

# 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12月

目黒区住宅政策審議会

# 目 次

目黒区住宅マスタープランの改定に向けて 住宅政策審議会答申の「中間のまとめ」に対する皆さまのご意見を . . . . .	1
第1 住まい・住環境づくりに関わる主な課題 . . . . .	2
第2 基本理念・基本目標 . . . . .	6
第3 施策目標 . . . . .	7

## 目黒区住宅マスタープランの改定に向けて 住宅政策審議会答申の「中間のまとめ」に対する皆様のご意見を

目黒区住宅政策審議会は、目黒区の住みよい住まいづくりのための計画「住宅マスタープラン」の改定に向け、目黒区長の諮問を受けて住宅政策の基本的方向と今後のあり方について審議し、この度答申の「中間のまとめ」をとりまとめました。

これについて、皆さまからの率直なご意見を是非お寄せいただきたいと存じます。

目黒区住宅政策審議会は、目黒区の住宅政策を審議する機関で、住宅政策に関する重要事項や区長からの諮問事項を審議するために平成4年に設置されました。審議会には区内関係団体・学識経験者・区議会議員と共に、公募による区民が加わっております。

目黒区では、平成4年に「目黒区住宅基本条例」を制定し、これに基づき平成5年に「住宅マスタープラン」を策定し、その後改定を重ねてきました。現在の目黒区の住宅政策は、平成24年に策定した第5次住宅マスタープランに基づいて行われております。

今回皆様からご意見をいただきたい「中間のまとめ」の審議に際しては、現行の第5次住宅マスタープランの各施策を検証し、目黒区の人口・世帯、住宅ストックや住環境の現状と課題を把握しました。これに基づき、基本理念、基本目標、施策目標についてさまざまな観点から議論を積み重ね、「中間のまとめ」を作成しております。

ご意見・ご提案につきましては、**平成29年2月1日(水)までに住宅政策審議会事務局**あて、ご提出いただければと存じます。

皆様からお寄せ頂いたご意見をもとにさらに審議を行い、最終答申を行う予定です。

その後、目黒区では、住宅政策審議会からの答申を踏まえ、具体的な施策を盛り込んだ住宅マスタープランの改定案をとりまとめることとしております。

平成28年12月

目黒区住宅政策審議会

会長 中島 明子

### ■ご意見提出先

[住宅政策審議会事務局]

〒153-8573 目黒区上目黒二丁目19番15号

目黒区都市整備部住宅課

(電話) 03-5722-9878

(FAX) 03-5722-9325

(Eメール) r-kyutakusingi@city.meguro.tokyo.jp

# 第1 住まい・住環境づくりに関わる主な課題

## 1 安全・安心で快適な住生活に関する課題

---

### (1) 防災性の向上

首都直下型地震などによる大規模災害に備えた住まいの改善は、大きな課題となっています。平成25年住宅・土地統計調査によると、目黒区では新耐震基準以前に建築された住宅が22.8%で23区の21.4%より若干高くなっています。特に高齢者がいる世帯では、41.7%と高くなっています。これらの耐震性を高め、災害時においても、できるだけ地域や自宅での生活を可能にすることが求められます。

また、防災まちづくりを進めていますが、木造住宅の密集した市街地では引き続き耐火性、耐震性を高め、災害に強い住宅市街地を形成することが求められます。

さらに、応急危険度判定や応急仮設住宅の供給が速やかに実施できるなど、被災後の居住確保に向けた体制づくりも必要です。

### (2) 住宅ストックの長期活用

平成25年住宅・土地統計調査によると、昭和45年以前に建てられた住宅は13,310戸、9.6%で、23区の7.8%より高くなっています。

目黒区では住宅リフォーム資金助成や長期優良住宅の認定により、住宅を良好な状態で維持・管理できるよう、長期活用に取り組んでいます。今後もこれらの施策を継続し、空き家を含めた住宅ストックの適切な維持・管理・活用を支援することが求められます。

### (3) 住まいの省エネルギー化

オール東京62市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」によると、平成25年の二酸化炭素排出量の部門別割合のうち「家庭」からの排出量の割合が目黒区では40.5%となっています。また、平成25年住宅・土地統計調査によると、省エネルギー設備がある住宅は延べ27,040戸となっています。

目黒区では、住宅用新エネルギー及び省エネルギー機器設置費助成や屋上・壁面などの緑化助成により環境負荷の軽減に取り組んでおり、今後もこれらの施策を評価しながら継続し、環境に配慮した住宅市街地を形成することが必要です。

また、個人の暮らしの中で排出されるエネルギー量にも配慮し、区民一人ひとりが暮らしの中での工夫により環境負荷の軽減を進めるよう啓発することが求められます。

## 2 住宅セーフティネットに関する課題

### (1) 住宅の確保に支援を必要とする世帯への適切な対応

平成 25 年住宅・土地統計調査によると目黒区の借家世帯では、年収 200 万円未満が 9,790 世帯、200～300 万円が 8,510 世帯となっています。また、民間借家に居住する高齢者の単身世帯は 5,070 世帯となっています。さらに、平成 27 年の心身障害者福祉手当受給者は 2,774 人となっています。

低所得者や高齢者、障害者、ひとり親世帯など、住み続けることが困難な世帯に対して、適切な住まいを確保できるよう支援し、住宅セーフティネットを重層化・強化することが求められます。また、これらの世帯が入居する際には、世帯の人数や構成などに応じた規模や機能のある住宅に居住できるよう支援することも必要です。

### (2) 区営住宅等の活用

目黒区が運営する住宅（区営住宅、高齢者福祉住宅等）は、平成 27 年 3 月時点で 1,017 戸、世帯数あたりの割合は 0.7%で、23 区の 0.5%を上回っています。一方、公的な機関が目黒区で運営する公的住宅（区営住宅、都営住宅、都民住宅等）は、2,820 戸、世帯数あたりの割合は 1.9%で、23 区の 7.1%を下回っています。これは、都営住宅、公社住宅、都市機構賃貸住宅等が他区と比べて少ない状況にあるためです。

住宅確保要配慮者に対しては、区営住宅等を適切に提供していくことが求められます。その際は、優先入居と世帯の多様性の確保のバランスに留意することも必要となります。また、老朽化した区営住宅については、計画的な改修などによって長く建物を活用できるよう対応していく必要があります。

### (3) 民間賃貸住宅の活用

平成 28 年 3 月に閣議決定された住生活基本計画では、住宅は戸数的には充足しているとされています。空き家や空き室の活用を促進するとともに住宅セーフティネットを強化するために、民間賃貸住宅の活用が強く求められます。

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、目黒区の 1 ヶ月当たりの家賃は約 10.3 万円で 23 区の約 8.4 万円に比べると高くなっています。

目黒区では平成 27 年度に高齢者世帯等居住継続家賃助成を 272 世帯に、ファミリー世帯家賃助成を 174 世帯に行うなど、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。今後もこれらの世帯への居住継続を支援し、民間賃貸住宅の活用を図ることが求められます。また、住宅確保要配慮者に対しては、民間賃貸住宅情報提供の事業を行っていますが、今後もさらに不動産事業者との連携を強化して、円滑な入居を支援することが求められます。

### 3 多様な世帯の居住支援に関する課題

#### (1) 高齢者がいる世帯への対応

平成 28 年 1 月の住民基本台帳によると、目黒区の 65 歳以上人口割合は 20.0%で 23 区の 21.6%より低くなっていますが、今後、急速に高齢化が進むことが想定されます。平成 26 年の目黒区世論調査では、60 代以上の定住意向が 61.4~90.4%と全体の 54.4%より高くなっています。一方、平成 25 年住宅・土地統計調査によると、高齢者のための設備のある住宅の割合は 39.2%で 23 区の 46.1%に比べて低くなっています。

高齢者が住みやすい住宅とするためには、住居内はもとより、共同住宅の共用部分も含めたバリアフリー改修を促進することが求められます。

#### (2) 子どもを育成する世帯への対応

平成 28 年 1 月の住民基本台帳によると、目黒区の年少人口割合は 10.6%で、23 区の 11.3%より低くなっています。平成 25 年住宅・土地統計調査によると、目黒区の 1 ヶ月当たりの家賃は約 10.3 万円で 23 区の約 8.4 万円に比べると高く、必ずしも子育て中の世帯が住みやすい環境にはありません。また、目黒区の核家族の最低居住水準未満世帯の割合は 10.1~12.0%で、23 区の 8.4~11.7%より高くなっています。

このため、世帯の人数や構成などに応じた規模や機能のある住宅に居住できるよう支援するとともに、子育て支援施策と連携して子育て中の世帯が安心して住み続けられる環境を整え、のびのびと子育てできる環境にすることが必要です。

#### (3) 外国人世帯への対応

目黒区の外国人人口は平成 25 年から増加し、平成 28 年は 7,775 人となっています。外国人住民が地域で安心して暮らすための支援が強く求められます。

#### (4) 単身世帯への対応

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、目黒区の単身世帯は 62,680 世帯、45.3%で、割合は 5 年前の 52.2%に比べやや減少しています。このうち、民営借家に居住する 65 歳未満の単身世帯は 29,340 世帯、65 歳以上の単身世帯は 5,070 世帯となっています。

単身世帯については実態を把握した上で、将来の状況を想定し、施策を検討することが考えられます。

#### (5) 住宅施策と福祉施策との連携強化

高齢者のうち、要介護などの認定者数は 11,217 人（平成 27 年度末）で、65 歳以上人口の 20.6%となっています。このため、医療、保健、福祉施策と連携し、住み慣れた環境で自立して暮らすことができる、あるいは助けが必要な場合は地域全体で生活を支えることができる住

まい・住環境づくりが課題となっています。

## 4 区民の住まいやコミュニティへの関わり方に関する課題

---

### (1) 住宅施策に関する情報の提供と主体的な住まい方

平成 26 年の目黒区世論調査では、区の施策のうち、住宅施策について回答している割合が 11.3%（良いと思うが 2.5%、悪いと思うが 8.8%）となっており、公園など基盤整備の他の施策に比べ回答している割合が低く、関心が低いと考えられます。

区の施策の情報提供を含め、住宅や住環境への関心を高め、主体的に関わっていく環境づくりが必要です。

### (2) 共同住宅の適切な維持管理

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、目黒区の住宅は 73.8%が共同住宅となっています。平成 20 年度の区の調査では新耐震基準以前の共同住宅が 27.2%となっており、築年数の長い共同住宅が多く存在しています。

このうち、分譲マンションについては、マンションの管理組合が自主的に適正な維持管理や必要な改修工事、建替えなどに取り組む必要があります。また、賃貸マンションについても、居住者が安心して住み続けられるよう所有者が適正な維持管理や改修工事などを行うことが求められます。

### (3) 空き家の適正な管理と活用

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、目黒区には 15,040 戸の空き家があり、平成 20 年住宅・土地統計調査時の 27,720 戸から減少しています。また、空き家率は 9.8%で 23 区の 11.2%を下回っています。

しかしながら、今後は全国的に空き家の増加が予想されることから、空き家の適正な管理を推進する必要があります。また、空き家の活用については所有者の意向を踏まえた上で検討することが求められます。

### (4) コミュニティによる暮らしの安心感の醸成

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、目黒区には 65 歳以上の高齢者のみの世帯が 25,760 世帯あり、このうち 2 階建以上の戸建住宅に 33.4%、共同住宅に 62.4%が住んでおり、災害時には何らかの避難支援が必要とされます。

災害時だけでなく、日常的にも高齢者などが住み慣れた地域で安心して暮らしていくためには、コミュニティでの活動を活性化し、居住者の地域への関心を高めるとともに、空き巣や空き家での犯罪などを未然に防止することが期待されます。

## 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、災害など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はなく、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、その実現を目指すべきと考えます。以下では、基本目標ごとに、将来実現すべき姿を示します。

#### 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と支援 ⇒ 主体的取り組みへの支援

- ・住宅の選び方や建て方、維持管理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、地域の良好な環境形成に貢献している。
- ・住まいを契機とした地域コミュニティの取り組みが活発に行われ、多様な人々の交流がみられる。



## 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、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。

木造住宅密集地域など延焼や地震火災が懸念される地域では、住まいの不燃化を進めるとともに、延焼遮断帯など防災上必要な基盤整備を進めることが求められます。

さらに、局地的大雨による内水氾濫などの都市型水害を考慮した住宅の建て方を啓発することも考えられます。

#### (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、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を取ることを推奨することが考えられます。→通りの様子が見えると、例えば子供を連れて遊ばせる割合が高い

また、キッチンやダイニングなどを共有することで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。

環境に配慮したまちをつくるためには、設備面での省エネルギー化を進めるとともに、例えば、日当たりや風通し等を考えた住まいや、住宅周辺に木陰をつくるなど暮らし方を工夫することも重要です。

## 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適切に確保し、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。

現在国で検討している新たな住宅セーフティネットの動向を把握し、適切に対応することも今後必要になると考えられます。

### (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。

家賃助成制度は、公的住宅を補完し、住宅確保要配慮者のうち優先度の高い区民をできるだけ広く公平に支援する制度です。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です。

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ことが望めます。また、住み慣れた地域で必要な支援を受けるための高齢者等の住み替えをサポートすることも重要と考えます。

庁内の連携に加えて、地域の見守りボランティアや見守りネットワーク(見守りめぐねっと)、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や日常生活のサポートを充実させることが求められます。

### 3 住まい手の主体性の向上と支援

---

#### (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、実践につなげる必要があります。

「住まい」と「暮らし」に対して子どもの頃からの意識の醸成が必要なことから、これまでも専門家との共催でお菓子の家づくり教室を実施しています。さらに防災学習や環境学習との連携や、専門家の力を借りた学習機会の増加など、より良い住まい方についてわかりやすく情報をまとめ、区民に対して適切に普及・啓発することが期待されます。

#### (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必要があります。

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、建替えへの備えや主体的な維持・管理などが求められます。このため、マンションに関するデータベースの構築と、これに基づく課題のあるマンションへの働きかけ、管理組合で情報共有するためのネットワークづくりの支援などが考えられます。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な維持管理や修繕等を促すことが求められます。

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が必要です。また、利活用の検討のサポートや、空き家状態を長期化させないための啓発なども期待されます。

#### (3) 支え合い助け合う地域コミュニティづくり

区民が地域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。行政には、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求められます。

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とすることを促したり、共同住宅の共有スペースを世代や国籍を問わない交流の場として活用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。