千代田区
第３次住宅基本計画(素案)

多様な人々が住み支え合う生活都心の実現をめざして

平成 27 年 8 月

千代田区

目　次

第１章　本計画について P1
１－１　計画策定の背景と目的 P2
１－２　計画の位置付け P3
１－３　計画の期間 P4

第２章　住宅政策を取り巻く動向 P5
２－１　国の動向 P6
２－２　東京都の動向 P8
２－３　区政運営の基本方針 P11

第３章　住まいを取り巻く現状と課題 P13
３－１　住まい・住環境等の現状 P14
３－２　住宅施策の現状（指標の達成状況） P22
３－３　住まいを取り巻く課題 P25

第４章　計画の理念・目標 P29
４－１　基本理念 P30
４－２　計画がめざすべき住まい・住環境 P31
４－３　居住水準・住環境水準等の目標 P34
４－４　住宅市街地整備の方向性 P38

第５章　住宅施策の展開 P41
５－１　住宅施策の体系 P42
５－２　推進する住宅施策 P46
１　安全性 P46
２　多様性 P54
３　社会性 P62
４　快適性 P66
５　持続可能性 P69
５－３　住宅付置・開発協力金制度の成果と今後の方向性 P73
５－４　住宅施策に関する指標 P75

第６章　計画を実現するために……P77
６－１　推進体制……P78
６－２　情報や魅力の発信……P79
６－３　計画の推進にあたって……P80

資料編……P81
１　住まいを取り巻く現状（各種統計調査の結果等）……P82
２　これまでの住宅施策の取組み・評価……P110
３　指標の定義等……P118
４　用語解説……P122

（注）

※本計画において「住宅」とは、特に限定して用いる場合を除き、一戸建て持家、分譲マンション、賃貸アパート、賃貸マンションなど、建て方や所有関係を問わず、すべての住宅を意味しています。また、「マンション」とは、特に限定して用いる場合を除き、マンションの管理の適正化の促進に関する法律第２条第１項第１号のマンション（いわゆる分譲マンション）を指します。

※本計画において各種統計調査を基に現状分析等をしている箇所では、用語の定義は当該調査における定義のとおりとします。

※統計調査の結果は、原則として不詳を除いて分析しています。

第１章

本計画について

1　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。この結果、地域コミュニティの衰退のみならず、自治体としての存立基盤そのものまでもが憂慮される状況に直面しました。

このような状況に対して、千代田区では平成 3 年度に千代田区住宅基本条例を制定するとともに「千代田区住宅基本計画」を策定し、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、都心居住の機運の高まりや住宅の量的な充足といった状況を踏まえ、平成 16 年度には「千代田区第二次住宅基本計画」を策定し、直接供給重視の施策から民間住宅市場や住宅ストックの有効活用に主眼を置いた施策への転換を図りながら、良質な住宅ストックの形成・住環境の改善などをめざしてきました。

計画策定からこれまで千代田区の人口は増加を続けており、平成 25 年 4 月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。また、全国的には少子高齢化や人口減少の進行とともに労働力人口が減少しつつありますが、千代田区をはじめとする都心部においては、当面のところ生産年齢層を含む人口増加が見込まれており、安全性・利便性・職住近接・福祉や子育ての環境など、多様な価値観のもとに都心での生活を選択する人々の流入は今後も続くことが想定されています。

一方では、活発な都市活動が日々行われている都心ならではの流動的な住まい方も見受けられ、マンション居住者が一層の増加を見せているとともに、こうした特性が隣近所の交流や地域への帰属意識の希薄化にも影響していることは確かであろうと考えられます。

また、広く社会に目を向けると、平成 23 年の東日本大震災の発生や今後の首都直下地震への懸念、あるいは超高齢社会への対応など、住まいや住環境の安全・安心への関心が特に高まっています。さらに、2020 年（平成 32 年）の東京オリンピック・パラリンピック開催も一つの契機としながら、ソフト・ハード両面からバリアフリー化を着実に進めていくことや、環境モデル都市でもある千代田区が、日本の顔として環境負荷の低減や温暖化対策に率先して取り組んでいくことなども求められます。

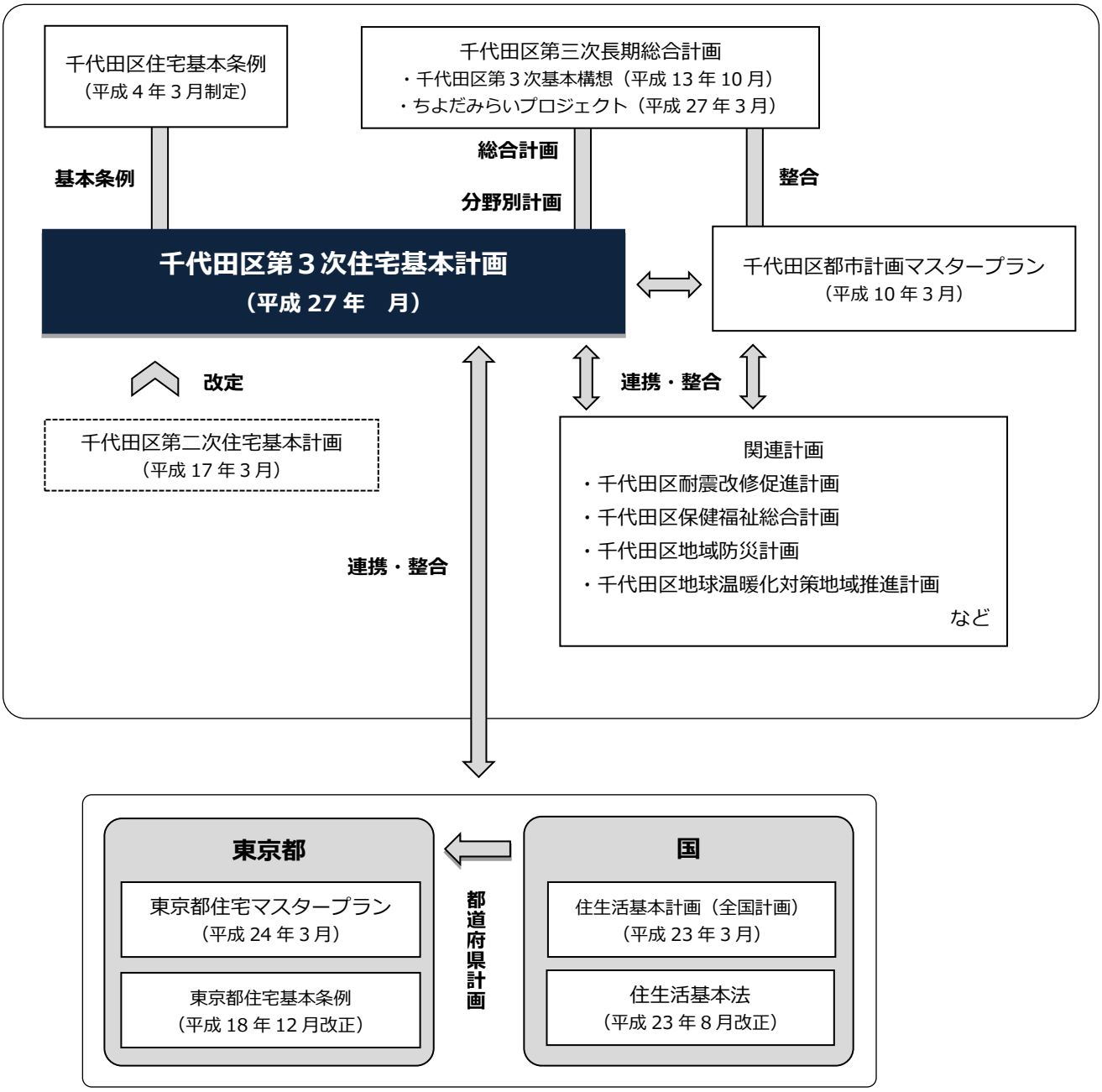
このように、千代田区の住まいを取り巻く環境は大きく変化しており、区民が住まいや住環境に求める機能・役割の多様化が加速しています。そうした中で、様々なニーズに対応しながら地域特性に即した住宅施策を総合的・計画的に展開していくために、今後の住宅施策の目標や展開について具体的かつ体系的に示した新たな住宅基本計画を策定します。

1－2 計画の位置付け

「千代田区第３次住宅基本計画」は、千代田区住宅基本条例に基づいて策定する計画であると同時に、区の総合計画の分野別計画でもあり、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、区の住宅施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、「東京都住宅マスタープラン」との連携・整合を図る計画であり、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」及び都道府県計画の内容を踏まえた計画としての性格も有しています。

■千代田区第３次住宅基本計画の位置付け



１－３　計画の期間

「千代田区第３次住宅基本計画」の計画期間は、平成 27 年度（2015 年度）から平成 36 年度（2024 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、上位計画･関連計画の見直し、国･東京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。

■計画期間

平成 27 年度
(2015 年度)

平成 36 年度
（2024 年度）

第２章

住宅政策を取り巻く動向

2　住宅政策を取り巻く動向

2－1　国の動向

（1）「住生活基本計画（全国計画）」の改定

本格的な少子高齢社会・人口減少社会の到来、住宅ストックの量的充足等の社会経済情勢の変化を踏まえ、平成 18 年 6 月、40 年間にわたって住宅の「量」の確保を主眼に推進してきた「住宅建設計画法」が廃止され、住生活の「質」の向上をめざし、国民の住生活の安定の確保及び向上を促進する「住生活基本法」が制定されました。

この住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」は平成 23 年 3 月に改定され、広さ等のハード面に加えてソフト面の充実による住生活の向上を図ること、老朽マンション対策など住宅ストックの管理・再生対策を推進すること、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進することなどをポイントとして取組みが進められています。

■「住生活基本計画（全国計画）」の目標

【 目標１ 】安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

【 目標２ 】住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

【 目標３ 】多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

【 目標４ 】住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者（高齢者、障害者、子育て世帯等）に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

（2）「高齢者住まい法」の改正など

平成 23 年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）が改正され、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設されました。

また、いわゆる団塊の世代が 75 歳以上となる 2025 年（平成 37 年）を目途に、重度の要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステム[1]の構築が進められています。

（3）地方分権改革に係る一括法の公布

平成 23 年の「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の公布により、公営住宅法が以下のとおり改正されました。

■整備基準

・公営住宅及び共同施設の整備基準について、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める。

■入居者資格

・同居親族要件[2]は施行日（平成 24 年 4 月 1 日）をもって廃止し、引き続き単身入居について一定の制限が必要である場合は条例で定める。

・入居者収入基準は事業主体が条例で定める。ただし、本来階層[3]及び裁量階層[4]の入居収入基準の上限として、収入分位[5]の 50%に相当する金額を政令で規定する。また、本来階層の入居収入基準を条例で定める際に参酌すべき基準を政令で規定する。

---

1 地域包括ケアシステム…高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で生活を継続することができるような包括的な支援・サービス提供体制の構築をめざすもの。

2 同居親族要件…公営住宅への入居に際して、現に同居し、又は同居しようとする親族があることを入居者資格の一つとするもの。

3 本来階層…本来、公営住宅の入居対象者とする所得の階層で、裁量階層以外の一般の世帯のこと。

4 裁量階層…高齢者や障害者など、特に居住の安定を図ることが必要とされ、本来階層より高い所得であっても入居対象者とする層。

5 収入分位…全国の 2 人以上世帯を収入順に並べ、収入の低い方から何%の範囲に位置しているかを示した数値。収入分位 50%は、収入の低い方から 2 分の 1 番目に該当する収入に相当する。

2－2 東京都の動向

（1）「東京都住宅マスタープラン」の改定

東京都は、平成 24 年 3 月に「2011－2020 東京都住宅マスタープラン」を策定しました。この計画は、「首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現」をめざし、今後 10 年間の東京都の住宅政策においては以下の 4 つの視点を重視して、必要な施策を重点的に実施していくこととしています。

■「東京都住宅マスタープラン」 今後 10 年間において重視する視点

【 視点１ 】高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅や、地域・社会の中で生活を支える居住の実現

従来からの住宅単体としての質に加え、良好な市街地を構成する要素としての住宅の質、地域・社会の中で生活を支えるという観点からの住まいの質の向上を図る。

【 視点２ 】既存ストックが抱える課題解決のための適切な対策と既存ストックの有効活用による質の高い住生活の実現

大量に供給、蓄積された住宅ストックが更新時期を迎えている中、既存の住宅・住宅市街地を適切に維持・管理・更新・再生することにより、資産として将来世代に継承します。

【 視点３ 】都民の多様なニーズへの対応など、公民の連携による市場機能の充実・強化

公的主体による住宅の直接供給や補助金による市場の誘導に限界が見られる中、多様な主体が市場の中でそれぞれの役割を果たしつつ、消費者である都民が豊かさを享受できる住宅市場を形成します。

【 視点４ 】多様な主体・分野との連携による様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネット機能の再構築

住宅セーフティネットに対するニーズが多様化している中、多様な主体・分野との連携により、様々な世帯に適切に対応できる住宅セーフティネットを確立し、居住の安定を確保します。

（２）「東京都耐震改修促進計画」の改定

建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）が改正されたことを受け、緊急輸送道路[6]沿道建築物等の耐震化のさらなる推進に向けて、平成 26 年 4 月に「東京都耐震改修促進計画」が変更されました。この計画は、区市町村が策定する耐震改修促進計画の指針となるものであり、平成 32 年度までに住宅の耐震化率を 95%以上とすることや、緊急輸送道路沿道建築物は平成 27 年度までに耐震化率を 100%とすることなどが目標とされています。

（３）「高齢者の居住安定確保プラン」の改定

東京都住宅マスタープランや東京都高齢者保健福祉計画の改定を受けて、平成 27 年 3 月に「高齢者の居住安定確保プラン」が改定されました。これは、高齢者住まい法に基づく「高齢者居住安定確保計画」としての位置付けを持つものであり、高齢者の居住の安定確保に向けて、高齢者向けの賃貸住宅･老人ホーム等の供給促進、高齢者向け住宅等の質の確保と高齢者の入居支援、地域で高齢者を支える仕組みの構築等を重点的に推進することとしています。

（４）「住宅市街地の開発整備の方針」の変更

東京都では、都市計画区域[7]内の住宅市街地の開発整備の目標及び方針に従って、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うこととしています。それとともに、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業[8]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などを目的として、「住宅市街地の開発整備の方針」を策定しています。

千代田区を含むセンター・コア再生ゾーン[9]における住宅市街地の整備又は開発の方針は、次のとおりです。

---

6 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。

7 都市計画区域…一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域として都道府県が指定するもの。

8 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。

9 センター・コア再生ゾーン…「東京の都市づくりビジョン（改定）」では、東京を①センター・コア再生ゾーン、②東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン、③都市環境再生ゾーン、④核都市広域連携ゾーン、⑤自然環境保全・活用ゾーンの 5 つのに区分し、地域が備える特性や果たすべき役割などから描き出される地域像を示している。

・都心・副都心の周辺地域や幹線道路の沿道地域など、業務・商業等の機能が中心の市街地では、緑化の推進などのヒートアイランド[10]対策や、文化財庭園等の周辺の眺望の保全、幹線道路の沿道における統一感のある街並みの形成等に配慮しつつ、地区計画[11]や都市開発諸制度等の適切な運用や都有地の有効活用等を図りながら、民間活力による都市機能の更新・再編を促し、それに併せて、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していく。

・災害に強い戦略的都市づくりと外国企業の誘致を進め、外国企業と東京が誇る高い技術力を有する中小企業とが刺激し合うことで、新技術・新サービスを想像する魅力的な市場を形成し、東京をアジアのヘッドクォーターへと進化させる国際戦略総合特区構想の視点と連動し、東京の高度な経済活動を支える国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進める。

・木造住宅密集地域[12]では、「整備地域[13]」を対象に、10 年間で集中的な取組を実施し、延焼遮断帯[14]の形成や延焼遮断帯内側の市街地の不燃化を促進することにより、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにする。

・ゾーン南西部など古くからマンションの建設が行われ、老朽化したマンションが集積している地域では、管理組合に対する情報提供や相談等の支援を行い、適正な管理や建替えを誘導していく。また、地区計画等を活用し、マンションの建替えが行われる場合に、周辺環境との調和や街並み景観等に十分配慮した計画となるよう誘導するとともに、既存不適格[15]マンション等、現行の法制度では建替えが困難なマンションについても、その円滑な建替え等を可能とするため、法整備を国に要求していく。

---

[10] 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。

[11] 地区計画…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。

[12] 木造住宅密集地域…木造住宅を中心とした老朽住宅等が密集し、かつ道路、公園などの公共施設等の未整備により、良質な住宅の供給と良好な住環境の改善が必要であると認められた地域。

[13] 整備地域…「防災都市づくり推進計画」（東京都）において定められた、地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域。

[14] 延焼遮断帯…地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する対価建築物等により構成される帯状の不燃空間。

[15] 既存不適格（建築物）…建築時には適法に建てられた建築物であって、その後の法令の改正や都市計画変更等によって、現行の法令に不適格な部分が生じたもの。

2－3 区政運営の基本方針

（1）千代田区第３次基本構想 －千代田新世紀構想－

「千代田区第３次基本構想」は、区民に一番身近な基礎的自治体として自主・自律を基本とする責任ある行財政運営を図るための指針です。基本構想は千代田区のすべての計画の最上位に位置付けられる理念であり、概ね平成 30 年代の千代田区の姿として「都心の魅力にあふれ、文化と伝統が息づくまち千代田」という将来像を描き、その実現に向けた施策のみちすじを示しています。

（2）ちよだみらいプロジェクト －千代田区第３次基本計画２０１５－

「ちよだみらいプロジェクト」は、基本構想の実現に向けて区政の課題を明らかにし、その解決の方向性を示す総合的な計画です。区政運営の総合的かつ基本となる最上位の行政計画であり、平成 27 年度（2015 年度）から平成 36 年度（2024 年度）までの 10 年間を計画期間として、「施策の目標」ごとに 10 年後のめざす姿を明記するとともに、「施策の目標の実現に関する指標」を設定しています。

■千代田区第三次長期総合計画

千代田区第三次長期総合計画

千代田区第３次基本構想 －千代田新世紀構想－（平成 13 年 10 月議決）

【 目 標 年 次 】概ね 20 年後（平成 30 年代）
【 将 来 像 】都心の魅力にあふれ、文化と伝統が息づくまち千代田
【施策のみちすじ】1 安全で安心できる、いつまでも住み働き続けられるまち
2 福祉の心が通いあう、安心と支え合いのまち
3 心豊かに学び、文化を創り出すまち
4 人と人とのふれあいを大切にする、個性あふれるまち

ちよだみらいプロジェクト －千代田区第３次基本計画 2015－（平成 27 年 3 月策定）

【 計 画 期 間 】平成 27 年度～平成 36 年度（10 年間）
【重点プロジェクト】

Ⅰ 子育てしやすいまち
主な取組み：待機児童ゼロ対策（保育園・学童クラブ）、妊娠・出産から育児まで切れ目のない母子保健サービス、児童施設の整備

Ⅱ 高齢者になっても住み続けられるまち
主な取組み：相談体制の充実、介護施設等の基盤整備、高齢者見守り運動の推進

Ⅲ 都心で水辺に親しめるまち
主な取組み：親水性の高い水辺空間の創出、水辺の活用

Ⅳ 人とのつながりが持てるまち
主な取組み：マンションに関する課題を協議する機会・場の創出、マンション防災対策の実施

Ⅴ 自転車利用がしやすい環境にやさしいまち
主な取組み：自転車利用の推進

Ⅵ 災害にそなえ「協助」が確立されたまち
主な取組み：防災・減災対策の推進、災害に強いまちづくり、災害時の医療態勢の整備

Ⅶ 安全で、ホスピタリティあふれる魅力的なまち
主な取組み：シティプロモーションの推進、文化資源の見える化の展開、国際交流・協力ボランティアの活用

第３章

住まいを取り巻く現状と課題

3　住まいを取り巻く現状と課題

3－1　住まい･住環境等の現状

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・住環境等の現状は以下のとおりです。（関連データは資料編に掲載）

1　人口・世帯

●当面の人口増加が見込まれる

◇ 業務地化の進行とともに千代田区の人口は一時 3 万人台まで落ち込んでいましたが、平成 12 年に増加に転じてからは一貫した増加が続いており、平成 25 年 4 月には住民基本台帳人口（日本人のみ）が 5 万人を回復しました。

◇ 千代田区においては当面の人口増加が見込まれており、東京オリンピック開催年でもある平成 32 年には 6 万人を、約 10 年後の平成 37 年には 6 万 5,000 人を上回る見通しです。

●生産年齢層を含むすべての年齢層の人口が増加

◇ 高齢者層（65 歳以上）は継続的に増加していますが、近年はそれを上回るペースで生産年齢層（15 歳以上 65 歳未満）の中でも比較的若い 25～39 歳の人口が増加しており、全世帯の約 45%を若年・中年単身世帯[16]が占めています。また、年少人口（15 歳未満）も増加しており、子育て世帯数は増加傾向にあります。

◇ 全国的には少子高齢化・人口減少が進む一方、千代田区においては当面は生産年齢人口を含むすべての年齢層の人口増加が続くことが想定され、高齢化率は引き続き 20%を下回る水準で推移する見通しです。ただし、今後も一貫して高齢者人口の増加が続く点には留意が必要です。

◇ また、平成 10 年代からの区の人口増加と並行して、ひとり親世帯数や生活保護被保護者数、外国人居住者数にも増加が見られます。障害者数については、身体障害者・知的障害者・精神障害者いずれも概ね横ばいないし微増傾向で推移しています。

●流動的な住まい方

◇ 近年は転出・転入ともに年間 5,000 人を上回る状況が続いており、毎年区の人口の約 1 割に相当する規模の転出入がある中で、年間 500～1,000 人程度の転入超過による人口増加が続いています。

---

[16] 本計画では、高齢単身世帯以外の単身世帯を若年・中年単身世帯としている。

2 住宅

●住宅供給の進展

◇ 住宅総数は、平成に入ってから増加が続いており、平成 25 年には 33,680 戸と平成 5 年の 2 倍以上にまで増加しています。

◇ 住宅総数の増加とともに上昇が続いていた空き家率は、平成 25 年には 13.3%まで低下し、特別区部や東京都をやや上回る水準となっています。空き家となっている住宅の 6 割以上は賃貸用の住宅です。

●共同住宅に居住する世帯は約 85%に

◇ 共同住宅に居住する世帯の割合の上昇が続いており、平成 22 年現在で約 85%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。

●最低居住面積水準[17]未満の世帯の多くは若年・中年単身世帯

◇ 最低居住面積水準を下回る広さの住宅に居住している世帯は全体の約 1 割ですが、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 割近く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世帯は 5%程度にとどまっています。

◇ 都市居住型誘導居住面積水準[18]以上の世帯は約 4 割であり、特別区部や東京都を 1 割以上上回っています。

●住宅の耐震化率は 89.7%であると推定される

◇ 近年の住宅供給の進展により新耐震基準[19]の住宅の占める割合が高まっており、平成 25 年現在で全体の 4 分の 3 以上を占めています。一方、旧耐震基準の住宅は平成 10～25 年の 15 年間で 3,000 戸以上減少し、全体の 2 割を下回っています。

◇ 住宅・土地統計調査を基に分析すると、平成 26 年現在の住宅の耐震化率は 89.7%であり、必要な耐震性を有していない住宅は区内に約 2,950 戸あると推定されます。

---

17 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盤として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。（単身世帯＝25 ㎡、2 人世帯＝30 ㎡、3 人世帯＝40 ㎡、4 人世帯＝50 ㎡）

18 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、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積の水準。（単身世帯＝40 ㎡、2 人世帯＝55 ㎡、3 人世帯＝75 ㎡、4 人世帯＝90 ㎡）

19 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。

●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。

3 マンション

●マンション管理に対する居住者の協力に課題

◇ マンションの日常管理の問題については、「マンション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特に多く、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。

●費用の問題や区分所有者等の高齢化が耐震化や建替えの際のネックに

◇ 都内の旧耐震分譲マンションにおいて、耐震診断を実施しない理由としては、改修工事や診断のための費用面の課題を挙げる管理組合が特に多く、次いで区分所有者等の関心の低さが多くなっています。

◇ また、管理組合等へのアンケート結果からも、建替えを実現していくためには、居住者の高齢者化や費用面の問題を中心に、様々な課題の克服が必要となることを読み取ることができます。

4 住宅市場

●平成 15 年頃をピークに減少していた新築住宅着工戸数は近年再び増加

◇ 都心回帰の流れの中で、平成 15 年前後の年間新築住宅着工戸数は概ね 2,000 戸程度で推移していました。その後、平成 20 年頃にかけて急激に減少し、ピーク時の 10 分の 1 を下回る水準となりましたが、近年は分譲住宅を中心に再び増加し、平成 25 年時点で年間 1,200 戸以上の新築住宅着工となっています。

●新築分譲マンションの平均価格は 126.4 万円/㎡で特別区平均の 1.5 倍程度

◇ 近年の新築分譲マンションの平均価格は、特別区部の平均の約 1.5 倍の水準で推移しており、平成 25 年現在 126.4 万円/㎡です。

5 住環境・コミュニティ

●区民の定住意向は約 85%で安定的に推移

◇ 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、平成 19 年度以降、約 85%の高い水準で安定的に推移しています。一方、転出意向については、概ね 5%前後で推移しています。

●生活環境に対する区民の総合的な評価は改善傾向

◇ 区民世論調査によると、生活環境に対する区民の総合的な評価は近年改善傾向にあり、ここ 10 年間で「買い物の便」や「ごみ出し・リサイクル活動」「災害時の安全性」を中心にほとんどの項目で評価点が上昇しています。

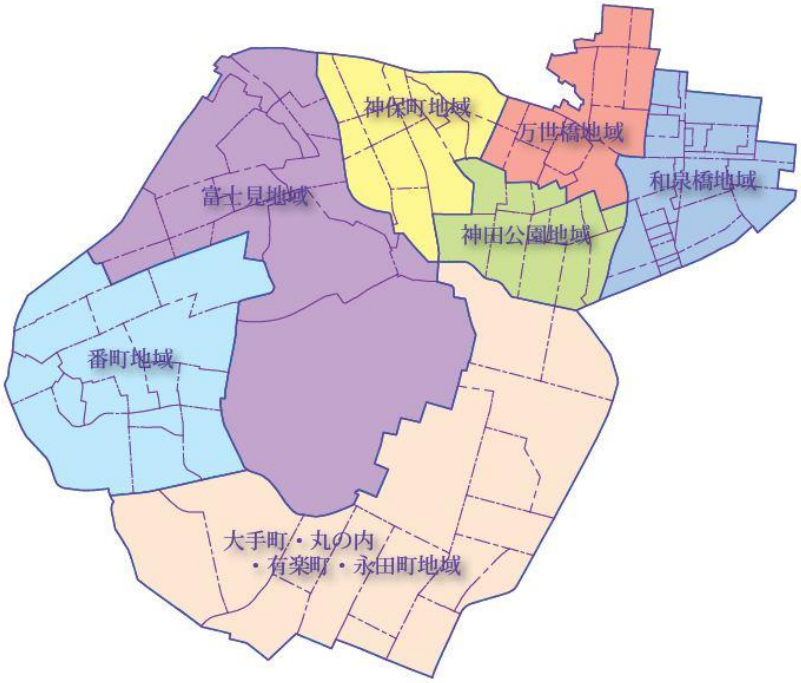
●居住形態によって町会加入率や地域活動等への参加・関心に大きな違い

◇ 区民世論調査によると、町会加入率や地域活動等への参加状況は居住形態によって大きな違いが見られ、マンション居住者の加入・参加の状況は、ビル内の自宅や一戸建てなどマンション以外の居住形態をとる区民と比較して低調です。

6 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以下のとおりです。

図 1 地域区分

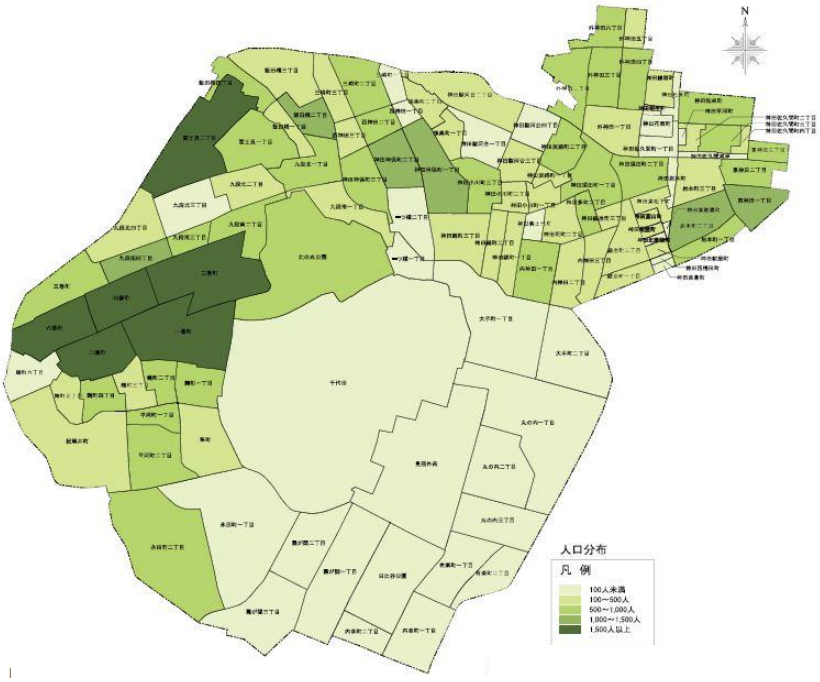


●地域区分

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

※平成 18 年調査と平成 25 年調査では、東京都調査の区界を跨ぐ建物の調査手法が異なるため、増減比は実態と異なる場合がある。（飯田橋四丁目、外神田二丁目、麹町六丁目などでは、平成 18 年調査で区外の大規模建築物を含んでいる）

図 2 人口分布（町丁目別、平成 26 年 1 月 1 日時点）



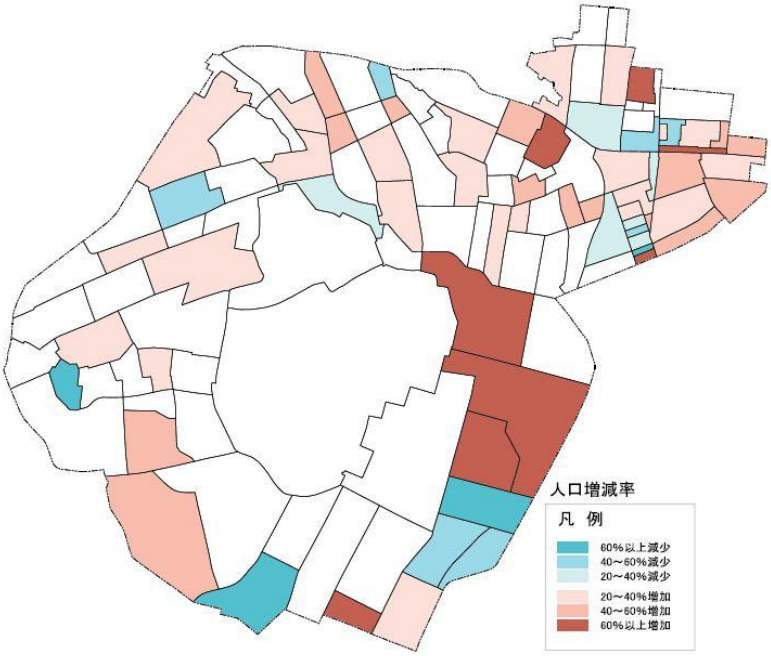
●人口分布（町丁目別）

◇区西部の番町地域に人口 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：住民基本台帳

図 3 人口増減率(町丁目別、平成 17 年 1 月～平成 26 年 1 月)



資料：住民基本台帳

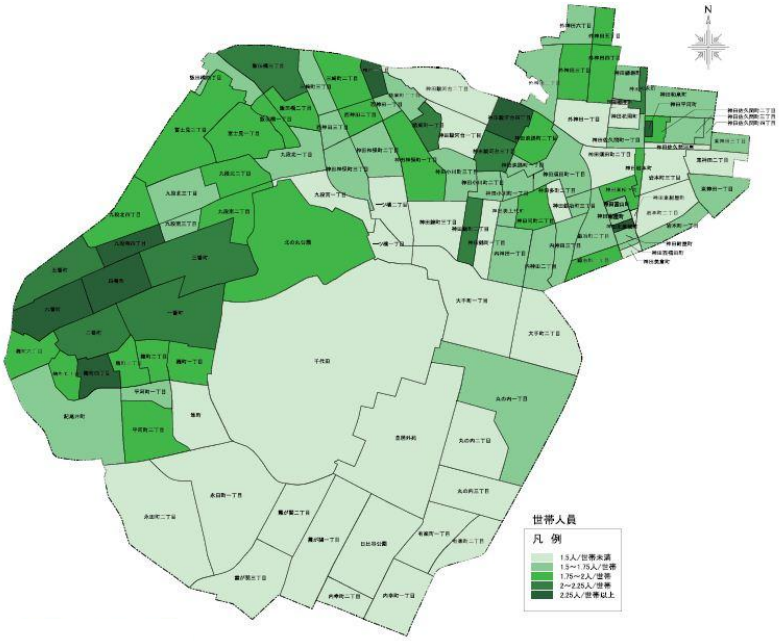
●人口増減率(町丁目別)

◇和泉橋地域では、人口が増加した町丁目と減少した町丁目にバラつきがあります。

◇番町・富士見・神保町・神田公園・万世橋の各地域では、人口が増加した町丁目が散見される一方、20%以上減少した町丁目は一部に限られています。

◇大手町・丸の内・有楽町・永田町地域は、各町丁目の人口が少ないため、増減率の数値が大きくなりやすいといえます。

図 4 1 世帯当たり世帯人員(町丁目別、平成 26 年 1 月 1 日時点)



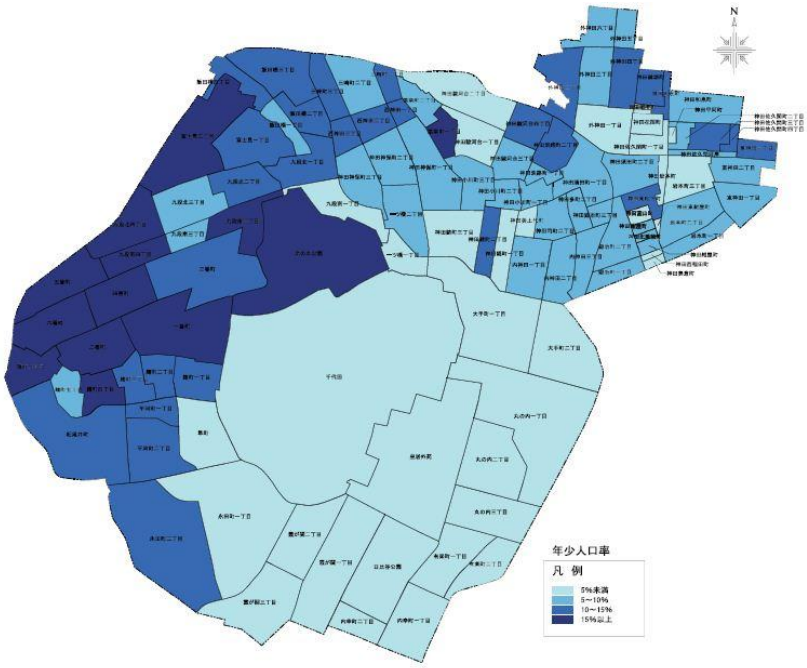
資料：住民基本台帳

●1 世帯当たり世帯人員(町丁目別)

◇町丁目別に 1 世帯当たり世帯人員を見ると、番町地域に 2.25 人/世帯以上の町丁目がまとまって分布しており、富士見地域も 1.75～2 人/世帯の町丁目が多くを占めています。

◇一方、神保町・神田公園・万世橋・和泉橋の各地域では 1.5～1.75 人/世帯の町丁目や 1.5 人/世帯未満の町丁目が多く分布しています。

図 5 年少人口率(町丁目別、平成 26 年 1 月 1 日時点)

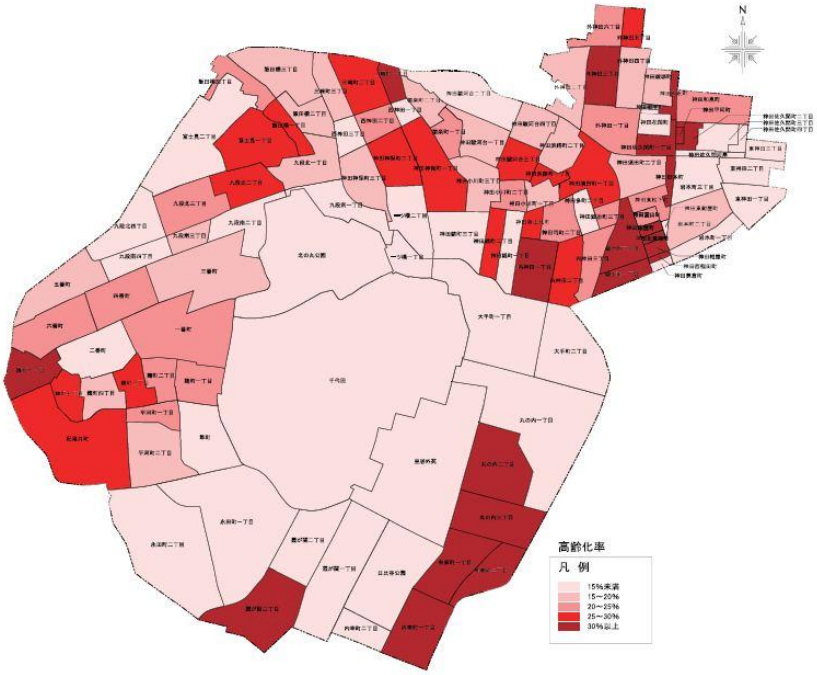


資料：住民基本台帳
※年少人口率＝年少人口(0～14 歳)÷総人口

●年少人口率(町丁目別)
◇年少人口率が 15%以上の町丁目は、番町地域や富士見地域に多く分布しています。

◇神保町・神田公園・万世橋・和泉橋の各地域では、年少人口率が 5～10%の町丁目が多くあります。

図 6 高齢化率(町丁目別、平成 26 年 1 月 1 日時点)



資料：住民基本台帳
※高齢化率＝高齢者人口(65 歳以上)÷総人口

●高齢化率(町丁目別)
◇高齢化率が 25%を上回る町丁目は、神田地域（神保町・神田公園・万世橋・和泉橋）で比較的多く見受けられます。

◇番町地域はほとんどの町丁目の高齢化率が 20%以上である一方、富士見地域は町丁目によって高齢化率にバラつきがあります。

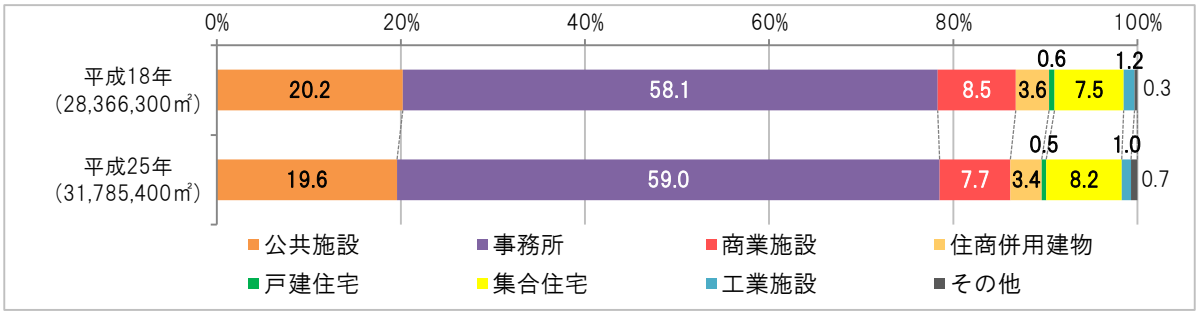
●用途別延床面積構成比

◇建物の延床面積の総計は、平成 18 年から平成 25 年にかけて約 340 万㎡増加し、平成 25 年現在で 3,200 万㎡弱となっています。

◇用途別延床面積構成比は、平成 18 年から平成 25 年にかけて公共施設や商業施設が微減した一方、事務所や集合住宅は微増しています。

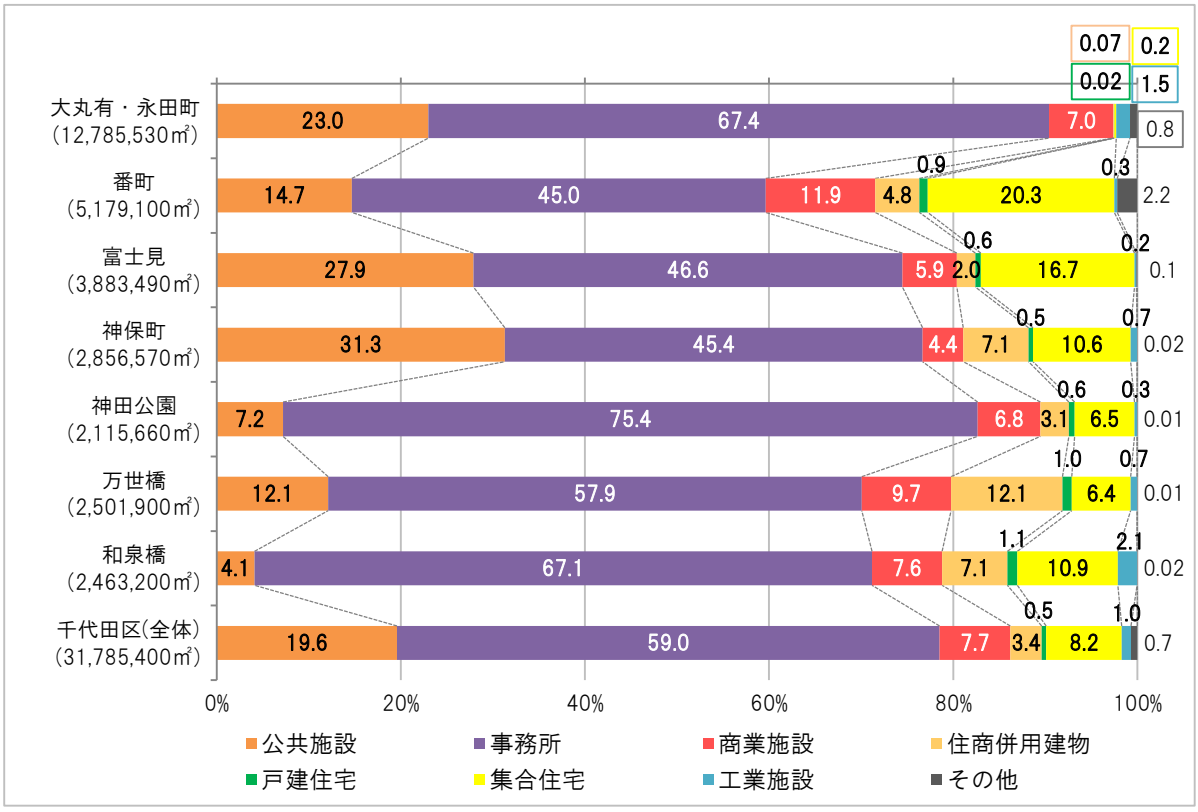
◇地域別に見ると、集合住宅の割合は麹町地域のうち番町・富士見地域で相対的に高く、神田地域（神保町、神田公園、万世橋、和泉橋）を 5～10%程度上回っています。

図 7 用途別延床面積構成比の推移



資料：土地利用現況調査
※非宅地内の建物を除く
※「平成 25 年」は平成 23 年度の調査から平成 25 年 12 月までに着手した概ね 500 ㎡以上の大規模開発 37 箇所を更新したもの

図 8 用途別延床面積構成比の比較（地域別、平成 25 年）



資料：土地利用現況調査

3－2 住宅施策の現状（指標の達成状況）

住宅施策の現状について、「千代田区第二次住宅基本計画」の中で「推進する施策」に対して設定した指標の達成状況は以下のとおりです。（計画期間（平成 16～25 年度）における住宅施策の取組み状況と評価は資料編に掲載）

① 多様な住宅の供給を促進する

指標	策定当時（平成10年）	目標値（平成20年）	実績値（平成22年）
民営、公営・公団・公社の賃貸住宅の割合(%)	25.8%	40%	45.6%

実績：平成 22 年国勢調査

全住宅に占める賃貸住宅の割合から見た多様な住宅の供給状況について、住宅付置制度[20]や都心共同住宅供給事業[21]をはじめとする民間住宅の供給促進施策の効果もあり、平成 17 年から平成 22 年の 5 年間で民間賃貸住宅が 5,000 戸以上増加し、目標値を上回りました。

② 高齢者や障害者、子育て世帯などが安心してくらせる住宅を選択できるようにする

指標	策定当時（平成10年）	目標値（平成27年）	実績値（平成25年）
バリアフリー住宅の割合(%)	10.7%	20%	20.8%

実績：平成 25 年住宅・土地統計調査

高齢者・障害者が安心して暮らすことができる住まいの充足度合いについて、「手すり」「段差の解消」「車いすの通れる広さの廊下」の 3 点を備えたバリアフリー住宅の割合は平成 25 年時点で 20.8%であり、目標値 20%（平成 27 年）の達成が見込まれます。

指標	策定当時（平成10年）	目標値（平成20年）	実績値（平成22年）
夫婦と6歳未満の子どものいる世帯の割合(%)	2.2%	3.5%	5.3%

実績：平成 22 年国勢調査

若年子育て世帯の居住について、6 歳未満の子どもがいる世帯の割合は 5.3%（全 25,442 世帯のうち 1,341 世帯）と目標値を上回りました。民間住宅供給の進展とともに、子育て支援施策のより一層の充実や住宅助成を通じて子育て世帯の居住促進を図ってきたことなどが、子育て世帯の増加に寄与したと考えられます。

---

20 住宅付置制度…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も建設するよう定めた制度。

21 都心共同住宅供給促進事業…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。

③ まちづくりとあわせて住宅供給を誘導する

指標	策定当時（平成10年）	目標値（平成23年）	実績値（平成23年）
再開発事業や大規模開発により供給される住宅の着工戸数(戸)	810戸	1,600戸	1,865戸

実績：千代田区資料（平成 10～23 年度着工分の戸数）

まちづくりとあわせて供給された住宅の着工戸数は目標を上回りました。市街地再開発事業[22]により良質な民間住宅が相当数供給されてきたのと同時に、都市機能の更新や利便性の向上など、良好な住環境の整備が進められてきました。

④ マンション等を良質な住宅ストックにする

指標	策定当時（平成10年）	目標値（平成20年）	実績値（平成20年）
昭和56年以降に建築された非木造の共同住宅の割合(%)	42.9%	60%	54.7%

実績：平成 20 年住宅・土地統計調査

地震等の災害に対する安全性が高い共同住宅の割合について、住宅ストック全体に占める昭和 56 年以降に建築された共同住宅の割合は、目標値を約 5%下回っている状況にあります。民間住宅の新規供給が進んだことで、新耐震基準の非木造共同住宅の割合は高まっていますが、これとあわせて旧耐震基準の住宅の建替えをはじめとする住宅ストックの更新・再生を図ることが求められます。

指標	策定当時（平成10年）	目標値（平成20年）	実績値（平成20年）
最低居住面積水準未満の世帯の割合(%)	9.2%	0%	9.8%

実績：平成 20 年住宅・土地統計調査

健康で文化的な住生活の基礎となる居住水準の確保について、最低居住面積水準未満の世帯の割合は高まっており、目標値の達成から遠ざかる状況となっています。これには、平成 15 年前後を中心に多く供給されてきたワンルームマンション[23]等に居住する単身世帯の急増が大きく影響しているものと考えられます。また、平成 18 年に最低居住面積水準自体が引き上げられたことも要因の一つとして考えられます。

---

22 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。

23 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。

千代田区第二次住宅基本計画において示した「千代田区が関与・支援する住宅供給計画戸数」の実績等は下表のとおりです。

表 1　千代田区が関与･支援する住宅供給戸数

推進する施策	事業	地区名等	予定戸数（戸）	実績（戸）
①多様な住宅の供給を促進する	区有地活用による住宅の供給	神田東松下町計画（民間住宅棟）	150	※　280
		（仮称）一番町計画	50	0
	小計 ［うち、平成 17～21 年度供給戸数］		200	280 [0]
②高齢者や障害者、子育て世帯などが安心してくらせる住宅を選択できるようにする	高齢者向け優良賃貸住宅の供給	新内こもれび千代田など 6 棟	80	114
		神田東松下町計画（区営住宅棟）		※　30
	区営住宅等の整備		100	※　99
	小計 ［うち、平成 17～21 年度供給戸数］		180	243 [26]
③まちづくりとあわせて住宅供給を誘導する	都心共同住宅供給事業等助成		451	247
	建築物共同化住宅整備促進事業助成		109	70
	市街地再開発事業	西神田三丁目北部西地区	—	189
		富士見二丁目北部地区	410	414
		平河町二丁目東部南地区	—	122
		神田淡路町二丁目西部地区	500	333
		飯田橋駅西口地区	—	505
	小計 ［うち、平成 17～21 年度供給戸数］		1,470	1,880 [746]
合計 ［うち、平成 17～21 年度供給戸数］			1,850	2,403 [772]

予定戸数：「千代田区第二次住宅基本計画」における平成 17～21 年度の供給計画戸数

実　　績：「千代田区第二次住宅基本計画」の計画期間（平成 16～25 年度）における供給戸数

（※は平成 26 年度以降に竣工予定の住宅）

３－３　住まいを取り巻く課題

住宅の量の確保や定住人口の回復に対して住宅施策が成果を挙げてきた一方で、現在の千代田区の住まいを取り巻く主な課題としては以下の事項が挙げられます。

１　住まいの安全性の確保

●災害に強い住まい・住環境の整備

住まいの耐震改修や建替えについては、費用面の問題以外にも、居住者の高齢化や合意形成の難しさなどから取組みの進まないケースが見受けられます。

一方、平成 23 年 3 月 11 日の東日本大震災の発生や、かねてから指摘されている首都直下地震への懸念を背景に、区民の防災意識や住まいの安全性向上に対する関心が高まっています。

区民の多くは共同住宅に居住しており、耐震改修や建替え等を進めていくうえでは共同住宅ならではの課題もありますが、安心して住み続けることができるまちの実現に向けて、住まい・住環境の安全性や防災力のさらなる向上に取り組んでいくことが求められます。

●マンションの管理の適正化と更新・再生

居住者等の高齢化や費用面の問題といった建替え検討時の課題だけでなく、マンションの日常管理における協力関係の形成にも課題が見られます。良好な居住環境を維持していくためにも、マンションの実態把握を進め、それぞれのマンションの管理状況を考慮しながら管理の適正化やその基礎となる居住者同士の協力関係の形成を図ることが必要です。

また、千代田区においては、昭和 30～40 年頃からマンションの供給が進められてきました。このような高経年マンションや公共住宅も含めて、建築から一定の年数が経過した住宅が増加しており、今後は住宅ストックの円滑な更新・再生に向けた取組みをより一層進めていくことが求められます。

２　多様な人々の安心居住の推進

●子育て世帯の安心居住の推進

千代田区の住民基本台帳人口（日本人のみ）は、「千代田区第 3 次基本構想」（平成 13 年 10 月策定）等において区が目標としてきた 5 万人を平成 25 年 4 月に回復しました。近年の人口増加の中心は生産年齢層の単身世帯ですが、職住近接による仕事と子育ての両立に対するニーズの高まりなどの中で、区内に居住する子育て世帯も増加傾向にあります。

これからの少子高齢社会を支え次世代の育成を担う子育て世帯が、安心して住み続けられる住環境の形成に向けて、子育て施策とも連携しながら住宅施策を推進していくことが引き続き求められます。

●高齢者・障害者等の安心居住の推進

高齢者人口は今後も増加することが見込まれており、それとともに、高齢者のみで暮らし、家族のサポートをなかなか得られない世帯も増加していくことが想定されます。こうした変化を見据えながら、リフォームやバリアフリー化をはじめとする住まいの福祉環境整備や高齢者向け住宅の適切な確保を進めつつ、高齢者の円滑な住み替えや居住安定確保に向けて取り組んでいくことが必要です。

また、福祉施策とも連携しながら、高齢者・障害者等がそれぞれの状況やニーズに適合した住まい方を実現できるよう支援し、地域包括ケアシステムの構築を住宅施策の面からも後押ししていくことが求められます。

●支援を必要とする世帯の居住安定確保

高齢者･障害者･ひとり親世帯など住宅の確保に特に配慮が必要な方[24]に対して、住まい探しから住み替え、入居後の居住安定確保まで、各段階において的確な支援を実施していくためには、福祉施策との連携や不動産関係団体等との協働のあり方を見直し、様々な主体と協力しながら住宅セーフティネットの充実に取り組んでいくことが求められます。

また、「障害者差別解消法[25]」の施行（平成 28 年 4 月 1 日）なども見据えながら、住宅関連事業者との連携を強化し、民間賃貸住宅における入居制限の解消や住み替えの円滑化に向けて取り組んでいくことが必要です。

3 つながりや支え合いを実感できるまちの実現

●若い世代の流入が続く地域としての都心ならではの役割を踏まえた取組み

区民の生活や都市活動は、それを支えるエネルギーや食糧の供給などを地方に依存しており、地方との共生なくして千代田区は成り立たないといえます。また、全国的な少子高齢化の一方、千代田区では生産年齢層の単身世帯を中心に若い世代の流入が続いており、当面はこのような傾向が続くことが見込まれています。

こうした特性がある地域としての都心の役割を住宅施策においても研究・検討し、例えばこれからの社会を担う人材の育成に向けた試みに対して住まいづくりの面からもアプローチを図るなど、地域特性に即した施策展開へとつなげていくことが求められます。

---

24 平成 19 年に制定された「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」では、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が必要な方に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めている。

25 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 日に施行される。（一部の附則を除く）

●居住の場における支え合いの促進

千代田区では人口増加とともにマンション居住者の増加が続いている一方、毎年区の人口の約 1 割に相当する規模の転出入が続いており、都心ならではの流動的な住まい方も見受けられます。また、住まいを取り巻く様々な変化の中で、区民等が住まい・住環境に求める機能や役割の多様化が加速しています。

近年は、居住者同士の交流促進に着目した住まいづくりが広がりつつありますが、こうした機運も捉えながら、多様な価値観を持った区民が地域への愛着を持ち、互いに支え合うまちを形成していくことに対して、住まい・住環境づくりの面からも取組みを進めることが求められます。

4 居住の場としての魅力の向上・発信

●開発事業と連動した取組みによる住まい・住環境の整備

活発な都市活動が日々行われている千代田区は、居住環境や市場における住宅供給が、社会経済情勢の変化や開発事業の影響を大きく受けるという地域特性があります。こうした中で、多様な人々が便利に住み続けることができるまち、緑や潤いのある景観・空間的なゆとりを備えた快適で住み心地の良いまちの形成を進め、居住の場としての魅力の向上を図るためには、開発事業と連動した取組みにより住まい・住環境の整備を推進していくことが引き続き求められます。

●千代田区における都心居住の魅力の向上・発信

千代田区は都心の中でもとりわけ業務地としてのポテンシャルが高く、政治・経済をはじめとする多様な機能が高度に集積しています。こうした都市機能と、居住機能とが調和したまちを形成していくためには、良好な住環境の整備とあわせて地域コミュニティの活性化や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、都心居住の魅力を積極的に発信していくことが重要です。

5 環境にやさしいまちの実現

●住まいの環境・エネルギー対策の推進

千代田区は東京都内で唯一の「環境モデル都市[26]」であり、持続可能な低炭素社会の実現に向けて、これまで地球温暖化対策に積極的に取り組んできました。一方、平成 23 年に発生した東日本大震災は、防災力の向上のみならず環境・エネルギー対策の重要性を改めて認識する契機にもなりました。

緑豊かで潤いのある景観や空間的なゆとりを備えた住み心地の良い住環境の形成を進めるのとあわせて、環境モデル都市でもある千代田区が、住まいの環境性能の向上やエネルギー対策の推進、あるいは区民一人ひとりの暮らしにおける環境負荷の低減等に対して率先して取り組んでいくことが引き続き求められます。

---

[26] 環境モデル都市…低炭素社会の実現に向け高い目標を掲げて先駆的な取組みにチャレンジする都市として、国からの選定を受けた都市のこと。平成 25 年度末現在、全国で 23 都市が選定されている。

第４章

計画の理念・目標

4　計画の理念・目標

4－1　基本理念

住まいを取り巻く現状や、今後の住宅施策に対して求められること、上位計画・関連計画などを総合的に勘案し、本計画の基本理念を次のとおりとします。

基本理念

多様な人々が住み支え合う交流促進型生活都心の形成

○ これまでの住宅施策

千代田区は、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、第一次住宅基本計画（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、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市場の活用をそれぞれ軸として、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。

○ 人口の増加、区民構成の変化

「千代田区第３次基本構想」で目標とした定住人口 5 万人は既に達成されており、今後は平成 37 年の推計人口 6 万 5,000 人を「想定人口」として、当面の人口増加や区民構成の変化、あるいは民間による住宅供給の進展などを見据えながら施策を展開していくことが求められます。

○ 流動的な住まい方、生活観の多様化

また、千代田区では、人口増加の一方で都心ならではの流動的な住まい方も広く見受けられ、マンション居住者が一層の増加を見せているとともに、こうした住まい方の広がりや生活観の多様化が、地域における人と人とのつながりや助け合いの精神の希薄化の一因にもなっていると考えられます。

○ 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

こうしたことを踏まえ、本計画では「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、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ていきます。

4－2　計画がめざすべき住まい･住環境

基本理念に基づき、本計画がめざすべき住まい・住環境を以下のとおりとして、地域特性や多様化するニーズに即した住宅施策の展開を図ります。

基本理念　**多様な人々が住み支え合う交流促進型生活都心の形成**

- **安全性**　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、安心して住み続けることができるまち
- **多様性**　多様な人々が、ライフステージやライフスタイルの変化に応じた住まいを選択しながら住み続けることができるまち
- **社会性**　人と人とのつながりや支え合いを実感でき、居住の場として愛着や誇りを持つことができるまち
- **快適性**　緑や潤いのある景観、空間的なゆとりを備え、区民需要に即した施設等が整備された快適で住み心地の良いまち
- **持続可能性**　住まい・住環境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

■めざすべき 10 年後の姿

・様々な分野・主体との連携により居住の場としての魅力の向上に向けた取組みが進められ、住みたいまち・住み続けたいまちが形成されている。
・多様な人々がつながりや支え合いを実感し、それぞれのライフステージやライフスタイルに応じた住まいを選択しながら住み続けることができるまちになっている。

■これまでの住宅基本計画と千代田区第３次住宅基本計画

千代田区住宅基本計画（計画期間：平成 3～12 年度）	
住宅施策の課題	・地価の高騰、過大な住居費負担 ・業務地化の進行による住宅供給の停滞、住環境の悪化 ・これらを背景とした人口の減少　など
計画の理念・目標	**●多様な人々が住み活動する生活都心の形成** ・より多くの人々が、都心居住の魅力を享受できるようにする
推進する住宅施策	**●定住人口回復に向けて、その受け皿となる住宅の量の確保** ・公共住宅の供給 ・良質な民間住宅の供給誘導 ・良質な給与住宅[27]の供給誘導 ・高齢者・障害者等向け住宅の供給 ・街づくりとの連携による住宅供給 ・住宅供給の掘り起こし ・住機能の維持・転用防止 ・資産活用による住宅供給の誘導

⬇

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

⬇

[27] 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。

<table>
<tr><th colspan="2">千代田区第３次住宅基本計画（計画期間：平成 27～36 年度）</th></tr>
<tr><td>住宅施策の
課題</td><td>○住まいの安全性の確保
・災害に強い住まい・住環境の整備
・マンションの管理の適正化と更新・再生
○多様な人々の安心居住の推進
・子育て世帯や高齢者・障害者等の安心居住の推進
・支援を必要とする世帯の居住安定確保
○つながりや支え合いを実感できるまちの実現
・若い世代の流入が続く地域としての都心ならではの役割を踏まえた取組み
・居住の場における支え合いの促進
○居住の場としての魅力の向上・発信
・開発事業と連動した取組みによる住まい・住環境の整備
・千代田区における都心居住の魅力の向上・発信
○環境にやさしいまちの実現
・住まいの環境・エネルギー対策の推進</td></tr>
<tr><td>計画の
理念・目標</td><td>多様な人々が住み支え合う交流促進型生活都心の形成</td></tr>
<tr><td>推進する
住宅施策</td><td>●住宅の量の確保から「住環境の整備」や「多様な住まい方の推進」に視野を広げた住宅施策の展開
○安全性
耐震化の促進／住まい・住環境の防災力の向上／マンション管理の適正化／住宅ストックの更新・再生／公共住宅の機能更新
○多様性
子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の整備／高齢者や障害者が暮らしやすい住まい・住環境の整備／高齢者や障害者等の住み替え支援／支援を必要とする世帯のための住宅セーフティネットの充実
○社会性
支え合いを実感できるまちの形成を後押しする住まいの整備／多様な住まい方の推進
○快適性
地域の自然や景観を活かした住環境整備／開発事業と連動した取組みによる住まい・住環境の整備
○持続可能性
住まい・住環境の整備における環境・エネルギー対策の推進</td></tr>
</table>

4－3 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施策を推進していくにあたり、「住生活基本計画（全国計画）」（平成 23 年度～平成 32 年度）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）住宅供給量の目標

千代田区では、これまで、業務地化の進行が住宅供給の停滞や人口流出の大きな要因となっていたことから、公共住宅の直接供給とあわせて開発事業に対する住宅付置制度等を実施し、住宅の量の確保に取り組んできました。

一方、近年は都心部でも民間事業者による住宅供給が積極的に進められており、住宅総数が世帯数を大きく上回っているとともに、区の人口も当面の増加が見込まれています。こうしたことから、本計画においては住宅供給に関する量的な目標値は設定しないこととします。

ただし、良質な住宅ストックの形成には継続的に取り組むこととし、つながりや支え合いに着目した住まいづくりや、地域課題に対応した住宅の供給など、区民需要や地域特性に即した住宅供給の促進を図ります。また、公共住宅も含めて高経年化した住宅が増加していくことを念頭に置きながら、住宅ストックの更新・再生に対する取組みをより一層進めていきます。

（2）居住水準の目標

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。千代田区では、最低居住面積水準未満の住宅に居住する世帯の割合は平成 20 年現在 9.8%(2,250 世帯)です。ただし、持ち家が 2.7%(250 世帯)に対して、借家は 17.8%(1,990 世帯)となっており、住宅の所有関係により大きな差があります。

住み替えの円滑化に向けた支援や、福祉施策との連携、不動産関係団体等との協働による取組みなどにより、引き続き最低居住面積水準未満の世帯の解消に努め、居住水準の向上を図ります。

■「住生活基本計画（全国計画）」に示す最低居住面積水準及び誘導居住面積水準

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

資料：住生活基本計画（全国計画）、未就学児童（6 歳未満）は 0.5 人として算出

（３）住宅性能の水準の目標

住宅性能水準については、「住生活基本計画（全国計画）」における“良質な住宅ストックを形成するための指針”に基づきながら、住宅性能の質の向上に努めます。特に、千代田区が関与又は支援して供給する住宅については、適切な水準を確保し、良質な住宅ストックの形成を図ります。

■良質な住宅ストックを形成するための指針（「住生活基本計画(全国計画)」）

1　基本的性能	(1) 居住室の構成等 ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。 ②専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。 ③世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。 (2) 共同住宅における共同施設 ①中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。 ②バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。 ③集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。 ④自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。
2　居住性能	(1) 耐震性等 想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。 (2) 防火性 火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。 (3) 防犯性 外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。 (4) 耐久性 長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

2 居住性能	(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、門塀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。

（４）住環境の水準の目標

住環境の水準については、「住生活基本計画（全国計画）」における“良好な居住環境を形成するための指針”に基づき、まちづくりの動きとも連携を取りながら以下を満たす住環境の確保を図ります。

■良好な居住環境を形成するための指針（「住生活基本計画(全国計画)」）

（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 様々な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、犯罪発生) 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) 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。

４－４ 住宅市街地整備の方向性

千代田区のまちづくりの基本となる「千代田区都市計画マスタープラン（平成 10 年 3 月）」では、地域ごとのまちづくりの課題・方針等を明らかにしています。住まい・住環境の整備推進においても、都市計画マスタープランのまちづくり方針を踏まえながら、施策を展開していきます。

なお、現行の都市計画マスタープランは策定から概ね 20 年後を展望し、平成 30～32 年頃（2018～2020 年頃）を目標年次としたものであり、社会経済情勢の変化等により都市計画マスタープランを改定する必要が生じた場合には、当該改定内容を踏まえながら本計画の見直しについても検討することとします。

（１）住宅市街地の整備の方針について

住宅・住環境整備の目標　「多様な人が住む、心ふれあうまちに」

方針１　子ども・高齢者・障害者のだれもが住み続け、ふれあえるまちとするよう、多様な人のための良質な住宅を確保する。

方針２　まちづくりと連携して住宅を確保するとともに、住宅からオフィスへの転用を防止する。

方針３　だれもが心地よく安心して暮らせるよう、太陽の光、風、緑、水辺、街並みを大切にするとともに、日常生活の利便性、安全性を高める。

方針４　人や文化・芸術とふれあう場を充実させ、心豊かに、都心生活をより楽しめるようにする。

（２）地域別の将来像について

Ⅰ　番町（麹町)地域

「落ち着いたたたずまいの住環境を大切にし、住宅と業務空間が共存・調和するまち」

豊かな歴史・文化的資源、大規模な緑地・オープンスペースを活かして、空間的なゆとりや景観的な潤いを備えた質の高い住環境を保全・創出するとともに、快適な業務空間を形成し、これらの共存・調和をめざします。また、若者からお年寄りまで、多様な世代にとって魅力あるまちをめざします。

Ⅱ　富士見地域

「学園や緑の広がり、水辺のやすらぎと商店の活気による、魅力ある生活空間が育まれたまち」

学園や病院などが多く、閑静で落ち着きのある住宅と活力ある商店街による、魅力あるまちをめざします。また、外濠、内濠、日本橋川といった水辺空間や、靖国神社、北の丸公園等の緑の広がりを活用して、やすらぎのあるまちをめざします。

Ⅲ　神保町地域

「文化を創造・発信し、多くの人々を引きつける、にぎわいとふれあいにあふれたまち」

書店・古書店街や学生街など独特のまちの個性を活かしつつ、武道館やスポーツ用品店街などとの回遊性を高め、にぎわいにあふれたまちをめざします。また、出版業・書店の集積を活かし最新の情報を発信するとともに、歴史・文化的たたずまいや下町的コミュニティの感じられるまちをめざします。

Ⅳ　神田公園地域

「下町の雰囲気を活かし、活力ある新しい文化の感じられるまち」

親水性を高めた日本橋川の水の軸を活かして、人々の憩う、潤いのあるまちをめざします。また、スポーツ用品店街や、神田駅周辺の商店街に集まる多様な人々との交流や、出世不動や佐竹稲荷神社などに残っている歴史性をまちの資源として活かし、昔ながらの下町らしさと新しい文化の感じられるまちをめざします。

Ⅴ　万世橋地域

「下町風情と先端性が調和する活気に満ちたまち」

神田明神、老舗の商店等の下町的・伝統的な雰囲気や駿河台の落ち着きある雰囲気を大切にするとともに、電気街の先端的な産業集積によるヒト・モノ・情報の拠点を育むまちをめざします。また、人々が憩える回遊空間の形成を進め、多くの人でにぎわうまちをめざします。

Ⅵ　和泉橋地域

「地域に根ざした新たな産業を育む、活気と人情豊かなまち」

都心の利便性を活かし、新たな産業構造への転換を進め、都心居住が促進された活気と人情豊かなまちをめざします。また、親水性を高めた神田川の水の軸や道路空間などを活かして、人々が気軽にふれあえるような、人情あふれる空間づくりを進めます。

Ⅶ　大手町・丸の内・有楽町・永田町地域

「風格ある環境共生空間に、国際的に開かれた、豊かな都市活動が育まれるまち」

世界都市東京の中心にふさわしく、歴史の積み重ねによる風格ある質の高い街並みを形成し、また、鳥や昆虫の棲む水と緑にあふれた環境共生空間を創出します。さらに、多様な人々に開かれ、質的転換の図られた高次な業務機能と国際的な商業・文化・交流・情報機能をあわせもつ複合的な都市機能を備え、災害に強く、豊かな都市活動や世界交流が営まれるまちをめざします。

第５章

住宅施策の展開

5　住宅施策の展開

5－1　住宅施策の体系

1　安全性　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、安心して住み続けることができるまち

1　災害に強い住まい・住環境の整備

【1】耐震化の促進	
改 定	耐震改修促進計画の推進
継 続	マンションや木造住宅の耐震化促進
継 続	共同化・再開発等を通じた耐震化促進
重 点	緊急輸送道路沿道のマンション等の耐震化
継 続	耐震化の促進に向けた普及啓発

【2】防災力等の向上	
継 続	マンション等の防災力の向上
継 続	マンション防災に関する普及啓発
継 続	避難経路やマンションエレベーターの災害対策
継 続	地域における防犯や見守り活動
改 正	区民住宅制度の改正

2　住宅ストックの管理の適正化と更新・再生の推進

【1】マンション管理の適正化	
新 規	条例によるマンション管理の推進
重 点	マンションの実態把握
重 点	長期修繕計画等の策定推進
継 続	マンション管理に関する支援・情報提供

【2】住宅ストックの更新・再生	
継 続	マンションの更新・再生に取り組む管理組合等への支援
重 点	共同化・再開発等を通じた住宅ストックの更新
新 規	建築物ストックの再生による有効活用
継 続	住宅ストックの更新・再生に係る啓発

【3】公共住宅の管理と機能更新	
継 続	公共住宅の効率的な管理の推進
新 規	公共住宅の建替え等に向けた取組みの推進

2 多様性

多様な人々が、ライフステージやライフスタイルの変化に応じた住まいを選択しながら住み続けることができるまち

1 子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の整備

重 点	開発事業と連動した取組みによる住宅供給・住環境整備
新 規	神田東松下町計画を通じた住まい・住環境の整備
新 規	子育て世帯に配慮した良質な住宅の普及促進
継 続	子育て世帯の親元近居による世代間共助の促進
見直し	借上型区民住宅制度の終了

2 高齢者・障害者等の安心居住の推進

【1】高齢者・障害者等が暮らしやすい住まい・住環境の整備	
継 続	高齢者向け住宅の供給・提供
新 規	マンション地域生活協力員による見守り活動等の推進
継 続	地域包括ケアシステムの構築に向けた住まいづくりの推進
継 続	住まいの福祉環境整備
継 続	住まいのバリアフリー化

【2】高齢者・障害者等の住み替え支援	
継 続	住み替えの円滑化に向けた支援
継 続	関係機関の相互連携による相談・支援
新 規	住宅資産を活用した住み替え支援

3 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

【1】公共住宅におけるセーフティネット施策の推進	
新 規	公共住宅の建替え等に向けた取組みの推進（再掲）
継 続	区営住宅の公平かつ的確な提供
改 正	区民住宅制度の改正（再掲）

【2】民間住宅を活用したセーフティネット施策の推進	
継 続	転居を余儀なくされた世帯等への居住安定支援
継 続	就職活動支援とあわせた居住安定支援
新 規	様々な主体との連携による住宅セーフティネットの強化

3 社会性

人と人とのつながりや支え合いを実感でき、居住の場として愛着や誇りを持つことができるまち

1 支え合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

継 続	マンション内コミュニティの醸成
継 続	ワンルームマンションへの指導
継 続	居住者同士の交流を促進する住まい方の推進

2 都心ならではの多様な住まい方の推進

新 規	都心ならではの多様な住まい方の推進
新 規	都心の地域特性を活かした住まいづくりの推進
重 点	開発事業と連動した取組みによる住宅供給・住環境整備（再掲）
新 規	建築物ストックの再生による有効活用（再掲）

4 快適性

緑や潤いのある景観、空間的なゆとりを備え、区民需要に即した施設等が整備された快適で住み心地の良いまち

1 地域の自然や景観を活かした住環境整備

継 続	広場や緑の確保
継 続	地域の魅力を活かした住環境整備
継 続	良好な街並み景観の形成

2 多様な人々が便利で快適に生活できる住環境の整備

重 点	開発事業と連動した取組みによる住宅供給・住環境整備（再掲）
改 正	開発協力金を活用した住まい・住環境の整備

5 持続可能性

住まい・住環境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

1 持続可能で環境にやさしい住まい・住環境の整備

【1】環境にやさしい住まい・住環境の整備	
継 続	環境性能が高い住まいや住環境の整備推進
新 規	建築物ストックの再生による有効活用（再掲）
継 続	ヒートアイランド対策の推進
新 規	自転車の共同利用の推進
継 続	住まいの環境衛生向上
継 続	環境にやさしい住まい方等の普及啓発

【2】住まい・住環境の整備におけるエネルギー対策	
継 続	住まいにおけるエネルギー対策の促進
継 続	面的エネルギー利用の導入促進
新 規	既存マンションのスマート化促進

5－2 推進する住宅施策

1 安全性	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、安心して住み続けることができるまち

1 災害に強い住まい・住環境の整備

住宅分野においても防災力向上が急務となっている中で、区民の生活の基盤であるとともに、まちを構成する基礎的な要素でもある住宅の災害対策を推進するのとあわせて、災害等に備えた自助・協助の体制づくりを促進し、ハード・ソフトの両面から防災力の高い住環境の形成を図ります。

【1】耐震化の促進

改 定	耐震改修促進計画の推進

○ 法改正や関係計画改定等に対応して改定する「千代田区耐震改修促進計画」に基づき、区内の住宅の耐震化率 100%（目標年次：平成 36 年度）をめざし、耐震改修の促進や住宅ストックの更新に向けた施策を推進します。

継 続	マンションや木造住宅の耐震化促進

○ マンションの耐震診断・耐震改修及び共同建替え等に対する助成制度により、耐震化を促進します。
○ 助成とあわせて、耐震診断実施後等における個別フォローを行い、耐震化に向けた改修などの具体的な取組みを働きかけます。
○ 木造住宅についても、助成制度を通じて耐震改修を促進します。
○ 耐震改修を実施することが困難な木造住宅については、耐震改修に代わる耐震シェルターや耐震ベッドの設置により、安全な居住環境の確保を図ります。

継 続	共同化・再開発等を通じた耐震化促進

○ 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については、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。

重　点	緊急輸送道路沿道のマンション等の耐震化

○ 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推進します。

継　続	耐震化の促進に向けた普及啓発

○ 耐震改修等に関する先進的な取組事例の紹介や東京都と連携した「マンション啓発隊」による個別訪問などにより、耐震化の促進に向けた普及啓発を行います。

○ あわせて、相談窓口やアドバイザー派遣による支援体制の充実を図り、耐震化に向けた具体的な取組みを促進します。

■千代田区内の緊急輸送道路（平成 26 年 4 月現在）

○ 東京都は、震災時の建築物の倒壊による緊急輸送道路の閉塞を防止するため、「東京都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」（平成 23 年 4 月）を定め、千代田区内では上図の道路を特定緊急輸送道路に指定しました。

○ この条例に基づき、特定緊急輸送道路沿道の建築物は、耐震診断を実施することが義務付けられています。

○ 千代田区においても、耐震化に向けた普及啓発や助成制度の充実などにより、引き続き緊急輸送道路沿道のマンション等の耐震化を重点的に進めていきます。

【２】防災力等の向上

継 続	マンション等の防災力の向上

○ 各マンションにおける自主的な災害対策の促進に向けて、災害時に居住者や管理組合が取るべき行動などを明記したマンション防災計画[28]の策定を推進します。

○ マンションにおける防災力の向上とマンション内コミュニティの醸成を図るため、公益財団法人まちみらい千代田（以下、まちみらい千代田）と連携し、マンション防災計画の策定や自主防災組織の設立、地域と連携した防災訓練の実施などを支援します。

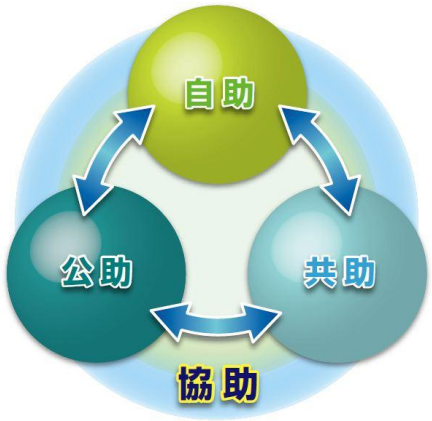
○ 区が管理・運営する公共住宅においても、居住者に対する防災計画の周知や防災訓練の実施、防災用品等の備蓄などに取り組み、防災力の向上を推進します。

継 続	マンション防災に関する普及啓発

○ マンション管理組合等に対する防災備蓄物資の購入費用助成の実施とあわせて、発災後72 時間の自立した生活が可能な応急食料等の物資の備蓄、家具の転倒防止、管理組合の自衛活動などの自助・協助を働きかけ、災害時の被害の最小化や災害後の居住性の確保を図ります。

○ 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、マンション理事長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、管理組合等に対してマンション防災に関する普及啓発を行います。

■地域防災の基本理念



○ 防災の基本理念は、自分の生命や財産は自分で守る「自助」、自分たちのまちは自分たちで守る「共助」、自助・共助を支える行政の支援としての「公助」の３つと言われています。

○ しかし、千代田区の地域特性を踏まえると、事業者や帰宅困難者等も含め、千代田区に関わるすべての人々が相互に助け合い、支え合って減災に取り組んでいくという新たな理念が必要であり、「千代田区災害対策基本条例」では千代田区独自の地域防災の理念として「協助」の理念を示しています。

○ この「協助」の理念に基づき、さらなる減災のため、区は防災力の向上に取り組んでいきます。

---

[28] 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。

継 続	**避難経路やマンションエレベーターの災害対策**

○ 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[29]や戸開走行保護装置[30]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。

継 続	**地域における防犯や見守り活動**

○ 青色回転灯パトロールカーによる 24 時間 365 日体制での安全・安心パトロールの実施や、区内の警察署・防犯協会と連携し、地域で活動している事業者の方々にご協力をいただき、不審者の発見と犯罪の抑止及び早期解決をめざした活動を行っていきます。
○ 「千代田区安心生活見守り台帳[31]」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。

改 正	**区民住宅制度の改正**

○ 一貫した人口減少が続いていた時期に、定住人口の確保に向けて導入した区民住宅制度は、住まいを取り巻く課題の変化に合わせてそのあり方を見直します。
○ 消防団員をはじめとする地域活動の担い手や、地域の福祉等のサービスを担う看護師・介護福祉士など、安心できる住環境の形成に向けて重要な役割を果たすことが期待される人材への提供を視野に入れながら、制度改正に向けて取り組みます。

---

29 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。

30 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。

31 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。

２ 住宅ストックの管理の適正化と更新・再生の推進

多くの区民が居住するマンションにおいて、良好な居住環境を維持するとともに、将来的な大規模改修・建替え等の円滑な実施を図るために、その基盤となるマンション管理の適正化を推進します。

また、建物や設備の老朽化が進んだマンションが増加しつつある中で、住宅ストックの更新・再生に向けた取組みを重点的に推進します。公共住宅についても、高経年化したストックが増加しつつあることから、更新・再生に向けた具体的な取組みを進めます。

【１】マンション管理の適正化

新 規	条例によるマンション管理の推進

○ 管理状況の届出や長期修繕計画[32]の作成などを制度化する条例の制定に向けた取組みを進め、マンション管理の適正化を図るとともに、管理の行き詰まりの解消や管理不全に陥るマンションの発生防止に向けた対策を強化します。

重 点	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の活用とあわせて、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。

○ とりわけ、管理不全に陥っている恐れのあるマンションについては、まちみらい千代田とも連携しながら、その実態の把握に努めます。

○ 実態調査により得られた情報も含めて、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[33]」としてとりまとめるとともに、各マンションの管理状況に応じたきめ細やかな施策の実施など、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。

---

32 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、10 年後・20 年後を見据えて、長期に渡る修繕の内容や時期等を定めた計画。

33 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。

重 点	長期修繕計画等の策定推進

○ マンションを長期に渡って安全で快適な住まいとして維持していくために必要となる長期修繕計画や、計画修繕の実施に向けた資金計画の策定を推進し、マンションにおける計画的な維持・管理の実践を推進します。

○ 長期修繕計画の作成経費や、計画修繕の実施に向けた調査経費に対する助成を行い、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。

継 続	マンション管理に関する支援・情報提供

○ 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ます。

○ マンション管理上の問題解決等に向けた「マンション管理セミナー」の実施や、マンション管理に役立つ情報を提供する情報紙「マンションサポートちよだ」の発行などを通じて、マンション管理に関する情報提供の充実を図ります。

■マンションの長期修繕計画の構成（例）

【1】マンションの建物・設備の概要等

①敷地・建物の概要、②設備・付属施設の概要、③関係者、④管理・所有区分、⑤維持管理の状況、⑥会計状況、⑦設計図書等の保管状況

【2】調査・診断の概要

①劣化の現象と原因、②修繕（改修）方法の概要

【3】長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方

①長期修繕計画の目的、②計画の前提等、③計画期間の設定、④推定修繕工事項目の設定、⑤修繕周期の設定、⑥推定修繕工事費の算定、⑦収支計画の検討、⑧計画の見直し、⑨修繕積立金の額の設定

【4】長期修繕計画

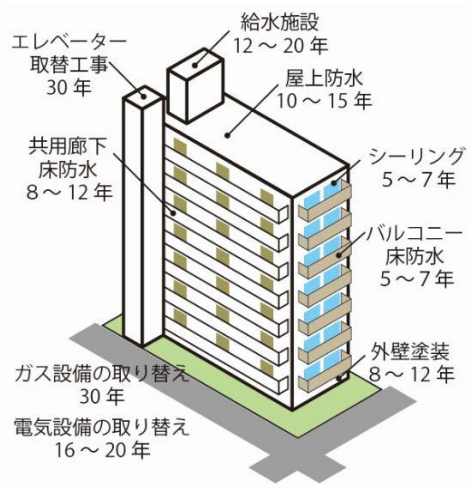
①長期修繕計画総括表、②収支計画グラフ
③長期修繕計画表、④推定修繕工事費内訳書

【5】修繕積立金の額の設定

修繕積立金の額の設定

出典：国土交通省ホームページ

マンションの設備等の修繕周期（例）



【2】住宅ストックの更新・再生

継 続	マンションの更新・再生に取り組む管理組合等への支援

○ マンションの大規模修繕や建替えの検討に際して必要となる調査のための経費や、建替えなどを目的に活動する管理組合等の活動経費に対して助成を行い、マンションの更新・再生に向けた管理組合等の取組みを促進します。

重 点	共同化・再開発等を通じた住宅ストックの更新

○ 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。

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

○ 開発に付随した住宅供給の誘導においても、住宅の新規供給による量の確保から、既存住宅の更新・再生へと視野を広げ、建替えやリノベーション[34]の促進にも取り組みます。

新 規	建築物ストックの再生による有効活用

○ 建築から一定の年数が経過した中古住宅や、稼働率が落ちてきた中小ビル等について、当該ストックが持つ機能や価値を再生するためのリノベーションや、オフィスから住宅や生活利便施設等へのコンバージョン[35]に対して支援を行い、地域特性や時代の変化に即したかたちでのストック再生による有効活用を図ります。

継 続	住宅ストックの更新・再生に係る啓発

○ 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、マンション管理セミナー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。

---

34 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。

35 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。

【3】公共住宅の管理と機能更新

継 続	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ぎながら公共住宅ストックの長寿命化を図る「千代田区公営住宅等長寿命化計画[36]」（平成 24 年 3 月）に基づき、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を計画的に実施し、公共住宅にかかるライフサイクルコスト[37]の縮減に取り組みます。

○ 民間のノウハウを活用しながら、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、指定管理者制度の導入に向けた検討を進めます。

新 規	公共住宅の建替え等に向けた取組みの推進

○ 各公共住宅の老朽化の度合いや立地する地域の特性、併設する施設の状況等を整理し、今後更新期を迎える公共住宅の大規模改修や建替えの計画的・効率的な実施に向けた取組みを進めます。

○ とりわけ、昭和の時代に建築された公共住宅は、老朽化等により機能更新の必要性が高まっていることから、建替え等に向けた取組みを計画的に推進します。また、建物の一部が民間の店舗等となっている区立外神田住宅は、耐震性にも問題があることから、早急な対応に向けて区分所有者との協議を進めます。

■老朽化等により機能更新が必要な公共住宅

住宅名	戸数	竣工
区立外神田住宅	60戸	昭和46年3月
区営九段住宅	12戸	昭和55年8月
区営四番町住宅	16戸	昭和55年11月
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
区営四番町アパート	38戸	昭和61年4月

36 千代田区公営住宅等長寿命化計画…区営住宅等のライフサイクルコストの縮減を重視した改善事業を効率的かつ計画的に実施し、建物の長寿命化を図りながら維持管理していくために策定したもの。（計画期間：平成 24～33 年度）

37 ライフサイクルコスト…建物の計画・設計・建築から、維持管理、解体等までに要する費用の総額。

2 多様性

多様な人々が、ライフステージやライフスタイルの変化に応じた住まいを選択しながら住み続けることができるまち

1 子育て世帯が暮らしやすい住まい・住環境の整備

子育て世帯が安心して住み続けられる住まい・住環境づくりを進め、少子高齢社会を支え次世代の育成を担う子育て世帯の暮らしを、住宅施策の面からもサポートします。

重 点	開発事業と連動した取組みによる住宅供給・住環境整備

○ 民間住宅供給の進展や定住人口の回復をはじめとする状況の変化を踏まえて、一定規模以上の開発事業に対してファミリー向け住宅の供給を求めてきた住宅付置制度を見直し、子どもの健やかな成長や子育て世帯の安心居住を支える住環境の整備へと視野を広げます。

○ 例えば一定規模以上の開発に付随した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による住環境整備を推進します。

新 規	神田東松下町計画を通じた住まい・住環境の整備

○ 神田東松下町計画では、区営住宅棟とともに民間住宅棟や広場を一体的に整備することで、地域の住機能の充実を図ります。

○ また、子どもの遊び場やキッズルーム、高齢者コミュニティスペース、地域交流スペースなど、地域に開放された機能を取り込みながら、地域における交流や世代間交流の促進を図ります。

新 規	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について、東京都とも連携しながら認定制度や整備費補助制度の実施に取り組み、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。

継 続	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、子育て世帯の増加を含む区民構成の変化等を見据えた制度設計とし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引き続き取り組んでいきます。

見直し	**借上型区民住宅制度の終了**

○ 定住人口の確保が強く求められた時期に導入した借上型区民住宅は、当初の目的に対する役割を果たしたことや、民間住宅の供給が進展した現状等を踏まえ、制度としては各住宅の借上契約満了をもって終了します。
○ ただし、従前からの居住者に対しては、各世帯の状況も踏まえながら、借上契約満了に伴う家賃負担額の急上昇を防ぐための対応や、それぞれの世帯の状況に適合した住宅への住み替えに向けた支援を、制度終了に伴う移行措置として実施します。

2 高齢者・障害者等の安心居住の推進

今後の高齢者人口の増加や住まいに対する需要の変化等を見据えながら、それぞれの状況やニーズに適合した住まい方の実現に向けて、高齢者向け住まいの的確な提供を図ります。また、福祉施策とも連携しながら、高齢者・障害者等の円滑な住み替えの実現や居住の安定確保に向けて取り組んでいきます。

【1】高齢者・障害者等が暮らしやすい住まい・住環境の整備

継 続	**高齢者向け住宅の供給・提供**

○ 神田東松下町計画を通じて、高齢者が安心して居住できる仕様・設備を備え、生活相談や緊急時対応等のサービスが利用可能な高齢者向け優良賃貸住宅30戸を新たに供給します。（平成28年秋開設予定）
○ サービス付き高齢者向け住宅も含めて、高齢者向け住宅の新規供給については、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等を総合的に勘案しながら取り組みます。
○ 住宅に困窮する高齢者のための区営高齢者住宅については、住宅困窮度を的確に把握するための仕組みの検討など、より公平な提供に向けた取組みを進めます。

新 規	**マンション地域生活協力員による見守り活動等の推進**

○ 配置可能なマンションごとに「地域生活協力員」を任命・配置し、マンション内で、地域情報等の周知・啓発や、高齢者のみ世帯など支援が必要な世帯への見守り活動等を行います。

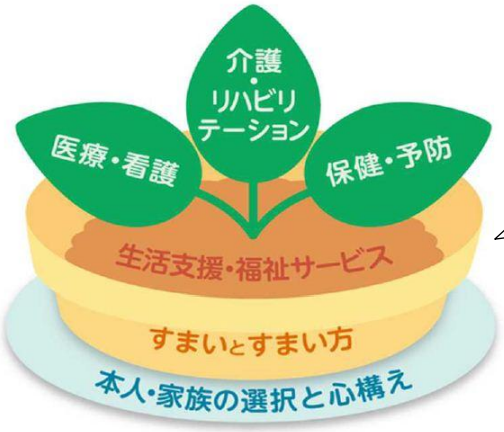
継 続	**地域包括ケアシステムの構築に向けた住まいづくりの推進**

○ 高齢者人口の増加とともに、高齢者のみで暮らし、家族のサポートがなかなか得られない世帯も増加していくことが想定される中で、高齢者等がそれぞれの世帯の状況やニーズに適合した住まい方を実現できるよう、福祉施策とも連携しながら高齢者向け住宅の的確な供給・提供を図り、住宅施策の面からも地域包括ケアシステムの構築を推進していきます。

○ 在宅生活を地域で支えるためには、高齢者の様々な問題や不安を取り除き、介護と医療が切れ目なく速やかに提供される仕組みが必要であり、高齢者総合サポートセンターや適切な在宅サービスを提供できる施設を、地域ごとのバランスにも配慮しながら整備していきます。

○ 地域包括ケアシステムの構築をより一層後押しする住まいづくりとして、地域における支援・サービスの担い手である医師・看護師や介護福祉士などの職住近接に資する医療・介護従事者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。

■地域包括ケアシステムの捉え方



「介護」、「医療」、「予防」という専門的なサービスと、その前提としての「住まい」と「生活支援・福祉サービス」が相互に関係し、連携しながら在宅での生活を支えている。

出典：厚生労働省ホームページ

○ 地域包括ケアシステムでは、高齢者のプライバシーと尊厳が十分に守られた「住まい」が提供され、その住まいにおいて安定した日常生活を送るための「生活支援・福祉サービス」があることが基本的な要素となります。

○ そのような基盤があるからこそ、専門職による「医療・看護」「介護・リハビリテーション」「保健・予防」が効果的な役目を果たすものと考えられます。

○ こうした考え方のもと、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる地域づくりに向けて、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を推進していきます。

継 続	**住まいの福祉環境整備**

○ 「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。
○ 高齢者や障害者が住み慣れた自宅で安心して暮らすことができるよう、住まいの設備等に関する相談・アドバイスを行います。また、介護予防や自立支援の観点から改修工事が必要な際には工事費用の一部を助成し、自宅における安全・安心の確保を支援します。
○ 高齢者や障害者の自宅への緊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。
○ 高齢者世帯や障害者のいる世帯の自宅における家具転倒防止器具の取付けを進め、地震に伴う二次災害や事故の防止を図ります。

継 続	**住まいのバリアフリー化**

○ 介護保険による住宅改修や、在宅の心身障害者の日常生活を容易にするための住宅設備改善工事を通じて、住まいのバリアフリー化を支援します。
○ 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。

【2】高齢者・障害者等の住み替え支援

継 続	**住み替えの円滑化に向けた支援**

○ 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するために、家賃債務保証[38]の仕組みの効果的な活用を図ります。
○ 高齢者等の安否確認や緊急時対応などの見守りサービス、亡くなった際の葬儀の実施・残存家財の片付けを行う「あんしん居住制度」について、東京都とも連携しながらその普及を進め、貸主・借主双方の不安の解消を図ります。

[38] 家賃債務保証…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。

継 続	関係機関の相互連携による相談・支援

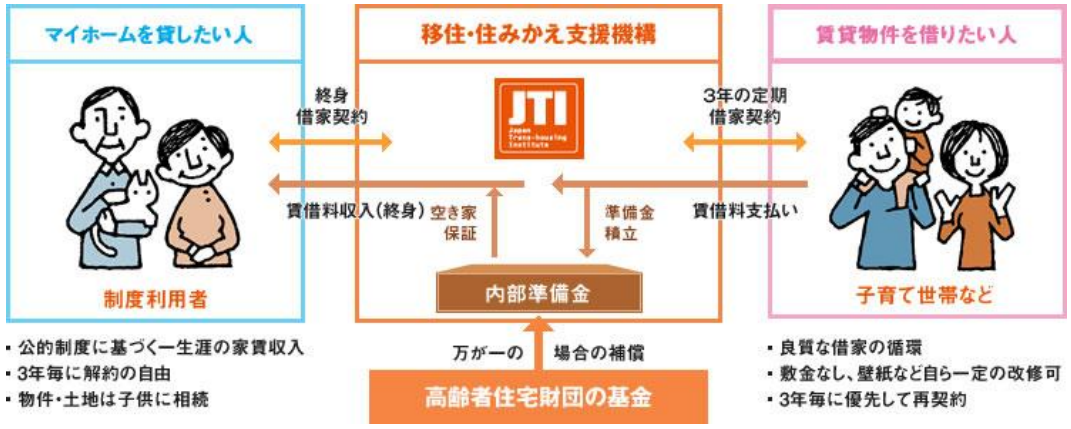
○ 高齢者等が住み慣れた地域で安全・安心に暮らせるよう、高齢者等の相談・支援情報、介護・福祉情報、災害時等における要援護情報、見守り支援情報などを集約し、関係機関相互の情報共有を進めることで、支援体制の充実・強化を図ります。

新 規	住宅資産を活用した住み替え支援

○ 高齢者世帯が居住し、世帯状況と住宅の広さ・間取り等との間にミスマッチが生じているマイホームのように、有効活用の余地が大きい住宅資産を、円滑な住み替えのために活用できるよう支援します。

○ 居住支援団体による独自の取組みとの連携やモデル事業の実施について検討し、千代田区の地域特性に即した施策展開に向けて取り組みます。

■マイホーム借上げ制度（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構）



出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構ホームページ

○ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）の「マイホーム借上げ制度」は、50 歳以上のシニア世代のマイホームをＪＴＩが最長で終身に渡って借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。

○ この制度により、シニア世代は、自宅を売却することなく住み替えや老後の資金として活用することができます。

○ 区は、このような独自の取り組みとの連携やモデル事業の実施など、千代田区の地域特性に即した施策展開に向けて取り組みます。

３ 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

高齢者・障害者・ひとり親世帯など住宅の確保に特に配慮が必要な方をはじめ、支援を必要とする世帯に対して、住まい探しから住み替え、入居後の居住安定確保まで、各段階において的確な支援を実施していくために、福祉施策との連携や不動産関係団体等との協働のもとに住宅セーフティネット施策に取り組みます。

【１】公共住宅におけるセーフティネット施策の推進

新 規	公共住宅の建替え等に向けた取組みの推進（再掲）

○ 神田東松下町計画により、区営住宅 99 戸を新規供給します。（平成 28 年秋開設予定）

○ 老朽化等により機能更新の必要性が高まっている公共住宅もある中で、区営住宅供給戸数の水準を維持していくためにも、とりわけ昭和の時代に建築された公共住宅の建替え等に向けた取組みを計画的に推進します。

継 続	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、住宅に困窮する障害者世帯への的確な提供を図ります。

○ 課税所得以外の収入や保有資産も含めた審査など、入居希望者の住宅困窮度をより的確に把握する仕組みについて、国や東京都の動向も踏まえながら検討します。あわせて、入居者の選定においても、従来の抽選方式に加えて、書類審査や実態調査を行ったうえで住宅困窮度の高い世帯から順に入居予定者として登録するポイント方式の導入について検討を進めます。

○ 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によるミスマッチ解消に取り組みます。

○ 公共住宅の入居許可者が死亡した場合等に同居者が一定の条件で引き続き居住できる使用承継制度については、原則として配偶者のみを対象とすることとし、利用機会の公平性確保の観点から適切な制度運用に取り組みます。

○ 悪質な滞納者に対しては法的措置も含めた対応を行うなど、利用機会の公平性の確保に向けて使用料の滞納に対する債権管理を強化します。また、収入超過者や高額所得者への対応についても、その適正化に取り組みます。

改 正	区民住宅制度の改正（再掲）

○ 一貫した人口減少が続いていた時期に、定住人口の確保に向けて導入した区民住宅制度は、人口回復により当初の目的が達成されたことや、民間住宅の供給が進展したことなどから見直します。

○ 今後は、住宅確保に関して特に配慮が必要な方への提供や利用機会の公平性確保に向けた期限付き入居制度の導入など、既存住宅の利用状況や区の住まいを取り巻く状況等を踏まえながら、区民住宅ストックのより効果的な活用のために、必要に応じて制度を改正します。

【2】民間住宅を活用したセーフティネット施策の推進

継 続	転居を余儀なくされ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。

○ 助成の対象・要件や助成内容などの具体的な事業内容については適宜見直しを行い、支援を必要とする世帯の円滑な住み替えや民間賃貸住宅における居住の安定確保に向けて、より効果的な施策展開を図ります。

継 続	就職活動支援とあわせた居住安定支援

○ 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。

新 規	様々な主体との連携による住宅セーフティネットの強化

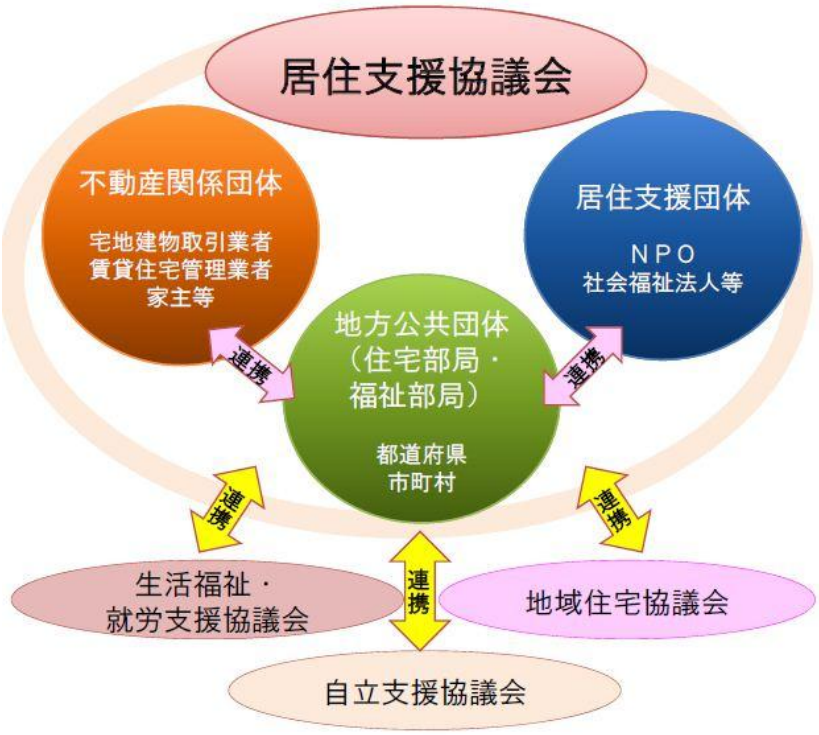
○ 居住支援に関する情報を共有しながら、住宅確保に関して特に配慮が必要な方と民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対して必要な支援を実施していくために、区の居住支援協議会を設置し、不動産関係団体や居住支援団体等と連携しながら住宅セーフティネットの充実を図ります。

○ 低所得非正規労働者世帯の住まい方や、いわゆる「違法貸しルーム[39]」への対策など、社会経済情勢の変化の中で顕在化してきた問題に対しては、福祉施策や国・東京都による広域的な対策とも連携をとりながら、その防止･解消等に向けて取り組んでいきます。

---

[39] 違法貸しルーム…多人数の居住実態がありながら、防火関係規定等の建築基準法違反の疑いのある建築物。

■居住支援協議会



出典：国土交通省ホームページ

○ 居住支援協議会は、住宅セーフティネット法に位置付けられた協議会であり、地方公共団体や不動産関係団体・居住支援団体等が連携し、住宅の確保に特に配慮が必要な方及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対して、住宅情報の提供など必要な支援を実施するものです。

○ 千代田区では、新たに居住支援協議会を設置し、福祉施策との連携や不動産関係団体・居住支援団体等との協働により住宅セーフティネットの充実を図ります。

3 社会性　人と人とのつながりや支え合いを実感でき、居住の場として愛着や誇りを持つことができるまち

1 支え合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

つながりや支え合いを実感できるまちの形成に対して、住まい・住環境づくりの面からも取り組み、区民による居住環境のマネジメントや、もしものときの助け合いなどを促進しながら、地域での暮らしにおける安心感の向上を推進します。

継 続	**マンション内コミュニティの醸成**

○ マンション内に新しいコミュニティが醸成され、地域と共存関係を築いていくことができるよう、区及び関係機関とマンション居住者等が集まり、協議する場を地域ごとに設けます。

○ マンション防災力の向上とマンション内コミュニティの醸成を図るため、まちみらい千代田と連携し、マンション防災計画の策定や自主防災組織の設立、地域と連携した防災訓練の実施などを支援します。

継 続	**ワンルームマンションへの指導**

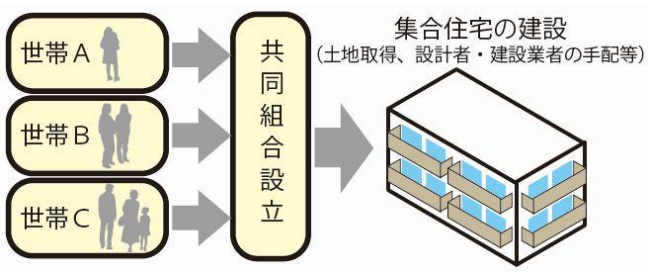
○ ワンルームマンションの建設に際して「ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱」に基づく事前協議を行い、ワンルームマンションの建設に伴う紛争等を未然に防ぐとともに、良好な近隣関係の維持を図ります。また、一定規模以上のワンルームマンションの建設に対しては、ファミリー向け住戸の確保を誘導し、多様な住宅の供給を推進します。

○ 今後も単身世帯の増加が見込まれている中で、つながりや支え合いを実感できる住まいづくりを進めていくために、単身世帯向けの住宅の中でも特に居住者同士の交流促進に着目した住宅の供給を誘導するなど、単身世帯の住まい方やマンション内における居住者同士のつながり、あるいはマンションと地域の関わり方なども視野に入れながら、時代の変化や地域の実情に即した施策展開を図ります。

継 続	**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コーポラティブハウスや、独立した住戸とともに共有スペースを持つコレクティブハウスのように、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、建築物共同化住宅整備促進事業（ミニ優良）[40]の仕組みも活用しながら供給を促進します。

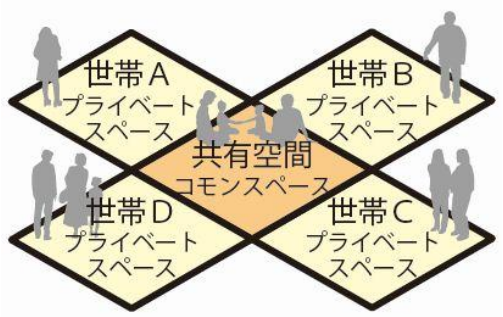
■コーポラティブハウス・コレクティブハウス



○ コーポラティブハウス

・入居希望者が集まって組合をつくり、計画段階等から共同で取組みを進める住宅です。

・入居者の希望を反映した居住空間を創り上げることができるうえ、入居前からの交流やコミュニティ形成を図ることができます。



○ コレクティブハウス

・独立した住戸とは別に、住まいの延長として食堂や共用施設などの共有スペースがある住宅です。

・居住の場の一部を共有することで、日常生活の中で人と人とのつながりや支え合いを実感しながら暮らすことができます。

[40] 建築物共同化住宅整備促進事業（ミニ優良）…都心共同住宅供給事業に該当しない比較的小規模な敷地において、空地と住宅をもった建築物を建築する場合に、その事業費の一部を助成するもの。これにより、市街地環境の整備と良好な住宅の供給を図り、居住継続及び人口回復を図っている。

2 都心ならではの多様な住まい方の推進

全国的に少子高齢化や人口減少が進む一方、千代田区においては、若年層や子育て世帯を含め当面の人口増加が見込まれています。こうした中で、各地から若い世代の流入が続く地域としての都心の役割を住宅施策の面からも研究・検討しつつ、様々なライフスタイルに対応した多様な住まい方を推進します。

新 規	都心ならではの多様な住まい方の推進

○ 定住人口の確保に向けた住宅の量的拡充から視野を広げ、例えば居住者同士の交流を促進するシェアハウス[41]や、地域の国際交流の場としての役割も期待できる国際学生寮[42]、ビジネスパーソンや外国人の利用も視野に入れたサービスアパートメント[43]などの供給を誘導し、住まいづくりの面から都心ならではの多様な住まい方を推進します。

○ 都市機能の多様化や、住棟内のコミュニティの醸成による居住者同士の支え合い、地域コミュニティの活性化等を、住まい・住環境づくりの面からも促進します。

新 規	都心の地域特性を活かした住まいづくりの推進

○ 多くの企業や大学等が立地する千代田区の地域特性を活かし、異業種交流の視点を取り入れた社員寮や、地域の人々との交流・学生同士の支え合いを促進する学生マンションなどの供給を誘導し、これからの社会を担う人材の育成に向けた試みに対して、住まいづくりの面からも取組みを進めます。

○ 昼間区民の活力を活かした地域コミュニティの活性化や、若い世代の流入が続く地域としての都心に求められる役割を念頭に置きながら、住まい・住環境づくりのための施策を推進します。

重 点	開発事業と連動した取組みによる住宅供給・住環境整備（再掲）

○「居住の場」や「住まい方」へと視野を広げながら住宅施策全体を推進する中で、開発事業と連動した取組みにおいても、定住人口の確保に向けたファミリー向け住宅の供給から多様な住まい方の推進へと視野を広げます。

○ 例えば、世代間交流を促すコレクティブハウスや、地域活動への参加促進にも着目した学生マンションなど、都心ならではの多様な住まい方の推進や地域特性を活かした住まいづくりの促進に資する施策展開を図ります。

---

41 シェアハウス…一つの住宅を複数人で共有しながら居住するもので、リビング・キッチン・トイレ・風呂など住まいの一部を共有しながら暮らす。入居者同士が集まる共用ラウンジを充実させたものや、趣味を通じた交流に着目したものなど、近年は多様なシェアハウスが供給されている。

42 国際学生寮…留学生のための寮。日本人学生と留学生との日常的な国際交流の場としての役割を担っているものも多い。

43 サービスアパートメント…ホテルとアパートの中間の機能を持った、1 か月程度から利用できる住宅。日常生活に必要な家具・キッチン等が完備しているものや、ハウスキーピング等のサービスが受けられるものも多い。

新 規	建築物ストックの再生による有効活用（再掲）

○ 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づくりや、都心ならではの多様な住まい方の推進においても、建築物ストックの有効活用を図ることとし、こうした観点からもリノベーションやコンバージョンによる住宅ストックの再生を推進していきます。

■ワテラススチューデントハウス（取組み事例）

出典：一般社団法人淡路エリアマネジメント　ホームページ

○ 千代田区神田淡路町における市街地再開発事業を通じて整備された大規模複合施設「ワテラス（WATERRAS）」内の「ワテラスアネックス」最上階 14・15 階に、「ワテラススチューデントハウス」があります。

○ ワテラススチューデントハウスの入居者は、一般社団法人淡路エリアマネジメントの学生会員となり、他大学等の学生や地域の人々と触れ合い、地域の魅力アップに携わりながら学生生活を送ることができます。

4 快適性

緑や潤いのある景観、空間的なゆとりを備え、区民需要に即した施設等が整備された快適で住み心地の良いまち

1 地域の自然や景観を活かした住環境整備

地域の緑や水辺を大切にし、緑豊かで潤いのある住環境づくりを推進するとともに、地域特性を活かした景観の形成を図り、快適で住み心地の良いまちをめざしながら居住の場としての魅力の向上に取り組みます。

継 続	**広場や緑の確保**

○ 総合設計制度[44]や再開発事業、都心共同住宅供給事業等を通じて、敷地の有効利用・高度利用を図るとともに、一定割合以上の住宅の確保や、公共的な空地・緑地等のオープンスペースの創出を誘導し、良好な市街地環境の整備を推進します。

○ 一定規模以上の開発に対しては、緑化推進要綱[45]等を通じて敷地内や屋上のより一層の緑化を推進し、緑豊かな都市景観の創出を図ります。

継 続	**地域の魅力を活かした住環境整備**

○ 千代田区には、皇居・日比谷公園を中心とする緑の広がり、神田川・日本橋川や濠の水辺空間、政治・経済の中枢機能、特徴ある産業の集積など、個性豊かで多様な魅力を持つまちが形成されています。住環境整備の推進にあたっても、地域ごとの多様な個性を活かしながら、居住の場としての魅力の向上を図ります。

○ 千代田区の住環境が持つ様々な資源を活かした住環境整備の推進とあわせて、イベント等を通じた地域の魅力の創出・再発見・掘り起こしの取組みも契機としながら、居住の場としての魅力の発信にも積極的に取り組みます。

■地域の水辺空間を活かした取組み

○ 千代田区では、区内を流れる神田川や日本橋川をクルージングし、船上から地域の桜や季節の景色などを楽しむイベントが毎年開催されています。

○ こうした取組みも契機としながら、千代田区の住環境を取り巻く多様な個性や魅力の発信にも積極的に取り組みます。

---

44 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。

45 緑化推進要綱…公共施設・民間施設の建築等に際して、緑化計画書の提出を義務付け、緑化推進について指導するもの。（公共施設はすべて、民間施設は敷地面積 250 ㎡以上が対象）

継 続	**良好な街並み景観の形成**

○ 地域住民や地権者、行政などが地域の将来像を共有するための地区計画については、適用拡大に向けた取組みを進め、地域の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[46]に基づく景観事前協議[47]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。

○ 安全で快適な歩行空間の形成に向けて、電線類の地中化・歩道のセミフラット化や、区民・企業・行政の連携によるアダプトシステムをはじめとした環境整備の取組み等を進めます。

■歩行空間の整備やまちの環境美化活動の取組みの事例

電線類が地中化された道路
（多町大通り）

セミフラット化された歩道
（かえで通り）

○ 電線類の地中化

・上空に張りめぐらされている電線など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です。

○ 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・段差を小さくし、連続した平坦性を確保するものです。

○ アダプトシステム

・区が管理する道路や公園等の公共施設の一部を、協定書等に基づいて、町会や企業、団体等が維持管理するものです。

・千代田区では、まちの環境美化活動の推進とともに、道路や公園などの公共施設を区民等にとってより身近なものとし、さらに、活動を通じて地域の方々の交流を図ることを目的に、平成 14 年度からアダプトシステムによる取組みを進めています。

46 景観まちづくり条例…区と区民・事業者等が、対話と協働のもとに、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市景観を創出することを目的として、建築確認等の手続きに先立ち景観についての計画を事前に届け出ることなどを定めたもの。

47 景観事前協議…景観まちづくり条例による「景観まちづくりに係る行為の届出」の前に、周辺の景観に対する配慮事項の説明を事業者等に求め、区と協議するもの。

２ 多様な人々が便利で快適に生活できる住環境の整備

平成 37 年の想定人口 6 万 5,000 人を見据え、今後の人口増加や区民構成の変化、区民需要の変化への対応を図りながら、多様な人々が便利で快適に生活できる住環境の整備に取り組みます。

重 点	開発事業と連動した取組みによる住宅供給・住環境整備（再掲）

○ 「居住の場」や「住まい方」へと視野を広げながら住宅施策全体を推進する中で、開発事業と連動した取組みにおいても、住宅の量の確保から良好な住環境の整備へと視野を広げます。

○ 例えば、子育て支援施設や福祉施設、公共的なオープンスペースなど、生活利便施設や住まいを取り巻く環境の整備等を誘導し、多様な人々が便利で快適に生活できるまちの形成を推進します。

改 正	開発協力金を活用した住まい・住環境の整備

○ 住まい・住環境の整備に代えて開発事業者から拠出される開発協力金[48]についても、住宅付置制度の見直しと同様の観点から活用のあり方を見直します。

○ コレクティブハウスなどつながりや支え合いに着目した住まいづくりや、医療・介護従事者住宅など地域課題に対応した住まいづくりの推進、あるいは喫煙スペースや駐輪場、生活利便施設の整備など便利で暮らしやすい住環境の整備にも視野を広げながら、ハード・ソフト両面に渡る住宅施策の推進に向けて、開発協力金の有効活用を図ります。

○ 住みたいまち・住み続けたいまちの形成に資する取組みの促進に向けて、交流促進に着目した住宅や地域課題に対応した住宅を供給する事業者へのインセンティブとしても、開発協力金を活用します。

---

[48] 開発協力金…住宅付置制度における住宅の供給が困難な場合に、住宅の付置に代えて開発事業者から拠出される協力金。良質な住宅の供給及び良好な住環境の整備を推進するために活用される。

5 持続可能性

住まい・住環境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

1 持続可能で環境にやさしい住まい・住環境の整備

環境モデル都市でもある千代田区が、住まいの環境負荷低減・エネルギー対策の推進や、区民一人ひとりの環境に配慮した住まい方の促進にも率先して取り組み、持続可能で環境にやさしいまちの形成を図ります。

【1】環境にやさしい住まい・住環境の整備

継 続	**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等を通じて、マンション等の新築・増築における省エネルギー対策やヒートアイランド対策などの環境に配慮した自主的な取組みを促進します。

○ 区が管理運営する公共住宅も含め、すべての区有施設において環境性能に優れるＬＥＤ照明の導入を検討・実施します。

○ 環境に配慮した良好なマンションの普及に向けて、「東京都マンション環境性能表示制度」の活用を促進します。

○ このような建物ごとの取組みとあわせて、複数の建物や街区、あるいは地区といった一定の広がりを持った面的なアプローチにより、住まい・住環境づくりにおける地球温暖化対策等の効率的かつ効果的な推進を図ります。

新 規	**建築物ストックの再生による有効活用（再掲）**

○ 環境負荷の少ない住まいづくりの推進という観点からも、既存の建物を活かしながら時代に即した住まいの供給を図るリノベーションやコンバージョンを支援し、建築物ストックの再生による有効活用を図ります。

継 続	**ヒートアイランド対策の推進**

○ 歩道の保水性舗装[49]やマンション等の屋上緑化、オープンスペースの確保など、住環境整備の面からもヒートアイランド対策を推進します。

○ 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、高反射率塗装[50]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。

新 規	**自転車の共同利用の推進**

○ 区民等の身近な移動手段であり、環境にやさしい交通手段である自転車の共同利用について、共同住宅における自転車・駐輪場のシェアやコミュニティサイクル[51]事業により推進します。

継 続	**住まいの環境衛生向上**

○ シックハウス症候群[52]など住まいに起因する健康被害の予防・対策として、住まいの環境相談や調査を実施します。あわせて、住宅等の図面審査の際には、換気設備や内装材料・給排水設備などについて衛生的視点に基づく指導を行います。

継 続	**環境にやさしい住まい方の普及啓発**

○ 東京都による家庭の省エネアドバイザー制度を活用し、個別省エネ診断の受診を促進するとともに、診断を受けた家庭に対する区としてのインセンティブを検討します。

○ 区民の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するとともに、学校教育の一環として、課外活動や地域行事を活用しながら、地球温暖化対策の現状について体験し学ぶことができる機会を提供していきます。

○ 区やＣＥＳ[53]推進協議会が開催するイベントの参加者等に対して、国が推進する「エコ・アクション・ポイント[54]」を付与し、イベントへの継続的な参加や家庭等における環境配慮行動を促進します。

---

49 保水性舗装…雨水を吸収し水分を保つ舗装。水分が蒸発する際の気化熱を利用して晴れた日の路面の温度を下げ、ヒートアイランド現象の緩和に寄与する。

50 高反射率塗装…高反射率塗料を屋上や壁面に塗装することで、熱に変化する太陽光（赤外線）を反射させ、建築物への蓄熱を抑制することができる。また、熱の進入を阻止することにより室内の温度上昇を抑え、空調室外機からの排熱を抑制するなど、地球温暖化対策やヒートアイランド現象の緩和に寄与する。

51 コミュニティサイクル…地区内に複数のサイクルポート（自転車の貸出・返却拠点）を設置し、各サイクルポートにおいて、どこでも借りられ、どこへでも返却できるネットワーク型の自転車シェアリング。

52 シックハウス症候群…住宅に存在する化学物質が原因となって、居住者に様々な健康障害が生じるもの。

53 ＣＥＳ…千代田エコシステムの略であり、国際規格であるＩＳＯ14001 をもとに、平成 18 年度に区が独自に構築した環境配慮行動を促進するための仕組み。その普及や推進を担う組織として、平成 20 年度には産・官・学・民の協働によりＣＥＳ推進協議会（任意団体）が設立された。

54 エコ・アクション・ポイント…環境省が推進する、環境に配慮した行動・サービスに対して付与されるポイントプログラム。

【２】住まい・住環境の整備におけるエネルギー対策

継 続	**住まいにおけるエネルギー対策の促進**

○ 太陽光発電システムやＬＥＤ照明、エネルギー管理システム[55]等の新エネルギー・省エネルギー設備などについて、助成制度により導入を支援することで、住まいにおけるエネルギー対策を推進します。

○ 断熱性・気密性などに関する省エネ基準[56]を満たす住宅や、災害時においても生活の継続を可能とする性能を備えたＬＣＰ住宅[57]等の普及に向けて、東京都とも連携しながら取り組みます。

継 続	**面的エネルギー利用の導入促進**

○ 拠点開発等においては、エネルギーの低炭素化と災害に強いまちづくりの両立、効率的・総合的なエネルギーマネジメントの構築を誘導し、面的エネルギー利用の導入を促進します。

○ 下水熱・地中熱などの未利用エネルギーや、コージェネレーションシステム[58]の積極的な活用を図ります。

新 規	**既存マンションのスマート化促進**

○ 既存マンションに対する最適なエネルギー対策を検討し、その成果を発信して波及効果を図るために、モデルマンションを選定し、創エネ・蓄エネ・省エネのすべての観点から区が総合的な助言・支援を行うことで、エネルギー面での最適化を推進します。

○ マンション管理組合等に対して、建物のスマート化[59]に向けた情報発信を行い、既存マンションのスマート化を促進します。

---

55 エネルギー管理システム…ビルや家庭、さらには地域単位でエネルギーの需要と供給の最適化を図り、省エネやエネルギー使用の平準化（ピークカット）を実現するためのシステム。導入先により、ＢＥＭＳ（ビル）、ＨＥＭＳ（家）、ＣＥＭＳ（地域）、ＭＥＭＳ（マンション）などがある。

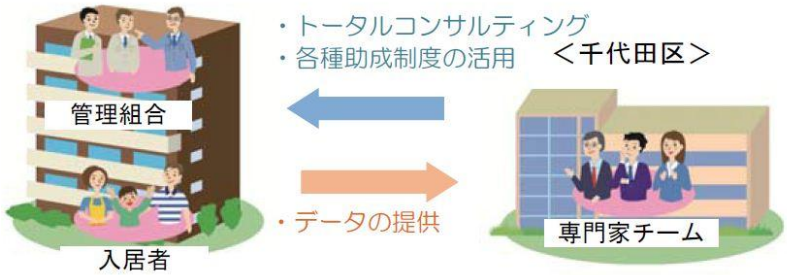
56 省エネ基準…「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく基準で、住宅の構造等の断熱性・気密性に関する基準や日射の侵入の防止に関する基準、設備の一次エネルギー消費量の基準等が規定されている。

57 ＬＣＰ住宅…停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源を確保することで、自宅での生活継続を可能とする住宅。

58 コージェネレーションシステム…発電とともに発生した熱を、冷暖房や給湯などに有効利用するシステム。

59 建物のスマート化…エネルギーの見える化、創エネ、蓄エネ等の設備の導入にあわせて、エネルギーを効率よく利用し、建物のエネルギーコストの抑制を図ること。

■既存マンションのスマート化促進事業



・不動産価値の向上
・光熱費削減
・緊急時の安全・安心 など

・既存マンションの低炭素化
・コミュニティの活性化
・対外的な情報発信 など

○ 千代田区内の住宅用建物の多くはマンションであり、特に築年数の古いマンションに対しては、低炭素化の対策余地が大きいことから、これに焦点を当てた取組みを推進します。

○ 既存マンションに対する最適な対策を検討し、その成果を発信して波及効果を図るために、「モデルマンション」を選定し、「創エネ」「蓄エネ」「省エネ」のすべての観点から区が総合的な助言・支援を行うことにより、エネルギー面での最適化を推進します。

5－3　住宅付置･開発協力金制度の成果と今後の方向性

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。こ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、とりわけ住宅の量の確保に対して重要な役割を果たしてきました。

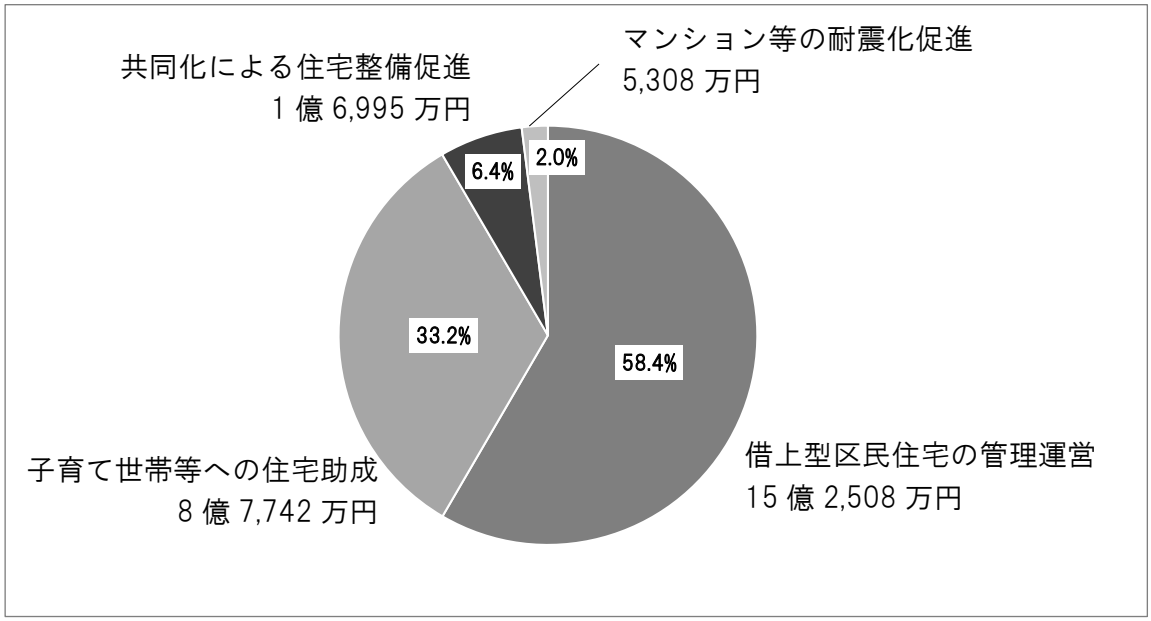
■住宅付置制度の実績（平成 4～26 年度）

	案件数	住宅付置完了戸数
開発事業地での住宅供給	175 件	4,481 戸
区内の隔地での住宅供給	81 件	1,303 戸
合計	256 件	5,784 戸

■開発協力金制度の実績（平成 4～26 年度）

	案件数	金額
開発協力金（受入額）	93 件	126 億 7,581 万円

■開発協力金の活用状況（平成 4～25 年度、活用額：合計 26 億 4,554 万円）



千代田区では、活発な都市活動が日々行われており、居住環境や市場における住宅供給が、社会経済情勢の変化や開発事業の影響を大きく受けるという地域特性があります。こうした中で、居住の場としての魅力のさらなる向上を図るためには、開発事業と連動した取組みにより住まい･住環境の整備を推進していくことが引き続き求められます。

一方、近年の住宅供給の進展や、今後予想される人口増加・区民構成の変化をはじめとする状況の変化などを勘案すると、住宅の量の確保に比重を置いて実施してきた住宅付置・開発協力金制度のあり方を見直すことの必要性が高まっています。

こうしたことから、これまでの住宅付置・開発協力金制度を見直し、今後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」に視野を広げながら取組みを進めていきます。

■今後の施策展開の方向性

○ 良好な住環境の整備へと視野を広げた施策展開

・住宅の量の確保から居住の場としての魅力の向上へと視野を広げ、開発事業と連動した取組みによる住環境整備の誘導により、多様な人々が便利で快適に生活できるまちの形成を図ります。

例）一定規模以上の開発に付随した住環境整備の誘導
（子育て支援施設・福祉施設や、喫煙スペース・駐輪場・公共的なオープンスペースなど）

○ 都心ならではの多様な住まい方の推進

・定住人口の確保に向けたファミリー向け住宅の量の確保から、都心ならではの多様な住まい方の推進へと視野を広げ、つながりや支え合いに着目した住まいづくりや、地域課題に対応した住まいづくりを誘導します。

例）世代間交流を促すコレクティブハウス、異業種交流に着目した社員寮
地域の人々との交流や学生同士の支え合いを促進する学生マンション
地域包括ケアシステムの構築を後押しする医療・介護従事者住宅

○ 開発協力金を活用した住まい・住環境の整備

・上記に関連した区の住宅施策における開発協力金の活用とあわせて、交流促進に着目した住宅や地域課題に対応した住宅を供給する事業者へのインセンティブとしても開発協力金を活用し、住みたいまち・住み続けたいまちの形成に資する取組みを促進します。

5－4　住宅施策に関する指標

本計画がめざすべき住まい・住環境の実現に向けて住宅施策を推進していくにあたり、施策の進捗状況や目標の達成度を測るための尺度として、住宅施策に関する指標を次のとおり設定します。（指標の定義やデータ出典等は資料編に掲載）

■住宅施策に関する指標

指標		現状値	目標値
住宅	住宅の耐震化率	90% (平成26年度)	100% (平成36年度)
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅※の割合	2.5% (平成25年度)	5% (平成36年度)
	共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	40% (平成25年度)	50% (平成36年度)
	最低居住面積水準未満の世帯の割合	11% (平成25年度)	ほぼ解消 (平成36年度)
	新築住宅における省エネ基準達成率	32% (平成25年度)	100% (平成32年度)
住環境	住まいや居住環境に満足している区民の割合	65% (平成26年度)	75% (平成36年度)
	25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	38% (平成20年度)	75% (平成36年度)
	保育園・学童クラブの待機児童数	保育園0人 学童クラブ0人 （平成26年度）	保育園0人 学童クラブ0人 （平成36年度）
住生活等	住居確保のための給付金受給者の就職率	45% (平成25年度)	65% (平成36年度)
	町会や地域の活動、ボランティア活動へ参加したことがあるマンション居住者の割合	25% (平成26年度)	40% (平成36年度)

※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

第６章

計画を実現するために

６　計画を実現するために

６－１　推進体制

当面の人口増加や区民構成の変化、あるいは住宅施策に対するニーズの多様化に対応しながら、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、庁内推進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が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）庁内推進体制の強化

○ 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、コミュニティ・福祉・防災・環境・子育てなど、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。

○ 施策の重点化やプロジェクトチームの活用など、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。

○ 多岐に渡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組みを進めていくための協働体制の強化に取り組みます。

○ 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は今後も続くことが想定されています。様々な生活観を持った区民が、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への協力をはじめとする身近な住環境づくりに対して、区とも協働しながら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きます。また、民間市場の活用による住宅施策を推進していくため、住宅関連事業者との連携を強化し、良好な住まい・住環境の整備や健全な住宅市場の形成に対する積極的な参加・協力を求めていきます。

（３）まちみらい千代田におけるマンション施策の一元的推進

○ マンション施策については、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るとともに、区とまちみらい千代田との連携強化により、マンション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

○ 日本の経済の再生や国際競争力の強化等に向けた規制改革や、東京オリンピック・パラリンピックの開催に向けた様々な動きも含めて、住宅施策の全般に渡って国や東京都との連携を図っていきます。

○ また、地域の実情や区民ニーズを踏まえながら住宅施策を推進していく中で、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、法制度の整備や見直しなど、必要な提案・働きかけを行っていきます。

○ さらに、多岐に渡る施策課題に対処しながら住宅施策を円滑に進めていくため、東京都住宅供給公社やＵＲ都市機構、住宅金融支援機構なども含めた関係機関との連携強化を図ります。

６－２　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・協力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。

○ 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、区民や事業者等による住まい・住環境の情報の収集に対する積極的な情報提供に努めます。

（２）都心居住の魅力の発信

○ 様々な都市機能と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、住宅施策の推進とあわせて、マンション内コミュニティの醸成や地域コミュニティの活性化、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。

６－３　計画の推進にあたって

（１）東京オリンピック・パラリンピック開催を契機とした環境整備

○ 住まい・住環境の整備を推進していくうえでは、2020 年（平成 32 年）の東京オリンピック・パラリンピック開催も一つの契機としながら、千代田区に住み、働き、学ぶすべての人々が、言葉や習慣の違いを越えて安心して快適に過ごせる環境の整備を進めます。

（２）独自の施策・新たな試み

○ 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る中で、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等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。

（３）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。

（４）計画の進行管理

○ 区政全体のＰＤＣＡスパイラルアップ[60]推進の中で、本計画に基づく施策についても定期的に進捗状況を把握・評価し、必要に応じた見直し・改善に取り組みます。

---

[60] ＰＤＣＡスパイラルアップ…Plam（計画）、Do（実施）、Check（評価）、Action（改善）の活動を繰り返すことで、改善内容を計画に反映させ、業務等の継続的な改善・向上を図ること。

資料編

1　住まいを取り巻く現状（各種統計調査の結果等）

（1）人口・世帯

○人口・世帯数

●平成 7 年以降、人口・世帯数ともに増加が続く。
●1 世帯当たりの世帯人員は一貫して減少。平成 22 年には 2 人/世帯を下回る水準に。

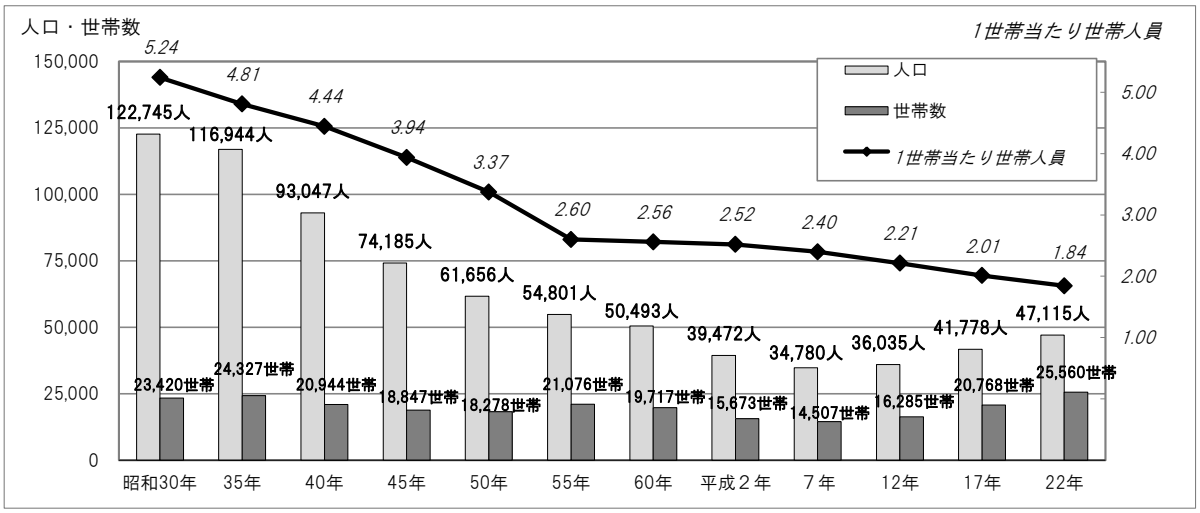
国勢調査による人口は、昭和 30 年の 122,745 人から減少が続き、平成 7 年の 34,780 人まで落ち込みましたが、その後は増加が続いており、平成 22 年現在で 47,115 人まで回復しています。

世帯数についても、平成 7 年の 14,507 世帯までは減少が続きましたが、その後は増加が続き、平成 22 年現在で 25,560 世帯となっています。

一方、1 世帯当たりの世帯人員は一貫して減少しており、平成 22 年には 1.84 人と 2 人を下回っています。

なお、住民基本台帳人口（日本人のみ）については、平成 25 年 4 月 1 日に 5 万人を上回り、平成 26 年 4 月 1 日現在 52,510 人となっています。

図 9 人口･世帯数の推移



資料：国勢調査

○人口推計

●平成 37 年には区の人口が 65,000 人を上回る見通し。
●高齢者人口だけでなく年少人口や生産年齢人口も引き続き増加することから、平成 37 年時点では人口構成に大きな変化は見られないことが想定される。

平成 25 年度に千代田区が実施した人口推計によると、千代田区の人口は東京オリンピック開催年でもある平成 32 年には 6 万人を、約 10 年後の平成 37 年には 6 万 5,000 人を上回る見通しです。

また、高齢者人口だけでなく、年少人口や生産年齢人口も引き続き増加することから、今後 10 年間で人口構成に大きな変化は見られないことが想定されます。ただし、平成 30 年頃には高齢者人口が 1 万人を上回り、その後も高齢者人口の増加が続くことが見込まれている点には留意する必要があります。

表 2　将来人口推計

	平成 22 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 37 年
総人口	46,367 人	52,703 人	60,066 人	65,541 人
乳幼児（0～5 歳）	1,969 人	2,609 人	2,962 人	2,903 人
学齢期（6～14 歳）	3,014 人	3,370 人	4,361 人	5,090 人
生産年齢（15～64 歳）	32,440 人	36,811 人	42,381 人	46,575 人
高齢者（65 歳以上）	8,944 人	9,913 人	10,362 人	10,973 人

資料：平成 25 年度 千代田区人口推計報告書

表 3　人口構成の変化

	平成 22 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 37 年
年少（0～14 歳）	10.7%	11.3%	12.2%	12.2%
生産年齢（15～64 歳）	70.0%	69.8%	70.6%	71.1%
高齢者（65 歳以上）	19.3%	18.8%	17.3%	16.7%

資料：平成 25 年度 千代田区人口推計報告書

表 4　想定世帯数

	平成 22 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 37 年
総世帯数	25,459 世帯	28,669 世帯	32,743 世帯	36,050 世帯
うち単身世帯数	13,836 世帯	15,091 世帯	17,272 世帯	19,098 世帯
うち高齢単身世帯数	2,467 世帯	2,716 世帯	2,927 世帯	3,196 世帯

資料：平成 25 年度 千代田区人口推計報告書

○年齢別人口

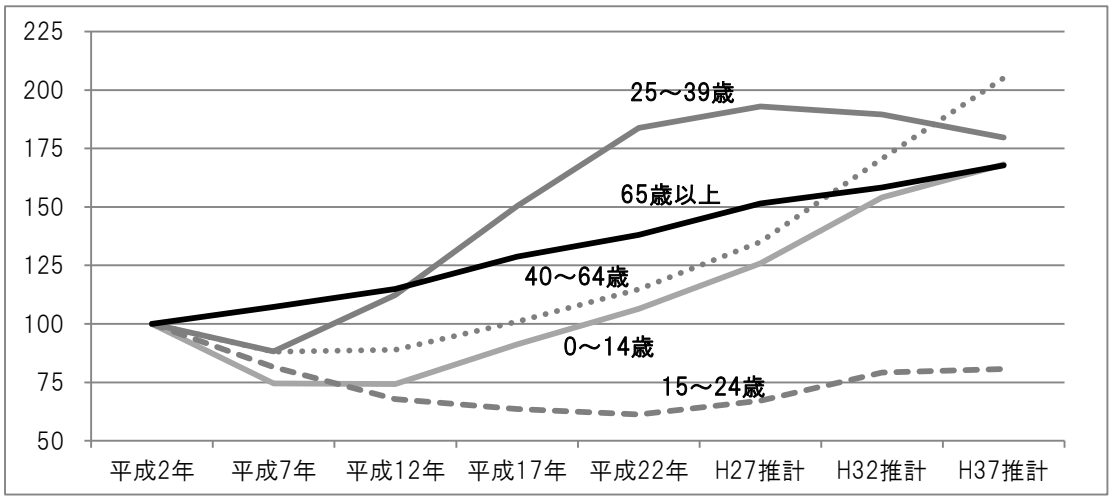
●近年は高齢者層を上回るペースで生産年齢層の人口が増加。

平成 2～12 年の 10 年間で区の人口は 3,400 人以上減少しました。この時期には 0～14 歳・15～24 歳の層が大きく減少した一方で、65 歳以上の高齢者が増加しており、少子高齢化の進行が顕著に見受けられます。

平成 12～22 年の 10 年間で区の人口は約 11,000 人増加しました。高齢者層はこの時期も継続的に増加していますが、それを大幅に上回るペースで生産年齢層の中でも若い 25～39 歳が増加しています。また、0～14 歳の年少人口も増加しています。

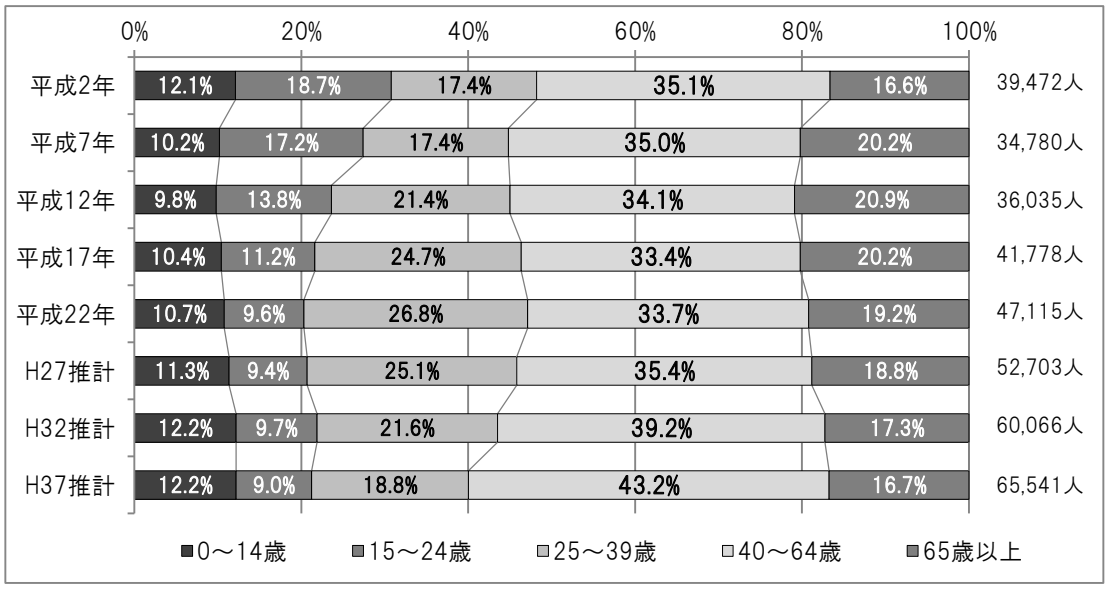
このような傾向は当面続くことが想定され、高齢化率は 20%を下回る水準で推移する見込みですが、今後も高齢者人口の増加が続く点には留意が必要です。

図 10 年齢区分別人口の推移（平成 2 年の年齢区分別人口＝100 とした場合）



資料：国勢調査、平成 25 年度 千代田区人口推計報告書

図 11 年齢区分別人口構成比の推移



資料：国勢調査、平成 25 年度 千代田区人口推計報告書

○人口動態

●近年は毎年 5,000 人を上回る転出入がある中で、年間 500～1,000 人程度の社会増による人口増加が続いている。

人口動態について見ると、平成 12 年にプラスに転じて以降、現在に至るまで一貫した人口増加が続いています。近年は転出・転入ともに年間 5,000 人を上回る状況が続いており、毎年人口の約 1 割に相当する規模の転出入がある中で、年間 500～1,000 人程度の社会増が続いています。

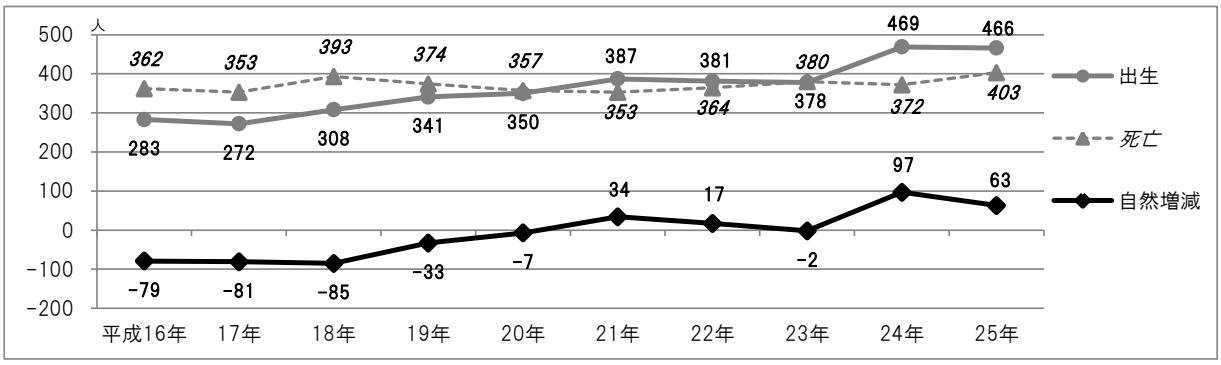
表 5　年間人口増減の推移

	平成10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年
自然動態	-141	-107	-138	-129	-116	-82	-79	-81	-85	-33	-7	34	17	-2	97	63
社会動態	-181	-144	201	472	288	1,949	1,364	1,040	1,059	542	586	1,046	716	613	1,052	2,042
その他の増減	-21	-19	-20	1	-9	25	7	6	47	-2	20	-2	16	40	47	2,321
人口増減	-343	-270	43	344	163	1,892	1,292	965	1,021	507	599	1,078	749	651	1,196	4,426

資料：住民基本台帳統計資料（平成 25 年から数値に外国人住民を含む）

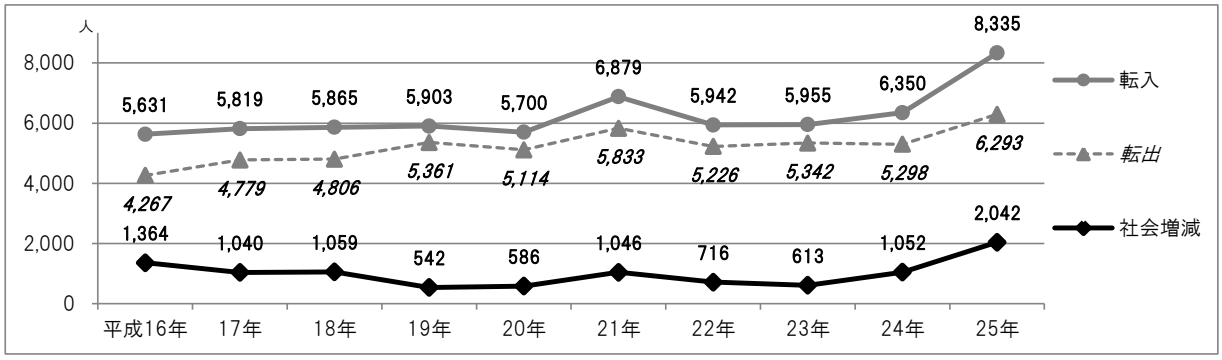
※その他の増減は、転出取消・帰化・職権消除・国籍喪失等の増減の差

図 12　自然動態の推移



資料：住民基本台帳統計資料（平成 25 年から数値に外国人住民を含む）

図 13　社会動態の推移



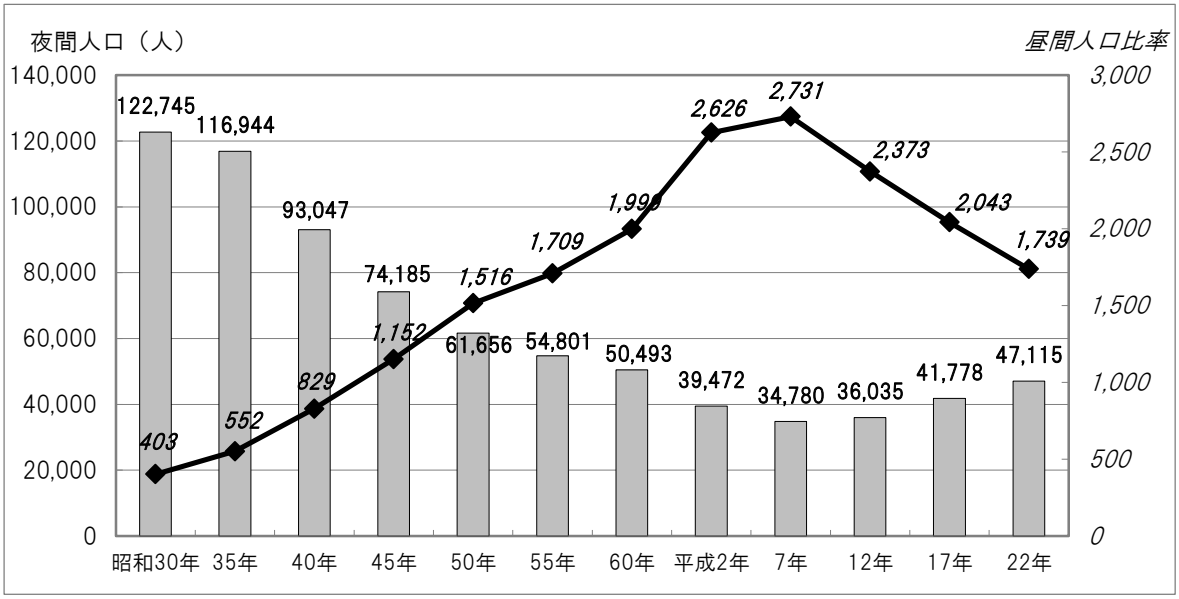
資料：住民基本台帳統計資料（平成 25 年から数値に外国人住民を含む）

○昼夜間人口比率

●昼夜間人口比率は縮小傾向であるが、他区と比較すると依然として突出。

昼夜間人口比率（常住人口 100 人当たりの昼間人口）を見ると、昭和 30 年以降、夜間人口の減少と昼間人口の急増による比率上昇が続き、平成 7 年の 2,731 まで上昇しました。その後縮小傾向に転じ、平成 22 年現在で 1,739 となっていますが、全国的に見れば依然として突出しています。

図 14　昼夜間人口比率の推移



資料：国勢調査

表 6　昼夜間人口比率の比較

東京都	118.4	新宿区	229.9	品川区	144.3	中野区	91.9	板橋区	92.1
特別区部	130.9	文京区	167.2	目黒区	109.3	杉並区	87.4	練馬区	82.1
千代田区	**1,738.8**	台東区	167.5	大田区	98.7	豊島区	148.6	足立区	89.1
中央区	493.6	墨田区	112.8	世田谷区	92.7	北区	95.8	葛飾区	85.0
港区	432.0	江東区	119.1	渋谷区	254.6	荒川区	94.3	江戸川区	84.1

資料：平成 22 年国勢調査

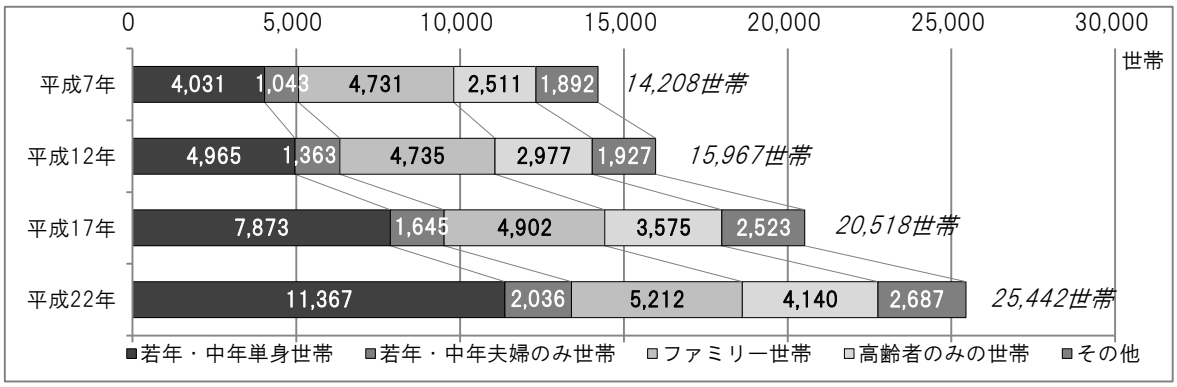
○家族類型別世帯数

●若年・中年単身世帯が急増。平成 22 年には全世帯の 44.7%に。
●近年は、高齢者のみの世帯だけでなくファミリー世帯も増加。

世帯数は平成 12～22 年の 10 年間で約 1.6 倍に増加しています。この間の増加世帯数約 9,500 世帯のうち、7 割弱にあたる約 6,400 世帯は若年・中年単身世帯です。

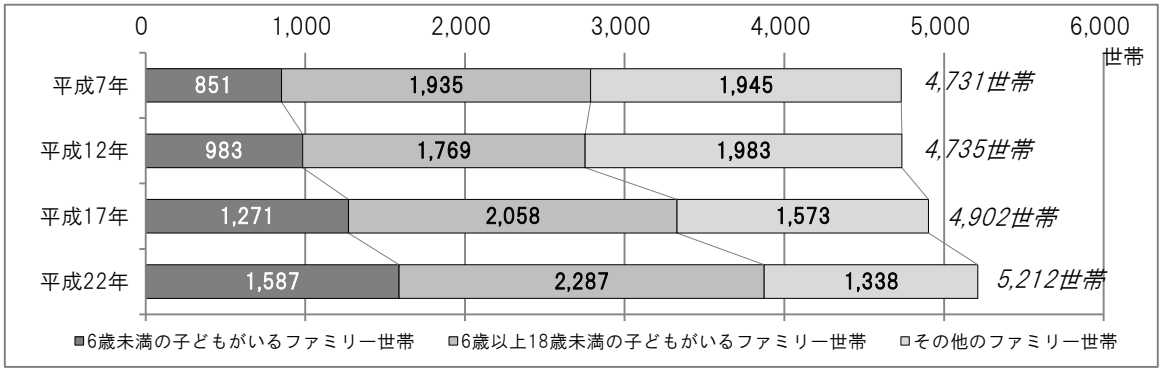
一方、同じ 10 年間で、ファミリー世帯は約 480 世帯、高齢者のみの世帯（高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯）は約 1,150 世帯増加しています。

図 15 家族類型別世帯数の推移



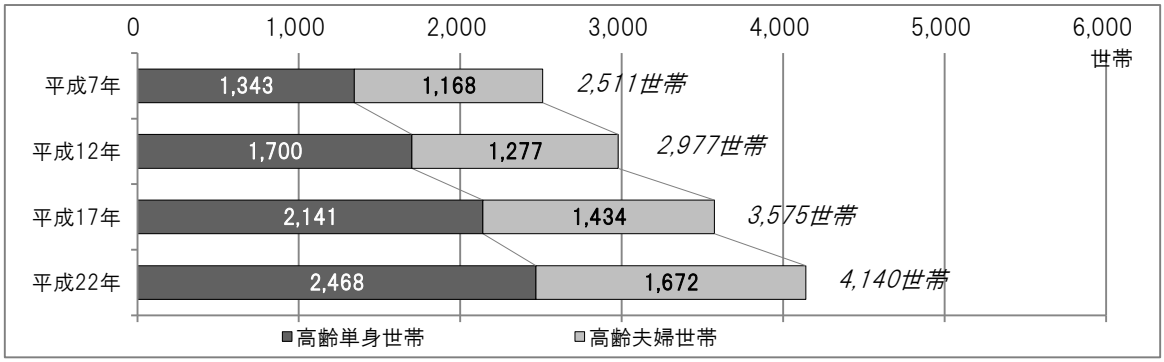
資料：国勢調査（世帯数に施設等の世帯及び不詳は含まない）

図 16 ファミリー世帯数の推移



資料：国勢調査

図 17 高齢者のみの世帯数の推移



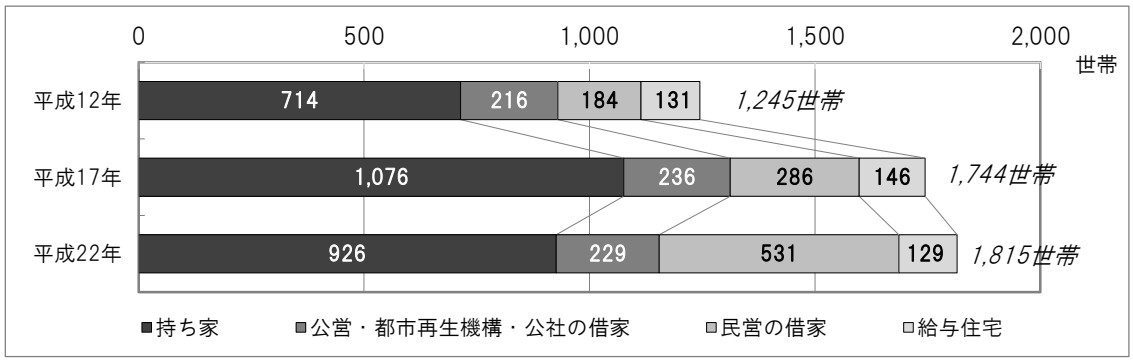
資料：国勢調査

○ひとり親世帯数

●ひとり親世帯数は 1,815 世帯であり、平成 12～22 年の 10 年間で 570 世帯増加。

平成 12～22 年の 10 年間でひとり親世帯数は 570 世帯増加し、1,815 世帯となっています。所有関係別に見ると、「持ち家」が最も多く、ひとり親世帯の半数以上を占めていますが、近年は民営借家戸数の増加と並行して「民営借家」に居住するひとり親世帯が増加しています。

図 18 ひとり親世帯数の推移



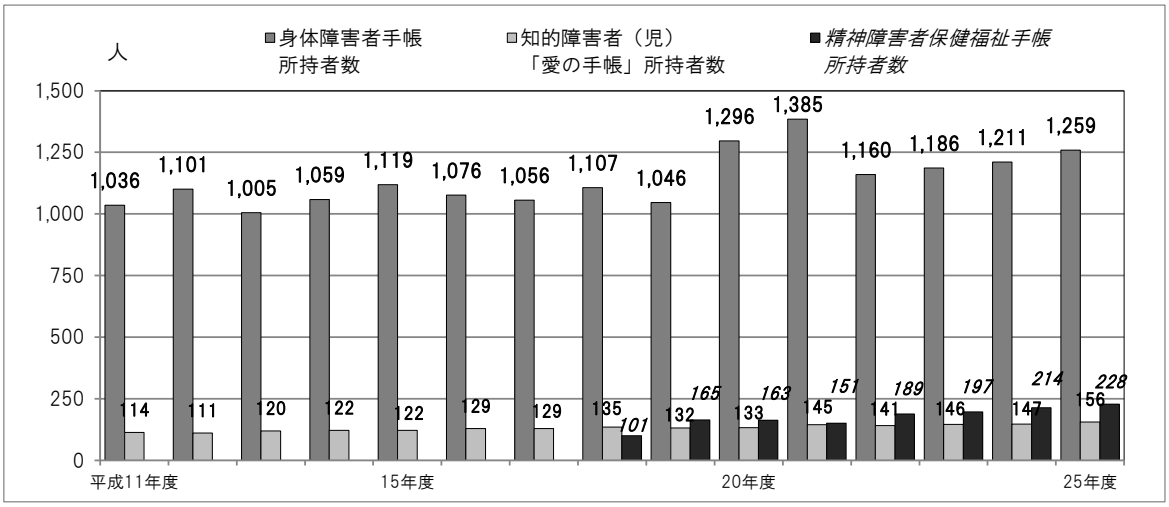
資料：国勢調査

○障害者数

●身体障害者数は 1,000 人強で推移。
●知的障害者数及び精神障害者数はともに 100～200 人程度で推移。

平成 25 年度末現在の身体障害者手帳所持者数は 1,259 人、知的障害者(児)「愛の手帳」所持者数は 156 人、精神障害者保健福祉手帳所持者数は 228 人となっています。（精神障害者のみデータは平成 18 年度以降）

図 19 障害者数の推移



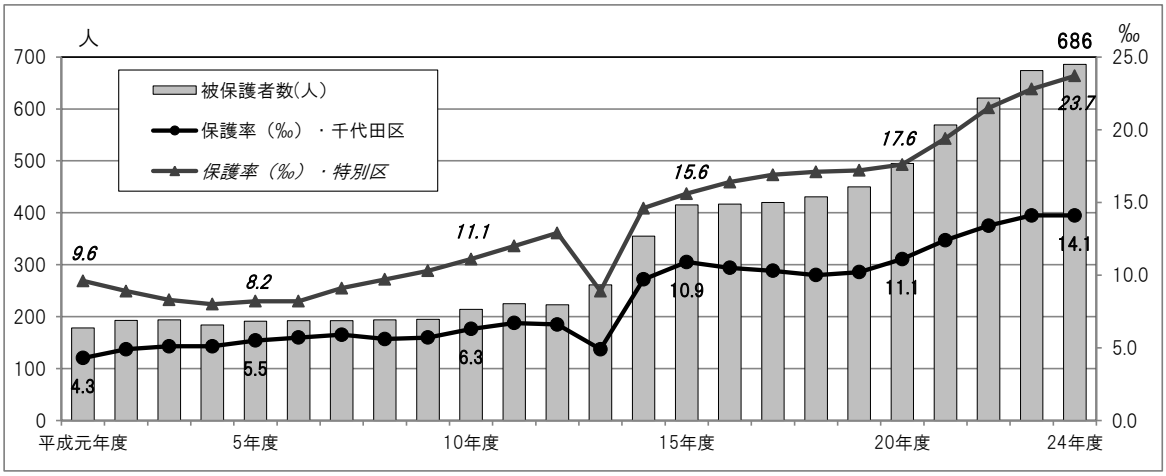
資料：千代田区行政基礎資料集

○生活保護被保護者数

●保護率は特別区部と比べると低いが、近年上昇が続き 20 年前の 2.5 倍以上に。

平成 24 年現在の生活保護被保護者数は 686 人で、1,000 人当たり 14.1 人です。保護率については、特別区部に比べ 5～9 ポイント程度低い数値で推移しているものの、近年は特別区部と同じく上昇傾向で推移しています。

図 20 生活保護被保護者数･保護率の推移



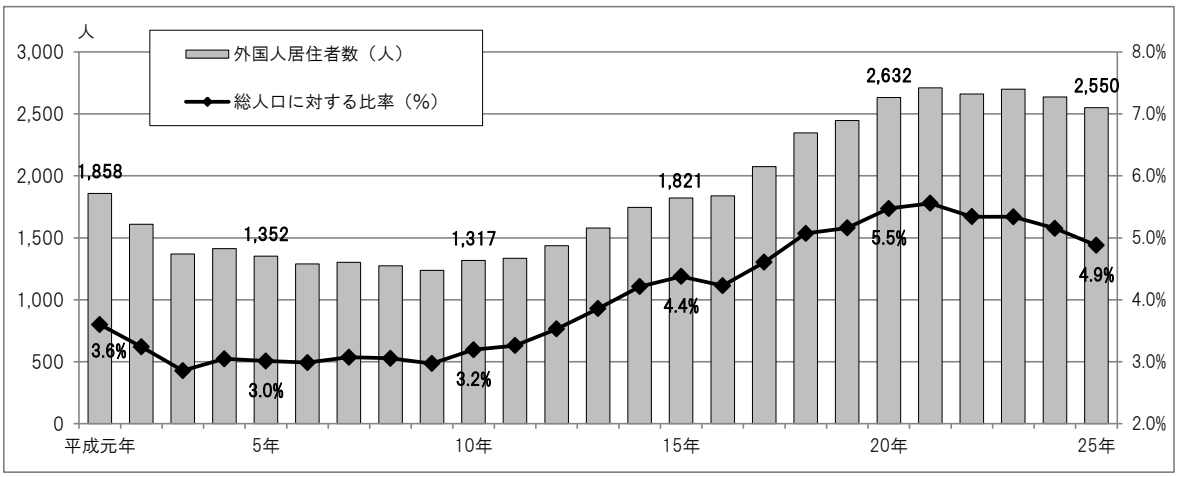
資料：千代田区行政基礎資料集

○外国人居住者数

●外国人居住者数は 2,500 人程度で横ばいに推移しており、総人口の約 5%を占める。

外国人居住者数は平成 10～20 年頃にかけて増加傾向が続き、平成 20 年以降は 2,500 人を上回る水準で横ばいに推移しています。近年は区全体の人口増加の中で総人口に占める外国人居住者の比率が低下傾向にあり、平成 25 年現在で 4.9%となっています。

図 21 外国人居住者数･比率の推移



資料：住民基本台帳、外国人人口統計資料

※外国人居住者数:各年 1 月 1 日現在(平成 24 年 7 月より外国人居住者も住民基本台帳法の適用範囲に加えられた。)

※総人口に対する比率：各年 1 月 1 日現在の住民基本台帳人口に外国人居住者数を加えたものを総人口として算出

（2）住宅

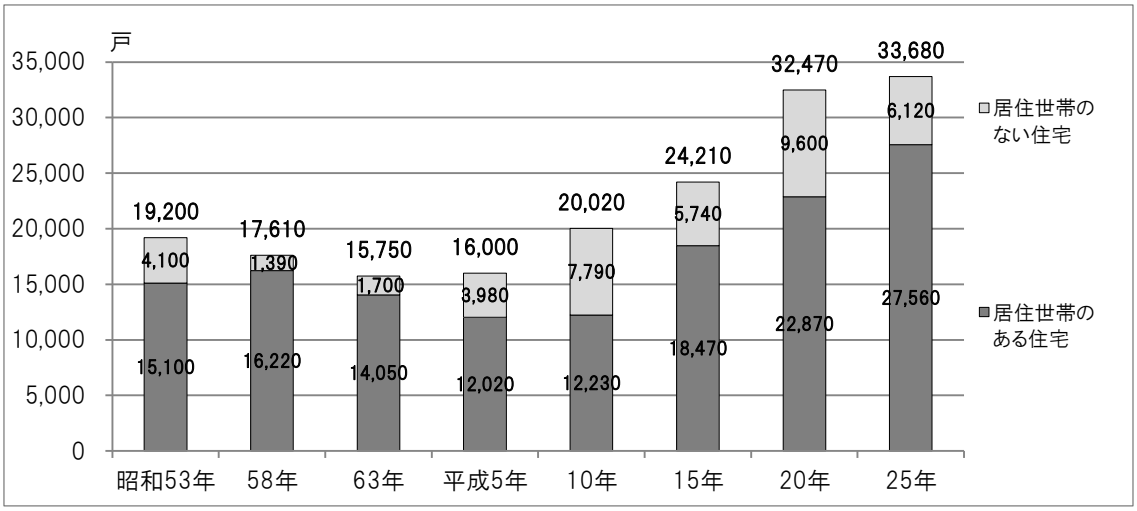
○住宅総数・空き家率等の推移

●住宅総数は平成に入ってから増加が続いており、平成 25 年現在で 33,680 戸。
●空き家率は 13.3%で特別区部や東京都をやや上回る水準。

住宅総数は、平成に入るまでは減少が続き、昭和 63 年には 15,750 戸まで減少しました。平成に入ってからは一転して増加が続いており、平成 25 年には 33,680 戸と平成 5 年の 2 倍以上まで増加しています。

また、住宅総数の増加とともに上昇が続いていた空き家率は、平成 25 年には 13.3%まで低下し、特別区部や東京都をやや上回る水準となっています。空き家の内訳を見ると、賃貸用の住宅が空き家となっている住宅の 6 割以上を占めています。

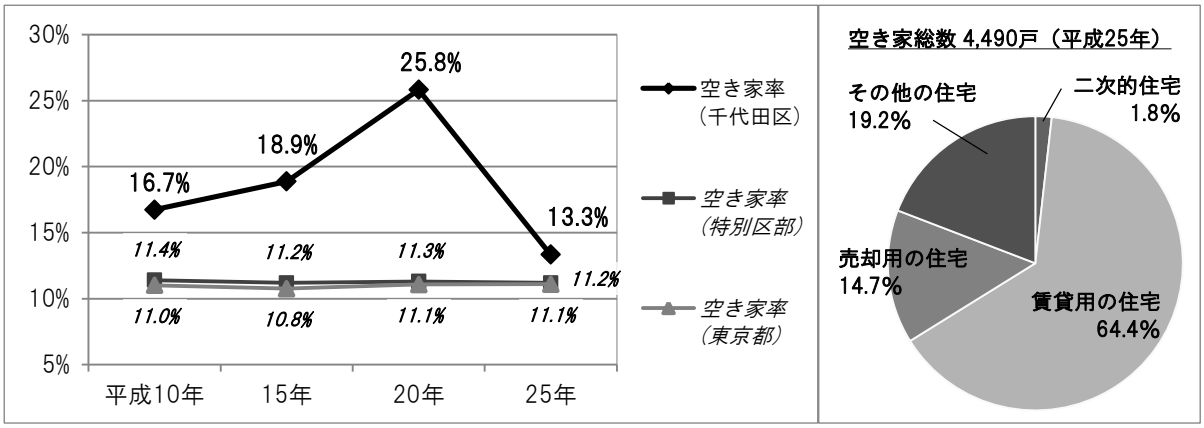
図 22　住宅総数の推移



資料：住宅・土地統計調査

※ここでは、居住世帯のある住宅と居住世帯のない住宅の合計を住宅総数としている

図 23　空き家数･空き家率の推移



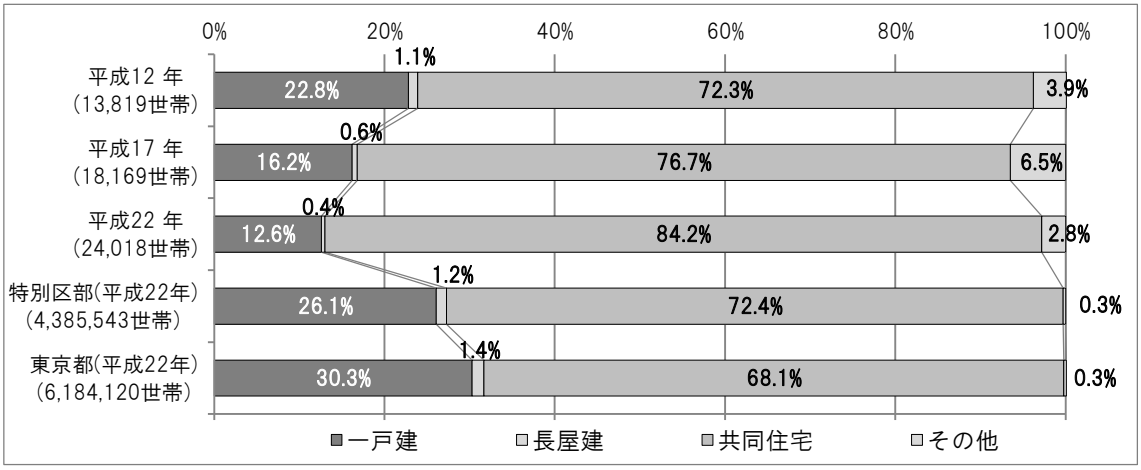
資料：住宅・土地統計調査

○住宅の建て方

●共同住宅に居住する世帯の割合の上昇が続いており、約 85%を占めている。

住宅を建て方別に見ると、一戸建の割合の低下と共同住宅の割合の上昇が続いており、平成 22 年現在、共同住宅に居住する世帯は 2 万世帯を上回り、全体の 84.2%を占めています。これは、特別区部（72.4%）や東京都（68.1%）を 1 割以上上回る水準です。

図 24 建て方別世帯構成比の推移



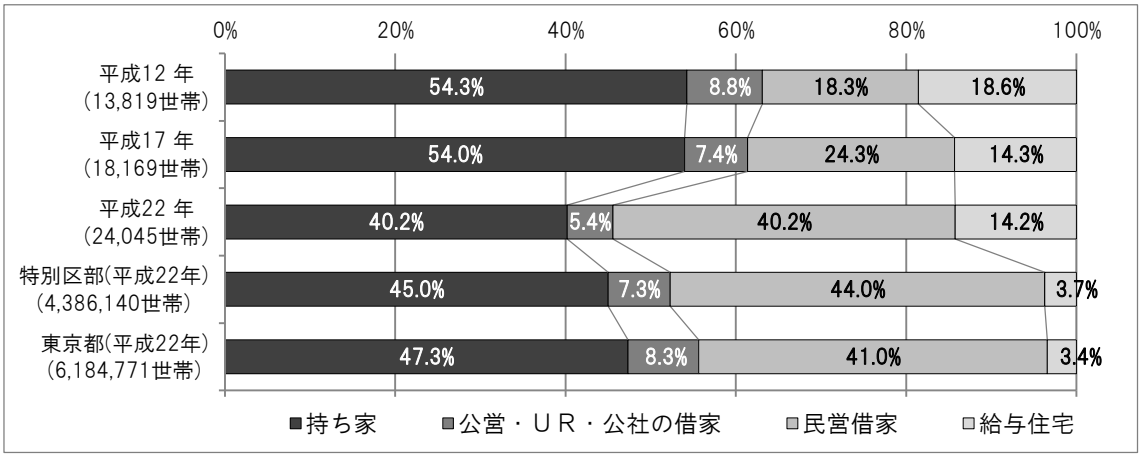
資料：国勢調査

○住宅の所有関係

●近年は民営借家居住世帯の増加が顕著。

住宅の所有関係については、平成 17～22 年に民営借家居住世帯が大幅に増加し、持ち家居住世帯数・民営借家居住世帯がそれぞれ約 4 割を占めています。また、給与住宅居住世帯の割合は、特別区部や東京都と比較して 1 割以上高い状況にあります。

図 25 所有関係別世帯構成比の推移



資料：国勢調査

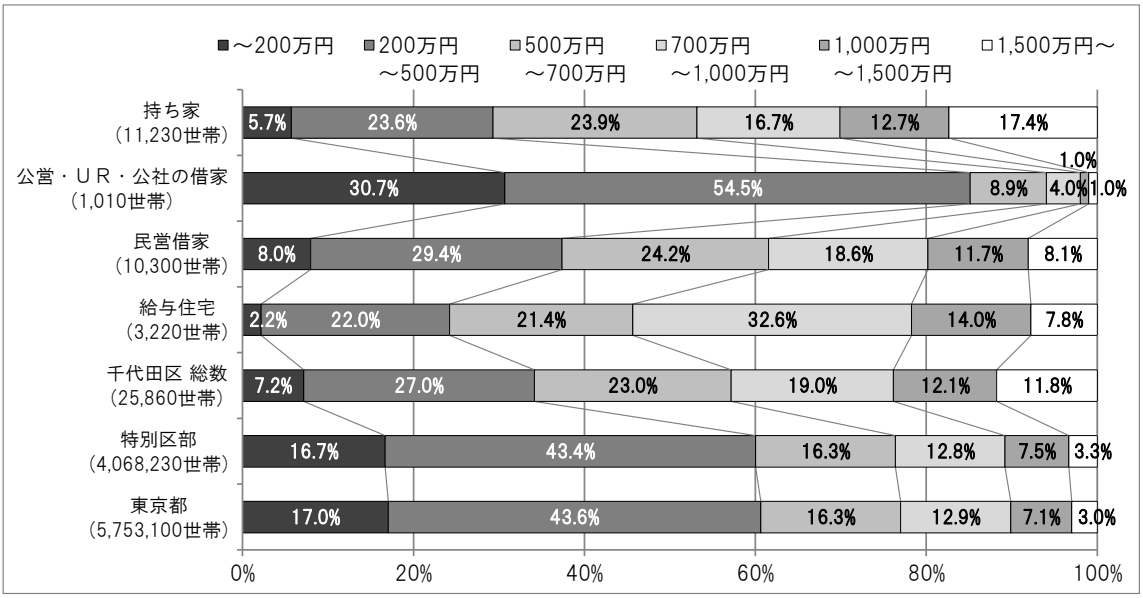
○所有関係別世帯収入

●世帯収入が 200 万円を下回る世帯の割合は 7.2%で、特別区部や東京都と比較して約 1 割低い。

世帯収入が 1,000 万円を上回る世帯の割合が全体の約 4 分の 1 を占めている一方、200 万円を下回る世帯の割合は 7.2%で、特別区部や東京都と比較して約 1 割低い状況にあります。

住宅の所有関係別に見ると、公営・ＵＲ・公社の借家では世帯収入が 500 万円を下回る層が 8 割強を占めているのに対して、持ち家や民営借家、給与住宅では世帯収入が 500 万円を上回る層の割合が約 7 割となっています。

図 26 所有関係別世帯収入の状況



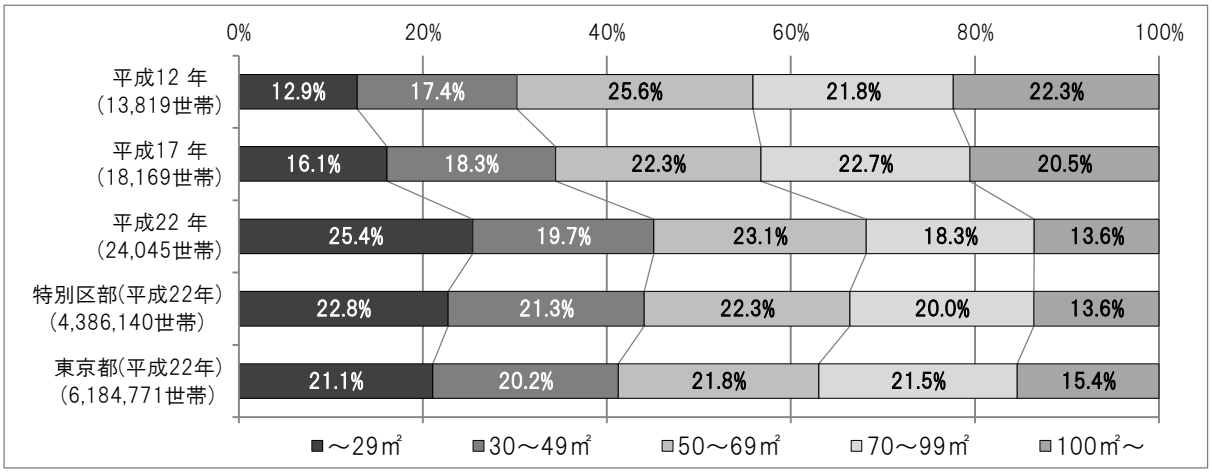
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（不詳を除く）

○住宅の広さ

●平成 17～22 年に 30 ㎡未満の割合が伸び、全体の 4 分の 1 を占める。

平成 22 年現在、4 人世帯の最低居住面積水準である 50 ㎡以上の住宅に居住している世帯の割合は合計 55.0%と過半数を占めています。また、平成 17～22 年にかけて 30 ㎡未満の住宅に居住する世帯の割合が約 1 割高まり、全体の 4 分の 1 を占めています。

図 27 延べ面積別世帯構成比の推移



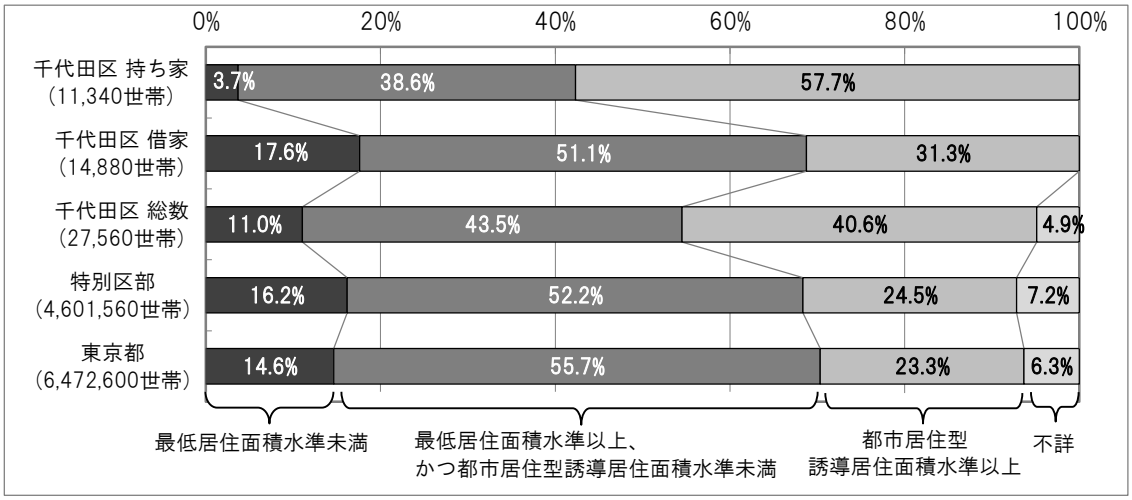
資料：国勢調査

○居住水準

●最低居住面積水準未満の世帯は全体の約 1 割である一方、都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯は全体の約 4 割。

最低居住面積水準未満の世帯は全体の約 1 割である一方、都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯は約 4 割となっており、特別区部や東京都を 1 割以上上回っています。これを所有関係別に見ると、「持ち家」の過半数が都市居住型誘導居住面積水準以上である一方、「借家」では約 3 割にとどまっており、平均的な居住面積水準について持ち家と借家の間に開きがあります。

図 28 居住面積水準別世帯構成比の状況



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

●最低居住面積水準未満の世帯の多くは若年・中年単身世帯。

最低居住面積水準未満の世帯の割合は、若年・中年単身世帯が 19.8%（2,090 世帯）で突出しており、ファミリー世帯や高齢単身世帯では 5%程度にとどまっています。

表 7 家族類型別居住面積水準の状況

家族類型	最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上 都市居住型誘導面積水準未満		都市居住型誘導面積水準以上		合計 （不詳を除く）
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数
若年・中年単身世帯	2,090	19.8%	4,550	43.2%	3,900	37.0%	10,540
若年・中年夫婦のみ世帯	260	9.7%	930	34.7%	1,490	55.6%	2,680
ファミリー世帯	340	6.4%	2,910	54.5%	2,100	39.3%	5,340
高齢単身世帯	110	3.9%	1,010	36.2%	1,670	59.9%	2,790
高齢夫婦世帯	50	2.6%	730	37.6%	1,160	59.8%	1,940
その他	110	4.4%	1,600	63.7%	790	31.5%	2,510
合計（不詳を除く）	2,960	11.5%	11,730	45.5%	11,110	43.1%	25,800

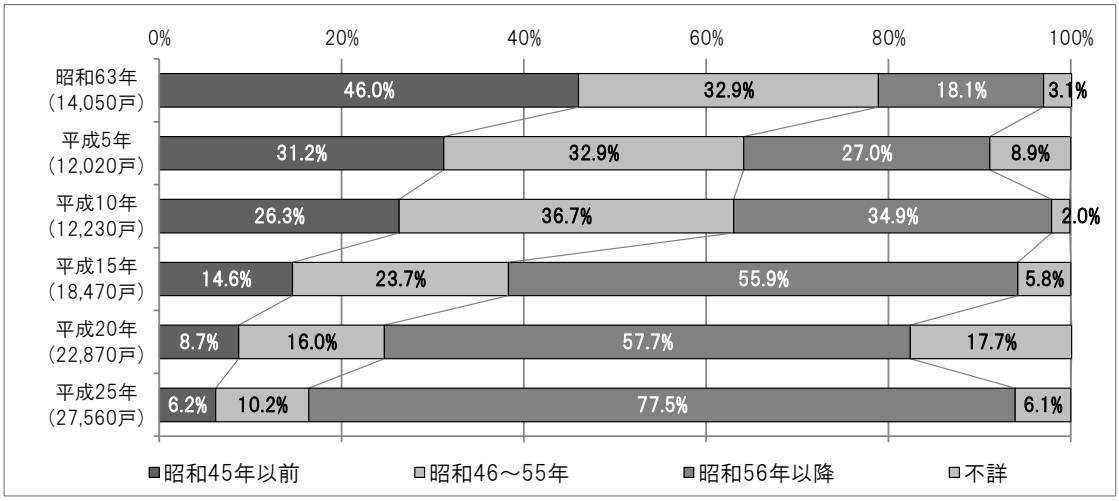
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（不詳を除く）
※各項目の不詳の数が異なるため、所有関係別と家族類型別の間で数値は一致しない

○建築時期

●旧耐震基準の住宅は平成 10～25 年の 15 年間で 3,000 戸以上減少。

近年の住宅供給の進展により昭和 56 年以降（新耐震基準）の住宅の占める割合が高まっており、平成 25 年現在で全体の 4 分の 3 以上を占めています。一方、昭和 55 年以前（旧耐震基準）の住宅は平成 10～25 年の 15 年間で 3,000 戸以上減少しており、平成 25 年現在で 16.4%（4,530 戸）となっています。

図 29 建築時期別住宅数(構成比)の推移



資料：住宅・土地統計調査

※ここでは、住宅・土地統計調査の区分に基づき、便宜上、建築時期が昭和 55 年以前の住宅を旧耐震基準、昭和 56 年以降の住宅を新耐震基準としている。

資料編

○耐震化率

●平成 26 年現在の住宅の耐震化率は 89.7%であると見込まれる。

住宅・土地統計調査を基に国土交通法の算出方法に準じて推計すると、平成 26 年現在の住宅の耐震化率は 89.7%であり、必要な耐震性を有していない住宅は約 2,950 戸あります。

表 8　住宅の耐震化率の推計(平成 26 年)

区分	平成 26 年現在（推計）			
	全戸数	耐震性あり	耐震性なし	耐震化率
	a	b = a−c	c	d = b÷a
戸建て住宅	905 戸	448 戸	457 戸	49.6%
共同住宅	27,702 戸	25,210 戸	2,492 戸	91.0%
住宅合計	28,607 戸	25,658 戸	2,949 戸	89.7%

住宅・土地統計調査（平成 20 年・25 年）を基に国土交通省の算出方法に準じて以下のとおり算出

※耐震化率の算出について

・建築時期が昭和 56 年以前の住宅は、東京都の算出方法に準じて必要な耐震性を満たしている住宅と必要な耐震性を満たしていない住宅に按分する。

・建築時期が昭和 57 年以降の住宅は、すべて必要な耐震性を満たしている住宅として考える。

・建築時期不詳の住宅は、昭和 56 年以前と昭和 57 年以降の推計結果の合計における必要な耐震性を満たしている住宅と、必要な耐震性を満たしていない住宅の割合で按分する。

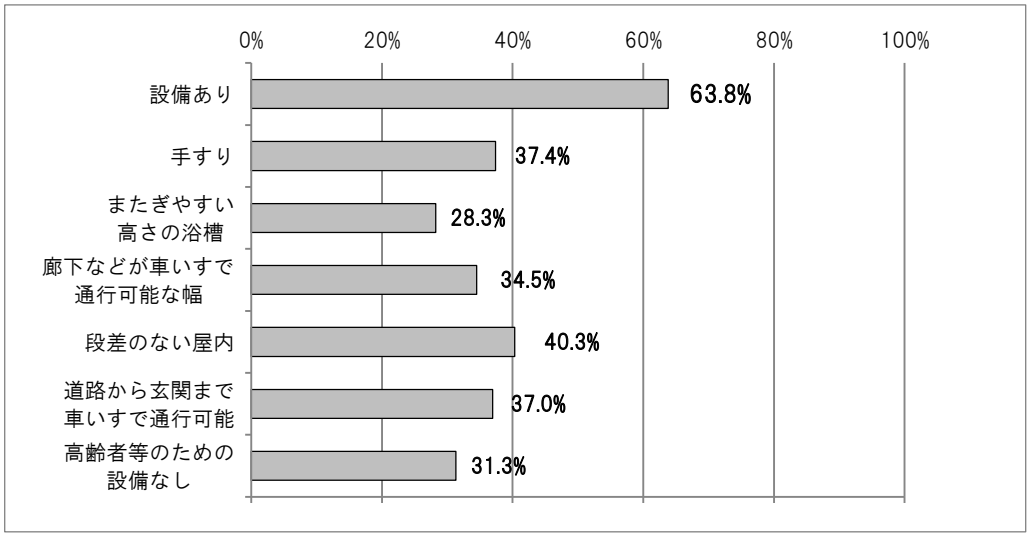
・平成 20 年調査から平成 25 年調査までの変化を基に、平成 26 年の耐震化率を推計した結果、住宅の耐震化率は 89.7%と推定される。

○高齢者等のための設備

●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は 2 割程度。

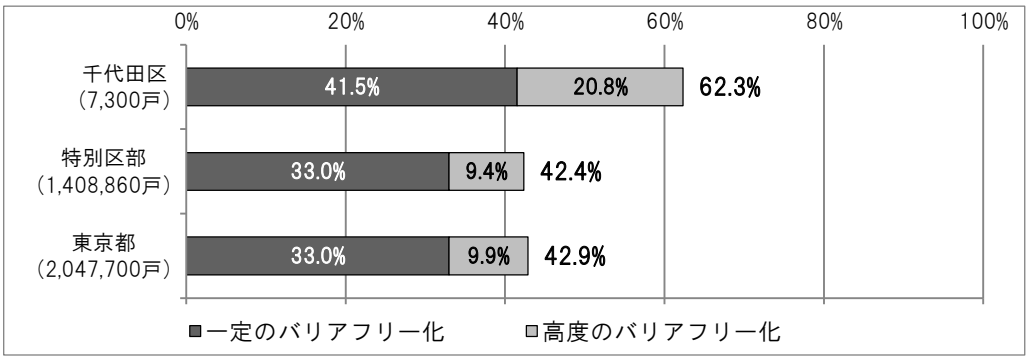
高齢者のいる世帯が居住する住宅のうち、2 箇所以上の手すりの設置、段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅の 3 点が揃っている住宅は約 2 割で、特別区部や東京都の水準を 1 割程度上回っています。

図 30 高齢者等のための設備の状況（平成 25 年）
（居住世帯のある住宅 27,560 戸に占める割合）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 31 高齢者のいる世帯の住宅におけるバリアフリー化の状況（平成 25 年）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※一定のバリアフリー化…高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当する
・2 箇所以上の手すりの設置
・段差のない屋内

※高度のバリアフリー化…高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれにも該当する
・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

（３）マンション

○地域別分譲マンション棟数・戸数

●区内には 432 棟・21,486 戸の分譲マンションが供給されている。
●東京都全体と比較すると 20 戸未満の小規模なマンションの比率は低い。

ここでの分譲マンションは、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のことをいいます。

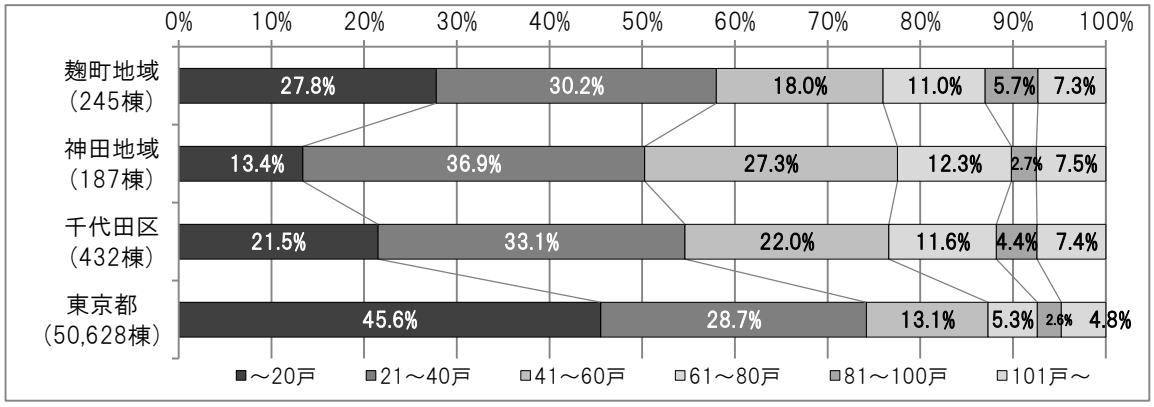
平成 25 年現在、区内には 432 棟・21,486 戸の分譲マンションが供給されています。1 棟当たりの平均戸数は約 50 戸であり、20 戸以下のものが半数近くを占める東京都全体と比較すると、小規模なマンションの比率が低いといえます。

表 9 地域別分譲マンション棟数･戸数

地域分類	棟数	戸数	割合	平均戸数
麹町	172棟	7,152戸	33.3%	41.6戸
富士見	73棟	4,564戸	21.2%	62.5戸
神保町	38棟	2,128戸	9.9%	56.0戸
神田公園	37棟	2,255戸	10.5%	60.9戸
万世橋	32棟	1,710戸	8.0%	53.4戸
和泉橋	80棟	3,677戸	17.1%	46.0戸
千代田区	432棟	21,486戸	100.0%	49.7戸
東京都※	50,628棟	1,844,413戸		34.7戸

資料：千代田区分譲マンション実態調査（平成 26 年 3 月）
※東京都の戸数は、総棟数に建物戸数が判明しているマンションの平均戸数を乗じたもの

図 32 戸数別分譲マンション棟数の状況



資料：千代田区分譲マンション実態調査（平成 26 年 3 月）
※麹町地域…麹町び富士見の各出張所管轄地域
※神田地域…神保町、神田公園、万世橋及び和泉橋の各出張所管轄地域

○建築時期別分譲マンション棟数

●神田地域では平成 14 年以降に供給された分譲マンションが約 6 割を占める。
●新耐震基準施行の昭和 56 年よりも前に供給された分譲マンションは全体の約 3 割。

千代田区では、全体の約 4 割が平成 14 年以降に供給された分譲マンションであり、とりわけ神田地域では平成14年以降に供給された分譲マンションが約6割を占めています。

また、新耐震基準が施行された昭和 56 年よりも前に供給された分譲マンションは 135 棟あり、全体の約 3 割を占めています。

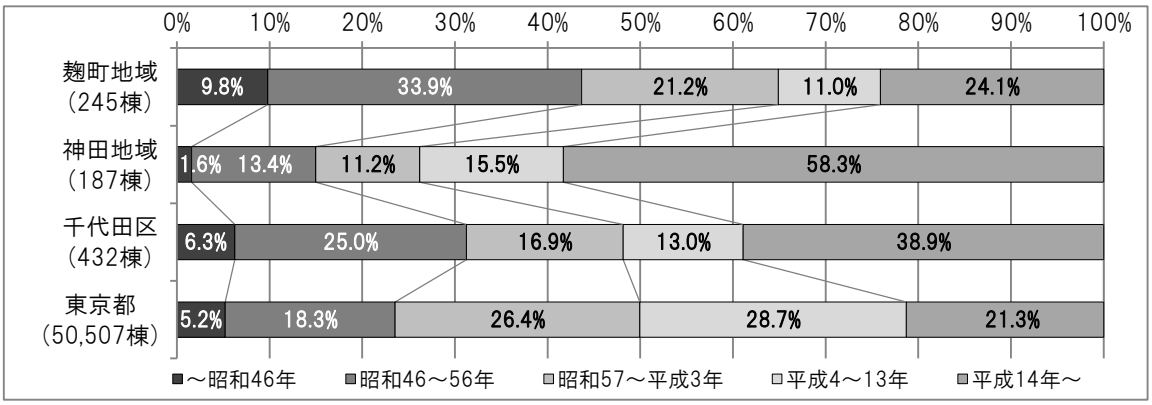
表 10 建築時期別分譲マンション棟数

地域分類	建築時期					棟数
	～昭和46年	昭和46～56年	昭和57～平成3年	平成4～13年	平成14年～	
麹町	19棟	64棟	34棟	17棟	38棟	172棟
富士見	5棟	19棟	18棟	10棟	21棟	73棟
神保町	2棟	7棟	6棟	8棟	15棟	38棟
神田公園	0棟	3棟	4棟	3棟	27棟	37棟
万世橋	0棟	6棟	5棟	7棟	14棟	32棟
和泉橋	1棟	9棟	6棟	11棟	53棟	80棟
千代田区	27棟	108棟	73棟	56棟	168棟	432棟
東京都	2,629棟	9,263棟	13,344棟	14,511棟	10,760棟	50,507棟

資料：千代田区分譲マンション実態調査（平成 26 年 3 月）

※東京都は建築時期不明を除く棟数

図 33 建築時期別分譲マンション棟数の状況



資料：千代田区分譲マンション実態調査（平成 26 年 3 月）

※麹町地域…麹町び富士見の各出張所管轄地域

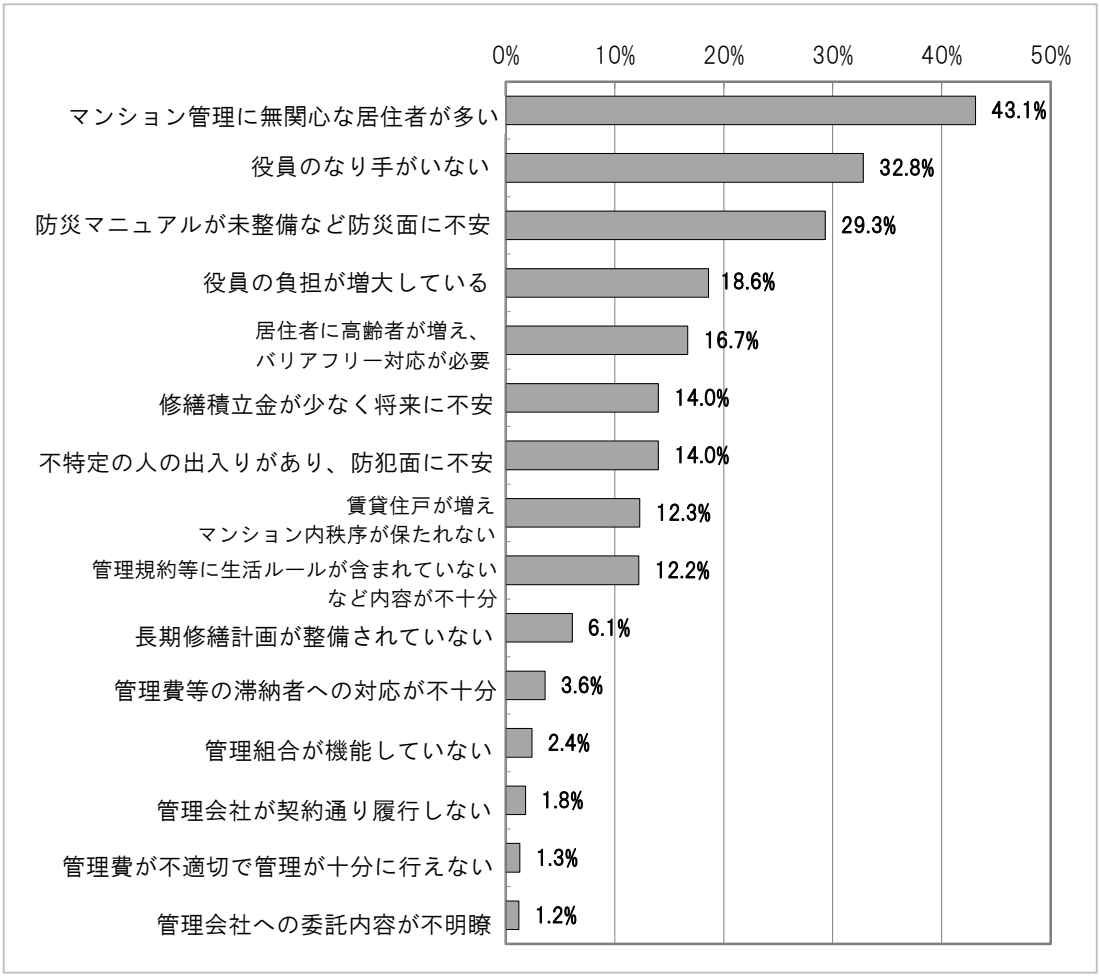
※神田地域…神保町、神田公園、万世橋及び和泉橋の各出張所管轄地域

○マンションの日常管理

●「マンション管理に無関心な居住者が多い」・「役員のなり手がいない」など、マンション管理に対する居住者の協力に課題が見られる。

都内の分譲マンションの日常管理における問題については、「マンション管理に無関心な居住者が多い」が最も多く、次いで「役員のなり手がいない」が多くなっており、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 34 日常管理の問題（都内分譲マンション、複数回答） n=7,478



資料：東京都マンション実態調査（平成 25 年 3 月）

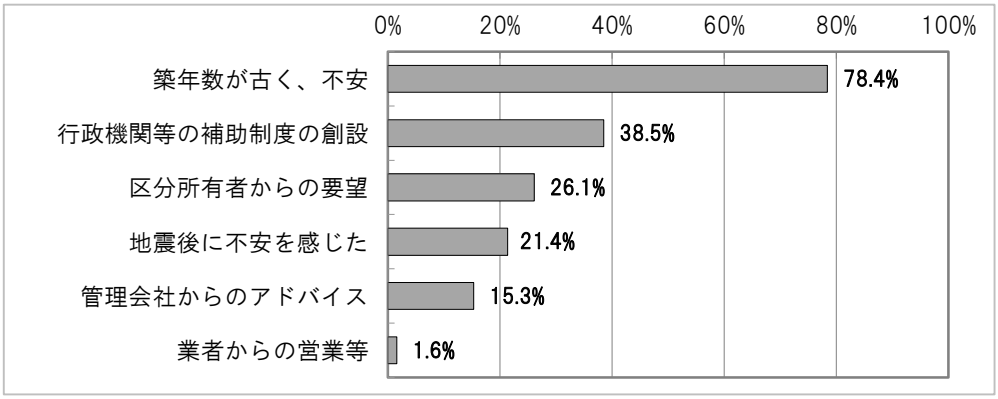
○耐震診断

●旧耐震分譲マンションにおいて耐震診断を実施しない理由としては、費用面の課題や区分所有者等の関心の低さを挙げる管理組合等が多い。

都内の旧耐震分譲マンションにおいて、耐震診断を実施したきっかけとしては、「築年数が古く不安」であることに次いで、「行政機関等の補助制度の創設」を挙げる管理組合が多い状況にあります。

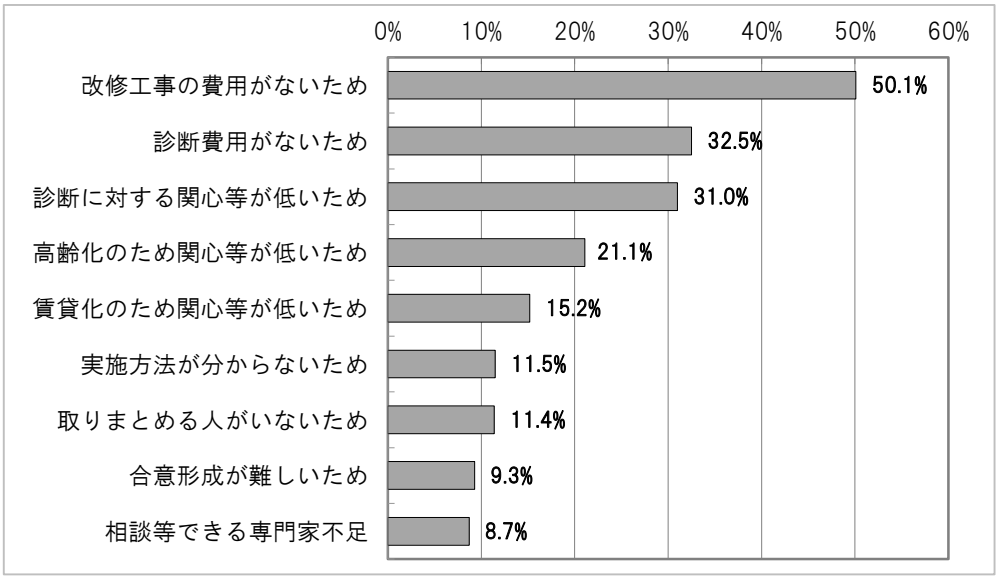
また、耐震診断を検討していない旧耐震分譲マンションにおいて、耐震診断を実施しない理由としては、改修工事や診断のための費用面の課題を挙げる管理組合が特に多く、次いで区分所有者等の関心の低さが課題となっています。

図 35 耐震診断を実施したきっかけ（都内旧耐震分譲マンション、複数回答） n=379



資料：東京都マンション実態調査（平成 25 年 3 月）

図 36 耐震診断を検討していないマンションにおける耐震診断を実施しない理由（都内旧耐震分譲マンション、複数回答） n=981



資料：東京都マンション実態調査（平成 25 年 3 月）

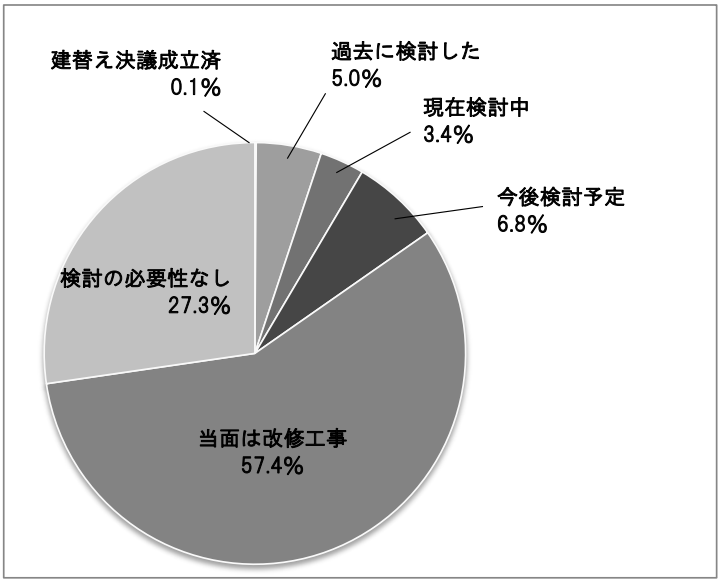
○建替え

●建替えを検討する必要がない、又は改修工事で対応できると考えている旧耐震分譲マンションが約 85%を占める。

都内の旧耐震分譲マンションにおける建替えの検討状況を見ると、建替えを検討する必要がない、又は改修工事で対応できると考えているマンションが約 85%を占めています。

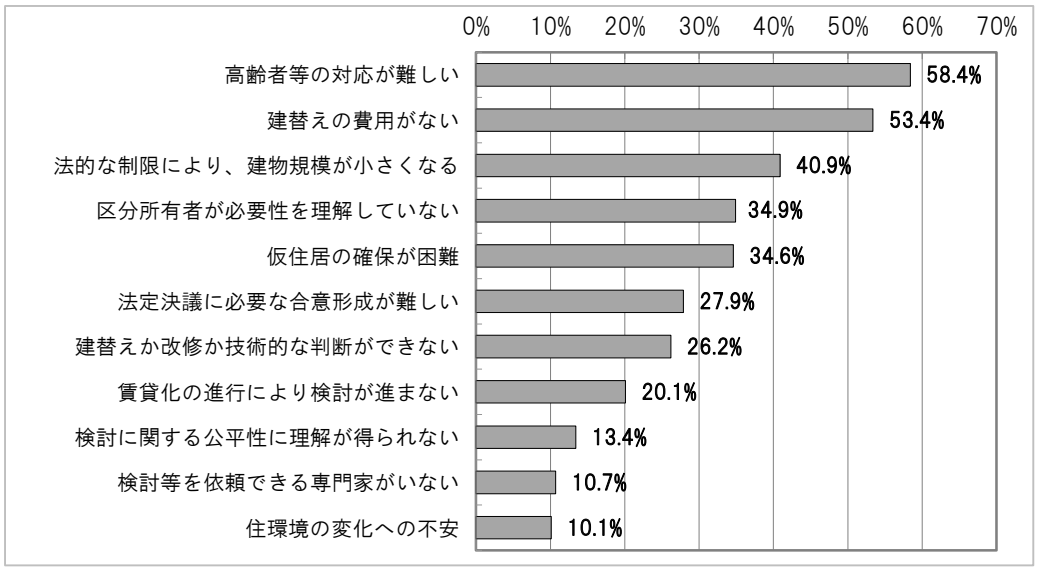
また、建替えに際しては、居住者の高齢化や費用面の問題を中心に、様々な課題の克服が必要となることが、管理組合等へのアンケート結果からも読み取ることができます。

図 37 建替えの検討状況（都内旧耐震分譲マンション） n=2,224



資料：東京都マンション実態調査（平成 25 年 3 月）

図 38 建替え検討時の課題（都内旧耐震分譲マンション、複数回答） n=298



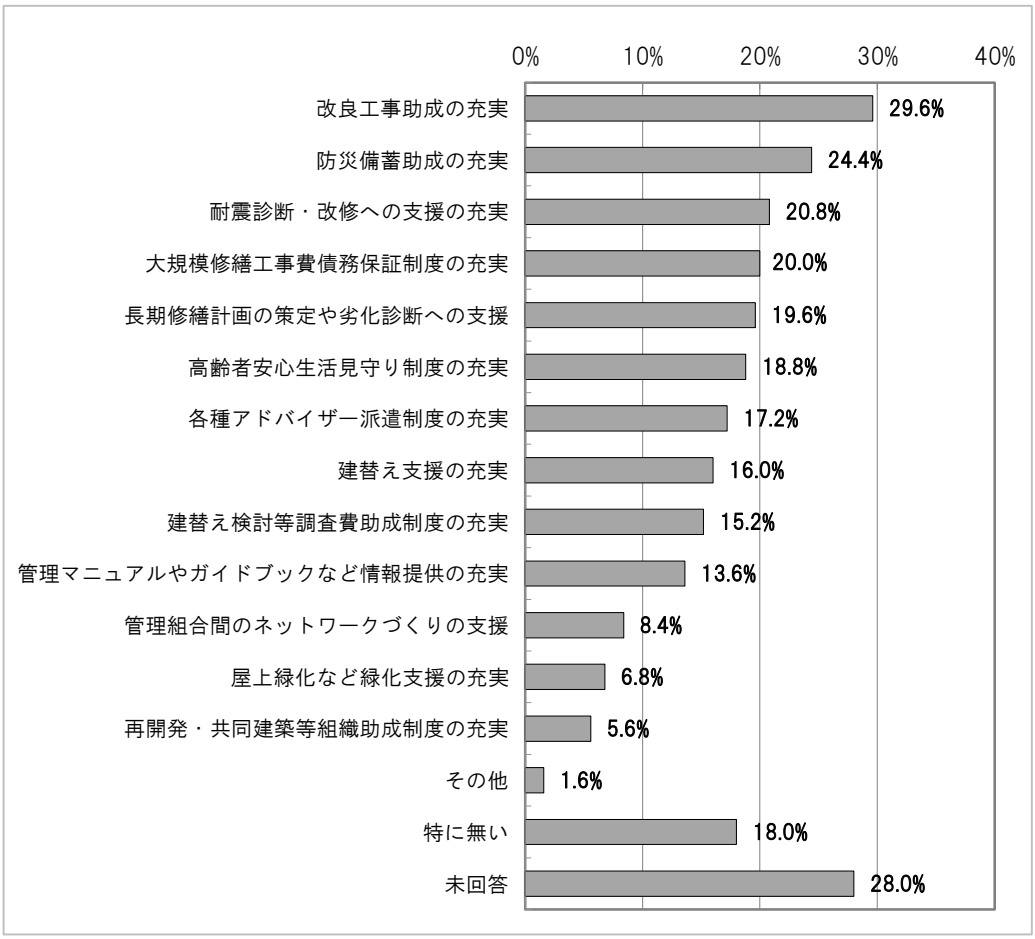
資料：東京都マンション実態調査（平成 25 年 3 月）

○マンション関連施策への要望

●管理組合にとって今後必要なマンション関連施策で最も多いのは「改良工事助成の充実」で、次いで「防災備蓄助成の充実」、「耐震診断・改修への支援の充実」となっている。

区内の分譲マンション管理組合に対するアンケートの結果から、改良工事助成や防災備蓄助成、耐震診断・改修への支援など、マンション関連施策の中でもハード関係の助成・支援の充実を希望している管理組合が多いことを読み取ることができます。

図 39 今後必要なマンション関連施策等（区内分譲マンション、複数回答） n=250



資料：千代田区分譲マンション実態調査（平成 26 年 3 月）

資料編

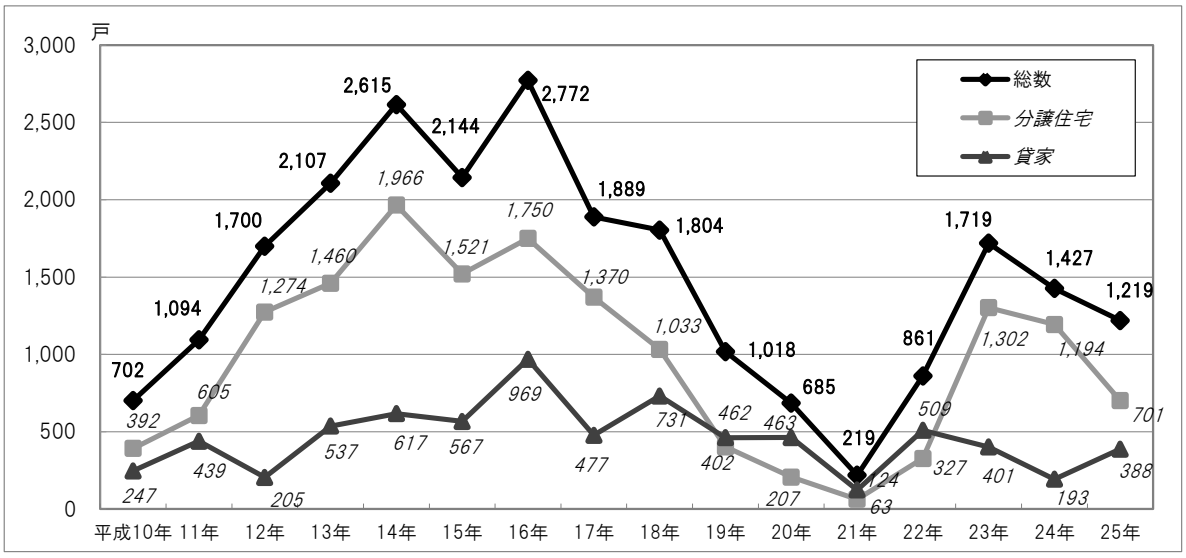
（４）住宅市場

○新築住宅着工戸数

●平成 15 年前後のピーク後減少していた新築住宅着工戸数は、分譲住宅を中心に近年再び増加。

新築住宅着工戸数（総数）は、平成 13～18 年の間は概ね年間 2,000 戸程度で推移していましたが、平成 19 年以降は急激に減少し、平成 21 年には 219 戸とピーク時の 10 分の 1 を下回る水準まで減少しました。その後、平成 22 年・23 年と再び増加し、平成 25 年の新築住宅着工戸数（総数）は年間 1,219 戸となっています。

図 40 新築住宅着工戸数の推移



資料：建築着工統計調査

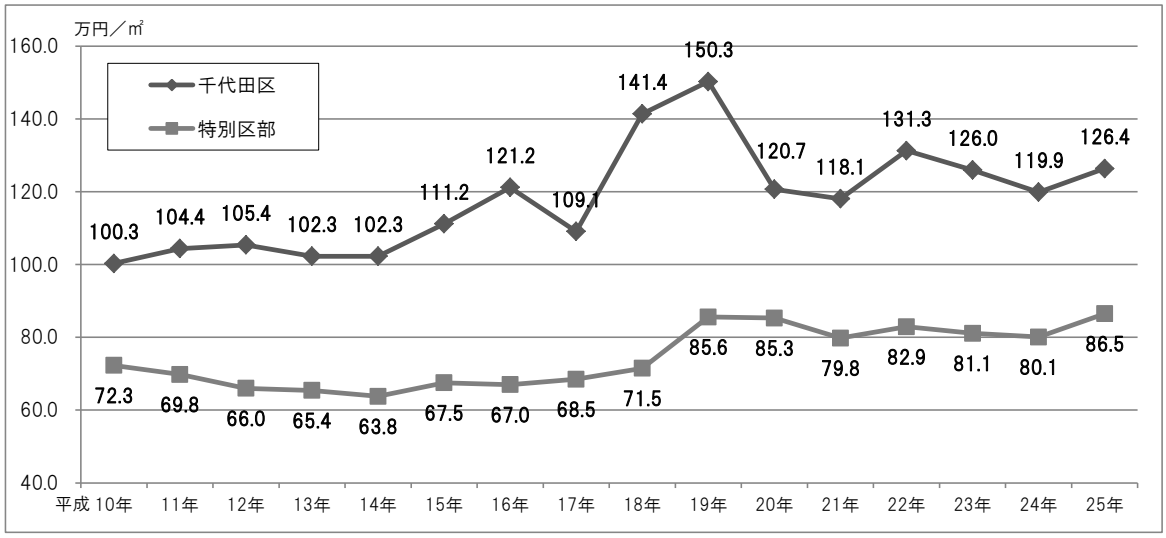
※総数は持家・貸家・給与住宅・分譲住宅の合計戸数

○新築分譲マンション価格

●区内の新築分譲マンションの平均㎡単価は 126.4 万円であり、近年は特別区平均の 1.5 倍程度の水準で推移している。

平成 25 年の新築分譲マンションの平均価格は 126.4 万円/㎡であり、これは 4 人世帯の最低居住面積水準の 50 ㎡では 6,320 万円に相当します。特別区部の平均は 86.5 万円/㎡であり、区内における近年の新築分譲マンションの平均価格は、特別区部の平均の 1.5 倍程度の水準で推移しています。

図 41 新築分譲マンション価格の推移



資料：全国マンション市場動向

資料編

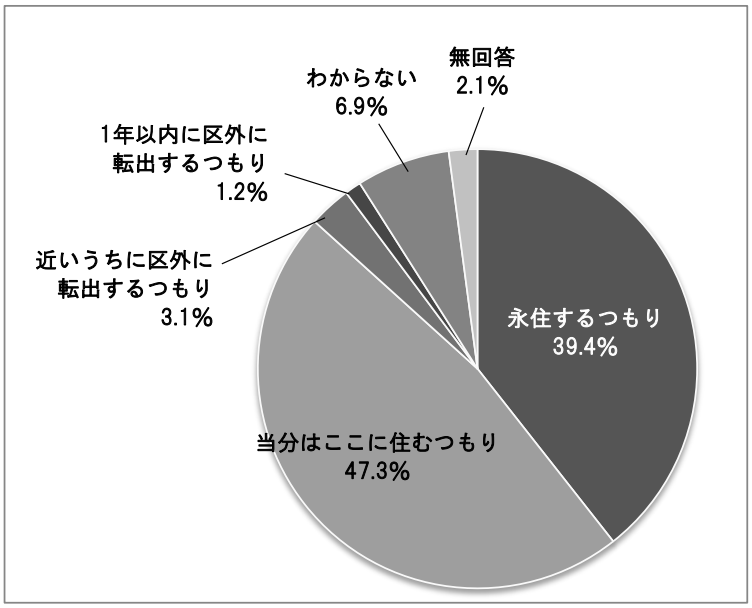
（５）住環境・コミュニティ

○定住意向

●区民の定住意向は約 85%で安定的に推移。

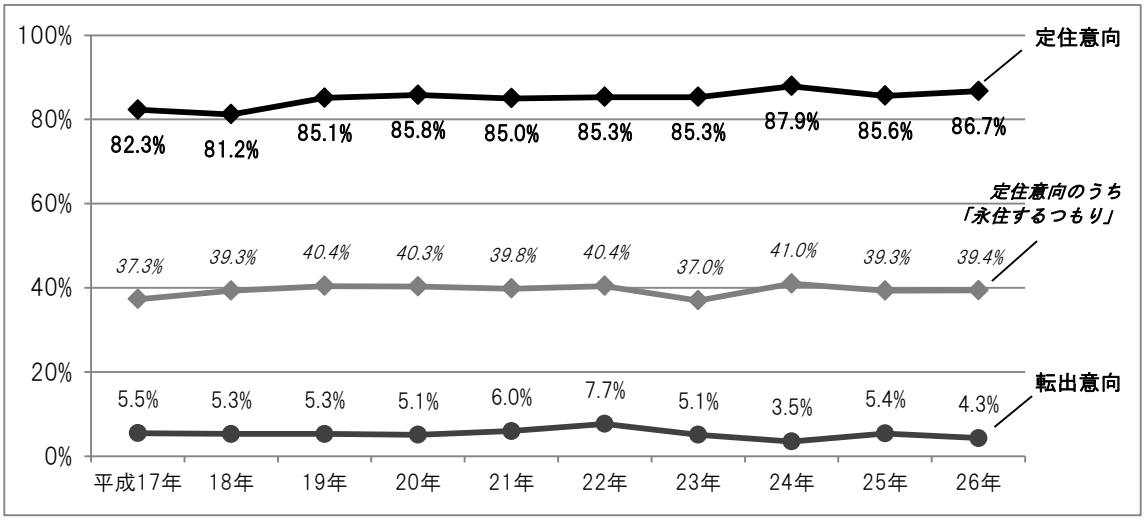
平成 26 年度の千代田区民世論調査では「永住するつもり」（39.4%）と「当分はここに住むつもり」(47.3%)を合わせた定住意向は 86.7%となっています。この定住意向は、平成 19 年度以降、約 85%の高い水準で安定的に推移している一方、転出意向は概ね 5%前後で推移しています。

図 42 定住意向の状況 n=808



資料:第 41 回千代田区民世論調査(平成 27 年 1 月)

図 43 定住意向･転出意向の推移



資料：千代田区民世論調査

※定住意向…「永住するつもり」「当分はここに住むつもり」
　転出意向…「近いうちに区外に転出するつもり」「1 年以内に区外に転出するつもり」

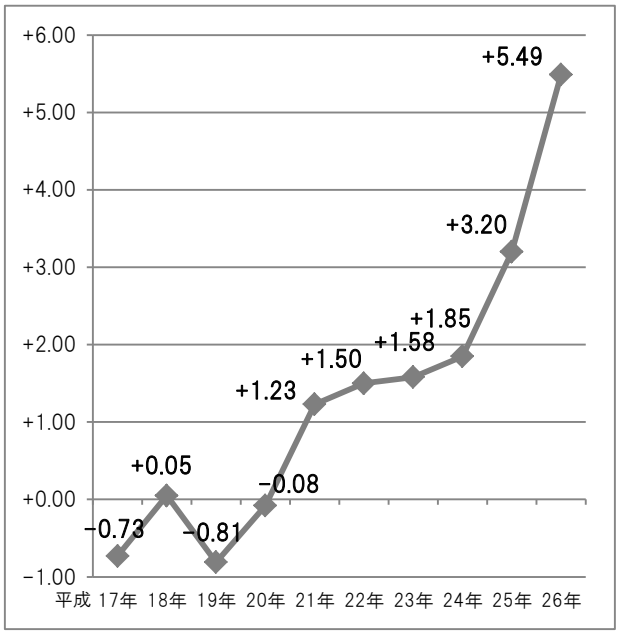
○居住環境評価

●自宅の周辺の生活環境に対する区民の総合的な評価は、近年改善傾向。

区民による居住環境評価の経年変化について、満足度を加重平均により数量化した評価点で見ると、評価点の合計値は近年上昇しており、自宅の周辺の生活環境に対する区民の総合的な評価は改善傾向にあることが推察されます。

また、各項目の評価点について、10 年前（平成 17 年当時）の数値と比較すると、「買い物の便」や「ごみ出し・リサイクル活動」「災害時の安全性」を中心にほとんどの項目で評価点が上昇しています。

図 44 居住環境評価 合計評価点の推移



資料:千代田区民世論調査

表 11 居住環境評価 項目別評価点の状況

	平成26年	直近10年間の平均（平成17～26年）
交通の便	+1.90	+1.87
安全・安心なまち	+0.90	-0.32
交通の安全性	+0.72	-0.09
ごみ出し・リサイクル活動	+0.67	-0.09
災害時の安全性	+0.65	-0.41
景観・まちなみ	+0.42	-0.54
緑の豊かさ	+0.27	-0.04
公園・遊び場	+0.15	+0.31
買い物の便	+0.14	+0.08
建物の周囲の空間・日当たり	+0.00	+0.39
隣近所の交流	-0.03	-0.08
騒音・振動	-0.15	+0.15
大気汚染	-0.15	+0.09
合計	+5.49	+1.33

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。

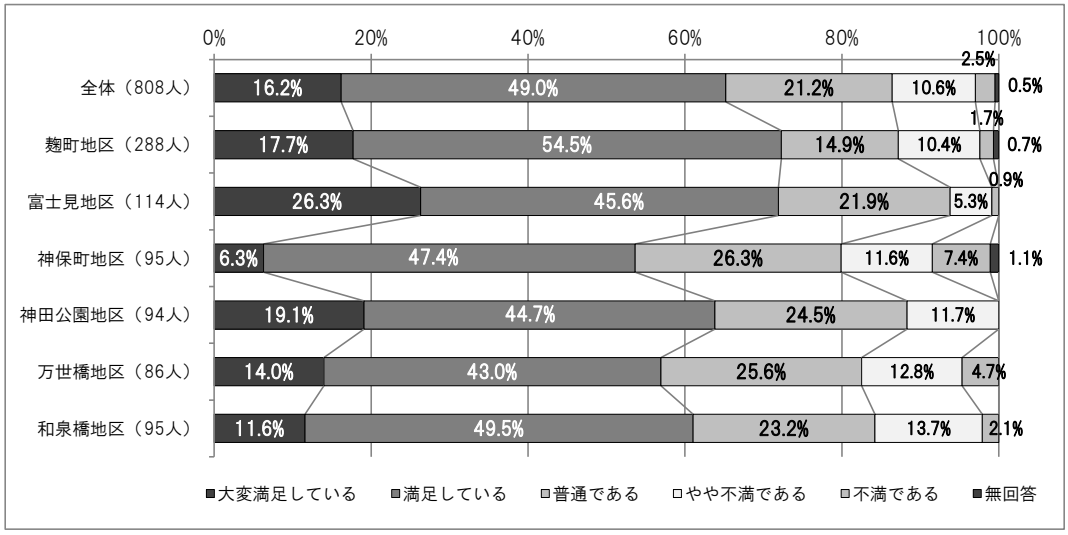
○居住環境の満足度

●周辺の居住環境に対して満足していると回答した区民の割合は約 65%。

周辺の居住環境に対する区民の満足度について、「満足している」（49.0%）がほぼ 5 割で最も高く、これに「大変満足している」（16.2%）を合わせた“満足”は 6 割を上回っています。一方、「やや不満である」（10.6%）と「不満である」（2.5%）を合わせた“不満”は 1 割強です。

地区別に見ると、麹町地区や富士見地区では“満足”が 7 割を上回っているのに対して、神保町・神田公園・万世橋・和泉橋の各地区では“満足”は 6 割前後です。

図 45 周辺の居住環境の満足度



資料：第 41 回千代田区民世論調査（平成 27 年 1 月）

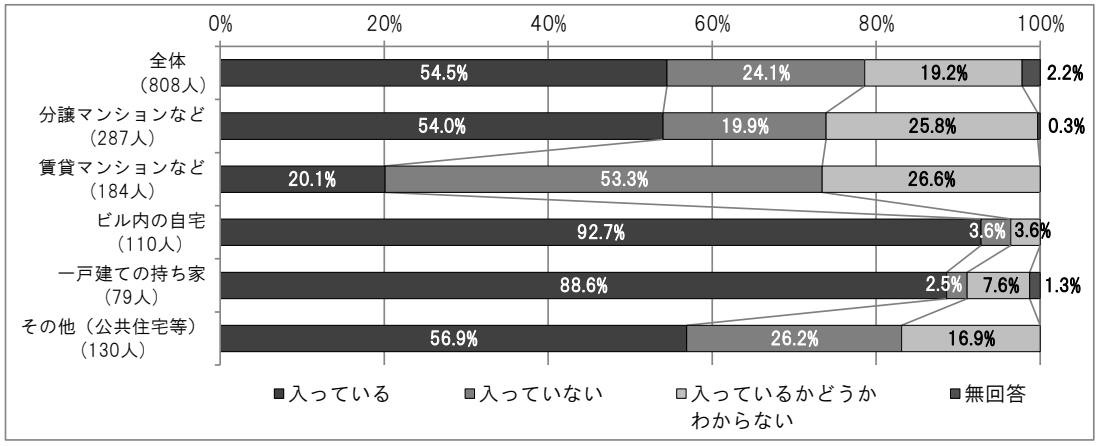
○町会や地域の活動等への参加状況

●町会加入状況や地域活動等への参加状況は居住形態によって大きな違いが見られ、近年増加しているマンション居住者の加入・参加は相対的に低調。

区民の町会加入状況や地域活動等への参加状況は居住形態によって大きな違いが見られ、マンション居住者の町会加入率は、ビル内の自宅や一戸建てなどマンション以外の居住形態をとる区民と比較すると低く、とりわけ賃貸マンション居住者が低い状況にあります。

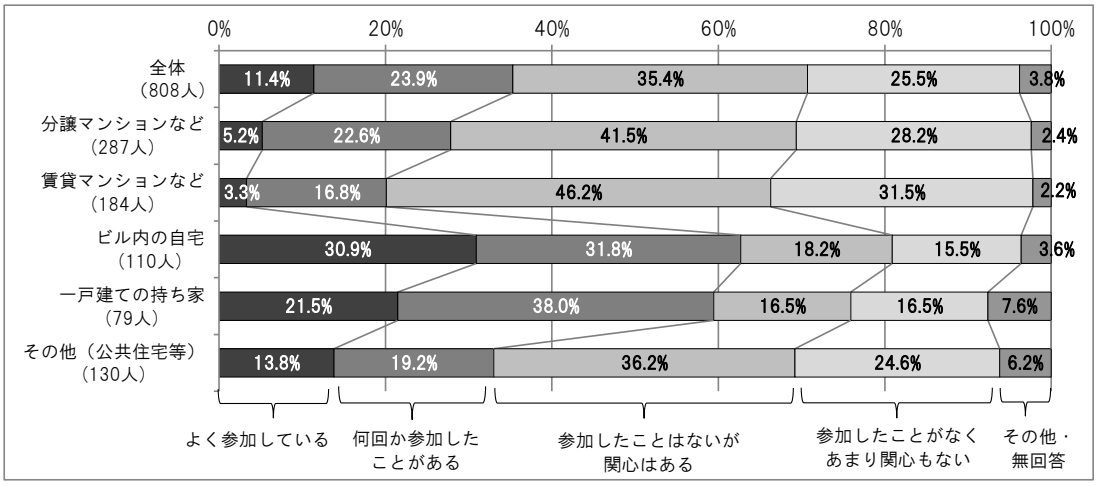
また、地域の活動等への参加についても同様の傾向が見られ、分譲マンション・賃貸マンションともに「参加したことはないが関心はある」が 4 割強で最も高くなっていますが、実際に参加したことがあるマンション居住者の割合は、マンション以外の居住形態をとる区民を大きく下回っている状況にあります。

図 46 町会加入状況



資料：第 41 回千代田区民世論調査(平成 27 年 1 月)

図 47 町会や地域の活動、ボランティア活動への参加状況



資料：第 41 回千代田区民世論調査(平成 27 年 1 月)

2　これまでの住宅施策の取組み・評価

千代田区第二次住宅基本計画（計画期間：平成 16～25 年度）における住宅施策の取組み状況と評価は以下のとおりです。

推進する施策①　多様な住宅の供給を促進する

公共住宅の供給
【 取組み 】 ◇ 区が管理・運営する公共住宅は別表のとおりです。千代田区第二次住宅基本計画の計画期間（平成 16 年度～25 年度）における公共住宅の新規供給はありませんでした。 ◇ 神田東松下町計画により区営住宅 99 戸の新規供給を予定しています。（平成 28 年秋開設予定） ◇「千代田区公営住宅等長寿命化計画」（平成 24 年 3 月）を策定し、維持・管理にかかるライフサイクルコストの縮減や公共住宅ストックの長寿命化を図っています。
【 評価 】 ◇ 平成 26 年度末時点で築 30 年を超える公共住宅は、区立住宅 1 棟 60 戸・区営住宅 4 棟 122 戸です。将来的な大規模改修や建替えも見据えながら、公共住宅ストックの更新・再生のあり方について具体的に検討することの必要性が高まっています。 ◇ 公共住宅は、供給や管理運営に膨大なコストを要する一方、一度入居した世帯は長期的に居住し続けるなど公平性の面での課題も指摘されています。より公平で幅広い支援が可能な家賃助成制度との関連性なども考慮しながら、公共住宅の利用機会の公平性確保に向けた取組みを進めていくことが求められます。 ◇ 借上型区民住宅は、平成 28 年度以降に各住宅の借上契約期間（20 年間）が順次満了を迎えます。事業としては定住人口の回復が強く求められた時期に導入されたものであり、中堅所得層の定住促進に向けた受け皿としての役割を果たしてきたといえます。一方で借上契約期間満了後の事業のあり方等については、当面の人口増加の見込みや民間住宅供給の進展など、住まいを取り巻く状況や課題の変化を踏まえながら検討する必要があります。

表 12 公共住宅の供給状況（平成 26 年 4 月 1 日現在）

区立住宅						
	住宅名	竣工	単身用	世帯用	小計	合計
1	区立外神田住宅	昭和 46 年 3 月		60 戸	60 戸	83 戸
2	区立神保町仮住宅	平成 6 年 5 月		23 戸	23 戸	
区営住宅						
	住宅名	竣工	単身用	世帯用	小計	合計
1	区営九段住宅	昭和 55 年 8 月		12 戸	12 戸	267 戸
2	区営四番町住宅	昭和 55 年 11 月		16 戸	16 戸	
3	区営一番町住宅	昭和 57 年 9 月		13 戸	13 戸	
4	区営内神田住宅	昭和 58 年 4 月		81 戸	81 戸	
5	区営四番町アパート	昭和 61 年 4 月		38 戸	38 戸	
6	区営神保町住宅	平成 8 年 3 月		4 戸	4 戸	
7	区営神保町第二住宅	平成 9 年 3 月		17 戸	17 戸	
8	区営富士見住宅	平成 11 年 9 月	3 戸	5 戸	8 戸	
9	区営西神田住宅	平成 11 年 10 月	9 戸	21 戸	30 戸	
10	区営水道橋住宅	平成 14 年 5 月	21 戸	22 戸	43 戸	
11	区営淡路町住宅	平成 16 年 1 月		5 戸	5 戸	
区営高齢者住宅						
	住宅名	竣工	単身用	世帯用	小計	合計
1	いきいきプラザ一番町	平成 7 年 3 月	13 戸	2 戸	15 戸	73 戸
2	神保町高齢者住宅	平成 9 年 3 月	13 戸	3 戸	16 戸	
3	富士見高齢者住宅	平成 11 年 9 月	18 戸	3 戸	21 戸	
4	淡路町高齢者住宅	平成 16 年 1 月	18 戸	3 戸	21 戸	
区民住宅						
	住宅名	竣工	単身用	世帯用	合計	区分計
1	九段さくら館	平成 7 年 7 月	8 戸	37 戸	45 戸	226 戸
2	番町さくら館	平成 8 年 3 月		28 戸	28 戸	
3	西神田区民住宅	平成 11 年 10 月	27 戸	126 戸	153 戸	

借上型区民住宅						
	住宅名	竣工	単身用	世帯用	小計	合計
1	クリダイマンション	平成８年６月		14 戸	14 戸	152 戸
2	グリーンハイツ富士見	平成８年９月		23 戸	23 戸	
3	プルミエール一番町	平成９年２月		15 戸	15 戸	
4	センチュリーハウス２１	平成９年２月		14 戸	14 戸	
5	鈴重東神田コート	平成９年４月		16 戸	16 戸	
6	神田ハイム	平成９年５月		11 戸	11 戸	
7	テルセーロ三鈴	平成 10 年５月		14 戸	14 戸	
8	パリセイド東神田	平成 10 年８月		16 戸	16 戸	
9	コンフォートタカシマ	平成 11 年５月		12 戸	12 戸	
10	ＳＨフラット	平成 12 年８月		17 戸	17 戸	

推進する施策②　高齢者や障害者、子育て世帯などが安心してくらせる住宅を選択できるようにする

子育て世帯等への住宅助成
【 取組み 】 ◇ 親世帯との近居や子どもの誕生・成長に応じた住環境の改善等を目的に住み替える子育て世帯等を対象とする次世代育成住宅助成は、通算 500 世帯以上が利用しています。（平成 19～26 年度）
【 評価 】 ◇ 地価や家賃が非常に高い水準にあるという地域特性がある中で、子育て世帯等の住み替えや居住を支援していくために、千代田区では、親世帯との近居による世代間共助に着目した住宅助成を、平成 14 年度から独自に実施してきました。 ◇ 子育て世帯も含めて当面は人口増加が見込まれており、住宅助成制度の費用対効果や利用世帯の定住率などこれまでの成果・課題を踏まえながら、子育て世帯に対する今後の住宅施策のあり方について検討することが求められます。
高齢者世帯・障害者世帯等への住宅助成
【 取組み 】 ◇ 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・ひとり親世帯を対象とする居住安定支援家賃助成は、通算 35 世帯以上が利用しています。（平成 18～26 年度） ◇ 不動産仲介業者や家賃債務保証会社とも連携しながら、住み替えに関する相談や民間賃貸住宅への入居支援、保証人の確保が困難な高齢者等への家賃等債務保証制度の紹介・助成を行っています。
【 評価 】 ◇ 民間住宅ストックも活用しながら、住まい探しから住み替え・入居後の居住安定確保まで、各段階において的確な支援を実施していくためには、不動産関係団体や居住支援団体等とのより一層の連携が求められます。
福祉住環境整備
【 取組み 】 ◇ 建築物の福祉環境整備に関する指導・助言により、高齢者・障害者をはじめとするすべての人々が安心して居住できる住まいの整備を推進しています。 ◇ 住まいに関する相談やアドバイスを行うとともに、介護予防や自立支援に向けた住宅改修工事費用の助成や、家具転倒防止器具・緊急通報システムの設置などを行っています。

高齢者向け住宅の供給
【 取組み 】 ◇ 平成 17 年度以降、高齢者向け優良賃貸住宅を合計 114 戸供給してきました。 ◇ 神田東松下町計画により高齢者向け優良賃貸住宅 30 戸の新規供給を予定しています。（平成 28 年秋開設予定） ◇ 東京都知事の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅には、整備費用等への補助とともに最大月額 4 万円の家賃減額補助（平成 26 年 4 月現在）が行われています。 ※ 平成 23 年 10 月 20 日に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正法が施行されたことにより、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」に一本化されました。ただし、旧法に基づき認定された千代田区内の住宅は、引き続き高齢者向け優良賃貸住宅として提供されています。
【 評価 】 ◇ 既存の高齢者向け住宅の利用状況や、今後の高齢者人口の増加、高齢単身世帯・後期高齢者の増加などを見据えながら、高齢者がそれぞれの状況やニーズに適合した住まい方を実現できるよう、高齢者等のための住まいの供給のあり方を検討していくことが求められます。

表 13 高齢者向け優良賃貸住宅の供給状況（平成 26 年 4 月 1 日現在）

高齢者向け優良賃貸住宅				
	住宅名	開設	戸数	合計
1	新内こもれび千代田	平成 17 年 4 月	15 戸	114 戸
2	こもれび神田神保町	平成 20 年 6 月	11 戸	
3	木村末廣苑 こもれび外神田	平成 23 年 5 月	20 戸	
4	こもれび東神田	平成 23 年 5 月	17 戸	
5	こもれび神田明神下	平成 24 年 3 月	5 戸	
6	こもれび神田紺屋町	平成 25 年 4 月	28 戸	
7	こもれび岩本町	平成 25 年 10 月	18 戸	

推進する施策③　まちづくりとあわせて住宅供給を誘導する

住宅付置・開発協力金制度
【 取組み 】 ◇ 住宅付置制度により 5,499 戸の民間住宅が供給されてきました。また、大丸有地域等の開発に対する神田地域への住宅供給の誘導を通じて、約 200 戸の民間住宅が神田地域に供給されてきました。（平成 4～25 年度住宅付置完了戸数(一部建設中)） ◇ 住宅付置制度に付随する開発協力金制度を通じて受け入れてきた協力金は、計 119 億 9,908 万円です。（平成 4～25 年度受入額） ◇ 開発協力金は、借上型区民住宅の管理運営や次世代育成住宅助成、民間住宅の共同化促進事業、マンション等の耐震促進事業の財源として活用してきました。
【 評価 】 ◇ 住宅付置制度を通じてこれまでに相当数のファミリー向け住宅が供給されており、当初の目的である「定住人口の確保に向けた良質な住宅の供給」に対して重要な役割を果たしてきました。 ◇ 住宅供給の進展とともに人口増加が続いている中で、多様な人々が住み支え合う生活都心の形成に向けて取り組むべき課題を改めて整理し、開発事業と連動した取組みによる住宅供給・住環境整備のあり方を抜本的に見直すことが必要となっています。
再開発・共同化を通じた住宅供給・住環境整備など
【 取組み 】 ◇ 市街地再開発事業を通じて 9 棟 2,120 戸、都心共同住宅供給事業を通じて 7 棟 537 戸、建築物共同化住宅整備促進事業を通じて 10 棟 112 戸の住宅が供給されてきました。（棟数・戸数は、千代田区において当該事業を通じて平成 26 年 12 月までに供給された住宅の総計。） ◇ 総合設計制度の活用により、土地の高度利用や敷地の共同化を図るとともに、公共的な空地や空間を確保することで市街地環境の整備・改善を図っています。 ◇ 千代田区型地区計画制度の活用により、市街地環境の改善とあわせて住宅供給や住宅の建替え等を図っています。 ◇ ワンルームマンションの建築に伴う紛争を未然に防ぐための指導要綱に基づき、241 件（9,950 戸）の届出がなされてきました。（昭和 62 年度～平成 25 年度） ◇ 事務所等として建築された建物を住宅に用途転用する場合の住宅転用助成事業を通じて、21 件の住宅転用が実現しました。（平成 9～25 年度）
【 評価 】 ◇ 今後、建築から一定の年数が経過して更新期を迎える住宅ストックが増加していくことが想定される一方、小規模な敷地などでは単棟での建替えが困難なケースも考えられます。必要に応じて共同化や再開発といった手法も活用しながら、住宅ストックの更新・再生を図っていくことが求められます。

推進する施策④　マンション等を良質な住宅ストックにする

マンション管理組合支援
【 取組み 】 ◇ マンション計画修繕調査費助成制度やマンション建替え等検討調査費助成制度を通じて、マンションの修繕や大規模改修・建替え等に向けて取り組むマンション管理組合の活動を支援しています。 ◇ まちみらい千代田においてマンション管理等に関する相談を実施するとともに、共同建替えやマンションの維持管理等に関する専門家のアドバイザー派遣を実施しています。
【 評価 】 ◇ 維持管理に関する専門知識の必要性や合意形成の難しさなど、マンション管理組合の主体的な取組みには様々な課題があります。また、マンション管理における居住者同士の協力関係の形成に課題を抱えている管理組合も少なくありません。 ◇ 建築から一定の年数が経過したマンションが増加している中で、マンション管理組合等の自主的な取組みに対する支援や行政の関与のあり方を見直し、マンションの管理の適正化をより一層進めていくことが必要となっています。 ◇ また、マンションの管理状況に即した効果的な施策展開を図るためには、その基礎となるマンションの実態の把握が求められます。
耐震化促進
【 取組み 】 ◇ 建築物の耐震診断助成や木造住宅耐震促進事業を通じて、住宅をはじめとする建築物の耐震診断・耐震改修を促進するとともに、緊急輸送道路沿道の建築物の場合は助成限度額を引き上げ、重点的に耐震化を図っています。 ◇ マンションについては、耐震診断助成・補強設計助成・耐震改修助成により耐震化を図るのとあわせて、マンションアドバイザー派遣により耐震工事等に関する助言・支援を行っています。
【 評価 】 ◇ マンション等の老朽化とともに居住者の高齢化が進んでいることや、費用負担の問題・合意形成の難しさなどから、耐震診断・耐震改修の進まないケースが見受けられます。 ◇ 首都直下地震への懸念も指摘されている一方、千代田区では大半の区民が共同住宅に居住しており、マンション等のより一層の耐震化促進に向けた施策展開が必要となっています。

マンション防災
【 取組み 】 ◇ マンション居住者の防災対策を促進するためのパンフレットを作成するとともに、発災後 72 時間の自立した生活が可能な応急食料等の物資の備蓄や、管理組合・自治会の自衛活動など、マンション防災における自助・協助への取組みを働きかけています。 ◇ 災害時における避難経路上の安全性確保に向けて、助成制度を通じて、マンションの共用部分における階段の手すり設置や段差解消、エレベーターの地震時管制運転装置等の設置を進めています。 ◇ マンション防災計画の策定に向けて取り組む管理組合等に対して、マンション防災アドバイザーを派遣し、計画策定に向けた助言・支援を行っています。
【 評価 】 ◇ 区民の大半がマンション居住者であるという地域特性もあり、地域全体の防災力向上を図るうえではマンションにおける防災対策を充実させていくことが不可欠です。 ◇ マンションそのものの耐震化促進とあわせて、管理組合やマンション居住者等の防災に対する意識を高めながら、自助・協助を促進していくことが引き続き求められます。
景観、環境・エネルギー対策など
【 取組み 】 ◇ 景観事前協議や千代田区緑化推進要綱をはじめとする取組みにより、緑豊かで潤いのある都市景観の創出を図っています。 ◇ ヒートアイランド対策助成により、都市部のヒートアイランド現象緩和につながる屋上緑化や壁面緑化、高反射率塗装などに対して費用の一部を助成しています。 ◇ 太陽光発電システムや外壁・窓等の断熱対策に対して、導入の際の費用の一部を助成しています。 ◇ 住まいに起因する健康被害の予防・対策として、住まいの環境相談・調査や、住宅等の建築物の図面審査の際の衛生的視点に基づく指導を実施しています。
【 評価 】 ◇ 緑豊かで潤いのある景観や空間的なゆとりを備えた住み心地の良い住環境の形成を進めるのとあわせて、環境モデル都市でもある千代田区が、住まいの環境性能の向上やエネルギー対策等に対して率先して取り組んでいくことが引き続き求められます。

3 指標の定義等

○住宅に関する指標

指　標	**住宅の耐震化率**
	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図ります。
定　義	居住世帯のある住戸に占める新耐震基準を満たす住戸の割合
現状値	90%（平成 26 年度）
目標値	100%（平成 36 年度）
データ出典	住宅・土地統計調査、千代田区耐震改修促進計画
参　考	東京都：79.8%（平成 21 年度）→95%（平成 32 年度末）

指　標	**高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合**
	高齢者が安心して居住できる仕様･設備やサービスなどを備えた高齢者向け住宅について、既存住宅の利用状況や高齢者人口の推移、需要の変化等を勘案しながら的確な確保を図ります。
定　義	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の合計戸数の割合 （高齢者向け住宅…区営高齢者住宅、都営高齢者住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、軽費老人ホーム）
現状値	2.5%（平成 25 年度）
目標値	5%（平成 36 年度）
データ出典	住民基本台帳、千代田区調査
参　考	国：0.9%(平成 17 年)→3～5%(平成 32 年)

指　標	**共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率**
	高齢者や障害者をはじめ、すべての人々が安全かつ快適に利用できる共同住宅の整備を推進します。
定　義	道路から玄関まで車いすやベビーカー等で通行可能な住宅が、共同住宅に占める割合
現状値	40%（平成 25 年度）
目標値	50%（平成 36 年度）
データ出典	平成 25 年住宅・土地統計調査
参　考	東京都：20%（平成 20 年）→30%（平成 32 年）

指　標	**最低居住面積水準未満の世帯の割合**
	健康で文化的な住生活の基礎として必要とされる最低居住面積水準に満たない世帯の解消を図ります。
定　義	全世帯に占める最低居住面積水準未満の世帯の割合
現状値	11%（平成 25 年度）
目標値	ほぼ解消（平成 36 年度）
データ出典	平成 25 年住宅・土地統計調査
参　考	国：4.3%（平成 20 年）→早期に解消 東京都：8.4%（平成 20 年）→ほぼ解消（平成 32 年）

指　標	**新築住宅における省エネ基準達成率**
	住まいの省エネルギー化を推進し、断熱性・気密性などに関する省エネ基準を満たす住宅の普及を図ります。
定　義	新築住宅に占める省エネ基準を達成している住宅の割合 ※エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく基準 ※延床面積 300 ㎡以上 10,000 ㎡未満の住宅（千代田区所管分）
現状値	32%（平成 25 年度届出分における平成 11 年基準達成率）
目標値	100%（平成 32 年度）
データ出典	千代田区調査
参　考	東京都：46%（平成 22 年度）→100%（平成 32 年度）

○住環境に関する指標

指　標	**住まいや居住環境に満足している区民の割合**
	居住の場としての魅力の向上や、住みたいまち・住み続けたいまちの形成に向けた取組みを進め、住まいや居住環境に対する区民の満足度の向上を図ります。
定　義	千代田区民世論調査において、住まいや居住環境について、「大変満足している」又は「満足している」と回答した区民の割合
現状値	65%（平成 26 年度）
目標値	75%（平成 36 年度）
データ出典	千代田区民世論調査

指　標	**25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合**
	大規模修繕等に向けた資金計画の策定を促進し、マンションの計画的な維持・管理の実践を図ります。
定　義	分譲マンション管理組合のうち、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組合の割合
現状値	38%（平成 20 年度）
目標値	75%（平成 36 年度）
データ出典	マンション再生支援調査（平成 21 年 3 月）、千代田区調査、 まちみらい千代田調査
参　考	国：37%（平成 20 年度）→70%（平成 32 年度） 東京都：32%（平成 23 年度）→70%（平成 32 年度）

指　標	**保育園・学童クラブの待機児童数**
	多様な保育ニーズに対応した、教育・保育施設を整備・供給・活用することで、待機児童ゼロの継続を図ります。
定　義	区内のどの保育園・学童クラブにも入れない児童の人数
現状値	保育園 0 人、学童クラブ 0 人（平成 26 年度）
目標値	保育園 0 人、学童クラブ 0 人（平成 36 年度）
データ出典	千代田区調査

○住生活等に関する指標

指　標	**住居確保のための給付金受給者の就職率**
	住居確保給付金の支給とあわせた就職活動支援により、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。
定　義	住居確保給付金受給者のうち、就職に至った受給者の割合
現状値	45%（平成 25 年度）
目標値	65%（平成 36 年度）
データ出典	千代田区調査

指　標	**町会や地域の活動、ボランティア活動へ参加したことがあるマンション居住者の割合**
	マンション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ます。
定　義	千代田区民世論調査において、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と回答したマンション居住者の割合
現状値	25%（平成 26 年度）
目標値	40%（平成 36 年度）
データ出典	千代田区民世論調査

4 用語解説

あ行	
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。
違法貸しルーム	多人数の居住実態がありながら、防火関係規定などの建築基準法違反の疑いのある建築物。
エコ・アクション・ポイント	環境省が推進する、環境に配慮した行動・サービスに対して付与されるポイントプログラム。
エネルギー管理システム	ビルや家庭、さらには地域単位でエネルギーの需要と供給の最適化を図り、省エネやエネルギー使用の平準化（ピークカット）を実現するためのシステム。導入先により、ＢＥＭＳ（ビル）、ＨＥＭＳ（家）、ＣＥＭＳ（地域）、ＭＥＭＳ（マンション）などがある。
延焼遮断帯	地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設　　及びこれらと近接する対価建築物等により構成される帯状の不燃空間。
ＬＣＰ住宅	停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源を確保することで、自宅での生活継続を可能とする住宅。
か行	
開発協力金	住宅付置制度における住宅の供給が困難な場合に、住宅の付置に代えて開発事業者から拠出される協力金。良質な住宅の供給及び良好な住環境の整備を推進するために活用される。
借上型区民住宅	主に民間事業者が建設した住宅を公益財団法人まちみらい千代田が 20 年間借り上げ、中堅所得世帯に対して所得に応じた家賃負担で居住できる区民住宅として提供するもの。
環境モデル都市	低炭素社会の実現に向け高い目標を掲げて先駆的な取組みにチャレンジする都市として、国からの選定を受けた都市のこと。平成 25 年度末現在、全国で 23 都市が選定されている。
既存不適格（建築物）	建築時には適法に建てられた建築物であって、その後の法令の改正や都市計画変更等によって、現行の法令に不適格な部分が生じたもの。
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。
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。
緊急通報システム	緊急時にボタンを押すだけで、利用者の緊急事態を消防署や警備会社等に自動通報する機器。

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。
景観事前協議	景観まちづくり条例による「景観まちづくりに係る行為の届出」の前に、周辺の景観に対する配慮事項の説明を事業者等に求め、区と協議するもの。
景観まちづくり条例	区と区民・事業者等が、対話と協働のもとに、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市景観を創出することを目的として、建築確認等の手続きに先立ち景観についての計画を事前に届け出ることなどを定めたもの。
建築物共同化住宅整備促進事業助成（ミニ優良）	都心共同住宅供給事業に該当しない比較的小規模な敷地において、空地と住宅をもった建築物を建築する場合に、その事業費の一部を助成するもの。これにより、市街地環境の整備と良好な住宅の供給を図り、居住継続及び人口回復を図っている。
高反射率塗装	高反射率塗料を屋上や壁面に塗装することで、熱に変化する太陽光（赤外線）を反射させ、建築物への蓄熱を抑制することができる。また、熱の進入を阻止することにより室内の温度上昇を抑え、空調室外機からの排熱を抑制するなど、地球温暖化対策やヒートアイランド現象の緩和に寄与する。
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「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正法が施行され、高齢者向け優良賃貸住宅の制度は廃止となり、高齢者向け住宅の制度はサービス付き高齢者向け住宅に一本化されたが、旧法に基づき認定された千代田区内の住宅は、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。
国際学生寮	留学生のための寮。日本人学生と留学生との日常的な国際交流の場としての役割を担っているものも見受けられる。
コージェネレーションシステム	発電とともに発生した熱を、冷暖房や給湯などに有効利用するシステム。
コーポラティブハウス	入居希望者同士が共同でマンションの計画や建設を進める住宅。入居者の希望を反映した居住空間を創り上げることができることに加えて、入居前から居住者同士の交流やコミュニティ形成を図ることができる。
コミュニティサイクル	地区内に複数のサイクルポート（自転車の貸出・返却拠点）を設置し、各サイクルポートにおいて、どこでも借りられ、どこへでも

	返却できるネットワーク型の自転車シェアリング。
コレクティブハウス	独立した住戸とは別に、住まいの延長として食堂や共用施設などの共有スペースがあり、日常生活の一部を共有しながら住むことができる住宅。
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	
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。
裁量階層	高齢者や障害者など、特に居住の安定を図ることが必要とされ、本来階層より高い所得であっても入居対象者とする層。
サービスアパートメント	ホテルとアパートの中間の機能を持った、1 か月程度から利用できる住宅。日常生活に必要な家具・キッチン等が完備しているものや、ハウスキーピング等のサービスが受けられるものも多い。
サービス付き高齢者向け住宅	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、都道府県知事の登録を受けた住宅で、バリアフリー構造等を有し、ケアの専門家が日中常駐するとともに、安否確認サービスや生活相談サービスが提供されるもの。
ＣＥＳ	千代田エコシステムの略であり、国際規格であるＩＳＯ14001 をもとに、平成 18 年度に区が独自に構築した環境配慮行動を促進するための仕組み。
シェアハウス	一つの住宅を複数人で共有しながら居住するもので、リビング・キッチン・トイレ・風呂など住まいの一部を共有しながら暮らす。入居者同士が集まる共用ラウンジを充実させたものや、趣味を通じた交流に着目したものなど、近年は多様なシェアハウスが供給されている。
市街地開発事業	一定の地域において、総合的な計画に基づき公共施設や宅地・建築物の整備を一体的に行い、面的な市街地の開発を図るもの。「都市計画法」では、土地区画整理事業や市街地再開発事業など、6 種類の事業を市街地開発事業としている。
市街地再開発事業	「都市再開発法」に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業。
地震時管制運転装置	センサーが地震の揺れを感知するとエレベーターの管制運転を開始し、自動的に最寄り階等に停止してドアを開き、利用者の閉じ込めを防ぐ安全装置。
次世代育成住宅助成	親世帯との近居のために住み替えを行う新婚世帯・子育て世帯や、子どもの誕生・成長等に伴いより広い住宅に居住するための区内転居する子育て世帯等を対象に、家賃や住宅ローンの一部を助成する千代田区独自の事業。
自然動態	一定期間における出生・死亡に伴う人口の動き。 自然増加数＝出生数－死亡数
シックハウス症候群	住宅に存在する化学物質が原因となって、居住者に様々な健康障害が生じるもの。

社会資本等整備基金	都市基盤や福祉施設、教育施設、その他広く区の社会資本等の整備に関する事業に要する財源を確保することを目的とした基金。
社会動態	一定期間における転入・転出に伴う人口の動き。 社会増加数＝転入数－転出数
住生活基本計画（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。
住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を必要とする者。
住宅ストック	過去に建築され、現在も存在している住宅。
住宅性能表示制度	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、構造耐力、遮音性、省エネルギー性など住宅性能を表示するための共通ルール（表示方法、評価方法の基準）を定め、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする任意の表示制度。
住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）	住宅の確保に特に配慮を要する低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭などに対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的として平成 19 年に制定された法律。
住宅転用助成事業	ファミリー向け住宅の供給促進のため、事務所など住宅以外の用途として建築された建物を住宅に用途転用する場合に、改造工事費の一部を助成する事業。
住宅・土地統計調査	日本における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態や、現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることで、住生活関連諸施策の資料を得ることを目的とする調査。昭和 23 年から 5 年ごとに実施されている。
住宅付置制度	定住人口確保のための良質な住宅の供給と良好な住環境の整備を図るため、千代田区内において一定規模以上の開発を行う開発事業者に対して、その規模に応じて住宅を建設するよう定めた制度。
収入分位	全国の 2 人以上世帯を収入順に並べ、収入の低い方から何%の範囲に位置しているかを示した数値。収入分位 50%は、収入の低い方から 2 分の 1 番目に該当する収入に相当する分位。
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。
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 日に施行される。（一部の附則を除く）
新エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成	個人や事業者を対象に、太陽光発電システムや燃料電池システム、ＬＥＤ照明、エネルギー管理システムなどの新エネルギー及び省エネルギー機器等を導入する際の費用の一部を助成するもの。
人口動態	自然動態と社会動態を合わせた人口の動き。
(仮称)涼風の道	区内の道路において、ドライミストや緑陰等を組み合わせて、夏季でも快適に歩くことができる道として整備するもの。
整備地域	「防災都市づくり推進計画」（東京都）において定められた、地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、

	震災時の大きな被害が想定される地域。
センター・コア再生ゾーン	「東京の都市づくりビジョン（改定）」では東京を①センター・コア再生ゾーン、②東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン、③都市環境再生ゾーン、④核都市広域連携ゾーン、⑤自然環境保全・活用ゾーンの 5 つのに区分し、地域が備える特性や果たすべき役割などから描き出される地域像を示している。
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。
地域包括ケアシステム	高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で生活を継続することができるような包括的な支援・サービス提供体制の構築をめざすもの。
地区計画	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。
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、10 年後・20 年後を見据えて、長期に渡る修繕の内容や時期等を定めた計画。
長期優良住宅	「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する住宅で、劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用することができる住宅。
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。
千代田区型地区計画	地区計画のルールとして、住宅に係る容積率を上乗せして建築できるようにしたもの。道路斜線制限も緩和され、上乗せ容積率の有効活用ができる。
千代田区公営住宅等長寿命化計画	区営住宅等のライフサイクルコストの縮減を重視した改善事業を効率的かつ計画的に実施し、建物の長寿命化を図りながら維持管理していくために策定したもの。（計画期間：平成 24～33 年度）
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、平成 25 年度に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。
千代田区緑化推進要綱	公共施設・民間施設の建築等に際して、緑化計画書の提出を義務付け、緑化推進について指導するもの。（公共施設はすべて、民間施設は敷地面積 250 ㎡以上が対象）
電線類の地中化	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。
東京都マンション環境性能	「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、大

表示制度	規模マンションの環境性能に関する情報を、マンションを購入しようとする人に提供することによって、環境に配慮したマンションに関する選択肢の提供、環境に配慮したマンションが高く評価される市場の形成、マンション建築主の自主的な取組みの促進を実現することを目的とした制度。
東京都マンション実態調査	平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災の被災経験を踏まえて策定された「東京緊急対策 2011」(平成 23 年 5 月)において、“マンションの耐震化促進に向けた取組”が掲げられたことを受けて実施された調査で、都内のすべての分譲マンション及び賃貸マンションを対象に、東京都がアンケート調査及び現地調査を行ったもの。
同居親族要件	公営住宅への入居に際して、現に同居し、又は同居しようとする親族があることを入居者資格の一つとするもの。
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。
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、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積の水準。
都市計画区域	一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域として都道府県が指定するもの。
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。
は行	
ヒートアイランド	都市部の気温が郊外と比較して高くなる現象のことをヒートアイランド現象といい、都心の中心に位置する千代田区は区全域がヒートアイランド化している状況にある。
ヒートアイランド対策助成	屋上緑化や壁面緑化、屋上への高反射率塗料の塗布、窓ガラスへの日射調整フィルム、コーティング材による遮熱対策など、ヒートアイランド現象の緩和に資する対策に要する費用の一部を助成するもの。
PDCA スパイラルアップ	Plam（計画）、Do（実施）、Check（評価）、Action（改善）の活動を繰り返すことで、改善内容を計画に反映させ、業務等の継続的な改善・向上を図ること。
保水性舗装	雨水を吸収し水分を保つ舗装。水分が蒸発する際の気化熱を利用して晴れた日の路面の温度を下げ、ヒートアイランド現象の緩和に寄与する。
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。
本来階層	本来、公営住宅の入居対象者とする所得の階層で、裁量階層以外の一般の世帯のこと。
ま行	
まちみらい千代田	平成 17 年４月１日、財団法人千代田区街づくり推進公社を存続財団として、財団法人千代田区コミュニティ振興公社及び財団法人ちよだ中小企業センターと事業統合することにより誕生した公益財団法人。千代田区との協力のもと、公益法人ならではの柔軟性と迅速性を生かし、区民等の多様なニーズに対応した総合的なまちづくりを推進している。

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。
マンション計画修繕調査費助成	将来予測される大規模な修繕に計画的に取り組む目的で、マンションの建物及び設備について調査を実施する場合に、調査費の一部を助成するもの。
マンション再生支援調査	区内に立地する 3 階建て以上の非木造の分譲マンション及び賃貸マンションを対象として、マンションの基礎データや管理実態、大規模修繕工事・建替えへの取組み状況などについて、平成 20 年度にまちみらい千代田が調査したもの。
マンション等の耐震促進事業	マンション等の耐震診断や補強設計、耐震改修に要する費用の一部を助成するとともに、耐震診断の必要性や改修工事等に関してアドバイスを行うアドバイザーの派遣を行う事業。
マンション建替え等検討調査費助成	概ね築 30 年を経過したマンションの区分所有者が、当該マンションの建替え又は大規模改修を検討する場合に、調査等に要する経費の一部を助成するもの。
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。
木造住宅耐震促進事業	木造住宅の耐震診断や耐震改修を行う際に、その費用を助成することで、木造住宅の耐震化を図る事業。
木造住宅密集地域	木造住宅を中心とした老朽住宅等が密集し、かつ道路、公園などの公共施設等の未整備により、良質な住宅の供給と良好な住環境の改善が必要であると認められた地域。
や行	
家賃債務保証	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。
ら行	
ライフサイクルコスト	建物の計画・設計・建築から、維持管理、解体等までに要する費用の総額。
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。
わ行	
ワンルームマンション	「千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱」では、主として 1 の居室からなる形式で、専用面積が 30 ㎡以下の住戸をワンルーム形式の住戸と定義し、こうした住戸を 10 戸以上有する 4 階建て以上の建築物をワンルームマンション等建築物としている。

○統計調査に係る用語の定義

本計画において各種統計調査を基に現状分析等をしている箇所では、用語の定義は当該調査における定義のとおりとします。ただし、家族類型については、国勢調査における定義を基に、各用語を次のとおり定義します。

家族類型	
若年・中年単身世帯	高齢単身世帯（65 歳以上の人一人のみの一般世帯）を除く単独世帯（世帯人員が一人の世帯）。
若年・中年夫婦のみ世帯	高齢夫婦世帯（夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯）を除く夫婦のみの世帯。
ファミリー世帯	夫婦と子供から成る世帯及び 3 世代世帯。 ※3 世代世帯には、4 世代以上が住んでいる場合も含む。 ※平成 7 年国勢調査の 3 世代世帯については定義が異なるため、「夫婦、子供と両親から成る世帯」・「夫婦、子供と片親から成る世帯」・「夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯」を 3 世代世帯として算出している。
高齢者のみの世帯	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。

千代田区第３次住宅基本計画（素案）

多様な人々が住み支え合う生活都心の実現をめざして

平成 27 年８月

編集・発行　千代田区 環境まちづくり部 住宅課

〒102-8688　千代田区九段南 1-2-1

03-3264-2111（代表）

http://www.city.chiyoda.lg.jp/