

5-6 住宅・住環境整備の方針

1 概況

(1) 住宅数の動向

区内の住宅総数、居住世帯のある住宅数は、平成5年まで減少傾向でしたが、近年の都心回帰により急速に増加しています。
また、空家数、借家数は、徐々に増加しています。一方、空家率、借家率は分母となる住宅総数が増加していることもあり、減少傾向となっています。

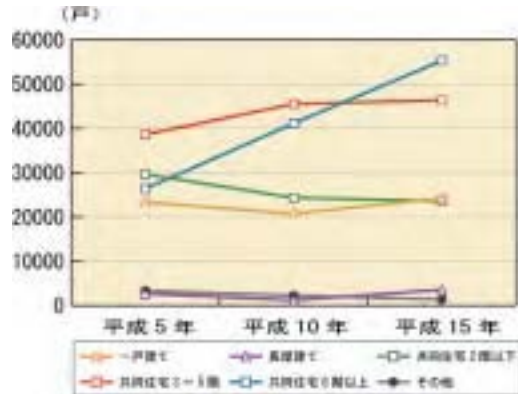
■表一 住宅数等の推移 (資料：住宅・土地統計調査)

		平成5 (1993)年	平成10 (1998)年	平成15 (2003)年	平成5～平成15	
					増減	増減率 (%)
住宅総数(戸)	(A)	146,280	158,870	190,000	43,720	29.9%
住宅数(戸)居住世帯あり	(B)	124,050	135,260	154,410	30,360	24.5%
空家数(戸)	(C)	20,280	21,510	25,290	5,010	24.7%
空家率(%)	(C/A)	13.9	13.5	13.3	—	△ 0.6%
借家数(戸)	(D)	72,610	81,280	82,670	10,060	13.9%
借家率(%)	(D/B)	58.5	60.1	53.5	—	△ 5.0%

(2) 住宅タイプの動向

区内の住宅タイプの動向をみると、平成10年には、共同住宅の割合が約8割となり、区民の多くが共同住宅に住んでいることが分かります。また、一戸建て住宅の戸数は、減少から増加に転じています。
共同住宅の中でも、マンションの中高層化が進み、6階以上の共同住宅の戸数が急速に増加し、平成5年から平成15年の10年間で2倍以上に伸びています。一方で、低層の共同住宅は減少傾向になっています。

■図一 住宅タイプ別戸数の推移



■表一 住宅タイプ別戸数 (資料：住宅・土地統計調査)

		平成5(1993)年		平成10(1998)年		平成15(2003)年		平成5～平成15	
		戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	戸数	割合(%)	増減	増減率(%)
一戸建て		23,340	18.8%	20,730	15.3%	24,230	15.7%	890	3.8%
長屋建て		2,690	2.2%	1,210	0.9%	3,580	2.3%	890	33.1%
共同住宅		94,650	76.3%	111,050	82.1%	125,220	81.1%	30,570	32.3%
2階以下		29,660	23.9%	24,350	18.0%	23,580	15.3%	△6,080	△20.5%
3～5階		38,650	31.2%	45,530	33.7%	46,330	30.0%	7,680	19.9%
6階以上		26,340	21.2%	41,170	30.4%	55,310	35.8%	28,970	110.0%
その他		3,360	2.7%	2,260	1.7%	1,380	0.9%	△1,980	△58.9%
合 計		124,040	100.0%	135,250	100.0%	154,410	100.0%	30,370	24.5%

* 合計は各項目の合計値で、住宅総数とは異なります。

(3) 居住水準の動向

区内の一住宅当たりの居住室の畳数は減少傾向であり、居住室の規模が縮小しています。しかし、世帯の構成人数の減少により、一人当たりの居住室の畳数は増加しています。

住宅数（居住世帯あり）に対する最低居住水準を満たしていない主世帯数は減少しており、全体的に居住水準は向上しています。

また、都市居住型誘導居住水準を満たしていない主世帯数は平成10年より減少していますが、平成5年より微増となっています。水準未滿の借家の世帯数はほぼ一定で、水準未滿の持家の主世帯数が増加していますが、割合は分母となる住宅数（居住世帯あり）が増加していることもあり、減少傾向となっています。

一方、一般型誘導居住水準を満たしていない主世帯数は減少傾向となっています。

■表一 一住宅当たり・一人当たりの畳数 (資料：住宅・土地統計調査)

	平成5(1993)年 居住室の畳数(畳)		平成10(1998)年 居住室の畳数(畳)		平成15(2003)年 居住室の畳数(畳)		平成5～平成15 増減率(%)	
	一住宅当たり	一人当たり	一住宅当たり	一人当たり	一住宅当たり	一人当たり	一住宅当たり	一人当たり
区全体	19.90	8.90	18.96	9.46	20.78	11.15	4.4%	25.3%
持家	31.50	10.85	29.66	11.37	30.34	13.32	△ 3.7%	22.8%
借家	13.03	7.08	12.91	7.77	13.49	8.71	3.5%	23.0%

■表一 居住水準未滿の主世帯数の推移 (資料：住宅・土地統計調査)

		平成5(1993)年		平成10(1998)年		平成15(2003)年		平成5～平成15	
		主世帯数	割合(%)	主世帯数	割合(%)	主世帯数	割合(%)	増減	増減率(%)
最低居住 水準未滿の 主世帯数	計	25,280	20.4%	18,230	13.5%	17,060	11.0%	△ 8,220	△ 32.5%
	持家	3,480	2.8%	2,000	1.5%	2,310	1.5%	△ 1,170	△ 33.6%
	借家	21,800	17.6%	16,230	12.0%	14,750	9.6%	△ 7,050	△ 32.3%
都市居住型誘導居住 水準未滿の 主世帯数	計	66,260	53.4%	69,990	51.7%	68,440	44.3%	2,180	3.3%
	持家	8,960	7.2%	9,410	7.0%	11,210	7.3%	2,250	25.1%
	借家	57,300	46.2%	60,580	44.8%	57,230	37.1%	△ 70	△ 0.1%
一般型誘導居住 水準未滿の 主世帯数	計	17,700	14.3%	12,730	9.4%	11,550	7.5%	△ 6,150	△ 34.7%
	持家	13,740	11.1%	10,480	7.7%	9,250	6.0%	△ 4,490	△ 32.7%
	借家	3,960	3.2%	2,250	1.7%	2,300	1.5%	△ 1,660	△ 41.9%
住宅数(居住世帯あり)		124,050		135,260		154,410		30,360	24.5%

***最低居住水準**
国の住宅建設五箇年計画で定める、健康で文化的な住生活の基礎として必要な水準であり、世帯構成に応じた居住室、住宅の性能・設備、住戸規模について定められています。

***誘導居住水準**
住宅ストック*の質の向上を誘導する指針として、世帯構成に応じた居住室、住宅の性能・設備、住戸規模の基準を示したものです。
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」と、都市郊外等の一般地域における戸建て住宅居住を想定した「一般型」が定められています。

【参考】住生活基本計画における最低居住面積水準

世帯人員	最低居住面積水準
単身者	25㎡
2人以上	10㎡×世帯人員+10㎡

*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人として算定する。
ただし、算定した世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
また、世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除する。

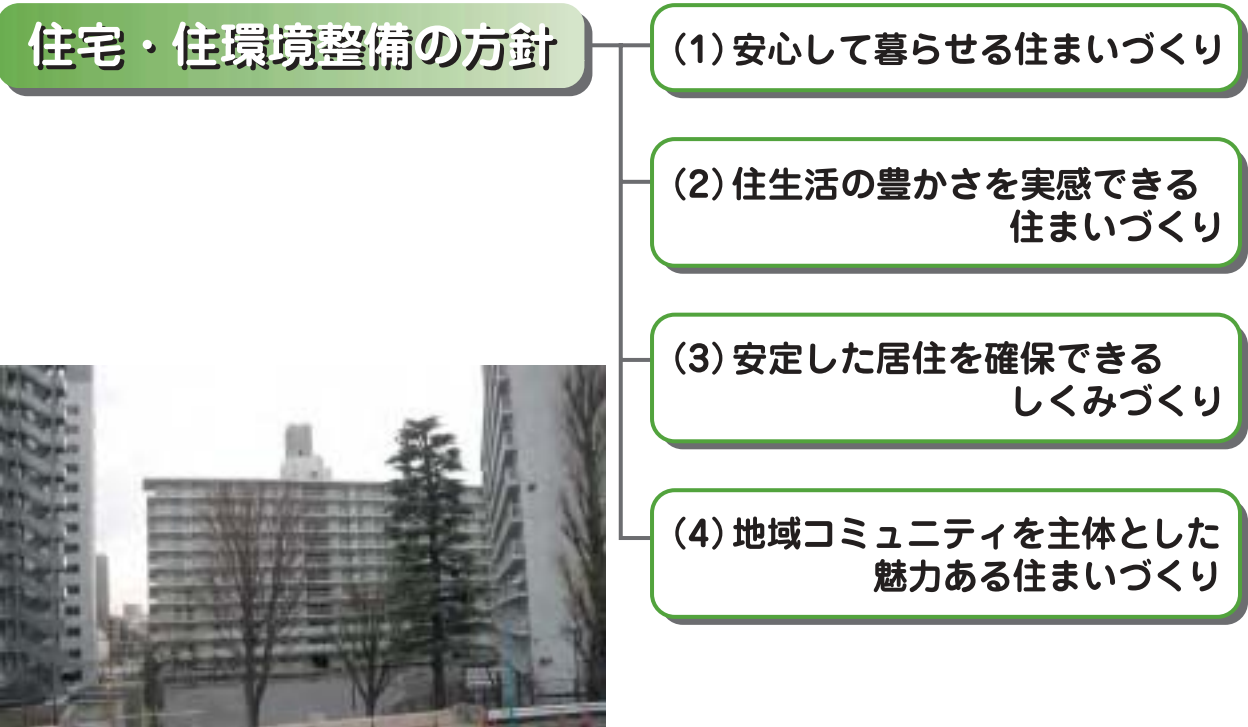
2 基本的な考え方

新宿区には、落合のように戸建住宅の多い地域や、住宅と業務ビル・店舗等が混在する地域、西新宿のように再開発等により大規模な高層マンションの建設が進んでいる地域など、様々な住居地域が存在しています。良好な住環境の低層住宅地や中高層住宅地がある一方で、木造住宅密集地域^{*}のように防災性が低く住環境に課題のある地域も多く、また、交通利便性の高さ等を反映してワンルームマンションの建設も盛んであり、管理も含めた近隣との調和が課題になっています。

このような状況を踏まえ、今後も、都心居住を積極的に促進するとともに、人々が住み続けられ、子どもを育てられる住環境の整備に取り組む必要があります。民間の住宅供給を適切に誘導し、安心して住み続けられる住宅と良好な住環境の形成を進めていきます。

特に、木造住宅密集地域^{*}においては、地区計画^{*}や市街地再開発事業^{*}等のまちづくり手法、東京都条例の新防火地域^{*}等を活用して、まちの防災性の向上と住環境の改善を促進していきます。

また、住宅の附置制度については、安心して住み続けられる良好な住宅を供給する等の視点から検討を進めていきます。さらに、ユニバーサルデザイン^{*}の視点に立った住宅の整備を支援するとともに、ファミリー世帯、高齢者等の住まいの安定確保を図り、人々が安全で快適に住み続けられる住宅・住環境整備の支援を進めていきます。



3 住宅・住環境整備の方針

(1) 安心して暮らせる住まいづくり

災害に強く安全な住まいづくりを進めるため、地区計画^{*}などのまちづくり制度を活用し、木造住宅密集地域^{*}の防災性の向上や建替えの促進などを進めていきます。

また、防犯性向上に対する取り組みや、健康に配慮した住宅の普及促進を図ります。

項 目	方 針
災害に備えたまちづくり・住まいづくり	・ 地区計画[*]や街区再編まちづくり制度[*]等のまちづくり手法、市街地再開発事業[*]や土地区画整理事業[*]等の活用により、道路等の都市基盤の整備を促進していきます。 ・ 建築物の敷地面積の最低限度を定めるなど、ゆとりのある住宅の誘導を図ります。 ・ 耐震診断・耐震改修の支援により、建築物の耐震化を促進していきます。
住まい等の防犯性の向上	・ 住宅等の防犯性の向上、防犯カメラの設置や街路灯の整備を誘導します。 ・ パトロールの実施等、警察や地域との連携によりまちの安全性の向上を図ります。
健康に配慮した住宅の普及促進	・ 室内における有害化学物質についての情報提供など、健康に配慮した住宅の普及促進を図ります。 ・ 住宅の性能表示制度の普及を図ります。

(2) 住生活の豊かさを実感できる住まいづくり

高齢者、障害者を含めたすべての人が安全で快適に住み続けられるように、ユニバーサルデザイン^{*}の視点に立った住宅の整備を支援します。分譲マンション等の集合住宅の適正な維持管理や、建替えを必要とする集合住宅への支援を進めていきます。

また、多様な居住ニーズに対応できるしくみやライフスタイルに応じて住み替えができるしくみづくりを検討するとともに、単身世帯者の多いワンルームマンションの住環境の向上に取り組めます。

項 目	方 針
分譲マンション等の適正な維持管理・再生への支援	・ 集合住宅の良好な維持管理や再生を促進するため、相談事業の実施や啓発により、管理組合等を支援していきます。 ・ ワンルームマンション条例*等により、高齢者向けの住宅の供給や適正な建物管理を誘導していきます。
ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上	・ 住宅改修等に対する資金融資やリフォーム工事業者の斡旋などにより、既存住宅の適切な維持・改善を支援していきます。 ・ ユニバーサルデザイン*の視点に立った良好な住宅づくりを促進していきます。
多様な居住ニーズに対応するしくみづくり	・ 多様な居住ニーズに対応するため、コレクティブハウス*などの新たな居住形態の検討を進めていきます。 ・ ライフステージ*に応じて多様な住み替えができるよう、支援体制の整備を検討していきます。
環境に配慮した住宅の普及促進	・ 環境負荷を減らし地球温暖化を防ぐため、環境に配慮した住宅の普及など、住宅の省エネルギー対策を促進していきます。

(3) 安定した居住を確保できるしくみづくり

高齢者等の住まいの安定確保、安心して子育てできる居住環境づくりと居住継続の支援を進めていきます。また、住宅ストック*の有効活用とセーフティネット*機能の向上を図ります。

項 目	方 針
高齢者等の住まいの安定確保	・ 高齢者・障害者等の入居制限を行わない賃貸住宅の供給を促進するため、高齢者等向けの住宅整備の誘導・情報提供を進めていきます。
安心して子育てできる居住環境づくり	・ 子育て世帯が居住ニーズに応じて住宅を確保できるよう、居住継続の支援を進めていきます。 ・ 良好なコミュニティができるよう、まちづくり手法を活用し、子育て世帯の居住にも適した優良な住宅供給を適切に誘導していきます。 ・ 子育て世帯の定住化と子育てに適した環境整備を促進します。また、ひとり親世帯等が安心して生活を営める環境づくりを進めていきます。
区営住宅等の有効活用とセーフティネット*機能の向上	・ 老朽化した区営住宅等の建替えや修繕による良質な住宅ストック*の整備を進めていきます。 ・ 区営住宅等が区民のセーフティネット*として有効に機能するように管理の適正化・効率化を推進していきます。

(4) 地域コミュニティを主体とした魅力ある住まいづくり

高齢者、障害者、子育て世帯、外国人など、地域で暮らしを共にする住民がお互いに支え合い、連携がとれた良好なコミュニティの形成を進めていきます。

また、多様な居住ニーズに合った地域コミュニティづくりと魅力のある住環境づくりを促進していきます。

項 目	方 針
地域主体の住環境づくり	・ 地区計画*制度等を活用して、地域住民等が主体となって良好な居住環境の形成、コミュニティの形成を進めていきます。
外国人との共生	・ 生活情報の広報を行うとともに、NPO*や地域のコミュニティ団体などとの連携により、外国人との多様な交流を図ります。

4 成果指標

住宅・住環境整備の方針では、最低居住面積水準未達の住宅の割合を成果指標とし、次のように目標を定めます。

指標名	指標の定義	指標の選定理由	現 状	目 標	将来目標
最低居住面積水準未達の住宅の割合	最低居住面積水準未達の主世帯数／住宅総数	居住水準の向上の状況を判断するため	11% (平成15年)	5% (平成27年)	解消する (将来の目標)

■最低居住面積水準（住生活基本計画：国）

世帯人員	最低居住面積水準
単身者	25㎡
2人以上	10㎡×世帯人員＋10㎡

*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人として算定する。

ただし、算定した世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

また、世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除する。

5 関連する主な個別計画

新宿区住宅マスタープラン