

第 2 章 第 2 節 新宿区における住宅・住環境の課題について
骨子（案）

主な社会経済状況等の変化（平成 20 年～ 28 年）

(H20. 3)	分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション施策のあり方について (社会資本整備審議会答申)	(H26. 3)	新宿区支援付き高齢者住宅検討会報告書の提出
(H20. 9)	リーマン・ショック	(H26. 4)	消費税率改正 8%
(H21. 4)	公営住宅法施行令の一部改正政令施行（入居収入基準の見直し）	(H26. 4)	エネルギー基本計画改定
(H21. 4)	新宿区景観まちづくり条例の改正条例施行、景観まちづくり計画策定	(H26. 8)	広島土砂災害の発生
(H23. 3)	東日本大震災の発生	(H26. 12)	マンションの建替えの円滑化等に関する法律の改正法施行
(H23. 3)	福島第一原発事故の発生	(H26. 12)	東京都長期ビジョン策定
(H23. 6)	新宿区立住宅（区民住宅）に特定住宅制度創設	(H27. 2)	空家等対策の推進に関する特別措置法施行
(H23. 10)	高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正法施行	(H27. 5)	新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会設置
(H24. 4)	新宿区立住宅（区民住宅）に定期借家制度導入	(H27. 9)	東京におけるマンション施策の新たな展開について (東京都住宅政策審議会答申)
(H24. 4)	改正介護保険法施行	(H27. 10)	マンション杭工事データ偽装問題発覚
(H24. 12)	都市の低炭素化の促進に関する法律施行	(H28. 3)	「マンションの管理の適正化に関する指針」（告示）及び「マンション標準管理規約」（局長通知）を改正
(H25. 2)	第 2 次新宿区環境基本計画策定	(H28. 2)	東京都子育て支援住宅認定制度創設
(H25. 6)	新宿区空き家等の適正管理に関する条例を制定	(H28. 3)	住生活基本計画（全国計画）改定
		(H28. 3)	「待機児童解消に向けて緊急的に対処する施策について」（厚労省発表）

目次

課題1	安全・安心な住まいづくり・まちづくり ……………	1-1~2
	(1) 住宅の安全性の確保	
	(2) 住まいの防犯性の向上	
	(3) 健康に配慮した住まいの確保	
	(4) 空き家等への対応	
課題2	質の持続が求められるマンションストック ……………	2-1~2
	(1) 分譲マンション等の管理の適正化と再生の促進	
	(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	
課題3	さらなる改善が必要な住宅の質及び住環境 ……………	3-1~2
	(1) 居住面積水準・住宅性能水準の向上	
	(2) 地域の特性を生かした良好な住環境の形成	
	(3) 環境問題への対応	
課題4	少子高齢化の進行にともなう住生活への影響 ……………	4-1~2
	(1) 高齢者の居住の安定	
	(2) 子育て世帯への対応	
課題5	区立住宅ストックの有効活用と公平で的確な運営等 ……………	5-1~2
	(1) 区立住宅ストックの有効活用	
	(2) 公平で的確な運営等	
課題6	住宅まちづくりに求められる活発な地域コミュニティ ……………	6-1~2
	(1) 多世代交流をめざした住宅まちづくりの推進	
	(2) 地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現	
	(3) 外国人と日本人が快適に暮らせる住環境づくり	
課題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	7-1~2
	(1) 多世代交流をめざした住宅まちづくりの推進	
	(2) 地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現	
	(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	

現行マスタープランでの課題1

1 住まいの安全・安心に対する不安

- (1) 住宅の安全性の確保
- (2) 住まいの防犯性の向上
- (3) 健康に配慮した住まいの確保

【平成20年～28年の間の変化】

社会経済状況等の変化		区民の意向（区民意識調査ほか）									
(H23.3)	東日本大震災の発生	○「最も心配な地域の安全」は“地域の防犯” （都市マスタープランの見直しに関するアンケート 2015.11～2016.1） ○区政への要望 “防犯・地域安全対策” 30.3% 2位 “震災・水害対策” 20.2% 4位 （新宿区区民意識調査）									
(H25.6)	新宿区空き家等の適正管理に関する 条例制定										
(H26.8)	広島土砂災害の発生										
(H27.2)	空家等対策の推進に関する特別措置 法施行										
		<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 35%; text-align: center;">H27</td> <td style="width: 35%; text-align: center;">H21</td> </tr> <tr> <td>“防犯・地域安全対策”</td> <td style="text-align: center;">30.3% 2位</td> <td style="text-align: center;">30.6% 2位</td> </tr> <tr> <td>“震災・水害対策”</td> <td style="text-align: center;">20.2% 4位</td> <td style="text-align: center;">14.9% 4位</td> </tr> </table>		H27	H21	“防犯・地域安全対策”	30.3% 2位	30.6% 2位	“震災・水害対策”	20.2% 4位	14.9% 4位
	H27	H21									
“防犯・地域安全対策”	30.3% 2位	30.6% 2位									
“震災・水害対策”	20.2% 4位	14.9% 4位									

【主な施策と効果】

(1)	<p>○建築物等耐震化支援事業（平成18年度～平成27年度） ⇒ 耐震改修工事費を助成し、累計1,241戸が耐震改修を実施した。</p> <p>○木造住宅密集地区整備促進事業（平成20年度～平成27年度） ⇒ 建替え工事費を助成し、累計120戸が建替えを実施した。</p>
(2)	<p>○防犯啓発活動（平成20年度～平成27年度） 警察や地域団体との合同パトロール等の活動を行い、防犯意識の向上を図った。</p> <p>○防犯設備の整備に関する補助事業（平成20年度～平成27年度） 防犯カメラや街路灯の整備を促進することにより、防犯性の向上を図った。</p> <p>○防犯性の高い住宅の普及促進（平成20年度～平成27年度） 住宅課HPに外部サイトをリンクし啓発を行った。 ⇒ 区内の年間侵入窃盗発生件数が半減した（平成18年度比）。</p>
(3)	<p>○アスベスト対策助成制度（平成22年度～平成27年度） ⇒ 調査費を助成し、累計28件が調査を実施した。 ⇒ 除去等工事費を助成し、累計20件が除去等を実施した。</p>

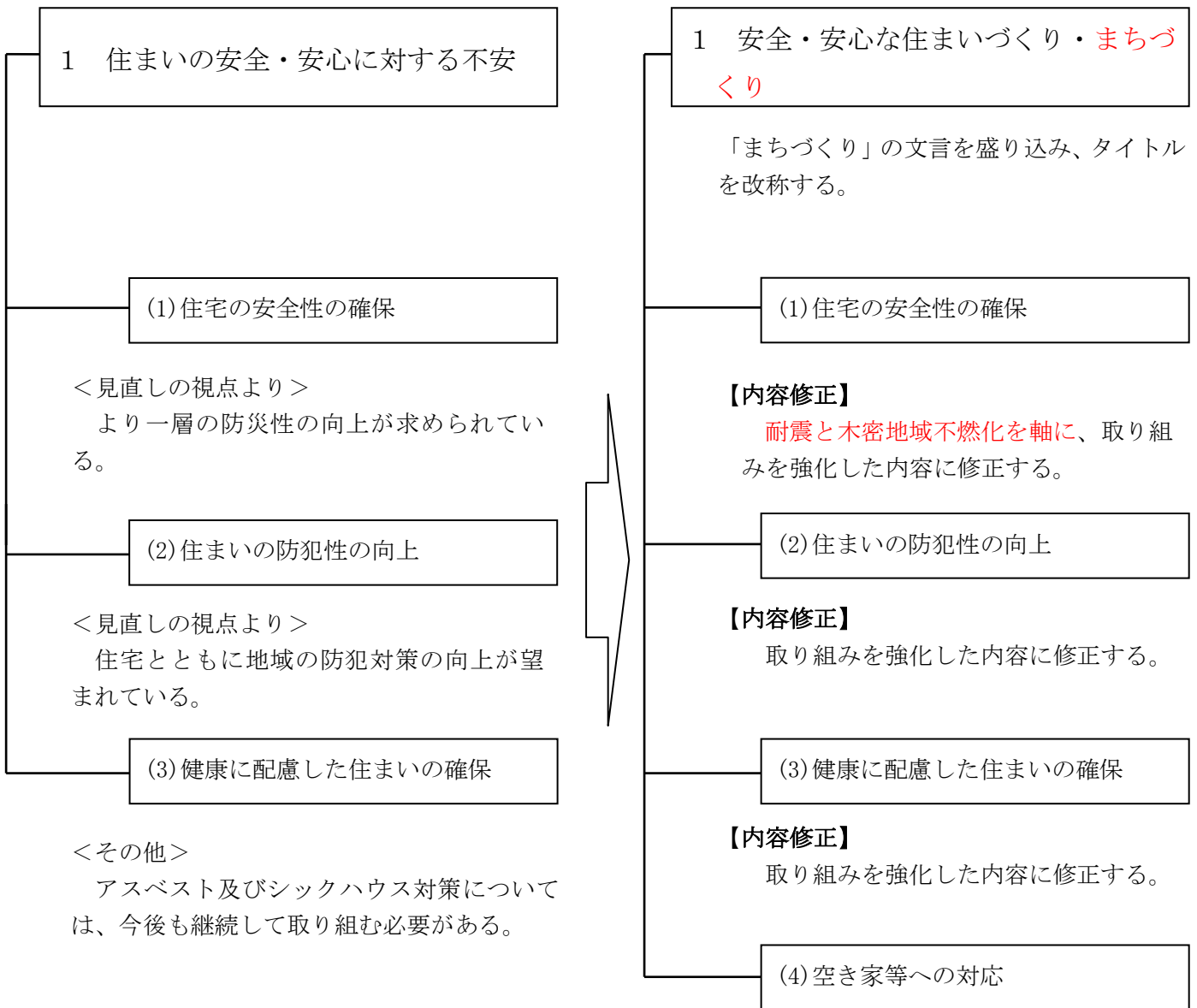
【見直しの視点】

「社会経済状況等の変化」	から	大規模地震の発生、水害等気象災害の発生、空き家問題 マンションの管理不全等の問題、再生と建替えへの支援
「区民の意向（区民意識調査ほか）」	から	防犯対策、防災対策への住民の強い要望

【見直しの方向性】

(第3次)

(第4次)



【新設】

空き家等の増加は、防災、防犯上の問題や、地域活力の低下を招く原因となり、対策の強化が求められていることから、項目を新設する。

現行マスタープランでの課題2

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
- (2) 増加するワンルームマンションへの対応

【平成20年～28年の間の変化】

社会経済状況等の変化		区民の意向（区民意識調査ほか）
(H20.3)	分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション施策のあり方について（社会資本整備審議会答申）	○「マンション管理セミナーで取り上げて欲しいテーマ」は “組合の運営” 1位 “管理会社” 2位 “大規模修繕” 3位 （マンション管理セミナー等参加者からのアンケート H23～27）
(H26.12)	改正マンションの建替えの円滑化等に関する法律 施行	
(H27.9)	東京におけるマンション施策の新たな展開について （東京都住宅政策審議会答申）	
(H27.10)	マンション杭工事データ偽装問題発覚	
(H28.3)	マンションの管理の適正化に関する指針」（告示）及び「マンション標準管理規約」（局長通知）を改正	

【主な施策と効果】

(1)	○マンション管理相談（平成20年度～平成27年度） ⇒ 平成27年度末までに累計173回実施し、 302件にのぼる管理に係る課題について相談を受けた。
	○マンション管理組合交流会（平成20年度～平成27年度） ⇒ 平成27年度末までに累計16回開催し、 515名の参加者が交流した。
	○マンション管理相談員派遣制度（平成23年度～平成27年度）※23年度より事業開始 ⇒ 平成27年度末までに 44件の派遣を実施し、依頼のあったマンションの実態に即した具体的かつ実効性の高いアドバイスを行った。
(2)	○ワンルームマンション条例の運用（平成20年度～平成27年度） ⇒ 平成27年度までに累計235件の申請を受け、 26,039戸を適正な住戸配分となるよう誘導した。

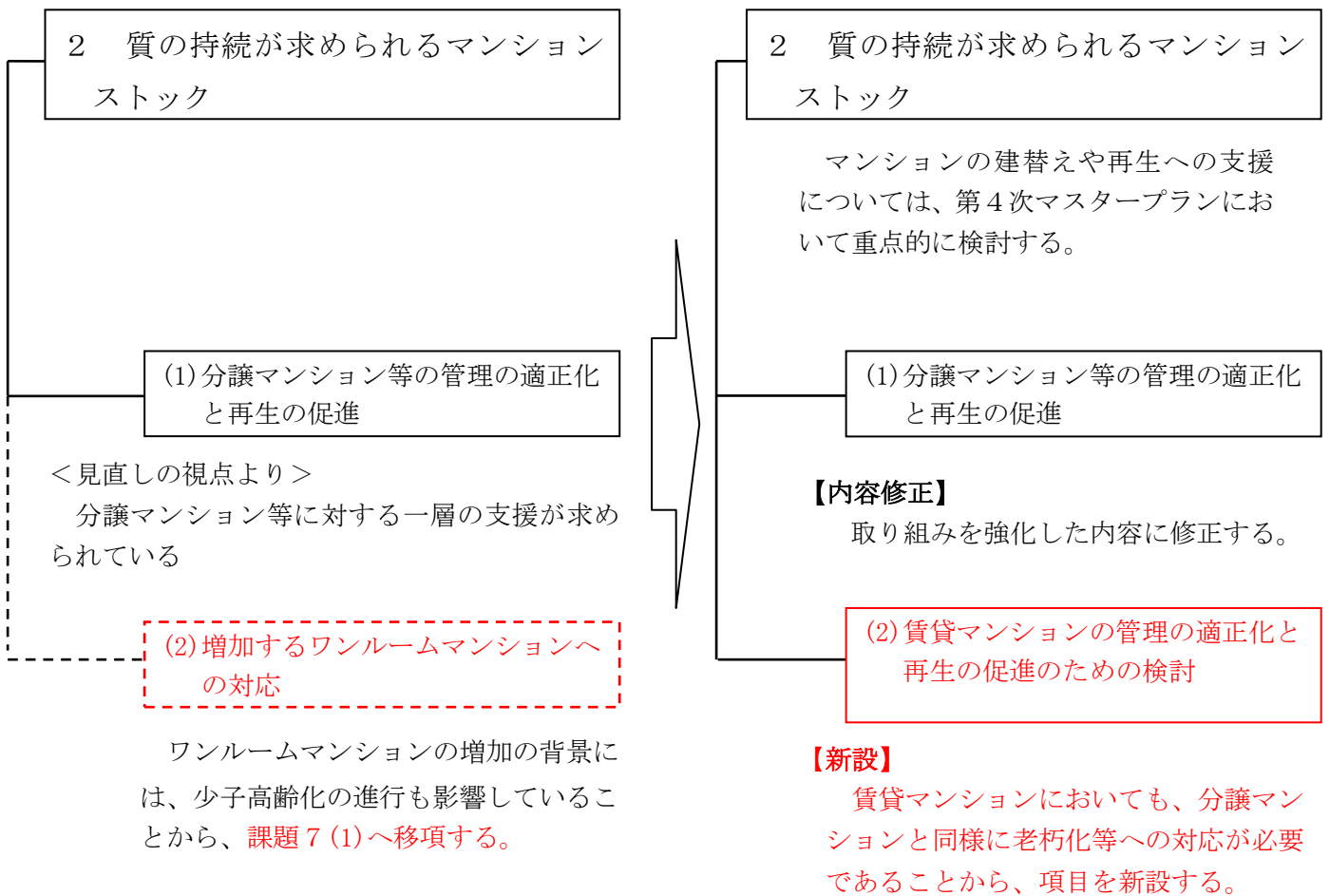
【見直しの視点】

「社会経済状況等の変化」	から	はかどらないストックの改善
区民の意向（区民意識調査ほか）	から	課題解決のためには長期的視野が必要

【見直しの方向性】

(第3次)

(第4次)



現行マスタープランにおける課題3







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
- (2) 良好な住環境の形成
- (3) 環境問題への対応

【平成20年～28年の間の変化】

社会経済状況等の変化		区民の意向（区民意識調査等）
(H21.4)	改正新宿区景観まちづくり条例施行、 景観まちづくり計画策定	○「ユニバーサル・デザイン」という言葉の認知度は、“以前から言葉も考え方も知っている”が4割近い。 (H27区民意識調査)
(H25.2)	第2次新宿区環境基本計画策定	
(H26.4)	エネルギー基本計画改定	
(H28.3)	住生活基本計画（全国計画）改定	

【主な施策と効果】

(1)	<p>○リフォーム事業者等に関する情報提供の充実（平成20年度～平成27年度）  毎年10月にふれあいフェスティバルにおいてリフォーム相談を実施し、累計70件の相談を受けた。</p> <p>○まちづくりと連動した良質な性能等を備えた住宅ストックの形成（平成20年度～平成27年度）  平成27年度末までに、下記の地域の地区計画の目標に都心居住に関する事項を記載し、市街地再開発事業等による良質な住宅ストックの形成を誘導した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北新宿地区（660戸） ・西新宿六丁目西第6地区（842戸） ・西新宿八丁目成子地区（238戸） ・西富久地区（1222戸） ・西新宿五丁目中央北地区（953戸） ・西新宿五丁目北地区（1020戸） <p>*西新宿五丁目北地区は、準備組合計画案による。その他は、事業計画による。</p>
(2)	<p>○様々な居住ニーズによる住まい方への支援（平成20年度～平成27年度）  平成27年度末までに住み替え相談を354回実施し、2920件の相談を受け、又は情報の提供を行った。</p> <p>○ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えへの情報提供及び相談体制の充実 （平成20年度～平成27年度）  平成27年度末までに住み替え相談を354回実施し、2920件の相談を受け、又は情報の提供を行った。（再掲）</p>
(3)	<p>○景観計画の推進（平成20年度～平成27年度）  平成27年度末までに約258haを景観形成推進地区として指定することにより、個性的で景観に配慮したまちなみの形成を誘導した。</p> <p>○建築物の緑化推進（平成20年度～平成27年度）  平成27年度末までに屋上緑化46件(882㎡)、壁面緑化4件(113㎡)を促進し、みどり豊かな都市景観の形成を誘導した。</p>

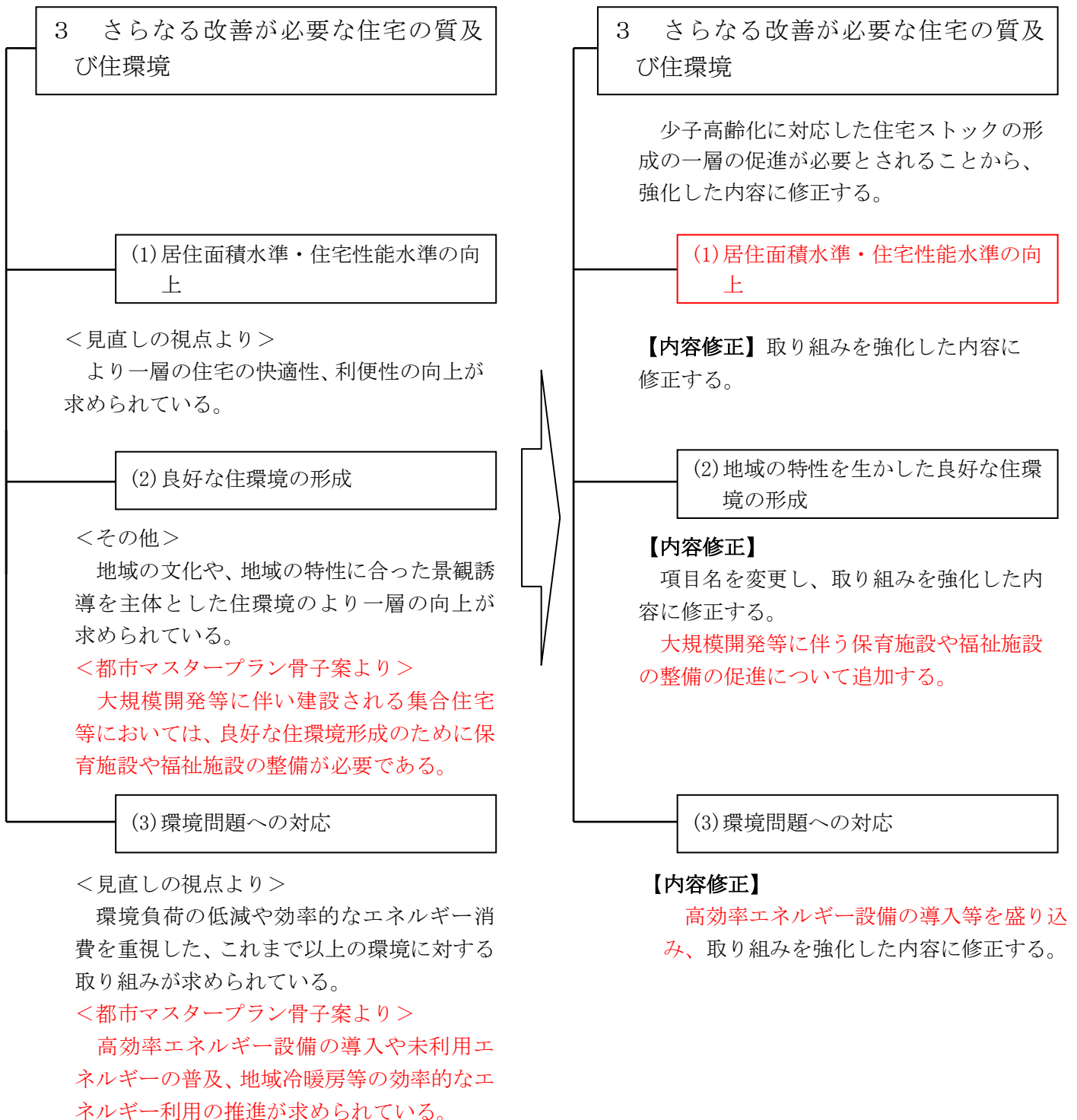
【見直しの視点】

「社会経済状況等の変化」	から	地球温暖化対策への一層の取り組み 福島第一原発事故の発生によるエネルギー政策の転換
区民の意向（区民意識調査等）	から	ユニバーサル・デザインの視点に基づいた住宅まちづくり

【見直しの方向性】

(第3次)

(第4次)



現行マスタープランでの課題4

4 少子高齢化の進行にともなう住生活への影響

- (1) 民間賃貸住宅における高齢者等への対応
- (2) 子育て世帯への対応

【平成20年～28年の間の変化】

社会経済状況等の変化		区民の意向（区民意識調査等）	
(H20.9)	リーマン・ショック		
(H23.10)	高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正法施行		
(H26.3)	新宿区支援付き高齢者住宅検討会報告書の提出	○区政への要望	H27 H21
(H26.4)	消費税率改正 8%	“高齢者福祉の充実”	38.1% 1位 49.3% 1位
(H27.5)	新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会設置	“子育て支援”	20.4% 3位 17.3% 3位
(H28.2)	東京都子育て支援住宅認定制度創設	(新宿区区民意識調査)	
(H28.3)	住生活基本計画（全国計画）改定		
(H28.3)	「待機児童解消に向けて緊急的に対処する施策について」（厚労省発表）		

【主な施策と効果】

(1)	<p>○「高齢者等入居支援（家賃等の債務保証制度）」の充実（平成20年度～平成27年度） 平成20年：障害者世帯・ひとり親世帯を対象に加える。 平成24年：緊急通報装置等利用料助成を開始、保証料助成の年齢要件を65歳から60歳以上に繰り下げて拡充した。</p> <p>⇒ 平成27年度末までに累計46世帯に保証会社による保証契約が成立し、うち31世帯に保証料を助成し、円滑な入居を支援した。</p>
(2)	<p>○「子育てファミリー世帯居住支援」の充実（平成20年度～平成27年度）</p> <p>⇒ 平成27年度末までに225世帯の転入と、383世帯の転居を助成することにより、住環境を改善した。</p>

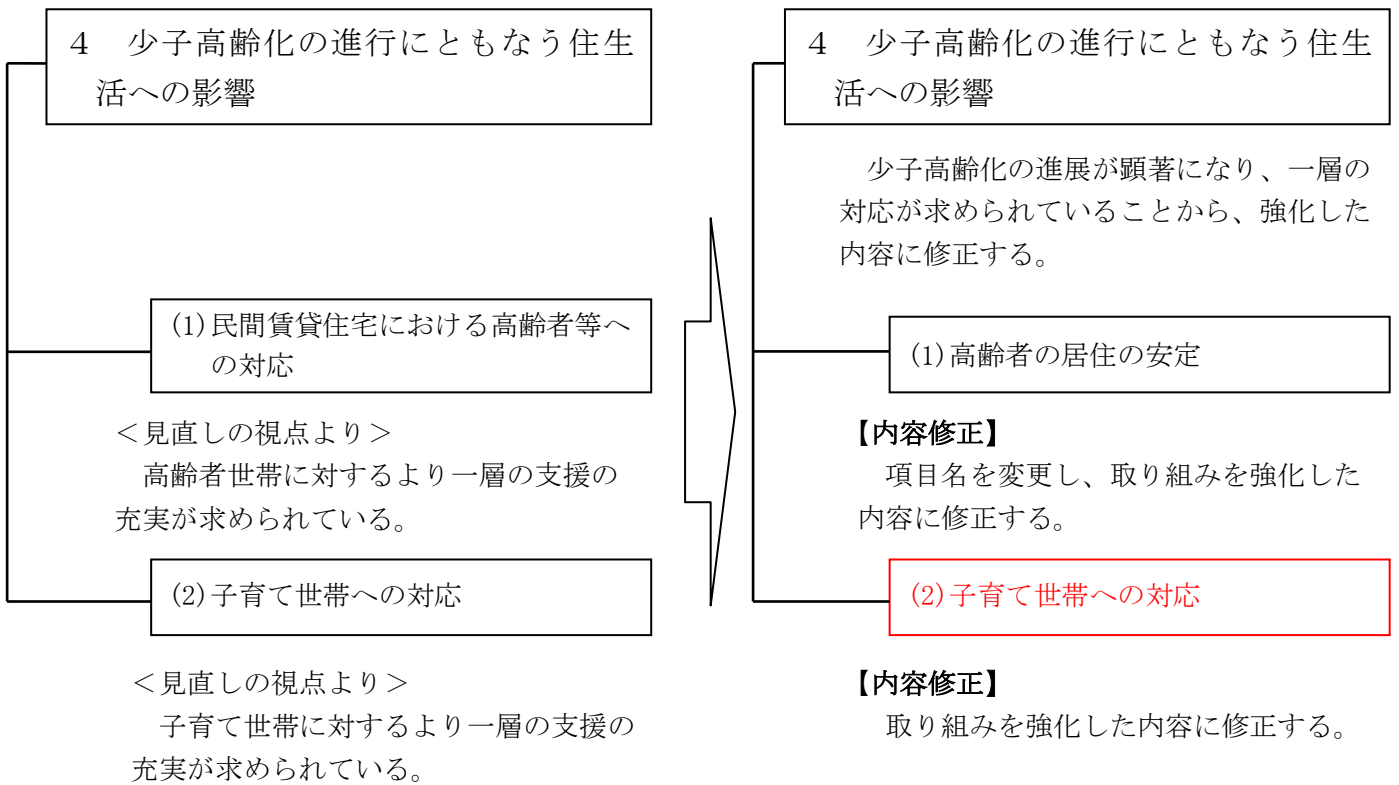
【見直しの視点】

「社会経済状況等の変化」	から	経済の停滞に伴う暮らしにくさ
区民の意向（区民意識調査等）	から	子育て世帯、高齢者等に対するより良い住環境の形成

【見直しの方向性】

(第3次)

(第4次)



現行マスタープランでの課題5




5 区立住宅ストックの有効活用と公平で的確な運営等

- (1) 区立住宅ストックの有効活用
- (2) 公平で的確な運営等

【平成20年～28年の間の変化】

社会経済状況等の変化		区民の意向（区民意識調査等）			
(H21.4)	公営住宅法施行令一部改正 （入居収入基準の見直し）	区営住宅 応募倍率			
		募集戸数	申込者数	倍率	
(H23.3)	東日本大震災の発生	H20	49	2,388	48.7
(H23.4)	高齢者の居住の安定確保に関する法律 改正	H23	32	2,044	63.9
		H27	61	2,458	40.3
(H23.6)	新宿区立住宅（区民住宅）に特定住宅制 度創設	区民住宅 応募倍率			
		募集戸数	申込者数	倍率	
(H24.4)	新宿区立住宅（区民住宅）に定期借家制 度導入	H20	18	103	5.7
(H26.8)	広島土砂災害の発生	H23	12	83	6.9
(H28.3)	住生活基本計画（全国計画）改定	H27	6	18	3.0

【主な施策と効果】

(1)	<p>○早稲田南町地区の区営住宅再編整備による敷地の有効活用（平成20年度～平成27年度） 平成27年度末までに事業終了し、旧3団地60世帯の居住環境を改善した。</p> <p>○住戸の条件等に応じた計画的な改善策の推進（平成20年度～平成27年度） 平成20年度戸山一丁目アパートにエレベーター設置。 平成22～24年度において、大久保三丁目アパートの耐震診断、工事設計、工事を行った。 平成26年度、大久保三丁目アパートエレベーター改修工事実施（計画修繕）。 平成27年度末までに、2団地227世帯の居住環境を改善した。</p>
(2)	<p>○入居資格の見直し検討（平成20年度～平成27年度） 平成21年度に入居基準額の引き下げ（200,000円⇒158,000円）を行った。</p> <p>○使用承継制度の厳格化（平成20年度～平成27年度） 平成20年度に承継範囲を原則として配偶者に制限する改正を行った。</p> <p>○特定住宅制度の創設及び定期借家制度の導入（平成20年度～平成27年度） 平成23年度に特定住宅制度を創設し、区民住宅を順次移行。 平成24年度に区民住宅において定期借家制度を導入。 平成27年度末までに、223戸を特定住宅として、より公平で的確な運営体制により維持管理している。また定期借家契約により12世帯が入居中である。</p>

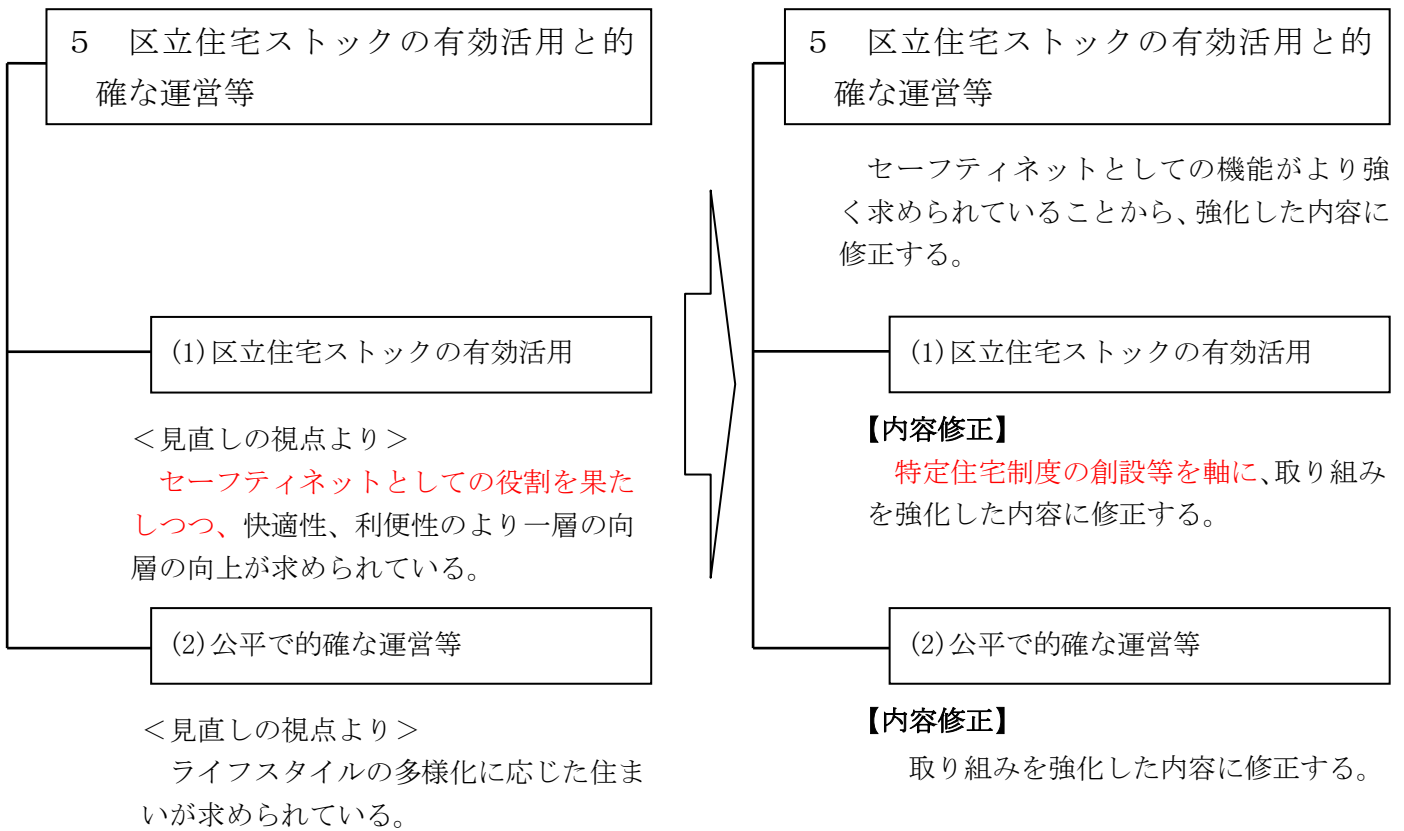
【見直しの視点】

「社会経済状況等の変化」	から	高まるセーフティネット機能への期待 より安全で快適な住宅の供給
区民の意向（区民意識調査等）	から	子育て世帯の高い住居ニーズ

【見直しの方向性】

(第3次)

(第4次)



現行マスタープランでの課題6

6 住宅まちづくりに求められる活発な地域コミュニティ

- (1) 多世代交流をめざした住宅まちづくりの推進
- (2) 地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現
- (3) 外国人と日本人が快適に暮らせる住環境づくり

【平成20年～28年の間の変化】

社会経済状況等の変化		区民の意向（区民意識調査等）
(H20.9)	リーマン・ショック	<ul style="list-style-type: none"> ○「地域での心配事」は “住民マナーの悪化、コミュニティの希薄化” 1位 44.5% ○「地域コミュニティへの参加意欲」は概ね半々 (都市マスタープランの見直しに関するアンケート2015.11～2016.1) ○「多文化共生社会の推進に向けて区に期待すること」は“日本人も外国人もともに認め合い、協力し合う暮らしやすいまち” (新宿区多文化共生実態調査)
(H23.3)	東日本大震災の発生	
(H25.6)	新宿区空き家等の適正管理に関する 条例を制定	
(H26.4)	消費税率改正 8%	
(H27.2)	空家等対策の推進に関する特別措置 法施行	
(H28.3)	「待機児童解消に向けて緊急的に対 処する施策について」(厚労省発表)	

【主な施策と効果】

(1)	<ul style="list-style-type: none"> ○町会・自治会の周知活動の実施（平成20年度～平成27年度） ⇒平成27年度までに 20,737世帯の町会加入増を達成した。 ○高齢者を地域で支えるしくみづくり（平成20年度～平成27年度） ⇒平成27年度末までに“ぬくもりだより”配付登録者数は、毎年約4,000人を維持している。
(2)	<ul style="list-style-type: none"> ○地域活力の向上による安全・安心の住宅まちづくり（平成20年度～平成27年度） ⇒防災訓練、交通安全のための旗振り、資源回収、清掃活動、盆踊りなど、区内10地区の地域活動を支援することにより、地域活力の向上を促進した。
(3)	<ul style="list-style-type: none"> ○地域と育む外国人参加の促進（平成20年度～平成27年度） ⇒「しんじゅく多文化共生プラザ」で各種イベント等を実施することにより日本人と外国人との交流を促進した。平成27年度においては年間月平均利用者数1,796人を実現した。

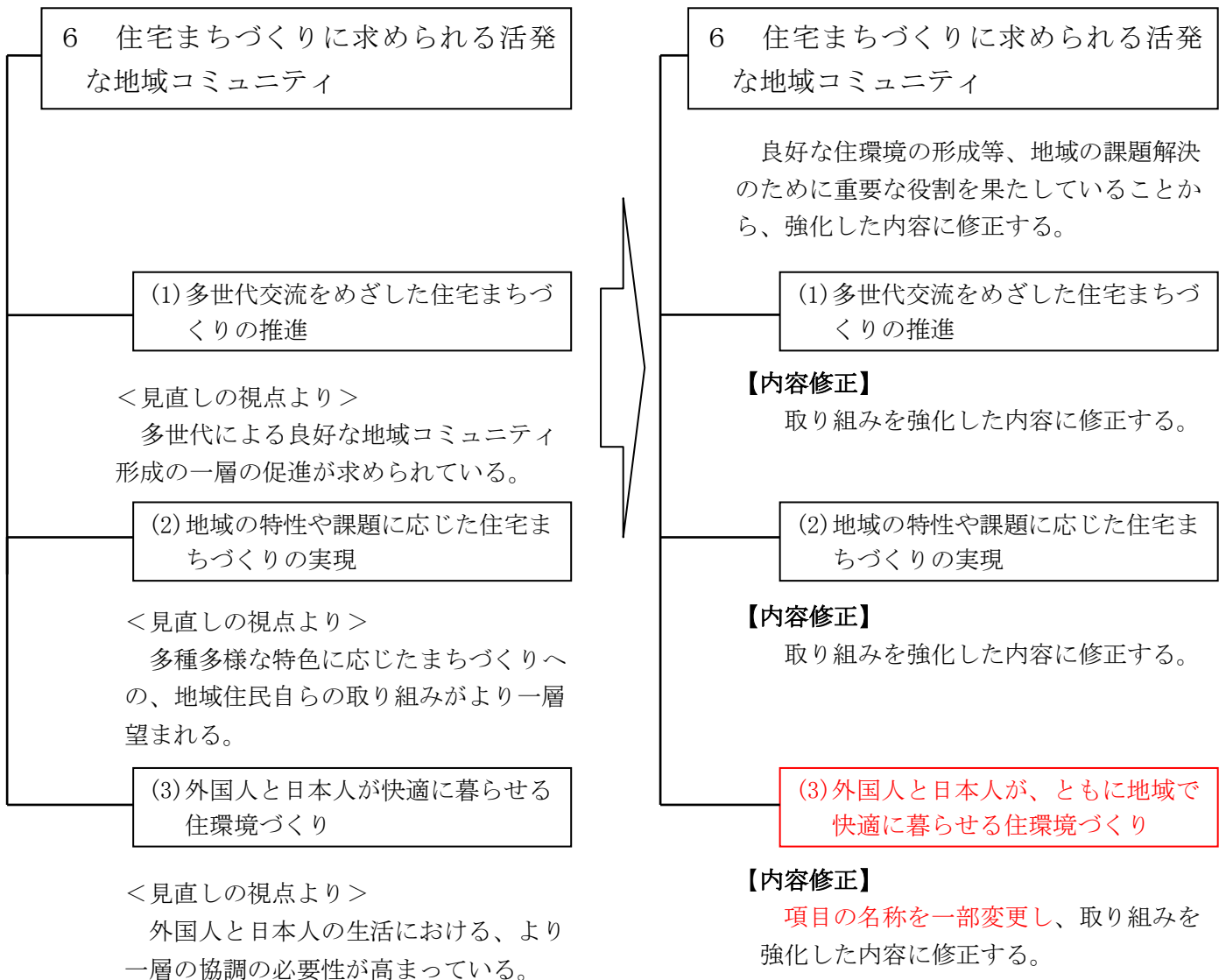
【見直しの視点】

「社会経済状況等の変化」	から	経済の停滞に伴う暮らしにくさ 将来への期待の持ちにくい時代の到来
「区民の意向（多文化共生実態調査）」	から	“日本人も外国人もともに認め合い、協力し合う暮らしやすいまち”への期待

【見直しの方向性】

(第3次)

(第4次)



課題7 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（新設）

【平成20年～28年間の変化】

	社会経済状況等の変化	各種調査等
(H20.9)	リーマン・ショック	
(H23.10)	高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正法施行	<ul style="list-style-type: none"> ・2015～2025の期間の区の人口は増加傾向にあり、単身世帯数は136,238～150,589世帯と推計される。 (研究所レポート2012～2014：新宿区自治創造研究所)
(H26.3)	新宿区支援付き高齢者住宅検討会報告書の提出	
(H26.4)	消費税率改正 8%	<ul style="list-style-type: none"> ・いわゆる『シェアハウス』は、首都圏、特に23区内に多く、都内の約9割を占める。 (シェアハウス等における契約実態等に関する調査：国土交通省住宅局 H26)
(H27.5)	新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会設置	
(H28.2)	東京都子育て支援住宅認定制度創設	
(H28.3)	住生活基本計画（全国計画）改定	
(H28.4)	障害者差別解消法施行	

【主な施策と効果】

(1)	<p>○「高齢者等入居支援（家賃等の債務保証制度）」の充実（平成20年度～平成27年度）再掲 平成20年：障害者世帯・ひとり親世帯を対象に加える。 平成24年：緊急通報装置等利用料助成を開始、保証料助成の年齢要件を65歳から60歳以上に繰り下げて拡充した。</p> <p>⇒ 平成27年度末までに累計46世帯に保証会社による保証契約が成立し、うち31世帯に保証料を助成し、円滑な入居を支援した。</p>
(2)	<p>○「住み替え居住継続支援」の充実（平成20年度～平成27年度）</p> <p>⇒ 平成27年度末までに高齢者、障害者、ひとり親世帯の計85世帯と、離職退去世帯2世帯に助成を行い、区内居住の継続を支援した。</p>

【見直しの視点】

「社会経済状況等の変化」	から	経済の停滞に伴う暮らしにくさ
各種調査等から		世帯構成の変化、価値観やライフスタイルの多様化等が、多様な住居ニーズを創出

【見直しの方向性】

(第4次)

新 設

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

【新設】

社会経済状況等の変化が、区民の多様な住居ニーズを創出していることから、課題として分離・新設する。

(1) 増加するワンルームマンションへの対応

【内容修正】

ワンルームマンションの増加の背景には単身世帯の増加が影響していることから、課題2(2)から移項する。

(2) シェアハウス等の多様な住まい方の増加

【新設】

世帯構成の変化、価値観やライフスタイルの多様化等が、多様な住居ニーズを創出していることから、課題として分離し新設する。

(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

【新設】

高齢者、障害者、ひとり親世帯や外国人、これから世帯を形成しようとする若年世代等を対象に新設する。