

# 文京区の住宅政策の歩み

令和4年3月

文 京 区

# 目次

第1章 住宅政策の変遷	1
1 国の住宅政策と変遷	1
2 文京区の住宅政策と変遷	3
(1) 施策の類型	3
A 定住促進型居住支援施策	3
B 住宅確保要配慮者向け居住支援施策	3
C 住環境維持向上施策	3
(2) 施策の変遷	3
住宅政策以前(～昭和50年代)・・・バブル景気前	3
第1期(昭和60年代～平成4年頃)・・・第一次住宅マスタープラン策定まで	4
第2期(平成5年～10年)・・・住宅マスタープラン第一次から第二次へ	5
第3期(平成11年～16年)・・・住宅マスタープラン第二次から第三次へ	5
第4期(平成17年～22年)・・・第三次住宅マスタープラン以降	5
第5期(平成23年～)・・・旧事業の終了～新たな課題への対応	6
(3) 文京区住宅マスタープランの変遷	8
第2章 文京区の住宅施策の詳細	12
1 定住促進型居住支援施策	12
(1) 住宅供給(令和5年終了)	12
ア 借上げ区民住宅(平成4年～令和元年)	12
イ 特定優良賃貸住宅型区民住宅(平成9年～令和3年)	13
ウ 区立住宅(平成13年～令和5年終了予定)	13
エ 入居支援(平成26年終了)	14
2 住宅確保要配慮者向け居住支援施策	14
(1) 住宅供給	14
ア 区営住宅(昭和62年～平成17年移管)	14
イ シルバーピア(平成4年～平成16年新規供給)	15
ウ 障害者住宅(平成15年新規供給)	16
(2) 入居支援	16
ア 文京すまいるプロジェクト	16
イ 文京区居住支援協議会	17
ウ 移転費用等助成事業	17
エ 入居支援事業	17
オ 住み替え相談会	17
カ その他の制度	17
3 住環境維持向上施策	18
(1) マンションの維持管理・再生支援	18

ア	マンション長期修繕計画作成費助成	18
イ	マンション劣化診断調査費助成	18
ウ	マンション共用部分改修費助成	18
エ	分譲マンション管理個別相談	19
オ	マンション管理士派遣	19
カ	マンション管理組合設立支援	19
キ	マンションアドバイザー制度利用助成	19
ク	分譲マンションの耐震化促進	19
ケ	マンション建替え円滑化法に基づく認可・承認	19
(2)	空家対策	19
ア	空家等相談事業	20
イ	空家等対策事業	20
ウ	空家等利活用事業	20
(3)	規制誘導	20
ア	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	20
イ	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	20
ウ	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	21
エ	文京区福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱	21
オ	文京区景観づくり条例	21
(4)	助成事業	21
ア	高齢者等住宅修築資金助成	21
イ	耐震化促進事業	21
ウ	特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	22
エ	緑化補助金制度	22
オ	ブロック塀等改修工事費助成	22
カ	崖等整備資金助成事業	22
キ	不燃化推進特定整備地区事業(不燃化特区事業)	22
ク	細街路拡幅整備助成	23
ケ	新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成	23
4	文京区の住宅政策の経緯	24
第3章	文京区の住宅実態	31
1	人口と世帯	31
(1)	人口と世帯の推移	31
(2)	年齢階級別人口	32
(3)	家族構成の推移	33
(4)	人口動態	35
2	住宅	36
(1)	住宅数の推移	36
(2)	所有関係別住宅数	36

(3) 建築時期別住宅数 .....	37
(4) 住宅の建て方.....	37
(5) 居住面積(1戸当たり平均延床面積) .....	38
(6) バリアフリー化率.....	40
(7) 省エネルギー設備等 .....	40
(8) 家賃と収入.....	41
(9) 分譲マンション.....	42
(10) 新設住宅着工数.....	43

#### **統計上の注意**

- 比率は百分率で表示し、小数点以下第2位を四捨五入しています。
- 割合の合計は、端数処理を行っているため 100.0%にならない場合があります。
- 統計上、内訳と合計の数値が一致しない場合があります。
- 住宅・土地統計調査は、市区町村は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章しています。そのため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。



# 第1章 住宅政策の変遷

## 1 国の住宅政策と変遷

日本の住宅政策は、戦後の住宅不足の時期から、「住宅建設計画法」に基づき住宅供給を推進することから始まりました。この法律に基づいて策定された「住宅建設五箇年計画」は第1期から第8期まで目標を変えながら、住宅建設を順調に進めていきました。

	住宅の建設の目標	
第1期 (S41～45年度)	「一世帯一住宅」の実現	住宅難の解消
第2期 (S46～50年度)	一人一室の規模を有する住宅の建設	
第3期 (S51～55年度)	最低居住水準及び平均居住水準の確保	
第4期 (S56～60年度)	住環境水準の確保	量の確保から質の向上へ
第5期 (S61～H2年度)	誘導居住水準の確保	
第6期 (H3～7年度)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成</li> <li>・大都市地域における住宅問題の解決</li> <li>・良好な居住環境の形成</li> </ul>	
第7期 (H8～12年度)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市居住の推進と住環境の整備</li> <li>・安全で快適な都市居住の推進と住環境の整備</li> <li>・地域活性化に資する住宅・住環境の整備</li> </ul>	
第8期 (H13～17年度)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良質な住宅ストックの整備</li> <li>・少子、高齢社会を支える居住環境の整備、都市居住の推進と地域活性化に資する住宅、住環境の整備</li> <li>・住宅市場の環境整備の推進</li> </ul>	市場・ストック重視へ

当初は戸数の確保が課題になっていましたが、第3期では住宅の質の確保が目標となっています。第7期以降は、高齢化や人口減少などの社会的課題を背景とした住宅問題が顕在化し、福祉との連携の必要性から自治体の住宅施策が重視されるようになってきました。

平成の半ばになると、将来の国内における人口減少が予想され、地方都市では空家問題が顕在化し始めたことから、住宅の新規供給を促進する政策ではなく、今あるストックを活用する方向に舵を切ることになりました。公営住宅法の改正、住宅金融公庫の住宅金融支援機構への移行、住宅・都市整備公団の都市基盤整備公団への移行なども行われました。また、マンションの維持管理や高経年マンションの建替え再生、環境対応など住宅に係る課題が多様化してきました。

平成 18 年には、新たに「住生活基本法」が制定されたことにより、住宅建設計画法は廃止となり、住宅建設五箇年計画は第 8 期が最後となりました。

その後、住生活基本法に規定される「住生活基本計画(全国計画)」が閣議決定され、良質な住宅ストックの形成と将来世代への継承、良好な居住環境の形成、多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、住宅確保要配慮者への居住の安定の確保など新たな住宅施策が進められることになりました。

令和 3 年 3 月には、計画期間を令和 3 年度から令和 12 年度までとした「住生活基本計画(全国計画)」が閣議決定され、住環境の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、次の 3 つの視点から 8 つの目標を設定し、施策を総合的に推進していくこととしました。

視点	目標
①社会環境の変化	1 新たな日常や DX の進展等に対応した新しい住まいの実現 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
②居住者・コミュニティ	3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 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 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
③住宅ストック・産業	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 7 空家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 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

また、同法の基本理念の一つとして規定される『住宅セーフティネットの構築により「居住の安定の確保」が図られるべきこと』を踏まえ、平成 19 年には住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)」が制定されました。

## 2 文京区の住宅政策と変遷

### (1) 施策の種類

文京区においても、これまで住宅政策として区民の“住まい”に関する様々な施策を実施してきましたが、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

バブル経済に伴う地価高騰による定住人口減少対策として、中堅所得者層家族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。現在、定住人口は十分に回復しているため、本施策は終了します。

#### B 住宅確保要配慮者向け居住支援施策

低額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(以下「当該世帯」という。)に対する居住支援施策。

Aと同様に、バブル経済期には当該世帯向けも含めた住宅不足により、行政が直接的な住宅供給を行いました。その後、民間における住宅ストックの確保が進んだことから、新たな住宅供給は終了し、既に供給済みの住宅の運営を続けるにとどめる一方、当該世帯の入居の円滑化を支援する施策の強化を図っています。

#### 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。

A、Bのような、対象となる個々の世帯の状況に着目した施策とは異なり、住宅そのものやそれを取り巻く市街地の機能、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です。

### (2) 施策の変遷

本区の住宅施策については、バブル経済の頃の人口減少、その後の人口増加への転換、住宅ストックに係る多様な課題への対応の必要性といった社会経済の変化に応じて変遷しています。

#### 住宅政策以前(～昭和50年代)・・・バブル景気前

##### 【社会情勢】

- ・マンションの高層化に伴う建築紛争の増加

##### 【計画・条例】

- ・「文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」施行(昭和54年1月)
- ・「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」施行(昭和55年6月)
- ・「文京区ワンルーム形式集合建築物の建築に関する指導要綱」施行(昭和59年2月)

## 【事業】

- A : 住宅修築資金融資あっせん事業開始(昭和 52 年 4 月)
- B : 高齢者住宅あっせん事業開始(昭和 52 年 9 月～平成 26 年度)
- B : ひとり親家庭住宅あっせん事業開始(昭和 57 年 10 月～平成 26 年度)
- C : 生垣造成補助金制度開始(昭和 56 年 4 月)

## 第 1 期(昭和 60 年代～平成 4 年頃)・・・第一次住宅マスタープラン策定まで

### 【社会情勢】

- ・都心部における地価高騰による地上げ等で、特に子育て世帯を中心とする中堅所得者層や高齢者などの低額所得者層が居住していた低廉な賃貸住宅が減少したことによる人口減少の深刻化

### 【組織】

- ・文京区住宅問題検討委員会(平成元年 5 月)、企画部住宅政策担当課(平成 3 年 4 月)、及び文京区住宅政策懇談会(同年 6 月「住宅政策審議会」の前身)設置
- ・福祉部高齢者施設計画担当課(平成 3 年 4 月)設置
- ・(財)文京区まちづくり公社設立(平成 3 年 4 月)

### 【計画・条例】

- ・「文京区福祉環境整備要綱」施行(昭和 60 年 4 月)
- ・住宅付置制度開始(昭和 62 年 1 月)
- ・「第一次文京区住宅マスタープラン」策定(平成 4 年 3 月) 目的:定住人口の維持回復
- ・住宅基本条例制定(平成 4 年 10 月)

### 【事業】

- A : 住宅新築・購入資金融資あっせん事業開始(昭和 62 年 4 月)
- A : 子育てファミリー住み替え家賃助成開始(平成 4 年 1 月)
- A : 借上げ区民住宅供給開始(平成 4 年 12 月)平成 7 年度までに 10 棟 106 戸供給
- B : 都営本駒込二丁目アパート(8 戸)を区に移管(昭和 62 年 11 月)
- B : 高齢者向け賃貸共同住宅新築・修築資金融資あっせん事業開始(平成元年 10 月)
- B : 高齢者借上げ民間アパート供給開始(平成 3 年 4 月)平成 4 年度までに 3 棟 21 戸供給
- B : 高齢者住み替え家賃助成開始(平成 3 年 4 月)
- B : 区立シルバーピア(区建設型)供給開始(平成 4 年 1 月)平成 14 年度までに 4 棟 76 戸供給
- B : 借上げシルバーピア供給開始(平成 4 年 4 月)平成 16 年度までに 5 棟 128 戸供給
- B : 障害者住み替え家賃助成事業、ひとり親家庭住み替え家賃助成事業開始(平成 4 年 4 月)
- C : 不燃化促進事業開始(昭和 63 年 3 月)
- C : 細街路拡幅整備事業開始(平成 2 年 10 月)
- C : 木密事業等による建替え事業開始(平成 3 年 7 月)
- C : 共同化促進事業の開始(平成 4 年 4 月)

## 第2期(平成5年～10年)・・・住宅マスタープラン第一次から第二次へ

### 【社会情勢】

- ・バブル経済の崩壊や阪神淡路大震災、人口減少継続

### 【組織】

- ・文京区住宅政策審議会設置(平成5年2月)旧文京区住宅政策懇談会から移行
- ・都市計画部住宅課設置(平成5年4月)

### 【計画・条例】

- ・「区営住宅条例」施行(平成7年4月)
- ・「第二次文京区住宅マスタープラン」改定(平成9年3月) 目的:定住化、人口構成バランス確保に加え、住宅の質の向上

### 【事業】

- A : 借上げ区民住宅新規供給終了
- A : 特定優良賃貸住宅型区民住宅供給開始(平成9年3月)平成12年度までに6棟107戸供給
- B : 区立、借上シルバーピア新規供給継続
- B : 障害者住宅あっせん事業開始(平成5年4月～平成26年度)
- B : 都営白山四丁目アパート(54戸)を区に移管(平成8年4月)
- C : 優良建築物等整備事業開始(平成7年4月)
- C : 都心共同開発事業開始(平成7年10月)

## 第3期(平成11年～16年)・・・住宅マスタープラン第二次から第三次へ

### 【社会情勢】

- ・平成11年から区内人口は増加に転じる

### 【組織】

- ・(財)文京区まちづくり公社解散(平成11年3月)
- ・高齢者住宅事業を高齢者福祉課から住宅課へ移管(平成14年4月)

### 【計画・条例】

- ・『第三次「文の京」住宅マスタープラン』改定(平成16年3月) 住宅供給からストック活用へと方針転換  
第一次・二次の住宅マスタープランと違い、事業の数値目標を定めることを廃した(供給型住宅政策の終了)

### 【事業】

- A : 特賃貸区民住宅新規供給終了(～平成12年)
- A : 区立住宅19戸(根津)供給(平成14年7月)
- B : 区立、借上げシルバーピア新規供給終了(～平成16年)
- C : 分譲マンション建替えコンサルタント等派遣事業開始(平成15年4月)

## 第4期(平成17年～22年)・・・第三次住宅マスタープラン以降

### 【社会情勢】

- ・区内人口の増加継続、民間住宅の空家の増加

**【計画・条例】**

- ・「文京区耐震改修促進計画」策定(平成 20 年 3 月)

**【事業】**

- B : 都営関口二丁目アパート(18 戸)を区に移管(平成 17 年 3 月)
- B : 住み替え相談会開始(平成 18 年 3 月)
- B : 入居支援事業開始(平成 18 年 4 月)
- B : 高齢者賃貸住宅登録事業開始(平成 22 年 4 月～平成 26 年度)
- C : 屋上等緑化補助金制度開始(平成 18 年 4 月)
- C : 耐震化促進事業助成開始(平成 20 年 4 月)
- C : 分譲マンション管理相談員派遣事業開始(平成 21 年 4 月)
- C : 新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成開始(平成 21 年 11 月)

**第 5 期(平成 23 年～)・・・旧事業の終了～新たな課題への対応**

**【社会情勢】**

- ・東日本大震災
- ・区内人口の増加継続
- ・オリンピック、パラリンピック東京大会開催に伴う住宅価格の高騰
- ・マンション管理不全、戸建て住宅の空家問題が顕在化

**【組織】**

- ・組織改正により、都市計画部住宅課を廃止し、住環境課を新設。中堅所得者層家族世帯向け住宅事業は住環境課で所管し、福祉系住宅事業(高齢者、障害者、低額所得者等対象)は福祉部福祉政策課へ移管
- ・「文京区居住支援協議会」設立

**【計画・条例】**

- ・「文京区耐震改修促進計画」改訂(平成 23 年 12 月、平成 27 年 3 月、令和 3 年 3 月)
- ・「文京区景観づくり条例」施行(平成 25 年 11 月)
- ・「文京区空家等対策計画」策定(平成 31 年 7 月)
- ・「文京区公営住宅等長寿命化計画」策定(令和 2 年 2 月)

**【事業】**

- A : 子育てファミリー住み替え家賃助成事業終了(平成 26 年 6 月)
- A : 借上げ区民住宅 20 年間の契約終了後、5 年間の段階的返還期間を経て、すべての住宅をオーナーに返還し事業終了(令和元年)
- A : 特優賃区民住宅 20 年間の契約終了後、すべての住宅をオーナーに返還し事業終了(令和 3 年)
- B : 「文京すまいるプロジェクト」開始(平成 27 年 4 月)  
(すまいる住宅登録事業、住まいの協力店整備事業、ライフサポートアドバイザー事業、ライフプランセミナー事業)
- C : 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業開始(平成 23 年 10 月)
- C : ブロック塀等改修工事費助成事業開始(平成 23 年 10 月)
- C : 崖等整備資金助成事業開始(平成 26 年 4 月)

- C : 不燃化推進特定整備地区事業開始(平成 27 年 1 月)
- C : 高齢者等住宅修築資金助成事業開始(平成 28 年 4 月)
- C : 空家等対策事業開始(平成 26 年 5 月)
- C : 空家等相談事業開始(平成 29 年 8 月)
- C : 空家等利活用事業開始(平成 31 年 4 月)
- C : 分譲マンション管理個別相談事業開始(平成 23 年 8 月)
- C : マンションアドバイザー制度利用助成事業開始(平成 26 年 4 月)
- C : マンション長期修繕計画作成費助成事業開始(平成 30 年 4 月)
- C : マンション劣化診断調査費助成事業開始(平成 30 年 4 月)
- C : マンション共用部分改修費助成事業開始(平成 30 年 4 月)
- C : 分譲マンション管理組合設立支援事業開始(平成 30 年 4 月)
- C : マンション管理状況届出制度開始(令和 2 年 4 月)

### (3) 文京区住宅マスタープランの変遷

本区では、平成3年度に第一次住宅マスタープランを策定して以来、平成8年度に第二次住宅マスタープラン、平成15年度に第三次住宅マスタープランを改定し、総合的かつ計画的に住宅施策の充実に努めてきています。関連調査として、平成13年度に分譲マンション等実態調査を実施、平成30年度に文京区空家等対策計画を策定、令和元年度に文京区公営住宅等長寿命化計画を策定、令和3年に耐震改修促進計画を改定しています。

#### 文京区住宅マスタープランの概要

名称	(第一次) 文京区住宅マスタープラン	(第二次) 文京区住宅マスタープラン	第三次「文の京」住宅マスタープラン
策定等年月	平成4年3月	平成9年3月	平成16年3月
計画期間	平成3年度から平成12年度	平成9年度から平成18年度	平成16年度からおおむね10年程度
副題	これからの都市居住の姿をもとめて	住みたいまち文京をめざして	みどり豊かなゆとりある住環境のもと、世代を超え、誇りを持って住み続けられるまちをめざして
策定・改定の背景	<p>○バブル経済</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●オフィス需要増大、土地投機による地価の高騰 <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般勤労者の住宅取得が困難</li> <li>・家賃上昇、税負担の増大</li> </ul> </li> </ul> <p>⇒区民の生活に影響大 ⇒本区の人口減少傾向の激化（平成3年 18万人を割る）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●S62年以降 住宅付置政策等緊急的な住宅対策の実施</li> <li>●H元年 文京区住宅問題検討委員会設置</li> <li>●H3年 第5次文京区基本計画に住宅施策を主要政策と位置付け</li> </ul> <p>国：「大都市地域における住宅、住宅地の供給に関する特別措置法」制定等</p> <p>都：住宅政策懇談会設置→東京都住宅マスタープラン策定（H3.7） →本区の大半の地域が「都心居住回復ゾーン」に位置付けられ、定住人口の維持、回復を図ることが示される</p> <p>区：住宅政策担当課設置（H3.4） （財）文京区まちづくり公社設立（H3.4） 住み替え家賃助成制度開始（H3.4）</p>	<p>(1)人口・世帯の動向</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①進行する人口の減少傾向</li> <li>②世帯数の微増と一世帯当たり人員の減少</li> <li>③自然動態、社会動態ともにマイナスを示す人口動態</li> <li>④44歳以下人口の減少と進行する高齢化</li> </ol> <p>(2)住宅事情</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①空家の増加</li> <li>②共同住宅の増加</li> <li>③2割を占める最低居住水準未満世帯</li> <li>④持ち家と借家の格差及び若年層ほど小さい住戸の延床面積</li> <li>⑤分譲住宅の建設に伴う住宅の増加</li> <li>⑥ファミリータイプが増加する分譲マンション供給</li> </ol> <p>(3)土地建物の状況</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①住宅用地の減少</li> <li>②住宅床面積及び商業床面積の増加</li> <li>③3割を占める築25年以上の建物</li> <li>④低い容積充足率</li> <li>⑤下落を続ける住宅地価（S63ピーク）</li> </ol>	<p>(1)人口と世帯</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①人口の回復と少子高齢化の進行</li> <li>②転入が転出を上回る家族世帯</li> <li>③単身世帯・夫婦世帯の増加</li> <li>④高齢者世帯のさらなる増加</li> <li>⑤子育てファミリーの減少</li> </ol> <p>(2)居住</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①拡大傾向にある持ち家、民営借家の広さ</li> <li>②民営借家に多い最低居住水準未満世帯</li> <li>③負担の大きい住宅の価格と家賃</li> <li>④バリアフリー化率の低い住宅</li> <li>⑤エレベーターの無い中層共同住宅</li> <li>⑥高い傾向の定住意識</li> </ol> <p>(3)住宅ストックとフロー</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①充足する住宅数と増加する空家</li> <li>②新築分譲マンションの増加</li> <li>③約98%を占める民間住宅</li> <li>④大幅増が見込まれる高経年住宅（分譲マンション含む）</li> <li>⑤中高層共同住宅の増加</li> <li>⑥様々な問題を抱える分譲マンションの維持管理</li> </ol> <p>(4)住環境</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①低中層・中高層建物からなる市街地空間</li> <li>②住宅建築物の中高層化</li> <li>③利便性を享受しやすい住生活</li> <li>④狭い道路や敷地に建つ住宅</li> <li>⑤日照や騒音、防災面など住環境への関心の高まり</li> </ol>

名称	(第一次) 文京区住宅マスタープラン	(第二次) 文京区住宅マスタープラン	第三次「文の京」住宅マスタープラン
策定等年月	平成4年3月	平成9年3月	平成16年3月
計画期間	平成3年度から平成12年度	平成9年度から平成18年度	平成16年度からおおむね10年程度
住宅施策の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)「住み続けられるまち」を基本とした住宅施策の展開</li> <li>(2)バランスのとれた人口構成を維持できるような住宅施策の展開</li> <li>(3)ライフサイクルや経済条件及び都心居住ニーズに対応した住宅施策の展開</li> <li>(4)高齢者や障害者等の安定した生活を確保するための住宅施策の展開</li> <li>(5)地域産業の振興と連携した住宅建設の促進</li> <li>(6)立地条件を活かしながら民間の住宅供給を良質なものと誘導</li> <li>(7)共同化・複合開発による土地の有効利用等を推進</li> <li>(8)住宅供給において、公共用地・公共施設の有効利用を図るとともに、公共の先導的な役割を果たす</li> <li>(9)異なる地域特性に応じて、まちづくりと連動した住宅供給と住環境の確保</li> <li>(10)老朽木造密集市街地、住工混在市街地等の住環境整備と合わせた住宅供給</li> <li>(11)良好住宅地の住環境の維持・向上</li> <li>(12)区民や企業の参加と協力を得ながら行う住宅供給</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)住まいの質の向上 <ul style="list-style-type: none"> <li>①持ち家（戸建て）、借家、共同住宅の質の向上</li> <li>②住環境の向上</li> </ul> </li> <li>(2)定住化対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>①借家人対策の必要性</li> <li>②空家への対応の必要性</li> <li>③個人居住への対応</li> </ul> </li> <li>(3)バランスのとれた地域コミュニティの形成 <ul style="list-style-type: none"> <li>①若年ファミリー層の減少の防止</li> <li>②子育てのための住宅支援</li> <li>③高齢者、障害者等のための住宅対策</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)少子・高齢社会に向けた様々な世帯への対応 <ul style="list-style-type: none"> <li>①子育て支援と高齢社会への対応促進</li> <li>②子育て世帯の住み替えによる住居改善の円滑化と居住の選択性の向上</li> <li>③高齢者世帯の住居改善等の円滑化と居住の選択性の向上</li> <li>④障害者、低所得者等の住み替え等による居住水準・住宅の質の改善の円滑化</li> <li>⑤住生活・住環境の快適性の維持・向上</li> <li>⑥健全で活力ある地域社会の維持・再生</li> </ul> </li> <li>(2)多様な住宅ストックの活用の円滑化 <ul style="list-style-type: none"> <li>①高齢社会に対応した住宅性能の改善（バリアフリー・耐震）</li> <li>②新築住宅における高齢者、少子化、環境への対応促進</li> <li>③既存住宅の適切な管理の円滑化（入居者確保、修繕の実施）</li> <li>④既存住宅の改修等による活用の円滑化</li> <li>⑤高経年マンションの修繕・改修の円滑化</li> <li>⑥老朽マンションの建替えの円滑化</li> </ul> </li> <li>(3)良好な住環境の維持・再生 <ul style="list-style-type: none"> <li>①住生活・住環境の快適性の維持・向上</li> <li>②健全で活力ある地域社会の維持・向上</li> <li>③区民の参加による住環境保全への取組の活性化</li> <li>④低層住宅市街地等における住民主体の住環境保全の円滑化</li> <li>⑤沿道のまち並み、後背市街地の住環境に配慮したまちづくりの促進</li> <li>⑥災害に強い住宅・まちづくりの促進</li> </ul> </li> </ul>
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定住化対策を基本として総合的な住宅施策を展開</li> <li>・都心に近接する住宅地としての特性を配慮して住宅施策を展開</li> <li>・対象者のニーズに対応しバランスのとれたきめ細かな住宅施策を展開</li> <li>・区民や企業の参加と協力にもとづいて住宅施策を展開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・“住み続けたいまちづくり”をめざして総合的な住宅施策を展開</li> <li>・都心に近接する住宅地としての特性を配慮して住宅施策を展開</li> <li>・対象者のニーズに対応し、バランスのとれたきめ細かな住宅施策を展開</li> <li>・区民や企業の参加と協力を得ながら住宅施策を展開</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誰もが健やかに安心して暮らせる住宅・住環境のまちをめざす</li> <li>・快適で住み続けたいと思えるゆとりある住宅・住環境のまちをめざす</li> <li>・地域の自然・歴史・文化を生かした魅力ある住宅・住環境のまちをめざす</li> <li>・住宅の社会性・公共性を重視するとともに、区民、民間企業等の協力と協働による施策の推進をめざす</li> </ul>

名称 策定等年月 計画期間	(第一次) 文京区住宅マスタープラン 平成4年3月 平成3年度から平成12年度	(第二次) 文京区住宅マスタープラン 平成9年3月 平成9年度から平成18年度	第三次「文の京」住宅マスタープラン 平成16年3月 平成16年度からおおむね10年程度
各水準目標	<p><b>居住水準の目標</b></p> <p>①望ましい居住水準の達成：最低居住水準未達世帯の低減を図る 持家：土地の細分化を抑制。共同化や建替え支援 借家：木賃住宅の円滑な建替えや共同化の誘導 民間借家：住み替えへの経済的支援 最大の目標：中堅ファミリー層を対象に50㎡以上の住宅確保</p> <p>②住環境の誘導目標の設定：目標を設定し誘導を図る</p> <p>③住宅の質の向上：適切な耐用性、遮音性、耐火性の確保 省エネルギーに配慮 駐車場等の適切な配置 緑化の推進</p> <p><b>住環境の誘導目標</b></p> <p>①住宅密集地では延焼防止のための耐火性能の強化と避難路の確保 ②敷地内等におけるオープンスペース、緑地及び接道条件の確保 ③周辺地域と調和し、良好な都市景観の形成 ④日常生活の利便性の確保と文化施設等の利用の享受 ⑤中高層集合住宅の通風・プライバシー等及び居室の開放性の確保 ⑥高齢者・障害者が快適に暮らせる住宅地の形成</p>	<p><b>居住水準の目標</b></p> <p>①区内2割を占める最低居住水準未達世帯の早期解消を図る ②単身、ファミリー、高齢者・障害者世帯など、だれもがある程度ゆとりをもって暮らすことができる居住空間を確保 ③ファミリー世帯においては、適切な居住空間を確保 ④高齢者、障害者の自立を促すバリアフリー住宅の普及 ⑤良質な住宅ストックの形成</p> <p><b>住環境水準の目標</b></p> <p>①災害に強いまちづくり ②安全で快適な生活 ③適切なオープンスペースや緑地の確保 ④良好な都市景観の形成 ⑤日常生活の利便性の確保と文化施設等の利用の享受 ⑥適切な通風やプライバシー等の確保 ⑦できる限りの日照の確保 ⑧地球環境にやさしい住宅の普及</p>	<p><b>居住水準の目標</b></p> <p>①住宅：最低居住水準未達の解消 ②持家：誘導居住水準以上の達成率：80% ③借家：最低居住水準と誘導居住水準の中間値以上の達成</p> <p><b>住宅性能水準の目標</b></p> <p>①住宅のバリアフリー化達成率：住宅ストックの20% ②長期修繕計画策定率：100%</p> <p><b>住環境水準の目標</b></p> <p>①沿道建築物の不燃化率：70%以上 ②木造住宅密集地域の住環境の向上 ・消防活動困難区域の解消 ・不燃領域率：60%以上 ・老朽木造建築物棟数率：30%未満</p>
施策の体系	<p>(1)区民のための住宅の確保・供給</p> <p>①民間共同住宅の借上げ（区民住宅） ②公共施設との合築等による区立（区営）住宅の確保、供給 ③既存公的住宅の建替えと区への移管の促進 ・都営住宅の区への移管と建替えの促進 ・その他の公的住宅の建替えの促進の要請 ④若年層、中堅ファミリー層への家賃補助</p> <p>(2)民間による住宅供給の誘導</p> <p>①住宅付置制度の促進 ②勤労者住宅等の建設促進 ③住宅の質の向上</p> <p>(3)まちづくりと連動した住宅供給と住環境の確保</p> <p>①再開発事業の指導助成 ②木賃住宅地域の更新、改善 ③不燃化の促進と住宅供給 ④共同化の推進 ⑤地域まちづくり活動の活性化</p>	<p>(1)総合的な住宅政策の推進</p> <p>①住宅対策基金の活用 ②住宅白書の作成 ③総合的な住宅相談機能の拡充</p> <p>(2)区民のための住宅の確保</p> <p>①区立住宅借上げの推進 ②区立住宅の建設 ③都営住宅の区への移管 ④住み替え家賃の助成 ⑤公的住宅の建設・建替促進</p> <p>(3)区民や企業の参加と協力による住宅供給の誘導</p> <p>①バリアフリー住宅等の啓発及び支援 ②住宅修築・新築等資金融資あっせん ③都心共同住宅供給 ④勤労者住宅等の建設助成 ⑤付置住宅の促進 ⑥中高層階住居専用地区制度の活用</p>	<p><b>様々な世帯がすこやかに暮らせるまち</b></p> <p>(1)子育て世帯の居住の推進</p> <p>①子育て世帯のための新たな居住支援の推進 ②親子の近居・隣居の円滑化 ③子育て支援型マンションの供給誘導 ④子育て世帯のリフォームの円滑化 ⑤子育てに配慮したまちづくりの促進</p> <p>(2)高齢者・障害者等の安心居住の推進</p> <p>①高齢者等の住宅あっせん事業の推進 ②住宅のリフォーム・バリアフリー化の促進 ③グループリビング等の誘導と入居の円滑化 ④持ち家の活用による住み替え等の円滑化 ⑤親子の近居・隣居の円滑化</p> <p>(3)区民のための住宅ストック活用の推進</p> <p>①住宅ストックの有効活用 ②都営住宅の区営住宅への移管 ③公営住宅等の管理・運営の適正化</p>

<b>名称</b> <b>策定等年月</b> <b>計画期間</b>	<b>(第一次) 文京区住宅マスタープラン</b> 平成4年3月 平成3年度から平成12年度	<b>(第二次) 文京区住宅マスタープラン</b> 平成9年3月 平成9年度から平成18年度	<b>第三次「文の京」住宅マスタープラン</b> 平成16年3月 平成16年度からおおむね10年程度
	<p>(4)高齢者、障害者等を対象とした住宅対策の推進</p> <p>①ひとり暮らし高齢者、高齢者のみ世帯、障害者等への住宅供給の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅提供の側面援助の充実</li> <li>・民間アパートの借上げ事業</li> <li>・高齢者向けの賃貸共同住宅供給の推進</li> </ul> <p>②サービス付き住宅等の供給の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・シルバーピア、ケアハウス事業の推進</li> </ul> <p>③住宅全体の高齢化対応としてのレベルアップ</p> <p>(5)住宅施策を総合的に展開する条件整備</p> <p>①住宅基金の拡充</p> <p>②住宅相談、情報把握システムの確立</p> <p>③住宅白書づくり等住宅実態の把握</p> <p>④住宅条例制定の検討</p> <p>⑤文京区にふさわしい都市型住宅の検討</p>	<p>(4)まちづくり事業と連動した住宅供給</p> <p>①木造住宅密集市街地の整備促進</p> <p>②都市防災不燃化の促進</p> <p>③小規模共同建築物の整備促進</p> <p>④再開発の推進</p> <p>⑤再開発に伴う家賃の助成</p> <p>(5)高齢者、障害者等を対象とする住宅対策の推進</p> <p>①住宅あっせん等の拡充</p> <p>②家賃助成の拡充</p> <p>③住宅改造費助成等の拡充</p> <p>④シルバーピア等の推進</p>	<p>④持ち家の活用による住み替え等の円滑化</p> <p>⑤区民のための住宅情報の整備・提供</p> <p><b>安心して住み続けられるまち</b></p> <p>(1)災害に強い住宅・まちづくりの推進</p> <p>①木造住宅密集地域等における防災まちづくりの促進</p> <p>②まちづくり手法の活用による拠点地区の整備</p> <p>③木造住宅の耐火建築物への建替えの誘導</p> <p>④住宅の耐震診断・耐震改修の誘導</p> <p>(2)良好な住環境の維持・形成の推進</p> <p>①住民との協働による住環境の整備の推進</p> <p>②地域特性に対応した指針の作成</p> <p>③周辺環境との調和による良好な住環境保全の促進</p> <p>④共同住宅等の屋上・空地等の緑化の促進</p> <p>(3)良質な住宅・宅地の維持・再生の推進</p> <p>①良質な住宅供給の誘導</p> <p>②共同建替え、協調建替え等による再生の誘導</p> <p>③宅地の細分化防止・小宅地等の改善誘導</p> <p><b>快適な住生活・住文化を育むまち</b></p> <p>(1)分譲マンションの維持管理・建替えの円滑化</p> <p>①マンション管理組合による維持管理の円滑化</p> <p>②マンションの修繕・建替えの円滑化</p> <p>(2)定住やコミュニティ形成を志向する住宅建設等の誘導</p> <p>①コーポラティブ方式等による住宅建設の誘導</p> <p>②共生型住まい方式の住宅事業の誘導</p> <p>(3)良好なコミュニティ形成の誘導</p> <p>①共同住宅のコミュニティづくり</p> <p>②分譲マンション等におけるコミュニティ機能の設置誘導</p> <p>(4)住民主体による住宅・まちづくり活動の推進</p> <p>①住民との協働による住環境の整備の推進</p> <p>②地域における住宅関連資源の活用</p>

## 第2章 文京区の住宅施策の詳細

### 1 定住促進型居住支援施策

#### (1) 住宅供給(令和5年終了)

バブル経済に伴う地価高騰による定住人口減少対策として、中堅所得者層家族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。現在、定住人口は十分に回復しているため、本施策は終了します。

##### ア 借上げ区民住宅(平成4年～令和元年)

- ・「文京区区民住宅借上げ事業要綱」に基づく区の単独事業(補助金等無)。
- ・中堅所得者層の定住促進のため、区が20年間の借上げを保証する条件で民間のオーナーを公募し、建設させた建物です。平成4年から平成7年に10棟106戸を建設しました。
- ・入居者の所得制限は415万円以上1,060万円以下。使用料は区が住宅オーナーから借り上げる契約家賃で、入居から10年間(供給当初は20年間)は世帯収入の2割(下限あり)とし、差額は区が補助しました。
- ・当初の20年間の賃貸借契約終了後、5年間の段階的返還期間を経て、すべての住宅をオーナーに返還を済ませています。
- ・現在は民間の賃貸住宅として運用されています。

名称	所在地	戸数	開始年月	終了年月
バーネットヒル小日向	小日向 1-1-6	19	H5.2	H30.1
SSハイム	大塚 3-23-3	4	H5.4	H29.7
ラ・フォーレ山崎	小石川 5-20-1	8	H5.5	H25.4
パサーニア千石	千石 2-19-7	10	H5.10	H30.9
サンライズ西片	西片 2-22-9	6	H6.3	H31.2
ヒルトップ動坂	千駄木 5-48-2	11	H6.3	H31.1
メインハイム根津	根津 2-6-5	6	H6.7	R1.6
フォレストリーム本郷	本郷 6-23-10	6	H6.12	R1.11
アークビギン	大塚 3-6-8	22	H7.5	H31.2
サンセチア文京	千石 3-14-8	14	H7.5	H27.10

## イ 特定優良賃貸住宅型区民住宅(平成9年～令和3年)

- ・「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく補助事業。
- ・区の設置条例は「文京区特定優良賃貸住宅型区民住宅条例」。
- ・中堅所得者層家族世帯の定住促進のため、区が20年間の借上げを保証する条件で民間のオーナーを公募し、建設させた建物です。平成9年から平成13年に6棟107戸を建設しました。
- ・入居者の資格要件としては所得制限のほか、区内に在住在勤又は一親等の親族が在住、かつ義務教育終了前の子供と同居することなど。
- ・入居者の所得は、改正前の収入分位25%から80%を対象。  
所得額の範囲200,000円以上601,000円以下。年間収入は3人世帯で約463万円から1,018万円。
- ・入居者の使用料は年3.5%ずつ上昇し、20年目までに契約家賃となる傾斜家賃制度です。事業終了時には入居者が住み続けられることを前提にオーナーに返還しています。
- ・すべての住宅が事業期間を終了し、オーナーに返還を済ませています。現在は民間の賃貸住宅として運用されています。

名称	所在地	戸数	開始年月	終了年月
本郷五丁目住宅 (サニーメゾン本郷)	本郷 5-30-15	12	H10.3	H30.3
本郷一丁目住宅 (カサ・フェリチェ本郷)	本郷 1-8-14	28	H10.6	H30.5
本郷一丁目第二住宅 (ヒルモント本郷)	本郷 1-30-29	16	H11.4	H31.3
本駒込五丁目住宅 (本駒ヒルズ)	本駒込 5-36-1	15	H11.12	R1.11
後楽二丁目住宅 (ファーストヒルズ飯田橋)	後楽 2-5-1	15	H12.5	R2.4
小石川三丁目住宅 (サンライト小石川 21)	小石川 3-18-9	21	H13.8	R3.7

## ウ 区立住宅(平成13年～令和5年終了予定)

- ・「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく補助事業(公的賃貸住宅家賃対策調整補助金)。地方公共団体が直接建設したものを「特公賃」、買い取った場合「買取特公賃」と呼びます。
- ・区の設置条例は「文京区立住宅条例」。
- ・中堅所得者層家族世帯の定住促進のため、共同住宅コーポ根津清水(旧根津出張所及びその一画の地権者による都心共同型再開発ビル)の一部を区が買い取ったもの。同建物には区立住宅ほか、地権者住宅、シルバーピア根津、区立障害者住宅、根津保育園(公設民営)が合築されています。

- ・入居者の資格要件としては所得制限のほか、区内に在住在勤又は一親等の親族が在住、かつ義務教育終了前の子供と同居することなど。
- ・入居者の所得は、改正後の収入分位 25%から 80%を対象。  
所得額の範囲 158,000 円以上 487,000 円以下。年間収入は 3 人世帯で約 400 万円から 867 万円。
- ・入居者の使用料は年 3.5%ずつ上昇し、20 年目までに市場家賃となる傾斜家賃制度。

名称	所在地	戸数	開始年月	終了年月
コーポ根津清水	根津 1-15-12	13*	H15.3	R5.2 予定

※事業開始当初は 19 戸ありましたが、空家対策により防災住宅に 5 戸、小規模保育に 1 戸、用途変更しているため、現在は 13 戸です。

## エ 入居支援(平成 26 年終了)

### (ア) 子育てファミリー住み替え家賃助成(平成 4 年～平成 26 年)

- ・民間賃貸住宅に住む子育てファミリーが、良質な住宅に住み替えを行う場合に、住み替え前後の家賃差額の一部を助成(当初は 10 年間。後に 1 年間に改正)するもの。
- ・区民住宅事業と同様、区内への定住促進のための支援策であり、人口増が続くなか、役割は終えたものとされ、平成 24 年の事業見直しで廃止が決定しました。平成 26 年 6 月に最後の助成金支給を行い事業終了となりました。

## 2 住宅確保要配慮者向け居住支援施策

### (1) 住宅供給

#### ア 区営住宅(昭和 62 年～平成 17 年移管)

- ・都営本駒込二丁目アパートの移管後、平成 8 年に都営白山四丁目アパート、平成 17 年に都営関口二丁目アパートが移管され、令和 3 年 12 月現在、区営住宅は 3 団地 80 戸あります。
- ・区営住宅は、公営住宅法に基づく所得の低い世帯向け住宅です。間取りは 2DK～3DK で専有面積は約 36 m<sup>2</sup>～63 m<sup>2</sup>です。

名称	所在地	戸数	階数	建設年	備考
本駒込二丁目アパート	本駒込 2-12-29	8	3	S50	S62.11.1 移管
白山四丁目アパート	白山 4-4-1～3	54	3	S46	H8.4.1 移管
関口二丁目アパート	関口 2-2-11	18	3	S61	H17.3.1 移管

## イ シルバーピア(平成4年～平成16年新規供給)

- ・平成4年からシルバーピアの供給を開始しました。シルバーピアとは、高齢者のみの世帯を対象とした集合住宅です。
  - ・手すりや緊急通報システム装置などの設備を設けるとともに、集会室などの入居者の利便施設を併設しています。また、入居者の安否確認、緊急時対応、生活支援及び生活相談などを行う生活援助員を配置しています。
  - ・シルバーピアには、区が直接建設した住宅、民間が建設したものを区が借上げた住宅があります。
  - ・入居世帯による区分として、単身用180戸と二世帯用24戸があり、計204戸あります。単身用は1DKで専有面積は約24㎡～36㎡、二世帯用は2DKで専有面積は約37㎡～49㎡です。
- 以下に住宅の一覧を示します。

### ○単身用

名称	所在地	戸数	階数	供給年	備考
シルバーピアおおつか	大塚 4-18-1	20	5	H4	区立
シルバーピアはくさん	白山 2-17-3	17	3	H4	借上げ
シルバーピアはくさん台	白山 4-31-4	18	4	H5	借上げ
シルバーピア千石	千石 3-36-11	12	4	H6	区立
シルバーピア坂下通り	大塚 5-14-2	18	5	H6	借上げ
シルバーピア向丘	向丘 2-22-9	12	3	H7	区立
シルバーピア千石二丁目	千石 2-26-3	32	7	H13	借上げ
シルバーピア根津	根津 1-15-12	25	13	H15	区立
シルバーピア湯島	湯島 3-2-3	26	10	H16	借上げ

### ○二世帯用

名称	所在地	戸数	階数	供給年	備考
シルバーピアはくさん台	白山 4-31-4	1	4	H5	借上げ
シルバーピア千石	千石 3-36-11	2	4	H6	区立
シルバーピア坂下通り	大塚 5-14-2	2	5	H6	借上げ
シルバーピア向丘	向丘 2-22-9	2	3	H7	区立
シルバーピア千石二丁目	千石 2-26-3	4	7	H13	借上げ

名称	所在地	戸数	階数	供給年	備考
シルバーピア根津	根津 1-15-12	3	13	H15	区立
シルバーピア湯島	湯島 3-2-3	10	10	H16	借上げ

#### ウ 障害者住宅(平成 15 年新規供給)

・障害者に配慮した設備(可動シンク、可動洗面台等)を備えた集合住宅です。

名称	所在地	単身用	世帯用	供給年	備考
根津一丁目障害者住宅	根津 1-15-12	5 戸	1 戸	H15	区立

## (2) 入居支援

本区では、昭和 52 年に「高齢者住宅あっせん事業」を実施し、昭和 57 年に「ひとり親家庭住宅あっせん事業」実施、平成 5 年から「障害者住宅あっせん事業」を実施し、対象を拡大しました。また、平成 3 年に「高齢者住み替え家賃助成事業」を開始し、平成 4 年に「子育てファミリー住み替え家賃助成事業」「障害者住み替え家賃助成事業」及び「ひとり親家庭住み替え家賃助成事業」を開始することで、住まいの確保が困難な方への支援を行いました。

その後、平成 27 年には、「文京すまいるプロジェクト」を開始し、住宅の確保に配慮を要する高齢者、障害者、ひとり親家庭の方への居住支援に取り組んでいます。

また、住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進を図るため、文京区、不動産関係団体、居住支援団体を構成員とする「文京区居住支援協議会」を平成 29 年 7 月に設立し、各主体が連携し、一体となって居住支援を推進しています。

### ア 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等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。「すまいる住宅登録事業」「住まいの協力店整備事業」「ライフサポートアドバイザー事業」「ライフプランセミナー事業」で構成されています。

#### (ア) すまいる住宅登録事業

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を登録することで、高齢者等の住まいの確保を図っています。区が資格を認定した高齢者等が入居している期間が継続する限り、住宅オーナーに謝礼を支払うとともに、住宅オーナー及び入居される方の安心のために、区の負担で様々な見守り等を行っています。

#### (イ) 住まいの協力店整備事業

不動産団体から推薦を受けた店舗を「住まいの協力店」として区に登録し、高齢者等からの相談に対して適切な民間賃貸住宅情報を提供します。

#### (ウ) ライフサポートアドバイザー事業

シルバーピアに介護等の専門知識を有したライフサポートアドバイザー(LSA)を配置することで、可能な限り在宅生活を継続できるよう入居者への支援を行います。

#### (エ) ライフプランセミナー(居住支援セミナー)事業

「住まい」に関するセミナーを毎年開催し、早くから高齢期のことを考える機会を提供することで、住まい方の支援を図っています。なお、令和 2 年度からは「居住支援セミナー」を実施し、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する住まいの確保と住まい方の支援を行っています。

### イ 文京区居住支援協議会

住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、文京区、不動産関係団体、居住支援団体が連携する文京区居住支援協議会を平成 29 年 7 月 14 日に設立しました。文京区居住支援協議会では、平成 31 年 3 月に文京区居住支援協議会行動指針を策定し、住宅確保要配慮者の居住支援を推進しています。

### ウ 移転費用等助成事業

本事業は、民間賃貸住宅にお住まいの高齢者・障害者・ひとり親世帯の方が、住宅の取り壊し等により立ち退き要求を受けている、又は、住環境を改善するために区内の民間賃貸住宅に転居するときに、移転費用及び今までの家賃と転居した後の家賃の差額等を助成し、住み慣れた地域の中で安心して居住できるように支援するものです。

### エ 入居支援事業

本事業は、高齢者・障害者・ひとり親世帯の方が、連帯保証人の確保ができないために、区内民間賃貸住宅への住み替えが困難な場合に、文京区と協定を締結した民間保証会社が提供する債務保証サービスを利用できます。一定の収入要件を満たした場合には初回保証料の一部(上限:5万円)を助成します。

また、(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を利用した方のうち、一定の収入基準等を満たした場合、事務手数料の一部を助成しています。

### オ 住み替え相談会

今住んでいる民間賃貸住宅が「建替えによって取り壊される」「階段の昇り降りが困難になり住み替えたい」などの理由により区内の民間賃貸住宅に住み替えを希望する世帯を対象に、年 4 回住み替え相談会を開催しています。

### カ その他の制度

#### (ア) 新たな住宅セーフティネット制度(国制度)

平成 29 年 10 月から、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録制度など、民間賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度が始まりました。

セーフティネット住宅とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅のことをいい、東京都では、独自に「東京ささエール住宅」という愛称をつけています。

民間賃貸住宅の賃貸人の方が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅で、規模、構造、設備等について、一定の基準に適合する住宅を東京都に登録申請を行うことで、セーフティネット住宅(東京ささエール住宅)として登録されます。

登録された民間賃貸住宅の情報は、国土交通省の「セーフティネット住宅情報提供システム」で、検索・閲覧することができます。

### 3 住環境維持向上施策

#### (1) マンションの維持管理・再生支援

マンションは区民の主要な居住形態として広く普及しており、区民にとって不可欠な生活基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素になっています。その一方で、現在、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性が指摘されています。

ひとたびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがあります。本区においては、分譲マンションの区分所有者に対しマンションの適正な管理を促すため、平成 30 年度から以下に示すアからエまでの支援事業を新たに創設し、開始しています。

また、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の全面施行により、令和 2 年 4 月からマンション管理状況届出制度を実施し、対象マンションに対する届出を促すとともに適正な管理を促すための助言を行っています。

##### ア 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場合、作成に要する経費を、分譲マンションの管理組合又は賃貸マンションを所有する個人に助成します。助成金額は税抜き作成費の 50% (1,000 円未満切捨て・上限 50 万円) です。

##### イ 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を実施する場合、調査に要する費用を、分譲マンションの管理組合又は賃貸マンションを所有する個人に助成します。助成金額は税抜き作成費の 50% (1,000 円未満切捨て・上限 50 万円) です。

##### ウ 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、分譲マンションの管理組合又は賃貸マンションを所有する個人に助成します。助成金額は税抜き工事費の 10% (1,000 円未満切捨て・上限 100 万円) です。

## エ 分譲マンション管理個別相談

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。対象は区内の分譲マンションの区分所有者及び居住者で、事前に申込みが必要です。1回1時間以内で、同一年度内で同一人に対し2回まで相談が可能です。

## オ マンション管理士派遣

分譲マンションの管理上の問題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専門部会等に派遣します。対象は区内の分譲マンションの管理組合で、事前に申込みが必要です。1回2時間以内で、同一年度内で同一の管理組合に対し4回まで派遣可能です。派遣する曜日や時間帯は相談に応じます。

## カ マンション管理組合設立支援

管理組合の設立及び管理規約の制定について助言等を行うマンション管理士を、分譲マンションの区分所有者等からなる団体の会合に派遣します。事前に申込みが必要です。1回2時間以内で、同一年度内で同一の団体に対し4回まで派遣可能です。派遣する曜日や時間帯は相談に応じます。

## キ 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が実施する「マンションアドバイザー制度」を利用する際に掛かる派遣料の全額(消費税・テキスト購入費等を除く)を助成します。助成対象者は、区内の分譲マンションの管理組合等です。

## ク 分譲マンションの耐震化促進

建築物の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、文京区耐震改修促進計画に基づき、昭和56年5月31日以前に建築された分譲マンションの耐震診断・耐震設計・耐震改修工事に係る費用の一部を建物所有者に助成します。

## ケ マンション建替え円滑化法に基づく認可・承認

マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)に基づく認可事務で、マンション建替事業等により、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

## (2) 空家対策

昨今、人口減少、既存建築物の老朽化や家族構成の変化などを背景として、空家等の増加が大きな社会問題の一つとなっています。特に、適切に管理されていない空家等は、倒壊の危険性の増大、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。

本区では、平成 26 年度から空家等対策事業を展開し、管理不全な空家等について一定の手続を経て所有者等と合意の上、除却を推進し、跡地の有効活用を図ってきました。さらに、空家等の所有者等に対する専門家による相談窓口の設置や利活用のための施策など、空家等の対策に積極的に取り組んでいます。

平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されたことにより、本区ではこの法律に基づき、区内全域を対象とした「文京区空家等対策計画」を平成 30 年 7 月に策定するとともに「文京区特定空家等に関する基準」を令和元年 10 月に策定しました。

#### **ア 空家等相談事業**

区内の空家等の所有者、権利者又はそれぞれから委任を受けた者を対象に、弁護士、税理士、一級建築士、宅地建物取引士及び司法書士のいずれかの資格を有する相談員が相談に応じます。事前に申請が必要です。同一年度内で同一人に対し 3 回まで相談が可能です。

#### **イ 空家等対策事業**

管理不全のため危険な状態になっている空家等について、除却跡地の行政利用が可能である場合、区が所有者等から原則 10 年間無償で借り受け、除却に要した費用を補助します。(消費税を含む・上限 200 万円)

#### **ウ 空家等利活用事業**

空家等の所有者等と、利活用希望者のマッチングを実施します。賃貸借契約が成立した空家等で、活用用途が営利を目的としない地域活性化施設(集会・交流施設、体験・学習施設等)で事業を 10 年以上継続する場合は、空家等利活用のために必要な改修費用を補助します。(消費税を除く・上限 200 万円)

### **(3) 規制誘導**

#### **ア 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**

中高層建築物の建築及び既存建築物の除去工事の際には、近隣地域の既存の生活環境に様々な影響が生じることから、近隣住民の方々と建築主の間で建築紛争に発展する場合がありますため、この条例で、中高層建築物の建築や開発事業に係る計画の事前周知などに関し必要な事項を定め、紛争の未然防止に努めています。

一定規模以上の計画や第一種低層住居専用地域における一定戸数以上の共同住宅等については、標識の設置及び近隣住民への計画の説明を行い、区に標識設置届や説明会等報告書を提出する必要があります。

#### **イ 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等の建築及び管理に関し、基本的事項を定めることにより、ワンルームマンション等の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、円滑な近隣関係の保持及び良好な生活環境の維持に資することを目的としています。

一定規模以上の計画については、標識の設置及び近隣住民への計画の説明を行い、区に標識設置届や説明会等報告書を提出するとともに、計画内容について区と協議する必要があります。

#### **ウ 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**

区内における無秩序な宅地開発及び中高層建築物等の建設を防止するため、指導基準を定めて事業者に対し協力を求め、「安心して心地よい地域環境を創る」ことを促進し、地域社会の健全な発展を図ることを目的としています。

一定規模以上の計画については、その内容について区と事前協議を行い、基準に沿った計画とするよう協力を求めています。

#### **エ 文京区福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱**

高齢者、障害者、子ども、外国人、妊産婦、傷病者その他の年齢、個人の能力、生活状況等の異なるすべての人が、安全に、安心して、かつ、快適に共同住宅等で生活できるよう、その整備に関する基準を定めることにより、福祉のまちづくりを推進していくことを目的としています。

一定規模以上の計画については、その内容について区と事前協議を行い、基準に沿った計画とするよう協力を求めています。

#### **オ 文京区景観づくり条例**

良好な景観づくりに関し、区、区民等及び事業者の責務を明らかにするとともに、景観法に基づく景観計画の策定、行為の規制等に関し必要な事項を定めることにより、区、区民等及び事業者が協働して区の景観特性を生かした良好な景観づくりを推進することを目的としています。

一定規模以上の建築行為等を行う場合は、条例に基づく「景観事前協議」及び景観法に基づく「行為の届出」が必要となります。

### **(4) 助成事業**

#### **ア 高齢者等住宅修築資金助成**

高齢者又は障害者を含む世帯が、住宅のバリアフリー化工事等に要する費用の一部を区が助成します。助成に当たっては、工事着工前の申請が必要で(その他要件あり)、助成額は税抜き工事費の10%(1,000円未満切捨て・上限20万円)となります。

#### **イ 耐震化促進事業**

建築物の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、文京区耐震改修促進計画に基づき、昭和56年5月31日以前に建築された建築物の耐震診断・耐震設計・耐震改修工事等に係る費用の一部を建物所有者に助成します。また、支援事業として耐震化の助言や相談を行う耐震化アドバイザーの派遣事業を実施しています。

## ウ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業

地震発生時において特定緊急輸送道路に係る沿道建築物の倒壊による道路の閉鎖を防ぎ、広域的な避難路及び輸送路を確保するため、また、当該沿道建築物の耐震化を促進し、災害に強いまちづくりを実現することを目的として、特定緊急輸送道路沿道建築物の補強設計、耐震改修、建替え及び除却に係る費用の一部を建物所有者に助成します。

## エ 緑化補助金制度

### (ア) 屋上・ベランダ緑化

新規に屋上又はベランダに緑化を行う所有者又は管理者に、工事費用の一部を補助します。補助金額は、緑化に要した費用の 1/2 に相当する額又は緑化面積(㎡)×20,000 円として算出した額のうち、いずれか低い額です。

### (イ) 壁面緑化

つる性の植物を壁にはわせて緑化する方法と、植栽基盤を壁面に取り付ける方法で新規に壁面緑化を行う方に、工事費用の一部を補助します。補助金額は、緑化に要した費用の 1/2 に相当する額又は緑化面積(㎡)×10,000 円として算出した額のうち、いずれか低い額です。

### (ウ) 生垣造成

新たに生垣を造成する方、及び既存のブロック塀を撤去し、生垣をつくられる方に、工事費用の一部を補助します。補助金額は、生垣総延長(m)×18,000 円(ブロック塀撤去を伴う場合、ブロック塀延長(m)×15,000 円を加算)です。

## オ ブロック塀等改修工事費助成

地震時に倒壊の恐れのある、道路に面したブロック塀等の撤去及び新設に係る費用の一部を、ブロック塀等の所有者に助成します。助成金額は、撤去は1m当たり 15,000 円、新設は高さにより 1m当たり 15,000 円又は 30,000 円で算定した金額(実際に要した費用が少ない場合は、その金額)です。

## カ 崖等整備資金助成事業

崖崩れや擁壁崩壊による土砂災害から区民の生命と財産を保護し、災害に強いまちづくりを推進することを目的として、高さ 2mを超える部分を含む崖等の整備工事及び崖下建築物の減災工事に係る費用の一部を所有者に助成します。

## キ 不燃化推進特定整備地区事業(不燃化特区事業)

不燃化特区に指定された大塚五・六丁目において、耐火性の高い建築物への建替えを促進するため、建築物の除却工事費や建替えに伴う建築設計・工事監理・住み替えに要する費用等の一部を建物所有者に助成します。また、支援制度としてまちづくりの分野に精通した専門家の派遣、大塚北会館において不燃化相談ステーションを実施しています。この事業は令和7年度までの予定です。

#### ク 細街路拡幅整備助成

幅員 4m未満の道路(細街路)の拡幅整備部分の既存塀の撤去や樹木等の移設に係る費用の一部を、建築主又は土地所有者に助成します。助成金額は、種別や高さにより 1 単位につき 5,000 円から 180,000 円で算定した金額(実際に要した費用が少ない場合は、その金額)です。

#### ケ 新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成

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設備の利用促進を図るため、新エネルギー・省エネルギー設備設置に係る経費の一部を助成します。

対象となる設備は、住宅用太陽光発電システム、家庭用燃料電池(エネファーム)、家庭用蓄電システム、雨水タンク及び断熱窓です。

## 4 文京区の住宅政策の経緯

年	月	所管	事 項
S 52年 (1977)	4月	区	住宅修築資金融資あっせん事業開始
	9月	区	高齢者住宅あっせん事業開始（～H26年度） ・住宅に困窮する高齢者に対し、宅地建物取引業協会文京区支部の「住宅協力員」の協力で賃貸住宅をあっせん
S 53年 (1978)	12月	区	「文京区基本構想」策定
S 54年 (1979)	1月	区	「文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」施行 (H17年4月 条例名を「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」に改める)
S 55年 (1980)	6月	区	「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」施行
S 56年 (1981)	4月	区	生垣造成補助金制度開始 ・区内で新たに生垣造成を行う者に対し、造成に必要な経費の一部を助成
S 57年 (1982)	10月	区	ひとり親家庭住宅あっせん事業開始（～H26年度） ・住宅に困窮するひとり親家庭に対し、高齢者住宅あっせん事業と同様のあっせん
S 59年 (1984)	2月	区	「文京区ワンルーム形式集合建築物の建築に関する指導要綱」施行 (H20年7月 指導要綱を廃止、「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」施行)
S 60年 (1985)	4月	区	「文京区福祉環境整備要綱」施行 (H28年4月 「文京区福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱」に変更)
			バブル期 ・地価高騰 → オフィス需要の増大や土地の投機を背景に、地上げ、住宅のオフィス化が進行 ・一般給与所得者の住宅取得の困難化、家賃の上昇、税負担の増大など区民生活に甚大な影響 ・人口減少に拍車 → 定住化が大きな課題となった
S 62年 (1987)	1月	区	住宅付置制度開始 ・バブル期のオフィスビル建設ラッシュに伴う業務地化、定住人口の減少・都心人口の空洞化が進行 → 一定規模以上の建築物に対して住宅付置を義務付け
	4月	区	住宅新築・購入資金融資あっせん事業開始
	11月	区	都営本駒込二丁目アパート（8戸）を区に移管(初の移管受入れ)
S 63年 (1988)	3月	区	不燃化促進事業開始 ・木造建築物が密集する市街地の区域を指定し、耐火建築物の建築に対して助成
H 元年 (1989)	5月	区	文京区住宅問題検討委員会（庁内組織）発足
	10月	区	高齢者向け賃貸共同住宅新築・修築資金融資あっせん事業開始

年	月	所管	事 項
			・区が借上げを条件に、高齢者集合住宅の建設に対する利子補給を行う
H2年 (1990)	10月	区	細街路拡幅整備事業開始
	11月	国	「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」施行
H3年 (1991)	3月	国	「第六期住宅建設五箇年計画」H3～7年度策定
		区	「第5次文京区基本計画（H3～12年度）」策定 ・住宅対策を区政の重要課題として位置付け
	4月	区	高齢者借上げ民間アパート募集開始（H4年度までに3棟21戸） ・民間の土地所有者が建設した共同住宅を借上げ、住宅に困窮する高齢者に提供
			高齢者住み替え家賃助成事業開始 ・民間賃貸住宅の取り壊し等により立ち退きを迫られている高齢者世帯に対し、転居した際の住み替え前後の家賃差額等を助成
			企画部住宅政策担当課設置 ・定住促進のための住宅政策専管組織
			(財)文京区まちづくり公社設立
6月	区	文京区住宅政策懇談会（住宅政策審議会の前身）発足	
7月	都	「優良民間賃貸住宅制度要綱」制定	
	区	木密事業等による建替え事業開始 ・老朽木造住宅密集地区において、住環境の整備を図り、良好な住宅の供給を促進	
H4年 (1992)	1月	区	区立シルバーピア（区直接建設型）募集開始（H14年度までに4棟76戸開設）
			子育てファミリー住み替え家賃助成事業開始 ・民間賃貸住宅に住む子育てファミリーが、良質な住宅に住み替えを行う場合に、住み替え前後の家賃差額の一部を助成
	3月	区	「第一次文京区住宅マスタープラン（H3～12年度）」策定 定住促進の一環としての住宅施策を総合的に計画 《住宅施策の体系》 (1) 区民のための住宅の確保・供給 (2) 民間による住宅供給の誘導 (3) まちづくりと連動した住宅供給と住環境の確保 (4) 高齢者、障害者等を対象とした住宅対策の推進 (5) 住宅施策を総合的に展開する条件整備
4月	区	借上げシルバーピア募集開始（H16年度までに5棟128戸開設） ・民間の土地所有者が建設したシルバーピアを借上げ、住宅に困窮する高齢者に提供	
		障害者住み替え家賃助成事業、ひとり親家庭住み替え家賃助成事業開始 ・民間賃貸住宅の取り壊し等により立ち退きを迫られている障害者及びひとり親家庭に対し、転居した際の住み替え前後の家賃差額等を助成	
		共同化促進事業の開始 ・空地の確保や住宅の供給等を行う優良共同建築物に助成を行い、住環境整備を促進	

年	月	所管	事 項
		都	「東京都住宅基本条例」施行
	8月	国	「借地借家法」施行
	10月	区	「文京区住宅基本条例」施行 ・居住の場として魅力あるまちを築くために、区及び区民の役割を明らかにし、文京区にふさわしい住宅政策の目標とその基本的方向を明らかにする
	12月	区	借上げ区民住宅募集開始(H7年度までに10棟106戸) ・民間の優良賃貸住宅を借上げ、中堅所得層の区民に対し、家賃負担を軽減して提供
H5年 (1993)	2月	区	文京区住宅政策審議会発足(旧:住宅政策懇談会) ・住宅基本条例に基づき、住宅マスタープラン及び住宅政策全般に対し意見を述べる
	4月	区	都市計画部住宅課設置
			障害者住宅あっせん事業開始(～H26年度) ・住宅に困窮する障害者に対し、宅地建物取引業協会文京区支部の「住宅協力員」の協力で賃貸住宅をあっせん
	7月	国	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」施行
12月	区	「文京区住宅白書」〔第一次〕 ・住宅政策展開のために基礎的な情報の収集、住宅問題の現状、今後の課題を整理	
H6年 (1994)	10月	都	都心居住推進会議 ・建設省、国土庁、都、都心8区、大阪市、名古屋市が参加
H7年 (1995)	1月		阪神・淡路大震災 ・バブル経済の崩壊や震災の教訓、高齢化の進行等を背景に、区民の住まいに対する意識や住宅市場の状況も変化
	3月	国	「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」等の一部改正 ・都心居住推進関係の改正
	4月	区	区営住宅条例施行 ・応能・応益家賃制度の導入
			優良建築物等整備事業開始
	10月	区	都心共同開発事業開始 ・良質な住宅供給とともに、狭小宅地の共同化により住環境の向上を図る
	国	「建築物の耐震改修の促進に関する法律」制定	
H8年 (1996)	3月	国	「第七期住宅建設五箇年計画(H8～12年度)」
		都	「防災都市づくり推進計画」策定
	4月	区	都営白山四丁目アパート(54戸)を区に移管(2団地目)
	7月	区	「文京区都市マスタープラン」策定
H9年 (1997)	3月	区	「文京区住宅白書」〔第二次〕作成
			「第二次文京区住宅マスタープラン(H9～18年度)」改定 《住宅施策の体系》 (1) 総合的な住宅政策の推進

年	月	所管	事 項
			(2) 区民のための住宅確保 (3) 区民や企業の参加と協力による住宅供給の誘導 (4) まちづくり事業と連動した住宅供給 (5) 高齢者、障害者等を対象とする住宅対策の推進 区民住宅（特定優良賃貸住宅）募集開始（H12年度までに6棟107戸） ・「特定優良賃貸住宅制度」に基づき建設された民間住宅を区が借上げ、中堅所得者家族世帯を対象に、使用料の一部を減額して提供
H10年 (1998)	4月	国	高齢者向け優良賃貸住宅制度創設
H11年 (1999)	3月	区	(財)文京区まちづくり公社解散 ・事業は都市計画部に移管
H12年 (2000)	4月	国	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」制定
		区	地方分権・都区制度改革の実現 ・「都区制度改革実施大綱」に基づき、都営住宅については概ね100戸程度までのものについて、協議が整い次第、移管を受け入れることとする
H13年 (2001)	3月	国	「第八期住宅建設五箇年計画（H13～17年度）」策定 ・今後の住宅政策の方向性：①市場重視、②ストック活用 ・21世紀の豊かな居住を実現していくためには、公、民の間で適切に役割分担 民間：住宅市場    公共：住宅市場の環境整備・誘導・補完 ・経済の低成長や少子高齢化のさらなる進行など、社会が成熟化しつつある中で以下を掲げ、「中古流通市場」や「リフォーム市場」形成の推進を主要施策としている ①多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの整備 ②少子高齢社会を支える居住環境の整備 ③既存ストックの有効活用
	4月	国	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」公布
	7月	区	「「文の京」の明日を創る 文京区基本構想」
H14年 (2002)	2月	都	「東京都住宅マスタープラン」（2001～2015） ・公営住宅の建設を主軸にした直接供給型の施策を抜本的に見直し次の視点に立脚した住宅施策への転換が図られている ①ハード・ソフト両面から都民の居住を総合的に支援する「居住政策」の視点 ②既存の住宅ストックを有効活用する「ストック・マネジメント」の視点 ③公・民をあわせた住宅全体を対象にした「市場活用」の視点
	3月	区	「文京区基本構想実施計画（H14～16年度）」
			「文京区分譲マンション等実態調査」
	4月	区	高齢者福祉課住宅部門を住宅課に移管
	6月	国	「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」制定
7月	区	根津共同住宅（区立住宅、区立シルバーピア、区立障害者住宅）入居募集	

年	月	所管	事 項
			・ノーマライゼーションの理念のもと、多様な居住者が共に生き生きと住まえる住宅
H15年 (2003)	3月	区	「文京区住宅白書」〔第三次〕作成
	4月	区	分譲マンション建替えコンサルタント等派遣事業開始 ・H21年度から「分譲マンション建替え・改修相談員派遣」事業となる
H16年 (2004)	3月	区	<p>「第三次「文の京」住宅マスタープラン（H16～）」改定</p> <p>《住宅施策の体系》</p> <p>○様々な世帯がすこやかに暮らせるまち</p> <p>(1) 子育て世帯の居住の推進</p> <p>(2) 高齢者・障害者等の安心居住の推進</p> <p>(3) 区民のための住宅ストック活用の推進</p> <p>○安心して住み続けられるまち</p> <p>(1) 災害に強い住宅・まちづくりの推進</p> <p>(2) 良好な住環境の維持・形成の推進</p> <p>(3) 良質な住宅・宅地の維持・再生の推進</p> <p>○快適な住生活・住文化を育むまち</p> <p>(1) 分譲マンションの維持管理・建替えの円滑化</p> <p>(2) 定住やコミュニティ形成を志向する住宅建設等の誘導</p> <p>(3) 良好なコミュニティ形成の誘導</p> <p>(4) 住民主体による住宅・まちづくり活動の推進</p>
	6月	国	「景観法」公布
H17年 (2005)	3月	区	都営関口二丁目アパート（18戸）を区に移管（3団地目）
H18年 (2006)	1月	国	「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」策定
	3月	区	住み替え相談会開始
	4月	区	入居支援事業開始
			屋上等緑化補助金制度開始 ・区内の建築物の屋上等において緑化を行う者に、緑化に必要な経費の一部を助成
	6月	国	「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」公布
9月	国	「住生活基本計画（全国計画）」閣議決定	
H19年 (2007)	3月	都	「東京都耐震改修促進計画」策定
		国	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律(住宅セーフティネット法)」公布
H20年 (2008)	3月	区	「文京区耐震改修促進計画」策定
	4月	区	耐震化促進事業助成開始
H21年 (2009)	3月	国	「住生活基本計画（全国計画）」閣議決定
	4月	区	分譲マンション管理相談員派遣事業開始 ・H26年度から「マンション管理士派遣」事業となる
	11月	区	新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成開始

年	月	所管	事 項
H22年 (2010)	4月	区	高齢者賃貸住宅登録事業開始（～H26年度）
H23年 (2011)	3月	国	「住生活基本計画（全国計画）」閣議決定
		都	「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」制定
		区	「文京区都市マスタープラン」改定
	8月	区	分譲マンション管理個別相談事業開始
	10月	区	特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業開始 ブロック塀等改修工事費助成事業開始
	12月	区	「文京区耐震改修促進計画」改訂
H25年 (2013)	3月	都	「東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱」策定
	11月	区	「文京区景観づくり条例」施行
H26年 (2014)	4月	区	マンションアドバイザー制度利用助成事業開始
			崖等整備資金助成事業開始
			福祉住宅に関する業務を福祉部福祉政策課に移管
	5月	区	空家等対策事業開始
	11月	国	「空家等対策の推進に関する特別措置法」公布
H27年 (2015)	1月	区	不燃化推進特定整備地区事業開始
	3月	区	「文京区耐震改修促進計画」改定
	4月	区	「文京すまいるプロジェクト」開始 ・すまいる住宅登録事業 ・住まいの協力店整備事業 ・ライフサポートアドバイザー事業 ・ライフプランセミナー事業
H28年 (2016)	3月	国	「住生活基本計画（全国計画）」閣議決定
	4月	区	高齢者等住宅修築資金助成事業開始
H29年 (2017)	4月	国	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」公布
	7月	区	「文京区居住支援協議会」設立
	8月	区	空家等相談事業開始
H30年 (2018)	4月	区	マンション長期修繕計画作成費助成事業開始
			マンション劣化診断調査費助成事業開始
マンション共用部分改修費助成事業開始			
分譲マンション管理組合設立支援事業開始			
	7月	区	「文京区空家等対策計画」策定
H31年 R元年	3月	都	「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」施行
	4月	区	空家等利活用事業開始

年	月	所管	事 項
(2019)	10月		「文京区特定空家等に関する基準」策定
R2年	2月	区	「文京区公営住宅等長寿命化計画」策定
(2020)	4月	都	マンション管理状況届出制度開始
R3年	3月	国	「住生活基本計画（全国計画）（R3～12年度）」閣議決定
(2021)		区	「文京区耐震改修促進計画」改定

# 第3章 文京区の住宅実態

## 1 人口と世帯

### (1) 人口と世帯の推移

- 人口は平成 10 年の 165,864 人、世帯は平成 7 年の 79,211 世帯を底にその後は順調に回復を続けています。平成 25 年には、人口は 20 万人を突破し、令和 4 年 1 月 1 日現在 226,332 人となっており、平成 10 年より約 36%増加しています。本区の住宅政策の柱となっていた定住人口の確保は十分に達成されたといえます。
- 令和 4 年 1 月 1 日現在、1 世帯当たりの平均世帯人員は 1.8 人であり、単身世帯の増加、小世帯化の進行等により平均世帯人員は縮小傾向です。

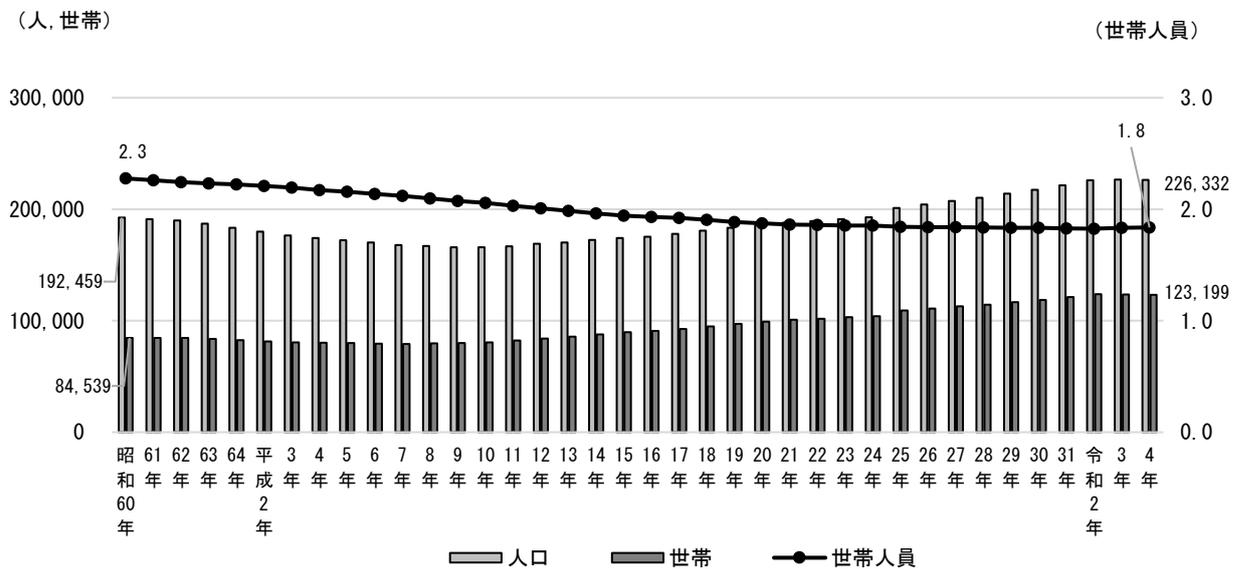


図 3-1 人口と世帯の推移

注：「住民基本台帳法の一部を改正する法律」の施行に伴い、グラフの数値は平成 25 年から日本人と外国人住民の合計  
資料：住民基本台帳（各年 1 月 1 日）

## (2) 年齢階級別人口

- 令和 4 年 1 月 1 日現在、本区の年少人口比率(12.9%)は昭和 60 年(15.8%)より 2.9 ポイント減少、老年人口比率(19.3%)は昭和 60 年(11.9%)より 7.4 ポイント増加しており、本区においても少子高齢化が進行しています。
- 年齢 3 区分人口の構成の特別区部との比較を見ると、年少人口比率と老年人口比率は特別区部の割合とほぼ同程度となっています。

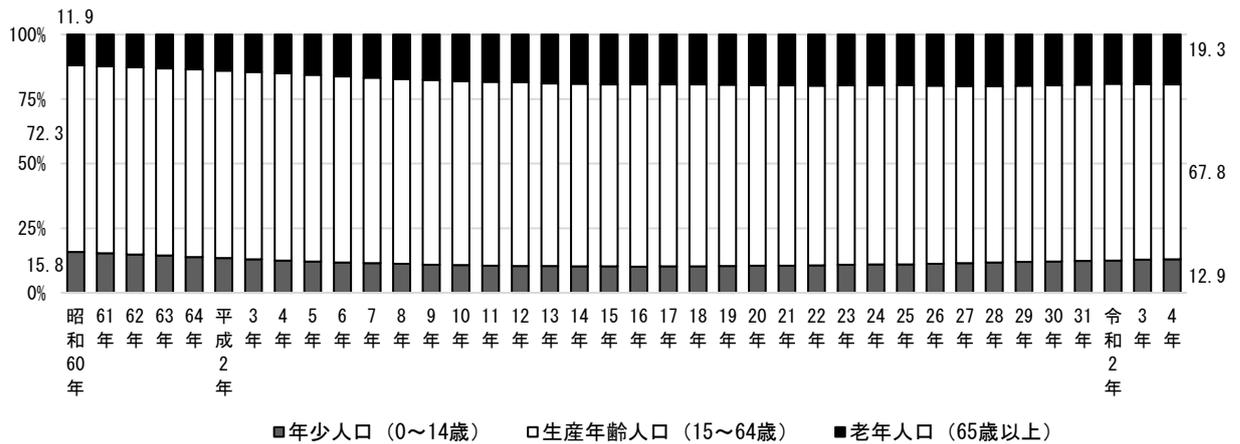


図 3-2 年齢 3 区分人口の構成の推移

資料：住民基本台帳（各年 1 月 1 日）

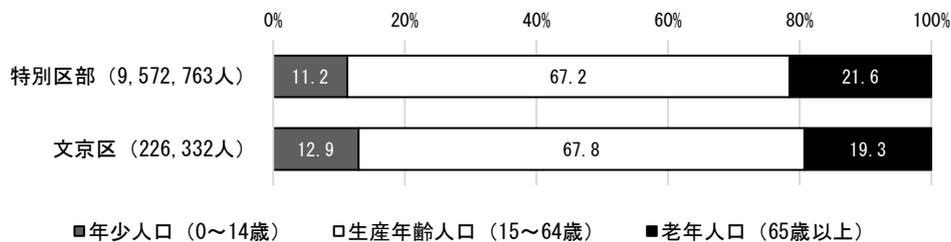


図 3-3 年齢 3 区分人口の構成の特別区部との比較

資料：住民基本台帳（令和 4 年 1 月 1 日）

- 男女別年齢階層別人口構成を見ると、平成 29 年から令和 4 年までの5年間、70～74 歳の人口が増加し、高齢化の進行が顕著であることが分かります。5 年後の令和 9 年にはこの世代が 75 歳以上となり、後期高齢者人口が大きく増加すると見込まれます。
- 男女とも 45～49 歳の人口が最も多くなっており、今後、子育て期を終える世帯が増加傾向にあることが伺えます。

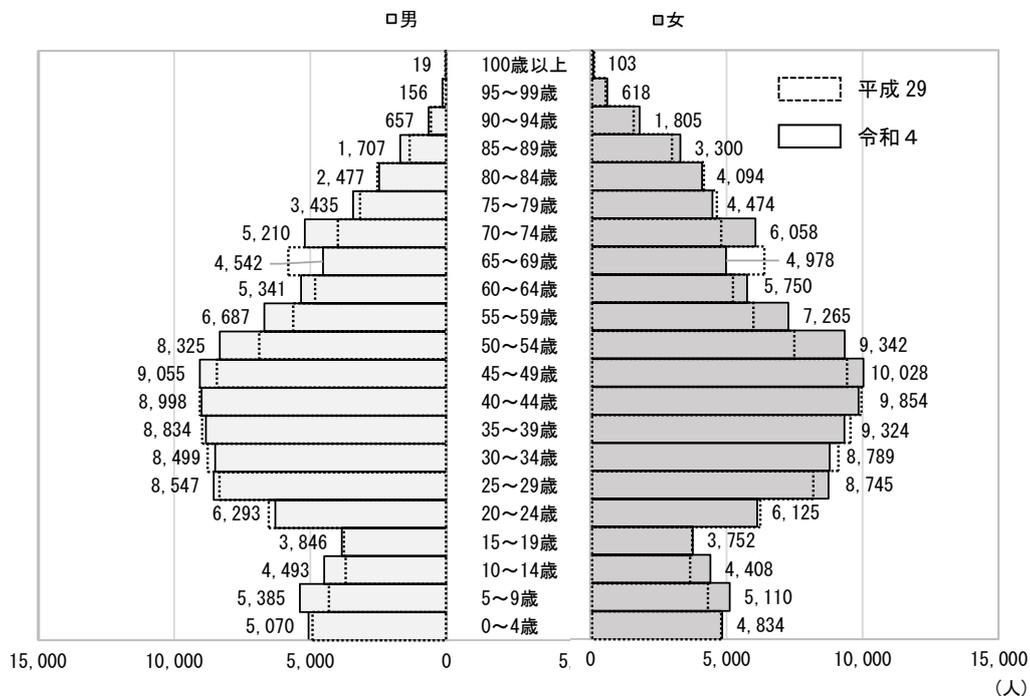


図 3-4 男女別年齢階層別人口構成

注：「住民基本台帳法の一部を改正する法律」の施行に伴い、グラフの数値は日本人と外国人住民の合計

資料：住民基本台帳（平成 29 年 1 月 1 日、令和 4 年 1 月 1 日）

### (3) 家族構成の推移

- 家族類型別一般世帯数の推移を見ると、平成 12 年から令和 2 年にかけて、単身世帯、夫婦のみ世帯及び夫婦と子どもから成る世帯が増加しています。特に、単身世帯が 20 年間で約 3 万 6 千人増加しています。

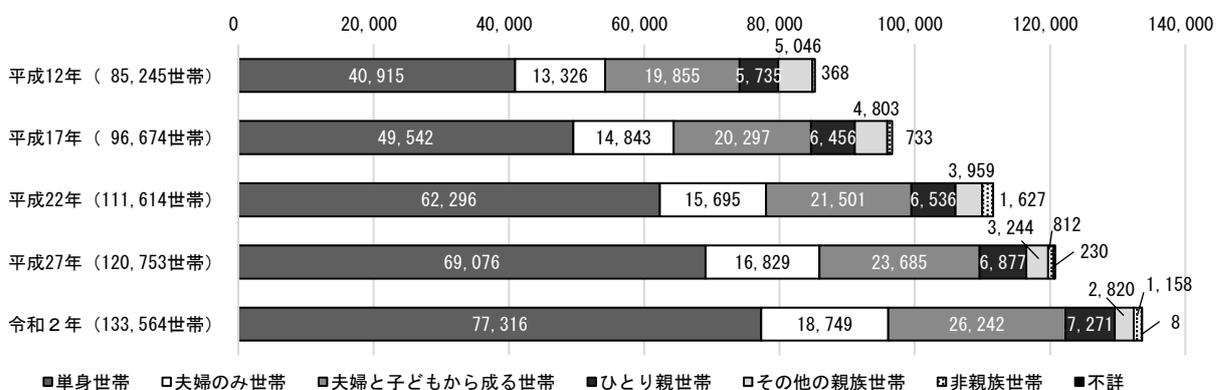


図 3-5 家族類型別一般世帯数の推移

資料：国勢調査（各年）

- 特別区部と本区を比較すると、単身世帯の割合は本区が 4.4 ポイント高く、夫婦のみ世帯の割合は本区が 1.4 ポイント低くなっています。夫婦と子どもから成る世帯は特別区部の割合と同様に、約 2 割となっています。本区だけではなく、特別区全体で単身世帯が半数以上を占めていることが分かります。

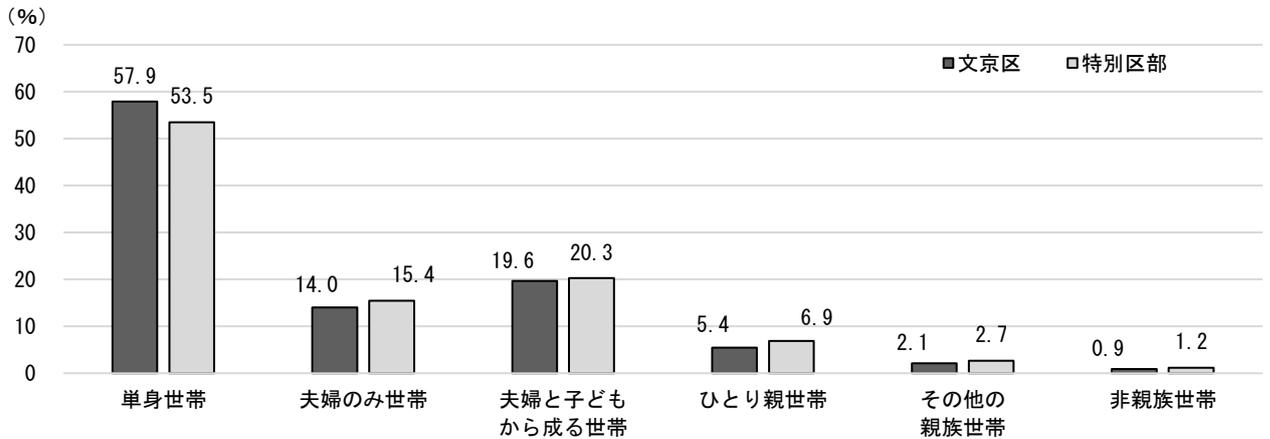


図 3-6 家族類型別の世帯割合の比較

資料：国勢調査（令和 2 年）

- 平成 27 年から令和 22 年までの 25 年間で高齢単身世帯数と世帯主が 65 歳以上の夫婦のみの世帯数の推計を見ると、両方とも増加することが予想されます。高齢単身世帯の増加は、社会的に孤立する高齢者の増加につながると考えられます。

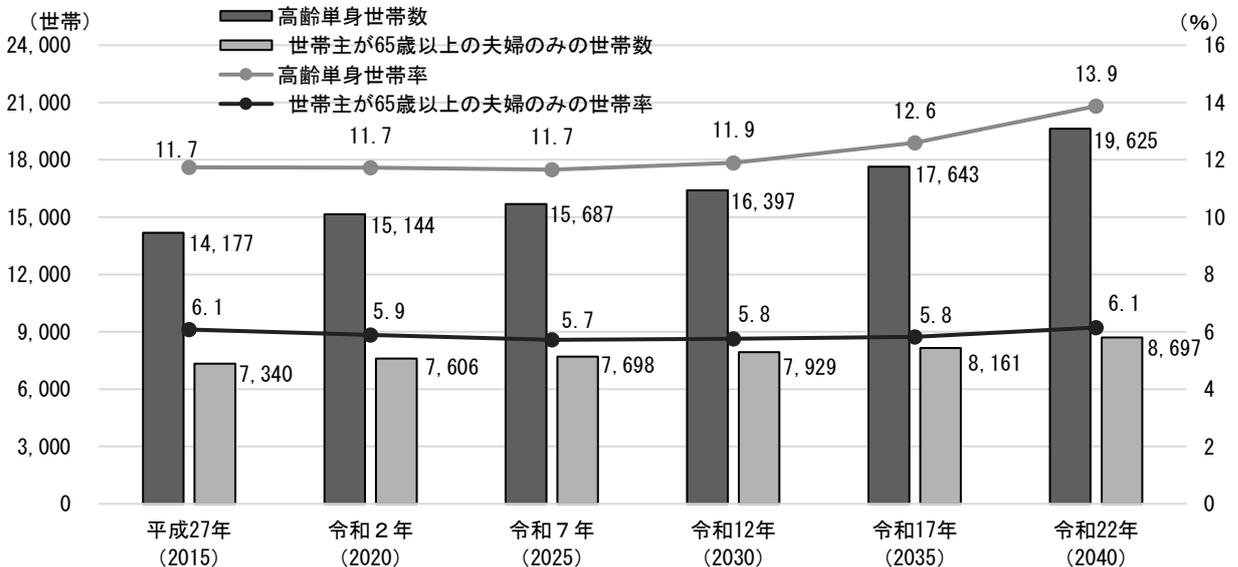


図 3-7 高齢単身世帯と世帯主が 65 歳以上の夫婦のみの世帯の推計

注：高齢単身世帯とは 65 歳以上の単身世帯

注：平成 27 年のデータは国勢調査結果に基づき、不詳世帯をあん分補正した世帯（＝基準世帯数）である。

資料：「東京都世帯数の予測」（平成 31 年 3 月）

- 親子世帯を世帯主の年齢で若年層・中年層・高年層・高齢親子世帯に分け、平成22年から5年おきに令和2年までの10年間の推移を見ると、25～34歳の若年層と高年層が微増し、中年層と高齢親子世帯の75歳以上が約30%増加しています。また、高齢親子世帯の65～74歳は平成27年には微増するも、令和2年には微減しています。

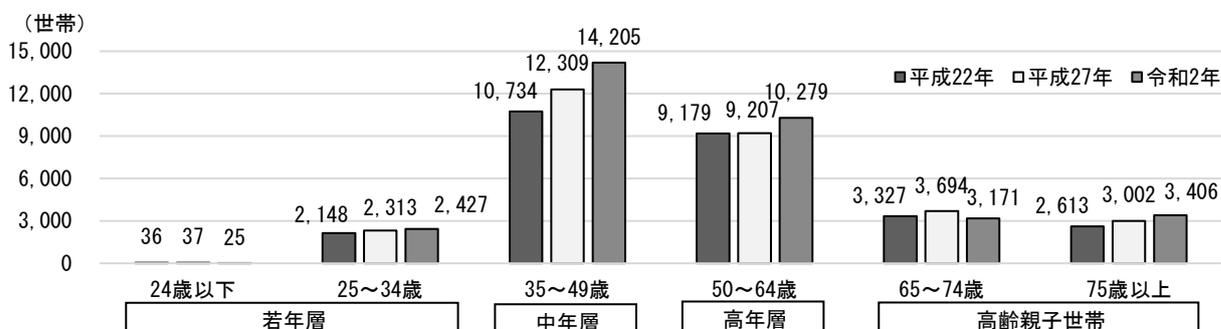


図3-8 親子世帯の年齢階層別世帯数の推移

注：親子世帯とは夫婦と子及びひとり親と子から成る世帯の合計

資料：国勢調査（各年）

#### (4) 人口動態

- 年齢別転入超過を見ると、平成28年と令和3年では20歳代がともに最も多くなっています。しかし、令和3年の転入超過数は平成28年より少なく、縮小傾向にあります。
- 年齢別転出超過を見ると、令和3年では30歳代が最も多くなっています。

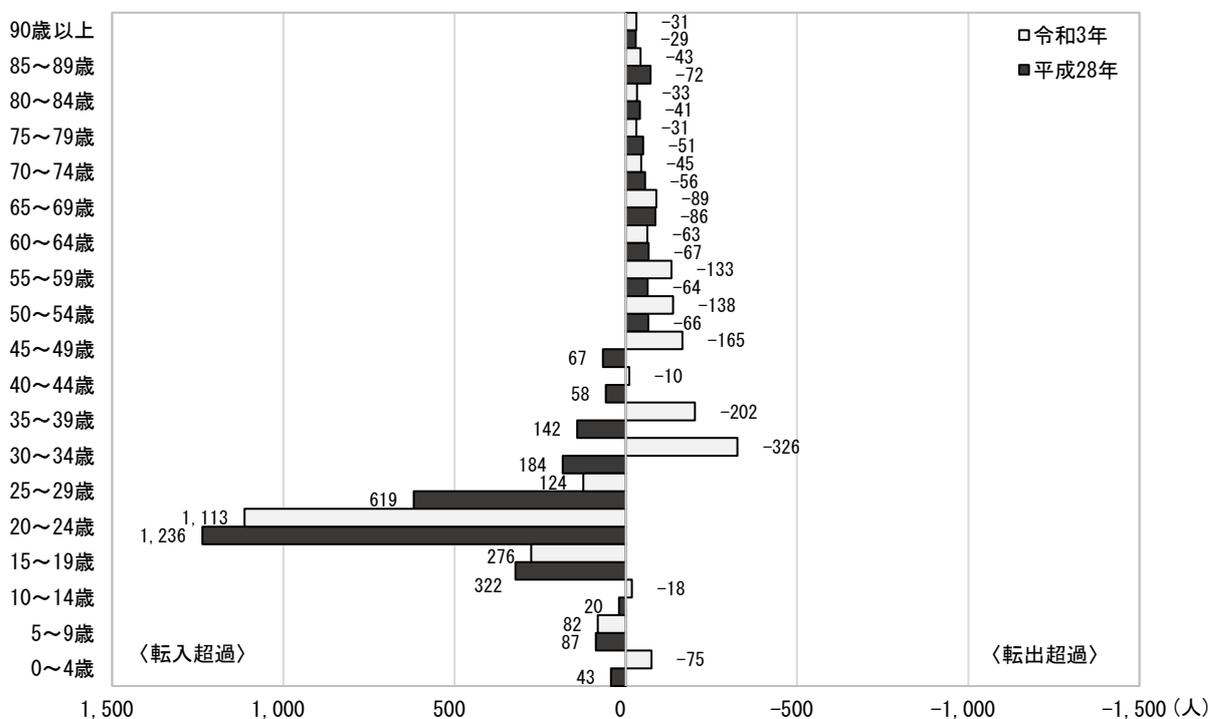


図3-9 年齢別に見た転入・転出人口

注：人口は各年1月1日から12月31日までの値

資料：住民基本台帳人口移動報告（各年）

## 2 住宅

### (1) 住宅数の推移

- 平成 30 年においては、区内には約 14 万戸の住宅があり、1 世帯当たりの住宅数(住宅総数÷世帯総数)は、1.12 戸で住宅の量は充足している状況です。
- 平成 30 年においては、空き家は 14,820 戸で、平成 10 年より 1,630 戸増加しています。

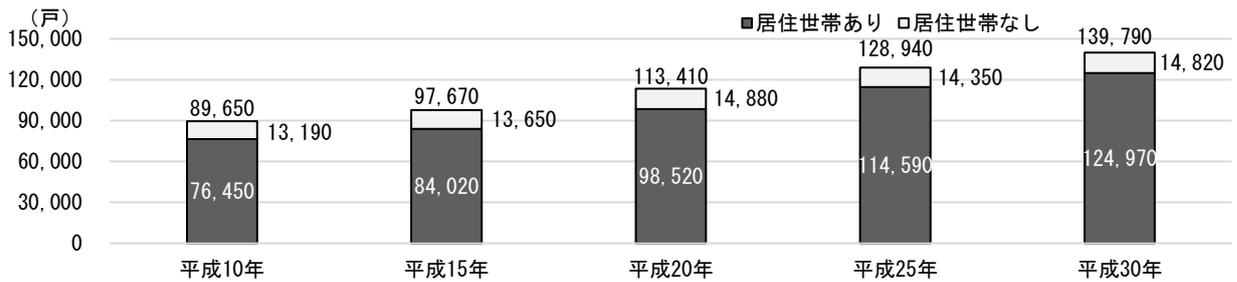


図 3-10 居住世帯のある住宅数・住宅総数の推移

資料：住宅・土地統計調査（各年）

### (2) 所有関係別住宅数

- 所有関係別住宅数の推移を見ると、平成 10 年から平成 30 年までに、持ち家が 17,910 戸、民営借家が 29,420 戸増加しています。平成 10 年以降、持ち家の方が民営借家より多い状況が続いていましたが、平成 30 年には逆転しています。

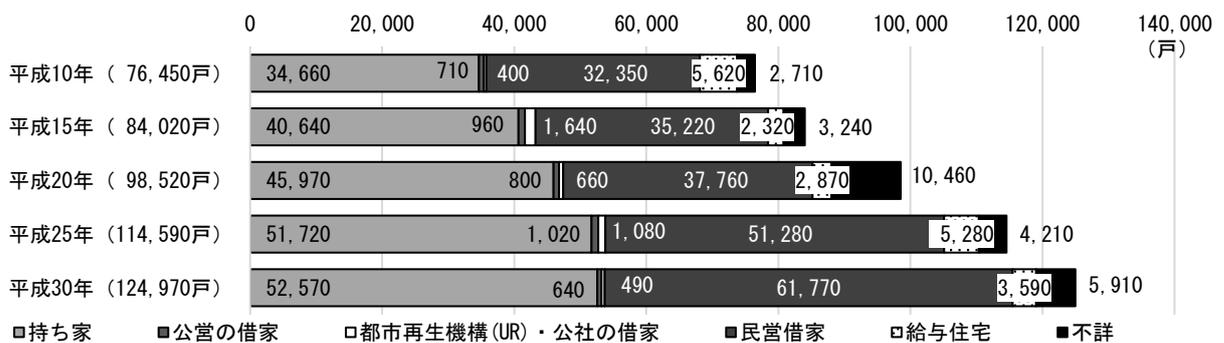


図 3-11 所有関係別住宅数の推移

資料：住宅・土地統計調査（各年）

### (3) 建築時期別住宅数

- 全住宅では、築30年以上(平成2年以前築)の住宅は31.3%を占めており、逆に築年数20年未満(平成13年以降築)の住宅が全体の41.4%を占めています。
- 木造(防火木造を除く)では、築40年以上(昭和55年以前築)の住宅が39.9%となっています。これらは旧耐震基準で建てられているため、安全性を確保するには、建替えや耐震改修を促進していくことが必要になっています。

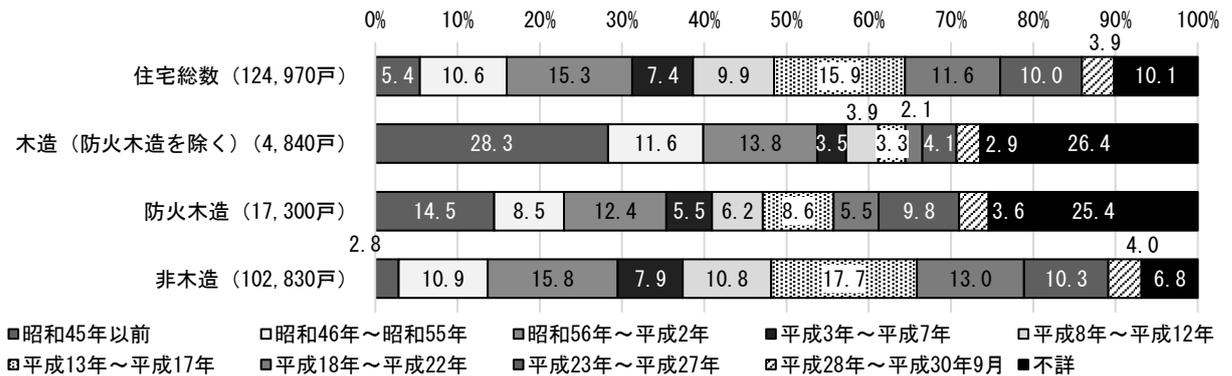


図 3-12 住宅の構造別建築時期

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

### (4) 住宅の建て方

- 本区の住宅の建て方別割合を見ると、一戸建は16.8%にとどまり、共同住宅は低層(1・2階)が6.0%、中層(3～5階)が22.2%、高層(6階以上)が52.7%となり、全体の約81%を占めています。本区の一戸建、5階以下の低層共同住宅の割合は特別区部の割合より低く、6階以上の高層共同住宅の割合は特別区部の割合より高くなっています。住宅の半数以上を占める高層共同住宅は今後も増えていくことが予想されます。

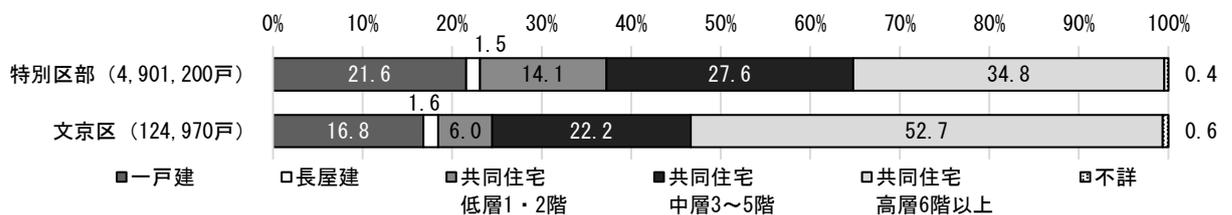


図 3-13 住宅の建て方別割合の特別区部との比較

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

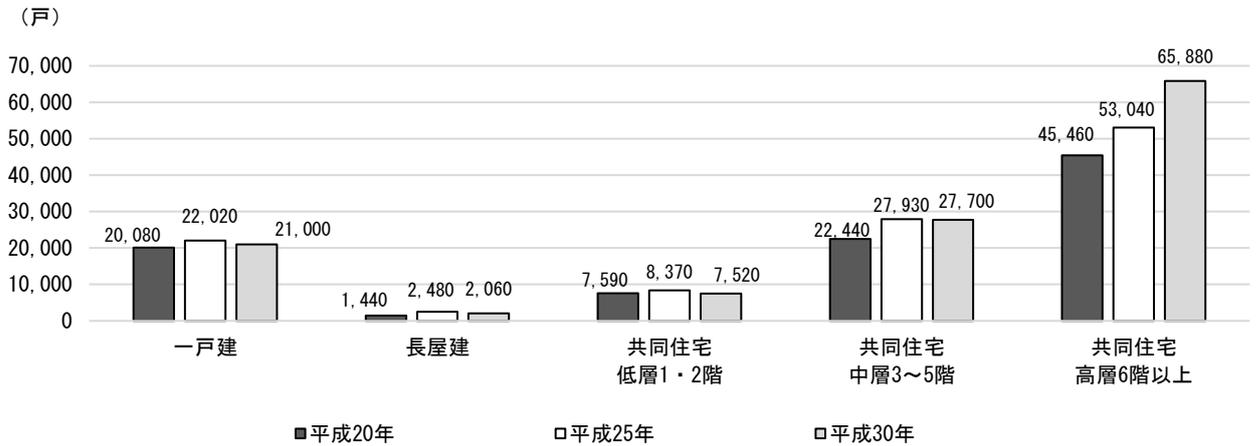


図 3-14 住宅の建て方別戸数の推移

資料：住宅・土地統計調査（各年）

### (5) 居住面積(1戸当たり平均延床面積)

- 持ち家では、平成15年の93.16㎡から平成30年の86.27㎡へと縮小傾向が見られます。
- 民営借家では、平成15年の34.63㎡から平成30年の42.25㎡まで増加しており、住戸面積の拡大傾向が見られます。

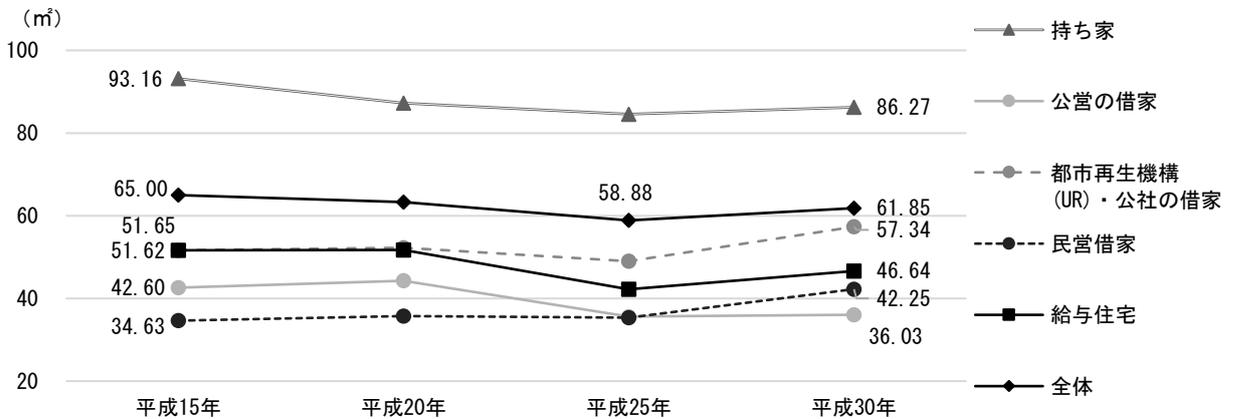


図 3-15 1戸当たり平均延床面積の推移

資料：住宅・土地統計調査（各年）

- 居住面積水準を見ると、世帯全体で、誘導居住面積水準以上の世帯の割合は 45.3%となっており、最低居住面積未满是 11.5%となっています。
- 持ち家と都市再生機構 (UR)・公社借家等はほぼすべての世帯が最低居住面積水準に達しているのに対し、公営借家では 32.8%、民営借家では 19.6%が最低居住面積水準未満となっています。

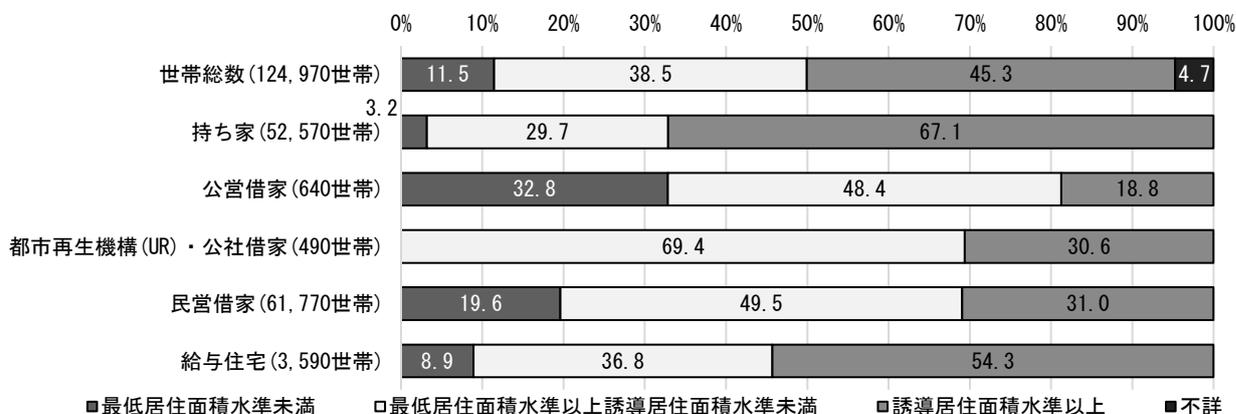


図 3-16 所有関係別居住面積水準

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

### 最低居住面積水準

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

- ① 単身者 25 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

### 誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の 2 区分からなる。

- (1)一般型誘導居住面積水準
  - ① 単身者 55 m<sup>2</sup>
  - ② 2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup>×世帯人数+25 m<sup>2</sup>
- (2)都市居住型誘導居住面積水準
  - ① 単身者 40 m<sup>2</sup>
  - ② 2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup>×世帯人数+15 m<sup>2</sup>

#### ■世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:m <sup>2</sup> )			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

注 1)上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は 0.25 人、3歳以上 6歳未満の者は 0.5 人、6歳以上 10歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が 2人に満たない場合は 2人とする。

注 2)世帯人数(注 1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が 4人を超える場合は、上記の面積から 5%を控除する。

注 3)次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合。
- ③既存住宅を活用した場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合(最低居住面積水準のみ)。

## (6) バリアフリー化率

- 高齢者等のための設備がある住宅の割合は全体の47.5%であり、持ち家では69.2%、借家では34.8%で高齢者等のための設備が設置されています。
- 所有関係別高齢者等のための設備の設置内容を見ると、すべての項目において持ち家の設置が進んでおり、高齢者人口が増加する中、バリアフリー化による住宅内の安全対策を図っていることが分かります。

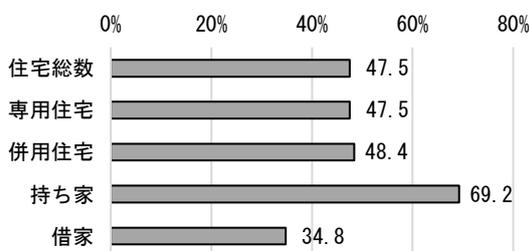


図 3-17 高齢者等のための設備の設置状況

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

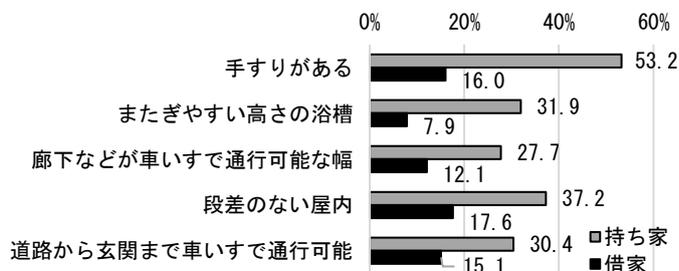


図 3-18 所有関係別高齢者等のための設備の設置内容

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

## (7) 省エネルギー設備等

- 省エネルギー設備について、太陽熱を利用した温水機器等、太陽光を利用した発電機器等、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の別で見ると、窓への断熱対策が最も多く、太陽熱や太陽光を利用した設備の設置は低くなっています。
- いずれの設備についても、持ち家における設置率が高くなっています。地球温暖化やヒートアイランド現象等に対する取組として、太陽熱や太陽光を利用した設備の設置率を向上する等、住宅における省エネルギー化対策を促進する必要があります。

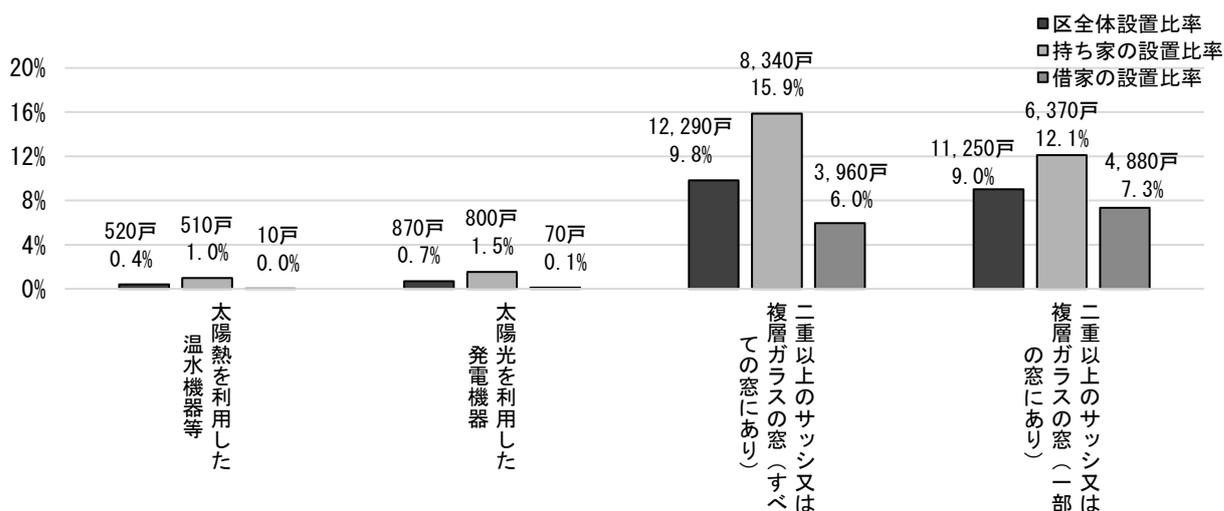


図 3-19 持ち家・借家別省エネルギー設備の設置比率

注：持ち家の設置比率＝持ち家の設置数/持ち家総数、借家の設置比率＝借家の設置数/借家総数

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

## (8) 家賃と収入

- 借家に居住する1か月当たり家賃について、10～15万円未満が22.9%で最も高く、次に8～10万円未満と6～8万円未満がともに21.7%となっています。
- 20年間の借家に居住する1か月当たりの平均家賃を見ると、本区は特別区部より平均約14,000円高くなっています。
- 平成30年の借家に居住する1か月当たりの本区における平均家賃は10万円を超えています。
- 主世帯の年間収入階級別住宅の1か月当たり家賃を見ると、年間収入が低くなるほど、家賃10万円未満の借家に住んでいる世帯の割合が高くなります。特に年間収入300万円未満と300～500万円未満では家賃10万円未満の割合が約7割となっています。

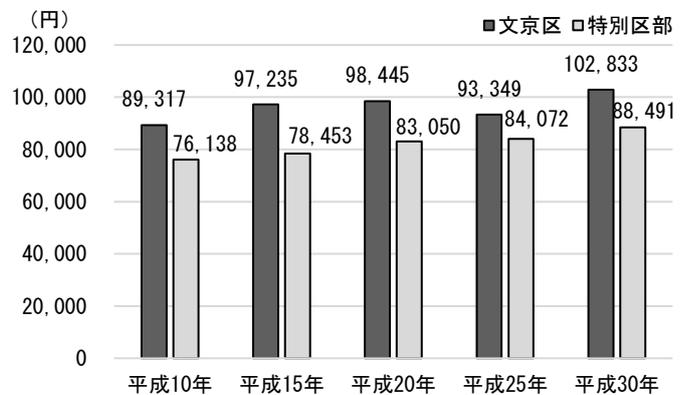
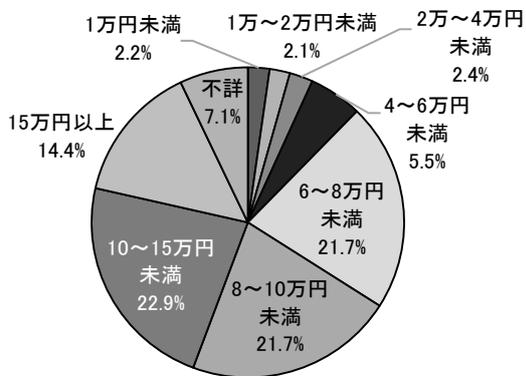


図3-20 借家に居住する1か月当たり家賃

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

図3-21 借家に居住する1か月当たりの平均家賃の比較

注：平成10年～20年は家賃50円未満を含まない平均家賃  
平成25年～30年は家賃0円を含まない平均家賃

資料：住宅・土地統計調査（各年）

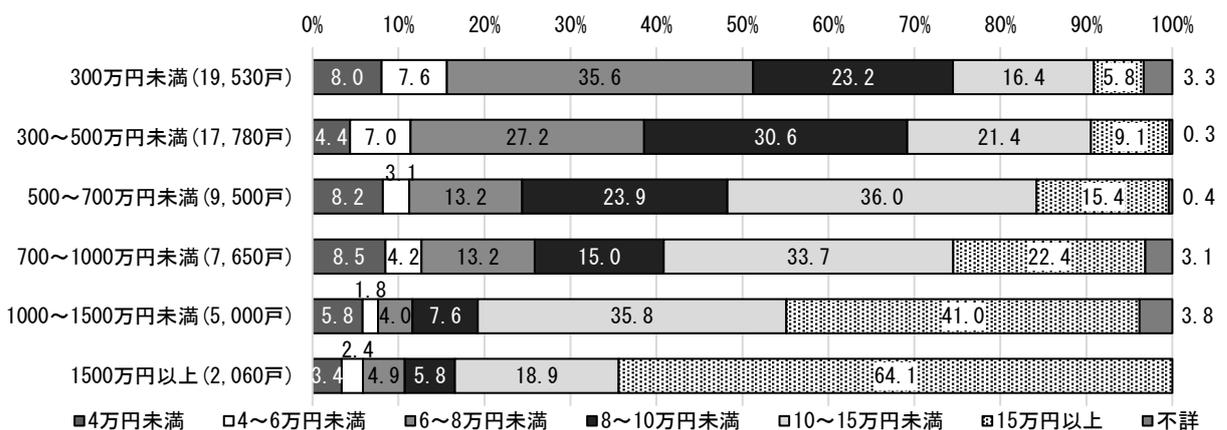


図3-22 主世帯の年間収入階級別住宅の1か月当たり家賃

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

## (9) 分譲マンション

- 分譲マンションの供給戸数は平成 27 年の 405 戸を底に増加に転じ、平成 31 年には 988 戸となりましたが、その後、新型コロナウイルス感染症の影響等により、再び減少に転じ、令和 2 年では、317 戸となっています。
- 分譲マンションの供給棟数は社会情勢に合わせて 20 棟前後で推移しています。

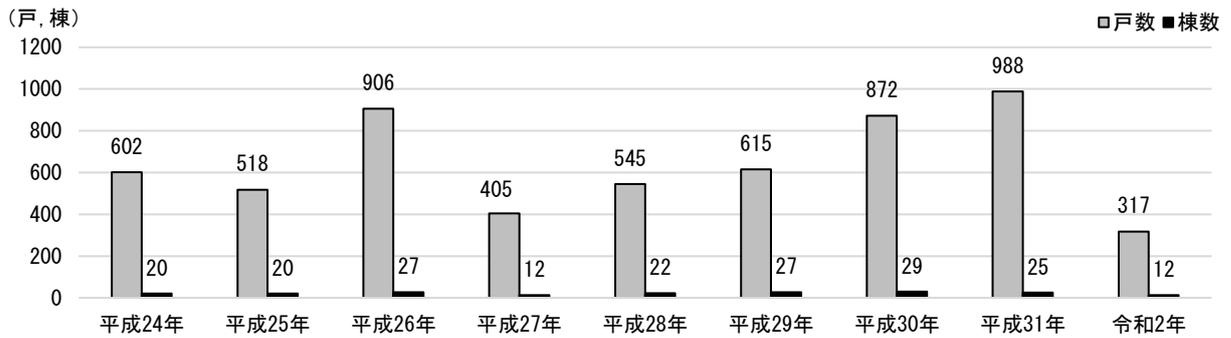


図 3-23 分譲マンションの供給戸数と棟数

資料：全国マンション市場動向（2020年版）

- 分譲マンション平均分譲価格と分譲マンション 1 m<sup>2</sup>当たり平均分譲単価は平成 31 年をピークに減少に転じています。
- 分譲マンション平均分譲価格は、平成 30 年まで 7,000 万円前後で推移してきましたが、平成 31 年に 9,000 万円を超えました。令和 2 年になると、8,000 万円台にまで減少しましたが、まだ高い価格となっています。
- 分譲マンション平均専有面積は平成 27 年まで 65 m<sup>2</sup>以上で推移してきましたが、平成 29 年に 54 m<sup>2</sup>台に落ち、その後は微増に転じ、約 60 m<sup>2</sup>前後で推移しています。近年では、土地価格が高騰している中、専有面積が従前より狭い住戸を高価格で入手する状況となっています。

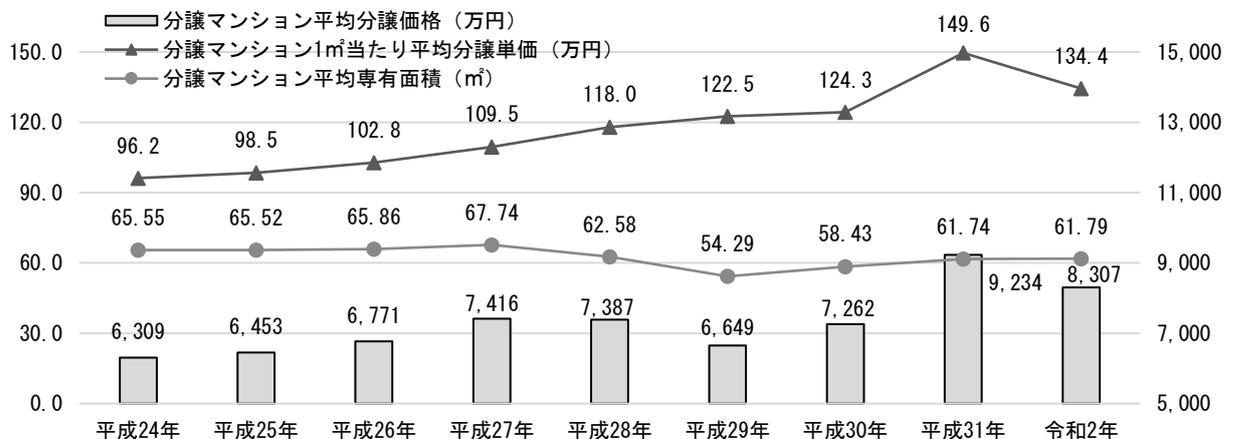


図 3-24 分譲マンションの平均価格

資料：全国マンション市場動向（2020年版）

- 23 区に分譲マンション平均分譲価格と 1 m<sup>2</sup>当たり平均分譲単価を見ると、渋谷区がともに最も高くなっています。本区に分譲マンション平均分譲価格は高い順で 7 位(8,307 万円)、1 m<sup>2</sup>当たり平均分譲単価が高い順で 9 位(134.4 万円)と比較的高い価格となっています。
- 23 区に分譲マンション平均専有面積を見ると、葛飾区が最も広く、本区は 12 位ですが、特別区部平均とほぼ同一の約 62 m<sup>2</sup>となっています。

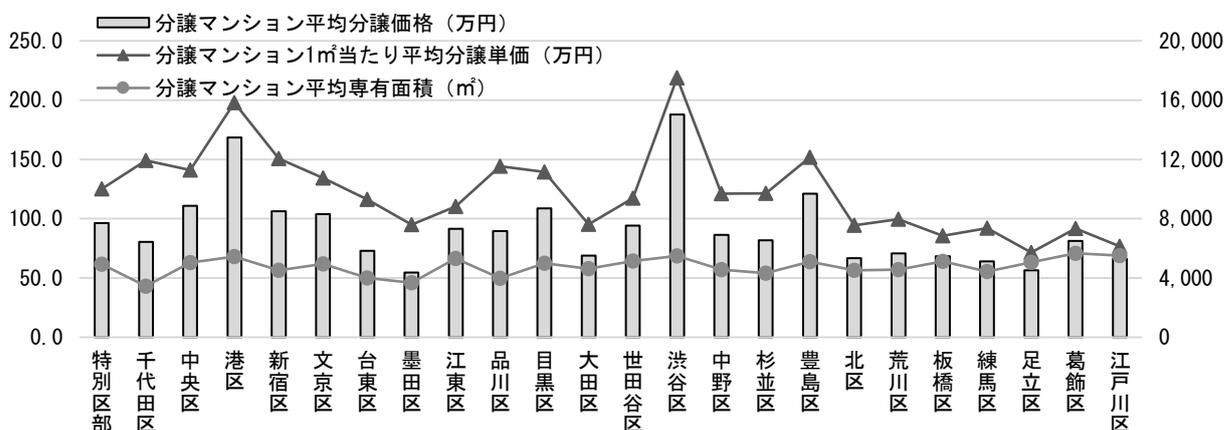


図 3-25 分譲マンションの平均価格の比較

資料：全国マンション市場動向（2020 年版）

## (10) 新設住宅着工数

- 新設着工住宅総戸数の推移を見ると、平成 16 年に 5,481 戸でピークを迎え、平成 17 年及び平成 18 年の 2 か年は 3,800 戸程度で推移し、平成 20 年に同様の数値まで上がったものの、平成 21 年以降は約 2,300 戸前後で推移しています。
- 「分譲住宅」の着工数も新設着工住宅総戸数の推移とほぼ同様に推移しており、平成 21 年からは約 1,000 戸前後で推移しています。「貸家」の着工数は平成 15 年の 1,018 戸から平成 16 年の 2,004 戸まで一旦増加するものの、その後は、2,000 戸未満で推移しています。
- 平成 16 年以降の住宅着工数の減少は、平成 17 年以降に住宅ローン減税が段階的に縮減されたことの影響が推察されます。

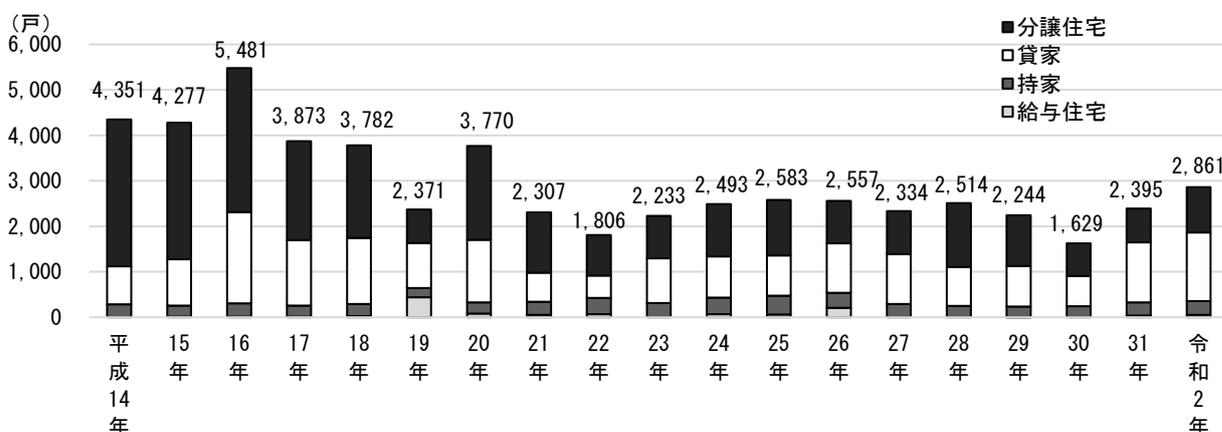


図 3-26 利用関係別新設着工住宅戸数の推移

資料：建築着工統計（各年）

文京区の住宅政策の歩み

令和4年3月

発行 文京区都市計画部住環境課

編集協力 (株)住宅・都市問題研究所