

新宿区マンション等まちづくり方針

令和7(2025)年3月 新宿区

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
新宿区マンション等まちづくり方針の位置付け	8
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 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検討	10
【重点方針 1】快適でゆとりある良好な住環境の形成	
・ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例等の対象拡大の検討	14
【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量的な充足を踏まえた住宅供給	
・中高層階住居専用地区の見直しと新たな特別用途地区の検討	15
・都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し	16

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※は量的には充足しています。

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ります。そこで、「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クリアプラン策定
平成10年 第2次 新宿区住宅マスタークリアプラン策定
平成20年 第3次 新宿区住宅マスタークリアプラン策定
平成30年 第4次 新宿区住宅マスタークリアプラン策定

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
(平成20年、平成23年、令和元年改正)

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、住宅ストックの量的な充足
- ・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クリアプランの策定(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

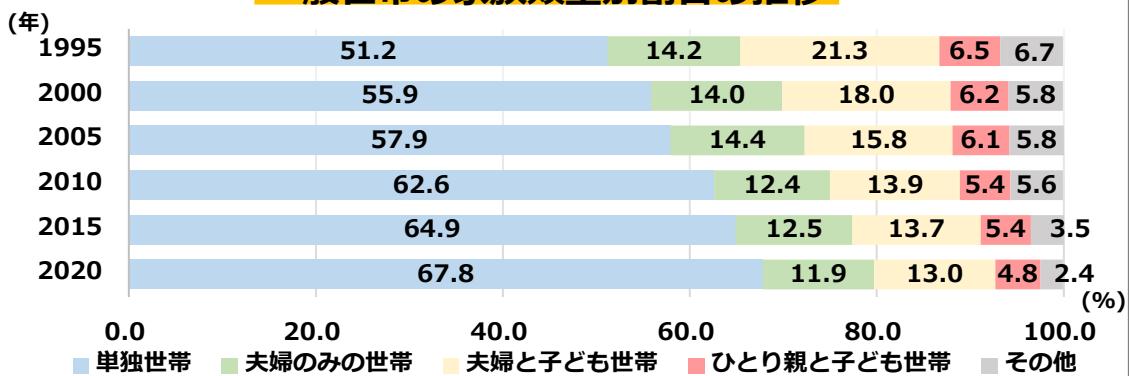
新宿区の将来推計人口（総人口）（中位推計）



【出典：研究所レポート2023（新宿自治創造研究所）】

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。

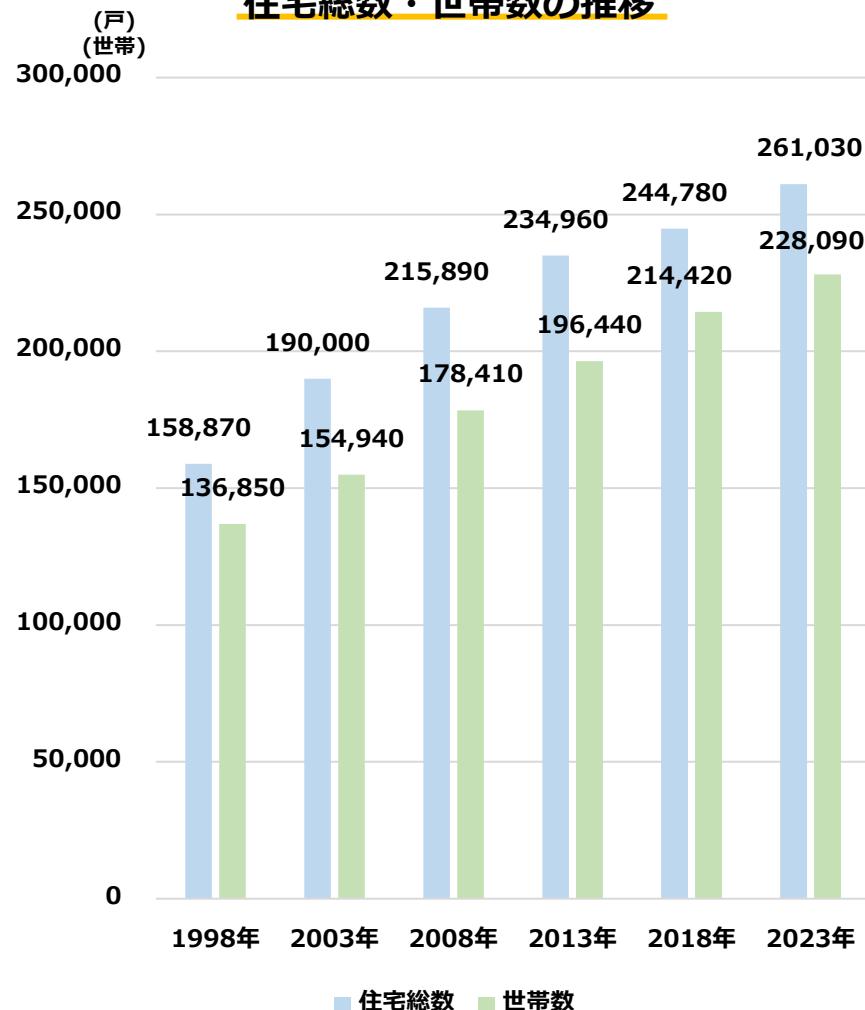
一般世帯の家族類型別割合の推移



【出典：研究所レポート2022（新宿自治創造研究所）】

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。（「子ども」は、未成年者だけでなく、全年齢が対象です。）

住宅総数・世帯数の推移

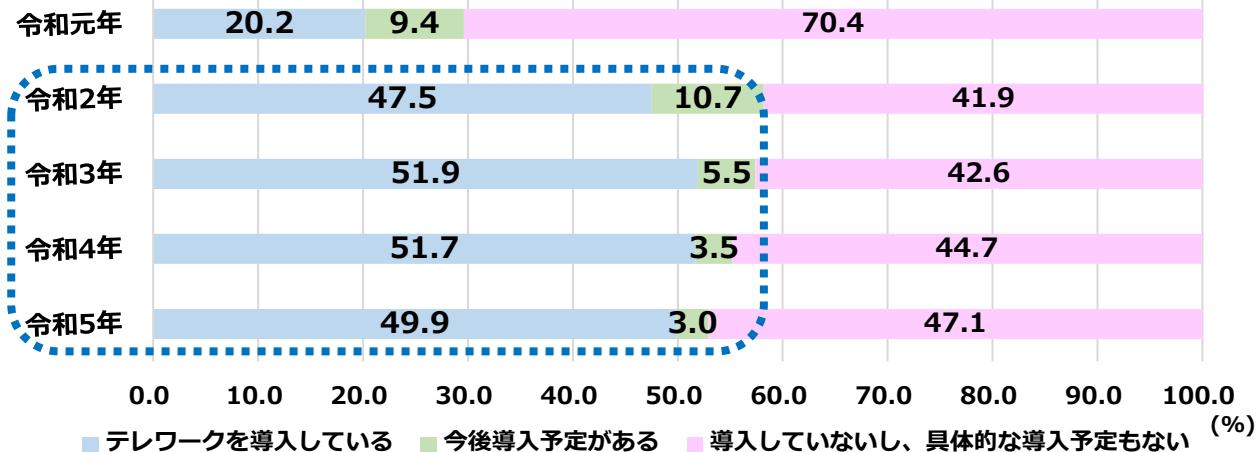


【出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局・各年）】

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。2023年は、約3.3万戸上回っていました。

現状と課題

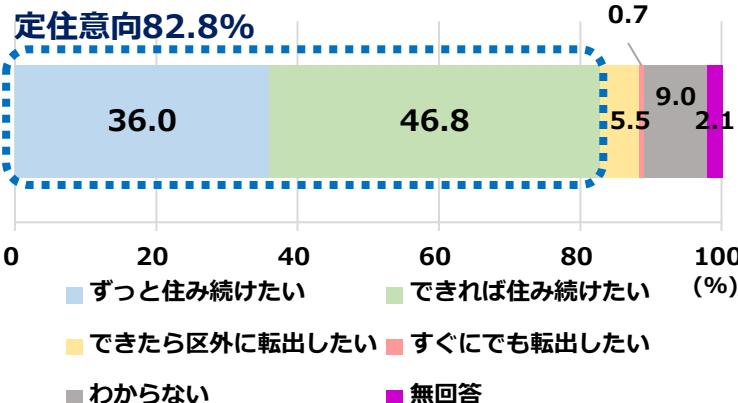
テレワークの導入状況の推移



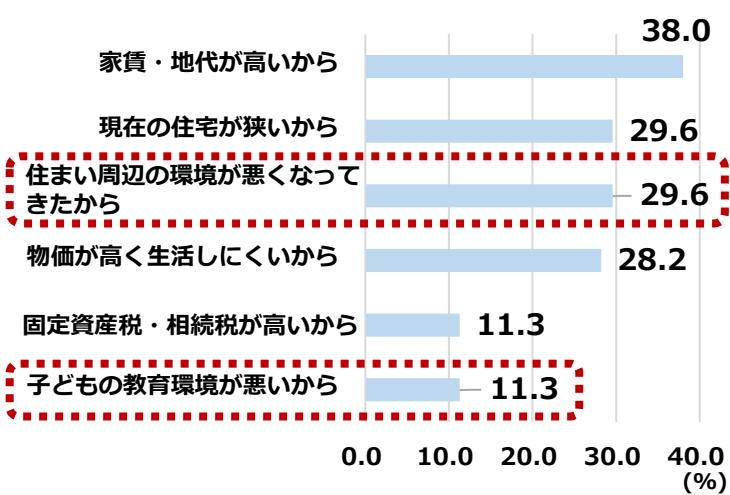
【出典：総務省通信利用動向調査（各年）】

新型コロナウイルス感染症が拡大した令和2年以降、テレワークは約5割に導入され、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。

定住・転出意向



転出したい理由



【出典：令和6年度 新宿区区民意識調査】

「防犯・地域安全対策」、「高齢者福祉の充実」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21年間、「震災・水害対策」は20年間連続で上位5位以内に入っています。

【出典：令和6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、転出したい理由の中で住環境に関するものとして「住まい周辺の環境」、「子どもの教育環境」があげられています。

(参考) 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」の策定にあたっても、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)

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)

「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

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の複数化や最短化、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

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)

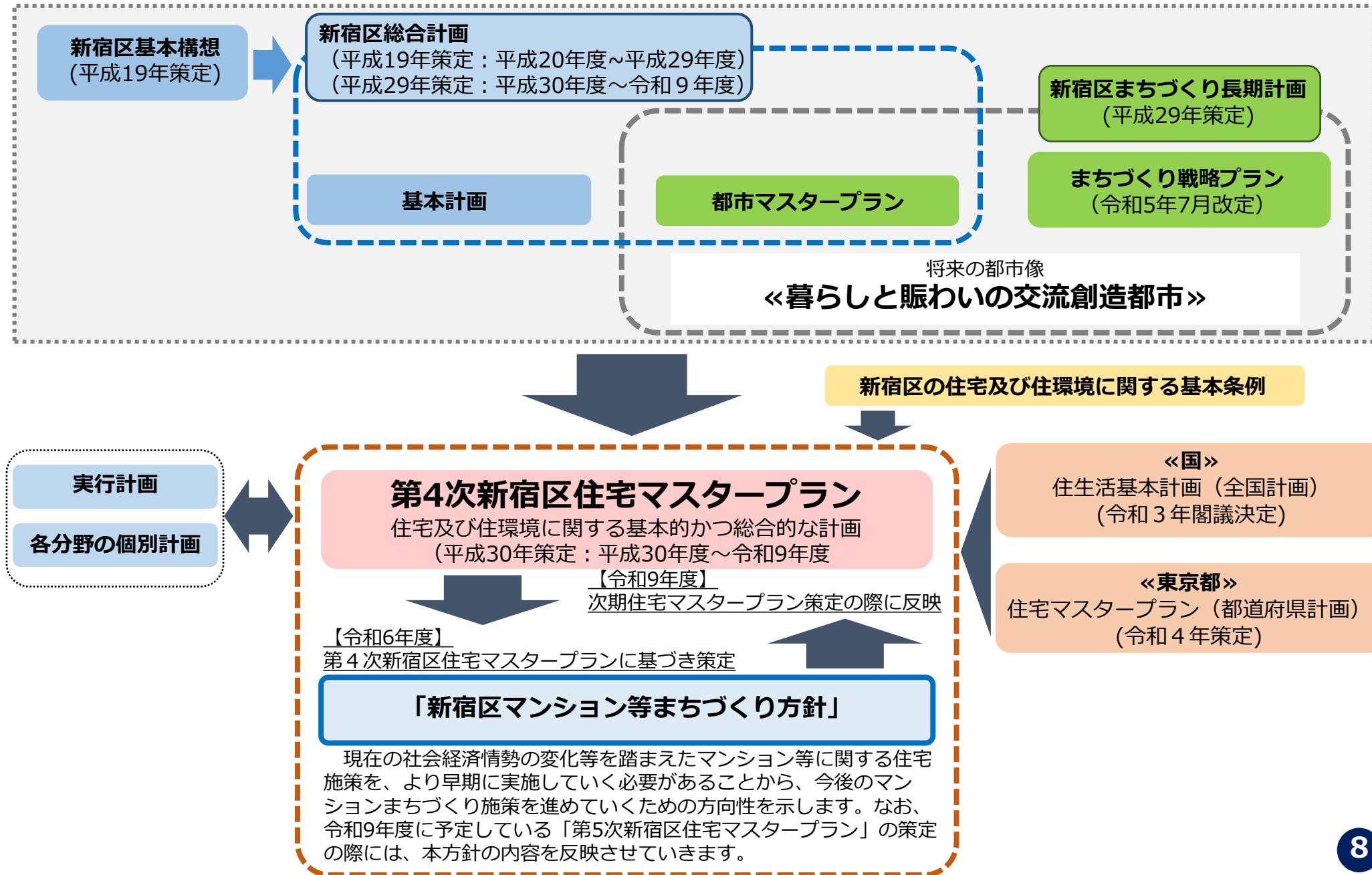
グリーンインフラの整備

«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



新宿区マンション等まちづくり方針の位置付け



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

(P.5 新宿区の将来推計人口(総人口)(中位推計)参照)

- 住宅ストックの量的な充足

(P.5 住宅総数・世帯数の推移参照)

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

(P.6 テレワークの導入状況の推移、区政(施策)への要望参照)

「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量的には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量的な充足を踏まえた 住宅供給



快適でゆとりある住環境
(コモレ四谷)

【重点方針 1】快適でゆとりある良好な住環境の形成

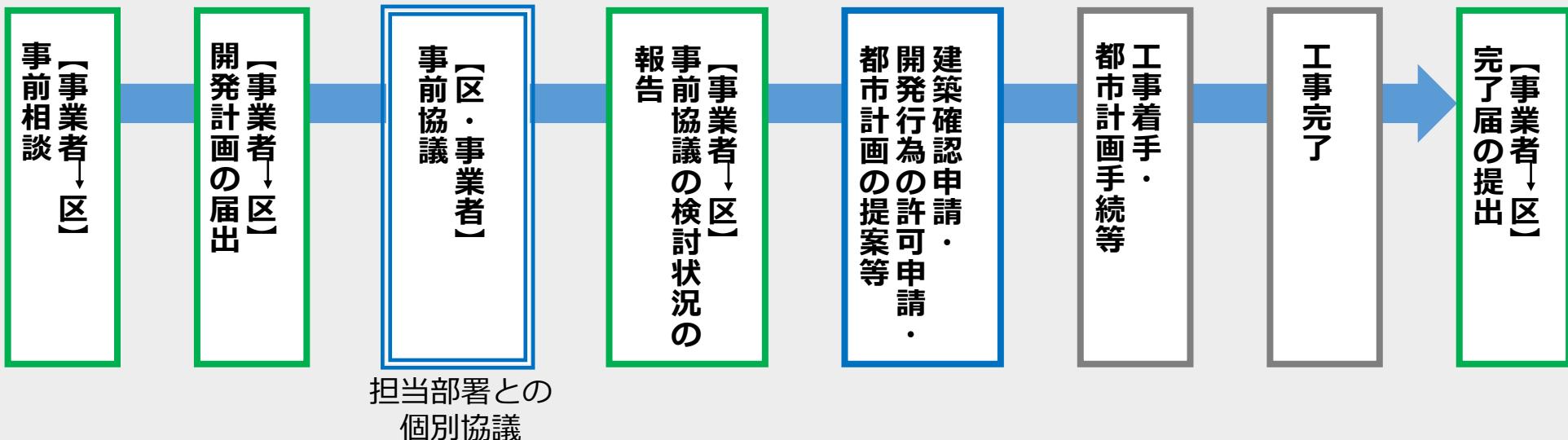
【重点方針 2】防災性が高く環境に配慮したまちづくり

(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検討

重点方針である「快適でゆとりある良好な住環境の形成」と「防災性が高く環境に配慮したまちづくり」の推進に向け、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の事前協議を義務付ける、「(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」の制定を検討します。

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、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。詳しくは、次ページ以降を参照してください。

手続の流れ



【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検討

事前協議の対象①：大規模マンション

近隣の住環境に影響を与える、以下のいずれかの条件に該当する共同住宅等(※)

(※) 「共同住宅等」とは、共同住宅、寄宿舎及び長屋のことをいう。

- ① 敷地面積1,000m²以上かつ過半の用途が共同住宅等
- ② 延べ面積3,000m²以上かつ過半の用途が共同住宅等
- ③ 住戸数100戸以上の共同住宅等

事前協議の対象②：都市開発諸制度※等を活用する開発計画

周辺市街地に大きな影響を与える、以下のいずれかの制度を活用する開発計画

(③・⑥については、都市計画決定又は都市計画変更を伴うものに限る)

- | | |
|--------------------|-------------|
| ① 高度利用地区 | ② 特定街区 |
| ③ 再開発等促進区を定める地区計画 | ④ 総合設計 |
| ⑤ 都市再生特別地区 | ⑥ 高度利用型地区計画 |
| ⑦ その他特に区長が必要と認めるもの | |

※都市開発諸制度とは、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のことで、「再開発等促進区を定める地区計画」「高度利用地区」「特定街区」「総合設計」の4制度のことです。

【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

(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検討

事前協議で要請する事項

地域の実情に応じて必要な事項を、事前協議を通して要請していきます。また、都市開発諸制度等を活用する開発計画については、地域に与える影響が非常に大きいため、より積極的に市街地環境を改善するように誘導していきます。

項目例	考え方	要請する事項の例
公共空間	良好な住環境の形成を図るため、地域に不足している公共空間について、必要に応じて、整備を要請していきます。	◆歩道状空地 ◆道路 ◆公園 など
地域コミュニティ	良好な地域コミュニティを形成していくため、周辺の町会・自治会・地域活動団体との連携などについて要請していきます。	◆町会・自治会・地域活動団体との連携 ◆管理に関する事項 など
防災	マンション防災対策のさらなる充実・強化のため、必要な事項を要請していきます。	◆防災備蓄倉庫 ◆一時滞在施設 ◆雨水の一時貯留施設 など
子育て支援施設	大規模なマンション建設に伴う小・中学校の児童数・生徒数の増加見込みや保育需要の見通しの届出を受け、必要な要請を行っていきます。	◆保育施設、子育て支援施設 など
環境	地球温暖化対策の推進に向けたCO2排出量の削減のため、環境性能の高い建築物の誘導や緑化の要請などを行います。	◆太陽光発電システム等 ◆高い断熱性能を持つ窓 ◆高効率空調設備 ◆緑化 など
交通施設	大規模なマンション建設に伴う路上駐車や路上駐輪などの交通上の問題が発生しないよう、宅配便・引っ越し車両・デイサービスの送迎車など日常生活に必要な自動車用の停留空地及び駐輪場の設置を要請していきます。	◆自動車停留空地 ◆駐輪場 など
生活利便施設	地域に親しまれてきた商店街や公衆浴場がなくなってしまうなど、周辺地域に対して大きな影響を与える開発計画の場合、その代替施設の整備などを必要に応じて要請していきます。	◆食料品や日用品を扱う店舗 ◆公衆浴場 など

【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検討

届出事項

※以下に該当する場合は、事前協議の検討状況の報告の際に、あわせて各届出を受けます。

- (1) 共同住宅の場合は、総戸数（うち、ファミリー形式の住宅の戸数、ワンルーム形式の住宅の戸数）と入居時における小・中学校の児童数・生徒数の見込み、保育需要の見通しの届出を受け、周辺の小中学校や保育施設等の受け入れ対応状況の確認を行います。
- (2) 一時滞在施設を整備する場合は、設置場所や受け入れ人数等について届出を受けます。

その他

- ・開発計画が変更となる場合は変更届を提出し、変更箇所について再協議が必要です。
- ・開発計画に係る工事が完了したときは、完了届の提出が必要です。
- ・事前協議に基づき整備された施設は、その目的に適合するように維持管理しなければなりません。
- ・事前協議に基づき整備された施設を転用しようとするときは、区と協議をしなければなりません。
- ・事業者が変更した場合においても、事前協議の内容は承継します。

勧告・公表

勧告することができる場合は、以下のとおりです。

- ・以下の届出を行わないとき又は虚偽の届出を行ったとき。
①開発計画の届出 ②検討状況の報告 ③開発計画の変更の届出 ④工事の完了の届出 ⑤施設等転用の協議の届出
- ・区の要請に応じないとき。
- ・事前協議により整備した施設の維持管理が不適切なとき。

また、正当な理由なく、上記の勧告に従わないときは、公表を行うことができます。

ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例等※の対象拡大の検討

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を拡大することにより、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。

【現行条例の規制対象】

地階を除く階数が3以上で、かつ、ワンルーム形式^{注)}の住戸が10戸以上の共同住宅、寮、寄宿舎、長屋

注) ワンルーム形式の住戸：30m²未満の住戸（以下、同じ）



【対象の拡大（案）】

地階を含む階数3以上で、以下のいずれかに該当する共同住宅、寮、寄宿舎、長屋。ただし、階数3のものは、総戸数10戸以上のものに限る。

- (1) ワンルーム形式の住戸が10戸以上
- (2) ワンルーム形式の住戸数が総戸数の3分の1以上

整備基準等：現行の基準と同様とする。ただし、ワンルーム形式の住戸が10戸未満の場合は一部除外とする。また、最近の社会経済情勢の変化を踏まえ、管理に関する基準の見直しも検討していく。

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30m²未満の住戸等）が10戸以上の共同住宅、寮、寄宿舎及び長屋が対象の建築物となります（条2、3参照）。



新たに対象となる建築物の例

- ・地下1階地上2階で、総戸数10戸、うちワンルーム形式の住戸が4戸の共同住宅等
- ・地上4階で、総戸数が5戸、ワンルーム形式の住戸数が2戸の共同住宅等 など

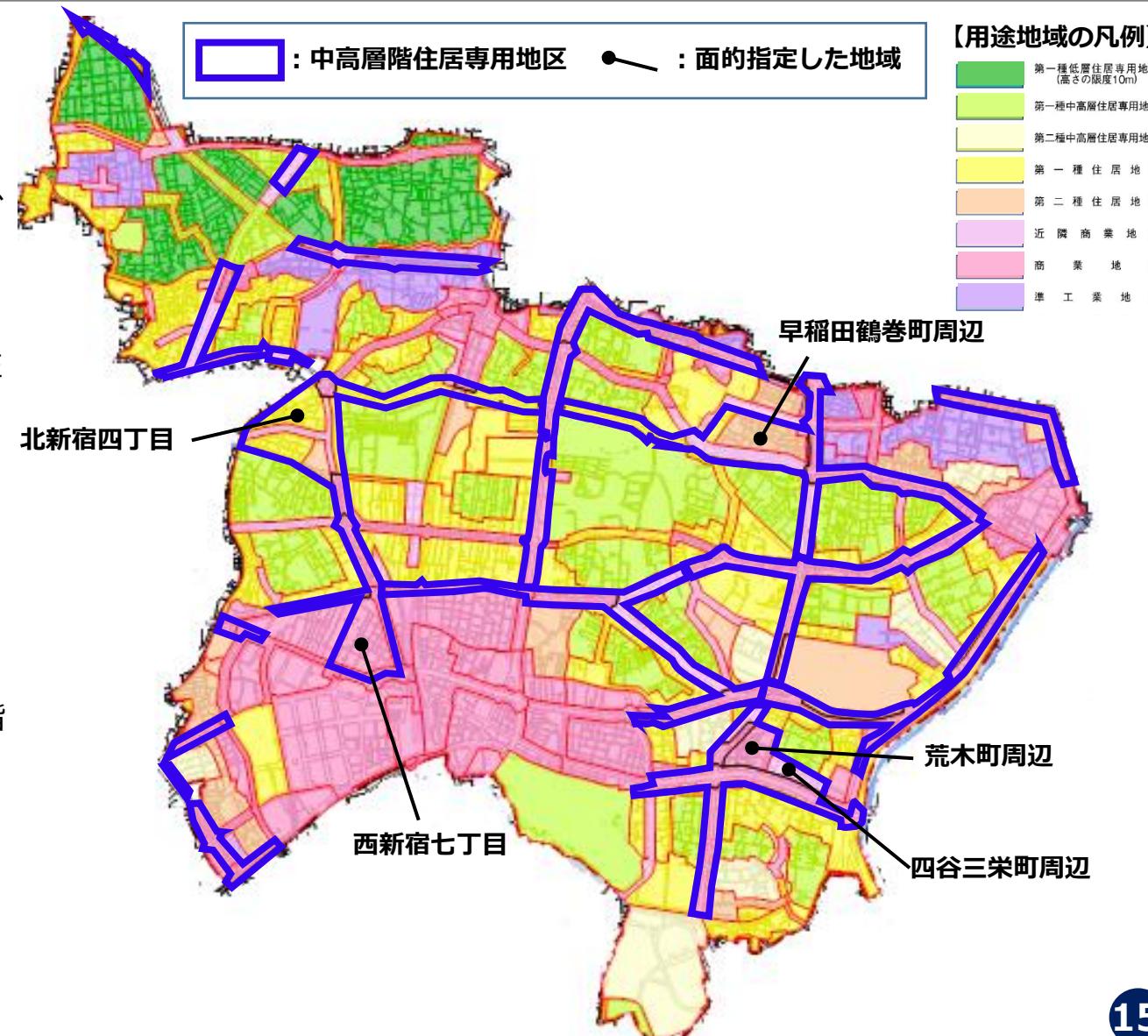
※「ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」のほか、良好な近隣関係の保持及び地域における健全な生活環境の維持・向上のため、「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の対象拡大についても検討していく。

中高層階住居専用地区の見直しと新たな特別用途地区の検討

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、住宅ストックは量的には充足しています。

これを受け、「中高層階住居専用地区」の見直しと新たな特別用途地区の指定などについて検討します。

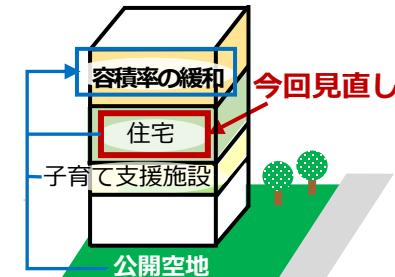
新たな特別用途地区では、現在、指定階以上で制限している風俗営業等の用途を引き続き制限することで、周辺の住環境を保全していきます。



都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し

都市開発諸制度とは、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のこと、「再開発等促進区を定める地区計画」「高度利用地区」「特定街区」「総合設計」の4制度のことです。

都市開発諸制度における住宅供給促進型を活用して共同住宅を整備すると、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、この住宅供給促進型の区内での適用を、区決定のものについて取りやめます。ただし、将来的には、人口や住宅供給量の推移など社会経済情勢の変化を踏まえ、適宜対応していきます。



容積率の緩和のイメージ

整備区分	国際ビジネス交流ゾーン					活力とにぎわいの拠点地区	その他	住宅供給促進型
	中核的な拠点地区	中核的な拠点周辺地区	活力とにぎわいの拠点地区群	活力とにぎわいの拠点地区	左記以外			
一般型 ^{※1} の割増容積率の限度及び育成用途の割合	300%	1/2						
	250%		1/2	1/2	1/5(200%超は2/5)	1/5		
	200%	育成用途		育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	住宅 (割合は各制度による。)
	↑割増容積率 ↓基準容積率							
	割増容積率の限度 ^{※5}	300%	250%	250%	250%	250%	200%	300~500% (制度による)

通常は、割増容積率の限度は
200~300%

住宅供給促進型は300~500%
→当面は、区内での適用を区決定の
ものについて取りやめ

注) 既決定の地区については適用除外の規定を設けるとともに、現在相談を受けている地区については経過措置を設けます。

- ※区決定のもの
 - ・再開発等促進区を定める地区計画
⇒区域面積3ha以下
 - ・高度利用地区
⇒全て区決定
 - ・特定街区
⇒区域面積1ha以下
 - ・総合設計
⇒延べ面積1万m²以下