

第1章

住環境をとりまく

社会経済状況の変化

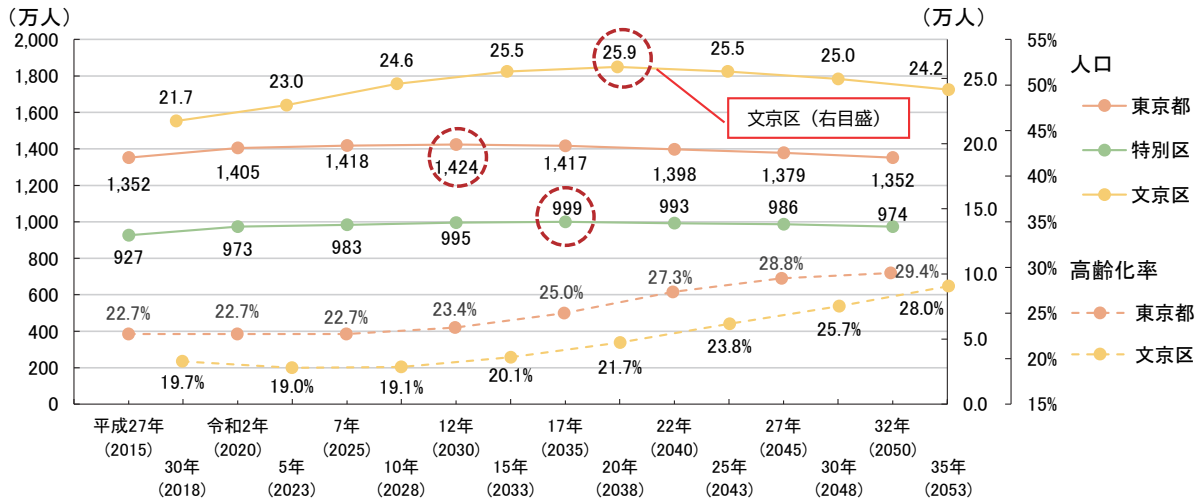
- 1-1 社会経済状況の変化
- 1-2 本区の取組

1-1 社会経済状況の変化

(1) 少子高齢化の進展

- ・東京都の総人口は令和12(2030)年、特別区は令和17(2035)年がピークですが、本区では今後15年程度人口増加が続き令和20(2038)年にピークを迎える見込まれています。
- ・高齢化率は東京都と比較して低く推移しています。しかし令和5(2023)年の19.0%から令和35(2053)年には28.0%と人口のおよそ1/4強まで上昇する見込みです。

図表1-1 人口・高齢化率の推移及び推計(東京都、特別区、文京区)

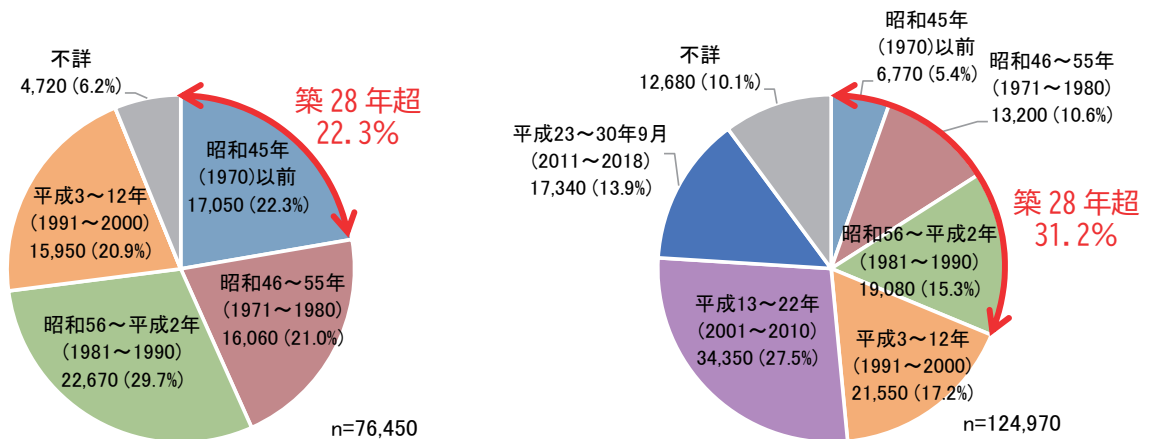


資料：東京都・特別区：東京都『『未来の東京』戦略』(令和5(2023)年1月)
 文京区：企画課作成資料

(2) 住宅ストックの高経年化

- ・本区の住宅ストックは平成30(2018)年時点で約12.5万戸であり、築28年超のストックが31.2%あります。平成10(1998)年時点では22.3%であったことからみると、区内の住宅ストックの高経年化が進んでいます。
- ・一方、この20年間に昭和45(1970)年以前の住宅数が1/3程度に減っていることから、非常に古い住宅は一定程度建て替わったものと推測されます。

図表1-2 住宅ストックの築年構成の変化(左：平成10(1998)年、右：平成30(2018)年)



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成10(1998)年、平成30(2018)年)

(3) 地球温暖化による気候変動

①気候変動に対する取組

- ・地球温暖化による気候変動や自然災害に歯止めをかけることを目的として、「カーボンニュートラル」に対する取組が世界的に強化されており、我が国においても令和2（2020）年に「2050年までに温室効果ガスの排出を実質ゼロにする」というカーボンニュートラル宣言が表明されました。
- ・令和3（2021）年10月には「地球温暖化対策計画」と「エネルギー基本計画」が閣議決定され、「2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す」ことが示されました。
- ・これを受け、令和4（2022）年6月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」が改正され、令和7（2025）年度に新築住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を義務化すること、令和12（2030）年度までに新築住宅・建築物の省エネルギー基準をZEH・ZEB基準へ段階的に引き上げることとなりました。
- ・東京都でも、令和32（2050）年までにCO₂排出量を実質ゼロにする「ゼロエミッション東京」の実現を掲げ、令和12（2030）年までにCO₂排出量の50%削減を目指す「カーボンハーフ」を表明する等、脱炭素社会に向けた取組を進めています。
- ・住宅についてもゼロエミッション化を目指し、省エネ性能等を一層向上させた「東京ゼロエミ住宅」の普及を推進し、令和7（2025）年4月からは新築戸建て住宅の太陽光発電設置を義務化することとしています。



②近年の自然災害の発生状況

- ・我が国は、その位置、地形、地質、気象などの自然的条件から、台風、豪雨、地震などによる自然災害が発生しやすい国土です。全世界で起こったマグニチュード6以上の地震の11.9%（国土交通省「河川データブック2022」）が日本で起こっています。
- ・平成23（2011）年3月の東日本大震災では、阪神・淡路大震災の3倍以上の2万人をこえる死者・行方不明者がでました。今後は、南海トラフ地震や日本海溝・千島海溝沿いの巨大地震などの発生が危惧されています。
- ・また、近年、毎年のように全国各地で豪雨や台風災害などが頻発しており、気候変動による影響と考えられています。

図表1-3 我が国における平成28（2016）年以降の主な自然災害

年月日	災害名等	地域	人的被害 (死者・行方不明者)
平成28.4.14、16	熊本地震（M7.3）	九州地方	273人
平成30.6.28～7.8	平成30年7月豪雨	全国（特に広島、岡山、愛媛）	271人
平成30.9.6	北海道胆振東部地震（M6.7）	北海道	43人
令和元.10.10～13	令和元年東日本台風	関東、東北地方	108人
令和2.7.3～7.31	令和2年7月豪雨	全国（特に九州地方）	88人
令和3.7.1～7.14	令和3年7月1日からの大雨	全国（特に静岡）	29人
令和3.8.7～8.23	令和3年8月の大雨	全国（特に長野、広島、長崎）	13人

資料：内閣府「令和4年版防災白書」（令和4（2022）年）

（4）住まいに対する価値観やライフスタイルの変化

- ・新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、オンラインコミュニケーションの利活用が急速に進みました。
- ・都内企業（従業員30人以上）のテレワーク実施率は、令和5（2023）年7月時点で45.2%であり、令和2（2020）年の緊急事態宣言期間に比べると20ポイント程度低くなっています。コロナ禍からの社会経済活動の平常化に伴って実施率の下落傾向が続いてきましたが、ワーク・ライフバランスの向上などのメリットも多く、現在はほぼ横ばいとなっています。
- ・こうした新たな働き方の普及は、今後も在宅勤務に適した住宅や、住宅地近隣でのワークスペースの需要創出などに繋がり、新しいライフスタイルに応じた多様な住まい方が求められていくと考えられます。

図表1-4 テレワーク実施率の推移（都内企業）



資料：東京都「テレワーク実施率調査」（令和5（2023）年7月）

1-2 本区の取組

①住宅政策の類型

- ・文京区においても、これまで住宅政策として区民の「住まい」に関する様々な施策を実施してきましたが、その対象や目的などから、大きく次のように整理することができます。

A 定住促進型居住支援施策

- ・定住人口減少対策として、中堅所得世帯向けに行った住宅供給及び民間賃貸住宅の家賃を補助する施策。

B 住宅確保要配慮者向け居住支援施策

- ・低所得者や高齢者世帯、障害者世帯など、住宅の確保が困難な世帯に対する居住支援施策。

C 住環境維持向上施策

- ・住宅市街地としての環境の維持向上を図る施策。マンション管理の適正化、空家対策、細街路整備、耐震化、景観誘導、紛争予防・調整など、住宅やその周辺状況の改善を図るための一連の施策。
- ・A、Bのような、対象となる個々の世帯の状況に着目した施策とは異なり、住宅そのものやそれをとりまく市街地の機能、質などに着目し、これらを向上させることで良好な住環境の形成を目指すものです。

②住宅政策の変遷

昭和 60（1985）年代から平成 4（1992）年頃まで

- ・バブル期の地価高騰により、低廉な賃貸住宅が減少し、人口減少が深刻化する中、低所得者向けの住宅供給を開始しました。

平成 5（1993）年～10（1998）年

- ・人口減少は、バブル経済崩壊後も継続し、「第一次住宅マスタープラン（平成 4（1992）年 3 月策定）」に基づき、定住人口の回復に向け、積極的な住宅供給施策を行いました。

平成 11（1999）年～16（2004）年

- ・平成 11（1999）年から区内人口が増加に転じる中、「第二次住宅マスタープラン（平成 9（1997）年 3 月改定）」に基づき、定住化や人口構成バランスの確保だけでなく、新たに方針として加えられた住宅の質の向上についても配慮しつつ、施策に取り組みました。

平成 17（2005）年～22（2010）年

- ・区内人口の増加が続き、住宅ストックも増加する中「第三次「文の京」住宅マスタープラン（平成 16（2004）年 3 月改定）」に基づき、住宅供給からストック活用へと方針転換を図りました。

平成 23（2011）年以降

- ・東日本大震災、オリンピック、パラリンピック東京大会開催に伴う住宅価格の高騰など、社会情勢が変化する中、区内人口は一貫して増加を続け、マンションの管理不全、戸建て住宅の空家問題等が顕在化してきました。
- ・「A 定住促進型居住支援施策」については人口が十分に回復し、住宅ストックの確保も進んだことから終了しています。
- ・「B 住宅確保要配慮者向け居住支援施策」については、平成 26（2014）年度以降、

福祉政策の一環として位置付け、これまでに供給済みの住宅の運営を続けながら、民間賃貸住宅への入居の円滑化を支援する施策として強化を図っています。

- ・良好な住環境の形成を目指し、「C住環境維持向上施策」を主軸に施策を展開していきます。

③具体施策・事業名称

A 定住促進型居住支援施策

○住宅供給

- ・ 借上げ区民住宅（平成4（1992）年～令和元（2019）年）
- ・ 特定優良賃貸住宅型区民住宅（平成9（1997）年～令和3（2021）年）
- ・ 区立住宅（平成15（2003）年～令和5（2023）年）

○入居支援

- ・ 子育てファミリー住み替え家賃助成（平成4（1992）年～平成26（2014）年）

B 住宅確保要配慮者向け居住支援施策

○住宅供給

- ・ 区営住宅（昭和62（1987）年、平成8（1996）年、平成17（2005）年移管）
- ・ シルバーピア（平成4（1992）年～平成16（2004）年新規供給）
- ・ 障害者住宅（平成15（2003）年新規供給）

○入居支援

- ・ 文京すまいるプロジェクト（すまいる住宅登録事業／住まいの協力店整備事業／ライフサポートアドバイザー事業／ライフプランセミナー（居住支援セミナー）事業）
- ・ 文京区居住支援協議会
- ・ 移転費用等助成事業
- ・ 入居支援事業
- ・ 住み替え相談会

C 住環境維持向上施策

○マンションの維持管理・再生支援

- ・ マンション長期修繕計画作成費助成
- ・ マンション劣化診断調査費助成
- ・ マンション共用部分改修費助成
- ・ 分譲マンション管理個別相談
- ・ マンション管理士派遣
- ・ 分譲マンション管理組合設立支援
- ・ マンションアドバイザー制度利用助成
- ・ 分譲マンションの耐震化促進
- ・ マンション建替え円滑化法に基づく認可・承認

○空家対策

- ・ 空家等相談事業
- ・ 空家等対策事業
- ・ 空家等利活用事業

○ストックの質向上

- ・ 高齢者等住宅修築資金助成
- ・ 新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成

○防災

- ・ 耐震化促進事業
- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業
- ・ ブロック塀等改修工事費助成
- ・ 崖等整備資金助成事業
- ・ 不燃化推進特定整備地区事業（不燃化特区事業）
- ・ 細街路拡幅整備助成
- ・ 区民防災組織等活動助成金
- ・ 中高層共同住宅等防災対策費用助成金
- ・ 中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策費用助成金
- ・ 中高層共同住宅等マンホールトイレ設置助成
- ・ 避難所運営協議会活動助成金
- ・ 家具転倒防止器具設置助成金
- ・ 防災アドバイザー派遣事業

○紛争予防、景観、まちづくり

- ・ 文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例
- ・ 文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例
- ・ 文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱
- ・ 文京区福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱
- ・ 文京区景観づくり条例
- ・ まちづくり推進要綱
- ・ 屋上等緑化補助金・生垣造成補助金

文京区住宅関係施策の変遷

和暦	昭和										平成					令和		備考
西暦	S50		S60		H1		H10		H20		H30		R1	R5				
国の住宅政策	第3期 (S51-55)	第4期 (S56-60)	第5期 (S61-H2)	第6期 (H3-7)	第7期 (H8-12)	第8期 (H13-17)	全国計画 (H18~20)	平成21年見直し (H21~22)	平成23年見直し (H23~27)	平成28年見直し (H28~R2)	令和3年見直し (R3~)							
時期と社会情勢	住宅政策以前 ~昭和59年 ・マンションの高層化に伴う建築紛争の増加		昭和60年代~平成4年頃 ・バブル景気による地価高騰 → 都心部での人口減少		平成5年~10年 ・バブル崩壊 ・阪神大震災 ・人口減少継続		平成11年~16年 平成11年から区内人口は増加		平成17年~22年 ・区内人口の増加継続 ・民間住宅の空家の増加		平成23年~ ・東日本大震災 ・区内人口増加継続 ・マンション管理不全、戸建て住宅の空家問題が顕在化 ・オリンピック・パラリンピック東京大会開催に伴う住宅価格の高騰		令和5年度当初					
住宅マスタープラン					第1次 (H4~) 定住人口の維持回復		第2次 (H9~) 定住化、住宅の質の向上		第3次 (H16~) 住宅供給からストック活用へ									
A 居住支援促進型	住宅供給 借上げ区民住宅10棟106戸：H4~R1 (終了) 特定優良賃貸住宅型(特優賃)区民住宅6棟107戸：H9~R3 (終了) 区立住宅1棟19戸：H15.3~R5.2 (終了)													A施策については、令和5年2月をもって、全ての施策を終了				
	入居支援 子育てファミリー住み替え家賃助成事業：H4~H26 (終了)																	
B 居住確保支援配慮者向け	住宅供給(低所得者) 都市計画部所管 都営住宅を区に移管(本駒込二丁目アパート8戸：S62~ 白山四丁目アパート3棟54戸：H8~ 関口二丁目アパート18戸：H17~)													B施策については、平成26年度より福祉施策の一環として位置付け継続中				
	入居支援 福祉部所管 住宅あっせん事業(高齢者：S52~、ひとり親：S57~、障害者：H5~) 高齢者賃貸住宅登録事業：H22~ 住み替え家賃助成事業(高齢者：H3~12、ひとり親・障害者：H4~12)、移転費用等助成：H13~、入居支援事業：H18~ 住宅供給(高齢者・障害者) 高齢者借上げ民間アパート3棟21戸：H3~R4、区立シルバーピア4棟76戸、借上シルバーピア5棟128戸：H4~ 区立障害者住宅6戸：H15~ H14都市計画部へ一部移管 H26福祉部へ移管(B施策の全て)																	
C 住環境維持向上施策	紛争予防 紛争予防のための規制・誘導等制度(中高層紛争予防条例：S54~、中高層指導要綱：S55~、ワンルームマンション指導要綱：S59~、ワンルームマンション条例：H20~)													C施策については、住宅市街地の環境向上施策として継続中				
	防災 細街路拡幅整備事業：H2~、ブロック塀等改修工事費助成：H23~、中高層防災対策費用助成・EV閉じ込め対策費用助成：H25~、崖等整備資金助成：H26~、不燃化特区事業：H27~ 耐震化 耐震化促進事業助成：H20~、特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業：H23~ 緑化 生垣造成補助金制度：S56~、屋上等緑化補助金制度：H18~ 景観 景観賞、景観づくり事前協議：H21~ バリアフリー・省エネ 新エネ・省エネ設備設置費助成：H21~、高齢者等住宅修繕資金助成：H28~ マンション管理支援 マンション管理適正化支援事業(建替えコンサルタント等派遣：H15~、管理相談員派遣：H21~、管理個別相談：H23~、マンションアドバイザー制度利用助成：H26~) マンション各種助成事業：H30~(長期修繕計画作成・劣化診断・共用部改修・管理組合設立支援) マンション管理状況届出制度：R2~ 空家対策 空家等対策事業：H26~ 空家等相談事業・利活用事業：H29~																	

注：ページ構成上、一部事業の記載を割愛。事業名は一部略称を使用。

