

会 議 録

会議名	令和6年度第1回目黒区住宅政策審議会
日時	令和6年8月26日（月）午後6時～午後7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（13名） 中島明子、村山武彦、山本美香、薬袋奈美子、田島けんじ、山村まい、佐藤ゆたか、橋本しょうへい、芋川ゆうき、鈴木史高、東川邦昭、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	山岸美喜男、諏訪尊、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 <p><当日配付資料></p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和6年度 第1回目黒区住宅政策審議会 次第 ・資料1 目黒区住生活マスタープラン施策進捗状況（令和5年度） ・資料2 令和5年度住宅課における居住支援実績 ・資料3 目黒区 マンション管理計画認定制度実績（令和5年度） ・参考資料1 目黒区住宅基本条例 ・参考資料2 目黒区住宅政策審議会規則 ・参考資料3 会議の公開に関する要綱 ・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、会議資料の情報公開に関する取扱いについて ・令和6年度 第1回目黒区住宅政策審議会 座席表
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 委嘱式</p> <p>（1）委嘱状交付</p> <p>（2）区長挨拶</p> <p>3 会長・副会長選任</p> <p>4 各委員自己紹介</p> <p>5 審議会の運営について</p> <p>6 議題</p> <p>（1）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5年度実績）</p> <p>（2）目黒区におけるマンション管理計画認定制度について</p> <p>7 その他</p> <p>8 閉会</p>

会議の結果及び主な意見 (要旨)	1	開会 配布資料の確認。
	2	委嘱式 (1) 委嘱状交付 委員への委嘱状の交付を行った。 (2) 区長挨拶 区長による挨拶。公務の都合のため区長退席。
	3	会長・副会長選任 会長に中島委員、副会長に村山委員が選任された。 出席者の確認、目黒区住宅政策審議会規則第6条により、半数以上の委員が出席していることから、審議会の成立を報告。
	4	各委員自己紹介 出席委員による自己紹介、出席区職員紹介。
	5	審議会の運営について 《「参考資料1 目黒区住宅基本条例」、「参考資料2 目黒区住宅政策審議会規則」、「参考資料3 会議の公開に関する要綱」、「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、会議資料の情報公開に関する取扱いについて」により説明》 会議録署名委員として、会長と副会長を指名。
	6	議題
		(1) 目黒区住生活マスタープラン施策進捗状況（令和5年度）
	住宅課長	《「資料1 目黒区住生活マスタープラン施策進捗状況（令和5年度）」、「資料2 令和5年度住宅課における居住支援実績」により説明》
	会長 委員	説明事項について質問や意見はあるか。 資料1 事業 No. 2-14「民間賃貸住宅の情報提供」について、デジタル化を図り、区民と不動産業者を繋げるアプリケーションをつくるのはいかがか。
	会長 委員	他に質問や意見はあるか。 障害者のかたは賃貸住宅を見つけることが非常に難しい。生活支援者が区内にすることが望ましい。 アプリケーションをつくるのはよい案である。
会長 委員	他に意見はあるか。 障害者のかたは賃貸住宅を探すために多くの不動産業者を回っているので、不動産情報をより多く提供していただきたい。	
会長 委員	居住支援問題については、区の課題としていくことが大事である。 賃貸住宅の貸主は、障害者の支援がどのくらいあるかなどを知りた	

会長	いため、そういった情報を受け取ることができるという。個々の事情に合わせて対応できる体制づくりが大切である。また、目黒区は比較的居住支援法人が少ないことが課題である。
委員	資料1 事業 No. 2-16「家賃等債務保証料の助成」について、どのような意図でつくられた制度なのか。
住宅課長	この制度を行うことで、貸主の方が安心してより多く物件を提供してもらうことができるよう不動産事業者の意見を聴きながら制度化した。
委員	2回目更新時の保証料はなぜ助成対象としないのか。
住宅課長	公平性と財政的な判断からである。
会長	家賃助成制度については、今後も当審議会では意見を交わしていくこととする。ほかに質問、意見はあるか。
委員	資料2「区内民間賃貸住宅の情報提供」の実績についての内訳はどのようなものであるか。
住宅課長	実績25件中、情報提供による転居は1件である。
委員	資料2「高齢者世帯等居住継続家賃助成」の実績では、募集世帯数を超えてであるが、どうか。
住宅課長	予算内で助成が可能と判断した。
会長	以前、自分が実態調査を行ったことがあるが、公営住宅への入居希望はあるが入居できず、民間賃貸住宅に住んでいる人の補完的な制度になっているとの結果であった。現在の実態調査を行うとよりよいと考える。
<p>(2) 目黒区におけるマンション管理計画認定制度について</p>	
住宅課長	《「資料3 目黒区 マンション管理計画認定制度実績（令和5年度）」により説明》
委員	認定数を増やすにはアメとなる施策も必要ではないか。マンション管理には修繕計画、資金計画が必要。認定を受けているから安心だと当たり前と思われるようになるのが、理想である。マンション設備の崩落により歩行者等が被害を受ける可能性があり、マンションの問題は皆の問題であると考えている。
会長	悉皆(しっかい)のマンションデータベースを作ることが必要である。目黒区ではどのようにしていくか検討する必要があるが、マンションデータベースをつくるのが基本であると考えている。また、目黒区には築40年以上の高経年マンションが多いと考えられ、高経年マンションに係る問題も考えなくてはならない。
住宅課長	データベースについては東京都が作成しているものがあるので、区では、東京都のデータベースにない情報を補完していきたい。また、制度については今後も周知に努めていく。

委員 認定制度の価値を不動産業者に広く認めてもらう必要がある。
住宅課長 認定による不動産価値については不動産業者の業界新聞に掲載されている。
会長 高経年マンションについては、取壊しはなかなかできないため、どのようにするのか考えることが必要である。
副会長 副会長から意見はあるか。
副会長 認定制度が有料であり、令和5年度から開始した制度であるため、申請数及び認定数をすぐに伸ばすことは簡単ではないと考える。申請数及び認定数である4件のマンションに特色はあるのか。
住宅課長 4件については、融資を受ける物件や、大手のマンション管理業者が関わっている物件である。
会長 以上で審議を終了する。

7 その他

住宅課長 次回の開催については、年末又は年明け頃を予定している。

8 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