CHIYODA CITY HOUSING MASTER PLAN SECOND EDITION

千代田区第二次住宅基本計画

平成17年3月
千　代　田　区

「千代田区第二次住宅基本計画」の策定にあたって

このたび、平成16年度から平成25年度までを計画期間とする「千代田区第二次住宅基本計画」を策定いたしました。

この計画は、「千代田区第三次長期総合計画」の分野別計画であり、区の住宅施策の基本的な方向性や目標について定めています。

千代田区では、「だれもが住みたいと思えるまち」を基本理念とし、「多様なくらしに応じた住まいを選択できるまち、都心千代田区」をめざします。

わたくしどもがめざすのは、「高齢者、子育てファミリー世帯など、多様な世帯が、各々の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、また住み替えや建て替える」こともでき、「地域に長年暮らしている高齢者の近くに戻ってくる子世帯が多く、地域に活気があふれている」まちです。

そのため、このめざすまちの実現に向けて、二つの方向性を示しています。

ひとつは、まちづくりと連動してまちづくりの中で施策を展開していくことです。地域とまちの将来像を共有する中で、住宅ストックの有効活用など、住み良い住環境を整備し、居住の場としての魅力の向上を図っていきます。

もうひとつは、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ことです。マンション居住者等が、地域とつながり、お互いに安心して暮らせるよう、交流のあるまちづくりを支援していきます。

千代田区では、この方向性のもと、区民の居住を総合的に支援する「居住施策」を積極的に推進してまいります。

区民の皆様をはじめ、事業者、関係機関等のより一層のご理解、ご協力をお願い申し上げます。地域を構成するすべての人々とともに、まちづくりに取り組む所存です。

平成17年３月

千代田区長　**石川　雅己**

目次

第1章　計画の目的と位置付け 1

1　計画策定の背景と目的……2
2　計画の性格と位置付け……3
3　計画の期間……4

第2章　住宅事情の現況と動向 5

1　人口・世帯の状況……6
2　居住世帯の現況……9
3　住宅ストックの状況……10
4　分譲マンションの実態……13
5　住宅建設と住宅市場の動向……17
6　住環境の評価……19

第3章　住宅施策の目標 21

1　住宅施策の全体像……22
2　これまでの住宅施策の実績と評価……24
3　計画の理念……28
4　住宅施策の見直しの視点……29
5　住宅施策の課題……31
6　住宅施策の目標……33

Contents

第4章　住宅施策の展開 35

1　住宅施策の体系……36

2　推進する住宅施策……40

多様な住宅の供給を促進する……40

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……44

まちづくりとあわせて住宅供給を誘導する……51

マンション等を良質な住宅ストックにする……55

3　千代田区が関与する住宅供給等の見通し……61

4　居住水準等の目標……62

第5章　住宅市街地及び住環境整備の方針 65

1　都市計画マスタープランにおける
地域別まちづくり施策の方向性……66

2　重点供給地域〈東京都住宅マスタープラン〉……68

第6章　計画の実現に向けて 69

1　区民・事業者・NPO等と千代田区の連携……70

2　区民・事業者等への情報提供……70

3　庁内推進体制の確立……71

4　関係機関との連携……71

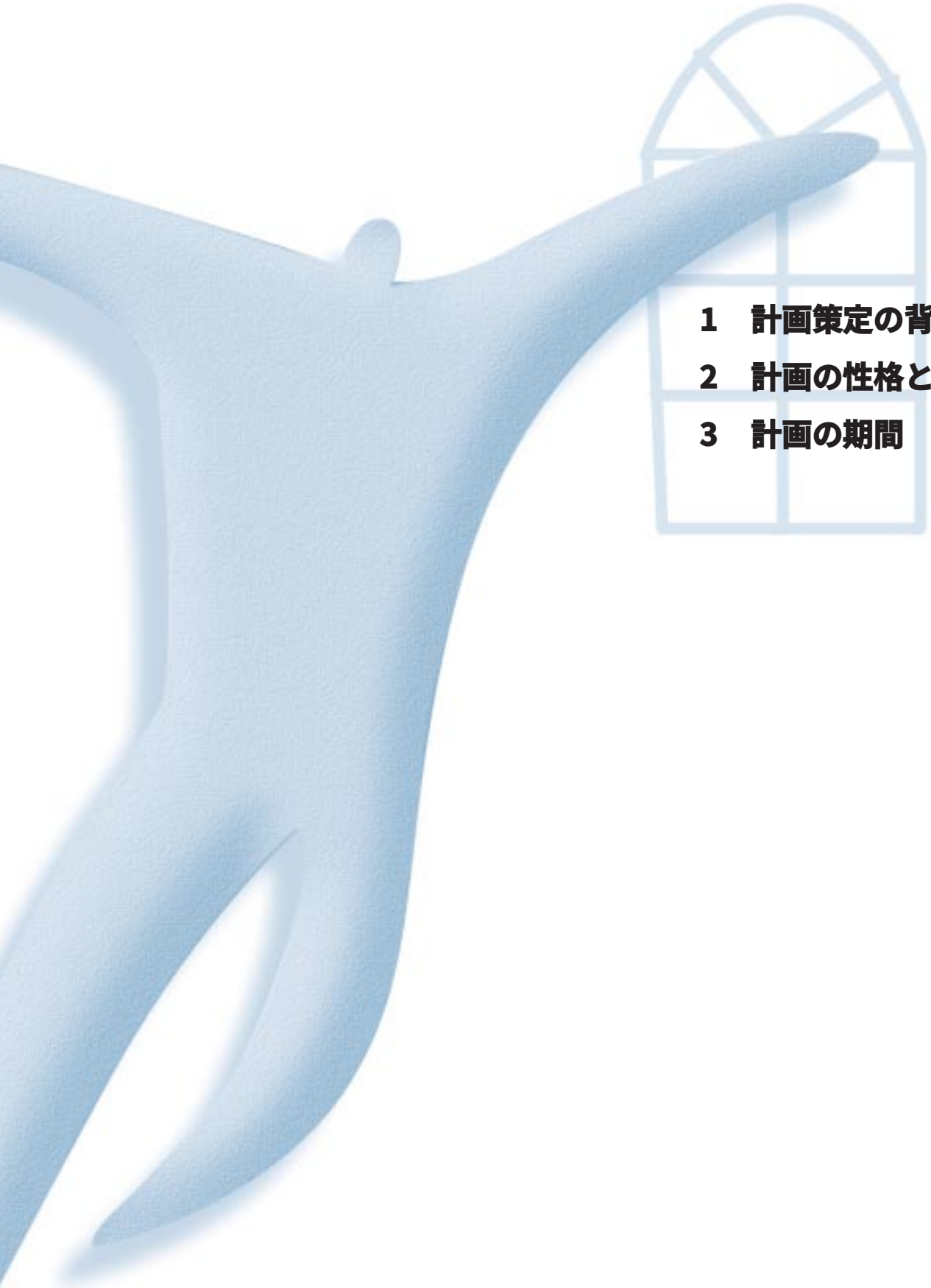
参考資料 73

公的住宅一覧……74

千代田区住宅基本条例……76

用語の解説……78

第1章　計画の目的と位置付け



1　計画策定の背景と目的

2　計画の性格と位置付け

3　計画の期間

1 計画策定の背景と目的

千代田区は、昭和30年代の高度成長に起因し、業務地化が進行し、その後、一貫して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、一層、業務地化が進み、地域コミュニティの衰退の危機に直面しました。

千代田区では、定住人口の回復をめざして、平成３年11月、「千代田区住宅基本計画」を、平成４年４月には「千代田区高齢者住宅計画」を策定し、事業者との連携や福祉施策との連携をはじめ、さまざまな施策に取り組んできました。

住宅基本計画策定期以降、地価の大幅な下落や、住まい方の志向の変化などにより、都心居住の機運が高まっています。

住宅関連の法整備や低金利を背景に、マンションを中心に住宅の供給が活発化し、住宅戸数は着実に増加しています。この都心回帰により、平成12年、実に45年ぶりに定住人口が増加に転じました。

現在、今後の世帯数の伸びを見込んでも、千代田区の住宅ストックは、量的には確保されている状況にあります。

しかしながら、それらが事務所等に転用されたり、投資を目的とするワンルームマンションが急増するなど、必ずしも住宅が「住まい」として活用されていません。

また、依然、住居費が高水準であり、区民がそのニーズに応じた住居を確保することが容易ではないというのが現状です。

そのため、今後は、今あるストックを最大限に有効活用し、良好な住宅・住環境に資する住宅施策にシフトしていきます。

とりわけ、公営住宅の整備を主体とした住宅施策を抜本的に見直すとともに、住宅ストックの有効活用や住宅市場の活用を図りながら、区民の居住を総合的に支援する「居住施策」を積極的に推進していきます。なかでも、人々がライフステージに応じて、安心して暮らせる住まいを選択できるよう、住宅そのもの（ハード面）だけでなく、住まい方（ソフト面）などにも視点を置き、千代田区に住まうことにより都心の利便性や快適性を十分に享受できる、広く「居住」に着目した施策を展開していきます。

こうした状況を踏まえ、「だれもが住みたいと思える魅力あるまち」の実現に向けて、「千代田区第二次住宅基本計画」を策定します。

千代田区の住宅の現状と住宅施策に対する認識が深まり、区民、事業者等と千代田区の連携がより深まることを期待しています。

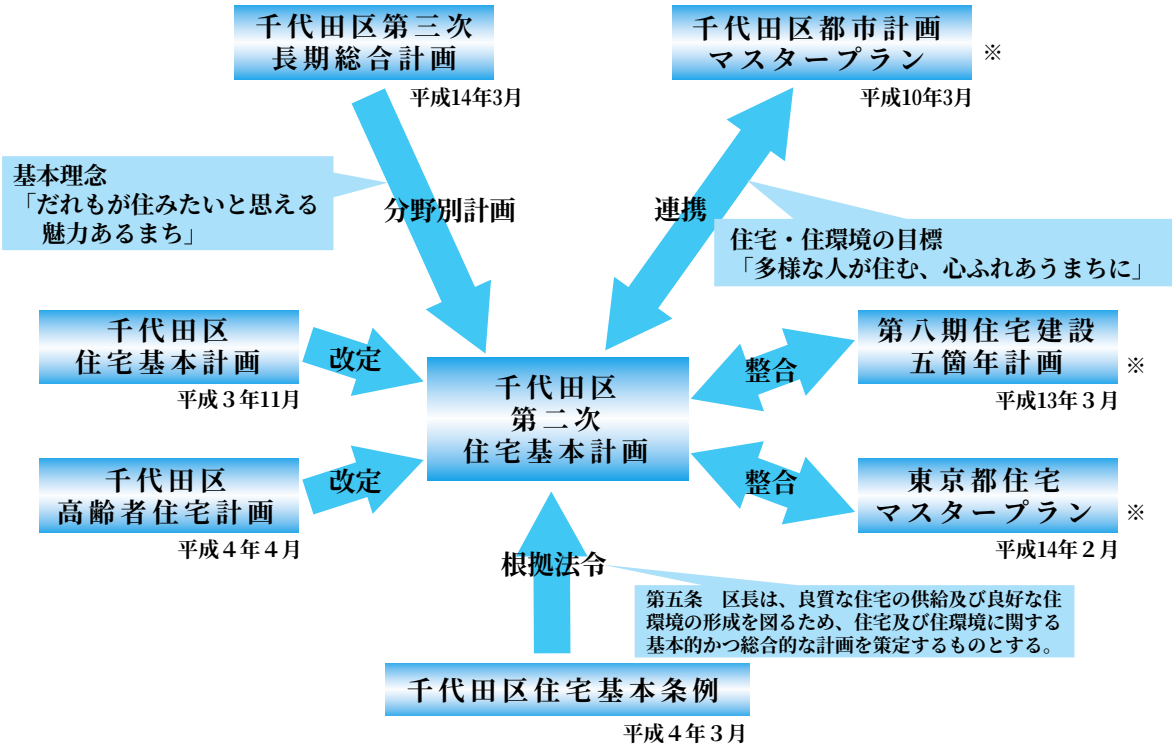
2 計画の性格と位置付け

千代田区第二次住宅基本計画は、千代田区住宅基本条例に基づき、住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画として、住宅施策の推進の方向性を明らかにするものです。

この計画は「千代田区第三次長期総合計画※」の分野別計画となっています。住宅施策の推進にあたっては、この計画に基づき、区民・事業者・NPO など地域を構成するすべての人々が連携・協働しながら取り組んでいく必要があります。

また、まちづくりの基本となる都市計画との関係については、原則として都市計画を前提としますが、住宅施策の効果的な推進のために必要となる場合、この計画の内容を都市計画に反映させるように努めます。

なお、この計画は、国や東京都が策定する住宅関連計画との整合を図っています。



3 計画の期間

千代田区第二次住宅基本計画は、平成16年度から平成25年度までの10年間とします。

なお、この計画は、社会経済状況の変化、施策の進捗状況及び関連計画との整合性等に応じて、適宜見直しを行います。

平成16年度 → 平成25年度

第2章　住宅事情の現況と動向

1　人口・世帯の状況

2　居住世帯の現況

3　住宅ストックの状況

4　分譲マンションの実態

5　住宅建設と住宅市場の動向

6　住環境の評価

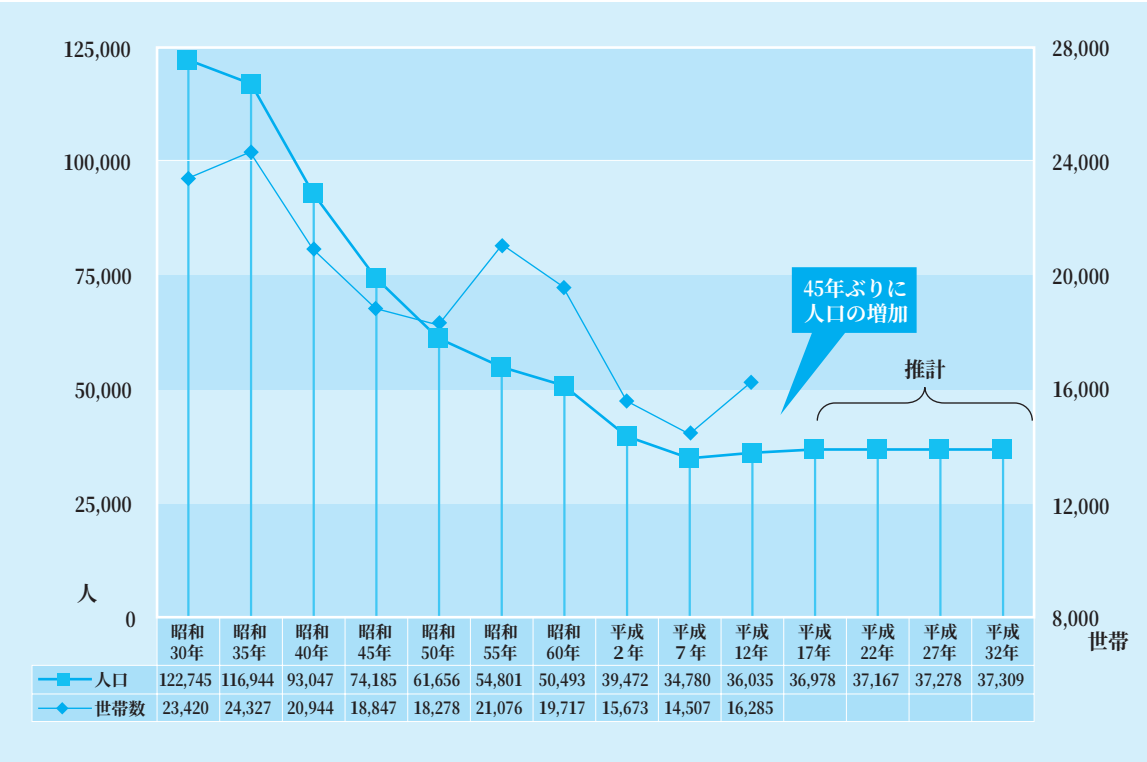
1 人口・世帯の状況

① 45年ぶりの人口増加　（国勢調査※）

国勢調査による千代田区の夜間人口は、戦後のピークである昭和30年の122,745人を境に減少を続け、平成７年には、34,780人になりました。

しかし、平成12年の国勢調査では、実に45年ぶりに増加に転じ、人口は36,035人、世帯数は16,285世帯と平成７年の調査と比較すると、人口は1,255人、世帯数は1,778世帯の増加となりました。

国勢調査による人口・世帯数



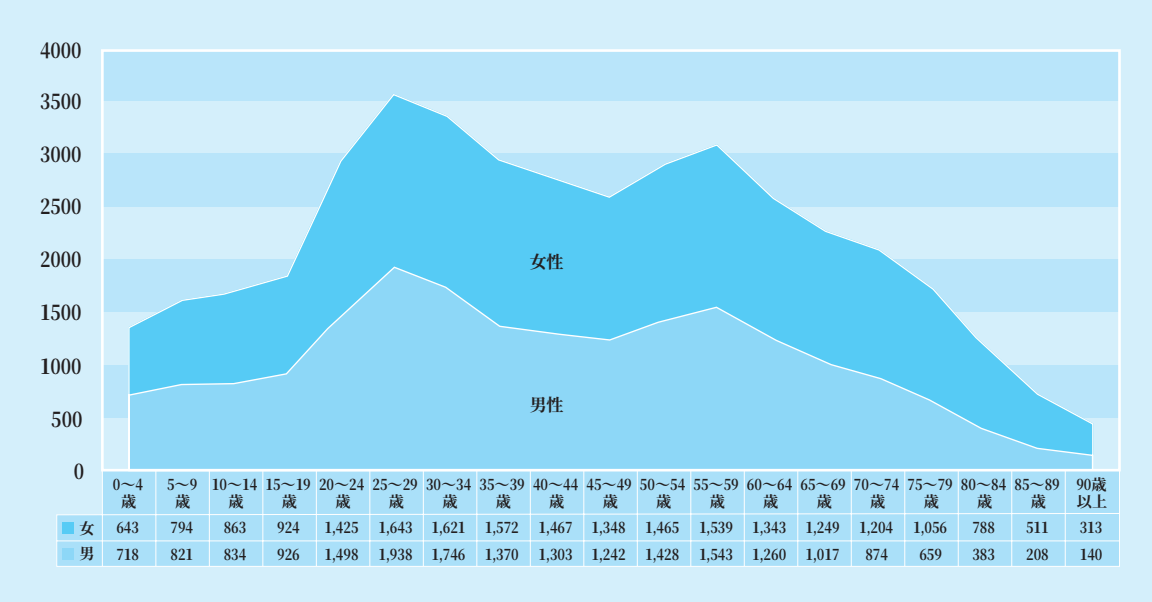
	昭和30年	昭和35年	昭和40年	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成２年	平成７年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年
人口	122,745	116,944	93,047	74,185	61,656	54,801	50,493	39,472	34,780	36,035	36,978	37,167	37,278	37,309
世帯数	23,420	24,327	20,944	18,847	18,278	21,076	19,717	15,673	14,507	16,285				

国勢調査（平成17年以降は東京都総務局による推計値）

② 年齢構成に２つの山

年齢（５歳区分）別人口を見ると、25～29歳が3,581人、30～34歳が3,367人と１つの山を形成しており、55～59歳が3,082人ともうひとつの山を形成しています。

年齢（５歳区分）別人口



	0～4歳	5～9歳	10～14歳	15～19歳	20～24歳	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳	45～49歳	50～54歳	55～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80～84歳	85～89歳	90歳以上
女	643	794	863	924	1,425	1,643	1,621	1,572	1,467	1,348	1,465	1,539	1,343	1,249	1,204	1,056	788	511	313
男	718	821	834	926	1,498	1,938	1,746	1,370	1,303	1,242	1,428	1,543	1,260	1,017	874	659	383	208	140

住民基本台帳（平成16年１月１日）

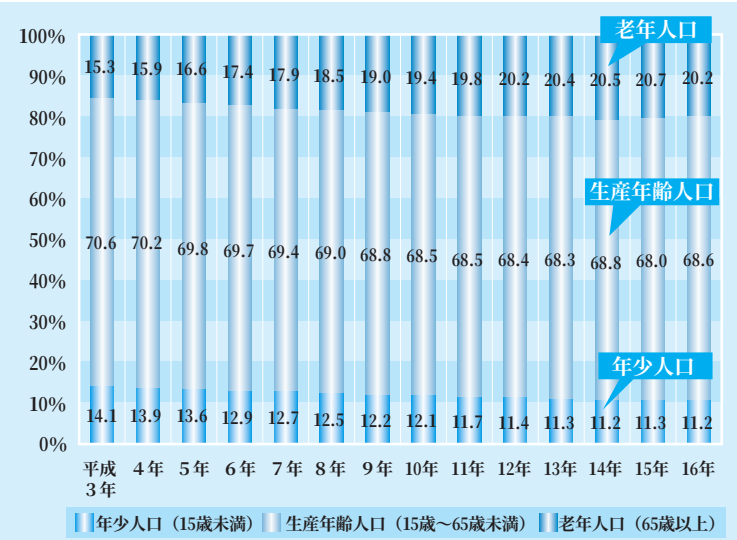
③ 高齢化が進行

平成16年では千代田区の65歳以上の高齢者は、8,402人で、20.2%（23区平均17.7%）と高い割合となっています。

老年人口の中でも、75歳以上の後期高齢者は、4,958人、9.7%（23区平均7.5%）となっています。

一方、15歳以上65歳未満の生産年齢人口は、68.5%と23区平均（74.8%）を下回っています。

年齢階層別人口構成比



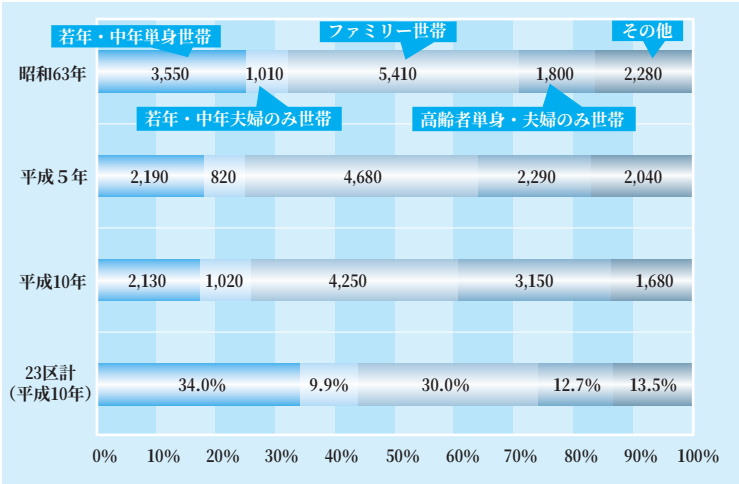
住民基本台帳（各年１月１日）

④ ファミリー世帯の減少が顕著

昭和63年から平成10年までの間に、高齢者単身・夫婦のみ世帯が1,800世帯から3,150世帯と、1.8倍に増加しています。

一方、ファミリー世帯は、5,410世帯から4,250世帯と1,160世帯、21%減少しています。

家族類型別世帯構成比



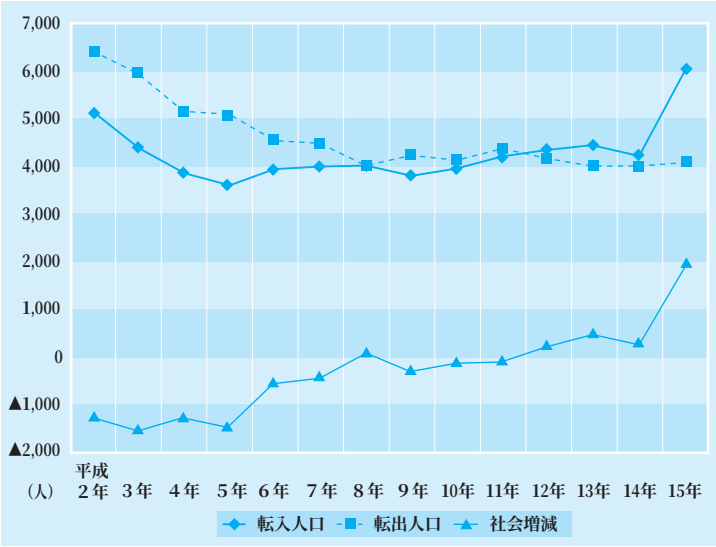
住宅・土地統計調査※（各年10月１日）

⑤ 増加に転じている社会動態

社会動態を見ると、平成５年までは、千代田区の転出人口と転入人口の差は、毎年1,000人以上転出人口が上回っていましたが、平成６年以降、その差は縮小し、平成８年には、その差が24人と、わずかではありますが、転入人口が転出人口を上回りました。

さらに、平成12年以降は毎年転入人口が転出人口を上回り、平成15年には1,949人となっており、人口増加の傾向が着実に進んでいます。

転入・転出人口の動向



住民基本台帳（各年中）

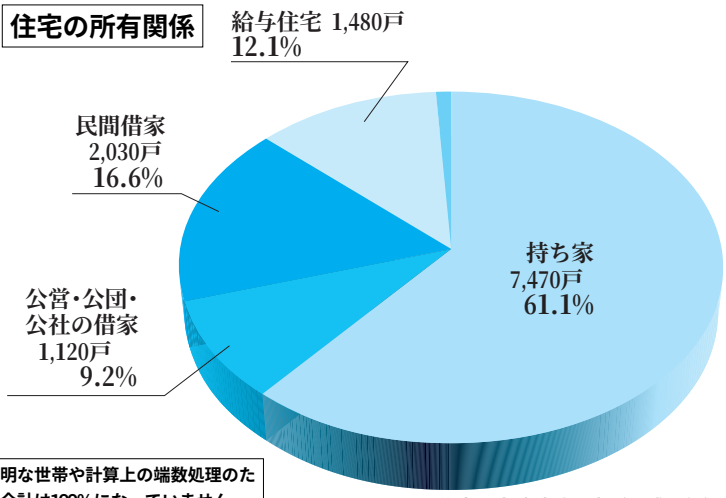
2 居住世帯の現況

① 持ち家が６割、借家が４割

持ち家が約６割、給与住宅を含めた借家が約４割を占めています。

10年前の昭和63年と比較すると、公営・公団・公社の借家率は、4.4%から9.2%と着実に増えています。一方、給与住宅※は、24.0%から12.1%と減少していますが、23区平均の5.0%より依然高くなっています。

住宅の所有関係



所有関係が不明な世帯や計算上の端数処理のため、グラフの合計は100%になっていません。

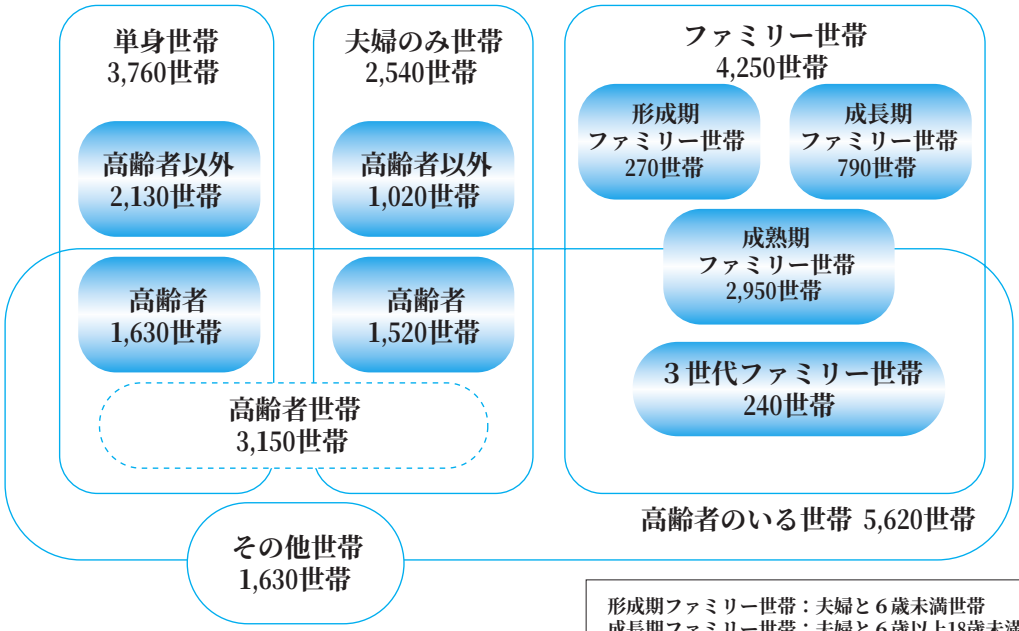
住宅・土地統計調査（平成10年）

② 多い高齢者世帯、少ないファミリー世帯

高齢者世帯（高齢者単身世帯と高齢者夫婦のみ世帯）は、3,150世帯で、全世帯数（12,190世帯）の25.8%（23区平均12.7%）と極めて高くなっています。

一方、18歳未満の子のいるファミリー世帯は、1,300世帯で、全世帯数の10.6%（23区平均12.9%）と低くなっています。

家族類型別世帯構成比



形成期ファミリー世帯：夫婦と６歳未満世帯
成長期ファミリー世帯：夫婦と６歳以上18歳未満の世帯
成熟期ファミリー世帯：夫婦と18歳以上の世帯
３世代ファミリー世帯：夫婦と18歳未満及び65歳以上の世帯

住宅・土地統計調査（平成10年）

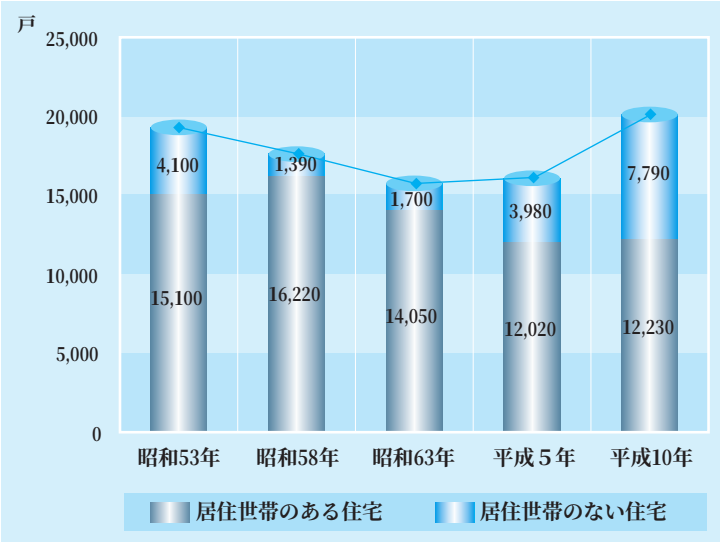
3 住宅ストックの状況

① 居住世帯のない住宅の増加

平成10年、居住世帯のある住宅は、12,230戸で、平成５年からほとんど変化がないのに対し、居住世帯のない住宅は7,790戸と倍増しています。

この7,790戸のうち、事務所利用などの住宅は4,440戸もあり、全住宅戸数の22.2%となっています。これは23区平均の1.9%と比較して際だって高くなっています。

総住宅戸数及び居住世帯のない住宅戸数



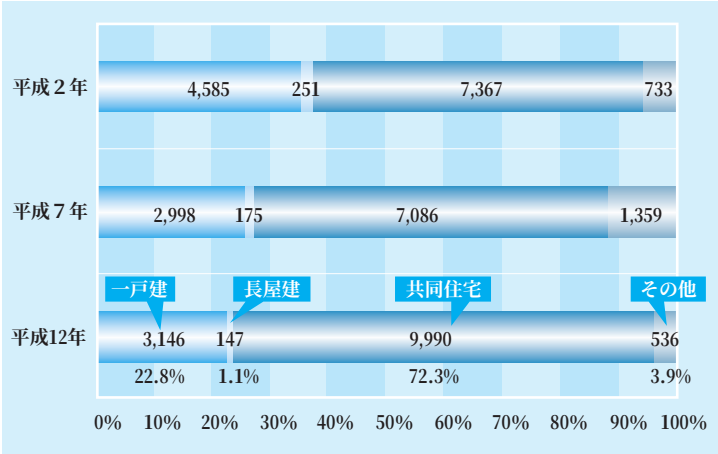
住宅・土地統計調査（各年10月１日）

② 高い割合を示す共同住宅

千代田区の建て方別住宅戸数は、平成12年に共同住宅が9,990戸、率にして７割以上を占めており、本区の居住形態として定着しています。

また、その他の住宅は平成７年には1,359戸、11.7%と高い割合を示していましたが、平成12年には3.9%まで減少しており、店舗併用住宅（住・商併用住宅、ビル内居宅など）化に歯止めがかかっていることをうかがわせる結果となっています。

建て方別住宅戸数



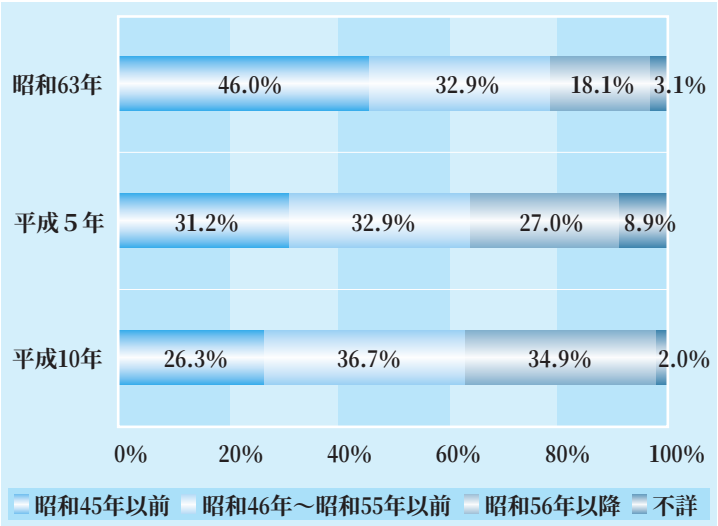
国勢調査（各年10月１日）

③ 新耐震設計法※導入以前の住宅が６割

昭和45年以前に建築された住宅は昭和63年には46.0%あったものが、平成10年には、26.3%（3,220戸）と減少しています。

新耐震設計法導入以前の昭和55年以前に建築された住宅は、全体の63.0%を占めています。

建築時期別住宅構成比



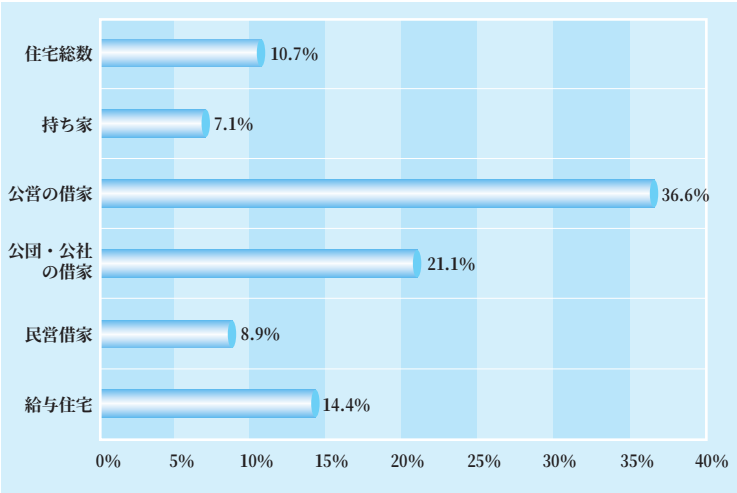
住宅・土地統計調査（平成10年）

④ 高齢者等のためのバリアフリー設備の遅れ

高齢者等のための設備（「手すりの設置」「段差の解消」「車いすの通れる広さの廊下」）を備えた住戸は10.7%にとどまっています。

特に持ち家では7.1%と民営借家の整備状況と比較しても遅れています。

高齢者等のための設備を備えた割合



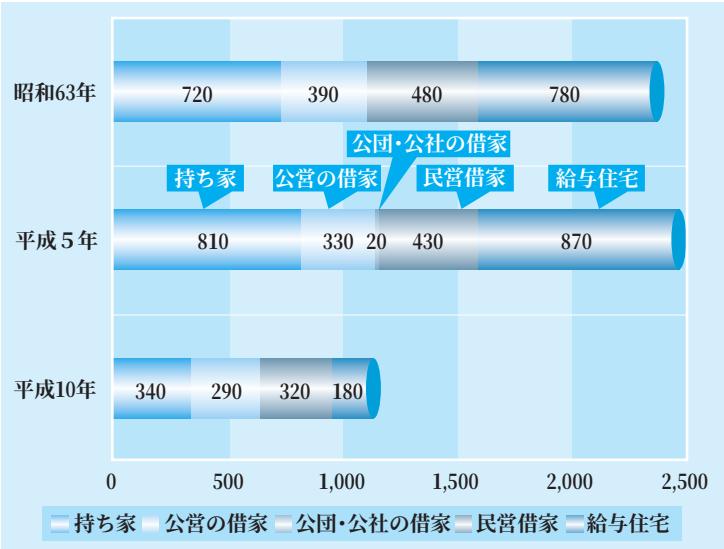
住宅・土地統計調査（平成10年）

⑤ 改善された居住水準

平成10年の最低居住水準未満の世帯数は、1,130世帯と全世帯数の9.2%を占めています。

平成５年と比較すると、最低居住水準未満の世帯数は半減しており、居住水準は改善されています。

最低居住水準未満世帯数



住宅・土地統計調査（各年10月１日）

4 分譲マンションの実態

マンション実態調査※結果（平成15年度実施）

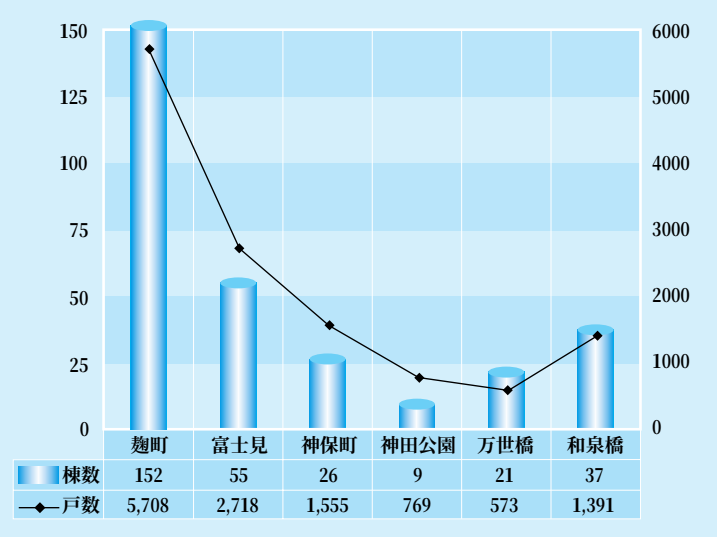
① マンション数は300棟、住戸数は12,714戸

区内の分譲マンションは全体で300棟あり、住戸数は、12,714戸あります。

麹町出張所エリアに全棟数の約半数があり、富士見出張所エリアがこれに次いでいます。

神田地区は、麹町地区に比べ、分譲マンションの供給数が少なくなっています。

分譲マンション地域別立地状況



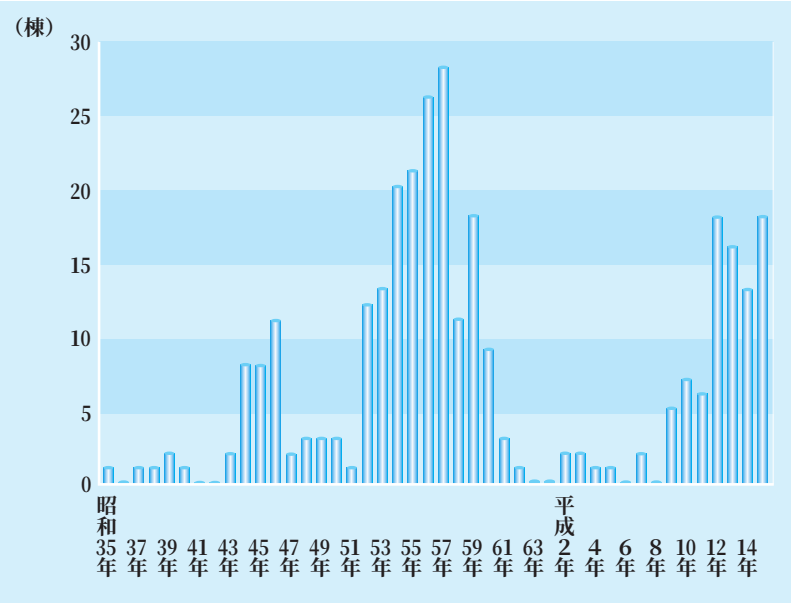
千代田区マンション実態調査（平成15年）

② 築30年以上は44棟

昭和49年以前に建築され、建築後の経過年数が30年を超えるマンションは44棟あります。

昭和44年～、昭和52年～、そして、平成９年～とマンション供給には３つの大きな山があります。

建築年別棟数



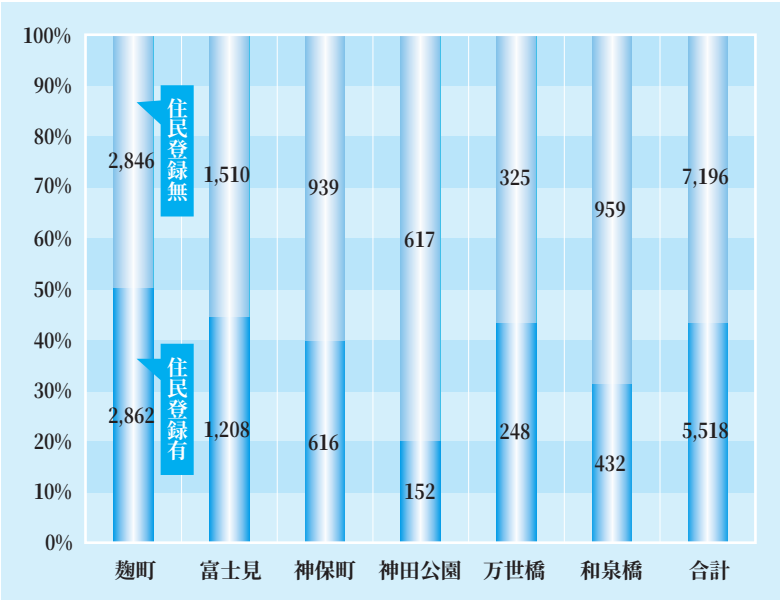
千代田区マンション実態調査（平成15年）

③ 住民登録率は43%

マンションの住民登録は12,714世帯のうち、5,518世帯、43.4%の登録率となっています。

居住用に利用している割合が高い麹町出張所エリアは登録率が５割を超える一方、神田公園出張所・和泉橋出張所エリアでは、低くなっています。

出張所別住民登録数・率



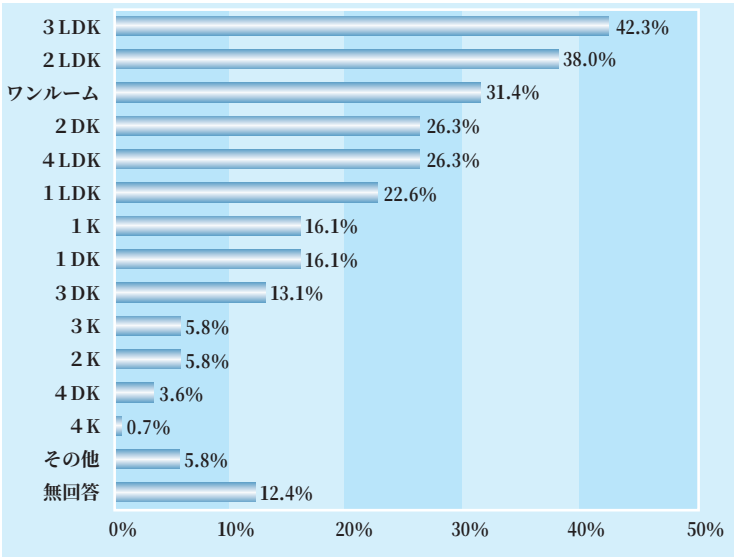
千代田区マンション実態調査（平成15年）

④ ３LDK・２LDKに次いでワンルームの設置率が高い

マンションの間取り別設置率によると、「３LDK」のあるマンションが42.3%と最も多く、これに「２LDK」（38.0%）が次いでいます。

「ワンルーム」のあるマンションは31.4%を占め特に神田地区でその割合が高くなっています。

間取り別設置率



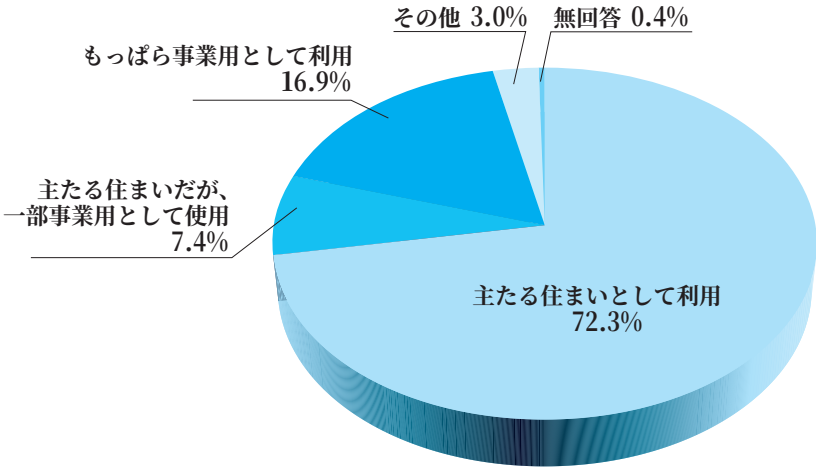
千代田区マンション実態調査（平成15年）

⑤ 住まいは８割、事業用は２割

「主たる住まいとして利用」「主たる住まいだが、一部事業用として利用」を合わせると約８割が住まいとして利用しています。

しかし、住民登録率は43.4%となっており、居住しているものの、住民登録をしていない人が多くいることがうかがえます。

住戸の利用状況



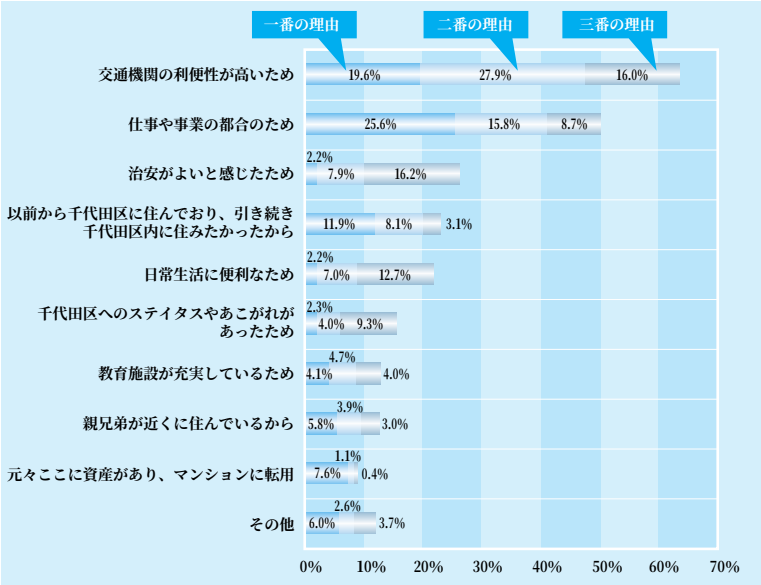
千代田区マンション実態調査（平成15年）

⑥ 都心という立地条件による利便性の高さを重視

入居理由として、「交通機関の利便性が高い」を全体の63.5%が挙げており、最も多くなっています。

次いで「仕事や事業の都合」が50.1%となっており、立地条件が重視されていることをうかがわせます。

入居を決めた理由



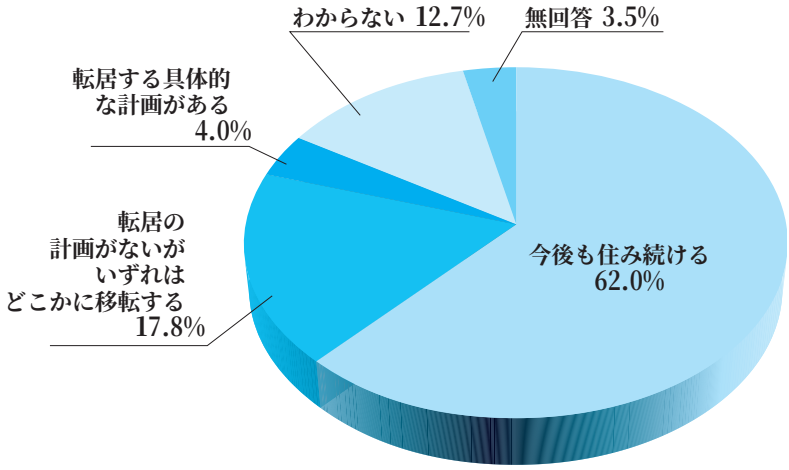
千代田区マンション実態調査（平成15年）

⑦ 今後も住み続けたいは６割

定住意向については、「今後も住み続ける」の62.0%に対して、「転居の計画はないがいずれはどこかに移転する」「転居する具体的な計画がある」の転居指向は21.8%です。

「今後も住み続ける」と答えた人の９割は自己または親族が住宅を所有しています。

定住意向



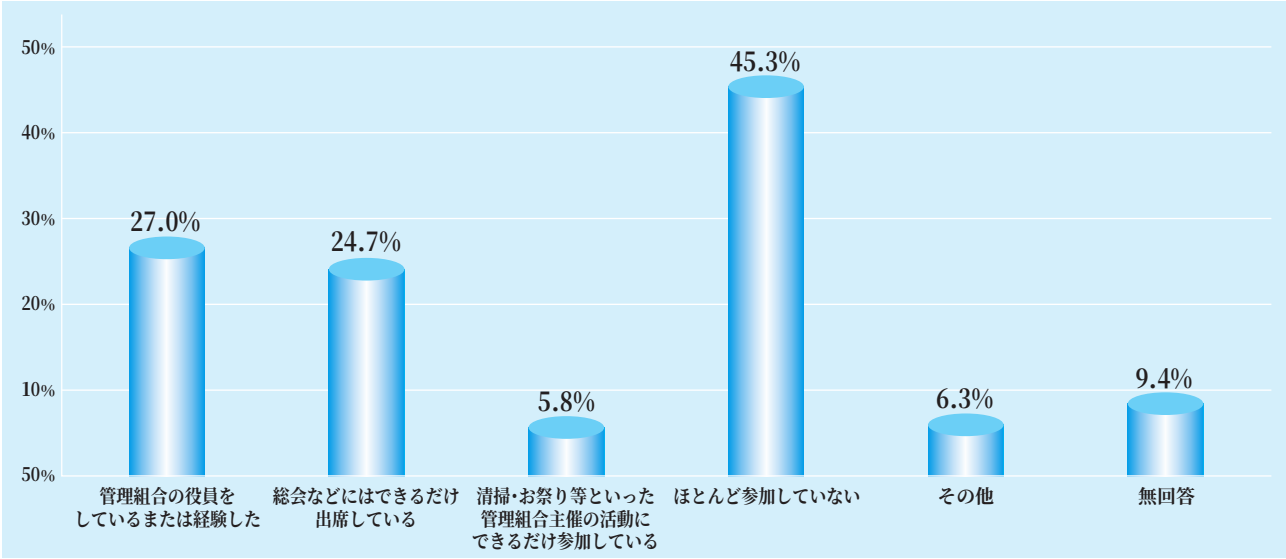
千代田区マンション実態調査（平成15年）

⑧ 管理組合活動にほとんど参加していないは45%

管理組合の活動全般への出席状況は、「ほとんど参加していない」が全体の約半数の45.3%とその割合は高くなっています。

特に、若い世代で参加率は低くなっています。

管理組合活動への出席状況



千代田区マンション実態調査（平成15年）

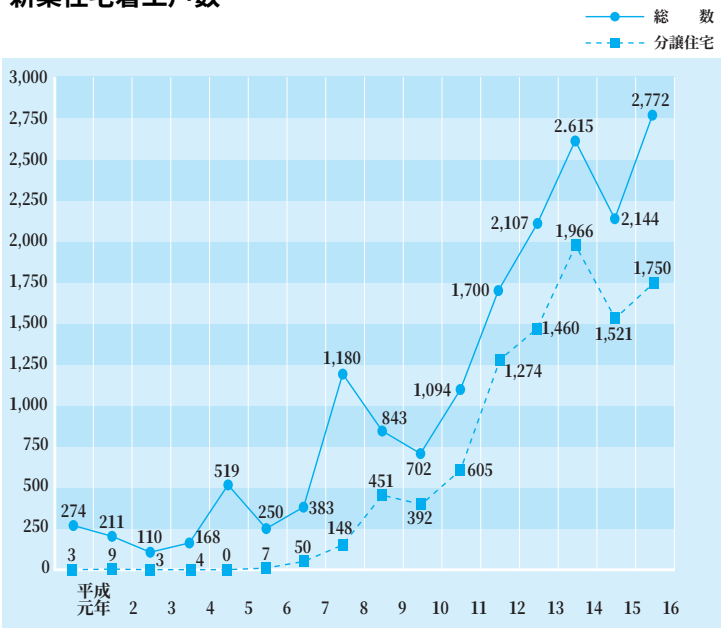
5 住宅建設と住宅市場の動向

① 分譲住宅を中心に増加する住宅着工

千代田区の住宅着工数は、平成13年から16年にかけて2,000戸台を推移しており、住宅ストック数は大幅に増加しています。

特に、近年では分譲住宅の建築が急増しており、平成５年は０戸でしたが、平成16年には1,750戸と着工数全体の63.1%を占めています。

新築住宅着工戸数



建築統計年報※

② 地価は沈静化

地価は、昭和60年から急激に上昇し、昭和63年には商業地は3.9倍、住宅地は5.3倍に急騰しました。

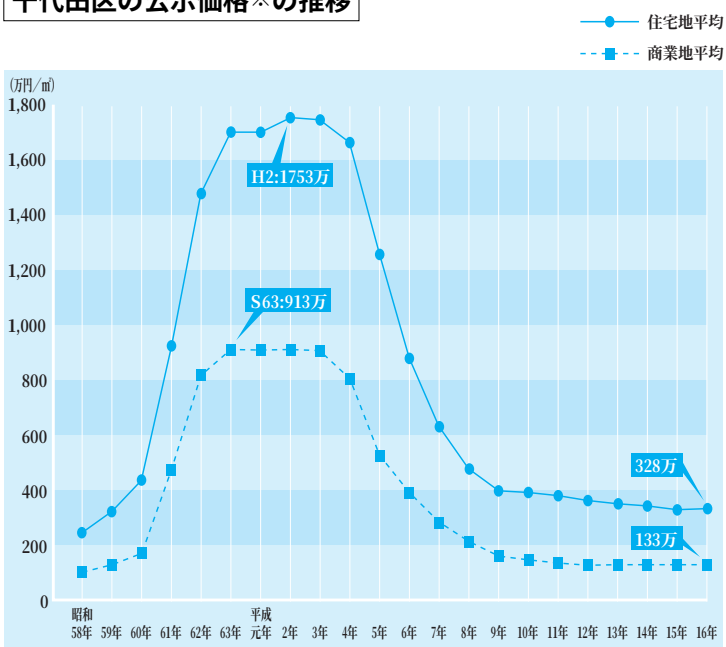
平成４年以降、地価は急落し、平成16年では、

商業地：328万円／m²、

住宅地：133万円／m²と

地価高騰以前の水準まで沈静化しています。

千代田区の公示価格※の推移

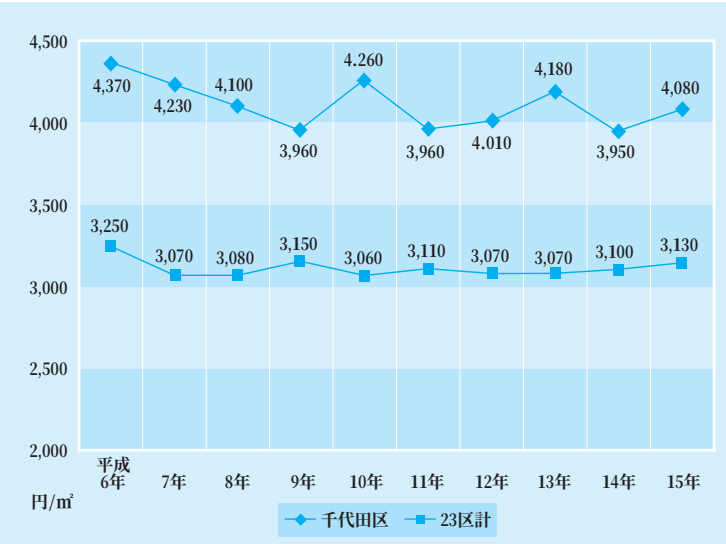


公示価格（各年１月１日）

③ 民間住宅家賃は4,080円／m²

平成15年の賃貸マンションの成約状況を見ると、平均家賃は4,080円／m²となっています。これは標準的な2DK、50m²程度の住宅で、約20万円／戸となります。

賃貸住宅の家賃の状況

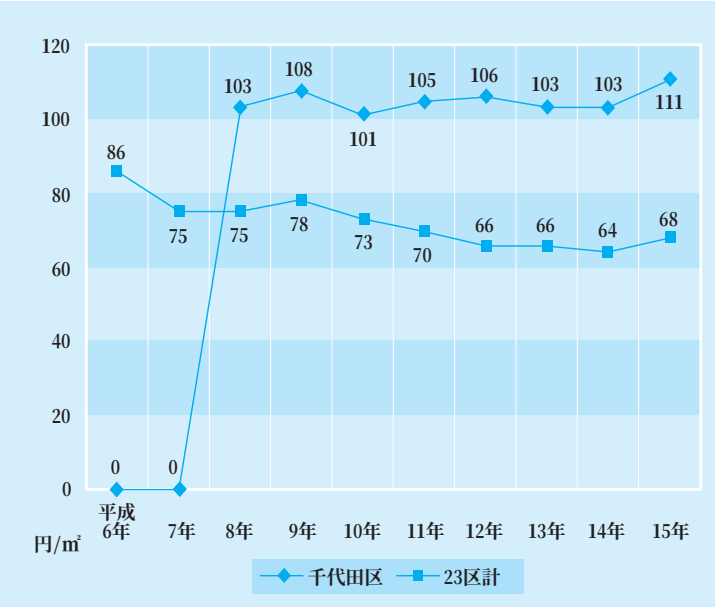


住宅課（各年中）

④ 分譲価格は111万円／m²

平成15年の新規分譲住宅の価格は、111.2万円／m²、一戸当たりの平均専有面積は65.0m²で、価格は平均7,228万円となっています。

分譲住宅の価格の状況



※　平成６・７年は実績無し　　住宅課（各年中）

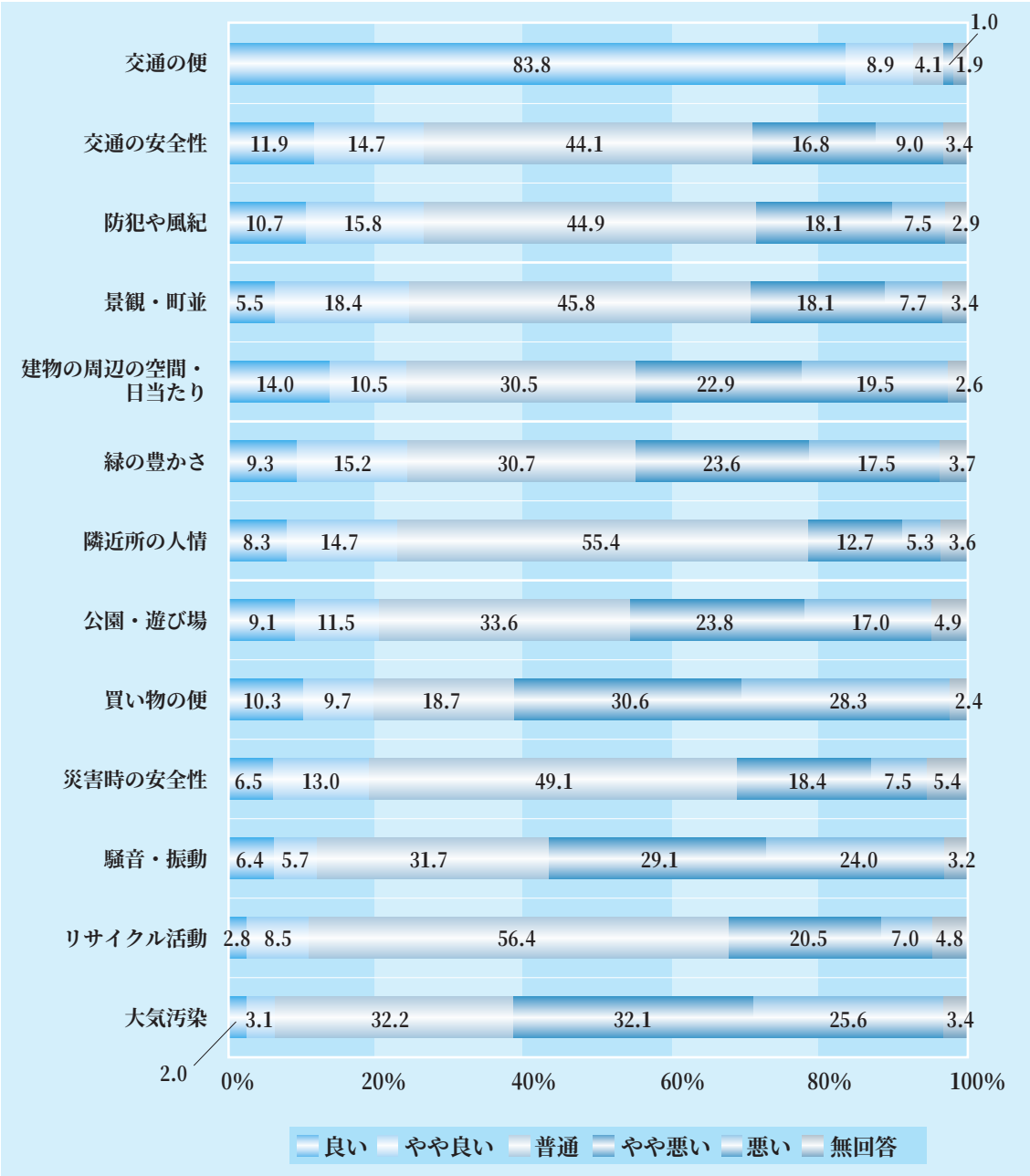
6 住環境の評価

① 満足度の高い「交通の便」「交通の安全性」、満足度の低い「買い物の便」「大気汚染」

平成15年に実施した千代田区区民世論調査によると、千代田区の居住環境について「良い」と「やや良い」をあわせた肯定的評価は「交通の便」が92.7%と最も多く、これに「交通の安全性」が続いています。

一方、「悪い」と「やや悪い」をあわせた否定的評価は「買い物の便」が58.9%と最も多く、「大気汚染」が57.7%とこれに次いでいます。

区民の居住環境評価

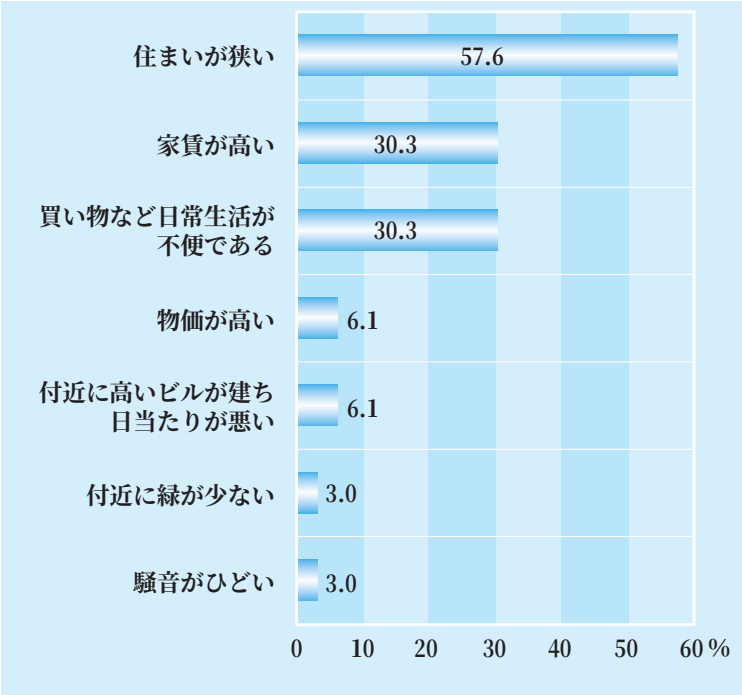


千代田区区民世論調査（平成15年）

② 住み替えたい理由「狭い住宅」「高い家賃」「日常生活が不便」

区民の住み替えたい理由として「住まいが狭い」ことが57.6%と最も多く、「家賃が高い」と「買い物などの日常生活が不便である」が共に30.3%で、これに次いでいます。

区民の住み替えたい理由

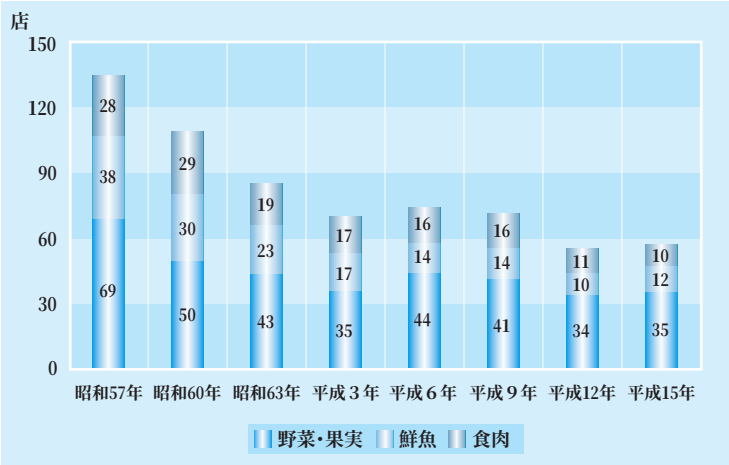


都心の住まい方に関するアンケート（平成10年）

③ 生鮮三品小売店舗数は20年前の約半数

生鮮三品小売店舗数は、バブル経済以前の昭和57年の135店と比べ、平成15年は57店と半数以下になっており、買い物などの日常生活不便さを表しています。

生鮮三品小売店舗数の推移



商業統計

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

ファミリー層定住に寄与 → 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

見直しの視点 P.30	住宅施策の方向性 P.24	住宅施策の課題 P.31	住宅施策の目標 P.33
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	①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	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	①多様な住宅の供給を促進する
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		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	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	②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	③居住の場としての魅力の向上をめざす住宅施策	③まちづくりとあわせて住宅供給を誘導する
		④マンション等の共同住宅を良質な住宅ストックにする住宅施策	④マンション等を良質な住宅ストックにする

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、これらの課題に対しての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、麹町四丁目地区、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500m²以上、敷地面積300m²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。

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

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。

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めるようにする。

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、都心区の特性として、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。

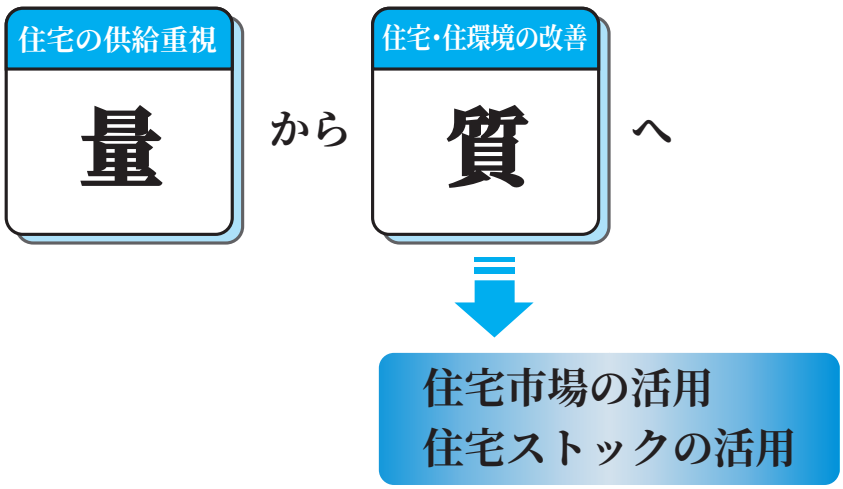
そのため、今後の住宅施策としては、本来あるべき姿としての「居住」という視点から、実際に住宅が住まいとして活用され、また、将来的に良質な住宅ストックが形成されるように、市場を誘導していくことが必要です。

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も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、都市の魅力を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。

多様なく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。

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。

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

（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 P41

- ①区有地活用による住宅の供給
- ②既存の公共住宅の建て替え等の促進

（2）良質な民間住宅の供給・誘導のしくみを整備する P41

- ①都心共同住宅供給事業の推進
- ②建築物共同化住宅整備促進事業（ミニ優良）の推進

（3）新しい住まい方への対応を検討する P42

- 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
- ②SOHO 等都心活動に対応した住まい方の検討
- ③スケルトン・インフィル住宅の普及
- ④定期借地制度、定期借家制度による住宅の普及

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くらせる住宅を選択できるようにする

P45

（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
- ②高齢者の共同建て替え・バリアフリー改修の支援
- 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）
- ④子育てファミリー世帯等親元近居助成による支援
- ⑤区民住宅制度の見直し
- 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

P47

（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
- 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
- ③家賃助成等事業による支援

P48

（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
- ②高齢者や障害者等の住宅困窮度に応じた対応
- 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
- ④区営住宅等の効果的・効率的な管理の推進
- 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

P50

（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
- ②既存区営住宅のバリアフリー化の推進
- ③高齢者及び障害者の住宅のバリアフリー化の推進

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

（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

P52

- ①地区計画制度の適用と住宅建て替えの支援・誘導
- ②共同化とあわせた住宅の建て替え・供給
- ③市街地環境形成とあわせた住宅供給の誘導
- 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
- ⑤業務床の住宅転用への支援
- ⑥地域コミュニティ形成へのしくみづくり
- 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

（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

P54

- 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

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

P56

（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
- 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
- ③管理の良好なマンションの普及・促進
- ④中古市場の活性化の促進

P58

（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
- ②マンション相談機能の充実

P58

（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
- ②高齢者のマンション等共同建て替えの支援

P59

（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
- ②環境に配慮した住宅の普及・推進
- ③住まいの環境衛生の向上

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。

これまでは、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えていきます。

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、周辺の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、区民や事業者に情報提供を行い、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く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ことが重要です。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。

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。

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

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、高額の滞納者については、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、まちづくり協力金を要請します。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します。
- 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するとともに、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

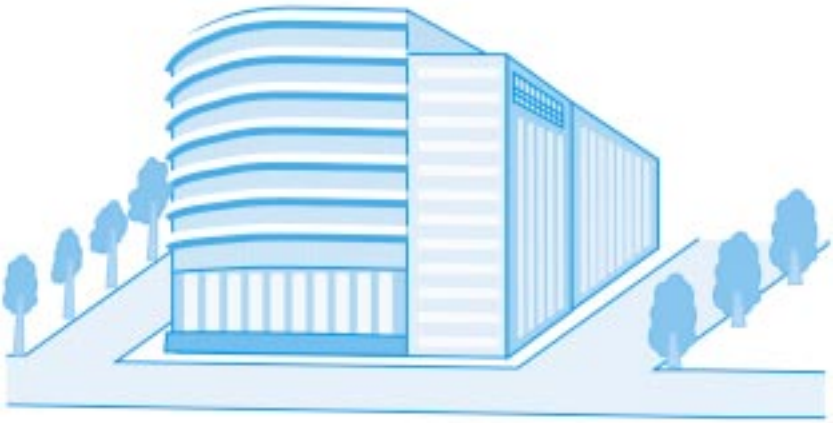
● シックハウス症候群※など生活有害物質による健康被害を予防するため、マンション等の居住環境調査等や、建築確認申請時の審査指導等により、住まいの環境衛生の向上を図ります。

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資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月に定めました。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く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満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）、民営借家では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満の世帯の早期解消に努めます。特に、区立住宅・民営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%、民営借家は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

	最低居住水準	都市居住型誘導居住水準
世帯人員	住戸専用面積（壁芯）	住戸専用面積（壁芯）
1人	18m²	37m²
1人（中高齢単身）	25m²	43m²
2人	29m²	55m²
3人	39m²	75m²
4人	50m²	91m²

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

①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

②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

③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

第５章
住宅市街地及び住環境整備の方針

１　都市計画マスタープランにおける
　　地域別まちづくり施策の方向性

２　重点供給地域
　〈東京都住宅マスタープラン〉

1 都市計画マスタープランにおける地域別まちづくり施策の方向性 ―

千代田区のまちづくりの基本となる「千代田区都市計画マスタープラン《平成10年３月》」において、住宅・住環境整備の目標と方針、番町（麹町）、富士見、神保町、神田公園、万世橋、和泉橋及び大手町・丸の内・有楽町・永田町の７地域ごとにまちづくりの課題や方針などが示されていることから、住宅基本計画においても都市計画マスタープランのまちづくり方針と連携した住宅施策・住環境整備を展開していきます。

① 住宅・住環境整備の目標と方針

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めるようにする。

② 地域別構想（将来像）

Ⅰ　番町（麹町）地域

「落ち着いたたたずまいの住環境を大切にし、住宅と業務空間が共存・調和するまち」

豊かな歴史・文化的資源、大規模な緑地・オープンスペースを活かして、空間的なゆとりや景観的なうるおいを備えた質の高い住環境を保全・創出するとともに、快適な業務空間を形成し、これらの共存・調和をめざします。また、若者からお年寄りまで、多様な世代にとって魅力あるまちをめざします。

Ⅱ　富士見地域

「学園や緑の広がり、水辺のやすらぎと商店の活気による、魅力ある生活空間が育まれたまち」

学園や病院などが多く、閑静で落ち着きのある住宅と活力ある商店街による、魅力あるま

ちをめざします。また、外濠、内濠、日本橋川といった水辺空間や、靖国神社、北の丸公園等の緑の広がりを活用して、やすらぎのあるまちをめざします。

Ⅲ　神保町地域

「文化を創造・発信し、多くの人々を引きつける、にぎわいとふれあいにあふれたまち」

書店・古書店街や学生街など独特のまちの個性を活かしつつ、武道館やスポーツ用品店街などとの回遊性を高め、にぎわいにあふれたまちをめざします。また、出版業・書店の集積を活かし最新の情報を発信するとともに、歴史・文化的たたずまいや下町的コミュニティの感じられるまちをめざします。

Ⅳ　神田公園地域

「下町の雰囲気を活かし、活力ある新しい文化の感じられるまち」

親水性を高めた日本橋川の水の軸を活かして、人々の憩う、うるおいのあるまちをめざします。また、スポーツ用品店街や、神田駅周辺の商店街に集まる多様な人々との交流や、出世不動や佐竹稲荷神社などに残っている歴史性をまちの資源として活かし、昔ながらの下町らしさと新しい文化の感じられるまちをめざします。

Ⅴ　万世橋地域

「下町風情と先端性が調和する活気に満ちたまち」

神田明神、老舗の商店等の下町的・伝統的な雰囲気や駿河台の落ち着きある雰囲気を大切にするとともに、電気街の先端的な産業集積によるヒト・モノ・情報の拠点を育むまちをめざします。

また、人々が憩える回遊空間の形成を進め、多くの人でにぎわうまちをめざします。

Ⅵ　和泉橋地域

「地域に根ざした新たな産業を育む、活気と人情豊かなまち」

都心の利便性を活かし、新たな産業構造への転換を進め、都心居住が促進された活気と人情豊かなまちをめざします。また、親水性を高めた神田川の水の軸や道路空間などを活かして、人々が気軽にふれあえるような、人情あふれる空間づくりを進めます。

Ⅶ　大手町・丸の内・有楽町・永田町地域

「風格ある環境共生空間に、国際的に開かれた、豊かな都市活動が育まれるまち」

世界都市東京の中心にふさわしく、歴史の積み重ねによる風格ある質の高い街並みを形成し、また、鳥や昆虫の棲む水と緑にあふれた環境共生空間を創出します。さらに、多様な人々に開かれ、質的転換の図られた高次な業務機能と国際的な商業・文化・交流・情報機能をあわせもつ複合的な都市機能を備え、災害に強く、豊かな都市活動や世界交流が営まれるまちをめざします。

2 重点供給地域（東京都住宅マスタープラン）

「東京都住宅マスタープラン」においては、住宅市街地としての特性をふまえた施策をすすめるために、23区全域を一つの重点供給地域※として位置づけ、そのうち快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、特定促進地区として位置づけています。千代田区では以下の地区が設定されており、東京都や関係機関、地元と連携・協力を図りながら、良好な住宅と住環境の整備を進めます。

特定促進地区名	面積	主な計画・整備手法
秋葉原地区	22ha	土地区画整理事業（事業中）・地区計画（決定済）
神保町一丁目南部地区	3ha	市街地再開発事業（完了）
西神田三丁目北部地区	2ha	市街地再開発事業（完了）・地区計画（決定済）
富士見二丁目北部地区	1ha	市街地再開発事業（事業中）・地区計画（決定済）
飯田橋二・三丁目地区	18ha	土地区画整理事業（完了）・地区計画（決定済）

第6章　計画の実現に向けて

1　区民・事業者・ＮＰＯ等と千代田区の連携

2　区民・事業者等への情報提供

3　庁内推進体制の確立

4　関係機関との連携

「千代田区住宅基本条例」前文では、「都市は、人々が住み活動する地域社会が存在してこそ、その本来の姿であり、住宅は、人々の生活の基盤であるとともに、都市の基礎的要素として社会的、公共的な財としての性格を有し、地域社会のありようとも密接にかかわるものである」とされています。

したがって、住宅施策の推進にあたっても、地域を構成するあらゆる人々が連携・協働しながら取り組んでいくことが必要です。

① 区民・事業者・NPO 等と千代田区の連携

住宅は区民の生活の基盤であり、都市の主要な構成要素のひとつです。このため、区民・事業者・NPO 等は、自らの住まいや事業活動について、主体的に住宅・住環境づくりに取り組んでいく必要があります。

千代田区はこの計画を実現するため、昼間区民や企業・NPO※も含め、区民の参画を推進し、区民とともに計画の実現をめざします。こうした区民参画の一つのあり方としての、区民によるまちづくりの協議・研究会や NPO 等の自主的活動を積極的に誘導・支援していきます。

また、千代田区において事業活動を営む事業者は、魅力ある都心空間の形成に一定の役割と責任があり、住宅をはじめ、まちづくりに積極的に貢献していくことが求められています。

さらに、民間市場の活用により住宅施策を進めるため、計画の推進にあたっては建設、不動産、リフォーム業など、多様な分野の企業・業界との連携をより一層強化し、良好な住宅・住環境づくりに、それら企業等に積極的な参加と協力を求めていきます。

② 区民・事業者等への情報提供

これまで以上に効果的な住宅施策を展開していくため、現在活用している住宅・土地統計調査、国勢調査、住宅着工統計等のデータはもとより、各種実態調査や民間の住宅情報を継続的に収集・把握し、施策を決定する際に反映させるとともに、区民に対して積極的に情報提供を行っていきます。

また、社会・経済情勢は目まぐるしく変化し、住宅に関しても新たな法制度が相次いで創設されるなど、区民や事業者等に正確で迅速な情報提供をすることが不可欠になっています。

これらの情報提供にあたっては、ホームページ等、IT を積極的に活用し、住宅に関連する幅広い情報をわかりやすく提供していきます。

③ 庁内推進体制の確立

住宅施策の推進にあたっては、福祉・保健・防災・商工・まちづくりなど庁内の関連部門との連携を一層強化していきます。また、施策の重点化、各種連絡調整会議・プロジェクトチームなどの活用や組織の見直しを図り、限られた人的・財政的資源の中で弾力的かつ効率的な組織運営を行っていきます。

④ 関連機関との連携

民間住宅の供給誘導、住まいの情報提供や居住安定の仕組みづくりなど、住宅施策の全般にわたって国や東京都との連携を図っていきます。また、多岐にわたる住宅施策を円滑に進めていくため、千代田区の実情や区民ニーズを反映した提言や要望を国や東京都に対して行っていきます。

さらに、住宅施策やまちづくりの推進にあたっては、東京都住宅供給公社及び住宅金融公庫の動向を見据えながら、独立行政法人都市再生機構等を含めた関連機関との連携を図っていきます。

参考資料

公的住宅一覧

千代田区住宅基本条例

用語の解説

公的住宅一覧

千代田区

区　分		住　宅　名	所在地	完成年	戸数
区立住宅		外神田住宅	外神田３-４-１	S46	60戸
		仮設神保町住宅	西神田２-３-15	H６	23戸
		区立住宅計			83戸
区営住宅		九段住宅	九段南１-５-12	S55	12戸
		四番町住宅	四番町11	S55	16戸
		一番町住宅	一番町10	S57	13戸
		内神田住宅	内神田１-１-３	S58	81戸
		四番町アパート	四番町１	S61	38戸
		神保町住宅	神田神保町２-10	H８	4戸
		神保町第二住宅	神田神保町２-40	H９	17戸
		富士見住宅	富士見１-11-８	H11	8戸
		西神田住宅	西神田２-６-１	H11	30戸
		水道橋住宅	三崎町２-22-12	H14	43戸
		淡路町住宅	神田淡路町２-９-９	H16	5戸
		区営住宅（除高齢者住宅）計			267戸
	高齢者住宅	いきいきプラザ一番町高齢者住宅	一番町12	H７	15戸
		神保町高齢者住宅	神田神保町２-40	H９	16戸
		富士見高齢者住宅	富士見１-11-８	H11	21戸
		淡路町高齢者住宅	神田淡路町２-９-９	H16	21戸
		高齢者住宅計			73戸
		区営住宅計			340戸
区民住宅	建設型	九段さくら館	九段南２-９-８	H７	45戸
		番町さくら館	一番町12	H８	28戸
		西神田住宅	西神田２-６-１	H11	153戸
		建設型区民住宅計			226戸
	公社借上型	クリダイマンション	神田佐久間町３-37	H８	14戸
		グリーンハイツ富士見	富士見１-２-19	H８	23戸
		プルミエール一番町	一番町４	H８	15戸
		センチュリーハウス21	神田司町２-５	H９	14戸
		鈴重東神田コート	東神田１-５-４	H９	16戸
		神田ハイム	外神田６-６-６	H９	11戸
		テルセーロ三鈴	岩本町１-12-７	H10	14戸
		パリセイド東神田	東神田３-２-１	H10	16戸
		コンフォートタカシマ	岩本町１-２-16	H11	12戸
		SH フラット	神田和泉町１	H12	17戸
		公社借上型区民住宅計			152戸
		区民住宅計			378戸
					801戸

参考資料

東京都

区　分		住　宅　名	所在地	完成年	戸数
都営住宅		飯田橋二丁目アパート	飯田橋２-１-１	Ｈ２	113戸
		四番町第３アパート	四番町６	H10	96戸
		四番町第２アパート	四番町６	H12	44戸
		都営住宅計			253戸
高齢者住宅		四番町第２アパート	四番町６	H12	39戸
		高齢者住宅計			39戸
都民住宅	都施行型	四番町第２アパート	四番町６	H12	14戸
	公社施行型	トミンタワー飯田橋三丁目	飯田橋３-10-１	Ｈ８	95戸
	指定法人管理型	プルミエール竹尾	三崎町２-４-４	Ｈ８	12戸
		フェリーチェお茶の水	猿楽町１-３-６	Ｈ８	40戸
		セントラルヒルズ飯田橋	富士見２-６-４	Ｈ９	27戸
		エミネンスアビス	内神田３-23-７	Ｈ９	14戸
		カサ・グランデ水道橋	三崎町２-４-５	H10	15戸
		指定法人管理型都民住宅計			108戸
		都民住宅計			217戸
					509戸

東京都住宅供給公社

東京都住宅供給公社住宅	昌平橋住宅	外神田１-１-５	S41	42戸
	コーシャハイム神田	岩本町２-15-14	H15	55戸
				97戸

都市再生機構

UR 賃貸住宅（旧公団住宅）	西神田二丁目住宅	西神田２-４-１	S37	27戸
	神田小川町ハイツ	神田小川町１-７	S60	23戸
				50戸

総計

千代田区＋東京都＋東京都住宅供給公社＋都市再生機構	1,457戸

千代田区住宅基本条例

平成四年三月二十六日
条例第十号

千代田区は、首都東京の中心として発展を続け、また、日本の政治経済の中心として国際的にも重要な位置を占めてきた。その反面、業務機能の集中により住機能と業務機能との均衡が失われ、高額な地価の影響もあいまって居住することが困難な状況が現れ、定住人口の減少により、地域社会は崩壊の危機に直面している。

都市は、人々が住み活動する地域社会が存在してこそ、その本来の姿であり、住宅は、人々の生活の基盤であるとともに、都市の基礎的要素として社会的、公共的な財としての性格を有し、地域社会のありようとも密接にかかわるものである。

千代田区は、基礎的自治体として、区民福祉の総合的向上のため、住機能の確保について、積極的に施策を展開する責務を有している。

千代田区民は、基本的人権が尊重されるとともに、安全かつ快適な環境のもとに住み、住み続けていくため、貴重な都市空間をともに分かち合い、互いに協力する責務を有している。

われわれ千代田区民は、この認識のもと、千代田区を構成するすべての者の力を結集し、現在及び将来にわたり、すべての区民が人間として尊重され、ともに暮らし、ともに生活できる、人間性豊かな地域社会を築き上げていくことをここに宣言するとともに、その実現に向けた住宅政策の取り組みを明らかにし、住宅及び住環境に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、この条例を制定する。

第一章　総則

（住宅政策の目標）

第一条　千代田区（以下「区」という。）の住宅政策は、多様な人々が住み活動する生活都心の形成をめざし、現在及び将来にわたり、すべての区民が人間として尊重され、都心にふさわしい安全かつ快適な住環境のもとで、それぞれの世帯に応じた良質な住宅を確保できるようにすることを目標とする。

（定義）

第二条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一　区民　区内に居住する者をいう。

二　開発事業　都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十二項に定める開発行為及び建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第十三号に定める建築をいう。

三　開発事業者　開発事業を行う者及び行おうとする者をいう。

四　区民等　区民、開発事業者及び区内において事業を行う者並びに区内に土地又は建築物に関する権利を有する者をいう。

（区の責務）

第三条　区は、第一条の目標を実現するため、住宅及び住環境に関する施策（以下「住宅施策」という。）を総合的かつ計画的に実施するものとする。

2　区は、住宅施策を推進するため、住宅、土地及び住環境に関する調査研究を行うとともに、住宅等に関する情報を区民等に提供するよう努めるものとする。

3　区は、住宅施策の策定及び実施にあたっては、国、東京都及びその他の公共団体と緊密な連携を図るよう努めるものとする。

（区民等の責務）

第四条　区民は、自ら良質な住宅及び良質な住環境の維持、改善に努めるとともに、区が実施する住宅施策に協力するよう努めるものとする。

2　開発事業者は、良質な住宅の供給及び良質な住環境の形成に努めるとともに、区が実施する住宅施策に協力するよう努めるものとする。

3　区内において事業活動を行う者及び区内に土地又は建築物に関する権利を有する者は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成について理解し、区が実施する住宅施策に協力するよう努めるものとする。

第二章　住宅基本計画の策定等

（住宅基本計画の策定）

第五条　区長は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成を図るため、住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画（以下「住宅基本計画」という。）を策定するものとする。

2　住宅基本計画においては、次に揚げる事項について定めるものとする。

一　居住水準及び住環境水準の目標

二　住宅供給量の目標及び目標年次

三　前号の目標量を達成するために必要な住宅供給の促進に関する施策

四　住宅市街地の整備の方向及び当該整備における住宅供給の促進に関する施策

五　区民の居住の安定向上を図るため講ずべき施策その他区長が必要と認める事項

3　区長は、区内の住宅需給の動向及び社会経済情勢の変化に応じて、住宅基本計画の見直しを行うものとする。

4　区長は、住宅基本計画を策定し、又は改定したときは、速やかに広報紙への掲載その他の適切な方法により区民等に周知するものとする。

（住宅基本計画の実現のために必要な措置の実施）

第六条　区は、住宅基本計画の実現のため、土地の有効利用の促進、住宅市街地の整備に関する事業の実施その他の必要な措置を講じるよう努めるとともに、国及び東京都に対して必要な諸制度の改善についての要請に努めるものとする。

第三章　住宅供給の推進

（公共住宅の供給促進）

第七条　区は、第一条の目標を達成するため、区営住宅、中堅勤労者が適切な負担で入居可能な区民住宅その他の公共住宅の供給に努めるものとする。

2　区は、公共住宅の供給に際しては、福祉の充実を図るため、高齢者及び障害者等への配慮に努めるものとする。

3　区は、区が供給する公共住宅の管理の適正化のため、必要な

施策の推進に努めるものとする。

4　区は、東京都、東京都住宅供給公社及び住宅・都市整備公団（注：現都市再生機構）に対して、公共住宅の整備についての要請に努めるものとする。

（民間住宅等の供給促進）

第八条　区民等は、開発事業にあたっては、最大限に住宅を確保するよう努めるものとする。

2　区内において事業活動を行う者は、雇用する勤労者の住宅等を区内に確保することに努めるものとする。

3　区は、国及び東京都その他の公共団体に対して、区内においてその職員の住宅の整備を促進するよう要請に努めるものとする。

（区民等への支援）

第九条　区は、区民等が、良質な住宅を建築し、購入し、又は改修することができるよう、これらに要する資金の融資あっせんその他の適切な資金上及び技術上の支援策の推進に努めるものとする。

第四章　定住の促進

（定住の促進）

第十条　区は、前文及び第一条の趣旨に基づき、現に区民である者が住み続けることができるよう、また新たに区民になろうとする者が住むことができるよう、定住の促進に必要な施策の実施に努めるものとする。

（適切な家賃）

第十一条　区は、区が関与又は支援して供給された民間賃貸住宅の賃貸人に対して、定住の促進を図るため、適切な家賃を設定するよう求めることができる。

（家賃補助）

第十二条　区は、賃貸住宅に住む区民のうち、家賃等住宅に関する費用について特に援助を必要とする者に対して、その家賃等の一部を補助することができる。

（民間賃貸住宅への入居に関する啓発等）

第十三条　区は、高齢、障害、国籍等の理由により、民間賃貸住宅への入居が制約されることのないよう、賃貸人その他の関係者に対する啓発等に努めるものとする。

（住宅用途の維持）

第十四条　区は、区が関与又は支援して住宅として建築された建築物について、引き続き住宅としての用途を維持するために必要な措置を講じるものとする。

2　住宅の所有者及び使用者（以下「所有者等」という。）は、当該住宅について、引き続き住宅としての用途を維持するよう努めるものとする。

3　区は、住宅の所有者等に対して、住宅としての用途の維持に関して必要な協力を求めることができる。

（住宅相談）

第十五条　区は、区民の定住を促進するため、区民等に対して住宅に係る相談を実施するものとする。

第五章　街づくりとの連携

（街づくりとの連携）

第十六条　区は、街づくりの推進にあたっては、都心にふさわしい良質な住宅の供給と良好な住環境の形成に努めるものとする。

2　区は、前項の趣旨に基づき、土地及び空間の有効活用を図ることについて、共同化の支援その他の必要な措置を講じるよう努めるものとする。

（公共施設の整備）

第十七条　区は、良好な住環境の形成に必要な公共施設の整備に努めるものとする。

（国公共地の有効活用）

第十八条　区は、良質な住宅の供給と良好な住環境の形成を図るため、区有地の有効活用を図るとともに、国及び東京都その他の公共団体に対し、その所有地の有効活用を促進するよう協力を求めるものとする。

第六章　開発事業者への要請等

（開発事業者への要請）

第十九条　開発事業者は、開発事業を行うにあたっては、開発区域及び周辺区域における住機能の維持、確保を図るよう努めなければならない。

2　区長は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成を図るため、開発事業者に対して、一定の住宅の確保その他の適切な負担を要請することができる。

（事前の協議）

第二十条　区長は、開発事業者に対して、必要と認める事項について、あらかじめ協議するよう要請することができる。

（指導及び助言）

第二十一条　区長は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成を図るため、開発事業者に対して必要な指導及び助言を行うことができる。

（勧告及び公表）

第二十二条　区長は、開発事業者が第十九条第二項及び前二条の規定に基づく区長の要請又は指導若しくは助言に応じないときは、これらに応じるよう勧告することができる。

2　区長は、開発事業者が理由なく前項の勧告に応じない場合は、その氏名又は名称及び勧告内容を公表することができる。

第七章　雑則

（住宅白書）

第二十三条　区は、住宅施策の推進に資するため、第三条第二項の調査により得た住宅、土地及び住環境に関する動向を、千代田区住宅白書として作成し、公表するものとする。

（財源の確保）

第二十四条　区は、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るものとする。

（委任）

第二十五条　この条例の施行について必要な事項は、別に区長が定める。

附則

1　この条例は、公布の日から施行する。

2　この条例の施行の際現に存する千代田区住宅基本計画は、第五条第一項の規定により策定したものとみなす。

用語の解説

あ行

あんしん入居制度

保証人がいない等の理由により賃貸住宅への入居が困難な高齢者が円滑に入居できるよう、利用者の費用負担により、（財）東京都防災・建築まちづくりセンターが、保証人に代わる役割を行う制度。

NPO

Non Profit Organization の頭文字をとったもの。営利を目的とする団体に対して、営利を目的としない民間団体の総称。市民を主体として、まちづくり、環境保護、福祉、医療、文化・芸術、スポーツ、国際協力・交流、人権、平和、教育、防災等あらゆる分野の担い手として活動する、民間の非営利組織。

LSA

「生活協力員」参照。

か行

開発協力金制度

「住宅付置・開発協力金制度」参照。

借上型区民住宅

民間の土地所有者が建設する住宅を（財）千代田区街づくり推進公社が借上げ、中堅所得世帯に対し、適切な入居者負担で賃貸することを目的として供給・管理する住宅。

仮住宅・仮店舗費助成

地区計画が決定している区域等において、建築物の建て替えを行う場合、従前からの居住者または営業者で建て替え後も、引き続き当該建て替え建築物において、居住・営業等を継続するものに対して、建て替え工事期間中の仮住居・仮店舗費の一部を助成するもの。

環境共生住宅

地球環境を保全するという観点から、省エネルギー、太陽光などの自然エネルギーの活用、水循環や資源のリサイクル、廃棄物の削減などの面で十分な配慮がなされ、また周辺の自然環境と親密に美しく調和し、住み手が主体的に係わりながら、健康で快適に生活できるように工夫された住宅。

既存住宅保証制度

中古住宅の購入・売却に際して、雨漏りや住宅の傾きなどが起きてしまっても、最長５年間、補修経費の大部分をカバーできる保証金を支払う制度。（財）住宅保証機構により実施されている。

給与住宅

社宅・公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有または管理して、その職員を職務の都合上または給与の一部として居住させている住宅。

居住水準

世帯の人員や構成に対応した住まいの広さや条件。

区営住宅

公営住宅法に基づき、区（地方公共団体）が国から補助を受けて、住宅に困窮する低所得者に対し、低廉な家賃で賃貸することを目的として供給・管理する住宅。

区民住宅

中堅所得世帯に対し、適切な入居者負担で賃貸することを目的として、区が建設・供給・管理する住宅。

グループホーム

高齢者、障害者等が、日常生活上の必要な援助やサービスを受けながら、地域社会の中で共同して居住し生活を行うもの。

建築統計年報

建築基準法及び建築動態統計調査規則に基づき、建築物の動態を明らかにするために、「建築工事届」「建築物除去届」「建築物災害報告書」をもとに調査し、10㎡を超える建築物を対象として集計したもの。

建築物共同化住宅整備促進事業

都心共同住宅供給事業に該当しない比較的規模の小さな共同化事業（敷地面積200㎡以上）を支援する事業で、調査設計計画費・土地整備費・共同施設整備費に対して補助金を交付する制度。通称「ミニ優良」

公営住宅ストック総合活用計画

公営住宅を管理している地方公共団体が、国の補助制度を活用し、公営住宅の住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善、住棟単位または団地単位での全面的な改善を実施するために作成する計画。

公共住宅

公共機関が直接供給、または借上げにより提供する住宅の総称で、都営住宅、区営住宅、都民住宅、区民住宅、借上型区民住宅、住宅供給公社・都市再生機構の賃貸住宅等。これに、公共機関の融資や助成を受けて建設された住宅を加えたものを「公的住宅」という。

公示価格

地価公示法に基づき、公示する標準地の単位面積あたりの価格。公示価格は、一般の土地取引の指標として活用されるほか、公的な土地取引や地価にかかわる規制などの規準となる。

コーポラティブハウス

自ら居住するための住宅を取得しようとする者が、組合を結成し共同して、事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事の発注、その他の業務を行い、住宅を取得し管理していく方式の住宅。地権者・入居者主体のまちづくりとして、区内ではコーポラティブハウス「桜ハウス」等の事例がある。（NPO が計画支援、（財）千代田区街づくり推進公社と区が共同化を支援・助成）

高齢者円滑入居賃貸住宅制度

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を行い、高齢者にその住宅の情報を提供し、高齢者の居住の安定確保を図る制度。

高齢者住宅改修アドバイザー制度

建築士や理学療法士等を派遣することで、適切な住宅改修のアドバイスを行う制度。

高齢者向け優良賃貸住宅制度

高齢者の安全で安定した居住を確保するため、バリアフリー化、緊急時対応サービスが整い、適切な家賃で入居できる住宅を、民間の土地・住宅所有者等が供給する場合に、建設費補助や家賃対策補助を行う制度。高齢者の居住の安定に関する法律により、平成13年８月施行。

国勢調査

総務省統計局が実施する調査で、国の人口及び世帯の状況を明らかにするため、大正９年以来ほぼ５年毎に行われており、平成12年国勢調査はその17回目にあたる。

子育てファミリー世帯等親元近居助成制度

千代田区内に10年以上居住する親がいて、子育てファミリー世帯、新婚世帯が、区内での住み替えや区外から区内へ住み替えをする場合、家賃の助成を行うことで、人口構成バランスの確保、介護・子育て等の共助の推進、コミュニティの活性化の促進を図る制度。

コレクティブハウス

個人や家族がそれぞれ独立した住戸に居住して自立した生活を行うとともに、食堂、共用室等の共有スペースをもち、そのスペースを居住者自身が共同で利用・管理していく共同生活型の住宅。スウェーデン等北欧において盛んに試みられている集合住宅の位置形態。日本でも神戸市の震災復興などでの事例が見られる。

コンバージョン

既存建築物を改造し、新しい用途として再生させる手法。例えば、空き室の目立つオフィスビルを改造し、住宅として再生させるなど。

さ行

最低居住水準

国の住宅建設五箇年計画において定められている、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。世帯構成に応じた居住室、住宅の性能・設備、住戸規模が定められている。

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、環境の悪化した市街地において細分化された土地を統合することにより、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り、不燃中高層の共同建築物及び建築敷地を整備し、あわせて道路、公園等の公共施設を一体的に整備する事業。

シックハウス症候群

住宅の新築工事やリフォームの際に、建材や塗料から有害化学物質が発生し、室内の空気が汚染されて居住者の身体に生じる頭痛やめまい等の症状。

終身建物賃貸借制度

高齢者単身・夫婦のみ世帯等が、終身にわたり安心して賃貸住宅に居住する仕組みとして、借家人が生きている限り存続し、死亡した時に終了する借家人本人の一代限りの借家契約を結ぶことができる制度。

住宅金融公庫

自己で使用する住宅の建設・購入及びリフォームのために必要な資金、または、賃貸住宅を建設するために必要な資金等を低利・長期で融資する特殊法人。

なお、平成18年度末までに、独立行政法人に移行し、移行後の主たる業務は、民間による安定的な住宅資金供給の支援補完業務としている。

住宅資金融資あっせん制度

区内にマイホームを新築・購入するときや住宅を増築・改修するときに、その資金の融資を金融機関にあっせんし、利子の一部を区が補給する制度。平成16年度を以て新規受付を廃止。

住宅性能表示制度・住宅性能評価制度

平成11年６月に制定された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により導入された制度で、消費者が住宅の性能を契約前に比較できるよう、性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価する第三者機関を設置し、住宅の品質・性能の確保を図るもの。制度の利用は任意である。

住宅転用助成制度

事務所等として建設・使用されている建物を住宅に用途変更する場合に、改造に要する工事費の一部を区が助成する制度。

住宅・土地統計調査

総務省統計局が実施する調査で、住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住する世帯の実態などを調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにするもの。昭和23年以来５年毎に実施している。

なお、住宅・土地統計調査は、国勢調査調査区の中からの抽出調査である。

住宅付置・開発協力金制度

住宅付置制度は、千代田区内で一定規模以上の敷地で建築物する場合や、一定規模以上の建物をつくる際、その規模に応じて住宅床を確保する制度。

開発協力金制度は、開発事業者がやむを得ない事情で住宅を付置できない場合、付置すべき住宅の建設費に相当する金額を、当該事業者に拠出することを求めることができる制度。

平成４年９月施行。

重点供給地域

大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づき、東京都が「東京都住宅マスタープラン」で定める「住宅および住宅地

の供給を重点的に図るべき地域」

循環型社会

これまでの大量生産・大量消費・大量廃棄を繰り返す社会ではなく、資源の循環利用を進め将来世代のため、資源や空間を大切にし、排出物は、環境への負担を最小にして自然に戻す社会をいう。

使用承継制度

入居許可者と同居していた者が一定の要件に該当する場合、事業主体の承認を受けて、同居者が引き続き当該住宅に居住することができる制度。

新耐震設計法

昭和56年に施行された建築物の耐震基準などを定めた法。従来の建築物の各部分に生じる応力度が許容値以内となるようにする一次設計に加え、新たに建築物全体として地震力に対する耐力をチェックする二次設計が導入され、建築物の耐震性の向上が図られた。

スケルトン・インフィル住宅（SI 住宅）

建物を躯体（スケルトン）と内装造作（インフィル）とに分離して計画・供給し、長期の物理的耐用期間の中で生じる、居住者の生活様式の変化や、機能の更新などに容易に対応できるようにする住宅で、建物としての長期耐用性を確保しようとするもの。

生活協力員

高齢者向け公共住宅で、自立して生活する高齢者が安心して日常生活を送るため、入居者の安否の確認、生活相談、一時的な家事補助、緊急時の対応などのサービスを行う者。通称 LSA（Life Support Adviser）。

総合設計制度

建築を進める際に、公共的空間としての空地を十分に確保し、市街地環境の整備改善に役立たせることで、容積率や建物の高さの制限等の緩和が受けられる制度。

SOHO

Small Office Home Office の頭文字をとったもので、パソコン等を活用し、マンションの一室や自宅を小規模な仕事場としてビジネスを展開する就業形態。千代田区では SOHO を支援するために、「ちよだプラットフォームスクウェア」を平成16年９月に立ち上げている。

た行

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）

大都市地域における住宅問題に対応するため、住宅及び住宅地の計画的な供給を促進する目的で施行された法律。三大都市圏（首都圏、近畿圏、中部圏）の圏域毎に住宅の需要と供給の現況及び将来の見通しを勘案して、住宅及び住宅地の供給に関する基本方針（供給基本方針）を定めること、また、東京都、大阪府、その他の住宅の需要の特に著しい政令で定める都府県は供給基本方針に即して、当該都府県に係る住宅及び住宅地の供給に関する計画（供給計画）を定めることを規定している。

第八期住宅建設五箇年計画

住宅建設計画法に基づいて、住宅建設戸数や居住水準の目標を定める国の計画であり、昭和41年度から５年毎に策定されている。現在は、第八期住宅建設五箇年計画期間内（平成13年度～平成17年度）にあたる。

地区計画制度

都市計画法に基づき、それぞれの地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な市街地形成を図るため、一体的に整備または保全を図る地区について、主として地区内の居住者等に利用される道路、公園等の地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項を、区域内の地権者等の意見を求めて定める計画。

千代田区では、千代田区型地区計画（「用途別容積型地区計画」と「街並み誘導型地区計画」を併せて活用した制度）を定めている。

千代田区第三次長期総合計画

千代田区第３次基本構想～千代田区新世紀構想～と千代田区第３次基本計画から成り立っている。

千代田区第３次基本構想は、千代田区のすべての計画の最上位に位置付けられている理念で、将来像を「都心の魅力にあふれ、文化と伝統が息づくまち千代田」としている。目標年次は平成30年代。

千代田区第３次基本計画は、基本構想に示された将来像の実現に向け、各施策・事務事業を通じて取り組んでいく長期的・総合的な計画である。計画の期間は平成14年度から平成23年度。

千代田区都市計画マスタープラン

平成４年の都市計画法の改正により創設された「市町村の都市計画に関する基本的方針」にあたり、都市計画やまちづくりに関して都市の将来像とその実現方策を体系的・総合的に示す基本的な計画であり、千代田区では平成９年度に策定された。

定期借家制度

「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」により平成12年３月１日から開始された借家の契約制度であり、この制度では、契約期間の満了により契約が更新されることなく、確定的に賃貸契約が終了する制度となっている。ただし、再契約は可能である。

定期借地制度

一定の契約期間が終了すれば、契約の更新がなく、貸し手である地主に土地が返る借地権が設定される契約制度。地主にとっては、安心して土地を貸すことができる一方、借り手側にとっても、土地の取得価格が含まれない分、住宅購入に係る負担を軽減できるなどの効果がある。また、定期借地権には、一般定期借地権、建物譲渡特約付借地権、事業用借地権がある。

定住支援福祉家賃助成事業

区内の民間賃貸住宅に居住している高齢者世帯・障害者世帯・ひとり親世帯が、立ち退き等に伴い区内の民間賃貸住宅に転居した場合、契約更新により家賃が値上がりし、住み続けることが困難になった場合等に、家賃等の一部を助成する制度。

東京都住宅マスタープラン

東京都の住宅問題に対応するため、まちづくりと連動させながら地域の特性に応じた住宅施策を体系的・総合的に推進する上での基本となる東京都の計画。大都市法の都府県住宅供給計画に位置づけられる。平成14年２月に第３次東京都住宅マスタープランが策定された。

特定優良賃貸住宅制度

民間の土地所有者等による賃貸住宅の供給について、建設費や家賃減額に対する助成等を行うとともに、建設された住宅が公的賃貸住宅として適正かつ安定的に管理されるよう所要の措置を講じ、中堅所得層向けの優良な賃貸住宅（特定優良賃貸住宅）の供給を図る制度。

都市再生機構

従前の「都市基盤整備公団」と地域振興整備公団地域都市開発整備部門が一体となり、民間による都市再生の推進、賃貸住宅の管理等、国家的プロジェクト等への対応、先導的な都市づくりへの取り組みを、その主な業務とて、平成16年７月に組織された独立行政法人。通称「UR」（Urban Renaissance）

都心共同住宅供給事業

大都市の都心地域及びその周辺地域において、一定の要件を満たす良質な中高層共同住宅の建設を行う事業（敷地面積300㎡以上）について知事が認定を行い、これに対し、国、地方公共団体が必要な助成を行うとともに、建設された住宅の適切な管理・譲渡等を行う事業。都心居住の推進を図ることを目的として、平成７年３月の大都市法の改正により創設された。

土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる事業。

都民住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基

づき、広さや設備など一定の基準で建設された中堅所得層向けの良質な賃貸住宅で、国と東京都から入居者の家賃負担を軽減するために、建設費と家賃の補助が行われている住宅。同住宅には、東京都施行型、公社施行型、公社借上型、指定法人管理型の４つの形態がある。

な行

長屋建

二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもので、「テラス・ハウス」と呼ばれる住宅もこれに含まれる。

ぬくもりネットワーク

ひとり暮らしあるいは高齢者のみ世帯に対し、地域のボランティアによる日常的な見守りや声かけ、また、通報システムによる緊急時の対応により、安否確認や孤立感の解消等を図る制度。

は行

バリアフリー住宅

高齢者や障害者の生活や活動に対する障壁を取り除いた住宅。具体的には、加齢に伴う身体機能の低下、身体障害の有無などにかかわらず、日常生活を支障なく送ることができるよう、玄関入口や敷居の段差を解消したり、階段、トイレ、浴室等に手すりを設置し、設備等の操作性を改善するなどして、高齢者等の日常行動の障壁を取り除いた住宅。または加齢等に対応して構造、仕様、設備等の改造により障壁を取り除くことができるよう、予め準備がなされた住宅。

PFI

Private Finance Initiative の頭文字をとったもの。公共施設等の設計、建設、維持、管理及び運営に民間の資金、ノウハウ等を導入し、民間主導により効率的な公共サービスの提供を行おうとする手法。イギリスで始められた。

分譲マンション管理アドバイザー制度

分譲マンションの維持･管理について広範な知識と経験を有する専門家を派遣し、情報提供やアドバイスを行う東京都の制度。

ま行

街づくり推進アドバイザー派遣

共同建築などの街づくりについて勉強しようとする区民のグループに対して、専門知識を持った街づくりアドバイザーを（財）千代田区街づくり推進公社が経費を負担して派遣する制度。

マルチハビテーション

一つの世帯が複数の住居をもち、必要に応じて住み分けること。複数地域居住。

マンション改良工事助成制度

住宅金融公庫のマンション共用部分リフォームローンによる融資を受ける分譲マンションの管理組合に、東京都が利子補給する制度。

マンション管理適正化法

マンション管理について、快適な居住環境の確保及びマンションの資産価値の維持・向上を図ることを目的とし、マンション管理マンション管理組合及び区分所有者に対して、マンション管理の努力義務を明示した法律。平成13年８月施行。

マンション共用部分リフォームローン

分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者がマンション共用部分の大規模修繕工事を行う場合に、その工事に要する資金について、住宅金融公庫が融資をする制度。

マンション計画修繕調査費助成制度

区内に所在する分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者が、将来に予測される大規模修

繕に対して、計画的に取組む目的で建物及び設備について調査を実施する場合、当該調査に要する費用の一部を区が助成する制度。

マンション実態調査

千代田区内の分譲マンションについて、建築の状況、管理の状況、居住者の特性等を把握し、施策展開に資するための基礎データを整理することを目的として、平成15年度に千代田区が調査したもの。

マンション建て替え調査費助成制度

老朽化したマンションについて、建て替えが円滑に行われるようアドバイザー派遣や建て替え方針策定など調査費の一部を区が助成する制度。

マンション登録制度

正式名称は「東京都優良マンション登録表示制度」。平成14年４月より開始された制度で、建物（共用部分）の性能（ハード面）と管理（ソフト面）の両面において、一定の水準を確保している分譲マンション（新築及び中古）を「優良マンション」として登録・認定し、（財）東京都防災・建築まちづくりセンターや東京都のホームページに登録内容を表示し、広く情報を提供する制度。

ミニ優良

「建築物共同化住宅整備促進事業」参照。

民営借家

国・都道府県・区市町村・公団・公社以外のものが所有または管理している賃貸住宅で「給与住宅」でないもの。

や行

UR

「都市再生機構」参照。

誘導居住水準

国の住宅建設五箇年計画に定められている、住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針。世帯構成に応じた居住室、住宅の性能・設備、住戸規模が定められている。都市居住型誘導居住水準（都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの）と一般型誘導居住水準（郊外及び地方における戸建て住宅居住を想定したもの）がある。

ら行

リバース・モーゲージ

所有する不動産を担保として融資金等を定期的に受け取り、貸付期間終了後または死亡等で融資が不要となった後、相続人が金銭をもって返済するか、金融機関が担保不動産を売却し、売却金によって融資を精算する仕組みのこと。

リンケージ

都心部でオフィス開発をする企業に対して住宅供給に寄与するよう義務づけるもの。一定の開発エネルギーを果実として、それを他の地域に波及・誘導するもの。