

## 1 住生活基本法に基づく重点供給地域

住生活基本法(平成18年法律第61号)第17条第2項第6号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域について、東京都住宅マスタープランでは、23区全域(住宅の供給の促進にそぐわない地域を除く。)を一体の地域として居住機能の維持・向上を図るため、一つの重点供給地域として指定しています。このうち、特に安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、特定促進地区として指定しています。

本区においては、次の5地区が特定促進地区として位置づけられています。

### ■文京区の特定促進地区

特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
教育の森公園周辺地区	32	市街地再開発事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 地区計画(決定済)
千川通り南部周辺地区	24	市街地再開発事業(一部完了) 地区計画(決定済) 住宅市街地整備総合支援事業(完了)
後楽二丁目地区	17	市街地再開発事業(完了) 再開発等促進区を定める地区計画(決定済)
大塚五・六丁目地区	28	緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 都市防災総合推進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了)
千駄木・向丘地区	89	緊急木造住宅密集地域防災対策事業(完了) 都市防災不燃化促進事業(完了) 都市防災総合推進事業(完了) 防災生活圏促進事業(完了) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(完了) 木造住宅密集地域整備事業(完了) 優良建築物等整備事業(完了)

資料:「東京都住宅マスタープラン」別冊(令和4(2022)年3月)

## 2 国・都・区の関連制度・事業等

### 基本方針 1 あらゆる住宅の質の向上

#### (1) 循環型社会への対応

##### ① 住宅の脱炭素化の推進

◆ 国 ◆	
◆ 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律	
◆ スマートウェルネス住宅等推進事業	
◆ 低炭素建築物認定制度	
◆ 住宅ローン減税(長期優良住宅・低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅)	
◆ 都 ◆	
◆ 東京ゼロエミ住宅	◆ 担当部署 環境局
◆ マンション省エネ・再エネアドバイザー派遣	住宅政策本部
◆ 戸建住宅省エネ・再エネアドバイザー事業	
◆ 東京都マンション省エネ・再エネガイドブック	
◆ 区 ◆	
🏠 低炭素建築物の認定	建築指導課
🏠 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律に係る認定	
🏠 新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成 <b>【拡充】</b>	環境政策課
🏠 マンションアドバイザー制度利用助成	住環境課
🏠 宅配ボックス設置に向けた検討 <b>【新規】</b>	住環境課・環境政策課



## ② 住宅の長期利用の推進

◆ 国 ◆	
◇ 長期優良住宅認定制度	
◇ 住宅性能表示制度	
◇ 建物状況調査(インスペクション)活用の手引き	
◇ 安心R住宅制度	
◇ 住宅リフォーム事業者団体登録制度	
◇ 住宅瑕疵保険	
◇ 住宅履歴情報	
◇ 民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック	
◇ 住まいのダイヤル((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)	
◆ 都 ◆	◆ 担当部署
◆ 東京住宅リフォームガイド	住宅政策本部
◆ 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン	
◆ 東京都リフォーム総合相談窓口	
◆ 区 ◆	◆ 担当部署
🏠 長期優良住宅の認定	建築指導課
🏠 耐震化促進事業	地域整備課
🏠 耐震化に関する普及啓発	
🏠 高齢者等住宅修築資金助成	住環境課
🏠 マンション共用部分改修費助成	
🏠 マンション劣化診断調査費助成	
🏠 マンション長期修繕計画作成費助成	
🏠 アスベスト調査分析専門員派遣事業	環境政策課
🏠 アスベスト調査費助成	
🏠 アスベスト除去工事費助成	
🏠 シックハウス対策の普及啓発	生活衛生課
🏠 不動産売買、賃貸借に関する一般的な相談	広報課

## (2) マンション管理の適正化、再生

### ① マンション管理の適正化

◆ 国 ◆	
◆ マンションの管理の適正化の推進に関する法律	
◆ 管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル((公財)マンション管理センター)	
◆ マンションみらいネット((公財)マンション管理センター)	
◆ 都 ◆	
◆ マンション管理状況届出制度	◆ 担当部署 住宅政策本部
◆ 認知症対応や防災力向上のためのマンション管理士派遣	
◆ 区 ◆	
<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ マンション管理士派遣</li> <li>☞ 分譲マンション管理組合設立支援</li> <li>☞ マンションアドバイザー制度利用助成【再掲】</li> <li>☞ マンション管理セミナー</li> <li>☞ 分譲マンション管理個別相談</li> <li>☞ 管理組合交流会の検討【新規】</li> <li>☞ 管理状況の適確な把握・プッシュ型支援【拡充】</li> <li>☞ マンション管理計画認定制度【拡充】</li> </ul>	◆ 担当部署 住環境課
☞ 中高層共同住宅等防災対策費用助成(防災訓練・備蓄品購入経費)	防災課

### ② マンションの長寿命化や再生に向けた取組支援

◆ 国 ◆	
◆ マンションの建替え等の円滑化に関する法律	
◆ マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル	
◆ 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル	
◆ 住まいるダイヤル((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)	
◆ 都 ◆	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ マンション改良工事助成事業</li> <li>◆ マンション再生ガイドブック</li> </ul>	◆ 担当部署 住宅政策本部
◆ マンション建替え・改修アドバイザー制度	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター
◆ 区 ◆	
<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 耐震化促進事業【再掲】</li> <li>☞ 耐震化に関する普及啓発【再掲】</li> </ul>	◆ 担当部署 地域整備課
<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ マンション劣化診断調査費助成【再掲】</li> <li>☞ マンション長期修繕計画作成費助成【再掲】</li> <li>☞ マンション共用部分改修費助成【再掲】</li> <li>☞ 高経年マンション向けセミナー開催検討【新規】</li> <li>☞ マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成</li> </ul>	住環境課
☞ マンション建替円滑化法による建替え、敷地売却に係る認可等	地域整備課
☞ マンション建替円滑化法による要除却認定	建築指導課



### (3) 総合的な空き家対策

#### ① 空き家等の適正管理及び利活用の促進

◆ 国 ◆	
◇ 空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)	
◇ 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン	
◆ 都 ◆	◆ 担当部署
◆ 東京都空き家ワンストップ相談窓口	住宅政策本部
◆ 東京住まいの終活ガイドブック	
◆ 区 ◆	◆ 担当部署
🏠 空き家セミナー	住環境課
🏠 空家等相談事業	
🏠 空家等利活用事業	

#### ② 特定空家等への対応

◆ 国 ◆	
◇ 空家等対策の推進に関する特別措置法	
◇ 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)	
◇ 相続財産清算人制度	
◆ 区 ◆	◆ 担当部署
🏠 空家等対策事業	住環境課
🏠 特定空家等の認定・措置	建築指導課
🏠 相続財産清算人選任の申立て	

## 基本方針 2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現

### (1) ライフスタイルの変化への対応

#### ① 多様な住まい方の実現に向けた取組

◆ 国 ◆	
◇ マンションみらいネット((公財)マンション管理センター)	
◇ シェアハウスガイドブック	
◆ 都 ◆	◆ 担当部署
◆ 冊子「Life in Tokyo:Your Guide」	生活文化スポーツ局
◆ 区 ◆	◆ 担当部署
🏠 コワーキングスペース設置に向けた検討【新規】	住環境課
🏠 空家等利活用事業【再掲】	
🏠 宅配ボックス設置に向けた検討【新規】【再掲】	住環境課・環境政策課
🏠 自転車シェアリング事業	管理課

## (2) ライフステージに応じた住まい方の推進

### ① 多様な世帯が安心して暮らせるための取組

◆ 国 ◆	
◆ 高齢者の居住の安定確保に関する法律	
◆ 高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン	
◆ UR(独立行政法人都市再生機構)賃貸住宅の供給	
◆ 都 ◆	
◆ 子育てに配慮した住宅のガイドライン	◆ 担当部署
◆ 東京子どもすくすく住宅認定制度	住宅政策本部
◆ J K K(東京都住宅供給公社)賃貸住宅の供給	東京都住宅供給公社
◆ 区 ◆	
🏠 大型建築物等に関する協議(保育施設・遊び場の設置について協力要請)	都市計画課 幼児保育課
🏠 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 (ワンルームマンションにおけるファミリー形式住戸の設置)	住環境課
🏠 地域団体による地域子育て支援拠点事業	子育て支援課
🏠 子育てひろば事業	
🏠 放課後児童健全育成事業	児童青少年課
🏠 青少年プラザ(b-lab)運営事業	
🏠 介護保険における住宅改修費の支給	介護保険課
🏠 高齢者住宅設備等改造事業(介護保険以外の住宅改修)	
🏠 地域密着型サービス(認知症高齢者グループホーム)の整備	
🏠 高齢者等住宅修築資金助成【再掲】	住環境課
🏠 地域包括ケアシステムの充実	高齢福祉課
🏠 高齢者緊急連絡カードの設置	
🏠 高齢者等見守りあんしん電話事業	
🏠 高齢者救急通報システム事業	
🏠 単身高齢者等終活支援事業「文京ユアストーリー」	福祉政策課
🏠 障害者住宅の提供	
🏠 障害者グループホームの拡充	障害福祉課
🏠 住宅設備改善費の助成	
🏠 救急代理通報システムの設置	



### (3) 住宅セーフティネットの充実

#### ① 住宅確保要配慮者の居住安定の支援

◆ 国 ◆	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 住宅セーフティネット制度</li> <li>◇ 終身建物賃貸借標準契約書</li> <li>◇ 残置物の処理等に関する契約の活用手引き</li> </ul>	
◆ 都 ◆	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 都営住宅</li> <li>◆ 東京ささエール住宅(東京都のセーフティネット住宅)</li> </ul>	◆ 担当部署 住宅政策本部
◆ 区 ◆	
<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 区営住宅等の管理運営</li> <li>🏠 すまいる住宅登録事業</li> <li>🏠 文京区居住支援協議会の運営</li> <li>🏠 居住支援セミナーの開催</li> <li>🏠 住まいの協力店整備事業</li> <li>🏠 住み替え相談会の開催</li> <li>🏠 すみかえサポート事業</li> <li>🏠 移転費用等助成</li> <li>🏠 ライフサポートアドバイザー事業</li> <li>🏠 あんしん居住制度助成</li> </ul>	◆ 担当部署 福祉政策課

### 基本方針 3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成

#### (1) 魅力ある市街地環境づくり

##### ① 暮らしやすい住宅市街地への誘導

◆ 都 ◆	
◆ 東京都福祉のまちづくり条例	◆ 担当部署 福祉保健局
◆ 区 ◆	
<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 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</li> <li>🏠 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</li> <li>🏠 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</li> <li>🏠 マンション管理計画認定制度【拡充】【再掲】</li> <li>🏠 文京区福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱</li> </ul>	◆ 担当部署 住環境課
<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 再開発事業の推進</li> <li>🏠 細街路の整備</li> <li>🏠 地区まちづくりの推進</li> </ul>	◆ 担当部署 地域整備課
<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 バリアフリーの道づくり</li> <li>🏠 コミュニティ道路整備</li> <li>🏠 無電柱化の推進</li> </ul>	◆ 担当部署 道路課
<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 総合的自転車対策</li> <li>🏠 交通安全対策普及広報活動</li> </ul>	◆ 担当部署 管理課



## ② みどり・歴史・文化に育まれた景観・街並みの保全

◆ 区 ◆	◆ 担当部署
<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 公園再整備事業</li> <li>🏠 公園緑化推進</li> <li>🏠 街路樹及び植樹帯の維持</li> <li>🏠 生垣造成補助</li> <li>🏠 屋上等緑化補助</li> <li>🏠 樹木・樹林の保護育成</li> <li>🏠 公園等連絡員制度</li> <li>🏠 区民管理制度</li> <li>🏠 みどりのサポート活動</li> <li>🏠 自主管理花壇の活動</li> </ul>	みどり公園課
<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 景観法に基づく届出・景観事前協議</li> <li>🏠 景観まちづくり推進事業</li> </ul>	住環境課

## (2) 地域のつながりづくり

### ① 地域コミュニティ形成の促進

◆ 区 ◆	◆ 担当部署
<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 町会・自治会活動支援</li> <li>🏠 町会・自治会認知度向上・加入促進支援</li> <li>🏠 マンション建設時の協議における町会・自治会加入促進</li> <li>🏠 町会・自治会へのSNS等を活用した情報発信の促進</li> <li>🏠 ふれあいサロン事業</li> <li>🏠 「フミコム」事業支援</li> <li>🏠 大塚地域活動センターオープンスペース企画・運営</li> </ul>	区民課
<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 中高層共同住宅等防災対策費用助成(防災訓練・備蓄品購入経費)【再掲】</li> </ul>	防災課
<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 地域づくり事業</li> <li>🏠 地域の支え合い体制づくり推進事業</li> <li>🏠 多機能な居場所活動推進事業</li> </ul>	福祉政策課





## ② 地域における防犯活動への支援

◆ 国 ◆	
◇ 防犯まちづくりの推進(警察庁・文部科学省・国土交通省)	
◆ 都 ◆	
◆ 東京都安全安心まちづくり条例	◆ 担当部署 住宅政策本部
◆ 区 ◆	
🏠 通学路等の防犯カメラの設置	◆ 担当部署 教育総務課
🏠 街路樹及び植樹帯の維持【再掲】	みどり公園課
🏠 公園・児童遊園等維持事業	
🏠 子ども110番ステッカー事業	児童青少年課
🏠 特殊詐欺対策のための自動通話録音機の無償貸出し	危機管理課
🏠 地域安全教室等の開催	
🏠 「文の京」安心・防災メールの配信	
🏠 安全・安心まちづくり推進地区の活動支援	
🏠 青色防犯パトロール活動の実施	

## (3) 災害に強い地域づくり

### ① まちの防災性・耐震性の向上

◆ 区 ◆		◆ 担当部署
🏠 耐震化促進事業【再掲】	地域整備課	
🏠 耐震化に関する普及啓発【再掲】		
🏠 再開発事業の推進【再掲】		
🏠 細街路の整備【再掲】		
🏠 地区まちづくりの推進【再掲】		
🏠 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業(令和7年度まで)		
🏠 一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業(令和7年度まで)		
🏠 緊急道路障害物除去路線沿道建築物耐震化促進事業		
🏠 ブロック塀等改修費用助成		
🏠 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)(令和7年度まで)	道路課	
🏠 無電柱化の推進		
🏠 道路における治水対策の推進	管理課	
🏠 垂直避難場所の確保(中高層住宅)	防災課	
🏠 区民防災組織等活動助成		
🏠 感震ブレーカーの配付(不燃化対象地域の避難行動要支援者)		
🏠 高齢者等住宅修築資金助成(防水板)【再掲】	住環境課	

## ② 地域連携による防災・減災の推進

◆ 国 ◆	
◇ マイ・タイムライン	
◆ 都 ◆	
◆ 東京とどまるマンション	◆ 担当部署 住宅政策本部
◆ 区 ◆	
<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 区民防災組織等活動助成【再掲】</li> <li>🏠 防災アドバイザー派遣事業</li> <li>🏠 防災士認証登録支援助成</li> <li>🏠 中高層共同住宅等に対する防災対策パンフレット</li> <li>🏠 中高層共同住宅等防災対策費用助成(防災訓練・備蓄品購入経費)【再掲】</li> <li>🏠 中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策費用助成</li> <li>🏠 中高層共同住宅等マンホールトイレ設置助成</li> <li>🏠 中高層共同住宅A E D設置助成</li> <li>🏠 防災備蓄倉庫設置に関する指導等</li> <li>🏠 災害情報システムの活用</li> <li>🏠 家具転倒防止器具設置助成事業</li> <li>🏠 防災用品あっせん事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災課</li> </ul>
🏠 災害ボランティア体制の整備	福祉政策課
🏠 避難行動要支援者への支援	防災課 福祉政策課
🏠 新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成【拡充】【再掲】	環境政策課
🏠 高齢者等住宅修築資金助成【再掲】	住環境課
🏠 応急仮設住宅の建設・管理	福祉政策課 都市計画課 住環境課



### 3 改定の経緯

#### 住宅政策審議会委員等

##### ■ 住宅政策審議会委員名簿

役職	氏名	区分	所属等
会長	浅見 泰司	学識経験者	東京大学 執行役・副学長 東京大学大学院工学系研究科 教授
副会長	中西 正彦	//	横浜市立大学大学院都市社会文化研究科 教授
委員	藤井 さやか	//	筑波大学システム情報系社会工学域 准教授
//	樋野 公宏	//	東京大学大学院工学系研究科 准教授
//	松本 真澄	//	東京都立大学都市環境学部建築学科 助教
//	河上 牧子	//	明治大学地域ガバナンス研究所 客員研究員
//	名取 顕一	区議会議員	(令和5年5月30日から)
//	浅川 のぼる	//	(令和5年5月30日から)
//	板倉 美千代	//	
//	上田 ゆきこ	//	(令和5年5月30日から)
//	西村 修	//	(令和5年5月30日から)
//	たかはま なおき	//	
//	のぐち けんたろう	//	(令和5年5月29日まで)
//	市村 やすとし	//	(令和5年5月29日まで)
//	高山 泰三	//	(令和5年5月29日まで)
//	海津 敦子	//	(令和5年1月30日から令和5年5月29日まで)
//	宮崎 こうき	//	(令和5年1月29日まで)
//	諸留 和夫	区民(団体)	文京区町会連合会 会長
//	松本 洋子	//	文京区民生委員・児童委員協議会 本富士地区民生委員(令和6年4月から)
//	内野 篤	//	文京区民生委員・児童委員協議会 大塚地区副会長(令和6年3月まで)
//	新井 浩二	//	(公社)東京都宅地建物取引業協会第四ブロック 監査役
//	亀田 順子	//	(公社)全日本不動産協会豊島文京支部 副支部長
//	貝塚 恭子	//	文京エコリナ(環境活動団体) 副代表
//	松田 吉隆	区民(公募)	
//	岩瀬 俊介	//	
//	新名 幸男	区職員	企画政策部長(令和6年4月から)
//	大川 秀樹	//	企画政策部長(令和6年3月まで)
//	竹田 弘一	//	総務部長(令和5年4月から)
//	吉岡 利行	//	総務部長(令和5年3月まで)
//	高橋 征博	//	区民部長(令和6年4月から)
//	鵜沼 秀之	//	区民部長(令和5年4月から令和6年3月まで)



役職	氏名	区分	所属等
委員	鈴木 裕佳	//	福祉部長(令和6年4月から)
//	竹越 淳	//	福祉部長(令和6年3月まで)
//	鵜沼 秀之	//	都市計画部長(令和6年4月から)
//	澤井 英樹	//	都市計画部長(令和6年3月まで)
//	木幡 光伸	//	資源環境部長(令和5年4月から)
//	鵜沼 秀之	//	資源環境部長(令和5年3月まで)

■ 住宅政策審議会幹事名簿

氏名	区分	役職名
横山 尚人	幹事	企画政策部企画課長(令和4年6月25日から)
新名 幸男	//	企画政策部企画課長(令和4年6月24日まで) 事務取扱 企画政策部参事
齊藤 嘉之	//	総務部防災課長(令和5年4月から)
鈴木 大助	//	総務部防災課長(令和5年3月まで)
榎戸 研	//	区民部区民課長(令和5年4月から)
木村 健	//	福祉部福祉政策課長(令和5年4月から)
福澤 正人	//	福祉部福祉政策課長(令和5年3月まで)
真下 聡	//	都市計画部都市計画課長(令和6年4月から)
佐久間 康一	//	都市計画部都市計画課長(令和5年4月から令和6年3月まで)
下笠 博敏	//	都市計画部都市計画課長(令和5年3月まで)
前田 直哉	//	都市計画部地域整備課長
吉本 眞二	//	都市計画部住環境課長(令和5年4月から)
有坂 和彦	//	都市計画部住環境課長(令和5年3月まで)
川西 宏幸	//	都市計画部建築指導課長
橋本 万多良	//	資源環境部環境政策課長(令和5年4月から) 事務取扱 資源環境部参事
渡邊 了	//	資源環境部環境政策課長(令和5年3月まで)

■ 住宅政策審議会小委員会委員名簿

役職	氏名	区分	所属等
委員長	中西 正彦	学識経験者	横浜市立大学大学院都市社会文化研究科 教授
委員	浅見 泰司	//	東京大学 執行役・副学長 東京大学大学院工学系研究科 教授
//	藤井 さやか	//	筑波大学システム情報系社会工学域 准教授
//	樋野 公宏	//	東京大学大学院工学系研究科 准教授
//	松本 真澄	//	東京都立大学都市環境学部建築学科 助教
//	河上 牧子	//	明治大学地域ガバナンス研究所 客員研究員
//	鵜沼 秀之	区職員	都市計画部長(令和6年4月から)
//	澤井 英樹	//	都市計画部長(令和6年3月まで)



■ 住環境検討委員会委員名簿

役職	氏名	所属	備考
委員長	鵜沼 秀之	都市計画部長(令和6年4月から)	住宅政策審議会委員
〃	澤井 英樹	都市計画部長(令和6年3月まで)	〃
副委員長	新名 幸男	企画政策部長(令和6年4月から)	〃
〃	大川 秀樹	企画政策部長(令和6年3月まで)	〃
委員	竹田 弘一	総務部長(令和5年4月から)	〃
〃	吉岡 利行	総務部長(令和5年3月まで)	〃
〃	高橋 征博	区民部長(令和6年4月から)	〃
〃	鵜沼 秀之	区民部長(令和5年4月から令和6年3月まで)	〃
〃	鈴木 裕佳	福祉部長(令和6年4月から)	〃
〃	竹越 淳	福祉部長(令和6年3月まで)	〃
〃	木幡 光伸	資源環境部長(令和5年4月から)	〃
〃	鵜沼 秀之	資源環境部長(令和5年3月まで)	〃
〃	横山 尚人	企画政策部企画課長(令和4年6月25日から)	住宅政策審議会幹事
〃	新名 幸男	企画政策部企画課長(令和4年6月24日まで) 事務取扱 企画政策部参事	〃
〃	齊藤 嘉之	総務部防災課長(令和5年4月から)	〃
〃	鈴木 大助	総務部防災課長(令和5年3月まで)	〃
〃	榎戸 研	区民部区民課長(令和5年4月から)	〃
〃	木村 健	福祉部福祉政策課長(令和5年4月から)	〃
〃	福澤 正人	福祉部福祉政策課長(令和5年3月まで)	〃
〃	真下 聡	都市計画部都市計画課長(令和6年4月から)	〃
〃	佐久間 康一	都市計画部都市計画課長 (令和5年4月から令和6年3月まで)	〃
〃	下笠 博敏	都市計画部都市計画課長(令和5年3月まで)	〃
〃	前田 直哉	都市計画部地域整備課長	〃
〃	吉本 眞二	都市計画部住環境課長(令和5年4月から)	〃
〃	有坂 和彦	都市計画部住環境課長(令和5年3月まで)	〃
〃	川西 宏幸	都市計画部建築指導課長	〃
〃	橋本 万多良	資源環境部環境政策課長(令和5年4月から) 事務取扱 資源環境部参事	〃
〃	渡邊 了	資源環境部環境政策課長(令和5年3月まで)	〃

## 検討・審議等経緯

開会		会議名・議題
令和4年度	4月26日	令和4年度第1回文京区住宅政策審議会 ・文京区住宅政策の歩みについて ・文京区立住宅の終了について
	7月6日	令和4年度第1回文京区住宅政策審議会小委員会 ・文京区住宅マスタープラン見直し等に関する調査の実施について
	7月11日	令和4年度第1回文京区住環境検討委員会 ・文京区住宅マスタープラン見直し等に関する調査の実施について
	8月2日	令和4年度第2回文京区住宅政策審議会 ・文京区住宅マスタープラン見直しの方向性について ・文京区住宅マスタープラン見直し等に関する調査の実施について
	3月14日	令和4年度第2回文京区住環境検討委員会 ・住宅白書(概要)について ・マンション管理適正化推進計画(案)について
	3月20日	令和4年度第2回文京区住宅政策審議会小委員会 ・住宅白書(概要)について ・マンション管理適正化推進計画(案)について
令和5年度	4月27日	令和5年度第1回文京区住宅政策審議会 ・住宅白書概要(案)について ・マンション管理適正化推進計画(案)について
	7月27日	令和5年度第1回文京区住環境検討委員会 ・住宅白書(案)について
	8月2日	令和5年度第1回文京区住宅政策審議会小委員会 ・住宅白書(案)について
	9月15日	令和5年度第2回文京区住宅政策審議会小委員会 ・住宅白書(案)について
	10月18日	令和5年度第2回文京区住宅政策審議会 ・住宅白書(案)について 住宅マスタープランの改定について(諮問)
	3月14日	令和5年度第2回文京区住環境検討委員会 ・住宅マスタープラン(見直し案)について
	3月18日	令和5年度第3回文京区住宅政策審議会小委員会 ・住宅マスタープラン(見直し案)について



開会		会議名・議題
令和6年度	5月20日	令和6年度第1回文京区住宅政策審議会 ・住宅マスタープラン(見直し案)について
	7月1日	令和6年度第1回文京区住環境検討委員会 ・住宅マスタープラン(素案)について
	7月3日	令和6年度第1回文京区住宅政策審議会小委員会 ・住宅マスタープラン(素案)について
	8月5日	令和6年度第2回文京区住宅政策審議会 ・住宅マスタープラン(素案)について
	10月2日～ 11月1日	素案のパブリックコメントの実施
	12月11日	令和6年度第2回文京区住環境検討委員会 ・パブリックコメントの実施結果について ・住宅マスタープラン(案)について
	12月16日	令和6年度第2回文京区住宅政策審議会小委員会 ・パブリックコメントの実施結果について ・住宅マスタープラン(案)について
	1月10日	令和6年度第3回文京区住宅政策審議会 ・パブリックコメントの実施結果について ・住宅マスタープラン(案)について 住宅マスタープランの改定について(答申)



## 4 用語解説

### あ

#### 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除(P52,107)

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する税制上の特例措置。令和6(2024)年1月1日以降、適用期間が令和9(2027)年12月31日までに4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充された。

#### アスベスト(P39,105)

石綿(せきめん、いしわた)とも呼ばれる天然の鉱物繊維のこと。耐久性、耐薬品性、絶縁性等の特性があり、建設資材に多く使用されてきたが、飛散したアスベスト繊維を吸引すると繊維が肺の中に残り、肺がんや中皮腫、アスベスト肺(肺の慢性線維症)の原因となるため、現在では使用が禁止されている。

#### 安心R住宅(P39,105)

インスペクション(建物調査)が行われた住宅で、昭和56(1981)年6月1日以降の耐震基準に適合していることに加え、売買瑕疵保険を締結できる条件が整っている既存住宅。国が関与し事業者団体からRマークが付与される。「R」は、Reuse、Reform、Renovationを意味する。

#### あんしん居住制度(P68,109)

利用者(高齢者等)の費用負担により、見守りサービス(緊急時対応サービス、24時間電話相談)や、万一の場合における葬儀の実施、残存家財の片付けを行う、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している制度。

#### エリアマネジメント(P72)

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組。

### か

#### カーボンニュートラル(P5)

温室効果ガスの「排出量」から森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。

#### 感震ブレーカー(P84,111)

地震の強い揺れを感知して、電気を自動的に遮断する機器。大きな地震が発生したとき、外出中や緊急避難する必要があるときなど、ブレーカーを落としたり電気製品のコンセントを抜くことが難しい時に、電気火災を防止する有効な手段となる。

#### 管理組合(P11,19,26,34,42~44,46~49,57,77,85,89,92,95~102,106)

区分所有法に基づき、分譲マンションなど区分所有された建物の共用部分等を共同で管理するために、区分所有者全員で構成される団体。





#### 管理状況届出制度(P11, 43, 95, 106)

都条例に基づき、管理組合による管理状況の届出を求める制度。昭和58(1983)年12月31日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるものについては「要届出マンション」として、届出が義務付けられている。

#### 気候変動(P1, 4~6, 31, 73, 84)

地球の気候が何かしらの形で変化すること全般において用いられる。気温の上昇や低下、それ以外にも降水量や雲量の変化なども気候変動の要素に含まれる。

#### 旧耐震(P19, 48, 83)

昭和56(1981)年5月31日までの建築確認に適用された耐震基準。

#### 居住支援協議会(P9, 53, 67, 109)

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する協議会。

#### 緊急輸送道路(P11, 83, 94, 111)

災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する基幹的な道路。

#### グリーンインフラ(P73, 84)

社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組。

#### グループホーム(P63, 108, 127)

少人数の認知症高齢者や障害者が、家庭的な環境の中で、介護職員等のサポートを受けながら、共同生活を送る住まい。

#### 高齢者緊急連絡カード(P62, 93, 108)

65歳以上のひとり暮らしの方、又は80歳以上の方だけで構成されている世帯の方を対象に、緊急時に適切な対処ができるよう、緊急連絡先などを記入したカードを設置する。カードの情報は区と民生委員、話し合い員、高齢者あんしん相談センター(地域包括支援センター)が共有し、緊急時に備える。

#### 互助・共助(P77, 82, 85, 90)

「互助」は、個人的な関係性を持つ人間同士が助け合い、それぞれが抱える生活課題をお互いに解決し合う力のこと。近隣住民同士のちょっとした助け合い、町会・自治会など地縁組織の活動、ボランティアグループによる生活支援など幅広い活動が想定される。

一方「共助」は、制度化された相互扶助のことで、医療、年金、介護保険、社会保険制度など被保険者による相互の負担で成り立つものをいう。近年、防災や福祉活動などにおいて、自助・互助・共助・公助の4つの「助」が大事とされている。



### 子育てひろば(P62, 108)

就学前までの子どもと一緒に遊べる利用無料の施設。利用者同士での交流やスタッフへの子育て相談ができ、親子で安心して過ごすことができる。

### コミュニティ道路(P72, 94, 109)

歩行者が安全かつ安心して利用できる道路。歩行者専用道路と異なり、自動車も通行可能だが、歩行者の安全が重視される。

### コワーキングスペース(P57, 107, 127)

事業者等で共有されるオフィス環境のこと。各利用者の仕事場であるとともに、利用者同士の交流を通じて、新たなビジネスチャンスを創造する場としても期待される。

## さ

### サードプレイス(P56, 57)

自宅(第一の場)と職場や学校など(第二の場)の間にある、自分らしさを取り戻すことができる第三の居場所のこと。

### 細街路(P9, 10, 71, 82, 83, 94, 109, 111)

一般交通の用に供されている、現況幅員4m未満の狭い道路。

### シェアリングエコノミー(P57)

乗り物、住居、家具、服など、個人所有の資産等を必要としている人に貸し出しする、あるいは、貸し出しを仲介するサービス。

### シックハウス(P39, 105)

住宅に使用される建材などから発生する有害

物質やカビ・ダニなどにより、室内空気が汚染されること。それによる居住者の健康被害の総称を「シックハウス症候群」という。

### 住宅・土地統計調査(P16~18, 92)

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している。

### 住宅確保要配慮者(P7, 9, 10, 29, 53, 67, 68, 109, 127)

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

### 住宅瑕疵保険(P39, 41, 105)

住宅の構造に欠陥や雨漏り等が見つかった場合、補修に関する費用等をサポートする保険。保険の加入には、国土交通大臣が指定した住宅専門の保険会社(住宅瑕疵担保責任保険法人)が定める所定の検査に合格する必要がある。

### 住宅ストック(P3, 7, 9, 16, 26, 27, 31, 32, 92)

ある一時点における、それまで蓄積されたすべての住宅の総量。

### 住宅セーフティネット(P29, 31, 66, 67, 109, 127)

住宅を確保するのが困難な者に対してその居住を支援する仕組み。対象は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者であり、住宅確保の方法として、①公的賃貸住宅の活用、②民間賃貸住宅の質の向上と優先入居措置等、③情報提供や相談による円滑な入居支援が推進されている。



### シルバーピア(P11, 67)

高齢者が住み慣れた地域社会の中で、安心して生活できるよう、安否確認、緊急時の対応を行う生活援助員を配置し、バリアフリー化等、高齢者向けに配慮された公的賃貸住宅(都営住宅、区市町村住宅等)を整備する事業。

### 垂直避難(P84, 111)

津波や洪水の際、速やかに安全な場所へ移動するために、自宅や避難施設の高所階や屋上などに避難すること。

### 青少年プラザ(b-lab(びーらぼ))(P62, 108)

主に区内の中高生が自主的な活動を通じて自らの可能性を広げ、社会性を身につけた自立した大人に成長するために設置された、中高生のための専用施設。

### ゼロエミッション(P5, 8)

産業活動で出される廃棄物を再利用するなどして、「廃棄物の排出」を「ゼロ」にすることを意味する。

気候変動対策の観点からは、主にCO<sub>2</sub>など温室効果ガスの排出量ゼロを目指す言葉として使用されている。

### ゼロエミッションビークル(ZEV)(P37)

Zero Emission Vehicleの略。走行時に二酸化炭素等の排出ガスを出さない電気自動車(EV)や燃料電池自動車(FCV)、プラグインハイブリッド自動車(PHV)のこと。

### ゼロカーボンシティ(P5, 32)

令和32(2050)年までに温室効果ガス排出量が実質ゼロとなるよう、取組を進めていくこと

を表明した地方公共団体のこと。

### 相続財産清算人制度(P55, 107)

財産の所有者等が行方不明の場合や、死亡して相続人が不存在の場合に、利害関係人の申立てにより、家庭裁判所が所有者等の代わりとなる者を選任し、その財産を管理させる民法上の制度。

た

### 耐震化アドバイザー(P83)

建築物の耐震化に向けて、耐震化状況の把握や改修工法の事例紹介、耐震化の進め方のアドバイス等を行うために、区が派遣する建築の専門家。

### 多機能な居場所(P54, 78, 110)

多世代の地域の方々がつどうことのできる、空き家や空きスペースを活用した常設の居場所。地域福祉コーディネーターが住民主体の地域活動に対する立ち上げや運営支援を行い、住民がより自主的に活動を発展できるよう支援する。

### 地域子育て支援拠点(P62, 93, 108)

主に3歳未満の乳幼児が保護者と一緒に遊べる利用無料の施設。利用者同士での交流やスタッフへの子育て相談ができ、親子で安心して過ごせる。地域で子育てを支援している団体が運営している。

### 地域包括ケアシステム(P62, 108)

地域の実状に応じて、高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立



した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び日常生活の支援が包括的に確保される体制のこと。

#### 長期優良住宅(P39, 104, 105)

長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅。

#### 長周期地震動(P87)

大きな地震で生じる、周期(揺れが1往復するのにかかる時間)が長い大きな揺れのこと。建物に固有の揺れやすい周期(固有周期)と地震波の周期が一致すると共振して、建物が大きく揺れる。高層ビルの固有周期は低い建物の周期に比べると長いため、長周期の波と共振しやすく、共振すると高層ビルは長時間にわたり大きく揺れる。

#### 低炭素住宅(P33, 34, 104)

「都市の低炭素化の促進に関する法律」(平成24年法律第84号)で定められるもので、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている、市街化区域等内に建築される建築物(本計画では住宅)。

#### 東京ささエール住宅(P67, 109)

住宅セーフティネット法第8条に基づき登録された住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅について、より一層親しみやすく分かりやすいものになるよう、住宅確保要配慮者を「社会全体で支え、応援する(エールを送

る)」との意味を込め、都が独自に付けた愛称。

#### 特定空家(P29, 50, 55, 93, 107)

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

は

#### パワーコンディショナ(住宅用太陽光発電システム用)(P33, 87)

太陽光パネルで発電した電気(直流電力)を、家庭内で使える電気(交流電力)に変換するための装置。

#### ヒートショック(P38)

暖かい部屋から寒い部屋への移動などによる急激な温度の変化によって血圧が上下に大きく変動することをきっかけにして起こる健康被害のこと。失神や不整脈を起こしたり、急死に至る危険な状態で、気温の下がる冬場に多く見られる。

#### 不燃化特区(P11, 84, 111)

整備地域の中でも特に重点的・集中的に改善を図るべき地域。区からの申請に基づき、都が指定する。

#### 「フミコム」事業(P78, 110)

地域の活性化や地域課題の解決を目指し、新たな担い手の育成や、新たなつながりを創出



するため各種事業を行っている協働の拠点。「フミ = 文の京」「コム = community(地域)、communication(コミュニケーション)」、「踏み込む」の意味が込められている。様々な事業を実施し地域活動、社会活動に取り組む区民等を支援している。

#### ふれあいいいききサロン(P78, 110)

仲間づくりの活動をすすめる、地域の交流の場。社会福祉協議会が実施。外出の機会が少なくなりがちな高齢者、障害者や子育て世帯等が、食事会、健康体操、おしゃべり等を楽しむ場(サロン)を通じて地域の人と交流を深めることで、住みなれた地域の中で支え合い、安心して楽しく暮らしていけることを支援する。

#### 防災士(P85, 112)

減災と社会の防災力向上のための十分な意識と一定の知識・技能を有する人たち。NPO法人日本防災士機構が認証する。

#### ホームインスペクション(P39)

住宅の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

## ま

#### マンション管理士(P43, 44, 46, 47, 93, 96, 98, 106, 126)

専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者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専門家。

#### マンションみらいネット(P44, 57, 106, 107)

マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システム。

#### マンホールトイレ(P82, 85, 112)

下水道管路にあるマンホールの上に簡易な便座やパネルを設け、災害時において迅速にトイレ機能を確保するもの。

#### 無電柱化(P83, 111)

電線類の地中化や軒下・裏配線などにより、道路上から電柱を無くすこと。

## ら

#### ライフサポートアドバイザー(LSA)(P11, 68, 69, 109)

高齢者に対し、日常生活相談、安否確認、緊急時対応等のサービスを提供する専門知識を有する生活援助員のこと。区のシルバーピア(高齢者専用住宅)に配置。すまいる住宅の入居者についても月1回の伺い連絡や随時の生活相談等を行う。

#### 緑被率(P92)


樹木地、植栽地、草地などの植物で被われた土地(緑被地)の面積が、区域の土地の面積に占める割合。

## 英数字

#### DX(P1, 6, 44, 56, 57)

Digital Transformationの略。将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出し、柔





軟に改変すること。

### GIS (地理情報システム)(P51)

Geographic Information Systemの略。位置に関する情報を持ったデータ(空間データ)を管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術のこと。

### ICT (P1, 56)

Information and Communication Technologyの略。情報処理及び情報通信に関連する諸分野における技術・産業・設備・サービスなどの総称。

### IoT (P56, 57, 127)

Internet of Thingsの略。コンピュータ等の情報・通信機器だけでなく、世の中に存在する様々な物体(モノ)に通信機能を持たせ、インターネットに接続したり相互に通信することにより、自動認識や自動制御、遠隔計測などを行うこと。

### LCCM(P34, 36)

Life Cycle Carbon Minusの略。建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO<sub>2</sub>に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO<sub>2</sub>排出量も含めライフサイクルを通じてのCO<sub>2</sub>の収支をマイナスにする住宅のこと。

### SNS (P77, 110)

Social Networking Serviceの略。インターネットの利用を通して社会的ネットワークを構築するサービスのこと。

### V2H(P37)

Vehicle to Homeの略。蓄電機能とモビリティ機能を有する電気自動車から蓄電した電力を家庭に供給するシステムのこと。

### VR (P86)

Virtual Reality(仮想現実)の略。コンピューターによって作られた仮想的な世界を、あたかも現実世界のように体感できる技術のこと。

### ZEH (P5, 33~36, 104)

Net Zero Energy Houseの略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅。

### ZEH-M(P33)

Net Zero Energy House - Mansionの略。集合住宅におけるZEHの定義(高層化に伴い、創エネで集合住宅全体のエネルギー消費量をまかなうことが難しくなっていくことを考慮した定義づけ)。住棟単位としては、全住戸で強化外皮基準(ZEH基準)の断熱性能を達成し、正味100%以上省エネ(再エネ含む場合)がなされていることが必要。このほか住戸単位での定義もある。ZEH-Mシリーズとして、省エネ率の高低に応じた複数の種別を設けている。

### 2000年基準(P83)

建築基準法が定めている耐震基準の1つであり、平成12(2000)年6月1日以降に建築確認



申請が行われた建物(木造)に適用される。

昭和56(1981)年5月31日までは、①震度5強程度の地震でほとんど損傷しないことが検証された「旧耐震基準」が適用されていたが、昭和56(1981)年6月1日以降は、①の基準を満たしつつ、②震度6強～7に達する程度の地震で倒壊・崩壊しないことが検証された「新耐震基準」が適用されていた。

しかし、平成7(1995)年の阪神・淡路大震災で多くの木造住宅が倒壊したことから、建物(木造)を対象に、地盤調査の実施・接合部の金物使用・耐力壁バランスなどがより強化された「2000年基準」が適用されている。

## 2つの老い(P45)

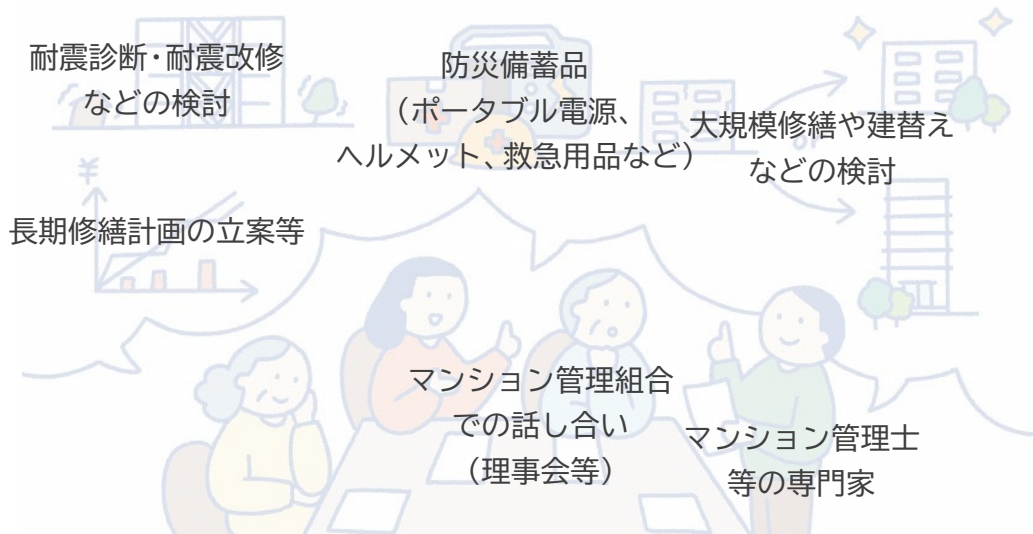
マンションにおける、「建物」の高経年化と「居住者」の高齢化をいう。我が国では高経年のマンションが急増しており、修繕等の適切な管理が必要となるが、居住者並びに区分所有者の高齢化も同時に進行することで、管理組合の役員の担い手不足、集会の議決が困難になるなどといった課題が懸念されている。

## 基本方針1 あらゆる住宅の質の向上

### (1) 循環型社会への対応 (P32)



### (2) マンション管理の適正化、再生 (P42)



### (3) 総合的な空き家対策 (P50)





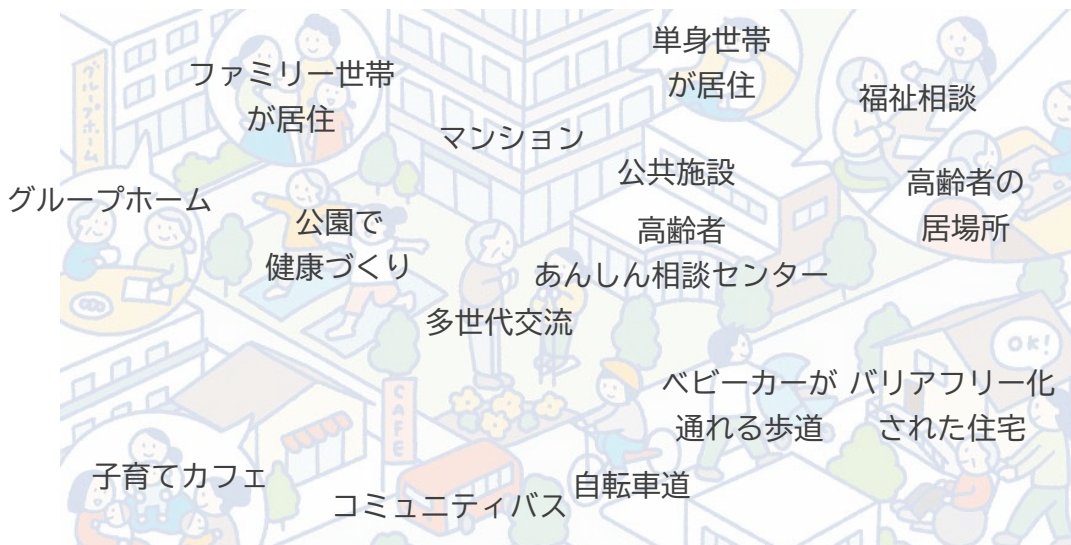


## 基本方針2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現

### (1) ライフスタイルの変化への対応 (P56)



### (2) ライフステージに応じた住まい方の推進 (P60)

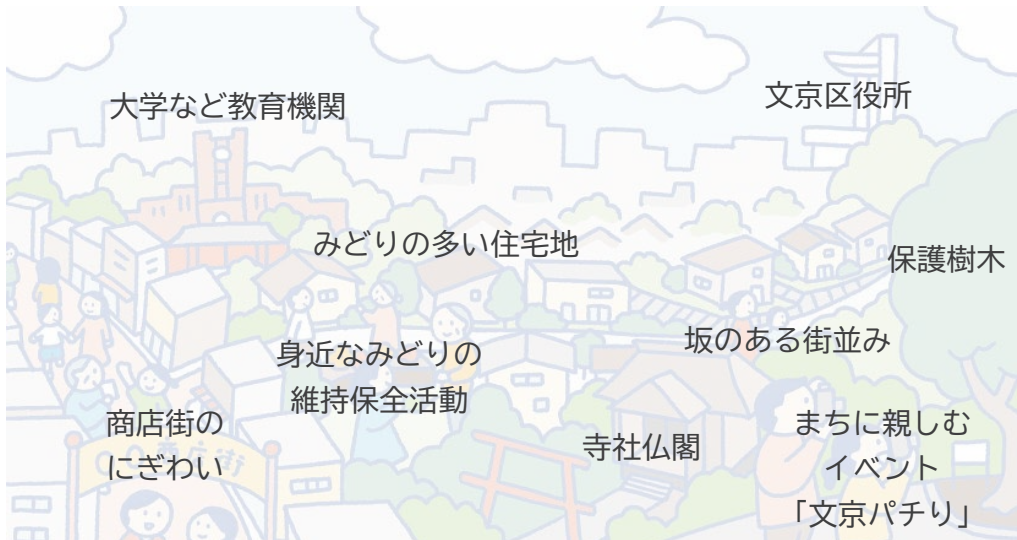


### (3) 住宅セーフティネットの充実 (P66)

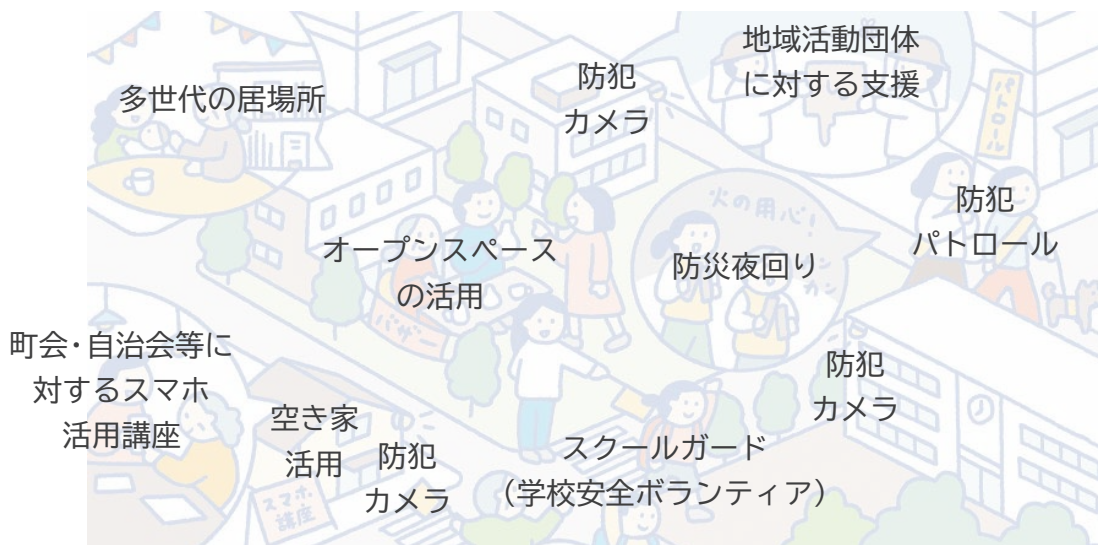


## 基本方針3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成

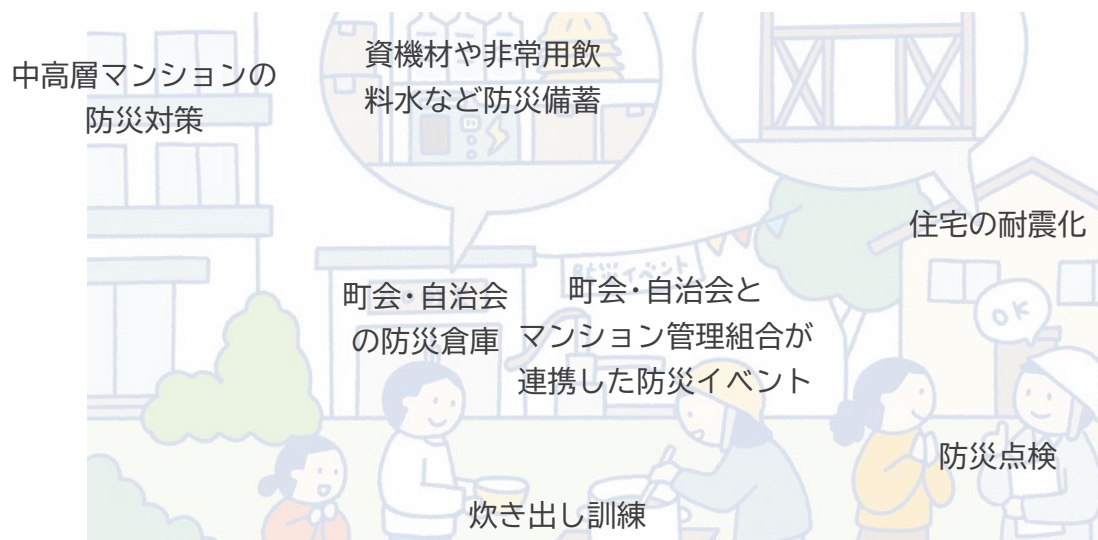
### (1) 魅力ある市街地環境づくり (P70)



### (2) 地域のつながりづくり (P76)



### (3) 災害に強い地域づくり (P82)



---

## 文京区住宅マスタープラン

(令和7(2025)年3月)

発行／文京区

編集／都市計画部住環境課

〒112-8555 文京区春日1-16-21

電話 03-5803-1374

---

印刷物番号／H0324018 頒布価格／1,500円

