

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

答申（案）

平成29年3月

目黒区住宅政策審議会

目 次

答申にあたって	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
第4 計画の実現に向けて	10
資料	13

答申にあたって

平成28年8月9日付目都住第1210号にて諮問がありました「目黒区の住宅政策のあり方について」、5回にわたる目黒区住宅政策審議会において慎重に審議し、とりまとめましたので、ここに答申致します。

今回の改定にあたり、住宅政策とは単にハコとしての住宅を提供するだけではなく、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ています。同時にその実現に向けては、行政が責任をもって取り組むと共に、区民、非営利団体、専門家及び事業者など、みんながそれぞれの住まいや地域に関心を持ち、住生活や住環境の向上に努めることが大切です。これらのことを反映して、基本理念は「みんなで作る安心して住み続けられる目黒」としております。

目黒区におきましては、この答申を踏まえ、社会状況の変化に対応し、区民が安心して住み続けられる住宅マスタープランの改定に取り組んで頂きたいと存じます。また、区民の皆さま、区内の住生活にかかわる諸分野の個人、団体等の皆さまの連携や協働が推進され、より豊かな住生活が実現することを期待しております。

平成29年3月

目黒区住宅政策審議会

会長 中島明子

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、民営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 25 年住宅・土地統計調査によると、目黒区は平成 20 年から 25 年にかけて空き家数は減っているものの、民間賃貸住宅の空き家は約 1 万 1 千戸あり、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。

また、同調査によると、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 代以上では「ずっと住んでいたい」を選択した割合が 6 割を超えており、年代が上がるにつれ高くなっています（平均 54.4%）。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。前述したように、目黒区の 1 ヶ月当たりの家賃は他の区の平均より高く、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、目黒区の子どもを育成する世帯の最低居住水準未満世帯の割合は、6 歳未満がいる世帯では 10.1%、6～17 歳がいる世帯では 11.2%となっており、23 区の 8.4%、10.0%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、必要な支援を受けて地域で安定した住生活を送っている。
- ・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られている。

3 住まい手の主体的取り組みと支援

- ・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

空き家問題が深刻化していますが、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、戸建て住宅や集合住宅の計画にあたって、近隣とのつながりやコミュニティの創出に配慮するよう推奨することなどが考えられます。

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・福祉住宅及び民間住宅の活用

低額所得者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、被災者、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。

区営住宅及び高齢者・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はもとより、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まれます。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 住まい手の主体的取り組みと支援

(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。

第4 計画の実現に向けて

1 住宅マスタープランの改定にあたって

区は、この答申を踏まえて住宅マスタープランを改定し、適切に推進することにより、住宅政策に取り組んでいく必要があります。

2 区と区民・専門家・事業者・NPO等の役割

(1) 区の役割

区は、住宅セーフティネットの確保を図るとともに、快適で魅力ある住生活を実現するため、住宅や住環境のあるべき姿を提示し、区民・専門家・事業者・NPO等との連携による総合的な住宅施策を推進する責務があります。

そのため、住宅施策に関する情報を適切に発信するとともに、区民・専門家・事業者・NPO等との連携体制づくりに努めることが必要です。また、住宅施策が福祉、まちづくり、環境など他の施策とも関連することを認識し、施策を実施することも必要です。

区民の動向や要望を的確に把握し、住宅政策の効果的かつ効率的な展開を目指していくことが重要です。

(2) 区民の役割

行政だけでなく、区民もまた、住まいづくり・まちづくりにおいて非常に重要な役割を担っています。住宅は、生活の基盤で個人の財産であると同時に、地域の環境を形成する要素でもあります。そのため、区民は住まいに対する関心と知識を持ち、住宅及び住環境の良好な維持管理に主体的かつ積極的に取り組むことが求められます。

また、防災や環境、コミュニティ形成などの視点から住宅を見直し、住まい方の工夫を行うなど、各家庭で自発的に取り組んでいくことが必要です。

(3) 専門家・事業者・NPO等の役割

住宅や住環境づくりに関わる専門家や事業者、NPO等は、地域社会の一員として目黒区の居住水準や住環境を向上させるため、区の条例や要綱等のルールを尊重するとともに、区が実施する住宅施策に積極的に協力することが求められます。

住宅、住環境づくりの重要な担い手として、区民の意向や要望に配慮して事業を行うことも求められます。

3 施策を推進するための連携

(1) 住宅関連の専門家、事業者と区の連携

住宅や住環境づくりに関する専門知識や技術支援を得て住宅施策を展開させるため、マンション管理士や建築士、医療・福祉関係等の専門家や、不動産・建築・建設・リフォーム等の住宅関連の事業者・団体との連携を進める必要があります。

また、これらの専門家や事業者等が、それぞれの専門性を活かしながら各団体間で連携、協働できるように支援していくことも重要です。

(2) NPO等と区の連携

住宅・住環境、まちづくり、福祉等に関する社会的活動を行っているNPO等を把握し、連携や活動への支援を行うことによって、より良い住環境づくりを進めることが求められます。

(3) 庁内の連携

住宅施策を総合的に推進するため、都市整備・福祉・地域振興・環境等の施策との調整や担当部署間の連携をより一層強化していく必要があります。

(4) 国・都・その他関係機関への働きかけ

目黒区だけでは解決できない課題に取り組むため、国や東京都等の関係機関に対し、法律や制度の見直し・強化を要望する等、必要な働きかけを行うことが重要です。

資 料

資 料 目 次

- | | |
|--|----|
| 1 諮問文(写) | 14 |
| 2 目黒区住宅政策審議会委員名簿 | 16 |
| 3 目黒区住宅政策審議会審議経過 | 17 |
| 4 住宅政策審議会答申の「中間のまとめ」に対する
区民意見について | 18 |

1 諮問文（写）



目都住第1210号
平成28年8月9日

目黒区住宅政策審議会会長 あて

目 黒 区 長

目黒区の住宅政策のあり方について（諮問）

目黒区の住宅政策のあり方について、目黒区住宅基本条例第14条第2項の規定に基づき、下記のとおり諮問します。

記

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

以 上

目黒区住宅政策審議会への諮問について

1 諮問事項

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

2 諮問の趣旨

目黒区においては、「区民が良好な居住環境のもとで、安心して快適に住み続けられるための住宅対策の推進を図り、もって健康で文化的な住生活の維持及び向上に寄与する」ことを目的とし、平成4年3月に「目黒区住宅基本条例」を制定した。

この「目黒区住宅基本条例」の目的を推進するため、「目黒区住宅マスタープラン〔第5次〕（平成24年2月策定）に基づき施策を推進してきたところである。

第5次目黒区住宅マスタープラン策定後は、平成26年に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正、平成27年に東京都の「高齢者の居住安定確保プラン」の改定、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行、また、平成28年に新たな「住生活基本計画（全国計画）」の閣議決定がなされ、住宅政策をめぐる環境が大きく変化していることから、平成29年度に住宅マスタープランの改定を予定しているものである。

改定にあたっては、目黒区基本構想・基本計画に掲げられた理念を基本に、都市計画マスタープランや保健医療福祉計画並びに環境基本計画などの関連する計画等との整合性を図りつつ、住宅政策の環境の変化や区の実態等を踏まえた計画とする必要がある。

そこで、平成25年に実施された総務省統計局の「住宅・土地統計調査」の結果等を踏まえながら課題を整理し、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諮問するものである。

以 上

2 目黒区住宅政策審議会委員名簿

■委員委嘱期間（平成28年8月1日～平成30年7月31日）

区分	氏名（敬称略）	職名等	
学識経験者 (小委員会委員)	なかじま あきこ 中島 明子	和洋女子大学教授 (居住学)	会長
	まつもと のぶこ 松本 暢子	大妻女子大学教授 (地方自治体の住宅政策・都市計画)	副会長
	むらやま たけひこ 村山 武彦	東京工業大学教授 (環境計画・政策)	
	みない なみこ 薬袋 奈美子	日本女子大学准教授 (都市計画)	
区議会議員	にしむら ちほ 西村 ちほ		
	いいじま かずよ いいじま 和代		
	もり よしひこ 森 美彦		
	にしざき つばさ 西崎 つばさ		
	まつだ てつや 松田 哲也		
	たぞえ まゆ たぞえ 麻友		
区内関係団体	やましな ひさお 山科 久夫	目黒建設業防災連絡協議会会長	
	わたべ まさてる 渡部 正輝	(公社)東京都宅地建物取引業協会 目黒区支部支部長	
	やまざき よしこ 山崎 ヨシ子	目黒区民生児童委員協議会 北部第1地区会長（～28.11.30）	
	ひがしかわ くにあき 東川 邦昭	目黒区民生児童委員協議会 南部第2地区会長（28.12.1～）	
区民委員	おかがわ ゆきとし 岡川 行利		
	こうの まさよし 河野 昌善		
	さいが しげちか 雑賀 成元		

*順不同、敬称略

3 目黒区住宅政策審議会審議経過

日 程	会 議 名	主な審議内容
平成 28 年 8 月 9 日 (火)	平成 28 年度 第 1 回住宅政策審議会	○諮問について ○住宅マスタープラン〔第 5 次〕の施策進 捗状況について ○住宅マスタープラン改定のための基礎 調査について
10 月 7 日 (金)	平成 28 年度 第 1 回住宅政策審議会小委員会	○住宅マスタープランの改定に向けて
10 月 31 日 (月)	平成 28 年度 第 2 回住宅政策審議会	○住宅マスタープランの改定に向けて ・目黒区の課題 ・基本理念と基本目標について
11 月 7 日 (月)	平成 28 年度 第 2 回住宅政策審議会小委員会	○住宅マスタープランの改定に向けて ・基本理念と基本目標について ・施策目標について ・答申の「中間のまとめ」の方向性につ いて
11 月 25 日 (金)	平成 28 年度 第 3 回住宅政策審議会	○住宅マスタープランの改定に向けて ・基本理念と基本目標について ・施策目標について ・答申の「中間のまとめ」の方向性につ いて
12 月 5 日 (月)	平成 28 年度 第 3 回住宅政策審議会小委員会	○住宅マスタープランの改定に向けて ・答申の「中間のまとめ (案)」につい て
12 月 12 日 (月)	平成 28 年度 第 4 回住宅政策審議会	○住宅マスタープランの改定に向けて ・答申の「中間のまとめ」について ・計画の実現に向けて
1 月 12 日 (木) ~ 2 月 1 日 (水) 答申「中間のまとめ」に対する意見募集		
2 月 6 日 (月)	平成 28 年度 第 4 回住宅政策審議会小委員会	○住宅マスタープランの改定に向けて ・答申 (案) について
3 月 1 日 (水)	平成 28 年度 第 5 回住宅政策審議会	○住宅マスタープランの改定に向けて ・答申 (案) について

4 住宅政策審議会答申の「中間のまとめ」に対する区民意見について

(1) 区民意見募集の実施状況

- ① 実施期間 平成29年1月12日(木)～平成29年2月1日(水)
- ② 周知方法 めぐる区報掲載(1月15日号)、ホームページ掲載(1月12日)
ツイッター(1月16日)、町会掲示板(12月のめぐる)
- ③ 閲覧・配付場所 目黒区総合庁舎1階区政情報コーナー・6階住宅課、
各地区サービス事務所(東部地区を除く)、各住区センター、
各区立図書館、区ホームページ

(2) 意見提出状況

- ① 提出者 提出者4件、意見9件
- ② 提出方法 メール2件、FAX2件、持参0件、郵送0件

(3) 意見に対する対応区分ごとの件数

対応区分	内 容	件数
1	ご意見の趣旨に沿い、答申に反映します	0
2	ご意見の趣旨はすでに取り上げております	1
3	ご意見の趣旨は一部答申に反映し、その他については今後審議を進める際の参考とします	2
4	ご意見の趣旨は一部「中間のまとめ」で取り上げており、その他については今後審議を進める際の参考とします	1
5	今後審議を進める際の参考とします	3
6	ご意見の趣旨に沿うことは困難です	0
7	ご意見の趣旨は区の担当部署へ伝えます	2

(4) 意見要旨と対応 (案)

NO.	意見要旨	対応区分 番号
第1 住まい・住環境づくりに関わる主な課題		
1	<ul style="list-style-type: none"> ○ 第1の主な課題はそれぞれ適切でわかりやすいが、現況について区民の理解を深めるために、以下に記す内容に関するデータを本書の資料の中に加えてもらえるとありがたい。 	3
2	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1の(1)「防災性の向上」 高齢者がいる世帯では、新耐震基準以前に建築された住宅に住む世帯が41.7%と高くなっており不安を感じる。行政として何が出来るか、早急に対策を具体化して区民に周知することを望む。 ○ 1の(2)「住宅ストックの長期活用」 目黒区の住宅リフォーム資金助成制度の額は充分か。住宅を建て替えることが困難な人が目黒区で何人ぐらいいるのか、実態を調査し、具体策を示す必要がある。 ○ 2(1)「住宅の確保に支援を必要とする世帯への適切な対応」 家賃補助を実施することが望まれ、区の広報や民生委員等を通し、広く周知することが必要。 ○ 3(1)「高齢者がいる世帯への対応」 高齢者のための設備が整った住宅が必要。高齢者に配慮した設備のある高齢者福祉住宅の施設計画を立て、実現すべきことを答申に盛り込んでほしい。 区営住宅にも高齢者が多く住んでおり、高齢者に配慮した区営住宅の増設を多くの区民が望んでいる。住民目線で住宅政策を実行してほしい。 ○ 3(2)「子どもを育成する世帯への対応」 ファミリー世帯への支援は町を活性化する。定住化を進める上で家賃補助を強めていくことを要望する。制度があることも区民に周知してほしい。 ○ 3(5)「住宅施策と福祉施策との連携強化」 住宅施策と福祉施策との連携強化は長く望まれていた。1日も早く実現を望む。区民への広報も強めてほしい。 ○ 4(3)「空き家の適正な管理と活用」 空き家を有効活用するために改修費を国や地方自治体で補助する制度を1日も早く実施出来るよう努力してほしい。空き家を区民のために活用することは空き巣や空き家での犯罪など未然に防止することになる。 	7
3	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2(2)「区営住宅等の活用」 「都営住宅・・・他区に比べて少ない状況にあるためです」に続けて、「このため、区営住宅等の応募倍率が高止まりしています」を加えること。また、区営住宅、高齢者福祉住宅、都営住宅の応募倍率の推移を公表すること。 	5
第2 基本理念・基本目標		
4	<ul style="list-style-type: none"> ○ 基本理念・基本目標は、区民の期待するものと一致している。 	2
5	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2の2「住宅セーフティネットの確保」 区有地の積極的活用と私有地の買い上げで公営住宅建設を強く要望することを記すべきである。実態を掴み、「住まいは人権」という理念を答申に強くつらぬくことを要望する。 	4

NO.	意見要旨	対応区分 番号
第3 施策目標		
6	<p>○ 施策目標は必要なことを網羅しており、その一つひとつもわかりやすく表現されている。しかし、その実現・達成のためにはそれぞれの課題がある。</p> <p>区としては現況の把握に努めるとともに、PDCAサイクルでこれまでの施策とその成果を振り返り、適切な運用とソフト面の工夫・充実を図ることが求められる。</p> <p>他の施策目標においても、区全体の施策の協調とバランスを考慮して、その達成する具体的な方法と予算を適切に設定して実施し、その過程と成果を一般区民が容易に知ることができるようにしてほしい。それによって自分・家族あるいは知人・地域にも大いに役立っていることを実感でき、区民が区の施策を後押しできるようさらに努めてもらいたい。</p>	7
7	<p>○ 2(1)「住宅確保要配慮者に対する区営住宅・民間住宅の活用」</p> <p>「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」の記述の「適切に確保し」の前に「新規整備を含めて」を加えること。</p> <p>また、「都営住宅の目黒区内での整備を東京都に要望します」を追記すること。</p>	5
8	<p>○ 住宅の定義を明確に記述してほしい。</p> <p>○ 使用する統計資料および文献の名称を正確かつ時系列の順番に整理して一覧表として掲げてほしい。</p> <p>○ 第5次住宅マスタープラン策定以後の目黒区を含む社会情勢、経済情勢、住宅事情、その他必要なことからの変化と動向を記述してほしい。また、記述にあたっては、「変化と動向」と「課題」とは明確に区別して記述してほしい。</p> <p>○ 目黒区の将来の住宅需要の予測を科学的かつ合理的な予測を行ってほしい。また、作業課題のために必要な場合には、区内の住宅事情に関する立ち入り調査等の実態調査を行ってほしい。</p> <p>○ 高齢者が増えている中で、健康・安全にも関わる問題として目黒区の住宅政策で取り上げるよう答申してほしい。</p>	3
9	<p>○ 5年前の答申では、目黒区の現状について、図表を入れた構成となっているが、本答申の際には、平成10年、15年、20年、25年の推移がわかる適切な図表を添付すること。</p> <p>○ その際、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)では、格差と貧困の拡大する下での、住宅問題にかかわる子どもの貧困や非正規雇用の若者の住居、生活保護世帯等の低家賃住宅(耐震性や浴室の有無等を含む)、バリアフリーと高齢者の居住実態等の把握が不十分であり調査を深めること。</p> <p>○ 本答申を受けて、目黒区の素案を作る過程で、さらに、上記を含め区内の住宅事情の実態把握をするよう答申にあたって明記すること。</p>	5