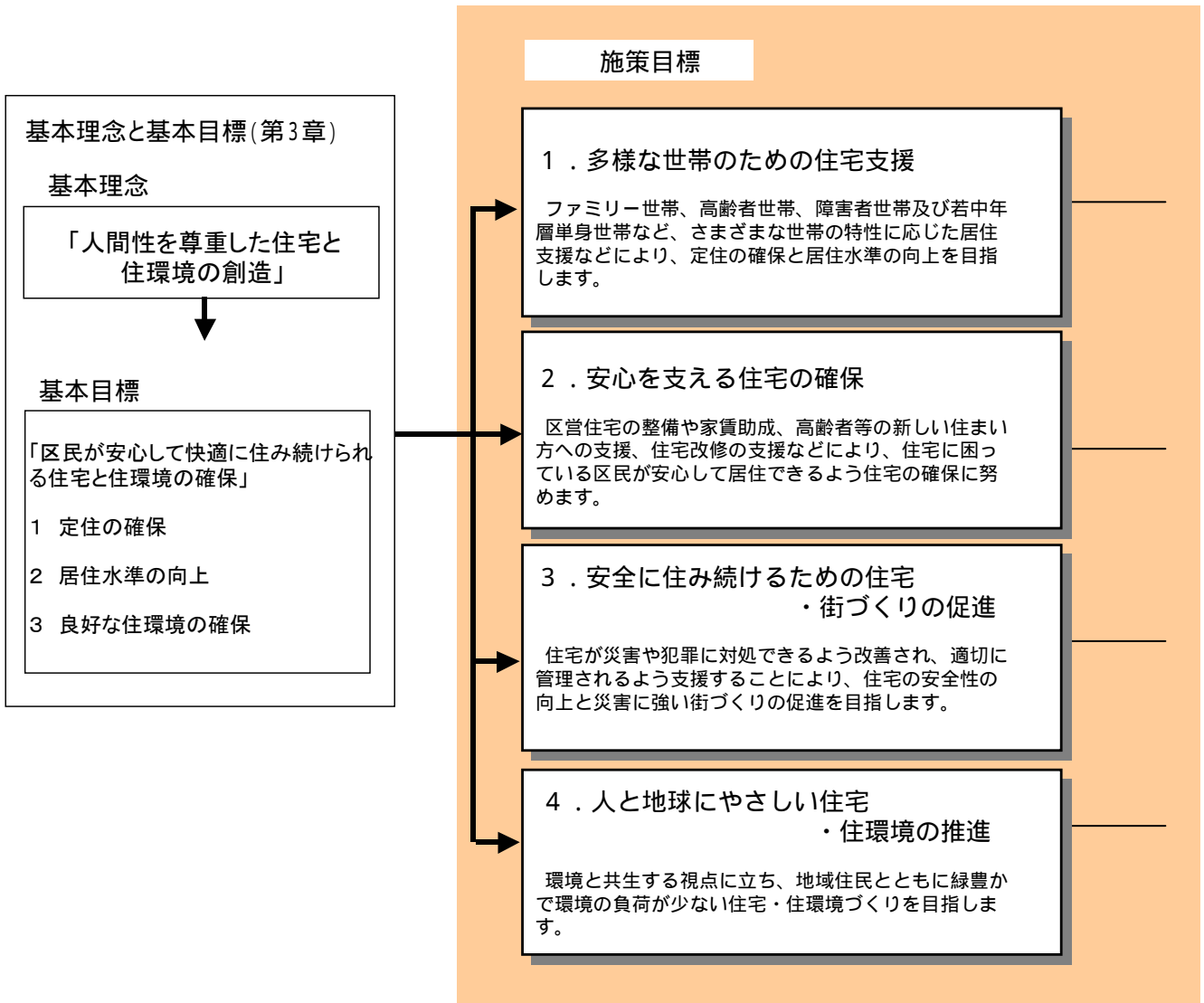


第4章 住宅施策の展開

住宅施策の体系図

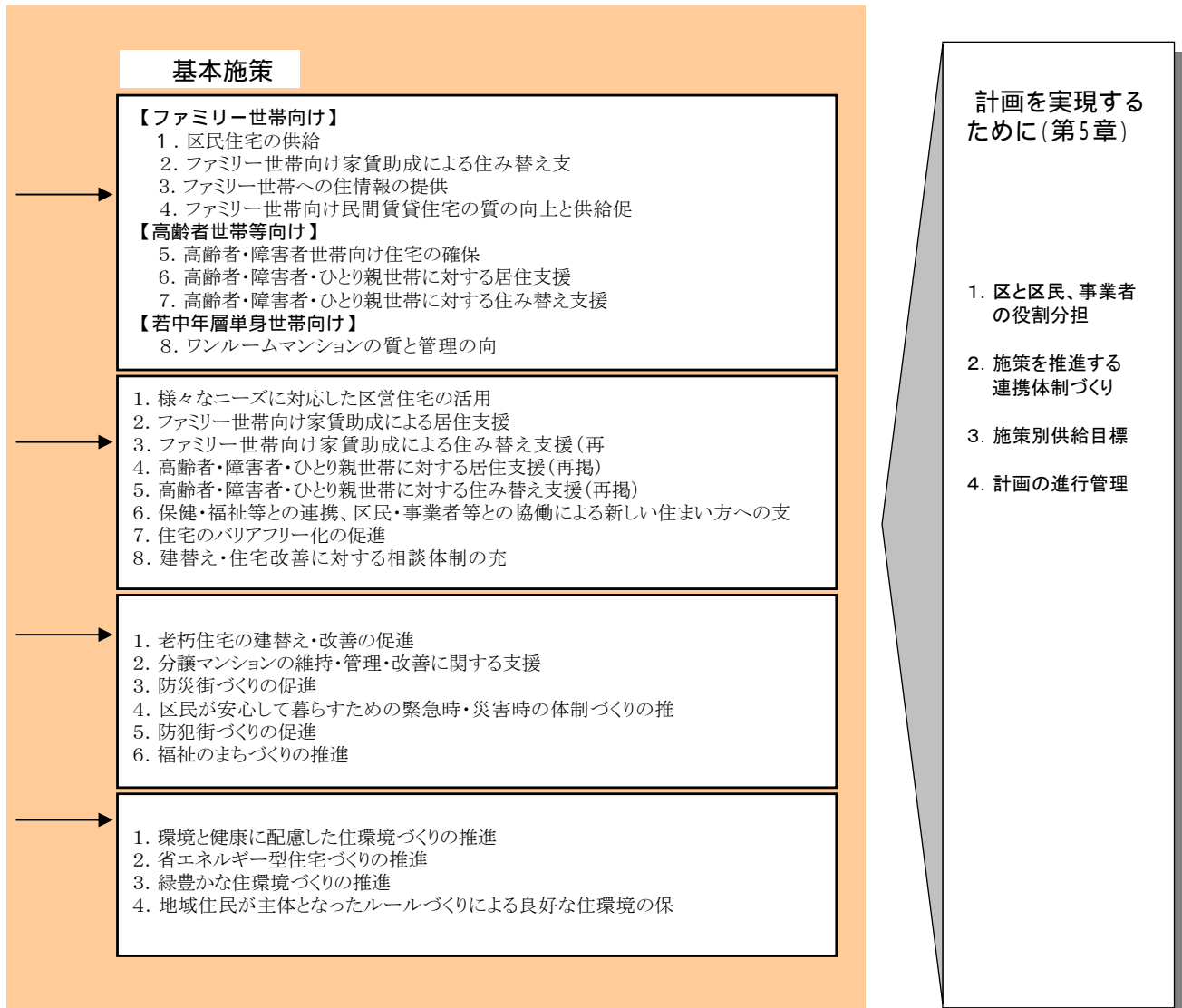
社会状況の変化や国等の住宅行政の動きを踏まえた目黒区の住宅政策上の課題を解決するための住宅施策の目標と基本施策は、次のとおりです。



〔第4章 主要・新規施策の表記について〕

第4章に掲げる施策はどれも重要なものですが、マスタープランにおける施策の方向性をわかりやすくするため、主要な施策、新規の施策について、各施策の文末に次のように表記をしました。

表記	内 容
主要	優先性等を考慮して推進すべき施策で、主要となるもの。
新規	新たに住宅マスタープランに位置づけた施策(既存の施策で、住宅マスタープランに位置付けていなかった施策を含む)。



〔第4章 その他の表記について〕

表 記	内 容
〔都市計画MP〕	目黒区都市計画マスタープラン(平成16年3月策定)中の施策を掲載したものです。
〔保健医療福祉計画〕	目黒区保健医療福祉計画(平成18年2月策定)中の施策を掲載したものです。

施策目標1 多様な世帯のための住宅支援

< 基本方針 >

ファミリー世帯、高齢者世帯、障害者世帯及び若中年層単身世帯など、さまざまな世帯の特性に応じた居住支援などにより、定住の確保と居住水準の向上を目指します。

【ファミリー世帯向け】

(基本施策1) 区民住宅の供給

子育てのための住環境に配慮した優良な賃貸住宅の供給などにより、中堅ファミリー世帯^(用語解説)の定住化につながる住宅を確保します。

< 施 策 >

- ・中堅ファミリー世帯に対して、優良な区民住宅^(用語解説)を供給します。**主要**
- ・安定的に区民住宅を確保するため、国の補助を受けて区が建設する直接建設方式、民間の住宅を借上げる借上げ方式など有効な供給方法を選択していきます。**新規**
- ・効率的な公共施設建設を進めるため、区民住宅の直接建設については、区有施設との合築を検討します。
- ・年々増加する傾斜型家賃^(用語解説)による問題を解消するため、フラット型家賃^(用語解説)の導入を含めて区民住宅の家賃制度の見直しを検討します。**新規**
- ・既存の区民住宅を有効に活用するため、入居者条件を検討します。
- ・ファミリー世帯^(用語解説)の居住性を確保するため、供給する区民住宅の住戸専用面積は、概ね60~70㎡を標準とします。

(基本施策2) ファミリー世帯向け家賃助成による住み替え支援

民間賃貸住宅に居住する中堅・低所得ファミリー世帯^(用語解説)の定住環境の確保と居住水準^(用語解説)がより高い住宅への住み替えを促進するため、家賃助成を実施します。

< 施 策 >

- ・中堅・低所得ファミリー世帯の居住水準の向上と子育て環境に適した住宅への住み替え促進のため、家賃助成を実施します。**主要**

(基本施策3) ファミリー世帯への住情報の提供

ファミリー世帯^(用語解説)の多様な住宅ニーズに対応した適切な住宅・住環境に関する

る情報を提供します。

< 施 策 >

- ・不動産関係団体の協力を得て、ファミリー世帯の希望に合った民間賃貸住宅の情報を迅速に提供できる体制づくりを検討し、実施します。**新規**
- ・住み替え先の保育サービスや教育環境、医療施設などの子育て環境に関する情報を、わかりやすくまとめて提供します。**主要** **新規**

(基本施策4) ファミリー世帯向け民間賃貸住宅の質の向上と供給促進

ファミリー世帯(用語解説)向け民間賃貸住宅の質を向上させるため、住宅供給を支援します。

< 施 策 >

- ・ファミリー世帯(用語解説)向けの民間賃貸住宅の建設を促進するため、国や都の補助制度の普及・啓発に努めます。
- ・子育てに適した広さや仕様を備えた共同住宅に対する「子育て向き住宅」の認証制度の創設について、検討します。**新規**

【高齢者世帯等向け】

(基本施策5) 高齢者・障害者世帯向け住宅の確保

住宅に困窮する高齢者・障害者世帯に対し、バリアフリー(用語解説)など生活に配慮した住宅設備を備え、日常生活において様々な方法で生活支援を受けることができる住宅を有効な手法を活用して供給します。

< 施 策 >

- ・直接供給のほか、借上げ・買取りなど様々な方法を検討し、適切な手法を活用した高齢者福祉住宅(用語解説)の供給を推進します。**主要**
- ・高齢者福祉住宅のうち、老朽化対策や設備改善が必要な住宅については、改修策を検討し、実施します。
- ・民間活力の活用も含めた高齢者・障害者世帯向け住宅の供給策を検討し、実施します。**主要**

- ・障害者に生活の場を提供し、日常生活の援護を行う障害者グループホーム（用語解説）の建設を促進します。〔保健医療福祉計画〕
- ・高齢者福祉住宅のライフサポートアドバイザー制度（LSA派遣型）（用語解説）導入について検討します。**新規**〔保健医療福祉計画〕

（基本施策6）高齢者・障害者・ひとり親世帯に対する居住支援

民間賃貸住宅に居住する高齢者・障害者・ひとり親世帯に対し、住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう支援します。

< 施 策 >

- ・住み慣れた地域で安心して住み続けられるようにするため、家賃助成を実施します。**主要**

（基本施策7）高齢者・障害者・ひとり親世帯に対する住み替え支援

区内で住み替え先を探す事が困難な世帯に対し、住み替えがスムーズに行えるよう支援します。

< 施 策 >

- ・民間賃貸住宅の取り壊しによる立ち退きや劣悪な住環境により住み替えを行う場合に、区内に安心して住み続けられるよう転居後の家賃及び更新料の助成を実施します。**主要**
- ・不動産関係団体の協力を得ながら、良質な民間賃貸住宅のあっせんを促進します。**主要**
- ・高齢者等が安心して住める民間賃貸住宅等を探せるよう、不動産関係団体や都の制度等の情報提供方法を見直します。**新規**
- ・身体状況や世帯構成に合わない持ち家に居住する高齢者世帯が、特性に合った住宅に住み替え、従前住宅が狭小住宅に居住するファミリー世帯（用語解説）への賃貸住宅として供給されるよう、リバースモーゲージ（用語解説）など関連する制度の情報提供や支援策を検討します。**新規**
- ・親族がないなどの事由により保証人を立てられない高齢者世帯等に対し、民間賃貸住宅あっせんの際に区が転居先住宅の保証人となる公的保証人制度（用語解説）を実施します。**主要**

- ・民間賃貸住宅あっせんにより転居した高齢者世帯等に対して、生活安全のため、希望により火災警報器付き自動消火装置、ガス安全システムの設置を実施します。

【若中年層単身世帯向け】

(基本施策8) ワンルームマンションの質と管理の向上

全世帯のうち多くの割合を占める若中年層単身世帯が居住することの多いワンルームマンションの質と管理の向上を図るため、定住意向を含めた居住実態を把握し、課題などを検討します。

< 施 策 >

- ・ワンルームマンション及び居住者の実態調査を実施します。 **主要** **新規**
- ・ワンルームマンションの質の向上、共用スペースの整備と適正な管理の徹底を目指し、ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱の徹底、及び指導方法の見直しを検討します。 **新規**
- ・単身世帯の誘導居住水準^(用語解説)を考慮し、ワンルーム指導要綱の最低延べ床面積の義務規定の拡大のほか、ファミリー世帯^(用語解説)向け住宅の付置義務規定の導入も視野に入れ、一定規模以上の住戸の広さを確保した住宅供給を促進するように規制内容を検討します。 **新規**

施策目標2 安心を支える住宅の確保

<基本方針>

区営住宅の整備や家賃助成、高齢者等の新しい住まい方への支援、住宅改修の支援などにより、住宅に困っている区民が安心して居住できるよう住宅の確保に努めます。

(基本施策1) 様々なニーズに対応した区営住宅の活用

高齢者・障害者・ひとり親世帯に加え、社会状況の変化による新たな住宅困窮者に対し、住宅供給等の支援を行います。

<施策>

- ・区営住宅(用語解説)の供給を確保するため、都営住宅の区への移管を推進します。**主要**
- ・区営住宅の設備の老朽化に対応するため、計画的な大規模修繕や建替えを推進します。**主要**
- ・高齢者・障害者の入居に対応するため、区営住宅の大規模修繕や建替え時に、身体機能や障害の状況に応じた設備上の配慮や改善が可能な設計とします。**新規**
- ・区営住宅の大規模修繕や建替え時には、地域のコミュニティに寄与する施設設置を検討します。
- ・住宅困窮度の高い世帯を優先的に入居させるなど、セーフティネット(用語解説)としての機能を強化します。**主要 新規**
- ・公営住宅法に基づく適正な入居を図るため、高額所得者への明け渡し請求を推進します。
- ・入居者の世帯人員の変化に応じた区営住宅(用語解説)内での住み替えなどにより、世帯人員と居室の広さの適正化を推進します。
- ・入居者ニーズへのより細やかな対応、より効率的な公営住宅(用語解説)運営を図るため、指定管理者制度(用語解説)による運営実績を把握し、公募条件や管理業務範囲等の見直しを検討します。**新規**
- ・入居者の高齢化に対応して、指定管理者と連携し、入居者の安全・安心のための支援策を検討します。**主要 新規**

（基本施策2）ファミリー世帯向け家賃助成による居住支援

低所得のファミリー世帯（用語解説）に対し、居住の継続や子育て支援につながる居住支援（用語解説）を行います。

< 施 策 >

- ・ 住み替え促進につながらない中堅ファミリー世帯家賃助成について見直し、より効果的な施策とします。 **新規**
- ・ 低所得ファミリー世帯の家賃負担を軽減するため、家賃助成を実施します。

主要 **新規**

（基本施策3）ファミリー世帯向け家賃助成による住み替え支援（再掲）

民間賃貸住宅に居住する中堅・低所得ファミリー世帯（用語解説）の定住環境の確保と居住水準（用語解説）がより高い住宅への住み替えを促進するため、家賃助成を実施します。

< 施 策 >

- ・ 中堅・低所得ファミリー世帯の居住水準の向上と子育て環境に適した住宅への住み替え促進のため、家賃助成を実施します。 **主要**

（基本施策4）高齢者・障害者・ひとり親世帯に対する居住支援（再掲）

民間賃貸住宅に居住する高齢者・障害者・ひとり親世帯に対し、住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう支援します。

< 施 策 >

- ・ 住み慣れた地域で安心して住み続けられるようにするため、家賃助成を実施します。

主要

（基本施策5）高齢者・障害者・ひとり親世帯に対する住み替え支援（再掲）

区内で住み替え先を探す事が困難な世帯に対し、住み替えがスムーズに行えるよう支援します。

< 施 策 >

- ・民間賃貸住宅の取り壊しによる立ち退きや劣悪な住環境により住み替えを行う場合に、区内に安心して住み続けられるよう転居後の家賃及び更新料の助成を実施します。

主要

- ・不動産関係団体の協力を得ながら、良質な民間賃貸住宅のあっせんを促進します。

主要

- ・高齢者等が安心して住める民間賃貸住宅等を探せるよう、不動産関係団体や都の制度等の情報提供方法を見直します。**新規**

- ・身体状況や世帯構成に合わない持ち家に居住する高齢者世帯が、特性に合った住宅に住み替え、従前住宅が狭小住宅に居住するファミリー世帯（用語解説）への賃貸住宅として供給されるよう、リバースモーゲージ（用語解説）など関連する制度の情報提供や支援策を検討します。**新規**

- ・親族がいないなどの事由により保証人を立てられない高齢者世帯等に対し、民間賃貸住宅あっせんの際に区が転居先住宅の保証人となる公的保証人制度（用語解説）を実施します。**主要**

- ・民間賃貸住宅あっせんにより転居した高齢者世帯等に対して、生活安全のため、希望により火災警報器付き自動消火装置、ガス安全システムの設置を実施します。

（基本施策6）保健・福祉等との連携、区民・事業者等との協働による新しい住まい方への支援

価値観の多様化や世帯形態の変化に対応して、高齢者世帯やファミリー世帯（用語解説）に対し、保健・福祉等の他分野との連携などにより、今までの住宅形態とは異なる新しい住まい方の実現への支援をします。

< 施 策 >

- ・福祉部門と連携し、区営住宅（用語解説）における高齢者・障害者向けコレクティブハウス（用語解説）等の提供方法について検討します。

- ・グループハウス（用語解説）やコレクティブハウスなどによる、高齢者やファミリー世帯（用語解説）の新しい住まい方の実現に向け、区民や事業者による取り組みの初動期に対する支援策を検討します。**主要** **新規**

（基本施策7）住宅のバリアフリー化の促進

高齢者・障害者世帯が安心して現在の住宅に居住できるようバリアフリー（用語解説）化等の住宅改修に対する支援を行います。

< 施 策 >

- ・高齢者・障害者世帯に対し、リフォーム助成、高齢者自立支援住宅改修給付（用語解説）など住宅改修・住宅設備改善の支援策を推進します。**主要**
- ・高齢者等の身体の状態やニーズに合わせた住宅に改善できるよう、目黒区高齢者住宅改修アドバイザー（用語解説）や福祉・医療・建築などの専門家が協力し、技術的なアドバイスも含めた相談を行う体制について検討します。**主要 新規**
- ・福祉のまちづくり整備要綱等に基づき、分譲・賃貸共同住宅のバリアフリー化を推進します。また要綱適用の対象外の住宅であっても、福祉基準を満たす住宅づくりが広がるよう制度の普及・啓発に努めます。
- ・民間分譲共同住宅・賃貸住宅のバリアフリー化促進のため、住宅修築資金融資あっせん制度（用語解説）の普及・啓発に努めます。
- ・既存の民間賃貸住宅のバリアフリー化促進のため、建物所有者に対しても、介護保険の住宅改修や高齢者自立支援住宅改修給付制度等の普及・啓発に努めます。

（基本施策8）建替え・住宅改善に対する相談体制の充実

耐震やバリアフリー（用語解説）など、個々の住宅が抱えている改善ニーズに対応するため、相談体制の充実を図ります。

< 施 策 >

- ・住宅改修等への各種助成や建替え問題など複数の窓口に関する相談に対して、適切に対応できるよう関係窓口の連携を強化します。**主要 新規**
- ・既存住宅のバリアフリー化について、リフォーム団体や建築専門団体との連携により、住宅改修相談を実施します。

施策目標3 安全に住み続けるための住宅・街づくりの促進

< 基本方針 >

住宅が災害や犯罪に対処できるよう改善され、適切に管理されるよう支援することにより、住宅の安全性の向上と災害に強い街づくりの促進を目指します。

(基本施策1) 老朽住宅の建替え・改善の促進

災害時の安全性の向上やライフスタイルの変化に対応させるため、老朽住宅の建替えや改善を促進します。また地域住民が主体となったルールや計画づくりを目指した(仮称)目黒区街づくり条例(用語解説)を制定し活用に努めます。

< 施策 >

- ・様々な理由により建替えや改善が進まない住宅に対して、支援体制を検討します。**新規**
- ・良好な住宅ストック(用語解説)の形成に向け、リフォーム助成、住宅修築資金融資あっせん(用語解説)などの建替え支援策を検討します。**主要 新規**
- ・区内の老朽マンションの状況把握のため、実態調査を実施します。**主要 新規**

(基本施策2) 分譲マンションの維持・管理・改善に関する支援

分譲マンション管理組合のマンションの維持・管理・改善に関する主体的な活動を、情報提供や専門的・技術的なアドバイスなどにより支援します。

< 施策 >

- ・区内の分譲マンションの状況把握のため、分譲マンション台帳の作成を検討します。**新規**
- ・分譲マンションの維持・管理・改善に関する情報を提供するため、セミナーや相談会を開催します。また専門的・技術的な相談については、相談カルテを作成するなどにより、継続的に相談できる体制の充実に努めます。**主要**
- ・分譲マンション管理組合同士の交流会を実施します。またマンション管理士(用語解説)団体との連携を強化しながら、交流会が発展したネットワーク組織の設立やその運営を支援します。

(基本施策3) 防災街づくりの促進

災害時や災害後にも地域に住み続けることができる街を実現するため、防災を考慮した住環境にしていきます。

< 施 策 >

- ・住宅の耐震診断を促すため、耐震診断助成制度^(用語解説)の充実を図ります。**主要**
- ・耐震診断を実施した住宅の耐震改修工事を促すため、融資あっせん制度のほか、新たな助成を実施します。**主要 新規**
- ・建築物耐震性能の向上に向けた国等の制度見直しに対応し、区として積極的に取り組んでいきます。
- ・災害時の避難や救援活動の円滑化と住環境確保のため、狭あい道路の拡幅整備を行います。
- ・震災時の火災の延焼を食い止めるため、建築物の不燃化の誘導、公園緑地等オープンスペースの確保を推進します。[都市計画MP]
- ・地震による危険度の高い地域については、災害を最小限にとどめるため、新たな防火規制の導入などの方策により、耐火性のある住宅の建設を促進します。**新規**
- ・都市防災不燃化促進事業として、品川区と連携・協力しながら、補助46号線沿道地区の不燃化を促進し、延焼遮断帯の整備を図っていきます。**新規**
- ・防災コミュニティ活動を果たすために、防災街づくり協議会と地域課題を共有する他の協議会との合同開催や様々な活動を通じて、地域一体型の啓発活動を展開します。**新規**
- ・震災時の安全性を向上させるため、ブロック塀改修の啓発・指導を推進します。**新規** [都市計画MP]
- ・区民の防災意識を高め、地域住民が一体となって防災活動に取り組めるよう防災の取り組みを支援し、街全体の防災性の向上や住環境の改善を進めていきます。**新規**

(基本施策4) 区民が安心して暮らすための緊急時・災害時の体制づくりの推進

地域で安心して暮らすために、緊急時や災害時の支援を行う体制づくりを推進します。

< 施 策 >

- ・緊急時等への対応のため、福祉電話の貸し出し、高齢者通報システム、火災安全システム等の整備を進めます。**新規** [保健医療福祉計画]

- ・災害時は目黒区地域防災計画（用語解説）に基づきながら、区民の個々の状況に応じ、プライバシー保護に配慮しつつ、災害時における安否確認や生活状況の把握を行うための体制を整備します。**新規** [保健医療福祉計画]

（基本施策5）防犯街づくりの促進

空き巣や子どもへの犯罪などの発生を未然に防ぐため、犯罪が起きにくい住環境づくりを推進します。

< 施 策 >

- ・犯罪の防止に配慮した構造及び設備などの整備や、居住者の安全を確保するための管理対策などを誘導します。**新規** [都市計画MP]
- ・戸建て住宅については、住宅周りの見通しの確保、玄関扉・窓などへの防犯措置を図るよう誘導します。**新規** [都市計画MP]
- ・共同住宅については、共用部分における見通しや照度の確保、防犯組織の設置を促進するとともに、管理組合を中心とした防犯体制の確立を誘導します。**新規** [都市計画MP]
- ・ファミリー世帯（用語解説）や高齢者世帯などが安全に住み続けられる環境を形成するため、地域住民による防犯への取り組みを支援します。**新規**

（基本施策6）福祉のまちづくりの推進

高齢者や障害者をはじめ誰もが住み慣れた地域で安全・安心して活動できるよう、街のバリアフリー化を図る福祉のまちづくりを推進します。

< 施 策 >

- ・目黒区立施設福祉環境整備要綱に基づき、誰もが建築物、公園等の区立施設を安全で、快適に利用出来るよう整備し、福祉のまちづくりを推進します。**新規** [保健医療福祉計画]
- ・東京都福祉のまちづくり条例（用語解説）、目黒区福祉のまちづくり整備要綱（用語解説）に基づき、民間建築物の福祉基準の普及に努めます。[保健医療福祉計画]
- ・誰もが安全に鉄道、バス等を利用できるように、エレベーターの設置等、駅舎等の整備改善、車両の改善について公共交通機関に働きかけます。**新規** [保健医療福祉計画]
- ・誰もが安全で快適に移動できるように、駅と主要な公共施設や商業施設を結ぶ歩行空間のバリアフリーネットワーク化を推進します。**新規** [保健医療福祉計画]

施策目標4 人と地球にやさしい住宅・住環境の推進

< 基本方針 >

環境と共生する視点に立ち、地域住民とともに緑豊かで環境の負荷が少ない住宅・住環境づくりを目指します。

(基本施策1) 環境と健康に配慮した住環境づくりの推進

環境への負荷を低減させるため、ライフサイクルコスト^(用語解説)や自然環境、健康に配慮した住宅・住環境づくりを推進します。

< 施 策 >

- ・耐久性があり、再利用や再資源化が可能な資材を使用した住宅づくりを促進するため、建設リサイクル法^(用語解説)等の情報提供や啓発活動に努めます。
- ・シックハウス症候群^(用語解説)やカビ・ダニアレルギー、レジオネラなど住宅による健康への影響を軽減するため、健康な住まい方の普及・啓発に努めます。
- ・アスベストが使用されている住宅、マンション等における安全対策を誘導するため、調査及び撤去工事への支援を行います。**主要** **新規**

(基本施策2) 省エネルギー型住宅づくりの推進

京都議定書の発効を踏まえ、地球温暖化を防止するため、省エネルギー型住宅づくりを誘導します。

< 施 策 >

- ・公的住宅建設時等に、省エネルギー設備を導入するよう努めます。**主要**
- ・住宅リフォーム助成時等に、省エネルギー設備の導入について情報提供や啓発に努めます。**新規**
- ・家庭からの排出の増大が懸念される温室効果ガスの削減を図るため、省エネルギー対策の必要性や省エネルギー設備の導入についての啓発に努めます。

（基本施策3）緑豊かな住環境づくりの推進

緑化は、温室効果ガスを吸収するため温暖化防止に繋がり、また心やすらぐ住環境づくりにも繋がることから、住宅地域における緑の育成と適切な維持管理を促進します。

< 施 策 >

- ・やすらぎある住環境を維持形成するため、開発時の緑化を義務づけるとともに、地域住民のルールづくりによる住宅地内の緑の増加や適切な維持管理を促進します。**新規**
- ・住宅地の緑化推進のため、みどりの普及啓発や、接道部・屋上・壁面の緑化助成を推進します。**主要** **新規** [都市計画 MP]

（基本施策4）地域住民が主体となったルールづくりによる良好な住環境の保全

良好な住環境の維持、計画的な住環境の改善に向けて、建築協定（用語解説）、地区計画（用語解説）などの地域住民主体によるルールづくりを促進します。

< 施 策 >

- ・住民が主体となって街づくりを進めていくことを目的として、（仮称）目黒区街づくり条例（用語解説）を制定し、普及・啓発に努めます。**主要** **新規**
- ・地域の特性を反映させた地区計画や建築協定などのルールに基づくマンション建設及び居住者のコミュニティへの参加を促進します。
- ・敷地規模が比較的大きい住宅地を維持するため、最低敷地面積規制が導入されていない住宅地について、地域住民の合意を図りながら制限の導入を促進します。**新規**

