

環境まちづくり委員会

令和6年2月26日

1 議案審査

- (1)議案第 14 号 千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する
条例の一部を改正する条例 【資料】

2 報告事項

- (1)自転車用ヘルメット購入費補助事業について 【資料】

- (2)公園・児童遊園等整備方針の改定について 【資料】

- (3)千代田区さくら基金クラウドファンディングについて 【資料】

- (4)千代田区住宅白書(案)について 【資料】

- (5)学士会館について 【資料】

- (6)神田錦町まちづくり勉強会について 【資料】

3 その他

千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の 一部を改正する条例

1 改正理由

東京都市計画地区計画「外神田一丁目南部地区地区計画」及び「九段南一丁目地区地区計画」の新規決定、並びに「富士見二丁目北部地区地区計画」の変更に伴い、建築基準法第68条の2に基づく建築物の制限内容を追加する必要があるため。

2 改正概要

- (1) 条例第10条の文中に「その他の境界線」の文言を追加する。
- (2) 条例別表第1に「外神田一丁目南部地区地区整備計画」、「九段南一丁目地区地区整備計画」及び「富士見二丁目北部地区地区整備計画」の名称・区域を追加する。
- (3) 条例別表第2に「32 外神田一丁目南部地区地区整備計画」、「33 九段南一丁目地区地区整備計画」及び「34 富士見二丁目北部地区地区整備計画」を追加し、各地区整備計画区域内の建築物の、用途の制限、容積率の最高限度・最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限及び高さの最高限度を定める。

3 施行期日

公布の日から施行する。

4 地区計画策定手続きのスケジュール

- (1) 外神田一丁目南部地区地区計画
 - ・計画案の縦覧 : 令和5年6月5日～6月19日
 - ・都市計画審議会 : 令和5年7月25日
 - ・決定告示 : 令和5年10月13日
- (2) 九段南一丁目地区地区計画
 - ・計画案の縦覧 : 令和5年11月18日～11月22日
 - ・都市計画審議会 : 令和5年12月18日
 - ・決定告示 : 令和5年12月28日
- (3) 富士見二丁目北部地区地区計画
 - ・計画案の縦覧 : 令和5年11月18日～11月22日
 - ・都市計画審議会 : 令和5年12月18日
 - ・変更告示 : 令和5年12月28日

外神田一丁目地区のまちづくり

経緯

平成22年3月 外神田一丁目計画検討会 外神田一丁目計画基本構想 策定
 平成27年4月 外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合 設立
 令和元年12月 外神田一丁目計画基本構想 改定

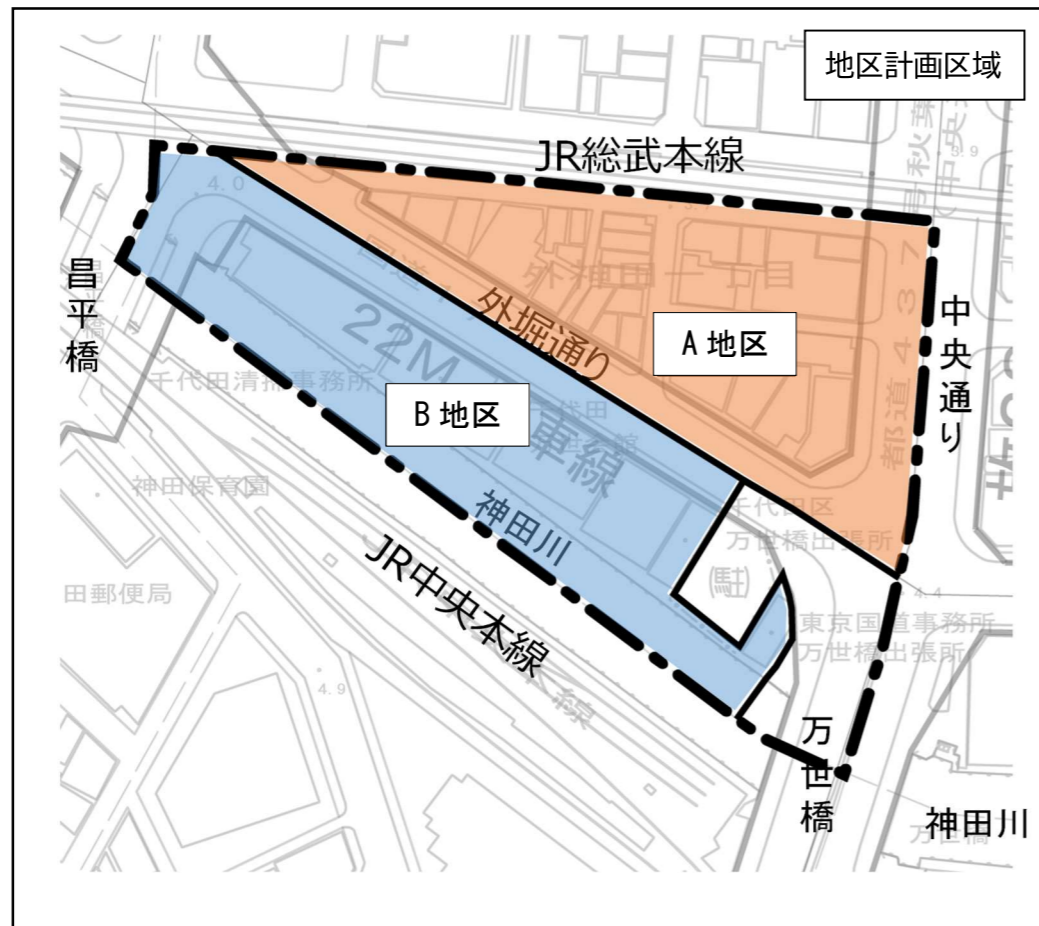
地区計画の目標と方針等

本地区は、大規模災害時における緊急輸送道路に面する建築物等の老朽化が進んでいることや、幅員の狭い道路の存在等、防災上の安全性が懸念される。

また、神田川や橋、鉄道高架等の地域資源に恵まれながら、その魅力を十分に生かせるオープンスペースが少なく、多くの観光客を受け入れる憩い空間や緑の環境も不足している。

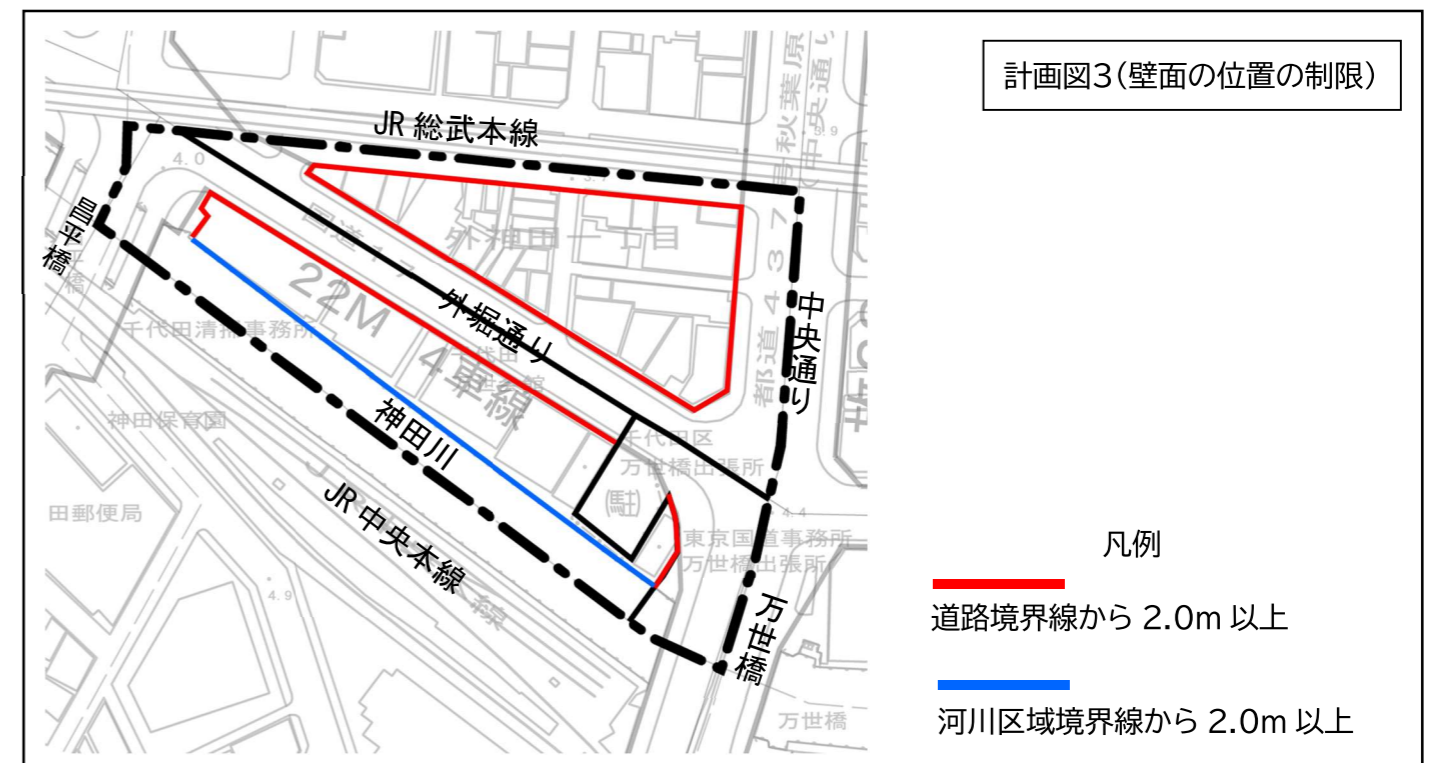
令和2年11月に「外神田一丁目南部地区 街並み再生方針」が指定され、細分化された敷地の統合・集約化と幅員の狭い道路を一体的に行う街区再編の推進が求められている。

この状況から、市街地再開発事業による都市機能の更新に併せて、広場や歩行者ネットワーク等の整備によりまちの回遊性を高め、国内外から人々が集まる文化発信の拠点や親水空間の創出、環境・防災性に配慮した安全でにぎわいのある快適な複合市街地の形成を図る。



外神田一丁目南部地区 地区整備計画の概要（区域面積 約1.7ha）

	A地区	B地区	建築条例
建築物等の用途制限	○店舗型性風俗特殊営業 ○店舗型電話異性紹介営業 ○勝馬投票券発売所など		A, B地区 新規指定
建築物の容積率の最高限度	1850%	360%	
建築物の容積率の最低限度	400%	150%	
建築物の建蔽率の最高限度	80%		
建築物の敷地面積の最低限度	3000㎡	500㎡	
建築物の建築面積の最低限度	1000㎡	200㎡	
壁面の位置の制限	計画図3に示す壁面後退		
壁面後退区域の 工作物の設置の制限	○門、柵、塀等の制限		
建築物等の高さの最高限度	170m	50m	A, B地区 新規指定
建築物などの形態又は色彩 その他意匠の制限	○良好な都市景観の形成 ○A地区 低層部 にぎわいの空間形成 ○B地区 神田川沿い 緑と水辺の一体となったにぎわい形成		



九段南一丁目地区のまちづくり

経緯

- 平成26年6月 九段南一丁目地区まちづくり意見交換会
- 平成27年2月 九段南一丁目地区まちづくり勉強会
- 平成28年8月 九段南一丁目地区再開発協議会
- 平成29年10月 九段南一丁目地区再開発準備組合 設立
- 令和3年6月 九段南一丁目地区まちづくり基本構想 改定
- 令和5年2月 九段南一丁目地区まちづくりガイドライン 策定

地区計画の目標と方針等

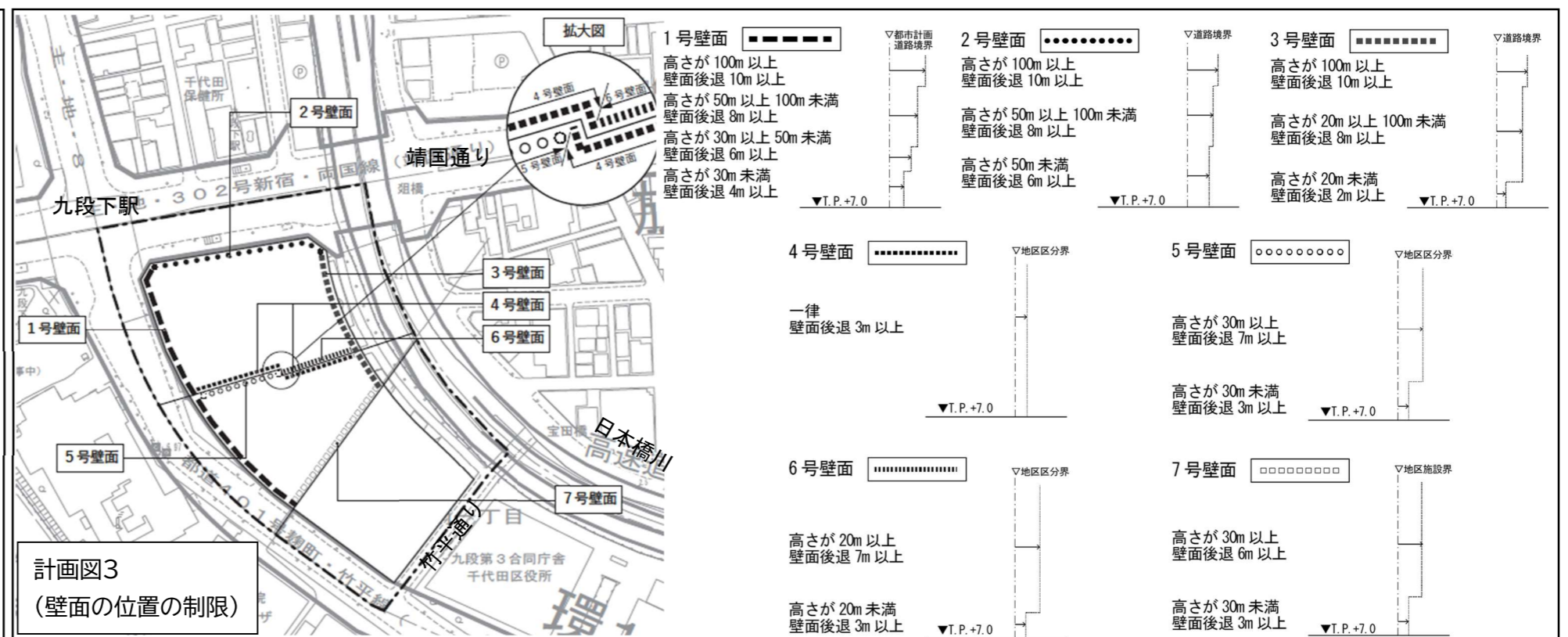
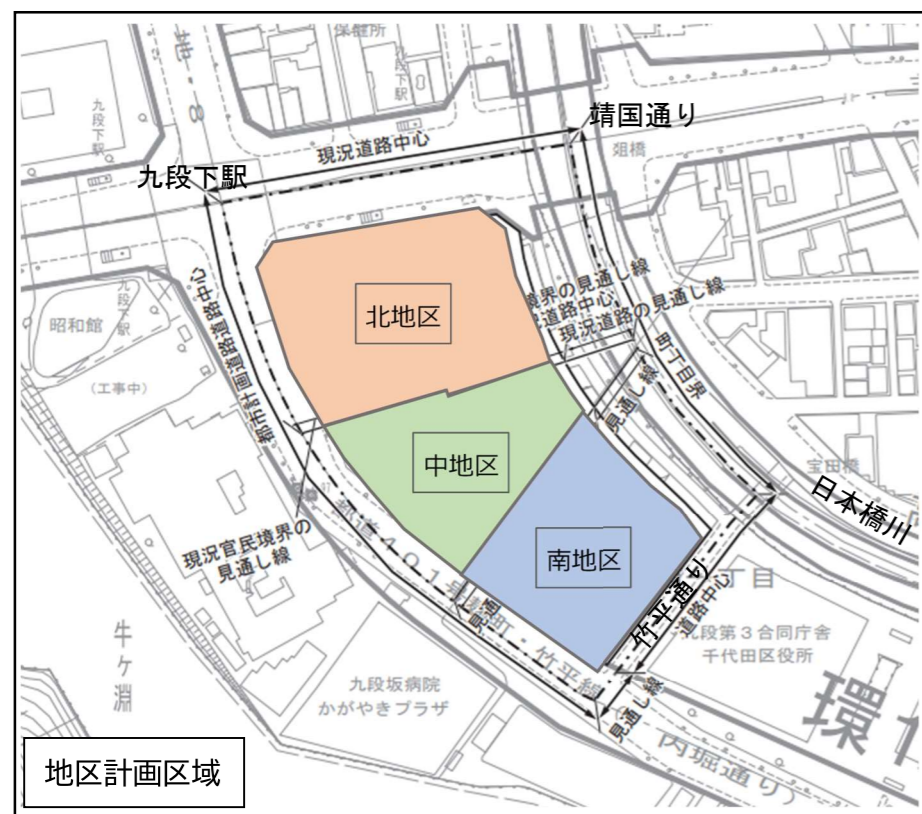
九段下駅周辺の歩行者空間はバリアフリー対応が不十分であるほか、集客施設のイベントなどにはオープンスペース不足による駅前の混雑が課題となっており、交通結節点に相応しい駅前空間の再整備が必要とされている。加えて、日本橋川沿いにおける親水性の高い歩行者空間の創出が求められている。

北地区、中地区、南地区で連携した駅前の滞留空間等の広場及び日本橋川沿いにおける親水性の高い歩行者空間の誘導を図る。

北地区においては、市街地再開発事業により土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、良好な業務、商業、文化施設、公共公益施設等が集積した複合市街地並びに高度機能創造・連携拠点を形成する。

九段南一丁目地区 地区整備計画の概要（区域面積 約2.3ha）

	北地区	中地区	南地区	建築条例
建築物等の用途制限	○店舗型性風俗特殊営業			北, 中, 南地区 新規指定
建築物の容積率の最高限度	1250%	990%	北, 中地区 新規指定	北, 中地区 新規指定
建築物の容積率の最低限度	400%			
建築物の建蔽率の最高限度	80%			
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡			
建築物の建築面積の最低限度	300㎡			
壁面の位置の制限	○計画図3に示す 壁面後退			
壁面後退区域の 工作物の設置の制限	○門、柵、塀等の制限			北, 中地区 新規指定
建築物等の高さの最高限度	170m	130m		
建築物等の形態又は色彩 その他意匠の制限	○良好な都市景観形成 ○屋外広告物 周辺調和と建築物との一体性配慮			北, 中地区 新規指定



飯田橋・富士見地域、飯田橋駅中央地区のまちづくり

経緯

- 平成 17 年 飯田橋・富士見地域まちづくり協議会
- 平成 17 年 9 月 飯田橋四丁目 8 番 9 番地区を考える会
- 平成 26 年 6 月 飯田橋四丁目 8 番 9 番地区まちづくり協議会
- 平成 27 年 9 月 飯田橋駅中央地区再開発準備組合 設立
- 令和 3 年 11 月 飯田橋駅東口新整備構想 策定

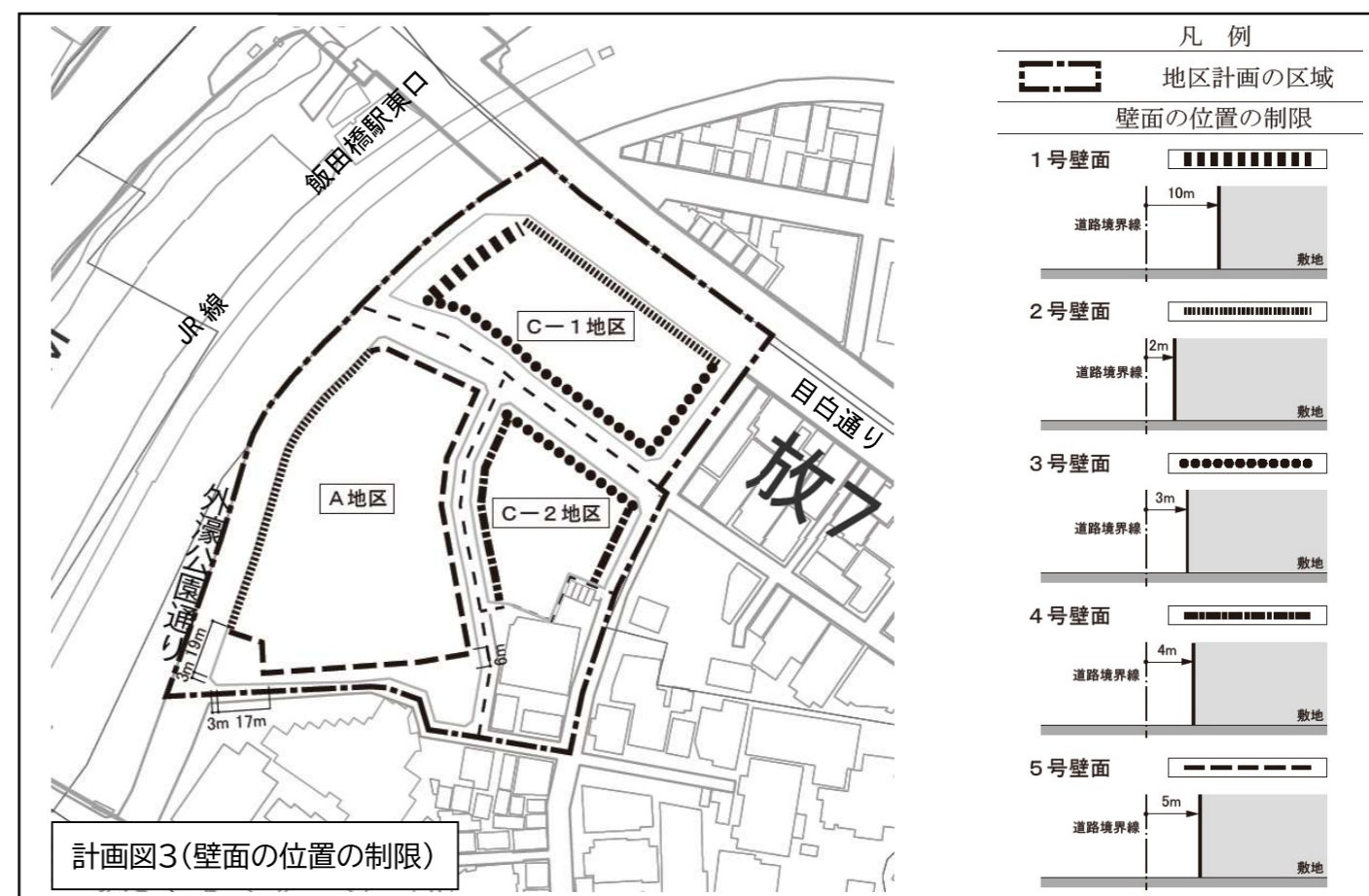
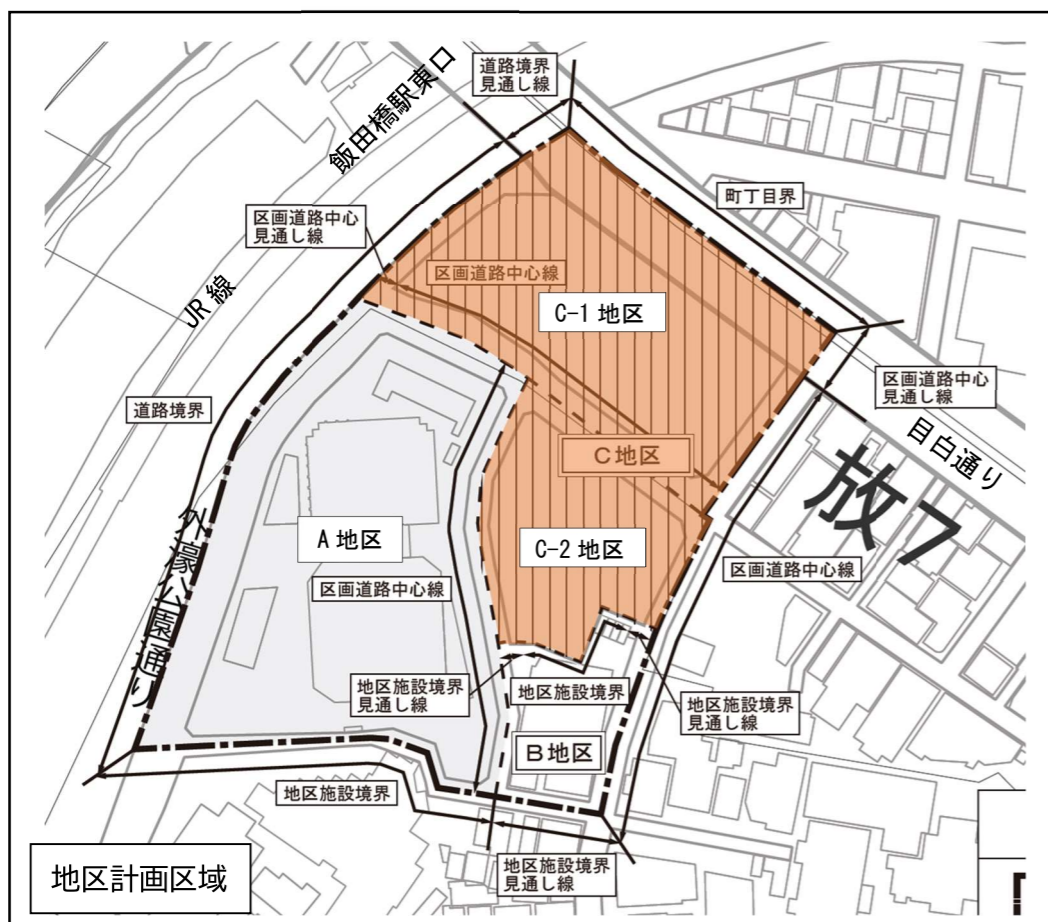
地区計画の目標と方針等

本地区では、小規模な商業・業務施設が密集し、建物の更新時期を迎えている中、歩行者空間の不足、飯田橋駅東口交差点の歩車動線の交錯や滞留空間の不足などの課題もあり、街区更新等のまちづくりの機運の高まりを受け、第一種市街地再開発事業によるまちづくりの検討が行われている。この状況から、飯田橋駅前にふさわしい街区として広場空間及び安全な道路等の歩行空間の誘導を図る。

C-1 地区及び C-2 地区において、市街地再開発事業により土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、良好な商業・業務・サービス、住宅の複合市街地並びに連続したにぎわいのある良好な街並みの形成を図る。

富士見二丁目北部地区 地区整備計画の概要（区域面積 約 2.1 ha）

	A 地区	C-1 地区	C-2 地区	建築条例
建築物等の用途制限	○店舗型性風俗特殊営業			A, C-1, C-2 地区 新規指定
建築物の容積率の最高限度	/	1500%	600%	C-1, C-2 地区 新規指定
建築物の容積率の最低限度		700%	440%	
建築物の建蔽率の最高限度		80%	60%	
建築物の敷地面積の最低限度		1000㎡	500㎡	
建築物の建築面積の最低限度		400㎡	200㎡	
壁面の位置の制限	○計画図3に示す壁面後退			A, C-1, C-2 地区 新規指定
壁面後退区域の 工作物の設置の制限	/	門、柵、塀等の制限		C-1, C-2 地区 新規指定
建築物等の高さの最高限度		150m	100m	
建築物等の形態又は色彩 その他意匠の制限	○都市景観に 配慮した形態	○良好な都市景観の形成 ○屋外広告物 周辺調和と建築物 との一体性配慮		/



新旧対照表

○千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例

新（改正後）	旧（現 行）
<p>第1条～第9条（現行のとおり）</p> <p>第10条 建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に付属する門若しくはへいで高さが2メートルを超えるものの面から道路境界線、隣地境界線その他の境界線までの距離は、計画地区の区分に応じ、別表第2（と）項に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地盤面下の部分については、この限りでない。</p> <p>第11条～第22条（現行のとおり）</p> <p><u>附 則（令和6年3月 日条例第 号）</u></p> <p><u>この条例は、公布の日から施行する。</u></p> <p><u>別表第1 別紙のとおり</u></p> <p><u>別表第2 別紙のとおり（追加部分のみ）</u></p>	<p>第1条～第9条（略）</p> <p>第10条 建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に付属する門若しくはへいで高さが2メートルを超えるものの面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、計画地区の区分に応じ、別表第2（と）項に掲げる数値以上でなければならない。ただし、地盤面下の部分については、この限りでない。</p> <p>第11条～第22条（略）</p> <p><u>別表第1 別紙のとおり</u></p> <p>別表第2 （略）</p>

千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部改正（案） 新旧対照表

<<改正案>>

別表第1（第2条関係）

名称	区域
神田駿河台一丁目西部地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田駿河台一丁目西部地区地区計画（平成7年千代田区告示第119号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田和泉町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田和泉町地区地区計画（平成9年千代田区告示第28号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田佐久間町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田佐久間町地区地区計画（平成10年千代田区告示第102号）のうち、地区整備計画が定められた区域
秋葉原駅付近地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された秋葉原駅付近地区地区計画（平成10年千代田区告示第123号）のうち、地区整備計画が定められた区域
飯田橋二・三丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された飯田橋二・三丁目地区地区計画（平成11年千代田区告示第144号）のうち、地区整備計画が定められた区域
岩本町東神田地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された岩本町東神田地区地区計画（平成12年千代田区告示第32号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田錦町南部地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田錦町南部地区地区計画（平成12年千代田区告示第33号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田紺屋町周辺地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田紺屋町周辺地区地区計画（平成12年千代田区告示第91号）のうち、地区整備計画が定められた区域
一ツ橋二丁目周辺地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された一ツ橋二丁目周辺地区地区計画（平成12年千代田区告示第127号）のうち、地区整備計画が定められた区域
中神田中央地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された中神田中央地区地区計画（平成14年千代田区告示第34号）のうち、地区整備計画が定められた区域
大手町・丸の内・有楽町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された大手町・丸の内・有楽町地区地区計画（平成14年千代田区告示第72号）のうち、地区整備計画が定められた区域
永田町二丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された永田町二丁目地区地区計画（平成17年東京都告示第333号）のうち、地区整備計画が定められた区域
霞が関三丁目南地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された霞が関三丁目南地区地区計画（平成16年東京都告示第222号）のうち、地区整備計画が定められた区域
六番町奇数番地地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された六番町奇数番地地区地区計画（平成16年千代田区告示第49号）のうち、地区整備計画が定められた区域
一番町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された一番町地区地区計画（平成17年千代田区告示第108号）のうち、地区整備計画が定められた区域
三番町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された三番町地区地区計画（平成18年千代田区告示第112号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田淡路町周辺地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田淡路町周辺地区地区計画（平成18年千代田区告示第113号）のうち、地区整備計画が定められた区域
外神田二・三丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された外神田二・三丁目地区地区計画（平成19年千代田区告示第18号）のうち、地区整備計画が定められた区域
外神田五・六丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された外神田五・六丁目地区地区計画（平成19年千代田区告示第119号）のうち、地区整備計画が定められた区域
四番町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された四番町地区地区計画（平成19年千代田区告示第120号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田美土代町周辺地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田美土代町周辺地区地区計画（平成20年千代田区告示第15号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田錦町北部周辺地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田錦町北部周辺地区地区計画（平成20年千代田区告示第16号）のうち、地区整備計画が定められた区域
飯田橋駅西口地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された飯田橋駅西口地区地区計画（令和4年東京都告示第1312号）のうち、地区整備計画が定められた区域
二番町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された二番町地区地区計画（平成20年千代田区告示第89号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田須田町二丁目北部周辺地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田須田町二丁目北部周辺地区地区計画（平成20年千代田区告示第116号）のうち、地区整備計画が定められた区域
麴町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された麴町地区地区計画（平成20年千代田区告示第117号）のうち、地区整備計画が定められた区域
有楽町日比谷地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された有楽町日比谷地区地区計画（平成21年千代田区告示第94号）のうち、地区整備計画が定められた区域
内神田一丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された内神田一丁目地区地区計画（平成23年千代田区告示第101号）のうち、地区整備計画が定められた区域
内神田二丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された内神田二丁目地区地区計画（平成23年千代田区告示第102号）のうち、地区整備計画が定められた区域
内幸町一丁目北地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された内幸町一丁目北地区地区計画（令和3年東京都告示第1378号）のうち、地区整備計画が定められた区域
六番町偶数番地地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された六番町偶数番地地区地区計画（令和5年千代田区告示第100号）のうち、地区整備計画が定められた区域
外神田一丁目南部地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された外神田一丁目南部地区地区計画（令和5年千代田区告示第109号）のうち、地区整備計画が定められた区域
九段南一丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された九段南一丁目地区地区計画（令和5年千代田区告示第139号）のうち、地区整備計画が定められた区域
富士見二丁目北部地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された富士見二丁目北部地区地区計画（令和5年千代田区告示第140号）のうち、地区整備計画が定められた区域

<<現行>>

別表第1（第2条関係）

名称	区域
神田駿河台一丁目西部地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田駿河台一丁目西部地区地区計画（平成7年千代田区告示第119号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田和泉町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田和泉町地区地区計画（平成9年千代田区告示第28号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田佐久間町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田佐久間町地区地区計画（平成10年千代田区告示第102号）のうち、地区整備計画が定められた区域
秋葉原駅付近地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された秋葉原駅付近地区地区計画（平成10年千代田区告示第123号）のうち、地区整備計画が定められた区域
飯田橋二・三丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された飯田橋二・三丁目地区地区計画（平成11年千代田区告示第144号）のうち、地区整備計画が定められた区域
岩本町東神田地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された岩本町東神田地区地区計画（平成12年千代田区告示第32号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田錦町南部地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田錦町南部地区地区計画（平成12年千代田区告示第33号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田紺屋町周辺地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田紺屋町周辺地区地区計画（平成12年千代田区告示第91号）のうち、地区整備計画が定められた区域
一ツ橋二丁目周辺地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された一ツ橋二丁目周辺地区地区計画（平成12年千代田区告示第127号）のうち、地区整備計画が定められた区域
中神田中央地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された中神田中央地区地区計画（平成14年千代田区告示第34号）のうち、地区整備計画が定められた区域
大手町・丸の内・有楽町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された大手町・丸の内・有楽町地区地区計画（平成14年千代田区告示第72号）のうち、地区整備計画が定められた区域
永田町二丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された永田町二丁目地区地区計画（平成17年東京都告示第333号）のうち、地区整備計画が定められた区域
霞が関三丁目南地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された霞が関三丁目南地区地区計画（平成16年東京都告示第222号）のうち、地区整備計画が定められた区域
六番町奇数番地地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された六番町奇数番地地区地区計画（平成16年千代田区告示第49号）のうち、地区整備計画が定められた区域
一番町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された一番町地区地区計画（平成17年千代田区告示第108号）のうち、地区整備計画が定められた区域
三番町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された三番町地区地区計画（平成18年千代田区告示第112号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田淡路町周辺地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田淡路町周辺地区地区計画（平成18年千代田区告示第113号）のうち、地区整備計画が定められた区域
外神田二・三丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された外神田二・三丁目地区地区計画（平成19年千代田区告示第18号）のうち、地区整備計画が定められた区域
外神田五・六丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された外神田五・六丁目地区地区計画（平成19年千代田区告示第119号）のうち、地区整備計画が定められた区域
四番町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された四番町地区地区計画（平成19年千代田区告示第120号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田美土代町周辺地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田美土代町周辺地区地区計画（平成20年千代田区告示第15号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田錦町北部周辺地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田錦町北部周辺地区地区計画（平成20年千代田区告示第16号）のうち、地区整備計画が定められた区域
飯田橋駅西口地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された飯田橋駅西口地区地区計画（令和4年東京都告示第1312号）のうち、地区整備計画が定められた区域
二番町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された二番町地区地区計画（平成20年千代田区告示第89号）のうち、地区整備計画が定められた区域
神田須田町二丁目北部周辺地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神田須田町二丁目北部周辺地区地区計画（平成20年千代田区告示第116号）のうち、地区整備計画が定められた区域
麴町地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された麴町地区地区計画（平成20年千代田区告示第117号）のうち、地区整備計画が定められた区域
有楽町日比谷地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された有楽町日比谷地区地区計画（平成21年千代田区告示第94号）のうち、地区整備計画が定められた区域
内神田一丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された内神田一丁目地区地区計画（平成23年千代田区告示第101号）のうち、地区整備計画が定められた区域
内神田二丁目地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された内神田二丁目地区地区計画（平成23年千代田区告示第102号）のうち、地区整備計画が定められた区域
内幸町一丁目北地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された内幸町一丁目北地区地区計画（令和3年東京都告示第1378号）のうち、地区整備計画が定められた区域
六番町偶数番地地区地区整備計画	都市計画法第20条第1項の規定により告示された六番町偶数番地地区地区計画（令和5年千代田区告示第100号）のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2

32 外神田一丁目南部地区地区整備計画

計画地区		A地区	B地区
(い)	建築してはならない建築物	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業を営む用途のもの 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所の用途のもの	
(ろ)	建築物の容積率の最高限度	10分の185 ただし、3階以上の階で飲食店、物品販売業を営む店舗、サービス業を営む店舗その他これらに類する用途に供する部分の床面積が2,000平方メートル未満の場合は、10分の181とする。	10分の36 ただし、ホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積が6,000平方メートル未満の場合は、10分の17とする。
(は)	建築物の容積率の最低限度	10分の40	10分の15
(に)	建築物の建蔽率の最高限度	10分の8	
(ほ)	建築物の敷地面積の最低限度	3,000平方メートル	500平方メートル
(へ)	建築物の建築面積の最低限度	1,000平方メートル	200平方メートル
(と)	壁面の位置の制限	計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、道路境界線又は河川区域境界線までの距離は、計画図3で定める壁面後退の数値とする。 ただし、歩行者の安全性及び快適性の妨げにならない部分で、	

		次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、この限りではない。 (1) 歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター及びこれらに附属する屋根、柱、壁等 (2) 手摺、ひさしその他これらに類するもの	
(ち)	建築物の 高さの最 高限度	170メートル ただし、第11条第2項の規定 は適用しない。	50メートル ただし、第11条第2項の規定 は適用しない。
(り)	建築物の 高さの最 低限度		
(ぬ)	建築物等 の形態又 は意匠の 制限		
(る)	垣又はさ くの構造 の制限		
(を)	建築物の 緑化率の 最低限度		

備考 この表において「計画図」とは、都市計画法第14条第1項の規定に基づき本地区計画を表示する計画図をいう。

別表第2

33 九段南一丁目地区地区整備計画

計画地区		北地区	中地区	南地区
(い)	建築してはならない建築物	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む用途のもの		
(ろ)	建築物の容積率の最高限度	10分の125	10分の99	
(は)	建築物の容積率の最低限度	10分の40		
(に)	建築物の建蔽率の最高限度	10分の8		
(ほ)	建築物の敷地面積の最低限度	500平方メートル		
(へ)	建築物の建築面積の最低限度	300平方メートル		
(と)	壁面の位置の制限	<p>計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、道路境界線、都市計画道路境界線、地区区分境界線又は地区施設境界線までの距離は、計画図3で定める壁面後退の数値とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 地下鉄駅の出入口上屋及び給排気施設の部分</p> <p>(2) 歩行者の快適性や安全性を高めるために設けるひさし、階段、スロープその他これらに類するもの</p>		

(ち)	建築物の 高さの最 高限度	170メートル	130メートル	
(り)	建築物の 高さの最 低限度			
(ぬ)	建築物等 の形態又 は意匠の 制限			
(る)	垣又はさ くの構造 の制限			
(を)	建築物の 緑化率の 最低限度			

- 備考 1 この表において「計画図」とは、都市計画法第14条第1項の規定に基づき本地区計画を表示する計画図をいう。
- 2 この表において「地区区分境界線」とは、計画図3で定める「地区区分界」を、「地区施設境界線」とは、計画図3で定める「地区施設界」をいう。

別表第2

34 富士見二丁目北部地区地区整備計画

計画地区		A 地区	C-1 地区	C-2 地区
(い)	建築してはならない建築物	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む用途のもの		
(ろ)	建築物の容積率の最高限度		10 分の 150	10 分の 60
(は)	建築物の容積率の最低限度		10 分の 70	10 分の 44
(に)	建築物の建蔽率の最高限度		10 分の 8	10 分の 6
(ほ)	建築物の敷地面積の最低限度		1,000 平方メートル	500 平方メートル
(へ)	建築物の建築面積の最低限度		400 平方メートル	200 平方メートル
(と)	壁面の位置の制限	計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、道路境界線までの距離は、計画図3で定める壁面後退の数値とする。	<p>計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている部分については、道路境界線までの距離は、計画図3で定める壁面後退の数値とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。</p> <p>(1)地下鉄駅の出入口上屋及び給排気施設の部分</p> <p>(2)階段、昇降機、スロープその他の円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分</p> <p>(3)歩行者の快適性及び安全性を高め</p>	

			るために歩道状空地の上部に設ける ひさしその他これに類するもの	
(ち)	建築物の 高さの最 高限度		150メートル	100メートル
(り)	建築物の 高さの最 低限度			
(ぬ)	建築物等 の形態又 は意匠の 制限			
(る)	垣又はさ くの構造 の制限			
(を)	建築物の 緑化率の 最低限度			

備考 この表において「計画図」とは、都市計画法第 14 条第1項の規定に基づき本地区計
画を表示する計画図をいう。

外神田一丁目南部地区のまちづくりについて

環境まちづくり委員会 要求資料

①事業性関連（事業の見通し、建築コスト削減に向けた取り組み）

- 事業費変動への対応案
- その他の再開発事業における事業費の変動事例

②条件提示等に係るスケジュール

- 外神田一丁目南部地区について
(区有施設を含む市街地再開発事業の手続きの流れ)

③区有施設のライフサイクルコスト

- 区有施設に係るライフサイクルコスト（試算）

④区道評価の考え方

- 公的評価における道路敷の評価割合について

外神田一丁目南部地区 事業費変動への対応（案）

■ 事業計画（案）と建設物価指数

- 本地区の事業計画案は以下の通りで、都市計画決定以降の設計の深度化を通じて、事業費の再検証および精査を実施する。

<事業計画案> ※1

項目	金額（億円）	割合（％）
調査設計計画費（事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費、権利変換計画作成費）	32	4
土地整備費（建物除却費、整地費）	37	4
補償費（法 91 条補償、法 97 条補償）	135	16
工事費（建物整備、広場、公共施設整備）	600	70
事務費（事務局運営、業務委託費等）	50	6
合 計	854	100

- ※1：・外神田 1・2・3 番地区再開発準備組合が 2019 年時点で検討したものです
 ・上記の事業費は、保留床処分金や交付金をもって施行していきます

- 一般財団法人建設物価調査会「建設物価 建築費指数」によれば、2019年の事業計画案作成時点から約 2 割の工事費原価が上昇

<建設物価建築費指数の増減> ※2

年月日	工事原価（指数）	増減比（対 2019 年）	備考
① 【年平均】			
2019 年（平均）	105.4	-	1～10 月平均値
2023 年（平均）	125.2	+18.8%	1～10 月平均値
② 【月次】			
2019 年 10 月	106.0	-	
2023 年 10 月	127.9	+20.6%	

- ※2：・標準指数（東京）：建物種類（事務所 S 造）に基づき作成
 ・2024 年 2 月 6 日時点において、2023 年 11 月および 12 月は暫定値のため除外し、確定値をベースとする

■ 事業費変動への対応

建築コスト上昇を踏まえて、都市計画決定後に設計の深度化を推進する中で、以下の①建築コストの削減、②保留床価格の再検討を行うことにより、事業費変動への対応を実施していく。

また、建築コストは、工事着工まで今後も変動する可能性があるため、以下の対応以外にも詳細設計を推進する中で更にコスト削減を図る等、都度、適切に事業成立に向けた検討を予定する。

なお、本内容は、事業協力者の過去の検討事例等に基づいて現時点で想定しているものであり、今後の当地区での設計の深度化、調査および関係機関との調整等を通じて変更となる可能性がある。

① 建築コストの削減

以下の事業協力者の削減事例を参考に、建築コストの削減を目指す。

- 柱の配置間隔等の再検討、ヘビーデューティゾーン（※3）の縮小等により柱、梁への負担を軽減し、十分な耐震性の確保を前提としたうえで、更に効率的な構造計画とすることで、天井高を維持しながら階高縮小、必要な鉄骨量の削減等を検討
- 地下駐車場（公共用は除く）の配置等を再検討し、地下躯体および地下掘削量の削減を検討
- 景観に十分配慮しつつ、外装カーテンウォールの範囲の見直しを通じて、外装コストの削減を検討
- 空調方式の再検討を通じて、設備機器コスト等の削減を検討
- その他（内装・仕上材等の見直し等）の検討
- 入札等による施工者（ゼネコン）選定方法の工夫

※3：書庫、サーバー室等の設置のために床荷重強度を強化するエリア

② 保留床価格の検討

上記①の建築コスト削減の検討を実施しつつ、現状の不動産マーケットを踏まえた保留床価格の再検討を実施。

以 上

その他の再開発事業における事業費の変動事例

※以下の事例は、各種報道機関の報道および各自治体により公表されている情報を基に作成した

① (仮称) 中野四丁目新北口駅前地区第一種市街地再開発事業 (中野区)

- 当初：概算事業費 (2022 年 12 月時点) 約 2,250 億円
- 現在：概算事業費 (2023 年 12 月時点) 約 2,639 億円 (約+17%)
→ (対応) 施設画面上の工夫、地下部分の削減など検討

② 虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業 (港区)

- 当初：組合設立認可事業計画 (2018 年 3 月時点) 約 5,797 億円
- 現在：事業計画 (変更) (2023 年 3 月時点) 約 6,445 億円 (約+11%)

③ 虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業 (港区)

- 当初：組合設立認可事業計画 (2018 年 11 月時点) 約 2,126 億円
- 現在：事業計画 (変更) (2023 年 3 月時点) 約 2,267 億円 (約+7%)

④ 渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業 (渋谷区)

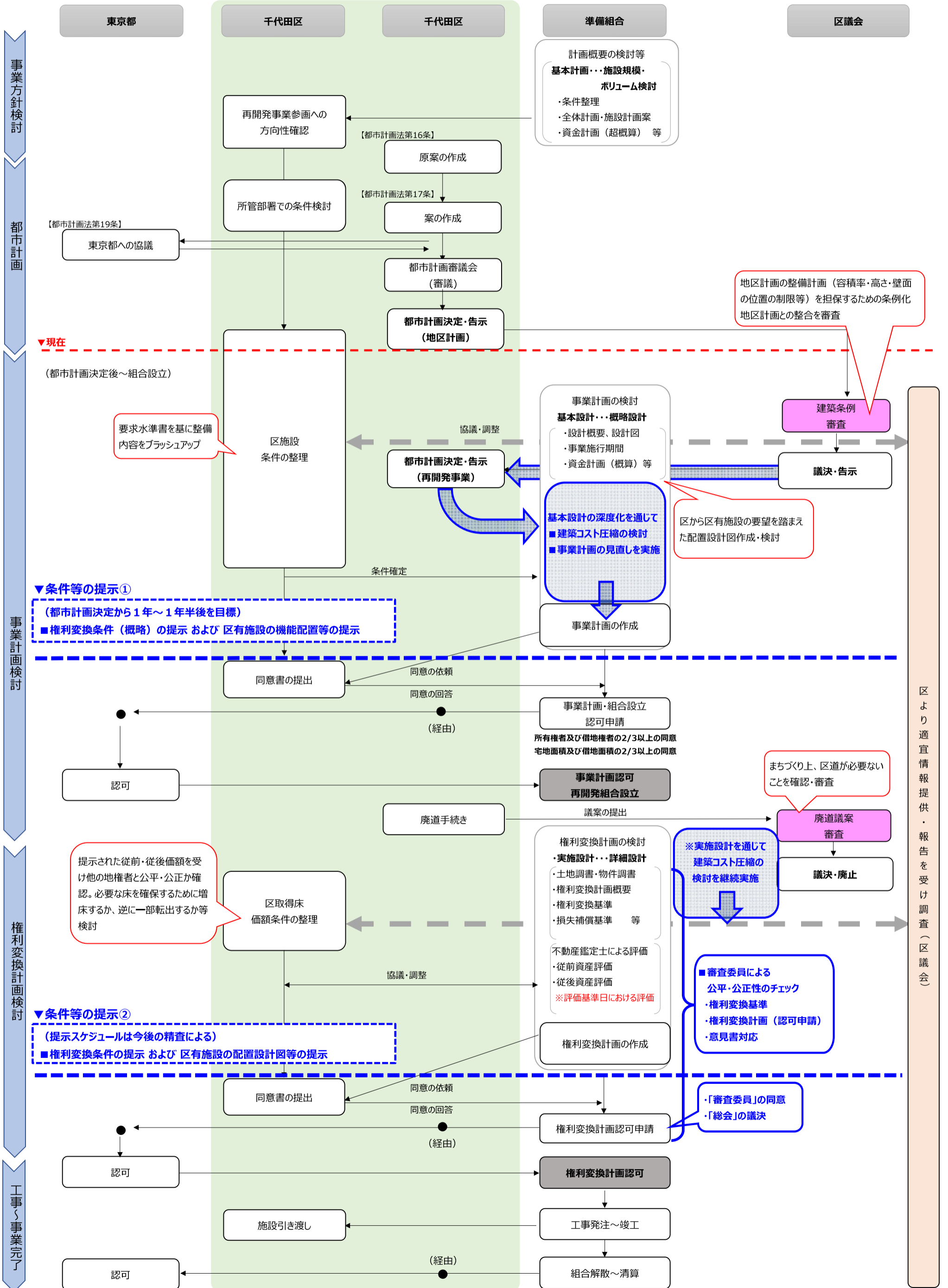
- 当初：組合設立認可事業計画 (2015 年 9 月時点) 約 1,630 億円
- 現在：事業計画 (変更) (2022 年 6 月時点) 約 1,997 億円 (約+23%)

⑤ 日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業 (中央区)

- 当初：組合設立認可事業計画 (2018 年 12 月時点) 約 3,167 億円
- 現在：事業計画 (変更) (2022 年 10 月時点) 約 3,220 億円 (約+2%)

以 上

外神田一丁目南部地区について
 (区有施設を含む市街地再開発事業の手続きの流れ)



区有施設に係るライフ・サイクル・コスト(試算)

現時点では、基本設計および詳細設計、事業計画策定に着手できていないため、確定的な数値を提示することはできません。その為本試算は、想定の数値および面積等を用いたもので今後の事業進捗により変更となる可能性があります。

<試算>

区有施設に係るライフ・サイクル・コスト

	0年目	1年目	2年目	～	30年目	～	50年目	累計
① 個別建替え								
初期投資 (土地)	1,971 百万円							1,971 百万円
(建物)	1,846 百万円							1,846 百万円
(仮移転費用)	(※) α 百万円			～		～		(※) α 百万円
維持管理 (管理費)		3.5 百万円	3.5 百万円		3.5 百万円		3.5 百万円	174 百万円
(改修費)					81 百万円		81 百万円	162 百万円
計	3,817 百万円	3 百万円	3 百万円		84 百万円		84 百万円	4,153 百万円 + α ...①

※事業の継続のため、仮移転先を設けるための土地取得費用(または賃借料)・仮設事務所建築費等が必要となるが、仮移転先の用途がないため金額不詳。

② 再開発事業								
初期投資 (土地)	0 百万円							0 百万円
(建物)	0 百万円			～		～		0 百万円
維持管理 (管理費)		4.1 百万円	4.1 百万円		4.1 百万円		4.1 百万円	205 百万円
(修繕積立)		11 百万円	11 百万円		11 百万円		11 百万円	537 百万円
計	0 百万円	15 百万円	15 百万円		15 百万円		15 百万円	743 百万円 ...②

③=①-②

+3,410 百万円 + α

個別建替えを行う場合

1. 多額の初期投資(建築費、設計費、解体工事費、仮移転費用等)が必要
2. 建替え期間中の区有施設の仮移転先を自ら見つける必要があり、また、区有施設が抱える施設課題(利便性・駐車場不足、国道渋滞・滞留等)の解決が困難
3. 「外神田一丁目計画基本構想(改訂版)」(令和元年12月)に記載される課題の解決が困難

⇒基本構想の実現 および 区有施設の事業を継続させながら機能更新実現するために、再開発事業を推進することが望ましい。

公的評価における道路敷の評価割合について

評価の種類		基準	類型	価値率(評価割合)
1	国有財産評価	国有財産評価基準(財理第1317号平成13年3月30日)	私道	10%
2	相続財産評価	財産評価基本通達(直資56(例規)直審(資)17昭和39年4月25日) 24(私道の用に供されている宅地の評価)	私道	特定の者が利用 0% 不特定多数の者が利用 30%
3	公共事業評価	公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(昭和38年3月7日用地対策連絡会決定) 別記1土地評価事務処理要領 土地評価比準表(7次改訂)	私道	共用私道 20%~50% 準公道的私道 20%以下
			公道	10%
		(東京都) 東京都土地評価事務処理要領(昭和63年3月31日62財用評第30号財務局長決定)	私道	私道の幅員、連続性、所有者等の多寡及び道路位置指定の有無等を考慮して定める。

自転車用ヘルメット購入費補助事業について

1. 補助概要

補助金の交付決定を受けた区内店舗(協力店)で、要件①～③を満たした自転車用ヘルメットを購入する際、申込書を記入した区民に対して 2,000 円の割引を行う。後日、交付申請を確認した後に、区が割引分(2,000 円)の補助金を協力店に交付する。

要件①：安全基準を満たした自転車用のヘルメットであること

(安全基準：SGマーク、JFCマーク、CEマーク、GSマーク、CPSCマーク等)

要件②：店頭価格 3,000 円以上であること

要件③：新品であること

2. 協力店舗

区内自転車ヘルメット販売店 16 店舗 【裏面「協力店舗一覧表」参照】

3. 補助実績 (令和5年11月～12月)

年 月	購入費補助件数	備考
令和5年11月分	164	17 店舗
令和5年12月分	128	17 店舗
合 計	292	

4. 区政モニターアンケート結果【抜粋】(令和5年12月5日～12月19日調査)

Q. 自転車利用者のうち、自転車利用時にヘルメットを着用しますか。

項目	回答数	割合(%)
いつも着用している	3	7%
たまに着用している	2	5%
ヘルメットを持っているが着用していない	5	12%
ヘルメットを持っていない	31	76%
合計	41	100%

} 12%

Q. 区でヘルメットの購入費補助事業を行っていることを知っていますか。

項 目	回答数	割 合
知っている	48	64%
知らない	27	36%

Q. ヘルメットの購入費補助事業の情報をどこで知りましたか(複数回答可)

項 目	回答数
広報千代田	43
区内に掲示されているポスター、チラシ	11
千代田区のホームページ	8
知り合いの紹介	2
その他	3

協力店舗一覧表（令和6年1月31日現在）

	店舗名	住所	定休日
1	ビアンキバイクストア丸の内店	丸の内1-4-1 丸の内永楽ビルディング1階	無休
2	ビックカメラ有楽町店	有楽町1-11-1	無休
3	有限会社トミサイクル商会	一番町7	土曜日、日曜日、 祝日
4	井上輪店	飯田橋2-11-10	日曜日、祝日
5	TREK Bicycle 東京神保町	神田神保町1-2-12 アイピー第一ビル	火曜日
6	花村モータース	神田神保町1-25	日曜日、祝日
7	エルブレスバイク 御茶の水店	神田小川町3-4-2 御茶ノ水三四ビル1階	無休
8	エクストリームエアー	神田小川町3-24-15 第2川田ビル1階	月曜日、水曜日、 金曜日
9	有限会社丸祥サイクル商会	神田美土代町9	土曜日、日曜日、 祝日
10	CycleTrip Base Akihabara	神田須田町2-9 宮川ビル1階	水曜日
11	株式会社オノデン（秋葉原）	外神田1-2-7	無休
12	有限会社キムラ	外神田3-16-18	土曜日、日曜日、 祝日
13	高橋自動車株式会社	岩本町2-2-9	日曜日、祝日
14	ベストスポーツ神田秋葉原店	東神田2-6-2 タカラビル1階	無休
15	ヨドバシカメラマルチメディア Akiba	神田花岡町1-1	無休
16	バイチャリ AKIBA 店	神田練堀町14-4 外	無休

※ル・サイク akiba（神田松永町16）は、店舗統合に伴う閉店のため、令和6年1月30日で受付終了

公園・児童遊園等整備方針の改定について

1 公園・児童遊園等整備方針改定検討会の進捗

- 令和5年 7月27日 第1回検討会
- 令和5年10月31日 第2回検討会
- 令和6年 1月16日 第3回検討会
- 令和6年 3月19日 第4回検討会（予定）

2 第1回検討会の概要

第1回検討会での主な論点

- ① 公園利用の多様性と潜在ニーズ
- ② 運営・維持管理、地域との情報共有、コミュニティ形成
- ③ 公園ルール・使われ方

3 第2回検討会の概要

① 課題の整理

- 1 小規模公園が多い。(500㎡以下が32か所、内17か所が和泉橋地域)
- 2 利用されていない公園がある。(2日間で10人未満など)
- 3 画一的な整備・遊具が乏しい。(遊びのバリエーションが少ない)
- 4 ニーズを満たせていない。(ボール遊びができない、遊具の種類・数が少ない)

② 改定の視点・コンセプト

- 1 時間に応じて空間をシェアする。
- 2 できること、遊びのバリエーションを増やす。
- 3 公園・児童遊園・広場を俯瞰し、機能を分担する。

4 第3回検討会の概要

第2回検討会を踏まえ、基本方針の骨子（案）について議論した。

① 公園の特性・機能分類

- 1 歴史的な資産となる公園（震災復興小公園、史跡）
- 2 地域のイベント利用が見込まれる公園（お祭り、こども縁日）
- 3 内外の利用が見込まれる公園（多くの来街者、昼間人口の利用）
- 4 先駆的な整備（スケボー、ドッグランなどテーマ型）
- 5 子どもの遊びが見込まれる公園（遊具の数・種類、ボール遊び、水遊び）
- 6 豊かな緑のある公園（樹木、花などが豊富）

② ビジョンと方向性

1 基本的な考え方

地域の歴史や特性を踏まえつつ、多様なニーズに寄り添いながら利用者にとって魅力が高く、都市における機能を最大限に発揮した公園づくりを目指す。

2 基本理念（コンセプト）

タイトル：公園づくり基本方針

サブタイトル：案① ～こどもたちに都心の彩を～

案② ～千代田の歴史と未来を尊重し、次世代の育みを支える 生き生きとした公園づくり～

案③ ～遊び、学び、憩う。

居心地よいコモンスペースを目指して～

3 取組みの方向性

1)利用時のルール緩和、公開空地・道路など既存ストックの公園的活用

2)民間開発計画との連携によるオープンスペースの拡充

3)区民等の公園に係る人を増やししながら、新たな維持管理手法の導入

【公園づくりの体系】（案）



（例）基本方針1 施策3 公園の機能分担のイメージ



5 第3回検討会の議事概要

① 公園分類について

- 1 公園は多機能であることが前提であり、その上で特定の機能を「強化・特化したい」と表現されたい。
- 2 分類の項目を増やす必要はないが、防災の視点を追記されたい。
- 3 緑のネットワークや生物多様性、延焼防止などまちを繋げる効果について、追記されたい。
- 4 分類のうち、歴史や自然環境については、すでに存在しているが、地域活用・内外の利用・先駆的・子どもの遊びが見込まれるものについては、変えていくことが可能と思われる。
- 5 マップ関係資料(地図、図面)について、近隣区と接する部分を表現されたい。

② 基本理念・基本方針について

- 1 基本方針と分類がクロスするよう検討されたい。
- 2 公園のみで考えるのではなく、幼稚園・保育園や小学校など近隣施設の状況も視野に入れて整備の方向性を検討されたい。
- 3 「コモン」には共有という意味がある。また「居心地の良い」とはウェルビーイングに繋がるため良い。
- 4 喫煙に対する考え方も記載されたい。
- 5 地域に公園の多様性を理解してもらうことも重要。
- 6 施策について、区民目線での表現となるよう検討されたい。
- 7 ハード整備だけでなく、ソフト(マネジメント)に対してコストを掛けることを記載しても良い。

③ その他

- 1 各公園のカルテに、公園から250m圏内の各種施設の情報(幼稚園、保育園、小学校、神社、公開空地の有無など)をまとめたものも作成されたい。

6 スケジュールについて

- | | |
|----------|-------------------------|
| 令和4年度 | 利用実態調査、区民等アンケート調査 |
| 令和5年7月下旬 | 整備方針改定検討会設置 |
| 令和6年3月下旬 | 整備方針骨子作成 |
| 7月頃 | 改定整備方針(素案)に対するパブリックコメント |
| 9月下旬 | 整備方針改定 |

千代田区さくら基金クラウドファンディングについて

1 目的

区の花であるさくらを守るための資金として千代田区さくら基金があります。

(公財) まちみらい千代田区が管理運営を分担しており、さくらサポーター活動とさくら管理者のさくら再生事業に助成金を支出しています。

千代田区のさくらの多くは樹齢約70年で、維持管理には莫大な費用がかかるため、多くの方々に千代田区さくら基金への募金にご協力をいただきました。

しかし、新型コロナウイルスの影響により2020～2022年の3年間さくらまつりが開催されず募金活動ができなかったため、募金活動に代わる新たな手法としてクラウドファンディングを始めました。その際の成果や人的負担を考慮し、今年のおさくらまつりでも募金活動は実施せず、それに代わるものとしてクラウドファンディングを実施します。

(参考) さくらのために必要な資金

▶ 年間 約700万円 さくら再生事業や、さくらサポーターの活動へ年間約700万円を助成しています。

2 概要

■プロジェクト期間

令和6年3月12日(火)
から
令和6年5月9日(木)
まで

■目標額

1,000万円

※ただし、リスク回避のために150万円を下回った場合には、支援は全額キャンセルされ、返礼品も発生しません。

■支援メニュー (返礼品)

3,000円～10万円
まで段階的に

■周知方法

広報3/5号
区SNS
リーフレット配布
ポスター貼付

3 返礼品

桜をモチーフにした リラックマ トートバッグ

千代田区ではおなじみのリラックマのオリジナルトートバッグです。リバーシブルタイプのため、その日の気分やファッションに合わせて使い分けできます！



桜が入った ちよだのさくらワイン

ちよだのさくら(カンザン)を入れたオリジナルワイン。ちよだのさくらを使ったワインは千代田区クラウドファンディングの返礼品だけ！ちよだのさくらと甘口ワインのコラボをぜひお試しください。



案内板へお名前・社名が 掲載される権利

千鳥ヶ淵に設置予定のさくらの案内板に支援者としてお名前・社名を掲載！千代田区のさくらに力をお貸しいただいた証を刻みませんか？



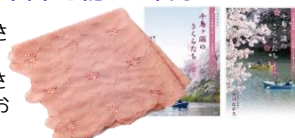
桜が浮く、甘い桜 (あまーい) ちよだのあ舞さくら

桜を砂糖に漬けて仕上げた「甘い桜」と「花びら入り砂糖」の詰め合わせ。そのまま食べても、熱いお茶に浮かせても楽しめます。



千鳥ヶ淵のさくらで染めるハンカチ & 千鳥ヶ淵のさくらの由来を記した冊子

冬を迎えるまえに剪定したさくらの枝で丁寧に染めた貴重なハンカチ。千鳥ヶ淵のさくらの歴史も学べる冊子もお付けします。



千鳥ヶ淵のさくらで染める スカーフ



千代田区住宅白書（令和6年3月発行予定）構成（案）

第1章 住まい・まちの現状

◇千代田区の住宅・土地・住環境や居住世帯などの現状や動向を分析

- 1 人口・世帯
- 2 住宅事情
- 3 住宅ストック
- 4 マンション
- 5 住宅建設・住宅市場
- 6 住まいを取り巻く環境
- 7 区民・区外居住者の意識
- 8 地域特性

第2章 千代田区における住宅施策

◇これまでの住宅施策や、現行の「第3次住宅基本計画」において示した指標の達成状況を整理

- 1 千代田区のこれまでの住宅施策
- 2 成果指標に基づく達成状況と評価

第3章 国・東京都の動向と千代田区の住宅を取り巻く課題

◇国や東京都における住宅施策の動向や施策目標をまとめるとともに、千代田区の住まいを取り巻く課題を整理

- 1 国・東京都の動向
- 2 千代田区の住宅施策の課題
 - [課題1] 災害に備え、住まい・住環境の安全性を確保
 - [課題2] マンション管理の適正化の推進
 - [課題3] 子育て世帯が安心して子育てでき、住み続けられる住まいの確保
 - [課題4] 高齢者等が安心して住み続けられる住まいの確保
 - [課題5] 支援を必要とする様々な世帯の居住の安定確保
 - [課題6] 地域等とのかかわり方の多様なニーズを踏まえ、コミュニティ活動を活性化し、
お互いに支えあえる環境づくりを促進
 - [課題7] ライフスタイルの多様化を踏まえた都心居住の魅力の向上・発信
 - [課題8] 多様な住宅の供給を誘導する仕組みの構築
 - [課題9] 住まいの環境・エネルギー対策の推進

第4章 資料編

◇千代田区における住宅関連施策の概要・実績、用語解説、データ集

住宅関連施策一覧

用語の解説

データ集

千代田区住宅白書

(案)

令和6年2月21日版

目次

はじめに ～ 本白書について.....	1
第1章 住まい・まちの現状.....	3
1 人口・世帯.....	4
1-1 人口・世帯の動向.....	4
1-2 居住世帯の特徴.....	9
1-3 居住者の状況.....	11
2 住宅事情.....	17
2-1 所有関係別に見た居住世帯の特徴.....	17
2-2 公共住宅居住世帯の状況.....	22
3 住宅ストック.....	24
3-1 住宅の建て方.....	24
3-2 住宅の規模.....	25
3-3 住宅の使われ方.....	30
3-4 建築時期.....	33
3-5 住宅の設備.....	35
4 マンション.....	40
4-1 地域別立地状況.....	40
4-2 建築年別マンション棟数.....	41
4-3 マンションのコミュニティ.....	42
4-4 分譲マンションの賃貸流通.....	44
「マンション管理計画認定制度」について.....	45
5 住宅建設・住宅市場.....	46
5-1 新築住宅着工戸数.....	46
5-2 平均公示地価.....	47
5-3 民間賃貸住宅の家賃.....	48
5-4 マンションの分譲価格.....	50
6 住まいを取り巻く環境.....	52
6-1 生活・コミュニティ.....	52
6-2 災害.....	56
6-3 防犯.....	60
6-4 生活環境評価.....	62
7 区民・区外居住者の意識.....	64
7-1 区民の定住意向.....	64
7-2 住み替える理由やきっかけ.....	65
7-3 今後住み替える場合に重視すること.....	66
7-4 住まいのリフォームに関する意向.....	67
7-5 住宅施策に対する意識.....	69
8 地域特性.....	71

第2章 千代田区における住宅施策	73
1 千代田区のこれまでの住宅施策.....	74
2 成果指標に基づく達成状況と評価.....	77
第3章 国・東京都の動向と千代田区の住宅を取り巻く課題	79
1 国・東京都の動向.....	80
1-1 国の住宅政策	80
1-2 東京都の住宅政策の動向	83
2 千代田区の住宅施策の課題.....	85
第4章 資料編	89
住宅関連施策一覧.....	90
住宅等に関する用語の定義.....	101
用語の解説	104
データ集	106

はじめに ~ 本白書について

- 本白書は、千代田区住宅基本条例第 24 条の規定に基づき、住宅・土地及び住環境に関する動向を取りまとめ、公表するものです。
- 出典のうち、「住宅・土地統計調査 特別集計」とは、総務省統計局「住宅・土地統計調査」の調査票情報を独自集計したものです。
- 住宅・土地統計調査の結果と特別集計の結果とでは、数値や合計が異なります。
- 原則として不詳を除いて分析しているため、合計等が一致しない箇所があります。
- 内訳の数値を四捨五入で表示している関係で、合計が一致しない箇所があります。
- 外国人居住者数の把握には外国人登録人口統計資料及び住民基本台帳を活用しています。人口の定義の違いや、転出の手続きをしていない外国人が含まれていること等から、国勢調査のデータと異なります。
- 以下の事項は資料編に整理しています。
 - ・本白書における住宅に関する用語の定義、その他の用語解説
 - ・各出張所の管轄地域、地域特性を分析したデータ
 - ・千代田区民世論調査及び本白書作成にあたり実施したアンケート調査の概要

第1章 住まい・まちの現状

1 人口・世帯

1-1 人口・世帯の動向

(1) 人口構造

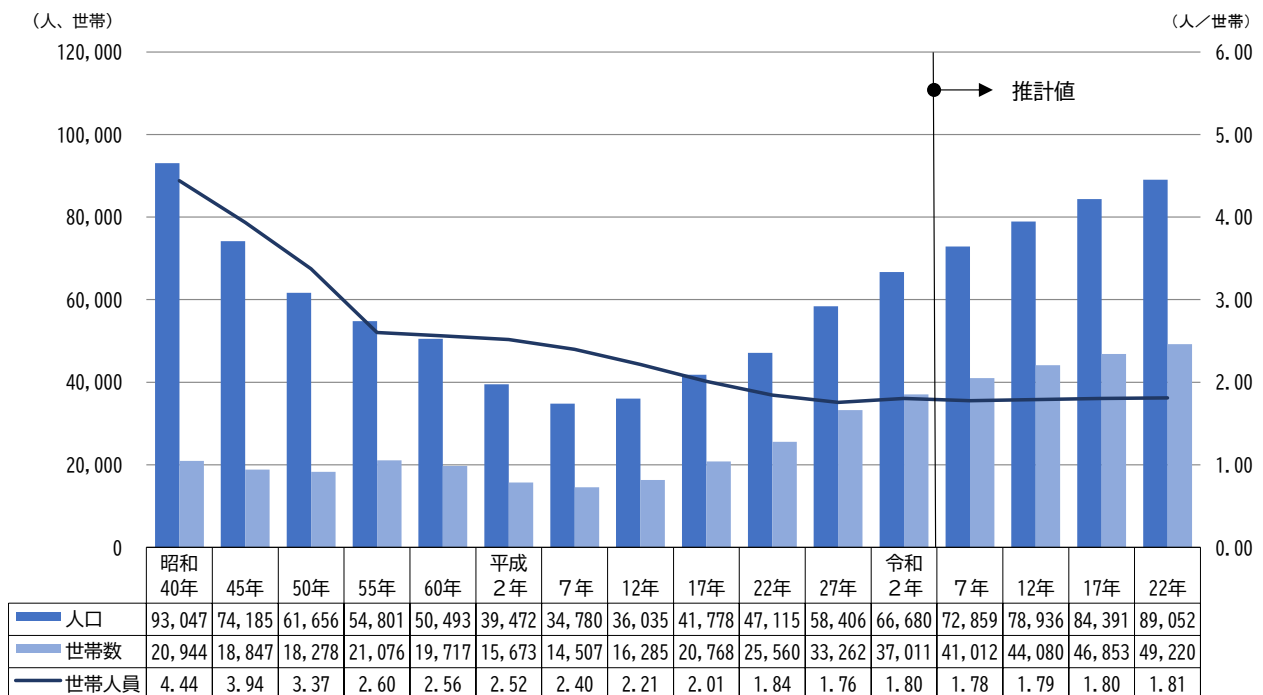
① 人口・世帯の推移

- ・平成7年以降、人口・世帯数ともに増加が続き、令和2年は66,680人まで回復。
- ・1世帯当たりの世帯人員は一貫して減少し、令和2年は1.80人/世帯。
- ・令和22年には約89,000人、49,200世帯まで増加する見込み。

人口は、平成7年まで減少が続き、34,780人まで落ち込みましたが、その後は増加傾向が続いており、令和2年現在で66,680人（平成7年の1.92倍）まで回復しています。世帯数も平成7年の14,507世帯を境に増加傾向に転じ、令和2年は37,011世帯となっています。1世帯当たりの世帯人員は一貫して減少しており、昭和55年に3人、平成22年に2人を下回り、令和2年には1.80人/世帯となりました。

千代田区人口ビジョン（令和3年度）による人口・世帯数の推計を見ると、今後も増加傾向が予想されており、令和22年には約89,000人、49,200世帯まで増加すると見込まれています。

図 人口・世帯数の推移



資料：国勢調査、令和7年以降の推計値は千代田区人口ビジョン

※人口・世帯の推計値について：千代田区人口ビジョンは日本人のみを推計したものであり、外国人人口・世帯数を独自推計したものを加えて総人口・世帯数の推計値としています。

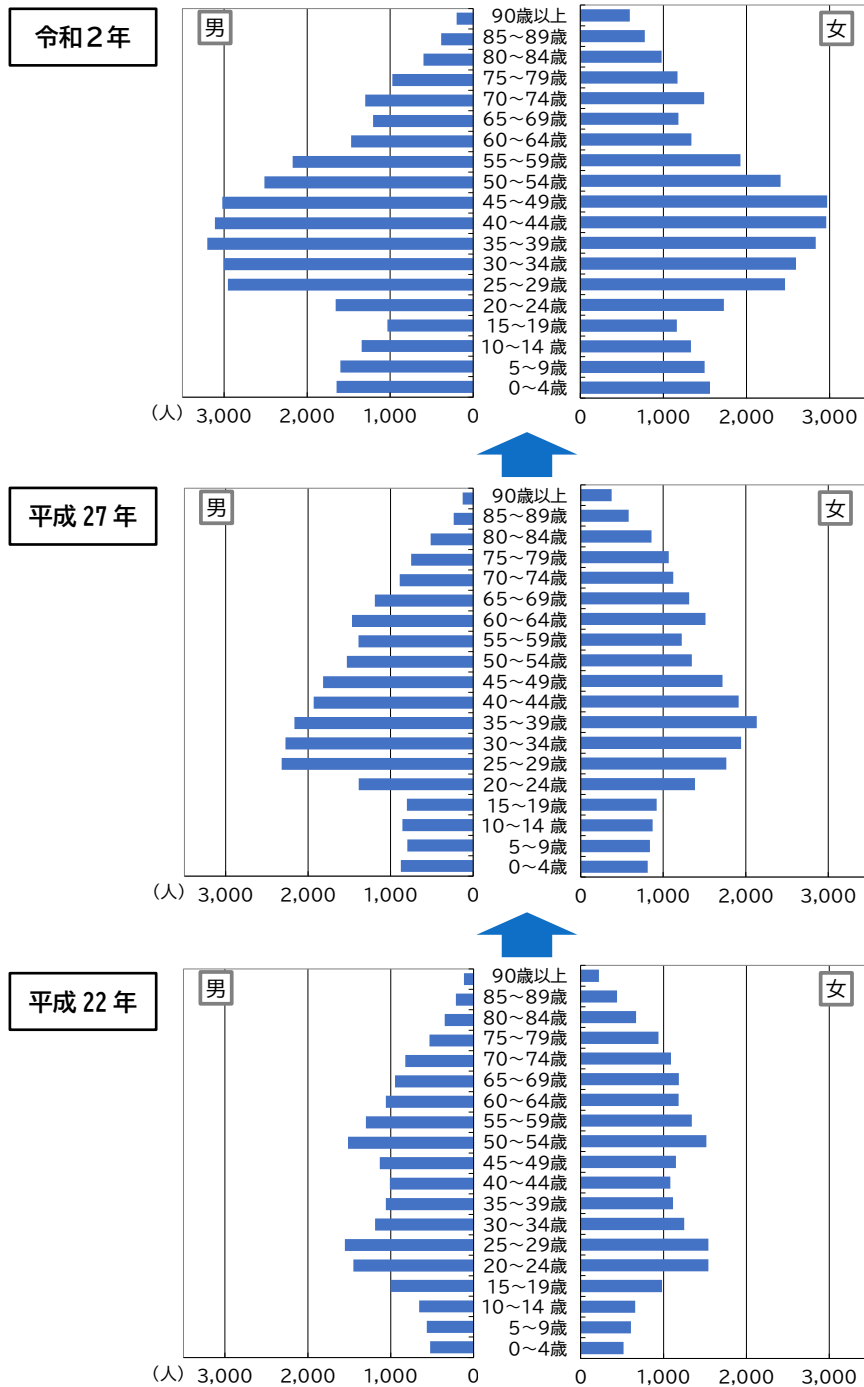
外国人人口の推計にあたっては、過去10年間の日本人人口に対する外国人人口比率が平均約5.3%で推移していることを踏まえ、今後も一定割合で推移するものと仮定しました。また、外国人のいる世帯数は、令和2年度の国勢調査より外国人のいる世帯における平均外国人世帯人員を算出し、外国人人口推計値を割ることで推計しました。

② 人口構造の変化

・ 25～49 歳、0～14 歳の人口が大幅に増加し、人口構造が大きく変化。

国勢調査による年齢別人口の推移を見ると、ほとんどの年齢階層で人口が増加しています。平成 12 年から平成 22 年の変化を見ると、25～49 歳の人口増加、特に男性の人口増加が目立ちます。平成 22 年から令和 2 年の変化を見ると、引き続き 25～49 歳の人口増加が大きいです。0～14 歳の人口が男女とも 1.5 倍以上に増加しており、この 20 年間で人口構造が大きく変化しました。

図 年齢別男女別人口



資料：国勢調査

③ 年齢3区分別人口の推移

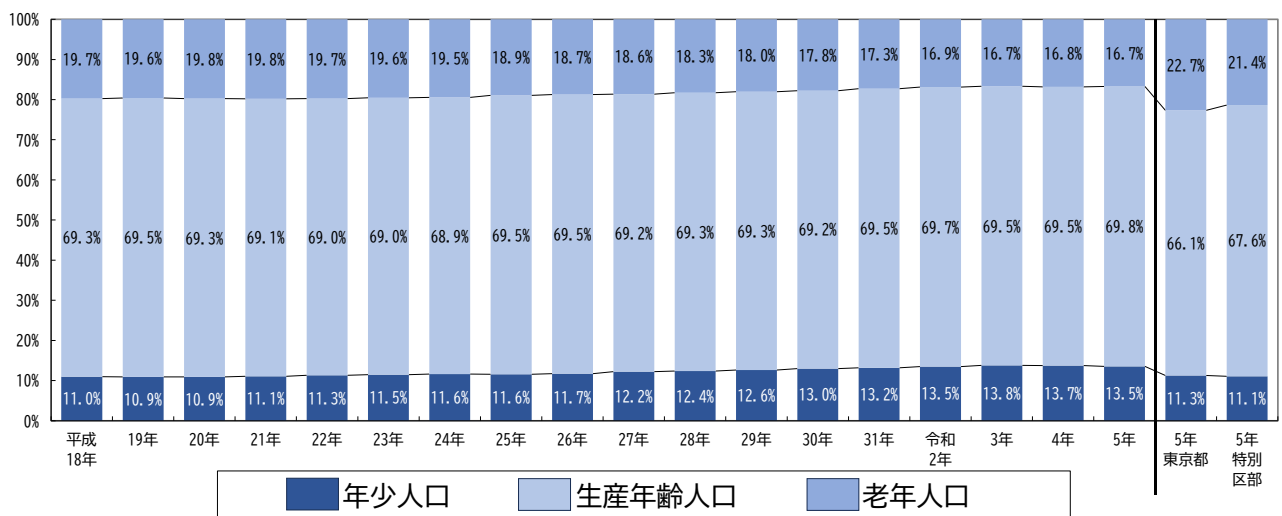
・徐々に年少人口の割合が増加し、老年人口の割合が減少。

令和5年の住民基本台帳による年齢3区分別人口構成比を見ると、14歳以下の年少人口率は13.5%（9,187人）、65歳以上の老年人口率は16.7%（11,344人）で、特別区部を年少人口率は2.4ポイント上回り、老年人口率は4.7ポイント下回っています。

年齢3区分別人口構成比の推移を見ると、年少人口率は平成20年の10.9%から徐々に増加し、令和3年13.8%となり、以降はやや減少しています。一方、老年人口率は平成21年の19.8%から徐々に減少し、令和2年以降は17%弱を推移しています。

平成18年は年少：生産年齢：老年の各層の構成比はほぼ1：7：2でしたが、現在は年少人口割合が徐々に増加し、老年人口率が減少してきています。

図 年齢3区分別人口構成比の推移



	平成18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	令和2年	3年	4年	5年	5年 東京都	5年 特別区部	
人口	年少人口	4,828	4,900	4,966	5,101	5,326	5,495	5,642	6,045	6,360	6,947	7,246	7,550	7,964	8,397	8,882	9,256	9,187	1,581,097	1,057,496	
	生産年齢人口	30,429	31,249	31,516	31,838	32,509	33,023	33,447	36,349	37,650	39,333	40,617	41,452	42,405	44,251	45,947	46,738	46,573	47,380	9,070,173	6,467,858
	老年人口	8,676	8,805	8,979	9,121	9,303	9,369	9,449	9,890	10,150	10,593	10,713	10,786	10,900	10,987	11,113	11,222	11,269	11,344	3,143,662	2,043,857
割合	年少人口	11.0%	10.9%	10.9%	11.1%	11.3%	11.5%	11.6%	11.6%	11.7%	12.2%	12.4%	12.6%	13.0%	13.2%	13.5%	13.8%	13.7%	13.5%	11.3%	11.1%
	生産年齢人口	69.3%	69.5%	69.3%	69.1%	69.0%	69.0%	68.9%	69.5%	69.5%	69.2%	69.3%	69.3%	69.2%	69.5%	69.7%	69.5%	69.5%	69.8%	66.1%	67.6%
	老年人口	19.7%	19.6%	19.8%	19.8%	19.7%	19.6%	19.5%	18.9%	18.7%	18.6%	18.3%	18.0%	17.8%	17.3%	16.9%	16.7%	16.8%	16.7%	22.7%	21.4%

資料：住民基本台帳(各年1月1日現在)

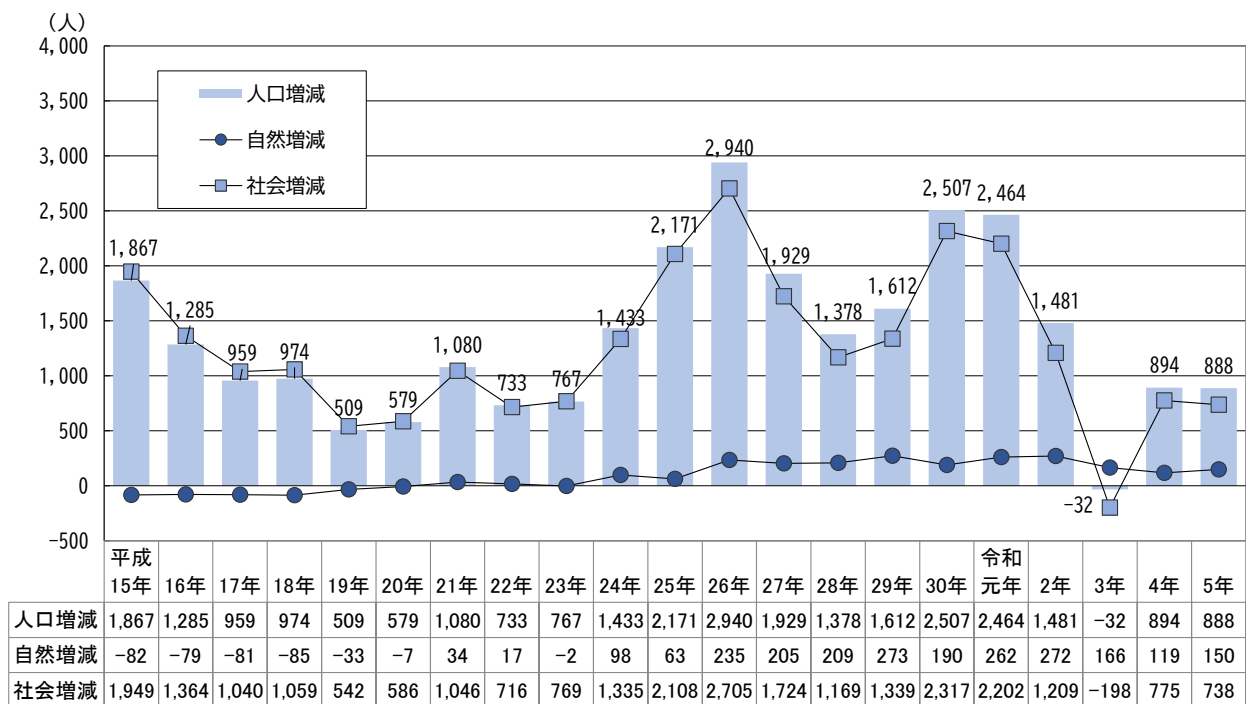
(2) 人口の増減の状況

- ・人口の増減は社会動態の影響が大きい。
- ・平成26年以降は出生数が大幅に増加。令和3年以降は死亡数が増加し、自然増加が縮小。
- ・近年は区人口の1割を超える転出入がみられる。

① 人口動態

人口動態を見ると、人口の増減は平成15年から23年までは安定的に増加していましたが、平成24年には著しい増加がみられました。その後、令和2年までは毎年1,000～2,500人強の幅で増加していましたが、令和3年は人口減に転じ、令和4年以降は900人弱の人口増となっています。

図 人口動態の推移

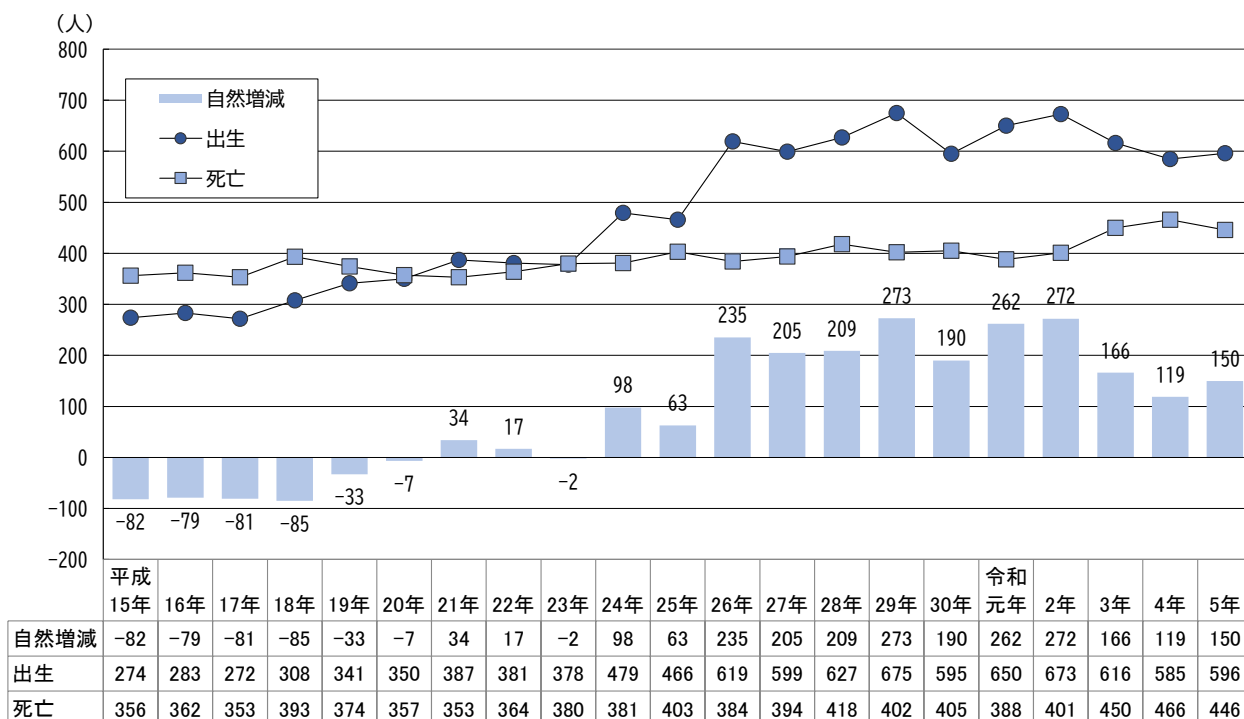


資料：住民基本台帳

② 自然動態

自然動態を見ると、出生人口は平成15年から23年までは300人弱から400人弱を推移していましたが、平成24年～平成26年にかけて1年あたりの出生人口が急増し、さらに平成26年以降は600人から700人程度を推移し、毎年200～300人前後の自然増を示すようになりました。一方、死亡人口は令和2年までは毎年350～400人程度を推移していましたが、令和3年以降は450人／年前後を推移しており、自然増人口が1年あたり100人台に減少しています。

図 自然動態の推移

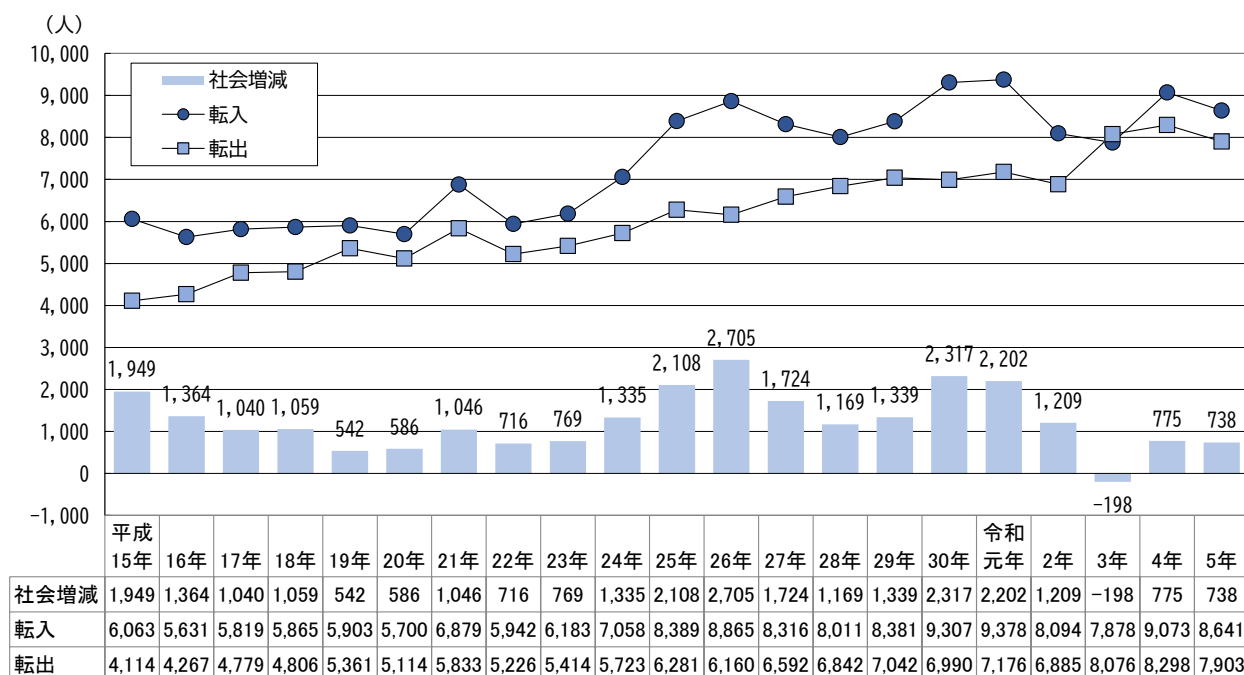


資料：住民基本台帳

③ 社会動態

社会動態のうち、1年あたりの転入人口を見ると、平成24年までは6,000人弱から7,000人程度で推移していましたが、平成25年以降は8,000人前後から9,000人程度に増加しています。一方、1年あたりの転出人口は、次第に増加し、平成27年から令和2年までは7,000人前後を推移していました。令和3年に8,000人程度に増加し、転出超過に転じましたが、令和4年以降は転入超過となっています。

図 社会動態の推移



資料：住民基本台帳

1-2 居住世帯の特徴

(1) 家族類型

- ・若年・中年単身世帯の世帯数・割合とも増加を続け、令和2年は47.4%を占める。
- ・ファミリー世帯の割合は減少していたが、近年の出生数の高まり等もあって増加に転じている。

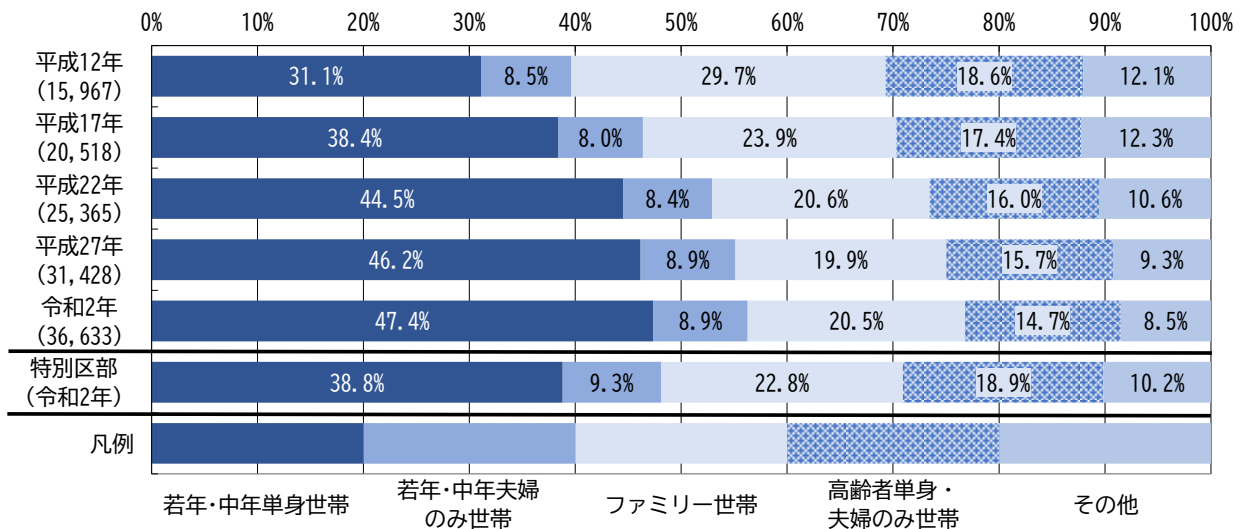
① 全体の状況

国勢調査による一般世帯（施設等の世帯、不詳を除く）は、令和2年に36,633世帯となり、平成12年からの20年間で2.29倍に増加しました。

家族類型別世帯数の構成比を見ると、若年・中年単身世帯が47.4%で最も多く、若年・中年夫婦のみ世帯は8.9%、ファミリー世帯は20.5%、高齢者単身・夫婦のみ世帯は14.7%です。特別区部と比較すると、千代田区は若年・中年単身世帯の割合が8.6ポイント高く、高齢者単身・夫婦のみ世帯の割合が4.2ポイント低くなっています。

家族類型別世帯数の割合の推移を見ると、令和2年の若年・中年単身世帯は47.4%となり、20年間で16.3ポイント増加しています。ファミリー世帯の割合は減少が続いていましたが、令和2年は若干増加しています。

図 家族類型別世帯数の割合（推移）



資料：国勢調査（※平成22年以降は「不詳」を除く）

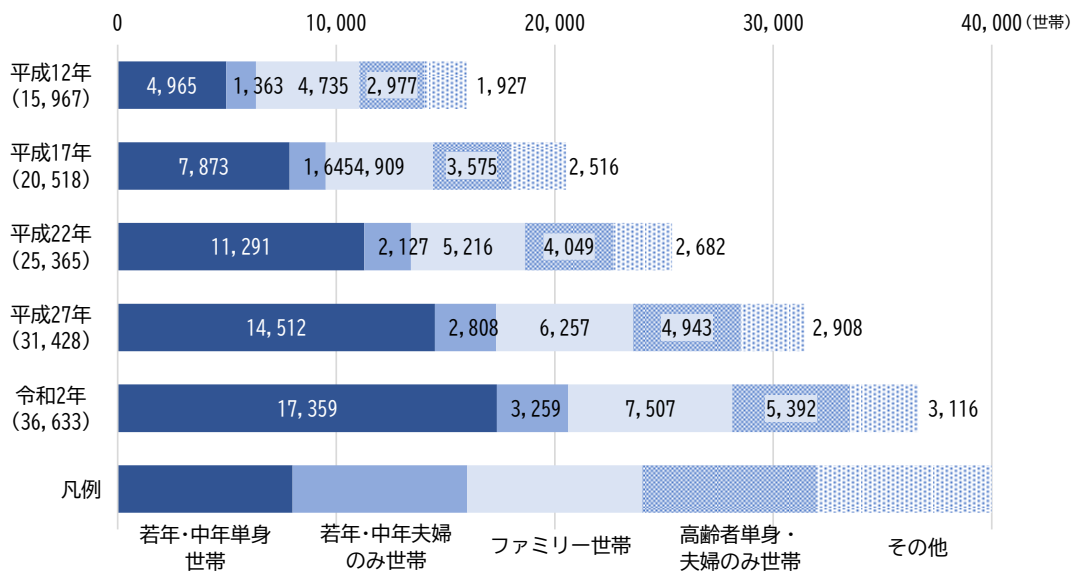
■家族類型について

家族類型は、若年・中年単身世帯、若年・中年夫婦のみ世帯、ファミリー世帯、高齢者単身・夫婦のみ世帯、その他に区分しています。

若年・中年単身世帯	高齢単身世帯（65歳以上の人一人のみの一般世帯）を除く単身世帯（世帯人員が一人の世帯）。
若年・中年夫婦のみ世帯	高齢夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯）を除く夫婦のみの世帯。
ファミリー世帯	夫婦と子供から成る世帯および3世代世帯。 ※「3世代世帯」とは、世帯主との続き柄が、祖父母、世帯主の父母（又は世帯主の配偶者の父母）、世帯主（又は世帯主の配偶者）、子（又は子の配偶者）及び孫の直系世代のうち、三つ以上の世代が同居していることが判定可能な世帯をいい、それ以外の世帯員がいるか否かは問わない。したがって、4世代以上が住んでいる場合も含む。また、世帯主の父母、世帯主、孫のように、子（中間の世代）がない場合も含む。一方、叔父、世帯主、子のように、傍系となる3世代世帯は含まない。
高齢者単身・夫婦のみ世帯	高齢単身世帯（65歳以上の人一人のみの一般世帯）および高齢夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯）。
その他	上記以外の世帯。

家族類型別世帯数の推移を見ると、平成12年から令和2年の20年間で、若年・中年単身世帯は3.50倍、若年・中年夫婦のみの世帯は2.39倍、ファミリー世帯は1.59倍、高齢者単身・夫婦のみの世帯は1.81倍に増加しており、各家族類型とも大幅に増加しています。

図 家族類型別世帯数の推移

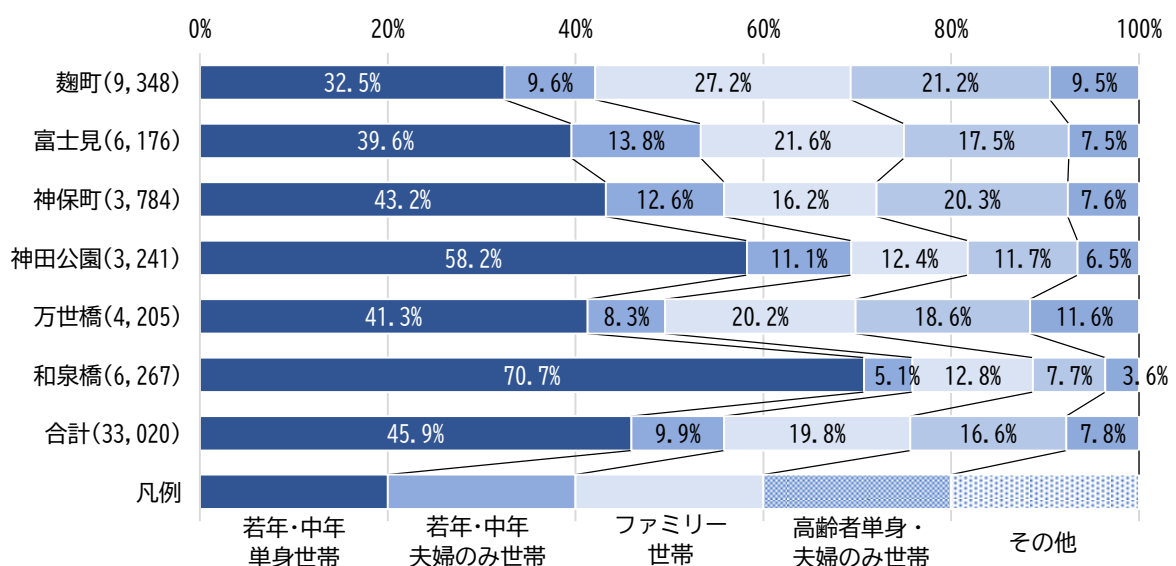


資料：国勢調査（※平成22年以降は「不詳」を除く）

② 出張所別の状況

平成30年住宅・土地統計調査（特別集計）より家族類型別の構成比を見ると、若年・中年単身世帯は和泉橋では70%超、神田公園は60%弱と半数を超え、麴町を除く他の地域もそれぞれ40%弱～45%強を占めています。高齢者単身・夫婦のみ世帯は和泉橋や神田公園では割合が低く、麴町や神保町では20%を超え、やや割合が高くなっています。麴町は他の地域とは傾向が異なっており、若年・中年単身世帯が3分の1を占める一方でファミリー世帯が27.2%を占めています。

図 家族類型別世帯数の割合（出張所別）



資料：平成30年住宅・土地統計調査・特別集計（不詳を除く）

1-3 居住者の状況

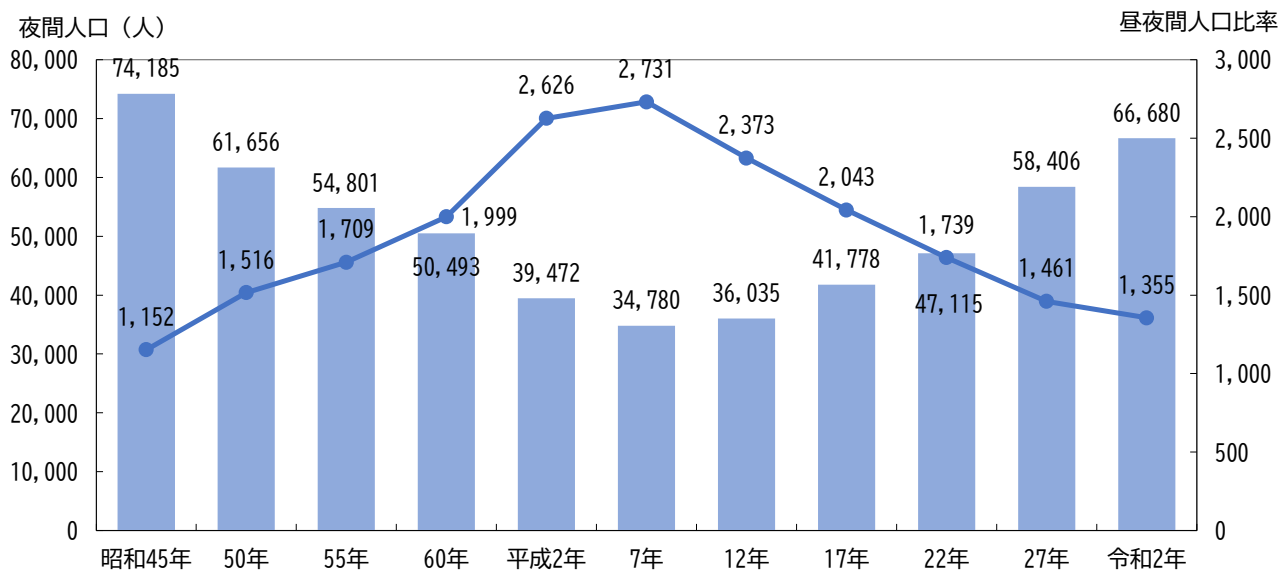
(1) 昼夜間人口比率

・昼夜間人口比率は減少傾向にあり、令和2年は1,335となっているが、依然として突出。

昼間人口は増加し続け、平成2年に103万人に達したのち、平成7年には95万人、平成12年以降は85万人前後を推移していましたが、令和2年は903,780人となっています。

昼夜間人口比率（夜間人口100人当たりの昼間人口）を見ると、昭和45年は1,152でしたが、夜間人口の減少と昼間人口の急増により、平成7年には2,731に達しました。平成12年以降は夜間人口が増加に転じたこともあり、昼夜間人口比率が減少傾向に転じ、令和2年は1,355となっていますが、特別区部と比較しても千代田区の昼夜間人口比率は依然として突出しています。

図 昼夜間人口比率の推移



	昭和45年	50年	55年	60年	平成2年	7年	12年	17年	22年	27年	令和2年
夜間人口	74,185	61,656	54,801	50,493	39,472	34,780	36,035	41,778	47,115	58,406	66,680
昼間人口	854,975	934,427	936,542	1,009,291	1,036,609	949,900	855,172	853,382	819,247	853,068	903,780
昼夜間人口比率	1,152	1,516	1,709	1,999	2,626	2,731	2,373	2,043	1,739	1,461	1,355

資料：国勢調査

表1 昼夜間人口比率の比較

東京都	116	新宿区	227	品川区	138	中野区	94	板橋区	90
特別区部	127	文京区	147	目黒区	105	杉並区	84	練馬区	80
千代田区	1355	台東区	145	大田区	97	豊島区	137	足立区	89
中央区	374	墨田区	104	世田谷区	91	北区	93	葛飾区	83
港区	373	江東区	121	渋谷区	226	荒川区	89	江戸川区	82

資料：令和2年国勢調査

(2) ひとり親世帯の状況

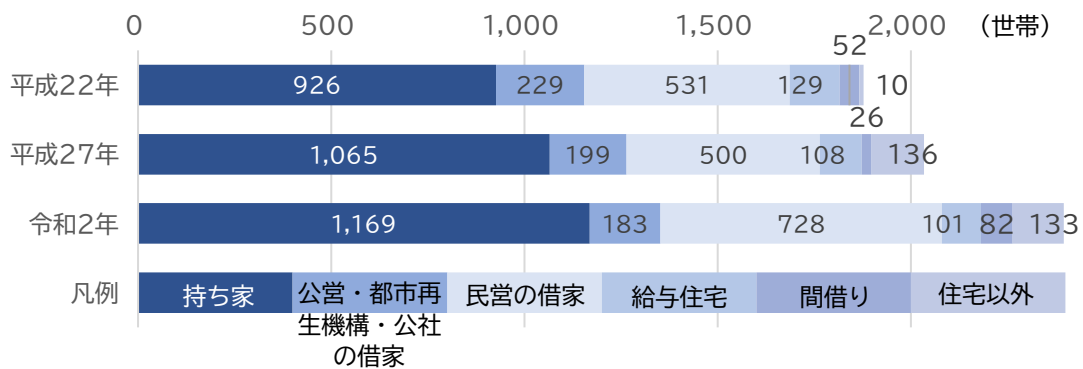
- ・ひとり親世帯数は増加傾向にあり、令和2年現在で2,396世帯。
- ・住宅の所有関係別では、民営の借家に居住するひとり親世帯が増加。

ひとり親世帯は、平成22年から令和2年にかけて519世帯増加し、令和2年現在では2,396世帯となっています。

所有関係別に見ると「持ち家」が最も多く、ひとり親世帯の約半数を占めています。また、「民営の借家」に居住するひとり親世帯は平成22年（531世帯）から令和2年（728世帯）と1.37倍に増加しています。

全世帯に占めるひとり親世帯の割合は6.5%で、東京都（7.3%）、特別区部（6.9%）よりやや少なくなっています。

図 住宅所有関係別ひとり親世帯数の推移



資料：国勢調査

※「間借り」とは、他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいるもの。

表 ひとり親世帯が占める割合の比較

	千代田区		特別区部		東京都	
	ひとり親世帯数	全世帯に占める割合	ひとり親世帯数	全世帯に占める割合	ひとり親世帯数	全世帯に占める割合
平成22年	1,877	7.3%	330,136	7.3%	480,469	7.5%
平成27年	2,034	6.1%	346,842	7.2%	503,864	7.5%
令和2年	2,396	6.5%	358,187	6.9%	526,149	7.3%

資料：国勢調査

(3) 高齢者世帯

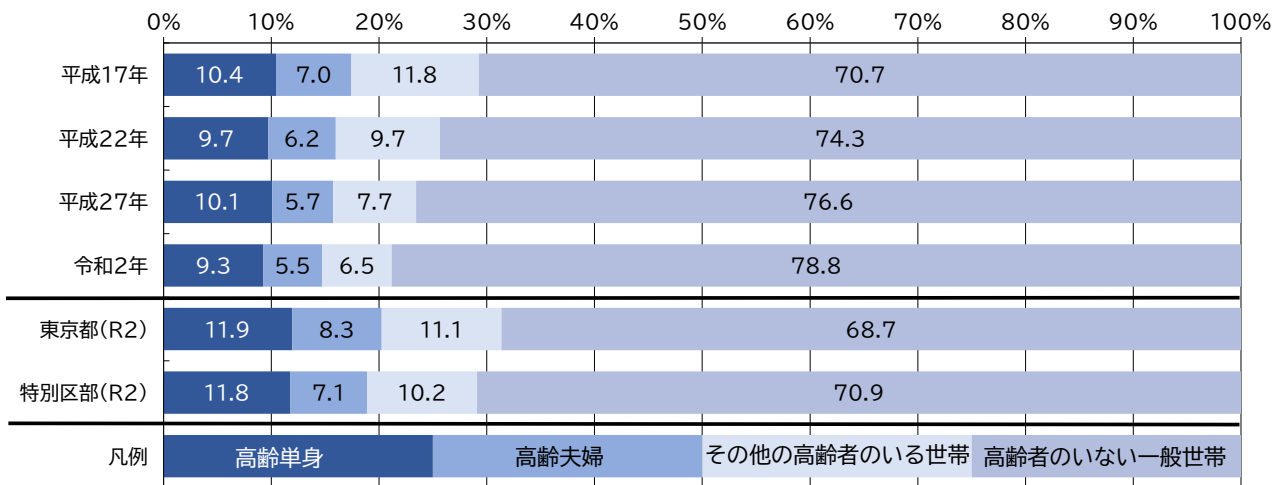
- ・ 高齢者のいる世帯の世帯数は増加傾向にあるが、その割合は縮小している。
- ・ 令和2年の高齢者のいる世帯の割合は、都や区部よりも10ポイント前後低い。
- ・ 高齢単身世帯の年齢層は上昇傾向。

① 高齢者のいる世帯の状況

若年・中年単身世帯を中心に高齢者のいない一般世帯が増加しているため、高齢者のいる世帯が全世帯に占める割合は縮小傾向にあります。しかし、高齢単身世帯数及び高齢夫婦世帯数はそれぞれ増加が続いています。

高齢者のいる世帯の割合は、東京都及び特別区部と比較すると約8～10ポイント低い状況です。

図 高齢者のいる世帯の割合



		高齢単身	高齢夫婦	その他の高齢者のいる世帯	高齢者のいない一般世帯	一般世帯総数
世帯数	平成17年	2,141	1,434	2,428	14,515	20,518
	平成22年	2,468	1,581	2,459	18,857	25,365
	平成27年	3,166	1,777	2,424	24,061	31,428
	令和2年	3,390	2,002	2,366	28,875	36,633
	R2東京都	811,408	564,594	755,481	4,668,772	6,800,255
	R2特別区部	576,552	349,144	499,255	3,472,344	4,897,295
割合%	平成17年	10.4	7.0	11.8	70.7	100.0
	平成22年	9.7	6.2	9.7	74.3	100.0
	平成27年	10.1	5.7	7.7	76.6	100.0
	令和2年	9.3	5.5	6.5	78.8	100.0
	東京都(R2)	11.9	8.3	11.1	68.7	100.0
	特別区部(R2)	11.8	7.1	10.2	70.9	100.0

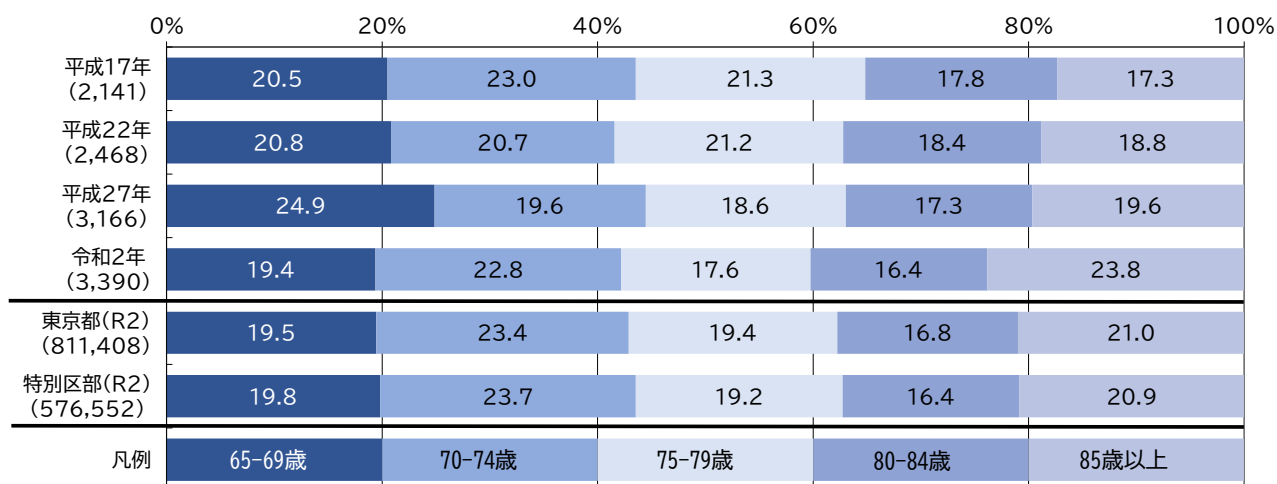
資料：国勢調査（一般世帯総数は年齢不詳を除く）

② 高齢単身世帯の状況

世帯主年齢別の高齢単身世帯の状況を見ると、65～69歳、70～74歳、75～79歳、80～84歳の割合は、過去15年間でいずれも減少傾向にあります。85歳以上の割合は6.5ポイント上昇し、令和2年時点で23.8%に達しています。

令和2年の東京都及び特別区部の85歳以上の割合は約21%であり、当区は3ポイント程度高い状況です。

図 高齢単身世帯の状況



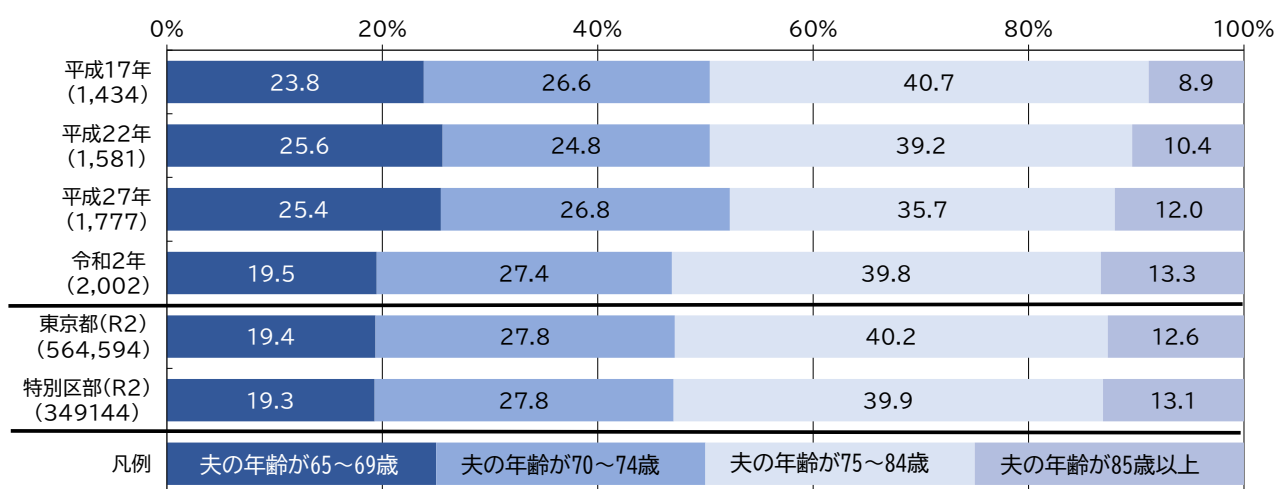
資料：国勢調査

③ 高齢夫婦世帯の状況

高齢夫婦世帯は、平成17～27年にかけて、夫の年齢が65～69歳の世帯の割合が増加し、一方で75～84歳の世帯の割合が縮小していました。しかし、令和2年には65～69歳が19.5%と、5年間で5.9ポイント減少し、一方で夫が75歳以上の高齢夫婦世帯の割合が急増しました。

令和2年の東京都及び特別区部と比較すると、全ての年齢層でほぼ同様の割合となっています。

図 高齢夫婦世帯の状況



資料：国勢調査

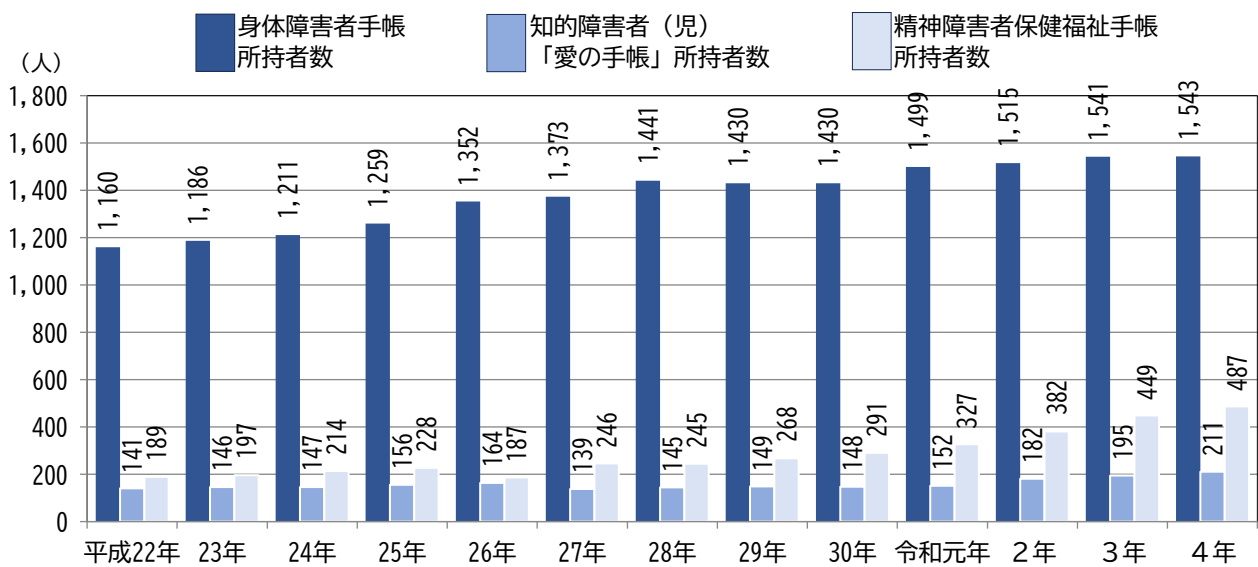
(4) 障害者数の推移

- ・身体障害者数は近年は増加傾向が鈍化。
- ・知的障害者数、特に精神障害者数は令和2年以降の増加傾向が顕著。

令和4年の身体障害者手帳所持者数（以降、身体障害者と略す）は1,543人、知的障害者（児）「愛の手帳」所持者数（以降、知的障害者と略す）は211人、精神障害者保健福祉手帳所持者数（以降、精神障害者と略す）は487人となっています。

身体障害者数については、平成22年以降、緩やかに増加していますが、令和3年以降は増加傾向が鈍化しています。知的障害者数は令和元年までは140～160人程度を推移していましたが、令和2年以降増加傾向となっています。精神障害者は、平成22年から徐々に増加してきましたが、令和2年以降増加傾向が顕著になっています。

図 障害者数の推移



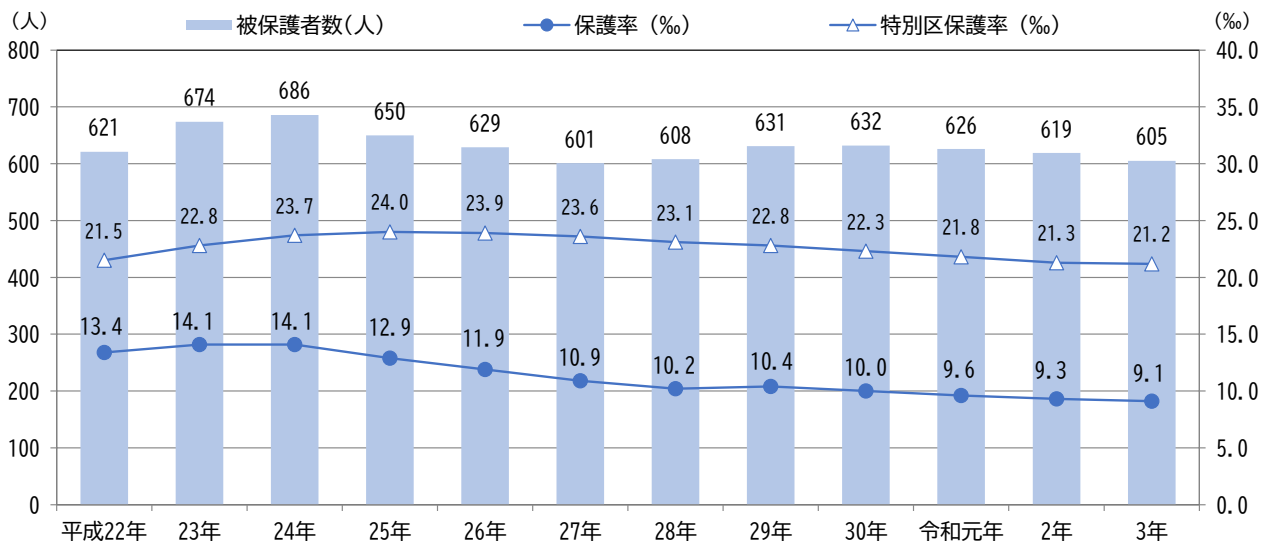
資料：千代田区行政基礎資料集

(5) 生活保護被保護者数の推移

- ・令和3年の生活保護受給者数は605人で、平成24年から1割強減少。
- ・令和3年の保護率は9.1%で低下傾向。

令和3年の生活保護被保護者数は605人です。平成24年の686人と比較すると1割強の減少となっています。人口1,000人当たりの保護率は9.1人となっており、特別区部と比較して12.1ポイント低く、平成24年をピークに低下傾向にあります。

図 生活保護被保護者数の推移



資料：千代田区行政基礎資料集

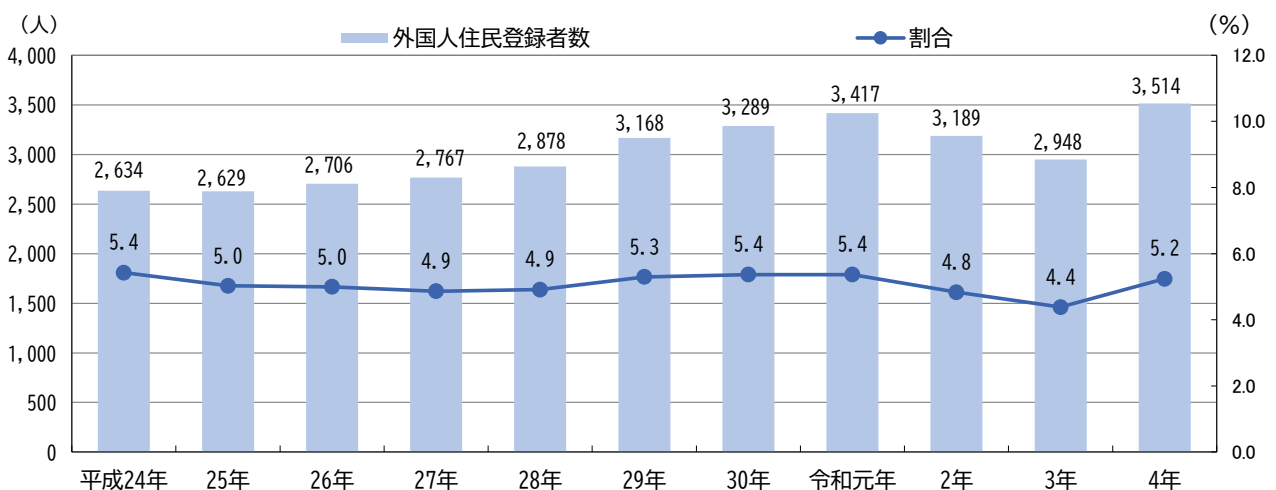
(6) 外国人住民登録者数の推移

- ・令和4年は3,514人となり、平成24年の2.23倍。

外国人住民登録者数は、平成24年の2,634人から次第に増加傾向となり、令和元年には3,417人に達しました。令和2～3年にかけて、コロナ禍のなか大幅に減少しましたが、令和4年は増加に転じ、3,514人となっています。なお、区の人口が増加し始めた平成12年頃と比較すると外国人住民登録者数は2倍以上となっています。

外国人住民登録者数の総人口に占める割合を見ると、令和4年は5.2%となっていますが、令和3年を除く過去10年は5%前後を推移しています。

図 外国人住民登録者数の推移



資料：住民基本台帳

2 住宅事情

2-1 所有関係別に見た居住世帯の特徴

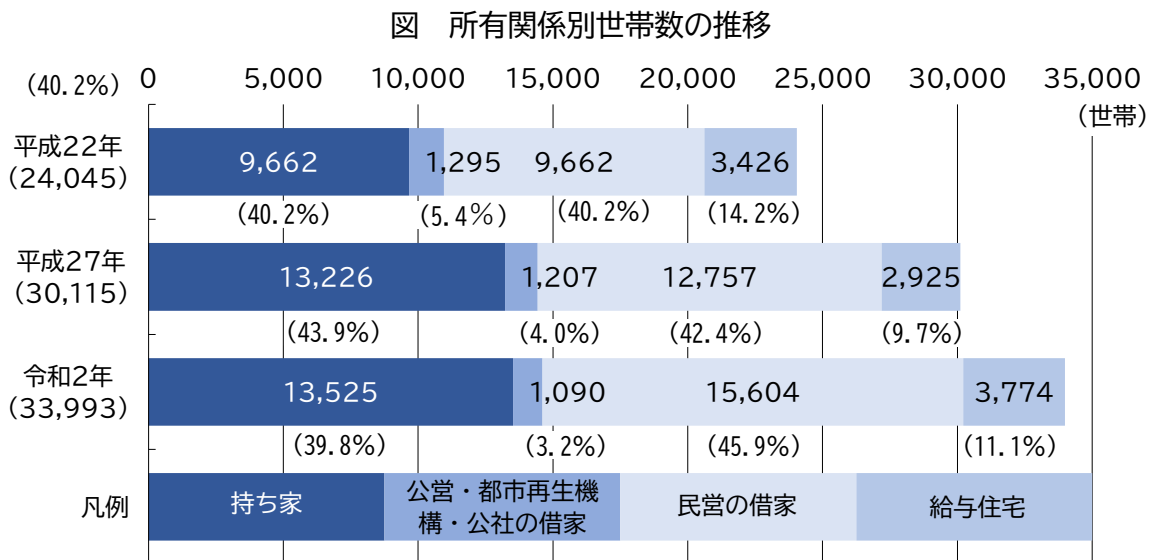
(1) 住宅の所有関係

- ・ 民営借家が 45.9% を占め、持ち家を上回った。
- ・ 持ち家に住む世帯の割合は麴町や富士見、万世橋が高く、民営借家に住む世帯の割合は和泉橋が高い。

① 所有関係別世帯数の推移

令和2年現在の主世帯の住宅の所有関係は、持ち家が13,525世帯(39.8%)、民営借家が15,604世帯(45.9%)であり、民営借家が持ち家を約6ポイント上回りました。

平成22年からの住宅所有関係別世帯数の推移をみると、持ち家は1.40倍、民営借家は1.61倍と、持ち家及び民営借家に住む世帯数が共に大きく増加しています。



資料：国勢調査

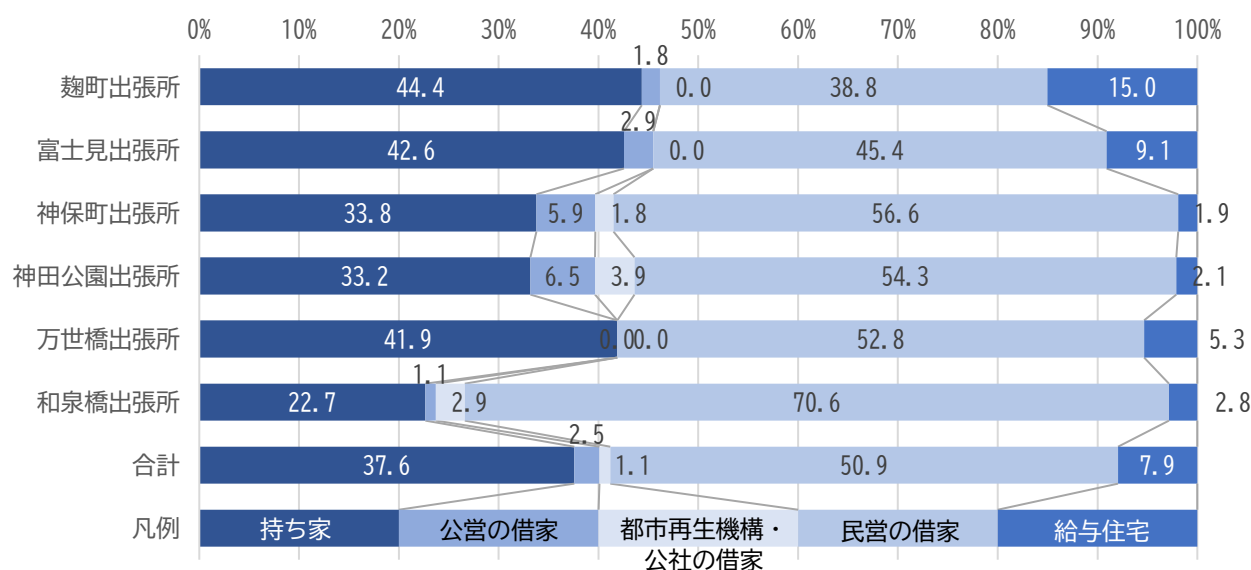
② 所有関係別住宅数（出張所別）

住宅所有関係別の住宅数を出張所別に見ると、持ち家は、実数、割合ともに「麴町」が最も多く、それぞれ4,624戸、44.4%となっています。一方、持ち家が最も少ないのは、実数では「神田公園」、割合では「和泉橋」となっています。

民営借家は、実数、割合ともに「和泉橋」が最も多く、それぞれ4,510戸、70.6%となっており、割合が最も低いのは「麴町」となっています。

給与住宅は、「麴町」1,566戸、「富士見」626戸の2地域が多くなっています。

図 所有関係別専用住宅数（出張所別）



地域区分		持ち家	借家 (計)	公営	UR・公社	民営	給与住宅	合計
住宅 総 数 (戸)	麴町	4,624	5,736	188	0	4,047	1,566	10,360
	富士見	2,937	3,945	202	0	3,135	626	6,882
	神保町	1,156	2,297	202	62	1,935	66	3,454
	神田公園	1,037	2,139	202	123	1,695	66	3,176
	万世橋	1,688	2,313	0	0	2,127	214	4,001
	和泉橋	1,448	4,959	67	185	4,510	181	6,408
	合計	12,890	21,390	860	370	17,450	2,720	34,280
割合 (%)	麴町	44.4	55.6	1.8	0.0	38.8	15.0	100.0
	富士見	42.6	57.4	2.9	0.0	45.4	9.1	100.0
	神保町	33.8	66.2	5.9	1.8	56.6	1.9	100.0
	神田公園	33.2	66.8	6.5	3.9	54.3	2.1	100.0
	万世橋	41.9	58.1	0.0	0.0	52.8	5.3	100.0
	和泉橋	22.7	77.3	1.1	2.9	70.6	2.8	100.0
	合計	37.6	62.4	2.5	1.1	50.9	7.9	100.0

資料：平成30年住宅・土地統計調査・特別集計（不詳を除く）

(2) 世帯人員別世帯数

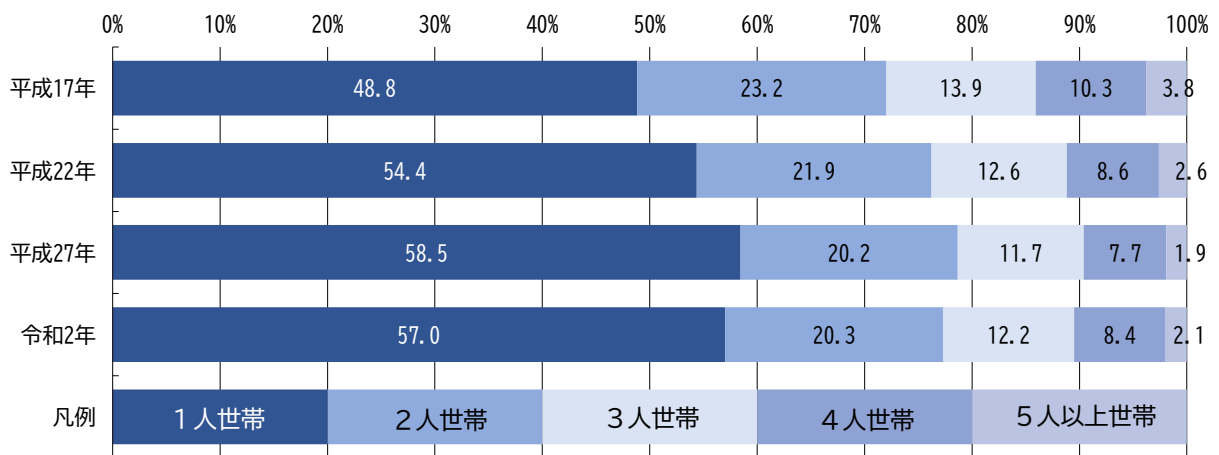
- ・単身世帯が6割近くを占める。
- ・持ち家は2人以上の世帯の比率が高く、民営借家は1人世帯の比率が高い。

① 世帯人員別世帯数の状況

世帯人員別の世帯数を見ると、単身世帯の世帯数が急増し、令和2年は21,076世帯と、平成17年の2.1倍になっています。単身世帯の割合の推移を見ると平成27年までは増加していましたが、令和2年は1.5ポイント低下し57.0%になりました。

2人以上世帯の割合もおおむね増加している一方で、2人世帯、3人世帯、4人世帯、5人以上の世帯の割合は平成27年までは低下傾向でしたが、令和2年はそれぞれわずかながら増加しています。

図 世帯人員別一般世帯の割合の推移



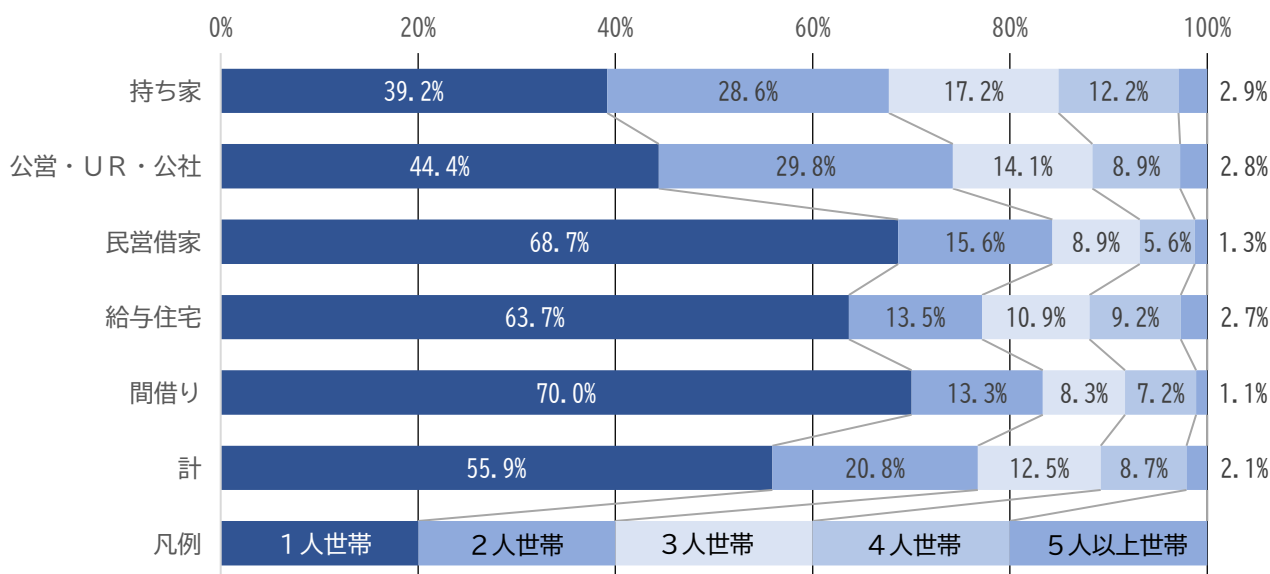
		1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯	合計
世帯数	平成17年	10,014	4,754	2,852	2,110	775	20,505
	平成22年	13,835	5,560	3,200	2,185	662	25,442
	平成27年	19,408	6,707	3,899	2,546	641	33,201
	令和2年	21,076	7,502	4,506	3,121	758	36,963
割合%	平成17年	48.8	23.2	13.9	10.3	3.8	100.0
	平成22年	54.4	21.9	12.6	8.6	2.6	100.0
	平成27年	58.5	20.2	11.7	7.7	1.9	100.0
	令和2年	57.0	20.3	12.2	8.4	2.1	100.0

資料：国勢調査

② 住宅所有関係別の世帯人員別世帯数の状況

住宅所有関係別に世帯人員別の世帯数を見ると、「持ち家」や「公営・UR・公社」では2人以上の世帯が6割前後を占め、1人世帯は4割前後にとどまっています。一方、「民営借家」や「間借り」では1人世帯の占める割合が特に高く7割程度を占めています。

図 所有関係別世帯人員別世帯数



	総数	世帯数					割合%				
		1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯
持ち家	13,525	5,298	3,863	2,323	1,649	392	39.2%	28.6%	17.2%	12.2%	2.9%
公営・UR・公社	1,090	484	325	154	97	30	44.4%	29.8%	14.1%	8.9%	2.8%
民営借家	15,604	10,713	2,441	1,381	872	197	68.7%	15.6%	8.9%	5.6%	1.3%
給与住宅	3,774	2,403	509	412	349	101	63.7%	13.5%	10.9%	9.2%	2.7%
間借り	804	563	107	67	58	9	70.0%	13.3%	8.3%	7.2%	1.1%
計	34,797	19,461	7,245	4,337	3,025	729	55.9%	20.8%	12.5%	8.7%	2.1%

資料：令和2年国勢調査

(3) 世帯の年間収入

- ・世帯の年間収入は500～700万円の階層が15.7%で最も多く、1,000万円以上の世帯が全体の28.5%を占める。
- ・持ち家は1,000万円以上が41.1%、民間借家は700万円以上がおよそ3分の1を占める。

平成30年の世帯収入を見ると1,000万円以上が28.5%で最も多く、次いで500～700万円が15.7%、200万円未満が14.7%となっています。

住宅所有関係別に見ると、「持ち家」は所得が高い層の比率が高く、1,000万円以上の世帯が41.1%を占めています。「民間借家」は200万円未満の層が17.4%を占める一方で、700万円以上の世帯が35.0%を占めています。また、「公営の借家」は200万円未満が55.8%、200～300万円未満をあわせると7割を超えており、低所得層の割合が特に高くなっています。

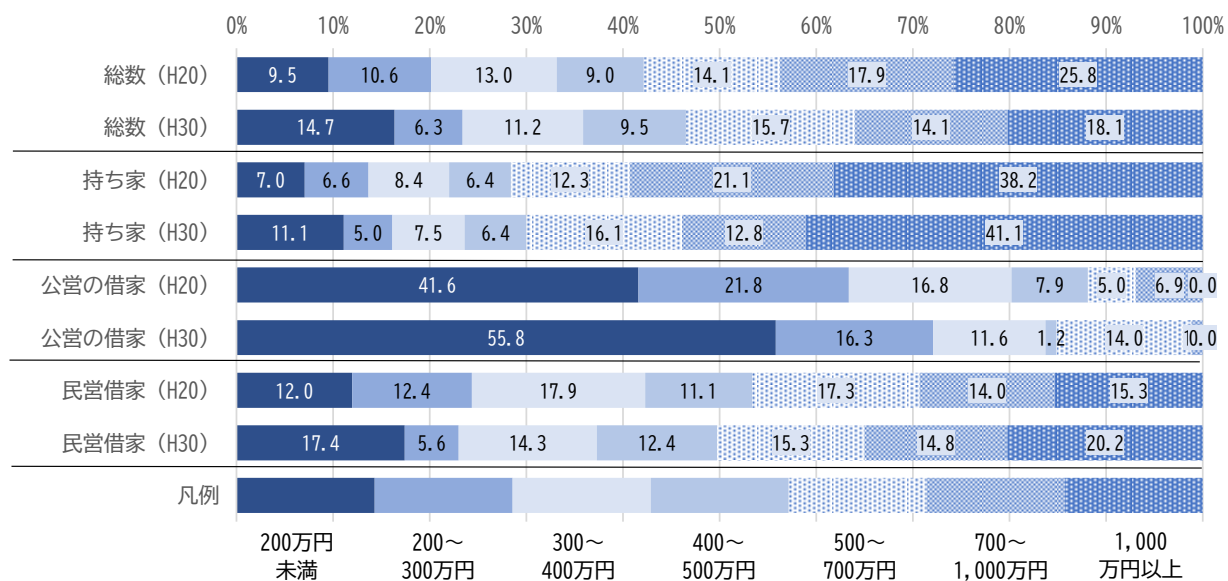
平成20年の世帯数割合と比較すると、総数は200万円未満が5.2ポイント、1,000万円以上が2.7ポイント増加しており、低所得層と高額所得層との双方が増加しており、持ち家や民間の借家でも同様の傾向がみられます。また、公営の借家では200万円未満の低所得層が14.2ポイント増加しています。

表 住宅所有関係別収入階級別世帯数

	世帯数	200万円未満	200～300万円	300～400万円	400～500万円	500～700万円	700～1,000万円	1,000万円～
総数	32,620	4,780	2,060	3,650	3,110	5,120	4,610	9,290
	100.0%	14.7%	6.3%	11.2%	9.5%	15.7%	14.1%	28.5%
持ち家	12,540	11.1%	5.0%	7.5%	6.4%	16.1%	12.8%	41.1%
公営の借家	860	55.8%	16.3%	11.6%	1.2%	14.0%	1.2%	0.0%
UR・公社の借家	320	3.1%	9.4%	3.1%	6.3%	53.1%	18.8%	6.3%
民間借家	16,310	17.4%	5.6%	14.3%	12.4%	15.3%	14.8%	20.2%
給与住宅	2,590	2.3%	13.5%	10.4%	9.7%	12.4%	20.1%	31.7%

資料：平成30年住宅・土地統計調査
※世帯総数は、不詳を除く。

図 住宅所有関係別収入階級別世帯数割合の変化



資料：住宅・土地統計調査
※世帯総数は、不詳を除く。

2-2 公共住宅居住世帯の状況

・区が管理する賃貸住宅は合計 685 戸あり、このうち耐用年限の 2 分の 1 を超えた住戸が 106 戸。

① 区営住宅等の管理状況

令和 5 年現在の本区の区営住宅等の管理戸数は、区営住宅が 312 戸、高齢者住宅が 73 戸、区民住宅が 224 戸、区立住宅が 76 戸の計 685 戸（15 棟）です。

構造別に見ると、中層耐火構造 1 棟 4 戸を除くすべてが高層耐火構造です。このうち耐用年限の 2 分の 1 を経過している住宅が 106 戸（15.5%）を占めています。

表 住宅別・構造別・建設年度別戸数

区分	名称	竣工年月	構造	地上階数 (階)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	戸数 (戸)	区分計 (戸)
区営住宅 ※4	区営九段住宅	S55.8	高層耐火	9	601.36	895.14	12	312
	区営一番町住宅	S57.9	高層耐火	6	914.33	946.98	13	
	区営内神田住宅	S58.4	高層耐火	14	887.75	5,647.47	81	
	区営神保町住宅	H8.3	中層耐火	4	110.11	233.75	4	
	区営神保町第二住宅※1	H9.3	高層耐火	13	831.36	1,756.35	17	
	区営富士見住宅※1	H11.9	高層耐火	7	576.95	493.38	8※3	
	区営西神田住宅※1	H11.10	高層耐火	25	3,269.45	2,941.44	30	
	区営水道橋住宅	H14.5	高層耐火	7	648.85	2,586.56	43	
	区営淡路町住宅※1	H16.1	高層耐火	13	602.04	639.39	5	
	区営東松下町住宅	H28.12	高層耐火	18	1,344.82	8,039.80	99	
高齢者住宅	いきいきプラザ 一番町高齢者住宅	H7.3	高層耐火	13	3,031.25	1,179.36	15	73
	神保町高齢者住宅※1	-	-	-	-	1,383.76	16	
	富士見高齢者住宅※1	-	-	-	-	1,125.18	21※3	
	淡路町高齢者住宅※1	-	-	-	-	1,800.14	21	
区民住宅	九段さくら館	H7.7	高層耐火	7	646.98	3,022.34	43	224
	番町さくら館	H8.3	高層耐火	9	1,033.57	2,414.68	28	
	西神田区民住宅※1※2	-	-	-	-	15,706.01	153	
区立住宅	区立神保町仮住宅	H6.5	高層耐火	6	402.61	1,222.62	23	76
	区立麴町仮住宅	R2.11	高層耐火	12	717.18	3,524.27	53	

資料：千代田区住宅課

※1：「神保町第二住宅及び神保町高齢者住宅」、「富士見住宅及び富士見高齢者住宅」「西神田住宅（区営）及び西神田住宅（区民）」、「淡路町住宅及び淡路町高齢者住宅」は各々 1 棟の住棟であり、合築を考慮すると 15 棟となる。

※2：西神田区民住宅 153 戸のうち、特公賃型は 73 戸、80 戸は単独型である。

※3：区営富士見住宅、富士見高齢者住宅の戸数にはそれぞれ借上型 3 戸を含む。

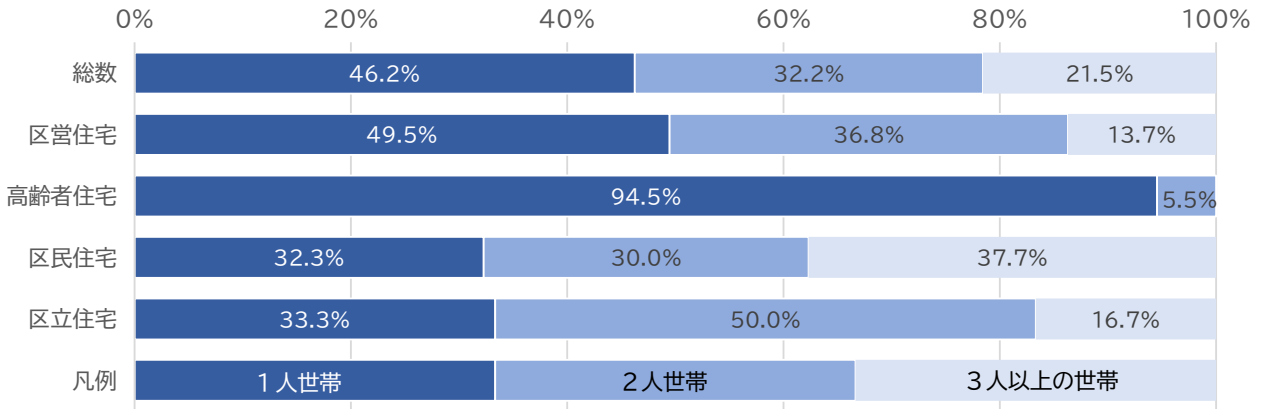
※4：旧区営四番町住宅及び旧区営四番町アパートは建替事業中。

② 居住世帯の状況

ア) 世帯人数

令和5年8月18日現在、区営住宅等の入居世帯は、599世帯です。このうち、単身世帯が46.2%、2人世帯は32.2%で、2人以下の世帯が計78.4%を占めています。

図 区分別の世帯人数の状況

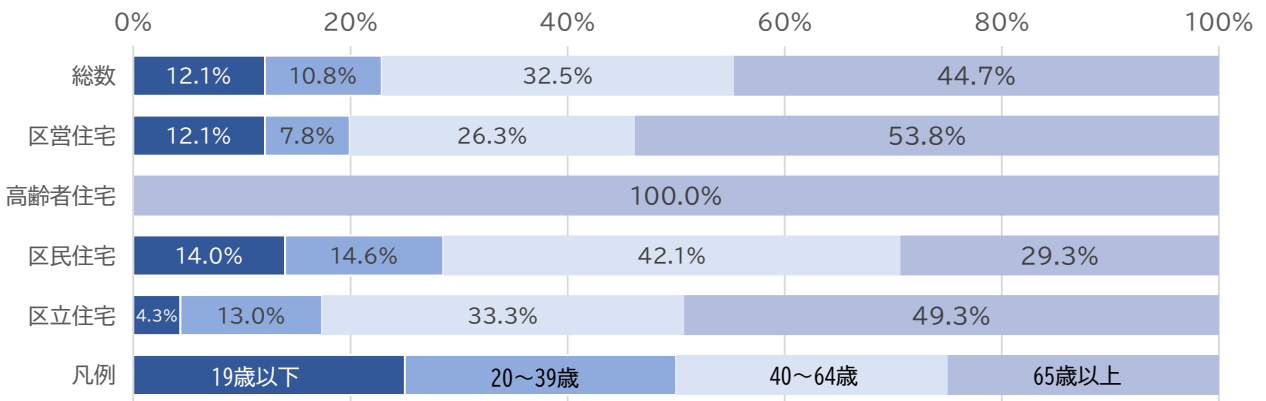


資料：千代田区（令和5年8月18日現在）

イ) 入居者の年齢

区営住宅等の入居者の年齢は、65歳以上が44.7%で最も多く、次いで40～64歳です。区営住宅では65歳以上が過半を占め、区民住宅では40～64歳が42.1%を占めています。

図 区分別の入居者年齢の状況



資料：千代田区（令和5年8月18日現在）

3 住宅ストック

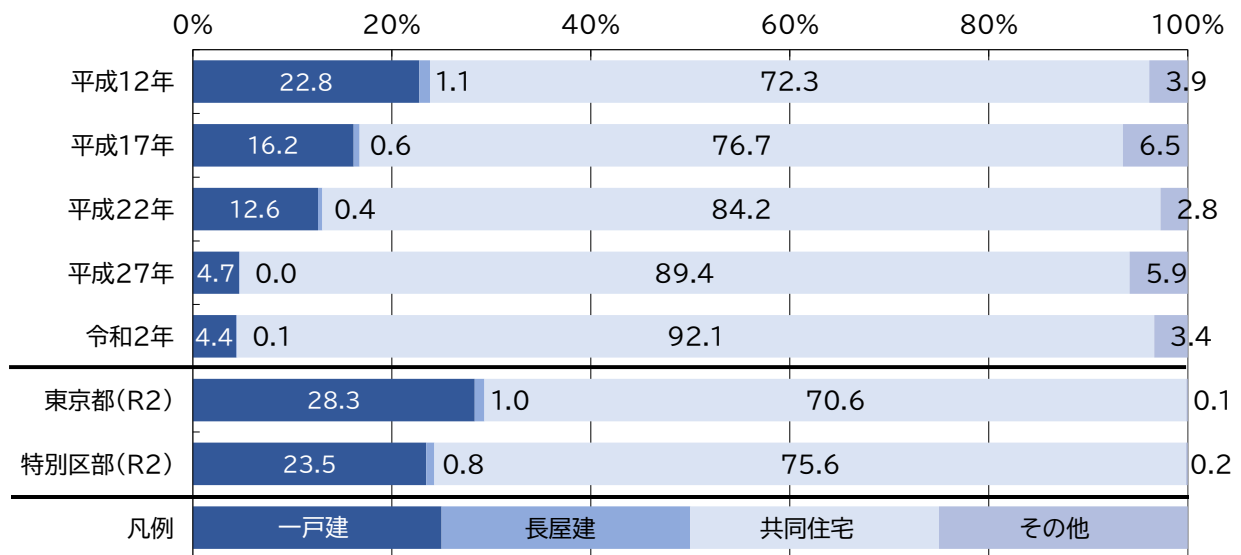
3-1 住宅の建て方

(1) 住宅の建て方

・共同住宅の割合が増加し続けており、9割を超えている。

住宅の建て方別世帯数をみると、共同住宅が戸数、割合とも急増しており、平成12年の72.3%（9,990戸）から令和2年には92.1%（31,324戸）と約20ポイント増（戸数は3.14倍）となっています。一方、一戸建住宅は減少しており、平成12年の22.8%（3,146戸）から令和2年には4.4%（1,488戸）と約18ポイント減（0.47倍）となっています。千代田区の共同住宅率は、東京都（70.6%）、特別区部（75.6%）と比較しても20ポイント前後上回っています。

図 建て方別住宅数の推移



		一戸建	長屋建	共同住宅	その他	計
住宅数	平成12年	3,146	147	9,990	536	13,819
	平成17年	2,937	106	13,943	1,183	18,169
	平成22年	3,024	103	20,229	662	24,018
	平成27年	1,406	12	26,934	1,763	30,115
	令和2年	1,488	28	31,324	1,153	33,993
	東京都 (R2)	1,985,826	66,622	4,942,785	10,330	7,005,563
	特別区部 (R2)	1,184,083	40,576	3,811,543	8,800	5,045,002
割合 (%)	平成12年	22.8	1.1	72.3	3.9	100.0
	平成17年	16.2	0.6	76.7	6.5	100.0
	平成22年	12.6	0.4	84.2	2.8	100.0
	平成27年	4.7	0.0	89.4	5.9	100.0
	令和2年	4.4	0.1	92.1	3.4	100.0
	東京都 (R2)	28.3	1.0	70.6	0.1	100.0
	特別区部 (R2)	23.5	0.8	75.6	0.2	100.0

資料：国勢調査

※住宅の建て方のうち、「その他」とは一戸建、長屋建、共同住宅のいずれにも当てはまらないもの。例えば、工場や事務所などの一部に住宅がある場合。

3-2 住宅の規模

(1) 住宅の規模

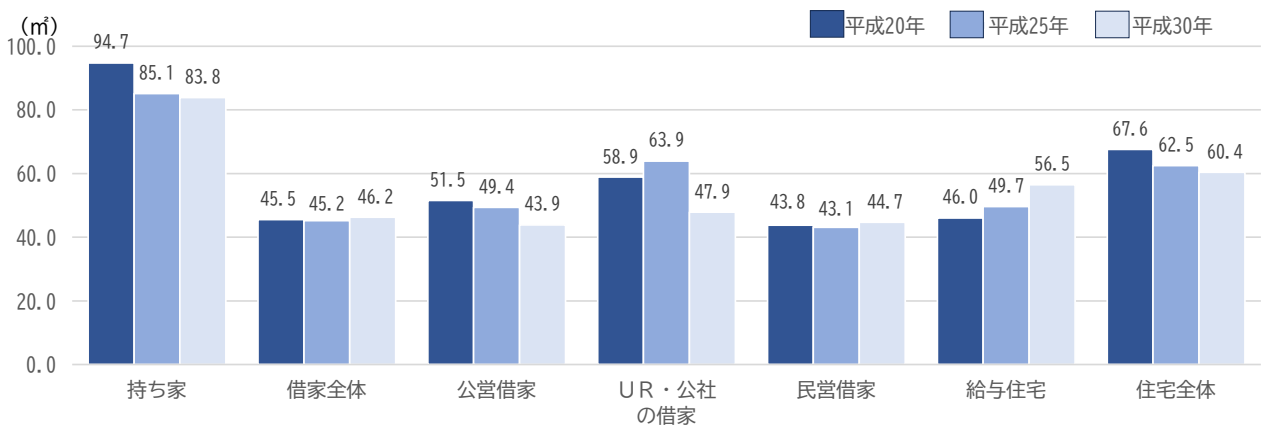
- ・平成30年の1住宅当たりの床面積は60㎡程度で、縮小傾向。
- ・持ち家の83.8㎡に対し、民間借家は44.7㎡であり、40㎡近い差。

① 住宅規模の推移

平成30年の1住宅当たりの床面積は60.4㎡で、平成20年以降、縮小傾向にあります。

住宅所有関係別に見ると、持ち家は1住宅当たり83.8㎡、借家全体では46.2㎡、民間借家は44.7㎡となっており、持ち家、公営借家は縮小傾向、給与住宅は拡大傾向ですが、民間借家は44㎡前後、借家全体としては45㎡強を推移しています。

図 1 住宅当たりの床面積の推移

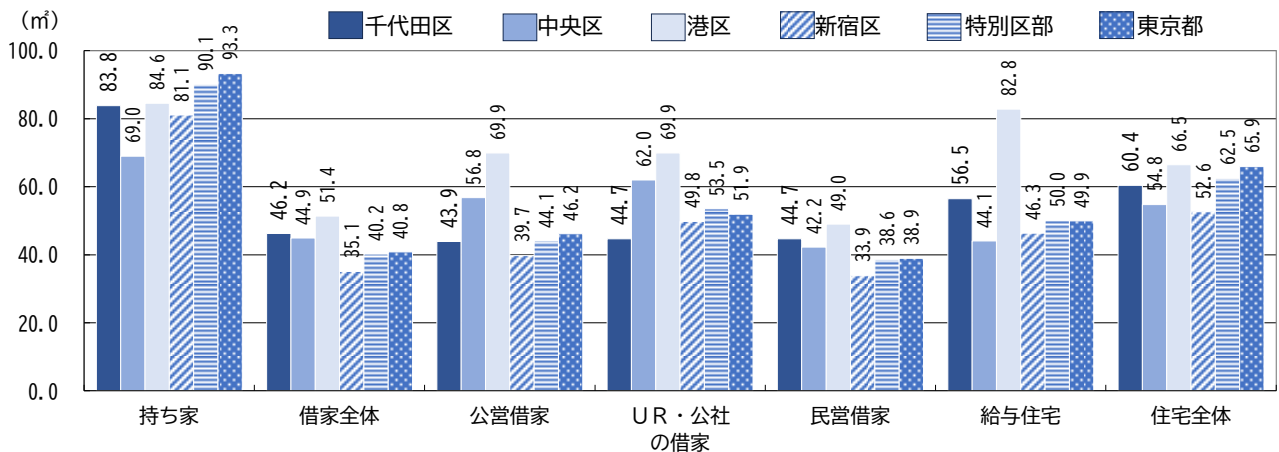


資料：住宅・土地統計調査

② 1住宅当たりの床面積の比較

1住宅当たりの床面積を東京都、特別区部及び周辺区と比較すると、中央区、新宿区より広く、港区、東京都、特別区部より狭くなっています。住宅所有関係別にみると、持ち家は中央区、新宿区よりも広く、港区と同等、借家全体は特別区部、東京都よりは広いものの、港区よりは狭くなっています。

図 1 住宅当たりの床面積の比較



資料：平成30年住宅・土地統計調査

(2) 居住水準の状況

- ・最低居住面積水準未達の世帯の割合は12.2%。持ち家3.3%に対し、借家総計は17.6%と大きな差。
- ・都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯の割合は、持ち家では74.6%に達するのに対し、借家総計では36.7%にとどまる。
- ・若年・中年単身世帯のうち20%が最低居住面積水準未達。

① 所有関係別居住面積水準の状況

最低居住面積水準未達の世帯の割合は、総計で12.2%となっています。住宅の所有関係別に見ると、持ち家では3.3%、借家総計では17.6%であり、大きな差があります。特に、UR・公社の借家は27.0%で最低居住面積水準未達の世帯が多くなっています。

都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯の割合は、総計で過半数となっています。住宅の所有関係別に見ると、持ち家の74.6%に対し、借家総計では36.7%にとどまっており、大きな差がみられます。

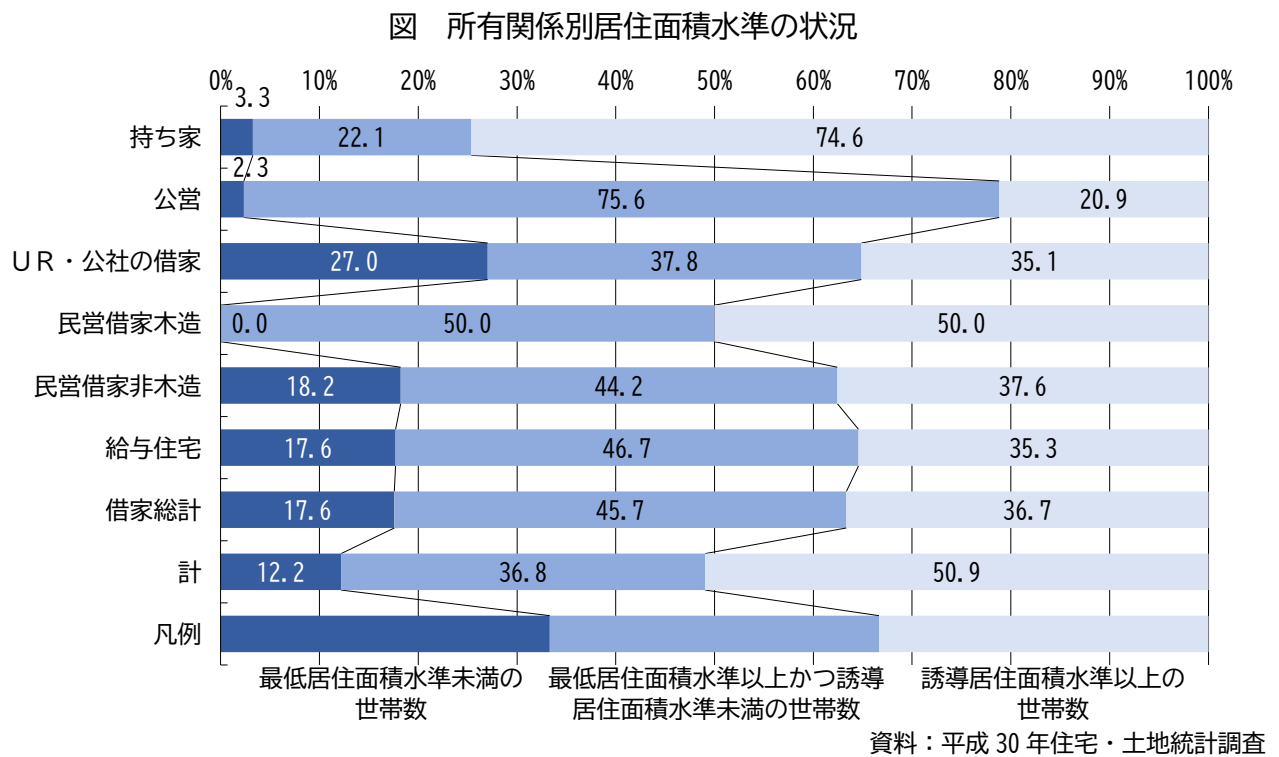


表 住生活基本計画（全国計画）に示す

最低居住面積水準及び誘導居住面積水準

世帯人員（人）	面積（㎡）		
	最低居住面積水準	都市居住型誘導面積水準	一般型誘導面積水準
1人	25	40	55
2人以上	10㎡×世帯人数+10㎡	20㎡×世帯人数+15㎡	25㎡×世帯人数+25㎡
2人	30	55	75
3人	40	75	100
4人	50	95	125

資料：住生活基本計画（全国計画）

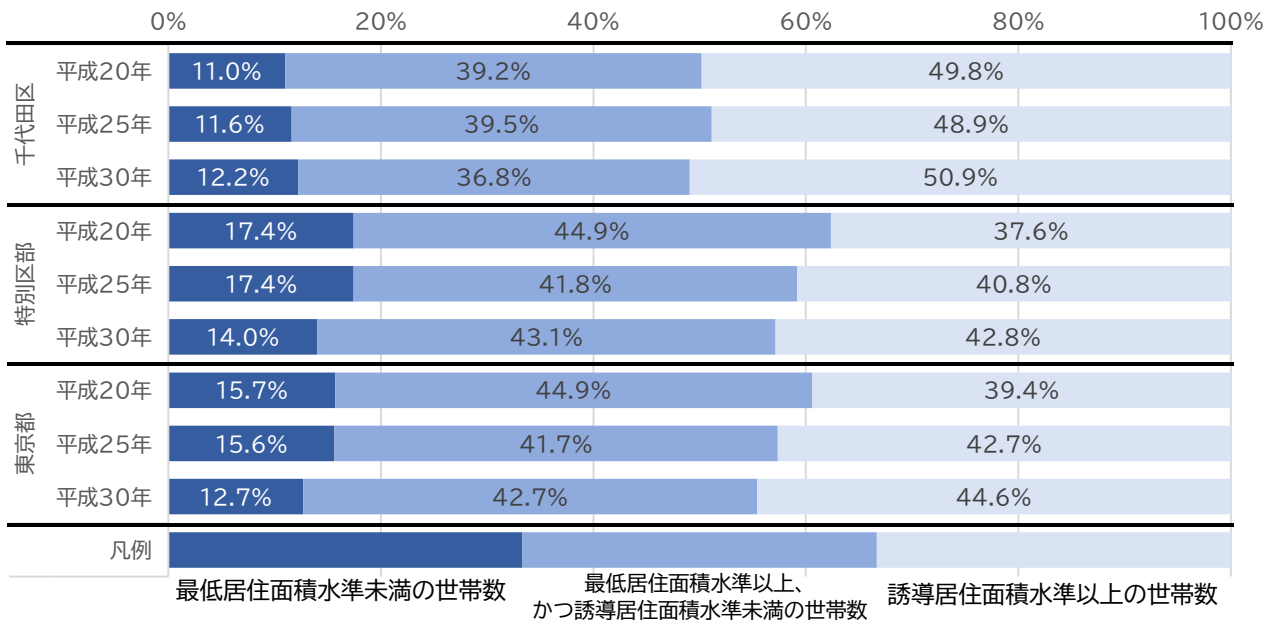
※3歳未満は0.25人、3歳以上6歳未満は0.5人、6歳以上10歳未満は0.75人となります。算定後の世帯人数が2人に満たない場合は2人になります。

② 居住面積水準の推移と比較

千代田区の平成30年現在の最低居住面積水準未達の世帯の割合は12.2%で、東京都（12.7%）や特別区部（14.0%）よりもやや低い状況です。一方、誘導居住面積以上の世帯の割合は50.9%で、東京都（44.6%）や特別区部（42.8%）よりも5～10%程度高くなっています。

特別区部・東京都はいずれも平成25年から30年にかけて最低居住面積水準未達の世帯の割合が3%程度低下しましたが、千代田区はわずかながら上昇しています。

図 居住面積水準の推移（東京都・特別区部との比較）



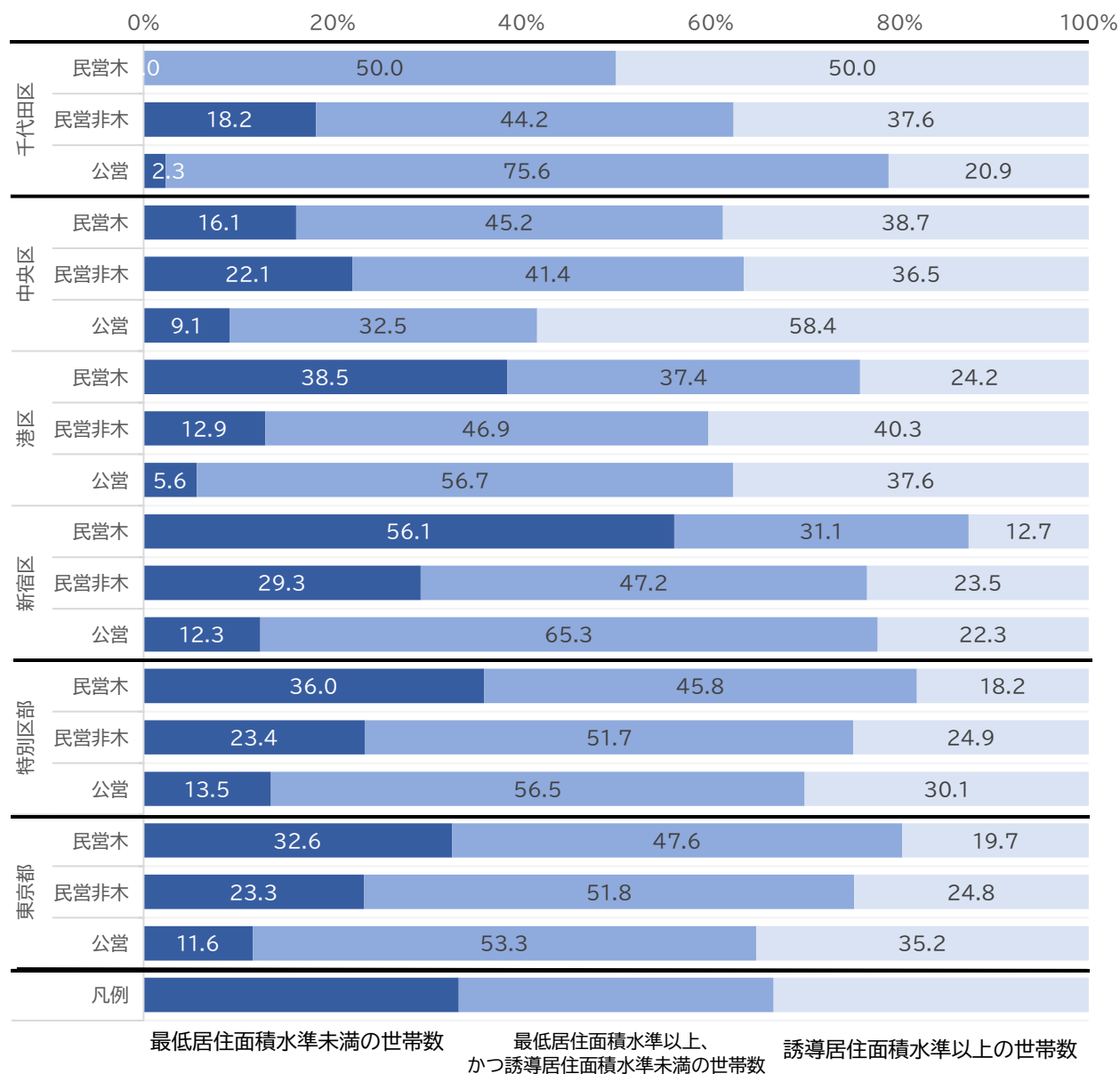
資料：住宅・土地統計調査

③ 借家の居住面積水準の比較

前述したように、持ち家と比較すると借家の最低居住面積水準未達世帯の割合は大幅に高いことから、借家の種別の居住面積水準の状況を東京都、特別区部、周辺区と比較しました。

千代田区の公営借家の最低居住面積水準未達の世帯の割合はわずか 2.3%であり、周辺区、特別区部、東京都いずれと比較しても大幅に低い状況です。民営借家（非木造）は 18.2%で、港区よりも 5.3 ポイント高いものの、中央区より 3.9 ポイント、新宿区より 11.1 ポイント、特別区部より 5.2 ポイント低くなっており、千代田区の居住面積水準は比較的高くなっています。

図 民営借家・公営借家の最低居住面積水準の比較



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

④ 世帯人員別居住面積水準の状況

世帯人員別に居住面積水準の状況を見ると、最低居住面積水準を下回る世帯は4,200世帯で、この8割弱を単身世帯が占めています。また、単身世帯19,140世帯のうち、17.2%を占めています。一方、2～4人世帯では最低居住面積水準未満の世帯の割合は5%前後にとどまっています。

誘導居住面積水準以上の世帯は17,470世帯で全体の51.0%を占めています。単身世帯のみでも46.9%を占めており、半数近くが誘導居住面積水準となっています。

表 世帯人員別居住面積水準の状況

	最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未満		誘導居住面積水準以上		合計	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
1人世帯	3,290	17.2%	6,880	35.9%	8,970	46.9%	19,140	100.0%
2人世帯	460	6.1%	2,050	27.3%	4,990	66.5%	7,500	100.0%
3人世帯	170	4.0%	1,690	40.1%	2,350	55.8%	4,210	100.0%
4世帯人	150	5.4%	1,620	58.1%	1,020	36.6%	2,790	100.0%
5人世帯	100	22.7%	260	59.1%	80	18.2%	440	100.0%
6人以上世帯	30	15.0%	110	55.0%	60	30.0%	200	100.0%
合計	4,200	12.3%	12,610	36.8%	17,470	51.0%	34,280	100.0%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

⑤ 家族類型別居住面積水準の状況

家族類型別に居住面積水準の状況を見ると、最低居住面積水準未満の世帯の割合は、若年・中年単身世帯のみが20.0%に達しており、近年の若年・中年単身世帯の急増が最低居住面積水準未満の世帯の割合を押し上げていることが予想されます。一方、ファミリー世帯、高齢者単身世帯等の世帯ではいずれも5%前後にとどまっています。

誘導居住面積水準以上の世帯の割合をみると、若年・中年単身世帯及びファミリー世帯が4割台ですが、他の家族類型ではいずれも5割を超え、高齢者夫婦のみ世帯は8割近くを占めるなど特に高くなっています。

表 家族類型別居住面積水準の状況

	最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未満		誘導居住面積水準以上		合計	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
若年・中年単身世帯	3,040	20.0%	5,720	37.7%	6,410	42.3%	15,170	100.0%
若年・中年夫婦のみ世帯	170	5.2%	1,180	36.1%	1,920	58.7%	3,270	100.0%
ファミリー世帯	320	4.9%	3,220	49.3%	2,990	45.8%	6,530	100.0%
高齢者単身世帯	140	4.6%	930	30.5%	1,980	64.9%	3,050	100.0%
高齢者夫婦のみ世帯	150	6.2%	340	14.0%	1,940	79.8%	2,430	100.0%
その他	280	11.4%	890	36.3%	1,280	52.2%	2,450	100.0%
合計	4,100	12.5%	12,280	37.3%	16,520	50.2%	32,900	100.0%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※各項目の不詳の数が異なるため、所有関係別・世帯人員別・家族類型別で合計等の数値は一致しない。

3-3 住宅の使われ方

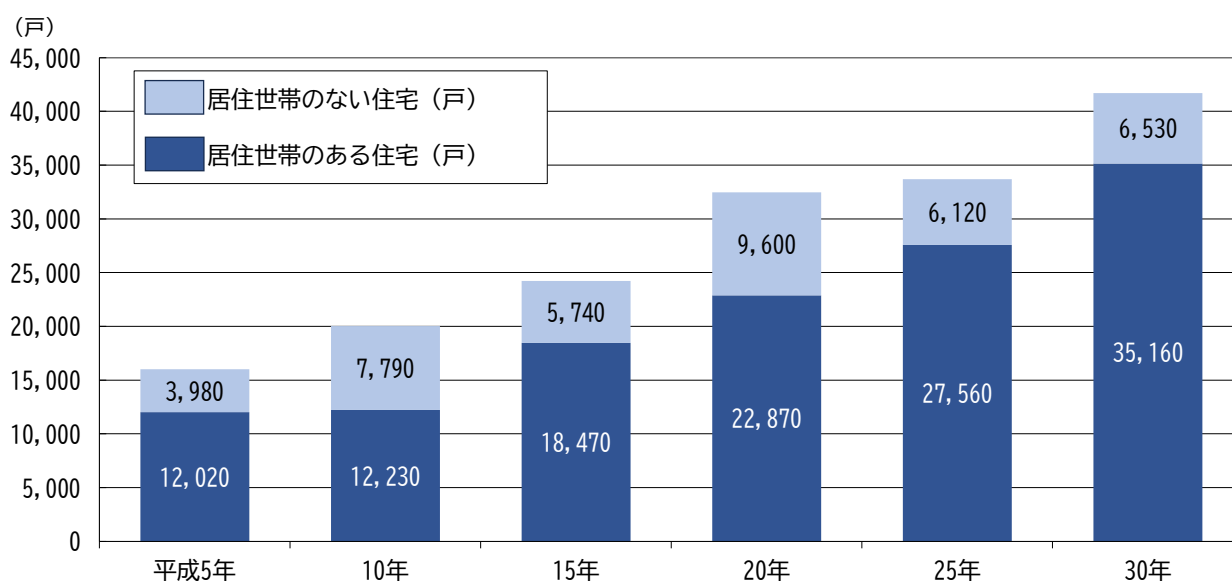
(1) 居住世帯のない住宅

- ・居住世帯のない住宅数は6,530戸で、15.7%を占める。
- ・平成30年の空き家率は10.7%で、東京都、特別区部とほぼ同程度。

① 住宅総数と居住世帯のない住宅数の推移

人口増加に伴って住宅数も急増し、平成30年の住宅総数は41,690戸となり、平成5年(16,000戸)の2.61倍となりました。このうち、居住世帯のない住宅数は平成5年の3,980戸から平成30年は6,530戸へと1.64倍に増加しました。

図 住宅総数と居住世帯のない住宅数の推移



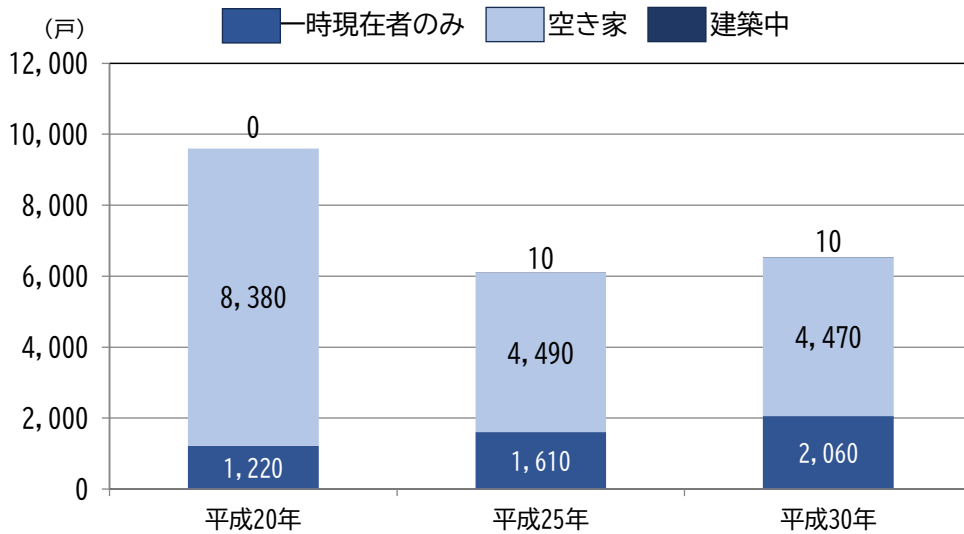
	平成5年	10年	15年	20年	25年	30年
居住世帯のある住宅 (戸)	12,020	12,230	18,470	22,870	27,560	35,160
居住世帯のない住宅 (戸)	3,980	7,790	5,740	9,600	6,120	6,530
住宅総数 (戸)	16,000	20,020	24,210	32,470	33,680	41,690
居住世帯のない住宅の割合 (%)	24.9	38.9	23.7	29.6	18.2	15.7

資料：住宅・土地統計調査

② 居住世帯のない住宅の内訳

平成30年において、居住世帯のない住宅のうち、空き家が4,470戸あり、約7割を占めています。

図 居住世帯のない住宅の内訳



資料：平成30年住宅・土地統計調査

※一時現在者のみの住宅：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

※空き家：居住世帯のない住宅から一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いた住宅

平成30年の空き家の内訳をみると、二次的住宅と賃貸用の住宅の合計で6割超を占めています。空き家総数に対する賃貸用の住宅の占める割合は過去10年間で約15ポイント低下し、その他の住宅の占める割合が38.3%と23.7ポイント増加しています。

表 空き家の内訳

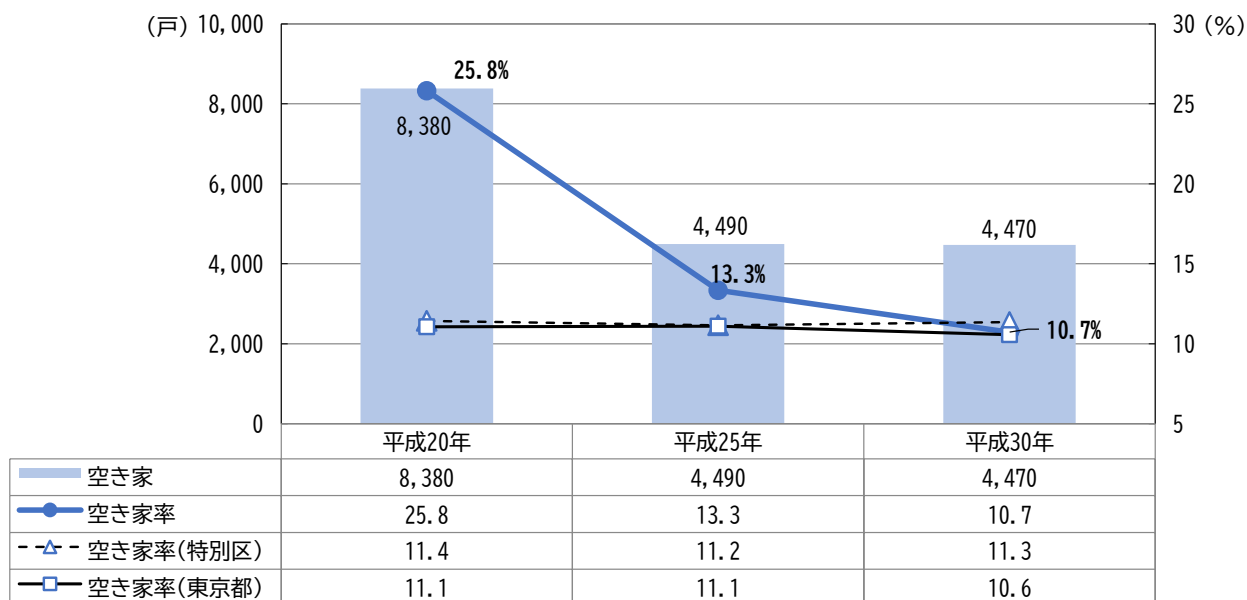
	空き家総数				
	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
平成20年	8,380	640	6,230	300	1,220
	100.0%	7.6%	74.3%	3.6%	14.6%
平成25年	4,490	80	2,890	660	860
	100.0%	1.8%	64.4%	14.7%	19.2%
平成30年	4,470	60	2,640	50	1,710
	100.0%	1.3%	59.1%	1.1%	38.3%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

③ 空き家の状況

空き家率は平成20年の25.8%から急激に低下し、平成30年は10.7%となりました。特別区部、東京都とも空き家率は11%程度を推移しており、千代田区も同程度の空き家率となりました。

図 空き家数及び空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

④ 空き家の腐朽破損の状況

平成30年の腐朽破損の状況を見ると、腐朽破損なしが93.1%を占めています。これは中央区よりは低いものの、港区や新宿区よりも高く、特別区部や東京都と比較して7ポイントほど高い状況です。

表 空き家の腐朽破損の状況の比較

		千代田区	中央区	港区	新宿区	特別区部	東京都
住宅数	空き家総数 A	4,470	12,510	19,850	27,920	572,900	809,900
	一戸建て B	130	450	600	1,070	55,300	94,800
	長屋・共同 C	4,330	12,050	19,250	26,840	517,600	715,100
	腐朽破損あり a	310	530	2,140	3,530	79,500	118,700
腐朽破損なし	一戸建て b	70	120	170	400	17,900	29,100
	長屋・共同 c	230	410	1,980	3,140	61,600	89,600
	d	4,160	11,970	17,700	24,380	493,400	691,200
割合 (%)	腐朽破損あり a/A	6.9%	4.2%	10.8%	12.6%	13.9%	14.7%
	一戸建て b/B	53.8%	26.7%	28.3%	37.4%	32.4%	30.7%
	長屋・共同 c/C	5.3%	3.4%	10.3%	11.7%	11.9%	12.5%
	腐朽破損なし d/A	93.1%	95.7%	89.2%	87.3%	86.1%	85.3%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

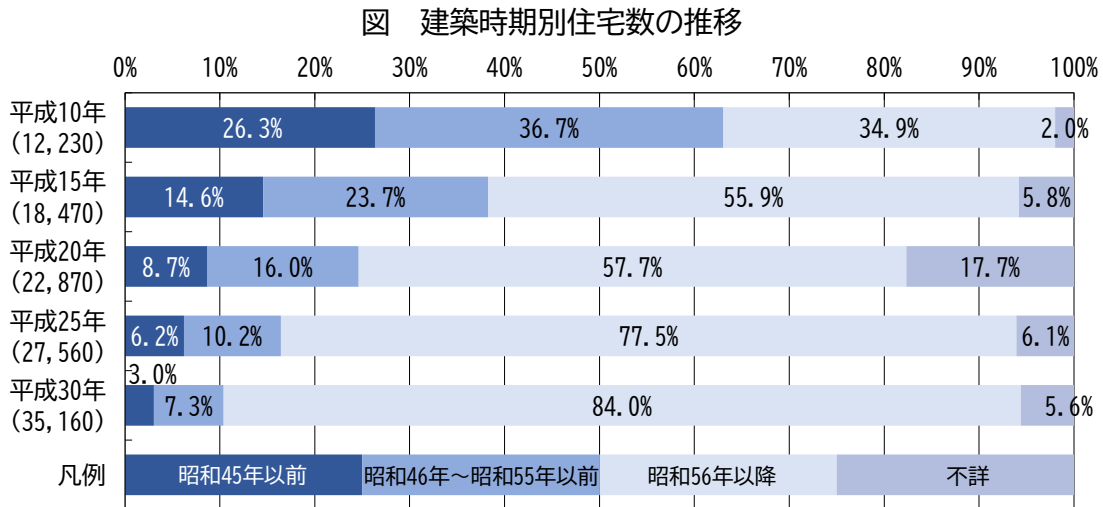
3-4 建築時期

(1) 建築時期

- ・昭和56年以降に建築された住宅の割合が84.0%を占め、旧耐震の住宅は約1割。
- ・木造住宅の4割超は昭和45年以前に建築された住宅。

① 建築時期別住宅数の推移

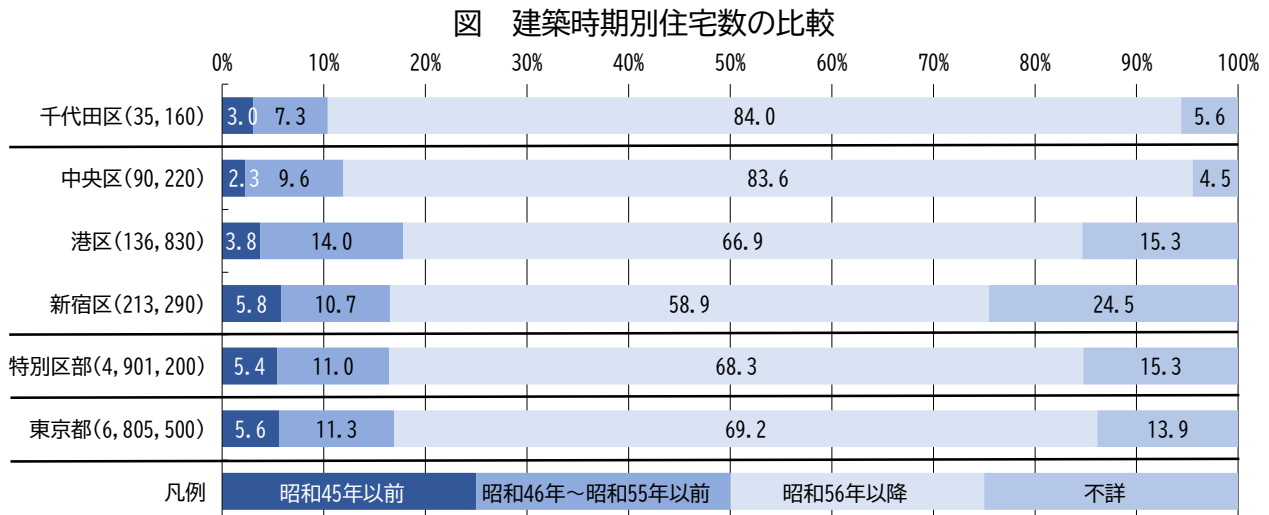
平成30年の建築時期別住宅数は、昭和56年以降が84.0%（29,540戸）を占め、昭和45年以前は3.0%、昭和46～55年以前は7.3%にとどまっています。平成10年時点では昭和55年以前に建築された住宅が63.0%（7,710戸）を占めていましたが、20年で10.3%（3,650戸）まで低下しています。



資料：住宅・土地統計調査

② 建築時期別住宅数の比較

建築時期別住宅数を周辺区及び特別区部、東京都と比較すると、昭和56年以降の住宅の割合は東京都よりも15ポイント程高く、周辺区、区部の中で最も高い割合となっています。昭和45年以前の住宅は中央区、港区とともに3%前後と比較的低くなっています。昭和55年以前の旧耐震の住宅の割合は、周辺区、特別区部と比較しても最も低くなっています。

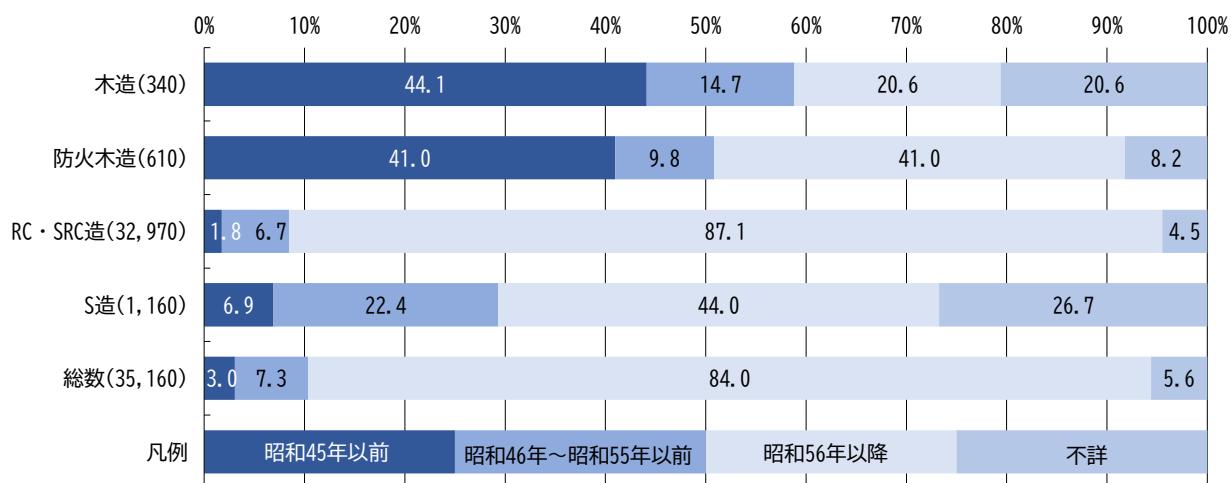


資料：平成30年住宅・土地統計調査

③ 構造別・建築時期別住宅数

構造別に見ると、昭和 56 年以降の住宅の割合はRC・SRC造が 87.1%で最も高く、次いでS造で 44.0%を占めています。木造や耐火木造は、昭和 45 年以前が4割超を占め、かつ旧耐震の住宅はそれぞれ 58.8%、50.8%を占めています。

図 構造別・建築時期別住宅数



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

3-5 住宅の設備

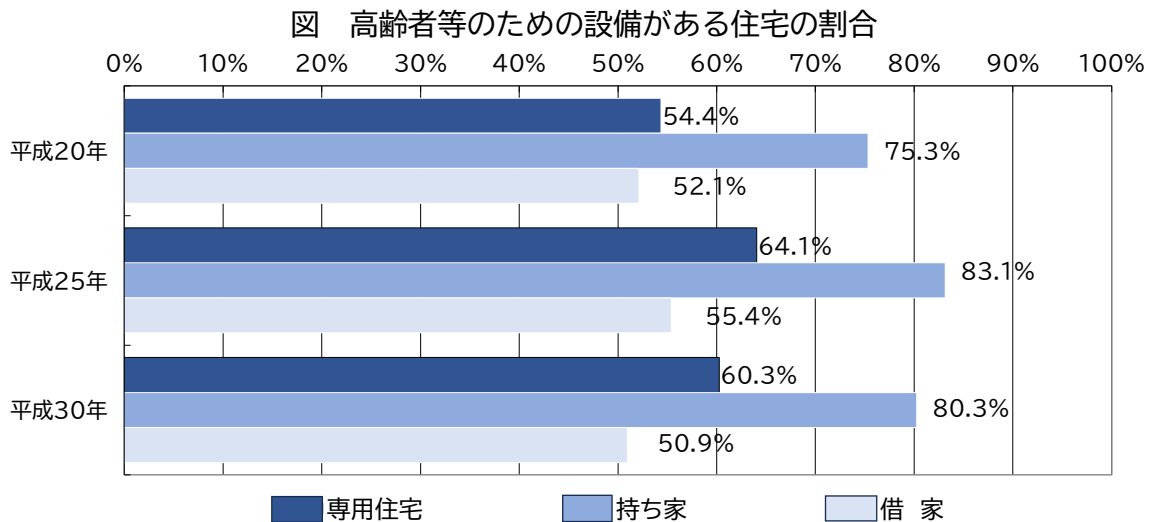
(1) 高齢者等のための設備

- ・「高齢者等のための設備あり」は6割を占める。主要な3点がそろっている住宅は2割にとどまる。
- ・高齢者等の居住する住宅のバリアフリー化の割合は、東京都や周辺区等と比較すると本区が最も高い。

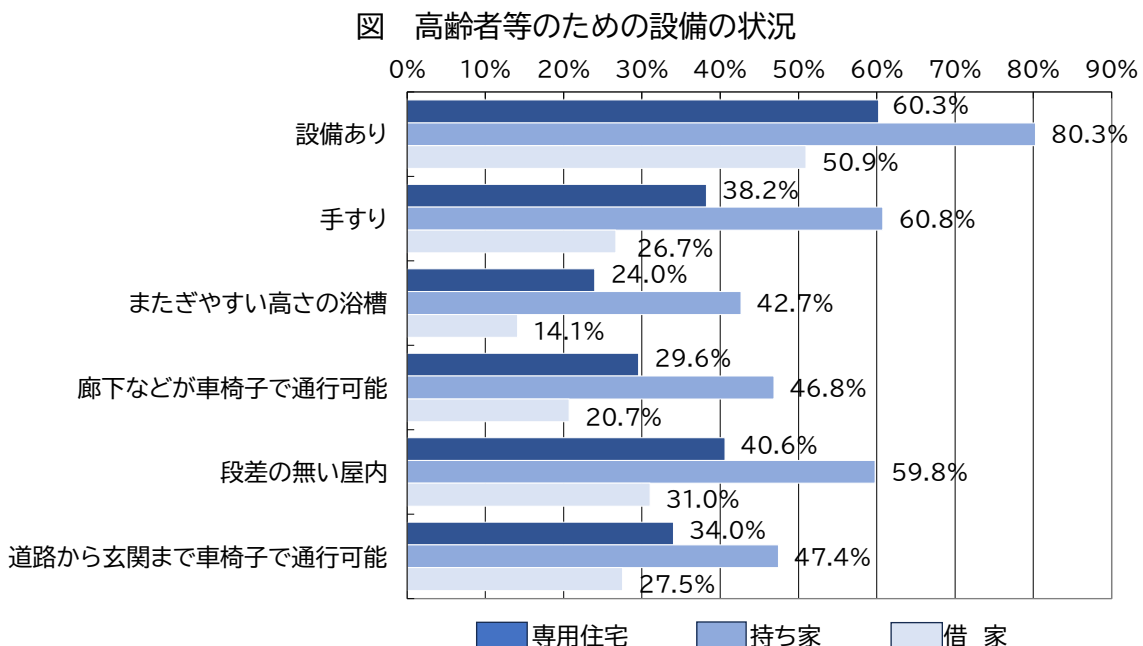
① 高齢者等のための設備がある住宅の割合

平成30年の高齢者等のための設備がある住宅は、専用住宅全体では60.3%、住宅所有関係別に見ると持ち家80.3%、借家50.9%となっています。

高齢者等のための設備の設置状況を見ると、持ち家では手すり60.8%、段差の無い屋内59.8%などいずれの設備とも4割を超えています。一方借家は段差の無い屋内が31.0%で最も高く、他の項目は30%を下回っています。



資料：住宅・土地統計調査



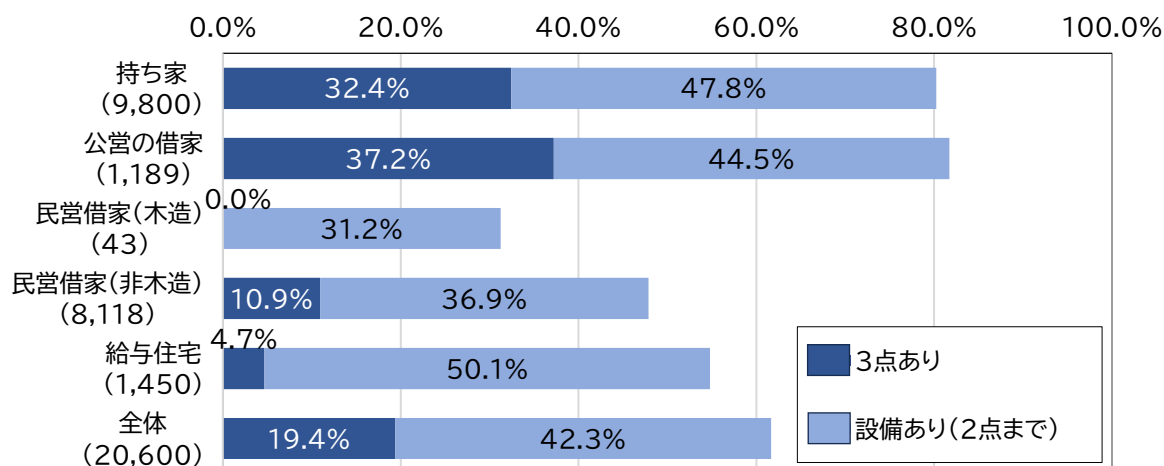
資料：平成30年住宅・土地統計調査

② 高齢者等のための設備のうち基礎的な3点の整備状況

高齢者等のための設備のうち、「手すり」「廊下などが車いすで通行可能」「段差のない屋内」の基礎的な3点が整備されている住宅の割合は19.4%にとどまっています。所有関係別に見ると、持ち家は32.4%、公営の借家は37.2%と比較的高くなっていますが、民営の借家（非木造）では10.9%にとどまっています。

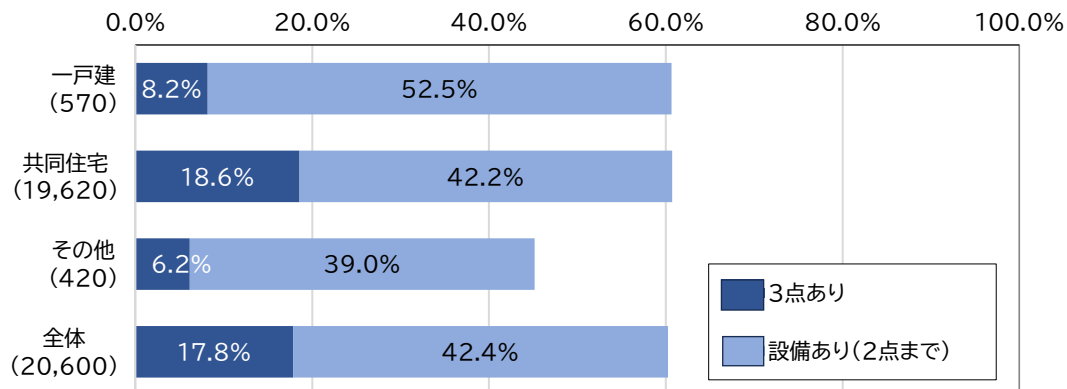
建て方別に見ると、「共同住宅」が18.6%とやや高く、それ以外では1割未満となっています。

図 所有関係別 高齢者等のための設備の状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査・特別集計

図 建て方別 高齢者等のための設備の状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査・特別集計

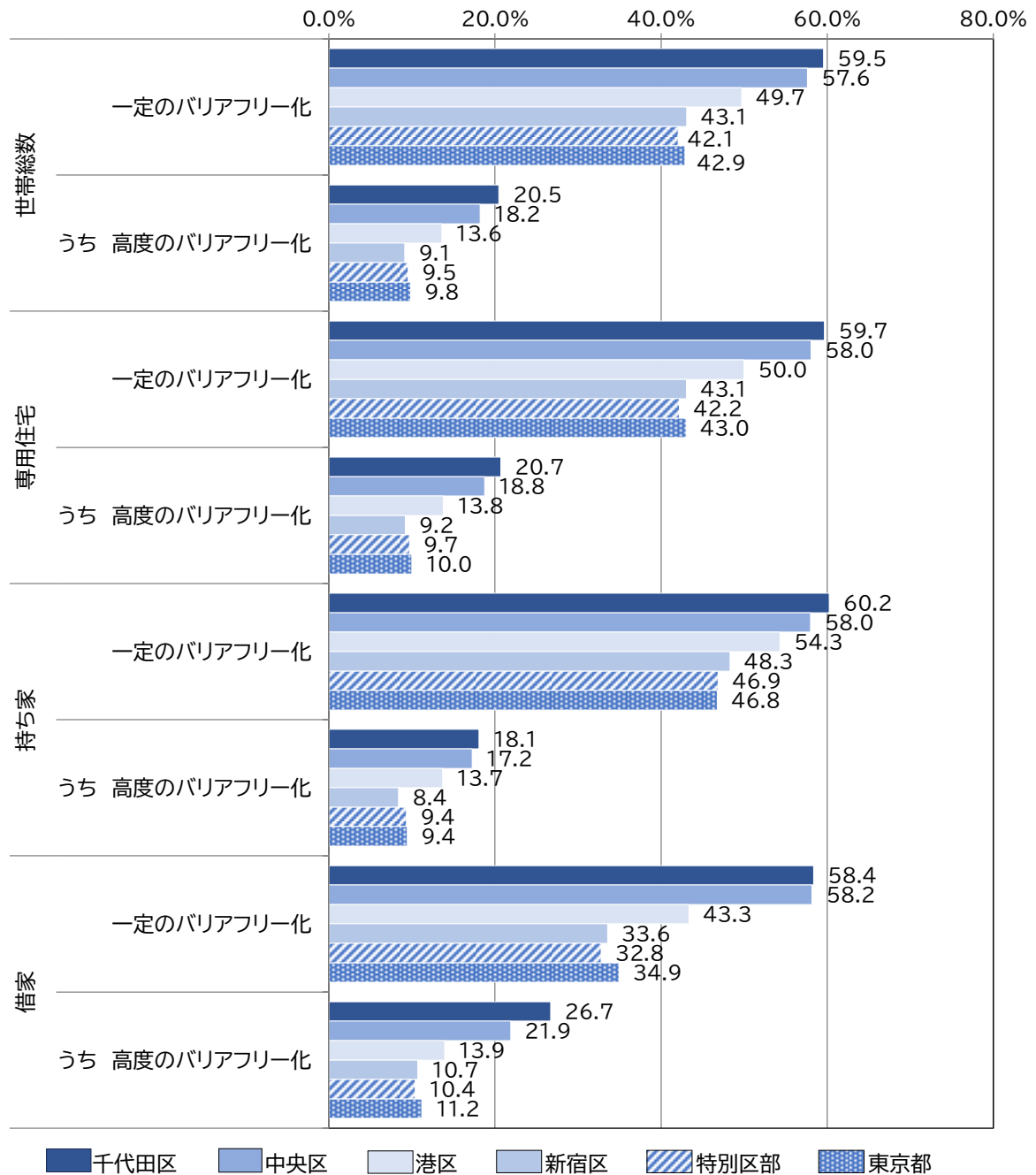
③ 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の状況

高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化（2か所以上の手すりの設置又は屋内の段差の解消）の状況を見ると、世帯総数では59.5%、持ち家、借家も6割前後となっています。

高度のバリアフリー化（2か所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅）の状況を見ると、世帯総数では20.5%、持ち家18.1%、借家26.7%となっています。

周辺区、特別区部、東京都と比較して一定のバリアフリー化、高度なバリアフリー化された住宅の割合はいずれも千代田区は比較的高くなっています。

図 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査

(2) 環境・省エネに資する設備

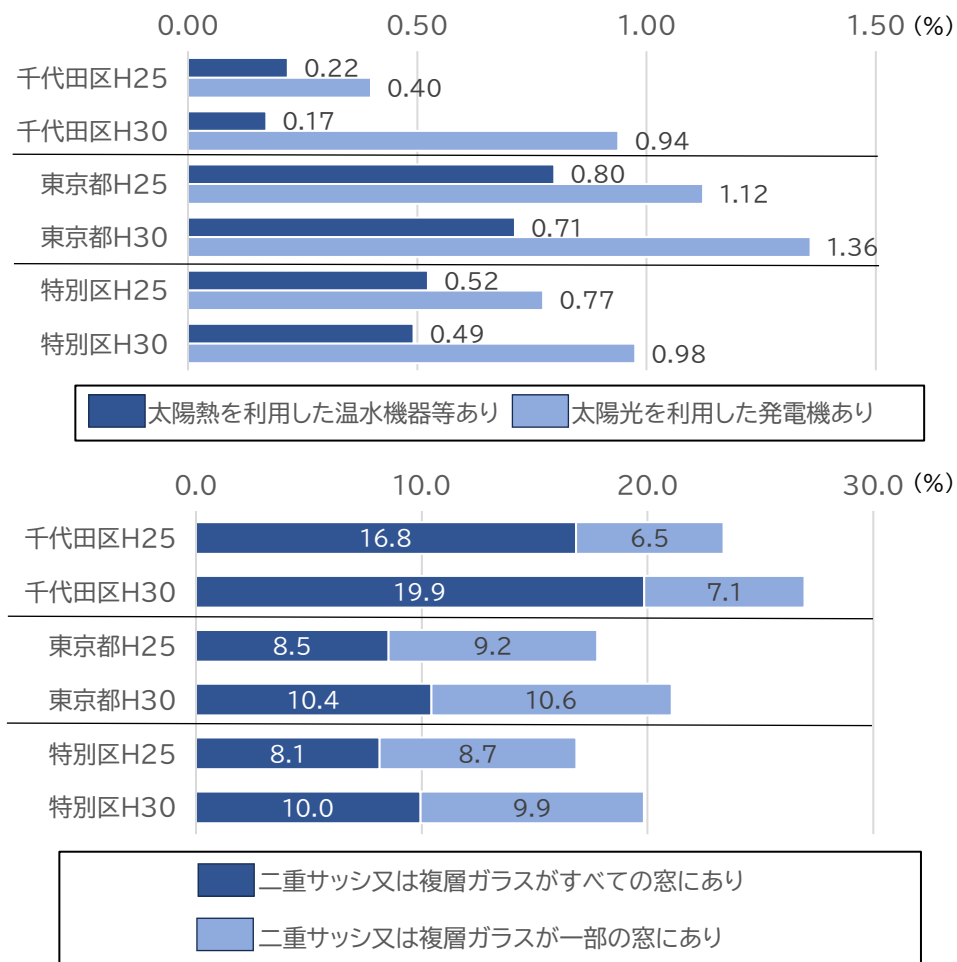
- ・太陽光発電の設置率は1%未満と低い水準にとどまる。
- ・二重サッシ又は複層ガラスがすべての窓に設置されている割合は約20%と比較的高い。

① 省エネルギー設備の設置状況

住宅における省エネルギー設備の設置状況をみると、「太陽熱を利用した温水機器等あり」、「太陽光を利用した発電機あり」はそれぞれ0.17%、0.94%とわずかな状況にとどまっていますが、「太陽光を利用した発電機あり」は5年前の2倍以上の割合になっています。

一方、二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置率は「すべての窓にあり」が19.9%、「一部の窓にあり」が7.1%、合計で27.0%となっており、特に「すべての窓にあり」の割合は東京都、特別区部と比較して2倍程度の高い水準となっています。

図 省エネルギー設備の設置状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査

(3) エレベーター

・H21年の建築基準法改正以前のエレベーターが7割程度を占める。

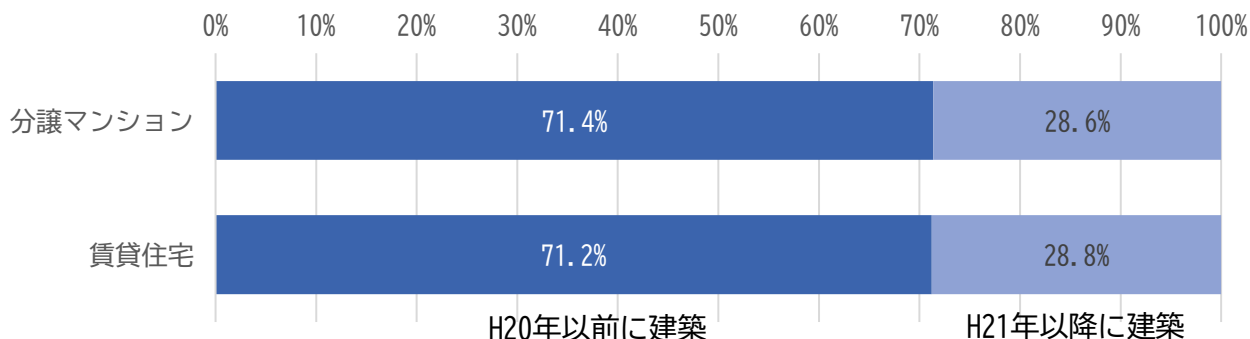
高層の共同住宅を始め、多くの住宅にエレベーターが設置されていますが、平成17年7月の千葉県北西部地震において発生したエレベーターの閉じ込め事故、平成18年6月の港区シティハイツ竹芝のシンドラ製エレベーターの戸開走行事故等を受け、エレベーターの構造等に関する建築基準法等が改正され、平成21年9月に施行されました。

改正の概要は、戸開走行保護装置の設置の義務付け（建築基準法施行令129条の10第3項第1号関係）、地震時管制運転装置の設置義務付け（建築基準法施行令129条の10第3項第2号関係）等です。戸開走行保護装置とは、エレベーターのブレーキを2重化して、戸開走行（扉が開いた状態で昇降すること）を防ぐ装置、地震時管制運転装置とは、地震発生時に、最初に到着する「小さなゆれ（P波）」を感知すると、その後到着する「大きなゆれ（S波）」が来る前にエレベーターを最寄りの階（一番近い下の階）へ自動停止する装置です。

平成21年9月以降に建築された共同住宅のエレベーターは改正後の基準に適合していますが、それ以前に建築された共同住宅では、エレベーターの改修や各装置の設置を行っていない限り現行基準に適合していない状況が予想されます。

仮に建築年数のみで見ると分譲マンションのうち71.4%、賃貸住宅のうち71.2%が平成20年以前に建築されており、区内の共同住宅の7割程度が法改正前のものとなっており、改修等がなされていない場合は、各装置の追加設置に早急に取り組む必要があります。

図 建築年別の共同住宅の戸数割合



	分譲マンション		賃貸住宅
	棟数 (棟)	戸数 (戸)	戸数 (戸)
H20年以前に建築	379	17,562	13,405
H21以降に建築	111	7,047	5,421
合計	490	24,609	18,826
H20年以前に建築	77.3%	71.4%	71.2%
H21以降に建築	22.7%	28.6%	28.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%

資料：平成30年千代田区分譲マンション実態調査

LIFULL Home's 提供データ(これまで募集物件として登録された賃貸住宅の全データ)

4 マンション

4-1 地域別立地状況

・平成30年時点で分譲マンションは490棟24,609戸。麴町地域に4割が立地。

ここでいうマンションは、3階建て以上の非木造の分譲マンション及び賃貸マンションを対象としています。

「平成30年千代田区分譲マンション実態調査（令和元年5月）」によると、区内には分譲マンションが490棟24,609戸となっています。地域別の立地状況を見ると、麴町地域が棟数ベースで39.0%、戸数ベースで33.2%を占め最も多くなっています。

図 地域別分譲マンション棟数・戸数

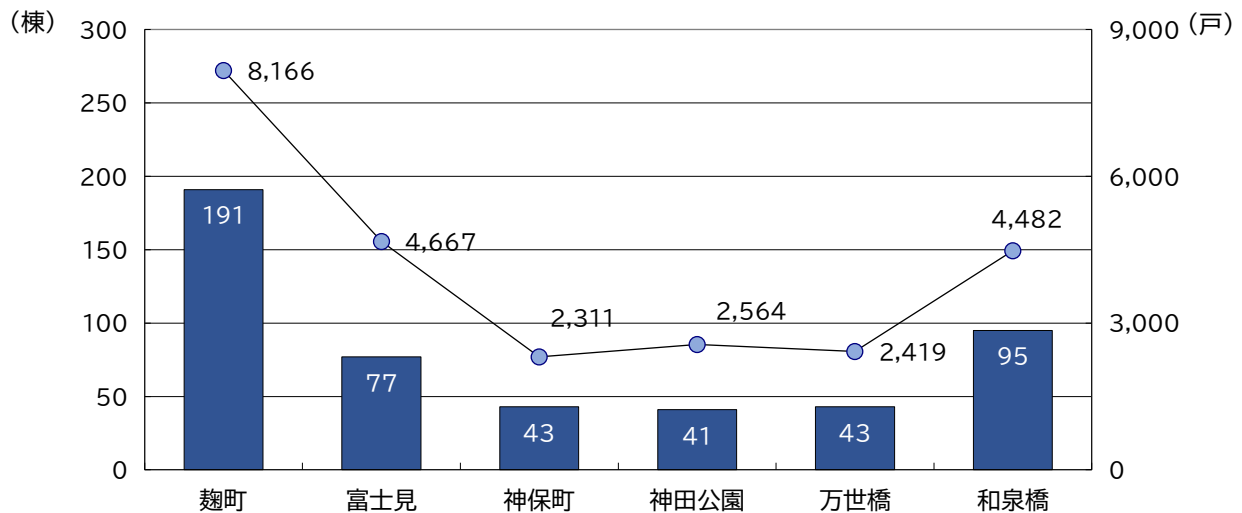
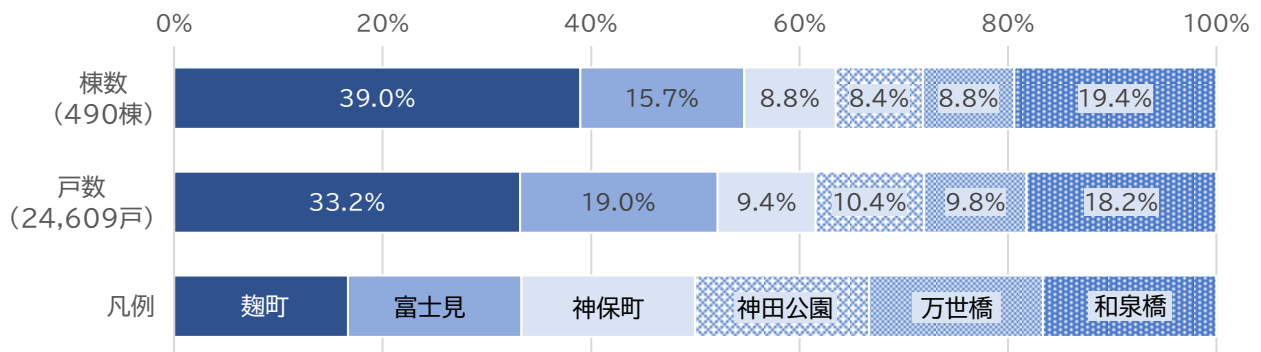


図 地域別構成比



資料：平成30年千代田区分譲マンション実態調査

4-2 建築年別マンション棟数

・分譲マンションの供給時期は、昭和52～60年、平成12～17年、平成24～27年の3つに集中

分譲マンションの建築年別の棟数を見ると昭和52～60年、平成12～17年、平成24～27年の3つの時期に集中して建設されています。

また、昭和55年以前に建築された、旧耐震設計基準の分譲マンションは、平成30年時点で108棟あり、全体の約2割強を占めています。

建築年別構成比を見ると、棟数ベースよりも戸数ベースの構成比の方が平成13年以降の建設戸数の構成比が大幅に高くなっており、平成12～22年頃に供給されたものはタワーマンション（20階以上または60m超で共同住宅を含む建築）など1棟当たりの戸数が多い中・大型のマンションが多く含まれていると考えられます。

区内では、平成11年に最初のタワーマンションが建築されて以来コンスタントに供給が続いた結果、令和5年現在では36棟が立地しています。近年タワーマンションで、電気設備の浸水によるエレベーター停止の被害が報道されるなど、一般のマンションに比べ、居住者の生活に特に大きな影響が生じると予想され、浸水対策の重要性が高まっています。

図 建築年別分譲マンション戸数

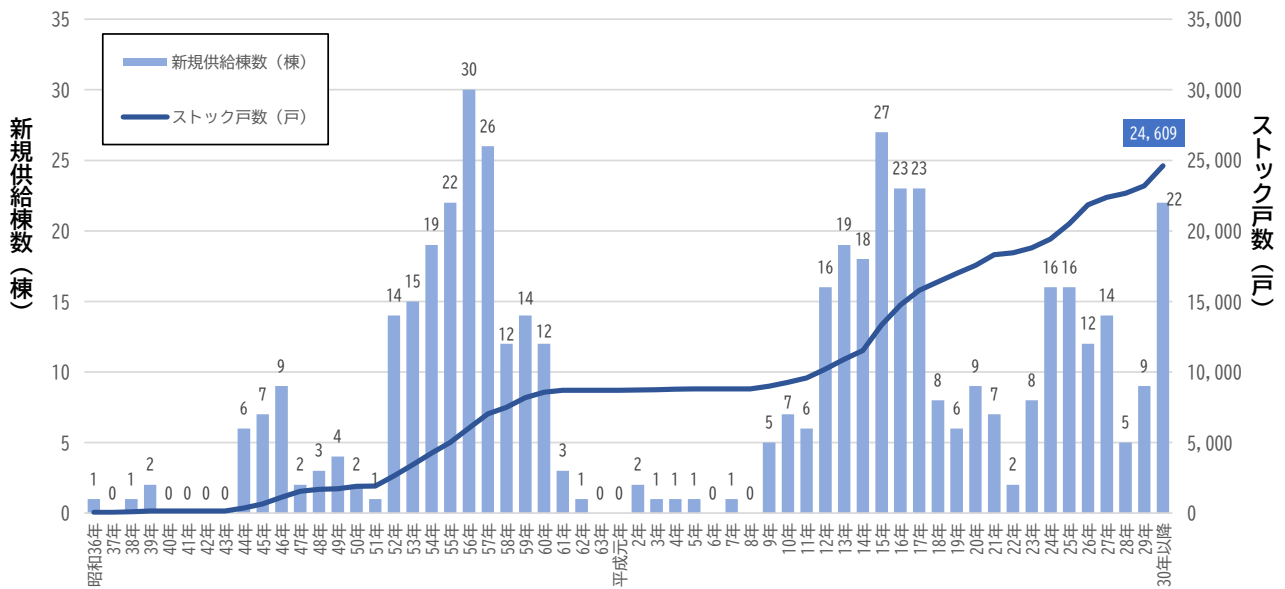
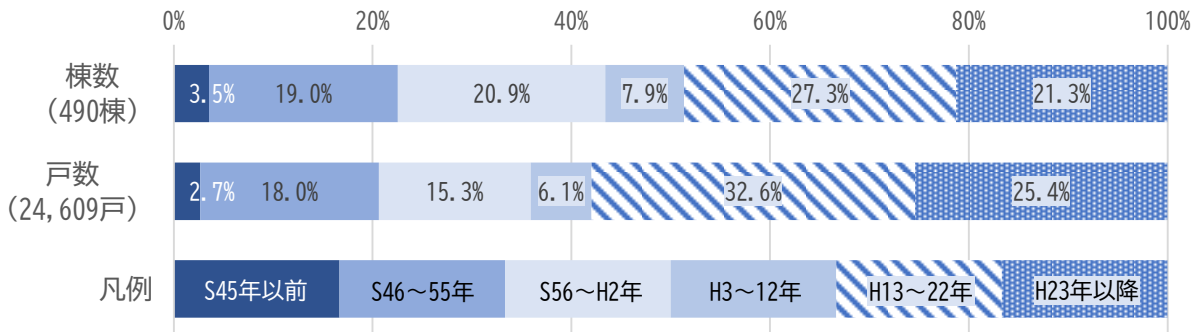


図 建築年別構成比



資料：いずれも平成30年千代田区分譲マンション実態調査

4-3 マンションのコミュニティ

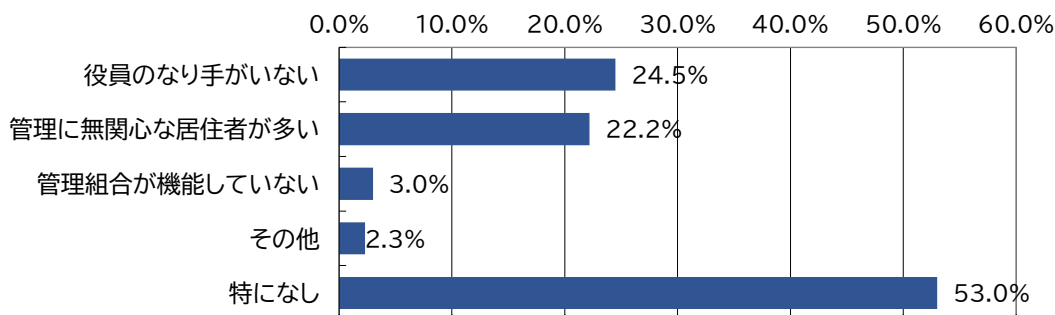
① マンション管理の問題点

分譲マンションは、戸建て住宅とは異なり、価値観や経済環境の異なる多くの権利者が存在することから、所有者・居住者の良好な協力関係なしには適正な管理が困難となります。

マンション管理の運営面に関する課題を見ると、「役員のなり手がいない」が24.5%、「管理に無関心な居住者が多い」が22.2%となっており、十分な協力関係が築かれていない現状がうかがえます。

図 マンション管理の運営面に関する問題

(n=分譲マンション管理組合 302 団体・複数回答)



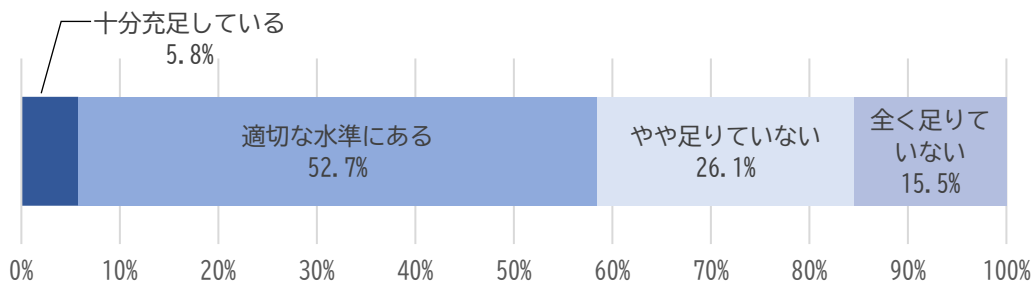
資料：平成 30 年千代田区分譲マンション実態調査

また、分譲マンションは外壁や屋上、エレベーター等の設備など、多くの共用部分を有しており、定期的で大規模な修繕や改修工事を行う必要があり、そのために各管理組合は修繕積立金を積み立てています。

修繕積立金の充足度を尋ねたところ、「十分充足している」と「適切な水準にある」をあわせると6割弱を占めますが、「やや足りていない」が26.1%、「全く足りていない」が15.5%を占めており、昨今の建設費や人件費の高騰等が続くとさらに修繕積立金の充足度が低下することも考えられます。

図 修繕積立金の充足度

(n=207・不明、未回答をのぞく有効回答、単数回答)



資料：平成 30 年千代田区分譲マンション実態調査

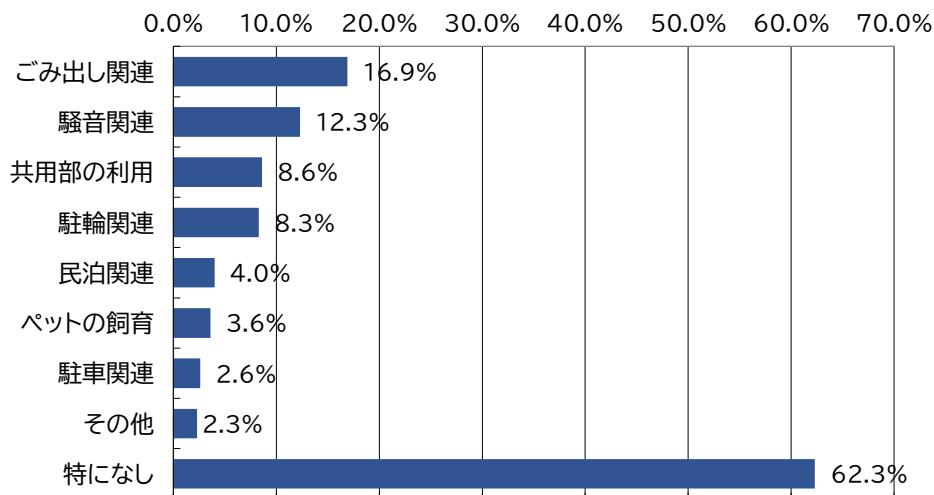
② 居住者間のトラブル等

マンション管理において、良好な協力関係の基本としては、居住者間のコミュニティの形成が重要だと考えられます。そこで、居住者間のトラブルの状況を見たものが下図です。

良好なコミュニティ形成のためには、生活のマナーが重要であり、例としてごみ出しのマナーが挙げられることがあります。管理組合が問題視している項目として、「ごみ出し関連」が16.9%、「騒音関連」が12.3%の順となっています。なお、「特になし」が62.3%であることから、残りの37.7%の管理組合では何らかの問題を抱えていると考えられます。

図 居住者間のトラブルやルール違反など

(n=分譲マンション管理組合 302 団体・複数回答)



資料：平成 30 年千代田区分譲マンション実態調査

4-4 分譲マンションの賃貸流通

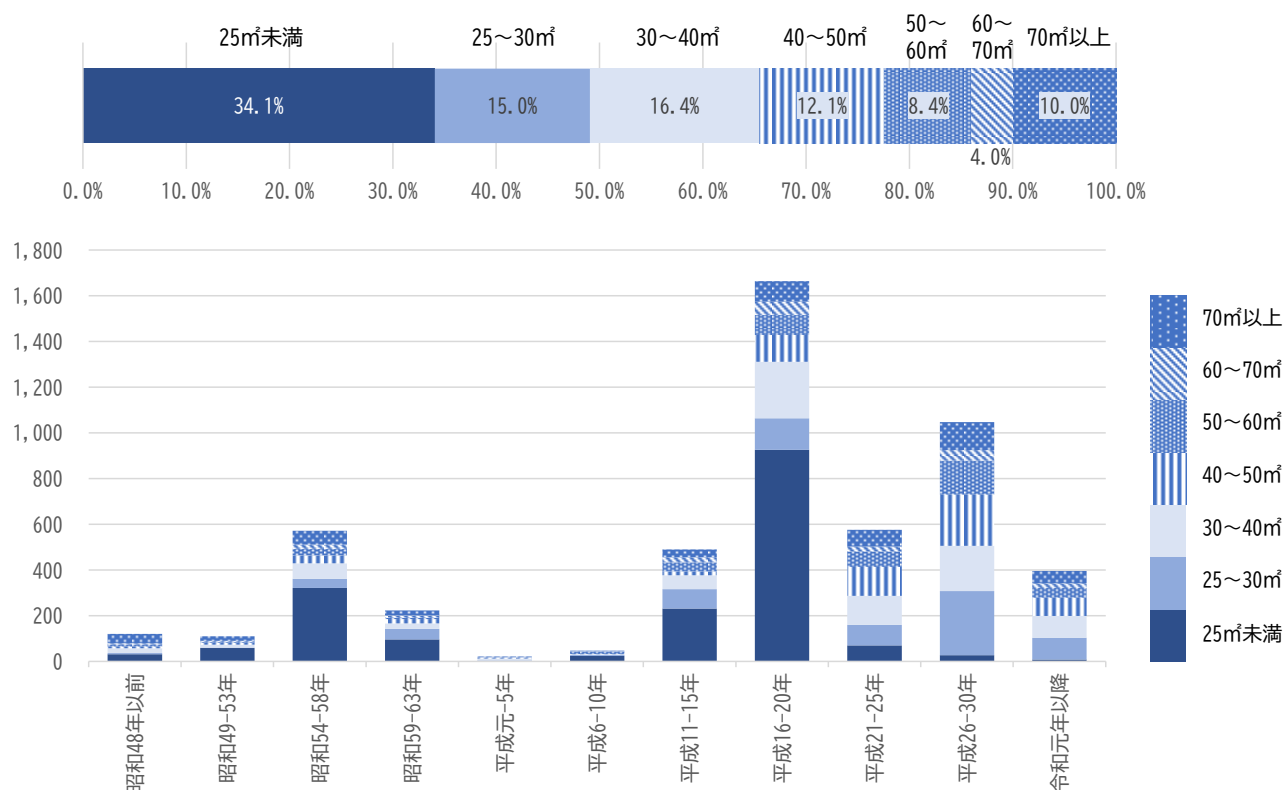
・分譲マンションが賃貸住宅として流通。

本来分譲マンションとして購入されたものが、何らかの事情で賃貸物件として流通しています（以下「分譲賃貸」と略す）。

千代田区内の賃貸住宅 18,826 戸のうち、分譲賃貸は 5,267 戸（28.0%）を占めています。住戸面積別にみると、30㎡未満がおおむね半分、40㎡以上が3分の1となっています。

分譲賃貸の建築年別の戸数（平成 21 年以降に募集された戸数）をみると、平成 16～20 年に建築された分譲マンションでは分譲賃貸として流通している戸数が特に多くなっています。平成 21 年以降の分譲賃貸では、平成 20 年以前は少なかった 40㎡以上の住戸がストックの約半分を占める一方で、25㎡未満はほとんど流通していません。

図 建築年別面積別分譲賃貸住宅の流通戸数



資料：LIFULL Home's 提供データ（平成 21 年 9 月以降に募集物件として登録された賃貸住宅の全データ（18,826 戸）のうち、分譲賃貸とされたものを抽出して集計）

「マンション管理計画認定制度」について

千代田区では、マンションの管理の適正化の推進に関する法律 第3条の2に基づく、「千代田区マンション管理適正化推進計画」を策定し、令和5年4月1日から管理計画認定制度を開始しました。

認定を取得することで、マンションの管理組合による管理適正化に向けた自主的な取り組みの推進や、認定を受けたマンションの市場評価の向上などが期待されています。また、独立行政法人住宅金融支援機構の「フラット35」維持保全型が対象となり、一定期間の金利優遇が受けられるなどのメリットもあります。

申請できる人	マンション管理組合の管理者等 (管理組合の集会(総会)で認定申請することを決議されたマンション)
認定基準	<p>国が定める認定基準と同様です。</p> <p>(1) 管理組合の運営</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(2) 管理規約</p> <ul style="list-style-type: none"> 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きの専有部の立ち入り、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(または電磁的方法による提供)について定められていること <p>(3) 管理組合の経理</p> <ul style="list-style-type: none"> 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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること <p>(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等</p> <ul style="list-style-type: none"> 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または見直しが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 <p>(5) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>※確認対象書類については、ホームページをご確認ください。 https://www.city.chiyoda.lg.jp/documents/28821/kijun-kakuninshorui.pdf</p>
認定の有効期間	認定を受けた日から5年間。5年ごとの更新認定が必要です。
事前相談・申請受付・手続き	<p>千代田区では、指定認定事務支援法人(公益財団法人まちみらい千代田)が、事前相談および認定申請の受付までワンストップで行っています。</p> <p>詳しくは直接お問い合わせください。</p> <p>千代田区指定認定事務支援法人：公益財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ 電話番号：03-3233-3223 メールアドレス：kyojyu@mm-chiyoda.or.jp</p>

5 住宅建設・住宅市場

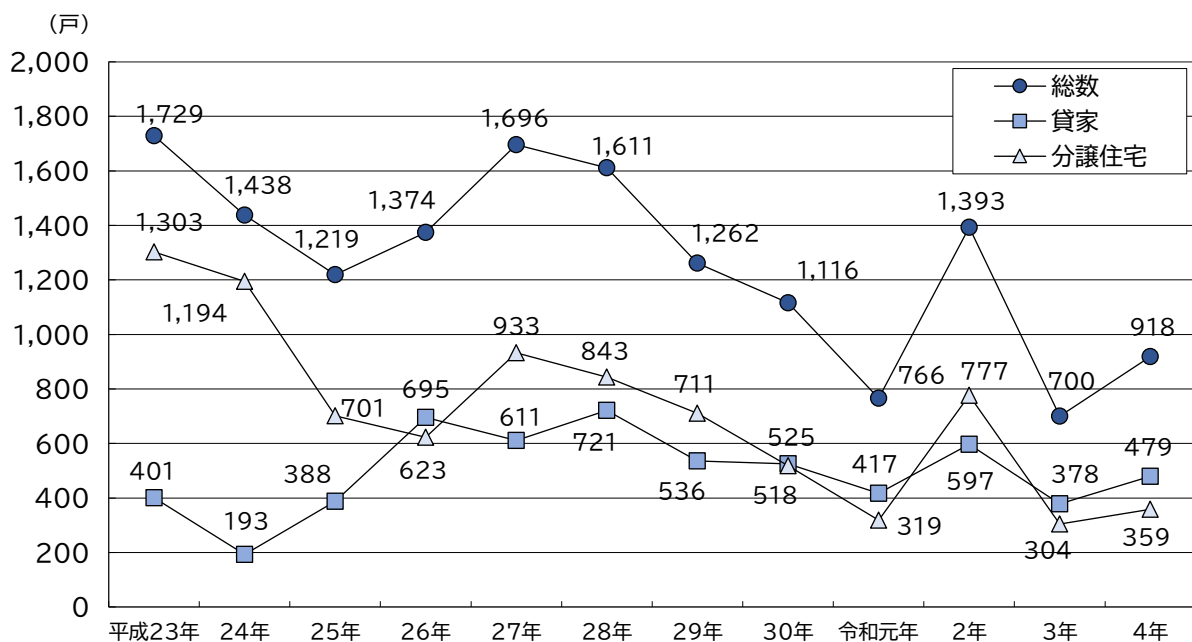
5-1 新築住宅着工戸数

- ・過去10年間の新築住宅着工戸数は年度ごとの変動が大きく、令和4年は918戸。
- ・分譲住宅はここ2年は300戸強を推移。貸家はおおむね一年あたり400～700戸程度を推移。

過去10年間の新築住宅着工戸数の総数は、700戸～1,700戸強の間を大きく上下しつつ、令和4年は918戸となっています。分譲住宅も総数と同様の推移をしており令和4年は359戸となっています。

貸家は、分譲住宅ほど変動は小さくなく、平成24年を除きおおむね400戸弱～700戸程度を推移し、令和4年は479戸となっています。

図 新築住宅着工戸数の推移



資料：建築着工統計調査

※総数は持家・貸家・給与住宅・分譲住宅の合計戸数。

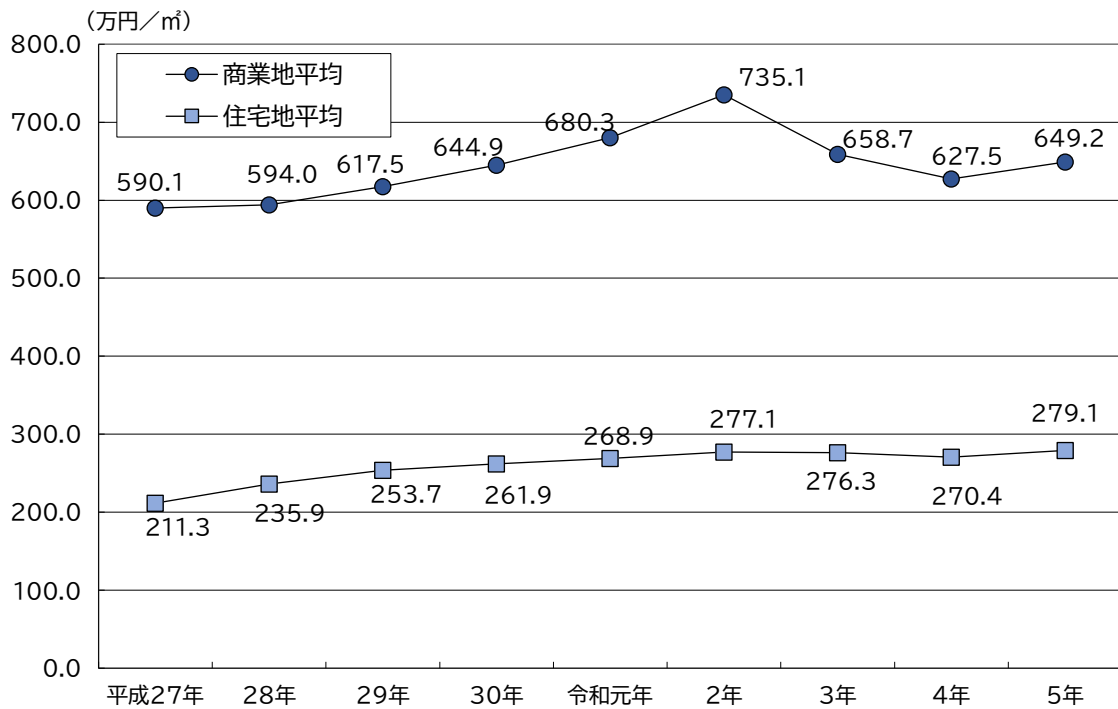
5-2 平均公示地価

- ・住宅地の平均公示地価は緩やかな上昇傾向にあり、令和5年は279.1万円/㎡。
- ・商業地の平均公示地価は令和2年をピークに減少。令和5年はやや上昇し649.2万円/㎡

平均公示地価を見ると、住宅地は平成27年の211.3万円/㎡から緩やかな上昇傾向となっており、令和5年は279.1万円/㎡となっています。

商業地は東京オリンピックが開催された令和2年の735.1万円/㎡をピークに低下に転じていましたが令和5年は若干上昇し649.2万円/㎡となっています。

図 平均公示地価の推移



資料：国土交通省地価公示（各年1月1日）

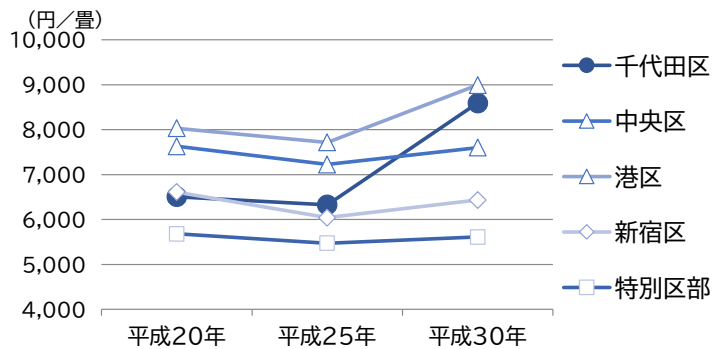
5-3 民間賃貸住宅の家賃

・平成30年の1畳当たりの家賃は月額8,594円で、港区に次いで高く、平成25年と比較すると1.4倍に急騰している。

賃貸住宅の1か月当たり1畳当たりの家賃単価の推移をみると、千代田区は平成25年の6,326円/畳から大幅に増加し、平成30年の家賃単価は8,594円/畳と1.36倍となりました。港区に次ぐ単価であり、周辺区と比較しても千代田区の家賃単価の上昇率は突出しています。

民間賃貸住宅情報サイトより間取りと家賃の情報を取得し、都区部の間取り別の平均賃料を比較してみると、4LDKを除く間取りでは、千代田区が上位3区に含まれており、ワンルームや1DK等、1LDK~2DKでは港区に続く2位、2LDK~3DK、3LDK~4DKでは3位となっています。

図 専用住宅の1か月当たり1畳当たりの家賃単価の推移（円/畳）



	平成20年	平成25年	平成30年
千代田区	6,507	6,326	8,594
中央区	7,630	7,225	7,600
港区	8,030	7,717	8,992
新宿区	6,608	6,039	6,431
特別区部	5,681	5,470	5,608

資料：住宅・土地統計調査

表 平均賃料（管理費等除く）の比較

（賃料の単位・万円）

	ワンルーム		1K・1DK		1LDK・2K・2DK		2LDK・3K・3DK		3LDK・4K・4DK		4LDK	
	賃料	戸数	賃料	戸数	賃料	戸数	賃料	戸数	賃料	戸数	賃料	戸数
千代田区	11.5	378	11.6	967	22.3	802	35.8	352	56.4	62	45.0	2
中央区	11.1	710	11.3	2,073	19.6	1,847	27.5	815	34.9	202	43.7	4
港区	12.9	2,052	12.1	4,006	25.3	2,757	43.7	1,438	61.1	478	106.6	54
新宿区	8.3	2,786	10.1	5,718	17.6	2,487	27.9	818	40.3	256	73.5	37
文京区	8.0	1,438	9.3	3,193	16.1	1,732	22.5	534	32.5	140	35.0	28
台東区	8.6	1,030	10.2	3,033	15.0	2,100	21.2	854	24.6	70	33.4	16
墨田区	8.1	1,194	8.9	3,518	13.6	2,188	19.4	474	22.0	64	28.9	18
江東区	8.9	1,353	9.5	5,141	12.6	1,601	20.6	641	23.6	290	28.2	41
品川区	8.1	2,505	9.2	6,469	15.6	2,236	23.5	962	34.0	228	77.9	28
目黒区	8.6	2,026	9.3	3,803	16.1	1,777	28.8	597	35.4	217	43.5	45
大田区	6.9	3,066	8.0	9,384	11.5	3,489	17.8	904	22.4	337	28.2	59
世田谷区	6.9	5,717	7.8	11,057	13.1	4,461	21.0	1,544	27.4	829	35.1	156
渋谷区	10.3	2,113	10.8	3,745	21.7	2,625	37.1	813	63.2	230	93.6	46
中野区	6.6	2,814	8.1	5,012	12.7	2,145	17.4	505	21.7	195	29.2	41
杉並区	6.2	4,497	7.4	8,469	11.8	3,010	18.8	903	24.4	430	29.3	68
豊島区	6.9	1,902	8.6	4,213	13.5	1,862	22.3	430	31.9	120	33.4	8
北区	6.6	1,834	7.6	4,261	10.9	1,520	17.1	486	21.5	170	19.7	8
荒川区	6.7	717	7.9	1,584	11.6	1,027	19.1	575	24.2	144	25.9	6
板橋区	6.1	2,579	7.1	6,473	10.0	2,754	14.5	728	18.5	305	24.2	72
練馬区	5.8	2,329	6.7	6,930	9.9	2,933	12.5	1,087	15.9	406	21.3	62
足立区	6.1	1,935	6.6	5,505	8.6	2,841	14.1	1,044	17.0	367	21.5	62
葛飾区	5.8	1,474	6.6	4,046	8.6	1,741	14.0	679	19.1	254	20.7	39
江戸川区	5.9	2,024	6.4	5,038	8.7	2,929	12.4	1,031	17.8	401	20.4	48

資料：SUUMOに掲載されている物件情報（令和5年9月25日~27日に取得したデータ）の平均値

表 千代田区=100 とした場合の賃料水準の比較

	ワンルーム	1K・1DK	1LDK・2K・2DK	2LDK・3K・3DK	3LDK・4K・4DK	4LDK
千代田区	100	100	100	100	100	100
中央区	97	97	88	77	62	97
港区	112	104	113	122	108	237
新宿区	72	87	79	78	72	163
文京区	70	80	72	63	58	78
台東区	75	88	67	59	44	74
墨田区	71	77	61	54	39	64
江東区	78	82	56	57	42	63
品川区	71	79	70	66	60	173
目黒区	75	80	72	80	63	97
大田区	60	69	52	50	40	63
世田谷区	60	67	59	59	49	78
渋谷区	90	93	97	104	112	208
中野区	57	69	57	49	39	65
杉並区	54	64	53	53	43	65
豊島区	60	74	60	62	56	74
北区	57	65	49	48	38	44
荒川区	59	68	52	53	43	58
板橋区	53	61	45	41	33	54
練馬区	51	58	44	35	28	47
足立区	53	57	39	39	30	48
葛飾区	51	57	39	39	34	46
江戸川区	51	55	39	35	31	45

資料：SUUMOに掲載されている物件情報（令和5年9月25日～27日に取得したデータ）

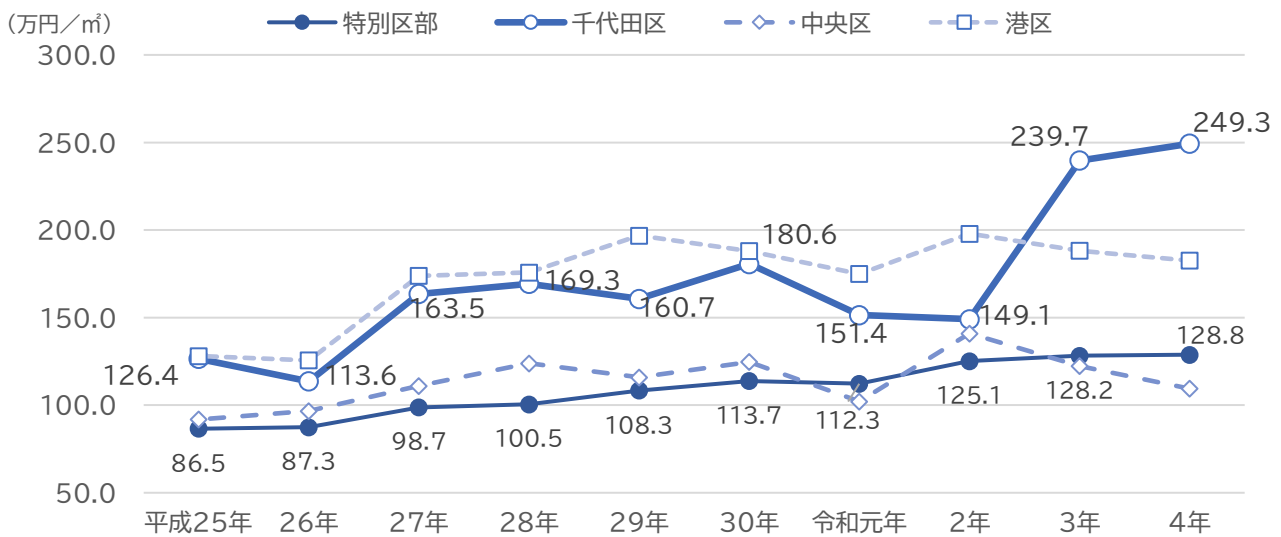
5-4 マンションの分譲価格

- ・新築分譲マンションの分譲価格は高騰
- ・令和4年の平米単価は249.3万円/㎡で、特別区部の1.94倍。

① 新築分譲マンションの分譲価格

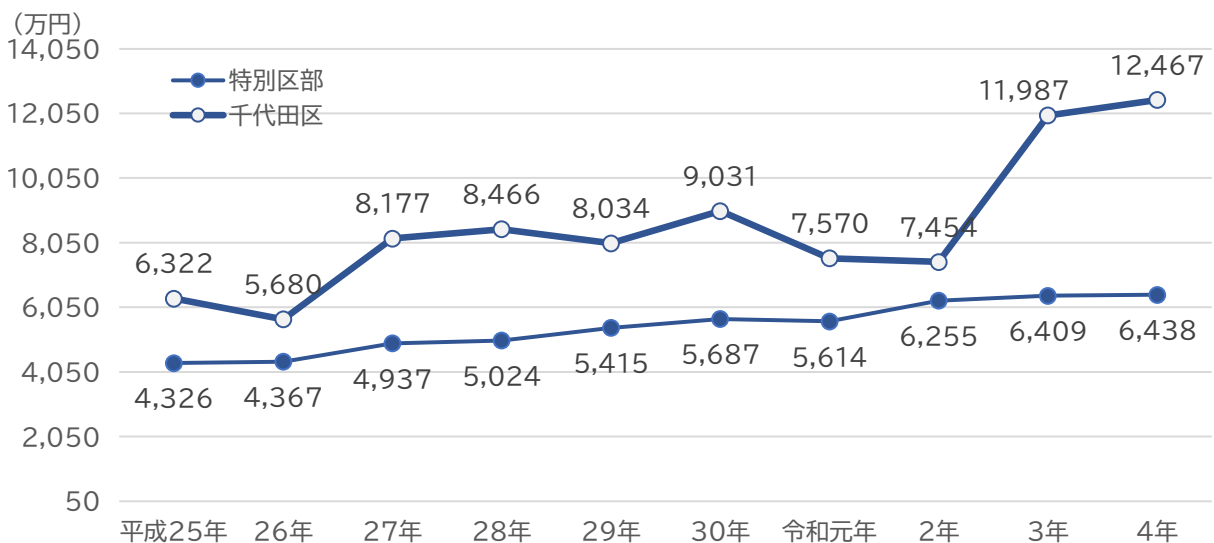
新築分譲マンションの1㎡当たりの平均価格は、令和4年は249.3万円/㎡であり、4人世帯の最低居住面積水準に相当する50㎡の住宅の分譲価格は1億2,467万円となります。令和2年時点では149.1万円/㎡だったものが1.67倍に高騰しています。特別区部は平米単価が128.8万円/㎡、50㎡の住宅の分譲価格は6,438万円であり、千代田区の方分譲価格は1.94倍となっています。

図 新築分譲マンション価格（1㎡当たり平均分譲単価）の推移



資料：全国マンション市場動向 2022年版

図 50㎡でみたときの新築分譲マンション価格の推移

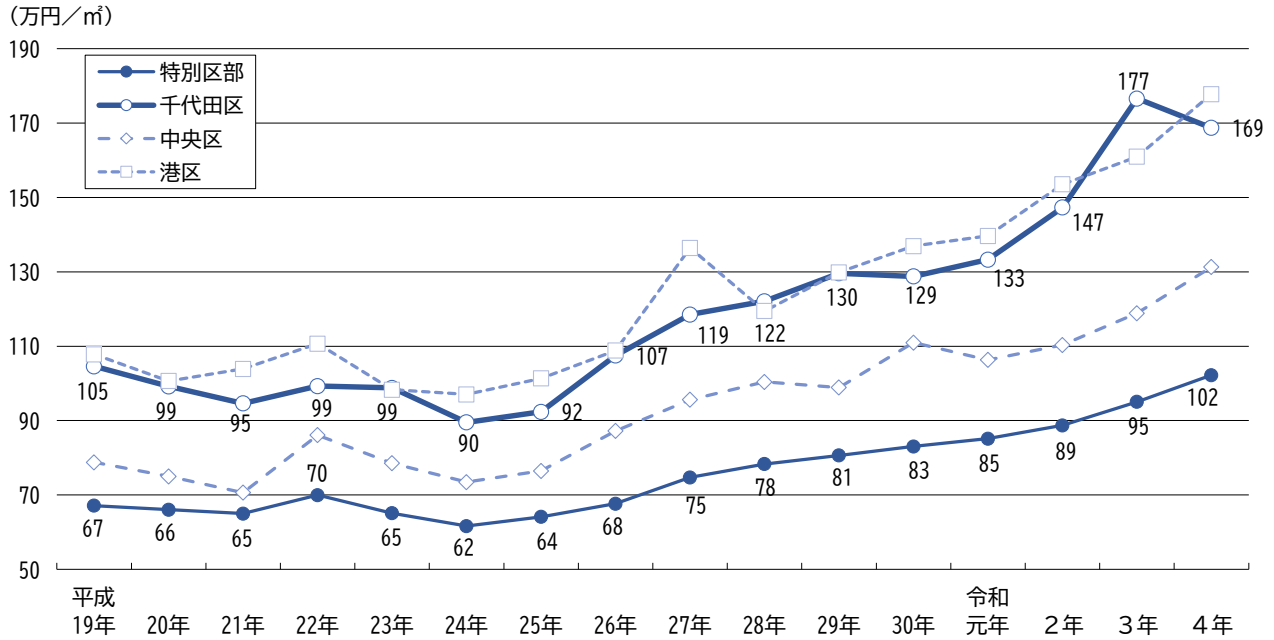


資料：全国マンション市場動向 2022年版

② 中古マンションの売買価格

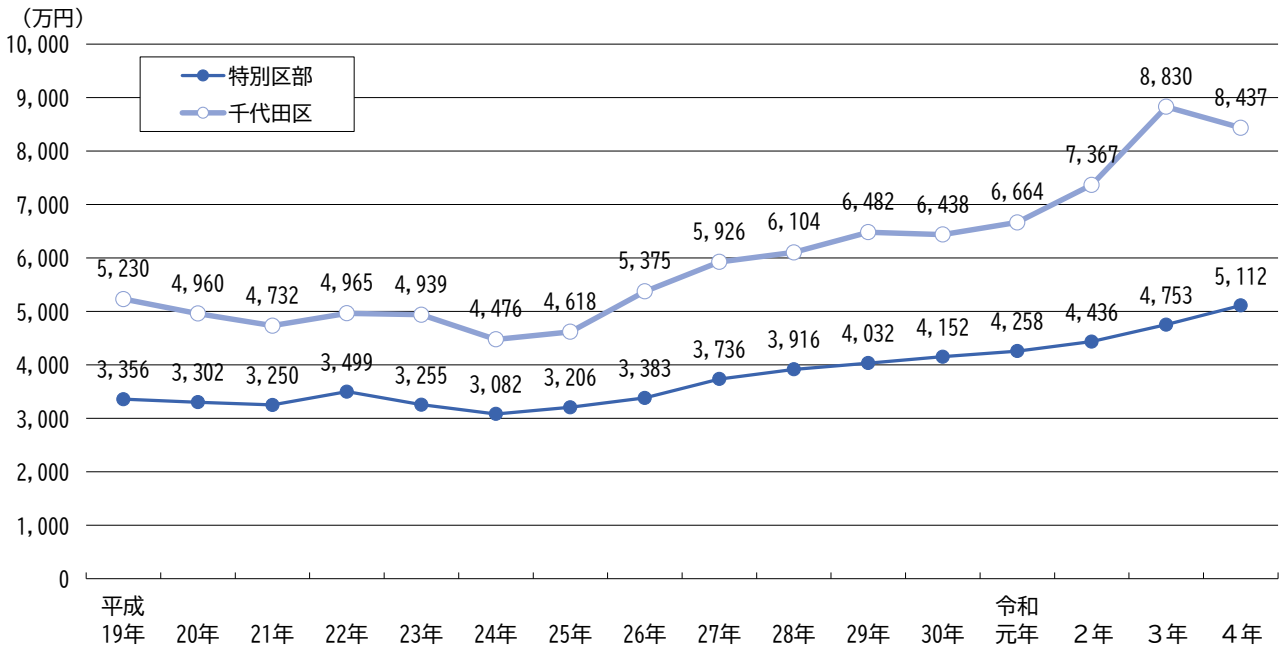
中古マンションの1㎡当たりの売買価格は、令和4年は169万円/㎡であり、4人世帯の最低居住面積水準に相当する50㎡の住宅の分譲価格は8,437万円となります。特別区部は平米単価が102万円/㎡、50㎡の住宅の分譲価格は5,112万円であり、千代田区の売買価格は1.65倍となっています。

図 中古マンションの売買価格（1㎡当たり平均単価）



資料：土地総合情報システム

図 50㎡でみたときの中古マンションの売買価格の推移



資料：土地総合情報システム

6 住まいを取り巻く環境

6-1 生活・コミュニティ

(1) 生活利便性

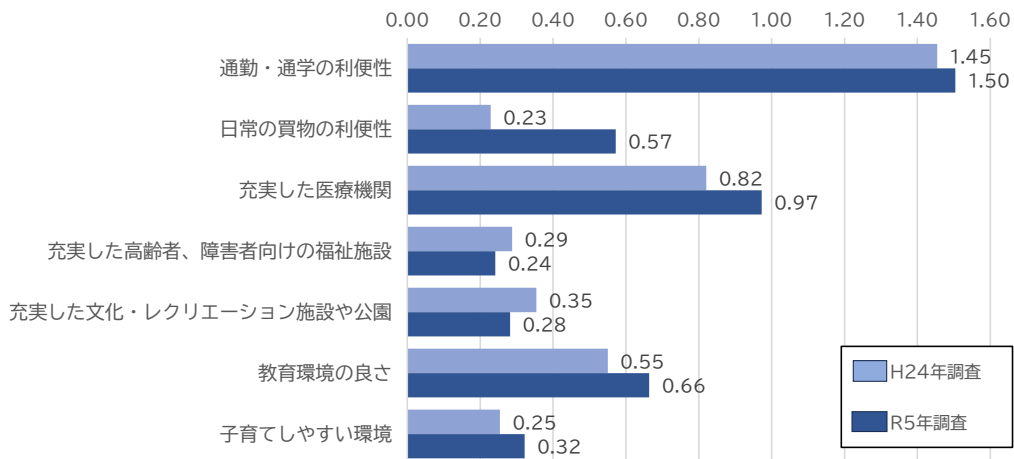
・約10年前と比較すると「日常の買物の利便性」の満足度評価が大幅に上昇。

平成24年及び令和5年の区民アンケートによる生活環境に関する満足度評価のうち、生活利便性に関する項目の評価とその変化を見ると、「通勤・通学の利便性」が引き続き高い評価を得ています。「充実した医療機関」「教育環境の良さ」が続き、以上が上位3項目となっています。

「日常の買物の利便性」は平成24年時点は0.23と生活利便性に関する項目の中では最も満足度が低かったものの、令和5年には0.57と大幅に向上し、4番目に高い項目となっています。近年のコンビニエンスストアや小型食品スーパーの増加、ネット通販やフードデリバリーの利用が増えていることなどが影響し、世論調査による「買い物の便」の評価も上昇傾向でしたが、令和5年調査ではやや低下しています。

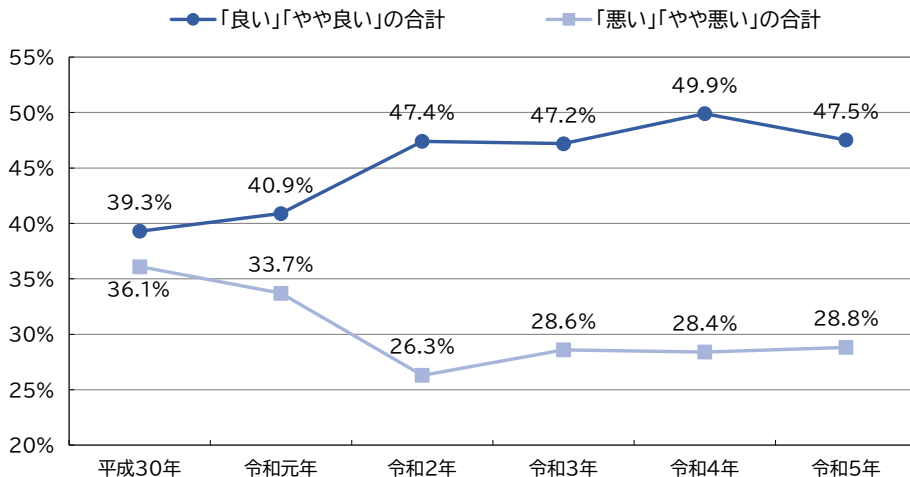
一方、「高齢者、障害者向けの福祉施設」「文化・レクリエーション施設や公園」の2項目については約10年間で評価が低下しています。

図 生活利便性に関する満足度評価



資料：区民アンケート調査（平成24年及び令和5年）／5段階の満足度評価を加重平均し、数量化したもの

図 区民世論調査における「買い物の便」の評価の推移



資料：千代田区民世論調査

(2) コミュニティ

① 町会加入率

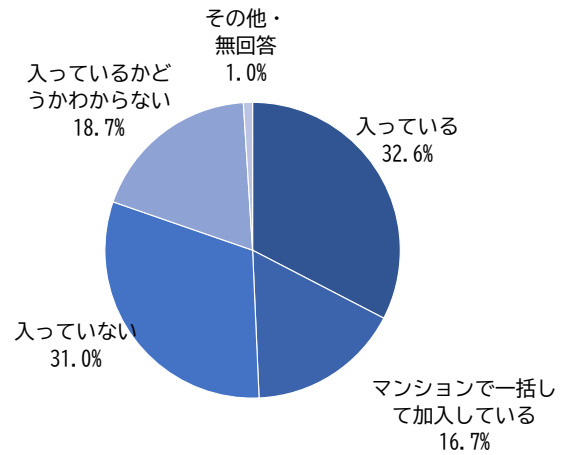
- ・町会加入率は5割弱で、年齢層が高いほど加入率が高い。
- ・一戸建ての持ち家では9割超、分譲マンションでは6割に対し、賃貸マンションなどでは2割強と住宅の所有関係により加入率に大きな差。

令和5年の千代田区民世論調査によると、町会の加入率は49.3%（「入っている」と「マンションで一括して加入している」の合計）となっています。

年代別にみると、概ね年齢が高くなるほど加入率が高くなっており、65歳以上の世代では7割～8割超となっています。一方、30歳代以下の世代では3割強にとどまっています。また、居住年数別に見ても、概ね居住期間が長いほど町会加入率が高くなっています。

居住形態別に見ると、「一戸建ての持ち家」や「ビル内の自宅」は加入率が9割前後と非常に高いほか、「分譲マンションなど」は6割弱となっています。一方、若年・中年単身や居住年数が短い居住者の比率が高い賃貸マンションでは、町会加入率は2割強にとどまっています。

図 町会加入率 (n=区民 791人)



資料：第50回千代田区民世論調査（令和5年度）

図 年代別町会加入率

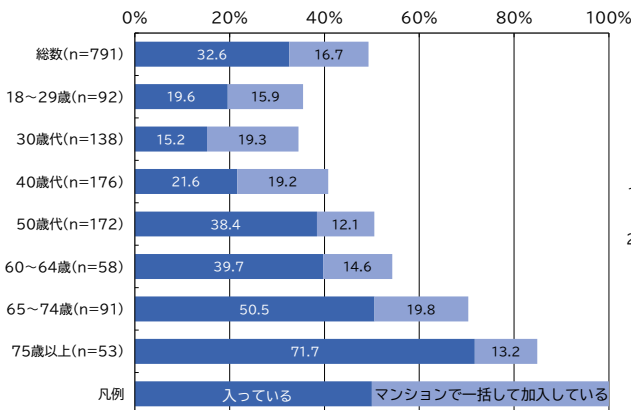


図 居住年数別町会加入率

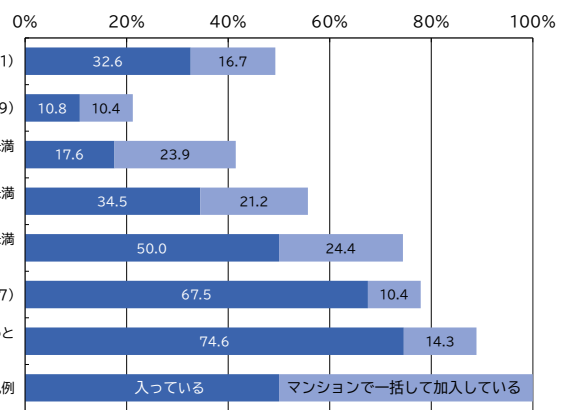
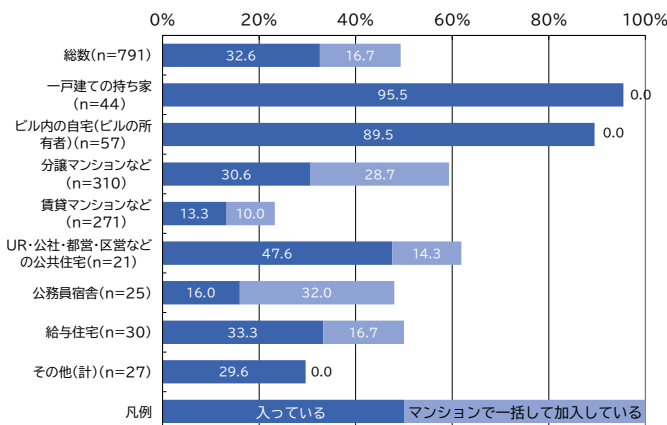


図 居住形態別町会加入率



※居住形態別の「その他(計)」は、「一戸建ての借家」・「民間アパート」・「独身寮、同居・間借り等」・「その他」を合計したもの

資料：第50回千代田区民世論調査（令和5年度）

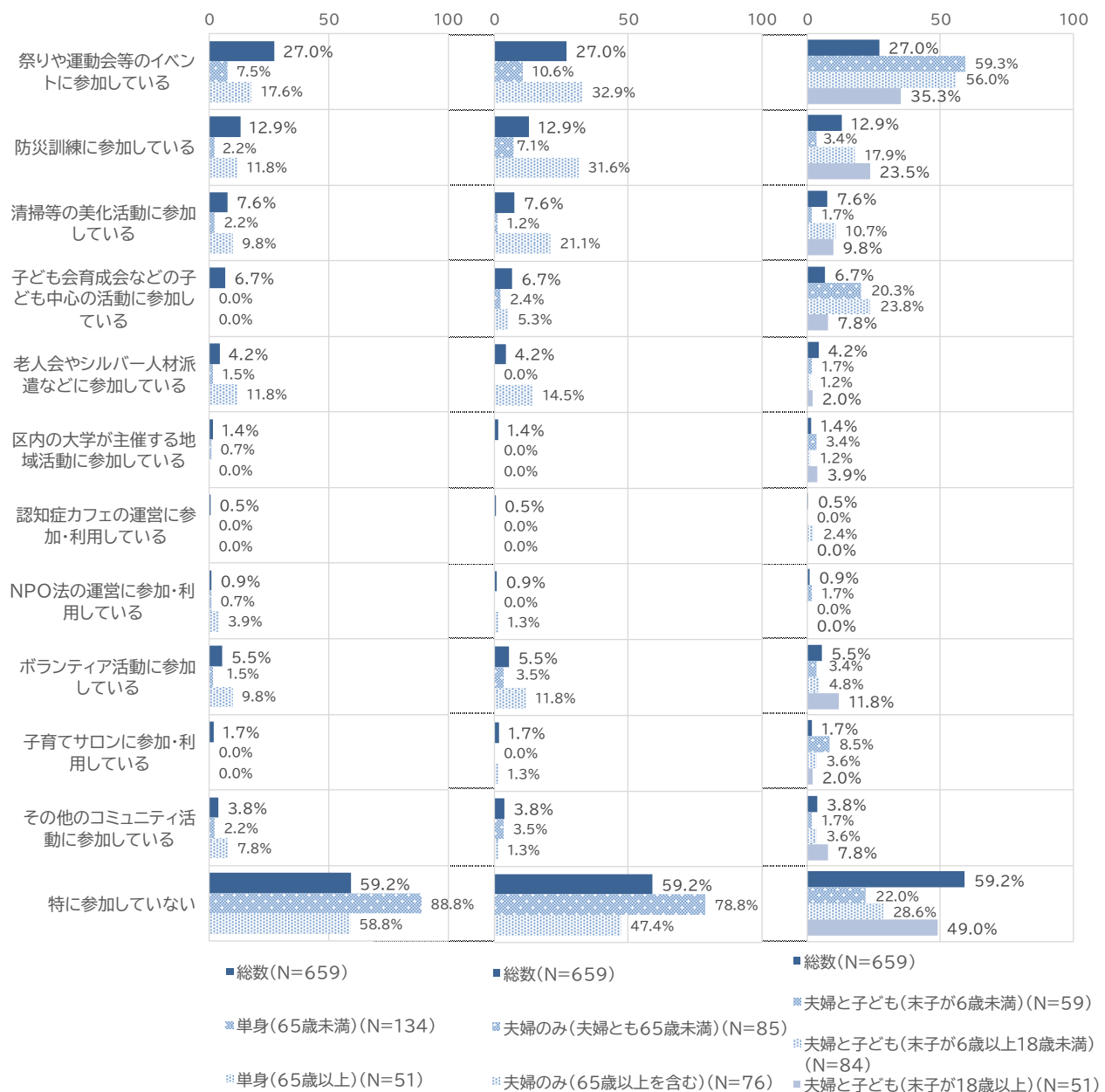
② コミュニティ活動への参加状況

- ・特に参加していないが6割近くを占める。
- ・比較的参加率が高いものは「祭りや運動会等のイベント」「防災訓練」。

令和5年に実施した区民アンケートによると、コミュニティ活動への参加状況は、「特に参加していない」が59.2%と6割近くを占めています。一方、参加率が比較的高いものは「祭りや運動会等のイベント」「防災訓練」です。

世帯の型別に見ると、単身（65歳未満）、夫婦のみ（夫婦ともに65歳未満）は「特に参加していない」の割合が特に高くなっています。「夫婦と子ども（末子が6歳未満）」の世帯では「祭りや運動会等のイベントに参加している」の割合が特に高くなっています。また、防災訓練への参加率は夫婦のみ（65歳以上含む）や夫婦と子ども（末子が6歳以上）の世帯で高く、年齢や世帯の型により参加している項目等が異なります。

図 コミュニティ活動への参加状況



資料：区民アンケート調査（令和5年実施）

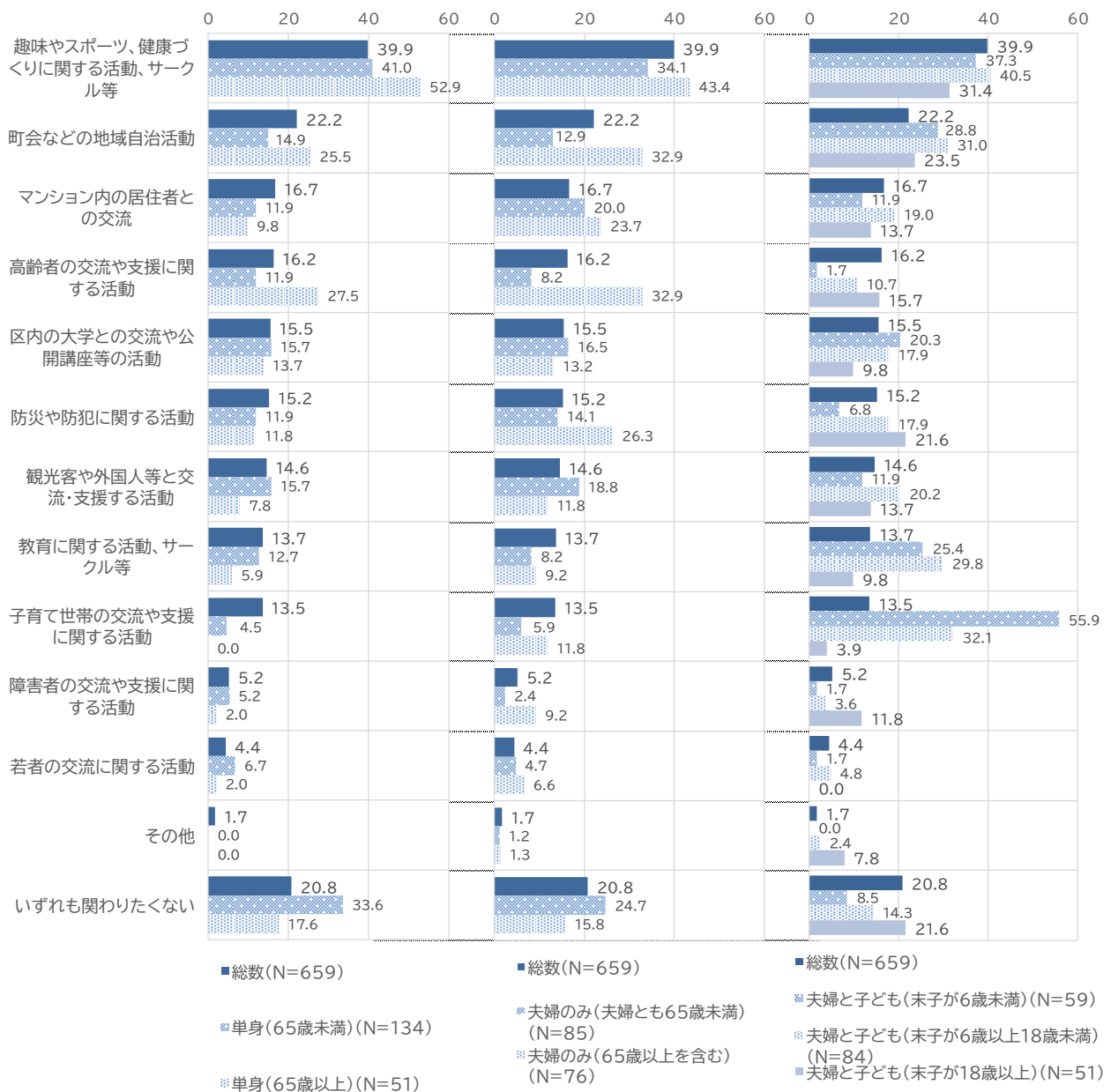
③ コミュニティ活動への今後の参加意向

- ・ 趣味やスポーツ等サークル活動等に参加したいとする区民が4割。
- ・ 年齢や世帯型により興味がある活動が異なる。

コミュニティ活動への今後の参加意向をみると、「趣味やスポーツ等サークル活動」が39.9%で最も高く、「地域自治活動」が22.2%が続いています。一方「いずれも関わりたくない」が2割程度を占めています。

世帯の型別にみると、世帯の型に関わらず「趣味やスポーツ、健康づくりに関する活動、サークル等」の参加意向は高くなっていますが、例えば「子育て世帯の交流や支援に関する活動」は夫婦と子ども（末子が6歳未満）の世帯では55.9%と特に高くなっており、世帯の型ごとに参加意向が異なります。一方「いずれも関わりたくない」は単身（65歳未満）では33.6%と3分の1を占めています。

図 コミュニティ活動への今後の参加意向



資料：区民アンケート調査（令和5年実施）

6-2 災害

(1) 災害の想定等

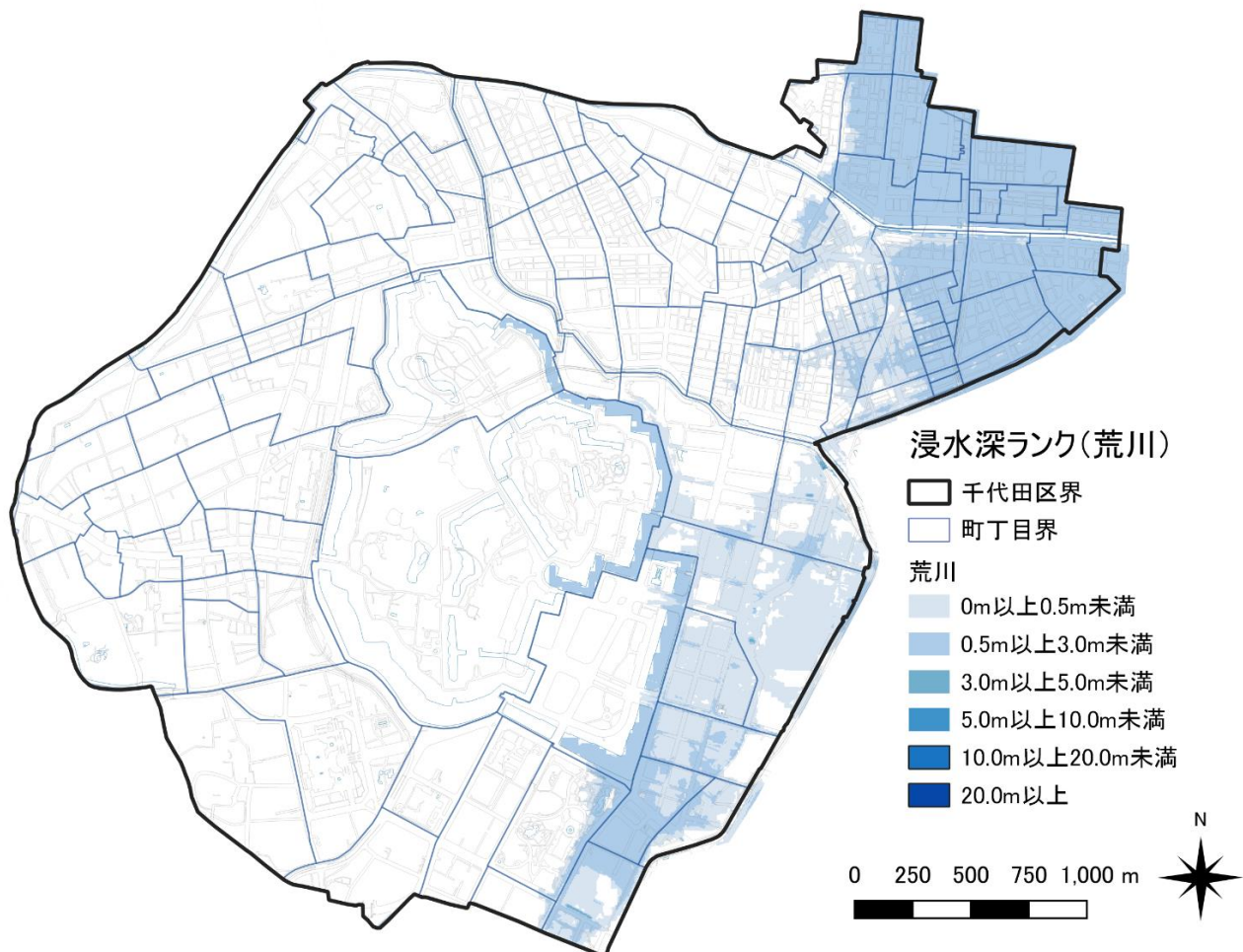
- ・洪水浸水想定区域は区の和泉橋、万世橋付近、日本橋川沿いなどで想定。
- ・都心南部直下地震が発生すると、震度6弱～6強の強い揺れが想定。

① 各種災害の想定区域

下図は、平成30年度に国土交通省が作成した荒川水系の洪水浸水想定区域図を基に、浸水が想定される区域と想定しうる最大規模の浸水深を示すものです。区の西側は台地状の高台が多いこともあり、浸水区域は区の南側から東側、丸の内から和泉橋、万世橋にかけての広い区域で3.0m未満程度が想定されています。一方、図示はしていませんが、荒川水系神田川流域では、飯田橋から西神田付近、和泉橋から万世橋にかけての区域で3.0m未満程度の浸水が想定されています。

上記の他、高潮の浸水想定区域は、区の東半分の低地に浸水区域が想定されており、特に日本橋川沿いや有楽町付近に1～3m未満の浸水が想定されています。さらに、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は紀尾井町の南西部、永田町二丁目、神田猿樂町一丁目などの一部に指定されています。

図 洪水浸水想定区域（荒川）



資料：国土数値情報ダウンロードサービス

② 地震

「東京都被害想定ホームページ」の「東京被害想定マップ」による都心南部直下地震の震度分布は下図の通りです。区の大半は震度6弱、丸の内などで震度6強が想定されており、強い揺れが発生すると予想されます。

一般に高層ビル等に設置されているエレベーターは、地震発生時に初期微動（P波）を感知し、最寄り階で自動停止、戸を開き、利用者の避難を誘導します。その後、主要動を感知しない弱い地震のときは、一定時間が過ぎた後、自動的に運転を再開しますが、強い地震のときは、専門の技術者による点検が終わるまで、戸を閉じて運転を休止するようになっています。

また、大きな地震では、超高層ビルなどで大きく長時間揺れ続けること（長周期地震動）があります。また、長周期地震動は遠くまで伝わりやすい性質があり、地震が発生した場所から数百kmはなれたところでも大きく長く揺れることがあります。長周期地震動による大きな揺れにより、家具類が倒れたり、落ちたりする危険に加え、大きく移動する危険がありますので、事前に対策を行うことで被害を軽減することが可能です。

図 都心南部直下地震の場合の震度分布想定



資料：東京都被害想定ホームページ「東京被害想定マップ」
<https://www.higaisoutei.metro.tokyo.lg.jp/mydmgpred.html>

(2) 区民の防災意識

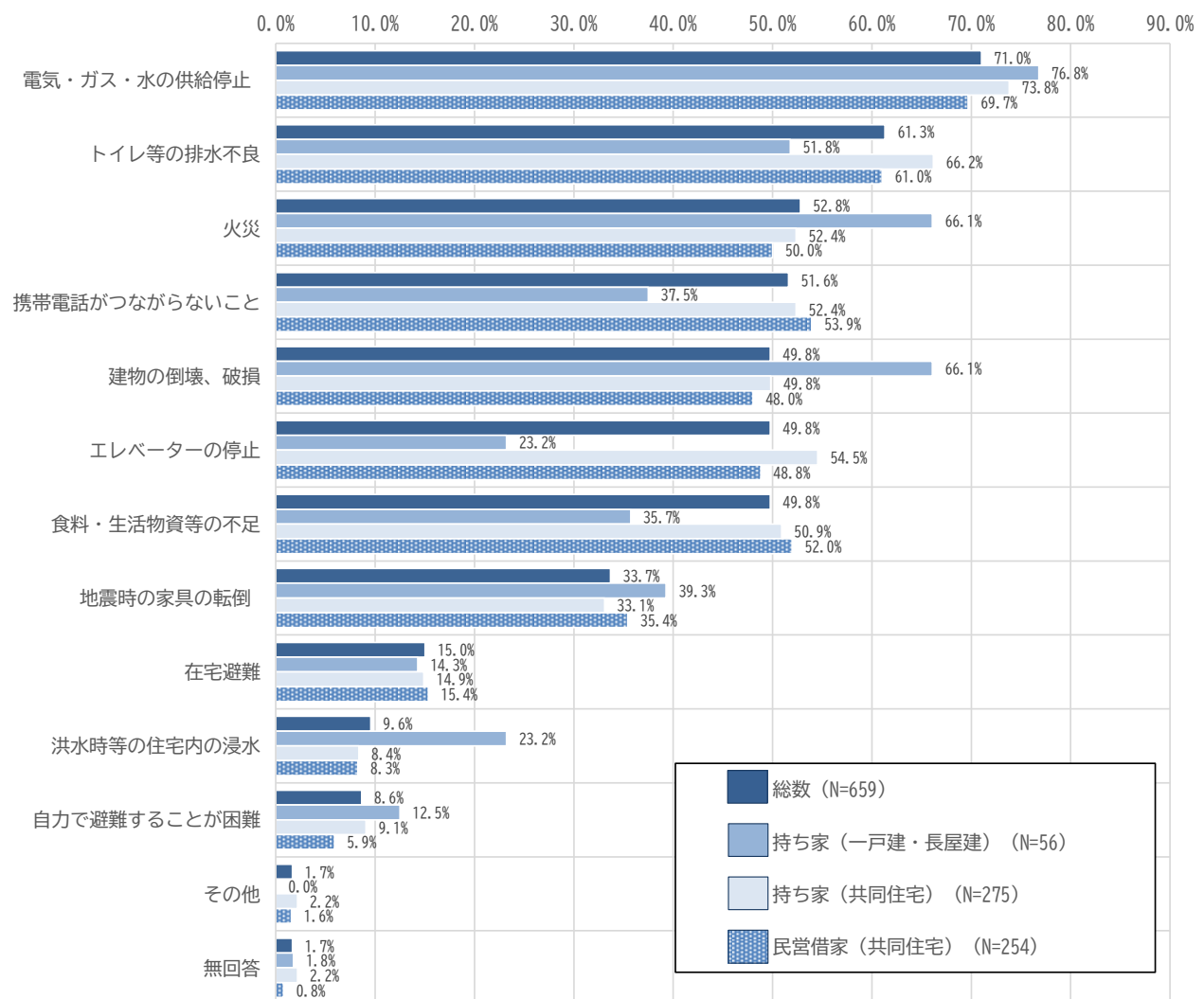
- ・災害に対する不安は8項目が3割超となっており、多岐にわたる。
- ・災害時の備えとして、備蓄は7割前後の区民が実施。
- ・持ち家（一戸建・長屋建）のうち、家具の転倒防止や防災訓練への参加の割合は平均より高いものの、耐震診断・耐震改修等は1割強にとどまる。
- ・民営の借家では防災訓練への参加が非常に低い。

① 災害に対する不安

令和5年に実施した区民アンケート調査によると、災害に対する不安としては、「電気・ガス・水の供給停止」が71.0%で最も多く、「トイレ等の排水不良」が61.3%、「火災」が52.8%、「携帯電話がつかないこと」が51.6%、「建物の倒壊、破損」、「エレベーターの停止」、「食料・生活物資等の不足」の3項目が49.8%で続いており、災害時の不安は多岐にわたっています。

住宅所有関係別にみると、持ち家（一戸建・長屋建）では、「建物の倒壊、破損」「火災」「洪水時の住宅内の浸水」が比較的多く、持ち家（共同住宅）では「トイレ等の排水不良」が比較的多くなっています。一方、民営借家（共同住宅）は全体の傾向とほぼ同様となっています。

図 災害に対する不安



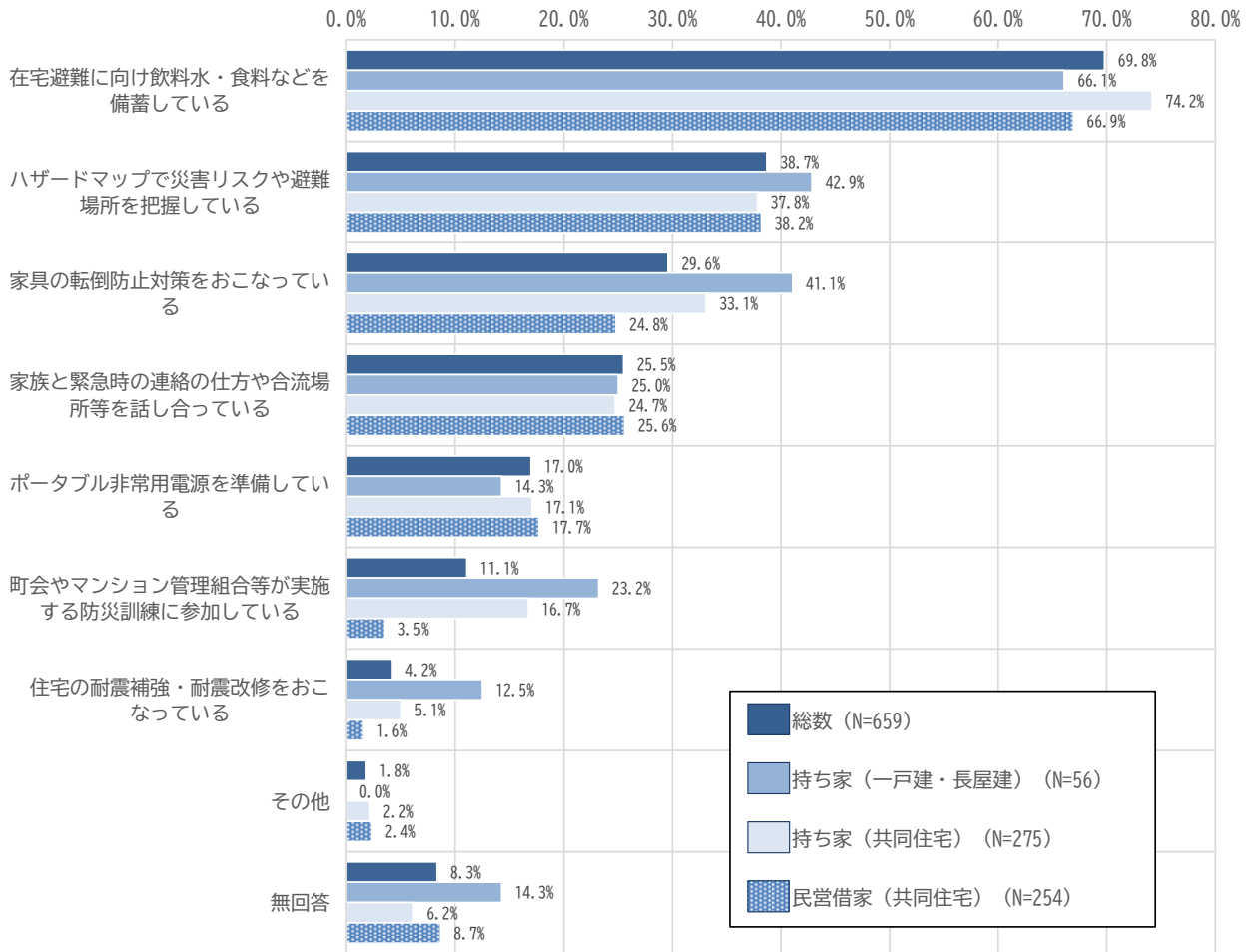
資料：区民アンケート調査（令和5年実施）

② 実施している災害対策

令和5年に実施した区民アンケート調査によると、実施している災害対策としては、「飲料水・食料などを備蓄」が69.8%で最も多く、「災害リスクや避難場所を把握」が38.7%、「家具の転倒防止」が29.6%、「家族と話し合っている」が25.5%で続いています。

住宅所有関係別に見ると、各住宅とも大まかな傾向は全体と同様ですが、「家具の転倒防止対策」「防災訓練に参加」「耐震補強・耐震改修」は持ち家（一戸建・長屋建）が突出して多くなっています。

図 実施している災害対策



資料：区民アンケート調査（令和5年実施）

6-3 防犯

(1) 区民の防犯意識

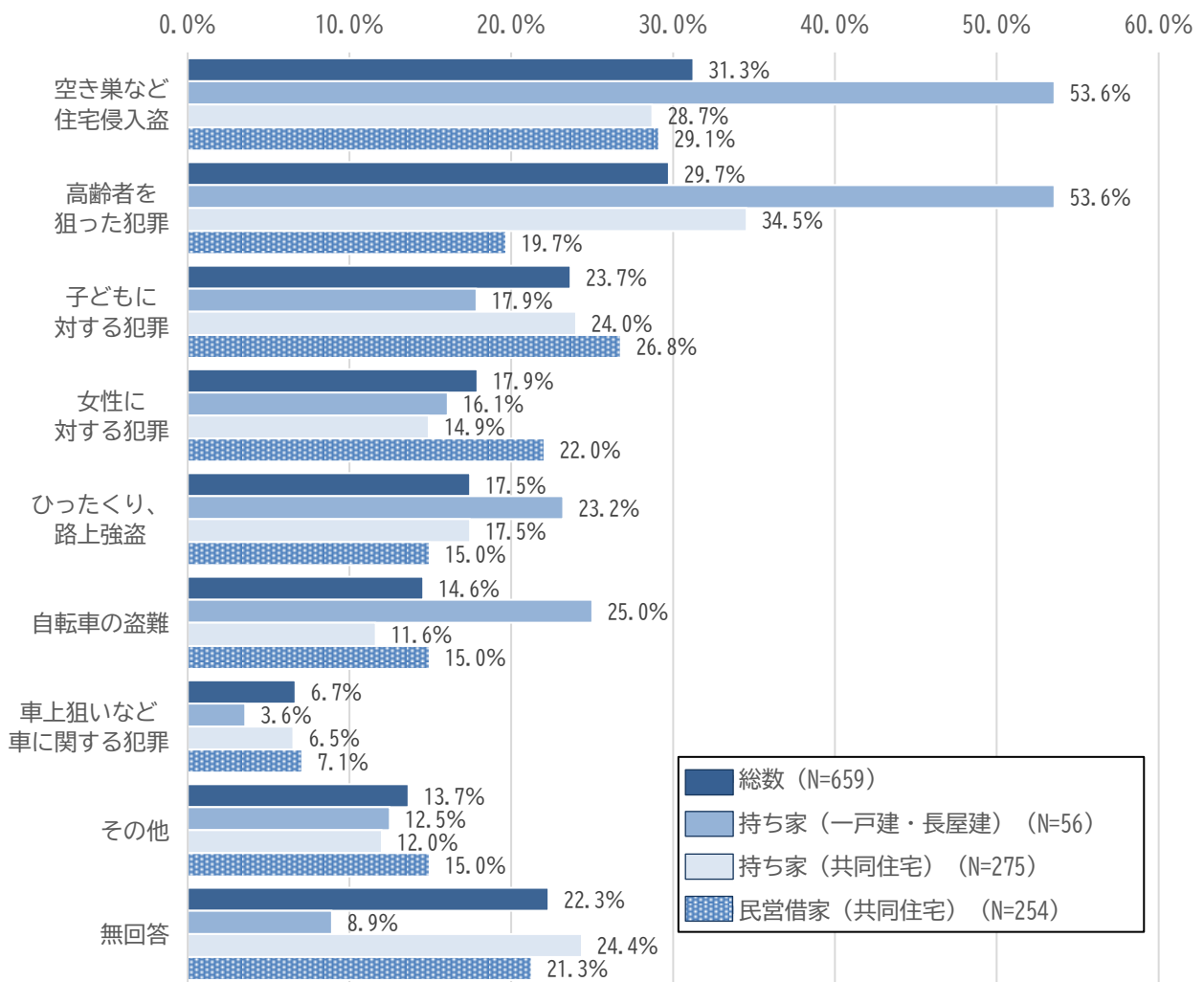
- ・「空き巣等」、「高齢者を狙った犯罪」、「子どもに対する犯罪」が上位3項目
- ・防犯対策としては、戸締りの徹底が突出しているが、「特に行っていない」が2割超。
- ・持ち家（一戸建・長屋建）では警備会社や防犯カメラ、センサーライト等の利用が2～3割程度。

① 治安に対する不安

令和5年に実施した区民アンケート調査によると、地域の治安に対する不安として、「空き巣等」が31.3%で最も高く、「高齢者を狙った犯罪」が29.7%、「子どもに対する犯罪」が23.7%が続いています。

住宅所有関係別にみると、持ち家（一戸建・長屋建）では、「高齢者を狙った犯罪」「空き巣など」の2項目が突出して高く、「ひったくり等」や「自転車の盗難」も比較的高くなっています。持ち家（共同住宅）では、「高齢者を狙った犯罪」、民営借家（共同住宅）では「女性に対する犯罪」が比較的高くなっています。

図 地域の治安に対する不安



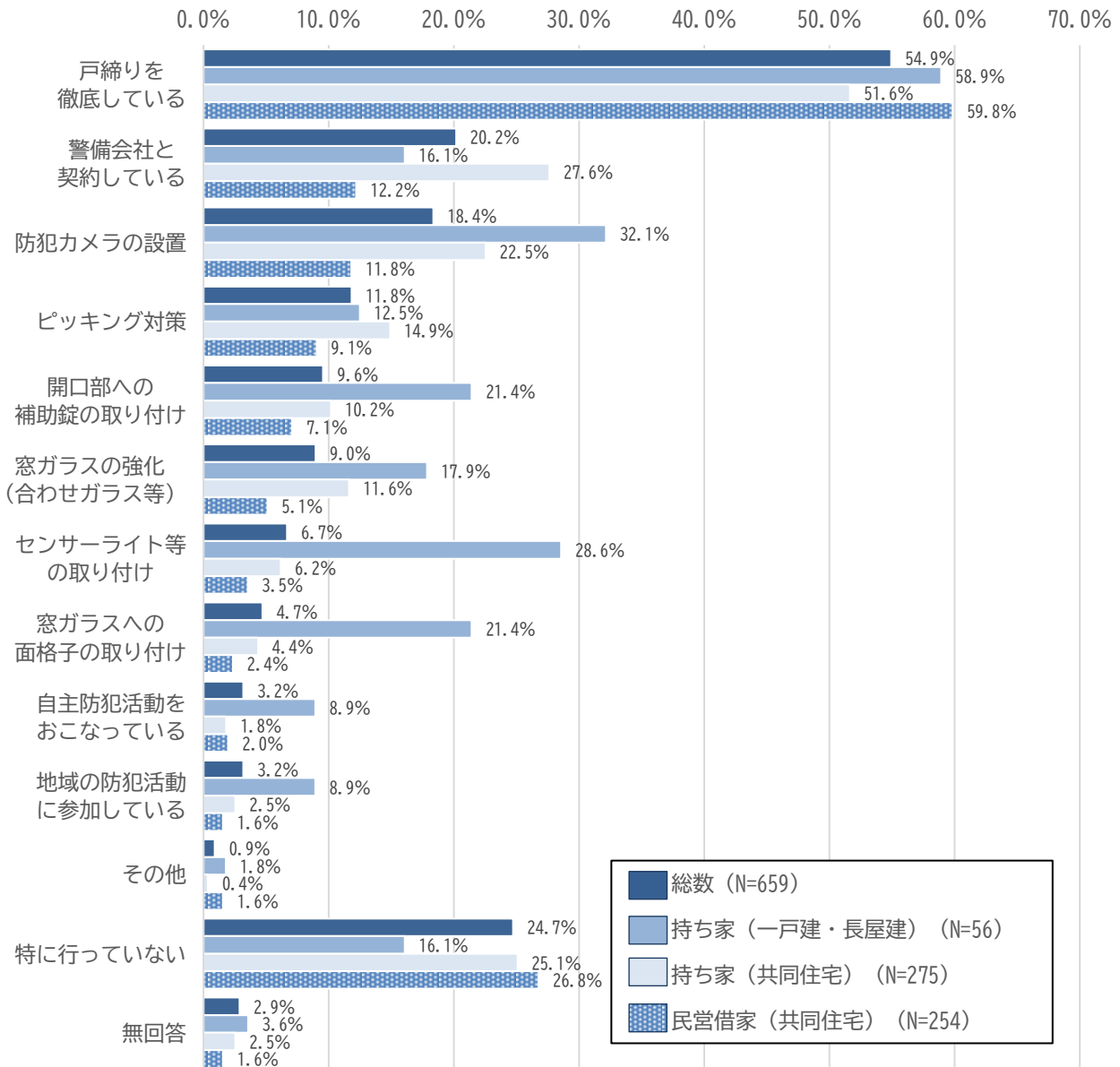
資料：区民アンケート調査（令和5年実施）

② 防犯対策の実施状況

令和5年に実施した区民アンケート調査によると、防犯対策の実施状況としては、「戸締りを徹底」が54.9%で突出しています。次いで、「警備会社と契約」、「防犯カメラの設置」となっており、「特に行っていない」は約4分の1を占めています。

住宅所有関係別に見ると、持ち家（一戸建・長屋建）では、「窓ガラスの強化」「面格子の取り付け」「補助錠の取り付け」「センサーライトの取り付け」が他の住宅と比較して2倍以上の実施率となっています。

図 防犯対策の実施状況



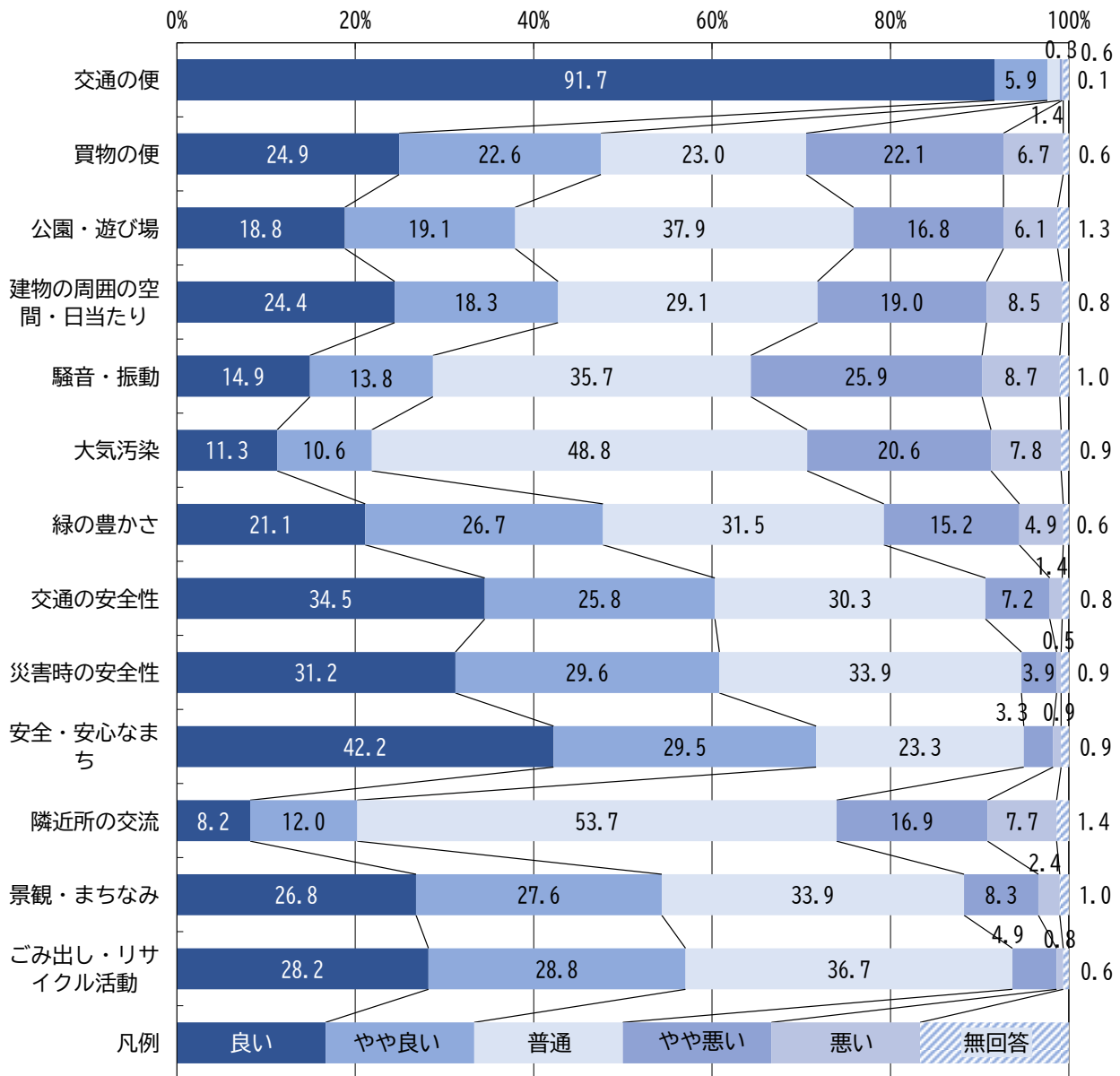
資料：区民アンケート調査（令和5年実施）

6-4 生活環境評価

- ・生活環境に対する総合的な評価は上昇傾向。
- ・「買い物の便」をはじめとするほとんどの項目で生活環境の評価は上昇。

令和5年度の千代田区民世論調査によると、周辺生活環境の評価で“良い”の割合が最も高い項目は「交通の便」で91.7%と突出しています。一方、“悪い”の割合が最も高い項目は「騒音・振動」(8.7%)で、続いて「建物の周囲の空間・日当たり」(8.5%)となっています。

図 区民の生活環境評価 (n = 区民 791 人)



資料：第50回千代田区民世論調査（令和5年度）

生活環境評価の経年変化について、満足度を加重平均により数量化した評価点で見ると、評価点の合計値は年々上昇しており、生活環境に対する区民の総合的な評価が高まっています。

また、各項目評価点を平成30年の数値と比較すると「交通の便」「隣近所の交流」を除くすべての項目で評価が上昇しており、特に「買い物の便」(+0.23)、「公園・遊び場」(+0.23)、「建物周辺の空間・日当たり」(+0.26)などの上昇幅が大きくなっています。

図 生活環境評価合計評価点の推移

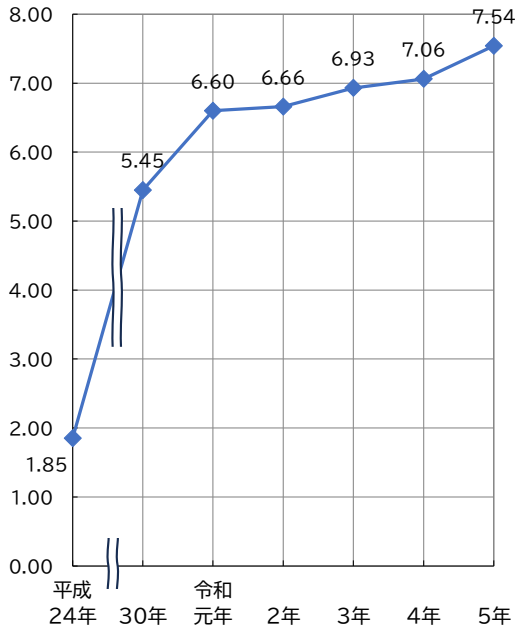


表 生活環境評価項目別 評価点の推移

	平成24年	30年	令和元年	2年	3年	4年	5年	R5-H30
交通の便	1.87	1.90	1.91	1.90	1.90	1.88	1.90	0.00
安全・安心なまち	0.35	0.95	1.14	1.07	1.09	1.08	1.10	0.15
災害時の安全性	0.07	0.67	0.97	0.83	0.83	0.87	0.88	0.21
交通の安全性	0.32	0.72	0.85	0.81	0.78	0.84	0.85	0.13
ごみ出し・リサイクル活動	0.30	0.60	0.65	0.70	0.72	0.74	0.79	0.19
景観・まちなみ	0.17	0.49	0.57	0.57	0.62	0.61	0.69	0.20
緑の豊かさ	0.01	0.28	0.32	0.30	0.40	0.41	0.44	0.16
買物の便	-0.11	0.14	0.21	0.41	0.37	0.37	0.37	0.23
建物の周囲の空間・日当たり	0.03	0.05	0.13	0.16	0.26	0.27	0.31	0.26
公園・遊び場	-0.09	0.05	0.09	0.08	0.18	0.24	0.28	0.23
騒音・振動	-0.45	-0.13	-0.07	-0.05	-0.08	-0.08	0.00	0.13
大気汚染	-0.48	-0.24	-0.15	-0.09	-0.10	-0.09	-0.03	0.21
隣近所の交流	-0.14	-0.03	-0.02	-0.03	-0.04	-0.08	-0.04	-0.01
合計	1.85	5.45	6.60	6.66	6.93	7.06	7.54	2.09

資料：千代田区民世論調査

※加重平均による数量化

下記の計算式のとおり5段階の各評価にそれぞれ点数を与え、評価点を算出した。

$$\text{評価点} = (\text{「良い」の回答者数} \times 2 \text{点} + \text{「やや良い」の回答者数} \times 1 \text{点} + \text{「普通」の回答者数} \times 0 \text{点} + \text{「やや悪い」の回答者数} \times -1 \text{点} + \text{「悪い」の回答者数} \times -2 \text{点}) \div \text{回答者数}$$

この算出方法では、各項目の評価点は+2～-2の間に分布し、中間の0点を境に、プラスの値が大きくなるほど満足度が高く、マイナスの値が大きくなるほど不満度が高いと言える。

7 区民・区外居住者の意識

区民及び千代田区に通勤・通学する区外居住者（以下「区外居住者」とする）の千代田区における住生活や住環境等に対する意識について、千代田区民世論調査及び本白書の作成に伴い実施した民間調査会社によるアンケート調査を基に分析します。

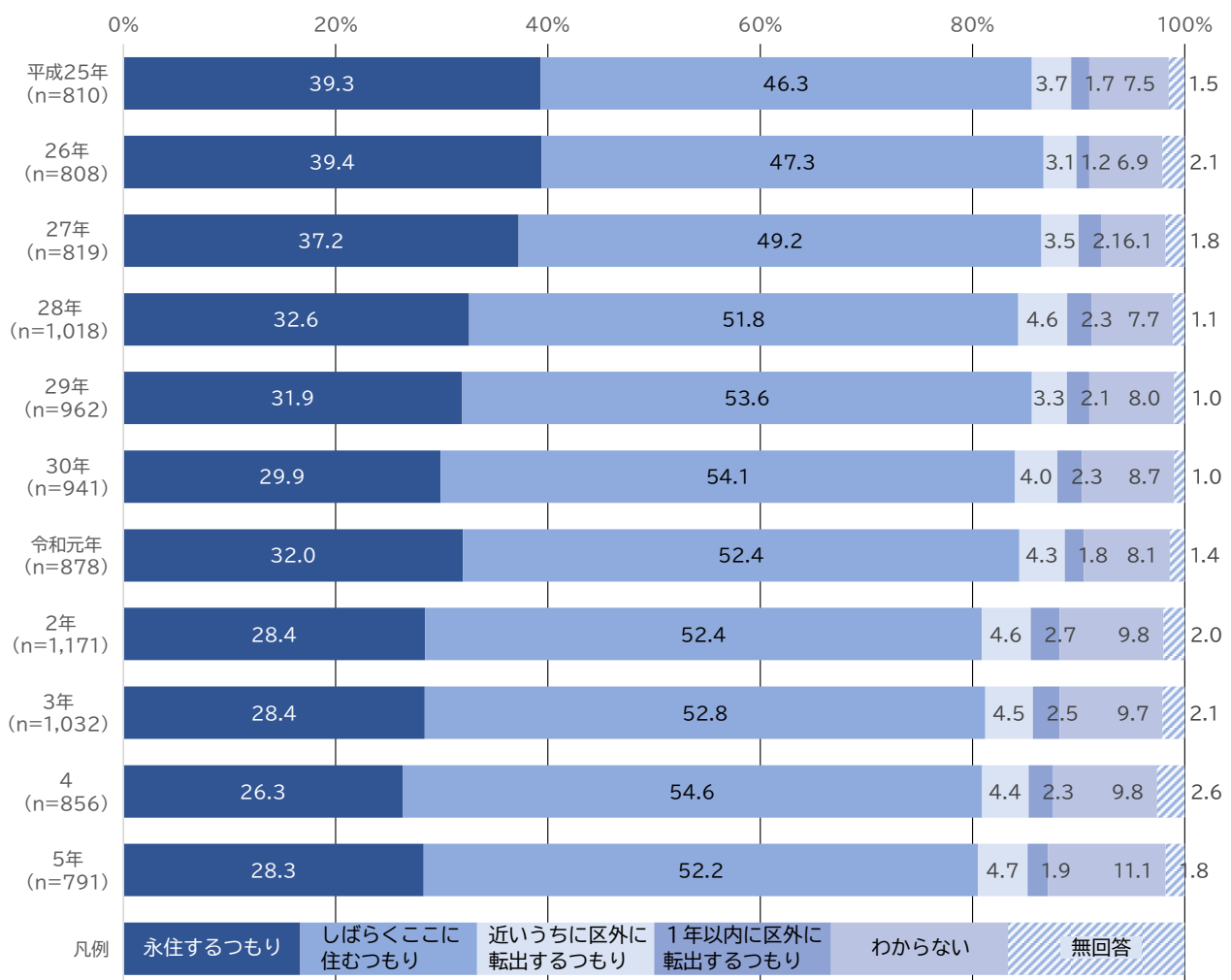
7-1 区民の定住意向

・「永住するつもり」が大幅に低下しているものの、定住意向は8割超。

区民の定住意向は、令和5年度の千代田区民世論調査によると、「永住するつもり」(28.3%)と「当分はここに住むつもり」(52.2%)を合わせた“定住意向”は80.5%となっています。一方、「近いうちに区外に転出するつもり」(4.7%)と「1年以内に区外に転出するつもり」(1.9%)を合わせた“転出意向”は6.6%にとどまっています。

ここ10年間の推移を見ると、賃貸居住者が急増したこともあり、「永住するつもり」が11ポイントの低下となっていますが、“定住意向”は8割を超えています。一方、“転出意向”は4～7%程度を推移しています。

図 定住意向の推移



資料：千代田区民世論調査

7-2 住み替える理由やきっかけ

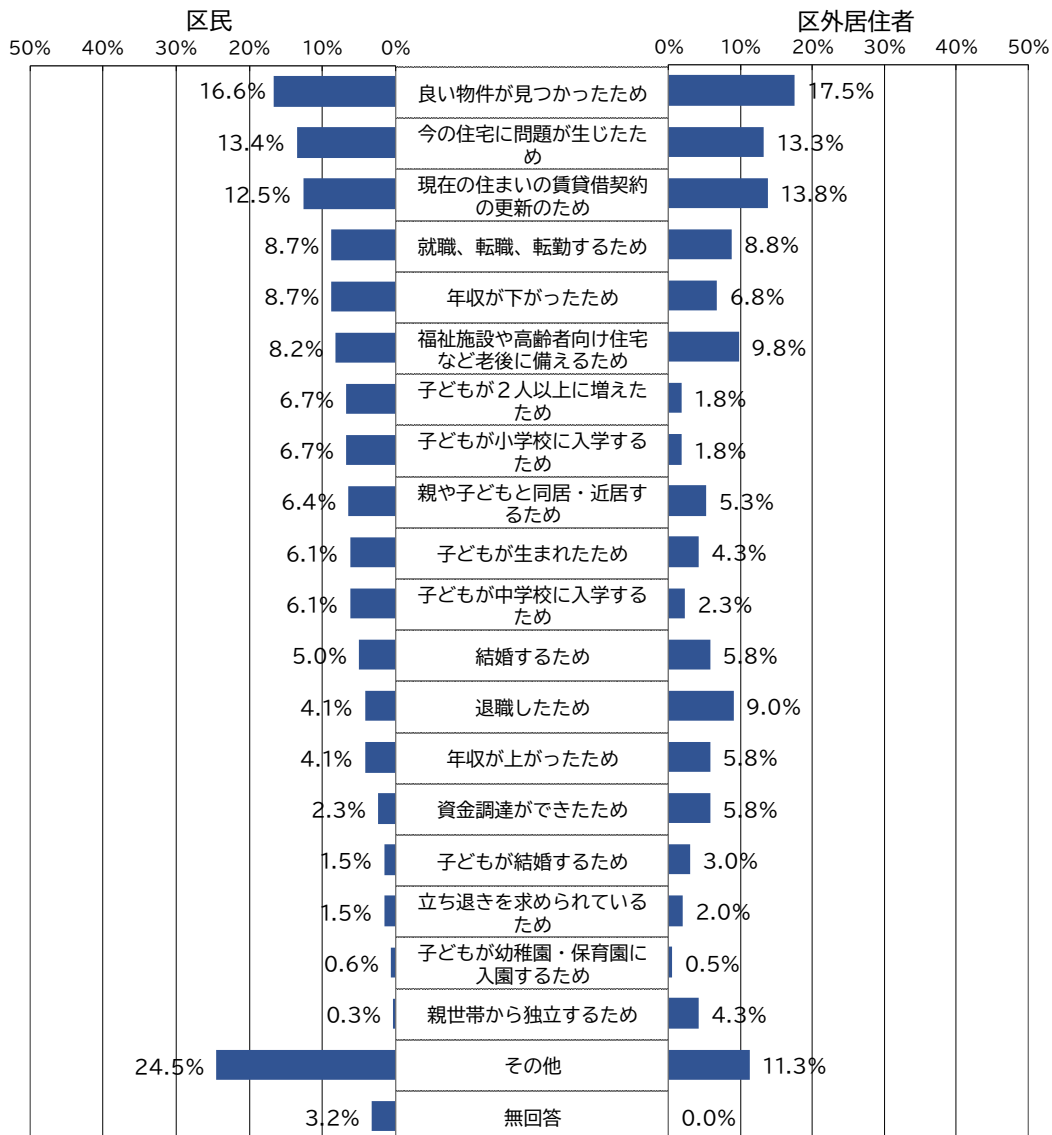
・区民・区外居住者とも「良い物件が見つかったため」「今の住宅に問題が生じたため」「現在の住まいの賃貸借契約の更新のため」が上位3項目

住み替えたい、住み替える予定と回答した方が、どのような理由やきっかけでそう考えるかを尋ねたところ区民・区外居住者ともに「良い物件が見つかったため」「今の住宅に問題が生じたため」「現在の住まいの賃貸借契約の更新のため」が上位3項目となっています。

区民の方が高い項目は「年収が下がったため」「子どもが2人以上に増えたため」「子どもが小学校に入学するため」「子どもが中学校に入学するため」などです。区外居住者の方が高い項目は、「(略)～老後に備えるため」「退職したため」「年収が上がったため」「資金調達ができたため」「親世帯から独立するため」などです。

図 住み替えたい、住み替える予定と考える理由やきっかけ

(n：区民343人・区外居住者400人、複数回答)



資料：区民・区外居住者アンケート調査（令和5年実施）

※区民の「その他」には、「住宅が狭い、あるいは広い住宅に引っ越したい」「子どもが生まれたら」「子どもの成長に合わせて」「住宅の老朽化、古くなってきた」「エレベーターがない」「地方に帰る、持ち家に帰る」「もっと良い物件を見つけたら」といった書き込みがそれぞれ複数みられた。

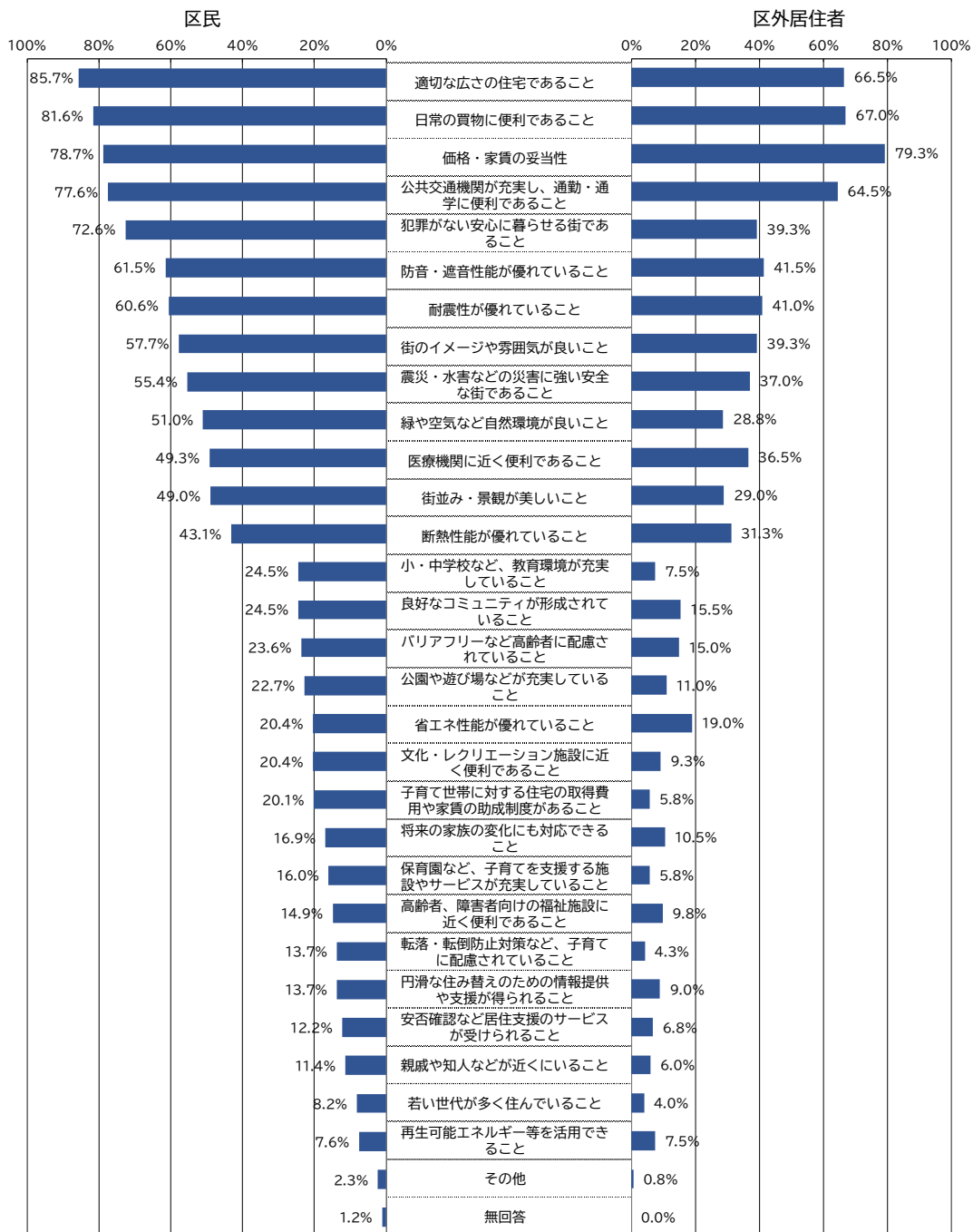
7-3 今後住み替える場合に重視すること

・区民、区外居住者とも「適切な広さの住宅」「日常の買物に便利」「価格・家賃の妥当性」が上位。

今後住み替える際に重視することについては、区民は「適切な広さの住宅」「日常の買物に便利」「価格・家賃の妥当性」の順に高く、区外居住者は、「価格・家賃の妥当性」「日常の買物に便利」「適切な広さの住宅」及び「通勤・通学に便利」の順となっています。

区民と区外居住者とを比較すると、区民は50%以上の人が重要と回答した項目が10項目に及ぶとともに、「犯罪が少ない」は区外居住者の1.85倍、「防音・遮音性能が優れている」が1.48倍など、ほとんどの項目で区民の方が重要と回答している人の割合が高くなっています。

図 今後住み替える場合に重視すること（n：区民343人・区外居住者400人、複数回答）



資料：区民・区外居住者アンケート調査（令和5年実施）

7-4 住まいのリフォームに関する意向

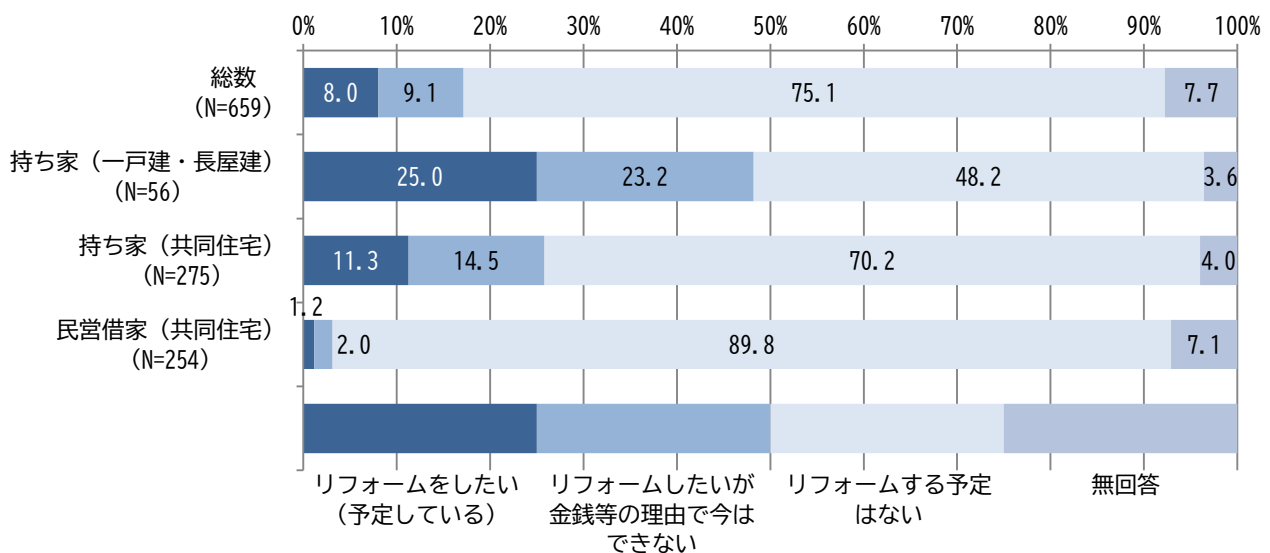
- ・リフォーム意向がある区民は17.1%。
- ・リフォームしたい箇所・項目は、「台所、トイレ、浴室等の設備の改善」が64.6%、「内装の模様替え」が54.0%で、この2項目が突出。

① リフォーム希望の有無

区民の住宅リフォームの予定の有無を見ると、「リフォームをしたい（予定している）」が8.0%、「リフォームしたいが金銭等の理由で今はできない」が9.1%にとどまり、「リフォームする予定はない」が75.1%に達しています。

住宅所有関係別にみると、持ち家（一戸建・長屋建）では「リフォームをしたい（予定している）」及び「リフォームしたいが金銭等の理由で今はできない」の合計で48.2%、持ち家（共同住宅）では25.8%と比較的リフォーム意向が高くなっています。

図 住宅所有関係別リフォームの予定の有無



資料：区民アンケート調査（令和5年実施）

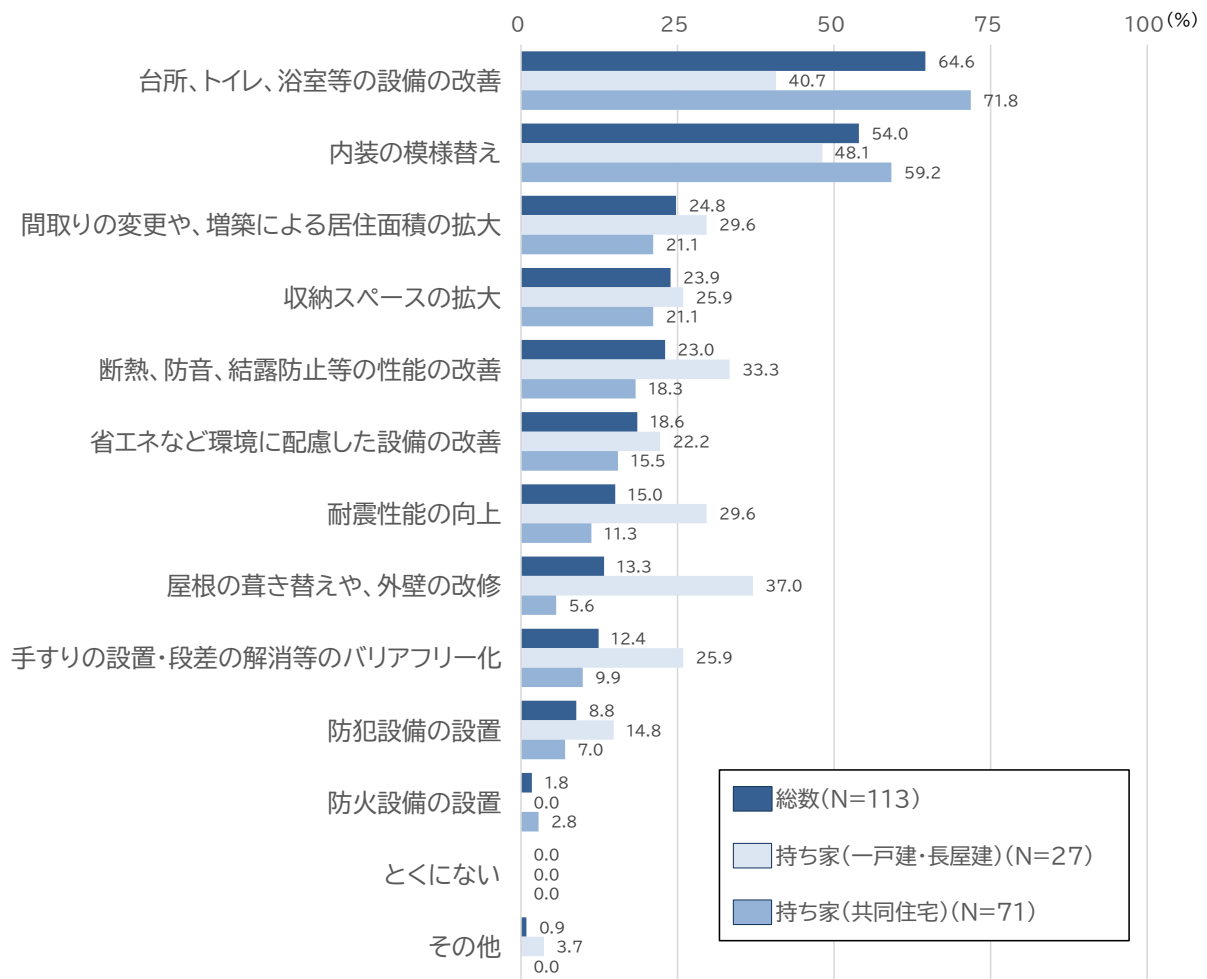
② リフォームしたい箇所・項目等

「リフォームをしたい」「リフォームをしたいが金銭等の理由で今はできない」と回答した人にリフォームしたい箇所や項目等をたずねたところ、「台所、トイレ、浴室等の設備の改善」が64.6%、「内装の模様替え」が54.0%で、この2項目が突出して多くなっています。

持ち家（一戸建・長屋建）では、上位2項目の他に「屋根の葺き替えや、外壁の改修」が37.0%、「断熱、防音、結露防止等の性能の改善」「間取りの変更等」「耐震性能の向上」はそれぞれ30%前後となっており、リフォーム希望箇所は多岐にわたっています。

持ち家（共同住宅）では、上位2項目を希望する人がさらに多いという結果になっています。

図 リフォームしたい箇所・項目等（総数及び持ち家）



資料：区民アンケート調査（令和5年実施）

7-5 住宅施策に対する意識

- ・第3次住宅基本計画の住宅政策は一定の評価はあるものの、今後さらに重要と考える区民が多い。
- ・区民、区外居住者ともに上位2項目「耐震化」「防災力」は共通。
- ・区民は「子育て世帯が暮らしやすい」が3位、区外居住者は「自然や景観を活かす」が5位と異なる項目が上位にランク。

① 区民の評価と今後の重要度

「千代田区第3次住宅基本計画」において掲げた住宅施策について、区民の達成度と今後の重要度に対する評価を加重平均により数量化したものが下表・下図です。

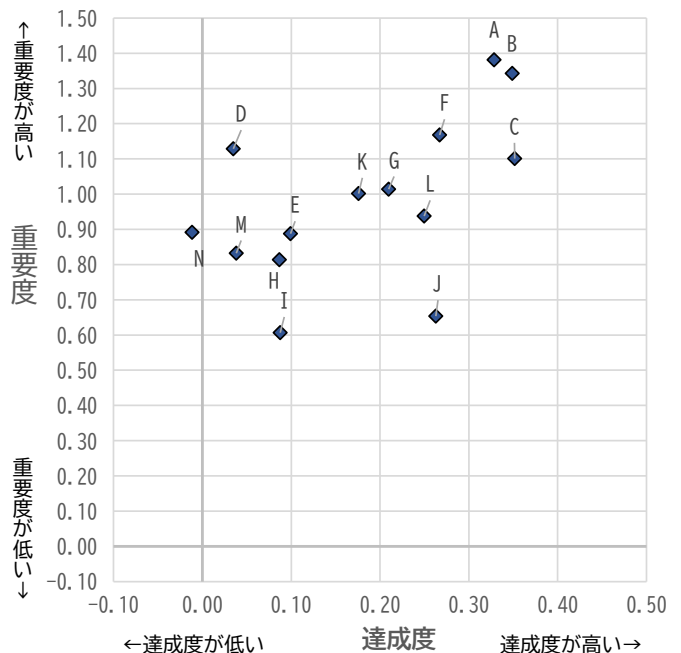
達成度は「エネルギー対策」を除くすべての項目でプラス評価ですが、最も高く評価された「防災力の向上」及び「マンション管理の適正化」でも0.35にとどまっています。一方、今後の重要度は全ての項目が0.6を超え、「耐震化の促進」は1.38、「防災力の向上」は1.34と多くの方が今後重要な施策として認識しています。また、全ての項目で達成度よりも今後の重要度の方が高くなっており、区民においては一定の達成度は評価されているものの、今後はさらに重要な施策と考えられていることがうかがえます。

表 住宅施策の達成度と重要度

(n：区民659人、達成度は単数、重要度は複数回答)

	住宅政策の項目	達成度	今後の重要度	達成度-重要度
A	マンションや木造住宅の耐震化の促進	0.33	1.38	-1.05
B	マンションや地域の防災力の向上	0.35	1.34	-0.99
C	マンション管理の適正化の推進	0.35	1.10	-0.75
D	老朽化した住宅の更新・再生	0.03	1.13	-1.09
E	公共住宅の効率的な管理の推進と建替え等による機能更新	0.10	0.89	-0.79
F	子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の整備	0.27	1.17	-0.90
G	高齢者・障害者の安心居住の推進	0.21	1.01	-0.80
H	支援を必要とする世帯のための住宅セーフティネットの充実	0.09	0.81	-0.73
I	コミュニティの醸成など支えあいを実感できるまちの形成に資する住まい・住環境の整備	0.09	0.61	-0.52
J	都心ならではの多様な住まい方の推進	0.26	0.65	-0.39
K	地域の自然や景観を生かした住環境整備	0.18	1.00	-0.83
L	多様な人々が便利で快適に生活できる住環境の整備	0.25	0.94	-0.69
M	地球にやさしい住まい・住環境の整備	0.04	0.83	-0.79
N	住まい・住環境の整備におけるエネルギー対策	-0.01	0.89	-0.90

図 住宅施策の達成度と重要度の比較



資料：区民アンケート調査（令和5年実施）

※達成度に対する評価の加重平均による数量化：「達成されている」を+2点、「どちらかという達成されている」を+1点、「どちらともいえない」を0点、「どちらかという達成されていない」を-1点、「達成されていない」を-2点として、それぞれ回答数に掛けて加算し、回答総数で割ったもの。

※今後の重要度に対する評価の加重平均による数量化：「重要である」を+2点、「どちらかという重要である」を+1点、「どちらともいえない」を0点、「どちらかという重要ではない」を-1点、「重要ではない」を-2点として、それぞれ回答数に掛けて加算し、回答総数で割ったもの。

② 区民と区外居住者の比較

「千代田区第3次住宅基本計画」において掲げた住宅施策について、その重要度に対する意識を区民と区外居住者とで比較したものが下表・下図です。ここでは、「重要である」から「重要ではない」までの5段階評価で回答を求め、その結果を加重平均により数量化したもので比較しました。

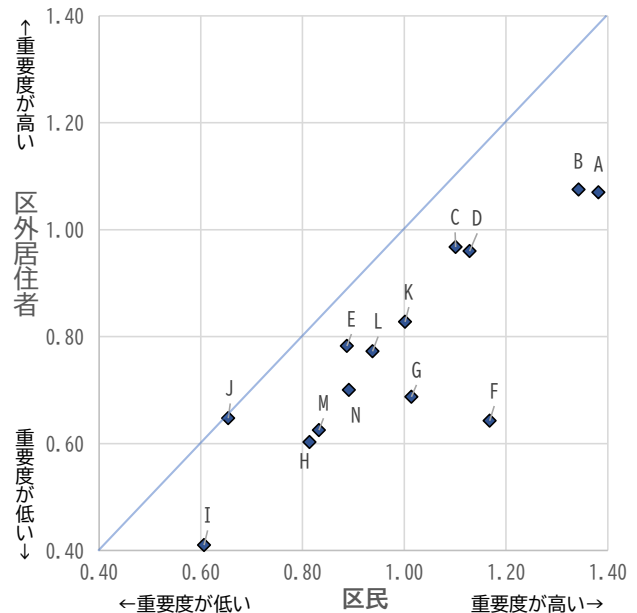
ほぼ全ての項目で区民の方が重要とする人の割合が高くなっており、住宅施策に対する関心度が高いことを反映した結果と考えられます。重要度が高い上位2項目は「耐震化の促進」「防災力の向上」で、首都直下型地震や東南海地震に対する危機意識の高まりを反映したものとなっていると考えられます。続いて、区民では「子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境」、「老朽化した住宅の更新・再生」「マンション管理の適正化」となっているのに対し、区外居住者では「マンション管理の適正化」「老朽化した住宅の更新・再生」「地域の自然や景観を活かした住環境整備」となっており、区民は子育て環境を重視している人が多いのに対し、区外居住者は自然や景観を活かすことを重視している人が多いことが大きな違いとなっています。

表 住宅施策の重要度に対する意識

(n：区民 659人・区外居住者 400人、複数回答)

住宅政策の項目	区民	区外居住者	合計値	区民-区外居住者
A マンションや木造住宅の耐震化の促進	1.38	1.07	2.45	0.31
B マンションや地域の防災力の向上	1.34	1.08	2.42	0.27
C マンション管理の適正化の推進	1.10	0.97	2.07	0.13
D 老朽化した住宅の更新・再生	1.13	0.96	2.09	0.17
E 公共住宅の効率的な管理の推進と建替え等による機能更新	0.89	0.78	1.67	0.10
F 子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の整備	1.17	0.64	1.81	0.53
G 高齢者・障害者の安心居住の推進	1.01	0.69	1.70	0.33
H 支援を必要とする世帯のための住宅セーフティネットの充実	0.81	0.60	1.42	0.21
I コミュニティの醸成など支えあいを実感できるまちの形成に資する住まい・住環境の整備	0.61	0.41	1.02	0.20
J 都心ならではの多様な住まい方の推進	0.65	0.65	1.30	0.01
K 地域の自然や景観を生かした住環境整備	1.00	0.83	1.83	0.17
L 多様な人々が便利で快適に生活できる住環境の整備	0.94	0.77	1.71	0.17
M 地球にやさしい住まい・住環境の整備	0.83	0.63	1.46	0.21
N 住まい・住環境の整備におけるエネルギー対策	0.89	0.70	1.59	0.19

図 住宅施策の重要度に対する意識の比較



資料：区民・区外居住者アンケート調査（令和5年実施）

※加重平均による数量化：「重要である」を+2点、「どちらかというと重要である」を+1点、「どちらともいえない」を0点、「どちらかというと重要ではない」を-1点、「重要ではない」を-2点として、それぞれ回答数に掛けて加算し、回答総数で割ったもの。

8 地域特性

平成30年住宅・土地統計調査（特別集計）等からみた地域別の特性は以下の通りです。

表 地域特性

地域名	地域の住宅・住生活の特性
麴町地域	<p>●住戸面積が広い持ち家が多く、ファミリー世帯の比率が高い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅数や世帯数が最も多く、いずれも全体の30%前後を占める。 ・ファミリー世帯の割合が27.2%で最も高く、区全体の38.8%が居住。 ・高齢者単身・夫婦のみ世帯の割合が21.2%で最も高く、区全体の36.2%が居住。 ・持ち家率が44.4%で最も高い。分譲マンション（棟数）は全体の39.0%が立地。 ・昭和55年以前建築の住宅の割合が18.6%で最も多い。 ・住戸面積70㎡以上の割合が50.4%。 ・「住み続けたい」人の割合が52.5%と過半を占め、定住意向が最も高い。（区民アンケート）
富士見地域	<p>●持ち家率、ファミリー世帯の比率が比較的高い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅数・世帯数ともに比較的多く、いずれも全体の約20%を占める。 ・若年・中年夫婦のみの世帯の割合が13.8%で最も高い。 ・持ち家率が42.6%で麴町について高い。 ・住戸面積70㎡以上の割合が41.1%。 ・「特に参加していない」が66.3%で、コミュニティ活動への参加に対し、最も消極的。（区民アンケート）
神保町地域	<p>●借家が3分の2を占め、住み替え意向が最も高い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家族類型別の構成比は区全体とほぼ同様。 ・借家率が66.5%。 ・住戸面積70㎡以上の割合が41.4%。 ・最低居住面積水準未済世帯率が7.2%で最も低い。 ・昭和45年以前建築の住宅の割合が6.9%で最も高い。 ・「すぐにでも住み替えたい」「すぐではないが、住み替えたい」の合計が48.7%を占め、住み替え意向が最も高い。（区民アンケート）
神田公園地域	<p>●借家が3分の2を占め、若年・中年単身世帯の割合が6割弱。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若年・中年単身世帯の割合が58.2%。 ・借家率が66.8%。 ・住戸面積29㎡以下の割合が23.3%で2番目に高い。
万世橋地域	<p>●家族類型、住宅所有関係とも区全体とほぼ同様。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家族類型別の構成比は区全体とほぼ同様。 ・住宅所有関係別の構成比は区全体とほぼ同様。 ・「特に参加していない」が46.4%で最も少なく、コミュニティ活動への参加に対し、比較的積極的。（区民アンケート）
和泉橋地域	<p>●若年・中年単身世帯の割合が7割、借家が7割を占める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若年・中年単身世帯の割合が70.7%で最も高く、区全体の29.2%が居住。 ・区の民間借家の25.8%が立地しており、民間借家率が70.6%で最も高い。 ・昭和56年以降建築の住宅の割合が92.5%。 ・住戸面積29㎡以下の割合が30.9%、50㎡未満の割合は60.7%で最も高い。 ・借家の最低居住面積水準未済世帯率が29.1%と突出して高い。

第2章 千代田区における住宅施策

1 千代田区のこれまでの住宅施策

国は、昭和 41 年度に制定した「住宅建設計画法」に基づき、昭和 41 年度の第 1 期から平成 17 年度の第 8 期まで住宅建設五箇年計画を策定し、住宅建設を強力に推進し、量を供給することを重視した住宅施策を進めてきました。

その後、平成 18 年度には国民の住生活の「質」の向上を目指した「住生活基本法」を制定し、「質の確保とストック活用」を基本とした「住生活基本計画（全国計画）」を策定、平成 23 年度、27 年度の改定を経て、令和 2 年度には新たな日常・DXの進展や災害、気候変動等を踏まえた新たな住生活基本計画（全国計画）を策定しています。

一方、東京都は、平成 3 年度に「東京都住宅基本条例」を制定するとともに、同年度に「第 1 次東京都住宅マスタープラン」を策定しました。その後、国における住生活基本法の制定を踏まえ、平成 18 年度に住生活基本計画（都道府県計画）を兼ねた計画として、「第 4 次東京都住宅マスタープラン」を策定し、平成 23 年度、平成 28 年度の改定を経て、令和 3 年度に「第 7 次東京都住宅マスタープラン」を策定、新たな日常に対応した住まい方や脱炭素社会の実現など、10 の目標を掲げています。

千代田区では、昭和 30 年代の高度成長に伴い業務地化が進行し、その後、一貫して人口の減少が続きました。昭和 60 年頃からのバブル経済期には、一層、業務地化が進み、地域コミュニティ衰退の危機に直面しました。

そのため千代田区では、定住人口の回復を目指して、平成 3 年度に「千代田区住宅基本条例」を制定するとともに「千代田区住宅基本計画」を、平成 4 年度には「千代田区高齢者住宅計画」をそれぞれ策定し、事業者との連携や福祉施策との連携をはじめ、様々な施策に取り組んできました。

その後、地価の大幅な下落や住まい方の志向の変化などにより都心居住の機運が高まり、また、住宅関連の法整備や低金利を背景にマンションを中心に住宅の供給が活発化し、住宅戸数が着実に増加しました。この都心回帰により、平成 12 年には 45 年ぶりに定住人口が増加に転じました。平成 16 年度には「千代田区第二次住宅基本計画」を策定し、公共住宅の整備を主体とした住宅施策を抜本的に見直すとともに、住宅ストックの有効活用や住宅市場の活用を図りながら、区民の居住を総合的に支援する「居住施策」を積極的に推進してきました。その成果や住宅事情等を取りまとめるために、平成 24 年度に「千代田区住宅白書」、さらには平成 27 年度に「千代田区第 3 次住宅基本計画」を策定し、多数の市街地再開発などの開発が推進されるなど、分譲マンションをはじめ共同住宅の供給が進み、若年・中年世帯を中心に人口が急増しましたが、分譲マンションの管理やコミュニティのあり方が問われるようになってきました。一方で、分譲・賃貸いずれも住居費がますます高水準となり、区民の多様なニーズに応じた住居を適切に確保することが容易ではない状況も生じてきています。

このような状況の中、令和 4 年度には「千代田区マンション管理適正化計画」を策定するとともに、多様な区民のニーズに対応しつつ、魅力ある都心居住を総合的に推進する住宅施策を積極的に推進してきました。

表 住宅施策に関する年表

年度	千代田区	東京都	国
昭和41年			◆住宅建設計画法 ◆住宅建設五箇年計画
平成3年	◆千代田区住宅基本条例 ◆千代田区住宅基本計画(平成3～12年度) 基本理念:「多様な人々が住み活動する生活都心の形成」	◆東京都住宅基本条例 ◆第1次東京都住宅マスタープラン(平成3～7年度)	第1期 (昭和41～45年度) 第2期 (昭和46～50年度) 第3期 (昭和51～55年度) 第4期 (昭和56～60年度) 第5期 (昭和61～平成2年度) 第6期 (平成3～7年度) 第7期 (平成8～12年度) 第8期 (平成13～17年度)
平成4年	◆千代田区高齢者住宅計画(平成4～12年度)		
平成7年	◆千代田区住宅白書		
平成8年		◆第2次東京都住宅マスタープラン(平成8～12年度)	
平成13年		◆第3次東京都住宅マスタープラン(平成13～17年度) 目標:「豊かでいきいきとした東京居住を実現する」 ①活力が生まれる居住 ②ニーズに応じた選択ができる居住 ③だれもが安心して暮らせる居住 ④豊かでいきいきとした居住を支える住宅市街地	
平成16年	◆千代田区第二次住宅基本計画(平成16～25年度) めざまちの姿:「多様な暮らしに応じた住まいを選択できるまち、都心千代田」 ※千代田区住宅基本計画、千代田区高齢者住宅計画を統合		
平成18年		◆第4次東京都住宅マスタープラン(平成18～22年度) 政策展開の基本的方向: ・良質な住宅ストックと良好な住環境の形成 ・住宅市場の環境整備 ・都民の居住の安定確保 ◆東京都住宅基本条例全面改正	
平成23年		◆第5次東京都住宅マスタープラン(平成23～32年度) 今後10年間において重視する施策 ・高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や居住の実現 ・既存ストックの課題対策と有効活用 ・公民の連携による市場の充実・強化 ・住宅セーフティネット機能の再構築	
平成24年	◆千代田区住宅白書		◆住生活基本法 ◆住生活基本計画(平成18～27年度) 目標: ①良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承 ②良好な居住環境の形成 ③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 ④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
平成27年	◆千代田区第3次住宅基本計画(平成27～36年度) 基本理念:「多様な人々が住み支え合う交流促進型生活都心の形成」		◆住生活基本計画改定(平成23～32年度) 目標: ①安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築 ②住宅の適正な管理及び再生 ③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 ④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
			◆住生活基本計画(平成28～37年度) 目標: ①結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 ②高齢者が自立して暮らすことのできる住生活の実現 ③住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ④住宅すぐろくを超える新たな住宅循環システムの構築 ⑤建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 ⑥急増する空き家の活用・除却の推進 ⑦強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 ⑧住宅地の魅力の維持・向上

年度	千代田区	東京都	国
平成 28 年		<p>◆第6次東京都住宅マスタープラン（平成 28～37 年度）</p> <p>目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ①住まいにおける子育て環境の向上 ②高齢者の居住の安定 ③住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 ④良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現 ⑤安全で良質なマンションストックの形成 ⑥都市づくりと一体となった団地の再生 ⑦災害時における安全な居住の持続 ⑧活力ある持続可能な住宅市街地の実現 	
令和 2 年			<p>◆住生活基本計画（令和 3～12 年度）</p> <p>目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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 ③子どもを産み育てやすい住まいの実現 ④多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり ⑤住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 ⑥脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 ⑦空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 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
令和 3 年		<p>◆第7次東京都住宅マスタープラン（令和 3～12 年度）</p> <p>目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ①新たな日常に対応した住まい方の実現 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 ③住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 ④住まいにおける子育て環境の向上 ⑤高齢者の居住の安定 ⑥災害時における安全な居住の持続 ⑦空き家対策の推進による地域の活性化 ⑧良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現 ⑨安全で良質なマンションストックの形成 ⑩都市づくりと一体となった団地の再生 <p>◆東京 マンション管理・再生促進計画改定</p>	
令和 5 年	<p>◆千代田区マンション管理適正化推進計画（令和 5～6 年度）</p> <p>◆千代田区住宅白書</p>		
令和 6 年	<p>◆千代田区第 4 次住宅基本計画（令和 7～16 年度）【予定】</p>		

2 成果指標に基づく達成状況と評価

「千代田区第3次住宅基本計画」においては、めざすべき住まい・住環境の実現に向けて住宅施策を推進していくにあたり、施策の進捗状況や目標の達成度を測るための尺度として、住宅施策に関する指標が設定されていたことから、目標値と実績値との比較に基づく評価を行います。

① 住宅の耐震化率

千代田区耐震改修促進計画（令和3年4月改定）に基づき、耐震改修の促進に向けた施策や共同化・建替えも含めた住宅ストックの更新を通じて、住宅の耐震化率の向上を進めた結果、令和4年度の耐震化率は6.8%上昇し、目標値に近づいています。

② 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

高齢者が安心して居住できる仕様・設備やサービスなどを備えた高齢者向け住宅については、有料老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅等の供給によりストック数が倍増し、令和4年度の高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は3.9%に上昇し、目標値に近づいています。

③ 共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率

高齢者や障害者をはじめ、すべての人々が安全かつ快適に利用できる共同住宅の整備を誘導してきましたが、住宅・土地統計調査によると、道路から玄関まで車いすで通行可能な住宅の割合は平成25年度の39.8%から平成30年度は35.4%へと低下しています。（同調査は抽出調査）

④ 最低居住面積水準未達の割合

健康で文化的な住生活の基礎として必要とされる最低居住面積水準に満たない世帯の解消を図るため、開発指導等により狭小な住戸面積の住宅供給を抑制するなどしてきましたが、住宅・土地統計調査によると、最低居住面積未達の住宅に住む世帯の割合は平成25年度の9.8%から平成30年度は11.9%へと上昇しています。（同調査は抽出調査）

⑤ 新築住宅における省エネ基準達成率

住まいの省エネルギー化を推進し、断熱性・気密性等に関する次世代省エネ基準を満たす住宅の普及を、建築物環境計画書制度により促進してきた結果、令和4年度の建築物省エネ法基準を達成した物件の割合が78.9%と大幅に上昇しました。

⑥ 住まいや居住環境に満足している区民の割合

まちづくりとも連携しながら住みたいまち・住みたいまちの形成に向けた住まい・住環境の整備を進めてきた結果、令和5年度に実施した区民世論調査における周辺の居住環境に満足している区民の割合は76.8%（大変満足している21.4%、満足している55.4%）と目標値を上回りました。

⑦ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合

大規模修繕等に向けた資金計画の策定を促進し、マンションの計画的な維持・管理の実践を支援してきた結果、平成30年度の25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合は67.5%（推計値）に達し、目標値に近づいています。

⑧ 保育園・学童クラブの待機児童数

多様な保育ニーズに対応した、教育・保育施設を整備・供給・活用することで、子育て世帯の支援を進めてきた結果、令和5年度の保育園・学童クラブの待機児童数はいずれも0人と、目標を達成しています。

⑨ 住居確保のための給付金受給者の就職率

居住の安定及び就労機会の確保を図るため、住居確保給付金の支給とあわせた就職活動支援を進めてきましたが、対象者が少ないこともあり令和4年度の受給者の就職率は0%でした。

⑩ 町会や地域の活動、ボランティア活動へ参加したことがあるマンション居住者の割合

マンションのコミュニティ活性化事業等により、マンション内コミュニティの醸成を推進し、地域との共存関係の構築を支援してきましたが、令和5年度区民世論調査によると分譲マンション及び賃貸マンション居住者の町会や地域の活動、ボランティア活動へ参加率は15.8%にとどまっています。

表 住宅施策に関する指標の達成状況

指標		第3次計画策定時 現状値	目標値	実績値
住宅	住宅の耐震化率	88.0% (平成25年度)	100.0% (令和6年度)	94.8% (令和4年度)
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.5% (平成25年度)	5.0% (令和6年度)	3.9% (令和4年度)
	共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	40.0% (平成25年度)	50.0% (令和6年度)	35.4% (平成30年度)
	最低居住面積水準未達の割合	9.8% (平成20年度)	ほぼ解消 (令和6年度)	11.9% (平成30年度)
	新築住宅における省エネ基準達成率	32.0% (平成25年度)	100.0% (令和6年度)	78.9% (令和4年度)
住環境	住まいや居住環境に満足している区民の割合	65.0% (平成26年度)	75.0% (令和6年度)	76.8% (令和5年度)
	25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	38.0% (平成20年度)	75.0% (令和6年度)	67.5% (平成30年度) ※推計値
	保育園・学童クラブの待機児童数	保育園0人 学童クラブ0人 (平成26年度)	保育園0人 学童クラブ0人 (令和6年度)	保育園0人 学童クラブ0人 (令和5年度)
住生活等	住居確保のための給付金受給者の就職率	45.0% (平成25年度)	65.0% (令和6年度)	0% (令和4年度)
	町会や地域の活動、ボランティア活動へ参加したことがあるマンション居住者の割合	25.0% (平成26年度)	40.0% (令和6年度)	15.8% (令和5年度)

資料：千代田区ほか

第3章 国・東京都の動向と千代田区 の住宅を取り巻く課題

1 国・東京都の動向

1-1 国の住宅政策

(1) 国の住宅政策の動向

本格的な少子高齢社会・人口減少社会が到来する中、近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められています。

一方で、急速な技術革新やDX、働き方改革が進展するとともに、気候変動問題については、IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から2050年前後に世界のCO₂排出量が正味ゼロとなっていることが必要との報告が公表され、我が国も令和2年10月に2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言し、対策が急務となるなど、社会経済は大きな変革の時期を迎えています。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られており、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた住宅政策の展開が求められています。

こうした社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指した住宅政策を展開しています。

(2) 住生活基本計画(全国計画)の概要

令和3年3月19日に閣議決定された住生活基本計画(全国計画)では、新たな日常やDXの推進といった社会環境の変化の視点や居住者・コミュニティの視点、および住宅ストック・産業の視点から、8つの目標を設定し、施策を総合的に推進するものとされています。

① 趣旨

- ・住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めたものです。
- ・旧計画は平成28年度から平成37年度までの10か年の計画ですが、同計画において概ね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、令和3年3月19日に令和3年度から令和12年度までを計画期間とした新計画を閣議決定しています。

② 計画の目標と基本的な施策

本計画においては、3つの視点及び8つの目標に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとされています。

ア)「社会環境の変化」からの視点

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		
成果指標	DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合	0% (令和2) → 100% (令和7)

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		
成果指標	地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合	- (令和2) → 5割 (令和7)
	耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	13% (平成30) → おおむね解消 (令和12)
	危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率	面積: 約2,220ha (令和2) → おおむね解消 (令和12) 地域防災力の向上に資するソフト対策: 約46% (令和2) → 100% (令和7)

イ)「居住者・コミュニティ」からの視点

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		
成果指標	民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合	約1割 (平成30) → 2割 (令和12)
	公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率	29% (令和元) → おおむね4割 (令和12)

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		
成果 指標	高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	17% (平成 30) → 25% (令和 12)
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.5% (平成 30) → 4% (令和 12)
	公的賃貸住宅団地 (100 戸以上) における地域拠点施設併設率※【再掲】	29% (令和元) → おおむね 4割 (令和 12)

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		
成果 指標	居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	25% (令和 2) → 50% (令和 12)

ウ) 「住宅ストック・産業」からの視点

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		
成果 指標	既存住宅流通及びリフォームの市場規模	12 兆円 (平成 30) → 14 兆円 (令和 12) → 20 兆円 (長期的目標)
	住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合	15% (令和元) → 50% (令和 12)
	25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	54% (平成 30) → 75% (令和 12)
	住宅ストックのエネルギー消費量の削減率 (平成 25 年度比)	3% (平成 30) → 18% (令和 12)
	認定長期優良住宅のストック数	113 万戸 (令和元) → 約 250 万戸 (令和 12)

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		
成果 指標	市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	9 万物件 (平成 27 年 5 月～令和 2 年 3 月) → 20 万物件 (令和 3～12)
	居住目的のない空き家数	349 万戸 (平成 30) → 400 万戸程度におさえる (令和 12)

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		
成果 指標	既存住宅流通及びリフォームの市場規模【再掲】	12 兆円 (平成 30) → 14 兆円 (令和 12) → 20 兆円 (長期的目標)

1-2 東京都の住宅政策の動向

① 東京都住宅マスタープラン

東京都では平成3年度に第1次住宅マスタープランを策定して以来、5年ごとに改定を行ってきており、令和3年度に第7次の住宅マスタープランが策定されました。

表 東京都住宅マスタープランの体系

10の目標	取り組む施策
目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現	新たな日常に対応した住宅の普及
	新たな日常に対応した住環境の整備
	デジタルを活用した利便性の向上
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	住宅のゼロエミッション化
	環境に配慮した住宅市街地の形成
	緑豊かな住宅市街地の形成
目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給
	公共住宅の有効活用
	民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット
	住宅確保要配慮者の居住支援
	居住環境のバリアフリー化
目標4 住まいにおける子育て環境の向上	子育て世帯向け住宅の供給促進
	子育てに適した住環境の整備
	近居や多世代同居等の支援
目標5 高齢者の居住の安定	安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進
	民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進
	高齢者の円滑な住み替え等の支援
目標6 災害時における安全な居住の持続	地震に対する住宅の安全性の向上
	木造住宅密集地域等の改善
	風水害への対策
	災害に強いまちづくり
	災害時に住み続けられる住宅の普及
	被災後の住宅の確保
目標7 空き家対策の推進による地域の活性化	区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進
	空き家の状況に応じた適時適切な対応
	地域特性に応じた空き家施策の展開
	都の空き家施策の計画的な展開
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	良質な家づくりの推進
	既存住宅を安心して売買等できる市場の整備
	総合的な住情報の発信
目標9 安全で良質なマンションストックの形成	マンションの適正な管理の促進
	老朽マンション等の再生の促進
目標10 都市づくりと一体となった団地の再生	良好な地域コミュニティの実現
	公共住宅団地等の団地再生
	地域特性に応じた都営住宅の建替え
	地域の課題を踏まえたまちづくり

表 東京都住宅マスタープランの政策指標

目標1	新たな日常に対応した住まいの情報を発信	ウェブサイト構築 (2022年度)	
	都営住宅の募集に係る手続のうち、オンラインで行うことができる手続の割合	0.0% (2020年度末)	100% (2026年度末)
	宅地建物取引業法関係手続のうち、オンラインで行うことができる手続の割合	9.1% (2020年度末)	100% (2030年度末)
	公社住宅におけるWi-Fi 環境、宅配ボックス、タッチレスエレベーターのいずれかが整備された住宅	46住宅 (2020年度末)	150住宅 (2030年度末)
目標2	エネルギー消費量の削減率 (2000年比)	25.4% (2019年速報値)	50% (2030年)
	都営住宅・公社住宅における太陽光発電導入量	約2,500kW (2020年度末)	約4,800kW (2030年度末)
	都営住宅及び公社住宅の共用部における照明器具のLED化	全棟 (2030年度末)	
目標3	都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替え・新規建設等の戸数の合計	171,000戸 (2021~2030年度)	
	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積	約27ha (2020年度末)	30ha超 (2024年度末)
	公社住宅における高齢者世帯や子育て世帯等を対象とした優先申込制度などの入居支援制度を利用して入居した戸数	18,000戸 (2021~2030年度累計)	
	居住支援協議会を設立した区市町村の人口カバー率	74.3% (2020年度末)	95% (2030年度末)
	東京ささエール住宅の専用住宅の戸数	598戸 (2020年度末)	3,500戸 (2030年度末)
目標4	子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数	1,618戸 (2021年12月)	10,000戸 (2030年度末)
	子育て世帯向け公共住宅の募集数	35,000戸 (2021~2030年度)	
	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積(再掲目標3)	約27ha (2020年度末)	30ha超 (2024年度末)
目標5	高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	参考値 (全国) 17% (2018年度)	25% (2030年)
	サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数	22,819戸 (2020年度末)	33,000戸 (2030年度末)
	都営住宅における居場所の創出 (東京みんなでサロンの実施)	100か所 (2021~2030年度)	
目標6	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積(再掲目標3)	約27ha (2020年度末)	30ha超 (2024年度末)
	住宅の耐震化率	92.0% (2019年度末)	耐震性が不十分な住宅を おおむね解消 (2025年度末)
	都営住宅の耐震化率	96.6% (2020年度末)	100% (2025年度末)
	整備地域全28地域のうち不燃領域率70%以上の地域数	4地域 (2016年度末)	全地域 (2030年度末)
	応急仮設住宅等の提供に係る訓練に参加した団体数	延べ250団体 (2021~2030年度の10年間)	
目標7	その他空き家の住宅総数に占める割合	2.31% (1999~2018年の平均値)	これ以上増やさない (2030年)
	空家等対策計画を策定した区市町村の全区市町村に対する割合	62.9% (2020年度末)	100% (2030年度末)
	区市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	約6,600物件 (2015年5月~2020年3月)	15,000物件 (2021~2030年)
目標8	認定長期優良住宅のストック数	約7万7千戸 (2020年度末)	約17万戸 (2030年度末)
	住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存流通に占める割合	20% (2020年度)	50% (2030年)
	リフォームの年間実施戸数	約15万戸 (2018年度)	26万戸 (2030年度)
目標9	30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	68.1% (2021年1月時点)	80% (2030年度末)
	管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	67.8% (2020年度末)	100% (2030年度末)
	マンション再生まちづくり制度適用地区内において再生に係る決議等の手続を行った管理組合数	1 管理組合 (2020年度末)	20 管理組合 (2030年度末)
	マンションの耐震化率	94.4% (2019年度末)	耐震性が不十分な住宅を おおむね解消 (2025年度末)
目標10	都営住宅の創出用地における民間活用事業の実施数	10か所 (2021~2030年度)	
	都営住宅における居場所の創出 (東京みんなでサロンの実施) (再掲目標5)	100か所 (2021~2030年度)	
	都営住宅で移動販売サービスを実施する箇所数	100か所 (2030年度末)	
	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積(再掲目標3)	約27ha (2020年度末)	30ha超 (2024年度末)

2 千代田区の住宅施策の課題

平成 27 年度に「千代田区第3次住宅基本計画」を策定して以降、千代田区の住宅を取り巻く環境は大きく変化しており、多様化するニーズに対応しながら地域特性や時代に即した住宅施策を展開していくためにも、住宅基本計画改定の必要性が高まっています。

第1章～前項をふまえた千代田区の住まい・住環境を取り巻く主な課題は以下の通りと考えられます。

【課題1】 災害に備え、住まいの安全性を確保

区の住宅ストックの9割超が共同住宅となり、区民の大半が共同住宅に居住するようになっていますが、区民が災害発生時に不安を感じていることは、「電気・ガス等の供給」や「トイレの排水不良」、「エレベーターの停止」などインフラ面の不安の他、「建物の倒壊・破損」、「生活物資の不足」など多岐にわたっています。東日本大震災の経験、首都直下型地震の懸念が高まるなか、今後は、防災意識や安全性向上に対する関心がますます高まっていくと考えられます。

2000年代以降の賃貸住宅や分譲マンションの急増の影響もあり、共同住宅（非木造）の耐震化率は高まっていますが、分譲マンションのうち、旧耐震基準により建設されたものはおよそ2割を占めており、今後も耐震性の確保や建替えなどの対策が急務です。しかし、特に分譲マンションでは費用の確保や合意形成の困難さ等から住まいの耐震診断・耐震改修や建替えは進みにくい現状がみられ、早急な対策が求められます。

また、住まいの安全性確保の一方で、災害が発生した場合、地域やマンション等の居住者が避難やその後の生活においてお互いに助け合い、支えあえるような地域防災力の向上は区民全体で高めていかなければなりません。

以上のような状況を踏まえ、耐震改修や建替えによる安全性の確保、マンション居住者のコミュニティを含めた地域防災力の向上が不可欠であり、今後起こり得る大規模な**災害に備え、住まいの安全性を確保**することが課題と考えられます。

【課題2】 マンション管理の適正化の推進

マンションは、千代田区における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す。

居住者の高齢化や建築から一定の年数が経過したマンションの急増が見込まれる中、今後管理不全に陥るマンションは増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、地域の生活環境や市街地環境にも悪影響を及ぼすことが懸念されています。

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マンションの適正な管理を推進するとともに、管理の行き詰まりの解消や管理不全に陥るマンションの発生を防止し、住まいの安全性が確保され安心して住み続けることができるまちを実現するため、**マンション管理の適正化の推進**が課題と考えられます。

【課題3】子育て世帯が安心して子育てでき、住み続けられる住まいの確保

区の人口は、男女とも25～59歳及び0～14歳の人口が大幅に増加し、世帯数の推移では、近年は子育て（ファミリー）世帯も大幅に増加しています。また、平成26年以降は出生数が大幅に増加したものの、近年は減少し始めているため、今後の人口構造の変化を注視する必要があります。

区内のマンション分譲価格や賃貸住宅家賃は高騰を続けており、子育て世帯が適切な負担で適切な広さの住宅を確保することが困難になりつつあります。

子育て世帯が増加しつつあることは、仕事と子育てを両立しやすい住環境・立地環境を求め、適切な住宅を選択できることが期待されていると考えられます。

今後は、子育て施策とも連携しながら、**子育て世帯が安心して子育てでき、住み続けられる住まいの確保**を図ることが課題と考えられます。

【課題4】高齢者等が安心して住み続けられる住まいの確保

高齢者のいる世帯の割合は低下しているものの、高齢者単身・夫婦のみの世帯数は大幅に増加しており、今後も増加が見込まれています。また、今後、借家に居住し、家族等の支援が得られにくい高齢単身世帯が増加するとみられ、適切な住宅を選択しやすく、かつ安心して生活できる環境づくりや支援が求められています。

住宅のバリアフリー対応の状況をみると、高齢者等のための設備のうち、主要な3点（手すり、廊下などが車いすで通行可能、段差のない屋内）が整備されている住宅の割合は、持ち家の3割強に対し民営借家（非木造）では1割と特に民営の借家でバリアフリー化が遅れています。一方、65歳以上の単身者が高齢期に希望する住まい方は、「自宅」が最も多く、在宅介護に対応した住まいづくりや地域包括ケアシステムの深化・推進が求められます。

以上のような状況を踏まえ、バリアフリー化や福祉環境整備、円滑な住み替え支援など**高齢者等が安心して住み続けられる住まいの確保**が課題と考えられます。

【課題5】支援を必要とする様々な世帯の居住の安定確保

支援を必要とする様々な世帯向けに区が供給する区営住宅等のうち九段、一番町、内神田住宅の3棟は老朽化等により建替え等の機能更新を計画的に推進する必要があります。なお、旧区営四番町住宅及び旧区営四番町アパートは集約し、一体的に建替えを実施しているところです。

高齢者や障害者、ひとり親世帯などで、住まいの確保に配慮が必要な世帯が居住できる民営の賃貸住宅等としては、セーフティネット住宅やその他低家賃の賃貸住宅等が考えられますが、近年の区内の賃貸住宅の家賃は急騰しており、住宅事情は厳しさを増していくと考えられます。

高齢者・障害者の他、ひとり親世帯など住宅の確保に特に配慮が必要な方が住まいに困ることがないように、公共住宅のストックを活用し住宅に困窮する区民に適切に供給するとともに、居住支援協議会など様々な主体と協力しながら住宅セーフティネットを充実するなど、**支援を必要とする様々な世帯の居住の安定確保**を図ることが課題と考えられます。

【課題6】 地域等とのかかわり方の多様なニーズを踏まえ、コミュニティ活動を活性化し、お互いに支えあえる環境づくりを促進

区では共同住宅が増え続け、令和2年には9割超を占めるようになりました。また、賃貸住宅として居住している世帯も含め、区民の約3分の2が分譲マンションに居住しています。

一方で、町会への加入率は5割弱となっています。年齢が若いほど加入率が低く、また、一戸建て持ち家、分譲マンション、賃貸マンションの順に加入率が大きく低下しており、町会とのかかわりは、特に若い単身世帯や民間借家（共同住宅）に住む世帯で希薄な傾向がみられます。

令和5年に実施した区民アンケートで今後参加してみたい活動をたずねたところ、「趣味や健康づくりに関する活動等」が特に多くなっていますが、年代や世帯の型ごとに参加したい活動の内容が大きく異なっています。

以上のように、コミュニティ活動に比較的積極的な区民と消極的な区民あるいはテーマとが混在しており、多様な区民が参加しやすいテーマや活動、特定の世代等が参加しやすい活動を展開するなどコミュニティの形成段階を踏まえつつ、**地域等とのかかわり方の多様なニーズを踏まえ、コミュニティ活動を活性化し、お互いに支えあえる環境づくりを促進**することが課題と考えられます。

【課題7】 ライフスタイルの多様化を踏まえた都心居住の魅力の向上・発信

千代田区は、都心の中でも業務地としてのポテンシャルが高く、政治・経済をはじめとする多様な機能が高度に集積しており、生活利便性や職住近接などの生活感やライフスタイルを大切にする区民が多く暮らしています。

令和5年に実施した区民アンケート調査によると、大切にしている生活感やライフスタイルとしては、「生活利便性重視」がおおよそ半数を占め、「プライベート重視・家族重視」「経済性重視」「食の安全」「職住近接」が上位5項目となっています。また、特に若い世代を中心に、「ネット通販」、「フードデリバリー」、「配車サービス」、「シェアサイクル」等の各種サービスの利用率が高く、区民の暮らし方が多様化するとともに大きく変化してきていると考えられます。

このような状況の中、区ならではの都市機能やサービスと居住機能とが調和し、かつ新たな日常に対応した住まい方、都心居住の魅力を創出・再発見・掘り起こし、積極的に発信することがますます重要になるとみられ、**ライフスタイルの多様化を踏まえた都心居住の魅力の向上・発信**が課題と考えられます。

【課題8】多様な住宅の供給を誘導する仕組みの構築

区では、若年・中年単身世帯が平成12年から令和2年の20年間で3.5倍に急増し、半数近くを占めるようになっていきます。同期間に若年・中年夫婦のみ世帯は2.4倍、ファミリー世帯は1.6倍、高齢単身・夫婦のみ世帯は1.8倍にそれぞれ増加しています。

住宅ストックを地域別に見ると、麴町、富士見、神保町、万世橋では70㎡以上の住戸の割合が最も多くなっていますが、神田公園、和泉橋では20-29㎡の住戸の割合が最も多く、地域により住宅事情が異なっています。

近年の住宅供給は分譲マンションを中心に行われていますが、区分所有者が自ら居住するものだけではなく、賃貸住宅として貸し出されるものも多くなっています。転入や住み替えを希望する世帯の多くはニーズに合う広さや家賃の住宅があることが前提であり、世帯形成期、子育てファミリー向け、高齢者向けなど多様な世帯のニーズに合った住宅の供給を誘導するなど、**多様な住宅の供給を誘導する仕組みの構築**が課題と考えられます。

【課題9】住まいの環境・エネルギー対策の推進

区内の住宅の省エネルギー設備の状況を見ると、太陽熱を利用した温水機器等、太陽光を利用した発電機の普及率のごくわずかです。一方、二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置率は3割弱であり、東京都、特別区部と比較してやや高い水準となっています。

また、区民アンケート調査によると、持ち家（一戸建・長屋建）でリフォームしたい項目としては、「断熱、防音、結露防止等の性能の改善」は水回りや内装、収納等に続いて高くなっているなど、住まいの環境・エネルギー対策には一定のニーズが見られます。

SDGsやカーボンニュートラル、脱炭素社会を目指す潮流のなか、住宅部門においてもネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）及びZEHマンションの普及促進が進められています。区でも「2050ゼロカーボンちよだ」を掲げ、「2050年二酸化炭素排出実質ゼロ」を表明しました。

以上のような状況を踏まえ、国や都の取組みと連携しつつ、住まいの性能向上や省エネルギー対策の推進、区民一人ひとりの暮らしにおける環境負荷の低減等に取り組むなど、**住まいの環境・エネルギー対策の推進**を図ることが課題と考えられます。

第4章 資料編

住宅関連施策一覧

部門	No.	施策名称・事業名称
住宅供給	1	公共住宅の管理運営
	2	借上型区民住宅の提供・管理運営
	3	高齢者向け優良賃貸住宅（建設費補助）
住宅助成	4	居住安定支援家賃助成
	5	高齢者等民間賃貸住宅入居支援
	6	高齢者向け返済特例制度助成
	7	高齢者等安心居住支援家賃助成
	8	住宅資金融資あっせん等利子補給
	9	次世代育成住宅助成
	10	高齢者向け優良賃貸住宅の供給（家賃助成）
	11	借上型区民住宅制度終了に伴う支援措置
	耐震化	12
13		マンションの耐震促進事業
14		住宅付建築物の耐震促進事業
15		マンションの耐震促進事業（マンションアドバイザー派遣）
16		特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業
福祉		17
	18	家具転倒防止器具取り付け事業
	19	日常生活用具費及び住宅設備改善費の支給
	20	救急通報システムの設置（障害者）
	21	救急通報システムの設置（高齢者）
	22	住居確保給付金
	23	建築物の福祉環境整備に関する指導・助言
	24	高齢者等の住まい・生活支援
	25	グループホーム家賃助成
	防災	26
27		マンション安全・安心整備助成
28		マンション災害用資器材等購入費助成
29		エレベーター非常用備蓄キャビネット配付
30		備蓄物資の整備
31		マンション AED 設置
32		防災意識の普及・啓発

部門	No.	施策名称・事業名称	
民間住宅（指導・供給促進等）	33	地区計画等の届出・勧告事務	
	34	神田東松下町計画の推進	
	35	総合設計制度の許可等	
	36	都心共同住宅供給事業に対する助成	
	37	建築物共同化住宅整備促進事業に対する助成	
	38	開発事業に係る住環境整備推進制度	
	39	住宅付置制度	
	40	ワンルームマンション等建築物に関する指導	
	41	住宅転用助成事業	
	42	再開発・共同建築等推進組織に対する助成	
	43	優良住宅の認定	
	44	長期優良住宅の認定	
	マンション支援	45	千代田区マンション管理計画認定制度
		46	マンション内町会掲示板設置に対する補助金
47		マンション・コミュニティ・ゼミ（アーバニスト・ミーティング）	
48		まちづくりアドバイザー派遣制度	
49		分譲マンション実態調査、マンションカルテ	
50		マンション再生方針検討助成	
51		マンション再生計画検討助成	
52		マンションの劣化診断調査費助成	
53		マンションに関する総合相談窓口の設置	
54		耐震性不足マンション等建替促進助成	
55		優良建築物等整備事業	
56		マンションに関する情報紙による情報提供	
57		千代田区マンション連絡会及び管理会社連絡会による情報交換	
58		マンション管理組合顧問派遣	
59		マンション管理講座の開催	
60		マンションの総会会場費助成	
61		分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成	
62		マンションのコミュニティ活性化事業	
環境・省エネ	63	建築物環境計画書制度の推進	
	64	省エネルギー改修等助成	
	65	クリーンエネルギー自動車充電設備等導入費助成	
	66	ヒートアイランド対策助成	
	67	住まいの環境衛生指導	
	68	コミュニティサイクル事業	

(1) 住宅供給

1 公共住宅の管理運営		
事業内容等	実績	担当課
低所得者向けの区営住宅や高齢者福祉向上のための高齢者住宅、中堅所得層向けの区民住宅の提供により、定住人口の確保と区民福祉の増進を図る。	平成 29 年度 区営東松下町住宅建設 (99 戸) ■管理戸数 区営住宅 312 戸 高齢者住宅 73 戸 区民住宅 224 戸 区立住宅 76 戸	住宅課
2 借上型区民住宅の提供・管理運営 (完了)		
事業内容等	実績	担当課
中堅所得層を対象に適切な家賃負担で入居可能な住宅を供給し、定住促進を図る。 なお、当該住宅に居住していた者に対しては、借上型区民住宅制度終了に伴う支援措置を設けている。	令和 2 年度をもって完了	住宅課
3 高齢者向け優良賃貸住宅 (建設費補助) (完了)		
事業内容等	実績	担当課
高齢者が安全に安心して居住できるよう、バリアフリー化や緊急時対応サービスを備えた民間の優良な賃貸住宅の建設・管理を行う事業者に対して、建設に要する費用の一部を補助金として交付してきた。	平成 28 年度 1 棟 30 戸の新規供給 (合計 8 棟 144 戸) 令和 2 年度をもって完了	住宅課

(2) 住宅助成

4 居住安定支援家賃助成		
事業内容等	実績	担当課
高齢者・障害者・ひとり親世帯への福祉的な家賃助成で、最大月額 5 万円・最長 5 年間。家賃助成とともに、転居一時金助成・契約更新助成・火災保険料助成も実施する。	平成 26 年度～令和 4 年度 新規助成世帯数 43 世帯 (累計 73 世帯) 助成額 57,746 千円	住宅課
5 高齢者等民間賃貸住宅入居支援		
事業内容等	実績	担当課
高齢者・障害者・ひとり親世帯への家賃等債務保証料助成及びあんしん居住制度利用料を助成する。	平成 26 年度～令和 4 年度 新規助成世帯数 0 世帯 (累計 5 世帯)	住宅課
6 高齢者向け返済特例制度助成		
事業内容等	実績	担当課
高齢者が、バリアフリー工事や耐震改修工事のために住宅金融支援機構の「高齢者向け返済特例制度」を利用する場合に簡易不動産鑑定料及び債務保証料の一部を助成する。	平成 26 年度～令和 4 年度 新規助成世帯数 0 世帯 (累計 2 世帯)	住宅課
7 高齢者等安心居住支援家賃助成		
事業内容等	実績	担当課
千代田区内の持ち家に居住する要介護高齢者がバリアフリー改修等を行う際に、民間賃貸住宅の家賃等の一部を助成する。	平成 26 年度～令和 4 年度 新規助成世帯数 0 世帯 (累計 6 世帯)	住宅課
8 住宅資金融資あっせん等利子補給		
事業内容等	実績	担当課
住宅の供給誘導や居住水準の向上、定住促進を図るため、千代田区住宅資金融資あっせん制度及び千代田区民賃住宅利子補給制度では、区内での住宅建築や増築などをする区民・土地所有者・事業者等に対して、融資あっせんや利子補給を行う。	平成 26 年度～令和 4 年度 融資あっせん利子補給 172,814 千円 民賃住宅利子補給 18,220 千円 住宅資金融資あっせん利子補給は平成 16 年度末、民賃住宅利子補給は平成 10 年度末でそれぞれ新規募集を終了	住宅課

9 次世代育成住宅助成		
事業内容等	実績	担当課
区内居住の親世帯の近くに居住するために住み替える新婚世帯・子育て世帯や、子どもの誕生や成長等に伴いより広い住宅に居住するために区内転居する子育て世帯を対象に、住宅にかかる家賃等の一部を助成する。最大月額8万円、最長8年間。	平成26年度～令和4年度 新規助成世帯数 601世帯（累計1,043世帯） 助成額 1,186,061千円	住宅課

10 高齢者向け優良賃貸住宅の供給（家賃助成）		
事業内容等	実績	担当課
高齢者向け優良賃貸住宅の入居者に対して家賃助成を行い、高齢者の安全で安定した居住の確保を図る。	平成26年度～令和4年度 交付実績 524,021千円	住宅課

11 借上型区民住宅制度終了に伴う支援措置		
事業内容等	実績	担当課
借上型区民住宅制度の終了に伴い、入居者の家賃負担額が急激に上昇することを防ぐとともに、世帯の状況に適合した住宅への円滑な住み替えを支援する。	平成28年度～令和4年度 住み替え支援家賃助成世帯数 42世帯 新規家賃助成世帯数 93世帯 助成額（千円） 424,444千円	住宅課

(3) 耐震化

12 木造住宅耐震促進事業				
事業内容等				担当課
区内の高齢者等が居住する世帯の木造住宅の耐震化に係る費用を助成する。				建築指導課
助成内容			実績	
	耐震診断	耐震改修	除却	平成26年度～令和4年度 診断助成棟数：39棟 改修等助成棟数：35棟 助成額：40,026千円
助成率	10/10	10/10	2/3	
上限額	15万円	120万円	80万円	

13 マンションの耐震促進事業				
事業内容等				担当課
マンション等の耐震化に係る費用を助成する。				建築指導課
助成内容			実績	
		一般道路沿道	緊急輸送道路沿道	平成26年度～令和4年度 耐震診断助成棟数：27棟 補強設計助成棟数：5棟 耐震改修助成件数：8件 合計助成額：367,273千円
耐震診断	助成率	10/10		
	分譲 賃貸	7.5/10	8/10	
上限額	分譲	600万円	700万円	
	賃貸	450万円	560万円	
補強設計	助成率	2/3	10/10	
	上限額	500万円（単価上限あり）	750万円（単価上限あり）	
耐震改修等	助成率	1/3	2/3等	
	上限額	m ² 単価による等	m ² 単価による等	

14 住宅付建築物の耐震促進事業				
事業内容等				担当課
民間建築物の耐震診断に係る費用を助成する。当初、診断費用の2/10かつ上限額50万円で事業開始し、H20、H23年度に助成内容を拡充した。				建築指導課
助成内容			実績	
	一般道路沿道	緊急輸送道路沿道	平成26年度～令和4年度 助成棟数：1件 助成額：2,362千円	
助成率	23%	2/3		
上限額	150万円（単価上限あり）	430万円（単価上限あり）		

15 マンションの耐震促進事業（マンションアドバイザー派遣）			
事業内容等	助成内容	実績	担当課
マンション等の耐震化に係る費用の助成。H20、H22、H23、H26、H29、H30、R2 年度に助成内容を拡充した。	【アドバイザー派遣】 ・助成率：10/10 ・上限額：4.6 万円 ・上限回数： （耐震診断時）3 回まで （補強設計時）1 回まで	平成 26 年度～令和 4 年度 助成件数 11 件 助成額 489 千円	建築指導課

16 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業			
事業内容等			担当課
民間建築物の耐震診断に係る費用を助成する。設計費用の 9/10 かつ上限額 50 万円で事業を開始し、H20、H23、H26、H31 年度に助成内容を拡充した。耐震診断については、国費補助金の中止を踏まえて H30 年度に廃止した。（事務所等、マンションいずれも単価上限あり）			建築指導課
		助成内容	実績
		補強設計	平成 26 年度～令和 4 年度 診断助成棟数 23 棟 設計助成棟数 17 棟 改修助成棟数 42 棟 助成額 1,828,897 千円
		耐震改修等	
助成率		10/10	9/10
上限額	事務所等	㎡単価	5 億 200 万円(単価上限あり)
	マンション		5 億 1,200 万円(単価上限あり)

(4) 福祉

17 高齢者福祉住環境整備事業		
事業内容等	実績	担当課
高齢者が自宅で、安心・安全・快適に暮らしていくための住環境整備を行うため、福祉住環境アドバイザー等を派遣し、相談・支援するとともに、転倒の防止、行動範囲の拡大と安全の確保、介護負担軽減が期待できると認められた場合に、改修等に要する費用の一部を助成することで高齢者の自立した在宅生活を確保する。	平成 29 年度～令和 4 年度 A 予防給付件数 125 件 A 予防給付額 11,982 千円 B 設備給付件数 46 件 B 設備給付額 14,142 千円	高齢介護課

18 家具転倒防止器具取り付け事業			(事業廃止)
事業内容等	実績	担当課	
ひとり暮らし高齢者又は高齢者のみ世帯等に対し、家具転倒防止器具を取り付けることにより、地震による事故を防止する。 区内に住所を有する 65 歳以上のひとり暮らし又は高齢者のみ世帯及び要介護 3 以上で 65 歳以上の高齢者を介護している世帯を対象に専門業者が対象者宅を訪問し、調査のうえ 1 世帯につき 3 組まで無料で家具転倒防止器具の取り付けを行う。	平成 26 年度～平成 29 年度 実施世帯 47 件 実績額 951 千円 ※平成 30 年 3 月事業廃止	高齢介護課	

19 日常用具及び住宅設備改善費の支給			
事業内容等	補助基準額	実績	担当課
身体や知的に重度の障害がある方、及び難病患者に対し、障害に応じて、自立生活支援・在宅療養支援等を目的とした日常生活用具の支給や、住宅改修を行うことにより、在宅で円滑な日常生活を送れるよう福祉の増進を図る。	①居宅生活動作補助用具 200,000 円 ②中規模改修 641,000 円 ③屋内移動設備 （本体）979,000 円 （設置費）353,000 円 ④階段昇降機 （直線階段）700,000 円 （曲線階段）1,483,000 円 ※所得制限及びそれぞれについて要件あり	平成 26 年度～令和 4 年度 助成件数 9 件 助成額 10,715 千円	障害者福祉課

20 救急通報システムの設置（障害者）		
事業内容等	実績	担当課
ひとり暮らし等の身体障害者や難病患者が、病気や事故等の緊急事態に陥ったとき、本システムを利用することで通報を容易にし、迅速な救助活動により、生活の安全を確保し、在宅福祉の増進を図る。	平成 26 年度～令和 4 年度 利用者数 52 人 実績額 2,655 千円	障害者福祉課

21 救急通報システムの設置（高齢者）		
事業内容等	実績	担当課
救急通報システムの設置により、病弱な高齢者の日常安否確認及び緊急事態に陥ったときに、迅速な対応支援・救急搬送手配など生活の安全を確保する。 対象者：慢性疾患などで健康上注意を要する65歳以上のひとり暮らし高齢者または高齢者のみの世帯	平成26年度～令和4年度 設置済数 2,227件 執行額 120,549千円	在宅支援課

22 住居確保給付金		
事業内容等	実績	担当課
離職若しくは自営業の廃業又は離職等と同等程度の状況にあることにより経済的に困窮し、住居を喪失した方又は住居を喪失するおそれのある方に対して、求職活動を行うことを前提に、一定期間（住宅扶助基準額を上限として、収入に応じて調整された）給付金を支給する。	平成27年度～令和4年度 支給決定者 153人 総支給月数 905か月 支給総額 58,957千円	生活支援課

23 建築物の福祉環境整備に関する指導・助言		
事業内容等	実績	担当課
【東京都福祉のまちづくり条例（都条例）】 不特定かつ多数の者や高齢者・障害者等の建築物の円滑な利用（整備基準への適合）の実現に向け、着工前に届出及び指導・助言を行う。共同住宅単独もしくは共同住宅を含む複合施設として、2,000㎡以上のものが対象。 【千代田区福祉のまちづくりに係る共同住宅整備要綱（区要綱）】 都条例の対象とならない規模の共同住宅について、区が定める基準に適合する建築物となるよう指導・助言を行う。	平成26年度～令和4年度 共同住宅に係る都条例届出件数 12件 共同住宅に係る区要綱届出件数 192件	建築指導課

24 高齢者等の住まい・生活支援		
事業内容等	実績	担当課
区と不動産関係団体や居住支援団体等とが連携し、高齢者などの住宅確保要配慮者に関する情報共有や民間賃貸住宅への円滑な入居支援等について検討する居住支援協議会を実施する。	平成28年度～令和4年度 協議会開催回数 10件	福祉総務課

25 グループホーム家賃助成		
事業内容等	実績	担当課
保護者から独立した生活を希望する知的障害者・身体障害者に生活の場を提供し、日常生活に係る支援を通して社会的自立を促進する。	平成28年度～令和4年度 家賃助成利用者数 116人 室料助成実績 延べ9箇所 助成額 62,876千円	障害者福祉課

(5) 防災

26 マンション防災計画等策定支援（マンション防災アドバイザー派遣）		
事業内容等	実績	担当課
マンションの防災計画策定を予定している管理組合に対して、防災アドバイザーを派遣し、そのマンションの実態に合った計画策定の支援を行う。また、防災計画策定に関連してマンション内の自主防災組織の立ち上げや、エレベーター閉じ込め救出訓練の支援、その他防災訓練の実施についても支援する。	平成26年度～令和4年度 アドバイザー派遣件数 175件 EV救出訓練件数 3件 金額 10,500千円	まちみらい 千代田

27 マンション安全・安心整備助成		
事業内容等	実績	担当課
共用階段等の「手すり設置または段差解消等」の安全に資する工事を行う場合や、エレベーター（EV）に「地震時管制運転装置」または「戸開走行保護装置」を設置する場合及びEV更新時に2装置と「停電時自動着床装置」を設置する場合に費用の一部を助成する。また、防犯カメラ等の設置・更新費用の一部を助成する。	平成28年度～令和4年度 件数 35件 金額 18,426千円	まちみらい 千代田

28 マンション災害用資器材等購入費助成		
事業内容等	実績	担当課
災害発生時に必要となる備蓄物資の購入費用を助成する。近年の台風・大雨被害の状況を踏まえ、浸水対策資器材を購入する場合には補助上限額を引き上げる。	平成26年度～令和4年度 件数 71件 金額 10,802千円	まちみらい 千代田

29 エレベーター非常用備蓄キャビネット配付		
事業内容等	実績	担当課
エレベーターでの閉じ込めの際、救助までの間に必要となる物資を入れたキャビネットを配付する。 ※1棟につき1台	平成26年度～令和4年度 設置台数 57件	まちみらい 千代田

30 備蓄物資の整備		
事業内容等	実績	担当課
災害時に備え、携帯食料・水・携帯トイレなどを配備するとともに、備蓄スペースを確保する。	令和4年度 ①携帯食料 278千個 ②水 818千本 ③携帯トイレ 900千枚 ④備蓄倉庫 65箇所	災害対策・ 危機管理課

31 マンション AED 設置		
事業内容等	実績	担当課
マンション内だけでなく近隣地域で利用できる AED をマンションに設置する場合、AED と収納ボックスを無償で設置する。	平成26年度～令和4年度 設置台数 55台	まちみらい 千代田

32 防災意識の普及・啓発		
事業内容等	実績	担当課
①起震車の運行：区内町会、事業所等向けに地震体験車を運行している。申込みに基づく運行のほか、地区別訓練などにおいて地震体験車を運行し、更なる普及啓発を図っている。 ②防災パンフレット：防災対策総合ガイド、洪水ハザードマップ等により、地震や風水害等の災害に対する区民の意識啓発と災害対策への自主的・主体的取組みを促進している。 ③地域防災組織の育成と補助：地域防災組織の防災力向上のため、防災資機材や備蓄物資の購入に係る費用の3/4（75％）・上限10万円までを補助し、資機材等の整備を推進することで組織の強化・支援をしている。	平成26年度～令和4年度 ①起震車の運行 65千人 ②防災対策総合ガイド 71,500冊 ③地域防災組織の育成・補助 292団体	災害対策・ 危機管理課

(6) 民間住宅（指導・供給促進等）

33 地区計画等の届出・勧告事務		
事業内容等	実績	担当課
【地区計画】良好な市街地環境の形成及び保持のために地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画。 【届出・勧告】地区計画の地区整備計画区域内において、都市計画法に基づく建築等の届出があった場合に、建築計画等の内容を審査する。	平成26年度～令和4年度 届出件数 （建築物の新築）285件 届出住戸数 6,867戸	景観・ 都市計画課

34 神田東松下町計画の推進 (完了)		
事業内容等	実績	担当課
旧千桜小学校跡地を活用し、区営住宅の整備とともに、民間活力を導入し、高齢者向け優良賃貸住宅及び中堅者所得者向け住宅を中心とした住宅の供給の推進を図る。	平成30年度完了 区営住宅 99戸 高齢者向け優良賃貸住宅 30戸 民間住宅 276戸	住宅課・地域 まちづくり課

35 総合設計制度の許可等		
事業内容等	実績	担当課
建築基準法の制限緩和の許可制度（総合設計許可）の土地の有効利用と合わせて住宅の供給と公開空地の創出を促し、市街地環境の整備改善を図る。（延べ面積10,000㎡以下）	平成26年度～令和4年度 許可件数 4件 許可における50㎡以上の住宅戸数 252戸	建築指導課

36 都心共同住宅供給事業に対する助成		
事業内容等	実績	担当課
一定のオープンスペースを備えた市街地環境の整備・改善と中堅所得者向きの共同住宅を建築する場合に事業費の一部を助成する。	平成26年度～令和4年度 供給棟数 1棟 供給戸数 153戸	住宅課

37 建築物共同化住宅整備促進事業に対する助成		
事業内容等	実績	担当課
比較的小規模な敷地に複数の土地所有者が共同でオープンスペースを備えた共同住宅への建替えをする場合に、事業費の一部を助成する。	平成26年度～令和4年度 供給棟数 1棟 供給戸数 23戸	住宅課

38 開発事業に係る住環境整備推進制度		
事業内容等	実績	担当課
一定規模以上の敷地及び建物を建設する際に、要綱に従って事前協議を行い良好な住環境の整備を実施する。	平成28年度～令和4年度 届出件数 176件 ■主な住環境整備 施設整備（整備完了）：福祉施設、医療施設、コミュニティ活動施設、文化教育施設、スポーツ施設、帰宅困難者対応施設、屋内喫煙所、駐輪場・サイクルポート、広場状空地、良質な住宅等 その他：一定の基準を満たす建築物省エネルギー性能表示・低炭素化等に取組む施設の面積要件の変更（減免）及び開発協力金	住宅課

39 住宅付置制度 (完了)		
事業内容等	実績	担当課
付置制度 ：定住人口確保のための良質な住宅供給を図るため、一定規模以上の敷地及び建物を建設する際に、その規模に応じて住宅を建設するよう定めた制度です。	平成26年度～令和元年度 住宅付置件数 71件 住宅付置戸数 1,183戸	住宅課
開発協力金制度 ：開発事業者が住宅を付置できない場合に、住宅の付置に代えて協力金の拠出を求めることができる制度です。	平成26年度～令和元年度 受入金 2,346,727千円	住宅課

40 ワンルームマンション等建築物に関する指導		
事業内容等	実績	担当課
ワンルームマンションの建設に伴う紛争を未然に防ぐため、要綱に従って事前協議を行い良好な近隣関係を指導する。	平成26年度～令和4年度 事前協議届出 66件	住宅課

41 住宅転用助成事業 (完了)		
事業内容等	実績	担当課
ファミリー向け住宅の供給促進のため、事務所等住宅以外の用途として建築された建物を、住宅に用途転用する者に対して改修工事費の一部を助成する。	平成26年度～平成28年度 助成件数 4件	住宅課

42 再開発・共同建築等推進組織に対する助成		
事業内容等	実績	担当課
再開発や共同建替え等により、良好な住宅と商業業務施設との調和のとれた供給をめざす事業組織に対し、その活動費用を助成する。	平成26年度～令和4年度 件数 5件 助成額 2,100千円	まちみらい 千代田

43 優良住宅の認定		
事業内容等	実績	担当課
租税特別措置法に基づき、床面積や設備等が国の定めた基準に適合する新築住宅を対象として、優良住宅の認定を行っている。	平成26年度～令和4年度 優良住宅認定 申請なし	建築指導課

44 長期優良住宅の認定		
事業内容等	実績	担当課
長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画に対して、認定を行う。認定を受けた住宅は、税の特例措置や、住宅ローンの金利引き下げ等を受けることができる。（延べ面積10,000㎡以下）	平成26年度～令和4年度 認定件数(変更含む)14件 認定戸数 12件	建築指導課

(7) マンション支援

45 千代田区マンション管理計画認定制度		
事業内容等	実績	担当課
「千代田区マンション管理適正化推進計画」に基づき、適切な管理計画を持つ区内の分譲マンションを認定することで、管理水準の底上げ及び適正な管理を推進する。	令和5年度制度開始	住宅課
46 マンション内町会掲示板設置に対する補助金		
事業内容等	実績	担当課
マンション居住者に対する町会活動への理解や地域活動への参加を促進するため、マンションの敷地内に町会掲示板を設置した場合、設置にかかる経費に対し50万円を限度として補助金を交付する。	平成26年度～令和4年度 助成基数 0基 累計助成額 0千円	コミュニティ 総務課
47 マンション・コミュニティ・ゼミ（アーバニスト・ミーティング）		
事業内容等	実績	担当課
マンション居住者等が地域で交流し、コミュニティに参加するきっかけとなるイベントや講座の実施、区民による交流の場づくりの支援を対面・オンライン・両方（ハイブリッド）で開催する。	平成29年度～令和4年度 開催回数 59回	コミュニティ 総務課
48 まちづくりアドバイザー派遣制度		
事業内容等	実績	担当課
共同建築や再開発、マンション建替え、既存建物の保全や活用等に関して、まちづくりアドバイザーを派遣し、専門的・技術的見地からアドバイスを行う。	平成26年度～令和4年度 件数 122件 金額 1,930千円	まちみらい 千代田
49 分譲マンション実態調査、マンションカルテ		
事業内容等	実績	担当課
分譲マンション実態調査：アンケート及びヒアリングによる調査を行い、現状把握と今後のマンション施策を検討するうえでの基礎資料とする。マンションカルテ：日々の窓口、電話、メールでの相談、アドバイザー派遣の際の基礎資料として活用する。	実態調査： 平成30年度実施 令和5年度実施 カルテ：随時	まちみらい 千代田
50 マンション再生方針検討助成		
事業内容等	実績	担当課
建設後30年以上経過したマンションで、建物再生の方針を検討する際の事前調査費用やコンサルタント費用等の一部を助成する。	平成26年度～令和4年度 件数 7件 金額 6,424千円	まちみらい 千代田
51 マンション再生計画検討助成		
事業内容等	実績	担当課
建設後35年以上経過したマンションで、マンション単棟の建替え等建物の再生を検討する団体に対して活動費用の一部を助成する。	平成29年度～令和4年度 件数 3件 金額 900千円	まちみらい 千代田
52 マンションの劣化診断調査費助成		
事業内容等	実績	担当課
将来予測される大規模な修繕に計画的に取り組む目的で、建物及び設備について調査を実施する場合、または簡易耐震診断を実施する場合に費用の一部を助成する。	平成26年度～令和4年度 件数 54件 金額 20,738千円	まちみらい 千代田
53 マンションに関する総合相談窓口の設置		
事業内容等	実績	担当課
マンションに関するさまざまな相談を、窓口・電話・電子メールなどで受け付け、的確なアドバイスを行うことにより、課題解決に向けたサポートを行う。さらに専門的知識を活用するため、マンション管理士を常駐配置し相談を行う。	平成26年度～令和4年度 件数 2,036件	まちみらい 千代田
54 耐震性不足マンション等建替促進助成		
事業内容等	実績	担当課
耐震性が不足している共同住宅の建替えによって良質な住宅供給、市街地環境の整備・改善に寄与する場合に事業費の一部を助成する。	平成29年度～令和4年度 助成件数 4件	住宅課

55 優良建築物等整備事業		
事業内容等	実績	担当課
マンション建替事業において、耐震性不足等のマンションが一定の条件を満たす場合、事業費の一部を助成。	平成26年度～令和4年度 助成 0件	住宅課
56 マンションに関する情報紙による情報提供		
事業内容等	実績	担当課
①マンションサポートちよだ：マンションの維持管理やマンション生活に役立つ情報をとりまとめ、分譲マンションの管理組合、居住者、関係機関等へ配付する。 ②マンションサポートちよだ mini：マンションに関するトピックスや、マンション施策の動向などタイムリーな情報を分譲マンションへ配付する。 ③マンションへの情報提供：区コミュニティ総務課と連携し、区やまちみらい千代田、関係団体等からの情報を取りまとめ、管理組合へ配付する。	平成26年度～令和4年度 ①年4回（6月、9月、12月、3月を予定）、合計7,000部を配付 ②毎月約500棟へ配布 ③毎月管理組合へ配布	まちみらい 千代田
57 千代田区マンション連絡会及び管理会社連絡会による情報交換		
事業内容等	実績	担当課
①千代田区マンション連絡会：行政各団体等からの情報提供やマンションでの新しい取り組み、課題解決方法を会員間で情報交換・共有の場として、原則、隔月偶数月の土曜日に実施する。 ②管理会社連絡会：管理会社と顔の見える関係を築くため、区内の分譲マンションを管理している管理会社の担当者等に対し、千代田区やまちみらい千代田からの情報提供を行う。	平成26年度～令和4年度 ①隔月年6回開催 ②概ね毎年開催	まちみらい 千代田
58 マンション管理組合顧問派遣		
事業内容等	実績	担当課
管理組合運営の適正化、管理規約の整備、長期修繕計画の作成・見直し等を行う顧問を派遣し、マンションの理事会や総会等で助言・指導を行う。	平成29年度～令和4年度 事業実績は0件（管理不全に陥り顧問派遣を要するマンションがない）	まちみらい 千代田
59 マンション管理講座の開催		
事業内容等	実績	担当課
マンション管理組合の役員や、マンション居住者等を対象として講座を年4回開催する。	平成26年度～令和4年度 開催回数 37回 参加者数 978人	まちみらい 千代田
60 マンションの総会会場費助成		
事業内容等	実績	担当課
マンション管理組合の通常総会や臨時総会を開催する際の会場費の一部を助成する。	平成27年度～令和4年度 組合数 57団体 件数 60件 金額 158千円	まちみらい 千代田
61 分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成		
事業内容等	実績	担当課
管理組合が共有部分の修繕工事を実施する際に、住宅金融支援機構の融資を受け、(財)マンション管理センターに債務保証を委託する場合に、その債務保証料を助成する。	平成26年度～令和4年度 件数 7件 金額 2,573千円	まちみらい 千代田
62 マンションのコミュニティ活性化事業		
事業内容等	実績	担当課
マンションの維持管理や防災対策、管理組合活動などを円滑に進めるため、その前提となるコミュニティ形成に関する活動を支援する。	平成27年度～令和4年度 件数 33件 金額 1,432千円	まちみらい 千代田

(8) 環境・省エネ

63 建築物環境計画書制度の推進		
事業内容等	実績	担当課
一定規模以上の建築物の新築等に際し、建築物省エネ法基準より非住宅で35%、住宅で20%削減を目標値として、計画の初期段階から事前協議を行うことで、CO ₂ 削減に積極的に取り組み、環境に配慮した建築物を推進している。	平成28年度～令和4年度 住宅（計画届件数）171件 上記の内20%削減達成 29件	環境政策課
64 省エネルギー改修等助成		
事業内容等	実績	担当課
住宅やマンション共有部、事業所ビル等で、省エネルギー機器等への改修を行う際に費用の一部を助成する。	平成28年度～令和4年度 （住宅・マンション共用部のみ） 助成件数 823件 助成額 117,060千円	環境政策課
65 クリーンエネルギー自動車充電設備等導入費助成		
事業内容等	実績	担当課
クリーンエネルギー自動車の急速充電設備、普通充電設備、V2Hを導入する方へ助成する。	令和4年度（住宅関連部分のみ） 件数 0件 金額 0千円	環境政策課
66 ヒートアイランド対策助成		
事業内容等	実績	担当課
屋上壁面緑化・高反射率塗料・日射調整フィルム・窓用コーティング材などを行う際に、その費用の一部を助成する。	平成26年度～令和4年度 （住宅関連部分のみ） 助成件数 41件 助成額 3,959千円	環境政策課
67 住まいの環境衛生指導		
事業内容等	実績	担当課
住まいに起因するダニや化学物質等、健康に影響を及ぼす恐れのある要因について、環境相談及び調査を実施する。	平成26年度～令和4年度 環境調査数 37件 相談数 488件 図面審査や指導等 300件	生活衛生課
68 コミュニティサイクル事業		
事業内容等	実績	担当課
エリア内に複数のサイクルポート（自転車を貸出・返却する場所）を設置し、各サイクルポートであればどこでも自転車を利用（貸出・返却）できる、自転車の共同利用サービスを提供する。区を実施主体、事業者を運営主体として、相互に協力しながら事業を実施する。	平成26年度～令和4年度 サイクルポート数 99箇所 サイクルポートラック数 951台	環境まちづくり総務課

住宅等に関する用語の定義

本住宅白書では、総務省が実施している住宅・土地統計調査における定義を基に、住宅に関する用語を以下のように定義します。

用語	定義		
住宅	<p>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ように建築又は改造されたものをいう。</p> <p>また、「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる」とは、①一つ以上の居住室、②専用の炊事用流し(台所)、③専用のトイレ、④専用の出入口の4つの設備要件を満たしていることをいう。</p> <p>なお、専用の台所やトイレは、共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状態のものを含む。</p>		
居住世帯のある住宅	<p>「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住している住宅。</p> <p>なお、「人が居住している」、「居住している世帯」などという場合の「居住している」とは、原則として、住宅・土地統計調査の調査日現在、当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。</p>		
居住世帯のない住宅	ふだん人が居住していない住宅は「居住世帯のない住宅」とし、「一時現在者のみの住宅」と「空き家」、「建築中の住宅」に区分する。		
	区分	内容	
	一時現在者のみの住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	
	空き家	二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅	
	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだん人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったとき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
	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、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など(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)		
建築中の住宅	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの(鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの)。なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とする。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とする。		
住宅以外で人が居住する建物	住宅以外の建物でも、ふだん人が居住していれば住宅・土地統計調査の対象としており、住宅以外の建物には次のものが含まれる。		
	区分	内容	
	会社等の寮・寄宿舎	会社・官公庁・団体の独身寮などのように、生計をともにしない単身の従業員をまとめて居住させる建物	
	学校等の寮・寄宿舎	学校の寄宿舎などのように、生計をともにしない単身の学生・生徒をまとめて居住させる建物	
	旅館・宿泊所	旅館や宿泊所・保養所などのように、旅行者など一時滞在者の宿泊のための建物	
その他の建物	下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや、建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていない建物		

用語	定義		
住宅の種類	住宅は、その用途により、専用住宅と店舗その他の併用住宅に区分される。		
	区分	内容	
	専用住宅	居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅	
	店舗その他の併用住宅	商店、飲食店、理髪店、医院などの業務に使用するために設備された部分と居住の用に供せられる部分とが結合している住宅や農業、林業、狩猟業、漁業又は水産養殖業の業務に使用するために設備された土間、作業場、納屋などの部分と居住の用に供せられる部分とが結合している住宅	
住宅の建て方	住宅の建て方は、一戸建、長屋建、共同住宅、その他に区分される。		
	区分	内容	
	一戸建	一つの建物が1住宅であるもの	
	長屋建	二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。	
	共同住宅	一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。1階が店舗で、2階以上に二つ以上の住宅がある建物も含む。	
	その他	上記のどれにも当てはまらないもの。例えば、工場や事務所などの一部に住宅がある場合。	
建物の構造	建物の構造は、木造、防火木造、鉄骨・鉄筋コンクリート造、鉄骨造、その他に区分される。なお、二つ以上の構造から成る場合は、床面積の広い方の構造による。		
	区分	内容	
	木造	木造（防火木造を除く）	建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。ただし、「防火木造」に該当するものは含めない。
		防火木造	柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、瓦、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。
	非木造	鉄骨・鉄筋コンクリート造（R・C・SRC造）	建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄骨コンクリート造又は鉄筋・鉄骨コンクリート造のもの。
		鉄骨造（S造）	建物の骨組みが鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）のもの。
その他		上記以外のもので、例えば、ブロック造、レンガ造などのもの。	
建築の時期	人が居住する住宅の建築の時期。住宅の建築後、増改築や改修工事等をした場合でも初めに建てた時期を建築の時期とした。ただし、増改築や改修工事等をした部分の面積が、増改築や改修工事後の住宅の延べ面積の半分以上であれば、増改築や改修工事等をした時期を建築の時期とする。		
住宅の所有の関係	人が居住する住宅について、所有の関係は、持ち家、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅に区分される。		
	区分	内容	
	持ち家	そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅。最近建築、購入又は相続した住宅で、登記がまだ済んでいない場合やローンなどの支払が完了していない場合も「持ち家」とした。また、親の名義の住宅に住んでいる場合も「持ち家」とした。	
	借家	公営の借家	都道府県・市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「都営住宅」、「区営住宅」などと呼ばれているもの。
		都市財政機構（UR）・公社の借家	都市再生機構（UR）又は都道府県・市区町村の住宅供給公社・住宅協会・開発公社などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「UR賃貸住宅」、「公社住宅」などと呼ばれているもの。 ※高齢・障害・求職者雇用支援機構の雇用促進住宅（移転就職者用宿舎）も含む
		民営借家	「公営の借家」、「都市再生機構（UR）・公社の借家」又は「給与住宅」のいずれにも該当しない賃貸住宅
給与住宅	勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅。いわゆる「社宅」、「公務員住宅」などと呼ばれているもの。家賃の支払の有無を問わず、また、勤務先の会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。		

用語	定義	
高齢者等のための設備	高齢者等のための設備・構造は次のとおり区分される。	
	区分	内容
	手すりがある	高齢者などが住宅内でバランスを崩して転倒したりしないよう安全に生活するために手すりが設置されている場合。
	またぎやすい高さの浴槽	浴槽のまたぎ込みの高さ（洗い場から浴槽の縁までの高さ）が高齢者や身体障害者などに配慮されている場合。なお、高齢者の場合は、約30～50cmをまたぎやすい高さとした。
	廊下などが車いすで通行可能な幅	廊下や部屋の入口の幅が約80cm以上ある場合。
	段差のない屋内	高齢者などが屋内で段差につまずいて転倒したりしないよう設計されている場合。なお、玄関の“上がりかまち”や階段は、ここでいう段差に含めない。
道路から玄関まで車いすで通行可能	敷地に接している道路から玄関口までに、高低差や障害物などがなく、車いすで介助を必要とせず通れる場合。なお、高低差等がある場合でも、緩やかな傾斜路（スロープ）などが設置され、車いすで通れる場合はここに含めた。	
バリアフリー化住宅	人が居住する住宅について、バリアフリー化の状況は次のとおり区分される。	
	区分	内容
	一定のバリアフリー化	高齢者等のための設備等のうち、①2か所以上の手すりの設置又は②段差のない屋内のいずれかに該当すること。
高度のバリアフリー化	高齢者等のための設備等のうち、①2か所以上の手すりの設置、②段差のない屋内、③廊下などが車いすで通行可能な幅の3項目に該当すること。	
省エネルギー設備等	人が居住する住宅について、省エネルギー設備は次のとおりとした。	
	区分	内容
	太陽熱を利用した温水機器等	水を屋根の上に引き上げて太陽の熱で温め、そのお湯を浴室や台所の給湯に利用するシステムのほか、太陽の日差しで暖められた屋根裏の空気をファンで床下に流して住宅全体を暖房するシステム。
	太陽光を利用した発電機器	屋根の上に乗せた集光板によって太陽光を集め、これを電力に換えて用いる機器。
二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓	二重以上のサッシ	外窓と内窓が二重以上の構造となった窓（内側が障子の場合も含めない。）。
	複層ガラスの窓	複数枚のガラスを組み合わせ、すき間に空気層を作ることによって断熱効果をもたせた窓。
世帯の年間収入	世帯全員の1年間の収入（税込み）の合計。収入には給料・賃金のほか、ボーナス・残業手当などの収入、内職や副業による収入、年金・恩給などの給付金、配当金・利子・家賃・地代などの財産収入、その他仕送り金などを含む。なお、相続・贈与や退職金などの経常的でない収入は含めない。自営業の場合は、売上高ではなく仕入高、原材料費、人件費などの必要経費を差し引いた営業利益をいう。	

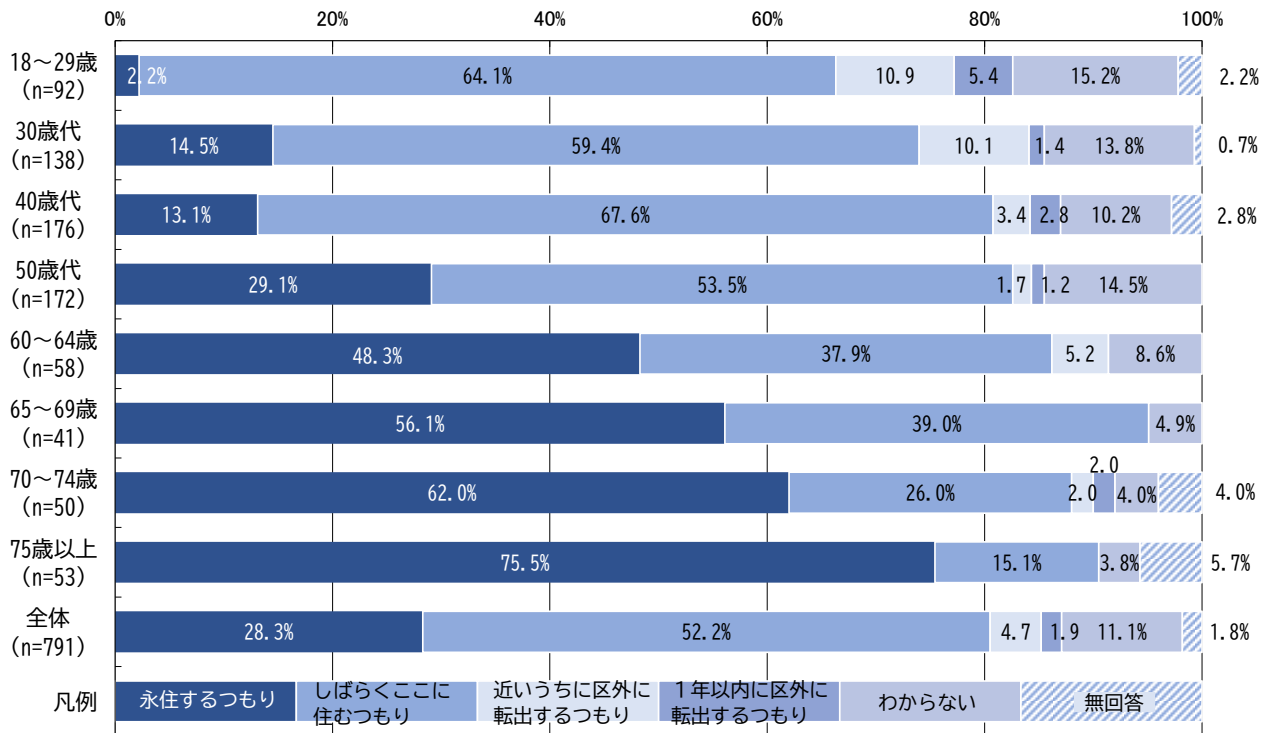
用語の解説

掲載頁	用語	用語解説
P7	人口動態	自然動態と社会動態を合わせた人口の動き。人口増加数＝自然増加数＋社会増加数
P7	自然動態	一定期間における出生・死亡に伴う人口の動き。自然増加数＝出生数－死亡数
P8	社会動態	一定期間における転入・転出に伴う人口の動き。社会増加数＝転入数－転出数
P11	昼夜間人口比率	常住人口（夜間人口）100人当たりの昼間人口の割合。100を超えると通勤・通学人口の流入超過、100を下回ると流出超過を示す。
P22	区営住宅	「公営住宅法」に基づき、区が住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅。
P22	区立仮住宅	区が、区営住宅の建替等事業の円滑な実施を図るために設置・管理する住宅。
P22	区民住宅	区が中堅所得世帯に対して所得に応じた家賃負担で賃貸する住宅。
P22	高齢者住宅	入居対象を高齢者に限定した区営住宅で、バリアフリーや緊急通報システム・生活協力員など高齢者向けの仕様・設備を備えているもの。
P26、81 他	住生活基本計画（全国計画）	「住生活基本法」に基づき国が定める、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。
P26、77 他	最低居住面積水準	住生活基本計画（全国計画）に基づく、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。
P26	都市居住型誘導居住面積水準	住生活基本計画（全国計画）に基づく、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の水準。
P33	新耐震設計基準、旧耐震設計基準	昭和56年6月1日の建築基準法改正までに着工された建物の耐震基準のことを旧耐震設計基準（旧耐震）、昭和56年6月1日以降に着工された建物の耐震基準のことを新耐震設計基準（新耐震）と呼ぶ。住宅・土地統計調査では、昭和55年以前と昭和56年以降とに区分されているため、本白書では、便宜上、建築時期が昭和55年以前の住宅を旧耐震設計基準、昭和56年以降の住宅を新耐震設計基準としている。
P36	高齢者等のための設備のうち基礎的な3点	「高齢者等のための設備」のうち「手すり」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」を基礎的な3点としている。
P45、77、82、99 他	長期修繕計画	分譲マンションにおいて、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。国土交通省では、「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」により、長期修繕計画の標準的な様式を示すとともに、長期修繕計画を作成・見直しするための基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用しての作成方法を示している。
P47	公示地価	都市およびその周辺地域に標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省が毎年1回公示する標準値の価格。
P74、80、81	DX	Digital Transformation（デジタルトランスフォーメーション）の略語。企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。
P75、83、86 他	住宅セーフティネット	高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅確保要配慮者に対して賃貸住宅を供給するしくみ。公営住宅のほか、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録制度や支援制度等がある。
P81	危険密集市街地	密集市街地のうち、延焼危険性または避難困難性が高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、あるいは道路閉鎖による地区外への避難経路の喪失の可能性があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的な改善が必要な密集市街地。密集市街地（もしくは木造住宅密集市街地）は、老朽化した木造住宅が密集し、細街路が多く公園等のオープンスペースの少ない市街地。

掲載頁	用語	用語解説
P82	居住支援協議会	「住宅確保要配慮者居住支援協議会」の略称。住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供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）の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第51条第1項）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もの。
P82	長期優良住宅	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅。長期優良住宅の建築・維持保全をする際に、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅 建築等計画）を作成し、所管行政庁へ認定申請をすることができる。
P84	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅。
P86	地域包括ケアシステム	可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・生活支援・介護予防が一体的・体系的に提供される仕組み。
P88	ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）	外皮（外壁など）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うえで、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。快適な室内環境と年間の消費エネルギー量正味ゼロ以下を同時に実現できる。
P88	2050 ゼロカーボンちよだ	環境省では、2050年にCO ₂ （二酸化炭素）を実質ゼロにすることを目指す旨を首長自らが又は地方自治体として公表した地方自治体を「ゼロカーボンシティ」としている。千代田区では、2021年11月5日に「千代田区気候非常事態宣言」を公表し、2050年までのゼロカーボンちよだの実現を表明し、「千代田区地球温暖化対策地域推進計画2021」において、計画の将来像として「2050 ゼロカーボンちよだ」を掲げている。

データ集

■年代別定住意向



資料：第50回千代田区民世論調査（令和5年度）

■地域特性に関するデータ

○各出張所と管轄地域

出張所名	管轄町丁名			
麴町	丸の内一～三丁目 大手町一丁目1～3番 及び5～9番(3番4号 気象庁を除く)・二丁目	内幸町一～二丁目 有楽町一～二丁目 霞ヶ関一～三丁目 永田町一～二丁目	隼町 平河町一～二丁目 麴町一～六丁目 紀尾井町	一番町～六番町 九段南二丁目(1番4号 ～35号) 皇居外苑 日比谷公園
富士見	千代田 北の丸公園 一ツ橋一丁目	大手町一丁目3番4号 気象庁及び4番	九段南一丁目・二丁目 (1番4号～35号を除 く)・三～四丁目	九段北一～四丁目 富士見一～二丁目 飯田橋一～四丁目
神保町	一ツ橋二丁目 神田神保町一～三丁目	神田三崎町一～三丁目 西神田一～三丁目	神田猿樂町一～二丁目	神田駿河台一丁目奇数 番地・二丁目奇数番地
神田公園	神田錦町一～三丁目 神田小川町一～三丁目	神田美土代町 内神田一～三丁目	神田司町二丁目 神田多町二丁目	神田鍛冶町三丁目
万世橋	神田駿河台一丁目偶数番地・二丁目偶数番地・三～ 四丁目		神田淡路町一～二丁目 神田須田町一丁目	外神田一～六丁目
和泉橋	鍛冶町一～二丁目 神田紺屋町 神田北乗物町 神田富山町 神田美倉町	岩本町一～三丁目 神田西福田町 神田須田町二丁目 神田東松下町 神田東紺屋町	神田岩本町 東神田一～三丁目 神田和泉町 神田佐久間町一～四丁 目 神田平河町	神田松永町 神田花岡町 神田佐久間河岸 神田練堀町 神田相生町

※令和5年12月13日付千代田区役所出張所設置条例改正に伴い、出張所の管轄区域が変更になりましたが、本白書の調査・集計等は上記の旧管轄地域に基づき行っています。

○家族類型別世帯数（出張所別）

地域区分		若年・中年 単身世帯	若年・中年 夫婦のみ世帯	ファミリー世帯	高齢者単身・ 夫婦のみ世帯	その他	合計
世帯数 (世帯)	麴町	3,034	902	2,542	1,983	887	9,348
	富士見	2,444	850	1,336	1,083	462	6,176
	神保町	1,635	477	615	770	287	3,784
	神田公園	1,888	361	402	378	212	3,241
	万世橋	1,736	348	851	783	487	4,205
	和泉橋	4,433	322	804	483	225	6,267
	合計	15,170	3,260	6,550	5,480	2,560	33,020
割合 (%)	麴町	32.5	9.6	27.2	21.2	9.5	100.0
	富士見	39.6	13.8	21.6	17.5	7.5	100.0
	神保町	43.2	12.6	16.2	20.3	7.6	100.0
	神田公園	58.2	11.1	12.4	11.7	6.5	100.0
	万世橋	41.3	8.3	20.2	18.6	11.6	100.0
	和泉橋	70.7	5.1	12.8	7.7	3.6	100.0
	合計	45.9	9.9	19.8	16.6	7.8	100.0

資料：平成30年住宅・土地統計調査・特別集計（不詳を除く）

○所有関係別専用住宅数（出張所別）

地域区分		持ち家	借家合計	公営の借家	都市再生機 構・公社 の借家	民営借家	給与住宅	合計
戸数 (戸)	麴町	4,624	5,736	188	0	4,047	1,566	10,360
	富士見	2,937	3,945	202	0	3,135	626	6,882
	神保町	1,156	2,297	202	62	1,935	66	3,454
	神田公園	1,037	2,139	202	123	1,695	66	3,176
	万世橋	1,688	2,313	0	0	2,127	214	4,001
	和泉橋	1,448	4,959	67	185	4,510	181	6,408
	合計	12,890	21,390	860	370	17,450	2,720	34,280
割合 (%)	麴町	44.6	55.4	1.8	0.0	39.1	15.1	100.0
	富士見	42.7	57.3	2.9	0.0	45.6	9.1	100.0
	神保町	33.5	66.5	5.8	1.8	56.0	1.9	100.0
	神田公園	32.6	67.4	6.3	3.9	53.4	2.1	100.0
	万世橋	42.2	57.8	0.0	0.0	53.2	5.4	100.0
	和泉橋	22.6	77.4	1.0	2.9	70.4	2.8	100.0
	合計	37.6	62.4	2.5	1.1	50.9	7.9	100.0

資料：平成30年住宅・土地統計調査・特別集計（不詳を除く）

○建築時期別専用住宅数（出張所別）

地域区分		昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年以降	不詳	合計
戸数（戸）	麴町	275	1,678	8,127	390	10,470
	富士見	315	529	5,748	214	6,806
	神保町	249	109	2,986	280	3,624
	神田公園	28	56	2,845	208	3,136
	万世橋	192	96	3,318	370	3,976
	和泉橋	73	102	5,713	291	6,179
	合計	1,131	2,569	28,737	1,755	34,190
割合（％）	麴町	2.6	16.0	77.6	3.7	100.0
	富士見	4.6	7.8	84.5	3.2	100.0
	神保町	6.9	3.0	82.4	7.7	100.0
	神田公園	0.9	1.8	90.7	6.6	100.0
	万世橋	4.8	2.4	83.4	9.3	100.0
	和泉橋	1.2	1.7	92.5	4.7	100.0
	合計	3.3	7.5	84.0	5.1	100.0

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査・特別集計

○住宅の延べ面積の状況（出張所別）

地域区分		19㎡以下	20～29㎡	30～39㎡	40～49㎡	50～59㎡	60～69㎡	70㎡以上	不詳	合計
戸数（戸）	麴町	270	1,096	640	825	925	1,167	5,223	213	10,360
	富士見	144	805	747	417	1,049	790	2,830	101	6,882
	神保町	124	199	385	286	596	398	1,429	37	3,454
	神田公園	26	714	344	635	556	212	490	198	3,176
	万世橋	49	616	529	271	295	542	1,490	209	4,001
	和泉橋	362	1,620	1,056	853	1,157	448	796	116	6,408
	合計	976	5,049	3,702	3,287	4,578	3,556	12,256	875	34,280
割合（％）	麴町	2.6	10.6	6.2	8.0	8.9	11.3	50.4	2.1	100.0
	富士見	2.1	11.7	10.9	6.1	15.2	11.5	41.1	1.5	100.0
	神保町	3.6	5.8	11.2	8.3	17.3	11.5	41.4	1.1	100.0
	神田公園	0.8	22.5	10.8	20.0	17.5	6.7	15.4	6.3	100.0
	万世橋	1.2	15.4	13.2	6.8	7.4	13.5	37.2	5.2	100.0
	和泉橋	5.6	25.3	16.5	13.3	18.1	7.0	12.4	1.8	100.0
	合計	2.8	14.7	10.8	9.6	13.4	10.4	35.8	2.6	100.0

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査・特別集計

■千代田区民世論調査の概要

調査対象：千代田区在住の満20歳以上の男女

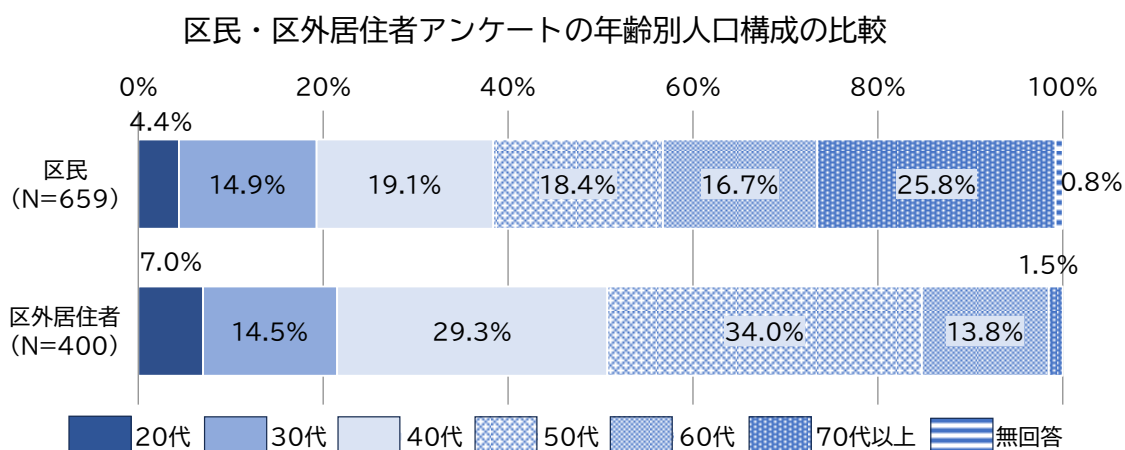
調査方法：平成28年度までは郵送配付・郵送回収、平成29年度以降は郵送配付・郵送回収またはインターネット回答

調査年度	標本数	回答数
平成25年度	2,000	810
平成26年度	2,000	808
平成27年度	2,000	819
平成28年度	2,000	1,018
平成29年度	2,000	962
平成30年度	2,000	941
令和元年度	2,000	878
令和2年度	2,000	1,171
令和3年度	2,000	1,032
令和4年度	2,000	856
令和5年度	2,000	791

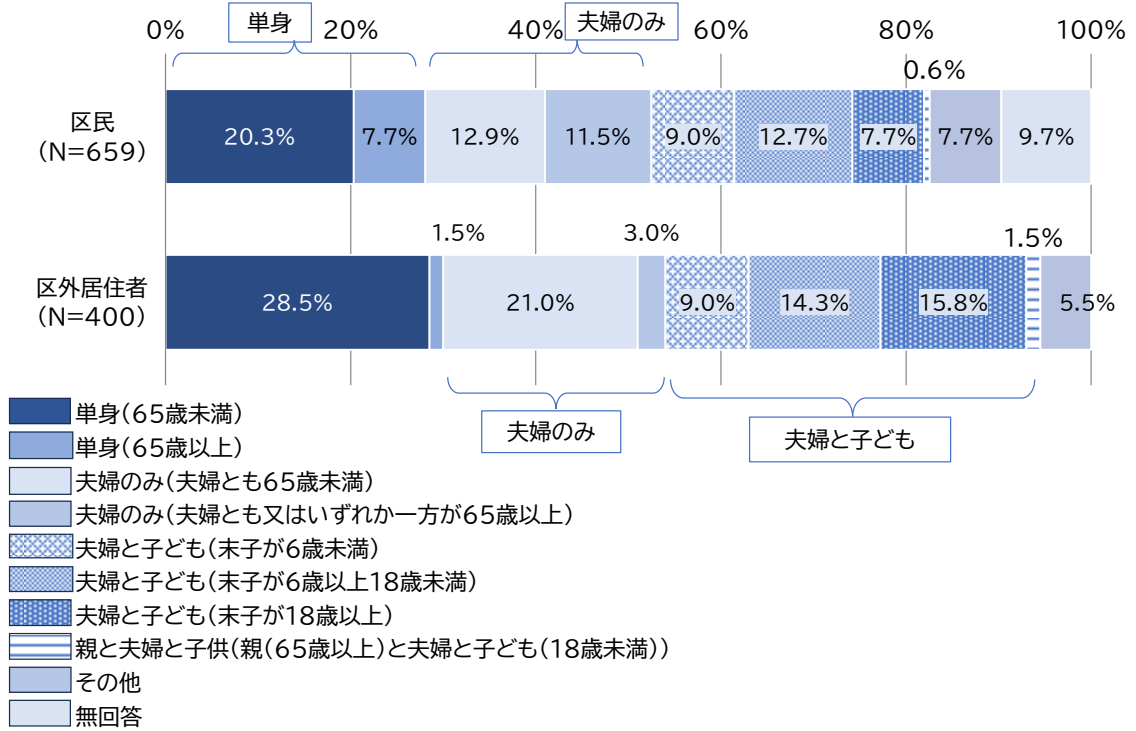
■区民・区外居住者アンケート調査の概要

対象	区民	区外居住者
名称	千代田区の住生活に関する区民意向調査	—
目的	居住意向や住宅施策に対する要望等に加え、住環境や価値観の変化や評価等を把握・分析すること。	区外居住者の千代田区の居住地としてのイメージを把握するとともに、居住地の志向・選択要因を把握・分析すること。
対象	区内居住者。 区内6出張所管内ごとに住宅に住む一般世帯数の15%に相当する世帯が住む複数の町丁目を、出張所管内の世帯構成や住宅所有関係等に近くなるように抽出し、当該町丁目に住む全世帯を配付対象とした。	千代田区に通勤・通学している方で、転居を検討している区外居住者（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県在住）。
方法	民間事業者によるエリア指定のポスティングによる配付、郵送による回収。	民間調査会社の登録モニターによるインターネット調査
調査期間	令和5年9月1日（金）～9月15日（金）	令和5年8月29日（火）～8月30日（水）
配付数	5,152票	—
回収数	659票（回収率12.8%）	400票

○区民・区外居住者アンケート調査の回答者の属性

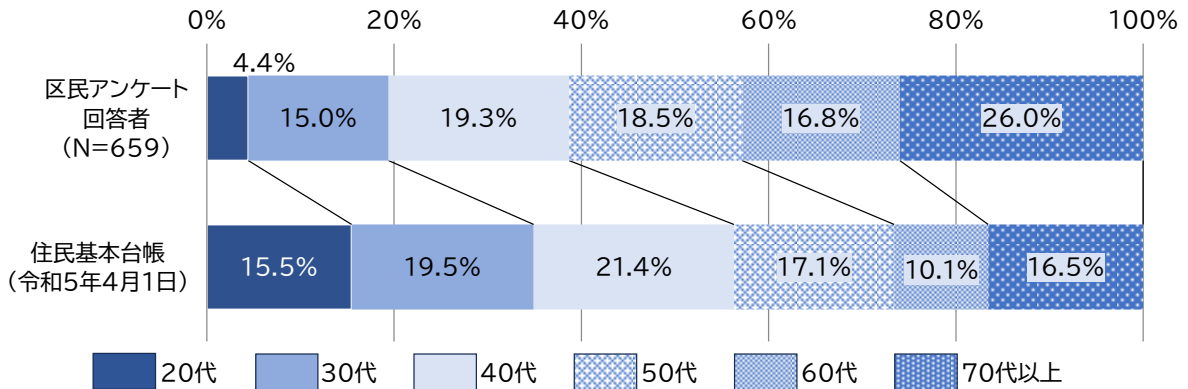


区民・区外居住者アンケートの世帯構成の比較

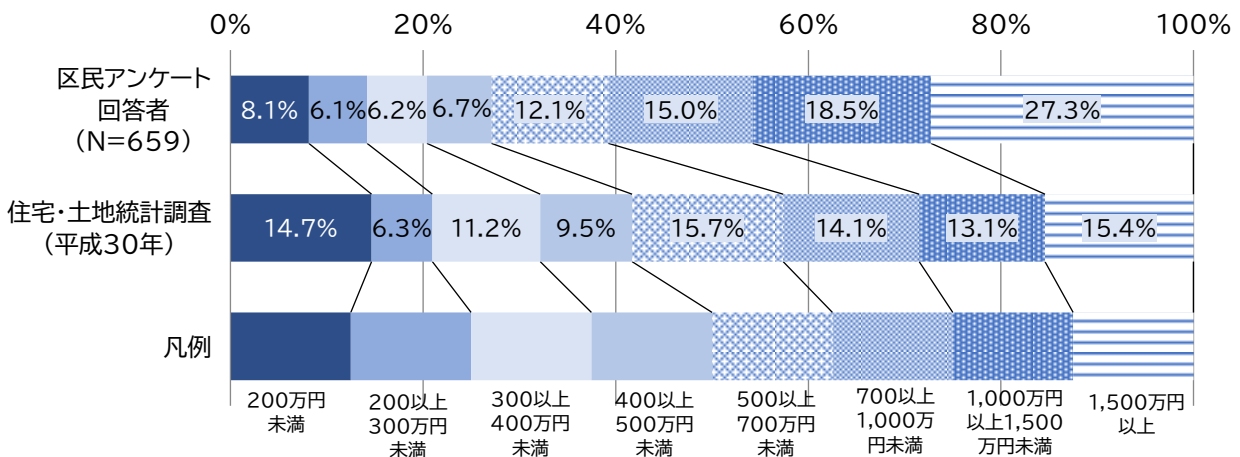


○区民アンケート調査の回答者属性（無回答を除く）と区の各種統計との比較

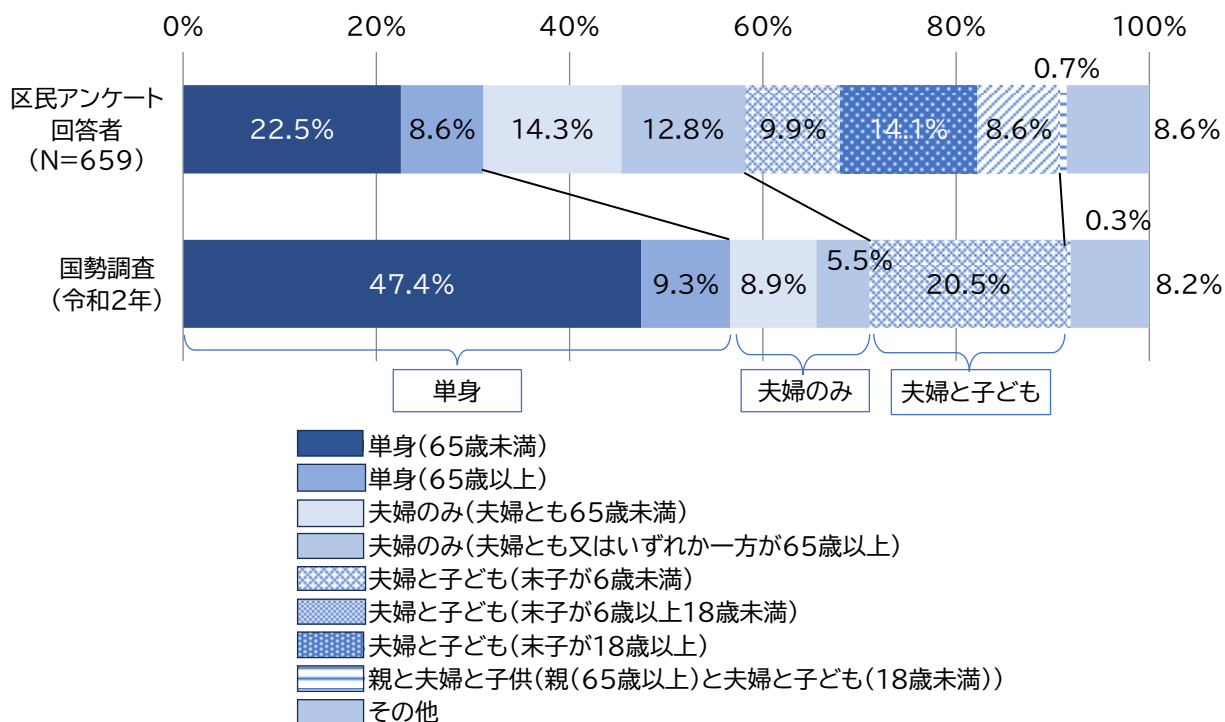
区民アンケート回答者と区の年齢別人口構成の比較



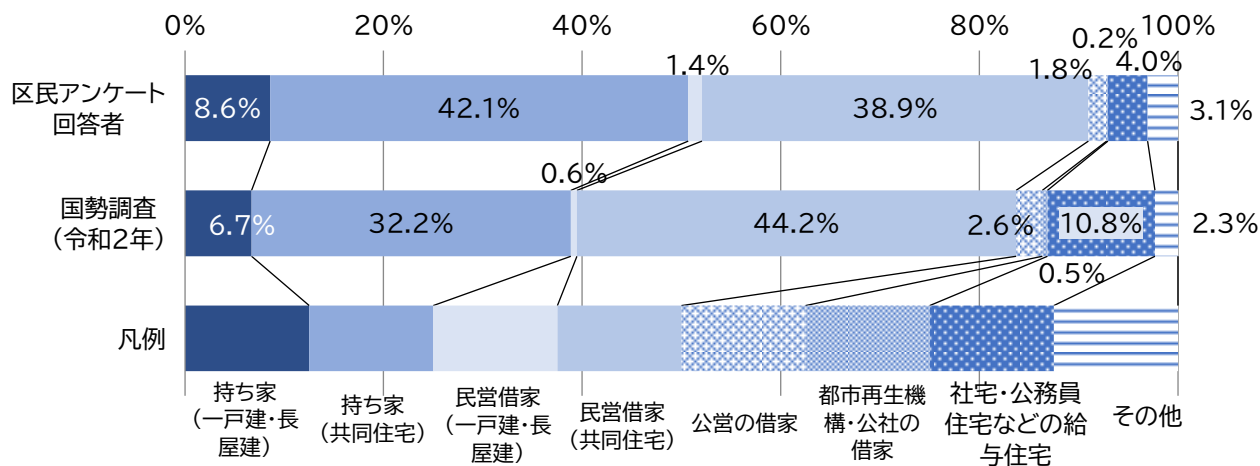
区民アンケート回答者と区の世帯の年収別世帯構成の比較



区民アンケート回答者と区の家帯構成の比較



区民アンケート回答者と区の家帯の所有関係別家帯構成の比較



※国勢調査の数値は、間借り、その他を含めているため、P17のグラフとは数値が異なります

学士会館について

1. 学士会館保存活用事業説明会の概要

日 時 : 令和6年1月23日(火) 18時30分～20時30分

会 場 : 千代田区神田錦町3-22 テラススクエア3階

開催主体 : (事業者) 一般社団法人 学士会

住友商事株式会社

(事業協力者) 鹿島建設株式会社

(総合企画) 株式会社イム都市設計

説明内容 : 本事業に関して、近隣への理解を深めるため、計画概要やスケジュールを説明した。

2. 説明会の主な意見と事業者の回答

・学士会館の保存はどのように行われるのか。

⇒新館は解体し、文化財的評価のより高い旧館部分を曳家保存する予定。

・新設建物の概要を知りたい(用途、高さ等)。

⇒現時点では検討中であり、詳細は別途説明する。

・今後建物計画に意見は言えるのか。

⇒別途計画を説明の上で、要望に対してどこまで対応出来るか検討していく。

・本事業で街路樹を切る予定はあるか。

⇒その予定はない。

(仮称)神田錦町三丁目 学士会館保存活用事業説明会

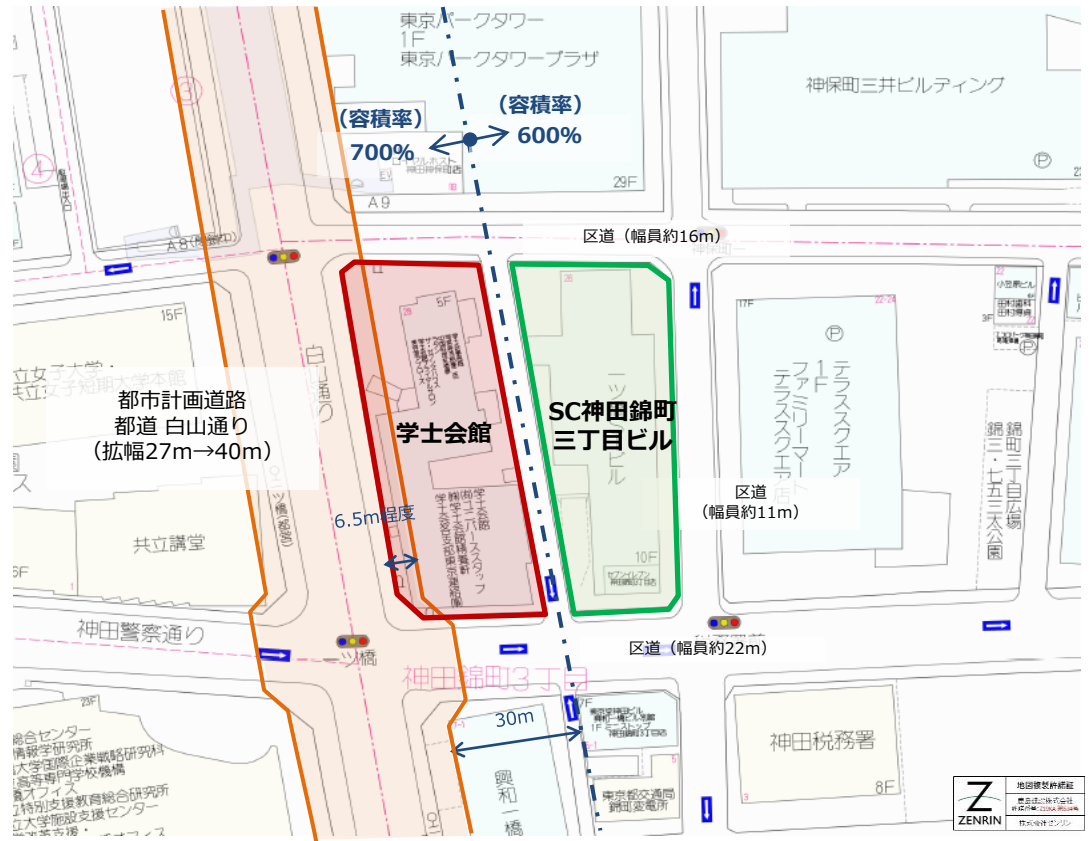
事業者	一般社団法人学士会 住友商事株式会社
事業協力者	鹿島建設株式会社
総合企画	株式会社イム都市設計

位置図

広域



位置図



計画地の現況

学士会館

- 学士会館は、関東大震災後に建築された**震災復興建築**であり、旧館は1926年に着工、1928年に開業し、新館は1937年9月に増築開業した。（延床面積 旧館約5,700㎡、新館約3,640㎡）
- 旧館の建築を推進したのは、日本の耐震工学を確立した佐野利器であり、日本橋高島屋や帝国ホテル新本館などを手掛けた高橋貞太郎によって設計された。また新館は、藤村朗によって設計された。
- 2003年1月に**国の登録有形文化財に登録**され、歴史的価値を継承するために今後もこの**学士会館を保存していく必要がある**と位置付けされている。



南西側から見た学士会館旧館



北西側から見た旧館（右）と新館（左）



学士会館階段広間

SC神田錦町三丁目ビル

- SC神田錦町三丁目ビルは、1979年に竣工した地上11階・地下3階建て、延床面積約22,000㎡のオフィスビルである。
- 住友商事が土地・建物を取得し、現在は住友商事のグループ会社が主に複数のテナントとして入居している。



SC神田錦町三丁目ビル 外観



SC神田錦町三丁目ビル内観（エントランス）

まちづくりの観点から留意すべきもの

■ 「千代田区都市計画マスタープラン」における位置づけ

- ・ 神田錦町地域において、以下のまちづくり方針が示されている。

- ・ 落ち着きや風格ある景観
- ・ 多くの人が憩えるオープンスペース
- ・ 大規模災害発生時には、帰宅困難者を受け入れられる機能を持つ防災拠点

- ・ 白山通りと神田警察通りは、以下のまちづくり方針が示されている。

【白山通り】

- ・ 都市計画道路の整備
- ・ 回遊性と滞留性を持たせた快適な歩行空間
- ・ 緑の骨格として重点的な緑化

【神田警察通り】

- ・ 緑豊かで歩行者や自転車などの移動しやすい環境
- ・ 回遊動線を強化

■ 「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」における位置づけ

- ・ 計画地は「歴史・学術ゾーン」に区分され、以下のまちづくりの方針が示されている。

- ・ 道路から人の気配が感じられるような沿道空間の設え
- ・ コーナー広場の形成
- ・ 緑や歩行空間の面的なネットワーク
- ・ 地域の歴史や文化を象徴するデザインの尊重

■ 「千代田区界隈別・重点地区景観まちづくりガイドライン」における位置づけ

- ・ 計画地周辺は、以下の景観まちづくりの方向性が示されている。

- ・ 景観資源を保全、活用
- ・ 景観資源を結ぶ歩行路のネットワーク
- ・ にぎわいと風格をもった街路景観

■ 「都市開発諸制度」における位置づけ

- ・ 地域の活力やにぎわいを生み出す機能集積を誘導し、生活や就業の場として、地域における拠点性を高めていく「活力とにぎわいの拠点地区群」
- ・ 地域特性を最大限活用し、地域の魅力を一層向上させる機能として、育成用途の設置が必須



景観まちづくりにおいて重要な建物



学生会館
国登録有形文化財に登録



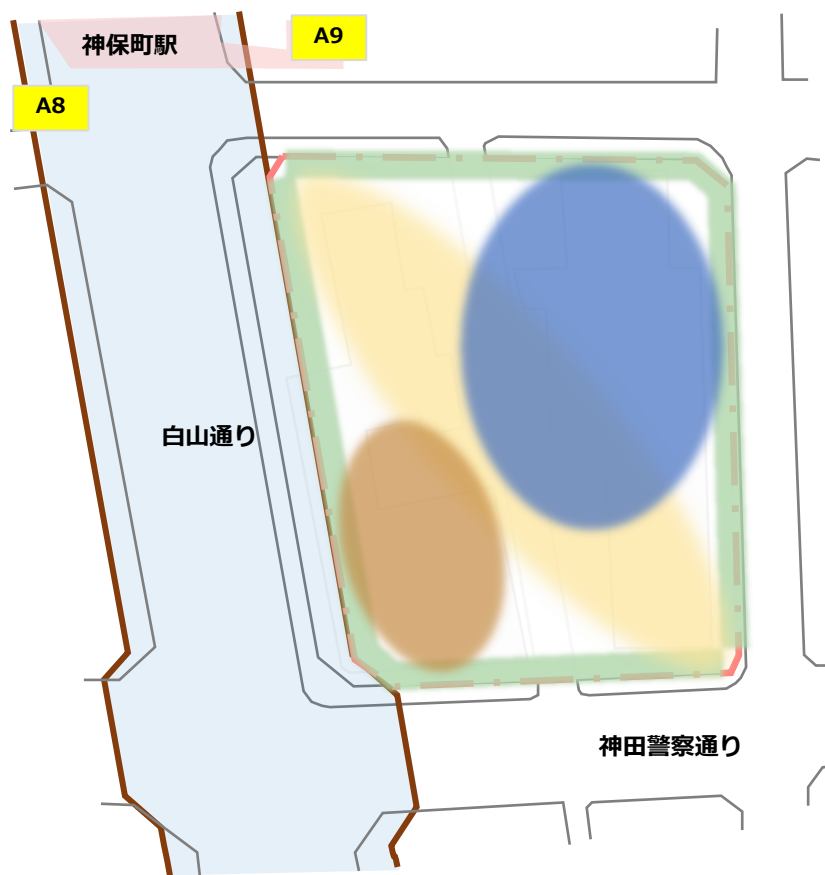
共立講堂
千代田区景観まちづくり
重要物件に指定



博報堂旧本館
テラススクエアの開発によって
外観を一部復元(2015年4月竣工)

本開発によって実現するもの

■整備イメージ



歴史的建造物である学士会館の保存

- 国の登録有形文化財である学士会館の旧館を曳家保存することで、隣接する共立講堂、博報堂旧本館とともに歴史を感じさせる風格ある街並みを形成する。



オープンスペースの整備

- 計画地内に北西から南東に連続するオープンスペースを設けることで、神保町駅から神田警察通りへと賑わいを誘導するとともに、歩行者ネットワークを形成し地域の回遊性向上を図る。



緑のネットワークの形成

- 街路樹と調和した沿道緑地を確保することで、緑のネットワークを形成し、良好な景観形成を図る。



賑わい創出・防災性向上に貢献する施設

- 学士会館との親和性に配慮しながら、地域の拠点となる付加価値の高い施設を整備することで、日常的な人の往来を生み出し、地域の賑わい創出を図る。
- 災害時の帰宅困難者受け入れにも対応できる防災機能を備える。



事業スケジュール（予定）

- 令和6年初旬 学士会館保存活用事業説明会
- 令和6年春頃 SC神田錦町三丁目ビル
解体工事説明会
- 令和6年夏頃 SC神田錦町三丁目ビル
解体工事着手
- 令和6年末頃 学士会館閉館
- 令和7年初旬 早期周知説明会
(千代田区建築計画の早期周知に
関する条例)
- 令和7年春頃 中高層説明会
(東京都中高層建築物の建築に係る
紛争の予防と調整に関する条例)
- 令和7年夏頃 新築工事説明会
- 令和7年秋頃 新築工事着手
- 令和11年度 竣工

【本計画に関するお問合せ先】

東京都新宿区西新宿6-24-1

西新宿三井ビル15階

株式会社イム都市設計

電話 03-6304-5588

担当 三反（さんだん）

2024年2月吉日

神田錦町にお住まい・ご勤務のみなさま

神田錦町三丁目南部東地区市街地再開発準備組合

第3回神田錦町まちづくり勉強会開催のご案内

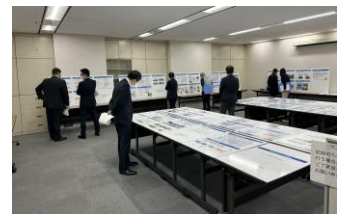
当準備組合は、検討地区（裏面ご参照）において土地建物所有者による共同建替えのまちづくりを検討している団体です。2019年9月にまちづくり検討オープンハウス、2023年4月7日に第1回まちづくり勉強会、2023年6月1日に第2回まちづくり勉強会を開催させていただき、地域の抱える課題や、まちの将来像について多くのご意見を頂きました。

今回は、前回の勉強会・アンケートにて頂戴致しました意見を参考に、当地区のまちづくりの目標・指針等を検討致しましたので、ご高覧いただきたいと思います。

つきましては、下記の日程に第3回神田錦町まちづくり勉強会を開催致しますので、ご参加の上、神田錦町にお住まいの方・ご勤務されている皆様のご意見をお聞かせください。

<まちづくり勉強会とは>

- ・準備組合で検討した地域の課題や対策の方向性等について説明させていただき、直接みなさまのご意見をお伺いさせていただきます。



前回（23年6月）の様子

記

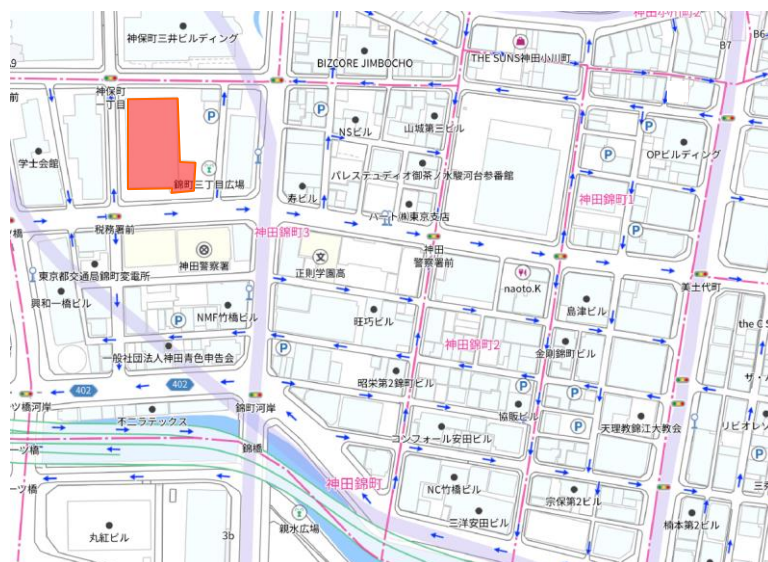
開催日時・場所

日時 3月8日（金） 18:00～19:30 予定（17:30 開場）

※30分程度説明の後、皆様からご意見を頂く時間を予定しております。

※多くの方にご理解いただけるよう、説明会の動画を後日 Web サイト上で配信いたします。

会場 TKP ガーデンシティ PREMIUM 神保町 3階プレミアムガーデン
（千代田区神田錦町3-22 テラススクエア3階）



説明動画の視聴およびアンケート回答について

動画公開期間およびアンケート回答期間

2024年3月8日（金）20:00～3月15日（金）20:00迄

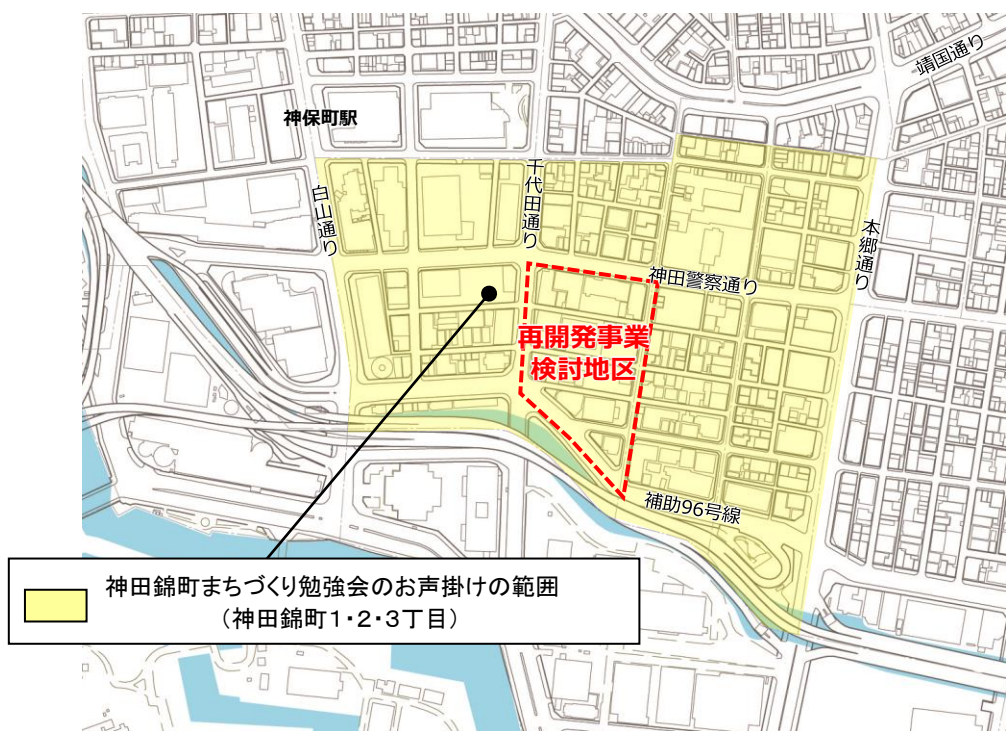
動画視聴方法

右記 QR コードの読み取りまたは以下 URL の入力により、Web サイトにアクセスの上、サイト内の案内に従って説明動画をご覧ください、アンケートにご協力ください。

URL : <https://www.youtube.com/@kandanishiki3/channels>



図



※再開発事業検討地区：

神田錦町三丁目南部東地区市街地再開発事業準備組合による再開発事業の検討地区

本件に関するお問い合わせ先

神田錦町三丁目南部東地区市街地再開発準備組合 事務局

TEL 03-5244-5422

以上