

第2章

現状と 課題

1 住宅マスタープランを取り巻く現況

第5次住宅マスタープラン策定時（平成24年3月）以降の社会・経済、住宅施策の動向や、「住宅マスタープラン改定のための基礎調査（平成28年度実施）」を基にした目黒区の住宅に関する現況は次のとおりです。

（1）社会・経済の動向

ア 人口減少社会の進行、少子高齢化の深刻化

日本の人口は、平成27年の国勢調査では1億2,709万人で、平成22年から0.8%減少し、大正9年の調査以来、初めて減少しました。

また、高齢人口(65歳以上)は3,346万人、割合は26.6%で、平成22年の23.0%から増加し、年少人口（0～14歳）は13.2%から12.6%に減少し、少子高齢化が進んでいます。

人口減少・少子高齢社会の進行は、生産年齢人口の減少による生産力や経済力の低下、税収の減少、社会保障負担の増加、大都市圏と地方の格差の拡大などの問題がますます深刻化していくとともに、単身高齢者世帯の増加や空き家数の増加、価値観の多様化による住まい方の変化など住宅を取り巻く状況にも影響しています。その結果、高齢者の安心確保や子育てしやすい居住環境の整備、多様な住まい方の選択肢の充実などへの対応が求められており、住宅そのもののあり方も大きく変化していく時代となっています。

イ 地方分権、住民や事業者等との協働

人口減少・少子高齢社会では、持続可能な社会をつくっていくことが重要な課題であり、国は地域の活性化や、地域が自立し自らの発想で特色のある地域づくりを展開できるような仕組みとしての地方分権改革を最重要課題と位置づけています。

国は、これまでの地方分権改革において、国と地方の関係を対等・協力の関係とする理念を構築し、平成18年12月に制定された地方分権改革推進法とそれに基づき策定された地方分権改革推進計画（平成21年12月）などにより、機関委任事務制度の廃止や権限移譲、規制緩和などの多くの改革を総合的かつ計画的に進めてきました。

住宅政策においても、公営住宅の整備基準及び収入基準の条例委任等、地方自治体の自主性を強化し、平成29年4月には、公営住宅建て替え要件緩和等による自由度の拡大が図られた第7次地方分権一括法も成立しました。

一方、従来、行政によって提供されてきた公共サービスは、民間企業や市民・NPO等を主体として、協働で推進していく考え方が広がっており、民間の持っているノウハウや柔軟性等を活用する事例も増えてきています。住宅政策においても、公共住宅等の整備・維持管理にPFIや指定管理者制度を活用するなど、不動産事業者やNPOとの連携等が進められており、今後のさらなる進展が求められています。

ウ 安全・安心への関心の高まり

平成23年3月に発生した東日本大震災は、東北地方への甚大な被害をもたらすとともに、首都圏でも鉄道などの主要なインフラに影響を与えたほか、地盤の液状化や高層ビル・マンションでのエレベーター停止など多くの被害が発生しました。また、平成28年4月に発生した熊本地震においても、住宅に甚大な被害をもたらされたことから、首都圏でも、今後の首都直下地震を想定して、改めて住宅の災害対策を見直していく機運が高まっています。

このような近年の被害経験等を踏まえ、これまで取り組まれてきた住宅の耐震化・不燃化をはじめ、地盤の液状化対策や超高層マンションにおける対策、旧耐震基準で建築されたマンションの建替えや適正管理、住宅内での家具等の転倒による被害への対応等、多くの課題に対する対策をより一層進めていくことが求められています。

さらに、「災害に強いまちづくり」という視点で、幹線道路沿道の建築物の耐震化や延焼遮断帯の形成など、住宅個々に対する点的な災害対策だけでなく、面的な防災まちづくりを進めていくことも求められています。

また、今後、人口減少とともに世帯数が減少局面に入ると、現在でも顕在化しつつある空き家がさらに全国で増加することが想定されます。空き家は、防災・治安・衛生面で安全・安心な住環境に深く関わり、対策が求められています

エ 地球環境問題への対応

地球温暖化対策では、平成28年11月にパリ協定が発効しましたが、このパリ協定は、平成27年11月から12月にフランスのパリで開催された第21回気候変動枠組条約締結国会議（COP21）で196の国と地域が先進国・発展途上国の区別なく気候変動対策の行動をとることを義務付けた公平かつ実効的な法的枠組みとして採択されました。

この採択を受け、日本では平成28年5月に「地球温暖化対策計画」を閣議決定し、温室効果ガス削減目標を、2030年度に2013年（平成25年）に比べ26%削減、2050年度に80%削減するとしました。これに向けて、国や自治体が事業を行う際には温室効果ガスの削減を目指すとともに、区民生活においても低炭素住宅・建築物の選択や省エネルギー機器への買換え等、低炭素ライフスタイルへの転換を進めることが望まれています。

(2) 国や東京都の住宅政策の動向

ア 国の住宅施策

① 住生活基本計画の策定

人口減少・少子高齢社会の進行、住宅ストック量の充足等の社会動向の変化を踏まえ、これまで住宅の「量」の確保に重きを置いてきた「住宅建設計画法」が廃止され、国民の住生活の「質」の向上を目指した「住生活基本法」が平成18年6月に制定されました。さらに、同年に国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画となる「住生活基本計画」が策定されました。

その後、平成28年3月に策定された新たな住生活基本計画（全国計画）では、人口減少・少子高齢化などの課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性が示されたもので、内容のポイントは次のとおりです。

- 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- 既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
- 住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

② 住生活基本法に基づく関連法の制定・改正

その間、住生活基本法の基本理念にのっとり、様々な関連法が制定・改正され、実情に対応した法整備を行っています。

住宅確保要配慮者については、平成19年7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が制定され、平成29年10月には、民間賃貸住宅や空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度や入居円滑化に関する措置などを内容とする「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律（新たな住宅セーフティネット制度）」が施行されました。

また、高齢者については、平成28年8月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」が一部改正され、都道府県だけでなく、区市町村でも高齢者居住安定確保計画の策定ができるようになりました。

住宅と大きく関わりのある環境分野については、平成27年7月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」が制定され、住宅の届出義務や容積率特例、省エネ基準などが改正されました。その他にも、平成28年4月には「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の改正、平成24年9月には「都市の低炭素化の促進に関する法律」が施行され、住宅の省エネルギー化に向けた施策展開が図られています。

さらに、近年、住宅分野において課題となっているマンション建替えや空き家対策等についての法整備も進んでいます。

マンション建替え等については、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（改正マンション建替え円滑化法）」が平成26年6月に施行され、耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るべく、多数決によりマンション及びその敷地を売却することを可能とする制度創設などの措置が講じられました。

また、空き家対策については、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、適切な管理が行われていない空き家等への対応や活用を促進するため、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針を定めています。

以上のように、住宅の「量」から「質」への政策転換の中で、住宅ストック重視、住宅セーフティネットの構築、福祉分野やまちづくり分野との連携、環境問題への配慮、新たな課題への対応など今後の人口減少・少子高齢社会を見据えた政策展開が行われています。

イ 東京都の住宅施策

① 東京都住宅マスタープラン

東京都では、住宅政策の総合的な計画として、平成3年に「東京都住宅マスタープラン」を策定して以降、5年ごとに改定を行っており、直近では平成29年3月に改定しています。

この住宅マスタープランは平成28年度から平成37年度までの10年間を計画期間とし、住生活基本法に基づく住生活基本計画(都道府県計画)としての性格をあわせ持っており、住宅政策の目指す方向として、次の2点をあげています。

【生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現】

○子どもから高齢者まで、ライフスタイルやライフステージに応じて、生涯にわたって豊かな住生活を実現

【まちの活力・住環境の向上と持続】

○将来の都市像を見据えた都市づくりとも連携し、各地域の活力と住環境を一層向上させるとともに持続

これらを踏まえ、次のことを住宅政策の基本方針としています。

【住宅政策の基本方針】

○豊かな住生活の実現と持続

これに基づき、8つの目標を掲げ、目標ごとに施策を示しています。

【住宅政策の目標】

- 目標1 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標2 高齢者の居住の安定
- 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- 目標5 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生
- 目標7 災害時における安全な居住の持続
- 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

また、住生活基本法第17条第2項第六号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域として、区部については都心居住を効果的に推進するため、23区全域（住宅の供給の促進にそぐわない地域を除く。）を一つの重点供給地域として指定しています。このうち、快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給などに関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、特定促進地区として指定しており、目黒区は次の地域が指定されています。

■重点供給地域及び特定促進地区

重点供給地域の名称		面積 (ha)	主な計画・整備手法
区部		55,457	住宅市街地総合整備事業 市街地再開発事業 等
所在 区市町村	特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
目黒区	林試の森周辺（目黒区）地区	197	都市防災不燃化促進事業(一部完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型> (事業中) 木造住宅密集地域整備事業(事業中) 地区計画(決定済) 防災街区整備事業 不燃化推進特定整備地区
	都立大学駅北口地区	2	住宅市街地総合整備事業
	大橋一丁目地区	4	市街地再開発事業（事業中） 地区計画（決定済） 高度利用地区（決定済）
	大橋二丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）

② 高齢者の居住安定確保プラン

東京都は、平成27年3月に「高齢者の居住安定確保プラン」を改定しています（改定前のプランは平成22年9月）。これは、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「高齢者居住安定確保計画」として位置付けられており、高齢者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進するための基本的な方針と実現のための施策を示した計画です。

計画期間を平成27年度から平成32年度までとしており、目標は次の2つです。

- 目標1 高齢者の多様なニーズを踏まえ、賃貸住宅や老人ホームなどの住まいが適切に供給されるよう環境を整備するなど、高齢者が住み慣れた地域で暮らせる住まいを確保していきます。
- 目標2 適切に供給された住まいにおいて、高齢者が安心して日常生活を営むために必要なサービスを提供する体制を整備します。

具体的な施策としては、サービス付き高齢者向け住宅などの整備促進、特別養護老人ホームなどの供給促進、在宅サービスの充実・在宅療養の推進、住宅のバリアフリー化の促進などがあげられています。

(3) 目黒区の状況

ア 人口・世帯の概況

① 人口・世帯数の増加、平均世帯人員は減少

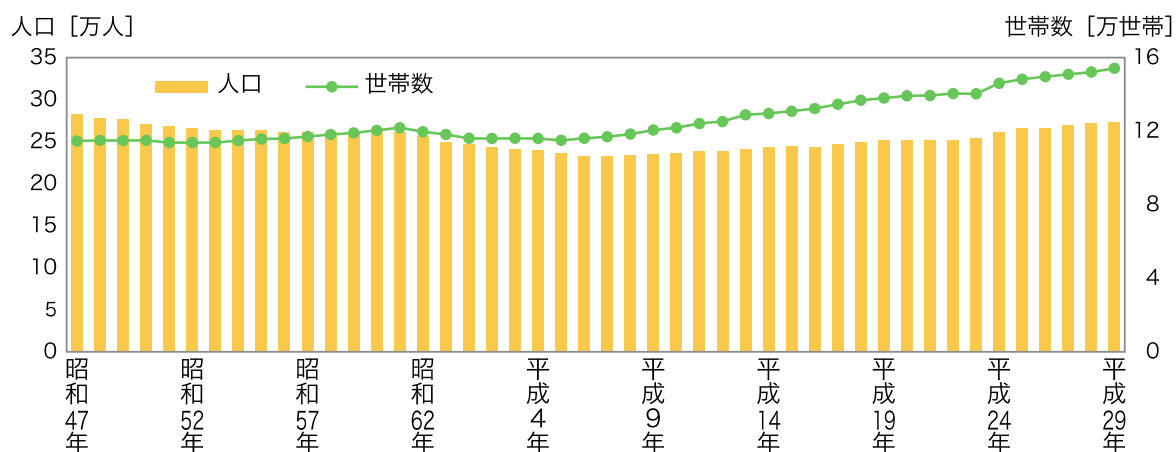
目黒区の人口は、平成29年10月1日現在276,564人で、平成6年の235,581人を底として、その後は増加が続いています。

世帯数は、平成29年10月1日現在154,637世帯で、平成5年の116,340世帯を底として、人口と同様に増加が続いています。

平均世帯人員は、平成29年10月1日現在1.79人となっており、昭和46年から一貫して減少傾向にあります。また、平成8年に1.98人となり、2人を割る状況となっています。

■人口・世帯数の推移（目黒区）

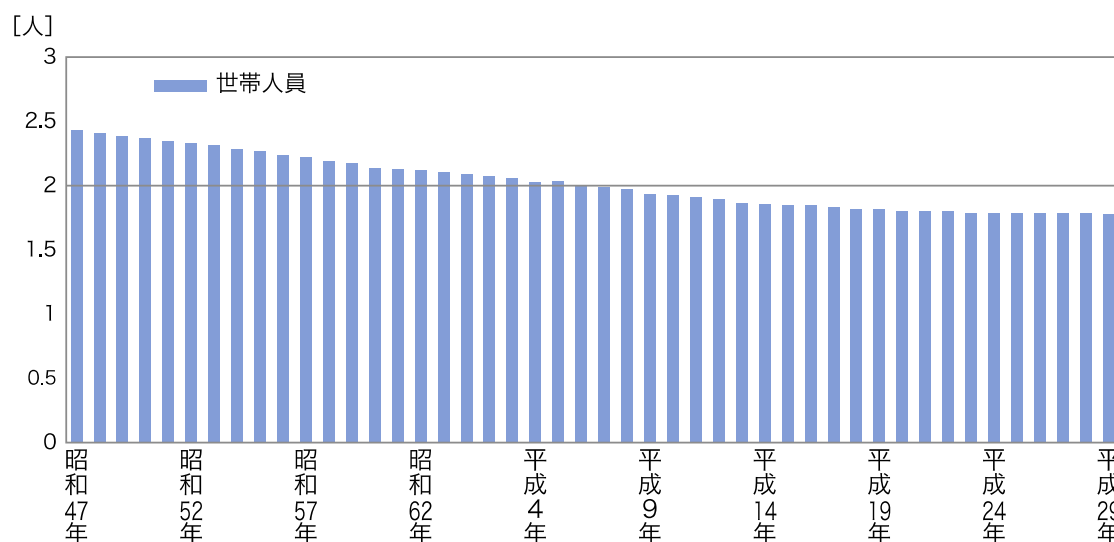
（各年10月1日現在）



〔資料：目黒区 住民基本台帳〕

■世帯人員の推移（目黒区）

（各年10月1日現在）



〔資料：目黒区 住民基本台帳〕

② 単身世帯及び多人数世帯は減少、2人世帯が増加

総務省統計局の住宅・土地統計調査によると、世帯人員別世帯数では、1人世帯は平成20年まで増加していましたが、平成25年では減少し、62,680世帯、45.3%となっています。一方、2人世帯は増加し、41,790世帯、30.2%となっています。1人世帯と2人世帯を合計すると75%を超えている状況です。

平成25年の23区と比較すると、1人世帯の割合は3.6ポイント低く、2人世帯の割合は5.3ポイント高くなっています。

3人世帯と4人世帯で21.3%、5人以上世帯で3.2%であり、多人数の世帯は減少していますが、2人世帯は増加しています。

■世帯人員別世帯数

[目黒区]

	平成 25 年		平成 20 年		平成 15 年	
	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比
主世帯総数	138,330	100.0%	140,490	100.0%	124,610	100.0%
1 人	62,680	45.3%	73,320	52.2%	57,750	46.3%
2 人	41,790	30.2%	31,810	22.6%	33,790	27.1%
3 人	17,860	12.9%	18,410	13.1%	15,780	12.7%
4 人	11,600	8.4%	12,190	8.7%	12,650	10.2%
5 人	3,580	2.6%	3,430	2.4%	3,470	2.8%
6 人以上	810	0.6%	1,330	0.9%	1,170	0.9%

[23 区]

	平成 25 年		平成 20 年		平成 15 年	
	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比
主世帯総数	4,601,560	100.0%	4,177,680	100.0%	3,842,400	100.0%
1 人	2,248,920	48.9%	1,886,090	45.1%	1,607,590	41.8%
2 人	1,144,810	24.9%	1,051,000	25.2%	1,023,380	26.6%
3 人	646,330	14.0%	629,790	15.1%	592,850	15.4%
4 人	410,980	8.9%	438,880	10.5%	429,150	11.2%
5 人	111,230	2.4%	124,250	3.0%	135,790	3.5%
6 人以上	39,290	0.9%	47,690	1.1%	53,610	1.4%

〔資料：住宅・土地統計調査結果（平成 15、20、25 年）（総務省統計局）〕

③ 年少人口・老年人口の割合が低い（23区での比較）

平成29年1月1日時点の年齢別の人口構成では、目黒区の年少人口は約2.9万人（10.7%）、生産年齢人口は約19.0万人（69.3%）、老年人口は約5.5万人（20.0%）となっています。

23区と比較すると、生産年齢人口の割合は高くなっていますが、年少人口と老年人口の割合は低くなっています。

■年齢3区分別人口（23区）

（平成29年1月1日現在）

地域	総数	年少人口 (0～14 歳)		生産年齢人口 (15～64 歳)		老年人口 (65 歳以上)	
		総数		総数		総数	
23 区	9,302,961	1,054,154	11.3%	6,236,536	67.0%	2,012,271	21.6%
千代田区	59,788	7,550	12.6%	41,452	69.3%	10,786	18.0%
中央区	149,640	19,136	12.8%	106,789	71.4%	23,715	15.8%
港区	249,242	32,479	13.0%	173,608	69.7%	43,155	17.3%
新宿区	338,488	29,279	8.6%	242,189	71.6%	67,020	19.8%
文京区	213,969	25,592	12.0%	145,944	68.2%	42,433	19.8%
台東区	193,822	17,877	9.2%	130,195	67.2%	45,750	23.6%
墨田区	265,238	28,042	10.6%	176,898	66.7%	60,298	22.7%
江東区	506,511	65,200	12.9%	332,441	65.6%	108,870	21.5%
品川区	382,761	43,236	11.3%	258,689	67.6%	80,836	21.1%
目黒区	273,707	29,326	10.7%	189,759	69.3%	54,622	20.0%
大田区	717,295	79,776	11.1%	474,392	66.1%	163,127	22.7%
世田谷区	892,535	105,587	11.8%	606,939	68.0%	180,009	20.2%
渋谷区	222,278	22,234	10.0%	157,581	70.9%	42,463	19.1%
中野区	325,460	28,482	8.8%	229,400	70.5%	67,578	20.8%
杉並区	558,950	57,557	10.3%	383,653	68.6%	117,740	21.1%
豊島区	284,307	24,855	8.7%	201,988	71.0%	57,464	20.2%
北区	345,149	35,079	10.2%	222,309	64.4%	87,761	25.4%
荒川区	213,113	24,644	11.6%	138,587	65.0%	49,882	23.4%
板橋区	557,309	61,864	11.1%	367,707	66.0%	127,738	22.9%
練馬区	723,711	88,142	12.2%	478,565	66.1%	157,044	21.7%
足立区	681,281	81,885	12.0%	431,073	63.3%	168,323	24.7%
葛飾区	456,893	54,225	11.9%	290,920	63.7%	111,748	24.5%
江戸川区	691,514	92,107	13.3%	455,458	65.9%	143,949	20.8%

※法改正により平成24年7月から外国人が住民基本台帳法の適用対象となったため、平成25年以降の人口総数には外国人が含まれている。

〔資料：平成29年 東京都ホームページより（住民基本台帳）〕

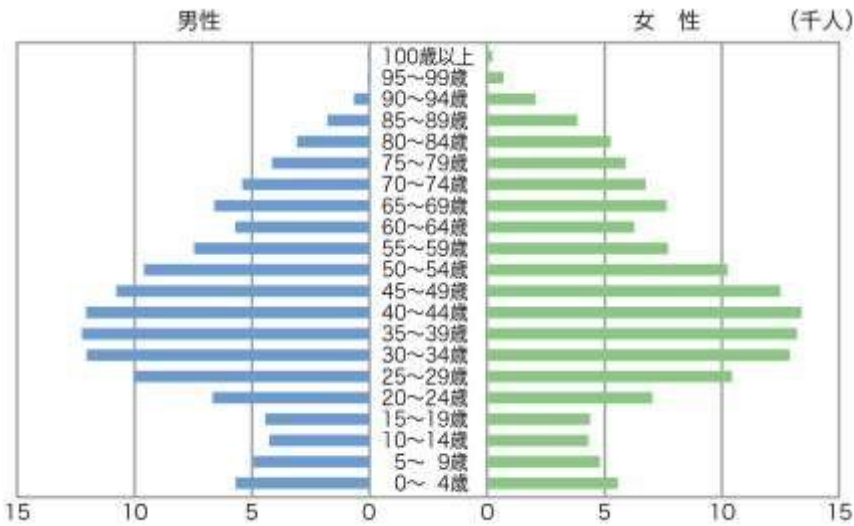
④ 35～39歳が最も多く、女性人口が多い

5歳階級別でみると、男女の総数は35～39歳が最も多く、約2.6万人となっています。また、団塊世代の65～69歳と、0～4歳が多くなっています。

男女別では、男性は35～39歳が最も多く、次いで40～44歳が多くなっています。女性は40～44歳が最も多く、次いで35～39歳が多くなっています。

■男女別5歳階級別人口

(平成29年10月1日現在)



[資料：目黒区 住民基本台帳]

男女比率の推移と推計では、平成27年から平成47年まで一貫して女性人口が男性人口を上回っており、構成比では男性の割合が微増すると推計されています。一方、将来の人口推移をみると、数年先には男女ともに減少に転じる推計が出ています。

■目黒区の男女比率の推移と推計

(千人)

区分 \ 年		平成 27 年 (2015 年)	平成 32 年 (2020 年)	平成 37 年 (2025 年)	平成 42 年 (2030 年)	平成 47 年 (2035 年)
		実績値←	→推計値			
住民基本台帳	総人口	271.4	275.2	274.6	270.3	264.5
	男 性	128.1	130.1	130.0	128.2	125.7
	(%)	(47.2)	(47.3)	(47.3)	(47.4)	(47.5)
	女 性	143.3	145.1	144.6	142.1	138.8
	(%)	(52.8)	(52.7)	(52.7)	(52.6)	(52.5)

※目黒区政策企画課で推計

[資料：目黒区 住民基本台帳]

⑤ 自然増減・社会増減ともに増加数が減少傾向、合計特殊出生率は低い（23区での比較）

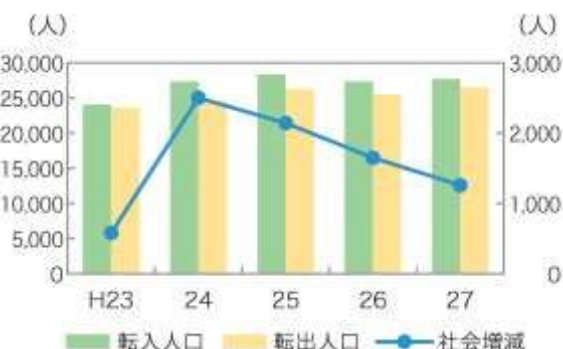
目黒区の平成27年の出生数は2,577人で前年より若干減少しており、死亡数は、2,057人となっています。自然増減としては、平成23年以降、増加傾向にありましたが、平成27年の増加数は減少に転じています。

また、平成27年の転入数は27,394人、転出数は26,134人となっています。社会増は、平成24年をピークに年々増加数が減少傾向にあります。

■自然増減の推移（目黒区）



■社会増減の推移（目黒区）



〔資料：平成27年 区勢要覧〕

目黒区の平成27年の合計特殊出生率は1.04となっており、依然低率ですが、平成26年と同様、1を上回っています。23区と比較すると、0.18の差があります。

■合計特殊出生率（目黒区、23区）



〔資料：東京都福祉保健局〕

【人口・世帯の概況のまとめ】

全国的な人口減少の中、目黒区の人口は増加し続けていますが、数年先には減少に転じる推計が出ています。世帯数は増加していくとともに、平均世帯人員は減少しており、単身世帯・2人世帯を合わせると75%を超えています。

目黒区は女性人口の割合が多くなっていますが、数年先には男女ともに減少に転じる推計となっています。また、合計特殊出生率は23区と比較すると低くなっています。

このような状況から、住宅政策において、高齢者世帯や単身世帯が区内に住み続けられる住環境や、子育てしやすいなど女性が住みやすい住環境の創出が求められます。また、防災、人と人とのつながりにおいても、安全・安心で快適な住生活を送ることができるような取組の推進が求められます。

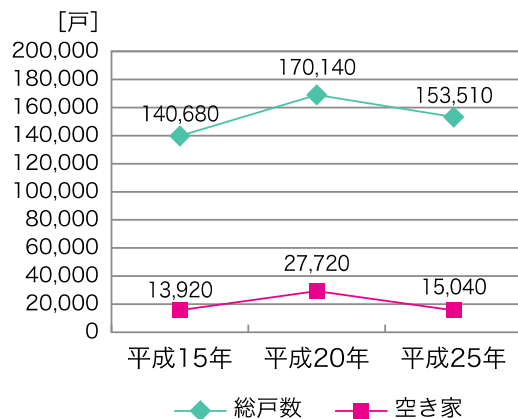
イ 住宅ストックの概況

① 住宅数、空き家数ともに減少

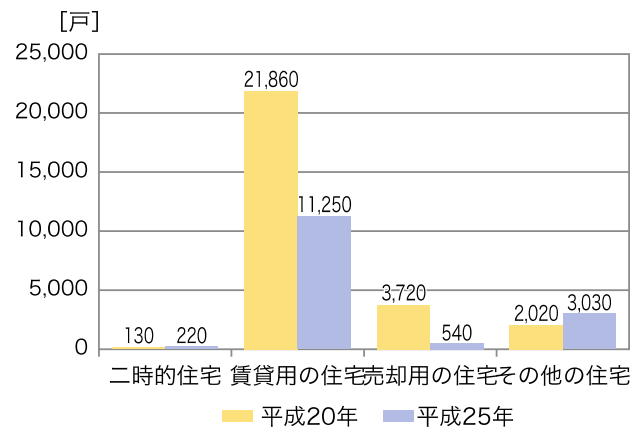
総務省統計局の住宅・土地統計調査によると、平成25年の住宅数は153,510戸で、平成15年から平成20年は増加していましたが、平成20年から平成25年は減少に転じています。

一方、空き家数も平成20年には27,720戸、平成25年には15,040戸であり、減少しています。空き家の内訳は賃貸用が11,250戸で74.8%を占めています。空き家率は9.8%で、平成20年の16.3%から大きく減少しています。

■総住宅戸数及び空き家数の推移（目黒区）



■空き家の内訳(目黒区)



〔資料：住宅・土地統計調査結果（平成15、20、25年）（総務省統計局）〕

■住宅数の推移（目黒区、23区）

〔目黒区〕

	住宅総数		居住世帯あり	居住世帯なし			空き家		
		増減			構成比	増減		構成比	増減
平成15年	140,680		124,610	16,070	13.2%		13,920	11.8%	
平成20年	170,140	29,460	140,490	29,650	17.4%	13,580	27,720	16.3%	13,800
平成25年	153,510	-16,630	138,330	15,190	9.9%	-14,460	15,040	9.8%	-12,680

〔23区〕

	住宅総数		居住世帯あり	居住世帯なし			空き家		
		増減			構成比	増減		構成比	増減
平成15年	4,407,080		3,842,380	564,700	13.5%		491,450	11.4%	
平成20年	4,801,080	394,000	4,177,680	623,400	13.0%	58,700	544,760	11.3%	53,310
平成25年	5,246,470	445,390	4,601,560	644,910	12.3%	21,510	587,320	11.2%	42,560

〔資料：住宅・土地統計調査結果（平成15、20、25年）（総務省統計局）〕

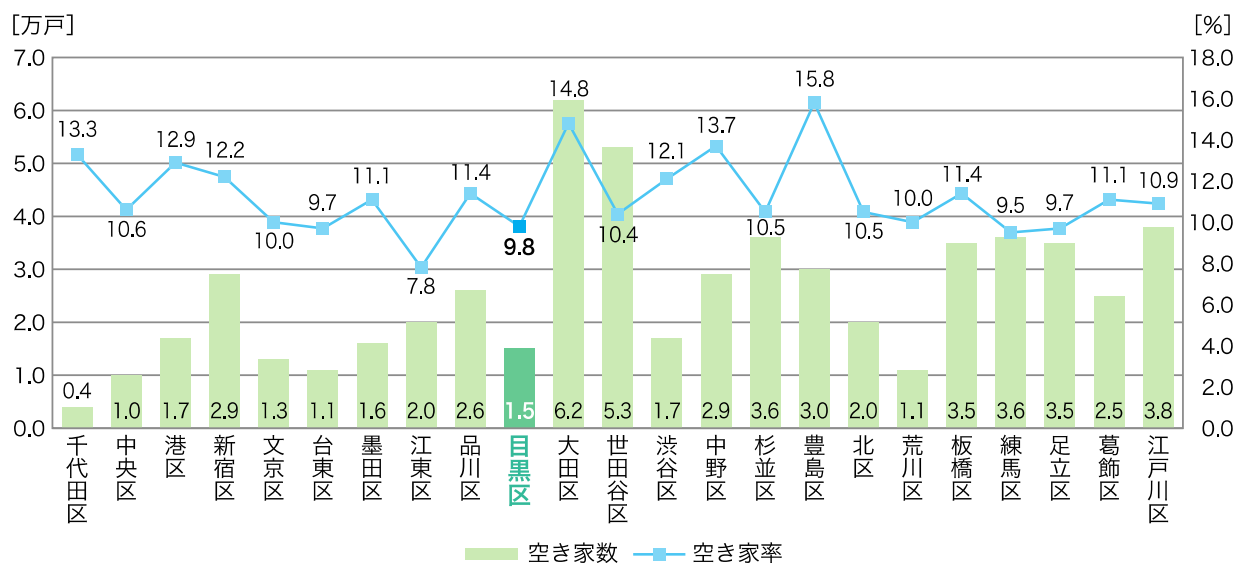
② 空き家率は低い（23区での比較）

23区別の空き家率と比較すると、目黒区の9.8%は19位で低くなっています。

また、戸建老朽空き家数をみると、目黒区は490戸で23区中17位、面積比では23区中12位となっています。

なお、平成28年度に実施した目黒区空き家等実態調査の結果、区内の一戸建て住宅及び2階建て以下の長屋・共同住宅のうち664棟（1.6%）が空き家の可能性が高いと判明しています。

■区別空き家の状況（アパート・マンションの空き室を含む空き家数）



〔資料：平成27年度第3回東京都住宅政策審議会企画部会(平成27年8月6日)における資料及び主な意見の概要〕

■老朽空き家が多い区（アパート・マンションの空き室を除外した戸建老朽空き家数）

〔戸数〕			〔面積比（1k㎡当たりの戸数）〕			〔世帯数比（空き家1戸当たりの世帯数）〕		
順位	区名	戸数	順位	区名	戸数/k㎡	順位	区名	世帯数/戸数
1	大田区	3,140	1	墨田区	78.4	1	墨田区	104
2	足立区	2,040	2	台東区	56.4	2	大田区	115
3	板橋区	1,750	3	豊島区	53.0	3	台東区	146
4	練馬区	1,550	4	北区	41.7	4	文京区	147
5	葛飾区	1,410	5	板橋区	39.4	5	葛飾区	152
6	杉並区	1,290	6	文京区	39.0	6	足立区	156
7	墨田区	1,290	7	品川区	35.9	7	中央区	156
8	世田谷区	1,260	8	中央区	35.3	8	板橋区	160
9	品川区	1,180	9	足立区	34.9	9	品川区	171
10	北区	960	10	荒川区	34.4	10	豊島区	176
17	目黒区	490	12	目黒区	32.0	18	目黒区	303

〔資料：「平成25年住宅・土地統計調査」の「腐朽・破損あり」の「一戸建て」戸数〕

〔資料：「平成27年全国都道府県市町村別面積調」による面積〕

〔資料：「住民基本台帳に基づく人口・人口動態及び世帯数（平成25年3月31日現在）」による世帯数〕

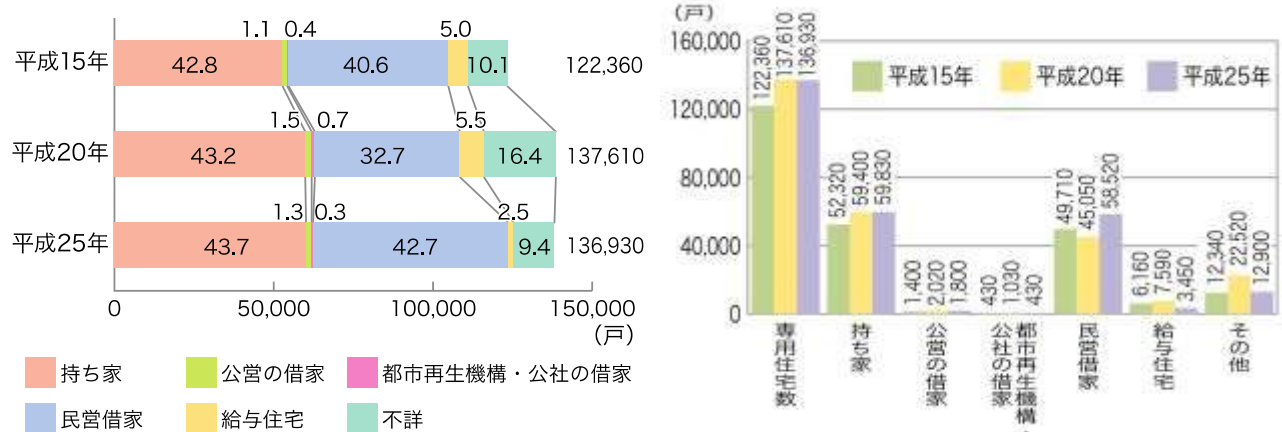
③ 所有関係別では民営借家が増加、建て方別では共同住宅等の割合が高まる

所有関係別住宅数の割合は、平成25年では持ち家が43.7%、民営借家が42.7%となっており、持ち家はほぼ横ばいとなっています。民営借家住宅数は約13,000戸増加し、割合も平成20年から25年では増加しています。

建て方別住宅数の割合をみると、持ち家では、平成20年は一戸建・長屋建が高く、平成25年では共同住宅等が高くなっています。民営借家では、共同住宅等が圧倒的に高くなっています。

23区との比較では、持ち家、民営借家の割合がやや高く、公営借家と給与住宅の割合が低くなっています。

■所有関係別専用住宅数の推移（目黒区）



〔資料：住宅・土地統計調査結果（平成15、20、25年）（総務省統計局）〕

■所有関係別・建て方別専用住宅数の推移（目黒区、23区）

[目黒区]

	専用住宅数	持ち家	一戸建・長屋建		共同住宅・その他		借家	公営の借家		都市再生機構・公社の借家	民営借家	一戸建・長屋建		共同住宅・その他		給与住宅	
平成15年	122,360	52,320	24,330	46.5%	27,990	53.5%	57,710	1,400	2.4%	430	0.7%	49,710	86.1%	2,690	4.7%	47,020	94.6%
	100.0%	42.8%		19.9%		22.9%	47.2%		1.1%		0.4%		40.6%		2.2%		38.4%
平成20年	137,610	59,400	29,910	50.4%	29,490	49.6%	55,700	2,020	3.6%	1,030	1.8%	45,050	80.9%	2,090	3.8%	42,960	95.4%
	100.0%	43.2%		21.7%		21.4%	40.5%		1.5%		0.7%		32.7%		1.5%		31.2%
平成25年	136,930	59,830	27,270	45.6%	32,570	54.4%	64,190	1,800	2.8%	430	0.7%	58,520	91.2%	3,500	5.5%	55,020	94.0%
	100.0%	43.7%		19.9%		23.8%	46.9%		1.3%		0.3%		42.7%		2.6%		40.2%

[23区]

	専用住宅数	持ち家	一戸建・長屋建		共同住宅・その他		借家	公営の借家		都市再生機構・公社の借家	民営借家	一戸建・長屋建		共同住宅・その他		給与住宅	
平成15年	3,711,280	1,551,870	821,200	52.9%	730,670	47.1%	1,929,870	183,850	9.5%	127,120	6.6%	1,464,330	75.9%	79,710	4.1%	1,384,630	71.1%
	100.0%	41.8%		22.1%		19.7%	52.0%		5.0%		3.4%		39.5%		2.1%		37.3%
平成20年	4,062,980	1,675,510	835,100	49.8%	840,400	50.2%	2,078,910	176,410	8.5%	131,670	6.3%	1,619,680	77.9%	73,280	3.5%	1,546,400	74.4%
	100.0%	41.2%		20.6%		20.7%	51.2%		4.3%		3.2%		39.9%		1.8%		38.1%
平成25年	4,524,930	1,927,060	875,970	45.5%	1,051,090	54.5%	2,275,700	170,280	7.5%	142,860	6.3%	1,827,640	80.3%	81,560	3.6%	1,746,080	76.7%
	100.0%	42.6%		19.4%		23.2%	50.3%		3.8%		3.2%		40.4%		1.8%		38.6%

〔資料：住宅・土地統計調査結果（平成15、20、25年）（総務省統計局）〕

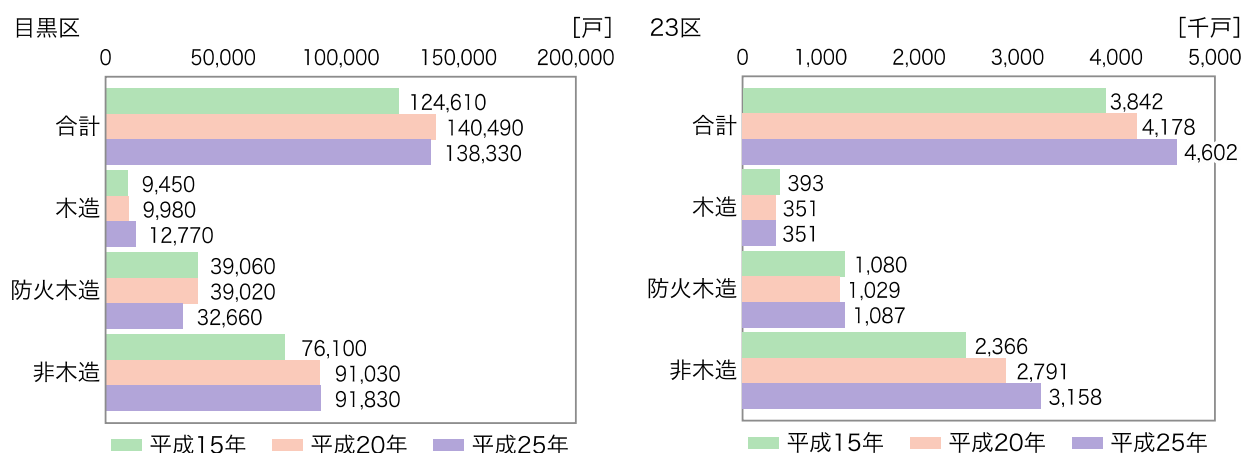
④ 共同住宅における木造住宅の割合は年々減少、階数別では3～5階の住宅が多い

総務省統計局の住宅・土地統計調査によると、構造別住宅数では、木造、非木造ともに増加し、防火木造は減少しています。

一方、共同住宅における構造別住宅数は、木造住宅の割合は年々減少しており、平成25年の木造住宅の割合は3.7%ですが、23区と比較すると割合は多くなっています。また、平成25年の共同住宅における非木造住宅の割合は84.0%となっています。

共同住宅における階数別では、目黒区は、2階以下の住宅数が減少し、3～5階、6階以上の住宅が増えています。23区と比較すると、6階以上の住宅数が少なく、3～5階の住宅が多くなっています。

■構造別住宅数の推移（目黒区、23区）



〔資料：住宅・土地統計調査結果（平成15、20、25年）（総務省統計局）〕

■共同住宅における構造別・階数別住宅数の推移（目黒区、23区）

[目黒区]

	総数	木造	防火木造	非木造	2階以下	木造	防火木造	3～5階	6階以上
平成15年	92,030	3,880	17,210	70,940	27,060	3,780	15,680	42,930	22,050
	100.0%	4.2%	18.7%	77.1%	29.4%	14.0%	57.9%	46.6%	24.0%
平成20年	102,239	3,980	13,190	85,000	27,410	3,980	12,010	42,920	32,060
	100.0%	3.9%	12.9%	83.0%	26.8%	14.5%	43.8%	41.9%	31.3%
平成25年	102,070	3,750	12,070	85,730	24,970	3,520	11,330	44,780	32,320
	100.0%	3.7%	11.8%	84.0%	24.5%	14.1%	45.4%	43.9%	31.7%

[23区]

	総数	木造	防火木造	非木造	2階以下	木造	防火木造	3～5階	6階以上
平成15年	2,754,530	123,500	411,880	2,217,040	669,090	119,680	338,130	1,078,460	1,006,980
	100.0%	4.5%	15.0%	80.5%	24.3%	17.9%	58.0%	39.2%	36.6%
平成20年	3,082,640	106,550	348,140	2,622,920	650,610	102,850	322,200	1,157,320	1,274,710
	100.0%	3.5%	11.3%	85.1%	21.1%	15.8%	49.5%	37.5%	41.4%
平成25年	3,440,980	105,800	350,490	2,981,980	646,080	100,320	321,500	1,234,930	1,559,970
	100.0%	3.1%	10.2%	86.7%	18.8%	15.5%	49.8%	35.9%	45.3%

〔資料：住宅・土地統計調査結果（平成15、20、25年）（総務省統計局）〕

⑤ 1住宅当たりの延べ面積は10年間で約1.5㎡増加

総務省統計局の住宅・土地統計調査によると、平成25年の1住宅当たりの居住室数は3.19、面積は64.84㎡となっており、1住宅当たりの延べ面積は、10年間で約1.5㎡増加しています。

23区と比較すると、1住宅当たりの居住室数及び延べ面積は若干大きくなっています。

■所有関係別1住宅当たり居住室数、1住宅当たり延べ面積の推移（目黒区、23区）

【目黒区】

	1住宅当たり居住室数			1住宅当たり延べ面積（㎡）		
	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家
平成15年	3.17	4.31	2.11	63.39	91.15	37.42
平成20年	3.36	4.47	2.14	64.41	90.32	35.94
平成25年	3.19	4.29	2.14	64.84	91.42	39.67

【23区】

	1住宅当たり居住室数			1住宅当たり延べ面積（㎡）		
	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家
平成15年	3.34	4.52	2.33	61.91	90.06	37.88
平成20年	3.25	4.45	2.22	60.83	88.91	37.10
平成25年	3.17	4.27	2.20	61.02	86.54	38.80

〔資料：住宅・土地統計調査結果（平成15、20、25年）（総務省統計局）〕

【住宅ストックの概況のまとめ】

住宅総数は減少していますが、持ち家・民営借家ともに共同住宅等が増加しています。また、共同住宅における木造住宅は減少しており、住宅の防災性は向上しています。3～5階建ての住宅が多く、23区よりも1住宅当たりの居住室数や延べ面積は大きいことから、目黒区は比較的ゆとりある住宅ストックを形成しています。

一方で、空き家数は、23区と比較して低い状況です。

このような状況から、住宅政策において、住宅ストックを適切に管理・活用していくことや、空き家数の低さを維持していくため、既存の住戸を空き家としないための取組が求められます。

2 これまでの住宅施策の実績と評価

(1) 施策目標に対する実績

第5次住宅マスタープランにおける施策の実績は次のとおりです。（平成24～28年度）

施策目標1 安全・安心で良質な住まい・まちづくり

基本施策	主な事業や実績
1. 災害に強い住まいづくりの推進	○住宅耐震化率：平成24年度末78.6%→平成28年度末82.4% ○住宅修築資金融資あっせん制度：5年間で25件（5,181万円） ○住宅リフォーム資金助成：5年間で525件（4,457万円）
2. 安全に居住できる住まいづくりの推進	○バリアフリー工事を含みリフォーム資金助成：5年間で59件（300万円） ○介護保険住宅改修等給付実績：5年間で4,832件（4億2,224万円）
3. 共同住宅の維持・管理・改善に関する支援	○平成25年度から区民からのマンション管理等に関する相談を受け付け：4年間で96件 ○マンション管理士会主催のセミナーを後援：5年間の参加者数107名
4. 安心・安全のまちづくりの促進	○東京都と応急仮設住宅供給に係る情報連絡訓練を実施 ○住まいの防犯対策助成：5年間で175件（157万円）
5. 区民が安心して暮らすための見守りや緊急時・災害時の体制づくりの推進	○見守りネットワーク協力事業者登録：平成24年度318か所→平成28年度399か所 ○福祉避難所の拡充：平成24年度7か所→平成28年度20か所 ○避難行動要支援者名簿の作成と警察・消防・民生児童委員、町会・自治会への提供
6. ユニバーサルデザインによる福祉のまちづくりの推進	○区立施設を東京都福祉のまちづくり条例に定める整備基準により整備：5年間で29件 ○民間施設を区や都の福祉のまちづくりの整備基準で整備：5年間で352件
7. 住教育やよりよい住まい方等の普及・啓発	○平成27年度までエコライフめぐろ推進協会にて「住まいづくり教室」を延べ12回開催

施策目標2 多様な世帯のための住生活支援

基本施策	主な事業や実績
1. 高齢者・障害者世帯向け公的関与住宅の確保	○高齢者福祉住宅の供給：平成28年度末237戸 ○民間事業者による認知症高齢者グループホームの整備促進 ○区営住宅募集時に高齢者や障害者の世帯に優遇抽選を実施 ○区営碑文谷アパート建設時に車いす対応住戸3戸を整備 ○民間事業者によるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、目黒区サービス付き高齢者向け住宅供給助成事業を平成25年度から毎年実施：応募0件
2. 高齢者・障害者世帯向け家賃助成や生活サポートによる居住支援	○高齢者世帯等居住継続家賃助成：5年間の助成延べ数1,421世帯（2億1,873万円） ○従来からライフサポートアドバイザー制度（L S A派遣型）を派遣している6住宅に加え、新たに1住宅をライフサポートアドバイザー制度（L S A派遣型）派遣住宅へ
3. 高齢者・障害者世帯、ひとり親世帯に対する住み替え支援	○不動産関係団体の協力を得て、住宅確保要配慮者へ民間賃貸住宅の情報提供：5年間の情報提供156件、うち31件が転居成立 ○平成27年度から区が協定を結んだ民間保証会社による家賃等債務保証制度及び家賃等債務保証料の助成を実施：債務保証1件、助成8件（11万円）
4. 子どもを育成する世帯向け家賃助成等による居住支援	○ファミリー世帯家賃助成：5年間の助成延べ数814世帯（1億8,917万円） ○ファミリー世帯家賃助成の募集世帯数を拡大：平成24年度70世帯→平成28年度100世帯
5. 子どもを育成する世帯向け住宅の確保	○区営住宅の供給：平成28年度末590戸 ○区営住宅募集時にひとり親や多子世帯に優遇抽選を実施 ○借上型区民住宅の空き家対策として入居要件を緩和：5年間の新規入居20件 ○民間のファミリー向け住戸の整備を誘導：5年間で32の共同住宅に付置
6. 若中年単身世帯の実態に基づく施策の検討	○若中年単身者の実態把握の手法等について検討

施策目標3 区営住宅や民間住宅の活用による居住セーフティネットの確保

基本施策	主な事業や実績
1. 様々なニーズに対応した区営住宅の確保	○区営住宅数 平成24年度末542戸→平成28年度末590戸 ○区営清水町アパート・区営碑文谷アパートの整備 ○平成26年度に「目黒区公営住宅等長寿命化計画」策定、及び計画的な修繕・改善の実施 ○区営清水町アパート・区営碑文谷アパートの設備・仕様をバリアフリー化 ○区営清水町アパート・区営碑文谷アパートへの集会室の設置 ○管理業務の一部を指定管理者に委任、及び評価委員会による指定管理者運営評価の実施
2. 高齢者・障害者世帯向け家賃助成や生活サポートによる居住支援	○高齢者世帯等居住継続家賃助成：5年間の助成延べ数1,421世帯（2億1,873万円） ○従来からライフサポートアドバイザー制度（L S A派遣型）を派遣している6住宅に加え、新たに1住宅をライフサポートアドバイザー制度（L S A派遣型）派遣住宅へ （再掲）
3. 子どもを育成する世帯向け家賃助成等による居住支援	○ファミリー世帯家賃助成：5年間の助成延べ数814世帯（1億8,917万円） ○ファミリー世帯家賃助成の募集世帯数を拡大：平成24年度70世帯→平成28年度100世帯 （再掲）
4. 空き家を含めた民間住宅の活用	○平成26年度から民間賃貸住宅の空き家・空き室のバリアフリー工事をリフォーム資金助成の対象へ：申請0件

施策目標4 持続可能な住宅・住環境づくり

基本施策	主な事業や実績
1. 省エネルギー型住宅づくりや住宅ストックの長期活用等の推進	○住宅用新エネルギー及び省エネルギー機器設置費助成：平成28年度183件（太陽光発電システム 31件／家庭用燃料電池システム 84件／CO₂冷媒ヒートポンプ給湯器 31件など） ○区営碑文谷アパートに省エネルギー設備や太陽光発電設備を設置 ○区営清水町アパートに省エネルギー設備を設置 ○長期優良住宅の認定：5年間で874件
2. みどり豊かな住環境づくりの推進	○接道部緑化助成：5年間で108件（1,860万円） ○屋上緑化助成：5年間で46件（994万円） ○壁面緑化助成：5年間で3件（15万円）
3. 地域特性に応じた良好な住環境の保全	○地域街づくり条例に基づく地域街づくり研究会への支援：5年間で助成4件、専門家派遣22件 ○景観計画に基づく景観誘導：5年間の届出件数151件

(2) 施策別成果指標に関する実績と評価

ア 実績

第5次住宅マスタープランでは、住宅施策それぞれの達成度をわかりやすく示すための成果指標と目標値を定めました。これらの実績は次のとおりです。

施策目標1 安全・安心で良質な住まい・まちづくり

成果指標	第5次住宅マスタープラン策定時の値	平成28年度の目標値	平成28年度等直近の実績値	達成率(%)
安全で安心して暮らせる街であると思う人の割合	74.2% 平成23年	↗	76.2% 平成26年度	達成
住宅の耐震化率	78%（推計） 平成22年度末	90%	82.4%	91.6
狭あい道路のうち拡幅整備済み延長と割合	約87km 53% 平成22年度末	約97km 59%	94.1km 57.5%	97.0
木造密集地域の不燃領域率 目黒本町地区 目黒本町6丁目・原町地区	47.1% 42.5% 平成22年度末	58.5% 56.2%	60.8% 52.4%	103.9 93.2
高齢者のための設備がある世帯の割合	35.9% 平成20年	45%	39.2% 平成25年	87.1
地域安全パトロール団体数・参加者数	137団体 個人登録12人 約5,500人 平成22年度末	↗	154団体 個人登録151人 約6,800人	達成

施策目標2 多様な世帯のための住生活支援

成果指標	第5次住宅マスタープラン策定時の値	平成28年度の目標値	平成28年度等直近の実績値	達成率(%)
高齢者福祉住宅等の提供数	197戸 平成22年度末	235戸	237戸	100.9
高齢者や障害者が住みやすい住環境だと思う区民の割合	20.3% 平成23年	↗	18.5% 平成26年度	未達成
安心して子どもを産み育てることができる地域だと思う区民の割合	37.3% 平成23年	↗	36.3% 平成26年度	未達成
最低居住面積水準未満世帯率	14% 平成20年	↘	16.8% 平成25年	未達成

施策目標3 区営住宅や民間住宅の活用による居住セーフティネットの確保

成果指標	第5次住宅マスタープラン策定時の値	平成28年度の目標値	平成28年度等直近の実績値	達成率(%)
区営住宅の提供数	477戸 平成22年度末	575戸	590戸	102.6
区営住宅のバリアフリー化率	44% 平成22年度末	57%	58%	101.8

施策目標4 持続可能な住宅・住環境づくり

成果指標	第5次住宅マスタープラン策定時の値	平成28年度の目標値	平成28年度等直近の実績値	達成率(%)
長期優良住宅認定件数	158戸 平成22年度末	↗	累計1153件	達成
住宅用新エネルギー及び省エネルギー機器設置費助成（太陽光発電システムの助成上限額に換算して）	145件 平成22年度末	529件	累計747件	141.2
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの割合	20,150戸 平成20年	↗	27,040戸 平成25年	達成
みどりのまちなみ助成（屋上・壁面緑化助成面積）	4,141㎡ 平成22年度末	6,641㎡	5,380㎡	81.0
日常生活の中で環境負荷軽減に配慮した行動をとっている区民の割合	76% 平成22年	↗	データなし	—

イ 評価

施策目標1 安全・安心で良質な住まい・まちづくり

「安全で安心して暮らせる街であると思う人の割合」と「地域安全パトロール団体数・参加者数」については、目標値を定めず「上昇」を目標としており、いずれも増加して目標を達成しました。また、目黒本町地区の不燃領域率については、目標を達成しています。

その他の指標については、計画策定時点の数値を上回りましたが、目標値には届かず、より一層の推進が求められます。

施策目標2 多様な世帯のための住生活支援

「高齢者福祉住宅等の提供数」については、目標値を上回る供給数となっています。

その他の指標については、目標値を定めず「上昇」または「減少」を目標としていましたが、いずれも改善がみられず、今後の取組が求められます。

施策目標3 区営住宅や民間住宅の活用による居住セーフティネットの確保

「区営住宅の提供数」と「区営住宅のバリアフリー化率」については、目標値を上回っていますが、「区営住宅のバリアフリー化率」については、高齢者等の利用増加を見越して、今後も継続的な取組を進めることが求められます。

施策目標4 持続可能な住宅・住環境づくり

「長期優良住宅認定件数」と「一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの割合」については、目標値を定めず「上昇」を目標としており、いずれも増加して目標を達成しました。また、「住宅用新エネルギー及び省エネルギー機器設置費助成」については、目標を達成しています。

「みどりのまちなみ助成」については、目標値には届きませんでした。一定規模以上の敷地で建築行為を行う場合については屋上緑化が義務づけられており、屋上・壁面緑化は着実に進んでいます。「みどりのまちなみ助成」については、今後もより一層の推進が求められます。

3 住宅や住環境を取り巻く主な課題

(1) 安全・安心で快適な住生活に関する課題

ア 防災性の向上による安心して住み続けられる住まい・住環境づくりの推進

首都直下地震などによる大規模災害に備えた住まいの改善は、平成23年に発生した東日本大震災や近年の集中豪雨の発生等により、より注目が高まっている分野であり、住宅政策においても大きな課題となっています。

総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査によると、目黒区では新耐震基準より前（昭和55年以前）に建築された住宅が22.8%で、23区と比較すると1.4ポイント高くなっています。特に、高齢者のいる世帯の建築時期をみると、新耐震基準より前に建築された住宅は41.7%と高くなっており、23区と比較しても2.1ポイント高くなっています。そのため、新耐震基準より前に建築された住宅の耐震化や不燃化、浸水予防対策等により、住宅の防災性を高めていくことが必要です。

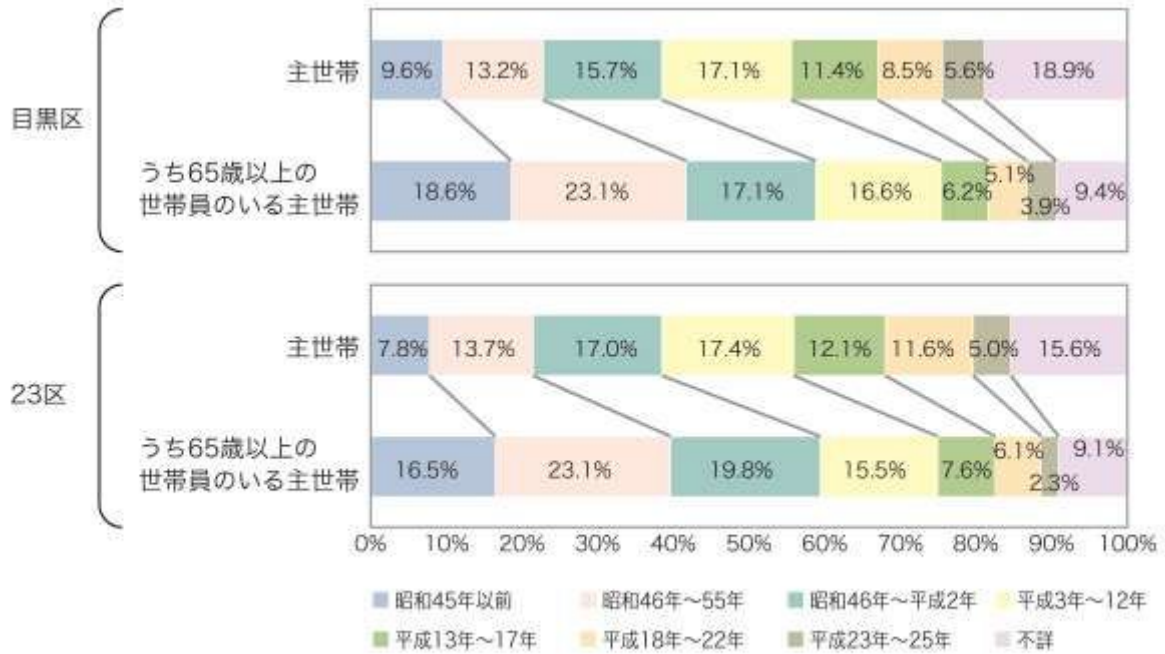
また、住宅個々の耐震性や防災性を高めていくことだけではなく、災害に強いまちをつくっていく防災まちづくりの視点も重要です。道路等の延焼遮断帯を形成していくほか、木造住宅の密集した市街地では引き続き耐火性、耐震性を高め、災害に強い住宅市街地を形成することが必要です。

■建築時期別住宅数の推移（目黒区、23区）



〔資料：住宅・土地統計調査結果（平成15、20、25年）（総務省統計局）〕

■高齢者のいる世帯の建築時期（目黒区、23区）



[目黒区]

	総数	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～12年	平成13年～17年	平成18年～22年	平成23年～25年9月	不詳
主世帯	138,330	13,310	18,230	21,780	23,590	15,810	11,710	7,730	26,170
	100.0%	9.6%	13.2%	15.7%	17.1%	11.4%	8.5%	5.6%	18.9%
うち65歳以上の世帯員のいる主世帯	42,910	7,980	9,910	7,320	7,120	2,660	2,190	1,680	4,050
	100.0%	18.6%	23.1%	17.1%	16.6%	6.2%	5.1%	3.9%	9.4%

[23区]

	総数	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～12年	平成13年～17年	平成18年～22年	平成23年～25年9月	不詳
主世帯	4,601,560	357,230	628,890	780,440	802,140	554,540	532,190	229,690	716,440
	100.0%	7.8%	13.7%	17.0%	17.4%	12.1%	11.6%	5.0%	15.6%
うち65歳以上の世帯員のいる主世帯	1,408,860	232,480	324,890	278,620	218,510	106,910	86,350	33,020	128,080
	100.0%	16.5%	23.1%	19.8%	15.5%	7.6%	6.1%	2.3%	9.1%

[資料：平成25年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）]

もし、災害が発生した場合、発生後において、応急危険度判定の速やかな実施や、応急仮設住宅の供給などの復興まちづくりを推進していける体制の整備を徹底するとともに、高齢者などができるだけ住み慣れた地域や自宅での生活を可能にするなど、被災後の居住確保に向けた仕組みづくりも求められています。

イ 既存の住宅ストックの適切な管理と長期活用

住宅の「量」が充足し、「質」の向上に取り組んでいく中で、地球環境問題、エネルギー問題への配慮が求められます。これまでのスクラップアンドビルドではなく、良質な住宅を適切に管理、長期活用していき、既存の住宅ストックを資産として活用していくことが求められています。

総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査の構造別・建築時期別住宅数の推移によると、目黒区内の新耐震基準より前（昭和55年以前）に建てられた住宅は31,540戸、22.8%で、23区の21.4%より高くなっています。

そのような状況を踏まえ、目黒区では、住宅リフォーム資金助成（平成27年度は124件）、住宅の耐震診断助成制度（平成27年度は木造13件、非木造8件）や耐震改修助成制度（平成27年度は木造10件、非木造13件）などに取り組んでおり、耐震化率は平成28年度に82.4%となり、徐々に向上しています。

また、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、住宅ストックの長期活用にも取り組んでおり、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必要です。

■構造別・建築時期別・住宅数の推移（目黒区、23区）

〔目黒区〕

	住宅総数	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～17年	平成18年～22年	平成23年～25年9月
総数	138,330	13,310	18,230	21,780	10,300	13,300	15,810	11,710	7,730
	100.0%	9.6%	13.2%	15.7%	7.4%	9.6%	11.4%	8.5%	5.6%
木造	12,770	2,550	1,220	1,880	590	720	810	660	250
	100.0%	20.0%	9.6%	14.7%	4.6%	5.6%	6.3%	5.2%	2.0%
防火木造	32,660	3,150	3,690	5,110	2,360	2,990	3,040	2,830	1,110
	100.0%	9.6%	11.3%	15.6%	7.2%	9.2%	9.3%	8.7%	3.4%
非木造	91,830	7,510	13,250	14,770	7,250	9,530	11,820	8,050	6,370
	100.0%	8.2%	14.4%	16.1%	7.9%	10.4%	12.9%	8.8%	6.9%

〔23区〕

	住宅総数	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～17年	平成18年～22年	平成23年～25年9月
総数	4,601,560	357,230	628,890	780,440	369,940	432,200	554,540	532,190	229,690
	100.0%	7.8%	13.7%	17.0%	8.0%	9.4%	12.1%	11.6%	5.0%
木造	350,830	70,750	57,080	47,910	18,780	17,300	16,170	14,870	7,720
	100.0%	20.2%	16.3%	13.7%	5.4%	4.9%	4.6%	4.2%	2.2%
防火木造	1,086,650	117,150	134,570	163,960	83,670	85,180	99,760	94,060	50,930
	100.0%	10.8%	12.4%	15.1%	7.7%	7.8%	9.2%	8.7%	4.7%
非木造	3,158,330	168,860	436,790	567,780	267,260	329,410	438,100	422,660	171,040
	100.0%	5.3%	13.8%	18.0%	8.5%	10.4%	13.9%	13.4%	5.4%

〔資料：平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）〕

■目黒区内の住宅の耐震化率

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
耐震化率	78.6%	79.3%	81.1%	81.8%	82.4%

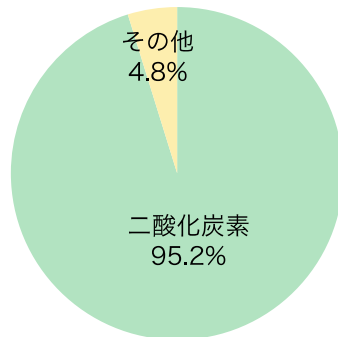
〔資料：目黒区建築課〕

ウ 地球環境に配慮した住まいの省エネルギー化

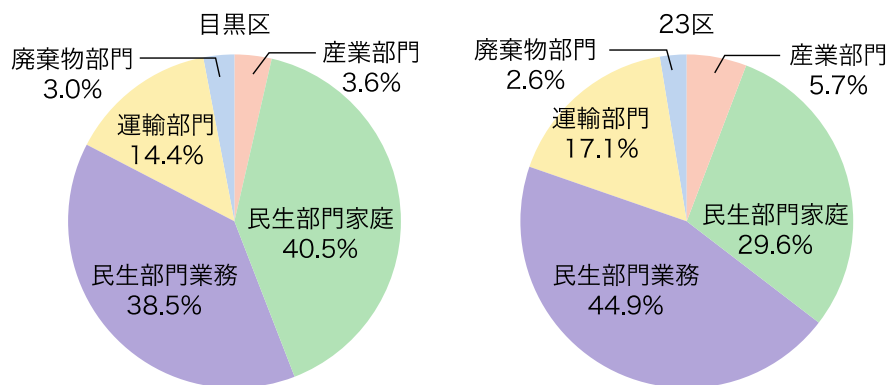
オール東京62市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」によると、平成25年の二酸化炭素排出量の部門別割合のうち「家庭」からの排出量の割合が目黒区では40.5%となっており、23区よりも多くなっています。また、総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査によると、省エネルギー設備がある住宅は延べ27,040戸となっています。

温室効果ガスの削減には、建物の断熱性の向上や、省エネルギー機器の設置などによって建物の環境性能を高めていくことが重要です。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、住まいにおける省エネや長寿命化などを推進し、環境に配慮した住宅を形成していく必要があります。

■目黒区における温室効果ガス排出量のガス種別割合（平成25年）



■目黒区における二酸化炭素排出量の部門別割合（平成25年）



〔資料：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」〕

■省エネルギーの設備等別住宅数

	住宅総数	太陽熱を利用した温水機器等がある住宅	太陽光を利用した発電機器がある住宅	二重サッシ又は複層ガラスの窓がすべての窓にある住宅	二重サッシ又は複層ガラスの窓が一部の窓にある住宅
目黒区	138,330	510	1,040	12,130	13,360
(%)	100.0	0.4	0.8	8.8	9.7
23区	4,601,560	24,080	35,640	373,990	401,570
(%)	100	0.5	0.8	8.1	8.7

〔資料：平成25年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）〕

(2) 住宅セーフティネットに関する課題

ア 住宅の確保に支援を必要とする世帯への適切な対応

総務省統計局の平成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28年度の心身障害者福祉手当受給者は2,754人となっています。

低額所得者や高齢者、障害者、子育て世帯のうち、住宅の確保に支援が必要な世帯に対して、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求められます。

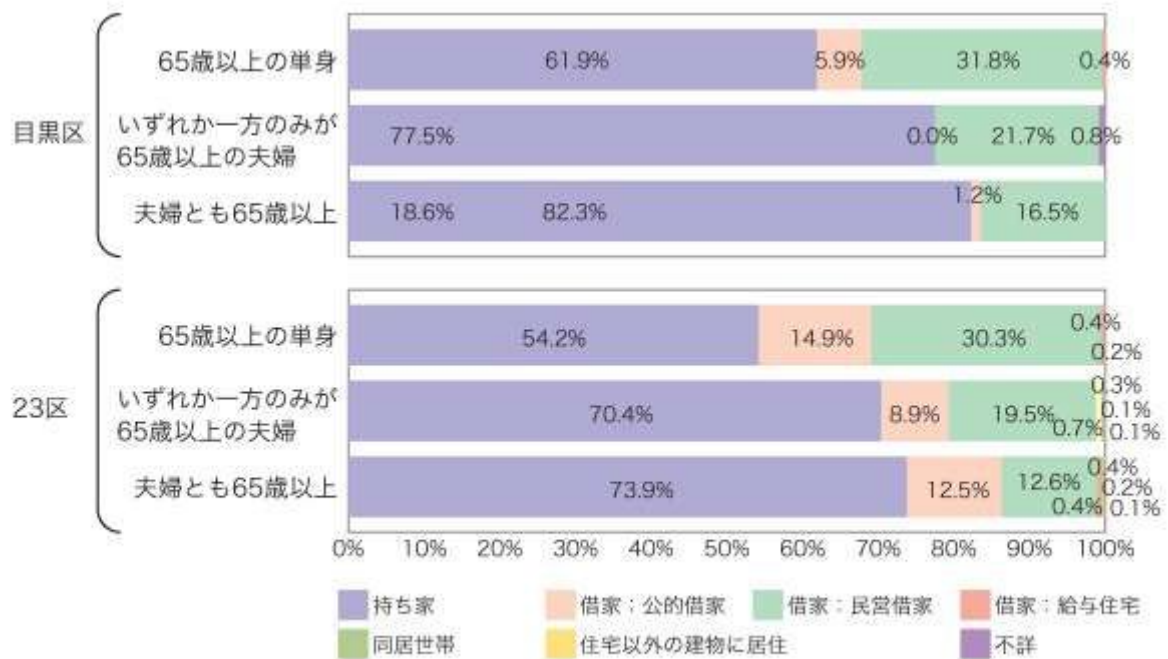
■世帯の年間収入階層別住宅の所有の関係（目黒区）

	主世帯総数	持ち家		借家		不詳	
総数	138,330	60,950	44.1%	64,380	46.5%	13,000	
200万円未満	14,100	4,320	30.6%	9,790	69.4%	-	
	10.2%		7.1%		15.2%		
200～300万円	15,790	7,280	46.1%	8,510	53.9%	-	
	11.4%		11.9%		13.2%		
300～400万円	17,460	6,820	39.1%	10,650	61.0%	-	
	12.6%		11.2%		16.5%		
400～500万円	13,760	7,010	50.9%	6,750	49.1%	-	
	9.9%		11.5%		10.5%		
500～700万円	21,570	9,350	43.3%	12,230	56.7%	-	
	15.6%		15.3%		19.0%		
700～1000万円	19,070	11,020	57.8%	8,050	42.2%	-	
	13.8%		18.1%		12.5%		
1000～1500万円	12,310	8,400	68.2%	3,910	31.8%	-	
	8.9%		13.8%		6.1%		
1500万円以上	7,530	6,050	80.3%	1,480	19.7%	-	
	5.4%		9.9%		2.3%		
不詳	16,710	710	4.2%	3,010	18.0%	12,990	77.7%
	12.1%		1.2%		4.7%		99.9%

	主世帯総数	借家							
		公営		都市再生機構・公社		民営		給与住宅	
総数	138,330	1,800	1.3%	2,220	1.6%	58,690	42.2%	3,470	2.5%
200万円未満	14,100	820	5.8%	850	6.0%	8,900	63.1%	30	0.2%
	10.2%		45.6%		38.3%		15.2%		0.9%
200～300万円	15,790	390	2.5%	390	2.5%	8,060	51.0%	70	0.4%
	11.4%		21.7%		17.6%		13.7%		2.0%
300～400万円	17,460	50	0.3%	110	0.6%	10,360	59.3%	180	1.0%
	12.6%		2.8%		5.0%		17.7%		5.2%
400～500万円	13,760	50	0.4%	50	0.4%	6,500	47.2%	190	1.4%
	9.9%		2.8%		2.3%		11.1%		5.5%
500～700万円	21,570	20	0.1%	20	0.1%	11,780	54.6%	430	2.0%
	15.6%		1.1%		0.9%		20.1%		12.4%
700～1000万円	19,070	50	0.3%	80	0.4%	6,740	35.3%	1,230	6.4%
	13.8%		2.8%		3.6%		11.5%		35.4%
1000～1500万円	12,310	0	0.0%	60	0.5%	3,140	25.5%	720	5.8%
	8.9%		0.0%		2.7%		5.4%		20.7%
1500万円以上	7,530	0	0.0%	30	0.4%	1,120	14.9%	340	4.5%
	5.4%		0.0%		1.4%		1.9%		9.8%
不詳	16,710	410	2.5%	640	3.8%	2,090	12.5%	280	1.7%
	12.1%		22.8%		28.8%		3.6%		8.1%

[資料：平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）]

■高齢者世帯の所有関係（目黒区、23区）



	普通 世帯数	持ち家	借家			同居 世帯	住宅以外の 建物に居住	不詳
			公的借家	民営借家	給与住宅			
目黒区								
65歳以上の単身	15,930	9,860	940	5,070	60	-	-	-
	100.0%	61.9%	5.9%	31.8%	0.4%	-	-	-
いずれか一方のみが 65歳以上の夫婦	2,490	1,930	0	540	10	-	-	20
	100.0%	77.5%	0.0%	21.7%	0.4%	-	-	0.8%
夫婦とも65歳以上	8,970	7,380	110	1,480	-	-	-	-
	100.0%	82.3%	1.2%	16.5%	-	-	-	-
23区								
65歳以上の単身	556,710	301,540	83,040	168,870	2,040	-	30	1,220
	100.0%	54.2%	14.9%	30.3%	0.4%	-	0.0%	0.2%
いずれか一方のみが 65歳以上の夫婦	70,230	49,440	6,270	13,690	500	210	40	80
	100.0%	70.4%	8.9%	19.5%	0.7%	0.3%	0.1%	0.1%
夫婦とも65歳以上	260,230	192,310	32,400	32,740	1,110	930	470	270
	100.0%	73.9%	12.5%	12.6%	0.4%	0.4%	0.2%	0.1%

〔資料：平成25年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）〕

■心身障害者福祉手当受給者

年度	受給者数
平成26年度	2,791
平成27年度	2,774
平成28年度	2,754

〔資料：目黒区の健康福祉（平成29年度版）〕

イ 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）〔A表〕は、平成28年3月末時点で1,027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。ただし、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）〔B表〕は、2,833戸、世帯数あたりの割合は1.9%で、23区の6.9%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や、優先入居制度を取り入れる際には、団地内で居住者が相互に助け合い、支え合える関係を確保する観点から、一つの区営住宅におけるバランスの取れた多様な世帯の確保に留意することが求められます。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。

■公的住宅数の比較（目黒区、23区）（平成28年3月31日現在）

[A表]

	世帯数 *1	区営住宅等*2			区営住宅等/ 世帯数 小数点以下2桁を四捨五入
		公営	その他	小計	
合計	4,952,885	13,673	8,695	22,368	0.5%
目黒	152,170	697	330	1,027	0.7%
千代田	33,194	325	474	799	2.4%
中央	83,258	130	1,156	1,286	1.5%
港	140,755	273	723	996	0.7%
新宿	211,155	989	511	1,500	0.7%
文京	115,197	225	228	453	0.4%
台東	112,674	196	375	571	0.5%
墨田	143,338	388	423	811	0.6%
江東	255,531	570	78	648	0.3%
品川	210,717	361	1,192	1,553	0.7%
大田	377,849	1,663	658	2,321	0.6%
世田谷	464,939	1,453	765	2,218	0.5%
渋谷	134,000	460	114	574	0.4%
中野	196,810	546	163	709	0.4%
杉並	311,632	1,198	176	1,374	0.4%
豊島	172,472	380	312	692	0.4%
北	188,030	872	191	1,063	0.6%
荒川	111,451	86	265	351	0.3%
板橋	294,466	664	362	1,026	0.3%
練馬	357,910	888	71	959	0.3%
足立	331,749	680	77	757	0.2%
葛飾	222,921	564	51	615	0.3%
江戸川	330,667	65	0	65	0.0%

[B表]

区営住宅等	都営住宅等	都営住宅数/ 世帯数 小数点以下2桁を四捨五入	福祉住宅等	都民住宅	高齢者 向優良 賃貸住宅	公社一般住宅	都市機構 賃貸住宅	公的住宅 総数	公的住宅 総数/ 世帯数 小数点以下2桁を四捨五入
22,368	164,699	3.3%	73	19,860	1,093	31,575	103,043	342,711	6.9%
1,027	659	0.4%	0	325	0	0	822	2,833	1.9%
799	292	0.9%	0	164	114	55	50	1,474	4.4%
1,286	1,453	1.7%	0	418	75	425	4,995	8,652	10.4%
996	4,985	3.5%	0	1,042	0	339	3,288	10,650	7.6%
1,500	7,116	3.4%	0	292	0	311	1,056	10,275	4.9%
453	563	0.5%	0	160	0	264	842	2,282	2.0%
571	921	0.8%	0	336	0	0	159	1,987	1.8%
811	6,589	4.6%	0	1,147	61	269	3,044	11,921	8.3%
648	20,333	8.0%	0	2,385	0	5,016	16,730	45,122	17.7%
1,553	3,442	1.6%	0	501	168	544	4,130	10,338	4.9%
2,321	6,485	1.7%	31	1,462	0	1,295	3,223	14,817	3.9%
2,218	6,166	1.3%	0	421	0	5,405	5,823	20,033	4.3%
574	2,443	1.8%	0	190	0	130	806	4,143	3.1%
709	2,258	1.1%	0	491	20	1,989	202	5,669	2.9%
1,374	3,134	1.0%	0	391	0	774	860	6,533	2.1%
692	1,345	0.8%	0	187	85	146	1,224	3,679	2.1%
1,063	13,794	7.3%	14	653	7	964	12,555	29,050	15.4%
351	4,070	3.7%	0	737	0	6	1,521	6,685	6.0%
1,026	11,059	3.8%	21	1,216	0	2,682	11,156	27,160	9.2%
959	12,465	3.5%	0	2,296	26	1,642	5,990	23,378	6.5%
757	30,677	9.2%	0	1,873	73	2,240	12,281	47,901	14.4%
615	11,682	5.2%	7	1,302	240	116	6,779	20,741	9.3%
65	12,768	3.9%	0	1,871	224	6,963	5,507	27,398	8.3%

*1 世帯数は、東京都の住民基本台帳（平成28年4月1日）のデータによる。外国人登録世帯も含む。

*2 区営住宅等の内訳は、公 営：公営住宅、借上公営住宅。

その他：特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区単独住宅など。

[参照：特別区協議会ホームページ、東京都ホームページ]

ウ 民間賃貸住宅の活用

総務省統計局の平成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1.1万戸あり、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求められます。

また、同調査によると、目黒区の1か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28年度に高齢者世帯等居住継続家賃助成を255世帯に、ファミリー世帯家賃助成を197世帯に行うなど、家賃助成により家賃負担を軽減し、居住の安定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。

■目黒区の空き家の内訳

目黒区	空き家	15,040	賃貸	11,250	74.8%	腐朽・破損あり	1,689				
						腐朽・破損なし	9,560	戸建	150		
			共同住宅等	9,410	木造			2,040			
					非木造	7,380					
			二次的住宅	220	1.5%						
			売却用	540	3.6%						
			その他	3,030	20.1%						
特別区	空き家	587,320	賃貸	425,300	72.4%	腐朽・破損あり	76,320				
						腐朽・破損なし	348,980	戸建	7,680		
			共同住宅等	341,300	木造			69,380			
					非木造	271,930					
			二次的住宅	8,040	1.4%						
			売却用	40,730	6.9%						
			その他	113,250	19.3%						

〔資料：平成25年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）〕

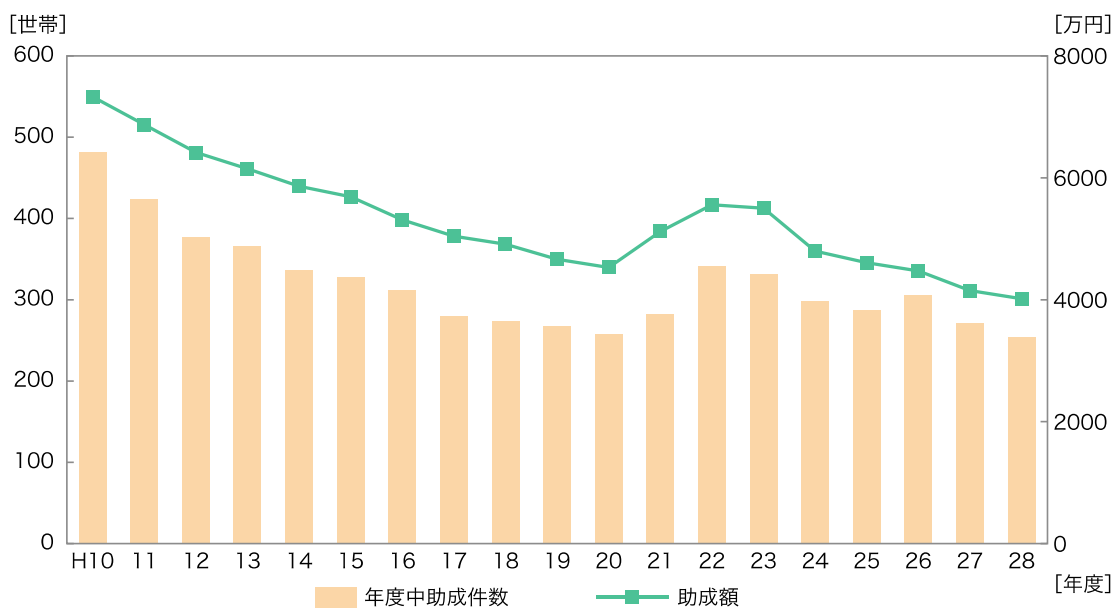
■1か月当たり家賃別住宅数の推移（目黒区、23区）

	目黒区		23区	
	平成25年		平成25年	
総数	64,380	100.0%	2,283,640	100.0%
0円	1,050	1.6%	41,310	1.8%
1～1万円未満	240	0.4%	35,620	1.6%
1～2万円未満	1,400	2.2%	79,680	3.5%
2～4万円未満	3,300	5.1%	161,240	7.1%
4～6万円未満	4,760	7.4%	310,450	13.6%
6～8万円未満	11,820	18.4%	589,720	25.8%
8～10万円未満	13,160	20.4%	388,110	17.0%
10～15万円未満	16,860	26.2%	415,720	18.2%
15～20万円未満	4,020	6.2%	104,610	4.6%
20万円以上	4,310	6.7%	60,400	2.6%
1か月当たり家賃（円）				
家賃0円未満を含む	101,460		82,521	
家賃0円未満を含まない	103,240		84,110	

	目黒区		23区	
	平成20年		平成20年	
総数	56,140	110.0%	2,092,900	100.0%
50円未満	1,130	2.0%	26,620	1.3%
50～1万円未満	1,430	2.5%	40,660	1.9%
1～2万円未満	2,460	4.4%	84,650	4.0%
2～4万円未満	3,110	5.5%	166,310	7.9%
4～6万円未満	3,740	6.7%	236,350	11.3%
6～8万円未満	12,030	21.4%	568,720	27.2%
8～10万円未満	10,590	18.9%	366,930	17.5%
10～15万円未満	11,790	21.0%	382,310	18.3%
15～20万円未満	3,150	5.6%	95,690	4.6%
20万円以上	3,810	6.8%	49,400	2.4%
1か月当たり家賃（円）				
家賃0円未満を含む	94,910		82,048	
家賃0円未満を含まない	96,969		83,145	

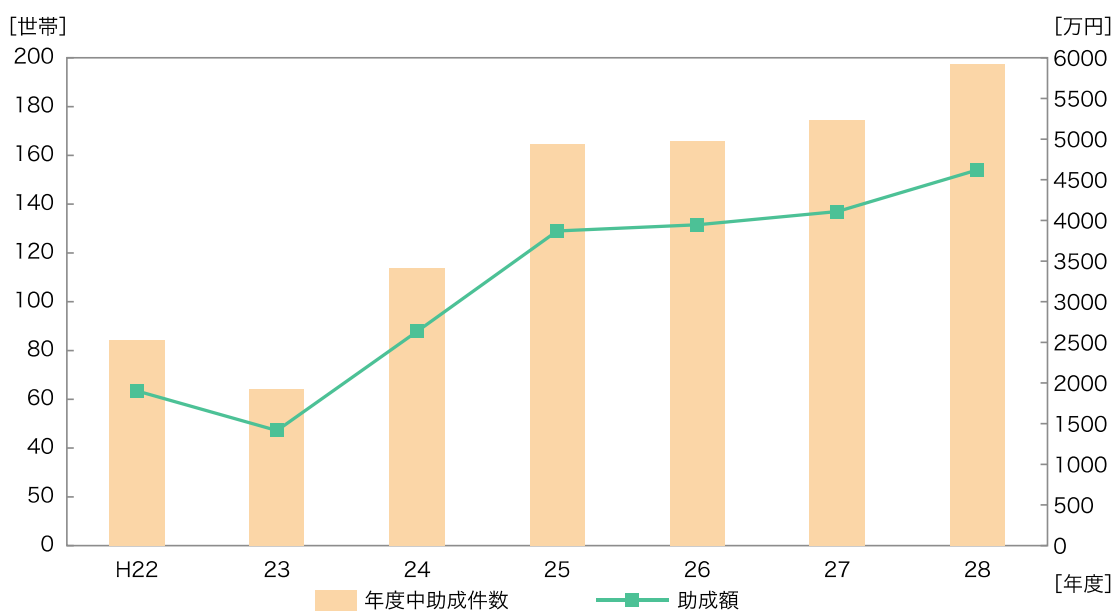
〔資料：住宅・土地統計調査結果（平成20、25年）（総務省統計局）〕

■高齢世帯等居住継続家賃助成の実績



〔資料：目黒区住宅課〕

■ファミリー世帯家賃助成の実績



〔資料：目黒区住宅課〕

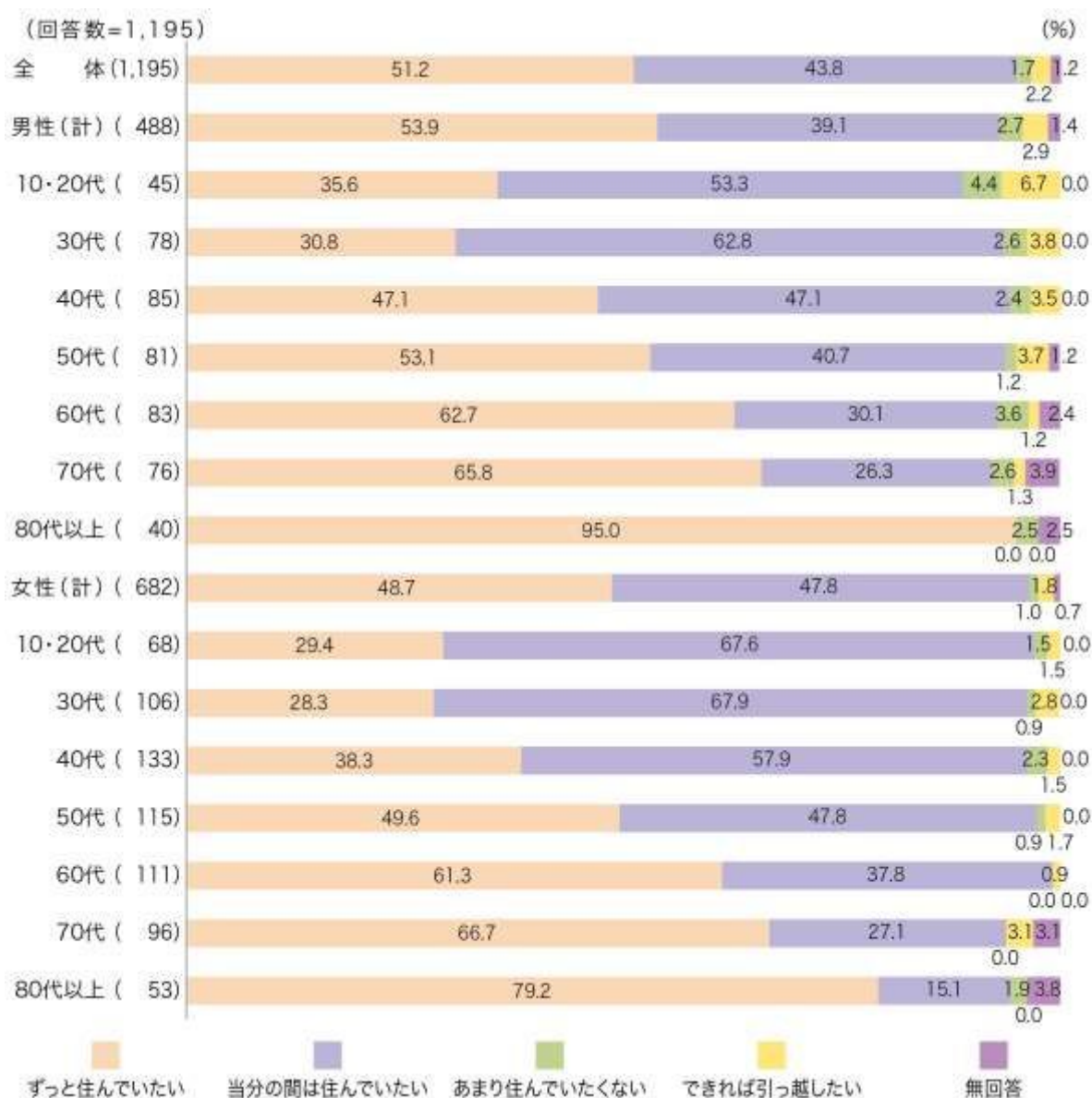
(3) 多様な世帯の居住支援に関する課題

ア 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29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る傾向にあります（平均51.2%）。一方、総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査によると、高齢者向け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。

■定住・転出意向（性・年代別）（目黒区）



〔資料：第45回目黒区世論調査（平成29年6月実施）〕

■高齢者のための設備状況（目黒区、23区）

〔目黒区〕

	総数	高齢者のための設備がある														高齢者等のための設備はない
		総数	手すりがある									またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能	
			総数	玄関	トイレ	浴室	脱衣所	廊下	階段	居住室	その他					
総数	138,330	55,110	38,830	9,760	17,170	23,210	3,590	5,090	20,630	2,460	860	23,490	19,610	27,910	20,200	70,210
	100.0%	39.2%	77.0%	19.3%	34.0%	46.0%	7.1%	10.1%	40.9%	4.9%	1.7%	46.6%	38.9%	55.3%	40.0%	50.8%
専用住宅	136,930	54,410	38,240	9,610	16,880	22,860	3,550	4,940	20,100	2,420	840	23,260	19,490	27,730	19,990	69,610
	100.0%	39.5%	78.2%	19.7%	34.5%	46.8%	7.3%	10.1%	41.1%	5.0%	1.7%	47.6%	39.9%	56.7%	40.9%	50.8%
持ち家	59,830	36,510	28,260	7,280	13,200	17,600	2,100	3,650	15,270	1,520	660	17,650	13,690	19,450	13,930	23,320
	100.0%	61.5%	81.3%	20.9%	38.0%	50.6%	6.0%	10.5%	43.9%	4.4%	1.9%	50.6%	39.4%	56.0%	40.1%	39.0%
借家	64,190	17,900	9,980	2,330	3,670	5,270	1,450	1,290	4,830	900	180	5,610	5,790	8,280	6,050	46,290
	100.0%	32.1%	70.7%	16.5%	26.0%	37.3%	10.3%	9.1%	34.2%	6.4%	1.3%	39.8%	41.0%	58.7%	42.9%	72.1%

〔23区〕

	総数	高齢者のための設備がある														高齢者等のための設備はない
		総数	手すりがある									またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能	
			総数	玄関	トイレ	浴室	脱衣所	廊下	階段	居住室	その他					
総数	4,601,560	2,120,790	1,519,160	370,310	730,790	996,000	121,380	163,080	724,890	57,990	24,190	896,790	795,510	1,063,690	848,410	2,151,050
	100.0%	46.1%	71.6%	17.5%	34.5%	47.0%	5.7%	7.7%	34.2%	2.7%	1.1%	42.3%	37.5%	50.2%	40.0%	46.7%
専用住宅	4,524,930	2,078,850	1,480,650	362,380	713,320	979,510	117,650	157,340	692,510	56,220	23,210	882,470	788,650	1,053,670	842,100	2,123,910
	100.0%	45.9%	71.2%	17.4%	34.3%	47.1%	5.7%	7.6%	33.3%	2.7%	1.1%	42.4%	37.9%	50.7%	40.5%	46.9%
持ち家	1,927,060	1,311,350	1,011,560	237,400	456,570	676,530	66,710	106,650	536,420	33,260	13,010	656,250	516,190	694,840	527,280	615,710
	100.0%	68.0%	77.1%	18.1%	34.8%	51.6%	5.1%	8.1%	40.9%	2.5%	1.0%	50.0%	39.4%	53.0%	40.2%	32.0%
借家	2,275,700	767,500	469,090	124,980	256,750	302,980	50,940	50,690	156,090	22,960	10,210	226,210	272,460	358,830	314,820	1,508,200
	100.0%	33.7%	61.1%	16.3%	33.5%	39.5%	6.6%	6.6%	20.3%	3.0%	1.3%	29.5%	35.5%	46.8%	41.0%	66.3%

〔資料：平成25年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）〕

イ 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か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達世帯の割合は、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ることができる環境を整えることが求められます。

■世帯の型別最低居住水準未達世帯の推移（目黒区、23区）

〔目黒区〕

	平成25年				平成20年				平成15年			
	総数	最低居住水準未達	構成比		総数	最低居住水準未達	構成比		総数	最低居住水準未達	構成比	
主世帯	138,330	23,300	16.8%	100.0%	140,490	19,640	14.0%	100.0%	124,610	14,290	11.5%	100.0%
65歳未満の単身	39,070	10,730	27.5%	46.1%	55,380	11,160	20.2%	56.8%	39,930	7,750	19.4%	54.2%
65歳以上の単身	15,930	2,840	17.8%	12.2%	14,360	1,800	12.5%	9.2%	10,350	950	9.2%	6.6%
夫婦のみ	24,220	2,090	8.6%	9.0%	22,300	1,300	5.8%	6.6%	22,350	1,080	4.8%	7.6%
夫婦と6歳未満の者	4,660	470	10.1%	2.0%	5,420	260	4.8%	1.3%	4,050	170	4.2%	1.2%
夫婦と6歳～7歳の者	8,100	910	11.2%	3.9%	8,580	800	9.3%	4.1%	7,220	750	10.4%	5.2%
夫婦と18歳以上の者	14,470	1,740	12.0%	7.5%	15,660	1,540	9.8%	7.8%	14,440	1,740	12.0%	12.2%
夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	800	120	15.0%	0.5%	1,030	90	8.7%	0.5%	780	90	11.5%	0.6%
その他	15,360	2,710	17.6%	11.6%	13,390	1,230	9.2%	6.3%	13,630	1,770	13.0%	12.4%

〔23区〕

	平成25年				平成20年				平成15年			
	総数	最低居住水準未達	構成比		総数	最低居住水準未達	構成比		総数	最低居住水準未達	構成比	
主世帯	4,601,560	744,930	16.2%	100.0%	4,177,680	673,190	16.1%	100.0%	3,842,400	380,100	9.9%	100.0%
65歳未満の単身	1,294,010	363,480	28.1%	48.8%	1,190,050	298,350	25.1%	44.3%	1,087,930	169,860	15.6%	44.7%
65歳以上の単身	556,690	90,660	16.3%	12.2%	358,800	58,510	16.3%	8.7%	325,720	31,490	9.7%	8.3%
夫婦のみ	730,730	51,010	7.0%	6.8%	656,250	44,030	6.7%	6.5%	668,230	21,110	3.2%	5.6%
夫婦と6歳未満の者	184,880	15,510	8.4%	2.1%	160,770	13,420	8.3%	2.0%	152,450	5,830	3.8%	1.5%
夫婦と6歳～7歳の者	268,970	26,930	10.0%	3.6%	267,170	25,110	9.4%	3.7%	244,450	21,500	8.8%	5.7%
夫婦と18歳以上の者	499,100	58,460	11.7%	7.8%	517,600	51,800	10.0%	7.7%	541,350	58,340	10.8%	15.3%
夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	22,220	1,680	7.6%	0.2%	36,640	3,700	10.1%	0.5%	35,040	4,410	12.6%	1.2%
その他	529,250	72,090	13.6%	9.7%	513,990	61,340	11.9%	9.1%	484,620	67,520	13.9%	17.8%

〔資料：住宅・土地統計調査結果（平成15、20、25年）（総務省統計局）〕

ウ 単身世帯への対応

総務省統計局の平成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、将来の状況を想定し、施策を検討していくことが求められます。

■所有関係別・世帯の型別世帯数

	65歳未満の単身		65歳以上の単身		2人世帯		3人世帯		4人世帯		5人世帯		6人以上の世帯		計
合計	39,090	32.9%	15,930	13.4%	31,610	26.6%	16,620	14.0%	11,470	9.6%	3,450	2.9%	780	0.7%	118,950
持ち家(一戸建て・長屋建)	950	2.4%	3,510	22.0%	11,800	37.3%	5,520	33.2%	4,170	36.4%	1,400	40.6%	480	61.5%	28,000
持ち家(共同住宅・その他)	7,690	19.7%	6,350	39.9%	5,910	18.7%	5,220	31.4%	3,220	28.1%	970	28.1%	220	28.2%	32,950
公営	20	0.1%	910	5.7%	280	0.9%	140	0.8%	100	0.9%	20	0.6%	0	0.0%	1,800
都市再生機構・公社	90	0.2%	30	0.2%	60	0.2%	110	0.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	430
民営(木造)	6,590	16.9%	1,450	9.1%	2,560	8.1%	1,300	7.8%	780	6.8%	170	4.9%	40	5.1%	13,540
民営(非木造)	22,750	58.2%	3,620	22.7%	10,370	32.8%	3,770	22.7%	2,390	20.8%	580	16.8%	40	5.1%	45,140
給与住宅	1,000	2.6%	60	0.4%	630	2.0%	560	3.4%	810	7.1%	310	9.0%	0	0.0%	3,470

〔資料：平成25年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）〕

エ 住宅施策と福祉施策との連携強化

住宅の確保に支援を必要とする世帯の円滑な住み替えや、その後に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していく必要があります。

また、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・住環境づくりが求められます。

■要介護などの認定者実数

年度		要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5	合計	65歳以上 人口	要介護等/ 65歳人口
平成24 年度	人数	1,336	1,281	2,034	1,781	1,221	1,244	1,287	10,184	51,533	19.8%
	構成比	13.1%	12.6%	20.0%	17.5%	12.0%	12.2%	12.6%	100.0%		
平成25 年度	人数	1,394	1,302	2,155	1,876	1,274	1,285	1,318	10,604	52,918	20.0%
	構成比	13.1%	12.3%	20.3%	17.7%	12.0%	12.1%	12.4%	100.0%		
平成26 年度	人数	1,486	1,414	2,312	1,871	1,302	1,251	1,330	10,966	53,985	20.3%
	構成比	13.6%	12.9%	21.1%	17.1%	11.9%	11.4%	12.1%	100.0%		
平成27 年度	人数	1,509	1,446	2,341	1,930	1,359	1,349	1,283	11,217	54,323	20.6%
	構成比	13.5%	12.9%	20.9%	17.2%	12.1%	12.0%	11.4%	100.0%		
平成28 年度	人数	1,528	1,510	2,483	2,021	1,423	1,385	1,197	11,547	54,745	21.1%
	構成比	13.2%	13.1%	21.5%	17.5%	12.3%	12.0%	10.4%	100.0%		

※要介護などの認定者実数は各年度3月31日時点。65歳以上人口は次年度の4月1日時点。

〔資料：目黒区介護保険事業概要〕

(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

ア 住宅施策に関する情報の提供と主体的な住まい方

平成29年6月に実施した目黒区世論調査で区の施策についての設問「あなたは区の施策についてどう思いますか。（それぞれ5つまで選択・記入）」という設問に対し、住宅施策について選択して回答している割合が14.0%（良いと思うが4.0%、悪いと思うが10.0%）となっており、公園など基盤整備の他の施策に比べ選択している割合が低く、関心が低いとも考えられます。

区の施策の情報提供を含め、区民が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求められます。

■区の施策についての回答



〔資料：第45回目黒区世論調査（平成29年6月実施）〕

イ 共同住宅の適切な維持管理

総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査の建て方別住宅数をみると、目黒区の居住世帯ありの住宅総数138,330件のうち、73.8%が共同住宅となっています。

また、平成20年度に実施した目黒区分譲マンションなど実態調査では、竣工年が判明した階数3階以上の共同住宅3,975件のうち、新耐震基準より前の共同住宅が27.2%となっています。

築年数の長い共同住宅及び新耐震基準より前の共同住宅については、老朽化への対応や、大規模地震などの発生時における倒壊リスク回避への対応が特に重要となります。そのため、たとえば老朽化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ことが求められます。また、賃貸共同住宅についても、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。

■建て方別住宅数の推移（目黒区、23区）

〔目黒区〕

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
平成15年	124,610	26,690	5,570	92,030	310
	100.0%	21.4%	4.5%	73.9%	0.2%
平成20年	140,490	34,880	3,110	102,390	110
	100.0%	24.8%	2.2%	72.9%	0.1%
平成25年	138,330	32,220	3,630	102,070	410
	100.0%	23.3%	2.6%	73.8%	0.3%

〔23区〕

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
平成15年	3,842,400	996,600	68,100	2,754,500	23,200
	100.0%	25.9%	1.8%	71.7%	0.6%
平成20年	4,177,680	1,012,160	61,630	3,082,640	21,250
	100.0%	24.2%	1.5%	73.8%	0.5%
平成25年	4,601,560	1,060,670	75,830	3,440,980	24,080
	100.0%	23.1%	1.6%	74.8%	0.5%

〔資料：住宅・土地統計調査結果（平成15、20、25年）（総務省統計局）〕

■昭和56年以前・昭和57年以降の共同住宅件数（竣工年が判明した3,975件（階数3階以上））

〔単位：件／（ ）内は割合〕

項目	全体	分譲 マンション	賃貸共同住宅	公営住宅	寮・宿舎
全体	3,975 (100.0%)	847 (100.0%)	3,092 (100.0%)	33 (100.0%)	3 (100.0%)
昭和56年 以前	1,083 (27.2%)	320 (37.8%)	741 (24.0%)	21 (63.6%)	1 (33.3%)
昭和57年 以後	2,892 (72.8%)	527 (62.2%)	2,351 (76.0%)	12 (36.4%)	2 (66.7%)

〔資料：目黒区分譲マンションなど実態調査報告書（平成21年3月）〕

ウ 空き家の適正な管理と活用

総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査によると、目黒区の空き家数は15,040戸あり、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。（※P.17参照）

なお、平成28年度に実施した目黒区空き家等実態調査の結果、区内の一戸建て住宅及び2階建て以下の長屋・共同住宅のうち664棟が空き家の可能性が高いと判明しています。

また、空き家数の中で賃貸用の住宅割合は74.8%で、23区では72.4%となっています。（※P.35参照）

全国的に空き家の増加が予想される中、目黒区の空き家は減少していますが、賃貸用の住宅割合は23区と比較すると高いことから、所有者と調整連携し、空き家の適正な管理と活用を推進していくことが求められます。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。

エ コミュニティによる暮らしの安心感の醸成

総務省統計局の平成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求められます。

大規模災害時には、自治体の機能が著しく低下することが想定され、東日本大震災等においては、地域コミュニティが緊急の避難行動や人命救助、その後の避難生活に力を発揮されました。これらの経験から、国や自治体においては、改めて「近隣の人と人とのつながり」の必要性が再認識され、近年、地域コミュニティの活性化が求められています。

また、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人となっており、災害時も含め、外国人が地域で安心して暮らすための支援が求められます。

このように、防災の観点のみに限らず、日常的にも高齢者や障害者、外国人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、多様化する地域課題にきめ細かく対応し、人と人とのつながりを基にした助け合い・支え合いにより、地域自らが解決していく力が必要となっています。

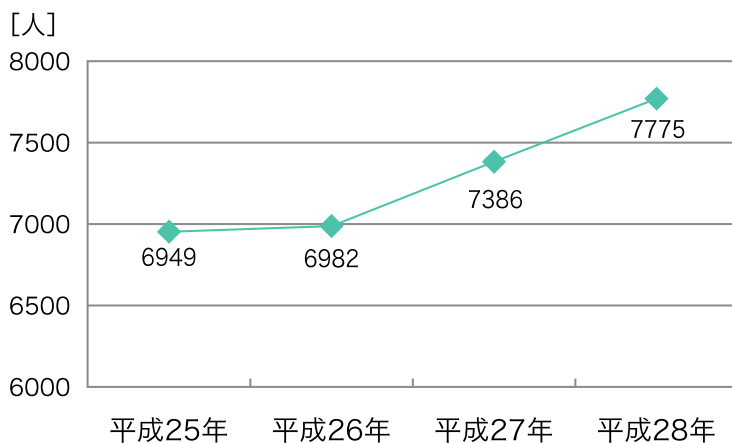
また、地域コミュニティの活動を活性化し、居住者自身が地域への関心を高めることで、居住者の目が一戸一戸に行き届くようになり、例えば、空き巣や、空き家での犯罪などを未然に防ぐ効果も期待されます。

■高齢者のいる世帯の居住している階数（目黒区、23区）

	主世帯数	一戸建		長屋建		共同住宅				その他
		1階建	2階建 以上	1階建	2階建 以上	1階建	2階建	3～5階 建	6階建 以上	
目黒区										
65歳以上の の単身	15,930	90	3,060	－	540	－	2,500	5,860	3,860	20
	100.0%	0.6%	19.2%	－	3.4%	－	15.7%	36.8%	24.2%	0.1%
高齢夫婦	10,970	100	6,060	－	290	－	560	1,960	1,960	40
	100.0%	0.9%	55.2%	－	2.6%	－	5.1%	17.9%	17.9%	0.4%
65歳以上の 者のみの の世帯数	25,760	230	8,600	－	800	－	2,960	7,560	5,560	50
	100.0%	0.9%	33.4%	－	3.1%	－	11.5%	29.3%	21.6%	0.2%
23区										
65歳以上の の単身	556,690	8,060	156,250	430	8,060	130	83,110	124,200	173,470	2,960
	100.0%	1.4%	28.1%	0.1%	1.4%	0.0%	14.9%	22.3%	31.2%	0.5%
高齢夫婦	304,820	3,400	121,530	310	6,640	－	16,080	58,260	95,790	2,820
	100.0%	1.1%	39.9%	0.1%	2.2%	－	5.3%	19.1%	31.4%	0.9%
65歳以上の 者のみの の世帯数	842,190	11,760	273,820	590	14,750	130	98,120	178,380	259,050	5,580
	100.0%	1.4%	32.5%	0.1%	1.8%	0.0%	11.7%	21.2%	30.8%	0.7%

〔資料：平成25年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）〕

■外国人人口の推移（目黒区）



〔資料：目黒区 住民基本台帳〕