

住宅マスタープラン見直し骨子案

(第1章～第4章)

第 1 章 住宅マスタープランの目的と性格

1 住宅マスタープラン策定の目的

- ・第 1 次～3 次マスタープラン策定の経緯
- ・社会経済情勢の変化の概要
- ・今回策定に至った背景
- ・国等の動向
- ・「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」の目的達成のための基本的目標と施策の方向性を示すもの

2 住宅マスタープランの性格

- ・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の市区町村版

- ・住宅マスタープランの位置づけ
(図示) …「まちづくり戦略プラン」と「まちづくり長期計画」を図に追加する。

3 計画期間

- ・平成 30 (2018) 年度から平成 39 (2027) 年度の 10 年間とする。

第 2 章 新宿区における住宅・住環境の現状と課題

第 1 節 新宿区における住宅・住環境の現状

1 人口と世帯

各種統計データを示す（グラフ併記）。

- ・最新の区の総人口（住民基本台帳）
- ・28年1月1日まで人口・世帯数ともに増加傾向が継続。
- ・自治創研の人口推計（2025年から2035年の間にピークを迎えるとの推計結果）。
- ・10年前と比べ、14歳以下の年少人口と65歳以上の高齢者人口の割合はともに増加。

少子化はほぼ横ばいで推移、高齢化は依然進展中。

- ・単身世帯は今後とも増え続ける見込み。

区一般世帯に占める単身世帯の割合は62.6%で、23区で最も高く、全国の市区町村の中でも諸島部を除いて最も高い。全国割合（32.4%）のほぼ2倍である。

また、65歳以上の高齢単身世帯（者）の65歳以上人口に対する割合は35.1%で、全国割合（16.9%）の2倍以上である。2035年には44.3%にまで高くなる見込み。

〔「研究所レポート 2014No.2 新宿区の単身世帯の特徴（2）：2015年3月 新宿区新宿自治創造研究所」より抜粋〕

- ・外国人登録人口は、現在まで一貫して増加傾向。

総人口に対する外国人登録人口の割合は、平成22年度においてもっとも高く、11.1%に至っている。

2 住宅ストック

- ・平成25年の住宅数 234,960 戸に比して、平成25年1月1日現在の世帯数（外国人含む）は 198,189 世帯であり、住宅数が世帯数を上回っている。

空家率は平成5年以降わずかながら減少の傾向を示している。

- ・平成10年の調査以降、共同住宅は約8割を占める状況が続いており、うち6階建て以上の共同住宅の割合が大きくなっている。
- ・非木造住宅が増加。

新耐震基準（昭和56年）よりも前に建築された住宅の割合は、平成15年の調査で全体の37.7%、平成25年では28.5%となっている。

- ・高齢者等の設備がある住宅の割合は、借家よりも持ち家の方が大きく、また、それぞれの一戸建と共同住宅とを比較すると、共同住宅の方がわ

ずかに上回っている。

- ・平成 20 年と 25 年との比較で、区内の持ち家及び民営借家の双方ともにやや増加（悪化）している。

3 区立住宅ストック

- ・最新の区立住宅戸数_____戸。
内訳は区営住宅_____戸、区民_____戸、特定____戸、事業____戸。
※下線部は直近のものに塗り替える。

参考：平成 28 年 10 月 1 日現在の
区立住宅戸数 1,500 戸。

内訳は区営住宅 1,058 戸、区民 89 戸、特定 290 戸、事業 63 戸。

4 地価動向

- ・過去 10 年間においては、平成 22 年までの上昇と下降を経て、以降は安定している。
平成 25 年以降は特別区平均との差は縮まってきている。

5 区民の定住意識

- ・「ずっと住みたい」「できれば住みたい」を合わせた「定住意向」は 82.4% と高く、一方、「できたら区外に転出したい」「すぐにでも転出したい」を合わせた「転出意向」は 7.1% と 1 割以下となっている。
「家賃・地代が高いから」「現在の住宅が狭いから」「住まいの周辺環境が悪くなってきたから」という理由の割合が大きくなっており、ここ数年で上位を占めている。
(区民意識調査：平成 17 年と平成 26 年比較)

第2章 第2節 新宿区における住宅・住環境の課題

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

【内容修正】 耐震と木密地域不燃化を軸に、取り組みを強化した内容に修正する。

マンションの防災に関して、新たな取り組みを検討する。

(2) 住まいの防犯性の向上

【内容修正】 取り組みを強化した内容に修正する。

(3) 健康に配慮した住まいの確保

【内容修正】 取り組みを強化した内容に修正する。

(4) 空き家等への対応

【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。

課題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

【内容修正】 取り組みを強化した内容に修正する。

(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

【新設】 賃貸マンションにおいても、分譲マンションと同様に老朽化等への対応が必要であることから、項目を新設する。

賃貸マンションの特性に応じた管理の適正化と再生への支援のあり方を検討する。

課題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

【内容修正】 取り組みを強化した内容に修正する。

(2) 地域の特性を生かした良好な住環境の形成

【内容修正】 項目名を変更し、取り組みを強化した内容に修正する。

大規模開発等に伴う保育施設や福祉施設の整備の促進について追加する。

(3) 環境問題への対応

【内容修正】 高効率エネルギー設備の導入等を盛り込み、取り組みを強化した内容に修正する。

課題 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

【内容修正】 項目名を変更し、取り組みを強化した内容に修正する。

(2) 子育て世帯への対応

【内容修正】 取り組みを強化した内容に修正する。

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

(1) 区立住宅ストックの有効活用

【内容修正】 特定住宅制度の創設等を軸に、取り組みを強化した内容に修正する。

(2) 公平で的確な運営等

【内容修正】 取り組みを強化した内容に修正する。

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

(1) 多世代交流をめざした住宅まちづくりの推進

【内容修正】 取り組みを強化した内容に修正する。

マンション住民の地域参加の促進について盛り込む。

(2) 地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現

【内容修正】 取り組みを強化した内容に修正する。

(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

【内容修正】 項目の名称を一部変更し、取り組みを強化した内容に修正する。

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

【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。

第 3 章 住宅政策に関する基本的な方針

1 住宅政策を推進していくことの意義

- ・住宅の社会的・個人的機能と役割
【内容修正】社会経済情勢の変化に応じた記載に修正する
- ・少子高齢化への対応の必要性
【新設】地域コミュニティにも多大な影響を及ぼすことから、新たに盛り込む
- ・政策としてのあり方
【内容修正】社会経済情勢の変化に応じた記載に修正する

2 住宅政策を推進するにあたっての視点

- (1) 既存住宅～施策展開
【内容修正】取り組みを強化する内容に修正する
- (2) 関連する～施策展開
【内容修正】社会経済情勢の変化に応じた記載に修正する
- (3) 多様な主体～施策展開
【内容修正】社会経済情勢の変化に応じた記載に修正する

第 4 章 住宅政策の目標と施策の展開

第 1 節 住宅政策の基本目標

【文言修正】 目標の見直しにあたっては、現状と課題を踏まえ、従前の趣旨を継承しながらも刷新の意図を表すとともに簡潔明瞭に伝わるよう、4 目標全ての文言を修正する。

基本目標 1 安全安心な住環境

基本目標 2 住生活の質の向上

基本目標 3 誰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