

## 新宿の住宅と住環境

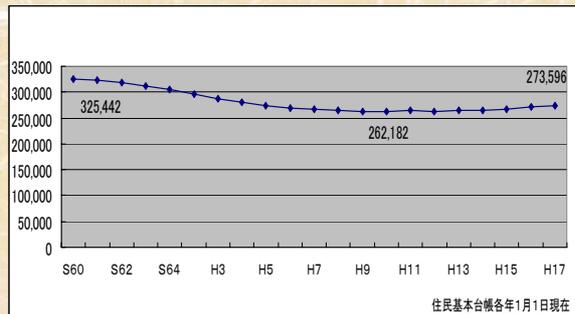
- 新宿の住宅政策
- 身近な住環境の整備
- 複雑化する建築紛争
- 地区計画による、これからのまちづくり

新宿区民会議 第3分科会

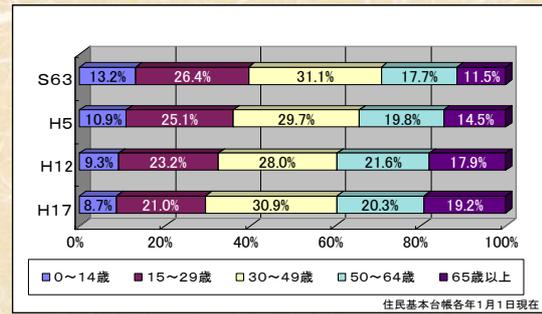
## 住宅をとりまく状況の変化

1. 急激な人口減少の沈静化
2. 高齢化・少子化の進行
3. 世帯数を上回った住宅戸数
4. 分譲住宅の供給戸数の増加と持ち家の増加
5. 民営借家における最低居住水準未満世帯の減少
6. 下落傾向にある住宅地の地価公示価格

## 急激な人口減少の沈静化 【新宿区の人口の推移】

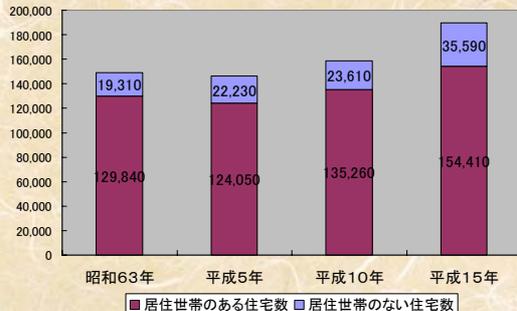


## 高齢化・少子化の進行 【年齢区分別人口の推移】

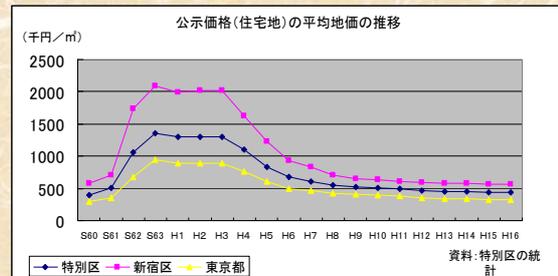


## 世帯数を上回った住宅戸数

【住宅戸数及び居住世帯のない住宅戸数】

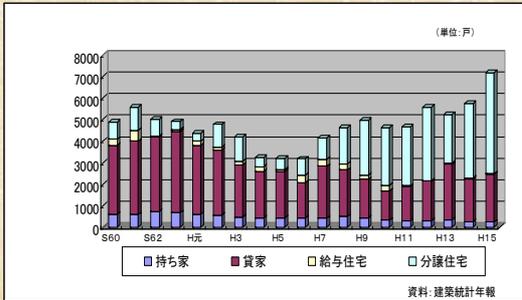


## 下落傾向にある住宅地の地価公示価格 【都内の公示価格(住宅地)の平均地価】



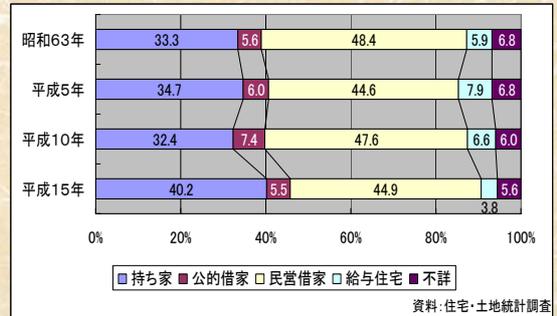
## 分譲住宅の供給戸数の増加と 持ち家の増加①

【新設住宅着工数の推移】



## 分譲住宅の供給戸数の増加と 持ち家の増加②

【所有関係別住宅供給の割合の推移】



## 新宿区「住宅マスタープラン」

- 「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」第7条の規定に基づき策定した基本的かつ総合的な計画
- 平成10年(1998年)3月策定
- 計画期間: 平成10年度から平成19年度

## 住宅政策の基本目標

- 1 ゆとりある住空間の形成
- 2 住み続けられる多様な住宅の確保
- 3 高齢者や障害者等が安心して暮らせるための住宅・まちづくりの推進
- 4 安全で快適な住宅・まちづくりの推進
- 5 地域の特性を生かした、参加のまちづくりの推進



(住宅マスタープラン)

## 新宿区住宅マスタープランに基づく… 基本的な施策の展開方向

1. 公共住宅の供給の推進
2. 高齢者・障害者等に対応した住宅施策の推進
3. 良質な民間住宅の供給誘導
4. 区民の居住継続支援と既存住宅の適切な維持管理
5. 環境共生型住宅の普及・啓発
6. まちづくりと連動した住宅供給
7. 住環境整備の推進

(新宿区住宅マスタープラン)

## 新宿区住宅まちづくり審議会

- 「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」第27条の規定に基づき設置した審議会
- 学識経験者、区民等で組織
- 平成16年12月、区長の諮問を受け、「これからの住宅政策のあり方」について答申

## 住宅政策見直しの視点

- 定住対策から生活充実に向けた住宅施策への転換
- フロー（新規供給）重視からストック活用重視へ・・・
- ハード重視からソフト重視への転換
- 地域特性に応じた住宅まちづくりの推進
- 安全で快適な住宅・住環境の形成
- 民間住宅市場の活用（規制・誘導・仕組みづくり）
- 区民・事業者・NPO等との連携・協働と区のコーディネーター機能の向上

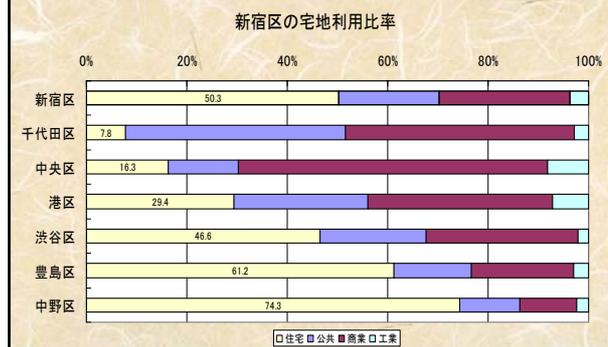
## 新宿区における住宅施策の課題① 良質な住宅ストックの確保

- 住宅リフォーム促進（バリアフリー・耐震など）
- 分譲マンションの適切な維持・管理
- 区営住宅の計画的な大規模修繕や建替え
- 地域にある公的住宅の新たな管理方法の検討

## 新宿区における住宅施策の課題② 新たな都心居住の促進

- ファミリー世帯の子育てを支援
- 介護を受けながら住み続けられる住まい
- コーポラティブハウジング、コレクティブハウスなど、連携と交流の生まれる住まい
- 新たな生活形態に対応したSOHOタイプなどの住まい

## 都心住宅地としての新宿区



## 都心住宅地としての新宿区



## 身近な住環境の整備・改善

### ● 住環境・・・

みどり・景観・日照、道路・鉄道、安全・安心（防災・防犯）、コミュニティー・プライバシー、etc



- 関東大震災では被害が少なかった新宿区
- 第二次世界大戦では焦土と化した新宿区
- 数多く残される、細い街路

生活道路が新宿区の弱点

## 多様性が生み出す建築紛争

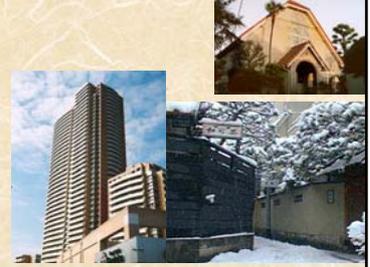
- 用途が混在している、新宿の土地利用
- 路線式(幹線道路の沿道)商業地域等で  
住宅地と高容積率の地区が近接
- 多様な区民、近年の人口動態  
コミュニティの変質

## 暮らすひとが描く まちの将来像

- さまざまな住環境の要素を総合的に考えるまちづくり
- 地区にお住まいの区民の皆さんの手による  
まちのルールづくり



地区計画による  
まちづくりの推進



## 身近な住環境の整備・改善に向けて 【不便で危険な細街路の拡幅整備】

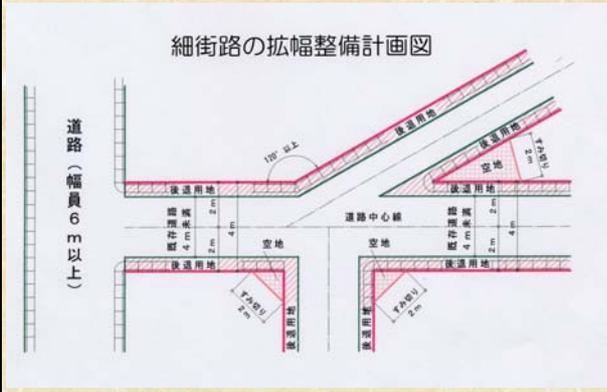
- 細街路拡幅整備事業  
細街路拡幅整備条例  
(平成14年6月1日施行)

根拠条文等: **建築基準法第42条**  
東京都建築安全条例第2条  
道路法第18条  
新宿区都市マスタープラン

## 道路とは..

- 道路の種類  
国道、都道、特別区道(管理通路、区有通路)、私道
- 法での種別  
42条第1項(1号、2号、3号、4号、5号)=4m以上  
**42条第2項 =4m未満**  
その他
- 新宿区内都市計画道路(都道平成15年3月)  
計画延長77km 完成45km 整備率58.7%

## 2項道路の後退



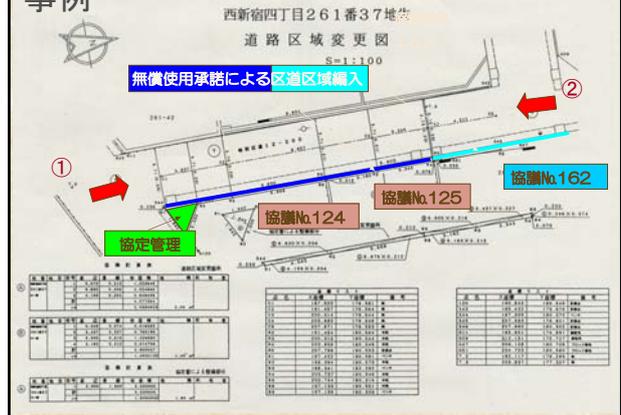
## 細街路拡幅整備条例の目的

- 幅員4m未満の道路(法第42条第2項の規定による道路=2項道路)は4mに拡幅することで、防災機能の確保や一層のコミュニティ機能の確立が図られ、身近な生活道路として、地域の安全と快適な環境づくりに不可欠な都市基盤である。
- このため、「区民・事業者が後退用地を提供し、区が整備を行う」協働の仕組みとして、条例を制定し、建築物の建替えを契機に細街路の拡幅整備を進めていくこととした。

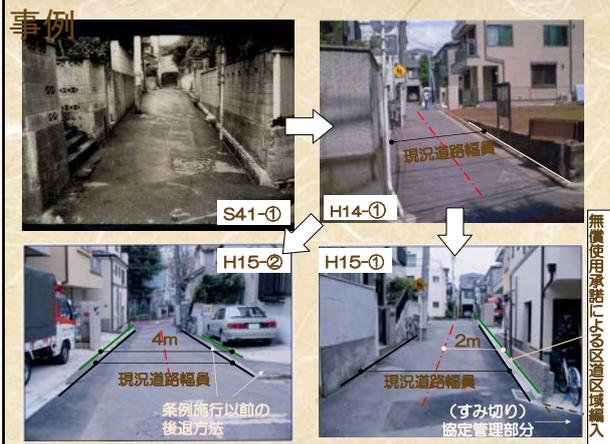
## 事業規模

- 区内の細街路の総延長  
224km(区道:99km 私有:125km)  
拡幅整備対象距離 448km
- 年間整備予定  
1年目(平成14年):3.4km  
2年目以降 :6.75km  
60年~70年要するが・・・  
事業期間の目標を30年間

## 事例

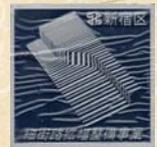


## 事例



## 拡幅後の標示

- 特定行政庁(区長)



- 道路管理者(区長)



## 建築紛争から見たまちづくり

- 都市計画から
  - 日照障害・圧迫感
  - まちの環境と建物(景観・緑・公開空地など)
  - 用途規制(ワンルームなど)
- 生活環境の保全
  - プライバシー
  - 騒音・暮しのルール(ゴミ出し・駐輪など)
  - 工事騒音・電波障害の防止など

## まちづくりのルール

(建築紛争と都市計画等の関係)

- 建物の形態(大きさ・高さ)規制
  - 容積率・建ぺい率
  - 高さ制限(斜線制限・日影条例・絶対高さ等)
  - 壁面線・公開空地・最低敷地面積
- まちの調和関係
  - 景観法・条例・みどりの条例など
  - 用途地域指定やワンルーム条例など
  - 住宅・住環境基本条例など

## 最近の建築紛争の傾向

- 以前より大きな建物  
床面積・道路斜線緩和(天空率)などの規制緩和
- 超高層マンションの出現  
新宿駅周辺以外にも超高層マンションが...
- マンション対マンションの紛争  
以前紛争の原因となったマンションが、被害を訴える例も...
- 絶対高さ導入の過渡期  
規制がかかる前に高い建物を...

## 複雑化する建築紛争内容

- 多様な区民(ライフスタイル・価値観が複雑化)  
(高齢単身世帯・デINKスなど、さまざまな暮らし方)
- 都市型住宅のイメージが紛争関係者で違う。  
(日照・緑・景観・騒音・ゴミだし・その他)
- 旧住民・新住民・世代間の感覚が複雑化  
(既得権や迷惑度合いと法律論争)
- 建築反対運動から始まる連帯感  
(まとまった行動ができるか・まちづくりのきっかけとなるか)
- 地域と大規模建築の関係・調和が複雑化  
(大規模建築はそれ自体がコミュニティー)

## 快適で暮しやすいまちづくり (建築紛争の防止に向けて)

- 建築紛争の未然防止  
建築紛争が起きてからでは遅い。  
(国立マンション訴訟からの教訓)
- まちは、そこに暮らし・働き・学ぶ人のもの  
まちづくりへの場所と参加システム
- まちづくりのルールをつくる  
地域にあった建築のルールを決めて都市計画  
に反映させていく
- コミュニティーの発展  
良好なご近所関係の維持と発展

## 航空写真で見るまちの移り変わり (実例で見るまちづくり事例と課題)

- 平成2年と平成12年の比較(バブル期を経て)
- 計画道路整備と再開発で街は大きく変わる。
  - 道路整備単独では沿道のミニ開発の恐れ
  - 再開発と道路整備を連動した開発が必要
- 木造密集地域は細街路の整備から
- 良好な住環境(区画整理後)維持もルールが必要
  - 土地の細分化の対応はどのように考える
  - 土地の高度利用の方向性は適当か
- 建築紛争防止からもまちづくりの共通認識
  - まちづくりの方向性の共通認識が必要.....地区計画

平成2年 再開発・道路整備前の北新宿一丁目



平成12年 再開発・道路整備中の北新宿一丁目・西新宿六丁目地区



平成2年放射6号線(余丁町通りの拡幅前)



平成12年放射6号線・余丁町通りの拡幅中



平成12年西落合四丁目 (区画整理の事例)



平成12年 北新宿四丁目(区画整理の事例)

