

第4章 住宅施策の展開

1 住宅施策の体系

2 推進する住宅施策

多様な住宅の供給を促進する

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

まちづくりとあわせて住宅供給を誘導する

マンション等を良質な住宅ストックにする

3 千代田区が関与する住宅供給等の見通し

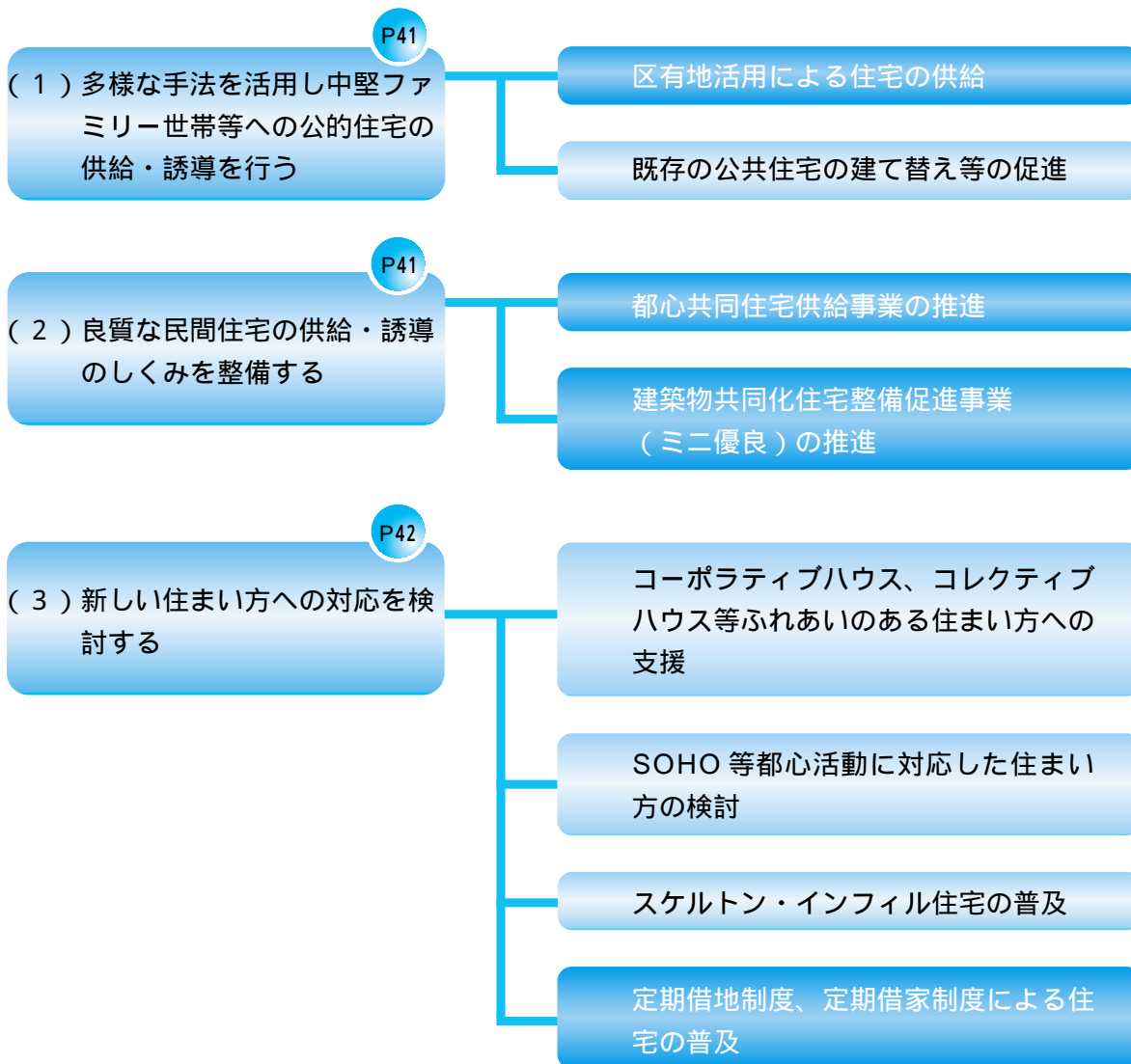
4 居住水準等の目標





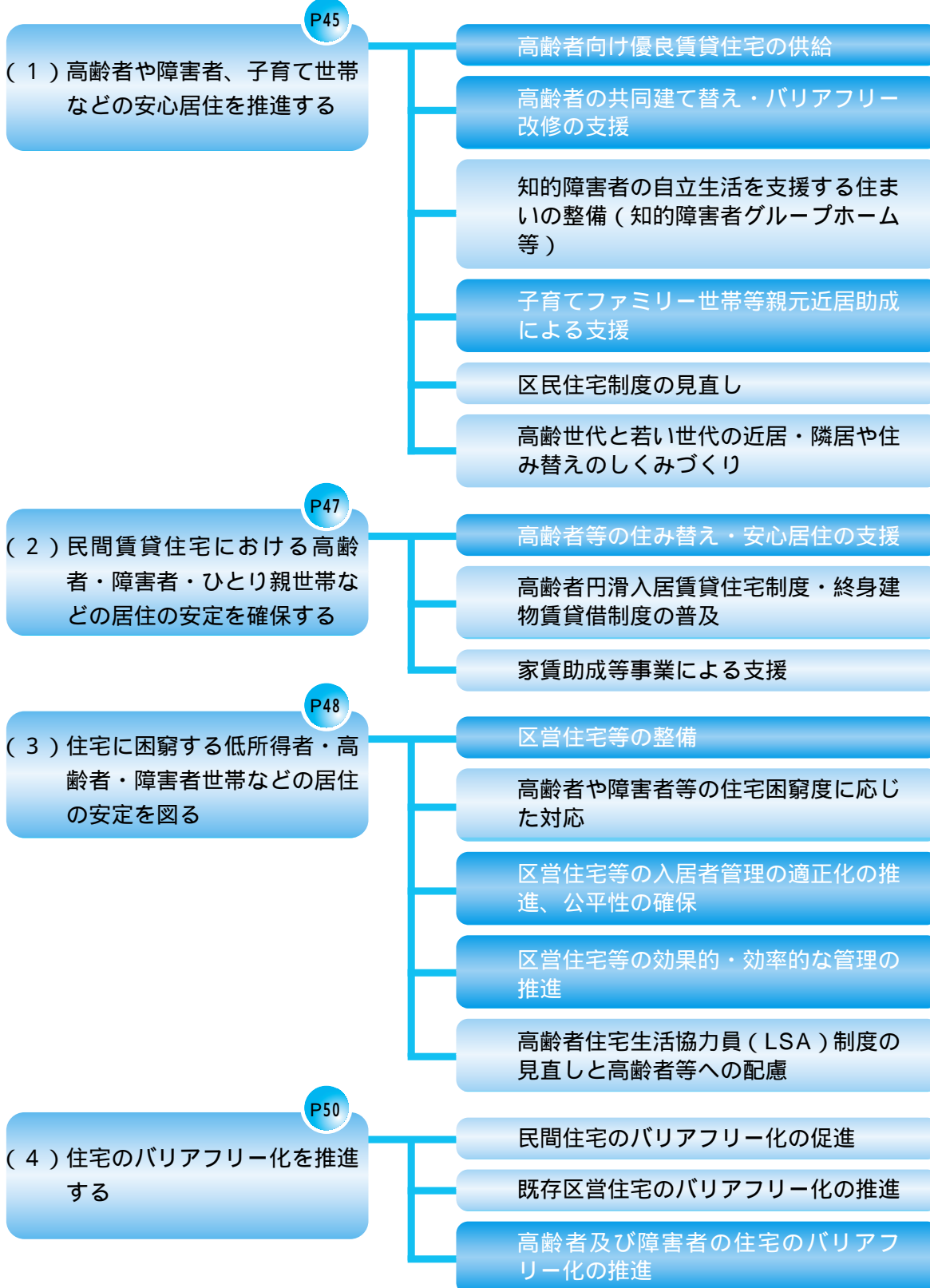
1 住宅施策の体系

推進する施策 ① 多様な住宅の供給を促進する



は重点施策です。

推進する施策 ② 高齢者や障害者、子育て世帯などが安心してらせる住宅を選択できるようにする





推進する施策 ③ まちづくりとあわせて住宅供給を誘導する

P52

(1) まちづくりとあわせて住宅の建て替えの推進と市街地環境整備と連携した住宅の供給誘導を行う

地区計画制度の適用と住宅建て替えの支援・誘導

共同化とあわせて住宅の建て替え・供給

市街地環境形成とあわせて住宅供給の誘導

住宅付置制度によるファミリー向け住宅の施策的誘導

業務床の住宅転用への支援

地域コミュニティ形成へのしくみづくり

日常生活用品店舗・子育て・介護支援など生活関連機能の確保と連携

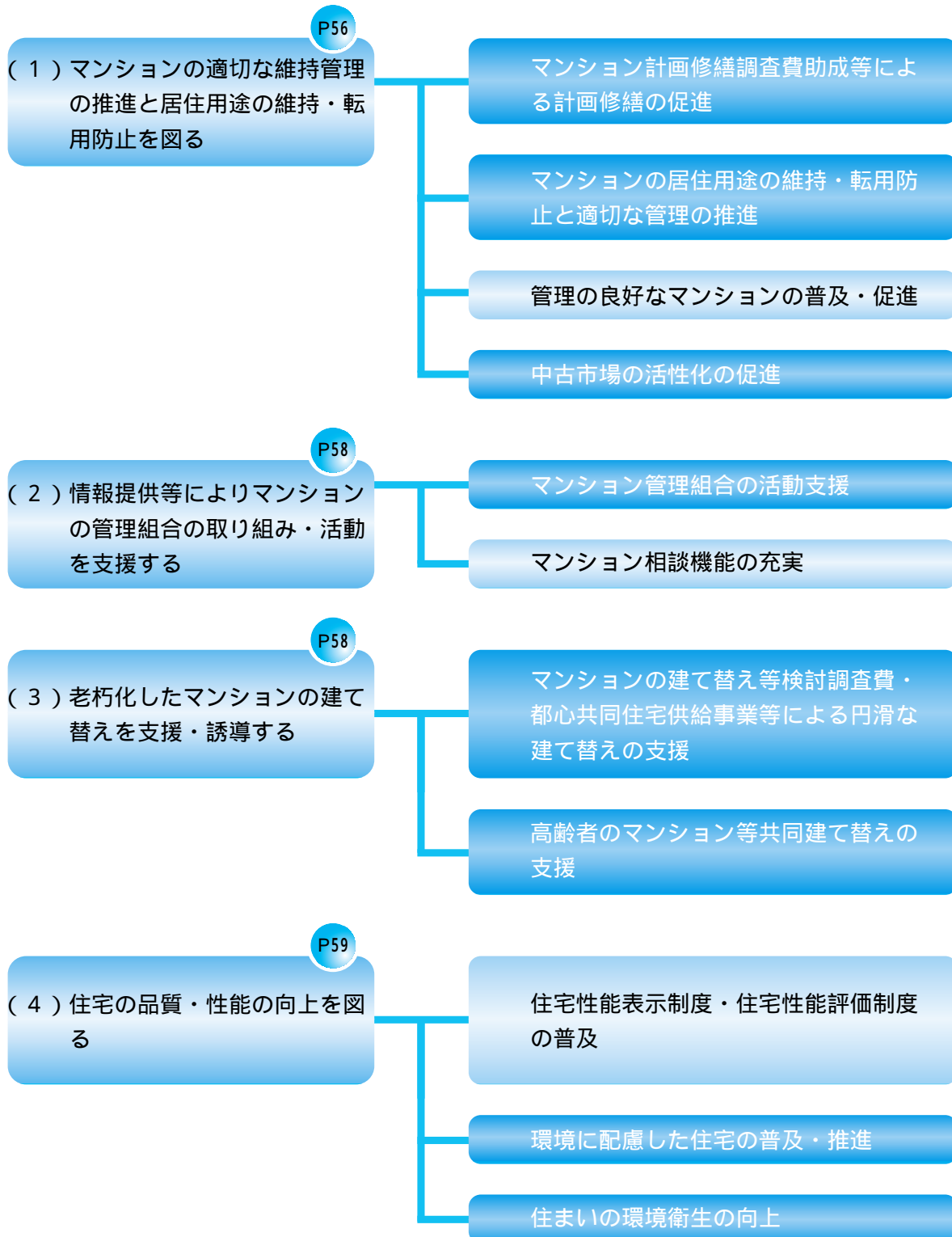
P54

(2) 大規模開発・再開発事業における住宅の供給誘導と住環境の整備を行う

大規模開発や市街地再開発事業における魅力ある住宅供給と地域への貢献の推進

は重点施策です。

推進する施策 4 マンション等を良質な住宅ストックにする





2

推進する住宅施策

推進する施策 ① 多様な住宅の供給を促進する

施策目標別の将来像

ファミリー世帯が子どもの誕生・成長に応じて、ゆとりを持って、住めるようになるなど、多様な世代や所得層の世帯が住宅を選択できるようになっています。

施策の指標

民営、公営・公団・公社の賃貸住宅の割合(%)

25.8%(平成10) 40%(平成20)

【指標の考え方】 区内の住宅のうち、賃貸住宅(社宅・公務員宿舎を除く)の戸数の割合から、多様な住まいの供給度合いをはかります。

【目標値の考え方】 現状値(実績)と他団体の実績を比較検討し、都心3区の平均値を目標値とします。



施策展開の基本的考え方

近年、千代田区の住宅着工戸数は、分譲マンションを中心に大幅に増えており、過去最多となっています。しかし、分譲マンションなど民間住宅の供給は、ワンルームから1LDKが5割に及ぶ一方、23区では5割を占めている3LDKは2割と、ファミリー世帯向けが多いとは言えず、良質な賃貸住宅はさらに少ない状況です。価格等も、ゆとりある居住を実現するには、いまだ高い水準です。加えて民間住宅の供給は、社会経済情勢に左右されやすく、特に千代田区では、事務所市場の影響を大きく受けています。

したがって、誰もがライフステージやライフスタイルに応じた多様な住まいを選択できるようにする必要があります。その際、人口・世帯構成のバランスのとれた地域社会をめざし、地域に定着しているファミリー世帯などの転出の防止、地縁・血縁のある世帯の呼び戻しとともに、新たな世帯が定住できるようにすることも重要です。

そのため、ファミリー世帯向け賃貸住宅をはじめとした居住用の住宅の供給誘導を図るとともに、高齢者や障害者、低所得者などへの施策、相対的に高い本区の住宅の価格等の低廉化に資する住宅施策へ重点化を図る必要があります。

1 多様な手法を活用し中堅ファミリー世帯等への公的住宅の供給・誘導を行う

1 区有地活用による住宅の供給 **重点事業**

区有地を活用し、民間の活力を導入した定期借地やPFIなどの事業手法により、家賃等を低減した住宅供給を推進します。この住宅は、ファミリー向けを始めとした多様なニーズに対応できるように検討していきます。

TOPIC

Q 家族でリーズナブルな家賃の住宅に住みたい。

A 新たな手法による公的住宅の供給を進めます。

千代田区には、様々な住宅があります。区の住宅としては、主に「区営住宅」と「区民住宅」があります。

「区営住宅」は、公営住宅法という法律に基づき、住宅に困窮する低額所得者を対象に、低廉な家賃で入居できる住宅です。

また、「区民住宅」は中堅所得者を対象に、所得に見合った家賃で入居できる住宅です。

これまで、千代田区が全面的に財政を投入して施設整備を行ってきました。しかし、これからは、区有地を活用し、民間の活力を導入した極力財政投入を伴わない新たな手法により、中堅ファミリー向け住宅や持ち家高齢者等にも対応できる多様な住宅を供給し、適切な家賃で住宅に住みたいと考えている方々の要望に応じていきます。

2 既存の公共住宅 の建て替え等の促進

千代田区内の都営住宅については、都民住宅 や高齢者向けシルバーピアとの併設も含め、建て替えがすべて完了し、良質な住宅ストックの形成に寄与しています。さらに、老朽化した既存の公社住宅・UR（都市再生機構 旧都市公団）賃貸住宅についても、事業主体に建て替え等を要請します。

建て替え等に際しては、周辺環境整備やまちづくりとの連携を図るとともに、ファミリー世帯・高齢者向け住宅の確保を要請します。

2 良質な民間住宅の供給・誘導のしくみを整備する

1 都心共同住宅供給事業の推進 **重点事業**

地区計画の適用地区等で、一定のオープンスペース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補助することにより、良好な市街地環境の整備を図るとともに、良質な民間住宅の供給誘導を図ります。

今後、中堅所得ファミリー層が入居可能な価格等の設定を事業認定の要件に付加していきます。また、建築にあたり「住宅性能評価」を行うことを求め、住宅の質も確保していきます。



2 建築物共同化住宅整備促進事業（ミニ優良）の推進 **重点事業**

地区計画の適用地区等で比較的小規模な土地の所有者が共同で住宅を建て替える場合または、コーポラティブ方式により住宅を建築する場合、その費用を補助することにより、良好な市街地環境の整備を図るとともに、定住化の促進を図ります。

今後、中堅所得ファミリー層が入居可能な価格等の設定を事業認定の要件に付加し、良質な住宅の整備を推進します。

3 新しい住まい方への対応を検討する

1 コーポラティブハウス、コレクティブハウス 等ふれあいのある住まい方への支援

地域コミュニティ形成の視点から、ふれあいのある住まい方を推進します。そのため、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、独立した住戸と共同利用の食事室などの共有スペースを持つコレクティブハウスなどについて、ミニ優良との組み合わせをはじめ、各種住宅供給促進事業等を効果的に活用し、供給を促進します。

TOPIC

Q ふれあいのある住宅を建てたい。/共同住宅で助け合って生活できれば...

A コーポラティブハウス・コレクティブハウスによる住宅供給を促進します。

これから共同住宅を建てようと考えた場合、建てた住宅で安心して、生活ができるように、建築の専門家と住む方が一緒になって計画の段階から進めていく住宅が「コーポラティブハウス」です。

この住宅は事業者などの立場からすれば、事業等に先立って入居者が確定していることで、売れ残りの在庫リスクや、それを解消するための費用が不要となり、コスト面の合理性も見込めるものです。

また、子どもを生みたいけれど環境が心配、共働きしながら親同士が子育てを助け合っていく方法がないか、一人暮らしなので仲間が欲しいなどの考え方に応えることのできる住宅が「コレクティブハウス」です。

この住宅は日常的な生活の一部やそのための生活空間を共同化・共有化（調理や生活行為を共同で行うなど）し、居住者の民主的な合意によって成り立たせるものです。

千代田区では、このように、区外からの転入希望者についても魅力ある住宅づくりを進め、価値観やライフスタイルの多様化にも対応した、新たなコミュニティ形成となる、これらの住宅建設等の支援を図っていきます。

2 SOHO 等都心活動に対応した住まい方の検討

都心に集積している商業・文化施設等の利用に魅力を感じる、いわゆる都心活動層のマルチハビテーションの需要も視野に入れ、SOHOやセカンドハウスなどのあり方を検討するとともに、ファミリー居住との調和を図ります。

3 スケルトン・インフィル住宅の普及

スケルトン・インフィル住宅とは、建物をスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）とインフィル（住戸内の内装・設備等）に分離した工法による住宅です。

この住宅は、資源の有効活用と廃棄物の抑制を可能にし、また、建築物の資産価値が下がりにくくなるなど、良質な住宅施策に向けての利点が大きいため、区民や民間事業者への普及を図っていきます。

4 定期借地制度、定期借家制度による住宅の普及 **重点事業**

定期借地制度、定期借家制度など新たな制度について、区民や事業者へ情報提供を行い、普及に努めます。また、区有地活用による公的住宅供給など千代田区が関与し、新たに供給される住宅において、具体的な活用を図ります。

TOPIC

Q 子どもが一人立ちするまで、自分たちの収入に合った家賃で住みたい。

A 定期借家制度による住まいの普及を促進します。

千代田区が管理する公的住宅については、募集する戸数も限られており、若い子育てファミリー世帯などにとっては、入居の機会が少ないのが現状です。

そこで、住宅の利用機会の公平性やファミリー世帯等の入居機会の拡大を図るため、区有地を活用して新たに供給する住宅や区民住宅について、入居の期限を一定期間に定めた「定期借家制度」の導入を進めていきます。平成15年9月に千代田区が誘致し、東京都住宅供給公社が供給した「コーシャハイム神田」は、10年の期限付き賃貸住宅となっています。

なお、民間住宅においても、定期借家制度の情報提供や普及に努めることにより、契約期限が明確になり、借家経営がやりやすくなるため、ファミリー向け等多様な借家の供給が促進されます。

また、広い持ち家に住む高齢者世帯が、持ち家をファミリー世帯に貸して、その賃貸収入により、世帯に合った広さの住宅に住み替えるなど、住宅の広さと世帯人数のミスマッチの緩和が図られ、高齢者や障害者、子育て世帯などの円滑な住み替えを支援するしくみづくりに寄与します。



推進する施策 ② 高齢者や障害者、子育て世帯などが安心してらせる住宅を選択できるようにする

施策目標別の将来像

加齢や障害、介護の状況などにかかわらず、快適に日常生活がおくれ、立ち退きや入居敬遠の不安がありません。ファミリー世帯も子どもの誕生や成長に応じて区内で住み替えができ、安心して子育てができるなど、ゆとりある住まいが選択できるまちになっています。また、親世帯と子世帯が近くに住み、ふれあいながら生活できます。

施策の指標

バリアフリー住宅の割合(%)	10.7%(平成10)	20%(平成27)
【指標設定の考え方】 区内の住宅総数のうち、「手すりの設置」「段差の解消」「車いすの通れる広さの廊下」の3点を備えたバリアフリー住宅の戸数の割合から、高齢者・障害者が安心して暮らせる住まいの充足度合いをはかります。	【目標値の考え方】 現状値(実績)と他団体の実績及び国の目標値を比較検討し、第八期住宅建設五箇年計画に定める割合を目標値とします。	
夫婦と6歳未満の子どものいる世帯の割合(%)	2.2%(平成10)	3.5%(平成20)
【指標設定の考え方】 6歳未満の子どものいる世帯の割合から若年子育て世帯の定住の度合いをはかります。	【目標値の考え方】 現状値(実績)と他団体の実績及び国の目標値を比較検討し、都心3区の平均値を目標値とします。	

施策展開の基本的考え方

高齢者のいる世帯率が極めて高い千代田区では、高齢者や障害者が安心して暮らせるまちをつくるのが重要です。特に、持ち家高齢者世帯については、従来の公共住宅への入居資格がありませんが、老朽化したビル内に居住しているなど、将来の住まいに不安を抱えている場合もあります。また、民間賃貸住宅では、いざというときの不安から、高齢者や障害者などの入居を敬遠する状況もみられます。さらに、若い世代では、結婚や子育てに伴い、転出する世帯が多く、千代田区内での住み替えは、依然として困難な状況にあります。

そのため、持ち家世帯を含め、高齢者や障害者に配慮した住宅の供給誘導を図るとともに、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しくみをつくる必要があります。

1 高齢者や障害者、子育て世帯などの安心居住を推進する

1 高齢者向け優良賃貸住宅 の供給

重点事業

民間の事業者が建設する「高齢者向け優良賃貸住宅」に建設費や家賃の助成を行い、供給を促進します。この住宅は、バリアフリー仕様のほか緊急通報等の生活支援システムが施され、持ち家高齢者世帯でも入居が可能です。



高齢者向け優良賃貸住宅
「新内こもれび千代田」・西神田
平成17年3月竣工

2 高齢者の共同建て替え・バリアフリー改修の支援

重点事業

高齢者が、老朽化した住宅の共同建て替えや、住宅のバリアフリー改修を行うため、住宅金融公庫の元金の死亡時一括返済制度（リバース・モーゲージ）による融資を受ける場合に、債務保証料等を助成します。

TOPIC

Q 昔から持ち家に住んでいるが、これから不安のない生活を送りたい。

A 高齢者向け返済特例制度助成事業による住宅の建て替えや改修などを促進します。

千代田区では、高齢者の多くは持ち家に住んでおり、特にマンション等の共同住宅がその大部分となっています。老朽化したマンション等の共同建て替えの際に、手持ち資金や現金収入の少ない高齢者が建て替え資金を調達するのは困難だと考えられます。

そこで、こうした高齢者に向けた、元金の死亡時一括返済制度による融資と連携した「高齢者向け返済特例制度助成事業」により、高齢者が安心して過ごせるよう、既存の住宅の適切な建て替えや改修などの支援・誘導をしていきます。



3 知的障害者の自立生活を支援する住まいの整備（知的障害者グループホーム等）

住み慣れた地域での自立した生活を望む知的障害者に、生活の場を提供し、日常生活に必要な支援等を行います。

4 子育てファミリー世帯等親元近居助成 による支援 **重点事業**

千代田区内に長年居住している親と近居するため、千代田区内での住み替え、または区外から転入する子育てファミリー世帯・新婚世帯に対し、家賃等の助成を行います。親の代から千代田区内に住み、生まれ育つなど千代田区とゆかりの深い、若い子育てファミリー世帯等について、親世帯との近居・隣居を促進し、介護・子育て等の共助の推進、コミュニティの活性化を図ります。

TOPIC

Q 子ども家族を近くに呼び戻したい。

A ファミリー世帯の戻り転入施策を進めています。

親が区内に長年居住しているような子ども世帯など、区内で生まれ育ったり、長く住んでいる世帯は、地域に愛着があり、区内に住み続けたい、戻りたいという希望も高く、コミュニティへの積極的な参画も期待できます。

そこで、千代田区内に10年以上居住する親がいて、千代田区内で住み替え、または戻り転入する中堅所得層までの子育てファミリー世帯等に対し、家賃助成や転居一時金助成等を行います。なお、この制度は平成18年度までの時限事業として実施しています。

5 区民住宅制度の見直し

中堅所得ファミリー層の適切な入居を支援する視点から、空き住宅が出た場合、例えば、子育てファミリー世帯を優先するなど区民住宅のあり方等を検討していきます。

6 高齢世代と若い世代の近居・隣居や住み替えのしくみづくり

高齢者向け優良賃貸住宅や、区有地活用による住宅、定期借家制度の活用により、高齢者世帯や子育て世帯等の円滑な住み替えや、近居・隣居のしくみづくりを推進します。

区有地活用による住宅などについて、高齢者向け住宅やファミリー向け住宅を誘導することで、親世帯と子世帯の近居促進を図っていきます。

若い子育てファミリー世帯等の子育てを支援するため、区民住宅等への定期借家制度の導入を検討します。

2 民間賃貸住宅における高齢者・障害者・ひとり親世帯などの居住の安定を確保する

1 高齢者等の住み替え・安心居住の支援 **重点事業**

身元保証人が見つからないなどの理由で、住み替える住宅の確保が困難な高齢者・障害者・ひとり親世帯のために、民間賃貸住宅に入居する場合に、身元保証人に代わる民間保証会社を活用した家賃等債務保証制度を実施しています。この制度を利用した場合、債務保証料等を民間保証会社に支払う必要がありますが、その費用についても助成を行っています。

高齢者・障害者について、家主や仲介業者、福祉部門と十分な連携を図り、相談からアフターケアまで総合的な対応が図られるように配慮します。

地域と関係機関の協力による、ひとり暮らしの高齢者等への見守りと手助けのしくみ「ぬくもりネットワーク」の推進により、家主の不安解消を図るとともに、入居者の安心居住を支援します。

2 高齢者円滑入居賃貸住宅制度 ・ 終身建物賃貸借制度 の普及

高齢者円滑入居賃貸住宅制度による、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録の促進のため、家主への普及啓発と高齢者への登録住宅の情報提供を行います。また、終身建物賃貸借制度の普及も図っていきます。

高齢者が、民間賃貸住宅に入居し安心して住み続けられるよう、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの「あんしん入居制度」による、高齢者の身元保証のしくみの活用・普及を図ります。

TOPIC

Q 高齢者ですが、安心して賃貸住宅に入居するには？

A 高齢者等の賃貸住宅への入居を支援します。

高齢者が、民間賃貸住宅に入居を希望しても、いざというときの不安から入居を拒否されたり、身元を保証してくれる人がいないなど、住宅の入居にあたっては、様々な問題が見受けられます。

そこで、千代田区では、保証人の代わりに民間保証会社が金銭保証する家賃等債務保証制度の保証料や、訪問電話などの「見守りサービス」を受けることができる財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの「あんしん入居制度」を利用した場合に、その利用料の一部を助成する「高齢者等民間賃貸住宅入居支援助成制度」を平成16年度に創設しました。

この制度により、高齢者等の賃貸住宅への入居が円滑に進むように支援していきます。



3 家賃助成等事業による支援

定住支援福祉家賃助成事業については、助成額の高額化や助成期間の長期化、対象世帯の公平性等の観点から、効果的な制度への転換を図るために居住の継続を視野に入れ、見直します。

3 住宅に困窮する低所得者・高齢者・障害者世帯などの居住の安定を図る

1 区営住宅等の整備 **重点事業**

老朽化した区立住宅については、区営住宅等として整備します。整備にあたっては、福祉施策等との連携により、緊急通報設備の充実や在宅サービスセンターとの協力など、高齢者や障害者などの生活環境に、十分配慮した住宅となるよう検討を進めていきます。

公営住宅法等の改正や国庫補助負担金改革の動向を踏まえ、低所得者層向け住宅整備のあり方について検討を進めていきます。

2 高齢者や障害者等の住宅困窮度に応じた対応

区営住宅の入居者選定について、高齢者・障害者・ひとり親・多人数世帯などに対し優遇倍率制度を導入しましたが、困窮度に応じたより適切な対応があるか検討していきます。

自宅改修など時限的な住宅困窮者について、仮住宅の活用など、困窮度に応じた新たな対応を検討します。

3 区営住宅等の入居者管理の適正化の推進、公平性の確保 **重点事業**

区営住宅等の入居期間の長期化に伴い、世帯構成・世帯人員と住宅の広さ・間取りとのミスマッチが生じています。この解消を図っていくために、住み替え制度を見直し、住み替えの促進を図ります。

区営住宅等への居住の公平性確保のため、引き続き、収入超過者への対応など入居者管理及び滞納者の債権管理の適正化を推進します。また、入居許可者が死亡した場合等に同居していた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、利用機会の公平を図る視点から適正化していきます。

保有財産を厳格に調査し、より困窮度の高い人が区営住宅等に入居できる制度への見直しを検討します。

使用料の滞納者の債権管理を的確に行うとともに、高額滞納者については、法的措置を含め債権管理を強化していきます。

TOPIC

Q 区営住宅等で世帯構成と家の広さが合っていないのでは…

A 公的住宅の住み替え制度のルール作りを進めています。

千代田区における区営住宅・区民住宅については昭和55年より順次建設がなされ、多くの方が入居されてきました。

しかしながら、区営住宅・区民住宅では、建設以来、古いもので20年以上が経過したことから、その間、子どもの成長や独立などで家族の数が減ったり、結婚したり、子どもが生まれるなどで家族の数が増えたという場合があるなど、入居当時の世帯構成から変化し、世帯人員と居住水準が乖離している世帯があります。

このような状況を解消するため、住宅の住み替え・交換の制度を検討し、改善を図ります。あわせて、実効性のあるルール作りのため、国や関係機関に対する働きかけを進めていきます。

4 区営住宅等の効果的・効率的な管理の推進 **重点事業**

区営住宅等の効果的・効率的な管理を推進するために、区営住宅等の管理について、指定管理者制度の導入を検討していきます。

区営住宅等の良質なストック形成のため、大規模改修の計画修繕等を盛り込んだ「公営住宅ストック総合活用計画」を策定します。

TOPIC

Q 区営住宅などの管理をもっと効率的にできないの？

A 民間企業への委託拡大や指定管理者制度の導入を検討しています。

区営住宅や区民住宅などの管理業務については、公営住宅に関する法令等の趣旨にもうたわれているように、積極的な管理業務の委託を図り、適正な管理を進める必要があります。

千代田区においても、住宅の入居者に対して迅速かつ的確な対応を行うことを目的に、平成10年度より、住宅の募集・住宅の修繕・建物管理業務など住宅の管理業務の一部を(財)千代田区街づくり推進公社に管理委託してきました。

また、平成15年に地方自治法の改正が行われ、施設の管理について、委託先が公社等に限定されていた「管理委託制度」に代わって「指定管理者制度」が創設され、広く民間企業も含め管理ができるようになりました。

この制度による公営住宅の管理については、国の見解により、「入居資格審査」や「入居者決定」、毎年の「所得報告」など、民間に委ねることが困難なものもあることから、制度のメリットを十分に活用した導入が図られるように検討していきます。

これにより、区営住宅等の管理コストを削減するとともに、入居者のニーズに合ったサービスを提供できるようにします。

なお、民間委託の拡大や指定管理者制度の導入を行う場合は、入居者のプライバシーの保護に十分に配慮するとともに、民間のノウハウを活かした入居者サービスが図れるように検討します。



5 高齢者住宅生活協力員（LSA）制度の見直しと高齢者等への配慮

高齢者住宅の生活協力員の配置について、社会福祉施設からの職員派遣制度も含めた推進を図ります。また、一般の区営住宅に居住している高齢者についても、在宅介護支援センター、ぬくもりネットワーク事業等、福祉との連携を進め、身体状況や生活状況に配慮した対応を図っていきます。

4 住宅のバリアフリー化を推進する

1 民間住宅のバリアフリー化の促進

住宅の改修・建て替え時の相談や、各種助成制度・融資制度等を活用し、民間住宅のバリアフリー化を促進します。

2 既存区営住宅のバリアフリー化の推進

既存区営住宅の良好な維持・管理、高齢社会への適切な対応と居住環境の向上を図るため、より一層のバリアフリー化を推進します。

3 高齢者及び障害者の住宅のバリアフリー化の推進 **重点事業**

高齢者や障害者が暮らす住宅について、手すりの設置やトイレの改修、さらに階段昇降機やホームエレベータの設置など、バリアフリー化にかかる費用（の全部又は一部）を給付します。また、住宅改修の必要性や改修内容を助言する高齢者住宅改修アドバイザー派遣制度を創設し、より安全で生活しやすい居住空間とするための支援を推進します。



推進する施策 ③ まちづくりとあわせて住宅供給を誘導する

施策目標別の将来像

地域の住環境がよくなり、住宅の建て替えも円滑にできています。広い街区では、魅力ある住環境が整ったまとまった住宅の供給がされています。

施策の指標

再開発事業や大規模開発により供給される住宅の着工戸数(戸)

810戸(平成10) 1,600戸(平成23)

【指標設定の考え方】 再開発などの住宅戸数から、まちづくりとあわせた住宅供給の度合いをはかります。

【目標値の考え方】 今後の計画値を目標値とします。

施策展開の基本的考え方

区内全域が既成市街地である千代田区では、共同化の推進や地区計画の活用、再開発事業や大規模再開発と連携したまちづくりは、防災機能の向上のみならず、まちの魅力を増すことにもつながります。さらに、小規模な敷地では、安心して住み続けるための建て替えや改修が困難であったり、住環境の向上を図ることが難しい場合もあります。

このため、まちづくり施策と連携し、住宅供給を図るとともに、生活しやすく住み良い住環境整備を推進し、居住の場としての魅力の向上を図ります。



① まちづくりとあわせた住宅の建て替えの推進と市街地環境整備と連携した住宅の供給誘導を行う

1 地区計画制度の適用と住宅建て替えの支援・誘導 **重点事業**

地域住民や地権者が地域の将来像を共有する、まちづくりのルールとしての地区計画の適用拡大に向けて、取り組みを強化します。

地区計画の適用あるいは検討地区等に対して、都心共同住宅供給事業助成などの支援を重点的に実施していきます。

千代田区型地区計画が適用された地域において、仮住居・仮店舗費助成 事業や仮住宅の活用などにより、住宅への建て替えが促進されるよう積極的に支援・誘導していきます。

2 共同化とあわせた住宅の建て替え・供給

地区計画の適用あるいは検討地区等において、都心共同住宅供給事業やミニ優良により、土地の共同化による良好な市街地環境を整備するとともに、良質な民間住宅を供給します。

3 市街地環境形成とあわせた住宅供給の誘導

千代田区や東京都の総合設計制度 を活用し、敷地の適正な高度利用とともに、一定割合以上の住宅の確保と公開された広場及び緑地等のオープンスペースを創出し、良好な街並みの形成を図ります。

都心共同住宅供給事業を活用し、公開空地等のオープンスペースを創出し、良好な市街地環境の整備とともに、良質な民間住宅の供給誘導を図ります。



神保町一丁目南部地区再開発事業における歩行者空間の整備

4 住宅付置制度によるファミリー向け住宅の施策的誘導 **重点事業**

住宅付置制度は、区内の大規模な開発事業について、千代田区と事業者が事前協議を行い、ファミリー向け住宅の供給や住環境の整備を図っていくものです。

この制度をより効果的に運用し、これまで住宅建設の少ない地域などへ住宅の建設を誘導していきます。

これにより、住機能と業務機能のバランスを図り、良質な住環境を形成します。

TOPIC

Q 神田地区にファミリー向け住宅を増やすためには...

A 住宅付置制度のより有効な運用を進めます。

千代田区では、平成4年9月より住宅付置制度を導入し、平成15年度末までに3,618戸の住宅が供給されました。

しかし、千代田区全域では定住人口が上向きに転じたものの、神田地区においては、いまだに人口の減少が続いています。また、住宅付置制度の特例として、隔地住宅（建築物の敷地内に住宅を付置できない場合に、区との協議により、同一事業者が同一時期に区内の他の敷地に建設する付置住宅のこと）の建設を行うこともできますが、その建設は麹町地区に偏在し、神田地区においてはあまり供給されない状況にあります。

そのため、大手町・丸の内・有楽町地区のような大規模開発のエネルギーを神田地区のファミリー向け住宅供給に誘導する制度の導入を図ります。

この制度においては、付置要請面積の低減（25% 15%）や建設準備期間の延長（1年間 5年間）などのインセンティブを与えます。ただし、5年間に確実に隔地住宅が建設されることを担保するため、保証金を預かります。この保証金は現行の開発協力金の40%相当を想定しており、隔地住宅が建設された時には返還します。

また、まちづくり協力を要請します。これは、現行の開発協力金の10%相当を想定していますが、住宅建設候補地の調査費を始めとするコーディネーター費用を始め、神田地区の住環境の整備に充てていきます。

以上のような制度を「住宅リンケージ」と総称していますが、このことにより、地域の再生に取り組んでいきます。

5 業務床の住宅転用への支援 **重点事業**

空きビル・空き事務所・空き店舗などが発生している状況を踏まえ、空き床の有効活用として、住宅転用助成事業 などにより、業務床の住宅への用途転用の促進を図ります。

TOPIC

Q 事務所を住宅にしたいのですが...

A コンバージョン も含めた今後のまちづくりを支援します。

都心においては、長引く不況の影響を受けて、空きビル・空き事務所・空き店舗などが発生している状況が見られ、オフィスの住宅転用を中心としたコンバージョン（建築物の用途転用）が注目されています。

そのため、千代田区では、これまで事務所等住宅以外の用途として建築された建物の空き床を住宅に転用する住宅転用助成事業による支援を行っていますが、住宅への転用のみならず、SOHOなどの多様なコンバージョンの活用検討も行っています。

今後、国や東京都の規制緩和や転用手続の簡略化への検討状況を把握しつつ、コンバージョンを含めた、地域の魅力を高めるまちづくりの支援を行っていきます。



6 地域コミュニティ形成へのしくみづくり **重点事業**

マンションなどの居住者と町会等との双方向コミュニケーションの橋渡しのしくみを、まちづくりや福祉など諸施策との連携により構築することで、地域コミュニティの強化を図ります。

TOPIC

Q 千代田区に引っ越してきました。地元住民と交流を持ちたいと考えています。

A マンション居住者と地域住民の交流の支援を強化します。

マンションなどの共同住宅の居住者はそれぞれの生活スタイルを持っており、日常生活において、地域住民との関わりや、町会等からの情報や地域のルールを知る機会が少ないのが実情です。一方、町会等が居住者に対し、情報提供する場合の窓口がわかりにくいという状況もあります。

そこで、地域との関わりが深い人々やNPOなどを活用し、地域住民との連絡調整や居住者に対する地域情報の提供などを行う制度の導入、新規マンション入居者に対して町会等がウエルカムパーティーを開催するしくみづくりなど、居住者と地域住民の双方向の交流の支援を行い、地域の特色を最大限活かしたまちづくりを推進します。

7 日常生活用品店舗・子育て・介護支援など生活関連機能の確保と連携

生鮮三品をはじめとする、生活必需品の供給体制を支援するため、日常生活用品店舗の確保について検討します。

住み良い住環境を形成していくため、生活を支える、身近な日常生活用品店舗、保育園などの子育て支援機能、医療福祉施設などの介護機能の確保と連携を積極的に進めます。

2 大規模開発・再開発事業における住宅の供給誘導と住環境の整備を行う

1 大規模開発や市街地再開発事業における魅力ある住宅供給と地域への貢献の推進 **重点事業**

市街地再開発事業など、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る大規模再開発事業においては、これまでも相当数の住宅供給を図ってきましたが、さらに、地域の将来像を基に、事業者との連携により、地権者だけでなく、地域の区民の視点からも魅力のある住まいとしていきます。

まちづくり事業と連携した地域のコミュニティ形成への貢献や、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をめざします。

生活関連施設の整備をはじめ、集会施設や子育て支援施設、福祉施設との併設などにより、住み良い住環境整備の推進を図ります。

事業の実施にあたっては、従前居住者用住居はもとより、住宅の地元優先入居や地元割当枠の確保を要請します。

事業完了後に組織される管理組合に、居住者の住民登録や地域コミュニティ活動への参画等についての取り組みを要請していきます。

推進する施策 ④ マンション等を良質な住宅ストックにする

施策目標別の将来像

安心して維持管理や性能の良いマンション等に住め、老朽化した場合も不安なく、建て替え等が円滑にできています。

施策の指標

昭和56年以降に建築された非木造の共同住宅の割合(%)	42.9%(平成10) 60%(平成20)
【指標設定の考え方】 新耐震基準の施行以降に建築された非木造の共同住宅棟数の割合から、地震に対して、より安全性の高いマンション等の供給度合いをはかります。	【目標値の考え方】 千代田区内の住宅平均使用年数を超える、おおむね昭和45年(1970)以前に建築された共同住宅が建て替わることを目標値とします。
最低居住水準未満の世帯の割合(%)	9.2%(平成10) 0%(平成20)
【指標設定の考え方】 最低居住水準未満の世帯の早期解消により、健康で文化的な住生活の基礎が確保されているかをはかります。	【目標値の考え方】 第八期住宅建設五箇年計画に定める目標値とします。

施策展開の基本的考え方

早くから都市化が進行した千代田区においては、住宅の老朽化が進み、既存住宅の良好な維持・管理や適切な建て替え等が不可欠となっています。

このことが、快適な住まいの実現のみならず、災害時の住宅の安全性の向上や区民の生命・財産を守ることにもつながります。

特に、世帯の7割が居住しているマンション等の共同住宅については、良質な住宅ストックとして活用されるよう、居住者や管理組合の自主的・主体的活動を支援するとともに、中古住宅取引の不安を解消し、市場の活性化を促進する施策を検討します。

また、環境に配慮した循環型社会への対応や、防災上の観点から、耐久性をはじめとした住宅の品質・性能の向上を図っていきます。



1 マンションの適切な維持管理の推進と居住用途の維持・転用防止を図る

1 マンション計画修繕調査費助成 等による計画修繕の促進 **重点事業**

マンションを良好に維持管理していくため、マンションの管理組合等が大規模修繕計画を作成する場合、調査費の一部を助成します。

東京都のマンション改良工事助成制度 と住宅金融公庫マンション共用部分リフォームローン の活用を促進します。

TOPIC

Q マンションの大規模な修繕をする場合は？

A マンション計画修繕調査費助成による適切な修繕計画を支援します。

マンションを長期にわたって快適で安全な住まいとして維持し、大切な資産として保全するためには、共用部分の修繕について長期的な計画をたて、それに従って適切な時期に修繕工事を行うことが大切です。

そのため、「マンション計画修繕調査費助成事業」により、マンションの管理組合や賃貸マンションのオーナーが、将来に予測される大規模な修繕に対して計画的に取り組むことを目的に、建物及び設備について調査を実施した場合において、当該調査に要した費用の一部を区が助成しています。

この制度により、千代田区内に所在するマンションの計画的な修繕を促進し、適正かつ良好な維持管理の実現をめざすとともに、住環境及び地域環境の向上を図っていきます。

2 マンションの居住用途の維持・転用防止と適切な管理の推進 **重点事業**

マンションの居住用途を維持し、良好な管理を図るため、建築計画、管理規約および長期修繕計画等について、事業者への指導を的確に行います。

ワンルームマンションについて、建築主及び所有者等には、住宅の業務転用防止やファミリー向け住宅の付置などを義務づけ、また、入居者に対しては、住民登録や町会への加入などの責務を課すことにより、良好な住環境の形成に努めます。

既存のマンションについても、管理組合への啓発などにより、マンションの居住用途の維持・転用防止と適切な管理の推進を図ります。

マンションなどの居住者と町会等との双方向コミュニケーションの橋渡しのしくみを、まちづくりや福祉など諸施策の連携をもって構築することにより、地域コミュニティの強化を図ります。【再掲 P54 6 地域コミュニティ形成へのしくみづくり】

TOPIC

Q ワンルームマンション居住者とのトラブルは避けたいけど。

A ワンルームマンション居住者への総合的対応による地域コミュニティの活性化を図っていきます。

ワンルームマンションなどの共同住宅においては、居住者のマナーや居住者と地域コミュニティとの関係が希薄などの課題が指摘されています。

そのため、千代田区は、近隣紛争防止を目的に主にハード面の指導として「ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱」を昭和61年6月に策定しました。平成15年1月には居住者のソフト面（住まい方）の対応を図るために、業務用途への転用防止や住民登録、そして町会をはじめとする地域活動への参画の促進などを新たに要綱に盛り込みました。

さらに、平成16年8月には「ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱」として、地域コミュニティの活性化や定住人口の回復を目的とした、ファミリー向け住戸の付置を要請する要綱の改正を行い、より一層の指導の強化を図ることとしました。

今後も、居住者が積極的に地域活動に参画できるよう、地域コミュニティの活性化を図っていきます。

3 管理の良好なマンションの普及・促進

東京都などのマンション登録制度と連携して、管理の良好なマンションの普及・促進を図ります。

都心共同住宅供給事業等の補助事業の要綱に、住民登録や町会加入について重要事項説明や管理規約の要件を定めることにより、マンションの良好な維持・管理や入居者の良好な共同居住の推進を図ります。

マンション管理適正化法の施行、マンション標準管理規約の改正、マンション標準管理委託契約書の改訂などを踏まえ、管理組合と管理会社の関係におけるよりよい委託管理のあり方などについて検討し、適正なマンション管理の促進を図ります。

4 中古市場の活性化の促進 **重点事業**

国等の動向を踏まえ、個別マンションのデータベース化や住宅のリフォームの促進、住宅の性能表示制度、既存住宅保証制度の普及啓発など、中古マンション等を安心して取り引きできるような施策を検討します。



2 情報提供等によりマンションの管理組合の取り組み・活動を支援する

1 マンション管理組合の活動支援 **重点事業**

マンションの管理組合の登録を推進しマンション交流会や各種セミナーの実施など、管理組合活動を支援します。これにより、良好なストックの維持管理に資するようになります。

東京都や関係機関との連携により、ホームページ等も活用し、維持管理や建て替え等のマンションに関する知識や情報の提供の充実を図ります。

2 マンション相談機能の充実

東京都の分譲マンション管理アドバイザー制度の活用やマンション管理士等の活用、専門機関との連携により、マンション問題にきめ細かく対応できるよう、相談機能を充実します。

3 老朽化したマンションの建て替えを支援・誘導する

1 マンションの建て替え等検討調査費・都心共同住宅供給事業等による円滑な建て替えの支援 **重点事業**

老朽化したマンションの建て替えが円滑に行われるよう、街づくり推進アドバイザー派遣や建て替え調査費の助成などにより支援を行います。

都心共同住宅供給事業等により、マンションの建て替えを支援します。

マンションの建て替えに関する法律が制定され、これによりマンション建て替えの手続きが明確化されましたが、既存不適格建築物の問題などの課題もあるため、マンションの建て替え促進方策について検討します。

TOPIC

Q 古くなったマンションを建て替えるには？

A マンション建て替え支援を充実させていきます。

千代田区内には、築30年を超えるマンションが約2割あります。

こうした老朽化が進んだマンションの建て替えを推進するため、平成15年度より、街づくり推進アドバイザー派遣や、必要な調査等に要する経費の一部を助成する「マンション建て替え等検討調査費助成事業」を創設し、マンションの建て替え及びこれに代わる大規模改修を検討する場合の区分所有者間の合意形成に向けた活動を支援しています。

今後も、国や東京都の要件緩和などの動きと連携して、「都心共同住宅供給事業」等の活用を図るとともに、良質なマンション建て替えの促進と居住機能強化のための支援策を検討していきます。

2 高齢者のマンション等共同建て替えの支援 **重点事業**

高齢者が行うバリアフリー改修やマンション等の共同建て替えに際して、住宅金融公庫の元金の死亡時一括返済制度（リバースモーゲージ）による融資を受ける場合に、その保証料等を助成します。

建て替え時の仮住居の確保が困難な高齢者等に対し、仮住宅の活用なども含めた支援策の検討を進めていきます。

4 住宅の品質・性能の向上を図る

1 住宅性能表示制度・住宅性能評価制度 の普及

地震などに対する構造の安定や、バリアフリーなど高齢者への配慮など、住宅の性能を評価できる住宅性能表示制度・住宅性能評価制度について、各種住宅供給助成事業などの中で普及を図っていきます。

2 環境に配慮した住宅の普及・推進 **重点事業**

太陽光や雨水を利用した省エネ住宅など環境共生住宅 の普及・推進を図ります。

ヒートアイランド現象の緩和や建物の断熱効果による省エネルギー化が図られるよう、一定規模以上の建物について、屋上や壁面の緑化の指導や支援を強化・充実にします。

リフォームが容易で資源の節約になるスケルトン・インフィル住宅や建築資材等のリサイクルについて、区民や民間事業者への普及を図ります。

TOPIC

Q 緑を増やして、うるおいのあるまちにしてほしい。

A 緑を増やすために、屋上等緑化を支援します。

大気を冷やす働きをする林などが極端に少なく、コンクリートなどの人工物が地表を覆い、大量の人工熱、放射熱により、平均気温が高くなるいわゆる「ヒートアイランド現象」が都市部では大きな問題となっています。

そこで、千代田区では平成10年10月に「千代田区緑化推進要綱」、平成15年2月に「千代田区屋上等緑化助成金交付要綱」の策定を行いました。それによって、建築物の地上部だけでなく、屋上、壁面、ベランダ等の緑化も義務づけさせ、一定規模以上（公共施設：敷地面積250m²以上、民間施設：敷地面積500m²以上）の建物について緑化の指導強化を図ることとともに、緑化を行う所有者または管理者に対し、敷地面積1000m²以上の既存建築物、それ未満のものは敷地面積要件・建築物の新旧を問わず、必要な経費の一部を助成しています。

さらに、平成15年4月に「千代田区総合設計許可要綱」を改正し、総合設計制度を活用する建築物で屋上を緑化するものに対して、緑化部分の面積に応じて容積率制限の緩和を行うことにより、屋上緑化の一層の推進を図ることとしました。

こうした緑化の推進を図ることにより、身近な緑を増やし、ヒートアイランド現象の緩和に寄与するとともに、都市環境に潤いと美しさを提供します。



3 住まいの環境衛生の向上 **重点事業**

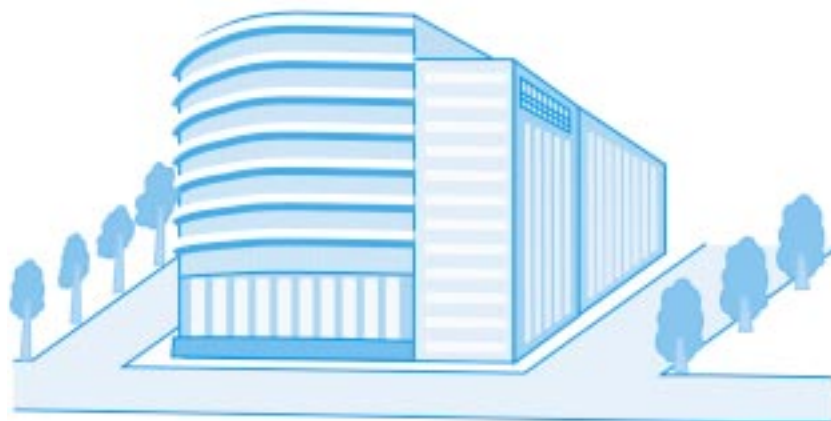
シックハウス症候群 など生活有害物質による健康被害を予防するため、マンション等の居住環境調査等や、建築確認申請時の審査指導等により、住まいの環境衛生の向上を図ります。

TOPIC

Q 新築マンションなどのシックハウス症候群など心配です。

A 快適な居住環境の確保に取り組んでいます。

千代田区では、シックハウス症候群など生活有害物質等による健康被害の予防や衛生的居住環境を確保する目的で、「千代田区における住宅の衛生的環境の確保に関する要綱」を平成16年8月に決めました。これにより、マンション等共同住宅を建築する場合、建築確認申請時に環境衛生基準に関する図面審査を行うことや、竣工時または引き渡し時に、シックハウス原因物質の濃度を測定し、その測定結果について、入居者に対して開示することを義務づけるなど、住宅の居住者が健康で快適な生活ができるような環境の確保を図っていきます。



3 千代田区が関与する住宅供給等の見通し

千代田区が関与・支援する住宅供給計画戸数

第三次長期総合計画基本計画の期間のうち、平成17年度から平成21年度までの5年間に、千代田区が関与または支援して供給・誘導等を行う住宅供給計画戸数等は、次のとおりとします。

推進する施策	事業	件数・地区名等	予定戸数
1 多様な住宅の供給を促進する	区有地活用による住宅の供給	神田東松下町計画	150戸
		(仮称)一番町計画	50戸
	小 計		200戸
2 高齢者や障害者、子育て世帯などが安心して暮らせる住宅が選択できるようにする	高齢者向け優良賃貸住宅の供給	4件	80戸
	区営住宅等の整備	神田東松下町計画	100戸
	小 計		180戸
3 まちづくりとあわせて住宅供給を誘導する	都心共同住宅供給事業等助成	神田佐久間町計画等 5地区	451戸
	建築物共同化住宅整備促進事業助成	10地区	109戸
	市街地再開発事業	富士見二丁目北部地区	410戸
		神田淡路町二丁目地区	500戸
小 計		1,470戸	
			1,850戸

計画の見直し等により、変更となる場合があります。

については、平成21年度以降の供給予定です。



4

居住水準等の目標

住宅施策の推進にあたっては、第八期住宅建設五箇年計画（平成13年度～平成17年度）に基づき、次のとおり居住水準等の目標の達成を図ります。

1 居住水準の目標

1 最低居住水準

健康で文化的な生活の基礎として必要不可欠な水準である最低居住水準未達の住宅に居住する世帯の割合は、千代田区では、平成10年で9.2%（1,130世帯）でした。特に、公営の借家では31.2%（290世帯）、民間借家では15.8%（320世帯）と割合が高くなっています。

引き続き最低居住水準未達の世帯の早期解消に努めます。特に、区立住宅・民間借家居住世帯に重点を置いて、居住水準の向上を図ります。

2 誘導居住水準

住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針となる誘導居住水準は、一般型誘導居住水準と都市居住型誘導居住水準とがあり、千代田区では、都市の共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住水準を満たすこととされています。これを満たす共同住宅に居住する世帯の割合は、平成10年で50.8%、3,800世帯でした。これは、平成22年に半数の世帯の達成という第八期住宅建設五箇年計画の目標に達しています。しかし、その内訳を見ると、持ち家が71.1%に達しているのに対して、公営の借家は8.6%と最も低く、公社・公団（UR賃貸住宅）の借家は31.6%、給与住宅は34.9%、民間借家は46.2%となっています。

借家世帯を中心に、都市居住型誘導居住水準を満たす世帯の割合の向上を図ります。

第八期住宅建設五箇年計画の居住水準を満たすための住宅規模

世帯人員	最低居住水準	都市居住型誘導居住水準
	住戸専用面積（壁芯）	住戸専用面積（壁芯）
1人	18m ²	37m ²
1人（中高齢単身）	25m ²	43m ²
2人	29m ²	55m ²
3人	39m ²	75m ²
4人	50m ²	91m ²

2 住宅性能水準の目標

第八期住宅建設五箇年計画の住宅性能の指針に基づいて、住宅性能の質の向上に努めます。特に、千代田区が関与または支援して供給する住宅について、適切な水準を確保し、良質な住宅ストックとしていきます。

住宅のバリアフリー化については、千代田区では、手すりの設置、広い廊下幅の確保、段差の解消を備えた住宅ストックの割合が10.7%であり、第八期住宅建設五箇年計画で平成27年に2割としている目標を、千代田区では、早期に達成することを目指します。

3 住環境水準の目標

第八期住宅建設五箇年計画の住宅市街地の改善等の指針に基づく、住環境水準の項目である、安全性、利便性、快適性、持続性について、良好な住環境の確保に努めます。

特に、まちづくりと連携し、都心らしい利便性、快適性、文化性の高い住環境の創出を目指します。

第八期住宅建設五箇年計画の目標

居住水準の目標

- 誘導居住水準 平成27年において全世帯の2 / 3
平成22年において大都市圏の半数の世帯の達成
- 平成27年の住宅ストックの規模別構成
 - 100m²（共同建て80m²）以上の住宅ストックの割合：5割
 - 50m²（共同建て40m²）以上の住宅ストックの割合：8割
- 最低居住水準 早期解消に努める

住宅性能水準

耐震性、防火性等、住宅性能に係る水準を明示。特にバリアフリー化の目標を設定。

平成27年の住宅のバリアフリー化の目標：

- 「手すりの設置」「広い廊下」「段差の解消」を備えた住宅ストック：2割
- 居住者の個別の事情に応じたバリアフリーリフォームがなされた住宅：2割

住環境水準

住宅市街地の安全性を確保するための指針として「緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準」を設定

地方公共団体による地域の実情に応じた住環境の改善等を図るため、「住宅市街地の改善等の指針」を設定