

会 議 録

会 議 名	令和元年度 第1回目黒区住宅政策審議会
日 時	令和元年10月21日（月）午前9時30分～午前11時30分
場 所	目黒区総合庁舎6階 衛生教育室
出 席 者	<p>1 委員（13名） 中島明子、村山武彦、葉袋奈美子、田島けんじ、関けんいち、 橋本しょうへい、松嶋祐一郎、山岸美喜男、渡部正輝、 東川邦昭、大山高正、雑賀成元、増田朝子（敬称略）</p> <p>2 区（事務局） 都市整備部長、住宅課長、都市整備課長、高齢福祉課長、 空家対策調整係長、事務局</p>
欠 席 者	山本美香、青木英太、松本太加男
傍 聴 者	なし
配布資料	<p>【事前配布資料】</p> <p>○資料1 都市整備部事業概要（平成30年度実績 住宅課分抜粋）</p> <p>○資料2 目黒区住宅マスタープラン〔第6次〕施策推進状況（平成30年度）</p> <p>○資料3 マンション防災マニュアルの手引き</p> <p>○資料4 目黒区空家等対策計画策定と取組について</p> <p>○資料5 高齢者等に対する新たな居住支援策について</p> <p>○参考資料 ひとりぐらし等高齢者登録</p> <p>○住宅政策審議会座席委員名簿</p> <p>○座席表</p>
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）目黒区の住宅政策について</p> <p>（2）目黒区住宅マスタープラン〔第6次〕施策推進状況について （平成30年度実績）</p> <p>（3）目黒区空家等対策計画策定と取組について</p> <p>4 議題</p> <p>高齢者等に対する新たな支援策について</p> <p>5 その他</p> <p>6 閉会</p>

<p>会議の結果及び主な意見 (要旨)</p>	<p>1 開会 審議会の運営について 議事録署名人として会長及び葉袋委員を指名。</p> <p>2 新委員の紹介 新委員による自己紹介とあいさつがあった。</p> <p>3 報告 (1) 目黒区の住宅政策について 住宅課長 《「資料1 都市整備部事業概要（平成30年度実績 住宅課分抜粋）」により説明。》 リフォーム資金助成は今年度はすでに130件を超えている。 会長 質問・意見等いかがか。 質問なし</p> <p>(2) 目黒区住宅マスタープラン〔第6次〕の施策推進状況について（平成30年度実績） 住宅課長 《「資料2 目黒区住宅マスタープラン〔第6次〕の施策推進状況（平成30年度）」及び「資料3 マンション防災マニュアルの手引き」により説明。》 住宅課長 リフォーム資金助成は先週末時点で139件、1240万円を超えている状況である。空き家・空き室バリアフリー助成は実施はしているが実績はない。 会長 質問・意見等いかがか。 委員 1 P4の17、賃貸住宅の空き家・空き室に対するバリアフリーリフォーム助成について 庁内回覧や区ホームページなどにより制度の周知をしたとあるが、区外の大家などもいると思う。区として大家とはどういったときに接する機会があるのか。 住宅課長 区が直接関わることはないので、宅建協会の協力店に周知していきたい。また住宅課の窓口及び目黒区住宅リフォーム協会にチラシ等で周知をしている。ただ、高齢者及び障害者の入居のためのリフォームが要件であるため、一般のリフォーム資金助成の要望が多いのに対し、要望がない。 会長 居住者や親族などの関係者が大家に承諾を受けて住むものではないのか。 住宅課長 今までは一般に貸していたが、今後は高齢者・障害者に向けた賃貸住宅にするリフォームをする際の助成である。 会長 実施状況が実施済みになっているがどうか。 住宅課長 制度としては存在しており、実施はしているが、申請がないため、評価が3となる。 委員 1 目黒区住宅マスタープラン〔第6次〕はいつからいつまでの計画であるか。 2 居住しているマンションの管理組合の活動に参加しているが、マンショ</p>
-----------------------------	--

ン防災マニュアルの存在を知らなかった。区報等による周知は行っているのか。

住宅課長 1 住宅マスタープラン〔第6次〕は、平成30年度から10年間を計画期間として策定し、概ね5年ごとに見直しを行うこととしている。策定から1年経過して実績報告をした。

2 防災関係の特集の区報にも掲載をした。来年度には、東京都の条例でマンションの届出制も開始されるので、マンション防災マニュアルの一層の周知に努めたい。

委員 助成金や住宅に関する施策の周知について、固定資産税の納税通知と一緒に周知をするのはどうか。

住宅課長 固定資産税は東京都が徴収しているので、区の施策で実施することは難しい。

委員 1 バリアフリー助成について、国のセーフティネット制度の中でリフォームの助成金の制度があるが、実施することはどうか。

2 家賃助成について、新規の申し込みが減っている中で、国のセーフティネット制度における家賃助成については区としてどのように進める予定か。

3 庁内の連携会議について、住宅確保要配慮者の現状はどうなっているか。

住宅課長 1 及び2 国のセーフティネット住宅は申請がない。住宅を貸す側の問題である。貸し手が登録していないため、国の施策は実施が難しい。区の家賃助成は国とは別の居住支援である。住宅確保要配慮者は賃貸住宅を探すことが困難であり、さらに目黒は家賃が高いため、家賃助成を実施している。国の住宅セーフティネット施策とは異なるので、目黒区の居住支援をまずはしっかりと行いたい。また高齢の家賃助成については、どのくらいの対象者が途中で取消となるのか、ファミリー世帯家賃助成については、どのような周知をすれば多くの人ができるのかを分析して、次回の住宅政策審議会で意見を伺いたい。

3 目黒区で賃貸のあっせんは難しい状況である。ファミリー世帯については家賃が高く、家賃助成の所得上限を超える世帯も多いと考えられる。

委員 1 低所得者の定義はなにか。

2 民法改正に伴い、保証人の規定が変更となる。高齢の場合、保証会社を使うが、保証会社が保証人を要求する中で、保証人に対して極度額の設定が必要となる。不動産会社としては、概ね2年間の賃貸借契約において、2年分の家賃を保証してほしい部分がある。また現実的に、空き家はあるが、高齢者の入居に貢献することは難しい部分もある。

住宅課長 低所得者とは、都営住宅に入居する基準である。世帯構成によって異なるが、年収に置き換えると300万円以下程度である。また世帯の収入階層別住宅の所有の関係の統計において、年収200万円未満が10.2%程度、年収300万円が11.4%程度いるため、住宅マスタープランの中で様々な施策を実施している。

委員 P3の15、リフォーム資金助成について、対象工事経費と助成額に乖離がある

が、助成額の引き上げなどの検討状況はどうか。

住宅課長 上限額10万円で実施しているが、引き上げは難しい。助成額を平均すると8万円程度である。居住環境を向上させる目的であり、意見があれば検討をする予定である。またこれまで予算も増やしてきた。

会長 業者の支援にもつながるので、状況をみながら対応してほしい。

委員 1 P2の5、土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の安全対策に対する評価が4である。災害への備えについて、積極的に実施する必要はないのか。

2 P10の46、区営住宅における世帯人員の変化に伴う居室の住み替えについて、制度が実現できていないのはどういう意味か。

3 P15の71、指定管理者による区営住宅の単身高齢者への訪問について、4回の予定が実施できず3回となった理由はなにか。

部長 震災より風水害、土砂災害に対する対策が求められている。基本的には、土砂災害特別区域に指定されている場合、逃げてもらう対応となる。庁内の体制についても、全庁的な対応をするべきであるため、検討会議を開いている。高齢者の避難勧告をもっと早く出す必要があり、被害を少なくする対応が必要となる。

住宅課長 住宅確保要配慮者に対しては、住居の住み替えよりも住居の提供が優先されるため、そういった支援を先に実施していきたい。また区営住宅の入居に関して、80歳以上が99人入居しており、その内65歳以上が486人、単身が219人いる。見守りに時間がかかるため、年3回であった。高齢福祉課の見守りサービスと連携して行いたい。

会長 契約ではなかったのか。

住宅課長 指定管理者からの提案である。

委員 指定管理者の制度そのものにも疑問がある。区に提案をしても指定管理者としては赤字になることが多いという声がある。それが労働者の賃金に反映され、将来的には、住宅問題につながる可能性がある。行政側も提案に対して配慮してほしい。

(3) 目黒区空家等対策計画策定と取組について

都市整備課長 《「資料4 目黒区空家等対策計画策定と取組について」により説明。》

会長 質問・意見等については、差し控える。

4 議題

高齢者等に対する新たな居住支援策について

住宅課長 《「資料5 高齢者等に対する新たな居住支援策について」及び「参考資料 ひとりぐらし等高齢者登録」により説明。》

会長 質問・意見等いかがか。

委員 補償内容の居室内修繕と家賃損失額の補償についてはどのくらい補償されるのか。

住宅課長 個々の保険商品について異なる。一例として遺品整理は50万円、家賃補償も商品によって異なる。そのため、宅建協会の各店舗がどの保険を扱っているかによって変わる。保険商品は各店舗が特約店となる必要がある。

委員 各店舗で保険会社を決めており、店舗独自の考え方がある。金額は平均では、2万円程度である。

委員 例えば一例であった50万円の保険商品はいくらなのか。

住宅課長 多額の補償をするわけではないので、おおむね2年間で2万円くらいが一般的である。中野区で実施している「見まもっ TEL」は保険額が2万円である。そのため、初回料金を助成することとなる。2回目以降の助成については意見を伺いたい。

部長 実施している区は中野区や品川区であり、概ね2万円程度である。来年度の実施に向けて2回目以降をどうするかが問題である。1回目だけで家主が納得するのだろうか。

委員 保証会社をつけるときは家賃の4割であり、そこに保険料がプラスされる。問題なければ更新の際に安くするシステムもあるが、店舗によって異なる。また住宅課長が宅建協会の協力店に周知を行うことに関して協力はできる。

住宅課長 自らが動いて1件でも多く周知に努めたい。区がどういった思いで高齢者等に対して向き合っているかや高齢者の方々の実情などを知っていただき1件でも多く物件の提供をしてもらいたい。また保険費用の助成については、他区で実施しているが、成果はあがっていない状況である。目黒区では情報提供の事業に申請した人が対象となり、物件の契約まで行ってからの助成となる。昨年度の5件から倍近くの数字を目指したい。

会長 全日本不動産協会のほうを回るのか。

住宅課長 宅建協会の登録店舗を回る。

会長 区が投げかけるだけでは意味がないので、各店舗に向かうのはよいことである。居住支援協議会では物件の提供率が2～3割くらいであり、少ないと感じているので、丁寧な対応をすることで、その確率が上がると思う。高齢者等にひとり親は入らないのか。

住宅課長 ひとり親は入らない。概ねひとり親は物件が見つかることが多い。

委員 持ち家か賃貸かの選択が絡んでくる問題である。高齢者だけではなく、高齢者予備軍においても、賃貸住宅に抵抗を感じる人が少ない。そういった人々に対して、賃貸住宅に関する安心感を与えることが必要である。そのためには初回だけではない支援策を検討してもよいのではないかと思う。

部長 国のセーフティネット法において登録住宅は難しい。高齢化社会、空き家など社会現象に対して、税金で何ができるかを国が定める必要がある。当面は2万円で実施するが、今度さらに検討をしていきたい。

委員 少額短期保険は原資が少ないので、初回だけ助成するとなると事故が起きる人だけ残ることとなる。保険会社目線でも継続しやすい形である必要がある。少額短期保険等に対する負担は、無事故割引の様な形で2回目以降もあつたほうがよいのではないか。大家もリスクヘッジができる。

住宅課長 初回2年だけでなく継続による助成を考えていきたい。

副会長 少額短期保険等の助成の対象となる高齢者は何人くらいか。またひとりぐらし登録している人の割合はどのくらいか。長期的には、連帯保証人をあてがうサポートを自治体がしていく必要があるのではないか。

住宅課長 少額短期保険等の助成の対象は昨年度ベースでいえば45人であり、民間賃貸住宅の情報提供に申請した人である。ひとりぐらし登録は約6800人程度。保証等に関しては、行政としても制度として考えていかなければならない。

5 その他

会長 以上で終了となるが、事務局側から連絡事項等は。

住宅課長 今後の第2回は1月頃を予定している。居住支援や家賃助成の方向性についてが議題となる。

6 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

以 上