

平成 29 年度第 4 回
新宿区住宅まちづくり審議会
資料 2

新宿区住宅マスタープラン

～住宅まちづくり 2027～

(素案)

平成 29 (2017) 年 月

新 宿 区

目次

第1章	住宅マスタープランの目的と性格	1
1	住宅マスタープラン策定の目的	2
2	住宅マスタープランの性格	3
3	計画の期間	3
第2章	新宿区における住宅・住環境の現状と課題	5
第1節	新宿区における住宅・住環境の現状	6
1	人口と世帯	6
2	住宅ストック	11
3	区立住宅ストック	15
4	地価動向	16
5	区民の定住意識	16
第2節	新宿区における住宅・住環境の課題	18
1	安全・安心な住まいづくり・まちづくり	18
(1)	住宅の安全性の確保	18
(2)	住まいの防犯性の向上	18
(3)	健康に配慮した住まいの確保	19
(4)	空き家等への対応	19
2	質の持続が求められるマンションストック	20
(1)	分譲マンション等の管理の適正化と再生の促進	20
(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	20
3	さらなる改善が必要な住宅の質及び住環境	21
(1)	居住面積水準・住宅性能水準の向上	21
(2)	地域の特性を活かした良好な住環境の形成	21
(3)	環境問題への対応	22
4	少子高齢化の進行にともなう住生活への影響	23
(1)	高齢者の居住の安定	23
(2)	子育て世帯への対応	23

5	区立住宅ストックの有効活用と公平で的確な運営等	24
(1)	区立住宅ストックの有効活用	24
(2)	公平で的確な運営等	24
6	地域コミュニティづくりとしての住宅まちづくり	25
(1)	多世代交流をめざした住宅まちづくりの推進	25
(2)	地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現	25
(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	26
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	27
(1)	増加するワンルームマンションへの対応	27
(2)	シェアハウス等の多様な住まい方の増加	27
(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	27
第3章 住宅施策に関する基本的な方針		29
1	住宅施策を推進していくことの意義	30
2	住宅施策を推進するにあたっての視点	31
(1)	住宅ストックの活用を重視した施策展開	31
(2)	関連する施策分野との連携による総合的な施策展開	31
(3)	多様な主体との協働と連携による施策展開	32
第4章 住宅政策の目標と施策の展開		33
第1節 住宅施策の基本目標		35
1	安全・安心な住環境	35
2	住生活の質の向上	35
3	だれもが住み続けられる住まい・まちづくり	35
4	地域社会を育てる	35
第2節 目標を達成するための施策の体系		36
第3節 目標を達成するための具体的施策		38
【基本目標1】	安全・安心な住環境	38
(1)	災害に備えた住まいづくり・まちづくり	38
(2)	住まい等の防犯	41
(3)	健康に配慮した住宅の普及促進	42
(4)	住まい等の静穏の保持	43

【基本目標2】住生活の質の向上	44
（1）マンションの適正な維持管理及び再生への支援	44
（2）ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上	46
（3）多様な居住ニーズに対応するしくみづくり	49
（4）環境や景観、暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成	51
【基本目標3】だれもが住み続けられる住まい・まちづくり	54
（1）高齢者や障害者等の住まいの安定確保	54
（2）安心して子育てできる居住環境づくり	56
（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	58
【基本目標4】地域社会を育てる	60
（1）地域協働の住環境づくり	60
（2）多文化共生の住環境づくり	62
（3）活発な多世代交流のための住環境づくり	63
第5章 住宅市街地整備の方針	65
1 具体的な考え方	66
2 類型別住宅市街地整備の方針	68
3 地域別住宅市街地整備の方針	75
4 東京都住宅マスタープランにおける特定促進地区	97
第6章 施策を総合的・計画的に推進するために	99
1 協働・連携による総合的な取り組み	100
2 計画的な推進のために	100
参考資料	105
1 用語解説	106
2 関連データ	115

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次住宅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。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、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ていますが、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ます。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、経年による老朽化した住宅や更新期を迎え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の傾向にあります。これらの住宅の適正な管理の普及も重要な課題です。

さらに、マンション住民や単身高齢者の住民総数に対する比率の高い新宿区においては、地域コミュニティのつながりが希薄になりつつあり、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

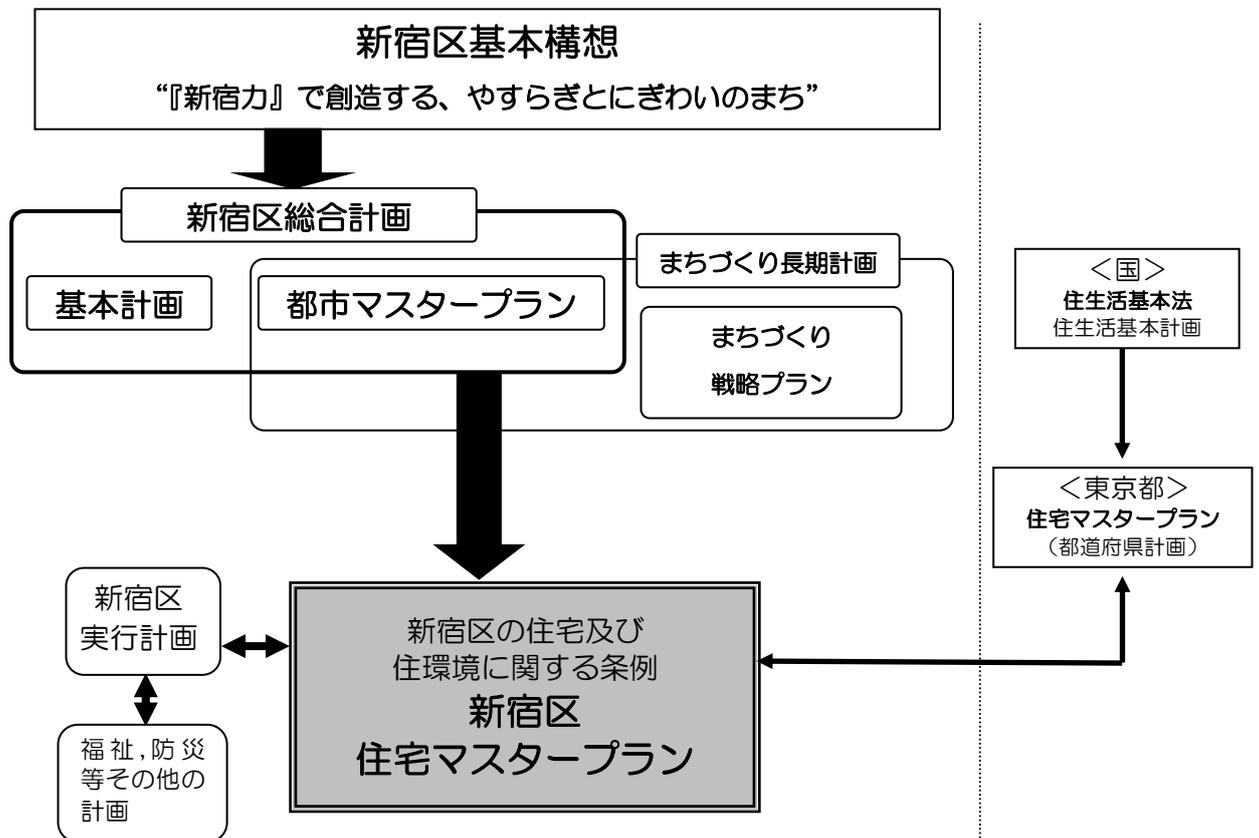
これらの課題に取り組み、地域で連携して住宅の質を向上させ、誰もが安心して住み続けられるまちづくりを実現するために第4次住宅マスタープランを策定します。

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、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

第4次住宅マスタープランの計画期間は、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。これは、「新宿区総合計画」との整合性を図るものです。

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

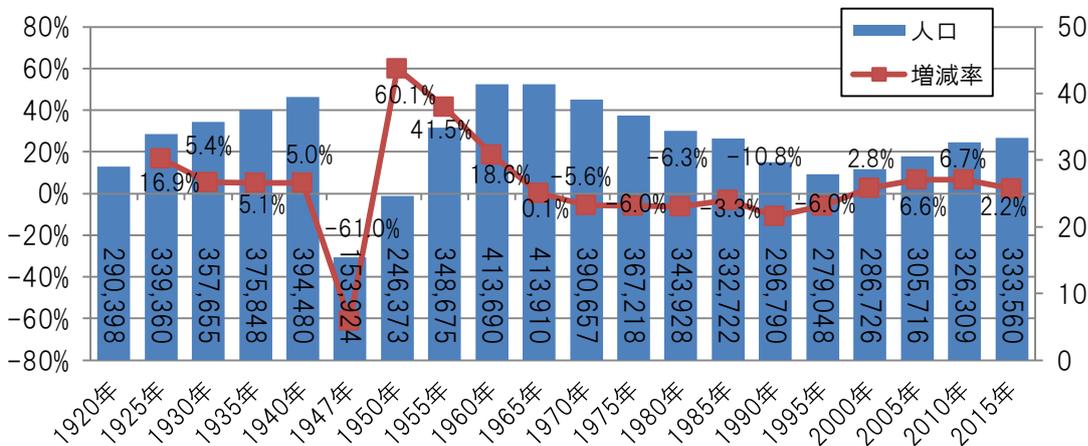
○ 人口・世帯数ともに増加しており、今後も同傾向の継続が見込まれる

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年は約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、中位推計では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）。

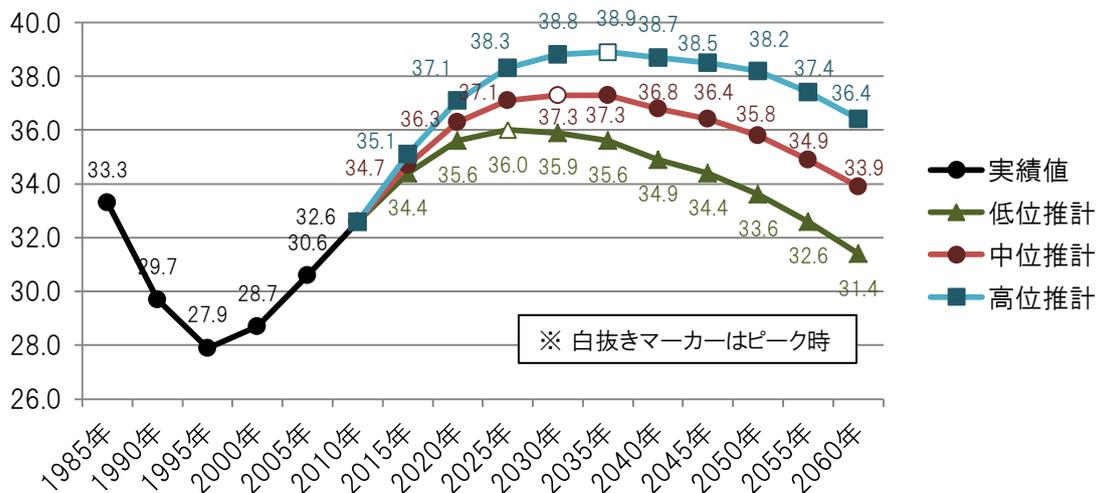
図1 新宿区の総人口の推移（1925～2015年）

（万人）



【資料：新宿区自治創造研究所Webレポート 2015年国勢調査集計結果①】

図2 新宿区将来推計人口の推移（総人口）



資料：研究所レポート2015 NO.2データでみる新宿区の姿（2016（平成28）年3月 新宿区新宿自治創造研究所

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、2015年の一般世帯に占める割合は約65%で、全国の市区の中で最も高くなっています(図3-1、3-2)。

図3-1 区内の構成別の世帯数

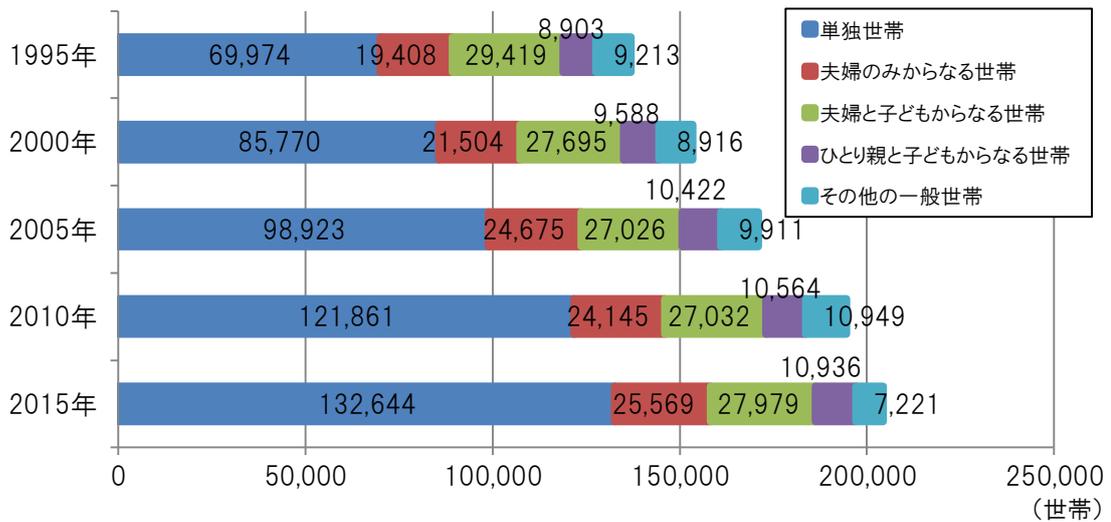
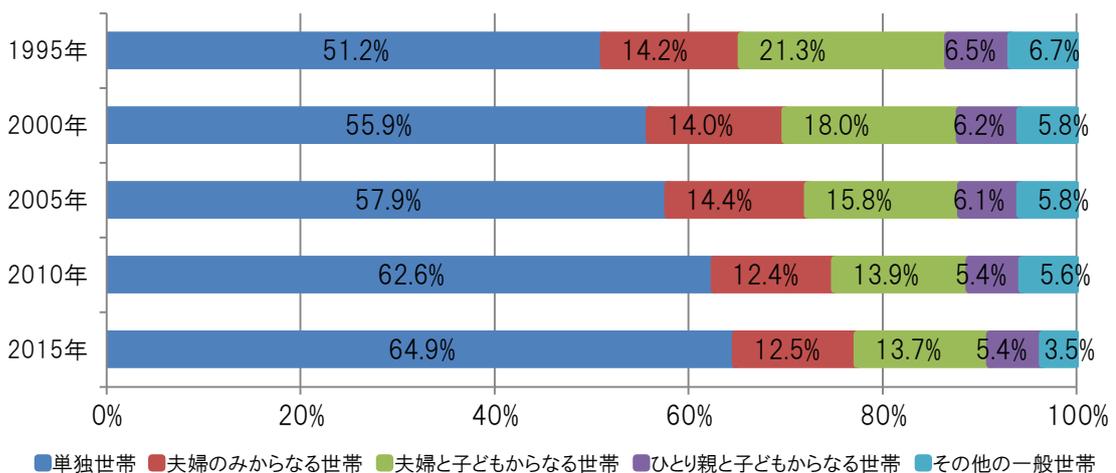


図3-2 区内の世帯構成の割合



【資料：図3-1、3-2ともに新宿区自治創造研究所Webレポート 2015年国勢調査集計結果①】

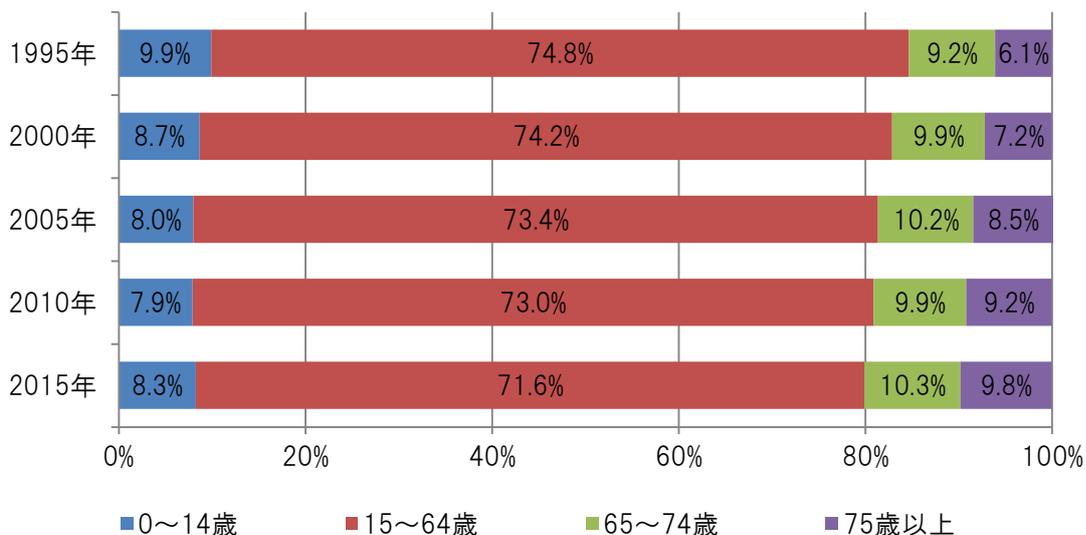
○ 少子高齢化は進行し、高齢者では単身世帯の増加が著しい

年少人口（0～14歳）はほぼ横ばいです。一方で高齢者人口（65歳以上）は一貫して増加しており、少子高齢化は進行しています。（図4-1，4-2）。

図4-1 新宿区の総人口の推移（1965～2015年）



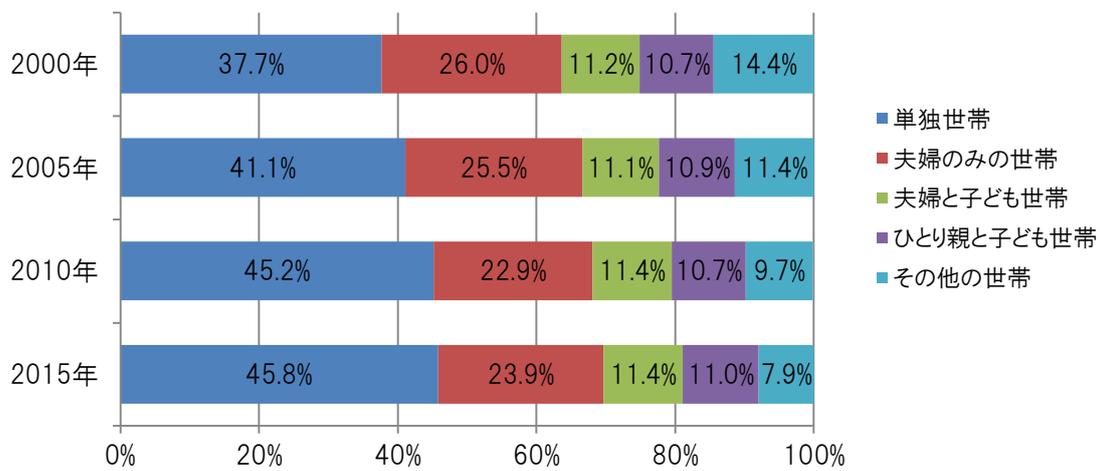
図4-2 新宿区の年齢別人口の割合の推移



【資料：図4-1、4-2ともに新宿区自治創造研究所Webレポート 2015年国勢調査集計結果①】

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5）。高齢単身者の一般世帯人員に占める割合は約35%（表1）で、全国の市区の中で最も高くなっています。

図5 区内の世帯主65歳以上の家族類型別一般世帯数との割合の推移



【資料：新宿区自治創造研究所Webレポート 2015年国勢調査集計結果①】

表1 単身世帯割合・高齢者単身割合の高い市区町村

(単身世帯割合)

1	東京都青ヶ島村	67.2%
2	新宿区	62.6%
3	渋谷区	62.5%
4	沖縄県北大東村	61.6%
5	豊島区	60.9%
6	東京都御蔵島村	60.6%
7	中野区	60.2%
8	鹿児島県十島村	58.7%
9	沖縄県渡嘉敷村	57.9%
10	鹿児島県三島村	57.9%
特別区部		49.1%
全国		32.4%

※単身世帯数／一般世帯数

(高齢単身者割合)

1	東京都青ヶ島村	57.1%
2	東京都御蔵島村	45.8%
3	鹿児島県十島村	38.6%
4	東京都小笠原村	37.9%
5	東京都三宅村	35.7%
6	新宿区	34.5%
7	鹿児島県宇検村	34.4%
8	渋谷区	33.7%
9	杉並区	33.4%
10	豊島区	33.1%
特別区部		26.8%
全国		17.4%

※黄色は23区

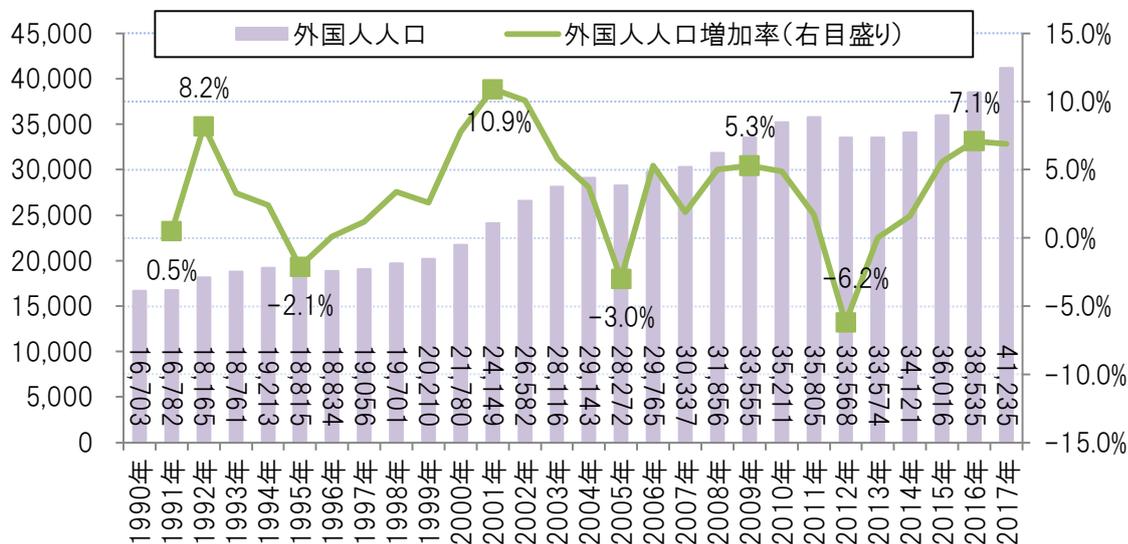
※65歳以上単身世帯(者)数／65歳以上一般世帯

【資料：平成22年国勢調査】

○ 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、2017年は対前年比6.9%増で過去最大の約4.1万人になりました（図6）。

図6 外国人人口と増加率の推移(1990～2017年)(各年1月1日現在)



【資料：新宿区住民基本台帳ほか】

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% を占めており、空き家の総数は増加傾向が続いています（表 2）。

表 2 区内の住宅数等の推移

	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%

平成 25 年調査時の空家（28,560 戸）の内訳

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：4,890 戸

【資料：住宅・土地統計調査（平成 10 年～25 年）】

○ 住宅の8割を占める共同住宅

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平成25年に約86%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、建物の更新、住宅の高層化が進んでいます。(表3)

表3 区内の建て方別住宅数

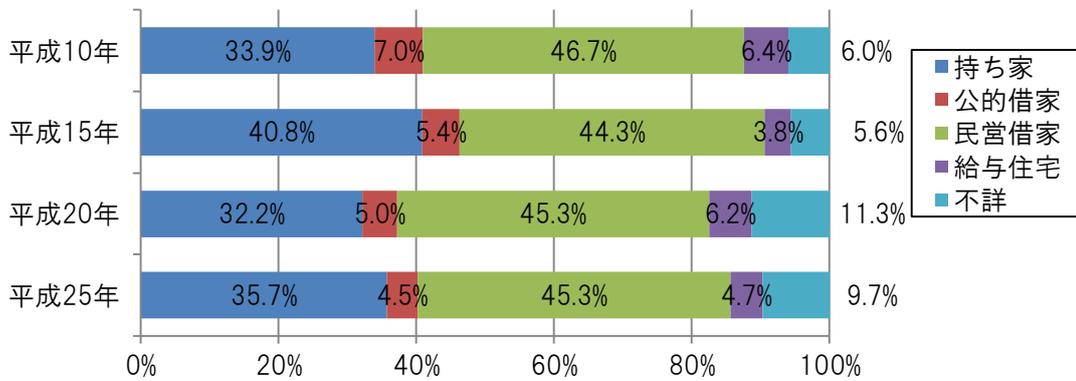
	2003年(平成15年)		2008年(平成20年)		2013年(平成25年)		H15—H25	
	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	増減率(%)
一戸建て	24,230	15.7	22,350	12.6	24,290	12.5	60	0.2
長屋建て	3,580	0.9	1,550	0.9	2,510	1.3	-1,070	-29.9
共同住宅	125,220	82.1	152,480	85.9	167,380	86.0	42,160	33.7
2階以下	23,580	18.0	23,220	13.1	20,590	10.6	-2,990	-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

【資料：住宅・土地統計調査（平成15年～25年）】

○ 住宅の3割が持ち家

区内の住宅を所有関係別にみると、平成25年では持ち家が35.7%、民営借家が45.3%になっています。平成20年では、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（図7）。

図7 区内の所有関係別住宅ストック数の割合の推移

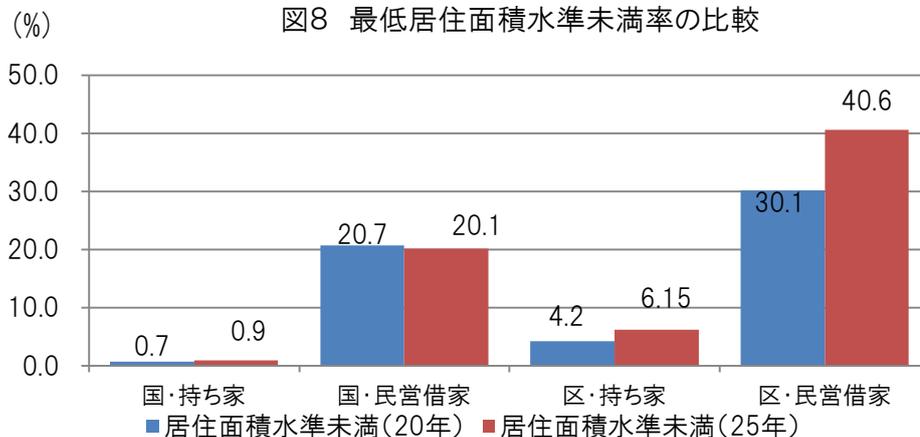


【資料：住宅・土地統計調査（平成10年～25年）】

○ 民営借家で特に低い居住面積

平成25年の区内における最低居住面積水準未満の世帯の割合は、持ち家で6.1%、民営借家で40.6%になり、平成20年の、持ち家4.2%、民営借家30.1%に比べ、その割合は増加傾向にあり、民営借家における居住面積水準は低くなっています。全国の平成25年における最低居住面積水準未満の世帯の割合（持ち家0.9%、民営借家20.1%）と比べ高い水準です（図8）。

図8 最低居住面積水準未満率の比較

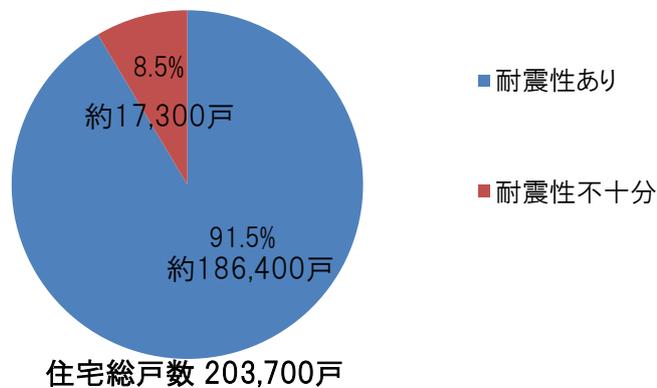


【資料：住宅・土地統計調査（平成20年～25年）】

○ 住宅の約1割が耐震性不十分

区内の住宅総数（居住世帯のある住宅数）は、平成28年で203,700戸あり、このうち、186,400戸（91.5%）の住宅が必要な耐震性能を有していると見込まれます。一方、17,300戸（8.5%）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（図9）。

図9 新宿区における住宅の耐震化の状況（平成28年3月）

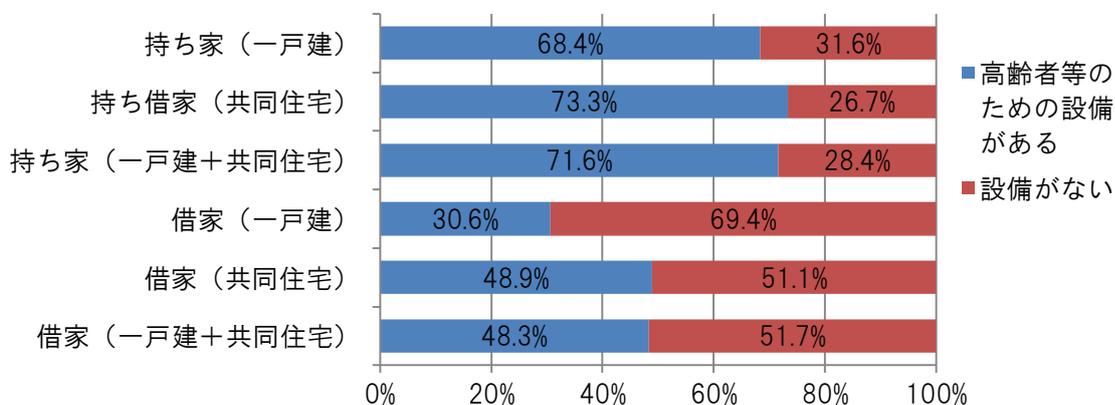


【資料：新宿区都市計画部】

○ 借家で遅れている住宅のバリアフリー化

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ための設備が一つでもある住宅の割合は、平成25年に借家で48.3%、持ち家で71.6%であり、借家のバリアフリー化が遅れています（図10）。

図10 区内の所有関係別・建て方別住宅のバリアフリー化の状況



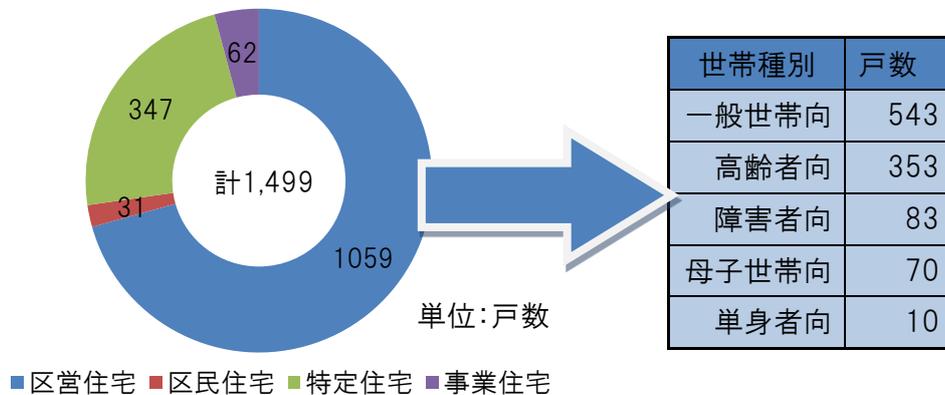
【資料：平成25年 住宅・土地統計調査】

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（図 11）。

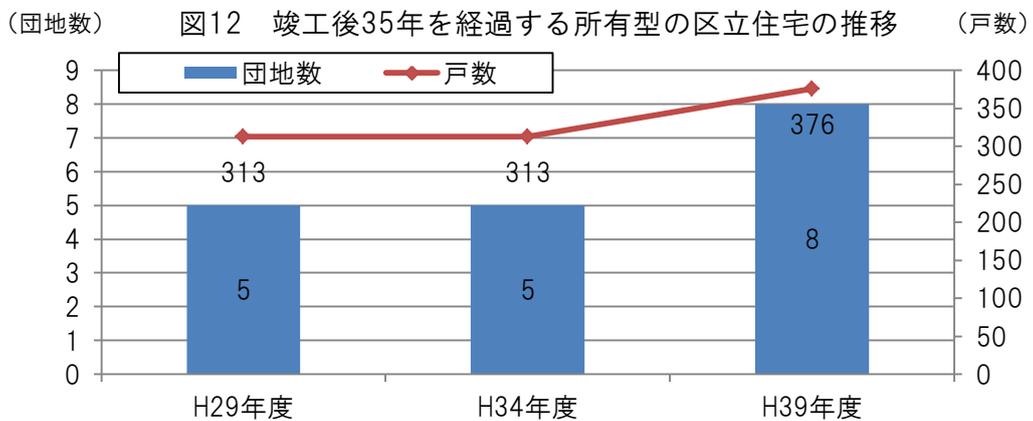
図 11 区立住宅総数及び区営住宅の世帯種別戸数（平成 29 年 4 月 1 日時点）



【資料：新宿区都市計画部】

○ 更新期を迎える所有型の区立住宅

区が所有する区立住宅、18 団地 741 戸のうち、今後 10 年間で竣工後 35 年以上を経過し、更新期を迎えるものは区営住宅、特定住宅、事業住宅合わせて、8 団地 376 戸あります（図 12）。

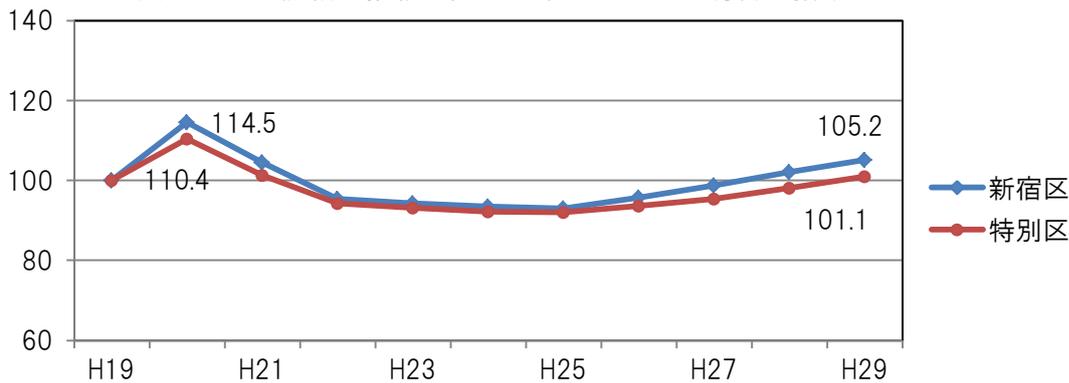


【資料：新宿区都市計画部】

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（図13）。

図13 公示価格の推移(平成19年を100とした場合の指数)

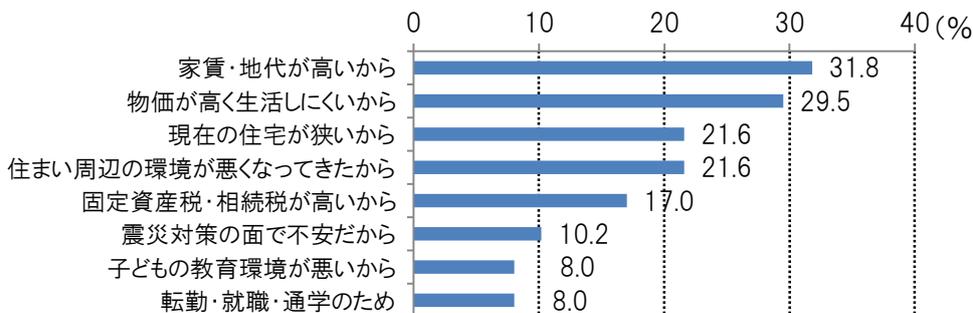


【資料：国土交通省】

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。一方で、「区外に転出したい」理由では、上位に「家賃・地代が高いから」、「現在の住宅が狭いから」と、住宅関連に起因したものも見られます（図14）。

図14 区外に転出したい理由(複数回答、上位8位まで)



【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によると、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、建物全壊は3,683棟、揺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91.5%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、引き続き、地域の防災機能と住環境の向上を図る必要があります。

また、平成28年度に実施した新宿区マンション実態調査によると、分譲マンション、賃貸マンションともに8割以上のマンションで災害対応マニュアルの作成・周知がなされていませんでした。加えて、耐震診断については、旧耐震基準のマンションのうち分譲マンションでは、約3割、賃貸マンションでは約7割が未実施という、マンションの防災対応の遅れが目立つ結果となりました。

このため、マンションの防災力向上を図る取組みが求められます。

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、風水害に向けた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

新宿区内の年間侵入窃盗発生件数は、防犯啓発活動や防犯設備の整備促進により過去10年間で約4割減少しました。しかし、区民の区政への要望に「防犯・地域安全対策」が上位を占めるなど、区民の地域の防犯に対する関心・不安は依然高いものです。

住まいの防犯性の向上とともに、地域の安全対策への取組みがより一層求められます。

(3) 健康に配慮した住まいの確保

住まいの健康への影響としては、住宅の建材や家具などから発生する揮発性化学物質によるシックハウス症候群や、アスベストによる健康被害などが問題となっています。住まいにおける健康面から安全・安心の確保は重要です。

(4) 空家等への対応

本来、建築物等は所有者や管理者等が適切に管理すべきものですが、所有者等が適切な管理を怠ることで、防災・防犯上の問題がある空き家や環境上の問題となり得るいわゆるごみ屋敷になってしまう事例があります。老朽化が進んだ空き家は、火災の発生や防犯上の危険性もさることながら、倒壊等の危険性も懸念されます。また、ごみ屋敷においては、衛生上も周囲へ悪影響を及ぼす恐れがあります。

空家等が原因となる犯罪や火災、倒壊等の事故を防ぎ、安全で衛生的な住環境の維持のためにも、管理不全状態の空家等の解消に向けて取り組むことが重要です。

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86%となっています（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を占めており、既存ストックにおける耐震性能の向上も必要です。

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伴う所有者の不在などにより、管理組合が十分に機能しない場合が増えていきます。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、空き家が増加し、やがてスラム化するなど、防災上・防犯上の危険性や、衛生環境・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耐震補強を含む改修・全面改修・建替えに関する組合への支援を、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

賃貸マンションにおいても、分譲マンション同様、老朽化等への対応が必要です。

また賃貸マンションは、所有者が居住しておらず、日常の管理が不十分になる恐れがあるなど分譲マンションとは異なった側面があり、そ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

平成25年の住宅・土地統計調査（図8）によれば、区内の民営借家では、最低居住面積水準未達の世帯が約4割あることに加え、住宅内に手すりや、またぎやすい浴槽などの設備が一つでも整っている住宅の割合が約半数（図10）しかないなど、持ち家の住宅に比べて低い水準になっています。

とりわけ、最低居住面積水準未達の世帯の割合は、過去の同調査と比較して悪化していることから、その原因の究明と対応が課題となっています。

一方、社会経済情勢の変化や少子高齢化の進行等により、住生活が多様化していることから、居住者ニーズや社会的要請に応える機能や性能を有する住宅の形成が必要となっています。それと同時に、多様な居住ニーズによる住まい方への支援の取り組みが、より一層求められています。

また、高齢化が一層進んでいく中で、既存住宅のバリアフリー化やユニバーサルデザインの視点を取り入れた住宅の整備を進め、住宅性能を向上させていくとともに、ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えへの支援を推進していく必要があります。

住宅のリフォームについては、耐震改修やバリアフリー化への関心が高まっている中で、工事契約に関してのトラブルや手抜き工事による消費者トラブルが増加しているほか、悪質な勧誘により高齢者が被害にあう事件も多発していることなどから、こうしたトラブルを防ぐための施策の充実とともに、居住者のニーズに合った効果的なリフォームの実施が求められています。

(2) 地域の特性を活かした良好な住環境の形成

住宅は、景観・まちなみの重要な要素です。景観に対する区民の意識も高まる中、地域の文化や地域の特性に合った景観誘導を主体とした住環境の形成が求められます。

また、大規模開発等及び同開発に伴う集合住宅等においては、良好な住環境形成のため、保育施設や福祉施設等のそれぞれの地域に必要な施設の整備も誘導する必要があります。

(3) 環境問題への対応

2020年以降の地球温暖化対策の新しい国際ルールである「パリ協定」が2016年12月に発効されました。これに伴い、国内では「2030年度までに、2013年度比で温室効果ガスの排出を26%削減」し、2050年には80%削減する目標が掲げられています。

また、地球温暖化とともに、気温上昇の要因で、都市型集中豪雨を引き起こすと言われているヒートアイランド現象が深刻な問題となっています。ヒートアイランド現象の原因として、コンクリート建築物の増加、自動車や建築物から排出される熱など活発な都市活動による都市排熱、緑や水面の減少などが考えられます。住宅からも多くの熱が排出されています。

このため、住宅や住環境面においても、熱の排出量の削減に努めるとともに、太陽光、地中熱などの再生可能エネルギーや排熱などの未利用エネルギーの普及促進や緑化の推進など、環境への負荷をできるだけ抑える取り組みが求められています。

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

民間賃貸住宅において、保証人を見つけることが困難なことや家賃の支払い、入居中の事故、住宅の使用方法への不安などを理由に、高齢者が入居制限されている状況が依然としてみられます。

さらに、新宿区の住宅相談では、立ち退き要求や家賃が高いことによる高齢者世帯の住み替え相談が多くなっています。住み慣れた住居の移転を余儀なくされた世帯にとっては、住み替えのための費用も大きな負担となっています。

これらの世帯が安心して住み続けられるための施策やアパート経営者などの貸主の不安の解消を図ることが必要です。

(2) 子育て世帯への対応

合計特殊出生率は、平成 17 年に全国で 1.26 と過去最低を記録して以降、緩やかに回復基調で、新宿区においても同 0.79 から平成 27 年には 1.02 となっています。

しかし依然として低い状況が続いており、少子化対策としての住宅政策の必要性は依然として高いといえます。

また、持ち家に住む高齢者世帯は比較的広い家に住む一方で、教育費などの経済的な負担が大きい子育て世帯は比較的狭い家に住んでいる状況がみられます。

少子化対策の一環として、子育て世帯への居住支援や円滑な住み替えの推進、地域で子育てを支援するしくみづくりなど、未来を担う子どもたちを安心して生み育てられる居住環境を整備することが重要になります。

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

区立住宅のうち、所有型区営住宅は、その多くが今後10年間で竣工から35年を経過し、更新期を迎えます。

また、借上型区営住宅は、平成39年度から所有者との契約期間の満了を迎え、住宅の返還を行っていかねばなりません。そのような中で、建替えも含めた区営住宅のストック改善が必要です。

なお、ストック改善にあたっては、地域のまちづくりに配慮した検討が必要です。

一方で、バブル期には地価高騰による定住対策として、区民住宅が中堅所得者層の子育て世帯に供給されてきましたが、民間賃貸住宅の家賃水準はバブル期と比べ大幅に低下し、区内では民間住宅が十分に供給されています。

そこで、中堅所得者層向けの供給については、低所得者層向けの区営住宅の供給のあり方と合わせて検討し、区民の需要に合った区立住宅の全体の再編を図っていくことが必要です。

(2) 公平で的確な運営等

区営住宅は住宅セーフティネットとしてその役割を担っていますが、直接供給には限りがあり応募倍率も高いことから、区営住宅の新規の入居者は非常に限られているのが現状です。

一方で、同居家族の異動などにより居住人員が減少し、住宅規模と居住人数のミスマッチが生じている住戸や長年にわたって同一の親族が使用承継している実態も見られるなど、入居に関する不公平が存在しています。

限りある区営住宅を低所得であることや、不合理な入居制限を受け市場において自力で適正な水準の住宅の確保が困難な世帯に提供できるよう、公平で的確な運営が必要になります。

また、区営住宅のうち、特に所有型の区営住宅における入居者の高齢化が進行しており、団地内のコミュニティ活力の低下による自治会活動や地域コミュニティへの影響が懸念されます。

さらに、入居者及び周辺住民の安全確保の面からも、区立住宅からの暴力団排除に引き続き取り組んでいくことが必要です。

6 地域コミュニティづくりとしての住宅まちづくり

(1) 多世代交流をめざした住宅まちづくりの推進

区民が抱く地域での心配事として、住民マナーの悪化やコミュニティの希薄化が挙げられています。その背景として、少子高齢化の進行による人口構成や家族形態の変化、区民の価値観やライフスタイルの多様化により、地域コミュニティの機能が低下していることが考えられます。

地域コミュニティの活動は、防災・防犯・子育て支援・高齢者等の福祉・良好な住環境などの地域の課題を解決するために重要な役割を果たしています。このため、その担い手のひとつである町会・自治会についての理解を深める取り組みが求められます。

また、子どもから高齢者まで、多様な世代が交流・連携・協力し合い、誰もが生涯にわたって地域の活動に参加し、それぞれの役割を担い支えあう仕組みをつくることが重要です。

特に、高齢による身体機能の低下などから、自宅にこもりがちになり、地域との関わりが希薄になりがちな一人暮らしの高齢者などが、自宅で誰にも看取られないまま亡くなる「孤独死」を未然に防ぐ手段としても、高齢者を地域で支えるネットワークづくりなどによる対策が急務になっています。

さらに、大規模なマンション等内でのネットワークに加え、これらを地域ともつなげていくことが必要です。

(2) 地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現

新宿区は、世界有数の大繁華街や新宿駅西口の超高層業務商業ビル街、落合地区の住宅地など、多様な顔と特色を持つまちです。

土地の利用状況から見ると、住居系の利用が宅地全体の半分以上を占めており、低層住宅の地域や再開発等により大規模なマンションの建設が進んでいる地域、住宅と業務ビル・店舗などが混在する地域など、その利用状況は様々です。また、都市としての歴史的蓄積や多様な文化・ライフスタイルにより、地域特有の個性や特色が形づくられています。

地域住民が主体となって、地域の個性を活かし、自然環境と調和した美しい景観を持つまちづくりに取り組めるようなしくみづくりが必要です。

(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

新宿区では、区民の1割超が外国人となっており、今後も総人口に占める外国人の割合が増加していくことが予想されています。区民として暮らす外国人が増加する中で、言葉や生活習慣の違いにより外国人と日本人の間で生活上のトラブルが発生することがあります。特に、民間賃貸住宅への居住においては、家賃の支払いや住宅の使用方法に対する不安などから、貸主から入居を断られるケースも見られます。

一方で、新宿区多文化共生実態調査によると、多文化共生社会の推進に向けて区に期待することに、「日本人も外国人もともに認め合い、協力しあう暮らしやすいまち」というものがあげられています。安心して住宅を賃貸できるしくみづくりによる外国人の入居の円滑化への取り組みを推進するとともに、地域コミュニティへの参加の促進などにより外国人と日本人が相互に理解し、ともに暮らしやすい住環境づくりへの取り組みが必要です。

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

(1) 増加するワンルームマンションへの対応

区では、平成16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（以下、「ワンルームマンション条例」といいます。）を施行し、ワンルーム形式の住戸を30戸以上建設する場合には、一定戸数について高齢者などを対象にしたバリアフリー仕様にするるとともに家族向け住戸を設置することを義務付けています。

少子高齢化が進行し、新宿区では総人口と単身世帯が増加する傾向にあると推計されていることから、ワンルームマンションは今後もさらに建設されることが考えられます。さらに、超高齢社会の到来により、今後は高齢単身世帯の住居形態として普及することも予想されます。

一方、ワンルームマンションの増加による地域コミュニティの希薄化への懸念や投資用マンションの維持管理への危惧等から、ワンルームマンション建設をめぐる紛争も起きています。

ワンルームマンションの適正な管理や周辺環境との調和を支援・誘導していくとともに、今後も継続して、近隣とのコミュニティの形成を支援していく施策が必要になります。

(2) シェアハウス等の多様な住まい方の増加

東京都内におけるシェアハウスは、その住戸数の約9割が23区内に存在しています。このようなシェアハウスをはじめとした多様な居住ニーズは、世帯構成の変化や価値観、ライフスタイルの多様化により創出されてきたものです。

単身世帯の増加や高齢化が進行する新宿区においては、区民がどのような住まい方を求めているのかを把握し、最適な居住水準を確保するための検討が必要です。

(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

高齢者や障害者、外国人は様々な理由により、民間賃貸住宅への入居が制限される状況に陥り、自力での住宅の確保が困難になる場合が少なくありません。

また、ひとり親世帯やこれから家族を形成する若年世帯など、子育ての面での住環境に配慮を要する世帯もいます。それぞれの実情を適切に把握し、どのような対応が望ましいかを検討するとともに、取り組んでいくことが課題となります。

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、都市やまちなみを構成する主要かつ重要な要素として、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り、私的な財産であるとともに、地域の住環境を構成する要素としての社会的性格をあわせもっています。また、住宅の居住性能とは、住宅単体の性能だけでなく、住宅の立地する地域の住環境の性能によって大きく左右されるものです。つまり、住宅とは地域空間の一部であり、個々の住宅の住環境とは地域全体の住環境と不可分のものとしてとらえる必要があります。

住宅は主に住宅市場等の市場機能を通じて供給されますが、地域の適切な住環境を形成するため、また、市場原理に委ねるだけでは、区民すべてに対し健康で文化的な最低限度の住生活を保障できないことから、国や自治体は、総合的な住宅政策を策定した上で、それに基づき、情報提供や、規制・誘導施策、直接的住宅供給事業等の施策を体系的に運用することを通じて住宅市場に介入する必要があります。

この住宅マスタープランは、新宿区の総合的な住宅政策を定め、体系的な住宅施策の推進を図ろうとするものです。その意義は、区民すべてに、健康で文化的な最低限度の住宅を確保することだけでなく、新宿区において多様で質の高い住宅と地域環境を形成することを通じて、区民の多様で質の高い住生活を可能にすることにあります。

また、少子高齢化の進行や単身世帯の増加、外国人居住者の増加などによって、地域社会の様相も変わりつつあり、住宅や地域環境に対する新しいニーズも生じています。こうした新しい状況に適切に対応することも、今回の住宅マスタープランの改定の課題です。

2 住宅施策を推進するにあたっての視点

(1) 住宅ストック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、住宅の数という面では不足のない状態にあるといえます。

しかしながら、住宅の質について見ると、近年、新宿区では特に、最低居住面積水準に満たない住宅が増加しており、バリアフリー化のなされていない住宅も依然として多い状況です。また老朽化が進む一方で、居住者の高齢化等により維持管理や補修が困難となった住宅が増加しつつあります。このままでは、こうした質の低い住宅が、住み手のない不良ストックとなり、区民の居住ニーズに応えられるだけの質を備えた住宅ストックが不足するおそれがあります。

そこで、今後は、住宅ストックの質の維持改善を推進し、既存の住宅ストックを長期に有効に活用していく施策を展開し、居住の安定を確保すると同時に、住み続けにくくなった戸建て住宅等を子育て家族や三世代同居のための賃貸住宅として活用したり、単身者向けのシェアハウスやグループホーム等に転用することを通じて、多様な居住ニーズに応えていく施策を展開していく必要があります。

(2) 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開

住まいの安全・安心を実現するためには、防災機能・防犯機能の向上や健康リスクへの対応が求められ、豊かな住生活を実現するためには、住宅の質の向上とともに、地域の住環境の質を高めていかなければなりません。また、深刻化する地球環境問題やエネルギー問題への対応も迫られています。

さらに、加齢にともない心身の機能が低下してきた高齢者や障害者等が住み慣れた地域で住み続けていくためには、住宅や地域住環境のバリアフリー化だけでなく、在宅生活を支える地域包括ケア体制の整備や、地域住民や企業等と協働した見まもり体制の整備など、福祉的な施策との連携が欠かせません。

そのため、効果的な住宅施策を実現するためには、防災・環境・都市計画・福祉など住生活に密接に関連する他の施策分野と連携しながら、総合的なまちづくり事業の一環として住宅施策を体系的に展開していく必要があります。

(3) 多様な主体との協働と連携による施策展開

新宿区は多様な顔と個性を持つまちです。それぞれの地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりを進めるためには、まず地域住民が自らの住宅や住環境の向上のため、地域の活動に主体的かつ積極的に参加することが重要です。

また、行政はもちろん、住民や地域の事業者、地域団体、大学や専門職能団体、住宅まちづくりに取り組むNPO等の支援組織、住宅関連事業者、企業などが、それぞれの役割を果たしながら、協働・連携していく必要があります。

さらに、都心区に共通する課題等に対応するためには、東京都や他の自治体、行政機関等と必要に応じて連携を図り、住宅まちづくりを進めるための条件整備をしていく必要があります。

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します。

基本目標 1 安全・安心な住環境

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とした災害への備え、住まい等の防犯の向上、健康に配慮した住宅の普及促進や住まい等の静穏を保持することが求められています。

基本目標 2 住生活の質の向上

豊かさを実感できる住生活を実現するためには、住生活の質の向上が必要です。

そこで既存住宅の適正な維持管理や誰もが住みやすい住宅、住環境の整備が求められています。

基本目標 3 だれもが住み続けられる住まい・まちづくり

経済的・社会的な理由により、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯の居住の安定が求められています。

そこで福祉施策との連携や区立住宅や民間住宅等の活用、子育て環境の整備などが必要です。

基本目標 4 地域社会を育てる

区民が安心して住み続けられるためには、だれもがコミュニティの一員として住環境づくりの主体として参加できる地域社会の実現が求められています。

そこで、多様な地域の活動団体が協働し、多世代と多文化が共生する地域社会の育成が必要です。

第2節 目標を達成するための施策の体系

基本目標 1 安全・安心な住環境

(1) 災害に備えた
住まいづくり・まちづくり

- ①既存住宅の耐震性強化
- ②木造住宅密集地域等の住環境等の改善
- ③日常生活における住まいの防災対策

(2) 住まい等の防犯

- ①住宅の防犯のための取り組み
- ②地域の防犯力の向上

(3) 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促進

(4) 住まい等の静穏の保持

- ①空家等の適正管理の促進
- ②周辺地域と調和のとれた住宅のあり方について

基本目標 2 住生活の質の向上

(1) マンションの適正な維持管理
及び再生への支援

- ①マンションの管理状況等の把握
- ②マンションの実態に即した維持管理の支援
- ③マンションの建替えの促進・支援

(2) ユニバーサルデザイン等
による住宅の質の向上

- ①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
- ②居住性向上に向けた住宅リフォームの促進
- ③良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストックの形成

(3) 多様な居住ニーズに対応する
しくみづくり

- ①多様な住まい方への対応
- ②ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えへの支援

(4) 環境や景観、暮らしやすさに
配慮した良好な住環境の形成

- ①環境負荷の軽減に配慮した住まいづくり
- ②景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成

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

- 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

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・支え合いの体制づくり
- ② 地域のまちづくり活動の推進

(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

活発な多世代交流のための住環境づくり

第3節 目標を達成するための具体的施策

基本目標 1 安全・安心な住環境

(1) 災害に備えた住まいづくり・まちづくり

- ・区内の住宅の耐震化率は、91.5%と推計（平成28年3月推計値）されています。既存住宅の耐震性強化のため、計画的な耐震化施策の推進、耐震診断の担い手の育成等を行います。
- ・木造住宅密集地域等の不燃化の促進・支援、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、再開発等による市街地・都市基盤の整備を行います。
- ・日常生活における住まいの防災対策として、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の促進、地域の防災対応力の向上、水害に対する安全性の確保に向けた施策を推進します。

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

住宅・建築物の耐震化を総合的かつ計画的に促進し、地震により想定される被害を6割減少させ、地震災害による区民の生命と財産への被害を最小限にとどめる減災社会の実現を目指します。

住宅の耐震化の目標として、耐震性が不十分な住宅の概ねの解消を目指します。

◆ 耐震化推進のための誘導施策

木造住宅や非木造住宅・建築物に対して、個別訪問等による耐震化の必要性の啓発と支援制度の周知・利用促進を行うことで、耐震化を推進していきます。

◆ 耐震診断の担い手の育成

現行の耐震診断登録員制度の区民への情報提供を充実させるとともに、技術講習会等による登録員の育成などの取り組みを一層強化します。

② 木造住宅密集地域等の住環境等の改善

◆ 不燃化の促進・支援

木造住宅密集地域において、共同建替えや老朽木造住宅の建替え等の助成の活用を促すことで、不燃化による防災性の向上と住環境の改善を図ります。

火災危険度が高い地区について、地域住民との協働により、地区計画の他、新たな防火規制等を活用したまちづくりを早急に進めていきます。

◆ 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

「東京都マンション再生まちづくり制度」の他、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ります。

◆ 再開発等による市街地・都市基盤の整備

災害に強いまちづくりにあたっては、市街地再開発事業などの都市開発諸制度を地区の特性に応じて活用することで、良質で防災性の高い建築物への更新誘導、道路・公園等の公共施設の整備、地域貢献施設の整備誘導等を含む、面的なまちづくりを推進し、地区の総合的な住環境を更新することを通じて、新宿区の高度防災都市化の早期実現を図ります。

③ 日常生活における住まいの防災対策

◆ 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

建築基準法に基づく定期報告制度及び建物の周囲へ危険を及ぼす恐れのある看板や外壁、擁壁等の定期点検により、適切な維持管理を促進します。

◆ 地域の防災力の向上

防災意識の向上に向けて、区民一人ひとりの防災意識を高めるとともに、災害時に互いに助け合う体制を構築し、地域の防災力を向上します。

市街地再開発事業等の都市計画事業や総合設計制度等の特例許可制度の運用においては、区のまちづくりの諸施策への協力を求めて、地域の防災力の向上を図ります。

マンションにおける自主防災組織の結成を促進し、災害時における町会・自治会、商店会など地域の各種団体との連携を強化して地域の防災力の向上を図ります。

◆ 水害に対する安全性の確保に向けた施策の推進

水害解消に向けた宅地における雨水流出抑制施設の設置、道路の透水性舗装整備を推進していきます

公園においては、新設や再整備などの機会を捉え、今後とも雨水流出抑制施設の設置を進めていきます。

(2) 住まい等の防犯

・区民の区政への要望では、防犯・地域安全対策が上位を占めており、区民の地域の防犯に対する関心は高いです。防犯性の高い住宅の普及促進、防犯に関する情報提供及び支援を行います。

① 住宅の防犯のための取り組み

◆ 防犯性の高い住宅の普及促進

防犯意識をさらに高めるために、情報提供を推進します。
都の「住宅における犯罪の防止に関する指針」に示されている玄関扉への補助錠、窓への防犯ガラスの設置など防犯性の高い住宅の普及を図っていきます。

加えて、国の「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」に示されている防犯に配慮した共同住宅の新築や改修の際の具体的な手法等の普及を図っていきます。

住宅の開口部について、防犯性能の高い建物部品を使用しているか否かを評価項目の一つとして表示する「住宅性能表示制度」の普及を図っていきます。

② 地域の防犯力の向上

◆ 防犯に関する情報提供及び支援

「新宿区民の安全・安心の推進に関する条例」に基づき、地域における具体的かつ継続的な防犯活動を展開するため、安全・安心の推進に関する会議の開催や地域団体の連携を働きかけ、最新の防犯情報を提供する等の施策により、地域ボランティア団体の活性化を図り、区・警察・区民が一体となった地域防犯力の向上を図ります。

(3) 健康に配慮した住宅の普及促進

・「住宅性能表示制度」の活用促進や法令等に基づく建築確認・検査等の実施により健康に配慮した住宅の普及を図ります。

◆ 健康に配慮した住宅の普及

シックハウスの原因とされている有害化学物質が含まれている建材の使用状況や換気設備の有無、また、既存住宅においては、飛散の恐れのあるアスベストの有無などを評価項目の一つとする「住宅性能表示制度」の活用促進により、健康に配慮した住宅の普及を図ります。

◆ 法令等に基づく建築確認・検査等の実施

建築基準法に基づく建築確認等の事務を通じ、健康に配慮した住宅の普及を図ります。

(4) 住まい等の静穏の保持

- 計画に基づいた空き家等の適正管理を行います。
- 静穏な住環境の保全のためのルールづくりやワンルームマンション条例に基づく適切な指導を通じて、周辺地域と調和のとれた住宅のあり方を支援、指導します。

① 空家等の適正管理の促進

◆ 空家等対策計画に基づいた適正管理の促進

管理不全な空家等による周辺環境への悪影響等を防止するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「新宿区空き家等の適正管理に関する条例」に基づき管理不全な空家等の解消に取り組んでいきます。

② 周辺地域と調和のとれた住宅のあり方について

◆ 静穏な住環境の保全のための住まい方のルールづくり

住宅宿泊事業法に基づいて、住宅を利用する宿泊事業に対して、区として適切な対応を行います。

無届け等の違法な宿泊営業については、同法及び旅館業法、ならびに建築基準法に違反するものとして指導・是正等を行います。

住宅地等における静穏な住環境の保全の観点から、たとえばマンションの管理規約として地域の特性に応じた住まい方のルールを定める等の住民の取り組みを、区として支援します。

◆ ワンルームマンション条例に基づく適切な指導

近隣とのトラブルを未然に防ぎ、良好な住環境を保持するため、ワンルームマンション等の建築の際に、住戸の専用面積の確保や近隣居住者の生活環境の保全などについて、引き続き、条例に基づき指導していきます。

基本目標 2 住生活の質の向上

(1) マンションの適正な維持管理及び再生への支援

- ・マンションへの適切な支援を行うため、マンションの管理状況等の実態把握を行います。
- ・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、マンション管理の支援と老朽化への対応、ワンルームマンション条例に基づく指導によりマンションの実態に即した維持管理を支援します。
- ・マンション建替えの促進やまちづくりと一体となったマンション再生を推進します。

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

マンション実態調査の結果を踏まえた管理組合等に対する支援に加え、これらの支援の機会を捉え、さらなるマンションの老朽化や管理状況等についての実態把握を進めていきます。

② マンションの実態に即した維持管理への支援

◆ 賃貸マンションに対する管理不全及び老朽化対策

新たに賃貸マンションのオーナーに向けて、維持管理についての情報提供や相談員の派遣等による支援を行っていきます。

◆ マンションの耐震化の促進

耐震化に向けた合意形成が課題となっていることから、耐震化の必要性の理解を深めるため、分譲、賃貸に関わらずアドバイザーを派遣し、所有者間の合意形成を支援していきます。

◆ マンション管理の支援と老朽化への対応

管理体制の不十分なマンションの管理組合等に対し、積極的な呼びかけや相談員派遣制度の拡充などにより、セミナー・交流会への参加や相談の活用を促して、マンション管理を支援していきます。

マンションの長寿命化等についての情報提供も積極的に行っていきます。

◆ ワンルームマンション条例に基づく適切な指導

引き続き条例に基づき、適切な指導を推進していきます。

③ マンションの建替えの促進・支援

◆ マンション建替えの促進

マンション実態調査の結果を活用し、マンション建替えに係る制度の積極的な周知等により建替えを促進していきます。

法改正を踏まえ、マンション維持管理及び再生の一手法として、「広報しんじゅく」や区の公式ホームページ等での建替えの普及啓発を図っていきます。

マンションの建替え等のために必要な管理組合等の合意形成を支援するため、マンション建替え相談員等の派遣制度等を検討します。

◆ まちづくりと一体となったマンション再生の推進

マンションの建替え促進については、マンション単独での建替え支援施策を引き続き推進することに加え、「東京都マンション再生まちづくり制度」の他、「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、周辺の住宅等と一体となった建替え事業等を推進します。

(2) ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上

- ・「ユニバーサルデザインまちづくりガイドライン」に基づいた施設等の整備やバリアフリー法等に基づく建築物の整備指導によりユニバーサルデザインの視点に立った住宅まちづくりを促進します。
- ・住宅の居住性の向上のため、リフォーム工事への支援やバリアフリーリフォームに対する高齢者等への支援を行います。
- ・都市計画事業等の機会の活用や、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により良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストックの形成を誘導します。

① 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

◆ 「ユニバーサルデザインまちづくりガイドライン」に基づいた施設等の整備

「超高齢社会に対応したゆとりあるまちづくり」「多様な価値観やライフスタイルに対応するまちづくり」などの課題に対応するため、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを引き続き推進します。

さまざまな人が、誰でも移動しやすく、利用しやすく、わかりやすいまちづくりを進めるため、つかい手（利用者、居住者）、づくり手（設計者、事業者、道路・公園・建築物等の管理者）、行政等の協働によるユニバーサルデザインを取り入れた施設整備等を引き続き進めます。

◆ バリアフリー法等に基づく建築物の整備指導

床の段差の解消やトイレ・浴室・廊下等の手すりの設置だけでなく、車いす生活に対応したドアや廊下の十分な有効幅員の確保、スイッチや水道栓の位置、流し台の作りへの配慮など、障害者や高齢者等が暮らしやすいバリアフリー住宅の整備を指導・誘導します。

② 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

新宿区住宅リフォーム協議会による無料相談を引き続き行います。

区と区内の建設業団体が加盟している「新宿区住宅リフォーム協議会」が協働し、区民が安心してリフォーム工事を依頼できる施工業者を、区が窓口となり協議会を通じてあっせんします。

◆ バリアフリーリフォームに対する高齢者等への支援

加齢により介護が必要になっても、住み慣れた住宅で住み続けられるように、介護保険事業や東京都の補助事業を活用して住宅改修事業を行います。本人や家族の状態と要望に応じた、適切かつローコストな住宅改修が実施されるよう支援します。

介護保険による住宅改修事業及び自立支援住宅改修事業にあたっては、ケアマネジャー、改修事業者等との連携により、効果的なバリアフリー改修を実施する体制を構築します。

③ 良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストックの形成

◆ 都市計画事業等の機会を活用した良質な性能を備えた住宅ストックの形成

市街地再開発事業等を推進することにより、老朽木造住宅の密集地域における細分化された宅地や低未利用地等を集約して建替え、良質な性能を備えた住宅ストックの形成を誘導します。

◆ 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に向けた取り組み

耐震性や耐久性（劣化対策）、維持管理・更新の容易性、居住面積、省エネルギー性、居住環境等の住宅の性能の向上を図るため、長期優良住宅の普及促進に関する法律に基づく「長期優良住宅認定制度」、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく「低炭素建築物新築等計画の認定制度」への誘導・認定により、良質で耐久性に優れた住宅の普及促進に引き続き取り組んでいきます。

建物（共用部分）の性能と管理において、一定の水準を確保した分譲マンションを「優良マンション」として都が認定、登録、公表する「東京都優良マンション登録制度」の周知に引き続き取り組んでいきます。

(3) 多様な居住ニーズに対応するしくみづくり

- 新しいタイプの住宅の質を確保するため必要な施策を検討します。
- 住み替え支援体制の構築、情報提供及び相談体制の充実、近居・同居を容易にする施策の促進等を通じ、ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替え等への支援を行います。

① 多様な住まい方への対応

◆ 新しいタイプの住宅の質の確保

近年増加しているシェアハウスやコレクティブハウス等の新しいタイプの住宅について、その居住実態を把握し、適切な居住環境を確保するために必要な施策を検討します。

シェアハウスやコレクティブハウス等の施策の検討にあたっては、居室の面積や設備の水準の確保だけでなく、単身高齢者の新たな住まい方や多世代共生を促進する新たな住まい方としての可能性について配慮し、共用部分等のあり方や居住者間の交流促進サービス等のあり方についても検討します。

② ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替え等への支援

◆ 様々な住み替えニーズに対応する住み替え支援体制の構築

以下の諸施策を体系的に組み合わせ、様々な住み替えニーズに対応する住み替え支援の体制を構築します。

◆ 情報提供及び相談体制の充実

不動産取引や民間賃貸住宅への住み替えについては、住宅相談を拡充します。

◆ 近居・同居を容易にする施策の促進

子世帯とその親世帯が近くに住んで、相互に支えあう近居及び同居のための住み替えを支援します。

◆ 「住宅転貸制度」の普及促進

前述の近居・同居をはじめとする住み替えを支援する施策のひとつとして、移住・住み替え支援機構が実施する「マイホーム借上げ制度」等の、単身化した高齢者等の住んでいた空き家等を借り上げ、3世代同居や、子育てのために、広い住宅を求める若年層世帯等に転貸する「住宅転貸制度」の普及促進を図ります。

(4) 環境や景観、暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成

- ・環境に配慮した住宅の普及促進、省エネルギー機器等の導入促進、ごみの適正な排出の推進により環境負荷の軽減に配慮した住まいづくりを進めます。
- ・景観まちづくり計画の推進や暮らしやすい地区街路環境の整備、道路の無電柱化、建築物の緑化推進により景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境を形成します。

① 環境負荷の軽減に配慮した住まいづくり

◆ 環境に配慮した住宅の普及促進

引き続き、住宅の断熱性能の向上や、省エネルギー機器等の導入を推進するための情報提供をしていきます。

環境負荷を減らし、地球温暖化やヒートアイランド現象を防ぐため、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく「低炭素建築物新築等計画の認定制度」への誘導・認定や都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく「東京都マンション環境性能表示制度」の普及促進を図ります。

◆ 省エネルギー機器等の導入促進

省エネルギー・新エネルギー機器の補助制度を継続して実施し、省エネ機器の導入促進を図っていくとともに、省エネルギーに関する普及啓発を進め、環境に配慮したライフスタイルへの変換を促していきます。

◆ ごみの適正な排出の推進

適正なごみ処理を行う社会の実現に向けて、家庭から排出されるごみと資源の分別を周知徹底し、組織的な排出指導の取り組みを一層進めます。

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

景観まちづくり計画で定める「地域の景観特性に基づく区分地区」の追加指定により、地域の景観特性に応じた建築物等の景観誘導を推進していきます。

景観形成ガイドラインや景観まちづくり相談員を活用した景観事前協議により、建築物等の景観誘導を推進します。

◆ 暮らしやすい地区街路環境の整備

総合的な「まちづくり施策」の下で、細街路（幅員4mの道路および4m未満の狭隘道路）、主要区画道路（幅員6m程度）、地区内主要道路（概ね幅員8m以上）、および幅員12m以上の地区幹線道路等によって構成される地区街路のネットワーク形成を進め、災害時の防災性の向上を図ります。

歩行者や電動車いす、ベビーカー等の利用者を含む全ての歩行者が誰でも安全で快適に移動できるよう、必要な箇所については一方通行化や通過交通抑制・速度抑制を行い、歩行者環境の改善とバリアフリー化を進めていきます。設置が可能な場合は、ベンチ・休憩スペースの設置等も進めていきます。

街路の景観の悪化や歩行者の妨げとなる、路上の看板や自転車の放置等について対策を推進していきます。また、道路の清掃や植栽に関する地域住民による管理の方策についても検討します。

◆ 道路の無電柱化

可能な区道において無電柱化を進め、防災性の向上を図るとともに、歩行者環境の改善と美しい都市景観の創出を図っていきます。

◆ 建築物等の緑化推進

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、敷地内や敷地の接道部分、建物の屋上や壁面の緑化を支援・推進していきます。

新宿区接道部緑化助成制度や新宿区屋上等緑化助成制度の活用により、生垣・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助成、屋上緑化や壁面緑化の整備費用への助成を継続して実施していきます。

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

- ・家賃等債務保証料助成の拡充や住み替え相談によるサポート体制の強化等により、高齢者等の民間賃貸住宅への入居の円滑化を図ります。
- ・不動産取引相談によるサポート体制の強化や居住継続のための制度周知等、居住継続を支援していくための施策を拡充します。

① 民間賃貸住宅入居の円滑化

◆ 家賃等債務保証料助成の拡充

民間賃貸住宅の賃貸借契約時に区と協定を締結している保証会社等あつ旋を継続するとともに、保証料助成対象とする保証委託契約の対象を拡大し、高齢者や障害者等が、民間賃貸住宅に円滑に入居できるように支援します。

◆ 住み替え相談によるサポート体制の強化

高齢者や障害者等が、制限を受けずに民間賃貸住宅に入居できるように、区内不動産業団体から派遣された住宅相談員による空き物件情報の提供を行う住み替え相談によるサポート体制を強化拡充します。

◆ 高齢者の住まい安定確保連絡会

新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会により、住宅・建築・福祉に携わる民間団体と区が連携し、高齢者や障害者の住まい安定確保にきめ細かく取り組む基盤をつくります。

◆ あんしん居住制度の周知

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「あんしん居住制度」は、「見守りサービス」「葬儀の実施」「残存家財の片づけ」の三つのサービスにより、住み慣れた住宅、住み慣れた地域でのあんしん生活を支え、高齢者等とその家族、貸主などの不安を解消する事業です。高齢者等の居住継続を支援するため、引き続き「あんしん居住制度」を周知します。

② 居住継続を支援していくための施策の拡充

◆ 不動産取引相談によるサポート体制の強化

不動産の売買等の取引や賃貸借契約に関して、区内不動産業団体から派遣された住宅相談員が助言する不動産取引相談によるサポート体制を強化します。

◆ 住み替え居住継続支援の継続

居住する民間賃貸住宅の取り壊し等による立退きにより、転居を余儀なくされる高齢者や障害者等に転居に伴う費用の一部を助成し、住み替え居住継続を支援します。

◆ 「災害時居住支援」の実施

火災等の災害により住宅を失ったり、居住できなくなった区民が、一時的に居住するために民間賃貸住宅等を利用した場合に、その住宅確保に要する経済的支援を行う「災害時居住支援」を実施し、被災後の生活の安定を助け、早期の生活再生を図ります。

◆ 居住継続のための制度の周知

リバースモーゲージ等居住継続のための各種制度の周知を行います。

(2) 安心して子育てできる居住環境づくり

- 子育て世帯が居住環境改善のため、区内に住み替える際の経済的支援策の検討や「住宅転貸制度」の普及促進により子育て世帯への居住継続の支援を行います。
- 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や地域における子育てサービスの推進により、子育てに適した居住環境を形成します。

① 子育て世帯に対する居住継続の支援

◆ 居住支援

子の出生や成長に伴い、より広く良好な環境の住宅への住み替えを要する子育て世帯が区内に住み続けられるよう、居住環境改善のため区内に住み替える際の経済的支援策について検討します。

◆ 「住宅転貸制度」の普及促進

移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」等の、単身化した高齢者等の住んでいた空き家を借り上げ、子育てのために広い住宅を求める若年層世帯等に転貸する「住宅転貸制度」の普及促進を図ります。

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

すべての子育て家庭が、地域の中で安心して子育てできるよう、多様な子育てニーズに対応できるサービスの充実を図り、必要なサービスを選択し、気軽に利用できるしくみを実現していきます。

保護者のニーズに合った子育て支援サービスのコーディネートなどにより、適切な機関につなげることにより、保護者の子育て負担感の軽減を図っていきます。

様々な子育て支援サービスが、子どもの育ちとともに、親の育ちへとつながるよう、内容の充実を図っていきます。

また、都市開発諸制度に基づき建築物を新築する際などに、保育施設等の整備を要請していきます。

◆ 地域で支える子育て体制の構築

子どもの成長と子育て家庭を支援する地域の力を育み、家庭・地域・学校が手を携えて子どもを育てる仕組みや多世代による交流活動などを充実させ、子育てを社会全体で支える環境づくりを進めていきます。また、関係機関が連携し、子どもたちを犯罪や事故から守る活動の推進、居住環境の整備などにより、子育てしやすいまちの実現をめざします。

(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

- 区営住宅については、住戸の条件等に応じた計画的な改善策を推進します。
- 区営住宅の入居者選定方式の見直しの検討や入居者の居住状況に応じた住み替え制度の検討、定期借家制度の導入の検討等によりセーフティネットの機能を強化します。
- 区立住宅の再編整備を進めていきます。

① 区営住宅の建替え等

◆ 住戸の条件等に応じた計画的な改善策の推進

区営住宅については、長寿命化を図るとともに、大規模な改修や建替えの際には、地域の特性や周辺住棟の状況等も踏まえて、集約化による維持管理費の効率化を検討するなど、良質な住宅ストックとして計画的に整備していきます。

既存住宅について、トイレ・浴室等の手すりの設置等、障害者や高齢者等に配慮したバリアフリー対応や安全性確保のための改善策に取り組みます。

② セーフティネット機能の強化

◆ 入居者選定方式の見直しの検討

区営住宅の入居者の募集における住宅困窮の状況を把握する際に、障害者や高齢者等の住宅確保要配慮者に配慮する方式の導入を検討します。

◆ 区営住宅入居者の居住状況に応じた住み替え制度の検討

同居家族の異動などにより居住人員が減少し、家族向けの住戸に単身で入居している住宅をはじめ、区営住宅における居住人数と住戸規模にミスマッチが生じている状況を解消するため、世帯構成に応じた住み替えの仕組みを検討します。

◆ 区営住宅における定期借家制度の導入検討

住宅に困窮する子育てファミリー世帯に対する支援策として、区営住宅の活用を促進するため、東京都が実施している都営住宅の「期限付き入居制度」の施策効果等を踏まえ、子育てファミリー世帯を対象とした区営住宅における定期借家制度の導入を検討します。

◆ 区立住宅からの暴力団員排除による適正利用

警察との連携により、暴力団員の区立住宅への入居を認めないなど、区立住宅の適正利用を図り、引き続き区民の安全・安心を確保していきます。

③ 区立住宅の再編

◆ 区立住宅の再編

区立住宅については、所有型と借上げ型のバランスの見直しや、建替えか大規模修繕かの検討を含め、少子高齢社会の到来に即した新たな方向性を定め、再編整備を進めていきます。

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

- ・地域防災体制の構築や高齢者等を地域で支えるしくみづくりにより、安全・安心・支え合いの体制づくりに取り組みます。
- ・地域の特性や課題に根差したまちづくり、町会・自治会の活動への支援等により地域の「まちづくり活動」を推進します。

① 安全・安心・支え合いの体制づくり

◆ マンション住民組織を包含した地域防災体制の構築

マンションにおける自主防災組織の結成を促進し、また、災害時における町会・自治会、商店会など地域の各種団体との連携を強化して地域の防災対応力の向上を図ります。

市街地再開発事業等の事業者には、防災を含めた区の施策への協力を求めて、総合的に地区の住環境の整備を進めていきます。

◆ 高齢者等を地域で支えるしくみづくり

公的機関と地域住民、地域の事業者や企業、支援団体等が連携した、高齢者等の見まもり体制のさらなる充実や、元気な高齢者も含む地域交流や介護予防活動の場となる住民運営の通いの場の運営など、公共・住民・事業者の連携・協働による高齢者の支援体制を整備していきます。

そのため、地域活動の担い手となる人材の育成等に取り組みます。

② 地域の「まちづくり活動」の推進

◆ 地域の特性や課題に根ざしたまちづくり

地域の特性や課題を踏まえた「まちづくり」を進めるため、地区計画や新たな防火規制制度（東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域の指定）等を活用し、住環境整備を進めていきます。

◆ 地域の「まちづくり活動」団体等への支援

地域の課題解決やコミュニティ活動に取り組む団体等の育成を図る新たな助成制度を導入します。助成制度を通じて、新たな地域活動団体の育成につなげ、さらに団体相互の連携・協力体制づくりを進めていきます。

◆ 町会・自治会の活動への支援

地域自治活動を主体的に担っている町会・自治会の活動をより活性化させるため、新宿区町会連合会と連携を図り、活動を支援していきます。また、地域コミュニティづくりの中心として活動している町会・自治会への理解や参加を促す周知活動を行います。

(2) 多文化共生の住環境づくり

- ・外国人への住まい方のルール等に関する情報提供や相談体制を充実します。
- ・外国人が住まいを借りやすくするため、貸主等への啓発等を行います。
- ・外国人の地域社会への参加と交流を推進します。

◆ 住まい方のルール等に関する情報提供・相談体制の充実

「新宿生活スタートブック」や外国人向け生活情報ホームページ等において、住まい方のルールや借り方について、情報提供を行なっています。

特に第三期「新宿区多文化共生まちづくり会議」（～平成 30 年 9 月）の住宅部会で審議された取組みを推進することにより、情報提供・相談体制の充実を図ります。

多くの留学生を抱える日本語学校、外国人コミュニティ団体、NPO、地域活動団体等と連携し、住まい方のルールに関する情報を広く周知します。

区役所の外国人相談窓口や「しんじゅく多文化共生プラザ」の外国人相談コーナーにおいて、外国人の住まいに関する相談を適切な機関につなげる仕組みを確保します。

◆ 宅地建物取引業者や貸主への啓発

不動産関係団体を通じて、宅地建物取引業者や貸主に対し、外国人に住まいを貸しやすくするための情報提供や働きかけを行っていきます。

◆ 外国人の地域社会への参加と交流の推進

日本人と外国人が共にまちづくりの課題について審議する「新宿区多文化共生まちづくり会議」や、様々な主体によるネットワーク「新宿区多文化共生連絡会」をはじめ、様々な機会を捉えて、日本人と外国人が共に地域で安定した生活を送るとともに、まちづくりに主体的に参加する取組みを推進します。

(3) 活発な多世代交流のための住環境づくり

- ・多世代居住の推進や多世代交流と地域活動の場の確保を行います。

◆ 多世代居住の推進

地域の総合的まちづくりと一体として進めるマンション建替えの促進や移住・住みかえ支援機構の子育てファミリー層等に対する「マイホーム借上げ制度」の周知等により、区内における住宅供給の促進を図ります。

親世代による子育ての援助や子世代による親の介護等を容易にする、多世代の近居・同居の支援施策を通じて、区内での居住継続を促進します。

◆ 多世代交流と地域活動の場の確保

地域の「まちづくり活動」を活性化するためには、多様な地域活動のための場、特に多世代交流の場の整備が重要です。

空き店舗等を地域活動の場として活用したり、公共施設の余裕スペースを活用したり、総合設計制度その他の都市開発諸制度を活用して多様な地域活動のための場を確保したり、様々な方法によって、地域の交流と活動のための場を確保する施策を推進します。

