（素案）

千代田区
第４次住宅基本計画

人々がやすらぎを感じ、
安心して快適に生活できる環境の形成

〈概要版〉

令和7年0月
千代田区

千代田区第４次住宅基本計画　全体概要

<table>
<tr><th colspan="2">千代田区第４次住宅基本計画（計画期間：令和７～16 年度）</th></tr>
<tr><td>住宅施策の
課題</td><td>〇災害　―地震、水害をはじめとする災害の激甚化・頻発化への備え―
・東日本大震災以降、激甚化する震災と首都直下地震などの懸念
・区内全域の地区内残留地区指定による在宅避難の推奨
・気候変動に伴う水害等の激甚化・頻発化
〇居住　―居住者が健康で安心して暮らせる住まい―
・子育て世帯、高齢者、障害者の増加
・就学前の子どもがいる世帯の約８割が住み替え先として千代田区を希望
・住宅確保要配慮者の居住の安定確保
〇適正なマンション管理　―マンションにおける良好な居住環境の確保―
・マンションの老朽化
・居住者の高齢化
・周辺の生活環境に影響を及ぼすマンションの発生予防
〇地域コミュニティ　―多様な世代が支え合い共生する地域の形成―
・コミュニティが生まれやすい場所の整備の必要性
・年代や世帯の型ごとに興味のあるコミュニティ活動が異なる
・コミュニティ活動に参加していない区民が約６割
〇環境　―脱炭素時代の持続可能な社会に向けたライフスタイルの構築―
・持続可能な社会に向けた取組みの推進
・省エネルギー設備の普及促進の必要性
・家庭における効果的な CO2 削減対策の実施</td></tr>
<tr><td>計画の
理念・目標</td><td>人々がやすらぎを感じ、安心して快適に生活できる環境の形成</td></tr>
<tr><td>推進する
住宅施策</td><td>●やすらぎ、安心、快適さを感じられる豊かな住生活の実現に向けた、住宅ストックの活用・再生を推進する住宅施策の展開
〇災害に備えた、住まいの安全性の向上
住宅耐震化の促進/地域防災力の向上/個々の住居における防災対策の推進
〇子育て世帯、高齢者、障害者、外国人など多様な主体が安心して住み続けられる環境の形成
高齢者等の安全・安心な居住環境の整備/子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備/多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成
〇管理の適正化による、良好なマンションの整備
管理組合による適正な管理の推進/修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進/マンションの居住者同士のコミュニティ形成
〇コミュニティ活動活性化のための環境づくり
コミュニティの活動場所の整備促進/コミュニティ活動の運営支援/地域における協力体制の整備促進
〇2050 ゼロカーボン実現に向けた、住まいの環境・エネルギー対策の推進
脱炭素化、環境負荷低減と健康に暮らせる住まいづくりの推進/区民の環境・エネルギー対策への意識向上/多様な主体が快適に生活できる住環境の形成

◎アフォーダブル住宅施策・空き家の活用・リノベーションの推進
既存ストックの活用・再生に当たっては、都が進めるアフォーダブル住宅施策等と連携/空き家の実態調査の実施・活用/既存ストックを新たな需要に合わせ、新しい機能や価値を付加</td></tr>
</table>

本計画について

○計画策定の背景と目的

千代田区では、昭和 30 年代の日本の高度経済成長とともに業務地化が進行し、定住人口の減少が続きました。昭和 60 年頃からのバブル経済期には、オフィス需要の高まりによって一層の業務地化が進んだ一方で、定住人口はさらに減少しました。

このような状況に対して、区では、平成３年 11 月に「千代田区住宅基本計画」を策定し、平成４年３月には千代田区住宅基本条例を制定し、多様な人々が住み活動する生活都心の形成を目標に、定住人口の回復に力点を置いて様々な施策を展開しました。

その後、事務所等に転用され居住していない住宅が一定割合以上あり、必ずしも住宅が「住まい」として活用されていないといった状況等を踏まえ、平成 17 年３月には「千代田区第二次住宅基本計画」を策定し、だれもが住みたいと思える魅力あるまちを将来像に、住宅施策を展開してきた中で、平成 25 年には区が目標としてきた定住人口５万人の回復を達成しました。

平成 27 年 10 月に策定した「千代田区第３次住宅基本計画」では、住まいの安全性の確保、多様な人々の安心居住の推進、つながりや支え合いを実感できるまちの実現、居住の場としての魅力の向上・発信、環境にやさしいまちの実現といった課題に対し、多様な人々が住み支え合う交流促進型生活都心の形成を基本理念として、つながりや支え合いを実感できるまちの形成を後押しする住まい・住環境の整備や、居住の場としての魅力の向上、住みたいまち・住み続けたいまちの実現に向けて、住宅の量の確保から「住環境の整備」や「多様な住まい方の推進」へと視野を広げながら住宅施策を展開しました。

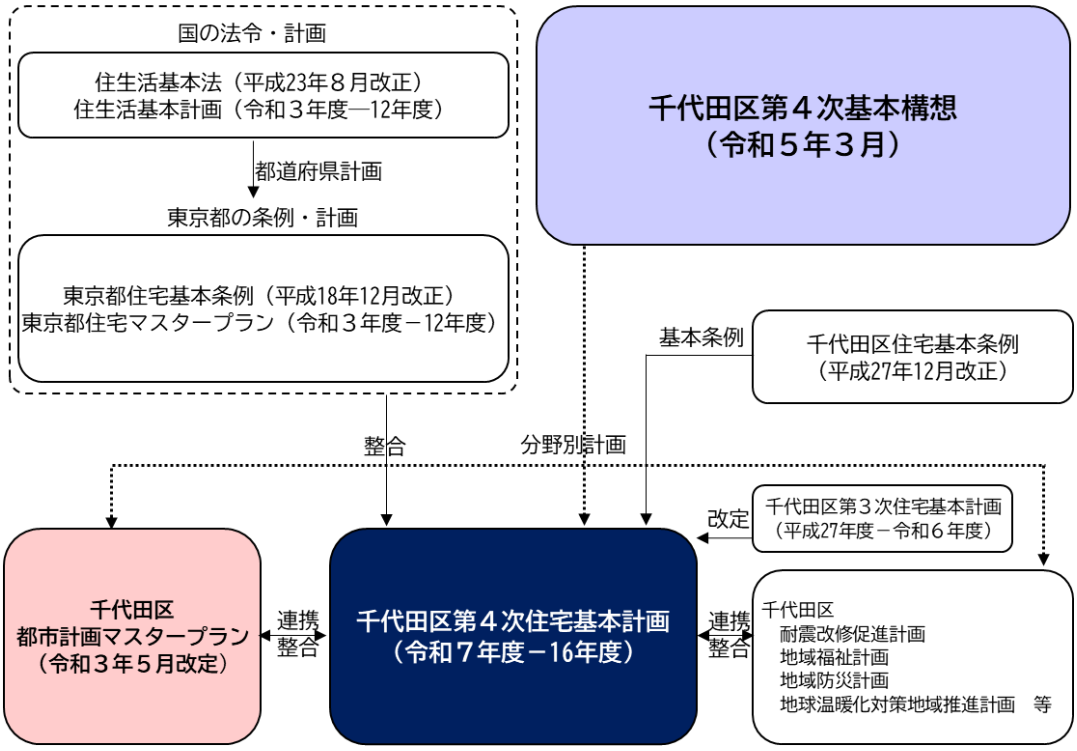
一方、近年では、大地震や大雨・河川洪水といった自然災害の激甚化・頻発化、子育て世帯・高齢者・障害者などが健康で安心して暮らせる住まいの確保、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした生活や働き方の変化、マンション管理の適正化・マンションの再生の円滑化、支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成、脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成といった課題への対応が必要となっています。

こうした区民を取り巻く社会環境の大きな変化に的確に対応しながら、地域特性に即した、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成を図るため、千代田区住宅基本条例第５条の規定に基づき、住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画である「千代田区第４次住宅基本計画」を策定します。

○計画の位置づけ

「千代田区第４次住宅基本計画」は、「千代田区第４次基本構想」の理念に基づいて策定する住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画として、区の住宅政策の方向性を明らかにするものです。また、都市計画に関する基本的な方針を示した「千代田区都市計画マスタープラン」や「千代田区耐震改修促進計画」をはじめとする関連計画、住生活基本法に基づき国が策定する「住生活基本計画（全国計画）」、及び東京都が策定する「住生活基本計画（都道府県計画）」としての性格も有する「東京都住宅マスタープラン」との連携・整合を図る計画です。

■　「千代田区第４次住宅基本計画」の位置付け

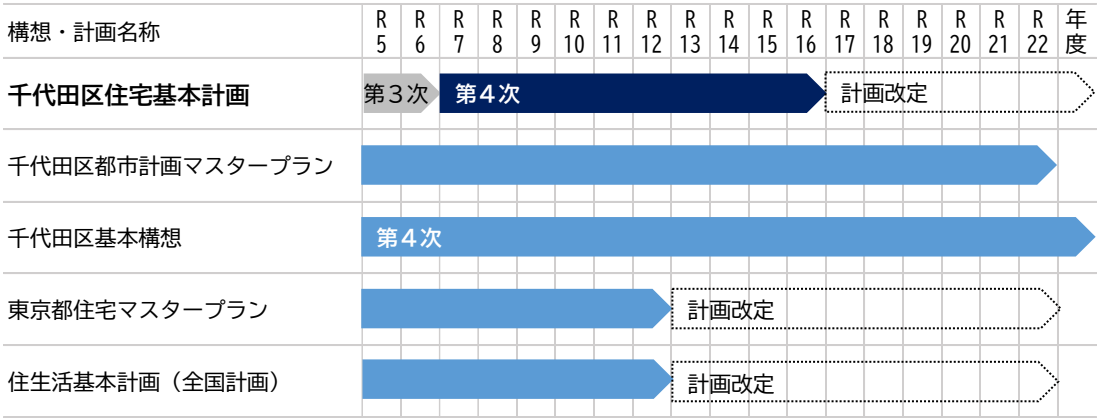


※「千代田区第４次住宅基本計画」に「千代田区マンション管理適正化推進計画」を含んでいます。

○計画の期間

「千代田区第４次住宅基本計画」の計画期間は、令和７年度から令和 16 年度までの 10 年間とします。ただし、社会経済情勢の変化や本計画の進捗状況、基本構想・関連計画の見直し、国・都の住宅政策の動向などを踏まえながら、必要に応じて見直しを行います。

■　「千代田区第４次住宅基本計画」と基本構想・関連計画の計画期間



住まいを取り巻く現状

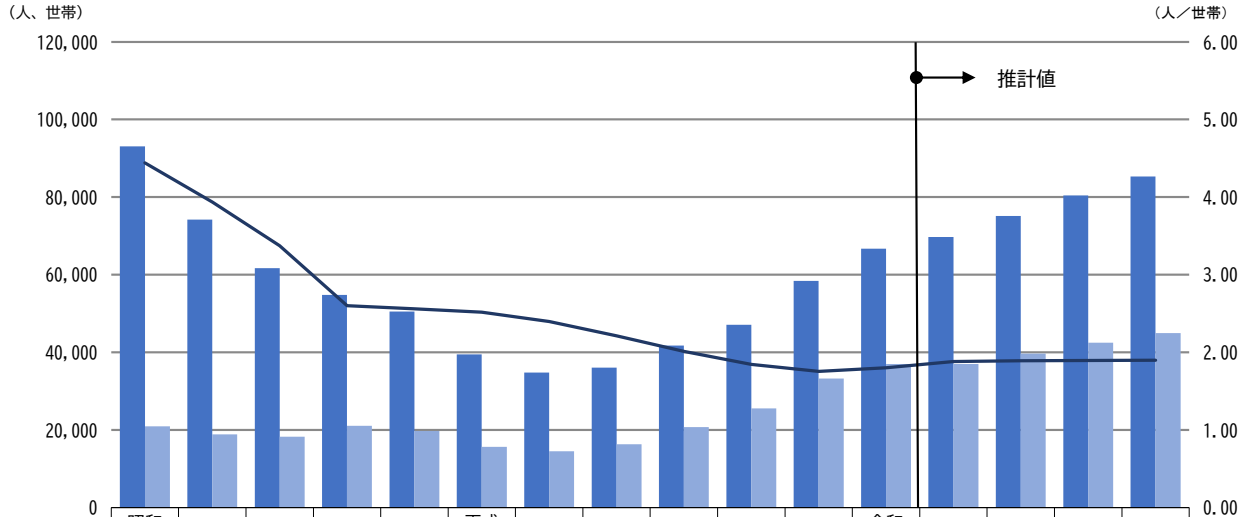
○人口・世帯

●当面の人口増加が見込まれる

◇人口は、平成７年まで減少が続き、３万人台まで落ち込みましたが、その後は増加傾向が続いており、令和２年で約 6.7 万人となり、平成７年の約 1.9 倍に回復しています。令和 22 年には約 8.5 万人と今後も人口増加が見込まれます。

◇世帯数も平成７年を境に増加傾向に転じ、令和２年は約 3.7 万世帯となっており、令和 22 年には約 4.5 万世帯となる見込みです。

図　人口・世帯数の推移



	昭和40年	45年	50年	55年	60年	平成２年	７年	12年	17年	22年	27年	令和２年	７年	12年	17年	22年
人口	93,047	74,185	61,656	54,801	50,493	39,472	34,780	36,035	41,778	47,115	58,406	66,680	69,700	75,135	80,449	85,313
世帯数	20,944	18,847	18,278	21,076	19,717	15,673	14,507	16,285	20,768	25,560	33,262	37,011	37,021	39,687	42,474	44,959
世帯人員	4.44	3.94	3.37	2.60	2.56	2.52	2.40	2.21	2.01	1.84	1.76	1.80	1.88	1.89	1.89	1.90

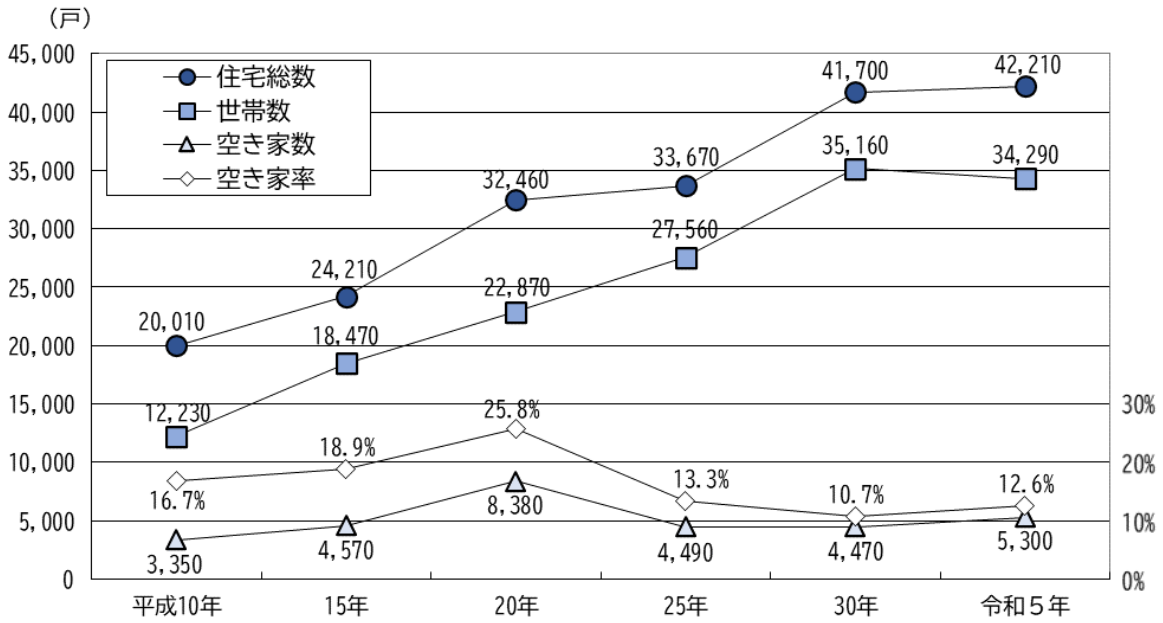
資料：国勢調査、令和７年以降の人口は千代田区人口動向と人口推計（令和５年度）、世帯数は千代田区住宅課推計

○住宅ストックの状況

●住宅総数は 40,000 戸を超え、世帯数を上回る

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

図　住宅総数・世帯数・空き家数・空き家率の推移

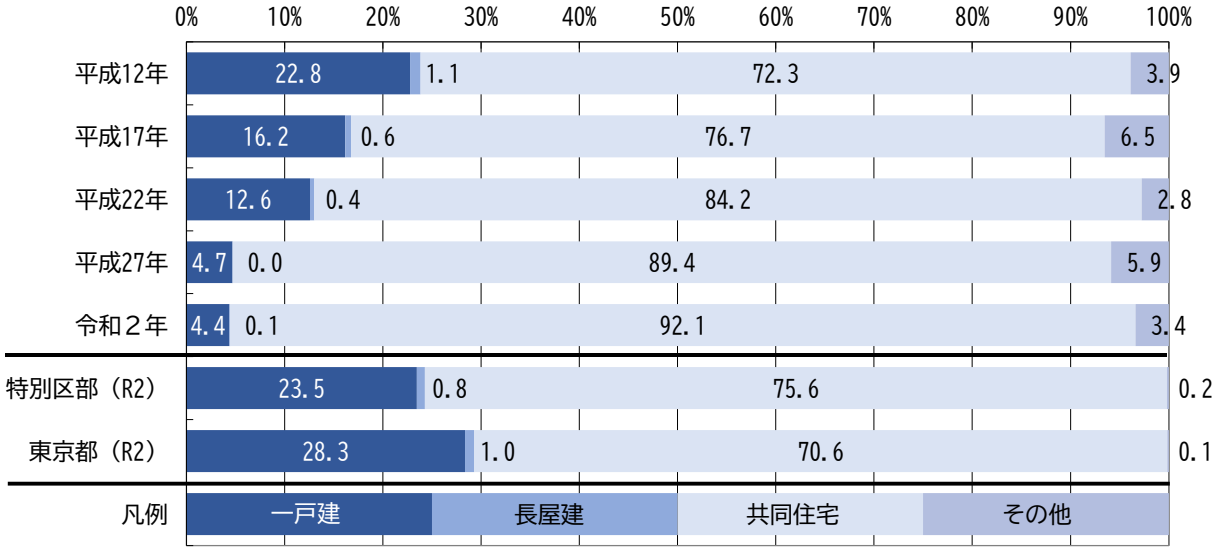


資料：住宅・土地統計調査

●共同住宅に居住する世帯は９割超に

◇共同住宅に居住する世帯の割合の上昇が続いており、令和２年では 90%以上の世帯が共同住宅に居住しています。これは特別区部や東京都を１割以上上回る水準です。

図　住宅の建て方別世帯数の割合の推移



資料：国勢調査

※住宅に住む一般世帯（「間借り」の者を除く）

計画の基本理念・基本方針

○基本理念･基本方針

千代田区では、平成 27 年度から令和６年度までの 10 年間、「千代田区第３次住宅基本計画」のもと、多様な人々が住み支え合う交流促進型生活都心の形成に向けて、住宅の量の確保から「住環境の整備」や「多様な住まい方の推進」に視野を広げた住宅施策を展開してきました。

令和５年３月には、千代田区の将来像や分野別のあるべき姿を描いた「千代田区第４次基本構想」が策定されました。「千代田区第４次基本構想」は、区の行政計画の最上位に位置付けられる理念であるとともに、行政運営の基本となる指針であり、今後の住宅政策の進むべき方向性を示すものです。

千代田区においては当面の間、人口の増加が見込まれていますが、全国的には人口の減少が進行しています。また、住宅価格や家賃の高騰、マンションの老朽化、空き家の発生など、住まいを取り巻く環境は大きく変化しています。さらには、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発･激甚化し、住まいの安全・安心に向けた取組みが一層求められるとともに、持続可能な社会の実現に向けた住宅の省エネルギー対策の促進が必要となっています。

こうした住まいを取り巻く急速な環境の変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するため、国、東京都においては、住宅ストックの活用・再生といった住宅政策の大きな方向性を打ち出し、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会をめざすこととしています。

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

そして、本計画で示す住宅施策は、この基本理念及び基本方針を踏まえたものとし、千代田区の地域特性を踏まえつつ、やすらぎ、安心、快適さを感じられる豊かな住生活の実現に向けて、住宅ストックの活用・再生を推進する施策展開をしていきます。

住宅施策の展開

○住宅施策の体系と方向性

現状・背景	課題	基本理念
○東日本大震災以降、激甚化する震災と首都直下地震などの懸念 ○区内全域の地区内残留地区指定による在宅避難の推奨 ○気候変動に伴う水害等の激甚化・頻発化	**災害** ―地震、水害をはじめとする災害の激甚化・頻発化への備え―	「人々がやすらぎを感じ、安心して快適に生活できる環境の形成」
○子育て世帯、高齢者、障害者の増加 ○就学前の子どもがいる世帯の約８割が住み替え先として千代田区を希望 ○住宅確保要配慮者の居住の安定確保	**居住** ―居住者が健康で安心して暮らせる住まい―	
○マンションの老朽化 ○居住者の高齢化 ○周辺の生活環境に影響を及ぼすマンションの発生予防	**適正なマンション管理** ―マンションにおける良好な居住環境の確保―	
○コミュニティが生まれやすい場所の整備の必要性 ○年代や世帯の型ごとに興味あるコミュニティ活動が異なる ○コミュニティ活動に参加していない区民が約６割	**地域コミュニティ** ―多様な世代が支え合い共生する地域の形成―	
○持続可能な社会に向けた取組みの推進 ○省エネルギー設備の普及促進の必要性 ○家庭における効果的な CO2 削減対策の実施	**環境** ―脱炭素時代の持続可能な社会に向けたライフスタイルの構築―	

基本方針	施策の方向性
【基本方針1】 災害に備えた、 住まいの安全性の向上	【1－1】住宅耐震化の促進 【1－2】地域防災力の向上 【1－3】個々の住居における防災対策の推進
【基本方針2】 子育て世帯、高齢者、障害者、外国人など多様な主体が安心して住み続けられる環境の形成	【2－1】高齢者等の安全・安心な居住環境の整備 【2－2】子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備 【2－3】多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成
【基本方針3】 管理の適正化による、 良好なマンションの整備	【3－1】管理組合による適正な管理の推進 【3－2】修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進 【3－3】マンションの居住者同士のコミュニティ形成
【基本方針4】 コミュニティ活動活性化のための 環境づくり	【4－1】コミュニティの活動場所の整備促進 【4－2】コミュニティ活動の運営支援 【4－3】地域における協力体制の整備促進
【基本方針5】 2050 ゼロカーボン実現に向けた、 住まいの環境・エネルギー対策の推進	【5－1】脱炭素化、環境負荷低減と健康に暮らせる住まいづくりの推進 【5－2】区民の環境・エネルギー対策への意識向上 【5－3】多様な主体が快適に生活できる住環境の形成

○推進する住宅施策

基本方針　災害に備えた、住まいの安全性の向上

施策の方向性 【1－1】住宅耐震化の促進

・住宅耐震化の計画的な促進
・共同化・再開発等を通じた耐震化の促進

施策の方向性 【1－2】地域防災力の向上

・共同化・再開発等を通じた居住環境の安全性の向上
・地域における防犯や見守り活動の促進
・地域防災力の向上に資するコミュニティ活動支援の推進
・マンション等の防災力の向上
・マンション防災に関する普及啓発
・避難経路やエレベーターの災害対策の推進

施策の方向性 【1－3】個々の住居における防災対策の推進

・住居内における防災対策に関する自主的取組みの推進
・マンション防災に関する普及啓発（再掲）

基本方針　子育て世帯、高齢者、障害者、外国人など多様な主体が安心して住み続けられる環境の形成

施策の方向性 【2－1】高齢者等の安全・安心な居住環境の整備

・高齢者向け住宅の供給・提供
・高齢者等の在宅生活の継続に向けた支援
・住まいの福祉環境整備の促進
・住み替えの円滑化に向けた支援

施策の方向性 【2－2】子育て世帯が暮らしやすい住まい、住環境の整備

・開発事業と連動した取組みによる住宅供給・住環境整備の促進
・子育て世帯に配慮した良質な住宅の普及促進
・子育て世帯の親元近居による世代間共助の促進

施策の方向性 【2－3】多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成

・区営住宅の公平かつ的確な提供
・区民住宅の公平かつ的確な提供
・公共住宅の効率的な管理の推進
・公共住宅の建替え等に向けた取組みの推進
・居住の継続が困難となった世帯等への居住安定支援
・住宅セーフティネットの整備に向けた取組みの推進
・ワンルームマンションの整備水準向上に向けた指導の推進
・外国語を含めた生活に必要な情報提供の推進
・都心ならではの多様な住宅ストックの形成と住環境の充実

基本方針　管理の適正化による、良好なマンションの整備

施策の方向性【3－1】管理組合による適正な管理の推進

・長く活用するためのマンション管理の適正化の推進
・管理水準の維持向上のためのマンションの実態把握
・マンション管理に関する支援・情報提供

施策の方向性【3－2】修繕・改修や建替え等によるマンション再生の促進

・マンション再生の支援
・共同化・再開発等を通じた良質な共同住宅の供給
・マンションの建替え等の円滑化に関する法律による支援

施策の方向性【3－3】マンションの居住者同士のコミュニティ形成

・マンション内コミュニティの形成
・居住者同士の交流を促進する住まい方の推進
・外国語を含めた生活に必要な情報提供の推進（再掲）
・多様な活動が可能なオープンスペース等の確保の推進

基本方針　コミュニティ活動活性化のための環境づくり

施策の方向性【4－1】コミュニティの活動場所の整備促進

・多様な活動が可能なオープンスペース等の確保の推進（再掲）
・良好な街並みやにぎわいのある住環境の形成

施策の方向性【4－2】コミュニティ活動の運営支援

・地域コミュニティの活動支援

施策の方向性【4－3】地域における協力体制の整備促進

・地域とマンションとの交流促進
・地域における防犯や見守り活動の促進（再掲）
・地域防災力の向上に資するコミュニティ活動支援の推進（再掲）

基本方針　2050 ゼロカーボン実現に向けた、住まいの環境・エネルギー対策の推進

施策の方向性【5－1】脱炭素化、環境負荷低減と健康に暮らせる住まいづくりの推進

・環境性能が高い住まいや住環境の整備推進
・既存ストックの再生による有効活用の促進
・暮らしにかかる環境衛生向上の促進
・ヒートアイランド対策の推進
・住まいのエネルギー対策の促進

施策の方向性【5－2】区民の環境・エネルギー対策への意識向上

・環境にやさしい住まい方等の普及啓発

施策の方向性【5－3】多様な主体が快適に生活できる住環境の形成

・緑や水辺等を活かした住環境整備の促進
・良好な街並みやにぎわいのある住環境の形成（再掲）

既存ストックの活用・再生

千代田区内で、子育て世帯が子育てしやすく、高齢者が安心して快適に自分らしく暮らすことができる住宅を提供するためには、既存ストックの活用・再生を進めていくことも重要です。既存ストックの活用・再生にあたっては、都が進めるアフォーダブル住宅施策等と連携していきます。

1　空き家の活用について

令和５年住宅・土地統計調査によると、千代田区の住宅ストックは 42,210 戸、世帯数は 34,290 世帯、空き家数は 5,300 戸となっています。

空き家については、適正管理や発生抑制に努めていくことも重要ですが、空き家を地域の資源として捉え、子育て世帯や高齢者世帯向けの住宅などの多様な用途として有効活用を図っていくことも必要です。

空き家の有効活用の検討にあたっては、まずはその実態を把握する必要があるため、本計画期間内に実態調査を実施します。実態調査の結果を踏まえ、千代田区の地域特性に応じた空き家の活用を計画的かつ効果的に展開していきます。

2　リノベーションの推進について

大量生産・大量消費型の社会から持続可能な社会への転換が迫られる中、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」施策への転換が求められています。住宅分野においても新たに良い建物をつくるだけでなく、既存ストックを新たな需要に合わせ、新しい機能や価値を付加しながら長く使っていくためにリノベーションの推進を図っていく必要があります。

リノベーションは、建替え工事に比べて、建設資材を処分する際に排出される産業廃棄物が少ないうえ、CO2 排出量を削減することができ、環境への負荷低減に繋がります。また、構造躯体の建替えにかかるコストの軽減や工期の短縮が見込まれます。さらに、リノベーションにより、既存ストックの価値が向上することで、次世代に引き継ぐべき財産となります。

今後の千代田区における住宅施策については、既存ストックの再生・活用の観点を踏まえたものとし、基本理念及び５つの基本方針の実現に向けて各施策を展開していきます。

千代田区マンション管理適正化推進計画　概要

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）第３条の２に基づく、「千代田区マンション管理適正化推進計画」の概要は以下のとおりです。

○千代田区におけるマンションの管理の適正化に関する目標

区内におけるマンション数は、令和５年時点で 509 棟、築 30 年以上のマンションは 203 棟存在しています。今後高経年のマンションの増加が見込まれていますが、良質なマンションストックを形成するためには、管理不全を予防し適正な管理を促進することが重要です。本計画では、以下の目標を設定し、その実現に向け、推進する住宅施策とともに具体的な取組みを推進します。

目標１　管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進

マンションの管理は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任で行うことが基本ですが、専門的な知識やノウハウの不足、居住者の高齢化等により、区分所有者等だけでは、管理組合の適正かつ円滑な運営が行き詰まるおそれがあります。

管理組合による自主的かつ適正な維持管理を促進するため、管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、管理組合の取組みを支援します。

目標２　管理状況届出制度等を活用した適正な維持管理の促進

居住者の高齢化や建築から一定の年数が経過したマンションが増加する中、今後管理不全に陥るマンションは増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、地域の生活環境や市街地環境にも悪影響を及ぼすことが懸念されます。

管理不全の予防、適正な管理の促進に向けて、行政が管理組合を支援するため、マンションに関わる者の責務、管理状況届出制度及び管理状況に応じた助言・支援等の実施について規定した東京におけるマンションの適正な管理促進に関する条例が、平成 31 年に制定・公布されました。

届出等によって把握した管理状況に応じて、管理組合等が様々な支援策の中から選択できるよう、支援策の充実に取り組んでいきます。

千代田区マンション管理適正化指針【別紙１】（法第５条の４に基づく管理計画の認定の基準）

法第５条の４に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

１．管理組合の運営

（１）管理者等が定められていること。

（２）監事が選任されていること。

（３）集会が年１回以上開催されていること。

２．管理規約

（１）管理規約が作成されていること。

（２）マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。

（３）マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。

３．管理組合の経理

（１）管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。

（２）修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。

（３）直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の３か月以上の滞納額が全体の１割以内であること。

４．長期修繕計画の作成及び見直し等

（１）長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。

（２）長期修繕計画の作成又は見直しが７年以内に行われていること。

（３）長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれるように設定されていること。

（４）長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。

（５）長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。

（６）長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

５．その他

（１）管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、１年に１回以上は内容の確認を行っていること。

○マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

区はマンションの総合相談窓口を「まちみらい千代田」に設置し、定期的に区内のマンション管理組合に対してマンションに関する情報提供を実施しています。

これらのマンション管理の適正化に関する取組みを今後も継続するとともに、管理計画の認定制度の啓発及び知識の普及を進めます。

○計画期間

令和７年度から次期住宅基本計画策定までとします。

なお、国・東京都の住宅施策の動向や住宅基本計画の見直し等に合わせ、必要に応じて適宜見直しを図るものとします。

○その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

認定審査事務を迅速化かつ効果的に行うため、法第５条の 12 に基づく指定認定事務支援法人を指定します。

住環境・住宅施策に関する指標

第 51 回千代田区民世論調査（令和６年度）において、住まいや居住環境に満足している区民の割合は、76.4%でした。引き続き、区民の満足度が高い水準で維持されるように本計画で推進する施策の進捗状況や目標の達成度を測るための尺度として、住環境・住宅施策に関する指標を次のとおり設定します。

○住環境の観点

安全性に係る指標	現状値	目標値
安全・安心なまちの評価（良い）	74.9% （令和６年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
交通の安全性の評価（良い）	66.9% （令和６年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
災害時の安全性の評価（良い）	60.0% （令和６年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
保健性に係る指標	現状値	目標値
騒音・振動の評価（良い）	33.6% （令和６年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
大気汚染の評価（良い）	21.6% （令和６年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
利便性に係る指標	現状値	目標値
交通の便の評価（良い）	97.9% （令和６年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
買物の便の評価（良い）	47.0% （令和６年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
快適性に係る指標	現状値	目標値
緑の豊かさの評価（良い）	45.5% （令和６年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
公園・遊び場の評価（良い）	35.7% （令和６年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
隣近所の交流の評価（良い）	22.0% （令和６年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
持続可能性に係る指標	現状値	目標値
緑の豊かさの評価（良い）（再掲）	45.5% （令和６年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
まちづくりの推進の評価（満足）	48.1% （令和６年度）	現状値以上 （令和 16 年度）
景観・まちなみの評価（良い）	52.4% （令和６年度）	現状値以上 （令和 16 年度）

○住宅施策の観点

災害に係る指標	現状値	目標値
住宅の耐震化率	95.2% （令和５年度）	100.0% （令和 16 年度）
震災時に転倒の恐れのある家具等について、安全対策を実施している居住者の割合	70.2% （令和６年度）	100.0% （令和 16 年度）
居住に係る指標	現状値	目標値
高齢者人口に対する高齢者向け住宅※の割合 ※高齢者向け住宅　区営高齢者住宅、都営高齢者住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、軽費老人ホーム	3.8% （令和５年度）	4.0% （令和 16 年度）
共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	38.2% （令和５年度）	50.0% （令和 16 年度）
適正なマンション管理に係る指標	現状値	目標値
30 年以上の長期修繕計画が策定されており、計画期間内に２回以上の大規模修繕工事が含まれている分譲マンション管理組合の割合	49.3% （令和５年度）	80.0% （令和 16 年度）
管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	91.0% （令和５年度）	100.0% （令和 16 年度）
地域コミュニティに係る指標	現状値	目標値
町会や地域の活動、ボランティア活動へ参加したことがあるマンション居住者の割合	19.4% （令和６年度）	40.0% （令和 16 年度）
環境に係る指標	現状値	目標値
新築住宅における省エネ基準努力目標※達成率 ※建築物環境計画書制度における住宅の努力目標とし、省エネ基準より20%の削減とするが、変更があった場合には変更後の数値とする。	52.6% （令和５年度）	100.0% （令和 16 年度）
一定の断熱性能を有する住宅の割合（二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅）	24.9% （令和５年度）	33.0% （令和 16 年度）
公共住宅の共用部における照明器具の LED 化	―	全棟 （令和 16 年度）

計画を実現するために

○連携・協力・協働

今後の人口や世帯の構成の変化及び区民の価値観の多様化を踏まえたうえで、住宅施策に対するニーズを的確に把握し、地域特性に即した住宅施策を総合的・計画的に推進していくためには、庁内協力体制を改めて強化するとともに、地域に関わる様々な主体と力を合わせながら取り組んでいくことが求められます。

（１）庁内連携確保・協力体制の強化

○住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくため、まちづくりをはじめ、福祉・子育て・コミュニティ・防災・環境など、住宅施策と関わりのある政策分野との緊密な連携を確保していきます。

○施策の重点化や円滑な協力体制の構築などにより、限られた人的・財政的資源の中で弾力的かつ効果的な住宅施策の推進を図ります。

（２）区民・事業者・活動団体等との協働

○住まいは区民の生活の基盤であると同時に、まちの主要な構成要素でもあり、区は地域を構成する様々な主体との協働のもとに本計画の実現をめざします。

○多岐にわたる住宅施策について総合的に議論・検討するための機会を創出し、住宅施策に関わる様々な主体が、課題や問題意識を共有しながら取り組んでいくための協働体制の強化を進めます。

○区の人口は増加傾向にあり、多様な価値観のもとに千代田区での都心居住を選択する人々の流入も続いている状況にあります。様々な価値観を持った区民が、お互いを尊重し、地域において支え合うとともに、災害への備えやマンション管理をはじめとする身近な住環境づくりに対して、様々な主体と協働しながら主体的に取り組んでいくことが求められます。

○町会・企業・大学・NPO 法人・ボランティア団体など、地域で活動する団体は、それぞれ様々な強みや専門性を有しており、その特長を活かして地域の課題解決に主体的に取り組んでいくことが求められます。区としても、地域の実情をよく知る団体や、住まいに関する識見・居住支援に関するノウハウ等を持つ団体と協働しながら、住宅施策を推進していきます。

○千代田区において開発事業を実施する事業者には、多様な人々が住み支え合う生活都心の形成や人々がやすらぎを感じ、安心して快適に生活できる環境の形成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、まちづくり等における住宅関連事業者との連携を強化し、より良好な住まい・住環境の整備や健全な住宅市場の形成に向けて積極的な参加・協力を求めていきます。

（３）まちみらい千代田におけるマンション関連施策の一元的推進

○マンション関連施策は、まちみらい千代田による一元的推進により、公益財団法人ならではの柔軟性などの特長を活かした施策展開を図ります。また、区とまちみらい千代田との連携強化により、マンション関連施策も含めて住宅施策を総合的・計画的に展開していきます。

（４）国・東京都・その他関係機関との連携

〇国や東京都と連携を図ることで、住宅施策がより効果的になるよう取り組むとともに、地域の特性や多様な区民ニーズを踏まえ、住宅施策を推進するうえで、千代田区だけでは解決が困難な課題に取り組む際には、国や東京都に対して、法制度等の整備・見直しなど、必要な提案・働きかけを行っていきます。

〇さらに、多岐にわたる課題に対処しながら住宅施策を円滑に進めていくために、東京都住宅供給公社や UR 都市機構、住宅金融支援機構、居住支援団体なども含めた関係機関との連携強化を図ります。

〇情報や魅力の発信

（１）区民・事業者等への情報提供

〇区民や事業者等との連携・協働のもとに住宅施策を展開していくためには、住まい・住環境や住宅施策に関する情報に対して相互に、また、容易にアクセスできることが求められます。

〇区では、これまで活用してきた各種統計調査のデータはもとより、民間の住宅情報の収集や必要に応じた独自の実態調査の実施など、住宅施策の効果的な展開に向けて必要となる情報の収集・把握を進めるとともに、区民や事業者等に対する住まい・住環境の情報の積極的な提供に努めます。

（２）都心居住の魅力の発信

〇地域の特色や都市機能、居住機能とが調和したにぎわいのあるまちを形成していくために、住宅施策の推進と併せて、マンション内コミュニティの形成や地域コミュニティ活動の活性化、住環境の魅力の創出・再発見・掘り起こしに資する取組みを進め、さらにはそうしたことも含めた都心居住の魅力を積極的に発信していきます。

〇計画の推進にあたって

（１）独自の施策・新たな取組み

〇千代田区には他の地域とは大きく異なる都心ならではの地域特性があります。多様化するニーズに対応しながら地域の実情に即した住宅施策を展開していくために、モデル事業としての実施なども視野に入れながら、独自の施策や新たな試みに対して積極的に取り組んでいきます。

（２）財源の確保

〇住宅施策を総合的かつ計画的に推進するため、必要な財源の確保に努めます。また、区の基金や国・東京都の交付金・補助金制度の有効活用による財源の確保を図ります。

（３）計画の進行管理

〇本計画に基づく施策については、各種統計調査を活用しながら、定期的に進捗状況を把握・評価し、必要に応じた見直し・改善に取り組みます。