

新宿区住宅マスタープラン

～住宅まちづくり 2027～

平成 30（2018）年 1 月

新宿区

区民の豊かな住生活の実現を目指して



住まいは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であり、多様な役割・機能を果たしています。また、住まいを取り巻く自然、社会環境の整備は、豊かな住生活の実現に欠かせないものです。

新宿区では、住まいや住環境に関する基本的かつ総合的な計画である第3次「新宿区住宅マスタープラン」を平成20（2008）年に策定し、区立住宅の供給や民間賃貸住宅への入居支援など様々な住宅施策を進めてきました。策定から10年が経ち、この間に東日本大震災の発生に伴う防災意識のさらなる高まり、少子高齢化の進行による高齢者世帯の増加等、社会情勢は大きく変化しています。

新宿区においても、首都直下地震等への備えとした建物の耐震性の確保や木造住宅密集地域の解消、区内の居住形態で比重の高いマンションの適正な維持管理や管理組合の自立性、増加傾向にある高齢単身世帯の住まいの安定確保、地域コミュニティにおける相互扶助機能の低下など、住宅をめぐる課題が深刻化してきています。

これらの社会情勢の変化や深刻化する課題に、より一層、総合的に住宅政策を進めていくことが必要であるとの認識のもと、「安全・安心な住環境」、「住生活の質の向上」、「だれもが住み続けられる住まい・まちづくり」、「地域社会を育てる」を4つの基本目標に掲げた第4次「新宿区住宅マスタープラン」を策定しました。

本計画に基づき適切な施策を実行することで、誰もが安心して住み続けられるまちづくりを実現していきます。

この計画を推進していくためには、区民の皆様をはじめ、地域の団体、事業者などとの連携が大切です。皆様のより一層のご理解とご協力をお願いします。

最後になりましたが、本計画の策定にあたっては、新宿区住宅まちづくり審議会の皆様、パブリック・コメントをお寄せいただいた区民の皆様をはじめ、多くの方にご協力をいただきました。心からお礼を申し上げます。

平成30（2018）年1月

新宿区長 吉住 健一

新宿区住宅マスタープラン

～住宅まちづくり 2027～

目 次

第1章 目的と位置付け等	1
1 計画の目的	2
2 計画の位置付け	3
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	5
第1節 住宅・住環境の現状	6
1 人口と世帯	6
2 住宅ストック	11
3 区立住宅ストック	15
4 地価動向	16
5 区民の定住意識	16
第2節 住宅・住環境の課題	18
1 安全・安心な住まいづくり・まちづくり	18
(1) 住宅の安全性の確保	18
(2) 住まいの防犯性の向上	18
(3) 健康に配慮した住まいの確保	18
(4) 空家等への対応	19
2 質の持続が求められるマンションストック	19
(1) 分譲マンション等の管理の適正化と再生の促進	19
(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	19
3 さらに改善が必要な住宅の質及び住環境	20
(1) 居住面積水準・住宅性能水準の向上	20
(2) 地域の特性を活かした良好な住環境の形成	20
(3) 環境問題への対応	21
4 少子高齢化の進行にともなう住生活への影響	21
(1) 高齢者の居住の安定	21
(2) 子育て世帯への対応	21

5 区立住宅ストックの有効活用と住宅セーフティネットとしての公平で的確な運営等	22
(1) 区立住宅ストックの有効活用	22
(2) 住宅セーフティネットとしての公平で的確な運営等	22
6 地域コミュニティづくりとしての住宅まちづくり	23
(1) 多世代交流をめざした住宅まちづくりの推進	23
(2) 地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現	23
(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	24
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	24
(1) 増加するワンルームマンションへの対応	24
(2) シェアハウス等の多様な住まい方の増加	25
(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	25
第3章 基本方針と推進の視点	27
1 基本方針	28
2 推進の視点	28
(1) 住宅ストック活用の重視	28
(2) 施策分野間の連携による総合的な施策展開	29
(3) 多様な主体との協働による施策展開	29
第4章 基本目標と施策	31
第1節 住宅施策の基本目標	33
第2節 施策の体系	34
第3節 具体的な施策	36
基本目標1 安全・安心な住環境	36
(1) 災害に備えた住まいづくり・まちづくり	36
(2) 住まい等の防犯	38
(3) 健康に配慮した住宅の普及促進	38
(4) 住まい等の静穏の保持	39
基本目標2 住生活の質の向上	40
(1) マンションの適正な維持管理及び再生への支援	40
(2) ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上	41
(3) 多様な居住ニーズに対応するしくみづくり	43
(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	44

基本目標3 だれもが住み続けられる住まい・まちづくり	46
(1) 高齢者や障害者等の住まいの安定確保	46
(2) 安心して子育てできる居住環境づくり	47
(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	48
基本目標4 地域社会を育てる	50
(1) 地域協働の住環境づくり	50
(2) 多文化共生の住環境づくり	51
(3) 活発な多世代交流のための住環境づくり	52
第5章 住宅市街地整備の方針	53
1 基本的な考え方	54
2 類型別住宅市街地整備の方針	56
3 地域別住宅市街地整備の方針	62
4 東京都住宅マスタープランにおける特定促進地区	84
第6章 総合的・計画的な推進	87
1 協働・連携による総合的な取り組み	89
2 計画的な推進	89
策定の主な経緯	93
1 新宿区住宅まちづくり審議会開催経過	94
2 新宿区住宅まちづくり審議会委員名簿	95
参考資料	97
1 用語解説	98
2 関連データ	112
3 新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例	122
4 住生活基本法	128

文中で※を付けた用語は、参考資料の用語解説に説明文を記載しています。

第 1 章

目 的 と 位 置 付 け 等

1 計画の目的

(1) 第1次～3次住宅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（1991）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（1993）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（1998）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（2006）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（2008）年1月、第3次住宅マスタープランを策定しました。

(2) 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、少子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、経年により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適正に維持管理されていないマンションが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、マンション住民や高齢単身者の住民総数に対する比率が高い新宿区においては、地域のコミュニティにおける相互扶助の機能が低下してきています。

(3) 今回策定に至った背景

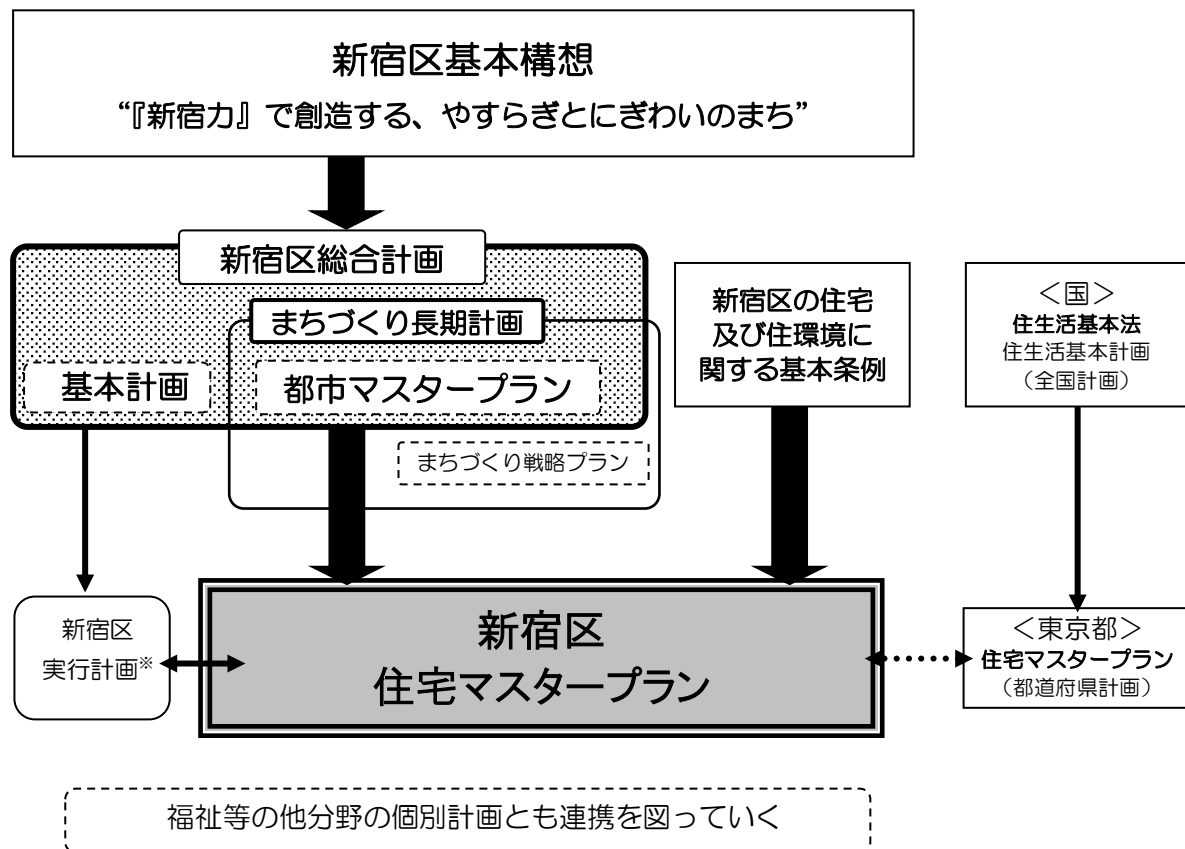
これらの課題に取り組み、地域で連携して住宅の質を向上させ、誰もが安心して住み続けられるまちづくりを実現するために第4次住宅マスタープランを策定します。

2 計画の位置付け

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(1991)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、住生活基本法に基づく「住生活基本計画」に即した「東京都住宅マスタープラン※」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付け



3 計画の期間

第4次住宅マスタープランの計画期間は、平成30(2018)年度から平成39(2027)年度までの10年間とします。これは、「新宿区総合計画」との整合性を図るものです。

第 2 章

新宿区における住宅・住環境の現状と課題

第1節 住宅・住環境の現状

1 人口と世帯

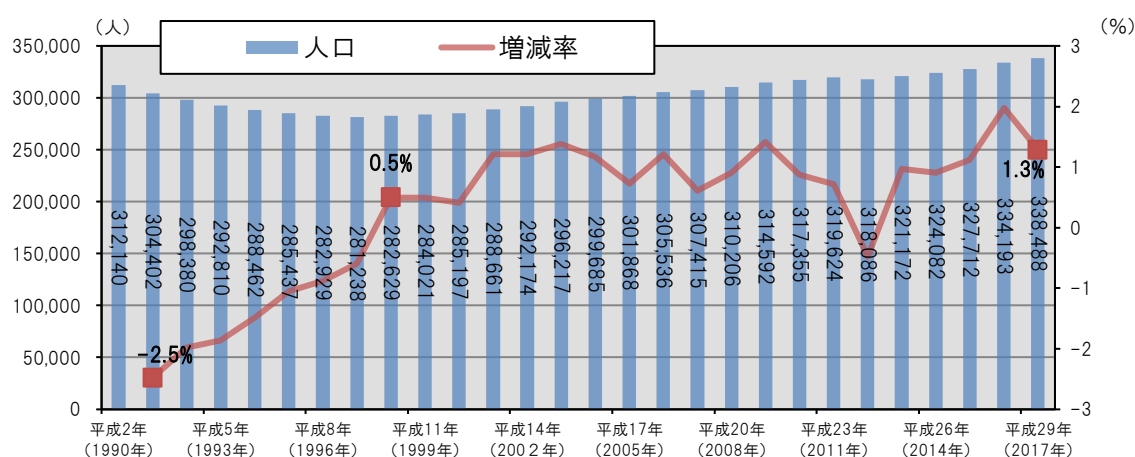
● 人口・世帯数ともに増加しており、今後も同傾向の継続が見込まれる

○住民基本台帳による新宿区の総人口（各年1月1日現在）は、平成9（1997）年まで減少した後、増加に転じ、平成29（2017）年は約33.8万人になっています（図1）。

○今後もしばらく増加傾向が続き、2035年に35.2万人でピークを迎え、その後減少する見通しです（図2）。

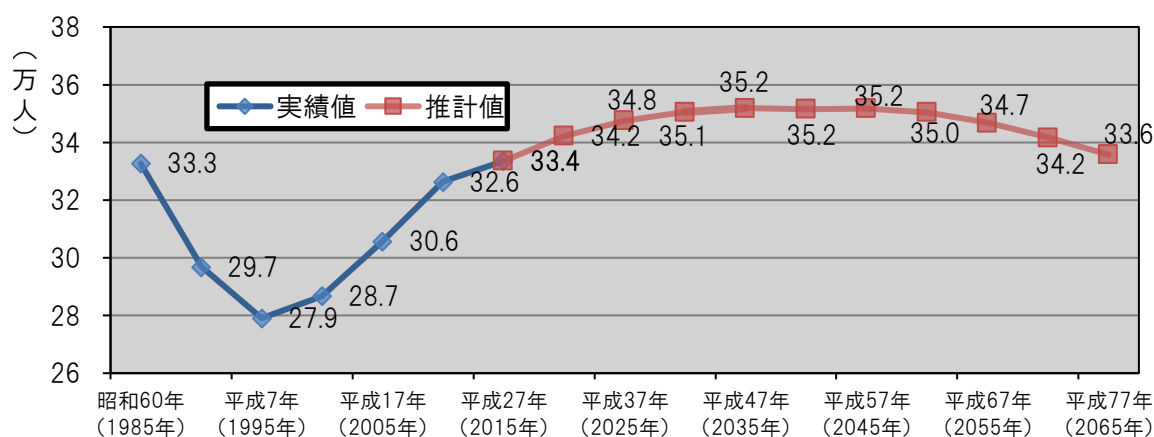
○また世帯数も増加傾向が続き、特に単身世帯の増加が著しく、平成27（2015）年の一般世帯に占める割合は約65%で、全国の市区の中で最も高くなっています（図3-1、3-2、3-3）。

図1 新宿区の総人口の推移（平成2（1990）年～平成29（2017）年）



【出典：住民基本台帳】

図2 新宿区の将来人口の推計（総人口）



【出典：新宿区自治創造研究所Webレポート2017】

第2章 新宿区における住宅・住環境の現状と課題

図3-1 新宿区の構成別の世帯数

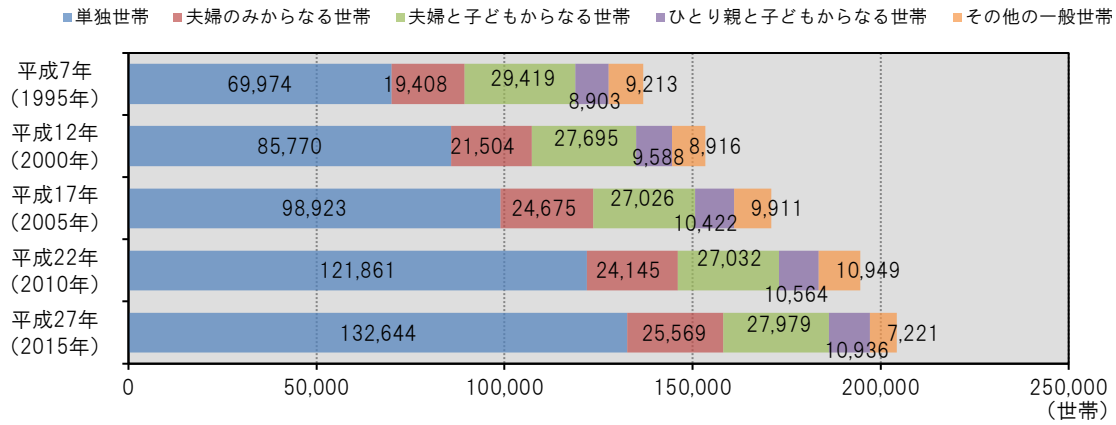
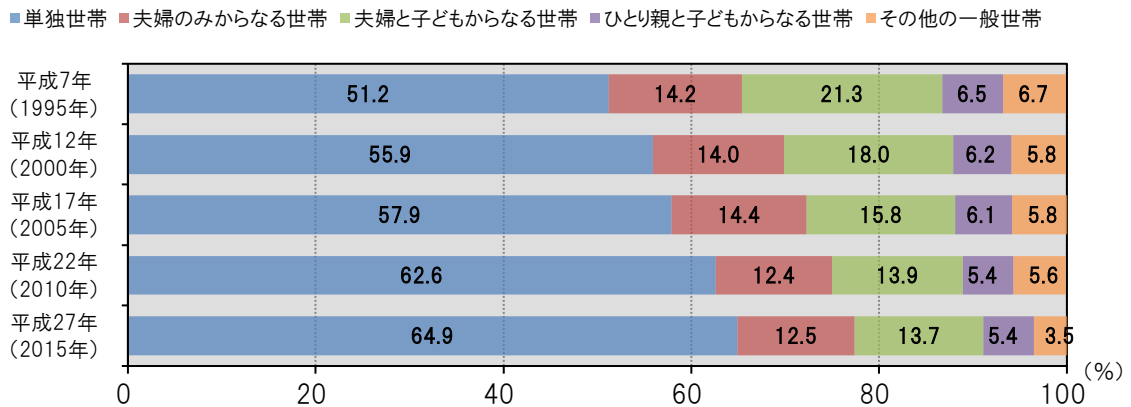
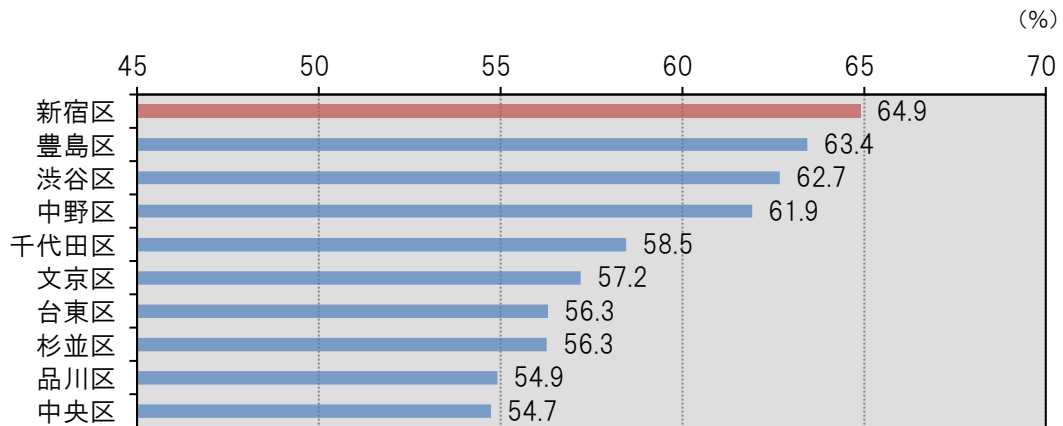


図3-2 新宿区の世帯の構成別の割合



【出典：図3-1、3-2ともに新宿区自治創造研究所Webレポート 平成27（2015）年国勢調査集計結果①】

図3-3 単身世帯割合の高い全国の市区（上位10位まで）



【出典：平成27（2015）年 国勢調査】

第2章 新宿区における住宅・住環境の現状と課題

● 少子高齢化は進行し、高齢者では単身世帯の増加傾向が大きい

○年少人口（0～14歳）は、ほぼ横ばいです。総人口が増加しているため、少子化は進行しています。一方で65歳以上の高齢者人口は一貫して増加しており、高齢化も進行しています。（図4－1、4－2）

○高齢単身世帯は増加傾向で、65歳以上の高齢者の世帯員を含む世帯の約5割を占めています。また、65歳以上の高齢者のうち単身者の人口割合は33.4%で、特別区の中でも高い水準です。（図5－1、図5－2）

図4－1 新宿区の年齢別人口の推移（年齢「不詳」を除く）

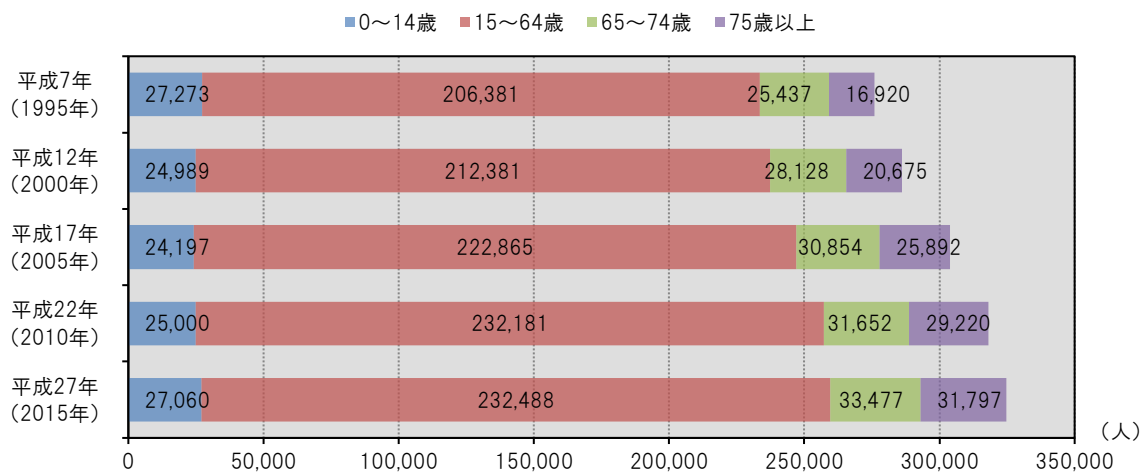
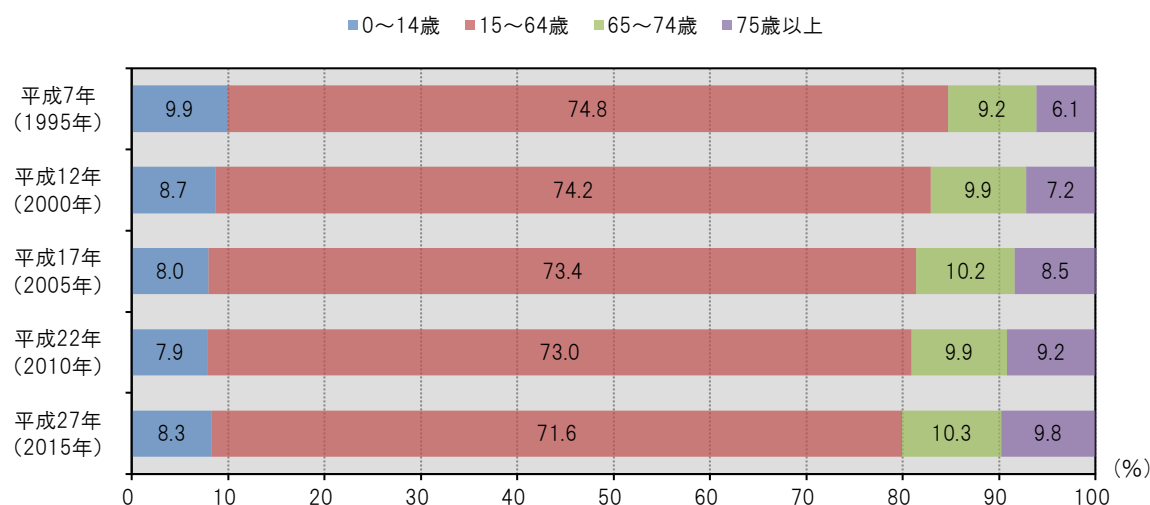


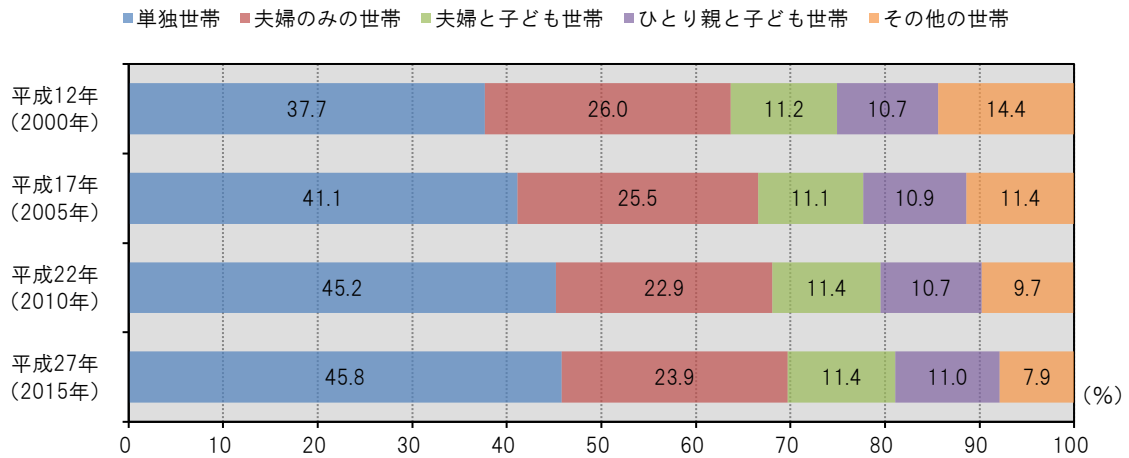
図4－2 新宿区の年齢別人口の割合の推移



【出典：図4－1、4－2ともに新宿区自治創造研究所Webレポート 平成27（2015）年国勢調査集計結果①】

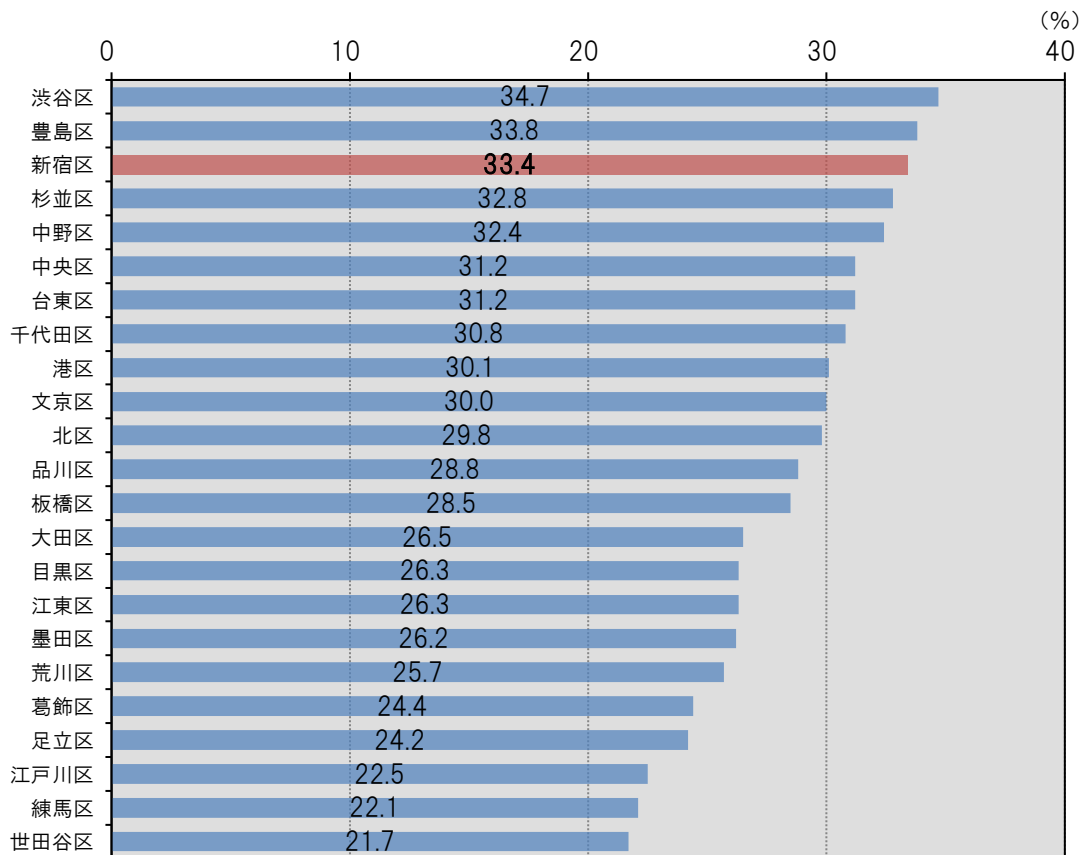
第2章 新宿区における住宅・住環境の現状と課題

図5-1 新宿区の65歳以上の高齢者の世帯員がいる世帯の類型別割合の推移



【出典：新宿区自治創造研究所Webレポート 平成27年（2015年）国勢調査集計結果①】

図5-2 特別区の65歳以上の高齢者のうち単身者の人口割合（平成27（2015）年）

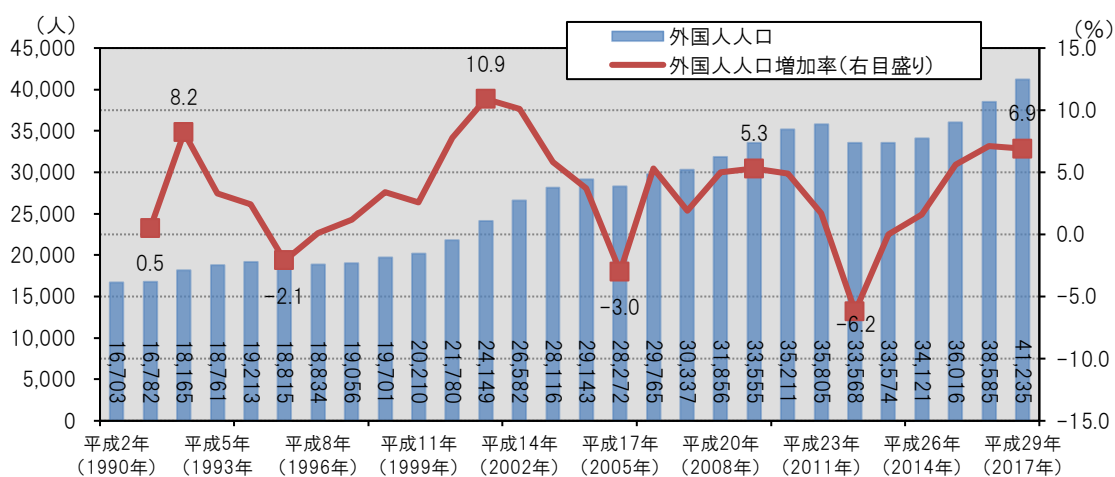


【出典：平成27（2015）年 国勢調査（総務省統計局）】

● 外国人人口は増加傾向

○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、平成 24（2012）年に大きく減少（6.2%減）しましたが、その後再び増加し、平成 29（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6）。

図6 新宿区の外国人人口と増加率の推移（各年1月1日現在）



【出典：新宿区住民基本台帳及び外国人登録】

2 住宅ストック※

● 量的に充足している住宅戸数

○区内の住宅戸数は、住宅・土地統計調査※によれば、平成10（1998）年以降、住宅総数が同年の居住世帯のある住宅数を大幅に上回っています。このため、住宅は量的に充足しているといえます。

○また、平成25（2013）年には、28,000戸以上が空家となっており、住宅数全体の約12.2%を占めており、空家の総数は増加傾向が続いています（表1）。

表1 新宿区の住宅数等の推移

（戸）

	平成10年 （1998年）	平成15年 （2003年）	平成20年 （2008年）	平成25年 （2013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
居住世帯がある住宅数	135,260	154,410	177,580	194,970
5年間の増減数	-	19,150	23,170	17,390
居住世帯がない住宅数	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
空家率（空家／住宅総数）	13.5%	13.3%	12.6%	12.2%

平成25(2013)年調査時の空家（28,560戸）の内訳

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：4,890戸

【出典：平成10（1998）年～平成25（2013）年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

第2章 新宿区における住宅・住環境の現状と課題

● 住宅の8割以上を占める共同住宅

○区内の居住世帯がある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平成25（2013）年に約86%となっており、平成20（2008）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2）

表2 新宿区の建て方別住宅数（居住世帯がある住宅数）

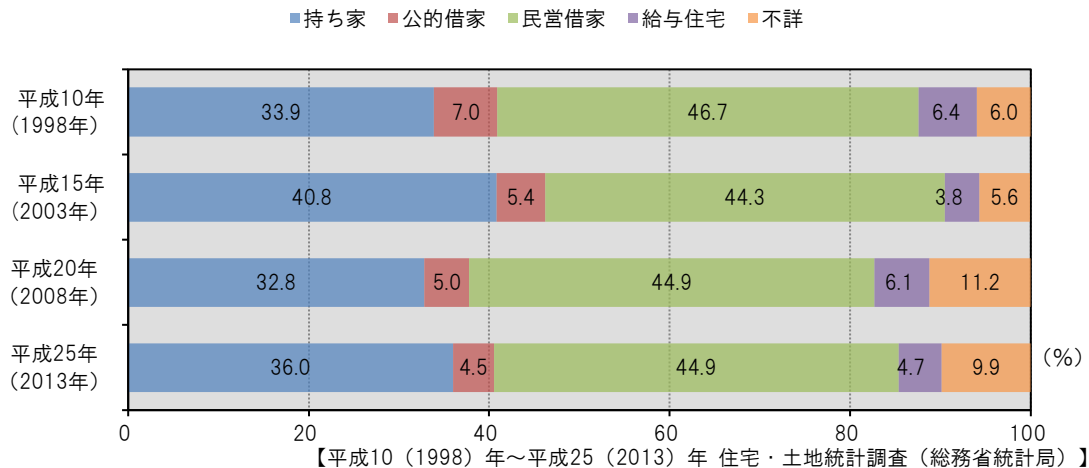
	平成15（2003）年		平成20（2008）年		平成25（2013）年		H15(2003)—H25(2013)	
	戸数（戸）	割合（%）	戸数（戸）	割合（%）	戸数（戸）	割合（%）	戸数（戸）	増減率（%）
一戸建て	24,230	15.7	22,350	12.6	24,290	12.5	60	0.2
長屋建て	3,580	2.3	1,550	0.9	2,510	1.3	-1,070	-29.9
共同住宅	125,220	81.1	152,480	85.9	167,380	85.8	42,160	33.7
2階以下	23,580	15.3	23,220	13.1	20,590	10.6	-2,990	-12.7
3～5階	46,330	30.0	57,060	32.1	65,170	33.4	18,840	40.7
6階以上	55,310	35.8	72,210	40.7	81,610	41.9	26,300	47.6
その他	1,380	0.9	1,200	0.7	790	0.4	-590	-42.8
合 計	154,410	100	177,580	100	194,970	100	40,560	26.3

【出典：平成15（2003）年～平成25（2013）年 住宅・土地統計調査※（総務省統計局）】

● 住宅の3割が持ち家

○区内の住宅を所有関係別にみると、平成 20（2008）年には、持ち家が 32.2%、民営借家が 45.3%であり、平成 25（2013）年には持ち家が 35.7%、民営借家が 45.3%になっています。持ち家の割合が増加しています（図7）。

図7 新宿区の所有関係別住宅ストック*数の割合の推移

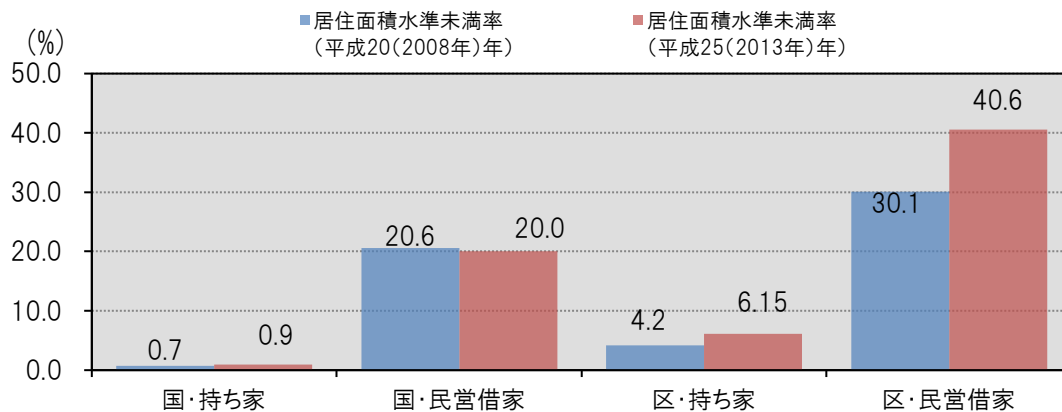


● 民営借家で特に低い居住面積水準

○平成 25（2013）年の区内における最低居住面積水準*未満の世帯の割合は、持ち家で 6.1%、民営借家で 40.6%です。平成 20（2008）年の持ち家 4.2%、民営借家 30.1%に比べ、その割合は増加傾向にあり、特に、民営借家における居住面積水準未満率は悪化しています。

○また、全国の平成 25（2013）年における最低居住面積水準未満の世帯の割合（持ち家 0.9%、民営借家 20.1%）と比べても、その割合は高い水準です（図8）。

図8 最低居住面積水準未満率の比較

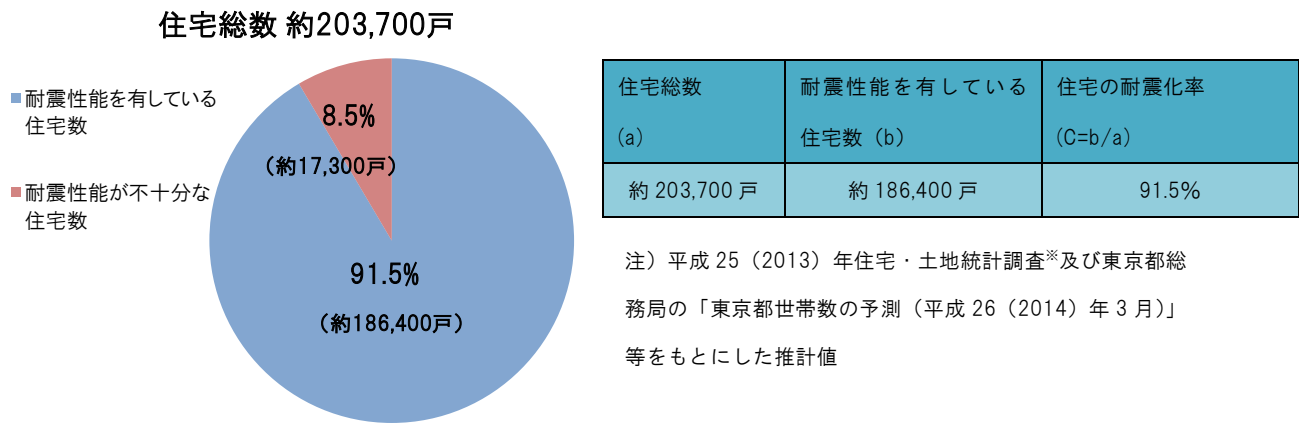


【出典：平成20（2008）年・平成25（2013）年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

● 住宅の約1割が耐震性不十分

○区内の住宅総数は、平成28(2016)年で約203,700戸あり、このうち、約186,400戸(91.5%)の住宅が必要な耐震性能を有していると推計されます。一方、約17,300戸(8.5%)の住宅が必要な耐震性能を有していないと推計されます(図9)。

図9 新宿区の住宅の耐震化の状況(平成28(2016)年3月)

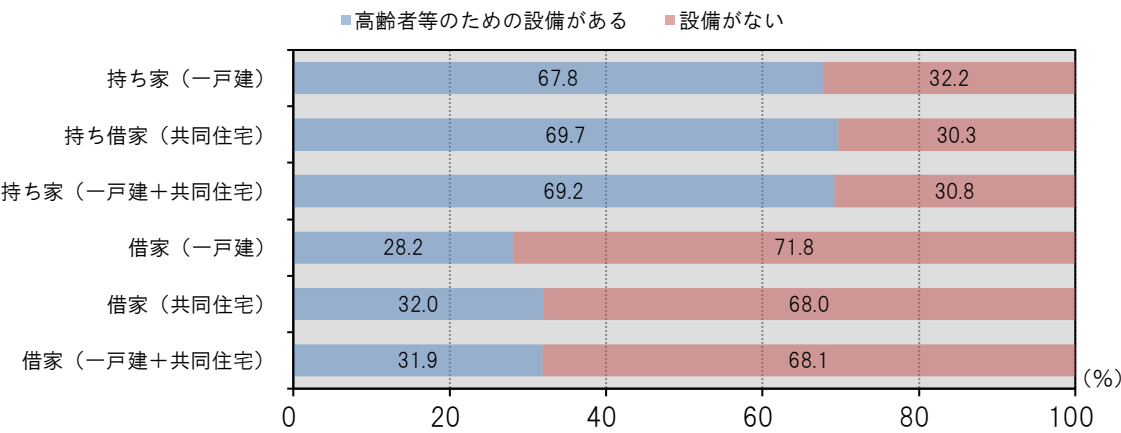


【出典：新宿区耐震改修促進計画(平成30(2018)年度～平成39(2027)年度)】

● 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、平成25(2013)年に借家で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10)。

図10 新宿区の所有関係別・建て方別住宅のバリアフリー化の状況



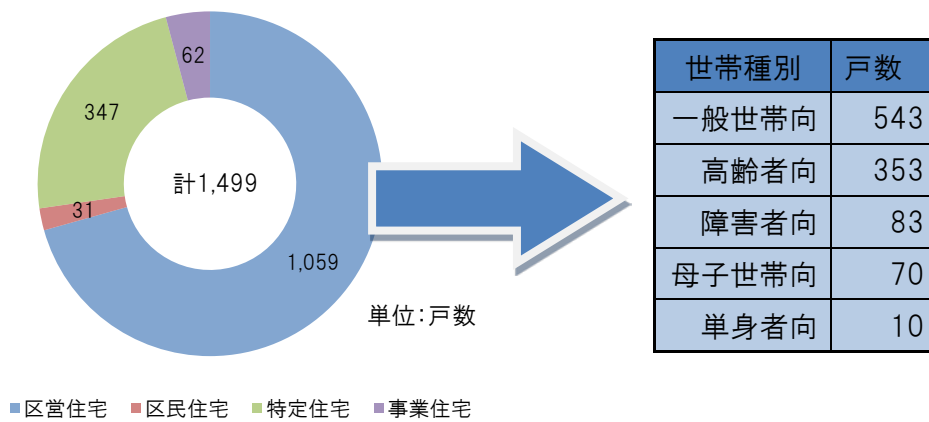
【出典：平成25(2013)年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)】

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（2017）年4月1日現在、1,499 戸あり、その内訳は、区営住宅※が54 団地 1,059 戸、区民住宅※が3団地 31 戸、特定住宅※が30 団地 347 戸、事業住宅※が 10 団地 62 戸となっています（図 11）。

図 11 区立住宅総数及び区営住宅の世帯種別戸数（平成 29（2017）年4月1日時点）

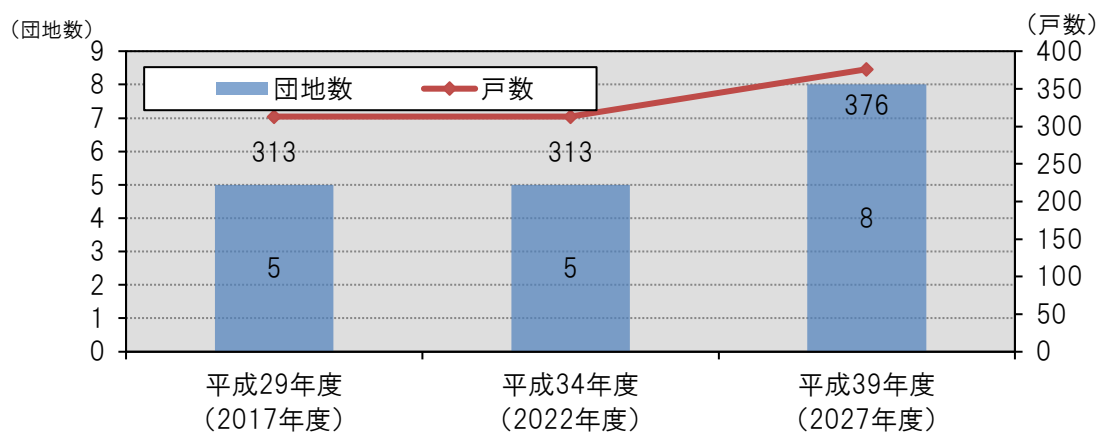


【出典：平成 29（2017）年度新宿区の概況】

● 更新期を迎える所有型の区立住宅

○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 年を経過し、更新期を迎えるものは区営住宅、特定住宅、事業住宅合わせて、8団地 376 戸となる見込みです（図 12）。

図 12 竣工後 35 年を経過する所有型の区立住宅の見込み数

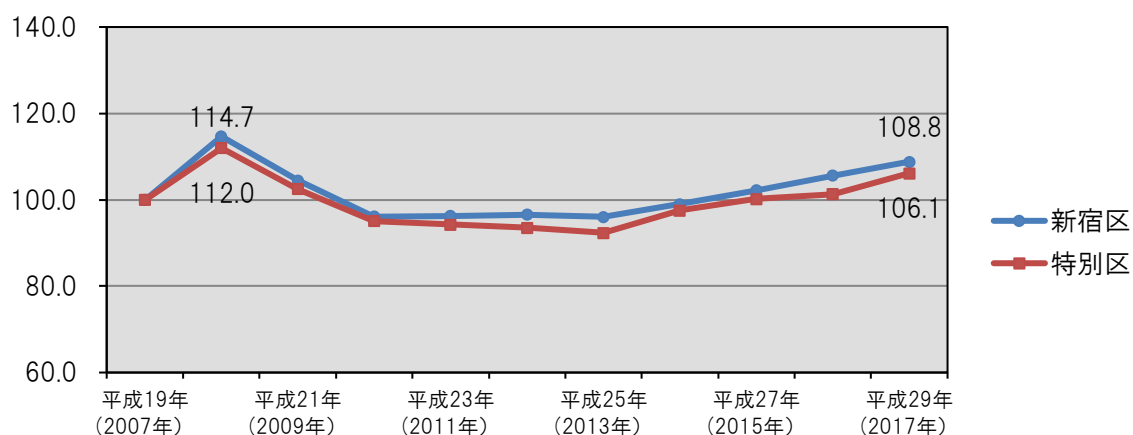


【出典：平成29（2017）年度新宿区の概況】

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(2007)年から 20(2008)年にかけて大きく上昇し、平成 21(2009)年からは下落傾向が続いていました。しかし、平成 25(2013)年に下げ止まりが見られ、平成 26(2014)年以降、地価は前年より上昇しています(図 13)。

図 13 住宅地の公示価格の推移(平成 19(2007)年を 100 とした場合の指数)

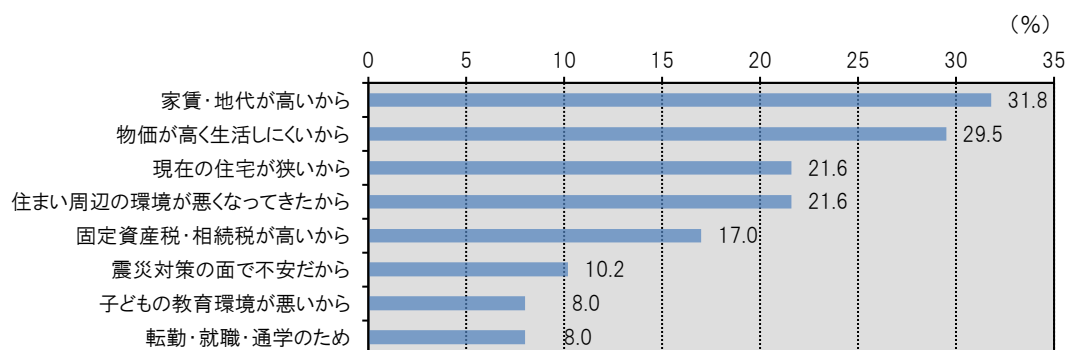


【出典：地価公示（国土交通省）】

5 区 民 の 定 住 意 識

○平成 28(2016)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」をあわせた定住意向は 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」、「現在の住宅が狭いから」と、住宅関連に起因したものも見られます(図 14)。

図 14 新宿区外に転出したい理由(複数回答、上位 8 位まで)



【出典：平成28(2016)年度 新宿区区民意識調査】

第2節 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は、従来の想定には収まらない大災害となり、防災の重要性が改めて浮き彫りになりました。

「首都直下地震等における東京の被害想定」（東京都防災会議平成24年4月決定）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は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91.5%と推計されており、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（P14-図9）。

特に、木造住宅密集地域^{*}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（2016）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、5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、風水害に向けた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ものですが、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家や環境上の問題となり得るいわゆるごみ屋敷になってしまう事例があります。老朽化が進んだ空家は、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、衛生上も周囲へ悪影響を及ぼす恐れがあります。

空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約86%となっています（P12-表2）。

平成28（2016）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昭和55（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（1981）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、管理組合が適正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、空家が増加し、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・建替えに関する管理組合への支援を、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、分譲マンション同様、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いない場合、日常の管理が適正になされない恐れがあるなど、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（2013）年の住宅・土地統計調査※によれば、区内の民営借家では、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高齢者のための設備が一つでも整っている住宅の割合が約3割しかないなど、持ち家の住宅に比べて低い水準になっています（P13-図8、P14-図10）。

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※」が平成 28 (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。

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ることにも留意する必要があります。

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区内に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 (2005) 年に全国で 1.26 と過去最低となって以降、緩やかに回復基調で、新宿区においても同年の 0.79 から平成 27 (2015) 年には 1.02 となっています。

しかし依然として低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住宅セーフティネットとしての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、2027年度から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、バブル期には地価高騰による定住対策として、区民住宅^{*}が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し、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) 住宅セーフティネットとしての公平で的確な運営等

平成29（2017）年2月に策定された新宿区公共施設等総合管理計画では、区営住宅は住宅に困窮する低所得者の住宅セーフティネット^{*}として区が一定規模の施設を維持する必要がある施設と位置付けられています。しかし、住宅の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。

一方で、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、不合理な入居制限により民間住宅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、公平で的確な運営によるセーフティネット^{*}機能の向上が必要になります。

加えて、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。

また、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必要があります。

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地域のコミュニティにおける相互扶助機能の低下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※の多様化などが考えられます。

地域コミュニティの活動は、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の重要な役割を果たしています。このため、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の活動に参加し、それぞれの役割を担い支えあう仕組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、地域との関わりが少なく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内のコミュニティを地域ともつなげていく必要があります。

(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、落合地区の住宅地など、多様な顔と特色を持つまちです。

区全体の土地の利用状況を見ると、平成23（2011）年現在で、宅地が68.4%を占めています。また、建物利用については、住宅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（P6-図1、P10-図6）。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に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り、外国人の入居の円滑化への取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（2004）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※を30戸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。

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不適切な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※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、適正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陥り、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

基 本 方 針 と 推 進 の 視 点

1 基本方針

「総合的な住宅政策を定め、体系的な住宅施策の推進を図ることにより、誰もが安心して住み続けられる住環境及び多様で質の高い住宅と地域環境の形成を通じて、区民の豊かな住生活を実現していきます。」

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、都市やまちなみを構成する主要な要素として、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、住宅が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ますが、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。

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必要です。

2 推進の視点

(1) 住宅ストック活用の重視

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、こうした適正に管理されていない住宅が、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。

そのため、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、ライフステージ^{*}の変化に伴う世帯の構成人数が減じた戸建て住宅等を、子育て家族や三世代同居のための賃貸住宅として活用すること等に誘導し、多様な居住ニーズに応えていく施策を展開していきます。

(2) 施策分野間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いくためには、住宅や地域の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力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きます。

(3) 多様な主体との協働による施策展開

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、協働していきます。

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

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^{*}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^{*}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^{*}の形成

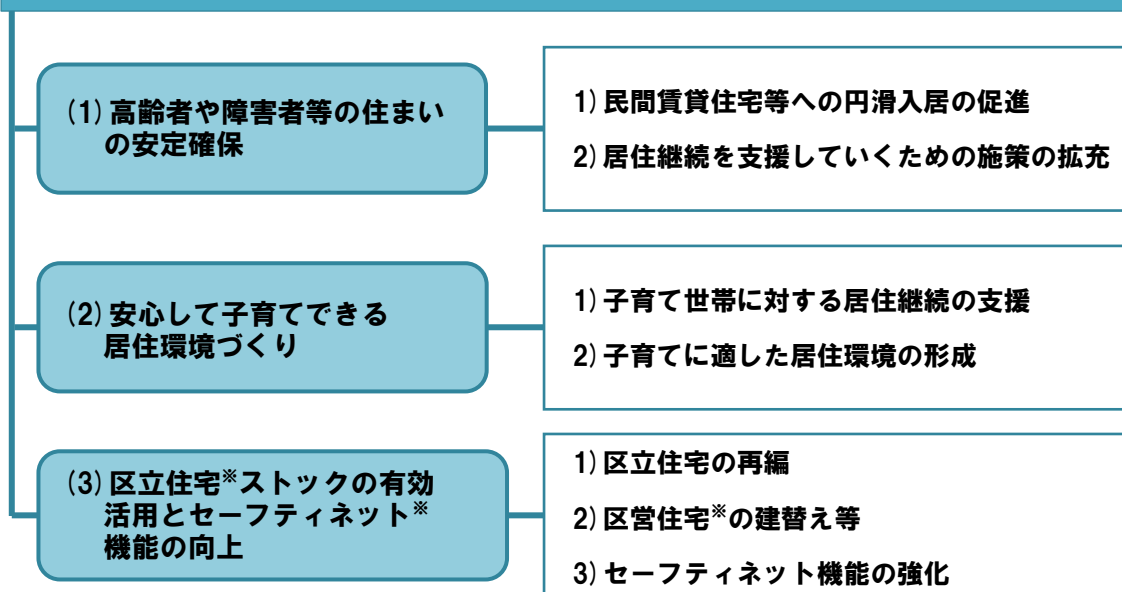
(3) 多様な居住ニーズに対応する
しくみづくり

- 1) 多様な住まい方への対応
- 2) ライフスタイル^{*}・ライフステージ^{*}に応じた住み替え等への支援

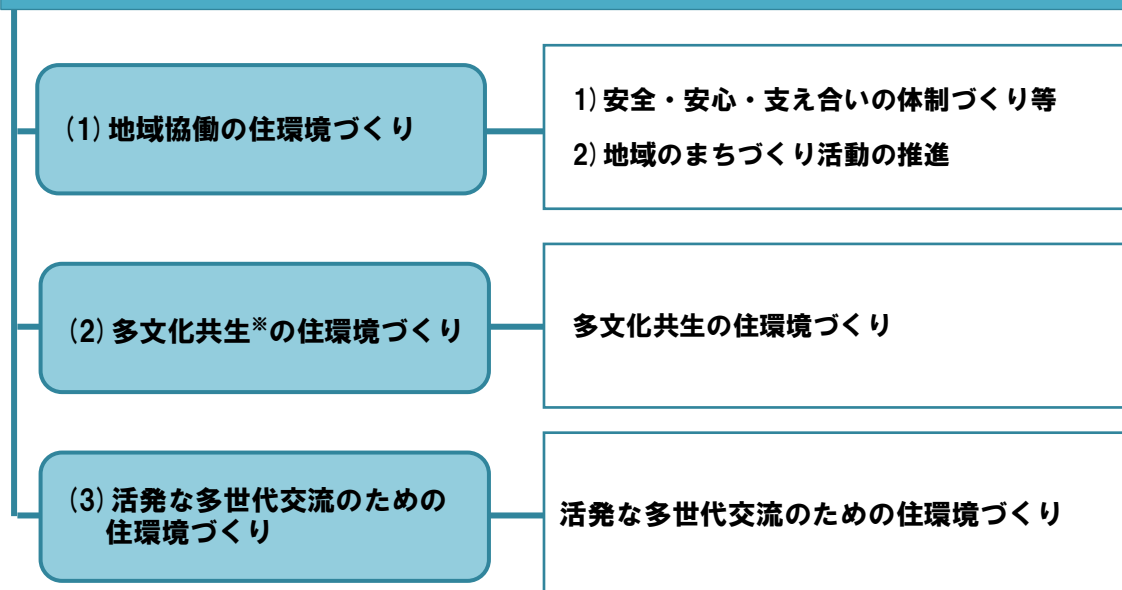
(4) 環境や景観、暮らしやすさに
配慮した良好な住環境の形成

- 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



基本目標4 地域社会を育てる



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※」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※」、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※や総合設計制度※などの都市開発諸制度※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※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※」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※」のほか、「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※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※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※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※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※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）、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ます。

② バリアフリー法※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※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っせんします。

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。本人や家族の状況と要望に応じた、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※及び自立支援住宅改修事業※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※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※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[※]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[※]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[※]・ライフステージ[※]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[※]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※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まいづくりを進めます。
- 景観まちづくり計画※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※、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まいづくり

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※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※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※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※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※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※（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れます。

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※」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※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仕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※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※、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。

第 5 章

住 宅 市 街 地 整 備 の 方 針

1 基本的な考え方

新宿区は、新宿駅西口の超高層ビルの林立する業務商業地や歌舞伎町を中心とする世界最大規模の繁華街から、落合の低層戸建住宅地や神楽坂などの歴史の面影を残す風情あるまちなみまで、懐が深く多様性に富んでいます。

そのため、住宅市街地の整備を進めていくには、各地域の実情や特性に応じた柔軟な住宅まちづくりを総合的に展開していくことが重要です。

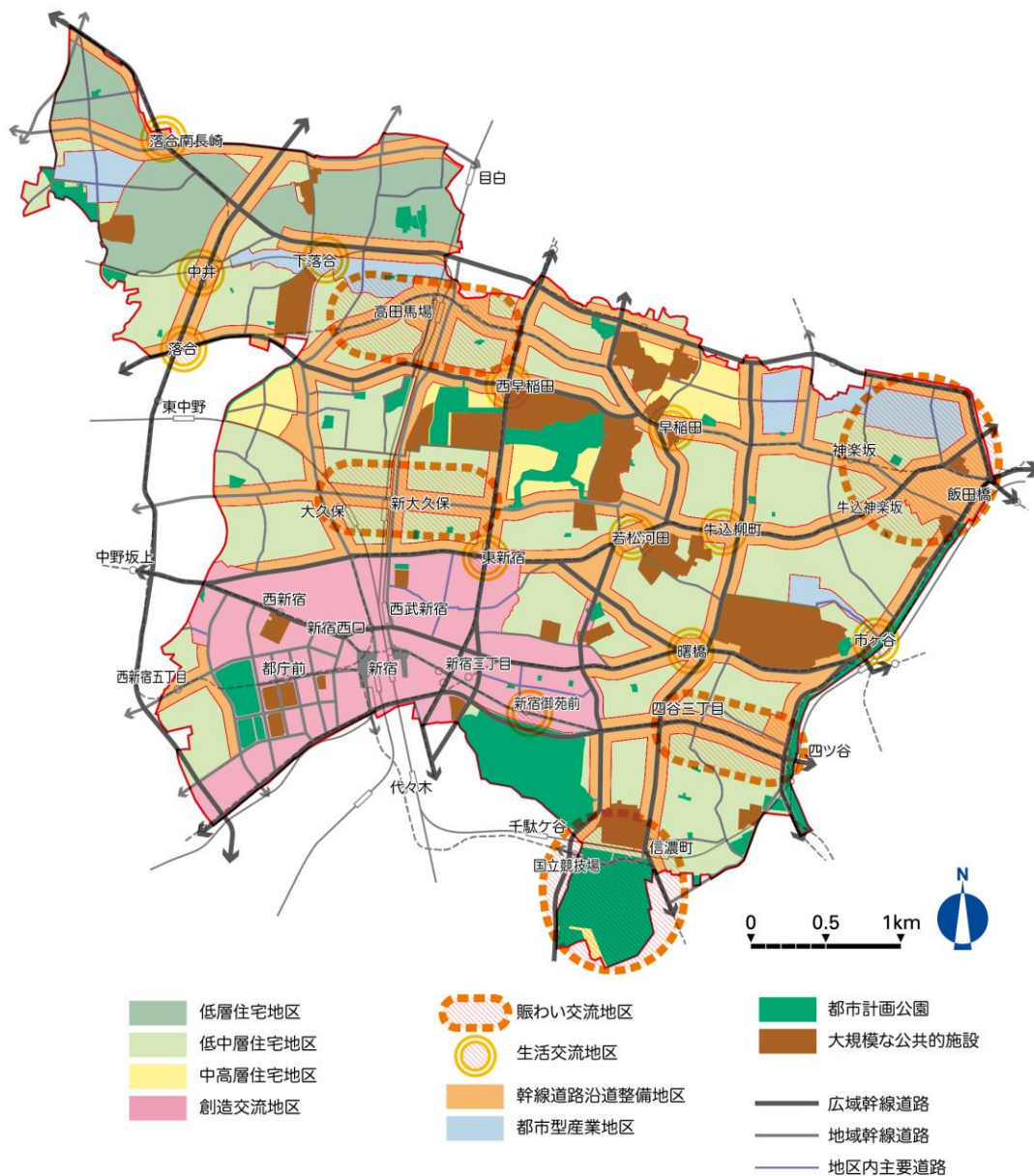
「新宿区都市マスタープラン」（平成29年12月策定）では、土地利用の方針を5つ掲げ、さらに、方針ごとに市街地整備区分を次のとおり設定しています。

そこで、新宿区における住宅市街地整備については、原則として、「新宿区都市マスタープラン」で示した土地利用の方針に基づき、類型別の住宅市街地整備のほか、地域別の住宅市街地整備について、その方針を示していくことで、良好な住宅・住環境の整備を推進していきます。

■ 土地利用の方針における市街地整備区分

方針	地区区分	市街地整備区分	
（１）都心居住の推進と良好な住宅市街地の形成			
① 低層住宅地区	低層保全地区		低層個別改善地区
② 低中層住宅地区	低中層保全地区	低中層個別改善地区	低中層基盤整備地区
③ 中高層住宅地区	中高層住宅整備地区		
（２）多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成			
① 創造交流地区	国際的な中枢業務機能拠点地区		都心居住推進地区
② 賑わい交流地区	-		
③ 生活交流地区	-		
④ 幹線道路沿道地区	賑わい交流骨格整備地区		幹線道路沿道整備地区
（３）都市型産業地区における土地利用の適正な誘導			
① 都市型産業地区	-		
（４）都市の貴重なオープンスペースの保全			
① 大規模な公園等	大規模な公園		大規模な公共的施設
（５）国際都市の拠点整備の推進			
① 多文化共生のまちづくりの推進	-		
② 新宿駅周辺の拠点整備の推進	-		
③国内外から訪れる来街者の受け入れ施設の整備の推進	国際的な中枢業務機能拠点地区		
	都心居住推進地区		
	賑わい交流地区		

■ 土地利用方針図



2 類型別住宅市街地整備の方針

(1) 都心居住の推進と良好な住宅市街地の形成

人々が住み続けられるまちとして、災害に強く、コミュニティが豊かで暮らしやすい良好な住環境の保全・形成を図ります。また、多様なライフワークスタイルに対応した、職住近接の都心居住を積極的に誘導するとともに、都市基盤の整備状況や敷地規模などの地域の特性に配慮した土地利用を図ります。

① 低層住宅地区

主に、戸建住宅を中心とする低層住宅により形成されてきた地区です。低層共同住宅等への建替えが進み、みどりの減少がみられます。本地区では、良好な住環境の維持形成を図り、みどり豊かな住宅地としてのまちづくりを進めます。

○ 低層保全地区

保全型の地区計画※の策定や緑地協定、建築協定※などにより、計画的なまちづくりを進めます。

○ 低層個別改善地区

地区のまとまりを維持しながら、適正な敷地規模の土地利用を誘導し、修復・改善型まちづくりを進めます。

② 低中層住宅地区

低層及び中層住宅を中心とする市街地で、住宅と店舗、事務所等との適切な共存を図る地区です。戸建住宅や低中層の集合住宅等を中心とする住宅地として、地区計画等を活用して、都心居住の魅力を活かした低中層市街地の形成を図ります。

○ 低中層保全地区

戸建て住宅と中層集合住宅の調和した良好な都市型住宅地として、地区計画等を活用し整備します。

○ 低中層個別改善地区

地区の特性を考慮した良好な住環境へと改善するため、地区計画等を活用し整備します。

○ 低中層基盤整備地区

木造住宅密集地域※で、地区計画や新たな防火規制制度※等を活用して、道路等の都市基盤の整備、木造建物の不燃化・耐震化を進めます。

③ 中高層住宅地区

区画整理等により道路や公園等の都市基盤が整備された中高層住宅地で、現在の住環境を維持しながら、周辺環境と調和した都市型住宅地を形成します。

○ 中高層住宅整備地区

道路や公園等の都市基盤が充実した都市型住宅地として、住環境の維持向上、周辺環境と調和した建物への建替えを誘導します。

(2) 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成

新宿の都市構造を踏まえながら、歴史とともに形成されてきた商店街や、社会経済情勢の変化を先取りした様々な事業活動を行う企業の集積など、多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした、業務商業系市街地の形成を進めていきます。

① 創造交流地区

新宿駅周辺は、日本の国際競争力の強化・活力創出を牽引し、東京の発展を先導していく拠点の形成をめざし、商業・娯楽・業務・滞在・宿泊機能と、充実した居住・公園機能が近接して集積する、多様性をもつまちの賑わいの創出を図ります。さらに、みどり豊かなアメニティの中心として、回遊性の高い観光・交流拠点として、魅力の向上を図ります。

○ 国際的な中枢業務機能拠点地区

新宿駅西口周辺は、超高層ビル群を中心とした先導的な中枢業務拠点と多様な賑わい・交流空間の形成を図ります。また、特定街区※や市街地再開発事業※等の都市計画手法を活用してオープンスペース※の創出と賑わいのあるまちなみを形成します。

新宿駅東口周辺は、高度な商業集積、多様な魅力を持つ繁華街、特徴的な娯楽街などの特色を活かし、国際的な商業機能と業務、娯楽、文化、交流機能の融合したまちづくりを進めます。

新宿駅の東西をつなぐ歩行者動線や駅周辺を回遊する歩行者動線を整備・拡充し、広域業務商業地としての魅力の向上を図ります。

○ 都心居住推進地区

住、職、遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導します。

② 賑わい交流地区

住宅機能、商業機能及び宿泊機能等が融合した賑わい・交流の中心として、また、地区に根ざした商業・文化の拠点として、地区の個性を活かした魅力ある質の高いまちに育てます。

国内外からの来街者に配慮し、ユニバーサルデザイン※の視点を踏まえたまちづくりや、災害に備えた防災まちづくりを進めます。

○ 高田馬場地区

高田馬場駅と駅周辺の一体的なまちづくりを進め、誰もが自由に行動でき、賑わいあふれる拠点の形成をめざします。

○ 四谷地区

四ツ谷駅周辺や新宿通り沿道のまちづくりを進め、潤いと賑わいが調和した拠点の形成をめざします。

○ 神楽坂・飯田橋地区

神楽坂通り周辺の伝統的なまちなみを保全し、風情と賑わいの調和した拠点の形成をめざします。

飯田橋駅周辺の基盤整備や放射第25号線沿道のまちづくりを進め、住宅・商業・業務機能が調和した、賑わいあふれる拠点の形成をめざします。

○ 大久保地区

新大久保駅の建替えや補助第72号線の整備を契機として、民間開発と連携したまちづくりを進め、地域特性を活かした賑わいあふれる拠点の整備をめざします。

○ 神宮外苑・信濃町地区

国際的なスポーツ拠点（神宮外苑）への玄関口として、信濃町駅と駅周辺の基盤整備を進め、潤いと賑わいの調和した拠点の整備をめざします。

③ 生活交流地区

○区内の鉄道各駅の周辺を地区の生活中心として、周辺の商店街の振興、賑わいのあるまちなみの形成、歩きやすい道路空間の整備などを進め、コミュニティの強化を図ります。

④ 幹線道路沿道地区

○幹線道路及びその沿道は、みどり豊かな道路整備と魅力的な沿道建物を誘導します。また、建物の不燃化を進め、延焼遮断帯^{*}としての機能を強化します。

○ 賑わい交流骨格整備地区

明治通り及び新宿通りから中央通りの沿道は、魅力ある業務商業機能の集積や歩行空間の回遊性を向上させ、賑わいや交流の骨格となるよう誘導します。

○ 幹線道路沿道整備地区

利便性の高い都市活動や都市生活を支える土地利用を誘導するとともに、沿道建物の不燃化・耐震化を促進し、延焼遮断帯としての機能の強化を図ります。

(3) 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導

新宿区の地場産業である印刷・製本関連業などをはじめとする都市型産業が根差した地区として、事業活動に配慮した空間の充実を図るとともに、良好な市街地環境の整備を図ります。

地場産業の歴史や伝統を踏まえ、地域特性に配慮した機能更新の誘導を図ります。
都市型産業と住機能が共存し、産業環境と居住環境が調和する職住近接の市街地の形成を誘導します。

(4) 都市の貴重なオープンスペースの保全

大規模な公園や大学キャンパス、公共施設、寺社等のみどりを、都市における貴重なオープンスペース※として保全するとともに、生物多様性に配慮した整備を誘導します。

大規模な敷地において、土地利用の転換等を行う場合には、オープンスペースの機能が確保されるよう誘導します。

公共施設の整備にあたっては、設計や施設の管理運営を地域住民と協働で行うなど、誰もが利用しやすく、区民が愛着をもてる施設として整備します。

○ 大規模な公園

明治神宮外苑や新宿御苑等の大規模公園は、賑わいのある身近なオープンスペースとして、また、防災拠点、ヒートアイランド現象※等を緩和する拠点、昆虫や野鳥などの生物が生息できる自然の拠点などとして、保全や整備を進めます。

○ 大規模な公共施設

大規模なキャンパスを持つ大学や高校等の教育機関や大規模な病院、公共施設等のオープンスペースは、身近な都市のみどりとして、みどりの保全や整備を誘導します。

(5) 国際都市の拠点整備の推進

① 多文化共生のまちづくりの推進

国籍や民族等の異なる人々が互いの文化的違いを認め合い、一人ひとりが地域社会の一員として活躍できる「多文化共生※のまち」をめざします。このため、住む人、働く人などが活動・交流できる都市空間の創出を図ります。

② 新宿駅周辺の拠点整備の推進

新宿駅周辺は、国内外から多くの来街者が訪れることを踏まえ、商業施設や観光施設、案内施設等の機能更新や充実を図るとともに、歩行者を重視した回遊・滞留機能を備えた都市空間の整備を進めます。

災害発生時に、国内外からの多くの来街者等を一時滞在施設や避難場所へ適切に誘導するため、ユニバーサルデザイン※の視点に立ったわかりやすい案内サイン等を整備するとともに、一時滞在施設※のさらなる確保に取り組みます。

③ 国内外から訪れる来街者の受け入れ施設の整備の推進

創造交流地区及び賑わい交流地区において、都市の交流機能を支える都市機能である宿泊施設や滞在施設等の整備を推進します。

○ 国際的な中枢業務機能拠点地区・都心居住推進地区（新宿駅周辺）

国際競争力の向上や国際観光都市の実現に向け、宿泊施設等の整備を誘導します。

○ 賑わい交流地区（高田馬場地区）

増加する観光客や訪日外国人、また国際的な学術交流に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。

○ 賑わい交流地区（四谷地区）

増加する観光客や訪日外国人に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。

○ 賑わい交流地区（神楽坂・飯田橋地区）

神楽坂通り周辺において、増加する観光客や訪日外国人に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。

飯田橋駅周辺において、周辺に集積する業務施設利用者等のための、宿泊施設等の整備を誘導します。

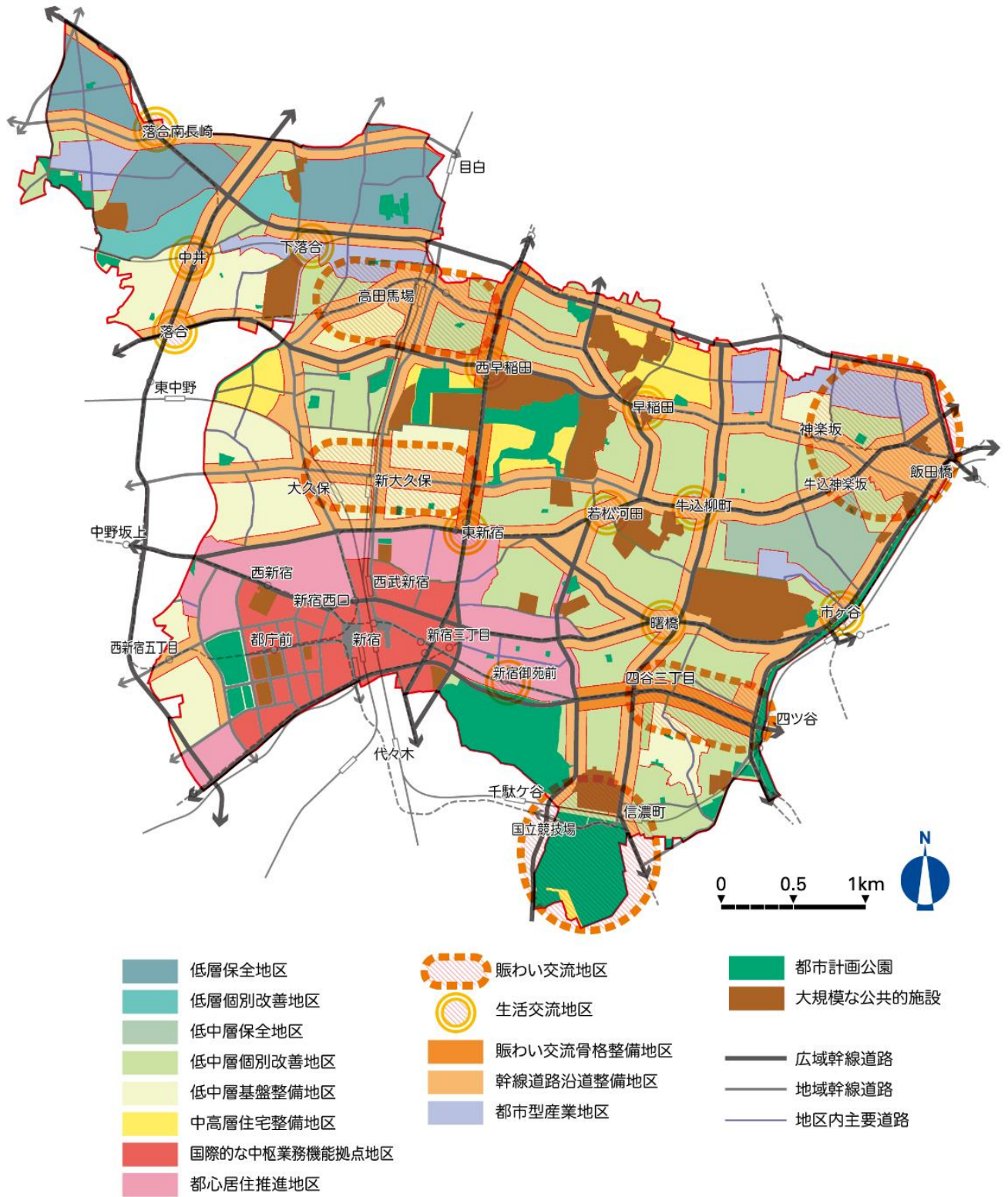
○ 賑わい交流地区（大久保地区）

増加する観光客や訪日外国人に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。

○ 賑わい交流地区（神宮外苑・信濃町地区）

スポーツ施設や大学病院など周辺施設利用者等のための、宿泊施設等の整備を誘導します。

市街地整備方針図



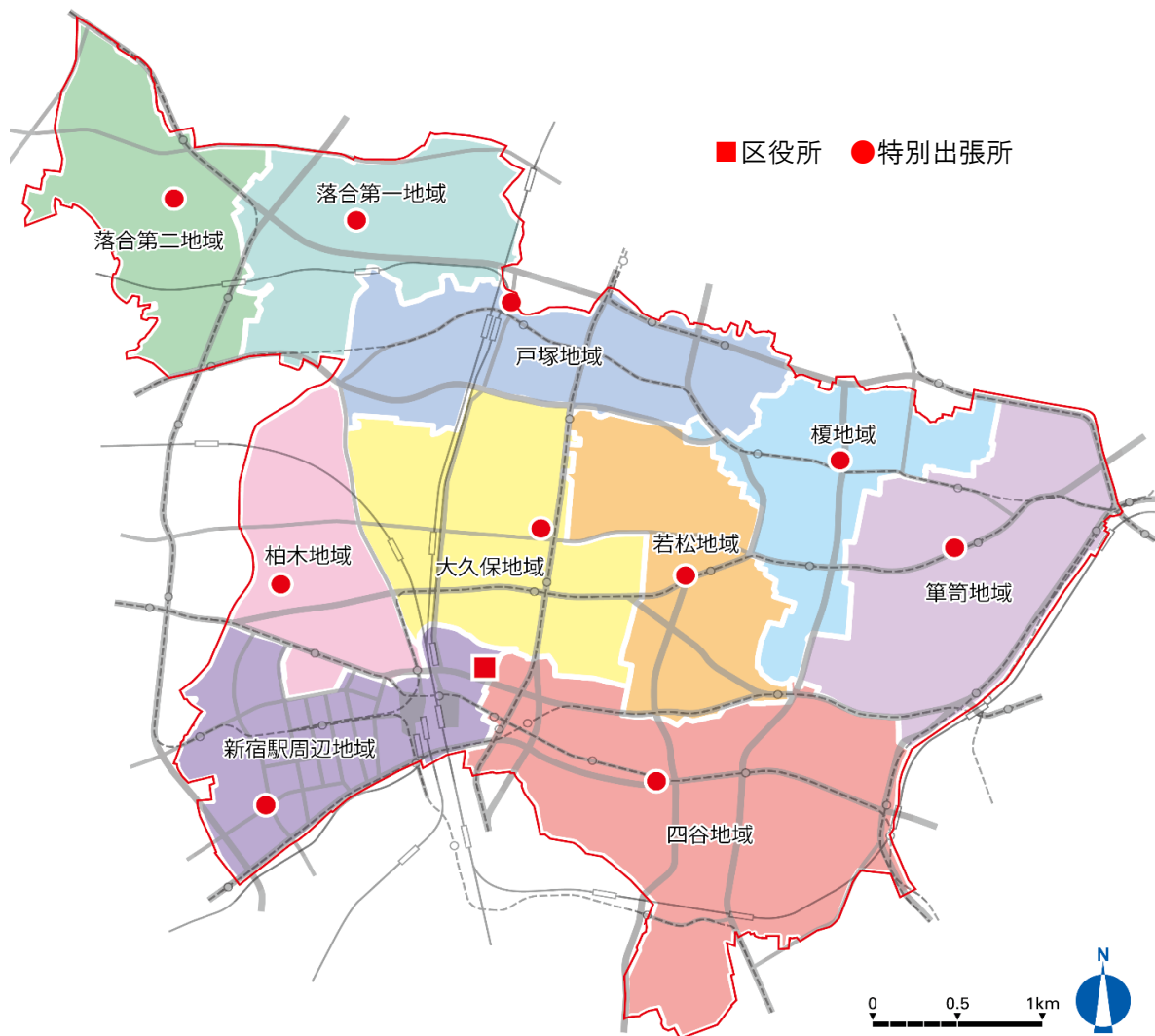
3 地域別住宅市街地整備の方針

新宿区都市マスタープランでは、住民が身近に感じることができる日常の生活範囲として、特別出張所の所管区域を基本に区全体を10の地域に区分し、地域ごとのまちづくり方針を示しています。

ここでは、都市マスタープランに基づき、10地域区分ごとの住宅市街地整備の展開方針を示していきます。

なお、次項の「4 東京都住宅マスタープラン※における特定促進地区」で示した特定促進地区においては、計画的に住宅市街地の開発整備を行う地区（今後、住宅の供給が見込まれる地区、または住環境の整備・向上を計画的に行う地区を含みます。）としていることから、それを踏まえながら、地域の将来像及び住宅施策の方針を示していきます。

■ 地域の区分



(1) 四谷地域



<地域の概況・主な特性>

概況	人口	平成 19 年（2007 年） 34,799 人	平成 29 年（2017 年） 37,549 人 （区全体に占める割合 11.1％）
	世帯数	平成 19 年（2007 年） -	平成 29 年（2017 年） 22,489 世帯 （区全体に占める割合 11.3％）
	住居系面積の割合	平成 18 年（2006 年） 22.1％	平成 23 年（2011 年） 22.7％
	区立住宅数	区営住宅：33 戸 区民住宅：10 戸 特定住宅：10 戸 （平成 29（2017）年 4 月 1 日現在）	
	主な特性	駅周辺のまちづくりが期待される地域です ○四ツ谷駅は JR 線、地下鉄丸ノ内線、南北線と複数の線が乗り入れるターミナル駅です。 ○駅周辺には業務商業施設が数多く立地し、さらなる駅周辺の賑わいのまちづくりが期待される地域です。 ○神宮外苑への玄関口となる信濃町駅周辺は、賑わいと活力のあるまちづくりが期待されています。	
特性	防災面で課題のある地域があります ○若葉周辺など、細街路※が多く木造の建物が密集し、地震に対する地域危険度※の高い地域があります。 ○幹線道路の後背地には、防災性に課題のある地域があります。		

<地域の将来像>

歴史と文化の香りあふれ、多くの人が集う夢のまち

まちづくりの目標	歴史と文化	江戸時代からの文化を継承する歴史ある地域であり、寺社等の歴史的資源を活かしながら、その歴史・文化と融合した賑わいあるまちをめざします。
	香り	新宿御苑や明治神宮外苑などの大規模なみどりの拠点が連続し、季節感を運ぶ風の香りに加え、四谷の歴史や文化を肌で感じ取れるまちをめざします。
	人が集う	住む人、働く人、観光客に加え、多くのアーティストや文化人を迎え入れることができる個性的でハイセンスなまちをめざします。
	夢	地域住民が誇りと夢を持ち、責任を持って未来へと引き継いでいくまちをめざします。

＜四谷地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

住機能と業務商業機能の調和を図ります

新宿一、二、五丁目については、中高層階住居専用地区※の指定により、定住人口を確保しつつ、住機能と業務商業機能の調和した複合市街地としての整備を誘導します。

四谷三丁目駅周辺は、後背の住宅地の生活交流の中心として、魅力ある商店街等の整備を促進します。

住宅地の修復型のまちづくりを進めます

三栄町、愛住町、四谷四丁目など幹線道路に囲まれた住宅地は、建物の更新や共同建替えの時期を捉え、生活道路やオープンスペース※の整備など、修復型のまちづくりを進めます。

まちの防災性の向上を図ります

若葉三丁目等の木造住宅密集地域※は、地区計画※等を活用し、歴史的な文化資源を活かしながら、道路等の基盤整備を促進するとともに、共同建替えを誘導し、まちの不燃化を進めます。

木造住宅密集地域や地域危険度の高い地域は、地域の状況に応じて新たな防火規制※制度の活用について検討します。

＜東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（四谷地域）＞

若葉・須賀町地区

- ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中）
- ・木造住宅密集地域整備事業（事業中）
- ・再開発等促進区を定める地区計画（決定済）
- ・地区計画（決定済）
- ・都心共同住宅供給事業※

(2) 筆筥地域

＜地域の概況・主な特性＞



概況	人口	平成 19 年（2007 年）	平成 29 年（2017 年）
		33,319 人	37,596 人 （区全体に占める割合 11.1%）
	世帯数	平成 19 年（2007 年）	平成 29 年（2017 年）
		-	21,307 世帯 （区全体に占める割合 10.0%）
	住居系面積の割合	平成 18 年（2006 年）	平成 23 年（2011 年）
		34.9%	36.7%
主な特性	区立住宅数	区営住宅：92 戸 区民住宅：22 戸 特定住宅：38 戸 （平成 29（2017）年 4 月 1 日現在）	
		集合住宅の増加により人口、世帯の増加がみられます 高層集合住宅の建設等により、人口、世帯数は、ともに区全体の増加率を上回っています。 防災面で課題のある地域があります 南横町など、細街路※が多く木造の建物が密集するなど、地域危険度※の高い地域があります。	

＜地域の将来像＞

坂と水 歴史を綴る 粋なまち 筆筥

まちづくりの目標	地域の特徴である外濠や神田川などの水辺や坂道等の自然の地形を活かし、人々が生き生きと生活、生産していけるまちをめざします。
	大名屋敷が点在していた時代から受け継がれ、歴史の変遷の中で積み重ねられた魅力を織り込みながら、江戸文化の「粋」を感じさせるまちづくりをめざします。

＜筆筥地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

住機能と工業機能の調和した土地利用を進めます

地場産業の維持や住機能との調和のため、工場アパートなど工業施設の集約化をめざします。

環境負荷軽減のため、共同配送や荷捌き車両の共同駐車場の整備を検討します。

地域に貢献する周辺と調和した建物を誘導します

地区計画※等のまちづくり制度を活用し、高層ビルや大規模建物が周辺環境と調和し、また、オープンスペース※の確保等により地域に貢献するものになるよう誘導します。

良好な住宅地の保全、形成を図ります

北町、中町、南町、払方町、市谷砂土原町等は、良好な住宅地として保全します。良好な住宅地の保全、形成にあたっては、地区計画等を活用し、敷地の細分化防止、用途の規制、緑化の推進などを検討します。

神楽坂周辺では、商業と住宅の共存したまちづくりを進めます。

マンション等で一定規模以上の建築計画に対しては、住戸面積の最低規模や駐車場の附置、緑化の義務づけなどを行い、良好な住環境の形成を誘導します。

木造住宅密集地域、地域危険度の高い地域等の防災機能の強化を進めます

地域の防災機能を高めるため、建物の不燃化や耐震化、避難所の充実、細街路※の解消、延焼遮断帯※による避難経路の確保等を促進していきます。また、防衛省等の大規模敷地について、災害時の避難の場所としての提供を要請していきます。

南榎町等の木造住宅が多く、細街路も多い地区では、地区計画や新たな防火規制※制度を活用したまちづくりの検討を進めます。

(3) 榎地域

<地域の概況・主な特性>



概況	人口	平成 19 年（2007 年） 29,689,人	平成 29 年（2017 年） 33,407,人 （区全体に占める割合 9.9%）
	世帯数	平成 19 年（2007 年） -	平成 29 年（2017 年） 20,632 世帯 （区全体に占める割合 11.3%）
	住居系面積の割合	平成 18 年（2006 年） 34.9%	平成 23 年（2011 年） 40.3%
	区立住宅数	区営住宅：107 戸 特定住宅：16 戸 （平成 29（2017）年 4 月 1 日現在）	
主な特徴	住・商・工の土地利用が混在しています		
	地域の北側には新宿区の地場産業である印刷、製本関連業が立地し、幹線道路沿道には商店が軒を連ねています。南側の市谷仲之町周辺や、区画整理が行われた早稲田鶴巻町等では、閑静な住宅地が形成されています。様々な土地利用により、住・商・工の混在する地域です。		
主な特徴	防災面で課題のある地域があります		
	赤城下町周辺など、細街路※が多く、木造の建物が密集し、地震に対する地域危険度※の高い地区があります。 また、建物の棟数密度が区内で最も高く、建物が密集する地域です。北側の低地部では水害の危険性のある地域があります。		

＜地域の将来像＞

今も昔も文化と活力のあるまち 早稲田

まちづくりの目標	安全・安心のまちづくり
	都市再開発、道路整備計画等を地域住民と行政が共に考え、地域住民の安全な生活環境を確保するとともに、高齢者、子どもなどに配慮した歩行者優先の安全・安心のまちをめざします。
	活力ある地域づくり
	地域に長く住む住民と地域に住みはじめる住民とが協力し、新しい時代のコミュニケーションを創造することのできる、活力あるまちをめざします。
	循環型社会に配慮した快い暮らしができるまちづくり
	地域住民が思いやりの心を大切にし、ルールやマナーを守り、環境に配慮したみどりと潤いのある循環型の快い暮らしができるまちをめざします。
	歴史と文化を活かしたまちづくり
	地域に数多く残る歴史的・文化的資源を活かしたまちづくりをめざします。

＜複地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

住宅地における良好な住環境を整備します
マンション等の一定規模以上の建築計画に対して、住戸面積の最低規模や駐車場の附置、緑化の義務づけなどを行い、良好な住環境の形成を誘導します。
円滑な地域内交通機能の向上を図ります
建物の更新時に地権者等の合意を得ながら、建物のセットバック※等により細街路の整備を進めます。
集中豪雨等の水害対策の取組みを強化します
集中豪雨などによる都市型水害の防止のため、河川改修や下水道整備を促進するとともに、道路透水性舗装を使用するなどし、総合的な水害対策を進めます。
木造住宅密集地域※、地域危険度の高い地域等の防災機能の強化を進めます
赤城周辺地区は、消防車の進入が困難な細街路が多いなど防災上の課題があり、生活道路の拡幅、建物の共同建替えの誘導などを進めるため、地区計画※や新たな防火規制※制度を活用した災害に強いまちづくりを推進します。
快適な暮らしづくりを進めます
快適で良好な住環境の整備に向けて、騒音対策や放置自転車対策等の検討を進めます。

(4) 若松地域



＜地域の概況・主な特性＞

概況	人口	平成 19 年（2007 年） 30,806 人	平成 29 年（2017 年） 32,287 人 （区全体に占める割合 9.7%）
	世帯数	平成 19 年（2007 年） -	平成 29 年（2017 年） 19,361 世帯 （区全体に占める割合 9.1%）
	住居系面積の割合	平成 18 年（2006 年） 36.9%	平成 23 年（2011 年） 39.0%
	区立住宅数	区営住宅：209 戸 区民住宅：37 戸 特定住宅：41 戸 （平成 29（2017）年 4 月 1 日現在）	
主な特性	道路率※が低い地域です 道路率が区内で最も低い地域ですが、平成 18 年（2006 年）と比較すると僅かですが増加しています。		
	防災面で課題のある地域があります 余丁町など、細街路※が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。		

＜地域の将来像＞

誰にもやさしい元気のあるまち

まちづくりの目標	人々が集まり交流するまちづくり	
	地域センター、福祉・医療施設や公園・スポーツ施設など多様な拠点施設に恵まれた地域の特性を活かし、商店の活性化や誰もが利用しやすい施設の整備など、人々が活発に集まり交流するまちの形成をめざします。	
	活力ある誰もが行き来しやすいみちづくり	
	住・商・業務の複合したまちとしての利便性の向上、生活重視の視点から商店街の活性化、幹線道路や生活道路の歩行者空間の充実をめざします。	
目標	安全で暮らしやすいまちづくり	
	高層建物と周辺のまちなみとの調和、住宅地の防災性能の向上など安全で暮らしやすい住環境の再生をめざします。	

＜若松地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

周辺の住環境と調和したまちなみの形成を図ります

地域の特性にあった住環境と調和したまちなみの形成を図るため、地区計画[※]等のまちづくり制度によるルールづくりを進めます。

大規模建物に対する歩行者空間等の提供を要請していきます

マンション等大規模建物の計画に対しては、接道部分のセットバック[※]や道路提供を要請するなど、実質的な道路空間の整備を誘導します。あわせて、敷地内の緑地を広場として開放することなどを要請していきます。

住宅地の防災性の向上を図ります

老朽木造建物等には、耐火建物等への建替えを誘導し、まちの不燃化を進めます。

細街路等の改善により、まちの防災機能の向上を図ります

細街路には、電柱の宅地内への移設、建替え時の壁面後退による道路空間の確保、交差点部分の隅切りの設置等により4m以上の道路の有効幅員の確保を進め、まちの防災機能の向上を図ります。

細街路の多い地域は、災害時の消防活動、避難や日常生活のサービス等のための道路を主要区画道路と位置づけ、主要区画道路の整備により、まちの安全性の向上を図ります。

地域の住民主体の防災まちづくりを進めます

地域の住民への防災意識の啓発を進め、地域の住民主体による建物の不燃化や、耐震化支援事業等による耐震化、ブロック塀の生け垣化などの防災まちづくりを促進します。

＜東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（若松地域）＞

西富久地区

- ・市街地再開発事業[※]（事業中）
- ・土地区画整理事業[※]（完了）
- ・地区計画（決定済）

(5) 大久保地域



＜地域の概況・主な特性＞

概況	人口	平成 19 年（2007 年）	平成 29 年（2017 年）
		42,389 人	45,580 人 （区全体に占める割合 13.5%）
	世帯数	平成 19 年（2007 年）	平成 29 年（2017 年）
		-	30,743 世帯 （区全体に占める割合 14.4%）
区立住宅数		区営住宅：255 戸	区民住宅：10 戸 特定住宅：10 戸 （平成 29（2017）年 4 月 1 日現在）
主な特性	多文化共生※のまちです		
	この地域には、多くの外国人が生活しており、人口の約 27%が外国人であり、日本人と外国人が共に生活する多文化共生のまちです。		
	また、人口、世帯数は共に増加傾向にあり、区内で最も多い地域です。		
	防災面で課題のある地域があります		
	百人町一・二丁目、大久保一・二丁目など、細街路※が多く建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。		

＜地域の将来像＞

つつじのさと 大久保 一人にやさしい多文化共生のまちー

まちづくりの目標	・江戸時代後期から昭和初期にかけて、つつじの名所として広く知られていながら、宅地化や戦災などにより姿を消した「大久保つつじ」を「もう一度、大久保の地に」という地域の思いをまちづくりに活かし、「つつじのさと」としての魅力づくりを進めていきます。
	・子どもから高齢者まで、すべての地域住民が安全で、安心して暮らせるまちづくりを、地域ぐるみで進めていきます。
	・外国人を含むすべての地域住民が人へのやさしさや思いやりを持ち、相互理解に努める中で人にやさしい多文化共生のあるべき姿を求め、まちづくりを進めていきます。

＜大久保地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

大規模施設跡地や「ここ・から広場」等周辺の土地利用

大規模施設跡地は、住居を中心に業務商業等の多様な機能を集積した土地利用を進め、都心居住に賑わいをもちあわせた魅力あるまちづくりを誘導します。また、開発の際には、防災等の視点からオープンスペース※等の提供を要請します。

多目的運動広場、福祉施設等からなる「新宿ここ・から広場」を地域コミュニティの場や、地域活動の拠点として位置づけ、これらの魅力を活かして、周辺のまちづくりを誘導します。

安全で魅力ある歩行者空間の整備を促進します

補助第74号線（諏訪通り）等の幹線道路においては、歩行者空間の充実など、歩行者が安心して歩ける道路整備を検討します。

地区内主要道路である補助第72号線等は、歩行者空間の充実や緑化、無電柱化※の整備により、安全で魅力ある歩行者空間の形成を図ります。

地域特性やまちの資源を活かし、地域をつなぐ歩行系幹線道については、歩行者空間の充実を図り、安全な歩きたくなるみちづくりを進めます。

防災まちづくりを推進します

百人町一・二丁目及び大久保一・二丁目については、防災性の向上を図るために木造住宅等の共同化や不燃化を促進します。さらに道路基盤の整備、歩行者空間の充実を進めます。

老朽化した木造住宅や細街路※の多い地域では、消防水利※や消火器設置等による防災性の向上や、防災機能の強化のために地区計画※等のまちづくり制度の活用を検討します。

人にやさしい多文化共生※のあるべき姿を求めます

様々な機会を通じ、大久保地域に移り住んできた人や外国人に、地域のルールや情報を伝達するとともに、祭りなどの地域行事への参加を呼びかけ、コミュニティ形成のきっかけとします。

(6) 戸塚地域



＜地域の概況・主な特性＞

概況	人口	平成 19 年（2007 年） 34,931 人	平成 29 年（2017 年） 39,724 人 （区全体に占める割合 11.7%）
	世帯数	平成 19 年（2007 年） -	平成 29 年（2017 年） 25,677 世帯 （区全体に占める割合 12.0%）
	住居系面積の割合	平成 18 年（2006 年） 38.4%	平成 23 年（2011 年） 40.3%
	区立住宅数	区営住宅：155 戸 特定住宅：18 戸 （平成 29（2017）年 4 月 1 日現在）	
	駅周辺のまちづくりが期待される地域です		
主な特徴	高田馬場駅は JR 山手線、西武新宿線、地下鉄東西線と複数の線が乗り入れるターミナル駅です。駅周辺部の業務商業、教育施設の立地により、区内では新宿駅に次ぐ乗降客数を誇る駅です。更なる駅周辺の賑わいのあるまちづくりが期待されます。		
	防災面で課題のある地域があります		
	高田馬場三・四丁目等、細街路※が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。		
	また、神田川周辺では水害の危険性のある地域があります。		

＜地域の将来像＞

心豊かに集う、文化と福祉と若者のまち

まちづくりの目標	高田馬場駅を誰もが利用しやすい駅にし、駅周辺と早稲田通りの沿道を、誰もが楽しめる魅力的で安全な商業空間に整備することをめざします。 学生のまちである特色を活かし、大学等と連携し、若者の集まる活気あるまちをめざします。 歴史と文化のまちの特色を活かし、歴史的・文化的資源の掘り起こしや環境づくりを進め、みどりの多い品格のあるまちをめざします。 福祉のまちの特色を活かし、障害者、高齢者、子どもなど誰もが住み良い、潤いのある安全・安心のまちをめざします。
----------	---

＜戸塚地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

住宅地と商業地の調和したまちづくりを進めます

早稲田通りを魅力的な商業空間として整備を促進するとともに、後背の住宅地と調和したまちづくりを進めます。

市街地における防災まちづくりを推進します

建物の耐震化を促進し、地震に強い建物となるよう誘導するとともに、細街路の拡幅整備を進めます。また、水害対策についても検討を進め、防災性の高いまちづくりをめざします。

高田馬場三、四丁目等の木造住宅密集地域※の安全性の向上に努めます。

まちの緑化を推進します

公共施設や大学などの地域に開放される緑地の有効利用を検討します。また、斜面緑地の保全・充実・活用を促進します。

民有地の緑化を推進するための方策を検討するとともに、公有地のみどりを充実します。

早稲田通りの良好な景観づくりを進めます

早稲田通りの良好な景観形成などのため、置き看板等の路上等障害物対策を推進します。さらに、早稲田通りの高田馬場駅から東側部分は、道路の無電柱※化を促進します

(7) 落合第一地域



<地域の概況・主な特性>

概況	人口	平成 19 年（2007 年） 30,219 人	平成 29 年（2017 年） 33,667 人 （区全体に占める割合 9.9%）
	世帯数	平成 19 年（2007 年） -	平成 29 年（2017 年） 20,675 世帯 （区全体に占める割合 11.3%）
	住居系面積の割合	平成 18 年（2006 年） 51.8%	平成 23 年（2011 年） 52.4%
	区立住宅数	区営住宅：46 戸 特定住宅：36 戸 （平成 29（2017）年 4 月 1 日現在）	
	住居系の土地利用を中心とした地域です		
主な特徴	台地部には戸建て住宅を中心とする良好な住宅地、低地部には木造を中心とする住宅密集住宅地域と住居系の土地利用が中心の地域です。		
	近年は、住民の世代交代等により、ミニ開発や幹線道路沿道を中心にマンション等の建設も多くなり、良好な住宅地の環境に変化が見られます。		
	防災面で課題のある地域があります		
	落合二丁目、下落合四丁目など、細街路※が多く木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。不燃化率※も区平均を下回っています。		
	また、神田川、妙正寺川周辺では水害の危険性のある地域があります。		

<地域の将来像>

ともにつくるみどり豊かで安心なまち

まちづくりの目標	ともにつくる	落合ルールづくり、ごみ対策、適正な自転車利用など、地域としての助け合いや様々なコミュニティ活動、まちづくり活動を進めます。
	みどり豊か	みどりの保全や公園づくりなど、みどり重視のまちづくりを進めます。
	安心	防災・防犯対策の充実や歩行者優先のみちづくりなど、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

＜落合第一地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

マンション等の中高層建物と周辺住宅地とが調和したまちなみの形成を誘導していきます

幹線道路沿いの中高層建物と、その後背の住宅地のまちなみが調和した適切な土地利用を誘導します。その際、地区計画※等のまちづくり制度の活用により、建物の高さ制限や、緑化の義務づけ等を検討します。

多様な世代の居住と周辺住宅地のまちなみの形成を誘導するため、地区計画をはじめとしたまちづくりのルールづくりの検討を進めます。

良好な低層住宅地の住環境を保全していきます

戸建て住宅を中心とする低層住宅地は、地区計画等のまちづくり制度により、最低敷地規模の設定や宅地内の緑化等を誘導し、良好な住環境を保全します。

防災まちづくりを推進します

木造住宅密集地域※を中心に、道路等の基盤整備とともに建物の不燃化、建物やがけ・擁壁の適切な維持を推進し、まちの防災機能の強化を進めます。

まちの防災性の向上を図るため、公園や公共施設の整備にあわせて消防水利の確保等を進めるとともに、民間施設への整備も誘導します。

細街路については、建物の更新時にセットバック※や交差点の隅切りの設置を徹底し、拡幅整備を進め、地域の安全性の向上を図ります。

上落合東部地区の木造住宅密集地域は、新たな防火規制※制度や地区計画等を活用した防災まちづくりの検討を進めます。

＜東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（落合第一地域）＞

上落合地区

- ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了）
- ・木造住宅密集地域整備事業（完了）

(8) 落合第二地域



＜地域の概況・主な特性＞

概況	人口	平成 19 年（2007 年） 29,295 人	平成 29 年（2017 年） 30,395 人 （区全体に占める割合 9.0％）
	世帯数	平成 19 年（2007 年） -	平成 29 年（2017 年） 19,188 世帯 （区全体に占める割合 8.5％）
	区立住宅数	区営住宅：53 戸 特定住宅：16 戸 （平成 29（2017）年 4 月 1 日現在）	
主な特徴	住居系の土地利用を中心とした地域です		
	台地部には低層の戸建て住宅を中心とする良好な住宅地、低地部には木造住宅を中心とした密集住宅地と住居系の土地利用が中心の地域です。 近年では、住民の世代交代等により、宅地の細分化、集合住宅の建設等により良好な住宅地の環境が変化してきています。また、西落合一・二丁目には昔より操業している工場も立地しています。		
	防災面で課題のある地域があります		
	上落合二・三丁目や中井一・二丁目等、細街路※が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。不燃化率※は区内で最も低くなっています。 また、妙正寺川周辺では水害の危険性のある地域があります。		

＜地域の将来像＞

住みつづけられるみどり豊かなまち 落合

まちづくりの目標

- 良好な低層住宅地が広がる地域であり、大正、昭和初期からの歴史、文化を踏まえ、貴重な住環境を保全していきます。
- 高齢者や子どもにやさしく、安全・安心であり、落ち着き、くつろぎがある住み続けたいくなる、みどり豊かなまちをめざします。
- 地域の課題の解決のため、地域住民が主体的に行政と連携し、まちづくりを進めます。

＜落合第二地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

良好な低層住宅地の保全を図ります

地域住民と協働して、地区計画※等のまちづくり制度の活用により、宅地細分化の防止や、宅地内の緑化、集合住宅の周辺環境との調和など、良好な住環境の維持・保全のためのルールづくりを進めます。

住宅と工場が混在する地区のあり方を検討します

住宅と工場が混在する西落合一・二丁目地区は、生活の場と作業の場が混在する地区であり、準工業地域における住宅と工場のあり方を検討します。

住環境保全のためのルールづくりを進めます

地区計画等のまちづくり制度の活用により、まちなみ・みどり・景観等に配慮した良好な住環境を保全します。

まちづくり制度等を活用した火災・地震に強いまちづくりを進めます

幹線道路沿道の耐火建物により延焼遮断帯※を形成し、燃え広がらないまちづくりを促進します。

細街路の拡幅整備、消防水利※の確保等により、まちの防災機能の向上を図ります。

上落合三丁目等の木造住宅密集地域※は新たな防火規制※区域に指定されており、道路等の基盤整備とともに建物の不燃化、耐震化を促進し、まちの防災機能の強化をめざし、地区計画等を活用したまちづくりの検討を進めます。

＜東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（落合第二地域）＞

上落合地区

- ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了）
- ・木造住宅密集地域整備事業（完了）

(9) 柏木地域



＜地域の概況・主な特性＞

概況	人口	平成 19 年（2007 年） 27,448 人	平成 29 年（2017 年） 31,945 人 （区全体に占める割合 9.4%）
	世帯数	平成 19 年（2007 年） -	平成 29 年（2017 年） 22,015 世帯 （区全体に占める割合 10.3%）
	住居系面積の割合	平成 18 年（2006 年） 40.9%	平成 23 年（2011 年） 42.6%
	区立住宅数	区営住宅：61 戸 特定住宅：74 戸 （平成 29（2017）年 4 月 1 日現在）	
主な特徴	住居系の土地利用が中心の地域です		
	地域での主要な土地利用は住居系であり、北部は昭和後期に区画整理された住宅地、中央部は細街路※が多く、密集した住宅地、南部は市街地再開発事業※等による、業務機能の中高層の建物が中心に立地しています。近年では、幹線道路の沿道周辺において、中高層の集合住宅の立地が進んでいます。		
	防災面で課題のある地域があります		
	北新宿三丁目など、細街路が多く木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。 また、神田川周辺では、水害の危険のある地域があります。		

＜地域の将来像＞

一 輝く国際都市の眺め、歴史と新たな文化が息づく、やすらぎの暮らしー 住みたくなるまち 柏木

まちづくりの目標	旧町名の「柏木」という名称に、地域住民は深い思い入れを持っています。柏木には、歴史的資源、多くの文化人の生きた足跡、そこに住まう人々の人情も含め、長い歴史の積み重ねにより形成された「柏木文化」が、今も息づいています。こうした「柏木」の歴史や文化を次世代に伝えとともに、様々な人々が出会い、集うことで生まれる新しい文化と融合した、人情あふれる豊かなコミュニティの形成をめざします。
	国際都市を象徴する摩天楼に「輝く」夜景を「眺める」場所にあって、みどり豊かで、多くの人々が集う、魅力的で快適なまちをめざします。
	まちに必要な整備を進め、災害に強く、防犯性の高い、安全・安心なまちをめざします。

＜柏木地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

良好な住環境を整備し、防災機能の改善を図ります

「都心居住推進地区」においては、快適な住環境の形成に向け、都心の生活拠点にふさわしいまちづくりを展開していきます。

マンション等の一定規模以上の建築計画に対しては、住戸面積の最低規模や駐車場及び駐輪場の附置、緑化の義務づけなどにより、良好な住環境の形成を誘導します。

北新宿一丁目から三丁目の老朽した木造住宅や細街路の多い地域は、地区計画※等のまちづくり制度を活用して、建物の共同建替えや基盤整備を推進し、防災面の改善とあわせて、良好な住環境を形成します。

まちの防災性の向上を図ります

老朽化した木造住宅や細街路の多い地域には、道路等の基盤整備とともに建物の不燃化、耐震化を促進し、防災性の向上を図ります。さらに、共同建替え等により、身近なオープンスペース※の確保を図ります。

幹線道路の整備と沿道建物の不燃化の促進により、火災時の延焼防止を図り、燃え広がらないまちづくりを進めます。

細街路の拡幅整備により、まちの安全性を高めます。

＜東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（柏木地域）＞

西新宿地区	・市街地再開発事業（一部完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・再開発等促進区を定める地区計画（決定済） ・地区計画（一部決定済） ・防災街区整備事業※（事業中） ・不燃化推進特定整備※地区
北新宿地区	・市街地再開発事業（完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・地区計画（決定済）

(10) 新宿駅周辺地域



<地域の概況・主な特性>

概況	人口	平成 19 年（2007 年）	平成 29 年（2017 年）
		13,620 人	15,788 人 （区全体に占める割合 4.7%）
	世帯数	平成 19 年（2007 年）	平成 29 年（2017 年）
主な特徴	区立住宅数	-	11,088 世帯 （区全体に占める割合 5.2%）
		区営住宅：48 戸 特定住宅：10 戸 （平成 29（2017）年 4 月 1 日現在）	
主な特徴	住・職・学・遊の機能の集積した地域です		
	新宿駅東口には国内有数の歓楽街である歌舞伎町や商業ビルが軒を連ね、新宿駅西口はオフィスや学校等が立地しています。新宿中央公園より西側には文化施設や古くからの住宅も残っており、住・職・学・遊の多様な顔をもつ地域です。		
	防災面で課題のある地域があります		
まちづくりの目標	新宿駅西口は、特定街区※や市街地再開発事業※等の制度を活用し、防災性の高い超高層ビル群が形成され、都内でも有数の業務機能が集積した地域です。		
	しかしながら、青梅街道、山手通り、甲州街道沿道の住宅の密集している地域では、細街路※が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。		
	また、災害発生時には非常に多くの帰宅困難者が発生することが懸念されています。		

<地域の将来像>

人を魅せる活力と文化の薫りあふれる環（わ）のまち

まちづくりの目標	人を魅せるまち	世界中から集まる人を温かく迎え入れ、このまちに「来て良かった」と感じてもらえるような魅力あるまちをめざします。
	活力と文化の薫りあふれるまち	まちに残る近代文化都市としての歴史的・文化的資源、文化施設、新宿文化の歴史を語る商業地や施設など、人の活動や営みに基づく、文化の薫りあふれるまちをめざします。
	「わ」のまち	生活・文化・商業・遊びの空間を「輪（わ）」状につなげ、人波がしなやかに流れるようにするとともに、人と人がふれあい「和（わ）」みあるまち、環境に配慮した「環（わ）」境にやさしいまちをめざします。

＜新宿駅周辺地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

新宿駅周辺地区を複合的市街地として整備を推進します

定住人口を確保し、住機能と業務商業機能の調和した複合市街地としての整備を誘導します。

市街地再開発事業[※]等により、業務商業の機能の集積した土地利用を図るとともに、都心居住の住機能に賑わいをもちあわせた魅力あるまちづくりを誘導します。また、開発の際には、防災の観点からオープンスペース[※]等の確保を誘導します。

住宅密集地域における住環境の向上を図ります

住宅密集地域は、快適な住環境の形成に向け、市街地再開発事業等を活用して、都心の居住を推進するまちづくりを展開していきます。あわせて、地区計画[※]等のまちづくり制度を活用します。

まちの不燃化を推進します

青梅街道、山手通り、甲州街道沿道の不燃化の促進及び周辺住宅地の消防活動等が困難な地域の安全性の向上を図ります。

老朽した木造住宅や細街路[※]の多い地域は、建物の共同建替えや不燃化、耐震化を促進し、防災機能の強化を図ります。

＜東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（新宿駅周辺地域）＞

西新宿六丁目地区	・市街地再開発事業（完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・地区計画（決定済）
西新宿地区	・市街地再開発事業（一部完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・再開発等促進区を定める地区計画（決定済） ・地区計画（一部決定済） ・防災街区整備事業[※]（事業中） ・不燃化推進特定整備[※]地区
西新宿三丁目西地区	・市街地再開発事業 ・地区計画

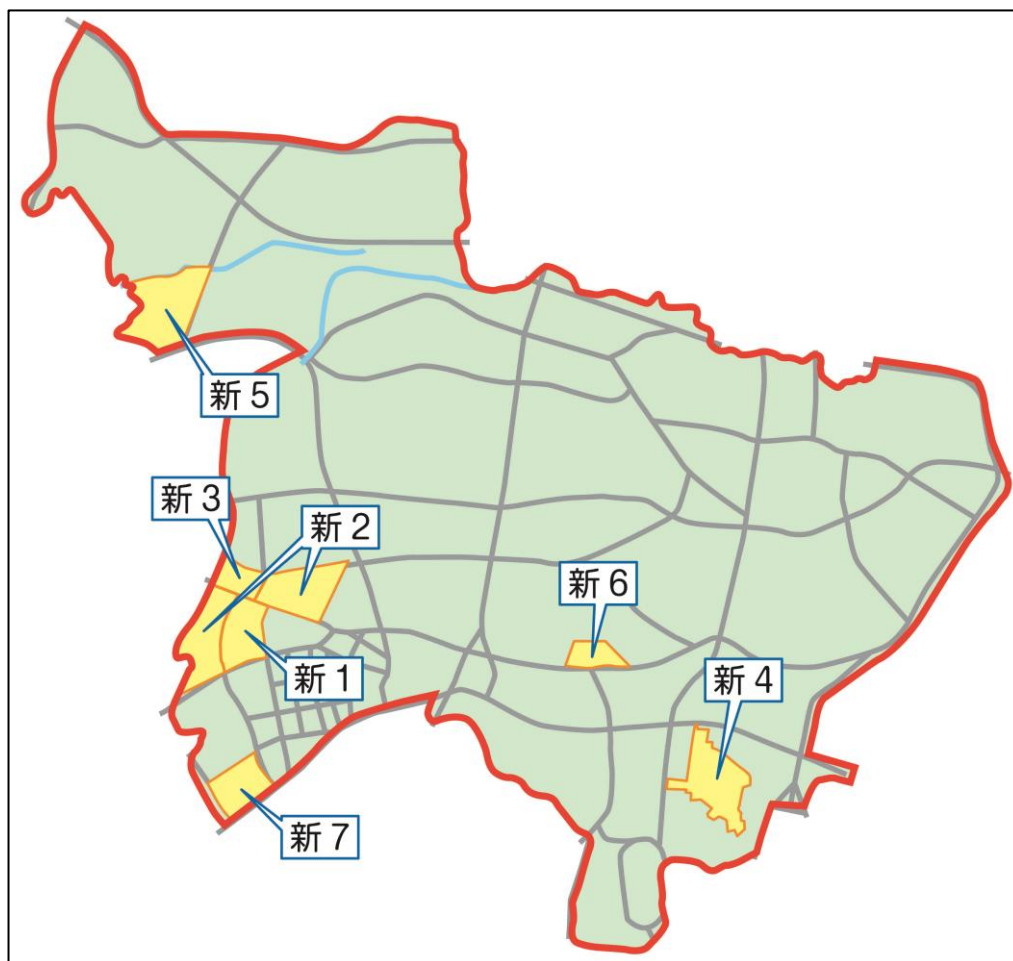
4 東京都住宅マスタープランにおける特定促進地区

東京都住宅マスタープラン（平成 29 年 3 月発行）では、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 号第 2 項第 6 号に基づき、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項について定めています。

東京都では、新宿区をはじめとした 23 区全域（住宅の供給の促進にそぐわない地域を除く。）を一体の地域として居住機能の維持・向上を図るため、一つの重点供給地域として指定しています。

このうち特に、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区については、特定促進地区として指定しています。

■ 特定促進地区位置図



【出典：東京都住宅マスタープラン 別冊「住生活基本法に基づく重点供給地域」】

■ 新宿区における特定促進地区（東京都住宅マスタープランより）

特定促進地区 の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	特定促進位 置図におけ る番号
西新宿六丁目地区	11	・市街地再開発事業※（完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・地区計画※（決定済）	新. 1
西新宿地区	28	・市街地再開発事業（一部完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・再開発等促進区を定める地区計画（決定済） ・地区計画（一部決定済） ・防災街区整備事業※（事業中） ・不燃化推進特定整備※地区	新. 2
北新宿地区	5	・市街地再開発事業（完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・地区計画（決定済）	新. 3
若葉・須賀町地区	16	・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） ・木造住宅密集地域整備事業（事業中） ・再開発等促進区を定める地区計画（決定済） ・地区計画（決定済） ・都心共同住宅供給事業※	新. 4
上落合地区	18	・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了）	新. 5
西富久地区	5	・市街地再開発事業（事業中） ・土地区画整理事業※（完了） ・地区計画（決定済）	新. 6
西新宿 三丁目西地区	9	・市街地再開発事業 ・地区計画	新. 7

第 6 章

総 合 的 ・ 計 画 的 な 推 進

1 協働・連携による総合的な取り組み

この住宅マスタープランで掲げた基本目標を達成するための施策を着実に推進していくために、環境分野・まちづくり分野・福祉分野など、住生活に深くかかわる庁内の関連部局と一層の連携を図り、総合的な取り組みを進めていきます。また、東京都や行政機関等とも役割分担し、密接な連携を図ります。

また住宅施策を推進するためには、行政はもちろん、区民や地域団体、住宅関連事業者やNPO*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。

区民は、住宅が地域社会の一つの構成要素となっていることを認識し、日常の清掃や維持補修などに努め、地域の良好な住環境の形成のため地域のまちづくりに積極的に参画することが求められます。

住宅関連事業者やNPOは、適切な住宅情報や居住関連サービスの提供、良質な性能を備えた住宅の供給が求められます。

区は、協働・連携の住宅まちづくりを進めていくため、区民や住宅関連事業者等の意欲と力が十分発揮されるよう、環境整備を行っていきます。

2 計画的な推進

住宅マスタープランに掲げた目標の達成度を測るため、目標ごとに指標を設定し、計画期間の中間時点で施策の効果を検証していきます。

設定する指標は、事業や活動の結果、目標に照らしてどのような成果があったかを示す「成果指標」を原則とします。ただし、成果をイメージできても指標にしづらい場合や指標としてイメージできても実際のデータがない場合など、指標の設定が困難な場合は、事務事業として何をどれだけ実施したかを示す「活動指標」を指標とします。

住宅マスタープランの見直しに際しては、今後の社会経済状況の変化や区の実情を踏まえ指標の変更や追加を行って指標を改善していきます。

また、各主体が協働・連携して住宅政策を推進するなかで、具体的な事業として区が実施するものについては、その財源やスケジュールなどを区政運営の具体的な指針である実行計画で定めます。

さらに、社会資本整備総合交付金をはじめとする補助金、交付金制度を積極的に活用していきます。

住宅マスタープランにおいて設定する指標

基本目標1 「安全・安心な住環境」における指標

1 指標名：住宅の耐震化率※ 指標の定義：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	
設定目標	指標の選定理由
平成 28 年度 (2016 年度) 91.5% → 平成 39 年度 (2027 年度) 【データ出典：住宅・土地統計調査等】	区内の住宅の耐震化率を算定することで耐震化の進捗を検証するために設定します。

2 指標名：侵入窃盗発生件数 指標の定義：新宿区内の年間侵入窃盗発生件数	
設定目標	指標の選定理由
平成 28 年 (2016 年) 256 件 → 平成 39 年 (2027 年) 【データ出典：警視庁統計】	住まいの防犯性を検証するための直接的な指標となるため、区民の安全・安心のための事項として設定します。

基本目標2 「住生活の質の向上」における指標

1 指標名：マンションにおける長期修繕計画作成の割合 指標の定義：長期修繕計画を「作成している」または「作成中」と回答した数／全回答数	
設定目標	指標の選定理由
平成 28 年 (2016 年) 27% → 平成 39 年 (2027 年) 【データ出典：新宿区マンション実態調査】	マンションの適正な維持管理及び再生に向けた取組み状況を判断するために設定します。

2 指標名：最低居住面積水準※未達の住宅の割合 指標の定義：最低居住面積水準未達の主世帯数／（最低居住面積水準未達の主世帯数＋最低居住水準面積以上の主世帯数）	
設定目標	指標の選定理由
平成 25 年 (2013 年) 24.6% → 平成 35 年 (2023 年) 【データ出典：住宅・土地統計調査】	ほぼすべての世帯において最低居住面積水準を達成することが、住生活の質の向上必要なことから、居住水準の向上の状況を判断するために設定します。

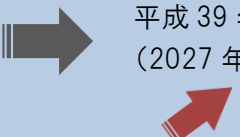
基本目標3 「だれもが住み続けられる住まい・まちづくり」における指標

1 指標名：相談による紹介書の交付率 指標の定義：新宿区住宅相談による紹介書の交付件数／相談件数	
設定目標	指標の選定理由
平成 28 年 (2016 年) 42%  平成 39 年 (2027 年) 【データ出典：新宿区都市計画部集計】	自ら住宅を探すことが困難な方が住み続けられるよう支援することから、指標として設定します。

2 指標名：子育て世帯（※）の満足度 （※）新宿区区民意識調査における家族形成期、家族成長前期、家族成長後期 指標の定義：子育て世帯のうち、新宿区に「ずっと住み続けたい」、「できれば住み続けたい」と回答した世帯の割合	
設定目標	指標の選定理由
平成 28 年 (2016 年) 76.3%  平成 39 年 (2027 年) 【データ出典：新宿区区民意識調査】	子育て世帯が住み続けたいと感じられる、安心して子育てできる居住環境づくりの達成度を評価するために設定します。

基本目標4 「地域社会を育てる」における指標

1 指標名：町会・自治会の加入率 指標の定義：町会・自治会への加入世帯数／区内の全世帯数	
設定目標	指標の選定理由
平成 28 年 (2016 年) 46.0%  平成 39 年 (2027 年) 【データ出典：町会・自治会調査結果】	町会・自治会は、地域住民の親睦や地域コミュニティづくりの中心として活動しているために設定します。

2 指標名：地域における多文化共生※の定着度 指標の定義：「地域における多文化共生が進んでいる」と回答する区民の割合	
設定目標	指標の選定理由
平成 29 年度 (2017 年度) 64.5%  平成 39 年度 (2027 年度) 【データ出典：区政モニターアンケート】	「多文化共生のまち」の実現の度合いを表すために設定します。

策 定 の 主 な 経 緯

1 新宿区住宅まちづくり審議会開催経過

No.	年度	区分	開催年月日	議題(内容)
①	平成 27年度	第3回 審議会	平成 28 年 2 月 9 日	○諮問 「新宿区住宅マスタープランの策定について」
②	平成 28年度	第1回 専門部会	平成 28 年 5 月 27 日	○住宅・住環境の課題について
③		第2回 専門部会	平成 28 年 7 月 8 日	○住宅・住環境の課題について
④		第1回 審議会	平成 28 年 9 月 2 日	○住宅・住環境の課題について
⑤		第3回 専門部会	平成 28 年 10 月 20 日	○基本的方針及び目標を実現するための施策の 展開について
⑥		第2回 審議会	平成 28 年 11 月 10 日	○基本的方針及び目標を実現するための施策の 展開について
⑦		第4回 専門部会	平成 29 年 1 月 12 日	○マンションの現状と課題について ○マンション施策に関する基本的方針及び目標を 実現するための施策の展開について
⑧		第5回 専門部会	平成 29 年 2 月 9 日	○第1章から第4章までのまとめについて
⑨		第3回 審議会	平成 29 年 3 月 23 日	○第1章から第4章までのまとめについて
⑩	平成 29年度	第1回 専門部会	平成 29 年 5 月 19 日	○答申案の策定について
⑪		第1回 審議会	平成 29 年 6 月 2 日	○答申案の策定について
⑫		第2回 専門部会	平成 29 年 6 月 22 日	○答申案の策定について
⑬		第2回 審議会	平成 29 年 7 月 6 日	○答申案の策定について
⑭		第3回 審議会	平成 29 年 7 月 20 日	○答申 「新宿区住宅マスタープランの策定について」
⑮		第4回 審議会	平成 29 年 10 月 13 日	○新宿区住宅マスタープラン素案について
⑯		第5回 審議会	平成 30 年 1 月 12 日	○新宿区住宅マスタープラン(案)について

2 新宿区住宅まちづくり審議会委員名簿

構成	氏 名	現 職 等
学識 経験者 (定数6名)	会長 大方 潤一郎(※1)	・東京大学大学院工学系研究科教授 ・高齢社会総合研究機構 機構長
	副会長 佐藤 滋(※2)	・早稲田大学理工学術院教授 ・早稲田大学総合研究機構上級研究院(研究院教授)
	吉田 正喜 (※3)	・独立行政法人 都市再生機構東日本都市再生本部 事業企画部 担当部長(H29.4.1～)
	村上 卓也 (※3)	・独立行政法人 都市再生機構東日本都市再生本部 事業企画部 部長(H28.4.1～H29.3.31)
	椿 真吾	・独立行政法人 都市再生機構東日本都市再生本部 事業推進部 部長(～H28.3.31)
	篠原 みち子 (※3)	・篠原法律事務所 弁護士
	石川 彌栄子 (※3)	・城西国際大学大学院兼任講師 一級建築士
	西山 博之 (※3)	・有限会社 衆環境計画 ・日本福祉大学非常勤講師 ・一級建築士・社会福祉士・精神保健福祉士
区民委員 定数 H28.4.1～ H29.7.28 8 名 H29.7.29～ 9 名	伊藤 衛 (※3)	・(一社)東京都建築士事務所協会新宿支部
	吉良 宮子	・(公社)新宿区シルバー人材センター
	抜山 静子	・東京女性問題協議会新宿支部(H29.7.29～)
	長谷川 照子	・東京女性問題協議会新宿支部(～H29.7.28)
	大人 慶太	・(公社)東京青年会議所新宿区委員会(H29.7.29～)
	白石 力也	・(公社)東京青年会議所新宿区委員会(～H29.7.28)
	宮城 清	・(公社)東京都宅地建物取引業協会 新宿区支部(H29.7.29～)
	桑原 弘光	・(公社)東京都宅地建物取引業協会 新宿区支部(～H29.7.28)
	横山 武仁	・(公社)東京都宅地建物取引業協会 新宿区支部(H29.7.29～)
	國谷 寛司	・新宿区民生委員・児童委員協議会(H28.12.1～)
	宮坂 忠昌	・新宿区民生委員・児童委員協議会(～H28.11.30)
	市川 貴久 (※3)	・公募委員
	惠澤 健二	・公募委員(H29.7.29～)
	高瀬 一郎	・公募委員(～H29.7.28)
区職員 定数 H28.4.1～ H29.7.28 4 名 H29.7.29～ 3 名	平井 光雄	・新宿区総合政策部長(H29.4.1～)/新宿区危機管理担当部長(H28.4.1～H29.3.31)
	針谷 弘志	・新宿区総合政策部長(～H29.3.31)
	森 孝司	・新宿区危機担当部長(H29.4.1～H29.7.28)
	中澤 良行	・新宿区福祉部長(H28.4.1～)
	赤堀 充男	・新宿区福祉部長(～H28.3.31)
	新井 建也	・新宿区都市計画部長

(※1)：新宿区住宅まちづくり審議会専門部会会長 (※2)：新宿区住宅まちづくり審議会専門部会副会長

(※3)：新宿区住宅まちづくり審議会専門部会委員

参 考 資 料

参考資料 1 用 語 解 説

【あ行】

○ 空家等対策計画

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第6条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定める基本指針に即して、区市町村がその区域内で空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために作成することができる計画。

○ アスベスト

石綿のことで天然の鉱物繊維。その特性上建築資材に適していたが、有害性が指摘され全面的に禁止されている。現在、老朽住宅等のアスベストによる健康被害が社会問題化している。

○ 新たな防火規制

東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定に基づく防火規制。建物の不燃化を促進し木造住宅密集地域の再生産を防止するために災害時の危険性の高い地域について指定し、建物の耐火性能を強化する規制。

○ あんしん居住制度

利用者(高齢者等)の費用負担により、見守りサービス(緊急時対応サービス、24時間電話相談)や、万一の場合における葬儀の実施、残存家財の片付けを行う、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している制度。

○ 一時滞在施設

駅周辺の滞留者や路上等の屋外で被災した外出者などが、帰宅が可能となるまでの間、一時的に受け入れるための施設。区民ホールや地域センターなど。

○ 雨水流出抑制

地表に降った雨水が短時間で一挙に下水道管や河川に流れ込むのを防ぎ、河川や下水道への負担を軽減すること。

○ NPO

Non-Profit Organization の略。行政や民間企業に属さず、社会的に必要な公益的活動をする民間の非営利組織のこと。

○ 延焼遮断帯

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う。

○ オープンスペース

公園・広場・道路・河川・樹林地・農地など、建物によって覆われていない土地の総称。加えて、宅地内における広場や歩行者空間、植栽地として整備された空間や建物間の空地などをさす。

○ 温室効果ガス

地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより、温室効果をもたらす大気圏にある気体の総称。温室効果ガスにより、地球の平均気温が適温に保たれてきたが、近年、その量が増加したため、地球温暖化問題が生じている。気候変動枠組条約で削減の対象となっているのは、二酸化炭素、一酸化二窒素、メタンなど7種類ある。

【か行】

○ 街区再編まちづくり制度（東京のしゃれた街並みづくり推進条例）

個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みづくりを進め、東京の魅力の向上に資するための制度。この条例により、①街区再編まちづくり制度、②街並み景観づくり制度、③まちづくり団体の登録制度が整備された。

○ 旧耐震基準

昭和56（1981）年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。

○ 共同化

複数の権利者が建物を一体的に整備・利用すること。

○ 区営住宅

公営住宅法に基づく住宅、または同法施行令に定める基準の範囲の収入のある者に対して区が設置し、管理運営する住宅。新宿区の区営住宅には、区が建設した住宅及び東京都から移管された住宅（所有型区営住宅）並びに借上型住宅がある。

○ 区民住宅

一定基準以上の所得があり、同居の義務教育修了前の子を扶養している子育てファミリー世帯を対象とした、区が管理運営する住宅。

○ 区立住宅

区が管理運営する住宅。用途に応じて区営住宅、区民住宅、特定住宅、事業住宅がある。

○ 景観形成ガイドライン

新宿区景観まちづくり条例第 9 条に基づき、地域の景観特性に応じた良好な景観の形成を推進するため、新宿区景観まちづくり計画に基づく指針として定めたもの。

○ 景観法

良好な景観の形成に向けた基本理念や住民・事業者・行政の責務等を規定した、景観に関する総合的な法律。

○ 景観まちづくり計画

景観法第 8 条に基づき、良好な景観の形成に関する計画として、景観行政団体が定めるもの。新宿区は平成 21（2009）年 4 月に策定した。

○ 建築協定

住宅地または商店街としての環境や利便性を維持増進するなどのため、建築基準法に基づき、土地の所有者及び借地権を有する者全員の合意により、特定行政庁が認可した建築物に関する協定。

○ 合計特殊出生率

15 歳から 49 歳までの女性の年齢別出生率を合計した数値で、代表的な出生力の指標。その値は、女性が生涯に産む平均の子ども数に相当する。

○ コレクティブハウス

個人や家族がそれぞれ独立した住居とは別に、食堂、キッチン、共用室などの共有スペースを持ち、個人のプライバシーを尊重しつつ、居住者が共同で利用・管理していく集合住宅の形態。

【さ行】

○ 細街路

幅員4m未満の狭い道路。なお、細街路の拡幅整備とは、新宿区細街路拡幅整備条例に基づく事前協議等による細街路の拡幅整備のこと。

○ 細街路拡幅整備条例

安全で快適な災害に強いまちづくりを目的として、区民等の協力のもと、細街路を拡幅整備するために必要な事項を定めた新宿区の条例。平成14（2002）年6月施行。

○ 再生可能エネルギー

太陽光や水力、風力、バイオマス、地熱などを活用したエネルギー。一度利用しても比較的短期間に再生が可能であり、資源が枯渇しない。

○ 最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅面積に関する水準

	世帯人数別の面積（例）（単位：㎡）		
	1人	2人	3人
・2人以上： $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$ （※）	25	30 【30】	40 【35】

（【 】内は、3～5歳児が1名いる場合）

※ 3歳未満を0.25人、3歳以上6歳未満を0.5人、6歳以上10歳未満を0.75人として算定。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除。

○ シェアハウス

一つの住宅を複数の人が共同で利用して生活する居住形態またはその賃貸住宅のこと。

○ 市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、建物と公共施設とを一体的に整備することにより、木造住宅密集地域や住宅、店舗及び工場等が混在し、防災面や居住環境面で課題を抱える市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする事業。

○ 事業住宅

新宿区規則で定めるまちづくり推進事業のうち、区が実施し、または関与する事業の施行に伴い、住宅の建替えまたは除却により住宅に困窮し、または仮住宅を必要とする区民に対し設置し管理運営する住宅。

○ シックハウス症候群

建材や調度品などから発生する化学物質、カビ・ダニなどによる室内空気汚染等と、それによる健康影響の総称。

○ 住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。現在の計画は平成 28（2016）年 3 月に策定され、平成 28（2016）年度から平成 37（2025）年度までの 10 年間を計画期間としている。

○ 住宅改修事業（介護保険）

要介護・要支援の認定を受けた方で、現在居住している被保険者証の住所地の住宅で、自立した日常生活を送るための支援。対象書目は、住宅改修が必要な方を対象に手すりの取付け・段差の解消・滑りの防止及び移動の円滑化などのための床又は通路面の材料の変更・引き戸などのへの扉の取替え・洋式便器への便器の取替え等・これらの住宅改修に付帯して必要となる住宅改修。工事前にケアマネージャーや理学療法士等へ相談のうえ、「住宅改修が必要な理由書」の作成を依頼する。介護保険の負担割合に応じて補助限度額の 20 万円以内でかかった費用の 1 割または 2 割を利用者が負担する。

○ 住宅宿泊事業法

訪日外国人旅行者が急増する中、多様化する宿泊ニーズに対応して広がりつつある民泊サービスについて、その健全な普及を図るため、住宅を使った宿泊営業にかかる届出義務や年間提供日数の上限など、事業を実施する場合の一定のルールを定めている。

○ 住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の性能に関する表示の適正化を図るための共通ルールを設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能とする制度。

○ 住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を地域的に明らかにすることを目的に、総務省統計局が 5 年ごとに実施。

○ 住宅における犯罪の防止に関する指針

「東京都安全安心まちづくり条例」の規定により定められる、住宅に関しての犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する防犯上の指針。

○ 省エネルギー

限りあるエネルギー資源の枯渇を防ぐため、エネルギーを効率よく使うこと。

○ 使用承継

区立住宅の使用名義人が死亡または退去した場合において、その死亡または退去時に当該使用名義人と同居していた者が、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該区立住宅に居住すること。

○ 消防水利

消防法に規定する消防に必要な水利施設として指定されたもので、消火栓や防火水槽等またはこれに類する施設。

○ 自立支援住宅等住宅改修

65 歳以上で、介護保険の認定結果が『非該当』の日常生活動作に不安のある方を対象に住宅の改修を行い日常生活を支援する制度。手すりの取り付け・床段差の解消・滑り防止・扉の取り替え・便器の洋式化が対象種目であり、介護保険の負担割合に応じて補助限度額の 20 万円以内でかかった費用の 1 割または 2 割を利用者が負担する。

○ 新宿区基本構想

新宿区のまちづくりを進めるにあたり、基本理念、新宿区がめざすまちの姿、まちづくりの基本目標及び区政運営の基本姿勢を明らかにするもので、地方自治法第 2 条に基づき定める、まちづくりの基本指針。

○ 新宿区実行計画

新宿区基本構想に掲げる「めざすまちの姿」の実現に向けて、新宿区総合計画に示した施策を具体の事業として計画的に実施していくために策定する行財政計画であり、区政運営の具体的指針となるもの。実行計画には、計画的・優先的に実施する「計画事業」と、経常的に実施する「経常事業」の両方を示している。なお、第 1 次実行計画の計画期間を、平成 30（2018）年度から平成 32（2020）年度までの 3 か年としている。

○ 新宿区総合計画

新宿区基本構想を受けた区の最上位計画であり、新宿区基本構想に示す「めざすまちの姿」を実現するための施策の方向性。基本計画と都市マスタープランの性格もあわせ持ち、一体的な計画として策定。計画期間は平成 30（2018）年度から平成 39（2027）年度の 10 年間としている。

○ 新耐震基準

昭和 56（1981）年 6 月 1 日に導入された耐震基準。この新耐震基準は、建築基準法の最低限遵守すべき基準として、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ないことを目標としている。

○ ストック

ある時点におけるものの総量。「住宅ストック」は、これまでに蓄積された住宅、「マンションストック」はこれまでに蓄積されたマンションを指す。

○ 生物多様性

様々な自然があり、そこに特有の個性をもつ生物がいて、それぞれの命がつながりあっており、多様性があること。現在、多くの国と地域で、自然環境の悪化に伴い、この多様性がこれまでにない早さで失われている。

○ セットバック

指定された壁面線に沿って建築物を建てたり、細街路を拡幅して空地や道路幅員を確保するために、現在の位置よりも後退して建築物等を設置すること。

○ セーフティネット

サーカスの空中ブランコや綱わたりのとき、万が一の落下に備えて張られた網を由来とする。今日の一般的なセーフティネットとは、病気、事故、失業、災害、犯罪など人生における不測の事態に陥ったときに、安全と安心を確保するためにあらかじめ国や自治体、個人が備えている様々な対策をいう。

○ 総合設計制度

建築基準法に基づき、一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画について、その計画が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限及び高さ制限を緩和する制度。

【た行】

○ 耐震化率

全建物のうち、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建物の割合をいう。

○ 多文化共生

国籍や民族等の異なる人々が、互いの文化的違いを認め理解しあい、ともに生きていくこと。

○ 地域危険度

東京都震災対策条例に基づき、5年ごとに地震に関する地域危険度測定調査を行い、公表している指標。町丁目ごとに算定される地震に対する危険性を建物、火災、避難の面から1～5

までのランクで相対的に評価し、地域の地震に対する危険度を示したもの。

○ 地価公示

地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年 1 月 1 日時点における標準地の正常な価格を 3 月に公示するもので、社会・経済活動についての制度インフラとなっている。

○ 地区計画

都市計画法に基づき比較的小規模の地区を対象に、建物の形態、公共施設の配置などを定め、その地区にふさわしい良好な環境を整備、保全するための計画。

○ 地中熱

地表からおよそ地下 200m の深さまでの地中にある熱のことをいい、このうち深さ 10m 以深の地中温度は季節に関わらずほぼ安定していて、夏は外気温より冷たく、冬は外気温より暖かい性質をもっている。地熱の一種ではあるが、太陽エネルギーによる熱である。

○ 中高層階住居専用地区

都市計画法の特別用途地区の一つで、中高層の階を「住宅以外」の用途に使用する場合に、立体的な用途規制を強化し、住宅の確保等を図る地区。区では、「新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」の制定と「地区」を指定している。（平成 8 年 5 月 31 日施行）

○ 長期優良住宅

劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅。この住宅を普及させるため、平成 20 年に長期優良住宅の普及の促進に関する法律が制定された。

○ 定期借家制度

契約で定めた賃貸借期間の満了により、契約が更新されることなく、確定的に終了することが法的に保証された借家権・借家制度。借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）改正により、平成 12 年（2000）年 3 月から施行された。

○ 東京都住宅マスタープラン

東京都が、東京都住宅基本条例（平成 18 年東京都条例第 165 号）に基づき策定し、東京都全域を対象とした住宅施策を総合的・計画的に推進するための基本となる計画。平成 29（2017）年に改定され、現在は第 6 次の計画として平成 28（2016）年度から平成 37（2025）年度までの 10 年間を計画期間としている。

この計画は、区市町村が地域の特性に応じた住宅マスタープランを策定する際の指針となる

ものであり、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つ。

○ 東京都マンション再生まちづくり制度

老朽マンションの再生を含むまちづくりに取り組もうとする地区について、区市町村からのまちづくり計画の提案に基づき都が区域を指定し、区市町村と連携して、取組を積極的に進めようとするマンション管理組合や地元地権者等に対して、重点的な支援を行うもの。

○ 道路率

道路の総面積に対する全土地面積に占める割合。

○ 特定街区

都市計画法に基づく地域地区の一つで、有効な空地を確保等することにより、地域の環境の向上に寄与し、また、都市の機能にふさわしい街区を形成し、市街地の整備改善を図ることを目的として、既定の容積率や建築基準法の高さ制限を適用せず、別に都市計画で建物の容積率、高さの制限、壁面の位置の制限を都市計画として定める制度。

○ 特定住宅

設置から 20 年が経過した区民住宅を、引き続き 15 年の期間に限り提供しているもので、一定基準以上の所得があり、同居の 20 歳未満の子を扶養している子育てファミリー世帯向住宅のこと。

○ 都市開発諸制度

公開空地の確保などの公共的な貢献を行う良好な建築計画に対して、容積率などを緩和する制度。都市計画法に基づく再開発等促進区を定める地区計画、特定街区、高度利用地区及び建築基準法に基づく総合設計の 4 制度の総称

○ 都心共同住宅供給事業

居住に関する機能が低下している大都市の都心地域における住宅供給を推進するため、平成 7（1995）年の「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（大都市法）」の改正により創設された制度。一定の要件を満たす良質な中高層共同住宅の建設を行なう事業について、東京都知事が認定し、国及び地方公共団体がその事業費の一部を助成するとともに、建設された住宅の管理、処分の適正化を図るもの。

○ 土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる土地の区画や形質の変更、公共施設の整備に関する事業。

【は行】

○ バリアフリー

障害者や高齢者にとって、移動の妨げとなる駅や道路の段差などの障害（バリア）や、日常生活の妨げとなる制度や人のところなどの障害（バリア）をなくすこと。

○ バリアフリー法

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の略称。高齢者、障害者などの自立した日常生活や社会生活を確保するために、公共交通機関、建築物、公共施設のバリアフリー化を推進するとともに、駅を中心とした地区や高齢者、障害者などが利用する施設が集まった地区において重点的かつ一体的なバリアフリー化を推進するための措置などを定めたもの。

○ パリ協定

京都議定書に代わる新しい地球温暖化対策の国際ルール。平成 27(2015)年 12 月に採択、平成 28(2016)年 11 月に発効した。産業革命前からの気温上昇を 2 度より十分低く抑えることが目標。すべての国が削減目標を作り、目標達成義務はないが達成に向けた国内対策を取る必要がある。

○ ヒートアイランド現象

都市の気温が郊外よりも高くなる現象。気温の分布図を描くと、高温域が都市を中心に島のような形状に分布することからこのように呼ばれる。

○ 不燃化推進特定整備事業

東京都が策定した「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」の取組みの一環として、木造住宅密集地域のうち、特に改善を必要としている地区について不燃化を推進し、東京を「燃え広がらない・燃えないまち」にすることを目的として事業。

○ 不燃化率

全建築面積に対する、耐火造建物及び準耐火造建物の建築面積の合計割合。

○ 防災街区整備事業

密集市街地において延焼防止機能や避難機能の確保と土地の健全な利用を図る事業。防災街区整備地区計画等のうち一定の制限が定められた区域を対象として、建物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建物を除却し、防災性能を備えた建物及び公共施設の整備を行う事業。

【ま行】

○ マンションの建替え等の円滑化に関する法律

マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図ることで、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、マンション建替事業等について定めた法律であり、平成14年施行。平成26年12月の改正により、マンション敷地売却制度と容積率の緩和特例が創設され、耐震性が不足しているマンションの再生の選択肢が広がった。

○ 未利用エネルギー

河川水・下水等の温度差エネルギー（夏は大気よりも冷たく、冬は大気よりも暖かい水）や、工場等の排熱といった、今まで利用されていなかったエネルギーの総称。

○ 無電柱化

災害の防止、安全・円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図るため、電線を地下に埋設することなどにより、電柱または電線の道路上への設置を抑えたり、道路上の電柱または電線を撤去したりすること。

○ 木造住宅密集地域

木造住宅を中心とした老朽住宅等が密集し、かつ、道路や公園などの公共施設等の整備が十分でないため、住環境の改善が必要な地域。

【や行】

○ ユニバーサルデザイン

年齢、性別、国籍、個人の能力等にかかわらず、誰もが利用できるよう生活、環境その他の環境を作りあげること。

○ 誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

	世帯人数別の面積（例） （単位：㎡）			
	1 人	2 人	3 人	4 人
一般型誘導居住面積水準 （2人以上の世帯25㎡×世帯人数+25㎡）	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】
都市型誘導居住面積水準 （2人以上の世帯20㎡×世帯人数+15㎡）	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】

（【 】内は、3～5歳児が1名いる場合）

注）3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

○ 容積率

敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合。

【ら行】

○ ライフスタイル

個人の生き方や生活様式。

○ ライフステージ

人間の一生を段階区分したもの。通常は幼年期・少年期・青年期・壮年期・老年期に分けられる。また、家族についていえば、家族形成期、家族成長期、家族成熟期など、家族構成の変化に応じた区分がなされる。

○ リバースモーゲージ

高齢者が住宅など自己の所有する資産を担保に金融機関から資金の融資を受け、利用者が死亡した時点などに、その担保不動産を処分して精算するしくみ。現金収入の少ない高齢者などに生活資金を供給する方法として欧米から普及してきた。特に高齢者が自宅を売却ないし賃貸に出し、自らは高齢者住宅などに住み替える際にリバースモーゲージを設定する場合を「住み替え型リバースモーゲージ」という。

【わ行】

○ ワンルーム形式の住戸

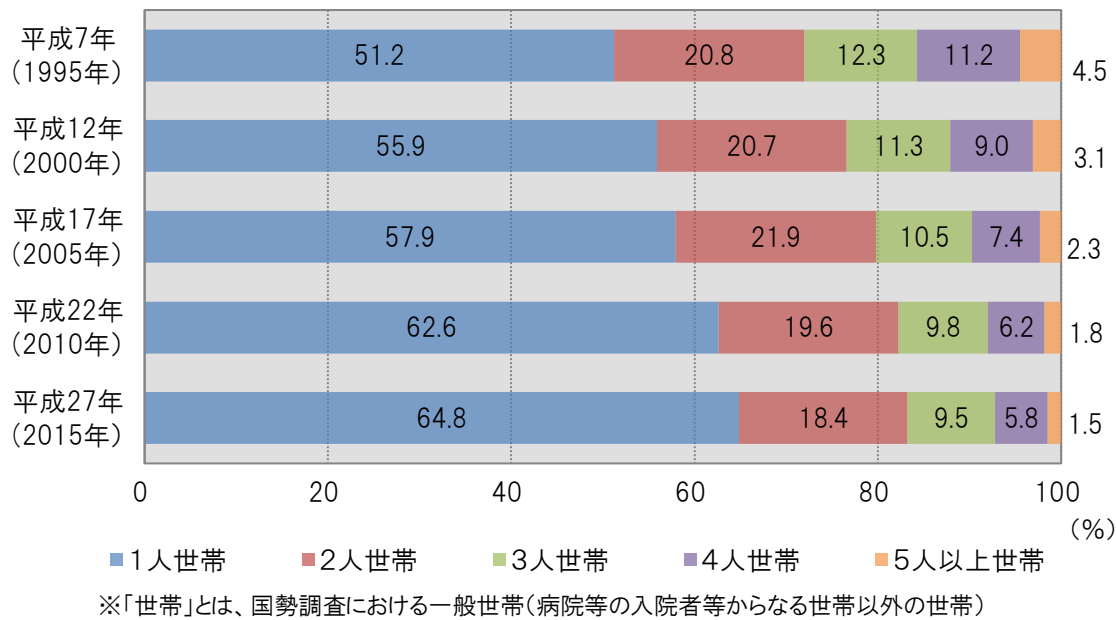
専有面積（ベランダ、バルコニー等の面積を除く）が 30 ㎡未満の住戸

○ ワンルームマンション

平成 16（2004）年 4 月に施行した「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」では、専用面積（ベランダ、バルコニー等の面積を除く。）が 29 ㎡未満の住戸（寮及び寄宿舍の住室を含む。）を「ワンルーム形式の住戸」とし、その中で、地階を除く階数が 3 以上の共同住宅、寮及び寄宿舍で、ワンルーム形式の住戸を 10 戸以上有するものを「ワンルームマンション」としている。

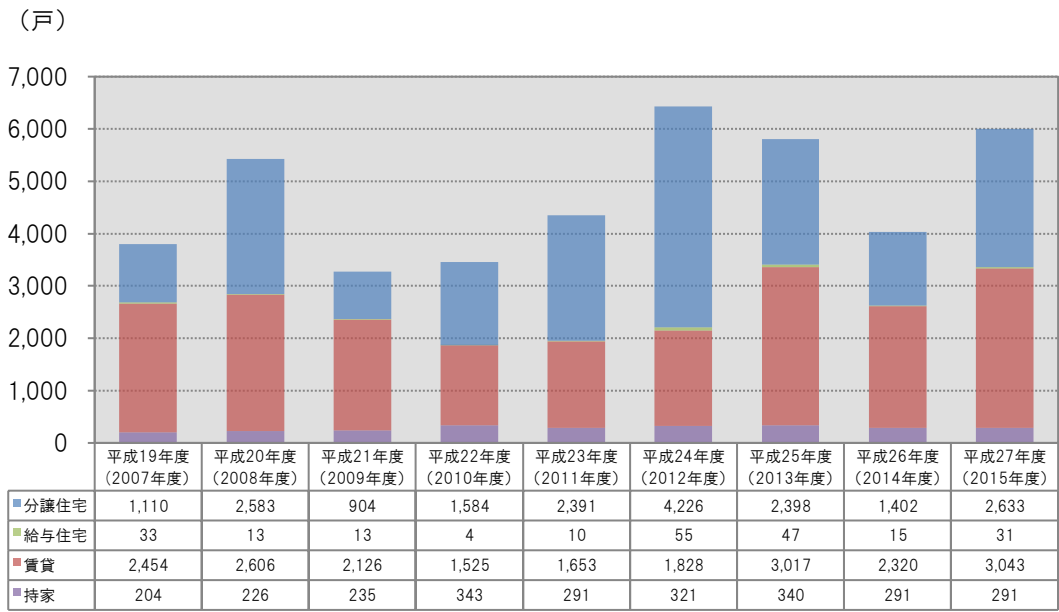
参考資料2 関 連 デ ー タ

1 世帯人員別世帯数の推移（新宿区）



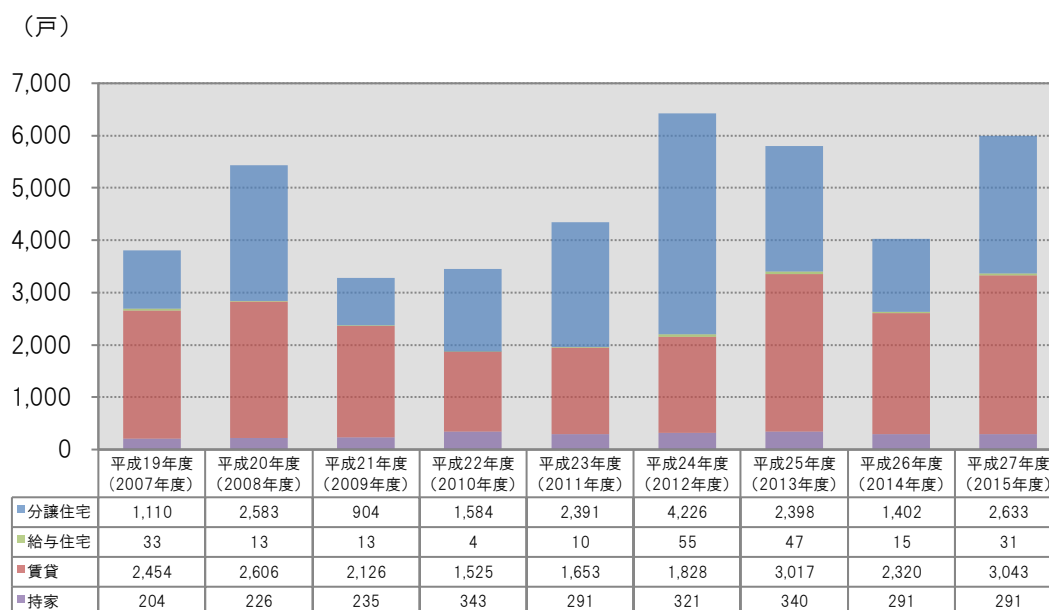
【出典：平成7（1995）年～平成27（2015）年国勢調査（総務省統計局）】

2 新設住宅着工戸数の推移（新宿区）



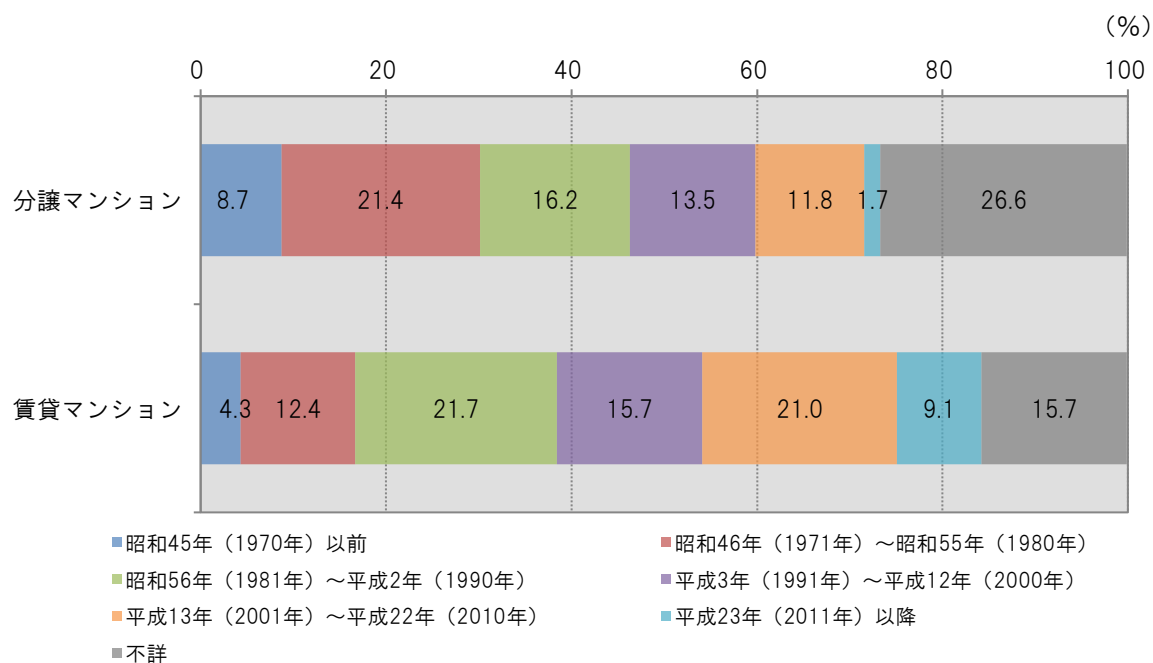
【出典：平成19（2007）年～平成27（2015）年 東京都建築統計年報】

3 新設住宅の平均床面積の推移（新宿区）



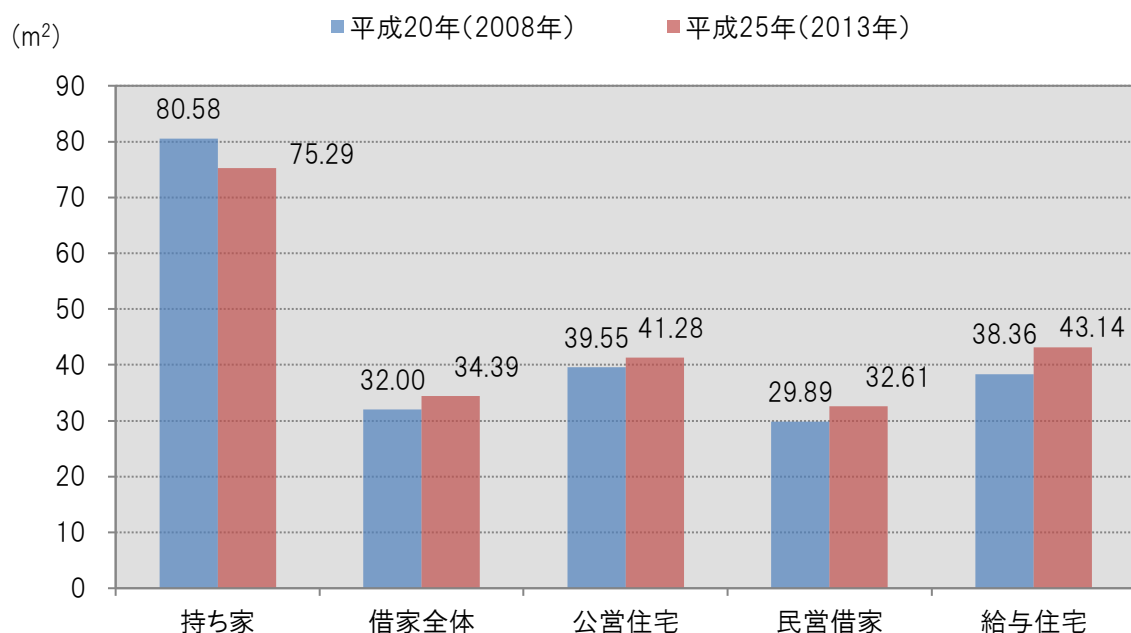
【出典：平成 19（2007 年）～平成 27（2015）年 東京都建築統計年報】

4 新築年別分譲マンション及び賃貸マンションの割合（新宿区）



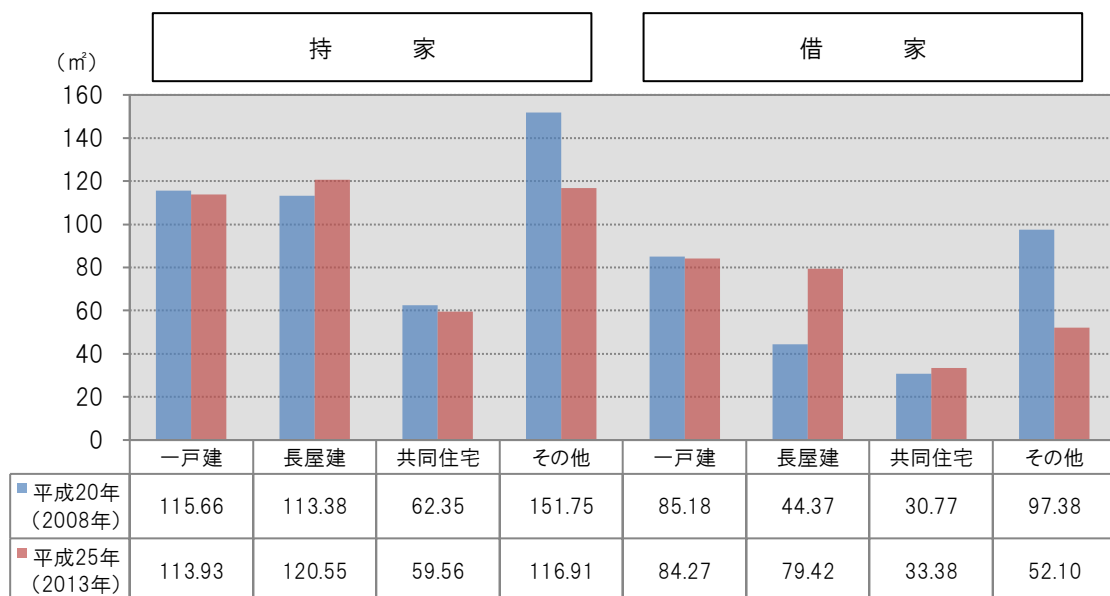
【出典：平成 28（2016）年 新宿区分譲マンション実態調査】

5 所有の型別、一住宅当たり延べ面積の推移（新宿区）



【出典：平成 20（2008）年・平成 25（2013）年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

6 建て方別、一住宅当たり延べ面積（新宿区）



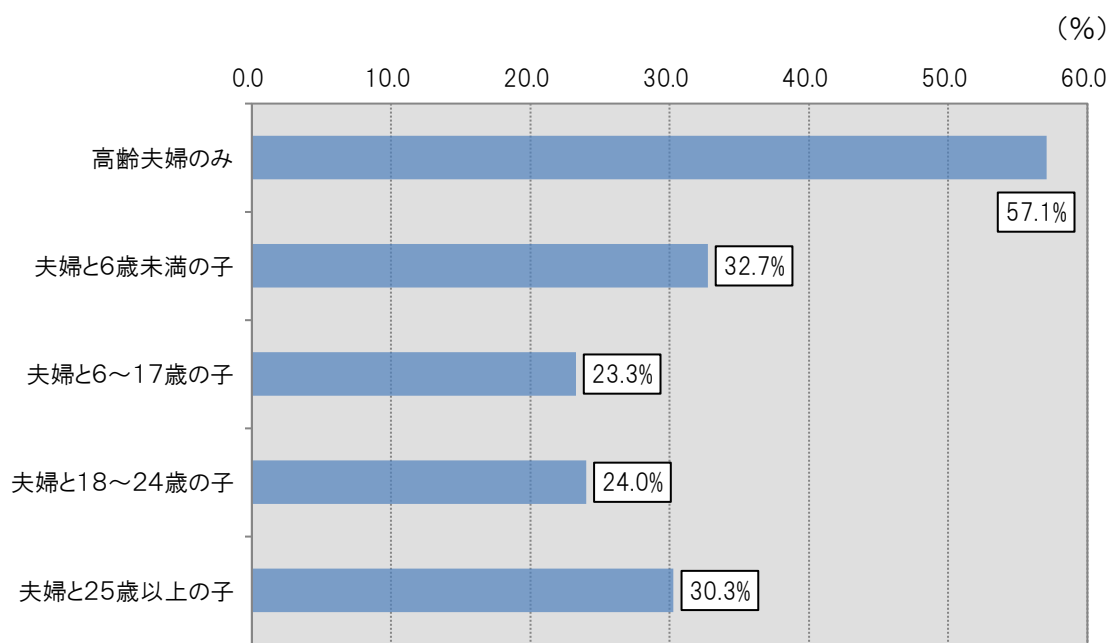
【出典：平成 20（2008）年・平成 25（2013）年 住宅・土地統計調査（総務省土地統計局）】

7 ワンルームマンション※条例の適用を受けて建築の届出があった住戸の内訳（新宿区）

年度 (平成)	住戸数					高齢者 向け 住戸
	29 ㎡未満 (ワンルーム 形式)	39 ㎡以上 (家族向け)	寄宿舍等	29 ㎡以上 39 ㎡未満	総住戸数	
平成 26 年度 (2014 年度)	1541 戸	381 戸	25 戸	162 戸	2,109 戸	229 戸
平成 27 年度 (2015 年度)	942 戸	142 戸	71 戸	39 戸	1,194 戸	126 戸
平成 28 年度 (2016 年度)	1386 戸	242 戸	31 戸	144 戸	1,803 戸	179 戸

【出典：新宿区都市計画部】

8 世帯の型別 誘導居住面積水準※以上の世帯の割合（新宿区）

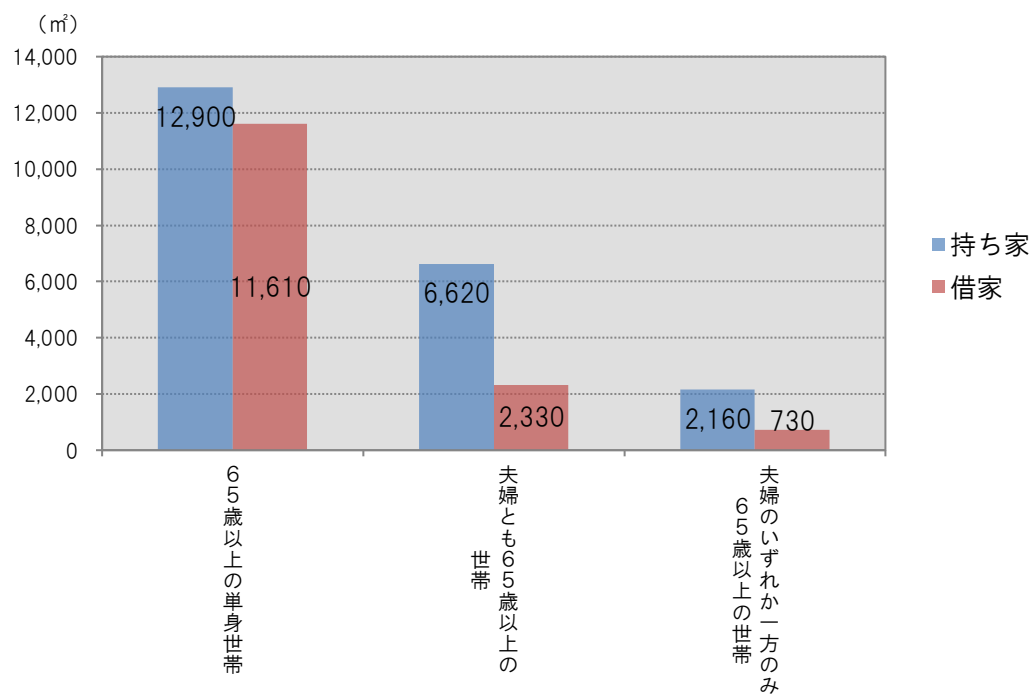
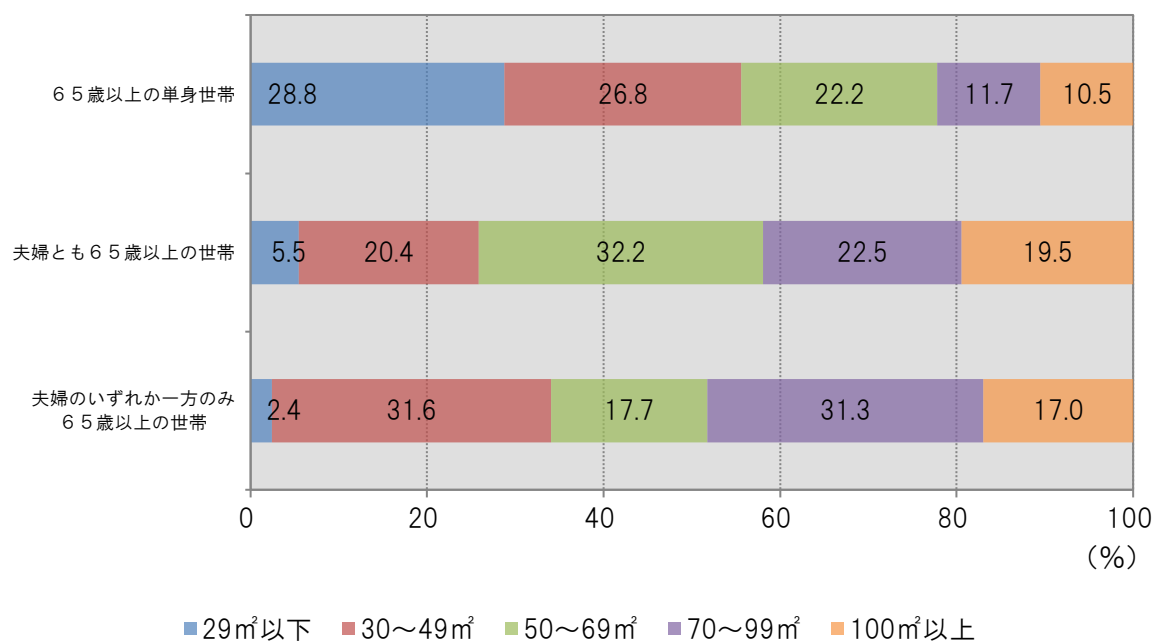


※ 子が2人以上の場合は、年長者の年齢によって区分しています。

※ 高齢夫婦とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯をいいます。

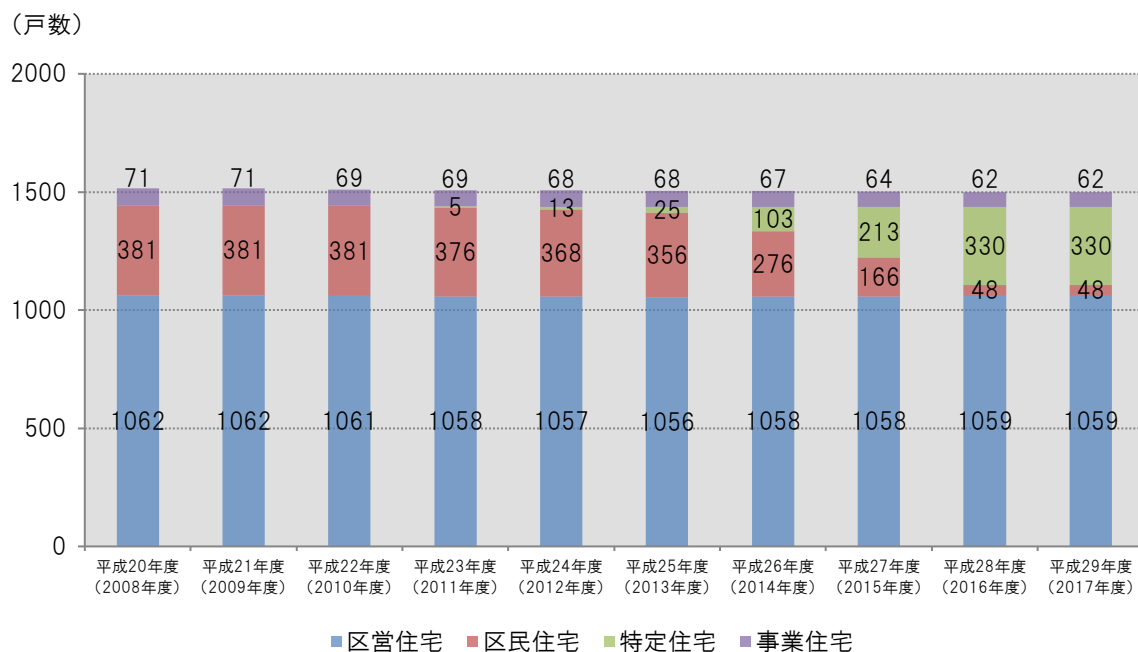
【出典：平成 25（2013）年 住宅・土地統計調査（総務省土地統計局）】

9 高齢者がいる世帯の型別内訳及び住宅規模の割合（新宿区）



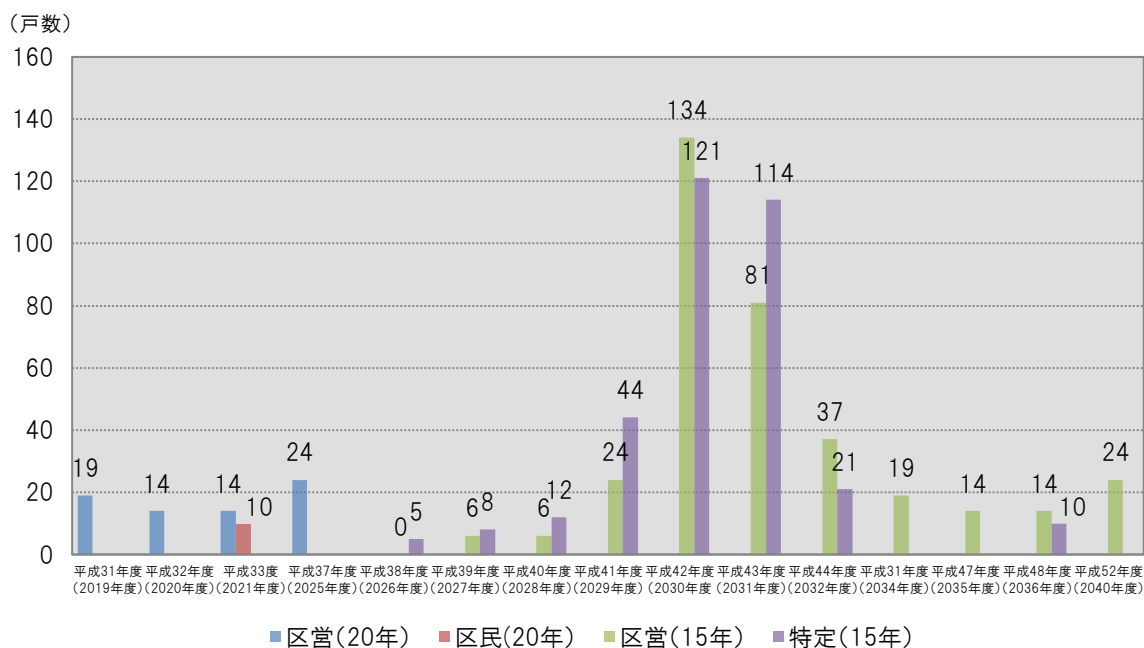
【出典：平成 25（2013）年 住宅・土地統計調査（総務省土地統計局）】

10 区立住宅*ストック*数の推移（各年度末の管理戸数・新宿区）



【出典：新宿区都市計画部】

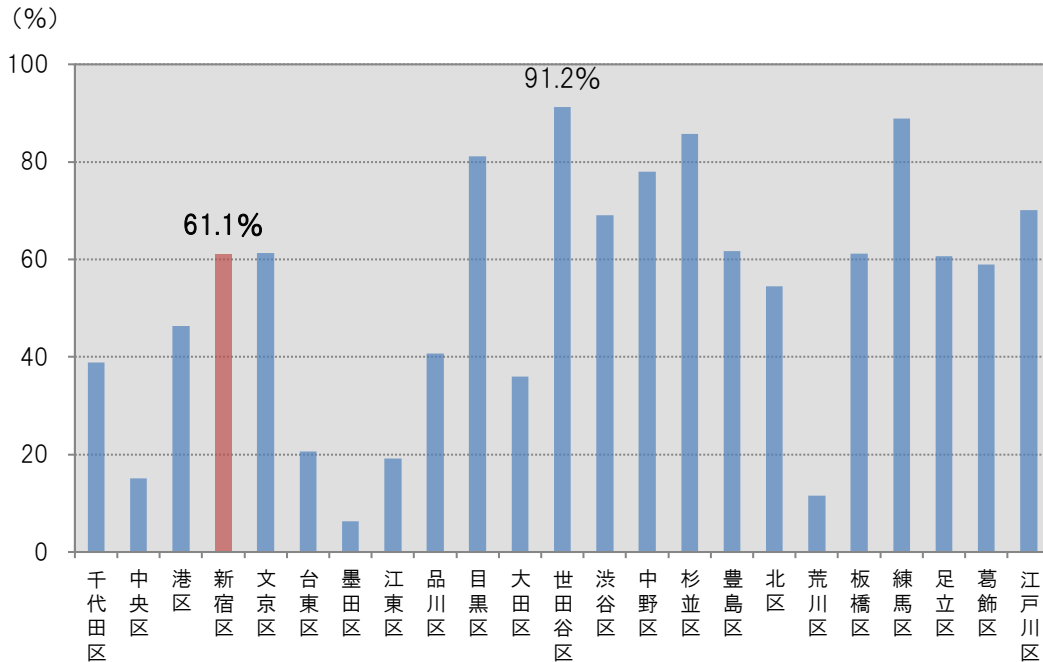
11 所有者との借上げ契約期間（15年及び20年）が満了する区立住宅戸数（新宿区）



【出典：新宿区都市計画部】

12 用途地域指定面積のうち住居系用途地域指定面積の割合

(平成 28 年 4 月 1 日現在・特別区)

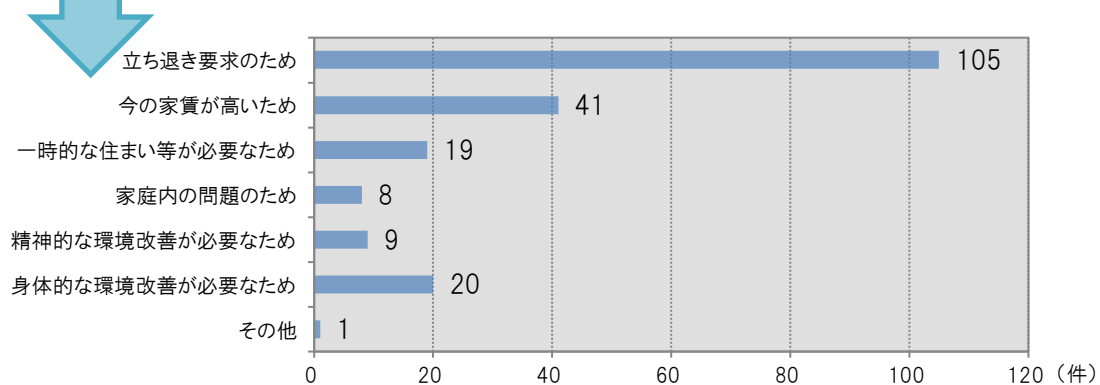


【出典：平成 28（2016）年版 特別区の統計】

13 住宅相談における世帯類型別相談件数及び高齢者世帯の相談理由

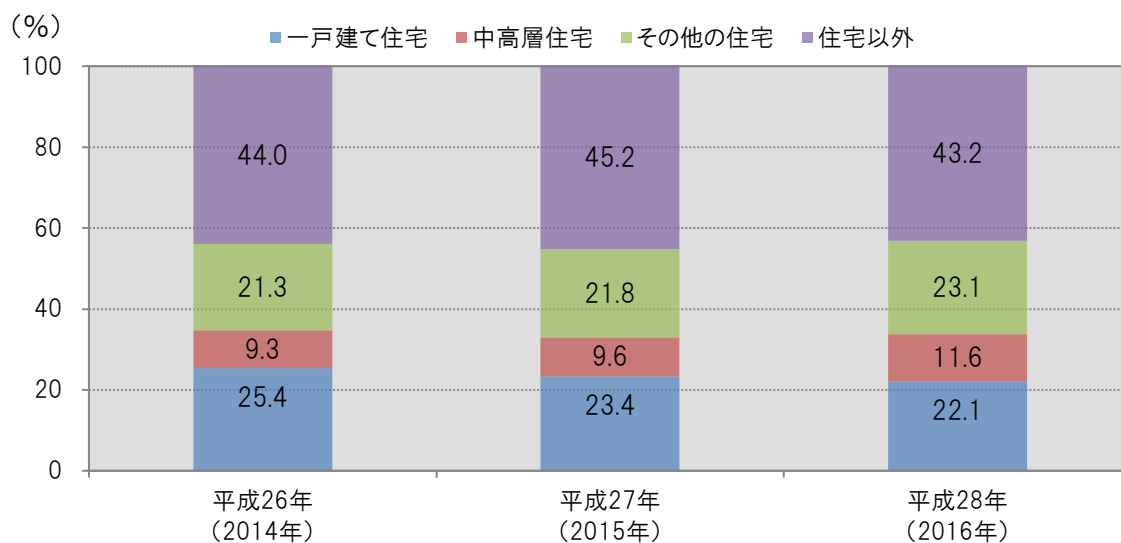
(平成 28 年度 (2016 年度) 新宿区)

世帯類型	相談件数	割合
高齢者 65 歳以上	186 件	60.79%
障害者	33 件	10.78%
(うち高齢者 65 歳以上)	(13 件)	(4.2%)
ひとり親世帯	6 件	1.96%
その他	81 件	26.47%



【出典：新宿区都市計画部】

14 住宅の建て方別 侵入窃盗認知件数の割合（警視庁管内）

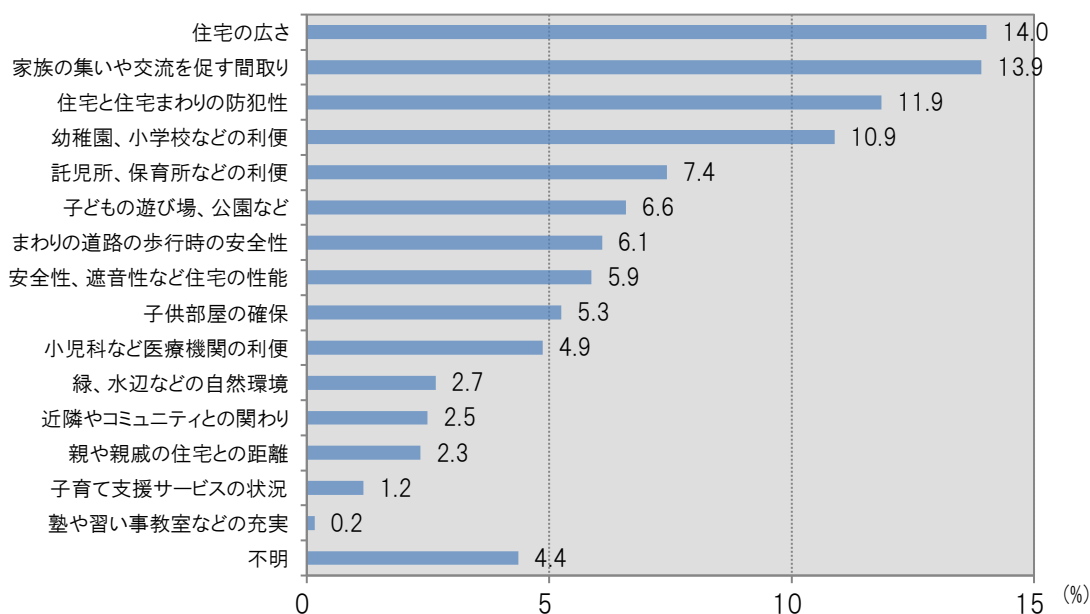


※「中高層住宅」は、4階建て以上の住宅

※「その他の住宅」は、「一戸建て住宅」「中高層住宅」以外の住宅で、3階建て以下の共同住宅、テラスハウス等

【出典：平成26（2014）年～平成28（2016）年 警視庁の統計】

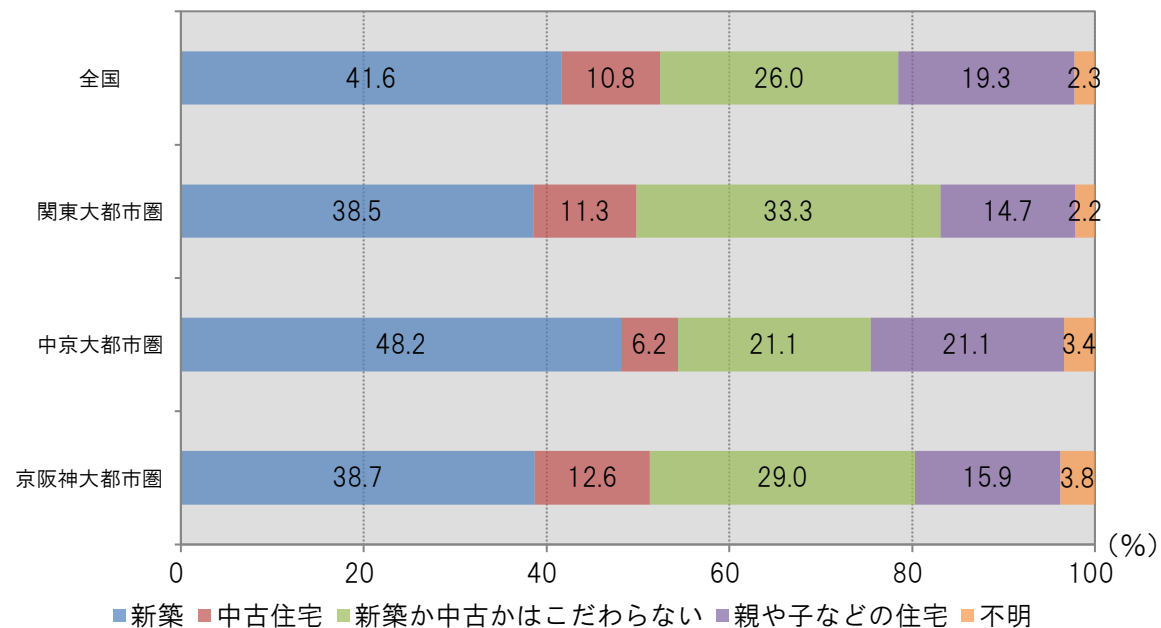
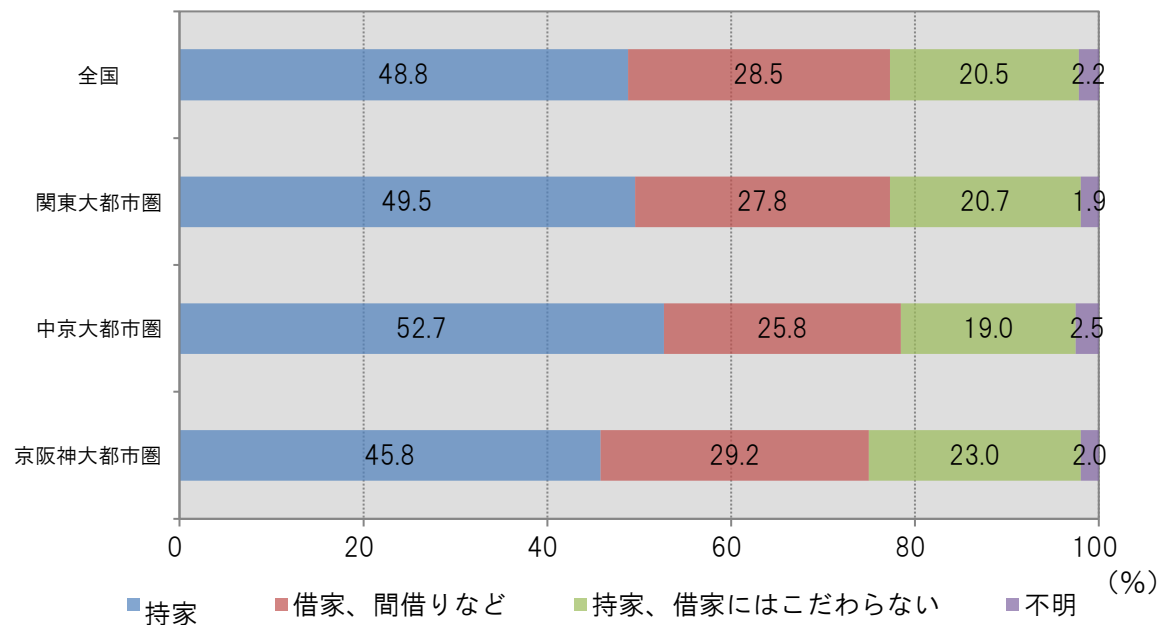
15 子育てにおいて住宅・住環境で重視する要素（全国）



【出典：平成25（2013）年 住生活総合調査（国土交通省）】

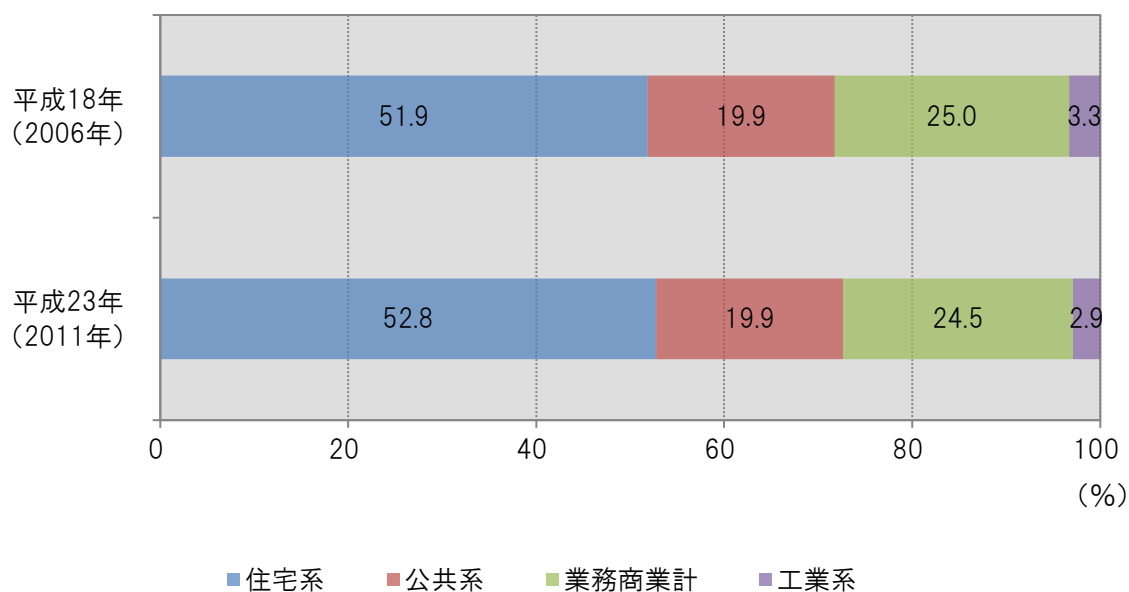
16 住まいに対する意向（全国ほか）

※ 今後、住み替えると仮定した場合の意向（持ち家・借家等の別及び新築・中古住宅の別）



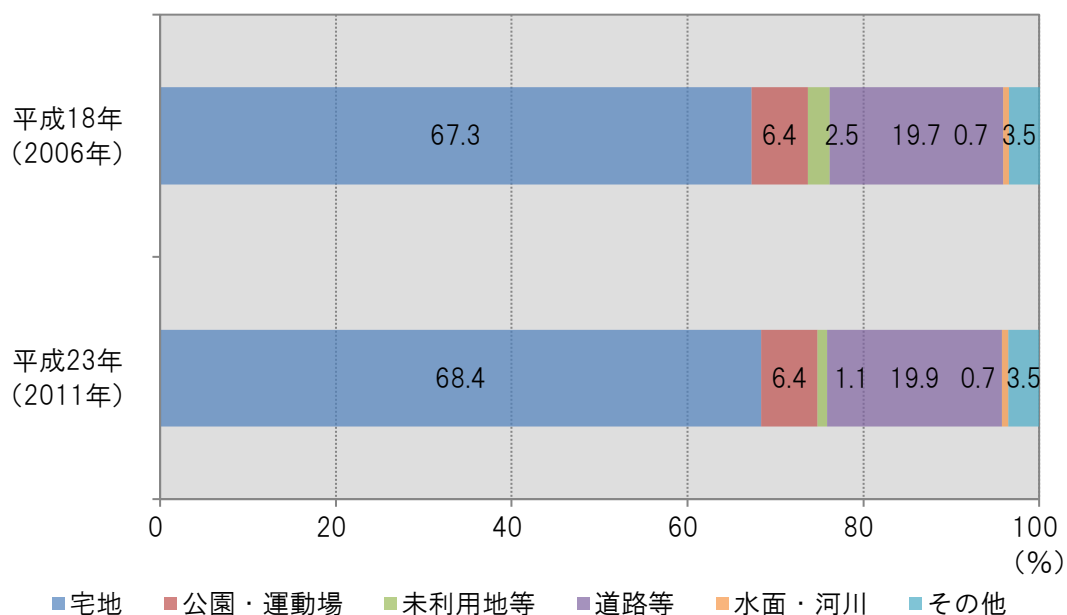
【出典：国土交通省 平成 25 年 住生活総合調査（国土交通省）】

17 土地利用の動向（新宿区）



【平成 18（2006）年・平成 23（2011）年 土地利用現況調査（東京都）】

18 建物利用の動向（新宿区）



【平成 18（2006）年・平成 23（2011）年 土地利用現況調査（東京都）】

参考資料3 新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例

- 第 1 章 総則(第 1 条―第 6 条)
- 第 2 章 住宅計画と土地利用等(第 7 条―第 9 条)
- 第 3 章 住宅の整備(第 10 条・第 11 条)
- 第 4 章 居住者支援等(第 12 条―第 17 条)
- 第 5 章 住環境形成とまちづくり(第 18 条―第 21 条)
- 第 6 章 事業者への要請(第 22 条―第 26 条)
- 第 7 章 審議会(第 27 条・第 28 条)
- 第 8 章 雑則(第 29 条・第 30 条)
- 附則

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この条例は、新宿区(以下「区」という。)の住宅政策について基本的な事項を定めることにより、区民が安心して住み続けられる条件を確保するとともに、健康で文化的な住生活の維持及び向上を図ることを目的とする。

(住生活の基準)

第 2 条 良好な住宅及び快適な住環境は、区民生活を営むための基礎的な条件であり、すべての区民は健康で文化的な住生活を営む権利を有する。

2 区は、地域の個性を生かした魅力あるまちづくりを進める中で、区民が安心して快適に住むことができる条件の確保に努めることを住宅政策の基本とする。

3 区は、前 2 項の基本理念の達成に向け、土地基本法(平成元年法律第 84 号)その他の住宅及び住環境に関する法令を踏まえ、区民及び事業者(以下「区民等」という。)と一体となって、国及び東京都の協力を求めつつ、その実現に努めるものとする。

(定義)

第 3 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 区民 区内に住所を有する者及び居住する者をいう。
- (2) 事業者 開発事業を行おうとする者及び行う者をいう。
- (3) 開発事業 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 12 項に定める開発行為及び建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条第 13 号に定める建築をいう。

(区長の責務)

第 4 条 区長は、住宅及び住環境に関し、必要な調査を行うとともに基本的かつ総合的な施策を策定し、実施するものとする。

2 区長は、前項の施策の策定及び実施に当たっては、区民等の理解と協力を求めるとともに、住宅及び住環境に関する情報を積極的に区民等に提供しなければならない。

3 区長は、第 1 項の施策の策定及び実施に当たっては、必要に応じ、国、東京都及び関係機関の理解と協力を求め、その推進に努めるものとする。

(事業者の責務)

第 5 条 事業者は、住み良い住宅の供給、維持及び良好な住環境の形成に努めるとともに、区長が実施する施策に協力しなければならない。

(区民の責務)

第 6 条 区民は、住み良い住宅及び良好な住環境の維持、改善に努めるものとする。

第 2 章 住宅計画と土地利用等

(住宅計画の策定)

第 7 条 区長は、住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画を策定するものとする。

2 区長は、前項の計画を策定したときは、公告するとともに区の広報紙への登載その他適切な方法により区民等に周知しなければならない。

3 区長は、第 1 項の基本計画に基づき短期的又は中期的な住宅に関する計画を策定するものとする。

(まちづくり施策と一体性等)

第 8 条 区長は、住み良い住宅及び良好な住環境を確保するため、住宅施策とまちづくり施策とを一体的に推進するよう努めなければならない。

2 区長は、住み良い住宅を確保するため、地域の特性に応じた土地の有効利用等必要な措置を講じるものとする。

(住宅水準)

第 9 条 区長は、区内における適切な住宅として備えるべき規模、構造、設備その他必要な事項に関する水準(以下「住宅水準」という。)を新宿区住宅まちづくり審議会の意見を聴いて定めるものとする。

2 区長は、区立住宅及び区営住宅を建築するときは、住宅水準に適合する住宅を建築しなければならない。

3 区民等は、住宅を建築しようとするとき、住宅水準に適合する住宅を建築するよう努めるものとする。

第 3 章 住宅の整備

(公共住宅等の整備)

第 10 条 区長は、区民生活の安定と福祉の増進に寄与するため、区立住宅及び区営住宅の整備を積極的に推進するとともに、関係機関に公共住宅及び公共的住宅の整備を積極的に働きかけなければならない。

2 前項の住宅の整備に際し、区長は、地域住民の意向の把握に努め、高齢者、身体障害者等の福祉の充実を図るため、福祉的住宅の整備の促進に十分配慮しなければならない。

(融資あっせん等)

第 11 条 区長は、区民等が住み良い住宅を建築し、購入し、及び修繕することができるよう、これらに要する資金のあっせんを行う等適切な施策を推進しなければならない。

第 4 章 居住者支援等

(定住の促進)

第 12 条 区長は、区民が引き続き区内に住み続けられるよう、また新たに区民として居住できるよう、定住の促進のための施策の展開に努めなければならない。

(適正な家賃)

第 13 条 区長は、区民の定住を促進するため区の設置する公的住宅の家賃を適正にするよう努めなければならない。

(居住差別の解消)

第 14 条 区長は、高齢、障害、乳幼児、児童、国籍等による居住の差別を解消するよう努めるものとする。

(家賃補助)

第 15 条 区長は、区内の住宅の賃借人のうち特に援助を必要とする者に対し、区の施策に基づいて家賃の一部を補助することができる。

(住宅用途の維持)

第 16 条 区長は、住宅として建築された建築物及び現に住宅として使用されている建築物について、引き続き住宅としての用途を維持するよう、所有者に対して指導及び助言をすることができる。

(民間住宅に係る相談等)

第 17 条 区長は、民間住宅の供給、維持及び保全を図るため、住宅に係る相談、指導等必要な措置を講じるものとする。

第 5 章 住環境形成とまちづくり

(まちづくりの推進)

第 18 条 区長及び区民等は、住み良い住宅及び良好な住環境を確保するため、生活環境の改善、歴史的環境の保全に配慮し、定住人口の維持を図るとともに、まちづくり推進地区を指定し、積極的に進めるものとする。

(公共公益施設の整備)

第 19 条 区長は、良好な住環境となるよう公共公益施設の整備の促進に努めなければならない。

2 前項の公共公益施設の整備に際し、区長は、事業者等に公正、適切な負担を求めることができる。

(まちづくり住民組織)

第 20 条 区民等は、地域のまちづくりに関する自主的な研究及び討議のための組織(以下「まちづくり研究会」という。)をつくることができる。

2 区長は、地域のまちづくりについて区と区民等が協議をするための組織(以下「まちづくり協議会」という。)を設置することができる。

3 前 2 項の組織は、地域のまちづくり方針及び良好な住環境を形成するための整備計画を策定し、区長に提案することができる。

(まちづくり団体に対する助成)

第 21 条 区長は、前条第 1 項及び第 2 項の組織その他のまちづくりを目的として結成された団体に対し、区の施策に基づいて、その活動に要する経費の補助その他必要な助成を行うことができる。

第 6 章 事業者への要請

(開発事業における住環境の維持増進)

第 22 条 事業者は、開発事業を行うに際し、開発区域及び周辺区域の住環境の保全、商店街としての利便性の維持増進等地域のまちづくりに協力するよう努めなければならない。

(事業者への要請)

第 23 条 区長は、事業者に対して、良好な住宅の確保及び快適な住環境の形成のために、適切な負担を求めることができる。

(事前協議)

第 24 条 区長は、事業者に対して、あらかじめ、前 2 条の規定に基づき必要と認める事項について協議することを求めることができる。

(指導及び助言)

第 25 条 区長は、前条の規定に基づき必要があると認めるときは、事業者に対して、指導及び助言を行うことができる。

(勧告)

第 26 条 区長は、区民等がこの条例の規定に基づく区長の求め又は指導若しくは助言に応じないときは、これらに応じるように区民等に勧告し、公表することができる。

第 7 章 審議会

(審議会の設置)

第 27 条 区の住宅政策に関する重要な事項を審議するため、区長の附属機関として、新宿区住宅まちづくり審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

2 審議会は、区長の諮問に応じ、次の各号に掲げる事項について審議し、答申するほか、区長に対して、意見を述べることができる。

- (1) 第 9 条第 1 項に規定する事項
- (2) 前号に掲げるもののほか、住宅政策に関する重要事項

(審議会の組織)

第 28 条 審議会は、18 人以下の委員で組織する。

2 審議会の委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 審議会の委員は、住宅政策について学識経験を有する者、区民及び区職員のうちから、区長が委嘱し、又は任命する。

4 前 3 項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、新宿区規則で定める。

第 8 章 雑則

(組織の整備)

第 29 条 区長は、住み良い住宅の供給、維持及び保全並びに良好な住環境を確保するため、必要な専管の組織の整備を進める。

(財源の確保)

第 30 条 区長は、住み良い住宅の供給、維持及び保全並びに良好な住環境の形成を計画的に推進するため、必要な財源の確保に努めるものとする。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成 15 年 6 月 19 日条例第 55 号)

この条例は、公布の日から施行する。

参考資料4 住生活基本法

第1章 総則（第1条―第10条）

第2章 基本的施策（第11条―第14条）

第3章 住生活基本計画（第15条―第20条）

第4章 雑則（第21条・第22条）

附則

第1章 総則

（目的）

第一条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）

二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅

三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅

四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅

五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

（良好な居住環境の形成）

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進）

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住の安定の確保）

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

（国及び地方公共団体の責務）

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

（住宅関連事業者の責務）

第八条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

（関係者相互の連携及び協力）

第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

（法制上の措置等）

第十条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第2章 基本的施策

（住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化）

第十一条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

（地域における居住環境の維持及び向上）

第十二条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

（住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備）

第十三条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

（居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等）

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第3章 住生活基本計画

（全国計画）

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

- 二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
- 三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
- 四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項
- 五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項
- 六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
- 3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
- 4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。
- 5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。
- 6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

（全国計画に係る政策の評価）

- 第十六条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。
- 2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

（都道府県計画）

- 第十七条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。
- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - 一 計画期間
 - 二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
 - 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
 - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
 - 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
 - 六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交

通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。

4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和三十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。

7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。

8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

（住生活基本計画の実施）

第十八条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。

2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

（関係行政機関の協力）

第十九条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

（資料の提出等）

第二十条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第4章 雑則

（住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表）

第二十一条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

（権限の委任）

第二十二条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附 則 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（住宅建設計画法の廃止）

第二条 住宅建設計画法（昭和四十一年法律第百号）は、廃止する。

（政令への委任）

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 （平成一七年七月六日法律第八二号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十九年四月一日から施行する。

附 則 （平成二三年八月三〇日法律第一〇五号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（政令への委任）

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

新宿区住宅マスタープラン

印刷物作成番号

2017-17-4014

平成30年1月発行

編集・発行

新宿区都市計画部住宅課

東京都新宿区歌舞伎町1-4-1

電話 03（5273）3567（直通）

新宿区は、環境への負荷を少なくし、未来の環境を創造するまちづくりを推進しています。
本誌は森林資源の保護とリサイクルの促進のため、古紙を利用した再生紙を使用しています。

