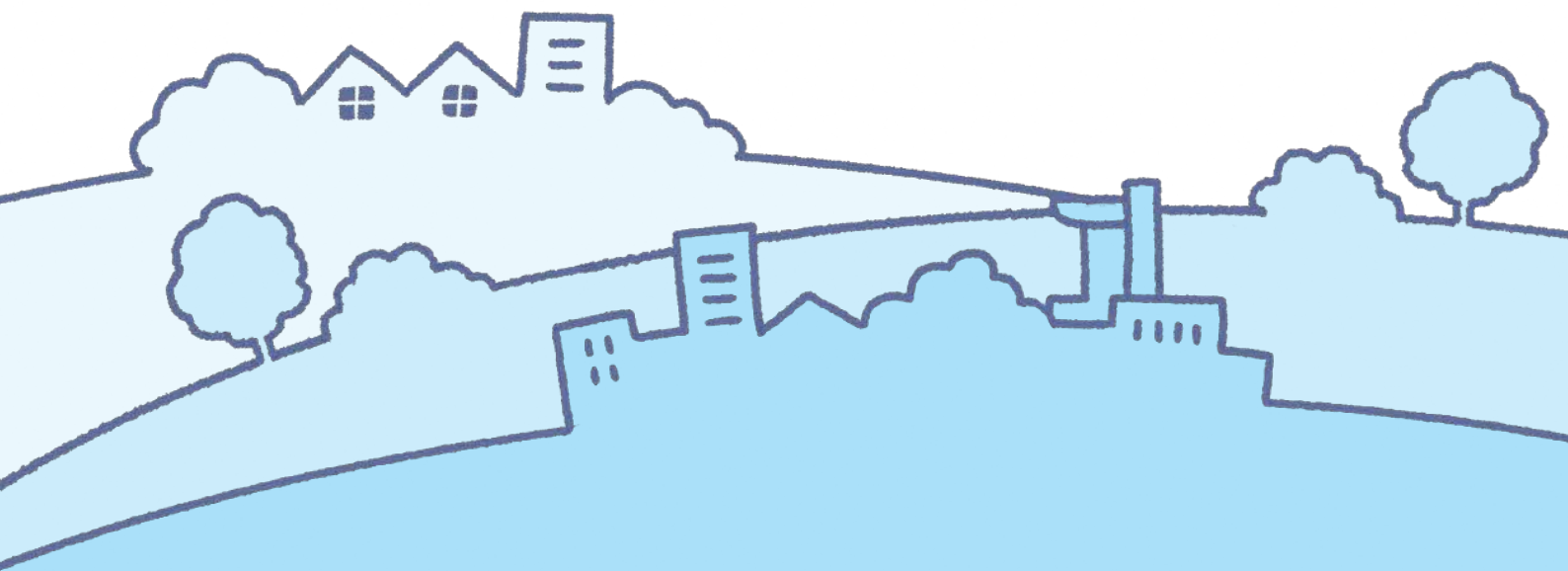


文京区住宅マスタープラン

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



第1章

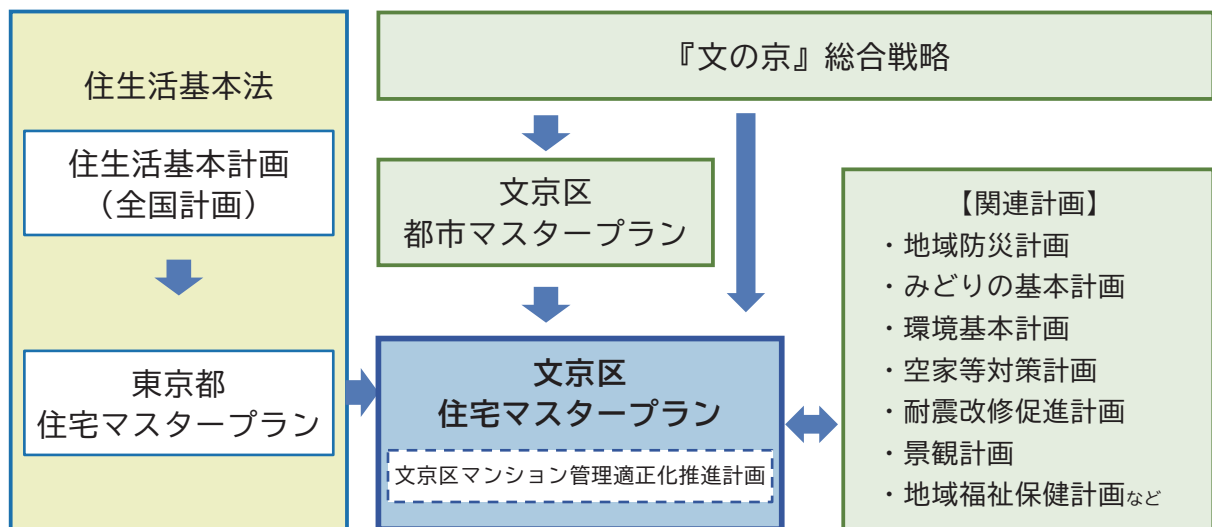
計画の目的と位置づけ

計画策定の趣旨・目的

- 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。

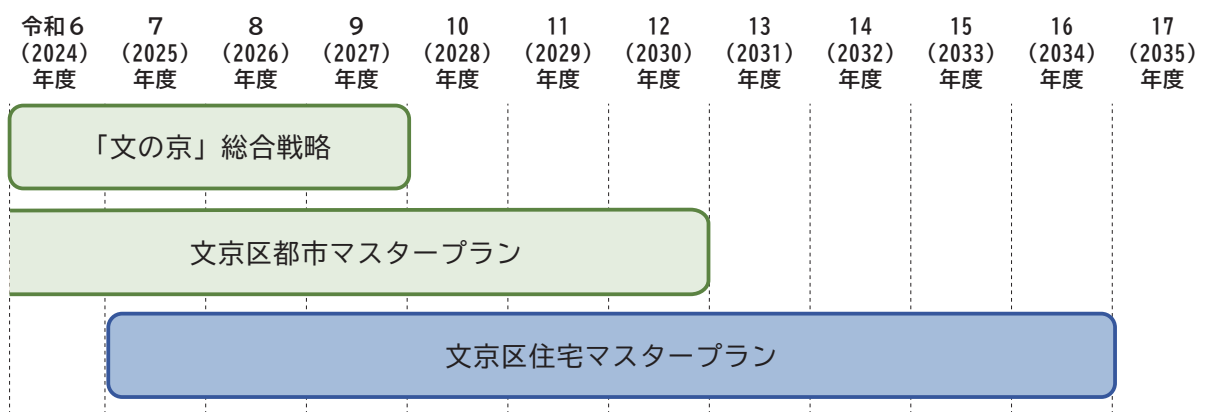
計画の位置づけ

- 上位・関連計画と整合・連携を図った計画です。



計画期間

- 令和7(2025)年度から令和16(2034)年度までの10年間です。



第2章

住宅施策の現状と課題

住宅ストック

現状	○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
課題	●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

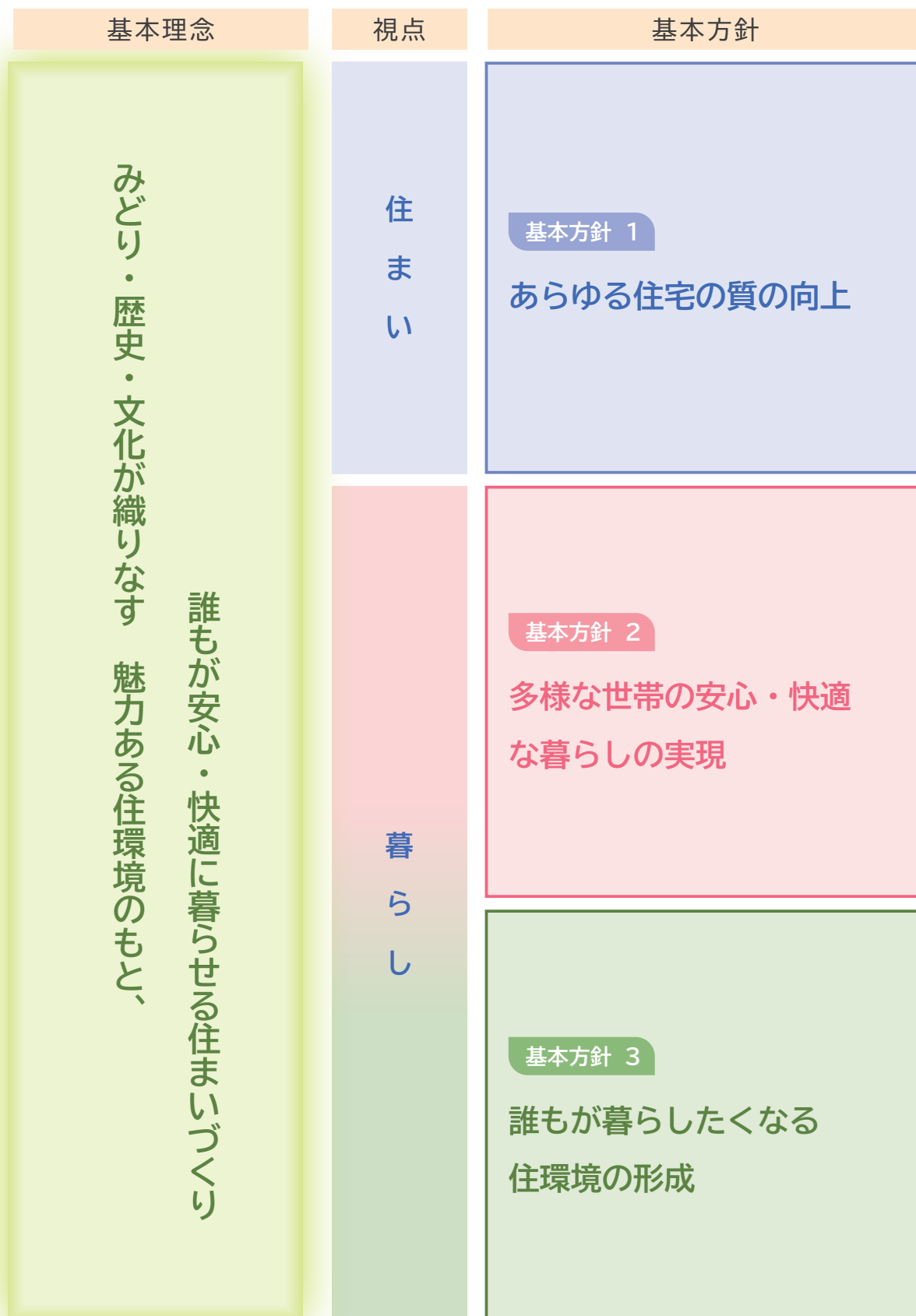
居住者

現状	○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
課題	●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

現状	○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
課題	●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

施策体系





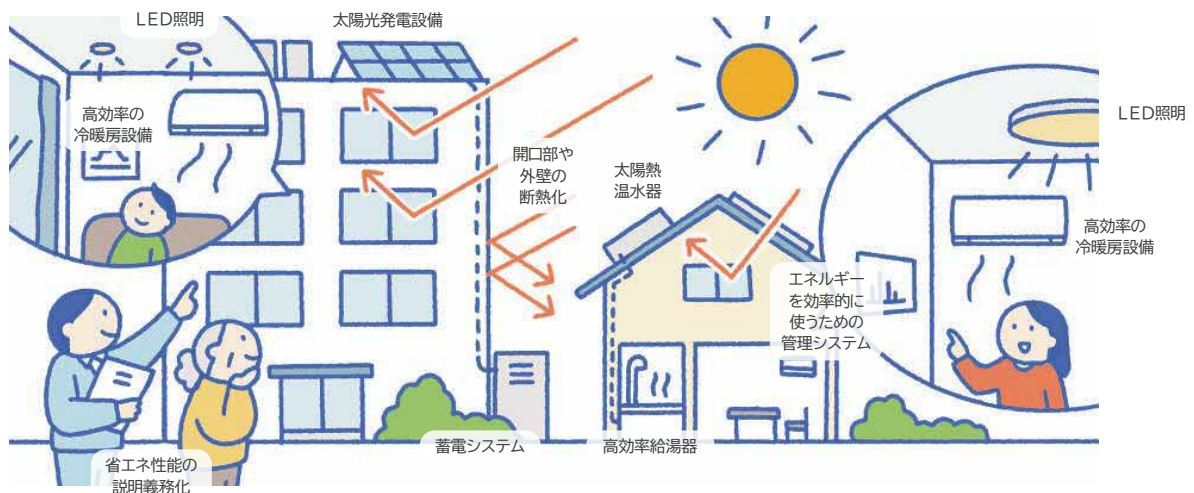
施策展開の方向	主な施策
(1) 循環型社会への対応	① 住宅の脱炭素化の推進 ② 住宅の長期利用の推進
(2) マンション管理の適正化、再生	① マンション管理の適正化 ② マンションの長寿命化や再生に向けた取組支援
(3) 総合的な空き家対策	① 空き家等の適正管理及び利活用の促進 ② 特定空き家等への対応
(1) ライフスタイルの変化への対応	① 多様な住まい方の実現に向けた取組
(2) ライフステージに応じた 住まい方の推進	① 多様な世帯が安心して暮らせるための取組
(3) 住宅セーフティネットの充実	① 住宅確保要配慮者の居住安定の支援
(1) 魅力ある市街地環境づくり	① 暮らし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

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



取組の方向性

- 再生可能エネルギーの利活用の普及に努め、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。
- 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。
- 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。

(2) マンション管理の適正化、再生



取組の方向性

- 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。
- 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。
- 管理組合と地域が連携した防災活動の支援やコミュニティ活性化に取り組めます。

(3) 総合的な空き家対策



取組の方向性

- 空き家の流通や利活用を促進します。
- 所有者による適正な管理を促します。
- 管理不全空家等や特定空家等については、適切に措置を講じていきます。

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



取組の方向性

- 多様な働き方を支えるための環境整備を促していきます。
- 非接触型住生活サービスや、ICT・IoTを活用したサービス等の普及促進を図ります。
- 快適な生活の実現に向けて、多様な住まい方についての調査・研究に取り組みます。

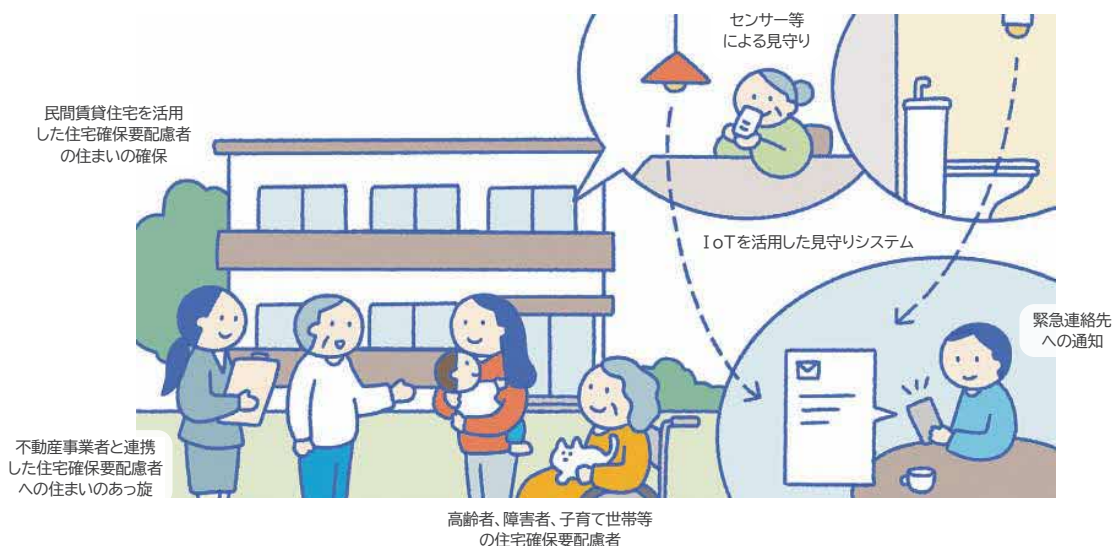
(2) ライフステージに応じた住まい方の推進



取組の方向性

- 高齢者・障害者等の身体状況の変化に対応した、住みやすい良質な住宅を誘導します。
- 人と地域がつながる関係づくりに取り組みます。
- 安心して子どもを産み育てられ、高齢になっても居心地よく暮らせる住環境の形成に努めます。

(3) 住宅セーフティネットの充実



取組の方向性

- 民間賃貸住宅を活用し、住宅の確保に配慮を要する人が円滑に入居できる仕組みを充実させていきます。
- 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。

（１）魅力ある市街地環境づくり



取組の方向性

- 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。
- みどりや街並み・景観などをつくり・守り・育てる区民・事業者等に対する支援を行います。

（２）地域のつながりづくり



取組の方向性

- 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。
- 地域防犯力の向上や、区民の地域活動への参加機会の充実に努めます。

(3) 災害に強い地域づくり



取組の方向性

- 細街路拡幅、耐震化・不燃化等、まちの防災性の向上を進めます。
- 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。
- 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。
- 復興に向けた事前の備えを進めます。

■ 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 | ・ 居住者名簿・要援護者名簿の作成 |
| ・ 災害時行動マニュアル作成 | ・ 防災倉庫の設置・維持管理 |
| ・ 防災訓練の実施 | ・ エレベーター閉じ込め対策 |
| ・ 地域の防災活動の参加 | ・ 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」

■ 防災対策の普及啓発

防災に対する理解を深め、災害に対する備えを万全にするため、各種の情報提供を行っています。

「防災ガイド」では、地震や火災、水害に対する日ごろからの防災対策や、災害が起きた時に取るべき行動などを掲載しています。

また、倒壊や損傷の危険性がなく自宅での避難が継続できる方には、「在宅避難」を推奨しています。



文京区防災ガイド
(令和6年3月版)



文京区在宅避難
リーフレット

第5章

計画の推進に向けて

成果指標

基本方針ごとに、以下の指標を設定しました。

基本方針 1 あらゆる住宅の質の向上

指標	現状	目標	根拠資料
家庭部門における世帯当たりのCO ₂ 排出量	355千tCO ₂ (令和3(2021)年度)	283千tCO ₂ (令和12(2030)年度)	文京区地球温暖化対策地域推進協議会資料
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	38.9% (令和4(2022)年度)	75.0%	分譲マンション管理組合調査

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	根拠資料
定住意向	89.9% (令和3(2021)年度)	上昇	文京区政に関する世論調査
高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	42.5% (平成30(2018)年度)	60.0%	住宅・土地統計調査

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	根拠資料
緑被率	19.1% (令和5(2023)年度)	19.0% (令和11(2029)年度)	文京区緑地実態調査 文京区みどりの基本計画
住宅の耐震化率	92.0% (令和元(2019)年度)	95.0% (令和7(2025)年度)	文京区耐震改修促進計画

※ 各個別計画の改定等に応じて目標値は随時変更していきます。なお、根拠資料に目標値が明記されていない指標については、住宅施策によるものとします。

第6章

文京区マンション管理適正化推進計画

目標 管理組合による自主的かつ適切な維持管理を推進

- マンションの管理状況を把握
ー要届出マンションによる管理状況の把握 等
- マンションの管理適正化の推進を図る
ーマンション管理計画の認定事務の実施 等
- マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及





文京区住宅マスタープラン(令和7年3月) 概要版

発行／文京区

編集／都市計画部住環境課

〒112-8555 東京都文京区春日1-16-21

電話 03-5803-1374

印刷物番号：H0324018