

# 第4章 住宅施策の展開

## 1 基本目標別の取組

### 基本目標別の取組の記載方法

〈例〉

つくる

**基本目標1 住みよい住宅と住環境をつくる**

- 安全で健康・快適な住まいづくり・まちづくりを一体的に推進 -

**基本的な考え方**

頻発する大地震や豪雨・土砂災害など、災害の激甚化を踏まえ、今後予測される首都直下地震等に備え、住宅の耐震化、防災対策や、適切な改修などを支援し、地震や火災、水害などの災害時の安全性を向上させ、快適で質の高い住まいづくり・地域づくりを進めます。

住宅の省エネルギー化や環境性能の向上を図り、区民が健康で快適に暮らせる住まいづくりを進めるとともに、みどり豊かで良好な住環境を実現します。

**施策の展開**

(1) 安全で質の高い住まいと地域づくり

**ア 住まい方に対応した良質な住宅ストックの形成**

- ▶ 住宅の改修や設備改善に対し、住宅リフォーム資金助成を行い、多様な分野で居住水準\*の向上を図ります。
- ▶ 賃貸住宅の所有者が、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。
- ▶ 居住用住宅の修繕及び増改修に際し、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。
- ▶ 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた長期優良住宅\*の普及・促進に努めます。
- ▶ 介護保険サービスにより、住宅改修費用の一部を支給します。
- ▶ 高齢者・障害者世帯に対し、高齢者自立支援住宅改修給付事業\*で住宅改修・住宅設備改善を支援します。
- ▶ テレワーク\*に対応できる設備やコワーキングスペース\*の設置など、新しい生活様式に対応した住宅設計や改修に関する情報提供を行います。

施策・事業名	担当課
住宅リフォーム資金助成	住宅課
賃貸住宅の空き家・空き室のバリアフリーリフォーム助成	
住宅修築資金融資あっせん	
テレワーク等の新しい生活様式に対応した住宅設計・改修に関する情報提供	
長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定	建築課
介護保険住宅改修等給付・住宅改修理由書作成等助成事業	介護保険課
高齢者自立支援住宅改修給付事業	高齢福祉課
重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付事業	障害者支援課

**【基本的な考え方】**

- ・基本目標ごとの考え方を示す

**【施策の展開】**

- ・基本目標に沿った施策の展開・施策の柱を示し、具体的な事業・取組を推進

- ・該当する担当課を記載し、庁内連携
- ・事業の把握、進捗管理に活用

## 基本的な考え方

頻発する大地震や豪雨・土砂災害など、災害の激甚化を踏まえ、今後予測される首都直下地震等に備え、住宅の耐震化、防災対策や、適切な改修などを支援し、地震や火災、水害などの災害時の安全性を向上させ、快適で質の高い住まいづくり・地域づくりを進めます。

住宅の省エネルギー化や環境性能の向上を図り、区民が健康で快適に暮らせる住まいづくりを進めるとともに、みどり豊かで良好な住環境を実現します。

## 施策の展開

### (1) 安全で質の高い住まいと地域づくり

#### ア 住まい方に対応した良質な住宅ストックの形成

- ▶ 住宅の改修や設備改善に対し、住宅リフォーム資金助成を行い、多様な分野で居住水準\*の向上を図ります。
- ▶ 賃貸住宅の所有者が、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。
- ▶ 居住用住宅の修繕及び増改修に際し、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。
- ▶ 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた長期優良住宅\*の普及・促進に努めます。
- ▶ 介護保険サービスにより、住宅改修費用の一部を支給します。
- ▶ 高齢者・障害者世帯に対し、高齢者自立支援住宅改修給付事業\*で住宅改修・住宅設備改善を支援します。
- ▶ テレワーク\*に対応できる設備やコワーキングスペース\*の設置など、新しい生活様式に対応した住宅設計や改修に関する情報提供を行います。

施策・事業名	担当課
住宅リフォーム資金助成	住宅課
賃貸住宅の空き家・空き室のバリアフリーリフォーム助成	
住宅修築資金融資あっせん	
テレワーク等の新しい生活様式に対応した住宅設計・改修に関する情報提供	
長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定	建築課
介護保険住宅改修等給付・住宅改修理由書作成等助成事業	介護保険課
高齢者自立支援住宅改修給付事業	高齢福祉課
重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付事業	障害者支援課

## イ 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、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。
- ▶ 豪雨等による土砂災害のおそれのある地域において、危険性の周知や、既存住宅の改修・移転促進などを推進します。
- ▶ 地下室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の確保を推進します。
- ▶ 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、室内の安全性の高い住まいづくりを推進します。
- ▶ 木造住宅密集地域\*での出火による延焼を防止するため、木造住宅密集地域整備事業地区内の木造住宅に対し、感震ブレーカー設置費の助成を行います。

施策・事業名	担当課
耐震診断助成・耐震改修設計助成・耐震改修助成・木造住宅除却助成	建築課
建築無料相談、耐震展示会・耐震相談会	
土砂災害特別警戒区域内における建築物の安全対策	
浸水予防対策指導要綱に基づく浸水被害の予防促進	
高齢者家具転倒防止器具取付費用助成	高齢福祉課
防災用品のあっせん	防災課
感震ブレーカー設置助成（木造住宅密集地域整備事業地区内）	

## ウ 災害に強い地域づくりの推進

- ▶ 狭あい道路\*の拡幅整備や、老朽木造建築物が密集する地域における不燃化の促進、公園緑地等オープンスペースの確保など、街全体の防災性向上と住環境の改善を進めます。
- ▶ 頻発する豪雨による浸水被害を予防するため、道路における雨水流出抑制対策を行います。
- ▶ 一定規模以上の建築物等の建築に際しては、その敷地内への防災貯水槽や防災器具置場の設置を誘導します。
- ▶ 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\*の設置を指導します。
- ▶ 雨水流出抑制施設等を設置する住宅等に助成を行います。
- ▶ 補助 26 号線、補助 46 号線、補助 127 号線などの都市計画道路沿道では、建物の不燃化を促進し、災害時の避難路の確保や延焼遮断帯\*の形成など防災性の向上を図ります。
- ▶ 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。
- ▶ 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検討を進めます。

施策・事業名	担当課
狭あい道路の拡幅整備	都市整備課
豪雨対策事業（透水性舗装・横型浸透ます・止水板設置助成）	都市計画課・ みどり土木政策課・ 道路公園課
住環境整備条例*に基づく建築計画の協議（防災貯水槽や防災器具置場）	都市整備課
雨水流出抑制施設設置に関する指導要綱に基づく雨水流出抑制施設設置の指導	
雨水流出抑制施設等（浸透ます、浸透トレンチ、雨水タンク）の助成	
木造住宅密集地域整備事業	木密地域整備課
不燃化推進特定整備事業（不燃化特区）	
都市防災不燃化促進事業	
補助 26 号線、補助 46 号線、補助 127 号線など、都市計画道路沿道のまちづくりと防災性の向上	都市整備課・ 木密地域整備課・ 地区整備課・ みどり土木政策課
ブロック塀等除却工事等助成	建築課
がけ・擁壁改修（新設）助成	
住宅復興計画策定の検討	住宅課

## (2) 健康で快適な住環境の実現

### ア 健康・快適で持続可能な住まいづくりの推進

- ▶ 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。
- ▶ 区営住宅\*・区民住宅\*等で、再生可能エネルギー・省エネルギー設備の導入を進めます。
- ▶ 複数の土地を共同化して建築物を建て替える場合や老朽化したマンションを建て替える場合などに、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。
- ▶ 住宅における再生可能エネルギー・省エネルギー設備（太陽光発電システム、蓄電システム等）の導入と設置費助成について情報提供や啓発に努め、脱炭素\*社会の実現につながる取組を促します。
- ▶ 住宅ストック\*の低炭素化を推進し、建築物の認定を行います。
- ▶ ZEH\*やZEB\*について、国や東京都の制度や支援策などの情報発信を行い、導入を推進します。
- ▶ 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\*、換気、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。

施策・事業名	担当課
住宅リフォーム資金助成（アスベスト除去工事）	住宅課
区営住宅等の再生可能エネルギー・省エネルギー設備の設置	
東京都都市居住再生促進事業を活用した共同化建替え事業に対する助成	都市整備課
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく建築物省エネルギー計画の届出等	建築課
都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物の認定	
アスベスト（石綿）調査助成制度	環境保全課
住宅用再生可能エネルギー・省エネルギー設備設置費助成	
ZEH や ZEB に関する国や東京都の制度や支援策などの情報提供	生活衛生課
建築物の衛生に関する建築物事前協議制度	

## イ 地域特性を活かしたみどり豊かな住環境の維持・向上

- ▶ 地区計画\*や建築協定\*など、地域におけるきめ細かなまちづくりルールの策定を支援し、良好な街並み景観の形成や、住宅地のみどりの増加や適切な維持管理を促し、みどり豊かで快適な住環境の維持・向上を図ります。
- ▶ 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。
- ▶ 一定規模以上の建築物等に対して、空地や壁面後退\*など、周辺環境への配慮を求めます。
- ▶ みどりの条例\*に基づく緑化協議や、接道部・屋上・壁面への緑化助成により、住宅地の緑化を推進します。
- ▶ 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。
- ▶ 公園等で行うイベント、講座、書籍発行、ボランティア活動等を通して、みどりの普及啓発を行います。

施策・事業名	担当課
都市計画による良好な住環境の確保	都市計画課
地域街づくり条例*による地域街づくり研究会への支援	都市整備課
地区計画対象物件の届出	
景観計画に基づく地域特性に応じた良好な街並み景観の創出	
住環境整備条例に基づく建築計画の協議（空地や壁面後退など）	
みどりの条例に基づく緑化協議	みどり土木政策課
みどりのまちなみ助成*（接道部・屋上・壁面への緑化助成）	
保存樹木・樹林・生け垣の指定、樹木等保全協議	
みどりの普及啓発	

## 基本目標1 住み良い住宅と住環境をつくる に対する指標

指 標	現 状 [R4(2022)年度]	目 標 [R14(2032)年度]	備 考
住宅の耐震化率	91.5%	100% [R13(2031)]	基本計画の成果指標 【建築課】
不燃化特区の不燃領域率 目黒本町五・六丁目、 原町一丁目、洗足一丁目地区	62.4%	70% [R7(2025)]	基本計画の成果指標 【木密地域整備課】
狭あい道路の拡幅整備済み割合	61.4%	68% [R13(2031)]	基本計画の成果指標 【都市整備課】
居住空間のバリアフリー化の割合	57% [H30(2018)]	増加	住宅・土地統計調査* 【住宅課】
新築住宅における 長期優良住宅の認定件数	200 件/年	増加	【建築課】
全部又は一部の窓に二重サッシ以上又は 複層ガラス窓を使用している住宅ス トックの割合	10.7% [H30(2018)]	増加	住宅・土地統計調査 【住宅課】
区営住宅における共用部の 照明器具の LED 化実施率	30.8%	100%	【住宅課】
再生可能エネルギー・省エネルギー設 置費助成による年間 CO <sub>2</sub> 削減量 (累計)	3,636t-CO <sub>2</sub> [R3(2021)]	6,160t-CO <sub>2</sub>	【環境保全課】
誰にとっても快適な住環境が 整っていると感じる区民の割合	39.3% [R3(2021)]	50% [R13(2031)]	基本計画の成果指標 区民満足度に関する調査 【企画経営課】
定住意向 (「ずっと住んでいたい」「当分の 間は住んでいたい」の合計)	94% [R2(2020)]	増加	世論調査

# 届ける

## 基本目標2 すべての人へ安心な住まいを届ける

- だれもが安心して暮らせる重層的な住宅セーフティネットを確保 -

### 基本的な考え方

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ることができるよう、家賃助成など適切な支援や情報提供を行います。

住宅確保要配慮者\*など、自らの力で住宅を探すことが困難な方に対し、住居の確保や円滑な住替えの支援など、地域で安定した住生活を送ることができるよう、必要な支援を行います。

### 施策の展開

#### (1) 多様な世帯が安心して住み続けるための居住支援

##### ア 家賃助成による居住支援

- ▶ 近隣区に比べて割高な家賃の負担を軽減し、居住の安定を促進するため、高齢者・障害者世帯や子育て世帯に対する家賃助成を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、より効果的な制度に向けた見直しを行います。
- ▶ 子育て世帯への住宅支援として、ファミリー世帯家賃助成\*を実施します。
- ▶ 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、引き続き家賃助成を実施します。

施策・事業名	担当課
ファミリー世帯家賃助成	住宅課
高齢者世帯等居住継続家賃助成	

##### イ 多様な世帯への居住支援

- ▶ 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。
- ▶ 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、空き室の活用を検討します。
- ▶ 公的住宅\*への入居に、同性カップル等も含めます。
- ▶ 一定の住戸数以上のワンルーム形式集合住宅に対して、ファミリー形式住戸の設置を義務づけています。
- ▶ 居住支援対象の拡大について検討します。

施策・事業名	担当課
住環境整備条例に基づく建築計画の協議（ファミリー形式住戸設置）	都市整備課
居住支援対象の拡大についての検討	住宅課

## (2) 住宅確保要配慮者に対する区営住宅等の活用

### ア 区営住宅等による住宅確保要配慮者の住まいの確保

- ▶ 低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親世帯など、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。
- ▶ 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、都営住宅の区への移管に関する協議を行っていきます。
- ▶ 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、計画的な建替えや大規模修繕を推進します。
- ▶ 区営住宅では、車いす対応住戸の整備など、高齢者や障害者の入居に対応できるよう設備・仕様を工夫します。
- ▶ 入居者の世帯人員の変化に応じた住戸の住替えにより、世帯人員と居室の広さの適正化に努めます。
- ▶ 区営住宅の入居者募集に際しては、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、特定の世帯向け住戸の募集や優遇抽せんを実施します。
- ▶ 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原則行わないこととし、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。

施策・事業名	担当課
区営住宅の継続した提供	住宅課
老朽化した区営住宅の大規模修繕等推進	
区営住宅における車いす対応住戸の整備など、高齢者及び障害者対応の設備・仕様の推進	
区営住宅の入居者募集時の特定世帯向け住戸の募集や優遇抽せん	
高齢者福祉住宅の継続した提供	高齢福祉課

### イ 民間事業者による高齢者等の住まいの確保

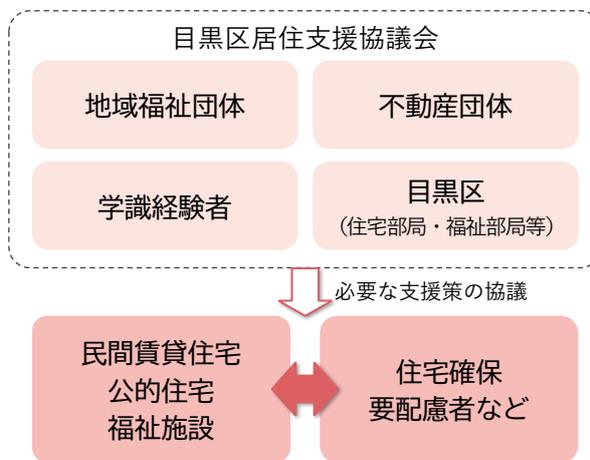
- ▶ 民間事業者によるサービス付き高齢者向け住宅\*、認知症高齢者グループホーム\*、都市型軽費老人ホーム\*、障害者グループホーム等の整備を促進・支援します。

施策・事業名	担当課
サービス付き高齢者向け住宅供給へ向けた支援	住宅課
認知症高齢者グループホームの整備費用の助成	高齢福祉課
都市型軽費老人ホームの整備費用の助成	
障害者グループホームの整備費用等の助成	障害施策推進課

### (3) 住宅施策と福祉施策との連携強化

#### 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区民が、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との連携を強化します。
- ▶ 学識経験者、関係団体、住宅・福祉・子育て支援部局で構成する居住支援協議会で、住宅確保要配慮者\*の居住支援に関する情報共有や、必要な支援策の検討・協議を行います。
- ▶ 住宅確保要配慮者に対して、不動産関係団体の協力を得ながら、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、円滑な住替えや居住の安定を支援します。また、生活困窮者の自立支援に向けた相談に包括的に対応します。
- ▶ 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の利用や、区が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、家賃相当分（上限あり）の住居確保給付金を有期で支給することにより、居住の安定及び就労機会等の確保に向けた支援を行います。
- ▶ 配偶者等からの暴力等により、一時的に保護を必要とする女性等の保護や住宅の確保など、自立した生活の確保に向けた支援を行います。
- ▶ 住宅確保要配慮者の円滑な住替えに向けて、国や東京都の制度、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。



施策・事業名	担当課
民間賃貸住宅の情報提供	住宅課
住宅確保要配慮者向け登録住宅の情報提供	
家賃等債務保証制度の利用・家賃等債務保証料の助成	
居住支援協議会の運営	福祉総合課
福祉の総合相談窓口による包括的な相談支援	
住居確保給付金の支給	
TOKYOチャレンジネットによる住宅情報提供システム利用による支援	
生活困窮及びふくしの相談庁内連携会議の開催	
緊急一時保護事業の実施	子ども家庭支援センター

## イ 見守り等による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、住まい、医療、介護、予防、生活支援が一体的に提供される高齢者等への包括的な支援（地域包括ケアシステム\*）を推進します。
- ▶ 高齢化が著しい区営住宅\*など、高齢者・障害者等への見守り事業等が有効に機能するよう支援するとともに、指定管理者と連携して、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（L S A派遣型）\*への移行を進めます。
- ▶ 市内の連携に加えて、地域の見守りボランティアや見守りネットワーク（見守りめぐねつと）\*、地域包括支援センターなどとも連携しながら、重層的な住宅セーフティネット\*を展開します。

施策・事業名	担当課
認知症支援事業の推進	福祉総合課
地域における見守り活動の推進	
高齢者福祉住宅への「生活協力員（常駐型）」または「ライフサポートアドバイザー（L S A派遣型）」の配置	高齢福祉課

## 基本目標 2 すべての人へ安心な住まいを届ける に対する指標

指 標	現状 [R4(2022)年度]	目 標 [R14(2032)年度]	備 考
区営住宅の提供数	595 戸	増加	区有施設見直しの取組を踏まえ、大規模改修や建替え等の機会をとらえて対応 【住宅課】
高齢者福祉住宅の提供数	225 戸	増加	区有施設見直しの取組を踏まえ、大規模改修や建替え等の機会をとらえて対応 【高齢福祉課】
高齢者世帯等居住継続家賃助成の助成世帯数	341 世帯/年	増加	【住宅課】
ファミリー世帯家賃助成の助成世帯数	271 世帯/年	増加	【住宅課】
特別養護老人ホーム待機者数 （要介護3以上）	457 人	300 人 [R13(2031)]	基本計画の成果指標 【高齢福祉課】
区内障害者グループホーム 入居定員数	123 人	145 人 [R13(2031)]	基本計画の成果指標 【障害施策推進課】

# 高める

## 基本目標3

## 住宅と住環境の質を維持し高める

- 居住者の主体的取組を促進・支援 -

### 基本的な考え方

住宅は、居住者が住まいの主人公となる場所です。住宅の所有者や居住者、次世代の担い手が、住まいの選び方や建て方、増改修、より良い暮らし方や維持管理などについての関心を持ち、主体的に取り組むことができるよう、住まいに関する意識を高め、知識の普及を図ります。

マンションや空家など、所有者や居住者が責任を持って適切に維持管理し、住宅ストック\*の質の向上や良好な住環境の形成に寄与するよう、必要な情報提供や支援を行います。

人と人とのつながりによる地域の活動が活発に行われ、助け合い、支え合う地域コミュニティを形成するとともに、コミュニティに寄与する住まいづくりを促進します。

### 施策の展開

#### (1) 住まいに関する意識の醸成と知識の普及

##### ア 住まいに関する情報提供の充実

- ▶ 住宅フェア等の関連するイベント等に際し、パネル展示等を行います。
- ▶ 働き方改革の進展やテレワーク\*の普及に伴い、需要が高まっている住宅内のリフォーム等について、必要な情報提供を行っていきます。
- ▶ 区の住宅政策の基本となる事項を示した「住生活マスタープラン」を広く区民に周知し、住宅行政に住民の理解と参画を得られるよう、計画の内容をわかりやすく示したパンフレット等を作成・配布します。
- ▶ 住宅の高断熱化・省エネルギー化が、地球温暖化対策や光熱費の削減だけでなく、ヒートショック\*など疾病の予防や介護予防といった健康維持につながることにについて周知を行います。
- ▶ シックハウス症候群\*やカビ・ダニアレルギー等による健康への影響を軽減するため、健康で衛生的な住まい方の普及・啓発に努めます。

施策・事業名	担当課
住まいに関するパネル展示	住宅課
住宅情報冊子「住まいの情報」の配布	
住生活マスタープランのパンフレットの作成・配布	
シックハウス、カビ、ダニアレルギー、建物の衛生管理等に関する相談	生活衛生課

## イ 住まいに関する学習機会の充実

- ▶ 住まいづくりや住環境、区の住宅政策に関する講習会や、「区職員活用しま専科講座」等を開催し、区民が自分や地域の暮らしに関心を持つ機会を提供します。
- ▶ 子どもの頃からの家づくりやまちづくりに対する意識の醸成を重視し、イベントなど子ども向けの学習機会の充実を図ります。
- ▶ 学校教育において、住まいやまちづくりに関する副読本を作成・活用し、環境分野や防災分野とあわせて身近な住環境に関する学習機会を充実させます。

施策・事業名	担当課
住まいづくりに関する講習会や講座等の開催	住宅課
お菓子の家づくり教室の実施	
学校教育における住まい・まちづくり副読本の作成	

## ウ 住まいづくりに対する支援体制の充実

- ▶ 区民が住まいに関して、適切な知識を持って維持管理を行っていくことができるよう支援を行います。
- ▶ 区内の建築関連事業者・団体等や専門家との連携により、既存住宅の改修に関する相談を行います。
- ▶ 既存住宅のバリアフリー化・住宅改修等への各種助成や建替えなど、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。
- ▶ 人々が空間を共有して暮らすコレクティブハウス\*やシェアハウス\*など、多様化する住まい方に関して、情報の収集・提供を充実させ、豊かな共同居住のあり方に向けた調査研究に取り組みます。
- ▶ 質の高いもの、低廉で管理が不十分なものが混在しているシェアハウスに関する動向や事例を収集・研究し、必要に応じてシェアハウス事業者との情報交換や、大学、業界団体等と連携し、区民に対して適切な情報提供や共同生活マナーの周知を行い、住まいの選択肢を充実させていきます。

施策・事業名	担当課
住宅増改修相談	住宅課
豊かな共同居住やシェアハウスに関する情報収集・提供	

## (2) 責任ある住宅の維持管理の促進

### ア 分譲マンション、賃貸マンションの適正な維持管理の促進

- ▶ 分譲マンションの管理組合等に対し、維持管理・改善に関する情報提供のためのセミナー開催や、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。
- ▶ マンション管理適正化法に基づくマンション管理計画認定制度\*について、適切な制度運用を行います。
- ▶ 既存分譲マンションにおける認定取得を支援し、資産価値の向上を促すとともに、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。
- ▶ マンション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、老朽化した場合は円滑な建替え等を検討・実施するよう促します。
- ▶ 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。
- ▶ マンション建替え円滑化法に基づき、要除却認定を受けたマンションの除却及び建替えを促進するとともに、容積率の緩和による公開空地・公益施設等の整備を適切に誘導します。

施策・事業名	担当課
マンション管理士*会主催のセミナーの後援	住宅課
東京都マンション管理条例*に基づくマンション管理状況届出制度*の届出受理等	
マンション管理適正化法に基づくマンション管理計画認定制度の運用	
住環境整備条例に基づく建築計画の協議（共同住宅）	都市整備課
マンション建替え円滑化法による容積率許可制度の運用	建築課

### イ 空家等の発生予防と適正管理

- ▶ 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に定めた空家等対策計画に沿って取組を進め、空家等の発生を予防し、所有者に適切な管理を促します。
- ▶ 空家等に係る相談窓口を中心に関係所管の連携を強化し、課題解決に向けた調整を図ります。
- ▶ 空家等の巡視を継続して行い、所有者に対して責任ある適切な維持管理を促すとともに、管理不全空家の発生の防止のための相談・支援体制を充実します。
- ▶ 状態の悪い管理不全空家等や、特定空家\*等への対応は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく手続きに沿って、適切に措置を講じていきます。
- ▶ 民間事業者と連携し、空家等の利活用に関する検討や、公共的・福祉的な利活用に関する支援を行い、活用を図っていきます。

施策・事業名	担当課
空家等に係る相談窓口一元化による受付・調整	都市整備課
空家等の巡視、管理不全空家等、特定空家等の発生予防	
空家等適正管理助成事業の運用（管理委託助成・樹木せん定助成）	
空家等の利活用支援	

### (3) 助け合い支え合う地域コミュニティと防犯まちづくり

#### ア 地域コミュニティでの助け合い・支え合いの支援

- ▶ 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。
- ▶ 大規模地震等による災害発生時に、地域に住む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。
- ▶ 大規模災害に備え、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。
- ▶ マンションに対する町会・自治会、住区住民会議への加入や参加を啓発し、地域コミュニティの一員として良好な住環境の形成への参加を促していきます。
- ▶ 災害発生時に、高齢者や障害者等の要支援者が地域で取り残されないよう、住民同士の顔の見える関係づくりに取り組みます。

施策・事業名	担当課
防災訓練等を通じた防災意識向上の普及啓発	防災課
地元街づくり協議会支援・街づくりニュースの発行	都市整備課 木密地域整備課
マンション防災マニュアルの手引きの配布	住宅課
避難行動要支援者*名簿の作成及び避難支援等関係者（町会・自治会等）への情報提供	健康福祉計画課

#### 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の複合化を検討し、運営方法等の検討を行います。
- ▶ 大規模マンションの建設計画時には、町会・自治会との連絡調整窓口となる地域連絡担当者の選任について協議します。

施策・事業名	担当課
区営住宅の建替え時等に、住宅以外の施設併設の検討	住宅課
住環境整備条例に基づく建築計画の協議（地域連絡担当者）	都市整備課

### ウ 地域防犯まちづくりの推進

- ▶ 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、地域における防犯対策の向上を図ります。

施策・事業名	担当課
区内全域の生活安全パトロールの実施	生活安全課
地域安全パトロール*研修会の実施、防犯資機材の貸与	

### 基本目標3 住宅と住環境の質を維持し高める に対する指標

指 標	現 状 [R4(2022)年度]	目 標 [R14(2032)年度]	備 考
住宅増改修相談件数	325 件/年	増加	【住宅課】
マンション管理適正化推進計画に基づく管理計画認定数	— [R4(2022)より新設]	30 件 (10 年間累計)	【住宅課】
東京都マンション管理条例に基づくマンション管理状況届出制度における要届出マンションの届出率	92.7%	100%	【住宅課】
空家に対する近隣等からの苦情の解決割合	85%/年	90%/年 [R13(2031)]	基本計画の成果指標 【都市整備課】

## 2 多様な暮らし方や住まい方に応じた取組

### (1) 多様な暮らし方に応じた取組

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、外国人など、状況や事情の異なる多様な世帯が暮らしています。また、ルームシェア\*、パートナー同士での居住などの住まい方も見られます。さらに、新型コロナウイルスの感染拡大を契機として、在宅時間の増加やテレワーク\*の普及など、区民の働き方や住生活にも変化が生じています。人口動向にも影響がみられ、地域コミュニティのあり方や区民・事業者・行政・地域団体など多様な主体が連携した地域のまちづくりの形も変容すると考えられます。

こうした状況の中で、区民が孤独を感じることなくコミュニティを活性化させる居住のあり方を調査研究し、取り組む必要があります。

本項では、多様な世帯に応じた暮らし方のイメージや、住宅や住環境に関する取組を例示しています。



## 子育て世帯

忙しくて時間がないから便利な目黒に住みたい

子どもに良い環境で暮らしたい

子どもが生まれて家が手狭になり、住み替えたい

家賃が高い

公園や保育園の近くに居住

家賃助成の活用

地域の生活安全や防犯パトロール、研修会の実施

リフォームや住まいの知恵を知りたい

住んでいる地域のことを子どもや孫に伝えたい

家やまちのことを知りたい

学校教育における住まいやまちづくりに関する学習、副読本の活用

住まいに関する相談や講座の実施

子どもと暮らしやすい住宅に住み替えたい

実家や友人の近くに住みたい

地域の友人・親族等の協力、支援制度の活用

ひとり親への民間賃貸住宅の情報提供

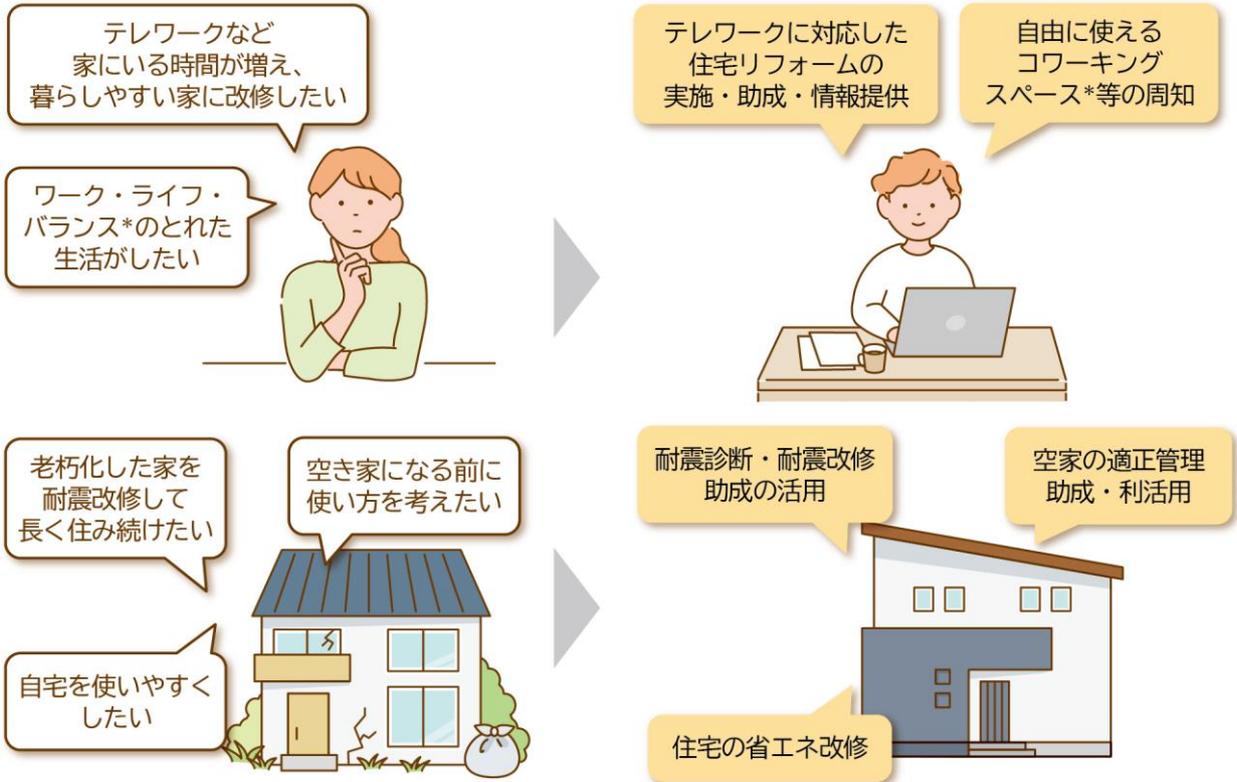
※本項（P55～58）は、多様な暮らし方のイメージ、住宅や住環境に関する取組の一例を示したものです。

凡例

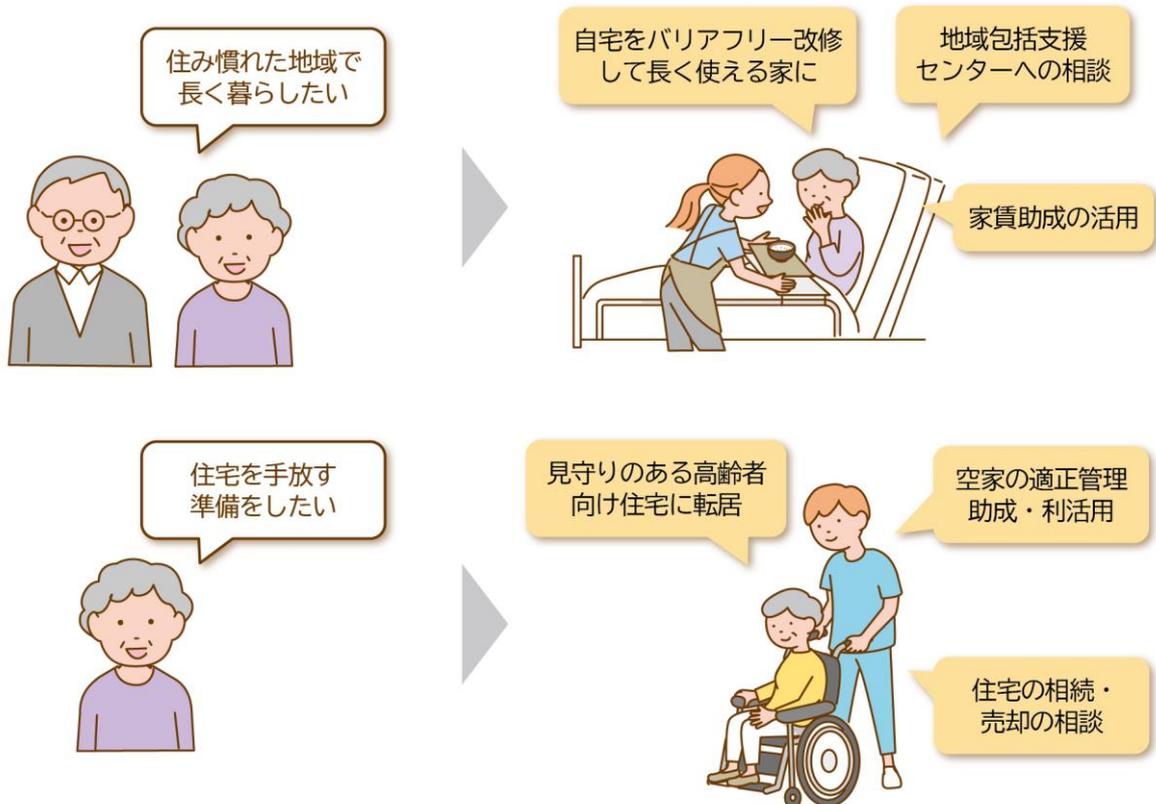
暮らしのニーズや課題等

制度の活用や取組

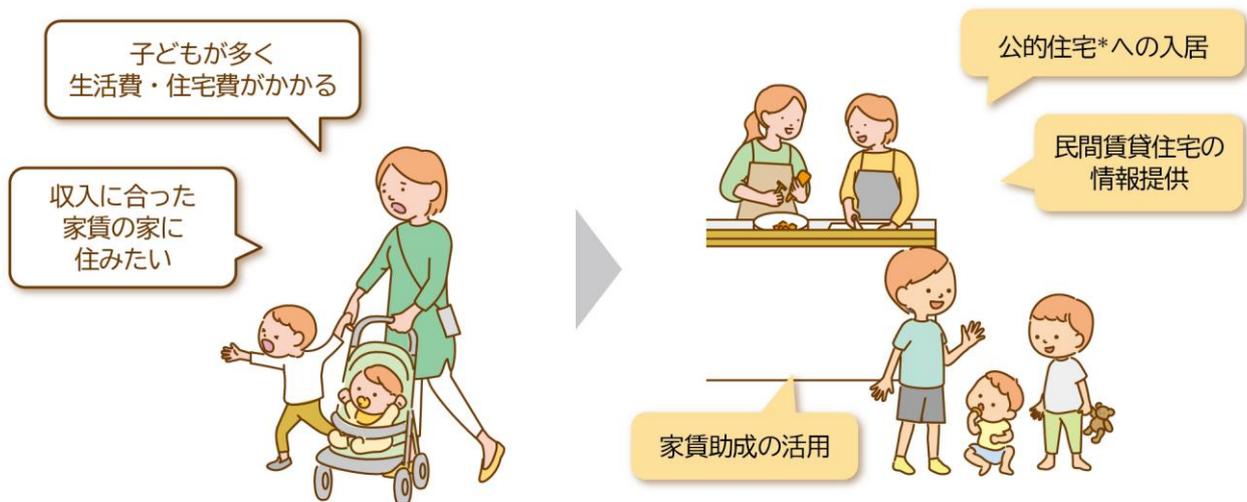
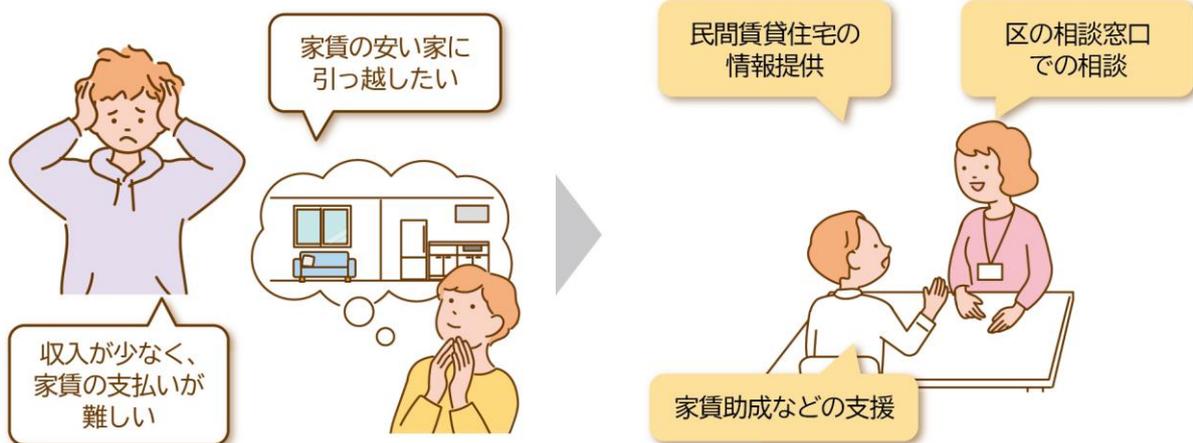
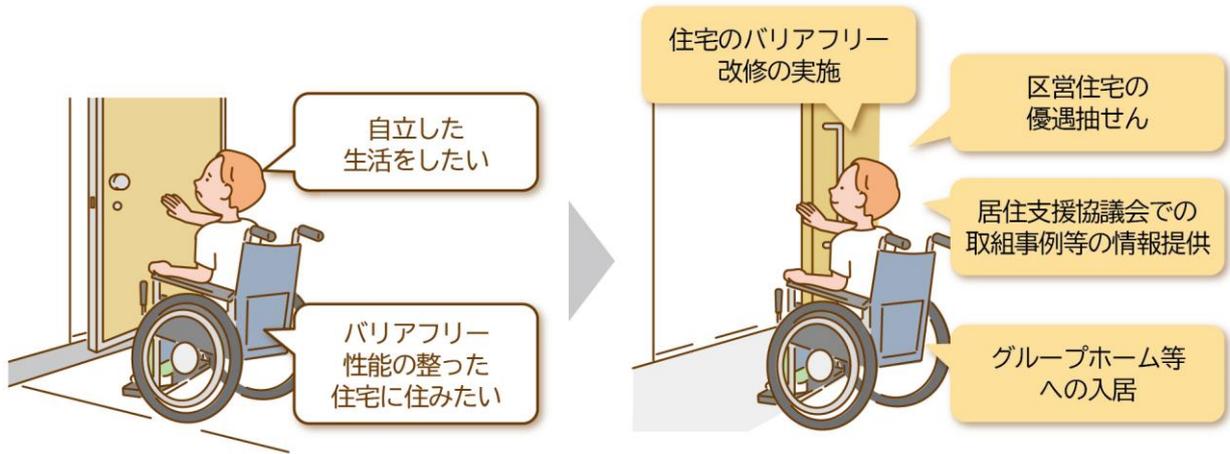
## 働き世代



## 高齢者世帯



## 住宅確保要配慮者



## シェアハウス

気の合う友人同士で  
助け合って暮らしたい

便利な場所で  
安く住みたい



シェアハウスに関する  
情報収集・提供



大学・事業者等と連携した  
共同生活マナーの周知

### ◆職員住宅跡地に高齢者福祉住宅と児童館・学童保育クラブを整備

- ・令和5(2023)年4月、廃止した東根職員住宅を改修して、1階に高齢者福祉住宅、2・3階に児童館、学童保育クラブを開設しました。
- ・コロナ禍で計画図をホームページ等で公開、アンケート、パネル展や地域との意見交換を行い、意見やアイデアをいただきながら設計を進めました。
- ・単身用6戸の高齢者福祉住宅の管理は、生活援助員(LSA:ライフサポートアドバイザー)を派遣し、居住している高齢者の日常の生活相談、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを行っています。



## (2) 地域特性や住まい方に応じた取組

区の都市構造は、駒沢通りや目黒通りなどの放射状幹線道路、環状6号線や環状7号線などの環状幹線道路と、東急東横線が交差し、鉄道駅を中心に、商業・業務・良好な住宅地が同心円状に広がっています。

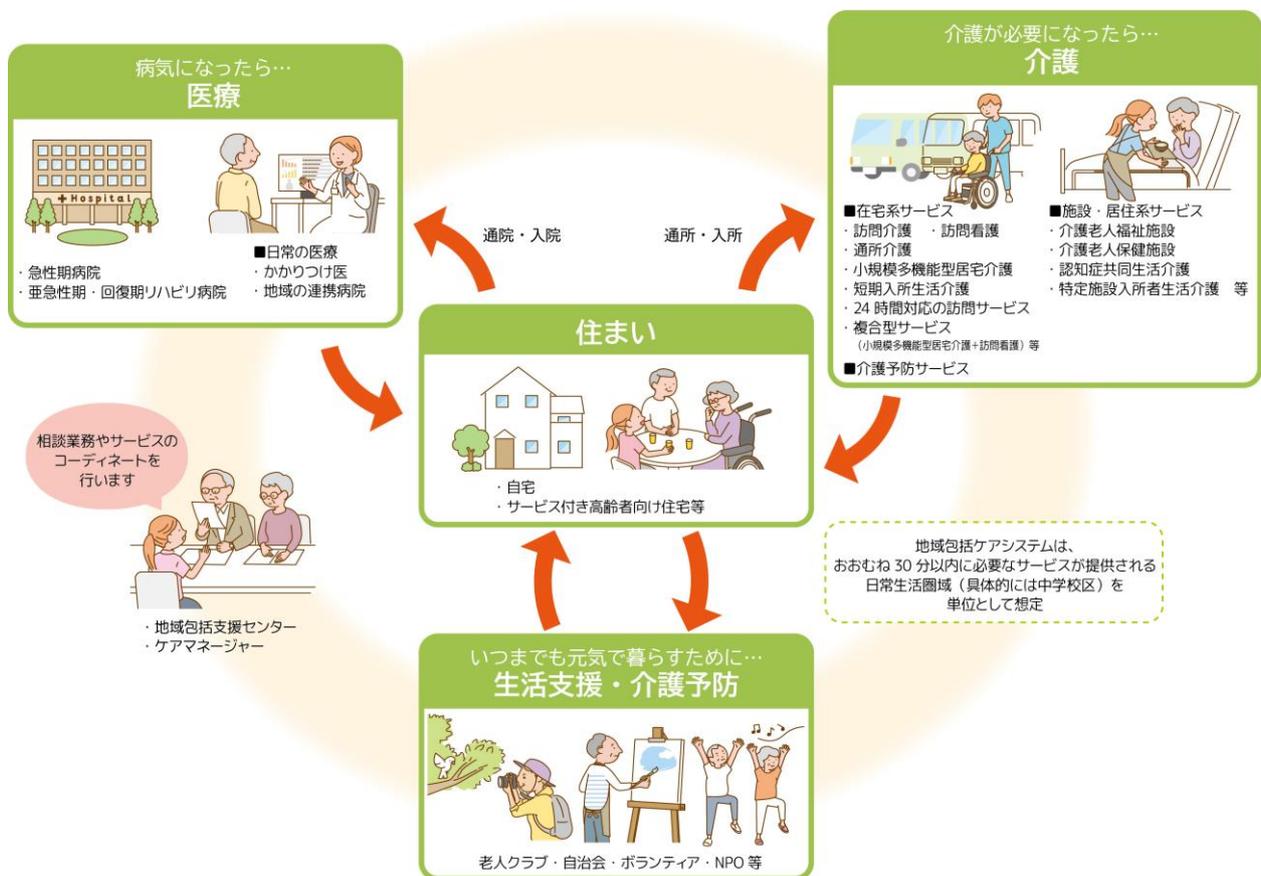
土地利用の5割は住宅地ですが、町丁目によって、道路の整備状況や細街路率\*、みどりや公園の分布、建物の高さや不燃化率\*・木造老朽化率、住民の年齢構成等は大きく異なっており、特徴的な地域特性が見られます。

区では、町丁目等とは異なる生活行動範囲として住区や地区を定め、地域コミュニティを重視し、住民参加によるまちづくりを進めてきました。

また、5地区に地域包括支援センター\*を設け、主に高齢者等の住まい・医療・介護・予防・生活支援を一体的に提供する地域包括ケアシステム\*の構築により、住み慣れた地域での居住の安定を図っています。

本項では、まちの特徴を生かした的確な住宅政策を展開するため、地域特性に応じた住まい方のイメージや、住宅や住環境に関する取組を例示しています。

地域包括ケアシステムの体制



出典：厚生労働省ホームページ 地域包括ケアシステム より作成



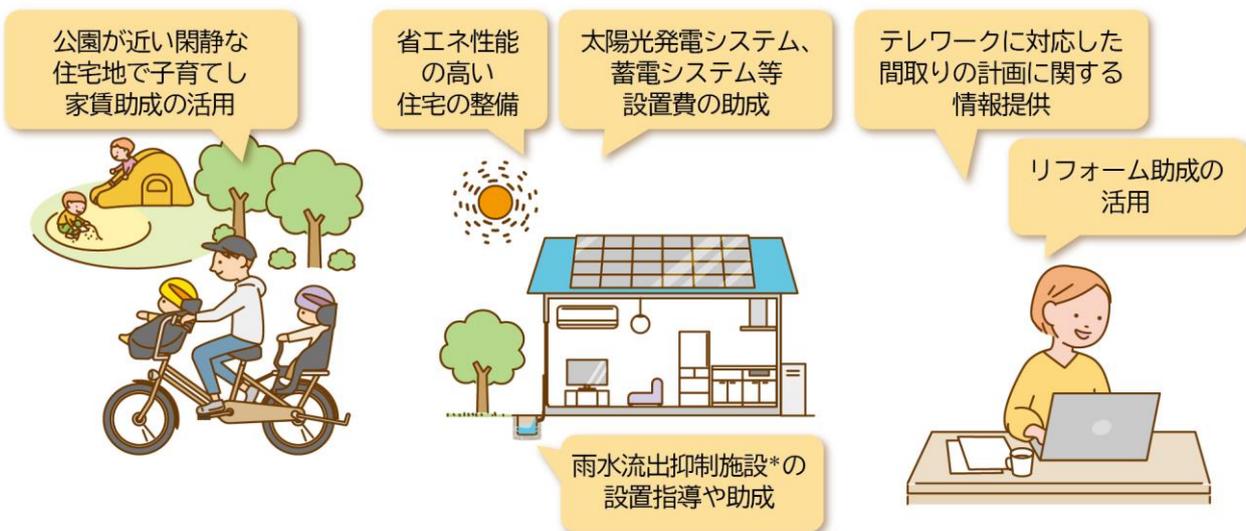
## ① 良好な住環境を保全する地域

住環境保全型

比較的幅員が広い道路や、公園などの都市基盤が整備され、低層住宅を中心とした良好な住環境が既に整備されている地域です。

既存の良好な住環境の適切な管理や街並みの保全を行うとともに、住環境の維持向上に向けて取り組みます。

### ■ 住まい方のイメージ



## ② 良好な住環境の形成に向けた取組を推進する地域

住環境形成型

良好な住環境が形成されているものの、細街路率\*が相対的に高く、不整形な街区や細分化された敷地、建物の過密化、住居系用途と非住居系用途が混在する地域です。

引き続き、良好な住環境の形成に向けた取組を推進します。

### ■ 住まい方のイメージ

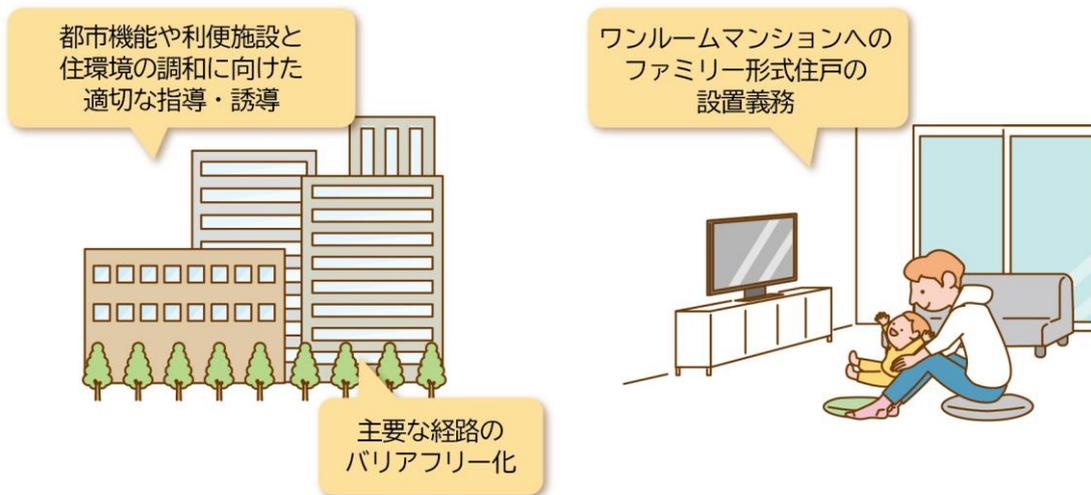


### ③ 住宅と商業・業務機能などが集積する地域

複合市街地形成型

駅周辺など、住宅以外にも商業・業務機能や文教施設など多様な都市機能が集積し、地域の拠点となる地域です。住環境との適切な調和・共存に向けた取組を推進します。

#### ■ 住まい方のイメージ

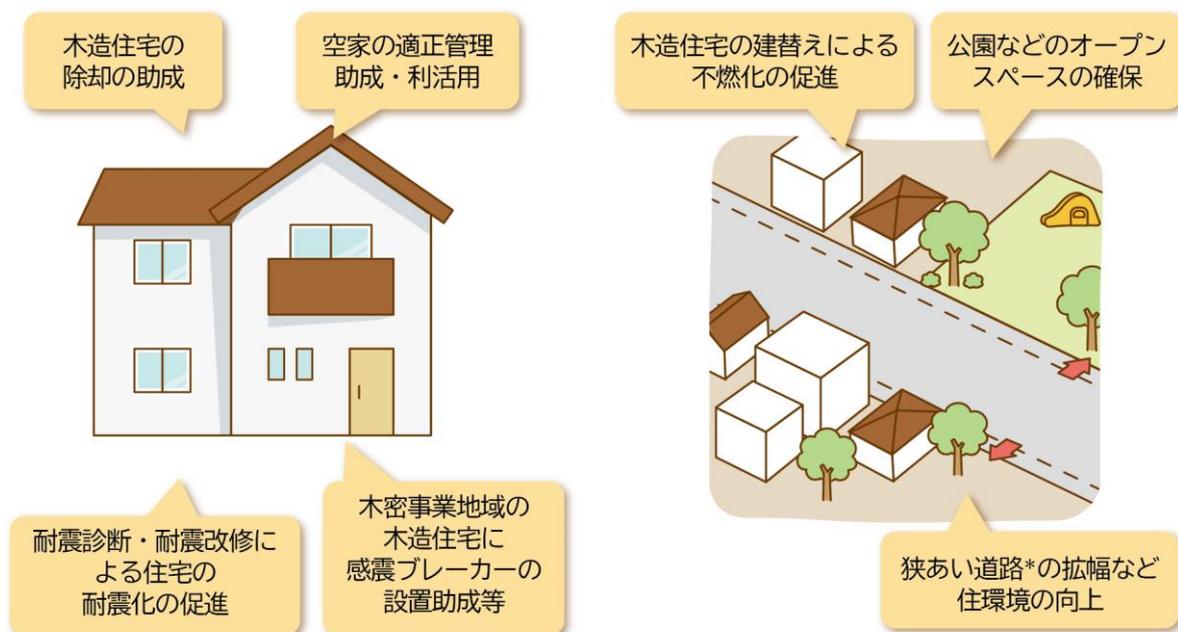


### ④ 防災機能を強化する地域

防災機能強化型

細街路率\*が相対的に高く、木造住宅などが密集し不燃化率\*が低いことから、延焼リスクが高い地域です。地震やそれに伴う火災などの災害に強い防災機能を備えた市街地整備を推進します。

#### ■ 住まい方のイメージ



## ⑤ 道路整備と一体的な沿道まちづくりを推進する地域

沿道・沿線一体型

都市計画道路等の計画的な整備に関する検討を進め、道路等の整備と一体となった良好な市街地環境の形成を推進します。

補助 26 号線、補助 46 号線、補助 127 号線等の都市計画道路の整備が進められています。

### ■ 住まい方のイメージ



### ◆ 国有地に特別養護老人ホーム「さんホーム目黒」を開設

- ・ 令和 3 (2021) 年 8 月、区内 9 か所目となる特別養護老人ホーム「さんホーム目黒」が、目黒三丁目国有地に民設民営で開設されました。
- ・ 区は、令和元(2019)年度から、特別養護老人ホームを 3 か所開設し、合計 300 人の定員を増やしました。

#### 【施設概要】

定員 | 特別養護老人ホーム 96 人、ショートステイ 10 人

常に介護が必要で、自宅での生活が困難な方が入所でき、日常生活の支援や機能訓練、健康管理などのサービスを受けることができます。全室個室で、食堂やリビングなどは共有です。

#### 【防災拠点型地域交流スペース】

- ・ さまざまなイベントや取り組みを通じて、地域との交流を進めています。
- ・ 災害時は、福祉避難所として、介護が必要な高齢者の避難場所となります。

