



概要版

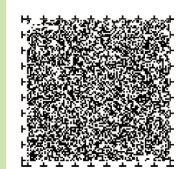
目黒区住生活マスタープラン

みんなでつくる だれもが安心して住み続けられる めぐろ



令和5(2023)年8月

目黒区



第1章 計画の目的と位置付け

1 住生活マスタープラン策定の背景

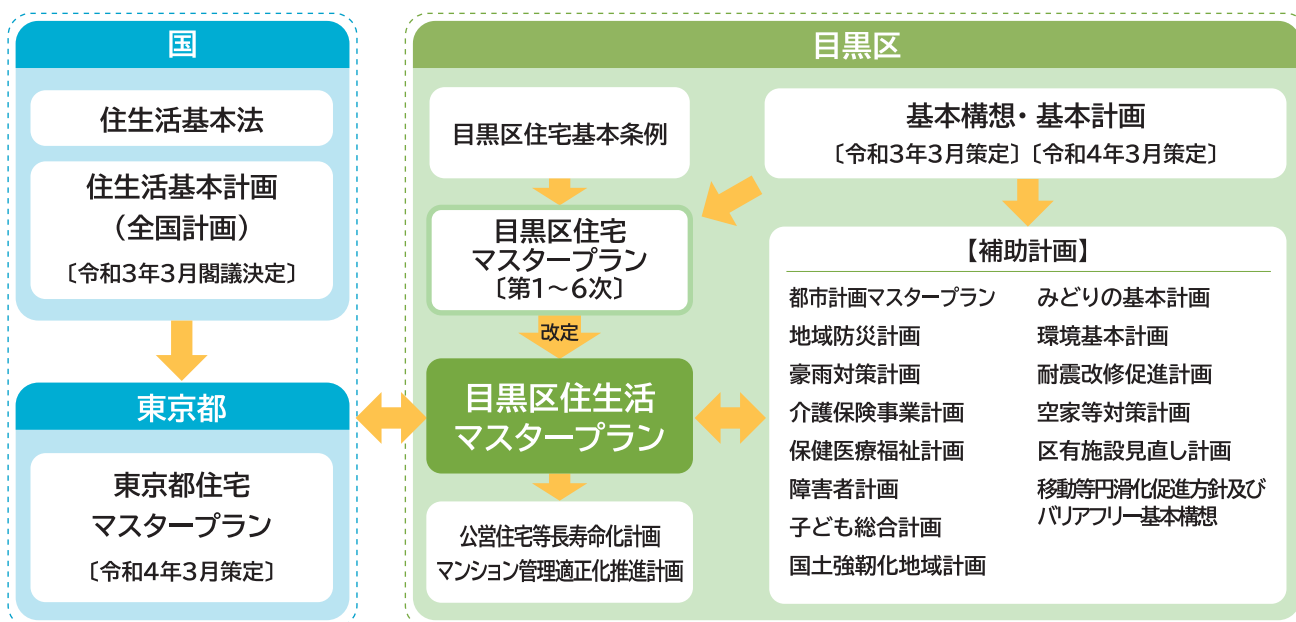
- SDGs・脱炭素社会への対応、自然災害の激甚化、ICT技術やDX化の進展など、社会経済情勢の変化
- 新しい生活様式への適応、テレワークの普及など、住まいのあり方の転換
- 関連する法令・上位計画等の改定
- マンション管理計画認定制度の創設
- 「住宅マスタープラン」から「住生活マスタープラン」への変更

2 計画の目的

- 住宅と住環境の将来を見据え、区の特性に応じた体系的・総合的な住宅施策を展開するために策定

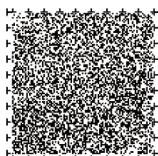
3 計画の位置付け

- 目黒区住宅基本条例に基づき、住宅政策を総合的かつ計画的に推進
- 住生活基本法に基づく「住生活基本計画」として策定
- 東京都住宅マスタープラン、目黒区基本構想・基本計画等、上位・関連計画と整合
- 都市計画マスタープラン等関連する補助計画と整合・連携



4 計画期間

令和5(2023)年度～令和14(2032)年度



- 長期的な視点から住宅政策を展開
- 中間年に、社会情勢等の変化を踏まえた見直しの必要性を検討

第2章 現状と課題

1 目黒区の住宅等の状況

(1) 人口・世帯等の状況

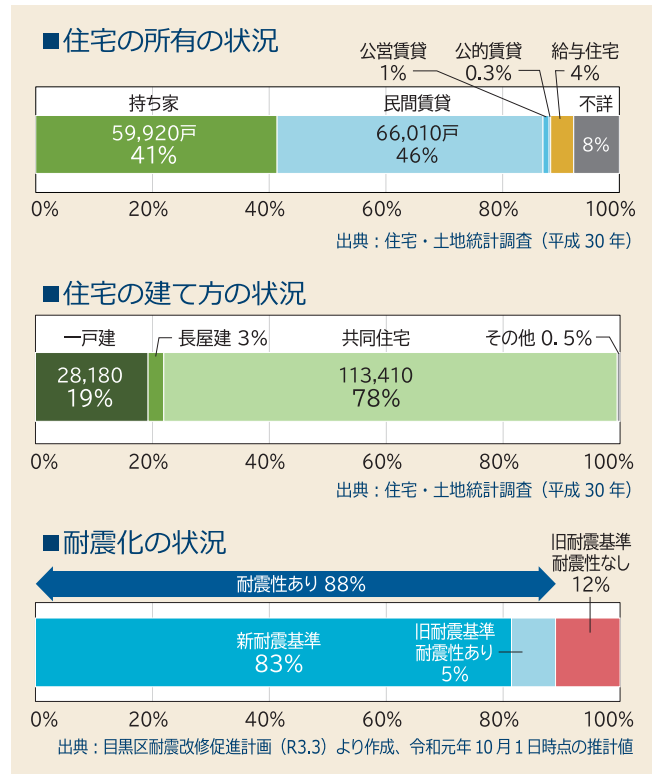
- 人口は緩やかに増加しているが、高齢化率、総世帯数に占める高齢単身世帯数の割合も増加傾向
- 転入が増加しているが、子育て世帯の転出が進んでいる

(2) 住宅ストックの状況

- 住宅のうち約5割は民間賃貸、4割は持ち家
- 8割が共同住宅、2割が一户建
- 耐震化が進み、9割の住宅が耐震性を有している
- 世帯収入や賃貸住宅の家賃は23区平均より高い

(3) 区民の住まいに関する意向

- 定住意向や良好な住環境に関する評価は高い
- 住宅条件（広さ、日当たり、家賃など）に課題



2 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

- 安全で安心な住まいの確保と住環境の形成
- 生活の変化に対応できる住宅ストックの質の向上
- 区内外から選ばれる住宅や住環境の確保

(2) 居住の安定確保に関すること

- 多様な区民が住みやすい多様な住宅供給と支援
- 住宅セーフティネットの機能強化と継続

(3) 住まいの維持管理等相关すること

- 所有者や居住者の主体的な取組のさらなる推進
- 状況に応じた空家等対策の推進

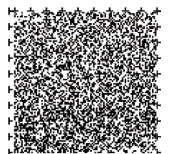
(4) 住宅政策の新たな視点

- 脱炭素社会・新しい生活様式・デジタル化への対応

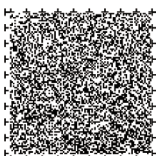
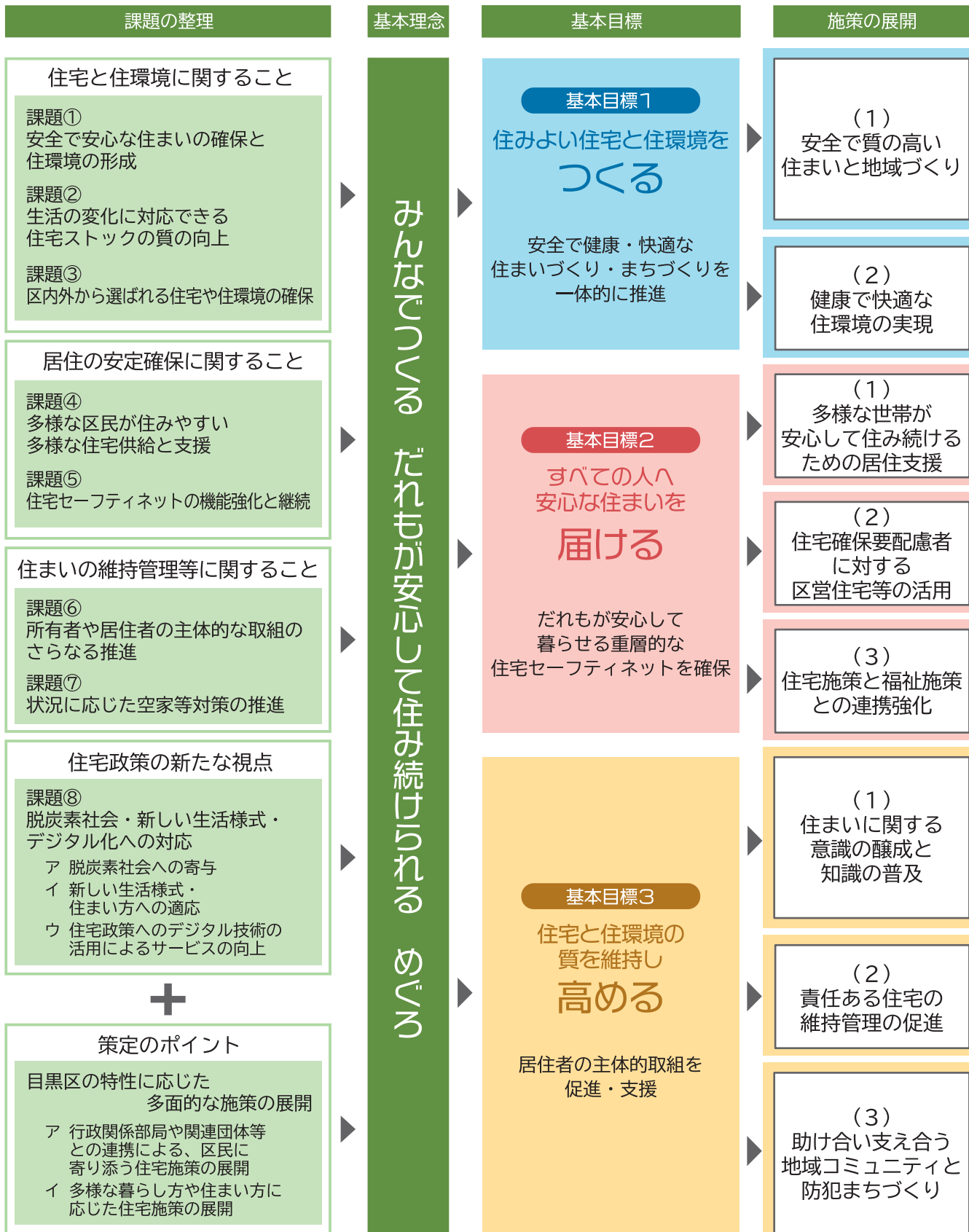
3 策定のポイント

目黒区の実情に応じた多面的な施策の展開

- ▶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
- ▶多様な暮らし方や住まい方に合わせた住宅施策の展開



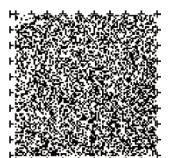
第3章 基本理念と基本目標





施策の柱	具体的な施策	指標
▶ 住まい方に対応した良質な住宅ストックの形成	▶ 住宅リフォーム等の資金助成、住宅修築資金融資あっせん、新しい生活様式に対応した住宅の情報提供、高齢者・障害者世帯の住宅改修・住宅設備改善の支援	指標
▶ 災害に強い住まいづくりの推進	▶ 住宅の耐震化の促進、風水害や土砂災害に強い住まいづくり、室内の安全性の向上	
▶ 災害に強い地域づくりの推進	▶ 狭あい道路の拡幅整備、雨水流出抑制施設の設置、木密地域の不燃化促進、公園や緑地等・オープンスペースの確保、ブロック塀等の撤去	
▶ 健康・快適で持続可能な住まいづくりの推進	▶ 区営住宅等の脱炭素化の推進、共同化・老朽マンション建替えに対する事業費補助、住宅用再エネ・省エネ設備導入の支援	
▶ 地域特性を生かしたみどり豊かな住環境の維持・向上	▶ 地区計画等街づくりルールの策定推進、景観計画による誘導、みどりの条例に基づく緑化、接道部・屋上・壁面への緑化助成、保存樹木等、みどりの普及啓発	
▶ 家賃助成による居住支援	▶ 高齢者・障害者・子育て世帯への家賃助成	
▶ 多様な世帯への居住支援	▶ 区民住宅の空き室の活用検討、ワンルーム形式集合住宅へのファミリー形式住戸の設置義務、居住支援対象の拡大の検討	
▶ 区営住宅等による住宅確保要配慮者の住まいの確保	▶ 区営住宅の提供、区営住宅の大規模修繕等の推進、バリアフリー対応の設備・仕様の推進、高齢者福祉住宅の提供	
▶ 民間事業者による高齢者等の住まいの確保	▶ 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の整備促進	
▶ 住宅確保要配慮者の円滑な住宅確保の支援	▶ 民間賃貸住宅の情報提供、家賃等債務保証料の助成、居住支援協議会の運営、福祉の総合相談窓口の充実	
▶ 見守り等による重層的な住宅セーフティネットの構築	▶ 認知症支援事業の推進、見守り活動の推進、高齢者福祉住宅へのライフサポートアドバイザー等の配置	
▶ 住まいに関する情報提供の充実	▶ 住まい方の情報の普及・啓発、住生活マスタープランの周知、健康で衛生的な暮らし方の普及・啓発	指標
▶ 住まいに関する学習機会の充実	▶ 住まい・住環境に関する講習会等の開催、子ども向け事業の実施、学校教育における住環境の学習機会の充実	
▶ 住まいづくりに対する支援体制の充実	▶ 住宅増改修相談の実施、シェアハウスに関する情報の収集・提供	
▶ 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	▶ マンションの維持管理・改善に関するセミナーやマンション相談会等の開催、マンション管理組合等に対する相談の機会のあり方検討	
▶ 空家等の発生予防と適正管理	▶ 空家等に係る相談窓口の運営、空家等の巡視、空家等の発生予防、空家の課題解決に向けた連携、空家等の利活用支援	
▶ 地域コミュニティでの助け合い・支え合いの支援	▶ 地域の防災意識向上の普及啓発、マンション防災マニュアルの手引きの普及	
▶ コミュニティに寄与する住まいづくりの促進	▶ 区営住宅の建替え時等の地域コミュニティ施設の複合化の検討	
▶ 地域防犯まちづくりの推進	▶ 生活安全パトロールの実施、地域住民による防犯への取組を支援	

多様な暮らし方に応じた取組 地域特性や住まい方に応じた取組



第4章 住宅施策の展開

1 基本目標別の取組

基本目標1 住みよい住宅と住環境をつくる に対する指標

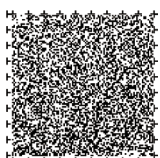
指 標	現 状 [R4(2022)]年度	目 標 [R14(2032)]年度
住宅の耐震化率	91.5%	100% [R13(2031)]
不燃化特区の不燃領域率 目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区	62.4%	70% [R7(2025)]
狭あい道路の拡幅整備済み割合	61.4%	68% [R13(2031)]
居住空間のバリアフリー化の割合	57% [H30(2018)]	増加
新築住宅における長期優良住宅の認定件数	200件/年	増加
全部又は一部の窓に二重サッシ以上又は複層ガラス窓を使用している住宅ストックの割合	10.7% [H30(2018)]	増加
区営住宅における共用部の照明器具のLED化実施率	30.8%	100%
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 ₂ 削減量（累計）	3,636t-CO ₂ [R3(2021)]	6,160t-CO ₂
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)]
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

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
区営住宅の提供数	595戸	増加
高齢者福祉住宅の提供数	225戸	増加
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
ファミリー世帯家賃助成の助成世帯数	271世帯/年	増加
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)]
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
住宅増改修相談件数	325件/年	増加
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)
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%
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)]



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

住宅確保要配慮者

- 住宅のバリアフリー改修の実施
- 区の相談窓口での相談
- 民間賃貸住宅の情報提供
- 公的住宅への入居

働き世代

- テレワークに対応した住宅リフォームの実施・助成・情報提供
- 住宅の省エネ改修

子育て世帯

- 家賃助成の活用
- ひとり親への民間賃貸住宅の情報提供
- 住まいに関する相談や講座の実施

高齢者世帯

- 住宅のバリアフリー改修
- 地域包括支援センターへの相談
- 家賃助成の活用
- 空家の適正管理助成・利活用



(2) 地域特性や住まい方に応じた取組

良好な住環境の形成に向けた取組を推進する地域

- 良好なマンションコミュニティの形成
- 管理組合による適正な管理の推進・支援の活用
- 高齢者向け住宅で生活サポート

良好な住環境を保全する地域

- 省エネ性能の高い住宅の整備
- 雨水流出抑制施設の設置指導や助成
- リフォーム助成の活用

道路整備と一体的な沿道まちづくりを推進する地域

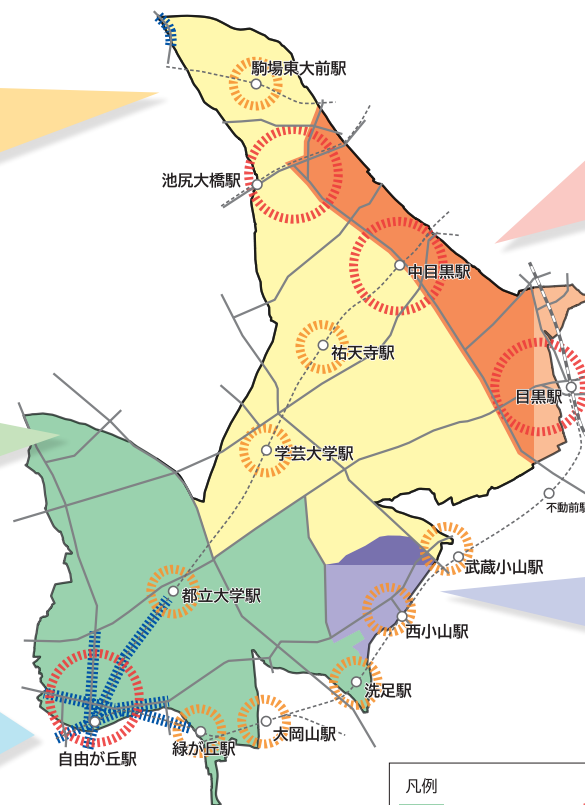
- 災害に強い街に向けた建物の作り方や構造など、地区計画等街づくりルールを検討
- 延焼遮断帯の形成

住宅と商業・業務機能などが集積する地域

- 都市機能や便利施設と住環境との調和に向けた適切な指導・誘導
- ワンルームマンションへのファミリー形式住戸の設置義務

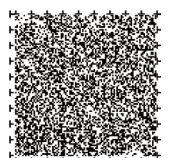
防災機能を強化する地域

- 木造住宅の除却の助成
- 空家の適正管理助成・利活用
- 耐震診断・耐震改修による住宅の耐震化の促進
- 木造住宅の建替えによる不燃化の促進



都市計画マスタープラン
市街地整備の方針図

凡例	
■	住環境保全型
■	住環境形成型
■	複合市街地形成型
■	防災機能強化型
▬	沿道・沿線一体型
○	広域生活拠点形成型
●	地区生活拠点形成型



第5章 計画の実現に向けて

1 主体別の役割

(1) 区民の役割	<ul style="list-style-type: none">● 住宅・住まいに関心や知識を持ち、意識を高める● 住まいや住環境を適切に維持管理・改善、地域の良好な環境形成への貢献● 区民主体のまちづくりを推進
(2) 区役	<ul style="list-style-type: none">● 総合的な住宅施策を展開・推進● 住宅セーフティネットの確保、多様な区民への支援● 多様な主体、他施策との連携・協力
(3) 専門家・事業者・NPO・地域団体等の役割	<ul style="list-style-type: none">● 条例や要綱等のルールを尊重遵守● 区が実施する住宅施策への積極的な参画● 区民の意向や要望に配慮して事業を実施

2 施策を推進するための連携

(1) 不動産団体や地域福祉団体、住宅関連の専門家や事業者と区の連携	<ul style="list-style-type: none">● 専門家や住宅関連の事業者・地域福祉団体等との連携● 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、居住支援協議会を活用した連携
(2) NPOや地域団体等と区の連携	<ul style="list-style-type: none">● 連携や活動支援による、より良い住環境づくり● 防災、福祉、コミュニティなどの連携を深め、住生活を向上
(3) 行政の執行体制の連携の充実	<ul style="list-style-type: none">● 住宅セーフティネット機能強化のため、各種会議等を活用して、居住支援の取組を推進● 関連部局と相互に連携し、多様な側面から取組を推進
(4) 国・東京都・関係機関への働きかけ	<ul style="list-style-type: none">● 法律や制度の見直し・強化の要望等、必要な働きかけ

3 計画の進行管理

- 基本目標に関する指標の評価検証、具体的な進捗状況の点検管理を毎年度実施
- 必要に応じて修正や追加、効果的な計画の推進



表紙の写真と図面は、令和4年度に東京建築士会目黒支部と共催した「お菓子の家づくり教室」で子どもたちが作成した作品の一部です。



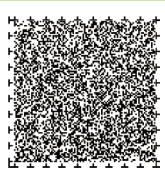
目黒区住生活マスタープラン 概要版

令和5(2023)年8月

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 FAX 03-5722-9325

主要印刷物番号

5-25号



この冊子には、音声コード Uni-Voice (ユニボイス) が印刷されています。専用のアプリで音声コードを読み取ると、記録されている内容を音声で聞くことができます。