

# 資料編

1 目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と  
今後の住宅政策のあり方について（目黒区住宅政策審議会答申より抜粋）

（写）

令和5年1月17日

目黒区長 宛て

目黒区住宅政策審議会  
会長 中島 明子

目黒区の住宅政策のあり方について（答申）

令和4年5月24日付け目都住第400号により諮問のあった目黒区の住宅政策のあり方について、本審議会で審議した結果、別紙の結論に達しましたので答申します。

以 上

## はじめに—「目黒区住宅マスタープラン」の新たな展開を

### 基礎自治体目黒区での住宅政策のあけぼの

目黒区の住宅政策は、東京都の他の特別区と同様に、1980年代末から90年にかけて、バブル経済に伴う市街地の地価急騰によって住宅価格や民間賃貸住宅の家賃が高騰し、区に住み続けられない人々が増える中で模索され、誕生しました。日本において、市区町村といった基礎自治体での住宅政策が実施されたことは、住宅政策史上画期的なものでした。

それまでの日本における基礎自治体での住宅施策といえば、主に公営住宅の窓口業務程度であり、住宅政策を担当する専管組織も無い状態だったのです。しかし、区の人口減は急速で、定住化対策は喫緊の課題であり、1990年前後に海外の住宅政策を参考に、いくつかの新たな施策が展開されたのです。

### 1990年代の目黒区の定住化対策としての住宅政策

1991年に区民部に初めて住宅施策を担当する住宅課が設置され、最初の「住宅マスタープラン」が1993年に策定されました。区営住宅とは別に中堅所得層を対象とした区民住宅（特定優良賃貸住宅）が供給されるなど、定住化対策が推進されてゆきました。

家賃助成については、目黒区は1991年に東京都が「高齢者等住み替え家賃助成制度」を導入し、都区半々の負担で行われることをきっかけに制度化し、その後「住み替えを要件としない居住継続家賃助成」も開始しています。翌年には区独自の中堅ファミリー世帯向け家賃助成を創設しました。家賃助成は定住化対策の緊急施策でしたが、早くから取り組み、継続し、普遍的意味をもつようになってきたことは、評価されてよいと思います。

1992年には、そうした住宅施策の根拠となる「目黒区住宅基本条例」が制定され、以降の体系的住宅政策への基礎が固まりました。目黒区は23区の中でも住宅政策のトップランナーの一群に位置しました。

### 1990年代後半、目黒区の定住化対策から体系的整備へ

1995年1月に阪神・淡路大震災が発生し、大都市部での防災対策の重要性が浮き彫りになりました。区民の命を守るためにも住まいと地域の防災対策は重要な柱になります。

翌年に地域振興部に住宅課が移管され、地域政策の中に住宅政策が位置づけられました。

そして1996年に「目黒区住宅白書—目黒区の住宅を考える—」が発行され、住宅の実態と施策が体系だって示されたのです。

翌年には「住宅マスタープラン」（第2次）が改訂され、2000年に住宅課は都市整備部に移管され、住宅政策と都市計画が連携して取り組む体制が整えられました。



## 21 世紀の目黒区住宅政策と住宅困窮者支援の模索

21 世紀の最初の年、2001 年に「住宅マスタープラン」(第 3 次)が策定され、分譲マンションの実態調査を経て、5 年後の 2006 年には「住宅マスタープラン」(第 4 次)が見直されました。ここでは施策目標にファミリー向け居住支援、高齢者・障害者・ひとり親世帯への居住支援という施策で、次第に困難な人々への支援に重点が移っています。加えて防災住まい・まちづくり、人と地球にやさしい住宅・住環境の推進等が挙げられています。

この期で何と言っても重要なことは、2006 年に「住生活基本法」が制定されたことです。後に「住生活基本計画(全国計画)」も策定されています。従来でしたら、「住宅基本法」「住宅基本計画」とするところを、「住生活」基本法、「住生活」基本計画としたのです。住生活基本法は市場を重視することを柱にする一方で、「住宅セーフティネット」の対策も掲げ、市場では適切な住宅を確保できない人々の支援が提起されました。そこでの基本は良質な住宅の確保でもありますが、単に住宅の確保ではなく、居住を継続するための見守り支援や生活支援、人によっては就労支援を含めた居住支援が、「住生活基本法」に埋め込まれました。非常に大きな住宅政策の転換です。

この期の 2010 年に、住宅政策審議会は、「目黒区の家賃助成制度の拡充について」という建議を提出しています。

なぜなら、目黒区では当初緊急対策であった家賃助成制度が、さらにその役割が大きくなるなか、財政上施策を整備すると共に、住まいに困窮する人々への支援をより重視し、助成金を渡すだけでなく、困窮に応じた居住支援を行うことが不可欠だと判断したからです。

## 東日本大震災から SDGs へ

2011 年 3 月 11 日に東日本大震災とそれに伴う福島での原発事故が発生しました。翌年には「住宅マスタープラン」(第 5 次)が策定されましたが、これまで以上に「安心・安全への関心の高まり」から、「災害に強いまちづくり」が掲げられています。

そして第 4 次の「住宅マスタープラン」までの基本理念は変わりませんでした。第 5 次から「人間性を尊重した持続可能な住生活の実現」というように、「持続可能」と「住生活の実現」の文言に代わっています。

「持続可能性」という概念については、2015 年の国連サミット「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」の SDGs (持続可能な開発目標)において強調され、2030 年までに実現すべき 17 のゴールと 169 のターゲットから構成されています。その中にある「地球上の誰一人取り残さない」というフレーズは未来に希望を託すものと読み取れます。

さらに 2018 年の第 6 次「住宅マスタープラン」では、基本理念を「みんなでつくる安心して住み続けられる目黒」と変更しました。住生活をよりよくするのは、区民一人一人が主体的に、そして共同で行うことを明確にしたのです。また、貧困居住の問題が大きくなり、国の「住宅セーフティネット」制度を念頭に、政策の柱になったのも、第 6 次からでした。

## 目黒型福祉と連携した居住政策

第7次の「住宅マスタープラン」を策定するにあたって、関連するいくつかの政策展開がありました。

1つ目は2019年にまとめられた「目黒区空家等対策計画」で、目黒区民の高齢化を視野に入れた計画で、福祉分野の専門家が入ってまとめています。

2つ目は、2021年の「目黒区基本構想」で、「多様な区民が暮らし、多様性が生かされ、誰一人取り残されない」まちとして、区民の誰もが住み続けられるための政策が求められており、2022年に「目黒区基本計画」を定めています。

3つ目は、2022年5月に設立された「目黒区居住支援協議会」です。「福祉型の居住支援施策を推進すること」がより効果的な支援が行えるとして、目黒区の福祉総合課と住宅課等が一体となりスタートしました。

福祉と住宅の壁を超えた様々な連携は、基礎自治体で行われることによって、予想以上に効果を発揮するでしょう。

## 「目黒区住宅マスタープラン」から「目黒区住生活マスタープラン」へ

さて、これまで、目黒区の住宅政策の経緯と変遷について、時代背景と照らしながら記述してきました。

目黒区は、早期に家賃助成制度等を定めて居住支援を行ってきたことに加えて、都市計画・福祉と共に歩んできた住宅政策の近年の動きを考えると、現行の「住宅マスタープラン」は、その名称にそぐわないことに気づきます。国は既に「住生活基本計画（全国計画）」としていますし、住宅政策の目的は、単に「住宅」を供給するだけでなく、人々の生活の質の向上を図るために、住まい方を改善・支援し、住まい・近隣・都市の居住環境をよりよいものにすることですから、「住宅」マスタープランから、その内容に相応しい名称に変更してもよいのではないかと思います。

「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は、単にラベルを貼り替えるだけではありません。これまで既に目黒区で実施してきた住宅施策・居住支援政策を引き継ぎ発展させるために変更するのです。それは基礎自治体の住宅政策・居住政策の大きな転換でもあり、目黒区基本構想にある「さくら咲き 心地よいまち ずっと めぐる」にも合致し、区の将来像に向けて着実に進んでいくことを示すものになります。

令和5年1月

目黒区住宅政策審議会

会長 中島 明子

(写)

目都住第400号  
令和4年5月24日

目黒区住宅政策審議会会長 宛て

目 黒 区 長

目黒区の住宅政策のあり方について（諮問）

目黒区の住宅政策のあり方について、目黒区住宅基本条例第14条第2項の規定に基づき、下記のとおり諮問します。

記

目黒区住宅マスタープラン改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について

以 上



## 2 住生活マスタープランの策定経過

### (1) 目黒区住宅政策審議会等の審議経過

日 程	会 議 名	主な審議内容
令和4年 5月24日	令和4年度 第1回住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>目黒区の住宅政策のあり方について（諮問）</li> <li>目黒区住宅マスタープラン〔第6次〕の施策進捗状況について</li> </ul>
7月20日	令和4年度 第1回住宅政策審議会 小委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕骨子案について</li> <li>目黒区住宅マスタープラン〔第6次〕の施策進捗状況について</li> <li>マンションの管理・運営に関するアンケート調査の実施について</li> </ul>
8月26日	令和4年度 第2回住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>第1回目黒区住宅政策審議会小委員会の報告（目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕（骨子案）について）</li> <li>目黒区住宅マスタープラン〔第6次〕の施策進捗状況について</li> </ul>
9月27日	令和4年度 第2回住宅政策審議会 小委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕（目黒区住生活基本計画）（骨子案）について</li> </ul>
10月18日	令和4年度 第3回住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>目黒区住宅マスタープラン〔第7次〕（骨子案）について</li> </ul>
11月15日	令和4年度 第3回住宅政策審議会 小委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について（答申案）</li> </ul>
12月13日	令和4年度 第4回住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について（答申案）</li> <li>目黒区マンション管理適正化推進計画（素案）について</li> </ul>
12月27日	令和4年度 第4回住宅政策審議会 小委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について（答申案）</li> </ul>
令和5年 1月17日	令和4年度 第5回住宅政策審議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>目黒区住宅マスタープランの改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について（答申案）</li> </ul>
4月17日～ 5月31日	パブリックコメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>目黒区住生活マスタープラン素案について</li> </ul>

(2) 目黒区住宅政策審議会委員名簿

令和5年1月17日時点

区 分	氏 名 (敬称略)	職 名 等	
学識経験者 (4名)	なかじま あきこ 中 島 明 子	和洋女子大学名誉教授 (居住学)	◎ ◇
	むらやま たけひこ 村 山 武 彦	東京工業大学教授 (環境計画・政策)	○ ◆
	やまもと みか 山 本 美 香	東洋大学教授 (地域福祉・居住福祉)	◇
	みない なみこ 薬袋 奈美子	日本女子大学教授 (都市計画)	◇
区議会議員 (5名)	さとう のぼる 佐 藤 昇		
	かずよ いいじま 和代		
	まつしま ゆういちろう 松 嶋 祐 一 郎		
	かない ひろし 金 井 ひろし		
	あおき えいた 青 木 英 太		
区内関係団体 (4名)	やまぎし みきお 山 岸 美 喜 男	目黒建設業防災連合会	
	すずき ふみたか 鈴 木 史 高	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 目黒区支部支部長	
	あじと よしはる 味 戸 吉 春	公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 城南支部副支部長	
	ひがしかわ くにあき 東 川 邦 昭	目黒区民生児童委員協議会 南部第2地区会長	
区民委員 (3名)	みうら ひでお 三 浦 英 夫		
	あさの ふみあき 浅 野 文 昭		
	こしぎわ あきら 越 澤 明		

\*任期：令和4年8月1日から令和6年7月31日まで

\*会長：◎ 副会長：○ 小委員会委員長：◆ 小委員会委員：◇



令和4年5月24日時点

区 分	氏 名 (敬称略)	職 名 等
学識経験者 (4名)	なかじま あきこ 中 島 明 子	和洋女子大学名誉教授 (居住学) ◎
	むらやま たけひこ 村 山 武 彦	東京工業大学教授 (環境計画・政策) ○
	やまもと みか 山 本 美 香	東洋大学教授 (地域福祉・居住福祉)
	みない なみこ 薬 袋 奈 美 子	日本女子大学教授 (都市計画)
区議会議員 (5名)	すずき まさし 鈴 木 正 史	令和3年5月26日～
	かずよ いいじま 和代	令和3年5月26日～
	はしもと 橋本 しょうへい	
	まつしま ゆういちろう 松 嶋 祐 一 郎	令和3年5月26日～
	あおき えいた 青 木 英 太	
区内関係団体 (4名)	やまぎし みきお 山 岸 美 喜 男	目黒建設業防災連合会
	すずき ふみたか 鈴 木 史 高	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 目黒区支部支部長
	あじと よしはる 味 戸 吉 春	公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 城南支部副支部長 (令和4年3月10日～)
	ひがしかわ くにあき 東 川 邦 昭	目黒区民生児童委員協議会 南部第2地区会長
区民委員 (3名)	たるい こういち 垂 井 晃 一	
	こしぎわ あきら 越 澤 明	
	ますだ ともこ 増 田 朝 子	

\*任期：令和2年8月1日から令和4年7月31日まで

\*会長：◎ 副会長：○

### 3 目黒区住宅基本条例

平成4年3月目黒区条例第20号

#### (目的)

第1条 この条例は、住宅が、区民の生活の基盤となるものであり、目黒区（以下「区」という。）の進めるまちづくりのうえにおいて極めて重要なものであることにかんがみ、区の住宅に関する施策の基本となる事項を定めることにより、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する。

#### (定義)

第2条 この条例において、つぎの各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開業事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築をいう。
- (2) 事業者 区の区域内（以下「区内」という。）において開発事業を行う者をいう。

#### (責務)

第3条 区は、第1条の目的を達成するため、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に実施しなければならない。

- 2 区は、前項の施策を実施するに当たっては、国・東京都及び公共的団体との連携を図りながら行わなければならない。
- 3 区民及び事業者は、良質な住宅及び良好な居住環境の維持及び向上に努めるとともに、区が実施する施策に協力しなければならない。
- 4 区は、区民及び事業者に対して、住宅に関する必要な情報を提供しよう努めるものとする。

#### (住宅基本計画の策定)

第4条 区は、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、住宅基本計画を策定するものとする。

- 2 区は、前項の住宅基本計画を策定するに当たっては、住宅及び居住環境の実態を的確に把握するため、必要な調査を行うものとする。

#### (住宅の確保)

第5条 区は、自ら住宅を供給することのほか、事業者及び公共的住宅の供給主体に対して住宅の供給等を要請することにより、住宅を確保することに努めるものとする。

#### (良質な住宅)

第6条 区・区民及び事業者は、区内に住宅を建設し、又は区内に建設した住宅を改築し、増築し、若しくは修繕しようとするときは、当該住宅を、その規模・形態及び地域の特性に応じて、つぎに掲げる水準を満たすものとするよう努めなければならない。

- (1) 家族構成に応じた適切な住宅規模等が確保されていること。
- (2) 地震等の災害に対する安全性が確保されていること。
- (3) 保健衛生上必要な設備及び性能を備えていること。
- (4) 高齢者又は障害者が居住する住宅にあっては、その安全性及び快適性について必要な配慮がなされているものであること。

#### (良好な居住環境)

第7条 区・区民及び事業者は、区内において開発事業を行おうとするときは、周辺環境が良好に維持されるよう努めなければならない。

#### (居住の継続に係る援助)

第8条 区は、引き続き区内に住み続けようとする区民に対して、必要に応じ、援助を行うものとする。

#### (住宅の供給等に係る援助)

第9条 区は、区民又は事業者が、良質な住宅を供給し、又は住宅の質若しくは安全性等を向上させるため当該住宅を改良しようとするときは、当該区民又は事業者に対して、必要に応じ、援助を行うものとする。

2 区は、前項の援助を行う場合において、当該住宅が高齢者又は障害者の利便の向上に資するものであるときは、当該援助について特別の配慮をすることができる。

#### (住宅供給者への要請)

第10条 区は、住宅を供給する者に対して、住宅の賃貸料その他の住宅に関する区民の負担を、住宅の規模・形態及び立地条件等を総合的に勘案した適切なものとするよう協力を求めることができる。

#### (住宅用途の維持に係る要請)

第11条 区は、住宅を所有し、又は管理する者に対して、住宅として建設された建築物について、引き続きその用途を維持するよう協力を求めることができる。

#### (開発事業者への要請)

第12条 区は、大規模な開発事業を行おうとする事業者に対して、事前に協議を求め、良質な住宅及び良好な居住環境の維持及び向上のため、必要な協力を求めることができる。

#### (民間賃貸住宅への入居等に関する啓発)

第13条 区は、賃貸人その他の関係者に対して、民間賃貸住宅に入居しようとする者又は入居している者が、高齢・障害・国籍等の理由により、入居の機会が制約され、又は居住の継続が制限されることがないように啓発に努めるものとする。

#### (住宅政策審議会)

第14条 住宅政策に関する重要な事項を審議するため、区長の付属機関として、目黒区住宅政策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、区長の諮問に応じ、前項の事項について審議し、区長に対して答申する。

3 審議会は、第1項の事項に関し必要と認める事項について、区長に意見を述べることができる。

#### (財源の確保)

第15条 区は、住宅政策を推進するため、必要な財源の確保に努めるものとする。

#### 付 則

この条例は、平成4年4月1日から施行する。

## 4 目黒区における住宅政策の歩み

編さん：目黒区住宅政策審議会 会長 中島明子

年月	所管等	事業名称	計画 年次等	事業内容等	備考
1 定住化対策としての目黒区住宅施策の確立期： 住宅課設置、区営・区民住宅、家賃助成、住宅基本条例、住宅政策懇話会から住宅政策審議会、第1次住宅マスタープラン					
S56 1981		高齢者福祉住宅事業			
H1 1989	11/1	目黒区住宅政策懇話会 設置		全19人：学識5人、区議7人、 区内関係団体5人、区委員2人	
H1 1989	12/1	目黒区長 目黒区住宅政策懇話会に 諮問		「目黒区における将来展望に たった住宅政策および緊急に 実施すべき住宅施策について」	
H2 1990	11	目黒区住宅政策 懇話会		「目黒区における将来展 望にたった住宅政策および 緊急に実施すべき住宅 施策について」答申	⇒1993年 住宅マスタープラン
				1. 東京の都市・住宅を取り巻く状況 2. 目黒区における住宅事情と課題 3. 住宅政策の考え方 住宅政策の基本理念 「人間性を尊重した住居と住環境の創造」 4. 施策の展開 5. 緊急に取り組むべき施策 ①新たにに取り組むべき施策 ア) 家賃補助 イ) 区立住宅の供給 ウ) 区立(福祉)住宅の建設 エ) 居住保証制度の創設 オ) 民間住宅建設の支援 カ) 区内中小企業従業員住宅建設の支援 ②既に実施しているが大幅拡充・改良する施策 ア) 借上げ住宅制度の拡充・強化 イ) 都営住宅移管による区営住宅の確保・運営 ウ) 住宅あっせん事業の拡充 エ) 住宅に関する相談窓口及び広報の充実 オ) 都市計画事業地区における住宅供給視点 の強化	
H3 1991	4/1	区民部に住宅課設置			
H3 1991	4	東京都福祉局 高齢福祉部 計画課	1991-2007	事業経費の割合 都1/2 区1/2	
H3 1991	4	区民部 住宅課		高齢者・障害者・ひとり親世帯への家賃助成(立 退きを迫られている世帯、低所得で住宅の住み替 えによる居住改善が図れない世帯対象)を行い、 居住継続支援を行う。 ⇒1993年から住み替えを要件としない目黒区高 齢者世帯等居住継続家賃助成を開始。家賃の2 割(期間5年)を助成。	立退きや環境劣悪により 転居する高齢者・障害者・ ひとり親などを対象。
H3 1991	10	都営住宅を区へ移管		区営住宅の管理開始	
H4 1992	3	区民部 住宅課		(目的) 第1条 この条例は、住宅が、区民の生活の基盤 となるものであり、目黒区の進めるまちづくり のうえにおいて極めて重要なものであること にかんがみ、区の住宅に関する施策の基本とな る事項を定めることにより、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 を目的とする。	【参考】 都・各区の住宅条例 1990年 世田谷区、中央区 1991年 港区、新宿区、 品川区、台東区 1992年 東京都、千代田区、 墨田区、文京区、板橋区 1993年 中野区、杉並区、 豊島区、北区、葛飾区、 江東区、荒川区 1994年 足立区

年月	所管等	事業名称	計画年次等	事業内容等	備考
H4 1992	4	区民部 住宅課			
H5 1993	3	区民部 住宅課	1993-2000 前期 1993-1995 後期 1996-2000	<p>〈基本理念〉 人間性を尊重した住宅と住環境の創造</p> <p>〈基本目標〉 区民が安心して快適に住み続けられる住宅と住環境の確保</p> <p>〈視点〉 (1)定住の確保 (2)居住水準の向上 (3)良好な住環境の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バブル期における急激な人口減</li> <li>・中堅ファミリー層の減少</li> <li>・高齢者の居住継続の不安</li> <li>・深刻化する住宅問題解決のためには土地問題を含めた総合的対策が必要。区、区民、事業者の協力</li> <li>・1991年に組織整備・家賃助成、都営住宅の移管、区民住宅の建設等の緊急施策の実施</li> </ul>
H5 1993	7	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行⇒目黒区：1995年から区民住宅の供給開始 借上げ開始			
<b>2 目黒区住宅施策一定住化対策から体系的整備への移行：</b> 「目黒区住宅白書」、基本的視点、第2次・第3次住宅マスタープラン、家賃助成の充実、高齢者福祉住宅、指定管理者					
H7 1995	1/17	阪神・淡路大震災			
H7 1995	4		住宅課、地域振興部に 移管		
H8 1996	2	目黒区住宅政策 審議会		全21人：学識5人、区議6人、 区内関係団体4人、区民委員6人	
H8 1996	3	地域振興部 住宅課	目黒区住宅白書 －目黒の住宅を考える－	第1章 目黒に住む 第2章 目黒の暮らしと住宅 第3章 目黒の住水準 第4章 各地区の状況 第5章 区の住宅対策 (1)多様な区民が住み続けられる住宅の確保 ①区民住宅（中堅ファミリー向け）の確保 ②良質な民間賃貸住宅の誘導 ③区営住宅の供給 ④中小零細企業従業員向け住宅の確保 ⑤中堅ファミリー世帯向け家賃助成(1992年) ⑥住宅改善・住宅取得に対する支援 ⑦共同住宅の水準の維持・向上 (2)保健・福祉と連携した住宅の確保 ①高齢者・障害者向け住宅の確保： ・区立福祉住宅の供給・借上型福祉住宅の確保 ②居住継続の支援 ・高齢者・障害者・ひとり親世帯への家賃助成 ・住替えあっせん制度の改善 ・居住保証および支援制度の拡充 ③高齢者・障害者のための住宅改善の促進 ・高齢者・障害者住宅の設計指針・基準の作成と普及 ・相談・指導・改善の仕組み ・改善助成の拡充 ④保健・福祉と連携した住宅供給 *未着手 ⑤福祉施設等従事者用住宅の確保 2戸確保 (3)地域特性に応じた住宅・住環境の整備	【参考】 各区の住宅白書 1986年 世田谷区 1991年 港区、品川区、 荒川区 1992年 中野区、板橋区(住 宅マスタープラン)、練 馬区、豊島区 1993年 文京区 1995年 千代田区、目黒区 1997年 台東区(住宅現況 報告書) 全12区  目黒区中堅ファミリ 一家賃助成(1992年) 創設 定住化促進 「この制度は、現在の ファミリー世帯減少 に対する緊急的施策 であり、今後、施策効 果を検証しながら必 要に応じ、制度の見直 しを行う。」(目黒区住 宅マスタープラン(第 1次))



年月	所管等	事業名称	計画年次等	事業内容等	備考
H8 1996	4	目黒区長		「住宅マスタープランの前期事業展開等を踏まえた今後の総合的・計画的な住宅政策のあり方について」諮問	
H9 1997		東京都		東京都住宅白書 平成9年度	
H9 1997	2/28	目黒区住宅政策審議会		「住宅マスタープランの前期事業展開等を踏まえた今後の総合的・計画的な住宅政策のあり方について」答申にあたって	
H9 1997	2	目黒区住宅政策審議会		「住宅マスタープランの前期事業展開等を踏まえた今後の総合的・計画的な住宅政策のあり方について」答申	
H9 1997	3	地域振興部 住宅課	1996-2005	〈基本理念〉 人間性を尊重した住宅と住環境の創造 〈基本目標〉 区民が安心して快適に住み続けられる住宅と住環境の確保 〈基本目標達成の3つの視点〉 (1)定住の確保 (2)居住水準の向上 (3)良好な住環境の確保	・バブル経済崩壊後、地価や家賃の下落、人口減少に歯止めなどの変化 ・1995年阪神・淡路大震災⇒安全性の確保がより重要 ・区外転出が続く中堅ファミリー層に対し、新たな家賃助成の創設
H11 1999	6/8	目黒区長		〈諮問事項〉 1. 基礎自治体としての本区は、公営住宅を主体的にどう整備すべきか。 2. 本区の住宅政策における家賃助成制度をどう位置付けるか。	
H12 2000	4			住宅課、都市整備部に移管	

年月	所管等	事業名称	計画年次等	事業内容等	備考
H12 2000	4 都市整備部 住宅課	高齢者福祉住宅の整備事業を高齡福祉課から住宅課に事業移管			
H12 2000	6/6 目黒区住宅政策 審議会	「公的住宅の整備と家賃助成制度の今後のあり方の基本的な方向について」答申		<p>1 公営住宅を主体的にどう整備すべきか</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区民の要望は多いが、現在の財政状況で公営住宅等の直接建設を大量に行うのは困難。</li> <li>・国・都との連携の下に他の公的機関による住宅供給を目指す。民間活力による多様な供給を促す。</li> <li>・区営住宅：将来の老朽化に伴う建替えや大規模改修を視野に入れ、移転先の住宅の確保を検討する必要がある。バリアフリーや将来の世帯構成を見据えた良好な住宅確保。</li> <li>・高齢者福祉住宅：今後需要が一層高まることから、直接建設や借り上げ型の供給促進。</li> <li>・区民住宅：引き続き民間活力を活用する借り上げ型住宅の供給を図る。入居資格の緩和の検討。</li> </ul> <p>2 家賃助成制度の位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃助成制度が持つ役割は大きい</li> <li>・東京都の制度見直し</li> <li>・住宅の質に留意</li> <li>・中堅ファミリー家賃補助：「居住継続型」と「住み替え型」の2制度を居住継続型に一本化。「居住水準未達成世帯」は最低居住水準以上の民間賃貸住宅への住み替えを努力目標として一定期間の助成を行う。「居住水準既達世帯・住み替え世帯」は住居費負担が激しく、水準維持が困難と思われる世帯に助成。</li> </ul>	
H13 2001	3 都市整備部 住宅課	目黒区住宅マスタープラン（第3次） Meguro-ku Housing Master Plan 2001	2001-2010	<p>第2章 現況と課題</p> <p>第3章 基本理念と基本目標</p> <p>〈基本理念〉 人間性を尊重した住宅と住環境の創造</p> <p>〈基本目標〉 区民が安心して快適に住み続けられる住宅と住環境の確保</p> <p>〈基本目標達成の3つの視点〉</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①定住の確保</li> <li>②居住水準の向上</li> <li>③良好な住環境の確保</li> </ol> <p>第5章 重点的取組み施策</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 安心して子どもを産み育てられる住環境の創出</li> <li>2. 高齢者等が自立して住み続けられる居住環境づくり</li> <li>3. 快適で安全なまちづくりに寄与する住まいづくり</li> </ol> <p>第6章 計画を実現するために</p>	
H13 2001	4 都市整備部 住宅課	家賃助成制度の見直し		<ul style="list-style-type: none"> <li>・中堅ファミリー家賃助成 住居専用面積の資格要件、助成期間：2年に短縮</li> <li>・中堅ファミリー世帯住み替え家賃助成 転居一時金の導入。助成期間を1年短縮し、2年ごとの助成額通減措置を廃止（新規対象者のみ）</li> </ul>	

年月	所管等	事業名称	計画年次等	事業内容等	備考
H13 2001	10 都市整備部 都市計画課	都市整備部事業概要 平成13年度版		第2章 居住支援 第1節 民間賃貸住宅あっせん・居住保証及び 支援 1 区内民間賃貸住宅あっせん(1991-) 2 居住保証及び支援 居住(公的)保証(1991-)、居住支援(1991-) 第2節 家賃助成 1 高齢者世帯等居住継続家賃助成 2 高齢者世帯等住み替え家賃助成 3 中堅ファミリー家賃助成 4 中堅ファミリー世帯住み替え家賃助成	
H14 2002	目黒区住宅政策 審議会			全15人：学識5人、区議4人、 区内関係団体3人、区民委員3人	
H14 2002	4 都市整備部 住宅課	高齢者福祉住宅2事業の 新規制度の創設		(1)高齢者福祉住宅(借上げ公営住宅) (2)高齢者向け優良賃貸住宅	民間の土地所有者等が共 同住宅等を建設・改修時に 公的資金を一部補助。
H15 2003	1 都市整備部 住宅課	目黒区分譲マンション 実態調査		〈調査対象〉 おおむね3階以上、非木造の区分所有された 共同住宅 〈調査方法〉 管理組合宛て郵送調査(849棟)	分譲マンションの行政課 題を検討し、適切な支援策 を講じる目的。
H15 2003	3 都市整備部 住宅課	目黒区公営住宅ストック 総合活用計画	2003-2012	第3章 ストック活用の基本目標 1. 基本理念・目標 (1)住宅困窮者への的確な対応 (2)居住者の安全性、最低限の居住性の確保 (3)高齢者の居住に配慮した設備・機能の確保 (4)多様な居住ニーズへの対応 (5)地域のまちづくりへの寄与 (6)環境問題、資源問題に取り組み対応 第5章 ストック活用計画 建替え：2団地、全面的改善：1団地、 個別改善：6団地	
H16 2004	7 都市整備部 住宅課	都営住宅の建替え移管		都営目黒本町アパートを都の建替え時移管制度 を活用して建替え、7月から管理開始。	
H18 2006	1 目黒区住宅政策 審議会	住宅マスタープラン改定 に向けた住宅政策審議会 答申		2005年の諮問より5つのテーマ設定： 1 老朽住宅の建替え・耐震化 2 住宅困窮世帯への対応 3 まちづくりのルールによる住環境の向上 4 若年層定住のための居住支援 5 高齢者等に対する居住支援	・少子高齢化の急激な 進行 ・家族形態やライフス タイルの多様化 ・環境問題の深刻化
H18 2006	3 都市整備部 住宅課	目黒区住宅マスター プラン(第4次)	2006-2015	〈基本理念〉 人間性を尊重した住宅と住環境の創造 〈基本目標〉 区民が安心して快適に住み続けられる 住宅と住環境の確保 (1)定住の確保 (2)居住水準の向上 (3)良好な住環境の確保 〈施策目標〉 1 多様な世帯のための住宅支援 } 家賃助成他 2 安心を支える住宅の確保 3 安全に住み続けるための住宅・街づくりの促進 4 人と地球にやさしい住宅・住環境の推進	少子高齢化の進行、国 の新規住宅供給重視 からストック活用重 視への施策の転換、セ ーフティネットとし ての住宅施策の再構 築、度重なる災害な どによる区民の安全・安 心意識の高まり。
H18 2006	4 都市整備部 住宅課	区営・区民住宅の管理に 指定管理者制度の導入	2006-2008	業務の一部を指定管理者「目黒区住宅・街づくり センター」に委任。	以前は「住宅供給公社」「目 黒区住宅・街づくりセンタ ー」に業務委託
H18 2006	4 都市整備部 住宅課	家賃助成制度の改正		〈中堅ファミリー家賃助成〉から〈ファミリー世 帯家賃助成〉に、対象を低所得者層に変更。	

年月	所管等	事業名称	計画 年次等	事業内容等	備考
<b>3 国の住生活基本法、住生活基本計画、住宅セーフティネット法の整備：</b> 目黒区の家賃助成制度の拡充について（建議）、空き家対策、第5次・第6次住宅マスタープラン、防災、SDGs					
H18 2006	6	国土交通省		住生活基本法 (平成18年法律第61号)	本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため制定。
H18 2006	9	国土交通省		住生活基本計画 (全国計画)	少子高齢化の急速な進行等の社会経済情勢の変化に伴い新たな課題への対応が求められる中で、住宅及び居住環境の「質」については未だ十分な水準とは言い難い状況にあり、また、住宅困窮者が多様化する中で、住生活の分野において憲法第25条の趣旨が具体化されるよう、公平かつ的確な住宅セーフティネットの確保を図っていくことが求められている。
H19 2007	7	国土交通省		住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）	（目的） 第一条 この法律は、住生活基本法の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。
H19 2007	7	企画経営部 広報課		メールマガジン配信 (住まいの情報含む)	
H20 2008	3	都市整備部 住宅課	2008-2017 前期 (2008-2012) 後期 (2013-2017)	目黒区公営住宅ストック 総合活用計画（第2次）	第1次活用計画の基本理念を再確認し、基本的考え方として整理。 1991年度以降 都営住宅の移管 2008年3月末 10団地 16棟 334戸の区営住宅管理運営 バリアフリー化推進 2005年「建築物の耐震改修の促進に関する法律」
H20 2008	8	目黒区住宅政策 審議会			全16人：学識5人、区議5人、 区内関係団体3人、区民委員3人
H21 2009	3	都市整備部 住宅課	2008-2009	目黒区分譲マンション等 実態調査	区内共同住宅 調査対象：分譲マンション977棟、回収619棟
H21 2009	4	都市整備部 住宅課	2009-2013	区営・区民住宅、従前居住者用住宅の管理	業務の一部を指定管理者「株式会社ビケンテクノ」に委任。
H22 2010	7/26	目黒区住宅政策 審議会		目黒区の家賃助成制度の 拡充について（建議）	(1)家賃助成制度を公的住宅の補完と位置づけ、住宅確保要配慮者のうち、優先度の高い区民に対し、区が金銭による支援を行い、居住の安定をはかるための制度とする。 (2)高齢者世帯、障害者世帯、子どもを育成する世帯に対し、継続的な居住支援を行う。 以上の視点から、家賃助成制度の改定及びそれに伴う事業の見直しを行うことを要望する。 (1)高齢者及び障害者世帯に対しては、住み慣れた地域で安心して住み続けられるように居住支援を行うため、助成期間を再検討し、資格要件を欠くまで継続して助成する制度とし、住み替えを条件とする家賃助成制度を廃止すること。 (2)子どもを育成する世帯に対しては、助成対象の所得制限を引き上げるとともに、ひとり親世帯を含めて支援を行うこととし、住み替え家賃助成は廃止して、制度を一本化すること。



年月	所管等	事業名称	計画年次等	事業内容等	備考
				(3)高齢者世帯など生活に困難な問題を抱えている世帯に対しては、生活(居住)サポート事業を拡充すること。 (4)目黒区の家賃助成制度を拡充するために、区として財源を確保すること。 (5)国及び東京都に対して、特別区として、公営住宅整備の拡充と、それを補完するための「家賃助成」制度の創設、目黒区が実施してきたような家賃助成に対する財政支援を行うよう強く要望すること。	
H22 2010	8	目黒区長		目黒区住宅マスタープラン改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について	
H23 2011	2	目黒区住宅政策審議会		「目黒区住宅マスタープラン改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について」答申	
H23 2011	3/11	東日本大震災/福島原発事故			
H24 2012	2	都市整備部住宅課	目黒区住宅マスタープラン(第5次)	2012-2021 〈基本理念〉 人間性を尊重した持続可能な住生活の実現 〈基本目標〉 1 安全・安心で良質な住まいの確保 2 居住セーフティネットの確保 3 良好な住環境の形成 〈施策目標〉 1. 安全・安心で良質な住まい・まちづくり 2. 多様な世帯のための住生活支援 3. 区営住宅や民間住宅の活用による居住セーフティネットの確保 4. 持続可能な住宅・住環境づくり	・目黒区は良好な住環境にも恵まれ、都心にも近く便利なことから、定住志向も高く、目黒区に住み続けたいと望む人が90%台を常に占め続けている。 ・高齢化の進行、子育て世代や高齢者への居住支援、建物の耐震化や適切な維持管理への対応、空き家住戸の増加等、取り組むべき課題はますます増えている。
H24 2012		都市整備部住宅課	区民住宅の管理	(目的外使用) 東日本大震災避難者5世帯9人受け入れ(福島県から2世帯3人、宮城県気仙沼市から2世帯4人)	
H24 2012		目黒区	東日本大震災被災者への目黒区公的住宅等の提供	東日本大震災避難者12世帯25人(うち宮城県気仙沼市から8世帯13人)	
H26 2014	4	都市整備部住宅課	区営・区民住宅、従前居住者用住宅の管理	2014-2018 業務の一部を「株式会社東急コミュニティー」に委任。	
H27 2015	4	都市整備部住宅課	目黒区居住支援事業実施要綱	住宅あっせんや居住保証などを統合。	1991年「区民間賃貸住宅あっせん要綱」、「目黒区居住保証及び支援要綱」廃止
H27 2015	9	国連サミット	持続可能な開発目標(SDGs: Sustainable Development Goals)	2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標。17のゴール・169のターゲットから構成。地球上の「誰一人取り残さない(leave no one behind)」ことを誓っている。(外務省)	
H28 2016	8/9	目黒区長	目黒区の住宅政策のあり方について(諮問)	目黒区住宅マスタープラン改定に向けた基本的方向と今後の住宅政策のあり方について	
H29 2017	3	都市整備部住宅課	目黒区空き家等実態調査	2016-2017 区内全域の建物実態調査 ・現地一次調査対象: 区内全ての建物(54,764棟) ・二次調査対象建物(1,481棟) 空き家の可能性の高い建物(664棟)	・全国的な空き家等の増加 ・2015年「空き家等対策の推進に関する特別措置法」

年月	所管等	事業名称	計画年次等	事業内容等	備考
H29 2017	3 目黒区住宅政策 審議会	目黒区の住宅政策のあり 方について（答申）			
H29 2017	10 国土交通省	「改正住宅セーフティネ ット法」施行		民間の空き家、空き室を活用して、高齢者、低額 所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居 を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設、独立行政 法人住宅金融支援機構による支援措置の追加など、 住宅セーフティネット機能を強化するための 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の 促進に関する法律の一部を改正する法律」（平成 29年法律第24号）成立、平成29年4月26日に 公布。	
H30 2018	3 都市整備部 住宅課	目黒区住宅マスター プラン（第6次）	2018-2027	〈基本理念〉 みんなでつくる安心して住み続けられる目黒 基本目標1 安全・安心で快適な住生活の実現 基本目標2 住宅セーフティネットの確保 基本目標3 住まい手の主体的取組みと支援	〈社会・経済の動向〉 ・人口減少、少子高齢化の 深刻化 ・地方分権、住民・事業者 等との協働 ・安全・安心への関心の高 まり ・地球環境問題への対応
4 福祉・環境・都市計画との連携に基づいた「住生活」マスタープランへの道： 空き家対策、居住支援協議会、住生活マスタープラン					
H31 2019	3 都市整備部 都市整備課	目黒区空家等対策計画	2019-2028	[みんなでまもる] 区民をまもる、暮らしをまもる、家をまもる、 地域をまもる	目黒区空家等対策審議会 （学識経験者構成：居住・ 福祉・都市計画）
H31 2019	4 都市整備部 住宅課	区営・区民住宅、従前居住 者用住宅の管理	2019-2023	業務の一部を「株式会社東急コミュニティー」に 委任。	
R1 2019	12 都市整備部 住宅課	マンション等の基礎調査		共同住宅データベースを最新のものに更新し、今 後の住宅施策検討の基礎資料とする。	分譲977棟 賃貸9,551棟
R2 2020	3 都市整備部 住宅課	目黒区公営住宅等長寿命 化計画	2020-2029		
R2 2020	11 都市整備部 住宅課	「住まいの情報 住宅 関係施策のご案内」発行		I 公的住宅の申込みのあらまし II 住宅に関する助成・融資 III 住宅に関する相談・紹介・施策 IV 住宅に関する届出等 V 関係機関一覧	
R3 2021	3 国土交通省	住生活基本計画 （全国計画）	2021-2030	3つの視点と8つの目標を設定し、総合的に推進 「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」 「住宅ストック・産業」の視点	
R3 2021	3 企画経営部 長期計画 コミュニティ課	目黒区基本構想	2021-2040	〈おおよそ20年先に目指す「まちの将来像」〉 さくら咲き 心地よいまち ずっと めぐる	
R4 2022	3 東京都	東京都住宅マスター プラン	2021-2030	住宅政策が目指す10の目標について、現状、施 策展開の方向性、具体的な施策、政策指標等を設 定。	
R4 2022	3 企画経営部 政策企画課	目黒区基本計画	2022-2031	・新たな基本構想の構成と同様に整理 ・SDGs（持続可能な開発目標）のゴールと区が取 り組む施策を結びつけ、方向性を明確化 ・評価指標を設定し、進捗状況を管理 ・デジタル化をはじめ、新型コロナウイルス感染 症等による「新たな日常」を踏まえた内容明示 ・エビデンスに基づく政策立案（EBPM）により、 効果的・効率的な施策の推進	

年月	所管等	事業名称	計画年次等	事業内容等	備考
R4 2022	5/17 健康福祉部 福祉総合課	目黒区居住支援協議会 設置		〈目黒区居住支援協議会の位置づけと設置目的〉 住宅確保要配慮者に対し、地域福祉団体・不動産 団体・行政が相互に連携し、居住支援に関する情 報共有や必要な支援策の検討・協議を行う会議体 としての性格を有するとともに、福祉型の居住支 援施策を推進することにより、住宅に困窮する 人々の居住支援を行い、地域福祉の向上を図るこ とを目的としている。	・設立準備会（2021-2022）
R4 2022	5/24 目黒区長	目黒区の住宅政策のあり 方について（諮問）		目黒区住宅マスタープラン改定に向けた基本的 方向と今後の住宅政策のあり方について	
R5 2023	1/17 目黒区住宅政策 審議会	目黒区住宅マスタープラン の改定に向けた基本的 方向と今後の住宅政策の あり方について（答申）		はじめに 「目黒区住宅マスタープラン」の新たな展開を 第1 住宅や住環境を取り巻く主な課題 第2 基本理念と基本目標 〈基本理念〉 みんなでつくる だれもが安心して 住み続けられる めぐる 第3 住宅施策の展開 第4 計画の実現に向けて	「住宅マスタープラン」から「住生活マスタープラン」へ
R5 2023	3 都市整備部 住宅課	目黒区マンション管理適 正化推進計画	2023-2032	第3章 マンション管理適正化の基本的な考え方 第4章 マンション管理適正化施策の展開	国・東京都に基づく計画

主な参考資料 「目黒区住宅マスタープラン」第1次（1993）～第6次（2018）  
目黒区住宅政策懇話会答申、目黒区住宅政策審議会答申  
「目黒区都市整備部事業概要」（平成14年度実績～令和3年度実績）  
「目黒区住宅白書―目黒区の住宅を考える―地域振興部住宅課、1996年  
「目黒区分譲マンション実態報告書」都市整備部住宅課、2003年  
「目黒区分譲マンション等実態調査報告書」都市整備部住宅課、2009年  
「マンション等の基礎調査結果」都市整備部住宅課、2019年  
「目黒区マンション管理適正化推進計画」都市整備部住宅課、2023年  
「公営住宅ストック総合活用計画」都市整備部住宅課、2003年  
「公営住宅ストック総合活用計画（第2次）」都市整備部住宅課、2008年  
「目黒区公営住宅等長寿命化計画」都市整備部住宅課、2020年  
「目黒区空き家等実態調査報告書」都市整備部住宅課、2017年  
「目黒区空き家等動向調査報告書」都市整備部都市整備課、2018年  
「目黒区空き家等対策計画」都市整備部都市整備課、2019年  
「目黒区基本構想」2021年  
「目黒区基本計画」2022年

## 5 用語解説

### あ行

#### アスベスト

石綿（せきめん、いしわた）とも呼ばれる天然に産する鉱物。繊維が極めて細いため、除去にあたり所要の措置を行わないと、飛散して人が吸入して健康被害を招くおそれがある。以前は防音材、断熱材、保温材等に使用されたが、現在は使用が禁止されており、各種法律に基づき、アスベストによる健康被害の予防や、飛散防止対策が講じられている。

#### 雨水流出抑制施設

雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設。都市化によって低下した流域の雨水流出抑制機能を回復させる。

#### 延焼遮断帯

大地震による火災の延焼拡大を阻止する機能を有する道路、河川、鉄道、公園などとそれらの沿線の不燃化された建築物で構成された帯状の空間。

### か行

#### 旧耐震基準

昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法の改正以前に用いられていた耐震基準。

#### 狭あい道路

建築基準法第 42 条第 2 項の規定により指定された道路及び幅員 4 m 未満の拡幅整備を必要とする道路。狭あい道路は、災害時の避難・救援活動に支障をきたすだけでなく、生活環境や都市景観を損なうなど道路として課題となっている。

#### 居住水準

国民が安定したゆとりある住生活を営むことができる目標となる水準で、住生活基本法の前身である住宅建設計画法で定めていたもの。

住生活基本法では、住宅性能水準、居住環境水準、誘導居住面積水準、最低居住面積水準の 4 種類を示している。

#### 区営住宅

住宅に困窮する所得の低い世帯を対象として、区が建設、買取などにより設置している住宅。

#### 区民住宅

中堅所得子育て世帯を対象として、区内の土地所有者が一定の条件で建設し区が借上げた住宅及び特定公共賃貸住宅制度により区が直接建設した住宅。

#### グループホーム

少人数の認知症高齢者や障害者が、家庭的な環境の中で、介護職員等のサポートを受けながら、共同生活を送る住まい。

#### 建築協定

建築基準法に基づき、住宅地や商店街などの環境や利便性を維持、増進するために定める協定。建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備について定めることができる。この協定を適用するためには、協定区域内の土地所有者などの全員が同意することが必要。

#### 公営住宅

昭和 26 年に制定された公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で賃貸することを目的として地方公共団体が整備した住宅。直接建設の他に借上げ、買取りにより供給する。

#### 公的住宅

区営住宅、区民住宅、高齢者福祉住宅、都営住宅など、公的機関が運営する住宅。

#### 高齢者自立支援住宅改修給付事業

65 歳以上の虚弱な高齢者で、介護保険の認定申請の結果、非該当と判定された方を対象に住宅改修費（手すりの取り付けや段差の解消）の一部を給付する。また、自立・要支援・要介護と判定された方を対象に住宅設備改修費（浴槽改修、便器の洋式化等）の一部を給付する。

#### 高齢者世帯等居住継続家賃助成

住み慣れた地域で安心して住み続けられるようにすることを目的に、区内の民間賃貸住宅に居住する、高齢者世帯・障害者がいる世帯に対して家賃の一部を助成する制度。



## 高齢者福祉住宅

立ち退きなどにより住宅に困窮する 65 歳以上の高齢者を対象とした、バリアフリーや緊急時対応サービス等の設備がある住宅。

## コレクティブハウス

それぞれが独立した個別の居室を持ちながら、一部の空間を共有し、他者とゆるやかにつながりを持ちながら生活する共同住宅のこと。

## コワーキングスペース

コワーキングとは「Co(共同の、一緒に)」+「Working(働く、仕事をする)」を示す言葉で、さまざまな年齢、職業、所属の人が空間を共有しながら仕事を行う場所のこと。

## さ行

### サービス付き高齢者向け住宅

住宅としての居室の広さ、設備、バリアフリーなどのハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供する住宅。

### 細街路率

ある地区内の道路延長のうち、幅員の狭い道路(細街路、幅員 4m 未満)の道路延長が占める割合のこと。快適な歩行空間、良好な住環境を形成し、災害時の道路の防災機能を増進するため、細街路の改善や拡幅に関する取組が行われている。

### シェアハウス

ひとつの賃貸物件に、複数の者が共同で生活する形態の共同住宅。個室あるいはベッド単位を専有とし、リビング、キッチン、浴室、トイレ等を他の居住者と共有する場合が多い。

### シックハウス

住宅の新築工事やリフォームの後に、建材や塗料から有害物質が発生し、室内の空気が汚染されること。

### シックハウス症候群

居住者の身体に生じるとされる頭痛やめまい等の住宅由来の健康被害の総称。

### 住環境整備条例

「目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備

に関する条例」の通称であり、地域の環境に調和した良好な生活環境の維持・向上を図り、安全で快適に住み続けられる街づくりを目的として、一定規模以上の大規模建築物・ワンルーム形式集合住宅・店舗等の建築について、壁面の後退や駐車施設の設置等に関する整備事項を定めている。平成 20 年 4 月制定。

### 住宅確保要配慮者

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)」で示された、住宅の確保に特に配慮を要する者。具体的には「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等」を指す。

### 住宅修築資金融資あっせん制度

区民が居住または所有する住宅の増改築を行う際の資金不足を補い、住環境の改善が円滑に進むように区内指定の信用金庫に融資のあっせんを行う制度。

### 住宅ストック

現在すでに建築されており、その地域に蓄積された社会的資産としての既存住宅のこと。

### 住宅セーフティネット

独力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みのこと。居住セーフティネットともいう。

### 住宅セーフティネット法

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の通称であり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的に平成 19 年に制定された法律。

平成 29 年 10 月には、民間賃貸住宅や空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度や入居円滑化に関する措置などを内容とする「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律(新たな住宅セーフティネット制度)」が施行された。

### 住宅・土地統計調査

統計法に基づき国が実施する調査で、住宅及び住宅以外で人が居住する建物ならびにこれに居住する世

帯の実態を調査するもの。昭和 23 年以來、5 年毎に実施されている。

#### 生活安全パトロール

犯罪の防止や子どもの安全確保のため、24 時間 365 日、小学校、幼稚園、保育園、学童保育クラブ、児童館への立ち寄り警戒のほか、犯罪発生時の重点警戒や通学路等における危険箇所の把握などを行う車両巡回のこと。

#### 生活協力員制度（常駐型）

高齢者向け住宅に住み込みで常駐し、居住者の必要に応じ生活指導・相談、安否確認、一時的な家事援助、緊急時対応等のサービスを行う援助員を配置する制度。

### た行

#### 耐震性

建築物や土木構造物などが持つ、地震に耐える性能のこと。旧耐震基準の建物であっても、耐震診断の結果、現行の耐震基準に適合した耐震性を有する場合もある。

#### 宅地

建物を建てるための敷地のこと。

#### 脱炭素

地球温暖化の原因となる温室効果ガスの排出量と森林などによる吸収量が相殺され、温室効果ガス排出量が「実質ゼロ」を目指すこと。

#### 地域安全パトロール

地域の安全を守るため、区に登録した町会、自治会、PTA 等の団体が、区や警察・消防と連携して行う巡回監視のこと。

#### 地域包括ケアシステム

要介護状態になっても、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、住まい、医療、介護、予防、生活支援が一体的に提供される地域の包括的な支援体制のこと。

#### 地域包括支援センター

すべての区民を対象とした保健福祉の総合相談を実施する「支援を必要とする全ての人を支える地域包括ケアシステムの地域拠点」と位置づけられた機関。保健師・看護師、社会福祉士及び主任介護支援専門員などの専門職が配置され、介護保険法で定められた業務（総合相談窓口、権利擁護、包括的・継続的ケアマネジメント）のほか、保健福祉の総合相談、高齢者の保健福祉サービスや介護保険認定申請の受付業務を実施している。

#### 地域街づくり条例

地域の課題を解決しつつ特色を持った街づくりを推進するため、区民の発意に基づく適切な土地利用及び都市施設の整備に向けた仕組みや手続きを定めている。平成 19 年 3 月制定。

#### 地区計画

市区町村が、各地区の特性に応じ、細街路、小公園等の地区施設と建築物の用途・形態・敷地等について一体的・総合的な計画を定めたもの。地区計画に基づき建築行為等を適正に誘導・規制することによって、地区レベルでのきめ細かなまちづくりと良好な環境整備を図る。

#### 長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅。

#### テレワーク

「Tele（離れて）」+「Work（仕事）」を組み合わせた造語で、情報通信技術を活用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。自宅を就業場所とする「在宅勤務」、移動中や出先で働く「モバイルワーク」、本拠地以外の施設で働く「サテライトオフィス勤務」の総称。

#### 東京都マンション管理条例

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」の通称であり、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的として、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届

出及び管理状況に応じた助言・支援等について定めている。平成31年3月制定。

### 特定空家

空家等対策の推進に関する特別措置法において、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

### 都市型軽費老人ホーム

60歳以上の高齢者で、身体的機能の低下のために独立して生活を営むには不安があると認められた方が利用できる施設で、低額な料金で食事の提供、生活相談等のサービスを受けながら自立した生活を送ることができる住宅。

### な行

#### 二地域居住

都市部と地方部に2つの拠点をもち、定期的に地方部で過ごしたり、仕事をしたりする暮らし方のひとつ。

### は行

#### ヒートショック

室温の急激な変化によって血圧が上下し、心筋梗塞や脳梗塞、めまい、失神などの症状が現れること。特に冬季に暖房の効いた室内外の移動や、脱衣室と浴室の移動の際などに起こることがある。

#### 避難行動要支援者

高齢者、障害者、乳幼児、妊産婦、外国人等、発災前の備え、発災時の避難行動、避難後の生活などの各段階において特に配慮を要する方（要配慮者）のうち、災害が発生し、又は災害が発生するおそれがある場合に自ら避難することが困難な方で、円滑かつ迅速な避難の確保を図るため特に支援が必要な方をいう。

#### 非木造

住宅・土地統計調査の定義で、木造・防火木造以外の鉄筋コンクリート造等の構造を指す。

木造	木造	建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。ただし、「防火木造」に該当するものは含めない。
	防火木造	柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分が、モルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。
非木造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造のもの。
	鉄骨造	建物の骨組みが鉄骨造（柱・はり鉄骨のもの）のもの。
	その他	上記以外のもので、例えば、ブロック造、レンガ造などのもの。

表出典：住宅・土地統計調査

### ファミリー世帯家賃助成

居住の継続と子育ての支援を行うことを目的に、区内の民間賃貸住宅に居住する、18歳未満の子を扶養する世帯に対して家賃の一部を助成する制度。

### 不燃化率

一定区域の全建物のうち、耐火造と準耐火造の建物（建築面積）の割合。

### 不燃領域率

市街地の「燃えにくさ」を表す指標で、建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出する。不燃領域率が70%を超えると、延焼による市街地の焼失率はほぼ0となる。

### 壁面後退

幅員の狭い道路の歩行空間や緊急車両の通行空間を確保するため、敷地境界よりも建築物の壁面を後退させて整備すること。

### 防火木造

住宅・土地統計調査の定義で、柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分が、モルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているものを指す。（「非木造」の項目を参照）

### ま行

#### 街づくり協議会

地域特性を活かしたまちづくりを進めるために地域住民が中心となって組織するもので、関係者や区等と意見交換を重ねながら地域の方針や具体的な取組の検討を行う。



## マンション管理組合

マンションの区分所有者によって組織する団体で、マンションの共用部分の維持・管理を行ったり、構成員の決議によって管理者を置いたりする役割を持つ。

## マンション管理計画認定制度

マンション管理適正化法による制度。マンションの管理組合が作成した管理計画を地方自治体に申請し、一定の基準を満たしていれば認定を受けられる制度。令和4年4月創設。目黒区では令和5年4月開始。

## マンション管理士

マンション管理組合の運営、大規模修繕等を含む建物構造上の技術的問題、その他マンションの維持・管理に関して、管理組合の管理者やマンションの区分所有者などの相談に応じ、適切な助言や指導、援助等を行う。国家資格。

## マンション管理状況届出制度

東京都マンション管理条例により、昭和58年以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のものが要届出マンションとされ、管理状況の届出が義務付けられている。令和2年度開始。

## みどりの条例

民有地の保全と創出を推進するため、樹木等を伐採しようとするときに樹木の所有者等と区が協議を行う樹木等保全協議や、建築確認申請や開発許可申請等を行う前の緑化計画書の提出・履行義務等、みどりの保護及び育成に関して必要な措置を定めている。平成2年9月制定。

## みどりのまちなみ助成

みどり豊かなまちなみ形成のため、住宅等の道路沿いに新たに生垣や中高木を植栽するときに造成費用の一部を助成する区の制度。屋上や壁面緑化に対する助成もある。

## 見守りネットワーク（見守りめぐねっと）

見守る人・見守られる人を特定しない形で、地域で何らかの支援を必要とするすべての区民をゆるやかに見守っていくための制度。平成28年1月18日に名称を「見守りネットワーク」に改め、対象者を高齢者から子ども、障害者などにも拡大した。

## 木造住宅密集地域

木造の住宅や建築物が密集して立ち並ぶ地域で、築年数の経過した建物が多数残り、地震時の建物倒壊による道路の閉塞や火災時の延焼など、災害の危険性が高く、対策が必要とされる地域。

## ら行

ライフサポートアドバイザー制度（LSA派遣型）  
高齢者向け住宅に、居住者の必要に応じ生活指導・相談、安否確認、一時的な家事援助、緊急時対応等のサービスを行う援助員を派遣または配置する制度。

## ルームシェア

一つの賃貸物件を、複数の者が共同で専有して生活する形態のこと。専有部分に、居室のほかキッチン、浴室、トイレ等が含まれている場合が多い。

## わ行

### ワーク・ライフ・バランス

仕事と生活を調和させること。一人ひとりがやりがいや充実感を感じながら働き、仕事上の責任を果たすとともに、家庭や地域生活などにおいても、人生の各段階に応じて多様な生き方が選択・実現できる社会を実現するための考え方。

## 英数字

### AI

Artificial Intelligence（人工知能）の略で、高度な情報処理や推論、問題解決などの知的行動を人間に代わってコンピューターが行う技術。

### DX（DX化）

Digital Transformationの略で、情報通信技術の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。

### ICT

Information and Communication Technology（情報通信技術）の略で、通信技術を活用したコミュニケーションや、インターネット等の通信技術を利用した産業やサービスなどの総称。



## IoT

Internet of Things の略で、様々なモノをインターネットに接続し、ネットワークを通じて情報交換をする仕組み。

## ZEB

net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略。省エネルギー機能の向上や太陽光発電など再生可能エネルギーの活用などの創エネにより削減し、建物全体で使用する年間の一次エネルギー消費量を、正味でゼロまたはおおむねゼロにするビルのこと。

## ZEH

net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略。省エネルギー機能の向上や太陽光発電など再生可能エネルギーの活用などの創エネにより削減し、建物全体で使用する年間の一次エネルギー消費量を、正味でゼロまたはおおむねゼロにする家のこと。



## 目黒区住生活マスタープラン

令和5年8月発行

主要印刷物番号

5-24号

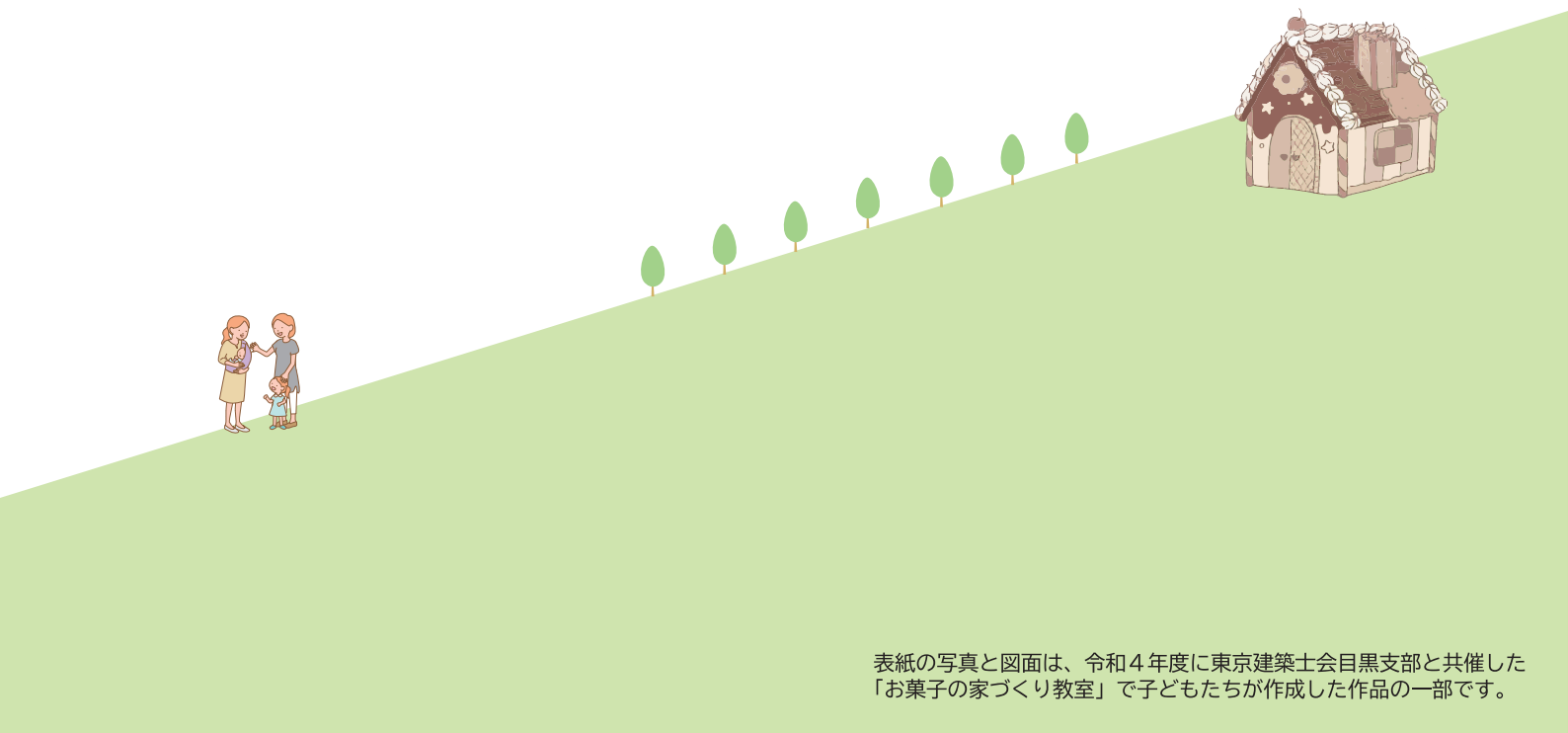
発行：目黒区

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)

FAX 03-5722-9325



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。