

# 環境まちづくり委員会

令和7年9月 29 日

## 1 報告事項

- (1) 千代田区役所食堂への生ごみ処理機設置について 【資料】
- (2) 食品ロス削減全国大会について 【資料】
- (3) 橋梁ライトアップに向けた試験点灯の実施について 【資料】
- (4) 千代田区第4次住宅基本計画の策定について 【資料】

## 2 その他

## 千代田区役所食堂への生ごみ処理機設置について

### 1 目的

千代田区では、2050 年度までに無駄や浪費をなくし、ごみを極力出さない、ごみの焼却量や最終処分量を限りなくゼロに近づける「2050 ゼロ・ウェイストちよだ」の実現に向けて取組みを進めている。

今般、区民の皆様も利用することができる千代田区役所本庁舎（九段第3合同庁舎）の10階食堂において、調理中に出るくずや食べ残しのごみの分別を徹底するとともに、生ごみ処理機を設置し、生ごみゼロを目指していく。また、小盛メニューの案内などもあわせて行うことによって、食品ロス削減の普及啓発を推進する。

### 2 取組内容

- ・ 設置場所：九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎 10階食堂
- ・ 導入機器：業務用生ごみ処理機（微生物分解消滅型）
- ・ 処理能力：最大 20 kg／日
- ・ 製品外寸：幅 650×奥行 500×高さ 837mm
- ・ 運用開始：令和7年10月（予定）

### 3 処理の状況

生ごみ投入



生ごみと微生物が混ざり合い、生分解が始まります。

24 時間後



生ごみは消滅し、分解水のみが排出されます。

## 食品ロス削減全国大会について

### 1 目的

「食品ロス削減全国大会」は、食品ロス削減に対する国民の意識の醸成、社会的な機運を高めることを目的に、10月30日の「食品ロス削減の日」に合わせて開催される全国規模の大会であり、第9回目となる今年の大会は、千代田区において開催する。

### 2 大会概要

名称：第9回食品ロス削減全国大会 in 千代田

～食品ロス削減を通じた『ゼロ・ウェイスト社会』の実現へ～

日時：令和7年10月30日（木）10:00～17:00

会場：大手町プレイス ホール&カンファレンス（千代田区大手町2-3-1）

主催：千代田区、全国おいしい食べきり運動ネットワーク協議会

共催：消費者庁、農林水産省、環境省

後援：東京都環境局

### 3 タイムテーブル（予定）

| 時 間   | 内 容                                           |
|-------|-----------------------------------------------|
| 10:00 | 開場                                            |
| 12:15 | オープニングセレモニー                                   |
| 12:40 | 開会挨拶                                          |
| 13:10 | 食品ロス削減推進表彰式（国主催）                              |
| （休 憩） |                                               |
| 14:20 | トークセッション                                      |
| 16:00 | 食品ロス削減絵画・標語展表彰式<br>（区内の小・中学生から募集した作品の最優秀賞を表彰） |
| 16:15 | トークライブ                                        |
| 16:50 | 閉会式                                           |

### 4 展示・体験コーナー

- (1) パネル・ブース展示（自治体・大学・事業者など約30団体）
- (2) もったいないメニュー（アップサイクル食品、防災メニュー）の紹介・配布
- (3) 食品ロス削減クイズラリー（子ども向け）
- (4) 食品ロス削減絵画・標語展（最優秀賞と入選作品を展示）

### 5 その他

広報千代田10月5日号、区ホームページ等で周知。

第9回

環境まちづくり部資料2-参考  
令和7年9月29日

そらジロー  
も遊びにくるよ!



入場  
無料  
(事前申込不要)

どなたでも  
お気軽に  
お立ち寄り  
下さい!

# 食品ロス削減 全国大会 in 千代田

～食品ロス削減を通じた「ゼロ・ウェイスト社会」の実現へ～



▲ 詳細は区HP

食品ロス削減全国大会は、食品ロス削減に向けた全国的な機運の醸成を図るため、毎年、食品ロス削減の日(10月30日)を中心に開催されます。  
千代田区は食品ロス削減を通じて、無駄や浪費をなくし、  
ごみを極力出さずに、焼却量や最終処分量を限りなくゼロに近づける  
「2050ゼロ・ウェイストちよだ」の実現を目指しています。

フードドライブを実施します!

ご家庭で余っている食品をお持ちください

※常温で保存可能な未開封の賞味期限が2ヶ月以上あるもの(生鮮食品、冷凍食品は対象外)

日時 2025年10月30日(木)  
10:00～17:00

場所 大手町プレイス  
ホール&カンファレンス(2F)

千代田区大手町2-3-1  
○東京メトロ大手町駅A5出口直結  
○JR東京駅丸の内北口徒歩7分



▲ アクセス

オープニングセレモニー

大江戸助六太鼓  
和太鼓音楽のバイオニアです!



トークライブ

親子で減らす  
食品ロス

アニメ「食戟のソーマ」に  
レシピを提供している  
森崎さんです。

森崎 友紀 氏  
管理栄養士・料理研究家



食品ロスとは?

手つかずの食品や食べ残しなど、  
まだ食べられるのに捨てられてしまう食品のこと。  
日本では年間約464万トン廃棄されています。

トークセッション

Part-1 パネルトーク

「2050ゼロ・ウェイストちよだ」  
実現に向けて

～千代田から発信する、市民・事業者・行政の連携でつくる  
食品ロスを出さないまち～

〈パネリスト〉



崎田 裕子 氏  
環境カウンセラー



井出 留美 氏  
食品ロス問題  
ジャーナリスト



松田 秀明 氏  
日本ホテル(株) 顧問  
エグゼクティブアドバイザー  
／SDGs担当

Part-2 プレゼンテーション

「事例から見る地域の食品ロス削減」

〈プレゼンター〉 三菱地所 ワタミ 日比谷高校  
mottECO普及コンソーシアム

Part-3 クロージング

「ごみを出さない地域づくりに向けて」

※本大会運営は食品ロス削減のために活動している都立日比谷高校の生徒さんから多様な支援を受けています。

## タイムテーブル（予定）

|                 |                                                                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 10:00           | 開場（展示コーナーのみ）                                                                 |
| 12:15<br>～12:40 | オープニングセレモニー<br>大江戸助六太鼓の和太鼓演奏                                                 |
| 12:40<br>～13:10 | 開会挨拶<br>主催者挨拶（千代田区長）<br>来賓祝辞（消費者庁・農林水産省・環境省）<br>来賓紹介                         |
| 13:10<br>～14:10 | 食品ロス削減推進表彰 表彰式<br>食品ロス削減の取組を表彰                                               |
| 14:20<br>～16:00 | トークセッション<br>パネルトーク<br>プレゼンテーション「事例から見る地域の食品ロス削減」<br>クロージング「ごみを出さない地域づくりに向けて」 |
| 16:00<br>～16:15 | 食品ロス削減絵画・標語展表彰式<br>最優秀作品を表彰                                                  |
| 16:15<br>～16:50 | トークライブ<br>家庭で実践できる食品ロス削減の取組                                                  |
| 16:50<br>～17:00 | 閉会式                                                                          |

## もったいない メニュー の紹介

展示コーナー

- ① 生ごみとして捨ててしまうような食材を活用したアップサイクル食品の配付



- ② 防災メニューグランプリ受賞メニューの紹介及び防災備蓄食品の配付



〈参考：実際の配付物とは異なります。〉

## 食品ロス削減クイズラリー（日比谷高校協力）

展示コーナー

子どもが楽しみながら食品ロスを学べるクイズのコーナーを設置します。

## 食品ロス削減絵画・標語展

展示コーナー

「食べ物を捨てない意識を持ってもらう」をテーマに区内在住・在学の小学4年生～6年生の児童、中学校と中等教育学校（前期課程）の生徒が作成した作品を展示します。

※令和6年度 絵画・標語展の最優秀作品です。

【小学校の部】



てまえどり  
みんなで意識  
ロスなくす

【中学校の部】



その行動  
一つ一つで 変わる未来  
みんなで作る  
フードロスゼロ

## パネル・ブース展示

展示コーナー

### 参加予定団体

千代田区、消費者庁、農林水産省、環境省、厚生労働省、東京都環境公社、法政大学、専修大学、大妻女子大学、共立女子大学、東京農業大学、都立日比谷高校、ザ・キャピトルホテル東急、デニーズジャパン、ワタミ、グリーンエース、全国おいしい食べきり運動ネットワーク協議会、mottECO普及コンソーシアム、日本フードリカバリー協会、食品ロス・リボーンセンター、マイボックス普及企業組合、SINKPIA・JAPAN、関西紙工、バリュードライバーズ、日テレリアルエステート、日本ホテル、帝国ホテル、千代田キャンパスコンソーシアム、千代田エコシステム推進協議会 等（9月12日時点）

- 問い合わせ | 千代田区環境まちづくり部千代田清掃事務所（担当：高島）TEL.03-3251-0566
- 主催 | 千代田区、全国おいしい食べきり運動ネットワーク協議会
- 共催 | 消費者庁、農林水産省、環境省 ■ 後援 | 東京都環境局

## 橋梁ライトアップに向けた試験点灯の実施について

### 1 概要

「千代田区川沿いのまちづくりガイドライン（令和5年3月）」に基づき、地域資源である水辺を誰もが快適に楽しめるにぎわいのある空間にするために、千代田区が管理する橋梁のライトアップに向けた試験点灯を行う。

### 2 実施内容

#### （1）実施橋梁

お茶の水橋（神田駿河台二丁目）、新三崎橋（飯田橋三丁目）

※橋を眺める視点場が多い、クルーズ船からの鑑賞が可能

#### （2）実施期間

令和7年12月1日（月）～令和8年1月31日（土）

#### （3）実施時間

午後4時30分～午後11時

#### （4）効果検証

##### ①GPS ビッグデータを活用した橋梁周辺の夜間歩行者通行量調査

スマートフォンのGPS ビッグデータを用いて計測・分析

##### ②ライトアップ観覧者へのアンケート調査

橋梁周辺の歩行者へのアンケート調査（QRコードによるWEB上で回答）

##### ③クルーズ乗船者へのアンケート調査

お茶の水橋、新三崎橋のライトアップを眺めるクルーズ船の乗船者へのアンケート調査（QRコードによるWEB上で回答）

##### ④舟運事業者へのヒアリング調査

クルーズ船を運営する舟運事業者へのヒアリング調査



### 3 検討経緯及び今後の予定

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 令和6年度   | 現状調査（21 橋梁：効果の高い橋梁の抽出など） |
| 令和7年度   | 試験点灯（2 橋梁：効果検証など）        |
| 令和8年度   | 実施計画の検討（ライトアップする橋梁の選定など） |
| 令和9年度以降 | 本格実施（設計、工事）              |

### 4 ライトアップイメージ



お茶の水橋  
〔ライトアップ箇所〕  
・ 高欄（下流側）  
・ 橋脚（文京区側）



新三崎橋  
〔ライトアップ箇所〕  
・ 高欄（下流側）

### 5 周知方法

- （1）区広報（10 月 20 日号）
- （2）区ホームページ、SNS
- （3）区立施設、掲示板等へのポスター掲示
- （4）プレスリリース

## 千代田区第4次住宅基本計画の策定について

### 1 これまでの経過

区は、平成3年11月に住宅基本計画を策定して以来、10年毎を計画期間とし、改定しながら、住宅施策を展開してきました。

一方、第3次住宅基本計画の策定時から、住まいを取り巻く環境は大きく変化しており、今後の住宅施策に求められる内容は多岐に渡っています。

令和6年度から、学識経験者や区民等による検討会議、及び庁内検討会を開催し、第4次住宅基本計画について検討を行ってきました。令和7年度には素案についてパブリックコメントを実施しました。

今回、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を目指して、今後の住宅施策を具体的・体系的に示した計画として、令和7年度から令和16年度までを計画期間とする第4次住宅基本計画を策定します。

### 2 パブリックコメントの概要

(1) 募集期間 令和7年7月20日(日)から8月8日(金)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7月20日号掲載、区ホームページ、区役所5階住宅課、区役所2階区政情報コーナー、各出張所、千代田区広報掲示板

### 3 素案への意見者数

| 意見提出者の区分         | 人数 |
|------------------|----|
| 区内に住所を有する方       | 12 |
| その他計画等に利害関係を有する方 | 2  |
| 合計               | 14 |

### 4 素案への意見数

| 本編該当章                  | 件数 |
|------------------------|----|
| 第3章 住まいを取り巻く現状         | 1  |
| 第7章 住宅施策の展開            | 19 |
| 第8章 千代田区マンション管理適正化推進計画 | 2  |
| その他                    | 5  |
| 合計                     | 27 |



千代田区第4次住宅基本計画（素案）に対するご意見と区の考え方

環境まちづくり部 資料4-2  
令和7年9月29日

| No. | 意見提出者の区分      | 本編該当章                  | 意見内容（概要）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 区の考え方                                                                                                                 | 反映区分<br>A…意見を踏まえ、計画に反映したもの<br>B…意見に関連する内容を、計画に反映したもの<br>C…意見の趣旨が既に計画に反映されているもの<br>D…今後検討のために参考とするもの<br>E…その他 |
|-----|---------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開            | 昨今の資材価格や人件費など建築費の高騰により、住宅の絶対的な供給量が限られていることによって、投機の対象となつていると思われますので、住宅の供給量を増やす（少なくとも減らさない）取り組みを支持いたします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 区としては、空き家等の既存ストックの活用を含め、多様なニーズに応じた住宅供給を図っていきます。                                                                       | D                                                                                                            |
| 2   | 1. 区内に住所を有する方 | その他                    | 東京都が地権者だった晴海フラッグでは、2024年5月頃にNHKが登記簿を取得し調査したところ、25%が法人名義、30%が住民票未転入だったとされています。<br>同NHKのニュースでは、千葉県や港区の物件では、過去に自治体が企業に対して以下のような販売条件を付していたとされています。<br>・申し込みは自ら居住するための住宅を必要とする方とする<br>・一世帯につき一住戸のみの申込・販売とする<br>・法人名義へは販売をしない<br>・事業者は住宅等を分譲するときは、転売目的等の購入を防止するため、住宅等の入居開始可能日から5年間に限り、買戻しができる旨の特約を設定する<br>今回の区長名での要請文はあくまでも要請であり、実需層への安定的な住宅供給のための最初のジャブのような形であると思いますが、昨今近隣の区のタワマンにおいて抽選倍率1桁台の部屋が竣工前に倍近い価格で転売されている事例を見るに、上記のような販売条件を事業者に付すように義務付けたり、区あるいは都として条例化するようにお願いします。<br>法人を別名義として申込・販売を可能とする運用ですと、たった6万円で合同会社を設立し、1社でも抽選に当選すればそれだけで数千万円から数億円の儲けになるため、ペーパーカンパニーによる申込が多発すると思われることから、法人を対象外としていただきたいです。その建物で抽選に外れても同区の別の建物にまた申し込みができてしまいますし、現行の法律では法人は短期転売に対する譲渡所得税引き上げの対象外です。<br>登記簿や実質的支配者リストを提出させたとしても、複数法人で議決権が25%以下になるように持ち合ったり、海外のペーパーカンパニーを嚙ませたりすると、実態把握が困難です。 | いただいたご意見については、転売目的等の購入の防止に関して検討する上での参考とさせていただきます。なお、P107に「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」の内容を追加しました。                  | B                                                                                                            |
| 3   | 1. 区内に住所を有する方 | 第8章_千代田区マンション管理適正化推進計画 | 近隣の区で家賃の過度な引き上げ、敷金の未返金、管理費・修繕積立金の滞納などが発生し、更に物件を所有する法人の代表が非居住者であったことなどにより、問題解決が困難となった事例がニュースになっています。（元々法人の代表に居住者も居たそうですが、名義貸しに近い役割であり、トラブル表面化後に辞任）<br>仮に非居住者が区分所有する物件において、管理費・修繕積立金の滞納が発生した場合、管理規約などに特段の定めがなければ、即差し押さえという訳にもいかず、管理組合は滞納者に支払督促を出します。それに異議が出されると、訴訟手続きに移行することになり外国送達の手段を取るようになります。ハーグ送達条約に加盟しており制度が整ったアメリカやシンガポールといった国の場合でも、書類の郵送だけで半年はかかるため、最初の判決が出るまでに1年はかかりますが、条約未加盟国かつ最高裁までもつれた場合は、5年程度かかるのではないかと思います。<br>管理費・修繕積立金の回収にかかる管理組合のお金や組合員の時間などの負担は相当のものになるとされます。回収を諦めた場合、他の組合員の間に管理費・修繕積立金を払わないでおうとうというモラルハザードが生じる恐れもあります。<br>現在、義務化はされていない区分所有法に定める国内管理人（連絡、支払い、訴訟窓口）の設置を義務付けたり、国内の連帯保証人を設定したり、滞納発生に備えた保証金の徴収や、滞納時の競売請求に至るまでの手続きフローの整備をしたり、などを区として進めていただきたいです。                                                                                         | 区としては現行法の枠内でマンション管理の適正化に取り組みつつ、ご提案いただいた国内管理人の設置、国内連帯保証人の設置、保証金の徴収、滞納時のフローチャートの整備と周知などで区ができるものがないか、国や都の動きも見ながら検討を行います。 | D                                                                                                            |
| 4   | 1. 区内に住所を有する方 | その他                    | 近隣の区で無許可・違法民泊のトラブルがニュースになっています。普段見かけない人たちが日替わりでスーツケースを引きずって出入りしているとセキュリティ面などで住民間に不安が広がり、転居につながる恐れがあります。Airbnbでは住宅宿泊事業者の「届出」を行った際に発行される「届出番号」を提出しないと物件を登録できない仕様になっているようですが、日本の法律に詳しくない民泊仲介サイトなどではキチンとした運用がなされていない可能性があります。都と協力するなどして、各国のサイト監視・無許可民泊の摘発などを区として進めていただきたいです。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 区では無許可・違法民泊については事業者を特定次第、営業を中止させる指導を行っています。また、無許可・違法民泊が増えることを阻止するため、引き続き、法令や条例に基づき、国や東京都とも連携しながら適切に対応してまいります。         | E                                                                                                            |

| No. | 意見提出者の区分      | 本編該当章       | 意見内容（概要）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 区の考え方                                                                                                                                                                                                 | 反映区分<br>A…意見を踏まえ、計画に反映したもの<br>B…意見に関連する内容を、計画に反映したもの<br>C…意見の趣旨が既に計画に反映されているもの<br>D…今後検討のために参考とするもの<br>E…その他 |
|-----|---------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5   | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | 空き家の活用が課題になっていると思われませんが、空き家を喫煙所として活用いただきたいです。区内の路上喫煙は本当に深刻であり、また土日は街中のほとんどの喫煙所が閉まっていることで、それに拍車をかけていると思います。昨今遠隔で開閉できる仕組みもあるようですので、是非土日も空いている喫煙所を増やして、路上喫煙を減らしてください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 区では、千代田区公衆喫煙所設置経費等助成要綱に基づき、公衆喫煙所の設置や維持管理に係る経費を助成しております。空き家の喫煙所への活用については、空き家所有者様のご意向や周辺地域の状況を鑑みながら、区としては引き続き助成を行うことで、路上喫煙対策に取り組んでまいります。                                                                | E                                                                                                            |
| 6   | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | 市場相場賃料を下回る区営住宅の供給は即刻廃止して欲しい。極少数の入居者にのみ年間数十万円もの利益を供与し、それ以外の区民には何の利益ももたらさない上に、そのための多大なコストをそれ以外の区民が負担するという歪な施策である。区営住宅の入居者は私より遥かに上質の住居を私を遥かに下回るコストで得ており、そのためのコストの一端を税金という形で私が負担しているというのは、妬みさえ感じる。不公平極まりない施策である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 区営住宅は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、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を低廉な家賃で賃貸し、区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て設置しており、区としては引き続き供給戸数水準を維持するよう取り組んでまいります。                                                                      | E                                                                                                            |
| 7   | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | 不公平という点では、計画全体が「高齢者」を極度に優遇し過ぎているのもよくない。「高齢者」という単語は20も記載されている。「子育て」という単語は15も、「障害者」という単語さえ6も記載されているのに、「独身」という単語はまったく記載がない。「若い」「若年層」という単語も皆無である。婚期が遅くなっている昨今、街の活力を支えているのは独身の若い方々である。そういう方々が税制面で多大な負担を強いられている中で、そういう方々を配慮しない計画を立案する行政に未来はない。一億総中流と言われた昔は、当時の高齢者の様な弱者を配慮する施策が喜ばれた。一般層は施策無しでも平気だったし、弱者を配慮する施策は聞こえがよいからである。「千代田区第4次住宅基本計画」は当時の思想そのままであり、それは2点で誤りである。ひとつは一般層への施策も必要な時代になっていることであり、もうひとつは千代田区の高齢者は弱者ではなく多大な資産を保有する強者であることである。特定の区民に利益を供与するのではなく、より多くの区民に公平な、あえて言えば将来の千代田区を支えていく方々に配慮した施策を進める計画を立案して欲しい。 | 区としては、住宅セーフティネット法において、住宅確保要配慮者とされている低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯などに対しては、特に支援が必要と考えておりますが、住宅確保要配慮者のみならず、様々な人々が自分らしい都心生活のスタイルを選択し、まちに住み続ける魅力を感じることができるよう、住宅施策に取り組んでまいります。                                        | D                                                                                                            |
| 8   | 1. 区内に住所を有する方 | その他         | 実務的なことだが、マンションの短期転売禁止や実需証明義務化はよい施策だと思う。抜け道が無い様に、更に空室税などを含めて、将来的には外国人の不動産購入の制限まで、早期に実施して欲しい。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | いただいたご意見については、マンションの短期転売対策等に関して検討する上での参考とさせていただきます。なお、P107に「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」の内容を追加しました。                                                                                                | B                                                                                                            |
| 9   | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | 子どもが幼稚園と小学校に通う子育て世帯ですが、千代田区のマンションは単身者向けや狭い間取りが多く、ゆとりある生活ができる物件が非常に少ないこと、また広い物件では家賃が周辺より高額になることに困っています。千代田区は子育て世帯向けにたくさん区独自の施策をしてくださっていて感謝していますし、教育もしやすいので住み続けたいと思っています。子育て世帯向けのマンション整備など検討いただけると嬉しいです。                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 区では、「次世代育成住宅助成制度」により、子育て世帯が子どもの誕生や成長に伴い、現在より広い住宅に区内で転居するなど、所定の要件を満たす場合には、住宅に係る家賃等の一部について助成を行っております。またアフオーダブル住宅供給施策の検討をしていきます。子育て世帯向けのマンション整備については、東京こどもすくすく住宅認定制度の周知を行い、子育て世帯に配慮した良質な住宅の普及促進に努めていきます。 | D                                                                                                            |
| 10  | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | 千代田区は財政面が豊かで、高所得者が多いことから、中間層向けの区民住宅の入居期間に制限を設けるべきだと思います。千代田区出身であれば所得があまり高くないでも千代田区に居住する理由になりますが、千代田区出身でなく所得も高くないのであれば郊外の区に転出すべきです。千代田区立小中学校出身者以外の方の区民住宅入居期間を制限し、一定期間後は民間住宅に移って、区民住宅の区民への還元をフェアにすべきです。                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 区民住宅については、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、公平かつ的確な提供を図っていきます。いただいたご意見については、区民住宅運営の参考とさせていただきます。                                                                                                         | D                                                                                                            |

| No. | 意見提出者の区分      | 本編該当章                  | 意見内容（概要）                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 区の考え方                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 反映区分<br>A…意見を踏まえ、計画に反映したもの<br>B…意見に関連する内容を、計画に反映したもの<br>C…意見の趣旨が既に計画に反映されているもの<br>D…今後検討のために参考とするもの<br>E…その他 |
|-----|---------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11  | 1. 区内に住所を有する方 | 第3章_住まいを取り巻く現状         | 空き家については、最新の令和5年住宅・土地統計調査を見たところ、5,300戸の内訳は以下の通りでした。<br>1_賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 580戸<br>2_賃貸用の空き家 3,810戸<br>3_売却用の空き家 850戸<br>4_二次的住宅 60戸<br>前回の調査があった平成30年では、それぞれ1. 1,710戸、2. 2,640戸、3. 50戸、4. 60戸でした。<br>前回と最新の調査結果の1, 2, 3に顕著な開きがありますが、これは、平成30年に1に該当していたもの（その他）を詳しく調査したところ、2の賃貸用または3の売却用に該当していたということなのではないでしょうか？ | 住宅・土地統計調査は国が実施している標本調査であり、平成30年と令和5年で同一の住宅を調査したとは限らないため、平成30年に1に該当していたものを詳しく調査したということではありません。                                                                                                                                                                                                                                    | E                                                                                                            |
| 12  | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開            | また、1は、NP0法人 空き家活用プロジェクトのサイトによれば、「転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅、相続によって受け継いだものの利用する人がおらず長期的に放置されている家、倉庫など」となっていますが、これが正しい場合、1の一部と2が区として介入していく部分になるのでしょうか？それとも1の一部のみなののでしょうか？<br>5,300戸に対応するのか、580戸（の一部）に対応するのかで全然違ってくると思います。                                                                                         | 今後、マンションを中心に詳細な実態調査を行い、活用していく空き家の種類も含め検討してまいります。                                                                                                                                                                                                                                                                                 | E                                                                                                            |
| 13  | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開            | お一人様でも安心して最後を迎えられる、看護師又はヘルパー又はヘルプを担う若い同居人のいるシェアハウス様の住宅があると良いなと思います。                                                                                                                                                                                                                                               | 区内には、公営住宅である低額所得者向けの区営高齢者住宅や都営住宅のシルバーピアがあり、生活協力員が常駐しており入居者の日常生活を援助します。また、団らん室を設けており、入居者同士が交流できる場を設けております。公募・抽選となりますが、要件を満たす場合は申し込みが可能です。<br>他にも、区内には高齢者向け優良賃貸住宅があり、要件を満たす場合は申し込みが可能です。高齢者向け優良賃貸住宅は緊急時の通報対応など高齢者が安心して暮らせるサービスを提供しております。<br>なお、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は4.0%を目指しています。<br>いただいたご意見については、今後の居住に関する施策を検討する上での参考とさせていただきます。 | D                                                                                                            |
| 14  | 1. 区内に住所を有する方 | 第8章_千代田区マンション管理適正化推進計画 | 千代田区はマンション住人が多いのでマンション管理適正化は力を入れてほしい。                                                                                                                                                                                                                                                                             | マンション管理計画認定制度の活用を促進し、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取り組んでまいります。                                                                                                                                                                                                                                                                      | C                                                                                                            |

| No. | 意見提出者の区分      | 本編該当章       | 意見内容（概要）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 区の考え方                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 反映区分<br>A…意見を踏まえ、計画に反映したもの<br>B…意見に関連する内容を、計画に反映したもの<br>C…意見の趣旨が既に計画に反映されているもの<br>D…今後検討のために参考とするもの<br>E…その他 |
|-----|---------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15  | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | <p>意見というよりは希望を書かせていただきました。</p> <p>千代田区を好んで長く住み、とても地域を愛している人達が高齢になった時、引き続き自立した生活を送りたい場合に自宅以外の選択肢が少ないと思います。何とか、選択肢を増やしてはいただけないでしょうか。</p> <p>私は千代田区に人生の最後まで居続けたいと願い資金の準備を始めましたが、千代田区には自立した生活を送れる高齢者向けのシルバーマンションが無いらしい事を知りました（検索が上手くできなかつたせいかもしれません）。私が考えるシルバーマンションとは、フロントや食堂、趣味の集会場などがあり住民同士が交流できる分譲型集合住宅です。安心安全な環境で、少しでも長く自立した生活を実現できる場です。関西の私の親族はそこで友人を作り心豊かな生活を送りました。</p> <p>インターネットで調べたところ、港区には少なくとも1件、シルバーマンションがあります。高級なので希望者全員が入居できる訳ではありませんが、一部の区民の希望になっているのではないのでしょうか。先日、その運営会社に千代田区でもシルバーマンションの建設予定はないか問い合わせたところ、予想通り、建設費の高騰に加え都心は地価が高いので今後もシルバーマンションの建設自体が難しいとの事でした。</p> <p>都心には一人暮らしをしている人も多いと思います。高齢になった時に健康な内から安心安全なシルバーマンションに入居したいと願う人達も一定数居ると思います。一人暮らしでなくても、詐欺や強盗が増える中、夫婦で安心な場所に転居したいと思う人達も少なくないのではないのでしょうか。私も含め、個人の予算の問題もあるので希望者全員の願いは叶わないとは思いますが、千代田区に住み続ける事に少しでも希望を感じたいです。</p> <p>そんな中で、千代田区の高齢者向け賃貸住宅、その中でも地域に開かれた物件は今のところ私の多少の救いではあります。</p> <p>私は民間企業を誘致するなどして三方良しの考えでそれぞれが利益を追求する方法でも構わないと思っています。</p> <p>高齢者になれば日々の行動範囲は狭くなるので、必ず地元で買い物をし地域を潤すでしょう。入居者自身もそれまで慣れ親しんだ地域から離れずに安心安全な生活が手に入るのです。建物内で多少でも他者と交流があれば、もしかしたら終活を支え合えるかもしれないし、何かあった時にも発見が早いです。それは本人よりも親族、行政など、周囲が助かる事だとも思います。</p> <p>そんなに簡単な事ではないと熟知しておりますが、わが身を考えると、ある年齢になったらシルバーマンションを求めて千代田区を出なければならぬのかと思うととても寂しいです。繰り返しますが、それは私だけではないと思います。</p> <p>ご検討の程、どうぞよろしくお願いいたします。</p> | <p>区内には、公営住宅である低額所得者向けの区営高齢者住宅や都営住宅のシルバーピアがあり、生活協力員が常駐しており入居者の日常生活を援助します。また、団らん室を設けており、入居者同士が交流できる場を設けております。公募・抽選となりますが、要件を満たす場合は申し込みが可能です。</p> <p>他にも、区内には高齢者向け優良賃貸住宅があり、要件を満たす場合は申し込みが可能です。高齢者向け優良賃貸住宅は緊急時の通報対応など高齢者が安心して暮らせるサービスを提供しております。</p> <p>なお、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は4.0%を目指しています。</p> <p>いただいたご意見については今後の居住に関する施策を検討する上での参考とさせていただきます。</p> | D                                                                                                            |
| 16  | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | <p>現在千代田区に在住で、0歳児の子育て中の者です。</p> <p>家族が増えたので近い将来もう少し広い家に住み替えようと考えておりますが、昨今不動産価格の急騰で、それができません。世間の物価上昇率と比較して千代田区の不動産価格上昇率は凄まじい勢いで上昇してきている昨今ですが、千代田区で子育てを希望しており、何とか区内に住めなにか考えております。</p> <p>千代田区は東京の中心なのだから急騰する不動産を購入ないしは賃貸できないものは立ち去るべきとの考えも一定数あるかと思いますが、若い子育て世代はお金が無く、千代田区に住み続けることは困難だと思います。</p> <p>資金に潤沢な高齢者世帯や海外・国内一部の投資家だけが千代田区に住むことができ、実需の子育て世代は今後ますます区から出ていかなければならない状況が加速されると予想されます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>区では、子育て世帯の定住性の向上のため「次世代育成住宅助成制度」を実施しています。子育て世帯が子どもの誕生や成長に伴い、現在より広い住宅に区内で転居するなど、所定の要件を満たす場合には、住宅に係る家賃等の一部について助成を行っております。またアフターダブル住宅供給施策の検討をしていきます。</p>                                                                                                                                                                                           | E                                                                                                            |
| 17  | 1. 区内に住所を有する方 | その他         | <p>千代田区は、海外投資で不動産購入に対して5年以内の転売や同一不動産に2つ以上の部屋を所有する事を規制するよう不動産協会に呼び掛けていることを知りました。そのような活動をされている自治体は他に無く、現在の状況を変えようとする姿勢に共感しました。</p> <p>海外の投機筋が不動産価格を押し上げている側面があるようですので、日本国籍の方以外が不動産購入する際区独自の税金を課すなど、さらなる対策を講じていただきたいと思います。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>いただいたご意見については、投機対策等を検討する上での参考とさせていただきます。なお、P107に「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」の内容を追加しました。</p>                                                                                                                                                                                                                                                 | B                                                                                                            |

| No. | 意見提出者の区分      | 本編該当章       | 意見内容（概要）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 区の考え方                                                                                                                                                                                                                             | 反映区分<br>A…意見を踏まえ、計画に反映したもの<br>B…意見に関連する内容を、計画に反映したもの<br>C…意見の趣旨が既に計画に反映されているもの<br>D…今後検討のために参考とするもの<br>E…その他 |
|-----|---------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18  | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | また住宅基本計画には、投資を禁止した実需層の子育て世帯に向け不動産の提供を推進していただきたいです。<br>区営住宅を積極的に建設し、子育て世帯は入居条件を緩和しないしは撤廃するなどして、安心して子育てできる環境を整えていただきたいと切に願っております。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 区としては、子育て世帯向けの住宅として区内の空き家の有効活用を図っていくことが必要であると考えています。その検討にあたり、まずは空き家の実態調査を行うこととします。区営住宅については、供給戸数水準は維持をしていく方針です。いただいたご意見については、区営住宅運営の参考とさせていただきます。                                                                                 | D                                                                                                            |
| 19  | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | <p>千代田区は行政として（また東京都も）、マンションの地震対策を非常に重視されていると思います。</p> <p>これは地震が起こるリスクが高いということを踏まえると大事な政策で、実際、東京都が出している調査報告書「首都直下地震等による東京の被害想定」では、最大で震度7の直下型地震が起こり得る（震源(最大震度)となる場所は半径40kmの範囲のどこでも発生しうる。シミュレーションの震源例に限定されない）との分析がなされています。</p> <p>私の所有するマンションでも旧耐震ということもあって地震対策は必須ですが、建て替えを考えたときに、免震構造が優位ということで、免震構造での建替えの検討をしています。</p> <p>専門団体（一般社団法人免震構造協会）の作成した免震建物と非免震建物の揺れ方を比較した資料をみると、免震構造の建物の室内の被害は圧倒的に小さく、実際の地震が震度6でも免震建物の室内は非免震建物の震度4程度の被害で済み、実際の地震が震度7でも免震建物の室内は震度5程度の被害で済む感じでした。</p> <p>強い地震に対して耐震構造で対抗することで、「建物が崩壊せずに住人が避難できるようになる、生命を守る」というのは最低限必要なことですが、理想的には、「強い地震があっても普段通りの生活が続けられる」という方が良いですし、そういった一段上のクオリティのの免震構造の建物を千代田区の中に増やしていくことで、街としての秩序を守り、育むことができるように思われます。</p> <p>お願いしたいのは、細かい話になりますが、建替えの際に総合設計制度を利用して街並みを向上させる優良な建物に対する容積率の割増しを受ける話になります。</p> <p>マンションを免震構造の建物にする場合、「免震クリアランス」という「地震による大きな揺れが発生したときに、建物側と地面側の構造物や設備がぶつからないように空けられたスペース」を作ることが必要となるそうです。実際の見た目としては、この「免震クリアランス」の部分は地下に隠れていて、地上部分は普通の石張りになっているので、見た目も利用の上でも普通の通路と変わらないようですが、容積率の割増しを受ける公開空地の計算の際に、「免震クリアランス」の部分は（他の公開空地の部分と見た目や利用の仕方が同じようになっても）算入することはできず、除外されるようです。</p> <p>そこで具体的にお願したいことですが、（巨大地震に対して一段上の実力を持つ免震構造の建物を千代田区の中に増やし、街としてのクオリティを高めていくためにも、）免震構造を採用しやすくなるように、「公開空地の計算の際に、（他の公開空地の部分と同じようになつていれば）免震クリアランスの部分も公開空地に算入できるようにする」ということです。他にも免震構造の建物を優遇して増やすための施策を入れていただければ、免震を採用しやすくなります。</p> <p>これは、「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」という千代田区第4次住宅基本計画の政策目的にも合致すると思われまし、また実際、第4次住宅基本計画のPDF資料のP32では、「区民が重要と考える住宅施策」として、「耐震化の促進と防災力の向上が上位2項目」との令和5年の区民アンケートの分析が紹介されていたので、区民の需要にも合致すると思われまし。是非よろしくお願いいたします。</p> | 区では総合設計制度の適用にあたり、免震クリアランスに設けるエキスパンションジョイントカバー等の部分について、千代田区総合設計許可要綱等に基づき公開空地の基準を満たす場合は、当該部分を公開空地として取り扱います。適用条件、有効係数等については、具体の計画をご提示いただき、建築指導課までご相談ください。（延べ面積が1万㎡を超える建築物の場合は、東京都建築指導課）<br>免震構造の優遇については、今後の住宅施策を検討する上での参考とさせていただきます。 | D                                                                                                            |

| No. | 意見提出者の区分      | 本編該当章       | 意見内容（概要）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 区の考え方                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 反映区分<br>A…意見を踏まえ、計画に反映したもの<br>B…意見に関連する内容を、計画に反映したもの<br>C…意見の趣旨が既に計画に反映されているもの<br>D…今後検討のために参考とするもの<br>E…その他 |
|-----|---------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20  | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | <p>私は独身時代から千代田区に住んでおり、地域行事にも長年参加してまいりました。神田祭では町会のお神輿を担ぎ、地域とのつながりを温かく感じながら暮らしています。現在は結婚・出産を経て子育て中ですが、そのため住居が手狭となり、住み慣れた地域での生活を続けることが困難になりつつあります。</p> <p>可能であれば、今後も●小学校の学区内で子育てを続けていきたいと願っておりますが、ファミリー向け物件が極めて少なく、価格も非常に高いため、実現が難しい状況です。</p> <p>第4次住宅基本計画（素案）に掲げられている「子育て世帯を含む多様な主体が安心して住み続けられる環境づくり」という方針に照らし、以下のような施策をご検討いただけますと幸いです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●小学校学区内における、手頃な価格のファミリー向け住宅の一定数確保と、子育て世帯への優先枠制度の導入</li> <li>子育て支援と連動した、割引住宅供給制度の創設</li> <li>地域定住を支援するための、柔軟な住宅政策の推進</li> </ul> <p>なお、これらの施策においては、持ち家かどうかや所得を理由に排除されることのないよう、柔軟かつ公平な制度設計をお願いしたいと考えております。</p> <p>また、ファミリー向け物件の不足を補う一つの手段として、同一マンション内で2戸を取得し、生活スペースとして活用することも検討しています。このような柔軟な居住のあり方についても、マンション管理の適正化という観点から排除されることのないよう、前向きにご配慮いただけますと幸いです。</p> <p>単なる戸数や所有数の制限ではなく、「地域に根ざして住み続けたい」という住民の意思を尊重した、多様性のある住宅施策の実現をお願い申し上げます。</p> <p>地域に根ざした暮らしを次世代へと繋げていくことは、地域文化の継承や価値の向上にもつながると考えております。</p> <p>ご多用のところ恐縮ですが、子育て世帯にとっても、また持続可能なまちづくりにとっても重要な課題と考え、意見を提出させていただきました。</p> <p>何卒ご配慮のほど、よろしくお願い申し上げます。</p> | <p>区内には、中堅所得ファミリー層を対象とした区民住宅があり、空き状況により公募・抽選となりますが、要件を満たす場合は申し込みが可能です。</p> <p>区としては、子育て世帯向けの住宅として区内の空き家の有効活用を図っていくことが必要であると考えています。その検討にあたり、まずは空き家の実態調査を行うこととします。</p> <p>区では、子育て世帯の定住性の向上のため「次世代育成住宅助成制度」を実施しています。子育て世帯が子どもの誕生や成長に伴い、現在より広い住宅に区内で転居するなど、所定の要件を満たす場合には、住宅に係る家賃等の一部について助成を行っております。またアフォーダブル住宅供給施策の検討をしていきます。</p> <p>ご提案の施策や所有戸数についてのご意見等については、今後の居住に関する施策を検討する上での参考にさせていただきます。</p> | D                                                                                                            |
| 21  | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | <p>周囲で住宅が狭く、手ごろな価格の物件もなく、子供の就学や二人目の出生を機に、止む無く区外に越してしまう方が多数おられます。</p> <p>千代田区で生まれた子供が千代田区で育ち、千代田区で成人を迎えられる住宅施策を期待しています。</p> <p>特に中堅所得者向けの住宅は投機的取引の影響により、中間層ではとても購入できない金額に跳ね上がり、もはや民間に委ねるレベルを超えています。今こそ中堅所得者向け公共住宅（区民住宅）の増設が必要と考えます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>区では、子育て世帯の定住性の向上のため「次世代育成住宅助成制度」を実施しています。子育て世帯が子どもの誕生や成長に伴い、現在より広い住宅に区内で転居するなど、所定の要件を満たす場合には、住宅に係る家賃等の一部について助成を行っております。またアフォーダブル住宅供給施策の検討をしていきます。</p> <p>区民住宅につきましては、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。</p>                                                                                                                                                                              | D                                                                                                            |
| 22  | 1. 区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | <p>また一定規模以上の再開発、公共性の高い再開発には高級レジデンスだけでなく、中堅所得者向け賃貸住宅の付置義務化、UR、JKK住宅の誘致を希望します。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>今後の住宅供給に関する施策を検討する上での参考とさせていただきます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | D                                                                                                            |

| No. | 意見提出者の区分     | 本編該当章       | 意見内容（概要）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 区の考え方                                                                                                                                                                                                    | 反映区分<br>A…意見を踏まえ、計画に反映したもの<br>B…意見に関連する内容を、計画に反映したもの<br>C…意見の趣旨が既に計画に反映されているもの<br>D…今後検討のために参考とするもの<br>E…その他 |
|-----|--------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23  | 1.区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | <p>子育て世代ですが、収入の割に家賃が高く、区民住宅の抽選にも落ち続けて8年ほど経ちました。うちは夫婦と子ども3人の世帯ですが、5人家族だと区民住宅に申し込めないことが多々あります。もともと50平米台の住居だと4人までと決められていることがほとんどだからです。大体、「2人以上」などの申し込みのかたちになっていて、5人は「2人以上」ですが多すぎると言うことで申し込みすらできないのです。この5人は不可というのも記載がなく、問い合わせでやっとわかることもありました。</p> <p>令和6年度の区民住宅の入居者募集の抽選に行って、その時にも住宅課の方に申しあげたのですが、「すでに3倍の番号を割り振っている」ということだけを言って特に聞き入れられませんでした。少ない家族の方々はほぼ毎回申し込みめるのに、何年かに一度出るかどうかの5人以上住める住居が出たら、4人以下の家族の方は申し込みめないか、5人以上の家族の人には20倍くらいの番号を割り振っていただかなくては公平ではないと思います。</p> <p>私たちは実際、今46平米ほどの賃貸住宅に住んでいます。4人までとされて前回6月に申し込みなかった九段さくら館の住居は53.27平方メートルです。今住んでいるところより広いのです。</p> <p>落選し続け、申し込みすらできない状態で子どもはどんどん大きくなり、別の民間住宅に住み替えの際には利用したいと思っていた次世代育成住宅助成がどんどん減額されています。一番上の子が18歳に達してしまっただけです。うちは上の二人が年が近く、第2子から7学年違いで第3子がいるため、まもなく第2子の分もなくなり、3人家族としての助成しか受けられなくなります。今現在、助成を受けていないのは住んでいる住居が50平米以下だからです。助成が受けられる50平米以上に引っ越したいと何年も毎日物件を見ているのですが、家賃が想定以上に高いものが多く、さらには昨今の物価の上昇もあり、家賃が全般的に上がって、引っ越せるような物件が出ることは皆無になっています。</p> <p>今住んでいる住居も家賃を上げられ、次の更新時にも上げられることが決まっています。受け入れざるを得ないような住宅ならばまだ良いのですが、築50年ほどのマンションで、配管が悪く下の住人の煙草の煙が充満して副流煙による健康被害も心配していますし（私たちは全員非喫煙者です）、少し前まで下水が逆流してあふれてくることもよくありました（下水に関しては工事があって今のところ逆流していません）。地下の駐輪場は電気が切れたまま放置され、暗闇の中、出し入れしないといけないので鍵穴など見えずに非常に不便ですし、この間もマンションの設備のせいで個人で契約しているWi-Fiがつながらなくなり、工事の間のどうしても使わざるを得ないネットの回線はスマートフォンで替えるしかなく（ほとんどがNITなどの工事の依頼のための検索などに使っていました。）Wi-Fiが使えなかった3日分の料金が加算され、普段より高くなりましたが、その補填もありませんし、その他も老朽化が進んでいて、どんどん住みづらくなっているのに家賃が上がっています。ちなみに駐輪場の電気は電球を替える程度のものでは復旧しないとのことで大掛かりなものになるため放置されているとのことでした。</p> <p>家賃がどんどん上昇しているのに給料は変わらないし、次世代育成住宅助成も据え置かれています。どうか5人以上の住める区民住宅を出してほしいですし、5人以上住める区民住宅に少ない家族が申し込みをする際には何らかの制限を設けてください。</p> | <p>区としては、国の住生活基本計画で定められている最低居住面積水準を参照しまして、世帯人数に応じて基準を設けています。現在は、当該基準については申込みのしおりに記載された情報で判断できるようにしております。</p> <p>区としては、区民住宅をなるべく公平かつ有効に活用できるようにという視点で、募集や管理を行っています。いただいたご意見については、区民住宅運営の参考とさせていただきます。</p> | D                                                                                                            |
| 24  | 1.区内に住所を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | <p>また次世代育成住宅助成の方針は何らかの改善をしていただきたいです。18歳になってもますます学費がかかる大学生になっているだけで一緒に住み続けまし、そもそもの家賃自体が上昇しているのです。このままだとやはり、千代田区からの転出を考えざるを得ませんが、子どもがいるので●学校に進学する可能性も残っておりますし、非常に困っています。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>次世代育成住宅助成制度に関するご意見については、今後制度の見直しを検討する際の参考とさせていただきます。</p>                                                                                                                                              | D                                                                                                            |



| No. | 意見提出者の区分            | 本編該当章       | 意見内容（概要）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 区の考え方                                                                                                                                                                                                                   | 反映区分<br>A…意見を踏まえ、計画に反映したもの<br>B…意見に関連する内容を、計画に反映したもの<br>C…意見の趣旨が既に計画に反映されているもの<br>D…今後検討のために参考とするもの<br>E…その他 |
|-----|---------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25  | 5. その他計画等に利害関係を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | 千代田区では、「7-1 住宅施策の体系と方向性」（P.56）に記載のとおり、区内全域の地区内残留地区指定による在宅避難が推奨されており、気候変動に伴い水害等が激甚化・頻発化するなかで、長期の停電発生への備えとして、在宅避難に必要な電源を住宅側で確保する必要があります。このため、東京都住宅マスタープランにおいて普及を促進している東京都LCP住宅の電源確保策に準じて、【1-2】地域防災力の向上 マンション等の防災力の向上（P.63）に以下の内容を追加することを提案します。<br>なお、これらの設備は、平時には再生可能エネルギーの利用や省エネによる環境負荷軽減にも貢献するものであります。<br>【追加する内容】<br>○住宅において、災害発生時の停電に備えて、在宅避難に必要な電源を確保するため、太陽光発電システム、蓄電池、家庭用燃料電池、自家発電設備等の導入を推進し、電源の多重化を図る。 | 住宅の電源確保策については、東京都が実施している東京とどまるマンション（旧東京都LCP住宅）普及促進事業における発電機等の購入に対する補助の周知を図ることにより推進してまいります。なお、区では省エネルギー改修等助成制度において、太陽光発電システム、蓄電システム、燃料電池システム等の導入について、要件を満たす場合には助成を行っております。いただいたご意見については、今後の防災に関する施策を検討する上での参考とさせていただきます。 | D                                                                                                            |
| 26  | 5. その他計画等に利害関係を有する方 | 第7章_住宅施策の展開 | 「【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」（P.60）に記載された、開発計画の早期段階でエネルギーの面的利用やレジリエンス向上への検討を促す仕組みの構築について、弊社も賛同いたします。<br>【賛同する内容】<br>○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。<br>《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                                                                                                                                                  | 本計画の内容についてご賛同いただきありがとうございます。                                                                                                                                                                                            | C                                                                                                            |
| 27  | 5. その他計画等に利害関係を有する方 | その他         | 工作上全く無関係ではないので意見を送ります。<br>秋葉原電気街などでも屋外広告などが池袋、中野、原宿、大阪日本橋、名古屋大須、台北市などに比べたら広告基準が●という人もいる刺激的なものでも制限基準があまりにゆるやかなのではないのか、このままでは中身のコンテンツにまで規制を食ったらたまらないという話を表現の自由などが作家などでも議論になった時話が出ます、参議院の●さんなどでは比較的制限をなしにという声もありますし、それももっともではありますが、やはり厳しい規制はやらないにしても、海外からも多くこの街でも規制を食い止めるためにも、そして納得してもらうためにも基準などはあった方がいいのではないのでしょうか？                                                                                            | 区では屋外広告物に関する景観まちづくりガイドラインを定めておりますが、いただいたご意見も参考にさせていただきます。法令や条例に基づき、東京都とも連携しながら、広告物に対する指導等、適切に対応してまいります。                                                                                                                 | E                                                                                                            |

(案)

# 千代田区 第4次住宅基本計画

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



〈概要版〉



令和7年〇月  
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                      | <p>○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—</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・区内全域の地区内残留地区指定による在宅避難の推奨</li> <li>・気候変動に伴う水害等の激甚化・頻発化</li> </ul> <p>○居住 —居住者が健康で安心して暮らせる住まい—</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世帯、高齢者、障害者の増加</li> <li>・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</li> <li>・住宅確保要配慮者の居住の安定確保</li> </ul> <p>○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—</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの老朽化</li> <li>・居住者の高齢化</li> <li>・周辺の生活環境に影響を及ぼすマンションの発生予防</li> </ul> <p>○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—</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティが生まれやすい場所の整備の必要性</li> <li>・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</li> <li>・コミュニティ活動に参加していない区民が約6割</li> </ul> <p>○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—</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・持続可能な社会に向けた取組みの推進</li> <li>・省エネルギー設備の普及促進の必要性</li> <li>・家庭における効果的なCO2削減対策の実施</li> </ul> |
| 計画の理念・目標                     | <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 推進する住宅施策                     | <p>●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</p> <p>○災害に備えた、住まいの安全性の向上</p> <p>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</p> <p>○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</p> <p>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</p> <p>○管理の適正化による、良好なマンションの整備</p> <p>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</p> <p>○コミュニティ活動活性化のための環境づくり</p> <p>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</p> <p>○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</p> <p>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</p> <p>◎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</p> <p>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</p>                                                                                                                                                                                   |

# 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、定住人口はさらに減少しました。

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。

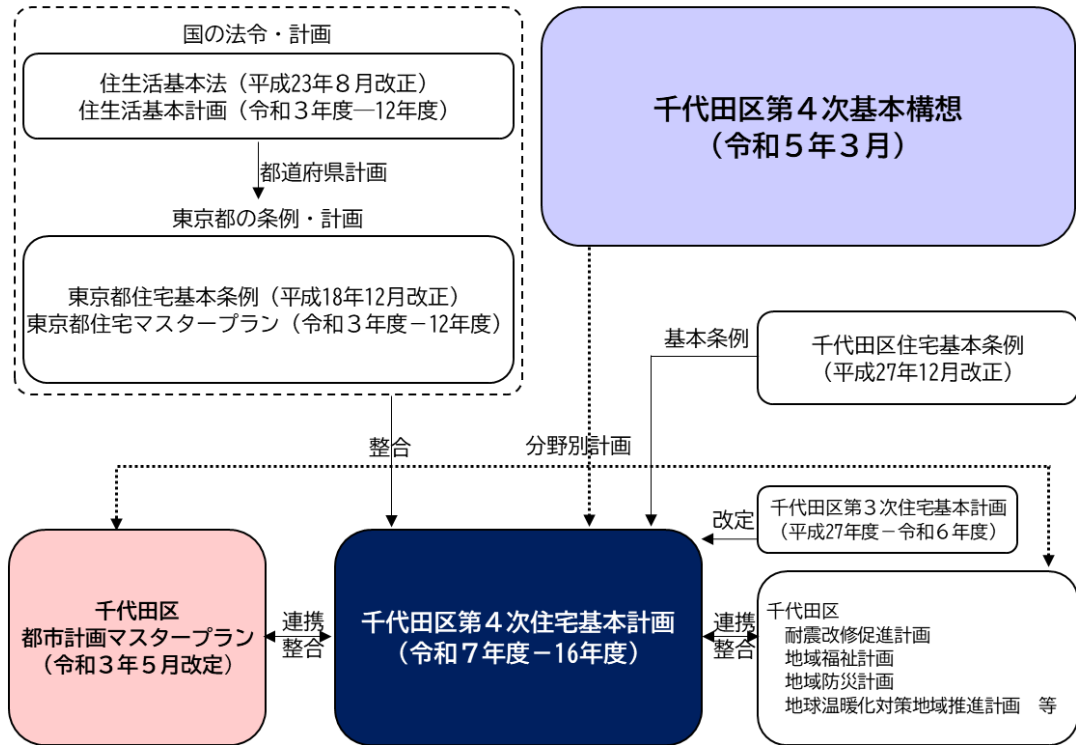
一方、近年では、大地震や大雨・河川洪水といった自然災害の激甚化・頻発化、子育て世帯・高齢者・障害者などが健康で安心して暮らせる住まいの確保、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした生活や働き方の変化、マンション管理の適正化・マンションの再生の円滑化、支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成、脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成といった課題への対応が必要となっています。

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、良質な住宅の供給及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         | R5  | R6  | R7  | R8  | R9  | R10 | R11 | R12 | R13 | R14 | R15 | R16 | R17 | R18 | R19 | R20 | R21 | R22 | 年度   |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 千代田区住宅基本計画      | 第3次 | 第4次 | 第4次 | 第4次 | 第4次 | 第4次 | 第4次 | 第4次 | 第4次 | 第4次 | 第4次 | 第4次 | 第4次 | 第4次 | 第4次 | 第4次 | 第4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        |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |
| 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 |

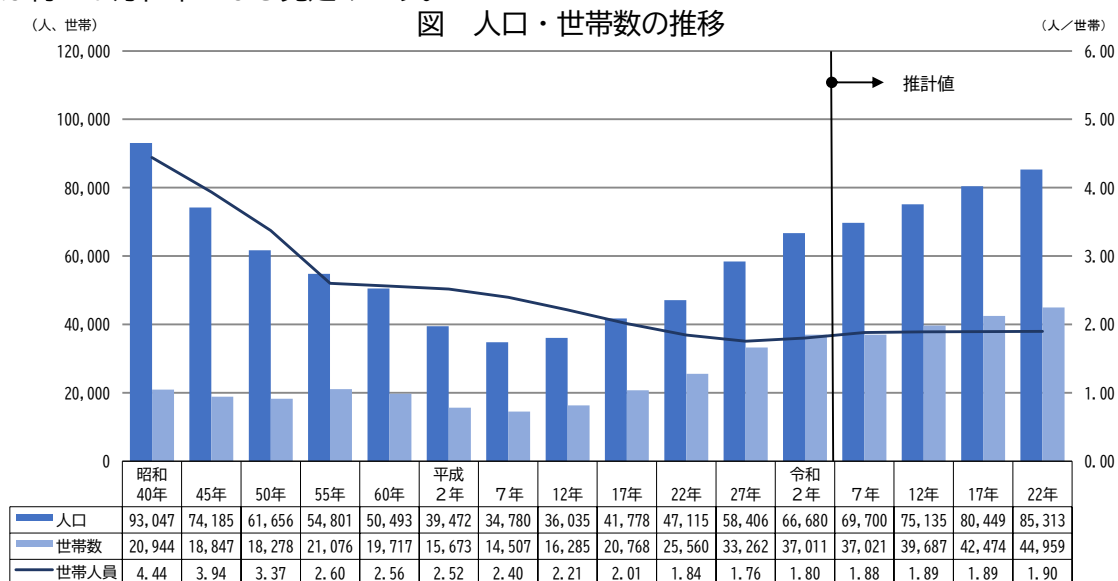
# 住まいを取り巻く現状

## ○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。

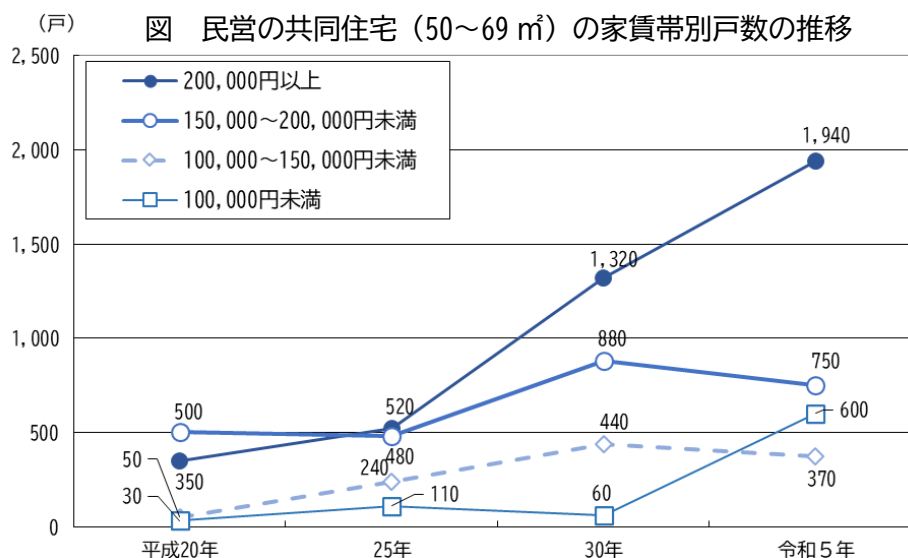


資料：国勢調査、令和7年以降の人口は千代田区人口動向と人口推計（令和5年度）、世帯数は千代田区住宅課推計

## ○住宅建設・住宅市場

### ●家賃が20万円以上の戸数が大きく増加

◇50～69㎡の民営の共同住宅について、家賃が20万円以上の戸数は大きく増加していますが、10万円～20万円未満の戸数は平成30年から令和5年にかけてやや減少しています。



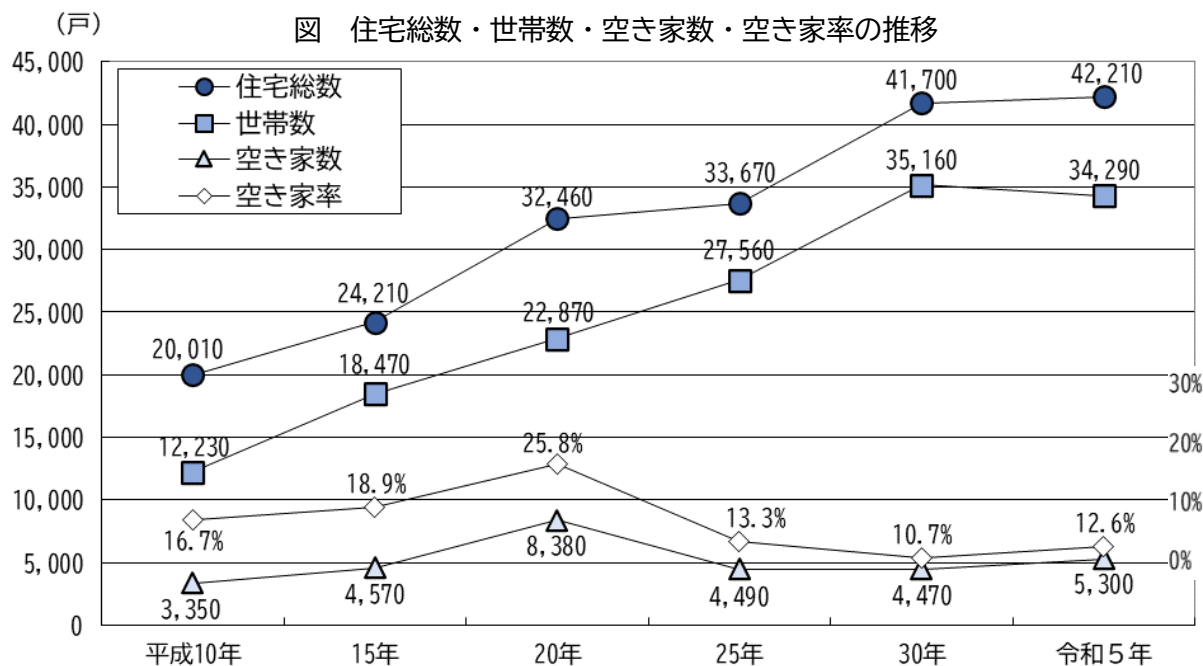
資料：住宅・土地統計調査

※100,000円未満は0円（平成20年は50円未満）の戸数を除く

## ○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

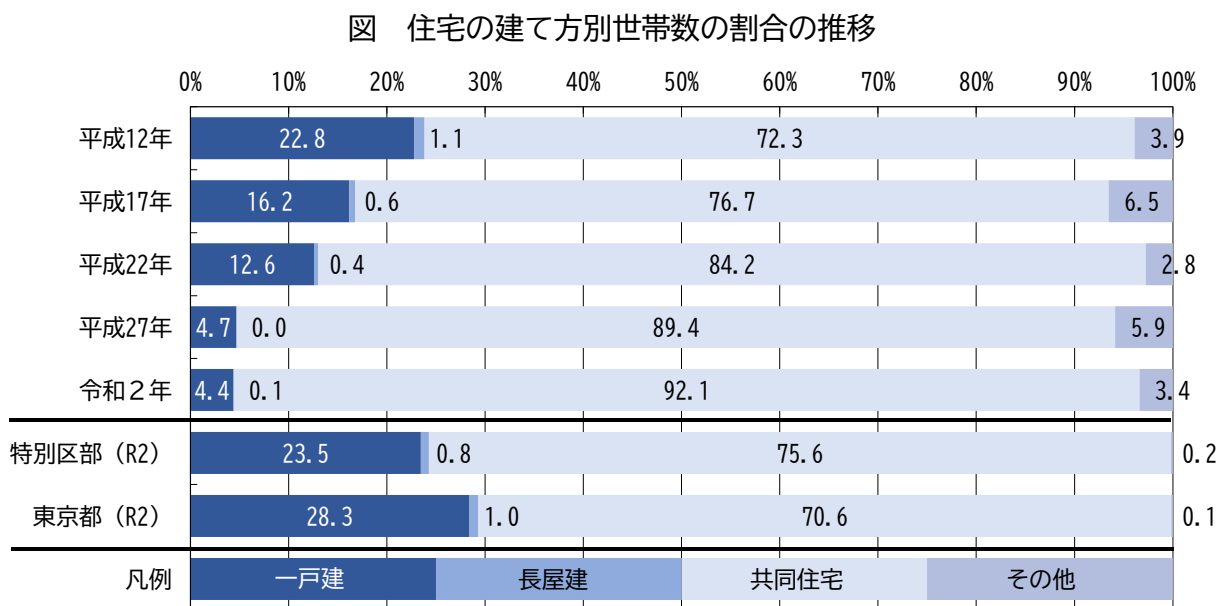
◇住宅総数は増加傾向で、令和 5 年の戸数は 42,210 戸となり、住宅総数が世帯数を上回っています。



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。



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、近年においては、過度な住宅価格の上昇、賃貸住宅の家賃の高騰により区内に居住したい方々が住むことが難しくなる状況や、マンションの老朽化による居住環境の質の低下や周辺地域への影響、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。

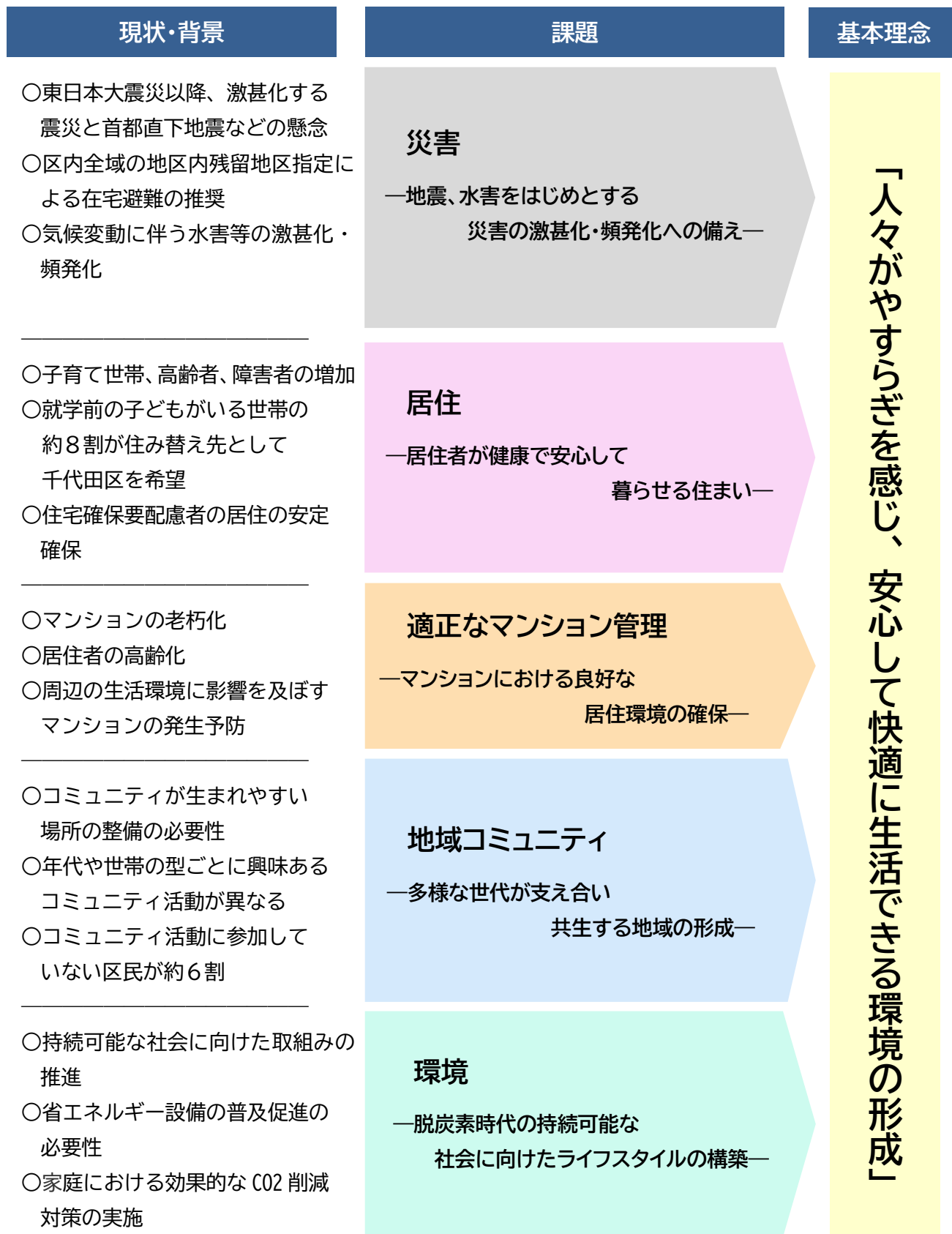
以上を踏まえて、本計画では、「千代田区第 4 次基本構想」が示した千代田区の将来像や分野別のあるべき姿の実現に向けて、基本理念を「人々がやすらぎを感じ、安心して快適に生活できる環境の形成」とするとともに、5 つの基本方針を定めました。

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                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>【基本方針1】</b><br>災害に備えた、<br>住まいの安全性の向上                             | <u>【1-1】住宅耐震化の促進</u><br><u>【1-2】地域防災力の向上</u><br><u>【1-3】個々の住居における防災対策の推進</u>                                          |
| <b>【基本方針2】</b><br>子育て世帯、高齢者、障害者、外国人<br>など多様な主体が安心して住み続け<br>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><br><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><br><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>             |
| <b>【基本方針3】</b><br>管理の適正化による、<br>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><br><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><br><u>【3-3】マンションの居住者同士のコミュニティ形成</u>                |
| <b>【基本方針4】</b><br>コミュニティ活動活性化のための<br>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><br><u>【4-2】コミュニティ活動の運営支援</u><br><u>【4-3】地域における協力体制の整備促進</u>                              |
| <b>【基本方針5】</b><br>2050 ゼロカーボン実現に向けた、<br>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<br/> づくりの推進</u><br><u>【5-2】区民の環境・エネルギー対策への意識向上</u><br><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

## 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

- ・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

- ・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

- ・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）

### 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

- ・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

- ・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

- ・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

## 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

- ・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

- ・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

- ・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

- ・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）
- ・良好な街並みやにぎ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

- ・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

- ・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

- ・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

- ・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

- ・緑や水辺等を活かした住環境整備の促進
- ・良好な街並みやにぎ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・再生にあたっては、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が重要です。そのため、マンションにおいて居住実態のない住戸の発生要因の1つとして考えられる投機目的の取引の防止について協力を要請しています。また、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あたっては、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発生抑制や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つくるだけでなく、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うえ、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。

### 3 アフォーダブル住宅について

平成30年と令和5年の住宅・土地統計調査によると、区内の50～69㎡の民営共同住宅について、家賃が20万円以上の戸数は大きく増加し、10万円～20万円未満の戸数はやや減少しています。子育て世帯が、子どもの誕生や成長に伴い転居を考えた際に、手頃な家賃の広い住宅に区内で転居ができるように、リノベーションによる既存ストックの活用・再生を促進するなど、アフォーダブル住宅供給施策の検討をしていきます。

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

本区では、転売等の目的でのマンション購入による住宅価格高騰により、住みたい方が住めないという状況や、居住していない住戸が多くなることによるマンション管理組合の管理運営への支障等が懸念されます。

そのため、区では令和7年7月18日に下記の要請を一般社団法人不動産協会に対して行いました。引き続き、投機目的でのマンション取引等の防止に取り組んでいきます。

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



# 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（又は電磁的方法による提供）について定められていること。

### 3. 管理組合の経理

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

### 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

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

### 5. 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%<br>（令和 6 年度） | 現状値以上<br>（令和 16 年度） |
| 交通の安全性の評価（良い）    | 66.9%<br>（令和 6 年度） | 現状値以上<br>（令和 16 年度） |
| 災害時の安全性の評価（良い）   | 60.0%<br>（令和 6 年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和 6 年度） | 現状値以上<br>（令和 16 年度） |
| 大気汚染の評価（良い）      | 21.6%<br>（令和 6 年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和 6 年度） | 現状値以上<br>（令和 16 年度） |
| 買物の便の評価（良い）      | 47.0%<br>（令和 6 年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和 6 年度） | 現状値以上<br>（令和 16 年度） |
| 公園・遊び場の評価（良い）    | 35.7%<br>（令和 6 年度） | 現状値以上<br>（令和 16 年度） |
| 隣近所の交流の評価（良い）    | 22.0%<br>（令和 6 年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和 6 年度） | 現状値以上<br>（令和 16 年度） |
| まちづくりの推進の評価（満足）  | 48.1%<br>（令和 6 年度） | 現状値以上<br>（令和 16 年度） |
| 景観・まちなみの評価（良い）   | 52.4%<br>（令和 6 年度） | 現状値以上<br>（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%<br>(令和5年度) | 100.0%<br>(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%<br>(令和6年度) | 100.0%<br>(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<br>※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%<br>(令和5年度)  | 4.0%<br>(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%<br>(令和5年度) | 50.0%<br>(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%<br>(令和5年度) | 80.0%<br>(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%<br>(令和5年度) | 100.0%<br>(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%<br>(令和6年度) | 40.0%<br>(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<br>※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%<br>(令和5年度) | 100.0%<br>(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%<br>(令和5年度) | 33.0%<br>(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<br>(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うえで、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、住みたい方・住み続けたい方が住み続けることができる環境の確保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うえで、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にぎわいのあるまちを形成していくために、住宅施策の推進と併せて、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。

### ○計画の推進にあたって

#### (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〈概要版〉

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住宅課

〒102-8688 東京都千代田区九段南 1-2-1

TEL 03-3264-2111（代表）

03-5211-3651（直通）

(案)

# 千代田区 第4次住宅基本計画

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



令和7年〇月  
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 .....                               | 26 |
| (6) 区民・区外居住者の意識 .....                                     | 30 |
| (7) 地域特性（地域別の現状） .....                                    | 34 |
| 3-2 住宅施策の現状（成果指標の達成状況） .....                              | 37 |
| (1) 住宅の耐震化率 .....                                         | 37 |
| (2) 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 .....                             | 37 |
| (3) 共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率 .....                           | 37 |
| (4) 最低居住面積水準未達の世帯の割合 .....                                | 38 |
| (5) 新築住宅における省エネ基準達成率 .....                                | 38 |
| (6) 住まいや居住環境に満足している区民の割合 .....                            | 38 |
| (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<br>分譲マンション管理組合の割合..... | 38 |



|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| (8) 保育園・学童クラブの待機児童数 .....                                         | 39  |
| (9) 住居確保のための給付金受給者の就職率 .....                                      | 39  |
| (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 .....                 | 39  |
| 第4章. これまでの住宅施策 .....                                              | 40  |
| 第5章. 住まいを取り巻く課題 .....                                             | 43  |
| 第6章. 計画の基本理念・基本方針.....                                            | 46  |
| 6-1  基本理念・基本方針.....                                               | 46  |
| 6-2  居住水準・住環境水準等の目標.....                                          | 48  |
| (1)  居住水準の目標 .....                                                | 48  |
| (2)  住宅性能水準の目標 .....                                              | 48  |
| (3)  住環境水準の目標 .....                                               | 50  |
| (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.....                               | 51  |
| 6-3  地域別の将来像.....                                                 | 52  |
| 第7章. 住宅施策の展開 .....                                                | 58  |
| 7-1  住宅施策の体系と方向性.....                                             | 58  |
| 7-2  推進する住宅施策.....                                                | 60  |
| (1)  災害に関する施策 .....                                               | 60  |
| (2)  居住に関する施策 .....                                               | 72  |
| (3)  適正なマンション管理に関する施策 .....                                       | 82  |
| (4)  地域コミュニティに関する施策 .....                                         | 90  |
| (5)  環境に関する施策 .....                                               | 96  |
| 7-3  既存ストックの活用・再生.....                                            | 106 |
| 7-4  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 .....                         | 107 |
| 7-5  開発協力金の実績と活用状況.....                                           | 108 |
| 第8章. 千代田区マンション管理適正化推進計画.....                                      | 109 |
| 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 .....                             | 109 |
| 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 .....                    | 109 |
| 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 .....                          | 109 |
| 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<br>(千代田区マンション管理適正化指針) に関する事項 ..... | 110 |
| 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 .....                        | 115 |
| 8-6  計画期間.....                                                    | 115 |
| 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 .....                             | 115 |
| 第9章. 住環境・住宅施策に関する指標.....                                          | 116 |
| 9-1  住環境の観点.....                                                  | 116 |
| 9-2  住宅施策の観点.....                                                 | 117 |
| 第10章. 計画を実現するために .....                                            | 120 |
| 10-1  連携・協力・協働.....                                               | 120 |
| (1)  庁内連携確保・協力体制の強化 .....                                         | 120 |
| (2)  区民・事業者・活動団体等との協働 .....                                       | 120 |
| (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.....                             | 120 |
| (4)  国・東京都・その他関係機関との連携 .....                                      | 121 |
| 10-2  情報や魅力の発信.....                                               | 121 |
| (1)  区民・事業者等への情報提供 .....                                          | 121 |

|                        |     |
|------------------------|-----|
| (2) 都心居住の魅力の発信 .....   | 121 |
| 10-3 計画の推進にあたって .....  | 121 |
| (1) 独自の施策・新たな取組み ..... | 121 |
| (2) 財源の確保 .....        | 121 |
| (3) 計画の進行管理 .....      | 121 |

## 資料編

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 1. 千代田区住宅基本計画改定検討会議 .....   | 122 |
| (1) 委員名簿 .....              | 122 |
| (2) 設置要綱 .....              | 122 |
| 2. 千代田区住宅基本計画庁内検討会 .....    | 124 |
| (1) 委員名簿 .....              | 124 |
| (2) 設置要領 .....              | 124 |
| 3. 検討の経緯 .....              | 126 |
| (1) 千代田区住宅基本計画改定検討会議 .....  | 126 |
| (2) 千代田区住宅基本計画庁内検討会 .....   | 126 |
| (3) 意見募集（パブリックコメント）結果 ..... | 126 |
| 4. 用語集 .....                | 127 |

# 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、定住人口はさらに減少しました。

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、良質な住宅の供給及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。

「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。

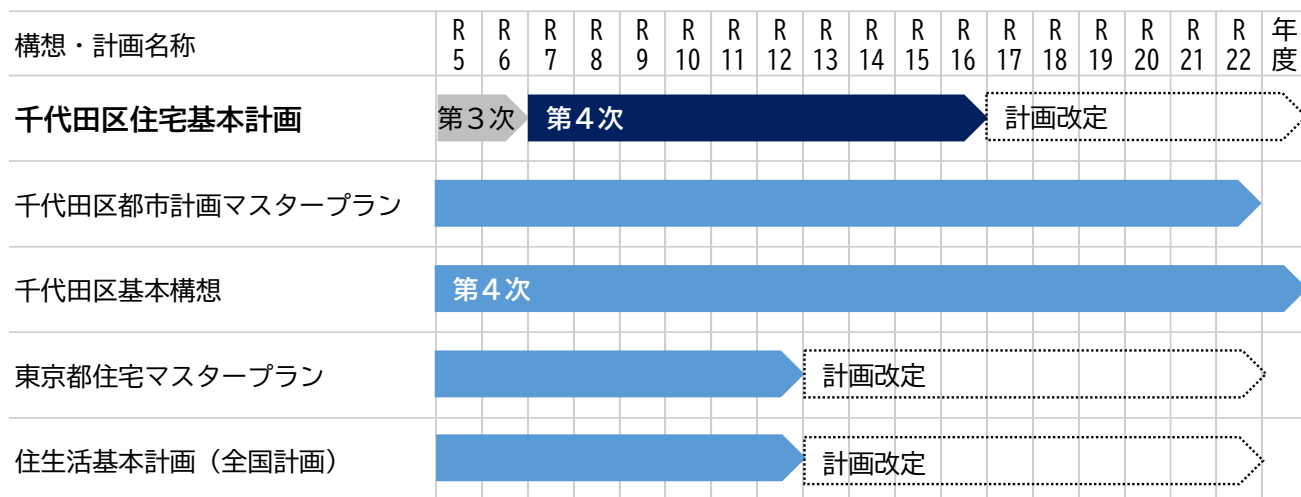
The diagram illustrates the hierarchy and integration of various plans for the 4th Basic Plan for Chiyoda Ward (令和7年度～16年度). At the top left, a dashed box contains '国の法令・計画' (National Laws and Plans), which includes the '住生活基本法（平成23年8月改正）' (Basic Act on Housing, Living, and Environment, revised Aug 2011) and '住生活基本計画（令和3年度～12年度）' (Basic Plan on Housing, Living, and Environment, Reiwa 3-12). Below this is '都道府県計画' (Prefectural Plan) and '東京都の条例・計画' (Tokyo Metropolitan Ordinance and Plan), specifically the '東京都住宅基本条例（平成18年12月改正）' (Tokyo Metropolitan Basic Ordinance on Housing, revised Dec 2006) and '東京都住宅マスタープラン（令和3年度～12年度）' (Tokyo Metropolitan Master Plan on Housing, Reiwa 3-12). To the right, a large blue box represents the '千代田区第4次基本構想（令和5年3月）' (Chiyoda Ward 4th Basic Vision, March 2023). Below this, a box for '基本条例' (Basic Ordinance) shows the '千代田区住宅基本条例（平成27年12月改正）' (Chiyoda Ward Basic Ordinance on Housing, revised Dec 2015). Further down, a box for '改定' (Revised) shows the '千代田区第3次住宅基本計画（平成27年度～令和6年度）' (Chiyoda Ward 3rd Basic Plan on Housing, Heisei 27-Reiwa 6). At the bottom, three main boxes are shown: '千代田区都市計画マスタープラン（令和3年5月改定）' (Chiyoda Ward Urban Planning Master Plan, revised May 2021) in pink, the central '千代田区第4次住宅基本計画（令和7年度～16年度）' (Chiyoda Ward 4th Basic Plan on Housing, Reiwa 7-16) in dark blue, and '千代田区耐震改修促進計画 地域福祉計画 地域防災計画 地球温暖化対策地域推進計画 等' (Chiyoda Ward Earthquake Repair Promotion Plan, Community Welfare Plan, Community Disaster Prevention Plan, Earthquake Warming Countermeasure Regional Promotion Plan, etc.) in white. Arrows indicate '整合' (Integration) from the national and prefectural plans to the central plan, '分野別計画' (Sectoral Plan) from the basic ordinance to the central plan, and '連携整合' (Cooperation and Integration) between the central plan and the other two bottom plans. A dashed arrow also points from the 3rd basic plan to the 4th.

2

### 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、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月からは原則すべての住宅・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           |
|                               | 都の空き家施策の計画的な展開             |
| 8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現      | 良質な家づくりの推進                 |
|                               | 既存住宅を安心して売買等できる市場の整備       |
|                               | 総合的な住情報の発信                 |
| 9 安全で良質なマンションストックの形成          | マンションの適正な管理の促進             |
|                               | 老朽マンション等の再生の促進             |
| 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、耐震性が不十分なすべての住宅を令和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

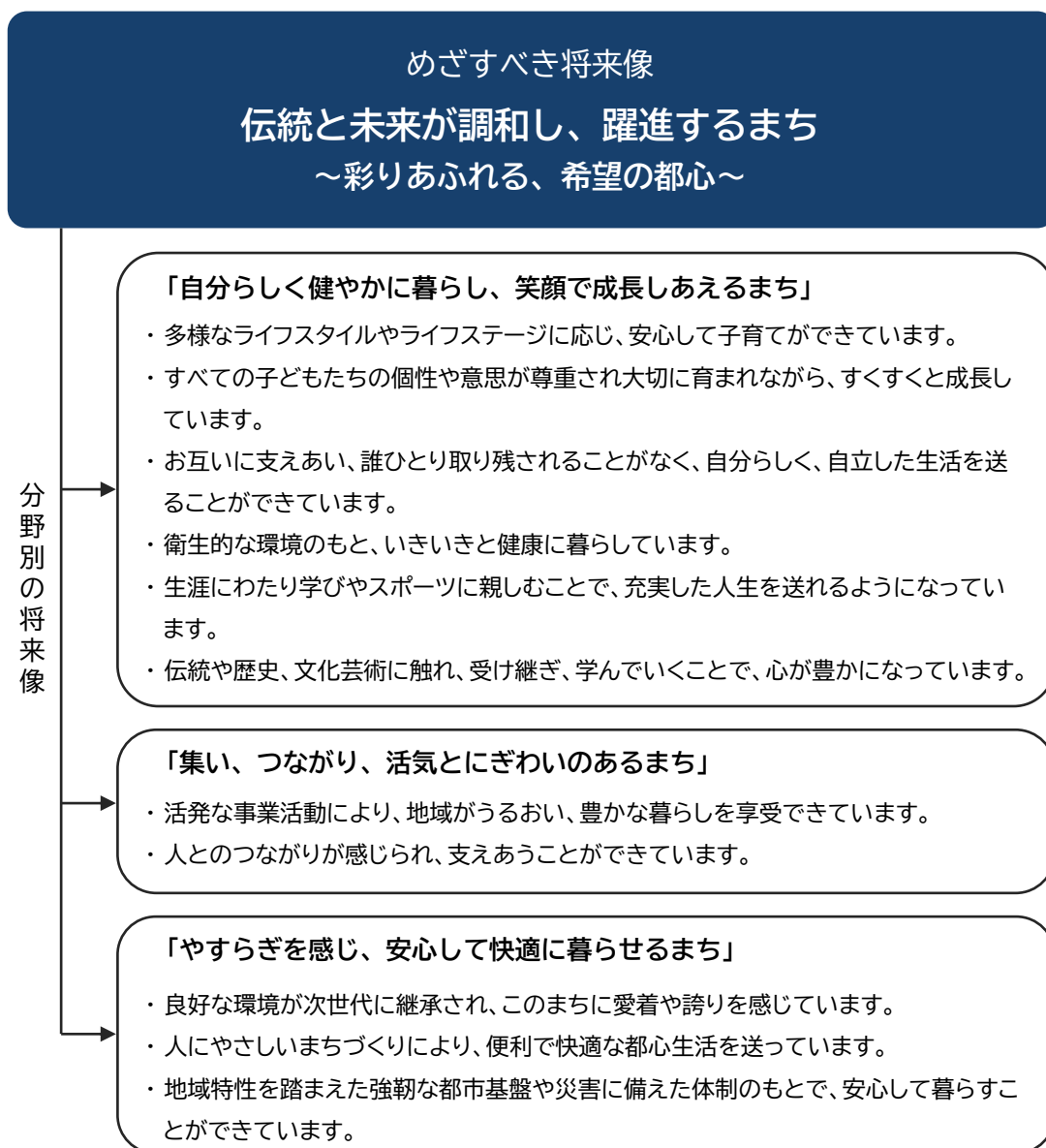
新型コロナウイルス感染症をはじめとした社会経済情勢の変化、深刻さを増す気候変動の影響、国におけるマンション管理適正化法の改正、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく管理状況届出制度開始等に伴い、明らかとなったマンションを巡る新たな課題について、柔軟かつ的確に対応するために「東京 マンション管理・再生促進計画」が、令和4年3月に改定されました。改定前は、マンションの適正な管理の促進と老朽マンション等の再生の促進を施策の柱とし、6つの目標が示されていましたが、改定後は、マンションの環境性能の向上が新たな目標として追加されました。既存マンションの環境性能を向上させるため、管理組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

建築物の耐震診断及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。

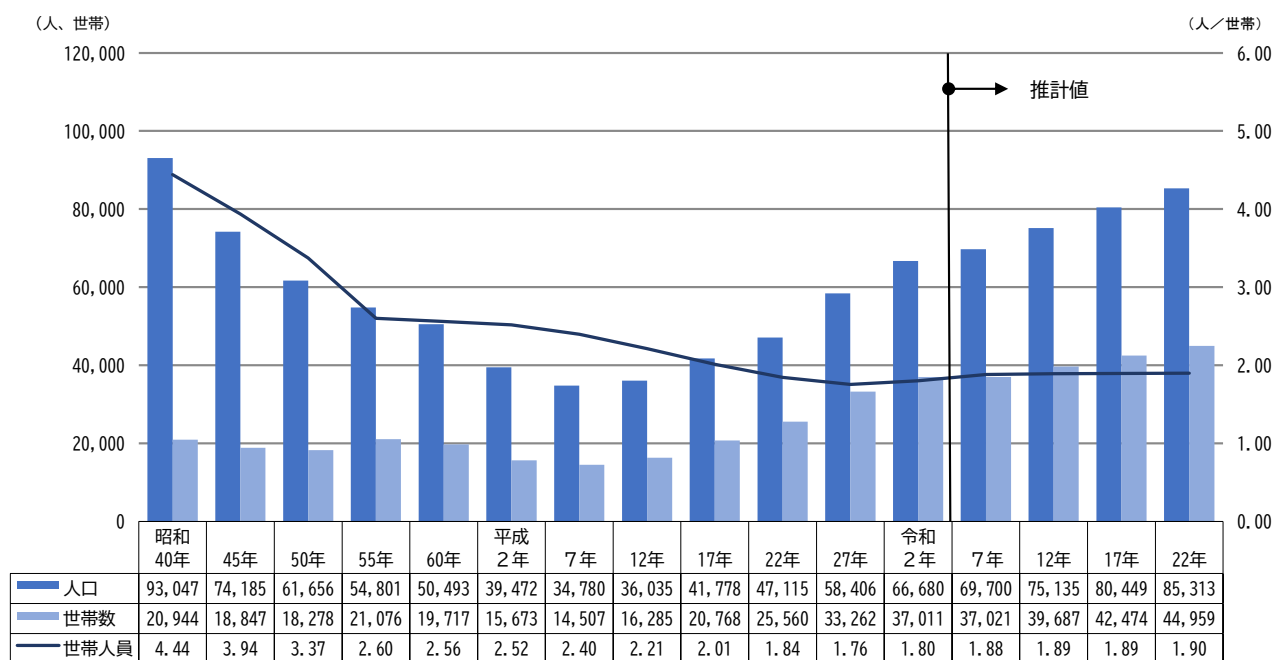
#### (1) 人口・世帯

##### ●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



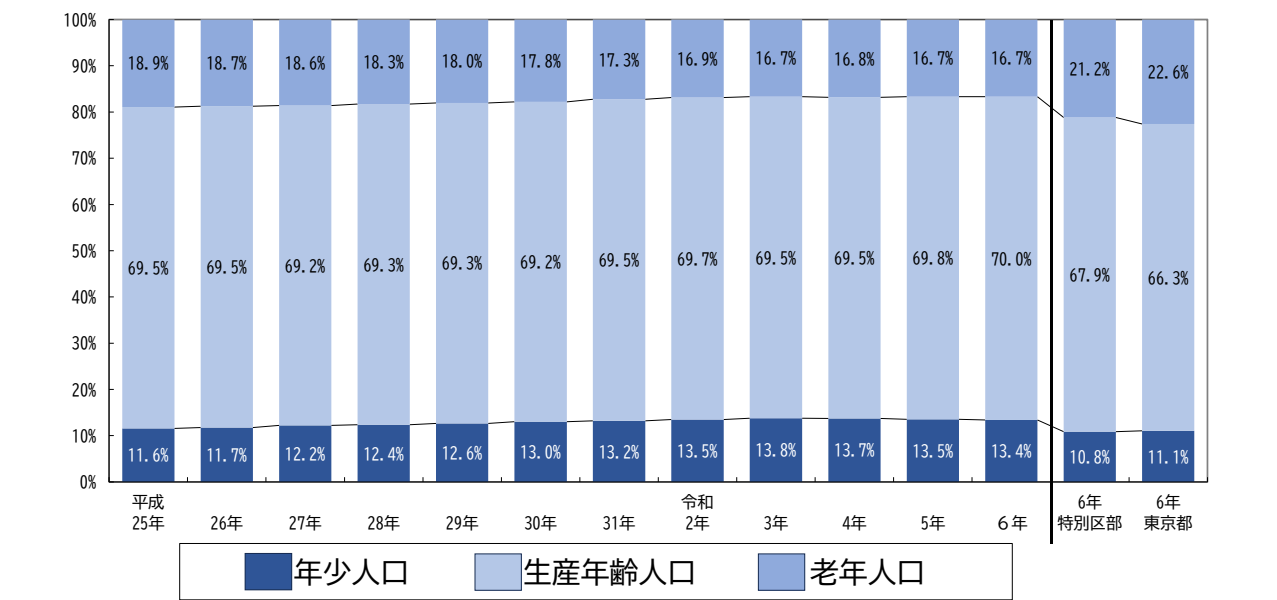
資料：国勢調査、令和7年以降の人口は千代田区人口動向と人口推計（令和5年度）、世帯数は千代田区住宅課推計



●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



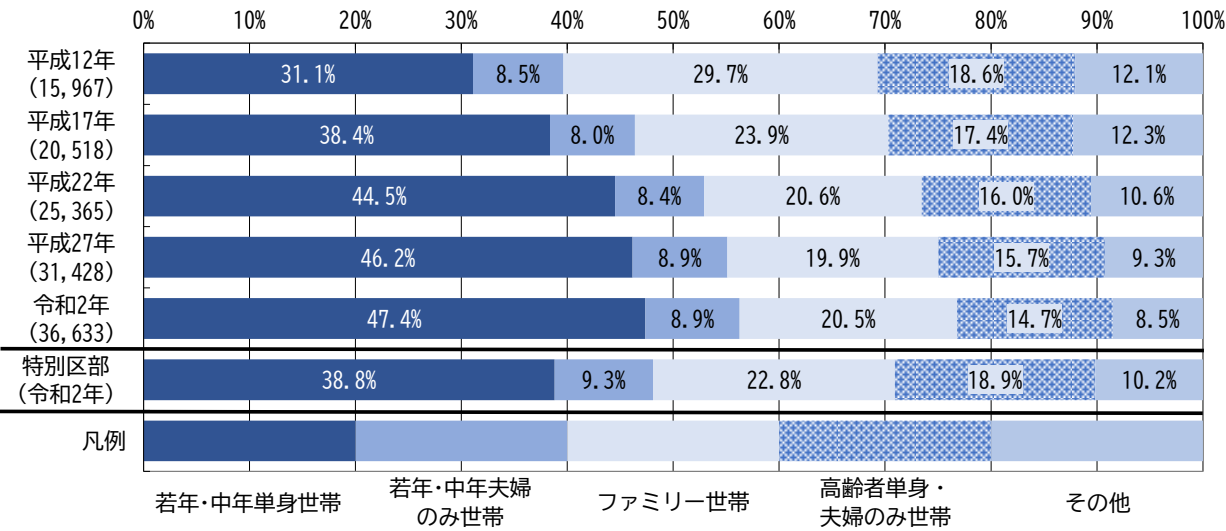
|        |        | 平成<br>25年 | 26年    | 27年    | 28年    | 29年    | 30年    | 31年    | 令和<br>2年 | 3年     | 4年     | 5年     | 6年     | 6年<br>特別区部 | 6年<br>東京都 |
|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|------------|-----------|
| 人<br>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<br>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

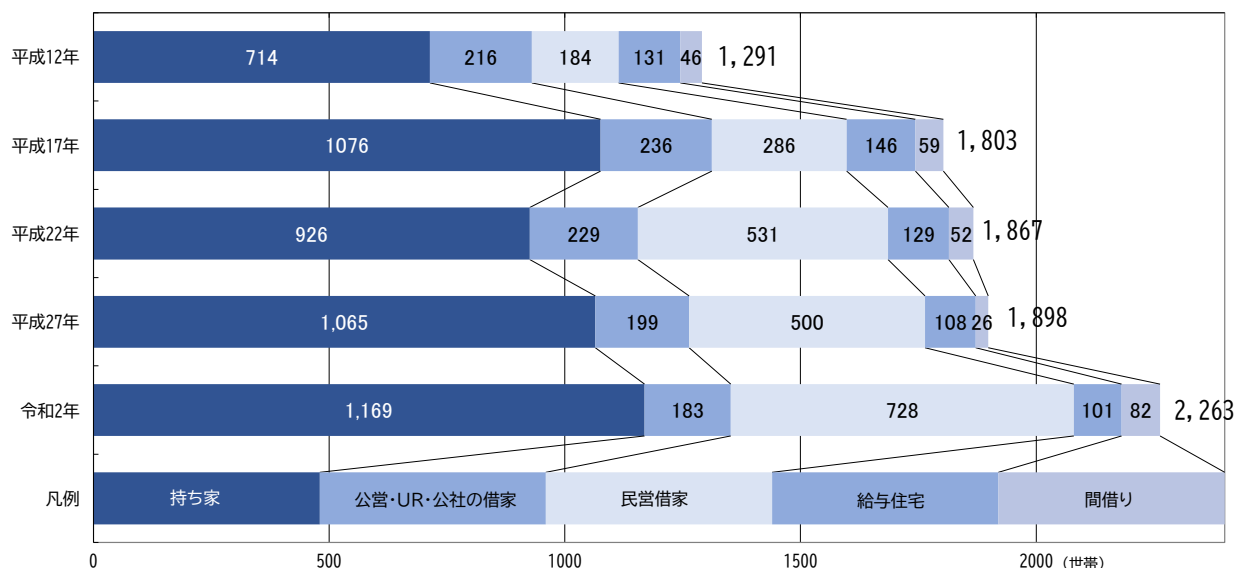
■家族類型について

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      | 夫婦と子どもから成る世帯及び3世代世帯<br>※「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）及び高齢夫婦世帯（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                                                                                                                                                                                                                                                 |

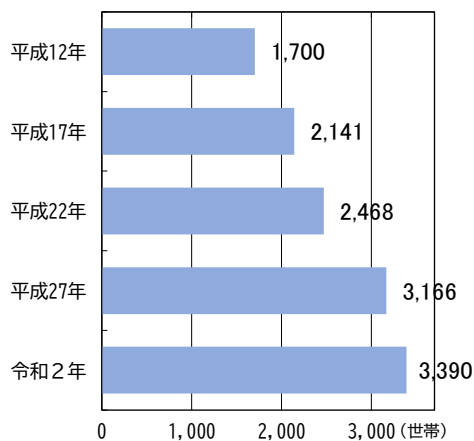
◇区の人口増加と並行して、ひとり親世帯数や高齢単身世帯数、外国人人口、障害者数にも増加がみられます。障害者数については、知的障害者及び精神障害者は令和2年以降に増加傾向が顕著に表れていますが、身体障害者数は近年増加傾向が鈍化しています。生活保護被保護者数は平成30年以降、低下傾向にあります。

図 住宅に住むひとり親世帯数の推移



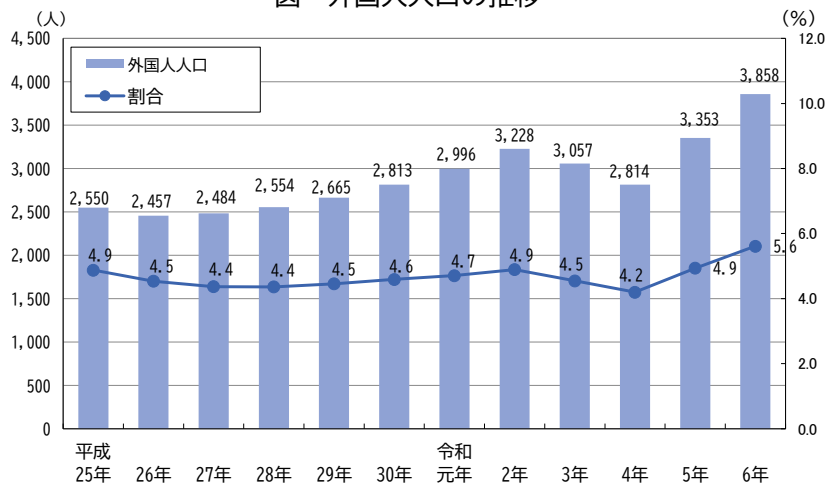
資料：国勢調査

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

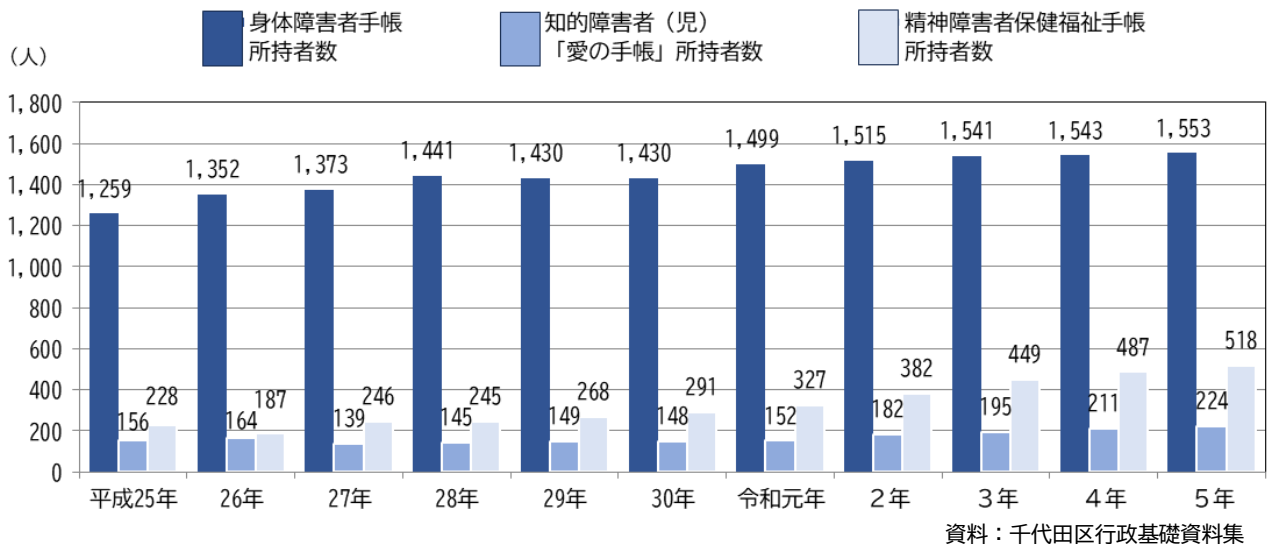
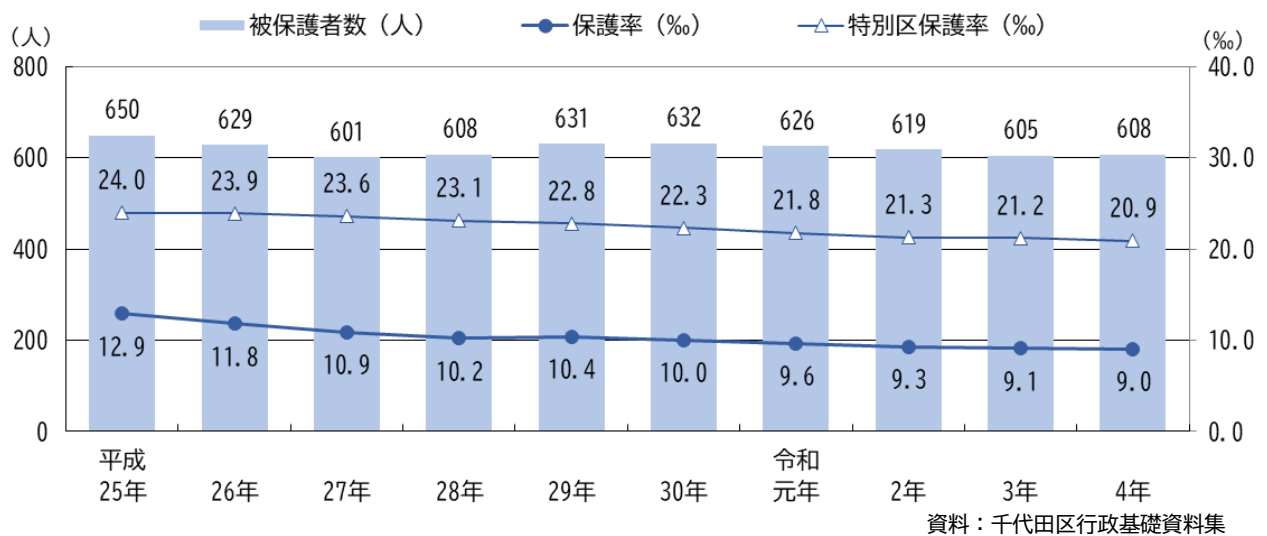


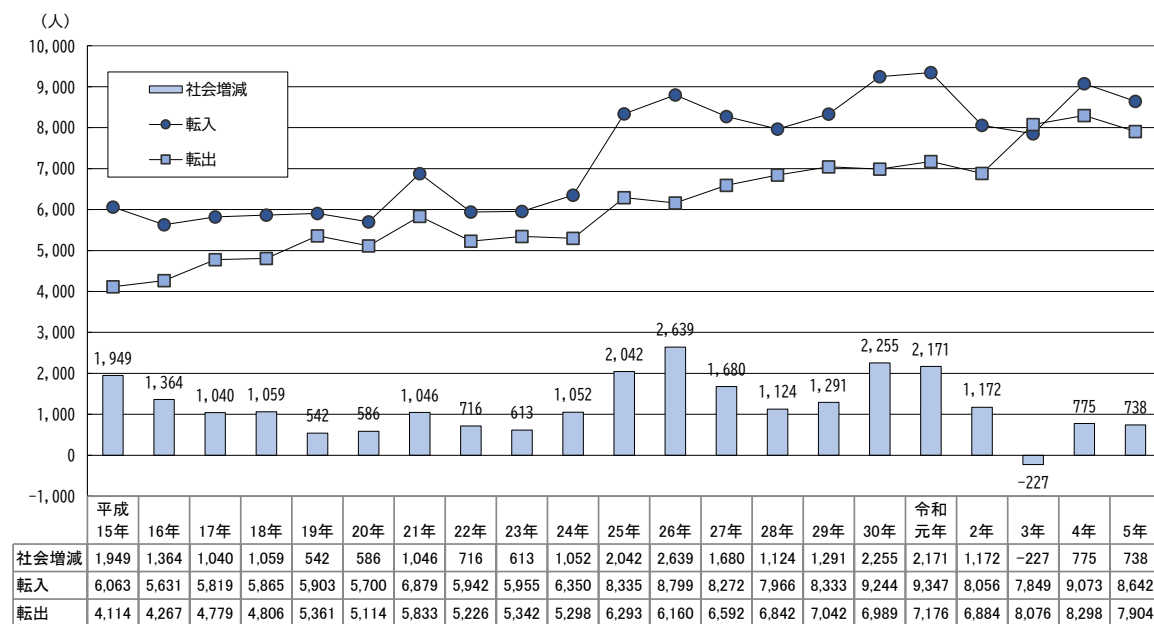
図 生活保護被保護者数の推移



●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。

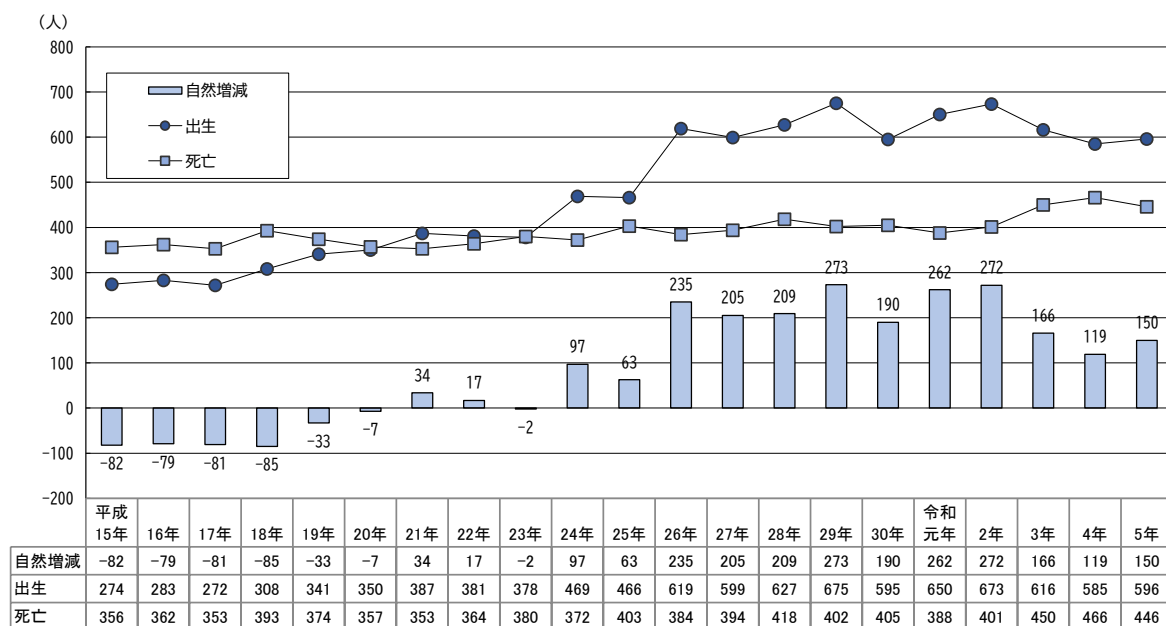
図 社会動態の推移



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



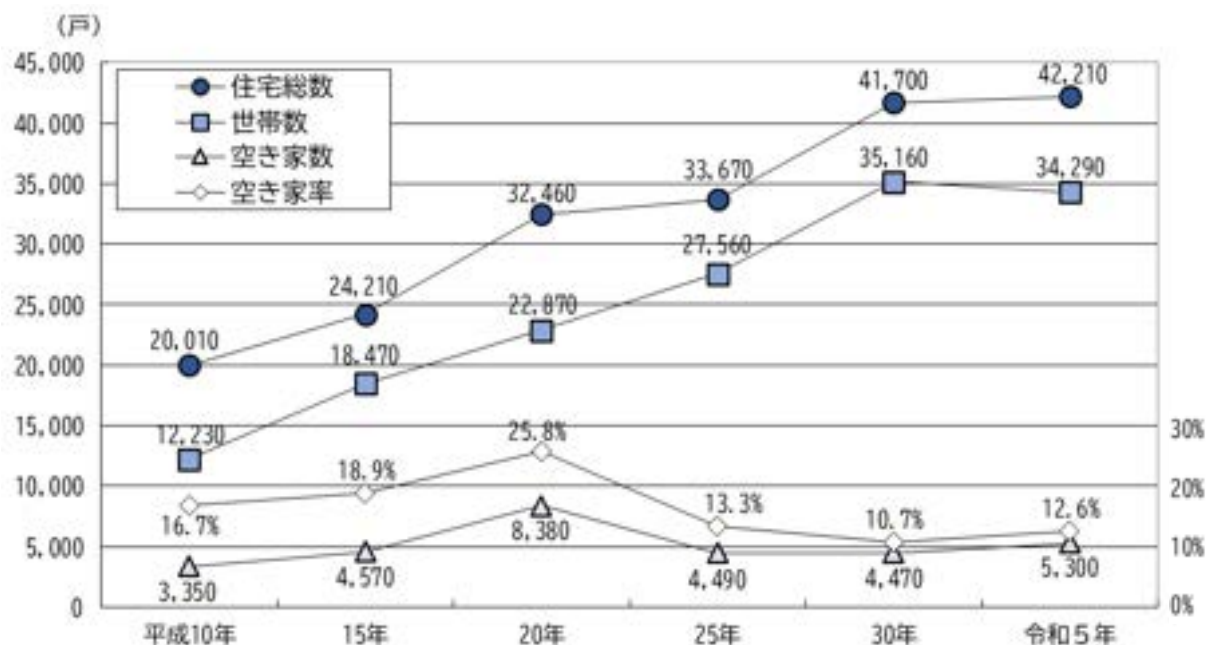
資料：千代田区行政基礎資料集

## (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

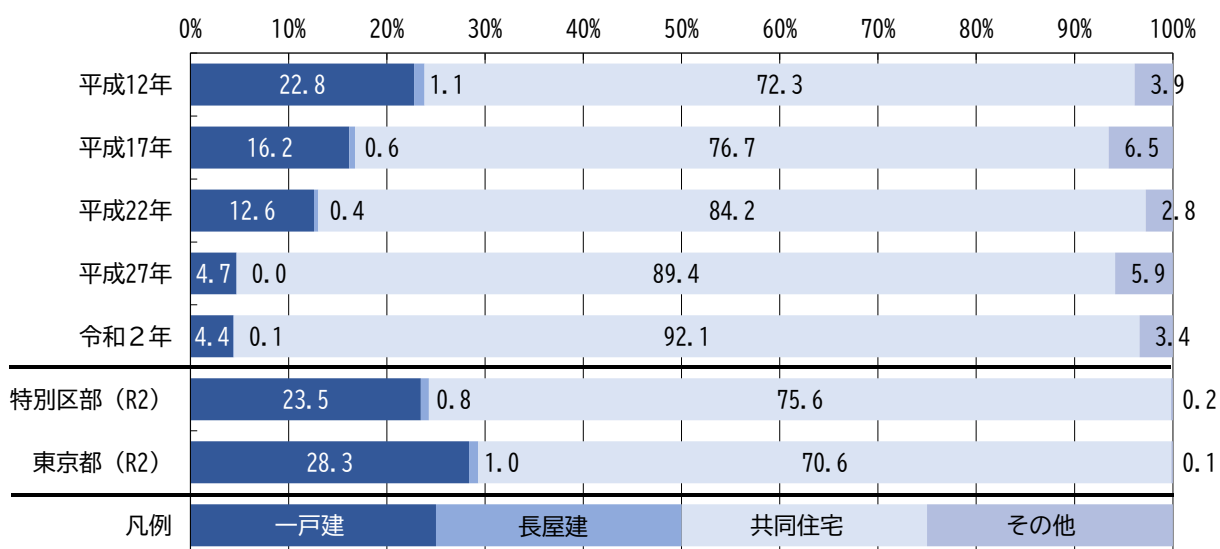


資料：住宅・土地統計調査

●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<br>階数          | 敷地面積<br>(㎡) | 延床面積<br>(㎡) | 戸数<br>(戸) | 計<br>(戸) |
|------------------------|---------------------|--------|-------------------|-------------|-------------|-----------|----------|
| 区<br>営<br>住<br>宅<br>※3 | 区営九段住宅              | S55.8  | SRC造<br>9階／B 1 階  | 601.36      | 895.14      | 12        | 312      |
|                        | 区営一番町住宅             | S57.9  | SRC造<br>6階／B 1 階  | 914.33      | 946.98      | 13        |          |
|                        | 区営内神田住宅             | S58.4  | SRC造<br>14階／B 1 階 | 887.75      | 5,647.47    | 81        |          |
|                        | 区営神保町住宅             | H8.3   | RC造<br>4階         | 110.11      | 233.75      | 4         |          |
|                        | 区営神保町第二住宅※1         | H9.3   | SRC造<br>13階／B 2 階 | 831.36      | 1,756.35    | 17        |          |
|                        | 区営富士見住宅※1           | H11.9  | RC造<br>7階         | 576.95      | 493.38      | 8※2       |          |
|                        | 区営西神田住宅※1           | H11.10 | SRC造<br>25階・B 2 階 | 3,269.45    | 2,941.44    | 30        |          |
|                        | 区営水道橋住宅             | H14.5  | RC造<br>7階         | 648.85      | 2,586.56    | 43        |          |
|                        | 区営淡路町住宅※1           | H16.1  | SRC造<br>13階       | 602.04      | 639.39      | 5         |          |
|                        | 区営東松下町住宅            | H28.12 | RC造<br>18階／B 1 階  | 1,344.82    | 8,039.80    | 99        |          |
| 高<br>齢<br>者<br>住<br>宅  | いきいきプラザ<br>一番町高齢者住宅 | H7.3   | SRC造<br>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<br>民<br>住<br>宅       | 九段さくら館              | H7.7   | RC造<br>7階／B 1 階   | 646.98      | 3,022.34    | 43        | 224      |
|                        | 番町さくら館              | H8.3   | SRC造<br>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<br>立<br>住<br>宅       | 区立神保町仮住宅            | H6.5   | S 造<br>6階         | 402.61      | 1,222.62    | 23        | 76       |
|                        | 区立麴町仮住宅             | R2.11  | RC造<br>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満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満の世帯は約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満の世帯です。一方、最低居住面積水準未満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満 |       | 最低居住面積水準以上<br>誘導居住面積水準未満 |       | 誘導居住面積水準以上 |       | 合計     |        |
|-------------|------------|-------|--------------------------|-------|------------|-------|--------|--------|
|             | 世帯数        | 割合    | 世帯数                      | 割合    | 世帯数        | 割合    | 世帯数    | 割合     |
| 若年・中年単身世帯   | 3,020      | 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

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

※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<br>有する戸数（戸） | 必要な耐震性を<br>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% |

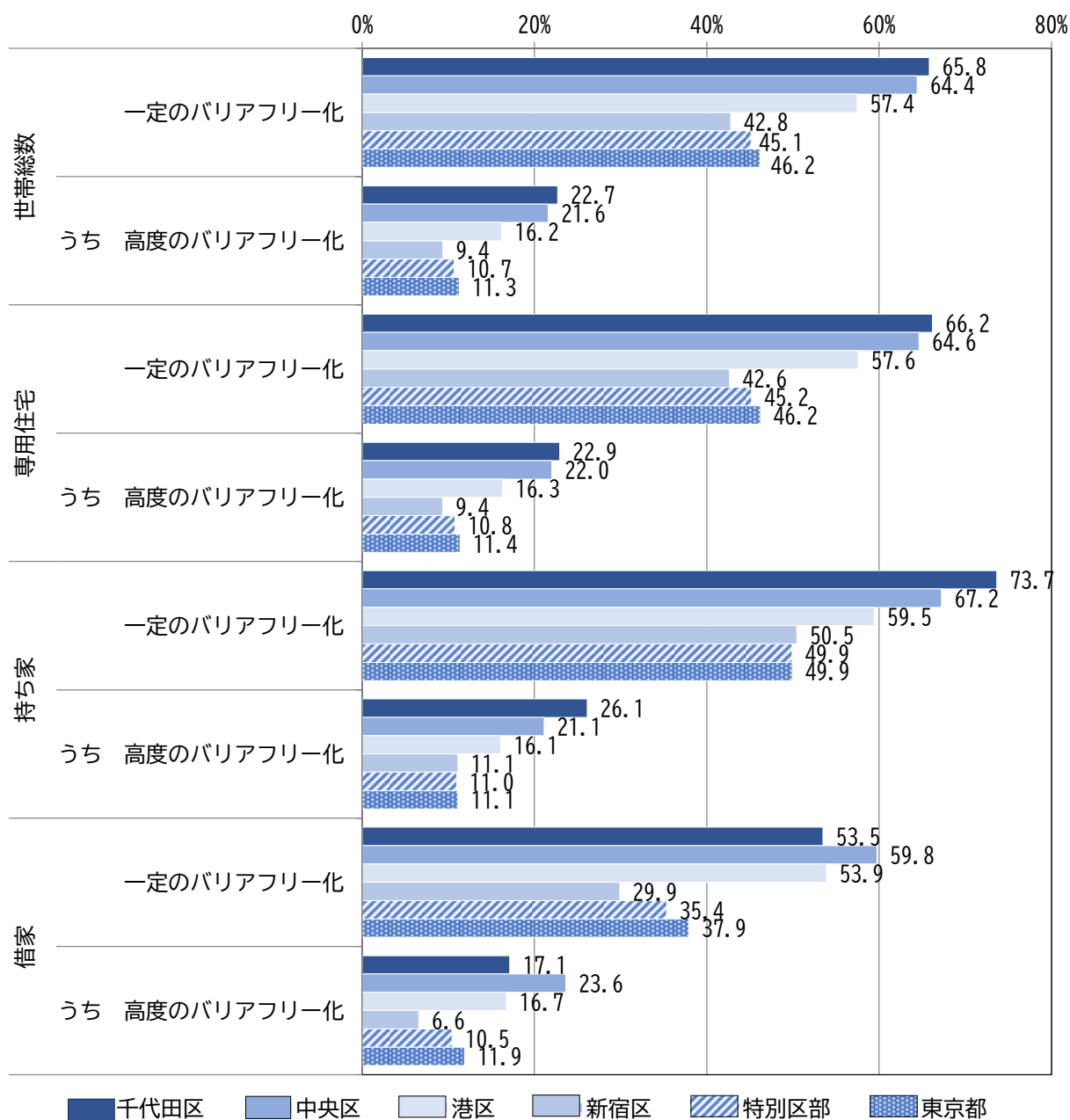
資料：千代田区所管課資料



●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

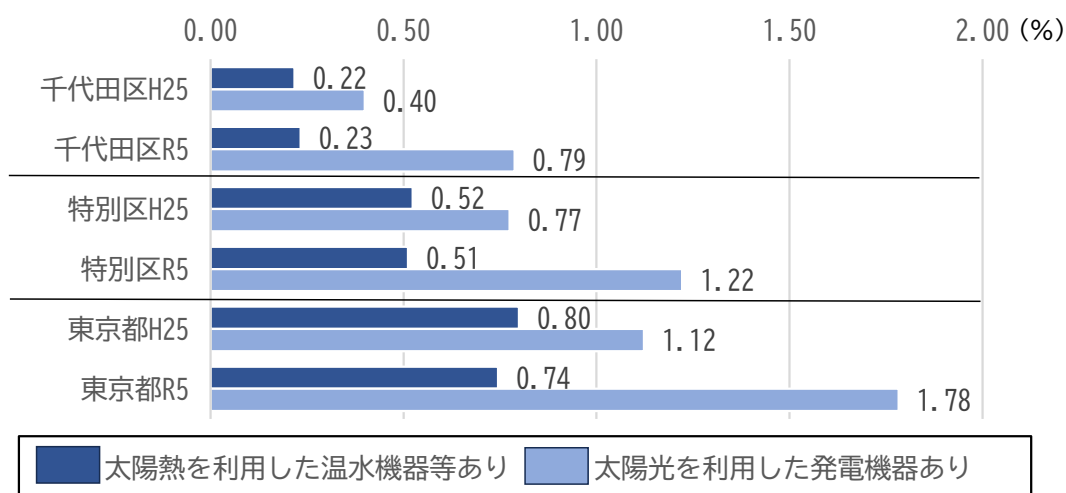
※一定のバリアフリー化：「2箇所以上の手すり設置」、又は「屋内の段差解消」がなされた住宅

※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

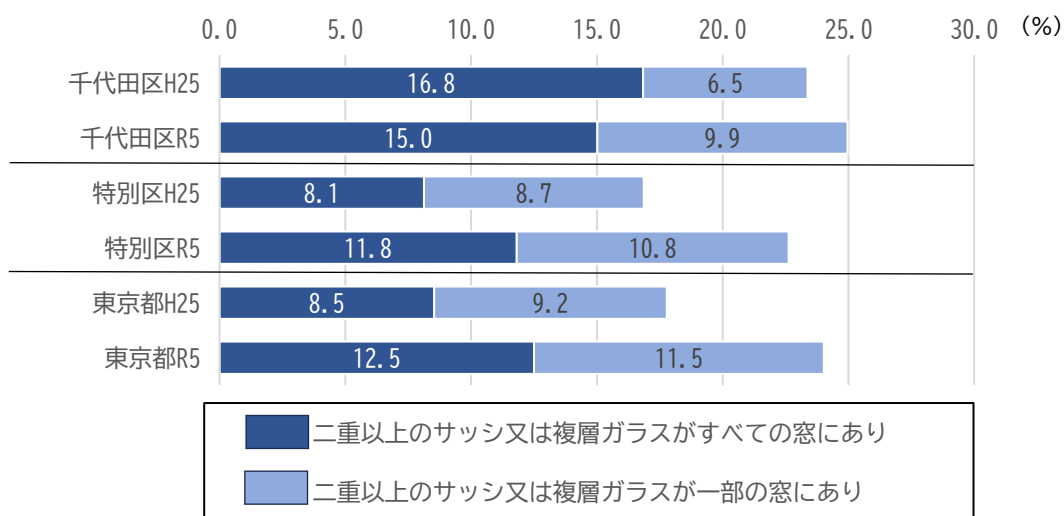


資料：住宅・土地統計調査

●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



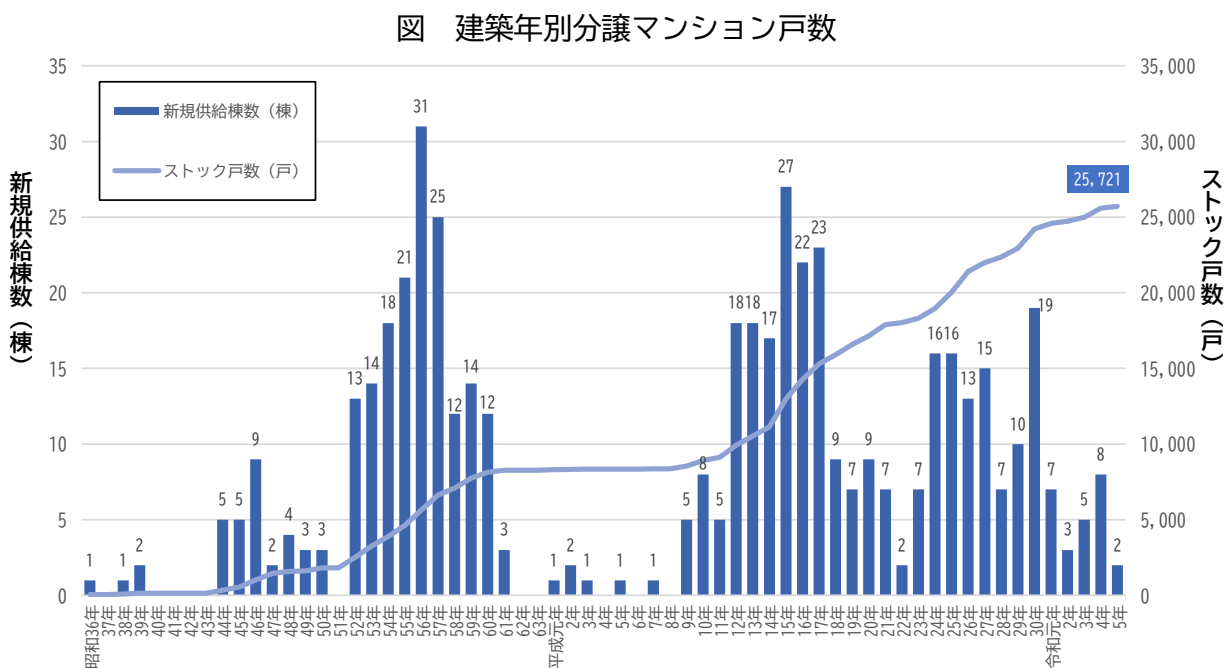
資料：住宅・土地統計調査

### (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。



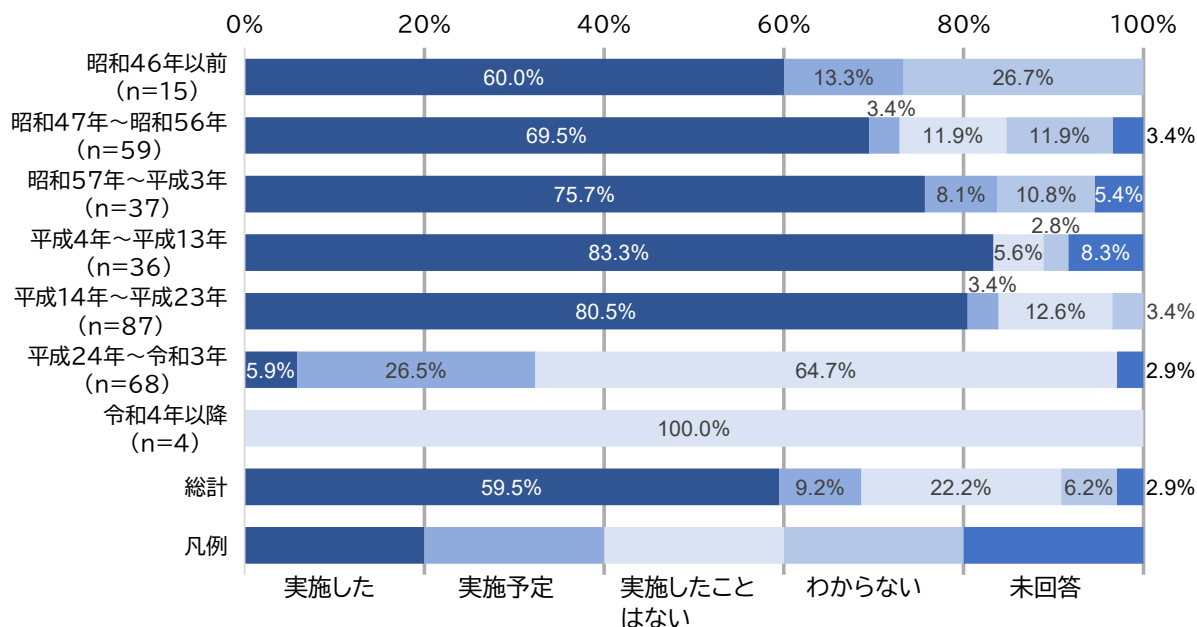
資料：千代田区分譲マンション実態調査（令和6年5月）

●大規模修繕工事を実施した管理組合は全体の約 60%

◇竣工年代別に見ると、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)



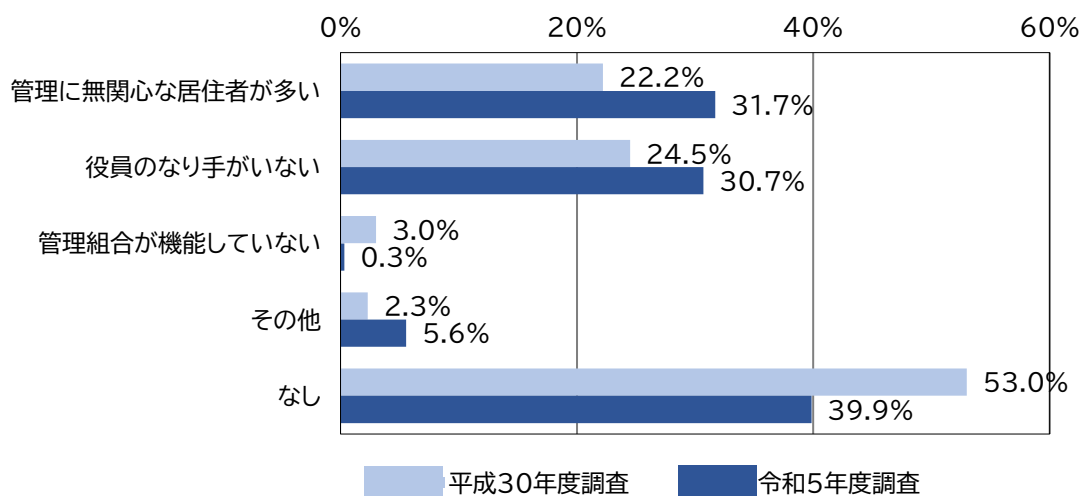
資料：千代田区分譲マンション実態調査（令和 6 年 5 月）

●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)



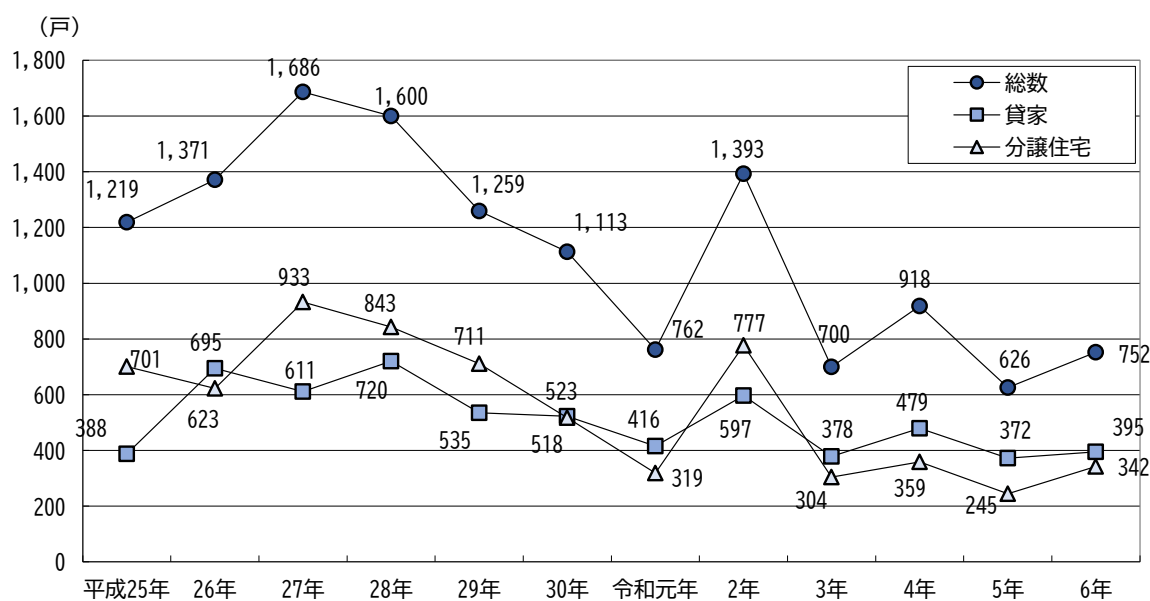
資料：千代田区分譲マンション実態調査

#### (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



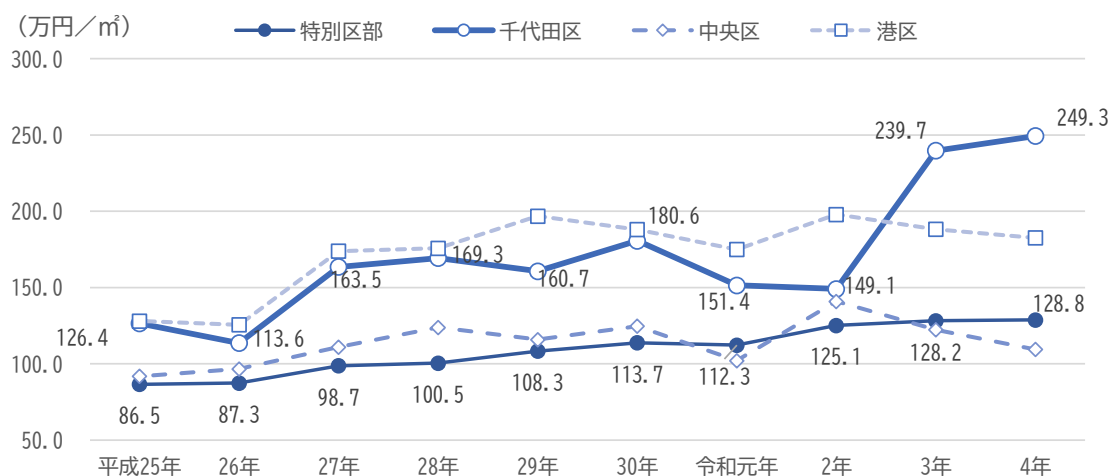
資料：建築着工統計調査

※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㎡あたり平均分譲単価）の推移

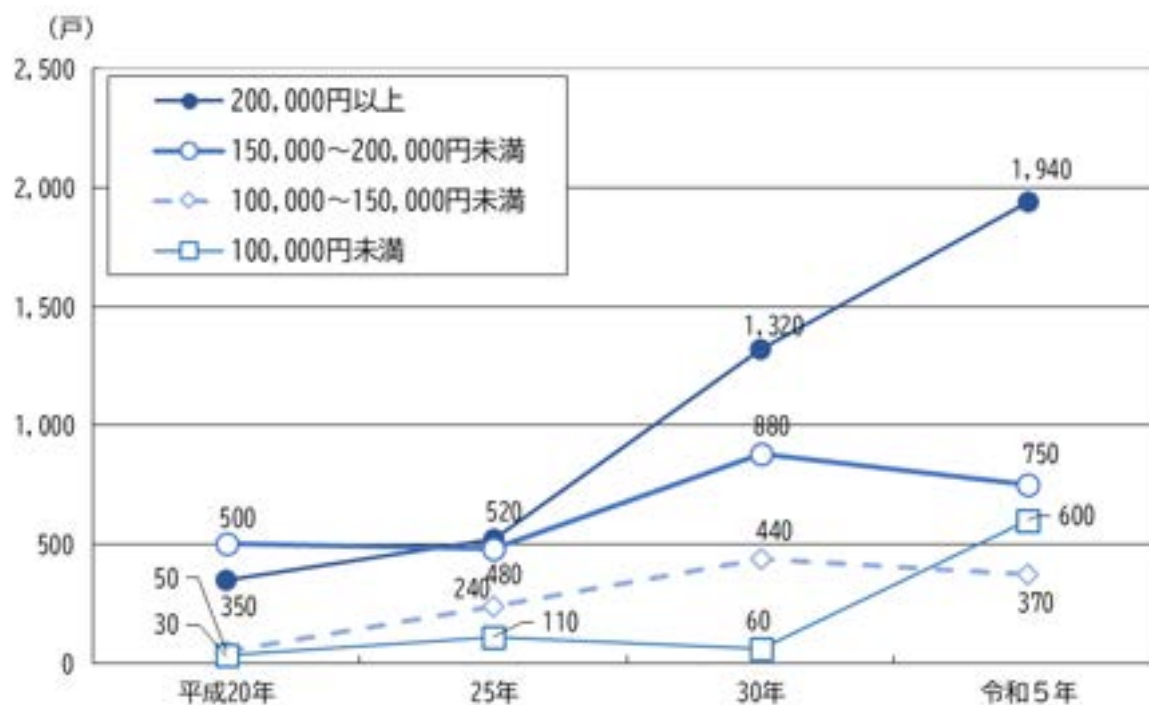


資料：全国マンション市場動向 2022 年版

●家賃が 20 万円以上の戸数が大きく増加

◇50～69 m<sup>2</sup>の民営の共同住宅について、家賃が 20 万円以上の戸数は大きく増加していますが、10 万円～20 万円未満の戸数は平成 30 年から令和 5 年にかけてやや減少しています。

図 民営の共同住宅（50～69 m<sup>2</sup>）の家賃帯別戸数の推移



資料：住宅・土地統計調査

※100,000 円未満は 0 円（平成 20 年は 50 円未満）の戸数を除く

## (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

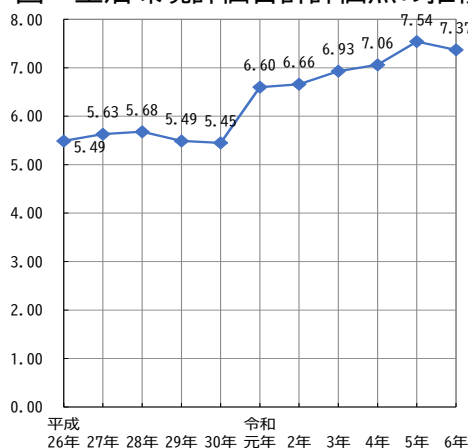


表 生活環境評価項目別 評価点の推移

|               | 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

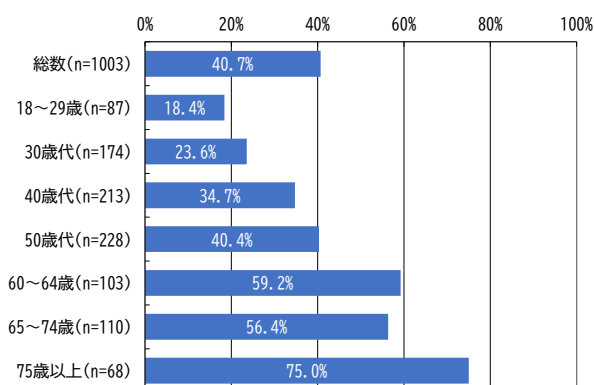
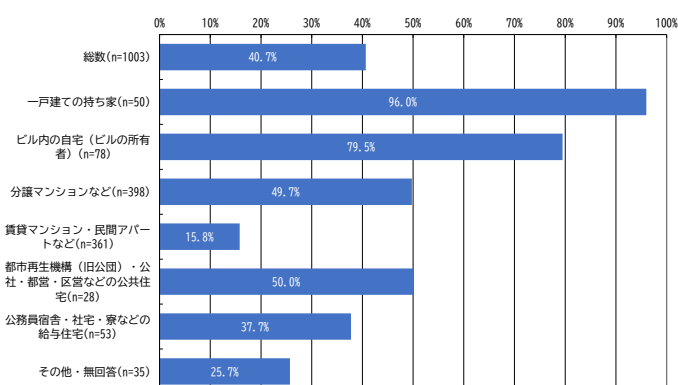


図 居住形態別町会加入率



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

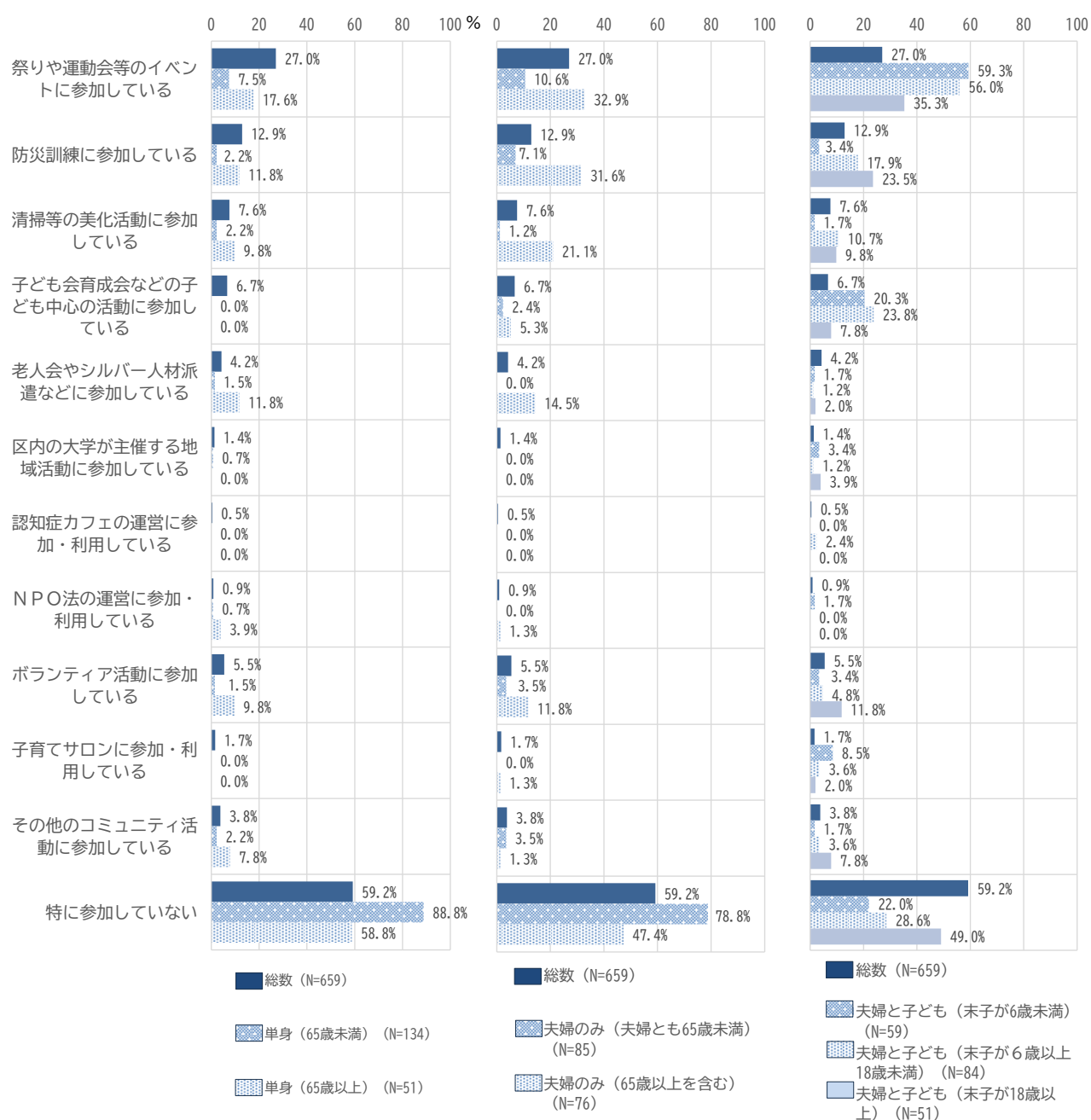


●地域のコミュニティ活動は、年齢や世帯の型により参加している項目等が異なっている

◇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

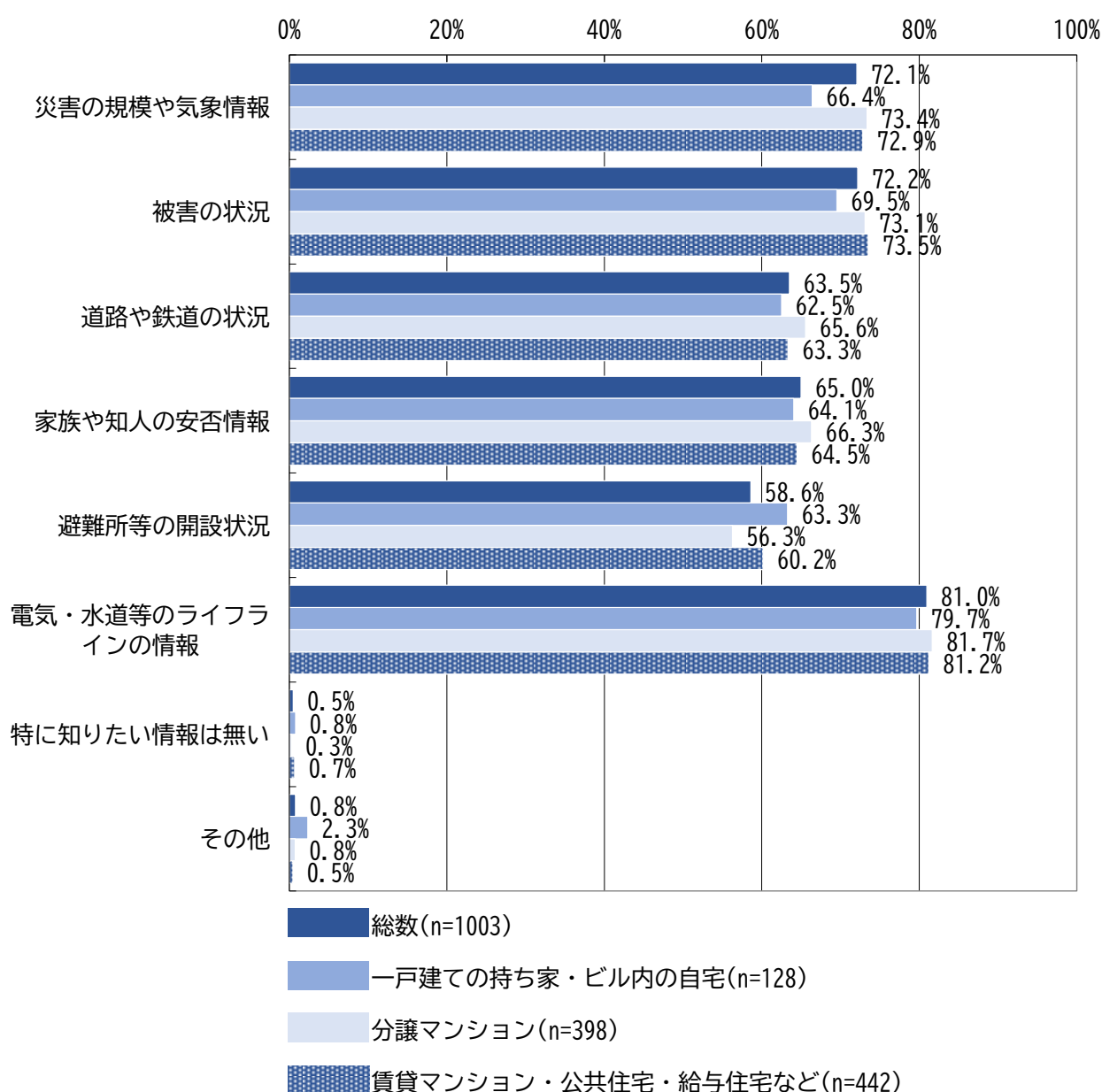


資料：区民アンケート調査（令和5年度実施）

●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



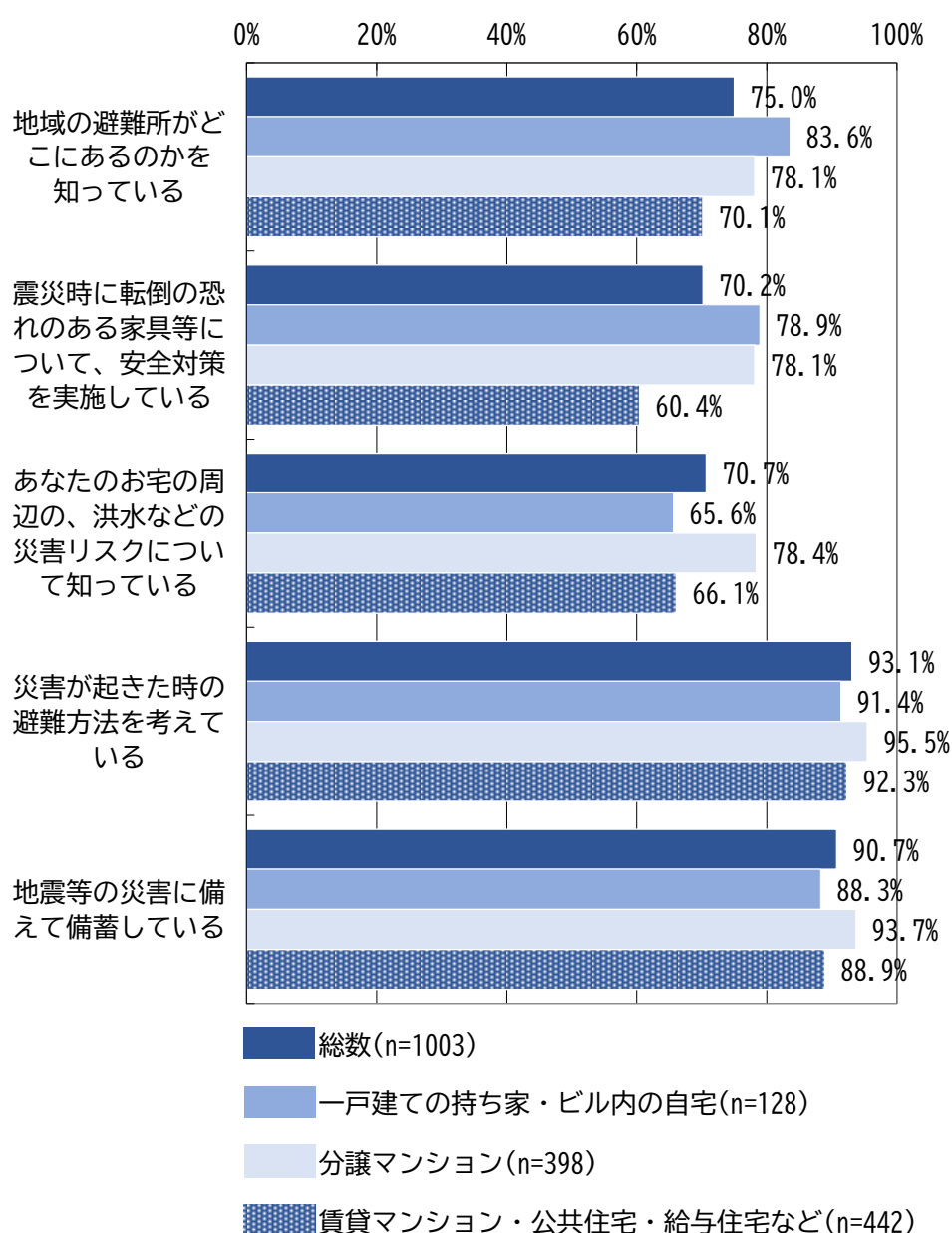
資料：第 51 回千代田区民世論調査（令和 6 年度）

●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



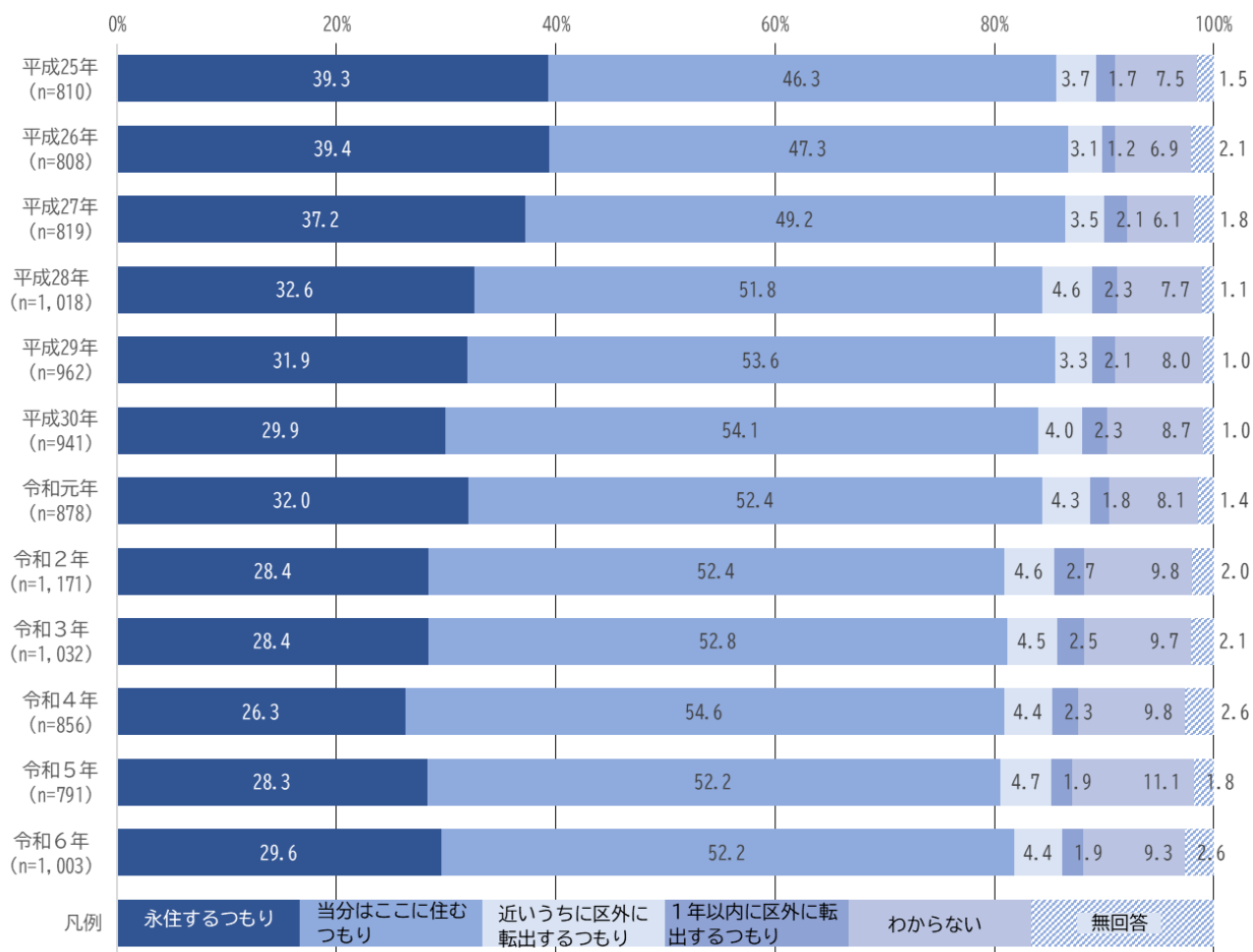
資料：第 51 回千代田区民世論調査（令和 6 年度）

## (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

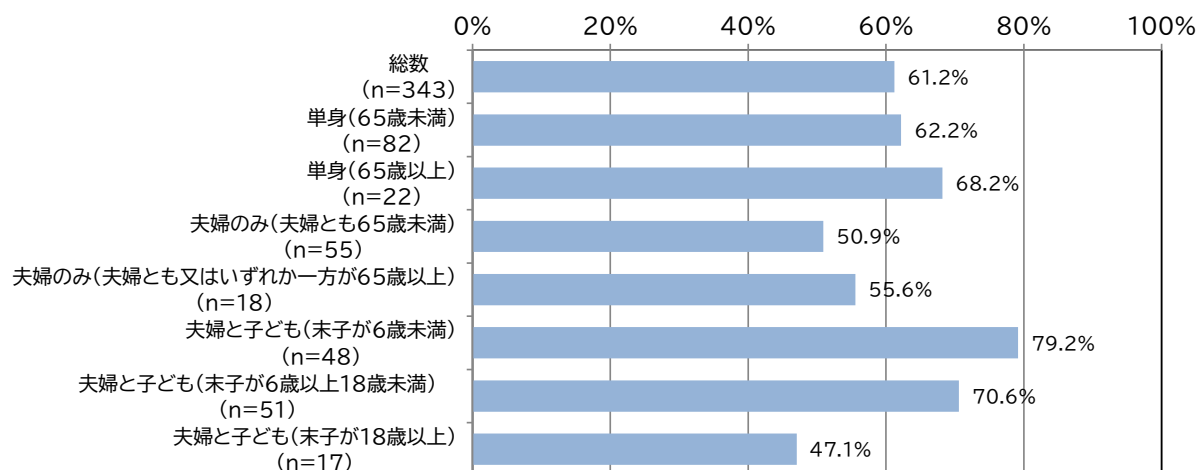


資料：千代田区民世論調査

●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）

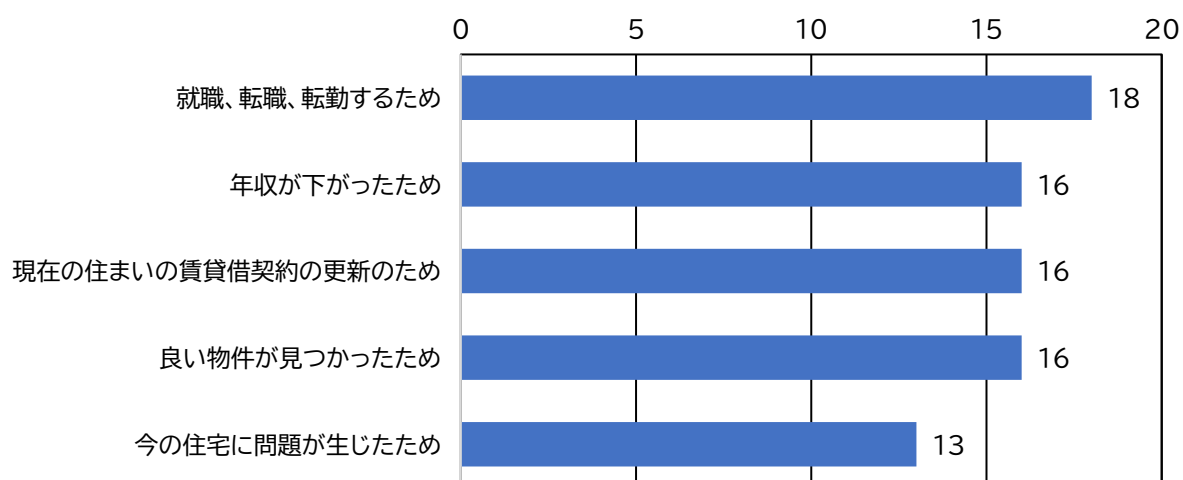


資料：区民アンケート調査（令和5年度実施）

●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）

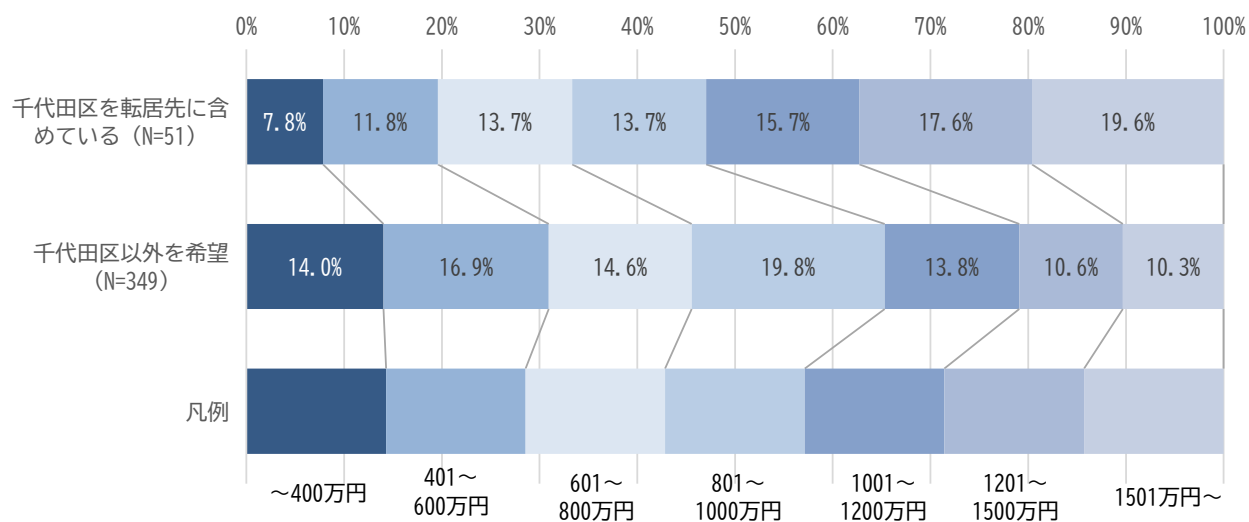


資料：区民アンケート調査（令和5年度実施）

●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

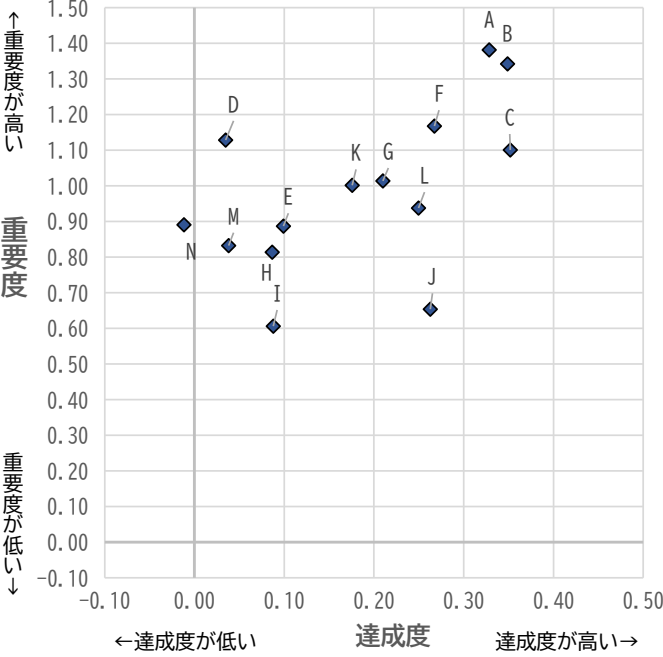
◇「千代田区第3次住宅基本計画」において掲げた住宅施策では、「マンションや木造住宅の耐震化の促進」と「マンションや地域の防災力の向上」が今後重要な施策と認識されています。次いで、「子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の整備」となっています。

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。

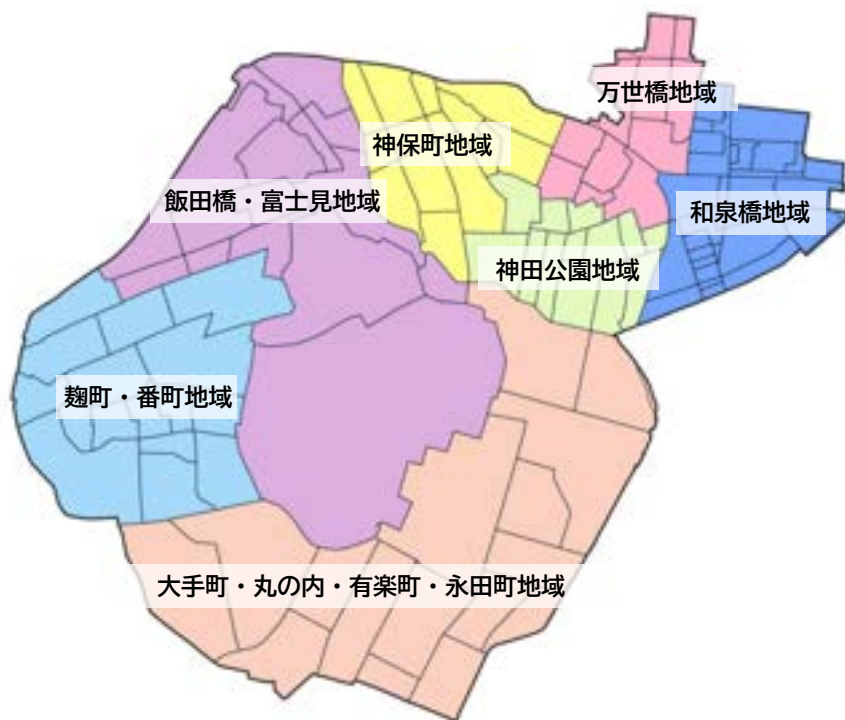


## (7) 地域特性（地域別の現状）

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

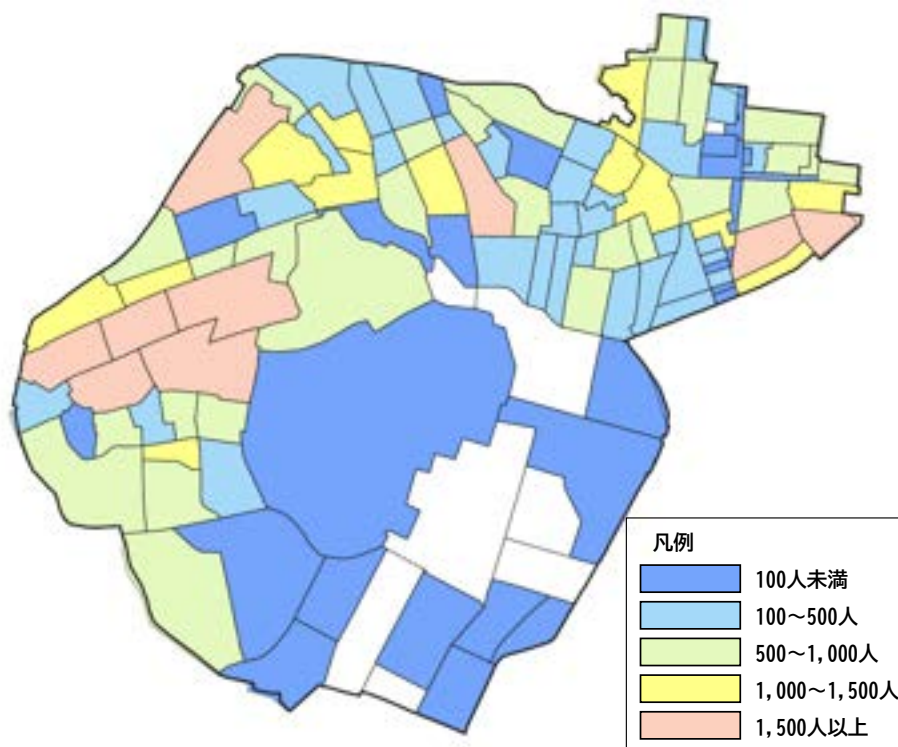
図 地域区分



### ●地域区分

◇ここでは町丁目単位での分析と併せて、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）



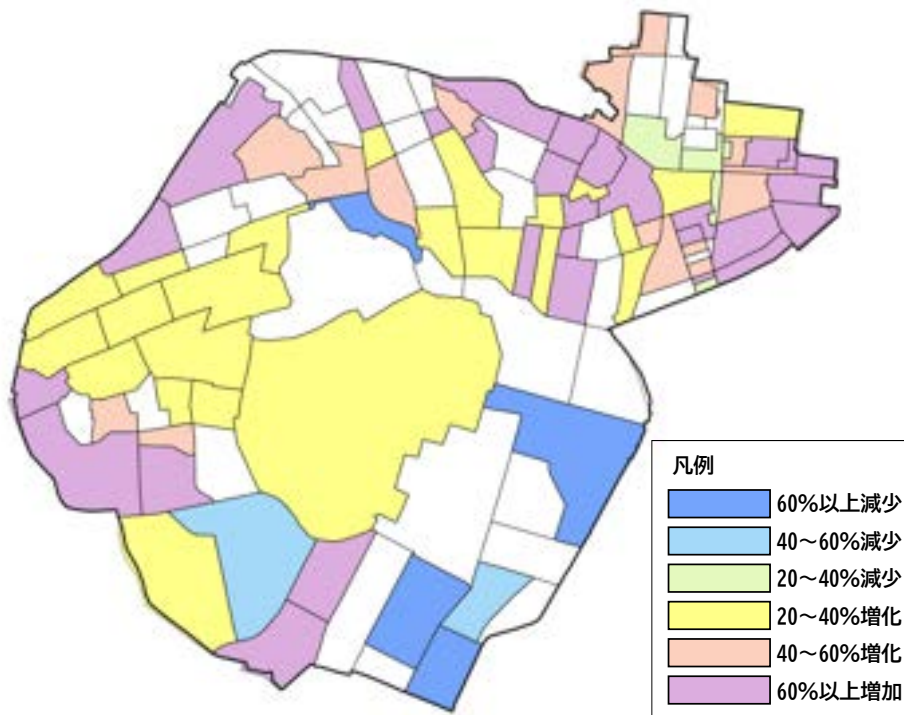
### ●人口分布（町丁目別）

◇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。

資料：国勢調査

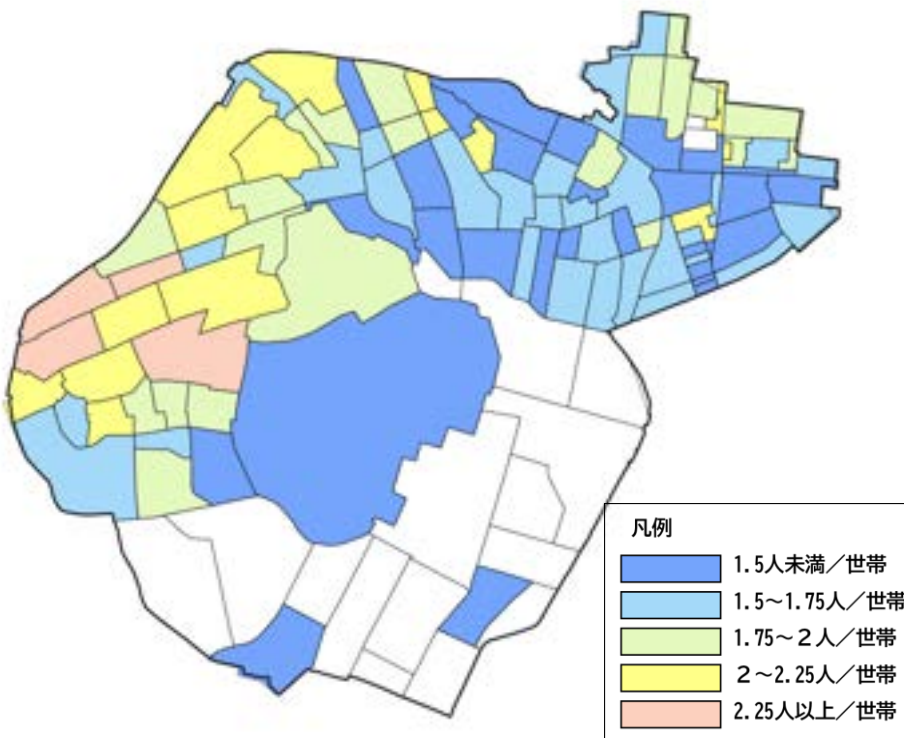
図 人口増減率（町丁目別、平成22年10月～令和2年10月）



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。

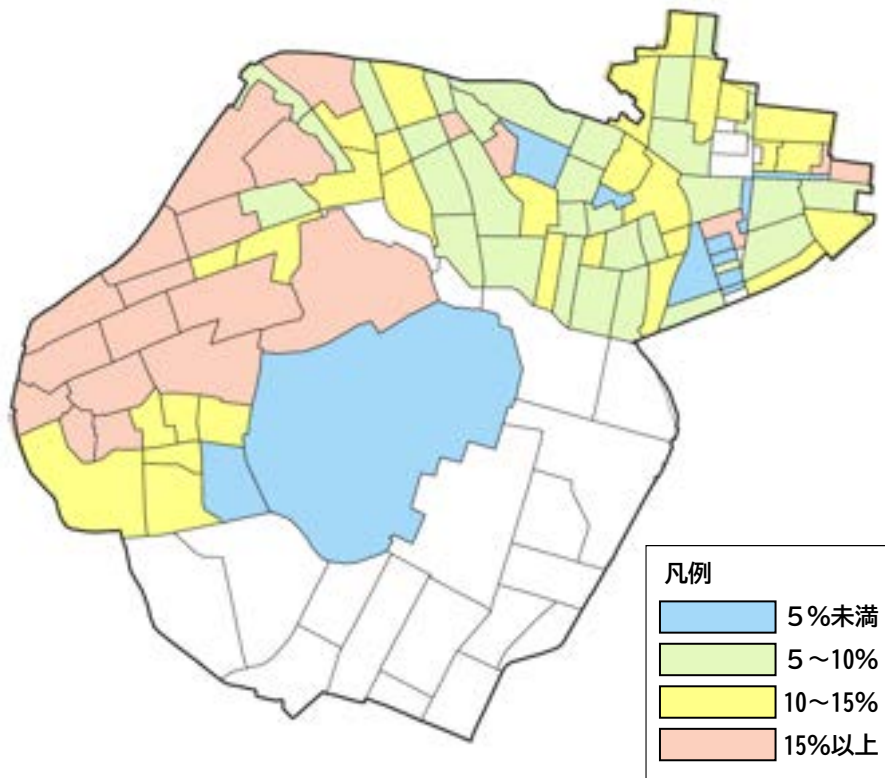
図 1世帯あたり世帯人員（町丁目別、令和2年10月時点）



資料：国勢調査

- 1世帯あたり世帯人員（町丁目別）
- ◇町丁目別に1世帯あ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。

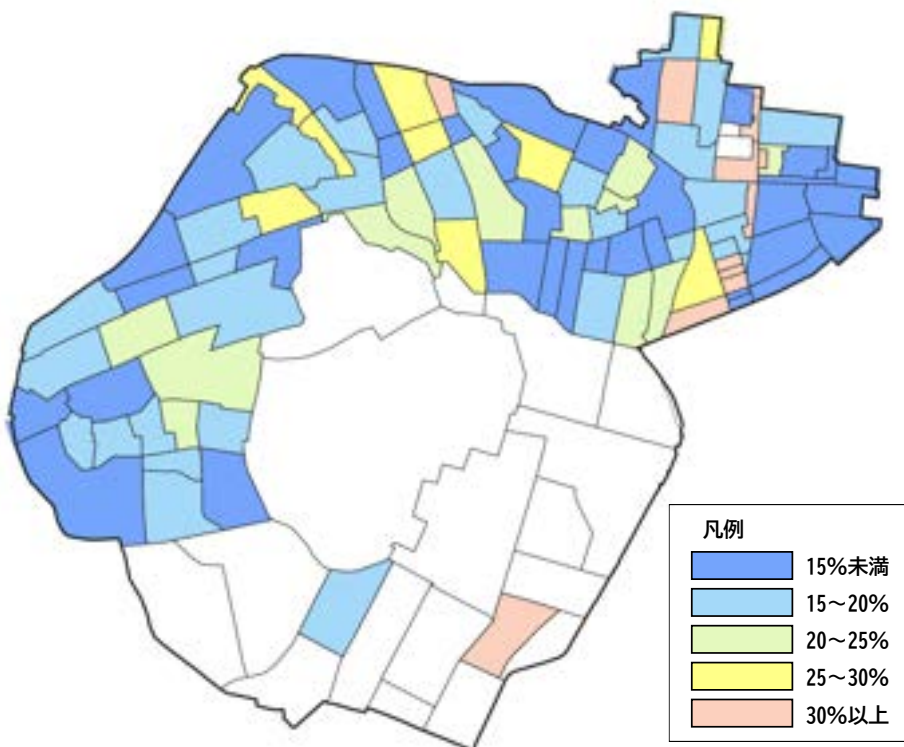
図 年少人口率（町丁目別、令和2年10月時点）



- 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あたって、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%<br>(平成26年度) | 100.0%<br>(令和6年度) | 95.2%<br>(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%<br>(平成25年度) | 5.0%<br>(令和6年度) | 3.8%<br>(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%<br>(平成25年度) | 50.0%<br>(令和6年度) | 38.2%<br>(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%<br>(平成 25 年度) | ほぼ解消<br>(令和 6 年度) | 14.1%<br>(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%<br>(平成 25 年度) | 100.0%<br>(令和 6 年度) | 94.7%<br>(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%<br>(平成 26 年度) | 75.0%<br>(令和 6 年度) | 76.8%<br>(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%<br>(平成 20 年度) | 75.0%<br>(令和 6 年度) | 54.9%<br>(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<br>学童クラブ0人<br>(平成26年度) | 保育園0人<br>学童クラブ0人<br>(令和6年度) | 保育園0人<br>学童クラブ0人<br>(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%<br>(平成25年度) | 65.0%<br>(令和6年度) | 12.5%<br>(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併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%<br>(平成26年度) | 40.0%<br>(令和6年度) | 15.8%<br>(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                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地価の高騰、過大な住居費負担</li> <li>・業務地化の進行による住宅供給の停滞、住環境の悪化</li> <li>・これらを背景とした人口の減少 など</li> </ul>                                                                                                                                      |
| 計画の理念・目標                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>●多様な人々が住み活動する生活都心の形成</li> <li>・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</li> </ul>                                                                                                                                                          |
| 推進する住宅施策                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>・公共住宅の供給</li> <li>・良質な民間住宅の供給誘導</li> <li>・良質な給与住宅の供給誘導</li> <li>・高齢者・障害者等向け住宅の供給</li> <li>・街づくりとの連携による住宅供給</li> <li>・住宅供給の掘り起こし</li> <li>・住機能の維持・転用防止</li> <li>・資産活用による住宅供給の誘導</li> </ul> |

| 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                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・居住の場としての魅力の向上</li> <li>・良質な住宅ストックの形成 など</li> </ul>      |
| 計画の理念・目標                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●だれもが住みたいと思える魅力あるまち</li> <li>・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</li> </ul>                                                                |
| 推進する住宅施策                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅ストックや民間住宅市場の活用</li> <li>・多様な住宅の供給の促進</li> <li>・高齢者や障害者、子育て世帯などの安心居住</li> <li>・まちづくりと連動した住宅供給の誘導</li> <li>・良質な住宅ストックの形成</li> </ul> |

| 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<br>課題                     | <p>○住まいの安全性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害に強い住まい・住環境の整備</li> <li>・マンションの管理の適正化と更新・再生</li> </ul> <p>○多様な人々の安心居住の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世帯や高齢者・障害者等の安心居住の推進</li> <li>・支援を必要とする世帯の居住安定確保</li> </ul> <p>○つながりや支え合いを実感できるまちの実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・居住の場における支え合いの促進</li> </ul> <p>○居住の場としての魅力の向上・発信</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発事業と連動した取組みによる住まい・住環境の整備</li> <li>・千代田区における都心居住の魅力の向上・発信</li> </ul> <p>○環境にやさしいまちの実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まいの環境・エネルギー対策の推進</li> </ul> |
| 計画の<br>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<br>住宅施策                    | <p>●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</p> <p>○安全性</p> <p>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</p> <p>○多様性</p> <p>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</p> <p>○社会性</p> <p>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</p> <p>○快適性</p> <p>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</p> <p>○持続可能性</p> <p>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</p>                                                                                                                                                                                                 |





## 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うえで、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あたって、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、近年においては、過度な住宅価格の上昇、賃貸住宅の家賃の高騰により区内に居住したい方々が住むことが難しくなる状況や、マンションの老朽化による居住環境の質の低下や周辺地域への影響、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あたって、「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）」の変更に合わせて、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 | $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$ | $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$ |
| 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、子ども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、ごみ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す。

#### 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す。

#### 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、活気とにぎわい、新たな文化を感じるまちをつくります。

#### 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す。

#### 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す。

#### 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す。

#### 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す。

### 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、活気とにぎわい、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トスクエア※（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。

※ちよだアートスクエアは令和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、御茶ノ水駅周辺のにぎわい、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にぎ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）

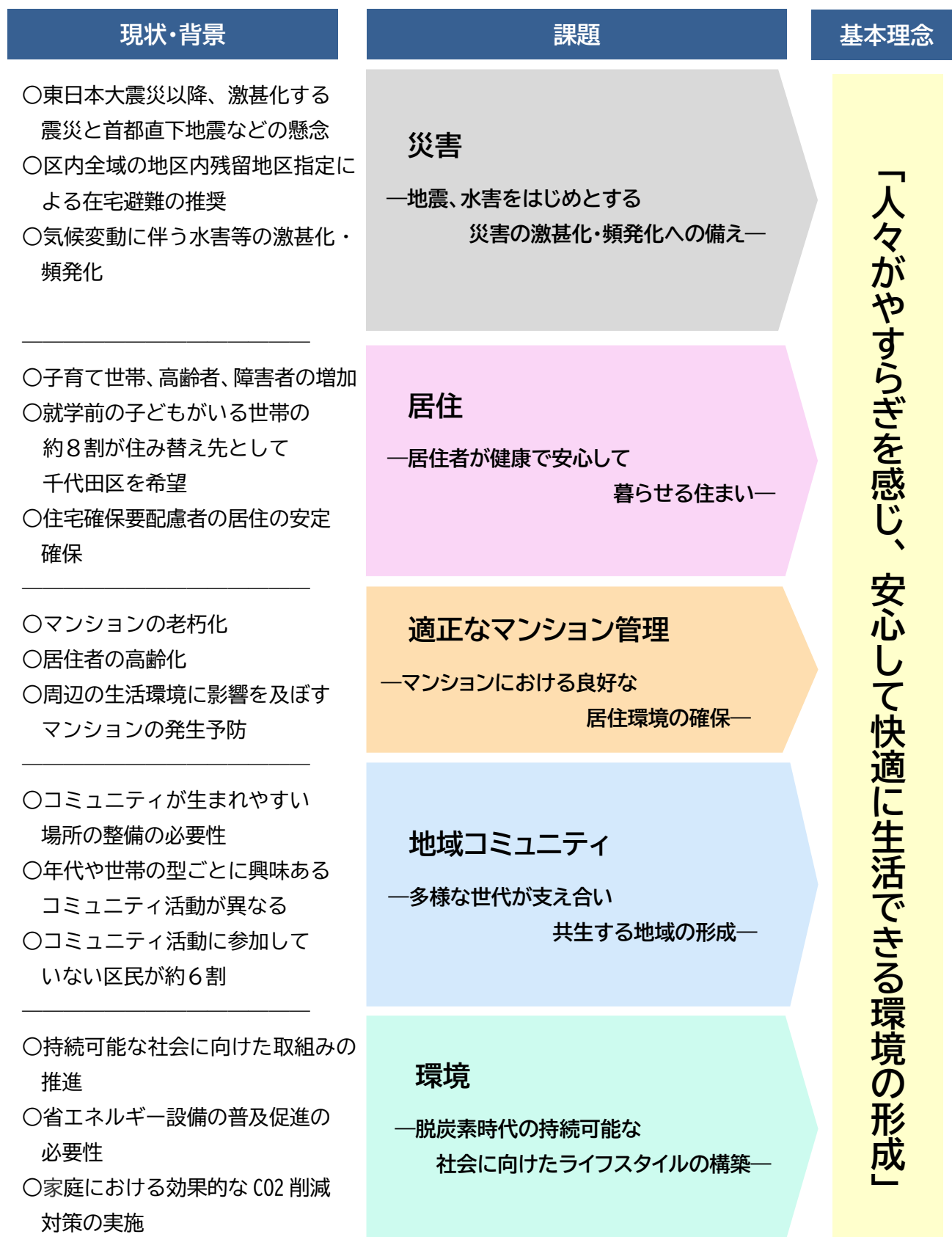
政治・行政の中枢機能が集積するとともに、国会議事堂など歴史的建造物、文化・教育施設が調和した複合市街地として、緑豊かで風格と親しみ、にぎわいを感ずるまちをつくりま

### 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、にぎわいを感ずるまちをつくりま

## 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                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>【基本方針1】</b><br>災害に備えた、<br>住まいの安全性の向上                             | <u>【1-1】住宅耐震化の促進</u><br><u>【1-2】地域防災力の向上</u><br><u>【1-3】個々の住居における防災対策の推進</u>                                          |
| <b>【基本方針2】</b><br>子育て世帯、高齢者、障害者、外国人<br>など多様な主体が安心して住み続け<br>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><br><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><br><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>             |
| <b>【基本方針3】</b><br>管理の適正化による、<br>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><br><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><br><u>【3-3】マンションの居住者同士のコミュニティ形成</u>                |
| <b>【基本方針4】</b><br>コミュニティ活動活性化のための<br>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><br><u>【4-2】コミュニティ活動の運営支援</u><br><u>【4-3】地域における協力体制の整備促進</u>                              |
| <b>【基本方針5】</b><br>2050 ゼロカーボン実現に向けた、<br>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<br/> づくりの推進</u><br><u>【5-2】区民の環境・エネルギー対策への意識向上</u><br><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

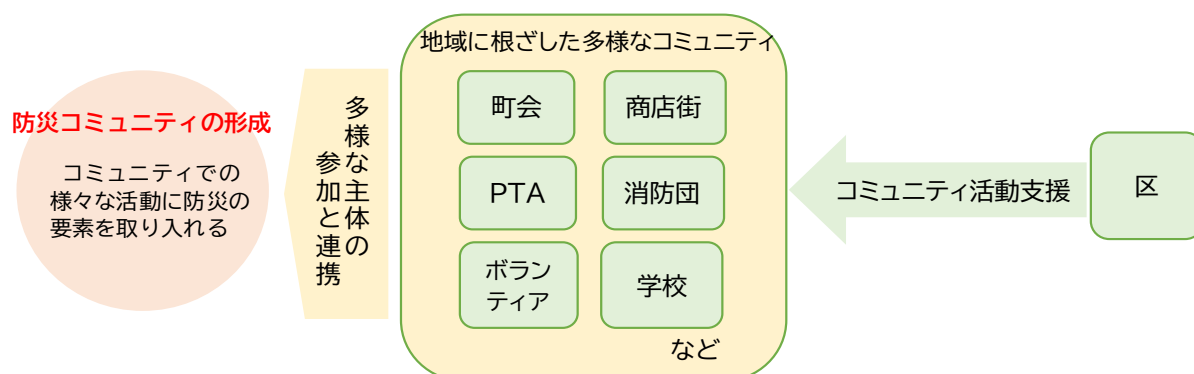


図：高齢者・障害者など災害弱者などへの救援（安心生活見守り台帳）（千代田区 HP）より

## 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）

防災週間に合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



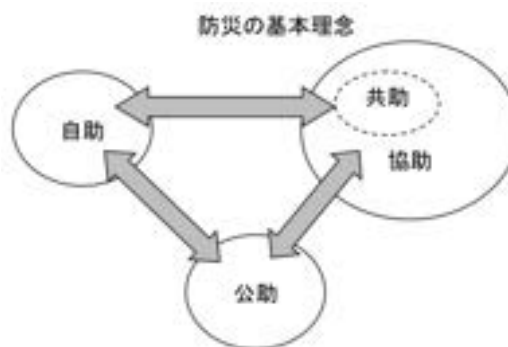
防災・防犯映像の上映

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。



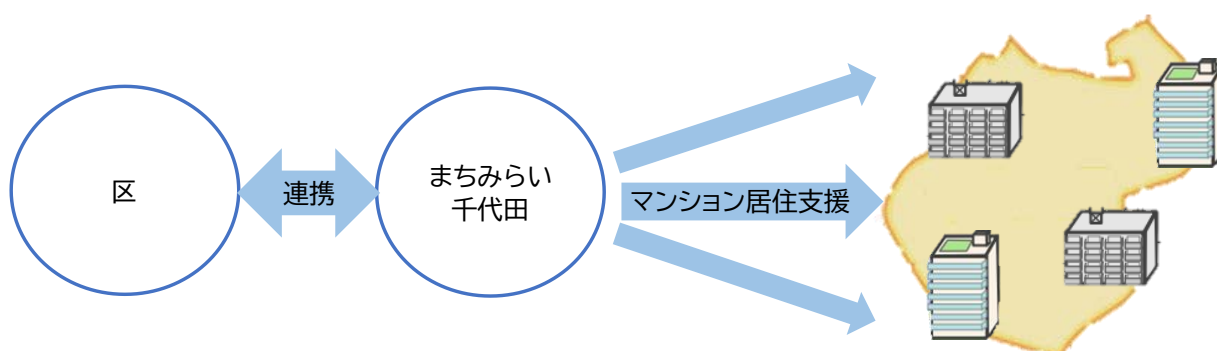
## マンション等の防災力の向上

○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及び区に住み、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、発電機や簡易トイレ、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・高潮ハザードマップ

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。

### 洪水ハザードマップ

#### （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。



#### （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。



### 高潮ハザードマップ



## ■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、又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、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

○高齢者等への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。
- 都市開発諸制度を活用する事業や市街地再開発事業によるマンションについては、居住することを前提とした供給を行うよう事業者との調整を図ります。

#### 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あたっては、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あたっては、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り組みの推進

---

- 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り組みを進めます。
- 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。
- 築40年を超える公共住宅については、老朽化等により機能更新の必要性が高まっています。居住性の低下やライフサイクルコストを考慮し、再開発に伴い廃止となる住宅の代替戸数確保とともに建替え等に向けた取り組みを進めていきます。

## ■ 築 40 年を超える公共住宅

| 住宅名     | 戸数   | 竣工年月        | 備考       |
|---------|------|-------------|----------|
| 区営九段住宅  | 12 戸 | 昭和 55 年 8 月 | 再開発に伴う廃止 |
| 区営一番町住宅 | 13 戸 | 昭和 57 年 9 月 |          |
| 区営内神田住宅 | 81 戸 | 昭和 58 年 4 月 |          |

## コラム

### (仮称) 四番町公共施設整備について

### ■竣工イメージ図

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。



## 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。この一環として、区が居住支援法人への委託を行うことにより、不動産及び福祉の専門相談員が、住宅確保要配慮者の住まい確保を支援します。また、住宅部局と福祉部局との連携体制の構築に取り組みます。
- 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。

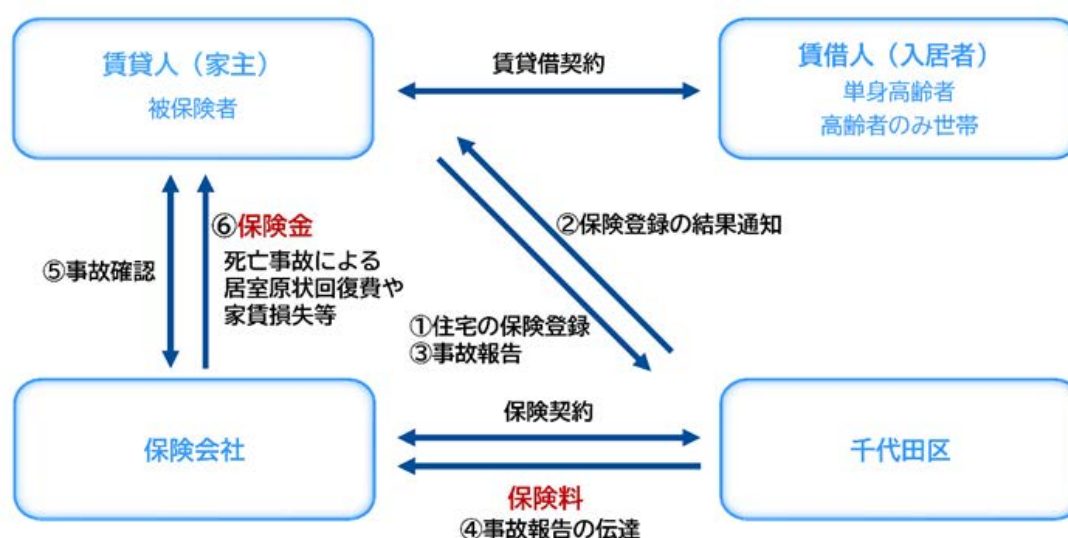
### ■居住支援パンフレット (千代田区)



# 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

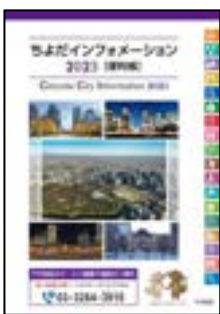


(日本語版)



(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)

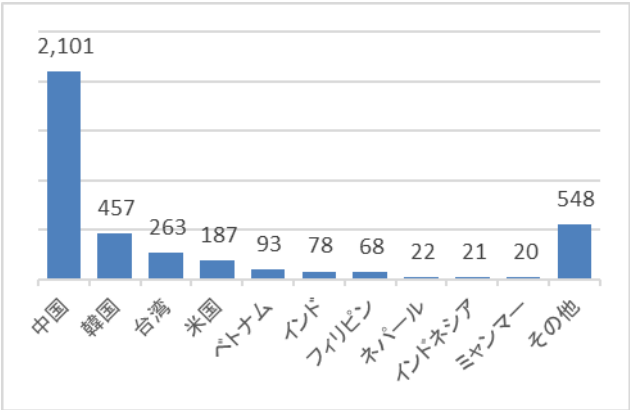
千代田区生活ガイド 2024  
(外国語版便利帳) (令和6年12月発行)

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



- 居住実態のない住戸の増加によるマンション管理や住環境整備への悪影響を防ぐため、事業者や関係団体等への働きかけを行います。

## 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)

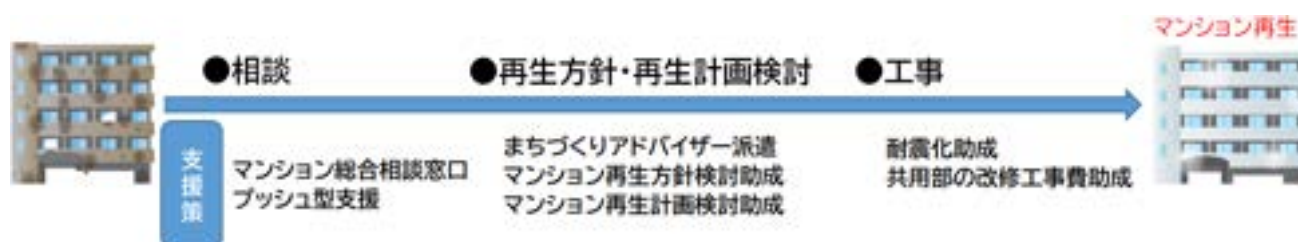


## 【3-2】修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進

### 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併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。助成等を行った事業については継続的な居住のための取組に関して事業者へ協力を求めます。

#### ■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。

従前



整備後



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

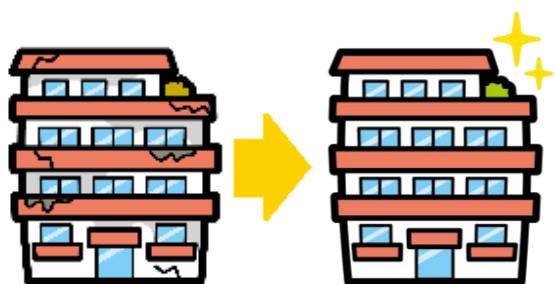
○マンション建替え事業やマンション敷地売却事業等に関する情報提供や相談により、老朽化したマンションの建替え等を支援し、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ります。

#### 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応じ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<br>(例：肢体不自由)                                                                                                                                 | 意思疎通への配慮<br>(例：弱視難聴)                                                                                                                                              | ルール・慣行の柔軟な変更<br>(例：学習障害)                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>【障害のある人からの申出】<br/>飲食店で車椅子のまま着席したい。</p>                          |  <p>【障害のある人からの申出】<br/>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。</p> |  <p>【障害のある人からの申出】<br/>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。</p>           |
|  <p>【申出への対応（合理的配慮の提供）】<br/>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。</p> |  <p>【申出への対応（合理的配慮の提供）】<br/>太いペンで大きな文字を書いて筆談を行った。</p>                           |  <p>【申出への対応（合理的配慮の提供）】<br/>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。</p> |



## 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）
- ・ 良好な街並みやにぎ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）

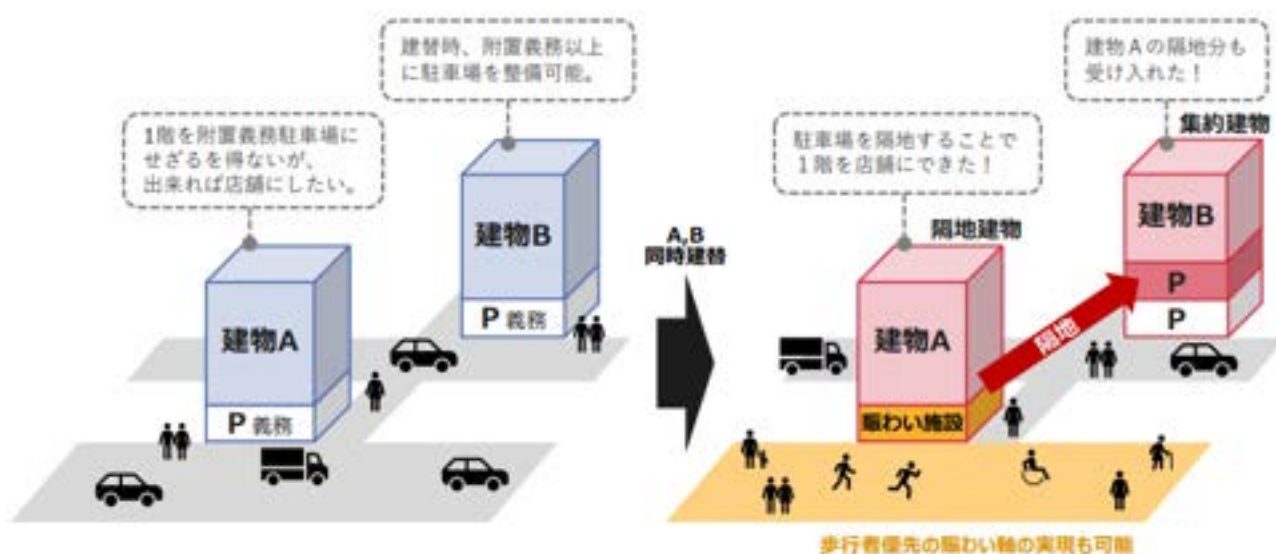


## 【4-1】コミュニティの活動場所の整備促進

### 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

## 良好な街並みやにぎ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、電線類地中化や、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良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
- ・ 良好な街並みやにぎ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あたっては、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。



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CO<sub>2</sub>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）って穴を掘って侵入します。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

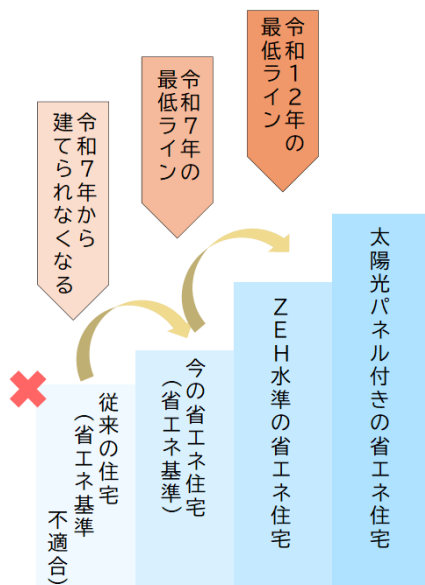
- 建築物環境計画書制度を通じて、省エネ性能の高い住宅の普及に取り組みます。
- 省エネ改修や再エネ設備の導入に係る費用の一部を助成することにより、住まいにおける省エネルギー対策を促進します。



## 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<br>限度<br>額 | 1 | 太陽光パネル付の省エネ住宅※ <sup>1</sup>                    | 5,000万円   | 4,500万円※ <sup>2</sup>           | 4,500万円   |
|               |   | ZEH水準の省エネ住宅※ <sup>1</sup>                      | 4,500万円   | 3,500万円※ <sup>2</sup>           | 3,500万円   |
|               | 2 | 今の省エネ住宅※ <sup>1</sup>                          | 4,000万円   | 3,000万円※ <sup>2</sup>           | 3,000万円   |
|               | 3 | 従来の住宅※ <sup>1</sup>                            | 3,000万円   | 0円（2023年までに新築の<br>建築確認：2,000万円） |           |
| 控除期間          |   | 13年（「従来の住宅※ <sup>1</sup> 」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

- 東京都による既存住宅の省エネ診断・省エネ設計への補助、省エネ・再エネアドバイザー派遣等を活用し、住宅の省エネルギー化に関する普及啓発を行います。
- 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CO<sub>2</sub>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

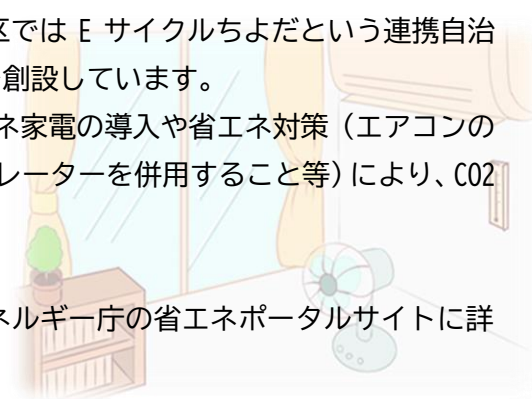
#### 家庭で取り組むことができるCO<sub>2</sub>削減行動とその効果

家庭の中でできる、効果的なCO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>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、CO<sub>2</sub>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にぎ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

## 良好な街並みやにぎ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、電線類地中化や、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・再生にあたっては、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が重要です。そのため、マンションにおいて居住実態のない住戸の発生要因の1つとして考えられる投機目的の取引の防止について協力を要請しています。また、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あたっては、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発生抑制や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つくるだけでなく、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うえ、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。

#### 3 アフォーダブル住宅について

平成30年と令和5年の住宅・土地統計調査によると、区内の50～69㎡の民営共同住宅について、家賃が20万円以上の戸数は大きく増加し、10万円～20万円未満の戸数はやや減少しています。子育て世帯が、子どもの誕生や成長に伴い転居を考えた際に、手頃な家賃の広い住宅に区内で転居ができるように、リノベーションによる既存ストックの活用・再生を促進するなど、アフォーダブル住宅供給施策の検討をしていきます。

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 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

本区では、転売等の目的でのマンション購入による住宅価格高騰により、住みたい方が住めないという状況や、居住していない住戸が多くなることによるマンション管理組合の管理運営への支障等が懸念されます。

そのため、区では令和7年7月18日に下記の要請を一般社団法人不動産協会に対して行いました。引き続き、投機目的でのマンション取引等の防止に取り組んでいきます。

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、今後も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

## 7-5 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。

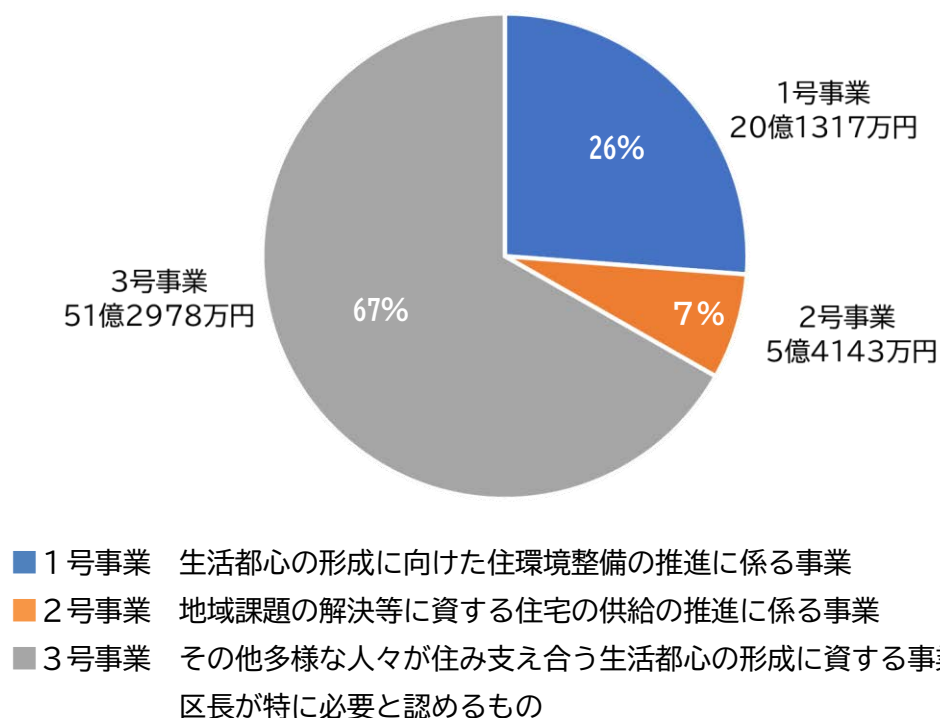
### ■住宅付置制度の実績（平成4～28年度）

|             | 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又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

## 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

### (1) 管理組合の運営

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

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

### (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

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

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

### (4) 管理組合の経理

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

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

#### (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

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

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実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、特に管理費の用途については、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、そのうえで、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（又は電磁的方法による提供）について定められていること。

### 3. 管理組合の経理

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

### 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

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

### 5. 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%<br>（令和6年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和6年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和6年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和6年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和6年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和6年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和6年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和6年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和6年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和6年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和6年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和6年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和6年度） | 現状値以上<br>（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%<br>（令和5年度） | 100.0%<br>（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%<br>（令和6年度） | 100.0%<br>（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<br>高齢者向け住宅※の割合<br>※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%<br>（令和5年度）  | 4.0%<br>（令和16年度）  | 住民基本台帳<br>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%<br>（令和5年度） | 50.0%<br>（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%<br>(令和 5 年度) | 80.0%<br>(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%<br>(令和 5 年度) | 100.0%<br>(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%<br>(令和 6 年度) | 40.0%<br>(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<br>※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%<br>(令和5年度) | 100.0%<br>(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<br>(二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅)                                             | 24.9%<br>(令和5年度) | 33.0%<br>(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<br>(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うえで、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、住みたい方・住み続けたい方が住み続けることができる環境の確保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うえで、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にぎわいのあるまちを形成していくために、住宅施策の推進と併せて、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 計画の推進にあたって

#### (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<br>(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<br>(篠原法律事務所 弁護士)                       |
| 委員 | 川瀬 普也  | 有識者:建築関係<br>(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<br>(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<br>(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<br>(千代田区教育委員)                   |
| 委員 | 西田 裕子  | 有識者:環境関係<br>(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<br>(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<br>(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<br>・ 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<br>・ 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                 |
| 第7回 | 令和7年9月8日  | ・ 意見募集結果について<br>・ 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<br>・ 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<br>・ 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                     |
| 第7回 | 令和7年8月18日  | ・ 意見募集結果について<br>・ 千代田区第4次住宅基本計画(案)について |

#### (3) 意見募集（パブリックコメント）結果

募集期間：令和7年7月20日（日）～8月8日（金）

意見者数：14名

意見数：27件



## 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、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。                                                                                                                                                                 |
| アフォーダブル住宅            | アフォーダブルは手頃なという意味で、東京都は「子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことができる住宅」として、供給を推進している。                                                                                                                                                                          |
| SDGs                 | 平成 27 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、令和 12 年までに持続可能でより良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及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             | 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き、管理組合による管理状況の届出を求める制度。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      | 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、対話と協働のもとに、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、事業者が建築物の二酸化炭素削減に積極的に関わり、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、又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。                                                                                                                                                                                              |
| 高齢者住まい法（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 月に高齢者住まい法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、又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                         |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 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持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エネルギー源の環境適合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。 |
| 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              | 高齢者住まい法に基づき、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<br>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<br>社会増加数=転入数-転出数                                                                                          |
| 住居確保給付金                         | 離職・廃業又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 | 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。                      |

|                                  |                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| の促進に関する法律)                       |                                                                                                                                                                                              |
| 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。なお、全数調査ではなく標本調査であるため、結果は推定値となる。       |
| 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。                                                                                                                     |
| 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、長期にわた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うえで、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      | 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、すべ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。                                              |
| <b>な行</b>     |                                                                                                                                                               |
| 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。                                                                                                                 |
| <b>は行</b>     |                                                                                                                                                               |
| 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。                                                                                                   |
| <b>ま行</b>     |                                                                                                                                                               |
| 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。                                                                                                                                                                                                            |
| <b>や行</b>  |                                                                                                                                                                                                                      |
| 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。                                                                                                                                              |
| <b>ら行</b>  |                                                                                                                                                                                                                      |
| 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      | 千代田区緑化推進要綱に基づき、緑化推進について指導するため公共及び民間施設の建築などに際し、提出を義務づけている。                                                                                                                                                            |
| 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。                                                                                                                                        |
| <b>わ行</b>  |                                                                                                                                                                                                                      |
| 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。                                                                                             |



千代田区第4次住宅基本計画

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住宅課

〒102-8688 東京都千代田区九段南 1-2-1

TEL 03-3264-2111（代表）

03-5211-3651（直通）