

# (仮称) 新宿区マンション等まちづくり方針【骨子案】

# 目 次

表紙	1
目次	2
はじめに	3
マンションまちづくり施策に関するこれまでの経緯	4
現状と課題	5
新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン改定の視点	7
(仮称) 新宿区マンション等まちづくり方針の位置付け	8
(仮称) 新宿区マンション等まちづくり方針の重点方針	9
重点方針を踏まえたマンションまちづくり施策の展開	10

# はじめに

区は、平成3年に定住人口の減少を受け、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例を制定し、平成5年にはその条例に基づく新宿区住宅マスタープランを策定しました。平成8年には、商業・業務機能と調和した居住機能を確保するため、幹線道路の沿道や道路基盤が整備され高度利用が可能な地域を、中高層階住居専用地区に指定しました。こうした施策に取り組んできた結果、近年においては、定住人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは充足してきています。

一方、今後の住宅施策として、新型コロナウイルス感染症拡大の影響やデジタル化の急速な進展に伴うテレワークの普及など人々のライフスタイルの変化への対応、ゼロカーボンシティ新宿の実現に向けた、建築物の省エネルギー対策の加速などが求められています。また、周辺の市街地環境に大きな影響を与える都市開発諸制度等を活用する開発計画については、地区の特性に応じて、災害に強いまちづくりや総合的な住環境の改善が求められています。

こうした社会経済情勢の変化に対応していくためには、特に区内の住宅の8割以上を占めるマンションに関する住宅施策を現在の状況に早期に対応させていく必要があることから、「（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針」を策定し、マンションまちづくり施策を進めていきます。

# マンションまちづくり施策に関するこれまでの経緯

## 区のマンションまちづくり施策

平成3年 新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例制定

平成5年 第1次 新宿区住宅マスタープラン策定  
平成10年 第2次 新宿区住宅マスタープラン策定  
平成20年 第3次 新宿区住宅マスタープラン策定  
平成30年 第4次 新宿区住宅マスタープラン策定

平成2年 新宿区定住化の推進に関する要綱制定  
平成20年 同要綱 廃止

平成8年 中高層階住居専用地区の指定

平成15年 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制定

## 社会経済情勢の変化、国・都・区の計画など

### (1) 社会経済情勢の変化

- ・緩やかに増加し続ける定住人口、住宅ストックの充足
- ・新型コロナウイルス感染症拡大の影響やデジタル化の急速な進展に伴うテレワークの普及など人々のライフスタイルの変化

### (3) 住生活基本計画の策定【国】(令和3年3月)

#### ① 社会環境の変化

新たな日常、DXの推進等 安全な住宅・住宅地の形成

#### ② 居住者・コミュニティ

子どもを産み育てやすい住まい、高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等、セーフティネット機能の整備

#### ③ 住宅ストック・産業

住宅循環システムの構築、空き家の管理・除却・利活用、住生活産業の発展

### (2) まちづくり戦略プランの改定(令和5年7月)

- ① 暮らし方・働き方の変化への対応
- ② デジタル化の急速な進展への対応
- ③ ゼロカーボンシティ新宿の実現
- ④ ユニバーサルデザインまちづくりの推進
- ⑤ 景観まちづくりの推進
- ⑥ グリーンインフラの整備

### (4) 東京都住宅マスタープランの策定(令和4年3月)

【目標2】

※10の目標から抜粋

脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

【目標6】

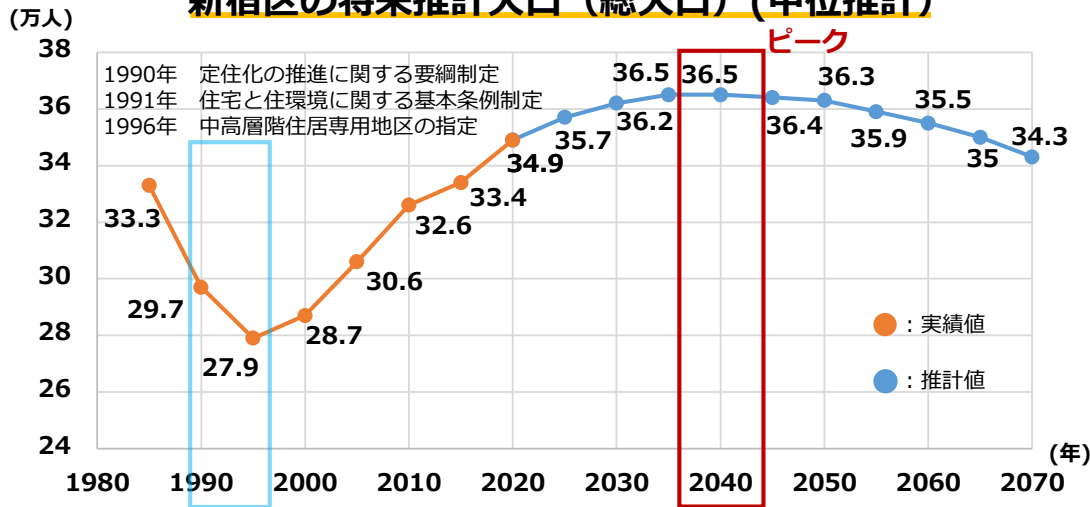
災害時における安全な居住の持続

【目標9】

安全で良質なマンションストックの形成

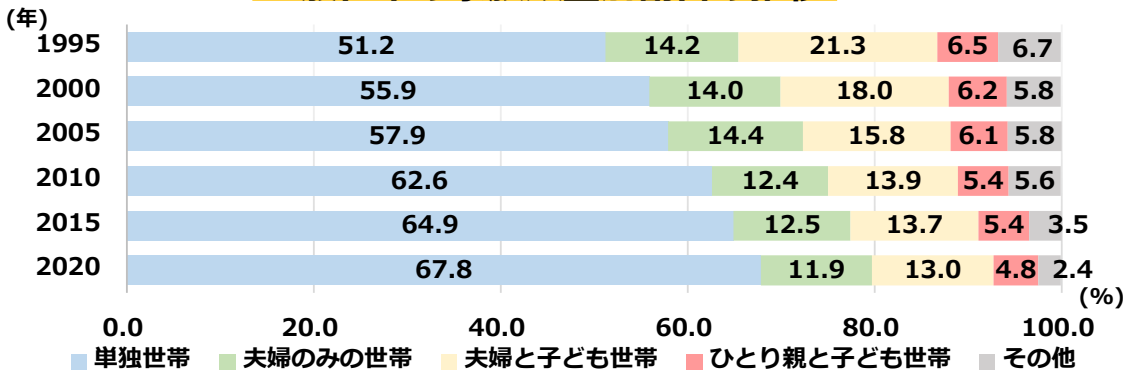
# 現状と課題

## 新宿区の将来推計人口（総人口）（中位推計）



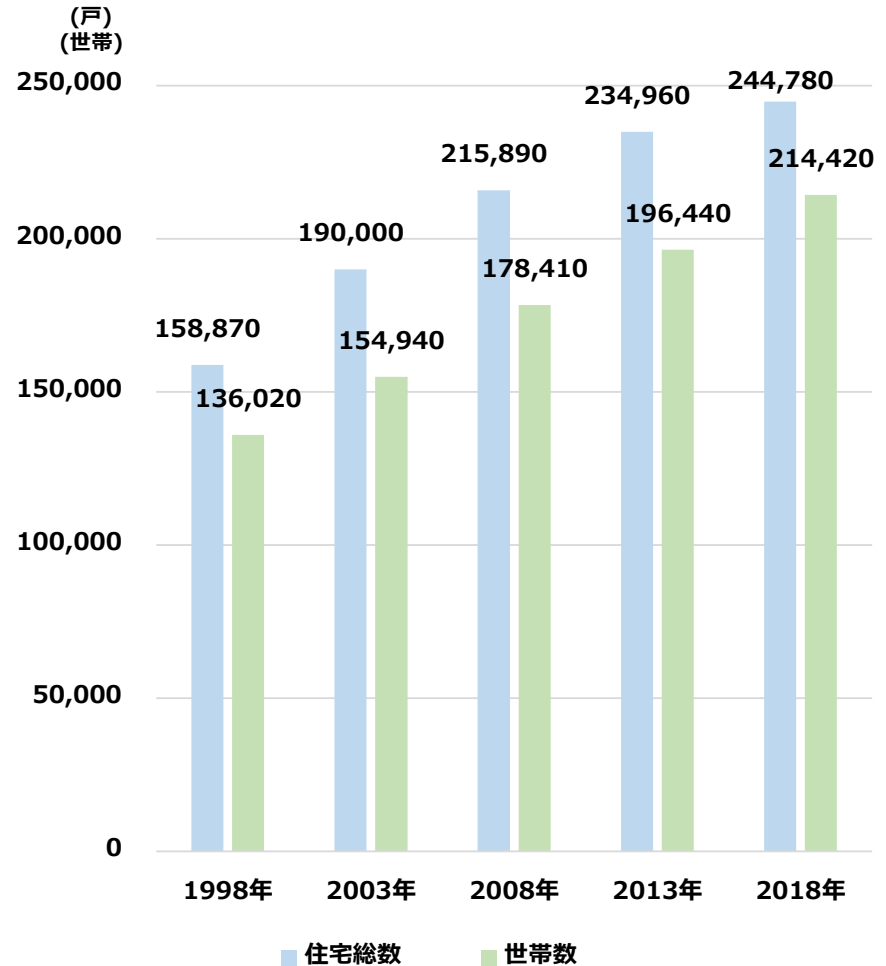
【出典：2020年国勢調査に基づく新宿区将来人口推計】  
 当分の間は、人口の増加が続く見通しです。  
 人口のピークは、2040年の36.5万人です。

## 一般世帯の家族類型別割合の推移



【出典：研究所レポート2022】  
 単独世帯の割合は、継続的に上昇しています。  
 これに伴い、ワンルームマンションの増加が予想されます。

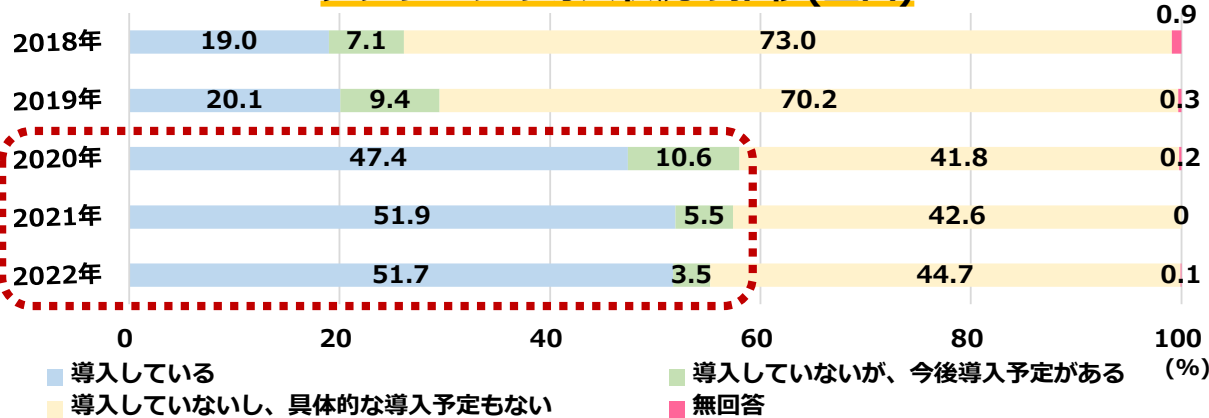
## 住宅総数・世帯数の推移



【出典：住宅・土地統計調査(各年)】  
 各年とも住宅総数が世帯数を大きく上回っているため、住宅は量的に充足していると言えます。  
 2018年は、3万戸以上上回っていました。

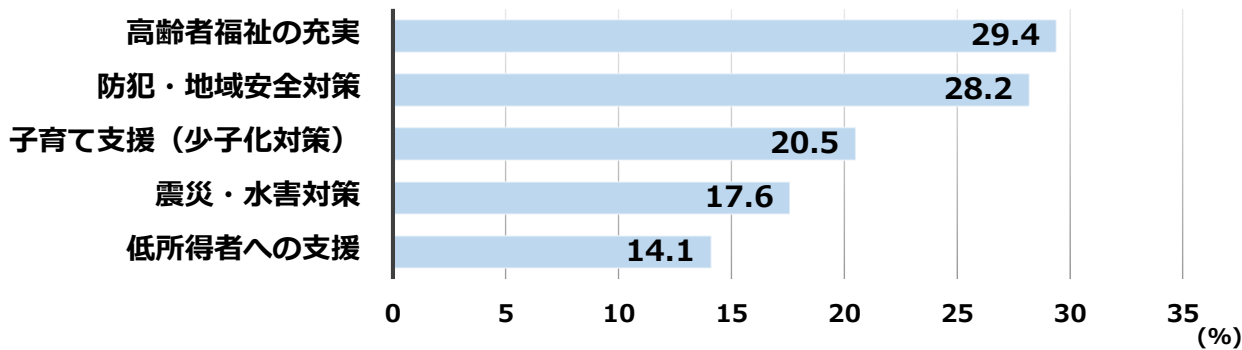
# 現状と課題

## テレワークの導入状況の推移(全国)



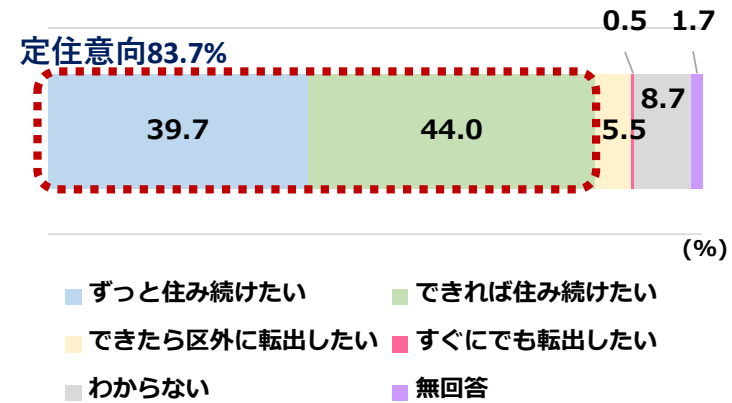
【出典：総務省通信利用動向調査（各年）】  
 新型コロナウイルス感染症が拡大した2020年以降、テレワークは5割以上で導入され、定着してきています。自宅周辺の住環境の重要性が高まっています。

## 区政への要望

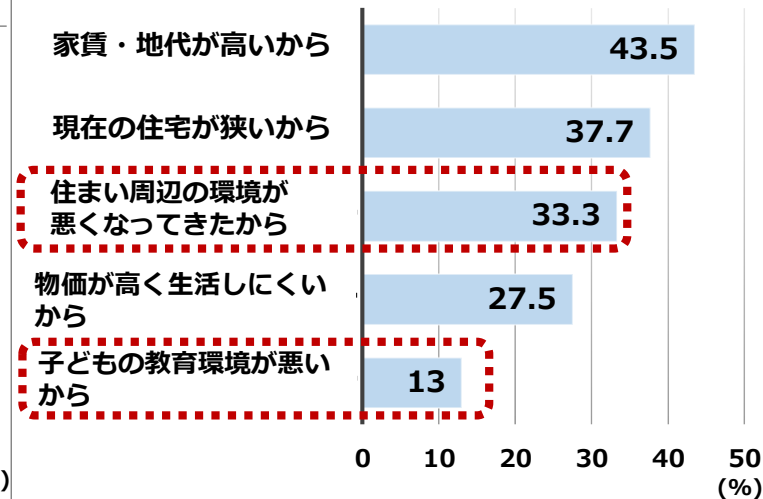


【出典：令和5年度 新宿区区民意識調査】  
 「高齢者福祉の充実」、「防犯・地域安全対策」は20年以上1位と2位を占めています。「子育て支援（少子化対策）」は20年間、「震災・水害対策」は19年間連続で上位5位以内に入っています。

## 定住・転出意向



## 転出したい理由



【出典：令和5年度 新宿区区民意識調査】  
 定住意向は8割を超えていますが、家賃・地代の高さ、住居の狭さ、住まい周辺の環境、物価、子どもの教育環境への不満が高いです。



# 新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン改定の視点

新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴う人々の暮らし方・働き方の変化や、デジタル化の急速な進展といった社会経済情勢の変化に対応するため、令和5年7月に「新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン」を改定しました。改定の視点は、以下のとおりです。「（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針」の策定にあたっては、こうした視点が重要となります。

## 新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした暮らし方・働き方の変化への対応

「取組み例」  
感染症の拡大時にも事業継続が可能となるテレワークなどの普及にあわせ、多様な暮らし方、働き方に対応した身近な公園やオープンスペースの確保と、建物内のゆとりある交流空間づくりの推進



ゆとりのある空間づくり  
(新宿中央公園)

## ユニバーサルデザインまちづくりの推進

「取組み例」  
駅施設におけるバリアフリールート複数化や最短化、また、駅前広場等のバリアフリー化の推進



ユニバーサルデザイン  
まちづくり遵守基準適合証

## デジタル化の急速な進展への対応

「取組み例」  
新宿駅周辺、高田馬場地区、四谷地区、飯田橋地区及び大久保地区における、AI、IoT等の先端技術を活用し、自動運転技術や効率的な駐車場管理、エリア・エネルギー・マネジメントなどを導入した都市開発事業の推進



自動運転バス(新宿駅西口)

## 景観まちづくりの推進

「取組み例」  
新宿駅周辺における超高層ビル群のスカイラインの形成など、新宿にふさわしい個性と魅力あふれる顔づくりの推進



超高層ビル群のイメージ図 (ベース図: 3D都市モデルPLATEAU)

## ゼロカーボンシティ新宿の実現

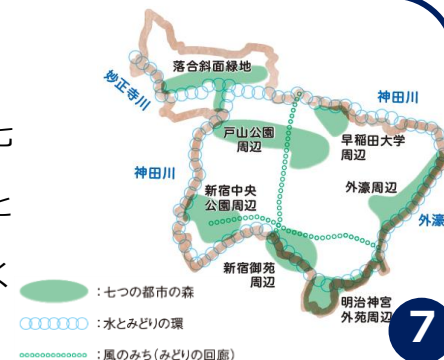
「取組み例」  
地球温暖化対策の推進のため、太陽光発電等の再生可能エネルギー設備導入など、環境に配慮したまちづくりの推進



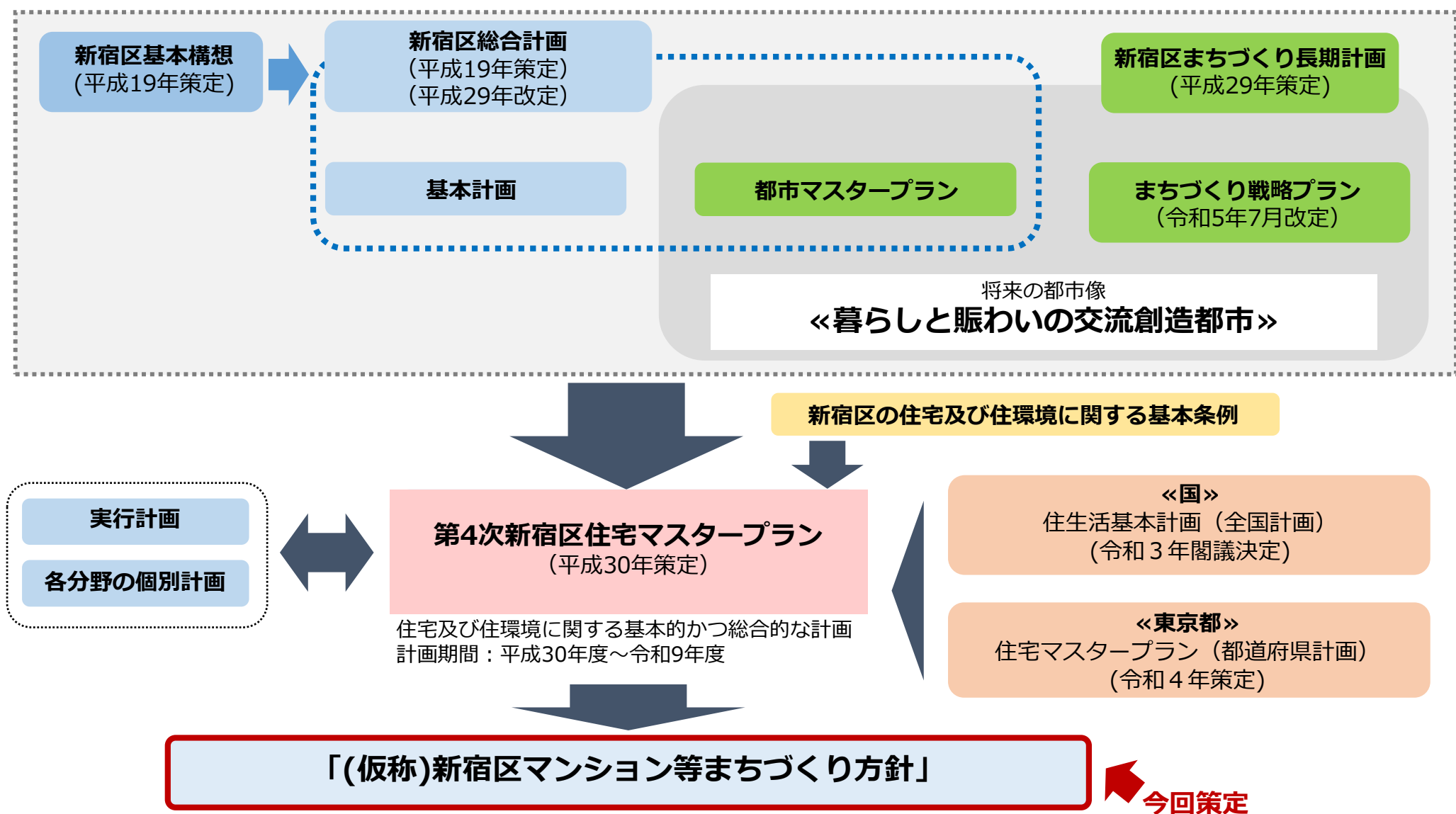
太陽光発電設備の事例  
出典: 環境省HP

## グリーンインフラの整備

「取組み例」  
区におけるグリーンインフラである「七つの都市の森」、「水とみどりの環」、「風のみち(みどりの回廊)」の保全と創出及びネットワーク化の推進による、生物多様性に配慮した、環境にやさしく居心地の良い快適なまちの創出



# (仮称)新宿区マンション等まちづくり方針の位置付け



現在の社会経済情勢の変化等を踏まえたマンション等に関する住宅施策を、より早期に実施していく必要があることから、今後のマンションまちづくり施策を進めていくための方向性を示します。なお、令和9年度に予定している住宅マスタープランの改定の際には、本方針の内容を反映させていただきます。



# (仮称)新宿区マンション等まちづくり方針の重点方針

## 現状

- 緩やかに増加し続ける定住人口
- 住宅ストックの充足

## 課題

- テレワークの普及など人々のライフスタイルの変化への対応
- 住まい周辺の環境、子どもの教育環境、防災などの要望への対応

## 「(仮称)新宿区マンション等まちづくり方針」

現在の社会経済情勢や人々のライフスタイルの変化に対応した、快適でゆとりある住環境づくりや防災性が高く環境に配慮したまちづくりを推進するため、以下の重点方針に基づき各施策に取り組みます。また、緩やかに増加し続ける定住人口や充足した住宅ストックを踏まえ、住宅の付置義務や住宅の確保に対するインセンティブの付与についての見直しを検討します。

### 【重点方針1】

**快適でゆとりある良好な住環境の形成**

### 【重点方針2】

**防災性が高く環境に配慮したまちづくり**

### 【重点方針3】

**緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの充足を踏まえた住宅供給**



快適でゆとりある住環境  
(コモレ四谷)

# 重点方針を踏まえたマンションまちづくり施策の展開

【重点方針 1】 快適でゆとりある良好な住環境の形成

【重点方針 2】 防災性が高く環境に配慮したまちづくり

## (仮称)大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例の制定

大規模マンションや都市開発諸制度を活用する開発計画を建築する民間開発事業者に対して、市街地環境の向上を要請していくために事前協議を義務付けます。事前協議では、地域の実情に応じて必要な都市空間の確保及び地域コミュニティの形成、子育て支援施設の設置、防災性や環境性能の向上などについて、要請していきます。

### 【事前協議の項目例】

- ・ 公共空間
- ・ 防災
- ・ 環境
- ・ 生活利便施設
- ・ 地域コミュニティ
- ・ 教育・子育て支援施設
- ・ 交通施設

## ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例の対象拡大

現在は、「地階を除く階数が3以上で、かつ、ワンルーム形式の住戸（専用面積が30㎡未満の住戸等）が10戸以上の共同住宅、寮、寄宿舍、長屋」が本条例の対象です。

本条例の対象を拡大することで、近隣とのトラブル防止や良好な住環境の形成を図っていきます。

### 新宿区ワンルーム条例の手引き (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)

ワンルームマンション条例の対象となる建築物  
地階を除く階数が3以上で、ワンルーム形式の住戸（専用面積が30㎡未満の住戸等）が10戸以上の共同住宅、寮、寄宿舍及び長屋が対象の建築物となります。（表2、3参照）



# 重点方針を踏まえたマンションまちづくり施策の展開

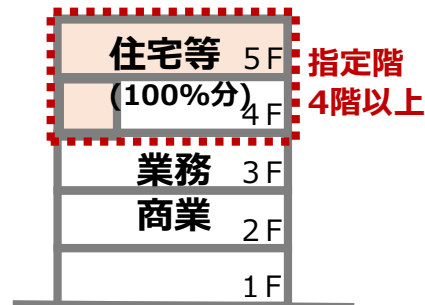
【重点方針 3】 緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの充足を踏まえた住宅供給

## 中高層階住居専用地区の廃止と 新たな特別用途地区の指定

定住人口の回復を図るため、平成8年に幹線道路の沿道や道路基盤が整備された地域を「中高層階住居専用地区」に指定し、指定階以上の階において一定割合以上の住宅等の用途を建築させるという規制を行いました。その後28年が経過する中で、定住人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは充足しています。

これを受け、「中高層階住居専用地区」を廃止し、新たな特別用途地区を指定します。新たな特別用途地区では、現在、指定階以上で制限している風俗営業等の用途を引き続き制限することで、周辺の住環境を保全していきます。

第2種中高層階住居  
専用地区のイメージ  
容積率400%  
建蔽率80%



※現在の制度については、  
「参考資料2」参照

## 都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し

都市開発諸制度における住宅供給促進型を活用して住宅を整備すると、容積率の大きな割増しを受けるため、通常よりも大量の住宅が一度に供給されます。当面は、区内での住宅供給促進型の適用を取りやめることで住宅供給量の調整を図り、将来的には人口や住宅供給量の推移に合わせた制度の見直しを行います。

【通常の割増容積率の限度】

**200~300%**（制度により異なる）

【住宅供給促進型の割増し容積率の限度】

（現状）**300~500%**（制度により異なる）

⇒（今後）**当面、区内での適用取りやめ**

※現在の制度については、「参考資料3」参照