

目黒区

住宅マスタープラン

〔第6次〕

～みんなでつくる安心して住み続けられる目黒～



平成30年3月
目黒区

住宅マスタープランの目的

目黒区は、「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」を策定し、この目的を推進するため、平成5年3月に「住宅マスタープラン」を策定しました。その後、第2次から第5次まで4回の改定を行ってきました。

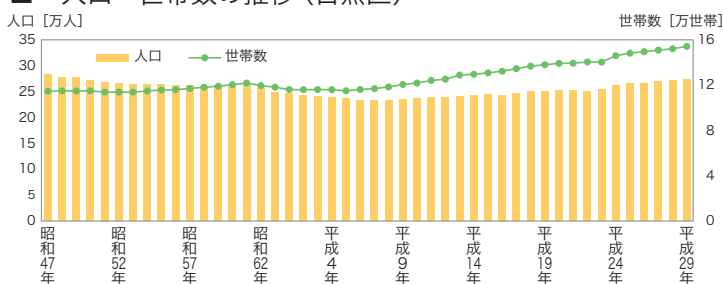
第6次目黒区住宅マスタープランは、目黒区の住宅・住環境の将来を見据えて、国や東京都における住宅施策の動向との整合を図りつつ、区の特性に応じた体系的かつ総合的な住宅施策を展開することを目的に策定しました。

住宅マスタープランを取り巻く現況

人口・世帯の概要

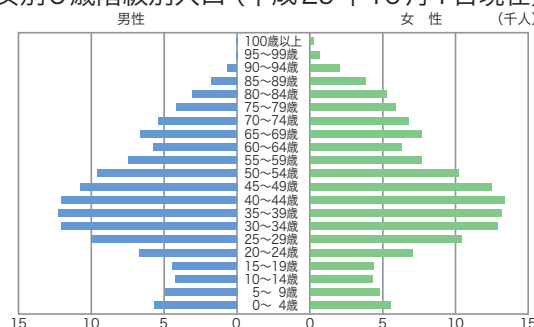
- ・ 目黒区の人口は約27.7万人、世帯数は15.5万人（平成29年10月1日現在）で、全国的な人口減少の中、目黒区の人口や世帯数は増加し続けていますが、数年先には減少に転じる推計が出ています。
- ・ 平均世帯人員は減少しており、単身世帯・2人世帯を合わせると75%を超えています。
- ・ 23区と比較すると、生産年齢人口の割合は高くなっていますが、年少人口と老年人口の割合は低くなっています。
- ・ 女性人口は増加していますが合計特殊出生率は23区に比べると低くなっています。

■ 人口・世帯数の推移（目黒区）



（資料：目黒区 住民基本台帳）

■ 男女別5歳階級別人口（平成29年10月1日現在）

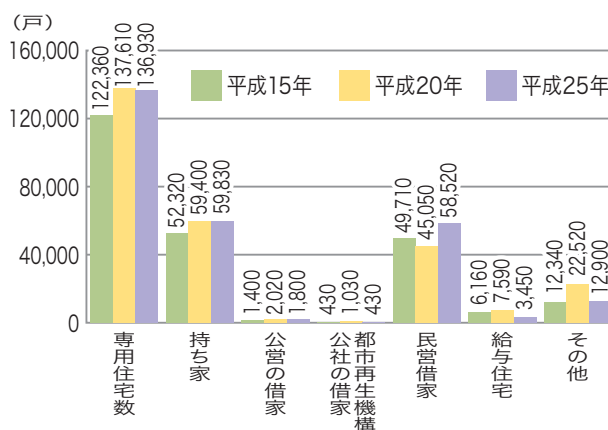


（資料：目黒区 住民基本台帳）

住宅ストックの概要

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 空き家数は平成25年の調査では、5年前に比べ減少しています。23区と比較して低い状況です。

■ 所有関係別専用住宅数の推移（目黒区）



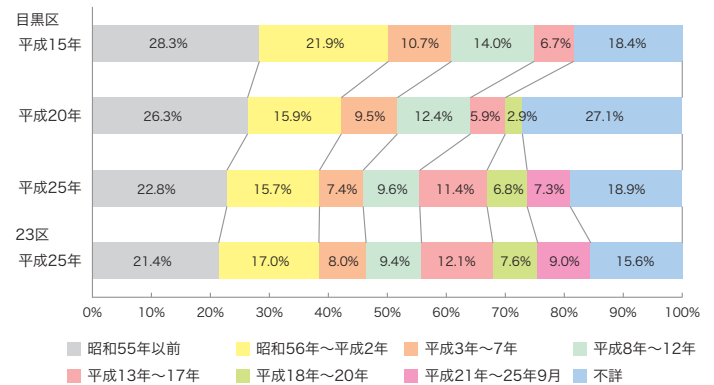
（資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局））

住宅や住環境を取り巻く主な課題

安全・安心で快適な住生活に関する課題

- ・ 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
- ・ 既存の住宅ストックの適切な管理と長期活用
- ・ 地球環境に配慮した住まいの省エネルギー化

■ 建築時期別住宅数の推移（目黒区、23区）

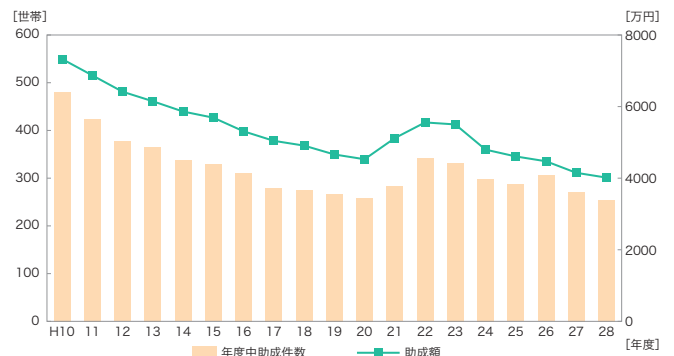


（資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局））

住宅セーフティネットに関する課題

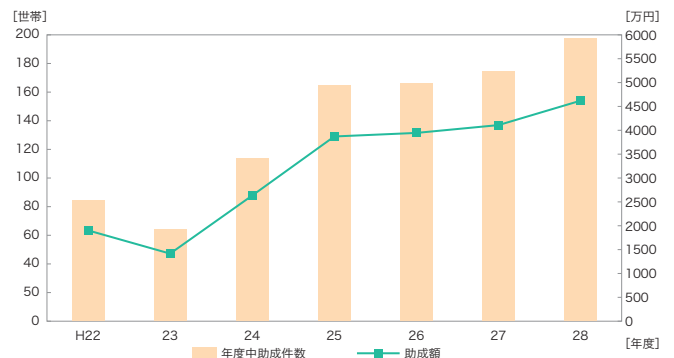
- ・ 住宅の確保に支援を必要とする世帯への適切な対応
- ・ 区営住宅等の活用
- ・ 民間賃貸住宅の活用

■ 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）

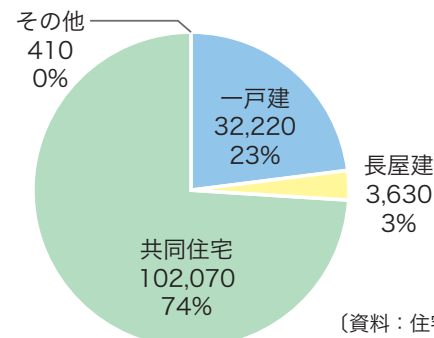
多様な世帯の居住支援に関する課題

- ・ 高齢者がいる世帯への対応
- ・ 子どもを育成する世帯への対応
- ・ 単身世帯への対応
- ・ 住宅施策と福祉施策との連携強化

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

- ・ 住宅施策に関する情報の提供と主体的な住まい方
- ・ 共同住宅の適切な維持管理
- ・ 空き家の適正な管理と活用
- ・ コミュニティによる暮らしの安心感の醸成

■ 建て方別住宅数（目黒区）



（資料：住宅・土地統計調査結果 総務省統計局）

住宅マスタープランの基本理念と基本目標

第6次住宅マスタープランの基本理念

みんなでつくる

安心して住み続けられる

目黒



基本理念を実現するために
区民の皆さんと区で
次のような基本目標や
将来像を目指します。

住宅政策とは単に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です。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。**

基本目標と将来実現すべき姿

基本目標 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、緑豊かで良好な居住環境があり、「住みたいまち」としての魅力をさらに高めている。

基本目標 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。
- 高齢者や障害者、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。

基本目標 3

住まい手の主体的取組と支援

- 住宅の選び方や建て方、維持管理など住まいについての知識や意識が向上している。
- 住まいが責任を持って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人と人とのつながりによる地域の取組が活発に行われ、助け合い、支え合う地域コミュニティづくりがされている。

将来像を
実現するための
住宅施策を展開

計 画 期 間

平成30年度～平成39年度

住宅施策の展開

基本目標

1

安全・安心で快適な住生活の実現

次のような住宅施策を展開します。

災害に強い住まいづくり

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します。

施策の柱	具体的な施策
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。 ○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。 ○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。 など
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。 ○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。 など

14施策

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ため、既存住宅の質の向上や有効活用を進めます。

施策の柱	具体的な施策
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。 ○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。 など
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。

7施策

快適な住生活の実現

人々が快適な住生活を送るため、多様で質の高い住宅や、良好な居住環境の維持・向上を図ります。

施策の柱	具体的な施策
安全で魅力的な 住みづくりの 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。 ○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。 ○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。 など
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。 など
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。 など

16施策

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



基本目標

2

住宅セーフティネットの確保

次のような住宅施策を展開します。

住宅確保要配慮者に対する区営住宅・福祉住宅の活用

住宅確保要配慮者に対して、区営住宅・福祉住宅を活用し、住宅確保を支援していきます。

施策の柱	具体的な施策
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。 ○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。 ○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。
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。 ○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。 ○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。

15施策

多様な世帯が安心して住み続けるための居住支援

家賃助成制度や相談窓口の充実を通じて、多様な世帯が安心して住み続けられるよう居住を支援します。

施策の柱	具体的な施策
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。 ○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。
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。

7施策

住宅施策と福祉施策との連携強化

適切な住宅に円滑に入居し、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。

施策の柱	具体的な施策
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。 ○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。 ○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。
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。 ○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います。

13施策

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

基本目標

3

住まい手の主体的取組と支援

次のような住宅施策を展開します。

住まいの学習の普及

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住まいについて学び、実践につなげることを支援します。

施策の柱	具体的な施策
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。 ○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。
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、相談会を定期的で開催します。 ○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。 ○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。

7施策

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

住宅
増改修
相談



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
定期的で開催します

責任ある維持管理の促進

居住者や所有者が、住宅の社会的な役割を踏まえつつ、責任ある維持管理や建替えを行うことを促進していきます。

施策の柱	具体的な施策
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。
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。 ○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。



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

5 施策

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、支え合うコミュニティづくりを促進します。

施策の柱	具体的な施策
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。 ○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。 ○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。
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。

7 施策

計画を実現するために、
それぞれが役割を果たしながら連携していきます



計画に掲げた施策の進捗状況を定期的に把握し、
必要に応じて施策の見直しを検討します

目黒区住宅マスタープラン（第6次） 概要版

平成30年3月発行

発 行：目黒区

編 集：目黒区都市整備部住宅課
東京都目黒区上目黒二丁目19番15号
TEL 03-5722-9878（直通）

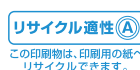
編集協力：（株）計画技術研究所

主要印刷物番号

29 - 56



古紙パルプ配合率70%再生紙を使用



この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。

*年度は、計画改定時現在の元号により表示しています。