



第4章

計画の理念・目標



4-1 基本理念

住まいを取り巻く状況や、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、マンション居住者や単身世帯が一層の増加を見せています。こうした住まい方の広がりや生活観の多様化が、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など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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ●だれもが住みたいと思える魅力あるまち ・多様な暮らしに応じた住まいを選択できるまち、都心千代田区
推進する住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ●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。



千代田区第3次住宅基本計画（計画期間：平成27～36年度）	
住宅施策の課題	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>住まいの安全性の確保</u> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ○<u>多様な人々の安心居住の推進</u> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ○<u>つながりや支え合いを実感できるまちの実現</u> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ○<u>居住の場としての魅力の向上・発信</u> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ○<u>環境にやさしいまちの実現</u> <ul style="list-style-type: none"> ・住まいの環境・エネルギー対策の推進
計画の理念・目標	多様な人々が住み支え合う交流促進型生活都心の形成
推進する住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ○<u>安全性</u> <ul style="list-style-type: none"> 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 ○<u>多様性</u> <ul style="list-style-type: none"> 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 ○<u>社会性</u> <ul style="list-style-type: none"> 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 ○<u>快適性</u> <ul style="list-style-type: none"> 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 ○<u>持続可能性</u> <ul style="list-style-type: none"> 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



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同時に、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達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達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	<p>(1) 居住室の構成等</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2) 共同住宅における共同施設</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。</p>
2 居住性能	<p>(1) 耐震性等</p> <p>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。</p> <p>(2) 防火性</p> <p>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。</p> <p>(3) 防犯性</p> <p>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。</p> <p>(4) 耐久性</p> <p>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。</p>



2 居住性能	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(11)その他 家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃烧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。</p>
3 外部性能	<p>(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。</p> <p>(2) 外観等 外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。</p>

(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)」）

<p>(1) 安全・安心</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>(2) 美しさ・豊かさ</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>(3) 持続性</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>



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ある場合には、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（麴町）地域

「落ち着いたたたずまいの住環境を大切に、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、出世不動や佐竹稻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、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。

