

資料編

資料1 目黒区住宅基本条例

(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およ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) 開発事業 都市計画法（昭和43年法律第百号）第4条第12項に規定する開発行為および建築基準法（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・東京都およ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 区民および事業者は、良質な住宅および良好な居住環境の維持およ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、区民および事業者に対して、住宅に関する必要な情報を提供するように努めるものとする。

(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、住宅およ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、事業者および公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・区民および事業者は、区内に住宅を建設し、または区内に建設した住宅を改築し、増築し、もしくは修繕しようとするときは、当該住宅を、その規模・形態およ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に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および性能を備えていること。

(4) 高齢者または障害者が居住する住宅にあつては、その安全性およ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・区民および事業者は、区内において開発事業を行おうとするときは、周辺の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、区民または事業者が、良質な住宅を供給し、または住宅の質も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、当該区民または事業者に対して、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、当該住宅が高齢者また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・形態およ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、また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、良質な住宅および良好な居住環境の維持および向上のため、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また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、または居住の継続が制限されないよう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 記

この条例は、平成 4 年 4 月 1 日から施行する。

資料2 住宅マスタープランの策定経過

(1) 目黒区住宅政策審議会審議経過・住宅マスタープラン改定経過

日 程	住宅政策審議会 主な審議内容	
平成 17 年 4 月 22 日	第1回	・住宅政策審議会への諮問、 ・基礎調査結果の報告 ・今後の進め方
平成 17 年 5 月 31 日	第2回	《テーマ別審議1》 老朽化住宅の建替え・耐震化
平成 17 年 6 月 20 日	第3回	《テーマ別審議2》 住宅困窮世帯への対応
平成 17 年 7 月 25 日	第4回	《テーマ別審議3》 まちづくりのルールによる住環境の向上
平成 17 年 8 月 23 日	第5回	《テーマ別審議4》 若年層定住のための居住支援
平成 17 年 10 月 17 日	第6回	《テーマ別審議5》 高齢者等に対する居住支援
平成 17 年 10 月 26 日	第7回	中間のまとめ(案)の検討
平成 17 年 11 月 7 日	第8回	中間のまとめの検討
平成 17 年 12 月 5 日 ～12 月 20 日		中間のまとめへの区民等意見募集
平成 18 年 1 月 16 日	第9回	中間のまとめへの区民等意見に対する対応
平成 18 年 1 月 23 日	第10回	答申

平成 18 年 2 月 9 日		住宅マスタープラン改定(案)策定
平成 18 年 2 月 15 日 ～ 3 月 15 日		住宅マスタープラン改定(案)に対する区民意見募集
平成 18 年 3 月 30 日		第 4 次住宅マスタープラン策定

(2) 目黒区住宅政策審議会委員名簿

委嘱期間...平成 16 年 7 月 31 日～平成 18 年 7 月 30 日

	氏 名	職 名 等
学識経験者 (小委員会構成員)	中井 検裕(会長)	東京工業大学教授
	中島 明子(副会長)	和洋女子大学教授
	林 玉子	聖隷クリストファー大学教授
	松本 暢子 (小委員会委員長)	大妻女子大学教授
	麦倉 哲 (小委員会副委員長)	東京女学館大学助教授
区議会議員	宮沢 信男	(平成17年5月24日まで)
	栗山 よしじ	(平成17年5月25日から)
	木村 洋子	(平成17年5月24日まで)
	青木 早苗	(平成17年5月25日から)
	島崎 たかよし	(平成17年5月24日まで)
	中島 ようじ	(平成17年5月25日から)
	石川 恭子	
区内関係団体	栗田 裕二	目黒建設業協会理事
	今野 敏和	(社)東京都宅地建物取引業協会 目黒区支部支部長
	末田 嘉寿子	目黒区民生児童委員協議会 西部第二地区民生児童委員協議会会長
公募区民	香取 克昌	
	灘波 妙子	
	佐熊 斗技子	(平成17年5月24日まで)
	布施 千恵	(平成17年5月25日から)

順不同。敬称略

資料3 第八期住宅建設五箇年計画における居住水準等

(1) 居住水準 (用語解説)

(第七期計画から変更なし。面積は壁芯)

項目	最低居住水準	誘導居住水準	
		都市居住型	一般型
考え方	健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準	住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針となる水準	
		都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定
	住戸専用面積	住戸専用面積	住戸専用面積
1人 (中高齢単身)	18㎡ (25㎡)	37㎡ (43㎡)	50㎡ (55㎡)
2人	29 ㎡	55 ㎡	72 ㎡
3人	39 ㎡	75 ㎡	98 ㎡
4人	50 ㎡	91 ㎡	123 ㎡
5人 (高齢単身含む)	56 ㎡	104㎡ (122㎡)	141㎡ (158㎡)
6人 (高齢単身含む)	66 ㎡	112㎡ (129㎡)	147㎡ (164㎡)

(2) 性能水準

項目	内容
①耐久性	構造躯体が劣化しにくいように、適正な水準を確保する。
②高齢者等への配慮 (バリアフリー)	高齢化等による身体機能の低下に配慮し、日常生活の安全性、容易性等について、適正な水準を確保する。
③省エネルギー性	暖冷房等に係るエネルギー消費が少ないように、適正な水準を確保する。
④耐震性等	耐震性能を含む構造強度について、地震・暴風等で壊れにくいよう、適正な水準を確保する。
⑤防火性等	火災に対して防火・避難上安全であるよう、適正な水準を確保する。
⑥遮音性	隣接住戸及び上下階住戸等からの音が日常生活に支障とならないよう、居室の界床及び界壁、外壁の開口部について、適正な水準を確保する。
⑦保健性	内装材等からの汚染空気発生防止、換気等による清浄な空気環境について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が少ないよう、適正な水準を確保する。
⑧開放性	外壁の開口部からの採光について、適正な水準を確保する。
⑨維持管理への配慮	設備配管等の維持管理・修繕が容易であるように、適正な水準を確保する。また、増改築・改装及び模様替えが容易であるように、適正な水準を確保する。

(3) 住環境水準

住宅市街地の基礎的安全性等を確保するための指針として、倒壊危険性、延焼危険性等の観点から、次のような「緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準」を設定。

< 緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準 >

密集住宅市街地のうち、次のいずれかに該当する地区。

- ・ 倒壊危険性が高い住宅が集合している地区
- ・ 延焼危険性が高く避難・消火が困難な地区

当該基準に沿い地域の実情を勘案しつつ整備すべき市街地を設定し、その速やかな解消に努める。

地域の実情に応じた改善・向上や保全等を図るため、「住宅市街地の改善・向上等の指針」を設定。

< 住宅市街地の改善・向上等の指針 >

- ・ 安全性・保健性、利便性、快適性等の指標を明示。
- ・ 住宅市街地の実態等を踏まえ、指標に沿った住宅市街地の目標水準、整備の方向、整備プログラムの策定等を推進する。

資料4 用語解説

注) は区の計画・制度・事業

(あ行)

NPO

民間非営利組織の略称。ボランティア団体や市民活動団体など、継続的、自発的に社会的な使命(ミッション)の実現を目指して活動する営利を目的としない団体の総称。「非営利」とは無償で活動するのではなく、活動で得た利益は次の活動や事業を実施するために使用するという意味。

(か行)

(仮称)目黒区街づくり条例

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には、各地域に合った計画づくりが必要であり、その手続きや仕組みを明らかにするために目黒区が制定する予定の条例。平成18年度制定予定。

居住支援

何らかの理由で地域において自立して生活することが困難な世帯及び居住継続が困難な世帯に対し、行政や住宅・保健・福祉・教育関係の専門家、NPOや地域住民などが、対人サービスや支援を行うこと。

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よう、国土交通省が住宅建設五箇年計画で定めている目標をいい、世帯の人員や構成に応じた住まいの広さや居室の条件、住宅設備などの最低居住水準、誘導居住水準がそれぞれ定められている。

区営住宅

公営住宅法に基づき、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

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、住宅に困窮する中堅所得層を対象として、区が建設、借上げなどにより設置している住宅。

グループハウス

高齢者、障害者等が、食事や金銭管理などの日常生活上の援助やサービスを受けながら、地域のアパートやマンション・一戸建て住宅などを活用した住宅で共同生活を行う居住形態をグループリビングと呼び、そのような住まい方を実行して暮らす住宅をグループハウスと呼ぶ。

グループホーム

グループハウスのうち、介護保険制度においてある一定の設置基準を満たしたものは一般的にグループホーム（正式には認知症対応型共同生活介護）として位置づけられ、認知症の要介護者、要支援 2 の者が生活する場となっている。障害者のためのグループホームもある。

傾斜型家賃

住宅使用料が、契約金額（区と建物所有者との契約額）に達するまで毎年 3.5% ずつ引き上げられる家賃方式。

建設リサイクル法（正式名称「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」）

建設資材の適正処理と再資源化の促進を目的に、建築物等に使用されている建設資材の分別解体等と再資源化、発注者による工事の事前届出、元請業者から発注者への書面による報告、解体工事業者の登録制度や技術管理者による解体工事の監督などについて定めた法律。平成 12 年 5 月施行。

建築協定

建築基準法に基づく制度で、良好な住宅地の環境や商店街としての利便性を維持増進するため、その区域内の住民が、全員の同意により、建築物の敷地、構造、用途、形態等に関する基準を定め、協定として締結するもの。

公営住宅

昭和 26 年（1951 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事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。

公営住宅ストック総合活用計画

昭和 40 年代に建設された公営住宅（全国の公営住宅の 4 割）が一斉に建替え時期を迎えることに対応し、適切な建替え、改善、維持保全事業が行われるよう各地方公共団体が定めた計画。住宅マスタープランを補完する（目黒区の計画は平成 15～24 年度）。

公的保証人制度

民間賃貸住宅あっせんの対象世帯で身元保証人となるべき 2 等親以内の親族や知人等がない世帯が転居先住宅の賃貸契約締結を行う際、区が保証人となり、対象世帯が家賃滞納した場合の家賃保証等を行うことで、円滑な区内転居を目指す制度。

高齢者自立支援住宅改修給付

介護保険の認定を受けた 65 歳以上の虚弱な高齢者で、自立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、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（入居に際して、所得要件あり）。

高齢者向け優良賃貸住宅

国の制度である高齢者向け優良賃貸住宅制度に基づき建設された住宅。高齢者単身世帯、高齢夫婦世帯を対象とし、バリアフリー化がなされ、緊急時対応サービスを受けることができる。

コレクティブハウス

集合住宅において、多様な家族がそれぞれ独立した住戸に居住しながら、食堂、共用室等の共用スペースを持ち、そのスペースを居住者自身が協力して利用・管理し、居住者同士の交流を図るといった居住形態。個々の生活を尊重しながら相互の支え合いのできる豊かな集合住宅居住とするもの。ふれあい住宅とも言う。

（さ行）

最低居住水準

国の住宅建設五箇年計画において定められている居住水準のひとつ。健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準として位置づけられている。世帯構成に応じた居住室、住宅の性能、住戸規模が定められている。P63 の水準表参照。

最低敷地面積規制

目黒区内の第 1 種低層住居専用地域において、新たに敷地を分割し、建築する場合の敷地面積の最低限度を建ぺい率に応じて指定したもの。平成 16 年度から実施。

シックハウス症候群

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て居住者の身体に生じるとされる頭痛やめまい等の症状。

指定管理者制度

公の施設の管理ができるのは、区、公共的団体及び区の出資法人に限定されていたが、平成 15 年 9 月に地方自治法の一部が改定され、民間事業者も管理の代行ができるようになった。多様化する住民ニーズに、より効果的かつ効率的に対応するため、民間のノウハウ等を活用しようという目的で定められた制度。地方自治法の一部改正（平成 15 年 9 月施行）により、実施。

住宅建設五箇年計画

住宅建設計画法に基づき、国が昭和 41 年から 5 年ごとに策定してきた計画。平成 13～17 年が第八期となる。住宅建設の戸数・住居水準などの目標と公的資金による住宅建設の事業量を定めている。

住宅修築資金融資あっせん制度

区民が居住又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・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 年以来 5 年毎に実施されている。

住宅リフォーム資金助成事業

区民自身が所有し居住する住宅について、費用 20 万円以上の増改修工事を区内業者の施工で行った場合、費用の 5 %（上限 10 万円）の助成を行う制度。

循環型社会

地球環境の保全のために、資源採集から、生産、消費、廃棄までの過程において廃棄物を出さないように努め、資源を再利用し循環させていく社会システム。

新耐震基準

昭和 56 年 6 月 1 日に建築基準法が改定され、建物の耐震性能を向上させるための新たな設計基準が制定された（新耐震基準）。この基準により建てられた建物は、地震による被害が少ないとされている。

ストック

ある時点で、現に存在する住宅。

セーフティネット

「安全網」の意味。住宅施策においては、何らかの理由で住宅に困窮した場合に、公的な関与・支援により住宅が確保されること。

(た行)

耐震診断助成制度

建築物の安全性の向上を目的とし、新耐震基準（昭和 56 年施行）以前の建築物を対象に耐震診断費用を助成する制度。

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。

東京都福祉のまちづくり条例

高齢者、障害者等にとってやさしいまちがすべての人にとってやさしいまちであるという認識に立ち、高齢者、障害者等が円滑に利用できる施設の整備とサービスの向上を図るために定められた条例。平成 7 年施行。

(は行)

バリアフリー

高齢者や障害者の日常生活の物的障壁を取り除くこと。住宅においては、玄関入口や敷居の段差を解消したり、階段・トイレ・浴室等に手すりを設置したり、設備等の操作性を改善すること。

ファミリー世帯

夫婦と子どもで構成される世帯のこと。

目黒区における施策対象としてのファミリー世帯は、夫婦と 18 歳未満の子どもから構成される子育て中の世帯を指す。またその世帯の収入分位（総務庁による全国貯蓄動向調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値）により、以下の区分がされる。

(1) 中堅ファミリー世帯

ファミリー世帯のうち、収入が中位にある世帯。

(2) 低所得ファミリー世帯

ファミリー世帯のうち、収入が下位にある世帯。

フラット型家賃

入居者の所得区分や契約家賃（区と建物所有者との契約額）が変わらなければ、住宅使用料が一定である家賃方式。

フロー

新たに建設される住宅、またはある一定期間内に建設された住宅。

（ま行）

マンション管理士

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき創設された国家資格。マンションについての専門的知識を持ち、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする。

目黒区高齢者住宅改修アドバイザー

介護保険で要介護・要支援の認定を受けている者がバリアフリー（用語解説）化のため住宅を改修する際、各人の身体状況に合った仕様となるようアドバイスできる知識と技術をもった住宅関係事業者等。区が研修を行い、アドバイザーとして認定している。

目黒区住宅・街づくりセンター

目黒区民が目黒区にいつまでも安心して住み続けられるよう、住宅・街づくりに関するサポート事業を展開する目的で、目黒区により設置された団体。普及啓発・情報提供事業、相談・支援事業、調査・研究事業の他、街づくりに関連する施設の管理等の業務を行っている。

目黒区地域防災計画

区及び区域内の災害予防、災害応急対策及びその事前対策、災害復旧に関する事項を定め、防災活動を総合的かつ計画的に実施することにより災害による被害の軽減を図り、区民の生命、財産を保護するとともに、社会秩序の維持及び公共の福祉に資することを目的とした災害対策基本法第42条の規定に基づく法定計画。

国の「防災基本計画」、都の「東京都地域防災計画」と連携した地域計画としての位置づけとなっている。

目黒区都市計画マスタープラン

「目黒区基本構想」及び「東京都整備、開発及び保全の方針」に即した、目黒区の都市計画に関わる基本的な計画。概ね 20 年後を目標に、今後取り組むべき街づくりの基本的な方針を示している。平成 16 年 3 月策定。

目黒区福祉のまちづくり整備要綱

東京都福祉のまちづくり条例が適用されない共同住宅の整備に関し、全ての区民が安全で快適に、かつ容易に施設を利用できるようにするために定めた整備基準。延べ床面積が 500 m²を超え、5,000 m²以下の共同住宅を対象とする。

目黒区保健医療福祉計画

保健医療福祉の課題を「子ども・子育て、高齢者、障害をもつ人」等の対象者別にとらえるだけでなく、すべての人に共通する「健康づくり、生活環境、住宅、教育」等の関連分野を含めた施策を示す。行政のみではなく、区民の身近な地域と地域にかかわるみんなと力を合わせ実施する計画であり、地域の保健医療福祉を推進するにあたっての基本となる。平成 18 年 2 月策定。

(や行)

誘導居住水準

国の住宅建設五箇年計画において定められている居住水準のひとつ。平成 27 年度を目途に全国で 3 分の 2 の世帯が、また平成 22 年度を目途にすべての都市圏で半数の世帯が確保できるようにする水準で、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型と、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型の 2 区分から成る。

(ら行)

ライフサイクルコスト

建築コストだけでなく、維持管理や改修・廃棄に必要なコストも含めた構造物のコストのこと。

ライフサポートアドバイザー制度 (LSA・生活援助員)

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又は配置する制度。

リバースモーゲージ

金融機関、住宅関連会社、国・地方自治体などが、高齢者が居住する住宅や土地等を担保に、ゆとりある生活をおくるための資金を融資し、契約終了時(死亡時等)に担保とした不動産等により、一括返済を行う制度。

(わ行)

ワンルームマンション指導要綱(ワンルーム形式集合住宅建築物に関する指導要綱)

ワンルームマンション建築に際し建築主と事前に協議を行うため、近隣住民との紛争を未然に防ぎ、良好な居住環境を確保するために、建築計画等に対して住戸の広さ、管理人室の設置等の指導基準を定めるもの。