

## 第2章

### 住環境をとりまく

---

#### 基礎的な状況

---

- 2-1 人口・世帯動向
- 2-2 住宅ストックの概要
- 2-3 住宅ストックの質
- 2-4 マンション
- 2-5 民間賃貸住宅
- 2-6 住宅市場
- 2-7 土地利用・みどり・景観・防災



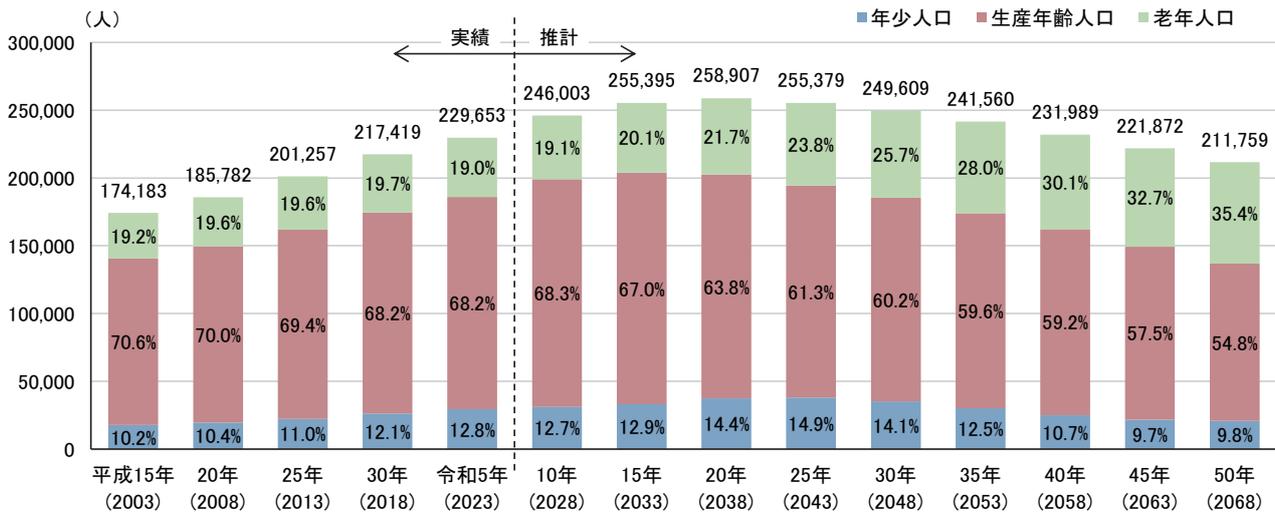
## 2-1 人口・世帯動向

### (1) 人口の動向

#### ①人口の推移と推計

- ・本区の人口は昭和 38 (1963) 年の約 25 万人をピークに以後減少が続いたものの、平成 10 (1998) 年を底に増加に転じ、令和 5 (2023) 年現在約 23 万人に回復しています。
- ・今後しばらくは増加を続け、令和 20 (2038) 年には約 25.9 万人となります。その後は、緩やかな減少に転じると推計されています。

図表 2-1 人口の推移及び推計

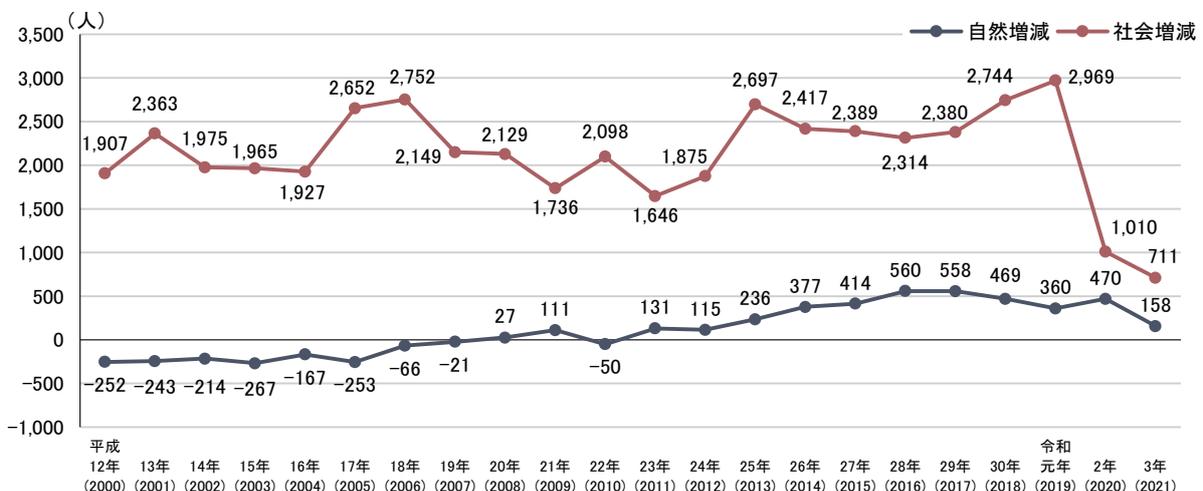


資料：企画課作成資料

#### ②自然動態・社会動態

- ・平成 19 (2007) 年まで自然減の状態が続いていましたが、平成 20 (2008) 年に自然増に転換しています。
- ・平成 12 (2000) 年以降、2,000 人前後で社会増が続いていましたが、令和 2 (2020) 年は 1,000 人程度に落ち込みました。コロナ禍の影響と考えられます。

図表 2-2 自然増減・社会増減

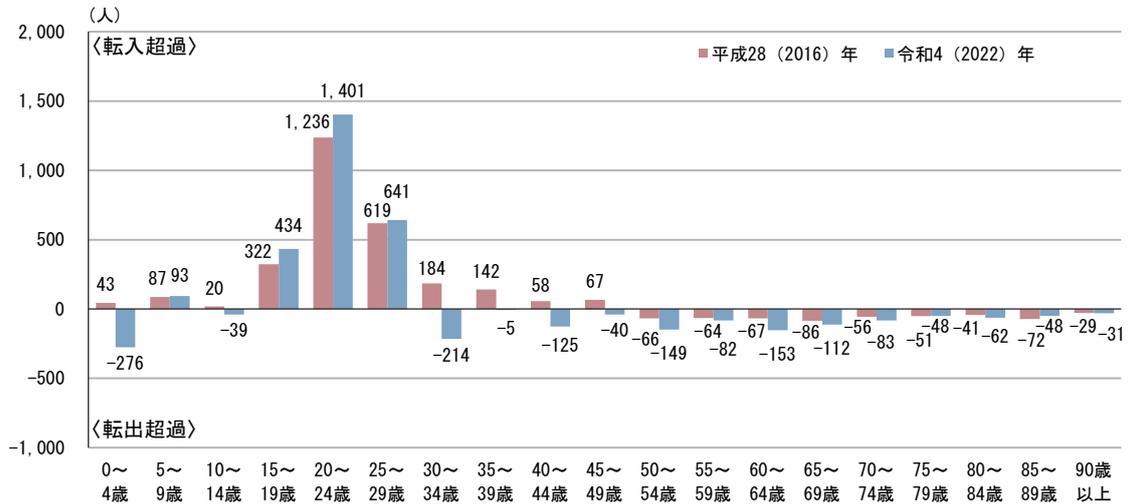


資料：東京都「人口の動き (変動要因別人口増減)」(平成 12 (2000) 年～令和 3 (2021) 年)

### ③年齢階級別社会動態

- ・社会動態を年齢階級別にみると、15歳から29歳までは転入超過が著しい状況にあります。進学・就職等により、本区に転入しているものと考えられます。一方、30歳代以上は社会動態が落ち着いています。
- ・平成28（2016）年時点では、おおむね50歳代以上に転出超過の傾向がみられましたが、令和4（2022）年では30歳～40歳代にも転出超過が起っています。

図表 2-3 年齢階級別転入・転出人口

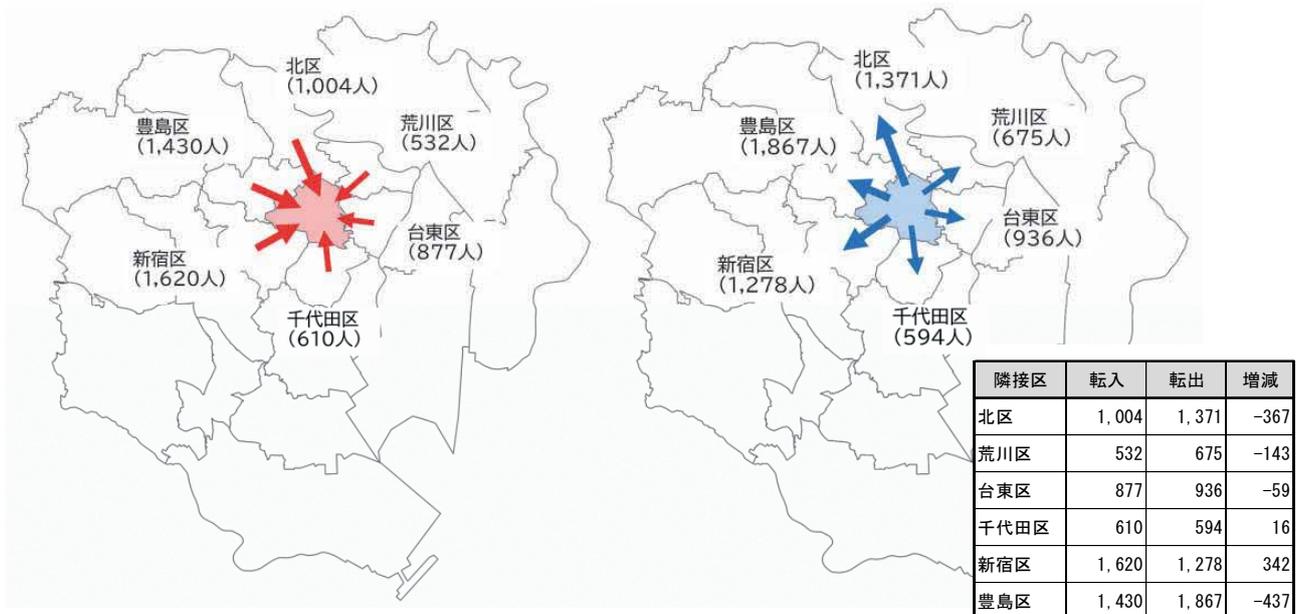


資料：東京都「住民基本台帳人口移動報告」（平成28（2016）年、令和4（2022）年）

### ④隣接区との社会増減の状況

- ・令和2（2020）年国勢調査において、5年前の常住地からの転出入状況を見ると、隣接区との間では、北区から1,004人の転入に対し1,371人の転出で転出超過、ほかに荒川区、台東区、豊島区に対しても転出超過、千代田区、新宿区に対しては転入超過となっています。

図表 2-4 隣接区からの転入・転出の状況



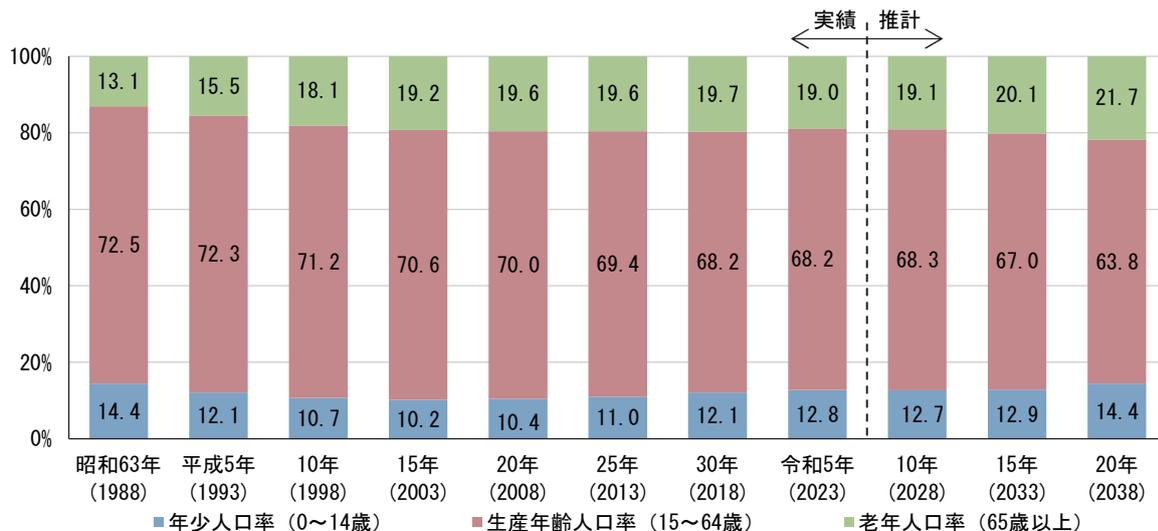
資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

## (2) 少子高齢化の状況

### ①年齢3区分別人口比率の推移

- ・昭和63(1988)年には生産年齢人口率が72.5%でしたが、35年後の令和5(2023)年には68.2%に減少しています。
- ・同時期に、老年人口率(高齢化率)が13.1%から19.0%へと増加し、年少人口率が14.4%から12.8%へと減少しています。
- ・今後15年間、人口構成比は大きくは動きませんが、老年人口率(高齢化率)及び年少人口率が少しずつ増加すると予測されます。

図表2-5 年齢3区分別人口比率の推移

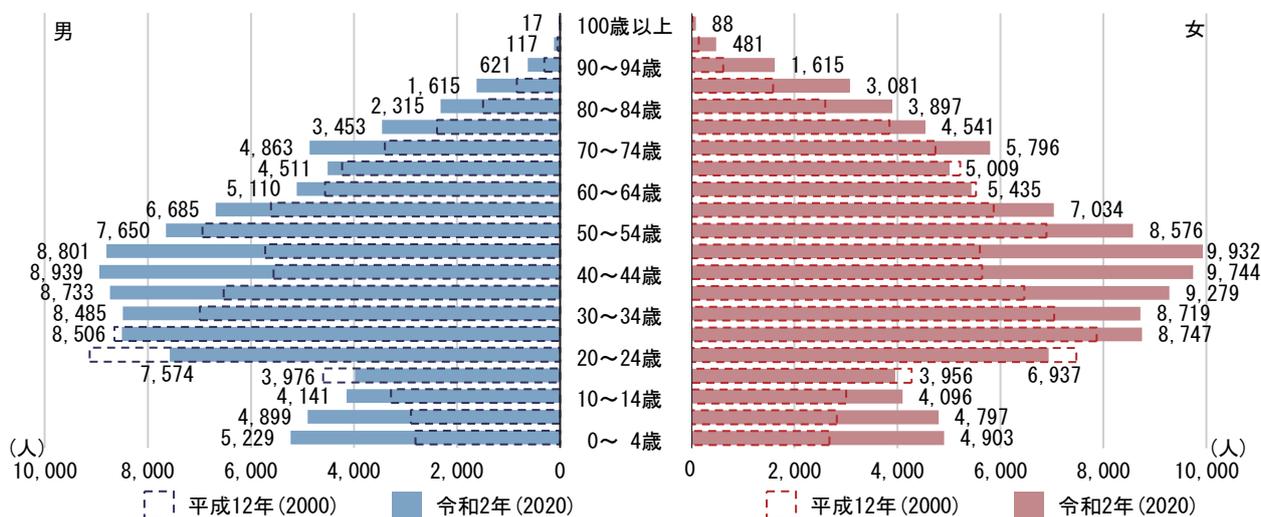


資料：実績：文京区「文京の統計」(各年)  
推計：企画課作成資料

### ②年齢別人口

- ・平成12(2000)年と令和2(2020)年と比較すると、令和2(2020)年時点では、30~40歳代及びその子世代の0~10歳代の層が厚くなっています。

図表2-6 人口ピラミッド

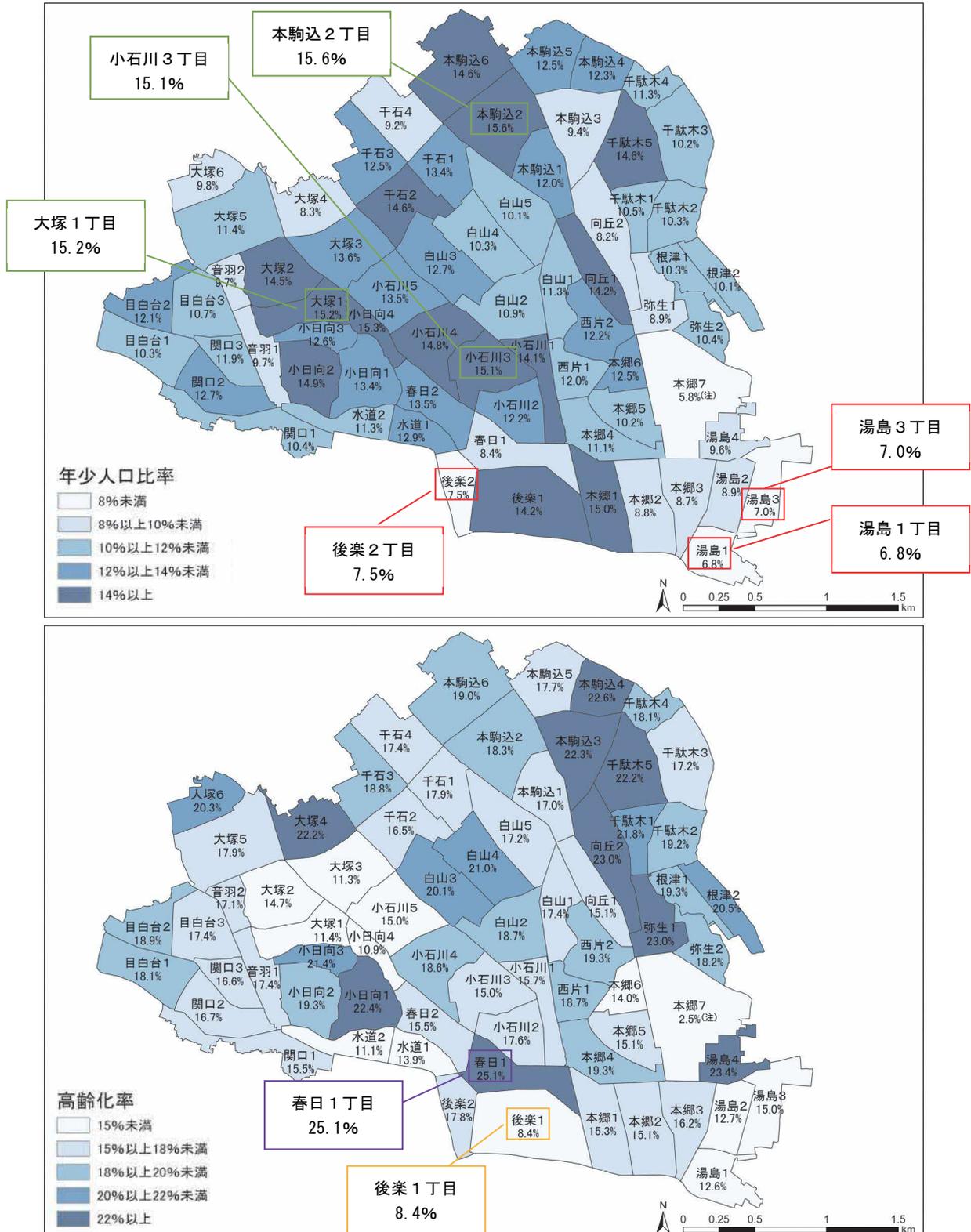


資料：総務省「国勢調査」(平成12(2000)年、令和2(2020)年)

### ③地域別年少人口率・高齢化率

- ・令和2（2020）年国勢調査結果では、年少人口（15歳未満人口）率は11.7%、高齢化（65歳以上人口）率は17.5%となっています。
- ・町丁目別にみると、年少人口率は後楽2丁目や湯島1，3丁目約6～7%と低く、本駒込2丁目、大塚1丁目、小石川3丁目15%を超えて高い状況です。高齢化率は春日1丁目25.1%と最も高く、後楽1丁目の8.4%とは大きな開きがあります（注）。

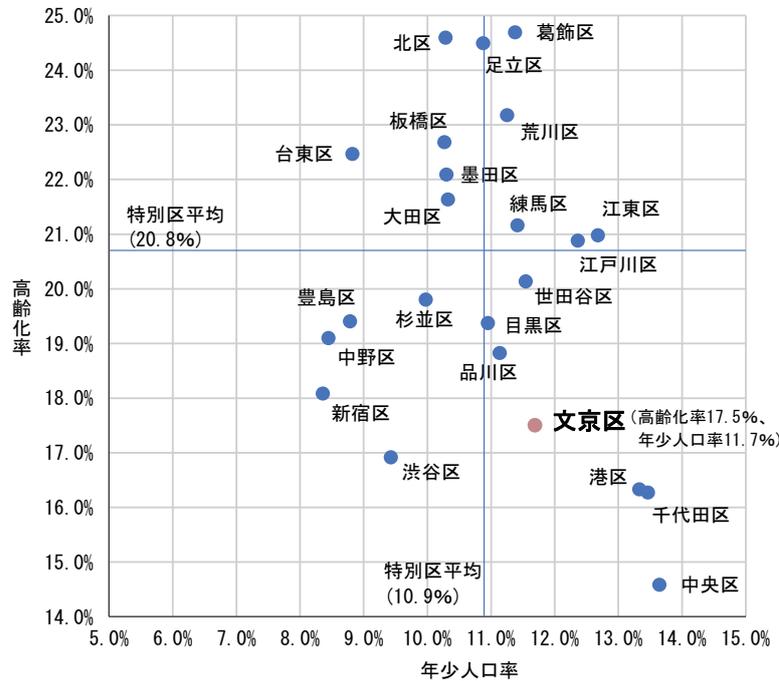
図表 2-7 地域別年少人口率・高齢化率



#### ④年少人口率・高齢化率の特別区比較

- ・特別区の自治体間で比較すると、本区の年少人口率は特別区平均をやや上回っており、高齢化率は特別区平均を大きく下回っています。

図表 2-8 年少人口率・高齢化率の状況（他都市比較）

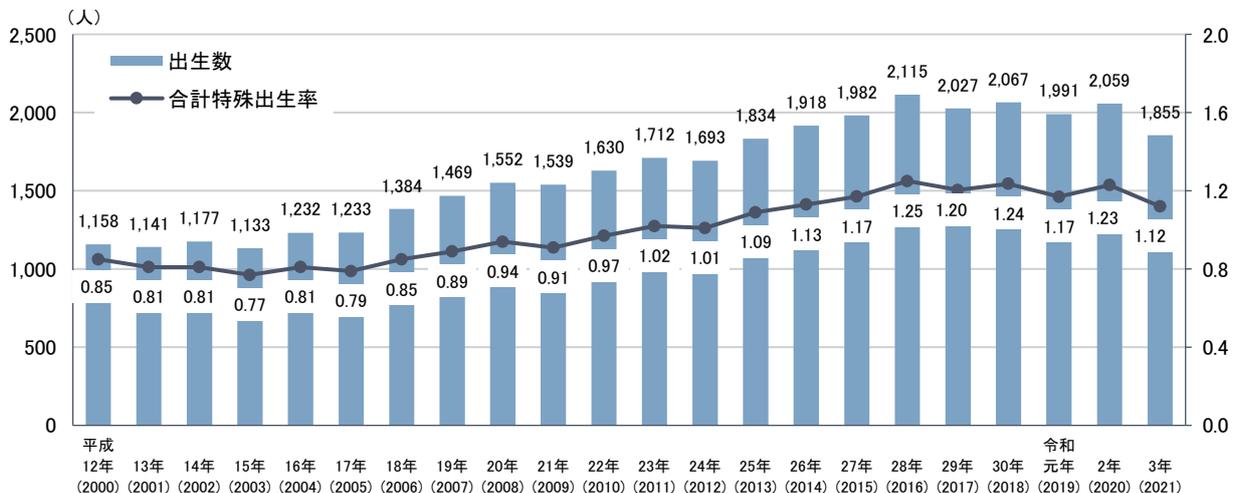


資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

#### ⑤合計特殊出生率の推移

- ・出生数は平成 15（2003）年を底に増加傾向となり、近年は 2,000 人前後で推移しています。
- ・合計特殊出生率は、平成 17（2005）年まで 0.8 前後で推移し、その後上昇傾向となり、平成 28（2016）年には 1.25 まで回復しました。その後令和 2（2020）年度までは、1.2 前後を横ばいで推移していました。
- ・令和 3（2021）年時点は 1.12 であり、全国 1.30 よりは低いものの、東京都 1.08、特別区 1.09 よりは上回っています。

図表 2-9 出生数・合計特殊出生率の推移

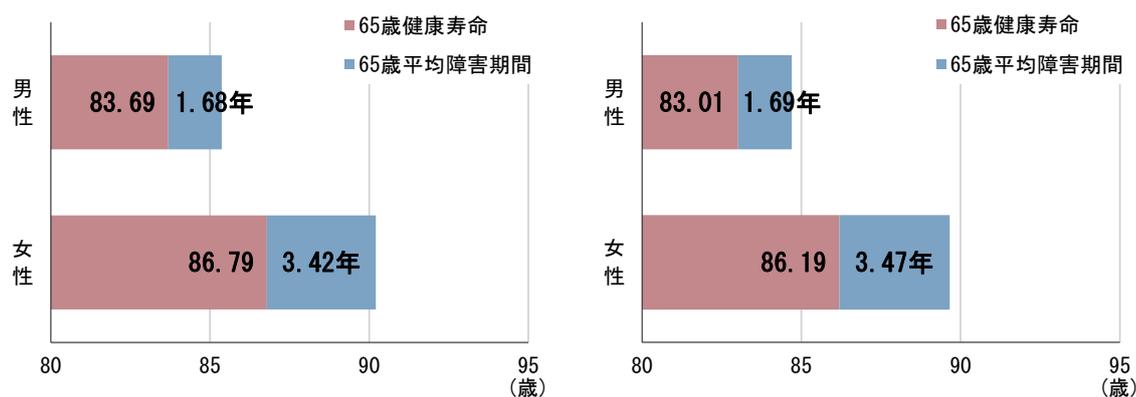


資料：文京区「文京の統計」（各年）

## ⑥65 歳健康寿命

- ・65 歳健康寿命とは、65 歳の人が、何らかの障害のために要介護認定（ここでは要介護2）を受けるまでの状態を健康と考え、その障害のために認定を受ける年齢を平均的に表すものをいいます。
- ・令和3（2021）年時点の文京区の「65 歳健康寿命」は男性 83.69 歳、女性 86.79 歳で、それぞれ東京都平均を上回っています。
- ・また、文京区の「65 歳平均障害期間」は男性 1.68 年、女性 3.42 年となっています。医療や介護を必要とするこの期間を短縮することによる、生活の質(QOL)の向上や社会保障費の削減が大きな課題となっています。

図表 2-10 65 歳健康寿命（左：文京区、右：東京都）



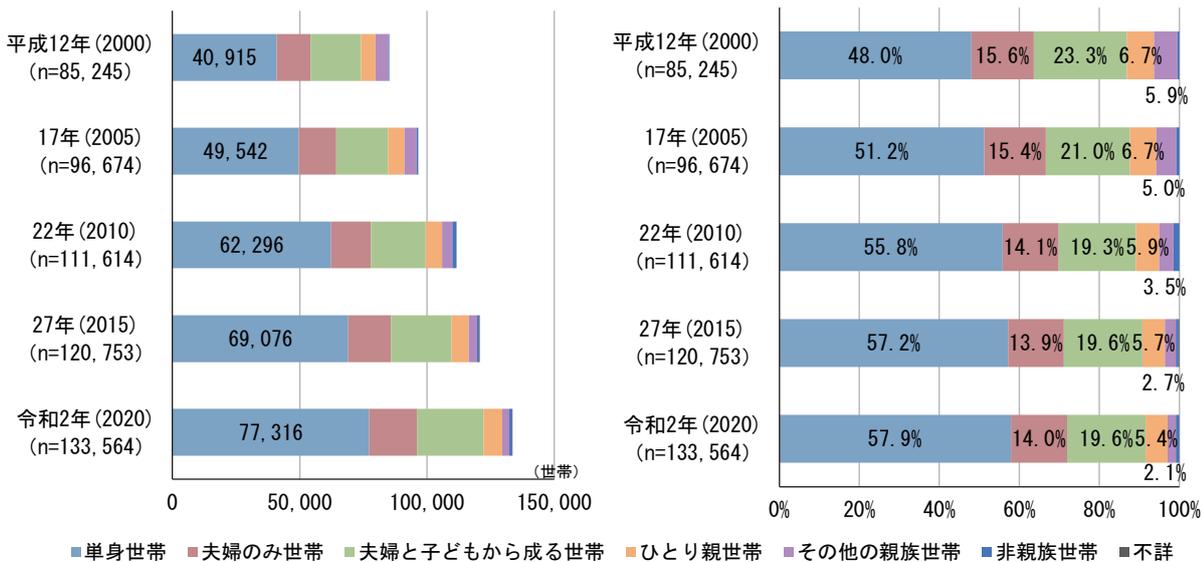
資料：東京都福祉保健局「東京都健康推進プラン 21（第二次）」関係調査「令和3年65歳健康寿命算出結果区市町村一覧」（令和4（2022）年）

### (3) 世帯の動向

#### ①世帯類型別一般世帯数の推移

- ・世帯数は、平成12(2000)年の約8万5千世帯から令和2(2020)年には約13万世帯へと、20年で約1.5倍の増加となりました。
- ・世帯の構成は令和2(2020)年現在、単身世帯が57.9%と最も高く、次いで夫婦と子どもから成る世帯が19.6%となっています。
- ・単身世帯が20年間で約3万6千世帯増加しており、単身化が進行しています。

図表2-11 世帯類型別一般世帯数と比率の推移

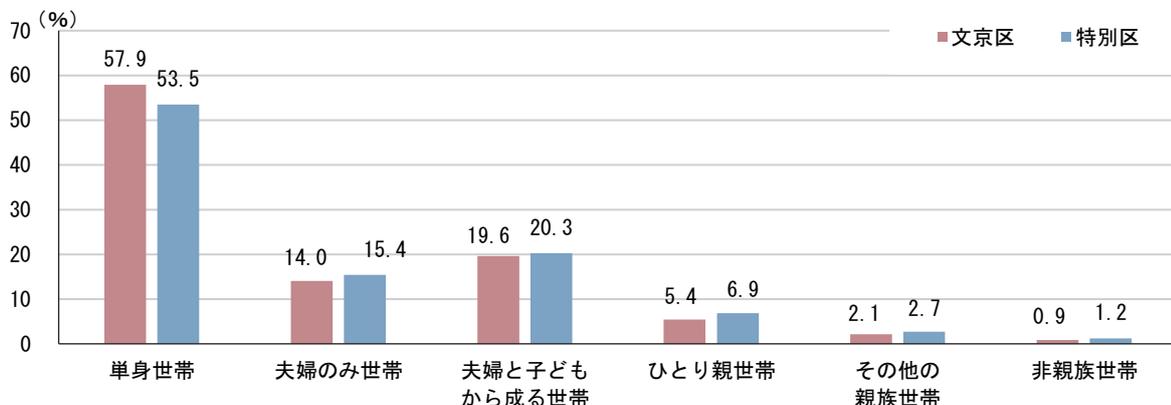


資料：総務省「国勢調査」(各年)

#### ②世帯類型別一般世帯数の比率の特別区との比較

- ・特別区と本区を比較すると、単身世帯の比率は本区が4.4ポイント高く、夫婦のみ世帯の比率は1.4ポイント低くなっています。夫婦と子どもから成る世帯は特別区の比率と同様に、20%程度となっています。

図表2-12 世帯類型別一般世帯数の比率の比較(文京区、特別区)

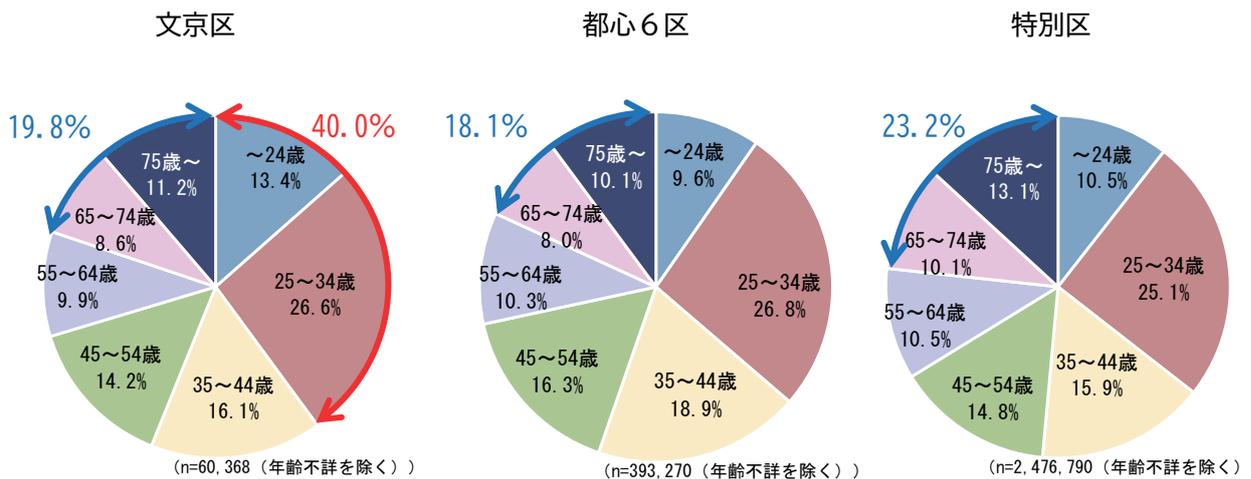


資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

### ③単身世帯の年齢構成

- ・世帯の過半を占める単身世帯の年齢構成をみると、34歳までの若年世帯が40.0%を占めています。
- ・本区、都心6区、特別区は概ね同じような傾向がみられますが、本区では24歳以下の単身者が相対的に多く、大学生や就職して年数の浅い単身者の居住が伺えます。
- ・また、65歳以上の高齢者の比率について、特別区は23.2%となっていますが、本区及び都心6区は若干低い状況です。

図表 2-13 単身世帯の年齢構成比較（文京区、都心6区、特別区）

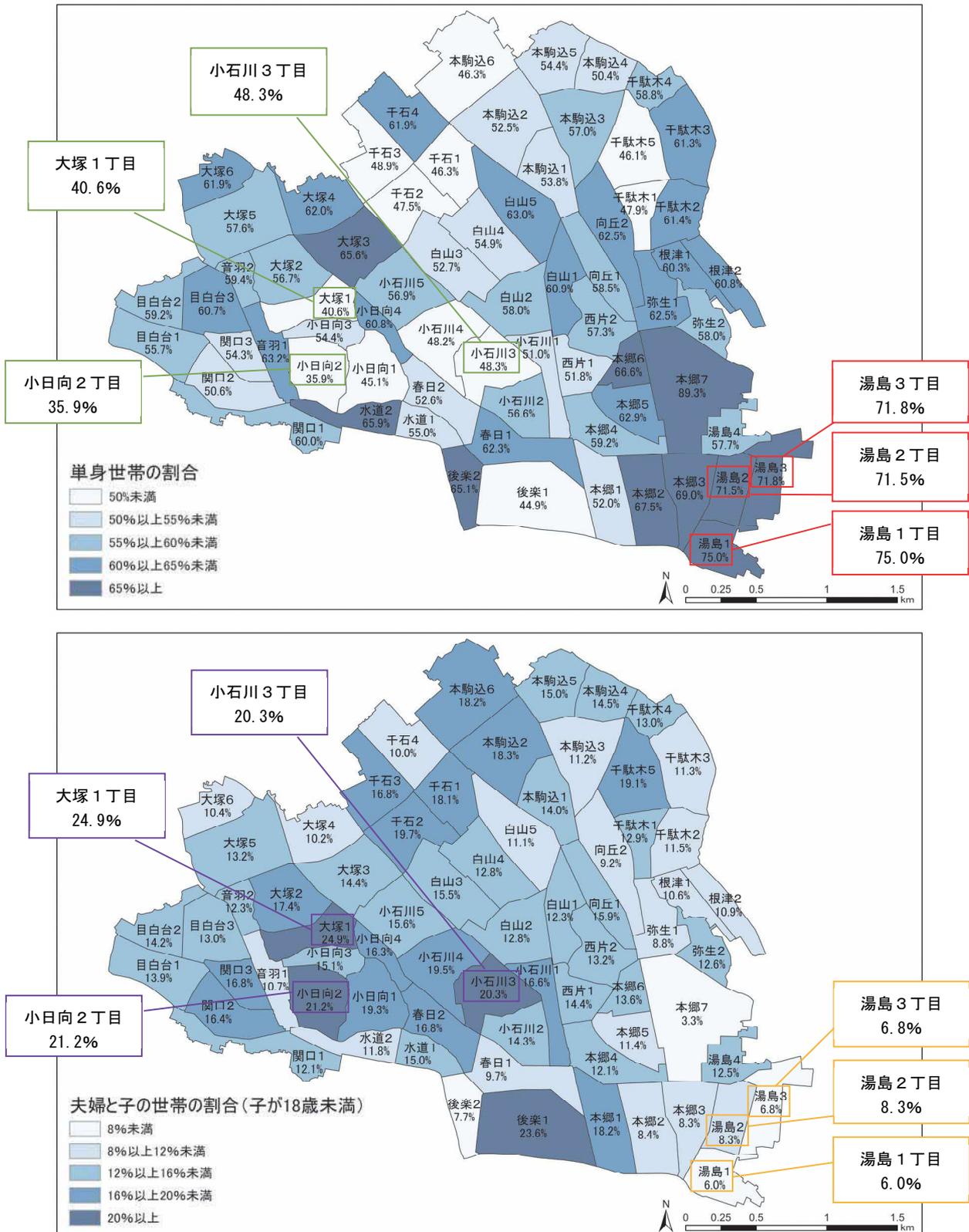


注：都心6区：本資料では、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区を指す  
資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

#### ④地域別単身世帯率・ファミリー世帯率

- ・町丁目別にみると、湯島1～3丁目では単身世帯率が70%を超える一方、ファミリー世帯率は6～8%程度と偏りがあります。
- ・一方、大塚1丁目、小日向2丁目、小石川3丁目などはバランスある世帯構成となっており、単身世帯は40%弱～50%弱、ファミリー世帯は20%強を占めています。

図表 2-14 地域別単身世帯率・ファミリー世帯率

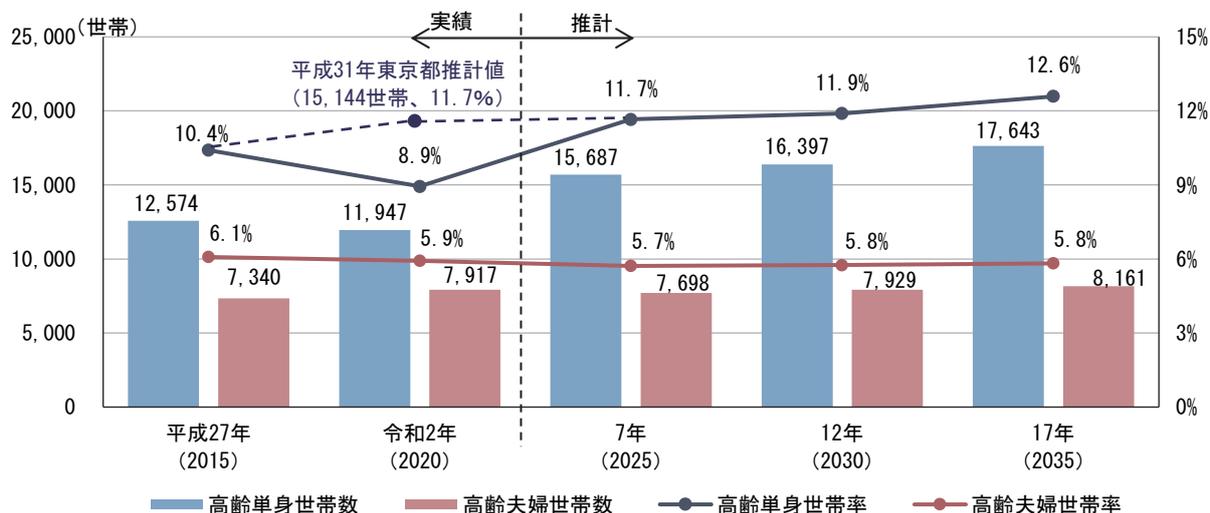


注：非住宅エリアが大きい町丁目は留意が必要  
資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

### ⑤高齢者世帯の推移及び推計

- ・令和2（2020）年現在、高齢単身世帯は約1万2千世帯、高齢夫婦世帯は約8千世帯です。
- ・東京都の推計では、令和2（2020）年の高齢単身世帯は約1万5千世帯（11.7%）と予測されていましたが、実績は下回りました。
- ・今後約10年間の推計をみると、高齢単身世帯は数・率ともに増加、高齢夫婦世帯は数は微増、率は横ばいで推移することが予測されています。

図表 2-15 高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の推移及び推計

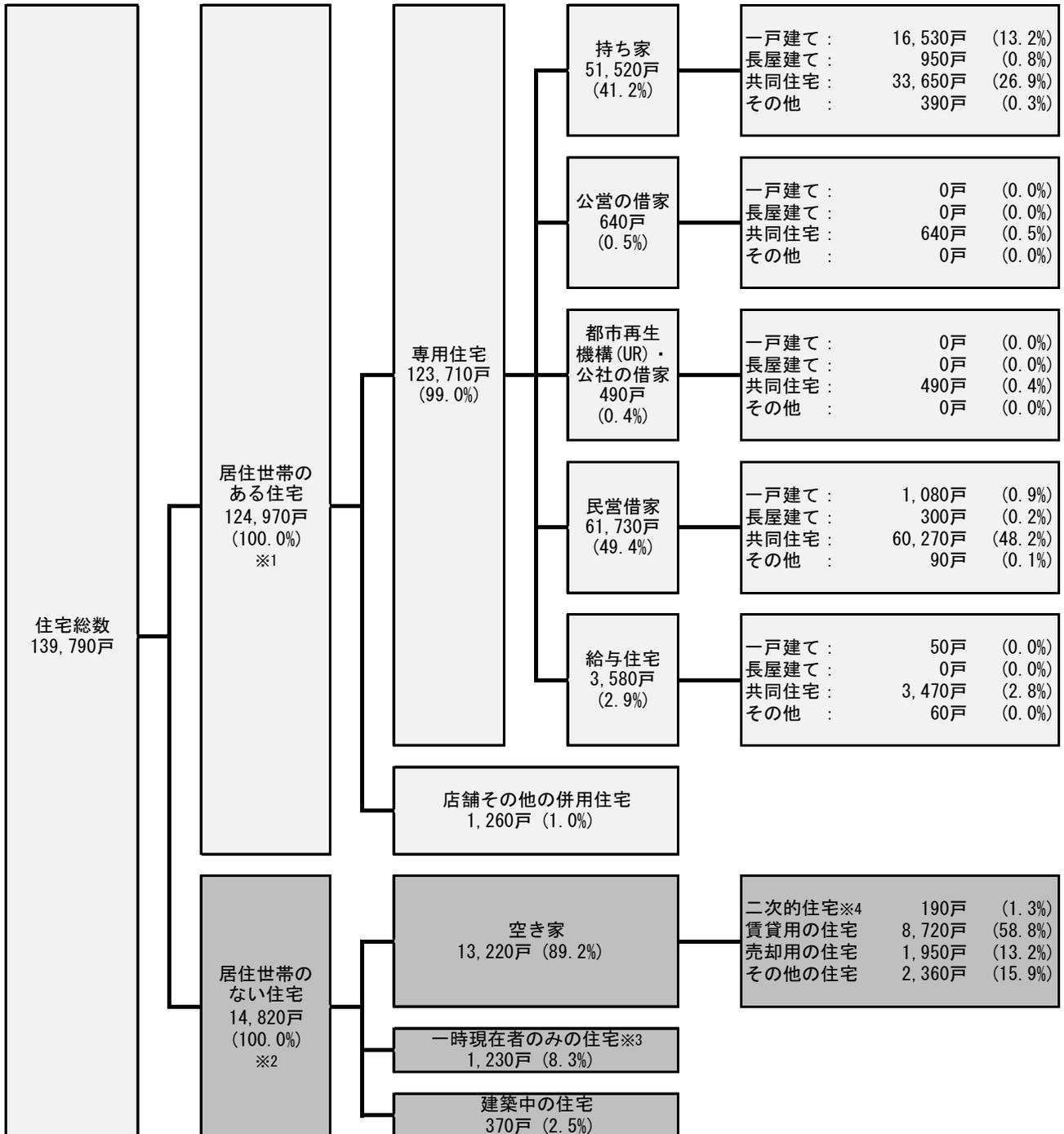


注：高齢夫婦世帯：世帯主が65歳以上の夫婦のみの世帯  
 資料：実績：総務省「国勢調査」（各年）  
 推計：東京都「東京都世帯数の予測」（平成31（2019）年3月）

## 2-2 住宅ストックの概要

### (1) 住宅ストックの概況

図表 2-16 住宅ストックの現状



※1 : ()内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率  
なお、住宅の所有の関係が「不詳」の住宅も含まれており、持ち家及び各借家を合計しても、専用住宅の合計にはならないことに留意。

※2 : ()内の%は「居住世帯のない住宅」に対する比率

※3 : 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅

※4 : 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

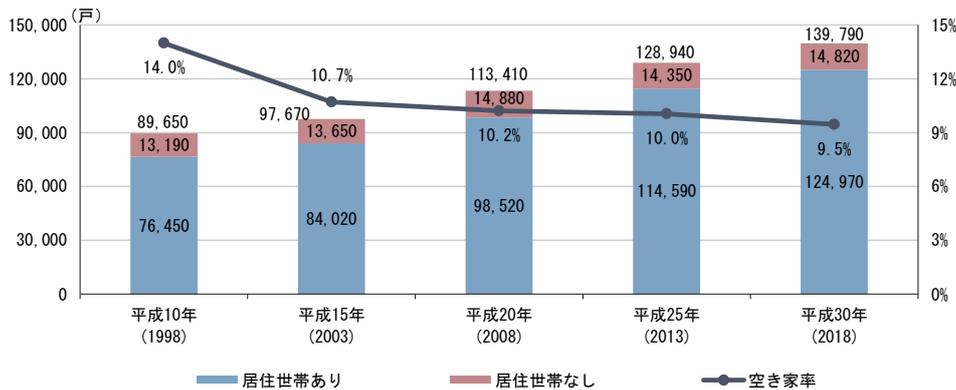
※5 : 四捨五入の関係で、一部合計が100%にならない場合がある

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

### ①居住世帯のある住宅数の推移

- ・平成 30（2018）年現在の住宅総数は約 14.0 万戸であり、1 世帯当たりの住宅数（住宅総数÷世帯総数）は、1.12 戸であり、住宅の量は充足している状況です。平成 30（2018）年においては、空き家は 14,820 戸で、平成 10（1998）年より 1,630 戸増加しています。
- ・住宅総数に占める空き家の割合である空き家率は平成 10（1998）年から平成 15（2003）年にかけて約 3.3 ポイント減少した後、平成 15（2003）年から平成 30（2018）年にかけては横ばいであり、平成 30（2018）年の空き家率（9.5%）は、全国の 13.6%より低い状況にあります。

図表 2-17 居住世帯の有無別住宅数及び空き家率の推移

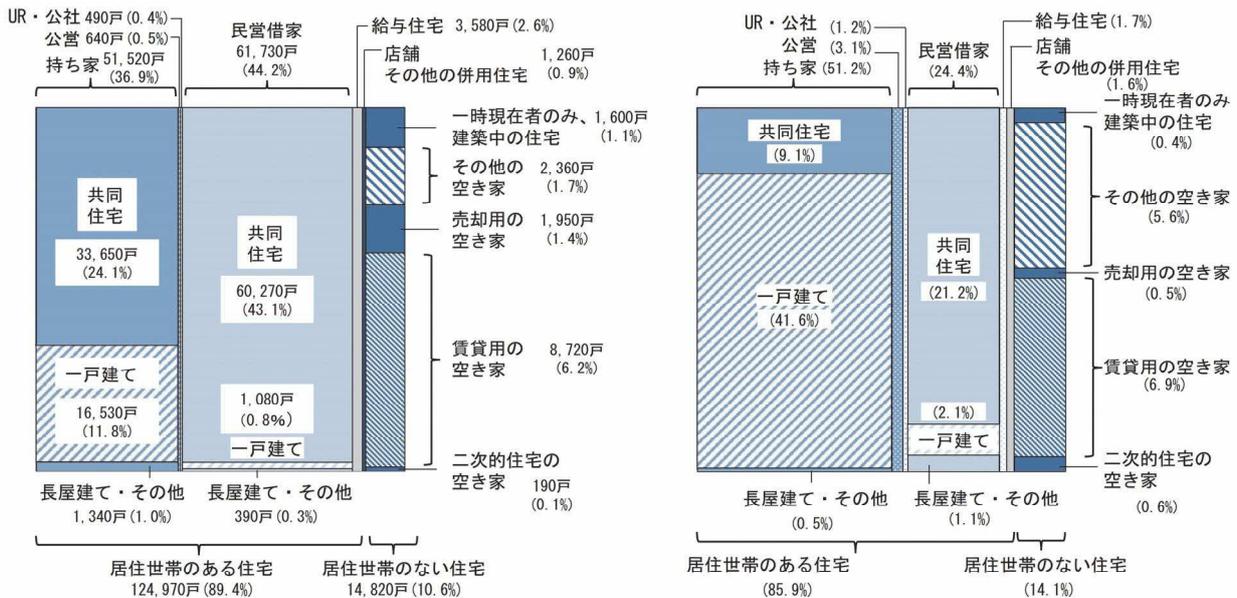


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

### ②所有関係別建て方別住宅比率

- ・所有関係別建て方別にみると、民営借家の共同住宅の割合が 43.1%と最も高く、次いで持ち家の共同住宅の割合が 24.1%と高くなっています。全国と比較すると、持ち家共同住宅と民営借家の比率が高いことが本区の特徴といえます。
- ・空き家を除くと、持ち家：借家の比率は概ね 4：5 になります。

図表 2-18 所有関係別建て方別住宅数及び比率（左：文京区、右：全国）



注：( ) 内の%は「住宅総数」に対する比率

なお、住宅の所有の関係が「不詳」の住宅も含まれており、持ち家及び各借家を合計しても、専用住宅の合計にはならないことに留意。

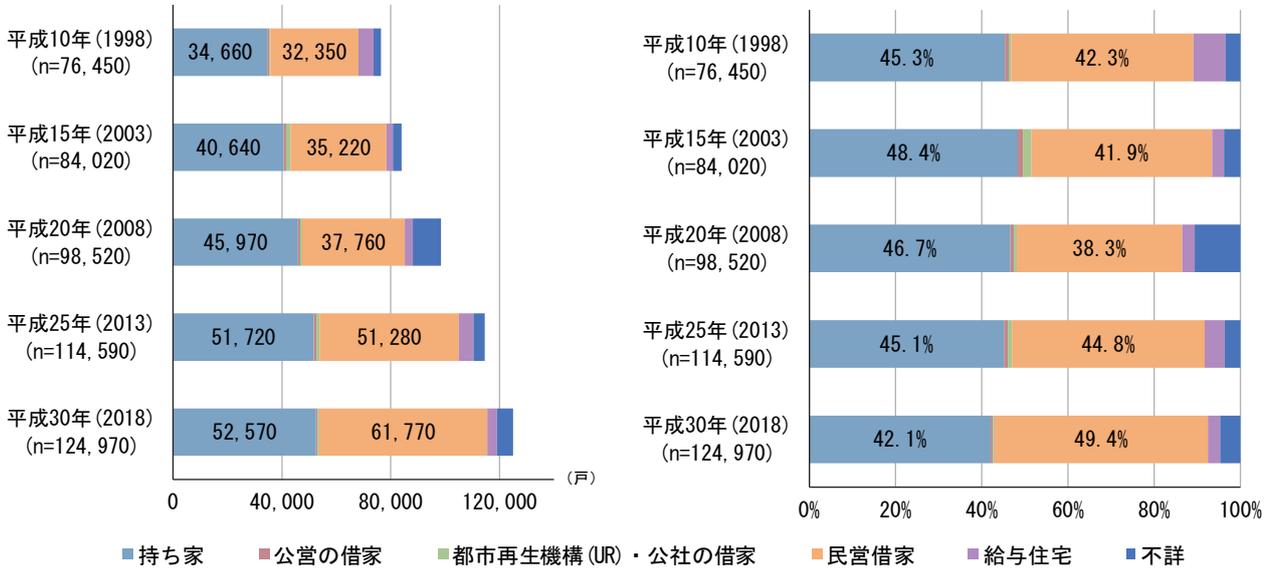
「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

### ③所有関係別住宅数・率の推移

- ・所有関係別にみると、平成10（1998）年と比較すると、持ち家は17,910戸、民間借家は29,420戸増加しています。
- ・平成10（1998）年以降、持ち家の方が民間借家より住宅数・率ともに上回っている状況が続いていましたが、平成30（2018）年には逆転しています。

図表 2-19 所有関係別住宅数・率の推移

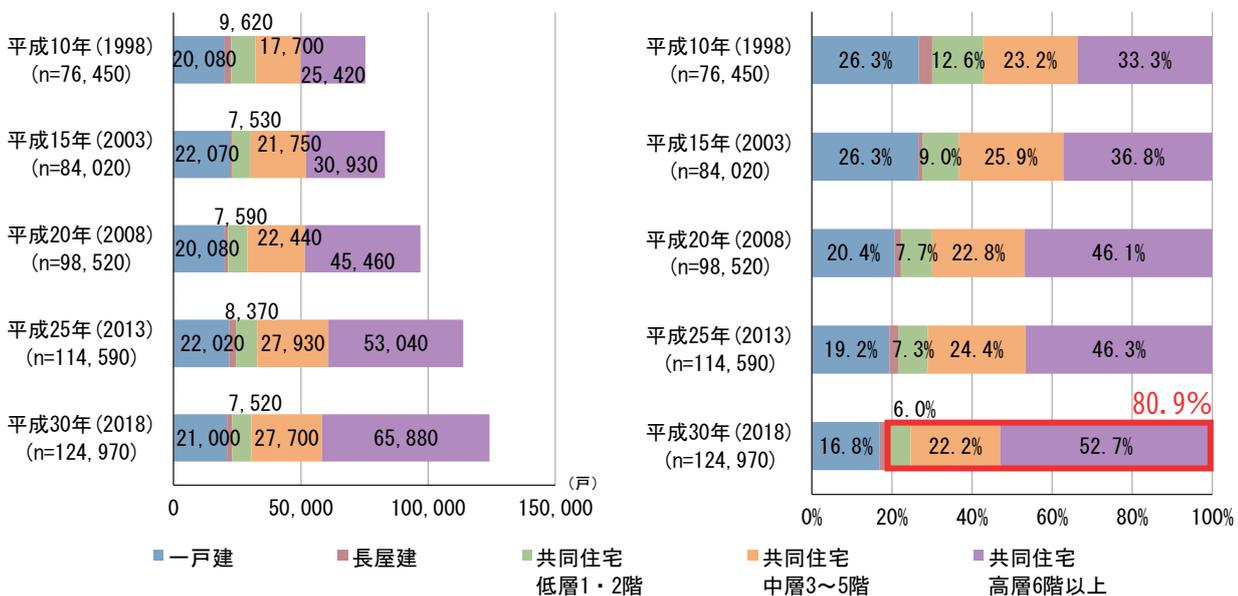


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

### ④建て方別住宅数・率の推移

- ・建て方別にみると一戸建の比率は平成10（1998）年から平成30（2018）年にかけて9.5ポイント低下しています。
- ・一方で、共同住宅の比率は平成30（2018）年に80.9%と高くなっています。この20年で3階建て以上の共同住宅の住戸数・率が増加しており、なかでも共同住宅（6階以上）の比率が19.4ポイント増加しています。

図表 2-20 建て方別住宅数・率の推移



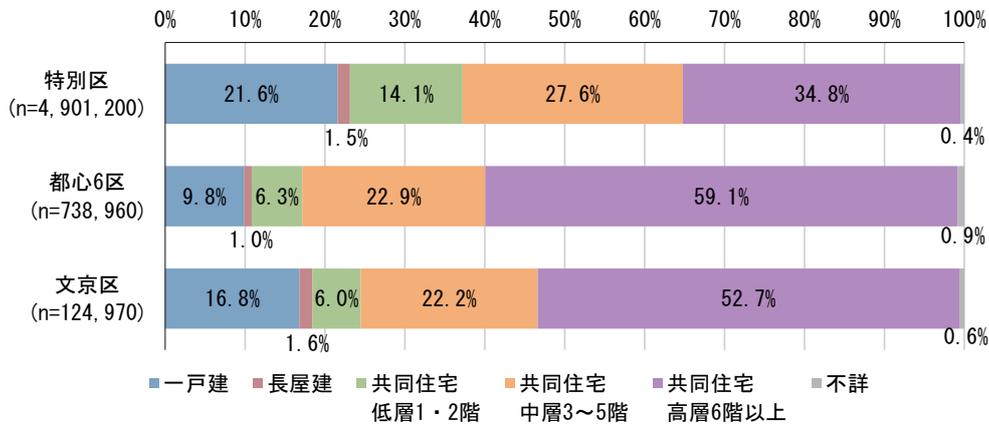
注：建て方不詳を除く

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

### ⑤建て方別住宅率の都心6区との比較

- ・都心6区と比較すると、文京区は一戸建の比率が高く、6階以上の高層共同住宅の比率が低い状況です。

図表 2-21 建て方別住宅率（特別区、都心6区、文京区）

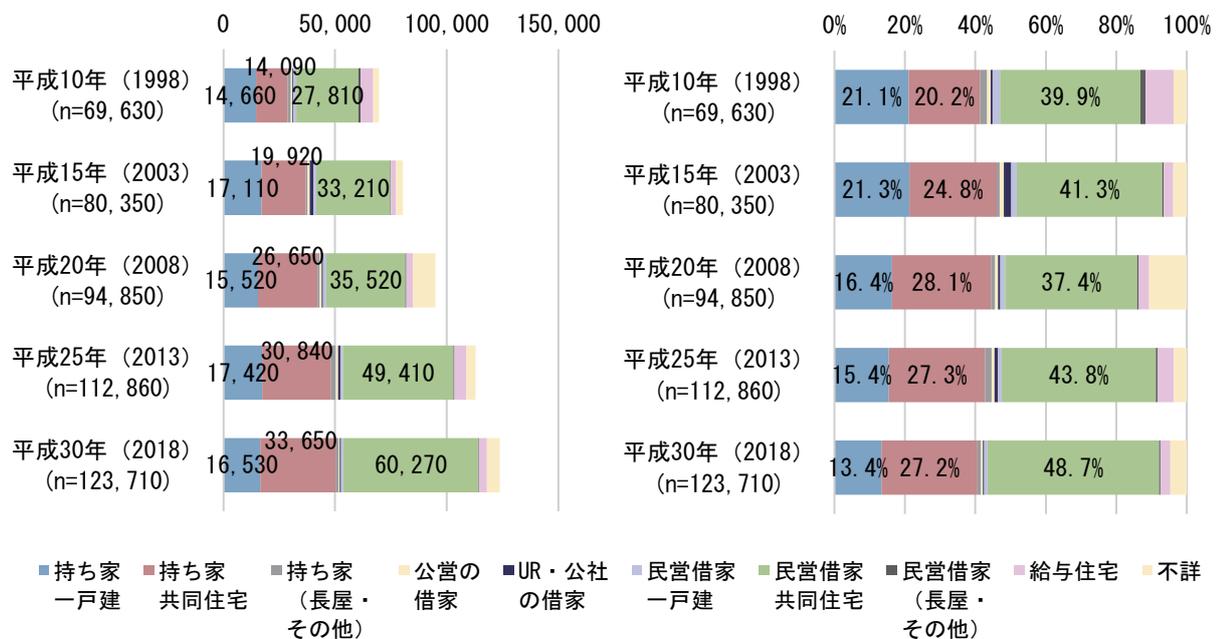


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

### ⑥建て方別所有関係別住宅数・率の推移

- ・持ち家共同住宅の住戸数は、平成10（1998）年時点の約1万4千戸から平成30（2018）年には約3万4千戸へと20年間で約2.4倍、民営借家共同住宅は約2万8千戸から約6万戸へと約2.2倍に伸びています。
- ・一方で持ち家一戸建は20年間で2千戸程度の増加にとどまり、その比率は7.7ポイント減少しています。

図表 2-22 建て方別所有関係別住宅数・率の推移



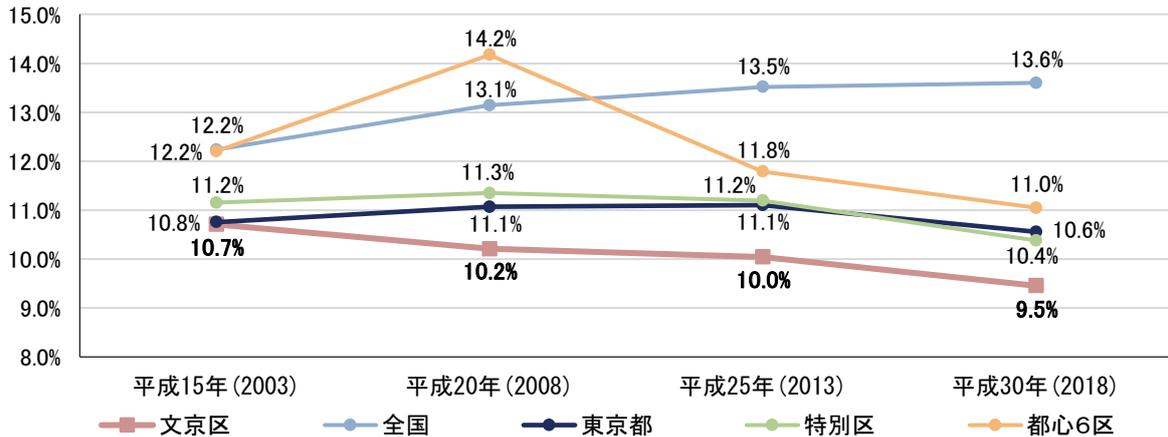
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

## (2) 空き家の状況

### ① 空き家率の他都市比較

- ・文京区の空き家は平成 30 (2018) 年時点で 13,220 戸、空き家率は 9.5% で、特別区や都心 6 区と比較すると空き家率は低く、良好な住環境であるといえます。
- ・平成 15 (2003) 年からの推移をみると、平成 20 (2008) 年に都心 6 区で空き家率が急増した時期にも、本区は一貫して減少傾向で推移しています。

図表 2-23 空き家率の推移 (他都市比較)



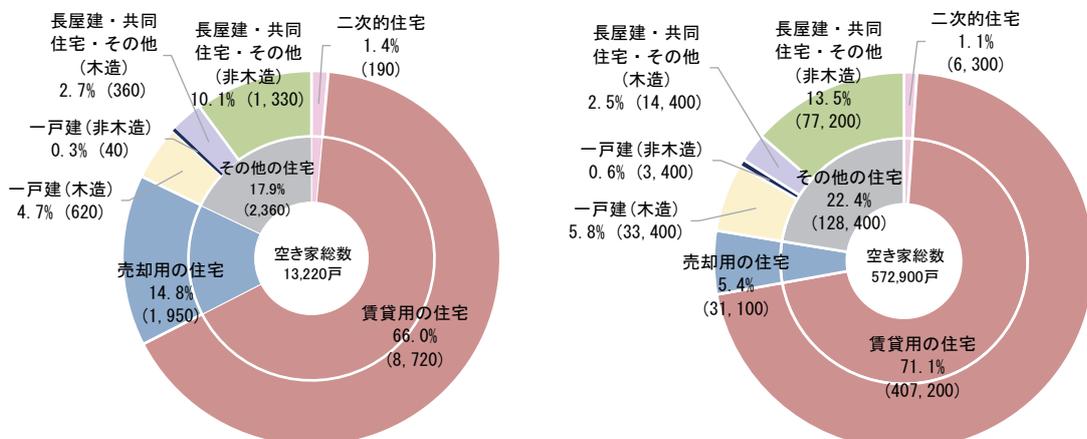
注：空き家：一戸建の住宅やアパートのように、完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、ふだん人が居住していない住宅。なお、家庭生活を営むことができないような「廃屋」は対象外。調査員が外観などから判断。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

### ② 空き家の種別

- ・空き家の種別をみると、賃貸用の住宅が 66.0%、売却用の住宅が 14.8% となっており、この 2 種類で大半を占めます。いわゆる空き家問題が懸念されるその他の住宅は 2,360 戸 (17.9%) あります。
- ・特別区と比較すると、その他の住宅の比率は本区の方が低く、売却用の住宅の比率が高くなっています。

図表 2-24 空き家の種別 (左：文京区、右：特別区)



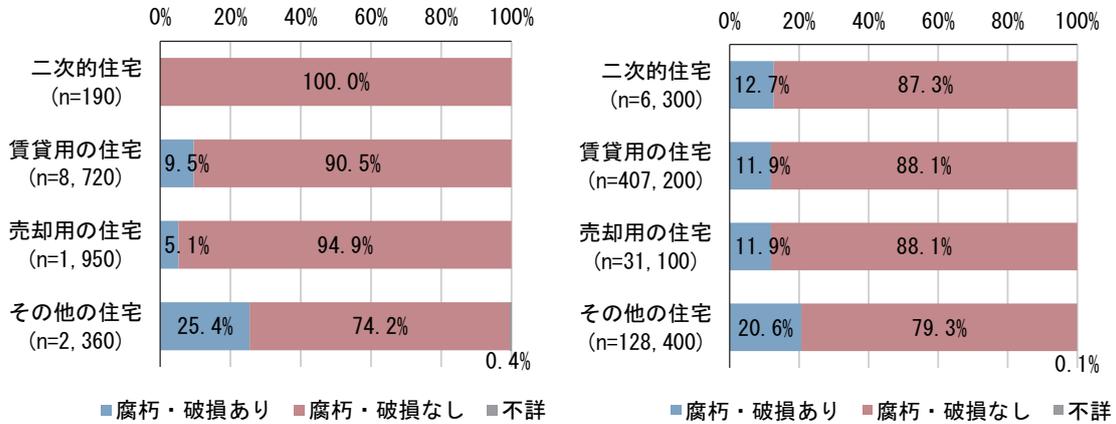
注：空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

### ③空き家の腐朽・破損状況

- ・ 空き家の種類別腐朽・破損状況をみると、賃貸用の住宅、売却用の住宅とも、腐朽・破損のある住宅はごく少数です。
- ・ それに比べると、その他の住宅では腐朽・破損のある比率が 25.4%と高くなっています。

図表 2-25 空き家の種類別腐朽・破損状況（左：文京区、右：特別区）

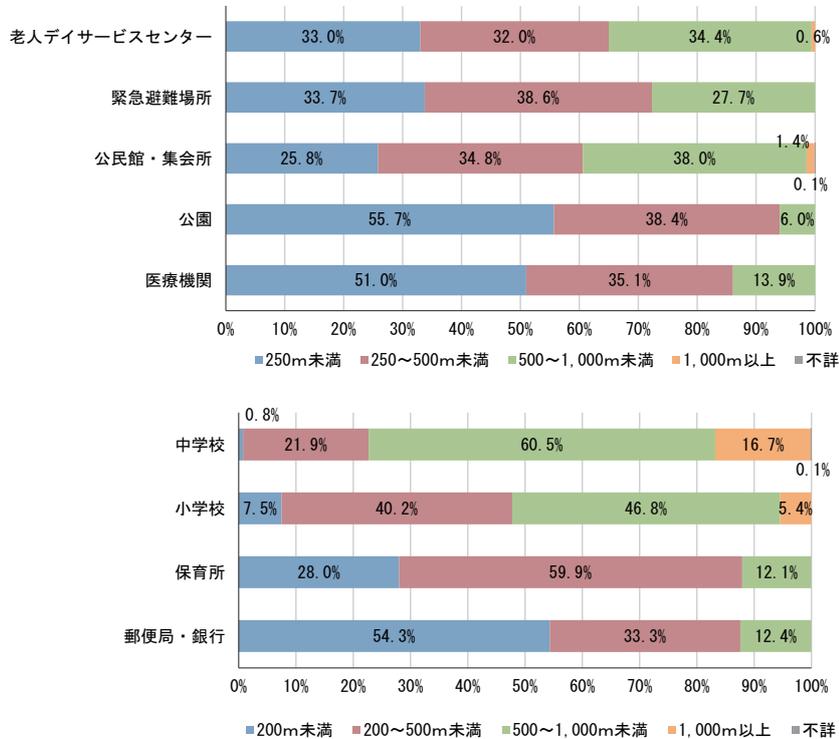


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

### ④空き家の利便性

- ・ 各空き家から最寄りの施設までの距離をみると、小中学校を除き、生活便利施設等から概ね 1,000m 未満の位置にあり、利便性の悪さが空き家の要因となっているとは考えにくい状況です。

図表 2-26 空き家の最寄りの施設までの距離 (n= 13, 220)



注：空家等対策計画でいう「空家等」は、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」ものをいう。「文京区空家等対策計画」（令和 5（2023）年 3 月）では、駅から 500m 圏内において駅から遠いほど空家等の可能性のある件数が増加し、500m 圏外で件数が減少する結果が示された。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

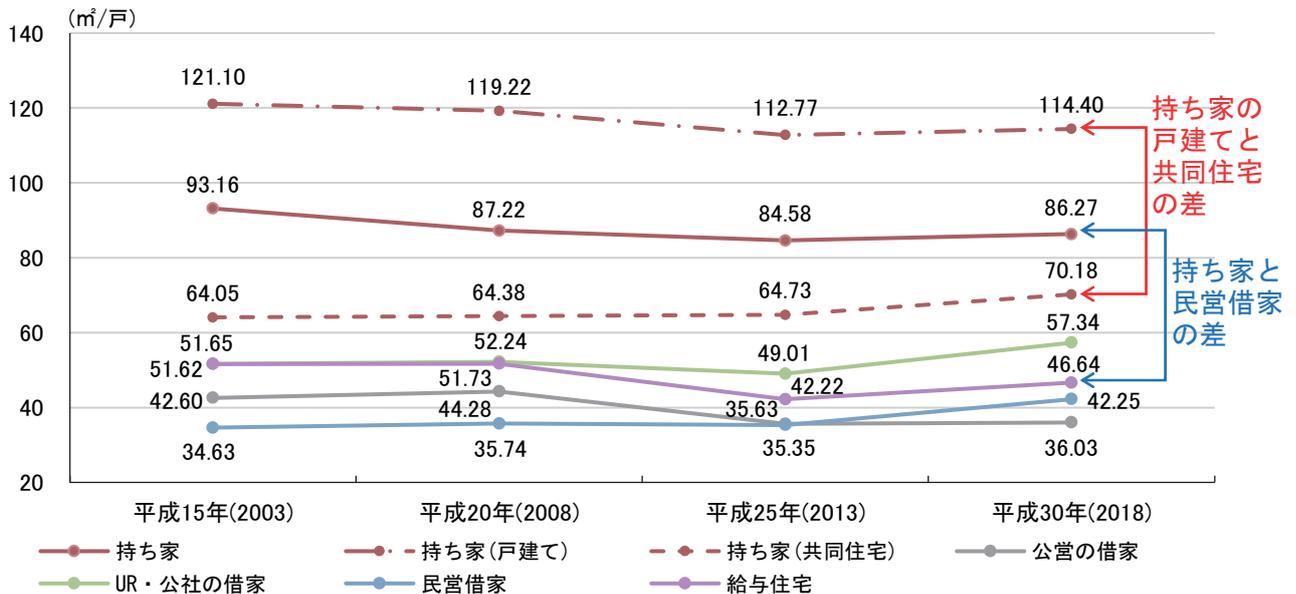
## 2-3 住宅ストックの質

### (1) 面積

#### ①所有関係別平均延べ面積の推移

- ・1戸あたりの平均延べ面積は、持ち家では、平成15(2003)年の93.16㎡から平成30(2018)年の86.27㎡へと縮小傾向がみられます。持ち家でも戸建てと共同住宅では40㎡程度の差があります。
- ・民間借家は、平成15(2003)年の34.63㎡から平成30(2018)年の42.25㎡へと拡大していますが、持ち家の半分程度の面積となっています。

図表2-27 所有関係別平均延べ面積の推移

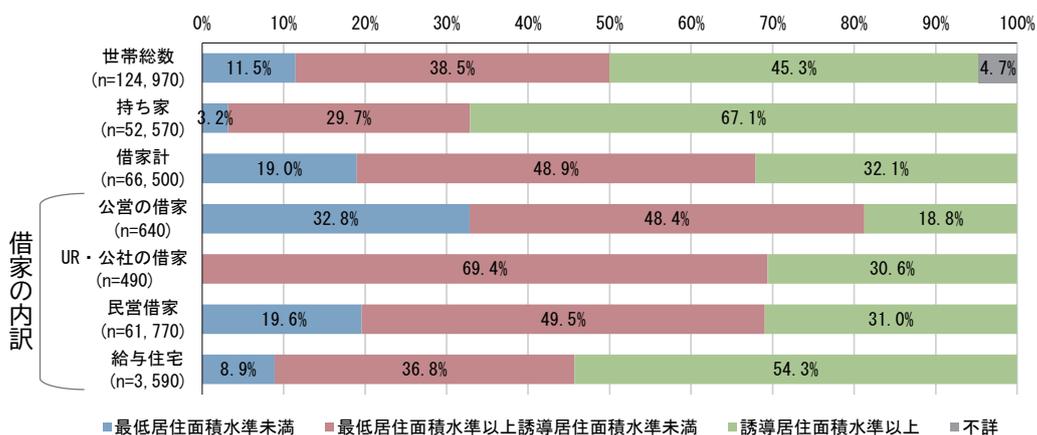


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

#### ②所有関係別居住面積水準の状況

- ・世帯全体の最低居住面積水準未满是11.5%、誘導居住面積水準以上は45.3%となっています。
- ・持ち家とUR・公社の借家はほぼ全ての世帯が最低居住面積水準に達しているのに対し、公営の借家では32.8%、民間借家では19.6%が最低居住面積水準未滿となっています。

図表2-28 所有関係別居住面積水準状況

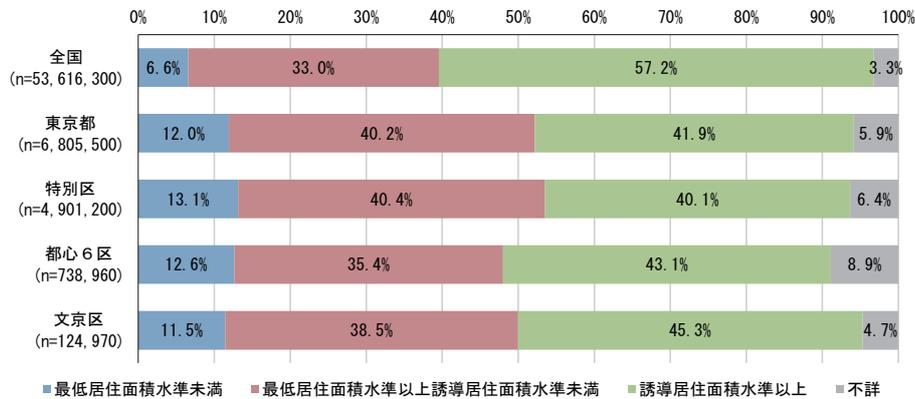


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

### ③居住面積水準の状況（他都市比較）

・文京区の住宅全体の最低居住面積水準未達の比率は11.5%で、東京都、特別区、都心6区との比較では最も低く、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 2-29 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）

### ◆居住面積水準について◆

住生活基本計画（全国計画）では、最低居住面積水準と誘導居住面積水準を定めています。

○最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。

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

○誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなります。文京区では、都市居住型誘導居住面積水準が適用されます。

（1）一般型誘導 居住面積水準	①単身者	55 m <sup>2</sup>
	②2人以上の世帯	25 m <sup>2</sup> ×世帯人数+25 m <sup>2</sup>
（2）都市居住型誘導 居住面積水準	①単身者	40 m <sup>2</sup>
	②2人以上の世帯	20 m <sup>2</sup> ×世帯人数+15 m <sup>2</sup>

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

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

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

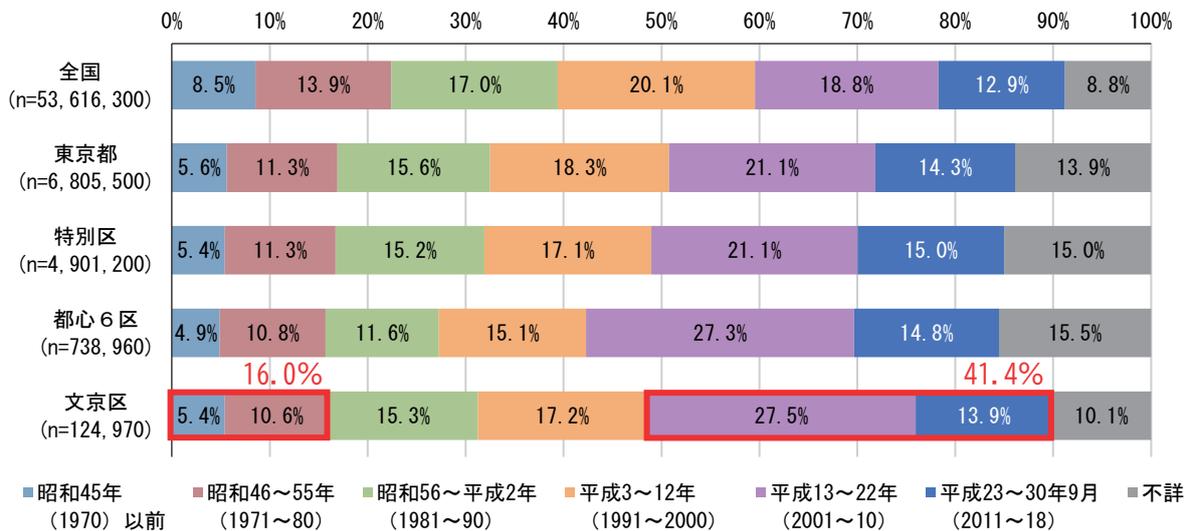
- ①単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合（③は最低居住面積水準のみ）

## (2) 建築時期

### ①建築時期別住宅率（他都市比較）

- ・本区の昭和 55（1980）年以前に旧耐震基準により建築された住宅は全体の 16.0%であり、東京都、特別区、都心 6 区と同程度の比率となっています。
- ・また、平成 13（2001）年以降に建設された住宅は 41.4%であり、都心 6 区と同程度で、全国、東京都、特別区より高い比率となっています。

図表 2-30 建築時期別住宅率（他都市比較）

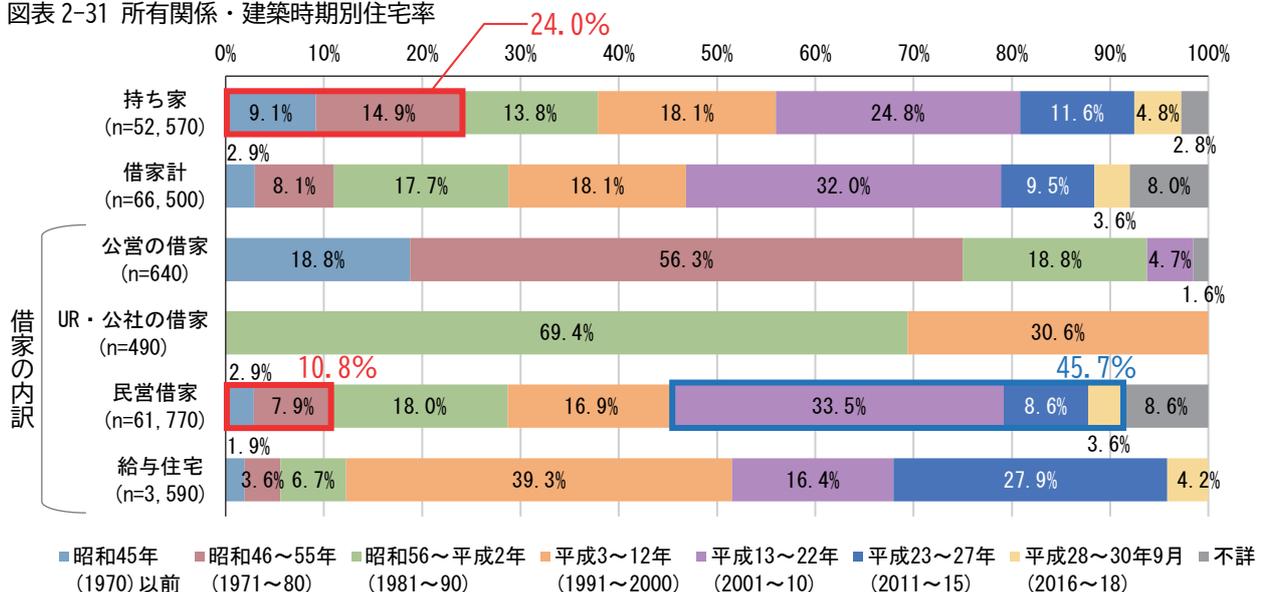


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

### ②所有関係・建築時期別住宅率

- ・所有関係別に住宅の建築時期をみると、昭和 55（1980）年以前に建築された住宅（築 42 年超の住宅）の比率は、持ち家で 24.0%、民営借家で 10.8%となっています。持ち家において高経年化した住宅が比較的多いといえます。
- ・また、民営借家においては、平成 13（2001）年以降に建設された比較的新しい住宅が全体の約半数を占めています。

図表 2-31 所有関係・建築時期別住宅率

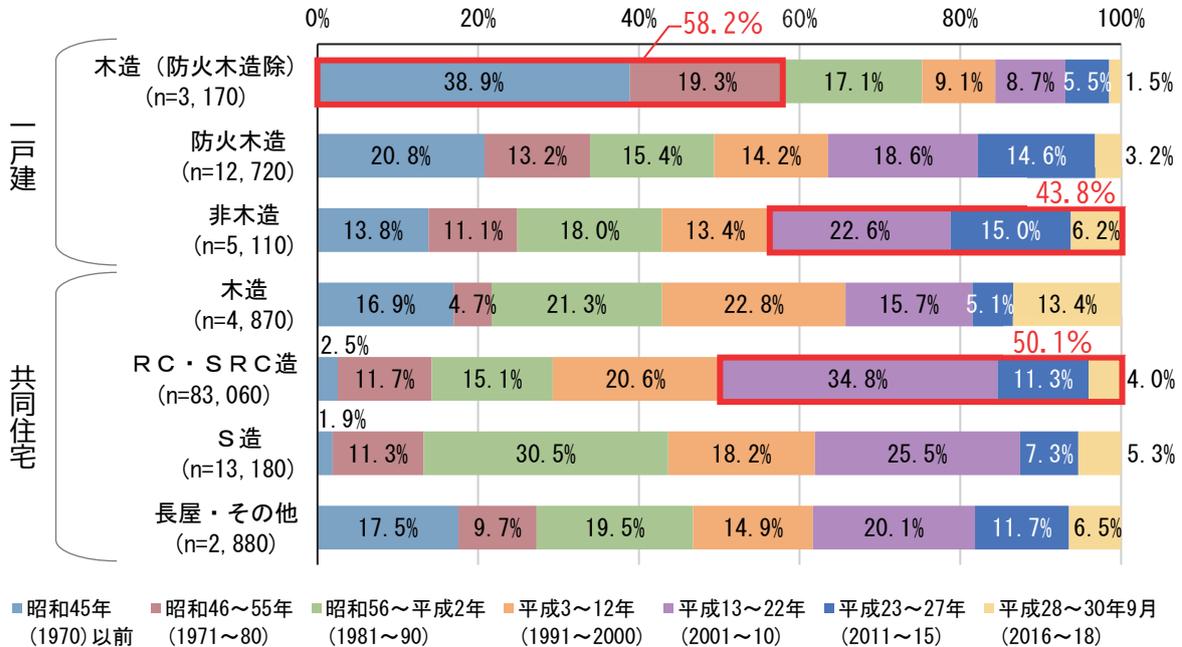


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

### ③建て方・構造・建築時期別住宅率

- ・建て方・構造別に建築時期をみると、一戸建の木造（防火木造除）では昭和 55（1980）年以前が 58.2%を占め、他の建て方・構造の住宅と比べ高経年化した住宅が多い状況です。
- ・一方、一戸建の非木造及び共同住宅のRC・SRC造では、平成 13（2001）年以降の比較的新しい住宅が多くなっています。

図表 2-32 建て方・構造・建築時期別住宅率

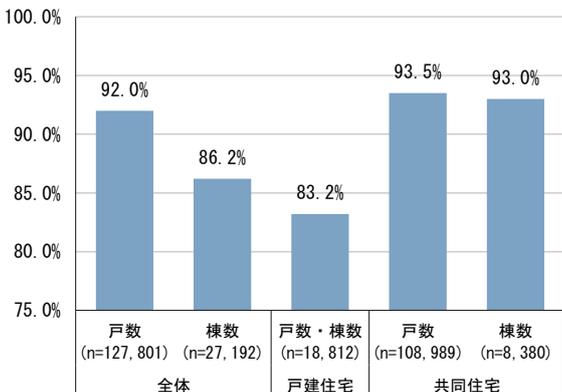


注：RC・SRC造は「鉄筋・鉄骨コンクリート造」、S造は「鉄骨造」を示す。  
 構造の「その他」及び建築年不詳を除いて集計。  
 資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

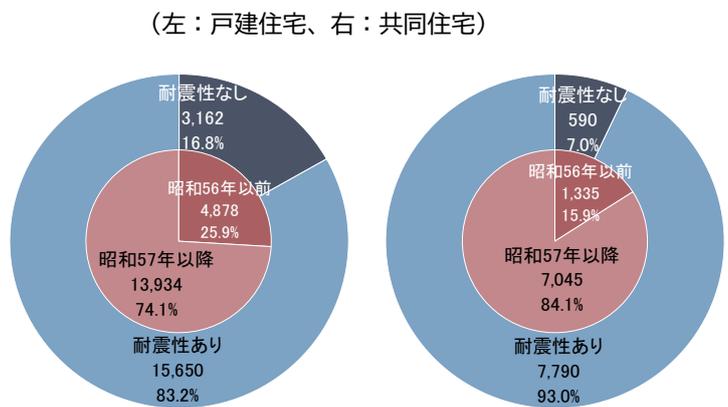
### ④住宅の耐震化状況

- ・文京区耐震改修促進計画では、令和元（2019）年度末における区内の住宅の戸数を 127,801 戸と推計し、117,545 戸（92.0%）の住宅が耐震性を満たし、残り 10,256 戸（8.0%）は満たしていないと推計されています。
- ・また、棟数ベースでみると、全体 27,192 棟のうち 23,440 棟（86.2%）が耐震性を満たし、3,752 棟（13.8%）は満たしていないと推計されています。

図表 2-33 住宅の耐震化率※



図表 2-34 建築時期別戸数・耐震性の有無



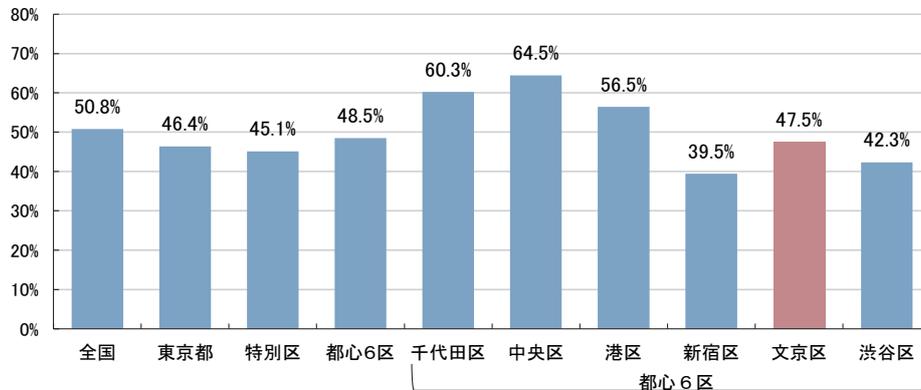
※耐震化率：耐震性を満たす住宅・建築物数(昭和 57 年以降の建築物数+昭和 56 年以前の建築物のうち、耐震性を満たす建築物数)が住宅・建築物数(昭和 57 年以降の建築物数+昭和 56 年以前の建築物数)に占める割合  
 資料：文京区「文京区耐震改修促進計画」（令和 3（2021）年 3 月改定）

### (3) バリアフリー

#### ①高齢者のための設備の設置状況

- ・高齢者のための設備がある住宅の比率は47.5%で、東京都、都心6区と同程度です。

図表 2-35 高齢者のための設備の設置率（他都市比較）

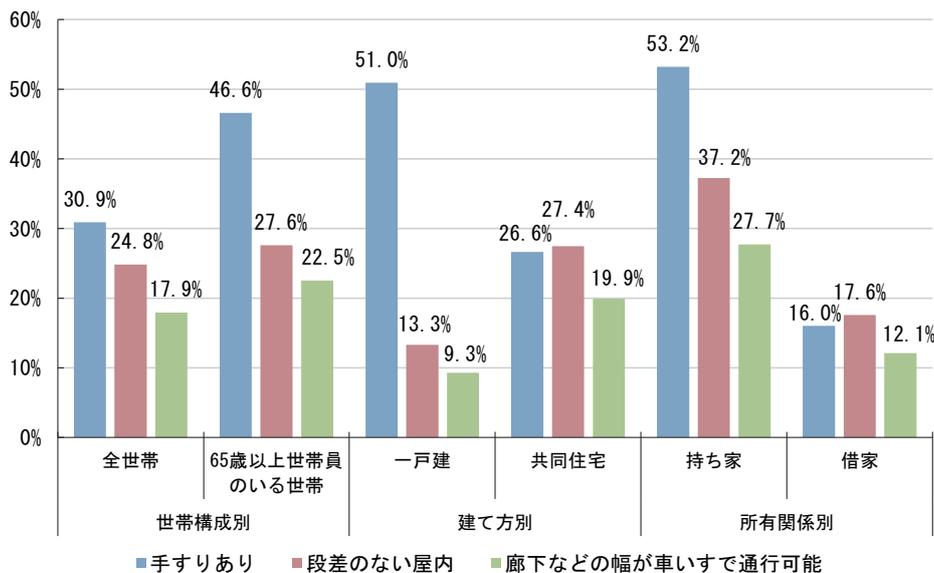


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

#### ②高齢者のための設備の内容

- ・高齢者のための設備としては、手すりの設置率が30.9%、段差のない屋内は24.8%、車いすで通行できる廊下幅の住宅は17.9%です。65歳以上の高齢者がいる世帯では、整備率は全体より上回っています。
- ・建て方別にみると、一戸建では手すりの設置率は50%を超えますが、他の2項目は整備率が低くなっています。共同住宅は手すりの設置率及び他の2項目の整備率が20~30%程度といった状況です。
- ・また、持ち家と借家では設置率・整備率が大きく乖離しており、借家は低水準です。

図表 2-36 高齢者のための各設備の設置率（世帯構成別、建て方別、所有関係別）

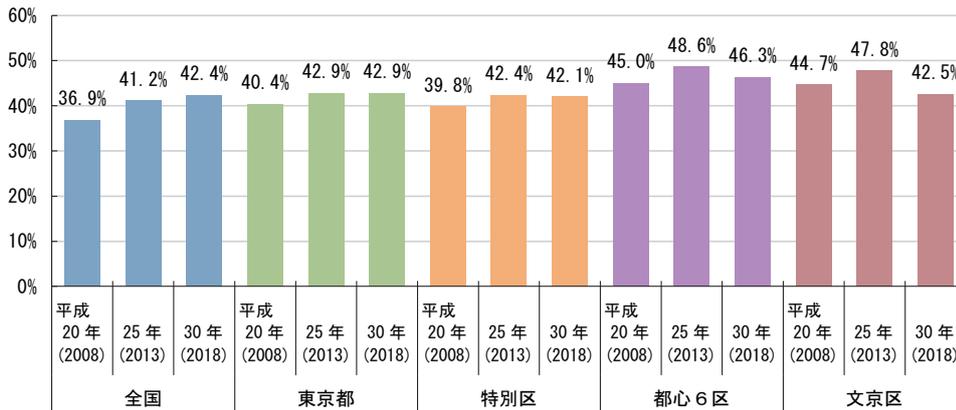


注：世帯構成別は世帯数の比率、建て方別・所有関係別は住宅数の比率  
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

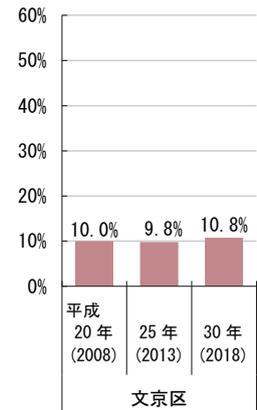
### ③バリアフリー化率の推移

- ・平成 30（2018）年時点で、高齢者のいる世帯 32,100 世帯のうち、一定のバリアフリー化住宅に居住している世帯は 13,650 世帯（42.5%）、高度のバリアフリー化住宅に居住している世帯は 3,460 世帯（10.8%）となっています。
- ・一定のバリアフリー化率は他都市と同程度であり、平成 20（2008）年から平成 25（2013）年にかけては上昇したものの平成 30（2018）年には減少しています。

図表 2-37 一定のバリアフリー化率の推移（65 歳以上の世帯員のいる世帯）  
（他都市比較）



図表 2-38 高度のバリアフリー化率の推移（65 歳以上の世帯員のいる世帯）



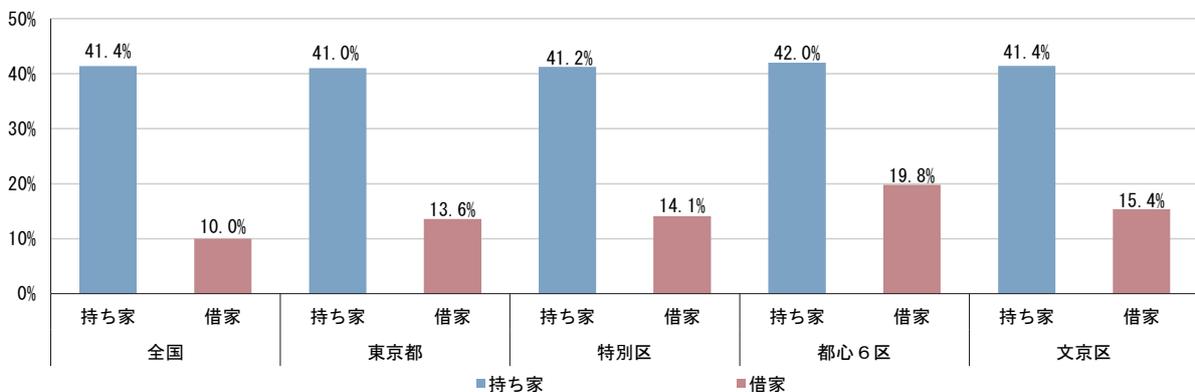
注：一定のバリアフリー化住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいい、高度のバリアフリー化住宅とは、2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもある住宅をいう。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

### ④共同住宅の共用部分のバリアフリー化の状況

- ・本区の住宅ストックの 80.9%（図表 2-20）を占める共同住宅についてバリアフリー化状況をみると、道路から各住戸の玄関まで車いすで通行可能な共同住宅は、持ち家は 41.4%、借家は 15.4% となっており、持ち家・借家の格差が大きい状況です。
- ・他都市と比較しても同水準です。

図表 2-39 道路から玄関まで車いすで通行可能な共同住宅（他都市比較）

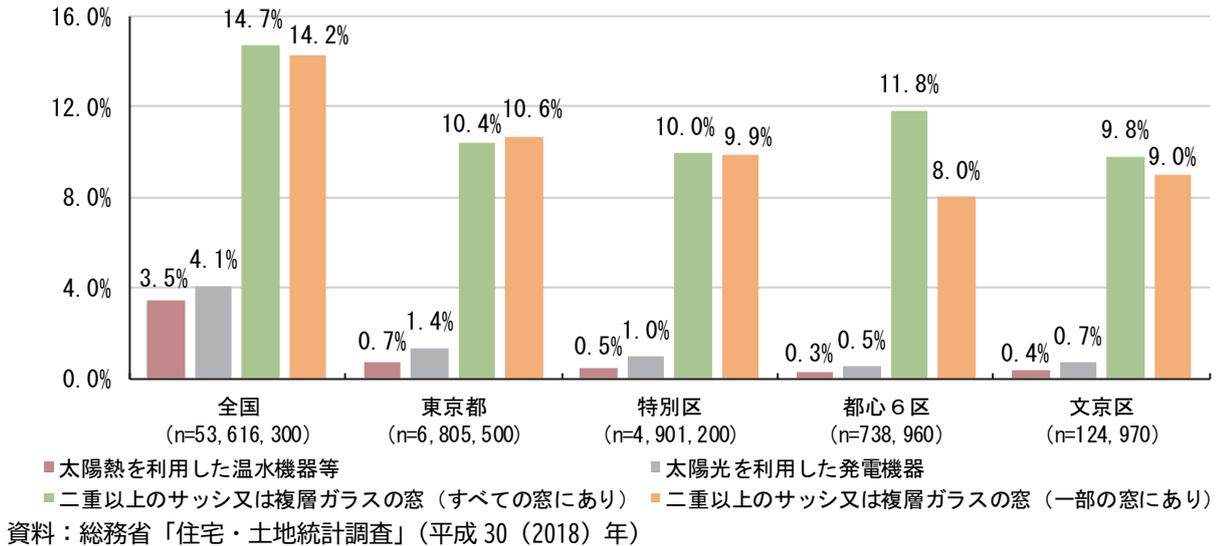


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

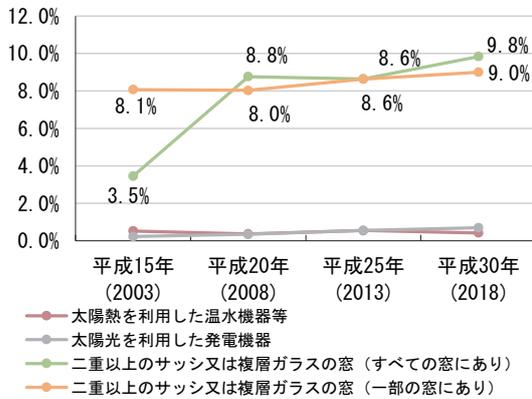
#### (4) 省エネルギー性能

- ・省エネルギー設備の設置状況について、太陽熱を利用した温水機器等、太陽光を利用した発電機器、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の別でみると、窓への断熱対策が最も高く、太陽熱や太陽光を利用した設備の設置は低くなっています。
- ・窓への断熱対策は、経年で少しずつ設置率が上昇しています。設置率は、借家の方が持ち家より低くなっています。

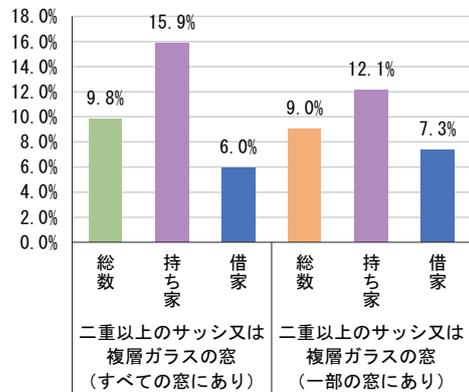
図表 2-40 省エネルギー設備の設置状況（他都市比較）



図表 2-41 省エネ設備の設置状況の推移



図表 2-42 窓断熱の状況（持借比較）





## 2-4 マンション

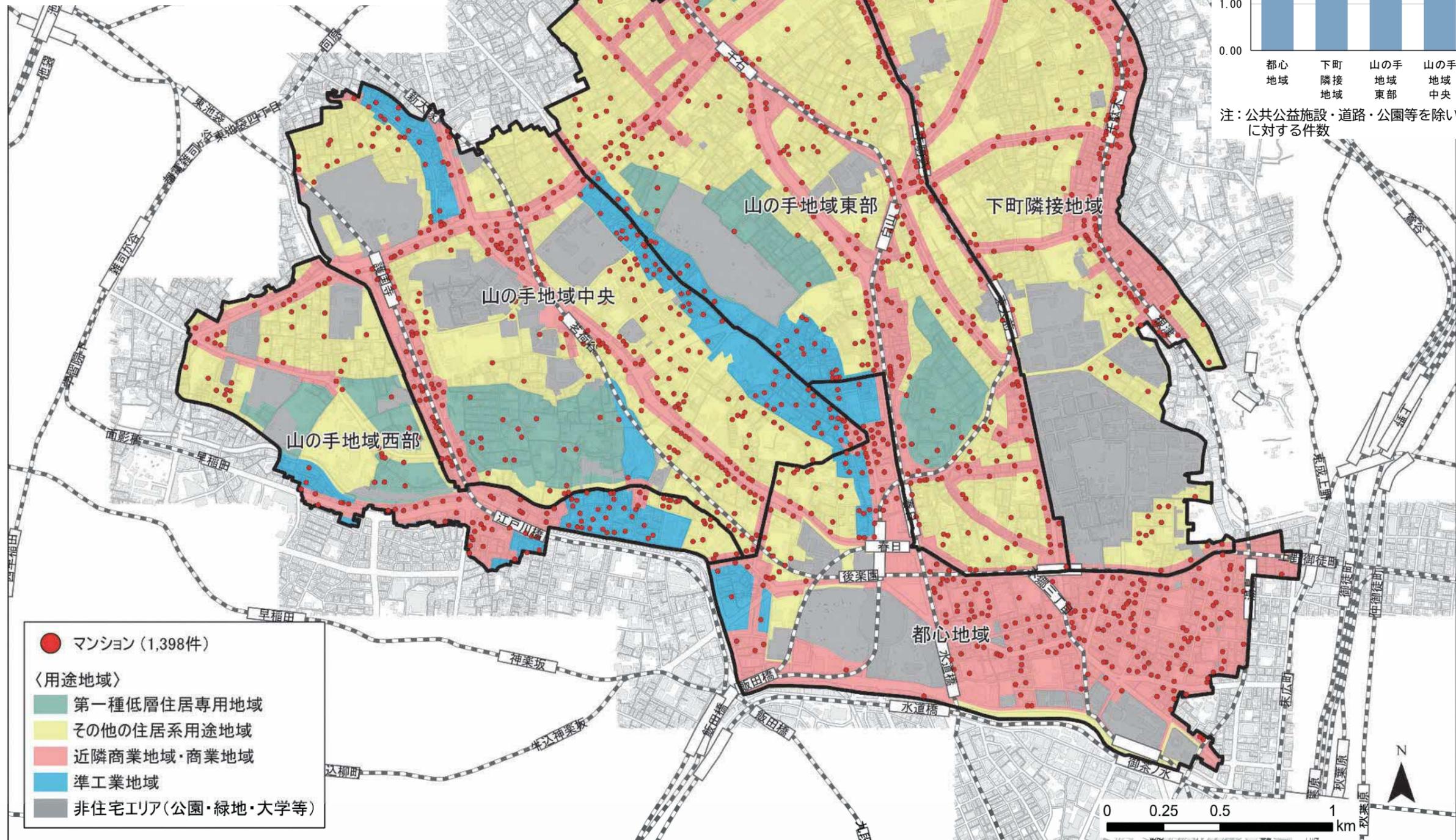
本節のマンションは、区分所有建物を指しており、  
一棟全体を単独所有している共同住宅は含みません。

### (1) マンションストック

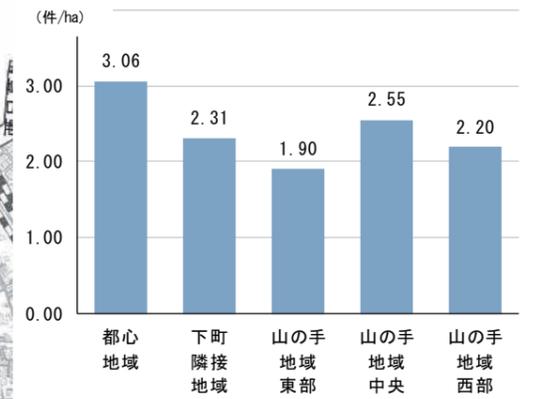
#### ① マンションの立地（分布）

- ・マンション1,398件は、近隣商業地域・商業地域に多く立地しています。
- ・単位面積当たりの件数は地域別の傾向がみられ、都心地域は3.06件/ha、山の手地域東部は1.90件/haと、約1.6倍の開きがあります。

図表2-43 マンション分布図



図表2-44 5地域別1ha当たりマンション件数



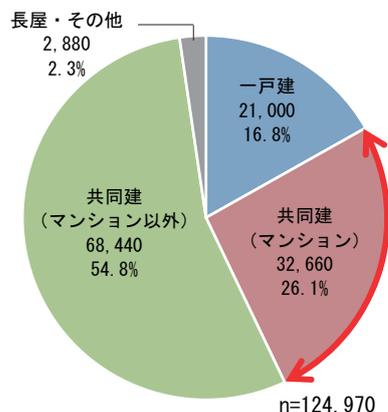
注：公共公益施設・道路・公園等を除いた土地面積に対する件数



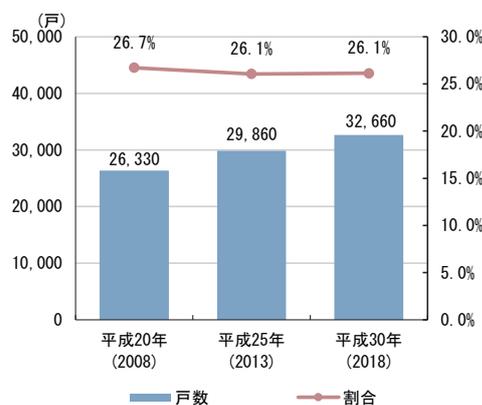
## ②戸数・マンション化率※の推移

- ・平成 30（2018）年時点で、本区の居住世帯のある住宅数は 124,970 戸、このうちマンション（持ち家・共同建・非木造・3階以上）は 32,660 戸で全体の 26.1%を占めています。
- ・平成 20（2008）年以降の 10 年間で、マンション戸数は 6,300 戸余り増加していますが、住宅総数に占めるマンション戸数の割合（マンション化率）は、ほぼ横ばいで推移しています。

図表 2-45 マンション戸数・率



図表 2-46 マンション化率の推移



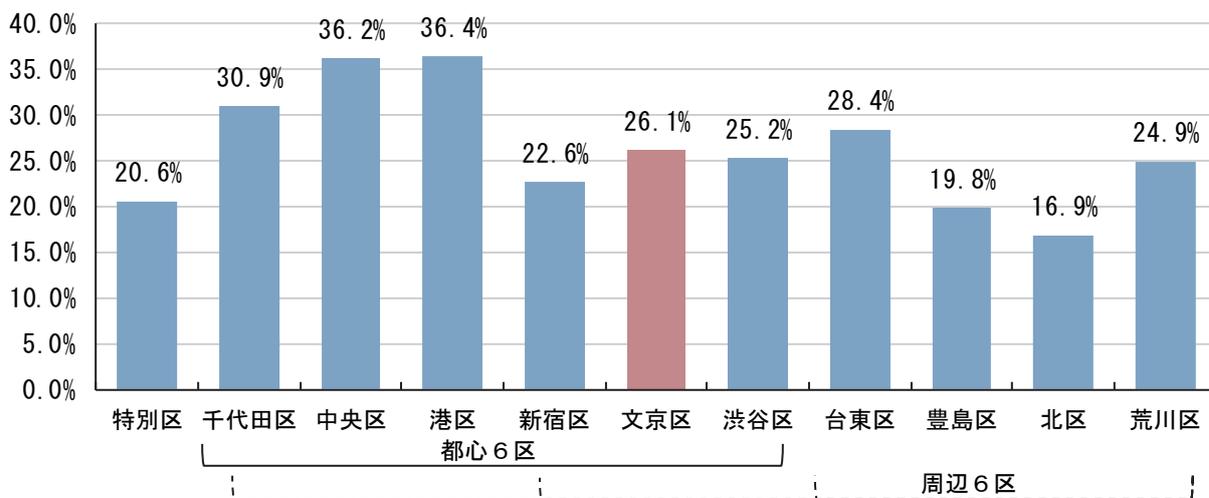
注：住宅・土地統計調査には、マンションという区分はなし。以降、特に断りがない場合、所有関係「持ち家」、建て方「共同住宅」、構造「非木造」、階数「3階以上」の住宅数（又は世帯数）を集計した。統計表に表章されていない項目がある場合は、上記の項目のうち1～2項目を割愛して集計したことがある。

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

## ③マンション化率の他都市比較

- ・マンションは特に都市部に多い居住形態であり、本区は特別区を 5.5 ポイント上回っています。
- ・本区は都心 6 区の中では中位であり、周辺 6 区と比べると、千代田区及び台東区は本区を上回っています。

図表 2-47 マンション化率（他都市比較）



注：マンション化率：持ち家・共同住宅・非木造・3階以上の住宅数／居住世帯のある住宅総数

注：周辺 6 区：本資料では、本区に隣接する北区、荒川区、台東区、千代田区、新宿区、豊島区を指す

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

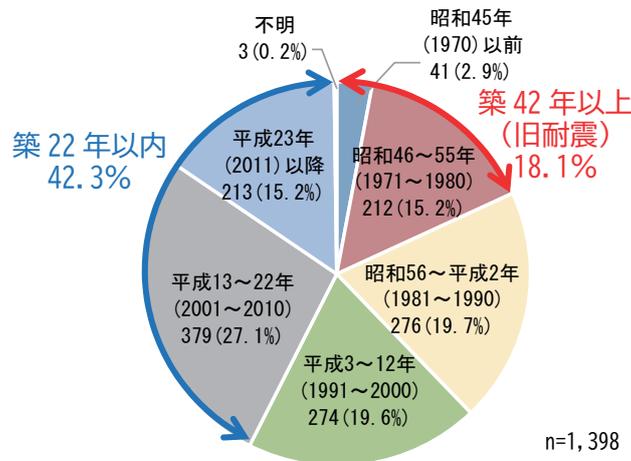
## (2) 建物の特性

本項は、文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年度)により判定したマンション1,398件の状況です。(第5章5-2(P168)参照)

### ① 建築の時期

- ・平成13(2001)～22(2010)年の比率が27.1%と最も高く、平成23(2011)年以降もあわせると、全体の42.3%を占め、比較的新しいマンションが多いです。
- ・一方、昭和45(1970)年以前(調査時点で築52年以上)が2.9%、昭和46(1971)～55(1980)年(同築42～51年)が15.2%であり、築42年以上の高経年マンションは全体の20%未満です。

図表2-48 建築時期

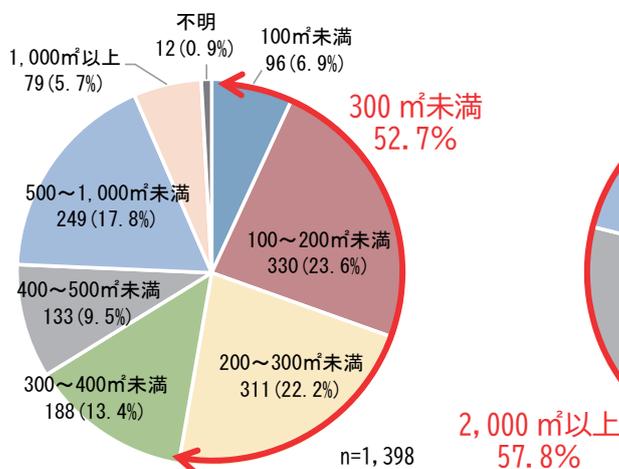


資料：文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年度)

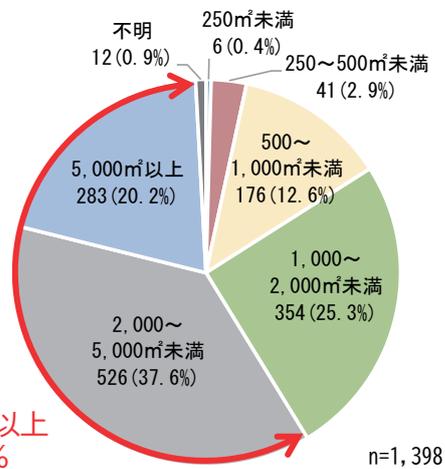
### ② 建築面積及び延床面積の状況

- ・建築面積が300㎡未満の小規模マンションが52.7%を占めています。
- ・延床面積で見ると、2,000㎡以上のマンションが57.8%となっています。

図表2-49 建築面積



図表2-50 延床面積



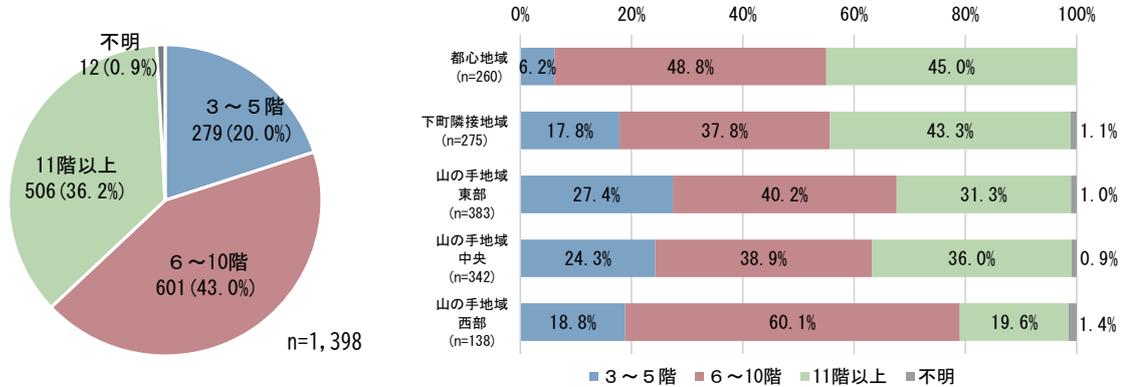
資料：文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年度)

【参考】文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年度)におけるマンションの定義  
3階建て以上の共同住宅で2以上の者が区分所有している建物をいう。

### ③階数

- ・ 6～10階の比率が43.0%と最も高く、次いで11階以上が36.2%あります。
- ・ 地域別にみると、都心地域、下町隣接地域では11階以上の比率が他に比べて高い状況です。

図表 2-51 階数

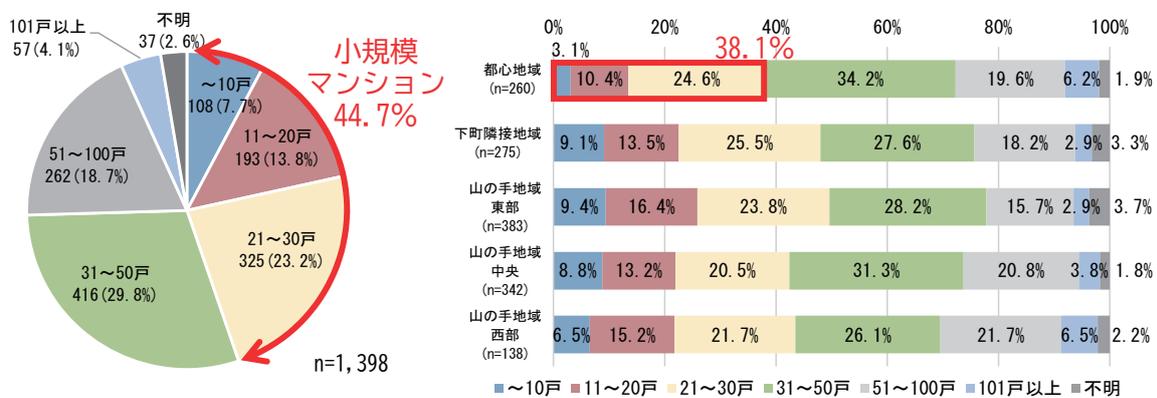


資料：文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年度)

### ④戸数規模

- ・ 30戸以下の小規模マンションが44.7%を占める一方、101戸以上の大規模マンションは4.1%と少数です。
- ・ 地域別にみると、都心地域で30戸以下のマンションが38.1%と他に比べて低い状況です。

図表 2-52 戸数規模

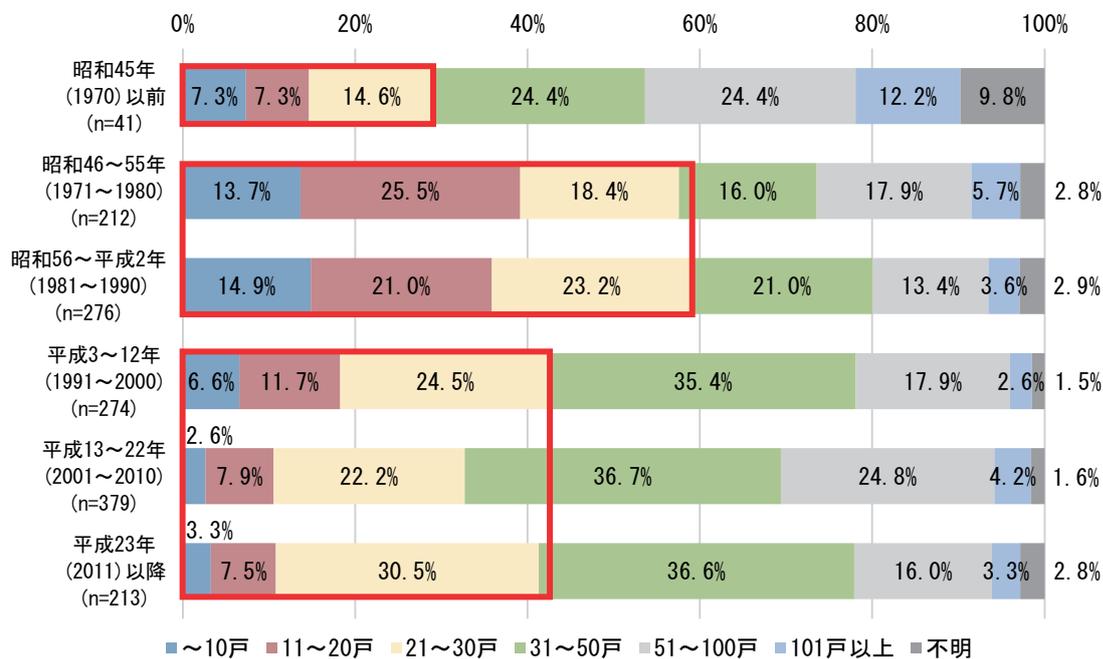


資料：文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年度)

### ⑤建築時期別戸数規模

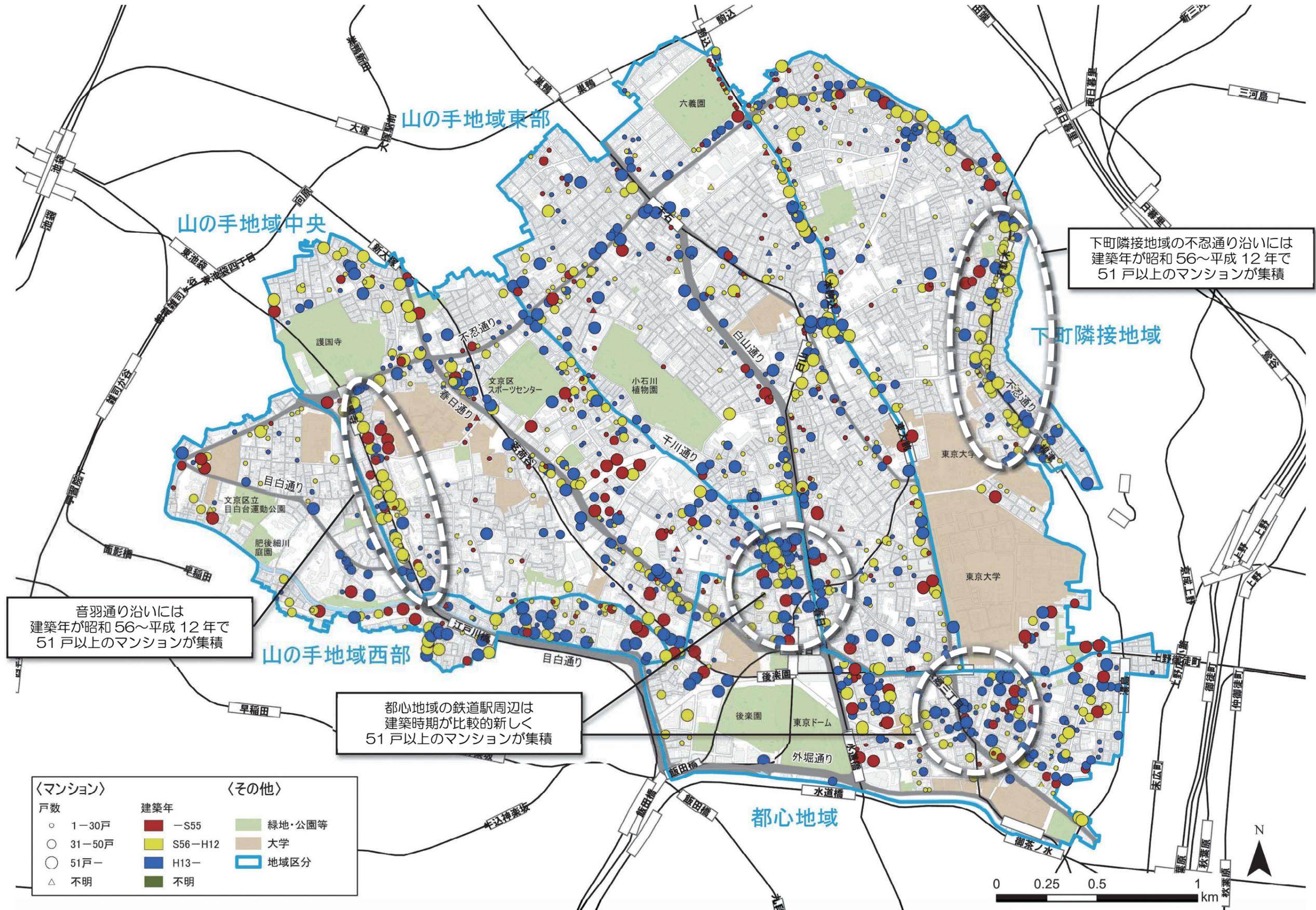
- ・ 建築時期が昭和 45（1970）年以前、昭和 46（1971）～平成 2（1990）年、平成 3（1991）年以降のマンションで異なる傾向がみられます。
- ・ 昭和 45（1970）年以前（調査時点で築 52 年以上）のマンションは、件数自体が少ないものの、戸数規模は多様です。昭和 46（1971）～平成 2（1990）年（同築 32～51 年）のマンションは 30 戸以下が 60%弱を占め、小規模マンションが目立ちます。平成 3（1991）年以降（同築 31 年以下）のマンションは 30 戸以下が 30～40%程度となっています。
- ・ 高度経済成長期後半からバブル期にかけて、小規模マンションが比較的多く供給されたことが分かります。

図表 2-53 建築時期別戸数規模



資料：文京区「マンション実態調査」（令和 4（2022）年度）

図表 2-54 建築時期・戸数規模別の立地







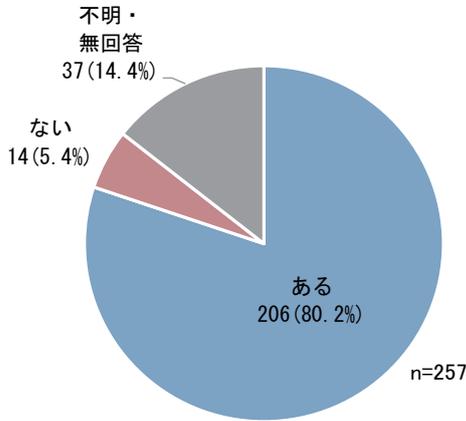


### (3) 管理の状況

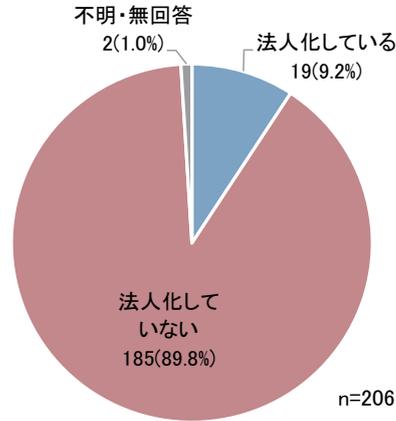
#### ①管理組合の状況

- ・管理組合が組織されているマンションは 80.2%、管理組合のないマンションは 5.4%となっています。
- ・管理組合があるマンションのうち 9.2%で管理組合が法人化されています。

図表 2-56 管理組合の有無



図表 2-57 管理組合の法人化の有無

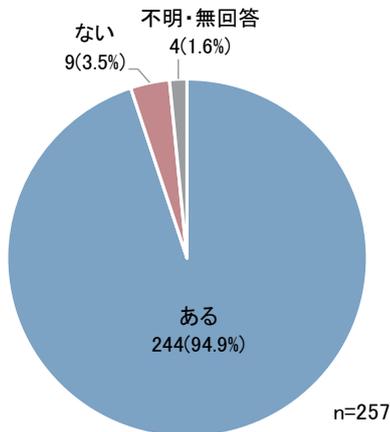


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4 (2022) 年)

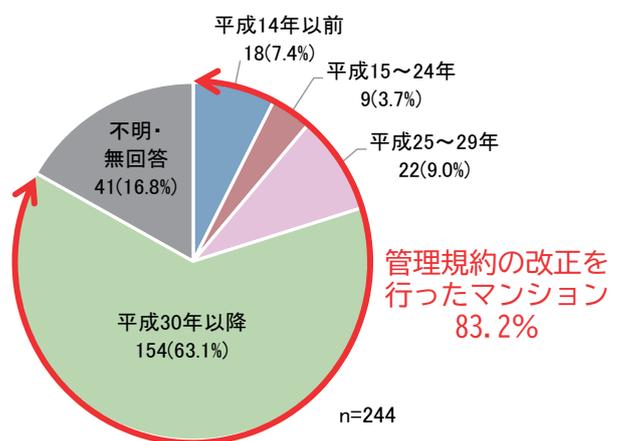
#### ②管理規約の状況

- ・94.9%のマンションで管理規約が定められています。
- ・管理規約のあるマンションのうち 80%以上が管理規約の改正を行っており、平成 30 (2018) 年以降に規約の改正を行ったマンションは 63.1%となっています。

図表 2-58 管理規約の有無



図表 2-59 管理規約の最終改正年



資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4 (2022) 年)

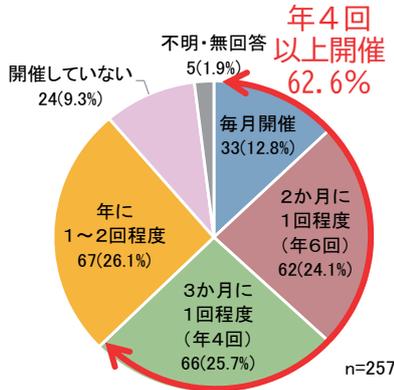
【参考】文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4 (2022) 年)における、マンションの定義

3階建て以上の共同住宅で2以上の者が区分所有している建物をいう。

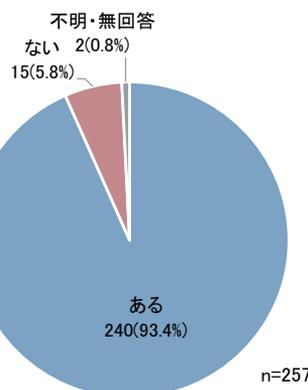
### ③理事会・総会の開催状況、総会の出席状況

- ・理事会等の開催頻度としては、「2か月に1回程度（年6回）」と「3か月に1回程度（年4回）」が多く、「毎月開催」とあわせると62.6%のマンションで定期的に理事会等を開催しています。
- ・93.4%のマンションで年に1回以上総会を開催しています。
- ・総会の実出席率（委任状等を含めない実際の出席者割合）は3割未満のマンションが50.6%となっています。

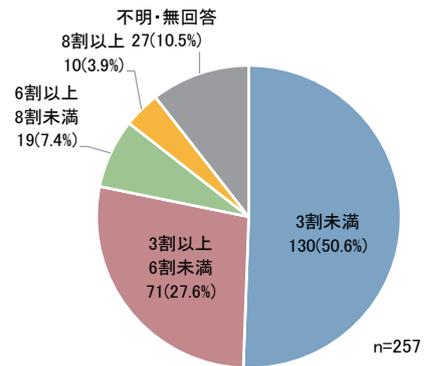
図表 2-60 理事会開催頻度  
（昨年度実績）



図表 2-61 年1回以上の総会開催  
（昨年度実績）



図表 2-62 直近の総会の実出席率

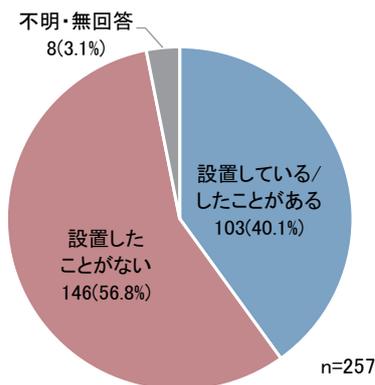


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

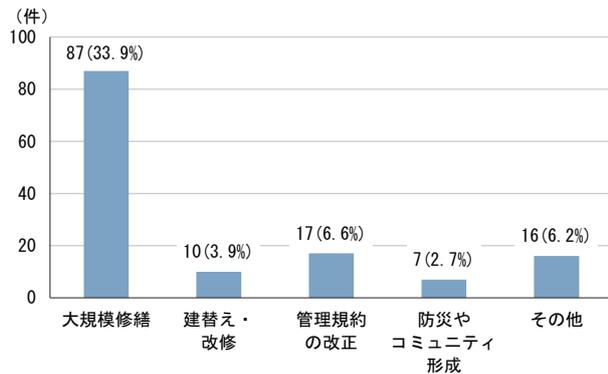
### ④専門委員会の設置状況

- ・特定のテーマに取り組む専門委員会を設置したことがあるマンションは40.1%あり、設置したことがないマンションが56.8%を占めています。
- ・専門委員会は大規模修繕委員会が多くなっています。

図表 2-63 専門委員会の設置の有無



図表 2-64 専門委員会のテーマ（複数回答 n=257）

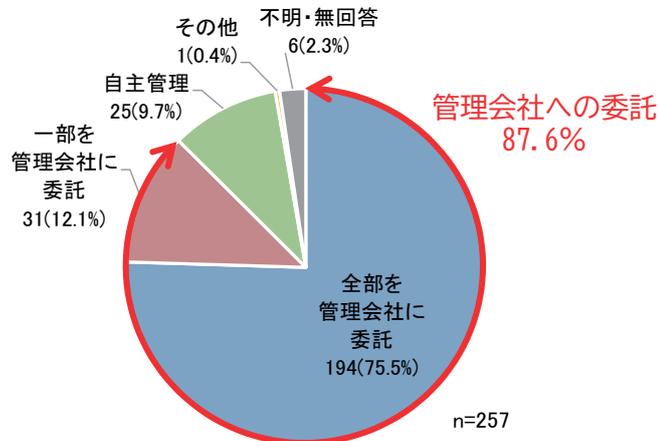


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

### ⑤管理業務の委託状況

- ・管理業務を管理会社へ全部委託しているマンションは 75.5%、一部委託が 12.1%で、87.6%のマンションは管理会社との関わりを持っています。
- ・自主管理マンションは 9.7%（25 件）あります。

図表 2-65 管理会社への管理業務の委託

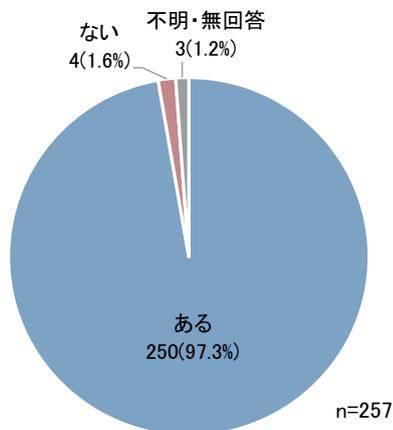


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

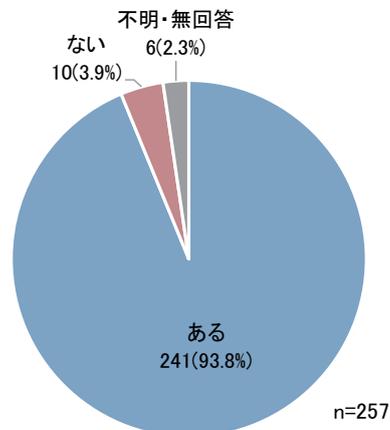
### ⑥管理費・修繕積立金の状況

- ・90%以上のマンションで管理費及び修繕積立金を徴収しています。

図表 2-66 管理費の有無



図表 2-67 修繕積立金の有無

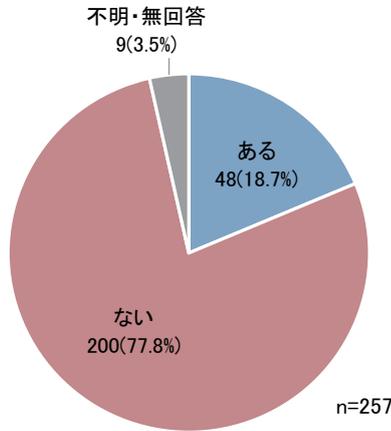


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

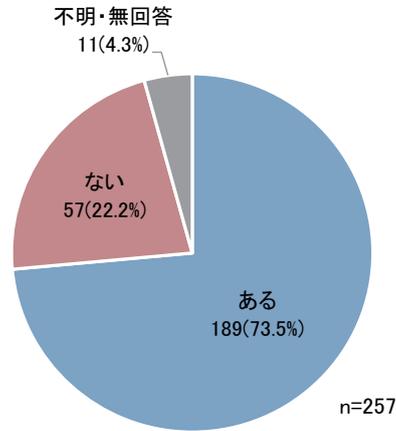
### ⑦滞納状況

- ・管理費又は修繕積立金を調査時点で3か月以上滞納している住戸があるマンションは、18.7%あります。
- ・滞納対応に関するルールがないマンションは22.2%となっています。

図表 2-68 滞納住戸の有無



図表 2-69 滞納対応ルールの有無

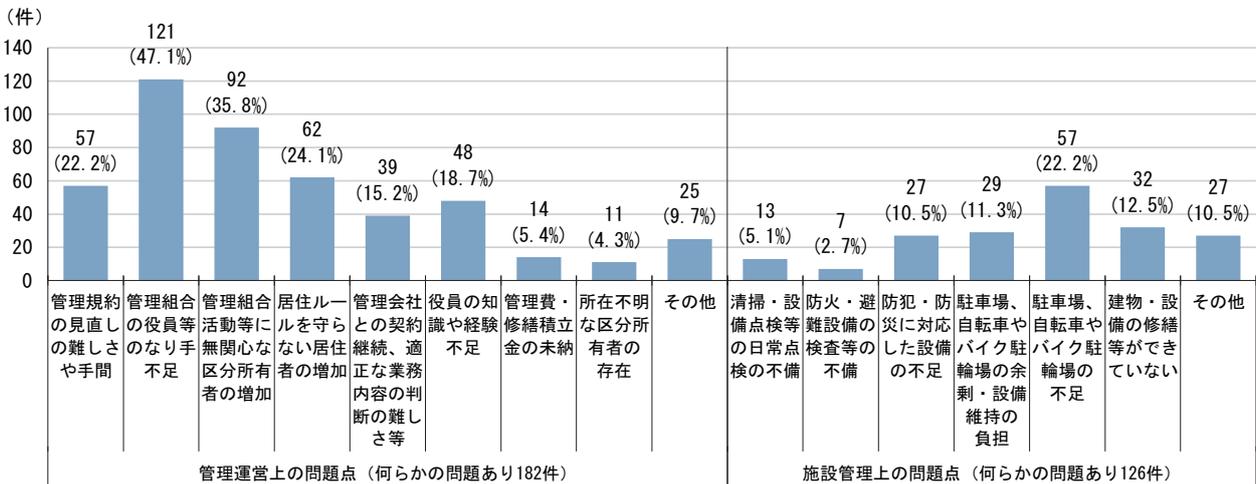


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

### ⑧管理上の問題点

- ・管理運営上の問題としては、役員等のなり手不足や、管理組合活動に無関心な区分所有者の増加等が挙げられています。
- ・施設管理上の問題としては、駐車場や駐輪場の不足を挙げるマンションが比較的多い状況です。

図表 2-70 管理上のソフト・ハードの問題点 (複数回答 n=257)



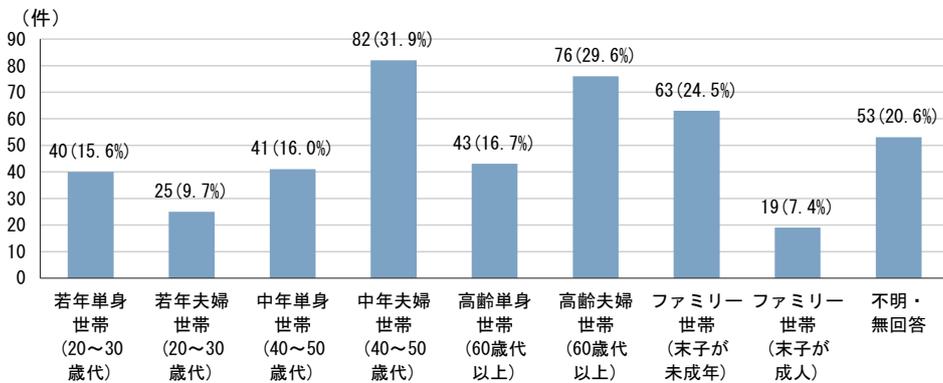
資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

## (4) マンションの居住状況

### ①居住者の主な世帯

・40～50歳代の中年夫婦世帯と60歳代以上の高齢夫婦世帯が多い状況です。

図表 2-71 居住者の主な世帯（複数回答 n=257、最大2つまで）

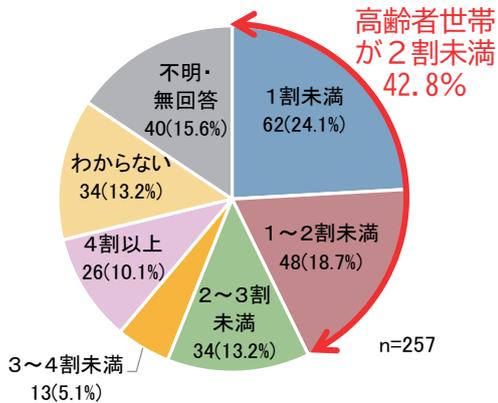


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

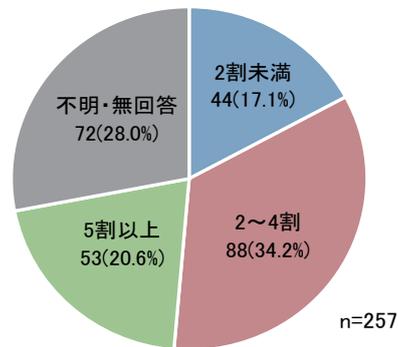
### ②高齢者の割合

- ・居住者のうち高齢者のみの世帯が占める割合が「2割未満」のマンションは、42.8%となります。
- ・区分所有者のうち高齢者の割合が「5割以上」とするマンションが20.6%あります。

図表 2-72 高齢者のみの世帯が占める割合



図表 2-73 区分所有者の高齢者割合

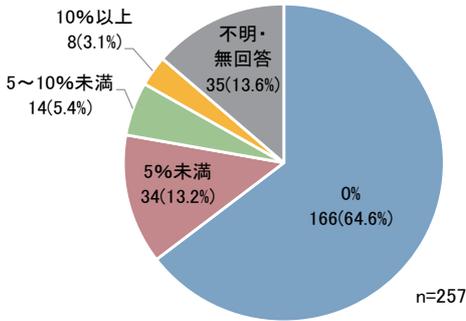


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

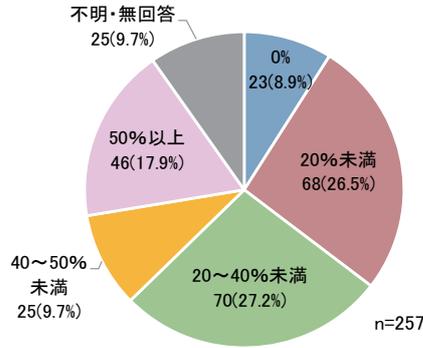
### ③空き住戸や賃貸化住戸、事務所等で利用する住戸の状況

- ・ 1年以上の空き住戸のないマンションが64.6%を占めています。
- ・ 賃貸化住戸の割合をみると、賃貸化住戸のないマンションは8.9%である一方、賃貸化住戸が「50%以上」のマンションは17.9%となっています。
- ・ 事務所や店舗等に利用されている住戸がないマンションが61.5%となっています。

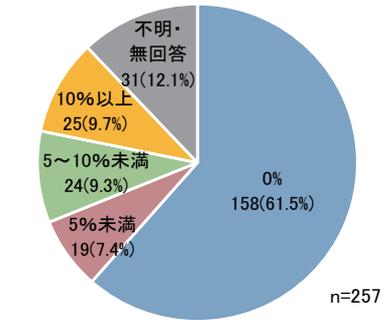
図表 2-74 1年以上の空き住戸の割合



図表 2-75 賃貸化住戸の割合



図表 2-76 事務所や店舗等の用途で利用する住戸の割合



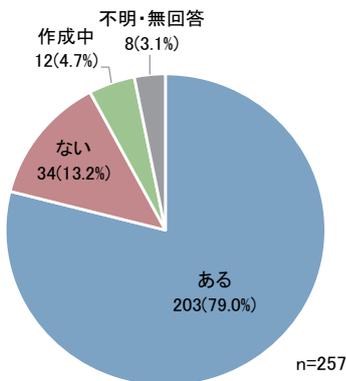
資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

## (5) 修繕の計画

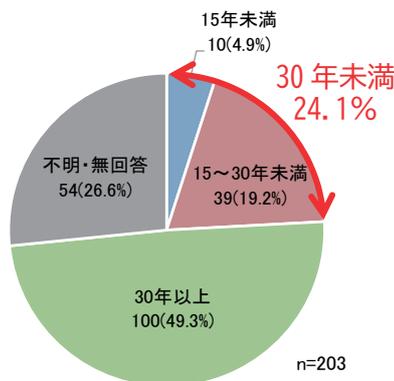
### ①長期修繕計画の策定状況

- ・ 長期修繕計画を策定しているマンションは79.0%となっています。
- ・ 長期修繕計画を策定しているマンションのうち、計画期間30年以上が約半数を占めており、計画期間30年未満は24.1%となっています。
- ・ 計画がない理由として最も多いのは「竣工当初から作成されていなかった」の17件(50.0%)でしたが、「作成の方法や相談相手がわからない」や「作成する費用を捻出できない」などの回答もありました。

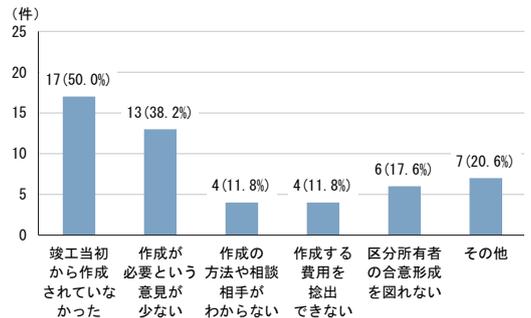
図表 2-77 長期修繕計画の有無



図表 2-78 計画期間



図表 2-79 計画を作成していない理由(複数回答 n=34)



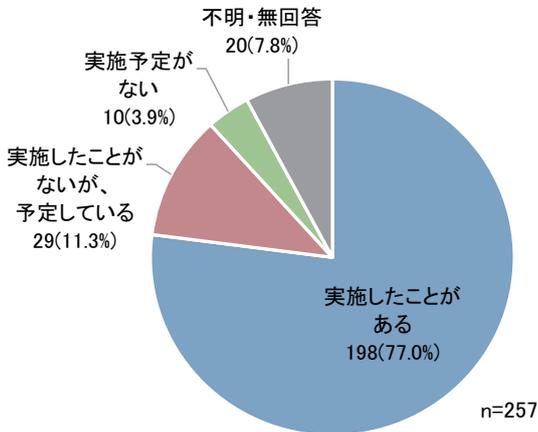
注：国交省は令和3(2021)年9月に長期修繕計画作成ガイドラインを改定し、既存マンションにも新築マンションと同様の「2回の大規模修繕工事を含む30年以上」の計画期間を推奨している。

資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

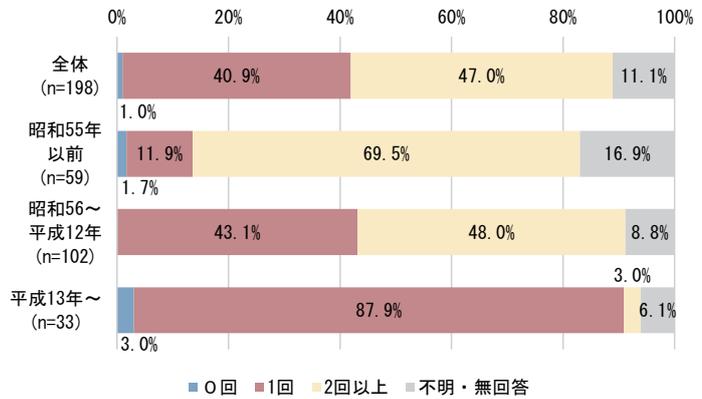
## ②大規模修繕工事の実施状況

- ・これまでに大規模修繕工事を実施したことがあるマンションは77.0%、予定しているマンションが11.3%です。
- ・昭和55（1980）年以前のマンションのうち69.5%のマンションが大規模修繕工事を2回以上実施しています。

図表 2-80 大規模修繕工事実施の有無



図表 2-81 建築時期別大規模修繕工事実施回数

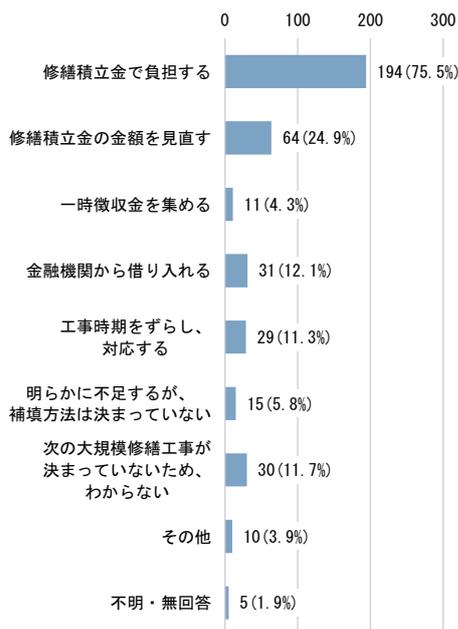


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

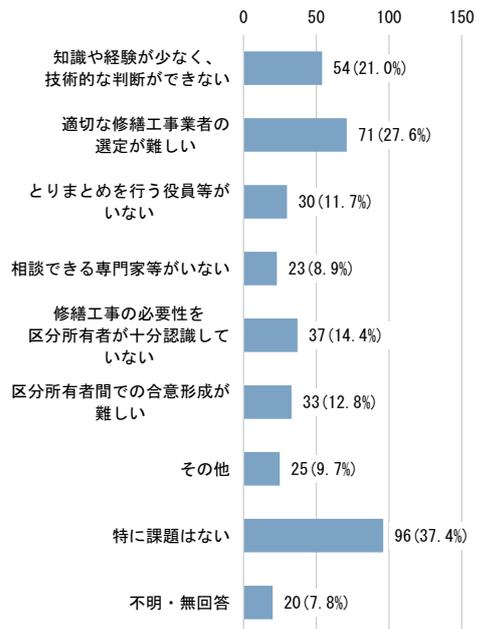
## ③次回の大規模修繕工事について

- ・次回実施する大規模修繕工事の資金的見込みについて、「修繕積立金で負担する」としているマンションは75.5%、「修繕積立金の額を見直す」としているマンションは24.9%あります。
- ・次回大規模修繕工事を実施するにあたっては、「適切な修繕工事業者の選定が難しい」、「知識や経験が少なく、技術的な判断ができない」等が課題として挙がっています。

図表 2-82 次回大規模修繕工事の資金的見込み  
(複数回答 n=257)



図表 2-83 次回大規模修繕工事の課題  
(複数回答 n=257)



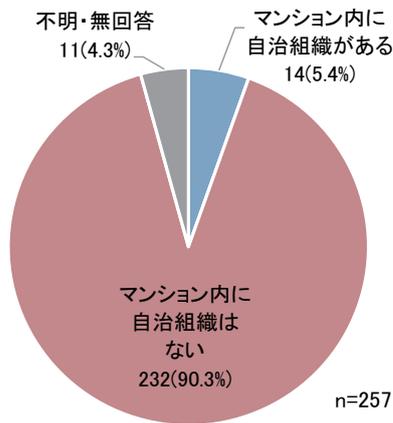
資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

## (6) 社会的機能の向上に資する取組

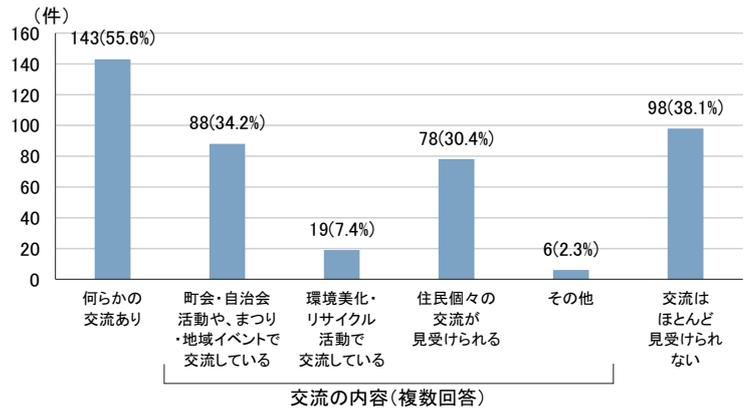
### ①コミュニティ形成の状況

- ・区分所有者以外の、賃貸居住者も含めたマンション内自治組織があるのは5.4%のみであり、約90%のマンションで自治組織はありません。
- ・マンション居住者と近隣住民との交流については、55.6%のマンションで、何らかの交流があることがわかりますが、交流はほとんど見受けられないという回答も38.1%あります。

図表 2-84 自治組織の有無



図表 2-85 マンション居住者と近隣住民との交流（複数回答 n=257）

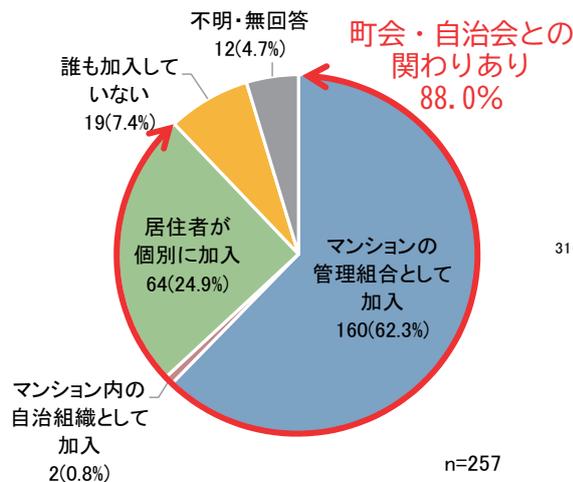


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

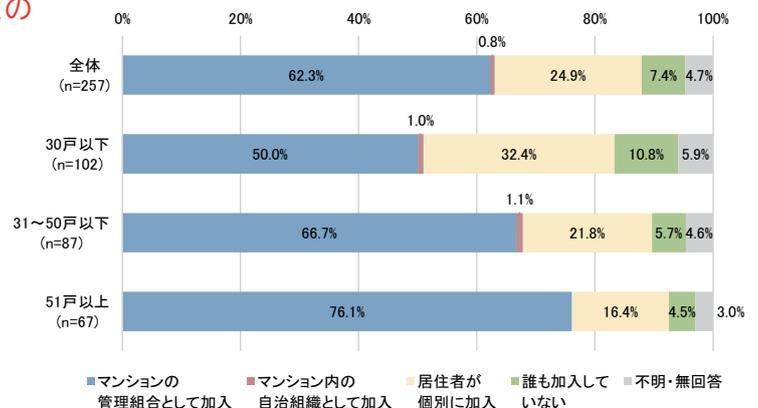
### ②地域の町会・自治会への加入状況

- ・地域の町会・自治会への加入状況については、管理組合として加入しているマンションは62.3%、居住者が個別に加入しているマンションが24.9%あり、何らかの形で加入しているマンションが88.0%となっています。
- ・戸数規模の大きなマンションほど、管理組合として加入している比率が高くなっています。

図表 2-86 町会・自治会への加入状況



図表 2-87 全住戸数別町会・自治会への加入の有無

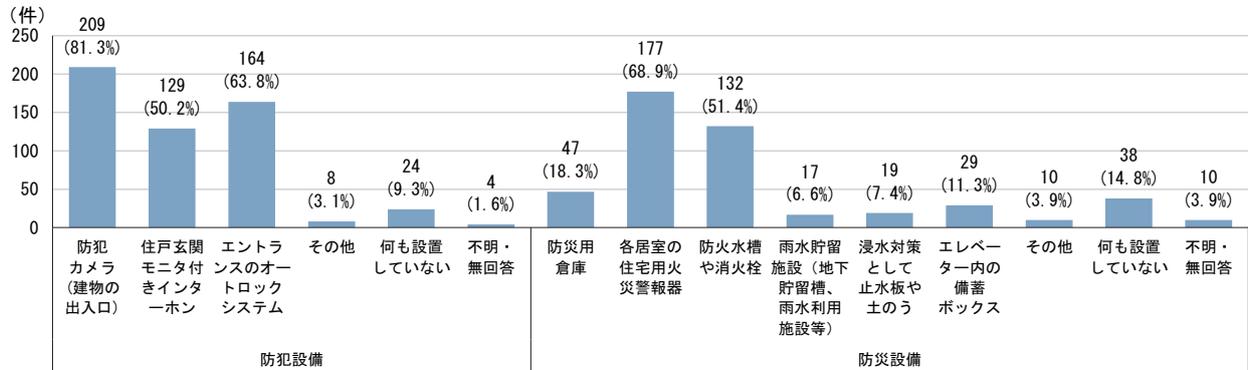


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

### ③防犯・防災設備の状況

- ・防犯設備としては、防犯カメラ、インターホン、オートロックシステムの設置率は高水準です。
- ・防災設備としては、各居室の住宅用火災警報器、防火水槽や消火栓、防災用倉庫等が設置されています。

図表 2-88 防災・防犯設備の設置状況（複数回答 n=257）

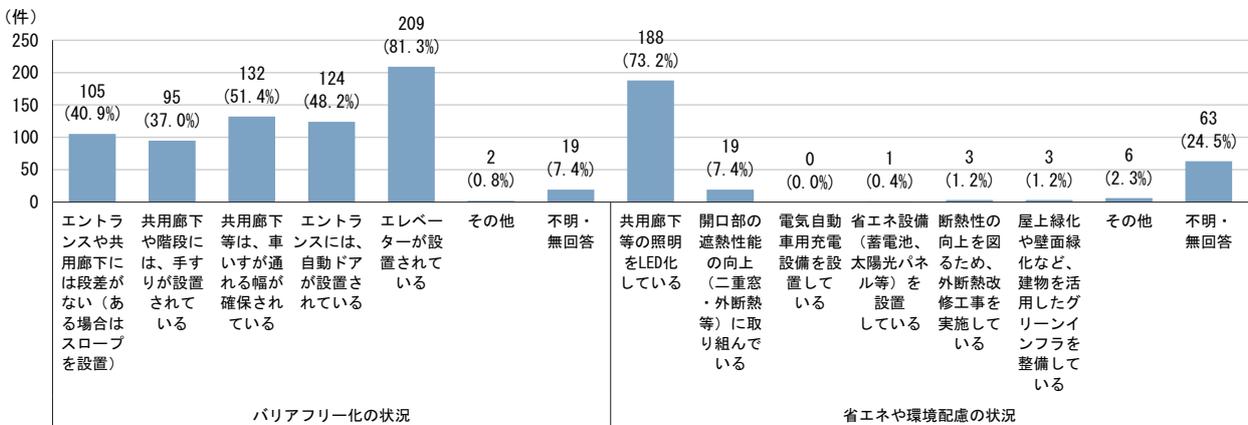


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

### ④バリアフリー化、省エネ化の状況

- ・共用部分の段差解消や手すり設置などは概ね 40～50%のマンションで取り組まれています。
- ・省エネや環境配慮の状況としては照明のLED化が突出していますが、その他の取組は少数です。

図表 2-89 バリアフリー化、省エネや環境配慮の状況（複数回答 n=257）



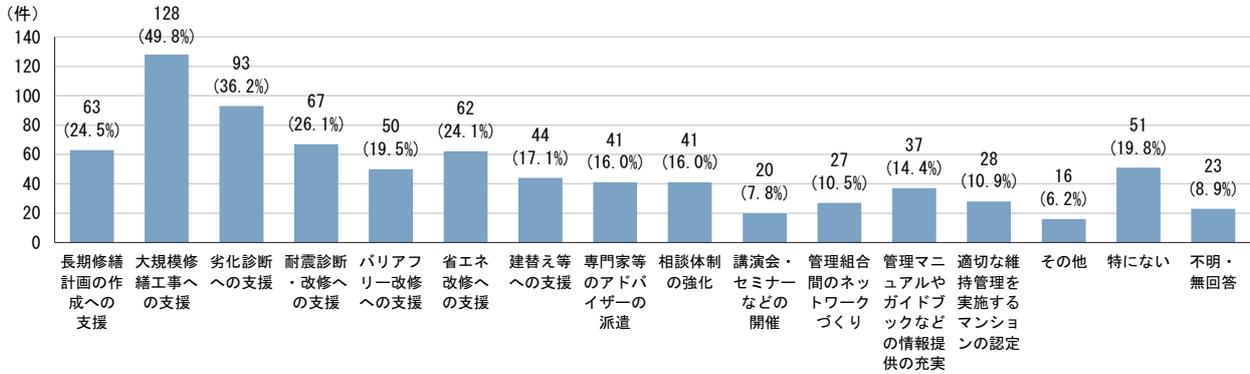
資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

## (7) マンション施策へのニーズ

### ①支援に対するニーズ

- ・行政に求める支援としては、大規模修繕工事や耐震に関する支援などが比較的多く挙げられています。
- ・また、相談体制や情報提供などへのニーズも10～20%程度あります。

図表 2-90 マンションの維持管理や修繕等を円滑に行うために、行政に求める支援（複数回答 n=257）

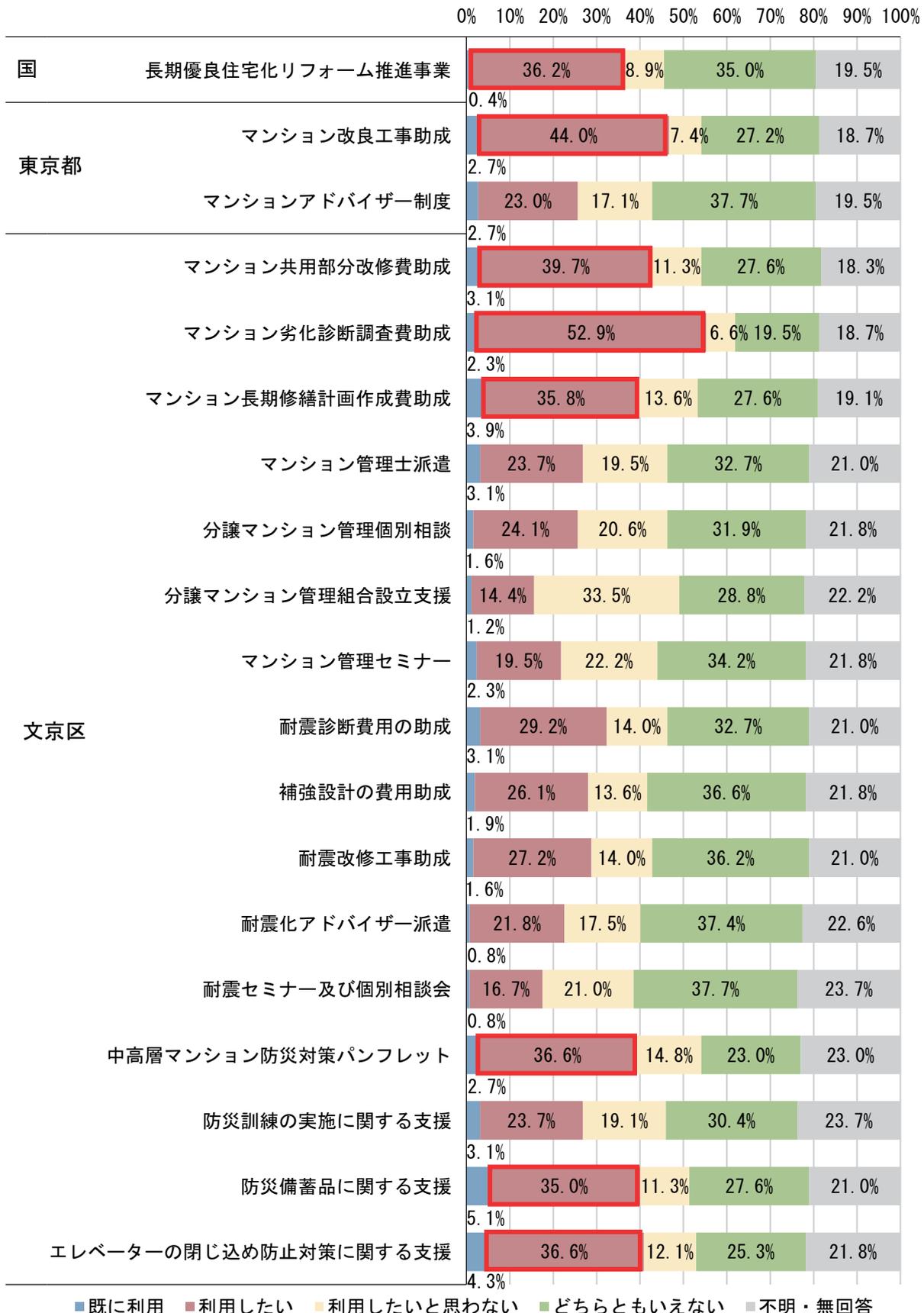


資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

## ②施策の利用意向

・助成金などの経済的支援策と、防災に関する施策について利用意向が比較的高い状況です。

図表 2-91 国・東京都・文京区が実施している施策の利用意向（項目ごとに1つ回答）



資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」（令和4（2022）年）

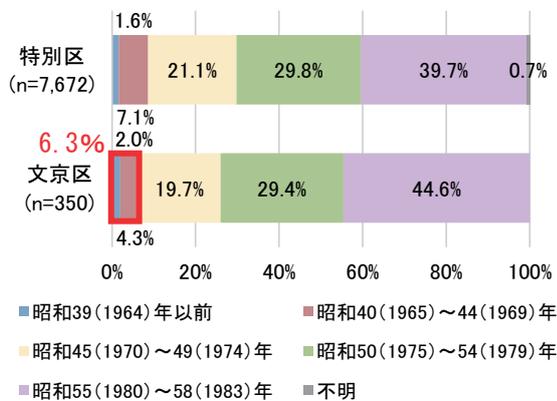
## (8) 高経年マンションの状況

本項は、「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」（平成 31 年東京都条例第 30 号）に基づく管理状況届出制度の対象である昭和 58（1983）年 12 月 31 日以前に新築されたマンションについての状況です。

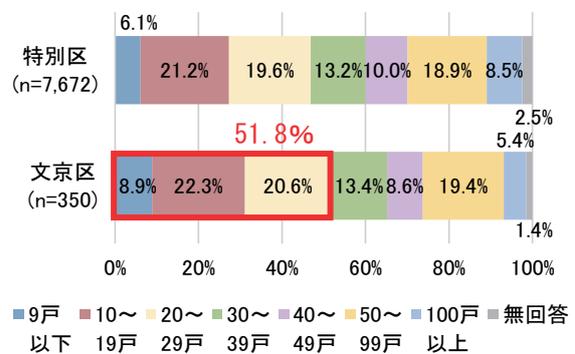
### ①建物の特徴

- ・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、昭和 55(1980)～58(1983)年築のマンションが 44.6%を占めています。昭和 44（1969）年以前のマンションは築 52 年超となり、6.3%（22 件）あります。特別区とほぼ同じ傾向です。
- ・29 戸以下が 51.8%と過半を占めています。100 戸以上の大規模マンションは少数で、特別区に比べ、小規模なマンションが多い状況です。

図表 2-92 新築年（特別区、文京区）



図表 2-93 戸数規模（特別区、文京区）



資料：特別区「東京都管理状況届出」（令和 4（2022）年 3 月末時点）  
文京区「東京都管理状況届出」（令和 5（2023）年 3 月末時点）

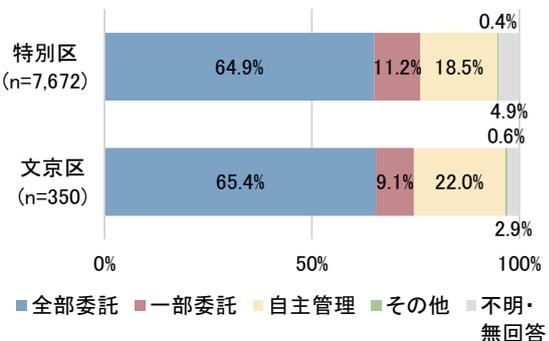
### ②管理組合の有無及び管理形態

- ・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、管理組合が「ある」マンションは 90.0%です。「ない」マンションが 10.0%あり、特別区に比べ多くなっています。
- ・管理会社への「全部委託」が最も多く 65.4%、次いで、「自主管理」が 22.0%となっています。特別区と同じ傾向です。

図表 2-94 管理組合の有無（特別区、文京区）



図表 2-95 管理形態（特別区、文京区）



資料：特別区「東京都管理状況届出」（令和 4（2022）年 3 月末時点）  
文京区「東京都管理状況届出」（令和 5（2023）年 3 月末時点）

【参考】「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」（平成 31 年東京都条例第 30 号）に基づく管理状況届出制度における、要届出マンションの定義  
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、居住の用に供する独立部分が6戸以上のもの。

### ③コミュニティとの関係

- ・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、町会・自治会との共催事業や協カイベント（祭り、運動会、防災訓練、清掃活動等）などの地域コミュニティ形成の取組を行っているマンションは 36.9%、行っていないマンションは 50.0%となっています。
- ・5 地域別にみると、山の手地域西部で実施率が高く、下町隣接地域で低い傾向がありました。

図表 2-96 地域別コミュニティ形成等取組



資料：文京区「東京都管理状況届出」（令和 5（2023）年 3 月末時点）

### (9) 建替え

- ・マンション建替え円滑化法に基づく建替え（組合施行）は、これまでに 6 事例あります。

図表 2-97 建替え事例

所在地	建替え前		建替え事業			建替え後	
	階数・戸数	竣工年	建替組合認可	組合認可時点築年数	権利変換計画認可	竣工時期（予定含む）	階数・戸数
本郷	地上10階 1棟64戸	昭和45 (1970)年	令和4 (2022)年3月	築51年	令和5 (2023)年4月	令和7(2025) 年度(予定)	地上14階地下1階建 1棟90戸
千石	地上4階建 2棟32戸	昭和30 (1955)年	平成31 (2019)年3月	築63年	令和元 (2019)年10月	令和3 (2021)年12月	地上4階地下1階建 1棟58戸
小石川	地上13階建 1棟54戸	昭和47 (1972)年	平成28 (2016)年7月	築44年	平成29 (2017)年11月	令和2 (2020)年2月	地上15階建 1棟100戸
本郷	地上10階建 1棟40戸	昭和49 (1974)年	平成27 (2015)年9月	築41年	平成28 (2016)年10月	平成31 (2019)年3月	地上14階建 1棟59戸
本駒込	地上7階建 1棟25戸	昭和46 (1971)年	平成23 (2011)年11月	築40年	平成24 (2012)年8月	平成26 (2014)年5月	地上11階地下1階建 1棟49戸
千石	地上4階建 2棟56戸	昭和31 (1956)年	平成19 (2007)年9月	築51年	平成20 (2008)年3月	平成22 (2010)年3月	地上5階地下1階建 1棟74戸

注：マンションの建替えは、マンション建替え円滑化法に基づく建替えのほか、同法に基づかない等価交換方式による建替えがあります。

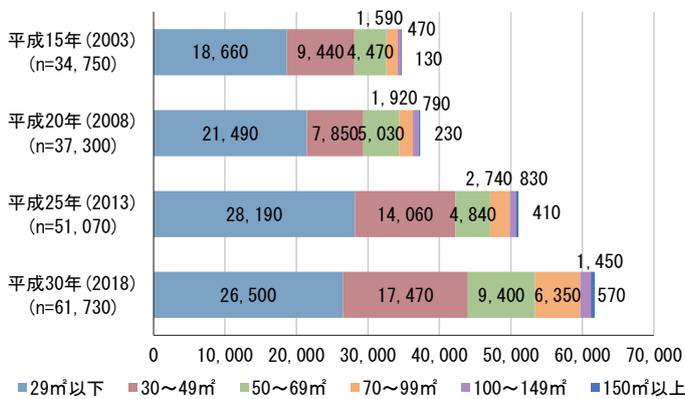
資料：地域整備課調べ

## 2-5 民間賃貸住宅

### ① 民営借家数の状況

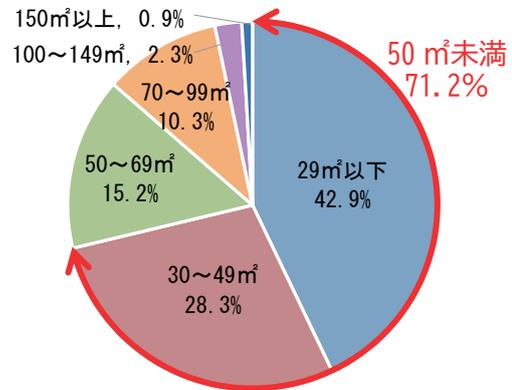
- ・平成 30（2018）年時点の民営借家は 61,730 戸で、平成 15（2003）年の 34,750 戸から約 1.8 倍に増加しました。
- ・延べ面積別にみると 29 m<sup>2</sup>以下の住宅が 42.9%と最も多く、次いで 30～49 m<sup>2</sup>が 28.3%となっています。平成 20（2008）年から平成 25（2013）年の 5 年間に増加した約 1 万 4 千戸のうち半数近くは 29 m<sup>2</sup>以下の小さな住宅です。
- ・50 m<sup>2</sup>未満の住宅が 70%超を占めています。50 m<sup>2</sup>未満の住宅の多さは都心 6 区の傾向と同様ですが、70～99 m<sup>2</sup>の住宅比率は東京都や特別区よりも若干上回っています。

図表 2-98 延べ面積別住宅数の推移



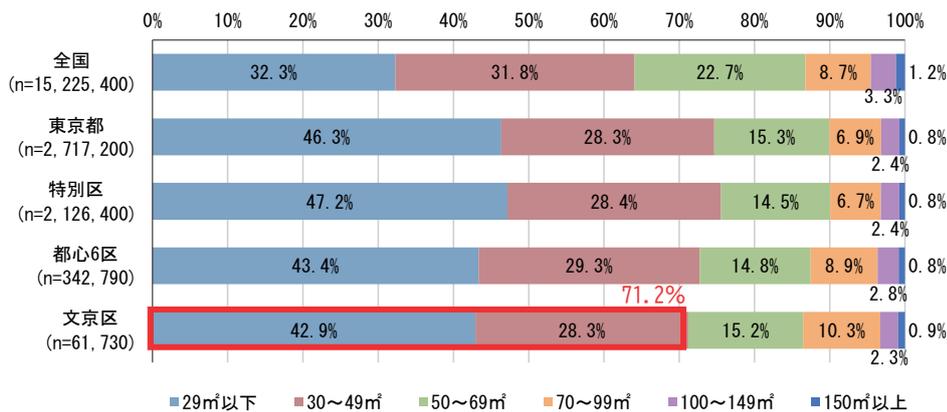
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

図表 2-99 延べ面積別住宅率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

図表 2-100 延べ面積別住宅率（他都市比較）

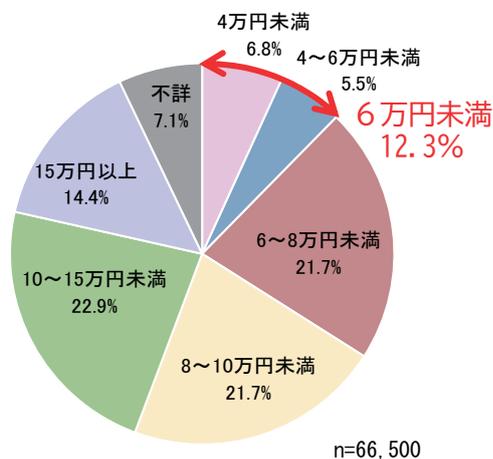


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

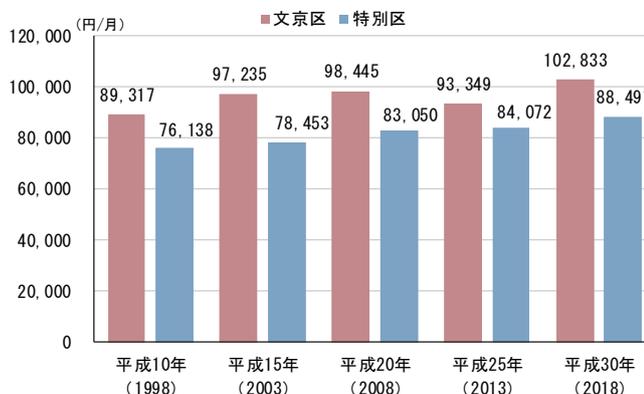
## ②借家（公営・UR・公社・民営・給与住宅）の家賃と平均家賃

- ・借家に居住する世帯の1か月当たり家賃は、6～8万円未満、8～10万円未満、10～15万円未満がそれぞれ約20%を占めています。6万円未満が12.3%で、低家賃の借家は少ない状況です。
- ・借家の平均家賃は10万円を超えています。平成10（1998）年から20年間の動向をみると、本区は特別区より毎回概ね1～1万5千円程度高く推移しています。

図表 2-101 借家の1か月当たり家賃



図表 2-102 借家の平均家賃の推移（文京区、特別区）



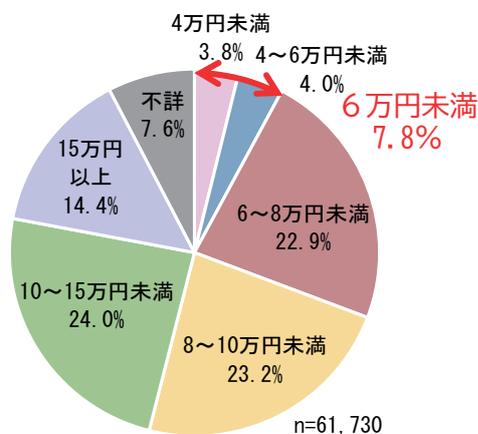
注：平均家賃は、平成10、15、20年は家賃50円未満を含まない、平成25、30年は家賃0円を含まない

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

## ③民営借家の家賃と平均家賃

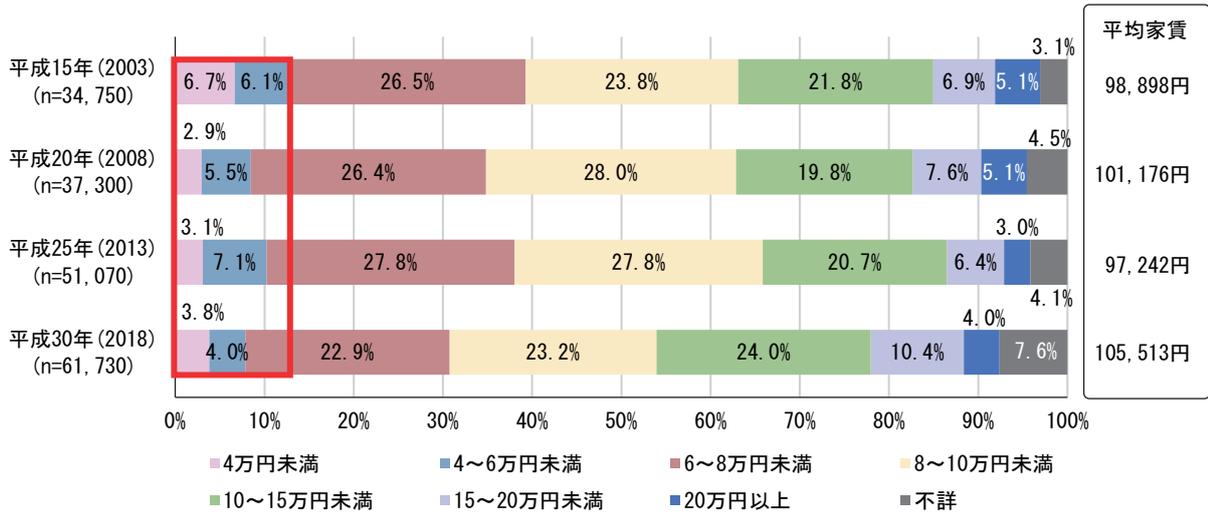
- ・民営借家では、6万円未満の低家賃住宅は7.8%に限られます。6～8万円未満、8～10万円未満、10～15万円未満がそれぞれ約20%を占めています。
- ・平成15（2003）年以降の動向をみると、6万円未満の低家賃住宅ストックが漸減しており、平成25（2013）年から平成30（2018）年にかけて10～15万円及び15～20万円の住宅が増えています。
- ・民営借家の平均家賃は約10万5千円で、特別区平均を1万円程度上回っており、新宿区及び台東区と同水準です。

図表 2-103 民営借家の1か月当たり家賃



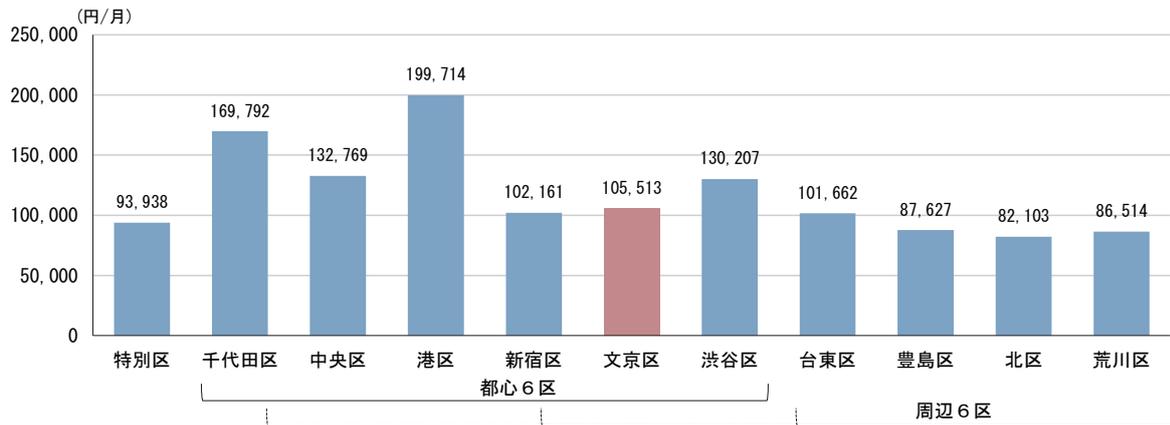
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 2-104 民営借家の1か月当たり家賃と平均家賃の推移



注：平均家賃は、平成15、20年は家賃50万円未満を含まない、平成25、30年は家賃0円を含まない  
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

図表 2-105 民営借家の平均家賃(他都市比較)

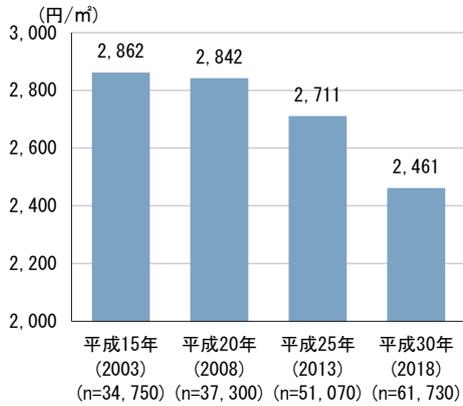


注：平均家賃は、家賃0円を含まない  
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

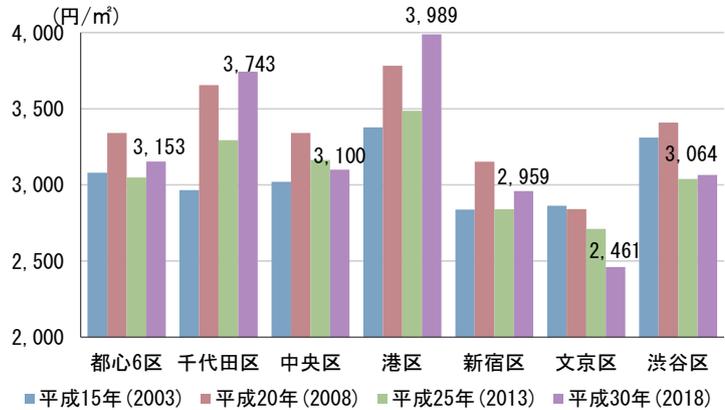
#### ④ 民営借家の家賃単価の動向

- ・家賃額は微増でしたが、1㎡当たりの家賃単価は、平成15(2003)年以降、下降傾向にあります。
- ・都心6区の中では家賃単価は低い状況です。平成15(2003)年時点で新宿区と同水準でしたが、本区及び渋谷区が下降しているのに対し、中央区、新宿区は横ばい、千代田区、港区は上昇傾向にあります。

図表 2-106 民営借家の1㎡当たり家賃の推移



図表 2-107 民営借家の1㎡当たり家賃の推移 (他都市比較)



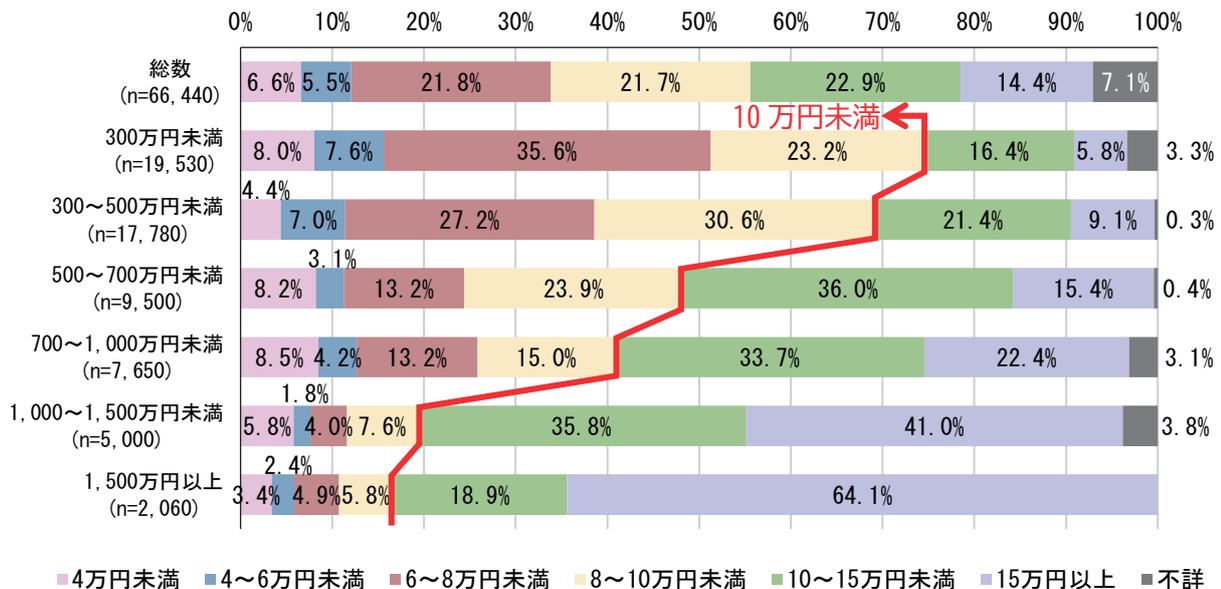
注：1㎡当たり家賃 = 1か月当たり平均家賃 ÷ 1住宅当たり延べ面積。ただし、1住宅当たり延べ面積が民営借家全体を対象としていることから、1か月当たり平均家賃は、平成15, 20年は家賃50円未満を含む、平成25, 30年は家賃0円を含む結果を集計対象とした。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)を加工

#### ⑤ 世帯年収と借家家賃の状況

- ・借家の平均家賃は102,833円(図表2-102)ですが、年収500万円未満世帯の70%程度が家賃10万円未満となっています。
- ・世帯年収と家賃の関係をみると、年収が低くなるほど低家賃の借家に住んでいる世帯の比率が高くなる傾向があります。

図表 2-108 世帯年収別1か月当たり家賃(借家)



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

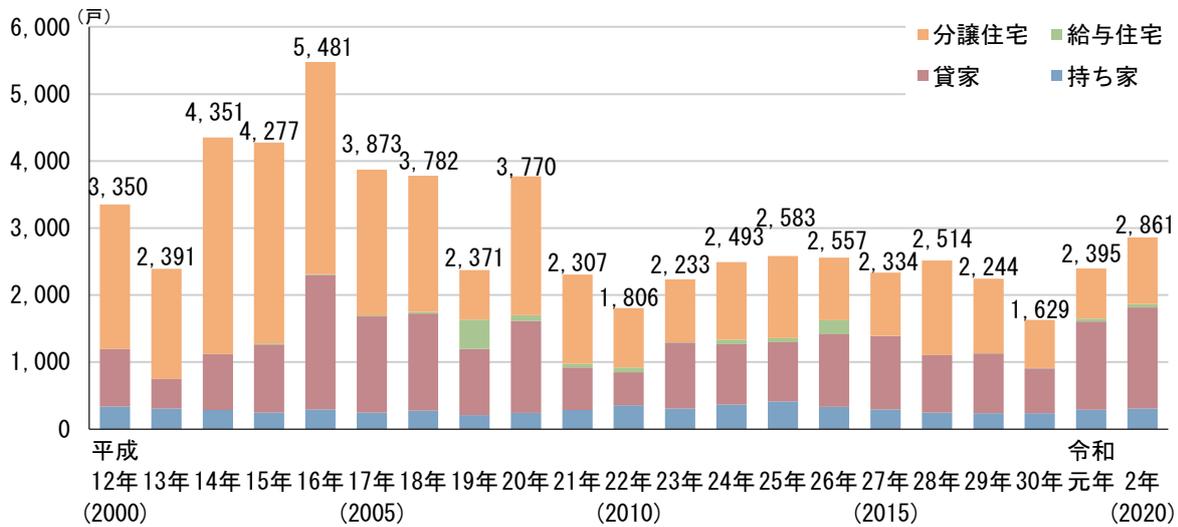
## 2-6 住宅市場

### (1) 供給動向

#### ①住宅着工戸数

- ・新設住宅着工戸数は、平成 16 (2004) 年に 5,481 戸でピークを迎え、次の 4 年間の 3,000 戸台後半の時期を経て、平成 21 (2009) 年以降は約 2,000~2,500 戸程度で推移しています。直近 2 年間で上昇傾向がみられます。
- ・平成 16 (2004) 年以降の住宅着工数の減少は、平成 17 (2005) 年以降に住宅ローン減税が段階的に縮減されたことの影響と考えられます。

図表 2-109 新設住宅着工戸数の推移

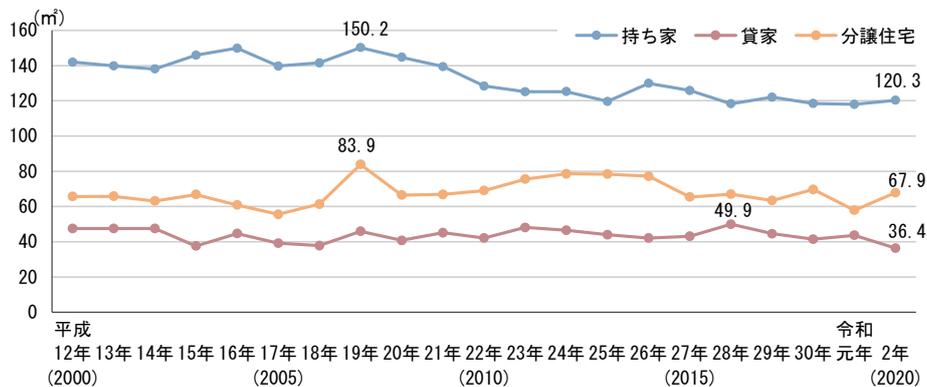


資料：国土交通省「建築着工統計」(各年)

#### ②着工住宅の平均床面積

- ・着工住宅の平均床面積を長期的にみると、持ち家は縮小傾向、貸家と分譲住宅はほぼ横ばいで推移しています。
- ・持ち家の約 120 m<sup>2</sup>に対し分譲住宅は約 68 m<sup>2</sup>、貸家は 40 m<sup>2</sup>に満たない状況です。

図表 2-110 着工住宅の平均床面積の推移

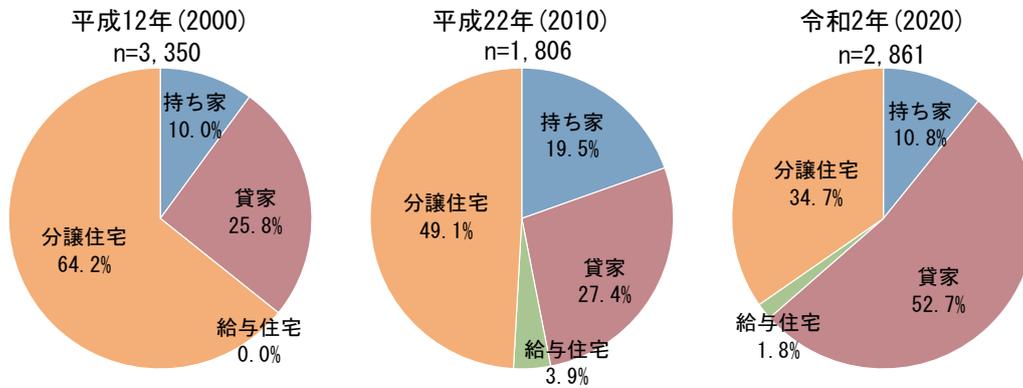


注：給与住宅は供給量が少なく値が大きく変動するため、本グラフでは割愛  
資料：国土交通省「建築着工統計」(各年)

### ③着工住宅の利用関係、構造

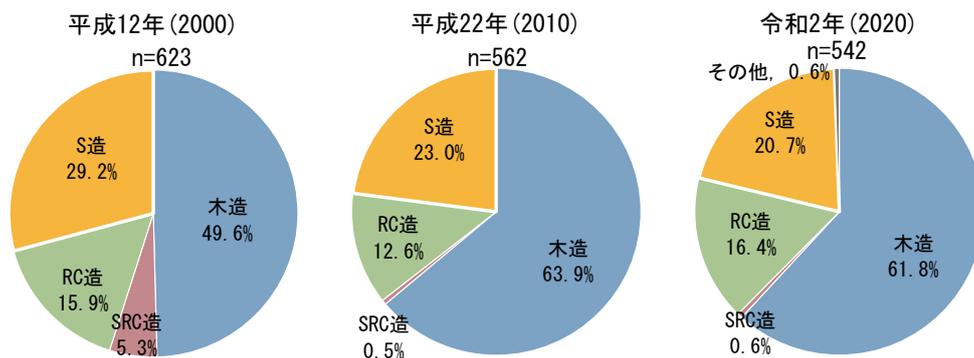
- ・着工住宅の内訳をみると、平成12(2000)年は分譲住宅が60%超を占めていましたが、経年に従い分譲住宅の比率が減少し、令和2(2020)年には貸家の比率が50%超となっています。
- ・構造別にみると、木造の比率が高くなり、令和2(2020)年は60%超を占めています。

図表 2-111 利用関係別着工住宅（戸数ベース）



資料：国土交通省「建築着工統計」（各年）

図表 2-112 構造別着工住宅（棟数ベース）

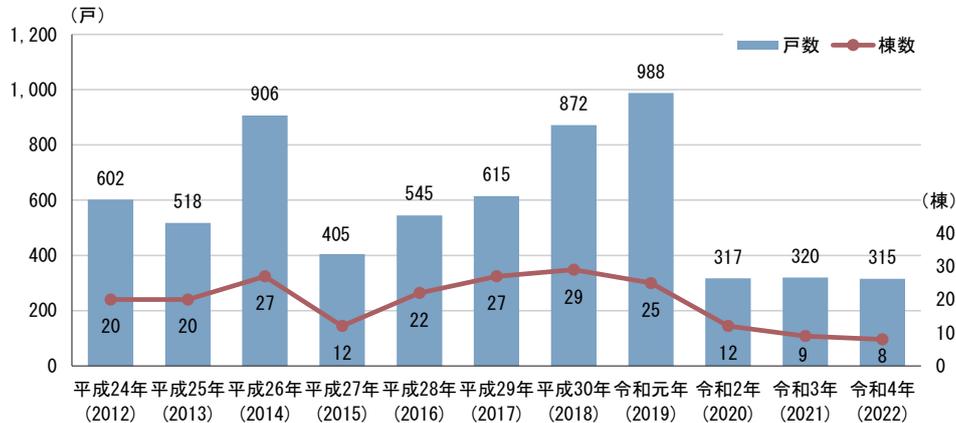


資料：国土交通省「建築着工統計」（各年）

#### ④マンションの供給戸数

- ・マンションの供給戸数は平成 27 (2015) 年の 405 戸を底に増加に転じ、令和元 (2019) 年には 988 戸となりました。その後、新型コロナウイルス感染症の影響等により、再び減少に転じ、令和 4 (2022) 年は 315 戸となっています。
- ・マンションの供給棟数は 20 棟前後で推移していましたが、直近では 10 棟未満となっています。

図表 2-113 マンションの供給戸数と棟数

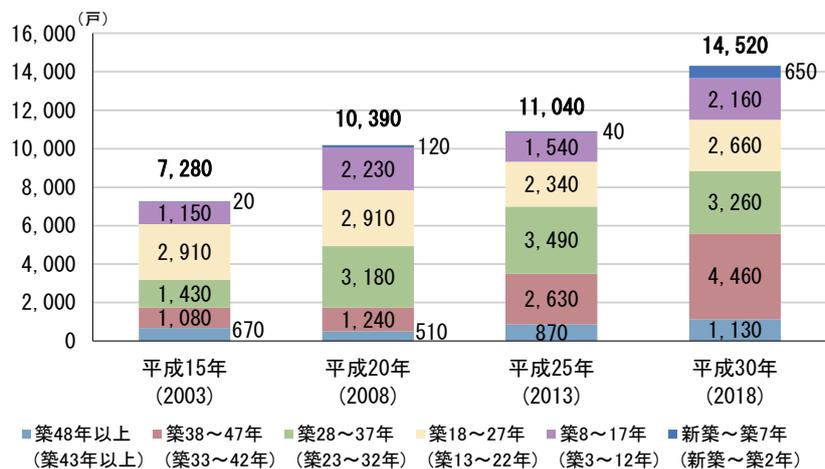


資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」(2022年版)

#### ⑤中古住宅の流通

- ・平成 30 (2018) 年時点の持ち家として取得した中古住宅数は 14,520 戸で、平成 15 (2003) 年実績の 2 倍となっています。中古住宅の流通が活性化しているものと考えられます。

図表 2-114 持ち家として取得した中古住宅数



注：平成 15 (2003) 年と平成 25 (2013) 年は ( ) 内の築年数

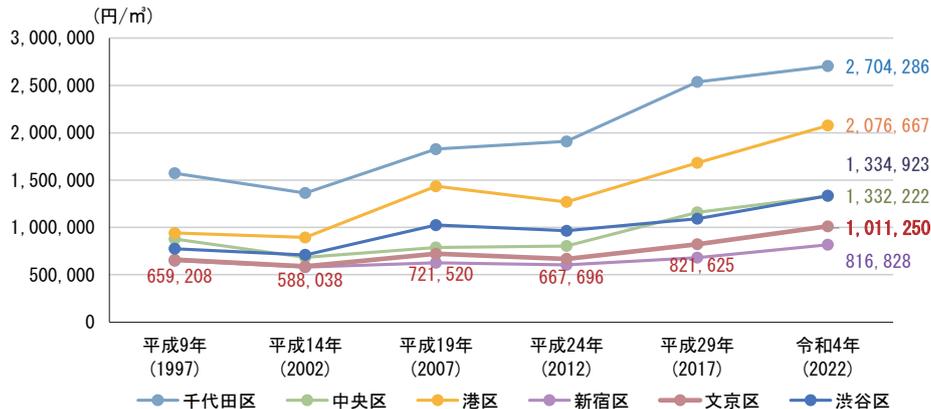
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

## (2) 住宅価格

### ①住宅地の公示地価

- ・令和4（2022）年1月1日時点の住宅地24箇所の平均地価は101万1,250円で、都心6区の中では5番目の水準です。
- ・昭和から平成初期にかけて大きく変動した地価は、平成9（1997）年頃には落ち着きを見せ、横ばいで推移してきましたが、直近10年は上向いています。

図表2-115 公示地価の推移（住宅地）（他都市比較）



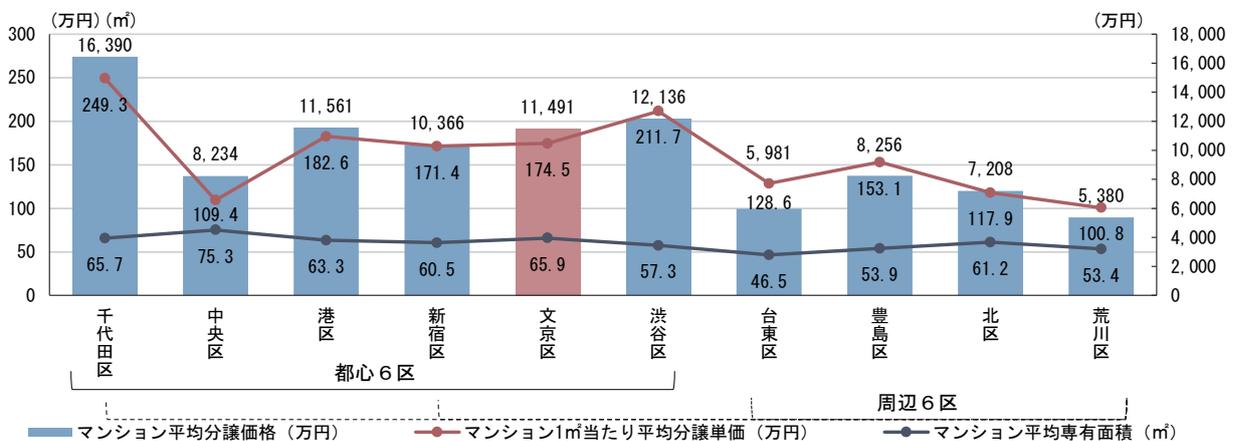
注：バブル期の地価変動が大きく同一グラフでは直近の変化が読み取りにくいいため、本グラフでは平成9（1997）年以降を掲載

資料：国土交通省「標準地・基準地検索システム」

### ②マンションの価格と面積

- ・令和4（2022）年時点の都心6区のマンション平均分譲価格と1㎡当たり平均分譲単価をみると、千代田区がともに最も高くなっています（23区の中で最も高い）。本区のマンション平均分譲価格は11,491万円で、都心6区中4位（23区内で6位）、1㎡当たり平均分譲単価は174.5万円で都心6区中4位（23区内で6位）となっています。周辺6区との比較では、千代田区に次いで高い状況です。
- ・平均専有面積は65.9㎡で都心6区中2位（23区内で6位）で、周辺6区との比較では最も広い面積です。

図表2-116 マンション平均価格、平均単価、平均専有面積（他都市比較）

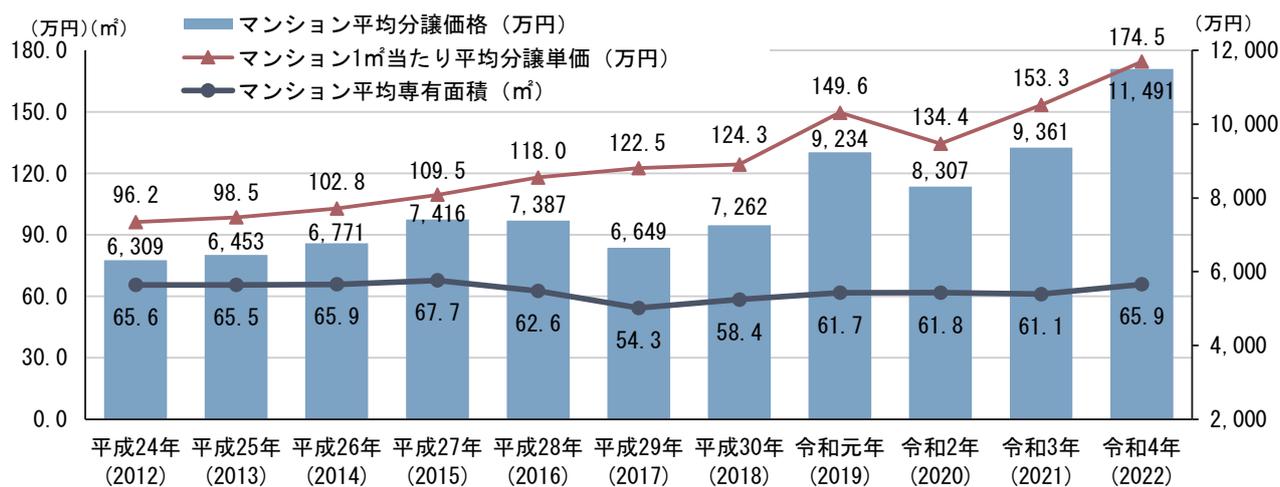


資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」（2022年版）

### ③マンションの価格と面積の推移

- ・平均分譲価格と1㎡あたり平均分譲単価は長期的にみると上昇傾向です。
- ・平均分譲価格は、平成30(2018)年まで7,000万円前後で推移してきましたが、令和元(2019)年に9,000万円を超え、翌年の下落を挟みつつも上昇し高価格傾向が続いています。
- ・マンション平均専有面積は平成27(2015)年まで65㎡以上で推移してきましたが、平成29(2017)年に54㎡台に落ちました。その後微増傾向を示し、令和4(2022)年に約66㎡へと回復しました。近年では、土地価格が高騰している中、従前より狭い住戸を高価格で入手する状況となっています。

図表 2-117 マンションの平均価格、平均単価、平均専有面積の推移



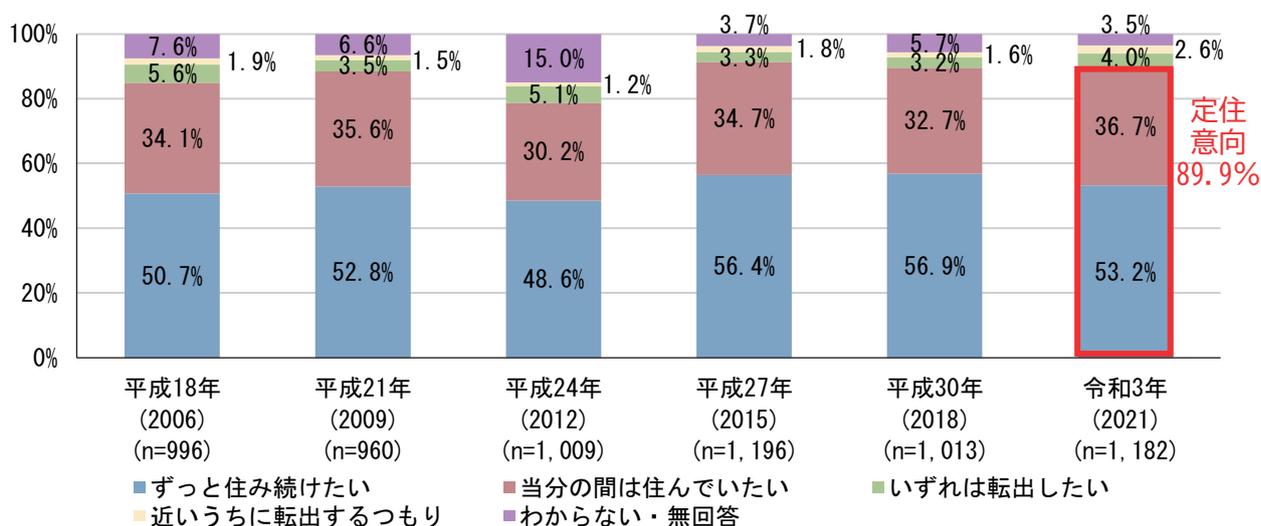
資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」（2022年版）

### (3) 住み替えや住宅改善

#### ① 定住意向の推移

- ・ 令和3（2021）年の区政に関する世論調査では、これからも文京区に「ずっと住み続けたい」が50%を超え、これに「当分の間は住んでいたい」を合わせた定住意向は約90%を占めています。「いずれは転出したい」と「近いうちに転出するつもり」の転出意向は10%に満たない状況です。
- ・ 過去の調査でも定住意向の高さは継続しています。

図表 2-118 定住意向の推移

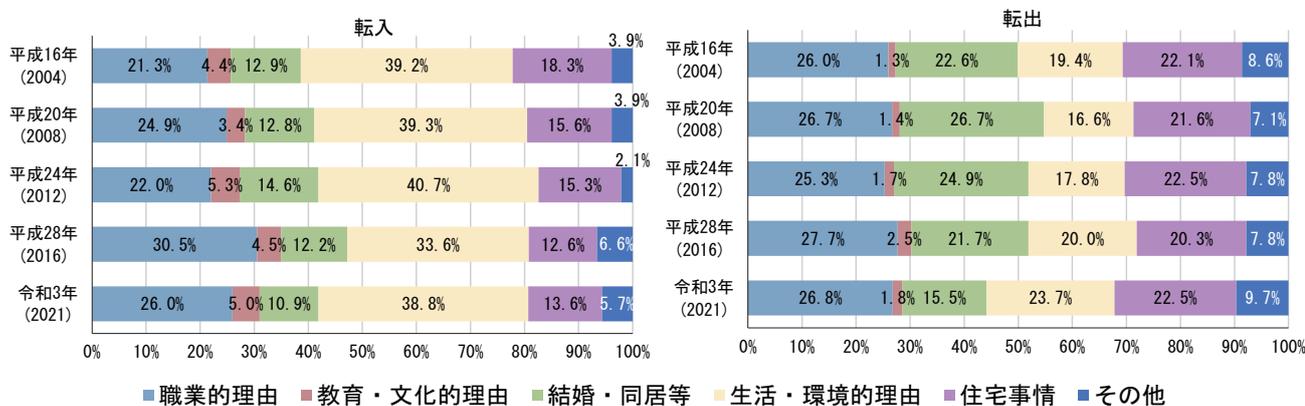


資料：文京区「文京区政に関する世論調査（第20～25回）」（平成18（2006）～令和3（2021）年）

#### ② 転入・転出理由

- ・ 直近の令和3（2021）年の転入理由は「生活・環境的理由」（38.8%）が最も高く、次いで「職業的理由」（26.0%）、「住宅事情」（13.6%）の順となっています。
- ・ 転出理由は「職業的理由」（26.8%）が最も高く、次いで「生活・環境的理由」（23.7%）、「住宅事情」（22.5%）の順となっています。
- ・ 5回の調査を通じて、転入理由における「住宅事情」は減少傾向にありますが、転出理由における「住宅事情」の比率に大きな変化はありません。

図表 2-119 転入・転出の理由



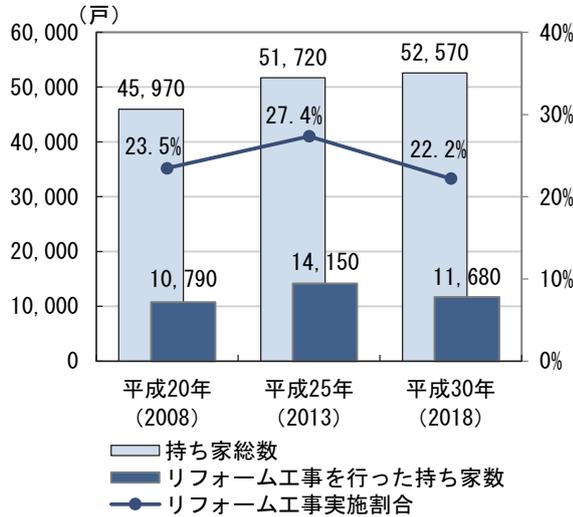
注：転入・転出理由を3つまで選択（複数回答）し、その合計に対する比率

資料：文京区「文京区居住環境等移動理由別人口調査報告書」（第6～10回）

### ③リフォーム戸数の推移

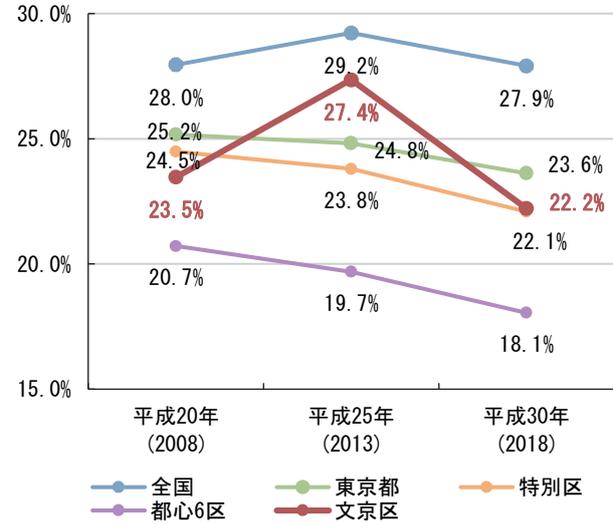
- ・平成 30（2018）年時点で、直近 5 年にリフォーム工事を行った持ち家は 11,680 戸あったことから、計算上は持ち家の 4～5 軒に 1 軒はリフォームを実施している割合になります。
- ・平成 25（2013）年には、本区は東京都及び特別区を上回っていましたが、平成 30（2018）年時点では特別区と同水準です。

図表 2-120 リフォームを行った持ち家数の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

図表 2-121 持ち家の直近 5 年のリフォーム実施率 (他都市比較)

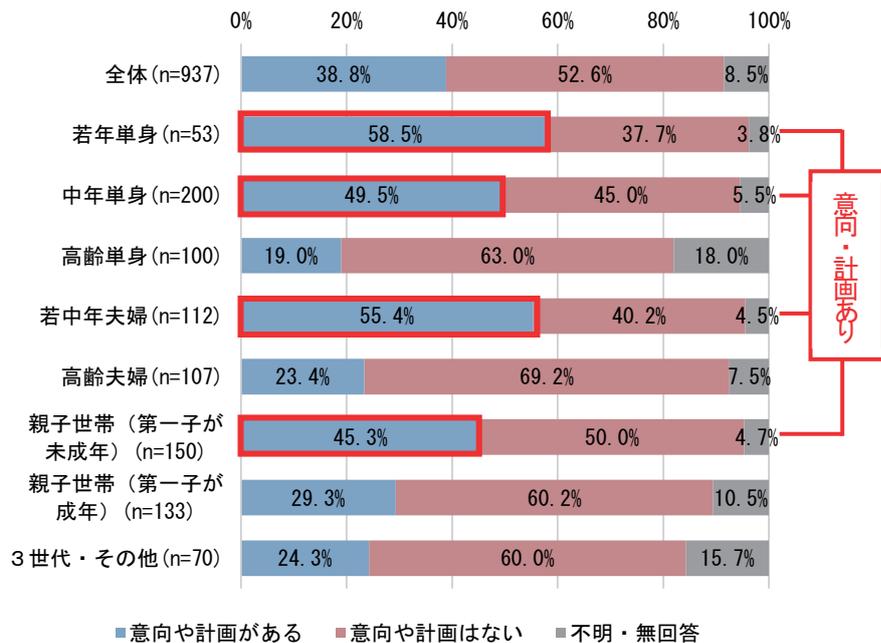


資料：同左

### ④住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画の状況

- ・今後 10 年程度の間に住み替えやリフォーム・建て替えについて、何らかの「意向や計画がある」は 38.8%となっています。
- ・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。

図表 2-122 住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画

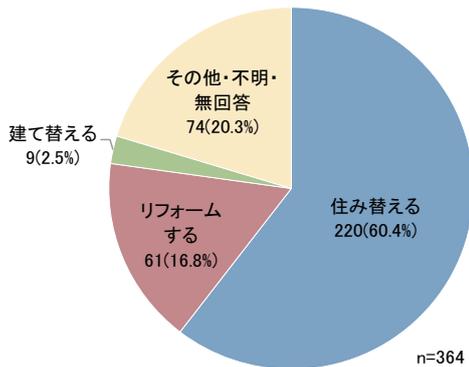


資料：文京区「区民意識調査」(令和 4 (2022) 年)

### ⑤ 住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画の内容

- ・意向や計画の内容は「住み替える」が 60.4%、「リフォームする」が 16.8%、「建て替える」が 2.5%となっています。
- ・住み替え先としては、42.7%が「文京区内」、次いで 30.5%が「文京区外（23 区内）」と回答しています。

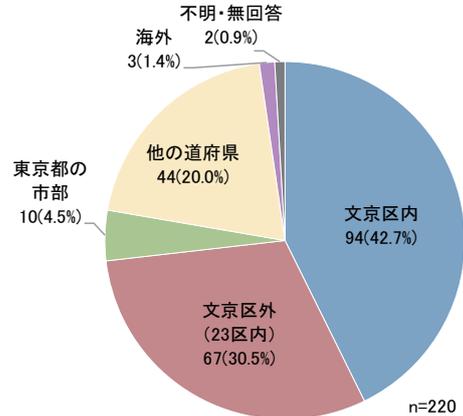
図表 2-123 意向・計画の内容



資料：文京区「区民意識調査」（令和 4（2022）年）

図表 2-124 住み替え先の希望

（住み替えの意向のある区民 220 名）



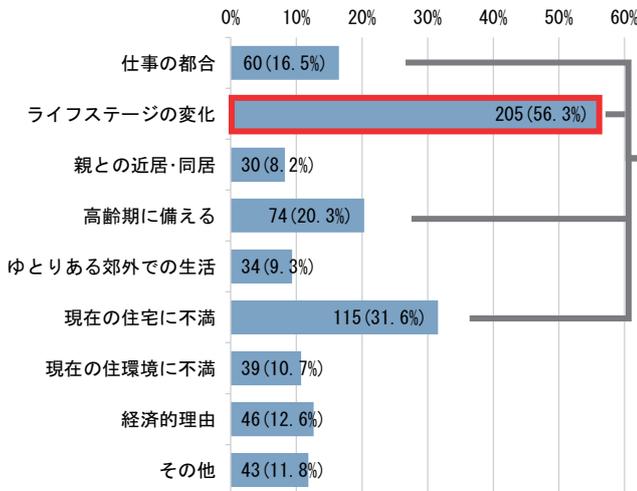
資料：同左

### ⑥ 住み替えやリフォーム・建て替えを行う理由

- ・住み替えやリフォーム・建て替えを行う理由は、「ライフステージの変化」が最も高く、56.3%となっています。
- ・民営借家（共同住宅）では 67.6%が「ライフステージの変化」と回答しています。また、持ち家（戸建て）では「ライフステージの変化」、「高齢期に備えるため」との回答が、共に 46.4%となっています。

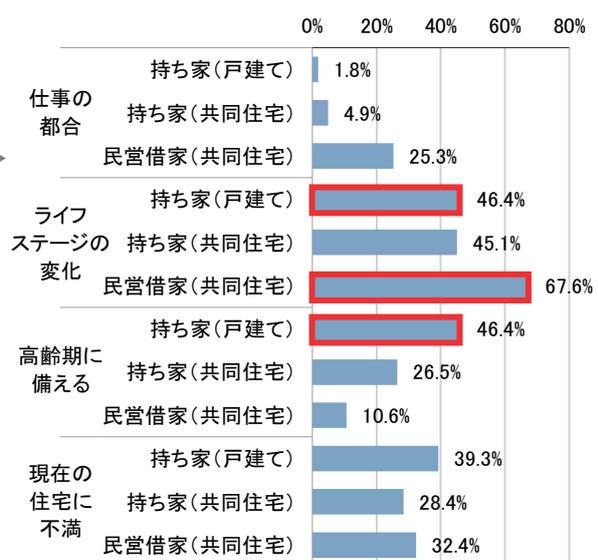
図表 2-125 住み替えやリフォーム・建て替えの理由

（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 2-126 所有関係別理由（理由上位 4 項目、複数回答）

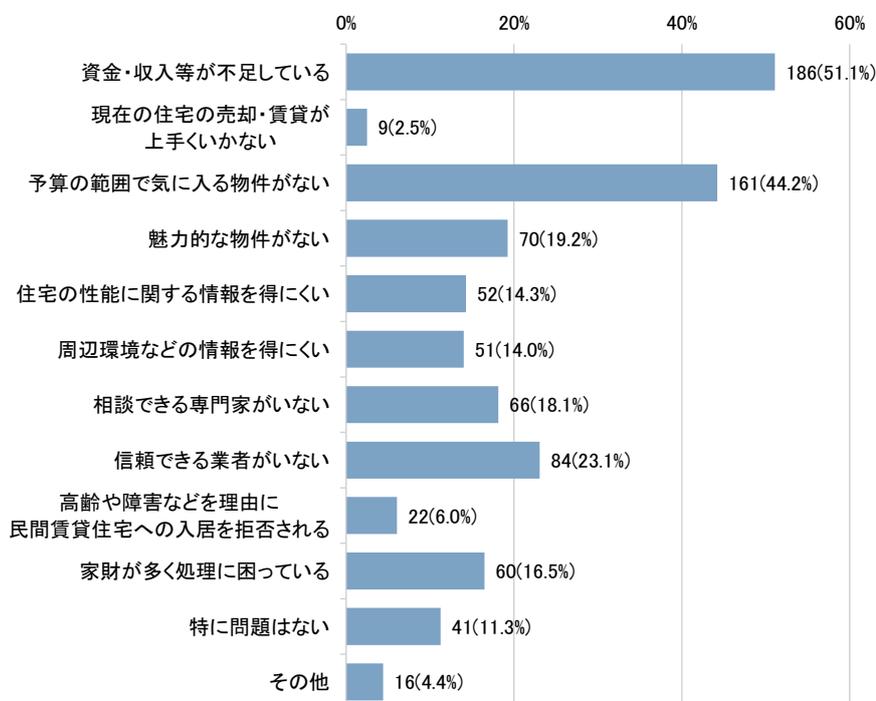


注：本図は所有関係別の母数に対する比率を表示  
資料：同左

### ⑦ 住み替えやリフォーム・建て替えを行う上での課題

・住み替えやリフォーム・建て替えを行う上で、「資金・収入等が不足している」や「予算の範囲で気に入る物件がない」など、40～50%の回答者が経済面での課題を挙げています。そのほか、20%前後の回答者が「相談できる専門家がない」や「信頼できる業者がない」を挙げています。

図表 2-127 住み替えやリフォーム・建て替えを行う上での課題（複数回答 n=364）



資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年）

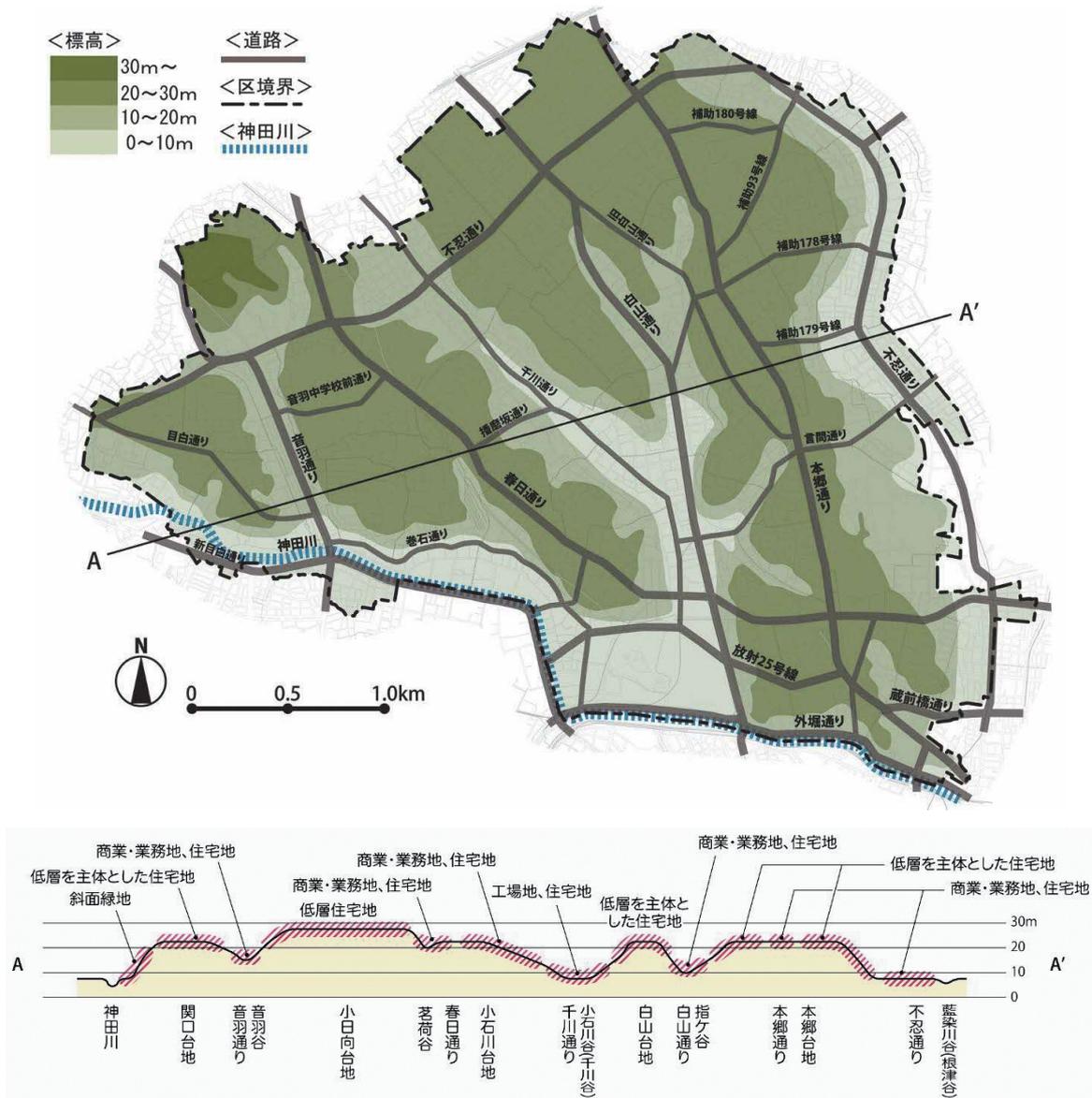
## 2-7 土地利用・みどり・景観・防災

### (1) 土地利用の状況

#### ①地形

- ・文京区は武蔵野台地の東端部に位置し、主に関口台地、小日向台地、小石川台地、白山台地、本郷台地の台地と、神田川や千川などの河川の浸食によってできた低地が複雑に入り込み、20m前後の高低差を持つ起伏に富んだ地形を有しており、従来から、この地形を巧みに利用した土地の使い分けが行われています。
- ・台地の尾根筋と谷には、主要な道路が配置され、その沿道は、商業・業務施設とマンション等の立地が多くなっています。台地上にあるかつての大名屋敷跡地は、大学のキャンパスや大規模緑地として利用されているほか、良好な低層住宅地となっています。また、その他の台地上及び斜面地は、おおむね低層住宅が中心となった土地利用となっています。一方、低地部においては中小の工場の集積がみられ、台地上の住宅地と比較すると密集した市街地となっています。

図表 2-128 文京区地形

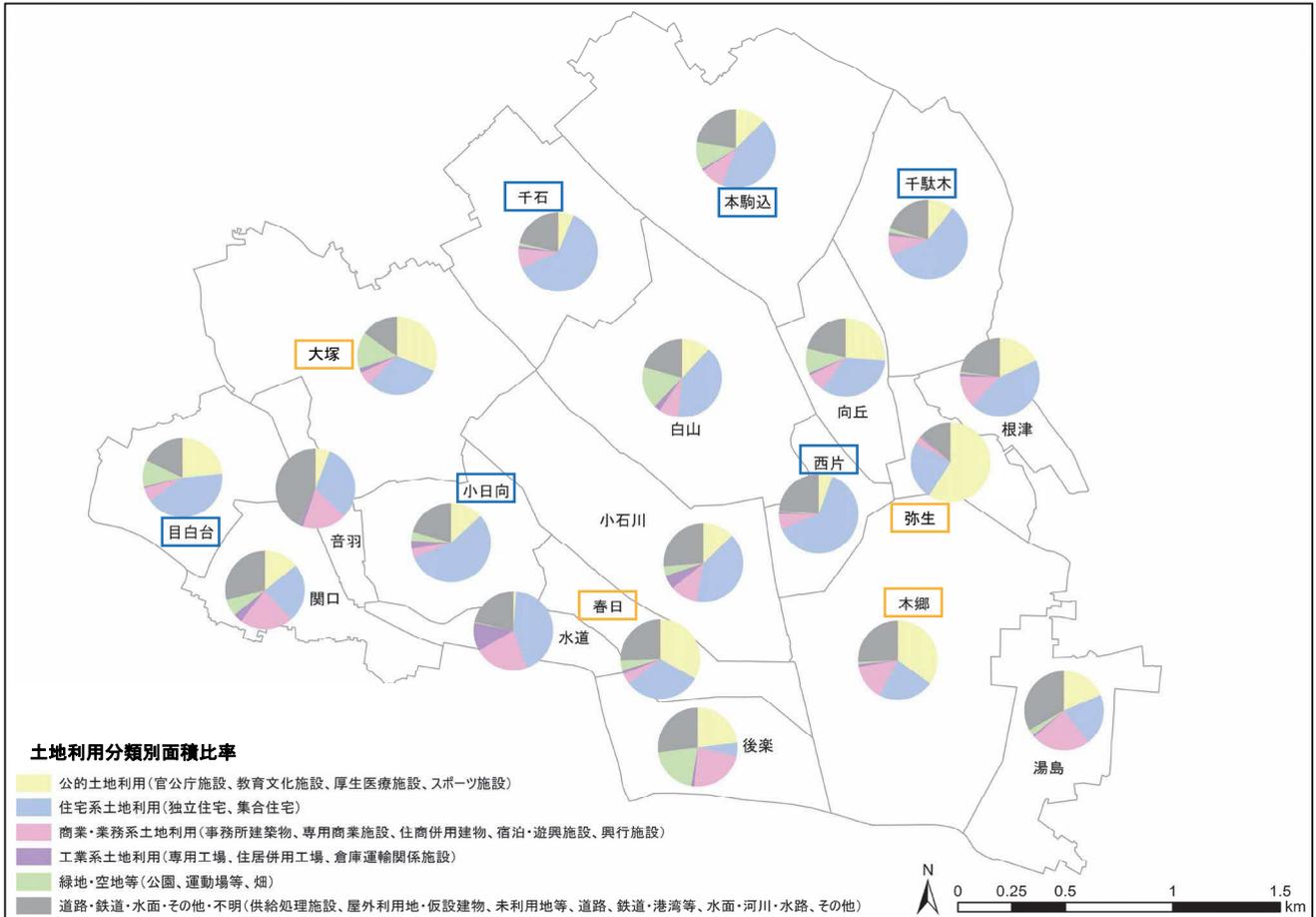


資料：文京区「文京区景観計画」（平成 25（2013）年 10 月）

## ②土地利用分類別の状況

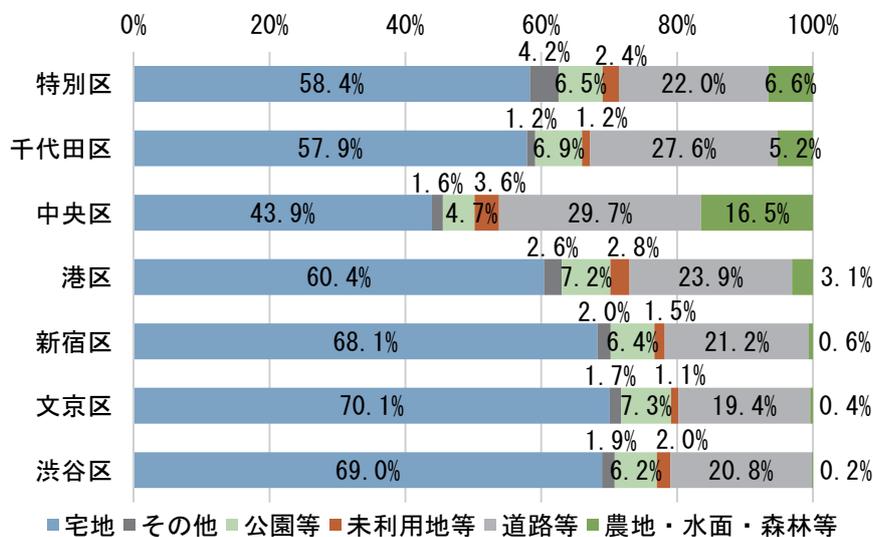
- ・町別にみると、弥生、本郷、春日、大塚で公的用地の比率が高く、西片、千石、千駄木、小日向などは住宅系用地の比率が高いなど、町の特徴が表れています。
- ・本区は都心6区の中で宅地比率及び公園等比率が最も高い状況です。

図表 2-129 土地利用分類別面積比率



資料：東京都「土地利用現況調査」(平成 28 (2016) 年) をGIS加工

図表 2-130 土地利用分類別面積比率 (他都市比較)



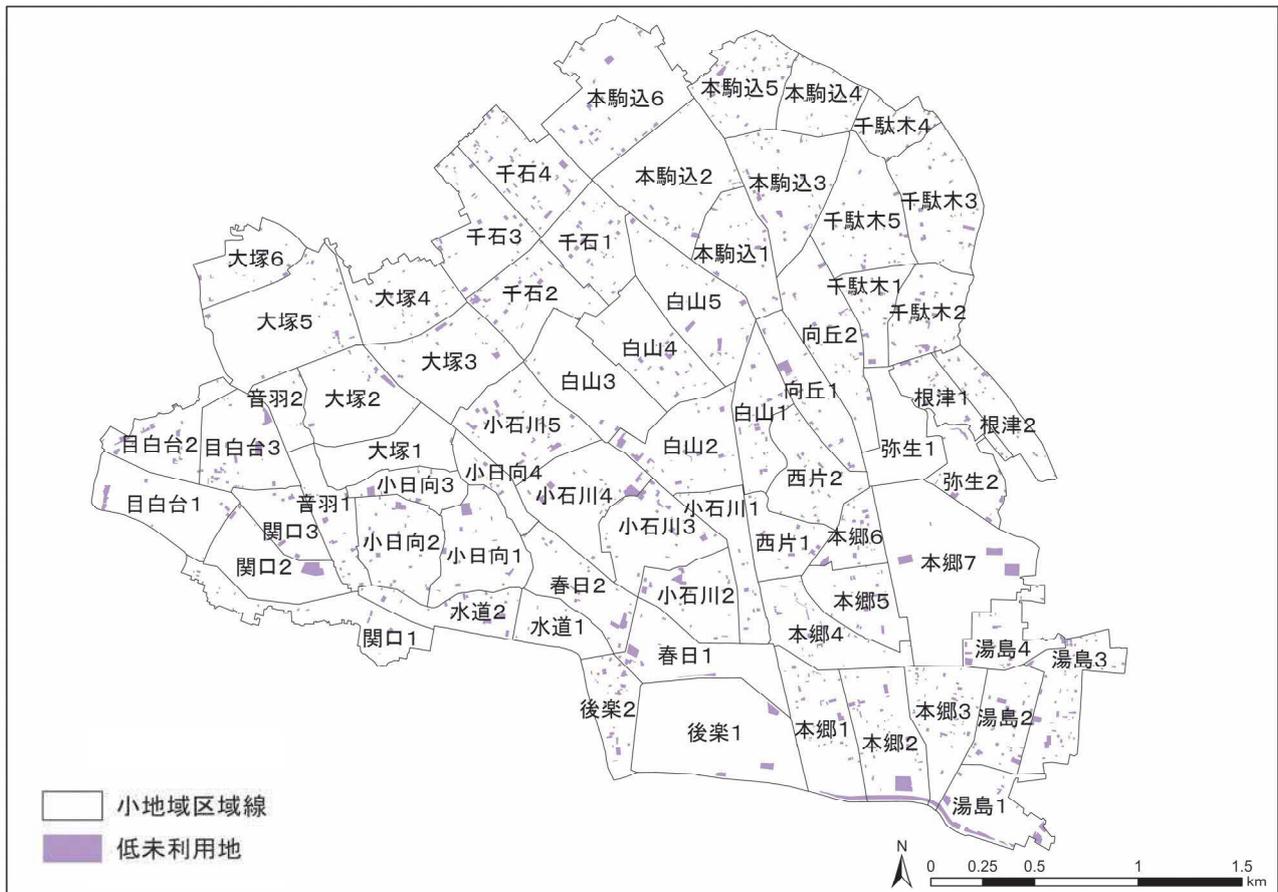
注：図表 2-129 のような土地利用分類の詳細は表章されていない

資料：東京都「土地利用現況調査」(平成 28 (2016) 年)

### ③低未利用地の状況

- ・大規模な低未利用地は既に開発が行われており、小規模な低未利用地が点在しています。

図表 2-131 低未利用地の状況



資料：東京都「土地利用現況調査」(平成 28 (2016) 年) を G I S 加工

#### ④用途地域別の住宅及び世帯の特徴

##### 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。一般的に低層住宅地は、戸建持ち家が多く、住宅供給や人口移動が少なめで、高齢化が課題となる傾向にあります。本区では、西片のように持ち家率が50%に満たないエリアや、小日向のように子育てファミリー世帯が多いエリアがあります。また、このエリア内にも低層のマンションがみられますが、築年数が比較的浅いものが多いです。

##### イ その他の住居系用途地域

- ・建物の高さがきめ細かく段階的に設定されています。小規模高経年マンションが多く分布している一方、近年もマンション供給が活発です。持ち家率30~60%と多様で、下町隣接地域の本駒込及び千駄木で高齢化率がやや高いエリアがあります。

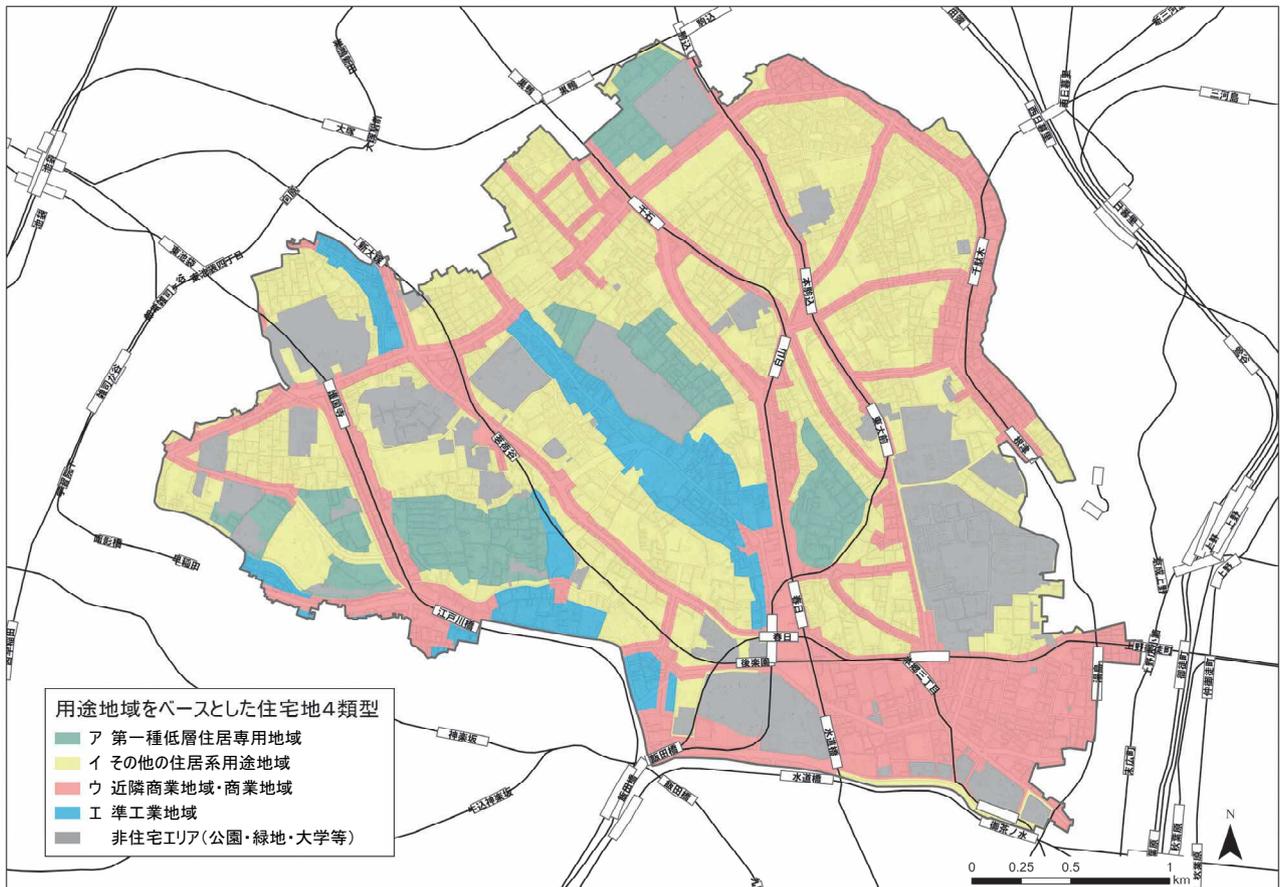
##### ウ 近隣商業地域・商業地域

- ・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。持ち家率が30%程度のエリアが比較的多くみられます。

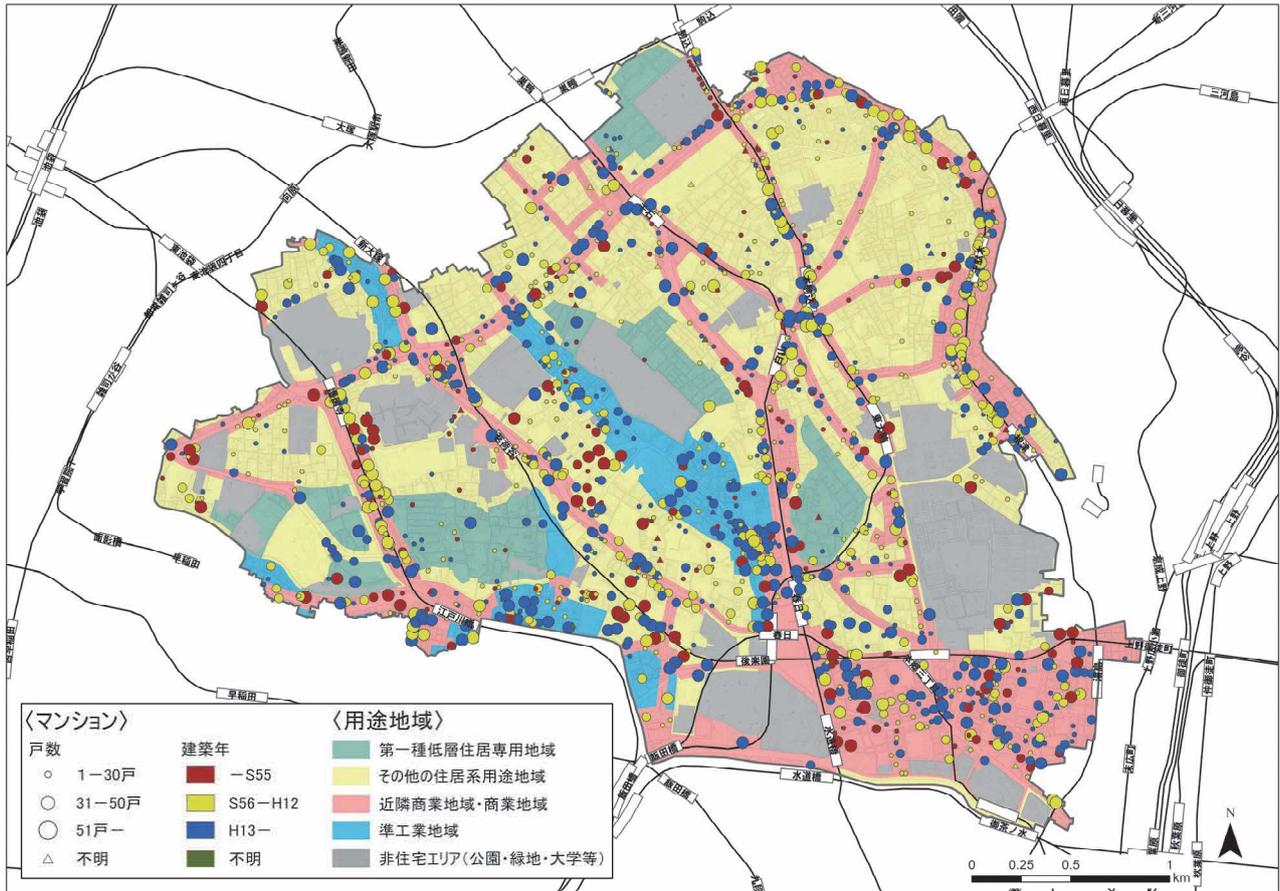
##### エ 準工業地域

- ・都心部に近いエリアを中心に、中規模~大規模のマンション供給がみられます。千川通り沿道や春日通り北部沿道のエリアでは、用途や容積率が近隣商業地域に類する性格から、マンションの立地や集積がみられます。

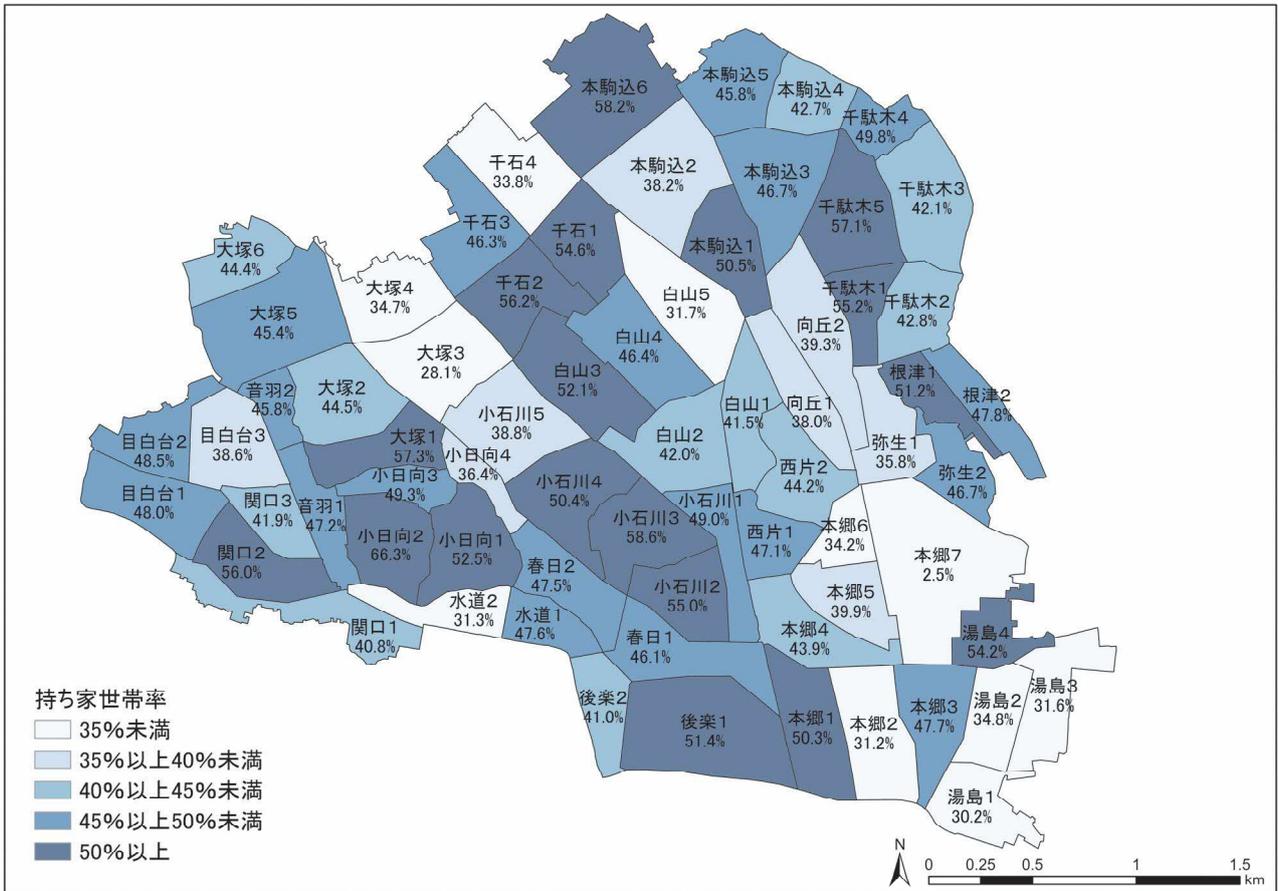
図表 2-132 住宅地4類型



図表 2-133 住宅地4類型及びマンションの建築時期・戸数規模別の立地

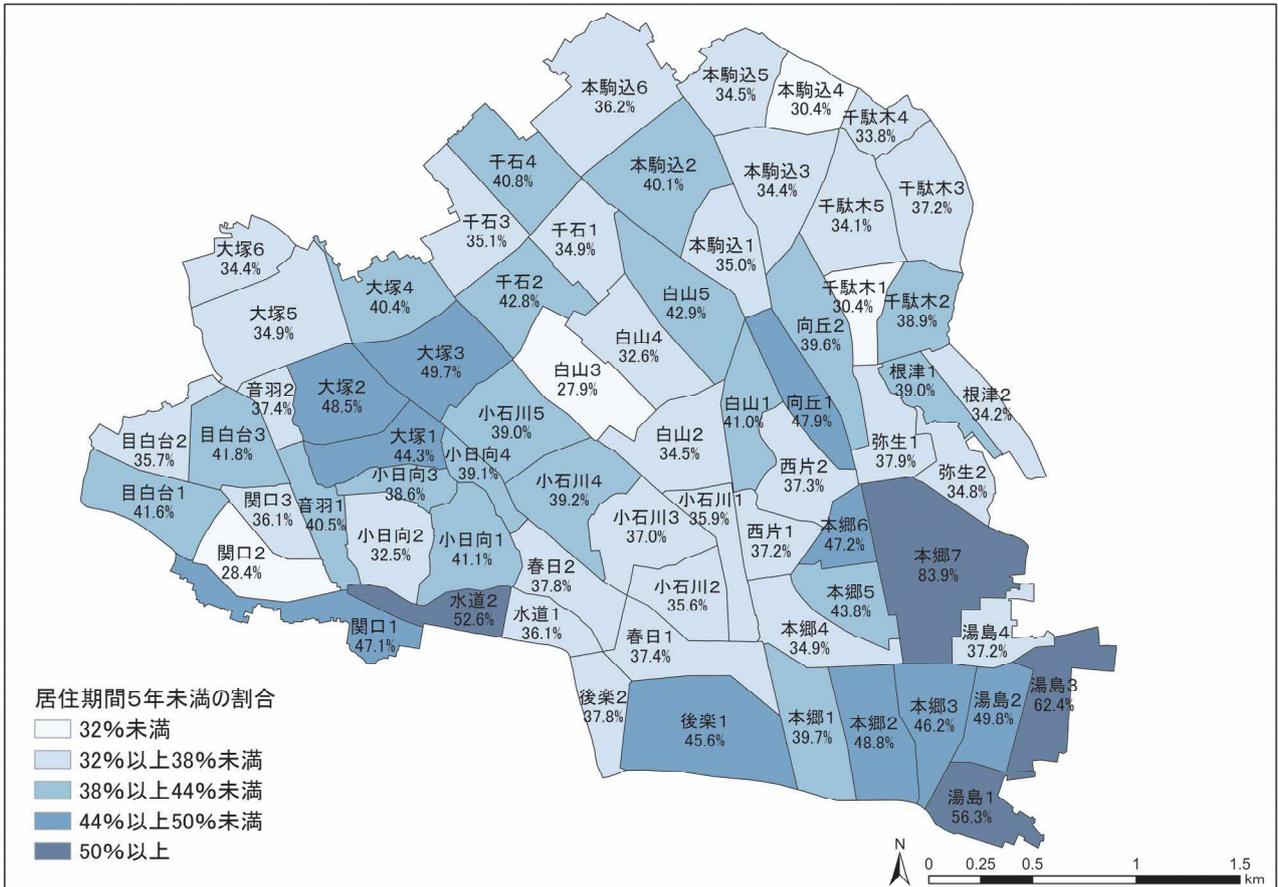


図表 2-134 町丁目別持ち家世帯率



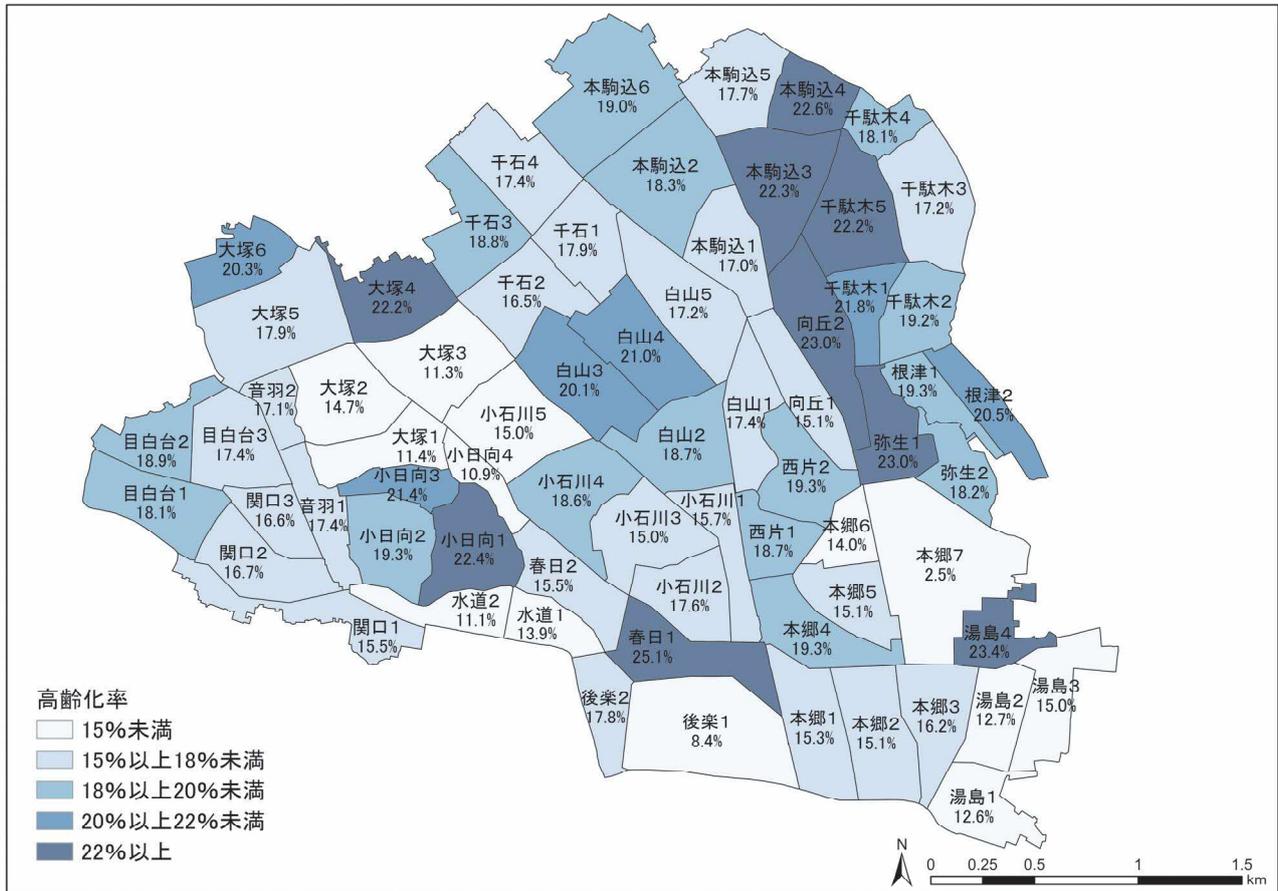
資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

図表 2-135 町丁目別居住期間5年未満の割合



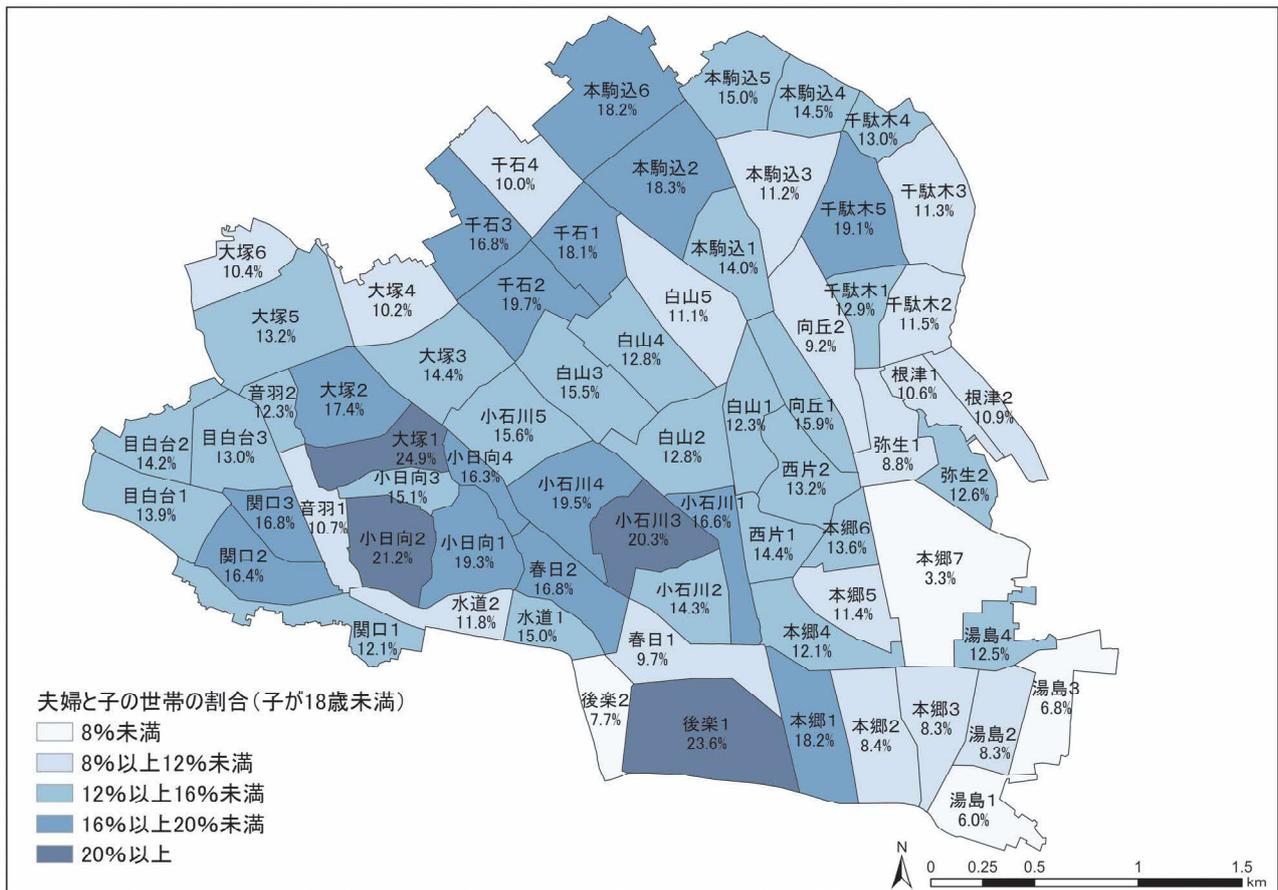
資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

図表 2-136 町丁目別高齢化率



資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

図表 2-137 町丁目別 18歳未満の子ども+夫婦の世帯の割合

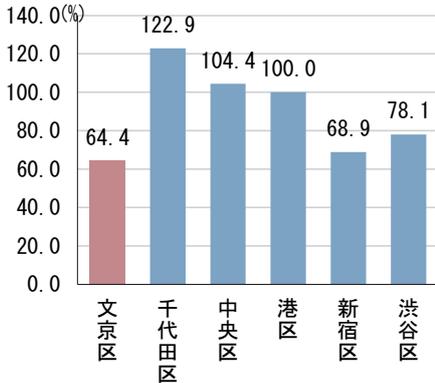


資料：総務省「国勢調査」(令和2(2020)年)

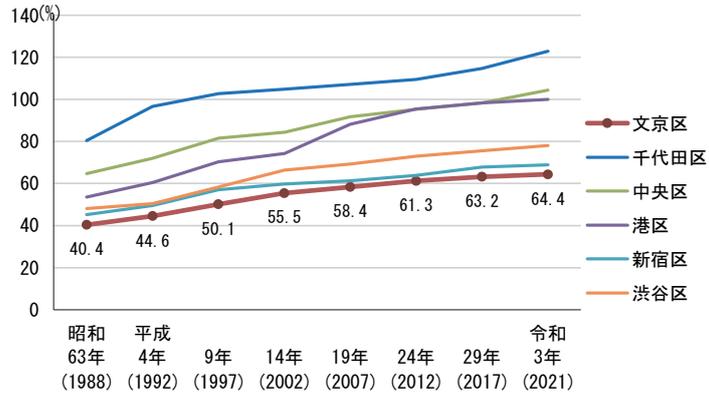
### ⑤容積充足率

- ・宅地の使用容積率をみることで、土地の高度利用の状況を把握することができます。本区の指定容積率（A）の平均は 338.0%、使用容積率（B）の概算は 217.6%となっており、容積充足率（B/A）は 64.4%で、都心6区の中では最も低い状況です。
- ・推移をみると、本区は過去 33 年間に 24 ポイント上昇しています。都心6区はどこも順調に容積充足率が伸びています。

図表 2-138 容積充足率（都心6区比較）



図表 2-139 容積充足率の推移（都心6区比較）

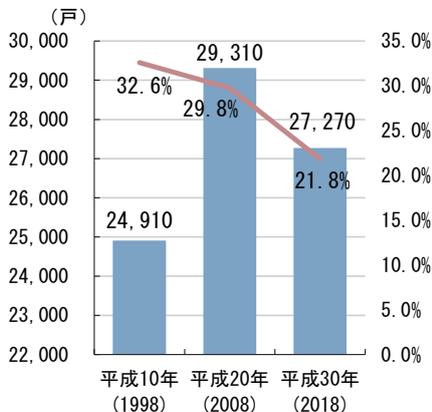


注：指定容積率（A）：都市計画で定められる容積率の最高限度  
 使用容積率（B）：宅地面積に対する建物延床面積の割合  
 容積充足率（B/A）：指定容積率の平均に対する使用容積率の割合  
 注：容積充足率が100%を超えるのは、指定容積率（A）の低いエリアがある一方、それ以外の市街地のエリアの使用容積率（B）が高いことによると考えられる。  
 資料：東京都都市整備局「東京の土地 2021（土地関係資料集）」（令和4（2022）年）

### ⑥接道状況

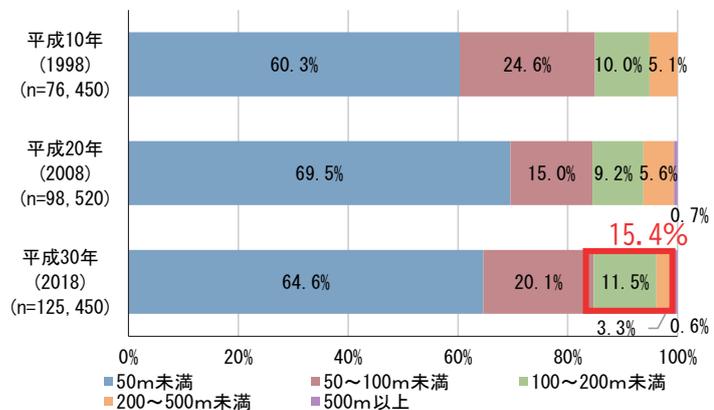
- ・本区は、救急車等の緊急車両が進入可能となるよう細街路の整備を進めており、幅員4m未満の道路に接している住宅地は、この20年間で約11ポイント減少しました。率は減少したものの、住宅数は2,400戸程度増えています。
- ・また、幅員6m以上の道路までの距離をみると、50m未満の比較的近い住宅が64.6%ある一方で、100m以上離れている住宅が15.4%あります。

図表 2-140 細街路（4m未満の道路）に接している住宅数・率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

図表 2-141 幅員6m以上の道路までの距離

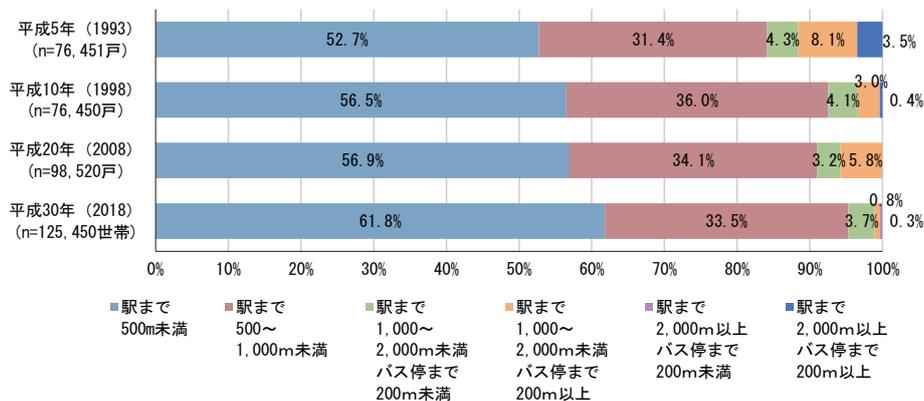


資料：同左

### ⑦最寄りの交通機関までの距離

- ・最寄駅まで 500m 未満の住宅が 60% を超え、交通利便性の高さが表れています。
- ・経年変化をみると、平成 8 (1996) 年の東京メトロ南北線四ツ谷～駒込間開業後の平成 10 (1998) 年に、最寄駅まで 1,000m 未満の比率が向上しています。
- ・東京都都市整備局では、鉄道駅から 800m 圏外又はバス停から 300m 圏外を公共交通空白地域と定義していますが、本区の場合、公共交通空白地域にある住宅は 1 % 程度となっています。

図表 2-142 最寄りの交通機関までの距離

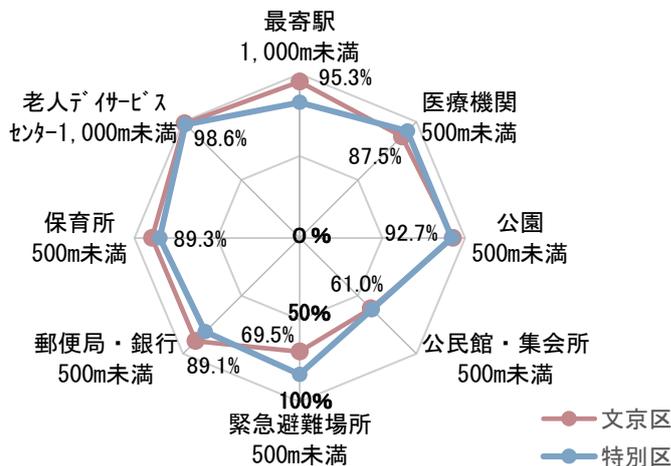


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

### ⑧最寄りの生活関連施設までの距離

- ・各住宅から最寄駅、医療機関、公園、郵便局・銀行、保育所、老人デイサービスセンターまでの近接性は高いですが、公民館・集会所及び緊急避難場所については、近接性が低い状況です。
- ・特別区と比較すると、特に緊急避難場所への近接性の低さがみられます。

図表 2-143 最寄りの生活関連施設までの距離 (文京区、特別区)



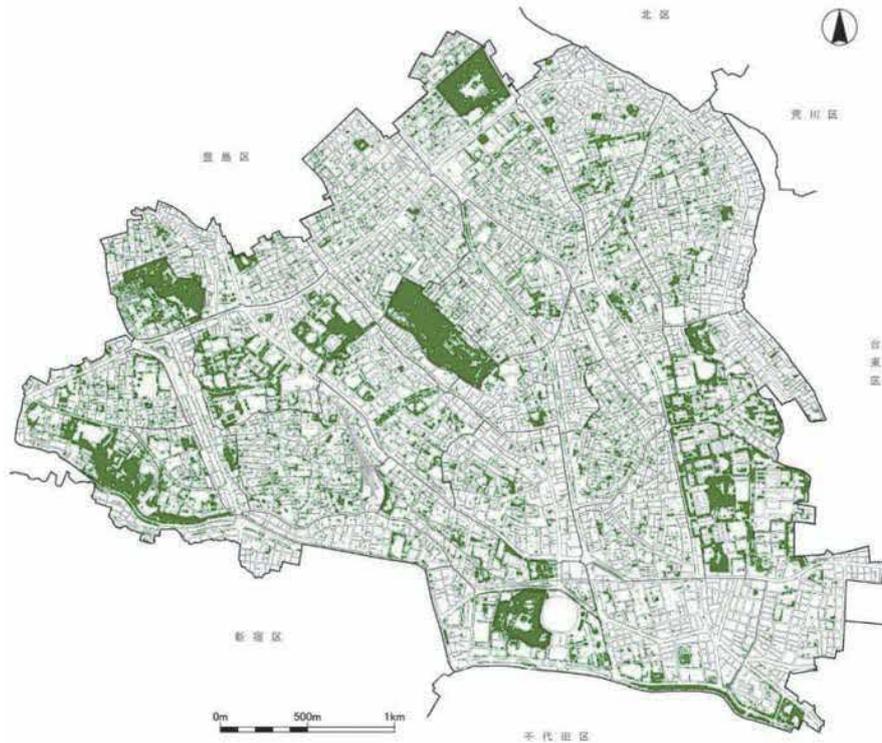
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 (2018) 年)

## (2) みどりや景観

### ①みどりの分布

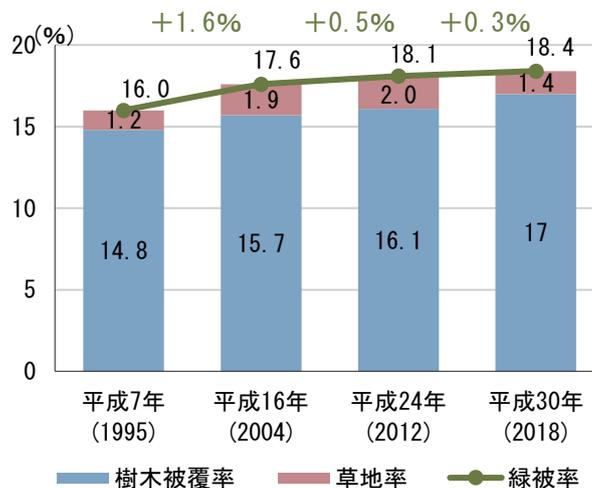
- ・公園緑地の面積は小さいながら緑被率及び緑被地面積がともに高く、本区の緑被地として重要な役割を果たしています。同様に学校用地、社寺用地もこれに準じる役割を果たしています。
- ・緑被率は、平成7（1995）年の16.0%から平成30(2018)年の18.4%へと増加しています。
- ・また、区域別緑被率をみると、一般区域では、大塚南（27.2%）が最も高く、目白台、弥生、関口など学校や公園などの大規模な緑地がある区域で高くなっています。

図表 2-144 緑被（樹林）の分布



資料：文京区「文京区みどりの基本計画」（令和2（2020）年3月）

図表 2-145 緑被率の推移



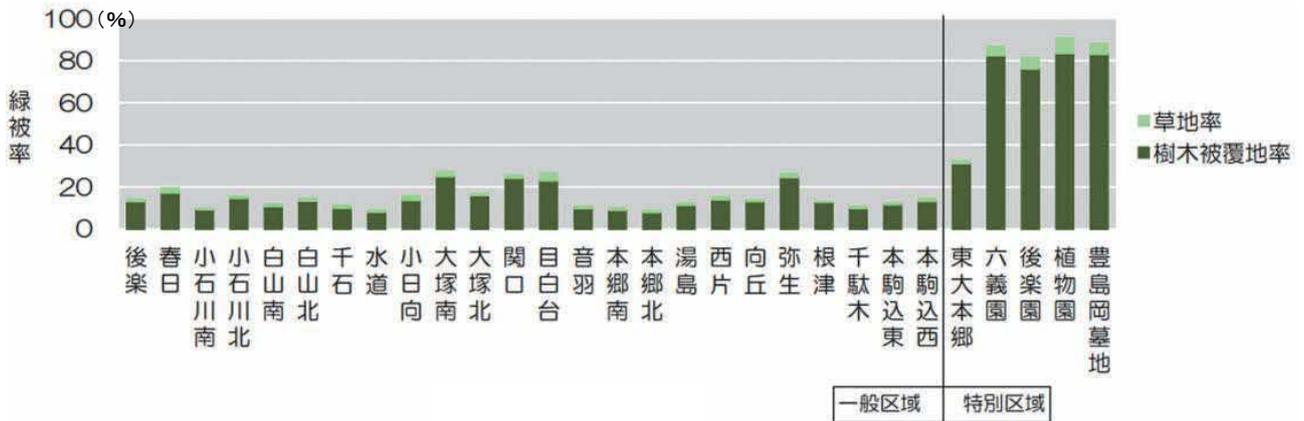
資料：文京区「文京区みどりの基本計画」（令和2（2020）年3月）

図表 2-146 みどりの状況（文京区、周辺6区）



資料：文京区「文京区のみどり《第8次文京区緑地実態調査 報告書》概要版」（平成 31（2019）年 3月）

図表 2-147 区域別緑被率



資料：文京区「文京区のみどり《第8次文京区緑地実態調査 報告書》概要版」（平成 31（2019）年 3月）



### ③歴史・文化的建造物の分布

- ・区内全域にわたり、歴史・文化的建造物等（文化財に指定されている建造物等、東京都選定歴史的建造物及び文京花の五大まつり等が開催されている寺社）が分布しています。
- ・この敷地境界線から 50m の範囲に対し、建築物等や工作物に対する景観形成基準が定められており、意匠や色彩、素材、緑化などについて配慮することで、歴史・文化的建造物等と周辺が調和し、一体となって歴史や文化を感じさせる景観をつくることが求められています。

図表 2-149 歴史・文化的建造物等の位置図

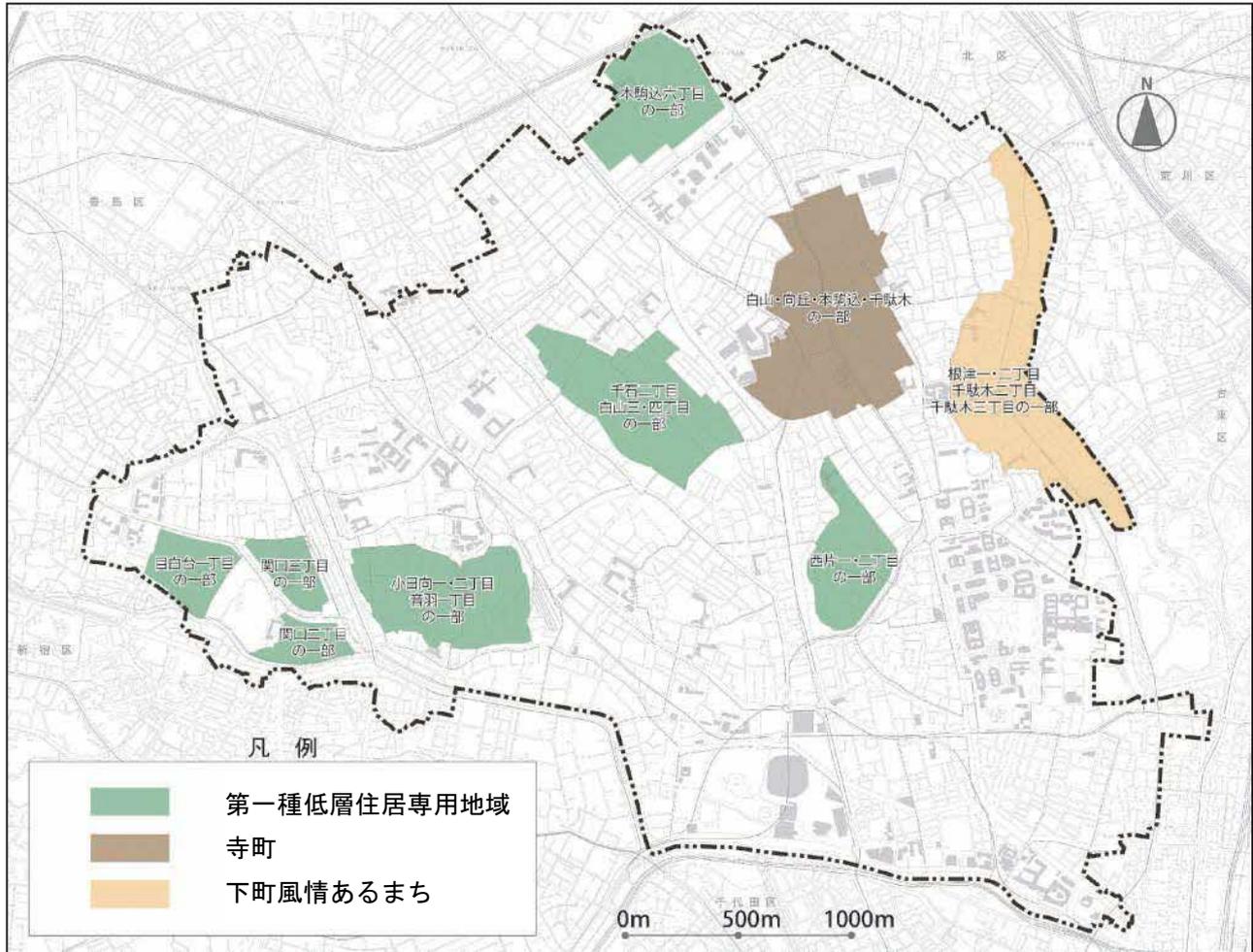


資料：文京区「文京区景観計画」（平成 25（2013）年 10 月）を加工

#### ④まちのまとまり

- ・区内には、寺町や下町風情あるまちなど、個性溢れるまちのまとまりが形成されています。
- ・根津神社の門前町として栄えた根津や文化人ゆかりの地として名高い千駄木の一部は、江戸時代から「庶民のまち」として賑わい、下町風情ある景観が形成されています。
- ・白山、向丘、本駒込、千駄木の地区の一部には、多くの寺社が集積し、閑静で落ち着きのある寺町となっています。
- ・江戸時代の町割りを継承した小日向、明治時代に開発された西片をはじめ、目白台、関口、千石、白山、本駒込の一部は、歴史・文化に培われた風格ある住宅地となっています。

図表 2-150 低層住宅地、寺町、下町風情あるまちの範囲

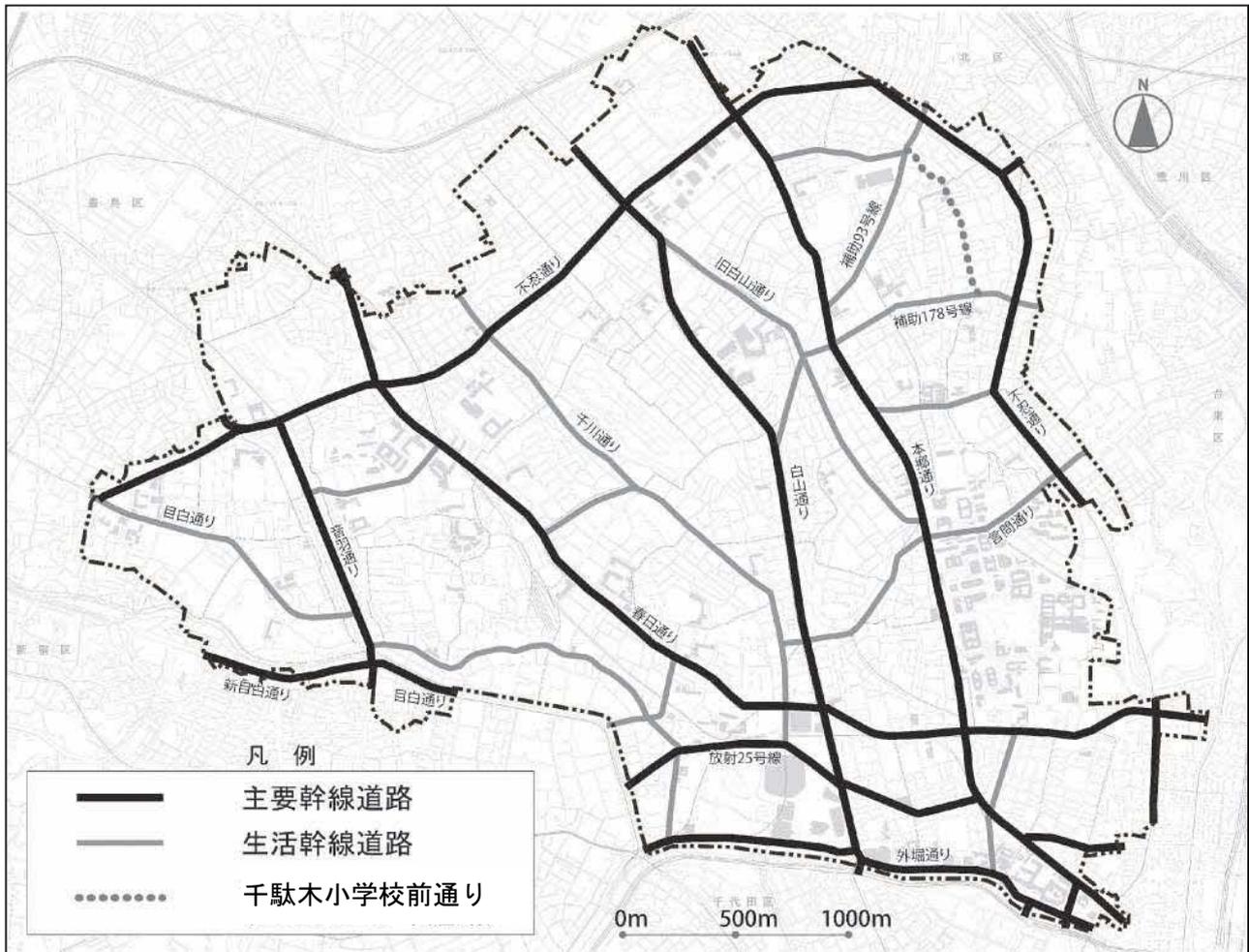


資料：文京区「文京区景観計画」（平成25（2013）年10月）

### ⑤幹線道路

・主に中高層の建物が建ち並び、街路樹が連続している幹線道路は、区の地形を縁取るように流れ、潤いのある景観を形成する神田川とともに、都市の骨格を形成する主要な要素となっています。

図表 2-151 幹線道路網図

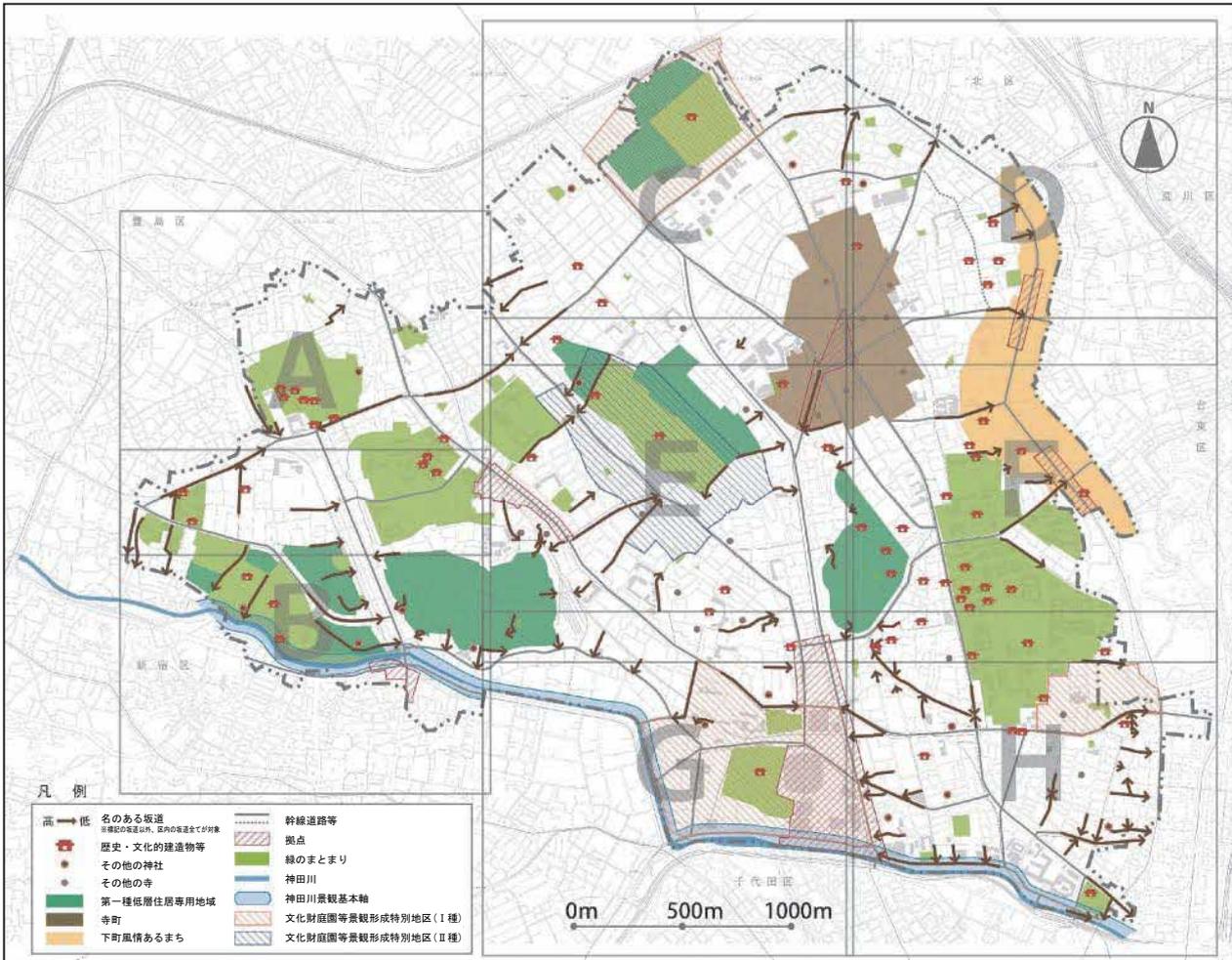


資料：文京区「文京区景観計画」（平成 25（2013）年 10 月）

## ⑥景観特性

- ・本区の景観を特徴付けるものとして、起伏に富んだ地形を象徴する坂道や、地域の景観の基礎となる歴史・文化的資産、寺町や下町風情のあるまちなみ、都市の骨格をつくる幹線道路や神田川、多くの人が訪れ交流する地域拠点や生活拠点、大規模な緑のまとまりや大小様々な公園、人々の活動など、多様な「景観特性」が挙げられます。
- ・「文京区らしい景観」は、それぞれの「景観特性」が相互に結びついて存在することで形成されています。ひとつひとつの「景観特性」を生かした景観形成が、居住者だけでなく来訪者にとっても魅力ある「文京区らしい景観」となっています。

図表 2-152 景観特性マップ



※本図は、おおむねの位置を示したものです。

資料：文京区「文京区景観づくりの手引き」（令和5（2023）年3月）

### (3) 紛争予防

#### ①中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例

- ・中高層建築物の建築の際には、日照、通風及び採光の阻害、工事において生ずる騒音、振動等、周辺的生活環境に及ぼす影響により、近隣住民の方々と建築主との間で紛争が起こる可能性があります。
- ・そのため、本区では「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」を定め、中高層建築物の建築及び既存建築物の除去工事の際に、標識設置等による建築計画の事前周知を義務付けることで、紛争の未然防止に努めています。
- ・平成 30（2018）年度からの 5 年間では、概ね 100 件超／年の標識設置届等の提出がありました。

図表 2-153 標識設置届等の件数

	平成 30 (2018) 年度	令和元 (2019) 年度	令和 2 (2020) 年度	令和 3 (2021) 年度	令和 4 (2022) 年度
件数	109	100	104	120	117

資料：住環境課調べ

#### ②文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例

- ・ワンルームマンション等の建築及び管理に関しても、建築に起因する紛争を予防し、近隣住民の方々との関係を円滑に保ち、良好な生活環境を維持するために、「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」を定めています。
- ・平成 30（2018）年度からの 5 年間では、概ね 20～35 件／年の受付件数となっています。

図表 2-154 ワンルームマンション等建築物受付件数

	平成 30 (2018) 年度	令和元 (2019) 年度	令和 2 (2020) 年度	令和 3 (2021) 年度	令和 4 (2022) 年度
件数	26	25	34	21	27
ワンルーム形式 の住戸数	691	548	1413	511	751

注：対象は、以下の条件を満たす建築物

- ・共同住宅、寄宿舍又は長屋で、ワンルーム形式の住戸が 10 戸以上
- ・ワンルーム形式の住戸とは、専用面積（バルコニー、メーターボックス、パイプスペース等を除く）が 40 m<sup>2</sup>未満の住戸をいう

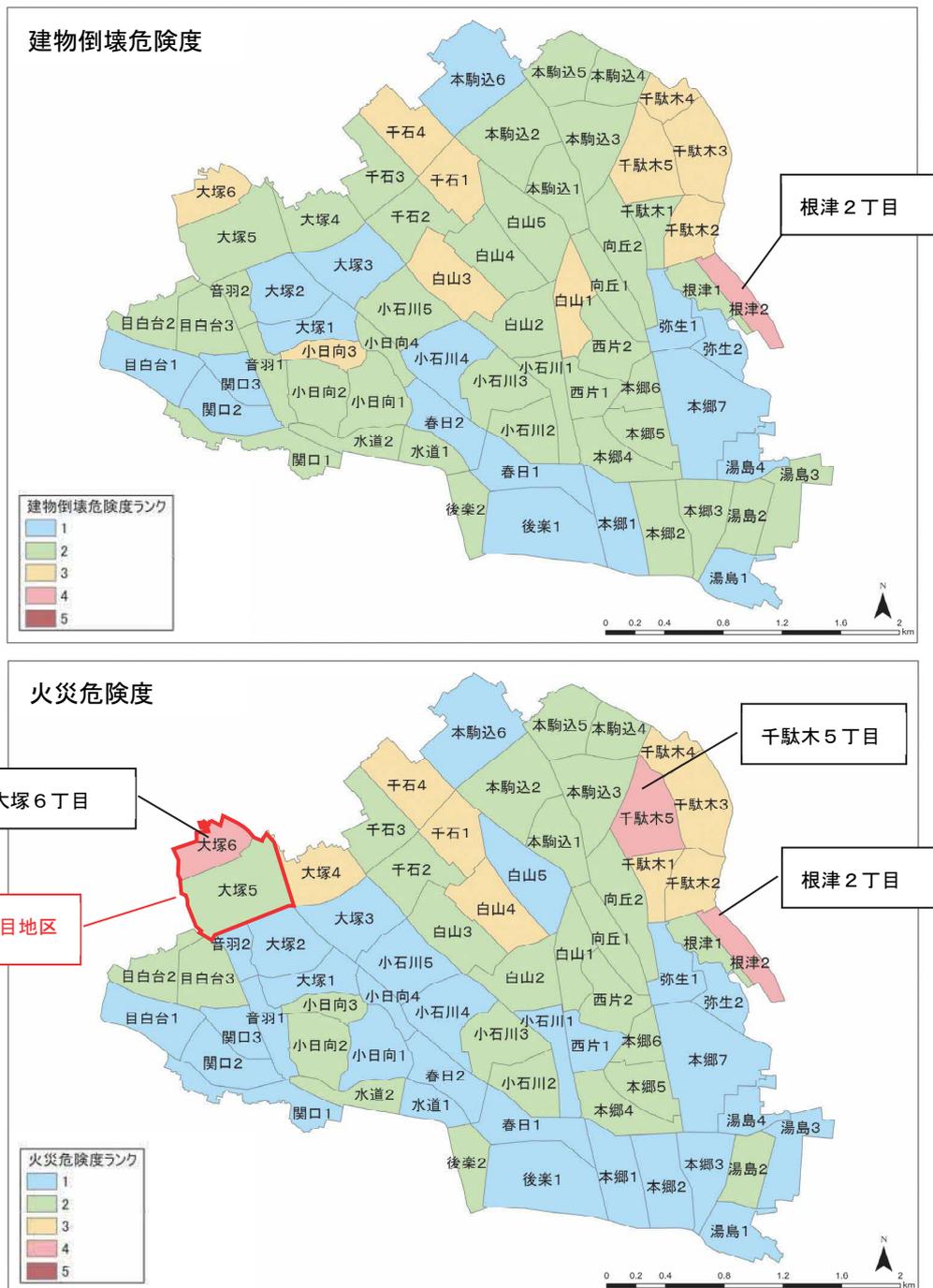
資料：住環境課調べ

## (4) 災害・防災

### ①地震時の建物倒壊及び火災延焼の危険性

- ・東京都地域危険度測定調査によると、本区の各町丁目別は概ね危険度ランクが低い評価となっていますが、根津2丁目では建物倒壊危険度が、大塚6丁目、千駄木5丁目、根津2丁目で火災危険度が高くなっています。
- ・文京区全域を対象として住宅の耐震化が進められており、木造住宅密集地域と東京都地域危険度測定調査による危険度が高い地域（評価3以上）を「耐震化促進地区」として、重点的に耐震化を促進しています。
- ・また、「大塚五・六丁目地区」において、文京区不燃化推進特定整備地区事業を展開しています（令和7（2025）年度まで）。

図表 2-155 建物倒壊危険度及び火災危険度

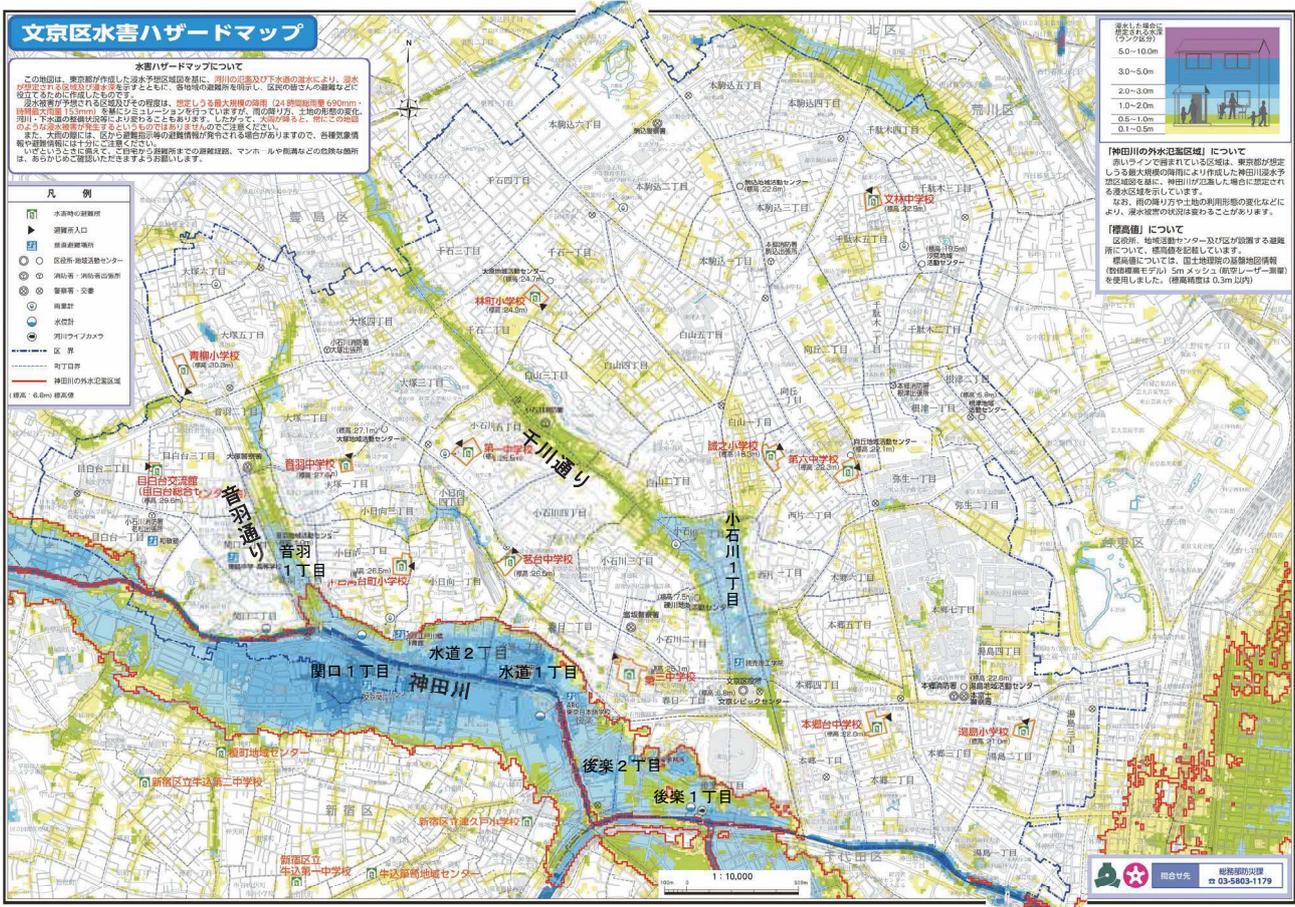


注：危険度のランクは5段階で、市街化区域のある5,192町丁目の相対評価  
 資料：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」（令和4（2022）年9月公表）

## ②浸水被害想定

- ・文京区水害ハザードマップは、大雨によって河川等が増水し、水があふれた場合及び下水道の溢水により想定される浸水予測結果（東京都作成）に基づいて、浸水する範囲とその程度及び避難所を示したものです。
- ・想定し得る最大規模の降雨（24時間総雨量690mm・時間最大雨量153mm）を基に行ったシミュレーションでは、神田川沿いの関口1丁目、水道1・2丁目、後楽1・2丁目、小日向大地の西淵の音羽通りの音羽1丁目周辺（現在は暗渠）、千川通りの小石川1丁目周辺（現在は暗渠）に浸水被害が予想されています。

図表 2-156 水害ハザードマップ



資料：文京区「文京区水害ハザードマップ」（令和5（2023）年3月版）

### ③近年の災害被害

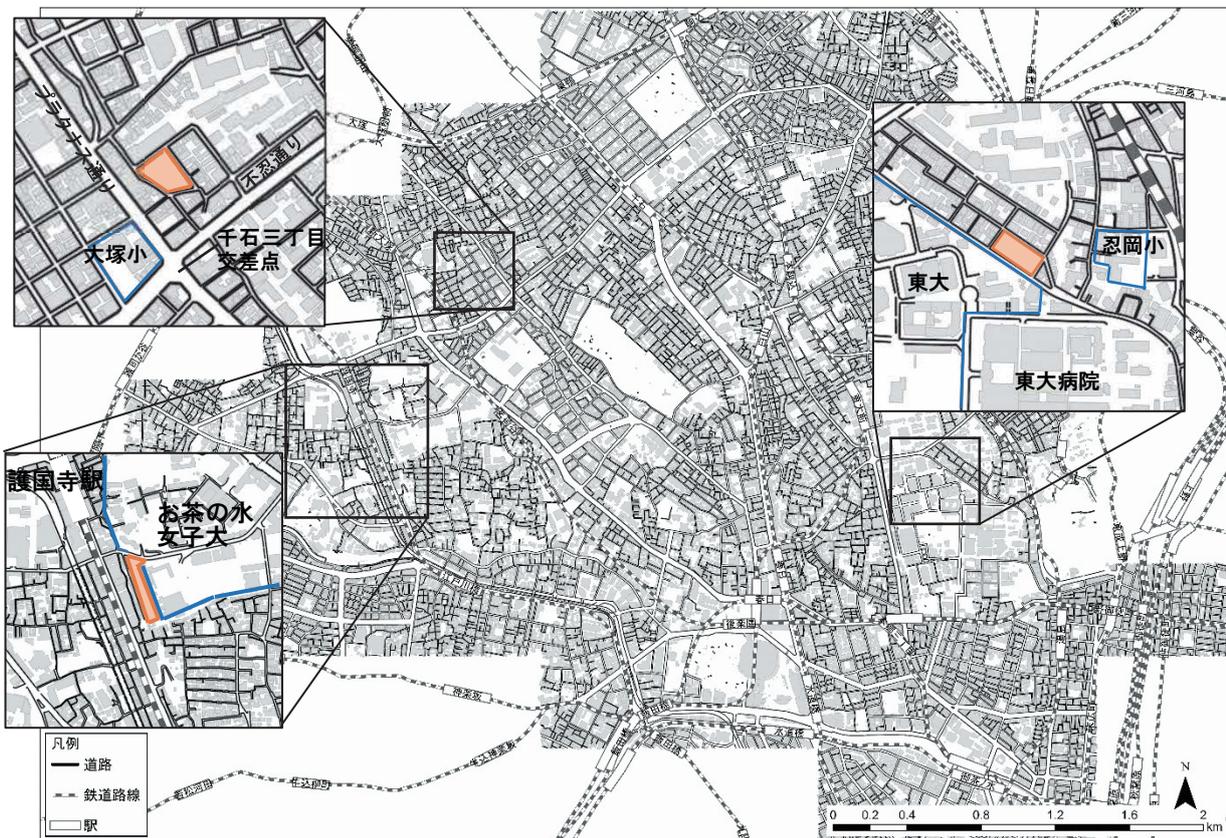
- ・平成 23 (2011) 年 3 月の東日本大震災においては、区内では大きな被害は生じませんでした。一方、近年、気候変動の影響とみられる風水害が多くなっています。
- ・平成 30 (2018) 年以降、豪雨等による床上・床下浸水被害は下図の 3 箇所が発生しており、いずれも水害ハザードマップで想定されている区域です。

#### ■東日本大震災における文京区内の被害状況（平成 23 (2011) 年 6 月 13 日時点）

東日本大震災における文京区の対応について	
区内の被害状況（6 月 13 日現在）	
(1) 避難者数	1,062 人（うち帰宅困難者 898 人）
(2) 住宅等の損傷被害	ア 区有施設 58 件 イ 住宅等 79 件      計 137 件

図表 2-157 近年の浸水被害

発生年月日	水害原因	総雨量	時間最大降雨量	浸水世帯
H30.9.18	集中豪雨	67.0mm	18:30~19:30	床上 1
R3.8.15	集中豪雨	8/14~15 186mm	8/14/23:40~8/15/00:40	床上 4



資料：文京区「文京区浸水履歴一覧表」（令和4(2022)年1月17日時点）