

---

---

新宿区  
第4次住宅マスタープラン  
(平成30年度～平成39年度)

---

---

～住宅まちづくりに向けて～

【答申案】

(第1章～第4章2節)

## 目次

### 【答申案】

<b>第1章 住宅マスタープランの目的と性格</b>
1 策定の目的
2 性格
3 計画期間
<b>第2章 新宿区における住宅・住環境の現状と課題</b>
第1節 新宿区における住宅・住環境の現状
第2節 新宿区における住宅・住環境の課題
<b>第3章 住宅政策に関する基本的な方針</b>
1 住宅政策を推進していくことの意義
2 住宅政策を推進するに当たっての視点
<b>第4章 住宅政策の目標と施策の展開</b>
第1節 住宅政策の基本目標
第2節 施策の体系
第3節 具体的施策
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

### 【答申対象外（別冊）】

<b>第5章 住宅市街地整備の方針</b>
1 基本的な考え方
2 類型別住宅市街地整備の方針
3 地域別住宅市街地整備の方針
4 東京都住宅マスタープランにおける特定促進地区
<b>第6章 施策を総合的に推進するために</b>
1 関連部局との連携による総合的な取り組み
2 行政・区民・住宅関連事業者等との協働と連携
3 指標の設定による施策の検証
4 地域住宅交付金制度の積極的活用
<b>巻末資料</b>

## 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。

また、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年1月、第3次住宅マスタープランを策定しました。

#### ●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、高齢社会の本格的な到来を迎えました。新宿区は今後も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、特に高齢単身世帯が増加しており、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。

また老朽化した住宅が増えるなかで、居住者の高齢化等に伴い維持管理が不十分な住宅がマンションを中心に増加傾向にあり、適正な管理の普及も重要な課題です。

さらに、マンション住民や単身高齢者を、地域コミュニティのつながりが希薄であり、互いに助け合い暮らし続けることが難しくなっています。

#### ●今回策定に至った背景

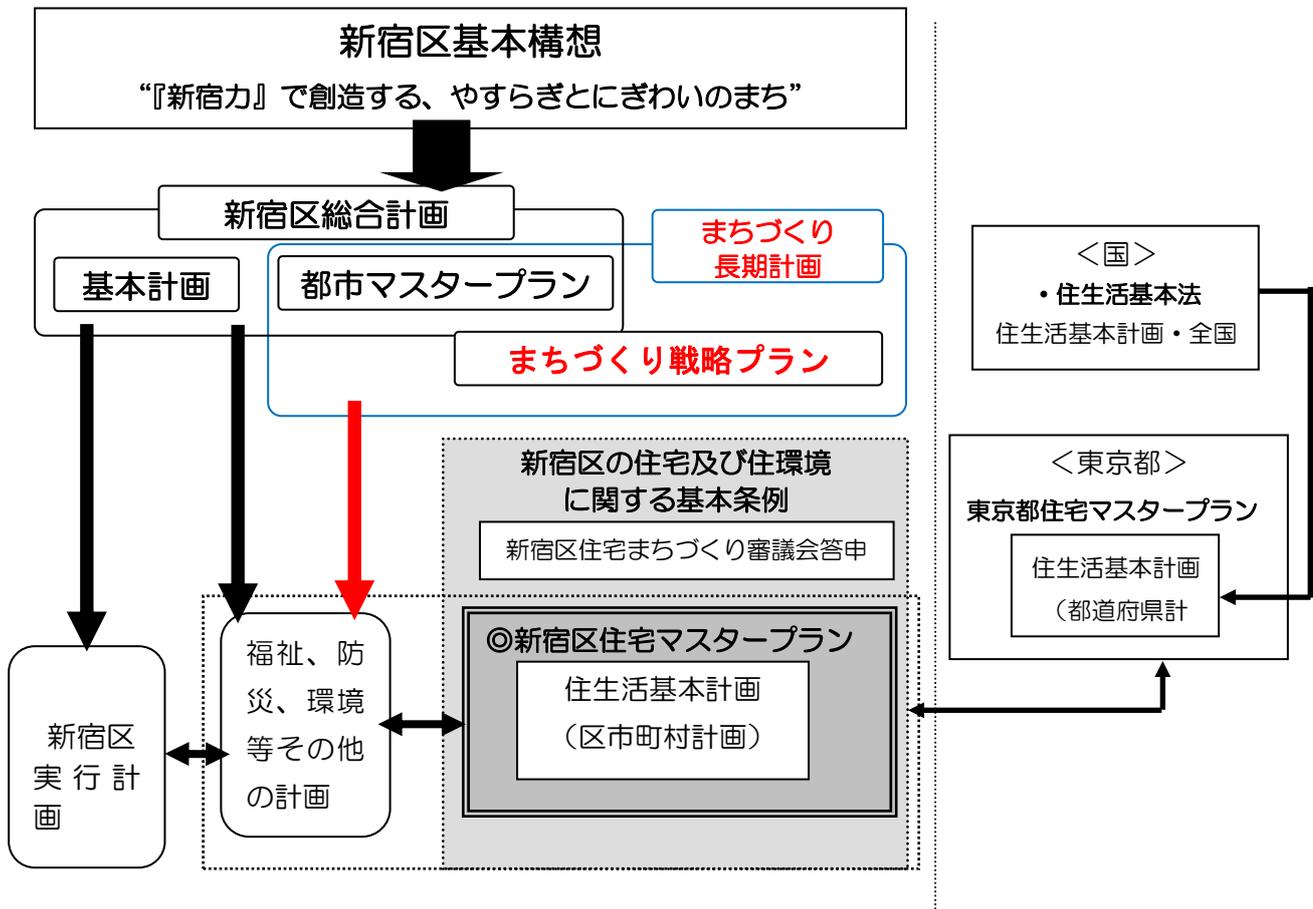
これらの課題に取り組み、地域で連携して住宅の質を向上させ、誰もが安心して住み続けられるまちづくりを実現するために第4次住宅マスタープランを策定します。

## 2 住宅マスタープランの性格

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、この計画は、住生活基本法に基づく住生活基本計画及び都道府県計画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づけ



## 3 計画の期間

この住宅マスタープランの計画期間は、「新宿区総合計画」との整合性を図り、平成30年（2018年）度から平成39年（2027年）度までの10年間とします。

## 第2章 新宿区における住宅・住環境の現状と課題

### 第1節

#### 新宿区における住宅・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、増加傾向の継続が見込まれる

国勢調査による新宿区の総人口（各年10月1日現在）は、1965年から1995年まで減少した後、増加に転じ、2015年は33.3万人になっています（図1）。

今後もしばらく増加傾向が続き、中位推計は2030年に37.3万人でピークを迎え、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、2010年の一般世帯に占める割合は63%で、全国の市区の中で最も高くなっています。

図1 新宿区の総人口の推移（1925～2015年）

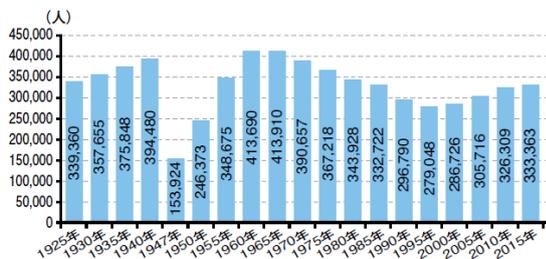
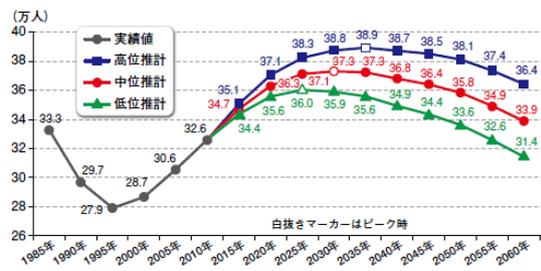
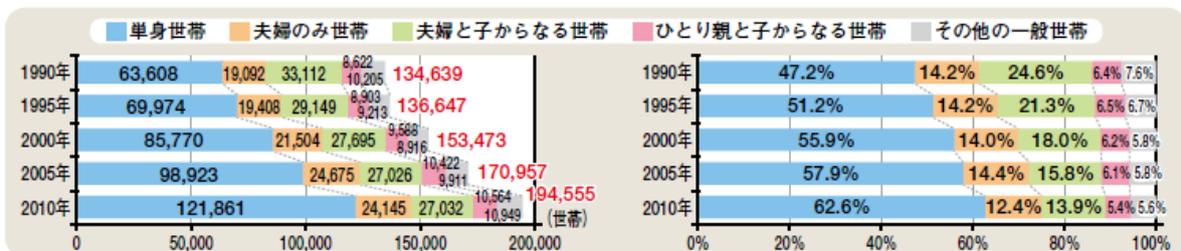


図2 新宿区将来推計人口の推移（総人口）



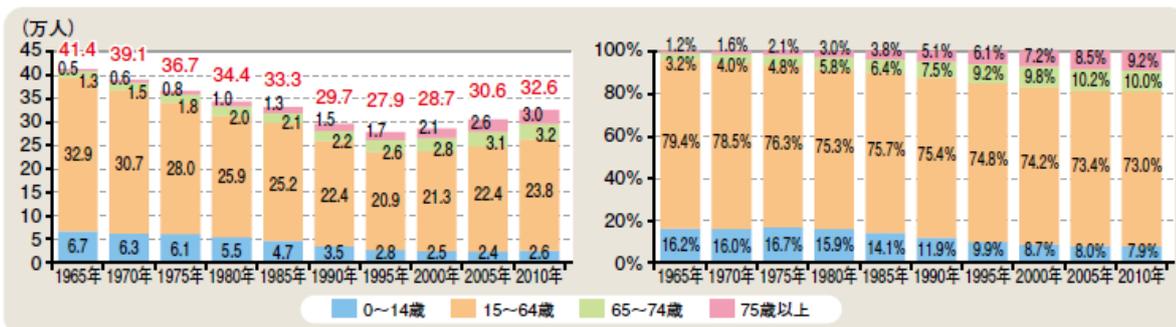
（いずれも新宿区新宿自治創造研究所レポート2015 no.2）



###### ○ 少子高齢化は進行し、高齢者では単身世帯の増加が著しい

少子高齢化は進行し、高齢者人口（65歳以上）割合は一貫して上昇しています（図3）。

図3 新宿区の総人口の推移（1965～2015年）

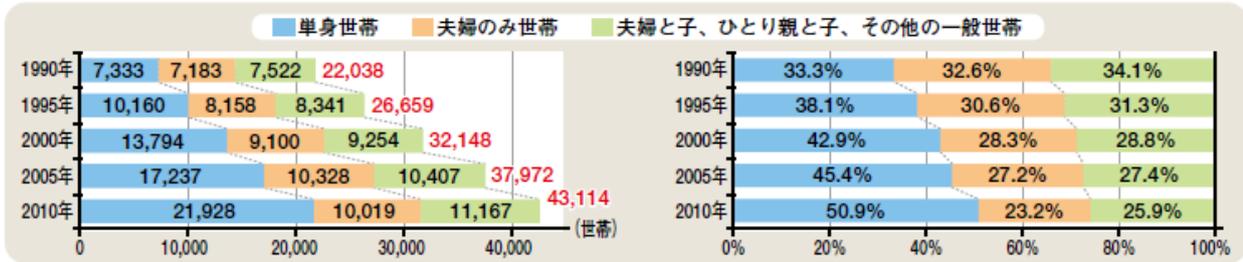


第2章

新宿区における住宅・住環境の現状と課題

また、高齢単身世帯の増加も著しく、世帯主65歳以上の世帯の約5割を占めています（図4）。高齢単身者の一般世帯人員に占める割合は35%で、全国の市区の中で最も高くなっています。

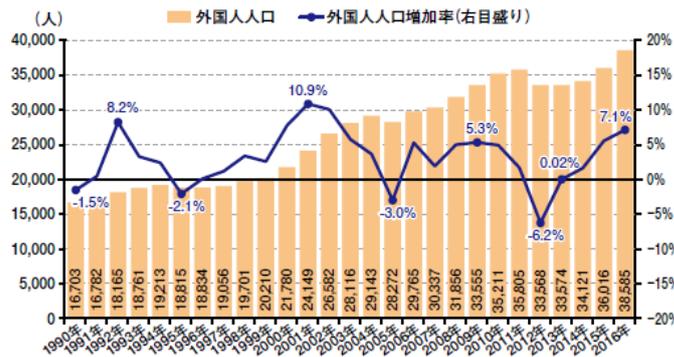
図4 世帯主65歳以上の家族類型別一般世帯数との割合の推移（国勢調査）



○ 外国人口は増加傾向

新宿区は外国人が多く居住する多文化共生都市です。外国人口は東日本大震災・原発事故の影響により、2012年に大きく減少（6.2%減）しましたが、その後再び増加し、2016年は対前年比7.1%増で過去最大の3.9万人になりました（図5）。

図5 外国人口と増加率の推移（1990～2016年）（各年1月1日現在）



## 2 住宅ストック

### ○ 量的に充足している住宅戸数

新宿区内の住宅は、平成 15 年の住宅・土地統計調査で 190,000 戸あり、同年の新宿区の居住世帯数 154,410 世帯を上回りました。現在もその傾向が続いており、住宅は量的に充足しています。

また、28,000 戸以上が空き家（平成 25 年）となっており、住宅数全体の約 12.2% を占めていますが、その割合は平成 5 年以降、わずかながら減少傾向にあります。

#### 【住宅数等の推移】

（資料：住宅・土地統計調査）

	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 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
居住世帯のある住宅数	135,260	154,410	177,580	194,970
5 年間の増減数	-	19,150	23,170	17,390
居住世帯のない住宅数	23,610	35,590	38,310	39,990
5 年間の増減数	-	11,980	2,720	1,680
空き家	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
空き家率（空き家／住宅総数）	13.5%	13.3%	12.6%	12.2%

- ・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  
1560 戸

### ○ 住宅の 8 割を占める共同住宅

平成 25 年の同調査で、区内の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約 85% となっており、平成 20 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、住宅の高層化が進んでいます。

#### 【建て方別住宅数】

（資料：住宅・土地統計調査）

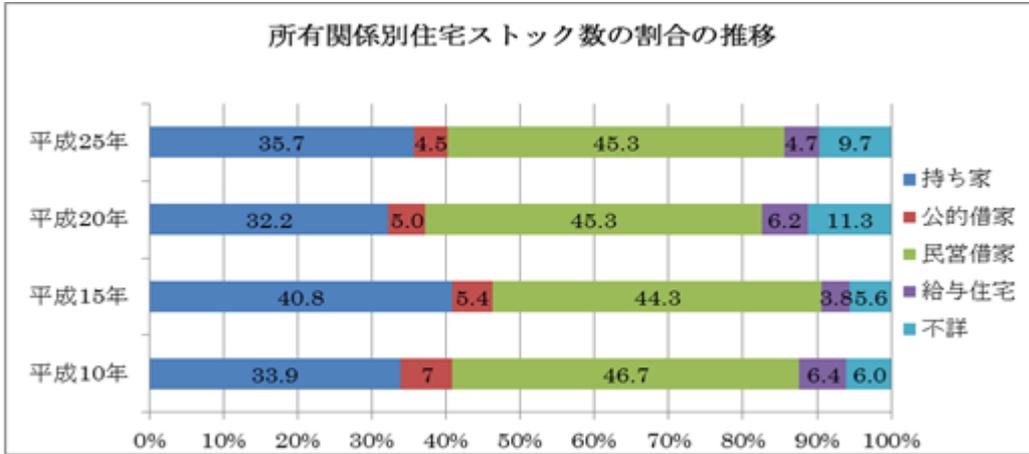
	2003 年(平成 15 年)		2008 年(平成 20 年)		2013 年(平成 25 年)		H15—H25	
	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	増減率(%)
一戸建て	24,230	15.7	22,350	12.6	24,290	12.5	60	0.2
長屋建て	3,580	0.9	1,550	0.9	2,510	1.3	-1,070	-29.9
共同住宅	125,220	82.1	152,480	85.9	167,380	86.0	42,160	33.7
2 階以下	23,580	18.0	23,220	13.1	20,590	10.6	-2,990	-12.7
3~5 階	46,330	33.7	57,060	32.1	65,170	33.5	18,840	40.7
6 階以上	55,310	30.4	72,210	40.7	81,610	42.0	26,300	47.6
その他	1,380	1.7	1,200	0.7	340	0.2	-1,040	-75.4
合計	154,410	100	177,580	100	194,520	100	16,940	9.5

第2章

新宿区における住宅・住環境の現状と課題

○ 住宅の3割が持ち家

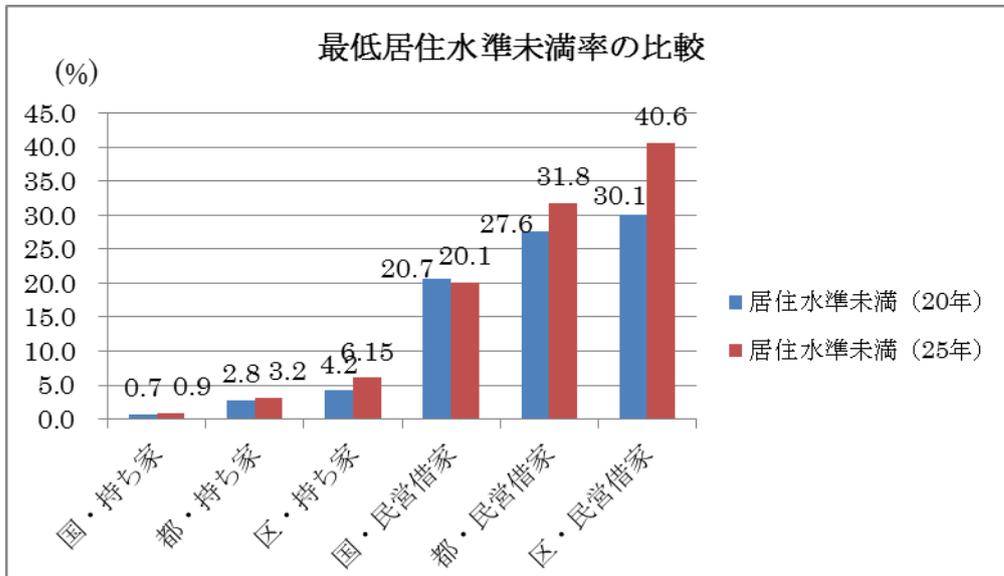
平成 25 年の同調査で、区内の住宅を所有関係別にみると、持ち家が 35.7%、民営借家が 45.3%になっています。平成 20 年調査時では、持ち家が 32.2%、民営借家が 45.3%であり、持ち家の割合が増加しています。



(資料：住宅・土地統計調査)

○ 民営借家で特に低い居住水準

平成 25 年の同調査によると、区内における最低居住水準未達の世帯の割合は、持ち家で 6.1%、民営借家で 40.6%になり、平成 20 年調査時の、持ち家 4.2%、民営借家 30.1%に比べ、その割合は増加経過以降にあり、民営借家における居住水準は低くなっています。ちなみに、全国の平成 25 年における最低居住水準未達の世帯の割合は、持ち家 0.9%、民営借家 20.1%になっています。



(資料：住宅・土地統計調査)

## ○ 住宅の約1割が耐震性不十分

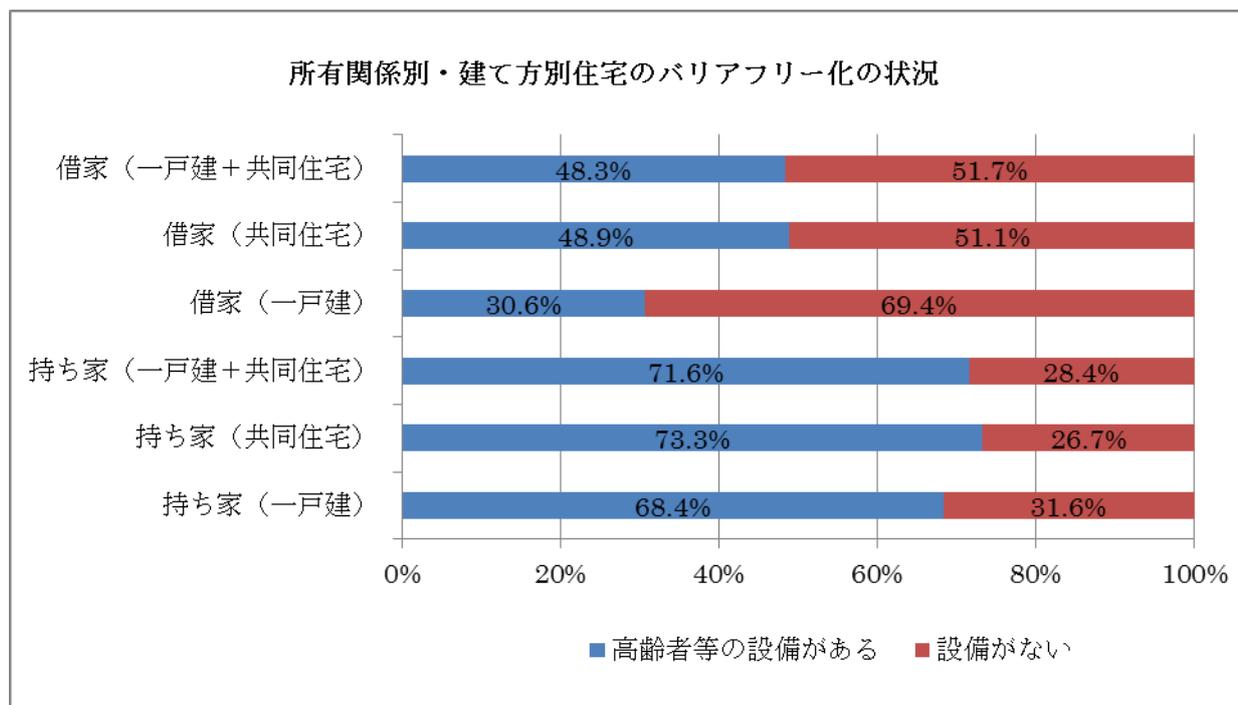
平成25年の同調査によると区内の住宅総数(居住世帯のある住宅数)は、194,970戸あり、このうち、172,000戸(88.2%)の住宅が必要な耐震性能を有しているが見込まれます。一方、22,970戸(11.8%)の住宅が必要な耐震性能を有していないと見込まれます。



(資料：住宅・土地統計調査ほか)

## ○ 借家で遅れている住宅のバリアフリー化

平成25年の同調査によると、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設備が一つでもある住宅の割合は、住宅数の62.8%になります。これを所有の関係別にみると、持ち家で半数近くあるのに対し、借家では5割弱と、借家のバリアフリー化が遅れています。

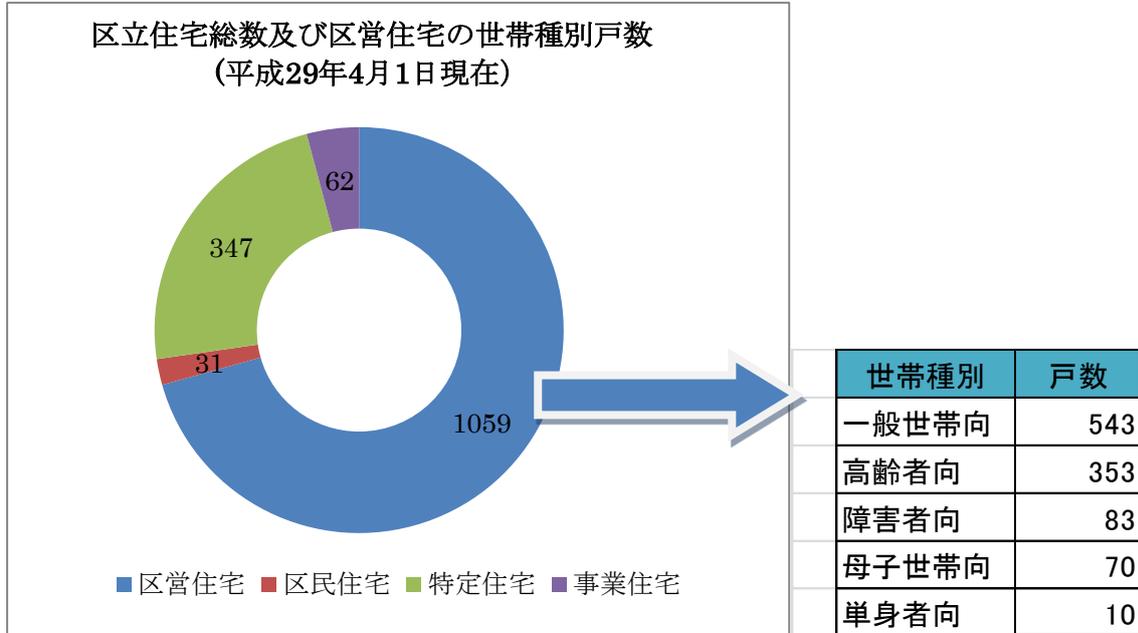


(資料：住宅・土地統計調査)

### 3 区立住宅ストック

#### ○ 区立住宅数

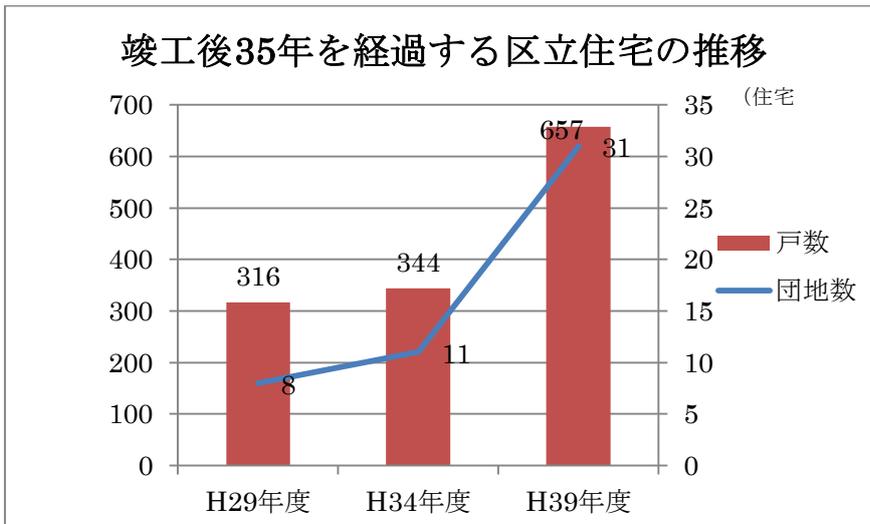
区が管理する区立住宅は、平成 29 年 4 月 1 日現在、1,499 戸あり、その内訳は、区営住宅が 58 団地 1,059 戸、区民住宅が 36 団地 31 戸、特定住宅が 347 戸、事業住宅が 19 団地 62 戸となっています。



(資料：新宿区都市計画部)

#### ○ 更新期を迎える所有型区営住宅

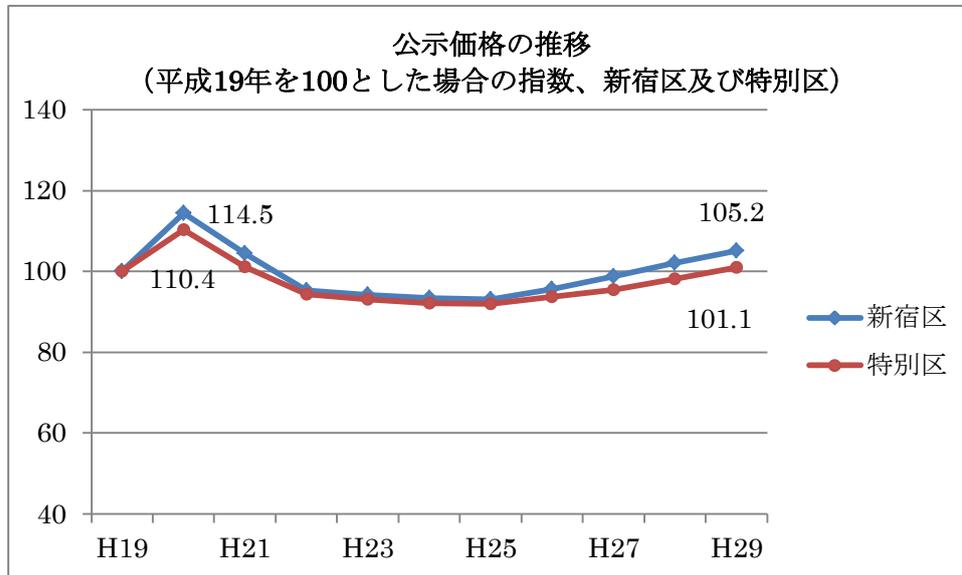
区が所有する区立住宅のうち、今後 10 年間で竣工後 35 年以上を経過し、更新期を迎える区立住宅は区営住宅、特定住宅、事業住宅合わせて、31 団地 657 戸あります。



(資料：新宿区都市計画部)

## 4 地価動向

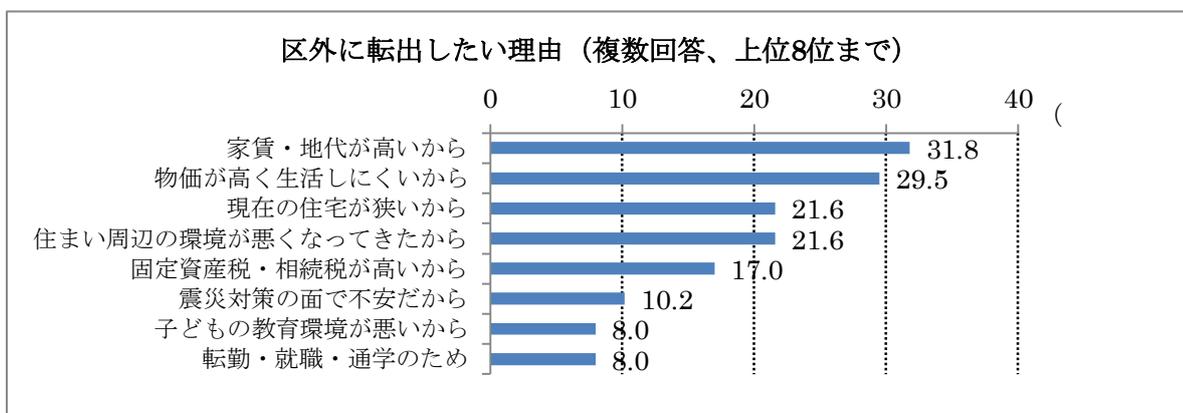
地価公示によると、区内の住宅地における地価は、平成19年から20年にかけて大きく上昇し、平成21年からは下落傾向が続いていました。しかし、平成25年に下げ止まりが見られ、平成26年以降、地価は前年より上昇しています。



(資料：国土交通省)

## 5 区民の定住意識

平成28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。また、「区外に転出したい」理由の上位が、「家賃・地代が高いから」「物価が高く生活しにくいから」「現在の住宅が狭いから」と、住宅関連に起因したのも見られます。



(資料：平成28年度新宿区区民意識調査)

## 第2節

## 新宿区における住宅・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では、従来の想定には収まらない大災害となり、防災対策の重要性が改めて浮き彫りになりました。

新宿区地域防災計画では、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3,683棟。ゆれによる建物全壊に伴う死者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88.2%と推計（耐震改修促進計画）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。

特に、木造住宅が密集している地域においては、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、ひきつづ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。

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、風水害に対する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

文章作成中

## (3) 健康に配慮した住まいの確保

文章作成中

## (4) 空き家等への対応 【新設】

文章作成中

## 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85%を超えています（平成25年住宅・土地統計調査）。

平成28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年以前に建設されたマンションが約3分の1を占めています。

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より、管理組合が十分

機能しない場合が増えています。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、投資用のワンルーム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、空き家が目立ち、やがてスラム化するなど、防犯上・防災上の危険性や、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、全面的改修・建替えに対する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 【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す。

さらに賃貸マンションは、所有者が居住しておらず、日常の管理が不十分になるなど、分譲マンションとは異なった側面があります。

このため、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が課題といえます。

## 3 さらに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

文章作成中

### (2) 地域の特性を生かした良好な住環境の形成

文章作成中

### (3) 環境問題への対応

文章作成中

## 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

文章作成中

### (2) 子育て世帯への対応

文章作成中

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

文章作成中

(2) 公平で的確な運営等

文章作成中

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

文章作成中

(2) 地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現

文章作成中

(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

文章作成中

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】

(1) 増加するワンルームマンションへの対応

文章作成中

(2) シェアハウス等の多様な住まい方の増加 【新設】

文章作成中

(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】

文章作成中

## 第3章 住宅施策に関する基本的な方針

### 1 住宅施策を推進していくことの意義

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、住宅は、都市やまちなみを構成する重要な要素として、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るとともに、豊かな地域社会の形成に大きな役割を担うという社会的性格を有しています。

また、**少子高齢化の進行は、地域社会の形成に影響を与えるため、対応が急がれます。**したがって、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は、安心して住み続けられるまちづくりを進める上で重要な意義を有するものであり、総合的・計画的・効率的に推進される必要があります。

### 2 住宅施策を推進するにあたっての視点

#### (1) 既存住宅ストックや市場の活用を重視した施策展開

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、量的には充足しています。

しかし、最低居住水準に満たない住宅は増加しており、バリアフリー化していない住宅も依然として多い状況です。さらに、既存ストックの質の改善が必要となっています。

**また既存ストックの老朽化が進み、適正な維持管理による長寿命化が求められています。長寿命化は省資源の視点から環境問題への対応としても重要です。**

そこで、今後は、住宅をいかに有効に活用していくかという観点と、居住水準については、最低居住面積水準未済世帯の早期解消を図るとともに、将来的には都心型居住水準(\*)の実現をめざしていくという観点から、施策を展開していく必要があります。

一方、家族形態やライフスタイルの変化等による居住ニーズの多様化・高度化に的確に対応していくには、市場機能の活用に加えて、高齢者や障害者等、市場では自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に向けた支援が重要です。

\*都心型居住水準：「新宿区住宅及び住環境に関する基本条例」に基づき新宿区が長期的に達成すべき住宅水準として「新宿区住宅まちづくり審議会」が示した基準であり、国が定める「最低居住面積水準」と「都市居住型誘導居住面積水準」の概ね中間値を目標としている。

(2) 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開

○高齢者や障害者等への住まいの安定確保には、福祉分野との連携が不可欠

文章作成中

(3) 多様な主体との共同と連携による施策展開

○区民や地域団体、住宅関連事業者等との連携の重要性

文章作成中

## 第4章 住宅政策の目標と施策の展開

### 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する。

#### 1 安全安心な住環境

(第3次住宅マスタープラン:「だれもが安心して暮らせる住まいづくり・まちづくり」)

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。そこで住宅の耐震化をはじめ、不燃化の促進、日常生活における防災対策や防犯性の向上、健康に配慮した住宅の普及促進が求められています。

#### 2 住生活の質の向上

(第3次住宅マスタープラン:「住生活の豊かさを実感できる住まいづくり・まちづくり」)

文章作成中

#### 3 誰もが住み続けられる住まい・まちづくり

(第3次住宅マスタープラン:「安定した居住を確保できるしくみづくり」)

文章作成中

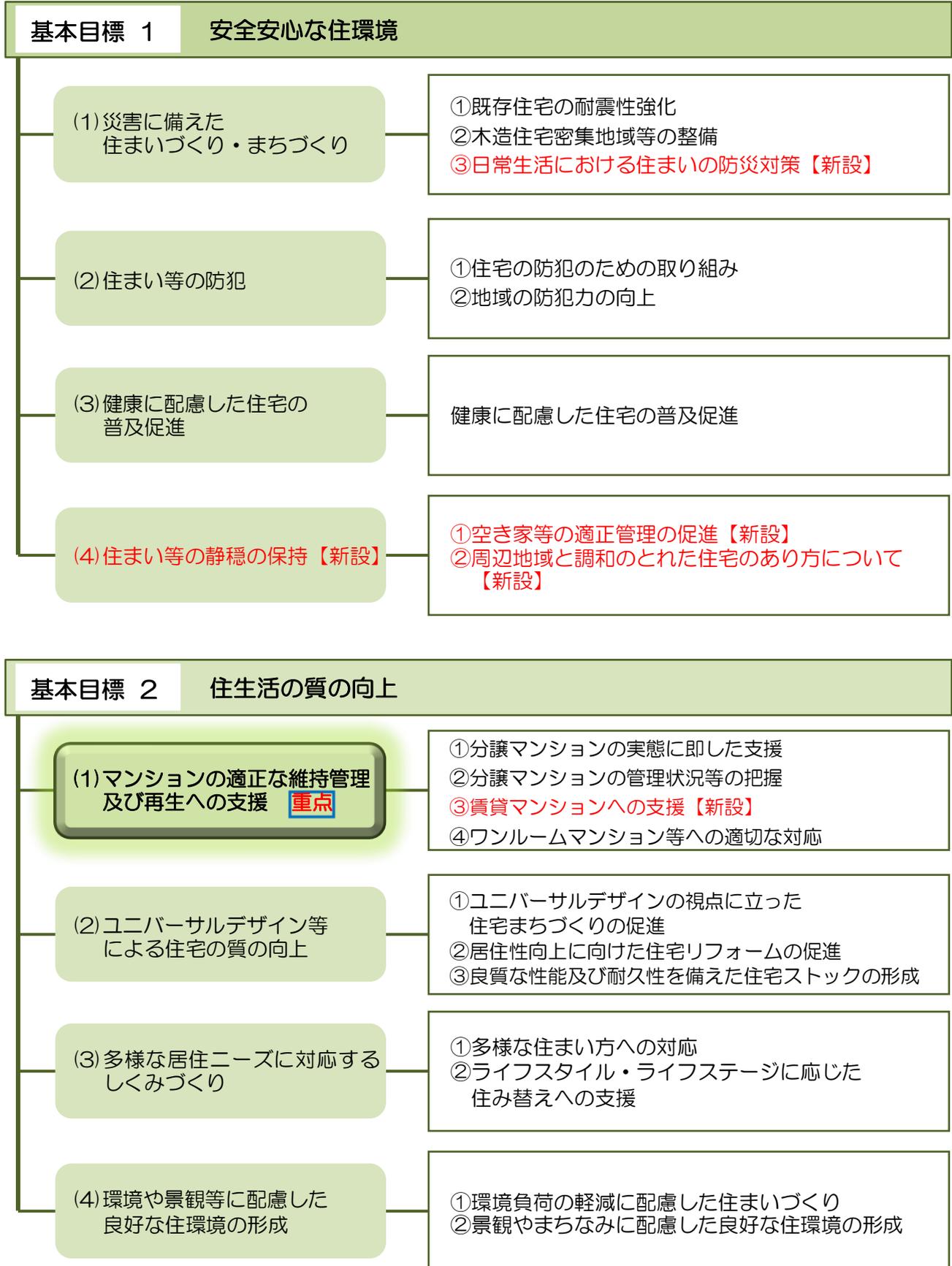
#### 4 地域社会を育てる

(第3次住宅マスタープラン:「地域コミュニティを主体としたすまいづくり・まちづくり」)

文章作成中

第2節

目標を達成するための施策の体系



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 **重点**

- ① 民間賃貸住宅等への円滑入居の促進
- ② 居住継続を支援していくための施策の拡充

(2) 安心して子育てできる居住環境づくり

- ① 子育て世帯に対する居住継続の支援
- ② 子育てに適した居住環境の形成

(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

- ① 区営住宅の建替え等
- ② セーフティネット機能の強化
- ③ 区立住宅の再編 **【新設】**

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

- ① 安全・安心の住宅まちづくり
- ② 地域協働の住環境づくりへの支援

(2) 多文化共生の住環境づくり

多文化共生の住環境づくり

(3) 活発な多世代交流のための住環境づくり **【新設】**

活発な多世代交流のための住環境づくり **【新設】**