

## 第 4 章 基本目標と施策



### 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します。

#### 基本目標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。
- そのため、住宅の耐震化をはじめとした災害への備え、住まい等の防犯性の向上、健康に配慮した住宅の普及促進や住まい等の静穏の保持に取り組みます。

#### 基本目標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。
- そのため、既存住宅の適正な維持管理や誰もが住みやすい住宅・住環境の整備に取り組みます。

#### 基本目標3 だれ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の居住の安定が求められています。
- そのため、福祉施策との連携や区立住宅や民間住宅等の活用、子育て環境の整備等に取り組みます。

#### 基本目標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に主体的に参加できる地域社会の実現が求められています。
- そのため、多様な地域の活動団体が協働し、多世代が交流し、多文化が共生する地域社会の育成に取り組みます。

## 第2節 施策の体系

### 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

- 1) 既存住宅の耐震性強化
- 2) 木造住宅密集地域<sup>※</sup>等の住環境の改善
- 3) 日常生活における住まいの防災

(2) 住まい等の防犯

- 1) 住宅の防犯のための取り組み
- 2) 地域の防犯力の向上

(3) 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

(4) 住まい等の静穏の保持

- 1) 空家等の適正管理の促進
- 2) 周辺地域と調和のとれた住宅のあり方について

### 基本目標2 住生活の質の向上

(1) マンションの適正な維持管理  
及び再生への支援

- 1) マンションの管理状況等の把握
- 2) マンションの実態に即した維持管理の支援
- 3) マンションの建替えの促進・支援等

(2) ユニバーサルデザイン<sup>※</sup>等  
による住宅の質の向上

- 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
- 2) 居住性向上に向けた住宅リフォームの促進
- 3) 良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストック<sup>※</sup>の形成

(3) 多様な居住ニーズに対応する  
しくみづくり

- 1) 多様な住まい方への対応
- 2) ライフスタイル<sup>※</sup>・ライフステージ<sup>※</sup>に応じた住み替え等への支援

(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

- 1) 環境負荷の軽減に配慮した住まいづくり
- 2) 景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成

**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<sup>※</sup>ストックの有効活用とセーフティネット<sup>※</sup>機能の向上

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

**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等
- 2) 地域のまちづくり活動の推進

(2) 多文化共生<sup>※</sup>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 具体的な施策

#### 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\*は、91.5%と推計されています（P14-図9）。耐震性が不十分な住宅の解消に向けて、計画的な耐震化施策の推進、耐震診断の担い手の育成等を行います。
- 木造住宅密集地域\*等の不燃化の促進・支援、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、再開発等による市街地・都市基盤の整備を行います。
- 日常生活における住まいの防災対策として、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の促進、地域の防災力の向上、水害に対する安全性の確保に向けた施策を推進します。

##### 1) 既存住宅の耐震性強化

###### ① 「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

○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します。

○住宅の耐震化の目標として、耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目指します。

###### ② 耐震化推進のための誘導施策

○木造住宅や非木造住宅・建築物に対して、個別訪問等による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、耐震化を推進していきます。

###### ③ 耐震診断の担い手の育成

○現行の耐震診断登録員制度の区民への情報提供を充実させるとともに、技術講習会等による登録員の育成などの取り組みを一層強化します。

##### 2) 木造住宅密集地域等の住環境の改善

###### ① 不燃化の促進・支援

○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の活用を促すことで、不燃化による防災性の向上と住環境の改善を図ります。

○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\*のほか、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きます。

### ② 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

○「東京都マンション再生まちづくり制度<sup>\*</sup>」のほか、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<sup>\*</sup>」、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ります。

### ③ 再開発等による市街地・都市基盤の整備

○災害に強いまちづくりにあたっては、市街地再開発事業<sup>\*</sup>や総合設計制度<sup>\*</sup>などの都市開発諸制度<sup>\*</sup>を地区の特性に応じて活用することで、良質で防災性の高い建築物への更新、道路・公園等の公共施設の整備、地域貢献施設の整備等を含む、面的なまちづくりを推進し、地区の総合的な住環境を改善することを通じて、新宿区の高度防災都市化の早期実現を図ります。

## 3) 日常生活における住まいの防災

### ① 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

○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がある看板や外壁、擁壁等の定期点検により、適切な維持管理を促進します。

### ② 地域の防災力の向上

○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ます。

○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においては、区のまちづくりの諸施策への協力を求めます。

○マンションにおける自主防災組織の結成を促進し、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ます。

### ③ 水害に対する安全性の確保に向けた施策の推進

○水害解消に向けて、宅地における雨水流出抑制<sup>\*</sup>施設の設置や道路の透水性舗装整備を推進していきます。

○公園においては、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きます。

### (2) 住まい等の防犯

- 区民の区政への要望では、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です。防犯性の高い住宅の普及促進、防犯に関する情報提供及び支援を行います。

#### 1) 住宅の防犯のための取り組み

##### ① 防犯性の高い住宅の普及促進

- 防犯意識をさらに高めるために、情報提供を推進します。
- 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きます。
- 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きます。
- 住宅の開口部について、防犯性能の高い建物部品の使用の有無を評価項目の一つとして表示する「住宅性能表示制度※」の普及を図っていきます。

#### 2) 地域の防犯力の向上

##### ① 防犯に関する情報提供及び支援

- 「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ります。

### (3) 健康に配慮した住宅の普及促進

- 「住宅性能表示制度」の活用促進や法令等に基づく建築確認・検査等の実施により健康に配慮した住宅の普及を図ります。

##### ① 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ります。



### ② 法令等に基づく建築確認・検査等の実施

○建築基準法に基づく建築確認等の事務を通じ、健康に配慮した住宅の普及を図ります。

## (4) 住まい等の静穏の保持

- 計画に基づいた空家等の適正管理を行います。
- 静穏な住環境の保全のためのルールづくりやワンルームマンション\*条例に基づく適切な指導を通じて、周辺地域と調和のとれた住宅のあり方を支援、指導します。

### 1) 空家等の適正管理の促進

#### ① 新宿区空家等対策計画に基づいた適正管理の促進

○管理不全な空家等による周辺環境への悪影響等を防止するため、新宿区空家等対策計画\*に基づき管理不全な空家等の解消に取り組んでいきます。

### 2) 周辺地域と調和のとれた住宅のあり方について

#### ① 静穏な住環境の保全のための住まい方のルールづくり

- 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います。
- 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・是正等を行います。
- 住宅地等における静穏な住環境の保全の観点から、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、区として支援します。

#### ② ワンルームマンション条例に基づく適切な指導

○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、引き続き、条例に基づき指導していきます。

### 基本目標 2 住生活の質の向上

#### (1) マンションの適正な維持管理及び再生への支援

- マンションへの適切な支援を行うため、マンションの管理状況等の実態把握を行います。
- 賃貸マンションに対する管理不全及び老朽化対策、マンションの耐震化の促進、マンション管理の支援と老朽化への対応、ワンルームマンション\*条例に基づく指導によりマンションの実態に即した維持管理を支援します。
- マンション建替えの促進やまちづくりと一体となったマンション再生を推進します。

##### 1) マンションの管理状況等の把握

###### ① マンションの管理状況等の実態把握

○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きます。

##### 2) マンションの実態に即した維持管理への支援

###### ① 賃貸マンションに対する管理不全及び老朽化対策

○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きます。

###### ② マンションの耐震化の促進

○耐震化に向けた合意形成が課題となっていることから、耐震化の必要性の理解を深めるため、分譲、賃貸に関わらずアドバイザーを派遣し、所有者間の合意形成を支援していきます。

###### ③ マンション管理の支援と老朽化への対応

○管理体制が適正でない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すことで、マンションの適正な維持管理を支援していきます。

○マンションの計画的な大規模修繕等による長寿命化についての情報提供も積極的に行っていきます。

### ④ ワンルームマンション条例に基づく適切な指導

○マンションの適正な維持管理への支援の面からも、引き続き条例に基づき、適切な指導を推進していきます。

## 3) マンションの建替えの促進・支援等

### ① マンション建替えの促進・支援

○「マンションの建替え等の円滑化に関する法律<sup>\*</sup>」に基づくマンション建替えに係る制度の積極的な周知を行います。加えて、「広報しんじゅく」や区の公式ホームページ等で普及啓発を図っていきます。

○マンションの建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します。

### ② まちづくりと一体となったマンション建替え等の推進

○マンション単独での建替え促進・支援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<sup>\*</sup>」のほか、「街区再編まちづくり制度<sup>\*</sup>」、地区計画<sup>\*</sup>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等を推進します。

## (2) 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<sup>\*</sup>まちづくりガイドライン」に基づいた施設等の整備やバリアフリー法<sup>\*</sup>等に基づく建築物の整備指導によりユニバーサルデザインの視点に立った住宅まちづくりを促進します。
- 住宅の居住性の向上のため、リフォーム工事への支援やバリアフリー<sup>\*</sup>リフォームに対する高齢者等への支援を行います。
- 都市計画事業等に伴う住宅の建替えや、耐久性や耐震性等の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より良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストック<sup>\*</sup>の形成を誘導します。

## 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

### ① 「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

○「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<sup>\*</sup>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します。

○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）、つくり手（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<sup>\*</sup>を取り入れた施設整備等を引き続き進めます。

### ② バリアフリー法<sup>\*</sup>等に基づく建築物の整備指導

○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、高齢者や障害者等が暮らしやすいバリアフリー<sup>\*</sup>住宅の整備を指導・誘導します。

## 2) 居住性向上に向けた住宅リフォームの促進

### ① リフォーム工事への支援

○新宿区住宅リフォーム協議会による無料相談を引き続き行います。

○区と区内の建設業団体が加盟している「新宿区住宅リフォーム協議会」が協働し、区民が安心してリフォーム工事を依頼できる施工業者を、区が窓口となり協議会を通じてあさせんします。

### ② バリアフリーリフォームに対する高齢者等への支援

○加齢により介護が必要になっても、住み慣れた住宅で住み続けられるように、介護保険事業や東京都の補助事業を活用して住宅改修事業を行います。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が実施されるよう支援します。

○介護保険による住宅改修事業<sup>\*</sup>及び自立支援住宅改修事業<sup>\*</sup>にあたっては、ケアマネジャー、改修事業者等との連携により、効果的なバリアフリー改修を実施する体制を構築します。

## 3) 良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストックの形成

### ① 都市計画事業等に伴う住宅の建替えによる良質な性能を備えた住宅ストックの形成

○市街地再開発事業<sup>\*</sup>等を推進することにより、老朽木造住宅の密集地域における細分化された宅地や低未利用地等を集約して建替え、良質な性能を備えた住宅ストック<sup>\*</sup>の形成を誘導します。

### ② 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組み

○劣化対策（耐久性）や耐震性、維持管理・更新の容易性、居住面積、省エネルギー<sup>※</sup>性、居住環境等の住宅の性能の向上を図るため、長期優良住宅<sup>※</sup>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きます。

○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いきます。

### (3) 多様な居住ニーズに対応するしくみづくり

- 新しいタイプの住宅の質を確保するため必要な施策を検討します。
- 住み替え支援体制の構築、情報提供及び相談体制の充実、近居・同居を容易にする施策の推進等を通じ、ライフスタイル<sup>※</sup>・ライフステージ<sup>※</sup>に応じた住み替え等への支援を行います。

#### 1) 多様な住まい方への対応

##### ① 新しいタイプの住宅の質の確保

○近年増加しているシェアハウス<sup>※</sup>やコレクティブハウス<sup>※</sup>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施策を検討します。

○シェアハウスやコレクティブハウス等に対する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、高齢単身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します。

#### 2) ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替え等への支援

##### ① 情報提供及び相談体制の充実

○不動産取引や民間賃貸住宅への住み替えについては、住宅相談を拡充します。

##### ② 近居・同居を容易にする施策の促進

○子世帯とその親世帯が近くに住んで、相互に支えあう近居及び同居のための住み替えを支援します。

### ③「住宅転貸制度」の普及促進

○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、移住・住みかえ支援機構が実施する「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世帯等に転貸する「住宅転貸制度」の普及促進を図ります。

## (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

- 環境に配慮した住宅の普及促進、省エネルギー<sup>\*</sup>機器等の導入促進、ごみの適正な排出の推進により環境負荷の軽減に配慮した住みづくりを進めます。
- 景観まちづくり計画<sup>\*</sup>の推進や暮らしやすい地区街路環境の整備、道路の無電柱化<sup>\*</sup>、建築物の緑化推進により景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境を形成します。

### 1) 環境負荷の軽減に配慮した住みづくり

#### ① 環境に配慮した住宅の普及促進

○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していきます。

○環境負荷を減らし、地球温暖化やヒートアイランド現象<sup>\*</sup>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」の普及促進を図ります。

#### ② 省エネルギー機器等の導入促進

○省エネルギー・新エネルギー機器の補助制度を引き続き実施し、省エネルギー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<sup>\*</sup>への変換を促していきます。

#### ③ ごみの適正な排出の推進

○適正なごみ処理を行う社会の実現に向けて、家庭から排出されるごみと資源の分別を周知徹底し、組織的な排出指導の取り組みを一層進めます。

### 2) 景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成

#### ① 景観まちづくり計画の推進

- 景観まちづくり計画<sup>\*</sup>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きます。
- 景観形成ガイドライン<sup>\*</sup>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します。

#### ② 暮らしやすい地区街路環境の整備

- 歩行車や電動車いす、ベビーカー等の利用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、歩行者環境の改善とバリアフリー<sup>\*</sup>化を進めていきます。設置が可能な場合は、ベンチ・休憩スペースの設置等も進めていきます。
- 街路の景観の悪化や歩行者の妨げとなる、路上の看板や自転車の放置等について対策を推進していきます。また、道路の清掃や植栽に関する地域住民による管理の方策についても検討します。
- 総合的な「まちづくり施策」の下で、細街路<sup>\*</sup>（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 12m 以上の地区幹線道路等により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ります。

#### ③ 道路の無電柱化

- 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きます。

#### ④ 建築物等の緑化推進

- 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進めるため、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・推進していきます。
- 新宿区接道部緑化助成制度や新宿区屋上等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助成、屋上緑化や壁面緑化の整備費用への助成を引き続き実施していきます。

### 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

- 家賃等債務保証料助成の拡充や住み替え相談によるサポート体制の強化等により、高齢者等の民間賃貸住宅への入居の円滑化を図ります。
- 不動産取引相談によるサポート体制の強化や居住継続のための制度周知等、居住継続を支援していくための施策を拡充します。

#### 1) 民間賃貸住宅等への円滑入居の促進

##### ① 家賃等債務保証料助成の拡充

○民間賃貸住宅の賃貸借契約時に区と協定を締結している保証会社等のあっ旋を引き続き行うとともに、保証料助成対象とする保証委託契約の対象を拡大し、高齢者や障害者等が、民間賃貸住宅に円滑に入居できるように支援します。

##### ② 住み替え相談によるサポート体制の強化

○高齢者や障害者等が、制限を受けずに民間賃貸住宅に入居できるように、区内不動産業団体から派遣された住宅相談員による空き物件情報の提供を行う住み替え相談によるサポート体制を強化拡充します。

##### ③ 新宿区高齢者等の住まい安定確保連絡会

○新宿区高齢者等の住まい安定確保連絡会により、住宅・建築・福祉に携わる民間団体と区が連携し、高齢者や障害者等の住まい安定確保にきめ細かく取り組む基盤をつくります。

##### ④ あんしん居住制度の周知

○高齢者等の居住継続を支援するため、引き続き、住み慣れた地域での安心な生活を支え、高齢者等とその家族、貸主等の不安を解消する「あんしん居住制度<sup>\*</sup>」を周知します。

#### 2) 居住継続を支援していくための施策の拡充

##### ① 不動産取引相談によるサポート体制の強化

○不動産の売買等の取引や賃貸借契約に関して、区内不動産業団体から派遣された住宅相談員が助言する不動産取引相談によるサポート体制を強化します。



### ② 住み替え居住継続支援の実施

○居住する民間賃貸住宅の取り壊し等による立退きにより、転居を余儀なくされる高齢者や障害者等に転居に伴う費用の一部を助成し、住み替え居住継続を引き続き支援します。

### ③ 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引き続き実施し、被災後の生活の安定を助け、早期の生活再生を図ります。

### ④ 居住継続のための制度の周知

○リバースモーゲージ<sup>※</sup>等居住継続のための各種制度の周知を行います。

## (2) 安心して子育てできる居住環境づくり

- 子育て世帯が居住環境改善のため、区内で住み替える際の経済的支援策の検討や「住宅転貸制度」の普及促進により子育て世帯への居住継続の支援を行います。
- 多様なニーズへの対応と親と子の育ちの場をつくる子育て支援や地域における子育てサービスの推進により、子育てに適した居住環境を形成します。

### 1) 子育て世帯に対する居住継続の支援

#### ① 居住支援

○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します。

#### ② 「住宅転貸制度」の普及促進

○移住・住みかえ支援機構の「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」の普及促進を図ります。

### 2) 子育てに適した居住環境の形成

#### ① 多様なニーズへの対応と親と子の育ちの場をつくる子育て支援

- すべての子育て世帯が、地域の中で安心して子育てできるよう、多様な子育てニーズに対応できるサービスの充実を図り、必要なサービスを選択し、気軽に利用できるしくみを実現していきます。
- 保護者のニーズに合った子育て支援サービスのコーディネートなどにより、適切な機関につなげることにより、保護者の子育て負担感の軽減を図っていきます。
- 様々な子育て支援サービスが、子どもの育ちとともに、親の育ちへとつながるよう、内容の充実を図っていきます。
- 都市開発諸制度※に基づき建築物を新築する際などに、保育施設等の整備を要請していきます。

#### ② 地域で支える子育て支援体制の構築

- 子どもの成長と子育て世帯を支援する地域の力を育み、家庭・地域・学校が手を携えて子どもを育てる取組みや多世代による交流活動等を充実させ、子育てを社会全体で支える環境づくりを進めていきます。
- 関係機関が連携し、子どもたちを犯罪や事故から守る活動の推進、居住環境の整備などにより、子育てしやすいまちの実現をめざします。

### (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

- 区立住宅※（区営住宅※、区民住宅※、特定住宅※、事業住宅※）の再編を進めていきます。
- 区営住宅については、住戸の条件等に応じた計画的な改善策を推進します。
- 区営住宅の入居者選定方式の見直しの検討や入居者の居住状況に応じた住み替え制度の検討、定期借家制度※の導入の検討等によりセーフティネット※の機能を強化します。

### 1) 区立住宅の再編

#### ① 区立住宅の再編

- 区立住宅には、区が所有する所有型と民間からの借上型があります。区立住宅の再編にあたっては、少子高齢化の進行や高齢単身世帯の増加などを踏まえ、区民の需要に合った区立住宅ストック※のあり方を検討していきます。

### 2) 区営住宅の建替え等

#### ① 住戸の条件等に応じた計画的な改善策の推進

○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、地域の特性や周辺の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きます。

○既存住宅について、トイレ・浴室等の手すりの設置等、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みます。

### 3) セーフティネット機能の強化

#### ① 入居者選定方式の見直しの検討

○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に配慮を要する方を対象とした入居者選定方式の見直しを検討します。

#### ② 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

○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します。

#### ③ 区営住宅における定期借家制度の導入検討

○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します。

#### ④ 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、引き続き区民の安全・安心を確保していきます。

### 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

- 地域防災体制の構築や高齢者等を地域で支えるしくみづくりにより、安全・安心・支え合いの体制づくりに取り組みます。
- 地域の特性や課題に根差したまちづくり、町会・自治会の活動への支援等により地域の「まちづくり活動」を推進します。

#### 1) 安全・安心・支え合いの体制づくり等

##### ① マンション住民組織を包含した地域防災体制の構築等

- 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、商店会等の地域の各種団体との連携を強化して地域の防災力の向上を図ります。
- 市街地再開発事業\*等の事業者には、防災を含めた区の施策への協力を要請していきます。

##### ② 高齢者等を地域で支えるしくみづくり

- 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、高齢者等の見守り体制のさらなる充実や、元気な高齢者も含む地域交流や介護予防活動の場となる通いの場の住民運営といった、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きます。
- 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みます。

#### 2) 地域の「まちづくり活動」の推進

##### ① 地域の特性や課題を踏まえたまちづくり

- 地域の特性や課題を踏まえた「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項の規定による区域の指定）等を活用した、住環境整備を進めていきます。

##### ② 地域の「まちづくり活動」団体等への支援

- 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新たな助成制度を導入します。助成制度を通じて、新たな地域活動団体の育成につなげ、さらに団体相互の連携・協力体制づくりを進めていきます。

### ③ 町会・自治会の活動への支援

- 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、活動を支援していきます。
- 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) 多文化共生<sup>\*</sup>の住環境づくり

- 外国人への住まい方のルール等に関する情報提供や相談体制を充実します。
- 外国人が住まいを借りやすくするため、貸主等への啓発等を行います。
- 外国人の地域社会への参加と交流を推進します。

### ① 住まい方のルール等に関する情報提供・相談体制の充実

- 「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、情報提供を行っていきます。
- 特に第三期「新宿区多文化共生まちづくり会議」（～平成30（2018）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ります。
- 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<sup>\*</sup>、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します。
- 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します。

### ② 宅地建物取引業者や貸主への啓発

- 不動産関係団体を通じて、宅地建物取引業者や貸主に対し、外国人に住まいを貸すことへの理解を深めるため、情報提供や働きかけを行っていきます。

### ③ 外国人の地域社会への参加と交流の推進

- 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、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します。

### (3) 活発な多世代交流のための住環境づくり

●多世代居住の推進や多世代交流と地域活動の場の確保を行います。

#### ① 多世代居住の推進

○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移住・住みかえ支援機構の子育てファミリー層等に対する「マイホーム借上げ制度」の周知等により、区内における住宅供給の促進を図ります。

○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、近居・同居の支援施策を通じて、区内での多世代居住を促進します。

#### ② 多世代交流と地域活動の場の確保

○地域の「まちづくり活動」を活性化するためには、地域に居住する様々な人同士の交流や親世代と子世代の交流等多様な地域活動のための場の整備が重要です。

○都市開発諸制度※に基づき建築物を新築する際などに、地域の交流と活動のための場の確保を要請していきます。