

(案)

新宿区住宅まちづくり審議会答申

第4次新宿区住宅マスタープランについて (平成30年度～平成39年度)

～住宅まちづくり2027～

平成29年7月20日

新宿区住宅まちづくり審議会

第4次新宿区住宅マスタープラン答申について

この答申は、平成28年2月9日に諮問を受けた「第4次新宿区住宅マスタープランの策定」について答申するものである。

この答申中、第1章「住宅マスタープランの目的と性格」、第2章「新宿区における住宅・住環境の現状と課題」、第3章「住宅施策に関する基本的な方針」、第4章第1節「住宅施策の基本目標」、及び第4章第2節「目標を達成するための施策の体系」は、今後策定される第4次新宿区住宅マスタープランにこのまま反映されることを想定して作成したものである。

また、第4章第3節「目標を達成するための具体的施策」は、今後策定される第4次新宿区住宅マスタープランで検討され得る具体的事業について、その検討の方向性を示すもので、本答申で示した方向性に沿って検討されることを目的に答申したものである。

目 次

第1章	住宅マスタープランの目的と性格	1
1	住宅マスタープランの策定の目的	1
2	住宅マスタープランの性格	2
3	計画の期間	3
第2章	新宿区における住宅・住環境の現状と課題	3
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	安全・安心な住まいづくり・まちづくり	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
(4)	空き家等への対応	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)	賃貸マンションの管理の適正化と再生の促進のための検討	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)	地域の特性を生かした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	13
(1)	高齢者の居住の安定	13
(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	14
(1)	区立住宅ストックの有効活用	14
(2)	公平で的確な運営等	14
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	15
(1)	多世代交流をめざした住宅まちづくりの推進	15

(2)	地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現	15
(3)	外国人と日本人がともに地域で快適に暮らせる住環境づくり	15
7	多様な住まい方への対応と住宅の確保に支援を要する世帯への対応	16
(1)	増加するワンルームマンションへの対応	16
(2)	シェアハウス等の多様な住まい方の増加	16
(3)	住宅の自力確保が困難、又は配慮を要する世帯への対応	16
第3章	住宅施策に関する基本的な方針	17
1	住宅施策を推進していくことの意義	17
2	住宅施策を推進するにあたっての視点	17
(1)	既存住宅ストックや市場の活用を重視した施策展開	17
(2)	関連する施策分野との連携による総合的な施策展開	18
(3)	多様な主体との協働と連携による施策展開	18
第4章	住宅政策の目標と施策の展開	19
第1節	住宅施策の基本目標	19
1	安全安心な住環境	19
2	住生活の質の向上	19
3	誰もが住み続けられる住まい・まちづくり	19
4	地域社会を育てる	19
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】	安全安心な住環境	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	25
(3)	健康に配慮した住宅の普及促進	25
(4)	住まい等の静穏の保持	26
【基本目標2】	住生活の質の向上	27
(1)	マンション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、暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成	32
【基本目標3】	だれもが住み続けられる住まい・まちづくり	34
(1)	高齢者や障害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	36
(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	37

【基本目標4】地域社会を育てる	38
（1）地域協働の住環境づくり	38
（2）多文化共生の住環境づくり	39
（3）活発な多世代交流のための住環境づくり	39

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

●第1次～3次マスタープラン策定の背景

新宿区は、バブル経済に伴う業務地化の進行や地価の大幅な高騰による急激な人口減少に早急に対処し、定住人口の確保と区民生活の安定を図るため、平成3年2月に「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」を制定、平成5年3月には、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。）を新たに策定し、住宅施策を展開してきました。

その後、バブル経済崩壊による社会状況の激変による地価や民間家賃水準の著しい下落、急激な人口減少の沈静化があり、住宅政策の見直しが必要となりました。そこで、高齢者等及び低所得者への施策や防災向上を重点に定住対策に取り組むべく、平成10年3月に第2次住宅マスタープランを策定しました。

平成18年6月には「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ました。一方、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等によって区民の安全・安心に対する信頼が大きく揺らぎました。これを受け、住宅ストックの供給から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を展開するため、平成20年1月、第3次住宅マスタープランを策定しました。

●現在の課題

第3次住宅マスタープランの策定から10年の間に、住宅政策を巡る環境はさらに変化しています。

国内は人口減少、高齢社会の本格的な到来を迎えました。新宿区は当面の人口増加が見込まれていますが、高齢化は着実に進行し、特に高齢単身世帯の増加がみられます。高齢者が安心して住み続けられる住環境づくりが重要な課題です。

また老朽化した住宅が増えるなかで、居住者の高齢化等に伴い維持管理が不十分な住宅がマンションを中心に増加傾向にあり、適正な管理の普及も重要な課題です。

さらに、マンション住民や単身高齢者を、地域コミュニティのつながりが希薄であり、互いに助け合い暮らし続けることが難しくなっています。

●今回策定に至った背景

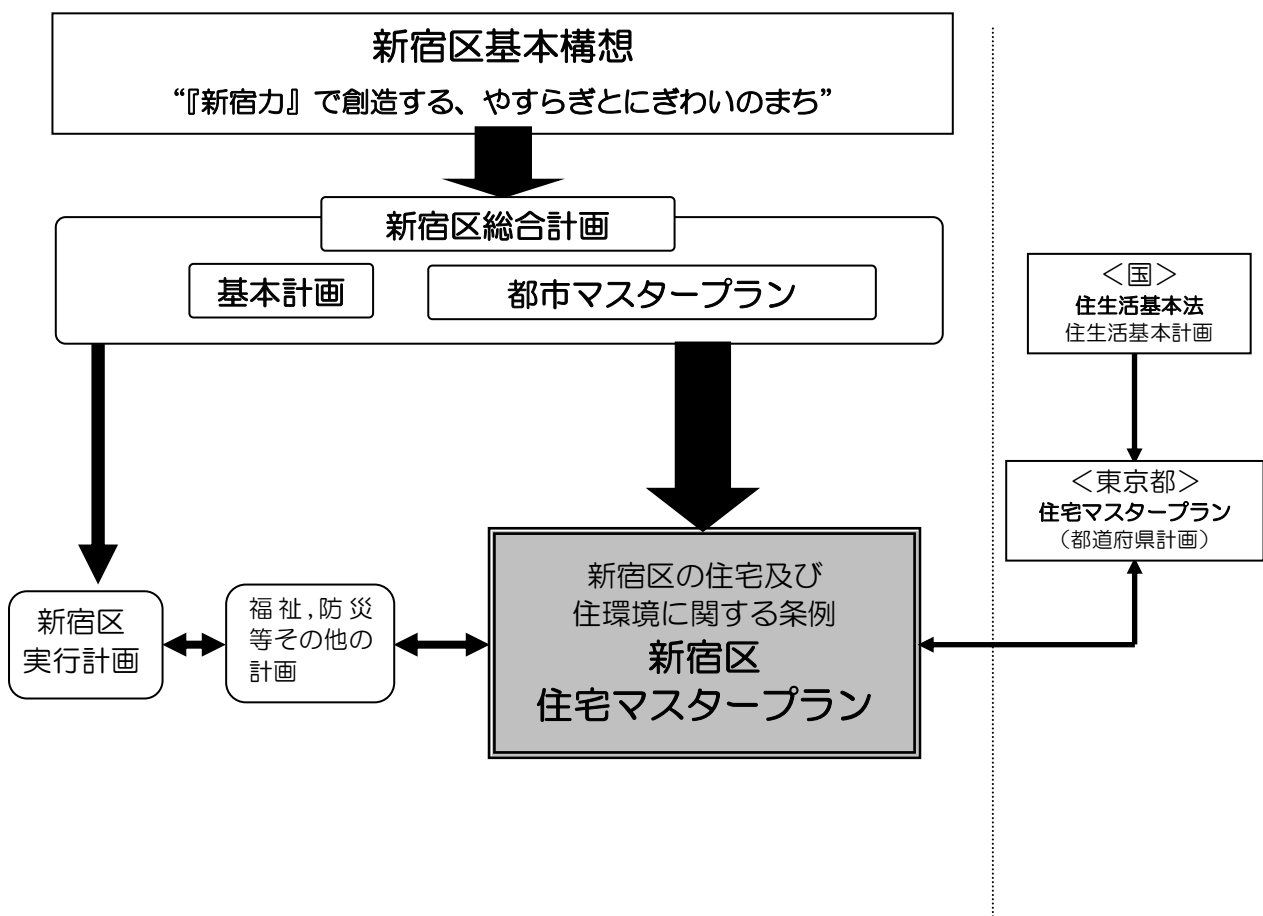
これらの課題に取り組み、地域で連携して住宅の質を向上させ、誰もが安心して住み続けられるまちづくりを実現するために第4次住宅マスタープランを策定します。

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。

新宿区住宅マスタープランの位置づけ



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 30 年（2018 年）度から平成 39 年（2027 年）度までの 10 年間とします。

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

○ 人口・世帯数ともに増加しており、今後も同傾向の継続が見込まれる

国勢調査による新宿区の総人口（各年10月1日現在）は、1965年から1995年まで減少した後、増加に転じ、2015年は33.3万人になっています（図1）。

今後もしばらく増加傾向が続き、中位推計では2030年に37.3万人でピークを迎え、その後減少する見通しです（図2）。

また世帯数も増加傾向が続き、特に単身世帯の増加が著しく、2010年の一般世帯に占める割合は約63%で、全国の市区の中で最も高くなっています（※）。

※新宿区新宿自治創造研究所 研究所レポート2015 No.2から

図1 新宿区の総人口の推移（1925～2015年）

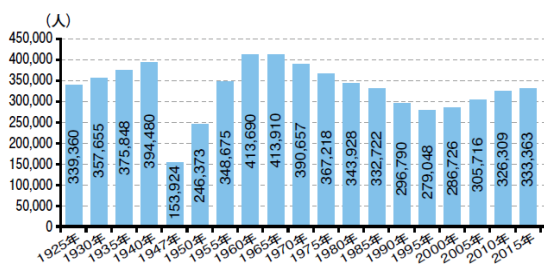
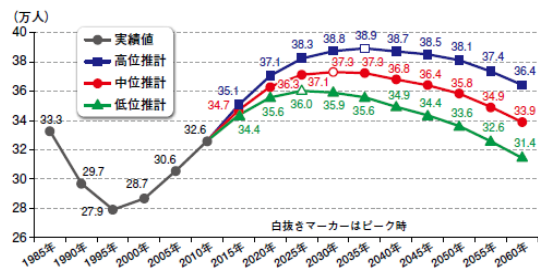
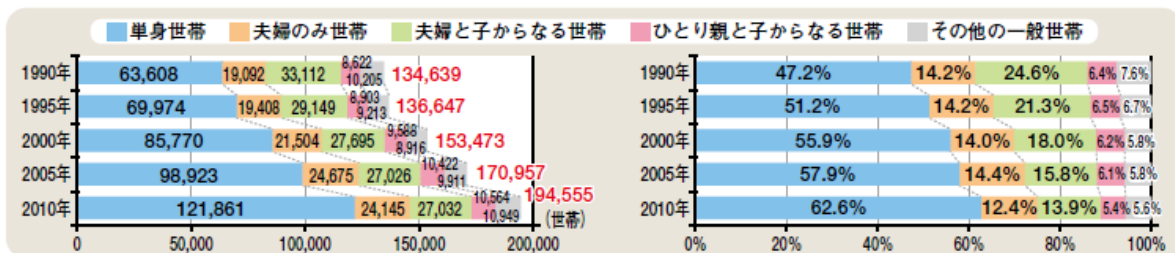


図2 新宿区将来推計人口の推移（総人口）



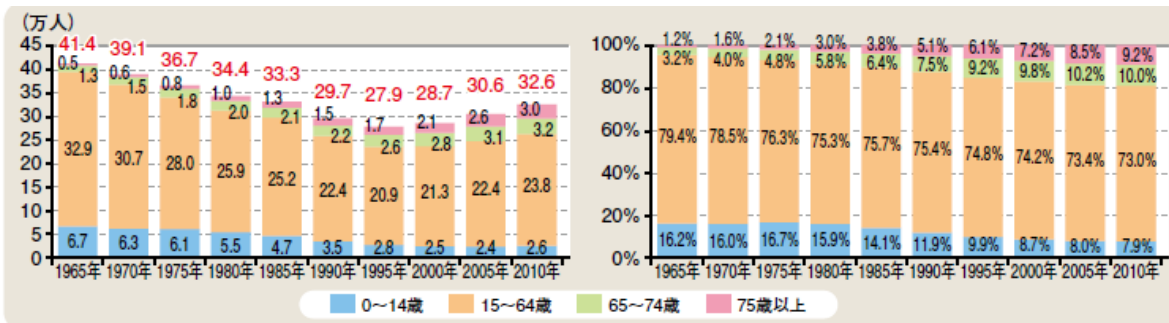
（いずれも新宿区新宿自治創造研究所レポート2015 No.2）



○ 少子高齢化は進行し、高齢者では単身世帯の増加が著しい

年少人口（0～14歳）は減少傾向です。一方で高齢者人口（65歳以上）は一貫して増加しており、少子高齢化は進行しています。（図3）。

図3 新宿区の総人口の推移（1965～2015年）



また、高齢単身世帯の増加も著しく、世帯主65歳以上の世帯の約5割を占めています（図4）。高齢単身者の一般世帯人員に占める割合は約35%（表1）で、全国の市区の中で最も高くなっています。

※新宿区新宿自治創造研究所 研究所レポート2015 No.2から

図4 世帯主65歳以上の家族類型別一般世帯数との割合の推移（国勢調査）

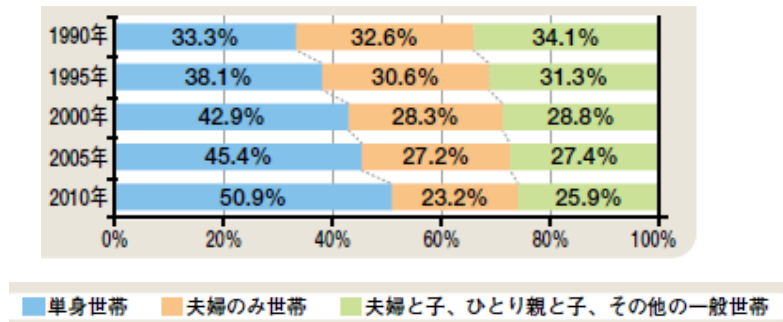


表1 単身世帯割合・高齢単身者割合の高い市区町村（国勢調査）

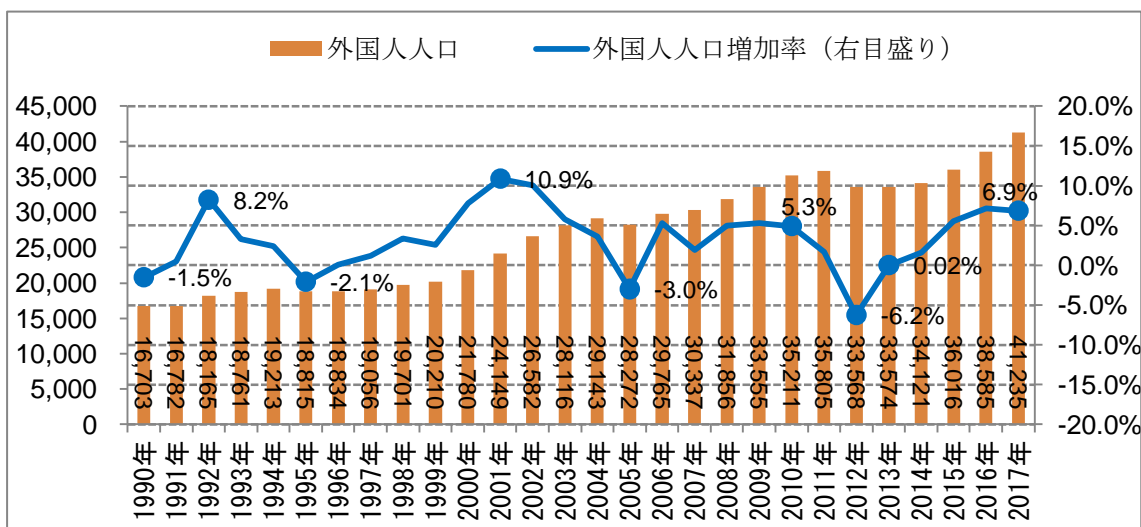
(単身世帯割合)		(高齢単身者割合)	
1	東京都青ヶ島村 67.2%	1	東京都青ヶ島村 57.1%
2	新宿区 62.6%	2	東京都御蔵島村 45.8%
3	渋谷区 62.5%	3	鹿児島県十島村 38.6%
4	沖縄県北大東村 61.6%	4	東京都小笠原村 37.9%
5	豊島区 60.9%	5	東京都三宅村 35.7%
6	東京都御蔵島村 60.6%	6	新宿区 34.5%
7	中野区 60.2%	7	鹿児島県宇検村 34.4%
8	鹿児島県十島村 58.7%	8	渋谷区 33.7%
9	沖縄県渡嘉敷村 57.9%	9	杉並区 33.4%
10	鹿児島県三島村 57.9%	10	豊島区 33.1%
	特別区部 49.1%		特別区部 26.8%
	全国 32.4%		全国 17.4%

※黄色は23区 ※65歳以上単身世帯(者)数/65歳以上一般世帯人員

○ 外国人口は増加傾向

新宿区は外国人が多く居住する多文化共生都市です。外国人人口は東日本大震災・原発事故の影響により、2012年に大きく減少（6.2%減）しましたが、その後再び増加し、2017年は対前年比6.9%増で過去最大の約4.1万人になりました（図5）。

図5 外国人人口と増加率の推移（1990～2017年）（各年1月1日現在）



2 住宅ストック

○ 量的に充足している住宅戸数

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 世帯を上回りました。現在もその傾向が続いており、住宅は量的に充足しています。

また、28,000 戸以上が空き家（平成 25 年）となっており、住宅数全体の約 12.2% を占めており、空き家の総数は増加傾向が続いています。

表2 住宅数等の推移

（資料：住宅・土地統計調査）

	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
住宅総数	158,870	190,000	215,890	234,960
5 年間の増減数	-	31,130	25,890	19,070
居住世帯のある住宅数	135,260	154,410	177,580	194,970
5 年間の増減数	-	19,150	23,170	17,390
居住世帯のない住宅数	23,610	35,590	38,310	39,990
5 年間の増減数	-	11,980	2,720	1,680
空き家	21,510	25,290	27,210	28,560
5 年間の増減数	-	3,780	1,920	1,350
一時居住者・建築中	2,100	10,300	11,100	11,430
5 年間の増減数	-	8,200	800	330
空き家率（空き家／住宅総数）	13.5%	13.3%	12.6%	12.2%

・賃貸用
21,590 戸
 ・売却用
1,750 戸
 ・別荘など
二次的住宅
330 戸
 ・その他
1560 戸

○ 住宅の 8 割を占める共同住宅

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 86% となっており、平成 20 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、2 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、建物の更新、住宅の高層化が進んでいます。

表3 建て方別住宅数

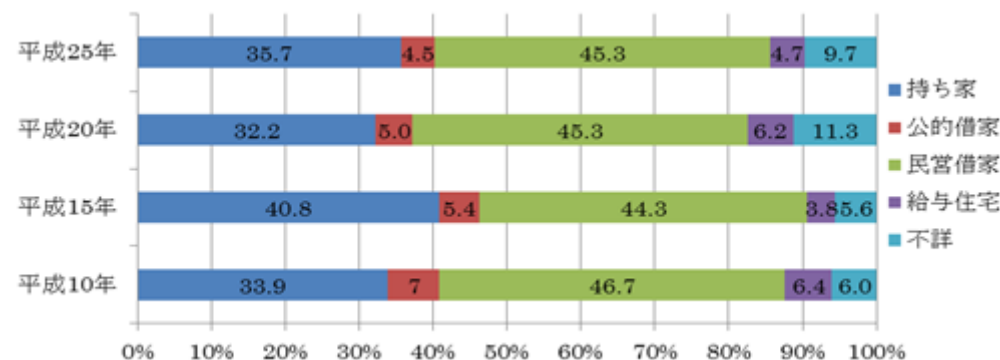
（資料：住宅・土地統計調査）

	2003 年(平成 15 年)		2008 年(平成 20 年)		2013 年(平成 25 年)		H15—H25	
	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	増減率(%)
一戸建て	24,230	15.7	22,350	12.6	24,290	12.5	60	0.2
長屋建て	3,580	0.9	1,550	0.9	2,510	1.3	-1,070	-29.9
共同住宅	125,220	82.1	152,480	85.9	167,380	86.0	42,160	33.7
2 階以下	23,580	18.0	23,220	13.1	20,590	10.6	-2,990	-12.7
3~5 階	46,330	33.7	57,060	32.1	65,170	33.5	18,840	40.7
6 階以上	55,310	30.4	72,210	40.7	81,610	42.0	26,300	47.6
その他	1,380	1.7	1,200	0.7	340	0.2	-1,040	-75.4
合計	154,410	100	177,580	100	194,520	100	16,940	9.5

○ 住宅の3割が持ち家

区内の住宅を所有関係別にみると、持ち家が 35.7%、民営借家が 45.3%になっています。平成 20 年調査時では、持ち家が 32.2%、民営借家が 45.3%であり、持ち家の割合が増加しています。

図6 所有関係別住宅ストック数の割合の推移

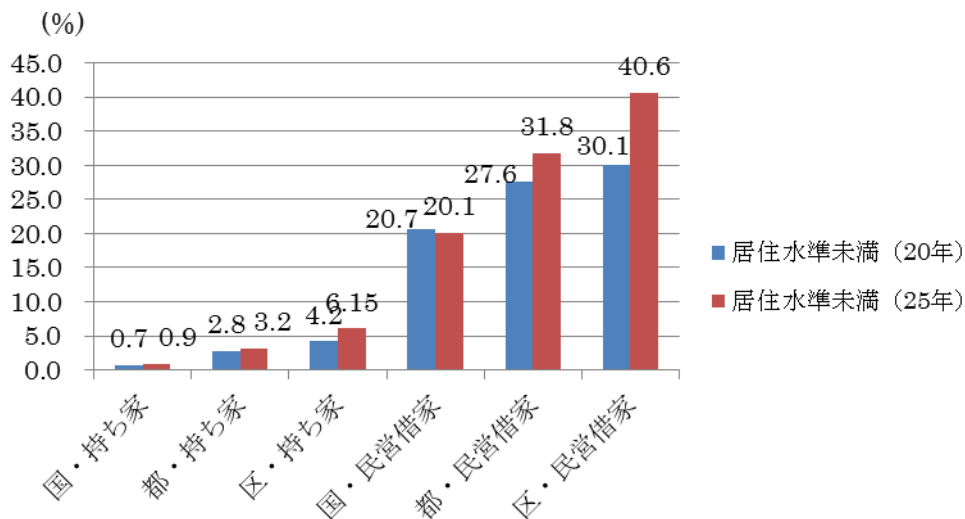


(資料：住宅・土地統計調査)

○ 民営借家で特に低い居住水準

平成 25 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 6.1%、民営借家で 40.6%になり、平成 20 年調査時の、持ち家 4.2%、民営借家 30.1%に比べ、その割合は増加経過以降にあり、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 25 年における最低居住水準未達の世帯の割合は、持ち家 0.9%、民営借家 20.1%になっています。

図7 最低居住水準未達率の比較

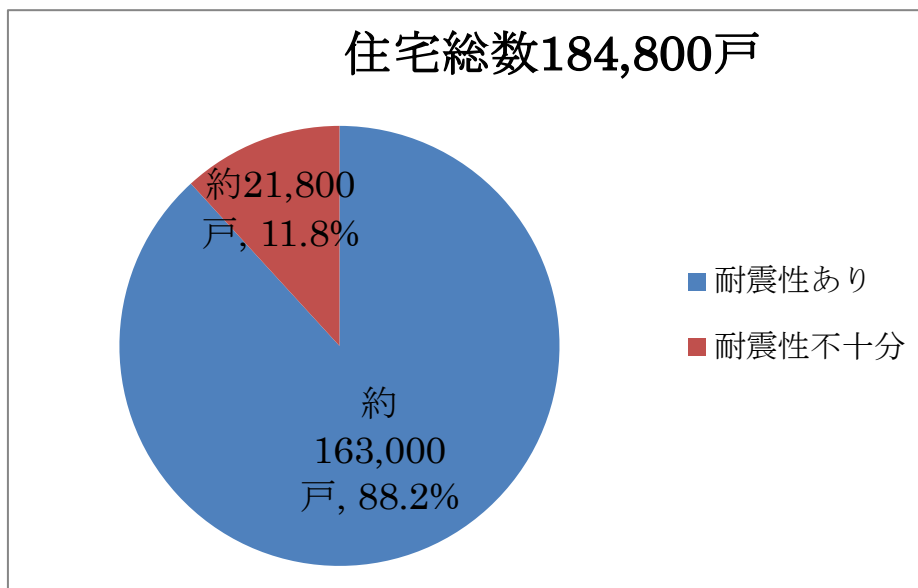


(資料：住宅・土地統計調査)

○ 住宅の約1割が耐震性不十分

区内の住宅総数(居住世帯のある住宅数)は、184,800戸あり、このうち、163,000戸(88.2%)の住宅が必要な耐震性能を有しているの見込まれます。一方、21,800戸(11.8%)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。

図8 新宿区における住宅の耐震化の状況(平成25年推計値)

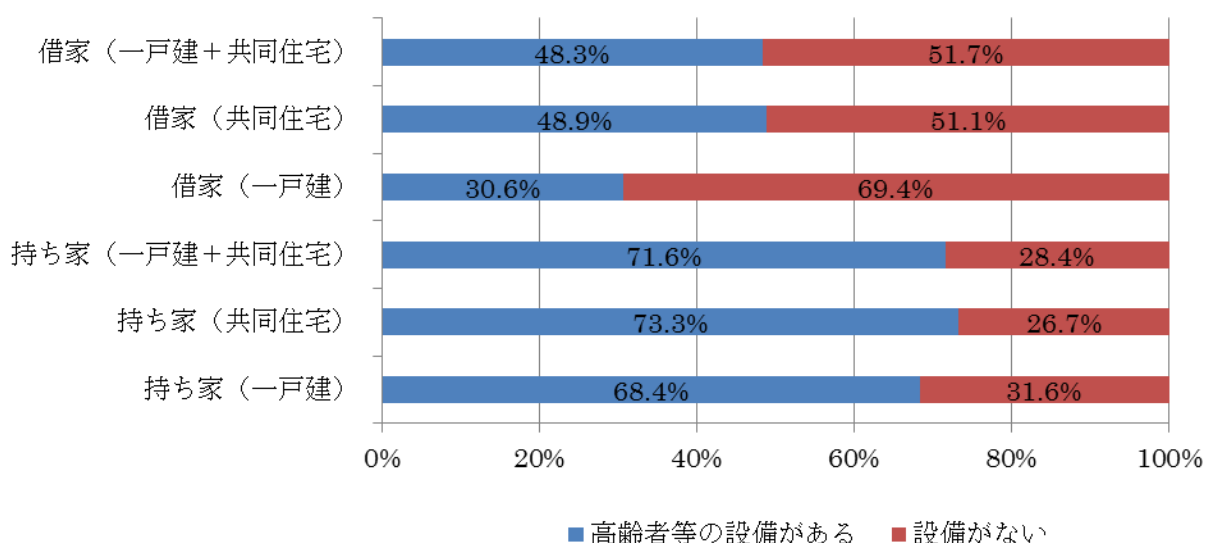


(資料：住宅・土地統計調査ほか)

○ 借家で遅れている住宅のバリアフリー化

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、借家で48.3%、持ち家で71.6%であり、借家のバリアフリー化が遅れています。

図9 所有関係別・建て方別住宅のバリアフリー化の状況



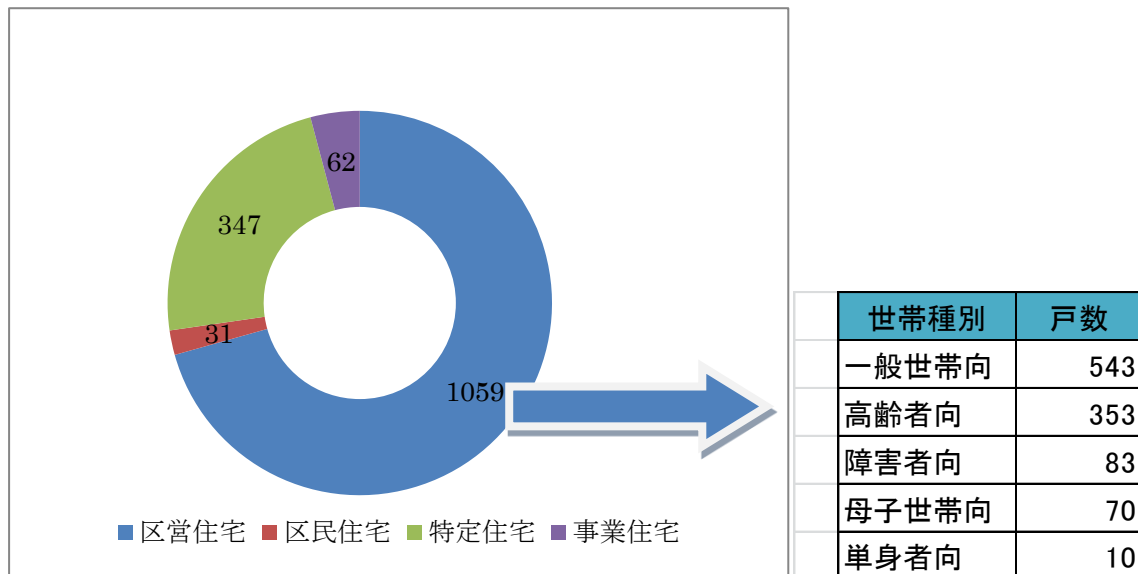
(資料：住宅・土地統計調査)

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 29 年 4 月 1 日現在、1,499 戸あり、その内訳は、区営住宅が 58 団地 1,059 戸、区民住宅が 36 団地 31 戸、特定住宅が 347 戸、事業住宅が 19 団地 62 戸となっています。

図 10 区立住宅総数及び区営住宅の世帯種別戸数（平成 29 年 4 月 1 日時点）

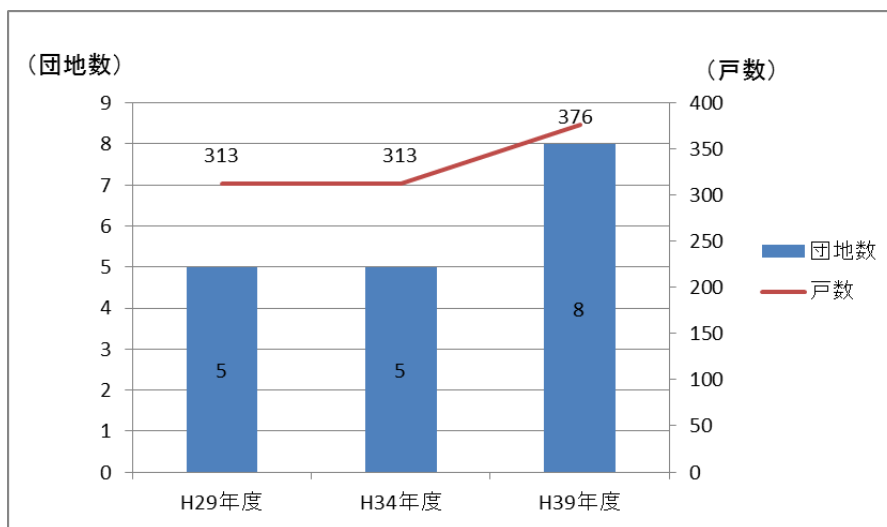


（資料：新宿区都市計画部）

○ 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区営住宅、特定住宅、事業住宅合わせて、8 団地 376 戸あります。

図 11 竣工後 35 年を経過する区立住宅の推移



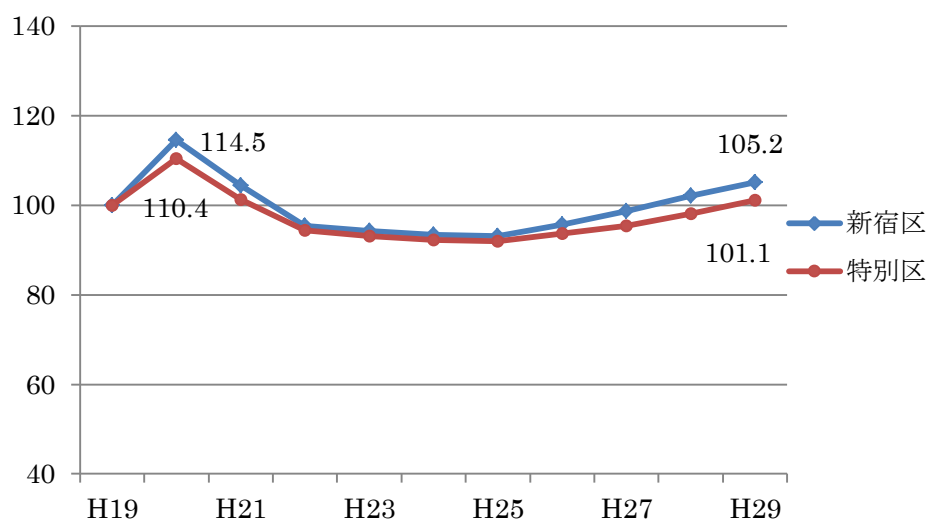
（資料：新宿区都市計画部）

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、平成 19 年から 20 年にかけて大きく上昇し、平成 21 年からは下落傾向が続いていました。

しかし、平成 25 年に下げ止まりが見られ、平成 26 年以降、地価は前年より上昇しています。

図 12 公示価格の推移（平成 19 年を 100 とした場合の指数）



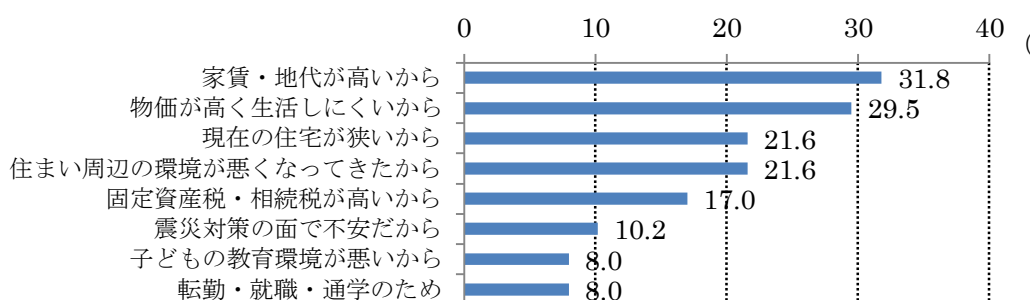
（資料：国土交通省）

5 区民の定住意識

平成 28 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「できれば住み続けたい」を合わせた定住意向は 80.2% になっています。

一方で、「区外に転出したい」理由では、上位に「家賃・地代が高いから」「物価が高く生活しにくいから」「現在の住宅が狭いから」と、住宅関連に起因したのも見られます。

図 12 区外に転出したい理由（複数回答、上位8位まで）



（資料：平成 28 年度新宿区区民意識調査）

第2節 新宿区における住宅・住環境の課題

1 安全・安心な住まいづくり・まちづくり

(1) 住宅の安全性の確保

東日本大震災や熊本地震では、従来の想定には収まらない大災害となり、防災対策の重要性が改めて浮き彫りになりました。

新宿区地域防災計画によると、東京湾北部地震がマグニチュード7.3で発生した場合、区内では震度6弱あるいは6強の揺れが想定され、建物全壊は3,683棟、揺れによる建物全壊に伴う死者200人以上と推定されています。

一方、区内の住宅の耐震化率は88.2%と推計（耐震改修促進計画）されており、地震災害による被害を最小限に留めるために耐震化を計画的に促進する必要があります。

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、ひきつづき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28年度に実施した新宿区マンション実態調査によると、分譲マンション、賃貸マンションともに8割以上のマンションで災害対応マニュアルの作成・周知がなされていませんでした。加えて、耐震診断については、旧耐震基準のマンションのうち分譲マンションでは、約3割、賃貸マンションでは約7割が未実施という、マンションの防災対応の遅れが目立つ結果となりました。

このため、マンションの防災力向上を図る取組みが求められます。

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

新宿区内の年間侵入窃盗発生件数は、防犯啓発活動や防犯設備の整備促進により過去10年間で約4割減少しました。しかし、区民の区政への要望に防犯・地域安全対策が上位を占め、「最も心配な地域の安全」として地域の防犯が挙がるなど、区民の地域の防犯に対する関心・不安は依然高いものです。

住まいの防犯性の向上とともに、地域の安全対策への取組みがより一層求められます。

(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安全・安心の確保は重要です。

(4) 空き家等への対応

本来、建築物等は所有者や管理者等が適切に管理すべきですが、所有者等が適切な管理を怠ることで、防災・防犯上の問題がある空き家等になってしまう事例があります。空き家等には老朽家屋が多いため、防犯上の危険性もさることながら、倒壊等の防災上の危険性が生じるなど、周辺環境への悪影響も懸念されます。

空き家等が原因となる犯罪や火災等の事故を防ぎ、良好な住環境の維持のためにも、管理不全状態の空き家等の解消に向けて取り組むことが重要です。

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

マンションを含む共同住宅は、都心部である新宿区の主要な居住形態であり、区内の住宅に占める割合は85%を超えています（平成25年住宅・土地統計調査）。

平成28年度の新宿区マンション実態調査によれば、区内のマンションでは1980年前後に竣工したものが多く、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約3分の1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に伴う所有者の不在などにより、管理組合が十分に機能しない場合が増えていきます。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、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・建替えに関する組合への支援をより一層充実していくことが必要です。

(2) 賃貸マンションの管理の適正化と再生の促進のための検討

賃貸マンションにおいても、分譲マンションと同様に老朽化等への対応が必要です。

また賃貸マンションは、所有者が居住しておらず、日常の管理が不十分になる恐れがあるなど、分譲マンションとは異なった側面があり、その特性に応じた管理の適正化と再生への支援のあり方が課題といえます。

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 25 年の住宅・土地統計調査によれば、区内の民間借家では、最低居住水準未満の世帯が約 4 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約半数しかないなど、持ち家の住宅に比べて低い水準になっています。

とりわけ、最低居住水準未満の世帯の割合は、過去の同調査と比較して悪化していることから、その原因の究明と対応が課題となっています。

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。それと同時に、多様な居住ニーズによる住まい方への支援の取り組みが、より一層求められています。

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とともに、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を推進し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。

また、居住者のニーズに合った効果的なリフォームの実施が求められています。

(2) 地域の特性を生かした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。景観に対する区民の意識も高まる中、地域の文化や、地域の特性に合った景観誘導を主体とした住環境の形成が求められます。

また、大規模開発等に伴い建設される集合住宅等においても、良好な住環境形成のために保育施設や福祉施設の整備を促進する必要があります。

(3) 環境問題への対応

2020 年以降の地球温暖化対策の新しい国際ルールである「パリ協定」が 2016 年 12 月に発効されました。これに伴い、国内では「2030 年度までに、2013 年度比で温室効果ガスの排出を 26%削減」し、2050 年には 80%削減する目標が掲げられています。

また、地球温暖化とともに、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。

このため、住宅や住環境面においても、太陽光、地中熱などの再生可能エネルギーや排熱などの未利用エネルギーの普及促進をはじめとした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) 高齢者の居住の安定

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、高齢者が入居制限されている状況が依然としてみられます。

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です。

(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以降、緩やかに回復基調で、新宿区においても同 0.79 人から、平成 26 年度には 0.97 人と回復傾向です。

しかし依然として「1.0」に満たない状況が続いており、少子化対策としての住宅政策の必要性は依然として高いといえます。

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

区立住宅のうち、所有型区営住宅は、その多くが今後 10 年間で竣工から 35 年を経過し、更新期を迎えます。また、借上型区営住宅は、平成 39 年度より所有者との契約期間の満了を迎え、住宅の返還を行っていかねばなりません。そのような中で、建替えも含めた区営住宅のストック改善が必要です。

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。

一方で、特定住宅は、バブル期に地価高騰による定住対策として、区民住宅として中堅所得者層の子育て世帯に供給されてきましたが、民間賃貸住宅の家賃水準はバブル期と比べ大幅に低下し、区内では民間住宅が十分に供給されています。

そこで、中堅所得者層向けの特定住宅の供給については、低所得者層向けの区営住宅の供給のあり方と合わせて検討することで、区民の需要に合った区立住宅の全体の再編を図っていくことが必要です。

(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、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に引き続き取り組んでいくことが必要です。

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

区民が抱く地域での心配事として、住民マナーの悪化やコミュニティの希薄化が挙げられています。その背景として、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ことが考えられます。

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。その担い手のひとつである町会・自治会についての理解を深める取り組みが求められます。

また、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」を未然に防ぐ手段としても、高齢者を地域で支える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。

またマンション住民と地域をつなげていくことが必要です。

(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、低層住宅の地域や、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) 外国人と日本人がともに地域で快適に暮らせる住環境づくり

新宿区では、区民の1割超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。

一方で、新宿区多文化共生実態調査によると、多文化共生社会の推進に向けて区に期待することに、「日本人も外国人もともに認め合い、協力しあう暮らしやすいまち」というものがあげられています。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を推進するとともに、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です。

7 多様な住まい方への対応と住宅の確保に支援を要する世帯への対応

(1) 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 個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 27 年度までに 13,264 戸になっています。

少子高齢化が進行し、新宿区では総人口と単身世帯が増加する傾向にあると推計されていることから、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。さらに、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、今後も継続して、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。

(2) シェアハウス等の多様な住まい方の増加

東京都内におけるシェアハウスの戸数は、首都圏、特に 23 区内に多く、都内の約 9 割を占めています。このようなシェアハウスをはじめとした多様な住居ニーズは、世帯構成の変化や価値観、ライフスタイルの多様化により創出されます。

単身世帯の増加や高齢化が進行する新宿区においては、区民がどのような住まい方を求めているのかを把握し、そのニーズを満たす住み替えを支援する必要があります。

(3) 住宅の自力確保が困難、又は配慮を要する世帯への対応

高齢者や障害者、外国人は様々な理由により、民間賃貸住宅への入居が制限される状況におちいり、自力での住宅の確保が困難になる場合が少なくありません。

また、ひとり親世帯やこれから家族を形成する若年世帯など、子育ての面での住環境に配慮を要する世帯もいます。それぞれの実情を適切に把握し、どのような対応が望ましいかを検討するとともに、取り組んでいくことが課題となります。

第3章 住宅施策に関する基本的な方針

1 住宅施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。

また、少子高齢化の進行は、地域社会の形成に影響を与えるため、対応が急がれます。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 住宅施策を推進するにあたっての視点

(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は増加しており、バリアフリー化していない住宅も依然として多い状況です。さらに、既存ストックの質の改善が必要となっています。

また既存ストックの老朽化が進み、適正な維持管理による長寿命化が求められています。長寿命化は省資源の観点から環境問題への対応としても重要です。

そこで、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済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、市場機能の活用に加えて、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向けた支援が重要です。

*都心型居住水準：「新宿区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、地域包括ケア等の福祉的な視点も欠かせません。

そのため、住宅施策を着実に推進していくためには、防災・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る総合的な施策の展開が必要です。

(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 住宅施策の基本目標

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つを住宅施策の基本目標とする。

1 安全安心な住環境

安全安心な住環境は、区民が生活を営むための基本的な条件です。

そこで住宅の耐震化をはじめとした災害への備え、住まい等の防犯の向上、健康に配慮した住宅の普及促進や住まい等の静穏を保持することが求められています。

2 住生活の質の向上

豊かさを実感できる住生活を実現するためには、住生活の質の向上が必要です。

そこで既存住宅の適正な維持管理や誰もが住みやすい住宅、住環境の整備が求められています。

3 誰もが住み続けられる住まい・まちづくり

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。

そこで福祉施策との連携や区立住宅や民間住宅等の活用、子育て環境の整備などが必要です。

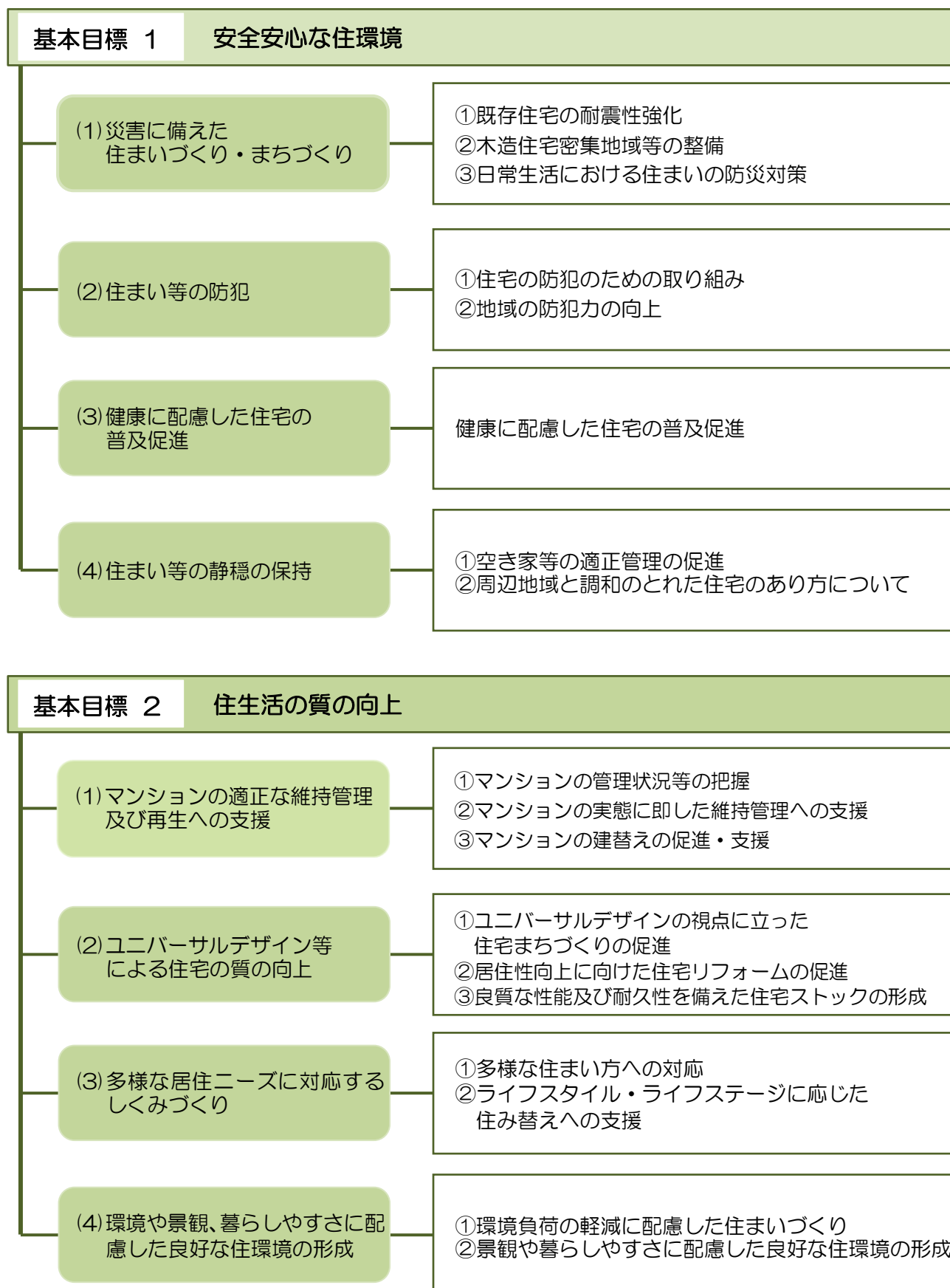
4 地域社会を育てる

区民が安心して住み続けられるためには、だれもがコミュニティの一員として住環境づくりの主体として参加できる地域社会の実現が求められています。

そこで、多様な地域活動団体が協働し、多世代と多文化が共生する地域社会の育成が必要です。

第2節

目標を達成するための施策の体系



基本目標 3 だれもが住み続けられる住まい・まちづくり

(1) 高齢者や障害者等の住まいの安定確保

- ①民間賃貸住宅等への円滑入居の促進
- ②居住継続を支援していくための施策の拡充

(2) 安心して子育てできる居住環境づくり

- ①子育て世帯に対する居住継続の支援
- ②子育てに適した居住環境の形成

(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

- ①区営住宅の建替え等
- ②セーフティネット機能の強化
- ③区立住宅の再編

基本目標 4 地域社会を育てる

(1) 地域協働の住環境づくり

- ①安全・安心の住宅まちづくり
- ②地域協働の住環境づくりへの支援

(2) 多文化共生の住環境づくり

多文化共生の住環境づくり

(3) 活発な多世代交流のための住環境づくり

活発な多世代交流のための住環境づくり

