

新宿区住宅マスタープラン

平成20（2008）年度～平成29（2017）年度



平成20（2008）年1月
新宿区

安全・安心で快適に住み続けられるまちをめざして



新宿区は、多くの皆さまの参画を得て、昨年12月に、新たな新宿区基本構想と総合計画を策定し、めざすまちの姿を、

【『新宿力』で創造する、やすらぎとにぎわいのまち】

と決めました。

「新宿力」を形づくるものは、「地域の力」と「多様性」です。

新宿の持つ自然や地形、歴史や文化などを土台に培われた個性豊かな資源を積極的にまちづくりに活かし、将来にわたり継承していくことが大切です。

また、国際化、情報化が進展する時代にあって、新宿の強みは、地域も人も、創造や活力の源である多様性に富んでいることだと思います。

この「地域の力」と「多様性」を活かし、災害に強い、安心して住み続けられる住宅・住環境づくりに向けた取り組みを行うことが重要です。

このような認識のもと、昨年4月の新宿区住宅まちづくり審議会答申「新宿区における新たな住宅政策のあり方について」を踏まえ、今後10年間の住宅政策の基本的方向を示し具体的施策を展開していくための計画として、「新宿区住宅マスタープラン」を策定しました。

マスタープランでは、「だれもが安心して暮らせる住まいづくり・まちづくり」、「生活の豊かさを実感できる住まいづくり・まちづくり」、「安定した居住を確保できるしくみづくり」、「地域コミュニティを主体とした魅力ある住まいづくり・まちづくり」の4つを基本目標として掲げています。

住まいは、区民が生活を営むうえでの基盤であり、安全な住まいに安心して暮らせることは豊かな住生活を実現するための最も基本的な条件です。

今後は、このマスタープランをもとに、「新宿力」を原動力として、総合的に住宅政策に取り組んでまいります。

区民の皆さまのご理解とご協力を心からお願いいたします。

平成20(2008)年1月

新宿区長

中山 弘子

新宿区住宅マスタープラン



目次

第1章 住宅マスタープランの目的と性格

1. 住宅マスタープラン策定の目的1
2. 住宅マスタープランの性格1
3. 計画の期間2

第2章 新宿区における住宅・住環境の現状と課題

- 第1節 新宿区における住宅・住環境の現状3
 1. 人口と世帯3
 2. 住宅ストック5
 3. 区立住宅ストック8
 4. 地価動向9
 5. 区民の定住意識9
- 第2節 新宿区における住宅・住環境の課題10
 1. 住まいの安全・安心に対する不安10
 - (1) 住宅の安全性の確保10
 - (2) 住まいの防犯性の向上10
 - (3) 健康に配慮した住まいの確保11
 2. 質の持続が求められるマンションストック11
 - (1) 分譲マンション等の管理の適正化と再生の促進11
 - (2) 増加するワンルームマンションへの対応11
 3. さらなる改善が必要な住宅の質及び住環境12
 - (1) 居住面積水準・住宅性能水準の向上12
 - (2) 良好な住環境の形成12
 - (3) 環境問題への対応12
 4. 少子高齢化の進行にともなう住生活への影響12
 - (1) 民間賃貸住宅における高齢者等への対応12
 - (2) 子育て世帯への対応13
 5. 区立住宅ストックの有効活用と公平で的確な運営等13
 - (1) 区立住宅ストックの有効活用13
 - (2) 公平で的確な運営等13
 6. 住宅まちづくりに求められる活発な地域コミュニティ14
 - (1) 多世代交流をめざした住宅まちづくりの推進14
 - (2) 地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現14
 - (3) 外国人と日本人が快適に暮らせる住環境づくり14

第3章 住宅政策に関する基本的な方針

1. 住宅政策を推進していくことの意義16
2. 住宅政策を推進するにあたっての視点16
 - (1) 既存住宅ストックや市場の活用を重視した施策展開16
 - (2) 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開17
 - (3) 多様な主体との協働と連携による施策展開17

第4章 住宅政策の目標と施策の展開

第1節 住宅政策の基本目標	18
第2節 目標を達成するための施策の体系	20
第3節 目標を達成するための具体的施策	22
【基本目標1】 だれもが安心して暮らせる住まいづくり・まちづくり	22
(1) 災害に備えた住まいづくり・まちづくり	22
(2) 住まい等の防犯性の向上	25
(3) 健康に配慮した住宅の普及促進	26
【基本目標2】 住生活の豊かさを実感できる住まいづくり・まちづくり	27
(1) 分譲マンション等の適正な維持管理及び再生への支援	27
(2) ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上	29
(3) 多様な居住ニーズに対応するしくみづくり	31
(4) 環境や景観等に配慮した良好な住環境の形成	32
【基本目標3】 安定した居住を確保できるしくみづくり	34
(1) 高齢者等の住まいの安定確保	34
(2) 安心して子育てできる居住環境づくり	37
(3) 区立住宅ストックの有効活用とセーフティネット機能の向上	39
【基本目標4】 地域コミュニティを主体とした魅力ある住まいづくり・まちづくり	41
(1) 地域主体の住環境づくり	41
(2) 外国人との共生	42

第5章 住宅市街地整備の方針

1. 基本的な考え方	43
2. 類型別住宅市街地整備の方針	44
3. 地域別住宅市街地整備の方針	49
4. 東京都住宅マスタープランにおける特定促進地区	70

第6章 施策を総合的・計画的に推進するために

1. 関連部局との連携による総合的な取り組み	73
2. 行政・区民・住宅関連事業者等との協働と連携	73
3. 指標の設定による施策の検討	73
4. 地域住宅交付金制度の積極的活用	74

参考資料

1. 用語解説	77
2. 関連データ	83
3. 新宿区住宅まちづくり審議会開催経過	92
4. 新宿区住宅まちづくり審議会委員名簿	93
5. 新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例	94
6. 住生活基本法	98

第1章

住宅マスタープランの目的と性格

1 住宅マスタープラン策定の目的

新宿区は、平成3年2月に制定した「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」の規定に基づき、平成5年3月、平成3年度から12年度を計画期間とする新宿区住宅マスタープラン（以下「住宅マスタープラン」といいます。）を策定しました。

その後、バブル経済崩壊による社会状況の激変により、住宅政策の見直しが必要となったことから、平成10年3月に、平成10年度から平成19年度を計画期間とした第2次住宅マスタープランを策定し、多様な住宅施策を展開してきました。

しかし、我が国は今、急速な少子高齢化や人口減少社会の到来、環境問題の深刻化など、これまで経験したことのない大きな変化に直面しており、的確な対応が求められています。

国においては、8期にわたる住宅建設五箇年計画の根拠法であった「住宅建設計画法」が廃止されるとともに、平成18年6月、「住生活基本法」が制定され、住生活基本計画のもと、住宅の量の確保から住生活の質の向上へ本格的な政策転換が図られています。

また、多発する地震などの自然災害や、マンション等の構造計算書偽装問題、住宅侵入犯罪の増加や手口の巧妙化により、区民の安全・安心に対する信頼が大きく揺らいでいます。

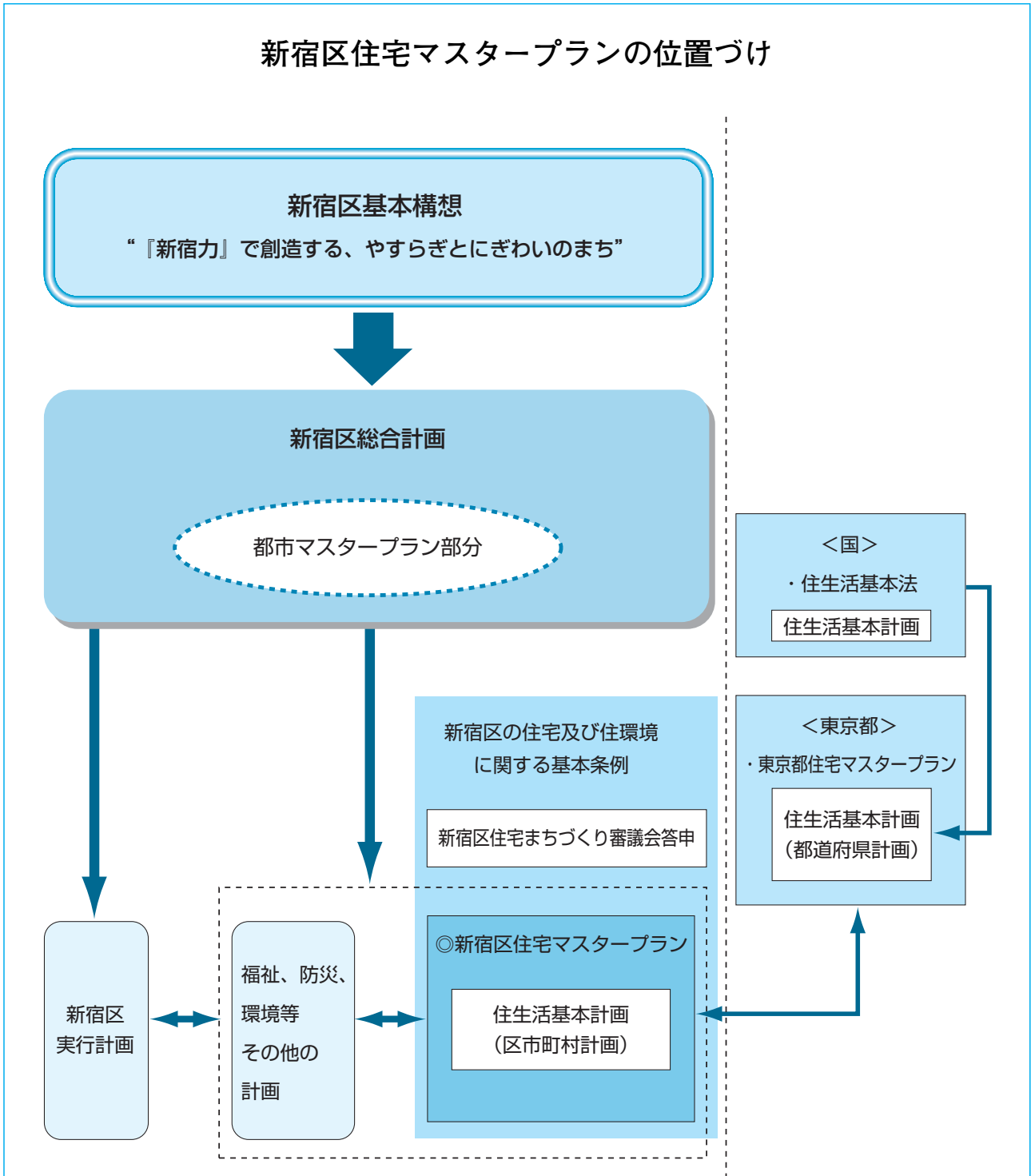
こうした中、新宿区は、新宿区住宅まちづくり審議会（以下「審議会」といいます。）に「新宿区における新たな住宅政策のあり方について」を諮問し、平成19年4月、審議会から答申が提出されました。

新宿区では、これらの点を踏まえ、安心して住み続けられる住宅・住環境の整備に向けた住宅政策の基本目標や施策の方向性を示すとともに、具体的な施策を展開していくための計画として、新たな住宅マスタープランを策定するものです。

2 住宅マスタープランの性格

この住宅マスタープランは、「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例（平成3年2月）」第7条に定める住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画であるとともに、「新宿区基本構想」を実現するために定めた「新宿区総合計画」の個別計画として、環境・まちづくり・福祉などの政策分野と連携を図りながら、地域特性に応じた住宅施策を実施していくための基本となる計画です。

また、この計画は、住生活基本法に基づく住生活基本計画及び都道府県計画の内容を踏まえた計画としての性格も有しています。



3 計画の期間

この住宅マスタープランの計画期間は、「新宿区総合計画」との整合性を図り、平成20年（2008年）度から平成29年（2017年）度までの10年間とします。

ただし、計画の進捗状況、社会経済状況の変化及び関連計画との整合性などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

第2章

新宿区における住宅・住環境の現状と課題

第1節

新宿区における住宅・住環境の現状

1 人口と世帯

●少子高齢化の進行

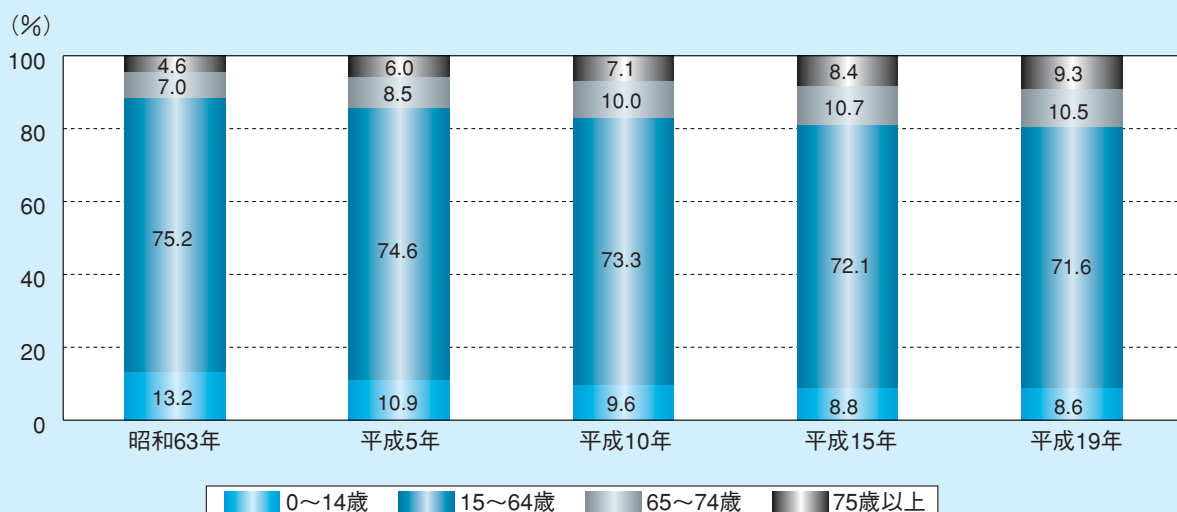
日本の人口は、近年増加の一途をたどっていましたが、平成17年の国勢調査では減少に転じ、わが国は、予測より早く人口減少社会を迎えました。

一方、平成12年の同調査に比べ、東京都の人口は4.2%増加しており、都心部への集中傾向がみられます。東京都は、東京圏（東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県）の人口増加は平成27年頃まで続くと推測しています。

新宿区の総人口（住民登録人口及び外国人登録人口）は、昭和38年の400,199人をピークに減少してきましたが、平成8年を底に増加に転じ、307,415人（平成19年1月1日現在）となっており、平成27年ごろまで増加が続き、その後は緩やかに人口減少に転じると推計されています。

平成19年1月1日現在の住民基本台帳によると、新宿区における人口の年齢構成は、年少人口（15歳未満）の割合が8.6%であるのに対し、高齢人口（65歳以上）は19.8%となっています。10年前の平成9年では、年少人口の割合が9.7%、高齢人口の割合が16.7%であり、少子高齢化は進んでいます。

年齢別人口割合の推移



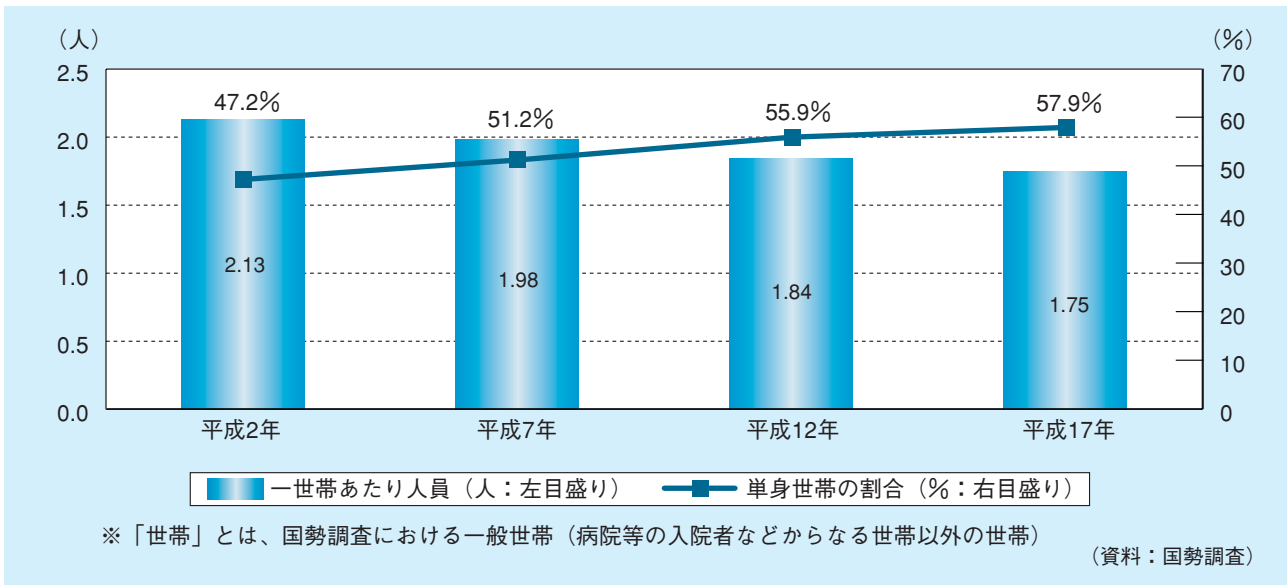
（資料：住民基本台帳）

●単身世帯の増加

平成17年の国勢調査によると、単身世帯は98,923世帯で全体の57.9%を占めており、平成12年の55.9%に比べ増加しています。また、一世帯あたりの人員は1.75人と、23区で最も少なくなっています。

さらに、一般世帯数170,957世帯のうち65歳以上の高齢単身世帯数は17,237世帯で、約10%を占め、23区で7番目に高い割合になっています。

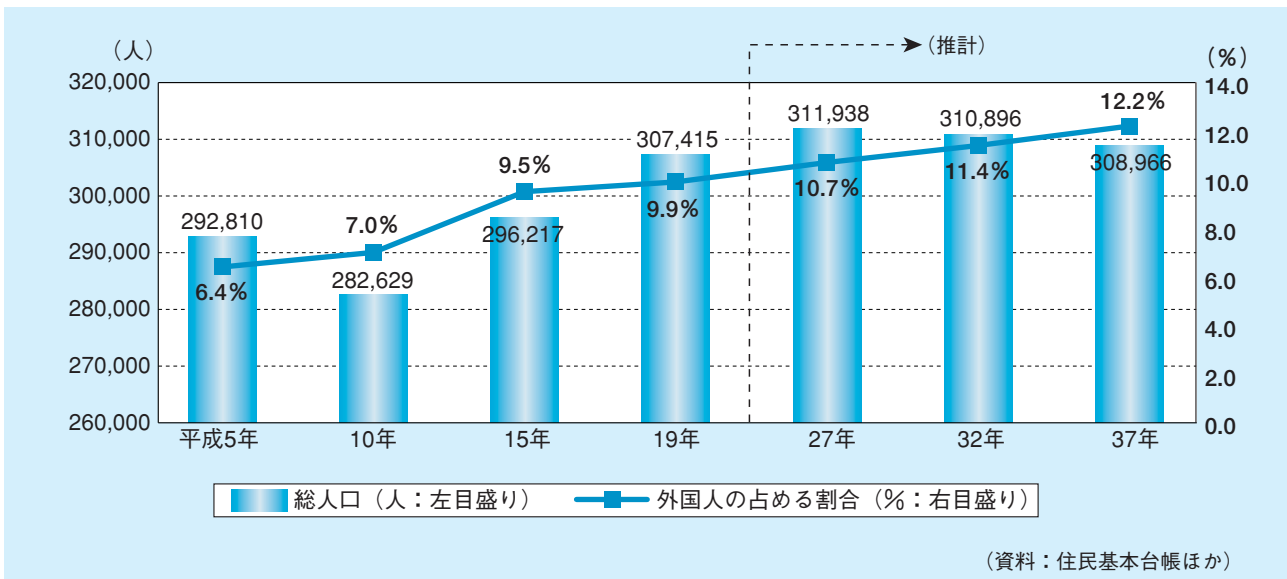
一世帯あたり人員及び単身世帯の割合



●増加傾向が続く外国人登録人口

外国人登録人口は、平成19年1月1日現在で3万人を超えています。また、総人口が減少に転じた後も平成37年ごろまで増加傾向は続くものと推計されるため、総人口に占める外国人登録人口の割合も、上昇が続くものと見られます。

総人口と外国人登録人口割合の推移及び推計



2 住宅ストック

●量的に充足する住宅戸数

新宿区内の住宅は、平成15年の住宅・土地統計調査で190,000戸あり、同年の新宿区の居住世帯数154,410世帯を上回っています。また、約25,000戸が空き家となっており、住宅数全体の約13.3%を占めています。

住宅数等の推移

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年
住宅総数	149,150	146,280	158,870	190,000
5年間の増減数	—	▲2,870	12,590	31,130
居住世帯のある住宅数	129,840	124,050	135,260	154,410
5年間の増減数	—	▲5,790	11,210	19,150
居住世帯のない住宅数	19,310	22,230	23,610	35,590
5年間の増減数	—	2,920	1,380	11,980
空き家	15,850	20,280	21,510	25,290
5年間の増減数	—	4,430	1,230	3,780
一時居住者・建築中	3,460	1,950	2,100	10,300
5年間の増減数	—	▲1,510	150	8,200
空き家率（空き家／住宅総数）	10.6%	13.9%	13.5%	13.3%

- ・賃貸用
18,350戸
- ・売却用
1,290戸
- ・別荘など
二次的住宅
1,360戸
- ・その他
4,290戸

（資料：住宅・土地統計調査）

●住宅の8割を占める共同住宅

平成15年の同調査で、区内の住宅を建て方別にみると、マンションをはじめとした共同住宅の割合は約8割となっており、平成10年の調査時と比べ大きな変化はありません。一方、共同住宅について階数別の内訳を見ると、5階建て以下の共同住宅の割合が減り、6階建て以上の割合が大きくなっており、住宅の高層化が進んでいます。

建て方別住宅数

	1993年（平成5年）		1998年（平成10年）		2003年（平成15年）		H5—H15	
	戸数（戸）	割合（%）	戸数（戸）	割合（%）	戸数（戸）	割合（%）	増減（戸）	増減率（%）
一戸建て	23,340	18.8	20,730	15.3	24,230	15.7	890	3.8
長屋建て	2,690	2.2	1,210	0.9	3,580	2.3	890	33.1
共同住宅	94,650	76.3	111,050	82.1	125,220	81.1	30,570	32.3
2階以下	29,660	23.9	24,350	18.0	23,580	15.3	△6,080	△20.5
3～5階	38,650	31.2	45,530	33.7	46,330	30.0	7,680	19.9
6階以上	26,340	21.2	41,170	30.4	55,310	35.8	28,970	110.0
その他	3,360	2.7	2,260	1.7	1,380	0.9	△1,980	△58.9
合計	124,040	100.0	135,250	100.0	154,410	100.0	30,370	24.5

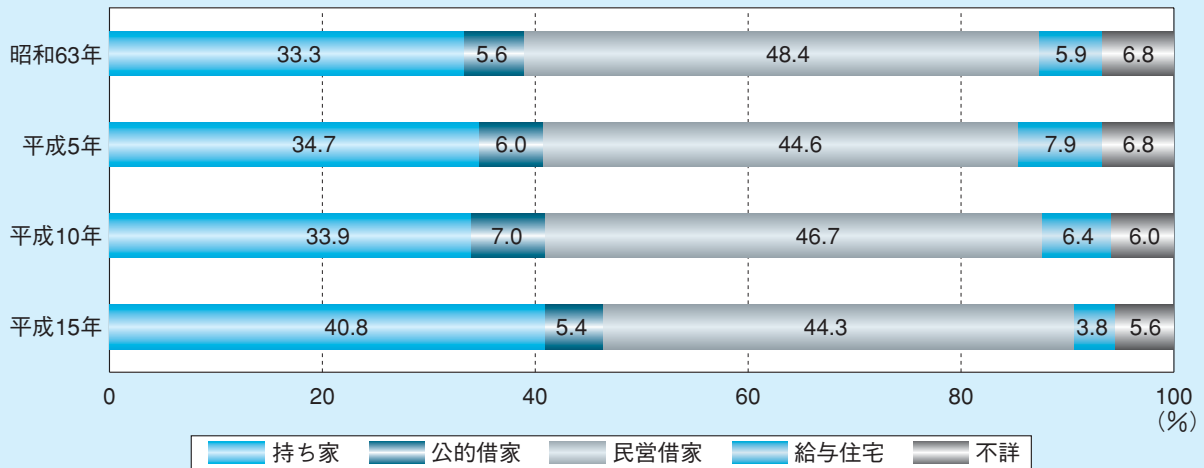
※合計は各項目の合計値で、住宅総数とは異なります。

（資料：住宅・土地統計調査）

●住宅の4割が持ち家

平成15年の同調査で、区内の住宅を所有関係別にみると、持ち家が40.8%、民営借家が44.3%になっています。平成10年調査時では、持ち家が33.9%、民営借家が46.7%であり、持ち家の割合が増加しています。

所有関係別住宅ストック数の割合の推移

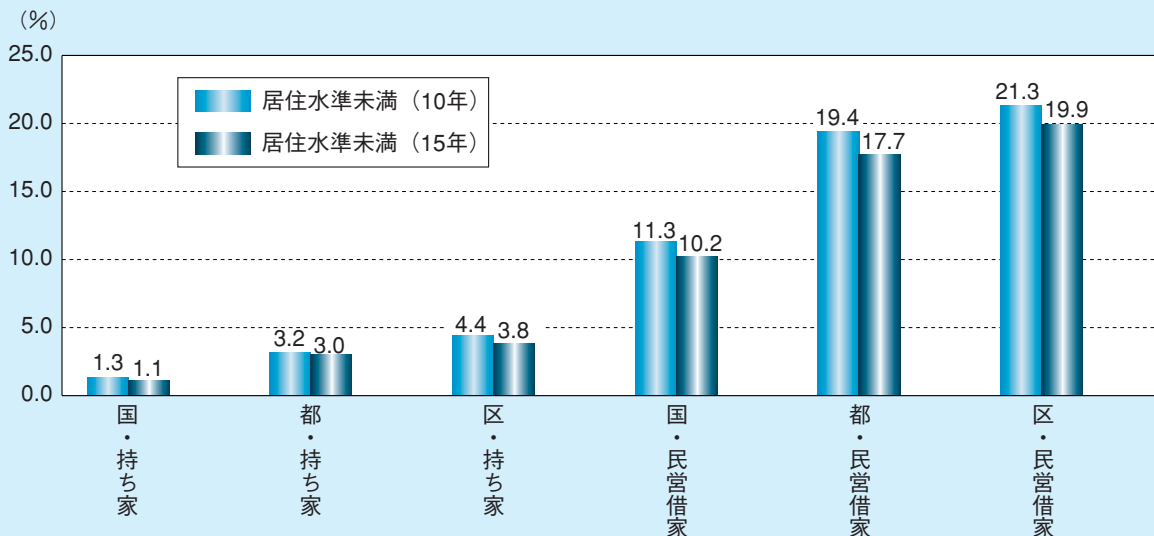


(資料：住宅・土地統計調査)

●民営借家で特に低い居住水準

平成15年の同調査によると、区内における最低居住水準未達の世帯の割合は、持ち家で3.8%、民営借家で19.9%になり、平成10年調査時の、持ち家4.4%、民営借家21.3%に比べ、改善傾向にあるものの、いまだ民営借家における居住水準は低くなっています。ちなみに、全国の平成15年における最低居住水準未達の世帯の割合は、持ち家1.1%、民営借家10.2%になっています。

最低居住水準未達率の比較

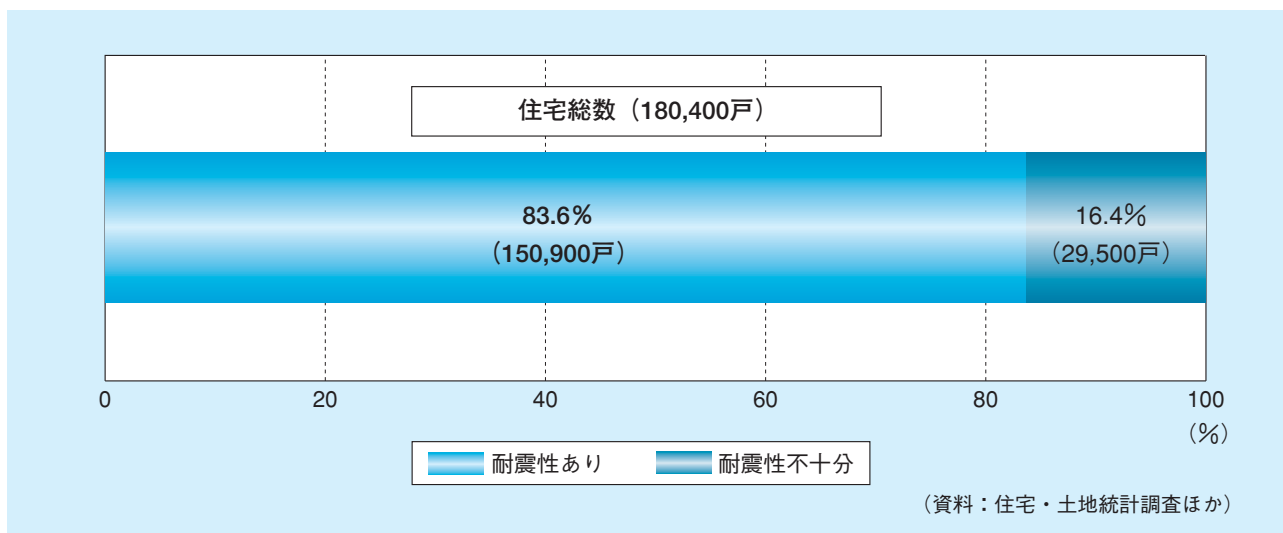


(資料：住宅・土地統計調査)

●住宅の2割弱が耐震性不十分

平成15年の住宅・土地統計調査をもとに推計した平成18年度末における区内の住宅総数（居住世帯のある住宅数）は、180,400戸あり、このうち、150,900戸（83.6%）の住宅が必要な耐震性能を有していると見込まれます。一方、29,500戸（16.4%）の住宅が必要な耐震性能を有していないと見込まれます。

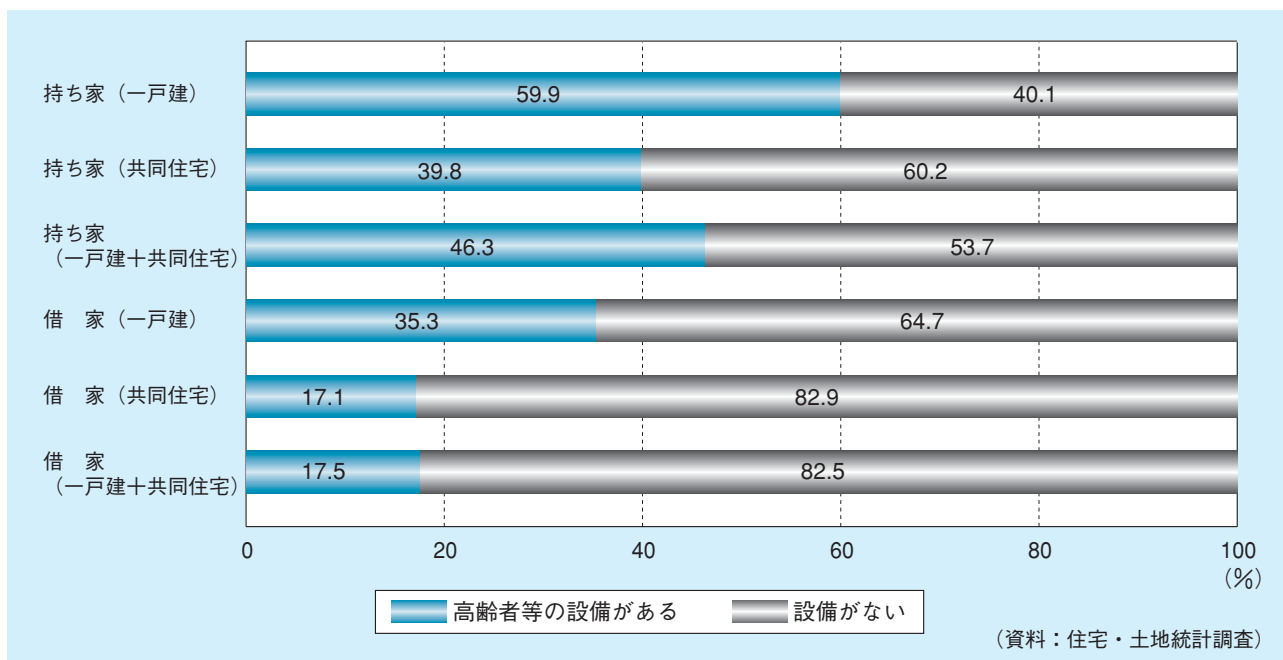
新宿区における住宅の耐震化の状況（平成18年度末における推計値）



●借家で遅れている住宅のバリアフリー化

平成15年の同調査によると、新宿区において、手すり、またぎやすい浴槽、屋内における段差の解消などの高齢者等の設備が一つでもある住宅の割合は、住宅数の29.1%になります。これを所有の関係別にみると、持ち家で半数近くあるのに対し、借家では2割弱と、借家のバリアフリー化が遅れています。

所有関係別・建て方別住宅のバリアフリー化の状況

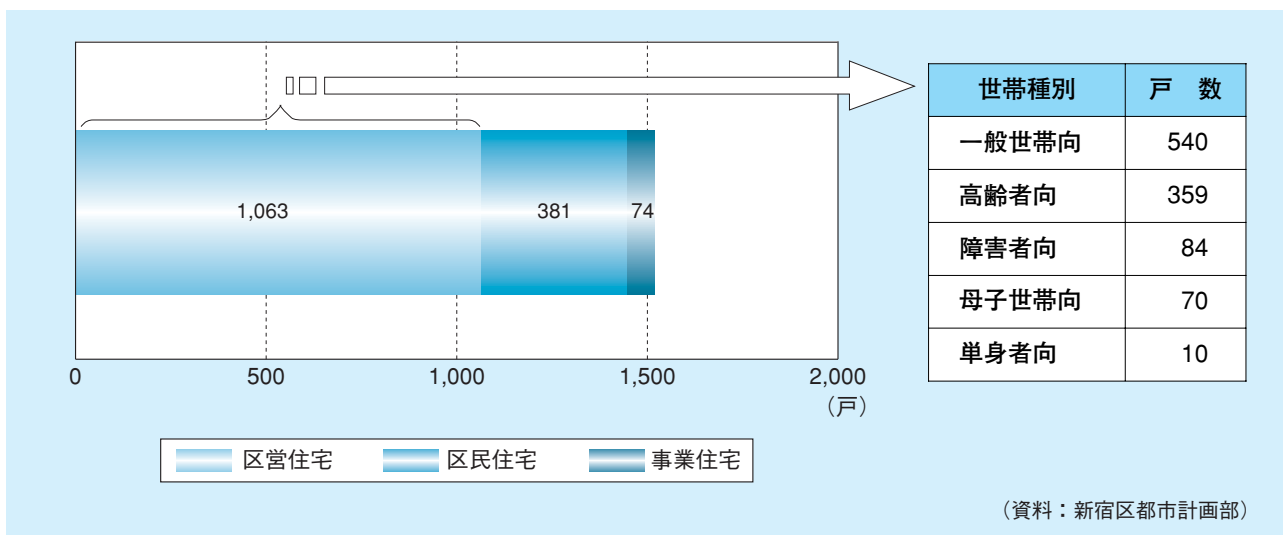


3 区立住宅ストック

●区立住宅数

区が管理する区立住宅は、平成19年1月1日現在、1,518戸あり、その内訳は、区営住宅が58団地1,063戸、区民住宅が36団地381戸、事業住宅が19団地74戸となっています。

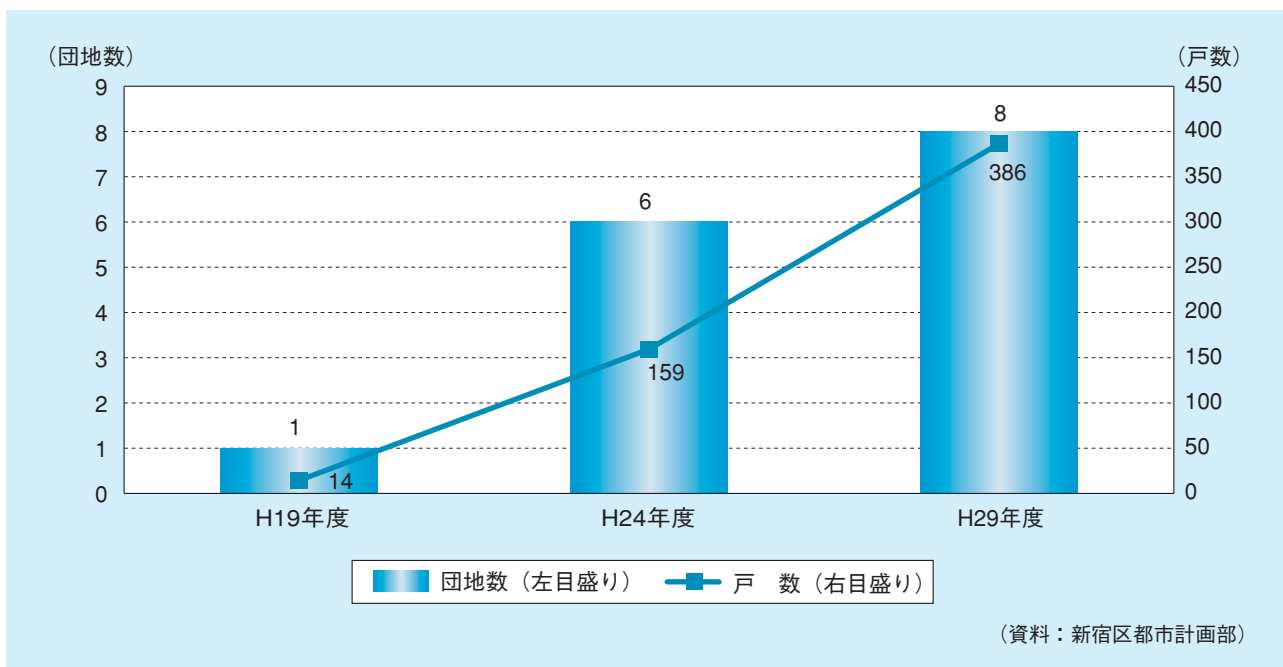
区立住宅数及び区営住宅の世帯種別戸数内訳（平成19年1月1日現在）



●更新期を迎える所有型区営住宅

区が所有する区立住宅のうち、今後10年間で竣工後35年以上を経過し、更新期を迎える区立住宅はすべて区営住宅で、8団地386戸あります。

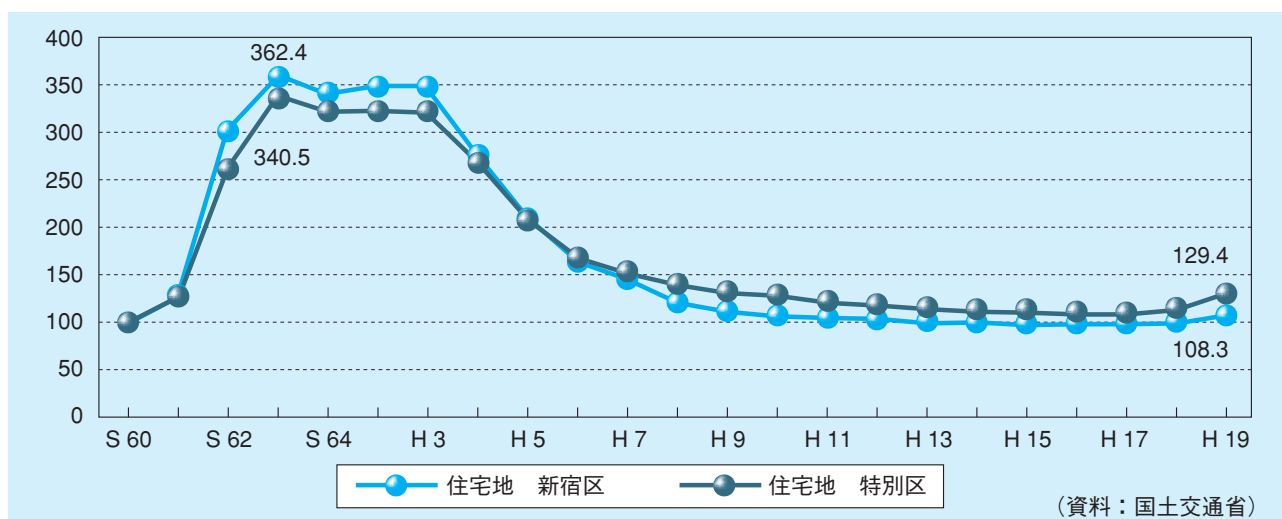
竣工後35年を経過する区立住宅の推移



4 地価動向

地価公示によると、区内の住宅地における地価は、昭和61年から63年にかけて大きく上昇し、平成3年からは下落傾向が続いていました。しかし、平成17年に上昇した地点が現れ、平成18年では、すべての地点で前年より上昇しています。

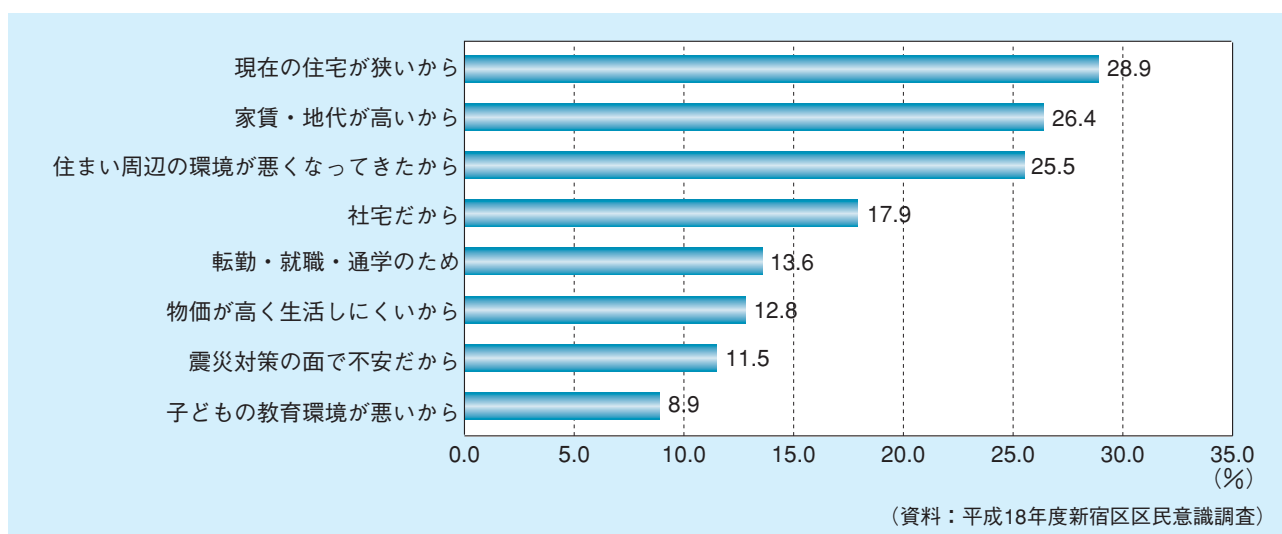
公示価格の推移（昭和60年を100とした場合の指数、新宿区及び特別区）



5 区民の定住意識

平成18年度に新宿区が実施した区民意識調査では、「これからも新宿区にずっと住み続けたい」と「住み続けたいが、転出しなければならない」をあわせた定住意向は69.4%になっています。また、「区外に転出したい（または、転出しなければならない）」理由の上位が、「現在の住宅が狭いから」「家賃・地代が高いから」「住まい周辺の環境が悪くなってきたから」と、住宅関連に起因したものになっています。

区外に転出したい（転出しなければならない）理由（複数回答、上位8位まで）



第2節

新宿区における住宅・住環境の課題

1 住まいの安全・安心に対する不安

(1) 住宅の安全性の確保

東京直下型の地震はいつ起きても不思議ではないと言われています。平成18年5月に東京都防災会議が公表した東京の被害想定では、東京湾北部でマグニチュード6.9の地震が発生すると区部の23%が、マグニチュード7.3の地震が発生すると区部の49%が震度6強となるとしています。耐震性の低い木造住宅では、震度6弱の地震でも倒壊するものがあり、震度6強になると倒壊するものが多くなります。

阪神・淡路大震災では、死者数の8割以上が住宅の倒壊等によるものであり、区民の生命や財産を守るため、住宅の耐震性の向上は喫緊の課題になっています。区内には耐震性の不十分な住宅が29,500戸あると推計されており、住宅の耐震化を強力に推進するためには、区民自らが耐震化を行うにあたっての条件整備を区はいつそう推し進めていく必要があります。

特に、木造住宅が密集している地域においては、住宅の倒壊による道路の閉塞が、避難や消火活動の妨げにもなることが懸念されるほか、地震による同時多発的な火災が広範囲な大規模火災になる恐れもあり、地域の防災機能と住環境の向上を図る必要があります。また、平成17年11月に発覚した構造計算書偽装問題を契機として、住宅をはじめ建築物の安全性に対する区民の不安や不信感が広がっています。区民の暮らしの基盤である住宅の安全性の確保は特に重点的に実施すべき課題になっています。



新潟県中越沖地震（平成19年7月）における被害状況

さらに、地球温暖化が原因で起こるとされている局地的な豪雨が頻繁に発生するなどの異常気象が地球規模で見られており、風水害に対する安全対策も必要になっています。

(2) 住まいの防犯性の向上

新宿区では、空き巣などの侵入窃盗の発生が比較的多い傾向があります。また、平成18年の都内の侵入窃盗の24%が一戸建て住宅、46%が共同・集合住宅で起きています。さらに、不審者のマンション内への侵入による児童の転落事件などが発生しており、住宅の防犯対策が課題となっています。

住まいの防犯性の向上とともに、地域が主体となった安全対策への取り組みが求められています。

(3) 健康に配慮した住まいの確保

住まいの健康への影響としては、住宅の建材や家具などから発生する揮発性化学物質によるシックハウス症候群や、アスベストによる健康被害などが問題となっています。住まいにおける健康面からの安全・安心の確保は重要です。

2 質の持続が求められるマンションストック

(1) 分譲マンション等の管理の適正化と再生の促進

マンションは、都心部である新宿区の居住形態として定着し、貴重な住宅ストックとなっています。

平成16年の新宿区分譲マンション実態調査によると、区内の分譲マンションの供給数は、昭和50年代が最も多くなっています。50年代に建設されたマンションは、今後10年の間に築30年以上経過することになり、老朽化により建替えや大規模修繕を必要とするマンションが増加してきます。また、新耐震基準施行前の昭和56年以前に建設されたマンションが4割を占めています。

マンションの老朽化に加え、居住者の高齢化や住戸の賃貸化が進むと、管理組合が十分機能しないおそれもあります。また、管理組合のない小規模なマンションが比較的多く見られるほか、最近では、投資用のワンルームマンションが増加しています。

適正に維持管理されていないマンションが老朽化するにつれて、空き家が目立ち、やがてスラム化するなど、防犯上・防災上の危険性や、都市景観の悪化など、周辺の住環境に与える影響も大きくなります。

こうした事態を防ぐため、マンションの適正な維持管理や、全面的改修・建替えに対する支援をより一層充実していくことが必要です。

(2) 増加するワンルームマンションへの対応

区では、平成16年4月に「新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例（以下「ワンルームマンション条例」といいます。）」を施行し、ワンルーム形式のマンションを30戸以上建設する場合には、一定戸数について高齢者などを対象にしたバリアフリー仕様にするるとともに家族向け住戸を設置することを義務付けています。この条例の適用を受けて建築の届出があったワンルーム形式のマンションは、平成16年度で2,529戸、平成17年度には3,314戸、平成18年度には2,735戸になっています。

少子高齢化が進むにつれ、一世帯あたりの人員は減り単身世帯も増えることから、ワンルームマンションは今後もさらに建設されることが考えられます。また、超高齢社会の到来により、今後は高齢単身世帯の住居形態として普及することも予想されます。

一方、ワンルームマンションの増加による地域コミュニティの希薄化への懸念や、投資用マンションの維持管理への危惧等から、ワンルームマンション建設をめぐる紛争も起きています。

ワンルームマンションの適正な管理や周辺環境との調和を支援・誘導していくとともに、今後は、近隣とのコミュニティの形成を支援していく施策が必要になります。

3 さらなる改善が必要な住宅の質及び住環境

(1) 居住面積水準・住宅性能水準の向上

平成15年の住宅・土地統計調査によれば、区内の民間借家では、最低居住水準未滿の世帯が依然として約2割あることに加え、住宅内に手すりや、またぎやすい浴槽などの設備が一つでも整っている住宅の割合が18%しかないなど、持ち家の住宅に比べ低水準になっています。

一方、社会経済情勢の変化や少子高齢化の進行等により、住生活が多様化していることから、居住者ニーズや社会的要請に応える機能や性能を有する住宅の形成が必要となっています。

また、高齢化が一層進んでいく中で、既存住宅のバリアフリー化やユニバーサルデザインの視点を取り入れた住宅の整備を進め、住宅性能を向上させていく必要があります。

住宅のリフォームについては、耐震改修やバリアフリー化への関心が高まっている中で、工事契約に関してのトラブルや手抜き工事による消費者トラブルが増加しているほか、悪質な勧誘により高齢者が被害にあう事件も多発していることなどから、こうしたトラブルを防ぐための施策の充実が必要になります。

(2) 良好な住環境の形成

住宅は、景観・まちなみの重要な要素です。しかし、周辺環境と相容れない高層マンションが建設されたり、土地が細分化され、狭小な住宅が建設されたりする状況が見られます。景観に対する区民の意識も高まる中、地域の文化や景観などの視点を取り入れた良好な住環境の形成が求められます。

(3) 環境問題への対応

温室効果ガスの6%削減を定めた京都議定書の発効を受け策定された「京都議定書目標達成計画」では、住宅の省エネルギー性能の向上を図るため、新築時点だけでなく、既存の住宅ストックについても省エネルギーリフォームを促進しています。

また、地球温暖化とともに、都市の気温上昇の要因で、都市型集中豪雨を引き起こすと言われているヒートアイランド現象が深刻な問題となっています。ヒートアイランド現象の原因として、コンクリート建築物の増加、自動車や建築物から排出される熱、緑や水面の減少などが考えられます。

住宅や住環境面において、環境への負荷をできるだけ抑える取り組みが求められています。

4 少子高齢化の進行にともなう住生活への影響

(1) 民間賃貸住宅における高齢者等への対応

民間賃貸住宅において、保証人を見つけることが困難なことや家賃の支払い、入居中の事故、住宅の使用法への不安などを理由に、高齢者や障害者、外国人、子育て世帯などが入居制限されている状況がみられます。

さらに、新宿区の住宅相談では、立ち退き要求や家賃が高いことによる高齢者世帯の住み替え相談

が多くなっています。住み慣れた住居の移転を余儀なくされた世帯にとっては、住み替えのための費用も大きな負担となっています。

これらの世帯が安心して住み続けられるための施策や、アパート経営者などの貸主の不安の解消を図ることが必要になってきます。

また、経済のグローバル化などの要因により、区内に約1割を占める外国人はさらに増加することが予想されることから、住生活の面からも適切な対応が求められます。

(2) 子育て世帯への対応

平成17年の合計特殊出生率が全国で1.26人と過去最低を記録していますが、東京都では1.00人、新宿区では0.79人と、より深刻な状況であり、少子化対策は住宅政策の面からも一層の強化が必要になってきます。

また、持ち家に住む高齢者世帯は比較的広い家に住む一方で、教育費などの経済的な負担が大きい子育て世帯は、比較的狭い家に住んでいる状況がみられます。

少子化対策の一環として、子育て世帯への居住支援や円滑な住み替えの推進、地域で子育てを支援するしくみづくりなど、未来を担う子どもたちを安心して生み育てられる居住環境を整備することが重要になります。

5 区立住宅ストックの有効活用と公平で的確な運営等

(1) 区立住宅ストックの有効活用

建設から30年以上経過している老朽化した所有型の区営住宅のほとんどは、エレベータが設置されていないうえ、住戸内や共有部分のバリアフリー化も不十分です。入居者の高齢化が進んでいることから、建替えも含めた、区営住宅のストック改善が必要になります。なお、ストック改善にあたっては、地域のまちづくりに配慮した検討が必要です。

また、区民住宅は、バブル期の地価高騰による定住対策として、中堅所得者層の子育て世帯に供給されたものです。民間賃貸住宅の家賃水準がバブル期と比べ大幅に低下していることや区内の民間住宅の供給数が増加していることなどの理由により、その政策的な意義は薄れてきています。

特に借上型区民住宅については、平成23年度から、所有者との契約期間の満了を迎える住宅が発生してきます。また、時期を同じくして、国・東京都から家賃にかかる補助金を受けている住宅は、補助の期間も終了するなどの問題が生じてきます。

(2) 公平で的確な運営等

区営住宅は住宅セーフティネットとしてその役割を担っていますが、直接供給には限りがあり応募倍率も高いことから、区営住宅の新規の入居者は非常に限られているのが現状です。

しかし、同居家族の異動などにより居住人員が減少し、住宅規模と居住人数のミスマッチが生じている住戸や、長年にわたって同一の親族が使用承継している実態も見られるなど、入居に関する不公

平が存在しています。

限りある区営住宅を、低所得であることや不合理な入居制限を受けるなど、市場において自力で適正な水準の住宅の確保が困難な世帯に提供できるよう、公平で的確な運営が必要になります。

また、区営住宅のうち、特に所有型の区営住宅における入居者の高齢化が進行しており、団地内のコミュニティ活力の低下による、自治会活動や地域コミュニティへの影響が懸念されます。

一方、都営住宅に入居している暴力団員による立てこもり発砲事件をはじめ、全国の公営住宅において暴力団員による不法・不当行為等が発生しており、入居者及び周辺住民の安全確保の面からも、区立住宅からの暴力団排除が急務になっています。

6 住宅まちづくりに求められる活発な地域コミュニティ

(1) 多世代交流をめざした住宅まちづくりの推進

少子高齢化の進行による人口構成や家族形態の変化、区民の価値観やライフスタイルの多様化により、地域コミュニティの機能が低下しているといわれています。

しかし、防災・防犯・子育て支援・高齢者等の福祉・良好な住環境などの地域の課題を解決するためには、地域コミュニティ活動が重要な役割を果たしています。子どもから高齢者まで、多様な世代が交流・連携・協力し合い、誰もが生涯にわたって地域活動に参加し、それぞれの役割を担い支えあうしくみをつくることが重要です。

特に、高齢による身体機能の低下などから、自宅にこもりがちになり、地域との関わりが希薄になりがちな一人暮らしの高齢者などが、自宅で誰にも看取られないまま亡くなる「孤独死」が問題視され、地域のネットワークづくりなどによる対策が急務になっています。

(2) 地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現

新宿区は、世界有数の大繁華街や新宿駅西口の超高層業務商業ビル街、落合の住宅地など、多様な顔と特色を持つまちです。

土地の利用状況から見ると、住居系の利用が宅地全体の半分以上を占めており、地域により、低層な戸建て住宅地や、再開発等により大規模なマンションの建設が進んでいる地域、住宅と業務ビル・店舗などが混在する地域など様々です。また、都市としての歴史的蓄積や多様な文化・ライフスタイルが、地域特有の個性や特色を形づくっています。

地域住民が主体となって、地域の個性を活かし、自然環境と調和した美しい景観を持つまちづくりに取り組めるようなしくみづくりが必要です。

(3) 外国人と日本人が快適に暮らせる住環境づくり

新宿区では、区民の約1割が外国人となっており、今後も総人口に占める外国人の割合が増加していくことが予想されています。区民として暮らす外国人が増加する中で、言葉や生活習慣の違いにより外国人と日本人の間で生活上のトラブルが発生することがあります。特に、民間賃貸住宅への居住

においては、家賃の支払いや住宅の使用方法に対する不安などから、貸主から入居を断られるケースも見られます。

そのため、地域参加の促進などにより外国人と日本人が相互に理解し、ともに暮らしやすい住環境づくりへの取り組みが必要になっています。また、安心して住宅を賃貸できるしくみづくりによる外国人の入居の円滑化への取り組みが必要です。

第3章

住宅政策に関する基本的な方針

1 住宅政策を推進していくことの意義

住宅は、区民が、生命と財産の安全を確保し、家族と暮らし、子どもを育て、社会経済活動を行う上での基盤として、多様な役割・機能を果たしています。また、住宅は、都市やまちなみを構成する重要な要素として、安全・環境・景観・文化など、地域の生活環境に大きな影響を及ぼしています。

このように、住宅は、個人の私的生活の場であるとともに、豊かな地域社会の形成に大きな役割を担うという社会的性格を有しています。

したがって、区民の住生活の安定確保や良好な住環境の形成のための施策は、安心して住み続けられるまちづくりを進める上で重要な意義を有するものであり、総合的・計画的・効率的に推進される必要があります。

2 住宅政策を推進するにあたっての視点

以下の視点を基本として、区の住宅政策を推進していきます。

(1) 既存住宅ストックや市場の活用を重視した施策展開

現在、新宿区においては、国全体と同様、世帯数を上回る住宅ストックがあり、量的には充足しています。しかし、最低居住水準に満たない住宅や、バリアフリー化していない住宅も多く、既存ストックの質の改善が必要となっています。また、環境問題が深刻化し、省エネルギーの推進や住宅の長寿命化が求められています。

そのため、今後は、住宅をいかに有効に活用していくかという観点と、居住水準については、最低居住面積水準未達世帯の早期解消を図るとともに、将来的には都心型居住水準（*）の実現をめざしていくという観点から、施策を展開していく必要があります。

一方、家族形態やライフスタイルの変化等による居住ニーズの多様化・高度化に的確に対応していくには、市場機能の活用が効果的です。しかし、高齢者や障害者等、市場では自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に対する施策については、行政がその役割を果たしていく必要があります。

* 都心型居住水準：「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」に基づき新宿区が長期的に達成すべき住宅水準として「新宿区住宅まちづくり審議会」が示した基準であり、国が定める「最低居住面積水準」と「都市居住型誘導居住面積水準」の概ね中間値を目標としている。

(2) 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開

住まいの安全・安心を実現するためには、防災機能・防犯機能の向上や健康への配慮が求められ、豊かな住生活を実現するためには、住宅の質の向上とともに、周辺の住環境の質を高めていかなければなりません。また、深刻化する地球環境問題やエネルギー問題への対応も迫られています。さらに、高齢者・障害者等への住まいの安定を確保するうえでは、住宅施策だけでなく福祉施策としての視点が欠かせません。

そのため、住宅施策を着実に推進していくとともに、環境・まちづくり・福祉など住生活に密接に関連する他の施策分野との連携により総合的な施策を展開していく必要があります。

(3) 多様な主体との協働と連携による施策展開

新宿区は多様な顔と個性を持つまちです。それぞれの地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりを進めるためには、まず地域住民が自らの住宅や住環境の向上のため、地域の住宅まちづくり活動に主体的かつ積極的に参加することが重要です。また、行政はもちろん、区民や地域団体、住宅まちづくりに取り組むNPO、住宅関連事業者、企業、大学などが、それぞれの役割を果たしながら、協働・連携していく必要があります。

また、都心区に共通する課題等に対応するためには、東京都や他の自治体、行政機関等と必要に応じて連携を図り、住宅まちづくりを進めるための条件整備をしていく必要があります。



第4章

住宅政策の目標と施策の展開

第1節

住宅政策の基本目標

新宿区における住宅・住環境の現状と課題を踏まえ、次の4点を住宅政策の基本目標とします。

基本目標1

だれもが安心して暮らせる住まいづくり・まちづくり

住まいの安全・安心は、区民が住生活を営むうえで基本的な条件です。そのためには、既存住宅ストックの耐震化をはじめ、地域の防災機能や住環境の向上など、災害に強く安心して暮らせる住まいづくり・まちづくりを進めることが重要です。

また、住まいの防犯性の向上や健康に配慮した住宅の普及促進が求められています。

基本目標2

住生活の豊かさを実感できる住まいづくり・まちづくり

真に豊かさを実感できる住生活を実現するには、良質な性能を備えた住宅ストックの確保と良好な住環境の形成が重要です。さらに、区民のライフステージやライフスタイルに応じた多様な居住ニーズへの対応が求められます。

基本目標 3

安定した居住を確保できるしくみづくり

経済的・社会的な理由により、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に対する居住の安定が求められています。そのためには、福祉施策との連携・役割分担を図り、区営住宅に加えて民間住宅等の活用により、住宅セーフティネットを構築することが必要になります。また、少子化の進む中、安心して子育てができる居住環境を整備することが重要です。

基本目標 4

地域コミュニティを主体とした魅力ある住まいづくり・まちづくり

区民が安心して住み続けられ、次世代に引き継ぐことのできる持続可能なまちづくりを推進するためには、地域コミュニティが主体となって地域の課題を解決していくことが求められます。また、地域の個性や魅力を活かした住環境をつくるためには、地域住民が主要な担い手となって、地域のまちづくりに積極的に参画することが重要です。

第2節

目標を達成するための施策の体系

前節で掲げた4つの基本目標を達成するための施策の体系は次のとおりです。

基本目標1 だれもが安心して暮らせる住まいづくり・まちづくり

災害に備えた住まいづくり・まちづくり

- ・ 既存住宅の耐震性強化
- ・ 木造住宅密集地域等の整備
- ・ 日常生活における住まいの防災対策

住まい等の防犯性の向上

- ・ 住宅の防犯のための取り組み
- ・ 地域の防犯力の向上

健康に配慮した住宅の普及促進

- ・ 健康に配慮した住宅の普及促進

基本目標2 住生活の豊かさを実感できる住まいづくり・まちづくり

分譲マンション等の適正な維持管理及び再生への支援

- ・ 管理組合等への支援
- ・ 分譲マンションの管理状況等の把握
- ・ ワンルームマンション等への的確な対応

ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上

- ・ ユニバーサルデザインの視点に立った住宅まちづくりの促進
- ・ 居住性向上に向けた住宅リフォームの促進
- ・ 良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストックの形成

多様な居住ニーズに対応するしくみづくり

- ・ 多様な住まい方への対応
- ・ ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えへの支援

環境や景観等に配慮した良好な住環境の形成

- ・ 環境負荷の軽減に配慮した住まいづくり
- ・ 景観やまちなみに配慮した良好な住環境の形成
- ・ バランスのとれたコミュニティの維持及び形成

基本目標3 安定した居住を確保できるしくみづくり

高齢者等の住まいの安定確保

- ・ 民間賃貸住宅等への円滑入居の促進
- ・ 居住継続を支援していくための施策の拡充

安心して子育てできる居住環境づくり

- ・ 子育て世帯に対する居住継続の支援
- ・ 子育てに適した居住環境の整備

区立住宅ストックの有効活用とセーフティネット機能の向上

- ・ 区営住宅の建替え等と敷地の有効活用
- ・ セーフティネット機能の強化
- ・ 区民住宅制度の見直し

基本目標4 地域コミュニティを主体とした魅力ある住まいづくり・まちづくり

地域主体の住環境づくり

- ・ 安全・安心の住宅まちづくり
- ・ 地域を主体とした良好な住環境づくりへの支援

外国人との共生

- ・ 外国人との共生

第3節

目標を達成するための具体的施策

基本目標 1

だれもが安心して暮らせる住まいづくり・まちづくり

(1) 災害に備えた住まいづくり・まちづくり

- 震災対策の強化は喫緊の課題です。耐震性の低い住宅ストックについて、区民自ら耐震化を推進していくために、耐震診断や耐震改修に対する支援制度を拡充するとともに、区民への周知徹底を図ります。また、区民が安心して改修工事が行えるよう、耐震改修方法等に関する情報提供や相談体制を充実していきます。
- 木造住宅密集地域等においては、老朽化した建築物の建替えや共同化を促進していくため、街区再編まちづくり制度、地区計画制度の活用や、市街地再開発事業などの手法を活用して防災性の向上を図り、災害に強いまちづくりを進めていきます。
- 水害に対する安全性の確保や住宅火災の早期発見など、住まいの防災対策を図ります。

① 既存住宅の耐震性強化

◆ 「新宿区耐震改修促進計画」に基づく計画的な耐震化施策の推進

- ・ 「新宿区耐震改修促進計画」に基づき、区内の建築物の耐震化施策を計画的に推進していきます。また、東京都と密接に連携し、耐震化の促進に取り組みます。

◆ 区民が自ら住宅の耐震化を行うための環境整備

<耐震化に向けた普及啓発の促進>

- ・ 区民の防災対策や意識の向上を図るため、地震災害軽減啓発システム等を活用し、住宅の耐震化や家具の転倒防止などの重要性を広く周知していきます。

また、耐震化工事等に関する専門家や地域団体、関係事業者団体等との連携により、耐震化の一層の啓発及び区が実施する助成制度などの支援策の一層の周知を図ります。

<耐震化の促進に向けた支援>

- ・ 新耐震基準（昭和56年6月1日施行）以前に建築された木造・非木造住宅を対象に、



新宿区防災啓発ビデオ

- 専門技術者を派遣し、簡易な耐震診断（予備耐震診断）や耐震に関する相談を行います。
- ・新耐震基準以前に建築された木造・非木造住宅を対象に、耐震診断及び補強計画の作成に要する費用について助成を行います。さらに、新耐震基準以前に建築された木造住宅については、補強計画に基づく耐震補強工事に要する費用についても助成を行うほか、区民にとって利用しやすい耐震工法に対する助成や、「耐震シェルター」及び「耐震ベッド」の設置に要する費用について助成を行います。
 - ・道路に沿って設けられたコンクリートブロック塀等で、地震等に対する安全性が確認できないものを除去する費用の助成を行います。

<相談体制の整備>

- ・区民が安心して改修工事等が行えるよう、関係団体と協働し、耐震補強工事や住宅の建替え・リフォームなど建築に関する相談を受け付ける「安全安心・建築なんでも相談会」を定期的に開催します。

<家具の転倒防止対策>

- ・家具の転倒防止対策の重要性を周知するとともに、家具の転倒防止器具を自力で取り付けられない方への無料取付けを実施していきます。

◆ 耐震診断の担い手の育成

- ・耐震診断技術講習会を定期的に開催し、「木造住宅等耐震診断登録員」を育成していきます。

② 木造住宅密集地域等の整備

◆ 老朽木造住宅の建替え等による不燃化の促進

- ・老朽木造住宅が密集し、道路・公園等の公共施設が未整備で、住環境の改善が必要な地区において、住宅の建替えや共同化による不燃化を促進するとともに、公共施設を整備し、防災性と住環境の向上を図ります。
- ・「都心共同住宅供給事業」を活用し、細分化された狭小敷地の統合や住宅の共同建替えを促進し、市街地の改善や良好な都市型住宅を供給します。

◆ 都市基盤の整備

- ・街区再編まちづくり制度や地区計画制度等のまちづくり手法、市街地再開発事業や土地区画整理事業等を活用し、道路等の都市基盤の整備を促進していきます。

◆ 地域主体の不燃化促進のための支援

- ・防災上問題のある地区においては、延焼シミュレーションシステムを使い、火災が起きた場合、どの程度の被害が起こるのかを実演し、住民自ら課題と改善策を考え、地区の安全性を高めるために話し合う機会を設けます。

◆ 再開発による市街地の整備

- ・市街地再開発事業への助成及び事業化への支援により、良質な共同住宅の建設、公園等オープンスペースの確保、駐車場の整備を行い、良好な住環境づくりを推進します。



西新宿六丁目西第7地区第一種市街地再開発事業

③ 日常生活における住まいの防災対策

◆ 既存建築物の防災対策指導による建築物の適正な維持管理

- ・建築基準法の規定に基づく「建築物等の定期報告制度」を通じて、報告結果に基づき必要な改修等を指導し、災害の未然防止を図ります。

◆ 住宅用火災警報器の設置の周知等

- ・火災の早期発見に有効とされることから、東京都火災予防条例の改正により、平成22年4月1日から既存住宅のすべての居室及び階段等に、住宅用火災警報器の設置が義務付けられたことについて、周知を図ります。また、これに便乗した悪質な販売や点検等による被害を未然に防ぐため、区民に注意を呼びかけます。さらに、防火面で配慮の必要な一人暮らし高齢者等を対象に住宅用火災警報器を給付することで、火災を早期発見するとともに、火災予防の大切さを呼びかけていきます。

◆ 水害に対する安全性の確保に向けた施策の推進

<地下階への雨水流入防止策の促進>

- ・半地下建物など道路面より低い位置に住宅等を建築すると、雨水の流入や下水の逆流が起きやすいことについて注意を喚起するほか、雨量や河川の水位等、水害に関する情報提供を行っていきます。

<雨水流出抑制対策>

- ・一定面積以上の敷地に民間施設を建築、増築、改築等する場合は、流域対策として、浸透施設や貯留施設の設置を促進していきます。

(2) 住まい等の防犯性の向上

- 国や東京都が作成した防犯に関する指針に基づき、防犯性の高い住宅の普及促進を図ります。
- 侵入窃盗などの犯罪に対応するには、地域自らの防犯意識の向上と防犯への取り組みが重要な役割を果たしています。そのため、地域住民や地域団体、警察等の関係機関と協力・連携し、地域の防犯力向上のための取り組みを強化していきます。

① 住宅の防犯のための取り組み

◆ 防犯性の高い住宅の普及促進

- ・ 東京都が作成した「住宅における犯罪の防止に関する指針」に基づき、玄関扉への補助錠、窓への防犯ガラスの設置など、防犯性の高い住宅の普及を図ります。
- ・ 共同住宅においては、防犯に配慮した共同住宅の新築や改修の際の具体的な手法等を示した国の「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」の普及を図ります。
- ・ 住宅の開口部について、防犯性能の高い建物部品を使用しているか否かを評価項目の一つとして表示する「住宅性能表示制度」の普及を図ります。

② 地域の防犯力の向上

◆ 防犯に関する啓発及び支援

- ・ 「新宿区民の安全・安心の推進に関する条例」に基づき、地域における具体的かつ継続した防犯活動を推進していくことを前提とした重点地区を区内全域に広めていきます。また、警察等と連携を図りながら、区民の活動を側面から支援していきます。
- ・ 防犯ボランティア活動を行う地域団体等への支援や情報提供を通じ、地域の防犯力向上への取り組みを強化していきます。

(3) 健康に配慮した住宅の普及促進

- 室内における化学物質の低減化やアスベストについての情報提供を行うとともに、住宅性能表示制度を活用するなど、関係分野と連携して健康に配慮した住宅の普及促進を図ります。

◆ 健康に配慮した住宅の普及

- ・シックハウスの原因とされている有害化学物質が含まれている建材の使用状況や換気設備の有無、また、既存住宅においては、飛散のおそれのあるアスベストの有無などを評価項目の一つとする「住宅性能表示制度」の活用促進により、健康に配慮した住宅の普及を図ります。

◆ 法令等に基づく建築確認・検査等の実施

- ・建材の制限や換気設備の義務付けなどシックハウス対策については、建築基準法に基づく建築確認・検査等の事務を通じ、健康に配慮した住宅の普及促進を図ります。

(1) 分譲マンション等の適正な維持管理及び再生への支援

- マンションの資産価値を維持し長寿命化を図るために、マンションの管理組合や区分所有者に対し管理の重要性を喚起するとともに、情報提供や管理問題相談等の支援体制を充実していきます。
- 分譲マンションを対象に管理組合の登録制度を創設し、登録した管理組合へ各種制度の情報提供や講習会等の支援を行うとともに、管理組合相互の交流を促進します。
- 投資用のワンルームマンションや超高層マンション等について、マンションの管理状況の把握に努めるとともに、マンションの管理形態に応じた的確な対応を検討していきます。

① 管理組合等への支援

◆ マンション管理セミナーの実施

- ・ 区内にある分譲マンションの区分所有者等を対象に、管理組合の運営に関する啓発活動として実施している「マンション管理セミナー」の充実を図ります。

◆ マンション管理相談体制の充実

- ・ 区内にある分譲マンションの区分所有者を対象に開催している「マンション管理相談」を充実し、管理組合の運営や大規模修繕等に関する相談体制を強化します。
- ・ マンション管理相談の相談員を対象に、研修会など資質向上に向けた事業を実施し、相談体制の充実を図ります。

◆ マンション管理組合交流会の実施

- ・ 区内の分譲マンション管理組合役員等を対象に「マンション管理組合交流会」を開催し、管理組合同士の連携を支援します。

◆ 分譲マンションの管理・再生にかかるアドバイザー利用に対する助成

- ・ 管理組合の運営、建替えなどについて、専門家によるアドバイスや情報提供を行う制度を利用する管理組合等に対し、その費用を助成することにより、分譲マンション管理組合等の円滑な運営を支援していきます。

◆ マンション建替えに関する普及啓発等

- ・ 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づくマンションの建替えについて、手続きの周知などにより、円滑な実施を支援します。
- ・ 住宅金融支援機構のマンション建替え等融資に高齢者住宅財団が連帯保証人となり、マンションの建替え後も住み続ける高齢者に融資を行う「高齢者向け返済特例制度」の普及促進を図ります。

◆ マンションの耐震化

- ・耐震性の低いマンションは、大規模な地震が発生し建物が倒壊した場合、周辺への影響が大きくなることが懸念されます。そのため、区の耐震化支援事業の周知を積極的に進めていくほか、東京都の補助事業についての情報提供を行うなど、マンションの耐震診断・耐震改修を促進します。

② 分譲マンションの管理状況等の把握

◆ 分譲マンション実態調査の実施

- ・「分譲マンション実態調査」を実施し、区内にある分譲マンションの課題などを把握し、今後の分譲マンション関連施策に反映します。

◆ 管理組合登録制度の創設

- ・区内の分譲マンション管理組合を登録する制度の創設や、登録した管理組合の活動を支援するしくみを検討していきます。

◆ マンションデータベースの活用検討

- ・過去の修繕履歴や管理組合活動状況など、マンション管理組合の運営状況等を登録し、マンションの適正な維持管理を支援するために創設された「マンションみらいネット」をはじめ、マンションの適正な維持管理を促進していくためのデータベースの活用を検討します。

③ ワンルームマンション等への的確な対応

◆ ワンルームマンション条例に基づく適切な指導

- ・ワンルームマンション条例に基づき、一定規模以上のワンルームマンションについて、家族向けの住戸及び高齢者の利用に配慮した住戸の設置や、管理人室の設置等を義務づけており、周辺地域との調和や良好な住環境の維持を今後も図っていきます。さらに、居住実態の調査や条例の運営状況を検証し、少子高齢社会への的確な対応を図っていきます。

◆ マンションの管理形態に応じた的確な対応

- ・投資用マンションや超高層マンションなどについて、マンションの管理形態に応じた的確な対応を検討していきます。

◆ 町会・自治会の周知活動の実施

- ・マンション居住者に対して、地域コミュニティづくりの中心として活動している町会・自治会への理解や参加を促す周知活動を行います。

(2) ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上

- 高齢者や障害者をはじめ、誰もが安全で快適な住生活を実現できるよう、国の「ユニバーサルデザイン政策大綱」を踏まえ、ユニバーサルデザインの視点に立って良好な住宅まちづくりを推進していきます。また、バリアフリー法に基づく道路・公園、公共空間や住環境の一体的・総合的なバリアフリー化をめざします。
- 住生活の質の向上を図る上で、既存の住宅ストックの修繕やリフォームはますます重要となっていることから、多様なニーズに対応し、区民が安心してリフォーム工事を依頼できるリフォーム事業者等の情報提供や、相談体制の充実を図ります。
- まちづくりと連動し、良質な性能を備えた住宅ストックを形成していくほか、耐久性に優れた住宅の普及促進を図ります。

① ユニバーサルデザインの視点に立った住宅まちづくりの促進

◆ 「ユニバーサルデザイン・ガイドライン」の策定

- ・ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進めるため、ユニバーサルデザインに関する調査・検討を進め、ガイドラインを策定します。

◆ 「ユニバーサルデザイン・ガイドライン」に基づいた施設等の整備

- ・区民や事業者への普及を図るため、ユニバーサルデザイン・ガイドラインに基づく施設等の整備を推進していきます。

◆ バリアフリー法等に基づく建築物の整備指導

- ・バリアフリー法及び東京都の建築物バリアフリー条例（高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例）の規定に基づき、一定の建築物に対して整備指導を進めていきます。

② 居住性向上に向けた住宅リフォームの促進

◆ リフォーム事業者等に関する情報提供の充実

- ・住宅の修繕や増改築に際し、区内の建設業団体と協働し、区民が安心してリフォーム工事を依頼できるリフォーム事業者等に関する情報提供を充実していきます。また、悪質な住宅リフォームに関する相談についての情報提供を行います。

◆ リフォーム工事への支援

- ・リフォーム工事や耐震補強工事などの資金が不足する場合、必要な資金の一部について金融機関の融資あっ旋と利子補給を行い、居住性の向上を図ります。また、区民にとってより利用しやすいものとなるよう、融資対象や支援方法の見直しについて検討します。

◆ バリアフリーリフォームに対する高齢者等への支援

- ・高齢者の住宅内における転倒事故を防ぎ、活動範囲を広げられるよう、手すりの設置や段差の解消などのバリアフリーリフォームへの支援について、介護保険事業や東京都の補助事業などを活用し、実施していきます。

③ 良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストックの形成**◆ まちづくりと連動した良質な性能等を備えた住宅ストックの形成**

- ・まちづくり部門と連携し、再開発による住宅市街地整備にあたっては、望ましい居住水準への誘導や、地震や犯罪などに対する安全性やコミュニティの維持など良好な住環境の形成に配慮した事業の推進を図ります。

◆ 住宅の基本的性能の確保に向けた取り組み

- ・建築基準法などの建築規制を的確に運用し、防火性能の向上及び採光の確保など、住宅の基本的な品質や性能を確保していきます。

◆ 耐久性に優れた住宅の普及促進

- ・ライフスタイルやライフステージの変化に対応し、リフォームにも柔軟に対応できるスケルトン・インフィルをはじめとした耐久性に優れた住宅について、情報提供による普及促進を図ります。

(3) 多様な居住ニーズに対応するしくみづくり

- 区民の住まい方は多様化しており、職住近接によるゆとりや高齢者等の利便性を重視した住まい方、子育てしやすい環境を重視した住まい方、コミュニティを重視した住まい方など、様々な居住ニーズに的確に対応していくため、高齢者等の多様な住まい方へのニーズの把握を行うほか、福祉分野と連携してNPO等への支援を検討していきます。
- ライフステージや、多様な価値観・ライフスタイルに応じた住まいが確保できるよう、不動産取引や、住み替えにあたっての情報提供や相談体制を充実していくなど、居住ニーズのミスマッチを解消し、住宅の利用価値を高めるための多様な手法について検討していきます。

① 多様な住まい方への対応

◆ 様々な居住ニーズによる住まい方への支援

- ・ 高齢者が安心して住み続けられるため、個別の住戸にキッチンや食堂などの共有スペースをもつコレクティブハウスや、高齢者が助け合いながら共同生活するグループリビングなど、高齢者等の多様な住まい方へのニーズを把握するとともに、福祉部門との連携により、NPO等への支援を検討していきます。
- ・ 職住近接で子育てしやすい居住環境の整備を進めることにより、都心居住を積極的に促進します。

◆ 「新宿区定住化の推進に関する指導要綱」の見直しの検討

- ・ 平成2年に制定した「新宿区定住化の推進に関する指導要綱」について、近年の都心回帰により、人口や住宅供給数が増加傾向にあることなどから、今後の住宅の供給状況や社会背景を踏まえて、適切に見直していきます。

② ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えへの支援

◆ 多様な手法の検討

- ・ 住み替え型のリバースモーゲージをはじめ、自らに適した住宅への住み替えニーズのミスマッチを解消し、住宅の利用価値を高めるための多様な手法について検討していきます。

◆ 情報提供及び相談体制の充実

- ・ 専門知識を有する不動産取引や民間賃貸住宅への住み替えについては、区が実施している住宅相談を充実していくほか、より良い民間賃貸住宅への住み替えにあたっての情報提供を充実していきます。

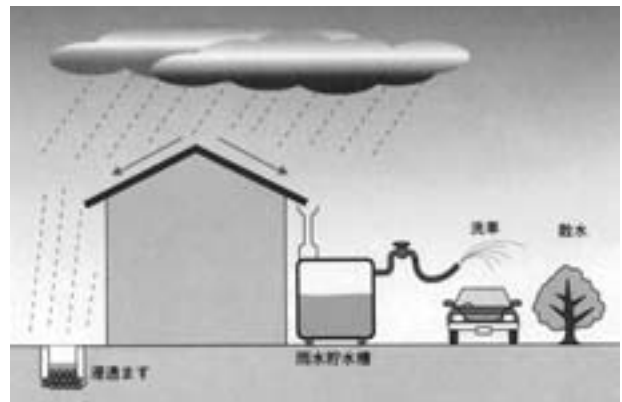
(4) 環境や景観等に配慮した良好な住環境の形成

- 環境負荷を減らし、地球温暖化やヒートアイランド現象を防ぐため、環境に配慮した住宅の普及などにより住宅の省エネルギー対策に取り組んでいくほか、省エネルギー機器の導入などにより、エネルギー削減と経費削減の両立が可能であることを普及啓発していきます。
- 住宅市街地において、地域の個性を活かした景観形成を誘導していくほか、まちなみに配慮した良好な住環境の形成を図ります。
- 都心居住を促進し、地域コミュニティにおけるバランスのとれた世帯構成の形成を図ります。

① 環境負荷の軽減に配慮した住まいづくり

◆ 環境に配慮した住宅の普及促進

- ・環境負荷を減らし、地球温暖化やヒートアイランド現象を防ぐため、環境に配慮した住宅の普及促進に取り組んでいきます。また、一定規模のマンションについて、「東京都マンション環境性能表示制度」の普及促進を図っていくことで、環境に配慮した良質なマンションストックの形成をめざしていきます。



雨水利用のイメージ

◆ 省エネルギー機器等の導入促進

- ・住宅断熱性能の向上、冷暖房・給湯設備をはじめ照明器具等の省エネルギー機器の導入、屋上緑化や「みどりのカーテン」が、エネルギー削減、経費削減につながっていくことについて普及啓発していきます。

② 景観やまちなみに配慮した良好な住環境の形成

◆ 景観計画の推進

- ・景観法に基づいて策定する区の景観計画を適切に運用し、個性的で景観に配慮したまちづくりの実現を図ります。
- ・地域住民との協働により積極的に良好な景観形成を推進する地区を指定します。
- ・景観法に規定されていない事前協議制度を区独自に存続させ、きめ細かな景観誘導を行います。特に、高層ビルなど大規模建築物の事前協議には、専門的な知見を有する景観まちづくり相談員制度を活用します。

◆ 規制誘導手法を活用した良好な住環境の維持及び形成

- ・ 地区計画、建築協定等の規制誘導手法の活用を促進し、良好なまちなみや景観、緑の形成など良好な住環境の維持及び形成を図ります。

◆ 「新宿区接道部緑化助成制度」の活用

- ・ 道路に接する敷地に生垣や植樹帯を整備する工事費用等の助成により、みどり豊かな都市景観の形成に取り組んでいきます。

◆ 細街路の拡幅整備

- ・ 幅員が4メートルに満たない狭い道路（細街路）の拡幅整備を進め、快適な住環境の整備と災害時の安全性の向上を図ります。



細街路拡幅整備事業により整備された道路

◆ 道路の無電柱化

- ・ 主要な区道において電線類を地下に埋設し、電柱を撤去することにより、良好なまちなみや景観の創出を図るとともに、災害に強いまちづくりを進めていきます。

◆ 建築物の緑化推進

- ・ 屋上緑化や壁面緑化に対する助成を行い、緑化を推進することにより、良好な住環境の確保を図ります。



新宿区役所屋上緑化見本園

③ バランスのとれたコミュニティの維持及び形成

◆ 都心居住の促進によるバランスのとれたコミュニティの維持及び形成

- ・ 地区計画制度や市街地再開発事業等のまちづくり手法を活用し、民間の優良な住宅供給を適切に誘導しながら、都心居住を積極的に促進し、地域におけるバランスのとれたコミュニティの維持及び形成を図ります。

(1) 高齢者等の住まいの安定確保

- 高齢者や障害者等が不合理な入居制限をされないためには、貸主・借主双方の不安を解消することが必要です。そのため、入居に際して保証人が見つからない世帯の入居を支援する制度を充実するとともに、区民や不動産業者等への一層の周知を図ります。また、国や東京都が実施している支援制度の内容等についての情報提供を行います。さらに、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯などに対する入居制限を行っている状況について、その実態を把握するとともに、入居機会が制約されることのないよう貸主や不動産関係団体等への啓発を行っていきます。
- 高齢者や障害者等が、それぞれに適した民間賃貸住宅への住み替えが円滑に行われるよう住宅相談を充実します。また、住宅の取り壊しや売却等に伴う立ち退きにより、転居を余儀なくされる高齢者や障害者等への居住継続支援の充実を図ります。

① 民間賃貸住宅等への円滑入居の促進

◆ 「高齢者等入居支援（家賃等の債務保証制度）」の充実

- ・入居に際して保証人が見つからないために、民間賃貸住宅への入居が困難になっている高齢者世帯に対し、協定保証会社へのあっ旋により円滑に入居が可能となるようにするとともに、一定の要件を満たす世帯には保証委託料の助成をする「高齢者入居支援（家賃等の債務保証制度）」について、対象世帯を拡大するなど、制度を充実するとともに、区民や不動産業者等への一層の周知を図ります。

◆ 「高齢者専用賃貸住宅」など円滑な入居のための制度の周知

- ・「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の規定により創設された、高齢者の入居を拒まない住宅の登録制度である「高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度」の意義やメリットなどを関係団体と連携し周知を図り、住宅の登録を促進します。また、区のまちづくりで創出される住宅やワンルームマンション条例に基づく指導の際、同制度の登録を働きかけていきます。さらに、同制度の拡充により登録事項として追加され、専ら高齢者の居住のための賃貸住宅である「高齢者専用賃貸住宅」は、一定の要件を満たした場合、介護保険法に規定する特定施設入居者生活介護の対象となることから、福祉部局との連携を図りながら、制度の普及促進に努めます。

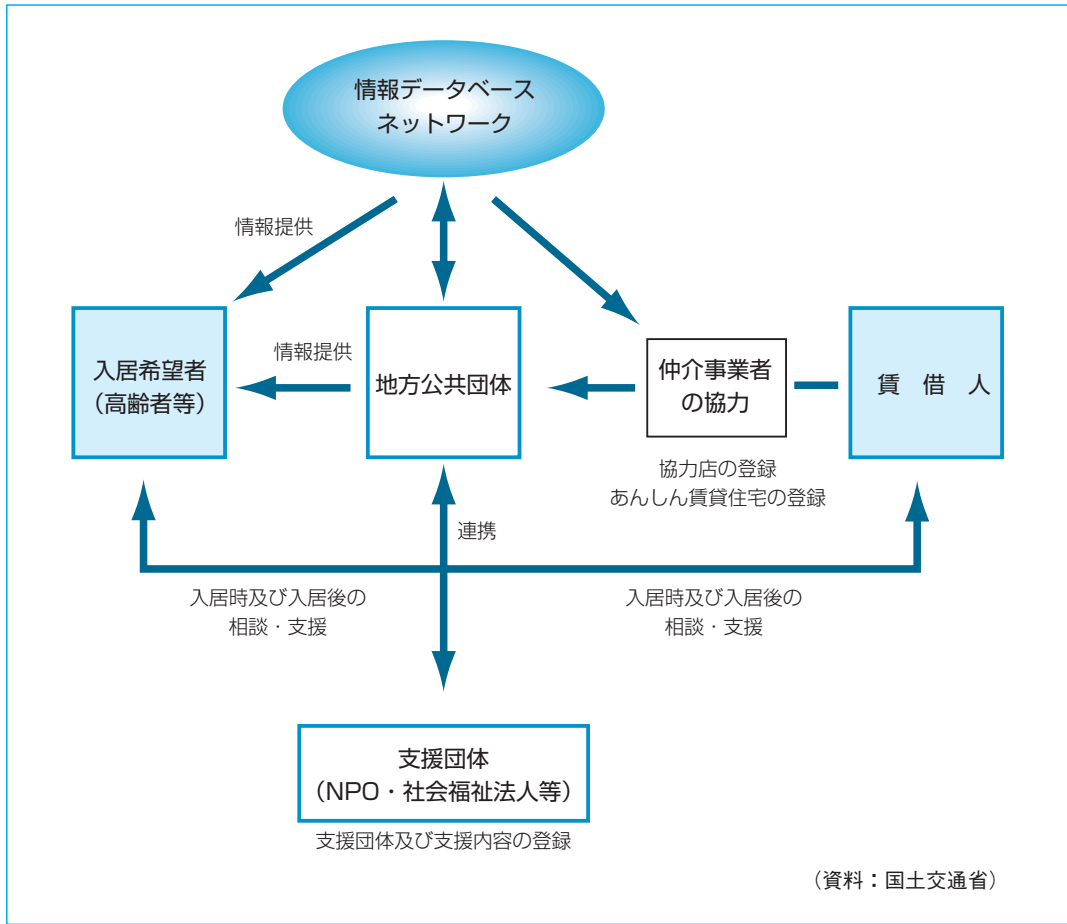
◆ 「あんしん入居制度」の周知

- ・高齢者や障害者が民間賃貸住宅へ入居後、健康面を見守るなどの各種サービスの提供により高齢者等の円滑な入居を支援する、東京都の「あんしん入居制度」を周知していきます。

◆ 「居住サポート事業」と連携した「あんしん賃貸支援事業」の実施検討

- ・ 高齢者、障害者、外国人、子育て世帯などに対する入居を受け入れることとする民間賃貸住宅と、居住支援サービス等に関する情報提供等を行う制度として平成18年度に国が創設した「あんしん賃貸支援事業」について、障害者を対象に「住宅入居等支援事業（「居住サポート事業」）」を実施している関係部局と連携して実施していくことを検討します。

あんしん賃貸支援事業の概要



◆ 入居制限の実態把握

- ・ 民間賃貸住宅への入居制限の実態について、賃貸住宅経営者に対する実態調査を実施し、今後の施策に反映していきます。

◆ 不動産業者及び貸主への啓発

- ・ 高齢者、子育て世帯などが民間賃貸住宅への入居の際、不合理な入居制限をしないよう不動産業者及び貸主への啓発を行うとともに、入居を制限しない賃貸住宅の積極的な提供を促していきます。

② 居住継続を支援していくための施策の拡充

◆ 「住宅相談」の充実等

- ・東京都宅地建物取引業協会新宿区支部の協力を受け、民間賃貸住宅の住み替え等に関して実施している住宅相談について、特に子育て世帯向けや高齢者世帯向け等の賃貸物件の検索に積極的に協力する「住み替え促進協力店」を拡充することにより連携を強化し、相談体制の充実を図ります。



「住み替え促進協力店」ステッカー

◆ 「住み替え居住継続支援」の充実

- ・住宅の取り壊しや売却等に伴う立ち退きにより、転居を余儀なくされる高齢者や障害者などに対して転居後の家賃差額等を助成する「住み替え居住継続支援」を実施し、居住の安定を図ります。

◆ 「災害時居住支援」の実施

- ・火災等の災害により住宅を失ったり、居住できなくなった区民が、一時的に居住するために民間賃貸住宅等を利用した場合に、その住宅確保に要する経済的支援を行う「災害時居住支援」を実施し、被災後の生活の安定を助け、早期の生活再生を図ります。

(2) 安心して子育てできる居住環境づくり

- 子育て世帯の家賃負担を軽減し、子育てしやすい広さの住宅への居住を促進するため、子育て世帯に対する居住継続の支援を行います。また、区営住宅における子育て世帯を対象とした定期借家制度の導入や、住宅のミスマッチ解消のための施策について検討していきます。
- 少子高齢化が進むなかで、少子化対策は一層の強化が必要であり、行政・地域・企業などすべての主体が取り組んでいかなければなりません。そのため、子育て世帯が安心して子どもを産み育てられる、低家賃でゆとりある住宅の確保をはじめ、子育てサービス、生活サービスの充実や、良好な景観、みどり豊かな居住環境の整備を進めていきます。

① 子育て世帯に対する居住継続の支援

◆ 「子育てファミリー世帯居住支援」の充実

- ・ 子育て世帯が良好な環境で住み続けられるよう居住環境の改善を支援するために実施している、子育てに適した住宅への住み替え支援（転居助成）などの制度の充実を図ります。

◆ 「子育て世帯向け民間賃貸住宅家賃助成」の実施

- ・ 子育て世帯の居住継続と地域の活性化を図るために実施している子育て世帯向け民間賃貸住宅家賃助成を、より困窮度の高い世帯への支援として位置づけ、所得要件の見直しなどを検討します。

◆ 区営住宅における定期借家制度の導入検討

- ・ 居住者の高齢化に伴い、周辺地域の活力の維持・向上を図ることを目的に東京都が実施している都営住宅の「定期使用住宅」の施策効果等を踏まえ、また、期間満了後における入居者の居住の安定に配慮しつつ、子育て世帯を対象とした区営住宅における定期借家制度の導入を検討していきます。

◆ 「マイホーム借上げ制度」の普及促進

- ・ ライフスタイルに応じた住み替えを希望する高齢者世帯等の住宅を借上げ、子育て中の若年層世帯を中心に転貸する「マイホーム借上げ制度」（移住・住みかえ支援機構）の普及促進を図ります。

◆ 「あんしん賃貸支援事業」の実施検討

- ・ 高齢者、障害者、外国人、子育て世帯などに対する入居を受け入れることとする民間賃貸住宅と、居住支援サービス等に関する情報提供等を行う制度として平成18年度に国が創設した「あんしん賃貸支援事業」の実施を検討します。

② 子育てに適した居住環境の整備

◆ 子育て関連情報の提供

- ・ 子育てに関する区の行政情報のほか、地域の子育て関連施設等の情報など、総合的な子育て支援活動の情報提供を行っていきます。
- ・ 地域で子育て支援活動を行っているNPOや地域団体などを支援していきます。



◆ 地域における子育て支援サービス等の充実

- ・ 子育て世帯が、地域の中で安心して子どもを産み育てられるよう、子どもを犯罪や事故などから守る安全なまちづくりの取り組みや、子どもの遊び場、保育園、幼稚園等の子育てサービス、生活サービスの充実などによる居住環境の整備を進めていきます。また、子育てに関する相談体制の充実を図ります。

(3) 区立住宅ストックの有効活用とセーフティネット機能の向上

- 区が管理する公営住宅の総戸数及び世帯数に対する割合は特別区の中で上位（＊）にあることから、いまある区立住宅ストックを有効に活用していくことが重要です。そのため、更新期を迎える所有型の区営住宅については、大規模修繕や建替え等の手法により良好な住宅ストックとして整備していきます。
- 住宅に困窮している低所得者層の住宅セーフティネットとして、区営住宅の役割は引き続き重要です。区営住宅のセーフティネット機能をより向上させ、真に必要とする住宅困窮者に公平かつ的確に供給していくため、同居者による使用承継の範囲の厳格化など適正な管理の推進を図ります。
- 中堅所得者層の子育て世帯向けに供給してきた区民住宅については、入居期間の経過とともに、子育てが終了する世帯も多くなることなどから、区民住宅制度の見直しを図ります。

（＊）平成17年度末において区が管理する公営住宅（所有及び借上公営住宅）数は23区中、4番目に多い。また、平成18年1月1日現在の住民基本台帳による世帯数に占める同公営住宅の割合は23区中、2番目に大きい。

① 区営住宅の建替え等と敷地の有効活用

◆ 住戸の条件等に応じた計画的な改善策の推進

- ・更新期を迎える区営住宅について、敷地条件、住戸・住棟条件等に応じて、建替え・個別改善・全面的改善などの手法により、バリアフリー化や老朽化した設備の更新を行い、良質な住宅ストックとして計画的に整備していきます。特に、建替えや全面的改善により入居者の一時退去が伴う場合は、東京都と連携をとって事業を進めるなど、入居者の居住の安定を図るよう取り組んでいきます。
- ・その他の区営住宅については、バリアフリー対応や安全性確保のための改善策に取り組みます。



所有型区営住宅に住宅用火災警報器を設置
(写真左は区営住吉町コーポラス)

◆ 早稲田南町地区の区営住宅再編整備による敷地の有効活用

- ・更新期を迎え、老朽化が進んでいる早稲田南町地区の区営住宅について、建替え等の手法により再編整備を行い、区営住宅敷地の有効活用を図ります。
- ・区営住宅の建替えにあたっては、土地の高度利用や団地の集約により用地の創出を図り、地域の活性化や、地域の個性ある歴史や文化、自然環境を生かすために活用していきます。また、多世代が交流できるスペースを確保するほか、周辺の公共施設の配置状況を勘案しながら、団地内や地域のコミュニティの形成が図れるよう配慮します。また、ユニバーサルデザインの視点を取り込むとともに、環境負荷の低減が図れるよう、住宅の省エネルギー対策に取り組んでいきます。

② セーフティネット機能の強化

◆ 入居者資格の見直し検討

- ・区営住宅の入居者の募集において住宅の困窮度の状況を把握する際に、保有資産や非課税所得、一時所得を考慮するしくみについて、国や東京都の動向を踏まえ、検討していきます。

◆ 使用承継制度の厳格化

- ・区営住宅の利用機会の公平を期すため、高齢者や障害者等への配慮を考慮しつつ、同居者による使用承継の範囲の厳格化を図ります。

◆ 区営住宅入居者の居住状況に応じた住み替えの検討

- ・同居家族の異動などにより居住人員が減少し、家族向けの住戸に単身で入居している住宅をはじめ、区営住宅における住戸と居住人数にミスマッチが生じている状況を解消するため、世帯構成に応じた住み替えのしくみを検討していきます。

◆ 子育て世帯を対象とした定期借家制度の導入検討

- ・居住者の高齢化に伴い、周辺地域の活力の維持・向上を図ることを目的に東京都が実施している都営住宅の「定期使用住宅」の施策効果等を踏まえ、入居者の居住の安定に配慮しつつ、子育て世帯を対象とした区営住宅における定期借家制度の導入を検討していきます。

◆ 区立住宅からの暴力団員排除による適正利用

- ・警察との連携により、暴力団員の区立住宅への入居を認めないなど、区立住宅の適正利用を図り、区民の安全・安心を確保します。

③ 区民住宅制度の見直し

◆ 区民住宅制度の見直し

- ・借上型区民住宅については、入居期間の経過とともに、子育てが終了する世帯も多くなることや、家賃対策補助による入居者負担の軽減措置の終了を迎える住宅が順次発生することなどから、今後は、中堅所得者層の子育て世帯に対する住宅供給策として実施してきた区民住宅制度全体のあり方を検討する中で見直しを図ります。

(1) 地域主体の住環境づくり

- 子どもがすこやかに育ち、高齢者等がいきいきと暮らせるまちをつくるには、地域の住民が主体となって、防犯や災害時の助け合い、子どもの居場所づくり、高齢者の見守りなど、地域の課題を解決するしくみづくりが必要です。そのため、地域団体やNPO、事業者等が連携して、子どもから高齢者まで誰もが参加しやすい開かれた地域コミュニティづくりを促進していきます。
- 地域の個性や魅力を活かした住環境づくりをめざし、区民が主要な担い手となるよう、地域のまちづくりへの積極的な参画を促進します。また、地区計画等のまちづくり手法を活用し、良好な住環境を形成できるよう、地区の住民主導によるまちづくり活動への支援を行います。

① 安全・安心の住宅まちづくり

◆ 地域活力の向上による安全・安心の住宅まちづくり

- ・住宅まちづくりにおいて、地域コミュニティを推進していくことの意義は、防災・防犯において特に重要です。地域の結びつきが強固で、良好な住環境を維持できれば、住宅火災や侵入盗などへの対策が大いに期待できます。そのため、地域で活動している団体の実態を把握し、地区協議会、町会等の地域団体、NPOや事業者等が連携して、子どもから高齢者まで誰もが参加しやすい開かれた地域コミュニティづくりを促進します。

◆ 高齢者を地域で支えるしくみづくり

- ・高齢者の孤独死ゼロをめざし、高齢者世帯を対象とする情報紙配布による定期訪問事業を実施するほか、区民とともに地域での支えあいのしくみづくりを検討していきます。
- ・高齢単身者や高齢者のみの世帯で希望する方に、地域のボランティアからなる「見守り協力員」が訪問し、声かけや安否の確認を行います。

② 地域を主体とした良好な住環境づくりへの支援

◆ 地域主体のまちづくりの推進

- ・地域の個性や魅力を活かした住環境づくりは、区民が主要な担い手となり地域のまちづくりに積極的に参画することによって形成されます。そのため、地区計画等のまちづくり手法を活用し、良好な住環境を形成できるよう、地区の住民主導による、まちづくり活動への支援を行っていきます。
- ・地域主体のまちづくりを推進するため、勉強会等にまちづくりの専門家（まちづくり相談員）を派遣し、指導・助言を行います。

◆ 地区協議会のまちづくり活動への支援

- ・地域の課題解決に向けた地区協議会のまちづくり活動の事業に対して、「地区協議会まちづくり活動支援補助金」による支援を行います。

(2) 外国人との共生

- 外国人の民間賃貸住宅への入居に際しては、言語や習慣等の違いから生じる、契約内容や住まい方に関するトラブルなどが指摘されていることから、住まい方のルール及び地域の暮らしに関する情報提供や相談体制の充実を図ります。また、貸主や不動産関係団体への情報提供や啓発を行います。
- 区民の1割、地域によっては半数近くが外国人となる中で、外国人と日本人が互いに理解し合い、ともに暮らしやすい環境づくりを進めます。また、住民や団体などのネットワーク化や情報の共有化を図っていきます。

◆ 住まい方のルール等に関する情報提供・相談体制の充実

- ・ 関係行政機関や地域活動団体、NPO等と連携し、住まい方のルール及び地域の暮らしに関する情報提供や相談体制の充実を図ります。
- ・ 外国語版の生活情報紙、広報紙、ホームページにより、住居に関する情報も含め、生活全般の情報提供を行います。

◆ 不動産関係団体及び貸主への啓発

- ・ 不動産関係団体及び貸主に、外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン等の情報提供や啓発を行います。

◆ 「あんしん賃貸支援事業」の実施検討

- ・ 高齢者、障害者、外国人、子育て世帯などに対する入居を受け入れることとする民間賃貸住宅と、居住支援サービス等に関する情報提供等を行う制度として平成18年度に国が創設した「あんしん賃貸支援事業」の実施を検討します。

◆ 地域と育む外国人参加の促進

- ・ 外国人を含めた様々な人々や活動団体の顔の見える関係を構築するため、住民や団体などのネットワーク化、情報の共有化を図るネットワーク連絡会を開催します。また、ネットワーク連絡会やその分科会が主体となって、外国人の地域参加を促進する事業を実施していきます。さらに、今後ネットワーク連絡会を基に、外国人が意見や提案をできる場の創出を図っていきます。

第5章

住宅市街地整備の方針

1 基本的な考え方

新宿区は、副都心として業務・商業等の機能が集積した市街地がある一方、落合地区の低層戸建住宅が建ち並ぶ落ち着いたあるまちなみで形成された市街地があるなど、多様な個性を有する地域により構成されています。

そのため、住宅市街地の整備を進めていくには、各地域の実情や特性に応じた柔軟な住宅まちづくりを総合的に展開していくことが重要です。

「新宿区都市マスタープラン」（平成19年12月策定）では、土地利用の方針を4つ掲げ、さらに、方針ごとに市街地整備区分を次のとおり設定しています。

そこで、新宿区における住宅市街地整備については、原則として、「新宿区都市マスタープラン」で示した土地利用の方針に基づき、類型別の住宅市街地整備のほか、地域別の住宅市街地整備について、その方針を示していくことで、良好な住宅・住環境の整備を推進していきます。

■土地利用の方針における市街地整備区分

方針	地区区分	市街地整備区分		
1. 都心居住の推進と良好な住宅市街地の形成				
	(1) 低層住宅地区	①低層保全地区		②低層個別改善地区
	(2) 低中層住宅地区	①低中層保全地区	②低中層個別改善地区	③低中層基盤整備地区
	(3) 中高層住宅地区	①中高層住宅整備地区		
2. 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成				
	(1) 創造交流地区	①国際的な中枢業務機能拠点地区		②都心居住推進地区
	(2) 賑わい交流地区			
	(3) 生活交流地区			
	(4) 幹線道路沿道地区	①賑わい交流骨格整備地区		②幹線道路沿道整備地区
3. 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導				
	(1) 都市型産業地区			
4. 都市の貴重なオープンスペースの保全				
	(1) 都市の貴重なオープンスペース	①大規模な公園		②大規模な公共的施設

2 類型別住宅市街地整備の方針

(1) 住宅市街地

●人々が住み続けられるまちとして、良好な住環境の保全・形成を図ります。また、職住近接の都心居住を積極的に実現するとともに、地域の特色に配慮した土地利用を進めていきます。

① 低層住宅地区

主に、戸建住宅を中心とする低層住宅により形成されてきた地区です。低層共同住宅等への建替えが進み、みどりの減少が見られます。本地区では、良好な住環境の維持形成を図り、みどり豊かな住宅地としてのまちづくりを進めていきます。

○ 低層保全地区

保全型の地区計画の策定やみどりの憲章、緑地協定、建築協定などによる計画的なまちづくりを進めていきます。

○ 低層個別改善地区

地区のまとまりを維持しながら、適正な敷地規模の土地利用を誘導し、修復・改善型まちづくりを進めていきます。

② 低中層住宅地区

低層及び中層住宅を中心とする市街地で、住機能と店舗、事務所等との適切な共存を図っていく地区です。戸建住宅や低中層の集合住宅等を中心とする住宅地として、区民との協働で地区計画等を活用して、都心居住の魅力を活かした低中層市街地の形成を図ります。

○ 低中層保全地区

戸建住宅と中層集合住宅の調和した良好な都市型住宅地として、地区計画等を活用し整備していきます。

○ 低中層個別改善地区

地区の特色を考慮した良好な住環境へと改善するため、地区計画等を活用し整備していきます。

○ 低中層基盤整備地区

木造住宅が密集した地区で、地区計画制度等を活用して、道路等の都市基盤の整備や建築物の不燃化や耐震化を推進していきます。

③ 中高層住宅地区

土地区画整理事業等により道路や公園等の都市基盤が整備された中高層住宅地で、現在の住環境を維持しながら、周辺環境と調和した都市型住宅地の形成を図ります。

○ 中高層住宅整備地区

道路や公園等の都市基盤が充実した都市型住宅地として、住環境の維持向上と周辺環境と調和した建替えを誘導していきます。

(2) 業務商業系市街地

- 新宿の都市構造を踏まえ、多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした、業務商業系市街地の形成を進めます。
- 新宿駅周辺を、業務商業の機能に加え、みどりの豊かな快適なアメニティの中心として位置づけ、歩行者の回遊性の向上や賑わいの創出を図ります。また、高田馬場、四谷、神楽坂の各地区を、地区の個性を活かした魅力ある質の高いまちに育てていきます。

① 創造交流地区

新宿駅周辺は、東京の広域業務商業機能の一翼を担い、先導的な中枢業務機能を担う業務商業拠点の形成をめざし、情報文化、業務、娯楽機能等からなる多様性を持つまちの賑わいの創出を図ります。また、みどり豊かで快適なアメニティの中心として、回遊性の高い観光・交流拠点として、魅力の向上を図ります。

○ 国際的な中枢業務機能拠点地区

- ・ 新宿駅西口エリア ・ 新宿駅東口エリア ・ 新宿駅周辺の回遊性の確保

○ 都心居住推進地区

住・職・遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導していきます。

② 賑わい交流地区

業務商業施設の集積と学生のまち高田馬場地区、新宿通り沿道の業務商業施設を軸とした四谷地区、江戸の文化を継承し路地など昔ながらの情緒を残す神楽坂地区を、住宅機能と商業機能が融合した賑わい・交流の中心として、また、地区に根ざした商業・文化の拠点として、地区の個性を活かした魅力ある質の高いまちに育てていきます。

③ 生活交流地区

区内の鉄道各駅の周辺を地区の生活中心として、周辺の商店街の振興、賑わいのあるまちなみの形成、歩きやすい道路空間づくりなどを進めます。

④ 幹線道路沿道地区

幹線道路及びその沿道は、みどり豊かな道路整備と魅力的な沿道建築物の整備誘導を図ります。また、建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯としての機能を強化していきます。

○ 賑わい交流骨格整備地区

明治通り及び新宿通りから中央通りの沿道で、魅力ある業務商業機能の集積や歩行者空間の回遊性の向上を図り、賑わいや交流の骨格となるように誘導していきます。

○ 幹線道路沿道整備地区

利便性の高い都市活動や都市生活を支える土地利用の誘導を図るとともに、建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯としての機能の強化を図ります。

(3) 都市型産業地区

- 都市型産業と住機能が共存し、産業環境と居住環境が調和する職住近接の市街地の形成を誘導していきます。

(4) オープンスペース

- 大規模な公園や大学キャンパス、公共施設・寺社等のみどりを、都市における貴重なオープンスペースとしての保全を促進していきます。企業等の移転跡地については、オープンスペースとしての機能が確保されるように土地利用を誘導していきます。
また、公共施設の整備にあたっては、設計や施設の管理運営を地域住民と協働で行うなど、誰もが利用しやすく、区民が愛着を持てる施設として整備していきます。

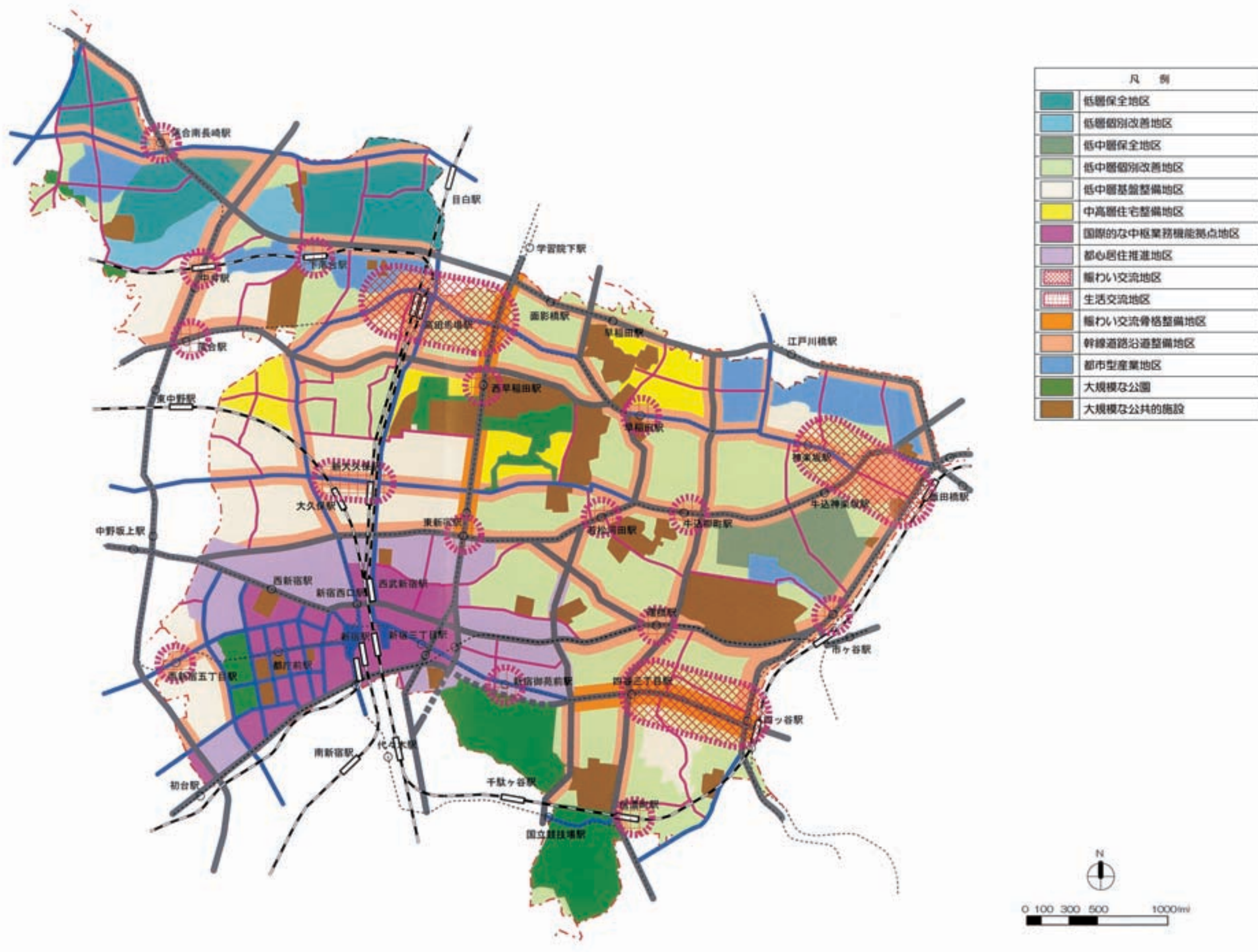
○ 大規模な公園

明治神宮外苑や新宿御苑等の大規模公園を、身近なオープンスペースとして、また、防災やヒートアイランド現象等の都市気候の緩和、昆虫や野鳥などの生物が生息できる自然の拠点として、保全・整備を促進します。

○ 大規模な公共的施設

大規模なキャンパスを持つ大学や高校等の教育機関や大規模な病院、公共施設等のオープンスペースを、身近な都市のみどりとして、みどりの保全・整備を誘導していきます。

市街地整備方針図



3 地域別住宅市街地整備の方針

新宿区都市マスタープランでは、住民が身近に感じることができる日常の生活範囲として、特別出張所の所管区域を基本に区全体を10の地域に区分し、地域ごとのまちづくり方針を示しています。

ここでは、都市マスタープランに基づき、10地域区分ごとの住宅市街地整備の展開方針を示していきます。

なお、次項の「4. 東京都住宅マスタープランにおける特定促進地区」で示した特定促進地区においては、計画的に住宅市街地の開発整備を行う地区（今後、住宅の供給が見込まれる地区、または住環境の整備・向上を計画的に行う地区を含みます。）としていることから、それを踏まえながら、地域の将来像及び住宅施策の方針を示していきます。



西新宿五・六丁目付近（新宿駅周辺地域）

1

四谷地域



地域の概況・主な特性

概況	人口（区全体に占める割合）	32,855人（11.6%） （H10.1.1）	➡	34,799人（11.3%） （H19.1.1）
	世帯数（区全体に占める割合）	16,828世帯（12.0%） （H10.1.1）	➡	19,454世帯（12.0%） （H19.1.1）
	住居系面積の割合	21.1% （平成8年）	➡	22.1% （平成18年）
	区立住宅数	■区営住宅：33戸 ■区民住宅：20戸（H19.1.1）		
主な特性	駅周辺のまちづくりが期待される地域です	<ul style="list-style-type: none"> 四ツ谷駅はJR線、地下鉄丸ノ内線、南北線と複数の線が乗り入れるターミナル駅です。駅周辺には業務商業施設が数多く立地し、更なる駅周辺の賑わいのまちづくりが期待される地域です。 		
	防災面で課題のある地域があります	<ul style="list-style-type: none"> 若葉周辺や坂町等、細街路が多く、木造の建築物が密集し、地震に対する地域危険度の高い地域があります。また、幹線道路の後背地には、防災性に課題のある地域があります。 		

* 人口は住民基本台帳の数値及び外国人登録者数の合計。世帯数は住民基本台帳の数値

地域の将来像

歴史と文化の香りあふれ、多くの人が集う夢のまち

まちづくりの目標	歴史と文化	<ul style="list-style-type: none"> 江戸時代からの文化を継承する歴史ある地域であり、寺社等の歴史的資源を活かしながら、その歴史・文化と融合した賑わいあるまちをめざします。
	香り	<ul style="list-style-type: none"> 新宿御苑や明治神宮外苑などの大規模なみどりの拠点が連続し、季節感を運ぶ風の香りに加え、四谷の歴史や文化を肌で感じ取れるまちをめざします。
	人が集う	<ul style="list-style-type: none"> 住む人、働く人、観光客に加え、多くのアーティストや文化人を迎え入れることができる個性的でハイセンスなまちをめざします。
	夢	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民が誇りと夢を持ち、責任を持って未来へと引き継いでいくまちをめざします。

四谷地域 住宅まちづくり施策の展開方向

<p>住機能と業務商業機能の調和を図ります</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 新宿一・二・五丁目については、中高層階住居専用地区の指定により、定住人口を確保しつつ、住機能と業務商業機能の調和した複合市街地としての整備を誘導していきます。
<p>住宅地の修復型のまちづくりを進めます</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 三栄町、愛住町、四谷四丁目など幹線道路に囲まれた住宅地は、建築物の更新や共同建替えの時期をとらえ、生活道路やオープンスペースの整備など、修復型のまちづくりを進めていきます。
<p>まちの防災性の向上を図ります</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 若葉二・三丁目等の木造住宅密集地域については、地区計画等を活用し、歴史的な文化資源を活かしながら、道路等の基盤整備を促進するとともに、共同建替えを誘導し、まちの不燃化を進めていきます。 • 木造住宅密集地域や地域危険度の高い地域については、地域の状況に応じて東京都条例の新防火地域の指定について検討していきます。

東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区(四谷地域)

<p>若葉・須賀町地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 住宅市街地総合整備事業（事業中） • 木造住宅密集地域整備事業（事業中） • 再開発等促進区を定める地区計画（決定済） • 地区計画（決定済）
<p>霞ヶ丘地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 公営（都営）住宅建替事業

2

筈笥地域



地域の概況・主な特性

概況	人口（区全体に占める割合）	28,620人（10.1%） （H10.1.1）	➡	33,319人（10.8%） （H19.1.1）
	世帯数（区全体に占める割合）	14,400世帯（10.2%） （H10.1.1）	➡	17,649世帯（10.9%） （H19.1.1）
	住居系面積の割合	32.5% （平成8年）	➡	34.9% （平成18年）
	区立住宅数	■区営住宅：91戸 ■区民住宅：61戸（H19.1.1）		
主な特性	人口増加と世帯の単身化がみられます	<ul style="list-style-type: none"> 高層集合住宅の建設等により、人口は増加傾向です。同時に世帯数も大幅に増加しています。 		
	防災面で課題のある地域があります	<ul style="list-style-type: none"> 南榎町や赤城周辺等、細街路が多く、木造の建築物が密集するなど、地域危険度の高い地域があります。 		

*人口は住民基本台帳の数値及び外国人登録者数の合計。世帯数は住民基本台帳の数値

地域の将来像

坂と水 歴史を綴る 粋なまち 筈笥

まちづくりの目標	<ul style="list-style-type: none"> 地域の特徴である外濠や神田川の水辺や坂道等の自然の地形を活かし、人々が生き生きと生活、生産していけるまちをめざします。
	<ul style="list-style-type: none"> 大名屋敷が点在していた時代から受け継がれ、歴史の変遷の中で積み重ねられた魅力を織り込みながら、江戸文化の「粋」を感じさせるまちづくりをめざします。

筆筒地域 住宅まちづくり施策の展開方向

<p>住機能と工業機能の調和した土地利用を進めます</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地場産業の維持や、住機能との調和のため、工場アパートなどの工業施設の集約化をめざします。
<p>地域に貢献する周辺と調和した建築物を誘導します</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地区計画等のまちづくり制度を活用し、高層ビルや大規模建築物が周辺環境と調和し、また、オープンスペースの確保等により地域に貢献するものになるよう誘導していきます。
<p>良好な住宅地の保全、形成を図ります</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 北町、中町、南町、払方町、市谷砂土原町は、良好な住宅地として保全していきます。保全にあたっては、地区計画等を活用し、敷地の細分化防止、用途の規制、緑化の推進などを検討していきます。 • マンション等で一定規模以上の建築計画に対しては、住戸面積の最低規模や駐車場の附置、緑化の義務づけなどを行い、良好な住環境の形成を誘導していきます。
<p>木造住宅密集地域、地域危険度の高い地域等の防災機能の強化を進めます</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地域の防災機能を高めるため、建築物の不燃化や耐震化、避難所の充実、細街路の解消、延焼遮断帯による避難経路の確保等を促進していきます。また、防衛省等の大規模敷地について、災害時の避難の場所としての提供を要請していきます。 • 南榎町等の細街路の多い地域は、災害時の消防活動、避難や日常生活のサービス等のための道路を主要区画道路と位置づけ、主要区画道路の整備により、まちの安全性の向上を図ります。

東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（筆筒地域）

<p>赤城周辺地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 住宅市街地総合整備事業（完了） • 優良建築物等整備事業（完了）
---------------	---

3

榎地域



地域の概況・主な特性

概況	人口（区全体に占める割合）	28,409人（10.1%） （H10.1.1）	➡	29,689人（9.7%） （H19.1.1）
	世帯数（区全体に占める割合）	13,680世帯（9.7%） （H10.1.1）	➡	15,898世帯（9.8%） （H19.1.1）
	住居系面積の割合	36.8% （平成8年）	➡	38.1% （平成18年）
	区立住宅数	■区営住宅：106戸 ■区民住宅：17戸（H19.1.1）		
主な特性	住・商・工の土地利用が混在しています	<ul style="list-style-type: none"> 北側に印刷・製本関連業が立地し、幹線道路沿道には商店、南側の市谷仲之町周辺や早稲田鶴巻町等では、閑静な住宅が形成されています。 		
	防災面で課題のある地域があります	<ul style="list-style-type: none"> 赤城下周辺地区等、細街路が多く、木造の建築物が密集し、地震に対する地域危険度の高い地区があります。また、建築物の棟数密度が区内で最も高なっています。 		

*人口は住民基本台帳の数値及び外国人登録者数の合計。世帯数は住民基本台帳の数値

地域の将来像

今も昔も文化と活力のあるまち 早稲田

まちづくりの目標	安全・安心のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 都市再開発、道路整備計画等を地域住民と行政が共に考え、地域住民の安全な生活環境を確保するとともに、高齢者、子どもなどに配慮した歩行者優先の安全・安心のまちをめざします。
	活力ある地域づくり	<ul style="list-style-type: none"> 地域に長く住む住民と地域に住みはじめる住民とが協力し、新しい時代のコミュニケーションを創造することのできる、活力あるまちをめざします。
	循環型社会に配慮した快い暮らしができるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民が思いやりの心を大切にし、ルールやマナーを守り、環境に配慮したみどりと潤いのある循環型の快い暮らしができるまちをめざします。
	歴史と文化を活かしたまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 地域に数多く残る歴史的・文化的資源を活かしたまちづくりをめざします。

複地域 住宅まちづくり施策の展開方向

住宅地における良好な住環境を整備します	<ul style="list-style-type: none"> マンション等の一定規模以上の建築計画に対して、住戸面積の最低規模や駐車場の附置、緑化の義務づけなどを行い、良好な住環境の形成を誘導していきます。
円滑な地域内交通機能の向上を図ります	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の更新時に地権者等の合意を得ながら、建築物のセットバック等により細街路の整備を進めていきます。
集中豪雨等の水害対策の取組を強化します	<ul style="list-style-type: none"> 集中豪雨などによる都市型水害の防止のため、河川改修や下水道整備を促進するとともに、道路に透水性の高い舗装材を使用するなどし、総合的な水害対策を進めていきます。
木造住宅密集地域、地域危険度の高い地域等の防災機能の強化を進めます	<ul style="list-style-type: none"> 赤城下町等の周辺地区は、消防車の進入が困難な細街路が多いなど防災上の課題があるため、東京都条例の新防火地域の指定の検討や生活道路の拡幅、建築物の共同建替えの誘導などにより、総合的な防災まちづくりを推進していきます。
快適な暮らしづくりを進めます	<ul style="list-style-type: none"> 快適で良好な住環境の整備に向けて、騒音対策や放置自転車対策等の検討を進めていきます。

東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（複地域）

若松町・河田町地区	<ul style="list-style-type: none"> 公社住宅建替事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中）
赤城周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業（完了） 優良建築物等整備事業（完了）

4

若松地域



地域の概況・主な特性

概況	人口（区全体に占める割合）	29,345人（10.4%） （H10.1.1）	➡	30,806人（10.0%） （H19.1.1）
	世帯数（区全体に占める割合）	14,136世帯（10.1%） （H10.1.1）	➡	16,185世帯（10.0%） （H19.1.1）
	住居系面積の割合	37.1% （平成8年）	➡	36.9% （平成18年）
	区立住宅数	■区営住宅：208戸 ■区民住宅：79戸（H19.1.1）		
主な特性	道路率が低い地域です	<ul style="list-style-type: none"> 広域的な幹線道路である環状第4号線は、現道のない住居地域を通過するため、整備が進んでいない状況です。また、道路率が区内でも低い地域です。 		
	防災面で課題のある地域があります	<ul style="list-style-type: none"> 余丁町等、細街路が多く木造の建築物が密集し、防災面で課題のある地域があります。 		

* 人口は住民基本台帳の数値及び外国人登録者数の合計。世帯数は住民基本台帳の数値

第5章

住宅市街地整備の方針

地域の将来像

誰にもやさしい元気のあるまち

まちづくりの目標	人々が集まり交流するまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 地域センター、福祉・医療施設や公園・スポーツ施設など多様な拠点施設に恵まれた地域の特性を活かし、商店の活性化や誰もが利用しやすい施設の整備など、人々が活発に集まり交流するまちの形成をめざします。
	活力ある誰もが行き来しやすいまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 住・商・業務の複合したまちとしての利便性の向上、生活重視の視点から商店街の活性化、幹線道路や生活道路の歩行者空間の充実をめざします。
	安全で暮らしやすいまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 高層建築物と周辺のまちなみとの調和、住宅地の防災性能の向上など安全で暮らしやすい住環境の再生をめざします。

若松地域 住宅まちづくり施策の展開方向

周辺の住環境と調和したまちなみの形成を図ります	<ul style="list-style-type: none"> 地域の特性にあった住環境と調和したまちなみの形成を図るため、地区計画等のまちづくり制度によるルールづくりを進めていきます。
大規模建築物に対する歩行者空間等の提供を要請していきます	<ul style="list-style-type: none"> マンション等大規模建築物計画に対しては、接道部分のセットバックや道路提供を要請するなど、実質的な道路空間の整備を誘導していきます。併せて、敷地内の緑地を広場として開放することなどを要請していきます。
住宅地の防災性の向上を図ります	<ul style="list-style-type: none"> 老朽木造建築物等については、耐火建築物等への建替えを誘導し、まちなみの不燃化を進めていきます。
細街路等の改善により、まちの防災機能の向上を図ります	<ul style="list-style-type: none"> 細街路については、電柱の宅地内への移設、建替え時の壁面後退による道路空間の確保、交差点部分の隅切りの設置等により4m以上の道路の有効幅員の確保を進め、まちの防災機能の向上を図ります。
地域住民主体の防災まちづくりを進めます	<ul style="list-style-type: none"> 富久町地区においては、市街地再開発事業等により、地域の不燃化の促進とともに、防災性に配慮した広場や公園の再編、整備を進めていきます。 地域住民への防災意識の啓発を進め、地域住民主体による建築物の不燃化や、耐震支援事業等による耐震化、ブロック塀の生け垣化などの防災まちづくりを促進していきます。

東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区(若松地域)

若松町・河田町地区	<ul style="list-style-type: none"> 公社住宅建替事業（完了） 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中）
西富久地区	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業 土地区画整理事業（完了） 地区計画

5

大久保地域



地域の概況・主な特性

概況	人口（区全体に占める割合）	37,751人（13.4%） （H10.1.1）	➡	43,289人（14.1%） （H19.1.1）
	世帯数（区全体に占める割合）	17,567世帯（12.5%） （H10.1.1）	➡	19,807世帯（12.2%） （H19.1.1）
	住居系面積の割合	32.3% （平成8年）	➡	33.7% （平成18年）
	区立住宅数	■区営住宅：258戸 ■区民住宅：50戸（H19.1.1）		
主な特性	多文化共生のまちです	<ul style="list-style-type: none"> 多くの外国人が生活しており、日本人と外国人が共に生活する多文化共生のまちです。現在は、人口・世帯数ともに区内で最も多い地域です。 		
	防災面で課題のある地域があります	<ul style="list-style-type: none"> 百人町一・二丁目、大久保一・二丁目等、細街路が多く、建築物が密集し、防災面で課題のある地域があります。 		

* 人口は住民基本台帳の数値及び外国人登録者数の合計。世帯数は住民基本台帳の数値

地域の将来像

つつじのさと 大久保 -人にやさしい多文化共生のまち-

まちづくりの目標	<ul style="list-style-type: none"> 江戸時代後期から昭和初期にかけて、つつじの名所として広く知られていながら、宅地化や戦災などにより姿を消した「大久保つつじ」を「もう一度、大久保の地に」という地域の思いをまちづくりに活かし、「つつじのさと」としての魅力づくりを進めていきます。
	<ul style="list-style-type: none"> 子どもからお年寄りまで、すべての地域住民が安全で、安心して暮らせるまちづくりを、地域ぐるみで進めていきます。
	<ul style="list-style-type: none"> 外国人を含むすべての地域住民が人へのやさしい思いやりを持ち、相互理解に努める中で人にやさしい多文化共生のあるべき姿を求め、まちづくりを進めていきます。

大久保地域 住宅まちづくり施策の展開方向

大規模施設跡地等の有効活用を図ります	<ul style="list-style-type: none"> 事業者の移転等により生じる大規模施設跡地については、住居を中心に業務商業等の多様な機能を集積した土地利用を進め、都心居住に賑わいをもち合わせた魅力あるまちづくりを誘導していきます。また、開発の際には、防災等の視点からオープンスペース等の提供を要請していきます。
防災まちづくりを推進します	<ul style="list-style-type: none"> 百人町一・二丁目及び大久保一・二丁目については、防災性の向上を図るために木造住宅等の共同化や不燃化を促進します。さらに、道路基盤の整備、歩行者空間の充実を進めていきます。 老朽した木造住宅や細街路の多い地域では、消防水利や消火器設置等による防災性の向上や、防災機能の強化のために地区計画等のまちづくり制度の活用を検討していきます。
安全で魅力ある歩行者空間の整備を促進します	<ul style="list-style-type: none"> 地区内主要道路である補助第72号線等は、歩行者空間の充実や緑化、無電柱化などにより、安全で魅力ある歩行者空間の形成を図ります。

東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区(大久保地域)

百人町三・四丁目地区	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅建替事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 地区計画（決定済） 特定街区（決定済）
大久保・百人町地区	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了）
新宿六丁目地区	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画
新宿七丁目地区	<ul style="list-style-type: none"> 公社住宅建替事業（事業中）

6

戸塚地域



地域の概況・主な特性

概況	人口（区全体に占める割合）	32,755人（11.6%） （H10.1.1）	➡	34,931人（11.4%） （H19.1.1）
	世帯数（区全体に占める割合）	16,946世帯（12.1%） （H10.1.1）	➡	18,895世帯（11.6%） （H19.1.1）
	住居系面積の割合	37.8% （平成8年）	➡	38.4% （平成18年）
	区立住宅数	■区営住宅：155戸 ■区民住宅：18戸（H19.1.1）		
主な特性	駅周辺のまちづくりが期待される地域です	<ul style="list-style-type: none"> 高田馬場駅周辺部の業務商業、教育機関施設の立地により、更なる駅周辺の賑わいのあるまちづくりが期待されます。 		
	防災面で課題のある地域があります	<ul style="list-style-type: none"> 高田馬場三・四丁目等、細街路が多く、木造の建築物が密集し、防災面で課題のある地域があります。また、神田川周辺では水害の危険性のある地域があります。 		

* 人口は住民基本台帳の数値及び外国人登録者数の合計。世帯数は住民基本台帳の数値

地域の将来像

心豊かに集う、文化と福祉と若者のまち

まちづくりの目標	<ul style="list-style-type: none"> 高田馬場駅を誰もが利用しやすい駅にし、駅周辺と早稲田通りの沿道を、誰もが楽しめる魅力的で安全な商業空間に整備することをめざします。
	<ul style="list-style-type: none"> 学生のまちである特色を活かし、大学等と連携し、若者の集まる活気あるまちをめざします。
	<ul style="list-style-type: none"> 歴史と文化のまちの特色を活かし、歴史的・文化的資源の掘り起こしや環境づくりを進め、みどりの多い品格のあるまちをめざします。
	<ul style="list-style-type: none"> 福祉のまちの特色を活かし、障害者、高齢者、子どもなど誰もが住み良い、潤いのある安全・安心のまちをめざします。

戸塚地域 住宅まちづくり施策の展開方向

<p>住宅地と商業地の調和したまちづくりを進めます</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 早稲田通りを魅力的な商業空間として整備を促進するとともに、後背の住宅地と調和したまちづくりを進めていきます。
<p>市街地における防災まちづくりを推進します</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 建築物の耐震化を促進し、地震に強い建築物を誘導するとともに、細街路の拡幅整備を進めていきます。また、水害対策についても検討を進め、防災性の高いまちづくりをめざします。 • 高田馬場三、四丁目等の住宅密集地の安全性の向上に努めていきます。
<p>まちの緑化を推進します</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 民有地の緑化を推進するための方策を検討するとともに、公有地のみどりを充実していきます。
<p>早稲田通りの良好な景観づくりを進めます</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 早稲田通りの高田馬場駅から東側部分については、道路の無電柱化を促進していきます。

東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（戸塚地域）

<p>百人町三・四丁目地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 公営住宅建替事業（事業中） • 住宅市街地総合整備事業＜拠点型＞（事業中） • 都市防災不燃化促進事業（完了） • 地区計画（決定済） • 特定街区（決定済）
-------------------	---

7

落合第一地域



地域の概況・主な特性

概況	人口（区全体に占める割合）	27,401人（9.7%） （H10.1.1）	➡	30,219人（9.8%） （H19.1.1）
	世帯数（区全体に占める割合）	13,686世帯（9.7%） （H10.1.1）	➡	16,030世帯（9.9%） （H19.1.1）
	住居系面積の割合	48.2% （平成8年）	➡	51.8% （平成18年）
	区立住宅数	■区営住宅：49戸 ■区民住宅：36戸（H19.1.1）		
主な特性	住居系の土地利用を中心とした地域です	<ul style="list-style-type: none"> 台地部には戸建て住宅を中心とする良好な住宅地、低地部には木造を中心とする密集住宅地と、住居系の土地利用が中心の地域です。 		
	防災面で課題のある地域があります	<ul style="list-style-type: none"> 上落合二丁目、下落合四丁目等、細街路が多く、木造の建築物が密集し、防災面で課題のある地域があります。不燃化率も区平均を下回っています。 		

*人口は住民基本台帳の数値及び外国人登録者数の合計。世帯数は住民基本台帳の数値

地域の将来像

ともにつくるみどり豊かで安心なまち

まちづくりの目標	ともにつくる	<ul style="list-style-type: none"> 落合ルールづくり、ゴミ対策、適正な自転車利用など、地域としての助け合いや様々なコミュニティ活動、まちづくり活動を進めます。
	みどり豊か	<ul style="list-style-type: none"> みどりの保全や公園づくりなど、みどり重視のまちづくりを進めます。
	安心	<ul style="list-style-type: none"> 防災・防犯対策の充実や歩行者優先のみちづくりなど、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

落合第一地域 住宅まちづくり施策の展開方向

<p>マンション等の中高層建築物と周辺住宅地とが調和したまちなみの形成を誘導していきます</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 幹線道路沿いの中高層建築物と、その後背の住宅地のまちなみが調和した適切な土地利用を誘導していきます。その際、地区計画等のまちづくり制度の活用により、建築物の高さ制限や、緑化の義務づけ等を検討していきます。 • 多様な世代の居住と周辺住宅地のまちなみの形成を誘導するため、地区計画をはじめとしたまちづくりのルールづくりの検討を進めていきます。
<p>良好な低層住宅地の住環境を保全していきます</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 戸建て住宅を主体とする低層住宅地において、地区計画等のまちづくり制度により、最低敷地規模の設定や宅地内の緑化等を誘導し、良好な住環境を保全していきます。
<p>環境に配慮した幹線道路の整備を促進します</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 山手通り（環状第6号線）については、街路樹の整備や道路の無電柱化等による歩行者空間の充実を図るとともに、地域の自然や住環境に配慮し、みどり豊かな景観にも配慮した道路整備を促進していきます。
<p>防災まちづくりを推進します</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 木造住宅密集地域を中心に、道路等の基盤整備とともに建築物の不燃化、耐震化を促進し、まちの防災機能の強化を進めていきます。 • 細街路については、建築物の更新時にセットバックや交差点の隅切りの設置を徹底し、拡幅整備を進め、地域の安全性の向上を図ります。

東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（落合第一地域）

<p>上落合地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 住宅市街地総合整備事業（完了） • 木造住宅密集地域整備事業（完了） • 優良建築物等整備事業（完了）
--------------	---

8

落合第二地域



地域の概況・主な特性

概況	人口（区全体に占める割合）	28,090人（9.9%） （H10.1.1）	➡	29,295人（9.5%） （H19.1.1）
	世帯数（区全体に占める割合）	13,817世帯（9.8%） （H10.1.1）	➡	15,688世帯（9.7%） （H19.1.1）
	住居系面積の割合	55.0% （平成8年）	➡	57.1% （平成18年）
	区立住宅数	■区営住宅：54戸 ■区民住宅：16戸（H19.1.1）		
主な特性	住居系の土地利用を中心とした地域です	<ul style="list-style-type: none"> 台地部には低層の戸建て住宅を中心とする良好な住宅地、低地部には木造住宅を中心とした密集住宅地と、住居系の土地利用が中心の地域です。近年では、住民の世代交代等により、宅地の細分化、集合住宅の建設等により良好な住宅地の環境が変化してきています。 		
	防災面での課題のある地域があります	<ul style="list-style-type: none"> 上落合二・三丁目や中井一・二丁目等、細街路が多く、木造の建築物が密集し、防災面で課題のある地域があります。不燃化率は区内で最も低くなっています。 		

*人口は住民基本台帳の数値及び外国人登録者数の合計。世帯数は住民基本台帳の数値

地域の将来像

住みつづけられるみどり豊かなまち 落合

まちづくりの目標	<ul style="list-style-type: none"> 良好な低層住宅地が広がる地域であり、大正、昭和初期からの歴史、文化を踏まえ、貴重な住環境を保全していきます。
	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者や子どもにやさしく、安全・安心であり、落ち着き、くつろぎがある住み続けたい、みどり豊かなまちをめざします。
	<ul style="list-style-type: none"> 地域の課題の解決のため、地域住民が主体的に行政と連携し、まちづくりを進めます。

落合第二地域 住宅まちづくり施策の展開方向

<p>良好な低層住宅地の保全を図ります</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地域住民と協働して、地区計画等のまちづくり制度の活用により、宅地細分化の防止や、宅地内の緑化、集合住宅の周辺環境との調和など、良好な住環境の維持・保全のためのルールづくりを進めていきます。
<p>住宅と工場が混在する地区のあり方を検討します</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 住宅と工場が混在する西落合一・二丁目地区は、生活の場と作業の場が混在する地区であり、準工業地域における住宅と工場のあり方を検討していきます。
<p>住環境保全のためのルールづくりを進めます</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地区計画等のまちづくり制度の活用により、まちなみ・みどり・景観等に配慮した良好な住環境を保全していきます。
<p>火災・地震に強いまちづくりを進めます</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 細街路の拡幅整備、消防水利の確保等により、まちの防災機能の向上を図ります。 • 上落合三丁目等の木造住宅密集地域は、道路等の基盤整備とともに建築物の不燃化、耐震化を促進し、まちの防災機能の強化を進めていきます。

東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（落合第二地域）

<p>上落合地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 住宅市街地総合整備事業（完了） • 木造住宅密集地域整備事業（完了） • 優良建築物等整備事業（完了）
--------------	---



地域の概況・主な特性

概況	人口（区全体に占める割合）	25,044人（8.9%） （H10.1.1）	➡	27,448人（8.9%） （H19.1.1）
	世帯数（区全体に占める割合）	12,514世帯（8.9%） （H10.1.1）	➡	14,437世帯（8.9%） （H19.1.1）
	住居系面積の割合	40.6% （平成8年）	➡	40.9% （平成18年）
	区立住宅数	■区営住宅：61戸 ■区民住宅：74戸（H19.1.1）		
主な特性	住居系の土地利用が中心の地域です	<ul style="list-style-type: none"> 地域での主要な土地利用は住居系で、北部は昭和後期に区画整理された住宅地、中央部は細街路が多く、密集した住宅地、南部は市街地再開発事業等が行われ、業務機能の中高層の建築物が中心に立地しています。近年では、幹線道路の沿道周辺において、中高層の集合住宅の立地が進んでいます。 		
	防災面で課題のある地域があります	<ul style="list-style-type: none"> 北新宿三丁目等、細街路が多く、木造の建築物が密集し、防災面で課題のある地域があります。また、神田川周辺では水害の危険のある地域があります。 		

*人口は住民基本台帳の数値及び外国人登録者数の合計。世帯数は住民基本台帳の数値

地域の将来像

— 輝く国際都市の眺め、歴史と新たな文化が息づく、やすらぎの暮らし— 住みたくなるまち 柏木

まちづくりの目標	<ul style="list-style-type: none"> 「柏木」の歴史や文化を次世代に伝えるとともに、様々な人々が出会い、集うことで生まれる新しい文化と融合した、人情あふれる豊かなコミュニティの形成をめざします。
	<ul style="list-style-type: none"> 国際都市を象徴する摩天楼に「輝く」夜景を「眺める」場所にあって、みどり豊かで、多くの人々が集う、魅力的で快適なまちをめざします。
	<ul style="list-style-type: none"> まちに必要な整備を進め、災害に強く、防犯性の高い、安全・安心なまちをめざします。

柏木地域 住宅まちづくり施策の展開方向

<p>良好な住環境を整備し、防災機能の改善を図ります</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 「都心居住推進地区」においては、快適な住環境の形成に向け、都心の生活拠点にふさわしいまちづくりを展開していきます。 • マンション等で一定規模以上の建築計画に対しては、住戸面積の最低規模や駐車場及び駐輪場の附置、緑化の義務づけなどを行い、良好な住環境の形成を誘導していきます。 • 北新宿一丁目から三丁目の老朽した木造住宅や細街路の多い地域については、地区計画等のまちづくり制度を活用して、建築物の共同建替えや基盤整備を推進し、防災面の改善と併せて、良好な住環境を形成していきます。
<p>まちの防災性の向上を図ります</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 老朽した木造住宅や細街路の多い地域においては、道路等の基盤整備とともに建築物の不燃化、耐震化を促進し、防災性の向上を図ります。さらに、共同建替え等により、身近なオープンスペースの確保を図ります • 幹線道路の整備と沿道建築物の不燃化の促進により、火災時の延焼防止を図り、燃え広がらないまちづくりを進めていきます。 • 細街路の拡幅整備により、まちの安全性を高めていきます。
<p>樹木の保全と身近な緑化を推進します</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ブロック塀の生垣化、建築物の屋上緑化や壁面緑化を促進するとともに、保存樹木、樹木の指定を進めていきます。また、目に見える身近なみどりとして、木や花を植える運動を推進していきます。

東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（柏木地域）

<p>西新宿地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 市街地再開発事業（一部事業中） • 住宅市街地総合整備事業（完了） • 木造住宅密集地域整備事業（完了） • 地区計画（決定済）
<p>北新宿地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 市街地再開発事業（事業中） • 住宅市街地総合整備事業（完了） • 木造住宅密集地域整備事業（完了） • 地区計画（決定済）

10

新宿駅周辺地域



地域の概況・主な特性

概況	人口（区全体に占める割合）	12,359人（4.4%） （H10.1.1）	➡	13,620人（4.4%） （H19.1.1）
	世帯数（区全体に占める割合）	6,923世帯（4.9%） （H10.1.1）	➡	8,524世帯（5.2%） （H19.1.1）
	住居系面積の割合	12.1% （平成8年）	➡	12.5% （平成18年）
	区立住宅数	■区営住宅：48戸 ■区民住宅：10戸（H19.1.1）		
主な特性	住・職・学・遊の機能の集積した地域です	<ul style="list-style-type: none"> 新宿駅東口には日本有数の歓楽街である歌舞伎町や商業ビルが軒を連ね、新宿駅西口はオフィスや学校等が立地しています。新宿中央公園より西側には文化施設や古くからの住宅も残っており、住・職・学・遊の多様な顔をもつ地域です。 		
	超高層ビルの林立する地域です	<ul style="list-style-type: none"> 新宿駅西口は特定街区や市街地再開発事業等の制度を活用し建設された超高層ビルが林立しています。 		

* 人口は住民基本台帳の数値及び外国人登録者数の合計。世帯数は住民基本台帳の数値

地域の将来像

人を魅せる活力と文化の薫りあふれる環（わ）のまち

まちづくりの目標	人を魅せるまち	<ul style="list-style-type: none"> 世界中から集まる人を温かく迎え入れ、このまちに「来て良かった」と感じてもらえるような魅力あるまちをめざします。
	活力と文化の薫りあふれるまち	<ul style="list-style-type: none"> まちに残る近代文化都市としての歴史的・文化的資源、文化施設、新宿文化の歴史を語る商業地や施設など、人の活動や営みに基づく、文化の薫りあふれるまちをめざします。
	「わ」のまち	<ul style="list-style-type: none"> 生活・文化・商業・遊びの空間を「輪（わ）」状につなげ、人波がしなやかに流れるようにするとともに、人と人がふれあい「和（わ）」みあるまち、環境に配慮した「環（わ）」境にやさしいまちをめざします。

新宿駅周辺地域 住宅まちづくり施策の展開方向

<p>新宿駅周辺地区を複合的市街地として整備を推進します</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 定住人口を確保し、住機能と業務商業機能の調和した複合市街地としての整備を誘導していきます。 • 市街地再開発事業等の開発により、業務商業の機能の集積した土地利用を図るとともに、都心居住の住機能に賑わいをもち合わせた魅力あるまちづくりを誘導していきます。また、開発の際には、防災の観点からオープンスペース等の確保を誘導していきます。
<p>住宅密集地における住環境の向上を図ります</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 住宅密集地域においては、快適な住環境の形成に向け、大規模施設跡地等を取り込んだ市街地再開発事業等を活用して、都心の生活拠点にふさわしいまちづくりを展開していきます。併せて、地区計画等のまちづくり制度を活用していきます。
<p>まちの不燃化を推進します</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 青梅街道、山手通り、甲州街道沿道の不燃化の促進および周辺住宅地の消防活動等が困難な地域の安全性の向上を図ります。 • 老朽した木造住宅や細街路の多い地域については、建築物の共同建替えや不燃化、耐震化を促進し、防災機能の強化を図ります。

東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（新宿駅周辺地域）

<p>西新宿六丁目地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 市街地再開発事業（一部完了） • 住宅市街地総合整備事業（完了） • 木造住宅密集地域整備事業（完了） • 地区計画（決定済）
<p>西新宿地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 市街地再開発事業（一部事業中） • 住宅市街地総合整備事業（完了） • 木造住宅密集地域整備事業（完了） • 地区計画（決定済）

4 東京都住宅マスタープランにおける特定促進地区

東京都住宅マスタープラン（平成19年3月発行）では、住生活基本法第17条第2項第6号の規定に基づき、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下「重点供給地域」といいます。）に関する事項について定めています。

新宿区など区部については、都心居住を効果的に推進するため、23区全域（業務商業機能等の積極的な集積を図る地域、公園等、住宅供給の促進にそぐわない地域を除きます）を一つの重点供給地域として指定しています。

このうち、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、または実施の見込みが高い地区（事業等が完了しているが、今後、住宅の供給が見込まれ、住環境の整備・向上を計画的に行っていく地区など）について、特定促進地区として指定しています。

新宿区における特定促進地区は、次のとおりです。

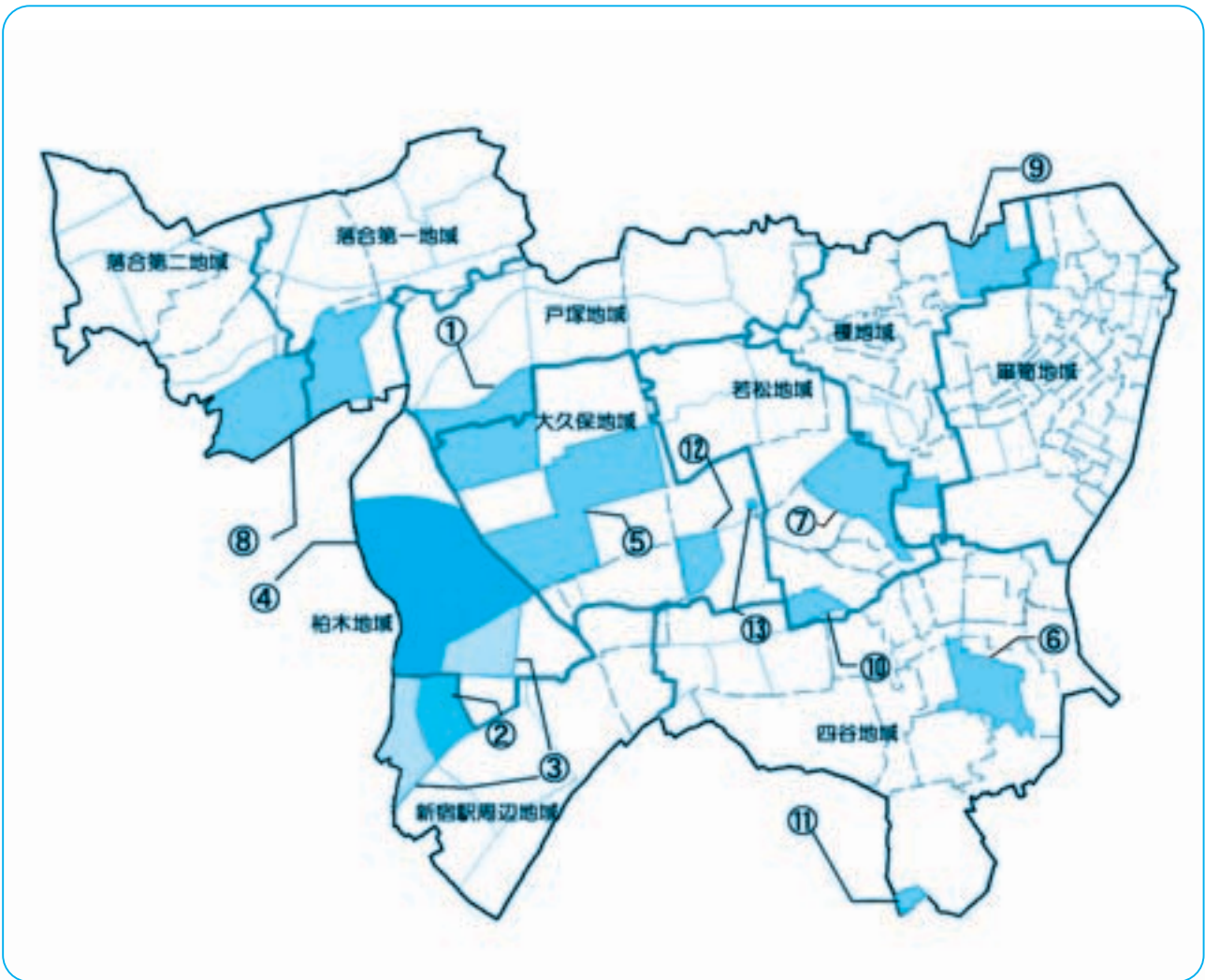


東京都住宅マスタープラン（平成19年3月発行）

■ 新宿区における特定促進地区（東京都住宅マスタープランより）

特定促進地区の名称	面積	主な計画・整備手法
百人町三・四丁目地区	38ha	公営住宅建替事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>（事業中） 都市防災不燃化促進事業（完了） 地区計画（決定済） 特定街区（決定済）
西新宿六丁目地区	11ha	市街地再開発事業（一部完了） 住宅市街地総合整備事業（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 地区計画（決定済）
西新宿地区	28ha	市街地再開発事業（一部事業中） 住宅市街地総合整備事業（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 地区計画（決定済）
北新宿地区	69ha	市街地再開発事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 地区計画（決定済）
大久保・百人町地区	47ha	住宅市街地総合整備事業（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了）
若葉・須賀町地区	16ha	住宅市街地総合整備事業（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済） 地区計画（決定済）
若松町・河田町地区	28ha	公社住宅建替事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<拠点型>（事業中）
上落合地区	47ha	住宅市街地総合整備事業（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 優良建築物等整備事業（完了）
赤城周辺地区	17ha	住宅市街地総合整備事業（完了） 優良建築物等整備事業（完了）
西富久地区	5ha	市街地再開発事業 土地区画整理事業（完了） 地区計画
霞ヶ丘地区	2ha	公営住宅建替事業
新宿六丁目地区	7ha	地区計画
新宿七丁目地区	1ha	公社住宅建替事業（事業中）

特定促進地区位置図



図面No.	特定促進地区の名称	図面No.	特定促進地区の名称
①	百人町三・四丁目地区	⑧	上落合地区
②	西新宿六丁目地区	⑨	赤城周辺地区
③	西新宿地区	⑩	西富久地区
④	北新宿地区	⑪	霞ヶ丘地区
⑤	大久保・百人町地区	⑫	新宿六丁目地区
⑥	若葉・須賀町地区	⑬	新宿七丁目地区
⑦	若松町・河田町地区		

第6章

施策を総合的・計画的に推進するために

1 関連部局との連携による総合的な取り組み

この住宅マスタープランで掲げた基本目標を達成するための施策を着実に推進していくために、環境分野・まちづくり分野・福祉分野など、住生活に深く関わる関連部局と一層の連携を図り、総合的な取り組みを進めていきます。また、東京都や行政機関等とも役割分担し、密接な連携を図ります。

2 行政・区民・住宅関連事業者等との協働と連携

住宅施策を推進するためには、行政はもちろん、区民や地域団体、住宅関連事業者やNPOなどが、それぞれの役割を果たしながら、協働・連携していく必要があります。

区民は、住宅が地域社会の一つの構成要素となっていることを認識し、日常の清掃や維持補修などに努め、地域の良好な住環境の形成のため地域のまちづくりに積極的に参画することが求められます。

住宅関連事業者やNPOは、適切な住宅情報や居住関連サービスの提供、良質な性能を備えた住宅の供給などが求められます。

区は、参画と協働の住宅まちづくりを進めていくため、区民や住宅関連事業者等の意欲と力が十分発揮できるよう、環境整備を行っていきます。

3 指標の設定による施策の検証

住宅マスタープランに掲げた目標の達成度を測るため、目標ごとに指標を設定し、施策の効果を検証していきます。

設定する指標は、事業や活動の結果、目的に照らしてどのような成果があったかを示す「成果指標」を原則とします。ただし、成果をイメージできても指標にしづらい場合や指標としてイメージできても実際のデータがない場合など、指標の設定が困難な場合は、事務事業として何をどれだけ実施したかを示す「活動指標」を指標とします。

住宅マスタープランでは、統計調査等による現状把握や継続的な検証が可能な項目について、基本目標ごとに2つの指標を設定しました。

目標値は、「基本目標が達成された状態」における達成レベルを数値として設定しました。また、新宿区総合計画や住生活基本計画等において設定されているものと同じ指標については、各計画で定めた目標値や目標年度を踏まえて設定しました。

なお、目標値の設定が現時点では困難な項目については、めざすべき方向性を示しました。
住宅マスタープランの見直しに際しては、今後の社会経済状況の変化や区の実情を踏まえ指標の変更や追加を行って指標を改善していきます。

4 地域住宅交付金制度の積極的活用

「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）」の規定に基づき策定する地域住宅計画について、計画の対象となる事業を積極的に掲載し、実施した事業に基づき国から交付される地域住宅交付金を活用するなど、効率的かつ効果的な施策の推進を図っていきます。



地域住宅交付金を活用してエレベータを設置する区営戸山一丁目アパート

住宅マスタープランにおいて設定する指標



基本目標 1 「だれもが安心して暮らせる住まいづくり・まちづくり」における指標

1 指標名：住宅の耐震化率 指標の定義：新耐震基準（昭和56年基準）または、これと同等の耐震性能を有する住宅戸数の割合	
●設定目標 平成18年度末 83.6%	●指標の選定理由 区内の住宅の耐震化率を算定することで耐震化の進捗を検証するために設定します。
平成27年度末 90%以上	
●データ出典：住宅・土地統計調査	
2 指標名：侵入窃盗発生件数 指標の定義：新宿区内の年間侵入窃盗発生件数	
●設定目標 平成18年 736件	●指標の選定理由 住まいの防犯対策を検証するための直接的な指標となるため、区民の安全・安心のための事項として設定します。
平成29年	
●データ出典：警視庁統計	



基本目標 2 「住生活の豊かさを実感できる住まいづくり・まちづくり」における指標

1 指標名：子育て世帯（*）における誘導居住面積水準達成率 <small>* 子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯</small> 指標の定義：子育て世帯のうち誘導居住面積水準を達成している世帯数 / 子育て世帯総数	
●設定目標 平成15年 28.2%（*）	●指標の選定理由 既存住宅ストックの活用や良質な住宅の供給を誘導していくことにより、世帯に応じた適切な規模の住宅の確保の状況を判断するために設定します。
平成27年 50%	
<small>* 指標の現状値は、新宿区のデータが存在しないため、東京都における数値としていますが、目標値は新宿区における数値を設定しています。</small>	
●データ出典：住宅・土地統計調査	
2 指標名：地区計画等策定面積 指標の定義：地区計画等の策定面積	
●設定目標 平成19年10月 101.5ha	●指標の選定理由 策定面積を算定することで、区民主体によるまちづくりの進捗度を検証するために設定します。
平成29年度 区の面積の約5割の区域（911ha）	
●データ出典：都市計画図書等	

基本目標 3 「安定した居住を確保できるしくみづくり」における指標

1 指標名：最低居住面積水準未達の住宅の割合 指標の定義：最低居住面積水準未達の主世帯数／住宅数	
●設定目標	●指標の選定理由
平成15年 11%  平成27年 5%	ほぼすべての世帯において最低居住面積水準を達成することが必要なことから、居住水準の向上の状況を判断するために設定します。
●データ出典：住宅・土地統計調査	
2 指標名：高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅の登録戸数 指標の定義：新宿区内の高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅の登録戸数	
●設定目標	●指標の選定理由
平成18年度 125件  平成27年度 1,000件	高齢者等の居住の安定確保を進めていくことが必要なことから、民間賃貸住宅への円滑入居の状況を判断するために設定します。
●データ出典：東京都	

基本目標 4 「地域コミュニティを主体とした魅力ある住まいづくり・まちづくり」における指標

1 指標名：地域コミュニティ活動への参加率 指標の定義：地域の中でコミュニティ活動を行っている人の割合	
●設定目標	●指標の選定理由
平成19年度 46.0%  平成29年度 60%	地域における自主的なコミュニティ活動の活性化は地域における自治推進の大きな要素となるため、設定します。
●データ出典：新宿区区民意識調査	
2 指標名：しんじゅく多文化共生プラザを拠点とした外国人と日本人の交流の促進 指標の定義：しんじゅく多文化共生プラザの月平均の利用者数	
●設定目標	●指標の選定理由
平成18年度平均 1,464人／月  平成29年度 1,876人／月	多文化共生のまちづくりを推進するため、外国人と日本人の相互理解の進捗を検証するために設定します。
●データ出典：プラザ業務月報から算出	

あ 行

● あんしん賃貸支援事業

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）に関する登録制度を整備し、地方公共団体、社会福祉法人・NPO、仲介事業者等と連携して、高齢者等の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を支援する国の事業。

● あんしん入居制度

保証人がいないなどの理由で賃貸住宅への入居が困難な高齢者等が円滑に入居できるよう、保証人に代わる役割を行う東京都独自の制度。緊急時対応サービス、24時間電話相談などの見守りサービスや、万一の場合における葬儀の実施や残存家財の片付けを行う。財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンターが事業を実施している。

● NPO（Non-Profit Organization の略、民間非営利組織）

営利を目的としない民間団体の総称。平成 10 年 12 月に施行された「特定非営利活動促進法」の要件を満たす団体は、特定非営利活動法人格を取得することができる。

● 延焼遮断帯

市街地の延焼を防止するため、幹線道路や河川、鉄道等の都市施設と、それらの沿線の一定範囲に建つ耐火建築物等により構成される帯状の延焼を防止する空間をいう。

● オープンスペース

公園・広場・道路・河川・樹林地・農地など、建築物によって覆われていない土地の総称。加えて、宅地内における広場や歩行者空間、植栽地として整備された空間や建築物間の空地などをさす。

● 温室効果ガス

地球の表面には大気があり、その大気の中には、地球から宇宙に出ていく熱をとじこめ、生物の生存に適した気温を保つ気体がある。これらの気体を「温室効果ガス」という。

温室効果ガスには、様々なものがあるが、京都議定書において削減の対象とされているものは、CO₂（二酸化炭素）、CH₄（メタン）、N₂O（一酸化窒素）、HFC（ハイドロフルオロカーボン）、PFC（パーフルオロカーボン）、SF₆（六フッ化硫黄）である。

か 行

● 街区再編まちづくり制度

東京都の「東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成 15 年施行）」に基づく制度で、密集市街地などまちづくりの様々な課題を抱える地域において、細分化された土地の統合や行き止まり道路の付け替え等を行いながら、共同建替等によりまちづくりを進めることにより、魅力あるまちなみを実現しようとするもの。

● 外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン

平成 17 年に財団法人日本賃貸住宅管理協会が作成した、外国人の民間賃貸住宅への入居円滑化に必要な賃貸人・仲介業者・管理会社のための実務対応マニュアル。

● 京都議定書

2008 年から 2012 年の目標期間に先進各国が達成すべき温室効果ガスの削減目標を定めるもので、1997 年に京都で開かれた気候変動枠組条約（地球温暖化問題に対する国際的な枠組みを設定した条約）第 3 回締約国会議（COP3）で採択された。削減目標値は先進国全体で 1990 年比約 5 % とされ、日本は 6 % の削減率になっている。

● 区営住宅

公営住宅法に基づく住宅、または同法施行令に定める基準の範囲の収入のある者に対して区が設置する住宅。新宿区にある区営住宅には、区が建設した住宅及び東京都から移管された住宅（所有型区営住宅）並びに借上型住宅がある。

● 区分所有

一棟の建物について、構造上区分されたそれぞれの各部分が独立して所有権の目的となることをいう。この各部分を目的とする所有権を区分所有権といい、区分所有権を有する者を区分所有者という。

●区民住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく住宅、または、同法律施行規則に定める基準の範囲の収入のある者に対して区が設置する住宅。区が建設した住宅及び借上型住宅がある。

●グループリビング

比較的健康的なひとり暮らしや夫婦のみの高齢者世帯が、気の合う仲間とともに助け合いながら共同生活する居住形態。

●グローバル化

ものごとの規模が、国家の枠組みを超え、地球全体に拡大すること。「地球規模化」。

●景観計画

景観法第8条に基づき、景観行政団体が定める良好な景観の形成に関する計画。景観計画の区域、景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項等を定めることができる。

●景観法

良好な景観の形成に向けた基本理念や住民、事業者、行政の責務等を規定した、景観に関する総合的な法律。

●建築協定

住宅地または商店街としての環境や利便性を維持増進するなどのため、建築基準法に基づき、土地の所有者及び借地権を有する者全員の合意により、特定行政庁が認可した建築物に関する協定。建築基準法に定められた基準に加え、地域の特性にあわせたきめ細やかな基準をルールとして定めることができる制度。しかし、建築協定で定める基準は、建築主事等による建築確認の対象事項にはならない。

●合計特殊出生率

15歳～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの。一人の女性が一生の間に生むであろう子供の数を示す。

●高齢者円滑入居賃貸住宅登録・閲覧制度

高齢者であることを理由に入居が拒否されない賃貸住宅の登録・閲覧制度で、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」により創設された。登録を受けた賃貸住宅については、高齢者居住支援センターが行う入居高齢者の家賃債務保証が受けられることとしている。

●コレクティブハウス

個人や家族がそれぞれ独立した住居とは別に、食堂、キッチン、共用室などの共有スペースを持ち、個人のプライバシーを尊重しつつ、居住者が共同で協力して利用・管理していく集合住宅の形態。

さ 行

●細街路

幅員4メートル未満の狭い道路。

●最低居住水準

国土交通省の「住宅建設五箇年計画」に定められていたもので、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、住宅の規模等が定められている。

なお、「住宅建設五箇年計画」にかわり、平成18年9月に策定された「住生活基本計画」で「最低居住面積水準」として、名称及び水準を変更している。

■最低居住面積水準

	世帯人数別の面積（例）（単位：m ² ）			
	1人	2人	3人	4人
・2人以上：10m ² ×世帯人数+10m ² （※）	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】

（【 】内は、3～5歳児が1名いる場合）

※3歳未満を0.25人、3歳以上6歳未満を0.5人、6歳以上10歳未満を0.75人として算定。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除。

●市街地再開発事業

都市再開発法に基づく事業。低層の木造建築物が密集し土地の利用状況が不健全な地区等について、細分化された土地を統合し、高度利用と都市機能の更新を図るとともに防災性の向上等をめざし、建築の共同化と道路・公園等の公共施設の整備を一体的に行う事業。

●事業住宅

新宿区規則で定めるまちづくり推進事業のうち、区が実施し、または関与する事業の施行に伴い、住宅の建替えまたは除却により住宅に困窮し、または仮住宅を必要とする区民に対し設置する住宅。

●地震災害軽減啓発システム

地震被害を軽減するため、震災に関する基本データや、建物耐震・家具転倒防止の重要性を、コンピュータグラフィック等で視覚を通しわかりやすく説明するためのシステム。

●シックハウス症候群

新築やリフォームの際に、建材や塗料、家具等から有害化学物質が発生し、室内の空気が汚染されて、居住者の身体に起こる頭痛やめまい等の症状。

●住宅性能表示制度

平成12年4月に施行された「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、消費者による住宅性能の相互比較が可能にな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。平成18年4月より、防犯に関すること（開口部侵入防止対策）について、表示する事項が追加された。

●住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の実態を把握するため、総務省統計局が昭和23年以来5年ごとに実施している全国的調査。国勢調査が全数調査であるのに対して、住宅・土地統計調査は抽出調査。

●住宅における犯罪の防止に関する指針

「東京都安全・安心まちづくり条例」の規定により定められる、住宅に関しての犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する防犯上の指針。

●使用承継

区立住宅の使用者が死亡または退去した場合において、その死亡または退去時に当該使用者と同居していた者が、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住すること。

●消防水利

消防法に規定する消防に必要な水利施設として指定されたもので、消火栓や防火水槽等又はこれに類する施設をいう。

●新宿区基本構想

新しい時代の新宿区のまちづくりを進めるにあたり、基本理念、新宿区がめざすまちの姿、まちづくりの基本目標及び区政運営の基本姿勢を明らかにするもので、地方自治法第2条に基づき定める、まちづくりの基本指針。

●新宿区実行計画

新宿区基本構想到に定めた「めざすまちの姿」の実現をめざし、新宿区総合計画に示した施策を具体の事業として計画的に実施していくために策定する行財政計画であり、区政運営の具体的指針となるもの。実行計画には、財源の裏づけをもって計画的に実施する「計画事業」と、それ以外の経常的に実施する「経常事業」の両方を示している。なお、第1次実行計画の計画期間を、平成20（2008）年度から平成23（2011）年度までの4か年としている。

●新宿区総合計画

基本構想を受けた区の最上位計画であり、区の各分野の個別計画を総合的に調整する指針。平成20（2008）年度から平成29（2017）年度を計画期間とする総合計画は、基本構想の「めざすまちの姿」の実現に向けたまちづくりの方向性を明らかにした「まちづくり編」と、基本構想の「区政運営の基本姿勢」を受け、「まちづくり編」を推進し、下支えする区政運営の方向性を示す「区政運営編」から成っており、都市計画法第18条の2に基づく「都市マスタープラン」の性格をあわせもつものとなっている。

●新宿区定住化の推進に関する指導要綱

平成2年に施行され、商業地域、近隣商業地域、その他の用途地域ごとに、ある一定規模の大規模建築物を建築しようとする事業者に対し、住宅の附置義務を課す制度。

●新防火地域

木造住宅密集地域等において建築物の不燃化を促進するため、建替え時等に建築物の耐火性能を強化する規制で、平成 15 年の東京都安全条例の改正で創設された東京都独自の制度。

知事に指定された地域の建築物は、原則として準耐火建築物又は耐火建築物とし、さらに、延べ面積が 500 m²を超えるものは耐火建築物とすることが規定されている。

●スケルトン・インフィル

建物を、柱・梁・床等の構造躯体（スケルトン）と住戸内の内装・設備等（インフィル）とに分離した工法による住宅。スケルトンとインフィルを構造的に分離することで、容易な改修や時代ニーズの変化への対応が可能となり、高耐久性のスケルトンとあいまって、住宅の長寿命化が可能となる。

●ストック

ある一時点におけるものの総量。「住宅ストック」は、これまでに蓄積された住宅、「マンションストック」はこれまでに蓄積されたマンションを指す。

●セーフティネット

病気、事故、失業、災害、犯罪など人生における不測の事態に陥ったときに、安全と安心を確保するためにあらかじめ国や自治体、個人が備えている様々な対策をいう。

●セットバック

指定された壁面線に沿って建築物を建てたり、細街路を拡幅して空地や道路幅員を確保するために、現在の位置よりも後退して建築物等を設置すること。

た 行

●耐震化率

全建築物のうち、新耐震基準（昭和 56 年基準）または、これと同等の耐震性能を有する施設の割合をいう。

●耐震基準

建築物等の設計に際しての構造耐震性能の基準。宮城県沖地震（昭和 53 年）後の昭和 56 年に改正された建築基準法施行令による耐震基準は「新耐震基準」と呼ばれている。平成 7 年発生 of 阪神・淡路大震災では、昭和 56 年改正の構造基準の施行以後に建築された建物等の被害発生は少なかった。

●多文化共生

国籍や民族等の異なる人々が、互いの文化的違いを認め、理解し合い、ともに生きていくこと。

●地域危険度

東京都震災対策条例に基づき、5 年ごとに地震に関する地域危険度測定調査を行い、公表している指標。町丁目ごとに算定される地震に対する危険性を建物、火災、避難の面から 1～5 までのランクで相対的に評価し、地域の地震に対する危険度を示したものの。

●地価公示

土地取引や資産評価をするにあたり、土地の適正な価格を判断するための目安として、地価公示法に基づき公示される 1 m²あたりの土地の価格。

●地区協議会

区民の区政参画及び地域課題の解決の場として、特別出張所の地区ごとに設置され、町会・自治会・地域活動団体からの推薦並びに公募により構成される。

●地区計画

都市計画法に基づき、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するため定められる計画。

●中高層階住居専用地区

都市計画法の特別用途地区の一つで、中高層の階を「住宅以外」の用途に使用する場合に、立体的な用途規制を強化し、住宅の確保等を図る地区。区では、「新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」の制定と「地区」を指定している。（平成 8 年 5 月 31 日施行）

●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（平成 12 年施行）」に基づき、新たに導入された賃貸借契

約の中の一契約形態。契約で定めた期間の満了により、更新されることなく確定的に借家契約が終了する。更新がないため、契約を継続する場合は再度契約を重ねていく。

● 東京都防災会議

災害対策基本法に基づき設置される会議で、東京都地域防災計画の作成及びその実施の推進、災害が発生した場合の情報収集、関係機関相互の連絡調整などの事務を行う。

● 道路率

道路の総面積に対する全土地面積に占める割合のこと。

● 特定街区

都市計画法に基づく地域地区の一つで、有効な空地を確保等することにより、地域の環境の向上に寄与し、また、都市の機能にふさわしい街区を形成し、市街地の整備改善を図ることを目的としたもの。建築物の容積率、高さの制限、壁面の位置の制限を都市計画として定める。

● 特定施設入居者生活介護

介護保険法第8条の規定に基づき、有料老人ホーム等の特定施設の入居者に対し、当該特定施設が提供するサービス内容等を計画し、その計画に基づき提供する、入浴、排せつ、食事の介護その他の介護サービスのこと。

● 都心共同住宅供給事業

職住の近接の利便性を生かした都市型住宅の供給の促進及び基盤施設の整備のため、共同化による住宅建設及び公共施設の整備等を総合的に行う計画について、費用の一部を補助する事業。

は 行

● バリアフリー

障害者や高齢者の生活や活動に不便な障害を取り除くこと。道路や建築物の段差解消や通路の幅を拡げる等、高齢者や障害者の移動の障害を除去することを示す。

● バリアフリー法（「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の略）

ユニバーサルデザイン政策の柱として、平成18年12月に施行された「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」を指す。建築物のバリアフリー化を進めるための、いわゆる「ハートビル法」と、公共交通機関などのバリアフリー化を進めるための、いわゆる「交通バリアフリー法」を統合・拡充している。

● ヒートアイランド現象

都市部の気温が、郊外に比べて異常に高くなる現象。その原因は、アスファルトやコンクリートで地表が覆われ、そこに日射熱が蓄積されること、緑地の減少により、水分の蒸発による気温低下が少ないこと、また、自動車の排気ガスの増大や、エアコンの大量使用がさらに外気温を押し上げるといった悪循環による。

ま 行

● みどりのカーテン

窓辺にゴーヤ等のつる性植物をカーテン状に並べて植えるもので、それにより日差しを和らげ、エアコン使用の抑制といった省エネルギー効果が期待される。

● 木造住宅密集地域

木造住宅を中心とした老朽住宅等が密集し、かつ、道路、公園等の公共施設等の整備が十分でないため、住環境の改善が必要な地域をいう。

や 行

● 誘導居住水準

国土交通省の「住宅建設五箇年計画」に定められていたもので、住宅ストックの質の向上を誘導するうえでの指針として、世帯構成に応じた居住室、住宅の性能・設備、住戸規模の基準を示したもの。都市の中心部及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型」と、都市郊外等の一般地域における戸建て住宅居住を想定した「一般型」がある。

なお、「住宅建設五箇年計画」に替わり、平成18年9月に策定された「住生活基本計画」では、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準として、名称及び水準を変更しており、「都市居住型誘導居住水準」及び「一般型誘導居住水準」は、それぞれ、「都市居住型誘導居住面積水準」、「一般型誘導居住面積水準」となっている。

■誘導居住面積水準

	世帯人数別の面積（例）（単位：㎡）			
	1人	2人	3人	4人
<都市居住型誘導居住面積水準> ・2人以上：20㎡×世帯人数+15㎡（※）	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
<一般型誘導居住面積水準> ・2人以上：25㎡×世帯人数+25㎡（※）	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

（【 】内は、3～5歳児が1名いる場合）

※3歳未満を0.25人、3歳以上6歳未満を0.5人、6歳以上10歳未満を0.75人として算定。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除。

●ユニバーサルデザイン

障害者・高齢者・健常者の区別なしに、すべての人が使いやすいように建築物・環境・製品などをデザインすること。

●ユニバーサルデザイン大綱

ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた国土交通行政を推進するために、平成17年7月に国土交通省が策定した大綱。

ら行

●ライフスタイル

個人の生き方や生活様式のことを指す。

●ライフステージ

人間の一生を段階区分したものをいい、通常は幼年期・少年期・青年期・壮年期・老年期に分けられる。また、家族についていえば、家族形成期、家族成長期、家族成熟期など、家族構成の変化に応じた区分がなされる。

●リバースモーゲージ

高齢者が住宅など自己の所有する資産を担保に金融機関から資金の融資を受け、利用者が死亡した時点などに、その担保不動産を処分して精算するしくみ。現金収入の少ない高齢者などに生活資金を供給する方法として欧米から普及してきた。特に、高齢者が自宅を売却ないし賃貸に出し、自らは高齢者住宅などに住み替える際にリバースモーゲージを設定する場合を「住み替え型リバースモーゲージ」という。

●緑被率

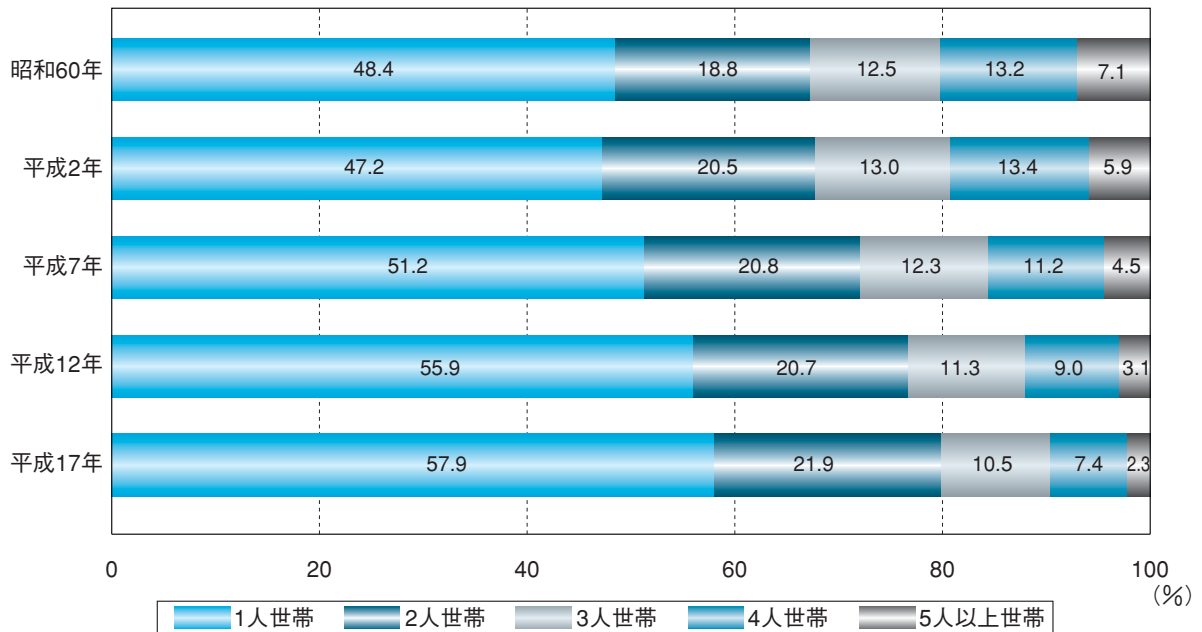
一定の地域における、土地の面積に対する緑被地の占める割合。緑被地とは、樹木・樹林、草地、屋上緑地等をいう。

わ行

●ワンルームマンション

明確な定義はないが、平成16年4月に施行した「新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」では、専用面積（ベランダ、バルコニー等の面積を除く。）が29㎡未満の住戸（寮及び寄宿舎の住室を含む。）を「ワンルーム形式の住戸」とし、その中で、地階を除く階数が3以上の共同住宅、寮及び寄宿舎で、ワンルーム形式の住戸を10戸以上有するものを「ワンルームマンション」としている。

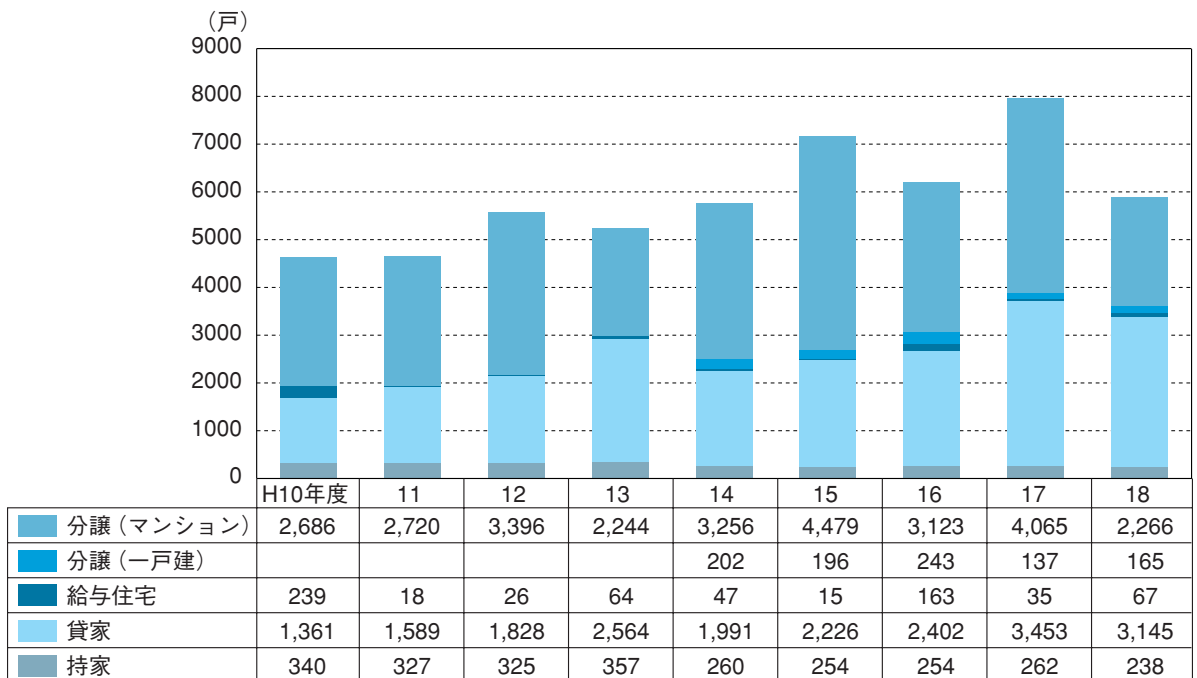
1 世帯人員別世帯数の推移（新宿区）



※「世帯」とは、国勢調査における一般世帯（病院等の入院者などからなる世帯以外の世帯）

（資料：国勢調査）

2 新設住宅着工戸数の推移（新宿区）

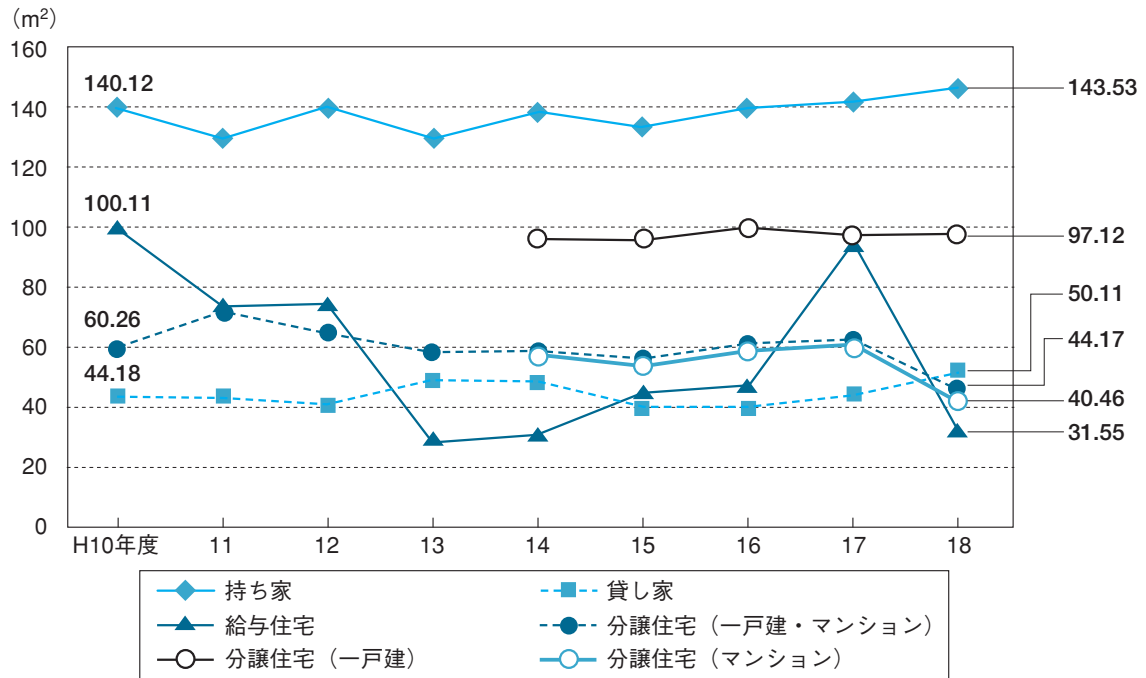


※平成10～13年度の分譲（マンション）は分譲（一戸建）を含みます（データが存在しないため）。

また、分譲（一戸建）には、長屋建を含みます。

（資料：東京都建築統計年報）

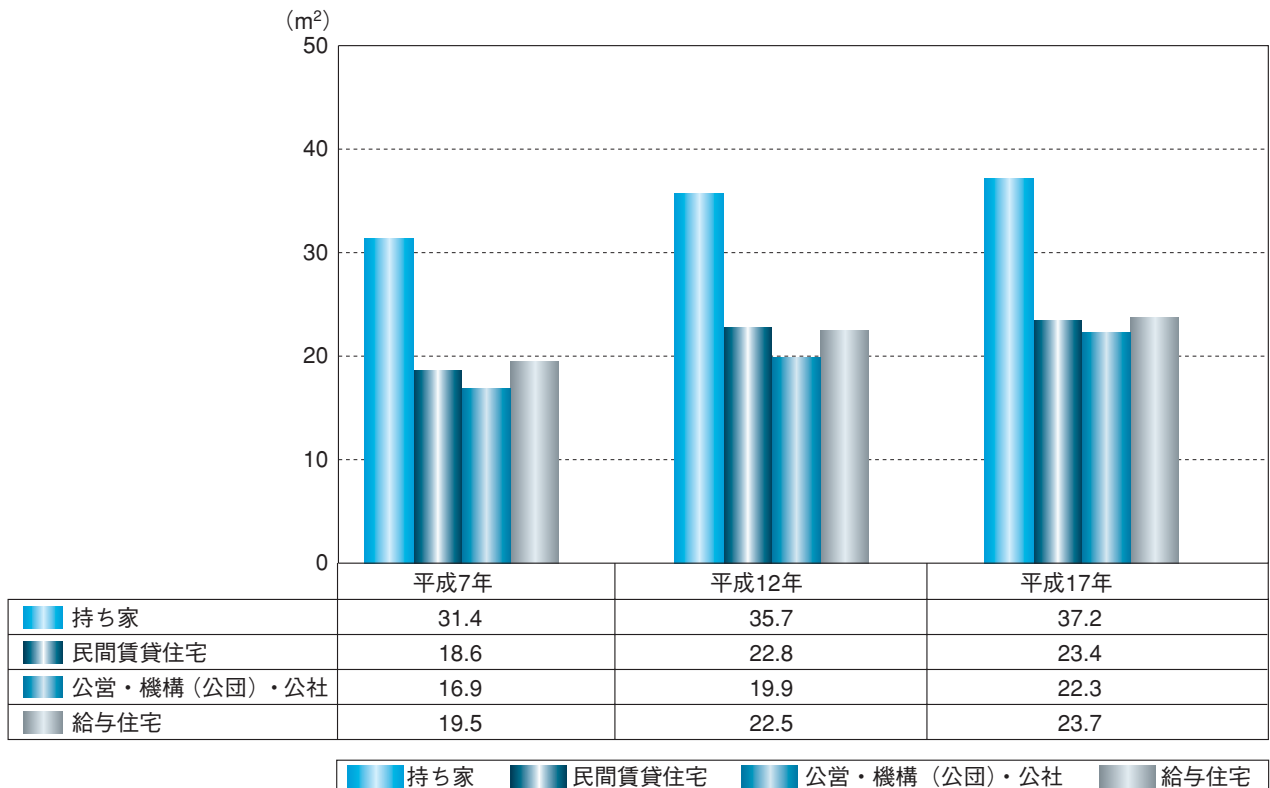
3 新設住宅の平均床面積の推移（新宿区）



※平成10～13年度の分譲（マンション）及び分譲（一戸建）はデータが存在しません。

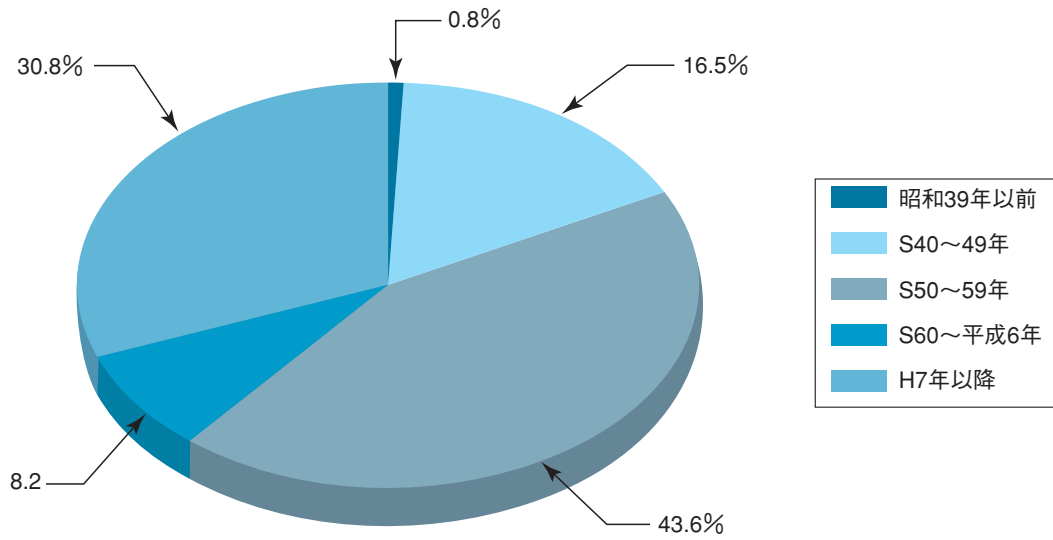
（資料：東京都建築統計年報）

4 一人当たり延べ面積の推移（新宿区）



（資料：国勢調査）

5 竣工年別分譲マンションの割合（件数割合）（新宿区）



（資料：平成16年 新宿区分譲マンション実態調査）

6 延べ面積別・住宅の建て方別、住宅に住む主世帯数等（新宿区）

延べ面積	一戸建て	長屋建て	共同住宅		
			1・2階建	3～5階建	6階建以上
0～19m ²	131 (0.5%)	205 (14.5%)	8,799 (39.8%)	8,530 (16.3%)	3,581 (6.1%)
20～29	443 (1.6%)	184 (13.0%)	7,336 (33.2%)	14,337 (27.4%)	11,467 (19.6%)
30～39	1,153 (4.2%)	165 (11.7%)	2,527 (11.4%)	9,893 (18.9%)	9,291 (15.9%)
40～49	1,634 (6.0%)	129 (9.1%)	1,014 (4.6%)	5,160 (9.9%)	8,405 (14.4%)
50～59	1,759 (6.5%)	108 (7.7%)	623 (2.8%)	3,785 (7.2%)	8,609 (14.7%)
60～69	2,584 (9.5%)	109 (7.7%)	481 (2.2%)	3,029 (5.8%)	7,103 (12.1%)
70～79	2,223 (8.2%)	105 (7.4%)	307 (1.4%)	2,215 (4.2%)	4,808 (8.2%)
80～89	2,494 (9.2%)	95 (6.7%)	233 (1.1%)	1,596 (3.1%)	2,483 (4.2%)
90～99	2,994 (11.0%)	76 (5.4%)	236 (1.1%)	1,060 (2.0%)	1,056 (1.8%)
100～119	3,608 (13.3%)	100 (7.1%)	210 (1.0%)	1,148 (2.2%)	936 (1.6%)
120～149	3,682 (13.5%)	87 (6.2%)	185 (0.8%)	898 (1.7%)	514 (0.9%)
150～199	2,909 (10.7%)	45 (3.2%)	131 (0.6%)	541 (1.0%)	243 (0.4%)
200～249	874 (3.2%)	2 (0.1%)	4 (0.0%)	65 (0.1%)	34 (0.1%)
250m ² 以上	687 (2.5%)	0 (0.0%)	4 (0.0%)	29 (0.1%)	12 (0.0%)

※上段の数字は主世帯数。下段の（ ）内の数字は、住宅の建て方ごとの主世帯数の割合。

※端数処理により、合計が100%にならない箇所があります。

※網掛け部分は、建て方ごとで割合の一番大きい延べ面積区分を示しています。

（資料：平成17年 国勢調査）

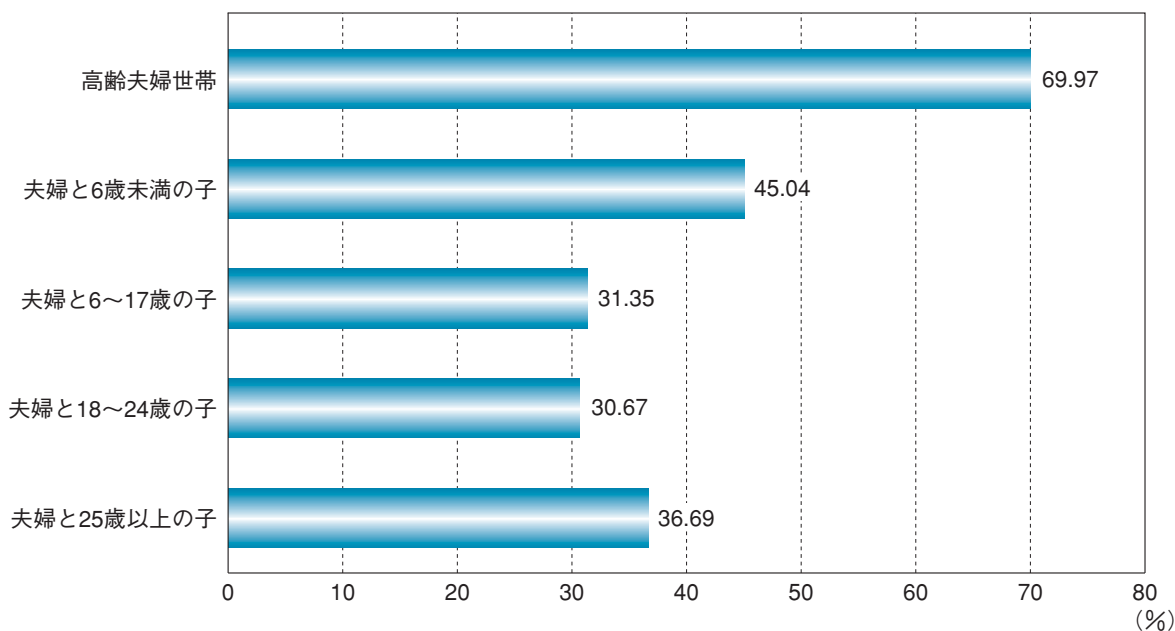
7 ワンルームマンション条例の適用を受けて建築の届出があった住戸の内訳 (新宿区)

	ワンルーム形式 (29m ² 未満) の住戸数 (A)	家族向け (39m ² 以上) の住戸数 (B)	寄宿舍等 (C)	29m ² 以上39m ² 未満の住戸数 (D)	総戸数 (A~Dの計)	高齢者向けの住戸数 (総戸数の内数)
平成16年度	2,529	254	0	45	2,828	257
平成17年度	3,314	522	0	181	4,017	299
平成18年度	2,735	300	133	190	3,358	263
合計	8,578	1,076	133	416	10,203	819

※「新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」では、

- ① 地階を除く階数が3以上で、ワンルーム形式の住戸が10戸以上の共同住宅（寮及び寄宿舍を含む）を対象とし、
- ② ワンルーム形式の住戸（寮及び寄宿舍を除く）が30戸以上の場合、一定の基準により家族向け住戸を設置し、
- ③ ワンルーム形式の住戸（寮及び寄宿舍を除く）が30戸以上の場合、当該ワンルーム形式の住戸の1割以上、高齢者の利用に配慮した住戸（高齢者向け住戸）を設置しなければならないこととしています。（平成20年1月1日現在における同条例及び同規則の内容による）

8 世帯の型別 誘導居住水準以上の世帯の割合 (新宿区)

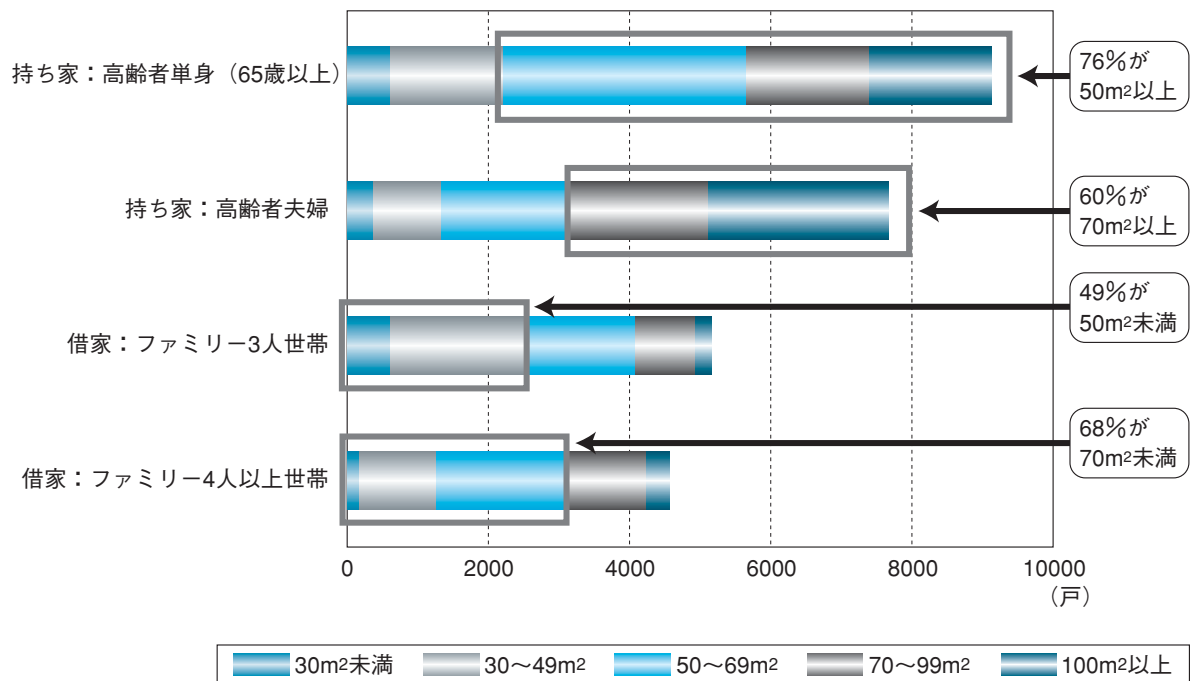


※子が2人以上の場合は、年長者の年齢によって区分しています。

※高齢夫婦とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯をいいます。

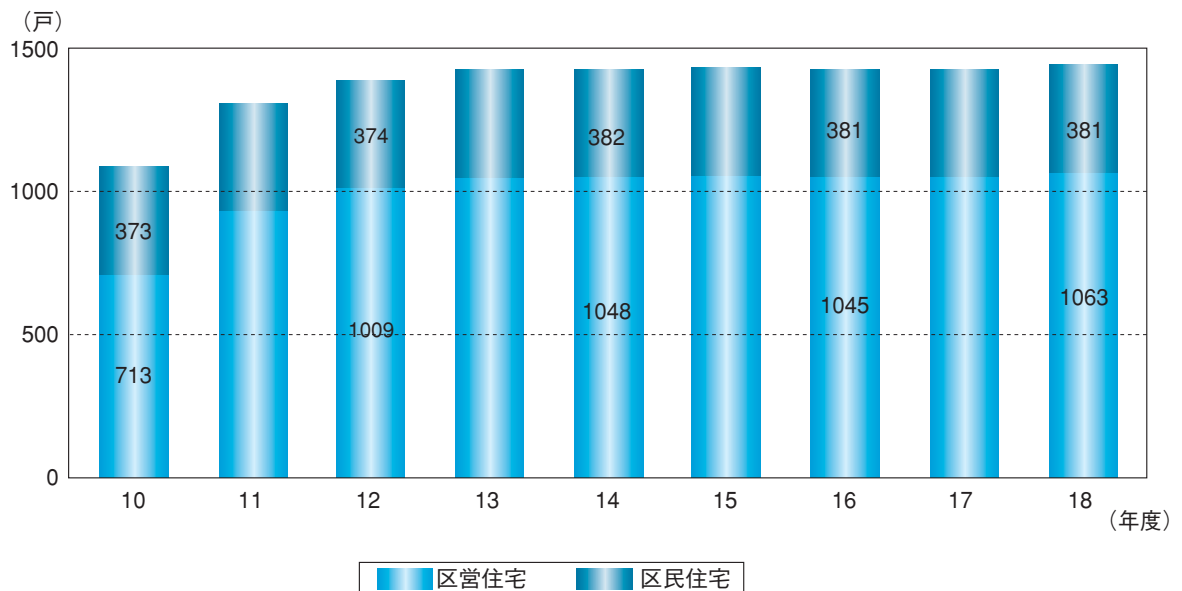
(資料：平成15年 住宅・土地統計調査)

9 住宅所有の型及び世帯の型別 住宅規模（新宿区）



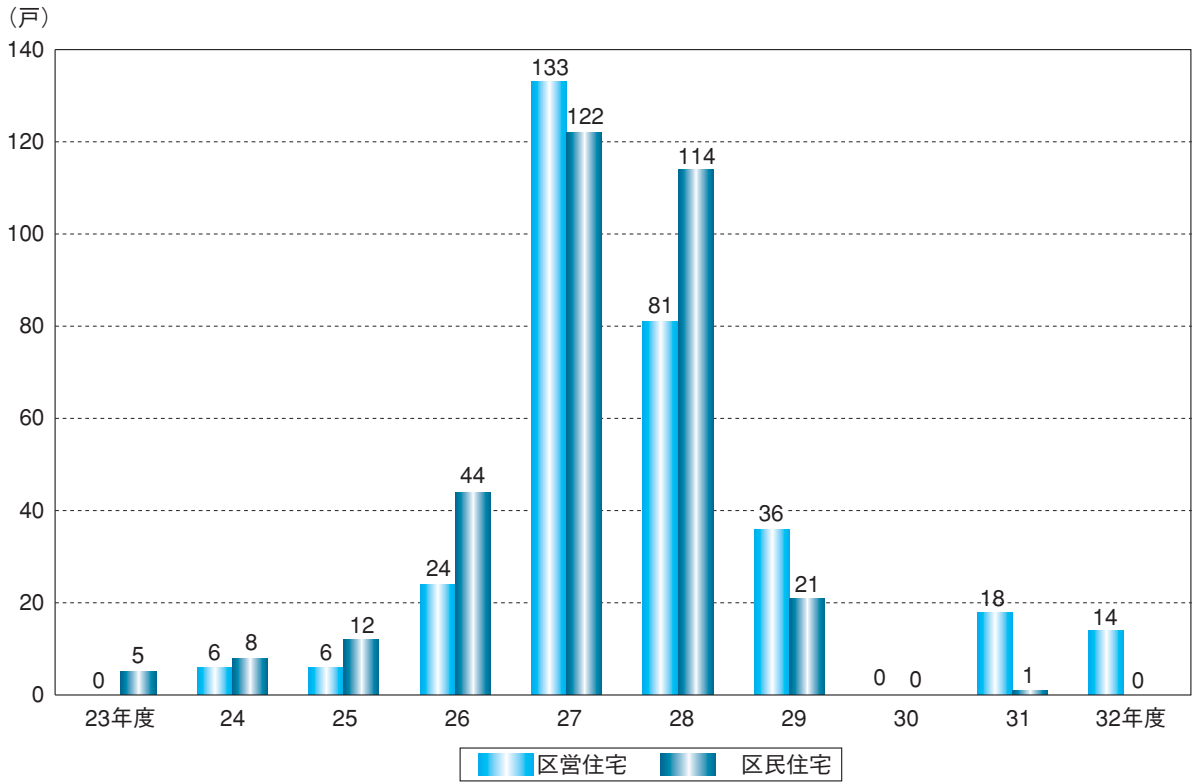
（資料：平成15年 住宅・土地統計調査）

10 区立住宅（区営住宅及び区民住宅）ストック数の推移（各年度末の管理戸数・新宿区）

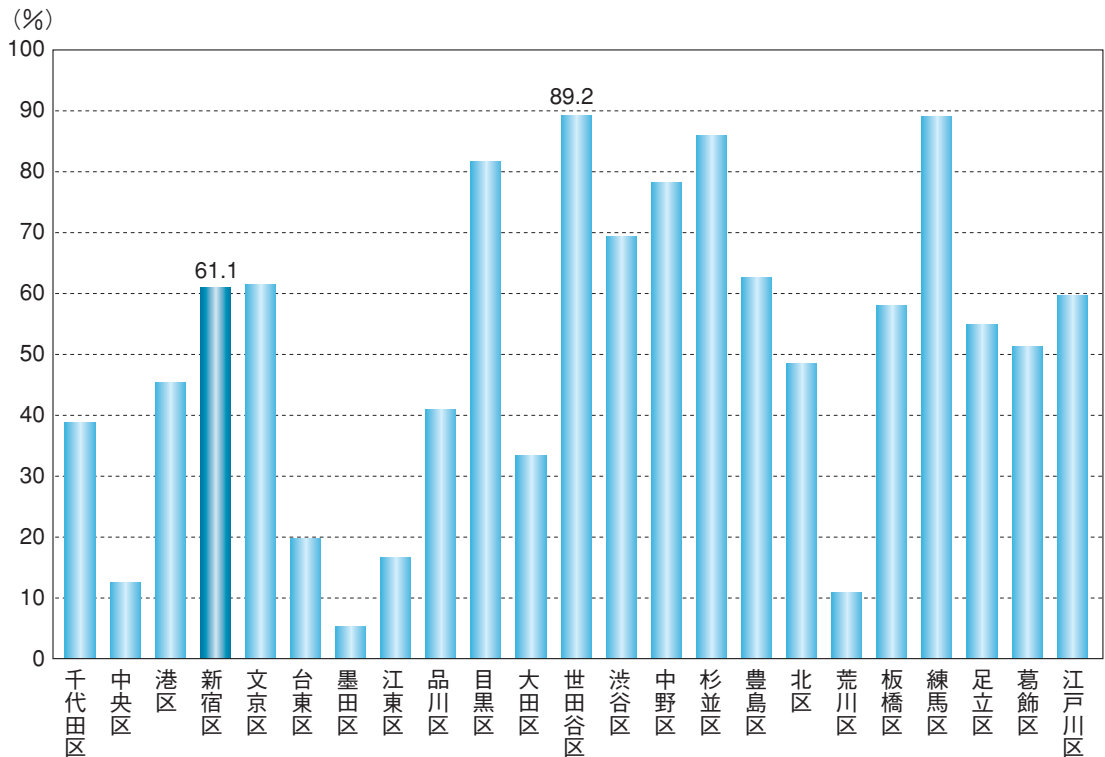


（資料：新宿区都市計画部）

11 所有者との借上げ契約期間（20年）が満了する区立住宅戸数（新宿区）

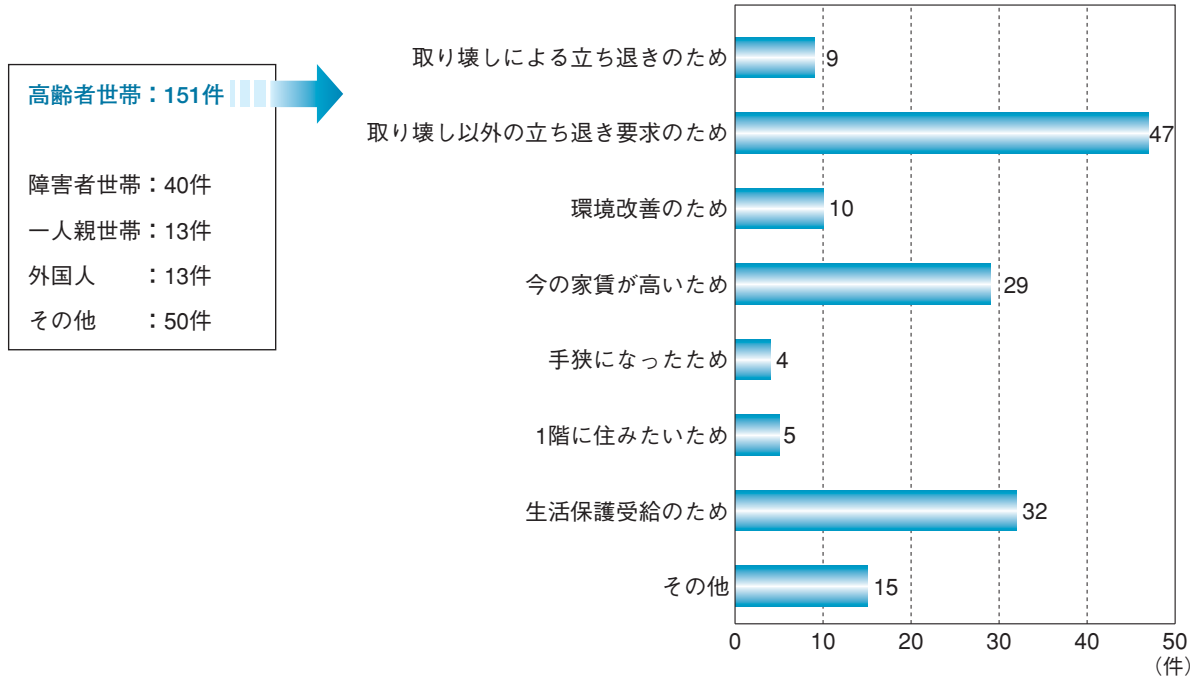


12 住居系用途地域指定面積の全面積に対する割合（平成18年4月1日現在・特別区）



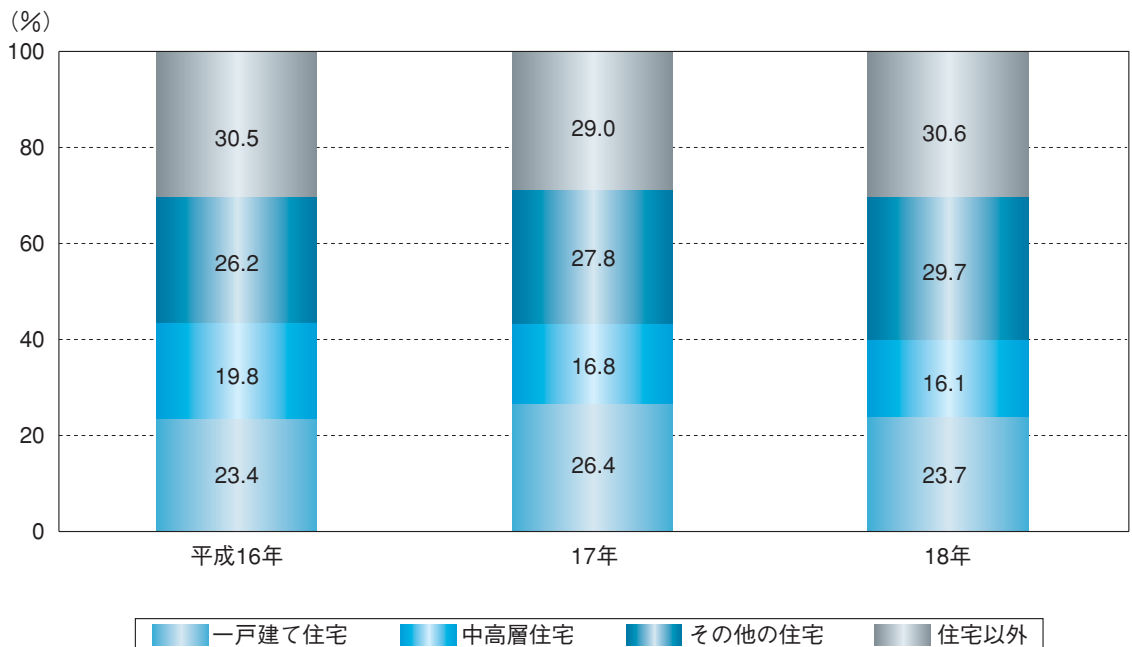
13 住宅相談における世帯の型別相談件数及び高齢者世帯の相談理由

(平成18年度：新宿区)



(資料：新宿区都市計画部)

14 住宅の建て方別 侵入窃盗認知件数の割合 (警視庁管内)



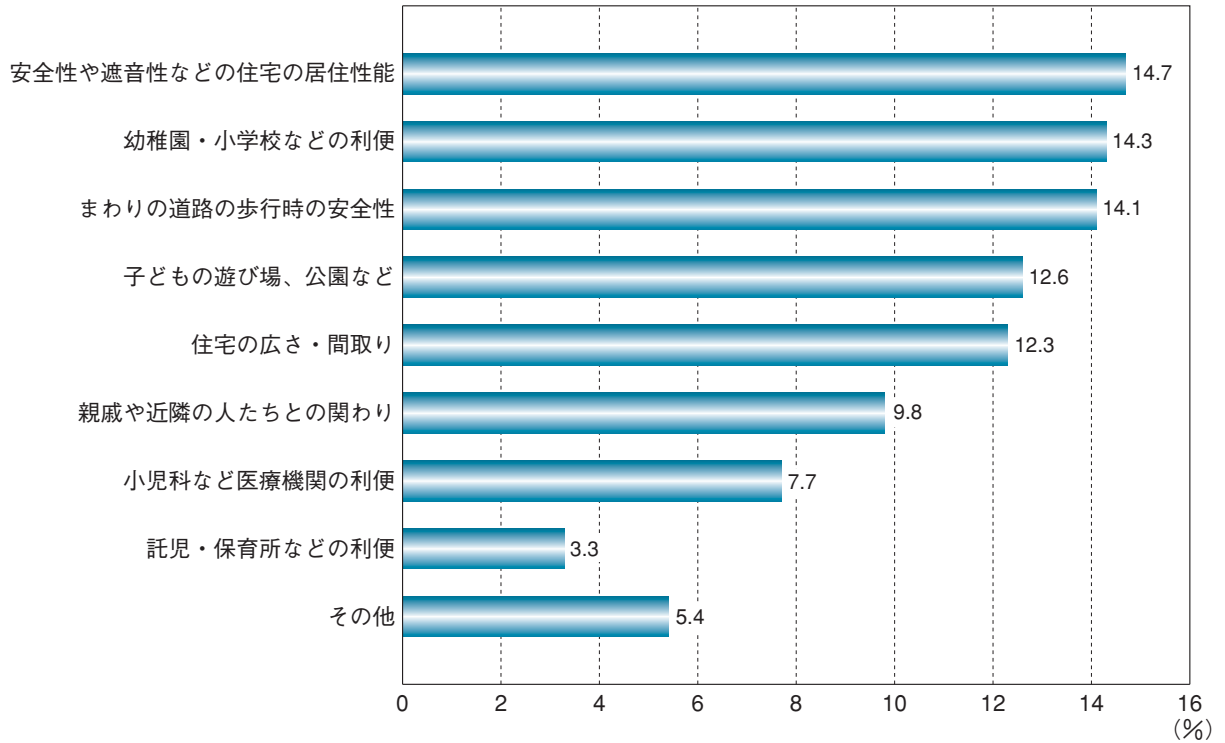
※ 「中高層住宅」は、4階建て以上の住宅をいいます。

※ 「その他の住宅」は、「一戸建て住宅」「中高層住宅（4階建て以上）」以外の住宅で、3階建て以下の共同住宅、テラスハウス等をいいます。

※ 端数処理により、合計が100%にならない箇所があります。

(資料：警視庁の統計)

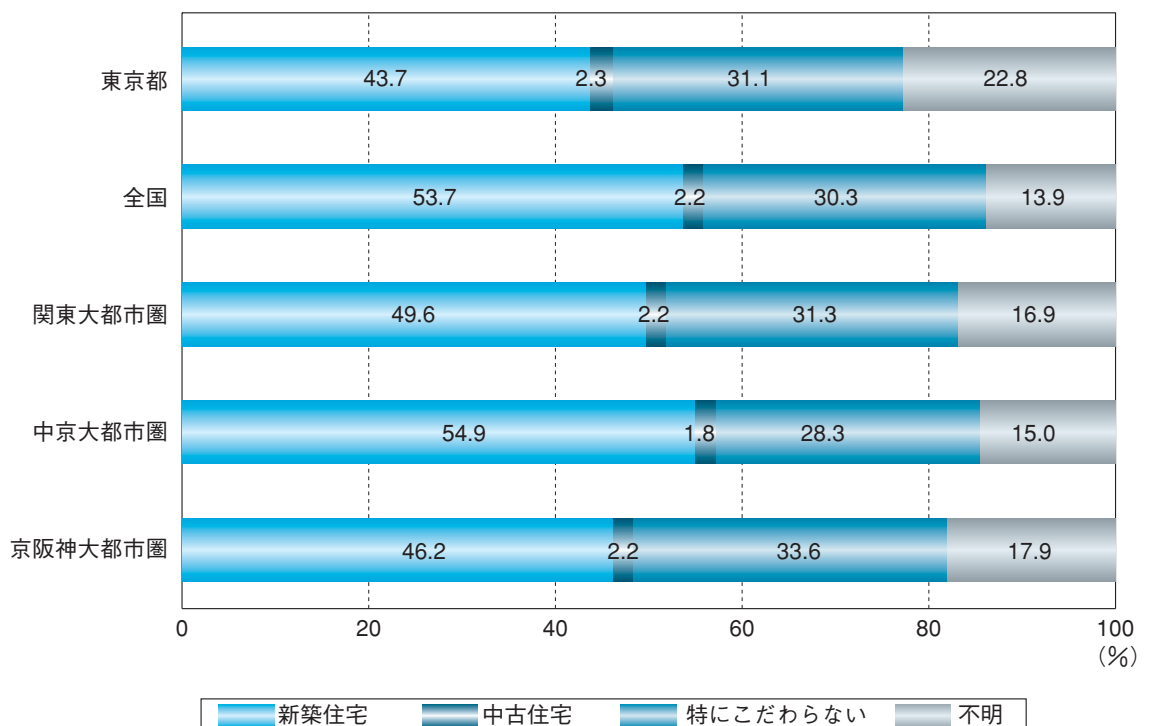
15 子育てにおいて住宅・住環境で重視する要素（全国）



（資料：国土交通省 平成15年 住宅需要実態調査）

16 住まいに対する意向（東京都ほか）

※今後、住み替えると仮定した場合の住まいの意向（新築・中古住宅の別）



（資料：国土交通省 平成15年 住宅需要実態調査）

No.	年度	区 分	開催年月日	議 題 (内 容)
①	平成 17年度	第2回 審議会	平成18年2月15日	○諮問「新宿区における新たな住宅政策のあり方について」
②	平成 18年度	第1回 専門部会	平成18年5月22日	○住宅政策をめぐる現状と課題について
③		第1回 審議会	平成18年6月26日	○住宅政策をめぐる現状と課題について
④		第2回 専門部会	平成18年9月5日	○基本目標及び目標を実現するための施策の方向性について
⑤		第2回 審議会	平成18年10月23日	○基本目標及び目標を実現するための施策の方向性について
⑥		第3回 専門部会	平成19年1月22日	○「新宿区における新たな住宅政策のあり方について」にかか る「中間のまとめ」(素案)について
⑦		第3回 審議会	平成19年2月8日	○「新宿区における新たな住宅政策のあり方について」にかか る「中間のまとめ」(案)について
⑧		第4回 専門部会	平成19年3月29日	○答申素案について
⑨		平成 19年度	第1回 審議会	平成19年4月16日
⑩	第2回 審議会		平成19年10月22日	○「新宿区住宅マスタープラン素案(案)について」
⑪	第3回 審議会		平成20年1月28日	○「新宿区住宅マスタープラン(案)について」

構成	氏名	現職等
学識 経験者 (5名)	会長 大方 潤一郎	東京大学大学院工学系研究科教授
	副会長 佐藤 滋	早稲田大学理工学術院教授
	森下 恒雄	独立行政法人 都市再生機構 東京都心支社 都市再生企画部長 (H18.6.5～)
	加茂 昌三	独立行政法人 都市再生機構 東京都心支社 都市再生企画部長 (～H18.6.4)
	篠原 みち子	篠原法律事務所 弁護士 (H18.12.12～)
	三井 一征	マンション管理士 (～H18.12.11)
	石川 弥栄子	城西国際大学福祉総合学部客員教授
区民委員 (9名)	佐藤 正條	(社) 東京都建築士事務所協会新宿支部 (H19.7.29～)
	鈴木 啓二	(社) 東京都建築士事務所協会新宿支部 (～H19.7.28)
	奈良 文江	(社) 新宿区シルバー人材センター
	長谷川 照子	東京女性問題協議会新宿支部 (H19.7.29～)
	吉岡 春子	東京女性問題協議会新宿支部 (～H19.7.28)
	内田 嘉人	(社) 東京青年会議所新宿地区委員会 (H19.10.12～)
	西原 秀典	(社) 東京青年会議所新宿地区委員会 (H18.11.21～H19.7.28)
	南学 正幸	(社) 東京青年会議所新宿地区委員会 (～H18.11.20)
	大溝 武	(社) 東京都宅地建物取引業協会新宿区支部 (H18.6.7～)
	岡川 榮司	(社) 東京都宅地建物取引業協会新宿区支部 (～H18.6.6)
	齋藤 真知	公募委員 (H19.7.29～)
	富井 敏弘	
	平田 順之	
	森尾 淳	公募委員 (～H19.7.28)
	今井 輝人	
河村 寛二		
辻村 安雄		
松嶋 裕子		
区職員 (3名)	猿橋 敏雄	新宿区企画政策部長
	石崎 洋子	新宿区福祉部長 (H18.4.1～)
	布施 一郎	新宿区福祉部長 (～H18.3.31)
	永島 恵子	新宿区都市計画部長 (H19.6.1～)
	平山 博	新宿区都市計画部長 (～H19.5.31)

※「参考資料3 新宿区住宅まちづくり審議会開催経過」の期間における委員名簿です。
※専門部会は、学識経験者により構成されています。

平成3年2月27日 条例第1号

- 第1章 総則（第1条—第6条）
- 第2章 住宅計画と土地利用等（第7条—第9条）
- 第3章 住宅の整備（第10条・第11条）
- 第4章 居住者支援等（第12条—第17条）
- 第5章 住環境形成とまちづくり（第18条—第21条）
- 第6章 事業者への要請（第22条—第26条）
- 第7章 審議会（第27条・第28条）
- 第8章 雑則（第29条・第30条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、新宿区（以下「区」という。）の住宅政策について基本的な事項を定めることにより、区民が安心して住み続けられる条件を確保するとともに、健康で文化的な住生活の維持及び向上を図ることを目的とする。

（住生活の基準）

- 第2条 良好な住宅及び快適な住環境は、区民生活を営むための基礎的な条件であり、すべての区民は健康で文化的な住生活を営む権利を有する。
- 2 区は、地域の個性を生かした魅力あるまちづくりを進める中で、区民が安心して快適に住むことができる条件の確保に努めることを住宅政策の基本とする。
 - 3 区は、前2項の基本理念の達成に向け、土地基本法（平成元年法律第84号）その他の住宅及び住環境に関する法令を踏まえ、区民及び事業者（以下「区民等」という。）と一体となって、国及び東京都の協力を求めつつ、その実現に努めるものとする。

（定義）

第3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。

- (1) 区民 区内に住所を有する者及び居住する者をいう。
- (2) 事業者 開発事業を行おうとする者及び行う者をいう。
- (3) 開発事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に定める開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に定める建築をいう。

（区長の責務）

- 第4条 区長は、住宅及び住環境に関し、必要な調査を行うとともに基本的かつ総合的な施策を策定し、実施するものとする。
- 2 区長は、前項の施策の策定及び実施に当たっては、区民等の理解と協力を求めるとともに、住宅及び住環境に関する情報を積極的に区民等に提供しなければならない。
 - 3 区長は、第1項の施策の策定及び実施に当たっては、必要に応じ、国、東京都及び関係機関の理解と協力を求め、その推進に努めるものとする。

（事業者の責務）

第5条 事業者は、住み良い住宅の供給、維持及び良好な住環境の形成に努めるとともに、区長が実施する施策に協力しなければならない。

（区民の責務）

第6条 区民は、住み良い住宅及び良好な住環境の維持、改善に努めるものとする。

第2章 住宅計画と土地利用等

（住宅計画の策定）

第7条 区長は、住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画を策定するものとする。

- 2 区長は、前項の計画を策定したときは、公告するとともに区の広報紙への登載その他適切な方法により区民等に周知しなければならない。
- 3 区長は、第1項の基本計画に基づき短期的又は中期的な住宅に関する計画を策定するものとする。

(まちづくり施策と一体性等)

- 第8条** 区長は、住み良い住宅及び良好な住環境を確保するため、住宅施策とまちづくり施策とを一体的に推進するよう努めなければならない。
- 2 区長は、住み良い住宅を確保するため、地域の特性に応じた土地の有効利用等必要な措置を講じるものとする。

(住宅水準)

- 第9条** 区長は、区内における適切な住宅として備えるべき規模、構造、設備その他必要な事項に関する水準（以下「住宅水準」という。）を新宿区住宅まちづくり審議会の意見を聴いて定めるものとする。
- 2 区長は、区立住宅及び区営住宅を建築するときは、住宅水準に適合する住宅を建築しなければならない。
 - 3 区民等は、住宅を建築しようとするとき、住宅水準に適合する住宅を建築するよう努めるものとする。

第3章 住宅の整備

(公共住宅等の整備)

- 第10条** 区長は、区民生活の安定と福祉の増進に寄与するため、区立住宅及び区営住宅の整備を積極的に推進するとともに、関係機関に公共住宅及び公共的住宅の整備を積極的に働きかけなければならない。
- 2 前項の住宅の整備に際し、区長は、地域住民の意向の把握に努め、高齢者、身体障害者等の福祉の充実を図るため、福祉的住宅の整備の促進に十分配慮しなければならない。

(融資あっせん等)

- 第11条** 区長は、区民等が住み良い住宅を建築し、購入し、及び修繕することができるよう、これらに要する資金のあっせんを行う等適切な施策を推進しなければならない。

第4章 居住者支援等

(定住の促進)

- 第12条** 区長は、区民が引き続き区内に住み続けられるよう、また新たに区民として居住できるよう、定住の促進のための施策の展開に努めなければならない。

(適正な家賃)

- 第13条** 区長は、区民の定住を促進するため区の設置する公的住宅の家賃を適正にするよう努めなければならない。

(居住差別の解消)

- 第14条** 区長は、高齢、障害、乳幼児、児童、国籍等による居住の差別を解消するよう努めるものとする。

(家賃補助)

- 第15条** 区長は、区内の住宅の賃借人のうち特に援助を必要とする者に対し、区の施策に基づいて家賃の一部を補助することができる。

(住宅用途の維持)

- 第16条** 区長は、住宅として建築された建築物及び現に住宅として使用されている建築物について、引き続き住宅としての用途を維持するよう、所有者に対して指導及び助言をすることができる。

(民間住宅に係る相談等)

- 第17条** 区長は、民間住宅の供給、維持及び保全を図るため、住宅に係る相談、指導等必要な措置を講じるものとする。

第5章 住環境形成とまちづくり

(まちづくりの推進)

- 第18条** 区長及び区民等は、住み良い住宅及び良好な住環境を確保するため、生活環境の改善、歴史的環境の保全に配慮し、定住人口の維持を図るとともに、まちづくり推進地区を指定し、積極的に進めるものとする。

(公共公益施設の整備)

- 第19条** 区長は、良好な住環境となるよう公共公益施設の整備の促進に努めなければならない。
- 2 前項の公共公益施設の整備に際し、区長は、事業者等に公正、適切な負担を求めることができる。

(まちづくり住民組織)

- 第20条 区民等は、地域のまちづくりに関する自主的な研究及び討議のための組織（以下「まちづくり研究会」という。）をつくることができる。
- 2 区長は、地域のまちづくりについて区と区民等が協議をするための組織（以下「まちづくり協議会」という。）を設置することができる。
- 3 前2項の組織は、地域のまちづくり方針及び良好な住環境を形成するための整備計画を策定し、区長に提案することができる。

(まちづくり団体に対する助成)

- 第21条 区長は、前条第1項及び第2項の組織その他のまちづくりを目的として結成された団体に対し、区の施策に基づいて、その活動に要する経費の補助その他必要な助成を行うことができる。

第6章 事業者への要請

(開発事業における住環境の維持増進)

- 第22条 事業者は、開発事業を行うに際し、開発区域及び周辺区域の住環境の保全、商店街としての利便性の維持増進等地域のまちづくりに協力するよう努めなければならない。

(事業者への要請)

- 第23条 区長は、事業者に対して、良好な住宅の確保及び快適な住環境の形成のために、適切な負担を求めることができる。

(事前協議)

- 第24条 区長は、事業者に対して、あらかじめ、前2条の規定に基づき必要と認める事項について協議することを求めることができる。

(指導及び助言)

- 第25条 区長は、前条の規定に基づき必要があると認めるときは、事業者に対して、指導及び助言を行うことができる。

(勧告)

- 第26条 区長は、区民等がこの条例の規定に基づく区長の求め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に区民等に勧告し、公表することができる。

第7章 審議会

(審議会の設置)

- 第27条 区の住宅政策に関する重要な事項を審議するため、区長の附属機関として、新宿区住宅まちづくり審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

- 2 審議会は、区長の諮問に応じ、次の各号に掲げる事項について審議し、答申するほか、区長に対して、意見を述べることができる。

- (1) 第9条第1項に規定する事項
- (2) 前号に掲げるもののほか、住宅政策に関する重要事項

(審議会の組織)

- 第28条 審議会は、18人以下の委員で組織する。
- 2 審議会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 審議会の委員は、住宅政策について学識経験を有する者、区民及び区職員のうちから、区長が委嘱し、又は任命する。
- 4 前3項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、新宿区規則で定める。

第8章 雑則

(組織の整備)

第29条 区長は、住み良い住宅の供給、維持及び保全並びに良好な住環境を確保するため、必要な専管の組織の整備を進める。

(財源の確保)

第30条 区長は、住み良い住宅の供給、維持及び保全並びに良好な住環境の形成を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。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成15年6月19日条例第55号）

この条例は、公布の日から施行する。

平成18年6月8日法律第61号

- 第1章 総則（第1条—第10条）
第2章 基本的施策（第11条—第14条）
第3章 住生活基本計画（第15条—第20条）
第4章 雑則（第21条・第22条）
附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「住生活基本計画」とは、第15条第1項に規定する全国計画及び第17条第1項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- (1) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
- (2) 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第6号に規定する改良住宅
- (3) 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- (4) 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- (5) 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第3条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

（良好な居住環境の形成）

第4条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進）

第5条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住の安定の確保）

第6条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

（国及び地方公共団体の責務）

第7条 国及び地方公共団体は、第3条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進すると

もに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

- 3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第8条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

- 2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

第9条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第10条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第2章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第11条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第12条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第13条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第14条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第3章 住生活基本計画

(全国計画)

第15条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

- 2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) 計画期間

- (2) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

- (3) 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

- (4) 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項

- (5) 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供

給等及び住宅地の供給の促進に関する事項

- (6) 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
- 3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
- 4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かななければならない。
- 5 国土交通大臣は、全国計画について第3項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。
- 6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

- 第16条** 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成13年法律第86号）第6条第1項の基本計画を定めるときは、同条第2項第6号の政策として、全国計画を定めなければならない。
- 2 国土交通大臣は、前条第5項（同条第6項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から2年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第7条第1項の実施計画を初めて定めるときは、同条第2項第1号の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

- 第17条** 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。
- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - (1) 計画期間
 - (2) 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
 - (3) 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
 - (4) 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
 - (5) 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
 - (6) 第15条第2項第5号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項
 - (7) 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
 - 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第5条第1項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。
 - 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第2項第5号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
 - 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
 - 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和25年法律第205号）第2条第1項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成15年法律第20号）第2条第1項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
 - 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
 - 8 第3項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

(住生活基本計画の実施)

- 第18条** 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずよう努めなければならない。
- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずよう努めなければならない。
 - 3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

(関係行政機関の協力)

第19条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

(資料の提出等)

第20条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第4章 雑則

(住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表)

第21条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

(権限の委任)

第22条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあつては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあつては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附則抄

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から施行する。

第5条 第17条第1項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成18年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第3条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

(政令への委任)

第17条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

印刷物作成番号
2007-24-4014

新宿区住宅マスタープラン

発行年月 平成20(2008)年3月

編集・発行 新宿区都市計画部住宅課 電話03-5273-3567 (直通)
新宿区歌舞伎町一丁目4番1号

再生紙を使用しています。