

資料 4－1

(R8. 8. 26_R8 第 2 回新宿区住宅まちづくり審議会資料より)

第 5 次 新宿区住宅マスタープラン

骨子素案 (第 1 章～第 7 章)

令和 8 年 8 月

目 次

第1章	目的と位置付け等.....	1
1-1	計画の目的と見直しの背景.....	1
1-2	計画の位置付け.....	2
1-3	計画の期間.....	2
第2章	住宅・住環境の状況.....	3
第3章	住宅政策の課題.....	16
3-1	「住まうヒトの視点」から見た課題.....	16
3-2	「住まうモノの視点」から見た課題.....	17
3-3	「住まいを支えるプレイヤーの視点」から見た課題.....	18
第4章	住宅政策の基本理念・基本目標・基本方針	
第5章	基本的な施策.....	21
第6章	新宿区マンション管理適正化推進計画.....	59
6-1	新宿区におけるマンションの管理の適正化に関する目標.....	59
6-2	マンションの管理の状況を把握するために新宿区が講ずる措置に関する事項.....	60
6-3	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項.....	60
6-4	管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針.....	60
6-5	マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項.....	62
6-6	計画期間.....	62
6-7	その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項.....	62
第7章	計画の実現に向けて.....	63

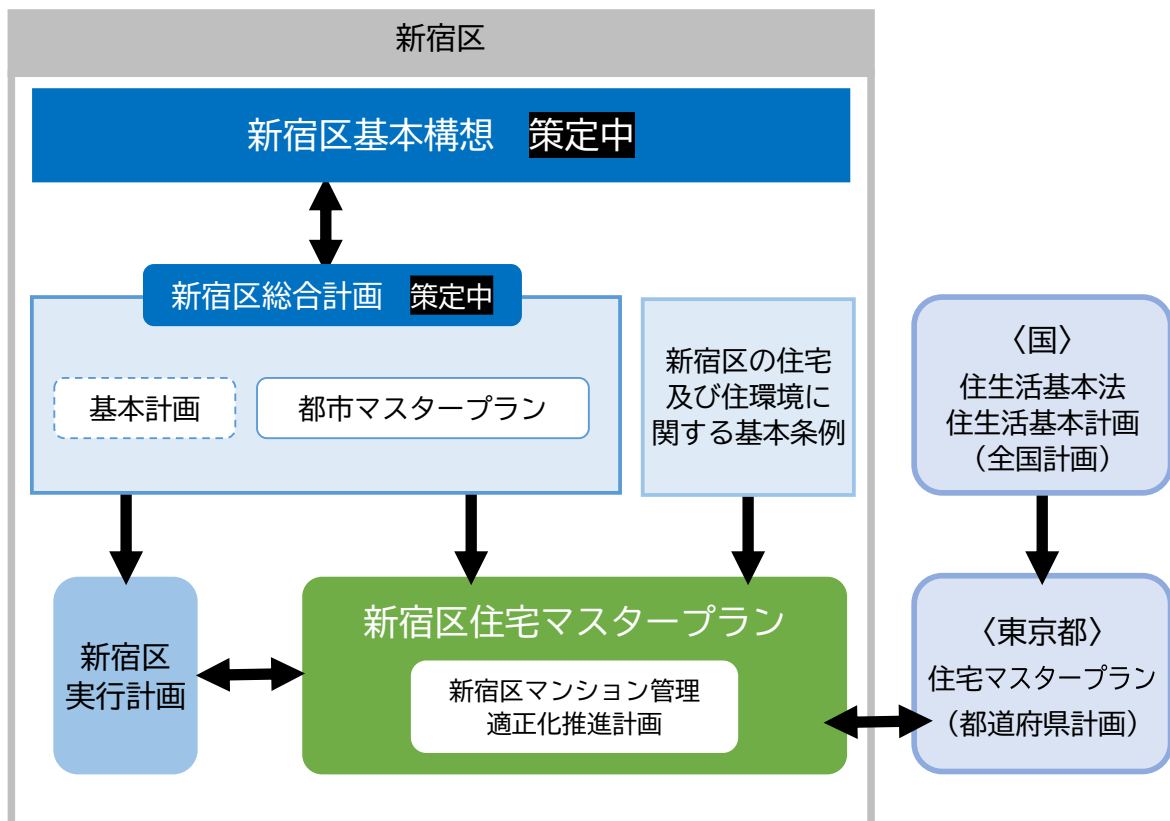
第1章 目的と位置付け等

1-1 計画の目的と見直しの背景

- ・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を新たに策定し、住宅政策を展開してきました。
- ・その後、バブル経済の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になりました。そこで、高齢者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月に第3次住宅マスタープランを策定しました。
- ・その後、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、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中、居住者の高齢化等に伴い適正に管理されていないマンションが増加傾向にあり、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宅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。こうした課題に取り組み、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、平成30（2018）年1月に第4次住宅マスタープランを策定しました。
- ・近年、少子高齢化の進行、単身世帯の増加、居住の安定確保に対する課題の顕在化など、住宅を取り巻く社会経済情勢は大きく変化しています。こうした社会の変化を踏まえ、国は住生活基本法に基づく住生活基本計画を見直すとともに、東京都は時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の展開について検討を進めています。こうした国や東京都の動向を踏まえつつ、本区における住宅施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、マンションの適正な維持管理及び再生への支援や高齢者等の住まいの安定確保などを重点とし、新たに「第5次新宿区住宅マスタープラン」を策定します。

1－2 計画の位置付け

- ・新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例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
- ・新宿区基本構想の実現に向けた新宿区総合計画の個別計画
- ・住生活基本法における住生活基本計画（都道府県計画）の内容を踏まえた計画
- ・マンション管理適正化推進法に基づく新宿区マンション管理適正化推進計画を包含する



1－3 計画の期間

- ・令和10（2028）年度から令和19（2037）年度までの10年間とする。

第2章 住宅・住環境の状況

◆ 人口、世帯等の動向

- 総人口は今後も増加が続き、2040 年をピークに緩やかに減少する見通し。
- 世帯数は今後も増加が続き、2035 年をピークに緩やかに減少する見通し。
- 単独世帯の増加が著しく、一般世帯に対する割合は約 7 割で、都内区市で最も高い。
- 年齢別人口は、年少人口が約 1 割、生産年齢人口が約 7 割、高齢化率は約 2 割で推移。
- 高齢単身者は増加傾向で、高齢者全体に占める割合(約 34%)は特別区で 2 番目に高い。
- 子育て世帯数は増加傾向だが、その平均世帯人員は減少傾向。
- 外国人人口は増加傾向。大久保、戸塚、柏木地域は外国人人口割合が 2 割超を占める。
- 障害者手帳所持者数は増加傾向。種類別では身体障害者手帳所持者数が過半を占める。
- 生活保護世帯数は減少傾向。種類別では高齢者世帯が過半を占める。

◆ 住宅事情

- 住宅ストックは量的に充足し、更に増加傾向が続いている。
- 所有関係別では民営借家が全体の約半数を占め、増加傾向。
- 建て方別では共同住宅が約 9 割を占め、増加傾向。特に 6 階以上の共同住宅が増加。
- 空き住戸数は増加しているが、空き住戸率は減少傾向。賃貸用の空き住戸数は増加傾向。
- 最低居住面積水準の達成率は全世帯で約 75%、子育て世帯では約 96%に達している。
- 住宅の耐震化率は約 97%で、旧耐震基準時代に建てられた住宅は約 18%まで減少。
- 持ち家におけるリフォーム実施数は共同建で増加している。実施率は約 2 割で微減傾向。
- 省エネルギー対策確保住宅数は増加傾向。省エネ対策の導入率は約 18%で増加傾向。
- 高齢者等のための設備の設置率(手すり、段差解消等)は持ち家で約 80%、借家は約 65.8%。
- 住宅地の公示価格は上昇傾向。住宅建築費は上下動して推移、令和 4 年以降は急上昇。
- 区内の既存住宅の成約件数は微増傾向。9 割超を中古マンションが占める。
- 中古マンション価格は上昇傾向。令和 5 年以降の平均価格は都区部平均を上回る水準。
- 新築マンションの短期売買割合や国外に住所がある者による短期売買割合が上昇傾向。
- 区内賃料は、据え置きが 72.7%、増額が 25.0%。増額幅は 1,000 円から 5,000 円未満が 66.7%、5,000 円以上が 25.0%。

◆ マンション実態調査

- 分譲マンションは、建物の高経年化、高齢者や外国人の増加などが見られるが、管理組合は概ね機能しており、半数以上が地域との良好な関係づくりを理由に町内会に加入している。
- 賃貸マンションは、個人オーナー経営の小規模なワンルームマンションが多く、分譲マンションと比較して老朽化の程度は低い。
- 分譲・賃貸とも共通で、長期修繕計画の不足、耐震化や防災対策の不足、コミュニティ活動の弱体化、行政支援制度の活用不足が問題となっている。

◆ 区民を取り巻く状況

- 高齢者の要支援・要介護認定者数の割合は約2割で上昇傾向。地域のつながりの必要性を約84%が感じているが、つながりを実感するのは約5割に留まっている。
- 新宿区区民意識調査では、施策への要望について「防犯・地域安全対策」「高齢者福祉の充実」「震災・水害対策」が多い。
- 外国人世帯は、定住意向が高い一方で、家を探すときに差別・偏見を感じる場面が多いといった指摘がある。また、ごみ出しや騒音・生活音などの居住マナーをめぐる相互不安に対する指摘もみられる。

◆ 法改正等の動向

- 住生活基本計画（全国計画）では、単身世帯の増加、相続住宅の増加、生産年齢人口の減少など、2050年までに想定される様々な変化を見据え、これまで官民投資により蓄積されてきたインフラ・居住環境を備えた住宅・住宅地が、市場を通じて最大限に活用されることで、人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できる持続可能な社会を目指し、今後10年間の住宅政策の指針が策定された。
- マンション関係法では、建物と居住者の「2つの老い」が進行し、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題となっていることから、新築から再生までのライフサイクルコスト全体を見通して管理・再生の円滑化等を図るため、適正な管理を促す仕組の充実、建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション等の決議要件の緩和等の改正がされている。
- 住宅セーフティネット法では、単身世帯の増加、持ち家率の低下等により住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズの高まりが想定される中、単身高齢者など要配慮者に対する大家の拒否感が大きいことから、大家・要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備、居住支援法人等を活用し入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進、住宅施策と福祉施策が連携した居住支援体制の強化等のため改正されている。
- 空家特措法では、使用目的のない空家が今後も増加することで、除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、所有者の責務を強化するとともに、財産管理人による所有者不在の空家の処分、特定空家化を未然に防止する管理、代執行の円滑化等の改正がされている。

◆ 住宅に関する取組の状況

1 居住支援に関する取組の状況

(1) 新宿区居住支援協議会

区は、公民を通じた住宅・福祉分野等がこれまで以上に連携し、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進を図るため、令和2年2月に新宿区居住支援協議会を設立した。

協議会では、区内での住まい探しや居住の継続に困っている低額所得者、被災者、高齢者、ひとり親世帯等を対象に、民間賃貸住宅へ円滑に入居できるように支援するとともに、住まい探しから退去までに利用できる居住支援サービスをわかりやすくまとめたパンフレット「新宿区居住支援サービスガイド」を毎年発行している。令和6年12月からは、住宅セーフティネット法に基づく居住サポート住宅など新たな制度に速やかに対応していくため、居住支援制度に精通した学識経験者にも参画していただき、不動産関係団体、居住支援団体、区とともに、より実効性のある対策等について検討を進めている。

(2) 住宅セーフティネット制度

都は、急速な少子高齢化の進展の一方で、高齢者や子育て世帯などについては、事故やトラブルに対する不安等により、賃貸住宅の貸主側から入居を拒まれやすい状況があるため、改正住宅セーフティネット法の施行（平成29（2017）10月）に合わせて、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅「東京さきエール住宅」の登録制度を開始した。登録戸数は、令和8年8月1日時点で東京都57,092戸、新宿区413戸となっている。不動産事業者からの働きかけにより、空家等が専用住宅に新たに登録された場合は、貸主及び事業者にそれぞれ1戸当たり5万円の報奨金が交付される登録協力報奨金の他、バリアフリー改修や耐震改修への工事費補助など、貸主応援事業も実施している。

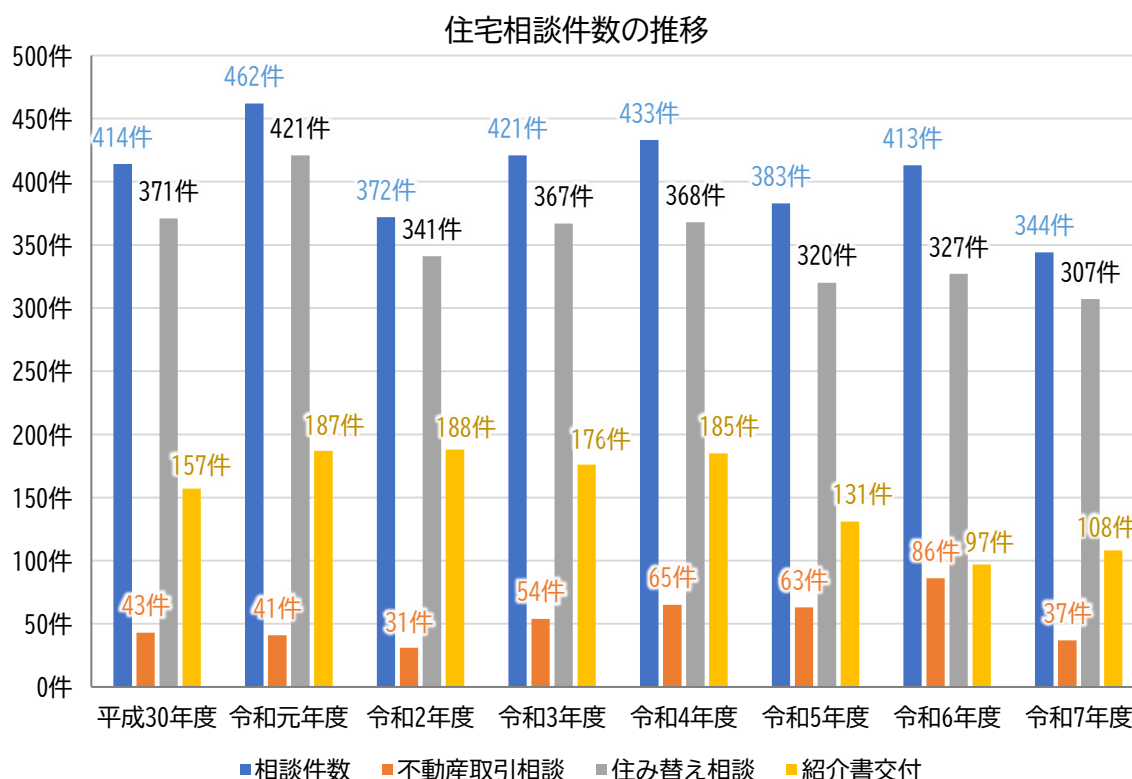
また、単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれている一方、貸主の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいることから、区は、居住支援法人等が大家と連携し、安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ等の入居中サポートを行う賃貸住宅（居住サポート住宅）の認定制度を令和7（2025）年10月に開始した。

(3) 高齢者、障害者等の住まいの安定確保

① 区は、家主が抱える不安を解消し、高齢者、障害者、ひとり親が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、家賃等債務保証料助成、入居者死亡保険料助成等を実施している。支援制度の更なる利用促進を図るため、不動産関係団体等を通じて住宅確保要配慮者、賃貸人、管理会社に広く周知するとともに、福祉部との連携、町会掲示板への掲出等による普及啓発に取り組んでいる。

② 区は、不動産関係団体と連携し、高齢者、障害者、子育て世帯が、区内の民間賃貸住宅に円滑に入居できるようお部屋探しをお手伝いする住み替え相談、不動産の売買等の

取引や賃貸借契約に係る困りごと等の相談に助言する不動産取引相談を行っている。また、住み替え相談を利用しても住み替え先を見つけることができない相談者がいることから、令和6年8月より居住支援法人との連携を開始し、継続的な住み替え相談・支援に取り組んでいる。



- ③ 区は、区内の民間賃貸住宅の取り壊し等に伴う立退きにより転居を余儀なくされる高齢者、障害者、ひとり親世帯を対象に、引越しに要した実費及び転居前後の家賃差額の一部を助成する住み替え居住継続支援に取り組んでいる。

(4) 若者・子育て世帯への居住支援

- ① 区では、昭和末期から平成初期にかけてのいわゆるバブル経済下において、急激な人口流出が続いたことから、定住化対策の一環として、学生・勤労単身者向けの民間賃貸住宅家賃助成を平成5（1993）年度に開始した。その後、社会経済情勢の変化による人口の回復傾向が続いたことなどを踏まえ、新たな募集は令和元年度までとし、事業を終了した。

現在、離職等により住居を失った又は住居を失うおそれのある方へ家賃相当額を給付し、安定した住居と就労の確保に向けた支援を行う住居確保給付金を実施している。

- ② 区では、定住化対策の一環として、ファミリー・新婚向けの民間賃貸住宅家賃助成を平成3（1991）年度に開始したが、定住化効果が極めて希薄であることなどを踏まえ、新たな募集は平成9年度までとし、制度を改正したうえで、平成10（1998）年度から子育てファミリー向けの民間賃貸住宅家賃助成として実施している。民間賃貸住宅家賃助成は、助成期間の定住化率は高い水準を維持しているものの、助成終了後は定住化率が

低下する傾向がある。

- ③ 区では、高齢者がいる世帯又は子育て世帯について、親世帯と子世帯が互いに生活サポートをし合えるよう、同居又は近居のための住み替えに伴う初期費用の一部を助成する多世代近居同居助成を平成 30（2018）年度から開始している。また、子育て世帯について、出産や子育てに伴い区内で住み替える際の引越し代の実費や転居前後の家賃差額の一部を助成する次世代育成転居助成を平成 30 年度から開始している。
- ④ 都は、民間活力や既存ストックを活用して、子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことができる「アフォーダブル住宅」の供給に取り組んでいる。令和 8 年度より、金融スキームを活用して市場家賃の約 8 割で子育て世帯等に供給するとともに、東京都住宅供給公社との連携により契約家賃から 2 割減額して子育て世帯及び新婚世帯に累計 1200 戸（令和 8 年度から毎年度 200 戸）を供給する。その他、都市開発と合わせた誘導、空家やりノベーション、都有地を活用したアフォーダブル住宅の供給促進にも取り組んでいる。

都の都市開発と合わせたアフォーダブル住宅の誘導では、区は、地域の方針等を踏まえて入居対象及び家賃設定等について開発事業者と協議し、地域に必要なアフォーダブル住宅を誘導していく。

(5) 路上生活者対策事業

都と区は、路上生活者の一時的な保護及び就労による自立など、路上生活からの早期の社会復帰に向けた支援を行うため、共同して役割分担し、路上生活者対策事業を実施している。自立支援センターの施設建設は都が行い、施設管理や各事業の運営（巡回相談事業、緊急一時保護事業、自立支援事業、地域生活継続支援事業、支援付地域生活移行事業）は特別区人事・厚生事務組合が共同で行う。利用承諾及び利用終了後の処遇決定は、各区が行う。

区内のホームレス数は長期的に減少傾向が続き、ピーク時より大幅に減少したものの、近年は概ね横ばいの傾向を示している。また、路上生活が長期化・高齢化したホームレスや、終夜営業店舗等を転々とする「見えにくいホームレス」がいる状況等を踏まえ、区は、令和 6 年度に「新宿区第 V 期ホームレスの自立支援等に関する推進計画」（令和 7 年度～令和 11 年度）を策定した。この計画に基づき、路上生活者対策事業と併せ、国・都への働きかけや居住支援法人との連携強化により、路上生活からの脱却を目指す方が、低廉かつ適切な住宅資源を確保できるよう支援している。

(6) 公的住宅

区内の公的住宅は、公的住宅 8,985 戸（区立住宅 1,489 戸、都営住宅 6,885 戸、公社住宅 386 戸、UR 賃貸住宅 225 戸）ある。

区立住宅のうち区営住宅は 1,058 戸で、世帯総数に対する住戸割合や総戸数が特別区の中でも上位にある。また、高齢者単身者向、障害者単身者向及びシルバーピア単身者向の区営住宅に申し込み、同一種別の住宅で 3 回以上落選した方には、1 つの申込につき抽選番号を 2 つ付番する優遇抽選制度を採用している。

2 空家等対策に関する取組の状況

(1) 新宿区空家等実態調査

区は、令和6（2024）年7月～10月に、新宿区内全域に存在する民間建築物48,477棟を対象に、新宿区空家等実態調査を実施した。その結果、区内の空家は685棟、空家率は1.4%となった。

(2) 新宿区空家等適正管理審査会

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）や「新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例」（以下「空家等条例」という。）に基づき、区が管理不全空家等、特定空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態の土地等の適正な管理についての措置に関し、勧告等を行うときは、空家等条例により設置している「新宿区空家等適正管理審査会」（以下「空家等審査会」という。）に諮問し、調査審議を踏まえて判断している。

空家等審査会は、建築・法律等に関する学識経験を有する者、町会等の地域団体の構成員、関係行政機関の職員及び区職員で組織している。

令和8年3月までに空家等審査会が調査審議した件数は、空家等条例に基づく特定空家等の認定が2棟、特措法に基づく管理不全空家等の勧告が1棟となっている。

(3) 空家等に対する施策の展開

区は、平成25（2013）年10月に、「新宿区空き家等の適正管理に関する条例」（以下「旧空き家等条例」という。）を施行するとともに、平成27（2015）年2月に施行された特措法に基づき、新宿区空家等対策計画を策定し、所有者等に対する空家等の適正な管理を促してきた。

その後も、全国的に居住目的のない空家が増加し、除却等の促進、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要性が高まってきたことから、令和5（2023）年12月に特措法が改正、施行された。

区では、改正された特措法を踏まえて、特措法では対象としていない「長屋における空住戸」と「居住者のいるごみ屋敷」も対象として、空家等条例を令和7（2025）年4月に施行し、旧条例は廃止した。こうした法令等の改正に伴い、新たな空家等対策計画として、新宿区空家等対策計画を令和8（2026）年3月に改定し、空家等に対する施策を展開している。

◆ 発生抑制の促進

- ・ 高齢者及び相続世代に対する効果的な普及啓発
- ・ 相談体制の充実
- ・ 高齢者総合相談センターの活用
- ・ 社会福祉協議会や福祉事業者と連携した空家化の予防や活用に関する情報の周知
- ・ 建物の状況把握のための情報収集

◆ 適正な管理と利活用の促進

- ・適正な管理と利活用に関する普及啓発
- ・利活用促進にノウハウを持つ民間団体等との連携
- ・空家等管理活用支援法人の活用の検討

◆ 管理不全空家等及び特定空家等への対応

- ・管理不全空家等及び特定空家等への早期の指導等の実施
- ・相続人不存在、所有者不明空家等への法的対応

◆ ごみ屋敷対策の推進

- ・ごみ屋敷対策への対応
- ・ごみ屋敷状態を解消するための支援や措置の検討
- ・地域との連携によるごみ屋敷解消の取組

3 耐震化に関する取組の状況

(1) 新宿区耐震改修促進計画

区では、住宅・建築物の耐震化を総合的かつ計画的に促進し、地震災害による区民の生命と財産への被害を最小限に留める減災社会の実現を目的として、新宿区耐震改修促進計画（計画期間：平成 30 年度～令和 9 年度）を策定、近年の地震による被害や計画の進捗状況等を踏まえて、新宿の高度防災都市化と安全安心の強化に向けて、令和 7（2025）年 1 月に改定した。

◆ 取組方針

建築物等の所有者は、主体的に耐震化に取り組むとともに、区は、国・都及び関係団体と連携して、耐震化の必要性の啓発、情報提供、技術的な支援、公共的な観点から必要がある場合は経済的な支援を行う。

◆ 耐震化の意識啓発及び情報提供

建物所有者等への個別訪問やパンフレット配布、建築士による相談会の開催、動画配信等、意識啓発及び情報提供の充実を行っている。東京都と連携したアドバイザー派遣により、合意形成など個々の課題に対する支援を行う。

◆ 耐震診断及び耐震改修への支援

住宅、特定建築物、緊急輸送道路沿道建築物及び建築物の敷地の耐震化について、耐震診断や耐震改修工事等への支援を行っている。

◆ 関連施策の推進

家具類の転倒・落下・移動の防止、エレベーターの安全対策支援、ブロック塀等の倒壊防止等の関連施策を推進している。

◆ 耐震診断及び耐震改修に関する指導・助言等

建築物の所有者等に対して耐震化を促すため、耐震改修促進法及び東京都耐震化推進条例に基づく指導・助言等を行っている。

(2) 技術者派遣と耐震助成等の実績

建築物の耐震化は着実に進捗し、住宅では目標達成（おおむね解消）に向けて順調に進んでいるが、依然として耐震性能が不十分な建築物が残っていることから、耐震化が必要な建物所有者を把握し、対象を特定した啓発を行う必要がある。

■新宿区の耐震化支援事業 年度別実績件数

	H23.3.11東日本大震災										H28.4.14熊本自身										R6.1.1能登半島地震						
	▽																										
年度	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計					
木造住宅																											
予備耐震診断技術者派遣	90	111	95	142	164	194	202	346	228	128	73	111	101	71	30	8	4	8	9	4	14	2,133					
詳細耐震診断技術者派遣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	52	29	49	46	47	63	340					
耐震診断・補強設計費助成	1	10	32	42	57	84	82	137	124	57	30	58	72	74	19	18	9	6	7	1	4	924					
補強設計費助成	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	31	10	14	13	11	21	113					
耐震改修工事費助成	-	-	5	12	18	34	40	51	53	51	12	14	34	34	23	31	13	14	17	17	21	494					
簡易耐震改修工事費助成	-	-	-	-	-	2	2	2	5	2	1	0	0	0	0	1	0	1	4	1	1	22					
工事監理費助成	-	-	-	-	-	33	41	42	47	34	10	7	24	25	11	23	10	12	13	10	13	355					
耐震シルター・ヘッド設置費助成	-	-	-	-	1	1	3	5	8	3	0	4	2	3	2	1	0	0	0	0	2	35					
非木造建築物																											
耐震アドバイザー派遣	-	-	29	25	38	59	91	183	134	97	73	41	41	29	39	21	17	25	24	30	25	1,021					
簡易耐震診断	-	-	-	-	-	33	40	106	91	58	28	22	21	15	22	12	7	9	12	8	12	496					
耐震診断費助成	-	-	1	0	3	5	7	35	101	88	36	21	10	10	8	12	7	5	16	8	9	382					
補強設計費助成	-	-	-	-	-	-	6	4	10	12	25	10	5	9	4	1	5	3	3	6	7	110					
耐震改修工事費助成	-	-	-	-	-	-	-	5	2	10	4	14	8	9	7	7	0	2	4	2	6	80					
エレベーター防災対策改修																											
エレベーター防災対策改修への助成	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	4	0	4	18	12	17	5	13	76					
その他の助成																											
ブロック塀等の除去への助成	-	-	2	3	9	8	6	9	6	4	1	7	2	3	10	29	43	17	16	11	9	195					
擁壁・がけ安全化対策工事費助成	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	0	1	0	1	1	2	1	3	1	6	3	21					
擁壁コンサルタント派遣	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	5	1	1	1	1	6	8	8	6	5	6	52					
土砂災害アドバイザー派遣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	3	3	2	2	0	12					

(3) 耐震診断が義務付けられている建築物の耐震診断結果等の公表

区は、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、耐震診断が義務付けられている延べ面積が 10,000 m²以下の建築物について、耐震診断の結果と耐震診断結果の未報告の者に対する命令を公表している。

◆ 対象建築物

要安全確認計画記載建築物（特定緊急輸送道路沿道建築物）及び要緊急安全確認大規模建築物（不特定多数の方や、避難上特に配慮を要する方が利用する大規模建築物等）

◆ 耐震診断結果の報告命令

耐震診断結果の報告がなかった建築物について、当該建築物の所有者に対して命令を行った旨を公表している。（要安全確認計画記載建築物（特定緊急輸送道路沿道建築物）2棟）

4 マンションに関する取組の状況

(1) マンション管理状況届出制度

東京都は、分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を平成 31（2019）年 3 月に制定した。条例により、昭和 58（1983）年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が 6 戸以上のものを届出が必要なマンションとし、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援からなるマンション管理状況届出制度を令和 2（2020）年 4 月から開始した。

区は、未届マンションに対して、現地にマンション管理士を派遣して、連絡窓口の特定、共用部分の管理や老朽化の状況確認等の外観調査、区分所有者等への管理状況のヒアリング及び必要な助言を行っている。また、管理不全の兆候のあるマンションに対して、外観調査、区分所有者等への管理状況のヒアリング及び必要な助言を行うことで、マンションの適正な管理を促している。

(2) 新宿区マンション管理適正化推進計画

区は、分譲マンションの適正な管理のあり方を明確にすることで、管理組合や区分所有者等に管理に関する理解を深めていただくとともに、マンションの管理の適正化に向けた区の取組を、より積極的かつ計画的に実施していくため、令和 6（2024）年 2 月に新宿区マンション管理適正化推進計画を策定した。

推進計画に基づき、国や東京都、マンション管理士、その他関係者との連携強化による推進体制を整備するとともに、マンション管理セミナー、マンション管理組合交流会、マンション管理相談、マンション管理相談員派遣等、積極的な普及・啓発に取り組んでいる。

令和 7（2025）年度からは、管理組合や管理規約を持たないなどの管理不全の兆候があるマンションに対して助言・指導等を開始するとともに、マンション管理組合の運営に関する啓発活動、情報提供を更に推進するため、新たに WEB によるマンション情報の提供を開始した。

(3) マンション管理計画認定制度

区は、令和 6（2024）年 2 月に新宿区マンション管理適正化推進計画を策定したことから、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして区から認定を受けることができるマンション管理計画認定制度の運用を令和 6（2024）年 2 月から開始した。同制度の認定を受けたマンションは、令和 6（2024）年度は 23 件、令和 7（2025）年度は 26 件である。

(4) タワーマンション

区内には、20 階建以上のタワーマンションが 42 棟（令和元（2019）年時点）あり、今後も増加が見込まれる。また、1 棟で 100 戸を超えるものもあり、約 1 万世帯が居住している。タワーマンション特有の課題として、居住者同士のコミュニティ形成の難しさや防災に関する不安などがあげられている。

区は、令和元年度に実施したタワーマンション実態調査を踏まえ、マンション内のコミュニティ形成や、近隣の町会・自治会等との交流・連携を進めることを課題として捉え、令和4年度からタワーマンションへの個別訪問を実施している。個別訪問では、マンション内のコミュニティ活動や地域との関わり、防災の取組状況等の実態把握を行うとともに、関係部署が連携して、防災に関するマンション向け助成事業等の周知や近隣の町会・自治会活動の案内などの情報提供を行っている。

さらに、令和5年10月からは、区公式LINEを活用し、マンション管理組合や役員、居住者等を対象として「新宿区マンションくらしニュース」を定期的に配信している。地域イベントやコミュニティ活動事例、防災や建物管理等に関する情報を発信することで、マンション居住者と地域との接点づくりを進めている。

こうした取組を通じて、マンション居住者と地域との接点を創出し、「顔の見える関係」の構築を進めるとともに、各マンションのコミュニティ形成や地域連携に関する実情等を踏まえ、画一的な働きかけではなく、段階的なアプローチを行っている。

5 住環境に関する取組の状況

(1) 新宿区マンション等まちづくり方針

区では、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、令和7（2025）年3月に新宿区マンション等まちづくり方針を策定した。本方針に基づき、次の施策に取り組んでいる。

① 大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例の制定

区と開発事業者が連携して、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を推進するため、大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例を令和8（2026）年3月に公布し、同年10月から施行する。

条例により、開発事業者等は、開発計画を区に届け出て、歩道状空地や子育て支援施設の設置、町会・自治会の防災訓練への協力、町会等が利用できる集会所等の地域共生施設の設置等について区と事前協議するとともに、区は、開発事業者等に対し、事前協議において地域共生施設の設置等を要請することができる。

② 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

区は、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を施行し、ワンルームマンション等の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、区民の円滑な近隣関係の維持と良好な住環境の形成に努めてきた。

条例の対象は、地階を除く階数3以上で、専用面積が30㎡未満のワンルーム形式の住戸を10戸以上有する共同住宅、寮、寄宿舎及び長屋としていたが、近年、この対象とならないワンルームマンション等の建設が増加し、近隣住民から不安の声や相談が寄せられている。

また、宅配ドライバーやマンション管理人の担い手不足等の社会問題に対応していくた

め、建築及び管理に関する基準を見直していく必要があった。

このため、条例の対象を拡大し、建築計画の周知等を促し近隣とのトラブル防止を図るとともに、社会経済情勢の変化に対応して建築及び管理に関する基準を見直し、持続可能な住環境の形成を推進するため、令和 8（2026）年 3 月に改正条例を改正、同年 10 月から施行する。

③ 中高層階住居専用地区の廃止と中高層階住環境保全地区の決定

指定階以上で一定割合以上の住宅等の付置義務や風俗営業等の制限をしてきた中高層階住居専用地区の都市計画を廃止し、引き続き、指定階以上で風俗営業等を制限する中高層階住環境保全地区の都市計画の決定及び建築制限に関する条例の施行を、令和 8（2026）年 3 月に行った。

④ 都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し

区が決定・許可する都市開発諸制度について、住宅整備を公共的な貢献として評価し容積率割増の限度を 300～500%とする住宅供給促進型を令和 7（2025）年 7 月に適用廃止した。ただし、経過措置として、令和 9（2027）年 3 月 31 日までに都市開発諸制度の運用基準等に定める図書を提出した場合などは、住宅供給促進型を適用することができる。

(2) 新築マンションの取引

令和 7（2025）年 11 月、国が「不動産登記情報を活用した新築マンションの取引の調査結果」を公表した。この調査結果では、東京 23 区について 100 戸以上の大規模マンションにおいて短期売買の割合が高く、数字も上昇していること等が示されている。この調査結果から、国は、近年のマンション価格高騰の背景には、需要と供給の両面で様々な要因があり、短期売買による影響を特定することは困難であるものの、実需に基づかない投機的取引は好ましくないため、引き続き、取引実態の把握に努めるとともに、不動産協会等関係団体と連携し、投機的取引の抑制に取り組んでいくとしている。

また、一般社団法人不動産協会（以下「不動産協会」という。）が「分譲マンションの投機的短期転売問題にかかる取組み」について公表した。この取組みでは、不動産協会のマンション価格上昇及び短期売買に係る状況認識として、マンションの価格上昇は、土地代や建築費などの原価の高騰に加え、近年の供給戸数の大幅な減少に対して、若年層・子育て世代を中心として住宅購入意欲が依然根強いことによる、実需を基軸とした非常にタイトなマーケットの需給バランスが大きな要因となっており、投機的な取引の影響はごく限定的とする一方、投機目的の購入・短期転売は好ましいことではないこととしたうえで、不動産協会会員の判断のもと、登録・購入戸数の上制限、契約・登録等名義の厳格化、引渡までの売却活動禁止といった取組を展開していくこととしている。

こうした状況を踏まえて、区は、市街地再開発事業等の大規模マンションを計画する事業者に対し、価格高騰につながる取引を抑制する対策を行うことを求めるため、「新宿区大規模な分譲マンションの短期売買の抑制に係る要請に関する要綱」を策定し、令和 8（2026）年 4 月から施行した。対象は、都市開発諸制度等を適用し、区分所有を予定する共同住宅又は長屋の住戸の数が 100 以上を予定する建築物（当該要綱において「大規模な

分譲マンション」としている。)を新築する開発事業者とし、開発事業に係る計画の届出、抑制対策についての協議等を求めている。

(3) 住宅宿泊事業の適正な運営

国は、急激に増加するいわゆる民泊について、安全面・衛生面の確保がなされていないこと、騒音やごみ出しなどによる近隣トラブルが社会問題となっていること、観光旅客の宿泊ニーズが多様化していることなどに対応するため、一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るものとして、住宅宿泊事業法を平成 30（2018）年 6 月 15 日に施行した。

区は、住宅宿泊事業の適正な運営を確保し、区民の生活環境の悪化を防止するため、独自に条例を制定し、新宿区のルールを定めている。条例では、届出住宅の公表、周辺住民への事前説明、住宅宿泊事業実施の区域と期間の制限、廃棄物の適正処理について定めている。また、住宅宿泊事業の実施にあたり、各種法令や新宿区の条例を十分理解していただけよう、新宿区住宅宿泊事業ルールブックを発行している。

新宿区における届出住宅数は令和 8（2026）年 7 月 15 日時点で 3,775 件と、依然として全国で最も多い件数となっている。区は、事業者がルールを守り適正な運営を行うよう、新宿区住宅宿泊事業ルールブックを活用して普及啓発に取り組むとともに、ルールを守らない悪質な事業者に対しては厳しく対応することで、地域の平穏な生活環境を確保している。

区は、令和 7（2025）年度、ルールを守らない悪質な事業者（26 事業者、57 施設）に対して業務停止命令を実施し、そのうち違反を繰り返す事業者（5 事業者、15 施設）へ廃止命令を実施した。令和 8（2026）年度から職員を増員し体制を強化して、ルールブックを活用した事業者への普及啓発の徹底、適正な運営の確認、苦情が寄せられた場合は現地調査のうえ個別事案毎に対応、悪質な事業者には処分等、住宅宿泊事業の適正な運営に向け取組を強化している。

(4) 新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例

区は、町会・自治会の活性化を図り、将来にわたり地域コミュニティを活性化させ、暮らしやすいまちを実現するため、令和 6（2024）年 12 月に新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例を公布し、令和 7（2025）年 4 月から施行している。

本条例では、町会・自治会とマンション等との連携・協力を後押しするため、マンション等の建築主や管理者等に対し、町会・自治会との連携に係る連絡先の区への報告を求めている。報告された連絡先は、町会・自治会活動への参加・協力・連携を後押しするため、町会・自治会からの要請に応じて区から町会・自治会へ提供することとしている。

これにより、マンション等の居住者と町会・自治会との接点づくりを進めるとともに、地域コミュニティの活性化を図り、暮らしやすいまちの実現を目指している。

(5) 安全・安心の推進

区は、自然災害だけではなく、平成 13（2001）年 9 月の歌舞伎町雑居ビル火災をはじめとする事故や近年多発している犯罪から新宿のまちを守り、安心して暮らすことのできる

まち、訪れる人にとっても愛着を持てるまち新宿を、区民、事業者、区がお互いに連携・協働し、一体となって創造していくため、平成 15（2003）年 6 月に新宿区民の安全・安心の推進に関する条例を公布・施行した。条例では、区民、事業者、各種団体が安全を推進するための地域活動を自主的かつ積極的に実践している場合、区長に対し、安全推進地域活動重点地区（重点地区）の指定を申出を行うことができ、区は、重点地区を指定した場合、その活動に対して支援する。

また、既に防犯活動を行っている方だけではなく、「これから防犯活動を始めよう」と検討している方や、「防犯活動を始めたいが迷っている」方の後押しとなるよう、安全・安心まちづくりの実現に向けた区の取組等をまとめた冊子を配布している。

区内には、「自分達のまちは、自分達で守る。」という強い意志をもって地域安全活動を推進する団体がある。団体には、安全推進地域活動重点地区指定団体（170 団体）と防犯ボランティアグループ（27 団体）の 2 種類があり、それぞれの地域で防犯パトロールや子どもの見守り活動等を実施している。区は、これらの団体に対して、防犯資機材提供等の支援を行っている。

(6) 長期優良住宅認定制度

平成 21（2009）年 6 月に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた長期優良住宅について、建築主等がその建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請することで認定を受けることができる制度で、新築住宅は平成 21（2009）年 6 月、既存住宅を増築・改築する場合は平成 28（2016）年 4 月、増築・改築しない場合は令和 4（2022）年 10 月から開始している。

第3章 住宅政策の課題

3-1 「住まうヒトの視点」から見た課題

【課題1-1】住宅セーフティネット機能の強化

主な現状	課題
・単身世帯の増加、低調な持ち家率等により、高齢者、障害者など住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズの高まりが見込まれる。 ・賃貸人には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対する懸念を持つ方がいる。	●賃貸人が賃貸住宅を提供しやすく、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる居住支援体制の整備に取り組む必要がある。

【課題1-2】子育て世帯が居住しやすい住環境の整備

主な現状	課題
・新宿区区民意識調査では定住意向は高いが、転出したい理由には「住まい周辺の環境」「子どもの教育環境」といった住環境がある。 ・共働き世帯の増加、市場家賃の上昇、空き住戸の増加等への対応が求められている。	●安心して子育てできる住環境づくりのため、社会経済情勢の変化等を踏まえるとともに、様々な分野の施策と連携していく必要がある。

【課題1-3】高齢単身者の「孤立防止」と「在宅生活継続」の両立

主な現状	課題
・高齢単身者は増加傾向、高齢者全体に占める割合は約34%で、特別区で2番目に高い。 ・高齢者における要支援・要介護認定者数の割合は上昇傾向。地域のつながりの必要性について、「必要」と考える人の割合は上昇傾向にある一方で、地域のつながりの実感について、「感じる」人の割合は減少傾向にある。	●高齢単身者が安心して暮らし続けられるよう、福祉部門と連携し、高齢単身者の「孤立防止」と「在宅生活継続」に取り組む必要がある。

【課題1-4】外国人の増加・多国籍化への対応

主な現状	課題
・外国人人口は増加傾向。外国人人口割合が2割超を占める地域もある。 ・様々な国籍の住民や外国人観光客の中には、日本の生活ルール・マナーへの理解が十分ではない場合もある。	●外国人と日本人が地域社会の一員として共に生活する多文化共生のまちの実現に向け、様々な分野で施策を推進していく必要がある。

3-2 「住まうモノの視点」から見た課題

【課題2-1】マンションの管理不全への対応

主な現状	課題
・小規模・高経年のマンションでは、管理組合や管理規約がないなど管理不全リスクが問題となっている。 ・旧耐震基準マンションが一定数存在し、耐震診断未実施や長期修繕計画未作成のマンションもみられる。	●専門家派遣や相談事業等により普及啓発とマンションの取組への支援を行うことで、管理組合や所有者の自主的な適正管理を促していく必要がある。

【課題2-2】老朽化が著しい空家等の解消促進

主な現状	課題
・老朽化が著しい空家は減少しているものの、一定数が存在している。 ・適切な管理がなされないまま放置された空家等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	●空家等の発生抑制に取り組むとともに、適正な管理と利活用の促進、管理不全空家等及び特定空家等への対応等を進めていく必要がある。

【課題2-3】区立住宅の実情を踏まえたストック再編

主な現状	課題
・区営住宅は、世帯総数に対する住戸割合や総戸数が特別区の中でも上位にある。 ・所有型区立住宅は、その多くが今後10年間で竣工から45年を経過し、大規模改修や更新期を迎える。 ・借上型区営住宅は、順次、契約満了を迎える。 ・特定住宅は、令和9年1月から順次制度が終了する。	●住宅に困窮する低額所得者の住宅セーフティネットとして一定規模の区営住宅を維持するが、公営住宅に対する需要を、区営住宅で供給を賄うことは困難なため、民間住宅の有効活用を図る必要がある。 ●所有型特定住宅を含む区立住宅全体の再編について検討していく必要がある。

【課題２－４】首都直下地震のリスク等への対応

主な現状	課題
・住宅の耐震化率は上昇傾向だが、災害時の在宅避難への意識が高まっており、首都直下地震に備えた更なる対応が求められている。 ・マンションの自主防災組織設置や災害対応マニュアル整備が十分に進んでいない。 ・マンション内だけではなく、地域との連携による防災・防犯活動が求められている。	●耐震化を更に促進し、災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくりに取り組む必要がある。 ●マンションの防災体制の強化や地域との連携強化に向けた支援に取り組む必要がある。

【課題２－５】住まいの安全・安心・快適性の向上

主な現状	課題
・良質な住宅の供給が進む一方、既存住宅では入居者の年齢や障害等によりリフォームが必要になるケースもある。 ・環境に配慮した住宅の普及や省エネルギー機器の導入促進が求められている。	●健康に配慮した住宅の普及や、ユニバーサルデザイン、住宅ストックの居住性や耐久性の向上、環境負荷の軽減に引き続き取り組んでいく必要がある。

3－3 「住まいを支えるプレイヤーの視点」から見た課題

【課題３－１】既存住宅の流通促進

主な現状	課題
・既存住宅の成約件数が増加傾向、約９割が中古マンションである。 ・既存住宅は、性能や利用価値がわかりにくく、流通が十分に進んでいない。	●既存住宅を安心して取引できるよう、民間事業者と連携し、性能等を「見える化」することで、流通促進を図る必要がある。

【課題３－２】事業者への働きかけの強化

主な現状	課題
・住宅確保要配慮者の入居に際し、大家の拒否感により物件紹介を断られるケースがある。 ・新宿区における民泊の届出住宅数は全国最多で、ルールを守らない悪質な事業者等により、近隣住民から苦情が寄せられている。	●区民が、適切に住まいを選択・確保・維持管理できるための施策を継続していく必要がある。 ●民泊事業者への普及啓発や指導等により、住環境の保全に向けて取り組んでいく必要がある。

新宿区の住宅政策の体系

	課題	基本目標	基本方針	基本的な施策						
住まうひとの視点	【課題1－1】 住宅セーフティネット機能の強化	基本目標1 住み続けられる 住まい・まちづくり	（基本方針1） 高齢者・障害者等の総合的・包括的な居住支援体制の整備	（施策1） 民間賃貸住宅等への円滑入居の促進	（施策2） 居住継続を支援していくための施策					
	【課題1－2】 子育て世帯が居住しやすい住環境の整備		（基本方針2） 安心して子育てできる住環境づくり	（施策1） 子育て世帯に対する居住継続の支援	（施策2） 子育てに適した居住環境の形成					
	【課題1－3】 高齢単身者の「孤立防止」と「在宅生活継続」の両立		（基本方針3） 地域の暮らしを支える地域協働の促進	（施策1） 安全・安心・支え合いの体制づくり等	（施策2） 地域のまちづくり活動の推進					
	【課題1－4】 外国人の増加・多国籍化への対応		（基本方針4） 多文化共生の促進	（施策1） 多文化共生の住環境づくり						
住まうものの視点	【課題2－1】 マンションの管理不全への対応	基本目標2 時代の変化に対応した快適でゆとりある住宅・住環境の整備	（基本方針1） マンションの適正な維持管理及び再生への支援	（施策1） マンションの管理状況等の把握	（施策2） マンションの実態に即した維持管理の支援	（施策3） マンションの再生等の円滑化				
	【課題2－2】 老朽化が著しい空家等の解消促進		（基本方針2） 空家等の発生抑制、適正管理、管理不全対策等、ごみ屋敷対策	（施策1） 空家等の発生抑制と適正管理の促進						
	【課題2－3】 区立住宅の実情を踏まえたストック再編		（基本方針3） 区立住宅ストックの管理・運営の適正化、有効活用	（施策1） 区立住宅の再編	（施策2） 区立住宅の建替え等	（施策3） 区立住宅の適正管理				
	【課題2－4】 首都直下地震のリスク等への対応	基本目標3 防災性が高く環境に配慮した住宅・住環境の整備	（基本方針1） 住まい等の防災・防犯対策の強化	（施策1） 既存住宅の耐震性強化	（施策2） 木造住宅密集地域等の住環境の改善	（施策3） 日常生活における住まいの防災	（施策4） 住まい等の防犯			
	【課題2－5】 住まいの安全・安心・快適性の向上		（基本方針2） 人や環境にやさしい住環境の整備	（施策1） 健康に配慮した住宅の普及促進	（施策2） 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	（施策3） 居住性向上に向けた住宅リフォームの促進	（施策4） 良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストックの形成			（施策5） 環境負荷の軽減に配慮した住まいづくり
住まいを支えるプレイヤーの視点	【課題3－1】 既存住宅の流通促進	基本目標4 安心して住まいを選択・継承できる環境づくり	（基本方針1） 既存住宅を安心して売買等できる市場の形成	（施策1） 良質な既存住宅流通の活性化						
	【課題3－2】 事業者への働きかけの強化		（基本方針2） 区民の住生活リテラシーの向上	（施策1） 住み替え等に関する相談・情報提供の充実						（施策2） 景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成

第5章 基本的な施策

基本目標1 住み続けられる住まい・まちづくり

(基本方針1) 高齢者・障害者等の総合的・包括的な居住支援体制の整備

★ 見直しの方向性

- ・ 公民を通じた住宅・福祉分野等が連携し、居住支援協議会での議論等を踏まえながら、住宅確保要配慮者の安定確保に向けた支援を継続する。

(施策1) 民間賃貸住宅等への円滑入居の促進

新宿区居住支援協議会（旧：新宿区高齢者等の住まい安定確保連絡会）

現 状	・ 高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進について、公民を通じた住宅・福祉分野等がこれまで以上に連携し、必要な支援を検討していくため、令和2年2月に新宿区居住支援協議会を設立した。 ・ 居住支援協議会では、住まい探しから、入居中や退去時に至るまでの各種支援をまとめた居住支援サービスガイドを令和2年度から発行している。 ・ 住宅確保要配慮者や賃貸人への情報提供や支援、円滑な入居の促進及び居住の安定方策、賃貸住宅の供給等について、協議を進めている。
課 題	・ 住宅確保要配慮者の入居促進に向けて、居住支援協議会における協議をより一層活性化していく必要がある。
方向性	・ 引き続き、住宅確保要配慮者に関する実情や各支援の状況等を共有しながら、居住支援協議会で協議を進めていく。

◆ 高齢者等入居支援に係る支援制度の実施

現 状	・ 高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅へ入居できるよう、家賃等債務保証料助成及び入居者死亡保険料助成等、家主が抱える不安を解消するための支援に取り組んでいる。 ・ 助成制度の更なる利用促進を図るため、令和6年度に実施した他自治体への調査結果を踏まえて、居住支援協議会で効果的な周知方法を協議し、様々な機会を通じた周知啓発に取り組んでいる。
課 題	・ 家賃等債務保証料助成及び入居者死亡保険料助成について、周知啓発に取り組んでいるものの、利用実績が伸び悩んでいる。
方向性	・ 引き続き、不動産業団体や福祉部門と連携し、周知啓発に取り組むことで、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援していく。

◆住み替え相談によるサポート体制の強化

現 状	民間賃貸住宅への住み替えについて住宅相談を実施 ◆住み替え促進協力店は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居を支援 ◆住宅相談員や住み替え促進協力店向けの研修会を実施し、相談体制の充実を図っている（年1回）。 ◆不動産団体との共催により無料不動産相談会を実施（年2回）
課 題	・住宅確保要配慮者の入居に対し、大家の一定割合が拒否感を有しており、年齢、障害、生活保護受給等により物件紹介を断られるケースがある。特に、高齢者の場合、居室内での死亡事故等に対する不安が多い。 ・緊急連絡先を確保できない、認知機能が低下し相談自体が困難である等、複合的な問題を抱える相談者が存在することから、福祉部門との連携強化、情報共有が重要である。 ・市場家賃の上昇傾向、賃貸住宅の供給減等により、低廉な家賃の民間賃貸住宅が減少している。 ・大家からの立退きによる住み替え相談では、立退きを求める正当事由が乏しい、立退料が低額である、退去期限までの期間が短い等のケースがあり、専門的見地から助言により居住継続を支援していく必要がある。
方向性	・住宅を取り巻く状況、住宅相談の現状と課題等について、住宅相談員、住み替え促進協力店、福祉部門等と共有し、空き物件の情報提供や必要な助言等を行うことで、住み替え相談体制の充実を図っていく。 ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居促進及び住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進を図るため、新宿区居住支援協議会と連携していく。

◆セーフティネット登録住宅等の確保

現 状	・単身世帯の増加、低調な持ち家率等により、今後、高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれている。一方で、賃貸人の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方がいる。このため、安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、住宅セーフティネット法が改正された。 ・高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅「セーフティネット登録住宅」について、居住支援協議会等を通じて不動産関係団体及び居住支援団体と連携し、更なる確保を進めている。 ・居住支援法人等と賃貸人が連携し、住宅確保要配慮者に対して、入居中のサポート（安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ）を行う賃貸住宅「居住サポート住宅」の認定制度を令和7年10月から運用開始した。
課 題	・セーフティネット登録住宅の更なる確保及び居住サポート住宅の認定に向けて、引き続き居住支援協議会を通じて協議していく必要がある。 ・住宅セーフティネット制度に位置づけられる東京都独自の補助制度（貸主応援事業、登録協力補助）の活用に加え、家賃低廉化補助制度を活用した登録促進を図る必要がある。
方向性	・引き続き、居住支援協議会での協議を踏まえて、不動産関係団体や居住支援団体と連携し、家主の理解・協力も得ながら、セーフティネット登録住

	宅等の確保していく。
--	------------

◆ホームレスの自立支援

現 状	調整中
課 題	
方向性	

(施策2) 居住継続を支援していくための施策

◆不動産取引相談によるサポート体制の強化

現 状	◆不動産取引について住宅相談を実施 ◆住宅相談員や住み替え促進協力店向けの研修会を実施し、相談体制の充実を図っている（年1回）。 ◆不動産団体との共催により無料不動産相談会を実施（年2回）
課 題	・不動産取引相談の内容は契約、相続、税など多岐にわたり、関連法の改正や社会経済情勢の変動に伴い複雑化する傾向にあることから、関係部局との更なる連携体制の構築が必要となっている。
方向性	・住宅を取り巻く状況、住宅相談の現状と課題等について、住宅相談員、住み替え促進協力店、福祉部門等と共有し、宅地及び建物の売買や賃貸借等の取引、相続等の助言を行うことで、不動産取引相談体制の充実を図っていく。

◆住み替え居住継続支援の実施

現 状	・民間賃貸住宅の取壊しなどに伴う立退きにより転居を余儀なくされる高齢者世帯、障害者世帯及びひとり親世帯を対象に、転居に要する費用の一部を助成することで、住み替え居住継続を支援している。 ・区内では、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ていることから、利用件数は増加傾向にある。利用世帯の内訳をみると、高齢者世帯が増加している。 R2：計7件（高齢2件、障害者5件、ひとり親0件） R3：計9件（高齢8件、障害者0件、ひとり親1件） R4：計7件（高齢7件、障害者0件、ひとり親0件） R5：計9件（高齢6件、障害者2件、ひとり親1件） R6：計17件（高齢13件、障害者2件、ひとり親2件） R7：計7件（高齢7件、障害者0件、ひとり親0件）
課 題	・大家からの立退きによる住み替え相談では、立退きを求める正当事由が乏しい、立退料が低額である、退去期限までの期間が短い等のケースがあり、専門的見地から助言により居住継続を支援していく必要がある。 ・近年老朽化した住宅ストックは増加傾向にあることから、今後も一定の支援が必要である。
方向性	・引き続き、住み替え居住継続支援を進めていく。 ・住宅相談員、住み替え促進協力店、福祉部門等と共有し、空き物件の情報提供や必要な助言等を行うことで、住宅相談体制の充実を図っていく。

◆災害時居住支援の実施

現 状	・火災や水害などにより住宅に住めなくなり、新宿区に住み続けるために区内に一時的な居住先を確保した場合、費用の一部を助成している。 ・被災の現地調査を行う特別出張所や危機管理課を通して、被災世帯へ個別にチラシを渡してもらうことで対象世帯へ周知するとともに、事業内容にホームページに掲載している。
方向性	・引き続き、早期に生活再生を図れるよう、災害時に対象世帯への支援を行っていく。

(基本方針2) 安心して子育てできる住環境づくり

★ 見直しの方向性

- ・子育て世帯の居住継続や子育てに適した居住環境の形成に引き続き取り組むとともに、都が供給を誘導する「アフォードブル住宅」との連携を新たに位置付ける。

(施策1) 子育て世帯に対する居住継続の支援

◆ 居住支援

現 状	・区は、昭和末期から平成初期に経済が過熱したいわゆる「バブル経済下」に、地価が高騰し急激な人口流出が続いたことから、定住施策として、子育て世帯の家賃負担を軽減し、定住化を支援する民間賃貸住宅家賃助成を平成10(1998)年度から実施している。 ・子世帯と親世帯が近くに住んで相互に支え合う近居及び同居のための住み替え支援「多世代近居同居助成」や、子の出生や成長に伴う居住環境改善のための区内住み替え支援「次世代育成転居助成」を平成30(2018)年度から実施している。 ・都は、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を認定する「東京こどもすくすく住宅認定制度」を行っている。
課 題	・民間賃貸住宅家賃助成について、定住人口が緩やかに増加し続けていることに加えて、助成期間は定住化率が高い水準を維持しているものの、助成終了後は定住化率が低下する傾向があり、制度上の課題がある。 ・多世代・次世代育成居住支援は、共働き世帯の増加や市場家賃の上昇等の社会経済状況の変化に加えて、住生活基本計画(全国計画)から最低居住面積水準が削除されたことから、助成要件が実情とあわなくなっている。 ・こどもすくすく住宅では、転落防止など子どもの安全が確保され、快適な子育てが可能となる間取りや設備など、安全・安心な子育てのための工夫が凝らされていることから、制度の更なる利用促進が必要である。
方向性	・民間賃貸住宅家賃助成は、制度のあり方について検討していく。 ・多世代・次世代育成居住支援は、社会経済情勢の変化を踏まえて、わかりやすく利用しやすい制度への見直しを検討するなど、子育て世帯の区内居住継続を支援していく。 ・東京こどもすくすく住宅として認定を受けた住宅は、整備費の一部に補助金が受けられるとともに、認定マークによる物件PRや金利の引下げ対象となる場合があることから、引き続き、都と連携し、こうしたメリットを周知することで、安心して子育てできる住環境づくりを推進していく。

◆アフォーダブル住宅※

現 状	・新築マンションを中心に住宅価格の高騰が見られるものの、様々な立地・価格帯の新築・中古・賃貸住宅が民間住宅市場に流通している。加えて、公社住宅や UR 賃貸住宅、区営住宅、都営住宅など公的主体による賃貸住宅も供給されている。 ・都は、住宅市場の中で多様な住まいが安定的に供給されることで、次代を担う子どもを育てる世帯等が、様々な地域で住まえることができるよう、民間活力や既存ストックを活用して、住まいの選択肢をより充実させる施策として、比較的手頃な価格で安心して住むことができる「アフォーダブル住宅」の供給の誘導を図っている。
方向性	・区は、都が供給を誘導するアフォーダブル住宅等と連携し、子育て世帯が住み続けやすい住環境づくりを進めていく。

※) アフォーダブル住宅

過度な負担とならない価格や家賃で供給される、手頃な住宅のこと。

(施策2) 子育てに適した居住環境の形成

◆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

現 状	・「新宿区子ども・子育て支援事業計画（第三期）」（令和7年度～令和11年度）を策定し、就学前児童の教育・保育や地域子ども・子育て支援事業にかかる量の見込みと確保方策を定めるとともに、多様な子育て支援施策を総合的に推進している。 ・この計画は、こども基本法に基づく、国の「こども大綱」を勘案したうえで、「新宿区総合計画」の基本政策の一つに掲げる「暮らしやすさ1番の新宿」の実現を目指すものであり、こどもの貧困の解消に向けた対策についての計画等も包含している。これにより、未来を担う子どもたちが健やかに自分らしく成長できるとともに、誰もが子育てを楽しみながら、生き生きと暮らすことができるまちの実現を図っている。 ・子ども総合センター、子ども家庭支援センター、地域子育て支援センター（二葉・原町みゆき）、子育て支援施設「ゆったりーの」において、乳幼児とその保護者が集う子育てひろばを提供し、乳幼児親子の交流促進や子育て相談、子育て講座等を実施することで、親と子が身近な地域で育ち合う場をつくっている。
課 題	・「子育てしやすいまちだと思える人」の割合は、第二期計画期間においては大きな伸びがみられない状況であった。このため、多様化する子育て家庭のニーズを的確に捉えることで、施策の実効性を高めていく必要がある。 ・親と子の育ちの場である子育てひろば等について、孤立しがちな家庭や支援を必要とする家庭に、さらに利用が広がるよう、周知や利用しやすい環境づくりを一層進める必要がある。
方向性	・「新宿区子ども・子育て支援事業計画（第三期）」に基づき、各事業の進捗状況を把握・管理するとともに、区民ニーズや利用状況の分析を通じて、「子育てしやすいまちだと思える人」の割合の向上につながるよう、施策の見直し・改善を図りながら、保護者や子どもが多様な子育て関連事業の中から適切なサービスを選択・利用できる支援体制を充実していく。

◆地域で支える子育て支援体制の構築

現 状	・未来を担う子どもの育ちを支援する区民等の自主的な活動を推進する観点から、助成及び支援を行うため、平成 28 年 4 月 1 日に「新宿区子ども未来基金」を設置している。 ・子ども未来基金では、子どもの夢を育む活動や体験を支える取組への助成等を通じて、子育て家庭の福祉の向上を図るとともに、子どもたちの生きる力を育んでいる。 ・子ども総合センターと 4 か所の子ども家庭支援センターにおける「子どもと家庭の総合相談」により、身近な場所で、子育ての不安や悩み、困っていることや分からないことなど、気軽に相談できる体制を整えている。 ・各学校における地域協働学校運営協議会の取組を通して、地域の多様な人材の参画を促すこと等により、開かれた学校づくりを推進し、地域ぐるみで子どもの一貫した成長を支えるとともに、今後の地域社会を担う人材の育成へとつなげた。
課 題	・子ども未来基金を活用した活動を行う区民や地域団体が、より自立した運営を目指して、継続的で発展的な活動を行い、子どもの育ちに寄与できるよう、促す必要がある。 ・「子どもと家庭の総合相談」において、多様な子育て支援サービスを適切に案内するため、関係機関との継続的な連携が必要である。 ・生活様式の変化や価値観の多様化等により、町会・自治会等地域の活動の担い手が不足している地域も多い中、地域協働学校運営協議会による安定した学校支援体制の確保が困難となっており、若者世代等の新たな地域人材の参画について検討を進める必要がある。
方向性	・今後もコンサルティング支援などを継続して、地域の子育て団体の力を活かし、より幅広く子育て世帯や子育てを支援する活動を募ることで、地域の子育ての支援力をあげていく。 ・引き続き、「子どもと家庭の総合相談」の情報提供・相談・助言を通じて、身近な地域で安心して子育てできる環境づくりを推進していく。 ・引き続き、地域協働学校運営協議会が行う学校支援活動の担い手の確保等について支援等を行うことで多様な人材の参画を促し、地域が一体となって子どもたちを育む環境づくりを推進していく。

◆民間開発と連携した子育て支援環境の整備

現 状	・区と開発事業者等が連携して、快適でゆとりある良好な市街地環境の形成と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、地域共生施設の設置等の事前協議を義務付ける新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例を令和 8 年 10 月より施行する。
方向性	・新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例に基づき、保育施設、学童クラブ、子育て支援環境の設置等を誘導する。

(基本方針3) 地域の暮らしを支える地域協働の促進

★ 見直しの方向性

- ・地域における安全・安心・支え合いの体制づくりや地域のまちづくり活動の推進に引き続き取り組む。

(施策1) 安全・安心・支え合いの体制づくり等

- ◆マンション住民組織を包含した地域防災体制の構築等（※マンション防災対策の充実に統合）

◆高齢者等を地域で支えるしくみづくり

現 状	・高齢者総合相談センター※が地域で住まいに関する相談対応をする中で、あんしん居住制度の活用促進や住宅課の住み替え相談に繋ぐ他、住み替え相談に来た方について、住まいを含めた総合的な支援が必要な場合、住宅課等と連携して対応している。また、独居高齢者や高齢者のみの世帯等を地域で見守る体制を強化している。 ・地域支え合いのしくみづくりを進めるため、生活支援体制整備協議会を設置し、地域の課題の共有や解決に向けた意見交換等を行ってきたが、具体的な取組をさらに進めるため、協議会の体制を見直した。また、高齢者が歩いて通える範囲の「通いの場」を検索できるサイト(さがせる新宿)を令和3年度に開設し、通いの場のほか、医療・介護・障害に関する情報を区民や関係事業者に対し発信した。 ・65歳以上の区民及び65歳以上の区民の支援のための活動に関わる方が、自主的に活動に参加し、介護予防に向けた取組を行うような地域社会づくりを目指して介護予防を推進している。 ・新宿区高齢者クラブ連合会及び高齢者クラブに対し、活動経費の一部助成並びに指導員による助言・指導を実施することにより、高齢者の生きがいづくりと健康増進を支援するとともに、福祉の向上及び社会参加の促進を図っている。
課 題	・高齢者のみの世帯や単身高齢者、また認知症高齢者が増加傾向にあり、高齢者が安心して暮らし続けられる地域づくりを進める必要がある。 ・団塊ジュニア世代が65歳以上の高齢者となる2040年を見据え、住民主体の「通いの場」の活動団体に対する包括的な支援を引き続き行っていく必要がある。
方向性	・高齢者総合相談センターと民生委員・児童委員、ボランティアや高齢者見守り登録事業者等との連携により、地域での高齢者の見守り体制をより強化していく。 ・今後も、地域を支える担い手の育成や地域で活動する団体等、多様な主体への支援を引き続き行っていく。

※) 高齢者総合相談センターは新宿区の地域包括支援センターの名称です。

(施策2) 地域のまちづくり活動の推進

◆地域の特性や課題を踏まえたまちづくり

現 状	◆地区計画等のまちづくりルールの策定 ・地域の課題にきめ細かく対応していくため、以下の地区において地域住民との協働によるまちづくりを行い、進捗状況に応じて地区計画やまちづくり構想、ガイドライン等のまちづくりルールを策定・変更していく。 ①まちづくりの方向性が定まり、地区計画等の策定・変更に向けて取り組んでいる地区【8地区】 ②地域組織とまちづくりの方向性について検討を進めている地区【6地区】 ③地域組織とまちづくり構想等の実現に向けた取組を進めている地区【5地区】
課 題	・地区計画等を活用し、首都直下地震に備え、災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくりを進めるとともに、地域の住民等が主体となった良好な居住環境の形成や、地域の交流の場づくりなどを推進することが求められている。
方向性	・地区計画等を活用し、住環境整備を引き続き行っていく。

◆地域の「まちづくり活動」団体等への支援

現 状	◆対象団体 ・町会・自治会、地区町会連合会、地区協議会、マンション管理組合、住民団体、NPO等 ◆対象事業 ・広く地域住民を対象とし、以下の事業区分に該当する事業 1 地域全体の課題解決に資する事業（環境美化、青少年の健全育成等） 2 安全安心なまちづくりに資する事業（防犯パトロール、防災訓練等） 3 地域交流の促進に資する事業（タワーマンション等と住民と地域住民とのコミュニティづくり等） ◆助成額・助成率 ・原則：上限15万円（※連携事業は30万円） ・助成率：事業経費の75%（防犯パトロール等特定事業は90%） ※連携事業について 1 マンション等共同住宅内の地域コミュニティを新たに立ち上げることを目的とする事業 2 複数の団体により連携実施する事業
課 題	・実施状況等を踏まえ、適宜、申請様式の見直しなど事業手法の検討を行う必要がある。
方向性	・上記課題に対応することで、申請者の負担軽減及び事務処理の効率化を図る。

◆町会・自治会の活動への支援

現 状

(1) 専門家による支援

① 新宿区町会・自治会活性化応援隊

- ・町会・自治会が抱えている課題を解決するため、各町会・自治会ごとに課題を分析し、コンサルティングや専門家などによる複数のメニューを組み合わせて利用できるプログラム型の支援を実施している。

② SNS 講座

- ・町会・自治会の情報共有・発信に役立つスマートフォンの基本操作や SNS を使った情報発信の方法などを学べる講座を開催するほか、各町会・自治会が希望する内容に応じたメニューを作成した出前講座を実施している。

③ 行政書士による無料相談

- ・町会・自治会の規約変更や法人化の手続きなどの相談に対し、行政書士がアドバイスを行っている。

(2) 町会・自治会活性化支援のための印刷物

① 対象者別加入促進パンフレット

- ・町会・自治会の加入促進のため、未加入者向け・マンション居住者向け・外国人向けと対象者別のパンフレットを作成している。

② 町会・自治会おたすけブック（組織運営編・加入促進編）

- ・町会・自治会活動の担い手不足等の課題解決のため、町会・自治会の運営等に必要な情報をまとめた冊子を作成している。

③ 地元町会紹介パンフレット

- ・町会・自治会未加入者に対し、加入促進の取組強化のため、地元町会・自治会の活動や町会費等の情報を掲載したパンフレットを作成している。

④ 顔のわかる町会長・自治会長パンフレット

- ・町会・自治会の活動や加入を案内するため、町会長・自治会長を顔写真入りで紹介するパンフレットを作成している。

(3) 条例に基づく町会・自治会とマンションとの接点づくり

- ・「新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例」に基づき、マンションの建築主や管理者等から提出された連絡先を町会・自治会へ提供することで、町会・自治会とマンションとの連携・協力を促進する。

◆マンション

(1) タワーマンションのコミュニティづくりに向けた個別支援

- ・タワーマンションを個別訪問し、マンションのコミュニティ活動状況等を把握するとともに、関係部署が連携し、ニーズの把握や、他マンションの取り組み事例の情報提供等を行っている。

(2) LINE を活用したマンション向け情報（新宿区マンションくらしニュース）の発信

- ・区公式LINEを活用し、マンション管理組合や役員、居住者等を対象とした地域イベントやマンションのコミュニティ活動事例、マンション防災、マンション施策等の情報発信を定期的に行っている。

課 題	・町会・自治会運営の持続に向けた担い手確保や連携を促進するネットワークづくりなどが課題となっている。 ・マンションについては、個別訪問を実施しているものの、理事会役員等のマンション住民に直接アプローチすることが難しく、また、マンション内のコミュニティ形成や地域との連携に消極的なマンションも多いことから、マンション側の関心や実情に応じた、より効果的な働きかけの手法を検討していく必要がある。
方向性	・「新宿区町会・自治会活性化推進プラン」に掲げた「3つの基本目標」及び「施策の方向性」を踏まえ、町会・自治会の更なる活性化に向けて事業を推進する。 ・マンションについては、マンションごとのコミュニティ形成や地域連携への関心度を踏まえ、画一的な働きかけではなく、実情に応じた段階的なアプローチを行っていく。

（基本方針４）多文化共生の促進

★ 見直しの方向性

- ・外国人への情報提供・相談体制の充実や外国人の地域社会への参加と交流の推進に引き続き取り組む。

（施策１）多文化共生の住環境づくり

◆住まい方のルール等に関する情報提供・相談体制の充実

現 状	①外国人への情報提供 外国人に対し、生活情報や行政情報等を多言語で提供しており、その中で生活ルール・マナーを紹介している。冊子類は区施設での配布のほか、日本語学校や支援団体等にも送付している。 ・外国語生活情報紙誌 ・新宿生活スタートブック ・外国語広報紙 ・外国人向け生活情報ホームページ ・新宿生活スタートガイド（動画） （本庁１階で放映、区公式ホームページで公開） ・外国語版SNS（Facebook、X、LINE、Instagram） ②外国人相談窓口の運営 外国人向けに多言語による相談窓口を運営している。 ・本庁舎１階外国人相談窓口（区政情報センター内） ・しんじゅく多文化共生プラザ外国人相談コーナー
課 題	・外国人が増加傾向にあるため、日本の生活ルールやマナーを守ることができるよう、多言語による情報提供や相談に取り組む必要がある。
方向性	・引き続き多言語による情報提供と外国人相談に取り組んでいく。

◆宅地建物取引業者や貸主への啓発（新宿区居住支援協議会に統合）

◆外国人の地域社会への参加と交流の推進

現 状	①多文化共生まちづくり会議の運営 ・会議の委員は３２名。外国にルーツを持つ委員が参加している。 ・会議ではこれまでに、外国人の住宅に関すること話合われている。 ②多文化共生連絡会の運営 ・連絡会には地域団体や活動団体が参加している。 ・連絡会では、多文化共生に関するミニ講演会や、活動報告などを行っている。 ③多文化共生交流会 ・地域センターまつりなどに外国文化を紹介する交流会を出展するなど、多文化共生意識を普及啓発している。
課 題	・外国人が増加傾向にあるため、多文化共生のまちづくりを推進する必要がある。
方向性	・多文化共生のまちづくりを推進するため、引き続き、「多文化共生まちづくり会議」「多文化共生連絡会」「多文化共生交流会」に取り組んでいく。

基本目標2 時代の変化に対応した快適でゆとりある住宅・住環境の整備

(基本方針1) マンションの適正な維持管理及び再生への支援

★ 見直しの方向性

- ・引き続き、マンションの適正な維持管理及び再生への支援を行うとともに、マンション関連法の改正や令和8年度に実施しているマンション管理に係る実態調査の結果を踏まえて、令和10年度からのマンション管理適正化推進計画を策定する。
- ・関連する事業と連携しながら、マンション居住者も含めた地域コミュニティづくりや地域防災力の向上、良好なマンションの維持・管理に取り組む。

(施策1) マンションの管理状況等の把握

◆ マンションの管理状況等の実態把握

現 状	・ 都は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進すること等により、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を平成31(2019)年3月に制定した。 ・ 都条例に基づき、昭和58(1983)年12月31日以前に新築されたマンションのうち6戸以上のものを要届出マンションとし、管理状況の届出を義務付けるマンション管理状況届出制度が令和2年4月から開始している。 ・ 区内の要届出マンション640棟のうち605棟届出(令和8年1月21日) ・ 届出から管理不全の兆候が見られるマンションに対し、区が委託した専門家による外観調査、届出項目についてヒアリングして管理状況を確認する管理状況調査を実施している。 ・ 届出は、前回届出から5年以内毎に更新届出を行う必要があることから、順次、更新届出への対応を進めている。
課 題	・ マンションの管理の主体は、管理組合やマンション所有者であることから、これらの主体が自主的に管理を行えるよう、マンション実態調査などの機会を通じて、各主体が管理状況等を把握することの重要性を啓発することが重要である。 ・ 新規届出率は約95%となったが、令和7年度から順次、更新届出も必要となっていることから、引き続き、同制度の運用を通じて、管理組合による管理状況等の把握が必要である。
方向性	・ 引き続き、マンション管理状況届出制度の運用を通じて、マンション管理の適正化を促していく。 ・ 令和8年度マンション実態調査で把握した高齢者や外国人の居住者増加等を踏まえ、管理状況と居住実態の変化についての継続的な把握に努める。

(施策2) マンションの実態に即した維持管理の支援

◆賃貸マンションに対する管理不全及び老朽化対策（※マンションの耐震化の促進に統合）

◆マンションの耐震化の促進

現 状	◆分譲マンションへの個別訪問 ・平成24年度から平成29年度まで、東京都と連携し、旧耐震の分譲マンションを対象とした個別訪問（マンション啓発隊）を実施した。 ・平成28年度から平成29年度の2年は、一度訪問したマンションに再び訪問するフォローアップを実施した。 ◆賃貸マンションへの個別訪問 ・積極的な普及啓発に取り組むため、平成30年度から令和2年度まで、分譲マンション以外の非木造建築物（賃貸マンション）を対象に、個別訪問による普及啓発を実施した。 ◆耐震フォローアップ事業 ・区の支援制度を活用し、耐震改修に至っていない建築物について、耐震化の普及啓発を再び行い、耐震改修工事の実施につなげることを目的とした事業である。 ◆「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づく、「管理状況届出制度」を活用した非木造の共同住宅への耐震化の啓発として、区耐震化支援事業の啓発チラシやパンフレットの配布を行っている。 ◆耐震化の現状 ・共同住宅（令和6年3月時点） （非木造）約192,700戸（新耐震基準）約187,500戸 97.3% ・実態調査では、マンションの約3分の1が旧耐震基準で建築されており、旧耐震マンションの約6割で耐震診断が実施されていない。 ・耐震診断未実施の理由として、「検討していない」に加え、「検討したが合意形成に至らなかった」とする回答も見られる。
課 題	・建物所有者間の耐震化に対する考えの相違が、耐震改修工事への合意形成を図る上での問題となっており、合意形成が進まない所有者には、耐震化に向けた課題に応じたアドバイザー派遣等の支援を継続的に行う必要がある。
方向性	・「管理状況届出制度」を活用し、各建築物の実態に応じて、耐震化に向けた合意形成の支援をする。 ・分譲マンションでは、所有者の耐震化に対する理解を深め、耐震化に向けた合意形成を図ることが重要であるため、東京都と連携してアドバイザーを派遣するなど、合意形成のためのアドバイスを行う。

◆マンション管理の支援と老朽化への対応

現 状	◆マンションの良好な維持・管理を促進し、住環境の保全・向上を図るため、建物の維持・保全及びマンション管理組合の運営に関する啓発活動、情報提供及び相談を行っている。 ◆マンション管理相談 ・分譲マンションの管理組合員や区分所有者、賃貸マンションの所有者等を対象に、マンション管理士や一級建築士等の資格を有する相談員が、管理組合の運営や建物の維持修繕等についての相談に応じている。 ◆マンション管理相談員派遣 ・分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者等を対象に、管理組合の運営や建物の維持管理等の相談のため、総会・理事会など区分所有者の方が集まる場へ、相談員を派遣している。 ◆マンション管理セミナー ・分譲マンションの管理組合役員や区分所有者、賃貸マンションの所有者等を対象に、セミナーを開催している（年３回）。 ◆マンション管理組合交流会 ・分譲マンションの管理組合役員や区分所有者を対象に、管理組合同士で情報交換を行い、交流を図っている（年２回）。 ◆マンション管理計画認定制度 ・マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、適切な管理計画を持つマンションとして認定する制度で、「新宿区マンション管理適正化推進計画」の策定に伴い、令和６年２月から運用開始した。 ◆長期修繕計画作成への支援 ・長期修繕計画を作成していないマンションに対し、計画作成等に係る費用助成を令和６年度開始した。
課 題	・小規模・高経年のマンションは管理組合や管理規約を持たないなどの管理不全になりやすいことが多く、また居住者の高齢化も進んでいるため、管理不全の兆候があるマンションに対しては令和７年度より開始したマンション管理適正化法に基づく助言・指導等により、管理の適正化を推進していくことが必要である。 ・管理状況届出制度では、届出された６０５棟のうち１０８棟（約１７．９％）、更新の届出のあった２１８棟のうち１２棟（約５．５％）に管理不全の兆候が見られた（令和８年１月２１日現在）。不全の割合は減っているものの、更新届出においても不全の兆候が見られたマンションについては、引き続き、必要な指導、助言等を行っていくことが必要である。
方向性	・管理組合による適正な維持管理を推進するため、「新宿区マンション管理適正化推進計画」に基づき、セミナーや管理相談などに加えて、マンション管理状況届出制度に基づく助言等及びマンション管理適正化法に基づく助言・指導等を適切に運用し、管理組合や所有者による自主的かつ適正な運営を支援し、マンションの適正な維持管理を推進していく。 ・長期修繕計画の策定・見直しを促進し、計画的な維持保全と将来的な再生に向けた取組を支援する。

◆ワンルームマンション条例に基づく適切な指導

現 状	・ワンルームマンション等の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、少子高齢社会に対応した住戸の整備を促し、区民の円滑な近隣関係の維持と良好な居住環境の形成に資するため、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を平成16年4月1日から施行している。 ・近年、条例対象とならないワンルームマンション等の建設が増加し、近隣住民から不安の声や相談が寄せられている。また、宅配ドライバーやマンション管理人の担い手不足等の社会問題に対応する必要がある。このため、条例を改正し、対象拡大により、建築計画の周知等を促し近隣とのトラブル防止を図るとともに、社会経済情勢の変化に対応して建築及び管理に関する基準を見直すことで、持続可能な住環境の形成を推進していく（令和8年10月1日施行）。
方向性	・引き続き、条例を適切に運用することで、区民の円滑な近隣関係の維持と良好な居住環境の形成を促していく。 ・令和8年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では最低居住面積水準が削除されたことから、都道府県計画の改定や社会経済情勢の変化等を踏まえて、条例運用を検討していく必要がある。

（施策3）マンションの再生等の円滑化

◆マンションの再生等の円滑化

現 状	・マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づき、マンションの建替えや敷地売却にあたり、要除却認定や組合設立認可等を行っている。 事業完了等により解散したマンション建替組合・・・3件 事業完了等により解散したマンション敷地売却組合・・・2件 ・マンションでは、建物と区分所有者の「2つの老い」が進行し、外壁等剥落の危険や集会決議の困難化などの課題が深刻化している。 ・マンションの新築から再生までのライフサイクルコスト全体を見通して、管理や再生の円滑化等を図るため、マンション関係法が改正され、一部を除き令和8年4月より施行された。
課 題	・マンションは私有財産の集合体であり、マンションの再生等は区分所有者等の自助努力で行うことが基本であるため、区分所有者等は、積極的にマンションの再生等の円滑化に努力することが必要である。 ・地方公共団体は、老朽化が進行し、維持修繕が困難なマンションに対しては、マンションの再生等の円滑化に関与する必要がある。
方向性	・マンションの再生等の円滑化に関する法律に基づき、マンションの建替え、更新、敷地売却等のマンションの再生等に向けた運用を適切に行う。

(基本方針2) 空家等の発生抑制、適正管理、管理不全対策等、ごみ屋敷※対策

★ 見直しの方向性

- ・ 空家特措法の改正（財産管理人の選任の請求、管理不全空家等への対応化など）を踏まえ、空家等の抑制・管理・活用を促す取組を強化する。
- ・ 廃棄物に起因する管理不全な土地・建物に対しては、「新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例」に基づく取組を位置付ける。

(施策1) 空家等の発生抑制と適正管理の促進

◆新宿区空家等対策計画に基づく空家対策の強化

現 状	・ 国は空家政策の動向や社会状況の変化を踏まえ、令和5年度に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成27年2月施行）を改正・施行した。 ・ 区は改正特措法を踏まえ、令和7年4月に旧空き家等条例（平成25年10月施行）を廃止し、新たに空家等条例を施行した。 ・ 同条例では、改正特措法では対象としていない、「長屋における空住戸」や「居住者のいるごみ屋敷」も対象としている。 ・ 区は改正特措法及び新たな空家等条例を踏まえ、令和8年3月に新たな空家等対策計画を策定した。 ・ 令和6年度の新宿区空家等実態調査によると、区内の空家棟数は685棟である。このうち、損傷が著しい空家は2棟、老朽化が著しい空家は24棟で、令和8年3月末時点で老朽化が著しい空家の3棟が除却済である。
課 題	・ 適正な管理がなされないまま放置された空家等については、周辺的生活環境に保安面や衛生面、さらには景観面でも悪影響を及ぼす可能性がある。 ・ 空家等を取り巻く環境は、地域社会全体の問題であることから、空家等の所有者等はもとより、地域住民、民間事業者、関係行政機関等が相互に連携する必要がある。 ・ ごみ屋敷は、建築物及びその敷地等に、物品が堆積又は放置されることに起因して、悪臭、ねずみ・害虫の発生、火災や地震時のごみの崩落のおそれ、ごみのはみ出しによる通行上の支障、家屋の倒壊など周辺住民や居住者本人の生活環境が損なわれる状況になる。
方向性	・ 改正特措法及び空家等条例の規定を踏まえ、新たに策定された新宿区空家等対策計画に基づき、特定空家等及び管理不全空家等への指導等に取り組むとともに、改善が見られない場合には、勧告等の手続きを進める。また、相続人不存在、所有者不明の空家等については、財産管理制度の活用を検討する。 ・ 法律、建築、不動産等の専門家団体の協力のもと、空家等の所有者等に対して無料の空家等相談会を継続する。 ・ 社会福祉協議会や高齢者総合相談センター等と連携し、持ち家に住む高齢者や相続世代に対して空家等の発生抑制を啓発する。 ・ 福祉的観点から福祉、保健等庁内関係部署や関係機関並びに周辺住民などと連携を図りながら、ごみ屋敷の解消を促す。

※) ごみ屋敷は「廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等」を指します。

(基本方針3) 区立住宅ストックの管理・運営の適正化、有効活用

★ 見直しの方向性

- ・区営住宅は、住宅に困窮する低額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が、公営住宅に対する需要を、区営住宅で供給を賄うことは困難なため、民間住宅の有効活用を図る必要がある。
- ・特定住宅は、中堅所得者の子育て世帯を対象に、特に期間を定めた暫定的住宅制度（特定住宅制度）に基づく住宅であることから、事業開始から15年で終了し、それ以降は更新しない。

(施策1) 区立住宅の再編

◆区立住宅の再編

現 状	・公営住宅に対する需要を、区営住宅で供給を賄うことは困難なため、民間住宅の有効活用を図る必要がある。また、新宿区の区営住宅は、世帯総数に対する住戸割合や総戸数が特別区の中でも上位にある。 ・所有型区立住宅は、今後10年間で、都から移管された6棟は竣工から約50～65年が経過、それ以外の12棟も弁天町コーポラスを除いて約45年が経過し、更新期を迎える。 ・借上型区営住宅は、令和9年4月から順次契約満了を迎える。 ・特定住宅は、令和9年1月から順次制度が終了する。
課 題	・区営住宅は、将来においても行政需要が見込まれるが、施設規模が大きいことから、計画的かつ効率的な管理運営を行うことや不動産活用等の検討の必要がある。 ・区所有の特定住宅を含む区立住宅全体の再編を検討していく必要がある。
方向性	・区営住宅は、住宅に困窮する低額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が、民間のセーフティネット登録住宅や居住サポート住宅、アフォーダブル住宅の供給状況等を踏まえて、規模の適正化を図っていく。 ・建替え時の行政需要を踏まえ、所有形態のあり方も含め効果的・効率的な管理方法について検討する。 ・特定住宅は、事業開始から15年で終了するため、それ以降は更新しない。 ・事業住宅は、現入居者が退去した際に、借り上げている住宅を解約する。

（施策2）区立住宅の建替え等

◆計画的な改善策の推進

現 状	・新宿区公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な修繕・改善を実施し、区立住宅の有効活用を図っている。 ・新宿区立住宅設備改善事業実施要綱に基づき、高齢者、障害者等を対象に、手すり、インターホン等の設置を行い、入居者の日常生活を支援している。
課 題	・新宿区公営住宅等長寿命化計画（次期計画期間：令和10年度～令和19年度）の計画期間である10年の間に、区立住宅の大半が耐用年数の1/2を経過することから、適切な維持管理を行う必要がある。 ・建物、設備等の劣化状況を踏まえて、計画的な修繕等が必要である。
方向性	・建物の劣化状況を適切に把握し、日常的な保守点検、状況に応じた計画的かつ効率的な修繕を行うことで、長寿命化を図る。 ・住宅の修繕や改善履歴のデータ等、住宅ストックの状況を適切に管理する。 ・長寿命化を最大限図り、大規模な改修や建替えの際には、地域の特性やまちづくりの状況、周辺の住棟の状況等も踏まえて、施設数を集約し維持管理の効率化を図るとともに、集約化により利用可能な土地は有効活用する。

（施策3）区立住宅の適正管理

◆入居者選定方式

現 状	・高齢者単身者向、障害者単身者向、シルバーピア単身者向の区営住宅に申し込み、同一種別の住宅で3回以上落選した方を対象に、1つの申込に抽選番号を2つ付番する優遇抽選制度を行っている。
方向性	・引き続き、優遇抽選制度により区営住宅の当選確率の向上に配慮していく。

◆区立住宅の適正管理

現 状	・区立住宅では、公平かつ適正な入居管理を行うとともに、関係機関と連携しながら、安全・安心な居住環境の維持に努めている。 ・区立住宅は共同住宅であるため、施設の使い方やごみの出し方など日常生活全般にわたって、入居者同士の話し合いでルールを決め、対応している。 ・世帯員数の増加や減少、高齢や障害の状況等により、入居者から住宅変更申請があった場合は、入居者の状況等を確認し、住宅変更を認めている。 ・入居者の高齢化と単身化の進行に伴い、住民同士の交流が希薄化し、日常的な見守り、災害時の共助等のコミュニティ機能の低下等が懸念される。 ・都営住宅では、利用機会の公平や、高齢化が進む都営住宅団地及び周辺の活力の維持・向上を図るため、結婚予定者向、若者夫婦・子育て世帯向において、原則10年間入居できる期限付きの定期使用住宅を導入している。
方向性	・引き続き、公平かつ適正な区立住宅の入居管理を行っていく。 ・住民同士の交流、日常的な見守り、災害時の共助等のコミュニティ機能を向上させるため、コミュニティ形成支援イベントを実施していく。 ・区営住宅における定期使用許可の導入については、ストックや周辺の状況、定期使用住宅制度の施策効果等を踏まえて、必要に応じて検討していく。

基本目標３ 防災性が高く環境に配慮した住宅・住環境の整備

（基本方針１）住まい等の防災・防犯対策の強化

★ 見直しの方向性

- ・既存住宅の耐震性強化や木造住宅密集地域等の住環境の改善に加えて、日常生活における住まいの防災や住まいの防犯に引き続き取り組む。

（施策１）既存住宅の耐震性強化

◆ 「新宿区耐震改修促進計画」に基づく計画的な耐震化施策の推進

現 状	・令和６年３月時点で、新宿区全体の住宅は約 231,800 戸であり、新耐震基準の耐震性能を有する住宅は 96.6%である。また、緊急輸送道路沿道建築物については、令和６年６月時点で、94.4%である。 ・状況は概ね良好であるが、旧耐震基準建築物や耐震改修未実施の住宅が一定数残存している。 ・区は所有者への情報提供および助成制度を活用し、計画的な耐震改修促進の基盤整備に取り組んでいる。
課 題	・大地震がいつ発生してもおかしくない状況下の中、住宅や緊急輸送道路沿道建築物を含め、耐震性を有しない建築物が存在しており、更なる耐震化の促進が必要である。
方向性	・住宅、建築物の耐震化を総合的かつ計画的に促進し、地震災害による区民の生命と財産への被害を最小限に留める減災社会を目指す。社会経済状況の変化や関連計画の改定、本計画の進捗状況等に適切に対応するため、必要に応じて施策の見直しを行う。

◆耐震化推進のための誘導施策

現 状	◆木造住宅耐震化促進個別訪問業務委託 ・区内の木造住宅の所有者等を対象に、個別訪問等による耐震化の必要性の啓発や耐震化補助制度の周知・利用促進を行うことで、耐震化を促進し、逃げないですむ安全なまちの実現を図ることを目的とする事業である。 ◆耐震フォローアップ事業 ・区の支援制度を活用し、耐震改修に至っていない建築物について、耐震化の普及啓発を再び行い、耐震改修工事の実施につなげることを目的とした事業である。 ◆分譲マンションへの個別訪問 ・平成 24 年度から平成 29 年度まで、東京都と連携し、旧耐震の分譲マンションを対象とした個別訪問（マンション啓発隊）を実施した。 ・平成 28 年度から平成 29 年度の 2 年は、一度訪問したマンションに再び訪問するフォローアップを実施した。 ◆賃貸マンションへの個別訪問 ・積極的な普及啓発に取り組むため、平成 30 年度から令和 2 年度まで、分譲マンション以外の非木造建築物（賃貸マンション）を対象に、個別訪問による普及啓発を実施した。 ◆特定緊急輸送道路沿道建築物への個別訪問 ・平成 28 年度から令和 6 年度まで特定緊急輸送道路沿道建築物を対象に個別訪問を実施した（※令和 2 年度、3 年度は未実施）。
課 題	・建築物の耐震化は着実に進み、住宅では目標達成に向けて順調に進んでいるが、依然として耐震性能が不十分な建築物が残っていることから、耐震化が必要な建物所有者を把握し、対象を特定した啓発を行う必要がある。
方向性	・耐震性能が不十分な住宅を特定し、個別に啓発を行う。区の耐震助成を利用し、耐震改修工事に至っていない建築物の所有者に、個別の啓発等により改めて耐震改修工事を促す等、普及啓発を更に強化する。

◆耐震診断の担い手の育成

現 状	・現在、新宿区木造住宅等耐震診断登録員は 94 名登録されており、担い手育成は一定程度進んでいる。なお、新宿区木造住宅等耐震診断登録員台帳はホームページ等による情報提供を行っている。 ◆新宿区耐震診断技術講習会 ・木造住宅の耐震診断・補強設計等を行う「耐震診断登録員」の新規登録及び育成を目的として開催。 ◆新宿区耐震診断ステップアップ研修 ・木造住宅の耐震診断、補強設計、耐震改修を行う技術者を対象に、耐震改修のスキルアップ等を目的として開催。
課 題	・耐震診断技術者や改修事業者の間では、区の補助制度に対する理解度に差があるため、引き続き講習会等を通じて、耐震診断技術者および改修事業者の育成を図る必要がある。
方向性	・引き続き、講習会等を通じて耐震診断技術者および改修事業者の育成を図るとともに、区民に向けてホームページ等を活用した登録員台帳の情報提供を行う。なお、事業としては継続していくが、施策化より 10 年を経過し、担い手の育成が一定程度進んだことから、次期住宅マスタープランにおいては、施策としての位置づけを見直す。

(施策2) 木造住宅密集地域等の住環境の改善

◆不燃化の促進・支援

現 状	◆建替え工事及び除却工事助成 ・木造住宅密集地域等のうち、特に不燃化を推進すべき区域や災害に強いまちづくりを推進している区域を対象に、既存木造住宅を建替えて準耐火建築物等にする不燃化建替え工事は最大 300 万円、既存木造住宅の除却工事は最大 50 万円の助成を実施している。 ◆周知・啓発 ・広報新宿やデジタルサイネージ、区内イベントでのチラシ配布等により事業の周知・啓発を実施している。
課 題	・建替え工事費及び除却工事費助成制度の利用を更に促進するため、制度の周知・啓発を行う必要がある。
方向性	・特に不燃化を推進すべき区域や災害に強いまちづくりを推進している区域を対象に、既存木造住宅の準耐火建築物等への不燃化建替え工事及び除却工事に対し助成を行い、火災に強いまちを実現していく。また、地域の状況に応じて、新たな防火規制の指定等について、地元と協議・検討を行い、まちの不燃化を推進していく。

◆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

現 状	・「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っている。
課 題	・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っていく必要がある。
方向性	・引き続き、「東京都マンション再生まちづくり制度」や東京のしゃれた街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、「まちづくり」施策と一体となって、マンション再生の推進を図っていく。

◆再開発等による市街地・都市基盤の整備

現 状	・区では、新宿区都市開発諸制度の運用の基本方針を定め、地域特性に応じた開発やまちづくりを進めることを目的として、制度ごとに詳細な運用基準・許可要綱を定めており、これに基づいた運用を行っている。
課 題	・単に住宅供給の量的拡大を目指すのではなく、質の高い住宅の供給や通常の計画では実現できない質の高い空間形成や地域への貢献を果たすことにより、地域の居住環境をより一層向上させていく必要がある。
方向性	・引き続き、新宿区都市開発諸制度の運用の基本方針を適切に運用し、質の高い住宅の供給や通常の計画では実現できない質の高い空間形成や地域への貢献を果たすことにより、地域の居住環境をより一層向上させていく。

（施策3）日常生活における住まいの防災

◆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

現 状	・ 令和6年国土交通省告示第974号及び令和7年国土交通省告示第53号により、定期報告の検査対象や検査項目、検査方法等について見直しが行われたことに伴い、区建築基準法施行細則の改正を実施（令和7年7月1日に施行）。
課 題	・ 建築物等の安全性向上のため、定期報告率向上に向けた一層の普及・啓発を行う必要がある。
方向性	・ 定期報告電子化に向けて、他区の動向を踏まえ情報収集に努めていく。

◆地域の防災力の向上

現 状	・ 市街地再開発事業又は防災街区整備事業を活用した四谷駅前地区、西新宿五丁目北地区及び西新宿五丁目中央南地区において、まちづくりの諸施策への協力を求め、地域向けの防災備蓄倉庫やマンホールトイレの整備、一時滞在施設の確保など、地域の防災力の向上のための取組を実現した。 ・ また、西新宿三丁目西地区においても、地域の防災力の向上のための取組が計画されており、現在、令和5年2月に市街地再開発組合が設立され、令和17年度の施設建築物竣工に向け、都市再開発法に基づく手続きが進められている。
課 題	・ 地域の防災面等の課題解決や都市機能の更新を図るために、事業を円滑に促進する必要がある。そのためには、市街地再開発組合等が、関係権利者や周辺住民の理解が得られるよう計画するとともに、十分な説明を行う必要がある。また、市街地再開発組合等の活動に対し、関係機関等との協議・調整、助言を行うとともに、補助金等を適切に執行するなどの支援が必要である。
方向性	・ 西新宿三丁目西地区の事業を円滑に促進するため、引き続き、市街地再開発組合運営の支援及び補助金交付を行う。

◆都市開発諸制度等による防災力の向上

現 状	・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、その容積及び形態制限を緩和することで、良好な市街地環境の整備改善等に寄与する建築計画に対し本制度の積極的な活用を図っている。 ・区と開発事業者等が連携して、快適でゆとりある良好な市街地環境の形成と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、地域共生施設の設置等の事前協議を義務付ける新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例を令和８年１０月より施行する。
課 題	・総合設計など都市開発諸制度等を活用する建築計画は大規模になるため、周辺地域に与える影響が大きい場合がある。
方向性	・引き続き、地区や街区などの特性に応じて適切に都市開発諸制度等の活用を図っていく。 ・新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例に基づき、一時滞在施設、災害用トイレ等の整備を促す。

◆マンション防災対策の充実

現 状	・マンション住民向けの防災講話や、マンション自主防災組織への防災資機材助成など、様々な施策を通じて、マンション住民への防災意識の啓発やマンション防災への取組を支援している。 ・区と開発事業者等が連携して、快適でゆとりある良好な市街地環境の形成と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、地域共生施設の設置等の事前協議を義務付ける新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例を令和８年１０月より施行する。
課 題	・ソフト面及びハード面からマンション防災対策を推進するため、広く自主防災組織の結成を促進する必要がある。 ・防災に対する意識や取組状況はマンションごとに異なるため、引き続き、丁寧な個別説明及び積極的な個別アプローチが必要である。
方向性	・マンション防災の更なる充実・強化を図るため、マンション住民が行う防災訓練の支援や、防災資機材助成などを引き続き実施するとともに、防災区民組織への登録勧奨を行っていく。 ・また、マンション防災の更なる普及啓発を図るため、地域防災協議会や区主催のマンション管理セミナー、マンションへの個別訪問など、様々な方法で事業周知等を行っていく。 ・新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例に基づき、防災備蓄倉庫、非常用電源設備、消防水利等の整備や自主防災組織の結成を誘導する。

◆道路の治水対策の充実

現 状	◆道路の治水対策 令和6年度 透水性舗装等の整備 2,500 m²/年相当の整備 令和7～9年度 透水性舗装等の整備 4,200 m²/年相当の整備 ◆雨水流出抑制施設の設置要綱 ・雨水流出抑制施設を設置する場合において、公共施設及び大規模民間施設は、敷地面積100 m²当たり、6 m³以上の貯留量を確保し、小規模民間施設は、敷地面積100 m²当たり、3 m³以上の貯留量を確保するものとする。
課 題	・舗装が老朽化した道路では、透水性機能が著しく低下している箇所が見受けられる。また、集中豪雨により道路冠水が発生した地域等において、水害対策が要望されている。
方向性	・道路の治水対策として、令和7年度からは透水性舗装等を4,200 m²施工し、経年劣化した透水機能の回復や、雨水浸透機能の拡充を図る。

◆公園の治水対策の充実

現 状	・公園の再整備を行う際には、「新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱」に基づき、公園内に雨水流出抑制施設の設置等を行っている。 ・公園のトイレの建替えを行う際には、「新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱」に基づき、公園内に雨水流出抑制施設の設置等を行っている。
課 題	・社会を取り巻く状況が大きく変化している中、公園の重要性はこれまで以上に高まっていることから、利用ニーズを反映した魅力ある公園を拡充するため、スピード感をもって整備を進める必要がある。 ・公園トイレのうち、バリアフリートイレはまだ不十分な状況であり、誰もが利用しやすいトイレの整備をより一層推進するため、引き続き、清潔でバリアフリーに配慮したトイレの迅速な整備に取り組む必要がある。
方向性	・利用ニーズを反映した魅力ある公園の実現を図るため、今後も地域住民との協働による公園づくりを実施する。公園の再整備に際しては、「新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱」に基づく対応を行う。 ・清潔で誰もが利用しやすいバリアフリートイレの整備促進は今後とも重要であることから引き続き計画的に事業を進める。バリアフリートイレの建替えに際しては、「新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱」に基づく対応を行う。

(施策4) 住まい等の防犯

◆防犯性の高い住宅の普及促進

現 状	◆防犯小冊子 ・区内の犯罪情勢や防犯情報などを掲載し、関係部署と連携しながら、区民へ配布 ◆防犯リーダー実践塾 ・新たな犯罪情勢や防犯対策について情報共有 ◆区公式ホームページ ・自宅の防犯対策について掲載
課 題	・地域住民の防犯意識の希薄化。
方向性	・安全で安心な暮らしやすいまちを実現するため、警察などの関係機関と連携しながら、区民の防犯力向上を目指す。

◆防犯に関する情報提供及び支援

現 状	◆重点地区活動の支援 ・地域活動の支援として、「防犯資機材の提供」の実施 ・区内の犯罪情勢や防犯情報などを掲載した「防犯小冊子」の作製 ・地域の防犯力向上を目的として「防犯リーダー実践塾」の開催 ◆地域安全マップ作製 ・重点地区等の活動強化を目的として、犯罪機会論に基づき、危険箇所点検等を行い、地域安全マップを作製 ◆しんじゅく安全・安心情報ネット配信 ・メール登録者に対して、警察等から入手した、「事件情報」、「不審者情報」や「防犯情報」などをメール配信
課 題	・地域団体構成員の高齢化に伴う、防犯活動・見守り活動の縮小。
方向性	・区民が安全で安心な暮らしやすいまちを実現するため、警察などの関係機関と連携しながら、区民の活動を支援していく。

(基本方針2) 人や環境にやさしい住環境の整備

★ 見直しの方向性

- ・健康に配慮した住宅の普及やユニバーサルデザインの視点に立った住宅まちづくりに加え、住宅ストックの居住性や耐久性の向上、環境負荷の軽減に引き続き取り組む。

(施策1) 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(※以下の施策「法令等に基づく建築確認・検査等の実施」に統合)

◆法令等に基づく建築確認・検査等の実施

現 状	・シックハウスの原因となる化学物質の室内濃度を下げするため、確認申請時に建築物に使用する建材等を審査するとともに、完了検査時には工事管理報告書の提出を求めている。
課 題	・法改正等の動向を注視し、適切に審査及び検査を行う必要がある。
方向性	・引き続き建築基準法及び関係法令に基づき、建築物の確認申請や完了検査等を適切に実施していく。

(施策2) 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

◆「新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例」に基づく施設等の整備

現 状	・「新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例」に基づく事前協議制度等を活用し、全ての人が円滑に利用できる質の高い都市施設の整備を進めている。
課 題	・時代の変化に応じ、適宜整備基準や施設整備マニュアルを見直す必要がある。
方向性	・引き続き適切に条例を運用していく。

◆ バリアフリー法等に基づく建築物の整備指導

現 状	・延べ面積 2,000 ㎡以上の共同住宅について、バリアフリー条例に基づき、高齢者、障害者等の円滑な移動及び建築物等の施設の円滑な利用の確保に向けた整備を推進している。
課 題	・法改正等の動向を注視し、適切に審査及び検査を行う必要がある。
方向性	・引き続きバリアフリー法等に基づき、建築物の整備指導を適切に実施していく。

◆道路の無電柱化

現 状	・現在は、平成 31 年 3 月に策定した「新宿区無電柱化推進計画」に基づき、4 路線の無電柱化整備を進めている。 ・特別区道 31-1390（水野原通り） ・特別区道 23-1360（上落中通り） ・特別区道 31-1380（女子医大通り） ・特別区道 42-540（四谷駅周辺区道）
課 題	・整備に当たって、地上機器の設置場所や歩行者動線の確保とともに、多大な経費と時間を要することが課題となっている。
方向性	・新宿区無電柱化推進計画に基づき、優先整備路線の無電柱化事業を実施。 ・整備に当たっては、低コスト手法（電力事業者の既存ストック活用、浅層埋設や小型ボックス活用）の活用を検討し、効率的な整備を進めるとともに、国や都の財政支援を有効に活用していく。

（施策 3）居住性向上に向けた住宅リフォームの促進

◆リフォーム工事への支援

現 状	・区内の住宅の増改築・修繕等を行う方を対象に、区内の居住を目的とする住宅の増築・改築・修繕・模様替え等のリフォーム工事について、新宿区住宅リフォーム協議会を通じた工務店等のあつ旋を行っている。 ・住宅の増改築、修繕等の無料相談や住宅修繕工事等業者あつ旋事業の普及を目的に、ふれあいフェスタで住宅リフォーム相談を実施している。
課 題	・建物の経年に伴い、今後も利用件数が見込まれる一方、点検商法による被害も増加傾向にあることから、未然に防ぐための周知促進が必要である。
方向性	・リフォーム工事に関する無料相談や工務店等のあつ旋のほか、建築物等耐震化支援事業など住宅リフォームに関連する制度を所管する部署や消費生活センターと連携を図りながら、引き続き積極的な周知を行っていく。

◆バリアフリーリフォームに対する高齢者等への支援

現 状	・ 住み慣れた住宅で日常生活を継続するための支援として、介護保険法及び区要綱に基づき実施。
課 題	・ 高齢者の自立支援に資する効果的な住宅改修の実施に向けて、支援を継続していく必要がある。
方向性	・ 継続。

(施策4) 良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストックの形成

◆都市計画事業等による良質な性能を備えた住宅ストックへの更新

現 状	◆都市計画事業等の推進 ・ 市街地再開発事業又は防災街区整備事業を推進し、低未利用地が存在していた四谷駅前地区、並びに老朽木造住宅が密集していた西新宿五丁目北地区及び西新宿五丁目中央南地区において、良質な性能を備えた住宅ストックを形成した。 ・ また、約2,900戸の住戸整備が予定されている西新宿三丁目西地区においては、令和5年2月に市街地再開発組合が設立され、令和17年度の施設建築物竣工に向け、都市再開発法に基づく手続きが進められている。 ◆住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給 ・ 新宿区では、定住人口が緩やかに増加し続け、住宅ストックについても量的に充足している。 ・ これらの現状を踏まえ、令和7年3月策定の「新宿区マンション等まちづくり方針」に基づき、指定階以上の階において一定割合以上の住宅等の付置を義務付ける「中高層階住居専用地区」の見直しや、区が決定・許可する都市開発諸制度において住宅整備により容積率の大きな割増しをする「住宅供給促進型」の廃止を実施した。
課 題	・ 事業を円滑に促進するためには、市街地再開発組合等が、関係権利者や周辺住民の理解が得られる計画づくりと十分な説明が必要である。 ・ 市街地再開発組合等の活動に対し、関係機関等との協議・調整、助言を行うとともに、補助金等を適切に執行するなどの支援が必要である。
方向性	・ 西新宿三丁目西地区の事業を円滑に促進するため、引き続き、市街地再開発組合運営の支援及び補助金交付を行う。 ・ 今後の都市計画事業等における住宅供給を「量の確保」から「質の向上」に転換し、都市開発諸制度の活用等により良好な住環境の形成に資する住宅の整備を誘導する。また、都市開発諸制度の運用基準等は、社会経済情勢等の変化を踏まえて柔軟な変更を行う。

◆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

現 状	◆長期優良住宅認定制度 ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じられた優良な住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）の認定を行っている。認定を受けた住宅は、補助金、住宅ローンの金利引下げ、税の特例等が受けられる。 ◆低炭素建築物認定 ・認定を受けるためには、ZEH・ZEB 水準の省エネ性能（外皮性能（誘導基準））及び一次エネルギー消費性能（誘導基準）を満たすことに加え、再生可能エネルギー利用設備の導入や低炭素化に資する措置等を講じる必要があり、着工前に区に申請する。 ◆東京都優良マンション登録表示制度 ・建物（共用部分）の性能と管理の両面において一定の水準を確保する分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録し、公表する制度。 ・当該制度は令和5年12月31日をもって認定、更新の申請及び管理規約書等の提出の受付を終了した。 ◆マンション管理計画認定制度 ・マンションの管理組合による管理適正化に向けた自主的な取組の推進や、認定を受けたマンションの市場評価の向上などが期待される制度を、令和6年2月より開始している。
課 題	・法改正等の動向を注視し、適切に制度を運用していく必要がある。
方向性	・引き続き制度の利用促進を図ることで、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を進めていく。

（施策5）環境負荷の軽減に配慮した住まいづくり

◆省エネルギー機器等の導入促進

現 状	①環境に配慮した住宅の普及促進 ・都市開発諸制度・市街地再開発事業での住宅床の環境性能の誘導 ②省エネルギー機器等の導入促進 ・補助制度による促進 ③区と開発事業者等が連携して、快適でゆとりある良好な市街地環境の形成と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、地域共生施設の設置等の事前協議を義務付ける新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例を令和8年10月より施行する。
課 題	・再生可能エネルギー由来電力の確保と導入促進が課題。
方向性	・再エネの導入促進に向けた区制度（新宿再エネオークション制度等）の紹介と利用に向けた開発事業者、機器設置事業者との連携に取り組む。 ・新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例に基づき、大規模マンション等の環境性能の向上、再生可能エネルギーの利用等の誘導する。

◆環境に配慮した住宅の普及促進

現 状	◆低炭素建築物新築等計画の認定制度 ・認定を受けるためには、ZEH・ZEB水準の省エネ性能（外皮性能（誘導基準）及び一次エネルギー消費性能（誘導基準）を満たすことに加え、再生可能エネルギー利用設備の導入や低炭素化に資する措置等を講じる必要があり、着工前に区に申請する。
課 題	・低炭素建築物新築等計画の認定制度については、法改正等の動向を注視し、適切に審査を行う必要がある。
方向性	・引き続き低炭素建築物新築等計画の認定制度の活用を図っていく。

基本目標4 安心して住まいを選択・継承できる環境づくり

（基本方針1）既存住宅を安心して売買等できる市場の形成

★ 見直しの方向性

- ・ 良質な既存住宅の維持管理・流通促進に向けた施策を整理する。

（施策1）良質な既存住宅流通の活性化

◆既存住宅の性能や利用価値の「見える化」に向けた制度の普及啓発

方向性	・ 民間事業者との連携のもとで、既存住宅の流通時等におけるインスペクションの実施、住宅性能表示制度や瑕疵保険の普及啓発に取り組む。 ・ 民間事業者との連携のもとで、長期優良住宅の認定や安心R住宅等の活用拡大に向けた普及啓発に取り組む。
-----	---

(基本方針2) 区民の住生活リテラシーの向上

★ 見直しの方向性

- ・引き続き、相談体制の充実により、区民が、適切に住まいを選択・確保・維持管理できるようにするための施策を継続する。

(施策1) 住み替え等に関する相談・情報提供の充実

◆情報提供及び相談体制の充実

現 状	◆不動産取引や民間賃貸住宅への住み替えについて住宅相談を実施 ◆住み替え促進協力店は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居を支援 ◆住宅相談員や住み替え促進協力店向けの研修会を実施し、相談体制の充実を図っている（年1回）。 ◆不動産団体との共催により無料不動産相談会を実施（年2回）
課 題	・住宅確保要配慮者の入居に対し、大家の一定割合が拒否感を有しており、年齢、障害、生活保護受給等により物件紹介を断られるケースがある。特に、高齢者の場合、居室内での死亡事故等に対する不安が多い。 ・緊急連絡先を確保できない、認知機能が低下し相談自体が困難である等、複合的な問題を抱える相談者が存在することから、福祉部門との連携強化、情報共有が重要である。 ・市場家賃の上昇傾向、賃貸住宅の供給減等により、低廉な家賃の民間賃貸住宅が減少している。 ・大家からの立退きによる住み替え相談では、立退きを求める正当事由が乏しい、立退料が低額である、退去期限までの期間が短い等のケースがあり、専門的見地から助言により居住継続を支援していく必要がある。
方向性	・住宅を取り巻く状況、住宅相談の現状と課題等について、住宅相談員、住み替え促進協力店、福祉部門等と共有し、住み替え相談では空き物件の情報提供や必要な助言等、不動産取引相談では宅地及び建物の売買や賃貸借等の取引、相続等の助言を行うことで、住宅相談体制の充実を図っていく。 ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居促進及び住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進を図るため、新宿区居住支援協議会と連携していく。

(施策2) 景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成

◆景観まちづくり計画の推進

現 状	・令和5年3月に改定した「新宿区景観まちづくり計画・景観形成ガイドライン」を活用し、きめ細かな景観誘導を図る。
課 題	・景観まちづくり計画・景観形成ガイドライン及び景観事前協議制度を活用し、継続的にきめ細やかな景観誘導を行うことで、地域のもつ多彩なまちの魅力をさらに高めていく必要がある。
方向性	・引き続き、景観まちづくり計画・景観形成ガイドラインに基づき、事前協議を実施することで、多様な地域特性に応じた新宿らしい景観形成を推進していく。

◆暮らしやすい地区街路環境の整備

現 状	・バリアフリー整備工事を実施（中央病院通り、BIZ 新宿前区道、新宿通り 第Ⅲ期 令和8年3月完了）。 ・区全体の道路の約半分が細街路で、道路が狭いことで緊急車両が通行できなかったり、スペースが少ないために災害時の消火・救助活動が遅れるなどの危険性があることから、細街路の協議及び整備を行う必要がある。
課 題	・全ての人が安全・安心して通行ができるよう、高齢者や障害者等の様々な意見を取り入れ、道路のバリアフリー整備を推進していく必要があることから、丁寧な事業の進め方を求められている。 ・細街路拡幅については、建替えに合わせて協議を行うことで、着実に拡幅距離は伸びているが、細街路協議開始以前の建物のみ後退してL型側溝未後退の敷地がある。
方向性	・「新宿区移動等円滑化促進方針」に基づき、区道のバリアフリー化に取り組むほか、民間開発等を活用して総合的に計画的なバリアフリー化を推進していく。取り組みに当たっては、高齢者や障害者等の意見を踏まえながら整備内容を検討する。 ・細街路拡幅については、建替えに合わせた協議を引き続き行うことで、拡幅距離を延ばしていく。

◆建築物等の緑化推進

現 状	◆接道部緑化助成制度 ・道路に面した敷地にみどり豊かな都市景観をつくるため、生垣や植樹帯をつくる費用やその際のブロック塀等の撤去費用の一部を助成。 ◆屋上等緑化助成制度 ・都市の緑化を図りみどり豊かで快適な美しいまちづくりをすすめるために、建築物の屋上や壁面を緑化する費用の一部を助成。
課 題	・接道部緑化や屋上・壁面緑化の助成制度については、申請件数及び申請規模が伸び悩んでいることから、区HP等を活用した周知を強化し建築物等の緑化を推進していく必要がある。
方向性	・建築物等の緑化助成制度の周知強化に加え、制度の内容や手続きをわかりやすく周知するなどの普及啓発を通じて制度利用を促進し、主体的な緑化の推進を図っていく。

◆静穏な住環境の保全のための住まい方のルールづくり

現 状	・新宿区における届出住宅数はコロナ禍後の令和5年7月から全国で最多となり、令和8年1月15日時点で、3,620件（全国：38,112件）となっている。 ・届出件数の増加に伴い、近隣住民からの苦情が多く寄せられ、職員が現地調査や事業者への指導を都度行っているが件数が多いため対応に苦慮している。 ・令和7年度ルールを守らない悪質な事業者に対して業務改善命令や業務停止命令、廃止命令を発出した。
課 題	・住宅を利用する宿泊事業については、ルールを守らない悪質な事業者が後を絶たないため対策が必要である。管理業務の再委託が認められているため管理不全や名義貸しの状態に陥っている。法の見直しを含め抜本的な対策が必要である。
方向性	・新宿区住宅宿泊事業ルールブックを活用し事業者への普及啓発を徹底するとともに、事業開始後、適正な運営がなされているかを確認する。 ・苦情が寄せられた場合には現地調査の上、個別事案ごとに丁寧に対応し、悪質な事業者には、引き続き、処分も視野に厳しく対応していく。

◆ごみの適正な排出の推進

現 状	◆周知徹底 ・適正分別に係る印刷物を発行し、清掃事務所・清掃センター・特別出張所・区政情報センター（区役所 1 階）・ごみ減量リサイクル課（区役所 7 階）・リサイクル活動センターで配架している。また、YouTube 上で資源・ごみの分け方・出し方について説明する動画を配信している。 ・資源・ごみの収集日や出し方について、スマートフォンで簡単に検索できる資源・ごみ分別アプリケーション「さんあ〜る」を配信している。 ・区内イベントに出展し、適正分別の周知徹底を図っている。 ◆排出指導 ・不適正排出が続く集積所に対しては、内容物調査や排出指導等を実施している。
課 題	・周知徹底：外国人に向けた分かりやすい情報発信が課題である。 ・排出指導：外国人も含めて多様化する地域特性に応じた排出指導のあり方について整理が必要である。
方向性	・周知徹底：引き続き印刷物の配布やイベント出展等を通して適正分別の周知徹底を図る。 ・排出指導：引き続き、排出指導を継続しごみの適正な排出の推進に取り組む。

第6章 新宿区マンション管理適正化推進計画

★ 見直しの方向性

- ・現行推進計画『第5章 新宿区マンション管理適正化指針の基本的な考え方』を踏まえつつ、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の一部改正を踏まえて見直します。

6-1 新宿区におけるマンションの管理の適正化に関する目標

本計画では、近年顕在化している管理不全予防や防災・地域連携等の課題に対応するため、「新宿区マンション等まちづくり方針」に配慮するとともに、次の目標を設定し、マンションの管理の適正化を推進します。

【目標1】管理組合による自主的かつ適正な運営の促進

課 題	・管理組合未設置や管理規約未整備のマンションが存在し、高経年化や居住者の高齢化などにより、担い手不足や合意形成の困難化が懸念されています。
方向性	・管理組合の設置や適正な運営に向けた普及啓発、実態把握に基づく支援、区分所有者の主体的な参加促進により、自主的かつ継続的な管理体制の構築を目指します。

【目標2】安全・安心なマンションの維持修繕の促進と防災性向上

課 題	・高経年マンションや旧耐震基準建築物の増加に加え、修繕積立金や長期修繕計画が未整備のマンションも見られ、老朽化対策や防災対策、地域と連携した安全・安心な住環境づくりが課題となっています。
方向性	・計画的修繕や耐震化、防災対策を推進するとともに、バリアフリー化・省エネ化による性能向上や、自助・共助を支えるコミュニティ形成を進め、持続可能で管理不全を生じさせないマンション形成を目指します。

【目標3】地域と共生し、次世代に受け継がれる良質なマンション・住環境の形成

課 題	・単身高齢者や外国人居住者の増加等により、マンション内のコミュニティや合意形成が難しくなっており、防災・防犯や見守り機能の低下が懸念されています。
方向性	・多様な居住者同士の相互理解や地域との連携を促進するとともに、地域活動への参画や防災対策の充実を通じて、安心して住み続けられる持続可能な住環境の形成を目指します。

6-2 マンションの管理の状況を把握するために新宿区が講ずる措置に関する事項

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づくマンション管理状況届出制度及び、概ね 10 年ごとに実施する新宿区マンション実態調査をはじめ、必要に応じて管理組合へのアンケートや訪問調査を実施することにより、ストック状況や管理実態の変化等を把握していきます。

6-3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション実態調査や管理状況届出制度等により把握した情報を踏まえ、管理状況に応じて対策を講じることが必要です。マンション管理計画認定制度や、助言、指導等及びマンション管理運営支援施策を組み合わせ実施し、マンションの管理適正化に努めます。

6-4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針 (新宿区マンション管理適正化指針)に関する事項

6-4-1 新宿区マンション管理適正化指針

本指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、基本的な考え方を示すものであり、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に準拠した内容とします。マンション管理適正化法第 5 条において、管理組合は本指針に留意してマンションを適正に管理するよう努めることとされています。

【参考】指針に定める項目

「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（最終改正 令和 7 年 11 月国土交通省告示）をもとに作成

- 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向
- 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき基本的事項
 - (1) 管理組合の運営
 - (2) 管理規約
 - (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
 - (4) 管理組合の経理
 - (5) 長期修繕計画の策定及び見直し等
 - (6) マンション修繕の実施
 - (7) 発注等の適正化
 - (8) 良好な居住環境の維持及び向上
 - (9) その他配慮すべき事項
- 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等

6-4-2 管理計画の認定基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準を定めるもので、国の基準に準拠した内容とします。認定基準ごとの、審査を行う際に必要となる提出書類や確認事項等は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」（令和6年9月改定国土交通省）に示されています。

【参考】管理計画の認定基準の項目

「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の一部を改正する告示案（令和8年6月国土交通省）をもとに作成

認定基準の項目	新築マンション ※分譲事業者	既存マンション ※管理組合の管理者等
管理組合の運営	－	○
管理規約	○	○
管理組合の経理	－	○
長期修繕計画の案の作成及び見直し等	○	○
良好な居住環境の維持及び向上	○	○
マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ	○	－
その他	○	○

6-4-3 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

区は、マンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して、マンション管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができます。助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、国の基準に準拠した内容とします。

【参考】助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安の項目

「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（最終改正 令和7年11月国土交通省告示）をもとに作成

1 管理組合の運営
2 管理規約
3 管理組合の経理
4 長期修繕計画の作成及び見直し等
5 マンションの修繕の実施

6－5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

国や東京都の相談体制や各種施策のほか、区の相談体制や支援策、管理計画認定制度等について、区の広報、ホームページや窓口、セミナー等を通じて普及及び啓発を進めます。以下の取組をととして、より積極的に啓発・普及に努めます。

6－6 計画期間

令和 10（2028）年度から令和 19（2037）年度までの 10 年間とします。

6－7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

第7章 計画の実現に向けて

住宅マスタープランの実現に向けて、行政、区民、事業者等の各主体がそれぞれの役割を認識し、互いに連携・協力しながら取り組んでいきます。

