

環境まちづくり委員会

令和7年5月29日

1 正副委員長互選

2 申し送り事項について

3 報告事項

- (1) 神田佐久間町地区地区計画の変更について 【資料】
- (2) 千代田区まちづくり支援ステーション～シティハブ～のあり方の策定について 【資料】
- (3) 千代田区第4次住宅基本計画の素案について 【資料】
- (4) 神田錦町南部地区まちづくりガイドラインについて 【資料】
- (5) 地域まちづくりの動向について 【資料】

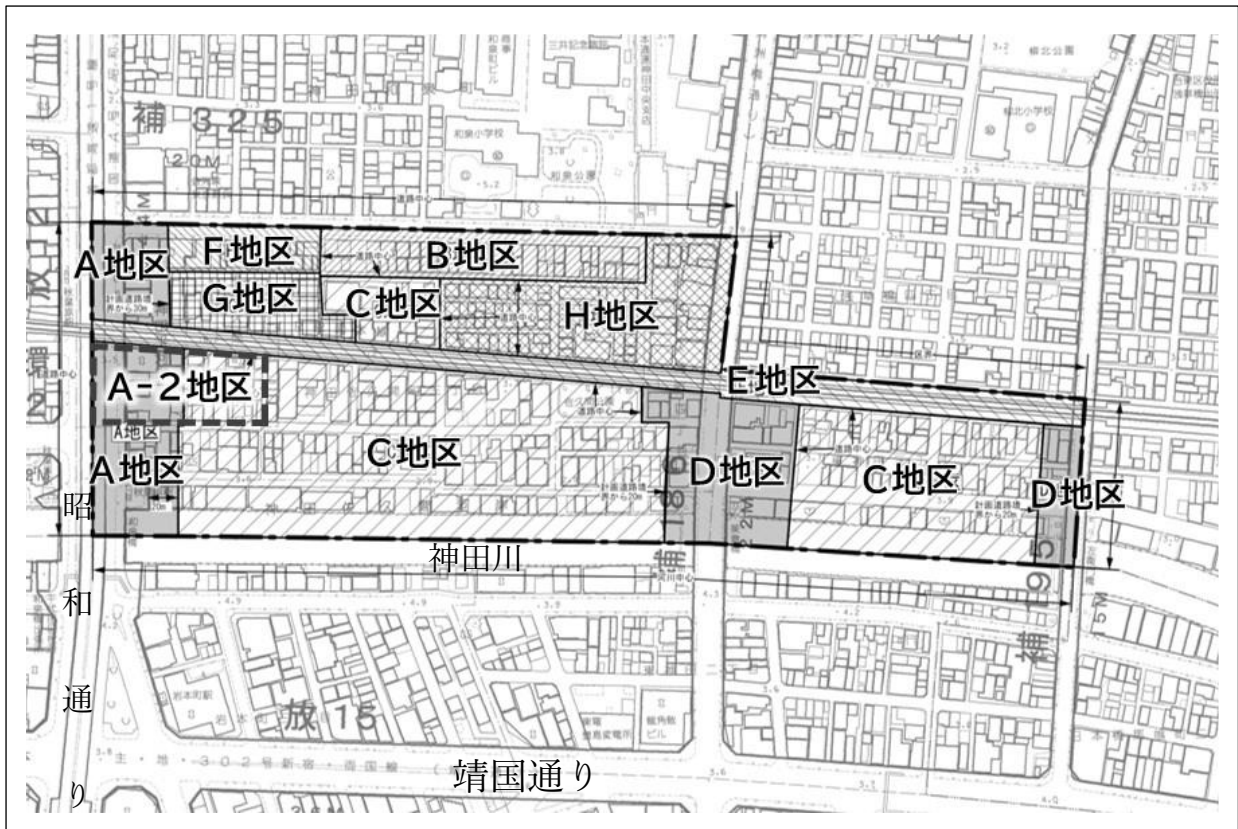
4 その他

神田佐久間町地区地区計画の変更について

平成10年10月16日に都市計画決定された神田佐久間町地区地区計画は、秋葉原駅前東地区第一種市街地再開発事業を進めるにあたり、都市計画変更の手続きが進められた。

今回 A、C 地区の一部を A-2 に変更を予定していることから、地区計画建築条例の変更が必要となった。

1 神田佐久間町地区地区計画 計画図変更（案）



(区域面積 約11.8ha)

2 地区計画整備変更

→ (正) 地区整備計画変更
※令和7年5月29日 訂正する旨の答弁あり

地区整備計画 変更(案)の項目(下線部:建築条例予定)

A-2地区(0.6ha) 建築物等の用途制限(建築してはならない建築物)
敷地面積の最低限度
壁面の位置の制限
高さの最高限度
 形態又は色彩その他意匠の制限
 壁面後退区域の工作物の設置の制限

3 スケジュール

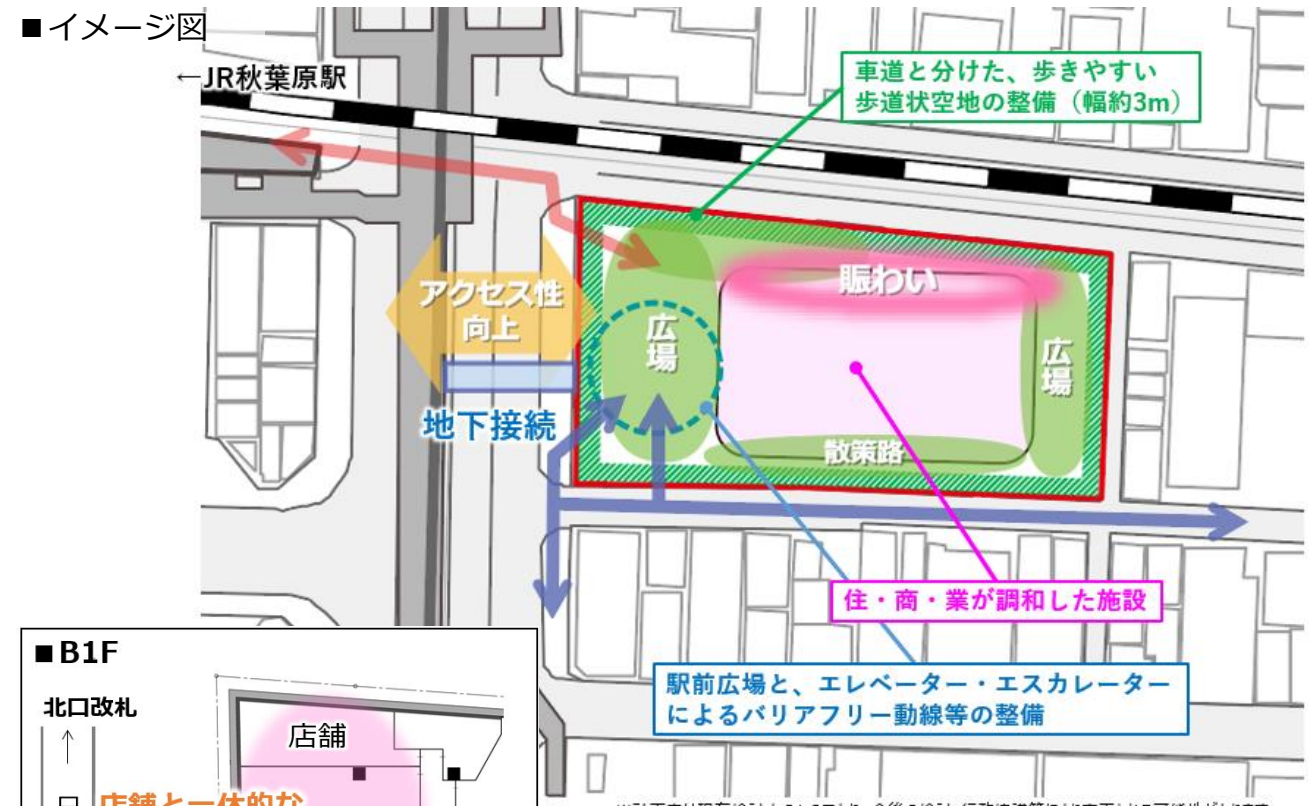
- ・都市計画案の縦覧 : 令和7年2月
- ・都市計画審議会 : 令和7年3月26日
- ・都市計画決定告示 : 令和7年4月8日 第一種市街地再開発事業、高度利用地区
- ・都市計画決定 地区計画 変更告示※ : 令和7年7月上旬(予定)

※同日付にて建築条例を公布施行予定

秋葉原駅前東地区のまちづくりについて

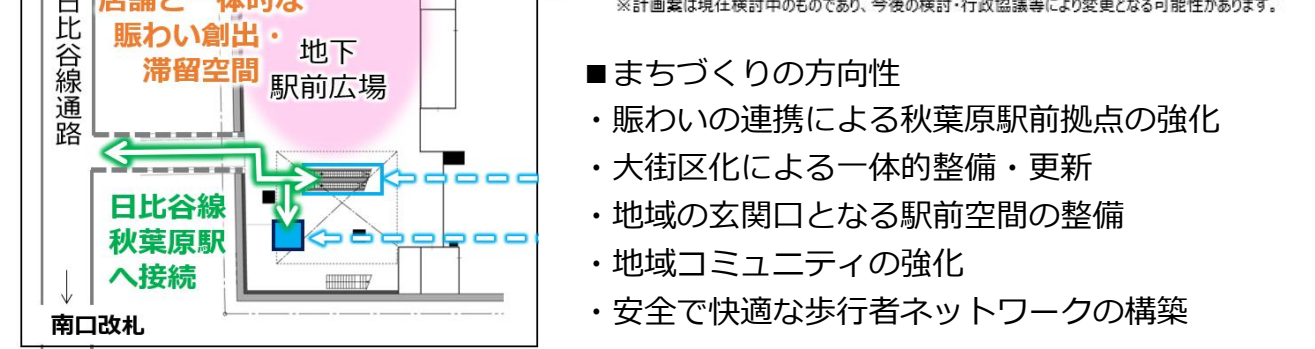
■ 秋葉原駅前東地区 まちづくりの方針

■イメージ図



※計画案は現在検討中のものであり、今後の検討・行政協議等により変更となる可能性があります。

■B1F



■まちづくりの方向性

- ・賑わいの連携による秋葉原駅前拠点の強化
- ・大街区化による一体的整備・更新
- ・地域の玄関口となる駅前空間の整備
- ・地域コミュニティの強化
- ・安全で快適な歩行者ネットワークの構築

■ 高度利用地区 概要

区域面積：約0.6ha

指定容積率の平均635%

種類（地区名・区分）	Aゾーン	Bゾーン
面積	約0.3ha	約0.3ha
建築物の容積率の最高限度※	115/10	85/10
建築物の容積率の最低限度	30/10	30/10
建築物の建蔽率の最高限度	5/10	5/10
建築物の建築面積の最低限度	200㎡	200㎡
壁面の位置の制限	3m	3m

※容積率の最高限度（平均）985%



■ 第一種市街地再開発事業 概要

■ 名称及び区域

名称：秋葉原駅前東地区第一種市街地再開発事業

面積：約0.6ha

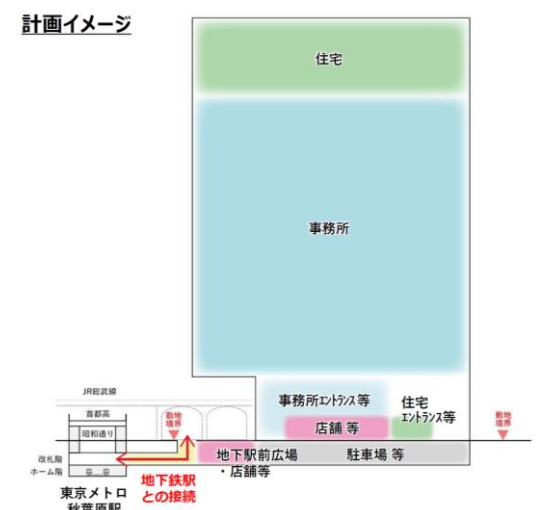
■ 公共施設の配置及び規模

- ・幹線道路：東京都市計画道路幹線街路放射第12号（整備済み）
- ・区画道路：千代田区特別区道千第766号 幅員2.3m〔全幅員約4.5m〕延長 約100m
千代田区特別区道千第767号 幅員3.3～3.5m〔全幅員約6.5～7m〕延長 約100m



■ 建築物の整備

建築面積	約2,800㎡
延べ面積 （容積対象面積）	約52,500㎡ （約41,300㎡）
主要用途	事務所、住宅、店舗、駐車場等
高さの 最高限度	118m



■ 建築敷地の整備

建築敷地面積	約4,200㎡
整備計画	・敷地の西側（地上・地下含む）に地域住民や来街者等の利用に供する滞留空間となる広場を整備する。 ・敷地の北側に、秋葉原駅からの街の賑わいを東側に連続させる、施設建築物と一体的に活用できるオープンスペースを整備する。 ・敷地の東側に地域住民の憩い・地域活動の場に活用できる広場を整備する。 ・敷地の南側に、地域住民・来街者等の快適な歩行空間を補完する広場を整備する。 ・道路に面して幅員3mの歩道状空地を整備し、安全で快適な歩行者空間を確保する。

千代田区まちづくり支援ステーション～シティハブ～のあり方の策定について

1 これまでの経過

千代田区都市計画マスタープラン（令和3年5月31日改定）が示す将来像「つながる都心」の実現に向け、まちに関わる多様な主体が相互につながりを強めて、地域一体となったまちづくりが展開できるようにするため、多様な意見を交換して地域の共通認識を築くまちづくりの合意形成のあり方およびその実現に向けた仕組みを検討している。

検討にあたっては、有識者や区民等による検討会を令和4年度・5年度の2ヶ年にかけて開催した。また、令和6年度は他自治体等へヒアリングなど組織体制について検討を行い、あり方についてはパブリックコメントを実施した。

2 パブリックコメントの概要

- （1）募集期間 令和7年3月5日（水）から3月19日（水）まで
- （2）募集方法 ホームページ、直接持参、郵送、ファクス、電子メール
- （3）周知方法 広報千代田3月5日号掲載、区ホームページ、
区役所2階区政情報コーナー、区役所5階景観・都市計画課、
各出張所、千代田区広報掲示板

3 素案への意見者数

区分	在住者	在勤者	計
パブリックコメント	1人	1人	2人

4 素案への意見数

区分	パブリックコメント
第3章 千代田区まちづくり支援ステーション～シティハブ～のあり方	4件
第4章 みんなで取り組むまちづくりに向けて	1件
その他	1件
計	6件

千代田区まちづくり支援ステーション～シティハブ～のあり方（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

N0	該当箇所	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
1	第3章	3. 区内の事務所または事業所に勤務する方	地域の有志にて、委員会を設置し、道路を含めた公共的空間を活用して文化・福祉・防災等をテーマとしたイベントを継続的に開催しています。千代田区民を含めた多くの人に参加していただいているが、以下を課題として認識しています。 ①活動資金は企業協賛・公的団体の助成金・クラウドファンディング等で調達しているが、不足するため委員会のメンバーやメンバーの所属組織の「持ち出し」が相当発生していること、②活動範囲にはまちづくりの動向があるが、それらの計画や、まちづくりを地域の活性化につなげる『地域の将来像』が見えにくいこと、③活動範囲の町会以外の地元の住民や企業との連携が十分ではないこと。 これらの課題認識のもと、エリアプラットフォームとして法人を設立し、地域の方々の意見をベースに『地域の将来像』を作成した上で、将来像や実現に向けた活動に賛同する個人や企業の協力（場所・人・資金・技術など）を得ながら、イベント以外の日常的・常設的な活動へと展開できればと考えているため、この取組に対して支援をしてほしい。	第3章第3節の支援②（組織支援：エリアプラットフォームの設立及び運営支援）でお示ししているとおり、まちづくり支援ステーション～シティハブ～では、エリアプラットフォームの組織づくり及び運営に対して有識者等のサポーターズ派遣できる支援体制を準備していきます。 また、公共空間を活用した活動においては、ウォーカブルな取り組みとの連携もありますので、エリアマネジメント団体についても本件と別に検討を進めております。
2	第3章	3. 区内の事務所または事業所に勤務する方	地域の将来像の作成に向けて、地域に関わる個人や企業への情報発信と声掛けの支援をしてほしい。	第3章第3節の支援⑤（情報発信：エリアプラットフォームの取組み状況の適宜発信）でお示ししているとおり、まちづくり支援ステーション～シティハブ～の事務局において、エリアプラットフォームの取組み状況については、まちづくりサポーターズと連携して情報を収集し、まちづくりに関する情報発信サイト等を活用して継続的に情報を発信すべく、準備を進めています。
3	第3章	3. 区内の事務所または事業所に勤務する方	地域の将来像の作成に向けたファシリテーターやブックレット作成の支援（金銭的な補助等）をしてほしい。	第3章第2節でお示ししているとおり、人的支援については、まちづくりサポーターズによる伴走型の支援に向けて準備を進めています。また、金銭的な支援については、今後、まちづくり支援ステーション～シティハブ～の組織体制等の具体化などを進めていく際に検討していきます。
4	第3章	3. 区内の事務所または事業所に勤務する方	一般社団法人の設立に向けた技術的支援（資金調達や法務税務に関する指南など）をしてほしい。	第3章第2節でお示ししているとおり、まちづくりサポーターズには、様々なまちづくりの後押しをできるよう、多様な分野の専門家等で組織づくりを進めます。
5	第4章	3. 区内の事務所または事業所に勤務する方	まちづくりの計画に関する具体的な情報の提供の支援をしてほしい。	第4章の(2)でお示ししているとおり、まちづくりに関わる様々な情報が一元化されたまちづくりに関する情報発信サイトの構築を今後検討していきます。
6	その他	1. 区内に住所を有する方	2024年初頭頃から、秋葉原・神田駅周辺において、ゴミのポイ捨て、路上喫煙、客引き、駅前での集団での車やバイクの集会などが顕著に増加し、体感治安が大幅に悪化したと感じている。実際に、X（旧Twitter）で「秋葉原 治安」などのキーワードで検索すると、秋葉原の治安悪化について言及する投稿が多数見受けられ、多くの方が現在に至るまで治安の悪化や居心地の悪さを感じていることがうかがえる。 秋葉原などは人が増え、オーバーツーリズムの様相を呈しており、近くに住む区民として本当に住みづらくなったと感じる。 行政が治安維持に積極的に関わり、街が平穏を取り戻した後に、街と関わりを持つ人たちにもまちづくりに参加してもらうのが良いと考える。	区としても、地域の皆様や来街者が安心して過ごせる環境整備は重要と考えており、これまでも警察や関係機関、地域と連携しながら、ポイ捨てや路上喫煙などマナー違反行為の防止、清掃活動の実施、客引き行為の指導などに取り組んでおります。 今後も、関係各所との連携を強化し、地域の実情の把握に努めるとともに、必要な対応を検討してまいります。



千代田区

まちづくり支援ステーション ～シティハブ～のあり方

まちづくり支援ステーションは、
地域の合意形成やエリアプラットフォームの支援を行います。



令和7年 月

目次

序章. 千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～のあり方の全体像	1
第1章. 千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～の概要	4
1. 千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～とは	4
2. 検討の背景	6
（1） 近年の社会情勢	6
（2） 千代田区のまちづくりの情勢	6
（3） 千代田区のまちづくりの方針	6
（4） 千代田区のまちづくりにおける合意形成の手法	7
3. 千代田区の特性	8
（1） 3つのエリア	8
（2） 人口	8
第2章. まちづくりの合意形成と意思決定	12
1. まちづくりにおける合意形成と意思決定	12
2. 合意形成に向けて求められる要件	14
3. 合意形成プロセスを経ることで得られるもの	16
4. まちづくりのプロセスと千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～に求められる支援	17
第3章. 千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～のあり方	22
1. 千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～の対象範囲	22
2. 千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～に関わる各主体の関係性と役割	23
3. 千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～の支援機能	24
第4章. みんなで取り組むまちづくりに向けて	30
結章 おわりに	32
資料編	33

序章

千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～のあり方の全体像



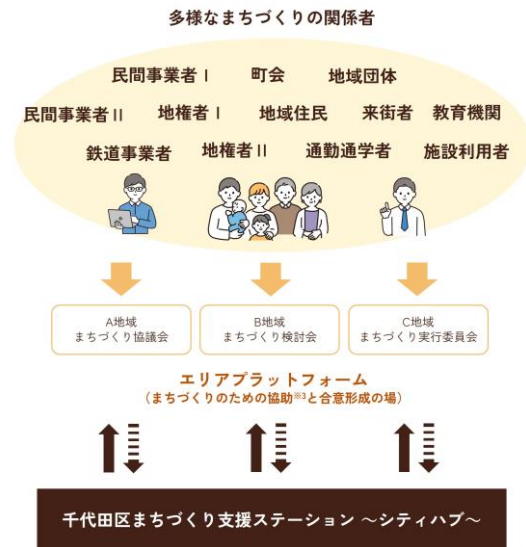
千代田区都市計画マスタープラン^{※11}（令和3年5月改定）が示す将来像「つながる都心」の実現に向け、まちに関わる多様な主体が相互につながりを強めて、地域一体となったまちづくりが展開できるような合意形成や地域発意でのまちづくりの意思決定、取組みが推進されることが求められています。そのため、千代田区まちづくり支援ステーション～シティハブ～（以後、「まちづくり支援ステーション～シティハブ～」という）のあり方では、地域の事情に合わせた形でまちづくり協議会等（以後、「エリアプラットフォーム」という）への支援を実施する組織体である「まちづくり支援ステーション～シティハブ～」の考え方とその仕組みやプロセスをまとめています。

エリアプラットフォームは、地域の実情等に応じて、地域の関係者や企業、行政等、多様なまちづくりの関係者で構成されます。そのようなエリアプラットフォームにおいて、地域のまちづくりの指針や具体のまちづくりについてみんなで話し合い、合意形成を進めます。

なお、本書は、千代田区まちづくりプラットフォームのあり方検討会での議論をもとに千代田区としての考え方をまとめたものです。

第1章 千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～の概要

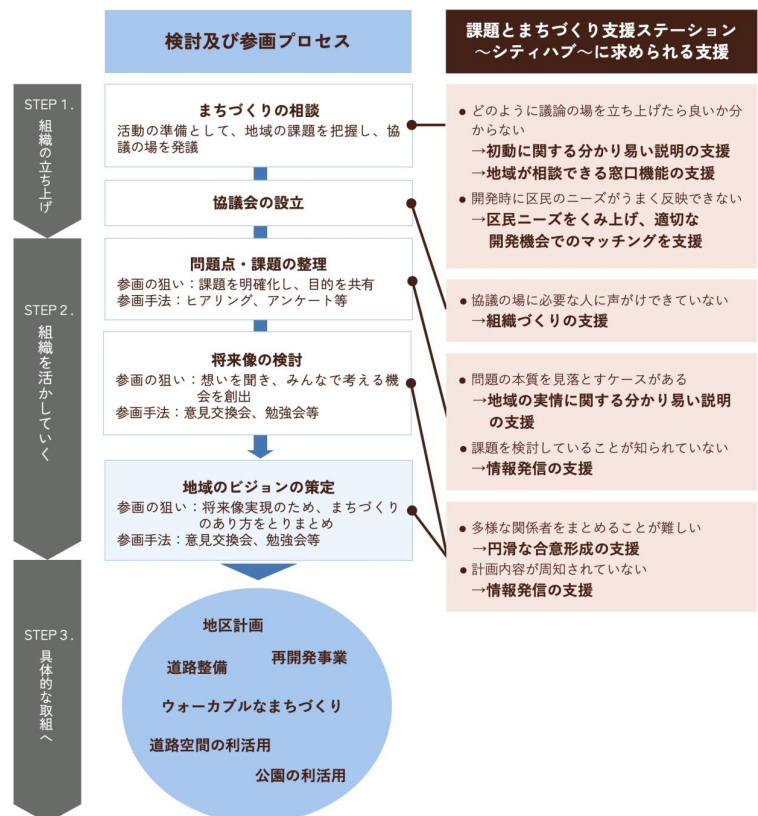
まちづくり支援ステーション～シティハブ～に関する説明や、エリアプラットフォームとの関係性を記載しています。また、まちづくり支援ステーション～シティハブ～が求められる背景について、近年の社会情勢や千代田区のまちづくり情勢の変化、千代田区の特徴から記載しています。



第2章 まちづくりの合意形成と意思決定

まちづくりを進めるにあたり、多様な関係者が参画・協働し、地域のまちづくりに対して議論を重ねる合意形成のプロセスを経ることで様々な効果を得ることができます。本章では、合意形成に向けて求められる要件、多様な関係者が参画・協働し、地域のまちづくりについてよりよい答えを求めて試行錯誤しながら議論を重ねることによって得られるものや具体的なまちづくりのプロセス等について記載しています。

▼構想段階のまちづくりにおける合意形成のプロセスの例



第3章 千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～のあり方

まちづくり支援ステーション～シティハブ～が支援の対象とする取組みやまちづくり支援ステーション～シティハブ～に関わる各主体の関係性と役割、まちづくり支援ステーション～シティハブ～の5つの支援機能について記載しています。

▼まちづくり支援ステーション ～シティハブ～の役割と構成



第4章 みんなで取り組むまちづくりに向けて

まちづくり支援ステーション～シティハブ～の実現に向けて、今後検討すべきテーマを記載しています。

▼検討すべきテーマ

テーマ①	まちづくり支援ステーション～シティハブ～の組織体制等の具体化
テーマ②	まちづくりに関する情報発信サイトの構築
テーマ③	合意形成の手法等
テーマ④	多様な人々の参画の推進
テーマ⑤	テーマ別のコミュニティ形成

結章 おわりに

まちづくり支援ステーション～シティハブ～のあり方のまとめを記載しています。

資料編

用語集や検討経緯、検討会の委員名簿を記載しています。

第1章

千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～の概要



1.千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～とは

まちづくり支援ステーション～シティハブ～は、千代田区のまちづくりにおいて、「共通の土台」となるもので、一定以上のまとまりによる地域での様々なまちづくり活動を支えるものです。

千代田区では、合意形成を図りながらまちづくりを推進してきました。とりわけ、再開発や公共施設整備にあたっては、各地区でエリアプラットフォームを組織してきました。

しかしながら、総論から具体の事業（空間づくり）である各論へと移るにあたり、エリアプラットフォームでは合意形成が円滑に進まず、まちづくりが停滞・長期化し、区民等がサービスを受けないケースが発生しています。

計画の構想段階において区民等のニーズをとらえ、区や民間企業による空間づくりに反映する機会を創出するなど、様々な想いを形にしていくための「合意形成を円滑に進める受け皿」としてのエリアプラットフォームの形成及び活動が重要となります。

そこで、このエリアプラットフォームの形成及び活動を支援するための仕組みとして、公・民・学連携まちづくり支援組織「まちづくり支援ステーション～シティハブ～」を設置し、区主導や事業者提案、地域発意で行われる様々な形態でのまちづくりの合意形成等を円滑に推進することを目指します。

▼様々なエリアプラットフォームを支えるまちづくり支援ステーション ～シティハブ～のイメージ

多様なまちづくりの関係者

民間事業者Ⅰ 町会 地域団体
民間事業者Ⅱ 地権者Ⅰ 地域住民 来街者 教育機関
鉄道事業者 地権者Ⅱ 通勤通学者 施設利用者



A地域
まちづくり協議会

B地域
まちづくり検討会

C地域
まちづくり実行委員会

エリアプラットフォーム
(まちづくりのための協助^{※3}と合意形成の場)



千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～

2. 検討の背景

(1) 近年の社会情勢

これまでのまちづくりやその際の合意形成は、行政が公共の担い手であるという観点のもと、比較的画一的なまちづくりの関係者の捉え方やまちづくりの方法論に基づいて進められてきました。しかし昨今は、国や自治体による一元的・平等主義的な公共事業・サービスではなく、住民や地域組織、企業等の民間の多様な主体が担い手として参加し、官民が協働で形成する「新しい公共」が求められています。

また、近年、経済状況の変化や地域コミュニティの流動化、個人の価値観やデジタル化、コミュニケーション方法の多様化など、急激な社会変化等が生じています。

こうした状況により、まちづくりにおいては、**関係者の増加と範囲の拡大、それに伴う合意形成の複雑化や長期化等の課題**が顕在化してきました。

(2) 千代田区のまちづくりの情勢

一部の地域のまちづくりにおいて、エリアプラットフォームで議論され、合意に至ったことについて地域内で意見が割れ、まちづくりが停滞するといったことが起こっています。

特に、まちづくりの取組みの一部について、強い賛成・反対の意見が出る場合等は、対立構造が生じてしまい、まちづくり全体の取組みが停滞・長期化することで、本来まちづくりで得られるはずのメリットが享受できなくなる等、多くの区民等に影響があります。

(3) 千代田区のまちづくりの方針

千代田区では、昭和 62 年策定の「千代田区街づくり方針」※¹²において、定住人口※¹³の回復と、区民生活と都市機能の調和を目標に定め、区民・企業・行政の三位一体によるまちづくりに取り組んできました。

平成 10 年に策定された千代田区都市計画マスタープランにおいては、土地利用の方針の一つとして、地域の住民・企業の参加と合意を得ながら、きめ細かくまちを更新していくことが定められました。その後、千代田区では公共空間活用検討会や各地域のエリアプラットフォームを通じて地域課題の解決についての地域別の議論が行われ、区や各地域の実情に沿ったまちづくりが進められてきました。令和 3 年 5 月に改定された千代田区都市計画マスタープランでは、将来像を「つながる都心」と定め、まちに関わる多様な主体が相互につながりを強めて、地域一体となったまちづくりの展開を目指しています。また、「つながる都心」を実現するためのウォーカブル※²なまちづくりの方針である「千代田区ウォーカブルまちづくりデザイン※⁹」(令和 4 年 6 月策定)においては、ウォーカブルなまちづくりの実現のため、区民・事業者・行政が一体的に取り組んでいくとともに、多様な主体で共創しながら推進していくための場づくりの必要性を示しています。



▲千代田区ウォーカブル
まちづくりデザイン

（４） 千代田区のまちづくりにおける合意形成の手法

千代田区では、これまでのまちづくりにおいて、都市計画法など法令に定められた手続きを進める中で、区民等の意見を反映し、そのプロセスを踏むことで合意形成に取り組んできました。

また、法令に定めのない地域のまちづくり構想やまちづくりガイドライン^{※17}、開発等においては、区民等の区政への参画と、区民等と区の協働を推進する際の、区の職員の基本的姿勢を示した「千代田区参画・協働ガイドライン^{※10}」（平成26年4月策定）に定められた手続きを準用することで、区民等の参画と協働を図り、そのプロセスによってまちづくりの合意形成を進めてきました。

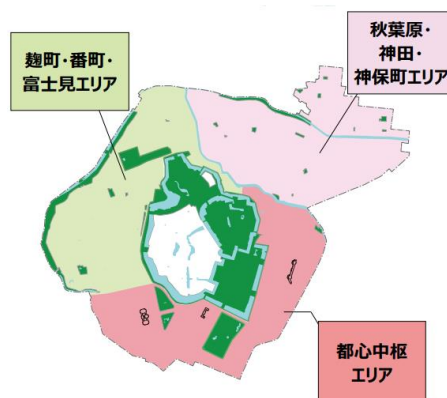
これらの合意形成のプロセスは、区と区民等における参画・協働には有効に活用され、区と区民等との合意形成において機能してきました。しかし、まちづくりに関わる人が多様化し、「区民と区民」の合意形成の重要性が増す中、これまでの合意形成のプロセスに加え、よりまちづくりに特化した合意形成の仕組みとして、まちづくり支援ステーション～シティハブ～の検討に取り組んでいます。

3.千代田区の特徴

(1) 3つのエリア

千代田区内には、歴史や文化を感じられる落ち着いた住環境と都心の利便性が調和する麹町・番町・富士見エリア、下町文化や界隈の個性を継承しつつ新たな魅力・価値を創造する秋葉原・神田・神保町エリア、政治・経済の中核として首都東京を牽引しながら進化を続ける都心中枢エリアの3つの基本エリアが存在します。

千代田区は、それぞれのエリアの個性や魅力等の違いを活かし、相互に作用させることで、区の魅力や価値を一層高めるまちづくりを展開しています。



▲千代田区の基本エリア
(千代田区都市計画マスタープラン)

(2) 人口

一時は4万人を下回った千代田区の定住人口は、居住機能の回復を目指したまちづくりの推進により、平成25年には、平成4年に区の基本構想で目標に掲げた定住人口5万人に到達しました。現在も増加傾向にあり、令和4年10月1日時点では約6万7000人となっています。また、千代田区は転入・転出が活発であり、毎年区民の1割ほどが入れ替わっています。

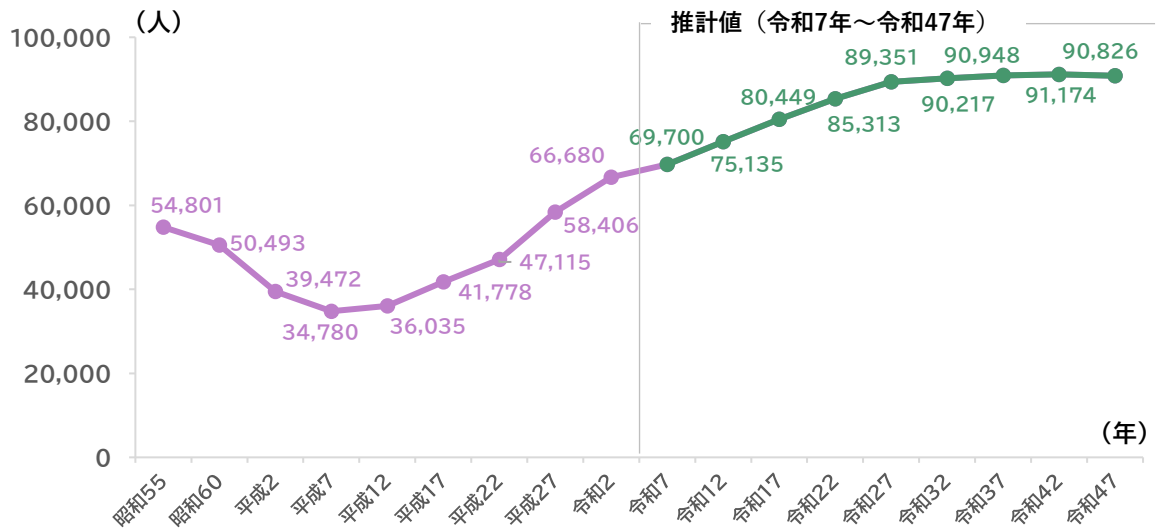
一方、昼間人口は約90万人となっており、多くの人々が千代田区に通勤・通学しているほか、観光客等の交流人口^{※4}を含めると、千代田区は100万人規模の大都市となります。そのため千代田区は、定住人口は6万7000人でありながら、充実した交通インフラ^{※1}のほか、教育機関や文化施設、大規模病院などの都心ならではの高度な機能やサービスを有しています。

また、千代田区内には100を超える数の町会^{※8}が存在し、地域コミュニティの形成・維持において重要な役割を担ってきました。しかし、千代田区の町会加入率は下降傾向が続いており、特に賃貸マンションの住民の加入率が低い傾向にあります。

このように、歴史ある閑静な住宅街としての顔と都心の中枢としての顔を併せ持つ千代田区においては、時代とともに様々な環境が変化し、そこで活動する人々が多様化する中で、よりきめ細やかにまちづくりの合意形成を行っていくことが求められています。

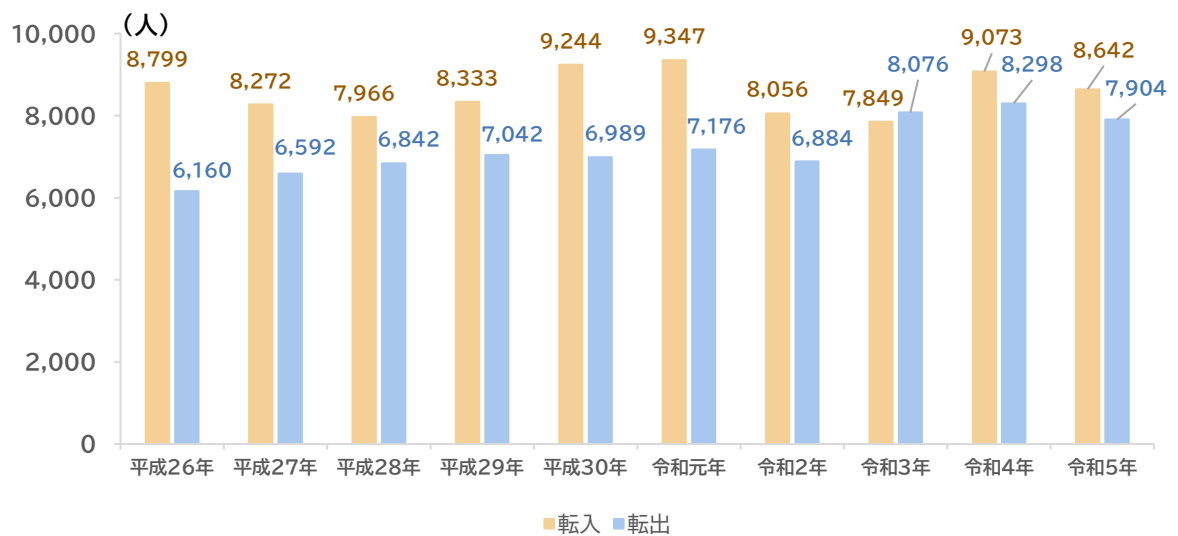
第1章 千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～の概要

▼千代田区の総人口の推移



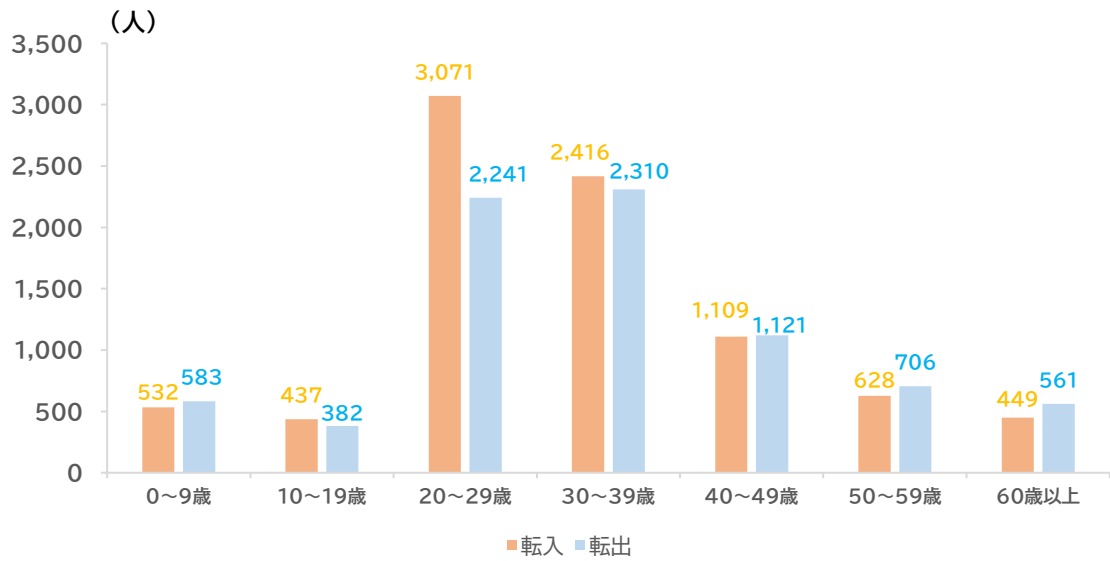
出典：千代田区人口動向と人口推計（令和5年度）

▼千代田区における転入・転出数



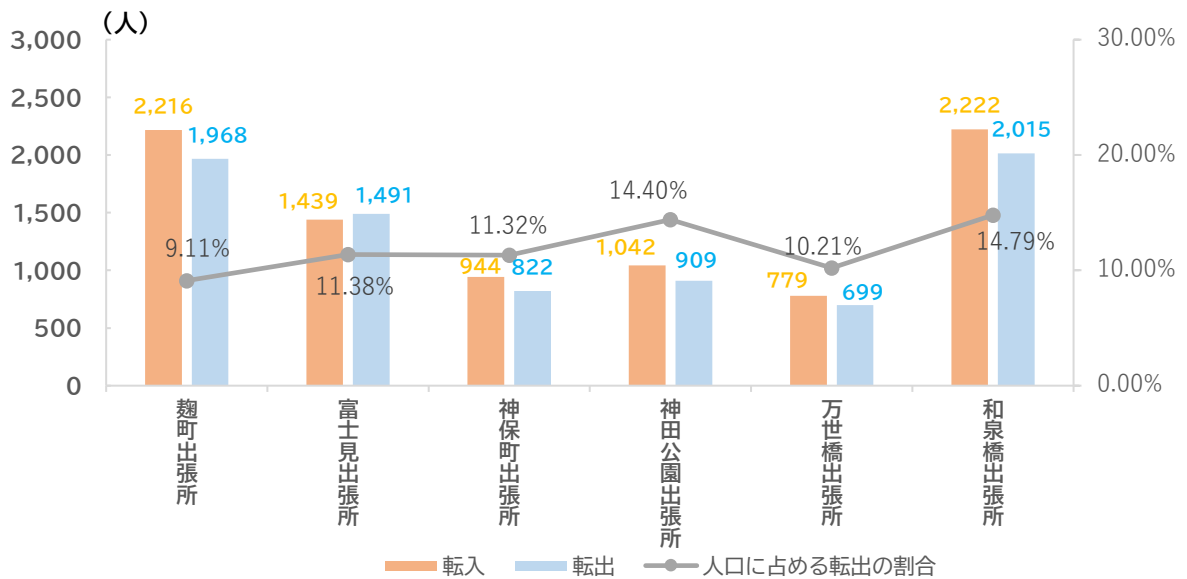
出典：令和6年版千代田区行政基礎資料集

▼千代田区における年齢別転入・転出数



出典：住民基本台帳（令和6年1月1日時点）

▼地域別転入・転出者数及び人口に占める転出者数の割合



出典：住民基本台帳（令和6年1月1日時点）



第2章

まちづくりの合意形成と意思決定



1. まちづくりにおける合意形成と意思決定

地域が自発的に取り組むまちづくりでは、まちづくりの組織を立ち上げ、まちづくりのルールやイベントなど、地域のみなさんで話しながら、合意形成を図ることになります。

また、行政が主体となり取り組むまちづくりでは、「地域のみなさんで話し合いながら合意形成を進めるプロセス」があり、それを踏まえ「行政が意思決定をして実施する」という流れで展開されます。具体的には、計画を策定する段階では地域が中心となり、計画の案を考え、関係者間で合意形成を図り、意思決定権者である区による意思決定がなされます。その後、計画が策定され、事業が実施されます。

なお、まちづくりにおける合意形成は、色々な立場の人の意見の違いについて話し合い、協議・調整し、意見を集約すること、あるいは意見の集約を目指すことを言います。また、意思決定は物事の決定権のあるものが、複数の代替案から最善の案を選ぶことを言います。

前頁で記載の通り、合意形成は色々な立場の人の意見の違いについて話し合い、協議・調整し、意見を集約すること、あるいは意見の集約を目指すことを指します。

しかし、まちづくりでは、日々の生活や価値観に様々な影響を及ぼし、権利や利害に触れることもあるため、関係者間で意見の相違や対立が生じることがあります。加えて、同じ「賛成」・「反対」という立場であっても、その中には全面的に賛成・反対の人やどちらかという賛成・反対の人など、様々な意見を持つ人がいます。また、明確な意見を表明しない方（いわゆるサイレントマジョリティ、サイレントマイノリティ※⁵） もいます。

このように、様々な想いがあるなかでも共通していることは、**“よいまち”にしたい**ということではないでしょうか。しかしながら、“よいまち”のイメージは一人ひとり異なります。まずはそのことを私たちは認識しなければなりません。したがって、“よいまち”を実現するためには、関係者の想いを理解し、想いを実現、つなげていくことが重要になると考えます。

▼まちに対する様々な想いのイメージ



2.合意形成に向けて求められる要件

まちづくりの合意形成においては、取組みの規模や重要度、それに伴うスピード感、地域の実情等によって、期限の設定や最適な手法の選択等をしていく必要があります。

まちづくりの取組みの内容等に関わらず、(1) 開かれた議論の場づくりや(2) 多様な関係者の参画、(3) 意見の整理、(4) 情報を共有する機会を、まちづくりの検討プロセスの中に取り込むことで、互いの想いを理解し、合意形成につなげることができると考えています。

(1) 開かれた議論の場をつくる

まちづくりは、多様な関係者が参画することから、相反する意見が多々あります。そのため、自分とは異なる意見が多くを占める際に意見が言いづらくなってしまうようなケースも考えられます。

一方で、しっかりと聞き、多様な意見が得られることで、お互いの立場や意見を認め合い、理解につなげることができます。様々な手法を組み合わせることで自由で幅広い意見を募り、合意形成に向けた議論を積み重ねることが必要です。

(2) 多様な関係者が参画できるようにする

まちづくりにおいては、住民、地権者、地域団体、民間事業者、対象地域への通勤・通学者、自治体など、多くの関係者が存在します。まちづくりのテーマや規模等によって、関係者は様々に変化します。このことを考慮しながら、それぞれの取組みにおける関係者を明確にし、ICT^{※18}等を活用しながら多様な関係者が多様な手法で参画できるようにすることが必要です。

(3) 意見を整理する

議論の場では、出てくる意見も多種多様です。その中で、賛成か反対という二項対立的な構造にしまうと合意が困難となります。賛成意見の中にも一部反対があり、また逆のこともあります。意見を大きな枠組みで捉えるのではなく、しっかり分析・整理・可視化することで、差異や共通点を明確化することが重要です。また、明確な意見を表明しない方の意見を引き出していくことも重要となります。加えて、議論を踏まえた意見のマッチングや代替案の検討、外部からの客観的な意見等を通じて、意見を整理することで、地域のルールづくりなど円滑に合意形成が進む可能性が高まります。

（４）情報の共有を図る

立場が異なると、得られる情報の量や内容も異なります。合意形成の重要な材料である情報に不均衡が生じていると、合意形成が困難になることから、関係者が持つ情報の質・量を同じものとしていく必要があります。

そのために、情報の発信側の関係者は、関係者全員が同じ情報にアクセスし共有できるようにするとともに、多様な手段で関係者にそのことを発信することで、関係者が情報を「自分事」として受け取れるように工夫することが必要です。同時に情報の受信側も、それらの情報を積極的に取得していくことが必要です。

また、関係者がまちづくりの内容だけでなく、お互いの立場や意見等の基礎情報、それぞれの意見の基となるデータ等を共有し、理解し合うことも重要です。

3.合意形成プロセスを経ることで得られるもの

まちづくりに取り組むにあたっては、多様な関係者が参画・協働し、地域のまちづくりについてよりよい答えを求めて試行錯誤しながら議論を重ねるプロセスが重要です。広く意見を受け止め、まちづくりの活動に反映することができるように、豊かな合意形成に向けたプロセスを経ることが求められていると考えています。

この豊かな合意形成に向けたプロセスを経ることで、以下のものを得ることが期待できます。また、議論の積み重ねから得られたものを未来のまちづくりに活かしていくことが重要となります。

（１）地域に関する新たな気づき

合意形成に向けた議論を重ねる中で、まちづくりに参画する多様な関係者の意見や立場、地域の情報を知ることができ、その中から地域の魅力や課題といった新たな発見を得ることができます。新たな発見は、当該議論だけでなく、未来のまちづくりにおいても活用されることが期待されるとともに、地域のまちづくりのモチベーションにもつながることが期待されます。

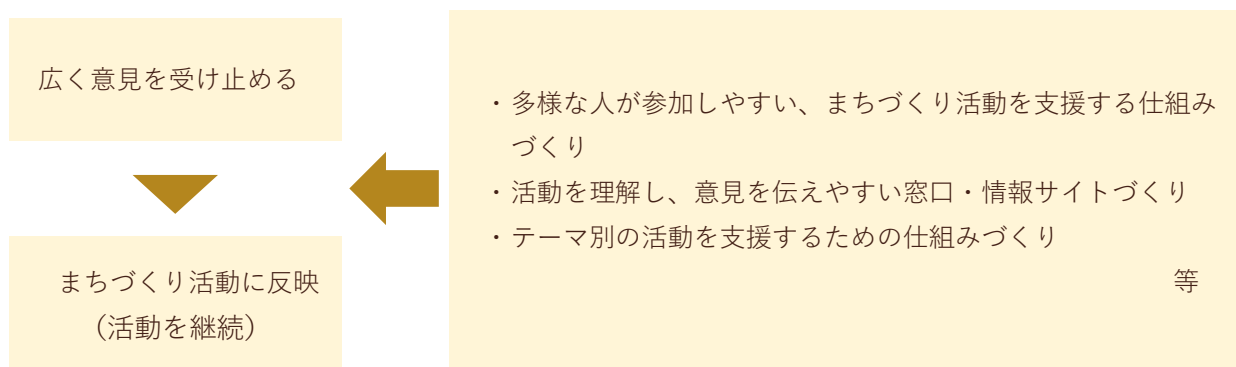
（２）地域の共通認識の構築

地域に関する新たな気づきを得る中で、賛成・反対の意見に共通する考え方などから、地域で大事にしているもの、地域に必要なものが見えてくるため、地域の将来像等について共通認識を構築することが期待されます。

（３）地域の新たなつながり

合意形成の場を通じて、多様な関係者間で新たなつながりができることが期待されます。お互いの立場を理解して議論を進めることができれば、賛成・反対の垣根を越えて信頼関係を築くことができ、それが地域の力となることが期待されます。

▼豊かな合意形成に向けたプロセスを実現するための取組みイメージ

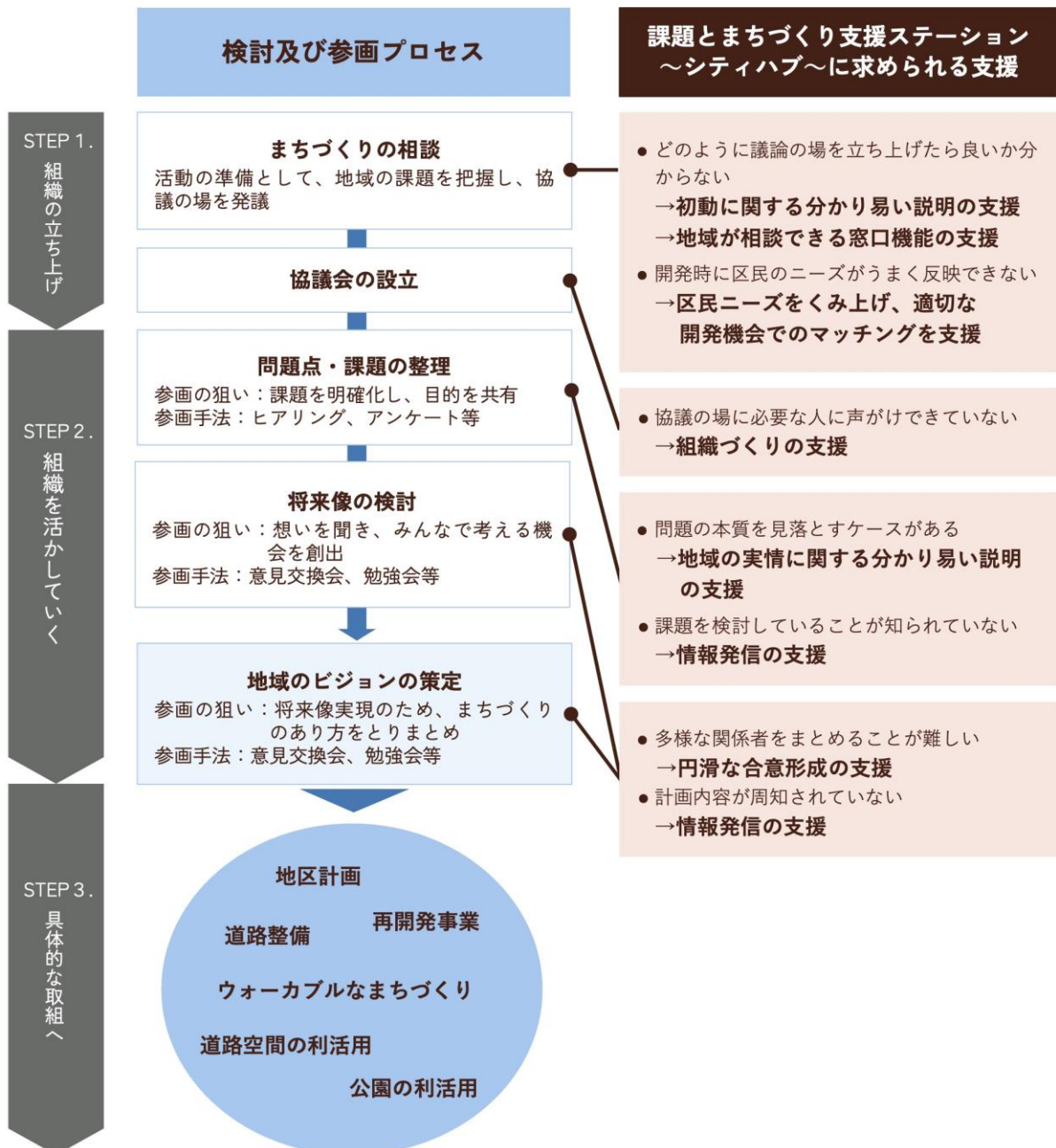


4.まちづくりのプロセスと千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～に求められる支援

2の「合意形成に向けて求められる要件」や3の「合意形成プロセスを経ることで得られるもの」を踏まえて、合意形成が求められる事業計画の前段である構想段階でのまちづくりのプロセスの例を記載します。以下に記載するプロセスは、まちづくりを進めるにあたっての一例であり、地域特性やまちづくりの進捗状況に合わせて柔軟に対応することが重要です。

これらの取組みを進める上で各検討段階では様々な課題が想定されます。これらの課題に対して、支援をすることがまちづくり支援ステーション～シティハブ～には、期待されています。

▼構想段階のまちづくりにおける合意形成のプロセスの例



▼地区計画※7における合意形成及び意思決定のプロセスの例

合意形成
プロセス

準備・検討段階での合意形成

意見収集
具体化に向けた

意思形成
プロセス

計画策定段階

検討及び参画プロセス

議論の場の立ち上げ

活動の準備として、地域の課題を把握し、協議の場を発議

問題点・課題の整理

参画の狙い：課題を明確化し、目的を共有
参画手法：ヒアリング、アンケート等

将来像の検討

参画の狙い：想いを聞き、みんなで考える機会を創出
参画手法：意見交換会、勉強会等

地区計画原案の検討

参画の狙い：将来像実現のためのルールを考え、とりまとめ
参画手法：意見交換会、勉強会等

関係者で合意の図られた原案をもとに意思決定権者が素案を作成

地区計画素案の縦覧

参画の狙い：素案に対して、公告・縦覧により地権者の意見を反映
参画手法：説明会、公聴会等

地区計画案の縦覧

参画の狙い：案に対して、公告・縦覧により意見を反映
参画手法：意見書の提出

都市計画審議会

地区計画を都市計画決定

課題とまちづくり支援ステーション
～シティハブ～に求められる支援

- どのように議論の場を立ち上げたら良いかわからない
→ 初動に関する分かり易い説明の支援
→ 地域が相談できる窓口機能の支援
- 協議の場に必要な人に声がけできていない
→ 組織づくりの支援
- 問題の本質を見落とすケースがある
→ 地域の実情に関する分かり易い説明の支援
- 課題を検討していることが知られていない
→ 情報発信の支援
- 多様な関係者をまとめることが難しい
→ 円滑な合意形成の支援
- 計画内容が周知されていない
→ 情報発信の支援

▼再開発事業における合意形成及び意思決定のプロセスの例

合意形成
プロセス

準備・検討段階での合意形成

具体化に向けた意見収集

意思形成
プロセス

計画策定段階

実施・工事段階

検討及び参画プロセス

まちづくりの発議

参画の狙い：地域の再開発に対する機運の高まり、行動の開始
参画手法：ヒアリング等

勉強会（準備組合）の設立

※ディベロッパーを選定

目標・プランづくり

参画の狙い：課題を明確化し、まちづくりの目的を共有
参画手法：意見交換会、勉強会等

基本構想の作成及び
エリアマネジメントの検討

参画の狙い：建築物の配置計画や公共施設の整備内容、エリアマネジメントの内容及び実施主体、運用・維持管理などを検討
参画手法：意見交換会、勉強会等

関係者で合意の図られた基本構想をもとに意思決定権者が原案を作成

市街地再開発事業等の原案の検討

参画の狙い：原案に対して住民の意見を反映
参画手法：意見交換会、勉強会、公聴会等

市街地再開発事業等の案の縦覧

参画の狙い：案に対して、公告・縦覧により反映
参画手法：意見書の提出

都市計画審議会

市街地再開発事業等を都市計画決定

事業計画の策定

参画の狙い：設計に地域のニーズを反映
参画手法：ヒアリング等

権利変換計画の策定

参画の狙い：権利変換原案の共有
参画手法：組合の総会等

工事着手・管理計画作成

再開発事業が完成

課題とまちづくり支援ステーション
～シティハブ～に求められる支援

- どのように議論の場を立ち上げたら良いか分からない
→ 初動に関する分かり易い説明の支援
→ 事業者が相談できる窓口機能の支援

- 協議の場に必要な人に声がけできていない
→ 組織づくりの支援
- 議論の場ができたことが知られていない
→ 情報発信の支援

- 問題の本質を見落とすケースがある
→ 地域の実情に関する分かり易い説明の支援
- 開発時に区民のニーズが上手く反映できない
→ 区民ニーズをくみ上げ、適切な開発機会でのマッチングを支援
- 多様な関係者をまとめることが難しい
→ 円滑な合意形成の支援
- 目標・プランづくりが周知されていない
→ 情報発信の支援

- 多様な関係者をまとめることが難しい
→ 円滑な合意形成の支援
- 基本構想が周知されていない
→ 情報発信の支援

▼道路整備事業での合意形成及び意思決定のプロセスの例

合意形成
プロセス

検討及び参画プロセス

課題とまちづくり支援ステーション
～シティハブ～に求められる支援

準備・検討段階での合意形成

意見収集
具体化に向けた

意思形成
プロセス

計画策定段階

実施・工事段階

まちづくりの発議

参画の狙い：計画づくりの開始の周知
参画手法：広報資料等

課題と目的の設定

参画の狙い：相互の立場から確認し、共有
参画手法：アンケート、オープンハウス等

代替案と評価項目の設定

参画の狙い：区民の視点からの評価の観点等を把握
参画手法：ワークショップ等

概略計画素案の策定

参画の狙い：代替案の比較評価を踏まえた計画づくりに対して、意見を反映
参画手法：協議会等

関係者で合意の図られた素案をもとに意思決定権者が原案を作成

概略計画案の作成

参画の狙い：計画案に対して住民の意見を反映
手法：説明会等

詳細設計の策定

参画の狙い：設計図をもとに関係者に説明
手法：説明会等

予算を議決

工事着手

道路が完成

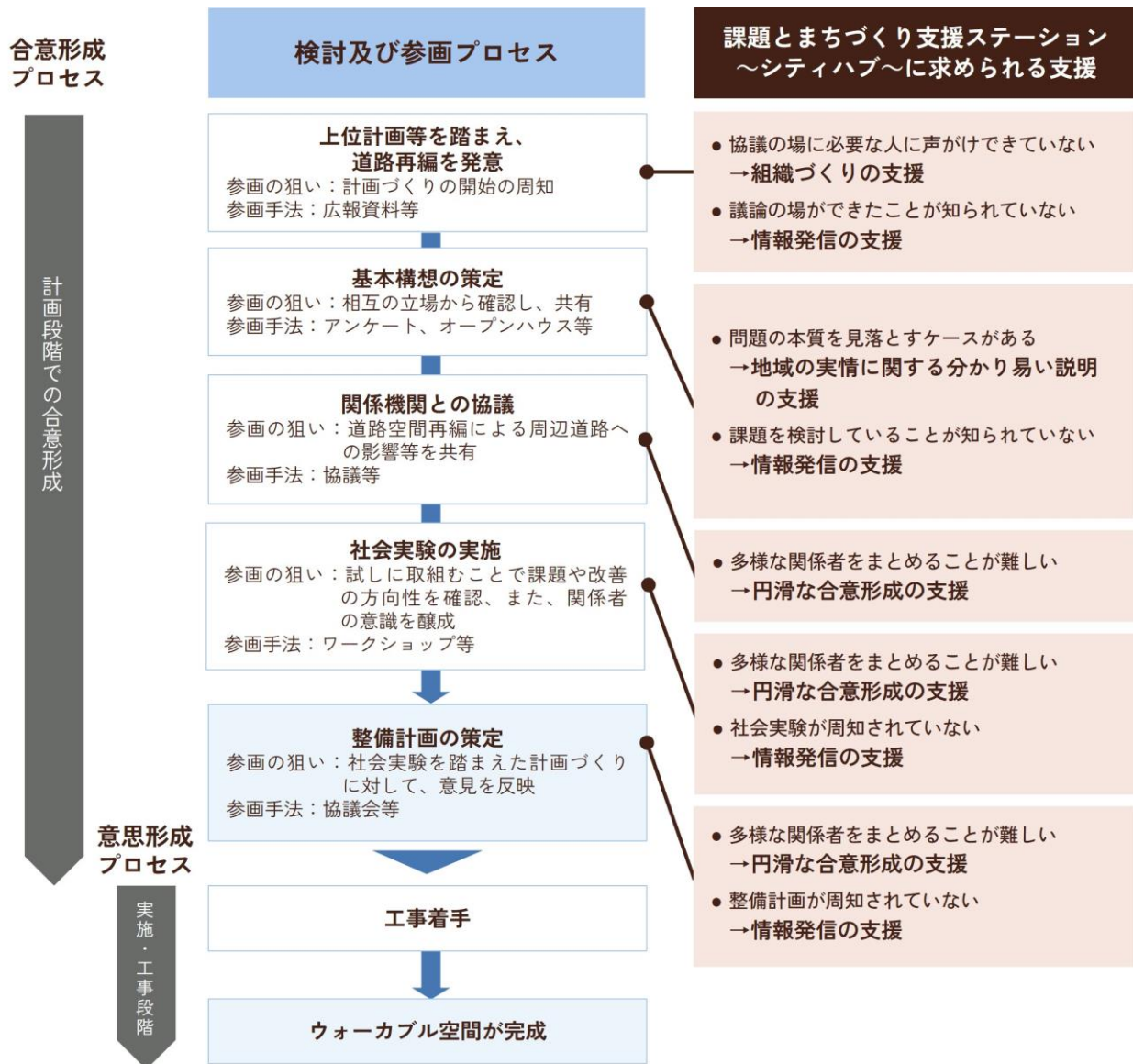
- 協議の場に必要の人に声がけできていない
→組織づくりの支援
- 議論の場ができたことが知られていない
→情報発信の支援

- 問題の本質を見落とすケースがある
→地域の実情に関する分かり易い説明の支援
- 課題を検討していることが知られていない
→情報発信の支援

- 開発時に区民のニーズが上手く反映できない
→区民ニーズをくみ上げ、適切な開発機会でのマッチングを支援
- 多様な関係者をまとめることが難しい
→円滑な合意形成の支援
- 代替案と評価項目が周知されていない
→情報発信の支援

- 多様な関係者をまとめることが難しい
→円滑な合意形成の支援
- 概略計画素案が周知されていない
→情報発信の支援

▼道路空間再編（ウォーカブル空間づくり）での合意形成及び意思決定のプロセスの例



第3章

千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～のあり方



本章では、第2章で示した合意形成の実現や地域発意でのまちづくりの意思決定及び実施に向けて求められる、まちづくり支援ステーション～シティハブ～のあり方を整理します。

1.千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～の対象範囲

まちづくり支援ステーション～シティハブ～では、区や開発事業者が実施する空間の供給に関する取組と、地域で活動されているみなさんが主体となっている活動の需要に関する取組を対象とします。

▼まちづくり支援ステーション～シティハブ～の対象範囲のイメージ



公開空地を使った広場整備のイメージ



お祭り開催のイメージ



歩きやすい道路空間のイメージ



地域の活動のイメージ



空間の供給に関する取組のイメージ

- ・公共空間の整備・改修事業
- ・市街地再開発事業
- ・提案制度による再開発事業
- ・サイバー空間（デジタルツイン※14等）の整備 等



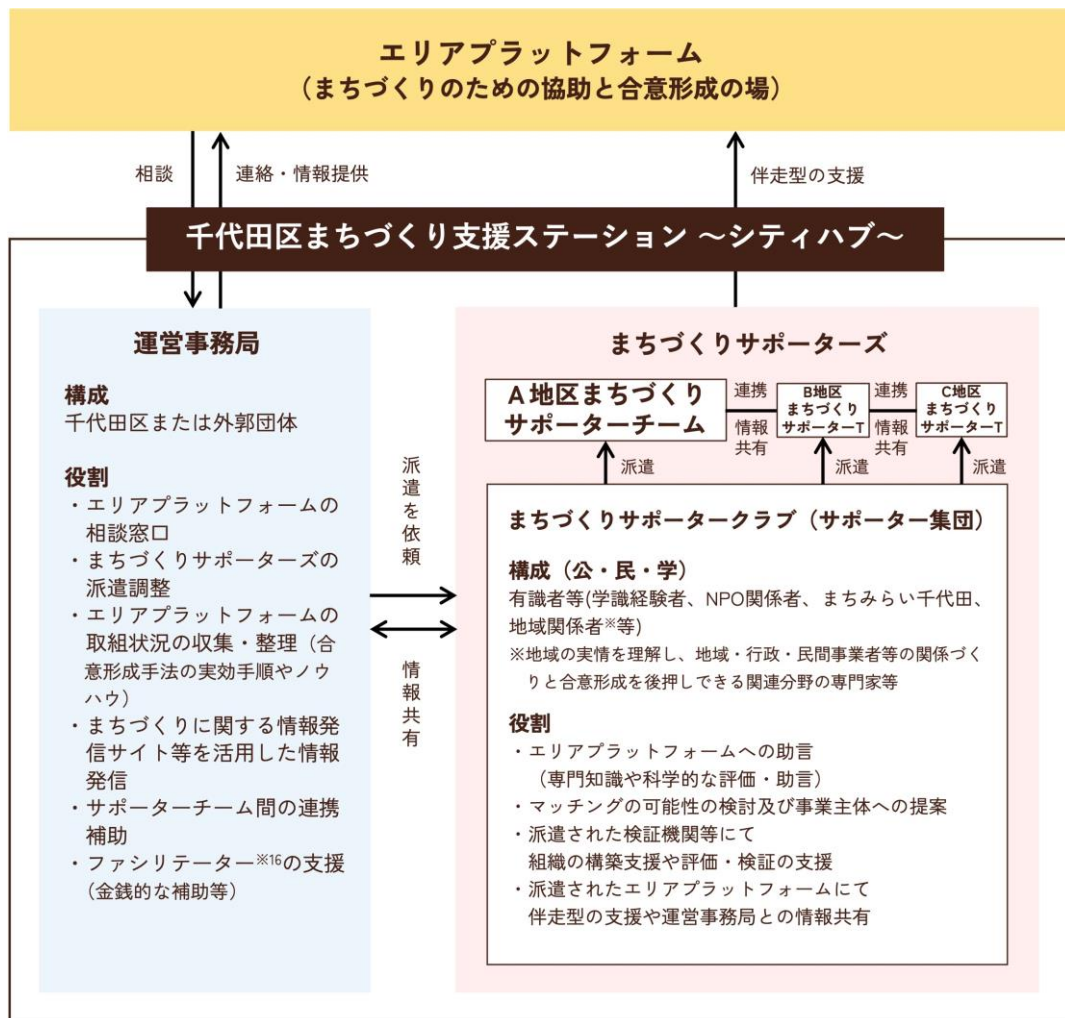
活動の需要に関する取組のイメージ

- ・まちの賑わいづくり
- ・交通環境の改善による移動しやすいまちづくり
- ・地域資源・景観の維持する
- ・地域のコミュニティを醸成する

2.千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～に関わる各主体の関係性と役割

まちづくり支援ステーション～シティハブ～は、以下のとおり運営事務局とまちづくりサポーターズで構成します。運営事務局がエリアプラットフォームからの相談を受け、まちづくりサポーターズと連携し、伴走型の支援を実施します。また、議論されたことをフィードバックして改善しながら、進むような仕組みとします。

▼まちづくり支援ステーション～シティハブ～に関わる各主体の関係性と役割



3.千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～の支援機能

第2章4の「まちづくりのプロセスと千代田区まちづくり支援ステーション～シティハブ～に求められる支援」で整理した課題を踏まえ、まちづくり支援ステーション～シティハブ～では、話し合う場の創出や運営の支援、公共空間や市街地再開発事業などの空間供給の機会を捉えて地域ニーズとマッチングするなど、運営事務局とまちづくりサポーターズが連携し、以下の5つの支援機能を担うことで地域のまちづくりを支えています。

▼まちづくり支援ステーション～シティハブ～の支援機能の概要



支援① **分かり易い説明：開発動向や地域ニーズの整理と共有**

- 区民等からの相談窓口及び開発事業者からの構想段階での計画内容の相談を受ける窓口を事務局に設置します。
- 区民等からの相談に対して、地域での機運が高まってきた場合、地域発意のまちづくりに向けた動きを支援します。
- 開発やニーズの最新情報の収集と地域の実情についての分かり易い説明と理解の補助を支援します。
- 良好に進んでいるエリアプラットフォームについて、事例として蓄積をし、他地域への情報共有を実施します。

支援② **組織支援：エリアプラットフォームの設立及び運営支援**

- 実施主体の意向を受けて、区民、地域等への打診を実施します。
- エリアプラットフォームの組織づくりの支援に向けて事務局より、まちづくりサポーターズへ派遣を要請し、まちづくりサポーターチームを編成します。
- 既存のエリアプラットフォームに対しても、事務局よりまちづくりサポーターズへ派遣を要請し、チームを編成、組織運営に対しての課題を支援します。

支援③ **マッチング：ニーズ実現方策の検討及び提案**

- 地域のニーズに対して、都市計画制度で対応できるものと、別途対応するものに識別します。
- まちづくりサポーターズは、都市計画制度で対応できるものについて、事業者の開発構想と照らし合わせて、マッチングの可能性を検討し、関係者との協議を支援します。

支援④ **ルールづくり・合意形成：具体的な取組みに関する合意形成支援**

- 当該地区のまちづくりサポーターズが伴走し、地域・行政・民間事業者等のルールづくりと合意形成を支援します。

支援⑤ **情報発信：エリアプラットフォームの取組み状況の適宜発信**

- 事務局は、エリアプラットフォームの取組み状況について、まちづくりサポーターズと連携して情報を収集し、まちづくりに関する情報発信サイト等を活用して継続的に情報を発信します。

以下にまちづくり支援ステーション ～シティハブ～の全体像を示します。

▼まちづくり支援ステーション ～シティハブ～の全体像



コラム：神田淡路町の淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業（ワテラス）

神田淡路町界隈は、昭和 30 年をピークに人口が減少していました。淡路小学校では、昭和 51 年の創立 100 周年を機に、卒業生らを中心に「淡路町の未来を考える座談会」を開き、それ以来、住民同士で再開発への勉強を重ねるようになりました。

そして平成 5 年、淡路小学校が閉校し、これを契機に地域住民と安田不動産などをメンバーとして「淡路地域まちづくり計画推進協議会」が発足しました。また、平成 13 年には、地権者による「淡路町二丁目地区再開発準備組合」が設立しました。

再開発準備組合ではアンケートや個別ヒアリングで地権者の方々の意見や要望を汲み上げ、勉強会を重ね、再開発コンセプトが取りまとめられました。再開発準備組合が東京都・千代田区に提案した地域貢献策には、以下の 9 つの項目があります。

- ① オープンスペースと快適な歩行者空間の創出
- ② 定住人口回復に向けた多世代住宅の整備
- ③ 公園機能の再編・拡充による緑地の創出
- ④ 周辺道路の無電柱化等によるまち並み形成
- ⑤ 生活支援店舗（スーパー等）の整備
- ⑥ 地域活性化に寄与するコミュニティ施設・学生ボランティア支援施設の整備
- ⑦ 屋上緑化・保水性舗装等のヒートアイランド対策
- ⑧ 地域防災および帰宅困難者支援の活動拠点整備
- ⑨ タウンマネジメント組織によるまちづくりの新たな取組

特に、⑥の学生ボランティア支援施設は、今後のまちづくりの担い手として、学生たちがこの場所で日常生活を送りつつボランティア活動を行うことを期待して、住民の方々からの発案により、学生マンションも取り組んでいます。

建物竣工後も、再開発準備組合の意思はエリアマネジメント団体である「一般社団法人淡路エリアマネジメント」に引き継がれています。例えば、神田祭では、ワテラスコモンには神輿の御仮屋が置かれ、新旧住民や学生の皆さんが賑やかに神輿を担ぐなど、開発を通じて地域のまちづくりが進んでいます。

まちをつくって終わりではなく、まちを育てていく視点をしっかりと持ち、エリアプラットフォームである「淡路エリアマネジメント」が中心となり、地域住民等とも協力しながら地域のまちづくりを盛り上げています。

▼ワテラスの全景



▼多くの若者が参加した
ワテラスでの神田祭



出典：安田不動産株式会社ホームページ、<https://www.yasuda-re.co.jp/yasuda/meguri/page08.html>





第4章

みんなで取り組むまちづくりに向けて



第2章で示した「まちづくりの合意形成と意思決定」、第3章で示した「まちづくり支援ステーション～シティハブ～のあり方」の実現に向けて、以下について取り組んでいきます。

（１）まちづくり支援ステーション～シティハブ～の組織体制等の具体化

まちづくり支援ステーション～シティハブ～の各機能が滞りなく実行されるよう組織の具体化を進めます。多様なまちづくりにおいて、エリアプラットフォームを支援する組織を目指します。

（２）まちづくりに関する情報発信サイトの構築

まちづくり支援ステーション～シティハブ～の支援⑤「情報発信」においては、多様な関係者が誰でも簡単に必要な情報を入手できるようにする必要があります。そのため、まちの現状やこれまでの歴史や経緯、取組み方針やエリアプラットフォームの活動状況、まちづくり活動を支援するためのコンテンツなど、まちづくりに関わる様々な情報が一元化されたまちづくりに関する情報発信サイトを構築する必要があります。Web上での構築を検討しつつ、Webでは情報を取得できない方への対応や、データベース^{※15}の内容や情報の見せ方等、運用方法等を含めたまちづくりに関する情報発信サイトのあり方について具体化を進めます。

（３）合意形成の手法等

まちづくりの合意形成を進めるための手法や以下の内容について検討を進め、まちづくり支援ステーション～シティハブ～の支援機能に反映することで、エリアプラットフォームの自主的かつ効果的な合意形成を促進していきます。

■ 多様な意見を得るための検討

第2章に示した合意形成に求められる要件の実現と、まちづくり支援ステーション～シティハブ～によるエリアプラットフォームへの効果的な支援に向けて、合意形成に関する手法等について継続的に研究し、実装に向けて検討していきます。特に、まちづくりの取組みに関して明確な意見を表明しない方の意見を得るための仕組みや手法等についての検討が必要です。

■ ICT の活用の検討

多様な関係者が時間・場所の制約を超えてまちづくりに関わりやすくするため、ICT を活用した合意形成の手法やツールについて研究し、実装に向けて検討していきます。同時に、ICT の活用により起こりうる問題（匿名性等）についても研究していきます。

（４）多様な人々の参画の推進

まちづくりに当事者意識を持ち、多くの人に参画してもらえるよう、まちづくりの取組みについての分かりやすい情報発信・周知方法や、まちづくりへの興味・理解を深める取組み等の実施について研究していきます。また、外国人のまちづくりへの参画に向けた多言語による情報発信や、地域の基礎的コミュニティ（人と人とのつながり）の強化等を通じた参画についても研究していきます。

（５）テーマ別のコミュニティ形成

まちづくり支援ステーション～シティハブ～では、都市計画分野以外も含めて幅広くまちづくりに関する地域の相談窓口機能を担いますが、具体的な支援の対象とするのはエリアプラットフォームが取り組むまちづくりです。

その他にも町会^{※8}のコミュニティ形成や子育てしやすいまちづくりなど、特定のテーマについての支援も必要なものとして存在しています。そこで、まちづくり支援ステーション～シティハブ～ではそれぞれのテーマに合わせて、関係部局等へ適切につなぎ、支援していきます。

結章

おわりに

本検討では、千代田区のまちづくりの情勢やこれまでの合意形成の手法を整理するとともに、構想段階のまちづくりや地区計画、再開発事業、道路整備などの具体的な取組みを例として、各検討段階にて生じている課題を整理しました。その上で、課題を解決するために求められる支援のあり方について検討することで、まちづくりの円滑な合意形成に向けて期待される5つの機能を取りまとめました。

まちづくり支援ステーション〜シティハブ〜は、この5つの機能をエリアプラットフォームに対して支援する「合意形成を円滑に進める受け皿」として組織され、活動することが期待されています。そのためにも今後は、まちづくり支援ステーション〜シティハブ〜の組織体制等の具体化やまちづくりに関する情報発信サイトの構築を進めるとともに、円滑な合意形成の手法等の研究や多様な人々の参画を推進するための手法の研究、テーマ別のコミュニティ形成に向けた手法の研究に取り組んでいきます。

最後に、本検討にあたっては、「千代田区まちづくりプラットフォームのあり方検討会」にて貴重なご意見を頂きました。ここに感謝の意を表します。



資料編

用語集

あ行

1. インフラ (Infrastructure) /社会基盤

インフラストラクチャーの略。国家や社会の存続・発展の根幹を成す施設。道路、学校、発電所、交通機関、通信施設などを指す。

2. ウォークابل (Walkable)

居心地がよく歩きたくなるまちの様子。

令和元年6月に国が「居心地がよく歩きたくなるまちなか」を形成する提言をまとめた。この提言では、「多様な人々の出会い・交流を通じたイノベーションの創出や人間中心の豊かな生活を実現し、まちの魅力・磁力・国際競争力の向上が内外の多様な人材、関係人口を更に惹きつける好循環が確立された都市の構築を図るべき」とされている。

か行

3. 協助

平成18年3月に施行された「千代田区災害対策基本条例」で示された、千代田区の地域特性を踏まえた、地域共同体の「共助」を基本としながらもより広く、人道的支援を含めて、災害時に千代田区にあるすべての人々が相互に助け合い、支え合うことを新たな理念として捉えることが必要であるという災害対策上の千代田区独自の理念。

4. 交流人口

外部からある地域を訪れる人々。その地域を訪れる目的は、観光、通勤・通学、ショッピング、レジャー、スポーツ、アミューズメントなど幅広く、大きくは観光目的かビジネス目的かで分けられる。

さ行

5. サイレントマジョリティ/サイレントマイノリティ

積極的に自分の意見を表明しない多数派/少数派の人々。

6. ステークホルダー/利害関係者

ある物事から何らかの影響を受ける全てのグループまたは個人。その範囲は幅広く、対象との関係性によって直接的ステークホルダーと間接的ステークホルダーの2種類に分けられる。

た行

7. 地区計画

都市計画法、建築基準法に基づいて、都市における良好な市街地環境の創造、保全を図るために、地区を単位として、建築または開発行為を規制・誘導するための手法。地区計画では、地区施設の規模・配置、建築物等に関する制限などを定めることができる。

8. 町会

同じ地域の住民等によって組織される任意団体・地縁団体であり、防災訓練・清掃活動・夜警・交通安全運動・募金活動・お祭りなどの地域イベントなど、住民同士の親睦や地域の安心・安全を守るための活動を行っている。

9. 千代田区ウォークアブルまちづくりデザイン

令和4年6月に策定された、道路などのパブリック空間に会いや交流・活動の場を生み出し、生活を豊かにしていくことを目指す、千代田区のウォークアブルなまちづくりの考え方をまとめた方針。千代田区都市計画マスタープランで定めたテーマ別まちづくりの方針を横断して、千代田区でウォークアブルなまちづくりを展開していくために区民・事業者・行政で共有する指針となる。

10. 千代田区参画・協働ガイドライン

平成26年4月に策定された、区民等の区政への参画と、様々な活動主体と区及び活動主体同士の協働を推進する際の、区の職員の基本姿勢やそのための手法等を示すガイドライン。参画と協働を推進する意義や主な手法の特徴を紹介するとともに、区民生活に大きな影響を及ぼし得る5つの事例について、参画を推進するための具体的なルールを定めたほか、区政情報の効果的な発信について留意すべき視点の整理などが示されている。

11. 千代田区都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2に規定する「都市計画に関する基本的な方針」として、まちの将来像や目指すべき方向性、まちづくりの方針や取組みについての考え方を示し、区民、企業、行政など、多様な主体との間でまちづくりの方向性を共有し、連携・協働しながら、それぞれが主体的に取組みを進めていく際の指針。「千代

田区都市計画マスタープラン」は、平成10年3月に策定、令和3年6月に改定され、「つながる都心～人・まちが織りなす 多彩な都市の価値～」を将来像としている。

12. 千代田区街づくり方針

昭和62年10月に策定されたまちづくりの方針。定住人口回復、区民生活と都市機能の調和のために、目標とする都市像を「多様な人々が経済活動する生活都心、地域特性を活かした文化都心、活気と賑わいのある商業都心、国際的に開かれた情報都心」とした。平成10年3月策定の千代田区都市計画マスタープランに発展した。

13. 定住人口

その地域に住んでいる人の数。夜間人口は、常住地による人口。国勢調査時に常住している場所で調査する方（常住地方式）で把握する。常住地方式では、3か月以上にわたって住んでいるか、または住むことになっている人が対象となる。国政調査は5年ごとに実施されるため、毎年度各月集計される住民基本台帳人口とあわせて、人口動向を把握している。

14. デジタルツイン

現実世界のまちや建物などリアル（物理）空間にある情報をサイバー（仮想）空間で“双子”のように再現する技術。

15. データベース

検索や蓄積が容易にできるように一定の形式で整理された情報の集まり。通常はコンピュータによって実現されたものを指すが、紙の住所録などをデータベースと呼ぶ場合もある。

は行

16. ファシリテーター

話し合いや議論の場において進行役を担い、活発な議論を促進して話を深めて、スムーズに結論を導けるように支援する存在。全体の進行をコントロールして時間を管理しつつ、参加者が新しいアイデアを生み出せるように発言を引き出すことが求められる。

ま行

17. まちづくりガイドライン

一定の範囲のエリアで、再開発や建物の建替え、まちづくりの各種活動をまちの特性に合わせて望ましい方向に誘導するための指針。民間事業者や地域の人々、行政などが協議会等を設立し、合意形成のもと、連携・協調して、望ましいまちづくりを進めていくための道しるべとなる。法制度上の位置付けはないが、都市計画マスタープランに基づき、地区計画などの都市計画手法と連動して機能するものとして、地域で必要と認められた場合に定められる。

A~Z

18. ICT

(Information Communication Technology)

情報通信技術。まちに配備したセンサーのネットワーク、ビッグデータ、地理空間情報など様々な ICT が、交通、緑や水辺と調和した空間活用、エネルギー、安全・安心、資源循環、行政等の複数の分野横断的なパッケージで適用されはじめている。健康増進、住宅等のストック活用など、地域の様々な課題に対応した創造的なまちづくりを展開することが可能となる。

検討経緯

	実施内容	検討内容
令和 4 年度	第 1 回千代田区まちづくりプラットフォームのあり方検討会 (令和 4 年 9 月 29 日)	○千代田区におけるまちづくりの合意形成のあり方の検討 ○千代田区まちづくりプラットフォームのあり方の検討 ○実証実験に関する検討
	第 2 回千代田区まちづくりプラットフォームのあり方検討会 (令和 4 年 12 月 22 日)	
	第 3 回千代田区まちづくりプラットフォームのあり方検討会 (令和 5 年 3 月 15 日)	
令和 5 年度	第 4 回千代田区まちづくりプラットフォームのあり方検討会 (令和 5 年 6 月 22 日)	
	第 5 回千代田区まちづくりプラットフォームのあり方検討会 (令和 6 年 1 月 22 日)	
	実証実験（令和 6 年 3 月まで）	
	第 6 回千代田区まちづくりプラットフォームのあり方検討会 (令和 6 年 3 月 27 日)	○千代田区まちづくりプラットフォームのあり方の検討 ○実証実験の報告

千代田区まちづくりプラットフォームの あり方の検討会委員名簿

	氏 名	現 職
有識者	出口 敦	東京大学大学院新領域創成科学研究科 教授
	日永 龍彦	山梨大学大学教育・DX 推進センター 教授
	杉崎 和久	法政大学大学院公共政策研究科 教授
	糸井 重里	株式会社ほぼ日 代表取締役社長
	内海 麻利	駒澤大学法学部政治学科 教授
地域関係者	小木曾 正	富士見地区町会連合会 連合会長
	小松 恵子	司町二丁目町会 福祉部長
商工観光事業 関係者	大橋 知広	千代田区商店街連合会
子育て事業関係者	中田 弾	一般社団法人 D&A Networks 代表理事
福祉・障害者 事業関係者	小笠原 桂子	千代田区障害者共助会
	金子 久美子	NPO 法人リープ・ウィズ・ドリーム 理事長
公募区民	櫻井 洸平	公募区民
	田頭 亜里	公募区民
民間事業者	三原 久徳	一般社団法人千代田まちづくり プラットフォーム 代表理事
	小松 語	独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 都心業務部 担当部長
千代田区	印出井 一美	千代田区 環境まちづくり部長
	加島 津世志	千代田区 環境まちづくり部 まちづくり担当部長

千代田区まちづくり支援ステーション ～シティハブ～のあり方

策定年月：令和 7 年〇月

発行年月：令和 7 年〇月

編集・発行：千代田区環境まちづくり部景観・都市計画課

〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1

電話番号 03-3264-2111（代表）

03-5211-3612（直通）

千代田区第4次住宅基本計画 〈概要版〉 (素案)

令和7年 月
千代田区

千代田区第4次住宅基本計画 全体概要

千代田区第4次住宅基本計画（計画期間：令和7～16年度）	
住宅施策の課題	○災害 —地震、水害をはじめとする災害の激甚化・頻発化への備え— ・東日本大震災以降、激甚化する震災と首都直下地震などの懸念 ・区内全域の地区内残留地区指定による在宅避難の推奨 ・気候変動に伴う水害等の激甚化・頻発化 ○居住 —居住者が健康で安心して暮らせる住まい— ・子育て世帯、高齢者、障害者の増加 ・就学前の子どもがいる世帯の約8割が住み替え先として千代田区を希望 ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保 ○適正なマンション管理 —マンションにおける良好な居住環境の確保— ・マンションの老朽化 ・居住者の高齢化 ・周辺の生活環境に影響を及ぼすマンションの発生予防 ○地域コミュニティ —多様な世代が支え合い共生する地域の形成— ・コミュニティが生まれやすい場所の整備の必要性 ・年代や世帯の型ごとに興味のあるコミュニティ活動が異なる ・コミュニティ活動に参加していない区民が約6割 ○環境 —脱炭素時代の持続可能な社会に向けたライフスタイルの構築— ・持続可能な社会に向けた取組みの推進 ・省エネルギー設備の普及促進の必要性 ・家庭における効果的なCO2削減対策の実施
計画の理念・目標	人々がやすらぎを感じ、安心して快適に生活できる環境の形成
推進する住宅施策	●やすらぎ、安心、快適さを感じられる豊かな住生活の実現に向けた、住宅ストックの活用・再生を推進する住宅施策の展開 ○災害に備えた、住まいの安全性の向上 住宅耐震化の促進/地域防災力の向上/個々の住居における防災対策の推進 ○子育て世帯、高齢者、障害者、外国人など多様な主体が安心して住み続けられる環境の形成 高齢者等の安全・安心な居住環境の整備/子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備/多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成 ○管理の適正化による、良好なマンションの整備 管理組合による適正な管理の推進/修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進/マンションの居住者同士のコミュニティ形成 ○コミュニティ活動活性化のための環境づくり コミュニティの活動場所の整備促進/コミュニティ活動の運営支援/地域における協力体制の整備促進 ○2050 ゼロカーボン実現に向けた、住まいの環境・エネルギー対策の推進 脱炭素化、環境負荷低減と健康に暮らせる住まいづくりの推進/区民の環境・エネルギー対策への意識向上/多様な主体が快適に生活できる住環境の形成 ◎アフォーダブル住宅施策・空き家の活用・リノベーションの推進 既存ストックの活用・再生に当たっては、都が進めるアフォーダブル住宅施策等と連携/空き家の実態調査の実施・活用/既存ストックを新たな需要に合わせ、新しい機能や価値を付加

本計画について

○計画策定の背景と目的

千代田区では、昭和 30 年代の日本の高度経済成長とともに業務地化が進行し、定住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、オフィス需要の高まりによって一層の業務地化が進んだ一方で、定住人口は更に減少しました。

このような状況に対して、区では、平成 3 年 11 月に「千代田区住宅基本計画」を策定し、平成 4 年 3 月には千代田区住宅基本条例を制定し、多様な人々が住み活動する生活都心の形成を目標に、定住人口の回復に力点を置いて様々な施策を展開しました。

その後、事務所等に転用され居住していない住宅が一定割合以上あり、必ずしも住宅が「住まい」として活用されていないといった状況等を踏まえ、平成 17 年 3 月には「千代田区第二次住宅基本計画」を策定し、だれもが住みたいと思える魅力あるまちを将来像に、住宅施策を展開してきた中で、平成 25 年には区が目標としてきた定住人口 5 万人の回復を達成しました。

平成 27 年 10 月に策定した「千代田区第 3 次住宅基本計画」では、住まいの安全性の確保、多様な人々の安心居住の推進、つながりや支え合いを実感できるまちの実現、居住の場としての魅力の向上・発信、環境にやさしいまちの実現といった課題に対し、多様な人々が住み支え合う交流促進型生活都心の形成を基本理念として、つながりや支え合いを実感できるまちの形成を後押しする住まい・住環境の整備や、居住の場としての魅力の向上、住みたいまち・住み続けたいまちの実現に向けて、住宅の量の確保から「住環境の整備」や「多様な住まい方の推進」へと視野を広げながら住宅施策を展開しました。

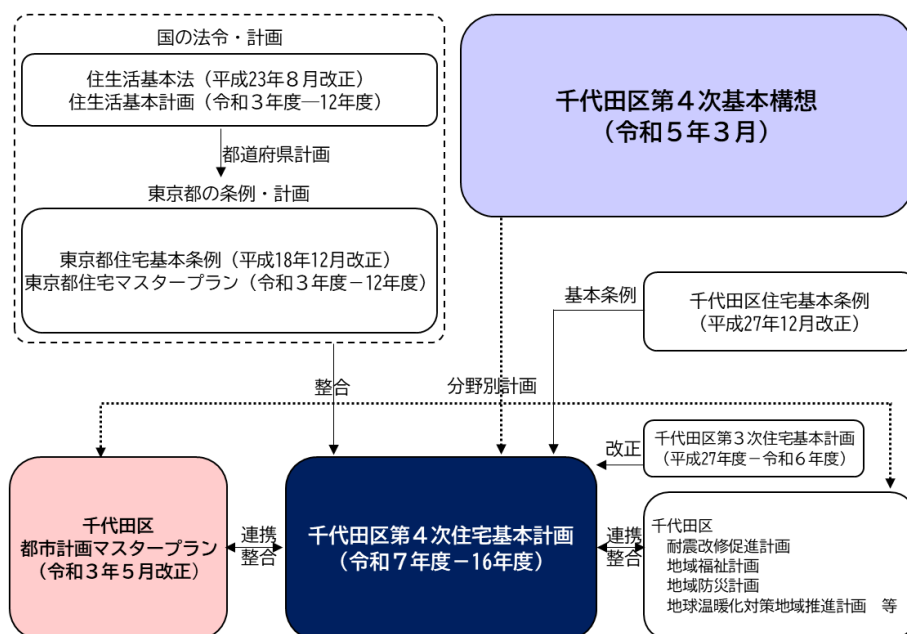
一方、近年では、大地震や大雨・河川洪水といった自然災害の激甚化・頻発化、子育て世帯・高齢者・障害者などが健康で安心して暮らせる住まいの確保、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした生活や働き方の変化、マンション管理の適正化・マンションの再生の円滑化、支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成、脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成といった課題への対応が必要となっています。

こうした区民を取り巻く社会環境の大きな変化に的確に対応しながら、地域特性に即した、良質な住宅の供給および良好な住環境の形成を図るため、千代田区住宅基本条例第 5 条の規定に基づき、住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画である「千代田区第 4 次住宅基本計画」を策定します。

○計画の位置づけ

「千代田区第4次住宅基本計画」は、「千代田区第4次基本構想」の理念に基づいて策定する住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画として、区の住宅政策の方向性を明らかにするものです。また、都市計画に関する基本的な方針を示した「千代田区都市計画マスタープラン」や「千代田区耐震改修促進計画」をはじめとする関連計画、住生活基本法に基づき国が策定する「住生活基本計画（全国計画）」、及び東京都が策定する「住生活基本計画（都道府県計画）」としての性格も有する「東京都住宅マスタープラン」との連携・整合を図る計画です。

■ 「千代田区第4次住宅基本計画」の位置付け



※「千代田区第4次住宅基本計画」に「千代田区マンション管理適正化推進計画」を含んでいます。

○計画の期間

「千代田区第4次住宅基本計画」の計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とします。ただし、社会経済情勢の変化や本計画の進捗状況、基本構想・関連計画の見直し、国・都の住宅政策の動向などを踏まえながら、必要に応じて見直しを行います。

■ 「千代田区第4次住宅基本計画」と基本構想・関連計画の計画期間

構想・計画名称	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	R 14	R 15	R 16	R 17	R 18	R 19	R 20	R 21	R 22	年 度
千代田区住宅基本計画	第3次		第4次																計画改定
千代田区都市計画マスタープラン																			
千代田区基本構想			第4次																
東京都住宅マスタープラン																			計画改定
住生活基本計画（全国計画）																			計画改定

住まいを取り巻く現状

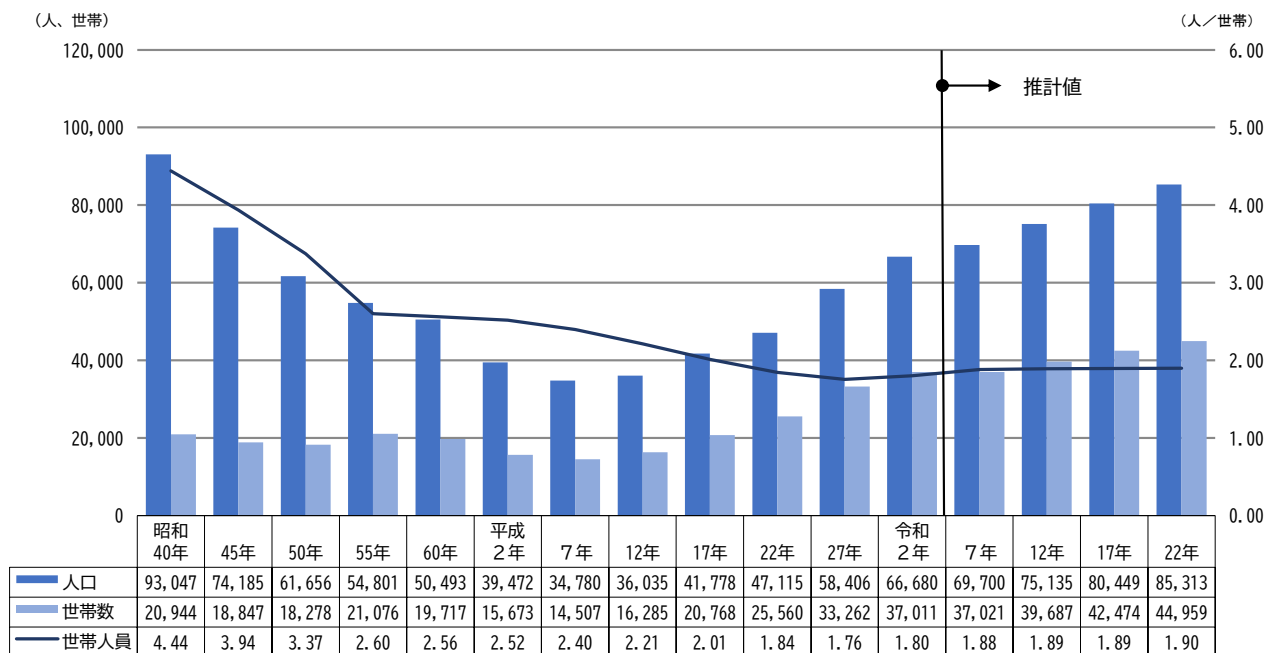
○人口・世帯

●当面の人口増加が見込まれる

◇人口は、平成7年まで減少が続き、3万人台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年で約6.7万人となり、平成7年の約1.9倍に回復しています。令和22年には約8.5万人と今後も人口増加が見込まれます。

◇世帯数も平成7年を境に増加傾向に転じ、令和2年は約3.7万世帯となっており、令和22年には約4.5万世帯となる見込みです。

図 人口・世帯数の推移



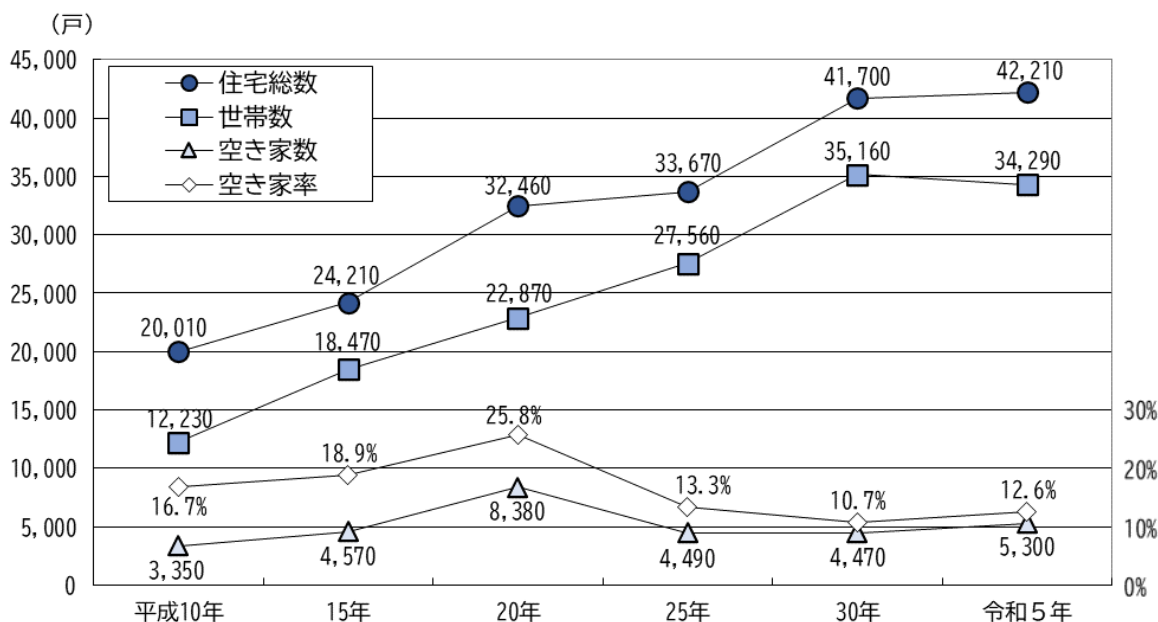
資料：国勢調査、令和7年以降の人口は千代田区人口動向と人口推計（令和5年度）、世帯数は千代田区住宅課推計

○住宅ストックの状況

●住宅総数は 40,000 戸を超え、世帯数を上回る

◇住宅総数は増加傾向で、令和 5 年の戸数は 42,210 戸となり、住宅総数が世帯数を上回っています。

図 住宅総数・世帯数・空き家数・空き家率の推移

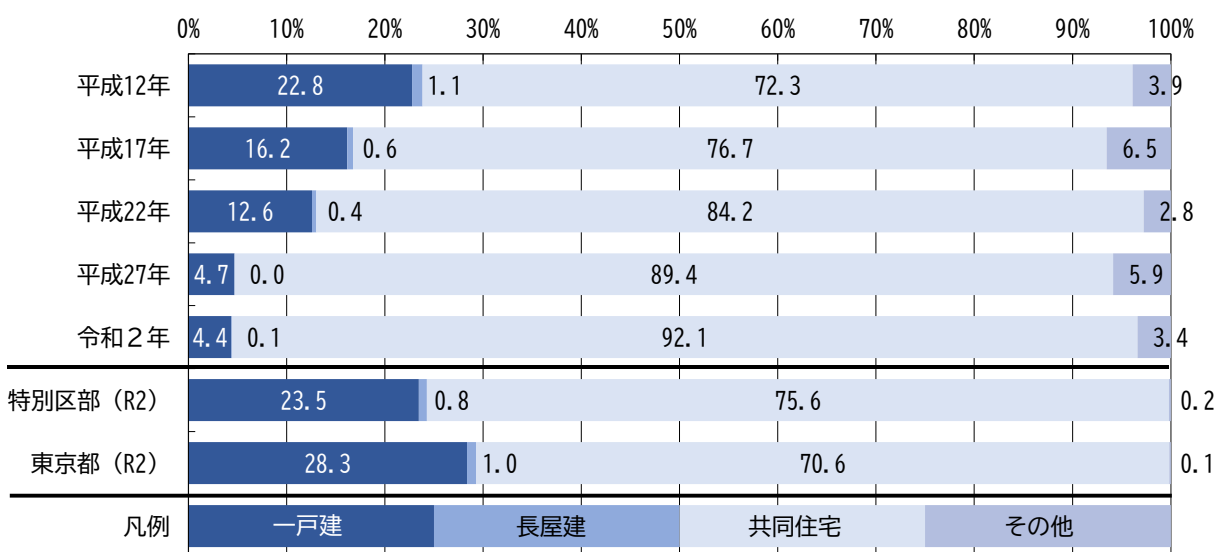


資料：住宅・土地統計調査

●共同住宅に居住する世帯は9割超に

◇共同住宅に居住する世帯の割合の上昇が続いており、令和 2 年では 90% 以上の世帯が共同住宅に居住しています。これは特別区部や東京都を 1 割以上上回る水準です。

図 住宅の建て方別世帯数の割合の推移



資料：国勢調査

※住宅に住む一般世帯（「間借り」の者を除く）

計画の基本理念・基本方針

○基本理念・基本方針

千代田区では、平成 27 年度から令和 6 年度までの 10 年間、「千代田区第 3 次住宅基本計画」のもと、多様な人々が住み支え合う交流促進型生活都心の形成に向けて、住宅の量の確保から「住環境の整備」や「多様な住まい方の推進」に視野を広げた住宅施策を展開してきました。

令和 5 年 3 月には、千代田区の将来像や分野別のあるべき姿を描いた「千代田区第 4 次基本構想」が策定されました。「千代田区第 4 次基本構想」は、区の行政計画の最上位に位置付けられる理念であるとともに、行政運営の基本となる指針であり、今後の住宅政策の進むべき方向性を示すものです。

千代田区においては当面の間、人口の増加が見込まれていますが、全国的には人口の減少が進行しています。また、住宅価格や家賃の高騰、マンションの老朽化、空き家の発生など、住まいを取り巻く環境は大きく変化しています。さらには、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいの安全・安心に向けた取組みが一層求められるとともに、持続可能な社会の実現に向けた住宅の省エネルギー対策の促進が必要となっています。

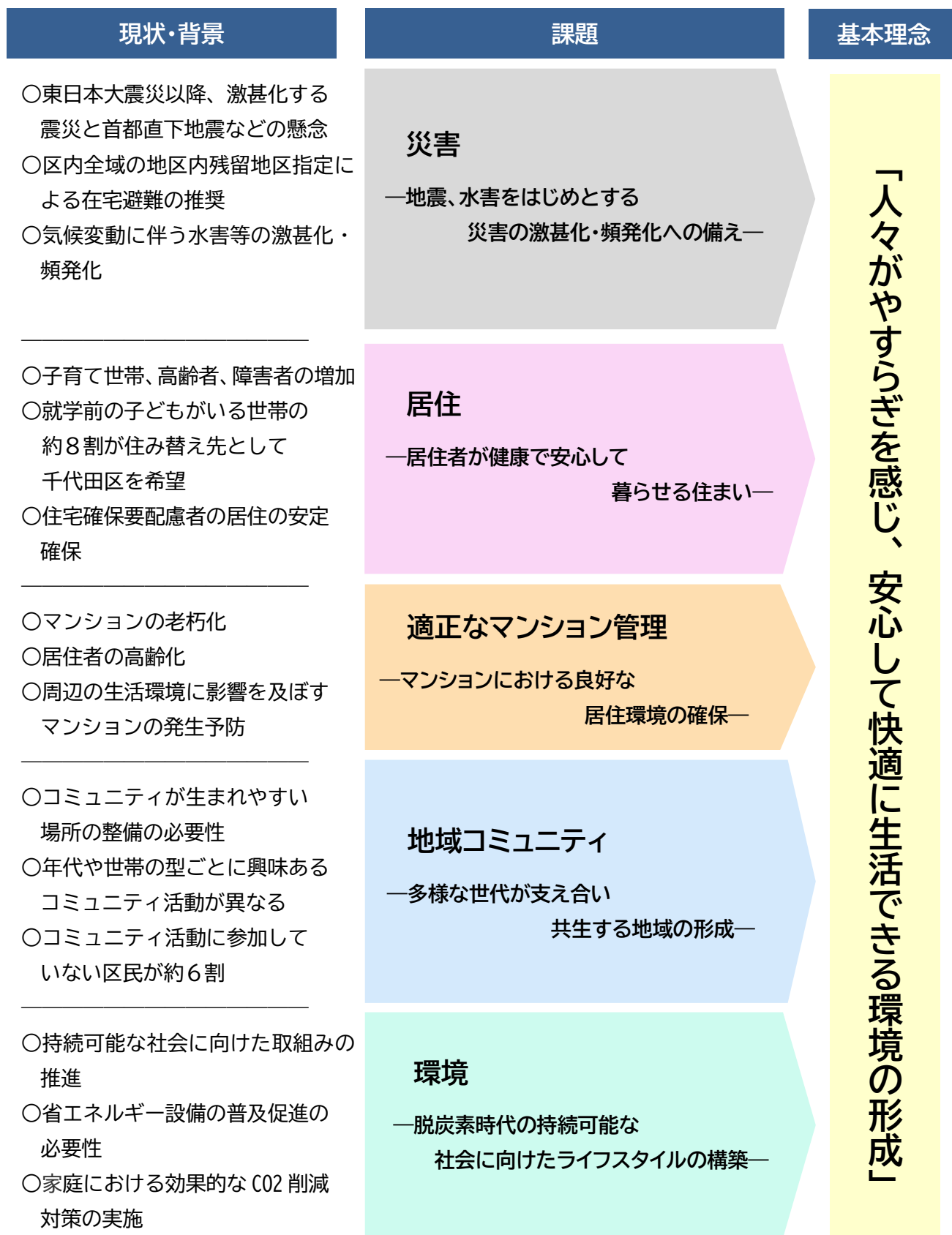
こうした住まいを取り巻く急速な環境の変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するため、国、東京都においては、住宅ストックの活用・再生といった住宅政策の大きな方向性を打ち出し、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会をめざすこととしています。

以上を踏まえて、本計画では、「千代田区第 4 次基本構想」が示した千代田区の将来像や分野別のあるべき姿の実現に向けて、基本理念を「人々がやすらぎを感じ、安心して快適に生活できる環境の形成」とするとともに、5 つの基本方針を定めました。

そして、本計画で示す住宅施策は、この基本理念及び基本方針を踏まえたものとし、千代田区の地域特性を踏まえつつ、やすらぎ、安心、快適さを感じられる豊かな住生活の実現に向けて、住宅ストックの活用・再生を推進する施策展開をしていきます。

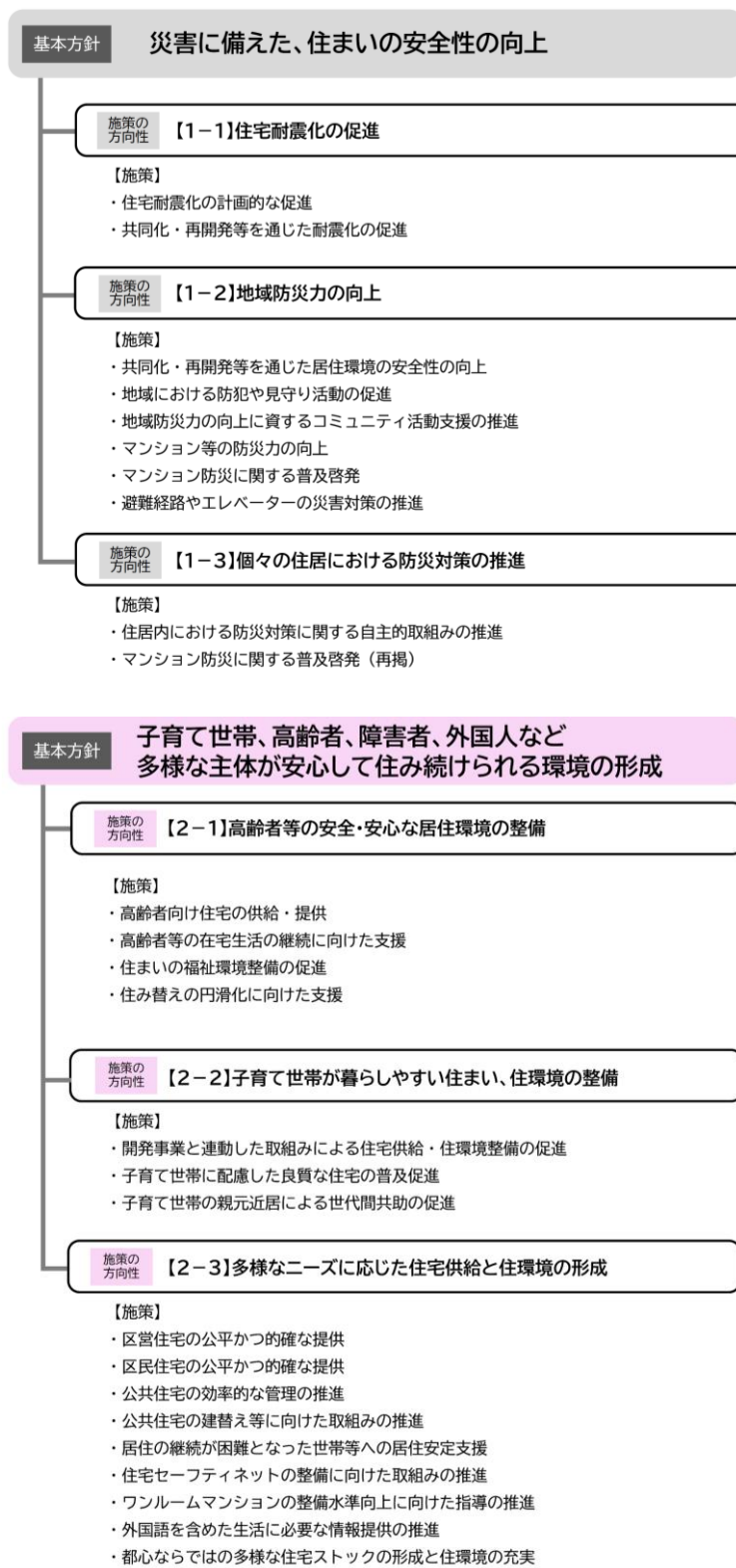
住宅施策の展開

○住宅施策の体系と方向性



基本方針	施策の方向性
【基本方針1】 災害に備えた、 住まいの安全性の向上	<u>【1-1】住宅耐震化の促進</u> <u>【1-2】地域防災力の向上</u> <u>【1-3】個々の住居における防災対策の推進</u>
【基本方針2】 子育て世帯、高齢者、障害者、外国人 など多様な主体が安心して住み続け られる環境の形成	<u>【2-1】高齢者等の安全・安心な居住環境の整備</u> <u>【2-2】子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備</u> <u>【2-3】多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成</u>
【基本方針3】 管理の適正化による、 良好なマンションの整備	<u>【3-1】管理組合による適正な管理の推進</u> <u>【3-2】修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進</u> <u>【3-3】マンションの居住者同士のコミュニティ形成</u>
【基本方針4】 コミュニティ活動活性化のための 環境づくり	<u>【4-1】コミュニティの活動場所の整備促進</u> <u>【4-2】コミュニティ活動の運営支援</u> <u>【4-3】地域における協力体制の整備促進</u>
【基本方針5】 2050 ゼロカーボン実現に向けた、 住まいの環境・エネルギー対策の推進	<u>【5-1】脱炭素化、環境負荷低減と健康に暮らせる住まい づくりの推進</u> <u>【5-2】区民の環境・エネルギー対策への意識向上</u> <u>【5-3】多様な主体が快適に生活できる住環境の形成</u>

○推進する住宅施策



基本方針

管理の適正化による、良好なマンションの整備

施策の方向性 【3-1】管理組合による適正な管理の推進

【施策】

- ・長く活用するためのマンション管理の適正化の推進
- ・管理水準の維持向上のためのマンションの実態把握
- ・マンション管理に関する支援・情報提供

施策の方向性 【3-2】修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進

【施策】

- ・マンション再生の支援
- ・共同化・再開発等を通じた良質な共同住宅の供給
- ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律による支援

施策の方向性 【3-3】マンションの居住者同士のコミュニティ形成

【施策】

- ・マンション内コミュニティの形成
- ・居住者同士の交流を促進する住まい方の推進
- ・外国語を含めた生活に必要な情報提供の推進（再掲）
- ・多様な活動が可能なオープンスペース等の確保の推進

基本方針

コミュニティ活動活性化のための環境づくり

施策の方向性 【4-1】コミュニティの活動場所の整備促進

【施策】

- ・多様な活動が可能なオープンスペース等の確保の推進（再掲）
- ・良好な街並みや賑わいのある住環境の形成

施策の方向性 【4-2】コミュニティ活動の運営支援

【施策】

- ・地域コミュニティの活動支援

施策の方向性 【4-3】地域における協力体制の整備促進

【施策】

- ・地域とマンションとの交流促進
- ・地域における防犯や見守り活動の促進（再掲）
- ・地域防災力の向上に資するコミュニティ活動支援の推進（再掲）

基本方針

2050 ゼロカーボン実現に向けた、 住まいの環境・エネルギー対策の推進

施策の方向性 【5-1】脱炭素化、環境負荷低減と健康に暮らせる住まいづくりの推進

【施策】

- ・環境性能が高い住まいや住環境の整備推進
- ・既存ストックの再生による有効活用の促進
- ・暮らしにかかる環境衛生向上の促進
- ・ヒートアイランド対策の推進
- ・住まいのエネルギー対策の促進

施策の方向性 【5-2】区民の環境・エネルギー対策への意識向上

【施策】

- ・環境にやさしい住まい方等の普及啓発

施策の方向性 【5-3】多様な主体が快適に生活できる住環境の形成

【施策】

- ・緑や水辺等を活かした住環境整備の促進
- ・良好な街並みや賑わいのある住環境の形成（再掲）

既存ストックの活用・再生

千代田区内で、子育て世帯が子育てしやすく、高齢者が安心して快適に自分らしく暮らすことができる住宅を提供するためには、既存ストックの活用・再生を進めていくことも重要です。既存ストックの活用・再生に当たっては、都が進めるアフォーダブル住宅施策等と連携していきます。

1 空き家の活用について

令和5年住宅・土地統計調査によると、千代田区の住宅ストックは42,210戸、世帯数は34,290世帯、空き家数は5,300戸となっています。

空き家については、適正管理や発生抑制に努めていくことも重要ですが、空き家を地域の資源として捉え、子育て世帯や高齢者世帯向けの住宅などの多様な用途として有効活用を図っていくことも必要です。

空き家の有効活用の検討に当たっては、まずはその実態を把握する必要があるため、本計画期間内に実態調査を実施します。実態調査の結果を踏まえ、千代田区の地域特性に応じた空き家の活用を計画的かつ効果的に展開していきます。

2 リノベーションの推進について

大量生産・大量消費型の社会から持続可能な社会への転換が迫られる中、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」施策への転換が求められています。住宅分野においても新たに良い建物を作るだけでなく、既存ストックを新たな需要に合わせ、新しい機能や価値を付加しながら長く使っていくためにリノベーションの推進を図っていく必要があります。

リノベーションは、建替え工事に比べて、建設資材を処分する際に排出される産業廃棄物が少ない上、CO2排出量を削減することができ、環境への負荷低減に繋がります。また、構造躯体の建替えにかかるコストの軽減や工期の短縮が見込まれます。さらに、リノベーションにより、既存ストックの価値が向上することで、次世代に引き継ぐべき財産となります。

今後の千代田区における住宅施策については、既存ストックの再生・活用の観点を踏まえたものとし、基本理念及び5つの基本方針の実現に向けて各施策を展開していきます。

千代田区マンション管理適正化推進計画 概要

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）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」の概要は以下のとおりです。

○千代田区におけるマンションの管理の適正化に関する目標

区内におけるマンション数は、令和5年時点で509棟、築30年以上のマンションは203棟存在しています。今後高経年のマンションの増加が見込まれていますが、良質なマンションストックを形成するためには、管理不全を予防し適正な管理を促進することが重要です。本計画では、以下の目標を設定し、その実現に向け、推進する住宅施策とともに具体的な取組みを推進します。

目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進

マンションの管理は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任で行うことが基本ですが、専門的な知識やノウハウの不足、居住者の高齢化等により、区分所有者等だけでは、管理組合の適正かつ円滑な運営が行き詰まるおそれがあります。

管理組合による自主的かつ適正な維持管理を促進するため、管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、管理組合の取組みを支援します。

目標2 管理状況届出制度等を活用した適正な維持管理の促進

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が増加する中、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ます。

管理不全の予防、適正な管理の促進に向けて、行政が管理組合を支援するため、マンションに関わる者の責務、管理状況届出制度及び管理状況に応じた助言・支援等の実施について規定した東京におけるマンションの適正な管理促進に関する条例が、平成31年に制定・公布されました。

届出等によって把握した管理状況に応じて、管理組合等が様々な支援策の中から選択できるよう、支援策の充実に取り組んでいきます。

千代田区マンション管理適正化指針【別紙1】（法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準）

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

1. 管理組合の運営

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

2. 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること。
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なと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。

3. 管理組合の経理

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

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが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。

5. その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。

○マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

区はマンションの総合相談窓口を「まちみらい千代田」に設置し、定期的に区内のマンション管理組合に対してマンションに関する情報提供を実施しています。

これらのマンション管理の適正化に関する取組みを今後も継続するとともに、管理計画の認定制度の啓発及び知識の普及を進めます。

○計画期間

令和7年度から次期住宅基本計画策定までとします。

なお、国・東京都の住宅施策の動向や住宅基本計画の見直し等に合わせ、必要に応じて適宜見直しを図るものとします。

○その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

認定審査事務を迅速化かつ効果的に行うため、法第5条の12に基づく指定認定事務支援法人を指定します。

住環境・住宅施策に関する指標

第 51 回千代田区民世論調査（令和 6 年度）において、住まいや居住環境に満足している区民の割合は、76.4%でした。引き続き、区民の満足度が高い水準で維持されるように本計画で推進する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、住環境・住宅施策に関する指標を次のとおり設定します。

○住環境の観点

安全性に係る指標	現状値	目標値
安全・安心なまちの評価（良い）	74.9% （令和 6 年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
交通の安全性の評価（良い）	66.9% （令和 6 年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
災害時の安全性の評価（良い）	60.0% （令和 6 年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
保健性に係る指標	現状値	目標値
騒音・振動の評価（良い）	33.6% （令和 6 年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
大気汚染の評価（良い）	21.6% （令和 6 年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
利便性に係る指標	現状値	目標値
交通の便の評価（良い）	97.9% （令和 6 年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
買物の便の評価（良い）	47.0% （令和 6 年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
快適性に係る指標	現状値	目標値
緑の豊かさの評価（良い）	45.5% （令和 6 年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
公園・遊び場の評価（良い）	35.7% （令和 6 年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
隣近所の交流の評価（良い）	22.0% （令和 6 年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
持続可能性に係る指標	現状値	目標値
緑の豊かさの評価（良い）（再掲）	45.5% （令和 6 年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
まちづくりの推進の評価（満足）	48.1% （令和 6 年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
景観・まちなみの評価（良い）	52.4% （令和 6 年度）	現状値以上 （令和 16 年度）

○住宅施策の観点

災害に係る指標	現状値	目標値
住宅の耐震化率	95.2% (令和5年度)	100.0% (令和16年度)
震災時に転倒の恐れのある家具等について、安全対策を実施している居住者の割合	70.2% (令和6年度)	100.0% (令和16年度)
居住に係る指標	現状値	目標値
高齢者人口に対する高齢者向け住宅※の割合 ※高齢者向け住宅 区営高齢者住宅、都営高齢者住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、軽費老人ホーム	3.8% (令和5年度)	4.0% (令和16年度)
共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	38.2% (令和5年度)	50.0% (令和16年度)
適正なマンション管理に係る指標	現状値	目標値
30年以上の長期修繕計画が策定されており、計画期間内に2回以上の大規模修繕工事が含まれている分譲マンション管理組合の割合	49.3% (令和5年度)	80.0% (令和16年度)
管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	91.0% (令和5年度)	100.0% (令和16年度)
地域コミュニティに係る指標	現状値	目標値
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	19.4% (令和6年度)	40.0% (令和16年度)
環境に係る指標	現状値	目標値
新築住宅における省エネ基準努力目標※達成率 ※建築物環境計画書制度における住宅の努力目標とし、省エネ基準より20%の削減とするが、変更があった場合には変更後の数値とする。	52.6% (令和5年度)	100.0% (令和16年度)
一定の断熱性能を有する住宅の割合（二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅）	24.9% (令和5年度)	33.0% (令和16年度)
公共住宅の共用部における照明器具のLED化	—	全棟 (令和16年度)

計画を実現するために

○連携・協力・協働

今後の人口や世帯の構成の変化及び区民の価値観の多様化を踏まえた上で、住宅施策に対するニーズを的確に把握し、地域特性に即した住宅施策を総合的・計画的に推進していくためには、庁内協力体制を改めて強化するとともに、地域に関わる様々な主体と力を合わせながら取り組んでいくことが求められます。

(1) 庁内連携確保・協力体制の強化

- 住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくため、まちづくりをはじめ、福祉・子育て・コミュニティ・防災・環境など、住宅施策と関わりのある政策分野との緊密な連携を確保していきます。
- 施策の重点化や円滑な協力体制の構築などにより、限られた人的・財政的資源の中で弾力的かつ効果的な住宅施策の推進を図ります。

(2) 区民・事業者・活動団体等との協働

- 住まいは区民の生活の基盤であると同時に、まちの主要な構成要素でもあり、区は地域を構成する様々な主体との協働のもとに本計画の実現をめざします。
- 多岐にわたる住宅施策について総合的に議論・検討するための機会を創出し、住宅施策に関わる様々な主体が、課題や問題意識を共有しながら取り組んでいくための協働体制の強化を進めます。
- 区の人口は増加傾向にあり、多様な価値観のもとに千代田区での都心居住を選択する人々の流入も続いている状況にあります。様々な価値観を持った区民が、お互いを尊重し、地域において支え合うとともに、災害への備えやマンション管理をはじめとする身近な住環境づくりに対して、様々な主体と協働しながら主体的に取り組んでいくことが求められます。
- 町会・企業・大学・NPO法人・ボランティア団体など、地域で活動する団体は、それぞれ様々な強みや専門性を有しており、その特長を活かして地域の課題解決に主体的に取り組んでいくことが求められます。区としても、地域の実情をよく知る団体や、住まいに関する識見・居住支援に関するノウハウ等を持つ団体と協働しながら、住宅施策を推進していきます。
- 千代田区において開発事業を実施する事業者には、多様な人々が住み支え合う生活都心の形成や人々がやすらぎを感じ、安心して快適に生活できる環境の形成に対して一定の責任と役割があることから、区の住宅施策に対する積極的な協力を求めています。また、まちづくり等における住宅関連事業者との連携を強化し、より良好な住まい・住環境の整備や健全な住宅市場の形成に向けて積極的な参加・協力を求めています。

(3) まちみらい千代田におけるマンション関連施策の一元的推進

- マンション関連施策は、まちみらい千代田による一元的推進により、公益財団法人ならではの柔軟性などの特長を活かした施策展開を図ります。また、区とまちみらい千代田との連携強化により、マンション関連施策も含めて住宅施策を総合的・計画的に展開していきます。

(4) 国・東京都・その他関係機関との連携

- 国や東京都と連携を図ることで、住宅施策がより効果的になるよう取り組むとともに、地域の特性や多様な区民ニーズを踏まえ、住宅施策を推進する上で、千代田区だけでは解決が困難な課題に取り組む際には、国や東京都に対して、法制度等の整備・見直しなど、必要な提案・働きかけを行っていきます。
- さらに、多岐にわたる課題に対処しながら住宅施策を円滑に進めていくために、東京都住宅供給公社やUR都市機構、住宅金融支援機構、居住支援団体なども含めた関係機関との連携強化を図ります。

○情報や魅力の発信

(1) 区民・事業者等への情報提供

- 区民や事業者等との連携・協働のもとに住宅施策を展開していくためには、住まい・住環境や住宅施策に関する情報に対して相互に、また、容易にアクセスできることが求められます。
- 区では、これまで活用してきた各種統計調査のデータはもとより、民間の住宅情報の収集や必要に応じた独自の実態調査の実施など、住宅施策の効果的な展開に向けて必要となる情報の収集・把握を進めるとともに、区民や事業者等に対する住まい・住環境の情報の積極的な提供に努めます。

(2) 都心居住の魅力の発信

- 地域の特色や都市機能、居住機能とが調和した賑わいのあるまちを形成していくために、住宅施策の推進とあわせて、マンション内コミュニティの形成や地域コミュニティ活動の活性化、住環境の魅力の創出・再発見・掘り起こしに資する取組みを進め、さらにはそうしたことも含めた都心居住の魅力を積極的に発信していきます。

○計画の推進に当たって

(1) 独自の施策・新たな取組み

- 千代田区には他の地域とは大きく異なる都心ならではの地域特性があります。多様化するニーズに対応しながら地域の実情に即した住宅施策を展開していくために、モデル事業としての実施なども視野に入れながら、独自の施策や新たな試みに対して積極的に取り組んでいきます。

(2) 財源の確保

- 住宅施策を総合的かつ計画的に推進するため、必要な財源の確保に努めます。また、区の基金や国・東京都の交付金・補助金制度の有効活用による財源の確保を図ります。

(3) 計画の進行管理

- 本計画に基づく施策については、各種統計調査を活用しながら、定期的に進捗状況を把握・評価し、必要に応じた見直し・改善に取り組めます。

千代田区第4次住宅基本計画 (素案)

令和7年 月
千代田区

目次

第1章. 本計画について	1
1-1 計画策定の背景と目的.....	1
1-2 計画の位置づけ.....	2
1-3 計画の期間.....	3
第2章. 住宅政策を取り巻く動向	4
2-1 国の動向.....	4
(1) 「住生活基本計画(全国計画)」の変更	4
(2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正.....	5
(3) マンションに関する法改正・制度創設	5
(4) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正	6
2-2 東京都の動向.....	7
(1) 新たな「東京都住宅マスタープラン」の策定	7
(2) 「住宅市街地の開発整備の方針」の変更	8
(3) 「東京都耐震改修促進計画」の改定	8
(4) 「高齢者の居住安定確保プラン」の改定	8
(5) 「東京 マンション管理・再生促進計画」の改定	8
2-3 区政運営の基本方針.....	9
(1) 「千代田区第4次基本構想」の策定	9
(2) 「千代田区都市計画マスタープラン」の改定	10
(3) 「千代田区耐震改修促進計画」の改定	10
(4) 「千代田区マンション管理適正化推進計画」の策定	10
第3章. 住まいを取り巻く現状	11
3-1 住まい・まちの現状.....	11
(1) 人口・世帯	11
(2) 住宅ストックの状況	17
(3) 分譲マンション	22
(4) 住宅建設・住宅市場	24
(5) 住まいを取り巻く環境・コミュニティ	25
(6) 区民・区外居住者の意識	29
(7) 地域特性（地域別の現状）	33
3-2 住宅施策の現状（成果指標の達成状況）	36
(1) 住宅の耐震化率	36
(2) 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	36
(3) 共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	36
(4) 最低居住面積水準未達の世帯の割合	37
(5) 新築住宅における省エネ基準達成率	37
(6) 住まいや居住環境に満足している区民の割合	37
(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.....	37

(8) 保育園・学童クラブの待機児童数	38
(9) 住居確保のための給付金受給者の就職率	38
(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	38
第4章. これまでの住宅施策	39
第5章. 住まいを取り巻く課題	41
第6章. 計画の基本理念・基本方針.....	44
6-1 基本理念・基本方針.....	44
6-2 居住水準・住環境水準等の目標.....	46
(1) 居住水準の目標	46
(2) 住宅性能水準の目標	46
(3) 住環境水準の目標	48
(4) 区民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標.....	49
6-3 地域別の将来像.....	50
第7章. 住宅施策の展開	56
7-1 住宅施策の体系と方向性.....	56
7-2 推進する住宅施策.....	58
(1) 災害に関する施策	58
(2) 居住に関する施策	70
(3) 適正なマンション管理に関する施策	80
(4) 地域コミュニティに関する施策	88
(5) 環境に関する施策	94
7-3 既存ストックの活用・再生.....	104
7-4 開発協力金の実績と活用状況.....	105
第8章. 千代田区マンション管理適正化推進計画.....	106
8-1 千代田区におけるマンションの管理の適正化に関する目標	106
8-2 マンションの管理の状況を把握するために千代田区が講ずる措置に関する事項	106
8-3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項	106
8-4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針 (千代田区マンション管理適正化指針) に関する事項	107
8-5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項	112
8-6 計画期間.....	112
8-7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項	112
第9章. 住環境・住宅施策に関する指標.....	113
9-1 住環境の観点.....	113
9-2 住宅施策の観点.....	114
第10章. 計画を実現するために	117
10-1 連携・協力・協働.....	117
(1) 庁内連携確保・協力体制の強化	117
(2) 区民・事業者・活動団体等との協働	117
(3) まちみらい千代田におけるマンション関連施策の一元的推進.....	117
(4) 国・東京都・その他関係機関との連携	118
10-2 情報や魅力の発信.....	118
(1) 区民・事業者等への情報提供	118
(2) 都心居住の魅力の発信	118

10－3 計画の推進に当たって.....	118
(1) 独自の施策・新たな取組み	118
(2) 財源の確保	118
(3) 計画の進行管理	118

資料編

1. 千代田区住宅基本計画改定検討会議.....	119
(1) 委員名簿	119
(2) 設置要綱	119
2. 千代田区第4次住宅基本計画庁内検討会.....	121
(1) 委員名簿	121
(2) 設置要領	121
3. 検討の経緯.....	123
(1) 千代田区住宅基本計画改定検討会議	123
(2) 千代田区住宅基本計画庁内検討会	123
4. 用語集	124

第1章. 本計画について

1-1 計画策定の背景と目的

千代田区では、昭和30年代の日本の高度経済成長とともに業務地化が進行し、定住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、オフィス需要の高まりによって一層の業務地化が進んだ一方で、定住人口は更に減少しました。

このような状況に対して、区では、平成3年11月に「千代田区住宅基本計画」を策定し、平成4年3月には千代田区住宅基本条例を制定し、多様な人々が住み活動する生活都心の形成を目標に、定住人口の回復に力点を置いて様々な施策を展開しました。

その後、事務所等に転用され居住していない住宅が一定割合以上あり、必ずしも住宅が「住まい」として活用されていないといった状況等を踏まえ、平成17年3月には「千代田区第二次住宅基本計画」を策定し、だれもが住みたいと思える魅力あるまちを将来像に、住宅施策を展開してきた中で、平成25年には区が目標としてきた定住人口5万人の回復を達成しました。

平成27年10月に策定した「千代田区第3次住宅基本計画」では、住まいの安全性の確保、多様な人々の安心居住の推進、つながりや支え合いを実感できるまちの実現、居住の場としての魅力の向上・発信、環境にやさしいまちの実現といった課題に対し、多様な人々が住み支え合う交流促進型生活都心の形成を基本理念として、つながりや支え合いを実感できるまちの形成を後押しする住まい・住環境の整備や、居住の場としての魅力の向上、住みたいまち・住み続けたいまちの実現に向けて、住宅の量の確保から「住環境の整備」や「多様な住まい方の推進」へと視野を広げながら住宅施策を展開しました。

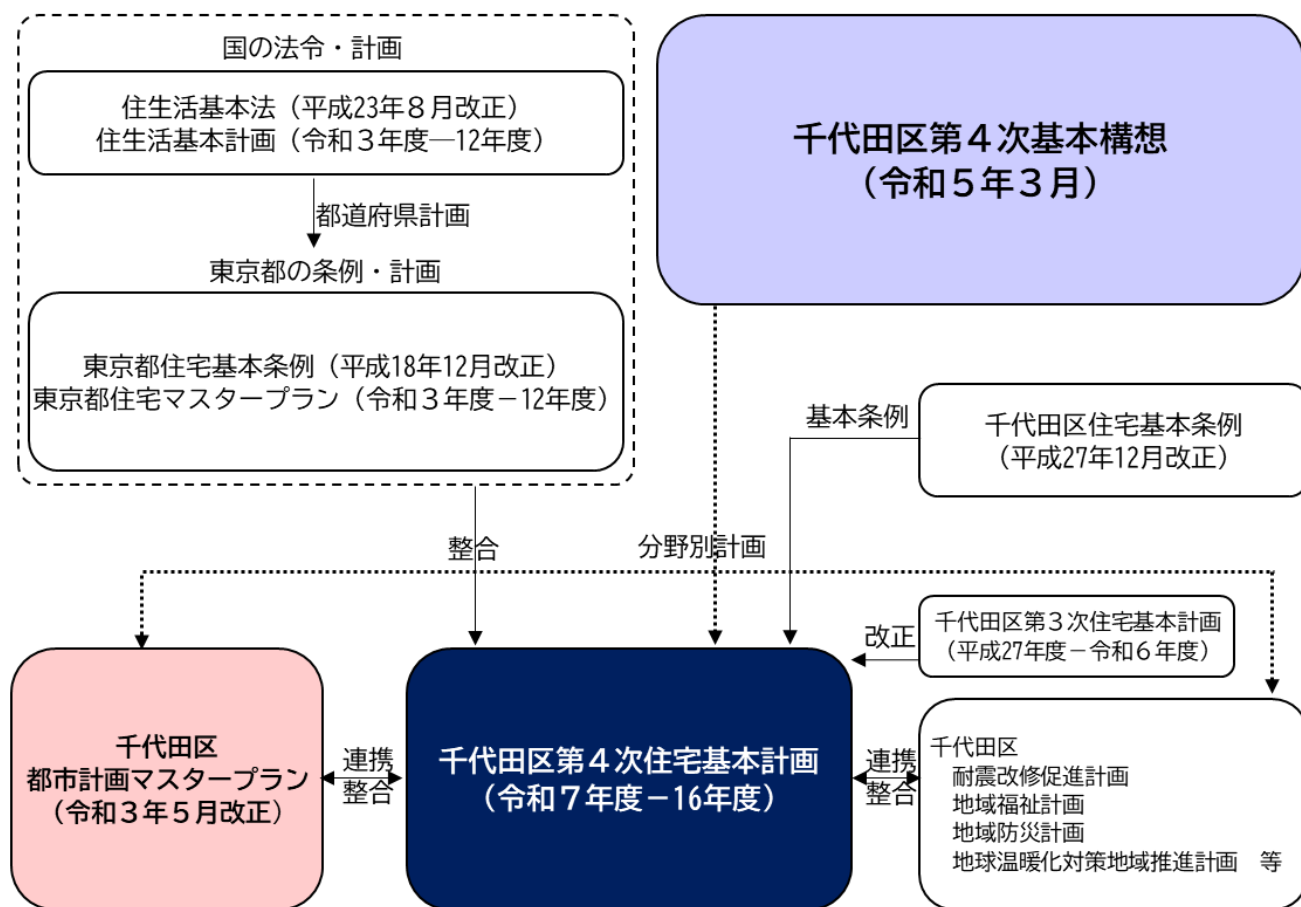
一方、近年では、大地震や大雨・河川洪水といった自然災害の激甚化・頻発化、子育て世帯・高齢者・障害者などが健康で安心して暮らせる住まいの確保、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした生活や働き方の変化、マンション管理の適正化・マンションの再生の円滑化、支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成、脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成といった課題への対応が必要となっています。

こうした区民を取り巻く社会環境の大きな変化に的確に対応しながら、地域特性に即した、良質な住宅の供給および良好な住環境の形成を図るため、千代田区住宅基本条例第5条の規定に基づき、住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画である「千代田区第4次住宅基本計画」を策定します。

1-2 計画の位置づけ

「千代田区第4次住宅基本計画」は、「千代田区第4次基本構想」の理念に基づいて策定する住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画として、区の住宅政策の方向性を明らかにするものです。また、都市計画に関する基本的な方針を示した「千代田区都市計画マスタープラン」や「千代田区耐震改修促進計画」をはじめとする関連計画、住生活基本法に基づき国が策定する「住生活基本計画（全国計画）」、及び東京都が策定する「住生活基本計画（都道府県計画）」としての性格も有する「東京都住宅マスタープラン」との連携・整合を図る計画です。

■ 「千代田区第4次住宅基本計画」の位置付け

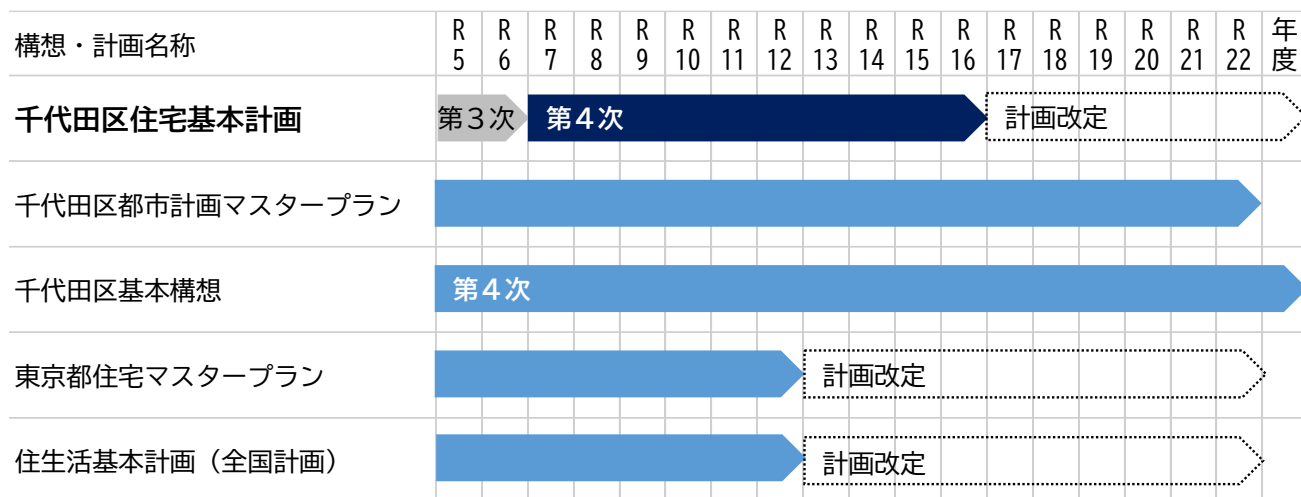


※「千代田区第4次住宅基本計画」に「千代田区マンション管理適正化推進計画」を含んでいます。

1-3 計画の期間

「千代田区第4次住宅基本計画」の計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とします。ただし、社会経済情勢の変化や本計画の進捗状況、基本構想・関連計画の見直し、国・都の住宅政策の動向などを踏まえながら、必要に応じて見直しを行います。

■ 「千代田区第4次住宅基本計画」と基本構想・関連計画の計画期間



第2章. 住宅政策を取り巻く動向

2-1 国の動向

本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、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み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中、気候変動問題については、パリ協定を踏まえ、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ました。

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、全ての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会をめざす必要があるとしています。

(1) 「住生活基本計画(全国計画)」の変更

「住生活基本計画(全国計画)」は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関して、住生活基本法に基づき策定された計画です。令和 3 年 3 月に変更され、世帯の状況、気候変動問題、住宅ストック、多様な住まい方、新しい住まい方、新技術の活用、DX の進展等、災害と住まい、といった住生活をめぐる現状と課題に対応するため、3つの視点から 8つの目標を設定し、施策の総合的な推進を図っています。

■「住生活基本計画(全国計画)」の視点・目標

3つの視点	8つの目標
社会環境の変化	「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
	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
居住者・コミュニティ	子どもを産み育てやすい住まいの実現
	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
	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
住宅ストック・産業	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
	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
	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

(2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(以下「住宅セーフティネット法」という。)は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としており、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修や入居者への経済的支援、住宅確保要配慮者に対する居住支援を柱としていましたが、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定されており、大家が賃貸住宅を提供しやすく、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備、居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化を推進するため、令和6年6月に改正されました。

また、住宅セーフティネット法に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会(以下「居住支援協議会」という。)は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者・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行う団体です。居住支援協議会は不動産関係団体や居住支援団体、地方公共団体等で構成され、生活福祉・就労支援協議会等といった団体とも連携を図ります。

(3) マンションに関する法改正・制度創設

マンションの維持管理等にかかる意思決定には、意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間の合意形成が必要です。しかし、区分所有者の多くは、建物の維持管理等に必要な専門的知識や経験を必ずしも有しておらず、適切に維持管理がされない場合、戸建て住宅に比べ、その規模ゆえに、周辺の住環境に与える影響が大きくなります。

今後、国内では、築40年超の高経年マンションは急増すると見込まれています。マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組みの強化が喫緊の課題となっているなか、マンションの管理の適正化と再生の円滑化を一体的に進めるため、下記法律が改正されました。

① マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理適正化法」という。)は、令和2年6月の改正により、マンション管理の適正化推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等が創設されました。マンション管理適正化推進計画制度は、国の基本方針に基づき、地方公共団体が管理適正化の推進のための計画を策定することができる任意制度で、計画にはマンションの管理状況の実態把握方法や管理適正化の推進施策等を定めます。また、管理の適正化のため、必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができます。

② マンション管理計画認定制度の開始

マンション管理計画認定制度は、マンション管理適正化法に基づく認定制度として令和4年4月に開始されました。マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体において、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる制度です。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等が期待されています。

③ マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正

マンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「マンション建替え円滑化法」という。)は、令和2年6月の改正により、老朽化が進み、維持修繕が困難なマンションの再生円滑化のため、耐震性の不足するマンションに加え、外壁等の剥落により周辺に危害が生ずるおそれのあるマンションや、火災に対する安全性の不足しているマンション等も除却の必要性に係る認定の取得が可能となり、マンション敷地売却事業及び容積率の緩和特例の対象となりました。

(4) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(以下「建築物省エネ法」という。)は、社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上等を図ることを目的としており、2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%排出削減(2013年度比)の実現に向け、建築物分野における取組みが急務となっており、省エネ対策の加速として、省エネ性能の底上げ・より高い省エネ性能への誘導、ストックの省エネ改修や再エネ設備の導入促進を図るため令和4年6月に改正されました。令和7年4月からは原則全ての住宅・建築物について省エネ基準適合が義務付けられました。また、令和12年までに、省エネ基準をZEH・ZEB水準まで引き上げる予定となっています。

2-2 東京都の動向

(1) 新たな「東京都住宅マスタープラン」の策定

都民の住生活を取り巻く社会状況の大きな変化を捉え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の実現をめざして、今後の住宅政策の目標や施策について具体的かつ体系的に示し実施していくための計画として、新たな「東京都住宅マスタープラン」が令和4年3月に策定されました。計画期間を令和3年度から令和12年度までの10年間とし、住宅政策がめざす10の目標について、令和12年度に向けた施策展開の方向性、具体的な施策、政策指標等を示しています。また、「東京都住宅マスタープラン」は、東京都住宅基本条例に基づいて策定する住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画であり、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（都道府県計画）」としての性格を併せ持つものです。

■「東京都住宅マスタープラン」における目標・施策

10の目標	取り組む施策
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
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
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
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
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
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
7 空き家対策の推進による地域の活性化	被災後の住宅の確保
	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
8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現	都の空き家施策の計画的な展開
	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
9 安全で良質なマンションストックの形成	総合的な住情報の発信
	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
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

(2) 「住宅市街地の開発整備の方針」の変更

「住宅市街地の開発整備の方針」は、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うとともに、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的としています。令和4年3月に新たな「東京都住宅マスタープラン」が策定されたため、当該内容と適合するように令和4年10月に変更されました。

(3) 「東京都耐震改修促進計画」の改定

令和4年度に公表された新たな被害想定やTOKYO強靱化プロジェクトを踏まえ、新耐震基準（昭和56年）の木造住宅や緊急輸送道路沿道建築物などの耐震化施策のバージョンアップを図るために「東京都耐震改修促進計画」が令和5年3月に改定されました。改定に伴い、耐震性が不十分な全ての住宅を令和17年度末までにおおむね解消し、このうち、新耐震基準（昭和56年）の耐震性が不十分な木造住宅（約20万戸）を令和12年度末までに半減することが目標とされました。

(4) 「高齢者の居住安定確保プラン」の改定

「高齢者の居住安定確保プラン」は、高齢者の居住の安定確保に向け、総合的・計画的に施策を推進するための基本的な方針と実現のための施策を示したもので、令和6年3月に一部改定されました。高齢者の多様なニーズを踏まえ、住み慣れた地域で暮らせる住まいの確保、高齢者が安心して日常生活を営むために必要なサービスを提供できる体制の整備をすることの目標や、施設や住まいの整備・供給の促進、高齢者向け住まいの質の確保と入居支援、地域で高齢者を支える仕組みの構築といった施策を示しています。

(5) 「東京 マンション管理・再生促進計画」の改定

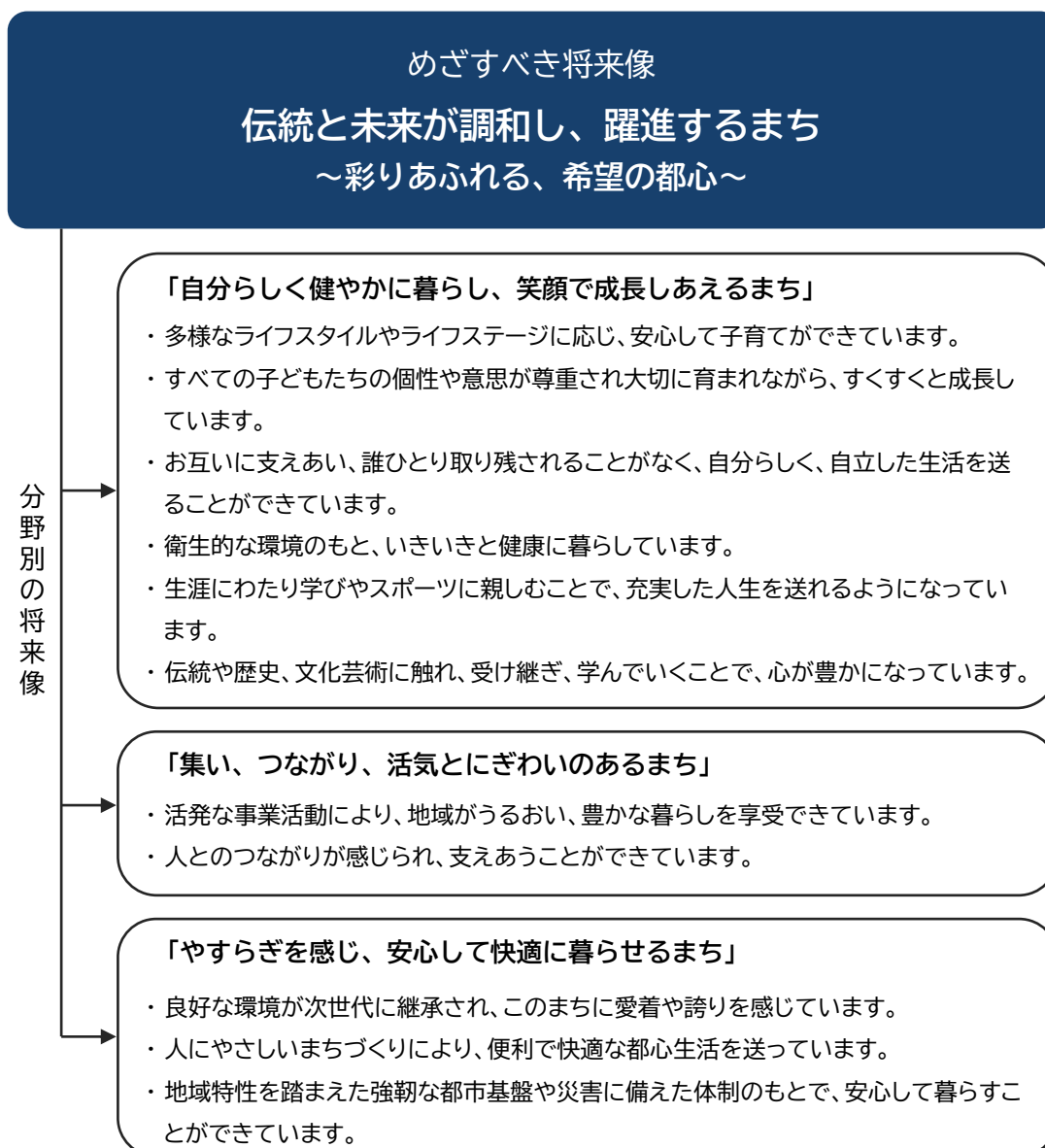
新型コロナウイルス感染症をはじめとした社会経済情勢の変化、深刻さを増す気候変動の影響、国におけるマンション管理適正化法の改正、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく管理状況届出制度開始等に伴い、明らかとなったマンションを巡る新たな課題について、柔軟かつ的確に対応するために「東京 マンション管理・再生促進計画」が、令和4年3月に改定されました。改定前は、マンションの適正な管理の促進と老朽マンション等の再生の促進を施策の柱とし、6つの目標が示されていましたが、改定後は、マンションの環境性能の向上が新たな目標として追加されました。既存マンションの環境性能を向上させるため、管理組合等へのきめ細かな普及啓発や支援により、大規模修繕工事の機会を活用し、マンション全体で断熱性能の向上や高効率な設備への更新等の省エネ改修や、再エネの利用及び導入を促進しています。

2-3 区政運営の基本方針

(1) 「千代田区第4次基本構想」の策定

令和5年3月に策定した「千代田区第4次基本構想」は、千代田区の将来像や分野別のあるべき姿を描き、その実現に向けて進むべき方向性を示すものです。また、区の行政計画の最上位に位置づけられる理念であるとともに、行政運営の基本となる指針です。さらに、区民や団体、企業など、千代田区に関わるすべての人々と共有し、一体となって実現するための指針としての役割を持つものです。めざすべき将来像の実現に向け、先人が築いてきた伝統を大切にしながら、新たな時代における文化や価値観とも調和をはかり、未来に向け力強く躍進し続けていきます。そして、人やまちとのつながりを大切にし、住み続けられるまちをめざすとともに、千代田に住み、働き、学び、集うすべての人々が輝き、彩りにあふれ、将来にわたって希望に満ちた魅力あふれるまちをめざします。

■「千代田区第4次基本構想」



(2) 「千代田区都市計画マスタープラン」の改定

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に規定する「都市計画に関する基本的な方針」として、まちの将来像やめざすべき方向性、まちづくりの方針や取組みについての考え方を示すものです。区民、企業、行政など、多様な主体との間でまちづくりの方向性を共有し、連携・協働しながら、それぞれが主体的に取組みを進めていく際の指針となります。平成 10 年 3 月に「千代田区都市計画マスタープラン」を策定しましたが、まちづくりの新たな課題や社会経済状況の変化等に対応するため、令和 3 年 5 月に改定をしました。目標年次を令和 22 年頃とし、将来像である、つながる都心～人・まちが織りなす 多彩な都市の価値～を実現するため、下記の 7 つのテーマに基づき、まちづくりを進めていきます。

- テーマ 1：豊かな都心生活と住環境を守り、育てるまちづくり
- テーマ 2：緑と水辺がつなぐ良質な空間をつくり、活かすまちづくり
- テーマ 3：都心の風格と景観、界隈の魅力を継承・創出するまちづくり
- テーマ 4：道路・交通体系と快適な移動環境がつながるまちづくり
- テーマ 5：多様性を活かすユニバーサルなまちづくり
- テーマ 6：災害にしなやかに対応し、回復力の高い強靱なまちづくり
- テーマ 7：高水準の環境・エネルギー対策を進めるまちづくり

(3) 「千代田区耐震改修促進計画」の改定

建築物の耐震診断および耐震改修を計画的に進め、大地震の被害から区民の生命・財産を守り、地震に強く安全で安心なまちづくりをめざすために、平成 20 年 4 月に「千代田区耐震改修促進計画」を策定し、その後、平成 28 年 4 月に改定しました。さらに、計画改定から 5 年が経過し、現況の耐震化状況を調査・把握し、耐震化の現状と目標、耐震化への取組み方針、耐震化に係る総合的な施策の展開などを検討し、令和 3 年 4 月に改定しました。住宅、不特定多数の者が利用する建築物や要配慮者が利用する建築物（学校、老人ホーム等）、特定緊急輸送道路沿道の一定の高さ以上の建築物については、重点的に取り組むために耐震化の目標を設定し、進捗を管理していきます。

(4) 「千代田区マンション管理適正化推進計画」の策定

今後、マンションの高経年化が進んでいきますが、良質なマンションストックを維持するためには、管理不全を予防し適正な管理を促進することが重要です。「千代田区マンション管理適正化推進計画」は、管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進、管理状況届出制度等を活用した適正な維持管理の促進を目標とし、その実現に向け具体的な取組みを推進するために、令和 4 年 12 月に策定しました。また、令和 5 年 4 月には、マンション管理計画認定申請の受付を開始しました。

なお、「千代田区第 4 次住宅基本計画」では「千代田区マンション管理適正化推進計画」を包含しています。

第3章. 住まいを取り巻く現状

3-1 住まい・まちの現状

各種統計調査から読み取ることができる千代田区の住まい・まち等の現状は以下のとおりです。

※構成比は四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合があります。

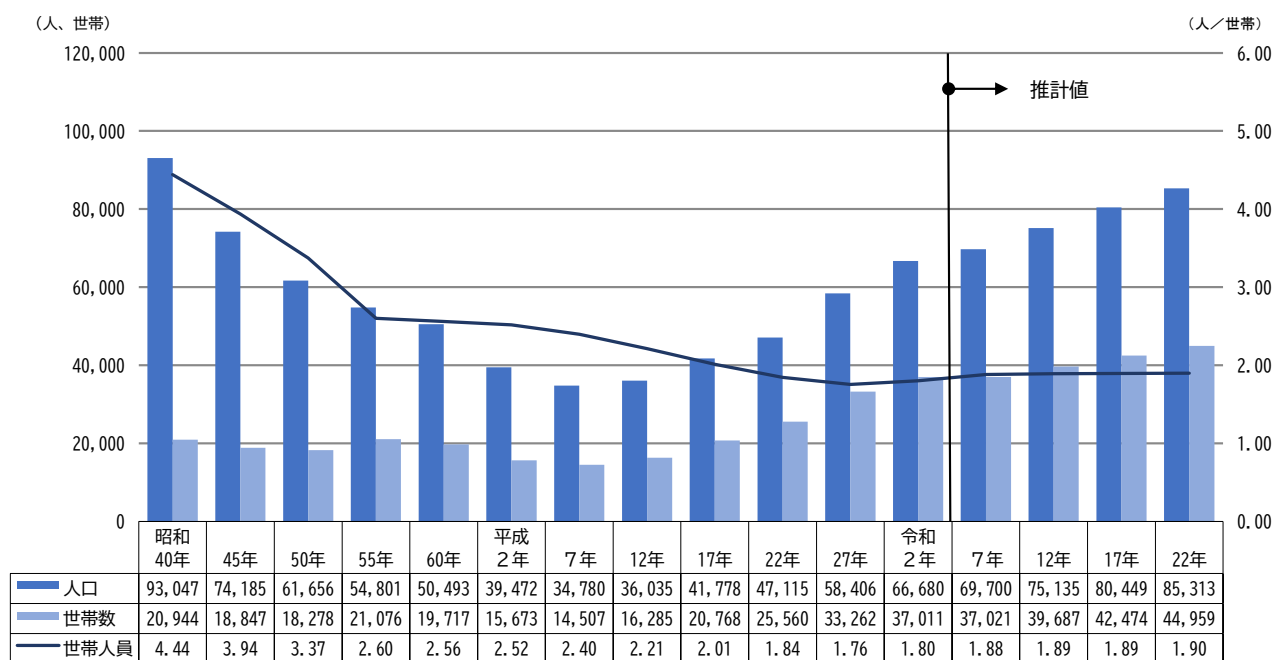
(1) 人口・世帯

●当面の人口増加が見込まれる

◇人口は、平成7年まで減少が続き、3万人台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年で約6.7万人となり、平成7年の約1.9倍に回復しています。令和22年には約8.5万人と今後も人口増加が見込まれます。

◇世帯数も平成7年を境に増加傾向に転じ、令和2年は約3.7万世帯となっており、令和22年には約4.5万世帯となる見込みです。

図 人口・世帯数の推移

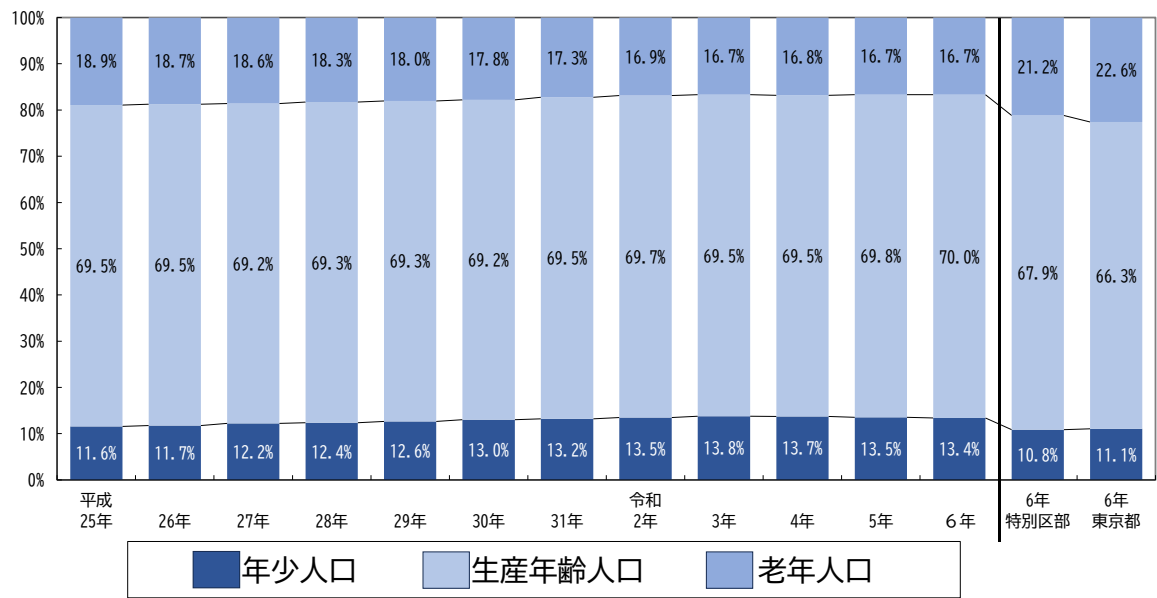


資料：国勢調査、令和7年以降の人口は千代田区人口動向と人口推計（令和5年度）、世帯数は千代田区住宅課推計

●徐々に年少人口の割合が増加し、老年人口の割合が減少

◇年少人口率は令和3年まで上昇し、令和4年以降はやや減少しています。一方、老年人口率は徐々に減少し、令和2年以降は17%弱を推移しています。

図 年齢3区分別人口構成比の推移

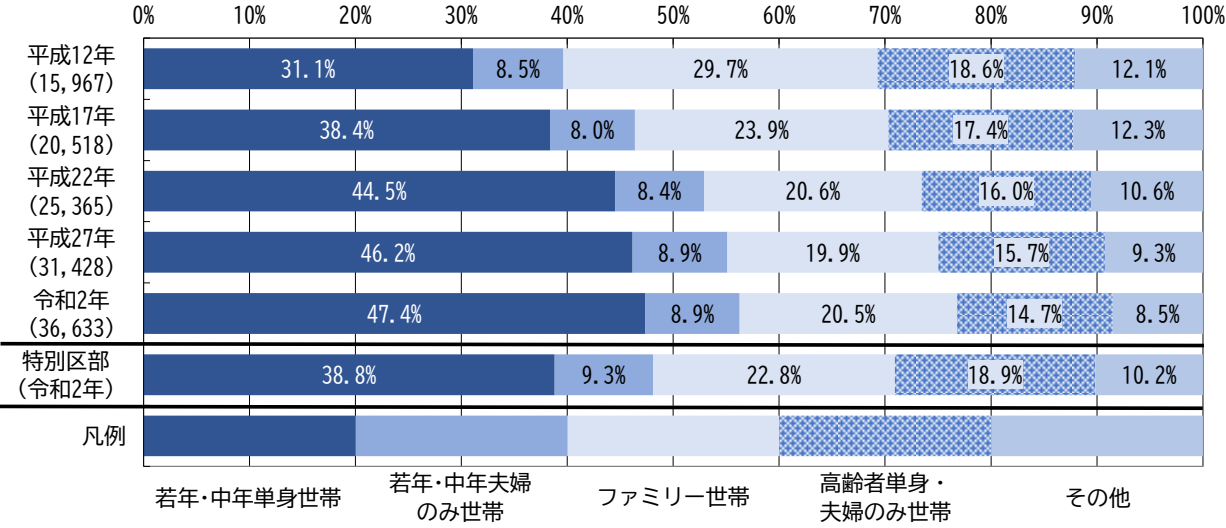


		平成 25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	令和 2年	3年	4年	5年	6年	6年 特別区部	6年 東京都
人 口	老年人口	9,890	10,150	10,593	10,713	10,786	10,900	10,987	11,113	11,222	11,269	11,344	11,459	2,044,751	3,143,256
	生産年齢人口	36,349	37,650	39,333	40,617	41,452	42,405	44,251	45,947	46,738	46,573	47,380	48,100	6,552,302	9,227,915
	年少人口	6,045	6,360	6,947	7,246	7,550	7,964	8,397	8,882	9,256	9,207	9,187	9,196	1,045,971	1,540,731
割 合	老年人口	18.9%	18.7%	18.6%	18.3%	18.0%	17.8%	17.3%	16.9%	16.7%	16.8%	16.7%	16.7%	21.2%	22.6%
	生産年齢人口	69.5%	69.5%	69.2%	69.3%	69.3%	69.2%	69.5%	69.7%	69.5%	69.5%	69.8%	70.0%	67.9%	66.3%
	年少人口	11.6%	11.7%	12.2%	12.4%	12.6%	13.0%	13.2%	13.5%	13.8%	13.7%	13.5%	13.4%	10.8%	11.1%

資料：住民基本台帳(各年1月1日)

◇家族類型別世帯数の割合の推移をみると、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の推移



資料：国勢調査

※平成22年以降は「年齢不詳」を除く

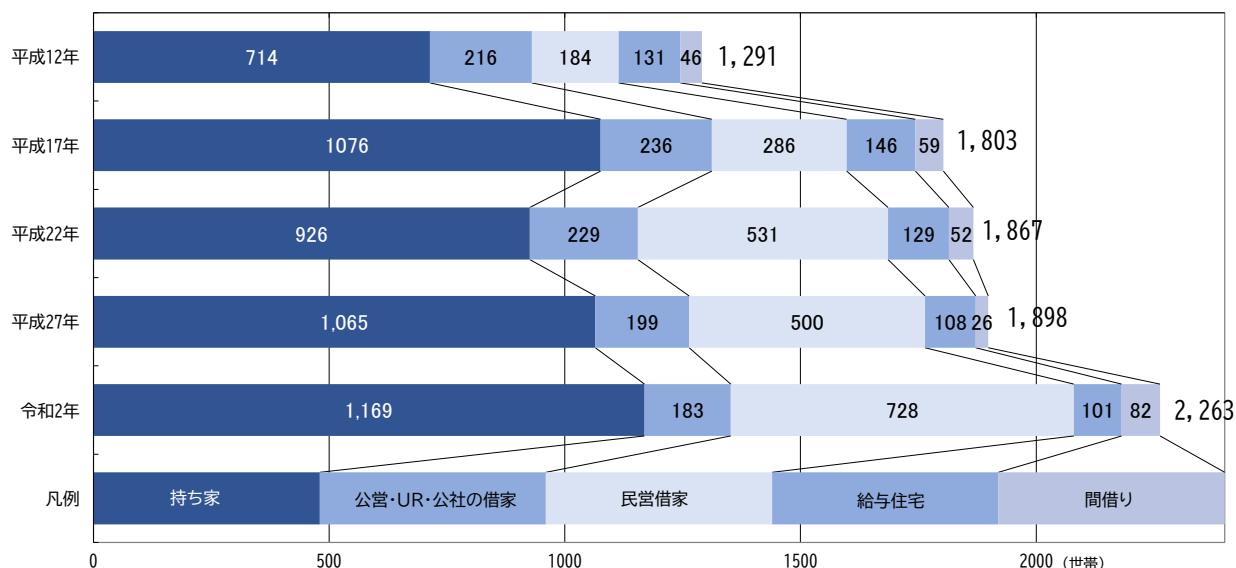
■家族類型について

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）を除く単独世帯（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）がいない場合も含む。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

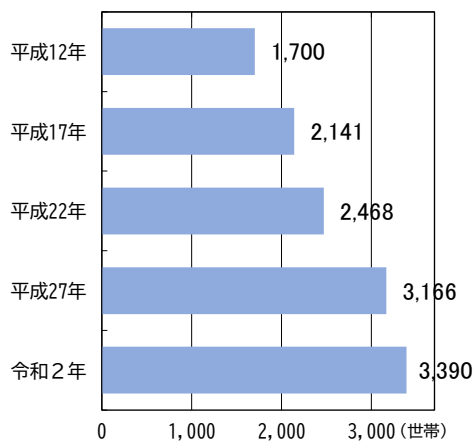
◇区の人口増加と並行して、ひとり親世帯数や高齢単身世帯数、外国人人口、障害者数にも増加がみられます。障害者数については、知的障害者及び精神障害者は令和2年以降に増加傾向が顕著に表れていますが、身体障害者数は近年増加傾向が鈍化しています。生活保護被保護者数は平成30年以降、低下傾向にあります。

図 住宅に住むひとり親世帯数の推移



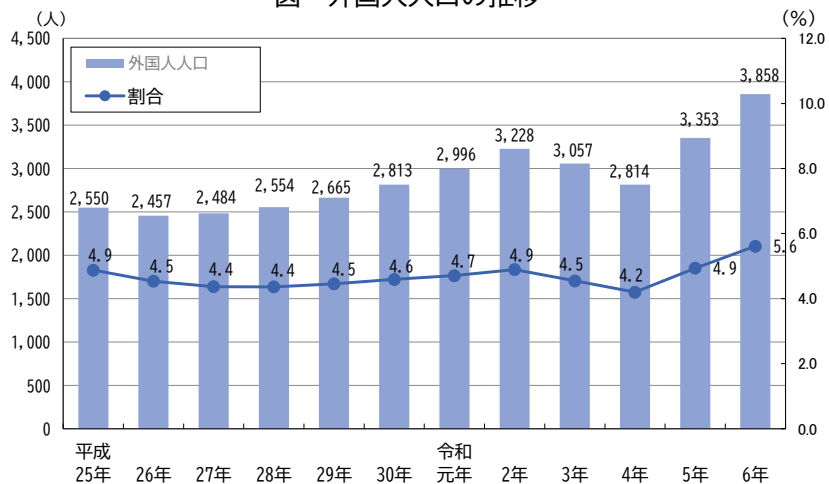
資料：国勢調査

図 高齢単身世帯数の推移



資料：国勢調査

図 外国人人口の推移



資料：住民基本台帳（各年1月1日）

図 障害者数の推移

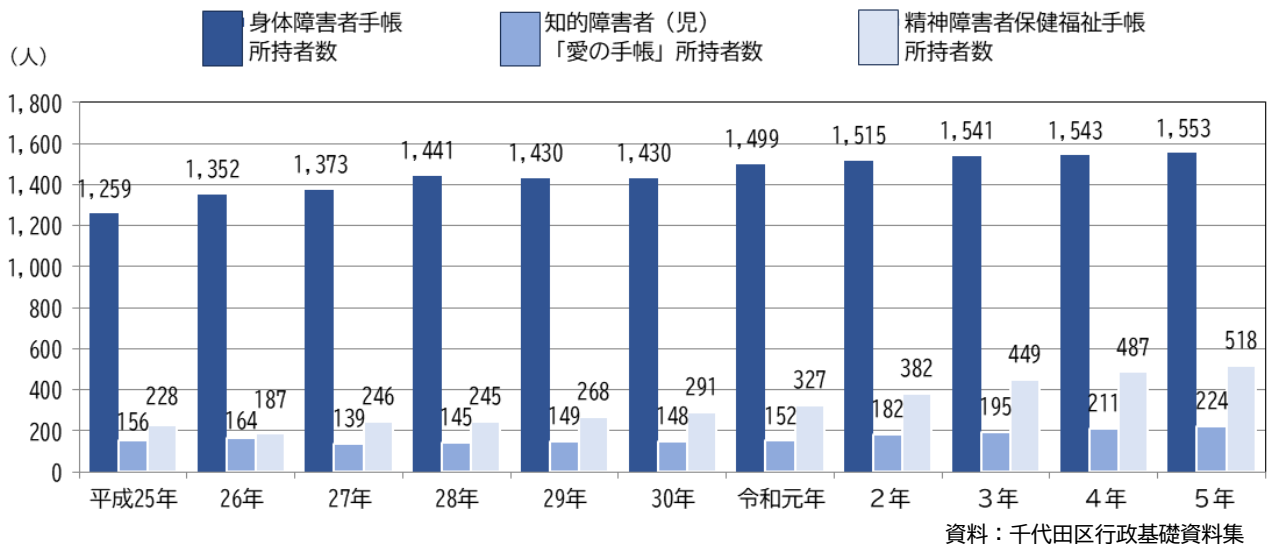
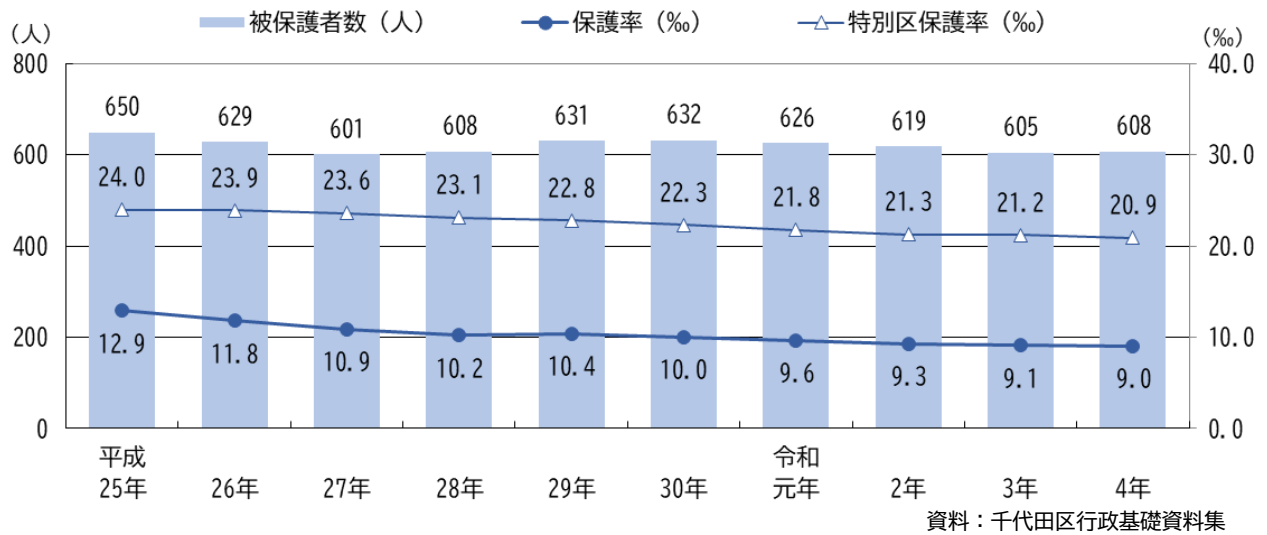


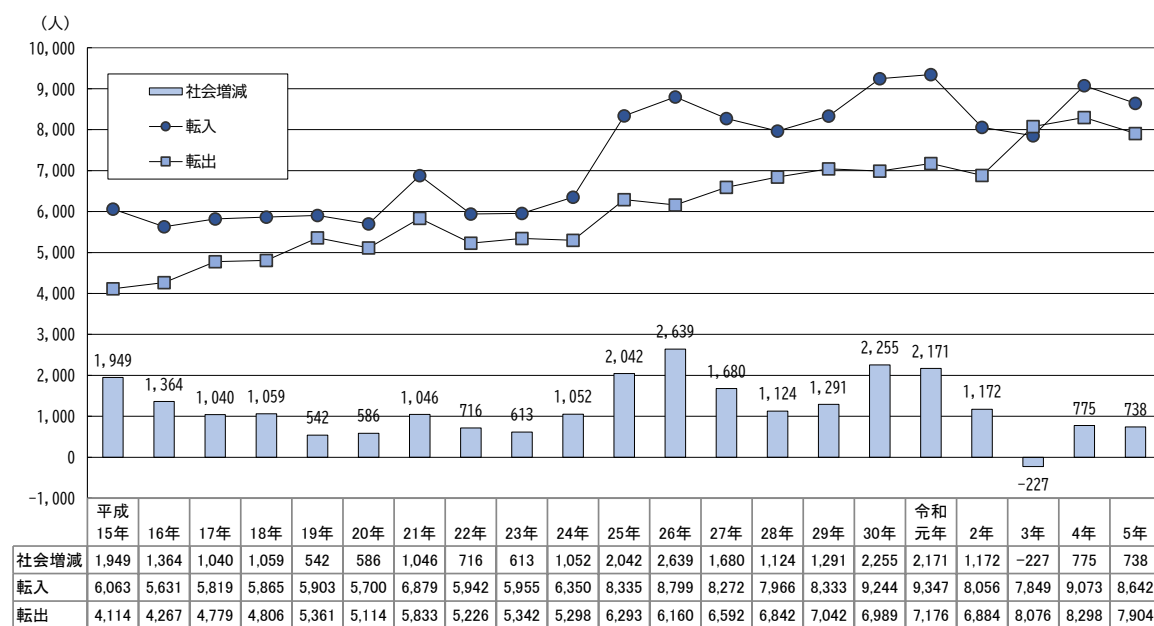
図 生活保護被保護者数の推移



●近年は区人口の1割を超える転出入があるとともに、出生人口が死亡人口を上回る

◇1年あたりの転入人口をみると、平成24年までは6千から7千人程度で推移していましたが、平成25年以降は8千から9千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7千人前後を推移していました。令和3年に8千人程度に増加し、転出超過に転じましたが、令和4年以降は再び転入超過となっています。

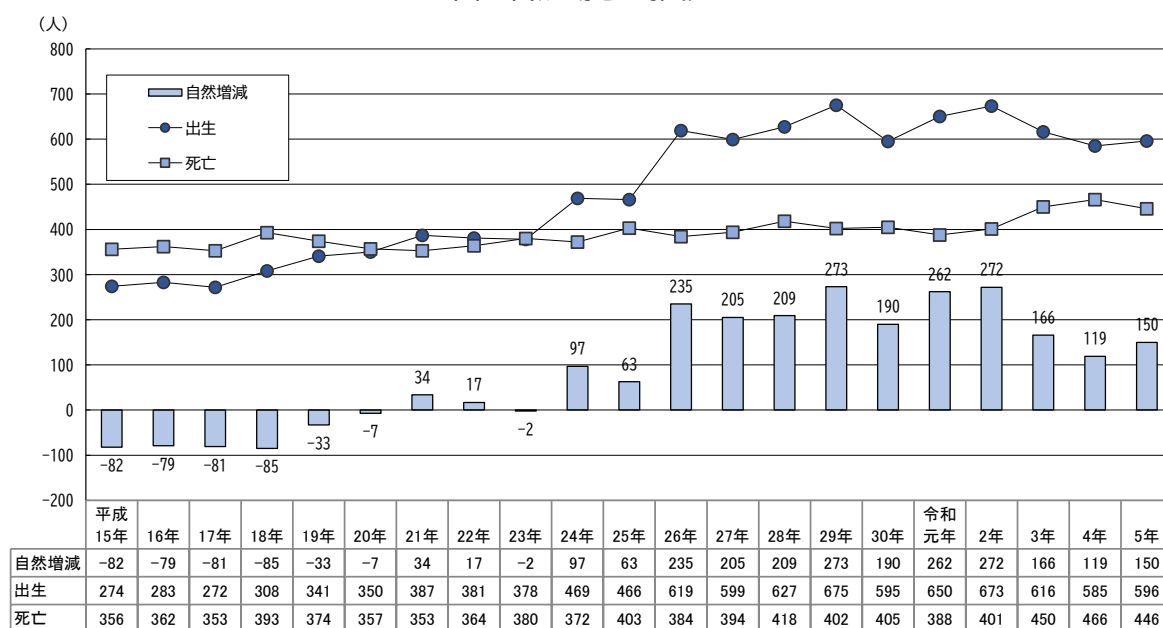
図 社会動態の推移



資料：千代田区行政基礎資料集

◇1年あたりの死亡人口は300から500人程度で推移していますが、出生人口は平成26年に大きく増加して以降、600から700人程度で推移し、自然増が続いています。

図 自然動態の推移



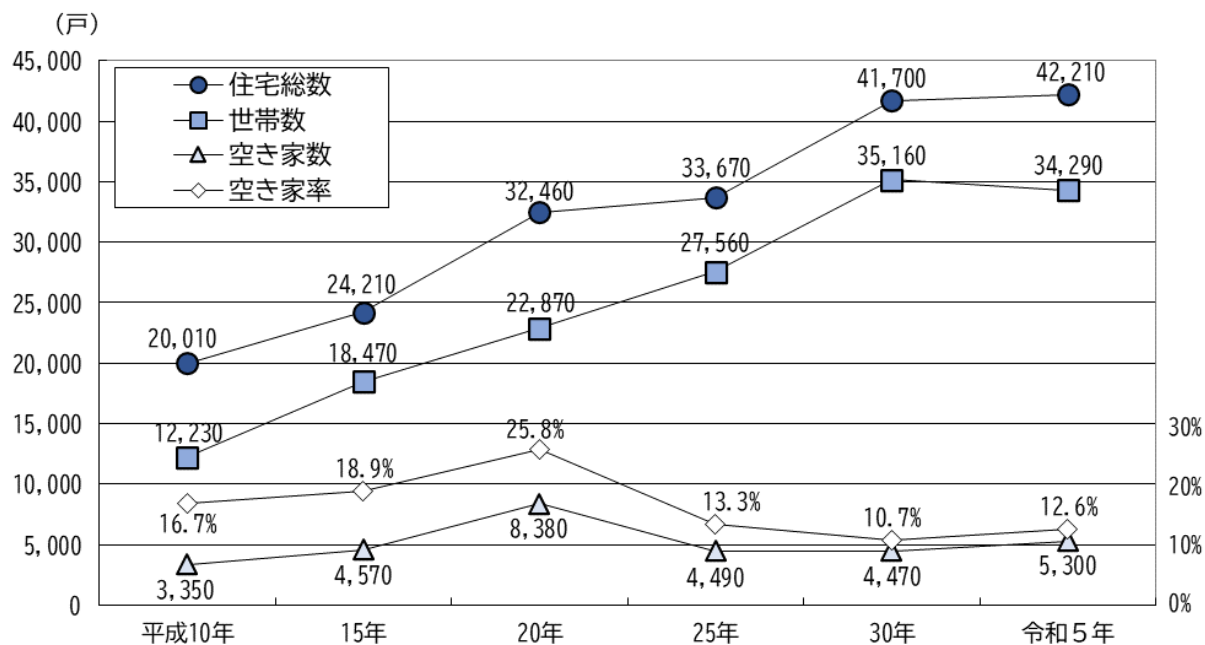
資料：千代田区行政基礎資料集

(2) 住宅ストックの状況

●住宅総数は40,000戸を超え、世帯数を上回る

◇住宅総数は増加傾向で、令和5年の戸数は42,210戸となり、住宅総数が世帯数を上回っています。

図 住宅総数・世帯数・空き家数・空き家率の推移

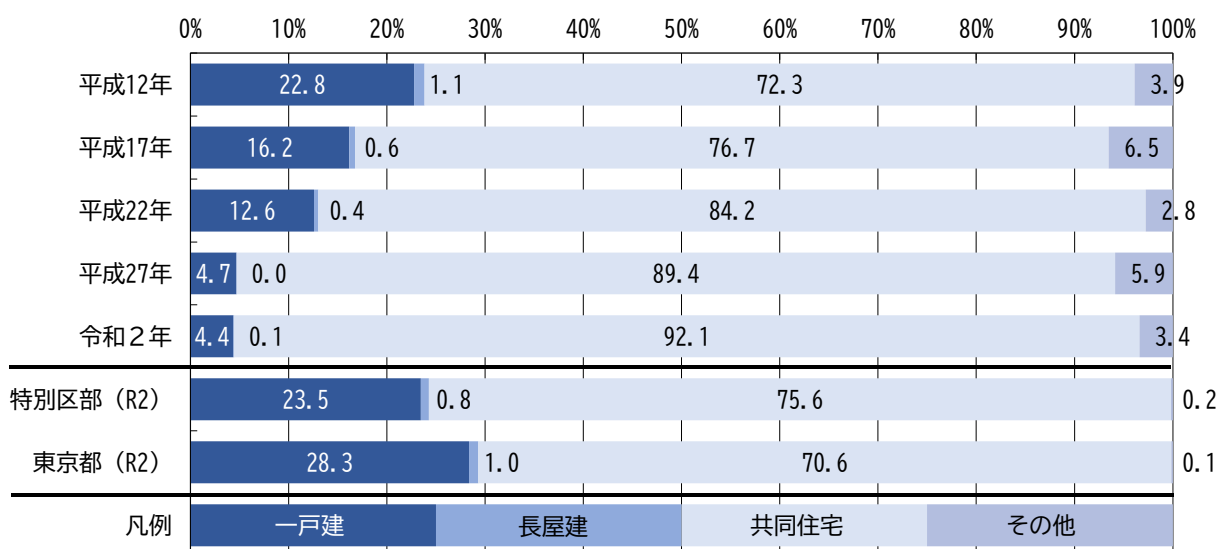


資料：住宅・土地統計調査

●共同住宅に居住する世帯は9割超に

◇共同住宅に居住する世帯の割合の上昇が続いており、令和2年では90%以上の世帯が共同住宅に居住しています。これは特別区部や東京都を1割以上上回る水準です。

図 住宅の建て方別世帯数の割合の推移



資料：国勢調査

※住宅に住む一般世帯（「間借り」の者を除く）

- 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 を超えた住宅が 106 戸
- ◇令和 6 年度における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。
- ◇構造別にみると、RC 造又は SRC 造が 14 棟で S 造は 1 棟のみです。このうち耐用年限（耐火構造の住宅の場合 70 年）の 2 分の 1 を経過している住宅が 106 戸（3 棟）であり、全戸数の 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 階数	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	戸数 (戸)	計 (戸)
区 営 住 宅 ※3	区営九段住宅	S55.8	SRC造 9階／B 1 階	601.36	895.14	12	312
	区営一番町住宅	S57.9	SRC造 6階／B 1 階	914.33	946.98	13	
	区営内神田住宅	S58.4	SRC造 14階／B 1 階	887.75	5,647.47	81	
	区営神保町住宅	H8.3	RC造 4階	110.11	233.75	4	
	区営神保町第二住宅※1	H9.3	SRC造 13階／B 2 階	831.36	1,756.35	17	
	区営富士見住宅※1	H11.9	RC造 7階	576.95	493.38	8※2	
	区営西神田住宅※1	H11.10	SRC造 25階・B 2 階	3,269.45	2,941.44	30	
	区営水道橋住宅	H14.5	RC造 7階	648.85	2,586.56	43	
	区営淡路町住宅※1	H16.1	SRC造 13階	602.04	639.39	5	
	区営東松下町住宅	H28.12	RC造 18階／B 1 階	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	SRC造 8階／B 2 階	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※2	
	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	RC造 7階／B 1 階	646.98	3,022.34	43	224
	番町さくら館	H8.3	SRC造 9階／B 1 階	1,033.57	2,414.68	28	
	西神田区民住宅※1	-	-	-	15,706.01	153	
区 立 住 宅	区立神保町仮住宅	H6.5	S造 6階	402.61	1,222.62	23	76
	区立麴町仮住宅	R2.11	RC造 12階／B 1 階	717.18	3,524.27	53	

資料：千代田区住宅課資料

- ※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」「西神田住宅及び西神田区民住宅」、「淡路町住宅及び淡路町高齢者住宅」はそれぞれ一体の建物であり、合計 15 棟（他用途との合築も含む。）となる。
- ※2：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。
- ※3：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。

●最低居住面積水準未達の世帯の多くは若年・単身世帯

◇世帯人員別に居住面積水準の状況をみると、最低居住面積水準未達の世帯は約5千世帯で15%程度ですが、その多くは若年・中年単身世帯であり、若年・中年単身世帯の2割が最低居住面積水準未達の世帯です。一方、最低居住面積水準未達のファミリー世帯や高齢者単身世帯は1割程度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では、若年・中年単身世帯及びファミリー世帯が3割台ですが、他の家族類型ではいずれも5割を超え、高齢者単身世帯は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達		最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未達		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	3,020	21.8%	5,950	42.9%	4,910	35.4%	13,880	100.0%
若年・中年夫婦のみ世帯	20	0.8%	1,180	45.0%	1,420	54.2%	2,620	100.0%
ファミリー世帯	700	9.4%	4,320	57.8%	2,460	32.9%	7,480	100.0%
高齢者単身世帯	320	10.2%	360	11.4%	2,470	78.4%	3,150	100.0%
高齢者夫婦のみ世帯	40	1.7%	640	27.9%	1,610	70.3%	2,290	100.0%
その他	710	24.9%	980	34.4%	1,160	40.7%	2,850	100.0%
合計	4,810	14.9%	13,430	41.6%	14,030	43.5%	32,270	100.0%

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※各項目の不詳の数異なるため、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。

※誘導居住面積水準は都市居住型誘導居住面積水準とする。

●住宅の耐震化率は95.2%まで上昇

◇近年の住宅供給の進展により新耐震基準の住宅が占める割合が高まっており、令和5年度現在で全体の9割以上を占めています。

表 令和5年度の耐震化率

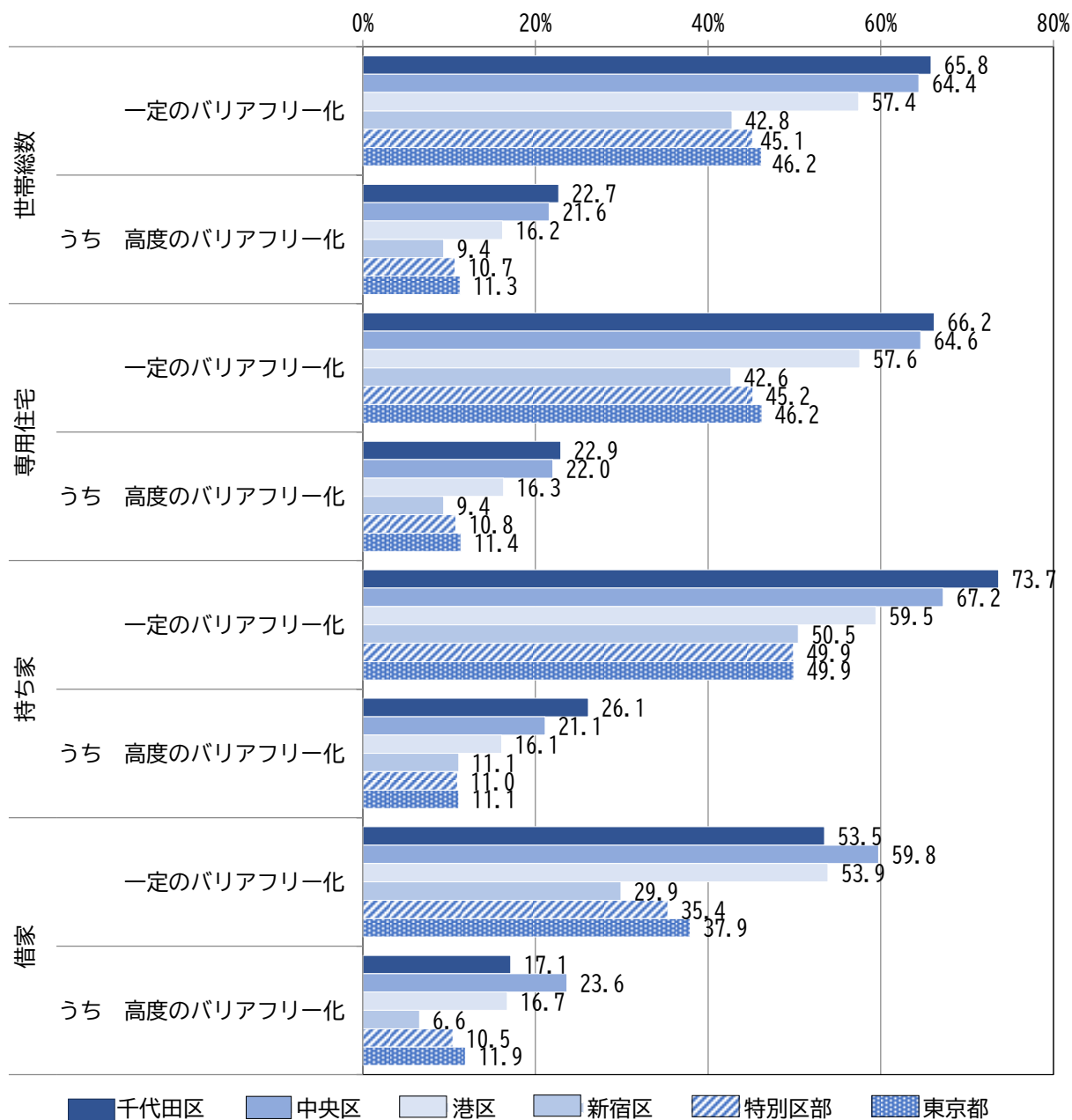
分類	戸数	必要な耐震性を 有する戸数（戸）	必要な耐震性を 有しない戸数（戸）	耐震化率
戸建住宅	1,277	1,010	267	79.1%
共同住宅	37,408	35,808	1,600	95.7%
合計	38,685	36,818	1,867	95.2%

資料：千代田区所管課資料

●高度のバリアフリー化がなされた住宅は約2割

◇高齢者のいる世帯が居住する住宅のうち、「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」「廊下などが車いすで通行可能な幅」の3点が揃っている住宅（高度のバリアフリー化がなされた住宅）は約2割で、特別区部や東京都の水準を1割程度上回っています。

図 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の状況



資料：令和5年住宅・土地統計調査

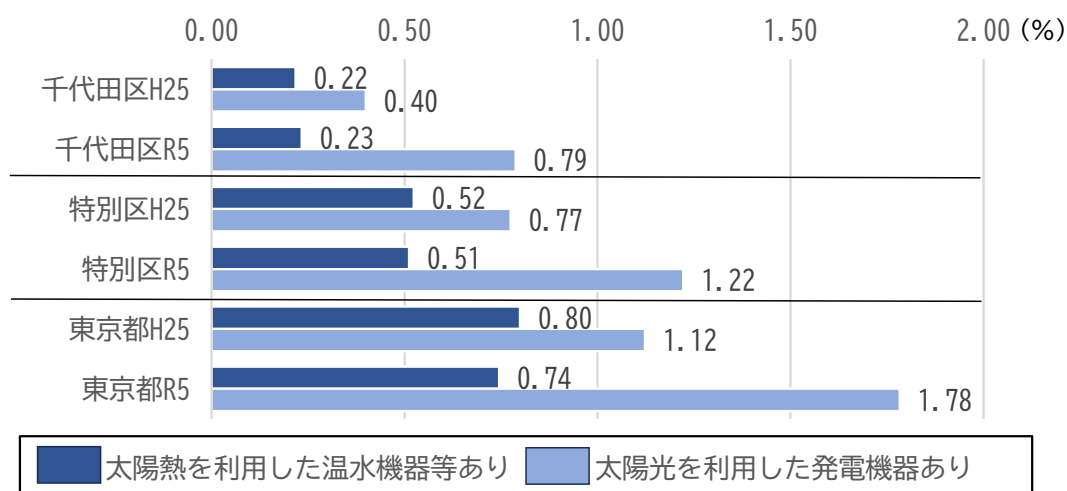
※一定のバリアフリー化：「2箇所以上の手すり設置」、又は「屋内の段差解消」がなされた住宅

※高度のバリアフリー化：「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」「廊下などが車いすで通行可能な幅」の3点が揃っている住宅

●太陽光を利用した発電機器の設置率は1%未満と低い水準にとどまる

◇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器あり」はそれぞれ0.23%、0.79%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器あり」は平成25年に対し令和5年では約2倍になっています。

図 太陽光発電関連設備の設置状況

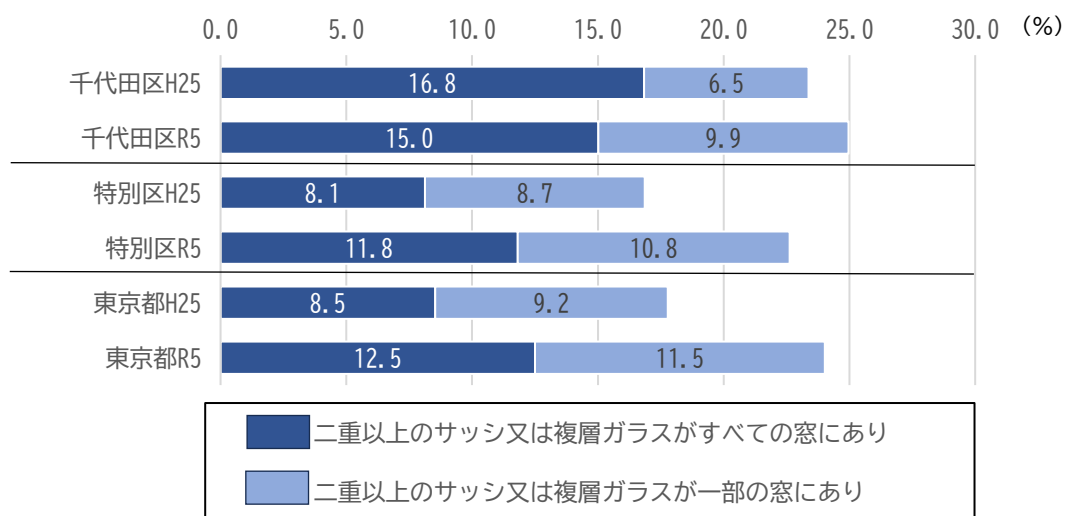


資料：住宅・土地統計調査

●二重以上のサッシ又は複層ガラスが設置されている割合は約25%

◇二重以上のサッシの設置率は「すべての窓にあり」が15.0%、「一部の窓にあり」が9.9%、合計で約25%となっており、特に「すべての窓にあり」の割合は東京都、特別区部より高い水準となっています。

図 二重以上のサッシ又は複層ガラスの設置状況



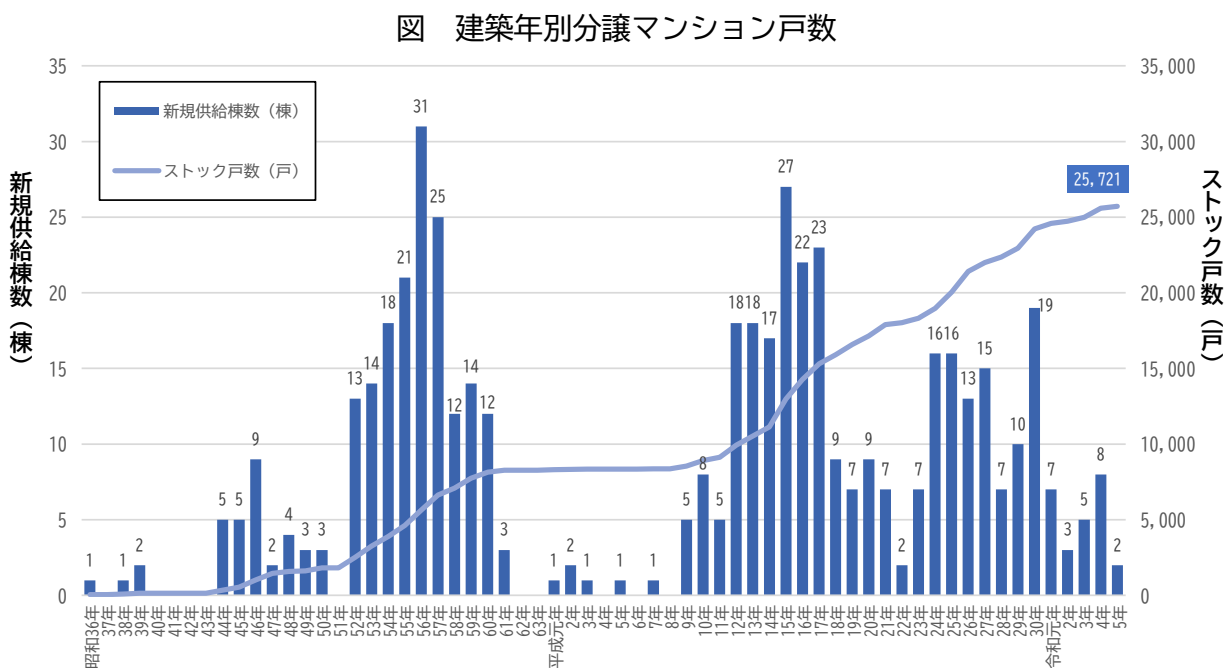
資料：住宅・土地統計調査

(3) 分譲マンション

●旧耐震基準であった昭和 56 年以前に竣工した分譲マンションは全体の約 25%

◇分譲マンションの竣工年別の棟数をみると昭和 52～60 年、平成 12～17 年、平成 24～27 年の3つの時期に集中して竣工しています。

◇旧耐震基準であった昭和 56 年以前に竣工した分譲マンションは、令和 5 年では 132 棟であり、全体の 509 棟のうち 25.9%を占めています。



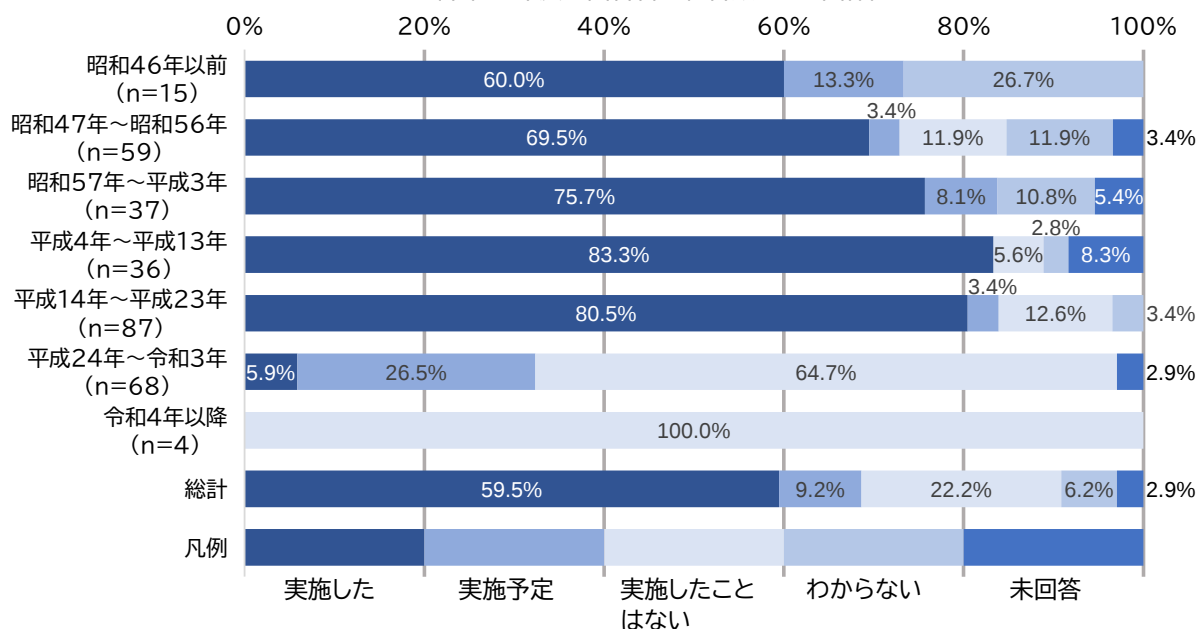
資料：千代田区分譲マンション実態調査（令和 6 年 5 月）

●大規模修繕工事を実施した管理組合は全体の約 60%

◇竣工年代別にみると、平成 4 年～平成 13 年に竣工した分譲マンションの大規模修繕工事を実施した割合が 83.3%と最も高くなっています。

図 大規模修繕工事の実施状況

(令和 5 年度の回答管理組合数=306 団体)



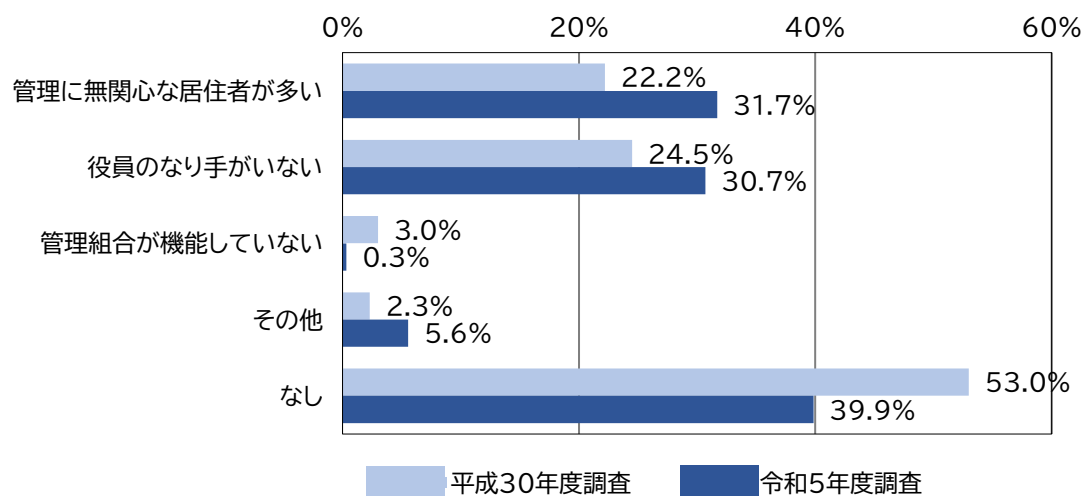
資料：千代田区分譲マンション実態調査（令和 6 年 5 月）

●マンション管理に対する居住者の協力に課題

◇マンション管理の問題について、「管理に無関心な居住者が多い」や「役員のなり手がいない」を挙げる管理組合が多く、マンション管理に対する居住者の協力に課題が見られます。

図 マンション管理の運営面に関する問題

(令和 5 年度の回答管理組合数=306 団体・複数回答)



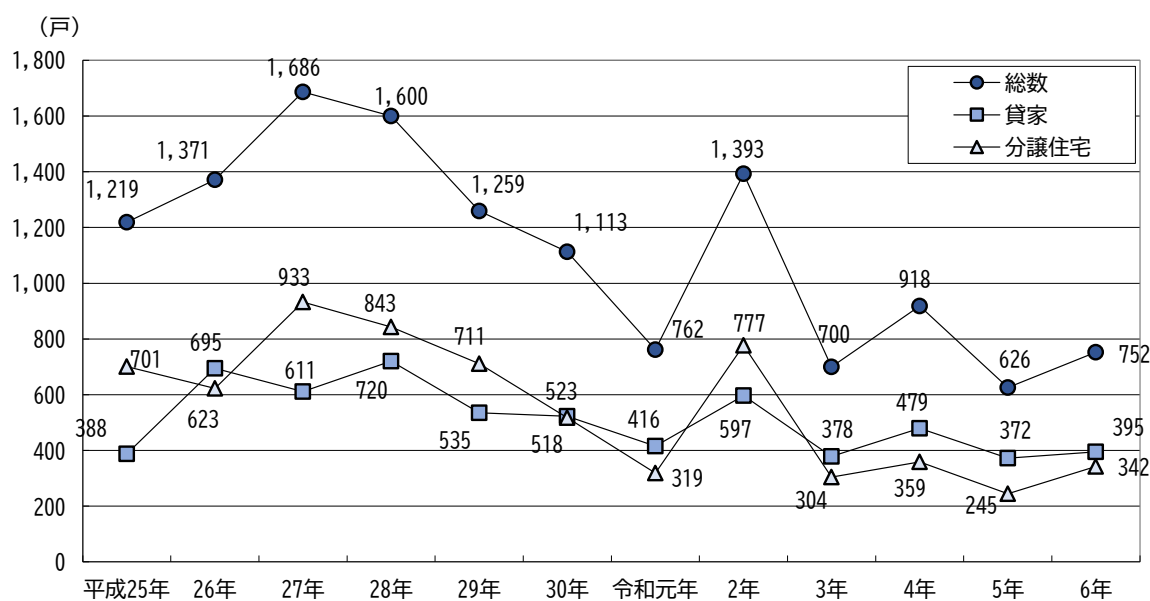
資料：千代田区分譲マンション実態調査

(4) 住宅建設・住宅市場

●新築住宅着工戸数は減少傾向であり令和6年は約750戸

◇新築住宅着工戸数の総数は、平成27年に1,700戸弱となって以降は減少傾向となり、令和2年に1,400戸弱まで急増しましたが、令和3年からは600～900戸程度で推移しています。分譲住宅も総数と同様の推移をしており令和6年は約340戸となっています。

図 新築住宅着工戸数の推移



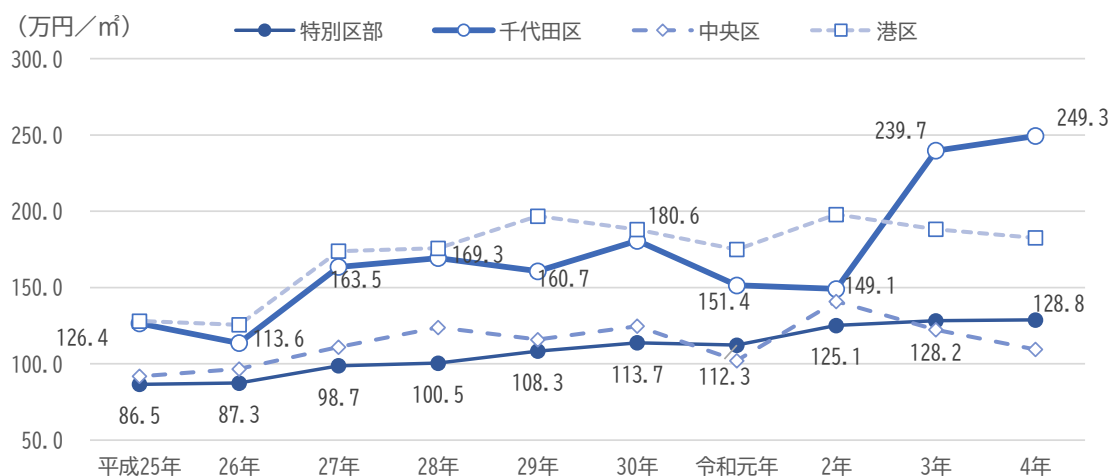
資料：建築着工統計調査

※総数は持ち家・貸家・給与住宅・分譲住宅の合計戸数

●新築分譲マンションの平均価格は249.3万円/㎡で特別区部の約2倍

◇近年の新築分譲マンションの平均価格は特別区部の1.94倍の水準で推移しており、令和4年では249.3万円/㎡です。

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

(5) 住まいを取り巻く環境・コミュニティ

●生活環境に対する区民の総合的な評価は上昇傾向

◇千代田区民世論調査によると、「建物の周囲の空間・日当たり」や「交通の安全性」、「騒音・振動」、「安全・安心なまち」、「買物の便」などほとんどの項目で評価点が上昇しています。

図 生活環境評価合計評価点の推移

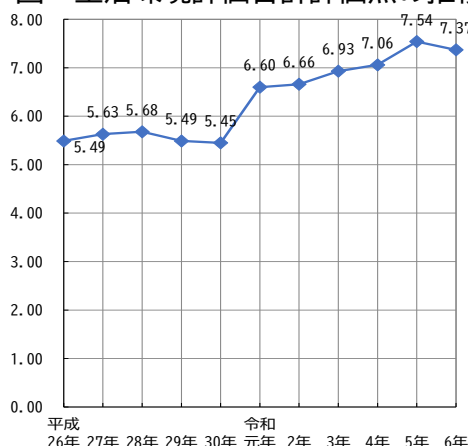


表 生活環境評価項目別 評価点の推移

	平成26年	27年	28年	29年	30年	令和元年	2年	3年	4年	5年	6年	R6-H26
交通の便	1.90	1.91	1.87	1.90	1.90	1.91	1.90	1.90	1.88	1.90	1.88	-0.02
安全・安心なまち	0.90	0.89	0.96	0.99	0.95	1.14	1.07	1.09	1.08	1.10	1.12	0.22
交通の安全性	0.72	0.70	0.69	0.70	0.72	0.85	0.81	0.78	0.84	0.85	0.96	0.24
災害時の安全性	0.65	0.62	0.65	0.68	0.67	0.97	0.83	0.83	0.87	0.88	0.83	0.18
ごみ出し・リサイクル活動	0.67	0.59	0.61	0.63	0.60	0.65	0.70	0.72	0.74	0.79	0.79	0.12
景観・まちなみ	0.42	0.52	0.50	0.50	0.49	0.57	0.57	0.62	0.61	0.69	0.59	0.17
買物の便	0.14	0.19	0.15	0.11	0.14	0.21	0.41	0.37	0.37	0.37	0.36	0.22
緑の豊かさ	0.27	0.34	0.30	0.31	0.28	0.32	0.30	0.40	0.41	0.44	0.35	0.08
建物の周囲の空間・日当たり	0.00	0.03	0.12	0.01	0.05	0.13	0.16	0.26	0.27	0.31	0.28	0.28
公園・遊び場	0.15	0.18	0.13	0.04	0.05	0.09	0.08	0.18	0.24	0.28	0.2	0.05
騒音・振動	-0.15	-0.11	-0.13	-0.21	-0.13	-0.07	-0.05	-0.08	-0.08	0.00	0.08	0.23
隣近所の交流	-0.03	-0.09	0.00	0.01	-0.03	-0.02	-0.03	-0.04	-0.08	-0.04	-0.02	0.01
大気汚染	-0.15	-0.14	-0.17	-0.18	-0.24	-0.15	-0.09	-0.10	-0.09	-0.03	-0.05	0.10
合計	5.49	5.63	5.68	5.49	5.45	6.60	6.66	6.93	7.06	7.54	7.37	1.88

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。

評価点 = (「良い」の回答者数 × 2点 + 「やや良い」の回答者数 × 1点 + 「普通」の回答者数 × 0点 + 「やや悪い」の回答者数 × -1点 + 「悪い」の回答者数 × -2点) ÷ 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。

●年齢や住宅の居住形態により町会の加入率に大きな差

◇年代別にみると、おおむね年齢が高くなるほど加入率が高くなっており、60歳以上の世代では5割超となっています。一方、30歳代以下の世代では2割程度にとどまっています。

◇居住形態別にみると、加入率は「一戸建ての持ち家」は9割超、「ビル内の自宅」は8割程度と非常に高いほか、「分譲マンションなど」は5割程度となっています。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・民間アパートなどでは、町会加入率は1割台にとどまっています。

図 年代別町会加入率

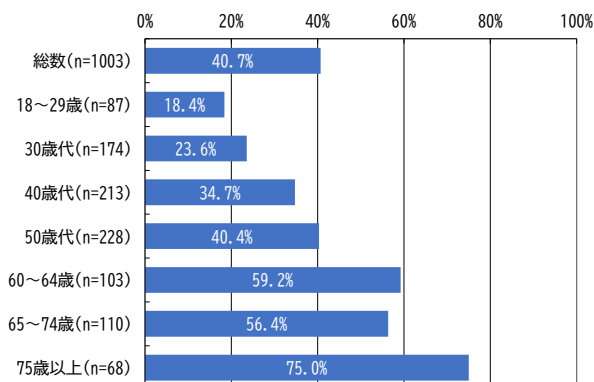
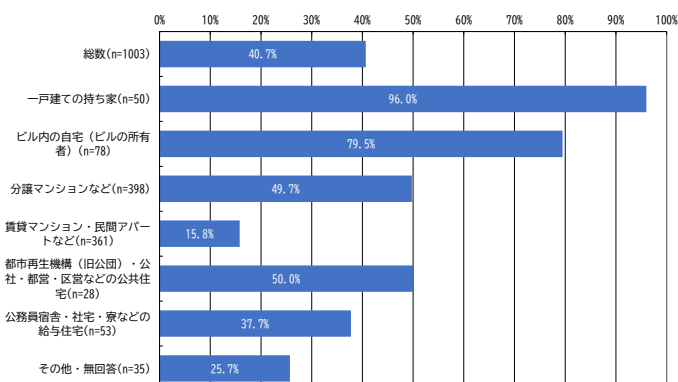


図 居住形態別町会加入率



資料：第51回千代田区民世論調査(令和6年度)

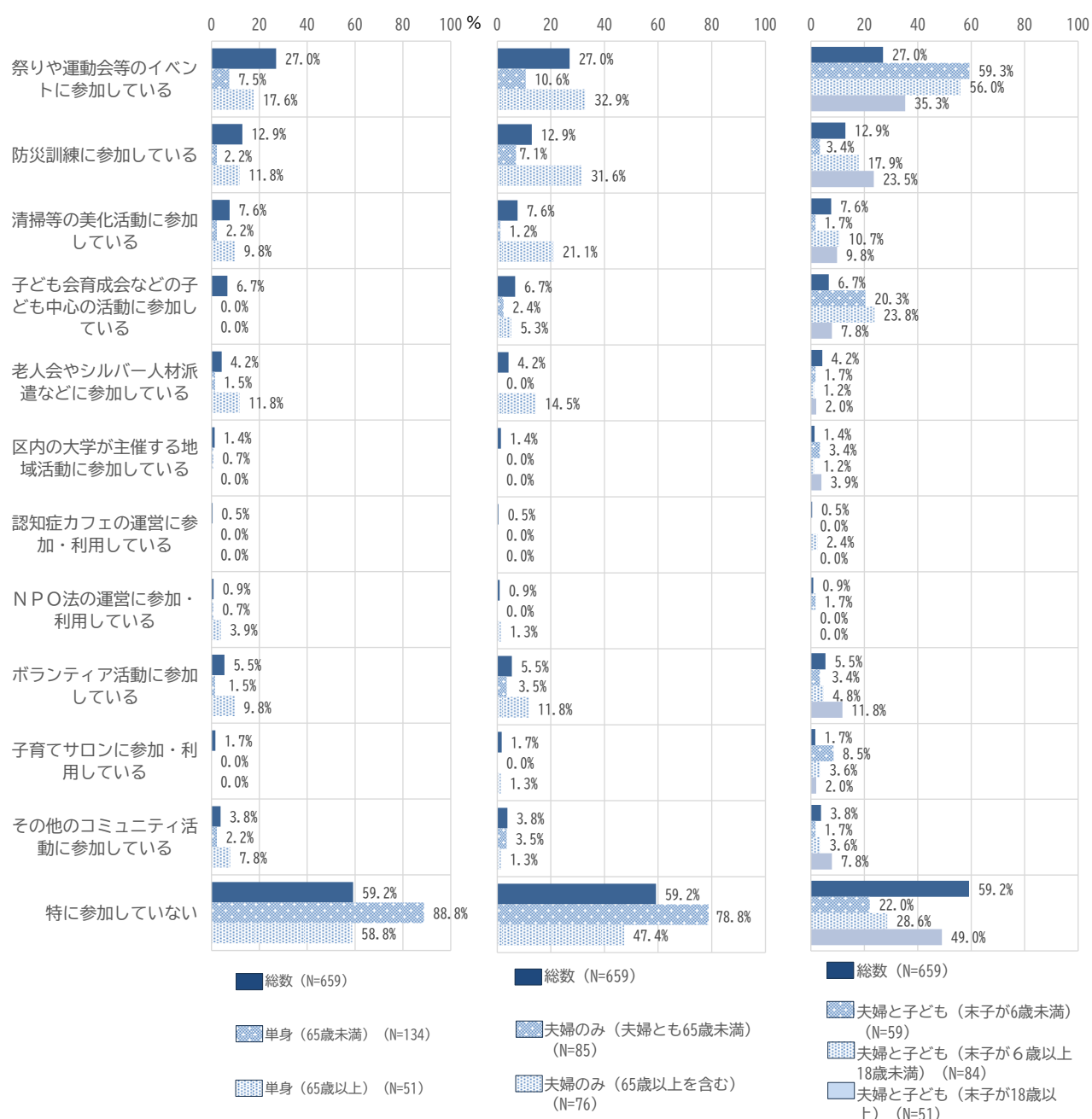
※居住形態別の「その他・無回答」は「一戸建ての借家」・「その他」・「無回答」の合計

●地域のコミュニティ活動は、年齢や世帯の型により参加している項目等が異なっている

◇コミュニティ活動への参加状況は、総数で「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。

◇世帯の型別にみると、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。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 18 歳未満、末子が 18 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っています。

図 コミュニティ活動への参加状況

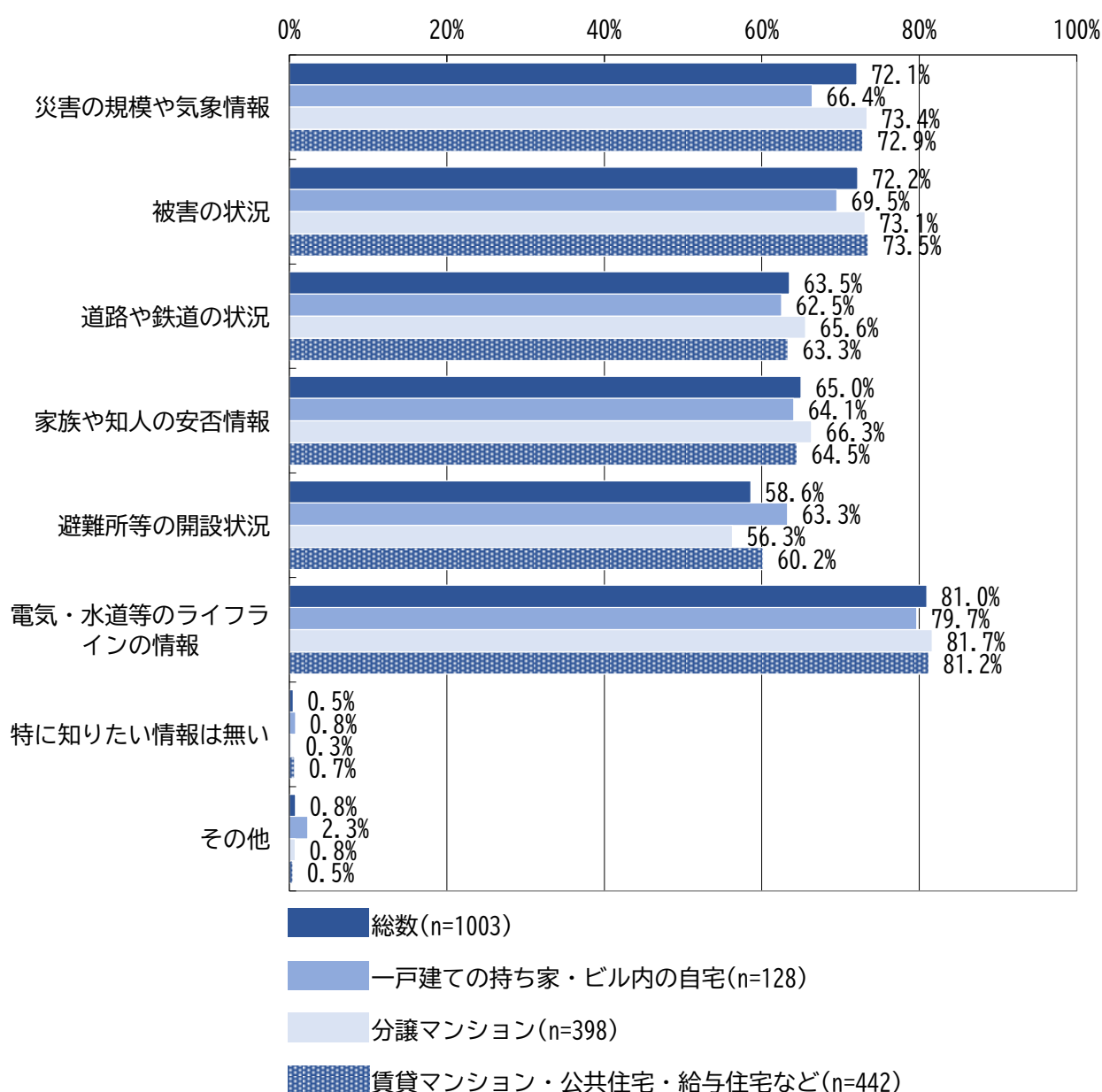


資料：区民アンケート調査（令和5年度実施）

●災害が発生したときに、特に知りたい情報は「電気・水道等のライフラインの情報」が最も多い
 ◇第 51 回千代田区民世論調査（令和 6 年度）によると、災害が発生したときに、特に知りたい情報としては、「電気・水道等のライフラインの情報」が 81.0%で最も多く、「被害の状況」が 72.2%、「災害の規模や気象情報」が 72.1%などとなりました。

◇住宅所有関係別にみると、一戸建ての自宅・ビル内の自宅では、「避難所等の開設状況」が比較的多く、分譲マンション、賃貸マンション・公共住宅・給与住宅などは全体の傾向とほぼ同様となっています。

図 災害が発生したときに、特に知りたい情報



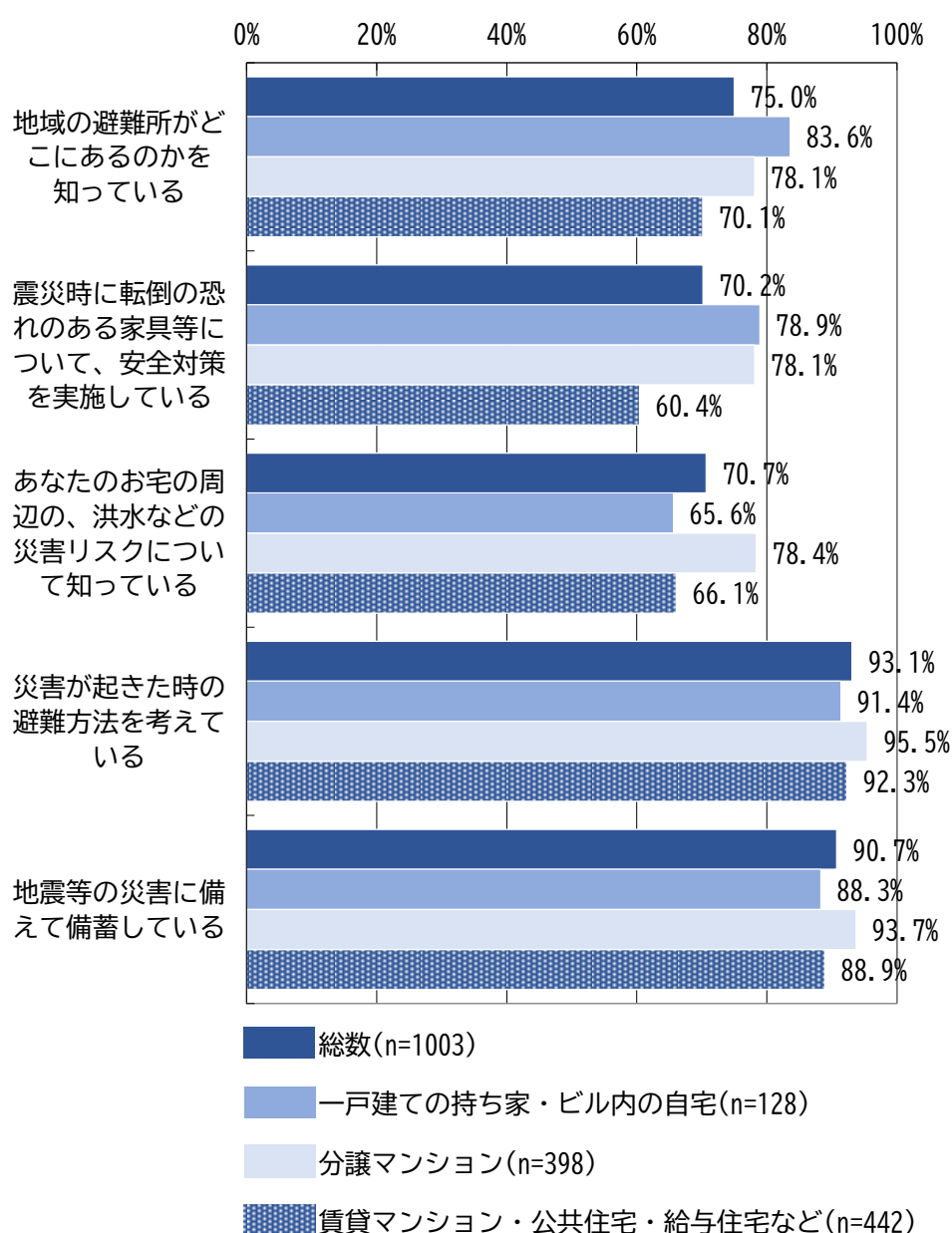
資料：第 51 回千代田区民世論調査（令和 6 年度）

●賃貸マンション・公共住宅・給与住宅などで「震災時に転倒の恐れのある家具等について、安全対策を実施している」は6割程度にとどまる

◇第 51 回千代田区民世論調査（令和 6 年度）によると、「震災時に転倒の恐れのある家具等について、安全対策を実施している」は全体では7割程度ですが、賃貸マンション・公共住宅・給与住宅などでは6割程度にとどまります。

◇「災害が起きた時の避難方法を考えている」、「地震時等の災害に備えて備蓄している」は全体で9割程度と高くなっていますが、「あなたのお宅の周辺の、洪水などの災害リスクについて知っている」は7割程度となっています。

図 実施している災害対策



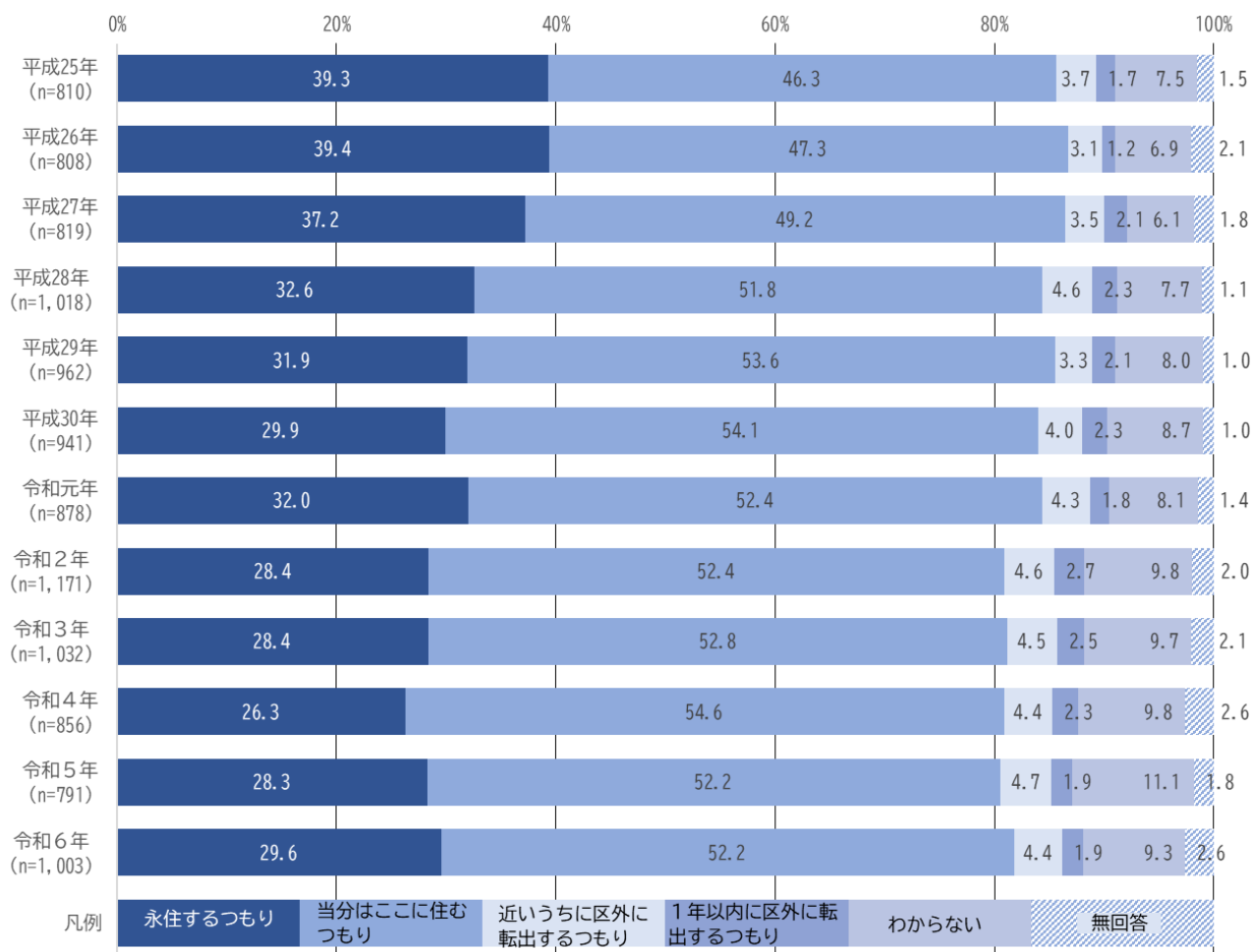
資料：第 51 回千代田区民世論調査（令和 6 年度）

(6) 区民・区外居住者の意識

●区民の定住意向は8割超

◇千代田区民世論調査において、「永住するつもり」と「当分はここに住むつもり」を合わせた定住意向は、約80%と高い水準となっています。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

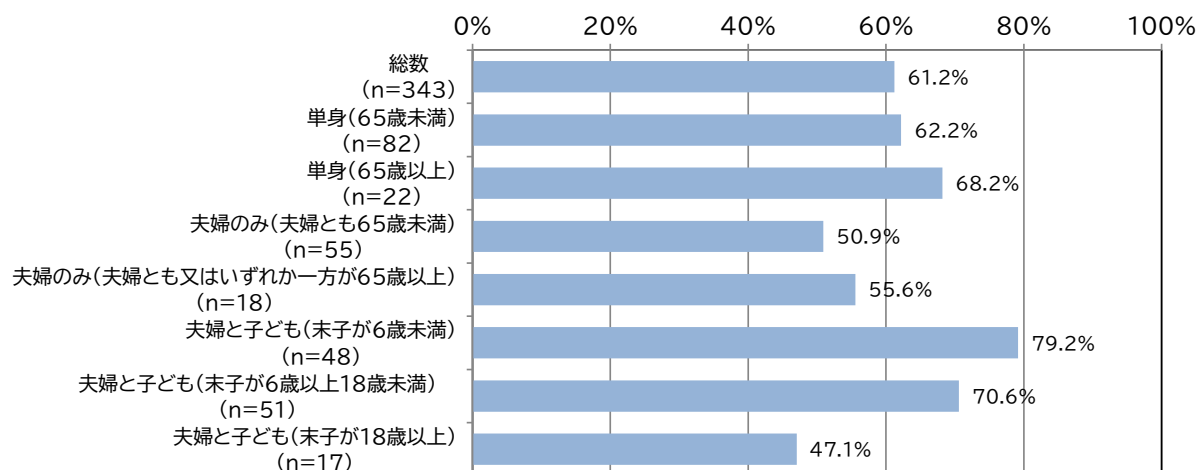


資料：千代田区民世論調査

●夫婦と子ども（末子が6歳未満）の世帯の約8割が千代田区内での転居を希望

◇令和5年度に実施した区民アンケート調査において、「すぐにではないが、住み替えたい」もしくは「すぐにでも住み替えたい（住み替える予定）」と回答した区民のうち、住み替え先として千代田区を選択した方の割合を世帯の型別にみると、「夫婦と子ども（末子が6歳未満）」が79.2%で最も多く、次いで「夫婦と子ども（末子が6歳以上18歳未満）」が70.6%となっています。

図 転居したいと回答した人（N=343人）のうち
千代田区内（n=210人）に転居したいと回答した方の割合（世帯の型別）

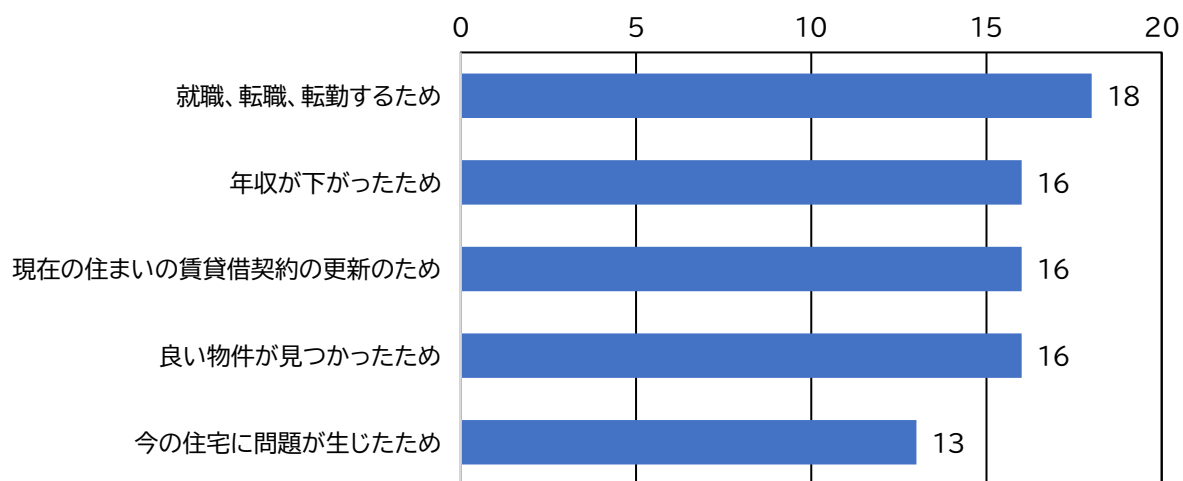


資料：区民アンケート調査（令和5年度実施）

●区民が区外に転居したいと考える理由は就職、転勤等や年収の低下が多い

◇令和5年度に実施した区民アンケート調査において、「転居したい（区外に転居）」と回答した区民（n=131人）の住み替えたい、住み替える予定と考える理由やきっかけをみると、「就職、転職、転勤するため」が18件で最も多くなっています。

図 区外への転居意向のある区民の住み替えを考える理由（上位5つ）
（n＝転居したい（区外に転居）と回答した区民 131件・複数回答）

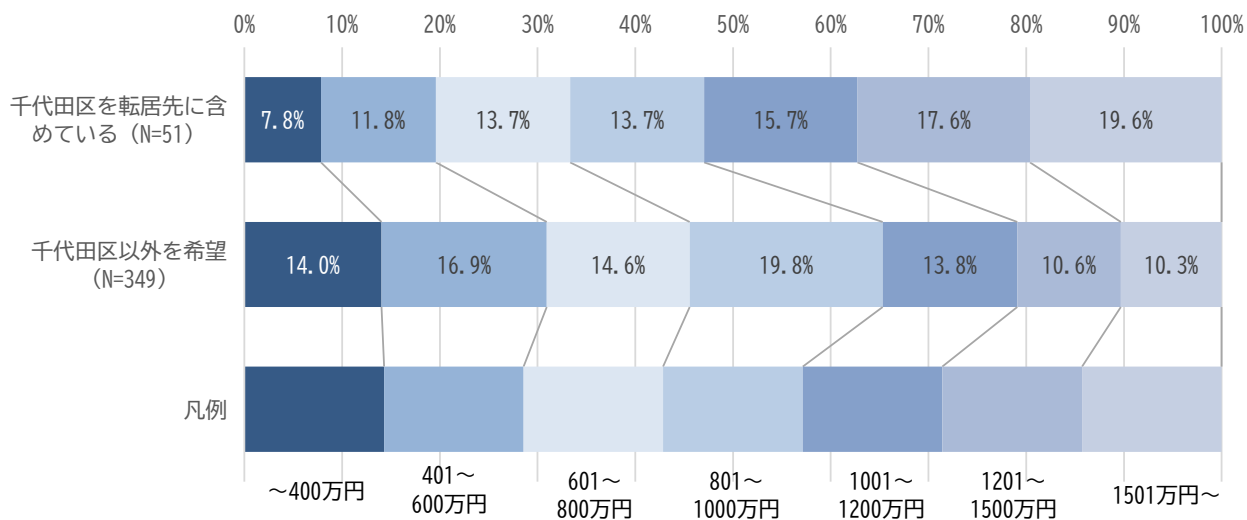


資料：区民アンケート調査（令和5年度実施）

●千代田区内へ転居意向のある区外居住者の過半数が世帯の年収 1,000 万円以上

◇令和5年度に実施した区外居住者アンケート調査において、千代田区を転居希望先に含めている世帯をみると、年収が「1,501 万円以上」が 19.6%で最も多く、1,001 万円以上の合計は過半数を占めています。

図 世帯年収別の区内へ転居意向のある区外居住者



資料：区外居住者アンケート調査（令和5年度実施）

●区民が重要と考える住宅施策は「耐震化の促進」と「防災力の向上」が上位2項目

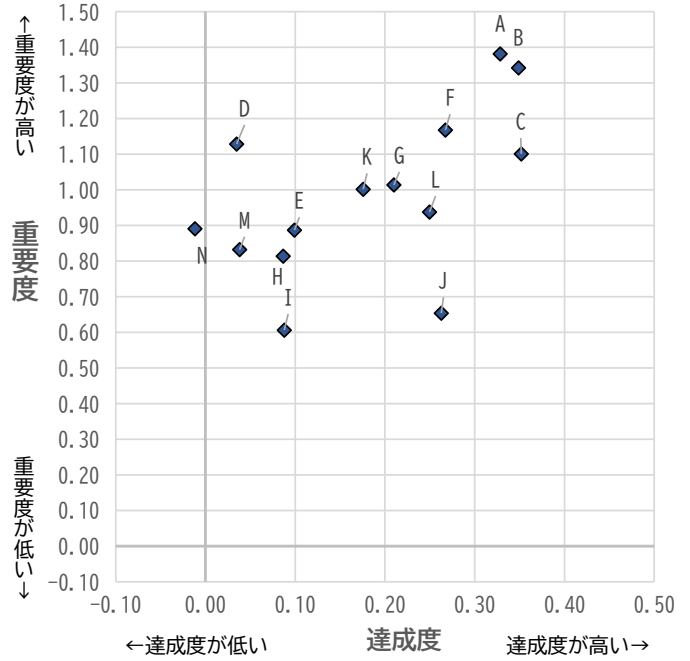
◇「千代田区第3次住宅基本計画」において掲げた住宅施策では、「マンションや木造住宅の耐震化の促進」と「マンションや地域の防災力の向上」が今後重要な施策と認識されています。次いで、「子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の整備」となっています。

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)

	住宅施策の項目	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年度実施）

※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、「どちらかというと達成されている」を＋1点、「どちらともいえない」を0点、「どちらかというと達成されていない」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。

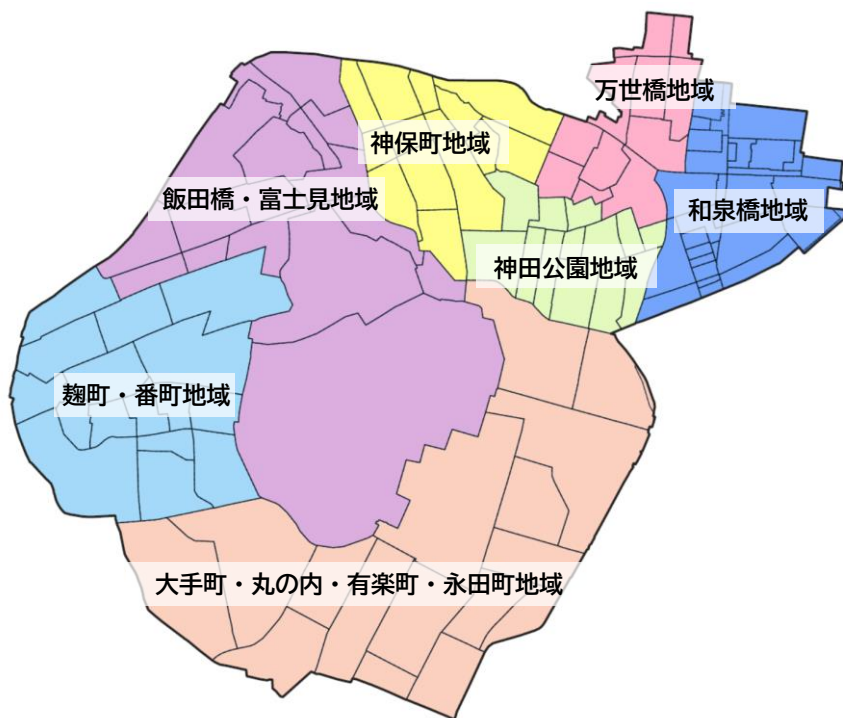
※今後の重要度に対する評価の加重平均による数量化：「重要である」を＋2点、「どちらかというと重要である」を＋1点、「どちらともいえない」を0点、「どちらかというと重要ではない」を－1点、「重要ではない」を－2点として、それぞれ回答数に掛けて加算し、回答総数で割ったもの。

(7) 地域特性（地域別の現状）

人口・世帯の分布や土地利用の状況等から見た地域別の現状は下記のとおりです。

※地図中白地のままの区域は、データが不詳のもの

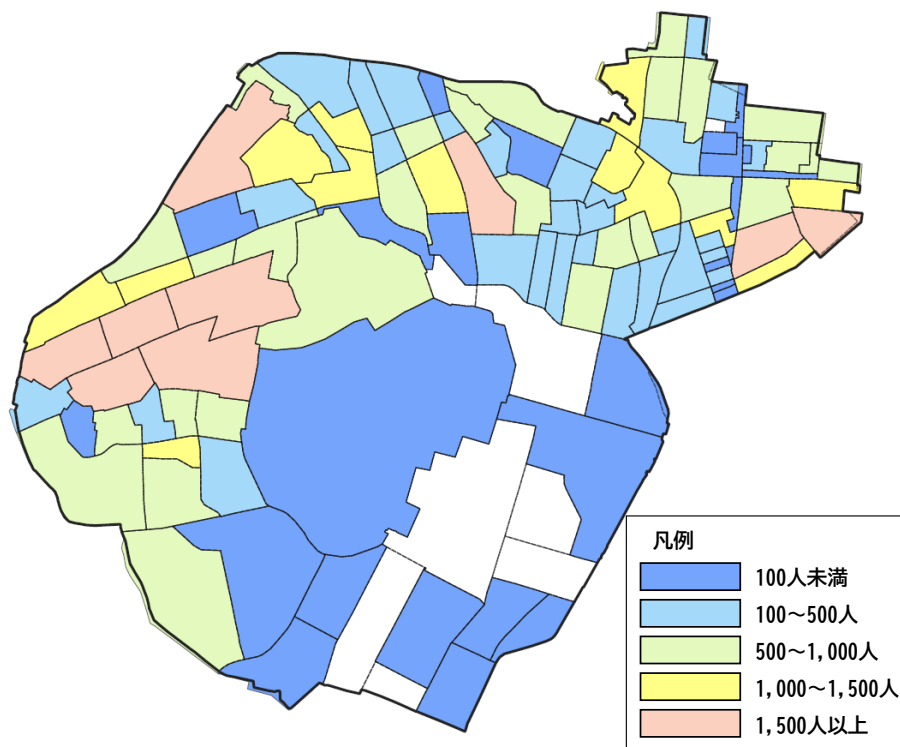
図 地域区分



●地域区分

◇ここでは町丁目単位での分析とあわせて、左図に示す7つの地域区分により現状を分析しています。

図 人口分布（町丁目別、令和2年10月時点）



●人口分布（町丁目別）

◇区西部の麹町・番町地域に人口1,500人以上の町丁目がまとまって分布しています。

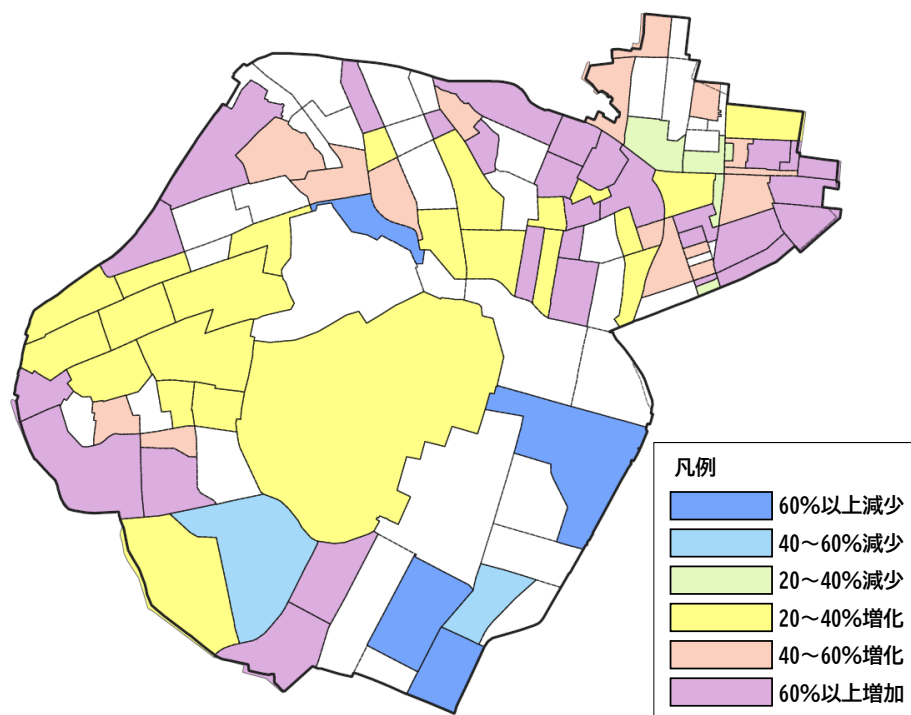
◇官公庁や業務機能が多く集まる大手町・丸の内・有楽町・永田町地域のほとんどの町丁目は、人口100人未満です。

凡例

100人未満	100～500人	500～1,000人	1,000～1,500人	1,500人以上
--------	----------	------------	--------------	----------

資料：国勢調査

図 人口増減率（町丁目別、平成 22 年 10 月～令和 2 年 10 月）



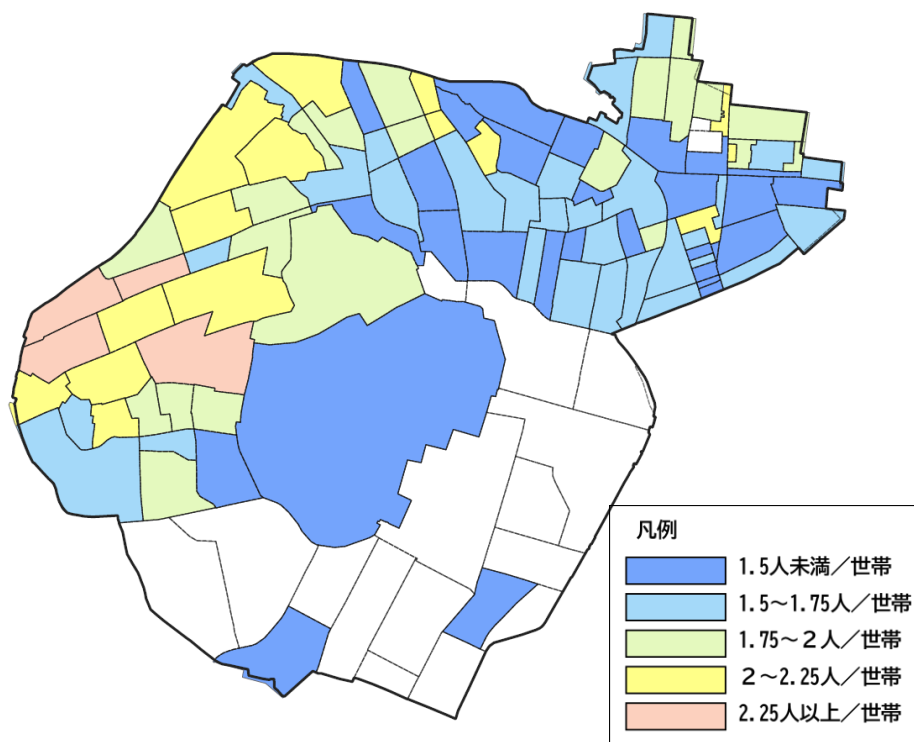
資料：国勢調査

●人口増減率（町丁目別）

◇全体的に人口が増加している地域が見られます。

◇麴町・番町地域、神保町地域、神田公園地域では、ほとんどの町丁目で人口が増加しており、60%以上増加している地域も見られます。

図 1 世帯当たり世帯人員（町丁目別、令和 2 年 10 月時点）



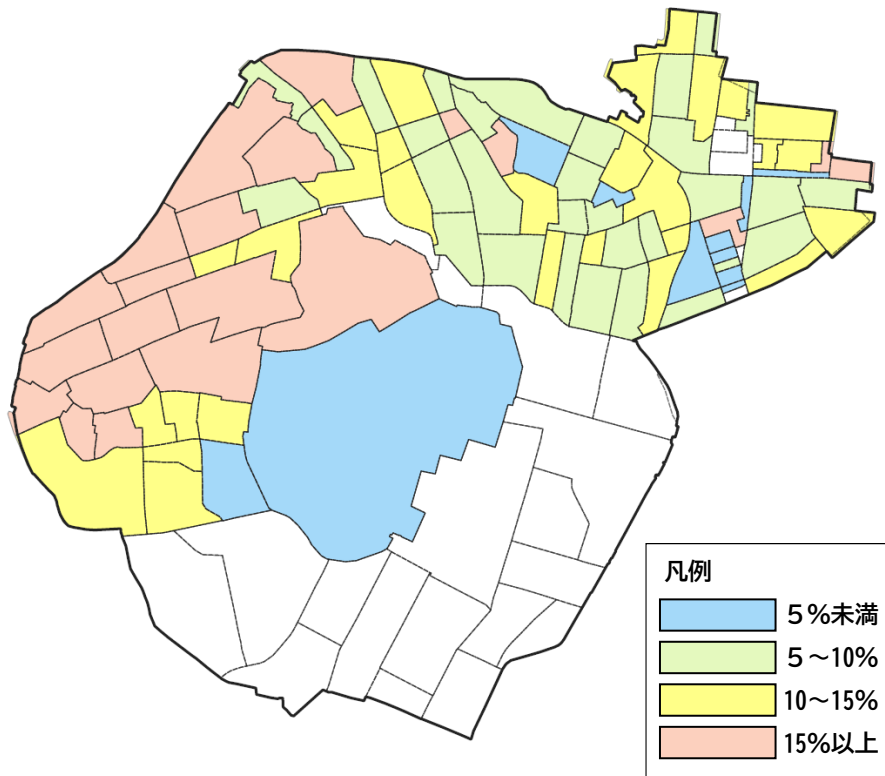
資料：国勢調査

●1 世帯当たり世帯人員（町丁目別）

◇町丁目別に 1 世帯当たり世帯人員を見ると、麴町・番町地域に 2.25 人以上／世帯の町丁目が多く分布しており、飯田橋・富士見地域は 1.75～2.25 人／世帯の町丁目が多くを占めています。

◇神保町、神田公園、和泉橋地域は 1.75 人未満／世帯の町丁目が多くを占めています。

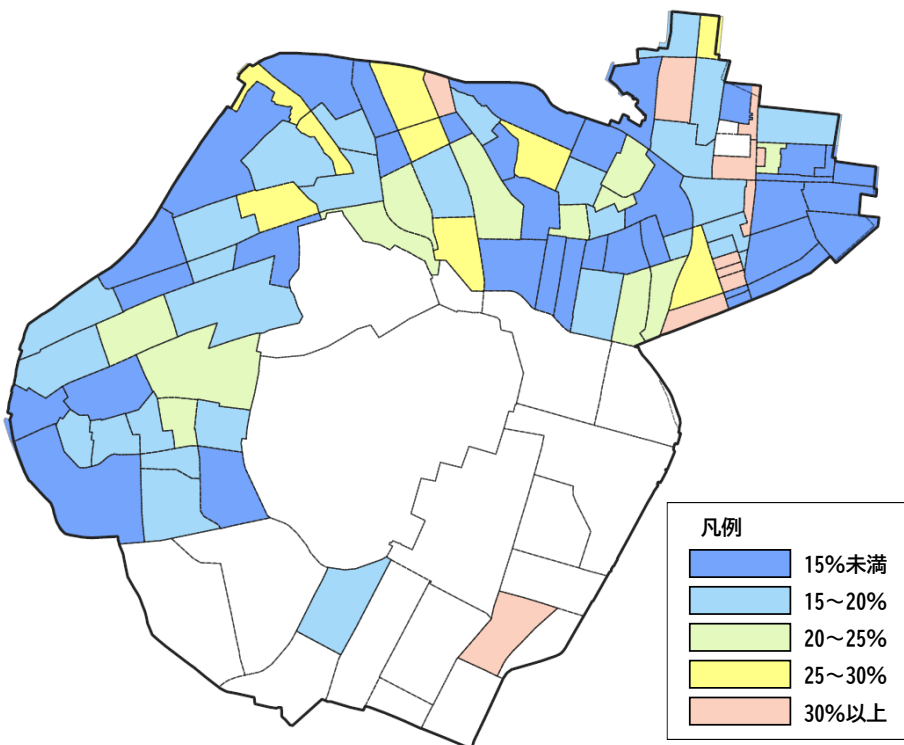
図 年少人口率（町丁目別、令和2年10月時点）



- 年少人口率（町丁目別）
- ◇年少人口率が15%以上の町丁目は麴町・番町地域や飯田橋・富士見地域に広く分布しています。
- ◇神保町・神田公園・万世橋・和泉橋地域では年少人口率が5~10%の町丁目が多くなっています。

資料：国勢調査

図 高齢化率（町丁目別、令和2年10月時点）



- 高齢化率（町丁目別）
- ◇高齢化率が30%を上回る町丁目は、万世橋、和泉橋地域で比較的多く見られます。
- ◇神保町地域では高齢化率が20%~30%の地域が多く見られます。

資料：国勢調査

3-2 住宅施策の現状(成果指標の達成状況)

住宅施策の現状について、「千代田区第3次住宅基本計画」において、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当たって、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設定した指標の達成状況は下記のとおりです。

【達成状況の評価】

◎	達成	○	改善	●	未達
---	----	---	----	---	----

(1) 住宅の耐震化率

指標	策定当時	目標値	実績値	達成状況
住宅の耐震化率	89.7% (平成26年度)	100.0% (令和6年度)	95.2% (令和5年度)	○

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5年度の耐震化率は5.5%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

指標	策定当時	目標値	実績値	達成状況
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)	3.8% (令和5年度)	○

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は、有料老人ホーム（150戸増）、高齢者向け優良賃貸住宅（23戸増）等の供給によりストック数が大きく増加（計437戸）し、令和5年度の高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は3.8%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

指標	策定当時	目標値	実績値	達成状況
共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	39.8% (平成25年度)	50.0% (令和6年度)	38.2% (令和5年度)	●

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%から令和5年度は38.2%へと低下していますが、抽出調査におけるサンプルの取り方が影響したものと考えられ、実際にはバリアフリー化率は向上しているものと考えられます。

（４）最低居住面積水準未満の世帯の割合

指標	策定当時	目標値	実績値	達成状況
最低居住面積水準未満の世帯の割合	11.0% (平成 25 年度)	ほぼ解消 (令和 6 年度)	14.1% (令和 5 年度)	○

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、令和 5 年住宅・土地統計調査によると、最低居住面積未満の住宅に住む世帯の割合は令和 5 年度は 14.1%でした。（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

指標	策定当時	目標値	実績値	達成状況
新築住宅における省エネ基準達成率	32.4% (平成 25 年度)	100.0% (令和 6 年度)	94.7% (令和 5 年度)	○

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 5 年度の建築物省エネ法基準を達成した物件の割合が 94.7%（届出 19 件中 18 件が省エネ基準達成 BEI:1.0 以下）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

指標	策定当時	目標値	実績値	達成状況
住まいや居住環境に満足している区民の割合	65.2% (平成 26 年度)	75.0% (令和 6 年度)	76.8% (令和 5 年度)	◎

まちづくりとも連携しながら住みたいまち・住み続け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、第 50 回千代田区民世論調査（令和 5 年度）における住まいや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

指標	策定当時	目標値	実績値	達成状況
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	37.6% (平成 20 年度)	75.0% (令和 6 年度)	54.9% (令和 5 年度)	○

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、令和 5 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 54.9%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

指標	策定当時	目標値	実績値	達成状況
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)	◎

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

指標	策定当時	目標値	実績値	達成状況
住居確保のための給付金受給者の就職率	45.5% (平成25年度)	65.0% (令和6年度)	12.5% (令和5年度)	●

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、令和5年度の受給者の就職率は12.5%（8件中1件）でした。就職率は社会経済情勢の影響を大きく受けるため、年度ごとの差も大きくなり、平成27年度から令和5年度の間で0%の年度がある一方、100%の年度もありました。

(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

指標	策定当時	目標値	実績値	達成状況
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	24.8% (平成26年度)	40.0% (令和6年度)	15.8% (令和5年度)	●

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、第50回千代田区民世論調査（令和5年度）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。

第4章. これまでの住宅施策

千代田区は、千代田区住宅基本条例において住宅政策の目標を「多様な人々が住み活動する生活都心の形成」とし、「千代田区住宅基本計画（平成3年11月）」では区の直接供給を含めた住宅の量の確保、「千代田区第二次住宅基本計画（平成17年3月）」では住宅ストックや民間住宅市場の活用、「千代田区第3次住宅基本計画（平成27年10月）」では、住宅の量の確保から「住環境の整備」や「多様な住まい方の推進」に視野を広げ、千代田区住宅基本条例における住宅政策の目標についても「多様な人々が住み支え合う生活都心の形成」に改正をし、住まいを取り巻く状況やニーズ等の変化を踏まえながら様々な施策を展開してきました。

千代田区住宅基本計画（計画期間：平成3～12年度）	
住宅施策の課題	・地価の高騰、過大な住居費負担 ・業務地化の進行による住宅供給の停滞、住環境の悪化 ・これらを背景とした人口の減少 など
計画の理念・目標	●多様な人々が住み活動する生活都心の形成 ・より多くの人々が、都心居住の魅力を享受できるようにする
推進する住宅施策	●定住人口回復に向けて、その受け皿となる住宅の量の確保 ・公共住宅の供給 ・良質な民間住宅の供給誘導 ・良質な給与住宅の供給誘導 ・高齢者・障害者等向け住宅の供給 ・街づくりとの連携による住宅供給 ・住宅供給の掘り起こし ・住機能の維持・転用防止 ・資産活用による住宅供給の誘導

千代田区第二次住宅基本計画（計画期間：平成16～25年度）	
住宅施策の課題	・景気の動向に左右されず良質な住宅を確保していくための施策 ・少子高齢社会を見据えた施策、高齢者等の安心居住の確保 ・居住の場としての魅力の向上 ・良質な住宅ストックの形成 など
計画の理念・目標	●だれもが住みたいと思える魅力あるまち ・多様なくらしに応じた住まいを選択できるまち、都心千代田区
推進する住宅施策	●住宅ストックや民間住宅市場の活用 ・多様な住宅の供給の促進 ・高齢者や障害者、子育て世帯などの安心居住 ・まちづくりと連動した住宅供給の誘導 ・良質な住宅ストックの形成

千代田区第3次住宅基本計画（計画期間：平成 27～36 年度）	
住宅施策の 課題	○住まいの安全性の確保 ・災害に強い住まい・住環境の整備 ・マンションの管理の適正化と更新・再生 ○多様な人々の安心居住の推進 ・子育て世帯や高齢者・障害者等の安心居住の推進 ・支援を必要とする世帯の居住安定確保 ○つながりや支え合いを実感できるまちの実現 ・若い世代の流入が続く地域としての都心ならではの役割を踏まえた取組み ・居住の場における支え合いの促進 ○居住の場としての魅力の向上・発信 ・開発事業と連動した取組みによる住まい・住環境の整備 ・千代田区における都心居住の魅力の向上・発信 ○環境にやさしいまちの実現 ・住まいの環境・エネルギー対策の推進
計画の 理念・目標	多様な人々が住み支え合う交流促進型都心の形成
推進する 住宅施策	●住宅の量の確保から「住環境の整備」や「多様な住まい方の推進」に視野を広げた住宅施策の展開 ○安全性 耐震化の促進/住まい・住環境の防災力の向上/マンション管理の適正化/住宅ストックの更新・再生/公共住宅の機能更新 ○多様性 子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の整備/高齢者や障害者が暮らしやすい住まい・住環境の整備/高齢者や障害者等の住み替え支援/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 ○社会性 支え合いを実感できるまちの形成を後押しする住まいの整備/多様な住まい方の推進 ○快適性 地域の自然や景観を活かした住環境整備/開発事業と連動した取組みによる住まい・住環境の整備 ○持続可能性 住まい・住環境の整備における環境・エネルギー対策の推進

第5章. 住まいを取り巻く課題

全国的に少子高齢化の進行や人口が減少している中、「千代田区人口動向と人口推計（令和5年度）」では、今後、千代田区においては、少子高齢化が進行する一方、人口は増加していくという都心ならではの特性を示しており、令和17年には人口が8万人を超える見込みとなっています。こうした状況を踏まえた上で、住宅施策の展開が必要となります。

さらに、今後の住宅施策の展開に当たって、考慮すべき住まいを取り巻く課題として、以下の現状・背景から5つの項目が挙げられます。

1 災害に係る現状・背景

- ・ 東日本大震災以降、激甚化する震災と首都直下地震などの懸念
 - ➡ 令和2年の国勢調査では、区内の9割超の世帯が共同住宅に居住しているという結果が出ており、区民の多くが共同住宅に居住していることがわかります。共同住宅の耐震化率は高まっていますが、激甚化する震災と首都直下地震などに備え、住宅の耐震化を促進していく必要があります。
- ・ 区内全域の地区内残留地区指定による在宅避難の推奨
 - ➡ 区民が災害発生時に特に知りたい情報は、「電気・水道等のライフラインの情報」が最も多くなっています。地区内残留地区に指定されている千代田区では、発災時の自助、共助が重要であることから、備蓄の重要性を含め、区民の防災意識を高めるとともに、地域で相互に助け合い、支え合うことができるように地域防災力の向上を図っていく必要があります。
- ・ 気候変動に伴う水害等の激甚化・頻発化
 - ➡ 近年、大雨や台風等によりもたらされる気象災害が激甚化・頻発化しています。
特に、水害は、地震と異なり、ある程度予測ができる災害です。大切な命を守るために、洪水ハザードマップ等で居住地域の危険性を確認するなどして、速やかに避難行動ができるよう、事前に計画しておくことが重要です。

【課題】

災害

—地震、水害をはじめとする災害の激甚化・頻発化への備え—

2 居住に係る現状・背景

- ・ 子育て世帯、高齢者、障害者の増加
 - ➡ 子育て世帯の増加を踏まえ、まちづくりや子育て施策と連携し、子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備を推進していく必要があります。また、高齢者や障害者が安心して在宅生活を継続することができるように住宅のバリアフリー化や見守り体制の充実を図っていく必要があります。
- ・ 就学前の子どもがいる世帯の約8割が住み替え先として千代田区を希望
 - ➡ 就学前の子どもがいる世帯の約8割が住み替え先として千代田区を希望しているため、子育て世帯に配慮した良質な住宅の普及促進を図る必要があります。
- ・ 住宅確保要配慮者の居住の安定確保
 - ➡ 住宅確保要配慮者に係る住宅事情は今後も厳しさを増していくと考えられるため、居住の安定の確保に向けて、公共住宅の的確な提供や適切な居住支援を行う必要があります。

【課題】

居住

—居住者が健康で安心して暮らせる住まい—

3 適正なマンション管理に係る現状・背景

- ・ マンションの老朽化
 - ➡ 修繕積立金の不足等により、適正な維持管理がなされない高経年マンションは、時間的経過とともに、外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食といった老朽化が進行するため、管理組合等への支援を通じて、マンションの老朽化対策に取り組む必要があります。
- ・ 居住者の高齢化
 - ➡ マンション居住者の高齢化の進行が見込まれる中、管理組合の役員のなり手がいない、管理に無関心な居住者が多いといった状況があります。マンション内のコミュニティ形成は、マンションの適正な維持管理に向けた居住者の合意形成の一助になることから、マンション内のコミュニティ形成を支援していく必要があります。
- ・ 周辺の生活環境に影響を及ぼすマンションの発生予防
 - ➡ 適正な管理がなされていないマンションは、地域の生活環境や市街地環境に影響を及ぼすことから、適正なマンション管理に資する情報を提供していく必要があります。

【課題】

適正なマンション管理

—マンションにおける良好な居住環境の確保—

4 地域コミュニティに係る現状・背景

- ・ コミュニティが生まれやすい場所の整備の必要性
 - ➡ 自然に地域の人々がふれあえる場所を創出していくために、オープンスペース等の確保を推進していく必要があります。
- ・ 年代や世帯の型ごとに興味のあるコミュニティ活動が異なる
 - ➡ 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ることから、多様な主体によるコミュニティ活動を支援していく必要があります。
- ・ コミュニティ活動に参加していない区民が約6割
 - ➡ 今後も良好な地域コミュニティを継続していくために、新たに区民となった人々や子どもたちが地域コミュニティへ参加し、多様な主体が交流することができる機会を創出する必要があります。

【課題】

地域コミュニティ

—多様な世代が支え合い共生する地域の形成—

5 環境に係る現状・背景

- ・ 持続可能な社会に向けた取組みの推進
 - ➡ SDGs やカーボンニュートラル、脱炭素社会をめざす潮流のなか、住宅部門においても ZEH 及び ZEH-M の普及促進が進められていることから、持続可能な社会に向けた取組みを総合的に推進していく必要があります。
- ・ 省エネルギー設備の普及促進の必要性
 - ➡ 持続可能な社会の実現に向けて、エネルギーの使用量が少ない住宅が求められています。区内の住宅における太陽光や太陽熱を利用した省エネルギー設備の設置状況をみると、特別区全体と比較すると設置率が低いため、省エネルギー設備の普及促進を図る必要があります。
- ・ 家庭における効果的な CO2 削減対策の実施
 - ➡ 住まいの環境・エネルギー対策を推進するためには、区民一人ひとりの行動が重要となります。普及啓発イベント等を実施し、区民一人ひとりに向けて、環境に配慮した住宅を選択する、環境に配慮した住まい方をするなどの行動変容を促進していく必要があります。

【課題】

環境

—脱炭素時代の持続可能な社会に向けたライフスタイルの構築—

第6章. 計画の基本理念・基本方針

6-1 基本理念・基本方針

千代田区では、平成27年度から令和6年度までの10年間、「千代田区第3次住宅基本計画」のもと、多様な人々が住み支え合う交流促進型生活都心の形成に向けて、住宅の量の確保から「住環境の整備」や「多様な住まい方の推進」に視野を広げた住宅施策を展開してきました。

令和5年3月には、千代田区の将来像や分野別のあるべき姿を描いた「千代田区第4次基本構想」が策定されました。「千代田区第4次基本構想」は、区の行政計画の最上位に位置付けられる理念であるとともに、行政運営の基本となる指針であり、今後の住宅政策の進むべき方向性を示すものです。

千代田区においては当面の間、人口の増加が見込まれていますが、全国的には人口の減少が進行しています。また、住宅価格や家賃の高騰、マンションの老朽化、空き家の発生など、住まいを取り巻く環境は大きく変化しています。さらには、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいの安全・安心に向けた取組みが一層求められるとともに、持続可能な社会の実現に向けた住宅の省エネルギー対策の促進が必要となっています。

こうした住まいを取り巻く急速な環境の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、国、東京都においては、住宅ストックの活用・再生といった住宅政策の大きな方向性を打ち出し、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めざすこととしています。

以上を踏まえて、本計画では、「千代田区第4次基本構想」が示した千代田区の将来像や分野別のあるべき姿の実現に向けて、基本理念を「人々がやすらぎを感じ、安心して快適に生活できる環境の形成」とするとともに、5つの基本方針を定めました。

そして、本計画で示す住宅施策は、この基本理念及び基本方針を踏まえたものとし、千代田区の地域特性を踏まえつつ、やすらぎ、安心、快適さを感じられる豊かな住生活の実現に向けて、住宅ストックの活用・再生を推進する施策展開をしていきます。

基本理念

人々がやすらぎを感じ、安心して快適に生活できる環境の形成

基本方針1 災害に備えた、住まいの安全性の向上

多発する自然災害に備え、生活の基盤であり、まちの構成要素でもある住まいの安全性が確保されたまち

基本方針2 子育て世帯、高齢者、障害者、外国人など多様な主体が安心して住み続けられる環境の形成

子育て世帯や高齢者世帯など、支援を必要とする多様な世帯が、安心して住み続けることができるまち

基本方針3 管理の適正化による、良好なマンションの整備

多くの区民が居住する分譲マンションの管理が適正に行われ、お互いに支え合える環境が形成されたまち

基本方針4 コミュニティ活動活性化のための環境づくり

町会活動や地域のイベントなどの多様なコミュニティ活動により、住民同士の支え合いによる豊かな生活を送ることができるまち

基本方針5 2050 ゼロカーボン実現に向けた、住まいの環境・エネルギー対策の推進

脱炭素社会の実現をめざし、住まいにおける環境負荷の低減やエネルギー対策が進み、環境にやさしい住まい方が広がるまち

6-2 居住水準・住環境水準等の目標

本計画がめざすべき住まい・住環境の実現に向けて住宅政策を推進していくに当たって、「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月）を踏まえて居住水準等の目標を次のとおり設定します。

（１） 居住水準の目標

最低居住面積水準未満率については、従来「住生活基本計画（全国計画）」において、成果指標として目標値が定められていましたが、令和3年3月の変更に伴い、成果指標ではなく、参考資料である観測・実況指標となりました。千代田区でも、これまで最低居住面積水準未満の世帯の解消をめざしてきましたが、「住生活基本計画（全国計画）」の変更に合わせ、成果指標としての目標値は設定しないものとします。

今後は、最低居住面積水準未満率の動向にも注視しつつ、居住者が満足して自分らしい都心生活を送るために、世帯構成や多様なニーズに即した住宅の供給がされるよう住宅施策を展開していきます。

「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	最低居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準
1人	25㎡	40㎡
2人以上	10㎡×世帯人数+10㎡	20㎡×世帯人数+15㎡
2人	30㎡	55㎡
3人	40㎡	75㎡
4人	50㎡	95㎡

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

（２） 住宅性能水準の目標

住宅性能水準の目標は、「住生活基本計画（全国計画）」における、「居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針」に基づき、以下のとおり設定します。

1 基本的機能

（１） 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。

② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。

② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。

③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。

④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

(3) 住環境水準の目標

住環境水準の目標は、「住生活基本計画（全国計画）」における、「地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針」に基づき、以下のとおり設定します。

(1) 安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、

良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること

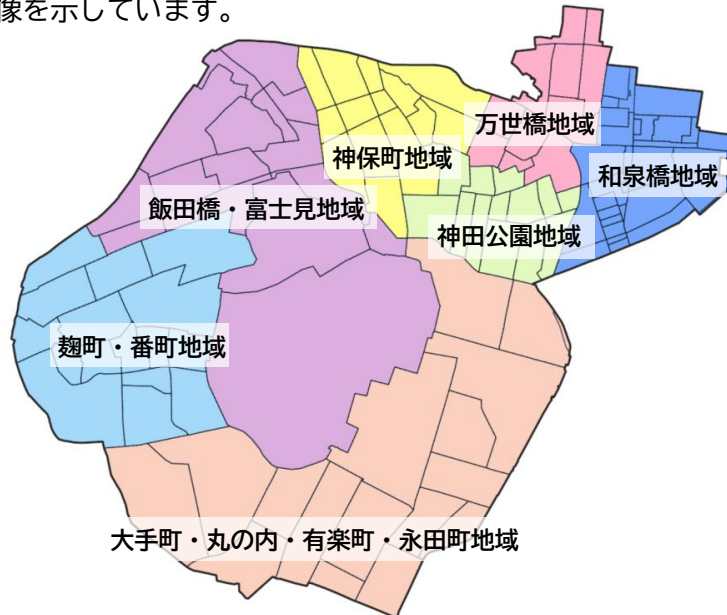
(4) 区民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

区民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標は、「住生活基本計画（全国計画）」における、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標」に基づき、以下のとおり設定します。

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

6—3 地域別の将来像

千代田区のまちづくりの指針となる「千代田区都市計画マスタープラン（令和3年5月）」では、それぞれのまちの成り立ちや個性、界隈の魅力などの違いを活かしていくため、千代田区を7地域に区分し、以下の地域別の将来像を示しています。



1 麹町・番町地域

落ち着いた住環境と業務空間が共存・調和し、誰もが住み続けられるまち

地区① 一番町（一部）、二番町、三番町（一部）、四番町、五番町、六番町

中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心安らぐ住環境、美しい街並みを誘導・創出します。

地区② 一番町（一部）、三番町（一部）

中高層の住居系の複合市街地として、質の高い住宅と生活に必要な店舗を誘導し、業務施設と共存する豊かな住環境、美しい街並みを維持・創出します。

地区③ 麹町一・二・三・四・五・六丁目（一部）

麹町大通りを軸に低層部に個性ある店舗の集積を誘導するとともに、後背地の中高層住宅と教育施設、表通りの商業・業務施設が調和した、活気と潤いある街並みを維持・創出します。

地区④ 紀尾井町、麹町六丁目（一部）

中高層の住居系の複合市街地として、大学・ホテル・公園などゆとりある空間や緑を活かし、質の高い住宅と商業を誘導し、業務施設との調和を進め、緑に包まれた豊かな住環境、美しい街並みを維持・創出します。

地区⑤ 平河町一丁目、平河町二丁目、隼町

中高層の住居系の複合市街地として、国立劇場などの文化施設の広がりある空間を活かし、住宅や商業・業務・教育施設とともに、緑ある静かな住環境と調和した街並みを維持・創出します。



2 飯田橋・富士見地域

緑と水辺、学びの場による豊かな環境と商店の活気で行く、魅力ある生活空間を育むまち

地区① 富士見二丁目（一部）、飯田橋一・二・三・四丁目

J R飯田橋駅西口周辺と東口周辺をつなぎ、安らぎと歴史・文化の趣がある環境を活かした高度な都市機能・空間が連担する拠点の形成を進めます。周辺の中高層の住居系の複合市街地との連携・調和を図りながら、安全で住みやすく、働きやすい都心生活の魅力あるまちをつくります。

地区② 富士見一・二丁目（一部）、九段北二・三丁目（一部）、九段南二丁目（一部）

中層・中高層の住居系の複合市街地として、内濠・外濠に囲まれた落ち着いたたたずまいを守りながら、住宅と教育施設、商業・業務施設が調和・共存した、空間的なゆとりと緑に包まれた豊かな住環境を維持・創出します。

地区③ 九段北三丁目（一部）、九段北四丁目

市ヶ谷駅が近く、外濠の自然に恵まれた中高層の住居系の複合市街地として、住宅と商業・業務施設が調和した、ゆとりと潤いのある、落ち着いたまちをつくります。

地区④ 九段南二（一部）・三・四丁目

二七通りを中心に生活関連の商店の集積を進めるとともに、中高層の住居系の複合市街地として、ゆとりある歩行空間の創出や機能更新を進めながら、住宅・商業・業務施設が調和した、安全で落ち着きあるまちをつくります。

地区⑤ 九段北一丁目、九段南一丁目、一ツ橋一丁目

武道館・北の丸公園、神保町・竹橋エリアへの回遊性を向上させるとともに、住宅と商業・業務施設、医療・福祉施設、行政機能が連携・調和した中層・中高層の住居系の複合市街地として、美しい景観と緑豊かな環境の維持・創出を図ります。



3 神保町地域

熟成された界隈の文化にひかれた多くの人が創造的活動を広げるまち

地区① 神田駿河台一・二丁目

中層・中高層の複合市街地として、駿河台の緑が多く文化的なたたずまいを活かしながら、住宅と教育・医療施設が調和した、落ち着きのあるまちをつくりま

地区② 神田猿楽町一・二丁目

中高層の複合市街地として、錦華通り・猿楽通りの生活感の感じられる落ち着いた街並みを活かしながら、住宅と商業・業務・教育施設などが調和したまちをつくりま

地区③ 神田三崎町一・二・三丁目

中高層の複合市街地として、隣接する飯田橋駅周辺の拠点や後樂園との連携を進め、水道橋駅周辺の商業施設、出版などの業務施設と住宅・教育施設が調和した、活気と賑わい、新たな文化を感じるまちをつくりま

地区④ 西神田一・二・三丁目、神田神保町一（一部）・二（一部）・三丁目（一部）

中高層の複合市街地として、区立西神田公園や区民館など、コミュニティ関連施設の集積を活かし、住宅と出版等の業務・商業施設、大学等の教育施設が調和した、災害に強いまちをつくりま

地区⑤ 神田神保町二（一部）・三丁目（一部）、一ツ橋二丁目

中高層の複合市街地として、古書店街と出版・教育・文化情報機能が連携して、新しい居住や都心生活のスタイルを生み出し、多様な世代をひきつけ、多様な魅力が生まれるまちをつくりま

地区⑥ 神田神保町一丁目（一部）

中高層の複合市街地として、古書店街の店舗の連続性や、店先と道路などのパブリックな空間との関係性を大切にした機能更新を進めます。



4 神田公園地域

由緒ある下町のDNAから新しい魅力を醸成し、未来に伝えるまち

地区① 神田鍛冶町三丁目、神田多町二丁目、神田司町二丁目、神田美土代町

神田児童公園を中心に、下町の風情を感じる中層・中高層の複合市街地として、住宅と商業・業務施設が調和した、災害に強いまちをつくりま

地区② 内神田一・二・三丁目

神田駅を中心に江戸以来のまちの文脈を大事にしながら、中高層の複合市街地として、低層部で連続する店舗や多様な人が柔軟なスタイルで働く場、住まい、交流の場が広がる、多様性と創造性、活気にあふれたまちをつくりま

地区③ 神田小川町一・二・三丁目

スポーツ用品店の集積を活かしながら、中高層の複合市街地として、商業・業務施設と住宅が調和した、活気と賑わい、ふれあいのあるまちをつくります。

地区④ 神田錦町一・二・三丁目

中高層の複合市街地として、住宅と商業・業務施設や教育施設が調和し、落ち着きある環境の中でも、活発な交流とコミュニティを育むまちをつくります。



5 万世橋地域

界隈の歴史性と先端性、アートが融合し、文化を創造・発信し続けるまち

地区① 外神田五・六丁目

中高層の複合市街地として、練成公園やちよだアーツスクエア※（旧練成中学校）を中心に醸成されてきたアートを介したコミュニティのつながりや上野・御徒町エリアとの近接性を活かし、住宅と業務施設が調和した、落ち着きとふれあいのあるまちをつくります。

※ちよだアーツスクエアは令和7年度から改修予定

地区② 外神田二丁目

中層・中高層の複合市街地として、神田明神を象徴的な核として活かし、商業併用の住宅と業務施設が調和した、活気のあるまちをつくります。

地区③ 外神田一・三・四丁目

秋葉原駅周辺の拠点と中高層を基本とする複合市街地が連携・協調して、万世橋の歴史性や電気街・サブカルチャーのまちとしての文化、次世代の先端性、高質なアメニティを感じられる魅力を育て、世界の人々から愛されるまちをつくります。

地区④ 神田淡路町一・二丁目、神田須田町一丁目

江戸城の筋違門、旧万世橋駅の名残と歴史性、老舗の雰囲気、神田川の水辺などを活かしながら、中高層の住宅と商業・業務施設が調和した複合市街地として、回遊の楽しい活気あるまちをつくります。

地区⑤ 神田駿河台一（一部）・三・四丁目

周辺の個性ある界隈との回遊性を高めながら、中高層の複合市街地として、御茶ノ水駅周辺の賑わい、ニコライ堂などの歴史的建造物を活かし、緑やオープンスペース、文化的なたたずまいを大切にする、教育・医療・商業・業務施設と住宅が調和したまちをつくります。



6 和泉橋地域

人、生業のつながりを育み、下町の魅力とコミュニティを醸成するまち

地区① 神田和泉町、神田佐久間町二・三・四丁目、神田佐久間河岸、東神田三丁目、神田平河町
中層・中高層の複合市街地として、和泉公園や公共施設のゆとりと潤いを活かし、住宅と商業・業務施設が調和する、災害に強いまちをつくります。

地区② 神田練塀町、神田松永町、神田相生町、神田花岡町、神田佐久間町一丁目
東京駅から上野駅までをつなぐビジネス、文化芸術、観光交流の広域軸を形成する拠点の一つとして、世界から訪れる人との交流を育み、魅力と活気あるまちをつくります。

地区③ 神田岩本町、神田須田町二丁目、神田東松下町（一部）、神田富山町（一部）、鍛冶町二丁目（一部）
中高層の複合市街地として、秋葉原・神田・岩本町の3駅への近接性を活かし、日常生活を豊かにするサードプレイスやまちの魅力を高める様々な活動の場、住宅、商業・業務施設が調和した、活気と創造性あふれるまちをつくります。

地区④ 神田東松下町（一部）、神田富山町（一部）、鍛冶町一・二丁目（一部）、神田東紺屋町、神田北乗物町、神田紺屋町、神田西福田町、神田美倉町
神田駅を中心に江戸以来のまちの文脈を大事にしながら、中高層を基本とする神田駅東口周辺の複合市街地から日本橋にかけて、多様な人が柔軟なスタイルで住み、働き、訪れ、交流する災害に強いまちをつくります。

地区⑤ 岩本町一・二・三丁目、東神田一・二丁目
中層・中高層の複合市街地として、問屋街などの雰囲気や生業・人のつながりを活かしつつ、都心生活の利便性やライフスタイル・ワークスタイルの魅力を高める機能の充実を進め、住宅と商業・業務施設が調和した、災害に強いまちをつくります。



7 大手町・丸の内・有楽町・永田町地域

風格ある環境共生空間で、世界に開かれた都市活動が育まれる 強靱なまち

地区① 大手町一・二丁目

大手町一・二丁目地区では、日本経済を牽引する中枢機能・交流機能の集積とMICEなどの国際的なビジネス交流で世界の人々がまちでふれあう界隈を育て、神田・秋葉原エリアなどの周辺のまちにも賑わいを広げていきます。



地区② 丸の内一・二・三丁目

皇居への正面性、東京駅の中心性・象徴性によってトータルにデザインされた風格ある街並みと高度な都市基盤、商業・業務・文化交流機能の集積を活かして、世界の人々の交流が広がり、多様な力がつながって、次世代の価値を創造し続けていくまちをつくります。

地区③ 有楽町一（一部）・二丁目（一部）

有楽町駅周辺の商業施設、映画館・劇場等の業務・生活・文化交流施設の集積や銀座への近接性、駅周辺の公共空間などを活かし、世界の人々や地方都市との交流や連携が進むまちをつくります。

地区④ 有楽町一（一部）・二丁目（一部）、内幸町一・二丁目

有楽町駅前や、銀座への近接性、ホテル、ホールなどの機能集積、日比谷公園の歴史的・自然的環境を活かし、世界の人々とともに文化を楽しみ、都心で安らげるよう、商業・業務・宿泊・文化施設が一層充実し、調和したまちをつくります。

地区⑤ 皇居外苑、日比谷公園

日比谷公園と皇居外苑は、皇居の武蔵野原生林に連なる大規模な緑として、周辺地域における環境共生空間づくりの中心地となるよう、大切に保全・活用していきます。

地区⑥ 永田町一（一部）・二丁目（一部）、霞が関一・二・三丁目（一部）

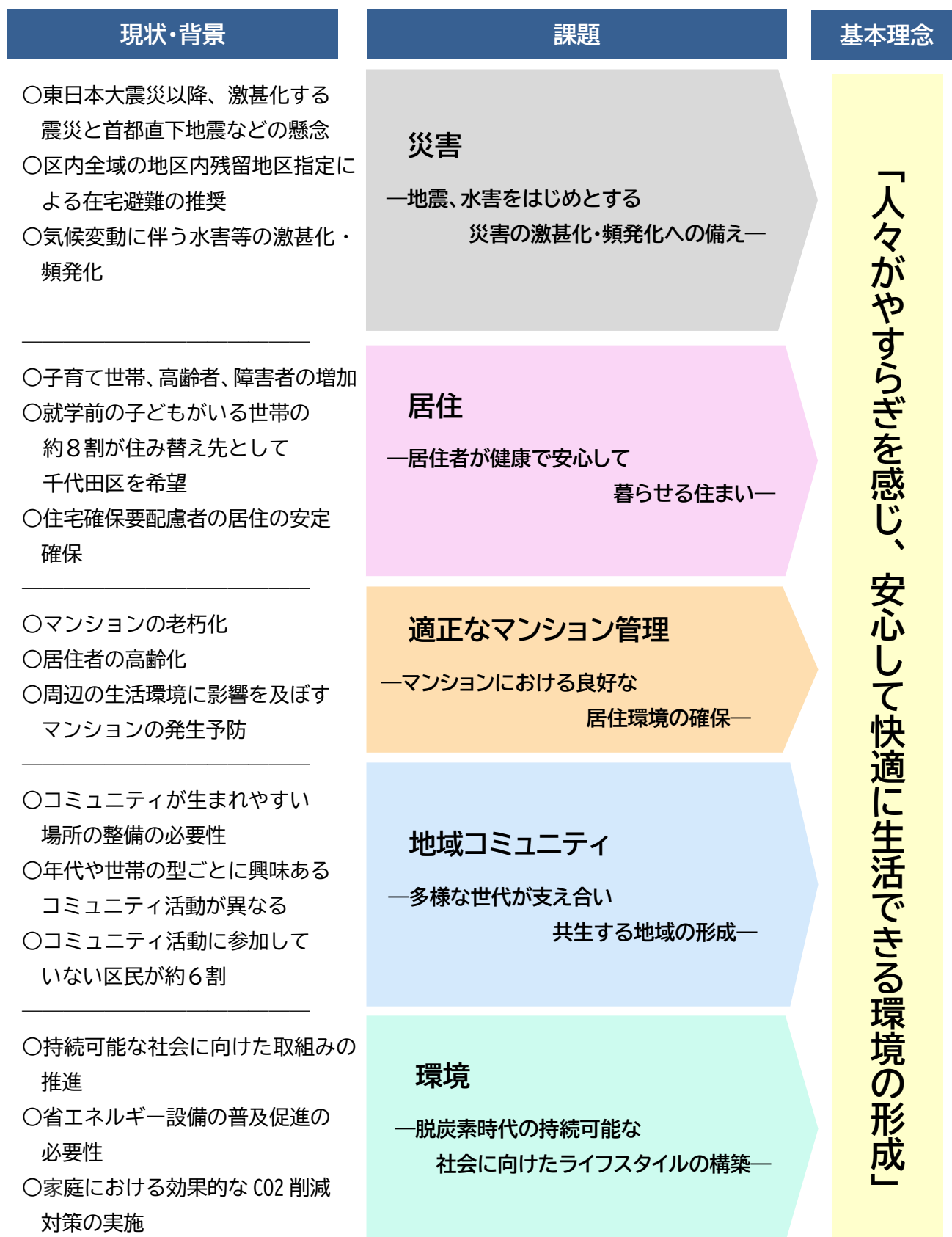
政治・行政の中枢機能が集積するとともに、国会議事堂など歴史的建造物、文化・教育施設が調和した複合市街地として、緑豊かで風格と親しみ、賑わいを感じるまちをつくりま

地区⑦ 永田町一（一部）・二丁目（一部）、霞が関三丁目（一部）

中高層の複合市街地として、居住・滞在の機能や文化・教育施設などが調和した、緑豊かで風格と親しみ、賑わいを感じるまちをつくりま

第7章. 住宅施策の展開

7-1 住宅施策の体系と方向性



基本方針	施策の方向性
【基本方針1】 災害に備えた、 住まいの安全性の向上	<u>【1-1】住宅耐震化の促進</u> <u>【1-2】地域防災力の向上</u> <u>【1-3】個々の住居における防災対策の推進</u>
【基本方針2】 子育て世帯、高齢者、障害者、外国人 など多様な主体が安心して住み続け られる環境の形成	<u>【2-1】高齢者等の安全・安心な居住環境の整備</u> <u>【2-2】子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備</u> <u>【2-3】多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成</u>
【基本方針3】 管理の適正化による、 良好なマンションの整備	<u>【3-1】管理組合による適正な管理の推進</u> <u>【3-2】修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進</u> <u>【3-3】マンションの居住者同士のコミュニティ形成</u>
【基本方針4】 コミュニティ活動活性化のための 環境づくり	<u>【4-1】コミュニティの活動場所の整備促進</u> <u>【4-2】コミュニティ活動の運営支援</u> <u>【4-3】地域における協力体制の整備促進</u>
【基本方針5】 2050 ゼロカーボン実現に向けた、 住まいの環境・エネルギー対策の推進	<u>【5-1】脱炭素化、環境負荷低減と健康に暮らせる住まい づくりの推進</u> <u>【5-2】区民の環境・エネルギー対策への意識向上</u> <u>【5-3】多様な主体が快適に生活できる住環境の形成</u>

7-2 推進する住宅施策

(1) 災害に関する施策

課題

災害 —地震、水害をはじめとする災害の激甚化・頻発化への備え—

基本方針

災害に備えた、住まいの安全性の向上

施策の
方向性

【1-1】住宅耐震化の促進

【施策】

- ・住宅耐震化の計画的な促進
- ・共同化・再開発等を通じた耐震化の促進

施策の
方向性

【1-2】地域防災力の向上

【施策】

- ・共同化・再開発等を通じた居住環境の安全性の向上
- ・地域における防犯や見守り活動の促進
- ・地域防災力の向上に資するコミュニティ活動支援の推進
- ・マンション等の防災力の向上
- ・マンション防災に関する普及啓発
- ・避難経路やエレベーターの災害対策の推進

施策の
方向性

【1-3】個々の住居における防災対策の推進

【施策】

- ・住居内における防災対策に関する自主的取組みの推進
- ・マンション防災に関する普及啓発（再掲）

【1-1】住宅耐震化の促進

住宅耐震化の計画的な促進

- 「千代田区耐震改修促進計画」に基づき、旧耐震の住宅の所有者等に対して重点的に耐震化を働きかけ、必要な耐震性を有しない住宅をおおむね解消することをめざします。
- 住宅の所有者による耐震診断・改修に対して、費用負担の軽減のための支援・助成を行い、住宅の耐震化を促進します。
- マンションの耐震化を更に促進するために、マンションの耐震化促進助成制度（アドバイザー派遣、耐震診断助成、補強設計助成、耐震改修等助成）を実施します。
- 木造住宅についても、耐震診断助成、耐震改修等助成を通じて耐震化を促進します。
- 災害時に緊急物資の輸送や避難救助等のための動脈として重要な役割を担う緊急輸送道路の沿道にあるマンション等は、今後も国・東京都と連携しながら重点的に耐震化を促進します。
- 区広報やホームページを通じて、耐震診断・耐震改修の必要性を啓発するとともに、耐震化に係る支援・助成制度の情報を発信していきます。

■大地震から首都東京を守る特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化（東京都）



共同化・再開発等を通じた耐震化の促進

- マンション建替え円滑化法等による容積率の緩和特例や、建替えに対する補助制度を活用しながら、地震に対する安全性が確保されていない老朽マンション等の建替えを促進します。
- 単棟での耐震改修や建替えが困難なケースなどでは、状況に応じて建築物の共同化・再開発等の手法も活用しながら面的な耐震性向上を図り、まちづくりの中で災害に強い住まいづくりを推進します。

【1-2】地域防災力の向上

共同化・再開発等を通じた居住環境の安全性の向上

- 共同化・再開発等により、住宅市街地の不燃化や細街路等の解消を促進し、居住環境の安全性の向上を図ります。なお、建築物の共同化・再開発等により、不燃化率は平成28(2016)年までに95.6%まで向上しています。
- 再開発等に比べて小規模な敷地に共同住宅を整備する事業に対しても、オープンスペースの設置、耐火建築物等の要件を満たす事業を推進することで居住環境の安全性の向上を図ります。
- 建替えやリノベーションなど、住宅ストックの更新・再生の進め方に関して、マンション関連イベントを通じた情報提供やアドバイザー派遣を行い、更新・再生に向けた取組みを支援します。

○開発計画等の早期の段階において、開発の主体に面的な省エネルギー対策や未利用エネルギーの活用、災害時の地域のエネルギーレジリエンスに資する取組みなどについて検討を促す仕組みを構築します。

コラム

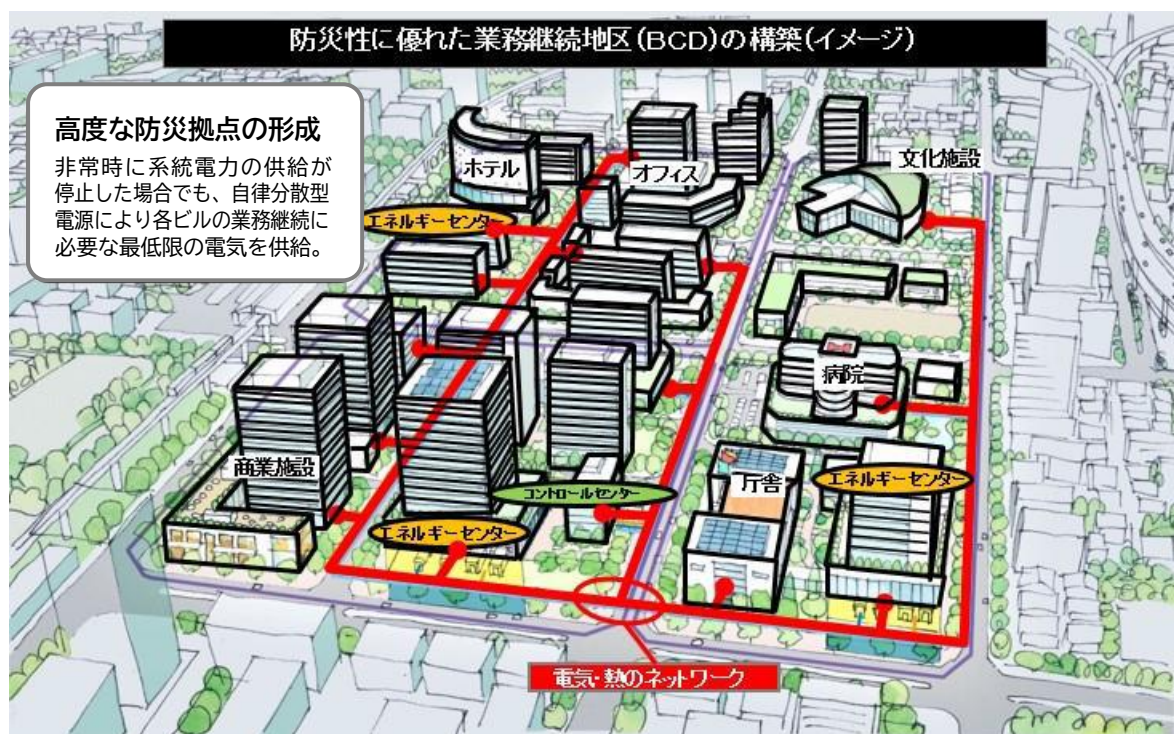
千代田区大丸有地区におけるエネルギーの面的利用

エネルギーの面的利用とは、地域や地区内で近接して立地する複数の建物を導管等のネットワークで連携することによりエネルギーを融通し、エネルギーを効率的に利用することを指しています。地域冷暖房はエネルギーの面的利用の一つであり、一定地域内の複数の建物に、プラントで製造された蒸気、温水、冷水を導管を通じて供給することで冷房、暖房、給湯を行うシステムです。

エネルギーの面的利用による地域への効果として、建物用途により異なるエネルギー需要やピークを平準化することで、エネルギー効率の向上による環境負荷の低減やエネルギー需給バランスの最適化ができるとともに、災害時に従来型の電力供給が停止した場合においても電力を継続的に供給することができるなど防災力の向上が期待できます。

大丸有地区においても、大規模開発に伴い整備される地域冷暖房用のプラントや導管を中心としたエネルギーの面的利用により、エネルギーレジリエンスの強化を図っています。

■エネルギーの面的利用（イメージ）



図：大都市におけるエネルギーの面的利用に関する事例集（国道交通省）より

地域における防犯や見守り活動の促進

- 24 時間 365 日体制での青色回転灯パトロールカーによる巡回や区内の警察署や防犯協会等との連携による防犯活動を通じて、地域の安全・安心の確保を図り、生活環境の改善を推進します。
- 町会や商店街等の地域団体が設置する防犯カメラの費用の一部を補助することにより、地域における防犯対策を促進します。
- 「避難行動要支援者名簿」や「個別避難計画」、「千代田区安心生活見守り台帳」を活用し、災害時に特に援護を必要とする方などの情報の把握や、平常時からの見守り活動を推進します。

■千代田区安心生活見守り台帳

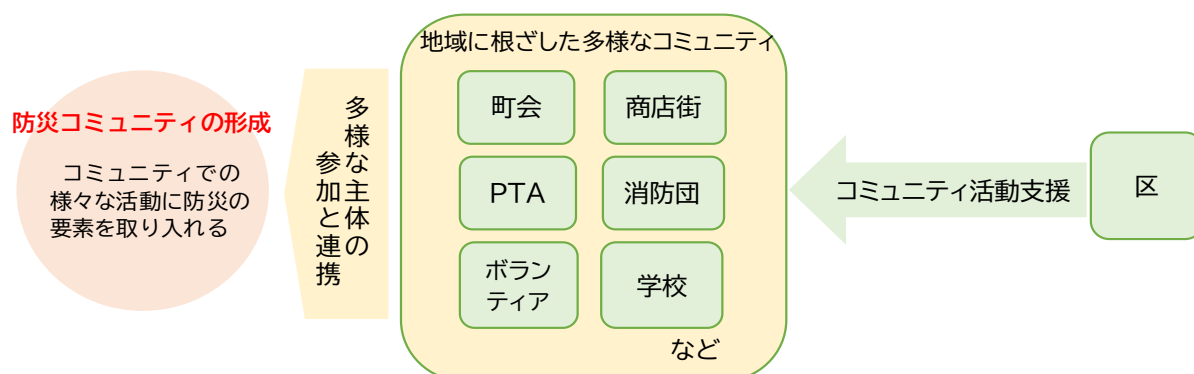


図：高齢者・障害者など災害弱者などへの救援（安心生活見守り台帳）（千代田区 HP）より

地域防災力の向上に資するコミュニティ活動支援の推進

- 国内での少子高齢化の進展、災害の激甚化などに伴い、地域における支え合いの必要性が高まっています。平時のコミュニティが災害時に相互に助け合い、支え合うことができる体制の構築に繋がることから、地域コミュニティによる様々な活動を支援し、地域防災力の向上を促進します。

■地域コミュニティ防災への多様な主体の参加と連携



図：「平成 18 年防災白書 図表 30」を改変

■防災イベントの開催（西神田町会）

防災週間にあわせて防災イベントが開催され、参加者への非常食等の配布や、防災・防犯映像の上映が行われました。



非常食等の配布



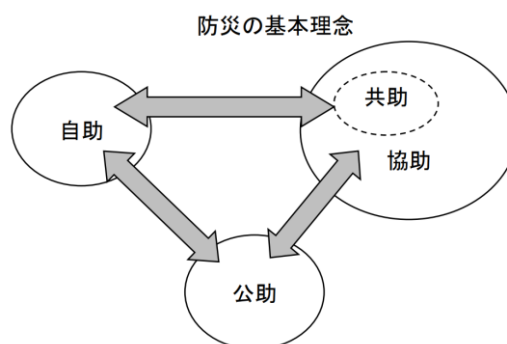
防災・防犯映像の上映

写真：ちよだご近所かわらばん（千代田区社会福祉協議会）より

コラム

みんなで助け合う減災のまち千代田

- ・平成 18 年 3 月に制定した千代田区災害対策基本条例で新たに示された千代田区独自の理念である「協助」とは、従来の「自助」「共助」「公助」のうち「共助」の考え方を広げたもので、地域コミュニティだけでなく、事業者や帰宅困難者など、千代田区にいるすべての人が互いに助け合うことを意味します。
- ・千代田区では、防災に関わる機関が協力して、災害の予防や緊急対応、復旧・復興を計画的に行うことで、住民の命や安全、財産を守ることを目的として、「千代田区地域防災計画」を策定しています。
- ・大規模な災害が発生した場合、区は、「千代田区地域防災計画」に基づき、速やかに災害対策本部を設置します。その後、被害状況に応じた応急対策を、消防署、警察署、生活関連機関などの防災関係機関と協力して行います。



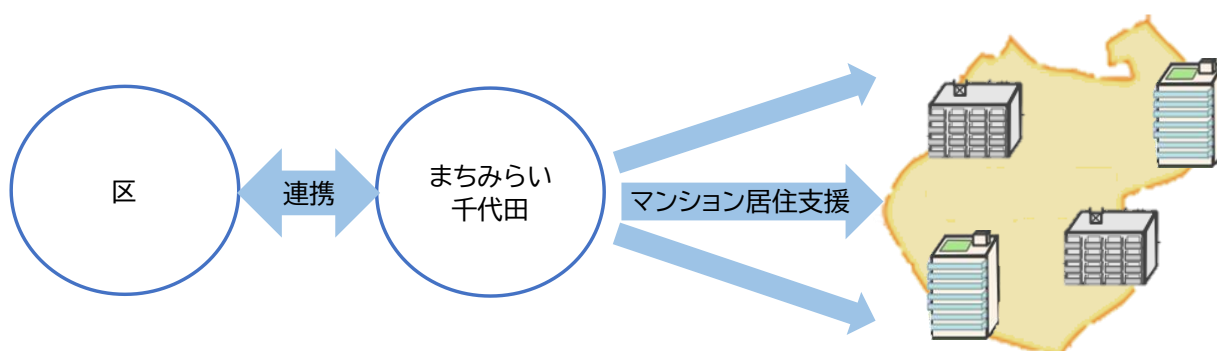
マンション等の防災力の向上

○公益財団法人まちみらい千代田(以下「まちみらい千代田」という。)と連携し、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、相談の受付や「マンション防災アドバイザー」の派遣等の支援を行いマンション防災計画の策定を推進します。

■公益財団法人まちみらい千代田

千代田区における居住支援や産業振興等に関連する事業を総合的に推進することにより、活力ある地域社会の構築および区に住み、働き、集う人たちが心豊かに生活することができる地域社会の発展に寄与することを目的に設立されました。

千代田区のマンションに関する総合窓口として、千代田区における快適な都心居住のための「住宅まちづくり」に、区と連携して取り組んでいます。



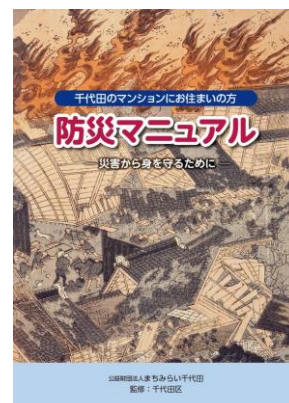
○マンション管理組合等に対して災害用資器材等の購入費用助成を実施するとともに、各家庭における備蓄物資の備え、在宅避難のための家具の転倒防止、管理組合の自衛活動などの自助・協力を働きかけます。

○区が管理・運営する公共住宅においても、居住者に対する防災対策情報の発信や防災訓練の実施を通じて防災力の向上を推進します。

マンション防災に関する普及啓発

○マンション居住者の災害対策推進のためのパンフレットを配布するとともに、マンション連絡会をはじめとするマンション関連会議などの場も活用しながら、管理組合や居住者に対してマンション防災に関する普及啓発を行います。

■マンション防災マニュアル (まちみらい千代田)



避難経路やエレベーターの災害対策の推進

- 助成制度によりマンションの共用階段の手すり設置や避難経路における段差解消等の工事を促進し、災害時における避難経路上の安全性の確保を進めます。
- マンション等のエレベーターにおける安全対策として、助成制度を通じて地震時管制運転装置や戸開走行保護装置といった設備の設置を促進します。
- 災害時におけるエレベーター内閉じ込めへの対策として、飲料水やラジオ付きライト、簡易トイレなどの物資を収めた備蓄キャビネットの配布を進めます。

【1-3】個々の住居における防災対策の推進

住居内における防災対策に関する自主的取組みの推進

- 防災に関するパンフレットの配布、地震体験車の運行、防災訓練などにより、各家庭における備蓄物資の備え、在宅避難のための家具の転倒防止をはじめとする住居内の防災対策に対する重要性について普及啓発を行います。
- 公共住宅では、家具転倒防止器具設置に伴う壁のネジ穴等については退去時の原状回復義務を免除することで設置を推進します。

コラム

住居内における防災対策

- ・千代田区は全域が「地区内残留地区」に指定されており、建物が安全であれば建物内にとどまる在宅避難が基本となります。
- ・在宅避難のためには、住居内の防災対策を進めることが重要です。備蓄物資の備えや家具の転倒防止の取組みなどを通じて、在宅避難の備えを進めましょう。

■災害時に備えた食品ストックガイド (農林水産省)



■自宅での家具類の転落・落下・移動防止対策 (東京都防災ホームページ)



■東京とどまるマンション普及促進事業概要 (東京都マンションポータルサイト)

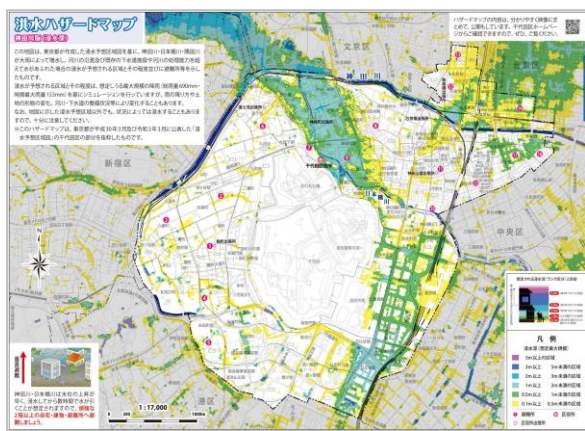


- ・東京都では、災害による停電時でも、自宅での生活を継続しやすいマンションを「東京とどまるマンション」として登録・公表し、普及を図っています。
- ・「東京とどまるマンション」に登録している分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等に対して、簡易トイレや、エレベーターに設置する防災キャビネットなどの防災備蓄資器材の購入への補助が実施されています。

洪水氾濫等が発生した場合に、在住・在勤・在学者が安全かつ迅速に避難できるよう、千代田区ハザードマップを発行しています。このハザードマップは、各出張所と区役所本庁舎で配布しており、千代田区のホームページでも閲覧が可能です。

(神田川版)

神田川・日本橋川は水位の上昇が早く、浸水してから数時間で水が引くことが想定されますので、頑強な2階以上の自宅・建物・避難所へ垂直避難をしましょう。



高潮ハザードマップ

(浸水源)

この地図は、令和2年7月14日に東京都が指定した区域に基づき、東京湾沿岸に於いて想定される最大規模の高潮による災害が東京や山手山から発生した場合に想定される区域(高潮浸水想定区域)、想定される浸水の深さ、避難経路を示し、避難所等を記載したものである。

凡例

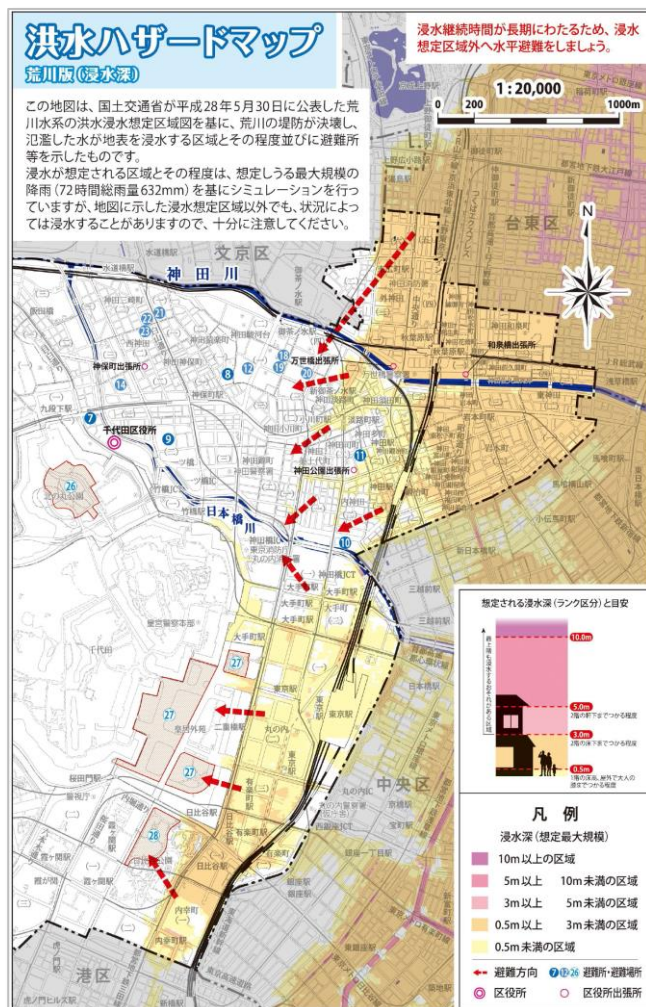
- 浸水深度(想定最大規模)
 - 5m以上の区域
 - 3m以上
 - 1m以上
 - 0.5m以上
 - 0m以上
- 避難方向
- 避難所・避難所
- 区役所
- 区庁舎出所

地図に示した浸水想定区域以外でも、状況によっては浸水するおそれがありますので、十分に注意してください。
【想定している自然現象】
・上陸時中心気圧910hPa
・最大風速風半徑73km・移動速度73km/h
・台風の中心から台風の周辺で最も大となる地点までの距離を視す。
なお、この台風が東京湾の周辺を通過する確率は、1,000～5,000年に1回と想定されています。

想定される浸水(バンク区分)と階段

(荒川版)

浸水継続時間が長期にわたるため、浸水想定区域外へ水平避難をしましょう。



■避難所案内図

避難所は、家屋の倒壊・焼失等により自宅に留まることができない、または留まると危険を感じる被災者を保護するための区民を対象とした施設です。避難所案内図は各出張所と区役所本庁舎で配布しており、千代田区のホームページでも閲覧が可能です。



マンション防災に関する普及啓発（再掲）

○マンション居住者の災害対策推進のためのパンフレットを配布するとともに、マンション連絡会をはじめとするマンション関連会議などの場も活用しながら、管理組合や居住者に対してマンション防災に関する普及啓発を行います。

他施策との連携

基本方針・施策は、他の複数の基本方針・施策と効果的な連携及び相互補完を図ることにより、境目のない取組みを進め、重層的な施策効果を得ることをめざします。

課題

災害 ー地震、水害をはじめとする災害の激甚化・頻発化への備えー

基本方針

災害に備えた、住まいの安全性の向上

基本方針

子育て世帯、高齢者、障害者、外国人など
多様な主体が安心して住み続けられる環境の形成

施策の
方向性

- 【2-1】高齢者等の安全・安心な居住環境の整備
- 【2-2】子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備
- 【2-3】多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成

基本方針

管理の適正化による、良好なマンションの整備

施策の
方向性

- 【3-2】修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進
- 【3-3】マンションの居住者同士のコミュニティ形成

基本方針

コミュニティ活動活性化のための環境づくり

施策の
方向性

- 【4-1】コミュニティの活動場所の整備促進
- 【4-2】コミュニティ活動の運営支援
- 【4-3】地域における協力体制の整備促進

基本方針

2050 ゼロカーボン実現に向けた、
住まいの環境・エネルギー対策の推進

施策の
方向性

- 【5-1】脱炭素化、環境負荷低減と健康に暮らせる住まいづくりの推進
- 【5-2】区民の環境・エネルギー対策への意識向上
- 【5-3】多様な主体が快適に生活できる住環境の形成

(2) 居住に関する施策

課題

居住 —居住者が健康で安心して暮らせる住まい—

基本方針

**子育て世帯、高齢者、障害者、外国人など
多様な主体が安心して住み続けられる環境の形成**

施策の 方向性

【2-1】高齢者等の安全・安心な居住環境の整備

【施策】

- ・ 高齢者向け住宅の供給・提供
- ・ 高齢者等の在宅生活の継続に向けた支援
- ・ 住まいの福祉環境整備の促進
- ・ 住み替えの円滑化に向けた支援

施策の 方向性

【2-2】子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備

【施策】

- ・ 開発事業と連動した取組みによる住宅供給・住環境整備の促進
- ・ 子育て世帯に配慮した良質な住宅の普及促進
- ・ 子育て世帯の親元近居による世代間共助の促進

施策の 方向性

【2-3】多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成

【施策】

- ・ 区営住宅の公平かつ的確な提供
- ・ 区民住宅の公平かつ的確な提供
- ・ 公共住宅の効率的な管理の推進
- ・ 公共住宅の建替え等に向けた取組みの推進
- ・ 居住の継続が困難となった世帯等への居住安定支援
- ・ 住宅セーフティネットの整備に向けた取組みの推進
- ・ ワンルームマンションの整備水準向上に向けた指導の推進
- ・ 外国語を含めた生活に必要な情報提供の推進
- ・ 都心ならではの多様な住宅ストックの形成と住環境の充実

【2-1】高齢者等の安全・安心な居住環境の整備

高齢者向け住宅の供給・提供

- 既に供給されている高齢者向け住宅の利用状況や高齢者人口の推移、需要の変化、民間住宅市場の動向、千代田区の地域特性等を総合的に勘案しながら、高齢期の居住の場の創出に向けた検討を進めます。
- サービス付き高齢者向け住宅に関する施策については、国において継続的に見直していることから、区としても国の動向を注視していきます。
- 既存の高齢者住宅においては、高齢者向けの設備を維持修繕し、緊急時の対応、安否の確認等を行う「生活協力員」と連携し、高齢者の在宅生活における安心を確保します。また、区営住宅においては緊急時の対応や安否の確認を行う仕組みを検討していきます。
- 既存の高齢者向け優良賃貸住宅については、事業者が引き続き高齢者向けの住宅として提供する意向がある場合は、継続ができるように所有者との協議・調整を進めます。

高齢者等の在宅生活の継続に向けた支援

- 高齢者等が住み慣れた地域で在宅生活を継続することができるよう、福祉部局と連携しながら、地域における支援・サービスの担い手である医療・介護従事者の職住近接に資する住宅の供給を誘導し、各種サービスの提供体制の充実を図ります。

住まいの福祉環境整備の促進

- 東京都福祉のまちづくり条例や千代田区福祉のまちづくりに係る共同住宅整備要綱により、高齢者や障害者をはじめ、全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推進します。
- 東京都とも連携しながらバリアフリー性能等を分かりやすく表示する住宅性能表示制度の活用を促進し、移動における安全性や介助の行いやすさなどに配慮した住宅の普及を図ります。

■住宅性能表示制度

(一般社団法人 住宅性能評価・表示協会)



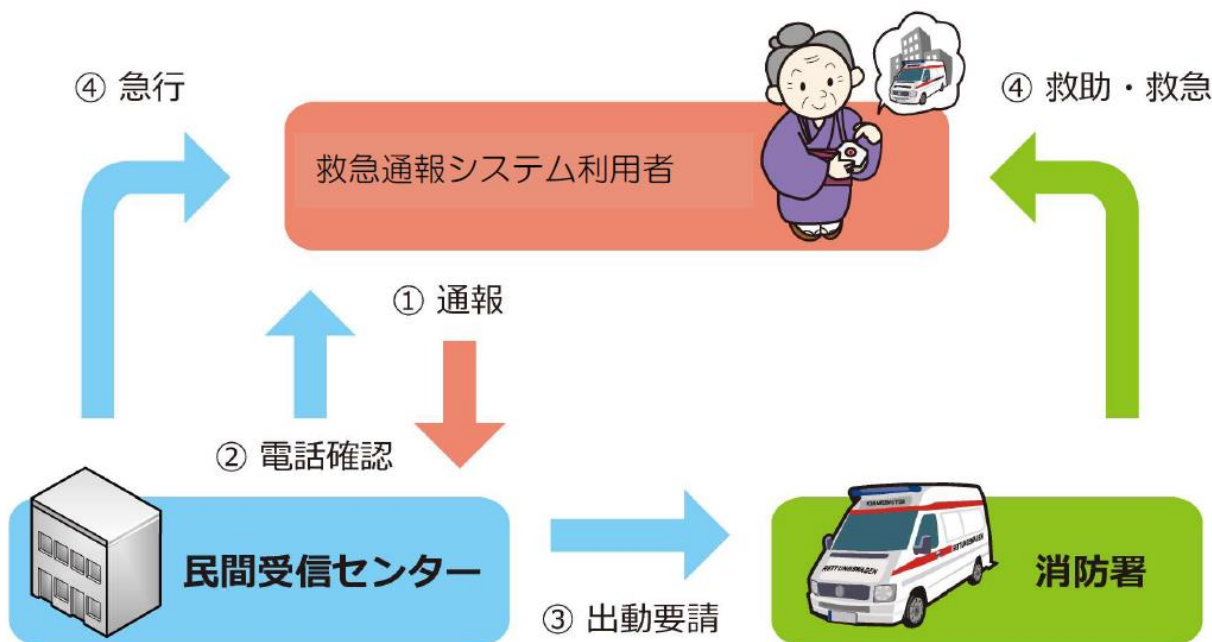
■新築住宅の住宅性能表示制度かんたんガイド

(一般社団法人 住宅性能評価・表示協会)



- 高齢者が住み慣れた自宅で安全・快適に暮らすことができるよう、福祉住環境アドバイザー等を派遣し、住まいの設備等に関する相談・支援を行います。また、介護予防・自立支援を図るため、転倒の防止、安全確保の観点から改修工事が必要な際には改修等に要する費用の一部を助成することで、住まいのバリアフリー化を支援し、高齢者等の自立した在宅生活を確保します。
- 高齢者や障害者の自宅への救急通報システム設置を進め、24 時間対応による日常安否確認や緊急時の迅速な対応により、暮らしにおける安全性や安心感の向上を図ります。

■千代田区高齢者救急通報システム



図：千代田区高齢者緊急通報システムのご案内（千代田区）より

住み替えの円滑化に向けた支援

○高齢者等家賃債務保証制度の利用支援を通じて、賃貸借契約にかかる保証人を確保することが困難な高齢者・障害者等の円滑な住み替えを推進します。

コラム

高齢期における住宅資産の活用について

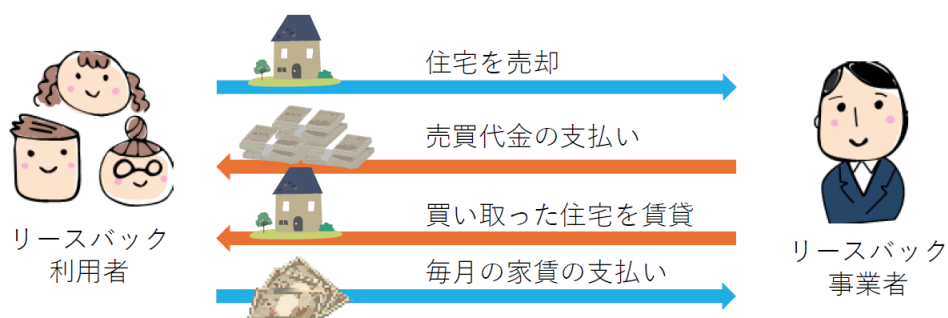
① 売却

自宅を売却して得た資金を老後の生活費や介護費用に充てる方法です。

② リースバック

住まいを売却しリース業者に賃料を支払うことで自宅に住まい続ける「リースバック」といった仕組みの活用も考えられます。このリースバックでは、住宅の所有権がリース業者に移るため、住み続ける際はリース業者と賃貸借契約を結ぶ必要があります。自身が住み続ける期間や賃料といった諸条件をリース業者に伝え、契約書の記載内容を確認する必要があります。

■リースバックの仕組み（国土交通省）



② 賃貸

自宅を賃貸に出し、定期的な家賃収入を得る方法です。特に「マイホーム借上げ制度」などを活用することで、安定した収入が期待できます。

③ 融資（リバースモーゲージ）

自宅を担保にして融資を受ける方法です。リバースモーゲージを利用すれば、亡くなるまで住み続けながら資金を調達できます。

■リバースモーゲージの仕組み（国土交通省）



【2-2】子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備

開発事業と連動した取組みによる住宅供給・住環境整備の促進

- 一定規模以上の開発については、子育てに配慮した住宅、子どもが活動できる場所や子育て支援施設の整備誘導など、子育て施策との連携や開発事業者との協働を推進します。

コラム

子どもたちの夏休みの思い出に！

～「公園で花火ができないのは当たり前」から「様々なことができる公園」へ～

- ・区内の公園での花火は、火の始末や煙、騒音の問題などがあるため、禁止としていましたが、一方で、「夏の風物詩でもある花火をしたい」という子どもたちの声を受け、令和6年度は区内8か所の公園等で、子どもたちが手持ち花火を利用できるように開放しました。

■公園開放の様子（令和5年度）



子育て世帯に配慮した良質な住宅の普及促進

- 子育て世帯に適した広さや安全性等を備え、子育て支援サービスとの連携や、地域における交流・多世代交流にも配慮した住宅の普及促進のため、東京こどもすくすく住宅認定制度の周知を図ります。
- 公共住宅においても、子育てしやすい居住環境を提供するために間取りの変更や水回り設備の更新などのリフォームを行い、子育て世帯に配慮した良質な住宅の普及促進を図ります。

■東京こどもすくすく住宅（東京都）



子育て世帯の親元近居による世代間共助の促進

- 子育て世帯の親元近居による世代間の支え合いに着目して独自に実施してきた次世代育成住宅助成は、子育て世帯の定住状況を見据えながら継続的に実施し、子育てや介護などにおける世代間共助のきっかけづくりに向けて取り組んでいきます。

【２－３】多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成

区営住宅の公平かつ的確な提供

- 区営住宅の入居者募集の一部を障害者世帯向けとし、手すりの取付けや段差の解消などのバリアフリー化を進め、住宅に困窮する障害者世帯への的確な提供を図ります。
- 区営住宅の入居者の募集に当たっては、必要に応じて、応募資格や優遇資格の見直しなどを行うことにより、公平かつ的確な区営住宅の提供を図ります。
- 区営住宅入居後の世帯構成等の変化により、世帯の状況と住宅の広さ・間取りなどとの間でミスマッチが生じているケースについて、世帯の状況に適合した住宅への住み替えを促進する仕組みづくりを検討します。
- 区内の都営住宅の募集については、都に対し、区民が優先的に応募できる地元割当を要望し、区営住宅と一緒に募集できるよう取り組みます。

区民住宅の公平かつ的確な提供

- 区民住宅の入居者の募集に当たっては、必要に応じて、応募資格や優遇資格の見直しなどを行うことにより、公平かつ的確な区民住宅の提供を図ります。
- 定住人口の確保のために中堅所得ファミリー層を対象として導入した区民住宅について、住まいを取り巻く様々な課題の変化に合わせて将来的なあり方を検討していきます。

公共住宅の効率的な管理の推進

- 公共住宅の老朽化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、公共住宅ストックの予防保全的管理や長寿命化に資する改善事業に計画的に取り組めます。
- 公共住宅の維持管理の効率化や入居者のニーズに即したサービスの提供を図るために、入退去に関する事務や修繕・保守等の公共住宅の管理について、民間のノウハウの活用に向けた検討を進めます。

公共住宅の建替え等に向けた取組みの推進

- 各公共住宅の老朽化の度合い、社会的要請、立地する地域の特性、併設する施設の状況等を総合的に整理し、今後更新期を迎える公共住宅の大規模修繕・改修、建替え等の計画的・効率的な実施に向けた取組みを進めます。
- 区営住宅の機能更新を行う場合であっても、様々な手法を検討し、供給戸数水準を維持していきます。

（仮称）四番町公共施設整備について

昭和期に建設された区営四番町住宅、区営四番町アパートは、現在、一体的に建替えを進めており、建替え後の施設には、区営住宅のほか、保育園、児童館、図書館、職員住宅が入ることになっています。

■竣工イメージ図



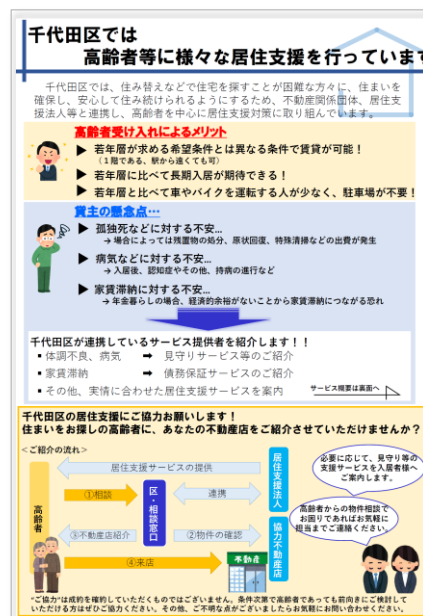
居住の継続が困難となった世帯等への居住安定支援

- やむを得ない事由により転居を余儀なくされた高齢者・障害者・ひとり親世帯に対して、民間賃貸住宅への円滑な住み替えのための転居一時金や、住み替え後の家賃に対して助成する独自の居住安定支援家賃助成を継続的に実施します。
- 経済的に困窮し、最低限度の生活を維持することができなくなるおそれのある生活困窮者で、離職により住宅を失った方又はそのおそれが高い方に対して、有期で住居確保給付金を支給しつつ就職活動を支援することにより、生活保護に至る前の段階における居住の安定及び就労機会の確保を図ります。

住宅セーフティネットの整備に向けた取組みの推進

- 住宅確保要配慮者に安定的に区営住宅を供給することができるよう、効率的な維持管理を進めます。
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化、居住継続を図るため、居住支援協議会を通じて、不動産関係団体や居住支援団体等との連携を深めていきます。また、住宅部局と福祉部局との連携体制の構築に取り組めます。
- 住宅確保要配慮者の居住の確保においては、家主が安心して賃貸することができる環境の整備が必要であるため、家主に対する支援策を検討していきます。

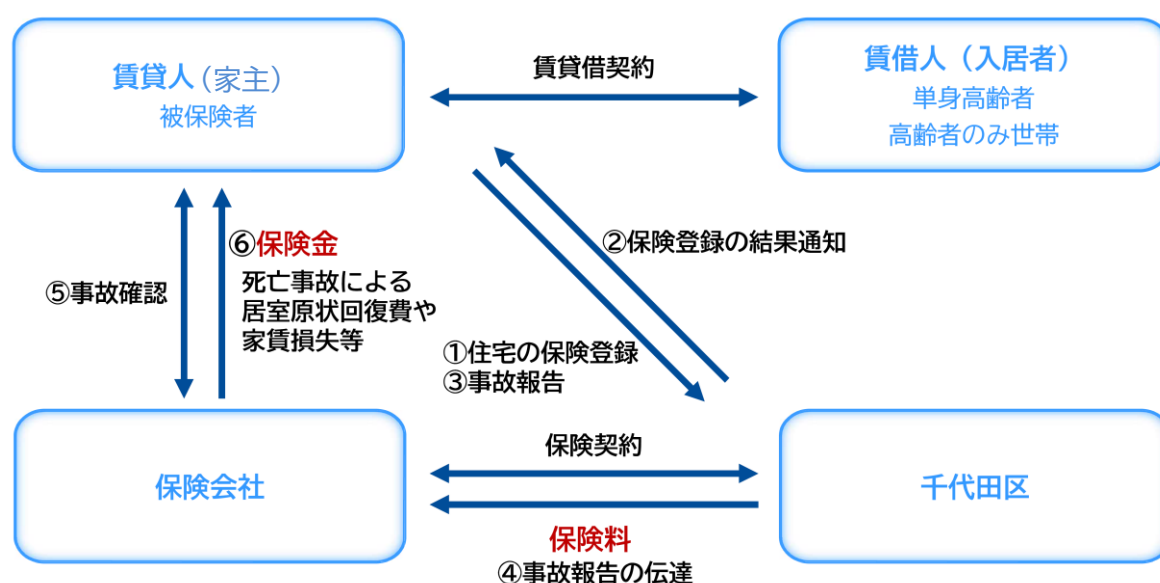
■居住支援パンフレット（千代田区）



住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に向けて ～家主が安心して賃貸することができる環境の整備～

単身高齢者や高齢者のみ世帯の賃貸住宅における居室内での死亡事故等に対する家主の不安感を払拭するため、孤独死等による死亡事故に伴う損害が発生した場合の居室原状回復費や家賃損失等を補償する保険への加入を促進します。

■補償保険イメージ図



ワンルームマンションの整備水準向上に向けた指導の推進

○ワンルームマンションの建設に際して「ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱」に基づく事前協議を行い、ワンルームマンションの建設に伴う紛争等を未然に防ぐとともに、良好な近隣関係の維持を図ります。また、一定規模以上のワンルームマンションの建設に対しては、ファミリー向け住戸の確保を誘導し、多様な住宅の供給を推進します。

外国語を含めた生活に必要な情報提供の推進

○外国人口が増加していることから、安心して生活を送ることができるよう、外国語を含めた情報提供を推進します。

■資源とごみの分け方・出し方ポスター



(日本語版)



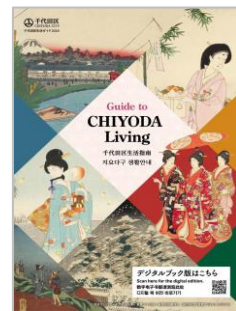
(外国語版)

■日常生活に関する情報提供



(日本語版)

ちよだインフォメーション 2023
(便利帳) (令和5年11月発行)



(外国語版)

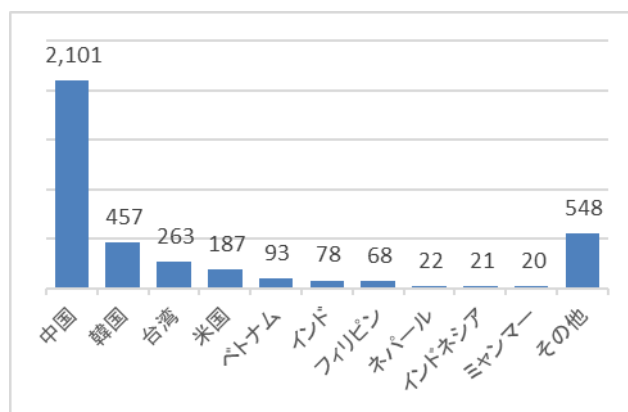
千代田区生活ガイド 2024
(外国語版便利帳) (令和6年12月発行)

コラム

多様な文化と快適な暮らし

千代田区内には多くの国や地域の人々が暮らしています。多様な文化を尊重しつつ、地域における生活ルールを共有して、お互いに快適に暮らせることが重要です。

■国籍・地域別外国人人口



資料 住民基本台帳 (令和6年1月1日)

都心ならではの多様な住宅ストックの形成と住環境の充実

○自分らしい都心生活のスタイルや働き方を選択し、まちに住み続ける魅力を感じることができるよう、多様な住宅ストックの形成や住環境の充実を図ります。

他施策との連携

基本方針・施策は、他の複数の基本方針・施策と効果的な連携及び相互補完を図ることにより、境目のない取組みを進め、重層的な施策効果を得ることをめざします。

課題

居住 —居住者が健康で安心して暮らせる住まい—

基本方針

**子育て世帯、高齢者、障害者、外国人など
多様な主体が安心して住み続けられる環境の形成**

基本方針

災害に備えた、住まいの安全性の向上

施策の
方向性

- 【1-1】住宅耐震化の促進
- 【1-2】地域防災力の向上
- 【1-3】個々の住居における防災対策の推進

基本方針

管理の適正化による、良好なマンションの整備

施策の
方向性

- 【3-2】修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進
- 【3-3】マンションの居住者同士のコミュニティ形成

基本方針

コミュニティ活動活性化のための環境づくり

施策の
方向性

- 【4-1】コミュニティの活動場所の整備促進

基本方針

**2050 ゼロカーボン実現に向けた、
住まいの環境・エネルギー対策の推進**

施策の
方向性

- 【5-1】脱炭素化、環境負荷低減と健康に暮らせる住まいづくりの推進
- 【5-3】多様な主体が快適に生活できる住環境の形成

(3) 適正なマンション管理に関する施策

課題

適正なマンション管理 —マンションにおける良好な居住環境の確保—

基本方針

管理の適正化による、良好なマンションの整備

施策の
方向性

【3-1】管理組合による適正な管理の推進

【施策】

- ・ 長く活用するためのマンション管理の適正化の推進
- ・ 管理水準の維持向上のためのマンションの実態把握
- ・ マンション管理に関する支援・情報提供

施策の
方向性

【3-2】修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進

【施策】

- ・ マンション再生の支援
- ・ 共同化・再開発等を通じた良質な共同住宅の供給
- ・ マンションの建替え等の円滑化に関する法律による支援

施策の
方向性

【3-3】マンションの居住者同士のコミュニティ形成

【施策】

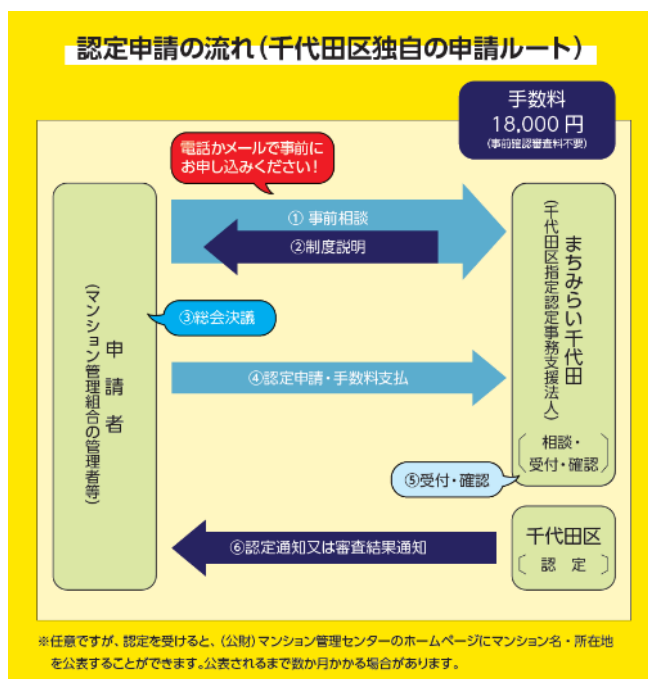
- ・ マンション内コミュニティの形成
- ・ 居住者同士の交流を促進する住まい方の推進
- ・ 外国語を含めた生活に必要な情報提供の推進（再掲）
- ・ 多様な活動が可能なオープンスペース等の確保の推進

【3-1】管理組合による適正な管理の推進

長く活用するためのマンション管理の適正化の推進

- 「千代田区マンション管理適正化推進計画」に基づき、関係団体と連携しながら、計画的な維持管理を支援します。
- 計画的な修繕の実施に向けた調査経費に対する助成を行い、長期修繕計画の作成、計画的な維持管理に資する具体的な取組みを促進します。
- 分譲マンションが安全で快適な住まいとして維持されるよう千代田区マンション管理計画認定制度の活用を促進します。

■千代田区マンション管理計画認定制度の認定申請の流れ（千代田区）



コラム

マンション管理計画認定制度 認定取得のメリット

○メリット1：固定資産税額の減額

- ・認定を受けたマンションが一定の要件を満たす場合に固定資産税が減額される措置を設けています。

○メリット2：認定マンションに関する金融支援

- ・住宅金融支援機構が提供する金融措置において、下記優遇を受けることができます。
 - ・「フラット35」、「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引下げ
 - ・「マンションすまい・る債」の利率上乘せ

○メリット3：マンション市場における適切な評価

- ・マンションの管理状況が「見える化」されることで、認定を受けたマンションの市場での評価が高まることが期待されます。

○メリット4：マンション管理の適正化

- ・管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組みが推進されることが期待されます。

出典：管理計画認定制度（国土交通省 HP）より

管理計画の認定基準は、「第8章. 千代田区マンション管理適正化推進計画」に掲載しています。

管理水準の維持向上のためのマンションの実態把握

- 国・東京都によるマンション関連調査を活用するとともに、まちみらい千代田による独自のマンション実態調査を実施し、区のマンションを取り巻く状況や課題の把握を進めます。
- まちみらい千代田と連携しながら、実態調査により得られた情報だけでなく、相談や支援の状況も含め、マンションに関する様々な情報をデータベース化し、建物ごとに「マンションカルテ」として取りまとめ、各マンションの管理状況や利用状況に応じたきめ細やかな支援の実施など、マンション施策の効果的な推進に向けて活用していきます。

コラム

まちみらい千代田による分譲マンション実態調査

- ・まちみらい千代田では、おおむね5年おきに千代田区内の分譲マンションに対して、居住と管理の実態、建物再生や長寿命化の取組み、防災やコミュニティ形成等の実態を把握するアンケート調査を実施しています。
- ・調査結果から得られた区内分譲マンションの実態を踏まえ、今後のマンション支援施策を検討しています。

千代田区分譲マンション実態調査（令和6年5月）概要

- ・ 調査期間：令和5年8月～令和6年5月
- ・ 調査対象：千代田区所在の509マンション（当初から区分所有マンションとして供給された3階建て以上の非木造の共同住宅）
- ・ 回答数：306マンション（回収率60.1%）
- ・ 調査方法：分譲マンション管理組合へのアンケート及び現地調査等



マンション管理に関する支援・情報提供

- 区では、マンションに関する相談から支援までまちみらい千代田においてワンストップで提供を行います。
- まちみらい千代田によるマンション関連イベントやマンション管理に役立つ情報紙「マンションサポートちよだ」などを通じて、マンション管理に関する情報提供の充実を図ります。

■マンションサポートちよだ (まちみらい千代田)

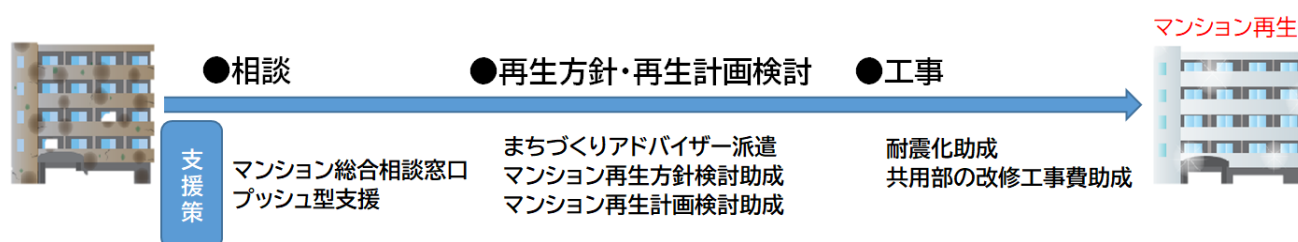


【3-2】修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進

マンション再生の支援

- まちみらい千代田が行う分譲マンション実態調査や東京マンション管理条例に基づく管理状況の届出制度を通じて、行政の支援が必要なマンションの把握に努め、プッシュ型支援によりマンション再生に関する案内を行います。
- プッシュ型支援の結果、必要に応じて、まちみらい千代田が派遣する専門家（まちづくりアドバイザー）などの派遣を行い、マンション再生を検討するための支援を行います。
- マンションの耐震化、大規模修繕や建替えに際して必要となる工事費に対して助成を行い、マンション再生に向けた管理組合等の具体的な取組みを促進します。

■マンション再生支援の流れ



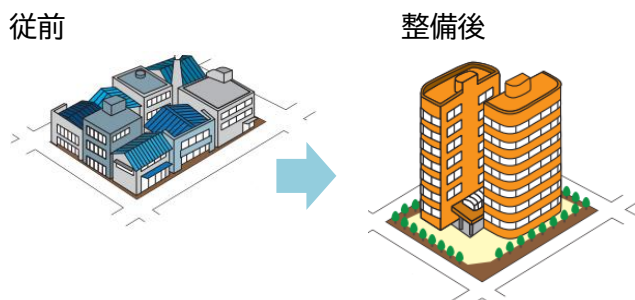
共同化・再開発等を通じた良質な共同住宅の供給

- 単棟での建替えが困難なケースなどでは、状況に応じて建築物の共同化・再開発等の手法も活用しながら、都市機能の更新や地域の防災性向上等の住環境整備とあわせて住宅ストックの更新を図ります。

○良好な住宅の供給や市街地環境の整備・改善に資する共同住宅の建設事業に対し、その事業費の一部を助成します。

■共同化イメージ図

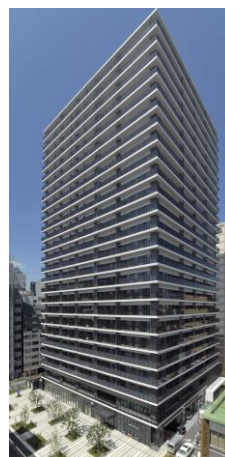
単棟での建替えが困難な場合に、2以上の敷地を共同化することにより共同住宅を建設する方法です。



図：東京都都市居住再生促進事業パンフレット（東京都）より

■都心共同住宅供給事業の例

（神田東松下町地区）



マンションの建替え等の円滑化に関する法律による支援

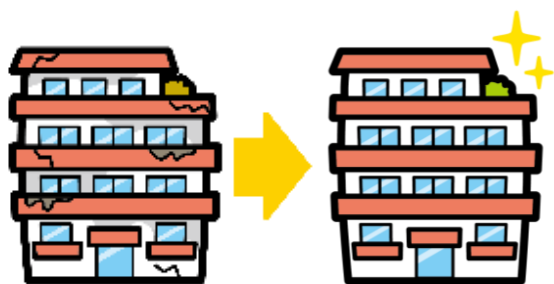
○マンション建替え事業やマンション敷地売却事業等に関する情報提供や相談により、老朽化したマンションの建替え等を支援し、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ります。

コラム

マンション再生により期待できる主な効果（例）

マンションは、築年数の経過に伴って、快適な居住環境が維持できなくなる場合があるため、大規模修繕や建替えにより、マンション再生を図ることが必要となります。

マンション再生により期待できる効果は以下のとおりです。



資産価値の向上

耐震性確保

気密性・断熱性向上

避難安全性の向上

省エネ性能向上

耐久性向上

設備性能向上

バリアフリー性向上

遮音性能向上

メンテナンス性向上

※大規模修繕による再生では十分な効果を得られない場合があります。

【3-3】マンションの居住者同士のコミュニティ形成

マンション内コミュニティの形成

- 災害時等に居住者同士が助け合うことのできる関係を構築するため、マンション管理組合がコミュニティ活動（イベント等）を行う場合に、その費用の一部を助成することにより、マンション内のコミュニティ形成を支援します。
- 災害時に各マンションで助け合うことのできる関係を構築するため、マンション管理組合同士のコミュニティ形成を支援します。

■マンション管理組合企画のミニコンサートの様子



写真：マンションサポートちよだ第55号より

居住者同士の交流を促進する住まい方の推進

- 計画段階から住みたい人が参加して共同建設する住宅や独立した住戸とともに共有スペースを持つ住宅等のような、居住者同士のつながりや支え合いに着目した住まいについて、開発事業に係る住環境整備推進制度等の仕組みも活用しながら供給を促進します。

外国語を含めた生活に必要な情報提供の推進（再掲）

- 外国人人口が増加していることから、安心して生活を送ることができるよう、外国語を含めた情報提供を推進します。

多様な活動が可能なオープンスペース等の確保の推進

- 総合設計制度や市街地再開発事業、都心共同住宅供給事業等を通じて、多様なコミュニティ活動が可能なオープンスペースの確保を推進します。
- 東京都駐車場条例に基づく地域ルール制度等を活用し、地区特性に応じた駐車施設の適正化を図ります。駐車施設を建築物単位ではなく区域単位で最適化することにより、人々が交流することができるスペースの創出を促進します。（P89 図参照）

事業者にも合理的配慮の提供が義務化されました

- ・平成28年4月に施行された、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（以下「障害者差別解消法」という。）では、障害を理由とする差別について、「不当な差別的取扱いの禁止」と「合理的配慮の提供」の義務に関して規定しています。
- ・この「合理的配慮の提供」は、障害者から何らかの配慮を求める意思の表明があった場合に、その実施に伴う負担が過重でない範囲で、社会的障壁を取り除くために必要かつ合理的な配慮を行うことを指しています。
- ・令和6年4月に改正障害者差別解消法が施行され、「合理的配慮の提供」の範囲について、行政機関等は義務、事業者は努力義務であったものが、事業者においても義務と改められました。
- ・管理組合もこの事業者に当てはまることから、マンションの総会運営や理事会への出席といった管理組合運営に係る行為や意思表示において、障害者が配慮を求めた場合の合理的な配慮が義務となっています。

■合理的配慮の具体例（内閣府）

合理的配慮の具体例

※合理的配慮の内容は個別の場面に依りて異なるものになりますので、以下の例はあらゆる事業者が必ずしも実施するものではないこと、また以下の例以外であっても合理的配慮に該当するものがあることに留意しましょう。

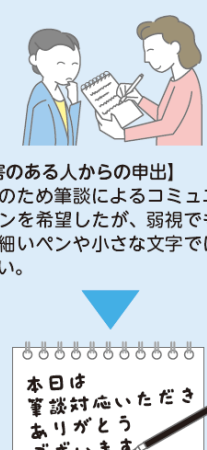
物理的環境への配慮
(例：肢体不自由)



【障害のある人からの申出】
飲食店で車椅子のまま着席したい。

【申出への対応（合理的配慮の提供）】
机に備え付けの椅子を片付けて、車椅子のまま着席できるスペースを確保した。

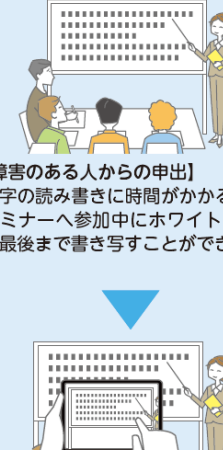
意思疎通への配慮
(例：弱視難聴)



【障害のある人からの申出】
難聴のため筆談によるコミュニケーションを希望したが、弱視でもあるため細いペンや小さな文字では読みづらい。

【申出への対応（合理的配慮の提供）】
太いペンで大きな文字を書いて筆談を行った。

ルール・慣行の柔軟な変更
(例：学習障害)



【障害のある人からの申出】
文字の読み書きに時間がかかるため、セミナーへ参加中にホワイトボードを最後まで書き写すことができない。

【申出への対応（合理的配慮の提供）】
書き写す代わりに、デジタルカメラ、スマートフォン、タブレット型端末などで、ホワイトボードを撮影することとした。

他施策との連携

基本方針・施策は、他の複数の基本方針・施策と効果的な連携及び相互補完を図ることにより、境目のない取組みを進め、重層的な施策効果を得ることをめざします。

課題

適正なマンション管理

—マンションにおける良好な居住環境の確保—

基本方針

管理の適正化による、良好なマンションの整備

基本方針 災害に備えた、住まいの安全性の向上

施策の
方向性

- 【1-1】住宅耐震化の促進
- 【1-2】地域防災力の向上

基本方針

子育て世帯、高齢者、障害者、外国人など
多様な主体が安心して住み続けられる環境の形成

施策の
方向性

- 【2-1】高齢者等の安全・安心な居住環境の整備
- 【2-2】子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備
- 【2-3】多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成

基本方針 コミュニティ活動活性化のための環境づくり

施策の
方向性

- 【4-1】コミュニティの活動場所の整備促進
- 【4-2】コミュニティ活動の運営支援
- 【4-3】地域における協力体制の整備促進

基本方針

2050 ゼロカーボン実現に向けた、
住まいの環境・エネルギー対策の推進

施策の
方向性

- 【5-1】脱炭素化、環境負荷低減と健康に暮らせる住まいづくりの推進
- 【5-2】区民の環境・エネルギー対策への意識向上
- 【5-3】多様な主体が快適に生活できる住環境の形成

(4) 地域コミュニティに関する施策

課題

地域コミュニティ —多様な世代が支え合い共生する地域の形成—

基本方針

コミュニティ活動活性化のための環境づくり

施策の
方向性

【4-1】コミュニティの活動場所の整備促進

【施策】

- ・ 多様な活動が可能なオープンスペース等の確保の推進（再掲）
- ・ 良好な街並みや賑わいのある住環境の形成

施策の
方向性

【4-2】コミュニティ活動の運営支援

【施策】

- ・ 地域コミュニティの活動支援

施策の
方向性

【4-3】地域における協力体制の整備促進

【施策】

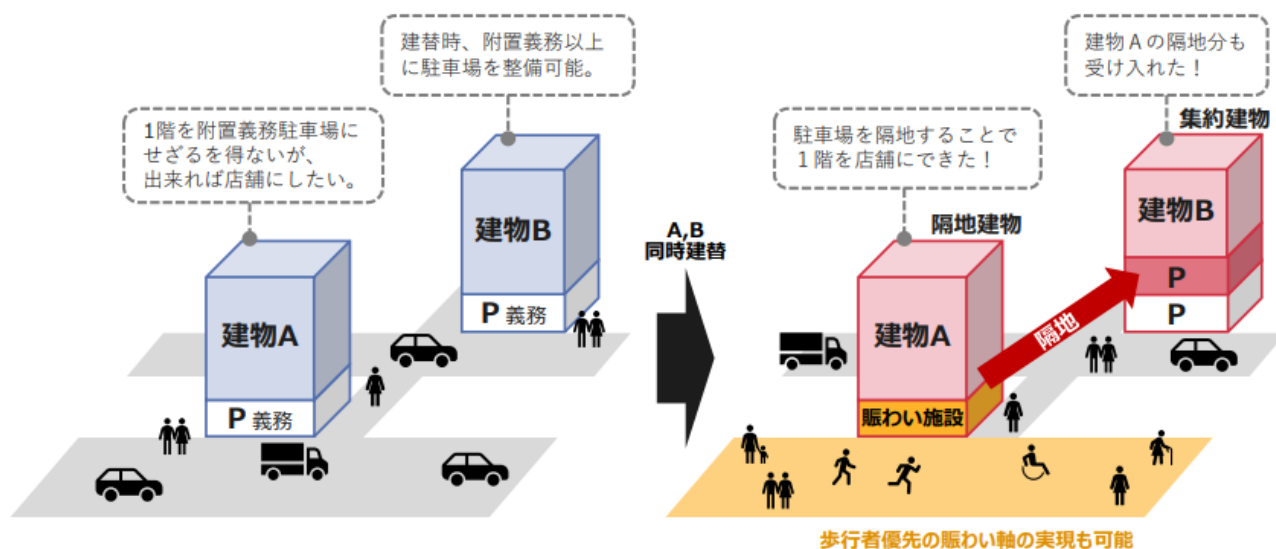
- ・ 地域とマンションとの交流促進
- ・ 地域における防犯や見守り活動の促進（再掲）
- ・ 地域防災力の向上に資するコミュニティ活動支援の推進（再掲）

【4-1】コミュニティの活動場所の整備促進

多様な活動が可能なオープンスペース等の確保の推進（再掲）

- 総合設計制度や市街地再開発事業、都心共同住宅供給事業等を通じて、多様な活動が可能なオープンスペースの確保を推進します。
- 東京都駐車場条例に基づく地域ルール制度等を活用し、地区特性に応じた駐車施設の適正化を図ります。駐車施設を建築物単位ではなく区域単位で最適化することにより、人々が交流することができるスペースの創出を促進します。

■地域における駐車施設の配置最適化イメージ図



図：内神田一丁目周辺地区都市再生駐車施設配置計画パンフレットより

良好な街並みや賑わいのある住環境の形成

- 区民・企業・行政など多様な主体との間でまちづくりの方向性を共有し、連携・協働しながら、都市計画マスタープランで描くまちづくりの理念や将来像を踏まえた住環境整備の誘導を図ります。
- 景観まちづくり条例に基づく景観まちづくり協議や地区計画制度を活用し、良好な街並み景観の形成を推進します。
- ランドマークや史跡、神社・稲荷、看板建築等の味わいある建物、周辺の坂・崖線等の地形、緑・水辺等の地域の特色を活かし、味わいを感じる街並み・景観形成を進めます。
- 歩道のセミフラット化、無電柱化や、緑化等を進め、安全でゆとりと潤いを感じる歩行空間を充実させていきます。
- アダプトシステムによる道路、公園等の公共施設における環境美化活動は、まちに潤いを与えるとともに、地域コミュニティの活性化にも繋がることから、その取組みを進めていきます。

■電線類地中化の取組み



写真：電線類地中化とは（千代田区 HP）より

■アダプトシステム（道路や公園等の公共施設の緑化や清掃）



写真：アダプトシステム（道路や公園等の公共施設の環境美化活動）（千代田区 HP）より

価値・役割の増すオープンスペース

令和2年8月31日に国土交通省が発表した「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」の中で、オープンスペースの今後の在り方と新しい政策の方向性が以下のとおり整理されています。

- ・グリーンインフラとしての効果を戦略的に高めていくことが必要
- ・ウォークアブルな空間とオープンスペースを組み合わせるネットワークを形成することが重要
- ・街路空間、公園・緑地、水辺空間、都市農地、民間空地など、まちに存在する様々な緑とオープンスペースについて、テレワーク、テイクアウト販売への活用といった地域の多様なニーズに応じて柔軟に活用することが必要
- ・災害・感染症等のリスクに対応するためにも、いざというときに利用できる緑とオープンスペースの整備が重要
- ・イベントだけでなく、比較的長期にわたる日常的な活用（例：オープンテラスの設置）など、柔軟かつ多様なオープンスペースの活用の試行、これを支える人材育成、ノウハウの展開等が必要

【4-2】コミュニティ活動の運営支援

地域コミュニティの活動支援

- 地域に根差した町会・自治会や地域で住み・働き・活動する人等の多様な主体によるコミュニティ活動を支援します。
- 地域のコミュニティ活動にかかる費用の一部支援や運営を側面から支援することにより、地域のコミュニティ活動の活性化を図り、地域コミュニティ参加へのきっかけづくりを行うとともに、新たに区民になった人々や子どもたちの参加を促進していきます。
- 幅広い世代の地域コミュニティ活動への参加を促進するために、地域コミュニティ活動におけるデジタルツールの活用を支援します。
- 区民・企業・行政が一体となり地域資源を活用した居心地のよい滞留空間とそれらを繋ぐ回遊空間を創出し、QOLを向上する様々な活動を行いやすくすることで、多様な人たちの交流を生み、地域の愛着・つながりを強化していきます。

エリアマネジメント活動による地域コミュニティの形成、活性化

- ・千代田区では、ウォーカブルなまちづくりに向け、地域に関わる一人ひとりの「エリアマネジメント活動」を推進するため、まちを「使いこなす」ことにチャレンジできるように、公共空間などの活用方法などをまとめた「千代田区エリアマネジメント活動推進ガイドライン」を作成しました。
- ・このガイドラインでは、国内外におけるエリアマネジメント活動の事例や、制度等の活用による活動の可能性、地域におけるエリアマネジメント活動の流れ等を示しています。



【4-3】地域における協力体制の整備促進

地域とマンションとの交流促進

- 町会活動や地域のコミュニティ活動の情報を発信し、マンション居住者に対して、町会活動や地域のコミュニティ活動への参加を促します。
- マンション居住者が地域で交流し、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行います。
- マンションの開発事業者等に対して、マンション居住者と地域コミュニティとの接点が生まれるよう協力を求める仕組みを庁内連携のもと検討していきます。

■秋葉原東部納涼大会の様子



地域における防犯や見守り活動の促進（再掲）

- 24 時間 365 日体制での青色回転灯パトロールカーによる巡回や区内の警察署や防犯協会等との連携による防犯活動を通じて、地域の安全・安心の確保を図り、生活環境の改善を推進します。
- 町会や商店街等の地域団体が設置する防犯カメラの費用の一部を補助することにより、地域における防犯対策を促進します。
- 「避難行動要支援者名簿」や「個別避難計画」、「千代田区安心生活見守り台帳」を活用し、災害時に特に援護を必要とする方などの情報の把握や、平常時からの見守り活動を推進します。

地域防災力の向上に資するコミュニティ活動支援の推進（再掲）

- 国内での少子高齢化の進展、災害の激甚化などに伴い、地域における支え合いの必要性が高まっています。平時のコミュニティが災害時に相互に助け合い、支え合うことができる体制の構築に繋がることから、地域コミュニティによる様々な活動を支援し、地域防災力の向上を促進します。

他施策との連携

基本方針・施策は、他の複数の基本方針・施策と効果的な連携及び相互補完を図ることにより、境目のない取組みを進め、重層的な施策効果を得ることをめざします。

課題

地域コミュニティ—多様な世代が支え合い共生する地域の形成—

基本方針

コミュニティ活動活性化のための環境づくり

基本方針

災害に備えた、住まいの安全性の向上

施策の
方向性

【1－2】地域防災力の向上

基本方針

子育て世帯、高齢者、障害者、外国人など
多様な主体が安心して住み続けられる環境の形成

施策の
方向性

【2－3】多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成

基本方針

管理の適正化による、良好なマンションの整備

施策の
方向性

【3－1】管理組合による適正な管理の推進
【3－2】修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進
【3－3】マンションの居住者同士のコミュニティ形成

基本方針

2050 ゼロカーボン実現に向けた、
住まいの環境・エネルギー対策の推進

施策の
方向性

【5－3】多様な主体が快適に生活できる住環境の形成

(5) 環境に関する施策

課題

環境 —脱炭素時代の持続可能な社会に向けたライフスタイルの構築—

基本方針

2050 ゼロカーボン実現に向けた、 住まいの環境・エネルギー対策の推進

施策の
方向性

【5-1】脱炭素化、環境負荷低減と健康に暮らせる住まいづくりの推進

【施策】

- ・ 環境性能が高い住まいや住環境の整備推進
- ・ 既存ストックの再生による有効活用の促進
- ・暮らしにかかる環境衛生向上の促進
- ・ ヒートアイランド対策の推進
- ・ 住まいのエネルギー対策の促進

施策の
方向性

【5-2】区民の環境・エネルギー対策への意識向上

【施策】

- ・ 環境にやさしい住まい方等の普及啓発

施策の
方向性

【5-3】多様な主体が快適に生活できる住環境の形成

【施策】

- ・ 緑や水辺等を活かした住環境整備の促進
- ・ 良好な街並みや賑わいのある住環境の形成（再掲）

【5－1】脱炭素化、環境負荷低減と健康に暮らせる住まいづくりの推進

環境性能が高い住まいや住環境の整備推進

- 建築物環境計画書制度や省エネルギー改修等助成制度等を通じて、住宅における省エネルギー性能の向上を促進し、環境負荷の低減を図ります。
- 区が管理運営する公共住宅について、共用部の照明のLED化を進めます。また、公共住宅の建替えに当たっては、国産木材の利用に努めるとともに、熱負荷の低減、設備の高効率化等による省エネルギー化、未利用・再生可能エネルギーの有効活用の観点で踏まえたものとし、ZEH相当の水準をめざします。
- 道路の保水性・遮熱性舗装、マンション等の屋上緑化、オープンスペースの確保などにより、快適な住環境の整備を推進します。

コラム

住宅の断熱化と居住者の健康への影響

住宅の断熱化が居住者の健康に与える影響は、近年、ますます注目されています。住宅の断熱化は、単にエネルギー使用量や光熱費を削減するだけでなく、健康面でも大きな恩恵をもたらします。

健康診断結果

室温(18℃以上、18℃未満、12℃未満)で比較
健康診断結果にも差が

室温が18℃未満、12℃未満の住宅に住む人は、
18℃以上の住宅に住む人に比べて、
●心電図の異常所見のある人が1.8倍、2.2倍
●総コレステロール値が基準範囲を
超える人が1.8倍、1.9倍



PubMed <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34641787/>
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/35570002/>

生活の質との関係

温暖な住環境等で
心身が満たされた生活に

温度、騒音、照度、衛生、安全、防犯に問題がない
住環境の人々はQOL(生活の質)が高いことがわかっ
ています。



PubMed <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/33739475>

睡眠の質との関係

寝室が寒くなると
睡眠の質が低下

寝室がいつも寒く、乾燥していると感じている住宅
では睡眠障害の疑いがある人が多いことがわかっ
ています。



PubMed <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34916715/>

住宅内活動時間との関係

居間や脱衣所の室温が上昇すると
住宅内での活動が活発に

断熱改修により居間や脱衣所の室温が上昇。
コタツが不要となることなどで、住宅内の1日の身体
活動時間が最大で約50分増加する可能性があります。



https://jsbc.or.jp/seminar/files/220218_event.pdf

子供の疾病との関係

床近傍室温が16.1℃以上の住宅では
喘息の子供が半分

床近傍室温が16.1℃以上の住宅では16.1℃未満の
住宅に比べて喘息の子供が0.5倍



https://jsbc.or.jp/seminar/files/220218_event.pdf

入浴方法との関係

“熱め入浴”のおそれ
入浴事故リスクに気をつけて！

居間や脱衣所の室温が18℃未満の住宅では、
入浴事故リスクが高いとされる“熱め入浴(42℃以
上)”が約1.7倍に増加します。また、部屋間の温度
差を無くすために居室だけでなく、家全体を暖かく
することが重要です。



https://jsbc.or.jp/seminar/files/220218_event.pdf

図：待って！家選びの基準変わります（令和4年12月発行）（国土交通省）より

既存ストックの再生による有効活用の促進

○老朽化が進む建物については、価値を向上させるリノベーションや適切なサイクルでの建替えを促進するとともに、コンバージョンによる有効活用についても検討していきます。

コラム

環境負荷の少ない既存ストック再生手法

持続可能な社会の実現が求められる中で、既存ストックの再生が注目されています。新築は大量の資源消費や二酸化炭素排出を伴うため、リノベーションやコンバージョンにより既存の建物を活用することで、環境負荷を大幅に削減できます。

- ・ **リノベーション**

既存の建物に対して、機能や価値の再生のための包括的な改修を行うことです。例えば、中古住宅を大規模に改修し、現代のライフスタイルに合った住まいにすることなどにより、当該ストックが持つ機能や価値の向上を図ります。

- ・ **コンバージョン**

建物を改修して用途を変更することです。例えば、オフィスビルを改修してマンションにするなど、地域性や市場のニーズに適した用途変更を行うことにより、資産価値や収益性の向上を図ります。

- ・ **再生建築**

躯体の大部分を再利用し耐震化や長寿命化を図る手法であり、物件を建て替えることなく再生するものです。

以上のような手法を活用し、安全性や機能の向上、用途変更等を図ることで、マンションをはじめとする建物を長く使い続けることができ、環境負荷の軽減にもつながります。

暮らしにかかる環境衛生向上の促進

○住宅のダニや化学物質で困っている方からの相談を受け付け、必要に応じて住まいの環境調査を行います。

○住宅の建築確認申請時には、換気設備、内装材料等、給排水設備、廃棄物等保管場所、ねずみ・衛生害虫防除などについて、衛生的視点に基づく指導を行います。

○ねずみ・衛生害虫について、相談や駆除の支援を行い、暮らしにかかる環境衛生の向上を図ります。

コラム

地域（町会・商店街）と行政の協働によるねずみ対策

○地域環境の整備

ねずみの被害を防ぐには、エサを与えないこと、巣材を与えないこと、住まいへの侵入口を塞ぐといった個人での対策とともに、ねずみが生息しにくい環境づくりが重要です。

鍛冶町二丁目では、「清潔で綺麗な街」の実現に向けて、町会が主体となり、清掃事務所、保健所、和泉橋出張所、地域の事業者と連携し、町全体で一斉清掃活動を実施しています。この活動は、令和5年7月から始まり、その後も2か月から4か月に1回のペースで行われています。

■第1回一斉清掃の様子（令和5年7月）



コラム

ねずみ被害防止の3つの対策

1 エサを与えない

食品・生ごみは、フタ付き容器に入れましょう。ペットのエサや鉢植えの花などもねずみのエサとなるため、注意をしましょう。

2 巣材を与えない

布類、紙類など不要なものは、処分しましょう。また、家の周辺が乱雑になっていると、ねずみの隠れ家となるので屋外の整理整頓も行いましょう。

3 住まいへの侵入口をふさぐ

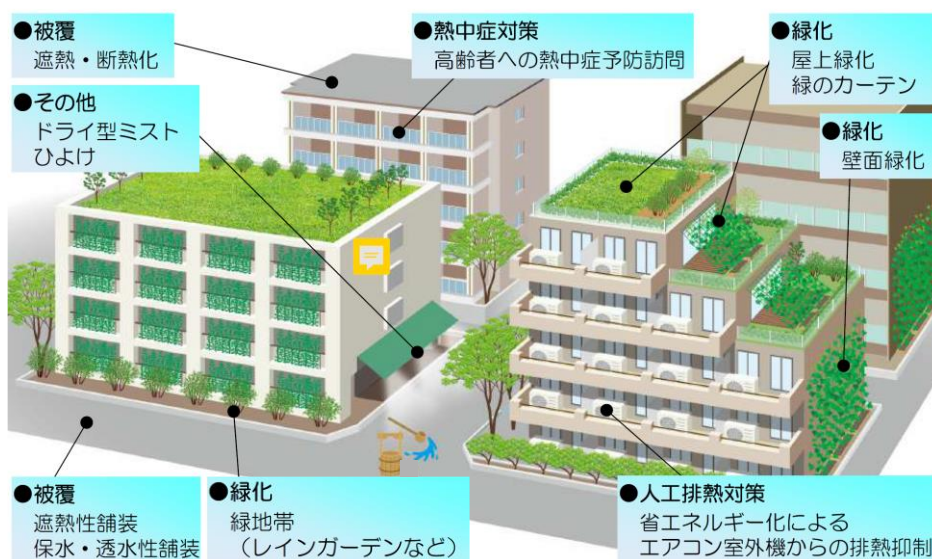
ねずみは侵入口の大きさが1 cm以上あれば齧（かじ）って穴を拡げて侵入します。侵入経路を金属だわし、亀甲金網などでふさぎましょう。ねずみのおり道は、黒く汚れている（ラットサインと呼びます）ので見分けがつきます。

出典：ねずみの駆除（千代田区 HP）より

ヒートアイランド対策の推進

- 公共施設や一定規模以上の敷地で民間施設を新築、増改築等する際、建築主に緑化計画書の提出を求めることにより、緑化を推進していきます。
- 助成制度等の支援により、マンション等における屋上緑化や壁面緑化、高反射率塗料の塗布、ドライ型ミスト発生装置やレインガーデンの設置などヒートアイランド現象緩和につながる取組みを促進します。

■ヒートアイランド対策（イメージ）



図：千代田区ヒートアイランド対策計画（令和6年3月）より（一部改変）

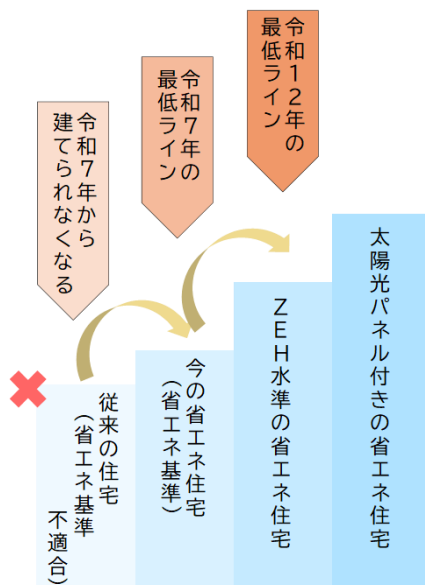
住まいのエネルギー対策の促進

- 建築物環境計画書制度を通じて、省エネ性能の高い住宅の普及に取り組みます。
- 省エネ改修や再エネ設備の導入に係る費用の一部を助成することにより、住まいにおける省エネルギー対策を促進します。

家選びに「省エネ性能」という視点を加えてみませんか

マイホームを探す際、デザイン・立地もちろん重要ですが、省エネ性能の視点も加えてみませんか。省エネ設備は初期費用が掛かりますが、ランニングコストが抑えられるため、長期的に見ればコスト回収ができます。また、P95のコラムにあるように健康面のメリットもあります。

■省エネ基準の段階的引き上げ



令和7年には、「今の省エネ住宅」が最低ラインになりました。さらに、令和12年までにはその最低ラインが「ZEH水準の省エネ住宅」になる予定です。



図：待って！家選びの基準変わりますマンション編（令和6年2月発行）（国土交通省）を基に作成

新しいものがすべていいとは限りませんが、例えば、建物が旧耐震基準か新耐震基準かが次の購入者の判断材料となるように、ZEH水準などの高い省エネ性能を備えているかどうか資産価値に影響を与えるかもしれません。

■税制面の優遇制度 住宅ローン減税（所得税等）控除率一律 0.7%

省エネ性能等の区分			入居年		
			2023 (R5) 年	2024 (R6) 年	2025 (R7) 年
借入 限度 額	1	太陽光パネル付の省エネ住宅※ ¹	5,000万円	4,500万円※ ²	4,500万円
		ZEH水準の省エネ住宅※ ¹	4,500万円	3,500万円※ ²	3,500万円
	2	今の省エネ住宅※ ¹	4,000万円	3,000万円※ ²	3,000万円
	3	従来の住宅※ ¹	3,000万円	0円（2023年までに新築の 建築確認：2,000万円）	
控除期間		13年（「従来の住宅※ ¹ 」は、2024年以降の入居の場合、10年）			
所得要件		2,000万円以下			
床面積要件		50㎡（新築の場合、2024年までに建築確認：40㎡（所得要件：1,000万円））			

住宅ローン減税とは、ローンを借りて住宅を取得すると、年末のローン残高の0.7%相当額が所得税・住民税から一定期間控除される制度です。
年間の合計所得2,000万円以下の場合に利用できます。対象物件は床面積や築年数で一部制限があります。
ローン残高の限度額は住居の省エネ性能や入居年などによって異なります。

※1 住宅ローン減税では、それぞれ「低炭素住宅」、「ZEH水準省エネ住宅」、「省エネ基準適合住宅」、「その他の住宅」とされています。

※2 子育て世帯（19歳未満の子を有する世帯）・若者夫婦世帯（夫婦のいずれかが40歳未満の世帯）では、それぞれ5,000万円、4,500万円、4,000万円

表：待って！家選びの基準変わりますマンション編（令和6年2月発行）（国土交通省）を基に作成

【5-2】区民の環境・エネルギー対策への意識向上

環境にやさしい住まい方等の普及啓発

- 東京都による家庭の省エネ・再エネアドバイザー派遣等を活用し、個別省エネ診断の受診を促進するとともに、診断を受けた家庭に対する区としてのインセンティブを検討します。
- 区民の地球温暖化配慮行動を促進するために、普及・啓発イベント等を実施し地球温暖化対策等について学ぶことができる機会を提供していきます。
- 家庭での電力使用によるCO₂排出量を削減するため、従来電力から再生可能エネルギー由来の電力への切り替えを普及促進します。

■ちよだ環境フェア（千代田区）

地球温暖化やヒートアイランド、ごみの減量など環境の大切さをより多くの方に知っていただき、地球にやさしい生活を送るきっかけづくりのため、子どもから大人まで楽しめる参加体験型イベントを開催しています。



写真：ちよだ環境フェア 2024

コラム

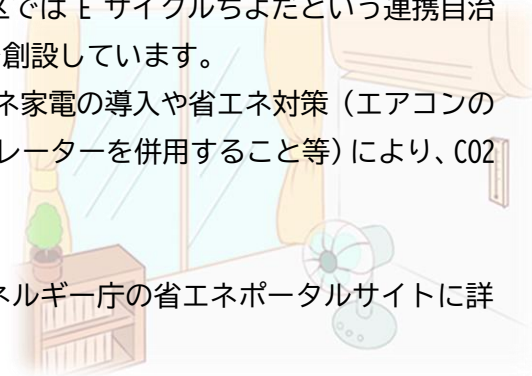
家庭で取り組むことができるCO₂削減行動とその効果

家庭の中でできる、効果的なCO₂削減の方法とその効果を紹介します。

家庭から排出されるCO₂の約半分は電気由来です。電力契約を再生可能エネルギー由来の電気に変更することでCO₂排出量を半減できます。千代田区ではEサイクルちよだという連携自治体からの再エネ電気を区内の事業者へ供給する仕組みを創設しています。

また、LED照明や高効率エアコン・冷蔵庫などの省エネ家電の導入や省エネ対策（エアコンのフィルターをこまめに掃除することや扇風機・サーキュレーターを併用すること等）により、CO₂削減のみならず電気代の削減も可能になります。

家庭でできる省エネルギー対策は経済産業省資源エネルギー庁の省エネポータルサイトに詳細に紹介されていますので、ご参照ください。



【5－3】多様な主体が快適に生活できる住環境の形成

緑や水辺等を活かした住環境整備の促進

- 総合設計制度や市街地再開発事業、都心共同住宅供給事業等を通じて、公共的な空地・緑地等のオープンスペースや賑わい空間の創出を誘導し、良好な市街地環境の整備を推進します。
- 皇居や内濠、外濠、神田川、日本橋川などの質の高い緑と水辺から多様な生物が生息する空間や風の通る道を広げ、快適に生活できる住環境の形成を進めます。
- 緑化地域の導入及び地区計画等緑化率条例制度の拡大について検討していきます。
- 千代田区緑の基本計画で示す基本理念「緑がつなぐ人・まち・未来」のもと、緑によって、人とまちの関係性を深め、暮らしを豊かにしていきます。

コラム

グリーンインフラについて

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

国土交通省が、令和5年9月に策定した「グリーンインフラ推進戦略 2023」では、グリーンインフラを官民が一体となってあらゆる社会資本整備やまちづくり等において反映させること、すなわち「グリーンインフラのビルトイン」により、人々が社会において、自然を守り育てるとともに、自然から持続的にその恩恵を受けながら、その中で様々な活動を行うという、以下のような「自然と共生する社会」の実現をめざすとしています。

- (1) 自然の力に支えられ、安全・安心に暮らせる社会
- (2) 自然の中で、健康で快適に暮らし、クリエイティブに楽しく活動できる社会
- (3) 自然を通じて、安らぎとつながりが生まれ、子どもたちが健やかに育つ社会
- (4) 自然を活かした地域活性化により、豊かさや賑わいのある社会

出典：グリーンインフラポータルサイト（国土交通省）より

良好な街並みや賑わいのある住環境の形成（再掲）

- 区民・企業・行政など多様な主体との間でまちづくりの方向性を共有し、連携・協働しながら、都市計画マスタープランで描くまちづくりの理念や将来像を踏まえた住環境整備の誘導を図ります。
- 景観まちづくり条例に基づく景観まちづくり協議や地区計画制度を活用し、良好な街並み景観の形成を推進します。
- ランドマークや史跡、神社・稲荷、看板建築等の味わいある建物、周辺の坂・崖線等の地形、緑・水辺等の地域の特色を活かし、味わいを感じる街並み・景観形成を進めます。
- 歩道のセミフラット化、無電柱化や、緑化等を進め、安全でゆとりと潤いを感じる歩行空間を充実させていきます。
- アダプトシステムによる道路、公園等の公共施設における環境美化活動は、まちに潤いを与えるとともに、地域コミュニティの活性化にも繋がることから、その取組みを進めていきます。

他施策との連携

基本方針・施策は、他の複数の基本方針・施策と効果的な連携及び相互補完を図ることにより、境目のない取組みを進め、重層的な施策効果を得ることをめざします。

課題

環境 —脱炭素時代の持続可能な社会に向けたライフスタイルの構築—

基本方針

**2050 ゼロカーボン実現に向けた、
住まいの環境・エネルギー対策の推進**

基本方針

災害に備えた、住まいの安全性の向上

施策の
方向性

【1-2】地域防災力の向上

【1-3】個々の住居における防災対策の推進

基本方針

子育て世帯、高齢者、障害者、外国人など
多様な主体が安心して住み続けられる環境の形成

施策の
方向性

【2-1】高齢者等の安全・安心な居住環境の整備

【2-2】子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備

【2-3】多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成

基本方針

管理の適正化による、良好なマンションの整備

施策の
方向性

【3-2】修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進

基本方針

コミュニティ活動活性化のための環境づくり

施策の
方向性

【4-1】コミュニティの活動場所の整備促進

7-3 既存ストックの活用・再生

千代田区内で、子育て世帯が子育てしやすく、高齢者が安心して快適に自分らしく暮らすことができる住宅を提供するためには、既存ストックの活用・再生を進めていくことも重要です。既存ストックの活用・再生に当たっては、都が進めるアフォーダブル住宅施策等と連携していきます。

1 空き家の活用について

令和5年住宅・土地統計調査によると、千代田区の住宅ストックは42,210戸、世帯数は34,290世帯、空き家数は5,300戸となっています。

空き家については、適正管理や発生抑制に努めていくことも重要ですが、空き家を地域の資源として捉え、子育て世帯や高齢者世帯向けの住宅などの多様な用途として有効活用を図っていくことも必要です。

空き家の有効活用の検討に当たっては、まずはその実態を把握する必要があるため、本計画期間内に実態調査を実施します。実態調査の結果を踏まえ、千代田区の地域特性に応じた空き家の活用を計画的かつ効果的に展開していきます。

2 リノベーションの推進について

大量生産・大量消費型の社会から持続可能な社会への転換が迫られる中、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」施策への転換が求められています。住宅分野においても新たに良い建物を作るだけでなく、既存ストックを新たな需要に合わせ、新しい機能や価値を付加しながら長く使っていくためにリノベーションの推進を図っていく必要があります。

リノベーションは、建替え工事に比べて、建設資材を処分する際に排出される産業廃棄物が少ない上、CO2排出量を削減することができ、環境への負荷低減に繋がります。また、構造躯体の建替えにかかるコストの軽減や工期の短縮が見込まれます。さらに、リノベーションにより、既存ストックの価値が向上することで、次世代に引き継ぐべき財産となります。

今後の千代田区における住宅施策については、既存ストックの再生・活用の観点を踏まえたものとし、基本理念及び5つの基本方針の実現に向けて各施策を展開していきます。

7-4 開発協力金の実績と活用状況

昭和から平成にかけての業務地化の進行により住宅供給が停滞し、人口減少が続く中で、千代田区は平成4年度から住宅付置・開発協力金制度を独自に実施し、大規模開発にあわせたファミリー向け住宅の供給を誘導してきました。その結果、相当数のファミリー向け住宅が供給され、住宅の量の確保に対して重要な役割を果たしました。平成28年7月からは、住宅付置・開発協力金制度を改正した開発事業に係る住環境整備推進制度がスタートし、住宅の量の確保から良質な住宅の供給及び良好な住環境の整備の推進へと視野を広げました。

これらの制度の実績等は以下のとおりであり、千代田区における住宅施策の推進に重要な役割を果たしています。

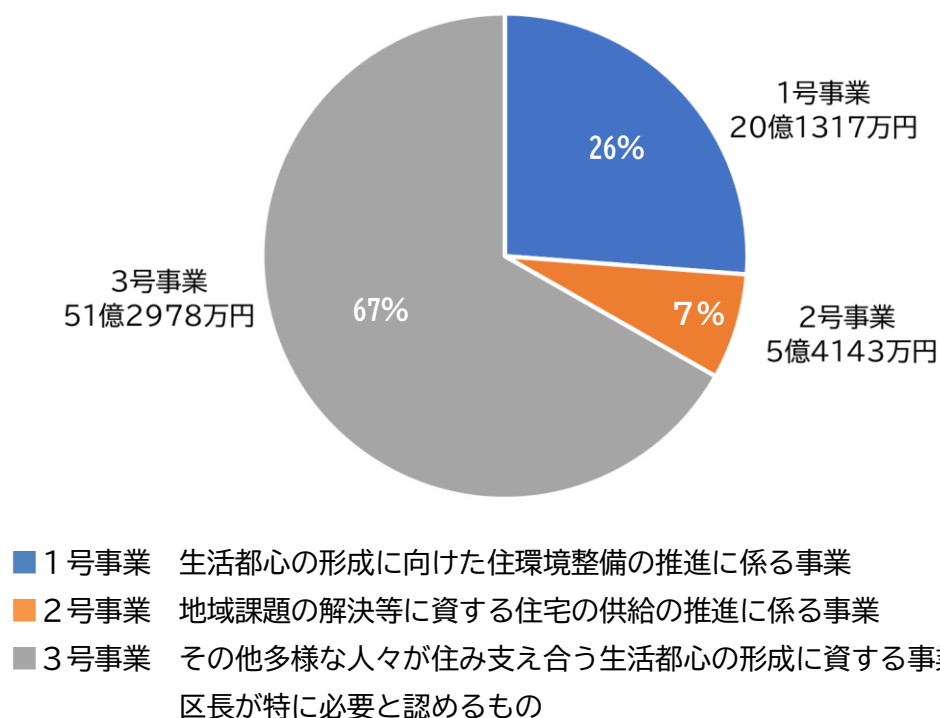
■住宅付置制度の実績（平成4～28年度）

	案件数	住宅付置完了戸数
開発事業地での住宅供給	210 件	5,061 戸
区内の隔地での住宅供給	103 件	1,621 戸
合計	313 件	6,682 戸

■開発協力金制度の実績（平成4年度～令和5年度）

	案件数	金額
開発協力金（受入額）	132 件	149 億 5044 万円

■開発協力金の活用状況（平成4年度～令和5年度、活用額：合計 76 億 8438 万円）



（千代田区開発事業に係る住環境整備推進制度要綱）

第8章. 千代田区マンション管理適正化推進計画

8-1 千代田区におけるマンションの管理の適正化に関する目標

区内におけるマンション数は、令和5年時点で509棟、築30年以上のマンションは203棟存在しています。今後高経年のマンションの増加が見込まれていますが、良質なマンションストックを形成するためには、管理不全を予防し適正な管理を促進することが重要です。本計画では、以下の目標を設定し、その実現に向け、第7章に記載する施策とともに具体的な取組みを推進します。

目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進

マンションの管理は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任で行うことが基本ですが、専門的な知識やノウハウの不足、居住者の高齢化等により、区分所有者等だけでは、管理組合の適正かつ円滑な運営が行き詰まるおそれがあります。

管理組合による自主的かつ適正な維持管理を促進するため、管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、管理組合の取組みを支援します。

目標2 管理状況届出制度等を活用した適正な維持管理の促進

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が増加する中、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ます。

管理不全の予防、適正な管理の促進に向けて、行政が管理組合を支援するため、マンションに関わる者の責務、管理状況届出制度及び管理状況に応じた助言・支援等の実施について規定した東京におけるマンションの適正な管理促進に関する条例（以下「都条例」という。）が、平成31（2019）年に制定・公布されました。

届出等によって把握した管理状況に応じて、管理組合等が様々な支援策の中から選択できるよう、支援策の充実に取り組んでいきます。

8-2 マンションの管理の状況を把握するために千代田区が講ずる措置に関する事項

都条例に基づく管理状況届出制度の事務について、今後も当該制度の確実な運用とともに、公益財団法人まちみらい千代田（以下「まちみらい千代田」という。）による独自のマンション実態調査の実施等により、区内のマンションを取り巻く状況や管理状況の把握を進めます。

8-3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）に基づき、管理計画の認定事務を実施します。

また、マンションに関する最適な行政サービスを一括して受けることができるよう、まちみらい千代田をマンション支援の総合窓口として位置付け、区との連携のもとワンストップサービスを提供しています。

なお、マンション実態調査や管理状況届出制度等により把握した、区内のマンションを取り巻く状況やマンションの管理状況等を踏まえ、長期修繕計画の作成などを制度化する条例等の制定に向けた取組みを進めます。

8-4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針(千代田区マンション管理適正化指針)に関する事項

法第3条の2第2項第4号に基づく千代田区マンション管理適正化指針を、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とし、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、法第5条の4の規定に基づき管理計画を認定する際の基準及び法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対し助言、指導等を行う場合の判断の基準を示します。

千代田区マンション管理適正化指針

千代田区マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、千代田区のマンションの適正な管理の推進と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、必要な事項を示すものである。

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

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

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

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

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

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

(2) 管理規約の作成と遵守

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

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

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

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

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

(4) 管理組合の経理

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

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

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

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

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

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

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

(6) 発注等の適正化

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

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

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

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

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

(8) その他配慮すべき事項

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

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

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

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

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

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

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

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

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

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

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

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

【別紙1】千代田区マンション管理適正化指針

(法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準)

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

1. 管理組合の運営

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

2. 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること。
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なと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。

3. 管理組合の経理

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

4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが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。

5. その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。

【別紙２】千代田区マンション管理適正化指針

（法第５条の２に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準）

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

１．管理組合の運営

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

２．管理規約

- （１）管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。

３．管理組合の経理

- （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を行い、適正に管理すること。

４．長期修繕計画の作成及び見直し等

- （１）適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと。

８－５ マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

区はマンションの総合相談窓口を「まちみらい千代田」に設置し、定期的に区内のマンション管理組合に対してマンションに関する情報提供を実施しています。

これらのマンション管理の適正化に関する取組みを今後も継続するとともに、管理計画の認定制度の啓発及び知識の普及を進めます。

８－６ 計画期間

令和７年度から次期住宅基本計画策定までとします。

なお、国・東京都の住宅施策の動向や住宅基本計画の見直し等に合わせ、必要に応じて適宜見直しを図るものとします。

８－７ その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

認定審査事務を迅速化かつ効果的に行うため、法第５条の１２に基づく指定認定事務支援法人を指定します。

第9章. 住環境・住宅施策に関する指標

第51回千代田区民世論調査（令和6年度）において、住まいや居住環境に満足している区民の割合は、76.4%でした。引き続き、区民の満足度が高い水準で維持されるように本計画で推進する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、住環境の観点から安全性、保健性、利便性、快適性、持続可能性について、住宅施策の観点から災害、居住、適正なマンション管理、地域コミュニティ、環境について、指標をそれぞれ次のとおり設定します。

9-1 住環境の観点

■安全性に係る指標—防犯、交通、災害等—

指標	現状値	目標値	出典
安全・安心なまちの評価（良い）	74.9% （令和6年度）	現状値以上 （令和16年度）	千代田区民世論調査
交通の安全性の評価（良い）	66.9% （令和6年度）	現状値以上 （令和16年度）	千代田区民世論調査
災害時の安全性の評価（良い）	60.0% （令和6年度）	現状値以上 （令和16年度）	千代田区民世論調査

■保健性に係る指標—公害や自然環境担保等—

指標	現状値	目標値	出典
騒音・振動の評価（良い）	33.6% （令和6年度）	現状値以上 （令和16年度）	千代田区民世論調査
大気汚染の評価（良い）	21.6% （令和6年度）	現状値以上 （令和16年度）	千代田区民世論調査

■利便性に係る指標—生活のしやすさやサービス等—

指標	現状値	目標値	出典
交通の便の評価（良い）	97.9% （令和6年度）	現状値以上 （令和16年度）	千代田区民世論調査
買物の便の評価（良い）	47.0% （令和6年度）	現状値以上 （令和16年度）	千代田区民世論調査

■快適性に係る指標—緑のネットワーク、オープンスペース、近隣のコミュニケーション—

指標	現状値	目標値	出典
緑の豊かさの評価（良い）	45.5% （令和6年度）	現状値以上 （令和16年度）	千代田区民世論調査
公園・遊び場の評価（良い）	35.7% （令和6年度）	現状値以上 （令和16年度）	千代田区民世論調査
隣近所の交流の評価（良い）	22.0% （令和6年度）	現状値以上 （令和16年度）	千代田区民世論調査

■持続可能性に係る指標—連坦する緑、緑被面の多さ、地区特性を生かしたまちづくり計画、まちの魅力形成の為の取組み—

指標	現状値	目標値	出典
緑の豊かさの評価（良い）（再掲）	45.5% （令和6年度）	現状値以上 （令和16年度）	千代田区民世論調査
まちづくりの推進の評価（満足）	48.1% （令和6年度）	現状値以上 （令和16年度）	千代田区民世論調査
景観・まちなみの評価（良い）	52.4% （令和6年度）	現状値以上 （令和16年度）	千代田区民世論調査

9-2 住宅施策の観点

■災害に係る指標

基本方針1 災害に備えた、住まいの安全性の向上

施策の方向性 【1-1】住宅耐震化の促進

【1-2】地域防災力の向上

【1-3】個々の住居における防災対策の推進

指標	現状値	目標値	出典
住宅の耐震化率	95.2% （令和5年度）	100.0% （令和16年度）	千代田区所管課資料
震災時に転倒の恐れのある家具等について、安全対策を実施している居住者の割合	70.2% （令和6年度）	100.0% （令和16年度）	千代田区民世論調査

（参考）

東京都住宅マスタープラン

・住宅の耐震化率 92.0%（令和元年度末） → 耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
（令和7年度末）

■居住に係る指標

基本方針2 子育て世帯、高齢者、障害者、外国人など多様な主体が安心して
住み続けられる環境の形成

施策の方向性 【2-1】高齢者等の安全・安心な居住環境の整備

【2-2】子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備

【2-3】多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成

指標	現状値	目標値	出典
高齢者人口に対する 高齢者向け住宅※の割合 ※区営高齢者住宅、都営高齢者住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、軽費老人ホーム	3.8% （令和5年度）	4.0% （令和16年度）	住民基本台帳 千代田区住宅課資料
共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	38.2% （令和5年度）	50.0% （令和16年度）	住宅・土地統計調査

(参考)

住生活基本計画（全国計画）

- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.5%（平成30年） → 4.0%（令和12年）

■適正なマンション管理に係る指標

基本方針3 管理の適正化による、良好なマンションの整備

施策の方向性 【3-1】管理組合による適正な管理の推進

【3-2】修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進

【3-3】マンションの居住者同士のコミュニティ形成

指標	現状値	目標値	出典
30年以上の長期修繕計画が策定されており、計画期間内に2回以上の大規模修繕工事が含まれている分譲マンション管理組合の割合	49.3% (令和5年度)	80.0% (令和16年度)	千代田区分譲マンション実態調査
管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	91.0% (令和5年度)	100.0% (令和16年度)	都条例に基づく管理状況届出制度

(参考)

住生活基本計画（全国計画）

- ・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年） → 75%（令和12年）

東京都住宅マスタープラン

- ・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%※（令和3年1月時点） → 80%（令和12年度末）

※参考値（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）

- ・管理状況の届出を行った要届出マンションの割合※ 67.8%（令和2年度末） → 100%（令和12年度末）

※訪問調査により管理状況を把握した場合なども含む

■地域コミュニティに係る指標

基本方針4 コミュニティ活動活性化のための環境づくり

施策の方向性 【4-1】コミュニティの活動場所の整備促進

【4-2】コミュニティ活動の運営支援

【4-3】地域における協力体制の整備促進

指標	現状値	目標値	出典
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	19.4% (令和6年度)	40.0% (令和16年度)	千代田区民世論調査

■環境に係る指標

基本方針 5 2050 ゼロカーボン実現に向けた、住まいの環境・エネルギー対策の推進
 施策の方向性 【5-1】脱炭素化、環境負荷低減と健康に暮らせる住まいづくりの推進
 【5-2】区民の環境・エネルギー対策への意識向上
 【5-3】多様な主体が快適に生活できる住環境の形成

指標	現状値	目標値	出典
新築住宅における省エネ基準努力目標※達成率 ※建築物環境計画書制度における住宅の努力目標とし、省エネ基準より20%の削減とするが、変更があった場合には変更後の数値とする。	52.6% (令和5年度)	100.0% (令和16年度)	千代田区所管課資料
一定の断熱性能を有する住宅の割合 (二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅)	24.9% (令和5年度)	33.0% (令和16年度)	住宅・土地統計調査
公共住宅の共用部における照明器具のLED化	—	全棟 (令和16年度)	千代田区住宅課資料

(参考)

住生活基本計画(全国計画)

- ・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年) → 25%(令和12年)

東京都住宅マスタープラン

- ・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(令和12年度末)

第10章. 計画を実現するために

10-1 連携・協力・協働

今後の人口や世帯の構成の変化及び区民の価値観の多様化を踏まえた上で、住宅施策に対するニーズを的確に把握し、地域特性に即した住宅施策を総合的・計画的に推進していくためには、庁内協力体制を改めて強化するとともに、地域に関わる様々な主体と力を合わせながら取り組んでいくことが求められます。

(1) 庁内連携確保・協力体制の強化

- 住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくため、まちづくりをはじめ、福祉・子育て・コミュニティ・防災・環境など、住宅施策と関わりのある政策分野との緊密な連携を確保していきます。
- 施策の重点化や円滑な協力体制の構築などにより、限られた人的・財政的資源の中で弾力的かつ効果的な住宅施策の推進を図ります。

(2) 区民・事業者・活動団体等との協働

- 住まいは区民の生活の基盤であると同時に、まちの主要な構成要素でもあり、区は地域を構成する様々な主体との協働のもとに本計画の実現をめざします。
- 多岐にわたる住宅施策について総合的に議論・検討するための機会を創出し、住宅施策に関わる様々な主体が、課題や問題意識を共有しながら取り組んでいくための協働体制の強化を進めます。
- 区の人口は増加傾向にあり、多様な価値観のもとに千代田区での都心居住を選択する人々の流入も続いている状況にあります。様々な価値観を持った区民が、お互いを尊重し、地域において支え合うとともに、災害への備えやマンション管理をはじめとする身近な住環境づくりに対して、様々な主体と協働しながら主体的に取り組んでいくことが求められます。
- 町会・企業・大学・NPO法人・ボランティア団体など、地域で活動する団体は、それぞれ様々な強みや専門性を有しており、その特長を活かして地域の課題解決に主体的に取り組んでいくことが求められます。区としても、地域の実情をよく知る団体や、住まいに関する識見・居住支援に関するノウハウ等を持つ団体と協働しながら、住宅施策を推進していきます。
- 千代田区において開発事業を実施する事業者には、多様な人々が住み支え合う生活都心の形成や人々がやすらぎを感じ、安心して快適に生活できる環境の形成に対して一定の責任と役割があることから、区の住宅施策に対する積極的な協力を求めています。また、まちづくり等における住宅関連事業者との連携を強化し、より良好な住まい・住環境の整備や健全な住宅市場の形成に向けて積極的な参加・協力を求めています。

(3) まちみらい千代田におけるマンション関連施策の一元的推進

- マンション関連施策は、まちみらい千代田による一元的推進により、公益財団法人ならではの柔軟性などの特長を活かした施策展開を図ります。また、区とまちみらい千代田との連携強化により、マンション関連施策も含めて住宅施策を総合的・計画的に展開していきます。

(4) 国・東京都・その他関係機関との連携

- 国や東京都と連携を図ることで、住宅施策がより効果的になるよう取り組むとともに、地域の特性や多様な区民ニーズを踏まえ、住宅施策を推進する上で、千代田区だけでは解決が困難な課題に取り組む際には、国や東京都に対して、法制度等の整備・見直しなど、必要な提案・働きかけを行っていきます。
- さらに、多岐にわたる課題に対処しながら住宅施策を円滑に進めていくために、東京都住宅供給公社やUR都市機構、住宅金融支援機構、居住支援団体なども含めた関係機関との連携強化を図ります。

10-2 情報や魅力の発信

(1) 区民・事業者等への情報提供

- 区民や事業者等との連携・協働のもとに住宅施策を展開していくためには、住まい・住環境や住宅施策に関する情報に対して相互に、また、容易にアクセスできることが求められます。
- 区では、これまで活用してきた各種統計調査のデータはもとより、民間の住宅情報の収集や必要に応じた独自の実態調査の実施など、住宅施策の効果的な展開に向けて必要となる情報の収集・把握を進めるとともに、区民や事業者等に対する住まい・住環境の情報の積極的な提供に努めます。

(2) 都心居住の魅力の発信

- 地域の特色や都市機能、居住機能とが調和した賑わいのあるまちを形成していくために、住宅施策の推進とあわせて、マンション内コミュニティの形成や地域コミュニティ活動の活性化、住環境の魅力の創出・再発見・掘り起こしに資する取組みを進め、さらにはそうしたことも含めた都心居住の魅力を積極的に発信していきます。

10-3 計画の推進に当たって

(1) 独自の施策・新たな取組み

- 千代田区には他の地域とは大きく異なる都心ならではの地域特性があります。多様化するニーズに対応しながら地域の実情に即した住宅施策を展開していくために、モデル事業としての実施なども視野に入れながら、独自の施策や新たな試みに対して積極的に取り組んでいきます。

(2) 財源の確保

- 住宅施策を総合的かつ計画的に推進するため、必要な財源の確保に努めます。また、区の基金や国・東京都の交付金・補助金制度の有効活用による財源の確保を図ります。

(3) 計画の進行管理

- 本計画に基づく施策については、各種統計調査を活用しながら、定期的に進捗状況を把握・評価し、必要に応じた見直し・改善に取り組めます。

資料編

1. 千代田区住宅基本計画改定検討会議

(1) 委員名簿

	委員名	所属 等※
座長	小池 孝子	学識経験者 (東京家政学院大学 現代生活学部生活デザイン学科 教授)
委員	篠原 みち子	学識経験者 (篠原法律事務所 弁護士)
委員	川瀬 普也	有識者:建築関係 (一般社団法人東京都建築士事務所協会千代田支部 支部長)
委員	早水 達也	有識者:不動産関係 (公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第一ブロック総務委員長)
委員	葛西 充	有識者:不動産関係 (公益社団法人全日本不動産協会東京都本部千代田支部 副支部長)
委員	佐藤 祐子	有識者:子ども子育て関係 (千代田区教育委員)
委員	西田 裕子	有識者:環境関係 (公益財団法人自然エネルギー財団シニアマネージャー(気候変動))
委員	松川 京子	公募区民
委員	積田 孝一	公募区民
委員	片岡 浩	関係団体 (千代田区社会福祉協議会事務局次長)
委員	依田 昭夫	関係団体 (公益財団法人まちみらい千代田事務局長)

※令和6年度時点

(2) 設置要綱

○千代田区住宅基本計画改定検討会議設置要綱

(目的)

第1条 この要綱は、千代田区住宅基本計画改定検討会議（以下「検討会議」という。）の設置に関し必要な事項を定め、もって千代田区住宅基本条例第5条に基づく住宅基本計画等について、外部有識者等の専門的知見及び客観的な視点を取り入れながら改定検討を進めることを目的とする。

(設置)

第2条 外部有識者等の専門的知見及び客観的な視点を取り入れながら住宅基本計画の改訂検討を行うため、検討会議を設置する。

(所掌事項)

第3条 検討会議の所掌事項は次のとおりとする。

- (1) 住宅基本計画の基本理念・目標・指標など、住宅基本計画改定に関する基本的な事項の検討に関すること。
- (2) 千代田区マンション管理適正化推進計画改定に関すること。
- (3) その他、区長が必要と認めること。

(組織等)

第4条 検討会議は、次に掲げる者のうちから、区長が委嘱又は任命する委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者
- (2) 有識者
- (3) 公募区民
- (4) 関係団体

(座長)

第5条 検討会議に座長を置く。

- 2 座長は委員の互選により選任する。
- 3 座長は検討会議を主宰し、会務を総理する。
- 4 座長に事故のあるとき又は座長が欠けたときは、委員の互選により座長代理を定め、その職務を代理する。

(会議)

第6条 検討会議は、座長が招集する。

- 2 座長は、必要があると認めるときは、第4条第1項の委員以外の者を検討会議に出席させることができる。
- 3 座長が必要であると認めるときは、委員は映像及び音声の送受信により相手の状態を相互に認識しながら通話をすることができる方法によって、検討会議に出席することができる。

(庶務)

第7条 検討会議の庶務は環境まちづくり部住宅課において行う。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、検討会議の運営に必要な事項は、座長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成25年6月25日から施行する。

附 則(略)

この要綱は、令和6年2月1日から施行する。

附 則(略)

この要綱は、令和6年7月16日から施行する。

2. 千代田区第4次住宅基本計画庁内検討会

(1) 委員名簿

	役職(関連業務)
座長	環境まちづくり部長
委員	子ども総務課長(子ども、子育て環境)
委員	福祉政策担当課長(居住支援協議会)
委員	コミュニティ総務課長(地域コミュニティに関すること)
委員	ゼロカーボン推進担当課長(環境、温暖化対策、ゼロカーボン)
委員	建築指導課長(建築物耐震化、総合設計制度)
委員	景観・都市計画課長(都市計画に関すること)
委員	災害対策・危機管理課長(防災機能(特にマンション))
委員	住宅課長(区営・区民住宅、高齢者向け住宅、マンション建替え等、マンション管理適正化、住宅関連助成)

(2) 設置要領

○千代田区住宅基本計画庁内検討会設置要領

(目的)

第1条 この要領は、千代田区住宅基本条例第5条に基づき作成する千代田区住宅基本計画等について、これを住宅施策の組織的かつ効果的な推進に資するものとするために千代田区住宅基本計画庁内検討会（以下「庁内検討会」という。）を設置し、住宅関連施策所管課間の連携のもとに千代田区住宅基本計画作成業務を進めることを目的とする。

(庁内検討会の構成)

第2条 庁内検討会は、次に定める座長及び委員をもって組織する。

(1) 座 長 環境まちづくり部長

(2) 委 員 子ども総務課長、福祉政策担当課長、コミュニティ総務課長、ゼロカーボン推進担当課長、建築指導課長、景観・都市計画課長、災害対策・危機管理課長、住宅課長

2 座長は、前項に定める委員の他、必要に応じて臨時の委員を任命することができる。

(座長の職務及び代理)

第3条 座長は、必要に応じて庁内検討会を召集し、会議を総理する。

2 座長に事故があるときは、住宅課長がその職務を代理する。

(オブザーバー)

第4条 座長は、オブザーバーを招聘し、その意見を聞くことができる。

2 オブザーバーは、座長の認めるところにより、意見を述べることができる。

(検討事項)

第5条 庁内検討会における検討事項等は、次の各号のとおりとする。

(1) 住宅基本計画の基本理念・目標・指標など、住宅基本計画改定に関する基本的な事項の検討
に關すること

(2) その他、庁内検討会が必要と認めること

(会議の非公開)

第6条 庁内検討会は原則として非公開とする。

(庶務)

第7条 庁内検討会の庶務は環境まちづくり部住宅課において処理する。

(補足)

第8条 この要領に定めるもののほか、庁内検討会の運営に必要な事項は、座長が別に定める。

附 則

この要領は、令和6年4月1日から施行する。

3. 検討の経緯

(1) 千代田区住宅基本計画改定検討会議

開催回	開催日	検討内容
第1回	令和6年7月3日	・ 区の住宅を取り巻く現状と課題 ・ 計画改定の方向性について
第2回	令和6年8月2日	・ 住宅施策について
第3回	令和6年9月4日	・ 住宅施策について
第4回	令和6年11月5日	・ 住宅施策について
第5回	令和7年1月14日	・ 住宅施策について ・ 成果指標（案）について
第6回	令和7年2月10日	・ 千代田区第4次住宅基本計画(案)について

(2) 千代田区住宅基本計画庁内検討会

開催回	開催日	検討内容
第1回	令和6年6月5日	・ 区の住宅を取り巻く現状と課題 ・ 計画改定の方向性について
第2回	令和6年7月19日	・ 住宅施策について
第3回	令和6年8月21日	・ 住宅施策について
第4回	令和6年10月25日	・ 住宅施策について
第5回	令和6年12月23日	・ 推進する住宅施策について ・ 成果指標について
第6回	令和7年2月5日	・ 既存ストックの活用・再生について

4. 用語集

あ行	
IPCC(気候変動に関する政府間パネル)	気候変動に関する政府間パネル（Intergovernmental Panel on Climate Change）の略。人為起源による気候変化、影響、適応及び緩和策に関し、科学的、技術的、社会経済学的な見地から包括的な評価を行うことを目的として、1988（昭和 63）年に世界気象機関（WMO）と国連環境計画（UNEP）により設立された組織である。議長、副議長、三つの作業部会及び温室効果ガス目録に関する特別作業班により構成され、その成果を評価報告書としてまとめて報告している。
アダプトシステム	国や自治体が管理している道路や公園等の公共施設等の一部を地域の方や企業・団体が引き受け、公共施設や花壇の管理、清掃等を通じて環境美化活動をする制度。
SDGs	2015 年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030 年までに持続可能でよりよい世界をめざす国際目標のこと。
エネルギーの面的利用	隣接した建物同士や街区単位、地域単位などでエネルギーを効率的に利用すること。
エネルギーレジリエンス	平時には需要家を含む社会に対して所要のエネルギーを安定的に供給するとともに、有事には自然的・人為的災害を始めとした様々なショックがエネルギーの供給支障を生じた場合に、それが人命・資産や経済活動及び社会にもたらす影響を低減するための、災害等の発生前後における、ハード・ソフト面での安全性・堅牢性及び迅速な停止復旧能力のこと。
オープンスペース	公園や広場、空き地、河川など、建物によって覆われていない土地の総称。都市計画法上の用語として「公共空地」がある。
か行	
開発事業に係る住環境整備推進制度	多様な都市機能と住機能とが調和し、居住の場としても魅力的なまちを形成していくために、区内で開発を行う事業者と区が事前に協議を行い、開発事業にあわせた良質な住宅の供給および良好な住環境の整備の推進を図る制度。
カーボンニュートラル	二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いて合計を実質的にゼロにすること。
管理組合	区分所有建物の共用部分の維持管理と、区分所有者間の権利義務を調整するため、区分所有者で構成される団体。
管理状況届出制度	都のマンション管理条例に基づき、管理組合による管理状況の届出を求める制度。1983（昭和 58）年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が 6 以上であるものについては「要届出マンション」として、届出が義務付けられている。
既存ストック	本計画では、過去に建築され、現在も存在している建築物とする。
QOL	Quality of Life（生活の質）の略。一個人が生活する文化や価値観のなかで、目標や期待、基準、関心に関連した自分自身の人生の状況に対する認識。

旧耐震基準	1981（昭和 56）年 6 月 1 日の建築基準法の耐震基準の見直しよりも前に用いられていた耐震基準。
給与住宅	社宅・公務員住宅などのように、会社・団体・官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。
居住安定支援家賃助成	高齢者・障害者・ひとり親世帯が、やむを得ない事由により居住する住宅からの転居を余儀なくされた場合などに、家賃等の一部を助成することで、円滑な転居や区内における継続居住を支援する独自の制度。
居住支援協議会	住宅セーフティネット法に位置付けられた協議会で、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者・居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。
居住支援法人	住宅セーフティネット法第 40 条に基づき、都道府県知事の指定を受けた法人。
居住面積水準	国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本法に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」に定められた住宅の面積に関する水準。「最低居住面積水準」は、世帯人数に応じた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水準として設定されている。「誘導居住面積水準」は、世帯人数に応じた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水準で、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」と都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」の 2 つがある。
緊急輸送道路	震災時の緊急輸送や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして都道府県知事が指定する道路。
区営高齢者住宅	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。
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公共住宅。
区分所有者	建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）に基づき、1 棟の建物が構造上数個の部分に区分され、その部分がそれぞれ独立して住居・事務所などに利用できる場合に、区分された各部分について所有する者。
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公共住宅。
区立住宅	人口減少に歯止めをかける目的で、昭和 40 年代に区独自の施策として供給した公共住宅。
景観まちづくり協議	景観法に基づく届出に先立ち、事業者と区が建築計画等について行う協議。
景観まちづくり条例	景観法の規定に基づく景観計画の策定、行為の規制等について必要な事項を定めるとともに、区と区民等及び事業者が、対話と協働の下に、江戸及び東京の中心地として歴史的に継承されてきた象徴的で多様な空間を生かし、世界に開かれた国際都心にふさわしい先端性をもった風格ある都心景観を創出し、もって地域生活の向上、持続可能な地域の繁栄及び地域社会の健全な発

	展に寄与することを目的とする条例。
建築物環境計画書制度	一定規模以上の建築物の新築・増改築に際し、計画の初期段階から区と事前協議を行うことで、事業者が建築物のCO2削減に積極的に取り組み、環境に配慮した建築物の計画を進めていくことを目的とした制度。
公営住宅	公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸するために整備された住宅、または、民間住宅を買取り・借上げて管理することで、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした住宅。
高反射率塗料	太陽光に含まれる近赤外領域の光を高いレベルで反射することにより、塗膜ならびに被塗物の温度上昇を抑えることができる機能性塗料の一つ。
高齢者等家賃債務保証制度	高齢者や障害者、子育て世帯など、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に入居する際に、家賃債務を保証する制度。
高齢者の居住の安定確保に関する法律	高齢者が安心して居住できる賃貸住宅の供給や持ち家のバリアフリー化の推進等による高齢者の居住の安定確保を図ることを目的に、平成13年に制定された法律。平成23年に改正され、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の創設等が行われた。
高齢者向け優良賃貸住宅	バリアフリーや緊急時対応サービスなど、高齢者が安心して居住できる仕様・設備を備えた民間賃貸住宅。なお、平成23年10月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正法が施行され、高齢者向け優良賃貸住宅の制度は廃止となり、高齢者向け住宅の制度はサービス付き高齢者向け住宅に一本化されたが、旧法に基づき認定された区内の住宅は、引き続き高齢者向け優良賃貸住宅として提供されている。
個別避難計画	自ら避難することが難しい方ごとに避難する場所や避難方法、避難支援者などの情報を記載した計画。平常時からどのような避難を行うのかを考え、決めておき、その情報を避難支援にあたる関係者等と共有しておくことで、災害が発生し、または発生する恐れがある場合、迅速かつ安全な避難の確保を図ることを目的に作成する。
コンバージョン	建物を改修して用途を変更すること。オフィスビルを改修してマンションにするなど、地域性や市場のニーズに適した用途変更を行うことにより、資産価値や収益性の向上を図る。
さ行	
在宅避難	大規模な災害が発生した場合、倒壊や浸水等の危険がなければ、避難所ではなく自宅で生活を送る方法。
最低居住面積水準	「住生活基本計画(全国計画)」に基づくもので、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。
サービス付き高齢者向け住宅	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、都道府県知事の登録を受けた住宅で、バリアフリー構造等を有し、ケアの専門家が日中常駐するとともに、安否確認サービスや生活相談サービスが提供されるもの。
市街地開発事業	一定の地域において、総合的な計画に基づき公共施設や宅地・建築物の整備を一体的に行い、面的な市街地の開発を図るもの。「都市計画法」では、土地区画整理事業や市街地再開発事業など、6種類の事業を市街地開発事業とし

	ている。
市街地再開発事業	「都市再開発法」に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業。
地震時管制運転装置	センサーが地震の揺れを感知するとエレベーターの管制運転を開始し、自動的に最寄り階等に停止してドアを開き、利用者の閉じ込めを防ぐ安全装置。
次世代育成住宅助成	親世帯との近居のために住み替えを行う新婚世帯・子育て世帯や、子どもの誕生・成長等に伴いより広い住宅に居住するための区内転居する子育て世帯等を対象に、家賃や住宅ローンの一部を助成する千代田区独自の事業。
次世代省エネ基準	日本における建築物の省エネルギー性能を高めるために定められた基準であり、住宅や建築物の断熱性能やエネルギー効率を大幅に向上させることを目的としている。平成 11 年に改正された基準を次世代省エネ基準といい、住宅性能表示制度等級 4 の基準。
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
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
住居確保給付金	離職・廃業または休業等による収入の減少により経済的に困窮し、住居を失った方や失うおそれがある方を対象に、求職活動などを行うことを前提に、住居確保給付金（家賃相当額）を支給する制度。
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。
住生活基本法	国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他基本となる事項を定めた法律。平成 18 年 6 月施行。
修繕積立金	長期間にわたってマンション等を維持・保全していくために必要な共用部分の修繕を実施するため、管理費とは別会計で積み立てられるもの。
住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を必要とする者。
住宅ストック	過去に建築され、現在も存在している住宅。
住宅性能表示制度	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、構造耐力、遮音性、省エネルギー性など住宅性能を表示するための共通ルール（表示方法、評価方法の基準）を定め、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする任意の表示制度。
住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）	住宅の確保に特に配慮を要する低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭などに対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的として平成 19 年に制定された法律。
住宅・土地統計調査	日本における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態や、現住居

	以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることで、住生活関連諸施策の資料を得ることを目的とする調査。昭和 23 年から 5 年ごとに実施されている。
住宅付置制度	定住人口確保のための良質な住宅の供給と良好な住環境の整備を図るため、千代田区内において一定規模以上の開発を行う開発事業者に対して、その規模に応じて住宅を建設するよう定めた制度。
省エネ基準	「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく基準で、住宅の構造等の断熱性・気密性に関する基準や日射の侵入の防止に関する基準、設備の一次エネルギー消費量の基準等が規定されている。
省エネ・再エネアドバイザー派遣	マンションの管理組合、区分所有者、賃貸マンションの所有者等を対象に、省エネ化・再エネ化の実施に向けたアドバイスを行うアドバイザーを派遣する制度。
再生可能エネルギー	石油、石炭、天然ガス等の化石燃料を利用せず、エネルギー源として永続的に利用可能と認められる自然エネルギーをいう。「エネルギー供給事業者による非化石エネルギー源の利用及び化石エネルギー原料の有効な利用の促進に関する法律」においては、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマスが規定されている。資源を枯渇させず半永久的に利用可能であることに加え、大気汚染物質や温室効果ガスの排出が少ないなどの利点があるが、一方で、エネルギー密度の低さ、コストの高さなどが課題として挙げられる。
障害者差別解消法（障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律）	障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律。障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本的な事項や、国の行政機関、地方公共団体等及び民間事業者における障害を理由とする差別を解消するための措置などについて定めており、平成 28 年 4 月 1 日に施行された（一部を除く）。
新耐震基準	昭和 56 年の建築基準法の改正により施行された建築物の耐震基準。中程度の地震に対して大きな損傷を生じさせないことに加え、ごくまれにしか発生しない大規模な地震に対しても、部分的損傷を生ずることはあっても、少なくとも人命に危害を及ぼすような倒壊等が起こらないことを目途に定められ、建築物の耐震性の向上が図られた。
生活協力員	高齢者に対し、日常の生活相談、安否確認、緊急時対応のサービスを提供する専門知識を有する生活援助員。ライフサポートアドバイザー（LSA）ともいう。
ZEH	net Zero Energy House の略で、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。
ゼロカーボン	地球温暖化の原因となる温室効果ガス（二酸化炭素など）の排出量を、森林などが吸収する量以下にすることで、温室効果ガスの実質的な排出量をゼロに

	すること。
総合設計制度	敷地の共同化等による土地の有効かつ合理的な利用とオープンスペースの確保を図ることで、市街地環境の整備・改善に資する建築計画について、建築基準法上の容積率制限や道路・隣地の斜線制限絶対高さ制限を緩和するもの。
た行	
耐火構造	通常の火災が終了するまでの間、建築物の倒壊及び延焼を防止するために必要な構造。
大規模修繕工事	建築物の全体あるいは複数の部分について周期的に行なう大規模な修繕で機械・電気・配管等の工事を含めた全体的な更新を伴う修繕工事。
耐震基準	一定の強さの地震が発生しても建築物の倒壊等が起こらないように定められた基準で、昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法改正まで適用されていた耐震基準のことを旧耐震基準、昭和 56 年 6 月 1 日以降に適用されている耐震基準のことを新耐震基準と呼ぶ。
耐用年限	公営住宅整備の目的を全うしたとみることができる期間であり、公営住宅法において、耐火構造で 70 年、準耐火構造で 45 年、木造で 30 年と定めている。
脱炭素社会	二酸化炭素をはじめとした温室効果ガスの排出量について、排出削減と吸収源確保の取組みにより、実質的にゼロ(温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること)を達成した社会。
地域共生社会	制度・分野ごとの『縦割り』や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えてつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会。
地区計画制度	都市計画法に基づく制度で、それぞれのまちの特性に合わせて、建築物の用途・形態や道路・公園の配置など、まちづくりに関する細やかなルールを地区の人々で話し合いながら決めていくもの。
地区計画等緑化率条例制度	地区計画制度を活用して、地域の実情に即した条例を定めることにより、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に一定割合以上の緑化を義務づける制度。
地区内残留地区	広域的な避難を要しない地区。
長期修繕計画	マンション等において快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図るために、長期に渡る修繕の内容や時期等を定めた計画。
千代田区安心生活見守り台帳	体調異変時に不安がある方や、災害時に自力で避難することが難しい方などを対象に、希望による登録方式により、区が必要な情報を把握するもの。
千代田区分譲マンション実態調査	マンションの居住と管理の実態等を把握するため、まちみらい千代田が実施した調査で、当初から区分所有マンションとして供給された 3 階建て以上の非木造の共同住宅を対象として、管理組合に対するアンケート調査に加え、管理会社に対するアンケート調査やマンションデベロッパーに対するヒアリング調査を実施し、今後のマンション施策の推進に向けて取りまとめたもの。
DX	将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

電線類地中化	電力線や通信線等を地中に埋設することで、安全で快適な通行空間の確保や都市景観の向上、都市災害の防止などを図るもの。
TOKYO 強靱化プロジェクト	2040 年代にめざす強靱化された東京の姿を明らかにした上で、その実現に向け、全庁共通の前提条件として設定した「共通の目線」を踏まえ、今後、都が取り組むべき事業を、5 つの危機（「風水害」、「地震」、「火山噴火」、「電力・通信等の途絶」及び「感染症」）に複合災害を加えて取りまとめたもの。
戸開走行保護装置	エレベーターに故障が生じ、ドアが開いたままかごが動き出したときなどに、自動的にかごを制止する安全装置。
特定緊急輸送道路沿道	東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例に基づき、特に耐震化を推進する必要がある道路として指定した道路で、緊急輸送道路のうち、全ての第一次緊急輸送道路及び地域防災計画に基づき災害時の区市町村本部を設置する区市町村庁舎との連絡や他県の第一次緊急輸送道路との連絡に必要な第二次又は第三次緊急輸送道路。
都市居住型誘導居住面積水準	「住生活基本計画(全国計画)」に基づくもので、世帯人数に応応するために必要と考えられる住宅の面積の水準。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。
都心共同住宅供給事業	「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」に基づき、大都市の都心部において居住機能を回復し、職住近接による豊かな都市生活の実現を図るため、良質な共同住宅を整備する民間事業者等に対して認定・助成を行う事業。
な行	
ノンフロン化	地球温暖化やオゾン層破壊の原因となるフロン類を使わず、環境にやさしい冷媒を使用する取組み。
は行	
ヒートアイランド	都市部の気温が郊外と比較して高くなる現象のことをヒートアイランド現象といい、都心の中心に位置する千代田区は区全域がヒートアイランド化している状況にある。
避難行動要支援者名簿	千代田区安心生活見守り台帳に登録した方のうち、災害発生時に自力で避難することが難しく、所定の要件に該当し自身の情報が掲載された名簿の関係機関への提供を了承された方を記載した名簿。
歩道のセミフラット化	歩道と車道の段差を緩和することで、交差点付近や車の出入り口部分の傾斜や段差が小さくなり、連続した平坦性を確保するもの。
ま行	
まちみらい千代田	平成 17 年 4 月 1 日、財団法人千代田区街づくり推進公社を存続財団として、財団法人千代田区コミュニティ振興公社及び財団法人ちよだ中小企業センターと事業統合することにより誕生した公益財団法人。
マンションカルテ	戸数・階数や構造等をはじめとするマンションの基本的な情報や、長期修繕計画の有無、耐震化や防災対策の状況、町会加入状況など、マンションに関する様々な情報を建物ごとにとりまとめて、データベース化したもの。
マンション防災計画	災害時にマンション内で協力して災害に対応できるよう、災害時におけるマ

	ンション居住者や管理組合の役割、安否確認方法、エレベーター内閉じ込め時の対応、備蓄食料の確保・保管などについてとりまとめた計画。
未利用エネルギー	今まで利用されていなかったエネルギーの総称。千代田区における未利用エネルギーの種類として、下水熱、ビル排熱、地中熱、中水熱、地下鉄（施設）熱、河川水熱等がある。
無電柱化	道路上に張り巡らされている電力および通信のケーブルや電柱（電線類）を地中に埋設するもの。
や行	
家賃債務保証制度	財団や民間保証会社等の法人が賃貸住宅の契約時に必要となる保証人を代行し、家賃滞納時の一時的な立て替えなどを行うもの。
有料老人ホーム	老人を入居させ、入浴・排せつの世話、食事の提供、洗濯・掃除等の家事、健康管理のいずれかを提供する施設。介護サービスの提供方法によって、介護保険の特定施設入居者生活介護の指定を受けており介護サービスは施設が直接提供する「介護付（ケア付）有料老人ホーム」、介護が必要になった場合には訪問介護等の外部の在宅サービスを利用する「住宅型有料老人ホーム」、介護が必要になった場合には退去する「健康型有料老人ホーム」の3類型に分類される。
ユニバーサルデザイン	空間づくりや様々な物品をつくるにあたって、高齢者・障害者のみならず、あらゆる人々が利用しやすいデザインを初めから取り入れておこうとする考え方。
ら行	
リノベーション	既存の建物に対して、機能や価値の再生のための包括的な改修を行うこと。中古住宅を大規模に改修し、現代のライフスタイルに合った住まいにすることなどにより、当該ストックが持つ機能や価値の向上を図る。
緑化計画書制度	「千代田区緑化推進要綱」に基づき、公共および民間施設の建築などに際し、緑化計画書の提出を義務づけ、緑化推進について指導する制度。
レインガーデン	降雨時に雨水を一時的に貯留し、時間をかけて地下へ浸透させる植栽帯。豪雨時における水害の低減や下水道への負荷軽減とともに、ヒートアイランド対策としても有効。
わ行	
ワンルームマンション	「千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱」では、主として1の居室からなる形式で、専用面積が30㎡以下の住戸をワンルーム形式の住戸と定義し、こうした住戸を10戸以上有する4階建て以上の建築物をワンルームマンション等建築物としている。