

文京区住宅マスタープラン 〔見直し案〕

令和6（2024）年5月

文京区

もくじ

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1 計画策定の趣旨・目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
第2章 住宅施策の現状と課題	4
1 住宅・住環境を取り巻く動向	4
2 区の現状と課題	12
第3章 住宅施策の基本理念と基本方針	27
1 基本理念	27
2 基本方針	27
3 施策体系	28
第4章 住宅・住環境に関する施策の展開	30
基本方針1 あらゆる住宅の質の向上	30
基本方針2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現	49
基本方針3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成	61
第5章 計画の推進に向けて	76
第6章 文京区マンション管理適正化推進計画	79
資料編	83

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の趣旨・目的

区では、良好な住環境の中、良質な住宅に安心して住み、活力ある豊かな地域社会が実現されることを目指し、住宅施策を総合的に推進するための基本となる計画として、平成4（1992）年3月に第一次住宅マスタープランを策定しました。

その後、社会経済状況の変化に対応するために改定し、平成16（2004）年3月には第三次住宅マスタープランを策定し、様々な住宅施策を着実に進めてきました。

第三次住宅マスタープラン策定以降、近年では、気候変動による自然災害の激甚化、脱炭素社会への対応、ICT技術の活用によるDX化の進展等、社会経済状況は大きく変化しています。

また、コロナ禍を契機とした多様な働き方の進展など、新しい生活様式の展開により、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います。こうした変化の中、国は令和3（2021）年3月に「住生活基本計画」を、東京都は令和4（2022）年3月に「東京都住宅マスタープラン」を改定しました。

区では、令和6（2024）年3月に、区が目指すまちの姿を実現するために取り組むべき課題等を示す「『文の京』総合戦略」（令和6年度～令和9年度）を策定し、令和6（2024）年●月には、区の将来の都市像を示す「文京区都市マスタープラン」の見直しを行っています。

こうした国や都の動向、社会経済状況の変化等を踏まえながら、誰もが安心していきいきと暮らせる住環境を整備するため、「文京区住宅マスタープラン」を策定します。

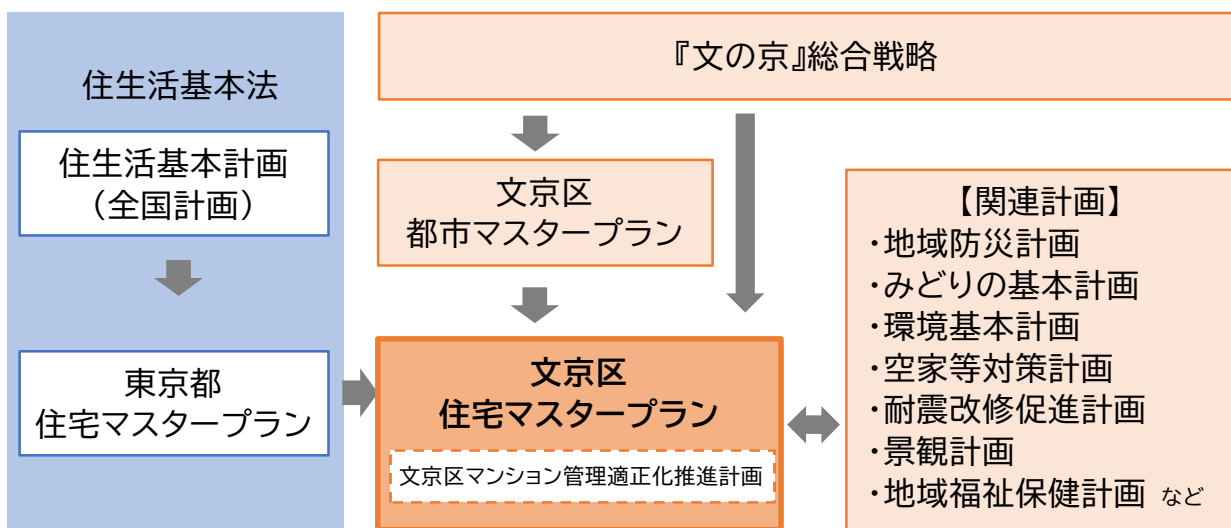
2 計画の位置づけ

本計画は、「文京区住宅基本条例」第6条に基づき住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための住宅基本計画です。

「住生活基本計画（全国計画）」及び「東京都住宅マスタープラン」を踏まえ、『文の京』総合戦略、「文京区都市マスタープラン」等の上位計画や関連計画と連携を図りながら施策を展開するものです。

なお、区内のマンション管理の適正化を図ることは本区の住宅政策上重要であるため、本計画に「文京区マンション管理適正化推進計画」を包含するものとします。

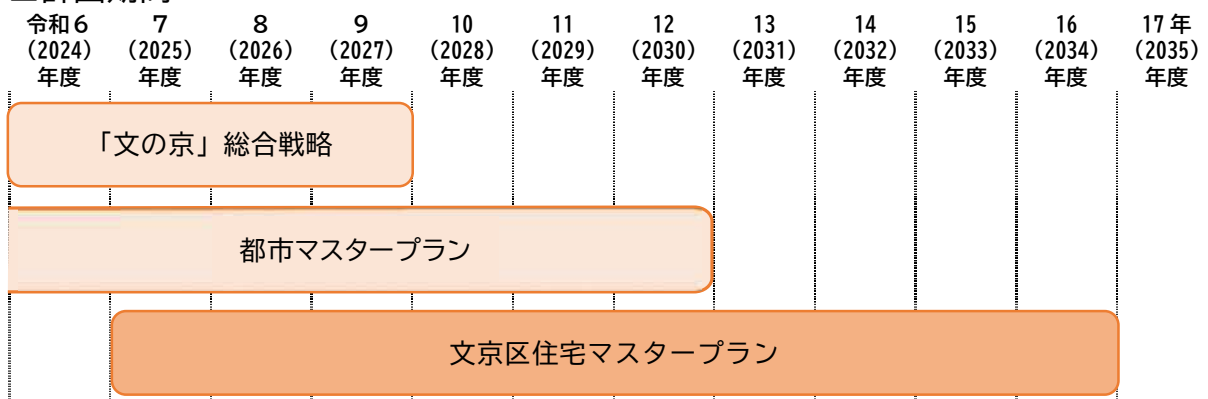
■計画の位置付け



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間とします。ただし、社会経済状況の変化や上位・関連計画の改定等に的確に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

■計画期間



【都市マスタープランとは】

都市マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 により「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるものです。長期的な視点にたって、まちの将来像や土地利用・都市施設などの整備方針を明らかにし、都市計画の方針及びまちづくりのガイドラインとしての役割を果たします。

都市マスタープランにおいても、住宅・住環境形成の方針が位置づけられており、その内容を踏まえ、住宅マスタープランではより詳細な方針・施策の方向性を提示します。

都市マス 2024 表紙
(予定)

【都市マスタープランにおける、住宅・住環境形成方針】

◆ 住宅・住環境形成方針

- | | |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1) 脱炭素に配慮した良質な住宅ストックの形成 | ①高経年化する住宅ストックの適切な管理と活用
②多様で質の高い住まいづくりの推進 |
| 2) ライフステージの変化や多様な暮らし方への対応 | ①多様なニーズに合わせた住宅ストックの適切な管理と活用 |
| 3) 地域特性に対応した住宅市街地の形成 | ①低層住宅市街地の住環境の保全
②周辺環境と調和した中高層建築物の誘導
③コミュニティ空間の創出 |
| 4) 賑わいのある商店街の形成 | ①身近な商店街の魅力向上 |
| 5) 防犯まちづくりの推進 | ①防犯性の高い環境整備
②地域活動支援 |

【都市マスタープランにおける、景観形成方針】

◆ 景観形成方針

- | | |
|-------------------------|-----------------------------------------------|
| 1) 景観まちづくりの推進 | ①景観計画に基づく景観まちづくりの推進
②地区特性に応じた景観まちづくりの誘導 |
| 2) まちの特性を生かし魅力を高める景観の形成 | ①骨格となる景観の形成
②身近なまちの景観の形成
③景観形成に対する意識の向上 |

第2章住宅施策の現状と課題

1 住宅・住環境を取り巻く動向

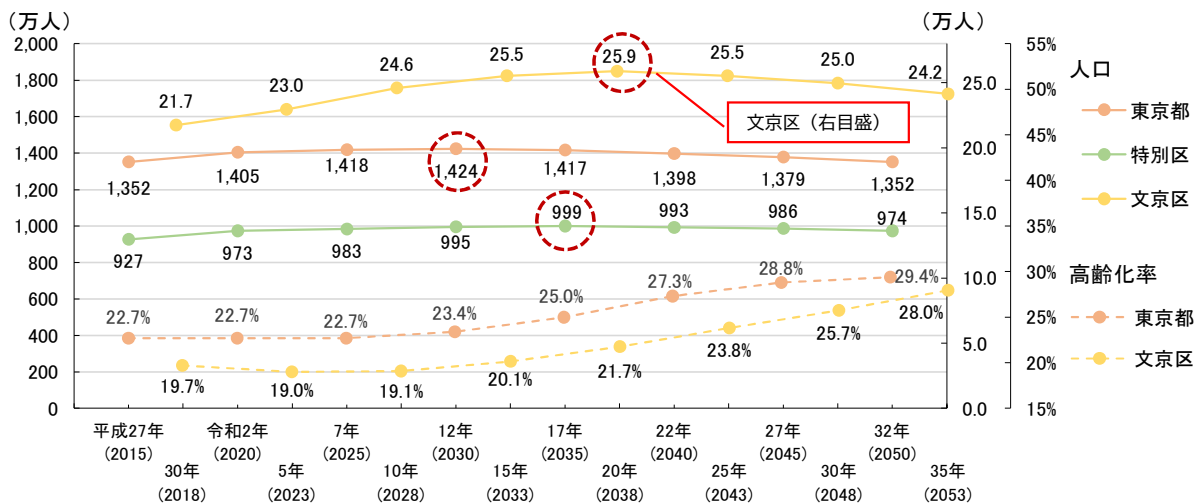
(1) 近年の社会動向

① 東京都、区部及び文京区における人口増加と高齢化の進展

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 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 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。

大規模な被害をもたらす地震は、平成23(2011)年3月の東日本大震災以降、平成28(2016)年4月に熊本地震、令和6(2024)年1月に能登半島地震等と頻発しています。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発生しており、気候変動による影響と考えられています。本区においては平成30(2018)年以降、

水害ハザードマップで想定されている区域の3箇所で、豪雨等による床上・床下浸水被害が発生しています。

③ 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、国は令和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を表明し、エネルギー基本計画（平成30年7月閣議決定）において「住宅については、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す」という政策目標を設定しています。東京都は、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。本区においても、令和4年2月区長施政方針にて、令和32（2050）年までに「ゼロカーボンシティ」を目指すことを表明しました。

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。テレワーク等の普及によってワーク・ライフバランスの向上などの効果もありました。

こうした新たな働き方の普及は、今後も多様な働き方に適した住宅や、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要因となっています。

(2) 住宅施策の動向

① 国の動向

平成 18 (2006) 年に、住生活基本法の制定及びそれに基づく「住生活基本計画 (全国計画)」が策定され、国の施策の重点は、住宅の量的な供給から質の向上へ移行しました。その後、令和 3 (2021) 年 3 月に改定された計画では、新たな時代における住宅政策として「3つの視点」及び「8つの目標」を示しています。

○住生活基本計画 (全国計画) (令和 3 (2021) 年 3 月閣議決定)

計画期間	令和 3 (2021) ~ 令和 12 (2030) 年度
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号) に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定。 ・国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。 ・気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化への対応、脱炭素社会の実現、新たな日常や DX の進展に対応した新しい住まい方の実現などが新たに盛り込まれた。
視点、目標、目指すべき方向性	<p>①「社会環境の変化」の視点</p> <p>目標 1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスの DX、住宅の生産・管理プロセスの DX の推進 <p>目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 安全な住宅・住宅地の形成 (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保 <p>②「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標 3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり <p>目標 4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり <p>目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保 (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援 <p>③「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>目標 6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化 (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成 <p>目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き

	<p>家の除却</p> <p>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p> <p>(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</p> <p>(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

②東京都の動向

東京都では、2022（令和4）年3月に「東京都住宅マスタープラン」を改定し、住宅政策の目指す「10の目標」を示しています。

○東京都住宅マスタープラン（令和4（2022）年3月策定）

計画期間	令和3（2021）～令和12（2030）年度	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都住宅基本条例に基づき策定する住宅政策の基本となる計画であり、住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つもの。 ・成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けた10の目標を掲げ、住宅施策を総合的かつ計画的に推進していく、としている。 ・10の目標について、それぞれ現状、目指す2040年代の姿、2030年度に向けた施策展開の方向性、具体的な施策、政策指標を示している。 	
目標、目指す2040年代の姿の例	<p>目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現</p> <p>目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化</p> <p>目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定</p> <p>目標4 住まいにおける子育て環境の向上</p> <p>目標5 高齢者の居住の安定</p> <p>目標6 災害時における安全な居住の持続</p> <p>目標7 空き家対策の推進による地域の活性化</p> <p>目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の充実</p> <p>目標9 安全で良質なマンションストックの形成</p> <p>目標10 都市づくりと一体となった団地の再生</p>	<p>目指す2040年代の姿 例：目標1</p> 

(3) 区の実組

本区において、これまで実施してきた区民の「住まい」に関する様々な施策は、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。

⇒前計画策定時から現在に至るまで、本区では、人口・世帯数が回復し、住宅ストック数も増加し続けています。定住促進型の施策は一定の役割を果たしたと言えます。

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。

⇒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、平成26(2014)年度から福祉施策の一環として位置づけました。

⇒現在は、民間賃貸住宅ストックを活用しつつ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。この施策は文京区居住支援協議会等で議論がなされ、区、不動産関係団体、居住支援団体等の連携により推進しています。

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。

・住宅そのものやそれを取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。

⇒これまで、マンションや空き家に関する国や東京都の動向を踏まえ、本区においてもマンション管理適正化支援事業や空家対策等計画、環境基本計画などにより事業を推進し、課題解決の実組を進めてきました。

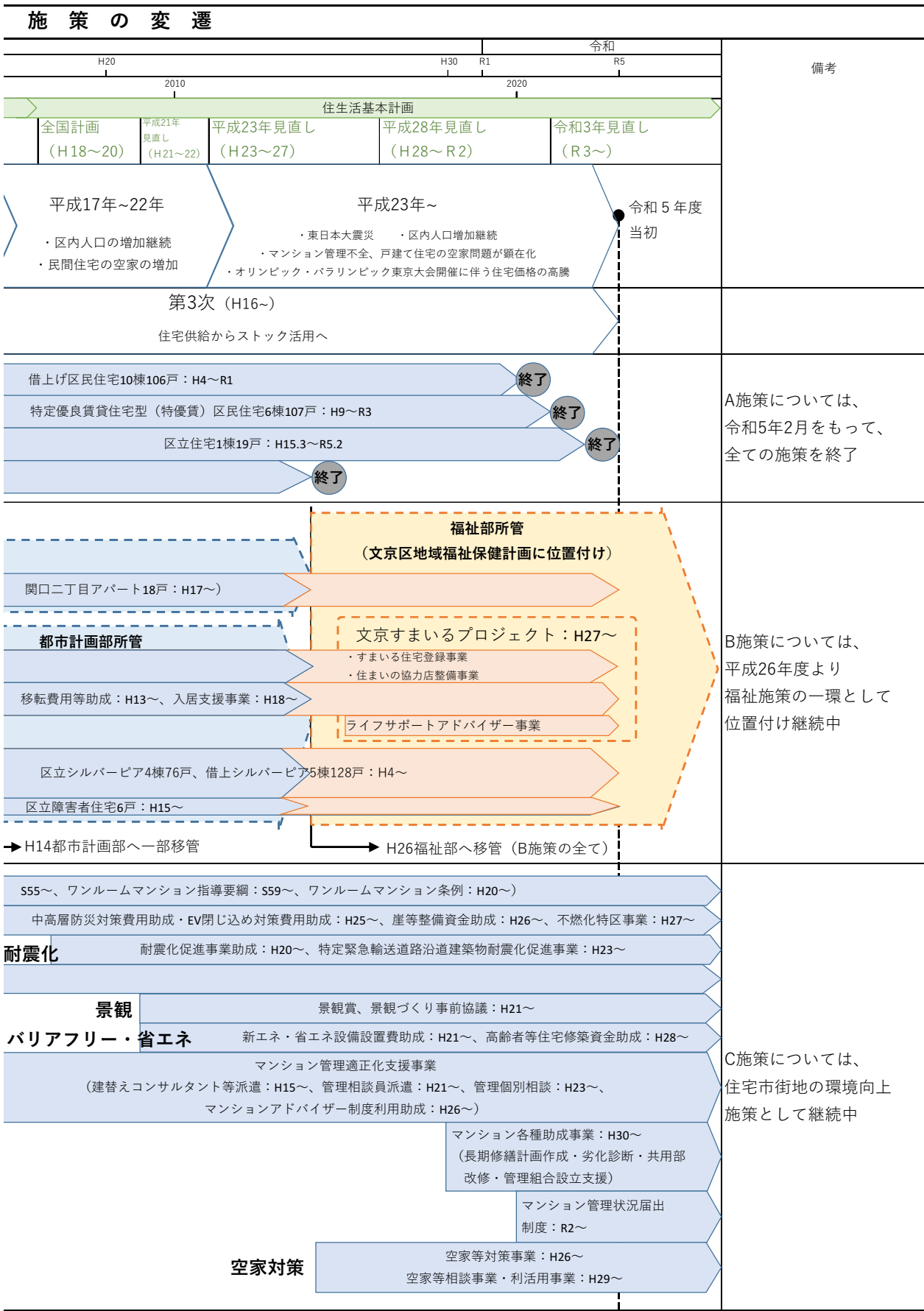
⇒近年、住宅・住環境を取り巻く状況はさらに大きく変化しています。

コロナ禍を契機とした働き方やライフスタイルの多様化、自然災害の頻発・激甚化、脱炭素社会の実現に向けた対策の加速化など、社会経済情勢の変化にも応えていく必要があります。

また、これからの区民の暮らし方は、住宅の取得や広さにとどまらず、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て身軽な住み替えなどが広がっていくと考えられます。また、SDGsの観点からもスクラップ&ビルドを脱し、質の高い住宅を長く使うことが求められています。

⇒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ることから、今後、住宅・住環境施策の主要軸として施策を展開していきます。

		文京区住宅関係					
和暦	昭和			平成			
	S50	S60	H1	H10			
西暦	1980		1990		2000		
国の住宅政策	住宅建設五箇年計画						
	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)	
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	
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		
A 居住支援 促進型 施策	<p>住宅供給</p> <p>入居支援 子育てファミリー住み替え家賃助成事業：H4～H26</p>						
	B 居住確保 要配慮者 向け 施策	<p>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～）</p> <p>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）、</p> <p>住宅供給（高齢者・障害者） 借上げ民間アパート3棟21戸：H3～R4、</p>					
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：				
	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～、					
	緑化	生垣造成補助金制度：S56～、屋上等緑化補助金制度：H18～					
		<p>マンション管理支援</p>					



*事業名は一部略称を使用しています。 *構成上、一部事業の記載を割愛しています。

2 区の現状と課題

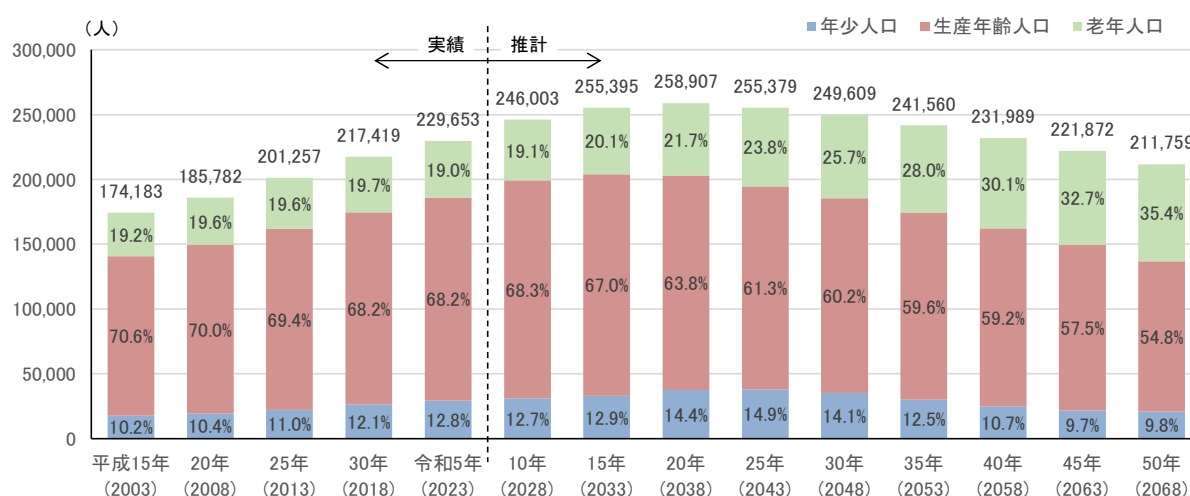
住宅白書より抜粋

(1) 居住者

○今後 15 年間、人口は増加

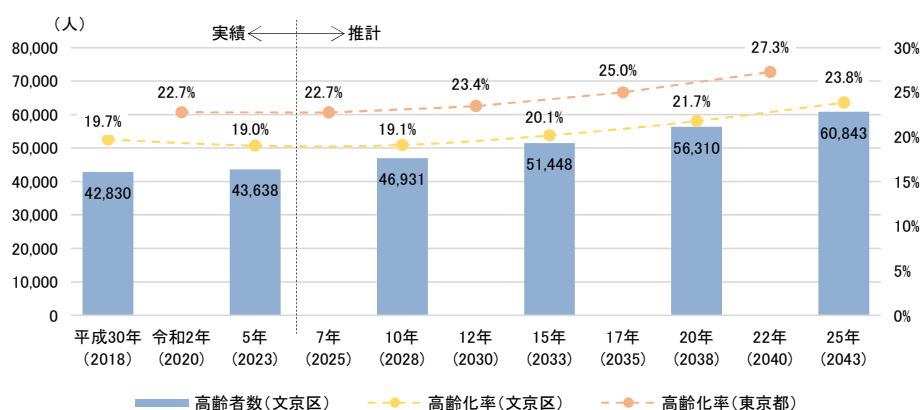
- ・人口は今後も増加し、令和20（2038）年に約25.9万人とピークを迎えると推計されています。
- ・高齢化率は東京都を下回っていますが、10年後には20.1%に、20年後には23.8%になると推計されています。

図表2 人口の推移及び推計



資料：『文の京』総合戦略（令和6（2024）年3月）

図表3 高齢者数・高齢化率の推移及び推計（文京区、東京都）

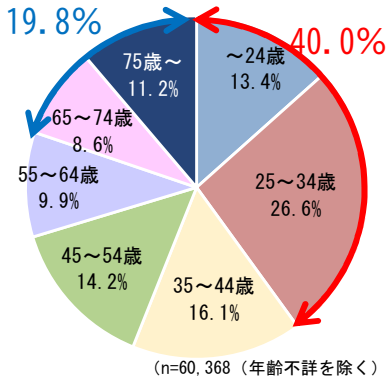


資料：高齢者数・高齢化率（文京区）：『文の京』総合戦略（令和6（2024）年3月）
 高齢化率（東京都）：東京都『未来の東京』戦略（令和5（2023）年1月）

○単身世帯が全体の約60%、単身世帯のうち若年世代が40%

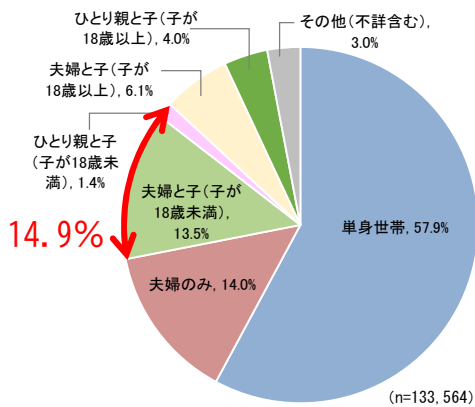
- ・世帯構成をみると、単身世帯が約60%で、うち34歳以下の若年世帯が40%を占めています。
- ・18歳未満の子がいる子育て世帯は約15%ですが、経年的には増加傾向にあります。

図表4 単身世帯の年齢構成



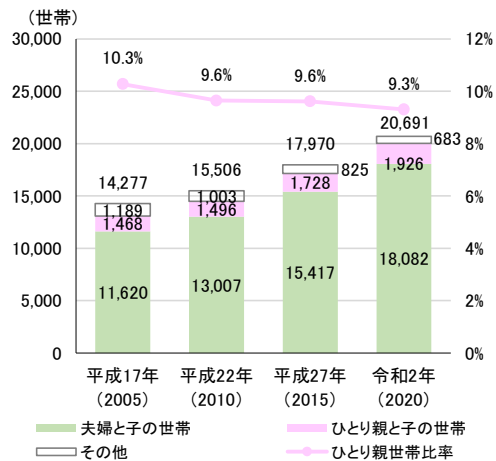
資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

図表5 世帯類型別世帯数の割合



資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

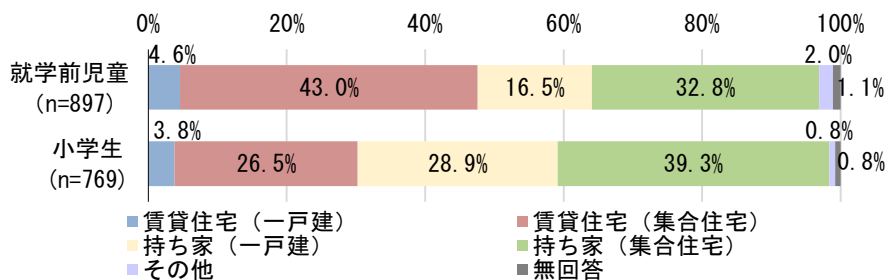
図表6 子育て世帯数・率の推移



資料：総務省「国勢調査」(各年)

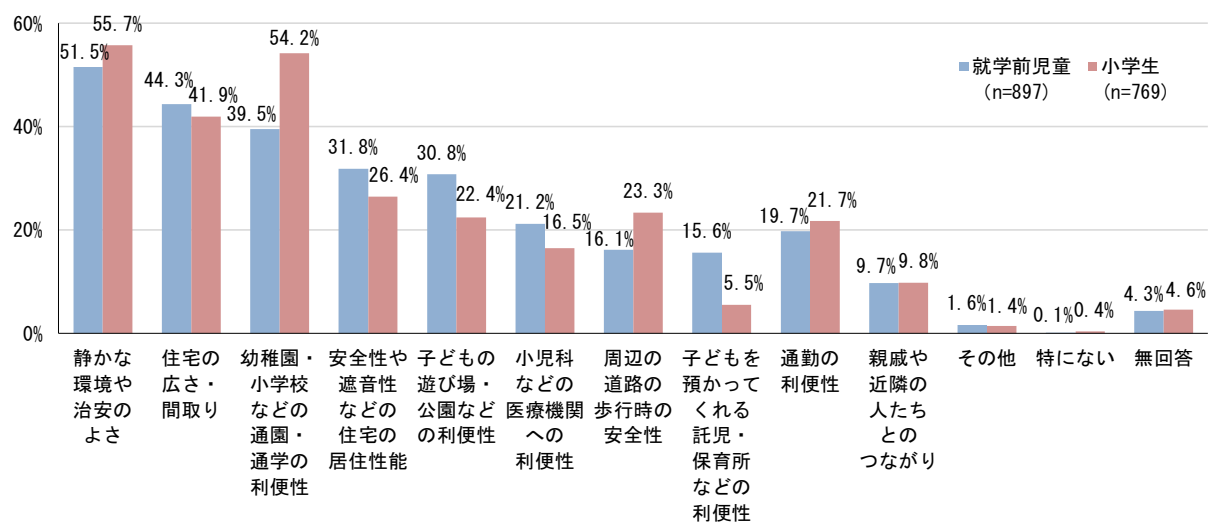
- ・子育て世帯の住宅の所有関係をみると、子どもの入学を機に持ち家を取得する傾向が伺えます。
- ・子育てをする上で重要と思う住宅周辺環境は「静かな環境や治安のよさ」が半数以上と最も高いニーズとなっています。

図表7 子どもの年齢別子育て世帯の住宅の所有関係



資料：文京区「平成30年度 文京区子育て支援に関するニーズ調査報告書」(平成31(2019)年3月)

図表 8 子育てに重要と思う住宅や住宅周辺環境（複数回答）

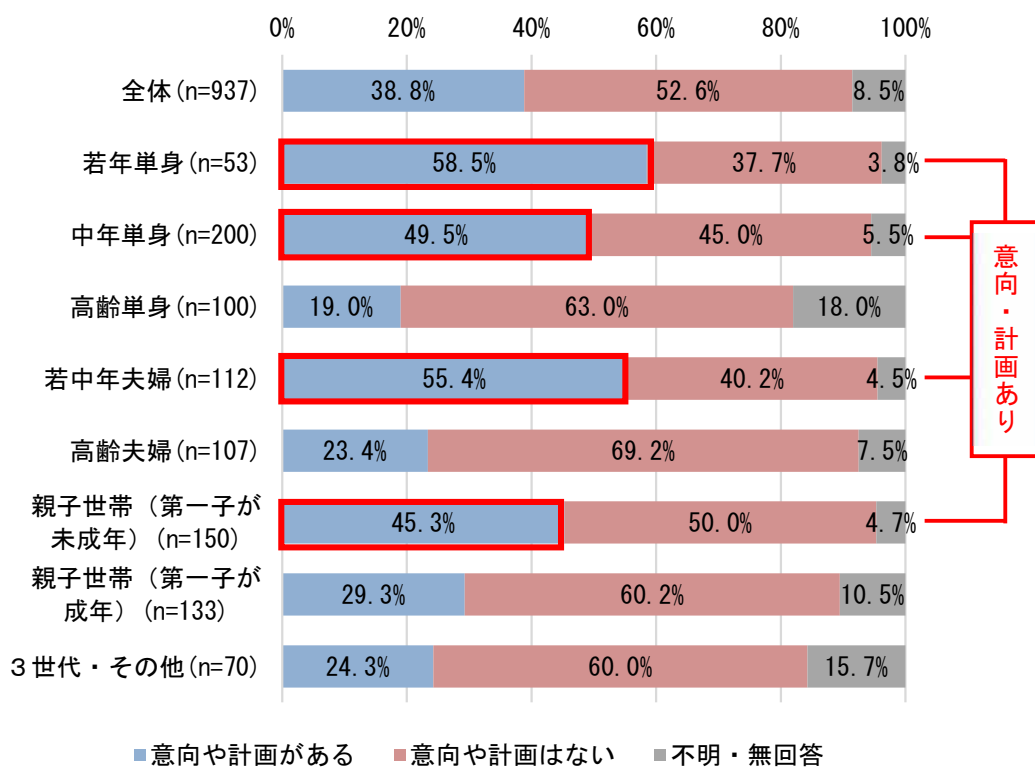


資料：文京区「平成 30 年度 文京区子育て支援に関するニーズ調査報告書」（平成 31（2019）年 3 月）

○単身・若中年夫婦・子育て世帯の半数に今後 10 年で住み替え等の意向

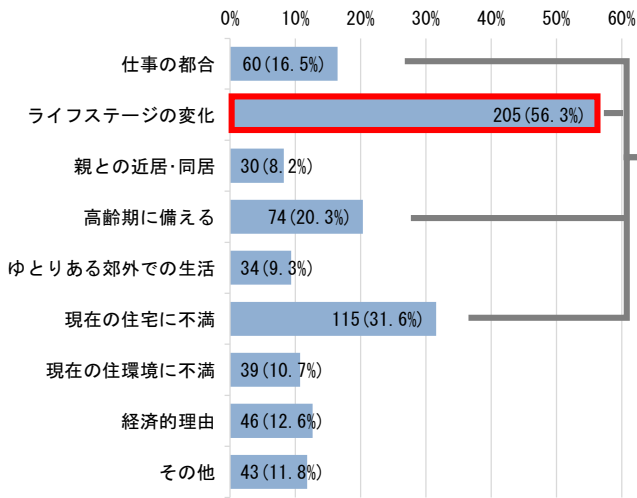
- ・今後10年程度の住み替えやリフォーム・建て替えについて、高齢以外の単身世帯、若中年夫婦、子育て世帯の半数程度に意向・計画があります。
- ・その理由は、ライフステージの変化が最も多く、また、持ち家（戸建て）では、ライフステージの変化とともに、高齢期の備えを理由とする割合が約46%となっています。

図表 9 住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画



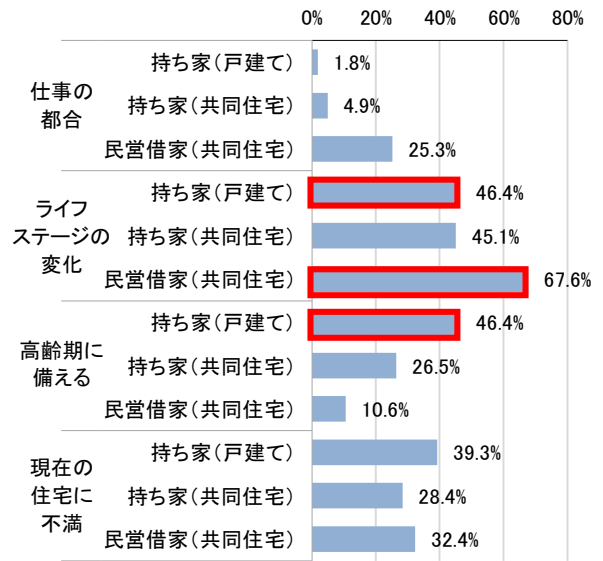
資料：文京区「区民意識調査」（令和 4（2022）年）

図表 10 住み替えやリフォーム・建て替えの理由
(複数回答 n=364)



注：本図は不明・無回答を除いて表示
資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

図表 11 所有関係別理由(理由上位4項目、複数回答)



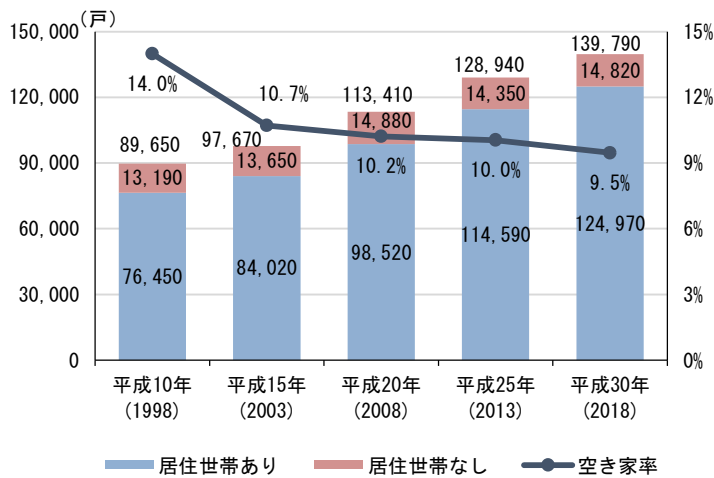
注：本図は所有関係別の母数に対する比率を表示
資料：同左

(2) 住宅ストック

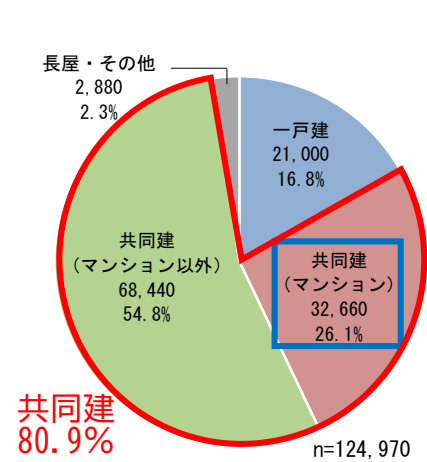
○住宅総数は増加しており、住宅は量的に充足している

- ・住宅総数は、平成10（1998）年の約9万戸から、平成30（2018）年には約14万戸へと増加しました。
- ・居住世帯のある住宅数約12.5万戸のうち、共同住宅が80%以上を占め、本区の主要な居住形態となっています。また、マンション¹は約3.3万戸（26.1%）あります。
- ・平成10（1998）年と平成30（2018）年の建築時期別住宅比率をみると、築28年超の住宅ストック比率は増加していますが、一方で昭和45（1970）年以前の住宅は減少傾向にあり、高経年住宅が更新されていることが伺えます。

図表 12 住宅総数及び空き家率の推移



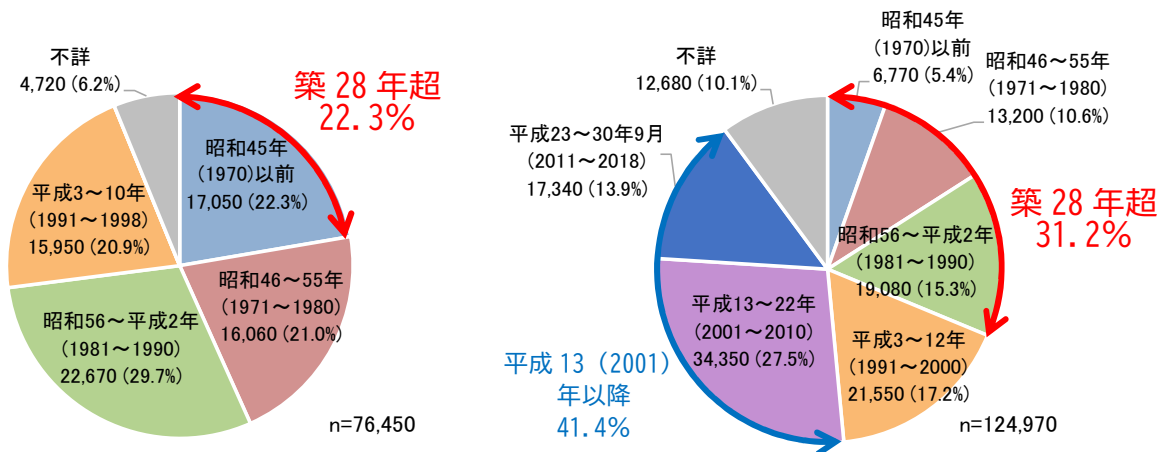
図表 13 マンション化率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 14 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）



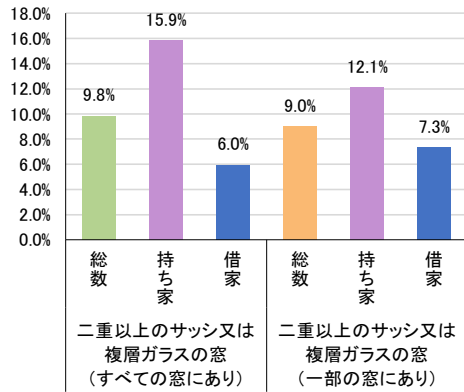
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成10（1998）年、平成30（2018）年）

¹ マンション：住宅・土地統計調査における、所有関係「持ち家」、建て方「共同住宅」、構造「非木造」、階数「3階以上」の住宅。

○民営借家に居住する世帯の住宅性能への満足度は低い傾向

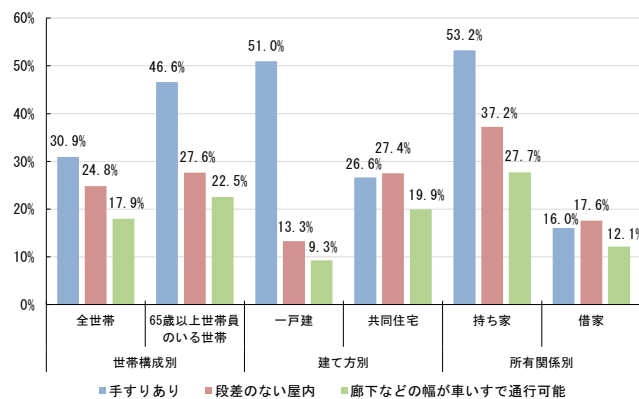
- ・持ち家のほうが住宅性能が良く、持ち家・借家で格差があります。
- ・民営借家に住む世帯は、省エネ性能、バリアフリー性能等に対する満足度が低だけでなく、持ち家に比べて全般的に満足度が低い状況です。

図表 15 窓断熱の状況（持借比較）



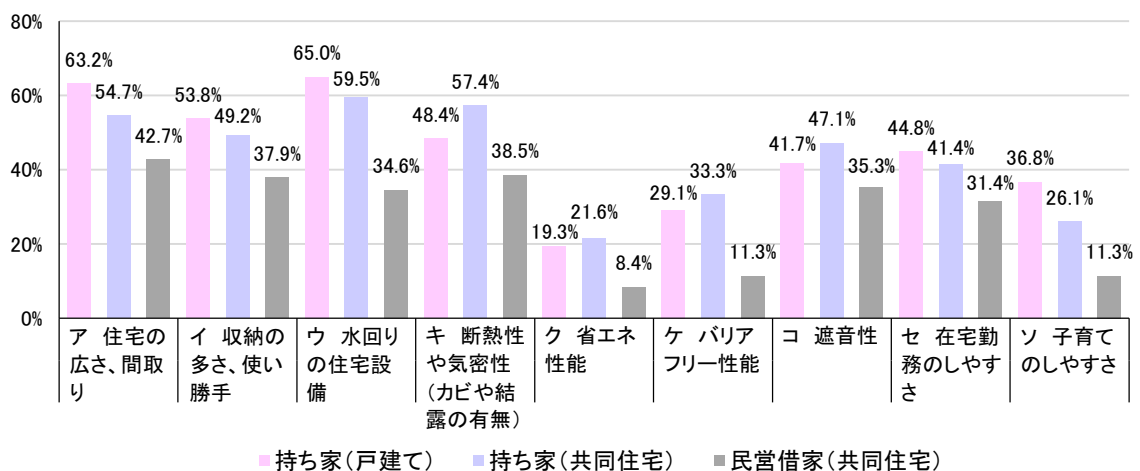
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

図表 16 高齢者のための各設備の設置率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

図表 17 持ち家・民営借家に住む世帯の住宅の満足度（項目抜粋）

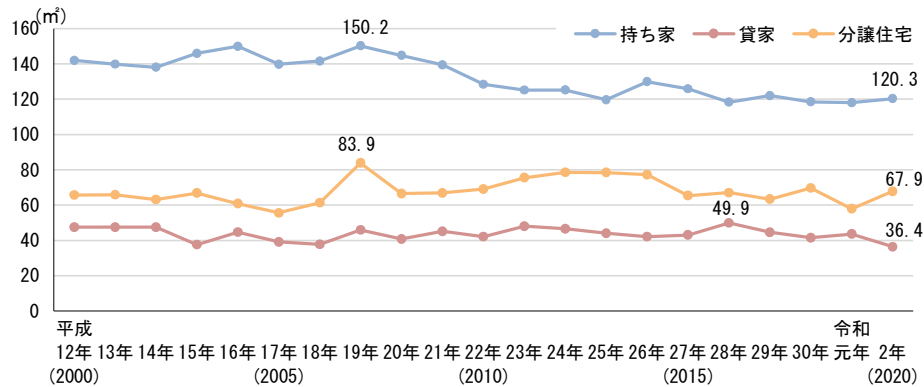


資料：文京区「区民意識調査」（令和 4（2022）年）

○新築住宅の平均面積は概ね横ばいで推移。中年単身世帯で最低居住面積水準未満の割合が高い

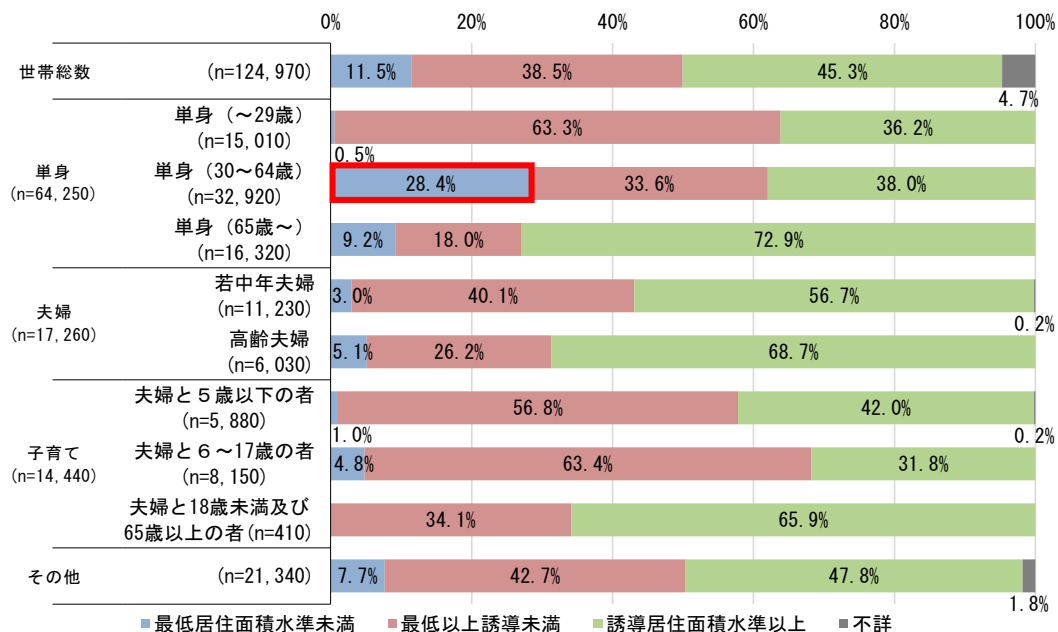
- ・新築住宅の平均床面積は、分譲住宅、貸家ともに概ね横ばいで推移しています。
- ・世帯類型別にみると、中年単身世帯は最低居住面積水準未満率が30%弱と他に比べて高くなっています。
- ・最低居住面積水準未満の比率は、東京都・特別区・都心6区の中では最も低く、誘導居住面積水準以上の世帯の比率は最も高くなっています。

図表 18 着工住宅の平均床面積の推移



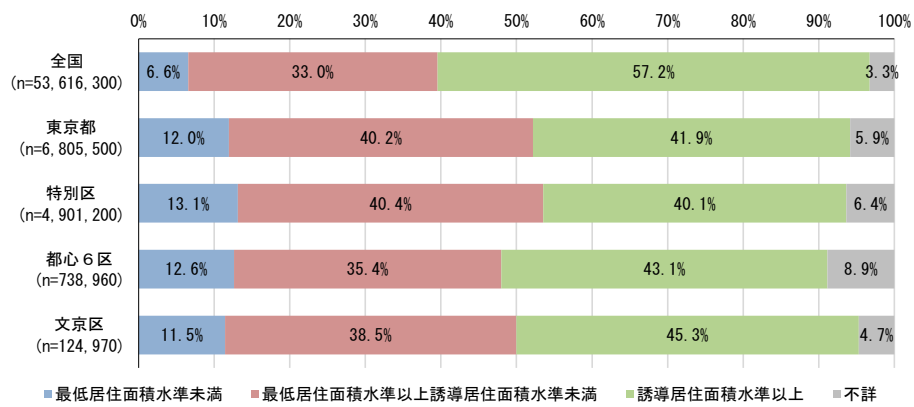
注：給与住宅は供給量が少なく値が大きく変動するため、本グラフでは割愛
資料：国土交通省「建築着工統計」(各年)

図表 19 世帯類型別居住面積水準の状況



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

図表 20 居住面積水準の状況（他都市比較）

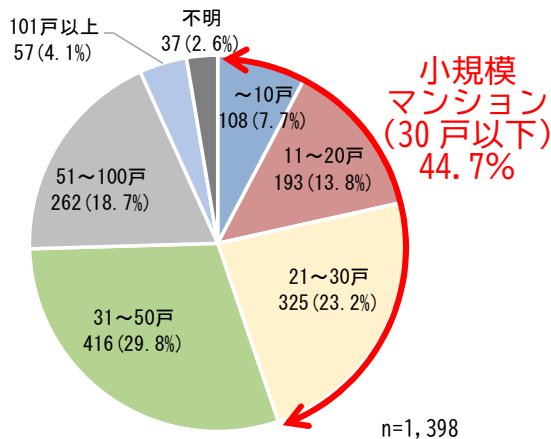


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

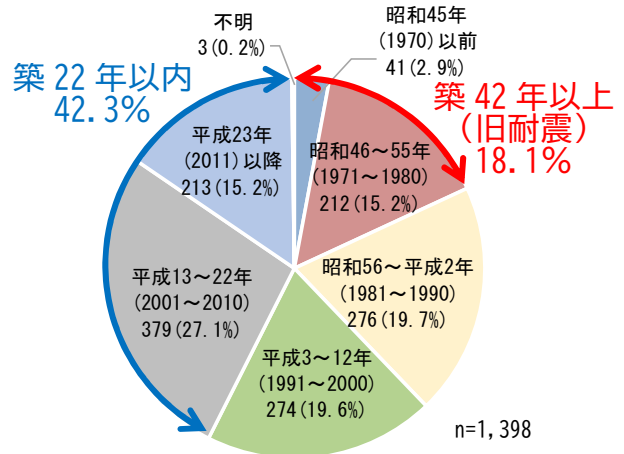
○小規模で比較的築浅なマンションが多いが、今後高経年化が予測される

- ・マンション1棟あたりの戸数規模は小さく、30戸以下の小規模マンションが約45%を占めています。
- ・平成13（2001）年度以降に建築されたマンションが40%強、昭和55（1980）年以前に建築されたマンションが20%未満と、現状では比較的新しいマンションが多くなっていますが、今後、徐々に高経年マンションが増加していくことが予測されます。

図表 21 マンションの戸数規模



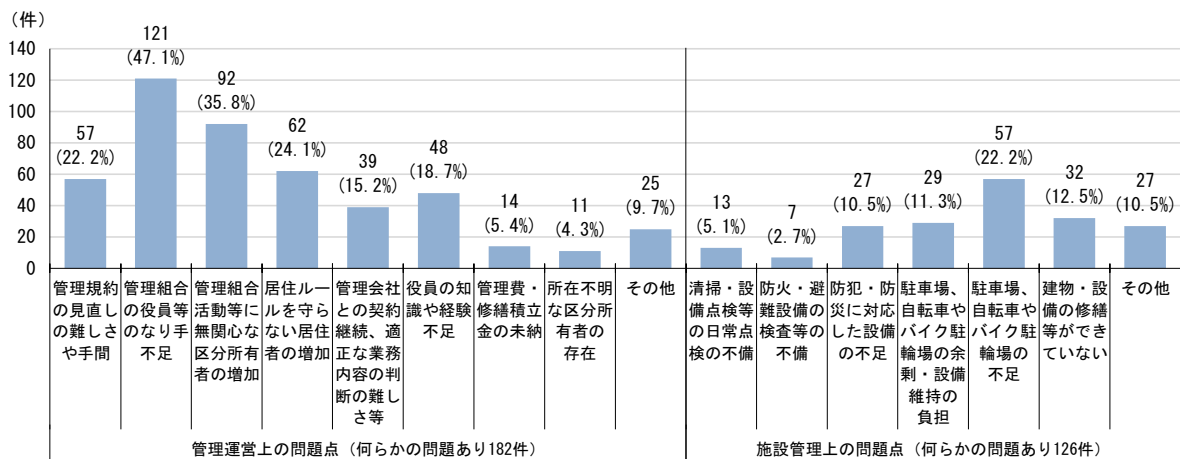
図表 22 マンションの建築時期



資料：文京区「マンション実態調査」（令和4（2022）年）

資料：同左

図表 23 マンション管理上のソフト・ハードの問題点(複数回答 n=257)



資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

(3) 住環境

○戸建て、マンション、民営借家共同住宅が調和・共存する複合住宅地

- ・本区は、多様な複合住宅地（＝戸建持ち家、マンション、民営借家共同住宅といった単一タイプの住宅が偏ることなく共存した住宅地）が連坦していることが特徴となっています。

ア 第一種低層住居専用地域

- ・閑静で住環境の良好な住宅地となっています。西片のように持ち家率が50%に満たないエリアや、小日向のように子育てファミリー世帯が多いエリアがあります。また、このエリア内にも低層のマンションがみられますが、築年数が比較的浅いものが多くなっています。

イ その他の住居系用途地域

- ・建物の高さがきめ細かく段階的に設定されています。小規模高経年マンションが多く分布している一方、近年もマンション供給が活発です。持ち家率30～60%と多様で、下町隣接地域の本駒込及び千駄木で高齢化率がやや高いエリアがあります。

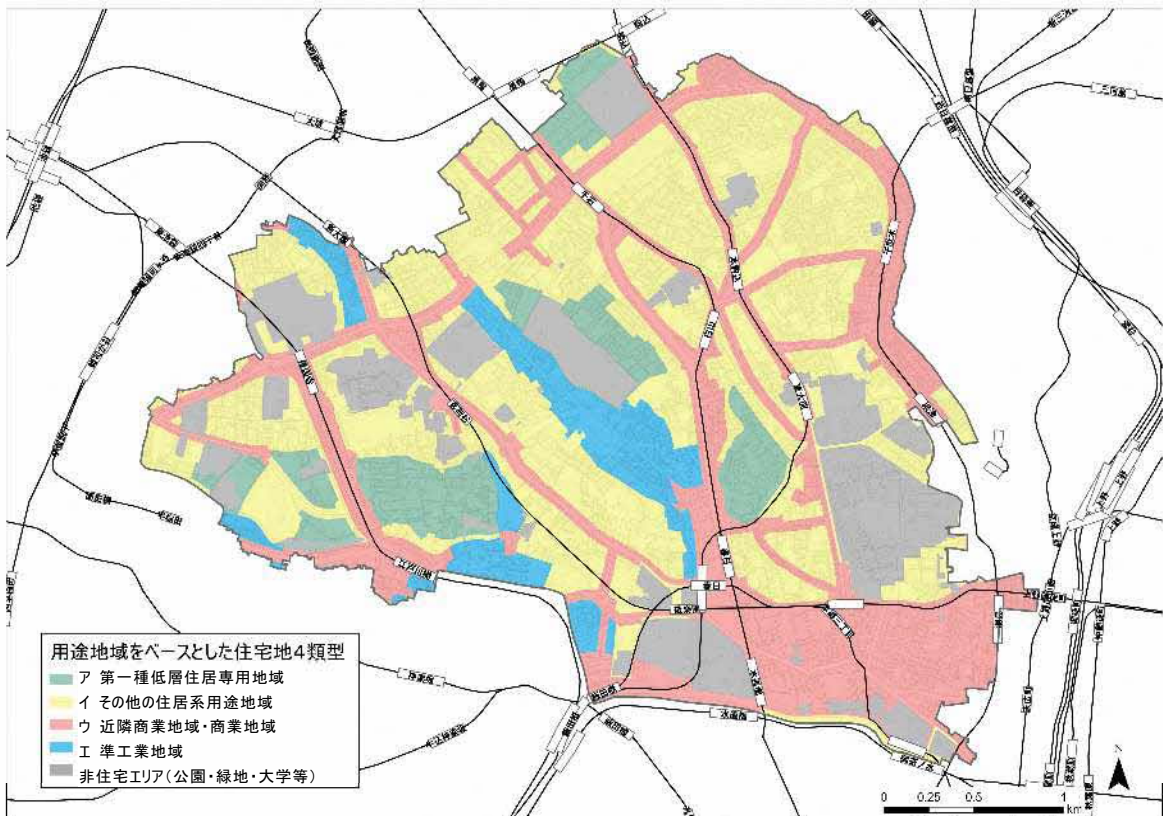
ウ 近隣商業地域・商業地域

- ・高度利用が可能なエリアです。以前より都心や駅近を中心にマンション供給が活発でしたが、近年は幹線道路沿道など駅近以外にも供給が進んでいます。持ち家率が30%程度のエリアが比較的多くみられます。

エ 準工業地域

- ・都心部に近いエリアを中心に、中規模～大規模のマンション供給がみられます。千川通り沿道や春日通り北部沿道のエリアでは、用途や容積率が近隣商業地域に類する性格から、マンションの立地や集積がみられます。

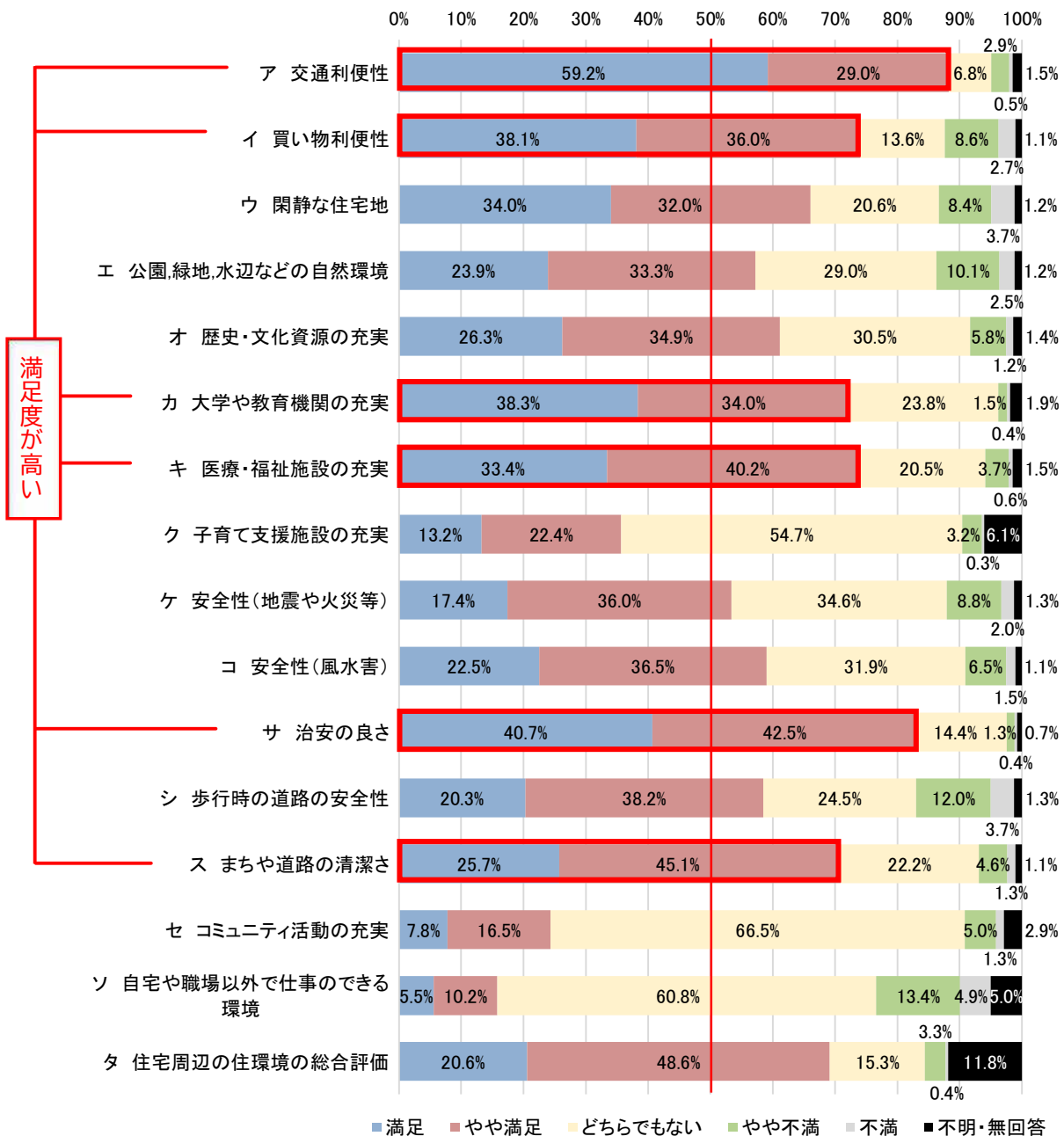
図表 24 住宅地4類型



○生活利便性や安全性への満足度は高く、自然、歴史・文化資源等の区の特徴も一定の評価

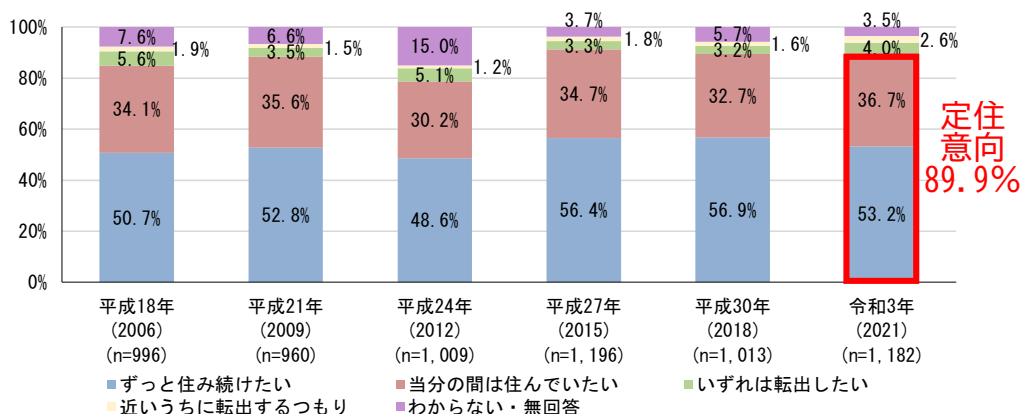
- ・交通、買い物利便性、教育機関や医療等施設の充実、治安の良さ、まち等の清潔さに対する満足度は70～90%と高く、閑静な住宅地、歴史・文化資源などは60%程度、自然環境、災害等や歩行時の安全性も50%以上と、一定の評価を得ています。
- ・定住意向は約90%を占めており、高い割合で推移しています。

図表 25 住環境の満足度（項目ごとに1つ回答）



資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

図表 26 定住意向の推移

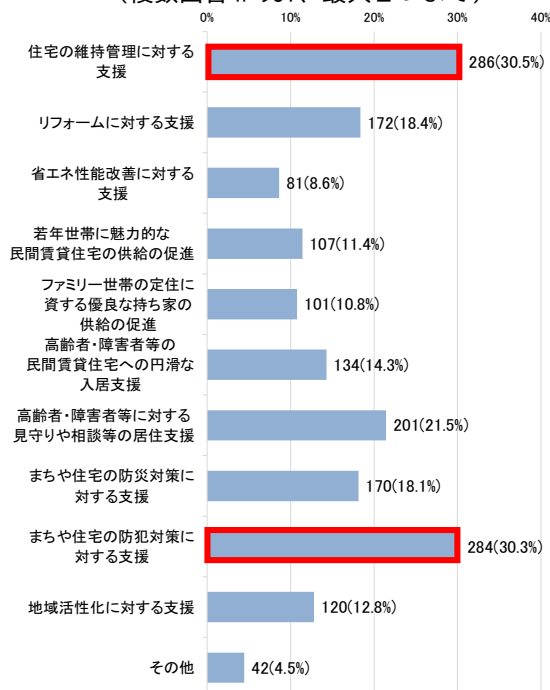


資料：文京区「文京区政に関する世論調査（第20～25回）」（平成18（2006）～令和3（2021）年）

○防犯への関心は高く、地域活動では教養・文化、防犯・防災、生活環境向上への意向がある

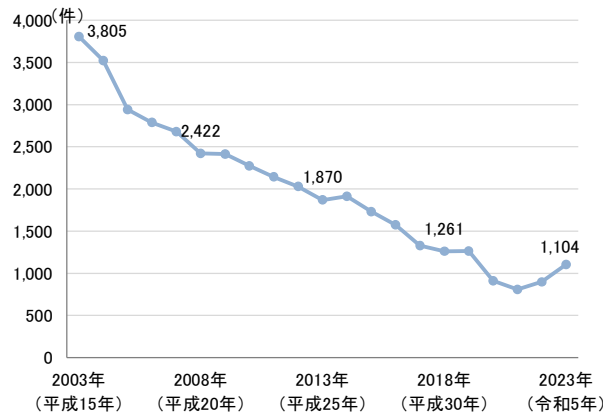
- ・地域に住み続けるために必要な施策として、住宅維持管理と防犯対策に対する支援ニーズが30%以上となっています。
- ・本区の刑法犯の認知件数は、過去20年以上特別区の中で最も少なく、区内の刑法犯の認知件数は20年前と比較して1/3以下に減少しています。
- ・町会・自治会の加入率は、民営借家世帯では10%程度と低く、世帯構成別では若年単身及び中年単身世帯で低い傾向にあります。教養・文化、防犯・防災、生活環境向上の活動に関して一定数の参加意向があります。

図表 27 地域に住み続けるために必要な施策
(複数回答 n=937、最大2つまで)



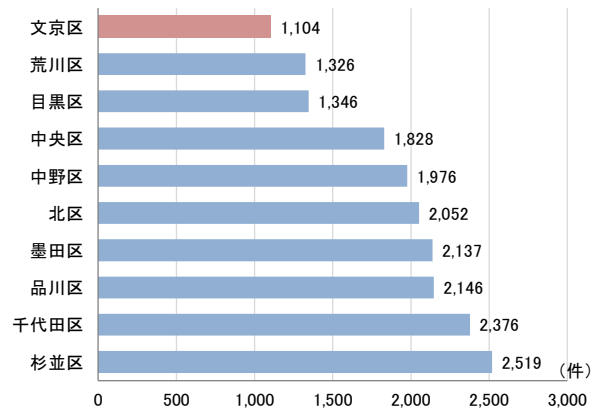
資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年）

図表 28 文京区内刑法犯認知件数の推移



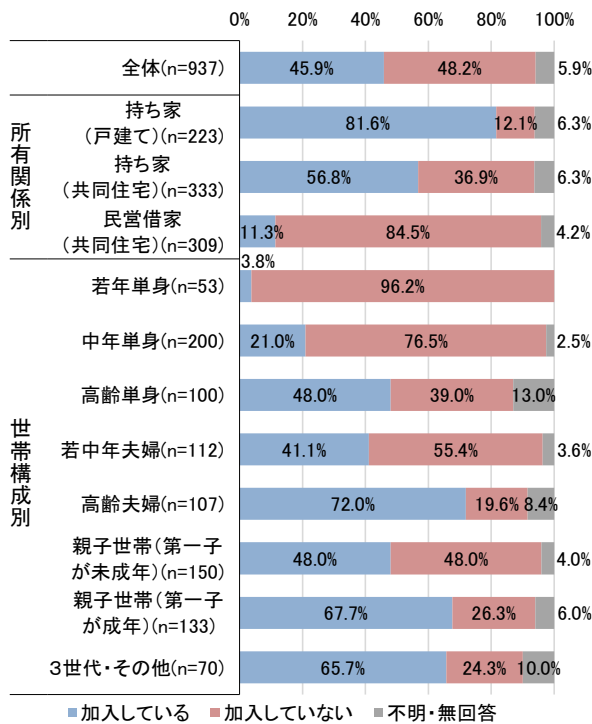
資料：文京区作成

図表 29 23 区別年間犯罪件数 (下位 10 区)



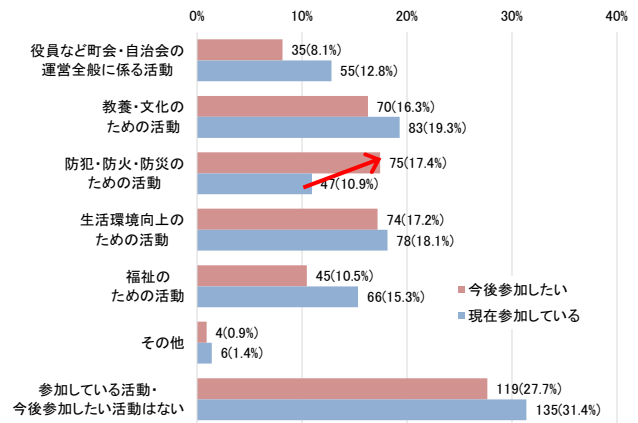
資料：警視庁「区市町村の町丁目別、罪種別及び手口別認知件数 (令和 5 年)」

図表 30 町会・自治会加入状況



資料：文京区「区民意識調査」(令和4 (2022) 年)

図表 31 町会・自治会の現在参加している活動・今後参加したい活動 (複数回答 n=430、最大3つまで)



資料：同左

(4) まとめ

○現状のまとめ、●課題

(1) 住宅ストック

- 住宅総数は増加しており、住宅は量的に充足
- 民営借家に居住する世帯の住宅性能への満足度は低い傾向
- 新築住宅の平均面積は概ね横ばいで推移。中年単身世帯で最低居住面積水準未満の割合が高い
- 小規模で比較的築浅なマンションが多いが、今後高経年化が予測
- 持ち家、借家に関わらず、省エネ化、バリアフリー化、耐震化等の性能向上が求められている
- 今後、小規模マンションが高経年化していくのに伴い、区分所有者の修繕費用負担等の増加が予想
- 管理組合役員の担い手不足や、組合活動等に無関心な区分所有者が増加傾向。改善事例など具体的な対策の情報共有が必要

(2) 居住者

- 今後 15 年間、人口は増加
- 単身世帯が全体の約 60%、単身世帯のうち若年世代が 40%
- 単身・若中年夫婦・子育て世帯の半数に今後 10 年で住み替え等の意向
- 単身世帯の家族形成や世帯構成の変化、高齢期への備えなど、各世帯が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じて、柔軟に住まい方を選択できる環境整備が必要

(3) 住環境

- 戸建て、マンション、民営借家共同住宅が調和・共存する複合住宅地
- 生活利便性や安全性への満足度は高く、自然、歴史・文化資源等の区の特徴も一定の評価
- 防犯への関心は高く、地域活動では教養・文化、防犯・防災、生活環境向上への意向あり
- 地域の中に存在する様々なタイプの住宅が調和を保って共存し続けるため、地域資源を生かしつつ、快適に安心して住み続けられる住環境を形成し、育んでいく働きかけが必要

第3章 住宅施策の基本理念と基本方針

1 基本理念

みどり・歴史・文化が織りなす 魅力ある住環境のもと、
誰もが安心・快適に暮らせる住まいづくり

2 基本方針

○基本方針1 あらゆる住宅の質の向上

10年後の目指す姿

質の高い住宅が、次の世代に継承され、多様なニーズに対応した住宅ストックが形成されています。

○基本方針2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現

10年後の目指す姿

あらゆる世帯が、ライフスタイルに応じた住宅・住環境を適切に選択し、安心・快適に暮らしています。

○基本方針3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成

10年後の目指す姿

すべての人々が、みどり・歴史・文化に育まれた魅力ある住環境のもと、地域でつながり、支え合っています。

3 施策体系





第4章 住宅・住環境に関する施策の展開

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

10年後に目指す姿

- 新築される住宅は省エネ・断熱性能が確保されており、新築戸建住宅の大半に太陽光発電等創エネ設備が導入されています。また既存住宅においても、所有者・大家等により断熱改修等の省エネ性能の向上が図られるなど、環境に配慮した住宅が広く普及しています。
- 質の高い住宅が適切に管理・修繕され、大切に長く使われて、次の所有者に引き継がれています。

※イラスト

取組の方向性

- 2050年ゼロカーボンシティの実現に向けて、省エネルギー性能が高い住宅や、太陽光発電システムをはじめとする再生可能エネルギーの利活用の普及に取り組みます。省エネ・創エネの住まいづくりへの支援を行うことで、脱炭素に配慮した良質な住宅ストックの形成を誘導します。
- 循環型社会の実現に向けて、住宅の長期利用を図り、次世代に継承していくために、耐震化、不燃化、バリアフリー化など性能向上に係る支援に取り組みます。
- 区民自らがより良い住まいを選択し、判断する力を高めるために、住まいの性能や住まい方に関して必要な情報を提供します。

主な取組

① 住宅の脱炭素化の推進

ア. 住宅の省エネ・創エネ化の誘導促進

- 新築住宅において、2030（令和12）年までに「新築住宅の平均で住宅の年間の一次エネルギー消費量が正味でゼロとなる住宅（ZEH（ゼッチ））の実現」を目指し、低炭素住宅の認定を行います。集合住宅については、マンション住棟全体でZEH化されたZEH-M（ゼッチマンション）における設備面での性能の高さや税制優遇等について、周知を図ります。
- 地球温暖化の原因となる温室効果ガスの排出削減に効果的な新エネ・省エネ設備※を導入する際の費用を助成し、住宅の消費エネルギー量の削減を図ります。対象品目や規模、助成金額については年々拡大しており、今後も内容の拡充を検討しながら、利用者にとってより使いやすい内容となるよう、工夫していきます。【拡充】
- マンションの共用部分の省エネルギー化等について、建築と電気の専門家を派遣し、調査や具体的な提案書を作成する費用を助成します。
- 宅配便の再配達によるCO₂排出量を削減するために、一定規模のマンションにおける建設時の宅配ボックス設置の努力義務化及び既存住宅における宅配ボックス設置に係る費用助成について、検討していきます。【新規】

🏠 ～ 新エネ・省エネ設備設置経費助成事業 メニュー ～ 🏠

住宅用太陽光発電システム、パワーコンディショナ（住宅用太陽光発電システム用）、家庭用燃料電池、家庭用蓄電システム、雨水タンク、断熱窓、自然冷媒ヒートポンプ給湯器、高日射反射率塗料等

■ マンションの省エネリフォームの効果



資料：国土交通省・経済産業省・環境省「先進的窓リノベ事業」チラシ

イ. 区民等への普及啓発

- 住宅の建設、改修、使用、廃棄まで、住宅のライフサイクルにおいて排出されるCO₂の収支がマイナスになるLCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）、低炭素住宅等、より省エネ性能が高い住宅の周知に向けて、セミナーの実施を検討します。
- マンションの管理組合が中心となって進める、共用部分の省エネ対策・再エネ活用について「東京都マンション省エネ・再エネガイドブック」等により周知を行います。
- 住宅の断熱改修等が健康増進に寄与すること等、住まいと健康の関係性について適切に周知を図ることにより、環境負荷を減らし、住宅性能の向上に繋がります。
- 環境負荷を低減し、住宅性能を向上させるため、環境イベントや町会や地域のお祭り、大学のイベント等で、再生可能エネルギーに関する製品や技術の紹介や相談ブースの設置等により普及啓発活動を行います。

コラム

断熱性能を高めて“ヒートショック”や“熱中症”が起りにくい住宅づくり

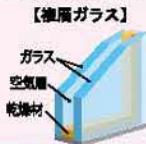
熱は壁、床、天井、そして窓から逃げていってしまうので、これらの断熱性が高いと、暖房や冷房に使うエネルギーを減らすことができ、室内の温度差も少なく、快適に過ごすことができます。特に、室内への熱の出入りは、大半が「窓」からであるため、建物の改修時等に断熱性能の高い部材の窓にすることで、冷暖房に必要なエネルギーを減らすことができます。

■断熱リフォームのメリット

・カビが発生しなくなった	・窓から冷気を感じなくなった	・窓の結露がなくなった
・部屋ごとの温度差が小さくなった	・冷暖房の効きが良くなった	

窓断熱

断熱リフォームを検討するなら、まずは効果の高い窓から。断熱リフォームすることで室内側の結露防止、防音等にも効果があります。また製品によっては防犯性が向上します。



天井断熱

夏の天井裏の気温は 50℃以上に達することもあります。天井裏に断熱材を敷き詰めることで夏は室内の火照りを抑え、冬は室内から熱が逃げていくのを防ぎ冷暖房効果を高めます。

外壁断熱

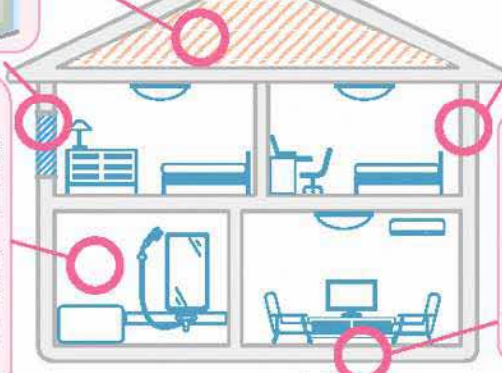
外壁に断熱材を施工して夏は室内への熱の侵入を、冬は熱の流出を防ぎます。これによって冷暖房効果が高まり省エネになります。

浴室断熱

浴室リフォームにあわせて、窓や躯体を断熱施工することや断熱タイプのユニットバスに交換することで暖かい浴室に生まれ変わります。さらに、浴槽に保温材のついたユニットバスにすることで、湯温も下がりにくくなります。

床断熱

冬の冷たさは足元から感じるものです。床下にマット・ボード状等の断熱材や気流止めを施工することで、冷気の侵入や底冷えを防止します。



出典) COOL CHOICE ウェブサイト (環境省) より作成

また、高断熱住宅は部屋ごとの温度差が小さいため、ヒートショック*が起りにくくなる等、健康にもさまざまなメリットがあり、国の調査では以下のような知見も得られています。

断熱改修等による居住者の健康への影響調査 (得られつつある知見の例)

- ・室温が年間を通じて安定している住宅では、居住者の血圧の季節差が小さい。
- ・断熱改修後に、居住者の起床時の最高血圧が低下*
- ・室温が低い家では、コレステロール値が基準範囲を超える人、心電図の異常所見がある人が多い。
- ・断熱改修によって居間や脱衣所の暖房が不要となった場合等に、1日平均の住宅内身体活動時間が増加

※ 厚生労働省は「健康日本 21 (第二次)」にて、40~80歳代の国民の最高血圧を平均 4mmHg 低下させることで、脳卒中死亡数が年間約 1 万人、冠動脈疾患死亡数が年間約 5 千人減少すると推計しています。

出典) 断熱改修等による居住者の健康への影響調査概要 (国土交通省) より作成

■省エネ基準・ZEH基準とは ※内容確認 ※図解要

省エネ基準には「外皮性能基準」と「一時エネルギー消費量基準」があります。

○外皮性能基準

- ・建物の断熱性と日照遮蔽性についての基準です。
- ・7段階の等級に分かれており、地域により基準値が異なります。
- ・現行の省エネ基準：等級4（2025年以降の新築建物）
- ・ZEH基準：等級5（2030年義務化予定）

○一次エネルギー消費量基準

- ・家庭内で消費される空調、照明等に使用されるエネルギーを換算して算出するもので、建物の使用や規模により基準が定められています。
- ・現行の省エネ基準：等級4（2025年以降の新築建物）
- ・ZEH基準：等級6（2030年義務化予定）

■省エネ性能ラベル

The diagram illustrates the Energy Performance Label (EPL) for residential buildings. It features a central graphic of a house with a label that includes energy consumption performance (5 stars), thermal performance (level 5), and a target energy cost of approximately 0.0 million yen per year. The label also indicates ZEH level and net-zero energy status. Three callouts explain the components: 1. Energy consumption performance (star rating), 2. Thermal performance (house rating), and 3. Target energy cost (annual cost). A cartoon character explains that solar panels can be included in the target energy cost. A note mentions that the label is for reference only. A table at the bottom defines BELS, ZEH, and Net-Zero Energy standards.

省エネ性能ラベルについて

住宅(住戸) 再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

太陽光発電(自家消費)分

1 エネルギー消費性能 5 stars

2 断熱性能 1 2 3 4 5 6 7

3 目安光熱費 約〇〇.〇万円/年

☑ ZEH水準
エネルギー消費性能で★3つ(太陽光発電は考慮しない)、かつ断熱性能で★5を達成

☑ ネット・ゼロ・エネルギー ZEH
太陽光発電の実電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成

第三者評価 BELS 〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号棟 評価日 2024年〇月〇日

※目安光熱費は任意項目です。

※上記の省エネ性能ラベルはイメージとなります

第三者評価BELS (ベルス) 第三者機関が、その住宅のエネルギー消費性能や断熱性能を評価・表示する制度であり、第三者機関の審査を受けた後に評価書等が交付されます。第三者評価BELSではなく、売主・買主の会社による自己評価の場合もあります。	ZEH(ゼッチ)水準 2030年以降の新築住宅がめざす省エネ性能の水準(予定)であり、エネルギー消費性能が★3つ、かつ断熱性能が5以上の場合に達成となり、チェックマークがつけます。	ネット・ゼロ・エネルギー* ZEH水準を達成したうえで、太陽光発電の売電分も含めて、年間のエネルギー収支が一定の基準以下となる場合に達成となり、チェックマークがつけます。
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

※「ネット・ゼロ・エネルギー」は第三者評価時に表示される項目です。

資料：「待つて！家選びの基準変わります マンション編」(国土交通省)

■事業一覧

- 🏠 低炭素建築物の認定
- 🏠 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に関すること
- 🏠 新エネルギー・省エネルギー等設備設置費助成 **【拡充】**
- 🏠 マンション省エネ・再エネアドバイザー派遣費用助成
- 🏠 宅配ボックス設置に向けた検討 **【新規】**

② 住宅の長期利用の推進

ア. 質の高い新築住宅の誘導

- 長期優良住宅の認定により、新築時から質の高い住宅の建設を誘導するとともに、そのメリット等を区民に普及するために、ホームページ等による情報提供を行います。
- 「住宅性能表示制度」を周知し、区民等の住宅を見極める力を醸成していきます。

イ. 既存住宅の質の向上

- 耐震改修について、専門家派遣や相談対応のほか、改修工事費用の一部を助成します。また、バリアフリー化改修についても改修工事費用の一部を助成する等、既存住宅の質の向上に向けた支援を行います。
- 賃貸マンションの共用部分のバリアフリー化改修、劣化診断調査、長期修繕計画作成に係る費用の一部を助成します。

ウ. 安全で衛生的な居住環境の確保

- 住宅の改修・解体時のアスベスト調査費用、除去工事費用の助成や、シックハウス対策のための室内環境調査などを行います。

エ. 住宅の長期利用に関する情報提供

- 住宅の劣化状況などについて診断する「ホームインスペクション」や、耐震性がありインスペクション実施済みの「安心R住宅」について、普及啓発を行うほか、リフォームに関しては「住宅リフォームガイド（東京都）」、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」、「住宅瑕疵保険」等の周知を図ります。

オ. 賃貸住宅に関する情報提供や相談対応

- 民間賃貸住宅のオーナーを対象として、賃貸住宅の適切な維持管理に関する情報提供を行います。



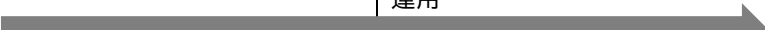



- 賃貸借に関する紛争については、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン（東京都）」や、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいるダイヤル」等の周知を行います。
- 賃貸借に関する一般的な内容については、広報課による各種相談（法律全般にわたる法律相談、税務問題全般にわたる税務相談、不動産売買および賃貸借等に関する不動産相談）を実施しています。

※住宅性能表示制度に関する情報を掲載予定

■事業一覧

- 🏠 長期優良住宅の認定
- 🏠 「住宅性能表示制度」の活用促進
- 🏠 耐震化促進事業
- 🏠 高齢者等住宅修築資金助成
- 🏠 賃貸マンション共用部分改修費助成
- 🏠 賃貸マンション劣化診断調査費助成
- 🏠 賃貸マンション長期修繕計画作成費助成
- 🏠 アスベスト分析調査専門員派遣事業
- 🏠 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
- 🏠 不動産売買、賃貸借に関する一般的な相談

新規・拡充事業の取組スケジュール

事業名	前期（2025～2029）	後期（2030～2034）
新工ネ・省工ネ設備設置経費助成事業 【拡充】	拡充対象検討 	運用 
		
宅配ボックス設置の努力義務化 【新規】	スキーム検討 	制度創設 
		

(2) マンション管理の適正化、再生

10年後に目指す姿

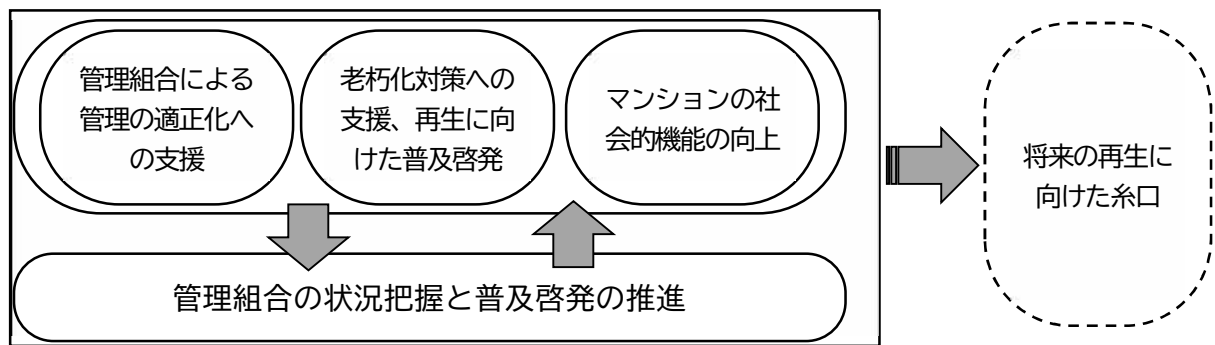
- マンションの管理組合が、管理会社・専門家等の支援を受けながら主体的に適切な管理を実施しています。
- 区分所有者同士が良好なコミュニティを形成し、マンションの管理運営や将来のあり方を共有し、長期利用を見据えた取組をしています。
- マンションが地域社会と繋がり、災害時に助け合う関係が築かれ、防災拠点として地域に貢献しています。

※イラスト



取組の方向性

- 本区の主要な居住形態であるマンションについて、管理状況の的確な把握に努め、管理不全の兆候があるマンションについては各種支援施策の活用を働きかけ、管理組合自らが適正な管理に取り組めるよう誘導していきます。
- 高経年化したマンションの状況に応じて、改修による長寿命化や建替え等の再生に向けた取組を支援します。
- マンションと地域が良好な関係を築けるよう、管理組合と地域が連携した防災やコミュニティ活性化に取り組めます。



主な取組

① マンション管理の適正化

ア. 管理状況の的確な把握

- 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（以下「都条例」という。）」に基づく「管理状況届出制度」の届出結果を活用し、高経年マンションの管理状況を把握します。
- 管理組合を対象としたアンケート等による実態調査を定期的を実施し、管理状況や抱える課題などを適確に把握します。**【拡充】**
- 投資用マンションや空き住戸化等についても、その管理状況の実態や課題を把握するための方法を研究します。空き住戸化に関しては、「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）」の周知を図ります。

イ. 適正な維持管理への支援

- 管理組合が自らの責任で主体的に適正な管理に取り組めるよう、専門家派遣や管理に役立つセミナーを実施します。
- 管理組合だけでなく、区分所有者や居住者からの管理に関する個別の相談について、専門家が無料で対応します。
- 管理組合の運営に係る知識習得や情報交換を目的とした、マンション管理組合同士の交流会の開催を検討します。**【新規】**
- マンション管理組合の運営のIT化・DX化（理事会や総会、住民説明会のオンライン開催、書類のデジタル化等）に向けて、「マンションみらいネット」等について情報提供を行います。
- 管理規約については、IT化や脱炭素化等、社会情勢やライフスタイルの変化に応じて見直しが必要であることから、常に最新の「マンション標準管理規約」について、周知を図っていきます。

🏠～ 参考：現在見直し中の標準管理規約（案） ～🏠

- ・所在不明等区分所有者への対応（組合員、居住者名簿の更新、所在不明等区分所有者の探索費用の請求）
- ・認知症の区分所有者への対応
- ・EV用充電設備、宅配ボックス設置の決議要件の明確化
- ・ITを活用した監査や、電子掲示板等デジタル技術の活用
- ・修繕積立金の変更予定の明示・総会資料や規約等の保管等、管理情報の見える化の推進…等

🏠～ マンション管理セミナー・管理組合交流会等の開催 ～🏠

- ・マンション管理士会や関係者等と連携し、マンション管理や再生に役立つ情報・ノウハウ等を提供するセミナーを開催しています。
- ・参加者からは「やってきたことが間違っていなかったと、背中を押された気分です」「我が管理組合が抱えている問題でしたので、とても参考になりました」など好評を得ています。
- ・今後は、管理組合同士が、管理組合の運営や、建物の維持管理に関わる問題を共有し、解決方法を見出すことができるよう、管理組合による交流会の開催を検討します。

写真イメージ

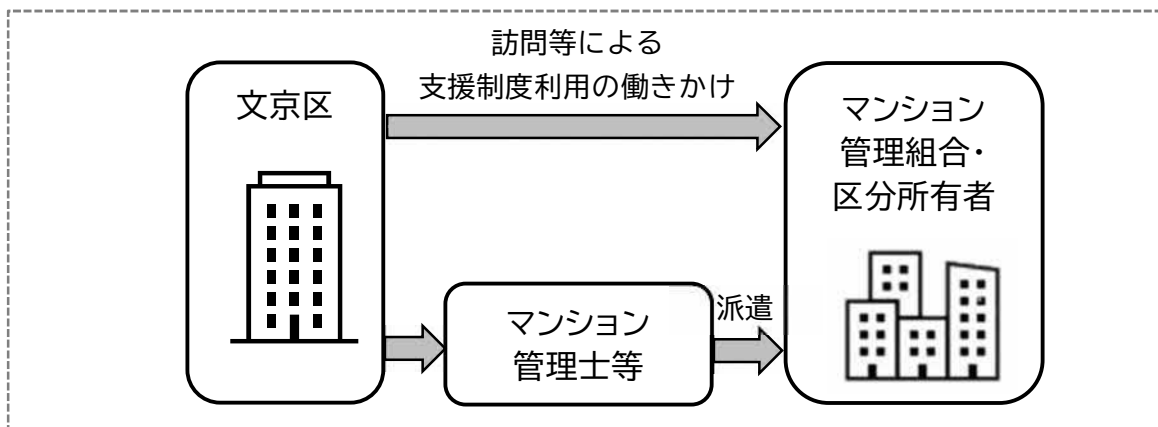
これまでのセミナーのテーマ

- R5：管理組合運営における外部専門家の起用について
- R4：目で見えてわかる大規模修繕～失敗例から学ぶ
- R3：終の棲家として分譲マンションと上手に付き合っていく智恵

ウ. 管理不全の恐れのあるマンションに対するプッシュ型支援

- 管理不全マンションやその兆候のあるマンションに対しては、積極的に専門家派遣等を行い、それぞれの課題に応じた支援制度を紹介する等により、管理組合が自ら適正な維持管理に取り組む体制が作れるよう、区から働きかけを行います。【拡充】

■ プッシュ型支援のイメージ



エ. マンション管理組合の町会・自治会への加入促進

- 管理組合の町会・自治会への加入促進に向けて、「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」による誘導、加入の啓発等を実施します。
- 管理組合等と区域内の区民防災組織が合同で防災訓練を行う場合、災害時の備蓄品の購入に要する経費の助成金額を拡充し、各組織に助成することにより、マンションと地域との連携構築を支援します。

オ. 良質なマンションの形成誘導

- 適切な管理計画をもち、防災やコミュニティ形成等の観点からも一定の基準を満たすマンションを認定することにより、良質なマンションストックの維持・形成を誘導していきます。**【拡充】**

■事業一覧

🏠	マンション管理状況届出制度
🏠	管理状況の的確な把握 【拡充】
🏠	分譲マンション管理組合設立支援
🏠	マンション管理士派遣
🏠	分譲マンション管理個別相談
🏠	マンションアドバイザー制度利用助成
🏠	マンション管理セミナー
🏠	管理組合交流会の検討 【新規】
🏠	マンション管理計画認定制度 【拡充】
🏠	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（東京都）

② マンションの長寿命化や再生に向けた取組支援

ア. マンションの耐震化等長寿命化促進

- 旧耐震マンションの管理組合に対し、耐震に関する専門家派遣、相談対応、改修助成などの支援を行います。
- 修繕や改修などにより長寿命化を図る上で必要な、劣化診断調査や長期修繕計画作成に係る費用の一部を助成します。
- 共用部分のバリアフリー化に係る費用の一部を助成することにより、マンションの性能向上を支援するとともに、性能向上工事の効果や進め方等を記載した「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国土交通省）」の周知を行います。
- 高経年マンションの管理組合に向けたセミナーの開催を検討します。**【拡充】**

イ.マンションの再生支援

- (公財) 東京都防災・建築まちづくりセンターの「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の派遣料を助成します。専門家がマンションの現況や法規制に関する確認を行い、検討書を作成し、建替えか改修かの比較検討を支援します。
- (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいるダイヤル」等、マンションの建替え・敷地売却等に関する相談窓口について、周知を行います。
- 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づき、建替え事業や敷地売却事業についての認可等を行います。

※東京都「マンション建替え・改修アドバイザー制度」追記予定

■事業一覧

- 🏠 耐震化促進事業【再掲】
- 🏠 耐震化に関する普及啓発【再掲】
- 🏠 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
- 🏠 マンション共用部分改修費助成
- 🏠 高経年マンション向けセミナー開催検討 **【新規】**
- 🏠 マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成
- 🏠 マンション建替え円滑化法による建替え、敷地売却に係る認可等
- 🏠 マンション建替え円滑化法による要除去認定
- 🏠 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等、国の各種マニュアルについての情報提供

新規・拡充事業の取組スケジュール

事業名	前期（2025～2029）	後期（2030～2034）
管理状況の的確な把握・プッシュ型支援【拡充】	管理状況の把握 スキーム検討 →	支援実施 →
管理組合交流会開催・高経年マンション向けセミナー開催【新規】	事例調査・内容検討 →	開催 →
マンション管理計画認定制度【拡充】	実施 →	→

10年後に目指す姿

- 住宅が長期間、空き家として放置されず、空き家となった際も早期の段階で円滑に流通・活用等が図られるようになっていきます。
- 地域のニーズや所有者の意向を踏まえ、空き家が多様な用途に有効活用されています。
- 周辺環境に悪影響を及ぼす恐れのある空き家は速やかに除却されています。

※イラスト

取組の方向性

- 区が空き家やその所有者を把握し、所有者による適正な管理を促します。
- 空き家の固定化を防ぐために、所有者に必要な働きかけを行い、再度の流通や利活用を促進します。
- 状態の悪い管理不全空家等や改善が見られない特定空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）に基づく手続きに沿って、適切に措置を講じていきます。

主な取組

① 空き家等の適正管理及び利活用の促進

ア.空家台帳の整備

- 空家データの一元管理や空家情報の可視化、空家の所有者情報との連携等を目的に、GIS（地理情報システム）を活用した空家台帳の整備を進めます。
- 区民や関係機関等から新たな空家等に関する情報を追記することで、区内の空家の情報を適切に管理します。

イ. 空家等発生の予防、適正管理

- 将来、空家化が懸念される住宅の所有者やその親族に対し、ライフステージの節目において住宅の将来を検討できるよう、住宅の将来的な維持・管理・処分等についての意識啓発や情報提供を行います。
- パンフレット、区ホームページ、空家セミナー等により、空家等の問題点や所有者等の責務について周知します。
- 空家等に関する近隣からの相談等については、現場調査や所有者調査を行い、庁内で連携をとりながら対応を図ります。
- 空家等の所有者等が抱える、相続問題や管理、利活用、除却など多岐にわたる相談に、区に登録した様々な分野の専門家が対応します。
- 「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）」の制度は、適正に維持管理されず、安全面、衛生面等に問題がある空家等の発生の抑制につながるため、空家等の所有者等に制度の周知を図ります。

■区民・空き家等所有者向けパンフレット(令和4年度作成)※いずれ画質良いものに差替

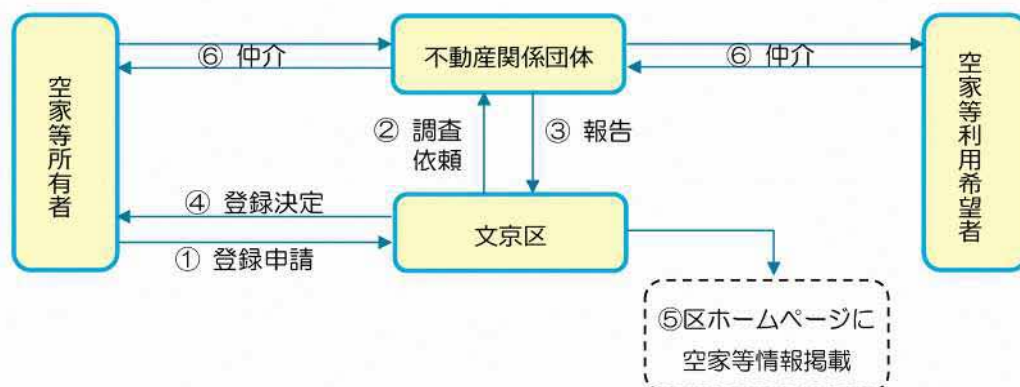


資料：文京区空家等対策計画（令和5（2023）年3月）

ウ. 利活用に向けた改修等支援

- 活用可能性のある空家等については、空家等の所有者と利活用希望者とのマッチングを推進します。非営利目的で集会・交流施設、体験・学習施設、その他地域活性化に資する施設として10年以上継続して活用する場合には、改修費を助成します。

■文京区空家等利活用事業対応フロー図



資料：文京区空家等対策計画（令和5（2023）年3月）

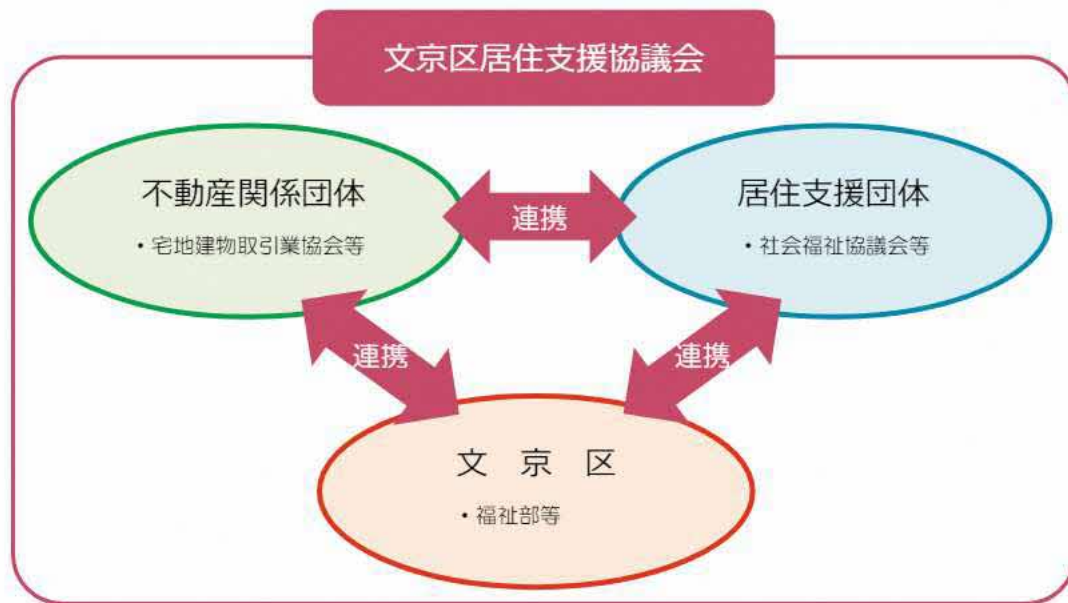
エ. 賃貸用空き家の市場流通促進

- 市場での流通を促進するため、賃貸マンションの所有者に対し、耐震改修工事やバリアフリー改修に係る費用の助成を行います。また、活用可能な制度等の情報提供を行います。

オ. 地域資源としての利活用の推進

- 一定の基準を満たした空き家等の活用の選択肢のひとつとして、「文京すまいるプロジェクト」の住まいの協力店と連携し利活用の検討を進めていきます。
- 文京区居住支援協議会では、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人双方に対する情報提供等の支援や円滑な入居促進に関し、必要な事項について協議・実施をするとともに、空室や空き家等の住宅の有効活用等についても検討し、連携した取組を進めていきます。
- 空き家は災害時のみなし仮設等への活用可能性があることから、提供意思のある住宅所有者等の確認など事前準備を行います。

■居住支援協議会による協力体制図



資料：文京区空家等対策計画（令和5（2023）年3月）

■空き家・空き店舗等の地域活用先進事例

文京区社会福祉協議会が主催する多機能な居場所「つどい〜の」は、空き家や空きスペースを活用した常設の場所で、多世代が集うことのできる居場所づくりを積極的に推進しています。

そこでの交流を通じて、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる地域づくりを目指しており、区内では令和6年3月末時点で8団体が活動しています。



資料：地域福祉コーディネーター・生活支援コーディネーター令和4年度活動報告書

■事業一覧

- 🏠 セミナー等による情報提供
- 🏠 空家等相談事業
- 🏠 空家等利活用事業
- 🏠 文京すまいるプロジェクト等の活用
- 🏠 台帳の整備による適正管理の促進
- 🏠 近隣住民や所有者等からの相談への対応

② 特定空家等への対応

- 周辺環境に悪影響を及ぼさないよう、管理不全な空家等に対し、空家法などにに基づき問題の改善を図ります。
- 管理不全な空家等に関しては、文京区老朽家屋審査会及び文京区老朽家屋除却跡地利用検討会に諮り、区が原則 10 年間無償で借り受け、行政目的で利用する場合、除却費用を助成します。
- 国の「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」及び「文京区特定空家等に関する基準」に基づき、特定空家等の判断・認定を行います。区は特定空家等について助言又は指導を行い、改善がされない場合については空家法に基づき勧告、命令、行政代執行を行っていきます。
- 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は、「相続財産清算人制度」等の活用を検討し、相続財産清算人等が選任された際には、修繕等の必要な措置を講じるよう働きかけていきます。

■事業一覧

- 🏠 空家等対策事業
- 🏠 特定空家等の認定・措置

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

10年後に目指す姿

- IoTの活用等により職住一体・近接や在宅学習の環境が整備され、区民一人ひとりが充実した暮らしを送っています。空き家等を活用した地域のサードプレイスは、地域活動やテレワークなど多様な活動の場となっています。
- 区民の生活にDXが浸透し、住まいの安全性・快適性・利便性が向上しています。
- 住まいの選択肢が広がり、区民が自らの嗜好性やライフスタイルにあわせて、多様な住まい方を選択することができます。

※イラスト



取組の方向性

- 多様な働き方を支えるため、在宅勤務を見据えた身近な居場所の創出という視点も持ちつつ、テレワークに対応した環境整備を働きかけていきます。
- 生活利便性の向上につながる非接触型住生活サービスや、ICT・IoTを活用して居住者を支援するサービス等の普及促進を図ります。
- 快適な生活を実現するために、多様な住まい方についての調査・研究に取り組みます。

主な取組

① 多様な住まい方の実現に向けた取組

ア. 多様な住まい方・働き方への支援

- テレワーク環境へのニーズに対応するため、マンション建築時に、共用部分にコワーキングスペースの設置について、誘導施策を検討していきます。【新規】
- コワーキングスペースとして活用可能な地域のサードプレイスの創出に向けて、空家等の所有者と利活用希望者とのマッチングや改修費助成により支援します。

イ. 非接触化・DX化への対応

- 非接触により荷物の受け取りが可能な宅配ボックスは、利便性や防犯安心性の向上に繋がることから、一定規模のマンション建築時における設置の努力義務化や、既存住宅における設置費用の助成について、検討していきます。【再掲】【新規】
- センサーやIoT機器を活用した子どもや高齢者の見守り、健康管理、防犯、省エネ化などの普及を図ります。
- マンション管理組合の運営のIT化・DX化（理事会や総会、住民説明会のオンライン開催、書類のデジタル化等）に向けて、「マンションみらいネット」等について情報提供を行います。【再掲】

ウ. 多様な住まい方についての情報提供

- 人々が生活の空間を共有するシェアハウスやコレクティブハウスなど、多様な住まい方、住み手自らが主体的に支え合う共同居住のあり方、自動車・自転車・家電・住宅設備等のシェアリングエコノミーなどについて調査・研究及び情報提供を行い、住まいの選択肢を充実させていきます。
- シェアハウスガイドブック（国）の紹介等、シェアハウスの運営管理等について情報提供します。

■事業一覧

- | | | |
|---|--------------------|----------|
| 🏠 | コワーキングスペース設置に向けた検討 | 【新規】 |
| 🏠 | 宅配ボックス設置に向けた検討 | 【再掲】【新規】 |
| 🏠 | 「マンションみらいネット」の周知 | |
| 🏠 | シェアハウスガイドブック(国)の紹介 | |

新規・拡充事業の取組スケジュール

事業名	前期（2025～2029）	後期（2030～2034）
マンション建築時のコワーキング スペースの設置誘導 【新規】	スキーム検討 →	運用開始 →
宅配ボックス設置の努力義務化 【再掲】 【新規】	スキーム検討 →	制度創設 →

(2) ライフステージに応じた住まい方の推進

10年後に目指す姿

- 子育て世帯や高齢者が、安全・安心・健康・快適に生活できる住宅が普及しています。子育て世帯や高齢者への支援やサービスが充実し、地域でいきいきとくらしています。
- 区民等は、住まいや住環境に関する豊富な情報の中から正確な情報をスムーズに取得し、自らの世帯構成やライフステージに合った住宅を柔軟に選択することができます。

※イラスト



取組の方向性

- それぞれのライフステージに応じて、誰もが暮らしやすい住宅、必要な支援やサービスを選択できる環境整備に取り組みます。
- 高齢者・障害者等の身体状況の変化に対応したバリアフリー化改修支援や、ユニバーサルデザインに配慮した住みやすい良質な住宅を誘導します。
- 地域での助け合いや、見守り・見守られる環境が促進されるよう、人と地域がつながる関係づくりに取り組みます。
- 子どもの居場所や保護者同士の交流しやすい場所の整備、多世代交流の場づくり等により、安心して子どもを産み育てられ、高齢になっても住み慣れた地域で居心地よく暮らせる住環境の形成に努めます。

主な取組

① 多様な世帯が安心して暮らせるための取組

ア. 子育て世帯の住まい確保に向けて

- 子育て世帯等がニーズに合った適切な住宅を選べるよう、UR(都市再生機構)、J K K(東京都住宅供給公社)等の公的賃貸住宅等の情報提供を行います。
- 東京都の「子育てに配慮した住宅のガイドライン」等により、子育てに配慮した住宅に関する情報提供を行います。子どもの安全・安心、親が快適に暮らせる環境の確保に向けた設備等について、周知を図ります。
- 若年世帯や子育て世帯が、高齢者が居住していた比較的広めの戸建住宅等を流動化させて手軽に住めるようにする等、不動産関係団体とも連携し、今後の住宅循環のあり方について調査・研究を進めます。

イ. 子育て世帯が安心して暮らせる住環境の整備

- 一定規模以上のマンション等の建設を計画している事業者に対し、周辺の状況に応じて保育施設及び遊び場の設置について協力要請します。また、一定住戸数以上のワンルームマンションにおいてファミリー形式住戸の設置を義務付けるなど、子育て世帯のニーズに合った住環境を誘導します。
- 親子で安心して遊べ、仲間作りもできる地域子育て支援拠点や子育てひろばの設置など、地域で安心して子育てができる場所づくりを支援します。

ウ. 高齢者世帯の住まい確保に向けて

- 高齢者等が住み慣れた自宅で長く住めるよう、バリアフリー化改修について、改修工事費用の一部を助成します。
- 高齢者世帯等がニーズに合った適切な住宅を選べるよう、UR(都市再生機構)、J K K(東京都住宅供給公社)等の公的賃貸住宅等の情報提供を行います。【再掲】

エ. 高齢者世帯が安心して暮らせる住環境の整備

- 高齢者等が地域で安心して暮らせるよう、地域包括ケアシステムの一層の充実を図ります。
- 高齢者の孤立を防ぎ、地域とのつながりを保つため、電話による見守りや連絡先の共有等を行います。緊急時に専用端末で通報し、速やかな救助に繋がられるよう支援します。
- 身寄りのない高齢者が、人生の最後まで住み慣れた地域で暮らせるよう、元気なうちから支援が必要になるまで、段階に応じて、社会参画支援や訪問、後見制度や介護サービスの紹介、葬儀や家財処分の準備等の支援を行います。

- 認知症になっても住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、認知症高齢者グループホームを整備します。

オ. 障害者世帯の住まい確保に向けて

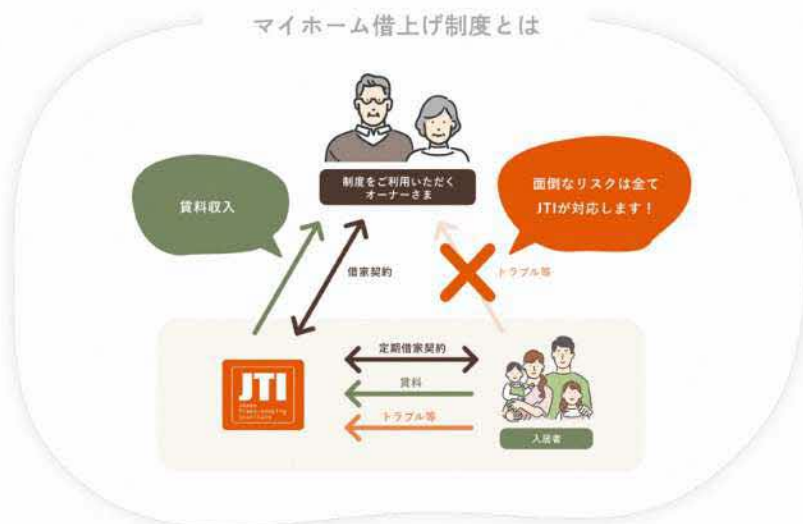
- 障害者が地域の中で自立した生活を送れるよう、区立障害者住宅の運営に加え、障害者グループホームを整備します。
- 日常生活を容易にするために、障害の状態により住宅改修工事費用の一部を助成します。

カ. 障害者世帯が安心して暮らせる住環境の整備

- ひとり暮らし等の障害者について、自宅での事故や火災等の緊急時に専用端末にて通報し、速やかな救助に繋がられるよう支援します。

■マイホーム借上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）が実施している、50 歳以上の方のマイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した家賃収入を保証する制度です。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。また、子育て世帯など家を借りたい方は、敷金・礼金が不要であるなど、良質な住宅を相場より低額な家賃で借りることができます。



資料：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)ホームページ

※東京こどもすくすく住宅認定制度(東京都)について掲載予定

※子育てに配慮した住宅のガイドライン(東京都)について掲載予定

■事業一覧

- 🏠 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）
- 🏠 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）
- 🏠 地域団体による地域子育て支援拠点事業
- 🏠 子育てひろば事業
- 🏠 UR(都市再生機構)、JKK（東京都住宅供給公社）等の公的賃貸住宅についての情報提供
- 🏠 介護保険における住宅改修費の支給
- 🏠 高齢者住宅設備等改造事業（介護保険以外の住宅改修）
- 🏠 高齢者等住宅修築資金助成【再掲】
- 🏠 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（国）の周知
- 🏠 地域包括ケアシステムの充実
- 🏠 高齢者救急通報システム事業
- 🏠 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（ポジティブ・シニアをつなぐ応援プロジェクト）
- 🏠 単身高齢者等終活等支援事業「文京ユアストーリー」
- 🏠 ふれあいいいききサロンへの助成
- 🏠 ごみの訪問収集
- 🏠 生活環境維持事業
- 🏠 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
- 🏠 障害者住宅の提供
- 🏠 住宅設備改善費の助成
- 🏠 障害者グループホームの拡充
- 🏠 救急代理通報システムの設置
- 🏠 公園再整備事業
- 🏠 バリアフリーの道づくり

(3) 住宅セーフティネットの充実

10年後に目指す姿

- 不動産関係団体や居住支援団体等、居住支援に取り組める多くの団体のネットワークが広がっています。
- 世帯構成や年齢、障害等を理由とした入居の制限を受けることなく、誰もが自ら選んだ住まいで自分らしく安心して暮らしています。

※イラスト



取組の方向性

- 住宅の確保に配慮を要する人が住まいに困ることがなく、安心して生活できるよう、民間賃貸住宅を活用し、円滑に入居できる仕組みを充実させていきます。
- 不動産関係団体や居住支援団体等、多様な主体と連携しながら、入居後の見守り等の支援も含めた、居住の安定を図ります。

主な取組

① 住宅確保要配慮者の居住安定の支援

ア. 住宅確保要配慮者の住まいの確保

- 入居者が安心して暮らすことができるよう、区営住宅、シルバーピア、障害者住宅の適切な管理運営を行います。また、都営住宅について、適宜、情報提供します。
- 「すまいる住宅」とは、住宅の確保に配慮を要する高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅として区に登録された住宅です。「すまいる住宅」に入居する高齢者等に対して、見守り電球等の見守りサービスの提供及び居室内での不慮の事故に対する原状回復等の費用補償を行うほか、入居期間中、家主に謝礼金を支払うことにより、「すまいる住宅」の登録を促進し、入居者のニーズに合った住まいの確保に努めます。
- 文京区居住支援協議会を通じ、区、不動産事業者、居住支援事業者等が十分に連携を図りながら居住支援体制を構築していきます。
- 民間賃貸住宅の家主や不動産事業者に対し、高齢者等の入居への理解の促進を図ることを目的として、居住支援セミナーを開催します。
- 住宅セーフティネット制度がさらに活用され、ニーズに応じた多様な住まいを提供できるよう、家主等への周知を行うことで、住まいの確保がなされる環境づくりを進めていきます。
- 家主に対し、単身高齢者が亡くなったときのため、「残置物の処理等に関する契約の活用手続き」や「終身建物賃貸借標準契約書」等を活用し、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項について、情報提供を行います。

イ. 住宅確保要配慮者の入居支援

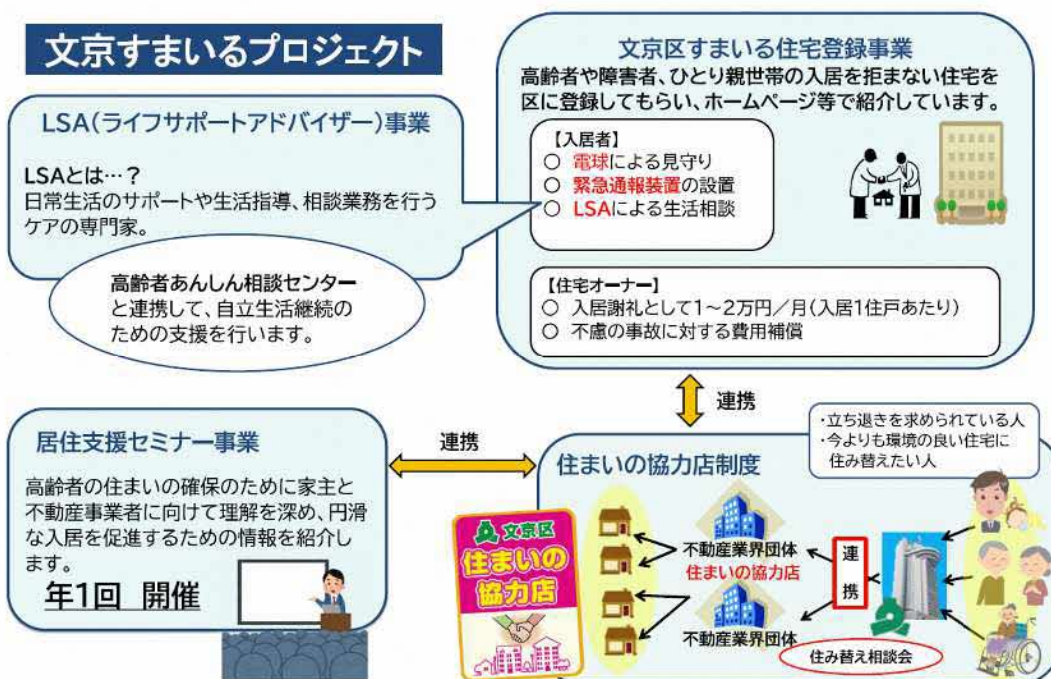
- 不動産業界団体から推薦を受けた区内の不動産店を「住まいの協力店」として登録し、区民に案内します。「住まいの協力店」は、民間賃貸住宅市場において入居制限を受けやすい高齢者等に対し、適切な民間賃貸住宅の情報を提供します。
- 区内の民間賃貸住宅への住み替えを希望する世帯を対象に、住み替え相談会を開催します。
- 住み替えに際し、連帯保証人の確保が困難な方に対して、区と協定を締結した民間保証会社が提供する滞納家賃、残存家財等の撤去費用等の債務保証サービスを紹介します。また、一定の要件を満たす方には、区が初回保証料の一部を助成します。
- 民間賃貸住宅に居住する高齢者等で一定の要件を満たす方が、立ち退きや住環境改善のため、区内の民間賃貸住宅に転居する場合、移転費用及び今までの家賃と転居した後の家賃の差額を助成します。

ウ. 住宅確保要配慮者の居住支援

- 「すまいる住宅」の入居者（主に高齢者世帯）に、「電球による見守り」「緊急通報装置の設置」「ライフサポートアドバイザーによる生活相談」の見守りを行います。
- 見守りや葬儀の実施、残存家財の片付け等のサービスを行う（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターの「あんしん居住制度」の利用に係る費用の一部を助成することにより、入居者の急病・孤立死などへの不安を解消し、住み慣れた地域で安心して居住できるよう支援します。

■文京すまいるプロジェクト

「文京すまいるプロジェクト」とは、住宅の確保に配慮を要する高齢者・障害者・ひとり親世帯に対する住まいの確保と、その有する能力に応じ可能な限り住み慣れた地域で自立した日常生活が営めるよう住まい方の支援を行うものです。



■事業一覧

- 🏠 区営住宅等の管理運営
- 🏠 都営住宅についての情報提供
- 🏠 すまいる住宅登録事業
- 🏠 住まいの協力店整備事業
- 🏠 住み替え相談会の開催
- 🏠 移転費用等助成
- 🏠 すみかえサポート事業
- 🏠 あんしん居住制度助成
- 🏠 ライフサポートアドバイザー事業
- 🏠 文京区居住支援協議会の運営
- 🏠 居住支援セミナーの開催
- 🏠 東京ささエール住宅の周知

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

10年後に目指す姿

- 利便性の高い都市機能と、地域のみどり・歴史・文化が共存した住宅市街地が形成されています。
- 各地域で区民が主体となったまちづくりが行われ、生活道路や公園などの公共施設は、誰もが安心して快適に利用できます。

※イラスト



取組の方向性

- 低層住宅地域の住環境の維持・保全、周辺環境と調和した中高層建築物の誘導、身近な商店街の魅力向上等により、地域の特性に応じた住宅市街地を維持し次世代に継承していきます。
- 都市のみどりや街並み・景観などをつくり・守り・育てる区民・事業者等に対し、情報提供や活動費助成等の支援を行います。

主な取組

① 暮らしやすい住宅市街地への誘導

ア. 良好な住環境の形成・誘導

- 住宅の新規供給時には条例や要綱等に基づき、安全・快適・魅力的な地域環境の創出を誘導するとともに、近隣地域の生活環境の維持保全を図ります。
- 適切な管理計画をもち、防災やコミュニティ形成等の観点からも一定の基準を満たすマンションを認定することにより、良質なマンションストックの維持・形成を誘導していきます。**【拡充】【再掲】**
- 良好な住環境の形成や防災性の向上などに資する市街地再開発事業や細街路拡幅整備を推進します。

イ. ユニバーサルデザインのまちづくり

- 「東京都福祉のまちづくり条例」や本区の整備要綱等に基づき、高齢者や障害者、子ども、妊産婦を含めたすべての人が、安全、安心、快適に暮らせる住宅づくり・まちづくりを進めます。
- 高齢者や障害者、子ども、妊産婦等、誰もが日常的に利用する生活道路が、安全・快適に移動できるよう、「文京区バリアフリー基本構想」に基づき整備を行います。

ウ. 住民主体のまちづくりの推進

- 地域に暮らす住民が主体となって行う、地区計画の策定に向けた検討や住みよいまちのルールづくりなどの地域単位でのまちづくりを総合的に支援します。

エ. ウォーカブルな歩行空間の確保

- コミュニティ道路の整備や放置自転車の撤去により歩行スペースを確保するとともに、自転車利用者に対する交通安全教室の実施等により歩行者の安全な通行を確保します。
- 幹線道路沿道の建築物低層部の用途には、最寄りの住民の生活を支える生活利便施設を中心に、その場所の特性に応じて訪れる人の利便性やにぎわいを支える機能を誘導します。

■事業一覧

- | | |
|---|----------------------------------------|
| 🏠 | 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 |
| 🏠 | 再開発事業の推進 |

- 🏠 細街路の整備
- 🏠 東京都福祉のまちづくり条例
- 🏠 文京区福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱
- 🏠 バリアフリーの道づくり【再掲】
- 🏠 地区まちづくりの推進
- 🏠 交通安全対策普及広報活動
- 🏠 総合的自転車対策の推進
- 🏠 コミュニティ道路整備

② みどり・歴史・文化に育まれた景観・街並みの保全

ア. みどりの創出・維持保全

- 公園等の維持管理を通じ、まちなかのみどりや景観を保全します。公園再整備にあたっては、ユニバーサルデザインに配慮し、地域の潤いや憩い、健康づくりの場として様々な利用者が多面的に利用できる公園づくりを進めます。坂の多い文京区の地形を生かし、立体都市公園制度の活用などを検討します。
- 道路の植栽は、潤いのある景観形成や、ヒートアイランド現象を抑制する役割などを担っています。街路樹や植栽樹帯の適切な配置に努め、定期的な樹木診断をはじめ、安全性を確保するための維持・管理を行います。
- 本区の緑被は樹木が中心となって構成されており、本区の単位面積あたりの樹木本数はデータのある他区と比較しても高い水準にあります。みどりの保護と育成を推進するため、保護指定した樹木・樹林の剪定等の維持管理に要する費用を助成します。
- 建築に伴い、敷地面積に対する一定規模以上の緑化面積が確保されるよう指導し、緑化を推進します。また、景観の向上やヒートアイランド現象の緩和等のため、民間建物の外周道路に接する部分への生垣の造成や屋上部分への緑化等に対して助成を行います。
- みどりの量的な底上げと質の向上を図り、グリーンインフラとして、気候変動や水害への対応など、自然環境が有する多様な機能を生かし、みどり豊かでうるおいのある住環境づくりを促進します。
- 自然散策会やみどりのサポート活動等、緑化の知識の普及を通じて、区民の緑化意識を啓発します。
- 地域とのつながりの中で、区民参画により、みどりの維持保全に努めます。

■区民参画による管理運営制度の概要

①公園等連絡員制度

個人に委嘱し、公園内外の巡視、利用者の実情把握、適正利用の推進、施設等の点検、事故等の連絡が行われています。

②区民管理制度

区民管理団体と区が協定を締結し、公園内の清掃及び除草・ゴミの分別・利用者の実情把握、施設等の点検、事故等の連絡などの活動が区民によって行われています。近年、構成員の高齢化に伴い、樹木の剪定など、区民管理団体では困難な管理内容については、区が支援しています。

③みどりのサポート活動

区民が花壇のデザイン、植栽、手入れをする「公園ガーデナー」や、区が開催する緑化事業のボランティア等を行う「緑化事業サポート」など、良好な緑化環境の維持、向上を目的とした活動を行っています。

④自主管理花壇

文京区が管理する公園、児童遊園等における区民による自主的な花壇づくり。

イ. 歴史・文化的資源の継承

- 区内には、旧加賀屋敷御守殿門(赤門)・護国寺本堂・根津神社楼門・旧東京医学校本館など国指定の文化財のうち建造物及び記念物が14件、湯島天満宮表鳥居・徳田秋声旧宅など東京都指定の建造物及び記念物が31件、そして吉祥寺経蔵・千姫墓など区指定の建造物及び記念物が29件あります。
- 六義園や小石川後樂園など、日本でも有数の大名庭園をはじめ、寺社も多く、まちなかのいたるところに歴史・文化的資源が分布しています。
- 数ある文化的な特徴の中でも際立ったものとして、森鷗外や夏目漱石、樋口一葉などの文学者が多く居住し、執筆活動を展開したことが挙げられます。また、地域と寺社の結び付きが強いことや、町会名が昔の町名の名残をとどめていることも文化的特徴の一つです。



護国寺本堂



根津神社楼門

- 現在に至るまで江戸時代の道が多く残っており、根津・千駄木や菊坂、白山の界隈などには趣のある路地や路地沿いの植栽がみられ、都心に近接しながらも、風情あるまち並みが今なお残っています。
- 江戸時代に区内の大半を占めていた武家屋敷は、明治時代に入り大学などの敷地や軍用に転用され、現在では区内に教育機関等が多く立地しており、多くの大学による生涯学習への貢献など、区民の教育・学習への高い関心につながっています。



森鷗外も散歩したといわれる
藪下通り (千駄木)



路地沿いに建つ木造の長屋
(根津)



東京大学
(本郷)

資料：文京区景観計画（平成 25（2013）年 10 月）

ウ. 景観・街並みの保全

- 数多くの坂道や歴史・文化的資源等を生かした魅力ある景観を形成するために、景観アドバイザーを活用した景観事前協議を行い、区民や事業者に景観への配慮を求めています。
- 区民の景観への関心と理解を深められるよう、都市景観の表彰制度「文の京景観賞」で表彰を行う等の普及啓発事業を行います。
- 「まち並みウォッチング（まち歩き）」や区内在住・在学の小学生と保護者を対象にした景観教育普及啓発事業「文京パチリ」など、より良い景観を継承していくために、子どもたちも含め、区民一人ひとりの景観に対する意識の醸成につながる取組を実施しています。

■住宅の街並みや地域の界索性



街並み



坂



下町

資料：文京区景観計画（平成 25（2013）年 10 月）

■事業一覧

- 🏠 街路樹及び植樹帯維持
- 🏠 樹木・樹林の保護育成
- 🏠 生垣造成補助
- 🏠 屋上等緑化助成
- 🏠 緑化啓発事業
- 🏠 公園再整備事業
- 🏠 公園緑化推進
- 🏠 みどりのサポート活動
- 🏠 自主管理花壇の活動
- 🏠 景観まちづくり推進事業

(2) 地域のつながりづくり

10年後に目指す姿

- 区民が地域活動に参加し、自らまちの課題を解決し、誰もが安心して暮らせる地域づくりに向けて、活気あふれる活動が行われています。
- 区民一人ひとりの防犯意識の向上や地域団体の取組により、区内における犯罪件数がさらに減少しています。

※イラスト



取組の方向性

- 良好な住環境を維持・形成するため、地域の特徴や人々の暮らし方に応じたコミュニティ醸成を図ります。特に、共同住宅居住者と町会等の交流機会の創出や、地域活動の新たな担い手の育成を推進していきます。
- 地域活動団体と連携し、その活動を支援することにより、地域防犯力の向上を図るとともに、区民が主体的に地域活動に参加する機会の充実に努めます。

主な取組

① 地域コミュニティ形成の促進

ア. 町会・自治会に対する支援

- 地域コミュニティの核であり、災害時には互助・共助が期待される町会・自治会の活動が安定的に行われるよう、各種補助金により支援します。

イ. 町会・自治会への加入促進

- 町会・自治会の加入率向上のため、町会連合会と（公社）東京都宅地建物取引業協会第四ブロックとの連携による、住宅購入者、賃貸住宅等の入居者に向けた、町会・自治会加入促進パンフレットの配布等の支援を行います。
- マンション居住者の町会・自治会加入促進として、マンション建設時の協議の中で、町会・自治会への加入に繋がる働きかけを行うとともに、町会・自治会に対し建設事業者や竣工後の管理会社窓口の情報を提供する等の支援を行います。
- 役員の高齢化が進む中、新たな活動の担い手の発掘・育成に取り組みます。町会・自治会がSNS等による活動の発信ができるよう、SNS等活用講座等の支援をします。

ウ. マンション管理組合と地域の防災時の連携構築

- 管理組合等と区域内の区民防災組織が合同で防災訓練を行う場合、災害時の備蓄品の購入に要する経費の助成金額を拡充することにより、マンションと地域との連携構築を支援します。【再掲】

エ. 地域の居場所づくり

- 介護、障害、子ども、生活困窮の各分野において実施されている既存の地域づくり事業の取組を活かしつつ、世代や属性を超えて交流できる居場所の整備を行います。
- 地域の支え合い活動や日常的な相談の中心となる「多機能な居場所（つどい～の）」づくりを展開する方に対して、開設・事業運営費等の補助を行い、活動を支援します。
- 多世代が助け合いながら安心して暮らすことが出来るよう、地域における交流の場づくりなどを進めます。

■事業一覧

- | | |
|---|---------------------------|
| 🏠 | 町会・自治会活動支援 |
| 🏠 | マンション建築時の協議における町会・自治会加入促進 |
| 🏠 | 町会・自治会のSNS等を活用した情報発信の促進 |

- 🏠 町会・自治会の加入促進に向けた（公社）東京都宅地建物取引業協会第四ブロックとの連携支援
- 🏠 地域づくり事業
- 🏠 多機能な居場所活動推進事業
- 🏠 ふれあいサロン事業
- 🏠 「フミコム」事業活動促進
- 🏠 大塚地域活動センターオープンスペース企画・運営
- 🏠 資源の集団回収実践団体への支援

② 地域における防犯活動への支援

ア. 地域の防犯性の向上

- 公園や通学路等への防犯カメラの設置、街路樹や街路灯の適切な配置など死角のないまちづくりを進めることにより、犯罪の抑制を図ります。
- 子どもを路上犯罪から守るため、地域の家庭や店舗等の協力を得て、通学路の見守りや、ステッカーやプレートの掲示により、緊急時に子どもが避難できる場所の確保を進めます。
- 子どもやその保護者等を対象とした犯罪に遭わないための注意点や危険な場所の見分け方を学ぶ教室や、高齢者を対象とした特殊詐欺被害を防止するための教室を開催し、地域における犯罪や事故の未然防止を図ります。
- 子どもの安全に関わる事件や特殊詐欺等の情報、区・警察署からのお知らせ等を、スマートフォンやパソコンに電子メールで配信することにより、防犯等に関する情報を迅速かつ適切に伝えます。

イ. 活動主体に対する支援

- 安全・安心まちづくり推進地区の指定を受けた地域活動団体に対して、装備品購入費用や防犯カメラ整備費用等を補助することにより、区民の自主的な防犯活動を促進します。
- 地域の犯罪抑止力を高めるため、青色回転灯を装備した自動車によりパトロールを行うボランティア団体に対して、装備品購入費用の補助及び活動支援を行います。

ウ. 住まいの防犯対策についての周知

- 防犯性能の高い住宅の普及を目指し、「東京都安全安心まちづくり条例」に規定の「住宅における犯罪の防止に関する指針」で示される、犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備等に関する基準や、警察庁ホームページ「住まいる防犯110番」「自主防犯ボランティア活動支援サイト」等について周知を図ります。

- 住宅性能表示制度において評価項目となっている「開口部の侵入防止対策」や防犯性の高い建物部品であることを示す「CPマーク」、警視庁の東京防犯優良マンション認定制度等の紹介を行います。

■住まいる防犯110番

TOP

侵入犯罪の脅威
侵入犯罪の脅威

- 侵入犯罪とは?
- データで見る侵入犯罪の脅威
- 器具で見る侵入犯罪の脅威
- 手で見る侵入犯罪の脅威
- 侵入者プロファイリング
- ＜心理と行動-1> ＜心理と行動-2>
- ＜心理と行動-3>

侵入犯罪予防最前線
気象における侵入犯罪予防対策

- 侵入犯罪の取締強化
- 指定建築物の防犯性能の表示制度
- 防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する市民合同会議
- ＜市民合同会議> ＜CPマーク>
- ＜防犯性能の定義> [動画で見る](#)
- 防犯性能の高い建物部品の紹介
- ＜ここが違う! 防犯建物部品>
- ＜ガラスの防犯性能> [動画で見る](#)
- ＜ドアの防犯リフォーム> [動画で見る](#)
- ＜防犯性能の高い建物部品目録>
- みんなで侵入犯罪に強いまちづくり・住まいづくり

めざせ! 防犯住宅
我が家の防犯診断

- 防犯住宅づくり Before / After
- ＜一戸建住宅 戸建外周>
- ＜共同住宅 建物外周 建物内部>
- 共同住宅の防犯関係基準
- ＜共同住宅に係る防犯上の留意事項>
- ＜防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針>
- ＜防犯優良マンション標準認定基準>

[防犯性能の高い建物部品目録](#)

資料:警視庁HP

■事業一覧

- ☎ 通学路等の防犯カメラの設置
- ☎ 街路樹及び植樹帯維持【再掲】
- ☎ 公園・自動遊園等維持事業
- ☎ 子ども110番ステッカー事業
- ☎ 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
- ☎ 特殊詐欺対策のための自動通話録音機の無償貸出し
- ☎ 「文の京」安心・防災メールの配信
- ☎ 地域安全教室等の開催

(3) 災害に強い地域づくり

10年後に目指す姿

- 災害に強い都市基盤の整備が推進され、安全で安心な生活が送れるようになっています。
- 「自助」「共助」に根差した区民防災組織等の取組や、マンションと地域との間で災害に備えた協力関係が構築されるなど、地域の防災力が高まっています。
- 大規模災害が発生しても、落ち着いた対応のもと、速やかに回復できる仕組みが整っています。

※イラスト



取組の方向性

- 細街路拡幅整備、建築物の耐震化・不燃化の促進、再開発事業の推進などにより、まちの防災性の向上を進めます。
- 区民防災組織や避難所運営協議会による住民主体の防災活動を促進し、災害対応力の向上を図ります。
- マンション等については、在宅避難のための備蓄や、マンホールトイレ設置、エレベーター閉じ込め対策等、マンション特有の防災対策を支援します。
- 被災後も速やかに回復できるまちを目指し、復興に向けた事前の備えを進めます。

主な取組

① まちの防災性・耐震性の向上

ア. 住宅の防災性向上の推進

- 昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築された非木造の旧耐震建築物及び 2000 年基準を満たさない木造建築物の所有者に対し、耐震化アドバイザーの派遣、相談会、戸別訪問、地震防災マップの配布等により、耐震化の啓発を行うとともに、耐震診断・耐震設計・耐震改修費用の一部を助成し、耐震性の向上を図ります。

イ. 住宅市街地の防災性向上の取組

- 震災時に避難や消火、救助、救急活動、物資輸送等に使われる緊急輸送道路について、沿道建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路及び輸送路を確保するため、沿道建物の耐震診断、補強設計、耐震改修工事、建替え、除却等に係る費用の一部を助成します。
- 街区内の細街路の拡幅を進めるとともに、危険なブロック塀の撤去助成や危険な崖地等の適切な維持管理の費用の一部助成により、住宅市街地の防災性向上を図ります。
- 台風や地震などの災害時に、電柱の倒壊や電線の垂れ下がり回避し、緊急車両の円滑な通行に備えるため、区道の無電柱化を推進します。

ウ. 風水害・土砂災害対策としての取組

- 近年増加している風水害対策として、「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」に基づき、建設事業者に対して、雨水流出抑制施設の設置に協力を求め、また、敷地内の雨水等を道路表面や隣接敷地に直接排水しないように指導しています。
- 水害・土砂災害に対する警戒避難態勢の充実を図るため、文京区水害・土砂災害対策実施要領を適宜見直します。
- 浸水ハザードマップや土砂災害ハザードマップによる危険個所の周知や、垂直避難場所の確保等により安全な避難対策を推進します。

エ. 特に災害危険度の高い地域の取組

- 住民・地権者の不燃化に対する意識啓発を図るため、防災アドバイザー派遣、防災教室・防災講話、感震ブレーカーの配布等を行います。
- 大塚五・六丁目地区の不燃化特区事業において、専門家派遣、セミナーの開催などにより、不燃化に対する意識啓発を行うとともに、老朽建築物の建替えや除却に係る費用の一部を助成し、燃えない、燃え広がらないまちづくりの実現を図ります。

■事業一覧

- 🏠 耐震化促進事業
- 🏠 耐震化に関する普及啓発
- 🏠 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(令和7年度まで)
- 🏠 細街路の整備【再掲】
- 🏠 再開発事業の推進【再掲】
- 🏠 地区まちづくりの推進【再掲】
- 🏠 ブロック塀等改修費用助成
- 🏠 崖等整備資金助成事業
- 🏠 無電柱化の推進
- 🏠 道路における治水対策の推進
- 🏠 水害・土砂災害対策(ハザードマップ)
- 🏠 垂直避難場所の確保(中高層)
- 🏠 高齢者等住宅修築資金助成(止水板)【再掲】
- 🏠 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)
- 🏠 感震ブレーカーの配布(不燃化対象地域の避難行動要支援者)

② 地域連携による防災・減災の推進

ア. 地域防災力を生かした自助・共助の推進

- 区民防災組織等活動助成や防災アドバイザー派遣、地域のリーダー育成、ボランティア受け入れ体制整備、避難行動要支援者の支援体制整備などにより、地域の災害対応力向上を図ります。また、地区防災計画の作成や防災訓練へ地震体験車、煙体験ハウス等の出張を行います。

イ. マンションにおける防災対策への支援

- マンションについては以下の防災対策を行います。
 - ・ 防災対策パンフレットの配布による防災マニュアル策定等についての情報提供
 - ・ 防災訓練実施、備蓄品購入、防災アドバイザー派遣、エレベーター閉じ込め防止対策費用助成、マンホールトイレ設置、AED設置、防災士資格取得について費用助成等の支援

- マンションと地域との間で連携を図り、地域で一体となって防災活動を行える体制の構築を目指し、区民防災組織と区域内の中高層マンション管理組合等が合同で防災訓練を行う場合、各組織に「備蓄品購入経費」を拡充して助成します。

ウ. 区民等に対する情報提供等

- ハザードマップをはじめ災害に関する情報・知識の普及を図るとともに、家具転倒防止器具設置助成や防災用品あっせんなどの支援策の周知に努め、各家庭における防災の備えを推進します。
- 平時より、パソコン、スマートフォン、タブレット等 I C T を活用して区民・事業者等に対する情報提供を行うとともに、災害時には迅速かつ的確な災害情報を収集・発信し、災害対応業務の最適化に取り組みます。
- 文京区地震防災マップを多言語化していきます。

エ. 災害に備えたエネルギー確保への支援

- 災害発生に伴う停電時においても、太陽光発電や蓄電池を活用するなど住宅の機能が維持できるよう、住宅用太陽光発電システム、パワーコンディショナ（住宅用太陽光発電システム用）、家庭用燃料電池、家庭用蓄電システム等の設置に係る費用を助成し、在宅避難が可能な住宅の普及を促進します。【再掲】

オ. 発災後の円滑な復旧・復興に向けた対策

- り災した住宅の修復工事に係る費用の一部を助成します。
- 災害発生時の応急仮設住宅の円滑な建設に向け、建設予定地確保のための状況把握等を行います。
- 被災状況に応じて速やかに復興を進めるため、事前復興準備に向けた体制を整えていきます。平時からまちづくりの手法や優先順位を検討しておくなど、復興に向けた事前の備えを進めておくことが重要です。

■中高層マンション防災対策パンフレット

中高層マンション等における防災対策について、わかりやすくまとめています。

- ・「自主防災組織」の結成
 - ・「災害時行動マニュアル」作成
 - ・「防災訓練」の実施
 - ・「居住者名簿・要援護者名簿」の作成
 - ・「防災倉庫の設置・維持管理」
- …等

資料:



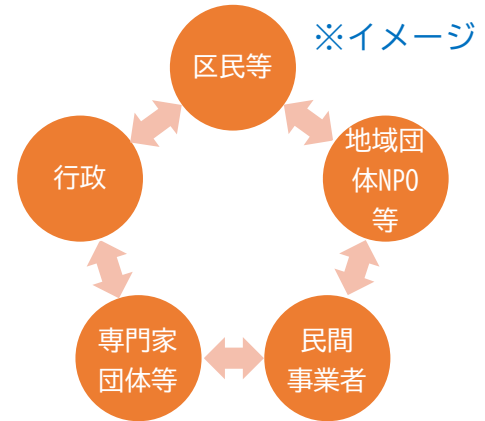
■事業一覧

- ☞ 区民防災組織等活動助成
- ☞ 防災アドバイザー派遣事業
- ☞ 地区防災計画の作成等の支援
- ☞ 地域のリーダーとなる人材の育成
- ☞ 災害ボランティア体制の整備
- ☞ 避難行動要支援者への支援
- ☞ 中高層共同住宅等に対する防災対策パンフレット
- ☞ 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)
- ☞ 中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策費用助成
- ☞ 中高層共同住宅等マンホールトイレ設置助成
- ☞ 中高層共同住宅 AED 設置助成
- ☞ 中高層共同住宅等防災士資格取得費用助成
- ☞ 防災備蓄倉庫設置に関する指導等
- ☞ 垂直避難場所の確保【再掲】
- ☞ 東京とどまるマンションや「マイ・タイムライン」の周知
- ☞ 災害情報システムの活用
- ☞ 水害・土砂災害対策
- ☞ 家具転倒防止器具設置費用助成
- ☞ 防災用品あっせん事業
- ☞ 高齢者等住宅修築資金助成【再掲】
- ☞ 応急仮設住宅の建設・管理
- ☞ 事前復興準備に向けた体制整備

第5章 計画の推進に向けて

1 各主体の役割と連携

住宅マスタープランの基本理念である「みどり・歴史・文化が織りなす 魅力ある住環境のもと、誰もが安心・快適に暮らせる住まいづくり」に向けて、住宅・住生活・住環境に関わる区民、地域団体・NPO等、民間事業者、専門家・専門団体、行政の各主体がそれぞれの役割を果たすとともに、互いに連携・協働していくことが重要です。



○区民の役割

区民一人ひとり、住まいや住環境に関心を持ち、防災や省エネルギーの観点から環境負荷の小さい住宅を選ぶなど、適切な維持管理を進め、住まいを長く使うことにより、良質な住宅を将来に継承していくことが求められます。また、地域コミュニティ等を通じて積極的にまちづくりに関わり、互助の主体としての活躍も期待されます。

○地域団体・NPO等の役割

地域まちづくりの担い手である町会・自治会等の地域団体は、地域コミュニティ形成の取組をさらに進め、住環境の魅力向上や地域課題の解決に向けて、共助の役割を發揮することが求められます。

防災・防犯、環境、高齢者・子育て支援などに関わるNPO等においては、各団体の活動のウイングを広げ、住まい、まちづくり、居住支援などの分野での活動が期待されます。

○住宅関連事業者の役割

デベロッパーや建設会社・工務店、不動産事業者など住まいの供給・流通に関する事業者は、安全性、快適性、機能性、省エネ性などを備えた良質な住宅の供給・流通を行うとともに、周辺環境に配慮した良好な住環境の維持・形成への貢献が求められます。

○専門家・専門団体の役割

建築・まちづくり、防災、教育などの専門性を生かし、区民・地域団体等とともに地

域課題を解決していく活動への参画が求められます。

○行政の役割

区民・事業者等と協力して、住宅マスタープランの施策を推進します。

すべての区民が、より良い住宅・住環境を自ら選び・つくれるよう、住宅マスタープランの施策をはじめ様々な住情報を提供していきます。

それらの住宅・住環境が次世代に継承していけるよう、住教育を通して知識の醸成を図ります。

地域課題の解決に向けて的確に対応するため、住宅、まちづくり、防災、環境、福祉、教育等の様々な部局と連携を強化し、施策の総合的な展開に努めます。

2 国・東京都等への働きかけ

住宅政策を進めるうえでは、国・都の施策動向が大きく影響します。そのため、今後の社会経済状況の変化等に対応した法・制度改正、新たな制度や仕組の創設など、必要に応じて国や都に働きかけを行います。

また、住宅産業政策など基礎自治体の枠を超えて対応が必要な施策や、新たなニーズ等に対するモデル的な取組に対する支援など、広域行政ならではの取組も求めています。

周辺区をはじめ都や都外郭団体、近隣区等とも情報交換や交流を深め、効果的な施策の展開に努めていきます。

3 計画の進行管理

計画の推進にあたり、計画に位置付けられた基本方針ごとに、施策の進捗状況を把握し、評価・点検を行っていきます。

4 成果指標

平成18(2006)年に住生活基本法が制定され、それに基づく住生活基本計画が策定されて以来、国の住宅政策は住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上へと視点が移されており、本区においても、より質の高い住宅ストックと良好な住環境の形成促進、区民が適切に住宅を選択できるような市場環境の整備等が求められています。

区内の住宅総数は世帯数を大きく上回っており、さらに、民間の空き家・空室についても増加が見込まれることから、それらを活用した新たな住宅供給の仕組みについて、検討していく必要があります。

今後の住宅施策としては、既存の民間賃貸住宅の利活用をより積極的に進めながら、建物のみならず住環境のあり方についても対策を講じていくことが重要であり、そうした視点から、以下の成果指標を設定します。

○基本方針1 あらゆる住宅の質の向上

指標	現状	目標
世帯当たりのCO ₂ 排出量		
最低居住面積水準未満の世帯の割合		
計画期間 30年以上の長期修繕計画を作成しているマンション管理組合の割合		

○基本方針2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現

指標	現状	目標
定住意向		
すまいる住宅登録数		

○基本方針3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成

指標	現状	目標
緑被率		
住宅の耐震化率		

第6章 文京区マンション管理適正化推進計画

※暫定的に現行計画を掲載

1 マンションの管理の適正化に関する目標

文京区内におけるマンションの数は、令和4年時点で約1,400棟と確認され、区民の主要な居住形態として広く普及している。今後、高経年マンションの急増が見込まれているが、良質なマンションストックを形成するためには、管理不全を予防し、適正な管理を促進することが重要である。本計画では、以下の目標を設定し、その実現に向け具体的な施策を展開していく。

目標1 管理組合による主体的かつ適正な維持管理の推進

- マンションの管理は、第三者に管理事務を委託している場合であっても、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任で主体的に行うことが基本であるが、専門的な知識やノウハウの不足、居住者の高齢化などにより、マンションに居住している区分所有者等だけでは管理組合の適正かつ円滑な運営が難しい面がある。
- 管理組合による主体的かつ適正な維持管理を促進するため、マンション管理士等の専門家と連携して、管理の重要性や方法などについて普及啓発を図るとともに、管理組合の取組を支援していく。

目標2 管理状況届出制度等を活用した適正な維持管理の促進

- 建物の老朽化や居住者の高齢化がますます進行している現状を放置すれば、今後、管理不全に陥るマンションは確実に増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観、コミュニティ形成など、地域の生活環境や市街地環境にも悪影響を及ぼすことが懸念される。
- 管理不全の予防、適正な管理の促進に向けて、行政がこれまでよりも踏み込んで管理組合を支援するため、マンションに関わる者の責務、管理状況届出制度及び管理状況に応じた助言・支援等の実施について規定した「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」(平成31年東京都条例第30号。以下「都条例」という。)が制定・公布された。
- 届出等によって把握した管理状況に応じて、管理組合等が様々な支援策の中から選択できるよう、専門家等とも連携して、支援策の充実強化に取り組んでいく。

2 マンションの管理の状況を把握するために区が講ずる措置に関する事項

区では今後も、都条例に基づく届出制度の事務を確実に運用していくとともに、マンション実態調査を実施すること等により、区内におけるマンションの管理状況の把握を進めていく。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「法」という。)に基づき、管理計画の認定事務を実施するとともに、管理組合の管理者等に対し、必要に応じてマンション管理適正化指針に即した助言・指導等を行う。

また、マンションの管理の適正化の推進を、区が行っている以下の支援施策により促進していく。

(1) マンション管理士派遣

マンションの維持管理・大規模修繕などについて助言等を行うマンション管理士を、管理組合が開催する理事会や各種専門部会等に派遣する。

(2) 分譲マンション管理個別相談

区分所有者及び居住者からの管理上の様々な相談(日常生活上のトラブル、管理組合の運営、管理会社との関係など)について、マンション管理士がアドバイスを行う。

(3) 分譲マンション管理組合設立支援

管理組合の設立、管理規約の制定などについて助言・提案等を行うマンション管理士を、会合等に派遣する。

(4) マンション劣化診断調査費助成

大規模修繕を実施するための劣化診断調査の費用を助成する。

(5) マンション長期修繕計画作成費助成

計画的に修繕を実施するための長期修繕計画を作成する費用を助成する。

(6) マンション共用部分改修費助成

共用部分のバリアフリー化工事に係る費用を助成する。

(7) マンションアドバイザー制度利用助成

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する「マンションアドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料を助成する。

(8) マンション管理セミナー

マンション管理に役立つ情報を専門家が解説するセミナーを開催する。

なお、(1)～(8)の管理に関する施策と併せて、環境や災害等に配慮した以下の施策も行っている。

(9)断熱窓設置費助成

断熱窓設置について、一定の要件を満たす設備について、購入費用及び設置費用を助成する。

(10)分譲マンション耐震化助成

耐震性の向上を図り、災害に強いまちの形成に資することを目的として、一定の要件を満たす分譲マンションについて、耐震診断・耐震設計・耐震改修工事に要する費用を助成する。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針 (文京区マンション管理適正化指針)に関する事項

文京区マンション管理適正化指針は、国が定めるマンション管理適正化指針と同様のものであり、別紙1のとおり定める。本指針は、区内のマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものである。

また、同時に、本指針は、マンションの管理計画認定制度における認定基準及び管理組合の管理者等に対する必要な助言及び指導等を行う場合の判断の基準を示すものである。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

国や東京都の相談体制や各種施策のほか、区の支援策や管理計画の認定制度等について、区の窓口・広報誌やホームページなどを通じて、普及・啓発を進める。

6 計画期間

資料編

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 改定の経緯

住宅政策審議会委員等

■住宅政策審議会委員

◎会長 ○副会長

	氏名	区分	所属等
1			
2			
3			

検討の経過

年月日	会議名	議題

3 用語解説

あああ

あああああああああああああああああ
あああああああああああああああああ
あああああああああああああああああ
あああああああああああああああああ
あああああああああああああああああ

あああああああああああああああああ

いはい

いはいはいはいはいはいはいはいはいはい
いはいはいはいはいはいはいはいはいはい
いはいはいはいはいはいはいはいはいはい
いはいはいはいはいはいはいはいはいはい

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 / 0000000