

第2章 現状と課題

1 住宅に関する法令・上位関連計画等の動向

第6次住宅マスタープラン策定時（平成30(2018)年3月）以降の社会・経済、住宅施策の動向は次のとおりです。

(1) 国の動向

① 住生活基本法〔平成18(2006)年6月公布、平成23(2011)年8月改正〕

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与するため、住生活基本法が制定されました。

◇ 住生活基本計画（全国計画）〔令和3(2021)年3月閣議決定〕の目標

1 「社会環境の変化」の視点

- 目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
- 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

2 「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現
- 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
- 目標5 住宅確保要配慮者*が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

3 「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストック*の形成
- 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
- 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

② 高齢者住まい法〔平成13(2001)年4月公布、令和4(2022)年6月改正〕

高齢者の居住の安定の確保を図り、必要な福祉サービスや居住環境を備えた賃貸住宅等の供給などの制度を設けることで、福祉の増進に寄与することを目的に、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」が制定されました。

◇ 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針

- 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進
- 高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化
- 高齢者に適した良好な環境を有する住宅の整備の促進
- 高齢者の日常生活に必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制の確保

◇ 各種制度

- サービス付き高齢者向け住宅の登録制度
- 終身建物賃貸借事業の認可制度

③区分所有法〔昭和37(1962)年4月公布、令和3(2021)年5月改正〕

マンション等の一棟の建物を区分して所有権の対象とする場合、住居や店舗等の各部分の所有関係を明確にし、円滑に管理を行うことを目的とし、民法の特別法として「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」が制定されました。

④ マンション管理適正化法〔平成12(2000)年12月公布、令和4(2022)年6月改正〕

土地利用の高度化の進展、国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、良好な居住環境の確保を図ることを目的に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」が制定されました。

令和2(2020)年の改正により、国による基本的な方針を策定するほか、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進を図るため、マンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度が創設されました。

◇ 対象とする「マンション」の定義（第2条第1号）

2以上の区分所有者がいる建物で、居住用の専有部分があるもの（敷地や付属施設も含む）

⑤ マンション建替え円滑化法〔平成14(2002)年6月公布、令和4(2022)年6月改正〕

マンションの良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊や老朽化したマンションの損壊等の被害から生命及び財産を保護することを目的とし、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替え円滑化法）」が制定されました。

令和2(2020)年の改正により、マンションの再生に向けた取組の強化を図るため、除却の必要性に係る認定対象の拡充や、団地における敷地分割制度が創設されました。

(2) 東京都の動向

① 東京都住宅マスタープラン〔令和4(2022)年3月策定〕

都民の住生活を取り巻く社会状況の大きな変化を捉え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現を目指して、今後の住宅政策の目標や施策について具体的かつ体系的に示し実施していくための計画として、新たな住宅マスタープランが策定されました。

◇ 住宅政策の目標

- 目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現
- 目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化
- 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 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標5 高齢者の居住の安定
- 目標6 災害時における安全な居住の持続
- 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化
- 目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の充実
- 目標9 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生

② 東京都防災都市づくり推進計画〔令和2(2020)年3月改定〕

大地震から都民や首都機能を守るため、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐことを目的に、安全で良質な市街地の形成など都市構造の改善に関する諸施策を定め、防災都市づくり推進計画が策定されました。

◇ 防災都市づくりの基本的な考え方

- 1 延焼遮断帯の形成及び緊急輸送道路の機能確保
- 2 安全で良質な市街地の形成
- 3 避難場所等の確保

◇ 目黒区に関連する主な施策

不燃化特区制度（重点整備地域）

〔目黒区内〕目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区

特定整備路線

〔目黒区内〕補助第46号線

(3) 目黒区の動向

① 目黒区基本構想〔令和3(2021)年3月策定〕

まちづくりの基本的な理念や将来像と、それに向けての長期的な目標や政策の方向を示し、行政計画の最上位の計画として地域社会全体で実現すべき指針となる基本構想を策定しました。

◇ まちの将来像

さくら咲き 心地よいまち ずっと めぐる

◇ 基本目標

- 1 学び合い成長し合えるまち
- 2 人が集い活力あふれるまち
- 3 健康で自分らしく暮らせるまち
- 4 快適で暮らしやすい持続可能なまち
- 5 安全で安心して暮らせるまち

② 目黒区基本計画〔令和4(2022)年3月策定〕

区政において今後10年間に取り組むべき課題と施策の基本的な方向を、総合的かつ体系的に示し、基本構想に掲げるまちの将来像を実現することを目的として、基本計画を策定しました。

◇ 目標

※住宅政策に関連の深い事項を抜粋

基本目標3 健康で自分らしく暮らせるまち

政策3 誰もが自分らしく共に暮らせる社会の推進

高齢福祉の施設整備とサービスの充実、障害福祉の施設整備とサービスの充実

基本目標4 快適で暮らしやすい持続可能なまち

政策1 魅力ある街並みの整備

地域特性に応じた生活拠点の整備、良好な景観形成の推進

政策2 誰もが住みやすい環境の確保

高齢者、障害者等の居住支援、空家対策の推進、住宅の確保に特に配慮を要する者の住まいの確保

政策4 地球にやさしく快適なまちづくり

脱炭素社会に向けた地球温暖化対策の推進

基本目標5 安全で安心して暮らせるまち

政策3 災害に強い街づくり

木造住宅密集地域の整備の促進、建築物等の耐震化促進、狭あい道路*の拡幅整備

⑤ 目黒区公営住宅等長寿命化計画〔令和2(2020)年3月改定〕

区営住宅等の適切な維持管理を行うため、効率的・効果的な維持管理方針や改修等の実施予定一覧を示すとともに、公営住宅等の長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指す計画を策定しました。

◇ 長寿命化に関する基本方針

- 基本方針1 ストックの状況把握、修繕の実施、データ管理に関する方針
- 基本方針2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

⑥ 目黒区耐震改修促進計画〔令和3(2021)年3月改定〕

想定される地震被害の軽減を図り、区内の住宅・建築物の耐震化を促進し、災害に強いまちを実現するための計画を策定しました。

◇ 耐震化の現状と目標

建築物の種類	耐震化率	
	現状 (令和元(2019)年度)	目標 (令和7(2025)年度)
住宅	87.9%	95%

◇ 耐震化を促進するための施策

- ・木造住宅密集地域の耐震化
- ・木造住宅の耐震化促進
- ・分譲マンションの耐震化
- ・民間特定建築物の耐震化
- ・沿道建築物の耐震化
- ・ブロック塀等の安全対策
- ・住宅・建築物土砂災害対策

⑦ 目黒区空家等対策計画〔平成31(2019)年3月策定〕

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を策定しました。

◇ 基本方針

- 基本方針1 空家等の予防と適正管理 ～つぐらなない・増やさなない～
- 基本方針2 空家等の利活用 ～つなげる・支える～
- 基本方針3 空家等の除却 ～減らす・なくす～

⑧ 目黒区居住支援協議会〔令和4(2022)年5月設立〕

地域福祉団体、不動産団体、行政が一丸となって、住宅確保要配慮者*の居住支援に関する必要な支援策について専門的な協議を行う場として、住宅セーフティネット法*に基づき、目黒区居住支援協議会を設立しました。

◇ 居住支援協議会の主な活動

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居促進及び居住の安定
- 地域福祉団体・不動産団体・行政との連携及び情報共有
- 家主（オーナー）・不動産事業者への講演やセミナーの開催 など

◇ 居住支援協議会の構成団体

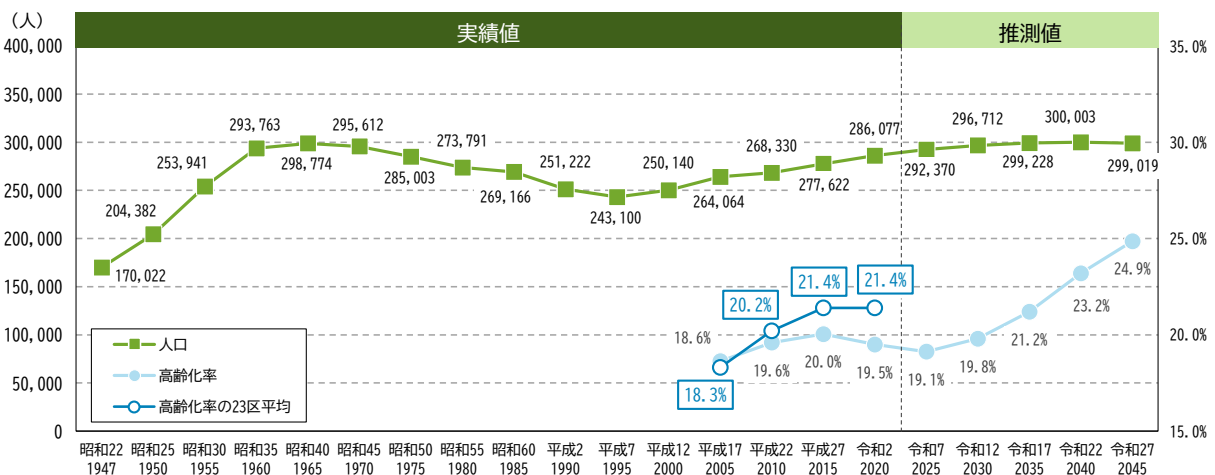
- 学識経験者、地域福祉団体、不動産団体、行政

2 目黒区の住宅等の状況

(1) 人口・世帯の状況

① 人口の推移

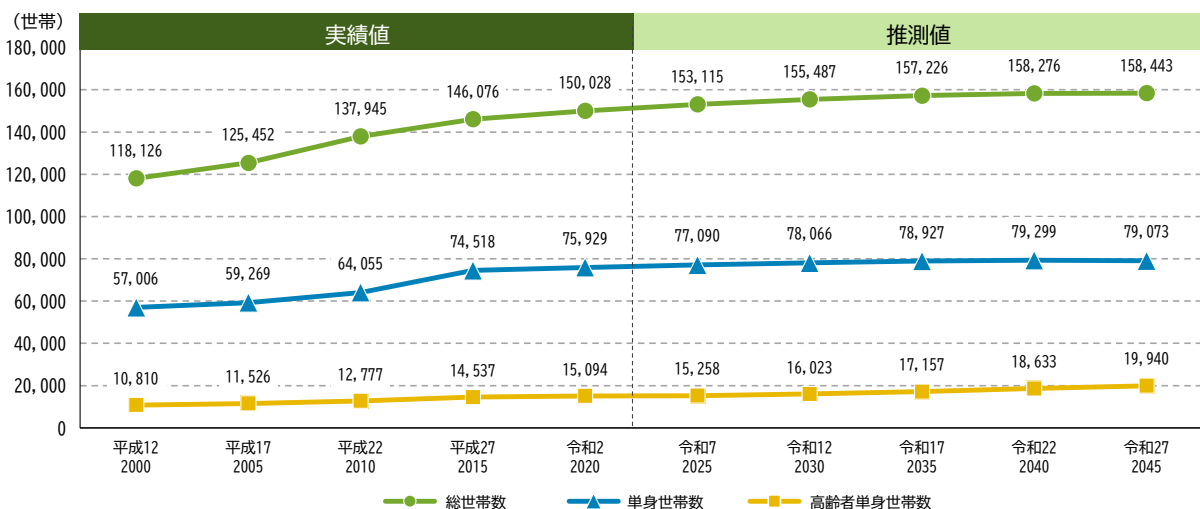
- ・人口は平成7(1995)年以降増加傾向にあり、令和4(2022)年には約28万人となっています。
- ・区の人口推計では、今後も緩やかに増加傾向を続け、令和22(2040)年には約30万人となると見込んでいます。



出典：令和2(2020)年までは国勢調査(各年)、令和7(2025)年以降は「目黒区 人口・世帯数の予測」(令和3(2021)年3月)より作成

② 世帯数の推移

- ・世帯数は人口と同様に増加傾向にあります。一世帯あたりの人員数は、単身世帯の増加に伴い減少傾向にあり、高齢者単身世帯数の割合は増加しています。



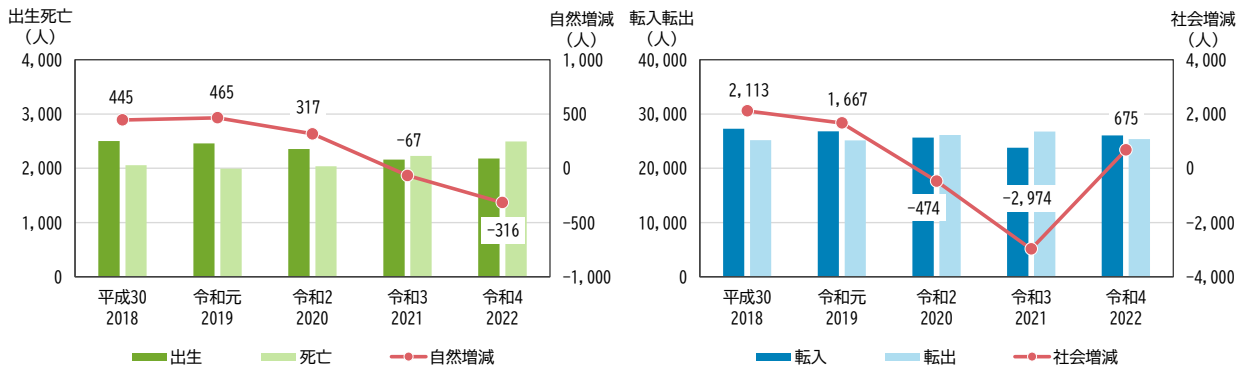
出典：目黒区 人口・世帯数の予測(令和3(2021)年3月)

③ 人口動態

- ・出生数と死亡数の差による「自然増減」は、出生数の減少に伴い、令和3(2021)年以降は減少しています。
- ・転入数と転出数の差による「社会増減」は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響等を受けて、令和2(2020)年から一時的に減少しましたが、令和4(2022)年は増加に転じています。

【自然増減】

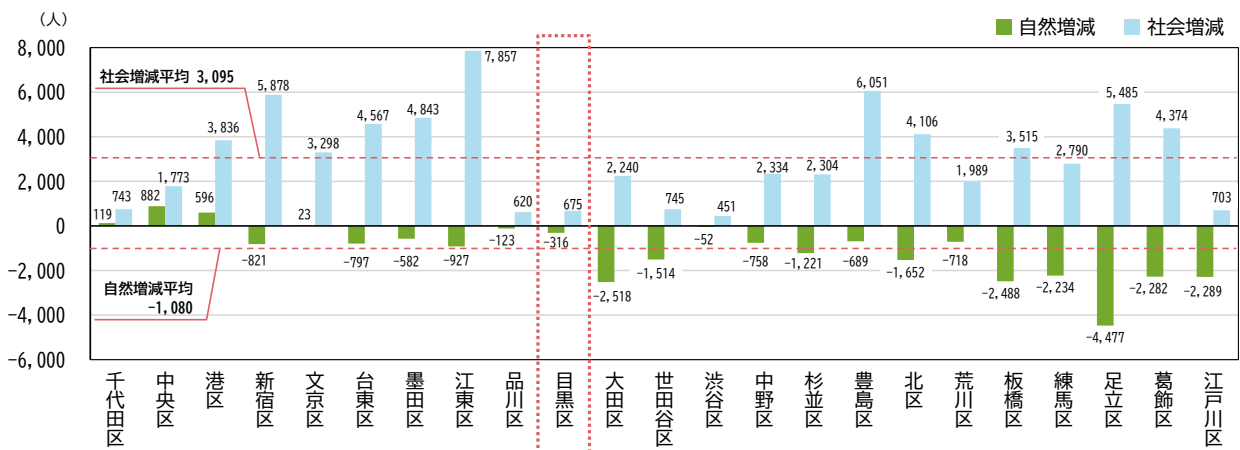
【社会増減】



出典：住民基本台帳（各年1月～12月）より作成

〈23区の状況〉

- ・23区の人口動態は、令和2(2020)年以降は転出超過の区が多くありましたが、令和4(2022)年は全ての区で転入超過に転じています。
- ・区の自然減、社会増ともに、23区の平均よりも値が小さくなっています。



※「社会増減」には、「その他の増減」を含む。
出典：「東京都の統計」より作成（令和4(2022)年）

④ 転入・転出

- ・区市町村別の人口移動状況をみると、渋谷区、港区、新宿区等からの転入、世田谷区、川崎市、大田区、品川区等への転出が多くなっています。
- ・年齢別の転入・転出動向をみると、平成25(2013)年と比べて令和4(2022)年では0～9歳、30～39歳、40～49歳など、子育て世代の転出が多くなっています。

〈令和4(2022)年〉

【区への転入数】

区市町村	総数
世田谷区	2,898
横浜市	1,401
品川区	1,357
渋谷区	1,294
港区	1,117
川崎市	1,004
大田区	953
新宿区	564
杉並区	562
練馬区	409

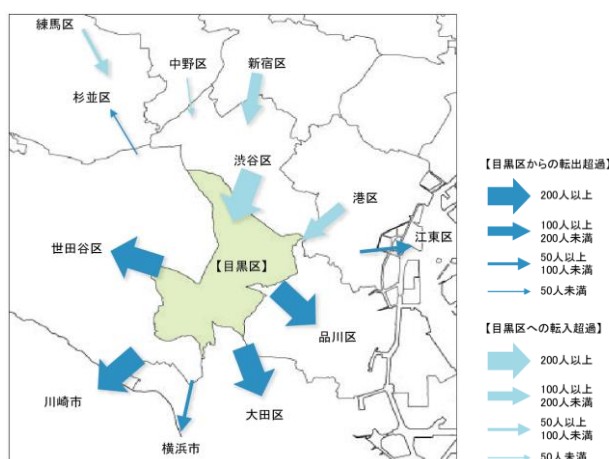
転入の総計 23,305

【区からの転出数】

区市町村	総数
世田谷区	3,278
品川区	1,572
横浜市	1,491
川崎市	1,269
大田区	1,185
渋谷区	1,092
港区	948
杉並区	564
新宿区	451
江東区	407

転出の総計 23,124

【転入・転出の動向】



出典：住民基本台帳人口移動報告（令和4(2022)年）

〈平成25(2013)年〉

【区への転入数】

区市町村	総数
世田谷区	3,127
横浜市	1,525
品川区	1,339
渋谷区	1,144
川崎市	1,059
大田区	1,029
港区	942
杉並区	564
新宿区	492
中野区	363

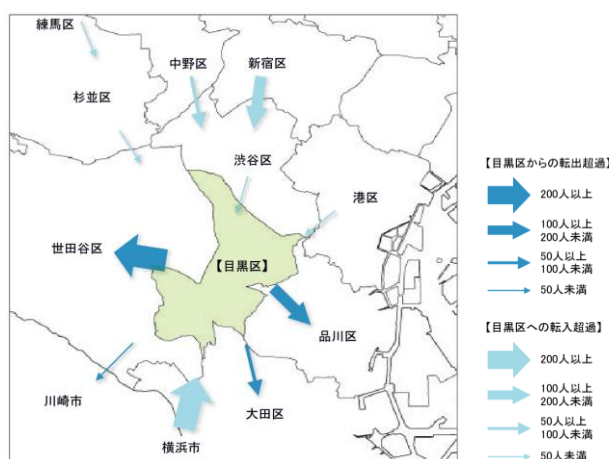
転入の総計 23,717

【区からの転出数】

区市町村	総数
世田谷区	3,624
横浜市	1,241
品川区	1,527
渋谷区	1,113
川崎市	1,107
大田区	1,122
港区	923
杉並区	559
新宿区	366
中野区	288

転出の総計 21,594

【転入・転出の動向】



出典：「目黒区人口ビジョン」（平成26(2014)年）

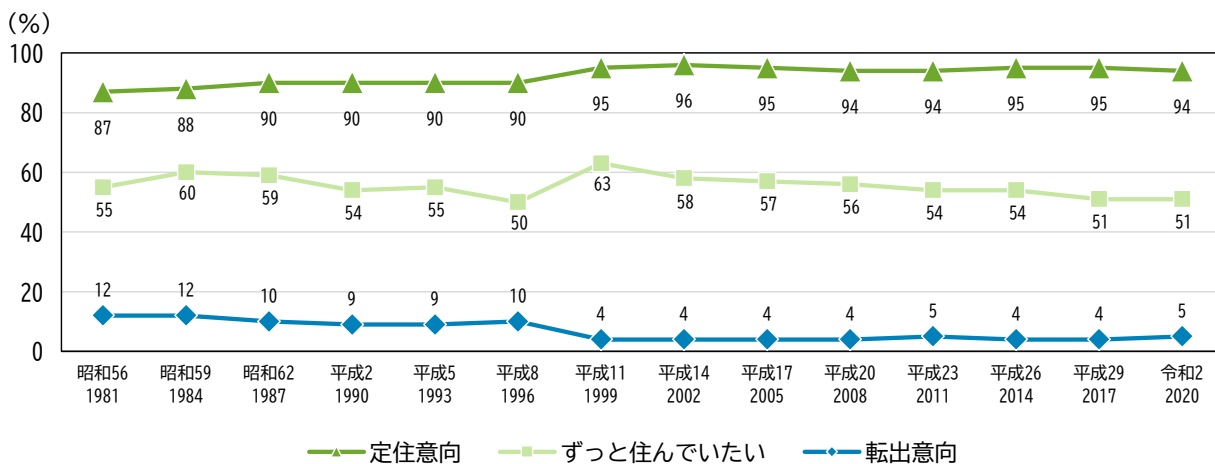
【年齢別の転入・転出数】

年	平成25年 (2013)	令和4年 (2022)
0～9歳	-199	-507
10～19歳	282	218
20～29歳	2,742	2,812
30～39歳	205	-701
40～49歳	-106	-608
50～59歳	-238	-392
60歳以上	-563	-635

※転入超過はプラス、転出超過はマイナスで表示

⑤ 定住意向

- ・今後も区に「ずっと住んでいたい」「当分の間は住んでいたい」の割合を合計した「定住意向」は9割以上に上っており、昭和56(1981)年以降、定住意向は高い水準を維持して推移しています。
- ・年代別内訳をみると、「あまり住んでたくない」「できれば引っ越したい」の割合を合わせた転出意向は30代で1割を超えています。

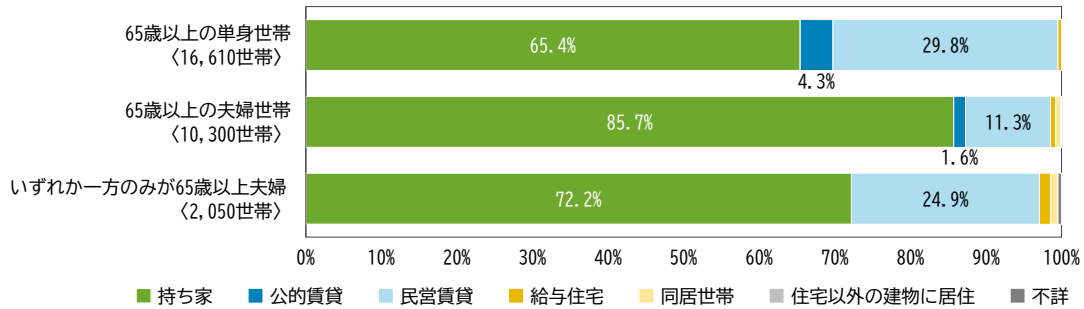


出典：第46回目黒区世論調査（令和2(2020)年度実施）

(2) 住宅確保要配慮者等に関する状況

① 高齢期の住まい

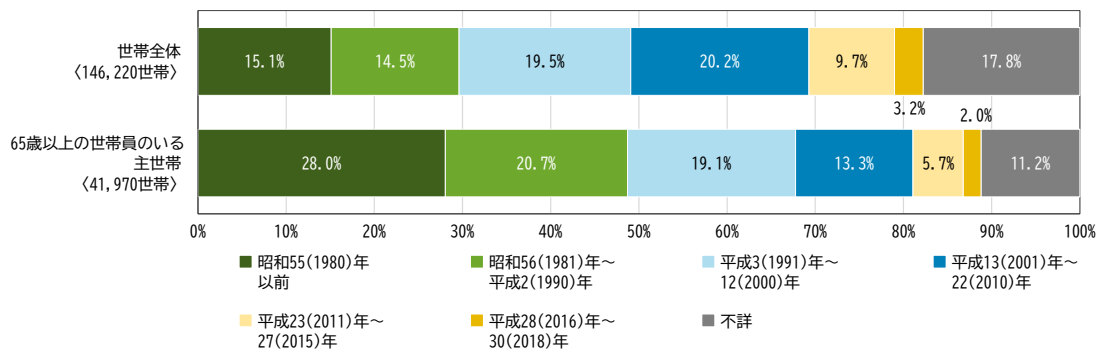
- ・ 高齢期の住まいは、持ち家が多く、夫婦世帯で8割以上、いずれか一方のみが65歳以上の夫婦で7割以上、65歳以上の単身世帯で6割以上を占めています。



出典：「住宅・土地統計調査*」（平成30(2018)年）

② 高齢者の住まいの建築時期

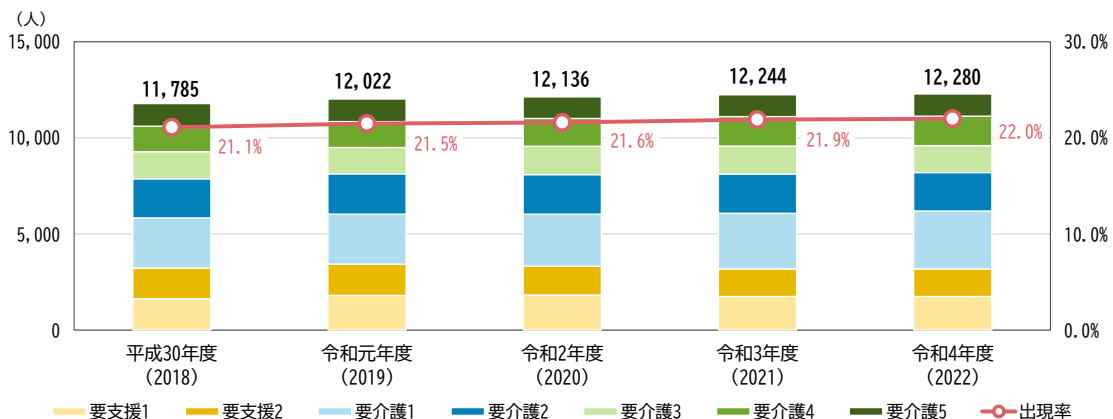
- ・ 65歳以上の世帯員がいる世帯では、世帯全体と比べて、昭和55(1980)年以前に建てられた建物の割合が高くなっています。



出典：「住宅・土地統計調査」（平成30(2018)年）

③ 要支援・要介護認定者数

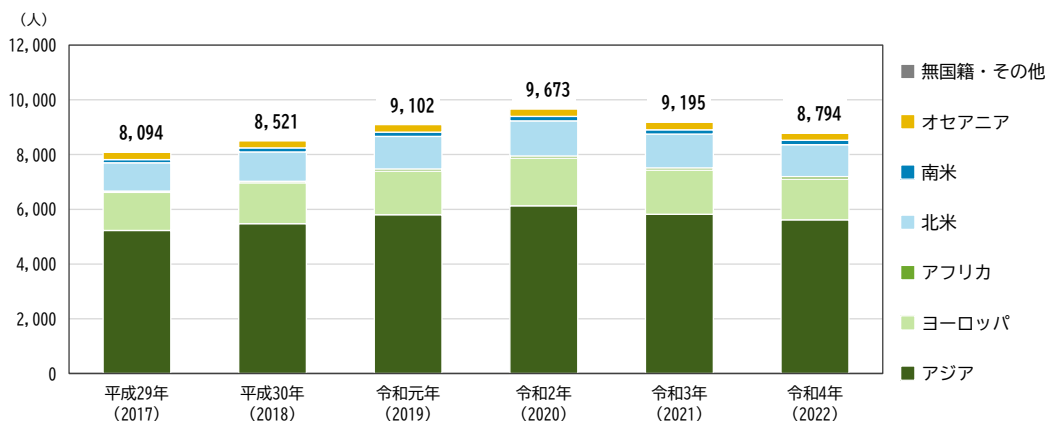
- ・ 要支援・要介護認定者数は微増傾向にあり、65歳以上の介護保険の被保険者に占める要支援・要介護認定者の割合（出現率）も増加しています。



出典：目黒区介護保険事業概要

④ 外国人人口

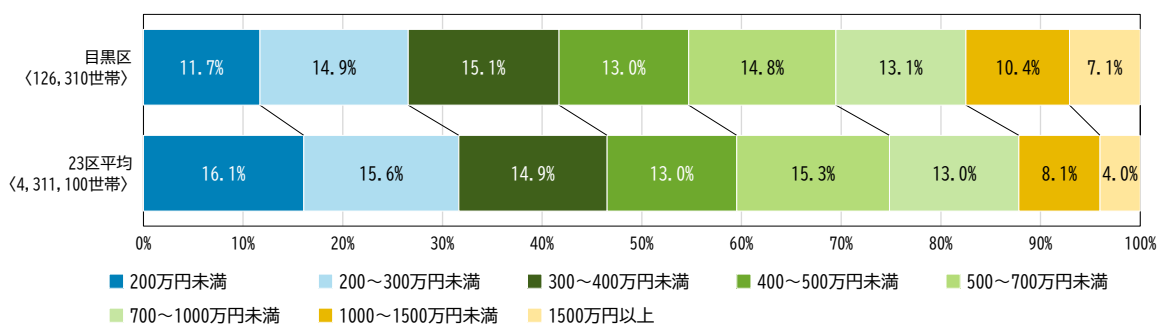
- ・区内の外国人人口は増加傾向にありましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大以降、減少に転じています。



出典：東京都の統計 外国人人口 (各年1月1日)

⑤ 世帯の収入

- ・区民の世帯収入は、300～400万円未満がもっとも多くなっています。
- ・23区平均と比べて200万円未満の世帯が少なく、1,000万円以上の世帯が多くなっています。

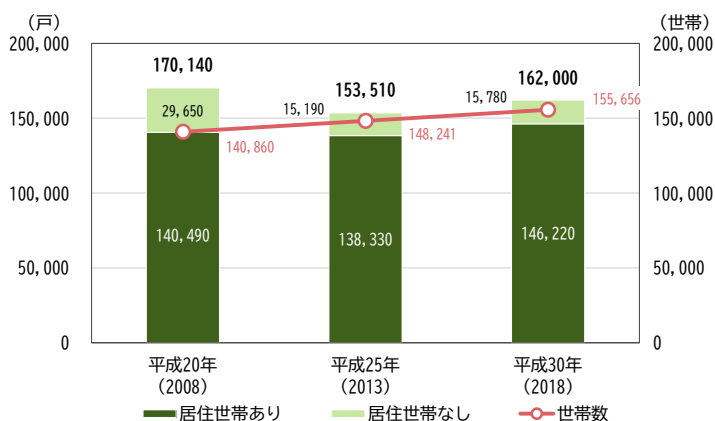


出典：「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年) ※不詳を除く

(3) 住宅ストックの状況

① 住宅数の推移

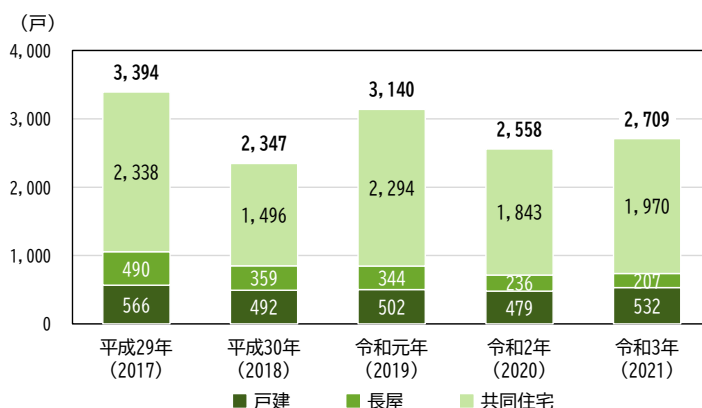
- ・住宅ストック*総数は平成30(2018)年時点で約16.2万戸あり、世帯数約15.6万世帯を上回っており、住宅数は数量としては充足しています。
- ・平成25(2013)年から平成30(2018)年にかけて住宅数は増加傾向にあります。



出典：「住宅・土地統計調査」(各年)

② 住宅着工数

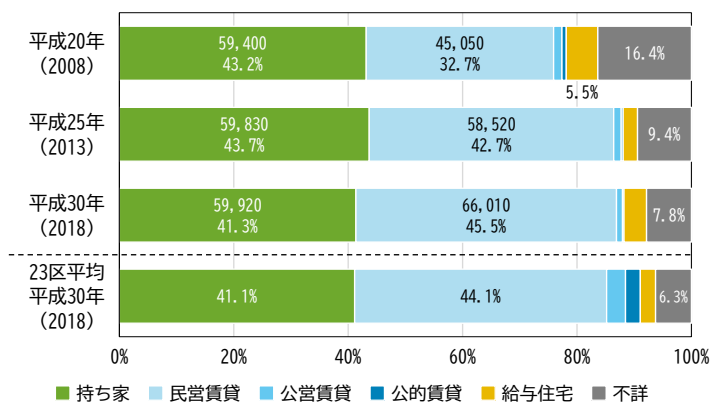
- ・ 令和 3 (2021) 年の住宅着工数は約 2,700 戸で、平成 29(2017)年度以降、年により変動はあるものの、2,300 戸から 3,400 戸の間で推移しています。
- ・ 建て方別の住宅着工数は、共同住宅がもっとも多く、次いで戸建、長屋建の順となっています。



出典：建築統計年報

③ 住宅の所有の状況

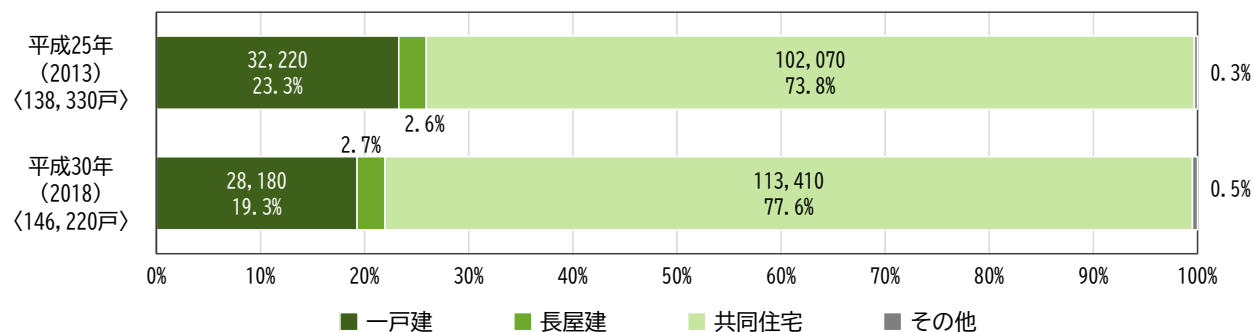
- ・ 民営賃貸がもっとも多く、平成 20(2008)年以降割合が増加し、5割近くに上っています。
- ・ 持ち家は約 4割を占めており、平成 20(2008)年からの変化をみると、おおむね横ばいとなっています。
- ・ 23区平均と比べて公営・公的賃貸は少ない状況です。



出典：「住宅・土地統計調査」(各年)

④ 住宅の建て方の状況

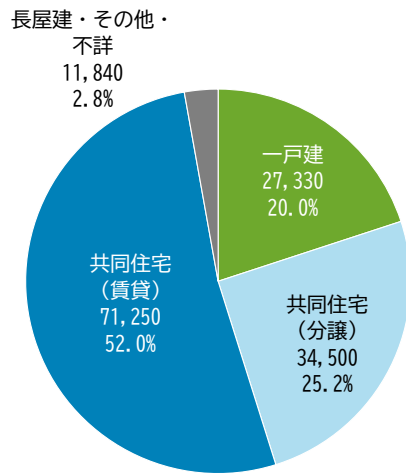
- ・ 共同住宅及び長屋建が8割近くを占めており、一戸建が2割弱となっています。
- ・ 平成 25(2013)年から平成 30(2018)年にかけて、共同住宅の割合が増加しています。



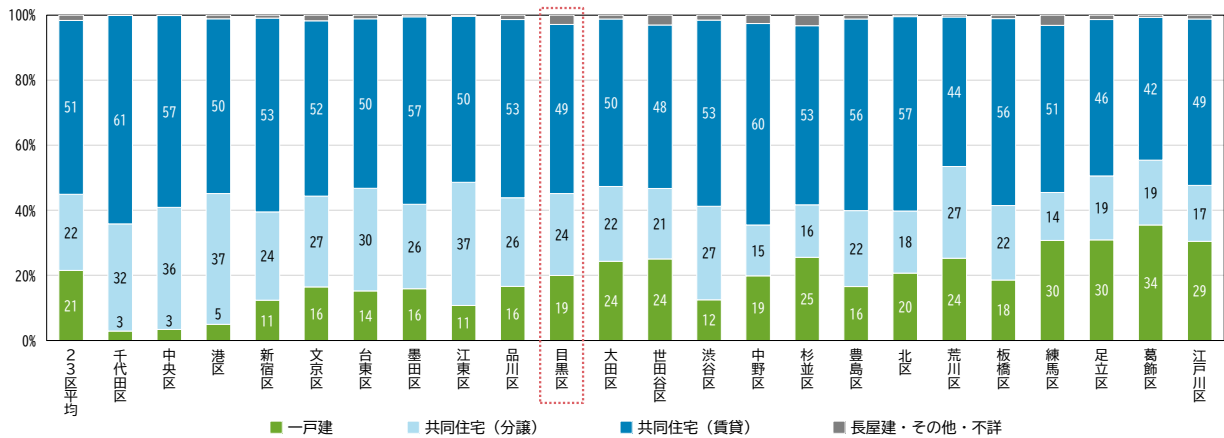
出典：「住宅・土地統計調査」(各年)

⑤ 建て方・所有の状況

- ・建て方別にみると、持ち家の共同住宅（分譲マンション等）が約2割、借家の共同住宅（賃貸マンション・アパート等）が約5割となっています。
- ・23区の平均と比較すると、おおむね同様の傾向となっています。千代田区・中央区等の都心部では共同住宅の割合が高く、葛飾区・江戸川区などでは一戸建の割合が高くなっています。



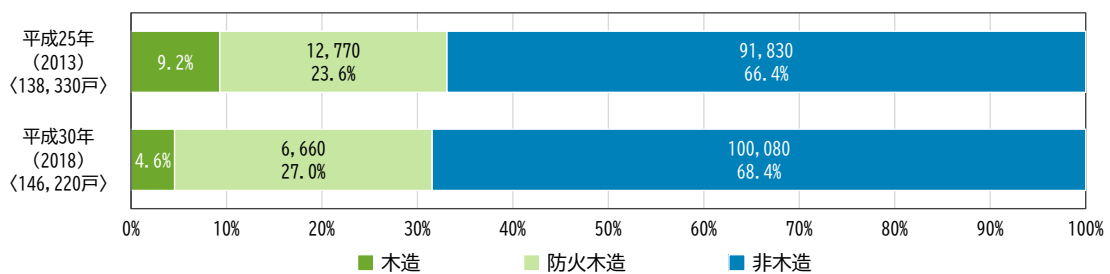
〈23区の状況〉



出典：「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年) ※23区の状況は住宅専用戸数のみ

⑥ 構造別住宅数

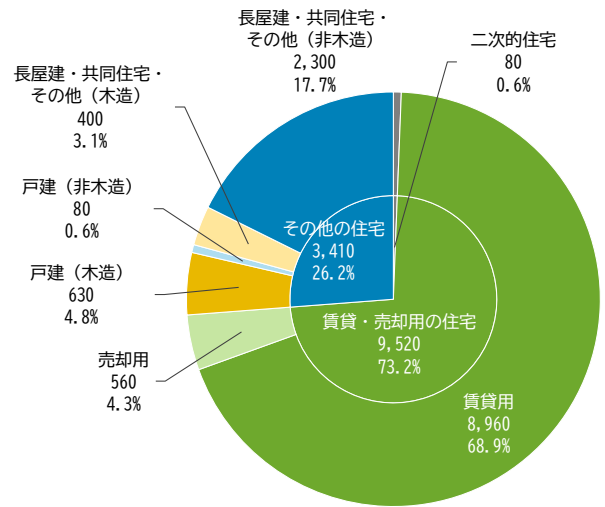
- ・住宅の構造はコンクリート造や鉄骨造などの非木造*が7割近くを占めています。
- ・平成25(2013)年から平成30(2018)年にかけて、非木造・防火木造*の割合が増加し、木造が減少しています。



出典：「住宅・土地統計調査」(各年)

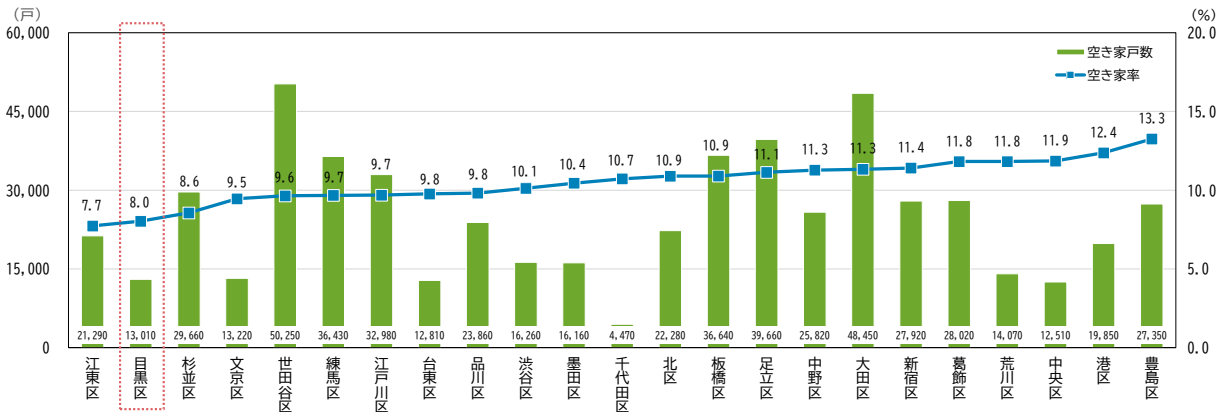
⑦ 空家等の状況

- ・居住世帯のない空家等の内訳をみると、7割以上を賃貸・売却用の住宅が占めています。
- ・賃貸・売却用ではなく、長期に居住者などの管理者が不在となる「その他の住宅」が2割以上となっており、空家対策上の課題となっています。
- ・23区の状況をみると、区は空家等の戸数、空家率ともに低くなっています。
- ・区が平成28(2016)年度に行った空家等の実態調査で空家の可能性が高いと判定した約660棟について9か月後に動向を調査したところ、約190棟が除却や建替え等により空家状態の改善が見られました。このことから、区内の空家等は、不動産市場での流動性が高いことがわかりました。



出典：「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

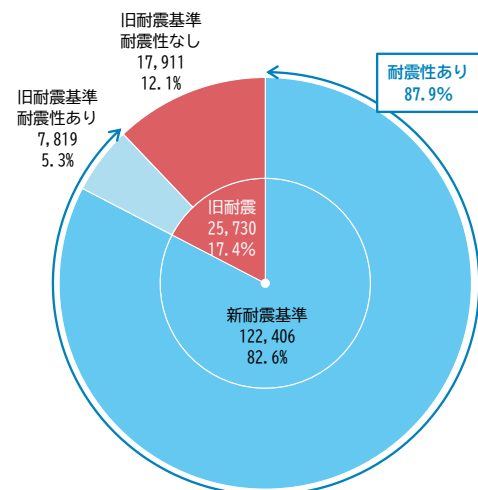
〈23区の状況〉



出典：「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

⑧ 耐震化の状況

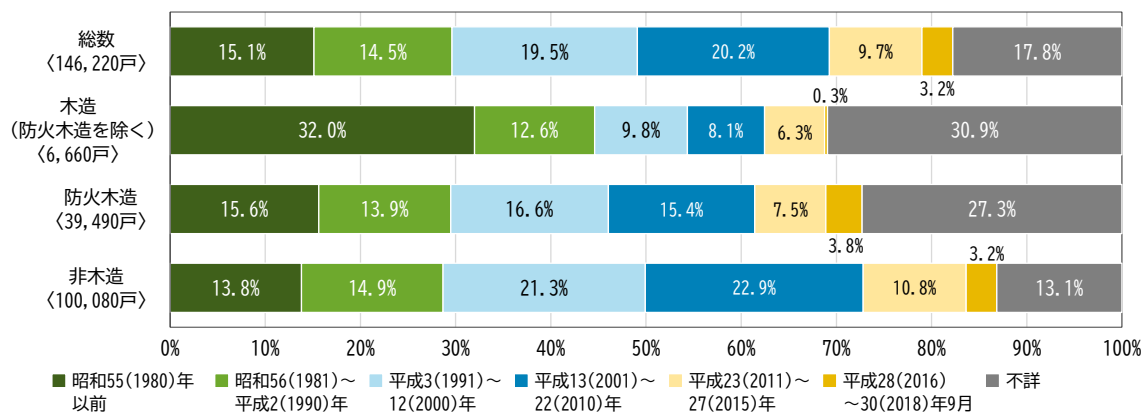
- ・区内にある約15万戸の専用住宅のうち、9割近くが耐震性*を有していると推定されます。
- ・旧耐震基準*の建物のうち、耐震診断・耐震改修により耐震性ありと診断された建物は約8,000戸あります。
- ・依然として耐震性がない建物が約18,000戸となっています。



出典：目黒区耐震改修促進計画(令和3(2021)年3月)より作成
(令和元(2019)年10月1日時点の推計値)

⑨ 構造別・建築時期別住宅数の推移

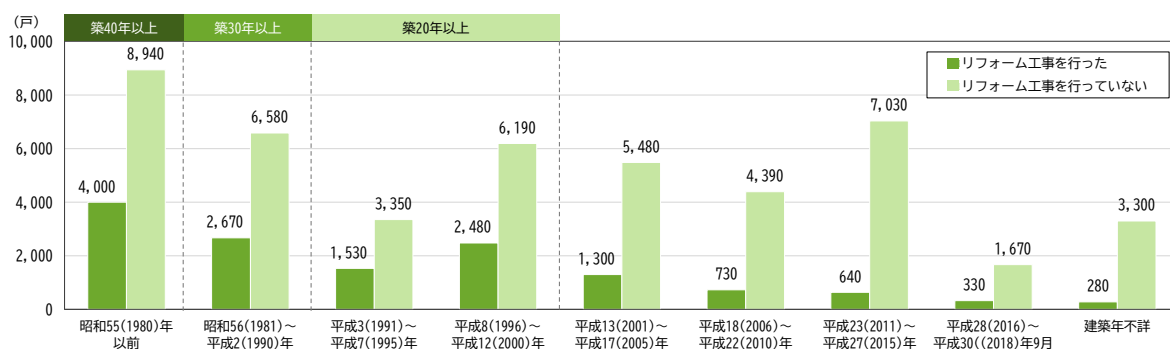
・木造住宅のうち、昭和 55(1980)年以前に建てられた割合は約 3 割を占めています。



出典：「住宅・土地統計調査」(平成 30(2018)年)

⑩ リフォーム工事の実施状況 (持ち家)

・持ち家のリフォーム工事の実施状況を見ると、リフォーム工事を行った合計件数は約 1.4 万戸と、持ち家全体の 2 割程度となっています。



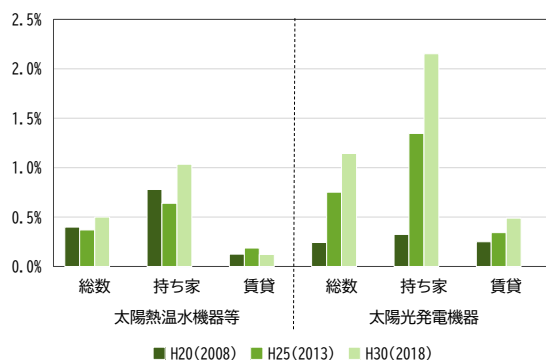
出典：「住宅・土地統計調査」(平成 30(2018)年)

⑪ 省エネルギー設備の設置状況

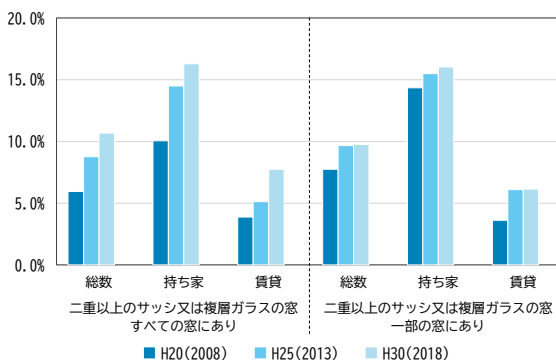
・太陽熱温水機器・太陽光発電機器、二重以上のサッシ又は複層ガラス窓は、賃貸に比べて持ち家での設置が多くなっています。

・平成 20(2008)年から平成 30(2018)年にかけて、設置割合は着実に増加傾向にあります。

【太陽熱温水機器等・太陽光発電機器の設置割合】



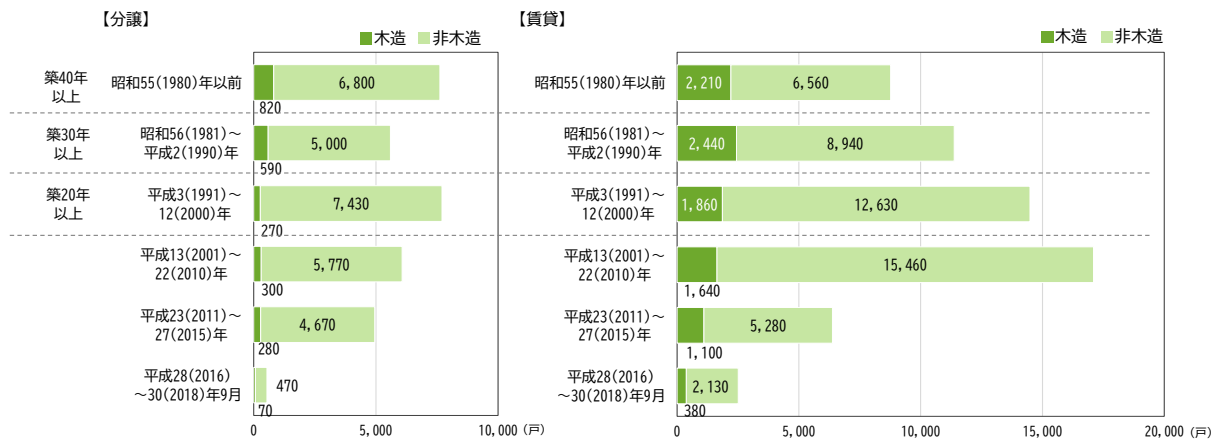
【二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の設置割合】



出典：「住宅・土地統計調査」(平成 30(2018)年)

⑫ 共同住宅の建築時期と所有の状況

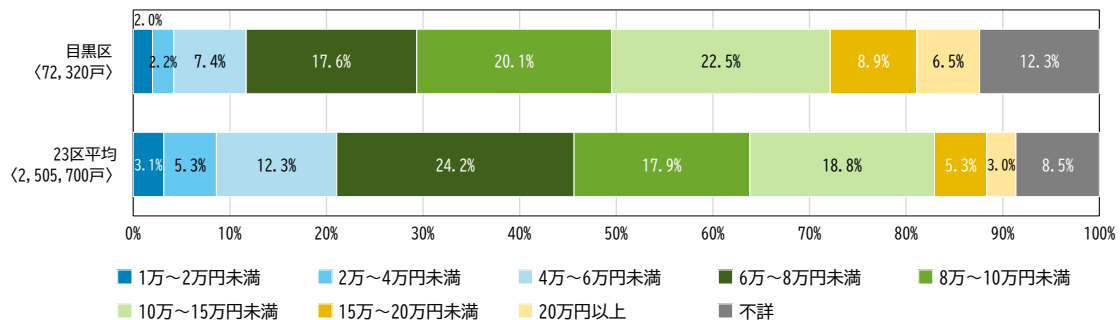
- ・共同住宅の建築時期と所有の関係をみると、分譲では築40年以上の建物が多く、他の年代と比べて木造の割合がやや高くなっています。
- ・賃貸では、築年数が経つにつれ非木造*の住宅が占める割合が多くなっており、建替えが進んでいることが考えられます。



出典：「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年) ※不詳を除く

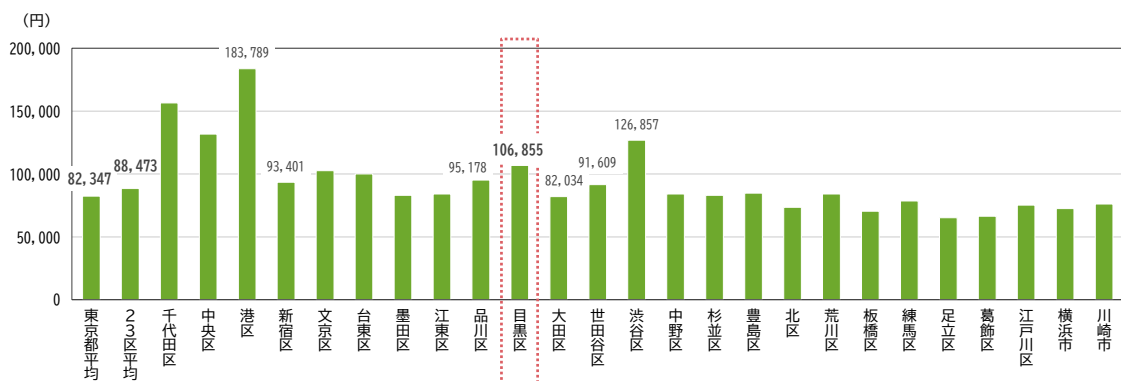
⑬ 賃貸住宅の家賃状況

- ・区内の賃貸住宅の家賃は10～15万円がもっとも多くなっています。
- ・23区平均と比較すると、8万円以上の割合が高く、家賃が高い状況にあることがわかります。



出典：「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年) ※家賃0円を除く

〈賃貸住宅の家賃平均〉

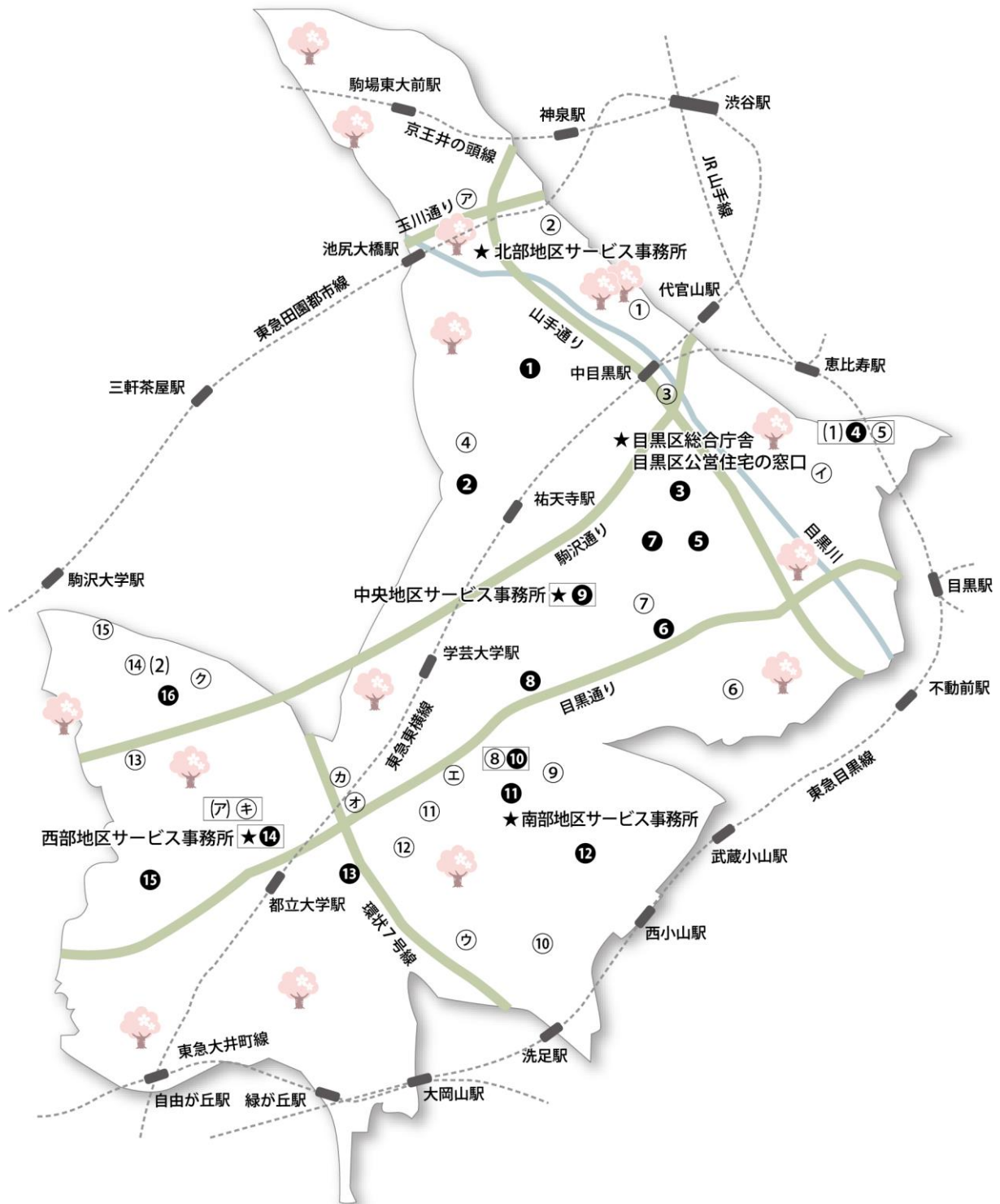


出典：「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年) ※家賃0円を除く

(4) 公的住宅の一覧

区内の公的住宅*は、区営住宅*、都営住宅等があり、住宅に困っているなど、必要な方への住宅確保や支援を行っています。

令和5(2023)年4月1日時点



■公的住宅の一覧（令和5年4月1日時点（都営住宅は令和4年3月31日時点））

凡例	名称	棟数・戸数	
区営住宅			
①	青葉台一丁目アパート	3棟	80戸
②	青葉台二丁目アパート	2棟	24戸
③	上目黒一丁目アパート	1棟	63戸
④	上目黒四丁目アパート	3棟	45戸
⑤	三田一丁目アパート	1棟	10戸
⑥	下目黒五丁目アパート	1棟	11戸
⑦	中町一丁目アパート	1棟	30戸
⑧	清水町アパート	2棟	65戸
⑨	目黒本町四丁目アパート	1棟	20戸
⑩	南一丁目アパート	2棟	90戸
⑪	碑文谷アパート	1棟	37戸
⑫	碑文谷四丁目アパート	1棟	21戸
⑬	八雲五丁目アパート	2棟	33戸
⑭	東が丘一丁目アパート	1棟	18戸
⑮	東が丘一丁目第2アパート	2棟	48戸
合計		24棟	595戸

凡例	名称	戸数
区民住宅		
(1)	三田一丁目住宅	2戸※1
(2)	東が丘一丁目住宅	4戸※2
合計		6戸

凡例	名称	戸数
都民住宅		
(ア)	八雲一丁目アパート	117戸
合計		117戸

※1：現在入居者を募集していない

※2：うち2戸は福祉施設等従事者用住宅

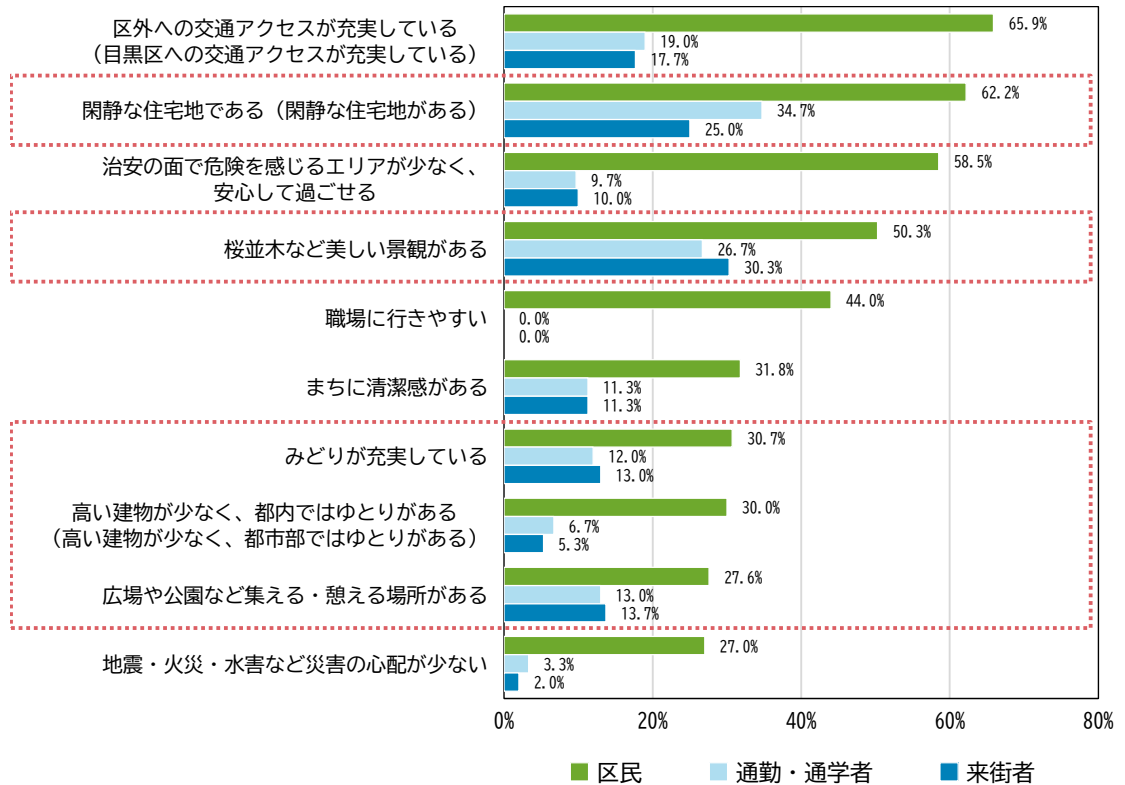
凡例	名称	戸数
都営住宅		
㊦	大橋二丁目アパート	124戸
㊧	目黒一丁目アパート	185戸
㊨	目黒南二丁目アパート	38戸
㊩	碑文谷二丁目アパート	63戸
㊪	碑文谷五丁目アパート	9戸
㊫	碑文谷五丁目第2アパート	20戸
㊬	八雲一丁目アパート	182戸
㊭	東が丘一丁目第3アパート	16戸
合計		637戸

凡例	名称	戸数
高齢者福祉住宅		
①	コーポ烏森	19戸
②	コーポ蛇崩	14戸
③	コーポ中目黒	28戸
④	コーポ三田	17戸
⑤	コーポ目黒	12戸
⑥	コーポみずなか	9戸
⑦	コーポ中町	15戸
⑧	コーポ中央町一丁目	20戸
⑨	コーポ中央町	10戸
⑩	コーポ清水町	20戸
⑪	コーポ目黒本町二丁目	12戸
⑫	コーポ目黒本町	12戸
⑬	コーポ平町	20戸
⑭	コーポ柿の木坂	10戸
⑮	コーポ八雲	8戸
⑯	コーポ東根	6戸
合計		232戸

(5) 区民の住まいに関する意向

① 目黒区の魅力と感じる点

・「閑静な住宅地」「美しい景観がある」「みどりが充実している」「高い建物が少なくゆとりがある」など、住環境、都市景観に関する項目の評価が高くなっています。

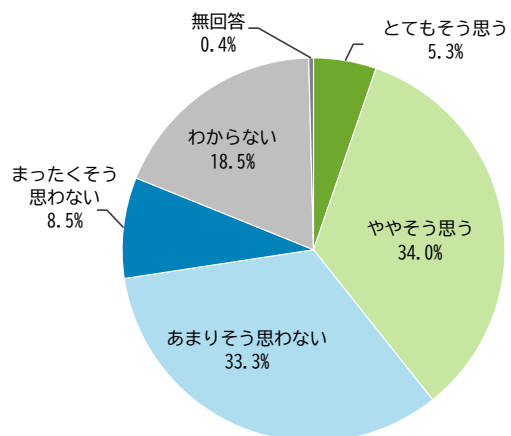


※上位10項目を抜粋 区民：N=704、通勤・通学者：N=300、来街者：N=300
出典：都市計画マスタープラン改定 区民・区外居住者アンケート調査（令和3(2021)年度実施）

② 快適な住環境に関する認識

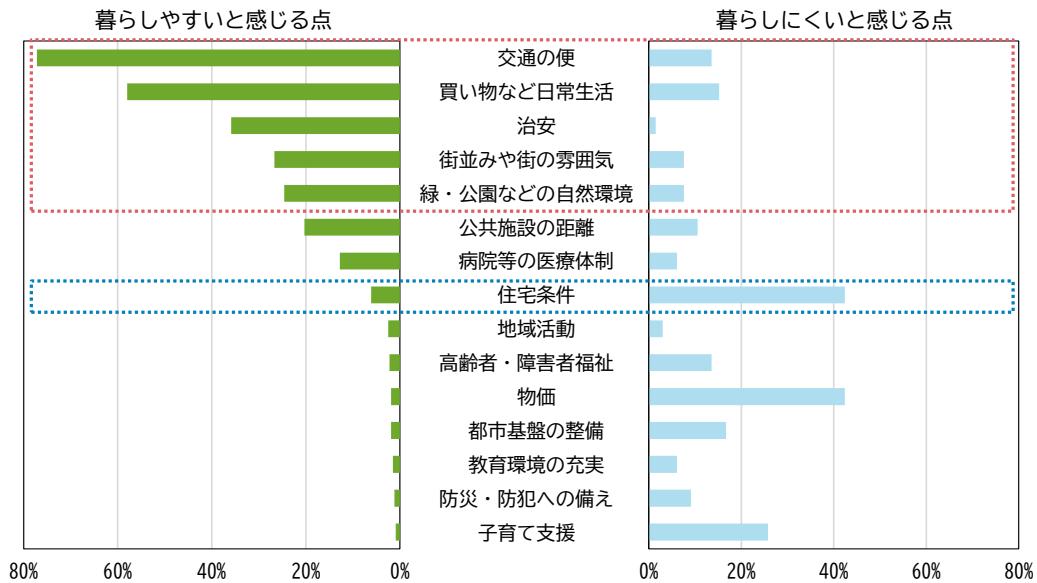
・「誰にとっても快適な住環境が整っている」と思う割合は、約4割にとどまっています。

※「とてもそう思う」「ややそう思う」の割合の合計
N=1,440
出典：区民満足度に関する調査（令和3(2021)年度実施）



③ 暮らしやすい・暮らしにくいと感じる点

- ・暮らしやすいと感じる点の上位には、「交通の便」「買い物など日常生活」「治安」などの利便性や安全性、「街並みや街の雰囲気」「緑・公園などの自然環境」などの住環境に関する項目が挙げられています。
- ・「住宅条件（広さ、日当たり、家賃など）」は、暮らしにくいと感じる点として多く挙げられています。

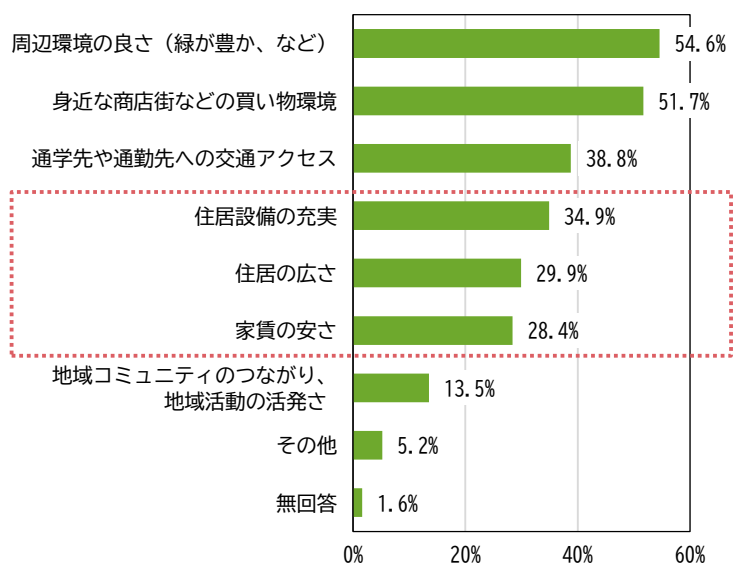


N=671

出典：区政に関する意識調査 ～めぐろの未来アンケート～（平成 30(2018)年度実施）

④ 今後の住環境で重視すること

- ・今後の住環境で重視することとして、「周辺環境の良さ」「交通アクセス」等が挙げられており、次いで「住宅設備の充実」「住居の広さ」「家賃の安さ」となっています。



N = 1,506

出典：第 46 回目黒区世論調査（令和 2 (2020)年度実施）

(6) 目黒区の住宅等の状況のまとめ

① 人口・世帯の状況

- ・区の人口は約 28 万人・世帯数は約 15 万世帯で、今後緩やかに増加し、令和 22(2040)年には人口約 30 万人・世帯数 15.8 万世帯に達する見込みである。
- ・高齢化率、総世帯数に占める高齢単身世帯数の割合も増加傾向にある。
- ・令和 4 (2022)年は転入が増加しているが、子育て世代は転出が進んでいる。

② 住宅確保要配慮者等に関する状況

- ・高齢期（65 歳以上）の住まいは、持ち家が多い。
- ・65 歳以上の世帯員がいる世帯の住まいの建築時期は、築年数の経過した建物の割合が高い。
- ・要支援・要介護の認定者数は微増傾向である。
- ・世帯収入、賃貸住宅の家賃は 23 区平均に比べて高額である。

③ 住宅ストックの状況

- ・世帯数に対して住宅数（約 16.2 万戸）は量的には充足している。
- ・住宅の所有関係は民間賃貸住宅が約 5 割、持ち家が約 4 割を占めている。
- ・住宅の建て方は共同住宅が 8 割を占め、一戸建は 2 割である。
- ・持ち家では、築年数の経過した木造の建物が多くある。
- ・耐震化の状況は改善しつつあるが、令和元(2019)年度時点で 1 割強の住宅で耐震性*がない。
- ・住宅のリフォーム、省エネルギー設備の導入状況は少ない。
- ・空家等の戸数、空家率ともに他区と比較すると低い。
- ・区内の空家等は不動産市場での流動性が高い。

④ 住まいに関する意向

- ・区民の定住意向や住環境に関する満足度は高いものの、広さ・日当たり・家賃など住宅条件について暮らしにくいと感じている。

3 これまでの住宅施策の実績と評価

第6次住宅マスタープラン（平成30(2018)～令和9(2027)年度）に掲げる施策の実績、成果指標の達成状況は次のとおりです。

なお、年度の特記のない事項は平成30(2018)年度から令和4(2022)年度の5年間の実績の合計を示しています。

(1) 基本目標別の実績

基本目標1 安全・安心で快適な住生活の実現

施策の展開	主な事業や実績
(1) 災害に強い住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> 住宅耐震化率：平成28年度末82.4%→令和4年度末91.5% 木造住宅除却助成：96棟 狭あい道路の拡幅整備：整備済み延長201.2km(61.4%) 雨水流出抑制施設*設置の指導：令和4年度末累計106,239㎡
(2) 既存住宅の質の向上と活用	<ul style="list-style-type: none"> 住宅リフォーム資金助成：947件 介護保険住宅改修給付：3,642件 高齢者自立支援住宅改修給付事業：予防給付15件、設備改修給付186件 重度身体障害者(児)住宅設備改善事業：小規模住宅改修13件、中規模住宅改修5件、屋内移動設備11件 長期優良住宅*の認定：900件 住宅増改修相談：電話相談1,223件、ロビー相談349件 新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成：641件 区営住宅の省エネルギー設備設置：共有灯LED化8住宅、風呂釜・給湯器交換3住宅
(3) 快適な住生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> みどりの条例*に基づく緑化計画の認定緑化面積：621,001㎡(822件) みどりのまちなみ助成*による緑化助成：接道部716m(90件)、屋上・壁面316㎡(20件)、令和4年度末累計5,808㎡ 景観計画に基づく良好な街並み景観の届出：景観計画届出152件、事前協議届出43件

基本目標2 住宅セーフティネットの確保

施策の展開	主な事業や実績
(1) 住宅確保要配慮者に対する区営住宅・福祉住宅の活用	<ul style="list-style-type: none"> 区営住宅の提供：平成28年度から令和4年度までに区民住宅*等を転用し、区営住宅を4戸増やし、15住宅(595戸)を運営 「公営住宅*等長寿命化計画」に基づき、老朽化した区営住宅の大規模修繕等：屋上防水改修工事2住宅、外壁等改修2住宅 都市型軽費老人ホーム*の整備費用の助成：区立中学校跡地を活用した民間事業者による都市型軽費老人ホーム(定員20名)を開設

施策の展開	主な事業や実績
(2) 多様な世帯が安心して住み続けるための居住支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ファミリー世帯家賃助成*：1,374 世帯 ・高齢者世帯等居住継続家賃助成*：1,596 世帯（高齢者 1,372 世帯、障害者 224 世帯） ・ワンルーム形式集合住宅にファミリー形式住戸の設置（計画届）：26 件
(3) 住宅施策と福祉施策との連携強化	<ul style="list-style-type: none"> ・住居確保給付金の支給：申請者数 1,668 件、うち常用就職者数 182 件 ・住宅確保要配慮者の円滑な入居支援のため、関係課による会議体を設置し、庁内の連携体制を整備した。 ・居住支援協議会の設立準備（令和 4 年 5 月設立） ・地域包括支援センター*との連携：令和 4 年度末 認知症サポーター累計数 13,311 名 ・地域における見守り活動の推進：令和 4 年度末 見守りネットワーク登録数 25 団体、4 機関、444 事業者

基本目標 3 住まい手の主体的取組と支援

施策の展開	主な事業や実績
(1) 住まいの学習の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・お菓子の家づくり教室を実施、168 組参加 ・住まいづくりに係る講習会、住宅フェア等におけるパネル展示（新型コロナウイルス感染症の影響により令和 2～4 年度は実施せず）
(2) 責任ある維持管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅情報冊子「住まいの情報」を作成・配布した。 ・住宅の衛生相談（シックハウス*、カビ、ダニ、アレルギー等）：691 件 ・マンション相談等：マンション相談件数 115 件 ・空家等対策の推進：空家等対策計画の策定（平成 31 年 3 月） ・空家等に係る相談：庁内の相談窓口を一元化し、相談 852 件
(3) 助け合い支え合う地域コミュニティづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・区主催の防災訓練 36 回、地域主催の防災訓練の支援 190 回、起震車等の外部出向 363 回 ・木密事業実施区域における地域街づくり協議会の実施：街づくり協議会の開催 4 地区 38 回、街づくりニュース発行 4 地区 25 回 ・「マンション防災マニュアルの手引き」（平成 31 年 4 月改定）の周知・配布 ・地域街づくり研究会への支援 活動費助成 12 件、専門家派遣 17 件

(2) 成果指標別の実績

1 安全・安心で快適な住生活の実現

指 標	基準値 [H28(2016)年度]	目 標	現状値 [R4(2022)年度]	達成状況
住宅の耐震化率	82.4%	95% [R7(2025)年度]	91.5%	○ 取組中
旧耐震基準で建築された住宅の割合	22.8% [H25(2013)年度]	↘	13.8%	◎ 達成
不燃化特区の不燃領域率* ・目黒本町五丁目地区 ・原町一丁目・洗足一丁目地区	60.8% 57.9%	70%以上 70%以上 [R7(2025)年度]	64.7% 62.8%	○ 取組中
屋上・壁面緑化等面積	5,380 m ²	7,805 m ² 以上	5,808 m ²	△ 取組中
高齢者や障害者等が住みやすい住環境だと思う人の割合	28.4% [H29(2017)年度]	↗	39.3% [R3(2021)年度]	◎ 達成

2 住宅セーフティネットの確保

指 標	基準値 [H28(2016)年度]	目 標	現状値 [R4(2022)年度]	達成状況
区営住宅の提供数	590 戸	↗	595 戸	◎ 達成
高齢者福祉住宅*の提供数	237 戸	↗	225 戸	△ 取組中
ファミリー世帯家賃助成の助成件数	197 件/年	↗	271 件/年	◎ 達成
住宅確保要配慮者の住まいの確保に向けた取組件数	58 件/年	↗	16 件/年	△ 取組中
家賃等債務保証料助成件数	8 件/年	↗	3 件/年	△ 取組中

3 住まい手の主体的な取組と支援

指 標	基準値 [H28(2016)年度]	目 標	現状値 [R4(2022)年度]	達成状況
住宅増改修相談件数	244 件/年	↗	325 件/年	◎ 達成

4 住宅や住環境を取り巻く主な課題

(1) 住宅と住環境に関すること

課題① 安全で安心な住まいの確保と住環境の形成

近年の大規模災害の発生、激甚化により、暮らしや住まいの安全確保が求められています。区では、多岐にわたる対策を進めているものの、依然として耐震性*の低い建物や安全性が確認できないコンクリートブロック塀等や狭あい道路*等が区内に多く存在している状況です。

このため、住宅の耐震化や老朽建築物の不燃化、浸水予防対策等や、狭あい道路の拡幅、道路沿いにある危険性が高いコンクリートブロック塀等の改修を促し、住宅や地域の防災性を高め、安全に安心して暮らせる住宅市街地を形成していくことが必要です。

また、震災時の出火防止対策や家具転倒防止、水や食料など備蓄品の確保など、各住戸で減災のための備えが重要になります。

課題② 生活の変化に対応できる住宅ストックの質の向上

区の人口は、令和 22(2040)年まで緩やかに増加傾向を続け、その後減少に転じると予測されており、高齢者が占める割合は増加すると考えられます。また、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、区外への転出が一時的に増加しており、子育て世帯、高齢者など、だれもが安心して区を選び、住み続けることができる住宅の確保が求められます。住宅ストック*総数は世帯数を上回っており、数としては充足していますが、今後はこれらを良質な住宅ストックとして維持するため、適切に管理し、長期的に活用していくことが必要です。

様々な世帯が健康で快適、便利に住み続けられるよう、住宅の省エネルギー化やバリアフリー化、耐震化、高断熱化などの性能の向上や、新しい生活様式や住まい方への対応、デジタル技術の導入などの質の向上が必要とされます。

課題③ 区内外から選ばれる住宅や住環境の確保

区は、土地利用に占める宅地*面積の割合が約 74%と 23 区で最も高く、みどり豊かで閑静な住宅地として広く認知されています。駅周辺等の商業・業務機能が集積した賑わいもあり、地域によって特徴的な土地利用が広がっています。これまで区では良好な住宅地を守ることを重視し、最低敷地面積や絶対高さ制限の導入といった都市計画規制、みどりの条例*による緑化の協議など様々な施策を行うとともに、地域特性に応じて土地の高度利用も推進してきました。

区民の定住意向や住環境に関する満足度が高い一方、住宅価格が高水準であり、家賃や広さなど住宅条件について暮らしにくいと感じており、子育て世帯を中心に、区外への転出が増えています。

道路や主要な施設など、まちのバリアフリー化、街路樹などまちのみどり、庭木や建築物の緑化など、これまでの家の造り方を含めて改めて見直し、今後を引き継いでいくことが大切です。

区が将来にわたって住みたい、住み続けたいまちであり続けるため、多様な世帯が住み続けられる住宅や住環境を確保・維持していくことが求められています。

(2) 居住の安定確保に関すること

課題④ 多様な区民が住みやすい多様な住宅供給と支援

区には、子どもや高齢者、単身者、子育て世帯、障害者、低額所得者など、状況や事情の異なる多様な世帯の区民が暮らしています。こうした多様な区民の価値観や暮らし方を相互に理解・許容し、ともに助け合う地域コミュニティを形成・維持していくことが重要です。そのため、多様な区民がそれぞれに快適に暮らすことができるよう、多様な住宅供給や必要な支援を行っていく必要があります。

課題⑤ 住宅セーフティネットの機能強化と継続

市場において適切な住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者*に対し、引き続き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*を強化していくことが求められます。

令和4(2022)年5月に設立した目黒区居住支援協議会では、行政、地域福祉団体、不動産団体等の連携により、情報共有を図りながら、住宅確保要配慮者に対する居住支援策について協議していく必要があります。住宅ストック*を活用し、的確に支援を行っていくことが必要です。

(3) 住まいの維持管理等に関すること

課題⑥ 所有者や居住者の主体的な取組のさらなる推進

区内の住宅ストックは数としては充足している一方で、特に空家等や分譲マンションでは、所有者の高齢化や建物の高経年化が進むなど、適切な維持管理や、管理不全を予防するための総合的な支援が求められています。

建物の所有者や管理者、周辺住民等の関係者など、住まいに関わる人が、社会情勢の変化に対応した新しい情報を適切に取得することができ、主体的に維持管理を行うよう啓発していく必要があります。また、マンション管理適正化推進計画とあわせ、マンション管理組合*の主体的な管理を促進する必要があります。

課題⑦ 状況に応じた空家等対策の推進

区は、平成28(2016)年度に空家等の実態調査、平成29(2017)年度に動向調査を行い、平成31(2019)年3月に空家等対策計画を策定しました。

区の空家率は低く、近隣へ著しく悪影響を及ぼすような空家等は発生していませんが、近隣の空家等に関する苦情・相談は増えています。また、高齢期の施設入所や相続等に伴う空家発生も含め、空家数は将来的な増加が予想されることから、高齢社会に対応した空家対策の取組が必要です。

空家発生背景はそれぞれ異なり、個別に複雑な状況を抱えていることから、関係所管や様々な立場の組織・団体・事業者等と連携しながら、引き続き、管理不全空家の発生予防を中心に、利活用に向けた取組を進める必要があります。

(4) 住宅政策の新たな視点

課題⑧ 脱炭素社会・新しい生活様式・デジタル化への対応

ア 脱炭素社会への寄与

令和2(2020)年10月、国は2050年までに温室効果ガスの排出を実質ゼロとするカーボンニュートラルを目標として掲げ、区でも令和4(2022)年2月に「2050年のゼロカーボンシティの実現を目指すこと」を表明しました。

我が国のエネルギー消費量の約3割を占める建築物分野では、平成27(2015)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」が制定され、令和32(2050)年カーボンニュートラルの実現に向けて、令和4(2022)年6月に改正法が公布されました。改正法では、木材利用の促進とともに、令和7(2025)年までにすべての新築住宅等への省エネルギー基準適合の義務化などにより、省エネルギー対策が加速されます。

住宅の省エネルギー化が進むことにより、温室効果ガスの削減だけでなく、日常生活における健康や快適性の確保、疾病予防、介護予防等にもつながることが期待されます。

イ 新しい生活様式・住まい方への適応

新型コロナウイルスの感染拡大を契機として、テレワーク*の普及、自宅で過ごす時間の充実、自宅周辺の利便性やくつろげる空間の希求など、新しい生活様式が急速に浸透しました。

また、働き方改革や情報通信技術・デジタル技術が進展する中で、二地域居住*等の新しい居住形態が登場するなど、働き方や住まい方の変化に適応し、暮らしやすい居住環境の整備が求められます。一方、オンラインに偏ることによる人とのつながりの希薄化、高齢者などインターネットを使わない区民の情報格差が生じることや、孤独を感じることはないよう、多様な情報提供・共有の方法や、住宅と外部・コミュニティとのつながりなども課題となっています。

ウ 住宅政策へのデジタル技術の活用によるサービスの向上

社会経済において、AI*・IoT*技術の進展や5G通信の実装など情報通信・デジタル技術が進展しており、新しいサービスの提供やより便利な技術開発が進められています。住宅政策においても、遠隔地との会合・連絡等へのデジタル通信技術や、不動産流通におけるオンラインを活用した手続きの充実、建設分野における遠隔管理の導入、一人暮らし高齢者の見守りサポートシステムなど、様々な取組・サービスが進展しつつあり、デジタル技術の活用への対応が求められます。

5 策定のポイント

(1) 策定の方針

平成30(2018)年度の第6次計画策定以降、住生活基本法など関係法令の改正、住生活基本計画(全国計画)や東京都住宅マスタープランの改定、基本構想・基本計画の改定など、住宅政策を取り巻く環境は変化しつつあります。

こうした環境の変化との整合を図るとともに、方針・施策・事業の関連性や優先的に取り組むべき施策を明確にし、新しい視点を取り入れつつ、多様な区民の暮らしや住まいの特性に沿った取組を展開するため、第6次住宅マスタープランを改定し、目黒区住生活マスタープランを策定します。

(2) 目黒区の特性に応じた多面的な施策の展開

ア 行政関係部局や関連団体等との連携による、区民に寄り添う住宅施策の展開

高齢者、障害者など、居住の確保が困難な区民に対しては、単に住宅の確保だけでなく、福祉的側面から手続きの支援や見守り、就業、生活の安定などの総合的・継続的な支援が不可欠です。住宅部局だけでなく、庁内の福祉部局や子育て支援、都市計画・防災・環境等の関係部局、関連団体等が必要に応じて連携し、区民一人ひとりに寄り添ったきめ細かな対応を目指します。

イ 多様な暮らし方や住まい方に応じた住宅施策の展開

区には、状況や事情の異なる多様な世帯が暮らしています。また、新型コロナウイルスの感染拡大を契機として、働き世代のテレワーク*に対応した住宅や、住戸やコミュニティ内におけるコワーキングスペース*等の需要が見られます。

こうした様々な暮らし方に応じた住宅施策を展開することで、区民同士が日々の暮らしの中で相互に関わり合い、協力し合い、お互いを尊重しながら良好なコミュニティを形成するとともに、目黒区を選び、だれもが安心して快適に暮らせる環境の形成を目指します。

また、区には、駅周辺等の商業・業務機能が集積した地域や、閑静な住宅地など、地域によって特徴的な土地利用が広がっています。

区は、都市化により一般的に希薄化する地域コミュニティを重視し、近隣社会のまとまりを保持する生活行動範囲として、町丁目等とは異なる住区や地区を定め、町会自治会とあわせて、丁寧な住民参加と合意形成によるまちづくりを進めてきました。

こうしたまちの特徴を捉え、それぞれの住まい方や地域特性に応じた住宅政策を展開することで、街並みや住環境の魅力を活かし、高めることを目指します。