

## 千代田区第4次住宅基本計画（素案）に対するご意見と区の考え方

No.	意見提出者 の区分	本編該当章	意見内容（概要）	区の考え方	反映区分 A…意見を踏まえ、計画に反映したもの B…意見に関連する内容を、計画に反映したもの C…意見の趣旨が既に計画に反映されているもの D…今後検討のために参考とするもの E…その他
1	1. 区内に住所を 有する方	第7章_住宅施策の 展開	昨今の資材価格や人件費など建築費の高騰により、住宅の絶対的な供給量が限られていることによつて、投機の対象となっていると思われますので、住宅の供給量を増やす（少なくとも減らさない）取り組みを支持いたします。	区としては、空き家等の既存ストックの活用を含め、多様なニーズに応じた住宅供給を図っていきます。	D
2	1. 区内に住所を 有する方	その他	<p>東京都が地権者だった晴海フラッグでは、2024年5月頃にNHKが登記簿を取得し調査したところ、25%が法人名義、30%が住民票未転入だったとされています。</p> <p>同NHKのニュースでは、千葉県や港区の物件では、過去に自治体が企業に対して以下のような販売条件を付していたとされています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・申し込みは自ら居住するための住宅を必要とする方とする</li> <li>・一世帯につき一戸のみの申込・販売とする</li> <li>・法人名義へは販売をしない</li> <li>・事業者は住宅等を分譲するときは、転売目的等の購入を防止するため、住宅等の入居開始可能日から5年間に限り、買戻しができる旨の特約を設定する</li> </ul> <p>今回の区長名での要請文はあくまでも要請であり、実需層への安定的な住宅供給のための最初のジャブのような形であると思いますが、昨今近隣の区のタワマンにおいて抽選倍率1桁台の部屋が竣工前に倍近い価格で転売されている事例を見るに、上記のような販売条件を事業者に付すように義務付けたり、区あるいは都として条例化するようにお願いします。</p> <p>法人を別名義として申込・販売を可能とする運用で、たった6万円で合同会社を設立し、1社でも抽選に当選すればそれだけで数千万円から数億円の儲けになるため、ペーパーカンパニーによる申込が多発すると思われることから、法人を対象外としていただきたいです。その建物で抽選に外れても同区の別の建物にまた申し込みができてしましますし、現行の法律では法人は短期転売に対する譲渡所得税引き上げの対象外です。</p> <p>登記簿や実質的支配者リストを提出させたとしても、複数法人で議決権が25%以下になるように持ち合ったり、海外のペーパーカンパニーを囁ませたりすると、実態把握が困難です。</p>	<p>いただいたご意見については、転売目的等の購入の防止に関する検討するまでの参考とさせていただきます。なお、P107に「千代田区内の投機目的でのマンション取引等に関する要請について」の内容を追加しました。</p>	B
3	1. 区内に住所を 有する方	第8章_千代田区マ ンション管理適正化 推進計画	<p>近隣の区で家賃の過度な引き上げ、敷金の未返金、管理費・修繕積立金の滞納などが発生し、更に物件を所有する法人の代表が非居住者であったことなどにより、問題解決が困難となつた事例がニュースになっています。（元々法人の代表に居住者も居たそうですが、名義貸しに近い役割であり、トラブル表面化後に辞任）</p> <p>仮に非居住者が区分所有する物件において、管理費・修繕積立金の滞納が発生した場合、管理規約などに特段の定めがなければ、即差し押さえという訳にもいかず、管理組合は滞納者に支払督促を出します。それに異議が出されると、訴訟手続きに移行することになり国外送達の手段を取ることになります。ハーグ送達条約に加盟しており制度が整つたアメリカやシンガポールといった国の場合でも、書類の郵送だけで半年はかかるため、最初の判決が出来ますに1年はかかりますが、条約未加盟国かつ最高裁判までつた場合は、5年程度かかるのではないかと思います。</p> <p>管理費・修繕積立金の回収にかかる管理組合のお金や組合員の時間などの負担は相当のものになると想われます。回収を諦めた場合、他の組合員の間に管理費・修繕積立金を払わないでおこうというモラルハザードが生じる恐れもあります。</p> <p>現在、義務化はされていない区分所有法に定める国内管理人（連絡、支払い、訴訟窓口）の設置を義務付けたり、国内の連帯保証人を設定したり、滞納発生に備えた保証金の徴収や、滞納時の競売請求に至るまでの手続きフローの整備をしたり、などを区として進めていただきたいです。</p>	<p>区としては現行法の枠内でマンション管理の適正化に取り組みつつ、ご提案いただいた国内管理人の設置、国内連帯保証人の設置、保証金の徴収、滞納時のフローチャートの整備と周知などで区ができるものがないか、国や都の動きも見ながら検討を行います。</p>	D
4	1. 区内に住所を 有する方	その他	近隣の区で無許可・違法民泊のトラブルがニュースになっています。普段見かけない人たちが日替わりでスーツケースを引きずって出入りしているとセキュリティ面などで住民間に不安が広がり、転居につながる恐れがあります。Airbnbでは住宅宿泊事業者の「届出」を行つた際に発行される「届出番号」を提出しないと物件を登録できない仕様になっているようですが、日本の法律に詳しくない民泊仲介サイトなどではキチンとした運用がなされていない可能性があります。都と協力するなどして、各国のサイト監視・無許可民泊の摘発などを区として進めていただきたいです。	区では無許可・違法民泊については事業者を特定次第、営業を中止させる指導を行っています。また、無許可・違法民泊が増えることを阻止するため、引き続き、法令や条例に基づき、国や東京都とも連携しながら適切に対応してまいります。	E

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

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

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

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

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

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

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