

文京区住宅マスタープラン（素案）について

1 概要

文京区住宅マスタープラン（以下「住宅マスタープラン」という。）の改定に向け、文京区住宅白書を基に見直しを行い、「住宅マスタープラン（素案）」を作成したので報告する。

2 検討経過

- | | | |
|--------|---------|--------------------------|
| 令和 5 年 | 3 月 | 住環境検討委員会、住宅政策審議会小委員会 |
| | 4 月 | 住宅政策審議会「文京区住宅白書（概要）」 |
| | 7 月 | 住環境検討委員会 |
| | 8 月～9 月 | 住宅政策審議会小委員会（2 回） |
| | 10 月 | 住宅政策審議会「文京区住宅白書（案）」 |
| 令和 6 年 | 3 月 | 住環境検討委員会、住宅政策審議会小委員会 |
| | 4 月 | 住宅政策審議会「住宅マスタープラン（見直し案）」 |
| | 7 月 | 住環境検討委員会、住宅政策審議会小委員会 |
| | 8 月 | 住宅政策審議会「住宅マスタープラン（素案）」 |

3 住宅マスタープラン（素案）

別紙のとおり

4 今後のスケジュール（予定）

- | | | |
|--------|------|--------------------------|
| 令和 6 年 | 9 月 | 議会報告「住宅マスタープラン（素案）」 |
| | 10 月 | パブリックコメント「住宅マスタープラン（素案）」 |
| | 12 月 | 住環境検討委員会、住宅政策審議会小委員会 |
| 令和 7 年 | 1 月 | 住宅政策審議会「住宅マスタープラン（案）」 |
| | 2 月 | 議会報告「住宅マスタープラン（案）」 |

文京区住宅マスタープラン 〔素案〕

令和6（2024）年8月
文京区

もくじ

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1 計画策定の趣旨・目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2
第2章 住宅施策の現状と課題	4
1 住宅・住環境を取り巻く動向	4
2 区の現状と課題	12
第3章 住宅施策の基本理念と基本方針	27
1 基本理念	27
2 基本方針	27
3 施策体系	28
4 持続可能な開発目標（SDGs）の推進	30
第4章 住宅・住環境に関する施策の展開	32
1 基本方針1 あらゆる住宅の質の向上	32
2 基本方針2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現	56
3 基本方針3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成	70
4 新規・拡充事業の取組スケジュール	89
第5章 計画の推進に向けて	90
1 各主体の役割と連携	90
2 国・東京都等への働きかけ	91
3 計画の進行管理	91
4 成果指標	92
第6章 文京区マンション管理適正化推進計画	95
資料編	103
1 住生活基本法に基づく重点供給地域	103
2 国・東京都・区の関連制度・事業等	104
3 改定の経緯	113
4 用語解説	118

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の趣旨・目的

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

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

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

また、コロナ禍を契機とした多様な働き方の進展など、新たな日常の定着により、区民のライフスタイル、価値観等にも変化が生じています。こうした変化の中、国は令和3（2021）年3月に「住生活基本計画」を、東京都は令和4（2022）年3月に「東京都住宅マスタープラン」を改定しました。

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

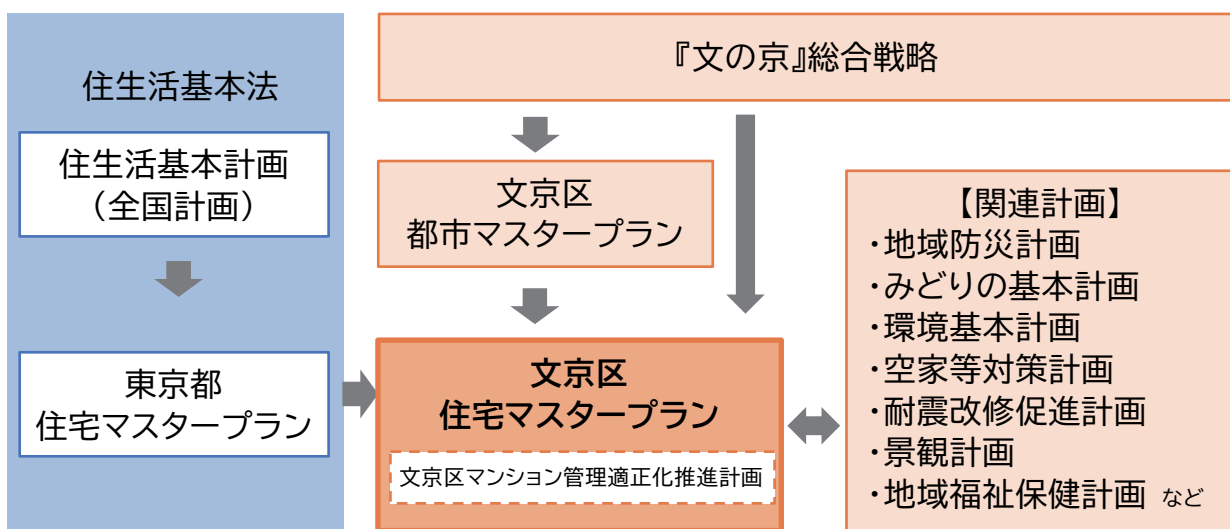
こうした国や都の動向、社会経済状況の変化等を踏まえながら、誰もが安心していきいきと暮らせる住環境を整備するため、「文京区住宅マスタープラン」を策定します。

2 計画の位置づけ

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

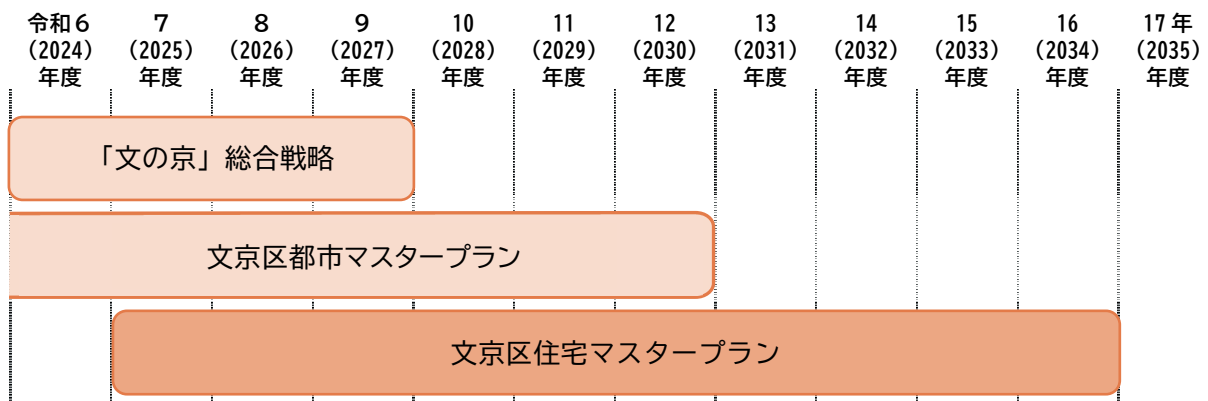
「住生活基本計画（全国計画）」及び「東京都住宅マスタープラン」を踏まえ、「『文の京』総合戦略」、「文京区都市マスタープラン」等の上位計画や関連計画と連携を図りながら施策を展開するものです。

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



3 計画期間

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



【都市マスタープランとは】

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

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

都市マス 2024 表紙
(予定)

【都市マスタープランにおける、住宅・住環境形成方針】

◆住宅・住環境形成方針

1) 良質な住宅ストックの形成	① 環境・防災性能等の高い住宅の推進 ② 多様なニーズに対応した住宅 ③ 高経年化する住宅ストックの適切な管理と活用
2) 良好な住環境の形成	① 誰もが暮らしやすい住環境の形成 ② 良好な空間整備の誘導
3) 地域特性に応じた良好な住宅地の形成	① 低層住宅地・一般住宅地 ② 沿道型複合市街地 ③ 商業・住宅共存地 ④ 工場・住宅共存地
4) 生活利便性の維持・向上のための商業地の形成	① 身近な商業地の利便性向上 ② 商業地の魅力の向上
5) 防犯性の高い都市空間の形成	① 防犯性の高い公共施設整備 ② 地域活動支援

【都市マスタープランにおける、景観形成方針】

◆景観形成方針

1) 景観づくりの推進	① 体系的な景観づくりの推進 ② 公共施設における取組 ③ 景観に対する意識の向上
2) 文京区の特性を生かした景観形成	① 良好な景観の継承と活用 ② 活力とにぎわいのある景観の創出

第2章 住宅施策の現状と課題

1 住宅・住環境を取り巻く動向

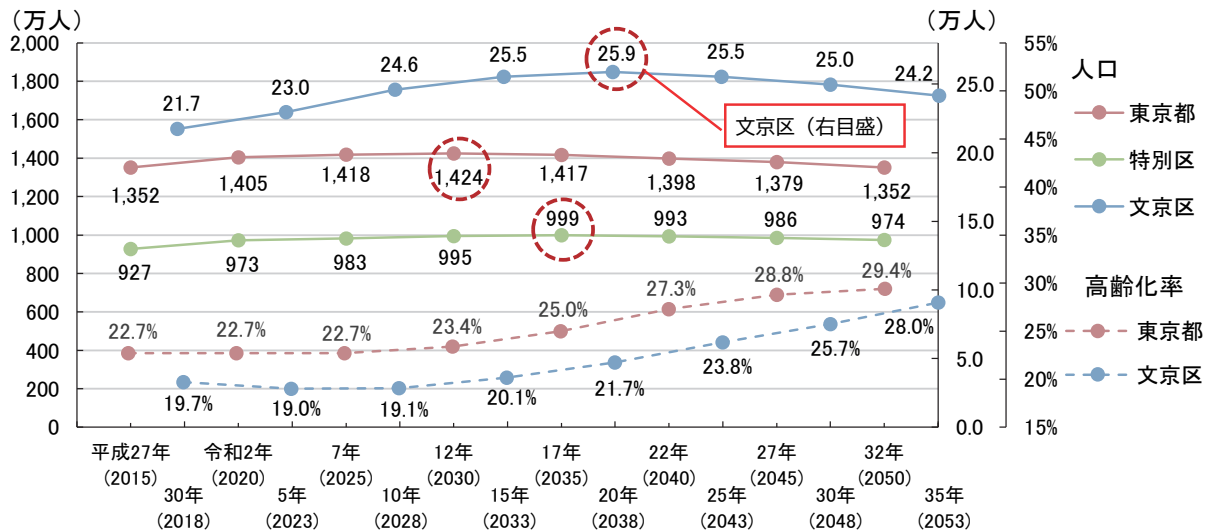
(1) 近年の社会動向

① 東京都、区部及び文京区における人口増加と高齢化の進展

東京都の総人口は令和 12（2030）年、特別区は令和 17（2035）年がピークですが、本区では今後 15 年程度人口増加が続き令和 20（2038）年にピークを迎える見込まれています。

高齢化率は東京都と比較して低く推移しています。しかし令和 5（2023）年の 19.0%から令和 35（2053）年には 28.0%と人口のおよそ 1 / 4 強まで上昇する見込みです。

図表 1 人口・高齢化率の推移及び推計（東京都、特別区、文京区）



資料：東京都・特別区：東京都『『未来の東京』戦略』（令和 5（2023）年 1 月）
文京区：企画課作成資料

② 近年の自然災害の発生状況

我が国は、その位置、地形、地質、気象などの自然的条件から、台風、豪雨、地震などによる自然災害が発生しやすい国土です。

大規模な被害をもたらす地震は、平成 23（2011）年 3 月の東日本大震災以降、平成 28（2016）年 4 月に熊本地震、令和 6（2024）年 1 月に能登半島地震等と頻発しています。今後は、南海トラフ地震や日本海溝・千島海溝沿いの巨大地震などの発生が危惧されています。

また、近年、毎年のように全国各地で豪雨や台風災害などが発生しており、気候変動による影響と考えられています。本区においては平成 30（2018）年以降、水害ハザードマップで想定されている区域の 5 か所で、豪雨等による床上・床下浸水被害が発生しています。

③ 気候変動に対する取組

地球温暖化による気候変動や自然災害に歯止めをかけることを目的として、国は令和 2（2020）年に「2050 年までに温室効果ガスの排出を実質ゼロにする」というカーボンニュートラル宣言を表明し、エネルギー基本計画（平成 30 年 7 月閣議決定）において「住宅については、2030 年までに新築住宅の平均で Z E H（ゼッチ）の実現を目指す」という政策目標を設定しています。東京都は、令和 32（2050）年までに C O₂ 排出量を実質ゼロにする「ゼロエミッション東京」の実現を掲げ、令和 12（2030）年までに C O₂ 排出量の 50% 削減を目指す「カーボンハーフ」を表明する等、脱炭素社会に向けた取組を進めています。本区においても、令和 4（2022）年 2 月区長施政方針にて、令和 32（2050）年までに「ゼロカーボンシティ」を目指すことを表明しました。

④ 住まいに対する価値観やライフスタイルの変化

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、オンラインコミュニケーションの利活用が急速に進みました。テレワーク等の普及によってワーク・ライフバランスの向上などの効果もありました。

こうした新たな働き方の普及は、今後も多様な働き方に適した住宅や、住宅地近隣でのワークスペースの需要創出などに繋がり、新しいライフスタイルに応じた多様な住まい方が求められていく要因となっています。

（２）住宅施策の動向

① 国の動向

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

住生活基本計画（全国計画）（令和 3（2021）年 3 月閣議決定）

○計画期間

令和 3（2021）～令和 12（2030）年度

○概要

- ・「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定。
- ・国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。
- ・気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化への対応、脱炭素社会の実現、新たな日常やDXの進展に対応した新しい住まい方の実現などが新たに盛り込まれた。

○視点、目標、目指すべき方向性

①「社会環境の変化」の視点

目標 1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

- （１）国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
- （２）新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- （１）安全な住宅・住宅地の形成
- （２）災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

②「居住者・コミュニティ」の視点

目標 3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- （１）子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
- （２）子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

- (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
- (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

- (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保
- (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

③「住宅ストック・産業」の視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

- (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
- (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
- (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
- (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

- (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
- (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

②東京都の動向

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

東京都住宅マスタープラン（令和 4（2022）年 3 月策定）

○計画期間

令和 3（2021）～令和 12（2030）年度

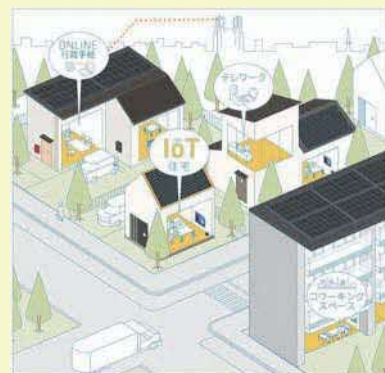
○概要

- ・東京都住宅基本条例に基づき策定する住宅政策の基本となる計画であり、住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つもの。
- ・成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けた 10 の目標を掲げ、住宅施策を総合的かつ計画的に推進していく、としている。
- ・10 の目標について、それぞれ現状、目指す 2040 年代の姿、2030 年度に向けた施策展開の方向性、具体的な施策、政策指標を示している。

○目標、目指す 2040 年代の姿の例

- 目標 1 新たな日常に対応した住まい方の実現
- 目標 2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化
- 目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標 4 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標 5 高齢者の居住の安定
- 目標 6 災害時における安全な居住の持続
- 目標 7 空き家対策の推進による地域の活性化
- 目標 8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- 目標 9 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標 10 都市づくりと一体となった団地の再生

目指す 2040 年代の姿
例：目標 1



(3) 区の取組

本区において、これまで実施してきた区民の「住まい」に関する様々な施策は、その対象や目的などから、大きく次のように整理することができます。

A 定住促進型居住支援施策

定住人口減少対策として、中堅所得世帯向けに行った住宅供給及び民間賃貸住宅の家賃を補助する施策。

【施策の変遷】

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

B 住宅確保要配慮者向け居住支援施策

低所得者や高齢者世帯、障害者世帯など、住宅の確保が困難な世帯に対する居住支援施策。

【施策の変遷】

- ・高齢化の進行等の状況変化に対して、より福祉的な視点から対応するため、平成 26 (2014) 年度から福祉施策の一環として位置づけました。
- ・現在は、民間賃貸住宅ストックを活用しつつ入居の円滑化を支援する施策として強化を図っています。この施策は文京区居住支援協議会等で議論がなされ、区、不動産関係団体、居住支援団体等の連携により推進しています。

C 住環境維持向上施策

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

【施策の変遷】

- ・これまで、マンションや空き家に関する国や東京都の動向を踏まえ、本区においてもマンション管理適正化支援事業をはじめ、空家等対策計画、環境基本計画などに基づく事業を推進し、課題解決に向けた取組を進めてきました。
- ・近年、住宅・住環境を取り巻く状況はさらに大きく変化しています。コロナ禍を契機とした働き方やライフスタイルの多様化、自然災害の頻発・激甚化、脱炭素社会の実現に向けた対策の加速化など、社会経済情勢の変化にも応えていく必要があります。
- ・これからの区民の暮らし方は、住宅の取得や広さにとどまらず、地域資源を活用した都心部ならではの住まい方や、ライフステージに合わせた身軽な住み替えなどが広がっていくと考えられます。また、SDGs の観点からもスクラップ＆ビルドを脱し、質の高い住宅を長く使うことが求められています。
- ・本区においては当面の間、更なる人口の増加が見込まれており、良好な住環境の維持・向上が喫緊の課題となっていることから、今後、住宅・住環境施策の主軸として施策を展開していきます。

文京区住宅関係									
和暦	昭和					平成			
	S50	S60	H1	H10					
西暦	1980		1990		2000				
国の住宅政策	住宅建設五箇年計画								
	第3期 (S51-55)	第4期 (S56-60)	第5期 (S61-H2)	第6期 (H3-7)	第7期 (H8-12)	第8期 (H13-17)			
時期と 社会情勢	住宅政策以前 ～昭和59年 ・マンションの高層化に伴う 建築紛争の増加		昭和60年代～平成4年頃 ・バブル景気による地価高騰 →都心部での人口減少		平成5年～10年 ・バブル崩壊 ・阪神大震災 ・人口減少継続		平成11年～16年 平成11年から区内人口は増加		
条例					住宅基本条例 (H4.10)				
住宅マ スタープラン					第1次 (H4.3) 定住人口の維持回復		第2次 (H9.3) 定住化、住宅の質の向上		
A	居 住 支 援 施 策	定 住 促 進 型	住宅供給 (中堅所得者)						
			入居支援 子育てファミリー住み替え家賃助成事業：H4～H26						
B	住 宅 居 住 支 援 施 策	住 宅 確 保 要 配 慮 者 向 け	住宅供給 (低所得者) 都市計画部所管 都営住宅を区に移管 (本駒込二丁目アパート8戸：S62～ 白山四丁目アパート3棟54戸：H8～						
			入居支援 福祉部所管 住宅あっせん事業 (高齢者：S52～、ひとり親：S57～、障害者：H5～) 高齢者賃貸住宅登録事業：H22～ 住み替え家賃助成事業 (高齢者：H3～12、ひとり親・障害者：H4～12)、 住宅供給 (高齢者・障害者) 借上げ民間アパート3棟21戸：H3～R4、						
C	住 環 境 維 持 向 上 施 策		紛争予防 紛争予防のための規制・誘導等制度 (中高層紛争予防条例：S54～、中高層指導要綱：S55～、 防災 細街路拡幅整備事業：H2～、ブロック塀等改修工事費助成：H23～、						
			緑化 生垣造成補助金制度：S56～、屋上等緑化補助金制度：H18～						
			マンション管理支援						

施策の変遷

令和
R5
R1
H30
H20
2020
2010

住生活基本計画

全国計画 (H18～20) | 平成21年見直し (H21～22) | 平成23年見直し (H23～27) | 平成28年見直し (H28～R2) | 令和3年見直し (R3～)

平成17年～22年

- 区内人口の増加継続
- 民間住宅の空家の増加

平成23年～

- 東日本大震災
- 区内人口増加継続
- マンション管理不全、戸建て住宅の空家問題が顕在化
- 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

第3次 (H16.3)

住宅供給からストック活用へ

A施策について

- 借上げ区民住宅10棟106戸：H4～R1 **終了**
- 特定優良賃貸住宅型（特優良）区民住宅6棟107戸：H9～R3 **終了**
- 区立住宅1棟19戸：H15.3～R5.2 **終了**

B施策について

福祉部所管 (文京区地域福祉保健計画に位置付け)

- 関口二丁目アパート18戸：H17～
- 都市計画部所管
- 文京すまいるプロジェクト：H27～
 - すまいる住宅登録事業
 - 住まいの協力店整備事業
- 移転費用等助成：H13～、入居支援事業：H18～
- ライフサポートアドバイザー事業
- 区立シルバーピア4棟76戸、借上シルバーピア5棟128戸：H4～
- 区立障害者住宅6戸：H15～

H14都市計画部へ一部移管 | H26福祉部へ移管 (B施策の全て)

C施策について

- ワンルームマンション指導要綱：S59～、ワンルームマンション条例：H20～
- 中高層防災対策費用助成・EV閉じ込め対策費用助成：H25～、崖等整備資金助成：H26～、不燃化特区事業：H27～
- 耐震化** 耐震化促進事業助成：H20～、特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業：H23～
- 景観** 景観賞、景観づくり事前協議：H21～
- バリアフリー・省エネ** 新エネ・省エネ設備設置費助成：H21～、高齢者等住宅修築資金助成：H28～
- マンション管理適正化支援事業 (建替えコンサルタント等派遣：H15～、管理相談員派遣：H21～、管理個別相談：H23～、マンションアドバイザー制度利用助成：H26～)
- マンション各種助成事業：H30～ (長期修繕計画作成・劣化診断・共用部改修・管理組合設立支援)
- マンション管理状況届出制度：R2～
- 空家対策** 空家等対策事業：H26～ 空家等相談事業・利活用事業：H29～

施策の変遷

A施策については、令和5年2月をもって、全ての施策を終了

B施策については、平成26年度より福祉施策の一環として位置付け継続中

C施策については、住宅市街地の環境向上施策として継続中

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

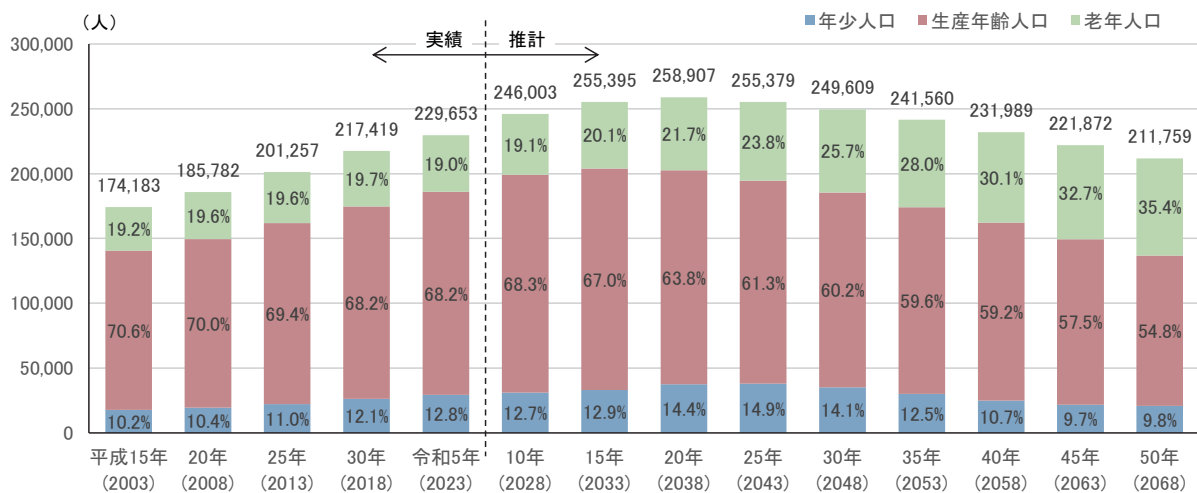
2 区の現状と課題

(1) 居住者

○今後 15 年間、人口は増加

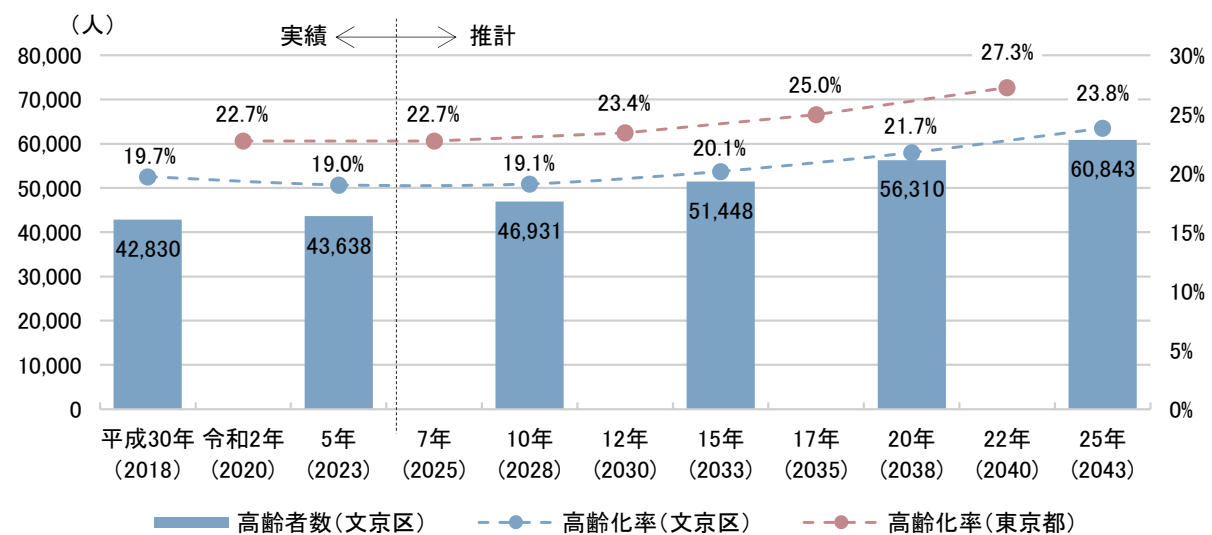
- ・人口は今後も増加し、令和20（2038）年に約25.9万人とピークを迎えると推計されています。
- ・高齢化率は東京都を下回っていますが、10年後には20.1%に、20年後には23.8%になると推計されています。

図表 2 人口の推移及び推計



資料：『文の京』総合戦略（令和6（2024）年3月）

図表 3 高齢者数・高齢化率の推移及び推計（文京区、東京都）

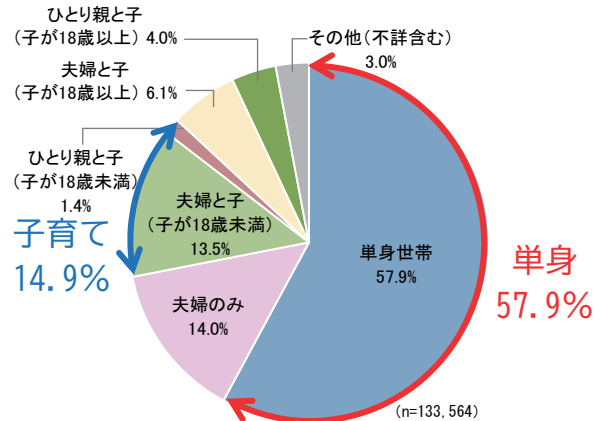


資料：高齢者数・高齢化率（文京区）：『文の京』総合戦略（令和6（2024）年3月）
 高齢化率（東京都）：東京都『未来の東京』戦略（令和5（2023）年1月）

○単身世帯が全体の約 60%、単身世帯のうち若年世代が 40%

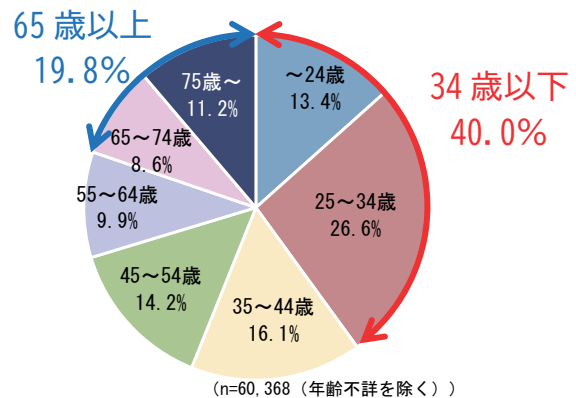
- ・世帯構成をみると、単身世帯が約60%で、うち34歳以下の若年世帯が40%を占めています。
- ・18歳未満の子がいる子育て世帯は約15%ですが、経年的には増加傾向にあります。

図表 4 世帯類型別世帯数の割合



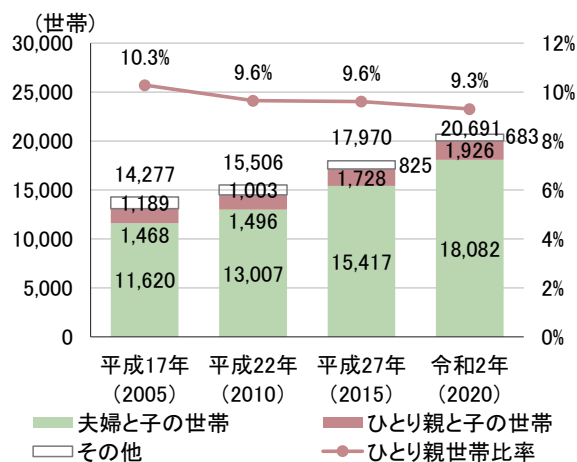
資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

図表 5 単身世帯の年齢構成



資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

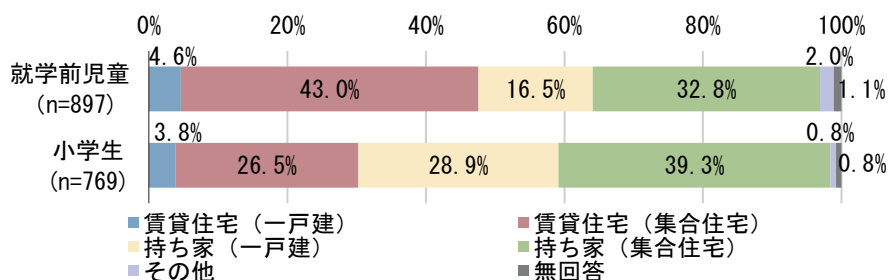
図表 6 子育て世帯数・率の推移



資料：総務省「国勢調査」（各年）

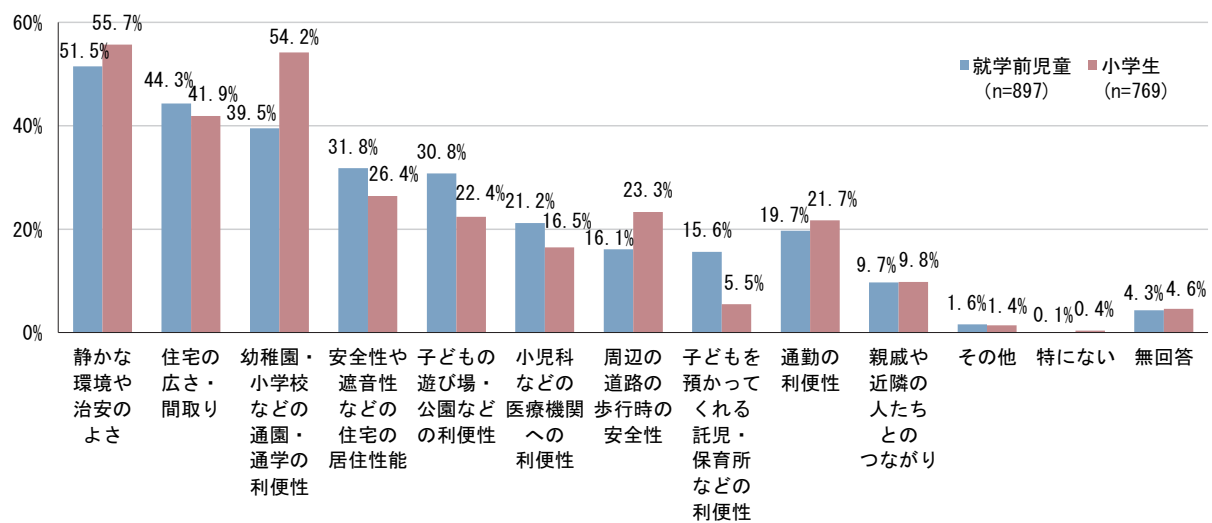
- ・子育て世帯の住宅の所有関係をみると、子どもの入学を機に持ち家を取得する傾向が伺えます。
- ・子育てをする上で重要と思う住宅周辺環境は「静かな環境や治安のよさ」が半数以上と最も高いニーズとなっています。

図表 7 子どもの年齢別子育て世帯の住宅の所有関係



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

図表 8 子育てに重要と思う住宅や住宅周辺環境（複数回答）

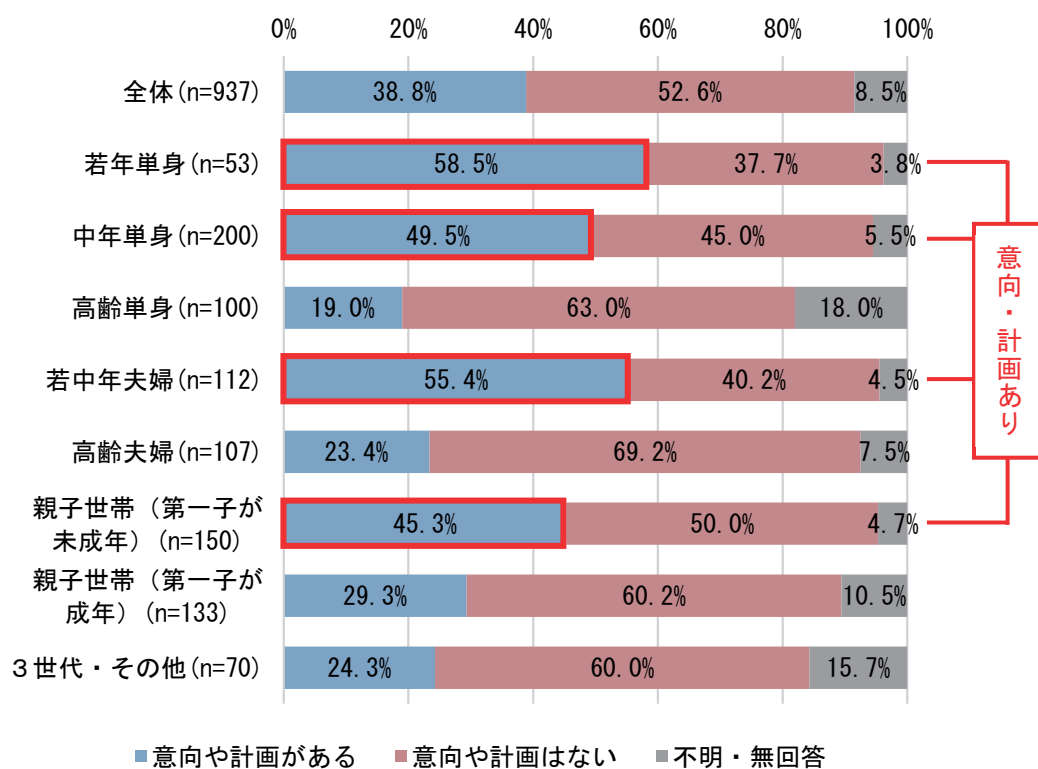


資料：文京区「平成 30 年度 文京区子育て支援に関するニーズ調査報告書」（平成 31（2019）年 3 月）

○単身・若中年夫婦・子育て世帯の半数に今後 10 年で住み替え等の意向

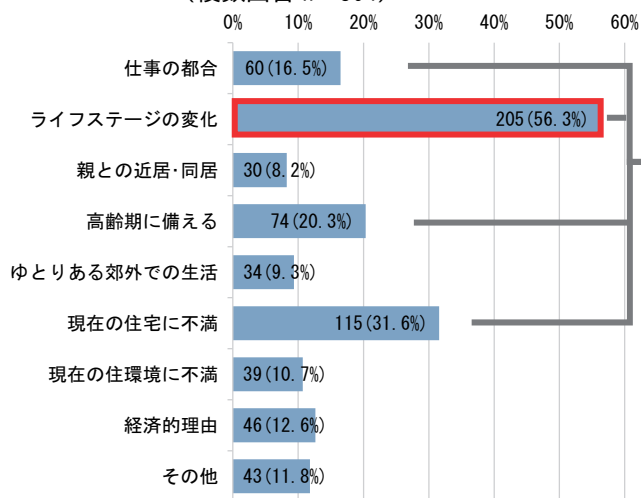
- ・今後10年程度の住み替えやリフォーム・建て替えについて、高齢以外の単身世帯、若中年夫婦、子育て世帯の半数程度に意向・計画があります。
- ・その理由は、ライフステージの変化が最も多く、また、持ち家（戸建て）では、ライフステージの変化とともに、高齢期の備えを理由とする割合が約46%となっています。

図表 9 住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画



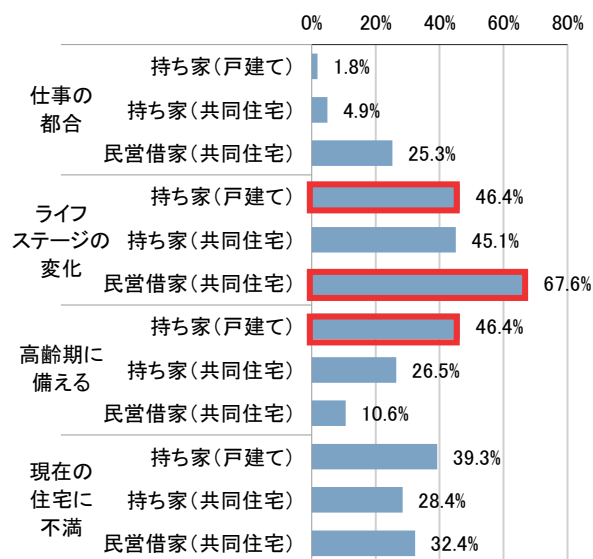
資料：文京区「区民意識調査」（令和 4（2022）年）

図表 10 住み替えやリフォーム・建て替えの理由
(複数回答 n=364)



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

図表 11 所有関係別理由(理由上位4項目、複数回答)



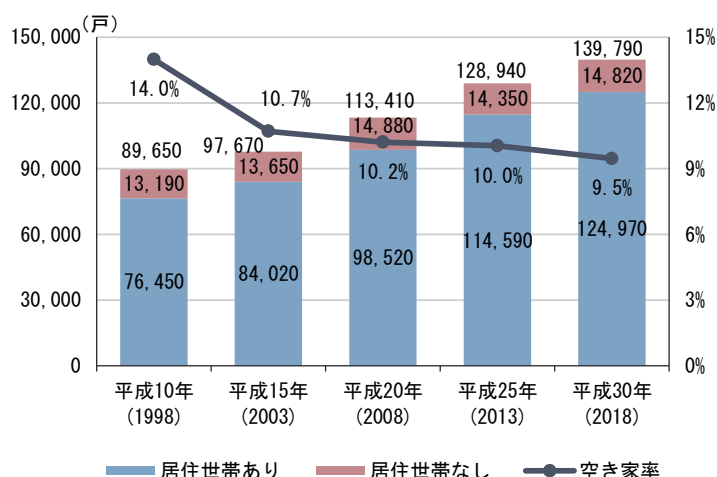
注：本図は所有関係別の母数に対する比率を表示
資料：同左

(2) 住宅ストック

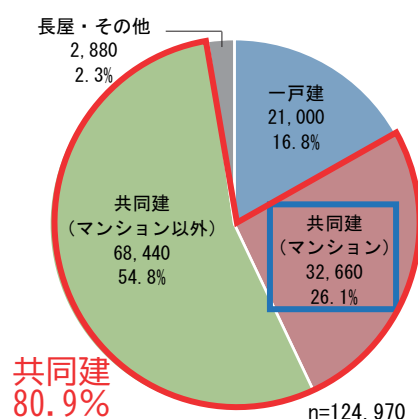
○住宅総数は増加しており、住宅は量的に充足している

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

図表 12 住宅総数及び空き家率の推移



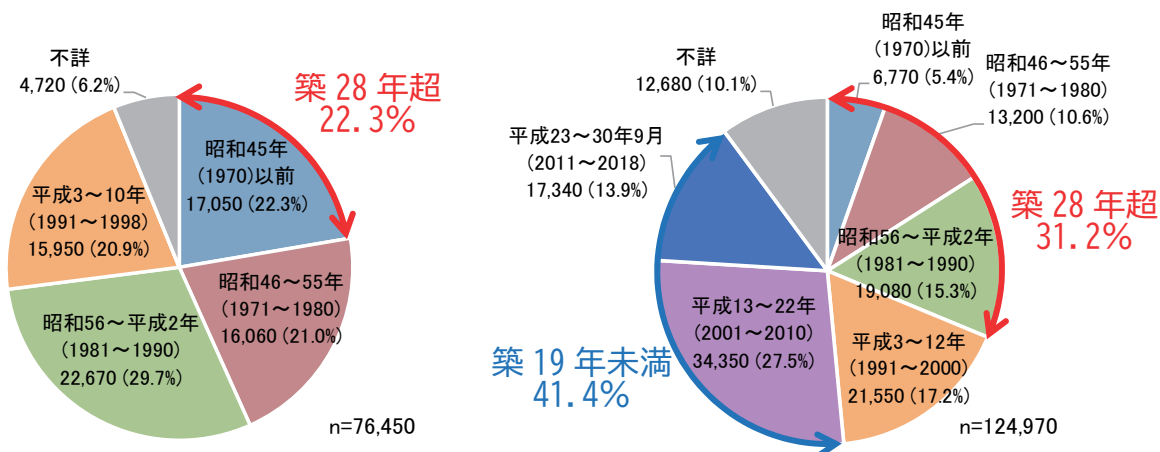
図表 13 建て方別の状況



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 14 住宅ストックの築年構成の変化（左：平成10（1998）年、右：平成30（2018）年）



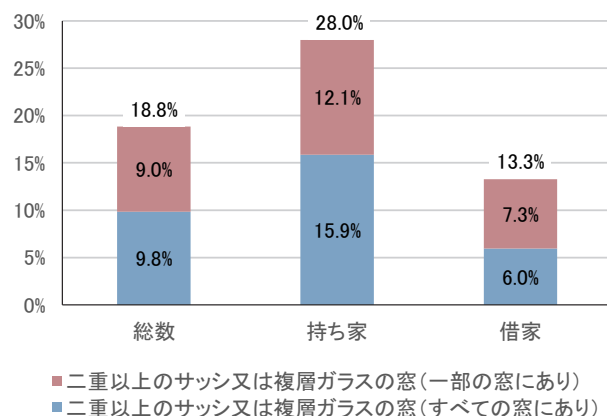
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成10（1998）年、平成30（2018）年）

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

○民営借家に居住する世帯の住宅性能への満足度は低い傾向

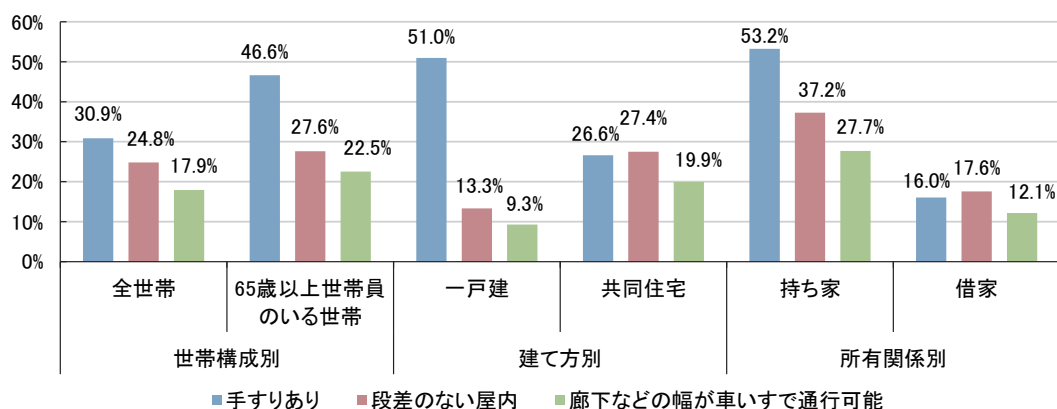
- ・持ち家のほうが住宅性能が良く、持ち家・借家で格差があります。
- ・民営借家に住む世帯は、省エネ性能、バリアフリー性能等に対する満足度が低いだけでなく、持ち家に比べて全般的に満足度が低い状況です。

図表 15 省エネ設備の状況（窓）（持借比較）



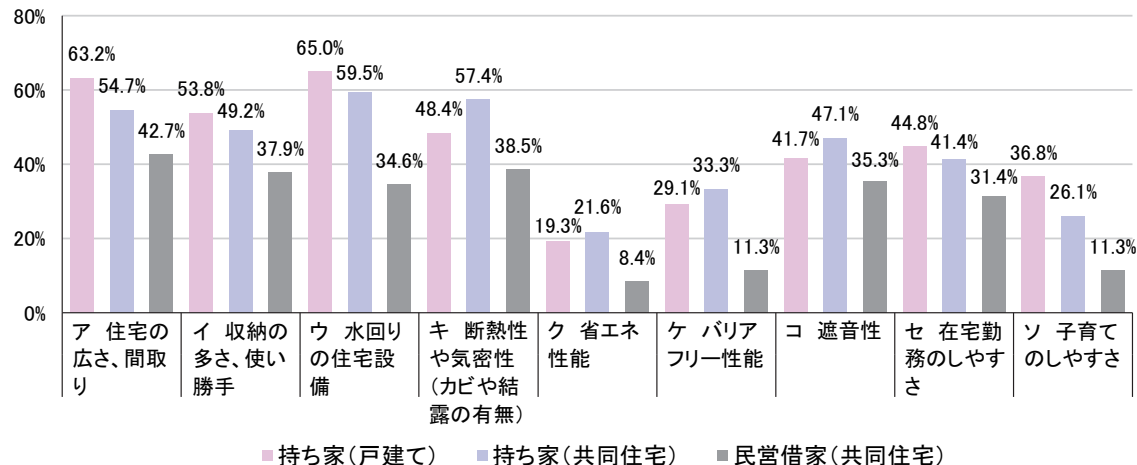
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

図表 16 高齢者のための各設備の設置率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

図表 17 持ち家・民営借家に住む世帯の住宅の満足度（項目抜粋）

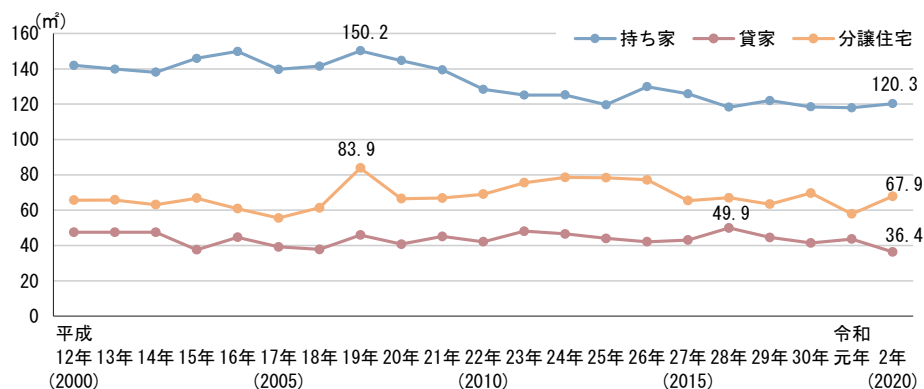


資料：文京区「区民意識調査」（令和 4（2022）年）

○新築住宅の平均面積は概ね横ばいで推移

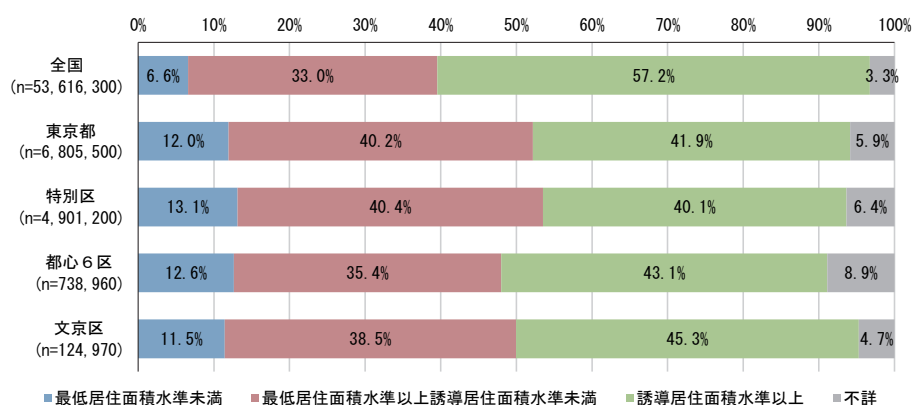
- ・新築住宅の平均床面積は、分譲住宅、貸家ともに概ね横ばいで推移しています。
- ・最低居住面積水準未満の比率は、東京都・特別区平均・都心6区の中では最も低く、誘導居住面積水準以上の世帯の比率は最も高くなっています。

図表 18 着工住宅の平均床面積の推移



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

図表 19 居住面積水準の状況（他都市比較）

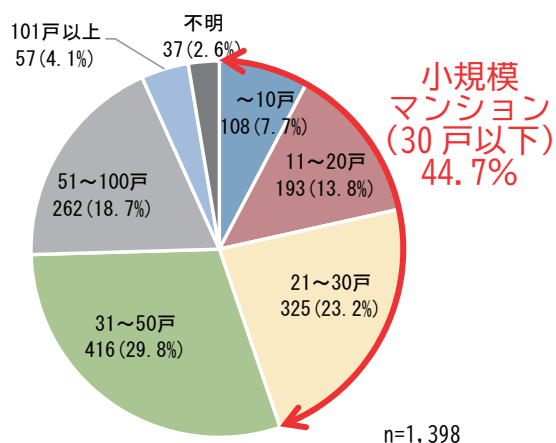


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

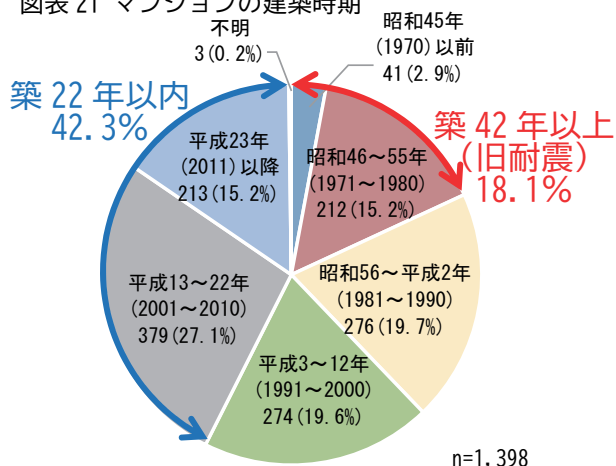
○小規模で比較的築浅なマンションが多いが、今後高経年化が予測される

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

図表 20 マンションの戸数規模



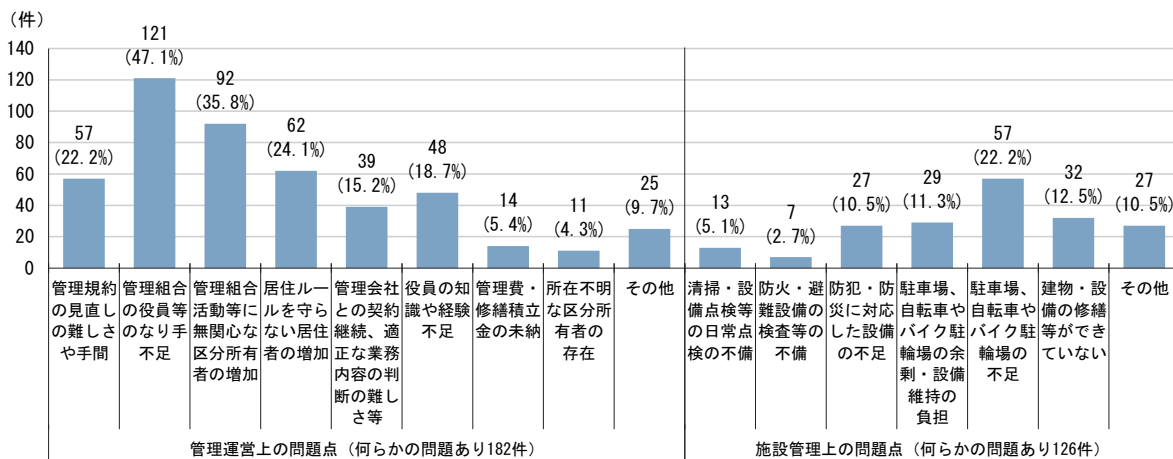
図表 21 マンションの建築時期



資料：文京区「マンション実態調査」（令和4（2022）年）

資料：同左

図表 22 マンション管理上のソフト・ハードの問題点（複数回答 n=257）



資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

(3) 住環境

○戸建て、マンション、民営借家共同住宅が調和・共存する複合住宅地

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

ア 第一種低層住居専用地域

- ・閑静で住環境の良好な住宅地となっています。主に戸建て住宅で構成されていますが、築年数が比較的浅い低層のマンションも分布しています。高齢者世帯や子育てファミリー世帯の割合が高いエリアもあります。

イ その他の住居系用途地域

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

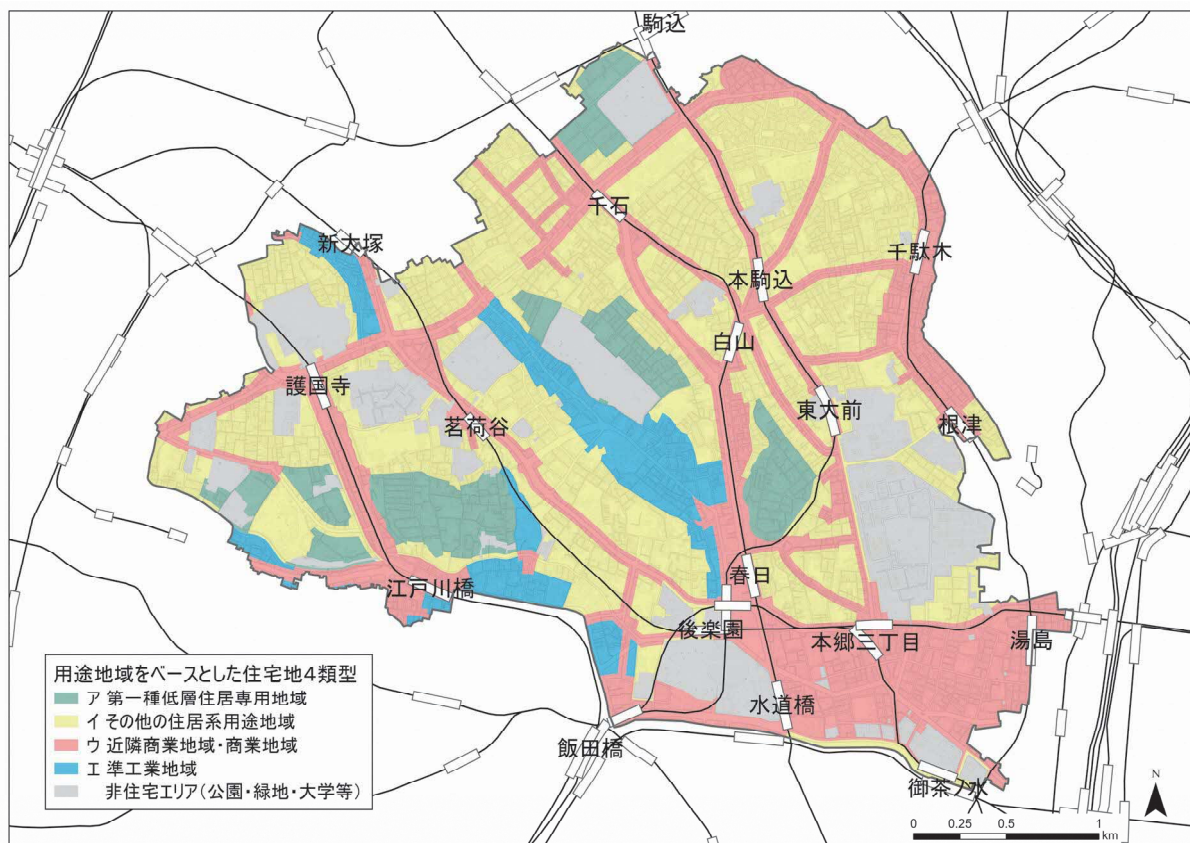
ウ 近隣商業地域・商業地域

- ・区南部の都心地域、及び幹線道路の沿道に設定されており、高度利用が可能なエリアです。以前より都心や駅近を中心にマンション供給が活発でしたが、近年は幹線道路沿道など駅近以外にも供給が進んでいます。

エ 準工業地域

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

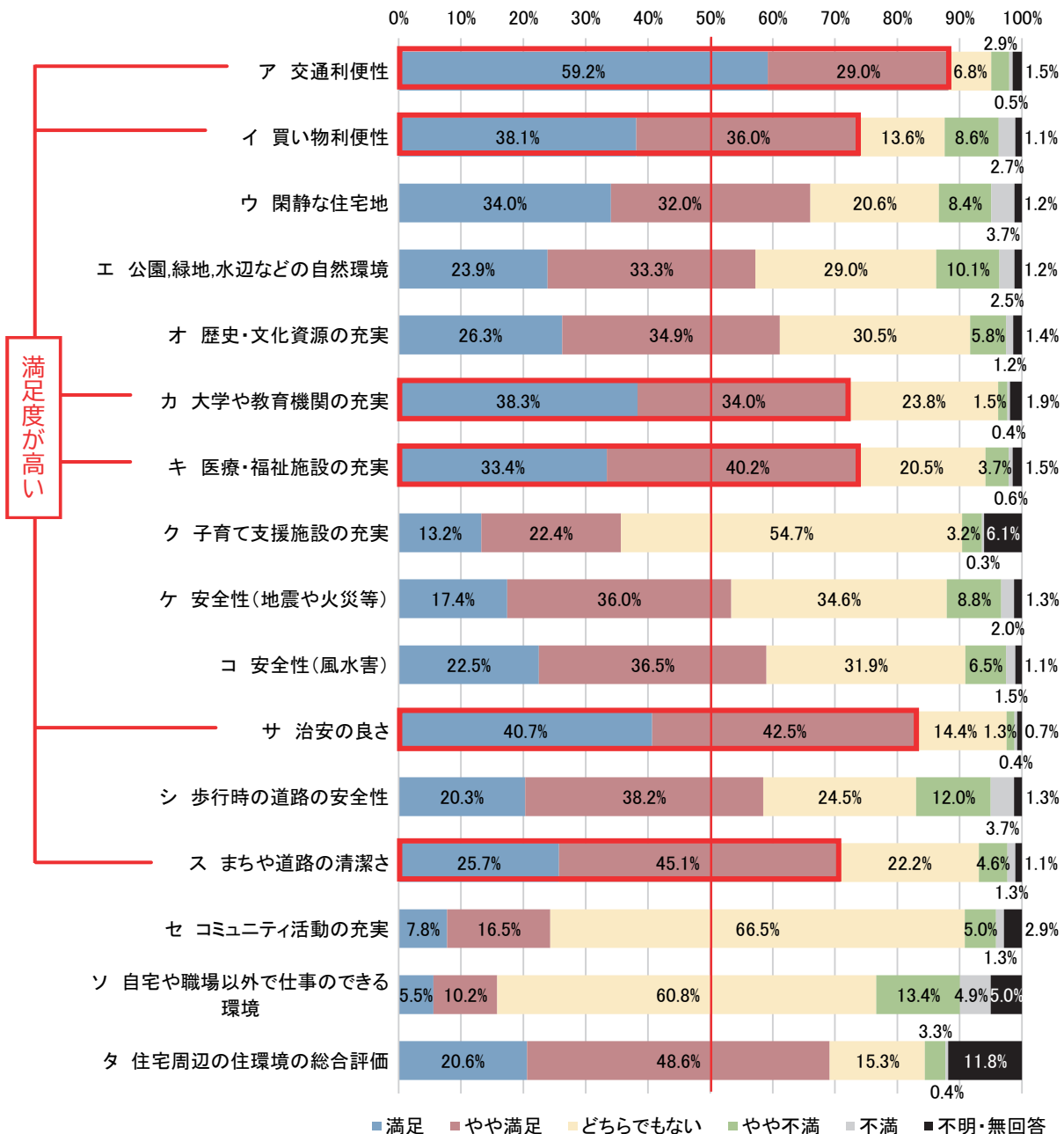
図表 23 住宅地4類型



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

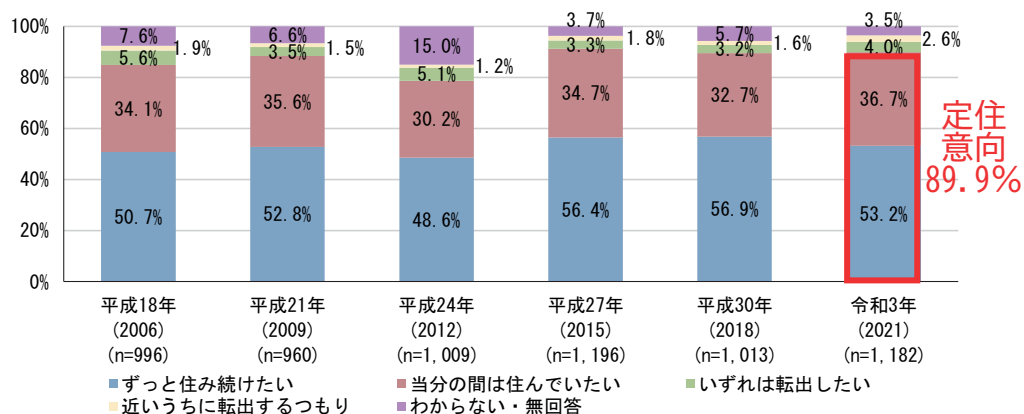
- ・ 交通、買い物利便性、教育機関や医療等施設の充実、治安の良さ、まち等の清潔さに対する満足度は70～90%と高く、閑静な住宅地、歴史・文化資源などは60%程度、自然環境、災害等や歩行時の安全性も50%以上と、一定の評価を得ています。
- ・ 定住意向は約90%を占めており、高い割合で推移しています。

図表 24 住環境の満足度（項目ごとに1つ回答）



資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年）

図表 25 定住意向の推移

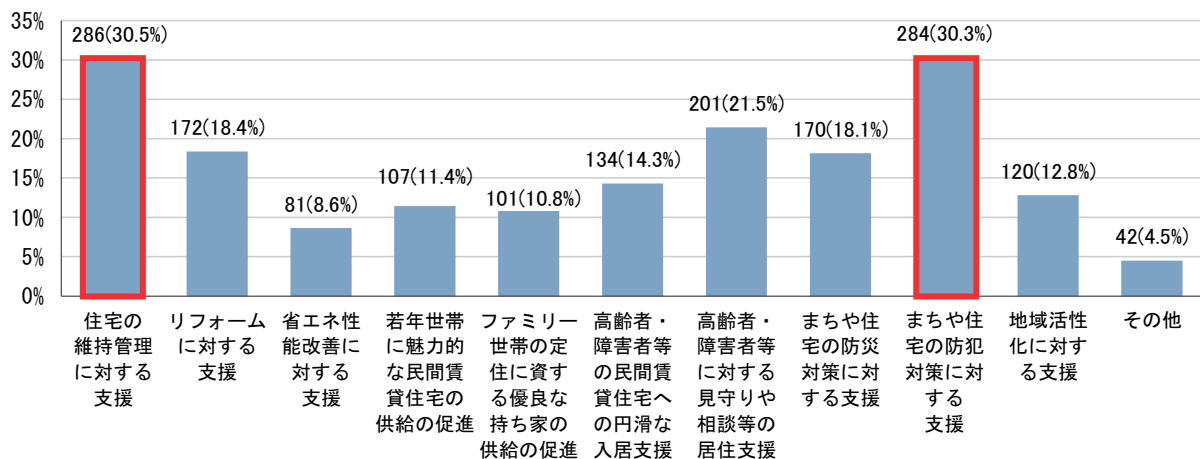


資料：文京区「文京区政に関する世論調査（第20～25回）」（平成18（2006）～令和3（2021）年）

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

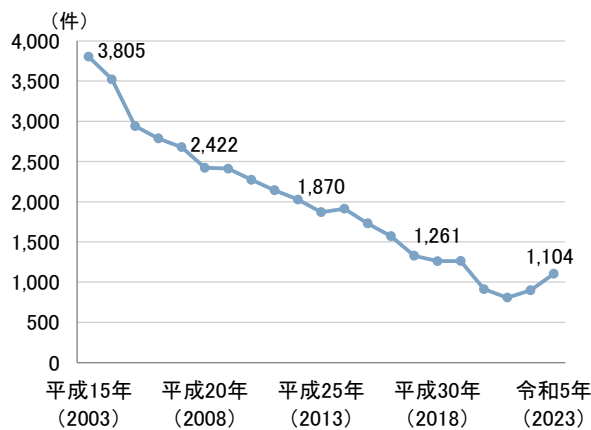
- ・地域に住み続けるために必要な施策として、住宅維持管理と防犯対策に対する支援ニーズが30%以上となっています。
- ・本区の刑法犯の認知件数は、過去20年以上特別区の中で最も少なく、区内の刑法犯の認知件数は20年前と比較して1／3以下に減少しています。
- ・町会・自治会の加入率は、民営借家世帯では10%程度と低く、世帯構成別では若年単身及び中年単身世帯で低い傾向にありますが、教養・文化、防犯・防災、生活環境向上の活動に関して一定数の参加意向があります。

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



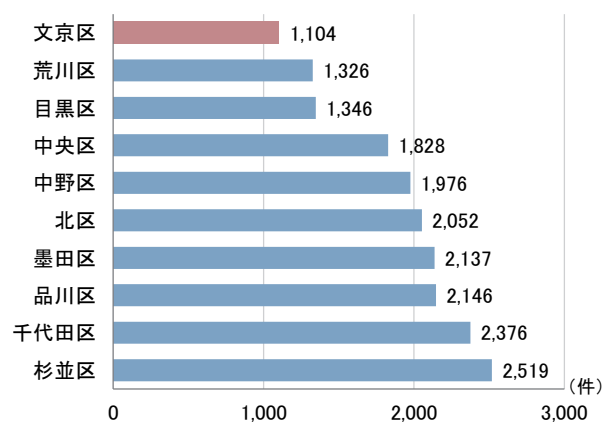
資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年）

図表 27 文京区内刑法犯認知件数の推移



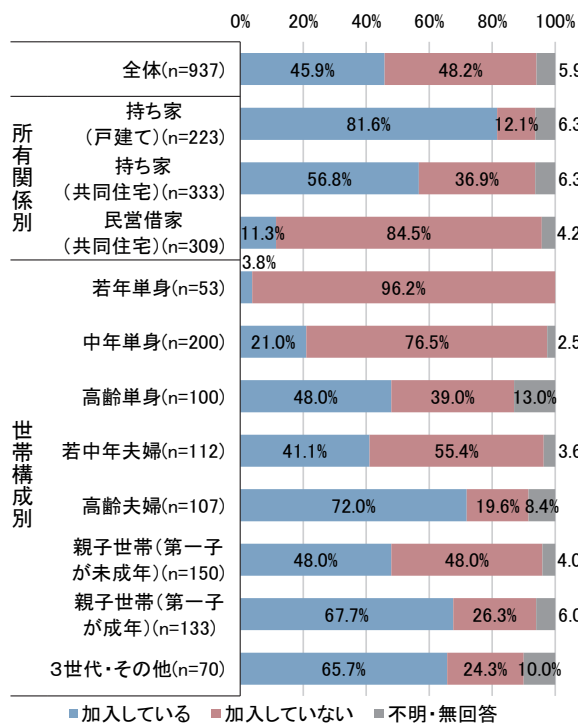
資料：文京区作成

図表 28 23 区別年間犯罪件数（下位 10 区）



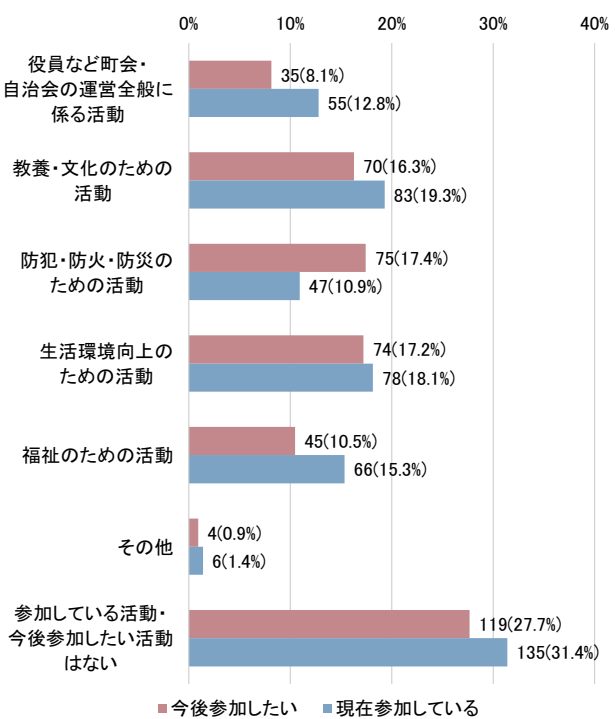
資料：警視庁「区市町村の町丁別、罪種別及び手口別認知件数（令和5年）」

図表 29 町会・自治会加入状況



資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年）

図表 30 町会・自治会の現在参加している活動・今後参加したい活動（複数回答 n=430、最大3つまで）



資料：同左

○歴史・文化的資源がまちの魅力となっている

- ・区内には、旧加賀屋敷御守殿門(赤門)・護国寺本堂・根津神社楼門・旧東京医学校本館など国指定の文化財のうち建造物及び記念物が14件、湯島天満宮表鳥居・徳田秋声旧宅など東京都指定の建造物及び記念物が31件、そして吉祥寺経蔵・千姫墓など区指定の建造物及び記念物が29件あります。
- ・現在に至るまで江戸時代の道が多く残っており、根津・千駄木や白山の界限などには趣のある路地や路地沿いの植栽がみられ、都心に近接しながらも、風情あるまち並みが今なお残っています。
- ・江戸時代に区内の大半を占めていた武家屋敷は、明治時代に入り大学などの敷地や軍用に転用され、現在では区内に教育機関等が多く立地しており、多くの大学による生涯学習への貢献など、区民の教育・学習への高い関心につながっています。



護国寺本堂



根津神社楼門



路地沿いに建つ木造の長屋(根津)



下町の街並み

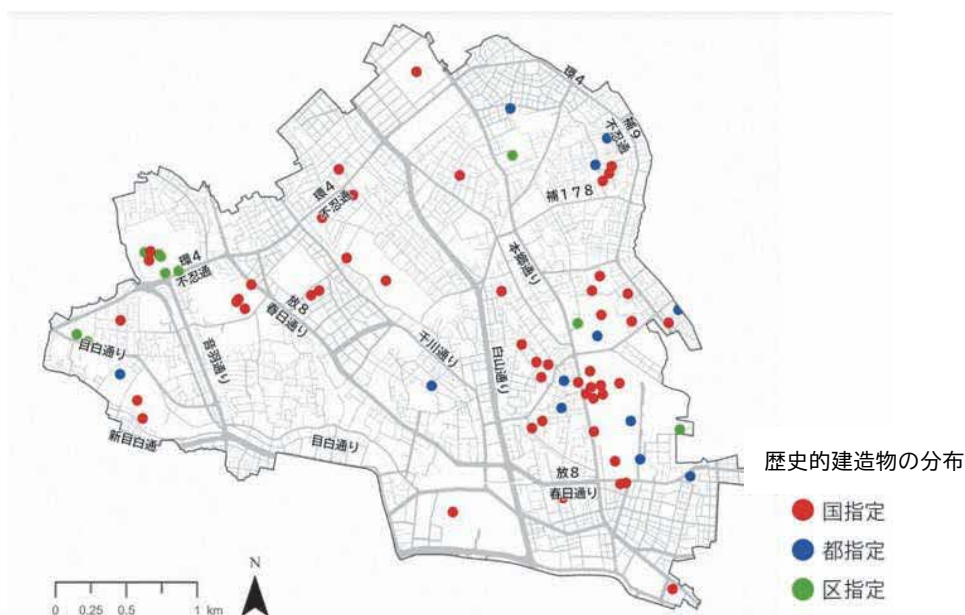


本郷鎧坂



東京大学（本郷）

資料：文京区景観計画（平成 25（2013）年 10 月）



資料：都市マスタープラン 2024（案）（令和 6（2024）年 7 月）

㊦～ 景観特性基準 ～㊦

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

景観特性基準

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

◆景観特性基準の例（図解）

アイストップとなる場所では、意匠の工夫など、坂道からの見え方に配慮する

○坂道基準



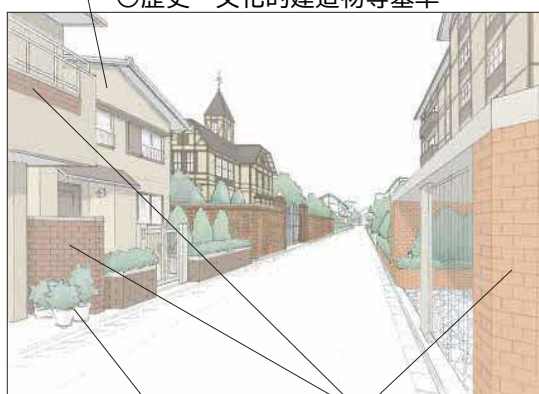
坂道の勾配になじむよう配慮する

坂道に接する部分は緑化を図る

擁壁や塀を設置する場合は、魅力ある坂道景観の形成に配慮し、素材や意匠等を工夫する

歴史・文化的建造物等への眺望をできる限り遮らないよう配置を工夫するなど、見え方に配慮する

○歴史・文化的建造物等基準

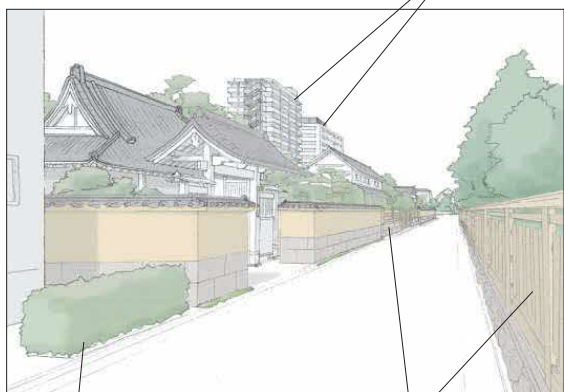


敷地外周部は緑化を図る

外壁や塀などは、歴史・文化的建造物等との調和を図る

寺社からの見え方に配慮し、建築物に附帯する室外機・配管設備・ダクト類や屋外階段などが目立たないように工夫する

○まちのまとまり基準（寺町基準）



敷地外周部は緑化を図る

意匠・素材などは、寺社の集積により培われた落ち着いた景観との調和を図る

意匠等を工夫することにより、特徴的な下町風情ある景観との調和を図る

○まちのまとまり基準（下町風情あるまち基準）



道路に面する部分は緑化を図る
周辺に施されている緑との一体感を図るよう配慮する

資料：文京区景観計画（平成 25（2013）年 10 月）

(4) まとめ

○現状のまとめ、●課題

(1) 住宅ストック

- 住宅総数は増加しており、住宅は量的に充足
- 民営借家に居住する世帯の住宅性能への満足度は低い傾向
- 新築住宅の平均面積は概ね横ばいで推移
- 小規模で比較的築浅なマンションが多いが、今後高経年化が予測
- 持ち家、借家に関わらず、省エネ化、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

(2) 居住者

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

(3) 住環境

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

第3章 住宅施策の基本理念と基本方針

1 基本理念

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

2 基本方針

基本方針1 あらゆる住宅の質の向上

10年後に目指す姿

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

基本方針2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現

10年後に目指す姿

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

基本方針3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成

10年後に目指す姿

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

3 施策体系

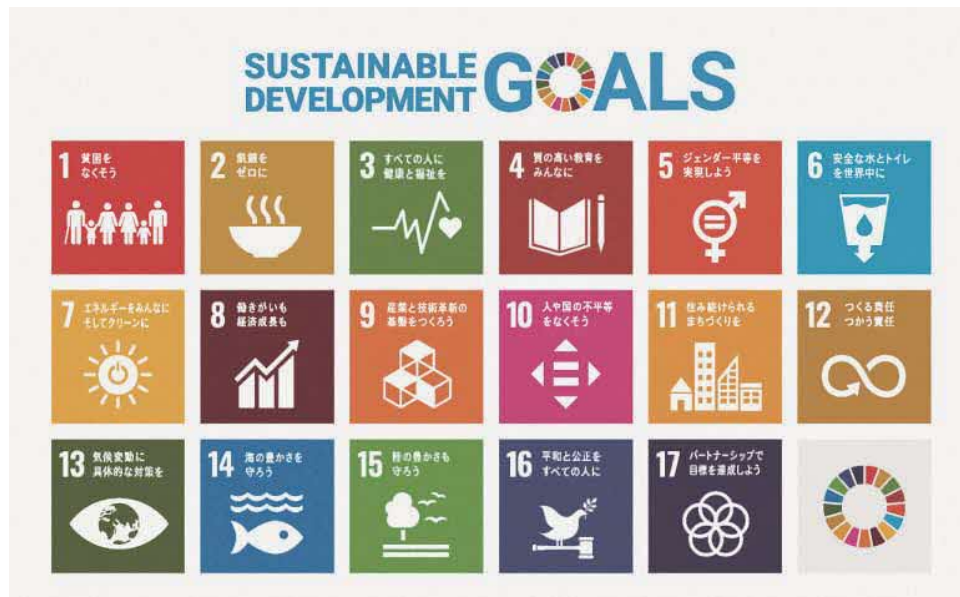




4 持続可能な開発目標（SDGs）の推進

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

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



住宅マスタープランの基本方針

基本方針1 あらゆる住宅の質の向上

基本方針2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現

基本方針3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成

◆本計画において関連するゴールと主な内容及び基本方針

関連するゴール		関連する主な内容と基本方針
	1 貧困をなくそう	・住宅の確保に配慮を要する人が、住まいに困ることなく、安心して生活できる環境整備 基本方針2
	3 すべての人に健康と福祉を	・多様な世帯が見守り・見守られる環境のもと、健康で快適に生活できる住宅・住環境の形成 基本方針2

関連するゴール		関連する主な内容と基本方針
 4 質の高い教育をみんなに	4 質の高い教育をみんなに	・より良い住まいを選択し、判断する力を高めるための、住まいに関する学習機会の充実 基本方針 1
 5 ジェンダー平等を実現しよう	5 ジェンダー平等を実現しよう	・性別等に関わらず、誰もがいきいきと生活できるよう、子育てや介護、家事を支援する住まいづくり 基本方針 2
 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	・省エネ・再エネ化による、環境や健康に配慮した快適な住宅・住環境の形成 基本方針 1 基本方針 3
 9 産業と技術革新の基盤をつくろう	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	・災害に強い都市基盤、復興に向けた体制の構築 基本方針 3
 10 人や国の不平等をなくそう	10 人や国の不平等をなくそう	・年齢や障害の有無等に関わらず、誰もが暮らしやすい住まいを選択できる環境整備 ・住宅・住環境のバリアフリー化の推進 基本方針 2
 11 住み続けられるまちづくりを	11 住み続けられるまちづくりを	・良質な住宅が次世代に継承されるためのしくみづくり ・多様な世帯が地域との交わりの中で安心・快適に住み続けられるための体制整備 基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3
 12 つくる責任 つかう責任	12 つくる責任 つかう責任	・質の高い住宅ストックの形成、適切な維持管理、性能向上に向けた取組への支援 基本方針 1
 13 気候変動に具体的な対策を	13 気候変動に具体的な対策を	・都市基盤の整備や防災活動の促進による災害に強い住環境づくり 基本方針 1 基本方針 3
 17 パートナリシップで目標を達成しよう	17 パートナリシップで目標を達成しよう	・重層的な住宅セーフティネットの構築 ・地域における参加と協働による、魅力ある住環境の形成 基本方針 1 基本方針 2 基本方針 3

第4章 住宅・住環境に関する施策の展開

1 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。

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（Z E H（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Z E H化されたZ E H—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・省エネ設備設置費助成事業

- ・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
- ・雨水タンク
- ・断熱窓
- ・自然冷媒ヒートポンプ給湯器
（エコキュート）
- ・高日射反射率塗料

 新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成

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。

 マンション省エネ・再エネアドバイザー派遣利用助成

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LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）、低炭素住宅等、より省エネ性能が高い住宅の周知に向けて、セミナーの実施を検討します。
- 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。



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。

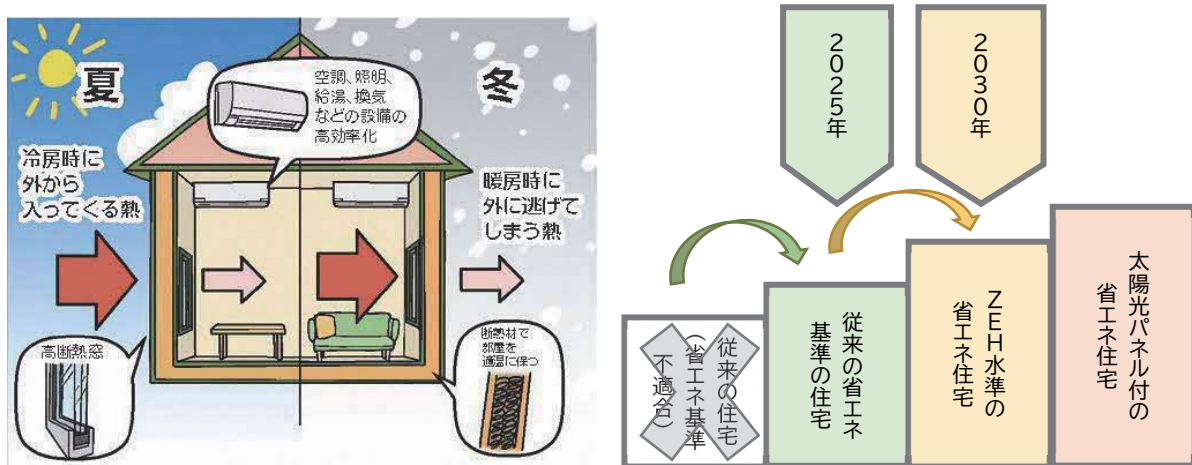
住まいと健康に関する情報提供

- 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。

🏠～ 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。

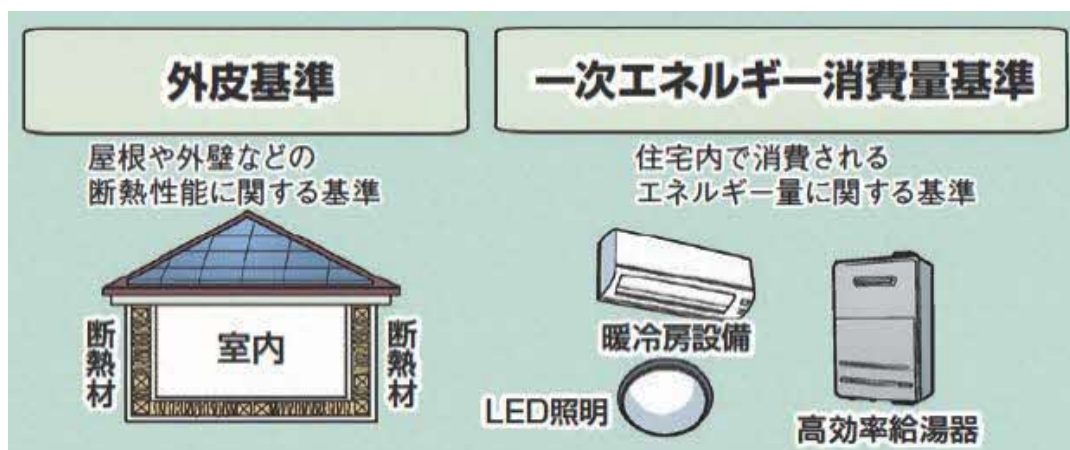


資料：国土交通省パンフレット「待って！家選びの基準 変わります」を加工

🏠～ 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？」

🏠 ～ 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す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。

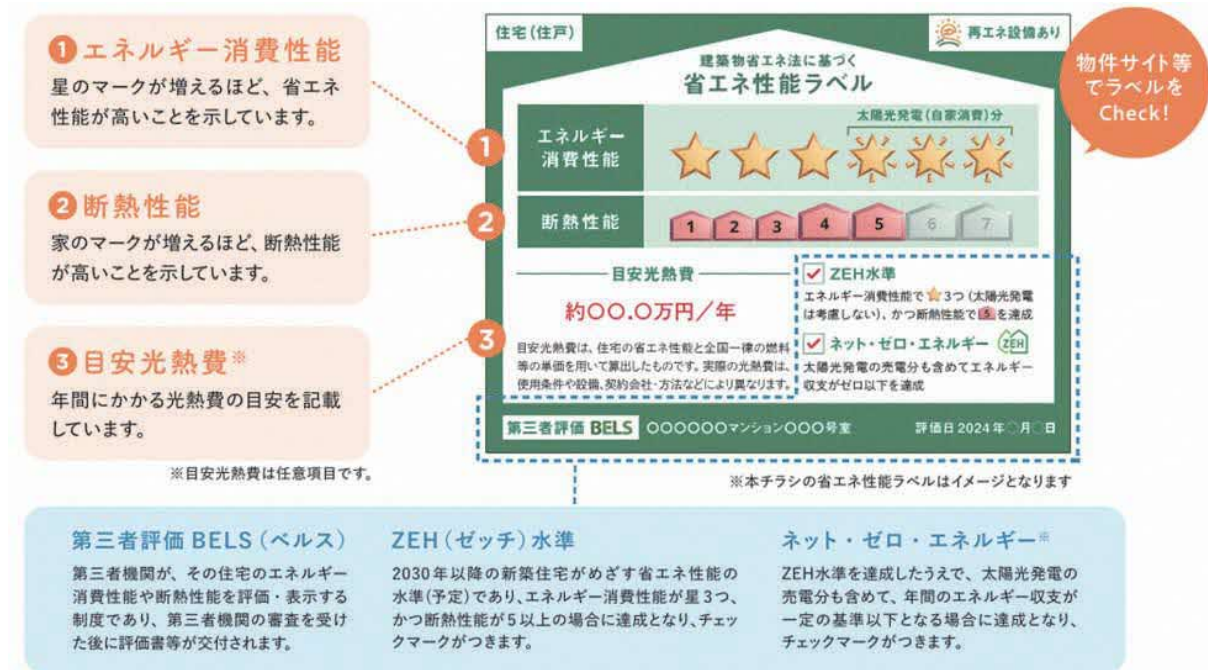


資料：国土交通省パンフレット「ご注文は省エネ住宅ですか？」

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

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。



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」

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



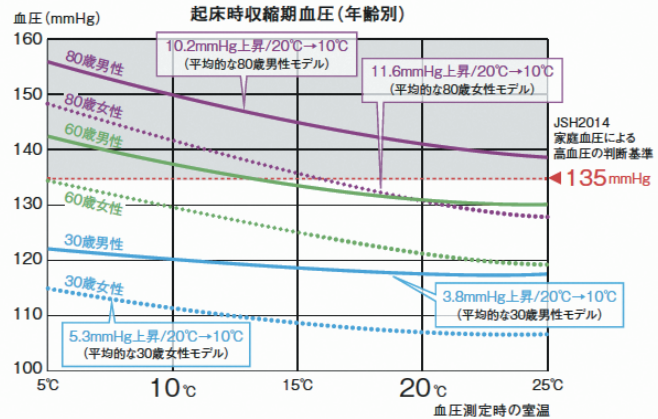
リフォームで断熱性を改善、最高血圧が平均3.5mmHg低下!

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

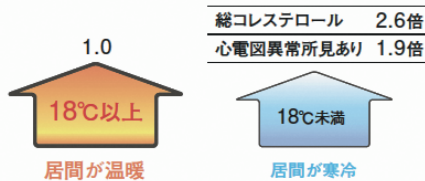
省エネリフォーム後、
起床時の最高血圧が
平均3.5mmHg 低下しました。



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!

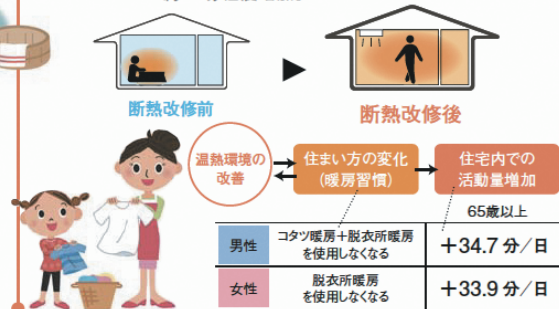
居間や脱衣所の室温が18℃未満の住宅では、
入浴事故リスクが高いとされる“熱め入浴(42℃以上)”が
約1.8倍に増加します。また、部屋間の温度差を無くす
ために居室だけでなく、家全体を暖かくすることが重要です。



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「住まいのダイヤル」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。



資料：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。

🏠 ～ 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。



資料：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？

住まいの安心をはかる10のモノサシ



資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会HP

家～ 住教育 ～ 家

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。

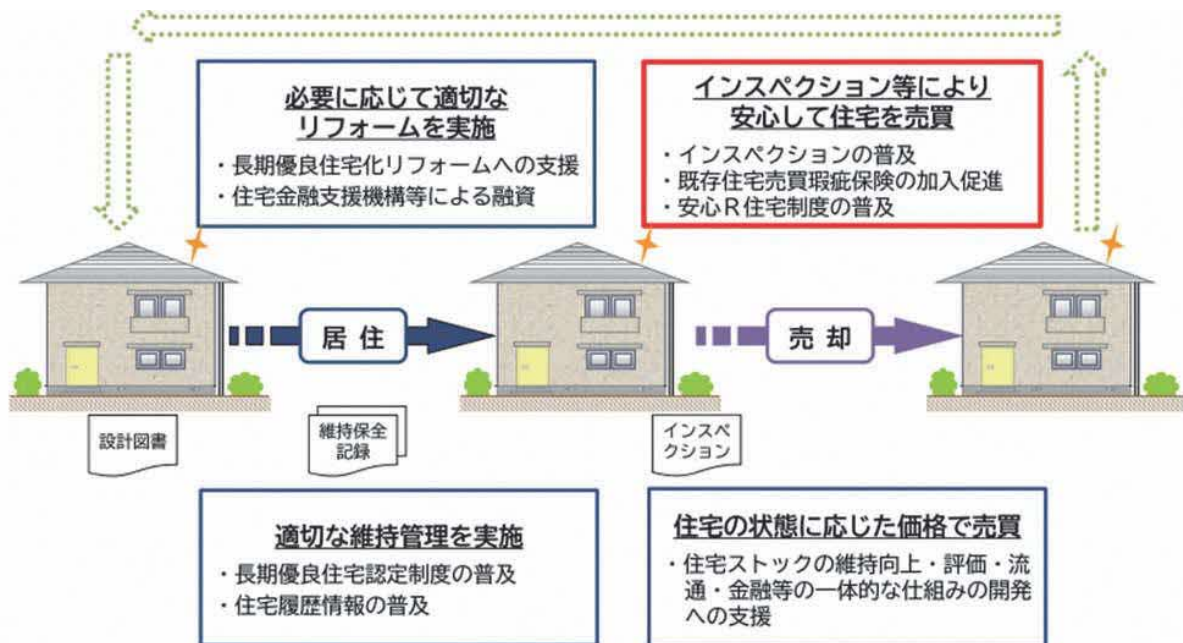
東京都の公式サイト「TOKYOすまいと」では、小学生向け、中高生向け、大人向けに住教育のページを作成し、年代に応じ必要な知識や情報をわかりやすく提供しています。



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」

家～ 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 ～ 家

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。

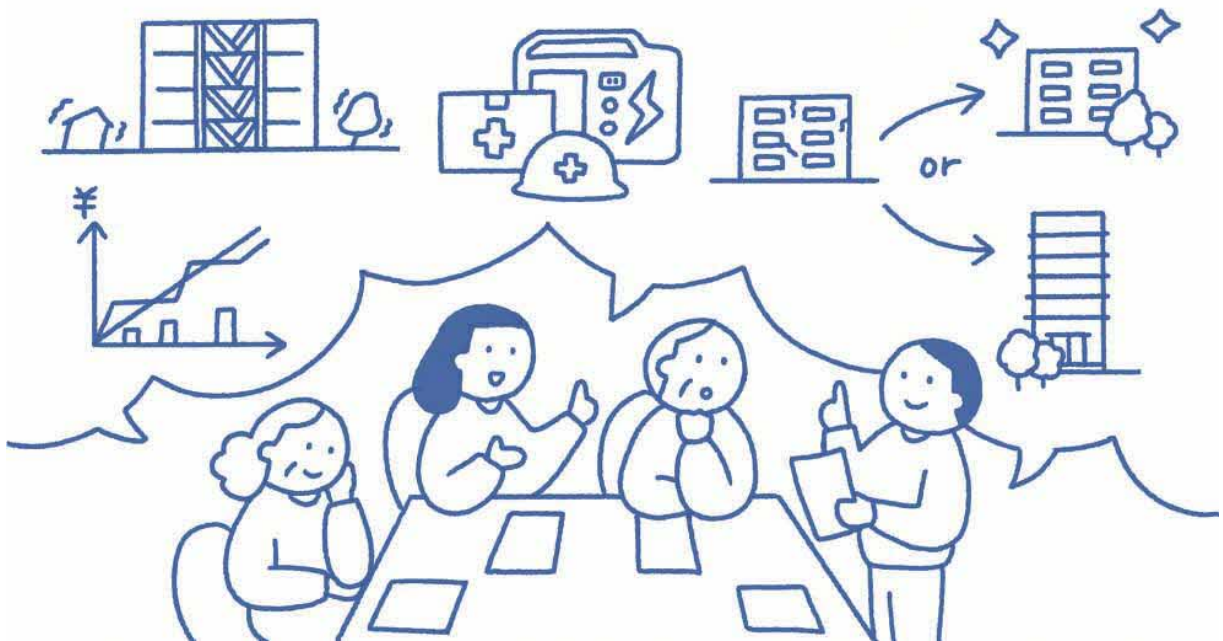


資料：国土交通省「既存住宅状況調査、既存住宅瑕疵保険関係資料【令和5年9月版】」

(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の実施し、管理状況や抱える課題などを適確に把握します。

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

 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。

I T化に向けた情報提供

- マンション管理組合の運営のI T化・D X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

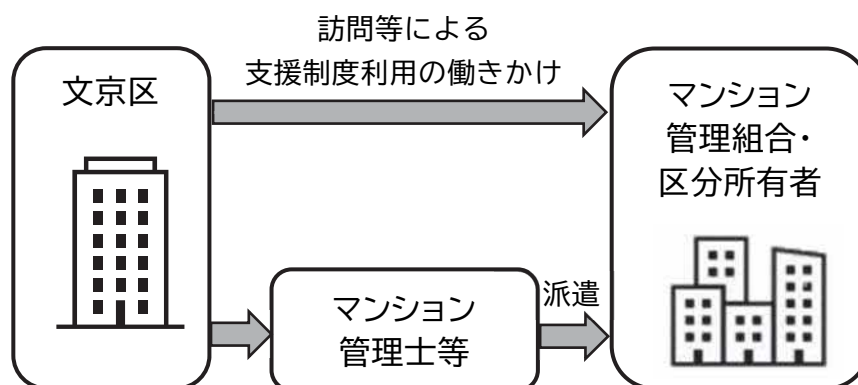
- 管理規約については、I T化や脱炭素化等、社会情勢やライフスタイルの変化に応じて見直しが必要であることから、常に最新の「マンション標準管理規約」について、周知を図ります。

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

EV（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

- ・IT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年度

目で見てわかる大規模修繕～失敗例から学ぶ

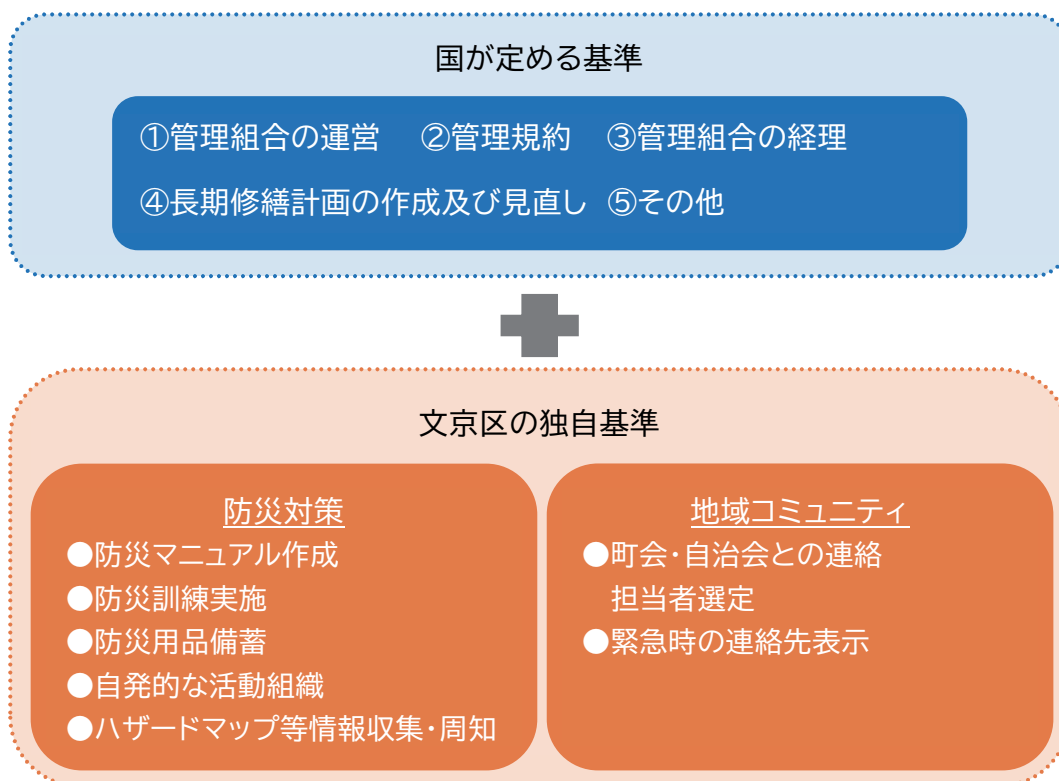
令和3年度

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。



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

長期修繕計画を作成する費用の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



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「住まいのダイヤル」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、改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル、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。



資料：東京都「マンション再生ガイドブック」(令和5(2023)年3月)

 ~ 管理不全に陥らないために ~ 

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：「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き家は速やかに除却されています。



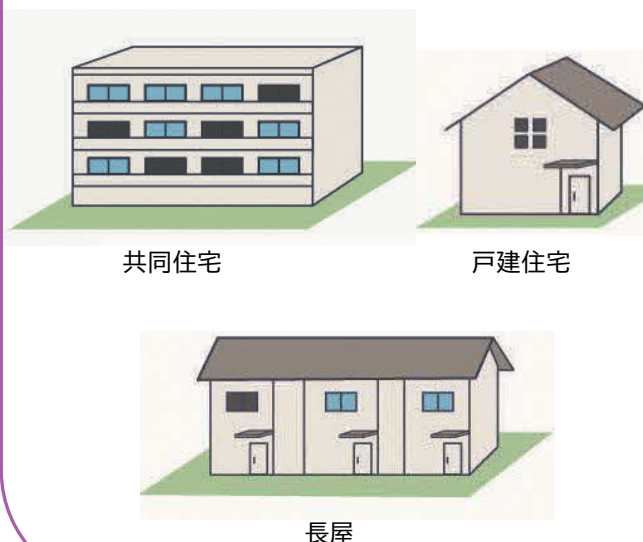
取組の方向性

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

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）



資料：文京区空家等対策計画
（令和5（2023）年3月）

主な取組

（マーク：文京区の事業）

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。

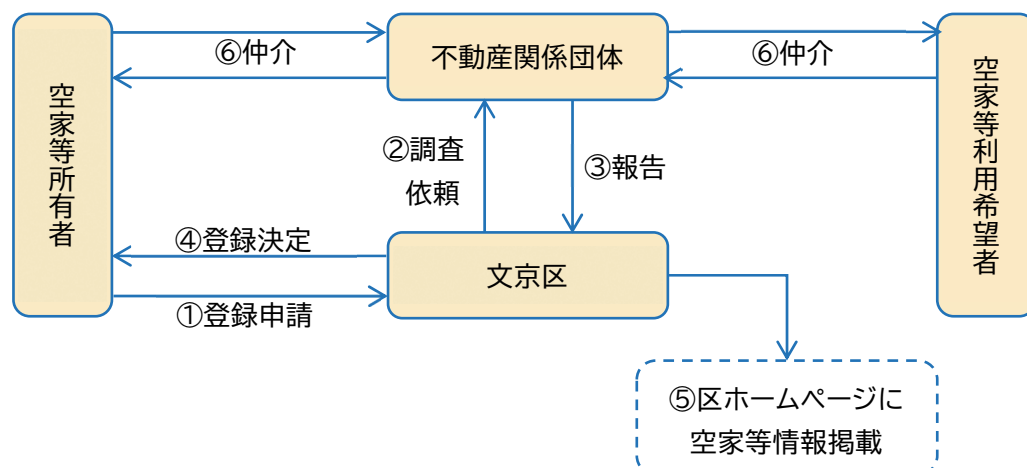
ウ 利活用に向けた改修等支援

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

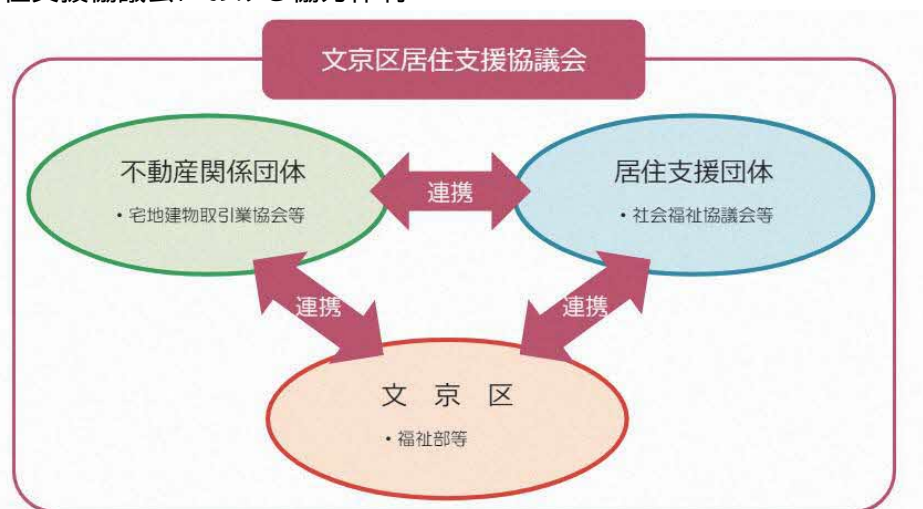
文京すまいるプロジェクト等の活用

- 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。

🏠～ 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。

資料：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）



🏠 ～ 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 ^{ましよ} 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ぶんだねこいしかわ



⑦-1 坂下テラス



⑤^りRe 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。

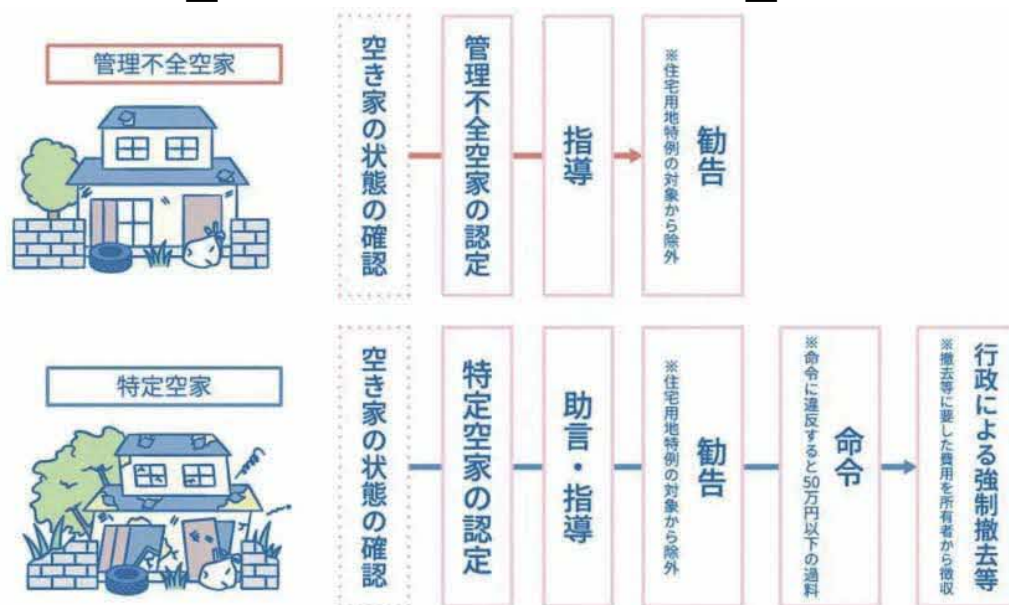
 特定空家等の認定・措置

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！」

2 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・D X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。 **【再掲】**

センサー等の活用

- センサーやI o T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I T化・D X化

- マンション管理組合の運営のI T化・D X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。

🏠～ 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をも開催できる「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がっています。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)

🏠～ 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。

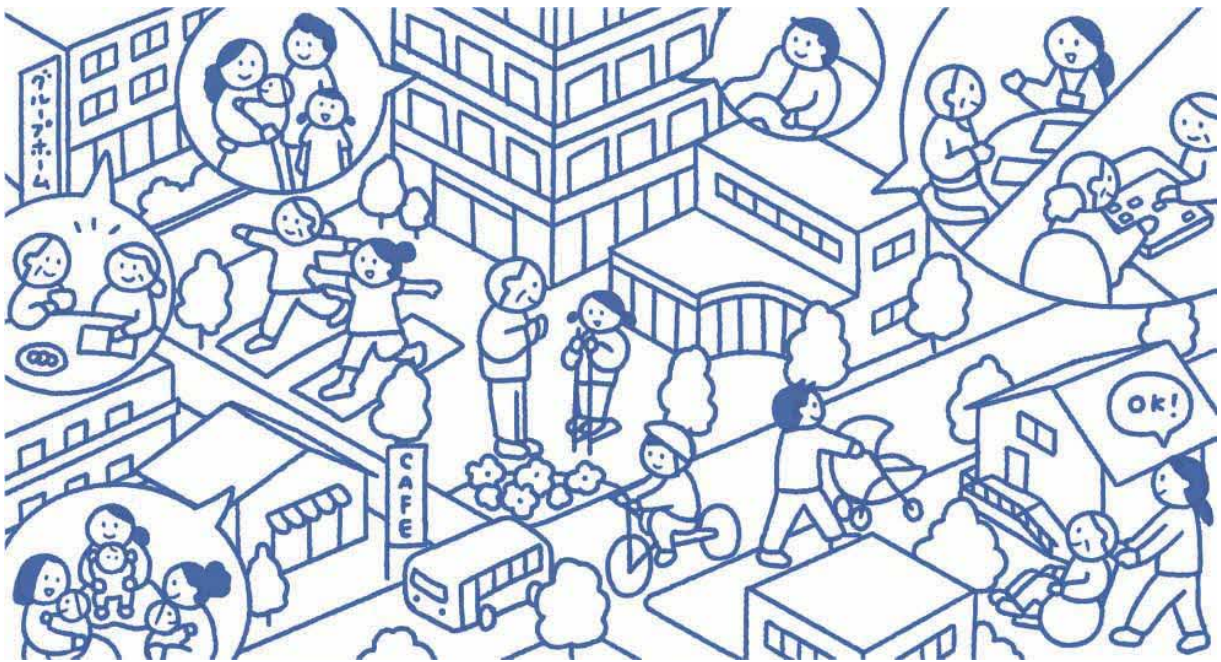
もともと、空き家の所有者が活用方法を空き家解決サービス「アキサポ」に相談したところ、延床面積が149.30㎡と広く、併設された倉庫スペースも活用できること、利便性がありつつ閑静な住宅地であるという立地、さらには地域貢献できる活用方法にしたいという所有者の想いを踏まえ、「アキサポ」が、若者が集う拠点となる、コンセプト型のシェアハウスを提案しました。主なターゲットは20～30代男性で、ジム代+家賃の感覚で利用されることが多いようです。



（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

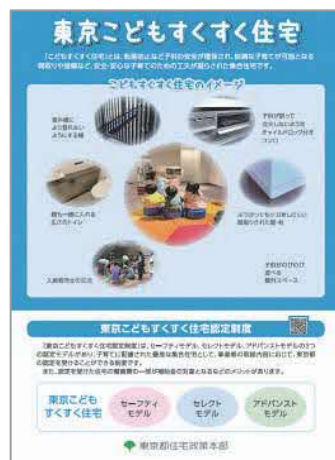
- 子育て世帯等がニーズに合った適切な住宅を選べるよう、UR(都市再生機構)、J K K(東京都住宅供給公社)等の公的賃貸住宅等の情報提供を行います。

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。



資料：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)



資料：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（アクティ）を展開し、中高生向けには青少年プラザ（愛称「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ら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

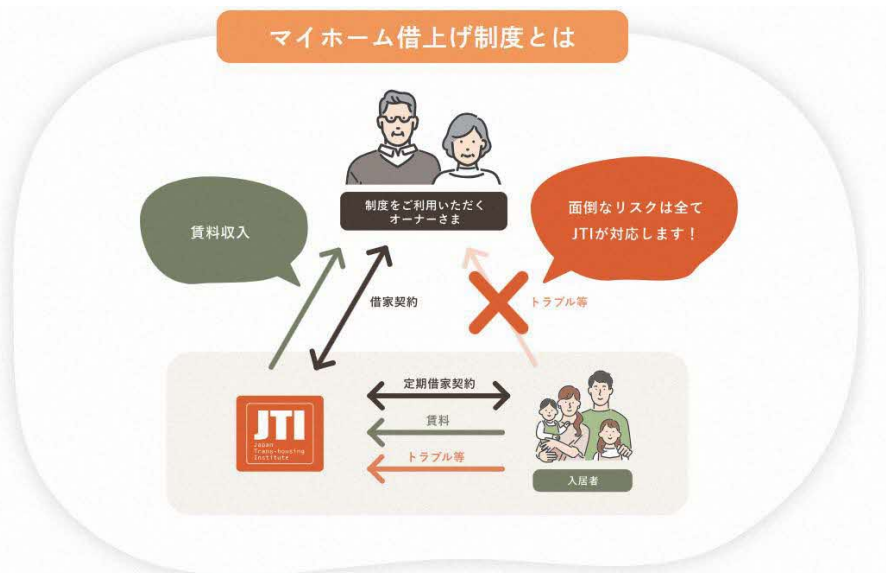
見守りや緊急時対応支援

- 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

🏠～ 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

🏠～ 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



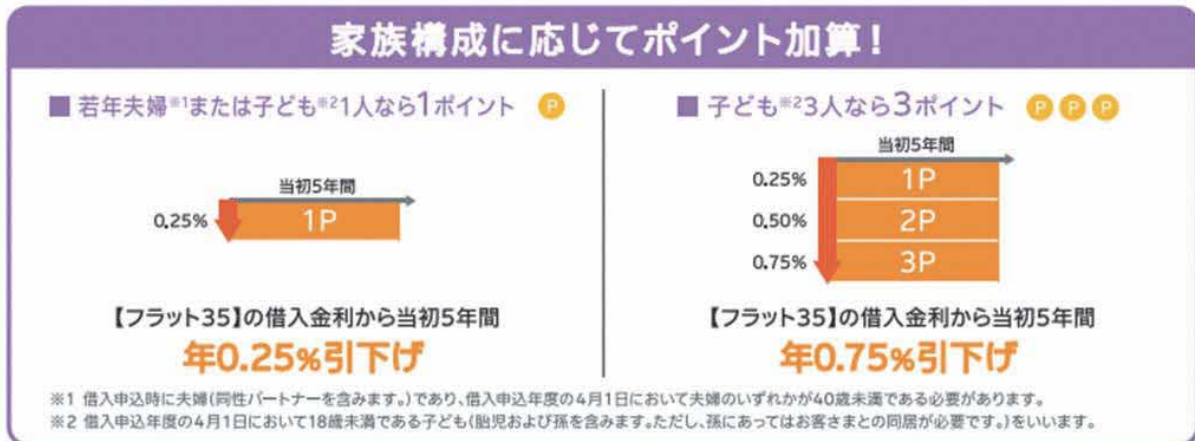
資料：（一社）住宅リフォーム推進協議会発行「令和6年度 住宅リフォームガイドブック」を基に作成

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（令和6年度）

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。

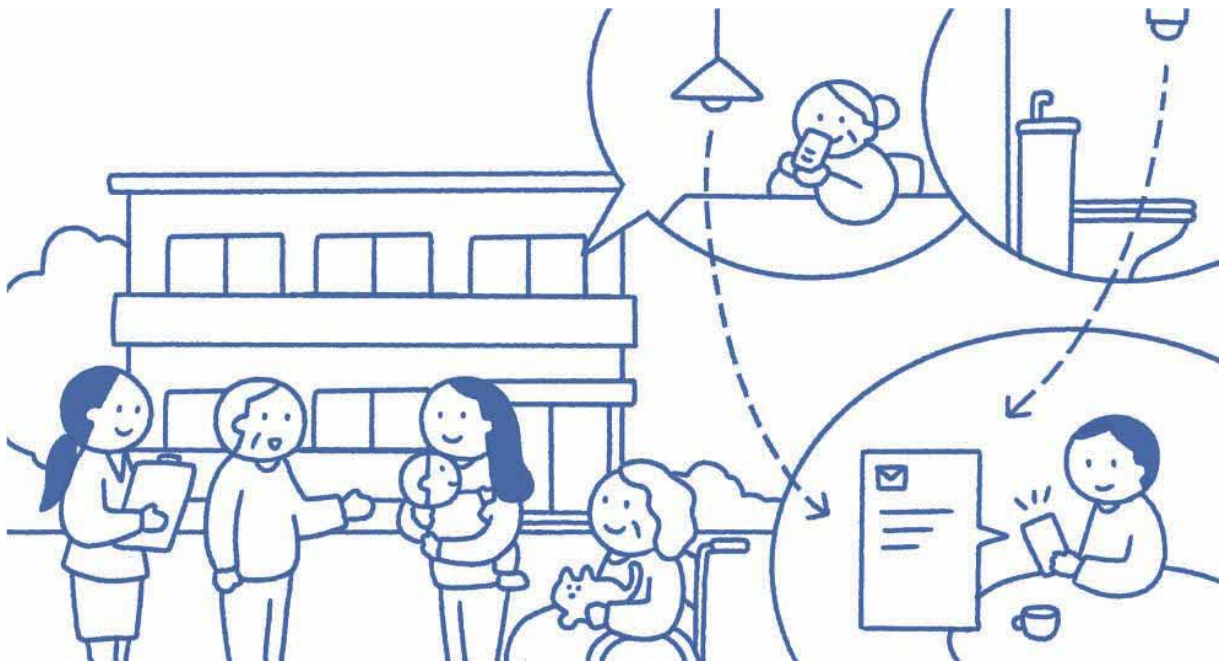


資料：国土交通省リーフレット「住宅取得に使える4つの支援策」

（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。

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「東京さきエール住宅」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

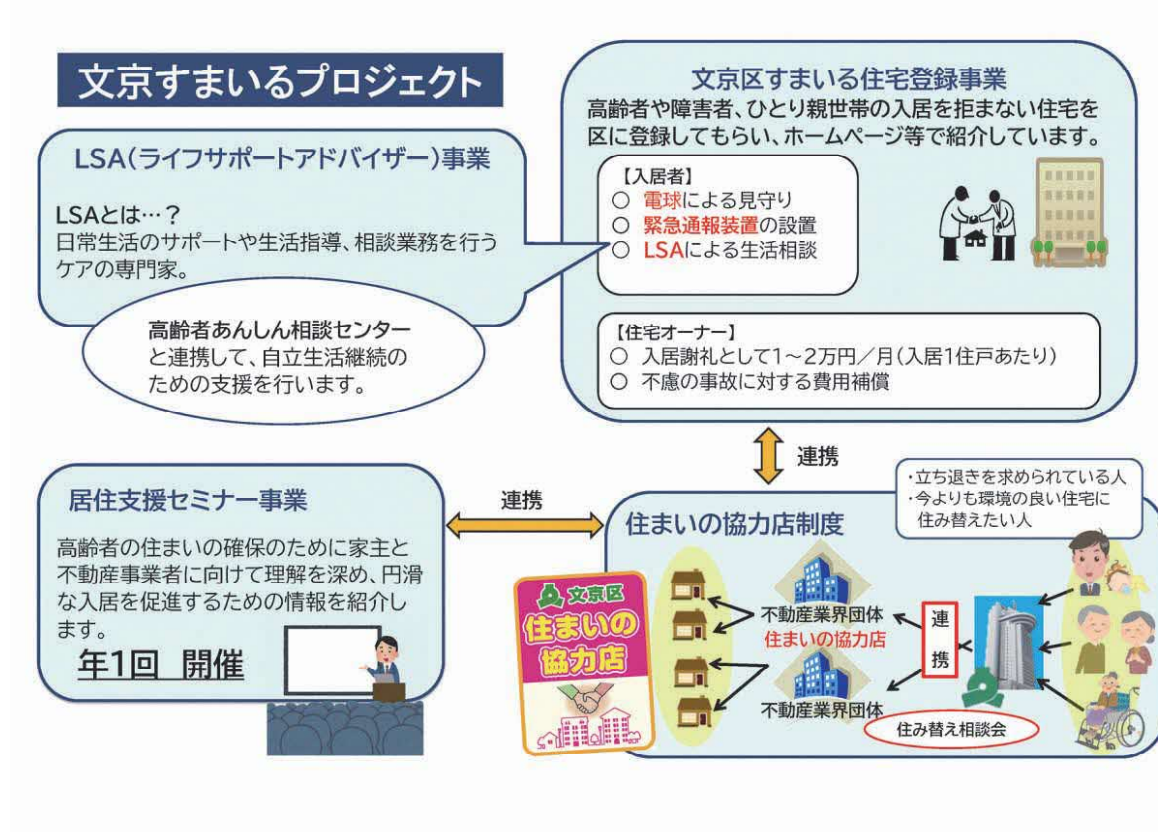
安心して居住できるための支援

- 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。



3 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。

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

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）

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

歩行者の安全性の確保

- コミュニティ道路の整備や放置自転車の撤去により歩行スペースを確保するとともに、自転車利用者に対する交通安全教室の実施等により歩行者の安全な通行を確保します。

 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

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、事故等の連絡が行われています。

②区民管理制度

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

③みどりのサポート活動

区民が花壇のデザイン、植栽、手入れをする「公園ガーデナー」や、区が開催する緑化事業のボランティア等を行う「緑化事業サポート」など、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して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ふまえ、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：都市マスタープラン 2024（案）（令和6年（2024）年7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。

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）」、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

🏠 ふれあいいきいきサロンへの助成

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。

■「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。



二次元
コード
後日発行

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」

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。

- 🏠 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

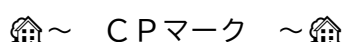


資料：文京区「文の京」安全・安心まちづくり事業リーフレット」

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。



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。

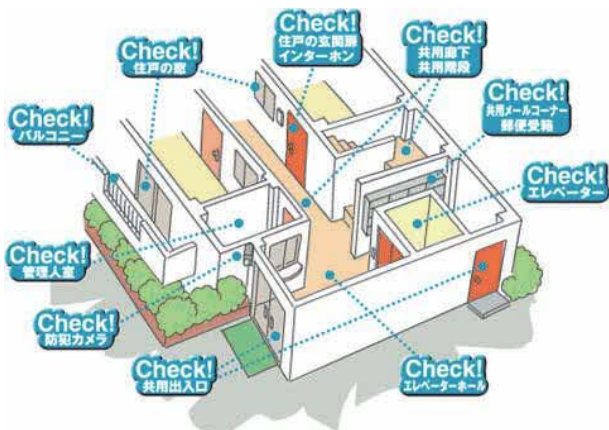
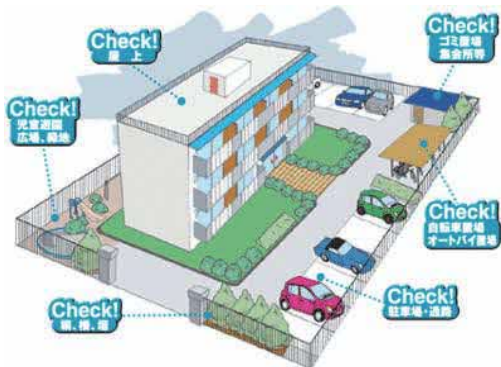


資料：警察庁HP「住まいる防犯110番」「侵入犯罪予防最前線」を加工して作成

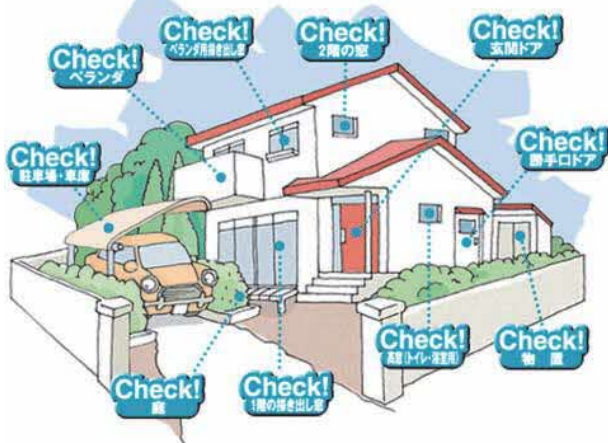
(https://www.npa.go.jp/safetylife/seianki26/theme_b/b_c_2.html)



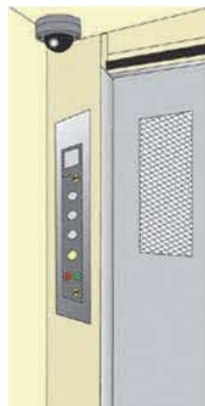
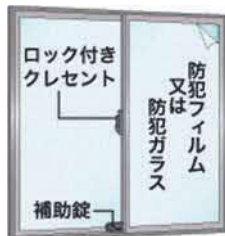
共同住宅



戸建て住宅



面格子



資料:警察庁HP「住みいる防犯 110 番」「めざせ! 防犯住宅 我が家の防犯診断」
(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。【再掲】

 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、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（令和 7 年度まで）

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、防水板を設置する等の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。

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、垂直避難場所の確保等により安全な避難対策を推進します。

 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・地権者の不燃化に対する意識啓発を図るため、防災アドバイザー派遣、防災教室・防災講話、感震ブレイカーの配布等を行います。

 感震ブレイカーの配布（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

- 地域の防災性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アドバイザー派遣、地域のリーダー育成、ボランティア受け入れ体制整備、避難行動要支援者の支援体制整備などにより、地域の災害対応力向上を図ります。
- 防災訓練へ地震体験車、煙体験ハウス等の出張を行います。

🏠 区民防災組織等活動助成

🏠 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とともに、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、中高層共同住宅特有のリスクを捉え、実情に応じた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。



資料：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（在宅避難訓練メニュー）

- 防災アドバイザー派遣事業に在宅避難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います。



資料：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。【再掲】

🏠 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



資料：文京区「中高層マンション防災対策パンフレット」

🏠 ～ 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対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避難所に避難したとき
にも、安心して対応することができるよう、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。

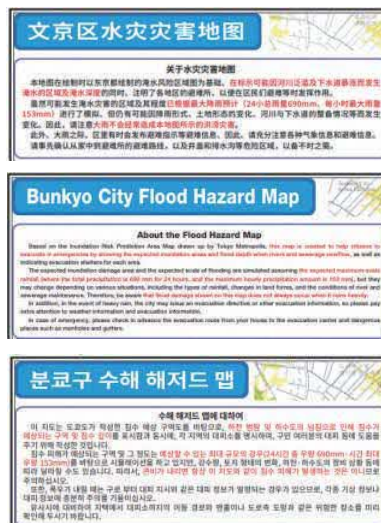
また、防災ポータル、防災アプリでは、英語・中国語・韓国語で災害情報を確認できます。

【文京区防災ガイド】



資料：令和6年3月版

【文京区水害ハザードマップ】



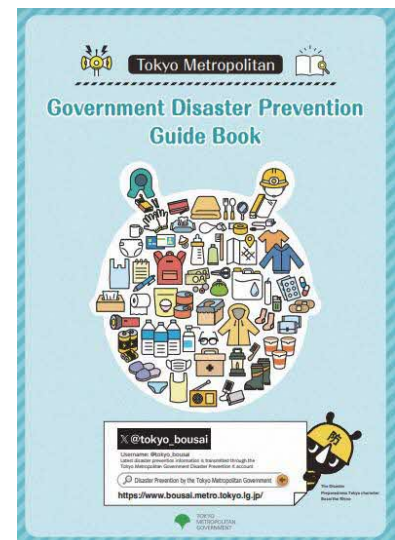
資料：令和6年3月版

【文京区防災地図】



資料：令和6年3月版

【東京都防災ガイドブック】



資料：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）

4 新規・拡充事業の取組スケジュール

主な取組に掲げた事項のうち「新規」「拡充」としている取組について、今後10年間で前・後期に分け、実施・推進していきます。

本計画策定後ただちに取り組める事業、事業化に向けて調査研究やスキーム検討を行ってから着手する事業などがあります。

事業名	前期（2025～2029）	後期（2030～2034）
新エネ・省エネ設備設置費助成事業 【拡充】	拡充対象検討 	運用 

事業名	前期（2025～2029）	後期（2030～2034）
宅配ボックス設置の努力義務化 【新規】	スキーム検討  制度創設 	

事業名	前期（2025～2029）	後期（2030～2034）
マンションの管理状況の的確な把握・プッシュ型支援 【拡充】	管理状況の把握 スキーム検討  	支援実施 

事業名	前期（2025～2029）	後期（2030～2034）
管理組合交流会開催・高経年マンション向けセミナー開催 【新規】	事例調査・内容検討  	開催 

事業名	前期（2025～2029）	後期（2030～2034）
マンション管理計画認定制度 【拡充】	実施 	

第5章 計画の推進に向けて

1 各主体の役割と連携

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

○区民の役割

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

○地域団体・NPO等の役割

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

防災・防犯、環境、高齢者・子育て支援などに関わるNPO等については、各団体が活動のウイングを広げ、住まい、まちづくり、居住支援などの分野にいても活動していくことが期待されます。

○住宅関連事業者の役割

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

○専門家・専門団体の役割

建築・まちづくり、防災、教育などの専門性を生かし、区民・地域団体等とともに地域課題を解決していく活動への参画が求められます。



○行政の役割

区民・事業者等と協力して、住宅マスタープランの施策を推進します。

すべての区民が、より良い住宅・住環境を自ら選び、つくり、継承していけるよう、様々な住情報を提供していくとともに、住教育を通して知識の普及を図ります。

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

2 国・東京都等への働きかけ

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

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

周辺区をはじめ都や外郭団体等とも情報交換や交流を深め、効果的な施策の展開に努めます。

3 計画の進行管理

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

4 成果指標

(1) 成果指標

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

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

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

○基本方針 1 あらゆる住宅の質の向上

指標	現状	目標	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。

(2) 住宅・住環境に関連する事業実績等

『文の京』総合戦略では、主要課題ごとに事業実績等の点検・分析を行い、進行管理をしています。主要課題のうち、住宅・住環境に深く関わる以下の取組については、本計画においても毎年度実績値を確認し、成果指標の目標値達成を目指していきます。

なお、本計画に記載している施策については、各分野の個別計画における目標値を踏襲し、進行管理との整合を図りながら推進していきます。

今後の国や都の動向や情勢の変化等に対応して、以下の関連事業の設定については定期的に精査していくこととします。

◆基本方針1 あらゆる住宅の質の向上

取組実績等		令和5年度実績
新エネルギー・省エネルギー設備普及促進事業		
	新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成件数	336 件
マンション管理適正化支援事業		
	マンション管理士派遣	28 件
	分譲マンション管理個別相談	15 件
	マンション長期修繕計画作成費助成	25 件
	マンション管理状況届出制度（届出数）	2 件
空家等対策事業		
	相談等による空き家等の現地調査	97 件
	管理不全の空家等の所有者等への通知	42 件
	区民及び空き家等所有者からの相談件数	66 件
特定空家等の対策		
	空家等対策審議会、特定空家等対策検討部会	1 回
	弁護士相談	0 回

◆基本方針2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現

取組実績等		令和5年度実績
地域子育て支援拠点事業		
	地域子育て支援拠点（4か所）の延べ利用者数	9,414 人
地域包括支援センター（高齢者あんしん相談センター）の充実		
	総相談件数	42,377 件
	高齢者見守り相談窓口事業の相談件数	5,179 件
高齢者緊急連絡カードの設置		
	緊急連絡カード設置人数	8,448 人
高齢者見守りあんしん事業		
	高齢者等見守りあんしん電話事業の利用者数（実数）	111 人
地域密着型サービスの充実（認知症対応型共同生活介護）		
	地域密着型サービス事業所改修費補助	2 事業所数
文京すまいるプロジェクトの推進		
	すまいる住宅の新規登録	31 件
	すまいる住宅への入居	17 件

◆基本方針3 誰もが暮らしやすくなる住環境の形成

取組実績等		令和5年度実績
建築紛争予防調整・宅地開発指導		
	紛争予防に関する相談	114 件
細街路の整備		
	細街路の拡幅整備	196 件
バリアフリーの道づくり		
	生活関連経路に指定された区道（一次経路及び歩道のある二次経路）のバリアフリー整備率	17.6 %
コミュニティ道路整備		
	向丘・弥生・根津・千駄木地区コミュニティ・ゾーン整備事業進捗率	93.3 %
公園再整備事業		
	公園再整備工事	3 園
景観まちづくり推進事業		
	景観事前協議	157 件
町会・自治会支援の推進		
	各種補助金による町会・自治会活動支援	183 件
安全対策推進事業		
	安全・安心まちづくり推進地区指定の町会数(全町会数 154)	121 町会
耐震改修促進事業の推進		
	耐震化促進事業（診断・設計・工事等の助成）	55 件
	特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	2 件
区民防災組織の育成		
	区民防災組織等の活動助成	38 組織
中高層共同住宅の支援		
	中高層共同住宅等の防災対策費助成	30 組織
	中高層共同住宅等エレベーター閉込対策助成	43 件

第6章 文京区マンション管理適正化推進計画

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第3条の2第1項に基づき、「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」（令和3年国土交通省告示第1286号）を踏まえ、「文京区マンション管理適正化推進計画」を以下のとおり定める。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

「文京区住宅マスタープラン」における施策の方向性を踏まえ、マンション管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、専門家等と連携して適切に支援を行い、管理組合による自主的かつ適切な維持管理を推進していく。

2 マンションの管理の状況を把握するために区が講ずる措置に関する事項

区では都条例に基づく管理状況届出制度の事務を確実に運用するとともに、管理組合等に対する実態調査を実施すること等により、区内のマンションを取り巻く状況や管理状況の把握を進める。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンションの管理状況等を踏まえ、管理の適正化を推進するために必要な施策を実施する。
また、適正化法に基づき、マンション管理計画認定制度に関する事務を実施する。
なお、必要に応じて管理組合の管理者等に対し、同法に基づき適切に助言、指導等を行う。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

適正化法第3条の2第2項第4号に規定するマンション管理適正化指針は、「文京区マンション管理適正化指針」のとおりとする。

なお、別表1に示す「適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準」について、国のマンション管理適正化指針に加え、文京区独自の基準として一部事項を上乗せする。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

国や東京都の相談体制や各種施策のほか、区の支援策やマンション管理計画認定制度等について、区の窓口や区報、ホームページなどを通じて、普及啓発を進める。

6 計画期間

令和7（2025）年度から令和16（2034）年度までの10年間とする。

なお、社会情勢やマンションをめぐる状況の変化を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

文京区マンション管理適正化指針

文京区マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、区内マンションの適正な管理の推進と管理不全の発生を未然に防ぎ、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進を実現するため、必要な事項を示すものである。

また、区が適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別表1に、適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対し助言・指導及び勧告を行う場合の判断の基準を別表2に示すものである。

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、本区において重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性に鑑み、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とすべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

ある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があったときは、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実行性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等

を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建築後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要

する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地もしくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識した上で、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法(管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。)をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

別表1

適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

適正化法第5条の4の規定に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること。
- (2) 監事が選任されていること。
- (3) 集会が年1回以上開催されていること。

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること。
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部への立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。

3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
- (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が、著しく低額でないこと。
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

5 防災対策

次の防災対策のうち、申請時点でいずれか1つ以上をマンションにおいて実施していること。

- (1) 防災マニュアルを作成し、居住者等への周知徹底を図るよう、努めていること。
- (2) 年1回以上の定期的な防災訓練を実施していること。
- (3) 防災用品を備蓄していること。
- (4) 災害に対して平常時や災害時に自発的な活動を行う組織を結成していること。
- (5) ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること。

6 地域コミュニティ

地域コミュニティとの関係について、申請時点でいずれか1つ以上をマンションにおいて実施していること。

- (1) 管理組合が、地域住民との良好なコミュニティの形成に取り組むため、町会や自治会との連絡担当者を選任していること。
- (2) 管理人をはじめ、緊急時の連絡先等について、来訪者の見やすい場所に表示をすること。

7 その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。
- (2) 文京区マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。

別表2

適正化法第5条の2に基づき助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準

適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること。
- (2) 集会を年に1回以上開催すること。

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと。

資料編

1 住生活基本法に基づく重点供給地域

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 条第 2 項第 6 号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域について、東京都住宅マスタープランでは、23 区全域（住宅の供給の促進にそぐわない地域を除く。）を一体の地域として居住機能の維持・向上を図るため、一つの重点供給地域として指定しています。このうち、特に安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、特定促進地区として指定しています。

本区においては、次の 5 地区が特定促進地区として位置づけられています。

■文京区の特定促進地区

特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法
教育の森公園周辺地区	32	市街地再開発事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 地区計画（決定済）
千川通り南部周辺地区	24	市街地再開発事業（一部完了） 地区計画（決定済） 住宅市街地整備総合支援事業（完了）
後楽二丁目地区	17	市街地再開発事業（完了） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済）
大塚五・六丁目地区	28	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 都市防災総合推進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了）
千駄木・向丘地区	89	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（完了） 都市防災総合推進事業（完了） 防災生活圈促進事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 優良建築物等整備事業（完了）

資料：「東京都住宅マスタープラン」別冊（令和 4（2022）年 3 月）

2 国・東京都・区の関連制度・事業等

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

① 住宅の脱炭素化の推進

◆ 国 ◆	
◇ 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律	
◇ スマートウェルネス住宅等推進事業	
◇ 低炭素建築物認定制度	
◇ 住宅ローン減税（長期優良住宅・低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅）	
◆ 都 ◆	
◆ 東京ゼロエミ住宅	◆担当部署 環境局
◆ マンション省エネ・再エネアドバイザー派遣	住宅政策本部
◆ 戸建住宅省エネ・再エネアドバイザー事業	
◆ 東京都マンション省エネ・再エネガイドブック	
◆ 区 ◆	
🏠 低炭素建築物の認定	建築指導課
🏠 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	
🏠 新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成 【拡充】	環境政策課
🏠 マンション省エネ・再エネアドバイザー派遣利用助成	住環境課
🏠 宅配ボックス設置に向けた検討 【新規】	住環境課・環境政策課

② 住宅の長期利用の推進

◆ 国 ◆

- ◇ 長期優良住宅認定制度
- ◇ 住宅性能表示制度
- ◇ 建物状況調査（インスペクション）活用の手引き
- ◇ 安心R住宅制度
- ◇ 住宅リフォーム事業者団体登録制度
- ◇ 住宅瑕疵保険
- ◇ 住宅履歴情報
- ◇ 民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック
- ◇ 住まいるダイヤル（（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター）

◆ 都 ◆

担当部署

- ◆ 東京住宅リフォームガイド
- ◆ 賃貸住宅トラブル防止ガイドライン
- ◆ 東京都リフォーム総合相談窓口

住宅政策本部

◆ 区 ◆

担当部署

- 🏠 長期優良住宅の認定
- 🏠 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
- 🏠 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
- 🏠 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
- 🏠 不動産売買、賃貸借に関する一般的な相談

建築指導課

地域整備課

住環境課

環境政策課

生活衛生課

広報課

(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

◆ 国 ◆

- ◇ マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- ◇ 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）
- ◇ マンションみらいネット（（公財）マンション管理センター）

◆ 都 ◆

◆担当部署

- ◆ マンション管理状況届出制度
- ◆ 認知症対応や防災力向上のためのマンション管理士派遣

住宅政策本部

◆ 区 ◆

◆担当部署

- 🏠 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
- 🏠 マンション管理セミナー
- 🏠 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】**
- 🏠 管理状況の適確な把握・プッシュ型支援 **【拡充】**
- 🏠 マンション管理計画認定制度 **【拡充】**
- 🏠 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）

住環境課

防災課

② マンションの長寿命化や再生に向けた取組支援

◆ 国 ◆

- ◇ マンションの建替え等の円滑化に関する法律
- ◇ マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル
- ◇ 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
- ◇ 住まいるダイヤル（（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター）

◆ 都 ◆

◆担当部署

- ◆ マンション改良工事助成事業
- ◆ マンション再生ガイドブック
- ◆ マンション建替え・改修アドバイザー制度

住宅政策本部

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター

◆ 区 ◆

◆担当部署

- 🏠 耐震化促進事業【再掲】
- 🏠 耐震化に関する普及啓発【再掲】
- 🏠 マンション劣化診断調査費助成【再掲】
- 🏠 マンション長期修繕計画作成費助成【再掲】
- 🏠 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セミナー開催検討 **【新規】**
- 🏠 マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成
- 🏠 マンション建替円滑化法による建替え、敷地売却に係る認可等
- 🏠 マンション建替円滑化法による要除却認定

地域整備課

住環境課

地域整備課

建築指導課

(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

◆ 国 ◆

- ◇ 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）
- ◇ 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

◆ 都 ◆

- ◆ 東京都空き家ワンストップ相談窓口
- ◆ 東京住まいの終活ガイドブック

◆担当部署

住宅政策本部

◆ 区 ◆

- 🏠 空き家セミナー
- 🏠 空家等相談事業
- 🏠 空家等利活用事業

◆担当部署

住環境課

② 特定空家等への対応

◆ 国 ◆

- ◇ 空家等対策の推進に関する特別措置法
- ◇ 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（ガイドライン）
- ◇ 相続財産清算人制度

◆ 区 ◆

- 🏠 空家等対策事業
- 🏠 特定空家等の認定・措置
- 🏠 相続財産清算人選任の申立て

◆担当部署

住環境課

建築指導課

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

① 多様な住まい方の実現に向けた取組

◆ 国 ◆

- ◇ マンションみらいネット（（公財）マンション管理センター）
- ◇ シェアハウスガイドブック

◆ 都 ◆

- ◆ 冊子「Life in Tokyo:Your Guide」

生活文化スポーツ局

◆ 区 ◆

- 🏠 コワーキングスペース設置に向けた検討 【新規】

住環境課

- 🏠 空家等利活用事業【再掲】

- 🏠 宅配ボックス設置に向けた検討【再掲】

住環境課・環境政策課

- 🏠 自転車シェアリング事業

管理課

(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

◆ 国 ◆

- ◇ 高齢者の居住の安定確保に関する法律
- ◇ 高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン
- ◇ UR(独立行政法人都市再生機構)賃貸住宅の供給

◆ 都 ◆

◆担当部署

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| ◆ 子育てに配慮した住宅のガイドライン | 住宅政策本部 |
| ◆ 東京こどもすくすく住宅認定制度 | |
| ◆ J K K (東京都住宅供給公社) 賃貸住宅の供給 | 東京都住宅供給公社 |

◆ 区 ◆

◆担当部署

- | | |
|---|----------------|
| 🏠 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） | 都市計画課
幼児保育課 |
| 🏠 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） | 住環境課 |
| 🏠 地域団体による地域子育て支援拠点事業 | 子育て支援課 |
| 🏠 子育てひろば事業 | |
| 🏠 放課後児童健全育成事業 | 児童青少年課 |
| 🏠 青少年プラザ（b-lab）運営事業 | |
| 🏠 介護保険における住宅改修費の支給 | 介護保険課 |
| 🏠 高齢者住宅設備等改造事業（介護保険以外の住宅改修） | |
| 🏠 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 | |
| 🏠 高齢者等住宅修築資金助成【再掲】 | 住環境課 |
| 🏠 地域包括ケアシステムの充実 | 高齢福祉課 |
| 🏠 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 | |
| 🏠 単身高齢者等終活支援事業「文京ユアストーリー」 | 福祉政策課 |
| 🏠 障害者住宅の提供 | 福祉政策課 |
| 🏠 障害者グループホームの拡充 | 障害福祉課 |
| 🏠 住宅設備改善費の助成 | |
| 🏠 救急代理通報システムの設置 | |

（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

◆ 国 ◆	
◇ 住宅セーフティネット制度	
◇ 終身建物賃貸借標準契約書	
◇ 残置物の処理等に関する契約の活用手引き	
◆ 都 ◆	
◆ 都営住宅	住宅政策本部
◆ 東京ささエール住宅（東京都のセーフティネット住宅）	
◆ 区 ◆	◆担当部署
🏠 区営住宅等の管理運営	福祉政策課
🏠 すまいる住宅登録事業	
🏠 文京区居住支援協議会の運営	
🏠 居住支援セミナーの開催	
🏠 住まいの協力店整備事業	
🏠 住み替え相談会の開催	
🏠 すみかえサポート事業	
🏠 移転費用等助成	
🏠 ライフサポートアドバイザー事業	
🏠 あんしん居住制度助成	

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

① 暮らしやすい住宅市街地への誘導

◆ 都 ◆	
◆ 東京都福祉のまちづくり条例	福祉保健局
◆ 区 ◆	
	◆担当部署
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	
マンション管理計画認定制度【再掲】	
文京区福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱	
再開発事業の推進	
細街路の整備	
地区まちづくりの推進	
バリアフリーの道づくり	
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	

② みどり・歴史・文化に育まれた景観・街並みの保全

◆ 区 ◆	◆担当部署
- 公園再整備事業 - 公園緑化推進 - 街路樹及び植樹帯の維持 - 生垣造成補助 - 屋上等緑化補助 - 樹木・樹林の保護育成 - 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	みどり公園課
- 景観法に基づく届出・景観事前協議 - 景観まちづくり推進事業	住環境課

(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

◆ 区 ◆	◆担当部署
- 町会・自治会活動支援 - 町会・自治会認知度向上・加入促進支援 - マンション建築時の協議における町会・自治会加入促進 - 町会・自治会のSNS等を活用した情報発信の促進 - ふれあいサロン事業 「フミコム」事業支援 - 大塚地域活動センターオープンスペース企画・運営	区民課
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】	防災課
- 地域づくり事業 - ふれあいいきいきサロンへの助成 - 多機能な居場所活動推進事業	福祉政策課

② 地域における防犯活動への支援

◆ 国 ◆

◇ 防犯まちづくりの推進（警察庁・文部科学省・国土交通省）

◆ 都 ◆

◆担当部署

◆ 東京都安全安心まちづくり条例

住宅政策本部

◆ 区 ◆

◆担当部署

🏠 通学路等の防犯カメラの設置

教育総務課

🏠 街路樹及び植樹帯の維持【再掲】

みどり公園課

🏠 公園・児童遊園等維持事業

🏠 子ども110番ステッカー事業

児童青少年課

🏠 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

🏠 「文の京」安心・防災メールの配信

危機管理課

🏠 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

（３）災害に強い地域づくり

① まちの防災性・耐震性の向上

◆ 都 ◆

◆担当部署

◆ 感震ブレーカーの配布（不燃化対象地域の避難行動要支援者）

総務局総合防災部

◆ 区 ◆

◆担当部署

🏠 耐震化促進事業【再掲】

🏠 耐震化に関する普及啓発【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】

🏠 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業（令和7年度まで）

🏠 一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業（令和7年度まで）

🏠 緊急道路障害物除去路線沿道建築物耐震化促進事業（令和7年度まで）

🏠 ブロック塀等改修費用助成

🏠 崖等整備資金助成事業

🏠 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）

地域整備課

🏠 無電柱化の推進

道路課

🏠 道路における治水対策の推進

管理課

🏠 垂直避難場所の確保（中高層住宅）

防災課

🏠 高齢者等住宅修築資金助成（防水板）【再掲】

住環境課

② 地域連携による防災・減災の推進

◆ 国 ◆

◇ マイ・タイムライン

◆ 都 ◆

◆担当部署

◆ 東京とどまるマンション

住宅政策本部

◆ 区 ◆

◆担当部署

区民防災組織等活動助成

防災アドバイザー派遣事業

防災士認証登録支援助成

中高層共同住宅等に対する防災対策パンフレット

中高層共同住宅等防災対策費用助成（防災訓練・備蓄品購入経費）【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

防災備蓄倉庫設置に関する指導等

災害情報システムの活用

家具転倒防止器具設置費用助成

防災用品あっせん事業

防災課

災害ボランティア体制の整備

福祉政策課

避難行動要支援者への支援

防災課
福祉政策課

新エネルギー・省エネルギー設置費助成 【再掲】

環境政策課

高齢者等住宅修築資金助成 【再掲】

住環境課

応急仮設住宅の建設・管理

福祉政策課
都市計画課
住環境課

3 改定の経緯

住宅政策審議会委員等

■住宅政策審議会委員名簿

役職	氏名	区分	所属等
会長	浅見 泰司	学識経験者	東京大学 執行役・副学長 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 教授
副会長	中西 正彦	〃	横浜市立大学大学院都市社会文化研究科 教授
委員	藤井 さやか	〃	筑波大学システム情報系社会工学域 准教授
〃	樋野 公宏	〃	東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 准教授
〃	松本 真澄	〃	東京都立大学都市環境学部建築学科 助教
〃	河上 牧子	〃	明治大学地域ガバナンス研究所 客員研究員
〃	名取 顕一	区議会議員	(令和 5 年 5 月 30 日から)
〃	浅川 のぼる	〃	(令和 5 年 5 月 30 日から)
〃	板倉 美千代	〃	
〃	上田 ゆきこ	〃	(令和 5 年 5 月 30 日から)
〃	西村 修	〃	(令和 5 年 5 月 30 日から)
〃	たかはま なおき	〃	
〃	のぐち けんたろう	〃	(令和 5 年 5 月 29 日まで)
〃	市村 やすとし	〃	(令和 5 年 5 月 29 日まで)
〃	高山 泰三	〃	(令和 5 年 5 月 29 日まで)
〃	海津 敦子	〃	(令和 5 年 1 月 30 日から令和 5 年 5 月 29 日まで)
〃	宮崎 こうき	〃	(令和 5 年 1 月 29 日まで)
〃	諸留 和夫	区民(団体)	文京区町会連合会 会長
〃	松本 洋子	〃	文京区民生委員・児童委員協議会 本富士地区民生委員(令和 6 年4月から)
〃	内野 篤	〃	文京区民生委員・児童委員協議会 大塚地区副会長(令和 6 年 3 月まで)
〃	新井 浩二	〃	(公社)東京都宅地建物取引業協会第四ブロック 監査役
〃	亀田 順子	〃	(公社)全日本不動産協会豊島文京支部 副支部長
〃	貝塚 恭子	〃	文京エコリナ(環境活動団体) 副代表
〃	松田 吉隆	区民(公募)	
〃	岩瀬 俊介	〃	
〃	新名 幸男	区職員	企画政策部長(令和 6 年 4 月から)
〃	大川 秀樹	〃	企画政策部長(令和 6 年 3 月まで)
〃	竹田 弘一	〃	総務部長(令和 5 年 4 月から)
〃	吉岡 利行	〃	総務部長(令和 5 年 3 月まで)
〃	高橋 征博	〃	区民部長(令和 6 年 4 月から)

役職	氏名	区分	所属等
//	鈴木 裕佳	//	福祉部長(令和 6 年 4 月から)
//	竹越 淳	//	福祉部長(令和 6 年 3 月まで)
//	鵜沼 秀之	//	都市計画部長
//	澤井 英樹	//	都市計画部長(令和 6 年 3 月まで)
//	木幡 光伸	//	資源環境部長(令和 5 年 4 月から)

■住宅政策審議会幹事名簿

氏名	区分	役職名
横山 尚人	幹事	企画政策部企画課長（令和5年4月から）
新名 幸男	//	企画政策部企画課長（令和5年3月まで）
齊藤 嘉之	//	総務部防災課長（令和5年4月から）
鈴木 大助	//	総務部防災課長（令和4年3月まで）
榎戸 研	//	区民部区民課長（令和5年4月から）
木村 健	//	福祉部福祉政策課長（令和5年4月から）
福澤 正人	//	福祉部福祉政策課長（令和5年3月まで）
真下 聡	//	都市計画部都市計画課長（令和6年4月から）
佐久間 康一	//	都市計画部都市計画課長 （令和5年4月から令和6年3月まで）
下笠 博敏	//	都市計画部都市計画課長（令和5年3月まで）
前田 直哉	//	都市計画部地域整備課長
吉本 眞二	//	都市計画部住環境課長（令和5年4月から）
有坂 和彦	//	都市計画部住環境課長（令和5年3月まで）
川西 宏幸	//	都市計画部建築指導課長
橋本 万多良	//	資源環境部環境政策課長（令和5年4月から）
渡邊 了	//	資源環境部環境政策課長（令和5年3月まで）

■住宅政策審議会小委員会委員名簿

役職	氏名	区分	所属等
委員長	中西 正彦	学識経験者	横浜市立大学大学院都市社会文化研究科 教授
委員	浅見 泰司	//	東京大学 執行役・副学長 東京大学大学院工学系研究科 教授
//	藤井 さやか	//	筑波大学システム情報系 准教授
//	樋野 公宏	//	東京大学大学院工学系研究科 准教授
//	松本 真澄	//	東京都立大学都市環境学部建築学科 助教
//	河上 牧子	//	明治大学地域ガバナンス研究所 客員研究員
//	鵜沼 秀之	区職員	都市計画部長(令和 6 年 4 月から)
//	澤井 英樹	//	都市計画部長(令和 6 年 3 月まで)

■住環境検討委員会委員名簿

役職	氏名	所属	備考
委員長	鵜沼 秀之	都市計画部長	住宅政策審議会委員
〃	澤井 英樹	都市計画部長(令和 6 年 3 月まで)	〃
副委員長	新名 幸男	企画政策部長(令和 6 年 4 月から)	〃
〃	大川 秀樹	企画政策部長(令和 6 年 3 月まで)	〃
委員	竹田 弘一	総務部長(令和 5 年 4 月から)	〃
〃	吉岡 利行	総務部長(令和 5 年 3 月まで)	〃
〃	高橋 征博	区民部長(令和 6 年 4 月から)	〃
〃	鈴木 裕佳	福祉部長(令和 6 年 4 月から)	〃
〃	竹越 淳	福祉部長(令和 6 年 3 月まで)	〃
〃	木幡 光伸	資源環境部長(令和 5 年 4 月から)	〃
〃	横山 尚人	企画政策部企画課長(令和 5 年 4 月から)	住宅政策審議会幹事
〃	齊藤 嘉之	総務部防災課長(令和 5 年 4 月から)	〃
〃	鈴木 大助	総務部防災課長(令和 5 年 3 月まで)	〃
〃	榎戸 研	区民部区民課長	〃
〃	木村 健	福祉部福祉政策課長(令和 5 年 4 月から)	〃
〃	福澤 正人	福祉部福祉政策課長(令和 5 年 3 月まで)	〃
〃	真下 聡	都市計画部都市計画課長 (令和 6 年 4 月から)	〃
〃	佐久間 康一	都市計画部都市計画課長 (令和 5 年 4 月から令和 6 年 3 月まで)	〃
〃	下笠 博敏	都市計画部都市計画課長 (令和 5 年 3 月まで)	〃
〃	前田 直哉	都市計画部地域整備課長	〃
〃	吉本 眞二	都市計画部住環境課長(令和 5 年 4 月から)	〃
〃	有坂 和彦	都市計画部住環境課長(令和 5 年 3 月まで)	〃
〃	川西 宏幸	都市計画部建築指導課長	〃
〃	橋本 万多良	資源環境部環境政策課長 (令和 5 年 4 月から)	〃
〃	渡邊 了	資源環境部環境政策課長 (令和 5 年 3 月まで)	〃

検討・審議等経緯

開会		会議名・議題
令和 4 年度	4 月 26 日	令和 4 年度第 1 回文京区住宅政策審議会 ・文京区住宅政策の歩みについて ・文京区立住宅の終了について
	7 月 6 日	令和 4 年度第 1 回文京区住宅政策審議会小委員会 ・文京区住宅マスタープラン見直し等に関する調査の実施について
	7 月 11 日	令和 4 年度第 1 回文京区住環境検討委員会 ・文京区住宅マスタープラン見直し等に関する調査の実施について
	8 月 2 日	令和 4 年度第 2 回文京区住宅政策審議会 ・文京区住宅マスタープラン見直しの方向性について ・文京区住宅マスタープラン見直し等に関する調査の実施について
	3 月 14 日	令和 4 年度第 2 回文京区住環境検討委員会 ・住宅白書(概要)について ・マンション管理適正化推進計画(案)について
	3 月 20 日	令和 4 年度第 2 回文京区住宅政策審議会小委員会 ・住宅白書(概要)について ・マンション管理適正化推進計画(案)について
令和 5 年度	4 月 27 日	令和 5 年度第 1 回文京区住宅政策審議会 ・住宅白書概要(案)について ・マンション管理適正化推進計画(案)について
	7 月 27 日	令和 5 年度第 1 回文京区住環境検討委員会 ・住宅白書(案)について
	8 月 2 日	令和 5 年度第 1 回文京区住宅政策審議会小委員会 ・住宅白書(案)について
	9 月 15 日	令和 5 年度第 2 回文京区住宅政策審議会小委員会 ・住宅白書(案)について
	10 月 18 日	令和 5 年度第 2 回文京区住宅政策審議会 ・住宅白書(案)について ・住宅マスタープランの改定について(諮問)
	3 月 14 日	令和 5 年度第 2 回文京区住環境検討委員会 ・住宅マスタープラン(見直し案)について
	3 月 18 日	令和 5 年度第 3 回文京区住宅政策審議会小委員会 ・住宅マスタープラン(見直し案)について

開会		会議名・議題
令和 6 年度	5 月 20 日	令和 6 年度第 1 回文京区住宅政策審議会 ・住宅マスタープラン(見直し案)について
	7 月 1 日	令和 6 年度第 1 回文京区住環境検討委員会 ・住宅マスタープラン(素案)について
	7 月 3 日	令和 6 年度第 1 回文京区住宅政策審議会小委員会 ・住宅マスタープラン(素案)について
	8 月 5 日	令和 6 年度第 2 回文京区住宅政策審議会 ・住宅マスタープラン(素案)について
	〇月〇日～ 〇月〇日	素案のパブリックコメントの実施
	12月〇日	令和 6 年度第 2 回文京区住環境検討委員会 ・住宅マスタープラン(案)について
	12月〇日	令和 6 年度第 2 回文京区住宅政策審議会小委員会 ・住宅マスタープラン(案)について
	1 月〇日	令和 6 年度第 3 回文京区住宅政策審議会 ・住宅マスタープラン(案)について ・住宅マスタープランの改定について(答申)

4 用語解説

あ

空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する税制上の特例措置。令和6（2024）年1月1日以降、適用期間が令和9（2027）年12月31日までに4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充された。

アスベスト

石綿（せきめん、いしわた）とも呼ばれる天然の鉱物繊維のこと。耐久性、耐薬品性、絶縁性等の特性があり、建設資材に多く使用されてきたが、飛散したアスベスト繊維を吸引すると繊維が肺の中に残り、肺がんや中皮腫、アスベスト肺（肺の慢性線維症）の原因となるため、現在では使用が禁止されている。

安心R住宅

インスペクションが行われた住宅で、昭和56（1981）年6月1日以降の耐震基準に適合していることに加え、売買瑕疵保険を締結できる条件が整っている既存住宅。国が関与し事業者団体からRマークが付与される。「R」は、Reuse、Reform、Renovationを意味する。

あんしん居住制度

利用者（高齢者等）の費用負担により、見守りサービス（緊急時対応サービス、24時間電話相談）や、万一の場合における葬儀の実施、残存家財の片付けを行う、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している制度。

エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組。

か

カーボンニュートラル

温室効果ガスの「排出量」から森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。

感震ブレーカー

地震の強い揺れを感知して、電気を自動的に遮断する機器。大きな地震が発生したとき、外出中や緊急避難する必要があるときなど、ブレーカーを落としたり電気製品のコンセントを抜くことが難しい時に、電気火災を防止する有効な手段。

管理組合

建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）に基づき、分譲マンションなど区分所有された建物の共用部分等を共同で管理するために、区分所有者全員で構成される団体。

管理状況届出制度

都のマンション管理条例に基づき、管理組合による管理状況の届出を求める制度。昭和58（1983）年12月31日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるものについては「要届出マンション」として、届出が義務付けられている。

気候変動

地球の気候が何かしらの形で変化すること全般において用いられる。気温の上昇や低下、それ以外にも降水量や雲量の変化なども気候変動の要素に含まれる。

旧耐震

昭和 56 (1981) 年 5 月 31 日までの建築基準法において、建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準のこと。

居住支援協議会

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、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する協議会。

緊急輸送道路

災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する基幹的な道路。

グリーンインフラ

社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組。

グループホーム

少人数の認知症高齢者や障害者が、家庭的な環境の中で、介護職員等のサポートを受けながら、共同生活を送る住まい。

高齢者緊急連絡カード

65 歳以上のひとり暮らしの方、又は 80 歳以上の方だけで構成されている世帯の方を対象に、緊急時に適切な対処ができるよう、緊急連絡先などを記入したカードを設置する。カードの情報は区と民生委員、話し合い員、高齢者あんしん相談センター（地域包括支援センター）が共有し、緊急時に備える。

互助・共助

「互助」は、個人的な関係性を持つ人間同士が助け合い、それぞれが抱える生活課題を

お互いに解決し合う力のこと。近隣住民同士のちょっとした助け合い、町会・自治会など地縁組織の活動、ボランティアグループによる生活支援など幅広い活動が想定される。

一方「共助」は、制度化された相互扶助のことで、医療、年金、介護保険、社会保険制度など被保険者による相互の負担で成り立つものをいう。近年、防災や福祉活動などにおいて、自助・互助・共助・公助の 4 つの「助」が大事とされている。

子育てひろば

主に就学前までの子どもが一緒に遊べる利用無料の施設。利用者同士での交流やスタッフへの子育て相談ができ、親子で安心して過ごすことができる。

コミュニティ道路

歩行者が安全かつ安心して利用できる、道路環境の創出を目的として整備する道路。

コワーキングスペース

事業者等で共有されるオフィス環境のこと。各利用者の仕事場であるとともに、利用者同士の交流を通じて、新たなビジネスチャンス創造する場としても期待される。

さ

サードプレイス

自宅（第一の場）と職場や学校など（第二の場）の間にある、自分らしさを取り戻すことができる第三の居場所のこと。

細街路

一般交通の用に供されている、現況幅員 4 m 未満の狭い道路。

シェアリングエコノミー

乗り物、住居、家具、服など、個人所有の遊休資産等を必要としている人に貸し出しをする、あるいは、貸し出しを仲介するサービス。

シックハウス

住宅に使用される建材などから発生する有害物質やカビ・ダニなどにより、室内空気が汚染されること。それによる居住者の健康被害の総称を「シックハウス症候群」という。

住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

住宅瑕疵保険

住宅の構造に欠陥や雨漏り等が見つかった場合、補修に関する費用等をサポートする保険。保険の加入には、国土交通大臣が指定した住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が定める所定の検査に合格する必要がある。

住宅ストック

ある一時点における、それまで蓄積されたすべての住宅の総量。

住宅セーフティーネット

住宅を確保するのが困難な者に対してその居住を支援する仕組み。対象は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者であり、住宅確保の方法として、①公的賃貸住宅の活用、②民間賃貸住宅の質の向上と優先入居措置等、③情報提供や相談による円滑な入居支援が推進されている。

シルバーピア

高齢者が住み慣れた地域社会の中で、安心して生活できるよう、安否確認、緊急時の対応を行う生活援助員又はワーデン（管理人）

を配置し、バリアフリー化等、高齢者向けに配慮された公的賃貸住宅（都営住宅、区市町村住宅等）を整備する事業。

垂直避難

津波や洪水の際、速やかに安全な場所へ移動するために、自宅や避難施設の高所階や屋上などに避難すること。

青少年プラザ(愛称「b-lab(びーらぼ)」)

主に区内の中高生が自主的な活動を通じて自らの可能性を広げ、社会性を身につけた自立した大人に成長するために設置された、区内で初めての中高生専用施設「文京区青少年プラザ」の愛称。

ゼロエミッション

産業活動で出される廃棄物を再利用するなどして、「廃棄物の排出」を「ゼロ」にすることを意味する。

気候変動対策の観点からは、主にCO₂など温室効果ガスの排出量ゼロを目指す言葉として使用されている。

ゼロエミッションビーグル(ZEV)

Zero Emission Vehicleの略。走行時に二酸化炭素等の排出ガスを出さない電気自動車(EV)や燃料電池自動車(FCEV)、プラグインハイブリッド自動車(PHEV)のこと。

ゼロカーボンシティ

令和32(2050)年までに温室効果ガス排出量が実質ゼロとなるよう、取組を進めていくことを表明した地方公共団体のこと。

相続財産清算人制度

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、利害関係人の申立てにより、家庭裁判所が所有者等の代わりとなる者を選任し、その財産を管理させる民法上の制度。

耐震化アドバイザー

建築物の耐震化に向けて、耐震化状況の把握やそれを踏まえた最適な改修工法の選択、合意形成など様々な課題を解決するために、区が派遣する建築の専門家。

多機能な居場所

多世代の地域の方々がつどうことのできる、空き家や空きスペースを活用した常設の居場所。地域福祉コーディネーターが住民主体の地域活動に対する立ち上げや運営支援を行い、住民がより自主的に活動を発展できるように支援する。

地域子育て支援拠点

主に3歳未満の乳幼児が保護者と一緒に遊べる利用無料の施設。利用者同士での交流やスタッフへの子育て相談ができ、親子で安心して過ごせる。地域で子育てを支援している団体が運営している。

地域包括ケアシステム

地域の実状に応じて、高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制のこと。

長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅。

長周期地震動

大きな地震で生じる、周期（揺れが1往復するのにかかる時間）が長い大きな揺れのこと。建物に固有の揺れやすい周期（固有周期）と地震波の周期が一致すると共振して、建物

が大きく揺れる。高層ビルの固有周期は低い建物の周期に比べると長いため、長周期の波と共振しやすく、共振すると高層ビルは長時間にわたり大きく揺れる。

低炭素住宅

「都市の低炭素化の促進に関する法律」（平成24年法律第84号）で定められるもので、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている、市街化区域等内に建築される建築物（本計画では住宅）。

東京ささエール住宅

住宅セーフティネット法第8条に基づき登録された住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅について、より一層親しみやすく分かりやすいものになるよう、住宅確保要配慮者を「社会全体で支え、応援する（エールを送る）」との意味を込め、都独自に付けた愛称。

特定空家

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

パワーコンディショナ（住宅用太陽光発電システム用）

太陽光パネルで発電した電気（直流電力）を、家庭内で使える電気（交流電力）に変換するための装置。

ヒートショック

暖かい部屋から寒い部屋への移動などによる急激な温度の変化によって血圧が上下に大きく変動することをきっかけにして起

こる健康被害のこと。失神や不整脈を起こしたり、急死に至る危険な状態で、気温の下がる冬場に多く見られる。

不燃化特区

整備地域の中でも特に重点的・集中的に改善を図るべき地域。区からの申請に基づき、都が指定する。

「フミコム」事業

地域の活性化や地域課題の解決を目指し、新たな担い手の育成や、新たなつながりを創出するため各種事業を行っている協働の拠点。「フミ＝文の京」「コム＝community(地域)、communication(コミュニケーション)」、「踏み込む」の意味が込められている。様々な事業を実施し地域活動、社会活動に取り組む区民等を支援している。

ふれあいいきいきサロン

仲間づくりの活動をすすめる、地域の交流の場。社会福祉協議会が実施。外出の機会が少なくなりがちな高齢者、障害者や子育て世帯等が、食事会、健康体操、おしゃべり等を楽しむ場(サロン)を通じて地域の人と交流を深めることで、住みなれた地域の中で支え合い、安心して楽しく暮らしていけることを支援する。

防災士

社会の様々な場で減災と社会の防災力向上のための活動が期待される中、そのために十分な意識・知識・技能を有するものとして、NPO法人日本防災士機構が認定した人。

ホームインスペクション

住宅の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

ま

マンション管理士

専門的知識をもって、管理組合の運営その

他マンションの管理に関し、管理組合の管理者又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導、その他の援助を行うことを業務とする専門家。

マンションみらいネット

マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システム。

マンホールトイレ

下水道管路にあるマンホールの上に簡易な便座やパネルを設け、災害時において迅速にトイレ機能を確保するもの。

無電柱化

電線類の地中化や軒下・裏配線などにより、道路上から電柱を無くすこと。

ら

ライフサポートアドバイザー(LSA)

高齢者に対し、日常の生活相談、安否確認、緊急時対応等のサービスを提供する専門知識を有する生活援助員のこと。区のシルバーピア(高齢者専用住宅)に配置。すまいる住宅の入居者についても月1回の伺い連絡や随時の生活相談等を行う。

緑被率

樹木地、植栽地、草地などの植物で被われた面積(緑被地)が、土地の面積に占める割合。

英数字

DX

Digital Transformationの略。将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

GIS(地理情報システム)

Geographic Information System の略。位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術のこと。

ICT

Information and Communication Technology の略。情報処理および情報通信に関連する諸分野における技術・産業・設備・サービスなどの総称。

IoT

Internet of Things の略。コンピュータ等の情報・通信機器だけでなく、世の中に存在する様々な物体（モノ）に通信機能を持たせ、インターネットに接続したり相互に通信することにより、自動認識や自動制御、遠隔計測などを行うこと。

LCCM

Life Cycle Carbon Minus の略。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のこと。

SNS

Social Networking Service の略。インターネットの利用を通して社会的ネットワークを構築するサービスのこと。

V2H

Vehicle to Home の略。蓄電機能とモビリティ機能を有する電気自動車から蓄電した電力を家庭に供給するシステムのこと。

VR

Virtual Reality（仮想現実）の略。コンピューターによって作られた仮想的な世界を、あたかも現実世界のように体感できる技術のこと。

ZEH

Net Zero Energy House の略。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することを目指した住宅。

ZEH-M

Net Zero Energy House-Mansion の略。集合住宅におけるZEHの定義（高層化に伴い、創エネで集合住宅全体のエネルギー消費量をまかなうことが難しくなっていくことを考慮した定義づけ）。住棟単位としては、全住戸で強化外皮基準（ZEH基準）の断熱性能を達成し、正味100%以上省エネ（再エネ含む場合）がなされていることが必要。このほか住戸単位での定義もある。ZEH-Mシリーズとして、省エネ率の高低に応じた複数の種別を設けている。

2000年基準

建築基準法が定めている耐震基準の1つであり、平成12（2000）年6月1日以降に建築確認申請が行われた建物（木造）に適用される。

昭和56（1981）年5月31日までは、①震度5強程度の地震でほとんど損傷しないことが検証された「旧耐震基準」が適用されていたが、昭和56（1981）年6月1日以降は、①の基準を満たしつつ、②震度6強～7に達する程度の地震で倒壊・崩壊しないことが検証された「新耐震基準」が適用されていた。

しかし、平成7（1995）年の阪神・淡路大震災で多くの木造住宅が倒壊したことから、建物（木造）を対象に、地盤調査の実施・接合部の金物使用・耐力壁バランスなどがより強化された「2000年基準」が適用されている。

2つの古い

マンションにおける、「建物」の高経年化と

「居住者」の高齢化をいう。我が国では高経年のマンションが急増しており、修繕等の適切な管理が必要となるが、居住者並びに区分所有者の高齢化も同時に進行することで、管理組合の役員の担い手不足、集会の議決が困難になるなどといった課題が懸念されている。

文京区住宅マスタープラン

(令和7(2025)年3月)

発行 / 文京区

編集 / 都市計画部住環境課

〒112-8555 文京区春日 1-16-21

電話 03-5803-1374

印刷物番号 / 0000000



1 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

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事業

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| ・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。

マンション省エネ・再エネアドバイザー派遣利用助成

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。