

令和5（2023）年度

文京区住宅白書

令和6（2024）年3月



文京区



目次

はじめに

第1章 住環境をとりまく社会経済状況の変化	1
1-1 社会経済状況の変化	3
1-2 本区の取組	6
第2章 住環境をとりまく基礎的な状況	11
2-1 人口・世帯動向	13
2-2 住宅ストックの概要	23
2-3 住宅ストックの質	29
2-4 マンション	37
2-5 民間賃貸住宅	60
2-6 住宅市場	64
2-7 土地利用・みどり・景観・防災	73
第3章 世帯類型別の住生活や地域との関係	93
3-1 全世帯の居住状況	95
3-2 単身世帯の居住状況	100
3-3 子育て世帯の居住状況	102
3-4 高齢者世帯の居住状況	106
3-5 住宅・住環境に対する評価	108
3-6 地域コミュニティとの関係	111
第4章 現状のまとめ	115
4-1 居住者	117
4-2 住宅ストック	120
4-3 住環境	126
第5章 調査結果の詳細	131
5-1 区民意識調査	133
5-2 マンション実態調査	168
5-3 分譲マンション管理組合調査	178
5-4 賃貸マンション所有者調査	208
5-5 マンション管理状況届出内容の分析	228
5-6 アンケート調査票等	243

はじめに

文京区では、平成3（1991）年度に第一次住宅マスタープランを策定して以来、平成8（1996）年度に第二次住宅マスタープラン、平成15（2003）年度に第三次住宅マスタープランへと改定し、総合的かつ計画的に住宅施策の充実に努めてきました。

改定から20年、現在に至るまで本区では、人口・世帯数とともに住宅ストック数も増加し続けており、定住促進型の施策は一定の役割を果たしたといえます。そのような中で、住宅確保要配慮者向けの居住支援施策は、高齢化の進行等の状況変化に対してより福祉的な視点から対応するため、福祉施策の一環として位置付け直したという転換点がありました。

また近年、住宅・住環境をとりまく状況は大きく変化しています。

本区においては今後も更なる人口の増加が見込まれており、良好な住環境の維持・向上が喫緊の課題となっています。

さらに、地球温暖化による気候変動に伴う自然災害の頻発・激甚化は深刻さを増しており、脱炭素社会の実現に向けた対策への取組が急務となっています。

加えて、コロナ禍を契機として、区民の働き方やライフスタイル、価値観等にも変化が生じてきました。

これからは、住宅の取得や広さに固執せず、地域資源を活用した都心部ならではの住まい方や、ライフステージに合わせた身軽な住み替え、オン・オフを切り替えて生活するための多拠点生活など、区民のニーズに応じ、多様な住まい方が求められていくと考えられます。また、SDGsの観点からも既存の住宅ストックを有効に活用し、質の高い住宅を長く使うことが求められています。

このような社会経済状況の変化や社会的要請を受け、また人々の価値観の多様化を背景とし、本区ならではの住宅・住環境のあり方を的確にとらえ、更なる住環境の向上を図るため、新たな住宅マスタープランについての検討を行います。

本書は、新たな住宅マスタープランの検討に当たり、文京区住宅基本条例第4条の規定に基づき、統計データや区民等へのアンケート調査結果をまとめたものです。区内の住宅・住環境をとりまく現状及び課題を理解する上での一助としてご活用いただけますと幸いです。

