

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、新たな日常の定着により、区民のライフスタイル、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9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。

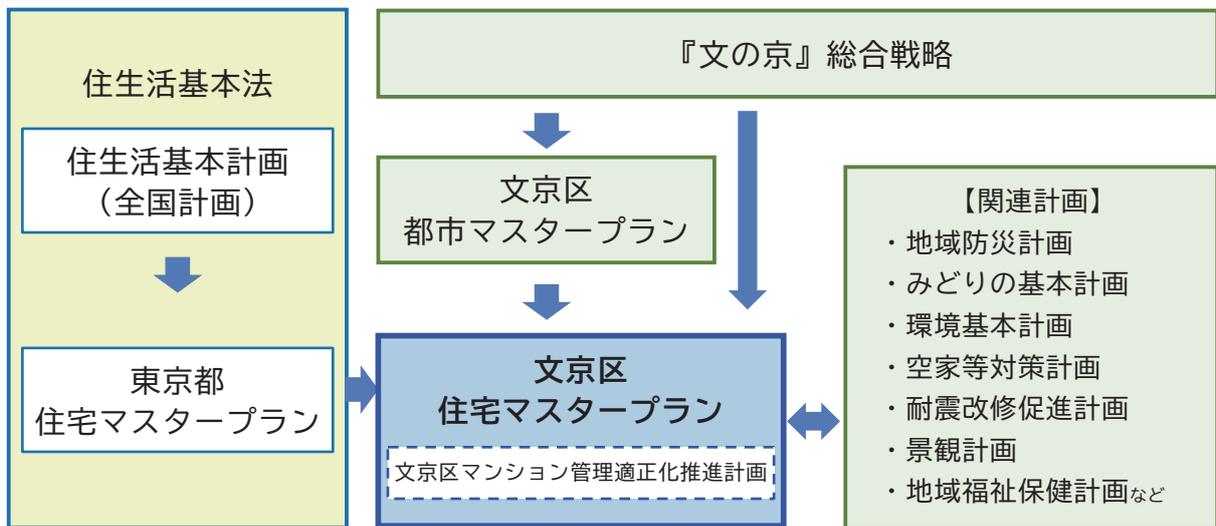
こうした国や都の動向、社会経済状況の変化等を踏まえながら、誰もが安心していきいきと暮らせる住環境を整備するため、「文京区住宅マスタープラン」を策定します。

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。

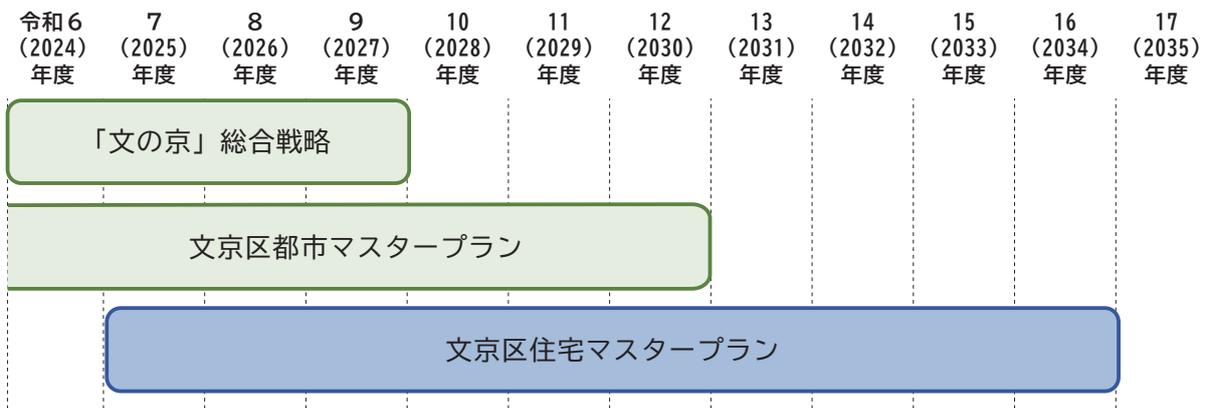
「住生活基本計画(全国計画)」及び「東京都住宅マスタープラン」を踏まえ、『文の京』総合戦略、「文京区都市マスタープラン」等の上位計画や関連計画と連携を図りながら施策を展開するものです。

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。



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。



**【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。長期的な視点にたつて、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) 良質な住宅ストックの形成	① 環境・防災性能等の高い住宅の推進 ② 多様なニーズに対応した住宅 ③ 高経年化する住宅ストックの適切な管理と活用
2) 良好な住環境の形成	① 誰もが暮らしやすい住環境の形成 ② 良好な空間整備の誘導
3) 地域特性に応じた良好な住宅地の形成	① 低層住宅地・一般住宅地 ② 沿道型複合市街地 ③ 商業・住宅共存地 ④ 工場・住宅共存地
4) 生活利便性の維持・向上のための商業地の形成	① 身近な商業地の利便性向上 ② 商業地の魅力の向上
5) 防犯性の高い都市空間の形成	① 防犯性の高い公共施設整備 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) 景観づくりの推進	① 体系的な景観づくりの推進 ② 公共施設における取組 ③ 景観に対する意識の向上
2) 文京区の特性を生かした景観形成	① 良好な景観の継承と活用 ② 活力とにぎわいのある景観の創出

1 住宅・住環境を取り巻く動向

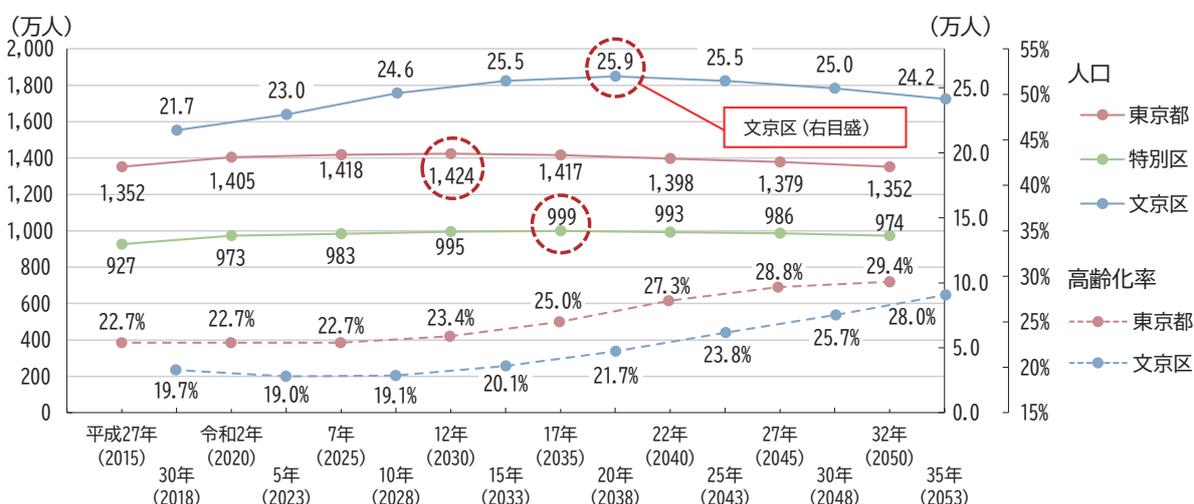
(1) 近年の社会動向

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と見込まれています。

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5か所で、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(令和3年10月)において「2050年までに住宅・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」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(2022)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

- ・「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

①「社会環境の変化」の視点

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

- (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

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

- (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

②「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- (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



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

- (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

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

- (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

③「住宅ストック・産業」の視点

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

- (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

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

- (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家の除却
- (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

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

- (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
- (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

② 東京都の動向

東京都では、令和4(2022)年3月に「東京都住宅マスタープラン」を改定し、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

- ・ 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。

○ 住宅政策が目指す10の目標

- 目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現
- 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
- 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標4 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標5 高齢者の居住の安定
- 目標6 災害時における安全な居住の持続
- 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化
- 目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- 目標9 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生



目指す2040年代の姿
例：目標1



(3) 区取組

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。

【施策の変遷】

- ・ 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 住宅確保要配慮者等向け居住支援施策

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。

【施策の変遷】

- ・ 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

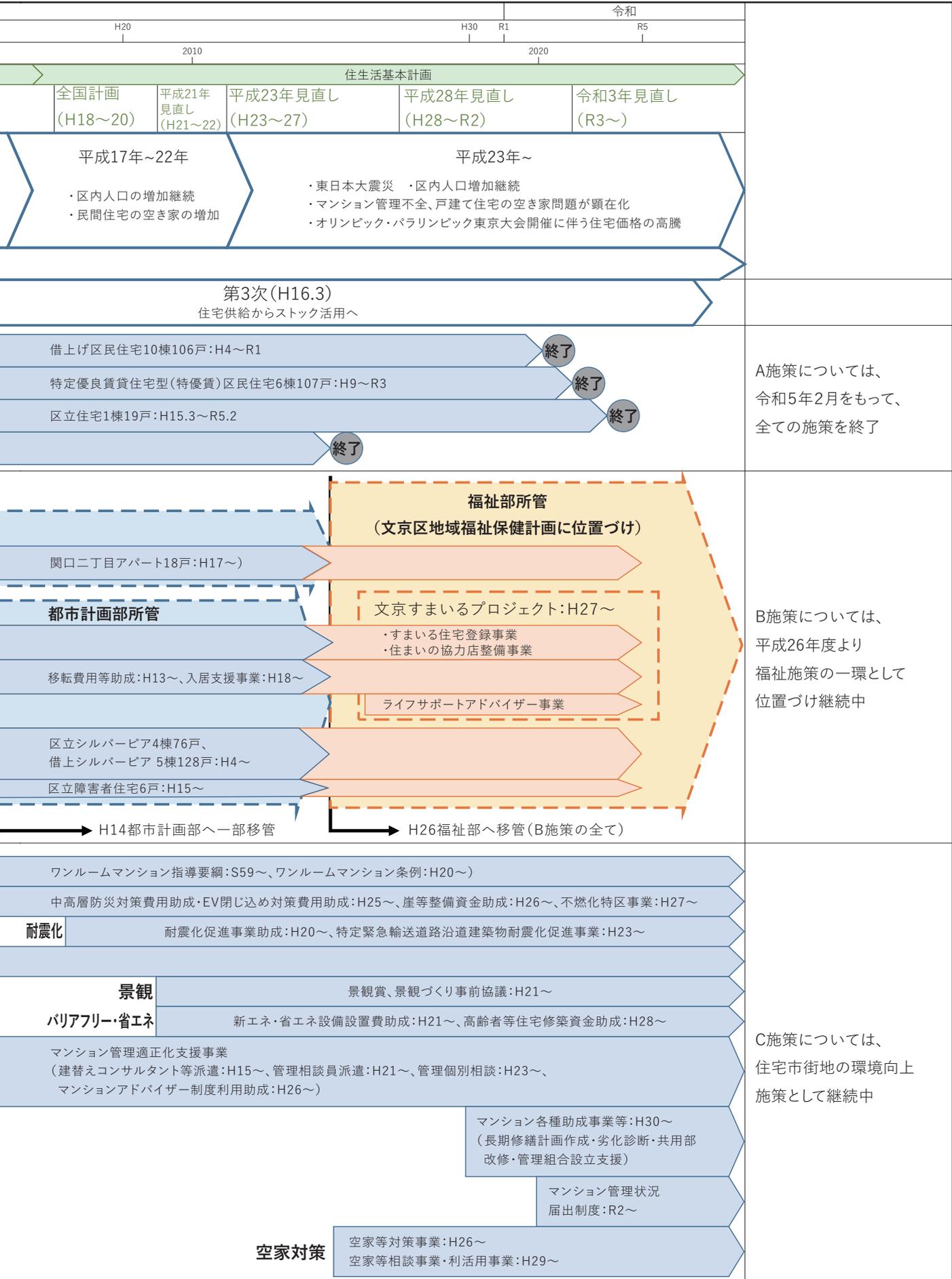
住宅市街地の環境の維持向上を図る施策。マンション管理の適正化、空き家対策、細街路整備、耐震化、景観誘導、紛争予防・調整など、住宅やその周辺状況の改善を図るための一連の施策。住宅そのものやそれをとりまく市街地の機能、質などに着目し、これらを向上させることで良好な住環境の形成を目指すもの。

【施策の変遷】

- ・ これまで、マンションや空き家に関する国や都の動向を踏まえ、本区においてもマンション管理適正化支援事業をはじめ、空家等対策計画、環境基本計画などに基づく事業を推進し、課題解決に向けた取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。
- ・ これからの区民の暮らし方として、地域資源を活用した都心部ならではの居住スタイルや、ライフステージに合わせた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。
- ・ 本区においては当面の間、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・住環境施策の主軸として施策を展開していきます。

文京区住宅関係施策の変遷

和暦	昭和				平成			
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	
条例					住宅基本条例(H4.10)			
住宅マスタープラン					第1次(H4.3) 定住人口の維持回復		第2次(H9.3) 定住化、住宅の質の向上	
A 居住支援施策 定住促進型	住宅供給 (中堅所得者)				入居支援 子育てファミリー住み替え家賃助成事業:H4～H26			
B 居住支援施策 住宅確保要配慮者等向け	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～、)				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)			
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～、)				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～				マンション管理支援			



*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。

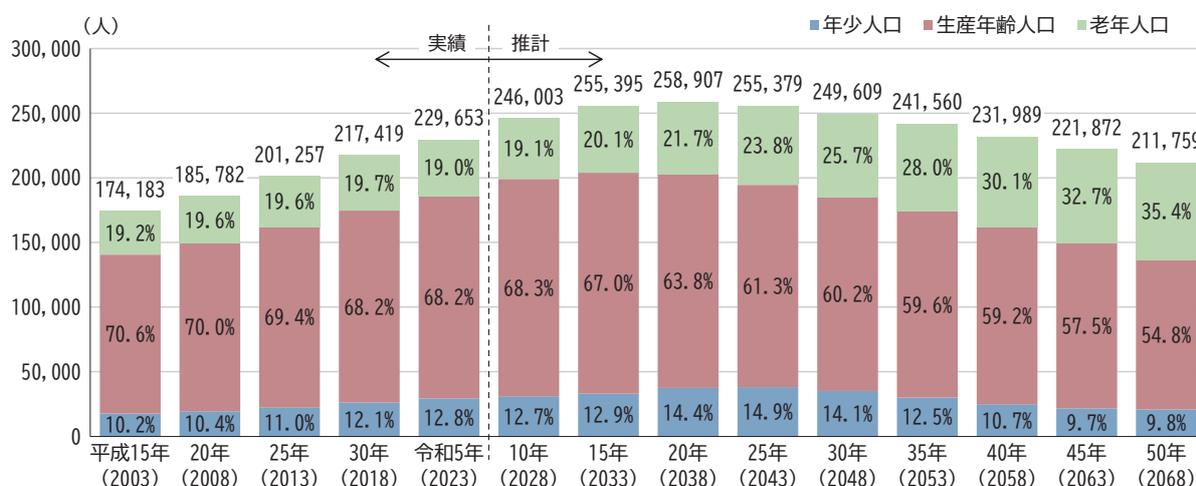
2 区の現状と課題

(1) 居住者

○今後 15 年間、人口は増加

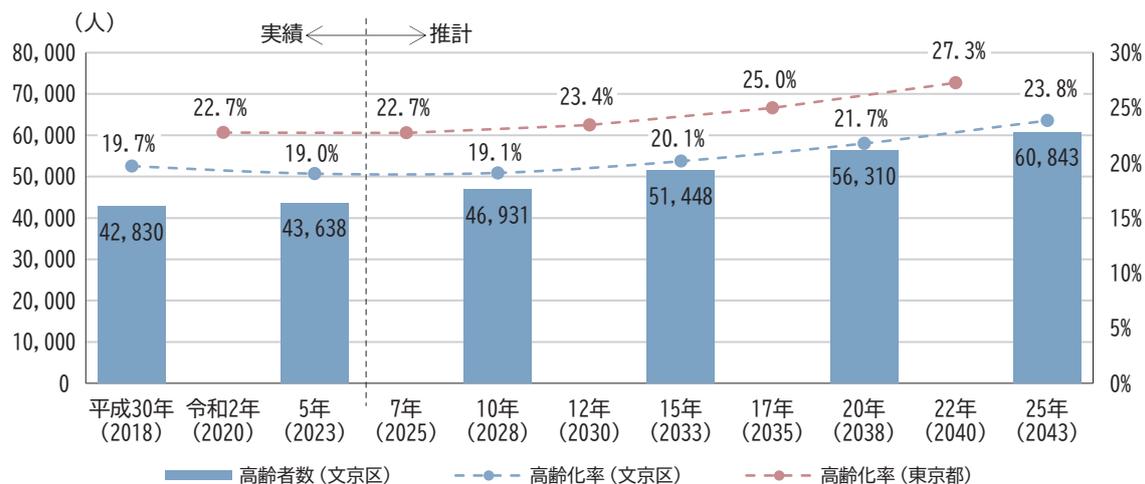
- 人口は今後も増加し、令和20(2038)年に約25.9万人とピークを迎えると推計されています。
- 高齢化率は東京都を下回っていますが、10年後には20.1%に、20年後には23.8%になると推計されています。

■ 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)



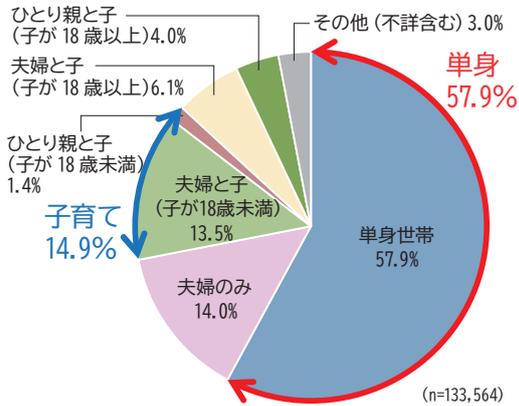
資料：高齢者数・高齢化率(文京区)：『文の京』総合戦略(令和6(2024)年3月)
 高齢化率(東京都)：東京都『未来の東京』戦略(令和5(2023)年1月)



○単身世帯が全体の約60%、単身世帯のうち若年世代が40%

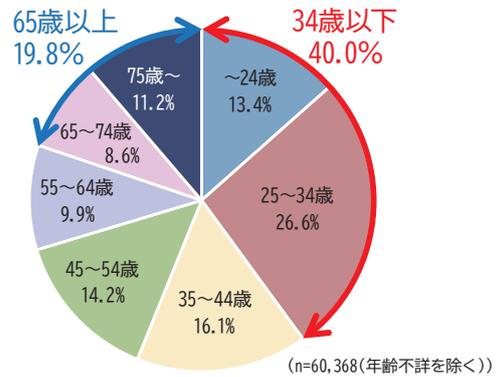
- 世帯構成をみると、単身世帯が約60%で、うち34歳以下の若年世帯が40%を占めています。
- 18歳未満の子がいる子育て世帯は約15%ですが、経年的には増加傾向にあります。

■ 図表4 世帯類型別世帯数の割合



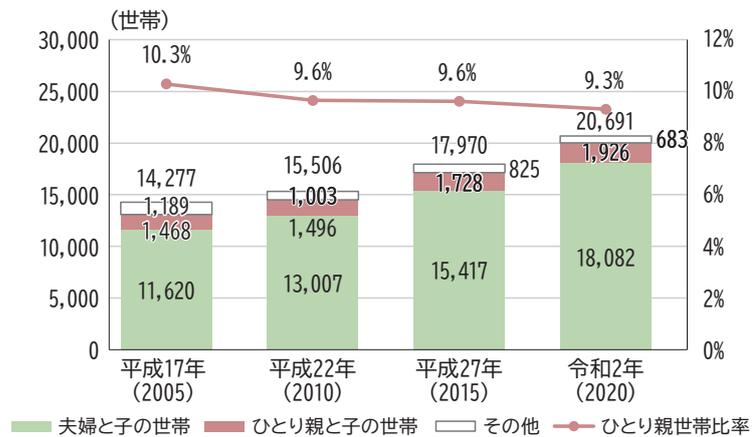
資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

■ 図表5 単身世帯の年齢構成



資料：同左

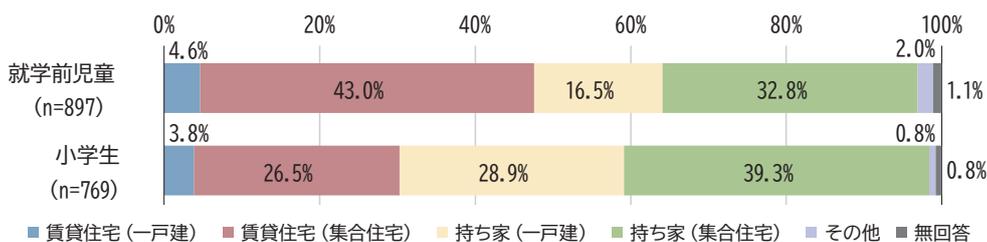
■ 図表6 子育て世帯数・率の推移



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。

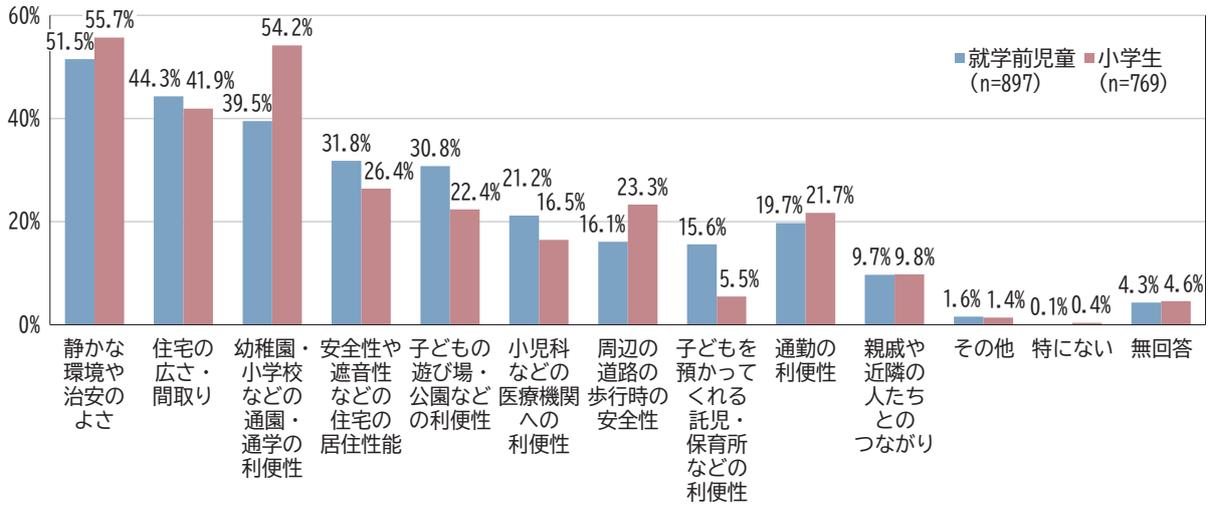
■ 図表7 子どもの年齢別子育て世帯の住宅の所有関係



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)

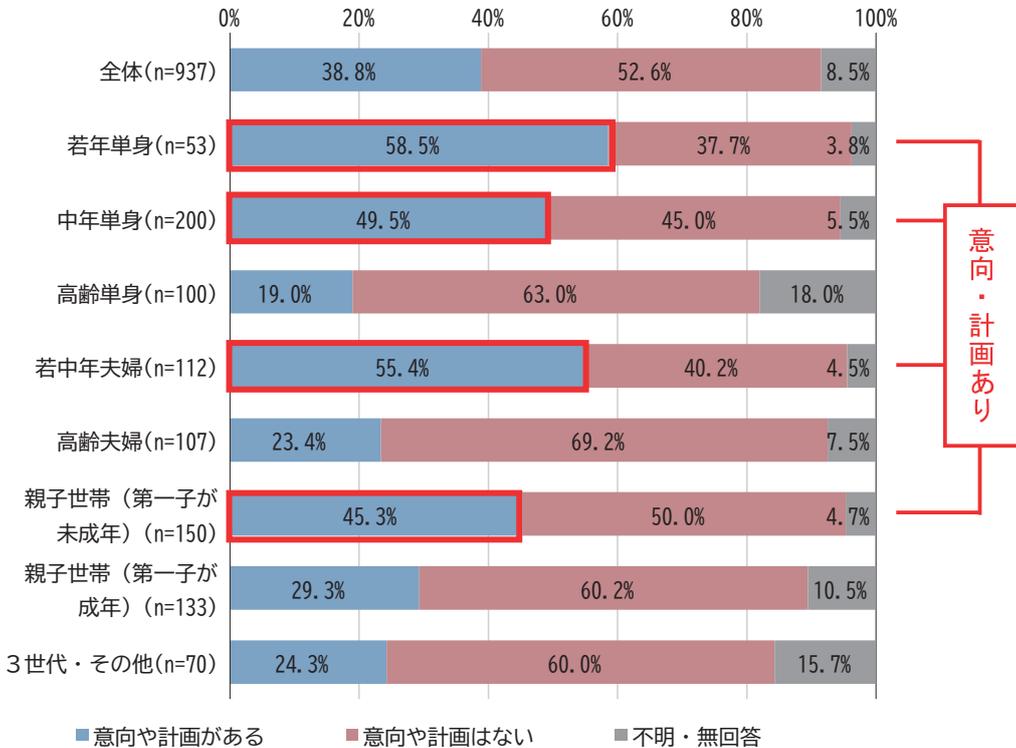


資料：文京区「平成30年度 文京区子育て支援に関するニーズ調査報告書」(平成31(2019)年3月)

○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。

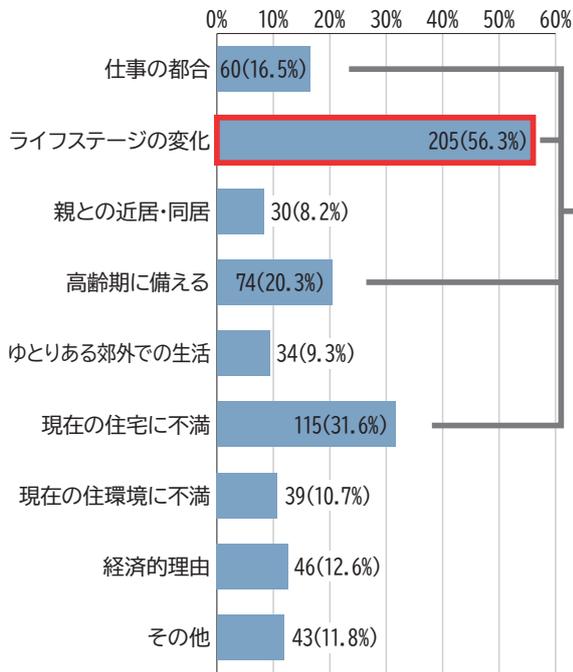
【図表9】住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画



資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

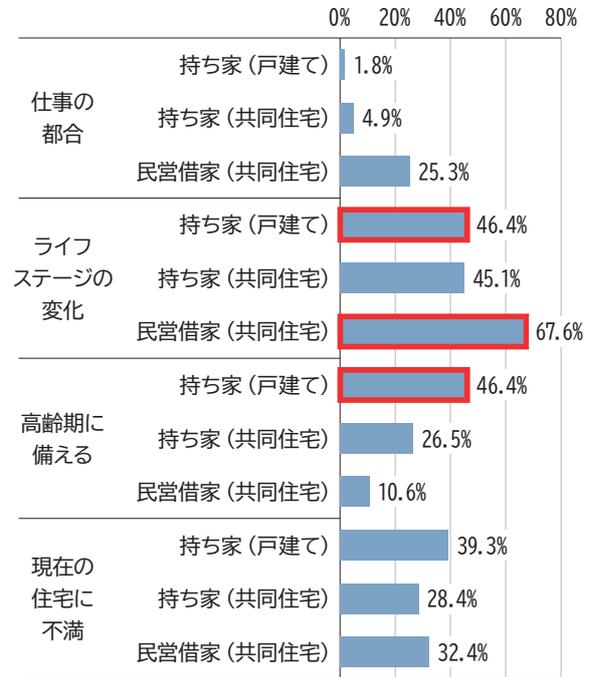


■ 図表10 住み替えやリフォーム・建て替えの理由
(複数回答n=364)



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)



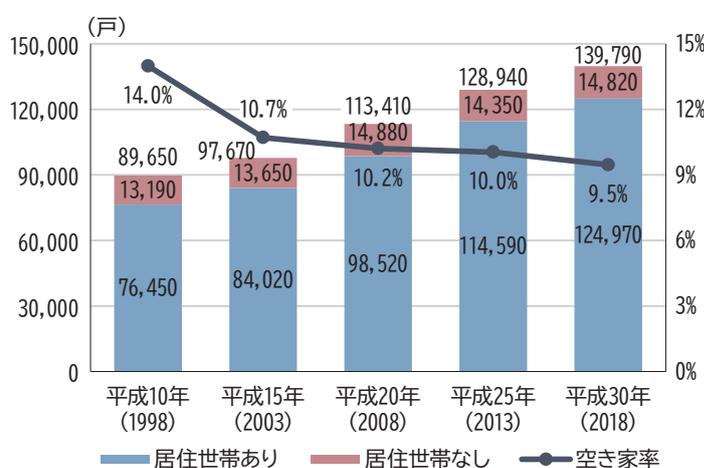
注：本図は所有関係別の母数に対する比率を表示
資料：同左

(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

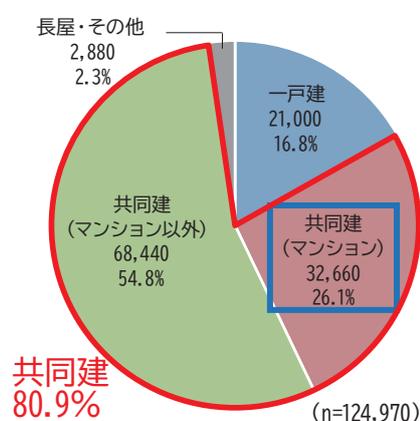
- 住宅総数は、平成10(1998)年の約9万戸から、平成30(2018)年には約14万戸へと増加しました。
- 居住世帯のある住宅数約12.5万戸のうち、共同住宅が80%以上を占め、本区の主要な居住形態となっています。また、マンション¹は約3.3万戸(26.1%)あります。
- 平成10(1998)年と平成30(2018)年の建築時期別住宅比率をみると、築28年超の住宅ストック比率は増加していますが、一方で昭和45(1970)年以前の住宅は1万戸超減少して1/3程度になっており、高経年住宅が更新されていることが伺えます。

■ 図表12 住宅総数及び空き家率の推移



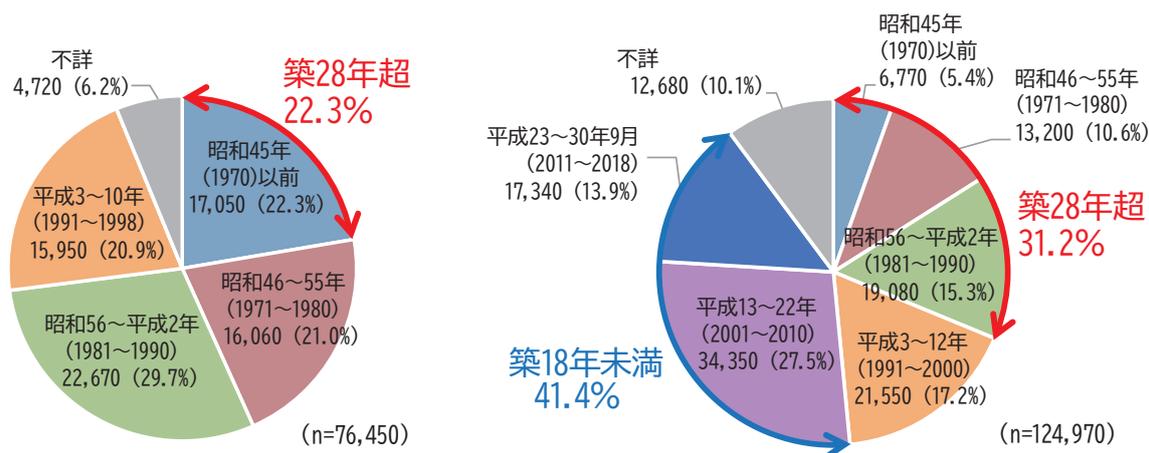
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

■ 図表13 建て方別の状況



資料：同左

■ 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)

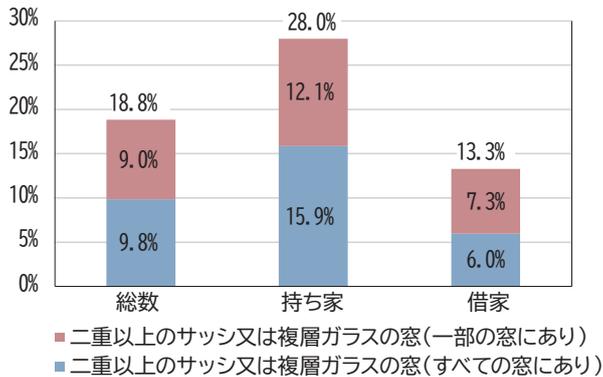
1 マンション：住宅・土地統計調査における、所有関係「持ち家」、建て方「共同住宅」、構造「非木造」、階数「3階以上」の住宅。図表13の「マンション以外」は、主に所有関係「借家」の共同住宅。



○ 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

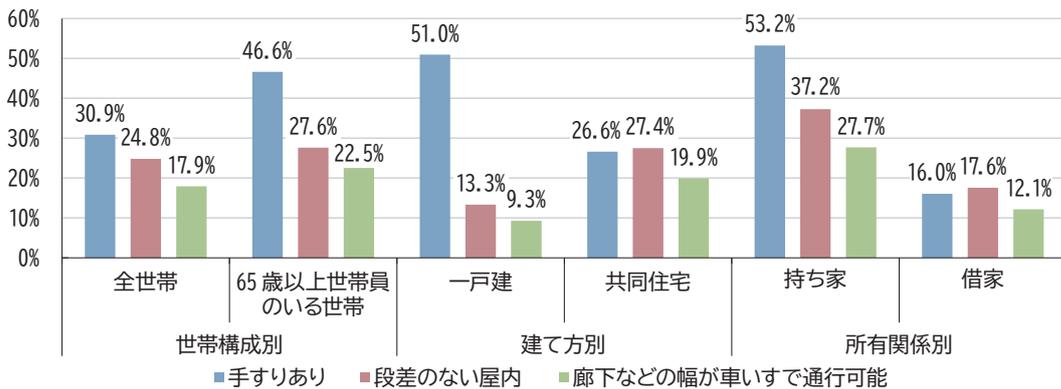
- 持ち家のほうが住宅性能が良く、持ち家・借家で格差があります。
- 民営借家に住む世帯は、省エネ性能、バリアフリー性能等に対する満足度が低いだけでなく、持ち家比べて全般的に満足度が低い状況です。

■ 図表15 省エネ設備の状況(窓)(持借比較)



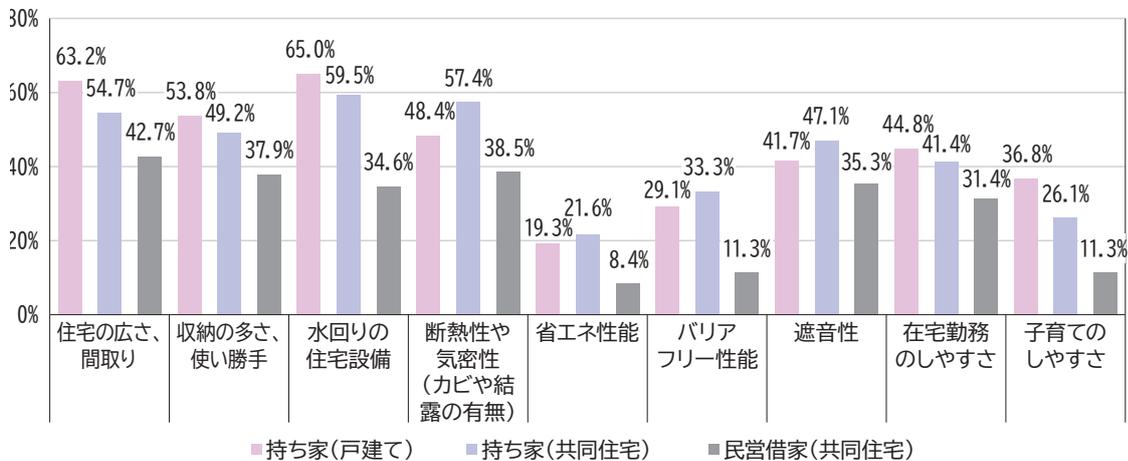
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

■ 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)

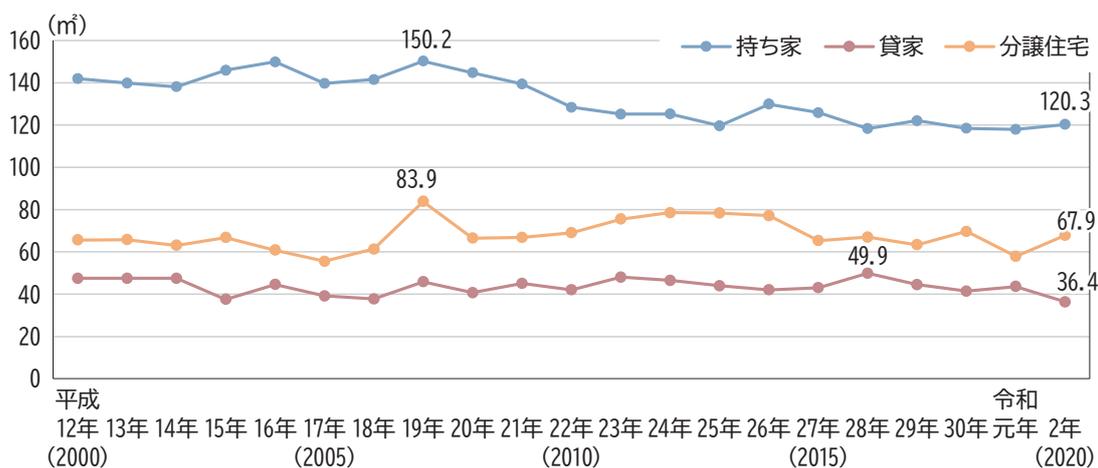


資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

○新築住宅の平均面積は概ね横ばいで推移

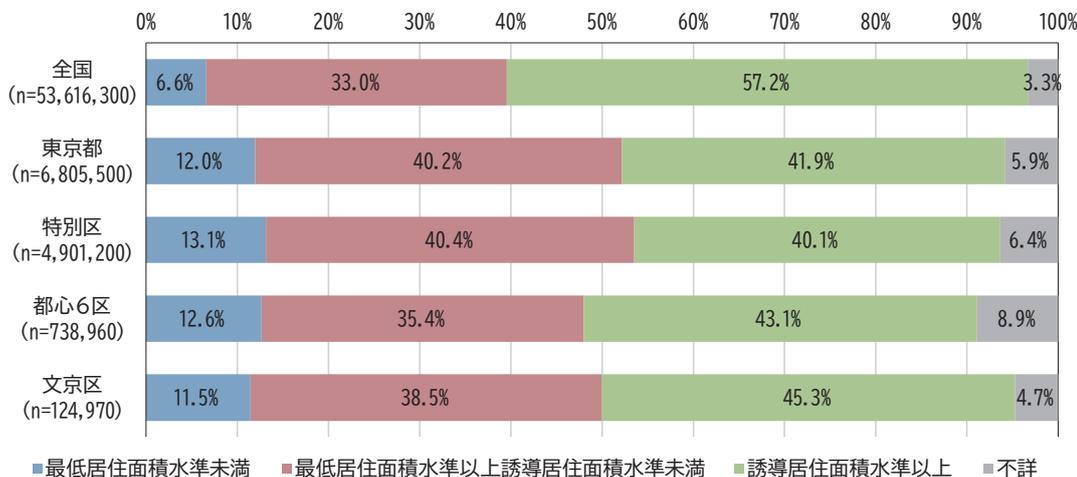
- 新築住宅の平均床面積は、分譲住宅、貸家ともに概ね横ばいで推移しています。
- 最低居住面積水準未達の世帯の比率は、東京都・特別区平均・都心6区の中では最も低く、誘導居住面積水準以上の世帯の比率は最も高くなっています。

■ 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、本図では割愛
資料：国土交通省「建築着工統計」(各年)

■ 図表19 居住面積水準の状況(他都市比較)



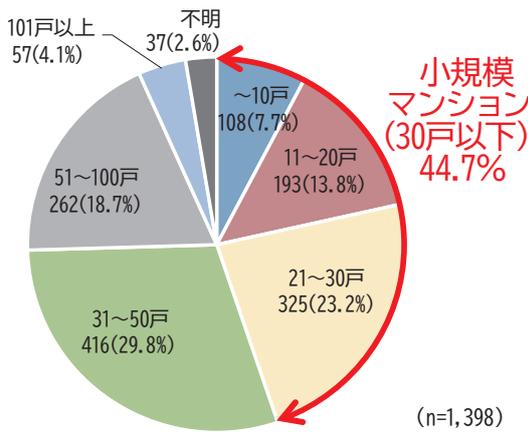
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)



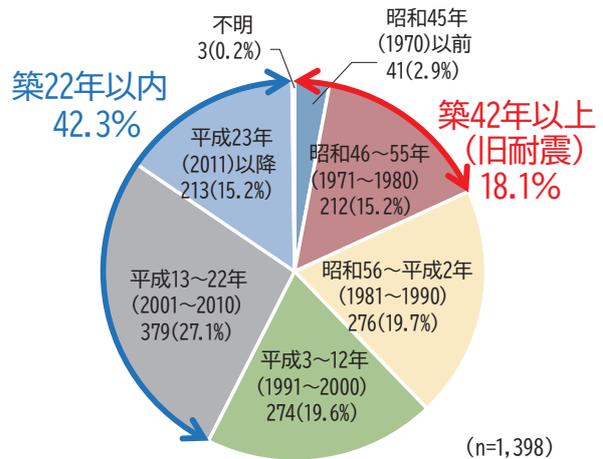
○小規模で比較的築浅なマンションが多いが、今後高経年化が予測される

- 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20 マンションの戸数規模



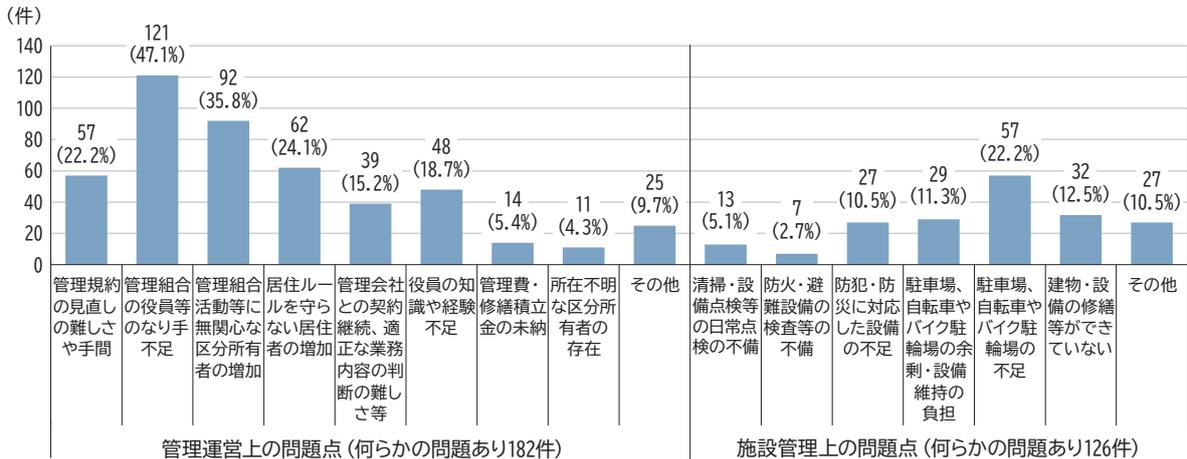
■ 図表21 マンションの建築時期



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22 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(=戸建て持ち家、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。主に戸建て住宅で構成されていますが、築年数が比較的浅い低層のマンションも分布しています。高齢者世帯や子育てファミリー世帯の割合が高いエリアもあります。

イ その他の住居系用途地域

- 幹線道路に囲まれた街区の内側に広がっており、建物の高さがきめ細かく段階的に設定されています。戸建て住宅や小規模なマンションが混在しており、近年もマンション供給が活発です。高齢化率がやや高いエリアもあります。

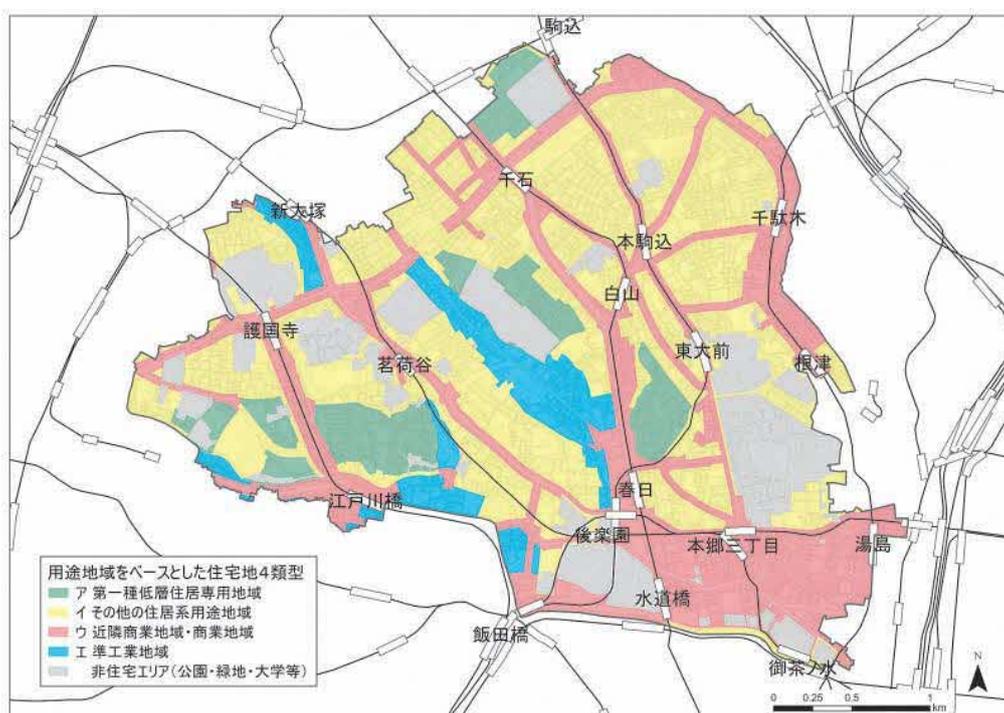
ウ 近隣商業地域・商業地域

- 区南部の都心地域、及び幹線道路の沿道に設定されており、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。

エ 準工業地域

- 千川通り沿道の広がりのほか、関口・目白台・大塚の一部に設定されています。用途や容積率が近隣商業地域に類する性格から、中規模～大規模のマンションの立地や集積がみられます。

■ 図表23 住宅地4類型

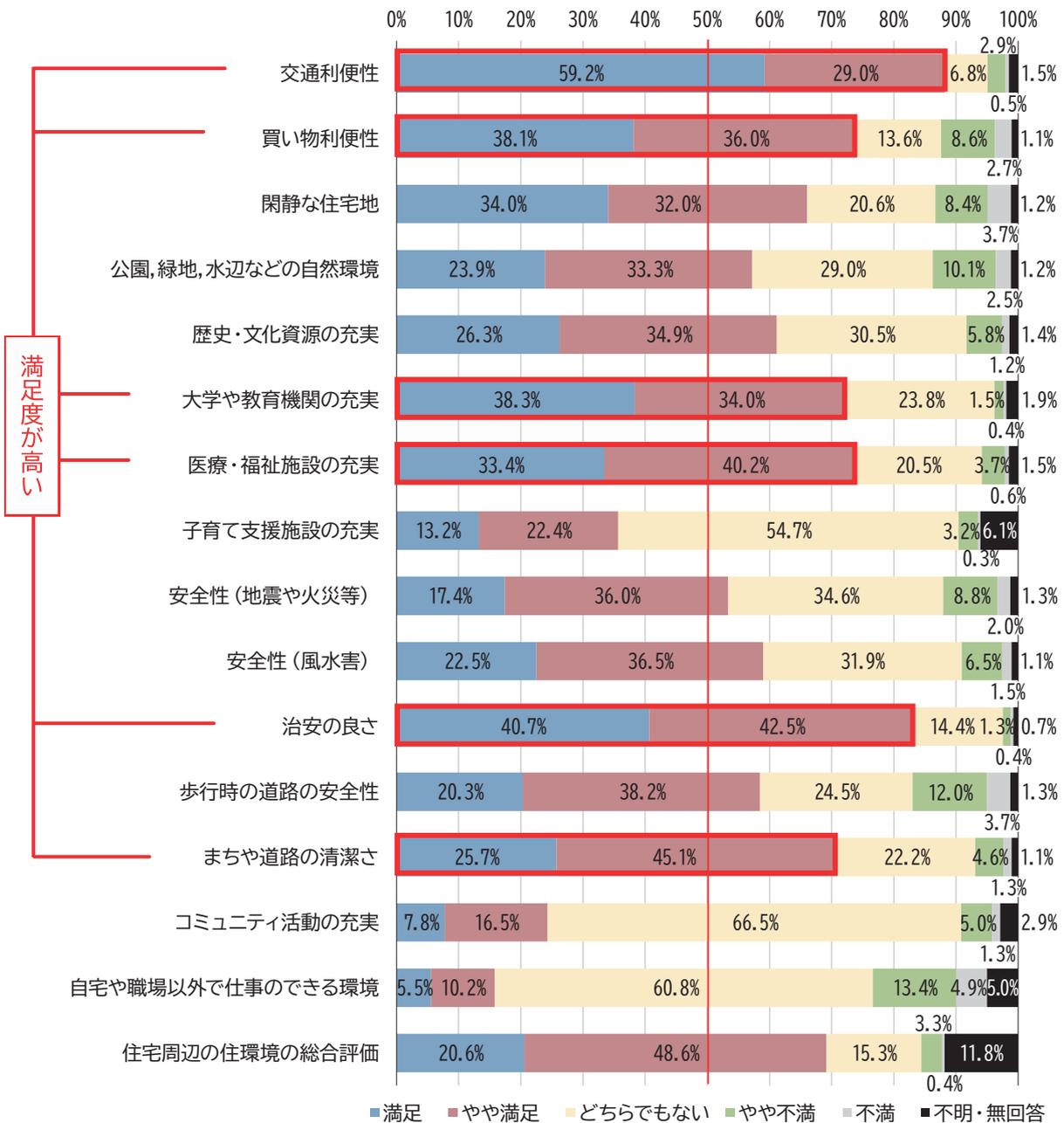




○生活利便性や安全性への満足度は高く、自然、歴史・文化資源等の区の特徴も一定の評価

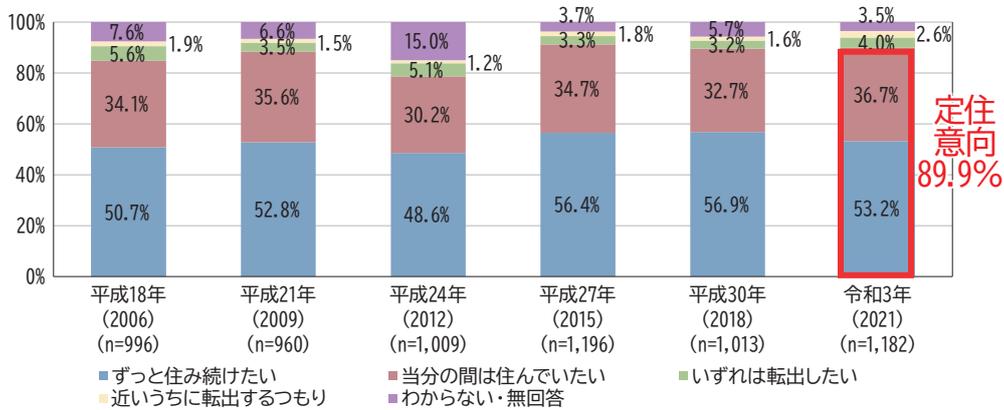
- 交通、買い物利便性、教育機関や医療等施設の充実、治安の良さ、まち等の清潔さに対する満足度は70～90%と高く、閑静な住宅地、歴史・文化資源などは60%程度、自然環境、災害等や歩行時の安全性も50%以上と、一定の評価を得ています。
- 定住意向は約90%を占めており、高い割合で推移しています。

【図表24】 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25 定住意向の推移

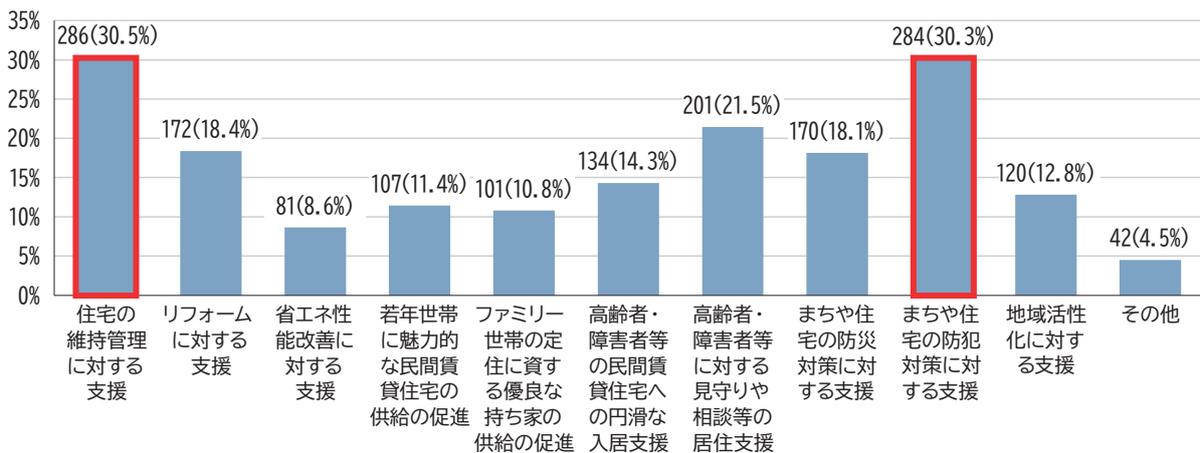


資料：文京区「文京区政に関する世論調査(第20～25回)」(平成18(2006)～令和3(2021)年)

○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、民間借家世帯では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が、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。

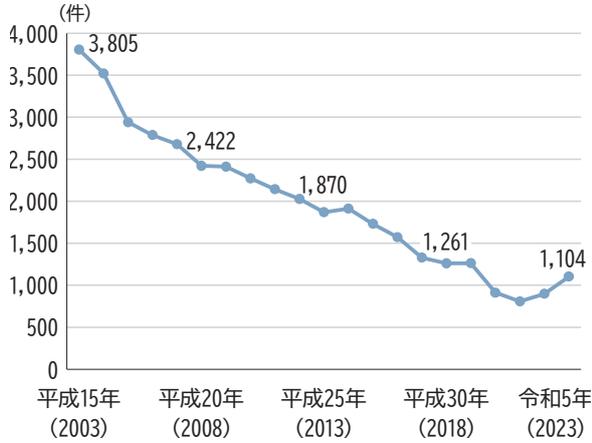
図表26 地域に住み続けるために必要な施策(複数回答n=937、最大2つまで)



資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

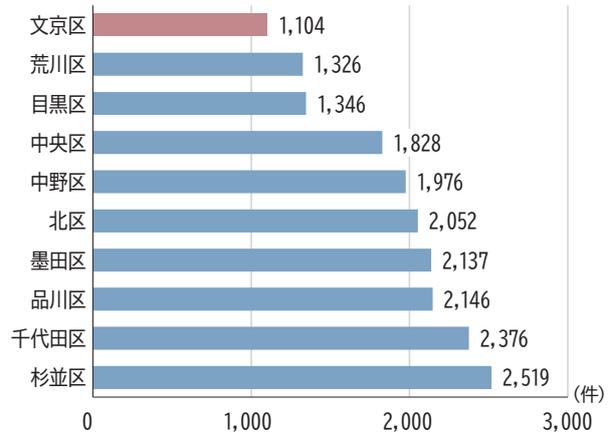


【図表27】 文京区内刑法犯認知件数の推移



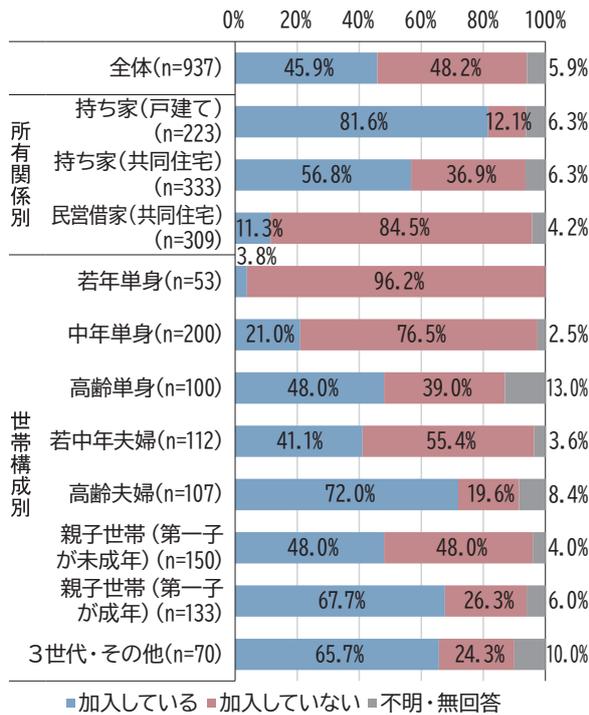
資料：文京区作成

【図表28】 23区別年間犯罪件数(下位10区)



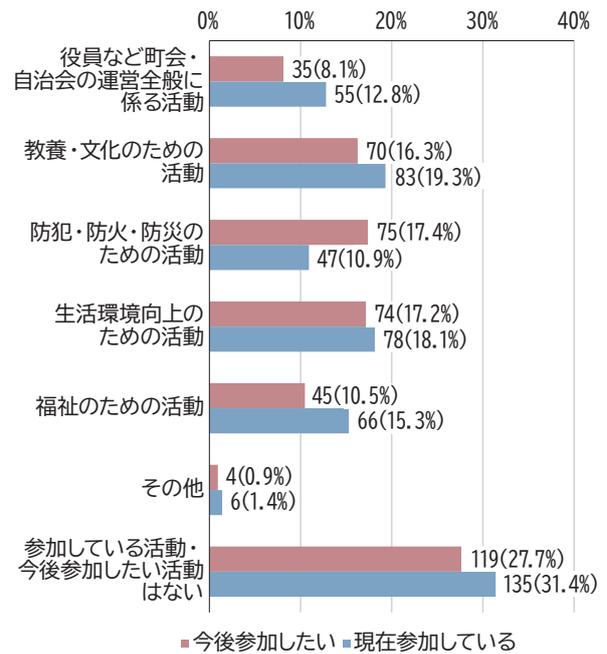
資料：警視庁「区市町村の町丁別、非種別及び手口別認知件数(令和5年)」

【図表29】 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30】 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

○歴史・文化的資源がまちの魅力となっている

- 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。
- 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。



護国寺本堂



根津神社楼門



路地沿いに建つ木造の長屋(根津)



下町の街並み

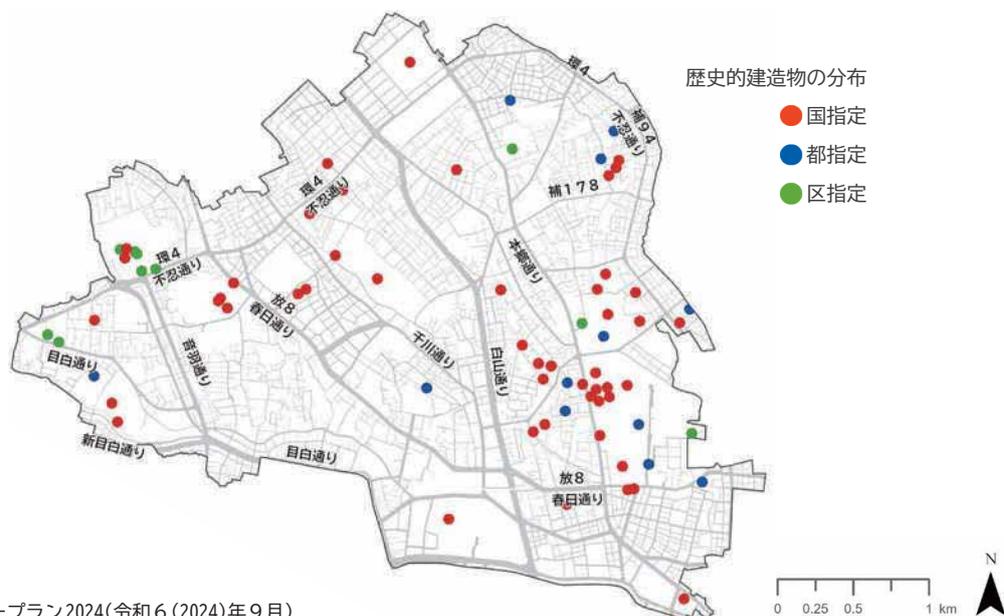


本郷鎧坂



東京大学(本郷)

資料：文京区都市マスタープラン2024(令和6(2024)年9月)、文京区景観計画(平成25(2013)年10月)



資料：文京区都市マスタープラン2024(令和6(2024)年9月)



コラム 景観特性基準

区では、坂道、歴史・文化的建造物等、緑のまとまりなどの「文京区らしい景観」を構成する要素や場所を「景観特性」とし、それらをより魅力あるものとするために「景観特性基準」を設けています。

景観特性基準 | ①坂道基準 ②歴史・文化的建造物等基準 ③まちのまとまり基準
④幹線道路等基準 ⑤拠点基準 ⑥緑のまとまり基準

◆景観特性基準の例(図解)



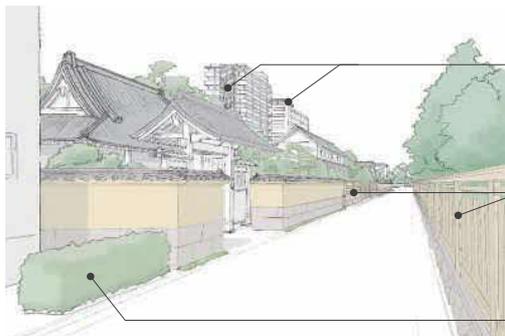
○坂道基準

- アイストップとなる場所では、意匠の工夫など、坂道からの見え方に配慮する
- 坂道の勾配になじむよう配慮する
- 坂道に接する部分は緑化を図る
- 擁壁や塀を設置する場合は、魅力ある坂道景観の形成に配慮し、素材や意匠等を工夫する



○歴史・文化的建造物等基準

- 歴史・文化的建造物等への眺望をできる限り遮らないよう配置を工夫するなど、見え方に配慮する
- 外壁や塀などは、歴史・文化的建造物等との調和を図る
- 敷地外周部は緑化を図る



○まちのまとまり基準(寺町基準)

- 寺社からの見え方に配慮し、建築物に付随する室外機・配管設備・ダクト類や屋外階段などが目立たないように工夫する
- 意匠・素材などは、寺社の集積により培われた落ち着いた景観との調和を図る
- 敷地外周部は緑化を図る



○まちのまとまり基準(下町風情あるまち基準)

- 意匠等を工夫することにより、特徴的な下町風情ある景観との調和を図る
- 道路に面する部分は緑化を図る
- 周辺に施されている緑との一体感を図るよう配慮する

資料：文京区景観計画(平成25(2013)年10月)を加工

(4) まとめ

○ 現状のまとめ ● 課題

住宅ストック	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅総数は増加しており、住宅は量的に充足している ○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 ○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 <ul style="list-style-type: none"> ●持ち家、借家に関わらず、省エネ化、耐震化、バリアフリー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
居住者	<ul style="list-style-type: none"> ○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 <ul style="list-style-type: none"> ●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
住環境	<ul style="list-style-type: none"> ○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がある <ul style="list-style-type: none"> ●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

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年後に目指す姿

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年後に目指す姿

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年後に目指す姿

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





施策展開の方向	主な施策
(1) 循環型社会への対応	① 住宅の脱炭素化の推進 ② 住宅の長期利用の推進
(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 ② マンションの長寿命化や再生に向けた取組支援
(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 ② 特定空き家等への対応
(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
(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
(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
(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 ② みどり・歴史・文化に育まれた景観・街並みの保全
(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 ② 地域における防犯活動への支援
(3) 災害に強い地域づくり	① まちの防災性・耐震性の向上 ② 地域連携による防災・減災の推進

4 持続可能な開発目標(SDGs)の推進

SDGsは、「Sustainable Development Goals」の略で、平成27(2015)年9月の国連サミットで採択された令和12(2030)年までに達成すべき国際社会共通の目標です。持続可能な世界を実現するための17の目標と169のターゲットで構成されており、地球上の「誰一人取り残さない」社会の実現を目指しています。

本計画においても、住宅、福祉、環境、防災等、各分野の関連要素に配慮しながら、住まいづくり、住環境づくりを推進していきます。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



住宅マスタープランの基本方針

基本方針 1 あらゆる住宅の質の向上

基本方針 2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現

基本方針 3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成

◆本計画において関連するゴールと主な内容及び基本方針

関連するゴール		関連する主な内容及び基本方針
	1 貧困をなくそう	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の確保に配慮を要する人が、住まいに困ることなく、安心して生活できる環境整備 <p>基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3</p>
	3 すべての人に健康と福祉を	<ul style="list-style-type: none"> 多様な世帯が見守り・見守られる環境のもと、健康で快適に生活できる住宅・住環境の形成 <p>基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3</p>



関連するゴール		関連する主な内容と基本方針
<p>4 質の高い教育をみんなに</p>	4 質の高い教育をみんなに	<ul style="list-style-type: none"> ・より良い住まいを選択し、判断する力を高めるための、住まいに関する学習機会の充実 <p>基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3</p>
<p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p>	5 ジェンダー平等を実現しよう	<ul style="list-style-type: none"> ・性別等に関わらず、誰もがいきいきと生活できるよう、子育てや介護、家事を支援する住まいづくり <p>基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3</p>
<p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p>	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネ・再エネ化による、環境や健康に配慮した快適な住宅・住環境の形成 <p>基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3</p>
<p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p>	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	<ul style="list-style-type: none"> ・災害に強い都市基盤、復興に向けた体制の構築 <p>基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3</p>
<p>10 人や国の不平等をなくそう</p>	10 人や国の不平等をなくそう	<ul style="list-style-type: none"> ・年齢や障害の有無等に関わらず、誰もが暮らしやすい住まいを選択できる環境整備 ・住宅・住環境のバリアフリー化の推進 <p>基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3</p>
<p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	11 住み続けられるまちづくりを	<ul style="list-style-type: none"> ・良質な住宅が次世代に継承されるためのしくみづくり ・多様な世帯が地域との交わりの中で安心・快適に住み続けられるための体制整備 <p>基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3</p>
<p>12 つくる責任 つかう責任</p>	12 つくる責任 つかう責任	<ul style="list-style-type: none"> ・質の高い住宅ストックの形成、適切な維持管理、性能向上に向けた取組への支援 <p>基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3</p>
<p>13 気候変動に具体的な対策を</p>	13 気候変動に具体的な対策を	<ul style="list-style-type: none"> ・都市基盤の整備や防災活動の促進による災害に強い住環境づくり <p>基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3</p>
<p>17 パートナリシップで目標を達成しよう</p>	17 パートナリシップで目標を達成しよう	<ul style="list-style-type: none"> ・重層的な住宅セーフティネットの構築 ・地域における参加と協働による、魅力ある住環境の形成 <p>基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3</p>