

# 第3章 住宅施策の目標

- 1 住宅施策の全体像
- 2 これまでの住宅施策の実績と評価
- 3 計画の理念
- 4 住宅施策の見直しの視点
- 5 住宅施策の課題
- 6 住宅施策の目標





# 1 住宅施策の全体像

前住宅基本計画の策定

これまでの住宅  
施策の実績 P.24

これまでの住宅  
施策の評価 P.24

計画の理念 P.28

基本的な考え方 P.29

## 1 公共住宅の供給

### 区民住宅の供給

ファミリー層定住に寄与

公営住宅階層の入居の増加

区の過重な財政負担の問題

### 区営住宅等の供給

区営住宅の新規整備・  
区立住宅の立て替えの推進

入居者管理の適正化・  
公平性の確保に対する課題

## 2 高齢者や障害者等への居住支援

### 高齢者住宅の供給

高齢者住宅の新規整備促進

持ち家高齢者世帯も含めた  
対応

### 定住支援福祉家賃助成事業

公営住宅の補完的機能と  
しての居住継続の支援

緊急避難的な措置でなく  
なるなど運用上の課題

## 3 まちづくり施策との連携による住宅施策

### 地区計画制度の推進

市街地環境の改善及び  
良好な住宅供給に成果

ワンルームマンション  
などの単身向けや住宅の  
供給に偏る傾向

### 住宅付置・開発協力金制度

夜間人口の回復に一定の  
成果

定住性のさらなる向上や  
合理的な土地利用を  
めざした制度の見直し

### 住宅供給を含む市街地再開事業・地域開発の推進

街区整備とあわせ、  
まとまった戸数の住宅供給  
の推進

家賃・価格が比較的高く、  
中堅所得層向けの住宅の  
供給が不足

## 4 良質な民間住宅の供給・誘導

### 都心共同住宅供給事業

住宅・住環境の質の向上に  
寄与

さらなる活用促進を図る  
ための検討

### 建築物共同化住宅整備促進事業(ミニ優良)

小規模な共同化事業に  
対する供給促進に寄与

ファミリー向け住宅の供給  
促進のため、一層の制度  
活用のための検討

### 住宅資金融資あっせん制度

持ち家取得促進・賃貸住宅  
供給促進として機能

民間住宅ローンの多様化  
などを踏まえた廃止

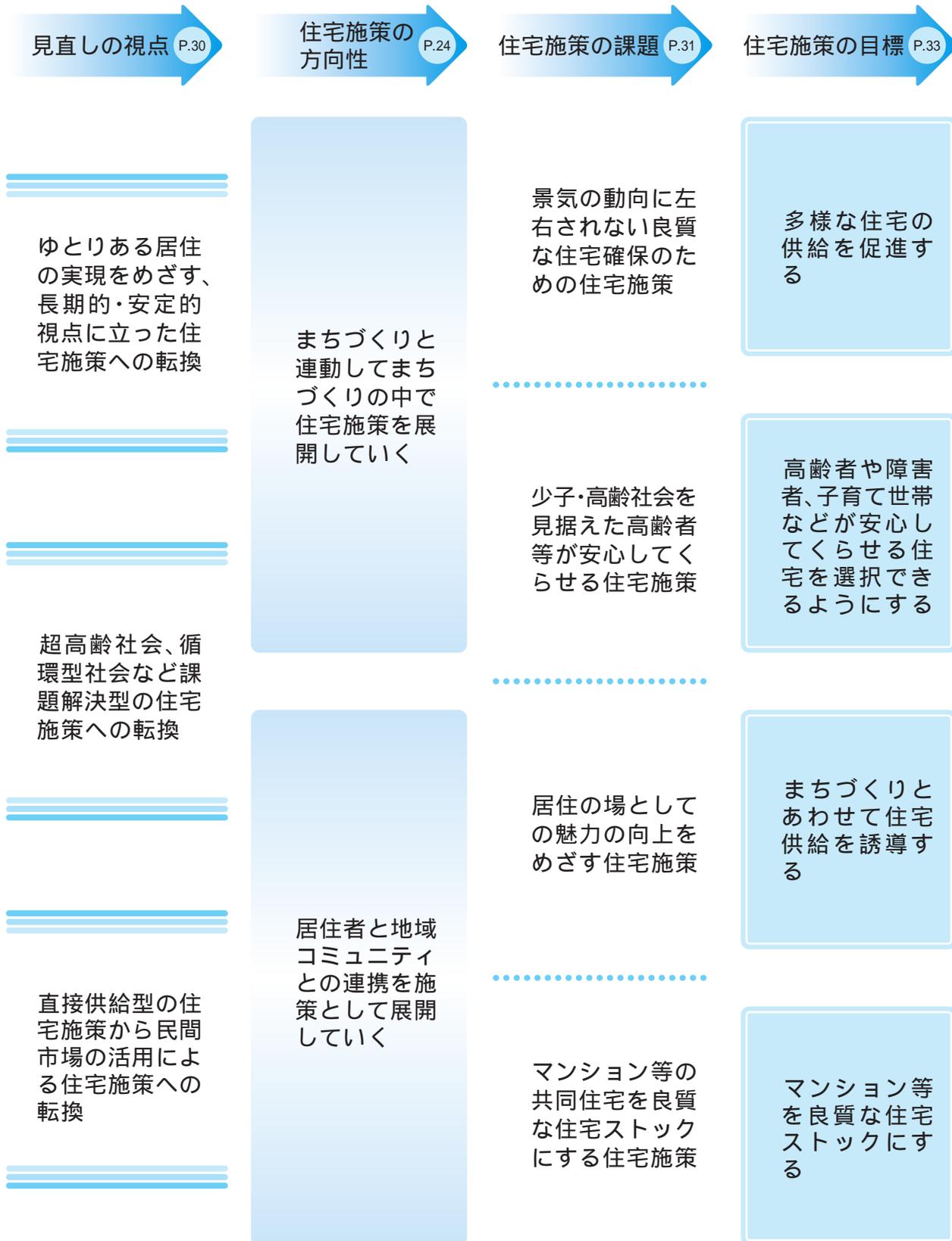
だれもが住みたいと思える魅力あるまち

民間市場の活用

量から質へ

住宅ストックの活用







## 2

# これまでの住宅施策の実績と評価

千代田区では、全住宅戸数は平成10年には従来の住宅基本計画の目標数値であった18,750戸を上回る20,010戸に達し、人口も回復に転じました。その後も、区営・区民住宅の供給を進めるなど、千代田区の施策は住宅戸数及び人口の増加に一定の成果があったものと考えます。

しかしながら、人口目標値であった5万人には、いまだ達していません。

こうした人口増加の障壁となった原因については、ファミリー世帯の減少と高齢者世帯の増加という世帯構成のアンバランスの拡大や、事務所・セカンドハウスなどの居住世帯のない住宅の大幅な増加、民間住宅市場においてワンルームなどの分譲マンション供給が多く、ファミリー世帯向けの住宅供給が圧迫されたことなどが考えられます。

これまで直接供給による公的住宅供給を中心とした施策をすすめてきたものの、さらに一歩踏み込んだファミリー世帯を呼び込む施策や住宅の事務所・店舗等への転用に対する施策の展開が必ずしも十分でなかったと言えます。

さらに、千代田区における住宅市場に重要な位置を占める事業者に対するアプローチやまちづくり・福祉などの関連部門、諸施策との連携についても十分であったとは言えません。

これまでの住宅施策の個別事業における実績と評価は、次のとおりです。

## 1 公共住宅の供給

### 1 区民住宅の供給

区民住宅は、中堅所得層を対象に主にファミリー世帯向け住宅として供給してきました。区民住宅の供給は、千代田区が直接供給する方式と民間が建設した良質な住宅を借り上げて供給する方式の二つの方式を用いました。

この結果、直接供給型では3団地226戸、借上型では10団地152戸、合計378戸の区民住宅を供給しました。同時期に供給された賃貸住宅の16%を占めています。これにより、ファミリー層の定住に寄与できました。

しかしながら、経年変化により、いわゆる公営住宅階層の入居が約4割を占め、中堅所得層向け住宅という制度の目的とは乖離が生じています。

さらに、国の特定優良賃貸住宅制度においては、毎年3.5%ずつ家賃が上昇していく仕組みとなっていますが、当区は、家賃を据え置いており、区の負担額は後年度ほど増加することになります。

なかでも、借上型区民住宅は、本区における市場家賃が高いことから、借上賃料と入居者が負担する家賃との差額が大きく、借上型区民住宅の管理が開始された平成9年から借上期間終了までの区の総負担額は約31億6000万円（戸あたり：区単独型約2,500万円、特優賃型約1,300万円）と推計されています。

## 2 区営住宅 等の供給

昭和40年代に減少する人口に歯止めをかけ、区民生活の安定を確保しようと、区独自の施策として、区立住宅が建設され、5団地234戸の住宅が供給されました。

その後、昭和50年の地方自治法改正を受けて、千代田区においても公営住宅の建設が可能となり、区営住宅を昭和55年以降に整備するとともに、東京都からの移管住宅及び40年代に建設した区立住宅の建替えにより、居住環境の向上を図ってきました。

平成15年度末現在、区営住宅は11団地267戸、区立住宅等は2団地83戸、高齢者住宅は4団地73戸、合計で423戸を供給しています。

しかしながら、現在では、収入超過者が見られるなど、本来の区営住宅の目的と乖離している入居も生じています。

また、入居当初から数十年が経過することで、世代間の居住の継承があり、新たに区営住宅に入居を希望している者との間に公平性を欠く状況もあります。

さらに、同様に居住年数が長期化することで、家族構成に変化が生まれ、家族数の増加による居住スペースの不足や、逆に、家族数の減少により、本来必要である以上の居住スペースがあるなどの居住のミスマッチが生じており、その解消のための検討も必要です。

## 2 高齢者や障害者等の居住支援

### 1 高齢者住宅の供給

高齢者住宅は、在宅サービスを受けることにより、自立した生活を送ることができる高齢者世帯を対象として供給されました。

これまでに、平成7年3月に竣工のいきいきプラザ一番町高齢者住宅をはじめ、4団地73戸が整備されており、生活協力員（LSA）の配置、緊急通報システムの設置などにより、高齢者世帯等が安心して住み続けることが可能な住宅となっています。

しかしながら、千代田区の持ち家高齢者世帯は、高齢者世帯の7割弱を占めており、これらの世帯は高齢者住宅には入居できない現状にあります。また、千代田区は高齢者世帯の割合が高く、持ち家高齢者世帯を含め、高齢者全般の安心・安全・安定居住を推進する必要があります。

### 2 定住支援福祉家賃助成事業

定住支援福祉家賃助成制度は、高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯が、賃貸住宅の取り壊しや契約更新の拒絶などにより、転居を余儀なくされた場合などに、緊急的対応としての役割を果たしてきました。しかし、助成額の高額化や助成期間の長期化、対象世帯の公平性の観点などから課題が生じています。

このことを踏まえ、区内での居住継続を視野に入れた見直しが必要です。



### 3 まちづくり施策との連携による住宅供給

#### 1 地区計画制度 の推進

千代田区型地区計画制度は、「用途別容積型地区計画」と「街並み誘導型地区計画」の併用型地区計画で、住宅を含む建築物の容積の上限を引き上げるとともに、前面道路幅員による容積率制限緩和及び道路斜線制限の適用を除外するものです。

この千代田区型地区計画制度の活用により、市街地環境の改善及び住宅床の供給に成果がありました。平成15年度末までに、7地区、約94.4haで都市計画決定されており、神田和泉町地区、神田佐久間町地区等において56棟、約1,500戸の建て替え等が行われています。

しかし、近年、空室リスクの回避や事業性の確保から、ワンルームマンションの建設が増え、近隣紛争に発展しているケースもあります。

そこで、地区計画内でのワンルームマンションの規制とファミリー向け住戸の付置について条例を制定するなど、これらの課題に対する取り組みをはじめたところです。

#### 2 住宅付置・開発協力金制度

平成4年9月に、定住人口の回復のため、住宅付置・開発協力金制度を創設しました。

制度発足からの合意件数は、平成15年度末現在で、住宅付置は144件、3,618戸、開発協力金は41件、合意額約57億円（うち受入済額約49億円）となっています。

また、平成15年9月からは住宅付置の合意事項に「入居者への住民登録・町会への加入の周知等」を行っており、開発事業者への制度の理解とその協力を求めています。

しかしながら、マンション等の集合住宅の建設が、一定の地域に集中する傾向があります。現在、居住地域としてのこうした区内の地域間のバランスを考えていくことが課題となっており、新たな制度（リンケージ制度）の導入に向けて取り組んでいます。

#### 3 住宅供給を含む市街地再開発事業 ・地域開発の推進

大規模な再開発事業では、地域の不燃化など防災性の向上や、歩道上空地の確保などの住環境の整備とあわせ、相当数の戸数の住宅供給が可能となります。平成15年度末現在、麴町四丁目地区、西神田三丁目北部東地区・西地区、神保町一丁目南部地区、飯田橋地区の5地区で746戸の住宅が供給されました。

これらの住宅供給は、他の生活関連サービス等との連携により、千代田区の居住の場としての魅力を高める可能性を有しています。しかし、従来居住者の居住継続や中堅所得層の入居の困難性、さらに、新規居住者の地域コミュニティへの参画等に課題があります。

## 4 良質な民間住宅の供給・誘導

### 1 都心共同住宅供給事業

平成7年の大都市法（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）の改正により都心共同住宅供給事業が創設されました。平成15年度末までに290戸が供給され、2LDK、3LDKなどのファミリー世帯向けが中心で一般公開空地があるなど、住宅・住環境の質の向上に寄与しています。

しかし、補助対象の面積要件（地区面積500m<sup>2</sup>以上、敷地面積300m<sup>2</sup>以上）に満たないため、この事業を利用できないケースも多くあります。また、助成を受けた住宅でありながら、必ずしも家賃等が低廉化されていないなどの課題もあります。

### 2 建築物共同化住宅整備促進事業（ミニ優良）

平成4年、この事業は小規模な土地の共同化を促進するため創設されました。平成15年度末までに42戸の住宅が供給され、コーポラティブハウスの建設など、地域コミュニティの形成に寄与しています。また、小規模な敷地が多い神田地域で実績を上げています。

しかし、地権者の高齢化や複雑な権利関係、狭小宅地などの問題から、合意形成が得られず事業化が困難となっているケースがあります。

### 3 住宅資金融資あっせん制度

昭和55年の制度創設以来、住宅資金融資あっせん制度は、持ち家取得促進制度として、また賃貸住宅供給促進制度として機能してきました。特に、千代田区においては、公庫融資の対象とならない敷地面積の小規模な住宅が多いため、これらの住宅に対する長期低利の資金確保として、また、バリアフリー改修時の優遇など一定の成果がありました。

しかしながら、現在では、金利が低下しており、住宅金融公庫の制度改革とともに民間金融機関の住宅ローンも多様化しています。こうした状況を踏まえ、千代田区の融資あっせん制度については、新規の募集を廃止します。



建築物共同化住宅整備促進事業  
（ミニ優良）による住宅  
「桜ハウス」・神田東松下町  
平成16年4月竣工



## 3

# 計画の理念

## 将来像

### 「だれもが住みたいと思える魅力あるまち」

住宅基本計画は、千代田区第三次長期総合計画の下位計画であり、住宅部門に関する分野別計画です。また、「都市計画マスタープラン」は、千代田区の今後のまちづくりを進めていくための基本的な方針です。

これらを踏まえて、平成13年12月策定の「千代田区第3次基本計画」の将来像のひとつである「だれもが住みたいと思える魅力あるまち」を住宅施策の基本理念に設定します。

#### 参考

「千代田区第三次長期総合計画」の将来像

千代田区第3次基本構想～千代田新世紀構想～（平成13年10月策定）

千代田区第3次基本計画（平成13年12月策定）

- 千代田区の将来像 -

「都心の魅力にあふれ、文化と伝統が息づくまち千代田」

だれもが住みたいと思える魅力あるまち

日本の発展をリードするまち

新たな文化を創り出すまち

日本の首都、東京の顔として風格あふれるまち

「千代田区都市計画マスタープラン」の分野別まちづくりの目標と方針

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むようにする。

# 4 住宅施策の見直しの視点

## 1 基本的な考え方

千代田区の住宅着工数は、平成13年から毎年2,000戸以上と大幅に増加しており、今後も旺盛な住宅供給が見込まれます。

しかしながら、千代田区では、事務所等に転用され居住していない住宅が全住宅戸数の2割以上あるという実態があり、今後、供給される住宅において、住宅としての用途が維持されることが課題となっています。また、都心区の特長として、投資を目的としたワンルームマンションの供給が急増しています。

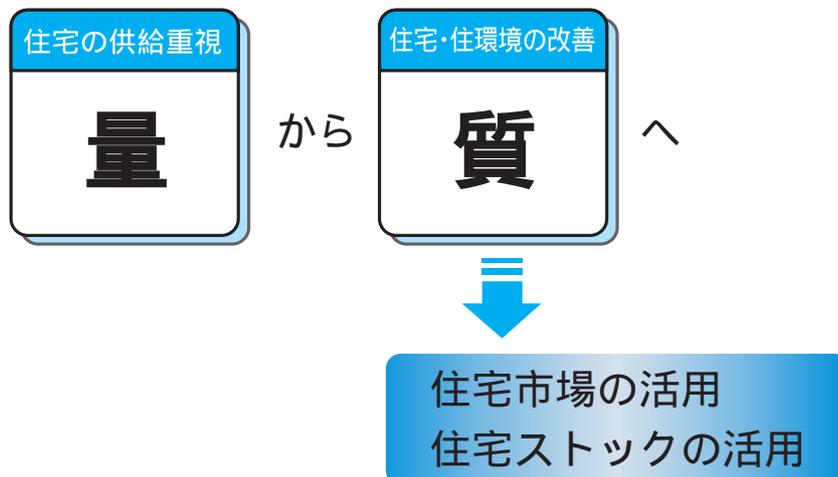
そのため、今後の住宅施策としては、本来あるべき姿としての「居住」という視点から、実際に住宅が住まいとして活用され、また、将来的に良質な住宅ストックが形成されるように、市場を誘導していく必要があります。

千代田区の理想的な住まい方とは、ライフステージに応じて住み替えが可能で、さまざまな居住層が集い、活力に満ちた地域コミュニティが形成されていることです。

都心回帰により、住宅供給が増えているものの、中堅所得層が負担可能な住宅の供給は多くなく、住まいの選択肢が限られています。そのため、中堅所得層が入居できるような家賃への誘導や、高齢者等に対する居住支援、また、コミュニティの形成に寄与するコーポラティブハウスなどへの支援が求められています。

そして、少子・高齢社会や循環型社会等を踏まえ、親元近居の推進やシックハウス対策など、子育て環境や快適で安全な住環境の形成に向けて、積極的に取り組んでいく必要があります。

さらに、住宅の量的充足を踏まえ、公的住宅の供給重視の施策から、既存の住宅ストックの維持・管理や有効活用に向けた施策への転換が求められています。特に、住宅戸数の7割を占めるマンションについて、住宅としての品質を向上していくとともに、中古市場を活性化し、ストックの流通の促進を図り、有効活用される施策を展開していく必要があります。





## 2 見直しの視点

基本的な考え方を踏まえて、今後の住宅施策について、次の3つの施策の見直しの視点を定めました。

- 1 ゆとりある居住の実現をめざす、長期的・安定的視点に立った住宅施策への転換
- 2 超高齢社会、循環型社会など課題解決型の住宅施策への転換
- 3 直接供給型の住宅施策から、民間市場の活用による住宅施策への転換



# 5 住宅施策の課題

## 1 施策の方向性

まちづくりと連動してまちづくりの中で住宅施策を展開していく

居住者と地域コミュニティとの連携を施策として展開していく

## 2 住宅施策の課題

### 1 景気の動向に左右されない良質な住宅確保のための住宅施策

千代田区の住宅市場は、事務所市場の影響を強く受けており、今後、事務所需要が再度高まれば、住宅供給は冷え込む可能性があります。現在、地価がバブル経済期以前の水準まで沈静化していることから、良質な住宅ストックの形成に取り組む必要があります。

また、千代田区の住宅の価格等は、中堅所得層にも手が届く水準にまで下がってきているとはいえ、いまだ高い水準です。特に、供給される住宅のほとんどは高額所得者向けの分譲マンションであり、良質な賃貸住宅は少なくなっています。

そのため、千代田区は多様な住宅の供給を促進するとともに、住宅の価格等の低廉化を誘導する施策を推進する必要があります。

### 2 少子・高齢社会を見据えた高齢者等が安心してくらせる住宅施策

千代田区は、医療施設が整備され、交通網も発達しているなど、高齢者や障害者などにとって安心度の高いまちです。しかし、千代田区の高齢化の進行は著しく、今後とも高齢者のみの世帯は増加するものと予測され、今後、一層、高齢者世帯に配慮したまちづくりを推進していく必要があります。

老朽化した民営借家等に居住する高齢者や障害者のいる世帯は、建て替えや取り壊し等にとまなう立ち退きなどの不安を抱えています。そのため、住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、高齢者、障害者などの居住継続やバリアフリーの住まいづくりを支援する必要があります。

また、千代田区の高齢者世帯の持ち家比率は高く、こうした世帯は公的住宅の入居資格がありません。さらに、老朽化した住商併用住宅やビル内居宅などの住宅も多いことから、バリアフリー改修について支援することとともに、持ち家高齢者等世帯でも入居でき、安心して暮らせる住宅を整備・確保する必要があります。その際には、福祉施策との連携を一層強化し、あわせて、親世帯と子世帯の近居・隣居や世帯の状況に応じた円滑な住み替えの促進を図る必要があります。



### 3 居住の場としての魅力の向上をめざす住宅施策

区内全域が既成市街地である千代田区においては、再開発事業などの大規模開発によるまちづくりは、都市の魅力が高めることのできる絶好の機会となります。緑やオープンスペースの創出のほか、都心居住の推進を図るためには、住宅だけでなく、日常生活を支える生活用品店舗や集会施設など諸機能の充実・整備が必要です。

また、少子化の進行を踏まえ、子育て支援施設との併設など、子育てがしやすい住環境づくりへの配慮も求められています。

そのため、まちづくり施策との連携による地域コミュニティの形成への貢献や、年齢や、職業等にとらわれず様々な人々が共存する地域社会の実現など、居住の場としての魅力を高めていく必要があります。

千代田区は、都市基盤の整備された利便性の高いまちです。しかし、こうした千代田区の優位性等を活かした施策の展開が十分ではありませんでした。

このため、千代田区居住の魅力を積極的にアピールするとともに、福祉・商工・まちづくりなどと連携した総合的な住宅・住環境施策により、都心居住の魅力を高めていく必要があります。

### 4 マンション等の共同住宅を良質な住宅ストックにする住宅施策

マンション等の共同住宅は、都市部の居住形態として定着しており、特に千代田区においては、住宅全体の7割を占め、千代田区の貴重な住宅ストックとなっています。

しかしながら、マンションは、共同住宅であるがための維持・管理についての問題を抱えています。また、今後のマンション建て替え時の合意形成や、マンション居住者の高齢化にともなう建て替え資金調達の高齢化の難しさも懸念されます。

今後は、マンション等の既存住宅ストックの適切な維持・管理や老朽化した共同住宅の建て替えの支援・誘導を推進する必要があります。さらに、地球環境の保全や防災上の観点から、住宅の品質・性能の向上などを図る必要があります。

また、マンション等の中古市場を活性化し、住宅ストックが有効に活用されることが、居住の安全や環境の観点からも求められています。

# 6 住宅施策の目標

## 1 計画がめざすまちの姿

住宅施策の基本理念に基づき、計画がめざすまちの姿を想定します。

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

高齢者世帯、子育てファミリー世帯など、多様な世代や所得層の世帯が、それぞれのライフステージやライフスタイルに応じてゆとりある住まいを選択することができ、安心して快適に住み続け、住み替えや建て替えもできるまちになっています。地域に長年くらしている高齢者の近くに戻ってくる子世帯も多く、三世代が交流を深め、地域に活気があふれています。

第3章

## 2 住宅施策の目標

計画がめざすまちの実現の具体化のため、千代田区第3次基本計画に基づき、住宅施策の目標を定めます。

- 1 多様な住宅の供給を促進する
- 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
- 3 まちづくりとあわせて住宅供給を誘導する
- 4 マンション等を良質な住宅ストックにする

## 3 住宅施策の指標

施策の目標の意図・目的を具体化した計画期間内の数値目標（ものさし）を、「施策の目標」ごとに指標として定めます。これは、事務事業の実施などによって、住宅施策がどのような成果をめざしているのかをはかる指標（ものさし）であり、その推移を区民に明らかにすることで、区民への説明責任を果たすとともに、施策や具体的事務事業の改善に活用します。