

第3章 基本理念と基本目標

1 住宅政策の基本理念と基本目標

基本理念を「人間性を尊重した住宅と住環境の創造」、基本目標を「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」とする住宅マスタープランを平成5年に策定し、その後第2次、第3次とその時々状況に応じた施策内容に改定してきました。

住宅マスタープランの策定時から現在に至るまでには、人口が減少から微増に転じるなどの変化がみられますが、少子高齢化の進行による人口構成の変化への対応や安全な住環境の確保などは引続き住宅政策上の課題となっています。

従って、第4次住宅マスタープランにおいても、これまでの理念・目標に沿って課題の解決に向けた住宅施策を推進していくこととします。

(1) 基本理念

「人間性を尊重した住宅と住環境の創造」

(2) 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」

(3) 基本目標達成の3つの視点

ア 定住の確保

区民の多くが住み慣れた地域で住み続けられるよう定住の確保を図ります。また各世代間の均衡がとれた人口構成となることが望まれます。

イ 居住水準（用語解説）の向上

すべての区民が、ゆとりある住生活を実感できるよう居住水準の向上を図ります。

ウ 良好な住環境の確保

区民が安心して住み続けられるよう安全、快適、良好な住環境の確保を図ります。

2 人口及び世帯数の将来予測

平成 17 年国勢調査（速報値）による区の人口は 264,158 人であり、平成 6 年から社会増加により増加傾向にあります。目黒区基本計画では、平成 22 年における区の総人口を、254,215 人になると予測しています。また平成 22 年における普通世帯数を 144,101、1 世帯あたりの平均人員を 1.76 人と予測しています。

3 供給誘導方針

目黒区においては、平成 10 年度まで続いた最低居住水準（用語解説）未満世帯数の減少傾向が鈍くなり、とりわけ民間借家世帯を中心として居住水準（用語解説）の低い世帯が顕著にみられます。最低居住水準未満の民間借家世帯を減らすことを重点に、良質な住宅の供給と世帯人員等に応じた住み替えの誘導を図ります。

（1）施策の重点とする世帯

居住水準の低い世帯のうち、適切な民間賃貸住宅を見つけにくく自力での居住水準の向上が容易でないと推測される低所得層の高齢者世帯・障害者世帯・ファミリー世帯（用語解説）を重点対象として施策を展開していきます。

（2）公的住宅の供給

区営住宅（用語解説）については、少子高齢化など社会状況の変化に対応した住宅として、公営住宅ストック総合計画（用語解説）に基づく個別改善、大規模改善、建替え等により、総合的に再整備していきます。

区民住宅（用語解説）、高齢者福祉住宅（用語解説）については、住宅供給とともに運営方法の見直しなどを行うことにより有効活用を図っていきます。

（3）公的住宅供給の補完

従来、公的住宅の供給を中心に住宅政策を推進してきましたが、この方式では、量的確保が難しい状況になっています。区が公的住宅を建設するには区内での建設用地の確保等が難しいこと、民間が建設したものを借上げようとしてもマンション等に建替えられることが多く、所有者の協力を得にくくなっていることなどが主な要因です。

従って、公的住宅の供給だけでなく、補完する方策をとる必要があります。補完する方策の一つとして、家賃助成制度を充実させることにより市場ストック（用語解説）を有効活用しながら、居住水準の向上や定住の確保を図ることがあります。

4 居住・住環境水準の目標

(1) 居住水準(用語解説)

国の第八期住宅建設五箇年計画(用語解説)で示された最低居住水準(用語解説)未満世帯の解消を目標とします。また住宅の規模だけでなく、安全性・耐久性・快適性など居住性の向上を目指します。目標を目指すにあたっては、区の福祉のまちづくりに関する方針なども考慮しながら進めていきます。

(2) 住環境水準

住環境の安全性、日照・通風・採光などについて、全ての住宅が国の第八期住宅建設五箇年計画で示された市街地の住環境の基礎水準を確保することを目標とします。目標を目指すにあたっては、防災まちづくりや環境に関する方針なども考慮しながら進めていきます。