

## 第5章 計画を実現するために

## 1 区と区民、事業者の役割分担

### (1) 区の役割

区は、区民の定住を図るとともに居住水準<sup>(用語解説)</sup>及び住環境を向上させるため、区の住宅や住環境のあるべき姿を提示し、区民・事業者・NPO<sup>(用語解説)</sup>等市民活動団体・区の協働による総合的な住宅施策の展開を目指します。

そのため、住宅、住環境と住宅施策に関する情報提供を行うとともに、区民・事業者・NPO等市民活動団体・区の連携体制づくりを目指します。

また区民等の動向や要望を把握し、住宅施策の効果的かつ効率的な展開を目指します。

### (2) 区民の役割

区民は、まちづくりの担い手として、居住水準や住環境を向上させるため、自ら居住に関する意識を高め、住宅や住環境を維持し、改善することに積極的に取り組むことが求められます。

### (3) 事業者、NPO等市民活動団体の役割

住宅や住環境づくりに関わる不動産・建設関係事業者やNPO等市民活動団体は、地域社会の一員として目黒区の居住水準や住環境を向上させるため、目黒区の条例や要綱などのルールを尊重するとともに、区が実施する住宅施策に積極的に協力することが求められます。

また事業者は、住宅や住環境づくりの重要な担い手として、顧客や周辺住民など関係区民の意向や要望に配慮して事業を行うことが求められます。

## 2 施策を推進する連携体制づくり

### (1) NPO<sup>(用語解説)</sup>等市民活動団体と区の連携・支援

住宅・住環境、まちづくり、福祉などに関する社会的活動を行っているNPO等市民団体を把握し、活動の支援や連携をすることによって、新しい住まい方のできる住宅やより良い住環境づくりを促進します。

### (2) 住宅関連の専門団体と区の連携

住宅や住環境づくりに関する専門知識や技術支援を得て住宅施策を展開させるため、マンション管理士<sup>(用語解説)</sup>・建築士等の専門家、不動産・建築・建設・リフォームなどの住宅関連業種の団体や、目黒区住宅・街づくりセンター<sup>(用語解説)</sup>等の公共的団体との連携体制づくりを推進します。

### ( 3 ) 国・都・その他関係機関への働きかけ

目黒区だけでは解決できない課題に取り組むため、国や東京都などの関係機関に対し、法律や制度の見直しや強化を要望するなど、必要な働きかけを行います

### ( 4 ) 庁内の連携

住宅施策を総合的に推進するため、街づくり（都市計画、都市整備、建築）・保健福祉（高齢者、障害者、子育て）・教育・コミュニティ施策との調整やそれらの部門との連携を図ります。

### ( 5 ) 円滑に実施するための連携体制づくり

住宅以外の分野も連携して取り組む必要がある施策については、連携体制をさらに強化して取り組みます。

また区民の主体的な住宅・住環境づくりへの参加を促進するため、住宅や住環境に関する施策や適切な情報を提供します。

区内の専門家や目黒区住宅・街づくりセンターを始めとする住宅関連業種の団体、NPO 等市民活動団体がそれぞれの得意分野の専門性を活かしながら、各団体間との連携を強化していきます。

#### ア ファミリー世帯<sup>（用語解説）</sup>の子育てに配慮した住み替え支援、住宅情報提供体制づくり

##### 取り組みの背景

団塊ジュニア（昭和 46～49 年生まれ、平成 18 年現在 32～35 歳）がファミリー世帯になる時期を迎えており、今後ファミリー世帯数は増加することが予想されています。目黒区では、ファミリー世帯<sup>（用語解説）</sup>数は全体として若干の転出超過が見られ、また最低居住水準<sup>（用語解説）</sup>未満世帯の割合が増加しており、定住の確保と居住水準の向上を図ることが大きな課題です。

またファミリー世帯は、子どもの成長に伴い住居の広さや住環境などについて多様な要望を持っており、それらを実現するために、適切な住宅への住み替え促進や子育て住環境の確保が求められています。

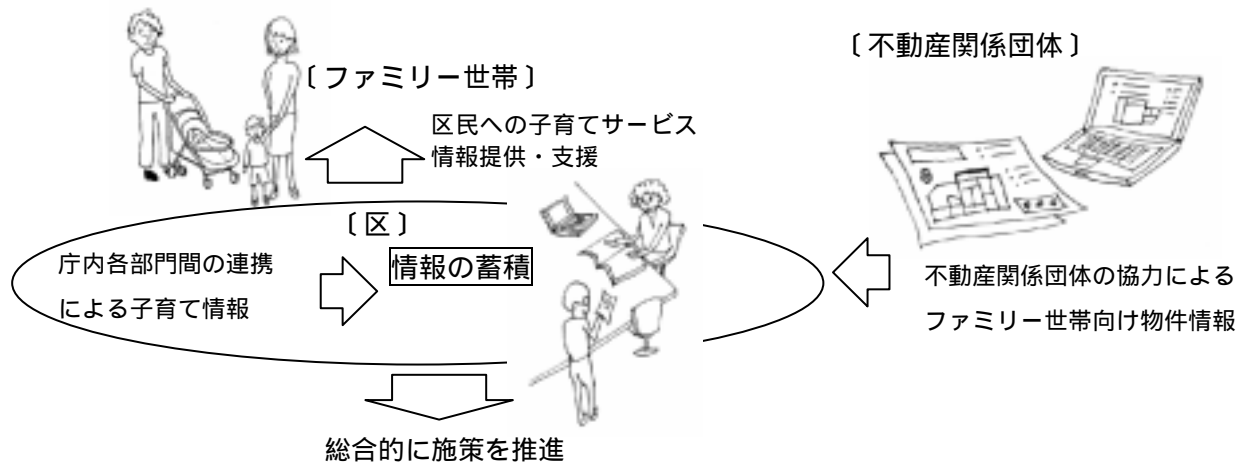
##### 目的

住宅施策と関連する他部門施策等との調整や連携により総合的に施策を推進し、ファミリー世帯の定住と子育て支援の拡充を図ります。

## 取り組みの方向

ファミリー世帯が必要とする住宅とそれに関連する情報について、各分野と連携してわかりやすく提供します。子育て・教育・福祉施策等との調整や連携をさらに強化します。

### 【イメージ例】



## イ 高齢者等の新しい住まい方の実現への取り組みに対する支援

### 取り組みの背景

日本は高齢化社会を迎え、目黒区も人口に占める高齢者の割合が年々高くなる傾向にあります。また価値観の多様化などにより、子どもと同居せず単身や夫婦のみで生活する高齢者の数も増加傾向にあります。

これらの高齢者の中には、健康面での問題は少ないものの、加齢による身体機能の低下や将来に向けての漠然とした不安感を抱えている人も多く、高齢者が支え合いまた外部からの生活支援を受けつつ暮らす新しい形の住まい、住まい方が求められています。

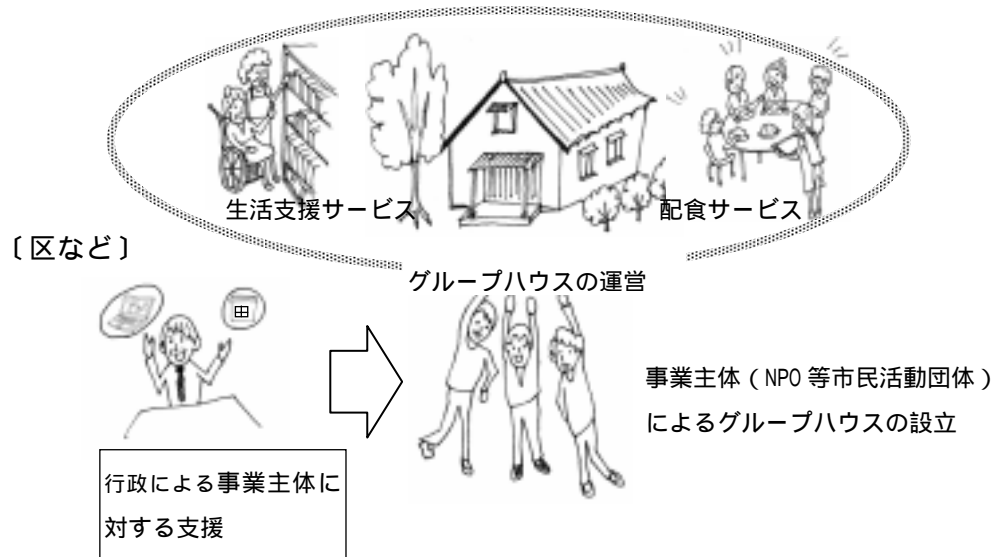
### 目的

区民やNPO<sup>(用語解説)</sup>等市民活動団体、事業者などの民間主体で行われる高齢者のニーズに応じた新しい住まい方に関する事業の推進を図ります。

## 取り組みの方向

区民や NPO 等市民活動団体、事業者の活動を側面から援助します。

### 【イメージ例】



## ウ 建替え・住宅改修の相談体制の検討

### 取り組みの背景

建替えや住宅改修に関する相談は、内容によって複数の窓口にわたることもあります。わかりにくさや1件の相談に対し複数の窓口を回るといった不便さを解消し、区民にとって利用しやすい相談体制を築くことが求められています。

### 目的

区民が抱える個々の住宅に関する問題の解決を図り、建替えや住宅改善を促進します。

### 取り組みの方向

耐震やバリアフリー（用語解説）、建替え時の既存不適格・接道状況、借地などの諸問題について、関係各課と連携して総合的に相談を受けられる体制とします。

## 【イメージ例】



### (6) 住宅・住環境向上への意識や主体間の交流を深める学習の推進

区民の住宅や住環境向上への意識を深めるため、目黒区住宅・街づくりセンターや（用語解説）区内の事業者、NPO（用語解説）等市民活動団体との協力を得て、住宅づくりに関する学習機会を提供します。また各施策ごとに行っている相談やセミナーの実施にあたっては、区民の参加を促すとともに、継続的に学習できる環境を整えます。

事業者、NPO 等市民活動団体の協力を得るにあたっては、活動状況などを把握し、交流の機会を設けます。

### 3 施策別供給目標

第4章の各施策のうち、区営住宅等の公的住宅供給施策や家賃助成について、それぞれの施策を実現するための目標数は次のとおりとします。

この目標数は、最低居住水準未済世帯を少なくするなど居住水準の向上を図ることを主眼として設定しています。住宅マスタープラン改定のための基礎調査データ、施策実績及び評価（使用料滞納など、都営住宅移管に関わる条件整備が不十分であったこと、中堅所得層以上を対象とした民間賃貸住宅は、量的には市場で充足されつつあること、高齢者福祉住宅等は借上げによる供給が難しいことなど）を踏まえて、各施策の需要量を推計し、公的供給と家賃助成など施策間のバランスも考慮しながら改定しました。

#### (1) 住宅供給の目標

公的住宅全体の新規供給目標数は前計画より減となっていますが、単に供給量の拡大だけでなく、最低居住水準未済世帯数、家賃助成世帯数（公的住宅供給を補完）などの要件により各施策の適切な需要量を推計し、目標数を設定したことによるものです。ストックの活用を新たに加え、量と質両面から住宅供給施策の拡充を図っています。

#### ア 区営住宅（用語解説）

区内に1年以上在住し、住宅に困窮している世帯を入居対象とした住宅です。世帯人数に応じた所得基準があります。

東京都と特別区の合意に基づき、区内の都営住宅のうち、建築後10年を経過100戸程度までの団地の移管を区移管協議予定に沿って順次受け、区営住宅として運営していきます。

	平成18～22年度	平成23～27年度	合計
都営住宅移管	153戸(3団地)	58戸(2団地)	211戸(5団地)

建替えや都営住宅の区への移管による空き住戸の確保はほとんどできず、新規にストック（用語解説）数を増やすことが困難なことから、区営住宅の供給を補完する制度として家賃助成制度を実施します。

公営住宅ストック総合活用計画（用語解説）に沿って、建替え・計画修繕等を推進し、既存の区営住宅を有効に活用します。

	平成 18～22 年度		平成 23～27 年度		合計	
建替え	111 戸	2 団地	-	-	111 戸	2 団地
全面改善	45 戸	1 団地	24 戸	1 団地	69 戸	2 団地
個別改善	152 戸	4 団地	33 戸	1 団地	185 戸	5 団地
計	308 戸	7 団地	57 戸	2 団地	365 戸	9 団地

#### イ 区民住宅（用語解説）

区内に1年以上在住し、18歳未満の子どもがいる中堅ファミリー世帯（用語解説）を入居対象とした住宅です。区営住宅（用語解説）を上回る所得基準があります。

中堅ファミリーの定住化を図るため、子育てに適した広さの賃貸住宅の供給に努めます。

平成 17 年度現在	平成 18～22 年度	平成 23～27 年度	新規供給合計
208 戸	25 戸	25 戸	50 戸

目標数は、中堅ファミリーで最低居住水準（用語解説）未満の民間賃貸住宅に住む世帯数及び家賃助成目標数を考慮した予定数です。

直接建設、買取り、借上げなど確保の手法を幅広く検討し、実施します。

#### ウ 高齢者福祉住宅（用語解説）

区内に1年以上在住する65歳以上の高齢者で、賃貸住宅の取り壊しや建替え等により1年以内に立ち退かなければならなかったり、劣悪な住環境により住宅に困窮している世帯を入居対象とした住宅です。所得基準があります。バリアフリー（用語解説）など高齢者に配慮した設備があります。

住宅に困窮する高齢者が安心して住み続けられる住宅として、量的確保に努めます。

平成 17 年度現在	平成 18～22 年度	平成 23～27 年度	新規供給合計
175 戸	60 戸	100 戸	160 戸

目標数は、低所得で最低居住水準（用語解説）未満の民間賃貸住宅に住む高齢者世帯数及び家賃助成目標数を考慮した予定数です。

既存の高齢者福祉住宅のうち、借上げ期間が終了する住宅の継続又は借り替えを行い、安定した供給に努めます。

	平成 18～22 年度	平成 23～27 年度	合計
継続等	47 戸	18 戸	65 戸



## エ 高齢者向け優良賃貸住宅（用語解説）等

バリアフリーや緊急時対応サービス等の設備があるなど 60 歳以上の高齢者向けの賃貸住宅で、都道府県知事が認定したものです。住宅整備費の補助があります。また市場家賃より低家賃で入居できます。

高齢者向け優良賃貸住宅などの新規建設を促進します。

平成 17 年度現在	平成 18～22 年度	平成 23～27 年度	合計
-	20 戸	20 戸	40 戸

区内土地所有者などに働きかけ、事業実施者を募ります。  
目標数は、従前の実績や民間賃貸住宅市場を考慮したものです。

## オ 身体障害者福祉住宅、障害者グループホーム（用語解説）

身体障害者福祉住宅は、区内に 1 年以上在住する 18 歳以上 65 歳未満の身体障害者（身体障害者手帳 1～4 級）で、独立して日常生活を営むことができ、住宅に困窮している世帯を入居対象とした住宅です。

障害者グループホームは、授産施設等に通所し又は就労している障害者が、共同で生活する家です。

身体障害者福祉住宅の新規供給を行います。

平成 17 年度現在	平成 18～22 年度	平成 23～27 年度	合計
5 戸	14 戸	-	14 戸

障害者グループホームの新規供給に対し、運営補助をしていきます。

平成 17 年度現在	平成 18～22 年度	平成 23～27 年度	合計
7 力所	4 力所	-	4 力所

〔目黒区保健医療福祉計画(H18～22)による〕

いずれも、後期（平成 23～27 年度）は、未定です。

## （2）家賃助成の目標

家賃助成全体の目標数の前期分（平成 18～22 年度）は 1,320 世帯で前計画の 1,300 世帯とほぼ同じですが、中堅ファミリー世帯家賃助成を低所得層にシフトすることによる減、中堅ファミリー世帯住み替え家賃助成の要件緩和による増、耐震化・アスベスト改修及び老朽住宅の建替え促進を図るための新たな家賃助成による増など、施策目標によっては増減があります。このような制度の見直しや新設により、子育て支援や安全・安心な住宅の実現など、居住支援の拡充を図っています。

## ア ファミリー世帯（用語解説）

### ファミリー世帯家賃助成

区内に1年以上在住し（民間賃貸住宅に居住）、18歳未満の子どもを扶養する低所得ファミリー世帯に対し、家賃助成を行います。世帯人員に応じた所得基準があります。

平成 18～22 年度	平成 23～27 年度	合計
200 世帯	200 世帯	400 世帯

これまでの中・低所得ファミリー世帯（用語解説）向け家賃助成（現状家賃の一部助成）を見直し、対象世帯を低所得層にシフトして、居住の継続や子育て支援を図るための居住支援策として実施します。

低所得層を対象とすることから、区営住宅（用語解説）の供給を補完する制度として位置づけるものです。

目標世帯数は、従前制度の実績、区営住宅数などを考慮した予定数です。

### 中堅ファミリー（用語解説）世帯住み替え家賃助成

区内に1年以上在住し（民間賃貸住宅に居住）、18歳未満の子どもを扶養する世帯が広い民間賃貸住宅に転居する場合に、家賃助成を行います。住戸面積基準と世帯人員に応じた所得基準があります。

平成 18～22 年度	平成 23～27 年度	合計
300 世帯	300 世帯	600 世帯

これまでの要件のうち、住み替え後の面積要件を緩和するなどの見直しを行い、利便性の向上にも寄与する内容として、より一層の子育て支援や区内定住を図るための居住支援（用語解説）策として実施します。

目標世帯数は、従前制度の実績、最低居住水準（用語解説）未満世帯数及び区民住宅（用語解説）数などを考慮した予定数です。

## イ 高齢者・障害者・ひとり親世帯

### 高齢者世帯等居住継続家賃助成

区内に1年以上在住し民間賃貸住宅に居住する65歳以上の高齢者世帯、身体障害者手帳（4級以上）又は愛の手帳を持つ世帯、ひとり親世帯（全ての子が18歳未満）に対し、家賃を助成します。世帯人員に応じた所得基準があります。

平成 18～22 年度	平成 23～27 年度	合計
400 世帯	400 世帯	800 世帯

従来の対象要件のうち所得制限額や家賃上限額を緩和するなどの見直しを行い、定住を図るための居住支援策として実施します。

高齢者等の世帯を対象とすることから、公的住宅の供給を補完する制度として位置づけるものです。

目標世帯数は、従前制度の実績、区営住宅数などを考慮した予定数です。

#### 高齢者世帯等住み替え家賃助成

区内に1年以上在住し民間賃貸住宅に居住する65歳以上の高齢者世帯、身体障害者手帳（4級以上）又は愛の手帳を持つ世帯、ひとり親世帯（全ての子が18歳未満）で、賃貸住宅の取り壊しにより立ち退のかなければならないか、劣悪な住環境により住宅に困窮している場合に家賃を助成します。所得基準があります。

平成 18～22 年度	平成 23～27 年度	合計
150 世帯	150 世帯	300 世帯

旧要綱適用者助成額及び従来の対象要件のうち居住建物劣悪基準を緩和するなどの見直しを行い、定住を図るための居住支援策として実施します。

高齢者等の世帯を対象とすることから、公的住宅の供給を補完する制度として位置づけるものです。

目標世帯数は、従前制度の実績、区営住宅数などを考慮した予定数です。

#### ウ 住宅応急改修仮移転先家賃助成

耐震補強やアスベスト除去が必要な住宅の改修のため仮移転する際に、仮移転先の家賃を助成します。

平成 18～22 年度	平成 23～27 年度	合計
150 世帯	-	150 世帯

安全に住み続けるための住宅改善に向けた支援をします。対象住宅は、耐震補強関係では、新耐震基準（用語解説）以前に建てられた住宅で、区の耐震改修工事費助成対象住宅です。アスベスト関係では、区の吹付けアスベスト調査助成対象住宅です。

目標数は、耐震診断助成実績やアスベスト調査助成実績から推計した予定数です。当面の目標数としており、後期（平成 23～27 年度）は、未定です。

#### エ 老朽化住宅建替え支援のための家賃助成

老朽住宅の建替えを支援するため、仮転居する際に仮転居先の家賃助成などを検討し、実施します。

平成 18～22 年度	平成 23～27 年度	合計
120 世帯	200 世帯	320 世帯

平成 18 年度～19 年度に老朽化マンションの実態などを把握しながら制度内容を検討します。老朽化住宅等の建替えの促進を図り、良好な住宅ストック（用語解説）形成に向けた支援策として位置付けています。

目標数は、20～30 戸程度のマンションを想定した数です。

#### 4 計画の進行管理

本住宅マスタープランに掲げた施策の進捗状況を定期的に把握し、進行の度合いによってはその原因を調査した上で、推進方法の見直しを検討するなどの進行管理を行いながら、計画の実現を目指します。

##### （1）担当部署の連携

各施策について、関係部署が連携をとりながら計画を進めます。

##### （2）進捗状況の把握

各住宅施策の進捗状況を定期的に把握して、進行管理を行います。

##### （3）進行管理の進め方

計画の進行度合いを定期的に評価し、必要に応じて推進方法の見直しを検討します。また進捗状況を住宅政策審議会に報告するなど情報提供に努めながら、進行管理を行います。