



第5章

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など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
継続	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・協力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

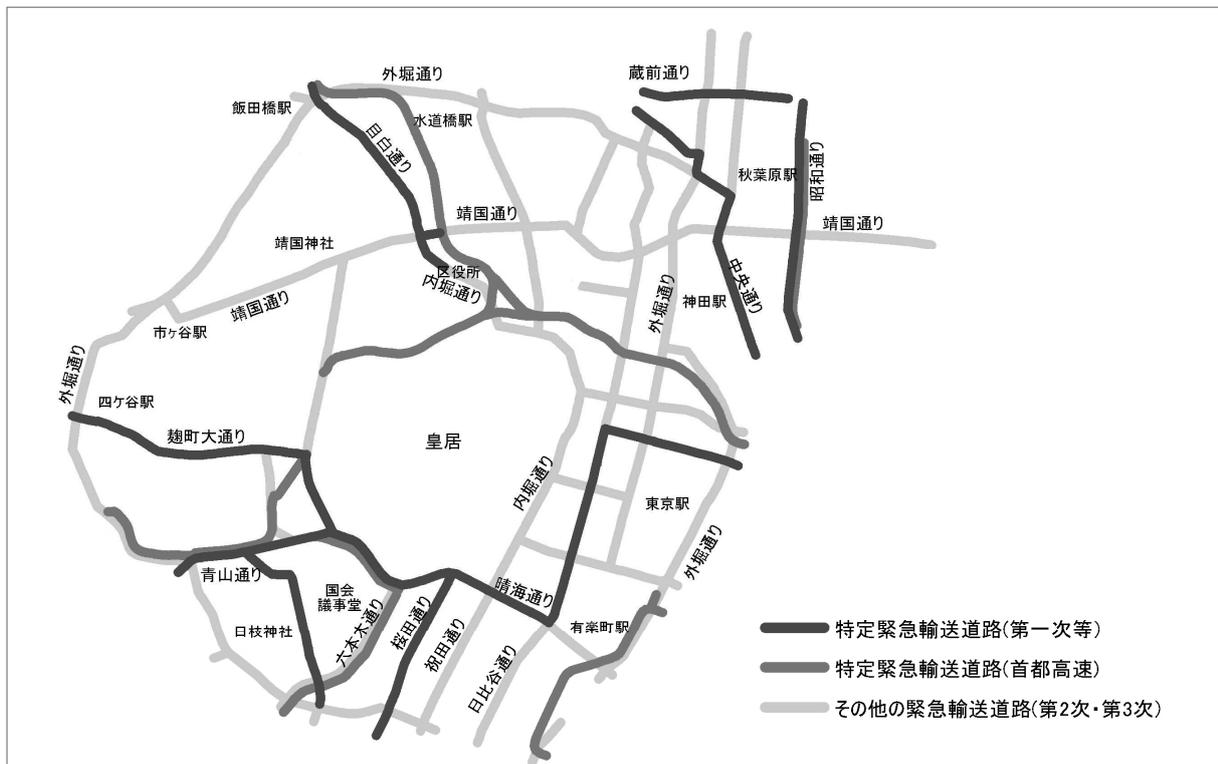
- マンション建替え円滑化法等による容積率の緩和特例や、建替えに対する補助制度を活用しながら、地震に対する安全性が確保されていない老朽マンション等の建替えを促進します。
- 単棟での耐震改修や建替えが困難なケースなどでは、状況に応じて建築物の共同化・再開発等の手法も活用しながら面的な耐震性向上を図り、まちづくりの中で災害に強い住まいづくりを推進します。

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・協力を働きかけ、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つとされています。
- 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、区民住宅制度の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

多くの区民にとっての生活基盤となってい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等の円滑な実施を図るために、その基礎となるマンション管理の適正化を推進します。

また、今後、建物や設備の老朽化が進んだ住宅ストックが増加していくことを見据えながら、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、老朽化等により機能更新が必要な住宅の増加が見込まれることから、建替え等に向けて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

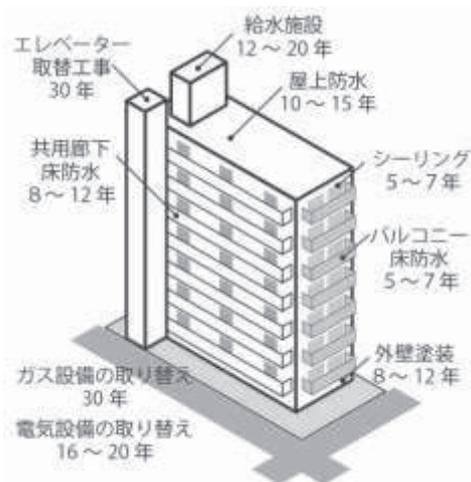
- ①長期修繕計画総括表、②収支計画グラフ
- ③長期修繕計画表、④推定修繕工事費内訳書

【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などでは、状況に応じて建築物の共同化・再開発等の手法も活用しながら、都市機能の更新や地域の防災性向上等の住環境整備とあわせて住宅ストックの更新を図ります。
- 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の促進にも取り組めます。

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、下表の公共住宅は、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3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
-----	--------------

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供給・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
----	---------------

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年度開設予定）
- 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り組みを進めます。

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
----	--------------------------

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的的確な供給・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す。高齢者総合サポートセンターを中心に、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。
- 高齢者や障害者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。



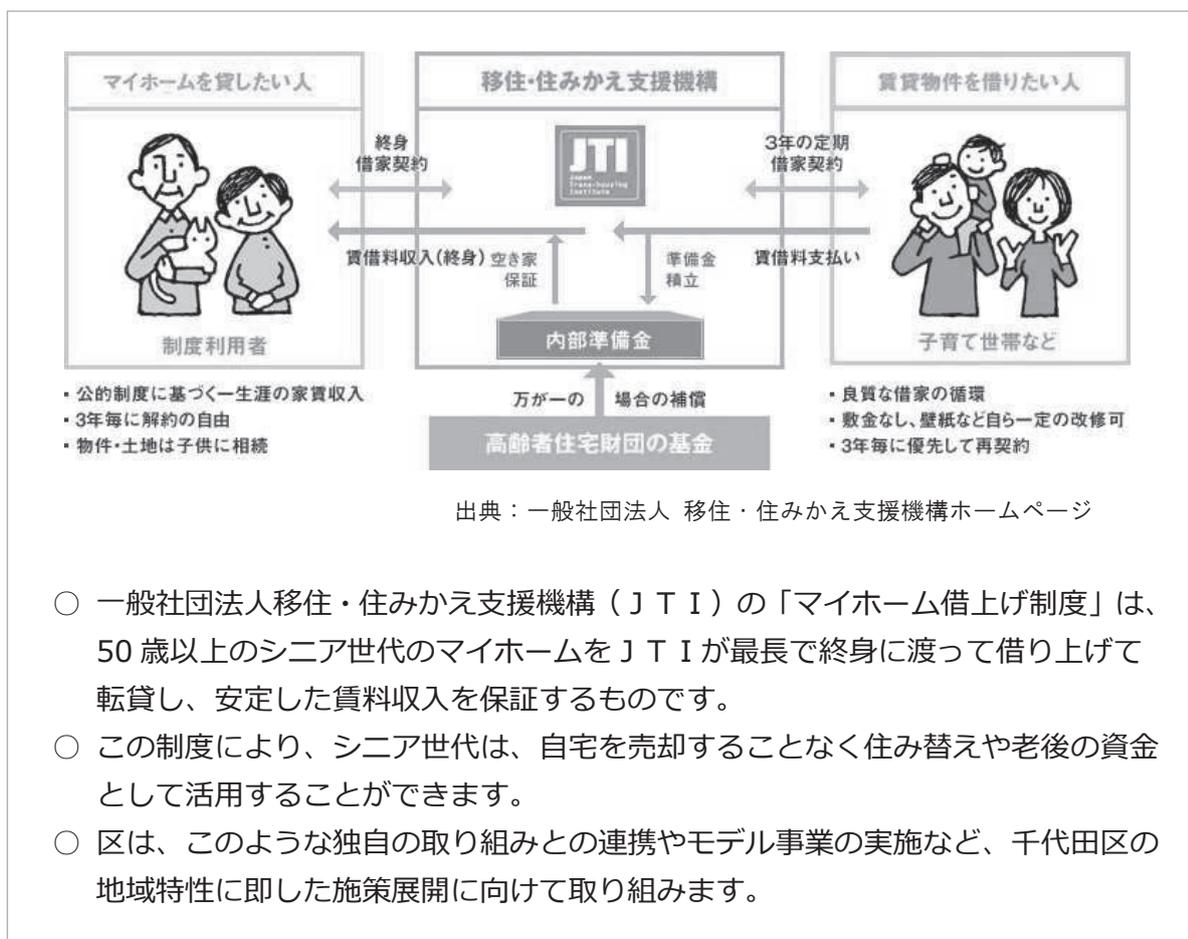
継 続	関係機関の相互連携による相談・支援
-----	--------------------------

- 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）



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 年度開設予定）
- 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、入居者が安心して暮らせるよう公共住宅の安全性を確保するとともに、区の住宅セーフティネット施策の基盤をなす区営住宅の供給戸数水準を今後も維持していくためにも、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の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、原則として配偶者及び高齢者・障害者等で特に居住の安定を図る必要がある方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傾斜型家賃減額方式の導入など、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
-----------	--------------------------

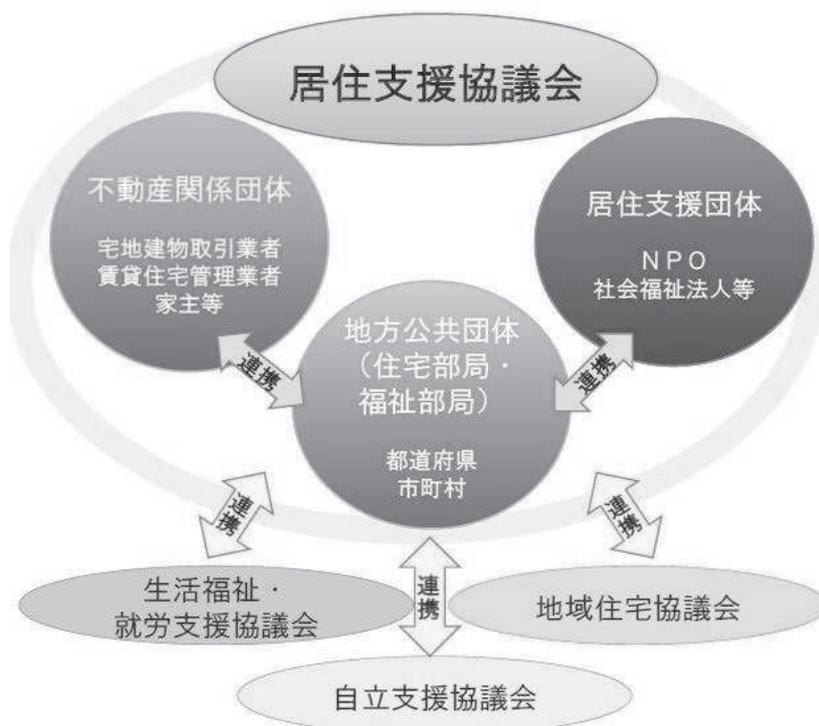
- 経済的に困窮し、最低限度の生活を維持することができなくなるおそれのある生活困窮者で、離職により住宅を失った方又はそのおそれが高い方に対して、有期で住居確保給付金を支給しつつ就職活動を支援することにより、生活保護に至る前の段階における居住の安定及び就労機会の確保を図ります。

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、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
-----	------------------------

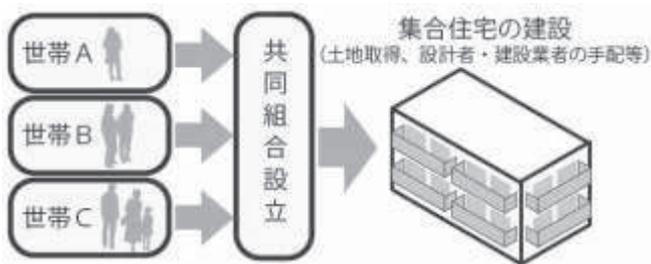
- マンション内に新しいコミュニティが醸成され、地域と共存関係を築いていくことができるよう、区及び関係機関とマンション居住者等が集まり、協議する場を地域ごとに設けます。
- マンション防災力の向上とマンション内コミュニティの醸成を図るため、まちみらい千代田と連携し、マンション防災計画の策定や自主防災組織の設立、地域と連携した防災訓練の実施などを支援します。

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。

- 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特徴を活かし、異業種交流の視点を取り入れた社員寮や、学生同士の支え合い・地域の人々との交流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。

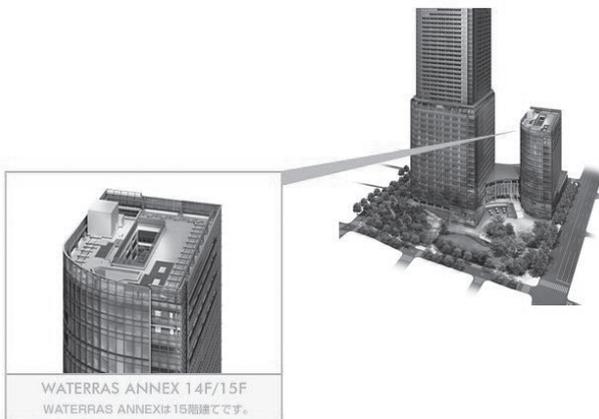
⁴¹ シェアハウス…一つの住宅を複数人で共有しながら居住するもので、リビング・キッチン・トイレ・風呂など住まいの一部を共有しながら暮らす。入居者同士が集まる共用ラウンジを充実させたものや、趣味を通じた交流に着目したものなど、近年は多様なシェアハウスが供給されている。

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。

- 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）



- 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。

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



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など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や市街地再開発事業、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・経済の中核機能、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は、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めます。

■ 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めます。

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、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)

- 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

電線類が地中化された道路
(多町大通り)



○ 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。

セミフラット化された歩道
(かえで通り)



○ 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。

継 続	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等の普及啓発
-----	--------------------------

- 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CES⁵³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・省エネルギー設備の導入を促進し、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。

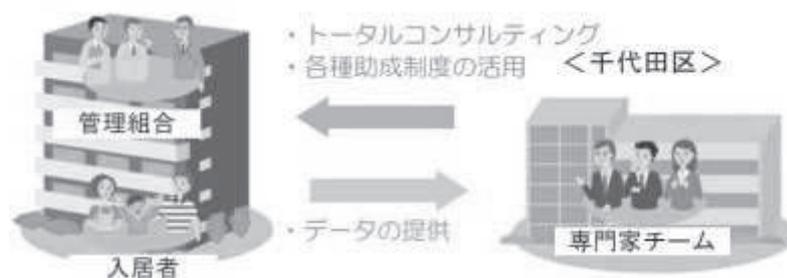
⁵⁷ LCP住宅…停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源を確保することで、自宅での生活継続を可能とする住宅。

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ついては、低炭素化の対策の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。

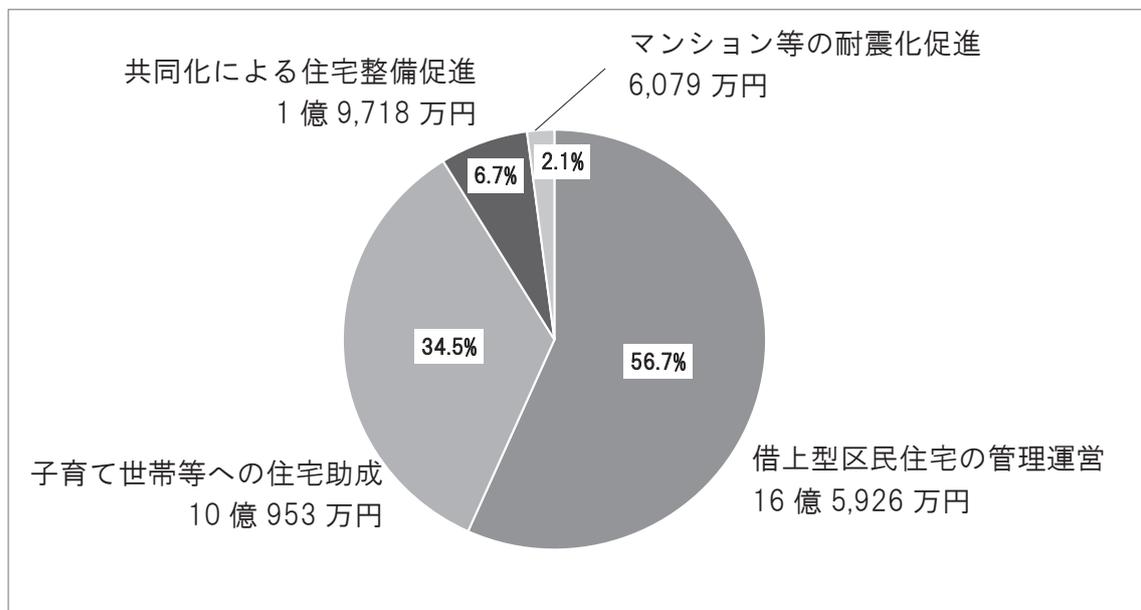
■ 住宅付置制度の実績（平成4～26年度）

	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4～26年度、活用額：合計29億2,677万円）





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、居住の場としてもより一層魅力的なまちにしていくためには、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るといえます。

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

学生同士の支え合いや地域の人々との交流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の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達の世帯の割合	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

