

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、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「住宅政策の目標と施策の展開」の全4章構成となっています。

なお、第4章第3節は、第2節に示した「施策の体系」を実現するための具体的事業に関する、審議会としての提案または示唆を述べたものです。

## 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	2
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)	地域の特性を活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	地域コミュニティづくりとしての住宅まちづくり	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) 住宅ストック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	35
(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	36

【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	40

# 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、経年による老朽化した住宅や更新期を迎え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の傾向にあります。これらの住宅の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の住民総数に対する比率の高い新宿区においては、地域コミュニティのつながりが希薄になりつつあり、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

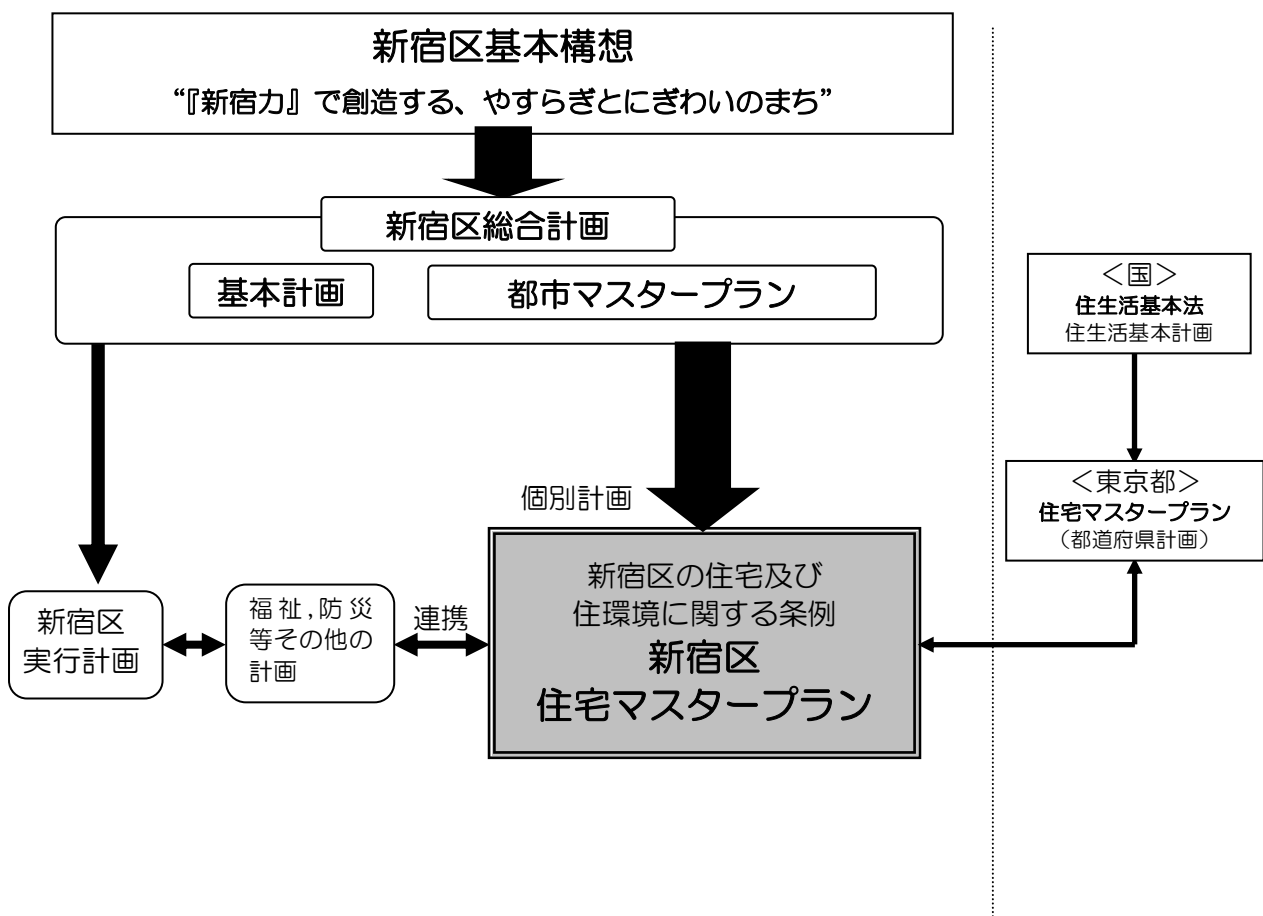
これらの課題に取り組み、地域で連携して住宅の質を向上させ、誰もが安心して住み続けられるまちづくりを実現するために第4次住宅マスタープランを策定します。

## 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）

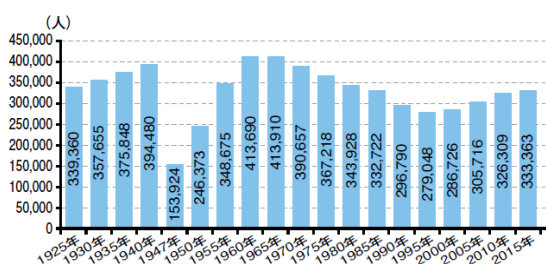
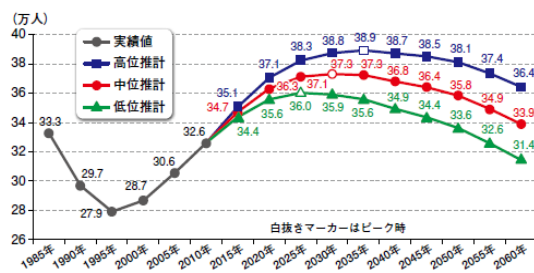
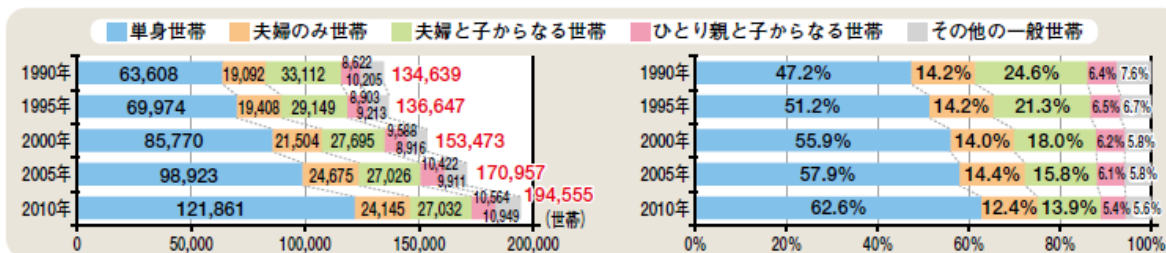


図2 新宿区将来推計人口の推移（総人口）



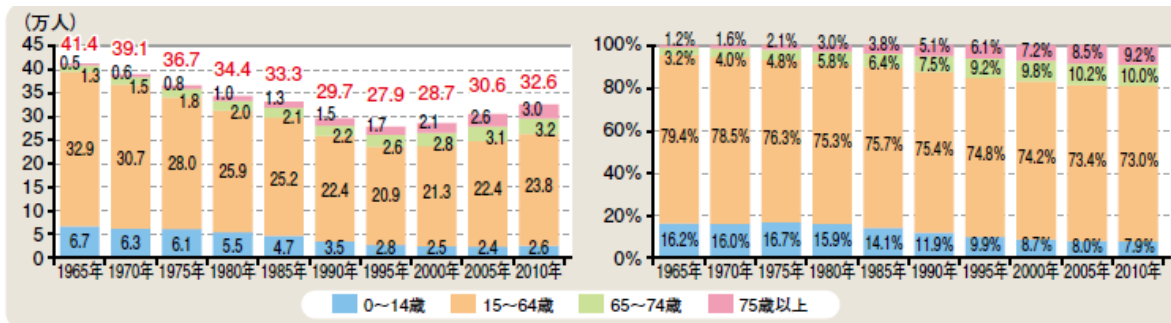
（いずれも新宿区新宿自治創造研究所レポート2015 No.2）



###### ○ 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）

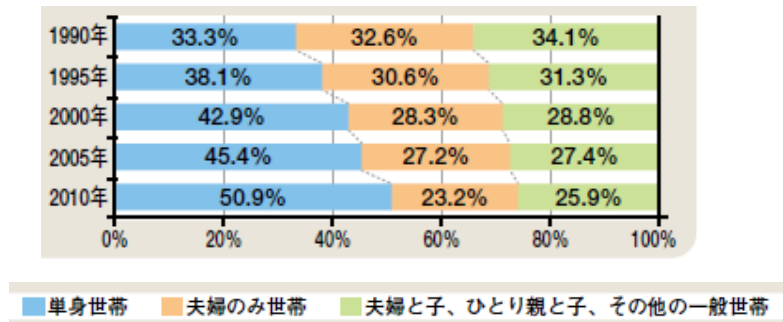


表1 単身世帯割合・高齢単身者割合の高い市区町村（国勢調査）

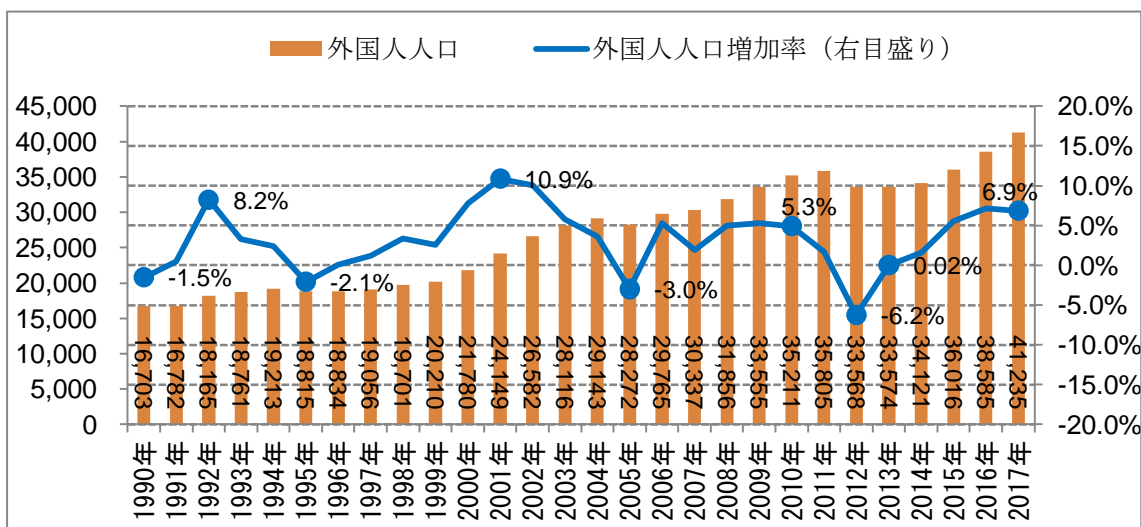
(単身世帯割合)		(高齢単身者割合)	
1	東京都青ヶ島村 67.2%	1	東京都青ヶ島村 57.1%
2	新宿区 62.6%	2	東京都御蔵島村 45.8%
3	渋谷区 62.5%	3	鹿児島県十島村 38.6%
4	沖縄県北大東村 61.6%	4	東京都小笠原村 37.9%
5	豊島区 60.9%	5	東京都三宅村 35.7%
6	東京都御蔵島村 60.6%	6	新宿区 34.5%
7	中野区 60.2%	7	鹿児島県宇検村 34.4%
8	鹿児島県十島村 58.7%	8	渋谷区 33.7%
9	沖縄県渡嘉敷村 57.9%	9	杉並区 33.4%
10	鹿児島県三島村 57.9%	10	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  
※単身世帯数/一般世帯数  
※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

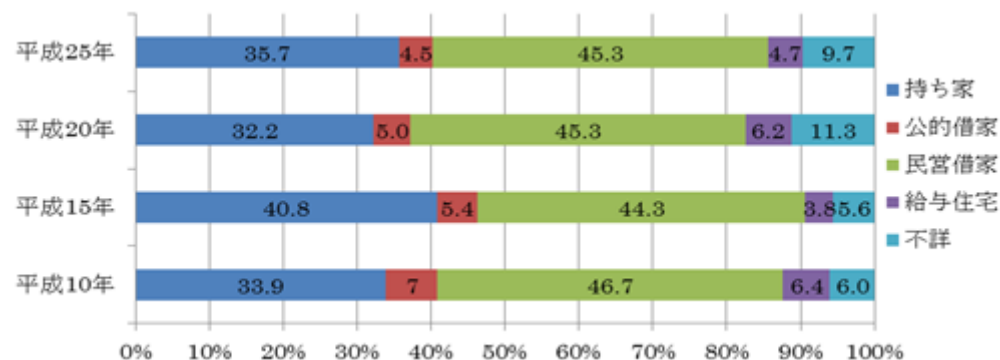
（資料：住宅・土地統計調査）

	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

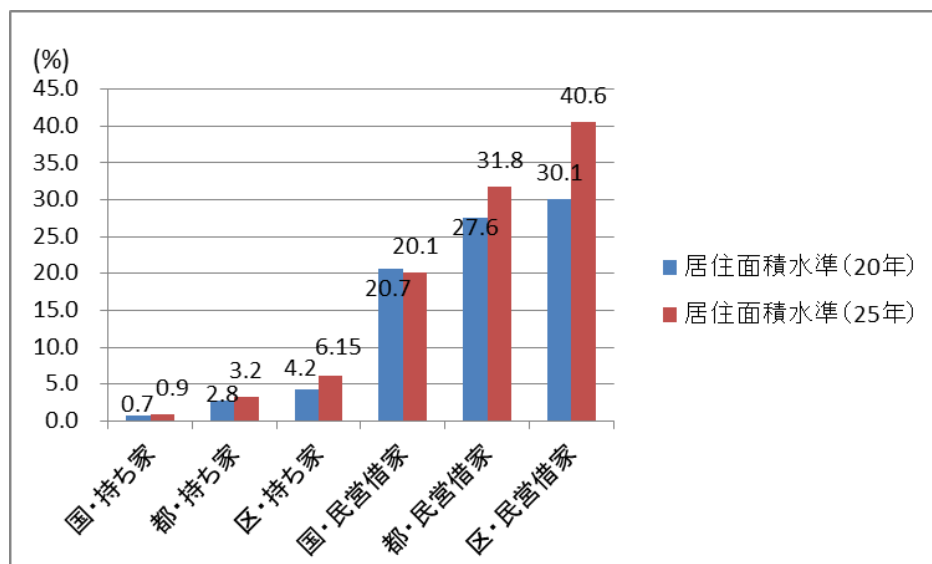


(資料：住宅・土地統計調査)

○ 民営借家で特に低い居住面積

平成 25 年の同調査によると、区内における最低居住面積水準<sup>※注</sup>未満の世帯の割合は、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面積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面積水準未満の世帯の割合は、持ち家 0.9%、民営借家 20.1%になっています。

図7 最低居住面積水準未満率の比較



(資料：住宅・土地統計調査)

※注「最低居住面積水準」

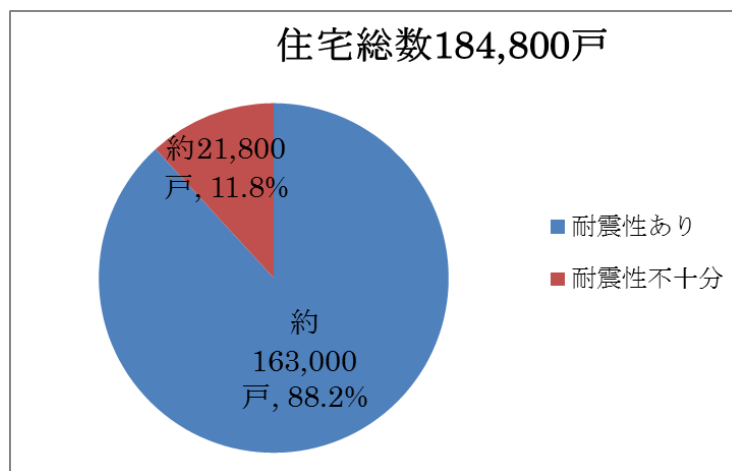
住生活基本法に基づき、国が定めた住生活基本計画において、生体人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

単身世帯：25㎡ 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡ (例 2人世帯：30㎡)：

○ 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<sup>※注</sup>を有していると見込まれます。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)

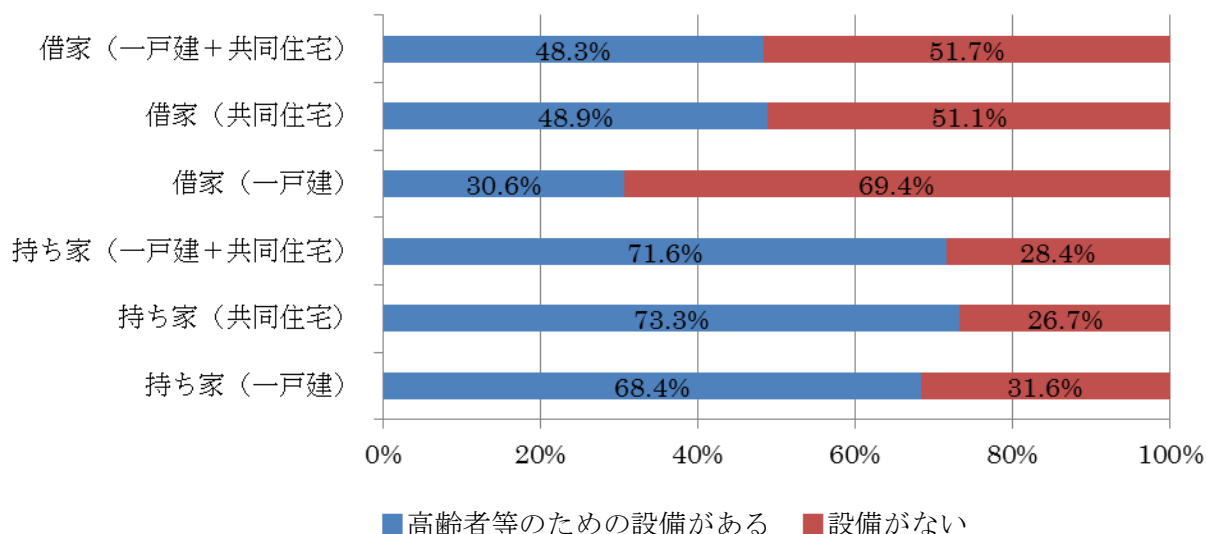
※注「必要な耐震性能」

建築基準法における新耐震基準(昭和56年基準)、またはこれと同等の耐震性能:  
この基準は、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震(震度5強程度)に対しては構造体を無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震(震度6強程度)に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じさせないことを目標としている。

○ 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ため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



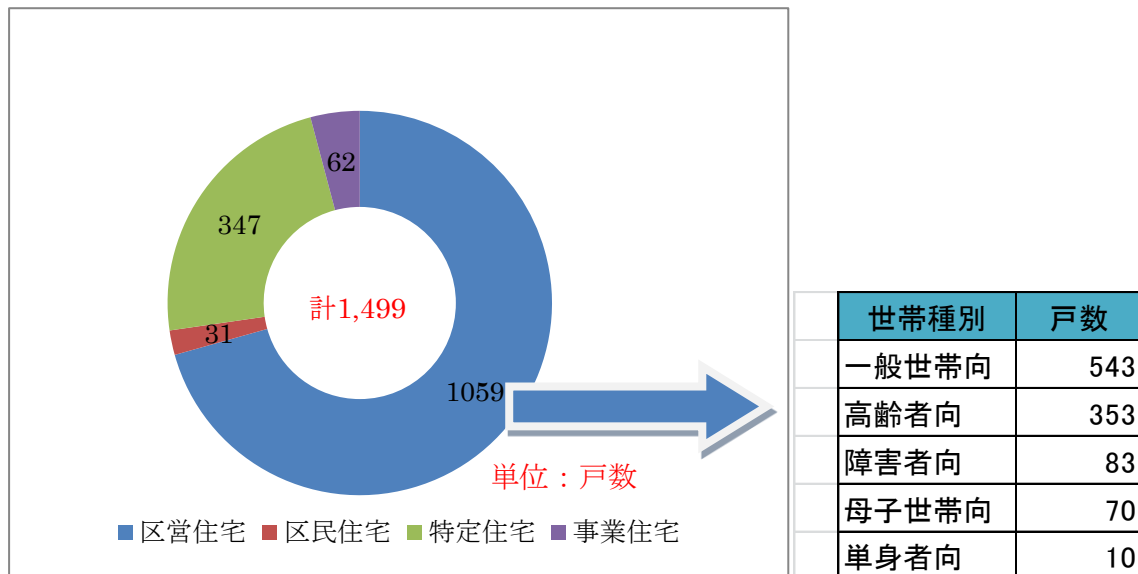
(資料：住宅・土地統計調査)

### 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）

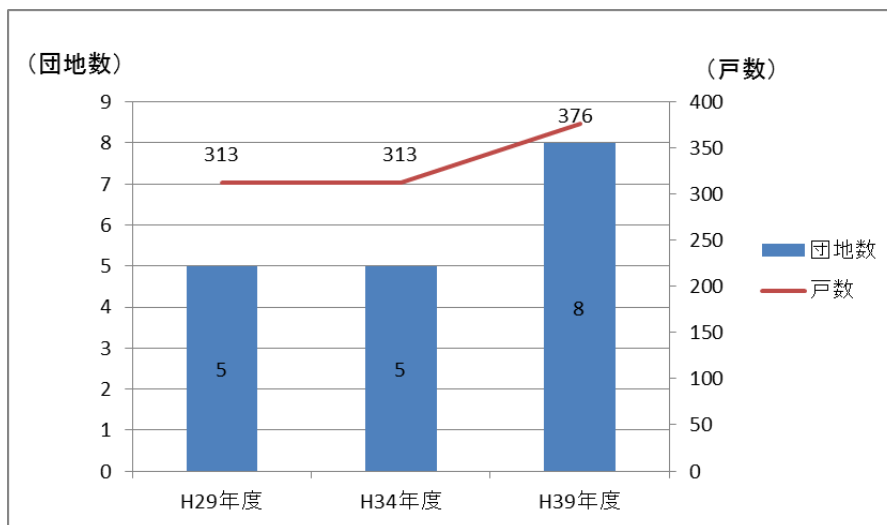


（資料：新宿区都市計画部）

#### ○ 更新期を迎える所有型区立住宅

区が所有する区立住宅、18 団地 741 戸のうち、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



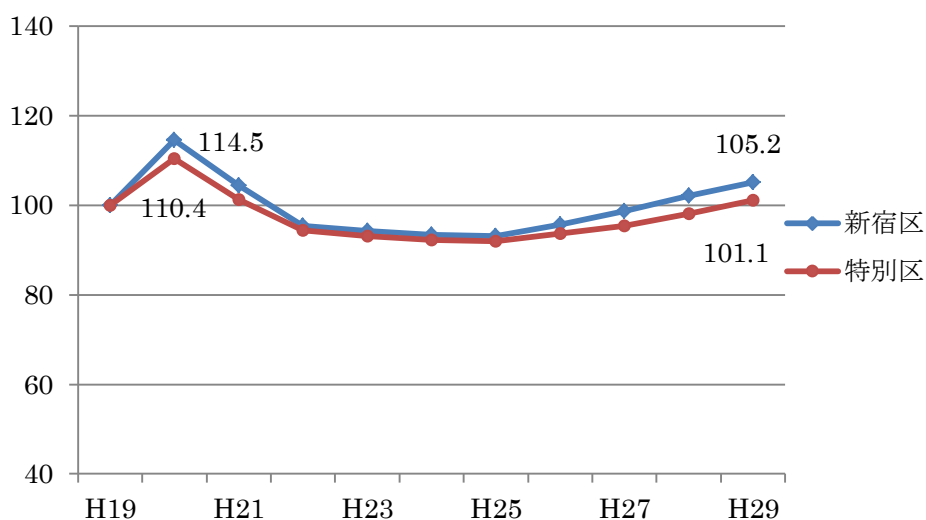
（資料：新宿区都市計画部）

## 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）



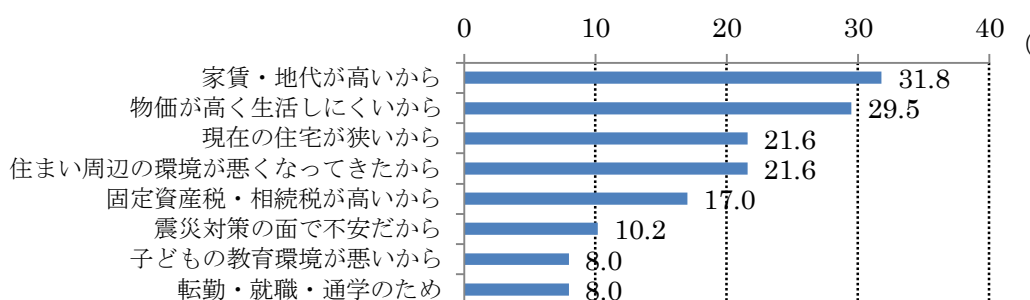
（資料：国土交通省）

## 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<sup>※注1</sup>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、引き続き、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<sup>※2</sup>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。

（資料：住宅・土地統計調査ほか）

※注1「耐震化率」

住宅総戸数に対する建築基準法における新耐震基準（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

※注2「旧耐震基準」

建築基準法における新耐震基準（昭和56年基準）以前の基準

#### (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や環境上の問題となり得るいわゆるゴミ屋敷になってしまう事例があります。老朽化が進んだ空き家は、火災の発生や防犯上の危険性もさることながら、倒壊等の危険性も懸念されます。また、ごみ屋敷においては、環境上、衛生上、周囲へ悪影響を及ぼす恐れがあります。

空き家等が原因となる犯罪や火災、倒壊等の事故を防ぎ、安全で衛生的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を占めており、既存ストックにおける耐震性能の向上も必要です。

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、空き家が増加し、やがてスラム化するなど、防災上・防犯上の危険性や、衛生環境・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耐震補強を含む改修・全面改修・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、最低居住面積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、最低居住面積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とともに、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) 地域の特性を活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、大規模開発等及び同開発に伴う集合住宅等においては、良好な住環境形成のため、保育施設や福祉施設等のそれぞれの地域に必要な施設の整備も誘導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など活発な都市活動による都市排熱、緑や水面の減少などが考えられます。住宅からも多くの熱が排出されています。

このため、住宅や住環境面においても、熱の排出量の削減に努めるとともに、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や緑化の推進など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

合計特殊出生率は、平成 17 年に全国で 1.26 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 から平成 26 年度には 0.97 となっています。

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 地域コミュニティづくりとしての住宅まちづくり

### (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。さらに、大規模なマンション等内でのネットワークに加え、これらを地域とも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、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、その利用状況は様々です。また、都市としての歴史的蓄積や多様な文化・ライフスタイルにより、地域特有の個性や特色が形づくられています。

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、地域コミュニティへの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、ワンルーム形式の住戸<sup>※注</sup>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。

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。

※注「ワンルーム形式の住戸」

専有面積（ベランダ、バルコニー等の面積を除く）が 30 m<sup>2</sup>未満の住戸

### (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は、その住戸数の約 9 割が 23 区内に存在しています。このようなシェアハウスをはじめとした多様な居住ニーズは、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てきたものです。

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、最適な居住水準を確保するための検討が必要です。

### (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主要かつ重要な要素として、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り、私的な財産であるとともに、地域社会の住環境を構成する要素としての社会的性格をあわせもっています。また、住宅の居住性能とは、住宅単体の性能だけでなく、住宅の立地する地域の住環境の性能によって大きく左右されるものです。つまり、住宅とは地域空間の一部であり、個々の住宅の住環境とは地域全体の住環境と不可分のものとしてとらえる必要があります。

住宅は主に住宅市場等の市場機能を通じて供給される財ですが、地域の適切な住環境を形成するため、また、市場原理に委ねるだけでは、区民すべてに対し健康で文化的な最低限度の住生活を保障できないことから、国や自治体は、総合的な住宅政策を策定した上で、それに基づき、情報提供や、規制・誘導施策、直接的住宅供給事業等の施策を体系的に運用することを通じて住宅市場に介入する必要があります。

このマスタープランは、新宿区の総合的な住宅政策を定め、体系的な住宅施策の推進を図ろうとするものですが、その意義は、区民すべてに、健康で文化的な最低限度の住宅を確保することだけでなく、新宿区において多様で質の高い住宅と地域環境を形成することを通じて、区民の多様で質の高い住生活を可能にすることにあります。

また、少子高齢化の進行や単身世帯の増加、外国人居住者の増加などによって、地域社会の様相も変わりつつあり、住宅や地域環境に対する新しいニーズも生じています。こうした新しい状況に適切に対応することも、今回のマスタープランの改定の課題です。

### 2 住宅施策を推進するにあたっての視点

#### (1) 住宅ストック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、住宅の数という面では不足のない状態にあるといえます。

しかしながら、住宅の質について見ると、近年、新宿区では特に、最低居住面積水準※に満たない住宅が増加しており、バリアフリー化のなされていない住宅も依然として多い状況です。また老朽化が進む一方で、居住者の高齢化等により維持管理や補修が困難となった住宅が増加しつつあります。このままでは、こうした質の低い住宅が、住み

手のない不良ストックとなり、区民の居住ニーズに応えられるだけの質を備えた住宅ストックが不足するおそれがあります。

そこで、今後は、住宅ストックの質の維持改善を推進し、既存の住宅ストックを長期的に有効に活用していく施策を展開し、居住の安定を確保すると同時に、住み続けにくくなった戸建て住宅等を子育て家族や三世帯同居のための賃貸住宅として活用したり、単身者向けのシェアハウスやグループホーム等に転用することを通じて、多様な居住ニーズに応えていく施策を展開していく必要があります。

※注「最低居住面積水準」 p.6 の注を参照のこと

## (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リスクへの対応が求められ、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、地域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、加齢にともない心身の機能が低下してきた高齢者や障害者等が住み慣れた地域で住み続けて行くためには、住宅や地域住環境のバリアフリー化だけでなく、在宅生活を支える地域包括ケア体制の整備や、地域住民や企業等と協働した見まもり体制の整備など、福祉的な施策との連携が欠かせません。

そのため、効果的な住宅施策を実現するためには、防災・環境・都市計画・福祉など住生活に密接に関連する他の施策分野と連携しながら、総合的な「まちづくり事業」の一環として住宅施策を体系的に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、住民や地域の事業者、地域団体、大学や専門職能団体、住宅まちづくりに取り組むNPO等の支援組織、住宅関連事業者、企業などが、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。

さらに、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。

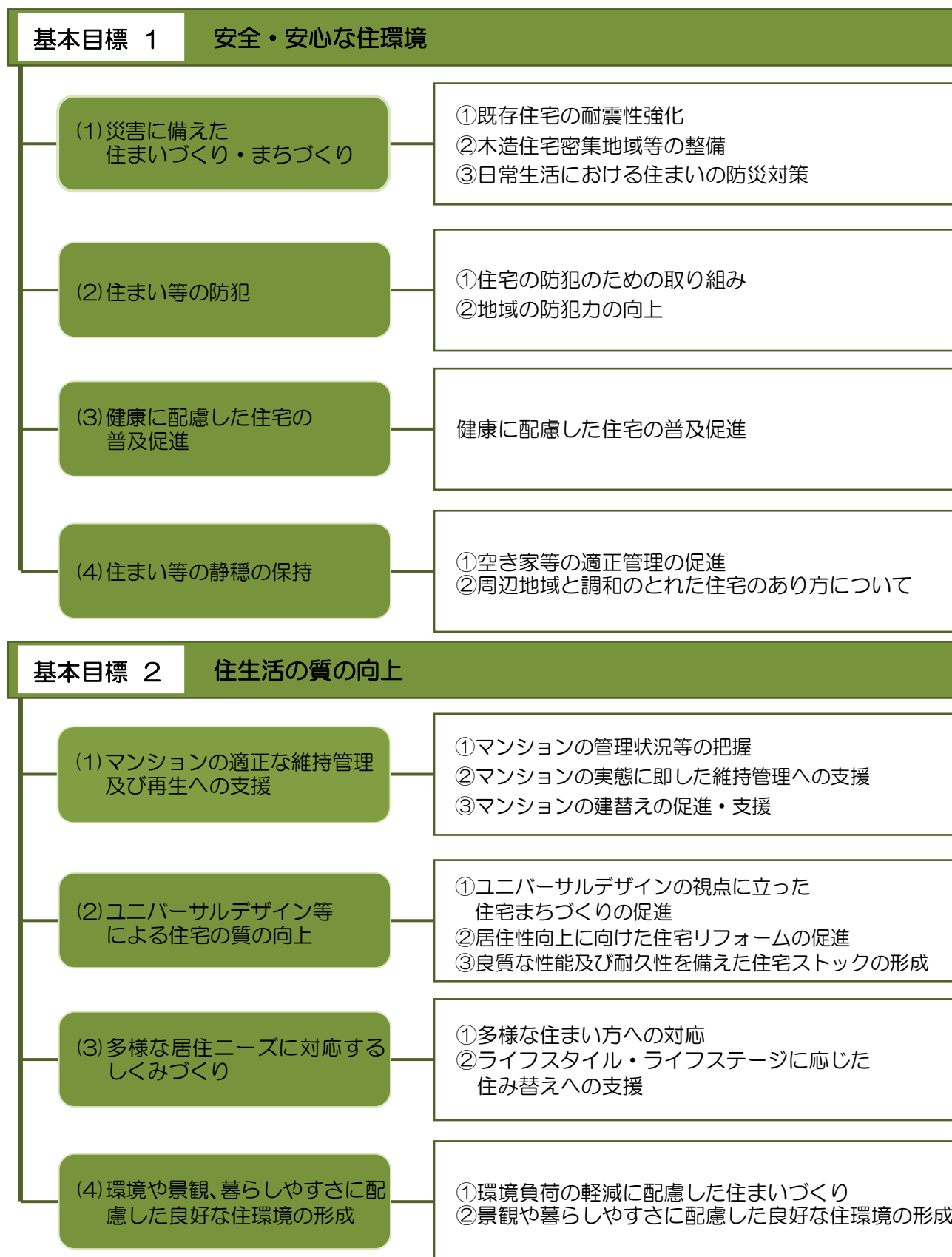
#### 4 地域社会を育てる

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・支え合いの体制づくり
- ②地域の「まちづくり活動」の推進

(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

### 第3節

#### 目標を達成するための具体的施策

#### 基本目標 1 安全・安心な住環境

##### (1) 災害に備えた住まいづくり・まちづくり

- 区内の住宅の耐震化率<sup>※注1</sup>は、88.2%と推計されている。地震災害による被害を最小限にとどめるため、耐震化の必要性の啓発と支援制度の周知の拡充を図るとともに、計画的な耐震化施策を構築する必要がある。
- 木造住宅密集地域においては、地震による住宅の倒壊が避難活動や消火活動の妨げとなることが懸念される。また、区内の旧耐震基準マンションでは、耐震診断を実施していないものもあるなど、災害への備えが十分でない。このため、木造住宅密集地域では、木造住宅の共同建替えや不燃化を促進するとともに、マンションについても、「東京都マンション再生まちづくり制度」<sup>※注2</sup>の他、マンション建替法による容積率緩和制度を含む総合設計制度や「街区再編まちづくり制度」、地区計画等を活用し、地域の総合的な「まちづくり」施策の枠組みの中で、周辺住宅等と一体となった建替え事業等を促進することで、災害に強いまちづくりを進める必要がある。

##### ※注1 「耐震化率」

住宅総戸数に対する建築基準法における新耐震基準（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

新耐震基準は、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度5強程度）に対しては構造体を無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度6強程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じさせないことを目標としている。

##### ※注2 「東京都マンション再生まちづくり制度」（平成29年4月創設）

区市の策定するマンション再生まちづくり計画を受けて、都が地区を指定し、まちの安全性や魅力の向上に寄与する地区内の旧耐震基準の分譲マンションの再生を支援する制度。支援の内容は、マンション再生まちづくり計画の検討・策定に取り組む区市に対する補助、及び指定を受けた地区内においてマンションの建替え等の再生を検討する管理組合等に対する区市を通じた合意形成費用の補助。

#### 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

##### 【事業の方向性】

住宅・建築物の耐震化を総合的かつ計画的に促進し、地震により想定される被害を6割減少させ、地震災害による区民の生命と財産への被害を最小限にとどめる減災社会の実現を目指すべきである。

（住宅の耐震化の目標値：平成32年度までに耐震化率95%）

#### ◆ 耐震化推進のための誘導施策

##### 【事業の方向性】

木造住宅や非木造住宅・建築物に対して、登録員等の個別訪問等により、耐震化の必要性の啓発と支援制度の周知・利用促進を行うことで、耐震化を促進していくべきである。

#### ◆ 耐震診断の担い手の育成

##### 【事業の方向性】

現行の耐震診断登録員制度、ホームページ等による区民への情報提供と耐震診断技術講習会等による登録員の育成などの取り組みをいっそう強化すべきである。

## ② 木造住宅密集地域等の整備

#### ◆ 不燃化の促進・支援

##### 【事業の方向性】

木造住宅密集地域において、共同建替えや老朽木造住宅の建替え等の助成を活用することで、不燃化による防災性の向上と住環境の改善を図るべきである。  
火災危険度が高い地区について、地域住民との協働により、地区計画の他、新たな防火規制等を活用したまちづくりを早急に進めていくべきである。

#### ◆ 地域の総合的「まちづくり」施策と一体となったマンション再生の推進

##### 【事業の方向性】

「東京都マンション再生まちづくり制度」の他、マンション建替法による容積率緩和制度を含む総合設計制度や東京のしゃれた街並みづくり推進条例による「街区再編まちづくり制度」、地区計画等を活用し、地域の総合的な「まちづくり」施策の枠組みの中で、マンションと周辺住宅を合わせた再整備の推進を図るべきである。

#### ◆ 再開発等による市街地・都市基盤の整備

##### 【事業の方向性】

災害に強いまちづくりにあたっては、市街地再開発事業、高度利用地区、地区計画、特定街区、総合設計制度、その他の各種都市開発促進諸制度を地区の特性に応じて適切に組み合わせ、良質で防災性の高い建築物への更新誘導、道路・公園等の公共施設の整備、地域貢献施設の整備誘導等を含む、面的なまちづくりを推進し、地区の総合的な住環境を更新することを通じて、新宿区の高度防災都市化の早期実現を図るべきである。

### ③ 日常生活における住まいの防災対策

#### ◆ 既存建築物の安全化指導による建築物の適正な維持管理

##### 【事業の方向性】

建築基準法に基づく定期報告制度及び建物の周囲へ危険を及ぼす恐れのある看板や外壁、擁壁等の定期点検により、適切な維持管理を促進すべきである。

#### ◆ 地域防災力の向上

##### 【事業の方向性】

防災意識の向上に向けて、区民一人ひとりの防災意識を高めるとともに、災害時に互いに助け合う体制を構築し、地域の防災力を向上すべきである。

#### ◆ 水害に対する安全性の確保に向けた施策の推進

##### 【事業の方向性】

水害解消に向けた宅地における雨水流出抑制施設の設置、道路の透水性舗装整備を推進していくべきである。  
また、公園においても、新設や再整備などの機会を捉え、今後とも雨水流出抑制施設の設置を進めていくべきである。

#### ◆ マンションを含む地域の災害対応力の向上

##### 【事業の方向性】

マンションにおける自主防災組織の結成を促進し、また、災害時における町会・自治会、商店会など地域の各種団体との連携を強化して地域の防災対応力の向上を図るべきである。  
市街地再開発事業等の都市計画事業や総合設計制度等の特例許可制度の運用においては、防災対応力の向上を含む、区の「まちづくり」諸施策への協力を求めて、総合的に地区の住環境の整備を進めていくべきである。

## (2) 住まい等の防犯

- ・ 区民の区政への要望においては、防犯・地域安全対策が上位を占めており、区民の地域の防犯に対する関心は高い。区民の防犯意識をさらに高め、防犯性の高い住宅の普及促進等を図るため、情報提供等の取り組みを推進していくべきである。

### 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

##### 【事業の方向性】

防犯意識をさらに高めるために、情報提供を推進すべきである。  
都の「住宅における犯罪の防止に関する指針」に示されている玄関扉への補助錠、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っていくべきである。  
加えて、国の「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」に示されている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の普及を図っていくべきである。  
また、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」の普及を図っていくべきである。

### ② 地域の防犯力の向上

#### ◆ 防犯に関する情報提供及び支援

##### 【事業の方向性】

「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的な防犯活動を展開するため、安全・安心の推進に関する会議の開催や地域団体の連携を働きかけ、最新の防犯情報を提供する等の施策により、地域ボランティア団体の活性化を図り、区・警察・区民が一体となった地域防犯力の向上を図るべきである。

## (3) 健康に配慮した住宅の普及促進

- ・ シックハウス症候群やアスベストによる健康被害等の問題に対応するため「住宅性能表示制度」の利用促進や、建築基準法に基づく確認、検査等の事務を通じ、健康に配慮した住宅の普及を図るべきである。

#### ◆ 健康に配慮した住宅の普及

##### 【事業の方向性】

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、飛散の恐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るべきである。

#### ◆ 法令等に基づく建築確認・検査等の実施

##### 【事業の方向性】

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を図るべきである。

#### (4) 住まい等の静穏の保持

- 管理の不十分な空き家や、いわゆる「ごみ屋敷」による、近隣の住環境に対する悪影響を防止するため、法令等に基づき、空き家等の管理不全状態の解消を推進する必要がある。
- 住宅における宿泊事業の実施やワンルームマンション等の居住マナーの問題に起因する近隣とのトラブルを未然に防ぐため、法令等に基づく適切な指導の他、新しい多文化共生時代に適合した共同住宅等の住まい方についてのルールづくりと、その周知啓発に取り組む必要がある。

##### ① 空き家等の適正管理の促進

###### ◆ 計画に基づいた適正管理の促進

###### 【事業の方向性】

管理不全な空き家等による周辺環境への悪影響等を防止するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「新宿区空き家等の適正管理に関する条例」に基づき空き家等の管理不全状態の解消に取り組んでいくべきである。

##### ② 周辺地域と調和のとれた住宅のあり方について

###### ◆ 静穏な住環境の保全のための住まい方のルールづくり

###### 【事業の方向性】

住宅宿泊事業法に基づいて、住宅を利用する宿泊事業に対して、区として適切な対応を行うべきである。  
また、無届け等の違法な宿泊営業については、同法及び旅館業法、ならびに建築基準法に違反するものとして指導・是正等を行うべきである。  
住宅地等における静穏な住環境の保全の観点から、たとえばマンションの管理規約として地域の特性に応じた住まい方のルールを定める等の住民の取り組みを、区として支援すべきである。

###### ◆ ワンルームマンション条例に基づく適切な指導

###### 【事業の方向性】

近隣とのトラブルを未然に防ぎ、良好な住環境を保持するため、ワンルームマンション等の建築の際に、住戸の専用面積の確保や近隣居住者の生活環境の保全などについて、引続き、条例に基づき指導していくべきである。



### (1) マンションの適正な維持管理及び再生への支援

- ・区内マンションでは、老朽化により大規模修繕や建替えを必要とするマンションが増えており、また、旧耐震基準により建設されたマンションが全体の約3分の1を占めている。このため、建物の老朽化への対応や耐震化への意識啓発、耐震改修などの支援施策を拡充する必要がある。
- ・賃貸マンションでは、所有者が居住しておらず日常の管理が不十分になる事例等、賃貸特有の課題があることから、賃貸マンションに対応した支援策を検討する必要がある。
- ・マンション居住者の高齢化や住戸の転貸化に伴う所有者の不在などにより、管理組合が十分機能していないケースが見受けられる。適正に管理されていないマンションは、建物の構造・設備・外壁の老朽化、敷地内空地等の管理の悪化、空き家の増加等により、居住者にとっての居住性が低下するだけでなく、近隣の住環境に悪影響を与えることが懸念される。このため、適正な維持管理に向けた管理組合への支援が必要である。
- ・マンションの建替え促進については、マンション単独の建替え支援として容積率等を緩和しても、地域の合意形成が困難なことが多い。そのため、適切な地域においては、従来のマンション単独での建替え支援施策を引き続き推進する一方、その他の地域においては「東京都マンション再生まちづくり制度」の他、マンション建替法による容積率緩和制度を含む総合設計制度や「街区再編まちづくり制度」、地区計画等を活用し、地域の総合的な「まちづくり」施策の枠組みの中で、周辺の住宅等と一体となった建替え事業等を推進する必要がある。

#### ① マンションの管理状況等の把握

##### ◆ マンションの管理状況等の実態把握

###### 【事業の方向性】

マンション実態調査の結果を踏まえた管理組合等に対する支援に加え、これらの支援の機会を捉え、さらなるマンションの老朽化や管理状況等についての実態把握を進めていくべきである。

#### ② マンションの実態に即した維持管理への支援

##### ◆ 賃貸マンションに対する管理不全及び老朽化対策

###### 【事業の方向性】

新たに賃貸マンションのオーナーに向けて、維持管理についての情報提供や相談員の派遣等による支援を行っていくべきである。

#### ◆ マンションの耐震化の促進

##### 【事業の方向性】

耐震化に向けた合意形成が課題となっていることから、相談員の派遣等による耐震化の意義を理解していただくことにより、所有者間の合意形成を支援していくべきである。

#### ◆ マンション管理の支援と老朽化への対応

##### 【事業の方向性】

管理体制の不十分なマンションの管理組合等に対し、積極的な呼びかけや相談員派遣制度の拡充などにより、セミナー・交流会への参加や相談の活用を促して、マンション管理を支援していくべきである。

また、マンションの長寿命化等についての情報提供も積極的に行っていくべきである。

#### ◆ ワンルームマンション条例に基づく適切な指導

##### 【事業の方向性】

引き続き条例に基づき、適切な指導を推進していくべきである。

### ③ マンションの建替えの促進・支援

#### ◆ マンション建替えの促進

##### 【事業の方向性】

マンション実態調査の結果を活用し、マンション建替えに係る制度の積極的な周知等により建替えを推進していくべきである。

法改正を踏まえ、マンション維持管理及び再生の一手法として、「広報しんじゅく」や区の公式ホームページ等での建替えの普及啓発を図っていくべきである。

#### ◆ まちづくりと一体となったマンション再生の推進

##### 【事業の方向性】

マンションの建替え促進については、マンション単独での建替え支援施策を引き続き推進することに加え、「東京都マンション再生まちづくり制度」の他、マンション建替法による容積率緩和制度を含む総合設計制度や「街区再編まちづくり制度」、地区計画等を活用し、地域の総合的な「まちづくり」施策の枠組みの中で、周辺の住宅等と一体となった建替え事業等を推進すべきである。

また、マンションの建て替え等のために必要な管理組合等の合意形成を支援するため、マンション建替え相談員等の派遣制度等を検討すべきである。

## (2) ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上

- ・高齢化の進行にともない、在宅要介護者が増加するなど、誰にとっても暮らしやすい、住まいや地域の住環境の形成が急務となっている。
- ・戸建て住宅等の耐震改修やバリアフリー化と設備の近代化等を目的とするリフォームのニーズが増大している中で、工事契約や工事内容に関してのトラブルや悪質な勧誘などのトラブルが多発している。このため、リフォーム工事に対する支援だけでなく、高齢者等を含むユーザに対する情報提供・相談などの支援が必要である。

区内の民営借家では、最低居住面積未満の世帯の比率が近年ふたたび増加し、約4割を占めるに至っている。これは他区に比べて突出した現象である。こうした新しい問題に対応するため、ワンルームマンションだけでなく、近年増加の著しいシェアハウス等の新しいタイプの住宅についての基本的な居住性能の確保に向けた取り組みを検討する必要がある。

### 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まちづくりガイドライン」に基づいた施設等の整備

##### 【事業の方向性】

「超高齢社会に対応したゆとりあるまちづくり」「多様な価値観やライフスタイルに対応するまちづくり」などの課題に対応するため、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを引き続き推進すべきである。

さまざまな人が、誰でも移動しやすく、利用しやすく、わかりやすいまちづくりを進めるため、つかい手（利用者、居住者）、づくり手（設計者、事業者、道路・公園・建築物等の管理者）、行政等の協働によるユニバーサルデザインを取り入れた施設整備等を引き続き進めるべきである。

#### ◆ バリアフリー法等に基づく建築物の整備指導

##### 【事業の方向性】

床の段差の解消やトイレ・浴室・廊下等の手すりの設置だけでなく、車いす生活に対応したドアや廊下の十分な有効幅員の確保、スイッチや水道栓の位置、流し台の作りへの配慮など、障害者や高齢者等が暮らしやすいバリアフリー住宅の整備を指導・誘導すべきである。

### ② 居住性向上に向けた住宅リフォームの促進

#### ◆ リフォーム工事への支援

##### 【事業の方向性】

新宿区住宅リフォーム協議会による無料相談等の制度の拡充と周知を図るべきである。

区と区内の建設業団体等とが協働し、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の仕組みを拡充するべきである。

#### ◆ バリアフリーリフォームに対する高齢者等への支援

##### 【事業の方向性】

要介護者等が障害を持って、住み慣れた住宅で住み続けられるために行う、介護保険事業や東京都の補助事業による住宅改修事業については、本人や家族の状態と要望に応じた、適切かつローコストな住宅改修の方法を設計し施工する必要がある。

介護保険による住宅改修事業および自立支援住宅改修事業にあたっては、ケアマネジャーだけでなく、理学療法士等の医療職、福祉住環境コーディネーター等の建築工法に詳しい専門職の連携により、効果的なバリアフリー改修を実施する体制を構築する必要がある。

### ③ 良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストックの形成

#### ◆ 都市計画事業等の機会を活用した良質な性能を備えた住宅ストックの形成

##### 【事業の方向性】

市街地再開発事業等は地域の防災性の向上や住環境の改善に寄与するだけでなく、良質な性能を備えた新たな住宅ストックを形成する機会でもある。都市計画協議等の機会をとらえ、良質な性能を備えた住宅へ誘導すべきである。

また、市街地再開発事業等の事業中の地区においては、事業の進捗に応じて、地区内及び周辺住民に十分な説明を行うよう市街地再開発組合等へ指導・助言すべきである。

#### ◆ 住宅の基本性能の確保と耐久性に優れた住宅の普及促進に向けた取り組み

##### 【事業の方向性】

耐震性や耐久性（劣化対策）、維持管理・更新の容易性、居住面積、省エネルギー性、居住環境等の住宅の性能の向上をはかるため、長期優良住宅の普及促進に関する法律に基づく「長期優良住宅認定制度」、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく「低炭素建築物新築等計画の認定制度」への誘導・認定により、良質で耐久性に優れた住宅の普及促進に引き続き取り組んでいくべきである。

また、建物（共用部分）の性能と管理において、一定の水準を確保した分譲マンションを「優良マンション」として都が認定、登録、公表する「東京都優良マンション登録制度」の周知に引き続き取り組んで行くべきである。

### (3) 多様な居住ニーズに対応するしくみづくり

- ・高齢単身者の増加、職住近接への志向と都心回帰現象、他人同士が積極的に交流するコモンスペースをもつ住まい方への志向など、区民の居住ニーズは多様化し、従来の戸建て住宅やアパート、マンションとは異なる、シェアハウス、コレクティブハウスなど新しいタイプの住宅が増加している。これらの実態と問題点を把握し、優良な住宅ストックへと誘導する施策を検討する必要がある。
- ・子どもの成長にともなう広い住宅等への住み替えニーズや、死別等により単身化した高齢者の住み替えニーズ、親世帯と子供世帯の近居や、老親の呼び寄せ同居のための住み替えニーズなど、ライフステージ・ライフスタイルの変化に応じた多様な住み替えニーズに対応する住み替え支援体制を構築する必要がある。

#### ① 多様な住まい方への対応

##### ◆ 新しいタイプの住宅の質の確保

###### 【事業の方向性】

近年増加しているシェアハウスやコレクティブハウス等の新しいタイプの住宅について、その居住実態を把握し、適切な居住環境を確保するために必要な規制・誘導施策を検討する必要がある。

また、シェアハウスやコレクティブハウス等の規制・誘導施策の検討にあたっては、居室の面積や設備の水準の確保だけでなく、単身高齢者の新たな住まい方や多世代共生を促進する新たな住まい方としての可能性について配慮し、共用部分等のあり方や居住者間の交流促進サービス等のあり方についても検討することが望ましい。

#### ② ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替え等への支援

##### ◆ 様々な住み替えニーズに対応する住み替え支援体制の構築

###### 【事業の方向性】

以下の諸施策を体系的に組み合わせ、様々な住み替えニーズに対応する住み替え支援の体制を構築すべきである

##### ◆ 情報提供及び相談体制の充実

###### 【事業の方向性】

一般的不動産取引や民間賃貸住宅への住み替えについては、区が実施している情報提供および住宅相談をさらに拡充すべきである。

##### ◆ 近居・同居を容易にする施策の促進

###### 【事業の方向性】

子育て世帯とその親世帯が近くに住んで相互に支えあう「近居」のための住み替えや、ひとり暮らしになった老親等と「同居」するための住み替えを支援すべきである。

#### ◆ 「住宅転貸制度」の拡充と普及促進

##### 【事業の方向性】

前述の近居・同居をはじめとする住み替えを支援する施策のひとつとして、単身化した高齢者等の住んでいた空き家等を借り上げ、3世代同居や、子育てのために、広い住宅を求める若年層世帯等に転貸する「住宅転貸制度」の拡充と普及促進を図るべきである。

#### (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

- 地球温暖化など地球規模の環境問題の他、都市型集中豪雨とも関係するヒートアイランド現象などローカルな問題も深刻な問題となっている。このため、引き続き、環境に配慮した住宅の普及の促進や省エネルギー機器の導入を促進するとともに、省エネに関する普及啓発を進める必要がある。
- 地域の住環境としては、地域の文化や地域の特性に合った景観形成とともに、高齢者、障害者、子育て中の家族を含め、誰にとっても安全で快適な移動しやすい街路環境・歩行環境や、緑豊かな公共空間など、住み続けるための暮らしやすい住環境の形成が求められている。

#### 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

##### 【事業の方向性】

引き続き、住宅の断熱性能の向上や、省エネルギー機器等の導入を推進するための情報提供を推進していくべきである。

また、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、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく「低炭素建築物新築等計画の認定制度」への誘導・認定や都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく「東京都マンション環境性能表示制度」の普及促進を図るべきである。

##### ◆ 省エネルギー機器等の導入促進

##### 【事業の方向性】

省エネルギー・新エネルギー機器の補助制度を継続して実施し、省エネ機器の導入促進を図っていくとともに、省エネルギーに関する普及啓発を進め、環境に配慮したライフスタイルへの変換を促していくべきである。

##### ◆ ごみの適正な排出の推進

##### 【事業の方向性】

適正なごみ処理を行う社会の実現に向けて、家庭レベルにおける、ごみと資源の分別の周知徹底や排出指導についての組織的な対応を強化すべきである。

## ② 景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成

### ◆ 景観まちづくり計画の推進

#### 【事業の方向性】

景観まちづくり計画で定める「地域の景観特性に基づく区分地区」の追加指定により、地域の景観特性に応じた建築物等の景観誘導を推進していくべきである。  
景観形成ガイドラインや景観まちづくり相談員を活用した景観事前協議により、建築物等の景観誘導を推進すべきである

### ◆ 暮らしやすい地区街路環境の整備

#### 【事業の方向性】

総合的な「まちづくり施策」の下で、細街路（幅員 4m の道路および 4m 未満の狭隘道路）、主要区画道路（幅員 6m 程度）、地区内主要道路（概ね幅員 8m 以上）、および幅員 1.2m 以上の地区幹線道路等によって構成される地区街路のネットワーク形成を進め、災害時の防災性の向上を図ると同時に、歩行車や電動車いす、ベビーカー等を使う歩行者を含む全ての歩行者が誰でも、安全で快適に移動できるよう、必要な箇所については一方通行化や通過交通抑制・速度抑制を行い、歩車分離や歩行者優先化を進め、歩行者環境の改善とバリアフリー化やベンチ・休憩スペースの設置、バス停等の環境改善、および環境に配慮した舗装、植栽の整備等の推進を進めるべきである。

また、街路の景観と歩行者環境の妨げとなる、路上の看板や自転車の放置等についての管理の方策を検討する一方、街路の植樹マス等に草花を植えたり、歩道上のプランターやベンチ等の設置などに関する地域住民管理の方策についても検討すべきである。

### ◆ 道路の無電柱化

#### 【事業の方向性】

可能な区道において無電柱化を進め、防災性の向上を図るとともに、歩行者環境の改善と美しい都市景観の創出を図っていくべきである。

### ◆ 建築物等の緑化推進

#### 【事業の方向性】

都市の緑化を図りみどり豊かで快適な美しいまちづくりをすすめるため、敷地内や敷地の接道部分、建物の屋上や壁面の緑化を支援・推進していくべきである。

そのため、新宿区接道部緑化助成制度の活用により、生垣・植樹帯をつくる費用やその際のブロック塀等の撤去費用の一部助成を継続して実施していくべきである。

## (1) 高齢者や障害者等の住まいの安定確保

- ・民間賃貸住宅において、健康面の問題や保証人が見つからないことにより高齢者等の入居が難しい状況がある。また、立ち退き要求や家賃の値上げによる住み替え相談が増えている。このため、住み替え相談の充実など、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援策を充実させるとともに、高齢者等が安定して住まいを確保できるよう、不動産関係団体や福祉などに携わる関係団体と連携する必要がある。

## ① 民間賃貸住宅等への円滑入居の促進

## ◆ 入居・居住継続時の支援

## 【事業の方向性】

民間賃貸住宅への入居時に必要な保証委託契約への支援の拡充や利用方法の簡易化を通じて、高齢者や障害者等の居住継続を支援していくべきである。

## ◆ 住み替え相談の充実

## 【事業の方向性】

高齢者や障害者等の民間賃貸住宅への住み替えをサポートするため、不動産団体との連携を強化し、情報提供・相談体制を拡充すべきである。

## ◆ 高齢者の住まい安定確保連絡会の運営等

## 【事業の方向性】

住宅・建築・福祉に携わる関係団体と区が意見交換を行い、総合的な施策を検討する場としての連絡会等において、引き続き、高齢者、障害者の住まいの安定確保を図り、団体や事業者等と連携しながら住宅確保要配慮者に対応していくべきである。

## ◆ あんしん居住制度の周知

## 【事業の方向性】

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する民間賃貸住宅へ入居した高齢者や障害者の健康面を見守る各種サービス「あんしん入居制度」を周知し、利用の誘導を図り、高齢者等の円滑な入居を支援していくべきである。



## ② 居住継続を支援していくための施策の拡充

### ◆ 「不動産取引相談」の充実等

#### 【事業の方向性】

不動産団体との連携を強化し、相談体制を拡充すべきである。  
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、不動産団体との連携を強化し、自分では探すことが困難な方を対象とした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」を拡充して、相談体制の充実を図るべきである。  
また、リバースモーゲージの利用を周知するなど相談内容の充実も図るべきである。

### ◆ 「住み替え居住継続支援」の充実

#### 【事業の方向性】

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、居住の安定を図るべきである。

### ◆ 「災害時居住支援」の実施

#### 【事業の方向性】

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るべきである。

## (2) 安心して子育てできる居住環境づくり

- ・ 合計特殊出生率は回復傾向とはいえ、平成26年度における合計特殊出生率は0.97と未だに低い水準にあり、少子化対策の継続が必要である。
- ・ 新宿区においては、子育て世帯が、子どもの増加や成長に応じて、区内の広い住宅に住み替えることが難しい状況があることから、少子化対策の一環として、子育て世帯が区内で良好な住環境を確保し住み続けられるような支援施策を講ずるべきである。

## ① 子育て世帯に対する居住継続の支援

### ◆ 居住支援

#### 【事業の方向性】

子の出生や成長に伴い、より広く良好な環境の住宅への住み替えを要する子育て世帯が、区内に住み続けられるよう、居住環境改善のため区内に住み替える際の経済的支援策について検討すべきである。

#### ◆ 「住宅転貸制度」の拡充と普及促進

##### 【事業の方向性】

移住・住み替え機構の「マイホーム借上げ制度」等の、単身化した高齢者等の住んでいた空き家を借り上げ、子育てのために広い住宅を求める若年層世帯等に転貸する「住宅転貸制度」の拡充と普及促進を図るべきである。

### ② 子育てに適した居住環境の形成

#### ◆ 就学前保育環境の充実

##### 【事業の方向性】

在宅子育て家庭を含むすべての子育て家庭を支援するため、引き続き、待機児童対策と、あわせて多様な保育サービスの整備などの取組みを着実に推進し、就学前保育環境のより一層の充実を図るべきである。

#### ◆ 地域における子育て支援サービスの推進

##### 【事業の方向性】

地域の中で安心して子育てができ、子どもたちが健やかに育つように、多様な主体による子育て支援サービスを推進し、地域全体で親と子の育ちを支える環境づくりを進めるべきである。

### (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

- ・所有型区営住宅はその多くが今後10年間で更新期を迎え、借上げ型区営住宅でも平成39年度より契約期間満了を迎える中、建替えも含めた区営住宅のストック改善が必要である。
- ・区営住宅の応募倍率も高く新規入居者は限られている一方、同居家族の異動などにより実際の居住人数と住宅規模のミスマッチも存在することから、入居者の世帯構成に応じた住み替えのしくみを検討するべきである。

### ① 区営住宅の建て替え等

#### ◆ 住戸の条件等に応じた計画的な改善策の推進

##### 【事業の方向性】

区営住宅については、長寿命化を図るとともに、大規模な改修や建替えの際には、地域の特性や周辺住棟の状況等も踏まえて、集約化による維持管理費の効率化を検討するなど、良質な住宅ストックとして計画的に整備していくべきである。

また、既存住宅について、トイレ・浴室等の手すりの設置など、障害者や高齢者等に配慮した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むべきである。

## ② セーフティネットの機能の強化

### ◆ 入居者選定方式の見直しの検討

#### 【事業の方向性】

区営住宅の入居者の募集における住宅困窮の状況を把握する際に、障害者や高齢者等の住宅確保要配慮者に配慮する方式の導入を検討すべきである。

### ◆ 区営住宅入居者の居住状況に応じた住み替え制度の検討

#### 【事業の方向性】

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、区営住宅における居住人数と住戸規模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仕組みを検討すべきである。

### ◆ 区営住宅における定期借家制度の導入検討

#### 【事業の方向性】

住宅に困窮する子育てファミリー世帯に対する支援策として、区営住宅の活用を促進するため、東京都が実施している都営住宅の「期限付き入居制度」の施策効果等を踏まえ、子育てファミリー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すべきである。

### ◆ 区立住宅からの暴力団員排除による適正利用

#### 【事業の方向性】

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、引き続き区民の安全・安心を確保していくべきである。

## ③ 区立住宅の再編

### ◆ 区立住宅の再編

#### 【事業の方向性】

特定住宅を含めた区立住宅については、所有型と借上げ型のバランスの見直しや、建替えか大規模修繕かの検討を含め、人口減少時代に即した新たな方向性を定め、再編整備を進めていくべきである。

### (1) 地域協働の住環境づくり

- ・地域の住環境を形成し、また地域住環境の維持管理や利用方法の調整を行うのは、地域社会の住民や事業者、各種団体、および公的機関等の関係諸主体である。今日、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、外国人居住者の増加などにより地域社会の姿は大きく変化しつつあるが、そうした変化しつつある地域社会の実態に即して、地域の諸関係主体による地域住環境の形成や維持管理と利用の方法を調整する仕組みをつくり、機能させていく必要がある。

#### ① 安全・安心・支え合いの体制づくり

##### ◆ マンション住民組織を包含した地域防災体制の構築

###### 【事業の方向性】

マンションにおける自主防災組織の結成を促進し、また、災害時における町会・自治会、商店会など地域の各種団体との連携を強化して地域の防災対応力の向上を図るべきである。

再開発事業等の事業者には、防災を含めた区の施策への協力を求めて、総合的に地区の住環境の整備を進めていくべきである。

##### ◆ 高齢者等を地域で支えるしくみづくり

###### 【事業の方向性】

公的機関と地域住民、地域の事業者や企業、支援団体等が連携した、高齢者等の見まもり体制の構築や、元気高齢者も含む地域交流や地域活動の場となる住民運営の通いの場の運営など、公共・住民・事業者の連携・協働による高齢者の支援体制を整備していくべきである。

そのため、地域活動の担い手となる人材の育成等に取り組むべきである。

#### ② 地域の「まちづくり活動」の推進

##### ◆ 地域の特性や課題に根ざしたまちづくり

###### 【事業の方向性】

地域の特性や課題に根ざした「まちづくり」を進めるため、地区計画や新たな防火規制制度（東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による防火規制の区域等の指定）等を活用し、地域固有の最適な住環境整備を進めていくべきである。

#### ◆ 地域の「まちづくり活動」団体等への支援

##### 【事業の方向性】

地域の課題解決やコミュニティ活動に取り組む団体等の育成を図る支援施策を導入すべきである。こうした活動を通じて、新規住民や若者、子育て世代等と、町会・自治会とのつながりが生まれ、将来の新しい地域自治活動の担い手となることが期待できる。

#### ◆ 町会・自治会の活動への支援

##### 【事業の方向性】

地域自治活動を主体的に担っている町会・自治会の活動をより活性化させるため、新宿区町会連合会と連携を図り、活動を支援していくべきである。また、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・自治会等への理解や参加を促す周知活動を行うべきである。

## (2) 多文化共生の住環境づくり

- ・区民の1割超が外国人となり、言葉や生活習慣の違いから生活上のトラブルが発生している。また、民間賃貸住宅への入居においては、家賃の支払いや住宅の使用方法に対する不安から入居を断られるケースもある。このため、外国人の地域社会への参加と交流の推進を図るほか、住まい方のルール等に関する情報提供や不動産関係団体等への啓発を行う必要がある。

#### ◆ 住まい方のルール等に関する情報提供・相談体制の充実

##### 【事業の方向性】

「新宿生活スタートブック」や外国人向け生活情報ホームページ等において、住まい方のルールや借り方について、情報提供を行なっていくべきである。

特に第三期「新宿区多文化共生まちづくり会議」（～平成30年9月）の住宅部会で審議された取組みを推進することにより、情報提供・相談体制の充実を図るべきである。

また、多くの留学生を抱える日本語学校、外国人コミュニティ団体、NPO、地域活動団体等と連携し、住まい方のルールに関する情報を広く周知すべきである。

区役所の外国人相談窓口や「しんじゅく多文化共生プラザ」の外国人相談コーナーにおいて、外国人の住まいに関する相談を適切な機関につなげる仕組みを確保すべきである。

#### ◆ 不動産関係団体及び貸主への啓発

##### 【事業の方向性】

宅建業者や貸主に対し、外国人に円滑に住まいを貸すための啓発を推進すべきである。不動産関係団体等と連携し、宅建業者や貸主に対し、外国人に住まいを貸しやすくするための情報提供や働きかけを行うべきである。

#### ◆ 外国人の地域社会への参加と交流の推進

##### 【事業の方向性】

日本人と外国人が共にまちづくりの課題について審議する「新宿区多文化共生まちづくり会議」や、様々な主体によるネットワーク「新宿区多文化共生連絡会」をはじめ、様々な機会を捉えて、日本人と外国人が共に地域で安定した生活を送るとともに、まちづくりに主体的に参加する取組みを推進すべきである。

### (3) 活発な多世代交流のための住環境づくり

- 新宿区においては、少子高齢化の進行にともなう単身高齢者世帯の増加やワンルームマンション等の増加による単身世帯の増加が著しく、将来の地域社会の担い手となる子育てファミリー世代の居住機能が低下している。多世代居住を促進し、地域社会における世帯構成のバランスの回復を図る必要がある。
- 地域の「まちづくり活動」を活性化し、安全・安心・支え合いの体制を構築するためには、高齢化の進む従来の町会・自治会等だけでなく、若者や比較的若い子育てファミリー層、子ども世代、新規来住者など、多様な世代の住民と、従来の地域自治活動の担い手である住民層、および、地域による支えを必要とするシニア層の交流を活性化し、地域における住民相互の絆を結ぶことが重要である。そのためには、多様な地域活動のための場、特に、多世代交流の場の整備が重要である。

#### ◆ 多世代居住の推進

##### 【事業の方向性】

地域の総合的まちづくりと一体として進めるマンション建替えの促進や「住宅転貸制度」の拡充・普及促進等により、子育てファミリー層等に対する区内における住宅供給の促進を図るべきである。

また、親世代による子育ての援助や子世代による親の介護等を容易にする、親世帯と子育て世帯の近居・同居の支援施策を通じて、子育てファミリー層の区内への来住や居住継続を促進すべきである。

#### ◆ 多世代交流と地域活動の場の確保

##### 【事業の方向性】

地域の「まちづくり活動」を活性化するためには、多様な地域活動のための場、特に、多世代交流の場の整備が重要である。

総合設計制度その他の都市開発諸制度を活用して多様な地域活動のための場を確保したり、空き店舗等を地域活動の場として活用したり、公共施設の余裕スペースを活用したり、様々な方法によって、地域の交流と活動のための場を確保する施策を推進すべきである。