(委員)資料1-1について、特別養護老人ホーム待機者数について、医療的

ケアが必要な方が入居できないケースが集計データに考慮されていないため、分けて目標値を設定するなど再考が必要ではないか。
⇒（住宅課長） いただいたご意見については所管課と連携して対応する。

質問⑩(委員)資料1-3について、「緊急一時保護事業の実施」の実績について令和5年度22件から令和6年度370件とかなり増えているがその理由について伺いたい。また、これだけ増えるとなると受け入れのキャパシティは問題ないか。

⇒（住宅課長） キャパシティについては目黒区だけでなく東京都全体として行っているものもあるため、それら施設も踏まえて当該事業は行っているのが実情である。
⇒（会長） 当該事業の対象はDVが主か。
⇒（住宅課長） DVだけではなく、薬物や出所者など見守りが必要な方もいる。住所は非公開だが、都内に複数受け入れ施設が存在する。
⇒（会長） 所管課はどこか。
⇒（住宅課長） 目黒区は子ども若者課だが、生活福祉課と連携している自治体もある。

質問⑪(委員)資料1-1について、全部又は一部の窓に二重サッシ以上又は複層ガラス窓を使用している住宅ストックの割合の算出方法を教えてほしい。

⇒（事務局） 国が統計法に基づき実施する住宅・土地統計調査を実施し、調査結果がオープンデータとして公開されており、そのデータに基づいて算出している。
⇒（委員） 国はどのように調査しているのか。
⇒（住宅課長） 調査方法については区も把握していない。

質問⑫(委員)昨今の温暖化を受けて、二重サッシは有効手段と考えるが、二重サッシについてリフォーム資金助成が活用できることについて知らない区民は多いと思うが、PRなどどのように考えているか。

⇒国と都が力を入れており、83%の補助率となっている。そのような国と都の広報において、目黒区のリンクを貼るなど取り組んでいければと考えている。

質問⑬(委員)1-3について、令和5、6年度と未実施の施策が複数あるが、それは、そもそも施策として必要性が少ないので、緊急性が少ないので、それらを踏まえて令和7年度の見通しを伺いたい。例えば「1-4テレワーク等の新しい生活様式に対応した住宅設計・改修に関する情報提供」、「1-31住宅復興計画策定の検討」、「3-7学校教育における住まい・まちづくり副読本の作成」、「3-9豊かな共同居住やシェアハウスに関する情報収集・提供」、「3-10マ

ンション管理士会主催のセミナーの後援」など。

⇒（住宅課長）ご指摘のとおり緊急性の高い施策については速やかに取り組んでいる状況ではある。1-4や3-9などについてはそもそも生活様式や働き方など住生活マスターPLAN策定時と今では大きく異なっており、また、日々目まぐるしく変わる社会情勢を踏まえ、情報提供など実施に繋げられていないのが実情である。

マンション管理士会主催のセミナーだが、目黒区にはマンション管理士会の支部がなく、セミナー開催が難しい状況ではあるが、東京都のマンション管理士会など連携を図っていき、適切なマンション管理を進めていきたい。また、目黒区の地域特性を踏まえ、目黒区内のマンション管理士に繋げていきたいと考えている。

⇒（会長）目黒区には高経年マンションなど古いマンションは一定あるため、管理不全とならぬよう目黒区として引き続き適切な管理を進めてほしい。

質問⑭（委員）家賃助成について、1回のみ助成を受けられるなど今の仕組みは厳しいと思われるが、区の見解を伺いたい。

⇒（住宅課長）高齢者世帯等家賃助成の6年間については、その前身である住み替え家賃助成の流れを受けたものである。適切な期間などについては区議会でも議論を重ねているが、公的住宅の利用も含めて、また、区の財政状況も考慮して検討していきたい。

質問⑮（委員）住宅確保要配慮者の施策についても住宅政策審議会で議論するものと認識しているが、それであれば、委員に障害者団体や高齢者団体など福祉の関係者が入るのが適当と考えるがいかがか。

⇒（住宅課長）住宅政策審議会は「福祉」が主ではなく、あくまでも「住まう」住生活に関する事を審議するものである。福祉的な施策については、地域福祉審議会や居住支援協議会が行うものとなっている。

質問⑯（委員）居住支援法人は目黒区ないと認識している。居住支援法人の使い勝手など制度等について伺いたい。

⇒（住宅課長）令和5年9月に目黒区内の居住支援法人が1件登録された。居住支援法人は一般的に住宅探しや賃貸住宅に関する情報提供や相談対応、見守り、家賃債務保証、政策相談などを行う法人として東京都が認定を行うものである。

質問⑰（会長）資料1-3の「3-3住生活マスターPLANのパンフレットの作成・配布」と「3-7学校教育における住まい・まちづくり副読本の作成」について、3-3を3-7に盛り込む形で、住生活マスターPLANを中学生でも楽しく読めるよ

う作成を検討してほしい。

4 その他

(事務局) 次回は令和8年1月頃を予定している。

5 閉会

以上は、会議の概要であることを証する。

委員署名

以 上