

**目黒区住宅マスタープランの改定に向けた
基本的方向と
今後の住宅政策のあり方について**

中間のまとめ（案）

平成28年11月

目黒区住宅政策審議会

目 次

「中間のまとめ」に対する区民の皆様のご意見を

第1 住まい・住環境づくりに関わる主な課題

第2 基本理念・基本目標

第3 施策目標

「中間のまとめ」に対する区民の皆様のご意見を

第1 住まい・住環境づくりに関わる主な課題

第2 基本理念・基本目標

1 基本理念

これからの目黒区の住宅政策は、社会経済情勢の変化や少子高齢化などにより住まいに関する不安が高まる中、区民が安心して、豊かな住生活や住環境の中で住み続けられることが必要と考えます。

その実現に向けては、行政が責任をもって取り組むだけでなく、区民や事業者など、みんながそれぞれの地域や住まいに関心を持ち、住生活や住環境の向上に努めることが望まれます。

このような考えのもと、以下の基本理念を提案します。

みんなで作る安心して住み続けられる目黒

2 基本目標

新たな基本理念を実現するため、次の基本目標を設定し、その実現を目指すと考えます。以下では、基本目標ごとに、将来、実現すべき姿（イメージ）を示します。

1 安全・安心で快適な住生活の実現

- ・住宅の耐震化が進み、災害に強い住宅・住宅市街地が形成されている。
- ・適切な改修やリフォーム等を行うことにより、住宅が長く大切に使われ、次世代に引き継がれていく。
- ・多様で質の高い住宅が増え、みどり豊かで良好な居住環境と地域コミュニティがあり、「住みたいまち」としての魅力をさらに高めている。

2 住宅セーフティネットの確保

- ・住宅確保要配慮者が、適切な住宅に居住し、必要に応じて円滑に住み替えができる。
- ・高齢者や子育て世帯など多様な世帯が、住み慣れた地域で安心して住み続けている。
- ・住宅確保要配慮者が、必要な支援を受け、地域で安定した住生活を送っている。

3 住まい手の主体性の向上

- ・住宅の選び方や建て方、維持管理の仕方などについての知識や意識が向上している。
- ・住まいが適切に維持管理されており、地域の良好な環境形成に貢献している。
- ・住まいを契機として地域コミュニティにおける様々な取り組みが活発に行われている。

第3 施策目標

基本目標を実現させるために取り組むべき施策の目標を示します。

1 安全・安心で快適な住生活の実現

(1) 災害に強い住まいづくり

地震や火災、水害などの災害時の安全性を向上させ、被害を最小限にとどめるために、災害に強い住まいづくりを支援することが重要です。

現在行っている耐震診断助成や耐震改修助成などの建築物の耐震化への支援に加え、室内の安全性の向上や外壁の落下の未然防止など、東日本大震災や熊本地震などの経験を踏まえ、想定される首都直下地震への備えに対して適切な支援を行うことが必要です。

(2) 既存住宅の質の向上と活用

住宅が量的に充足し空き家問題が深刻化する中で、住宅を長く大切に使い、次世代へと引き継いでいくことが重要であり、既存住宅の質の向上や有効活用が求められます。

現在行っている住宅リフォーム助成や耐震改修助成、高齢者のための住宅改修給付などの支援策をわかりやすく示すことによって、既存住宅の質の向上をより一層推進することが求められます。また、空き家については、耐震改修助成やバリアフリー改修助成など所有者にとって有益な制度を周知することなどにより利活用を支援することが求められます。

(3) 快適な住生活の実現

目黒区は「住みたいまち」としての魅力が高く、多様なライフスタイルの人々が住んでいます。これらの人々が快適な住生活を送るため、多様で質の高い住宅や、利便性が高く安全・安心でみどり豊かな居住環境を維持・向上していくことが求められます。

「住みたいまち」としての魅力をより高めるには、例えば、地域の防犯性を高めるために開口部を通り沿い取ることを奨励するなど、孤立化を防止し、コミュニティの創出につながる住まいづくりを支援することが考えられます。

また、環境に配慮した居住地を形成するため、再生可能エネルギーの利用や、新エネ・省エネ機器の設置促進などの助成に加え、電力使用状況の見える化や需給の最適制御を行うホームエネルギーマネジメントシステム（HEMS）などの導入を推進することが求められます。

2 住宅セーフティネットの確保

(1) 住宅確保要配慮者に対する区営住宅・民間住宅の活用

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する「住宅確保要配慮者」は、自力での適切な住まいを確保することが難しい場合があり、支援が必要です。

区営住宅および高齢者・障害者向け福祉住宅を確保し、適切に供給することが求められます。また、現在行っている住宅確保要配慮者への区内民間賃貸住宅情報提供制度を継続するとともに、家賃債務保証の利用などによる円滑な入居の促進が求められます。

(2) 多様な世帯が安心して住み続けるための居住支援

目黒区は家賃が高いため、高齢者・障害者世帯やファミリー世帯に対する家賃助成により、家賃負担を軽減し、定住を促進してきました。これは目黒区の住宅施策の特徴となっています。

家賃助成制度を公的住宅の補完と位置づけ、今後も継続していくとともに、これまでの実績や課題を踏まえて、より効果を上げるように制度を拡充することが必要と考えます。

また、高齢者がいる世帯や子どもを育成する世帯だけでなく近年増加している外国人世帯を含め、多様な世帯が安心して住み続けるために、ワンストップ窓口などの相談窓口の充実が求められます。

(3) 住宅施策と福祉施策との連携強化

住宅確保要配慮者などが適切な住宅に円滑に入居し、必要な支援を受けて地域で安定した住生活を送るためには、住宅施策と福祉施策の連携を強化することが必要です。

住宅部局と福祉部局で住宅確保要配慮者の情報や入居後の支援などに関する情報を共有し、支援が必要な区民に対して公的住宅や家賃助成、区内民間賃貸住宅情報提供などの住まいに関する情報が確実に到達するよう、地域包括支援センターなどとも連携しながら、重層的に住宅セーフティネットを構築することが求められます。

3 住まい手の主体性の向上

(1) 住まいの学習の普及

適切な住宅に住み、地域の中で安全・安心で快適な住生活を送るためには、住む人それぞれが住宅の選び方や建て方、維持管理の仕方などについて多様な機会を通じて学び、実践につなげることが必要です。

また、子どもの頃からの意識の醸成が必要なことから、小・中学生に対しては、防災学習、環境学習などの様々な機会を通じて、住まいと暮らしに関する学習機会を増やしていくことが求められます。

区民に対しては、より良い住まい方などについてわかりやすく情報をまとめ、普及・啓発していく必要があると考えます。

(2) 責任ある維持管理の促進

住宅を長く大切に使い、次世代に引き継いでいくためには適切な維持管理が必要です。また、住宅は個人の財産ですが、地域の環境を形成する重要な要素であり、社会的な役割を持つものでもあります。このため、居住者や所有者による責任ある維持管理や建て替えを促進していくことが必要です。

分譲マンションについては、管理組合などによる耐震改修や大規模修繕、建替えに備えた主体的な維持・管理が求められます。また、賃貸マンションについても、安心して住み続けられるよう必要に応じた維持管理や修繕等が必要です。

空き家や空き住戸については、所有者に責任ある適切な維持管理を促すことなどが求められると考えます。

(3) 支え合い助け合う地域コミュニティづくり

区民が住まいの中で孤立することなく豊かな住生活を送るためには、防災や防犯、高齢者福祉、子育て支援などによる地域コミュニティでの支え合いや助け合いの取り組みが求められています。行政にとって、このような取り組みを行うコミュニティづくりを促進していくことが必要と考えます。

例えば、縁側のような集いの場がある住まいを推奨したり、既存住宅を子育て支援や高齢者の集いの場にすることを奨励したりするなど、コミュニティの創出につながる住まいづくりを促進していくことが考えられます。また、今後エリアマネジメントの推進という視点を持つことも必要であると考えます。