

環境まちづくり委員会

令和7年7月 25日

1 報告事項

- (1) 千葉県匝瑳市との脱炭素社会の実現に向けた連携協定の締結について 【資料】
- (2) 区の老朽マンション建替対策と法改正の動きについて 【資料】
- (3) 区営住宅・区民住宅の概況について 【資料】
- (4) 千代田区内の投機目的でのマンション取引等に関する要請について 【資料】
- (5) 常盤橋公園について 【資料】
- (6) 二番町地区のまちづくりについて 【資料】

2 その他

千葉県匝瑳市との脱炭素社会の実現に向けた連携協定の締結について

1 概要

2025 年 7 月 5 日、千葉県匝瑳(そうさ)市と千代田区は、「脱炭素社会の実現に向けた再生可能エネルギー活用等に関する連携協定」を締結しました。

2 具体的な内容

- (1) 匝瑳市のソーラーシェアリング(※1)により作られた再生可能エネルギーを、「E サイクルちよだ(※2)」で区内の需要家に供給します。

※1 農地に支柱を立ててその上部に太陽光パネルを設置し、農業をしつつ太陽光発電を行う取組みのこと。

※2 千代田区と連携協定を結んだ地方自治体内で発電された再生可能エネルギーを、千代田区内の事業者や施設が利用できるようにする仕組みのこと。



ソーラーシェアリングによる農作物栽培の様子

- (2) 匝瑳市で行われている次世代型ソーラーセル実証実験の知見を参考に、区内における実用化を検討。
- (3) 12月8日(オーガニックの日)に、区立小・中学校・中等教育学校の給食で、匝瑳市のソーラーシェアリングの下で育てられた有機大豆で作られた味噌を使用することによる環境教育を実施予定。
- (4) 有機大豆を使った大豆コーヒー、有機大麦を使ったビールを区役所 10 階のカフェ「桜日和」で期間限定(令和 7 年 7 月 7 日(月曜日)~10 月 6 日(月曜日))で提供。



区の老朽マンション建替対策と法改正の動きについて

1 対象

区内の分譲マンション 509棟 うち築40年以上のマンション 195棟

2 現在の区の実施内容(法律上の実施と区独自の実施)

○マンション建替えのフロー

区分所有者の合意⇒組合設立⇒組合設立を区認可⇒権利変換計画を区認可
⇒建替え組合が権利を取得⇒組合がマンション建設⇒権利が組合から住民に移転

○区などの支援策(住宅課、建築指導課、まちみらい千代田、都の機関)

(1)総合相談

まちみらい千代田で「マンション総合相談窓口」を設置

(2)各種相談

建替認可、新築マンションの容積率や高さ等の具体についての相談

(3)専門家の派遣

建築士やマンション管理士、再開発プランナー等を管理組合に派遣

(4)財政支援

①ハード補助(国、都、区の協調補助)

・都市居住再生 150万円/戸

・耐震性不足のマンションの建替えについて、耐震改修等助成金の活用が可能
(助成上限額)

特定緊急:約3億6千万円 一般緊急:約2億5千万円 一般:約1億6千万円

②ソフト補助

・管理組合への専門家派遣に必要な経費を補助

3 今回の法改正の主な内容(令和8年4月1日施行)

○更新、取壊しの場合は、区分所有者全員の賛成が4/5の賛成に緩和

○耐震性不足等による建替え、更新、取壊しの場合は、区分所有権4/5賛成が
3/4の賛成に緩和

○耐震性不足等による建物敷地売却・取り壊し敷地売却は、4/5の賛成が3/4
の賛成に緩和

○大規模修繕等は、全区分所有者の多数決から集会出席者の多数決に緩和

○耐震性不足で建替えする場合、容積率の他、許可による高さ制限の特例

区営住宅・区民住宅の概況について

		住宅名	竣工	単身用	世帯用	計	備考
区営住宅	1	区営九段住宅※	昭和55年8月	—	12 戸	12 戸	
	2	区営四番町住宅※	昭和55年11月	(16 戸・除却済)			四番町公共施設に配置予定
	3	区営一番町住宅※	昭和57年9月	—	13 戸	13 戸	
	4	区営内神田住宅※	昭和58年4月	—	81 戸	81 戸	
	5	区営四番町アパート※	昭和61年3月	(38 戸・除却済)			四番町公共施設に配置予定
	6	区営神保町住宅	平成8年3月	—	4 戸	4 戸	
	7	区営神保町第二住宅	平成9年3月	—	17 戸	17 戸	
	8	区営富士見住宅	平成11年9月	3 戸	5 戸	8 戸	
	9	区営西神田住宅	平成11年10月	9 戸	21 戸	30 戸	
	10	区営水道橋住宅	平成14年5月	21 戸	22 戸	43 戸	
	11	区営淡路町住宅	平成16年1月	—	5 戸	5 戸	
	12	区営東松下町住宅	平成28年12月	31 戸	68 戸	99 戸	
	区営住宅 計						312 戸
区営高齢者住宅	1	いきいきプラザ一番町 高齢者住宅	平成7年3月	13 戸	2 戸	15 戸	
	2	神保町高齢者住宅	平成9年3月	13 戸	3 戸	16 戸	
	3	富士見高齢者住宅	平成11年9月	18 戸	3 戸	21 戸	
	4	淡路町高齢者住宅	平成16年1月	18 戸	3 戸	21 戸	
	区営高齢者住宅 計						73 戸
区民住宅	1	九段さくら館	平成7年7月	7 戸	36 戸	43 戸	
	2	番町さくら館	平成8年3月	—	28 戸	28 戸	
	3	西神田区民住宅	平成11年10月	27 戸	126 戸	153 戸	
	区民住宅 計						224 戸
区の公共住宅 合計						609 戸	

※昭和期住宅の更新の中で、現在の供給戸数の水準を維持すると同時に、今後とも居住環境の質の確保に取り組んでいく。

7千環住宅発第440号

令和7年7月18日

一般社団法人不動産協会

理事長 吉田 淳一 様

千代田区長 樋口 高顕

(公印省略)

千代田区内の投機目的でのマンション取引等に関する要請について

日頃より千代田区のまちづくりにご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。

現在、区内においてマンション等の住宅価格の高騰が続いており、同時に国外からの投機を目的としたマンション取引が行われていると考えられます。

投機目的のマンション取引が増えることにより、過度な住宅価格の上昇、ひいては賃貸住宅の賃料の高騰などにも影響を及ぼし、区内に居住したい方々が住めないことが想定されます。とりわけ、居住実態のない住戸が増えることによる管理組合の運営への支障など、住環境整備への悪影響も懸念されます。

こうした背景や認識を踏まえ、投機目的のマンション取引の防止を目指し、マンション開発等事業者に対して下記の取組を実施するよう区として要請しますので、貴協会会員にご周知くださいますようお願いいたします。

記

- 1 総合設計などの都市開発諸制度を活用する事業及び市街地再開発事業(これから許認可等を受ける事業とし、以下「再開発等事業」という。)において販売するマンションについては、購入者が引き渡しを受けてから原則5年間は物件を転売できないように特約を付すこと。
- 2 上記1のほか、再開発等事業において販売するマンションについては、同一建物において同一名義の者による複数物件の購入を禁止すること。

なお、区としては、引き続き区内のマンション取引の動向を注視し、今後必要に応じて対策を検討するとともに、国や都に対して、短期で転売した場合の譲渡所得税の引上げ等、投機目的での転売を抑制する有効な施策を講じるよう求めてまいります。

以上

常盤橋公園について

首都高の地下化事業に伴って必要となる換気所の機能拡張に伴い、常盤橋公園区域の一部を日本橋川沿いに付け替え、常盤橋公園の川沿いの親水空間の拡張等を実現すべく、都市計画公園の区域変更を行うもの。

常盤橋公園概要

■公園位置図



■公園概要



※地理院地図を一部加工

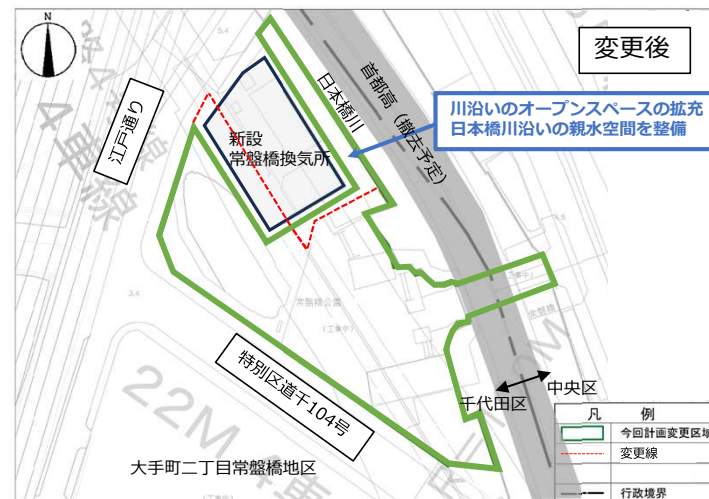
■公園の現況



※撤去予定の首都高速道路都心環状線の高架橋（青点線部）

公園区域の変更（都市計画変更の概要）

環境まちづくり部資料 5
令和 7 年 7 月 25 日



<区域変更の理由・目的>

日本橋川沿いの景観改善に向け進行中の首都高地下化事業に付随して必要となる常盤橋換気所の機能拡張に伴い、常盤橋公園区域の一部を日本橋川沿いに付け替えることにより、日本橋川沿いの親水空間の拡張や歩行者ネットワークを強化し、周辺からもアクセスやすく、日本橋川沿いの水辺景観を活かした、歴史の感じられる都市公園を実現。

■今後の手続きスケジュール（予定）

- 令和 7 年 7 月 29 日 都市計画審議会（報告）
- 令和 7 年 9 月 都市計画法第 1 9 条に基づく都協議
- 令和 7 年 10 月 都市計画法第 1 7 条に基づく公告・縦覧
- 令和 7 年 12 月 都市計画審議会（審議）

二番町地区のまちづくりについて

○ 第2回番町次世代シンポジウムの開催に向けた検討状況

目 的：番町地域の住民・事業者・関係機関などの、参加者同士が対話を通して相互理解を深め、長期的な信頼関係を構築するための第一歩とする。



構 成：番町地域に在住・在勤・在学の方

時期等：令和7年9月中旬～下旬
会場は麴町小学校体育館（予定）



実施概要：

- ・第2回のテーマは二番町再開発計画によるまちづくりとします。
- ・二番町の日本テレビ計画で実践・実現すべきものを、地域から日本テレビへのリクエストとして整理し、これまで寄せられた意見と合わせて基本計画への反映を打診
- ・ファシリテーター、学識経験者等にも参加を依頼
- ・参加者以外からも広くアイデア等をいただくため、参加者募集と同時期にアイデア等を募集

今後の流れ：

- ・委託事業者を選定
- ・8月20日号広報紙にて周知予定

