

# 会 議 録

会 議 名	平成28年度 第1回目黒区住宅政策審議会
日 時	平成28年8月9日（火）午後6時～午後8時27分
場 所	目黒区総合庁舎1階 E会議室
出 席 者	<p>1 委員（16名）  中島明子、松本暢子、村山武彦、葉袋奈美子、西村ちは、いいじま和代、森美彦、西崎つばさ、松田哲也、たぞえ麻友、山科久夫、渡部正輝、山崎ヨシ子、岡川行利、河野昌善、雑賀成元（敬称略）</p> <p>2 区（事務局）  区長、幡野都市整備部長、酒井住宅課長、事務局</p>
欠 席 者	なし
傍 聴 者	1名
配布資料	<p><b>【事前配布資料】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○目黒区住宅政策審議会委員名簿</li> <li>○目黒区住宅マスタープラン〔第5次〕（概要版）</li> <li>○資料2 目黒区都市整備部住宅課事業概要（平成26年度実績）</li> <li>○資料3 目黒区住宅マスタープラン〔第5次〕施策進捗状況（平成27年度）</li> <li>○資料4ー1 目黒区住宅マスタープラン改定のための基礎調査（中間報告 Ver. 1）</li> <li>○資料4ー2 目黒区住宅マスタープランの基本理念と基本目標について</li> <li>○資料5 今後の進め方について</li> <li>○参考資料1 目黒区住宅基本条例</li> <li>○参考資料2 目黒区住宅政策審議会規則</li> <li>○参考資料3 会議の公開に関する要綱</li> <li>○参考資料4 住宅政策審議会に係る会議録の作成方法及び会議録、会議資料の公開に関する取扱いについて</li> </ul> <p><b>【机上配布資料】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○平成28年度 第1回目黒区住宅政策審議会座席表</li> <li>○目黒区住宅マスタープラン〔第5次〕（本編）</li> <li>○資料1 目黒区の住宅政策のあり方について（諮問）（写）</li> </ul>

<p><b>会議次第</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会</li> <li>2 委嘱式 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 委嘱状交付</li> <li>(2) 区長あいさつ</li> </ol> </li> <li>3 会長・副会長選任</li> <li>4 各委員自己紹介</li> <li>5 審議会の運営について</li> <li>6 議題 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 諮問について</li> <li>(2) 目黒区の住宅政策について</li> <li>(3) 目黒区住宅マスタープラン〔第5次〕の施策進捗状況について（平成27年度）</li> <li>(4) 目黒区住宅マスタープラン改定のための基礎調査（中間報告）について</li> <li>(5) 今後の進め方について</li> <li>(6) その他</li> </ol> </li> <li>7 閉会</li> </ol>
<p><b>会議の結果及び主な意見（要旨）</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会</li> <li>2 委嘱式 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 委嘱状交付 青木区長より委嘱状を交付</li> <li>(2) 区長あいさつ</li> </ol> </li> <li>3 会長・副会長選任 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 委員16名中16名の出席で本会議は成立を確認。</li> <li>(2) 委員からの推薦を受けて、会長に学識経験者の中島委員、副会長に松本委員を選任。</li> </ol> </li> <li>4 各委員自己紹介</li> <li>5 審議会の運営について 議事録署名人として会長及び村山委員を指名、傍聴は1名を承認。</li> <li>6 議題 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 諮問について 区長 「目黒区住宅マスタープラン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」を諮問 会長 諮問をいただいた。諮問の趣旨説明をお願いします。 区 （諮問の趣旨説明） 会長 質問等あるか。 委員 なし。</li> </ol> </li> </ol>

(2) 目黒区の住宅政策について

区 目黒区住宅マスタープランの概要説明。資料2により目黒区都市整備部事業概要の概要説明。

会長 質問等あるか。

委員 なし。

(3) 目黒区マスタープラン [第5次] の施策進捗状況について (平成27年度)

区 資料3により目黒区マスタープラン [第5次] の施策進捗状況の説明。

会長 次の住宅マスタープランに関係するので、気がついたことがあれば出してほしい。

委員 表の見方だが上の表は「実施済」が87件、下の表は「評価1達成した」が28件、「評価2ある程度達成した」が49件であるので、「実施済」のうちで「評価3少し達成した」が10件とみていいのか。

また、評価1は何か、評価3は何か。課題は何か、達成できなかった理由はなにかを整理して説明してほしい。

会長 「評価3少し達成した」や「評価4達成していない」について特に説明してほしい。

区 「未実施」と「評価4達成していない」が完全に連動しているわけではない。例えば8ページの27番を「評価3少し達成した」としているのは住まいの防犯対策助成の数が特に増えていないのでこのような評価になっている。29番の防犯への取り組みは、加盟団体が増加していないので「評価3少し達成した」になっている。

評価1の例では、区営住宅の新築については住宅マスタープランの5年後目標値を達成したので「評価1」にしている。

会長 サービス付き高齢者向け住宅については、供給助成への応募が0なのに「評価3」になっているのはなぜか。

区 区として検討し募集したが、応募が0件という結果だった。住宅マスタープランの施策は「供給する」ではなく「検討する」というものなので区として募集は実施したという点で「評価3」とした。サービス付き高齢者向け住宅は今年度も募集を行っている。今までは期間を区切って募集していたが、今年度は6月から11月まで随時募集とした。

会長 サービス付き高齢者向け住宅をどうするかは大きな問題である。なぜ応募がなかったのか。

区 地価や家賃の問題があると思う。都心区は0件のところがある。郊外では区で募集していなくても国や都の制度を使って建てているところもある。

副会長 事業者にとっては、助成をもらってサービス付き高齢者向け住宅をつくらなくても、一般的な賃貸住宅を建てれば事業の採算があうということだと思う。サービス付き高齢者向け住宅が本当に必要なら何らかの方策を考えるべきだ。

会長 サービス付き高齢者向け住宅ができないのは、目黒の特徴かもしれない。

- 委員 木造住宅等耐震診断助成は、本人負担を無料に戻すことを検討してはどうか。見守りの強化は、センサーの設置の普及促進を行う必要があると思う。指定管理者が頻繁に見守るようにしてはどうか。
- 高齢者福祉住宅は借上げ方式を復活したと捉えてよいか。
- 区民住宅の空き家対策については、空いていても大家さんにお金を払っている状況である。この先の見通しをどのように考えているのか。区民住宅を返すとすると財源が確保できるので、それを家賃助成に振り向けるということをするべきだと思う。
- 若中年単身世帯への家賃助成への検討は、どう考えているのか。
- 区 木造の耐震診断を行うと99%は耐震化に対応できていないということになるため、診断から改修に進んでいただくと助成を手厚くするという制度に改めた。現状では診断の無料化という考えはもっていない。
- 区営住宅は多様な世帯が住んでいるのでセンサー等を標準設置にはしていないが設置の紹介はしている。指定管理者により年に2~3回の見守りをしている。
- 区民住宅の空き家対策については条例改正で転入者も申し込めるようにしたり、早期返還したりしている。オーナーから相談があれば協議していきたい。財源は家賃助成の充実に充てる方向で考えている。
- 若中年単身世帯への家賃助成について検討は行ったが、限られた財源のもと新たな対象を設けて実施することは困難であった。既存の家賃助成制度の充実は図っている。
- 〔後日確認：借上げ方式による高齢者福祉住宅については、新規整備は見直し、再度の借上げが可能な住宅については借上げ契約の更新を行う。〕
- 会長 他の所管についてはどういうコントロールができるのか。例えば、耐震化については住宅課からこうやってほしいと言えるのか。
- 区 いただいた意見については所管にお伝えするが、判断は所管が行うことになる。
- 耐震化については耐震改修計画を作って取り組んでいるところである。東日本大震災の直後は診断の応募があったが、現在は少なくなっている。応募という方法をとっているので、どうモチベーションをもってもらうか、所管でも取り組んでいるところである。
- (4) 目黒区住宅マスタープラン改定のための基礎調査（中間報告）について**
- コンサルタント 資料4-1により目黒区住宅マスタープラン改定のための基礎調査（中間報告）の説明。資料4-2により目黒区住宅マスタープランの基本理念と基本目標についての説明。
- 副会長 基礎調査の課題等をみると、今回の住宅マスタープランの改定は、第5期からのマイナーチェンジということでもいいのか。
- 区 現時点の課題等の案ではマイナーチェンジということになっているが、抜本的にということがあれば、審議いただきたい。

	<p>会長 基本的にはマイナーチェンジであるが、新しい視点での提案があれば出していただければと思う。</p> <p>委員 新しい住生活基本計画については家賃助成の記述を削除している。目黒区が住生活基本計画に追随すると家賃助成が後景に退くことになる。目黒区の独自施策としてがんばってほしい。</p> <p>また、若い世代では年収 200 万円未満の 4 人に 3 人が親元で暮らしている。7～8 人に 1 人がホームレス経験者となっている。この辺りのことを基礎調査でも把握すべきだと思う。</p> <p>区 住生活基本計画は重視すべきだが 100% 追随すると決めているわけではない。今後の審議の中で重点的に参照する部分と区独自でやっていく部分についてのご意見をいただければと思う。</p> <p>若中年単身世帯への助成については、限りのある財源なので優先順位を考えざるをえない。何かをやるためには、何かを減らすこととセットで考えないといけない。住宅政策審議会で若中年への支援が重要という意見がまとめれば、改定の際に参考にしていきたい。</p> <p>委員 何かやるためには何かを削るという話ではないと思う。目黒区の住宅政策はどうあるべきかという意見を出すべきである。自由な意見を出すべきである。</p> <p>会長 ここは審議会で、住宅政策のあり方を諮問されたので、審議会のメンバーとして区にこういうことをやってほしいということを出してよい。</p> <p>区 区としては総合的な政策の中で優先順位や位置づけを検討することになる。</p> <p>会長 若い人に来てもらうのであれば、住宅の予算だけでなく他の施策でもやれることはある。審議会として若者対策をやるべきということであれば、政策提言すればよいと思う。</p> <p>まだ発言されていない方は意見をお願いしたい。</p> <p>委員 資料 4-2 にある 4 項目が審議の課題なのか。</p> <p>委員 空き家についての話が区長からあったが、次回ぐらいに区の施策が出てくるのか。</p> <p>区 資料 4-2 は、第 5 次住宅マスタープラン以降の状況を整理したもので、検討の材料である。</p> <p>空き家については実態調査を実施する。空き家の状況を把握した上で所有者の意向調査をやっていきたい。ただちに方向性が出るというものではなく、実態調査の結果が出たら審議会で報告したい。</p> <p>委員 時代の変わり目で世代交代の時期と思う。若年層の保護も大事だが、一方でセルフヘルプという考え方もある。高齢者で年金がない人もいて、その人たちをどうするかということもある。どういう人にどういう配慮をすべきか、全体的に俯瞰して検討することが重要である。</p> <p>委員 個人的には、公営住宅を減らして民間に払い下げ、財源を補助金に回した方が公平になると思う。様々な問題はあと思うが、大きな方向性の転換をしてはどうか。</p>
--	---

委員 マイナーチェンジを前提とすると、基礎調査の4章にほぼすべてが入っている。この5年間で特徴的に何が変わったかを絞った上で、検討した方がいいのではないか。また、資料3の42番や77番は達成しているとあるので、達成したものよりそうでないものに絞った方が議論しやすいと思う。

委員 出てきている課題で住宅施策だけで解決できることはほとんどない。ここを重点的にやればいいのかという絞る作業をする方がいいのではないか。

委員 今日はじめて資料を開いた。2時間ずつやるのでは、こういうやり方では先に進まない。前半の1時間、後半の1時間はそれぞれこういう議題でやるから皆さん、研究してくださいと言わないと進まないと思う。自分の経験を持ち寄ってやらないと進まない。

委員 不動産をやっているが、離婚によって女性が子どもを引き取って目黒に住めないで出ていったとか、仕事をなくしたので相談に来たとか、格差を感じるようになった。

耐震問題でも、子どもの塾をやっているテナントがオーナーに耐震診断をやってほしいと頼んだが、耐震補強が必要となると価値が下がるため嫌がったという話を聞いた。

また、独身の女性が多く、目黒の特徴を感じる。

委員 捉え方が大きくて難しいと思った。

気になっていることがいくつかある。まず、膨らみかかった崖のそばに住んでいる人について。区に話をし、調査はあったようだが、その後どうなっているかわからず不安がっている。

また、他区から転入して公営住宅に入ったひとり親家庭。親が働けなくなり、家賃も払えないという相談があった。

もう一つは、駒場近辺にはお店がなく買い物難民がいること。買い物がままならない人への対応を懸念している。

#### (5) 今後の進め方

会長 小委員会を設けることを考えている。小委員会のメンバーは学識経験者の4名とする。内容によってはどなたかに参加してもらう場合がある。委員長は松本副会長にお願いしたいがよろしいか。

委員 諮問の内容が大きすぎ、最終的に何を答申としてアウトプットするのかがよくわからない。

会長 次回の審議会ではどのような住宅マスタープランにするかの案を出す。それは小委員会で整理したものを出す。目黒区の場合は全体的なことを出すのか、住宅課のやることに絞って書くのかも議論したい。

委員 どういうことを検討してもらうかを他の委員が言わなくてもいいのか。

会長 今日の内容を踏まえて小委員会で議論したものを次回の審議会に出そうと思っている。必要であればご意見いただきたい。

委員	総花的に出されても議論できないと思う。方向性がまとまってないのに小委員会で検討することは適切といえるのか。小委員会の位置づけを教えてください。例えば傍聴はできるのか。
区	小委員会は傍聴の規定は定めていないので会長と委員長と協議したい。
会長	審議会の回数は限られるので、小委員会で方向性を整理した上で審議会に出したいと思う。
区	小委員会で整理して、審議会で審議してもらおうということである。小委員会で全部決めるというわけではない。審議会で議論していただく。
委員	小委員会で方向性を整理して審議会で議論が深まるということであればよい。
会長	今後の進め方ということで資料5の説明をお願いします。
区	資料5の説明。
会長	パブリックコメントの募集をしないということはあるか。
区	パブリックコメントは区が作る計画の素案について実施する。審議会の答申については、区民意見を求める場合もそうでない場合もあるため、審議会として決めていただきたい。
会長	単純に言えば、審議会の答申案への区民意見を募集するかしないか、ということである。
委員	行政ではパブリックコメントを募集するのか。
区	来年度、住宅マスタープランの素案の段階でパブリックコメントを募集する。
会長	区民参加の1つなので、答申案への区民意見の募集はやった方がいいと思う。
委員	区民の意見をできるだけ多く聞いた方がいいと思う。
委員	整理されたものに対して意見を聞いた方がいいと思うので、やらなくてもいいと思う。
区	審議会で意見を聞くというのは、答申に向けて意見を聞くということである。
委員	何らかの形で意見を聞いた方がいい。
区	行政計画へのパブリックコメントは1ヶ月の期間をとるが、審議会による区民意見の募集は1ヶ月とは決まっておらず、期間は決めていただければよい。前は1ヶ月より短い期間であった。
会長	決定する前の段階で区民の意見を聞きたいと思う。区民意見募集をやるということでもいいか。
委員	形だけならやめた方がいい。パブリックコメントや区民意見の件数は限られている。
会長	何人かの意見は出るので、機会を設けた方がいいと思う。
委員	無作為抽出で意見を聞いたり、こういう方に意見を聞きたいということであれば、その方々に意見を聞いてはどうか。
会長	検討させてもらっていいか。住宅に困窮している人たちに聞くということもあると思うので検討させてもらう。次回の審議会でも報告する。区民が実質的に参加できるのであれば、やった方がいいと思う。

**7 閉会**

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

---

---