

第2章 現況と課題

1 住宅マスタープランを取り巻く現況

第3次住宅マスタープラン策定時（平成13年3月）以降の社会・経済、住宅施策の動向や、「住宅マスタープラン改定のための基礎調査（平成16年度実施）」を基にした目黒区の住宅に関する現況及び第3次マスタープランの施策実績は次のとおりです。

（1）社会・経済の動向

ア 少子高齢化の進行と人口減少時代の到来

日本の人口は平成17年に死亡数が出生数を1万人上回り、予測より早く人口統計開始以来（1899年）、初めての自然減となりました。また、年少人口（0～14歳）は既に減少傾向にあり、一方で老年人口（65歳以上）は総人口の19.7%を占めており、今後も増加傾向にあります。今後日本は、人口に占める高齢者の割合が人口の4人に1人を占める超高齢化時代を迎えることとなります。

イ 地方分権、市民社会の成熟

平成12年4月の地方分権一括法の施行により、地方自治体は自らの責任と判断で施策を展開することが求められています。一方、市民やNPO（用語解説）等市民活動団体の活動が活発になり、行政計画においても近年では政策立案のみならず、施策の実施・評価における市民参加も進んできています。これらの流れを受け、主に行政により提供されてきた「公共サービス」について、市民・NPO等市民活動団体・事業者なども担っていく考え方が広まりつつあります。

ウ 地球環境問題の深刻化

オゾン層の破壊、ヒートアイランド現象など、地球環境問題は益々深刻化しています。また平成16年2月に発効された京都議定書には、温室効果ガス排出量についての法的拘束力のある数値目標が設定され、日本は1990年比で6%の削減が求められています。日本は循環型社会（用語解説）への転換が求められるなど、経済・社会構造に大きな影響を与えることが予測されます。

（2）住宅行政をめぐる動き

ア 安全・安心への関心の高まり

平成7年に起きた阪神・淡路大震災、平成16年の新潟県中越地震などによる甚大な住宅被害により既存住宅の耐震性に対する関心が高まり、老朽化した一戸建て住宅や分譲マンションの建替え、耐震改修への支援が求められています。またアスベスト問題や構造計算書偽造問題など建築物への安全性についての対応も求められています。

イ 国・都の住宅政策の変化

国の第八期住宅建設五箇年計画や東京都住宅マスタープランにおける住宅政策は、従来の3本柱である公営住宅（用語解説）・旧公団住宅・金融公庫による住宅供給から、市場重視・ストック（用語解説）重視型の住宅供給施策にシフトしつつあります。民間住宅市場を中心とする新たな施策展開とともに、消費者政策の確立やセーフティネット（用語解説）としての住宅施策の再構築などが新たに求められています。

ウ 住宅による健康への影響の顕在化

近年、住宅建材等に含まれている化学物質などにより体調を崩すシックハウス症候群（用語解説）や、住宅の気密性向上によるダニやカビアレルギーの増加、アスベストによる健康被害が顕在化しており、住宅が人に及ぼす健康被害への情報提供や対応が求められています。

（3）目黒区の状況

ア 人口・世帯の概況

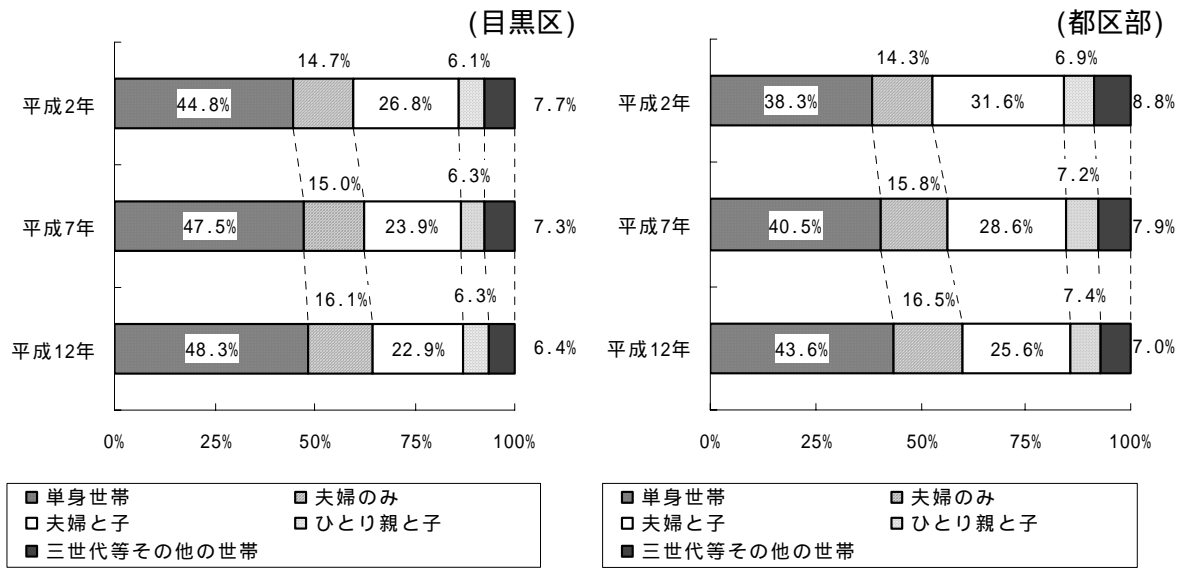
人口の変化

区の人口は、昭和40年代から続いた減少傾向が、社会増加を背景にして平成7年から緩やかな上昇に変わりました。平成18年1月現在の住民基本台帳における人口は247,989人で、ここ数年0.5%程度の増加が続いています。人口増は、若年層単身世帯の転入が多いことによります。ファミリー世帯（用語解説）は、転入より転出のほうが多い傾向にあります。1世帯あたりの構成人員は昭和40年代から一貫して減少し、平成18年1月には1.84人となっています。平成12年国勢調査によると、総世帯数に占める単身世帯の割合は年々増加し、現在では5割を占めています。また、夫婦と子の世帯は2割となっています。

年少・高齢人口比率

年少人口率（区の総人口に対する0～14歳の割合）は、昭和60年の15.1%から平成18年には9.9%まで低下しています。一方で高齢人口率（区の総人口に対する65歳以上の割合）は10.5%から17.9%に上昇しており、区においても少子高齢化がさらに進行しています（各年1月現在の住民基本台帳による）。

図1(世帯の概況)



[資料：国勢調査]

イ 住宅ストック (用語解説) の概況

ストック

区の住宅ストックを見ると、平成15年住宅・土地統計調査 (用語解説) によれば、目黒区の住宅総数は140,680戸で、平成10年時点の126,730戸から増加しています。同時に空き家率が減少し、ストックが活用されていることが伺えます。

建て方別

建て方別に見ると、共同住宅が全体の7割を占め、構造別では一戸建・長屋建・共同住宅ともに非木造が増加し、耐火性が向上しています。所有関係別では持ち家が増加し、4割を超えています。

老朽化住宅

旧耐震基準 (昭和56年5月以前) で建築され、建替え・耐震化が必要とされる老朽化住宅は、昭和45年以前 (築35年以上) のものが約17,000戸で総戸数の13.4%、昭和46~55年のものが約19,000戸で14.9%となっています。

構造別の建替え・耐震化対象住宅は、木造が約4,900戸で総戸数の51.7%、防火木造が約11,300戸で28.9%、非木造が約19,000戸で25.5%の割合となっています。

敷地面積別

敷地面積別に住宅数を見ると、一戸建て住宅・長屋・共同住宅ともに敷地面積100㎡未満の伸び率が高く、敷地面積の小規模化が伺えます。

設備状況

住宅の設備状況を見ると、手すり等のバリアフリー（用語解説）に関する整備率が、平成10年から減少しています。また整備率を所有関係別に見ると、持ち家5割、借家1割となっており、借家の整備率の低さが目立ちます。

表1(建築年次別住宅数)

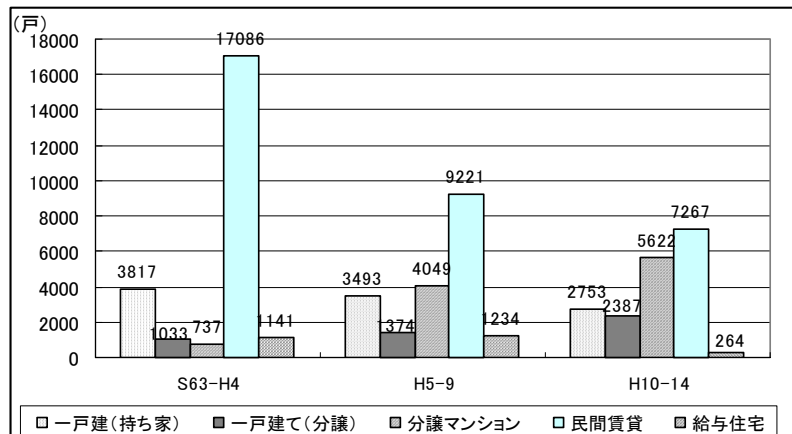
平成15年	居住世帯あり住宅数	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～15年9月
目黒区	124,610 100.0%	16,740 13.4%	18,580 14.9%	27,240 21.9%	13,380 10.7%	17,410 14.0%	8,350 6.7%
都区部	3,842,380 100.0%	532,740 13.9%	679,120 17.7%	914,020 23.8%	424,310 11.0%	524,920 13.7%	266,330 6.9%

〔資料：平成15年 住宅・土地統計調査〕

ウ 住宅フロー（用語解説）の概況

区の住宅フロー（用語解説）を見ると、平成11～15年の新設着工数は年3,000戸台で、横這いとなっています。建て方別に見ると、共同住宅が着工数の7割を占め、一戸建て住宅・長屋は3割です。利用関係別に見ると、民間賃貸住宅が4割、分譲マンションが3割、一戸建ての持ち家が2割、1戸建ての分譲が1割です。分譲住宅に占める一戸建て住宅の割合は、目黒区は都区部と比べ高くなっています。

図2(住宅フローの概況)



〔資料：建築統計年報〕

エ 世帯から見た住宅の概況

全体の概況

世帯人員から住宅ストック（用語解説）、フロー（用語解説）を見ると、世帯人員ごとに必要な広さのある住宅数は、統計上は確保されています。また近年、フローはファミリー世帯（用語解説）向けの規模の大きい住宅を中心に供給されつつあります。

しかし、最低居住水準（用語解説）未満の世帯が全世帯数の12%存在しており、実態としては、世帯人員に合わない規模の住宅に住んでいる世帯が少なからず存在しているといえます。また平成10年と比較し（構成比は減少）、最低居住水準未満世帯数は若干増加しており、特に65歳未満単身世帯の増加が目立っています。

高齢者世帯・ファミリー世帯（用語解説）の概況

65歳以上の単身世帯は持ち家率が高くなっていますが、借家に住む世帯の最低居住水準（用語解説）未満世帯率も高くなっており、自力で居住水準（用語解説）を改善することは容易でないと推測されます。

ファミリー世帯については、団塊ジュニア（昭和46～49年生まれ）が子どもを生む時期を迎えているために、今後ファミリー世帯が増加することが予測されます。ファミリー世帯は、子どもの年齢が上がるにつれ持ち家率が高く、持ち家世帯の居住水準は比較的良好です。一方、子6歳以上の世帯における借家層は、最低居住水準未満世帯の割合が高く、都区部の平均より多くなっています。目黒区は借家の家賃が高いため広い住宅に住み替えにくいことや、子の教育環境に配慮して転校を伴う住み替えを躊躇することが要因と推測されます。

表2 世帯の型別最低居住水準未満世帯の割合

目黒区	平成15年						平成10年						平成5年					
	総数	最低居住水準未満					総数	最低居住水準未満			総数	最低居住水準未満						
		実数	H10との差	割合	H10との差	構成比		実数	割合	構成比		実数	割合	構成比				
主世帯	124,610	14,290	1,070	11.5%	-0.6%	100.0%	109,990	13,220	12.0%	100.0%	110,930	17,500	15.8%	100.0%				
65歳未満の単身	39,930	7,750	1,140	19.4%	3.1%	54.2%	40,510	6,610	16.3%	50.0%	32,440	6,380	19.7%	36.5%				
65歳以上の単身	10,350	950	100	9.2%	-2.8%	6.6%	7,120	850	11.9%	6.4%	6,260	1,340	21.4%	7.7%				
夫婦のみ	22,350	1,080	400	4.8%	0.9%	7.6%	17,300	680	3.9%	5.1%	16,280	1,100	6.8%	6.3%				
夫婦と6歳未満の者	4,050	170	50	4.2%	1.2%	1.2%	3,990	120	3.0%	0.9%	4,210	370	8.8%	2.1%				
夫婦と6～17歳の者	7,220	750	-80	10.4%	-2.2%	5.2%	6,610	830	12.6%	6.3%	8,560	2,150	25.1%	12.3%				
夫婦と18歳以上の者	14,440	1,740	90	12.0%	1.9%	12.2%	16,180	1,650	10.2%	12.5%	15,820	2,760	17.4%	15.8%				
夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	780	90	-70	11.5%	1.3%	0.6%	1,570	160	10.2%	1.2%	1,720	22	1.3%	0.1%				
その他	13,630	1,770	-540	13.0%	-8.5%	12.4%	10,770	2,310	21.4%	17.5%	10,630	3,180	29.9%	18.2%				

都区部	平成15年						平成10年						平成5年					
	総数	最低居住水準未満の世帯					総数	最低居住水準未満の世帯			総数	最低居住水準未満の世帯						
		実数	H10との差	割合	H10との差	構成比		実数	割合	構成比		実数	割合	構成比				
主世帯	3,468,780	380,060	-66,960	11.0%	-1.9%	100.0%	3,468,780	447,020	12.9%	100.0%	3,300,140	565,990	17.2%	100.0%				
65歳未満の単身	1,087,930	169,860	-25,330	15.6%	-1.0%	43.7%	1,177,870	195,190	16.6%	43.7%	916,740	180,560	19.7%	31.9%				
65歳以上の単身	325,720	31,490	6,490	9.7%	-2.5%	5.6%	205,890	25,000	12.1%	5.6%	150,890	24,070	16.0%	4.3%				
夫婦のみ	668,230	21,110	1,320	3.2%	-0.3%	4.4%	575,770	19,790	3.4%	4.4%	510,590	29,150	5.7%	5.2%				
夫婦と6歳未満の者	152,450	5,830	-1,920	3.8%	-1.5%	1.7%	144,290	7,750	5.4%	1.7%	147,850	12,660	8.6%	2.2%				
夫婦と6～17歳の者	244,450	21,500	-14,710	8.8%	-5.3%	8.1%	256,740	36,210	14.1%	8.1%	298,340	65,890	22.1%	11.6%				
夫婦と18歳以上の者	541,350	58,340	-24,850	10.8%	-3.2%	18.6%	593,430	83,190	14.0%	18.6%	622,920	132,960	21.3%	23.5%				
夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	35,040	4,410	-1,790	12.6%	-0.8%	1.4%	46,360	6,200	13.4%	1.4%	59,920	11,840	19.8%	2.1%				
その他	484,620	67,520	-6,180	13.9%	-6.1%	16.5%	367,600	73,700	20.0%	16.5%	370,900	108,870	29.4%	19.2%				

〔資料：住宅・土地統計調査〕

オ 街づくりの動向

土地利用

区全体の面積のうち住宅系土地利用の割合は5割を占め、住宅系の建物棟数は区全体の建物棟数の8割を占めています(平成13年都市計画基礎調査)。都市計画上も、住居系の用途地域が区面積の8割を占めています。平成15年の東京都の用途地域見直しに合わせ、区は第一種低層住居専用地域における敷地面積の最低限度の指定及び住居系用途地域における建物の絶対高さの制限の指定を行いました。

規制対象外の建物

区では、平成16年に大規模建築物住環境整備要綱の制定及びワンルームマンション指導要綱(用語解説)の改定を行うなど、良好な住環境を確保するための対応策を実施しています。しかし、規制対象から外れた建築物や現在の規制では対処できない建築物も見られます。

木造住宅密集地域等

木造住宅密集地域については、平成22年度を目処に地域別に老朽化建築物の建替えを促進するなどの整備事業を進めてきました。木造住宅密集地域以外でも、地震などによる被害の危険度が高い地域に、新たな防火規制の導入を進めていきます。

カ 区民の定住意向

平成17年目黒区世論調査によると、区民の定住意向は「ずっと住んでいたい」57.2%、「当分の間は住んでいたい」37.5%となっており、この二つを合わせた定住指向の割合は、94.7%となっています。

平成13年度からの推移を見ると、「ずっと住んでいたい」の割合は年々減少傾向にありますが、「当分の間は住んでいたい」が増加傾向となっています。

これらの数字は、目黒区の隣接区と比較し高い数字となっています。

(4) これまでの住宅施策の実績 【平成 13～17 年度】

第 3 次住宅マスタープランにおける前期(平成 13 年度から 17 年度)の施策実績は次のとおりです(平成 17 年度実績は、平成 17 年 12 月末時)。

ア 多様な区民が住み続けられる住宅の確保と居住水準(用語解説)の向上

施策メニュー	施策実績
①区民住宅(用語解説)(中堅ファミリー(用語解説)世帯向け)の供給	平成 13 年度に 21 戸(サント・コア目黒)借上げた。
②良質な民間賃貸住宅の供給促進	優良民間賃貸住宅制度のパンフレットを配布し、周知した。
③区営住宅(用語解説)の良好な維持管理及び都営住宅の移管	<ul style="list-style-type: none"> ・区営住宅管理運営…公営住宅(用語解説)法に基づく適正な入居を図るため、高額所得者への働きかけを行い、適正化に努めた。 ・区営住宅建替え等…区の公営住宅ストック総合活用計画(用語解説)に基づき、区営上目黒一丁目アパートの建替え、上目黒四丁目アパートのスーパーリフォームに着手し、居住性の向上を図った。 ・都営住宅の移管…青葉台二丁目アパート(24 戸)移管と目黒本町四丁目アパート(20 戸)の建替え時移管を行った。
④中堅ファミリー世帯向け家賃助成による居住水準(用語解説)の改善支援	<ul style="list-style-type: none"> ・中堅ファミリー世帯住み替え家賃助成…173 世帯に対し新規に家賃助成を行い、居住水準の向上に努めた。 ・中堅ファミリー家賃助成…369 世帯に対し新規に家賃助成を行った。
⑤分譲マンションの維持・管理に関する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンション管理セミナー(7回)、相談会(2回)、居住者交流会(5回)を実施した。 ・平成 14 年度に分譲マンション実態調査をし、マンション管理セミナー等の充実を図った。
⑥住宅改善の支援	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅改修相談…目黒区住宅リフォーム協会による月 2 回の相談会を実施した(相談件数 839 件)。 ・住宅修築資金の融資あっせん…区民が居住又は所有する住宅の増改築を対象に、区内指定の信用金庫に融資のあっせんを行った(あっせん件数 57 件、融資額 1 億 7,780 万円)。 ・住宅リフォーム資金助成事業…自己が所有する住宅について費用 20 万円以上の増改修工事を区内業者で行った場合、費用の 5%(上限 10 万円)の助成を行った(助成件数 382 件)。

イ 保健・福祉と連携した住宅環境の整備

施策メニュー	施策実績
①高齢者・障害者向け住宅の確保	・高齢者福祉住宅 ^(→用語解説) 、高齢者向け優良賃貸住宅 ^(→用語解説) 、身体障害者福祉住宅のいずれも、新規供給実績はなかった。
②高齢者等の居住に対応した区営住宅 ^(→用語解説) の確保	・区の公営住宅ストック総合活用計画 ^(→用語解説) に基づき、区営目黒本町四丁目アパートの建替え時及び上目黒四丁目アパートのスーパーリフォーム時にバリアフリー ^(→用語解説) 化を進めた(既存住宅のバリアフリー改善 120 戸)。
③高齢者世帯等に対する家賃助成	・高齢者世帯等居住継続家賃助成…438 世帯に対し、新規に家賃助成を実施した。 ・高齢者世帯等住み替え家賃助成…74 世帯に対し、新規に家賃助成を実施した。
④高齢者世帯等の住み替えあっせん	東京都宅地建物取引業協会目黒区支部の協力を得て、住宅のあっせんを行った(あっせん件数 609 件。転居先決定 330 件)。
⑤高齢者世帯等の居住保証及び支援	・公的保証人…民間賃貸住宅あっせん時に身元保証人がいない場合に、区が保証人となった(公的保証決定件数 7 件)。 ・安全システム…民間賃貸住宅あっせん時に、希望者に対し電磁調理器(平成 15 年まで)、ガス安全システム・火災警報器付自動消火装置を設置した(設置件数 172 件)。
⑥高齢者・障害者のための住宅改善支援	・介護保険住宅改修給付 4,054 件、高齢者自立支援住宅改修給付 ^(→用語解説) 1,291 件、身体障害者住宅設備改善給付 169 件の支援を行った。
⑦民間共同住宅のバリアフリー化の指導・誘導	・東京都福祉のまちづくり条例 ^(→用語解説) 及び区の福祉のまちづくり整備要綱により指導を行った。
⑧保健・福祉等の政策との連携、福祉ボランティア等との協働によるグループホーム ^(→用語解説) 等の新たな住まい方の実現	・事業者による認知症のグループホーム4ユニットが開設した(一部に都・区の補助金支出)。

ウ 安全で健康に居住できる住宅・住環境の整備

施策メニュー	施策実績
①木造住宅密集地域の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・地区整備事業 1) 木造住宅密集地域整備事業(上目黒・祐天寺、目黒本町、駒場(平成 17 年度終了)、五本木(平成 16 年度終了)、目黒本町六丁目・原町)により、老朽木造建築物の建替えの促進や道路・公園・防火水槽の整備を行った。 2) 防災生活圏促進事業により、林試の森周辺・目黒本町地区の不燃化建替え促進や道路・公園の整備を行った。また都市防災不燃化促進事業を活用し、避難路及び避難場所周辺の不燃化を促進した。 ・建替え促進事業…老朽化した建物を良質な賃貸住宅等に建替える場合に建築資金の一部の助成及び利子補給を行った(建替え 11 件)。 ・コンサルタント派遣、建替え相談会…共同建替えで権利調整などが必要な場合、区の負担により専門家(コンサルタント)の派遣を行った。また事業 PR、相談会を実施した(相談会開催件数 34 回)。
②災害に強い住宅づくりへの支援	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準^(→用語解説)以前の住宅等の建築物を対象に耐震診断費用を助成した(助成件数 住宅 62 件)。 ・建築防災資金利子補給の事業実績はなかった。
③住宅のバリアフリー ^(→用語解説) 化の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・良好なストック^(→用語解説)形成のため、バリアフリー化の普及・啓発を行った。また高齢者等向け制度による給付を行った(施策イ-⑥「高齢者・障害者のための住宅改善支援」に同じ)。
④健康への影響を低減する住宅づくりの啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の衛生に関する事前協議制度 307 件、個別相談 2,423 件、母子保健事業との連携事業 6,310 件の実績があった。
⑤環境に配慮した住宅・住環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・みどりのまちなみ助成 162 件(屋上緑化 49 件を含む)、民有地の緑化指導 991 件、みどりの協定 12 協定 277 戸の実績があった。
⑥良好な住宅の供給のための、住宅購入予定者、住宅供給者に対する啓発活動の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・建築関係各課において、区の「建築のてびき」等により、建築ルールの PR 及び良好な住宅供給建設の協力依頼を行った。
⑦建替え・住宅改善に対する相談体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・施策ア-⑥「住宅改善の支援」に同じ。

エ 地域特性に応じた住宅・住環境の整備

施策メニュー	施策実績
①地域住民が主体となったルールづくりによる良好な住宅地の保全	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画^(→用語解説)による建築物の届け出は、113 件あった。 ・環七沿道地区計画の届け出は、88 件あった。
②共同建替え、協調建替えによる住環境の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅密集地域整備事業…施策ウ-①「木造住宅密集地域の整備」に同じ。 ・都心共同住宅供給・優良建築物等整備事業に対する相談…2件の相談を行った。
③木造住宅密集地域におけるまちづくりと連動した老朽住宅の建替え促進	<ul style="list-style-type: none"> ・176 戸の実績があった。
④大規模開発における良質な住宅の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生機構による住宅供給は、64 戸の実績があった(再開発事業)。

オ 民間の人材、ノウハウ、資源、資金を活かした住宅の供給、維持・管理

施策メニュー	施策実績
①区民や民間事業者とのパートナーシップによるまちづくり型区民住宅 ^(→用語解説) の供給	<ul style="list-style-type: none"> ・特定優良賃貸住宅供給推進事業を利用した区民住宅を、平成 13 年度に1住宅 21 戸供給した(施策ア-①「区民住宅の供給」に同じ)。
②公的住宅管理の地域 NPO ^(→用語解説) 等市民活動団体への外部委託等の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・目黒区住宅・街づくりセンター^(→用語解説)に、公的住宅の管理・運営を委託した。
③定期借地権制度を利用した低廉で良質な住宅供給の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・実施計画に、JR 跡地活用による区民住宅^(→用語解説)6戸の供給を位置付けた。
④新しい住まいの形態・住まい方に関する情報発信・普及及び活動の支援	<ul style="list-style-type: none"> ・区が作成した「高齢者保健福祉等サービスのしおり」で、住まいに関するサービスなどを PR した。
⑤区民や専門家の住宅まちづくりネットワークを活かした住宅建替え・改善事業の展開	<ul style="list-style-type: none"> ・目黒区住宅・街づくりセンターに委託し、マンションセミナーを実施した。 ・目黒区住宅・街づくりセンターの自主事業として、建築・街づくり何でも相談を週2回、マンション管理相談を週1回、住まいづくり教室及び安心・安全セミナーを開催した。

表3 住宅供給の実績(平成13～17年度)

前住宅マスタープランの住宅供給等の計画		平成13～17年度 実績	
施策	平成13～17年度	供給戸数等	達成率
都営住宅の区移管 ^(注1)	150 戸	44 戸	29.3%
借上住宅	263 戸	21 戸	8.0%
ファミリー	103 戸	21 戸	20.4%
高齢者・障害者	160 戸	0 戸	0.0%
補助、助成による誘導住宅	548 戸	199 戸	36.3%
東京都による供給	48 戸	48 戸	100.0%
計	859 戸	268 戸	

注1: 都営住宅の区移管は、供給戸数自体に変化は出ないため、合計には加算しない。

表4 居住支援の実績(平成13～17年度)

前住宅マスタープランの住宅供給等の計画		平成13～17年度 実績	
施策	平成13～17年度	実績	達成率
家賃助成	1,300 世帯	1,054 世帯	81.1%

※表3、4共に、平成17年度実績は、平成17年12月末時

(5) 実績の評価

ア 区民住宅(用語解説)

5カ年で103戸の計画に対し供給実績は21戸で、達成率は20.4%でした。

達成率が低い主な要因として、借上げ型区民住宅の基準を満たす土地の供給量が少ないことなどが挙げられます。

住宅ストック(用語解説)やフロー(用語解説)の状況から、ファミリー世帯(用語解説)向け住宅は、量的には市場で充足されつつあるとも考えられます。

借上げ方式による供給確保が難しくなっており、家賃助成などを考慮しながら供給数や供給方式の見直しをすることが必要となっています。

イ 区営住宅（用語解説）

都営住宅の区移管実績は、5 ヶ年で 150 戸の計画に対し移管実績は 44 戸で、達成率は、29.3%でした。

都営住宅の区移管については東京都と協議しながら計画的に進めていますが、都において入居者の使用料滞納が未処理となっていることなど、移管に関わる条件整備の不十分さが低率の一因となっています。

都営住宅の区移管により全体量は増えますが、空き住戸が発生しない限り新たな供給に繋がらないため、供給を補完するしくみとしての家賃助成が必要となっています。

ウ 高齢者福祉住宅（用語解説）・高齢者向け優良賃貸住宅（用語解説）

5 ヶ年で各 80 戸の計画に対し、供給実績はありませんでした。

実績がなかった主な要因として、借上げ型の高齢者福祉住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の基準を満たす土地の供給量が少ないこと、高齢者のみが居住することに対して、所有者の不安感が少なからずあることなどが挙げられます。

現状では、借上げ方式による供給確保が難しくなっており、家賃助成などを考慮しながら供給数や供給方式の見直しをすることが必要となっています。

高齢者向け優良賃貸住宅については、所得が比較的高い層を対象とした住宅であることから、量的には市場で充足されつつあるとも考えられます。

エ 家賃助成

中堅ファミリー世帯・中堅ファミリー世帯住み替え・高齢者世帯等居住継続・高齢者世帯等住み替えの各家賃助成制度は、5 ヶ年で 1,300 世帯の助成計画に対し実績は 1,054 世帯で、達成率は 81.1%でした。

各家賃助成制度とも各年度ごとに募集数を設定して実施しており、概ね予定どおりの実績となっています。

居住水準（用語解説）向上に向けた住み替え準備のための制度として実施している中堅ファミリー家賃助成は、助成期間終了後ほとんどが住み替えにつなげていない状況となっています。

2 住宅マスタープラン改定にあたっての課題と対策の方向性

第3次住宅マスタープラン策定時以降の社会状況、住宅行政をめぐる動き、区の人口・世帯、住宅の変化や、第3次住宅マスタープラン前期の施策展開の結果を踏まえた第4次住宅マスタープラン策定上の主な課題と対策の方向性は次のとおりです。

(1) 様々な形態の世帯に対する住宅支援

少子高齢化などに伴い家族構成も変化し、各世帯が必要とする住宅支援も多様化しています。それぞれの世帯に合った住宅支援をしていく必要があります。

ア ファミリー世帯(用語解説)

ファミリー世帯は教育費など子育てにかかる経費が多く、世帯人員に合った広さの賃貸住宅に住めない場合もあります。世帯人員に合った広さと子育てに適した環境のある住宅への住み替えを促進することが課題となります。

ひとり親世帯を含め、ファミリー世帯が居住水準(用語解説)の高い住宅に住み替えられるよう、直接的な支援が必要です。また子育てをしやすい環境の住宅に住めるよう、次世代育成支援行動計画等関連計画との調整や連携を十分に図り、住情報、子育てに関する情報等の提供など、間接的な支援もしていく必要があります。

イ 高齢者世帯・障害者世帯

高齢者世帯や障害者世帯は、身体状況の変化により、住宅の設備や広さによっては日常生活に支障が出るのが懸念されます。賃貸住宅の受け入れ体制も十分ではありません。適切な住宅に円滑に入居でき、自立した生活をおくれるような支援策を推進することが課題となります。

借家に住む居住水準の低い世帯が居住水準の高い住宅に住み替えられ、またバリアフリー化が進むよう直接的な支援策とともに、住情報の提供などの支援もしていく必要があります。また生活支援サービス等の福祉施策と連携して、サポートを充実させる必要があります。

持ち家世帯に対しても、世帯人員等に合った住宅への住み替えに関する情報の提供などの支援策を検討する必要があります。

ウ 若中年層単身世帯

多くの割合を占める65歳未満の単身世帯については、低下している居住水準への対応が十分ではありません。これらの世帯の状況を把握し、世帯の位置づけを明確にしていくことが課題となります。

単身世帯に対しても、居住水準向上のための施策を検討していく必要があります。また高齢化社会における地域の活力の担い手としての期待やファミリーとして定住する可能性などの視点からも、必要とする施策について検討していく必要があります。

(2) 公的住宅の確保や民間住宅の活用による定住強化

市街化が成熟段階にある目黒区では、建設用地の不足や財政上の理由により、新規の区営住宅(用語解説)建設が難しい状況にあります。民間賃貸住宅を活用した区民住宅

など公的住宅の供給も、社会状況の変化などにより、計画した供給量の実現が難しい状況にあります。また国や都の施策は、公共団体による直接供給から、市場を通じた供給へシフトしつつあります。

ア 公営住宅（用語解説）の確保

今後は、都営住宅の区への移管による区営住宅の確保や、現在保有する公営住宅のストック（用語解説）の有効活用をしながら、より住宅困窮度の高い世帯に対して適切に住宅を供給するセーフティネット（用語解説）としての機能を強化することが重要な課題となります。

住宅困窮度の高い世帯が公営住宅（用語解説）に入居できるようにするため、入居要件や居住年限の見直し、高額所得者・収入超過者への対応などを進める必要があります。

イ 民間賃貸住宅の活用

民間賃貸住宅の有効活用を促進し、区民住宅など公的住宅整備の補完機能をもたせることが課題の一つとなります。

区への定住化を促進するため、民間賃貸住宅居住世帯の家賃負担を軽減させる支援策を進めることが必要です。

また民間賃貸住宅に長く居住できるようにするため、住宅改修やバリアフリー（用語解説）化への支援もしていく必要があります。

（３）安心して住める住宅・住環境の確保

区民の多くが目黒区に住み続けたいと考えています。今後も住みたいと思える街、安心して快適に住める住宅・住環境を確保していく必要があります。

ア 防災

目黒区では、昭和 40 年頃から分譲マンションの建設が始まり、建替え時期を迎えるマンションが今後増加傾向にあります。建物の老朽化は周辺の住環境や防災に大きな影響がありますが、分譲マンションは複数の権利者間の調整や莫大な費用負担などの理由により、建替え困難な状況が多くなっています。また一戸建て住宅においても、老朽化は災害時の安全性において周辺に与える影響が大きいと考えられます。

今後想定される震災等に備え、老朽化建物を改善していくことが課題となります。

分譲マンションの適切な維持管理や、一戸建て住宅を含めた改修・建替えなどに関する相談体制を充実させ、建替え等が進まない原因をなくしていくことが必要です。

地震等による被害が大きいと想定される地域には、耐震性のある建物が増えるよう建築等の規制についても考えていく必要があります。

さらに、災害時の住宅・住環境の維持や建築物の耐震性能の信頼性の向上に向けた取り組みについて、検討する必要があります。

イ 防犯

住宅地では、空き巣の被害が増加しています。ピッキング等、手口も巧妙になってきました。近隣の交流が少なくなったことも、空き巣が多発する要因の一つとも考えられます。被害に遭いにくい住宅・設備の普及や住環境を整備していくことが課題となります。

犯罪を起こしにくい住環境を地域ぐるみでつくれるよう、地域活動への支援をしていきます。区民自ら防犯に取り組んでもらうため、被害に遭いにくい住宅の仕様や設備について、情報を提供するなどの方策を進める必要があります。

(4) 環境負荷の軽減

私たちが将来も安心して暮らしていくためには、地球環境を守っていかねばなりません。住宅施策においても、地球全体の環境に配慮するよう努めていく必要があります。

ア 環境負荷

物があふれている現代では、物を大切にできる意識も薄らぎ、建築においても資材等の処分がなおざりにされることもあります。資源は有限であることを区民等皆で再確認し、ともに自然環境を守っていくようにすることが課題となります。

建設関係事業者等及び区民に対し、環境への負荷が少ない資材・設備の使用、建設・改修時に発生する建築廃材の適切な処分方法についての啓発をさらに推進する必要があります。

また良好な環境を保つのに役立つ緑を増やすため、引続き緑化の助成を実施していく必要があります。

イ 健康被害

住宅建材に含まれる化学物質やアスベストなどによるシックハウス症候群^(用語解説)等の健康被害が顕在化しています。これらの原因をなくすことにより、安心して住める住宅にしていくことが課題となります。

建設関係事業者等に対し、安全な建築資材の使用を誘導するとともに、区民に対しても、安全な住宅づくりについて啓発をしていく必要があります。

ウ 住環境

近年の都心回帰現象に伴い、都心へのアクセス等の利便性の高い目黒区においてもワンルームマンション等の建設が目立ってきており、既存宅地に対する日照や通風等の環境の変化が起きてます。また区民の住宅地の環境維持への意識が高まり、地域の特性を踏まえた住環境のルールづくりが求められています。

地域住民とともに、いかに住環境を維持していくかが課題となります。

住環境維持のため、地域住民とともに、建設等に関し適切なルールをつくるなどの方策を検討していく必要があります。

また規制対象から外れた建築物や現在の規制では対処できない建築物への対応についても、検討する必要があります。

