

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。



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

マーク：文京区の事業

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

省エネ性能が高い住宅の誘導

- 新築住宅において、令和12(2030)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。

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

新エネ・省エネ設備導入に対する助成【拡充】

- 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。

新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成

新エネ・省エネ設備設置費助成内容

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

マンション共用部分の省エネ化に対する助成

- 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。

マンションアドバイザー制度利用助成

宅配ボックス設置に向けた検討【新規】

- 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。

イ 区民等への普及啓発

区民等に対する普及啓発事業の実施

- 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LC₂CM(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。
- 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。

マンションに特化した情報提供

- 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。



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

戸建住宅省エネ・再エネアドバイザー事業の周知

- 耐震性を有する戸建住宅等の所有者に対し、省エネ化・再エネ化等のリフォームに関するアドバイスを実施する都の事業について、周知します。

住まいと健康に関する情報提供

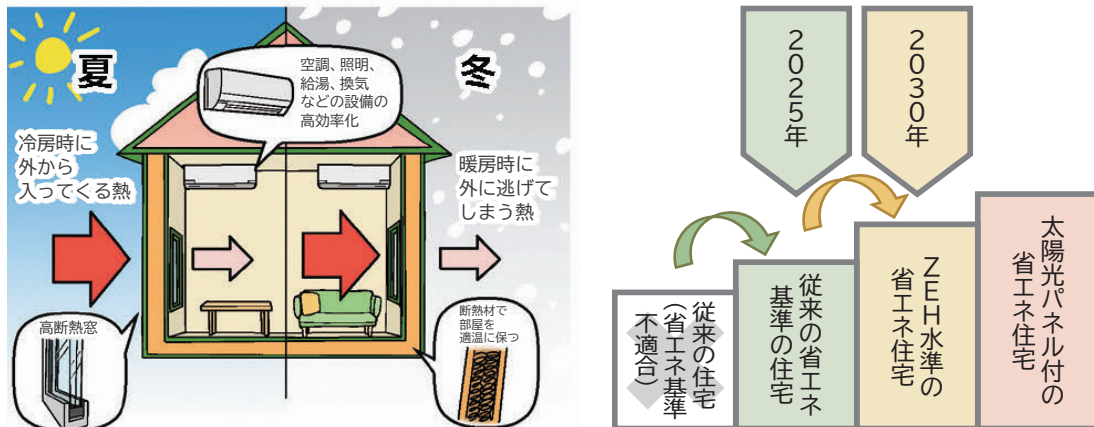
- 住宅の断熱改修等が健康増進に寄与すること等、住まいと健康の関係性について適切に周知を図ることにより、環境負荷を減らし、住宅性能の向上に繋がります。



コラム 省エネ住宅とは

熱の出入りが少なくエネルギーの使用量が少ない住宅のことです。

新築住宅において、令和7(2025)年には従来の省エネ基準が必須の基準となり、さらに令和12(2030)年にはZEH水準に引き上げられます。今後、省エネ基準の引き上げにあわせ、住宅の省エネ性能をレベルアップしていく必要があります。

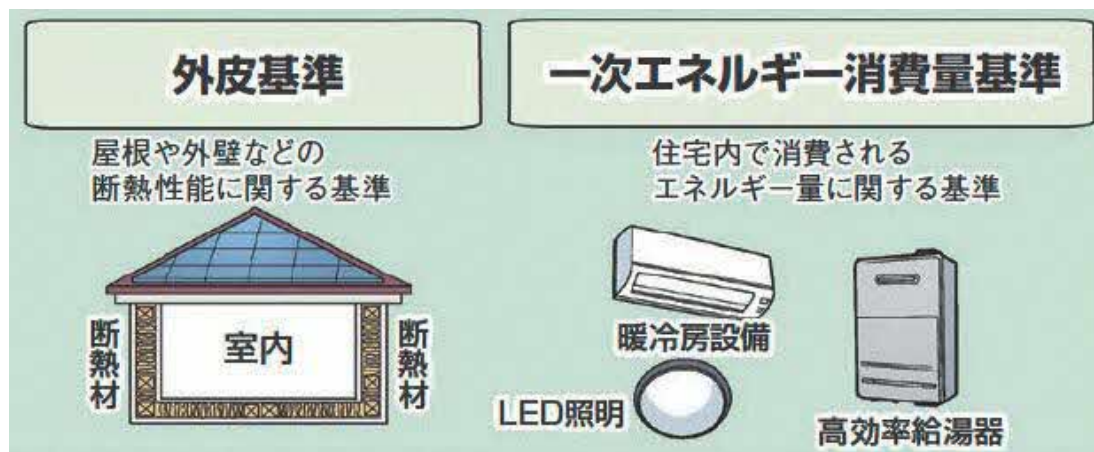


資料：国土交通省パンフレット「待って！家選びの基準 変わります」を加工

コラム 住宅の省エネ基準

住宅の省エネ基準には、外皮基準と一次エネルギー消費量基準の2つがあります。

高断熱・高気密に作られた住宅は、暖房や冷房が効率的に使用でき、さらに高効率な設備を備えることでエネルギーの使用量が少なくなり、光熱費などのランニングコストも下がります。

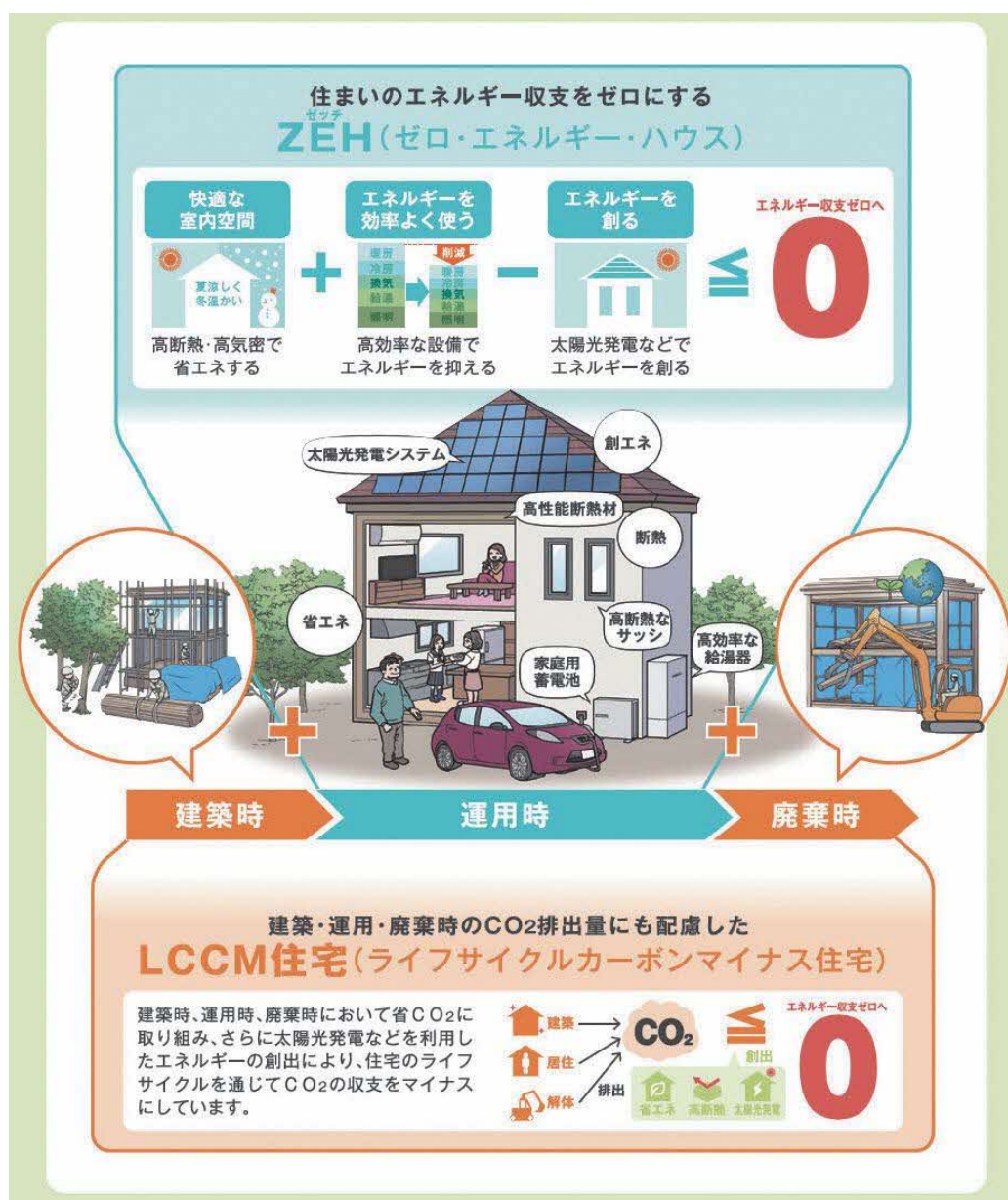


資料：国土交通省パンフレット「ご注文は省エネ住宅ですか？」

コラム さらに高性能な省エネ住宅 ZEHとLCCM住宅

ZEHとは、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がゼロとなることを目指した住宅です。

LCCM住宅とは、建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂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CO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅です。



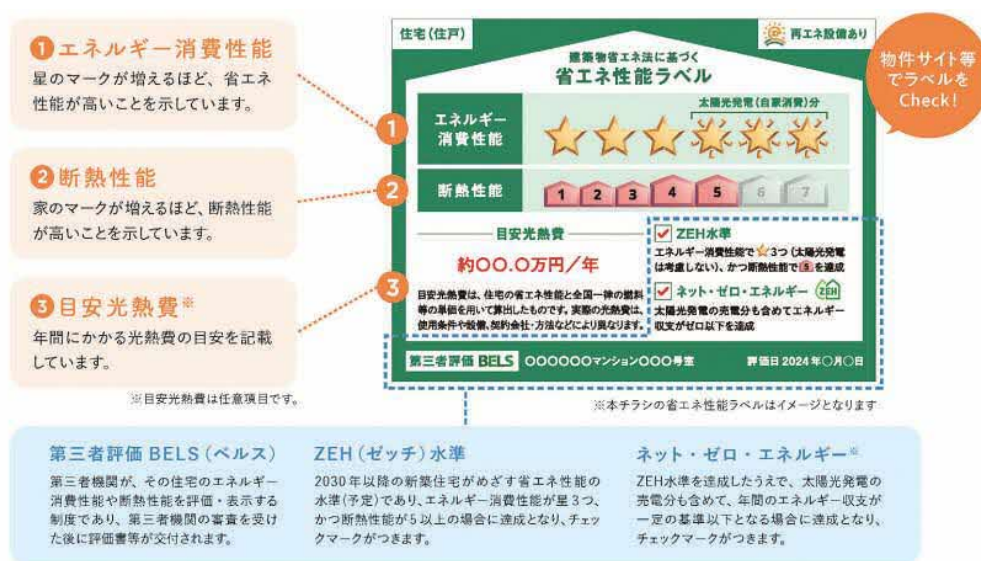
資料：国土交通省パンフレット「ご注文は省エネ住宅ですか？」



コラム 省エネ性能ラベル

令和6(2024)年4月から、住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対して、省エネ性能ラベルの表示が努力義務となりました。住まい等の買い手・借り手の省エネ性能への関心を高めることで、省エネ性能が高い住宅・建築物の供給が促進される市場づくりを目指します。

不動産情報サイトには下図のような情報が掲載されますので、住まいを選ぶ際に参考にしてください。



資料：国土交通省建築物 省エネ性能ラベル広報チラシ

コラム 電気自動車 (EV) の普及に向けて

都内で排出されるCO₂のうち約2割を運輸部門が占めており、その8割が自動車からの排出です。このため、電気自動車をはじめとしたゼロエミッションビークル (ZEV) の普及が重要で、EV 充電設備の導入やV2H (Vehicle to Home) の設置が求められます。

特にV2Hがあると、太陽光発電で作った電気を電気自動車に貯めて、家庭にも走行にも使うことができます。また、万が一の停電時でも、電気自動車に貯めた電気が使用できます。

EV 充電器



V2H



資料：東京都HP「東京都省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム」

コラム 省エネ住宅と健康の関係

～断熱性能が高く、暖かい「省エネ住宅」は、住まい手の健康づくりにつながります～

ヒートショックの防止

高血圧症の防止

循環器疾患の予防

熱中症の予防

身体活動の活性化

室温と血圧の関係

室温が低下すると
血圧が上がります



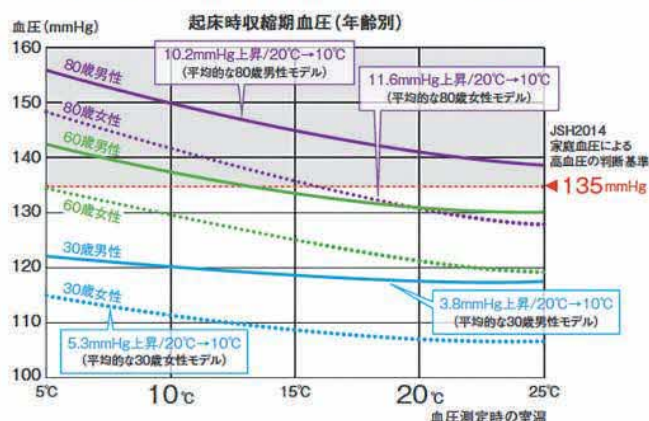
右のグラフからも、室温が低下すると血圧が上がります。その影響は高齢になるほど大きくなることがわかります。

【例】冬季の起床時
室温が20℃から10℃に下がった場合
最高血圧はそれぞれ上昇。

80歳	女性の場合	11.6mmHg 上昇
	男性の場合	10.2mmHg 上昇
30歳	女性の場合	5.3mmHg 上昇

省エネリフォーム後、
起床時の最高血圧が
平均3.5mmHg 低下しました。

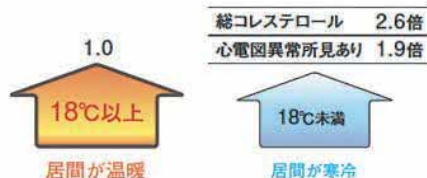
リフォームで断熱性を改善、最高血圧が平均3.5mmHg 低下!



健康診断結果

室温(18℃未満:18℃以上)で比較 健康診断結果にも差が

室温の18℃未満の住宅に住む人は、
18℃以上の住宅に住む人に比べて、
・心電図の異常所見のある人が約1.9倍
・総コレステロール値が基準範囲を超える人が約2.6倍



疾病との関係

足元を冷やさない住環境と病気の関係 通院人数から考察

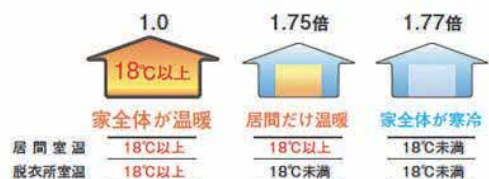
床付近の室温が15℃未満の住宅に住む人は、
床付近の室温が15℃以上の住宅に住む人に比べて、
・高血圧で通院している人が約1.5倍
・糖尿病で通院している人が約1.6倍



入浴方法との関係

居間や脱衣所が18℃未満になると “熱め入浴”になりがち ヒートショックに気をつけて!

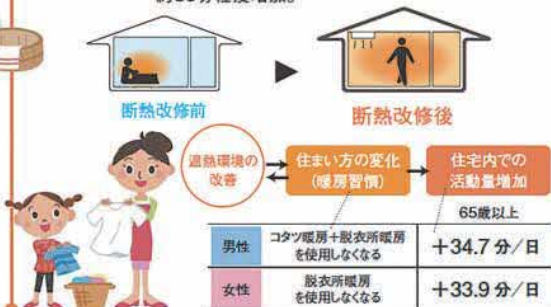
居間や脱衣所の室温が18℃未満の住宅では、
入浴事故リスクが高いとされる“熱め入浴(42℃以上)”が
約1.8倍に増加します。また、部屋間の温度差を無くす
ために居室だけでなく、家全体を暖かくすることが重要です。



住宅内活動時間との関係

居間や脱衣所の室温が上昇すると 住宅内での活動が活発に

断熱改修により居間や脱衣所の室温が上昇。
コタツが不要となることなどで、住宅内の身体活動時間が
約30分程度増加。



調査結果の詳細はこちら

断熱改修等による居住者の健康への影響調査中間報告(第3回)
https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000198.html

資料：一般社団法人日本サステナブル建築協会チラシ「省エネで健康・快適な住まいづくりを！」



② 住宅の長期利用の推進

ア 質の高い新築住宅の誘導

住宅の質に関する情報提供

- 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。

🏠 長期優良住宅の認定

イ 既存住宅の質の向上

耐震改修やバリアフリー改修に対する支援

- 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、高齢者又は障害者を含む世帯が行う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。

🏠 耐震化促進事業

🏠 耐震化に関する普及啓発

🏠 高齢者等住宅修築資金助成

賃貸マンションオーナーに対する支援

- 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。

🏠 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

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。

🏠 アスベスト調査分析専門員派遣事業

🏠 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

ウ 区民等に対する普及啓発

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「東京住宅リフォームガイド」、「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。

民間賃貸住宅オーナーに対する情報提供

- 民間賃貸住宅のオーナーに対し、「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」等により、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。

紛争予防・相談対応

- 安心してリフォームが行えるよう、リフォームに関する相談については「東京都リフォーム総合相談窓口」の周知を行います。
- 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。



東京都リフォーム相談窓口

不動産売買、賃貸借に関する一般的な相談

より良い住まいを選択するための情報提供

- 「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。

コラム 住宅性能表示制度とは

住宅の性能項目〔構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理・更新への配慮、温熱環境、空気環境、光・視環境、音環境、高齢者等への配慮、防犯対策〕について客観的に評価して表示しています。

住まいの安心をはかる10のモノサシ



一般社団法人 住宅性能評価・表示協会パンフレット「住宅性能表示制度」を活用しませんか？



資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会HP



コラム 住教育

わたしたちが生活していく中で、「住む」ということは人と人、人との・こと、人と空間、人と環境など、さまざまな関わりの中で成立しています。住教育とはその関わりの中における知識を深め、これからの暮らしに活かすための教育です。

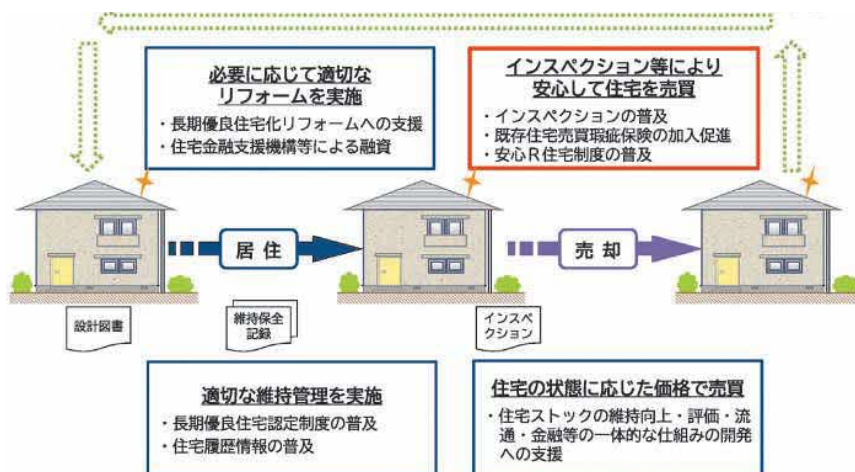
東京都の公式サイト「TOKYOすまいと」では、小学生向け、中高生向け、大人向けに住教育のページを作成し、年代に応じ必要な知識や情報をわかりやすく提供しています。



資料：東京都 東京の住まい選びをサポートする情報サイト「TOKYOすまいと」

コラム 多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムのイメージ

国は、消費者が安心して既存住宅を取り引きできる環境整備に向け、既存住宅状況調査(インスペクション)や瑕疵保険(既存住宅売買瑕疵保険)の普及を推進しています。



資料：国土交通省「既存住宅状況調査、既存住宅瑕疵保険関係資料【令和5年9月版】」

(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。



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

🏠 マーク：文京区の事業

① マンション管理の適正化

ア 管理状況の的確な把握

マンション管理状況届出制度(東京都)の活用

- 「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。

定期的な実態調査の実施【拡充】

- 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に行い、管理状況や抱える課題などを的確に把握します。

空き住戸化の把握と対応

- 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

主体的な管理に向けた支援

- 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。管理組合がないマンションにも専門家を派遣し、管理組合の設立や管理規約の制定について支援を行います。

🏠 マンション管理士派遣

🏠 分譲マンション管理組合設立支援

🏠 マンションアドバイザー制度利用助成【再掲】

🏠 マンション管理セミナー

分譲マンション管理個別相談の実施

- 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。

🏠 分譲マンション管理個別相談

管理組合交流会の検討【新規】

- 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。

認知症対応や防災力向上に向けた情報提供

- 認知症対応や防災力向上に取り組む管理組合を支援するため、専門講習を受講したマンション管理士を派遣する東京都の事業について、情報提供します。

IT化に向けた情報提供

- 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。

マンション標準管理規約の周知

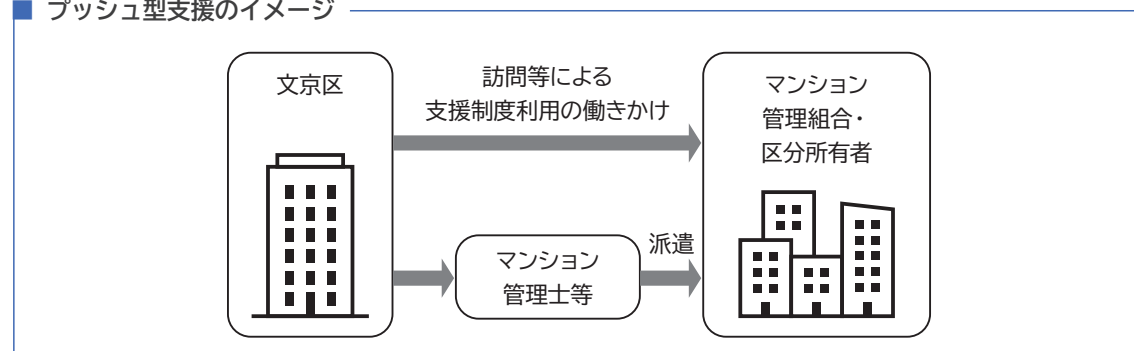
- 管理規約については、IT化や脱炭素化等、社会情勢やライフスタイルの変化に応じて見直しが必要であることから、常に最新の「マンション標準管理規約」について、周知を図ります。

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

専門家派遣等によるプッシュ型支援【拡充】

- 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こと等により、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。

■ プッシュ型支援のイメージ



エ マンション管理組合と地域との連携構築

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、加入の啓発等を行います。

災害時に向けた地域との連携

- マンション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、マンションと地域との連携構築を支援します。

🏠 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)



オ 良質なマンションの形成誘導

管理水準の向上に向けた取組【拡充】

- 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。

🏠 マンション管理計画認定制度

■ 「マンション標準管理規約」の改正(令和6(2024)年6月)

マンションを巡る「2つの老い」の進行等に伴う課題や昨今の社会情勢の変化等に対応するため、マンションの管理規約を作成・改正する際のひな型となる「マンション標準管理規約」が改正されました。主な改正内容は次のとおりです。

組合員名簿・居住者名簿の
作成、更新の仕組み

所在等が判明しない区分
所有者への対応

修繕積立金の変更予定等
の見える化

総会・理事会資料等の管理
に関する図書の保管

E V(電気自動車)用充電
設備の設置の推進

宅配ボックスの設置に係る
決議要件の明確化

その他

- I Tを活用した遠隔地からの監査、電子掲示板等デジタル技術の活用
- 区分所有者等に認知症の兆候がみられ、共同生活等に支障を及ぼすおそれがあると認められる事案が発生した場合の対応 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。



これまでのセミナーのテーマ

令和5(2023)年度

管理組合運営における外部専門家の起用について

令和4(2022)年度

目で見てわかる大規模修繕～失敗例から学ぶ

令和3(2021)年度

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

■ マンション管理計画認定制度

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適正な管理計画を持つマンションとして区から認定を受けることができる制度です。

文京区の認定基準は、以下のとおりです。

国が定める基準

- ①管理組合の運営 ②管理規約 ③管理組合の経理
- ④長期修繕計画の作成及び見直し等 ⑤その他



文京区の独自基準

防災対策

- 防災マニュアル作成
- 防災訓練実施
- 防災用品備蓄
- 自発的な活動組織
- ハザードマップ等情報収集・周知

地域コミュニティ

- 町会・自治会との連絡担当者選定
- 緊急時の連絡先表示



■ 文京区マンション管理適正化支援

● マンション管理士派遣

維持管理、大規模修繕などについて助言・提案等を行うマンション管理士を、管理組合の理事会・勉強会等に無料で派遣します。

(1回2時間・1団体につき4回まで/年度)

● マンション長期修繕計画作成費助成

長期修繕計画作成する費用の1/2を助成します。

(上限50万円)

● 分譲マンション管理個別相談

管理組合の運営、管理会社との関係など分譲マンションの管理上の様々な問題について、マンション管理士が相談に応じます。

(1回1時間・2回まで/年度)

● マンション劣化診断調査費助成

劣化診断調査費用(住宅本体、鉄製品、防水、給水管、設備等)の1/2を助成します。

(上限50万円)

● マンションアドバイザー制度利用助成

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターの「マンション管理アドバイザー制度」等を利用する場合に利用料(税抜)を助成します。

● 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改修費用(段差解消、手すり設置等)の1/10を助成します。

(上限100万円)

● 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無料で派遣します。

(1回2時間・1団体につき4回まで/年度)

● 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します。YouTube公式チャンネルで昨年度の講演を配信中です。

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

耐震化支援

- 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。

🏠 耐震化促進事業【再掲】

🏠 耐震化に関する普及啓発【再掲】

修繕に向けた費用助成

- 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。

🏠 マンション劣化診断調査費助成【再掲】

🏠 マンション長期修繕計画作成費助成【再掲】

性能向上に向けた支援

- 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。

🏠 マンション共用部分改修費助成【再掲】

高経年マンション向け支援の検討【新規】

- 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。

イ マンションの再生支援

再生に向けた検討支援

- (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。

🏠 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・改修アドバイザー制度

◎このようなときには、マンション建替え・改修アドバイザー制度をご利用ください！



資料：パンフレット「マンションアドバイザーのご案内」公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター



相談窓口の周知

- （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。

建替え等についての認可

- 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく、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。

🏠 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

マンションを除却する必要がある旨の認定

- 「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づき、耐震性が不足している等のマンションについて、マンションを除却する必要がある旨の認定（要除却認定）を行います。

🏠 マンション建替円滑化法による要除却認定

各種マニュアルについての情報提供

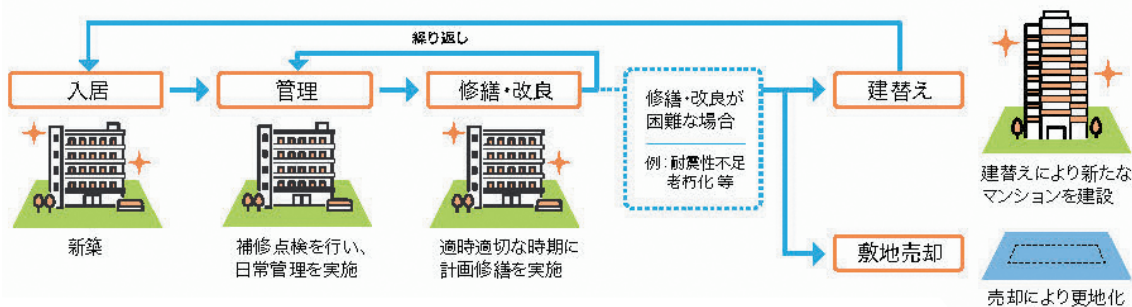
- 「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」、「マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」、「マンション建替え実務マニュアル」、都の「マンション再生ガイドブック」等について、情報提供を行います。



東京都「マンション再生ガイドブック」(令和5(2023)年3月)

コラム 管理不全に陥らないために マンションの適正管理と再生のフロー

住み良いマンションを維持していくためには、日頃から管理組合を中心に計画的な管理や適時適切な修繕、住民同士の話し合いを継続して行うことが重要です。また、将来訪れるマンションの建替え等に備え、再生方法について考えておくことも必要です。



資料：国土交通省パンフレット「マンションの維持管理・将来について 考えていますか？」

(3) 総合的な空き家対策

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家は速やかに除却されています。



取組の方向性

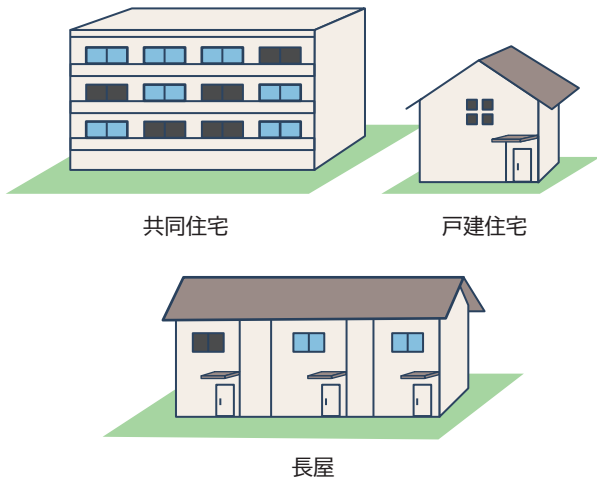
- 区が空家やその所有者を把握し、所有者による適正な管理を促します。
- 空き家の固定化を防ぐために、所有者に必要な働きかけを行い、再度の流通や利活用を促進します。
- 状態の悪い管理不全空家等や改善が見られない特定空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)に基づく手続きに沿って、適切に措置を講じていきます。



※本計画における「空き家等」「空家等」

空き家等

一般的に居住その他の使用がなされていない状態の建築物を「空き家」と記している。共同住宅等の一部空室も含む。



空家等

空家法第2条1項で規定する「空家等」を指す。建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。

共同住宅等については、**全室が空室**となっているもののみが対象。

空家法の対象(空家等)

戸建、事務所、店舗等の空家及びその敷地 共同住宅、長屋の空家及びその敷地



資料：文京区空家等対策計画(令和5(2023)年3月)

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・管理

空家台帳の作成、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。

空家台帳の管理

- 区民や関係機関等からの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

所有者等への意識啓発

- 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。

セミナー等による情報提供

- パンフレット、区ホームページ、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。

空家セミナー

近隣住民からの相談等への対応

- 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。

所有者からの相談等への対応

- 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。

空家等相談事業

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知

- 「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。

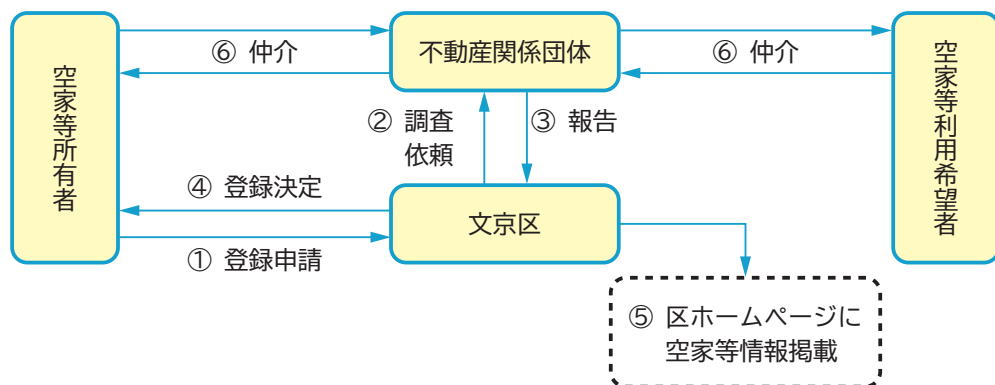
ウ 利活用に向けた改修等支援

空家等の活用

- 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。

空家等利活用事業

文京区空家等利活用事業対応フロー



資料：文京区空家等対策計画(令和5(2023)年3月)



エ 地域資源としての利活用の推進

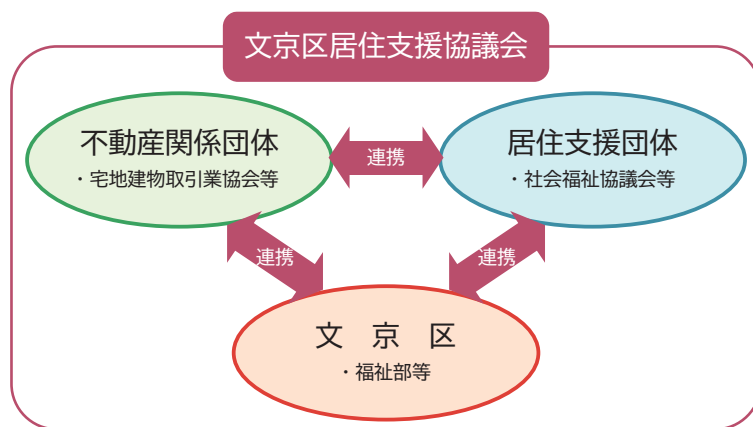
文京すまいるプロジェクト等の活用

- 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。

居住支援協議会における協力体制

- 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。

■ 居住支援協議会における協力体制



資料：文京区空家等対策計画(令和5(2023)年3月)

災害時における活用可能性

- 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。

コラム 住まいの将来をご家族で話し合ってみませんか？

放置空き家の発生を防ぐため、住まいを相続した方へ住まいや土地などの情報を伝えていくことに加え、元気なうちから住まいの将来をご家族で話し合うきっかけとしていただくことを狙いとして、国は「住まいのエンディングノート」を作成しました。

家系図や、建物・土地の所有の状況に加え、これらを将来どうしたいかなどの情報を、住まいの所有者が記入できるものとなっています。



国土交通省／日本司法書士会連合会／全国空き家対策推進協議会「住まいのエンディングノート」(令和6(2024)年6月)

コラム 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(2024)年3月末時点で8団体が活動しています。

④しゃべり間処^{まじょ} かづさや



⑥こまじいのうち



⑦-2 動坂テラス



③こびなたぼっこ※



①風のやすみば



②氷川下つゆくさ荘



⑧ふんたねこいしか和^わ



⑦-1 坂下テラス



⑤Re なでしこ元町



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5年度活動報告書



② 特定空家等への対応

管理不全空家等への対応

- 周辺環境に悪影響を及ぼさないよう、管理不全空家等に対し、空家法などにに基づき指導・勧告の措置を行い、問題の改善を図ります。

管理不全空家等の跡地の行政目的での利用

- 管理不全空家等に関しては、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、除却後の跡地を区が原則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。

🏠 空家等対策事業

特定空家等の認定・措置

- 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。

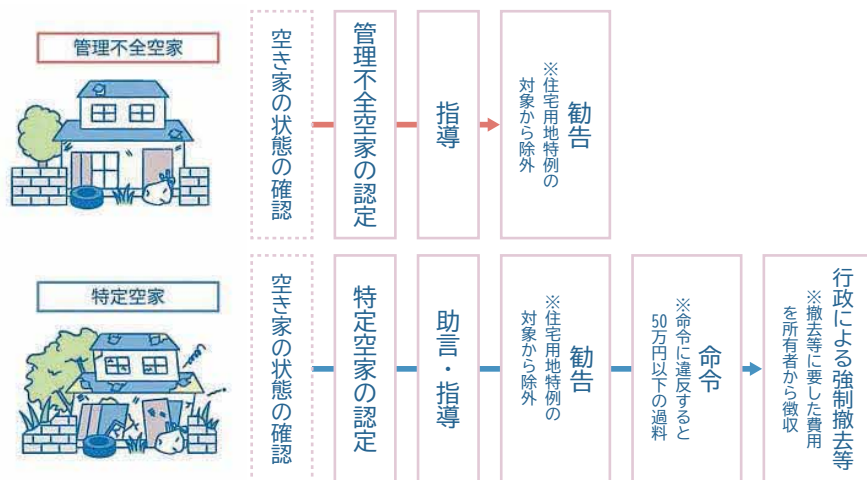
🏠 特定空家等の認定・措置

相続財産清算人制度の活用

- 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。

🏠 相続財産清算人選任の申立て

■ 管理不全空家・特定空家の認定



資料：政府広報オンライン「空き家の活用や適切な管理などに向けた対策が強化。トラブルになる前に対応を！」

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

- I o T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。



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

🏠 マーク：文京区の事業

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

コワーキングスペース設置誘導に向けた検討【新規】

- 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を設置することについて、誘導施策を検討していきます。

空家等の活用支援

- 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等による支援を行います。

🏠 空家等利活用事業【再掲】

イ 非接触化・DX化への対応

宅配ボックス設置に向けた検討【新規】

- 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。

センサー等の活用

- 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、省エネ化などについての普及を図ります。

マンション管理組合の運営のIT化・DX化

- 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

多様な住まい方についての調査・研究

- 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。

🏠 自転車シェアリング事業

外国人等への情報提供

- 生活習慣の違い等により、住まい方や賃貸借等の商慣行上のトラブルを抱えがちな外国人世帯に対し、区ホームページの多言語対応の紹介や、都の「Life in Tokyo:Your Guide」等を案内することにより、必要な情報を提供します。

シェアハウスの運営管理等についての情報提供

- 「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。

コラム 複合型の賃貸住宅

コクヨ株式会社は「プロトタイプする暮らし」をコンセプトに、品川区の社員寮を大規模リノベーションし、令和5(2023)年9月、「THE CAMPUS FLATS TOGOSHI」をオープンしました。3ヶ月から入居できる全39戸の居室のほか、浴室やリビング・キッチンなどの共用部と、街に開かれたレンタルスタジオが併設された複合型の賃貸住宅です。

1日単位で自分だけのお店を開店できる飲食店営業許可付きの「スナック」や、ヨガやダンス講師としてレッスン等も開催できる「フィットネス」など、計8つの「レンタルスタジオ」が併設されており、趣味を極めたい人、副業を始めたい人など様々な人が集う暮らしの中で、自らの可能性を広げることができます。

また、ライフスタイルに合わせて居室タイプや入居期間を選べ、選りすぐりの家具・家電が全居室に導入されており、気軽に「いつかやりたかったこと」を試せる住まいを提供しています。

1階にはだれでも立ち寄れるフードスタンド(飲食店)が設置されており、人と街をつなぐ場となっています。



フィットネス写真：良知慎也(コクヨ株式会社提供)



スナック写真：良知慎也(コクヨ株式会社提供)



コラム コレクティブハウス

コレクティブハウスとは、居住者が独立した専用の住居を確保しながら、住人全員が使える共用スペースで、日常的に交流をもちながら暮らすことのできる住まいです。

1970年代にスウェーデン・デンマークで生まれ、現在では北欧などを中心に世界中に広まっています。子育て世帯や高齢者世帯、単身世帯など、多世代が一緒に暮らすことで、お互いに必要な知識をシェアし、サポートし合いながら生活を送ることができます。

～事例「コレクティブハウスかんかん森」(荒川区)～

コレクティブハウスかんかん森、今一番の関心事は春に生まれた赤ちゃんの成長。かんかん森には0歳から87歳まで44人が暮らしています。週2回ほど開催されるコモンミール(共同の食事)は大事なコミュニケーションの場です。ガーデニング係、ハウスマンテナンス係など13の係や活動グループがコレクティブハウスを運営しています。

平成15(2003)年に日本第一号のコレクティブハウスとして誕生、その際、運営方法もルールも最初の居住者たちが決めました。後に続いたコレクティブハウスにも引き継がれているようです。



撮影：松本路子(株式会社コレクティブハウス提供)

コラム シェアハウス

～事例「パーソナルトレーナー付きシェアハウス」(文京区)～

令和5(2023)年1月、文京区大塚の築年数およそ50年の木造瓦葺2階建の空き家物件が、トレーニングジム併設の「パーソナルトレーナー付きシェアハウス」として再生されました。

本シェアハウスのコンセプトは「体を整えるシェアハウス」「筋トレするシェアハウス」です。専属のトレーナーから併設のトレーニングジムでの定期的なパーソナルトレーニングと食事指導を受けながら、入居者が目標とする肉体改造に集中できます。

もともと、空き家の所有者が活用方法を空き家解決サービス「アキサポ」に相談したところ、延床面積が149.30㎡と広く、併設された倉庫スペースも活用できること、利便性がありつつ閑静な住宅地であるという立地、さらには地域貢献できる活用方法にしたいという所有者の想いを踏まえ、「アキサポ」が、若者が集う拠点となる、コンセプト型のシェアハウスを提案しました。主なターゲットは20～30代男性で、ジム代+家賃の感覚で利用されることが多いようです。



(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等が、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等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。



取組の方向性

- それぞれのライフステージや多様なニーズに応じて、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

🏠 マーク：文京区の事業

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

公的賃貸住宅等の情報提供

- 子育て世帯等がニーズに合った適切な住宅を選ぶよう、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。

子育てに配慮した住宅に関する情報提供

- 都の「子育てに配慮した住宅のガイドライン」や都が認定する「東京こどもすくすく住宅」等、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。



東京都「子育てに配慮した住宅のガイドライン」(令和5(2023)年4月)



東京都「東京こどもすくすく住宅認定制度パンフレット」

今後の住宅循環のあり方についての調査・研究

- 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

子育て世帯のニーズに合った住環境の整備

- 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。

🏠 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)

安心して子育てができる場所づくり

- 親子で安心して遊べ、仲間づく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。

🏠 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

放課後の居場所づくり

- 子どもたちの放課後の居場所として、児童館・育成室・都型学童クラブ・放課後全児童向け事業を展開し、中高生向けには青少年プラザ(b-lab(びーらぼ))を設置運営しています。環境整備の更なる充実を図り、ニーズに対応していきます。

🏠 放課後児童健全育成事業

🏠 青少年プラザ(b-lab)運営事業

ウ 高齢者世帯の住まい確保に向けて

バリアフリー化改修の支援

- 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。

🏠 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)

🏠 高齢者等住宅修築資金助成【再掲】

公的賃貸住宅等の情報提供

- 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

地域包括ケアシステムの充実

- 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。

🏠 地域包括ケアシステムの充実

見守りや緊急時対応支援

- 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れるよう支援します。

🏠 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



終活等支援

- 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。

🏠 単身高齢者等終活支援事業「文京ユアストーリー」

認知症高齢者グループホームの整備

- 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。

🏠 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

オ 障害者世帯の住まい確保に向けて

障害者向け住まい・施設の整備

- 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。

🏠 障害者住宅の提供

🏠 障害者グループホームの拡充

バリアフリー化改修の支援

- 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。

🏠 住宅設備改善費の助成

🏠 高齢者等住宅修築資金助成【再掲】

カ 障害者世帯が安心して暮らせる住環境の整備

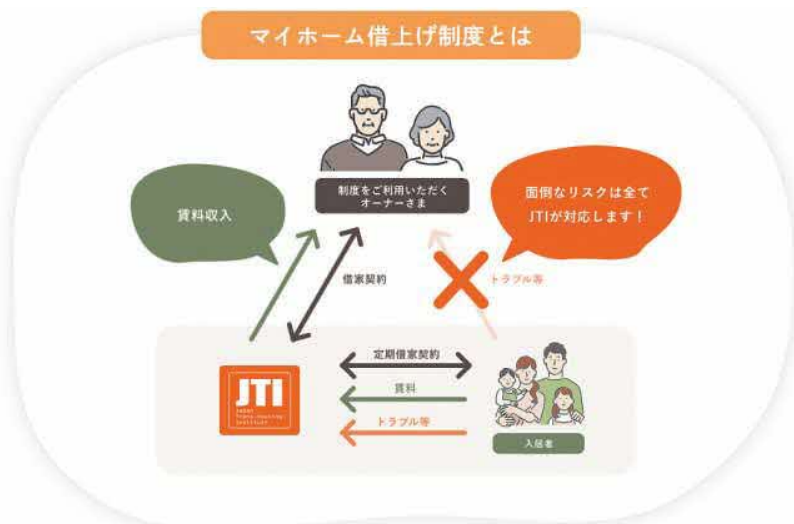
見守りや緊急時対応支援

- 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れるよう支援します。

🏠 救急代理通報システムの設置

コラム 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(JTI)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

コラム 自宅をバリアフリーにするには

自宅をバリアフリーにする方法には、段差の解消・手すりの取り付け・引き戸への変更・出入口や通路幅の拡張などの方法があります。夜間の転倒防止には、廊下や玄関などへの足元灯の設置も効果的です。

トイレをバリアフリー化する方法としては、滑りにくい床材、スペースをとらない便器、介助の邪魔にならない跳ね上げ手すりの設置などがあります。

こうして解決！ 段差の解消や手すり工事の他にも、ニーズに合わせていろいろな方法があります

■玄関の段差軽減



■手すりの設置



■足元灯の設置



■バリアフリーに配慮したトイレの一例



資料：(一社)住宅リフォーム推進協議会発行「令和6年度 住宅リフォームガイドブック」を基に作成



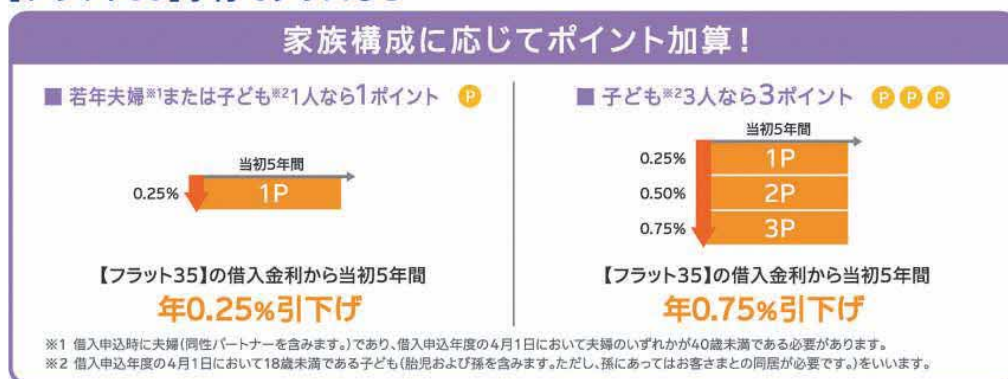
コラム 「こどもまんなかまちづくり」に向けて

令和5(2023)年12月に閣議決定された「こども未来戦略」で、子どもや子育て世帯の目線に立ち、子どものための近隣地域の生活空間を形成する「こどもまんなかまちづくり」の加速化の必要性が示され、以下のような取組が行われています。

◆【フラット35】子育てプラス(独立行政法人住宅金融支援機構)

子育て世帯または若年夫婦世帯に対して、子どもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げる制度

【フラット35】子育てプラスなら



資料：独立行政法人住宅金融支援機構【フラット35】子育てプラスA4チラシの一部(令和6(2024)年8月時点)

◆子育て支援型共同住宅推進事業

子どもと親の双方にとって健やかに子育てできる環境の整備を国が支援します。

対象：賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修

- 子どもの安全・安心対策(転落防止の手すりや補助錠の設置、宅配ボックス等)
- 親同士の交流機会の創出(キッズルーム、集会室、遊具・水遊び場・砂場の設置等)

その他、子育て世帯に向けた住宅に関する支援策としては以下のものがあります。

- 子育て世帯や若者夫婦世帯向け4つの支援策(国)
 - ①子育てエコホーム支援事業
 - ②住宅ローン減税で13年間の税額控除
 - ③贈与税非課税枠は最大1,000万円
 - ④フラット35の金利を最大年1.0%引下げ(再掲)
- リフォーム促進税制(子育て対応リフォーム)

特定の個人が、自己の居住の用に供する家屋に、一定の子育て対応リフォームを行った場合、所得税の税額控除を受けられる可能性があります。

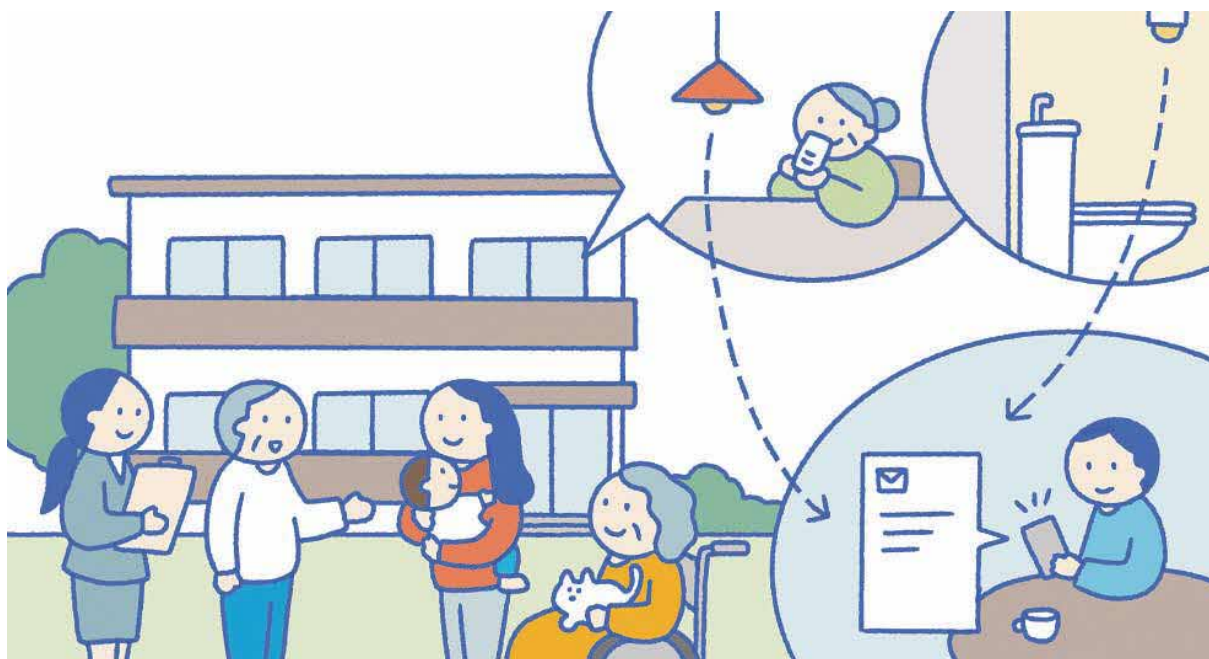


国土交通省リーフレット「住宅取得に使える4つの支援策」

(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。



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

🏠 マーク：文京区の事業

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

公的住宅の管理運営、情報提供

- 入居者が安心して暮らせるよう、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。

🏠 区営住宅等の管理運営

「すまいる住宅」の登録促進

- 「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、オーナー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。

🏠 すまいる住宅登録事業

居住支援体制の構築

- 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。

🏠 文京区居住支援協議会の運営

高齢者等の入居への理解促進

- 民間賃貸住宅のオーナー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。

🏠 居住支援セミナーの開催

住宅セーフティネット制度の普及啓発

- 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、賃貸住宅のオーナー等へ「東京ささエール住宅」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。

民間賃貸住宅オーナーに向けた情報提供

- 「終身建物賃貸借標準契約書」や「残置物の処理等に関する契約の活用手引き」等を活用し、単身高齢者が亡くなった際の賃貸借契約の解除や残置物の処理を内容とする契約条項について、民間賃貸住宅のオーナーに対し、情報提供を行います。

イ 住宅確保要配慮者の入居支援

「住まいの協力店」の整備

- 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。

🏠 住まいの協力店整備事業

住み替え相談会の開催

- 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。

🏠 住み替え相談会の開催

住み替えにかかる支援

- 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。

🏠 すみかえサポート事業

🏠 移転費用等助成

ウ 住宅確保要配慮者の居住支援

入居後の見守り等支援

- 「すまいる住宅」の入居者に、電球による見守りや緊急通報装置の設置による見守りを行うほか、ライフサポートアドバイザーによる生活相談を実施します。

🏠 ライフサポートアドバイザー事業

安心して居住できるための支援

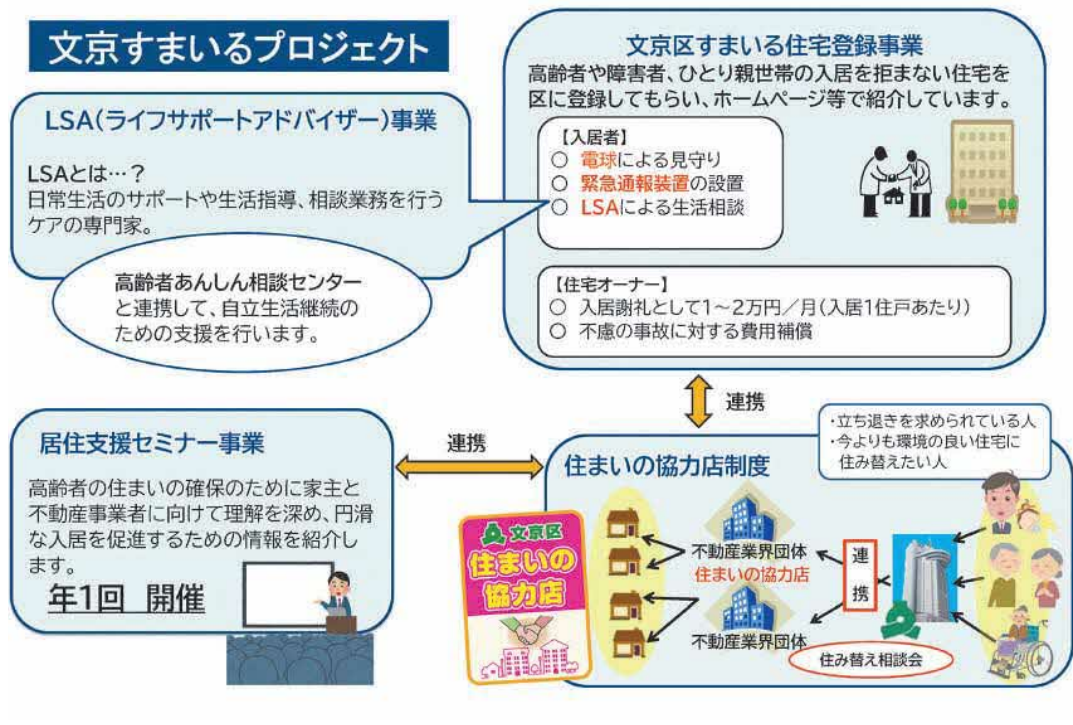
- 見守りや葬儀の実施、残存家財の片付け等のサービスを行う（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターの「あんしん居住制度」の利用に係る費用の一部を助成することにより、入居者の急病・孤立死などへの不安を解消し、住み慣れた地域で安心して居住できるよう支援します。

🏠 あんしん居住制度助成



■ 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。



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。



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、身近な商業地の利便性向上等により、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

🏠 マーク：文京区の事業

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

条例等に基づく誘導

- 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及び戸建住宅敷地の細分化の抑制を図ります。

🏠 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

良質なマンションの形成誘導【拡充】

- 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。【再掲】

🏠 マンション管理計画認定制度【再掲】

良好で安全な住環境の形成

- 細街路拡幅整備、再開発事業や地区計画などの活用により、良好な住環境の形成や防災性の向上などを図ります。

🏠 再開発事業の推進

🏠 細街路の整備

🏠 地区まちづくりの推進



都市計画道路沿道の街並み



交通結節点(春日)



良好な住宅地(西片)

資料：文京区景観計画(平成25(2013)年10月)ほか

イ ユニバーサルデザインのまちづくり

条例等に基づく誘導

- 「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。

🏠 文京区福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱

道路のバリアフリー化の推進

- 「文京区バリアフリー基本構想」に基づき、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、道路のバリアフリー整備を推進します。

🏠 バリアフリーの道づくり

ウ 住民主体のまちづくりの推進

地域単位のまちづくり支援

- 地域単位での魅力向上にあたっては、区民等関係者がそれぞれの強みを生かした取組を推進することで、地区計画やエリアマネジメントなどにより地域の魅力の継承と創造に向けたまちづくりを進めていきます。

🏠 地区まちづくりの推進

エ ウォーカブル²な歩行空間の確保

歩行空間の安全性・快適性の向上

- 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育の実施等により歩行者の安全な通行を確保します。
- 無電柱化を推進することで、視線をさえぎる電柱や電線をなくし、文京区らしい景観の向上を図るとともに、車いすやベビーカー利用者も移動しやすい、安全で快適な歩行空間を確保します。

🏠 コミュニティ道路整備

🏠 総合的自転車対策

🏠 交通安全対策普及広報活動

🏠 無電柱化の推進

居心地が良く歩きたくなるまちづくり

- 主要な幹線道路沿道の建築物低層部の用途には、近隣の住民の生活を支える生活利便施設を中心に、沿道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。

2 ウォーカブル：多くの都市で、街路空間を車中心から人中心の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に使って、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場へとしていく取組が進められています。「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の意で用いられています。



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

居心地の良い公園づくり

- 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子どもから高齢者まで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。



六義公園

🏡 公園再整備事業

🏡 公園緑化推進

沿道のみどりの維持保全

- 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。



街路樹や植樹帯のみどり
資料：文京区みどりの基本計画
(令和2(2020)年3月)

🏡 街路樹及び植樹帯の維持

民間建築物の緑化誘導

- 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造成や屋上部分への緑化等に対して助成を行います。

🏡 生垣造成補助

🏡 屋上等緑化補助

グリーンインフラとしての活用

- 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、みどり豊かで潤いのある住環境づくりを促進します。

みどりの保護と育成

- 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。

🏡 樹木・樹林の保護育成

緑化意識の啓発

- 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。

🏠 公園等連絡員制度

🏠 区民管理制度

🏠 みどりのサポート活動

🏠 自主管理花壇の活動

■ 区民参画による管理運営制度(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、破損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、破損等の連絡などの活動が区民によって行われています。

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、緑環境維持、向上を目的とした活動を提供しています。

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・保全

大規模な公園・庭園の保全

- 小石川後樂園、六義園、小石川植物園等の大規模な公園・庭園は、まとまりあるみどりと良好な都市環境に貢献する様々な機能を有しており、次代に引き継ぐ歴史的・文化的財産、観光資源であることを踏まえ、保全します。

大規模な寺社等の保全・整備

- 護国寺、根津神社といった大規模な寺社等は、生活のより所であり、歴史・文化・観光資源であるとともに、まとまりあるみどりや空地を有するため、それらの環境の保全や整備を誘導します。



小石川後樂園



湯島天満宮



肥後細川庭園

資料：文京区都市マスタープラン2024(令和6年(2024)年9月)



ウ 景観・街並みの保全

建物建築時における景観形成誘導

- 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。

🏠 景観法に基づく届出・景観事前協議

質の高い景観の表彰

- 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。

まちに親しむ講座やイベント等の実施

- 「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。

🏠 景観まちづくり推進事業

■ まち並みウォッチング

「坂」や「緑」、「史跡」がつくる文京区の景観について、講師の解説を聞きながら、一緒に街を歩き、景観形成の視点を学びます。



■ 文京パチリ

親子でまちの風景を撮影するイベントです。

プロカメラマンによるレクチャーの後、実際にまちに出かけて写真を撮影。各自、撮影したお気に入りの一枚を発表します。



(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。



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

🏠 マーク：文京区の事業

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

町会・自治会の活動費助成

- 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。

🏠 町会・自治会活動支援

イ 町会・自治会への加入促進

入居者等に対する周知

- 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。

🏠 町会・自治会認知度向上・加入促進支援

マンション建設時の協議

- マンション居住者の町会・自治会加入促進に向けて、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。

🏠 マンション建設時の協議における町会・自治会加入促進

町会・自治会へのSNS等を活用した情報発信の促進

- 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。

🏠 町会・自治会へのSNS等を活用した情報発信の促進

ウ マンション管理組合と地域の災害時の連携構築

災害時に向けた地域との連携

- マンション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、マンションと地域との連携構築を支援します。【再掲】

🏠 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】



エ 地域の居場所づくり

多世代の居場所づくり

- 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に関する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)」(P54コラム参照)、地域交流の場である「ふれあいいきいきサロン」等の運営支援のほか、住民同士の交流や支え合い、見守り活動のサポートを行います。

🏠 地域づくり事業

🏠 多機能な居場所活動推進事業

🏠 地域の支え合い体制づくり推進事業

イベントや講座の開催

- 地域活動センターでは、世代を問わず参加できる、区民の交流を目的としたイベントや、講座等を開催しています。

🏠 ふれあいサロン事業

地域の活動団体等に対する支援

- NPO、ボランティア団体による新たなつながりを創出し、地域の活性化、地域課題の解決を図ります。

🏠 「フミコム」事業支援

オープンスペースの活用

- 令和5(2023)年4月に中央大学茗荷谷キャンパス内に移転した大塚地域活動センターでは、約193平方メートルのオープンスペースを活用し、地域団体や住民の相互交流の場を提供しています。大塚地区内での相互に顔の見える関係づくりを目的としたイベント等を企画・運営するとともに、地域連携の推進を図り、中高生向けの毎日の学習スペースとしても活用しています。
- 不忍通りふれあい館ではサークル活動の発表や催しを行う「ふれあい館まつり」の開催等、ホールや展示室を利用して、地域交流に向けた取組を行っていきます。

🏠 大塚地域活動センターオープンスペース企画・運営



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

公共空間における防犯対策

- 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。

🏠 通学路等の防犯カメラの設置

🏠 街路樹及び植樹帯の維持【再掲】

🏠 公園・児童遊園等維持事業

地域における子どもの見守り環境の構築

- 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110番ステッカー事業

防犯対策の普及啓発

- 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等を学ぶ教室や、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を未然に防止します。

🏠 特殊詐欺対策のための自動通話録音機の無償貸出し

🏠 地域安全教室等の開催



防犯情報の提供

- 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。

🏠 「文の京」安心・防災メールの配信

安全・安心まちづくりに関する区の活動(抜粋)

◆ 自動通話録音機の無償貸出し

● 自動警告メッセージ

設置電話機の呼出音が鳴る前に発信者に対して自動で警告メッセージを流すため、居住者が電話に気づく前に、犯人へ警告を与えることができます。



● 自動録音機能

受話器が応答した時から自動で録音を開始し、通信が遮断された時点で停止します。

資料：文京区『「文の京」安全・安心まちづくり事業リーフレット』

◆ 「文の京」安心・防災メールの配信

防犯等安心情報、大雨、地震等の災害気象情報を無料で配信していますので、防犯や災害に対する備えとしてお役立てください。スマートフォンやパソコンから登録が必要です。



イ 防犯活動主体に対する支援

地域活動団体に対する助成

- 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。
- 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。



文京区『文の京』安全・安心まちづくり事業リーフレット

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

ウ 住まいの防犯対策についての周知

住宅の防犯対策に係る情報提供

- 防犯性能の高い住宅の普及を目指し、犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備に関する基準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」、警察庁ホームページ「住まいる防犯110番」における防犯診断等について、情報提供を行います。

コラム CPマーク

防犯性の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議

平成16年5月、官民合同会議では「防犯性能の高い建物部品」の普及を促進するため、「共通呼称(防犯建物部品)」と「共通標章(CPマーク)」を制定しました。

「防犯性能の高い建物部品目録」に掲載・公表された建物部品のみを「防犯建物部品」と呼び、「CPマーク」の使用が認められるのです。

◆CPマークの意味

「防犯=Crime Prevention」の頭文字「C」と「P」をシンボル化しています。

◆CPマークの使用

- (1) 建物部品のパンフレットなどの広報資料に使用し、「防犯性能の高い建物部品」の普及を促進します。
- (2) 目録登載の建物部品については、当該製品が「防犯性能の高い建物部品」であることを示すために、当該製品の製造・輸入業者において製品に貼付し、カタログなどに表示します。

資料：警察庁HP「住まいる防犯110番」「侵入犯罪予防最前線」を加工して作成
(https://www.npa.go.jp/safetylife/seianki26/theme_b/b_c_2.html)

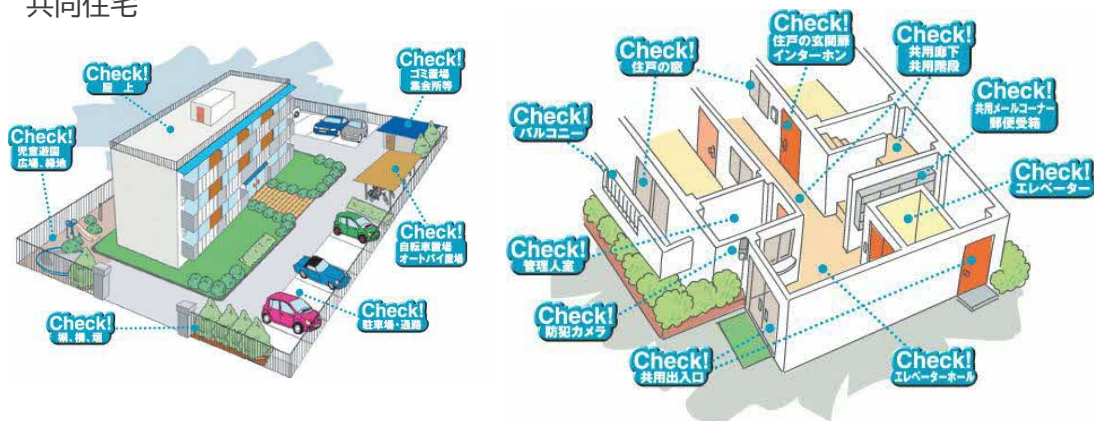




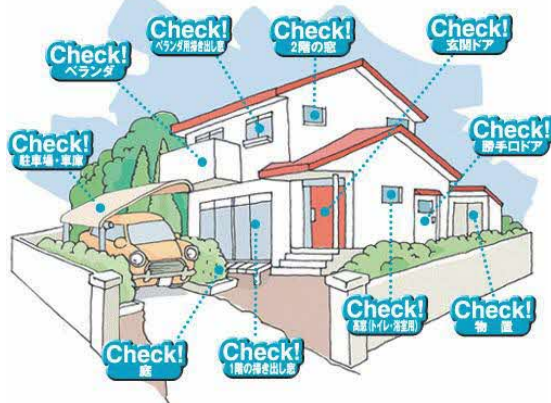
コラム 狙われにくく、侵入されにくい「防犯住宅」のチェックポイント

警察庁のホームページでは、住宅の部位ごとに防犯上の注意点と、それに対する防犯対策や防犯性能の高い建物部品が紹介されています。下図のチェックポイントを点検し、ご自宅の防犯度を自己診断してみましょう。

共同住宅

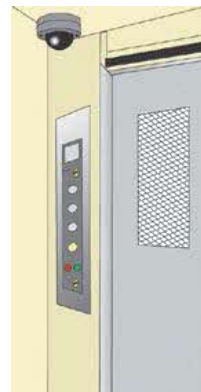
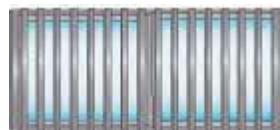


戸建て住宅



After

面格子



資料：警察庁HP「住まいる防犯110番」「めざせ！防犯住宅 我が家の防犯診断」を加工して作成
(https://www.npa.go.jp/safetylife/seianki26/theme_c/index.html)

(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。



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

🏠 マーク：文京区の事業

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

住宅の耐震化

- 昭和56(1981)年5月31日以前に建築された旧耐震建築物及び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。

🏠 耐震化促進事業【再掲】

🏠 耐震化に関する普及啓発【再掲】

良好で安全な住環境の形成

- 細街路拡幅整備、再開発事業や地区計画などの活用により、良好な住環境の形成や防災性の向上などを図ります。【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】

イ 住宅市街地の防災性向上の取組

緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

- 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、戸別訪問等により耐震化の周知を図るとともに、沿道建築物の耐震診断、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。

🏠 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

住宅地内の安全性向上に向けた整備

- 危険なブロック塀の撤去費用やがけ崩れや擁壁崩壊を未然に防止するための工事に係る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。

🏠 ブロック塀等改修費用助成

🏠 崖等整備資金助成事業

区道の無電柱化推進

- 地震や台風など、災害時の電柱の倒壊や電線の垂れ下がり等を防止し、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。

🏠 無電柱化の推進

ウ 風水害・土砂災害対策としての取組

治水対策の推進

- 近年増加している風水害に向けた対策として、「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ます。
- 高齢者又は障害者を含む世帯の浸水による被害の軽減を図るため、防水板を設置する浸水対策工事にも助成を行います。

🏠 道路における治水対策の推進

🏠 高齢者等住宅修築資金助成(防水板)【再掲】

グリーンインフラの活用

- 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に活用します。【再掲】

警戒・避難体制の整備・充実

- 水害・土砂災害に対する警戒・避難体制の充実を図るため、文京区水害・土砂災害対策実施要領を適宜見直すとともに、職員訓練を実施します。

安全な避難対策の推進

- 水害ハザードマップや土砂災害ハザードマップ等による危険個所の周知に加え、避難確保計画に基づく訓練により安全な避難対策を推進します。

🏠 垂直避難場所の確保(中高層住宅)

エ 特に災害危険度の高い地域における取組

区民等の意識啓発

- 木造住宅密集地域の居住者・地権者の防災に対する意識啓発を図るため、区民防災組織等に対して防災訓練実施経費や備蓄品購入経費の助成、防災アドバイザー派遣、防災教室・防災講話を実施します。

🏠 区民防災組織等活動助成

電気火災への対策

- 地震の際の電気火災の発生を抑制するため、不燃化対象地域の新規の避難行動要支援者の方に対して無料で感震ブレーカーの配付等を行います。

🏠 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)

不燃化特区(大塚五・六丁目地区)における取組

- 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、住替え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」の実現を図ります。

🏠 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)



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

地域防災活動への支援

- 地域防災力の維持向上には住民主体の取組が必要であることから、区民防災組織等活動助成や防災訓練への防災アドバイザー派遣、防災士認証登録支援助成、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、地域防災力の向上を図ります。
- 防災訓練へ地震体験車、煙体験ハウス等の出張を無料で行います。

🏠 区民防災組織等活動助成【再掲】

🏠 防災アドバイザー派遣事業

🏠 防災士認証登録支援助成

🏠 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

イ マンションにおける防災対策の推進

マンションの防災対策推進

- マンション住民の主体的な防災活動を促進するため、災害時におけるエレベーターの閉じ込め対策やトイレ対策等の、中高層共同住宅特有のリスクに対する助成制度等により、住民主体の防災対策を推進します。
 - ・ 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
 - ・ 防災訓練への防災アドバイザー派遣
 - ・ 防災訓練実施、備蓄品購入、エレベーター閉じ込め防止対策、マンホールトイレ設置、AED設置、防災士資格取得についての費用助成等
 - ・ 防災備蓄倉庫設置に関する指導等

🏠 中高層共同住宅等に対する防災対策パンフレット

🏠 防災アドバイザー派遣事業【再掲】

🏠 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】

🏠 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

🏠 防災士認証登録支援助成【再掲】

🏠 防災備蓄倉庫設置に関する指導等

災害時に向けた地域との連携

- マンション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、マンションと地域との連携構築を支援します。【再掲】

🏠 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】

「東京とどまるマンション」の周知

- 災害による停電時でも自宅での生活を継続しやすい「東京とどまるマンション」に関する周知を行います。
- 都では「東京とどまるマンション」が町会と合同で防災訓練を行う場合には防災資器材購入費用を全額助成する等、地域防災力の向上につながる取組についても支援しています。



東京都パンフレット「東京とどまるマンションのご案内」

ウ 区民等に対する情報提供

平常時の普及啓発

- ハザードマップをはじめ災害に関する情報・知識の普及を図ります。

災害時における迅速・的確な情報提供

- 平時より、防災ポータルや防災アプリ等を活用して区民・事業者等に対する情報提供を行うとともに、災害時には災害情報システム等を活用して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。

🏠 災害情報システムの活用

エ 在宅避難に向けた取組

VRコンテンツによる防災学習

- 在宅避難の必要性について時間や場所を問わず学習できるVRコンテンツを作成し、インターネット上で公開するとともに、訓練等で広く活用します。

防災アドバイザー派遣事業(在宅避難(自宅防災)訓練メニュー)

- 防災アドバイザー派遣事業に在宅避難(自宅防災)訓練メニューを追加し、参加者に携帯トイレ等の配付を行うことで、在宅避難を推進します。

🏠 防災アドバイザー派遣事業【再掲】



文京区在宅避難リーフレット



家庭内の備えに向けた支援

- 家具転倒防止器具設置費用助成や防災用品あっせんなどにより、各家庭における災害対策を働きかけ、在宅避難を推進します。

🏠 家具転倒防止器具設置助成事業

🏠 防災用品あっせん事業

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(エネファーム)、家庭用蓄電システム等の設置に係る費用を助成します。

🏠 新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成【再掲】

オ 発災後の円滑な復旧・復興に向けた対策

住宅の復旧支援

- 高齢者、障害者の居住する住宅が被災した場合、住宅の修復工事に係る費用の一部を助成します。

🏠 高齢者等住宅修築資金助成【再掲】

大規模災害発生後の復興に備えた事前体制整備

- 発災後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。
- 被災後の適切かつ速やかな復興に向け、平時から被災後のあるべき姿と復興に向けた体制や手順の検討を進めていきます。

🏠 応急仮設住宅の建設・管理

■ 中高層マンション防災対策パンフレット

地震発生時における中高層マンション特有の問題として、長周期地震動やエレベーター閉じ込めなどがあります。

災害時においてもマンション内で自立した生活ができるよう、中高層マンション等における防災対策について、次の内容を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
- ・地域の防災活動の参加
- ・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
- ・エレベーター閉じ込め対策
- ・長周期地震動等についての情報 等



文京区「中高層マンション防災対策パンフレット」

コラム 情報の多言語化に向けて

「みえる通訳」により避難所での外国人对応や手話通訳がスムーズに

外国人や手話通訳を必要とする聴覚障害者が安心して避難所に避難できるよう、全ての避難所に、映像通訳・手話通訳機能が付いたタブレット端末を配備しています。

タブレット端末から通訳オペレーターを呼び出し、映像を見ながらコミュニケーションをとることができます。

- 対応言語は、英語、中国語、韓国語など13か国語。
- 手話通訳にも対応し、画面越しに、通訳者の口元を見ながら利用が可能です。



文京区映像通訳・手話通訳機能付きタブレット端末

防災情報の多言語化

外国人への防災知識の普及啓発を図るため、英語・中国語・韓国語版の各種ハザードマップや多言語版の防災ガイド及び防災地図を作成しています。

また、防災ポータル、防災アプリでは、英語・中国語・韓国語で災害情報を確認できます。

【文京区防災ガイド】



文京区防災ガイド(令和6年3月版)

【文京区水害ハザードマップ】



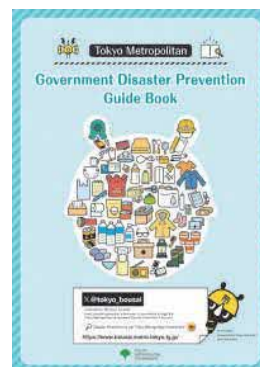
文京区水害ハザードマップ(令和6年3月版)

【文京区防災地図】



文京区防災地図(令和6年3月版)

【東京都防災ガイドブック】



東京都「防災ガイドブック(日本語版・多言語版)」(令和5年12月)

