

# 第4章 住宅施策の 展開

# 1 「安全・安心で快適な住生活の実現」に関する住宅施策

基本目標1の「安全・安心で快適な住生活の実現」については、次の施策目標ごとに、施策を展開していきます。

- (1) 災害に強い住まいづくり
- (2) 既存住宅の質の向上と活用
- (3) 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や地域づくりを支援します。

阪神・淡路大震災や東日本大震災、熊本地震などの経験を踏まえ、今後予想されている首都直下地震に備え、住まいの耐震性や室内の安全性をさらに向上させるため、適切な支援を行います。また、土砂災害の備えについても支援します。

また、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、延焼遮断帯の形成や防災設備の設置誘導、雨水流出抑制や擁壁改修の促進などにより、災害時の被害を未然に防止する地域づくりを進めます。

### ア 災害に強い住まいづくりの推進

- 各種耐震助成制度の活用により、目黒区耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震化を促進します。
- 建築年次の古い住宅に対して、耐震補強ではなく建替えをする場合に建物の除却工事費の助成を行うことにより、建築物の安全性の向上を図ります。
- 関係団体等と連携して、耐震化に関する普及・啓発や相談会等の開催により、耐震化の促進に取り組みます。【新規】
- 家具転倒防止措置、住宅用火災報知器の設置等へ支援を行うことにより、室内の安全性の向上及び災害に強い住まいづくりを推進します。
- 豪雨等による土砂災害のおそれのある地域において、建築物の構造規制等が強化されることに伴い支援策を検討します。【新規】
- 地下空間のある建築計画について、豪雨からの浸水被害を予防するための対策を促し、建築物の安全と衛生を確保します。【新規】

## イ 災害に強い地域づくりの推進

- 災害時の避難や救援活動の円滑化と住環境確保のため、狭あい道路の拡幅整備を推進します。
- 老朽木造建築物が密集する地域において、災害時の火災の延焼を食い止めるため、不燃化を促進するとともに、公園緑地等オープンスペースを確保し、街全体の防災性向上と住環境の改善を進めます。
- 都市計画道路補助46号線（目黒本町五丁目地区及び原町一丁目・洗足一丁目地区）沿道において建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を図ります。
- 一定規模以上の大規模建築物の建築に際しては、その敷地内への防災貯水槽及び防災器具置場の設置を誘導します。【新規】
- 崩壊により周囲に被害が及ぶおそれのある危険ながけ・擁壁の改修を促進し、震災時の安全性の向上を図ります。【新規】
- 震災後の住宅復興が早急に実施されるよう、住宅復興計画策定のための準備を進めます。
- 総合治水対策として雨水流出抑制施設を設置する住宅等に助成を行います。
- 一定規模以上の敷地で建築等を行う際には、雨水流出抑制施設の設置を誘導します。【新規】



## (2) 既存住宅の質の向上と活用

住宅を長く大切に使い、次世代へと引き継いでいくことは、環境への負荷を低減し、豊かな住生活を送る上で重要であり、既存住宅の質の向上や有効活用を進めます。

住宅リフォームや高齢者のためのバリアフリー化などを支援するとともに、優良な住宅を普及させることによって、住宅の質をより一層向上させます。

また、住まいの老朽化や居住者の身体機能に応じた適切な改修に対して、区民が取り組みやすくなるよう相談体制を充実します。

### ア リフォームや長期優良住宅による既存住宅の質の向上

- 居住用住宅の改修・設備改善に対し、住宅リフォーム資金助成を行い、住環境の向上を図ります。
- 高齢者・障害者世帯に対し、高齢者自立支援住宅改修給付など住宅改修・住宅設備改善を支援します。
- 賃貸用住宅の所有者が空き家・空き室を高齢者や障害者が住みやすくするために行うバリアフリー工事に対して支援します。
- 居住用住宅の修築及び増改修に際し、住宅修築資金融資あっせん制度により、住環境の改善を支援します。
- 長期優良住宅法に基づき、長期優良住宅の普及・促進に努めます。

居住用住宅の改修・設備改善に対し、  
住宅リフォーム資金助成を行い、  
住環境の向上を図ります



### イ 住宅の質の向上に関する支援体制の充実

- 既存住宅の改修について、区内建築関連業者の団体等との連携により、住宅改修相談を行います。
- 既存住宅のバリアフリー化や住宅改修等への各種助成や建替え問題など複数の窓口に関する相談に対して、適切に対応できるよう関係窓口の連携を強化します。

### (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・安心で緑豊かな居住環境の維持・向上を図ります。

個々の住まいに対しては、安全性を向上させるとともに、環境への配慮や緑化に対する支援を行い、魅力的な住まいづくりを推進します。

また、地域におけるきめ細かなルールづくりを推進するとともに、良好な街並み景観の形成を推進し、緑豊かで快適な住環境の維持・向上を図ります。

さらに、より安全・安心な地域とするため、地域住民の取組を支援します。

#### ア 安全で魅力的な住まいづくりの推進

- 複数の土地を共同化して建築物を建替える場合や老朽化したマンションを建替える場合などに、良質な住宅の供給を行う事業者に対して、事業費の一部を補助します。【新規】
- 建築物の構造設備に起因する衛生上の問題発生（シックハウス、飲用水の水質悪化、悪臭、衛生害虫やダニ・カビの発生など）を未然に防止するために、一定規模以上の共同住宅等の建築物の設計段階での協議を実施します。
- アスベストが使用されている住宅、マンション等における安全対策を誘導するため、調査費用の一部助成及び除去工事への支援を行います。
- 家庭から排出される温室効果ガスの削減を図るため、再生可能なエネルギーの有効利用について啓発を行い、住宅用新エネルギー・省エネルギー設備の導入を支援します。
- 住宅リフォーム資金助成利用時等に住宅用新エネルギー・省エネルギー設備の導入について情報提供や啓発に努めます。
- 公営住宅の整備に際し、省エネルギー設備を導入するよう努めます。

### イ 緑豊かで快適な住環境の維持・向上

- やすらぎのある住環境を維持形成するため、一定規模以上の建築時には「みどりの条例」に基づき緑化を義務付け、みどりを創出し、生物多様性豊かなまちづくりを推進します。
- 住宅地の緑化推進のため、みどりの普及啓発や、接道部・屋上・壁面への緑化助成を推進します。
- 住宅地に残された樹木については、樹木等保全協議や保存樹木等の指定により保全に努めます。
- 周辺の街並みから突出した高さの建築物を制限するための絶対的高さ制限や敷地の細分化を防止するため敷地面積の最低限度など、都市計画制限の活用により良好な住環境の保全に努めます。
- 「地域街づくり条例」や地区計画による、地域住民による街づくりルールに合わせて、住宅地内のみどりの増加や適切な維持管理を促進します。
- 歴史や文化に育まれた街並み景観の形成を推進するため、景観計画の普及啓発や、届出等による景観誘導を行います。
- 「住環境整備条例」に基づき一定規模以上の建築物等に対する周辺環境への配慮を求めることと併せて、地区計画や建築協定などの地域特性を反映させた街づくりルールの策定を推進します。

住宅地の緑化推進のため、  
接道部・屋上・壁面への  
緑化助成を推進します



### ウ 安全・安心な地域づくりの推進

- 区民が安心して生活できるよう生活安全パトロールを実施します。
- 区民が安全に住み続けられる環境を形成するため、地域住民による防犯への取組を支援します。
- 周囲に影響を及ぼすおそれのある空き家等に係る相談窓口の一元化とともに、関係所管の連携を強化し、空き家の課題解決に向けた調整を図ります。【新規】

## 2 「住宅セーフティネットの確保」に関する住宅施策

基本目標2の「住宅セーフティネットの確保」については、次の施策目標ごとに、施策を展開していきます。

- (1) 住宅確保要配慮者に対する区営住宅・福祉住宅の活用
- (2) 多様な世帯が安心して住み続けるための居住支援
- (3) 住宅施策と福祉施策との連携強化

### (1) 住宅確保要配慮者に対する区営住宅・福祉住宅の活用

低額所得者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭など、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るため、様々な支援により住宅セーフティネットを確保します。

区営住宅及び高齢者福祉住宅については、住戸の確保に努めるとともに、住宅確保要配慮者への対応をあわせて行います。

また、高齢者・障害者については、身体機能や生活能力がさまざまであるため、これらに対応した多様な形態の住まいの供給を促進します。

#### ア 区営住宅の適切な確保・運営による住宅確保要配慮者の住まいの確保

- 住宅に困窮する世帯の居住の安定を図るため、区営住宅を提供していきます。
- 都営住宅の区への移管については、引き続き協議していきます。
- 区営住宅の老朽化に対応するため、区有施設の見直しの取組を踏まえ、計画的な大規模修繕や建替えを推進します。
- 区営住宅の整備に際しては、一部に車いす対応等の住戸を整備し、障害があっても地域で安心して暮らしていける住宅を提供します。
- 区営住宅の建替えや大規模修繕の際には、高齢者や障害者の入居に対応できるよう身体機能や障害の状況に応じた設備・仕様とします。
- 高齢者、障害者、ひとり親等の世帯が安心して地域で暮らしていける住宅を確保しやすいよう区営住宅の募集の際に優遇抽選を実施します。
- 入居者募集に際しては、住宅の確保に特に配慮が必要な世帯が入居しやすい募集条件等、住宅セーフティネットとしての機能を強化します。
- 区営住宅の設置目的を踏まえ、住宅の確保に特に配慮が必要な世帯に適切に提供するため、高額所得者には厳正に対応していきます。

- 入居者の世帯人員の変化に応じた住戸の住み替えにより、世帯人員と居室の広さの適正化に努めます。

#### イ 高齢者福祉住宅等による住宅確保要配慮者の住まいの確保

- 住宅に困窮する高齢者が、自立して居住生活ができるよう高齢者福祉住宅を継続して提供します。
- 借上げ方式による高齢者福祉住宅の新規整備は見直し、再度の借上げが可能な住宅については借上げ契約を更新します。
- 民間事業者によるサービス付き高齢者向け住宅の整備を進めるため、国や都の補助制度が活用できるよう支援します。
- 認知症の高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすために、民間事業者による認知症高齢者グループホームの整備を促進します。
- 低額な料金で身体機能等の低下のために自立した日常生活を営むには不安があると認められた人が、基本的な生活支援サービスを受けながら自立した生活を送るために、民間事業者による都市型軽費老人ホームの整備を促進します。【新規】
- 障害者に生活の場を提供し、日常生活の援護を行う障害者グループホームの建設を促進します。



## (2) 多様な世帯が安心して住み続けるための居住支援

目黒区では、高齢者・障害者世帯や子育て世帯に対する家賃助成により、周辺に比べて割高な家賃の負担を軽減し、居住の安定を促進してきました。これは目黒区の住宅施策の大きな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します。

また、単身者から子育て世帯などの多人数世帯まで、さまざまな世帯が適切な住まいに居住できるように、多様な住戸の供給を促進します。

### ア 家賃助成による居住支援

- 借上型区民住宅の返還に伴い、子育て世帯への住宅支援を家賃助成へ移行していきます。
- 子育て世帯の家賃負担を軽減するため、子育て世帯向け家賃助成を拡充していきます。
- 高齢者・障害者世帯が住み慣れた地域で安心して住み続けられるようにするため、引き続き居住継続家賃助成を実施します。

### イ 多様な世帯への居住支援

- 中堅子育て世帯を対象とした区民住宅を提供するとともに、空き室対策を含む入居要件を検討します。
- 一定の住戸数以上のワンルーム形式集合住宅に子育て世帯向け住戸の整備を誘導します。
- 複数の土地を共同化して建築物を建替えたり、老朽化したマンションを建替える際に、子育て世帯や単身世帯向けの良質な住宅の供給を行う建替えに対して支援します。【新規】
- 若中年単身世帯の家賃助成の可能性について検討します。

### (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、住宅施策と福祉施策の連携を強化します。

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などの住まいに関する情報を適切に提供していきます。

また、住宅確保要配慮者への区内民間賃貸住宅の情報提供や、家賃債務保証制度などにより、住み慣れた地域での円滑な住み替えを支援します。

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確保します。また、日常生活のサポートを充実させます。

#### ア 住宅確保要配慮者の円滑な住宅確保の支援

- 自ら住宅を探すことが困難な高齢者・障害者世帯及びひとり親世帯に対し、不動産関係団体の協力を得ながら民間賃貸住宅の情報提供を行い、円滑な住み替えや居住の安定を支援します。
- 東京都に登録している住宅確保要配慮者向け登録住宅の情報提供を行います。【新規】
- 民間賃貸住宅の情報提供の対象者が契約に際して身元保証人等を得ることが困難な場合、区が協定を結んだ保証会社による家賃等債務保証制度を利用することにより、円滑に入居できるよう支援します。
- 民間賃貸住宅の情報提供の対象者で、区が協定を結んだ保証会社又はそれ以外の保証会社を利用して賃貸契約を締結した場合、保証料の一部を助成することにより円滑に入居できるよう支援します。
- 生活困窮者で離職等により住宅を失うまたは失うおそれのある方に対し、再就職に向けた家賃相当の住居確保給付金を有期で支給することにより、就職活動を支援し、居住の安定及び就労機会の確保を図ります。【新規】
- 生活困窮者及び生活保護受給者に対して、民間の賃貸物件に関する住宅情報の提供支援など住宅確保に向けたサポートを行います。【新規】
- 庁内の体制を整備し、情報共有等を行うことにより、生活困窮者の自立支援に向けた取組を推進します。【新規】
- 住宅確保要配慮者の円滑な住み替えに向けて、国の新たな住宅セーフティネット制度や、すでに区で実施している事業を検証し、より効果的で効率的な運営のあり方や仕組みについて調査・研究します。【新規】

## イ 見守り等による居住者の重層的な住宅セーフティネットの構築

- 地域包括支援センターの機能強化、在宅療養の推進、認知症支援策の充実などにより、医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスが連携した高齢者への包括的な支援（地域包括ケア）を推進します。
- 見守りネットワーク（見守りめぐねっと）における関係機関との連携強化や、ボランティアによる高齢者見守り事業、見守りサポーターの養成の3つの見守り事業を推進します。
- 高齢化が著しい区営住宅においては、高齢者の見守り事業等が有効に機能するよう支援します。
- 区営住宅の入居者の高齢化に対応して、指定管理者と連携し、入居者の安心・安全のための支援を行っていきます。
- 高齢者福祉住宅については、生活協力員制度（常駐型）からライフサポートアドバイザー制度（LSA派遣型）への移行を進めます。

住宅を探すことが困難な世帯に対し、不動産関係団体の協力を得ながら円滑な住み替えや居住の安定を支援します



見守りネットワーク（見守りめぐねっと）における関係機関との連携強化やボランティアによる高齢者見守り事業などを進めます

### 3 「住まい手の主体的取組と支援」に関する住宅施策

基本目標3の「住まい手の主体的取組と支援」については、次の施策目標ごとに、施策を展開していきます。

- (1) 住まいの学習の普及
- (2) 責任ある維持管理の促進
- (3) 助け合い支え合う地域コミュニティづくり

#### (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、区民一人ひとりが住宅の選び方や建て方、維持管理の仕方などについて、いろいろな機会を通じて学び、実践につなげることが重要です。区では区民が学ぶ機会を多様に設け、住まいの学習を普及していきます。

住まいに関する講習会等を開催するとともに、イベント時などにも学習機会を設け、区民の適切な住まいの選択につなげます。特に、子どもの頃からの家づくりや街づくりに対する意識の醸成を重視し、学習機会の充実を図ります。

また、さまざまな機会を通じて住まいに関する情報提供を行い、区民によりよい住まい方に関心を持ってもらうための普及・啓発に努めます。

#### ア 住まいに関する学習機会の充実

- 住まい方や住環境に関する講習会等を開催します。
- 子どもたちに家づくりや街づくりに興味を持ってもらうための事業を実施します。【新規】
- イベント等に際し、パネル展示等による学習の機会を設けます。【新規】

子どもたちに  
家づくりや街づくりに  
興味を持ってもらうための事業を  
実施します



目黒区お菓子の家づくり教室

## イ 住まいに関する情報提供の充実

- 区民に対して住まいの増改修に関する情報提供を行うため、相談会を定期的に開催します。
- 区民により良い住まい方への関心を持ってもらうため、情報の普及・啓発に努めます。【新規】
- シックハウス症候群やカビ・ダニアレルギー等住宅による健康への影響を軽減するため、健康な住まい方の普及・啓発に努めます。
- 住まい手のライフステージに合わせた的確な情報提供を行います。



## (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、居住者や所有者が責任をもって、適切に維持管理するとともに、建替えを検討・実施することを促進します。

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、適切な維持管理などを支援します。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に適切な維持管理や、バリアフリーなどの改善を促進します。

空き家等については、所有者に責任ある適切な維持管理を促進するため、計画づくりを進めるとともに、相談体制を充実します。

### ア 分譲マンション、賃貸マンションの維持管理の促進

- 分譲マンションの維持・管理・改善に関する情報を提供するためのセミナーや相談会等の開催を支援します。
- 賃貸マンションの所有者や事業者に対し、適切な維持・管理・改善を求めます。
- 分譲マンションの管理組合等に対し、維持管理・改善に対する専門的・技術的なアドバイスができる相談の機会のあり方を検討します。

分譲マンションの  
維持・管理・改善に関する情報を  
提供するためのセミナーや  
相談会等の開催を  
支援します



### イ 空き家等の適切な維持管理の促進

- 空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等対策計画の策定に向けた取組を進めます。【新規】
- 空き家等に係る相談窓口の一元化とともに、関係所管の連携を強化し、空き家の課題解決に向けた調整を図ります。【新規】

### (3) 助け合い支え合う地域コミュニティづくり

住民が自分の地域に関心を持ち、地域の人と人とのつながりを基にして助け合い、支え合うことができる住み良い地域コミュニティづくりを促進するため、地域住民が主体となった防災などの取組を推進し、地域での助け合いや支え合いを支援します。

また、コミュニティの創出につながる公営住宅等の運営を図ります。

#### ア 地域コミュニティでの助け合い・支え合いの支援

- 大規模地震等による災害発生時に地域に住まう住民が一体となって自らの生命・財産を守る活動を支援します。
- 防災コミュニティ活動として、木密協議会などの活動を通じて、地域一体型の啓発活動を展開します。
- 大地震等に備え、個々のマンションの実情に応じた体制づくりを支援することにより、マンションの防災力の向上を図ります。【新規】
- 高齢者や障害者等が地域で安心して暮らせるために、目黒区要配慮者支援プランに基づき、必要なガイドライン・マニュアルなどを整備し、支援策の具体化を図ります。
- 良好な住環境の保全・形成に向けた住民主体の街づくりを支援するため、「地域街づくり条例」の普及・啓発に努めます。

#### イ コミュニティに寄与する住まいづくりの促進

- 区営住宅の大規模修繕や建替え時には、地域のコミュニティに寄与する施設を目指します。
- 高齢者福祉住宅のだんらん室を活用し、定期的に健康体操等による身体機能の維持向上やサークル活動等による豊かな生活の実現を図ります。

