

第 5 章
住 宅 市 街 地 整 備 の 方 針

1 基本的な考え方

新宿区は、新宿駅西口の超高層ビルの林立する業務商業地や歌舞伎町を中心とする世界最大規模の繁華街から、落合の低層戸建住宅地や神楽坂などの歴史の面影を残す風情あるまちなみまで、懐が深く多様性に富んでいます。

そのため、住宅市街地の整備を進めていくには、各地域の実情が特性に応じた柔軟な住宅まちづくりを総合的に展開していくことが重要です。

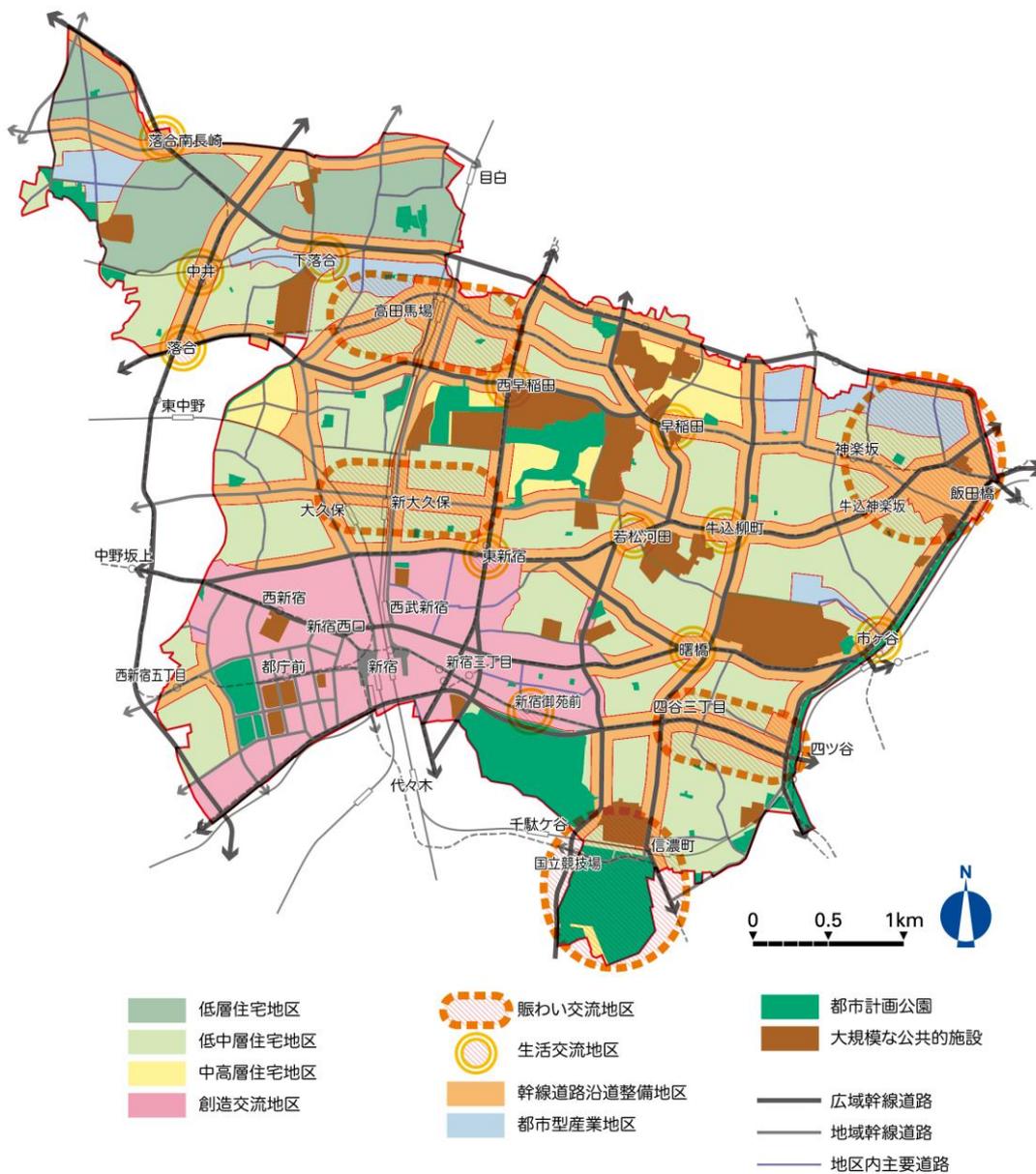
「新宿区都市マスタープラン」（平成29年12月策定）では、土地利用の方針を5つ掲げ、さらに、方針ごとに市街地整備区分を次のとおり設定しています。

そこで、新宿区における住宅市街地整備については、原則として、「新宿区都市マスタープラン」で示した土地利用の方針に基づき、類型別の住宅市街地整備のほか、地域別の住宅市街地整備について、その方針を示していくことで、良好な住宅・住環境の整備を推進していきます。

■ 土地利用の方針における市街地整備区分

方針	地区区分	市街地整備区分	
(1) 都心居住の推進と良好な住宅市街地の形成			
	①低層住宅地区	低層保全地区	低層個別改善地区
	②低中層住宅地区	低中層保全地区	低中層個別改善地区 低中層基盤整備地区
	③中高層住宅地区	中高層住宅整備地区	
(2) 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成			
	①創造交流地区	国際的な中枢業務機能拠点地区	都心居住推進地区
	②賑わい交流地区	-	
	③生活交流地区	-	
	④幹線道路沿道地区	賑わい交流骨格整備地区	幹線道路沿道整備地区
(3) 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導			
	①都市型産業地区	-	
(4) 都市の貴重なオープンスペースの保全			
		大規模な公園	大規模な公共的施設
(5) 国際都市の拠点整備の推進			
	①多文化共生のまちづくりの推進	-	
	②新宿駅周辺の拠点整備の推進	-	
	③国内外から訪れる来街者の受け入れ施設の整備の推進	国際的な中枢業務機能拠点地区	都心居住推進地区
		賑わい交流地区	

■ 土地利用方針図



2 類型別住宅市街地整備の方針

(1) 都心居住の推進と良好な住宅市街地の形成

人々が住み続けられるまちとして、災害に強く、コミュニティが豊かで暮らしやすい良好な住環境の保全・形成を図ります。また、職住近接の都心居住を積極的に実現するとともに、地域の特色に配慮した土地利用を進めていきます。

① 低層住宅地区

主に、戸建住宅を中心とする低層住宅により形成されてきた地区です。低層共同住宅等への建替えが進み、みどりの減少がみられます。本地区では、良好な住環境の維持形成を図り、みどり豊かな住宅地としてのまちづくりを進めます。

○ 低層保全地区

保全型の地区計画の策定やみどりの憲章、緑地協定、建築協定などにより、計画的なまちづくりを進めます。

○ 低層個別改善地区

地区のまとまりを維持しながら、適正な敷地規模の土地利用を誘導し、修復・改善型まちづくりを進めます。

② 低中層住宅地区

低層及び中層住宅を中心とする市街地で、住宅と店舗、事務所棟との適切な共存を図る地区です。戸建住宅や低中層の集合住宅等を中心とする住宅地として、地区計画等を活用して、都心居住の魅力を活かした低中層市街地の形成を図ります。

○ 低中層保全地区

戸建て住宅と中層集合住宅の調和した良好な都市型住宅地として、地区計画等を活用し整備します。

○ 低中層個別改善地区

地区の特性を考慮した良好な住環境へと改善するため、地区計画等を活用し整備します。

○ 低中層基盤整備地区

木造住宅が密集した地区で、地区計画や新たな防火規制制度等を活用して、道路等の都市基盤の整備、木造建物の不燃化・耐震化を進めます。

③ 中高層住宅地区

区画整理等により道路や公園等の都市基盤が整備された中高層住宅地で、現在の住環境を維持しながら、周辺環境と調和した都市型住宅地を形成します。

○ 中高層住宅整備地区

道路や公園等の都市基盤が充実した都市型住宅地として、住環境の維持向上、周辺環境と調和した建物への建替えを誘導します。

(2) 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成

新宿の都市構造を踏まえ、多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした、業務商業系市街地の形成を進めていきます。

① 創造交流地区

新宿駅周辺は、日本の国際競争力の強化・活力創出を牽引し、東京の発展を先導していく拠点の形成をめざし、商業・娯楽・業務・滞在・宿泊機能と、充実した居住・公園機能が近接して集積する、多様性を持つまちの賑わいの創出を図ります。さらに、みどり豊かなアメニティの中心として、回遊性の高い観光・交流拠点として、魅力の向上を図ります。

○ 国際的な中枢業務機能拠点地区

新宿駅西口周辺は、超高層ビル群を中心とした先導的な中枢業務拠点と多様な賑わい・交流空間の形成を図ります。また、特定街区や市街地再開発事業等の都市計画手法を活用してオープンスペースの創出と賑わいのあるまちなみを形成します。

新宿駅東口周辺は、高度な商業集積、多様な魅力を持つ繁華街、特徴的な娯楽街などの特色を活かし、国際的な商業機能と業務、娯楽、文化、交流機能の融合したまちづくりを進めます。

新宿駅の東西をつなぐ歩行者動線や駅周辺を回遊する歩行者動線を整備・拡充し、広域業務商業地としての魅力の向上を図ります

○ 都心居住推進地区

住、職、遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導します。

② 賑わい交流地区

住宅機能、商業機能及び宿泊機能等が融合した賑わい・交流の中心として、また、地区に根ざした商業・文化の拠点として、地区の個性を活かした魅力ある質の高いまちに育てます。

国内外からの来街者に配慮し、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりや、災害に備えた防災まちづくりを進めます。

○ 高田馬場地区

高田馬場駅と駅周辺の一体的なまちづくりを進め、誰もが自由に行動でき、賑わいあふれる拠点の形成をめざします。

○ 四谷地区

四ツ谷駅周辺や新宿通り沿道のまちづくりを進め、潤いと賑わいが調和した拠点の形成をめざします。

○ 神楽坂・飯田橋地区

神楽坂通り周辺の伝統的なまちなみを保全し、風情と賑わいの調和した拠点の形成をめざします。

飯田橋駅周辺の基盤整備や放射第25号線沿道のまちづくりを進め、住宅・商業・業務機能が調和した、賑わいあふれる拠点の形成をめざします。

○ 大久保地区

新大久保駅の建替えや補助第72号線の整備を契機として、民間開発と連携したまちづくりを進め、地域特性を活かした賑わいあふれる拠点の整備をめざします。

○ 神宮外苑・信濃町地区

国際的なスポーツ拠点（神宮外苑）への玄関口として、信濃町駅と駅周辺の基盤整備を進め、潤いと賑わいの調和した拠点の整備をめざします。

③ 生活交流地区

区内の鉄道各駅の周辺を地区の生活中心として、周辺の商店街の振興、賑わいのあるまちなみの形成、歩きやすい道路空間の整備などを進め、コミュニティの強化を図ります。

④ 幹線道路沿道地区

幹線道路及びその沿道は、みどり豊かな道路整備と魅力的な沿道建物を誘導します。また、建物の不燃化を進め、延焼遮断帯としての機能を強化します。

○ 賑わい交流骨格整備地区

明治通り及び新宿通りから中央通りの沿道は、魅力ある業務商業機能の集積や歩行空間の回遊性を向上させ、賑わいや交流の骨格となるよう誘導します。

○ 幹線道路沿道整備地区

利便性の高い都市活動や都市生活を支える土地利用を誘導するとともに、建物の不燃化を促進し、延焼遮断帯としての機能の強化を図ります。

(3) 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導

都市型産業と住機能が共存し、産業環境と居住環境が調和する職住近接の市街地の形成を誘導します。

(4) 都市の貴重なオープンスペースの保全

大規模な公園や大学キャンパス、公共施設、寺社等のみどりを、都市における貴重なオープンスペースとして保全するとともに、生物多様性に配慮した整備を誘導します。

大規模な敷地において、土地利用の転換等を行う場合には、オープンスペースの機能が確保されるよう誘導します。

公共施設の整備にあたっては、設計や施設の管理運営を地域住民と協働で行うなど、誰もが利用しやすく、区民が愛着を持てる施設として整備します。

○ 大規模な公園

明治神宮外苑や新宿御苑等の大規模公園は、賑わいのある身近なオープンスペースとして、また、防災拠点、ヒートアイランド現象等を緩和する拠点、昆虫や野鳥などの生物が生息できる自然の拠点などとして、保全や整備を進めます。

○ 大規模な公共的施設

大規模なキャンパスを持つ大学や高校等の教育機関や大規模な病院、公共施設等のオープンスペースは、身近な都市のみどりとして、みどりの保全や整備を誘導します。

(5) 国際都市の拠点整備の推進

① 多文化共生のまちづくりの推進

国籍や民族等の異なる人々が互いの文化的違いを認め合い、一人ひとりが地域社会の一員として活躍できる「多文化共生のまち」をめざします。そのため、住む人、働く人などが活動・交流できる都市空間の創出を図ります。

② 新宿駅周辺の拠点整備の推進

新宿駅周辺は、国内外から多くの来街者が訪れることを踏まえ、商業施設や観光施設、案内施設等の機能更新や充実を図るとともに、歩行者を重視した回遊・滞留機能を備えた都市空間の整備を進めます。

災害発生時に、国内外からの多くの来街者等を一時滞在施設や避難場所へ適切に誘導するため、ユニバーサルデザインの視点に立ったわかりやすい案内サイン等を整備するとともに、一時滞在施設の更なる確保に取り組みます。

③ 国内外から訪れる来街者の受け入れ施設の整備の推進

創造交流地区及び賑わい交流地区において、都市の交流機能を支える都市機能である宿泊施設や滞在施設等の整備を推進します。

○ 国際的な中枢業務機能拠点地区・都心居住推進地区

国際競争力の向上や観光都市の実現に向け、宿泊施設等の整備を誘導します。

○ 賑わい交流地区（高田馬場地区）

増加する観光客や訪日外国人、また国際的な学術交流に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。

○ 賑わい交流地区（四谷地区）

増加する観光客や訪日外国人に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。

○ 賑わい交流地区（神楽坂・飯田橋地区）

神楽坂通り周辺において、増加する観光客や訪日外国人に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。

創造交流地区及び賑わい交流地区において、都市の交流機能を支える都市機能である宿泊施設や滞在施設等の整備を推進します。飯田橋駅周辺において、周辺に集積する業務施設利用者等のための、宿泊施設等の整備を誘導します。

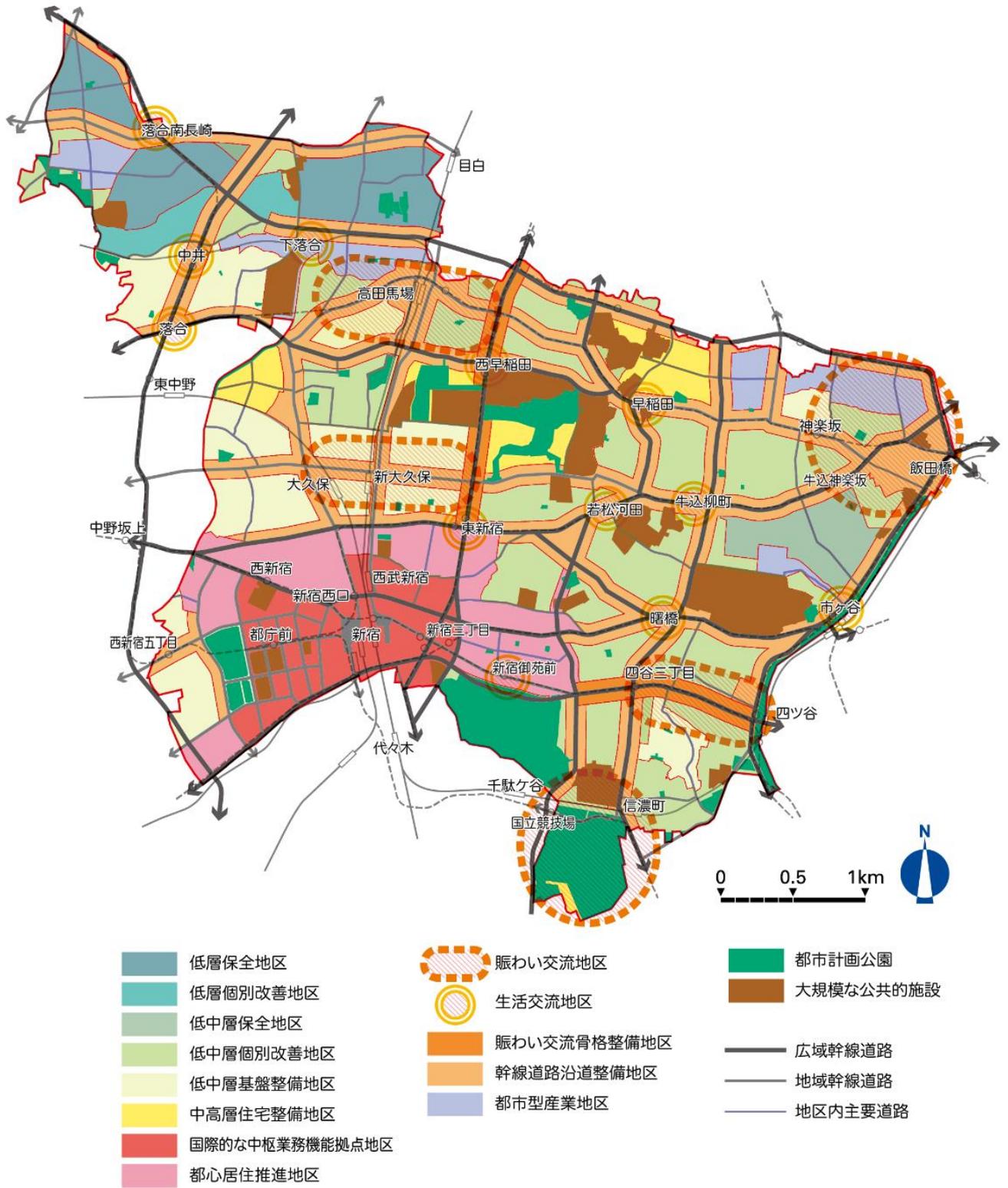
○ 賑わい交流地区（大久保地区）

増加する観光客や訪日外国人に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。

○ 賑わい交流地区（神宮外苑・信濃町地区）

スポーツ施設や大学病院など周辺施設利用者等のための、宿泊施設等の整備を誘導します。

■ 市街地整備方針図



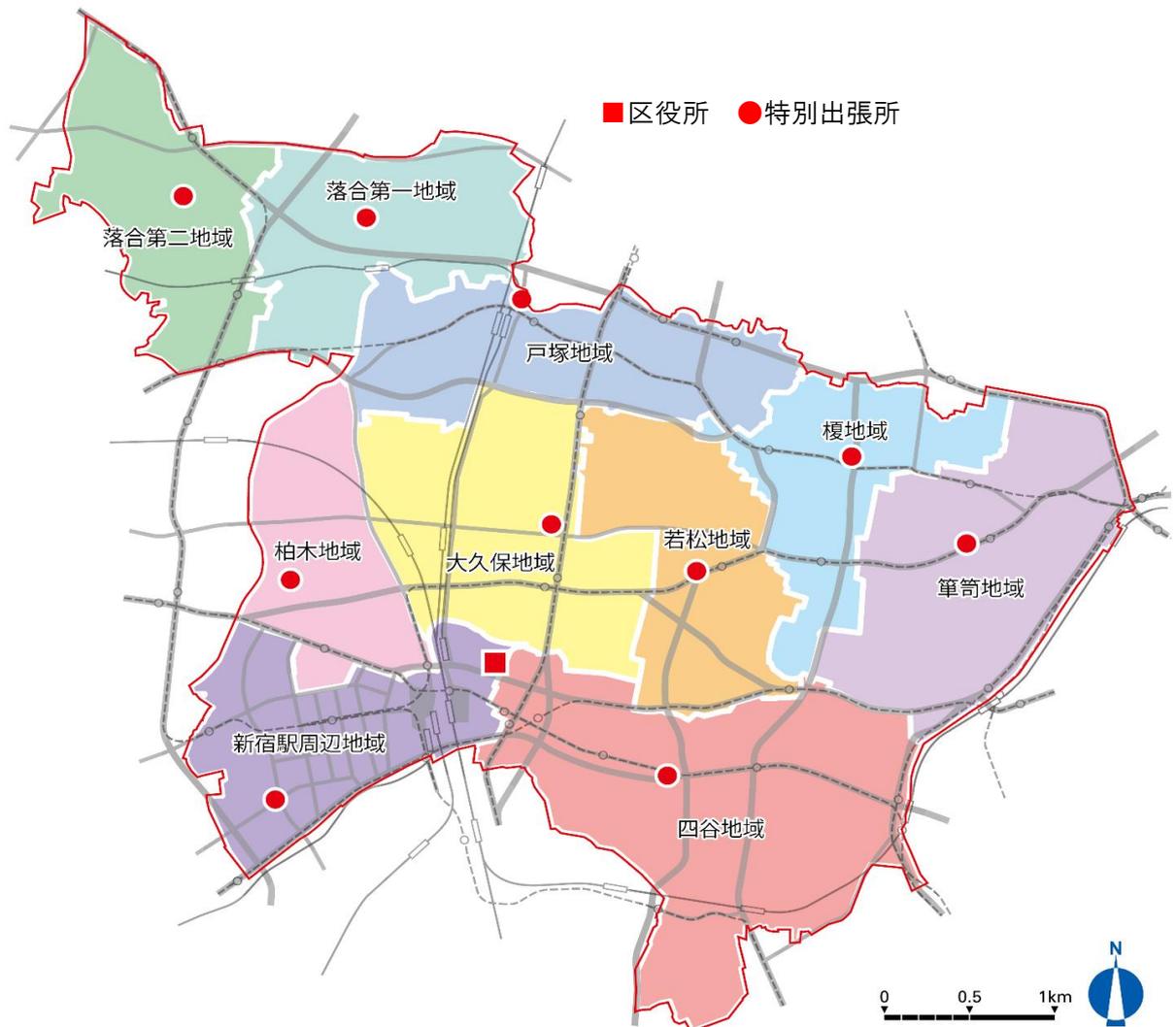
3 地域別住宅市街地整備の方針

新宿区都市マスタープランでは、住民が身近に感じることができる日常の生活範囲として、特別出張所の所管区域を基本に区全体を10の地域に区分し、地域ごとのまちづくり方針を示しています。

ここでは、都市マスタープランに基づき、10地域区分ごとの住宅市街地整備の展開方針を示していきます。

なお、次項の「4 東京都住宅マスタープランにおける特定促進地区」で示した特定促進地区においては、計画的に住宅市街地の開発整備を行う地区（今後、住宅の供給が見込まれる地区、または住環境の整備・向上を計画的に行う地区を含みます。）としていることから、それを踏まえながら、地域の将来像及び住宅施策の方針を示していきます。

地域の区分



(1) 四谷地域

<地域の概況・主な特性>

概況	人口(区全体に占める割合)	34,799 人(11.3%) ⇒ 37,549 人(11.1%) (H19. 1) (H29. 1)
	世帯数(区全体に占める割合)	19,454 世帯(12.0%) ⇒ 22,489 世帯(12.2%) (H19. 1) (H29. 1)
	住居系面積の割合	22. 1% ⇒ 22. 7% (H18) (H23)
	区立住宅数 (H29.1.1 現在)	■ 区営住宅:33戸 ■ 区民住宅:10戸 ■ 特定住宅:10戸
主な特徴	駅周辺のまちづくりが期待される地域です	
	<ul style="list-style-type: none"> ・四ツ谷駅は JR 線、地下鉄丸ノ内線、南北線と複数の線が乗り入れるターミナル駅です。駅周辺には業務商業施設が数多く立地し、更なる駅周辺の賑わいのまちづくりが期待される地域です。 ・神宮外苑への玄関口となる信濃町駅周辺は、賑わいと活力のあるまちづくりが期待されています。 	
主な特徴	防災面で課題のある地域があります	
	<ul style="list-style-type: none"> ・若葉周辺等、細街路が多く、木造の建物が密集し、地震に対する地域危険度の高い地域があります。 ・幹線道路の後背地には、防災性に課題のある地域があります。 	

<地域の将来像>

歴史と文化の香りあふれ、多くの人が集う夢のまち

まちづくりの目標	歴史と文化	江戸時代からの文化を継承する歴史ある地域であり、寺社等の歴史的資源を活かしながら、その歴史・文化と融合した賑わいあるまちをめざします。
	香り	新宿御苑や明治神宮外苑などの大規模なみどりの拠点が連続し、季節感を運ぶ風の香りに加え、四谷の歴史や文化を肌で感じ取れるまちをめざします。
	人が集う	住む人、働く人、観光客に加え、多くのアーティストや文化人を迎え入れることができる個性的でハイセンスなまちをめざします。
	夢	地域住民が誇りと夢を持ち、責任を持って未来へと引き継いでいくまちをめざします。

<四谷地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向>

住機能と業務商業機能の調和を図ります	<p>新宿一、二、五丁目については、中高層階住居専用地区の指定により、定住人口を確保しつつ、住機能と業務商業機能の調和した複合市街地としての整備を誘導します。</p> <p>四谷三丁目駅周辺は、後背の住宅地の生活交流の中心として、魅力ある商店街等の整備を促進します。</p>
住宅地の修復型のまちづくりを進めます	<p>三栄町、愛住町、四谷四丁目など幹線道路に囲まれた住宅地は、建物の更新や共同建替えの時期をとらえ、生活道路やオープンスペースの整備など、修復型のまちづくりを進めます。</p>
まちの防災性の向上を図ります	<p>若葉三丁目等の木造住宅密集地域については、地区計画等を活用し、歴史的な文化資源を活かしながら、道路等の基盤整備を促進するとともに、共同建替えを誘導し、まちの不燃化を進めます。</p> <p>木造住宅密集地域や地域危険度の高い地域については、地域の状況に応じて新たな防火規制制度の活用について検討します。</p>

<東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（四谷地域）>

若葉・須賀町地区

- ・住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中）
- ・木造住宅密集地域整備事業（事業中）
- ・再開発等促進区を定める地区計画（決定済）
- ・地区計画（決定済）
- ・都心共同住宅供給事業

(2) 筆筈地域

<地域の概況・主な特性>

概況	人口（区全体に占める割合）	33,319人（10.8%） （H19. 1）	⇒	37,596人（11.1%） （H29. 1）
	世帯数（区全体に占める割合）	17,649世帯（10.9%） （H19. 1）	⇒	20,489世帯（11.1%） （H29. 1）
	住居系面積の割合	34.9% （H18）	⇒	36.7% （H23）
	区立住宅数 （H29. 1. 1 現在）	■ 区営住宅：92戸 ■ 特定住宅：38戸		■ 区民住宅：22戸
主な特徴	集合住宅の増加により人口、世帯の増加がみられます			
	高層集合住宅の建設等により、人口、世帯数ともに区全体の増加率を上回っています。			
特徴	防災面での課題のある地域があります			
	南榎町等、細街路が多く、木造の建物が密集するなど、地域危険度の高い地域があります。			

<地域の将来像>

坂と水 歴史を綴る 粋なまち 筆筈

まちづくりの目標	地域の特徴である外濠や神田川などの水辺や坂道等の自然の地形を活かし、人々が生き生きと生活、生産していけるまちをめざします。
	大名屋敷が点在していた時代から受け継がれ、歴史の変遷の中で積み重ねられた魅力を織り込みながら、江戸文化の「粋」を感じさせるまちづくりをめざします。

＜筆筥地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

住機能と工業機能の調和した土地利用を進めます

地場産業の維持や、住機能との調和のため、工場アパートなどの工業施設の集約化をめざします。

環境負荷軽減のため、共同配送や荷さばき車両の共同駐車場の整備を検討します。

地域に貢献する周辺と調和した建物を誘導します

地区計画等のまちづくり制度を活用し、高層ビルや大規模建物が周辺環境と調和し、また、オープンスペースの確保等により地域に貢献するものになるよう誘導します。

良好な住宅地の保全、形成を図ります

北町、中町、南町、払方町、市谷砂土原町等は、良好な住宅地として保全します。良好な住宅地の保全、形成にあたっては、地区計画等を活用し、敷地の細分化防止、用途の規制、緑化の推進などを検討します。

神楽坂周辺では、商業と住宅の共存したまちづくりを進めます。

マンション等で一定規模以上の建築計画に対しては、住戸面積の最低規模や駐車場の附置、緑化の義務づけなどを行い、良好な住環境の形成を誘導します。

木造住宅密集地域、地域危険度の高い地域等の防災機能の強化を進めます

地域防災機能を高めるため、建物の不燃化や耐震化、避難所の充実、細街路の解消、延焼遮断帯による避難経路の確保等を促進していきます。また、防衛省等の大規模敷地について、災害時の避難の場所としての提供を要請していきます。

南榎町等の木造住宅が多く、細街路も多い地区では、地区計画や新たな防火規制制度を活用したまちづくりの検討を進めます。

(3) 複地域

<地域の概況・主な特性>

概況	人口（区全体に占める割合）	29,689人（9.7%） （H19. 1）	⇒	33,407人（9.9%） （H29. 1）
	世帯数（区全体に占める割合）	15,898世帯（9.8%） （H19. 1）	⇒	18,984世帯（10.3%） （H29. 1）
	住居系面積の割合	34.9% （H18）	⇒	40.3% （H23）
	区立住宅数 （H29. 1. 1 現在）	■ 区営住宅：107戸 ■ 特定住宅：16戸		
主な特徴	住・商・工の土地利用が混在しています			
	地域の北側には新宿区の地場産業である印刷、製本関連業が立地し、幹線道路沿道には商店が軒を連ねています。南側の市谷仲之町周辺や、区画整理が行われた早稲田鶴巻町等では、閑静な住宅地が形成されています。様々な土地利用により、住・商・工の混在する地域です。			
主な特徴	防災面で課題のある地域があります			
	赤城下町周辺等、細街路が多く、木造の建物が密集し、地震に対する地域危険度の高い地区があります。 また、建物の棟数密度が区内で最も高く、建物が密集する地域です。北側の低地部では水害の危険性のある地域があります。			

<地域の将来像>

今も昔も文化と活力のあるまち 早稲田

まちづくりの目標	安全・安心のまちづくり
	都市再開発、道路整備計画等を地域住民と行政が共に考え、地域住民の安全な生活環境を確保するとともに、高齢者、子どもなどに配慮した歩行者優先の安全・安心のまちをめざします。
	活力ある地域づくり
	地域に長く住む住民と地域に住みはじめる住民とが協力し、新しい時代のコミュニケーションを創造することのできる、活力あるまちをめざします。
	循環型社会に配慮した快い暮らしができるまちづくり
	地域住民が思いやりの心を大切にし、ルールやマナーを守り、環境に配慮したみどりと潤いのある循環型の快い暮らしができるまちをめざします。
	歴史と文化を活かしたまちづくり
地域に数多く残る歴史的・文化的資源を活かしたまちづくりをめざします。	

<複地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向>

住宅地における良好な住環境を整備します
マンション等の一定規模以上の建築計画に対して、住戸面積の最低規模や駐車場の附置、緑化の義務づけなどを行い、良好な住環境の形成を誘導します。
円滑な地域内交通機能の向上を図ります
建物の更新時に地権者等の合意を得ながら、建物のセットバック等により細街路の整備を進めます。
集中豪雨等の水害対策の取組を強化します
集中豪雨などによる都市型水害の防止のため、河川改修や下水道整備を促進するとともに、道路に透水性の高い舗装材を使用するなどし、総合的な水害対策を進めます。
木造住宅密集地域、地域危険度の高い地域等の防災機能の強化を進めます
赤城周辺地区は、消防車の進入が困難な細街路が多いなど防災上の課題があり、生活道路の拡幅、建物の共同建替えの誘導などを進めるため、地区計画や新たな防火規制制度を活用した災害に強いまちづくりを推進します。
快適な暮らしづくりを進めます
快適で良好な住環境の整備に向けて、騒音対策や放置自転車対策等の検討を進めます。

(4) 若松地域

<地域の概況・主な特性>

概況	人口(区全体に占める割合)	30,806人(10.0%) (H19.1)	⇒	32,837人(9.7%) (H29.1)
	世帯数(区全体に占める割合)	16,185世帯(10.1%) (H19.1)	⇒	17,840世帯(9.7%) (H29.1)
	住居系面積の割合	36.9% (H18)	⇒	39.0% (H23)
	区立住宅数 (H29.1.1現在)	■ 区営住宅：209戸 ■ 特定住宅：41戸		■ 区民住宅：37戸
主な特徴	道路率が低い地域です			
	道路率が区内で最も低い地域ですが、平成18年と比較すると僅かですが増加しています。			
	防災面で課題のある地域があります			
	余丁町等、細街路が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。			

<地域の将来像>

誰にもやさしい元気のあるまち

まちづくりの目標	人々が集まり交流するまちづくり			
	地域センター、福祉・医療施設や公園・スポーツ施設など多様な拠点施設に恵まれた地域の特性を活かし、商店の活性化や誰もが利用しやすい施設の整備など、人々が活発に集まり交流するまちの形成をめざします。			
	活力ある誰もが行き来しやすいみちづくり			
	住・商・業務の複合したまちとしての利便性の向上、生活重視の視点から商店街の活性化、幹線道路や生活道路の歩行者空間の充実をめざします。			
	安全で暮らしやすいまちづくり			
	高層建物と周辺のまちなみとの調和、住宅地の防災性能の向上など安全で暮らしやすい住環境の再生をめざします。			

＜若松地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

周辺の住環境と調和したまちなみの形成を図ります

地域の特性にあった住環境と調和したまちなみの形成を図るため、地区計画等のまちづくり制度によるルールづくりを進めます。

大規模建物に対する歩行者空間等の提供を要請していきます

マンション等大規模建物の計画に対しては、接道部分のセットバックや道路提供を要請するなど、実質的な道路空間の整備を誘導します。併せて、敷地内の緑地を広場として開放することなどを要請していきます。

住宅地の防災性の向上を図ります

老朽木造建物等については、耐火建物等への建替えを誘導し、まちの不燃化を進めます。

細街路等の改善により、まちの防災機能の向上を図ります

細街路については、電柱の宅地内への移設、建替え時の壁面後退による道路空間の確保、交差点部分の隅切りの設置等により4m以上の道路の有効幅員の確保を進め、まちの防災機能の向上を図ります。

細街路の多い地域は、災害時の消防活動、避難や日常生活のサービス等のための道路を主要区画道路と位置づけ、主要区画道路の整備により、まちの安全性の向上を図ります。

地域住民主体の防災まちづくりを進めます

地域住民への防災意識の啓発を進め、地域住民主体による建物の不燃化や、耐震化支援事業等による耐震化、ブロック塀の生け垣化などの防災まちづくりを促進します。

＜東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（若松地域）＞

西富久地区

- ・市街地再開発事業（事業中）
- ・土地区画整理事業（完了）
- ・地区計画（決定済）

(5) 大久保地域

<地域の概況・主な特性>

概況	人口(区全体に占める割合)	43,289人(14.1%) (H19. 1)	⇒	45,580人(13.5%) (H29. 1)
	世帯数(区全体に占める割合)	19,807世帯(12.2%) (H19. 1)	⇒	21,355世帯(11.6%) (H29. 1)
	区立住宅数 (H29. 1. 1 現在)	■ 区営住宅：255戸 ■ 特定住宅：40戸		■ 区民住宅：10戸
主な特徴	多文化共生のまちです			
	この地域には、多くの外国人が生活しており、人口の約27%が外国人であり、日本人と外国人が共に生活する多文化共生のまちです。 また、人口、世帯数は共に増加傾向にあり、区内で最も多い地域です。			
主な特徴	防災面で課題のある地域があります			
	百人町一・二丁目、大久保一・二丁目等、細街路が多く、建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。			

<地域の将来像>

つつじのさと 大久保 一人にやさしい多文化共生のまち

まちづくりの目標	・江戸時代後期から昭和初期にかけて、つつじの名所として広く知られていながら、宅地化や戦災などにより姿を消した「大久保つつじ」を「もう一度、大久保の地に」という地域の思いをまちづくりに活かし、「つつじのさと」としての魅力づくりを進めていきます。
	・子どもから高齢者まで、すべての地域住民が安全で、安心して暮らせるまちづくりを、地域ぐるみで進めていきます。
	・外国人を含むすべての地域住民が人へのやさしさや思いやりを持ち、相互理解に努める中で人にやさしい多文化共生のあるべき姿を求め、まちづくりを進めていきます。

〈大久保地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向〉

大規模施設跡地や「ここ・から広場」等周辺の土地利用

大規模施設跡地については、住居を中心に業務商業等の多様な機能を集積した土地利用を進め、都心居住に賑わいを持ち合わせた魅力あるまちづくりを誘導します。また、開発の際には、防災等の視点からオープンスペース等の提供を要請します。

多目的運動広場、福祉施設等からなる「新宿ここ・から広場」を地域コミュニティの場や、地域活動の拠点として位置づけ、これらの魅力を活かして、周辺のまちづくりを誘導します。

安全で魅力ある歩行者空間の整備を促進します

諏訪通り（補助第74号線）等の幹線道路においては、歩行者空間の充実など、歩行者が安心して歩ける道路整備を検討します。

地区内主要道路である補助第72号線等は、歩行者空間の充実や緑化、無電柱化の整備により、安全で魅力ある歩行者空間の形成を図ります。

歩行系幹線道については、歩行者空間の充実を図り、安全な歩きたくなるみちづくりを進めます。

防災まちづくりを推進します

百人町一・二丁目及び大久保一・二丁目については、防災性の向上を図るために木造住宅等の共同化や不燃化を促進します。さらに、道路基盤の整備、歩行者空間の充実を進めます。

老朽した木造住宅や細街路の多い地域では、消防水利や消火器設置等による防災性の向上や、防災機能の強化のために地区計画等のまちづくり制度の活用を検討します。

人にやさしい多文化共生のあるべき姿を求めます

様々な機会を通じ、大久保地域に移り住んできた人や外国人住民に、地域のルールや情報を伝達するとともに、祭りなどの地域行事への参加を呼びかけ、コミュニティ形成のきっかけとします。

(6) 戸塚地域

<地域の概況・主な特性>

概況	人口（区全体に占める割合）	34,931人（11.4%） （H19. 1）	⇒	39,724人（11.7%） （H29. 1）
	世帯数（区全体に占める割合）	18,895世帯（11.6%） （H19. 1）	⇒	20,516世帯（11.2%） （H29. 1）
	住居系面積の割合	38.4% （H18）	⇒	40.3% （H23）
	区立住宅数 （H29. 1. 1 現在）	■ 区営住宅：155戸 ■ 特定住宅：18戸		
主な特徴	駅周辺のまちづくりが期待される地域です			
	高田馬場駅は JR 山手線、西武新宿線、地下鉄東西線と複数の線が乗り入れるターミナル駅です。駅周辺部の業務商業、教育施設の立地により、区内では新宿駅に次ぐ乗降客数を誇る駅です。更なる駅周辺の賑わいのあるまちづくりが期待されます。			
主な特徴	防災面で課題のある地域があります			
	高田馬場三・四丁目等、細街路が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。 また、神田川周辺では水害の危険性のある地域があります。			

<地域の将来像>

心豊かに集う、文化と福祉と若者のまち

まちづくりの目標	高田馬場駅を誰もが利用しやすい駅にし、駅周辺と早稲田通りの沿道を、誰もが楽しめる魅力的で安全な商業空間に整備することをめざします。
	学生のまちである特色を活かし、大学等と連携し、若者の集まる活気あるまちをめざします。
	歴史と文化のまちの特色を活かし、歴史的・文化的資源の掘り起こしや環境づくりを進め、みどりの多い品格のあるまちをめざします。
	福祉のまちの特色を活かし、障害者、高齢者、子どもなど誰もが住み良い、潤いのある安全・安心のまちをめざします。

〈戸塚地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向〉

住宅地と商業地の調和したまちづくりを進めます

早稲田通りを魅力的な商業空間として整備を促進するとともに、後背の住宅地と調和したまちづくりを進めます。

市街地における防災まちづくりを推進します

建物の耐震化を促進し、地震に強い建物を誘導するとともに、細街路の拡幅整備を進めます。また、水害対策についても検討を進め、防災性の高いまちづくりをめざします。高田馬場三、四丁目等の住宅密集地の安全性の向上に努めます。

まちの緑化を推進します

公共施設や大学などの地域に開放される緑地の有効利用を検討します。また、斜面緑地の保全や活用を促進します。

民有地の緑化を推進するための方策を検討するとともに、公有地のみどりを充実します。

早稲田通りの良好な景観づくりを進めます

早稲田通りの良好な景観づくりを推進するため、置き看板等の屋外広告物の景観整備について検討します。さらに、早稲田通りの高田馬場駅から東側部分については、道路の無電柱化を促進します。

(7) 落合第一地域

<地域の概況・主な特性>

概況	人口（区全体に占める割合）	30,219人（9.8%） （H19. 1）	⇒	33,667人（9.9%） （H29. 1）
	世帯数（区全体に占める割合）	16,030世帯（9.9%） （H19. 1）	⇒	18,027世帯（9.8%） （H29. 1）
	住居系面積の割合	51.8% （H18）	⇒	52.4% （H23）
	区立住宅数 （H29. 1. 1 現在）	■ 区営住宅：46戸 ■ 特定住宅：36戸		
主な特徴	住居系の土地利用を中心とした地域です 台地部には戸建て住宅を中心とする良好な住宅地、低地部には木造を中心とする密集住宅地と、住居系の土地利用が中心の地域です。 近年は、住民の世代交代等により、ミニ開発や幹線道路沿道を中心にマンション等の建設も多くなり、良好な住宅地の環境に変化が見られます。			
	防災面で課題のある地域があります 上落合二丁目、下落合四丁目等、細街路が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。不燃化率も区平均を下回っています。 また、神田川、妙正寺川周辺では水害の危険性のある地域があります。			

<地域の将来像>

ともにつくるみどり豊かで安心なまち

まちづくりの目標	ともに つくる	落合ルールづくり、ごみ対策、適正な自転車利用など、地域としての助け合いや様々なコミュニティ活動、まちづくり活動を進めます。
	みどり豊か	みどりの保全や公園づくりなど、みどり重視のまちづくりを進めます。
	安心	防災・防犯対策の充実や歩行者優先のみちづくりなど、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

<落合第一地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向>

マンション等の中高層建物と周辺住宅地とが調和したまちなみの形成を誘導していきます

幹線道路沿いの中高層建物と、その後背の住宅地のまちなみが調和した適切な土地利用を誘導します。その際、地区計画等のまちづくり制度の活用により、建物の高さ制限や、緑化の義務づけ等を検討します。

多様な世代の居住と周辺住宅地のまちなみの形成を誘導するため、地区計画をはじめとしたまちづくりのルールづくりの検討を進めます。

良好な低層住宅地の住環境を保全していきます

戸建て住宅を中心とする低層住宅地において、地区計画等のまちづくり制度により、最低敷地規模の設定や宅地内の緑化等を誘導し、良好な住環境を保全します。

防災まちづくりを推進します

木造住宅密集地域を中心に、道路等の基盤整備とともに建物の不燃化、建物やがけ・擁壁の耐震化を促進し、まちの防災機能の強化を進めます。

まちの防災性の向上を図るため、公園や公共施設の整備に併せて消防水利の確保等を進めるとともに、民間施設への整備も誘導します。

細街路については、建物の更新時にセットバックや交差点の隅切りの設置を徹底し、拡幅整備を進め、地域の安全性の向上を図ります。

上落合東部地区の木造住宅密集地域は、新たな防火規制制度や地区計画等を活用した防災まちづくりの検討を進めます。

<東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（落合第一地域）>

上落合地区

- ・住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了）
- ・木造住宅密集地域整備事業（完了）

(8) 落合第二地域

<地域の概況・主な特性>

概況	人口(区全体に占める割合)	29,295人(9.5%) ⇒ 30,395人(9.0%) (H19. 1) (H29. 1)
	世帯数(区全体に占める割合)	15,688世帯(9.7%) ⇒ 16,800世帯(9.1%) (H19. 1) (H29. 1)
	区立住宅数 (H29. 1. 1 現在)	■ 区営住宅: 53戸 ■ 特定住宅: 16戸
主な特徴	住居系の土地利用を中心とした地域です	
	<p>台地部には低層の戸建て住宅を中心とする良好な住宅地、低地部には木造住宅を中心とした密集住宅地と、住居系の土地利用が中心の地域です。</p> <p>近年では、住民の世代交代等により、宅地の細分化、集合住宅の建設等により良好な住宅地の環境が変化してきています。また、西落合一・二丁目には昔より操業している工場も立地しています。</p>	
	<p>防災面で課題のある地域があります</p> <p>上落合二・三丁目や中井一・二丁目等、細街路が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。不燃化率は区内で最も低くなっています。</p> <p>また、妙正寺川周辺では水害の危険性のある地域があります。</p>	

<地域の将来像>

住みつづけられるみどり豊かなまち 落合

まちづくりの目標	良好な低層住宅地が広がる地域であり、大正、昭和初期からの歴史、文化を踏まえ、貴重な住環境を保全していきます。
	高齢者や子どもにやさしく、安全・安心であり、落ち着き、くつろぎがある住み続けたいくなる、みどり豊かなまちをめざします。
	地域の課題の解決のため、地域住民が主体的に行政と連携し、まちづくりを進めます。

〈落合第二地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向〉

良好な低層住宅地の保全を図ります

地域住民と協働して、地区計画等のまちづくり制度の活用により、宅地細分化の防止や、宅地内の緑化、集合住宅の周辺環境との調和など、良好な住環境の維持・保全のためのルールづくりを進めます。

住宅と工場が混在する地区のあり方を検討します

住宅と工場が混在する西落合一・二丁目地区は、生活の場と作業の場が混在する地区であり、準工業地域における住宅と工場のあり方を検討します。

住環境保全のためのルールづくりを進めます

地区計画等のまちづくり制度の活用により、まちなみ・みどり・景観等に配慮した良好な住環境を保全します。

まちづくり制度等を活用した火災・地震に強いまちづくりを進めます

幹線道路沿道の耐火建物により延焼遮断帯を形成し、燃え広がらないまちづくりを促進します。

細街路の拡幅整備、消防水利の確保等により、まちの防災機能の向上を図ります。

上落合三丁目等の木造住宅密集地域は新たな防火規制区域に指定されており、道路等の基盤整備とともに建物の不燃化、耐震化を促進し、まちの防災機能の強化をめざし、地区計画等を活用したまちづくりの検討を進めます。

〈東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（落合第二地域）〉

上落合地区

- ・住宅市街地総合整備事業〈密集型〉（完了）
- ・木造住宅密集地域整備事業（完了）

(9) 柏木地域

<地域の概況・主な特性>

概況	人口(区全体に占める割合)	27,448人(8.9%) (H19.1)	⇒	31,945人(9.4%) (H29.1)
	世帯数(区全体に占める割合)	14,437世帯(8.9%) (H19.1)	⇒	17,119世帯(9.3%) (H29.1)
	住居系面積の割合	40.9% (H18)	⇒	42.6% (H23)
	区立住宅数 (H29.1.1現在)	■ 区営住宅：61戸 ■ 特定住宅：74戸		
主な特徴	住居系の土地利用が中心の地域です			
	地域での主要な土地利用は住居系で、北部は昭和後期に区画整理された住宅地、中央部は細街路が多く、密集した住宅地、南部は市街地再開発事業等が行われ、業務機能の中高層の建物が中心に立地しています。近年では、幹線道路の沿道周辺において、中高層の集合住宅の立地が進んでいます。			
主な特徴	防災面で課題のある地域があります			
	北新宿三丁目等、細街路が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。 また、神田川周辺では水害の危険のある地域があります。			

<地域の将来像>

— 輝く国際都市の眺め、歴史と新たな文化が息づく、やすらぎの暮らし—
 住みたくなるまち 柏木

まちづくりの目標	旧町名の「柏木」という名称に、地域住民は深い思い入れを持っています。柏木には、歴史的資源、多くの文化人の生きた足跡、そこに住まう人々の人情も含め、長い歴史の積み重ねにより形成された「柏木文化」が、今も息づいています。こうした「柏木」の歴史や文化を次世代に伝えるとともに、様々な人々が出会い、集うことで生まれる新しい文化と融合した、人情あふれる豊かなコミュニティの形成をめざします。
	国際都市を象徴する摩天楼に「輝く」夜景を「眺める」場所にあって、みどり豊かで、多くの人が集う、魅力的で快適なまちをめざします。
	まちに必要な整備を進め、災害に強く、防犯性の高い、安全・安心なまちをめざします。

＜柏木地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

良好な住環境を整備し、防災機能の改善を図ります

「都心居住推進地区」においては、快適な住環境の形成に向け、都心の生活拠点にふさわしいまちづくりを展開していきます。

マンション等の一定規模以上の建築計画に対しては、住戸面積の最低規模や駐車場及び駐輪場の附置、緑化の義務づけなどにより、良好な住環境の形成を誘導します。

北新宿一丁目から三丁目の老朽した木造住宅や細街路の多い地域については、地区計画等のまちづくり制度を活用して、建物の共同建替えや基盤整備を推進し、防災面の改善と併せて、良好な住環境を形成します。

まちの防災性の向上を図ります

老朽化した木造住宅や細街路の多い地域においては、道路等の基盤整備とともに建物の不燃化、耐震化を促進し、防災性の向上を図ります。さらに、共同建替え等により、身近なオープンスペースの確保を図ります。

幹線道路の整備と沿道建物の不燃化の促進により、火災時の延焼防止を図り、燃え広がらないまちづくりを進めます。

細街路の拡幅整備により、まちの安全性を高めます。

＜東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（柏木地域）＞

西新宿地区	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業（一部完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・再開発等促進区を定める地区計画（決定済） ・地区計画（一部決定済） ・防災街区整備事業（事業中） ・不燃化推進特定整備地区
北新宿地区	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業（完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・地区計画（決定済）

(10) 新宿駅周辺地域

<地域の概況・主な特性>

概況	人口（区全体に占める割合）	13,620人（4.4%） （H19. 1）	⇒	15,788人（4.7%） （H29. 1）
	世帯数（区全体に占める割合）	8,524世帯（5.2%） （H19. 1）	⇒	10,141世帯（5.5%） （H29. 1）
	区立住宅数 （H29. 1. 1 現在）	■ 区営住宅：48戸 ■ 特定住宅：10戸		
主な特徴	住・職・学・遊の機能の集積した地域です			
	新宿駅東口には日本有数の歓楽街である歌舞伎町や商業ビルが軒を連ね、新宿駅西口はオフィスや学校等が立地しています。新宿中央公園より西側には文化施設や古くからの住宅も残っており、住・職・学・遊の多様な顔をもつ地域です。			
主な特徴	防災面で課題のある地域があります			
	新宿駅周辺地域は、特定街区や市街地再開発事業等の制度を活用し、防災性の高い超高層ビル群が形成され、都内でも有数の業務機能が集積した地域です。 しかしながら、青梅街道、山手通り、甲州街道沿道の住宅の密集している地域では、細街路が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。 また、災害発生時には非常に多くの帰宅困難者が発生することが懸念されています。			

<地域の将来像>

人を魅せる活力と文化の薫りあふれる環（わ）のまち

まち	人を魅せるまち	世界中から集まる人を温かく迎え入れ、このまちに「来て良かった」と感じてもらえるような魅力あるまちをめざします。
づくり	活力と文化の薫りあふれるまち	まちに残る近代文化都市としての歴史的・文化的資源、文化施設、新宿文化の歴史を語る商業地や施設など、人の活動や営みに基づく、文化の薫りあふれるまちをめざします。
の目標	「わ」のまち	生活・文化・商業・遊びの空間を「輪（わ）」状につなげ、人波がしなやかに流れるようにするとともに、人と人がふれあい「和（わ）」みあるまち、環境に配慮した「環（わ）」境にやさしいまちをめざします。

＜新宿駅周辺地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

新宿駅周辺地区を複合的市街地として整備を推進します

定住人口を確保し、住機能と業務商業機能の調和した複合市街地としての整備を誘導します。

市街地再開発事業等により、業務商業の機能の集積した土地利用を図るとともに、都心居住の住機能に賑わいをもち合わせた魅力あるまちづくりを誘導します。また、開発の際には、防災の観点からオープンスペース等の確保を誘導します。

住宅密集地における住環境の向上を図ります

住宅密集地域においては、快適な住環境の形成に向け、市街地再開発事業等を活用して、都心の生活拠点にふさわしいまちづくりを展開していきます。併せて、地区計画等のまちづくり制度を活用します。

まちの不燃化を推進します

青梅街道、山手通り、甲州街道沿道の不燃化の促進および周辺住宅地の消防活動等が困難な地域の安全性の向上を図ります。

老朽した木造住宅や細街路の多い地域については、建物の共同建替えや不燃化、耐震化を促進し、防災機能の強化を図ります。

＜東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（新宿駅周辺地域）＞

西新宿六丁目地区	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業（完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・地区計画（決定済）
西新宿地区	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業（一部完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・再開発等促進区を定める地区計画（決定済） ・地区計画（一部決定済） ・防災街区整備事業（事業中） ・不燃化推進特定整備地区
西新宿三丁目西地区	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業 ・地区計画

■ 新宿区における特定促進地区（東京都住宅マスタープランより）

特定促進地区 の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	特定促進位 置図におけ る番号
西新宿六丁目地区	11	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 地区計画（決定済） 	新. 1
西新宿地区	28	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業（一部完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済） 地区計画（一部決定済） 防災街区整備事業（事業中） 不燃化推進特定整備地区 	新. 2
北新宿地区	5	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業（完了） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 地区計画（決定済） 	新. 3
若葉・須賀町地区	16	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 再開発等促進区を定める地区計画（決定済） 地区計画（決定済） 都心共同住宅供給事業 	新. 4
上落合地区	18	<ul style="list-style-type: none"> 住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了） 木造住宅密集地域整備事業（完了） 	新. 5
西富久地区	5	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業（事業中） 土地区画整理事業（完了） 地区計画（決定済） 	新. 6
西新宿 三丁目西地区	9	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業 地区計画 	新. 7

第 6 章

施策を総合的・計画的に推進するために

1 協働・連携による総合的な取り組み

この住宅マスタープランで掲げた基本目標を達成するための施策を着実に推進していくために、環境分野・まちづくり分野・福祉分野など、住生活に深くかかわる庁内の関連部局と一層の連携を図り、総合的な取り組みを進めていきます。また、東京都や行政機関等とも役割分担し、密接な連携を図ります。

また住宅施策を推進するためには、行政はもちろん、区民や地域団体、住宅関連事業者やNPO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。

区民は、住宅が地域社会の一つの構成要素となっていることを認識し、日常の清掃や維持補修などに努め、地域の良好な住環境の形成のため地域のまちづくりに積極的に参画することが求められます。

住宅関連事業者やNPOは、適切な住宅情報や居住関連サービスの提供、良質な性能を備えた住宅の供給が求められます。

区は、参画と協働の住宅まちづくりを進めていくため、区民や住宅関連事業者等の意欲と力が十分発揮できるよう、環境整備を行っていきます。

2 計画的な推進のために

住宅マスタープランに掲げた目標の達成度を測るため、目標ごとに指標を設定し、計画期間の中間時点で施策の効果を検証していきます。

設定する指標は、事業や活動の結果、目的に照らしてどのような成果があったかを示す「成果指標」を原則とします。ただし、成果をイメージできても指標にしづらい場合や指標としてイメージできても実際のデータがない場合など、指標の設定が困難な場合は、事務事業として何をどれだけ実施したかを示す「活動指標」を指標とします。

なお、目標値の設定が現時点では困難な項目については、目指すべき方向性を示しました。住宅マスタープランの見直しに際しては、今後の社会経済状況の変化や区の実情を踏まえ指標の変更や追加を行って指標を改善していきます。

また、各主体が連携・協働して住宅政策を推進するなかで、具体的な事業として区が実施するものについては、その財源やスケジュールなどを区政運営の具体的な指針である実行計画で定めます。

さらに、社会資本整備総合交付金をはじめとする補助金、交付金制度を積極的に活用していきます。

住宅マスタープランにおいて設定する指標

基本目標 1 「安全・安心な住環境」における指標

1 指標名：住宅の耐震化率 指標の定義：新耐震基準（昭和56年基準）または、これと同等の耐震性能を有する住宅戸数の割合	
設定目標	指標の選定理由
平成28年3月 91.5%  平成39年度末 耐震性不十分な住宅を概ね解消	区内の住宅の耐震化率を算定することで耐震化の進捗を検証するために設定します。
データ出典：住宅・土地統計調査	

2 指標名：侵入窃盗発生件数 指標の定義：新宿区内の年間侵入窃盗発生件数	
設定目標	指標の選定理由
平成28年 256件  平成39年 	住まいの防犯対策を検証するための直接的な指標となるため、区民の安全・安心のための事項として設定します。
データ出典：警視庁統計	

基本目標 2 「住生活の質の向上」における指標

1 指標名：マンションにおける長期修繕計画作成の有無 指標の定義：長期修繕計画を「作成している」または「作成中」と回答した数／全回答数	
設定目標	指標の選定理由
平成28年 27%  平成39年 50%	マンションの適正な維持管理及び再生に向けた取り組み状況を判断するために設定します。
データ出典：新宿区マンション実態調査	

2 指標名：最低居住面積水準未達の住宅の割合 指標の定義：最低居住面積水準未達の主世帯数／（最低居住水準未達の主世帯数＋最低居住水準以上の世帯数）	
設定目標	指標の選定理由
平成25年 24.6%  平成39年 	ほぼすべての世帯において最低居住面積水準を達成することが、住生活の質の向上にむけて必要なことから、居住水準の向上の状況を判断するために設定します。
データ出典：住宅・土地統計調査	

基本目標3 「だれもが住み続けられる住まい・まちづくり」における指標

1 指標名：相談による紹介書の交付件数 指標の定義：新宿区住宅相談による紹介書の交付件数	
設定目標	指標の選定理由
平成28年 件  平成39年 	自ら住宅を探すことが困難な方が住み続けられるよう支援することから、指標として設定します。
データ出典：新宿区都市計画部集計	

2 指標名：子育て世帯（※）の満足度 ※新宿区区民意識調査における家族形成期、家族成長前期、家族成長後期 指標の定義：子育て世帯のうち「ずっと住み続けたい」、「できれば住み続けたい」と答えた世帯数	
設定目標	指標の選定理由
平成28年 76.3%  平成39年 	子育て世帯が住み続けたいと感じられる、安心して子育てできる居住環境づくりの達成度を評価するために設定します。
データ出典：新宿区区民意識調査	

基本目標4 「地域社会を育てる」における指標

1 指標名：町会・自治会の加入率 指標の定義：町会・自治会への加入世帯数／区内の全世帯数	
設定目標	指標の選定理由
平成28年8月 46%  平成39年度 50%	町会・自治会は、地域住民の親睦や地域コミュニティづくりの中心として活動しているために設定します。
データ出典：新宿区実行計画	

2 指標名：地域における多文化共生の定着度 指標の定義：「地域における多文化共生が進んでいる」と回答する区民の割合	
設定目標	指標の選定理由
※今年度実施の区政モニターアンケートの結果を受けて設定予定	「多文化共生のまち」の実現の度合いを表すため設定します。
データ出典：区政モニターアンケート	

參考資料

参考資料1 用語解説

【あ行】

○ 空家等対策計画

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第6条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定める基本指針に即して、区市町村がその区域内で空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために作成することができる計画。

○ 新たな防火規制

東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく防火規制。建物の不燃化を促進し木造住宅密集地域の再生産を防止するために災害時の危険性の高い地域等について指定し、建物の耐火性能を強化する規制。

○ あんしん居住制度

利用者(高齢者等)の費用負担により、見守りサービス(緊急時対応サービス、24時間電話相談)や、万一の場合における葬儀の実施、残存家財の片付けを行う、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している制度。

○ NPO

Non-Profit Organization の略。行政や民間企業に属さず、社会的に必要な公益的活動をする民間の非営利組織のこと。

○ 延焼遮断帯

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う。

○ オープンスペース

公園・広場・道路・河川・樹林地・農地など、建物によって覆われていない土地の総称。加えて、宅地内における広場や歩行者空間、植栽地として整備された空間や建物間の空地などをさす。

○ 温室効果ガス

地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより、温室効果をもたらす大気圏にある気体の総称。温室効果ガスにより、地球の平均気温が適温に保たれてきたが、近年、その量が増加したため、地球温暖化問題が生じている。気候変動枠組条約で削減の対象となっているのは、二酸化炭素、一酸化二窒素、メタンなど7種類ある。

【か行】

○ 街区再編まちづくり制度

個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みづくりを進め、東京の魅力の向上に資するための制度。この条例により、①街区再編まちづくり制度、②街並み景観づくり制度、③まちづくり団体の登録制度が整備された。

○ 旧耐震基準

1981年（昭和56年）6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。

○ 区営住宅

公営住宅法に基づく住宅、または同法施行令に定める基準の範囲の収入のある者に対して区が設置する住宅。新宿区にある区営住宅には、区が建設した住宅及び東京都から移管された住宅（所有型区営住宅）並びに借上型住宅がある。

○ 区分所有

一棟の建物について、構造上区分されたそれぞれの各部分が独立して所有権の目的となることをいう。この各部分を目的とする所有権を区分所有権といい、区分所有権を有する者を区分所有者という。

○ グループホーム

少人数の認知症高齢者や障害者が、家庭的な環境の中で、介護職員等のサポートを受けながら、共同生活を送る住まい。

○ グローバル化

ものごとの規模が、国家の枠組みを超え、地球全体に拡大すること。「地球規模化」。

○ 景観形成ガイドライン

新宿区景観まちづくり計画に基づき、地域の景観特性に応じた良好な景観の形成を推進するための指針として、新宿区が定めたもの。

○ 景観法

良好な景観の形成に向けた基本理念や住民、事業者、行政の責務等を規定した、景観に関する総合的な法律。

○ 景観まちづくり計画

景観法第8条に基づき、景観行政団体である新宿区が平成21年4月に策定した、良好な景観の形成に関する計画。

○ 建築協定

住宅地または商店街としての環境や利便性を維持増進するなどのため、建築基準法に基づき、土地の所有者及び借地権を有する者全員の合意により、特定行政庁が認可した建築物に関する協定。

○ 合計特殊出生率

女性の年齢別出生率15歳から49歳までにわたって合計した数値で、代表的な出生力の指標。その値は、女性が生涯に産む平均の子ども数に相当する。

○ コレクティブハウス

個人や家族がそれぞれ独立した住居とは別に、食堂、キッチン、共用室などの共有スペースを持ち、個人のプライバシーを尊重しつつ、居住者が共同で協力して利用・管理していく集合住宅の形態。

【さ行】

○ 細街路

幅員4m未満の狭い道路。なお、細街路の拡幅整備とは、新宿区細街路拡幅整備条例に基づく事前協議等による細街路の拡幅整備のこと。

○ 最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準

	世帯人数別の面積（例）			（単位：㎡）
	1人	2人	3人	
・2人以上：10㎡×世帯人数+10㎡(※)	25	30 【30】	40 【35】	

（【 】内は、3～5歳児が1名いる場合）

※ 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。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除。

○ シェアハウス

一つの住宅を複数の人が共同で利用して生活する居住形態またはその賃貸住宅のこと。

○ 市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、建物と公共施設とを一体的に整備することにより、木造住宅密集地域や住宅、店舗及び工場等が混在し、防災面や居住環境面で課題を抱える市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする事業。

○ 事業住宅

新宿区規則で定めるまちづくり推進事業のうち、区が実施し、または関与する事業の施行に伴い、住宅の建替えまたは除却により住宅に困窮し、または仮住宅を必要とする区民に対し設置する住宅。

○ シックハウス症候群

建材や調度品などから発生する化学物質、カビ・ダニなどによる室内空気汚染等と、それによる健康影響の総称。

○ 住宅宿泊事業法

訪日外国人旅行者が急増する中、多様化する宿泊ニーズに対応して普及が進む民泊サービスについて、その健全な普及を図るため、住宅を使った宿泊営業にかかる届出義務や年間提供日数の上限など、事業を実施する場合の一定のルールを定めている。

○ 住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の性能に関する表示の適正化を図るための共通ルールを設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能とする制度。

○ 住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を地域的に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施。

○ 住宅における犯罪の防止に関する指針

「東京都安全安心まちづくり条例」の規定により定められる、住宅に関しての犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する防犯上の指針。

○ 使用承継

区立住宅の使用名義人が死亡または退去した場合において、その死亡または退去時に当該使用名義人と同居していた者が、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該区立住宅に居住すること。

○ 消防水利

消防法に規定する消防に必要な水利施設として指定されたもので、消火栓や防火水槽等またはこれに類する施設をいう。

○ 新宿区基本構想

新宿区のまちづくりを進めるにあたり、基本理念、新宿区がめざすまちの姿、まちづくりの基本目標及び区政運営の基本姿勢を明らかにするもので、地方自治法第2条に基づき定める、まちづくりの基本指針。

○ 新宿区実行計画

新宿区基本構想に掲げる「めざすまちの姿」の実現に向けて、新宿区総合計画に示した施策を具体の事業として計画的に実施していくために策定する行財政計画であり、区政運営の具体的指針となるもの。実行計画には、計画的・優先的に実施する「計画事業」と、経常的に実施する「経常事業」の両方を示している。なお、第1次実行計画の計画期間を、平成30(2018)年度から平成32(2020)年度までの3か年としている。

○ 新宿区総合計画

新宿区基本構想を受けた区の最上位計画であり、新宿区基本構想に示す「めざすまちの姿」を実現するための施策の方向性。基本計画と都市マスタープランの性格もあわせ持ち、一体的な計画として策定。計画期間は平成30(2018)年度から平成39(2027)年度の10年間としている。

○ 新耐震基準

1981(昭和56)年6月1日に導入された耐震基準。この新耐震基準は、建築基準法の最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震(震度5強程度)に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震(震度6強程度)に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

○ ストック

ある時点におけるものの総量。「住宅ストック」は、これまでに蓄積された住宅、「マンションストック」はこれまでに蓄積されたマンションを指す。

○ セーフティネット

元々は、サーカスの空中ブランコや綱渡りのとき、万が一の落下に備えて張られた網から由来し、「安全網」「安心ネット」あるいは「安全装置」と訳されてきた。今日の一般的なセーフティネットとは、病気、事故、失業、災害、犯罪など人生における不測の事態に陥ったときに、安全と安心を確保するためにあらかじめ国や自治体、個人が備えている様々な対策をいう。

○ セットバック

指定された壁面線に沿って建築物を建てたり、細街路を拡幅して空地や道路幅員を確保するために、現在の位置よりも後退して建築物等を設置すること。

【た行】

○ 耐震化率

全建物のうち、新耐震基準（昭和 56 年基準）または、これと同等の耐震性能を有する施設の割合をいう。

○ 多文化共生

国籍や民族等の異なる人々が、互いの文化的違いを認め、理解しあい、ともに生きていくこと。

○ 地域危険度

東京都震災対策条例に基づき、5年ごとに地震に関する地域危険度測定調査を行い、公表している指標。町丁目ごとに算定される地震に対する危険性を建物、火災、避難の面から1～5までのランクで相対的に評価し、地域の地震に対する危険度を示したものの。

○ 地価公示

地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示するもので、社会・経済活動についての制度インフラとなっている。

○ 地区計画

都市計画法に基づき比較的小規模の地区を対象に、建物の形態、公共施設の配置などを定め、その地区にふさわしい良好な環境を整備、保全するための計画。

○ 中高層階住居専用地区

都市計画法の特別用途地区の一つで、中高層の階を「住宅以外」の用途に使用する場合に、立体的な用途規制を強化し、住宅の確保等を図る地区。区では、「新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」の制定と「地区」を指定している。（平成8年5月31日施行）

○ 長期優良住宅

劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅。この住宅を普及させるため、平成20年に長期優良住宅の普及の促進に関する法律が制定された。

○ 定期借家制度

契約で定めた賃貸借期間の満了により、契約が更新されることなく、確定的に終了することが法的に保証された借家権・借家制度。借地借家法（平成3年法律第90号）改正により、2000年（平成12）年3月から施行された。

○ 東京都マンション再生まちづくり制度

老朽マンションの再生を含むまちづくりに取り組もうとする地区について、区市町村からのまちづくり計画の提案に基づき都が区域を指定し、区市町村と連携して、取組を積極的に進めようとするマンション管理組合や地元地権者等に対して、重点的な支援を行うもの。

○ 道路率

道路の総面積に対する全土地面積に占める割合。

○ 特定街区

都市計画法に基づく地域地区の一つで、有効な空地を確保等することにより、地域の環境の向上に寄与し、また、都市の機能にふさわしい街区を形成し、市街地の整備改善を図ることを目的として、既定の容積率や建築基準法の高さ制限を適用せず、別に都市計画で建物の容積率、高さの制限、壁面の位置の制限を都市計画として定める制度。

○ 都心共同住宅供給事業

居住に関する機能が低下している大都市の都心地域における住宅供給を推進するため、平成7年の「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（大都市法）」の改正により創設された制度。一定の要件を満たす良質な中高層共同住宅の建設を行なう事業について、東京都知事が認定し、国及び地方公共団体がその事業費の一部を助成するとともに、建設された住宅の管理、処分の適正化を図るもの。

【は行】

○ バリアフリー

障害者や高齢者にとって、移動の妨げとなる駅や道路の段差などの障害（バリア）や、日常生活の妨げとなる制度や人のこころなどの障害（バリア）をなくすこと。

○ バリアフリー法

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の略称。高齢者、障害者などの自立した日常生活や社会生活を確保するために、公共交通機関、建築物、公共施設のバリアフリー化を推進するとともに、駅を中心とした地区や高齢者、障害者などが利用する施設が集まった地区において、重点的かつ一体的なバリアフリー化を推進するための措置などを定めたもの。

○ パリ協定

京都議定書に代わる新しい地球温暖化対策の国際ルール。2015年12月に採択、16年11月に発効した。産業革命前からの気温上昇を2度より十分低く抑えることが目標。すべての国が削減目標を作り、目標達成義務はないが達成に向けた国内対策を取る必要がある。

○ ヒートアイランド現象

都市の気温が郊外よりも高くなる現象。気温の分布図を描くと、高温域が都市を中心に島のような形状に分布することからこのように呼ばれる。

【ま行】

○ 木造住宅密集地域

木造住宅を中心とした老朽住宅等が密集し、かつ、道路や公園などの公共施設等の整備が十分でないため、住環境の改善が必要な地域。

【や行】

○ ユニバーサルデザイン

年齢、性別、国籍、個人の能力等にかかわらず、誰もが利用できるよう生活、環境その他の環境を作りあげること。

【ら行】

○ ライフスタイル

個人の生き方や生活様式のことを指す。

○ ライフステージ

人間の一生を段階区分したものをいい、通常は幼年期・少年期・青年期・壮年期・老年期に分けられる。また、家族についていえば、家族形成期、家族成長期、家族成熟期など、家族構成の変化に応じた区分がなされる。

○ リバースモーゲージ

高齢者が住宅など自己の所有する資産を担保に金融機関から資金の融資を受け、利用者が死亡した時点などに、その担保不動産を処分して精算するしくみ。現金収入の少ない高齢者などに生活資金を供給する方法として欧米から普及してきた。特に高齢者が自宅を売却ないし賃貸に出し、自らは高齢者住宅などに住み替える際にリバースモーゲージを設定する場合を「住み替え型リバースモーゲージ」という。

【わ行】

○ ワンルーム形式の住戸

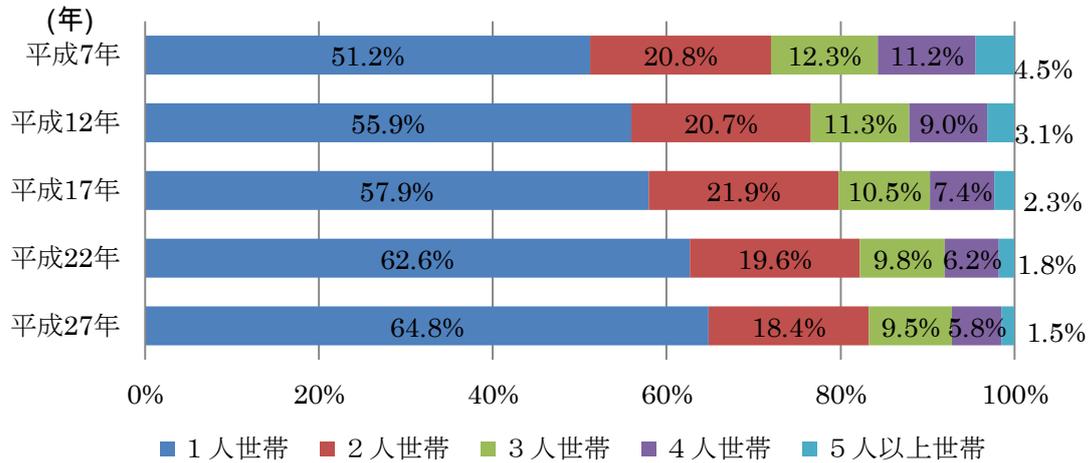
専有面積（ベランダ、バルコニー等の面積を除く）が 30 m²未満の住戸

○ ワンルームマンション

明確な定義はないが、平成 16 年 4 月に施行した「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」では、専用面積（ベランダ、バルコニー等の面積を除く。）が 29 m²未満の住戸（寮及び寄宿舍の住室を含む。）を「ワンルーム形式の住戸」とし、その中で、地階を除く階数が 3 以上の共同住宅、寮及び寄宿舍で、ワンルーム形式の住戸を 10 戸以上有するものを「ワンルームマンション」としている。

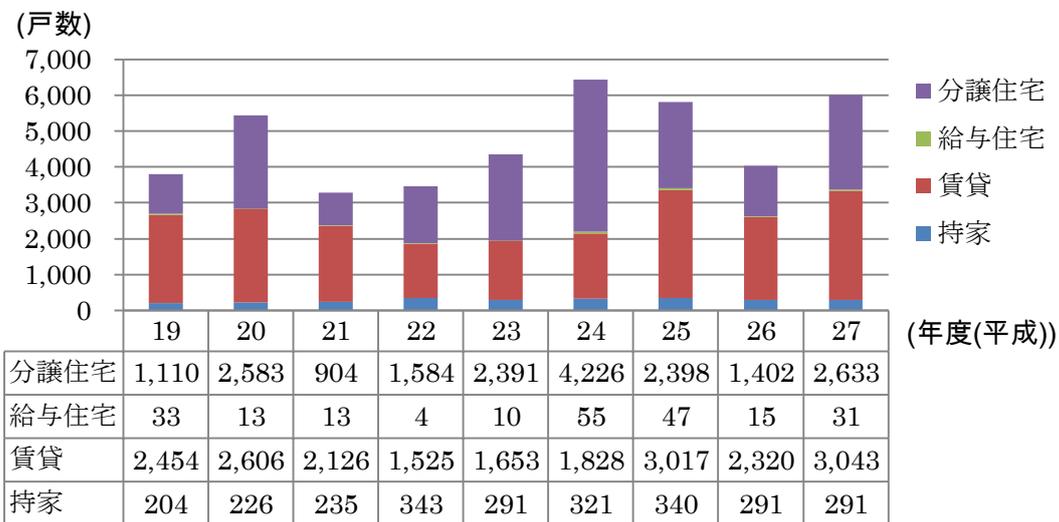
参考資料2 関連データ

1 世帯人員別世帯数の推移（新宿区）



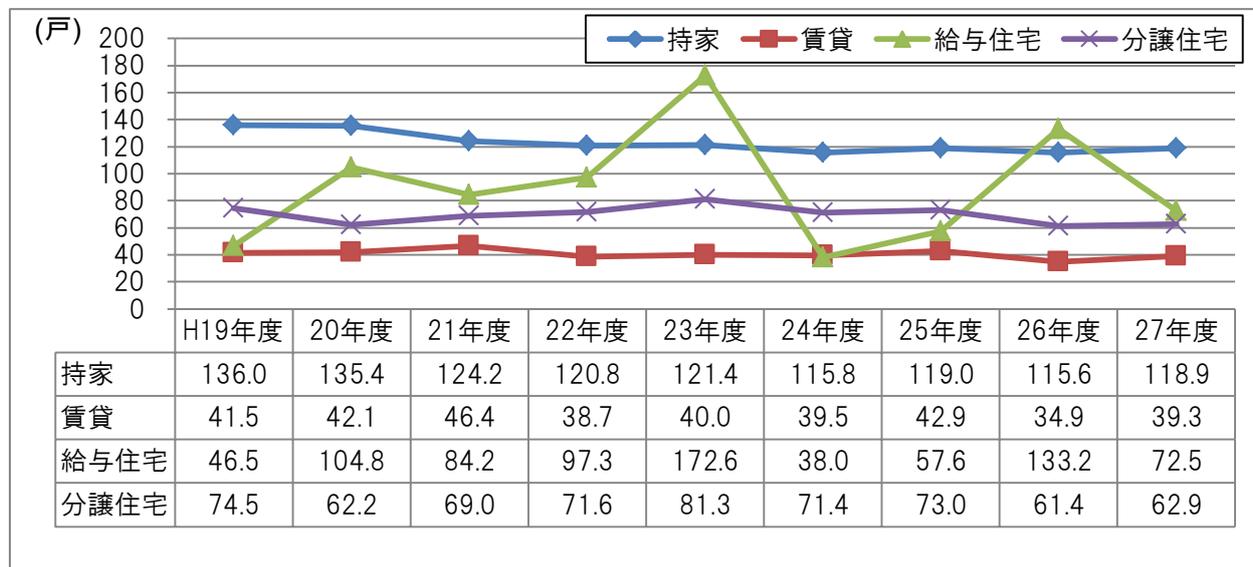
※「世帯」とは、国勢調査における一般世帯（病院等の入院者等からなる世帯以外の世帯）
 （資料：平成27年 国勢調査）

2 新設住宅着工戸数の推移（新宿区）



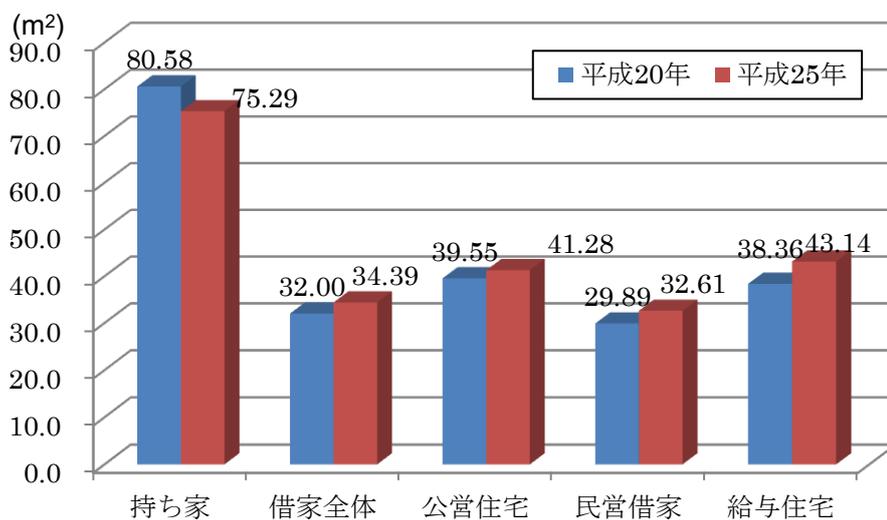
（資料：東京都建築統計年報）

3 新設住宅の平均床面積の推移（新宿区）



（資料：東京都建築統計年報）

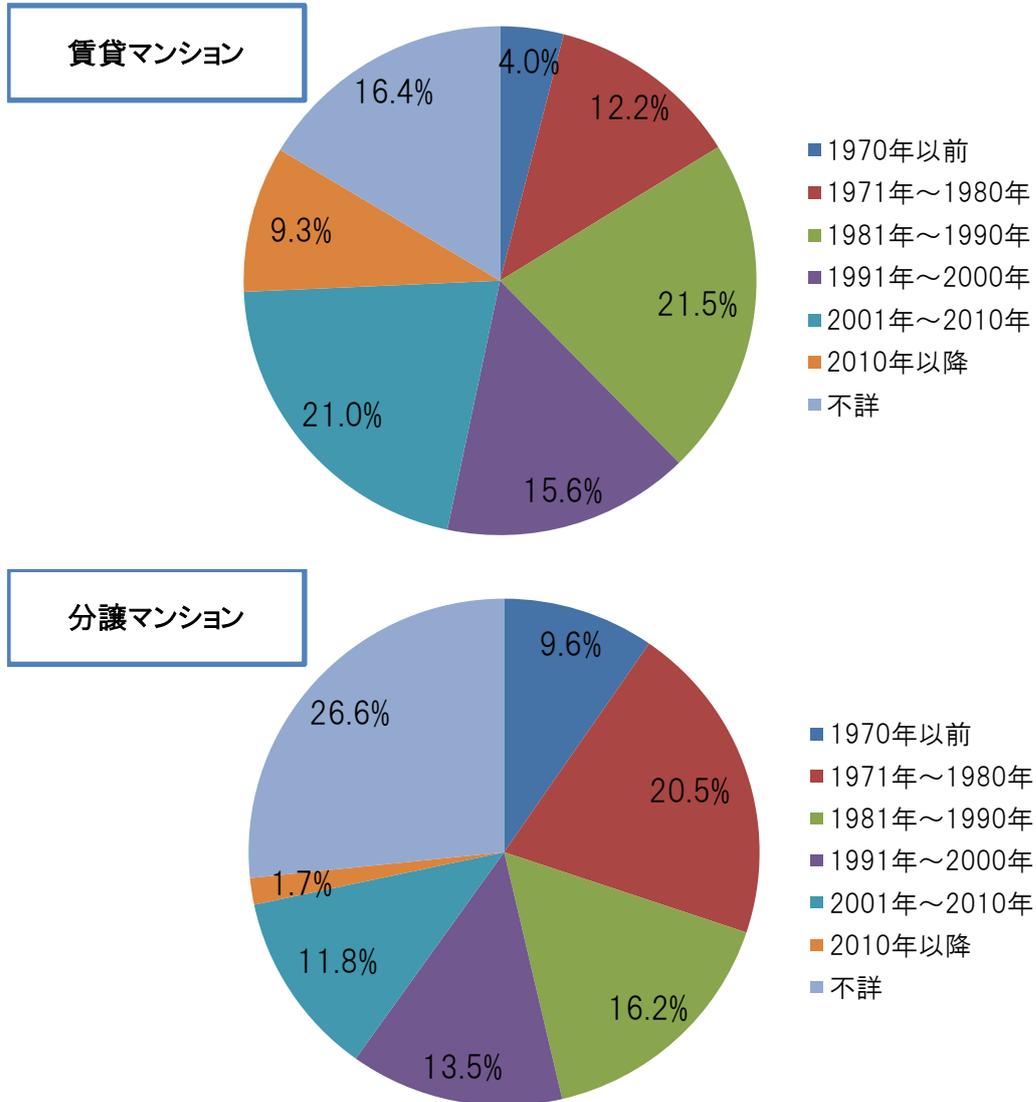
4 一戸当たり延べ面積の推移（新宿区）



（資料：平成20年・平成25年 住宅・土地統計調査）

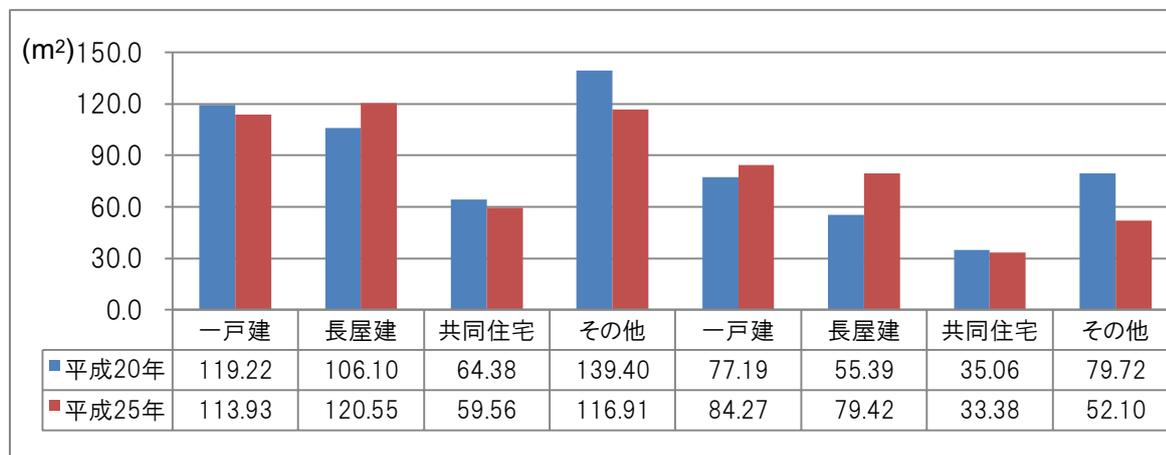
5 竣工年別分譲マンション及び賃貸マンションの割合（件数割合）

（新宿区）



（資料：平成 28 年 新宿区分譲マンション実態調査）

6 住宅の建て方別、一戸当たり延べ面積（新宿区）



（資料：平成20年・平成25年 住宅・土地統計調査）

7 ワンルームマンション条例の適用を受けて建築の届出があった住戸の内訳（新宿区）

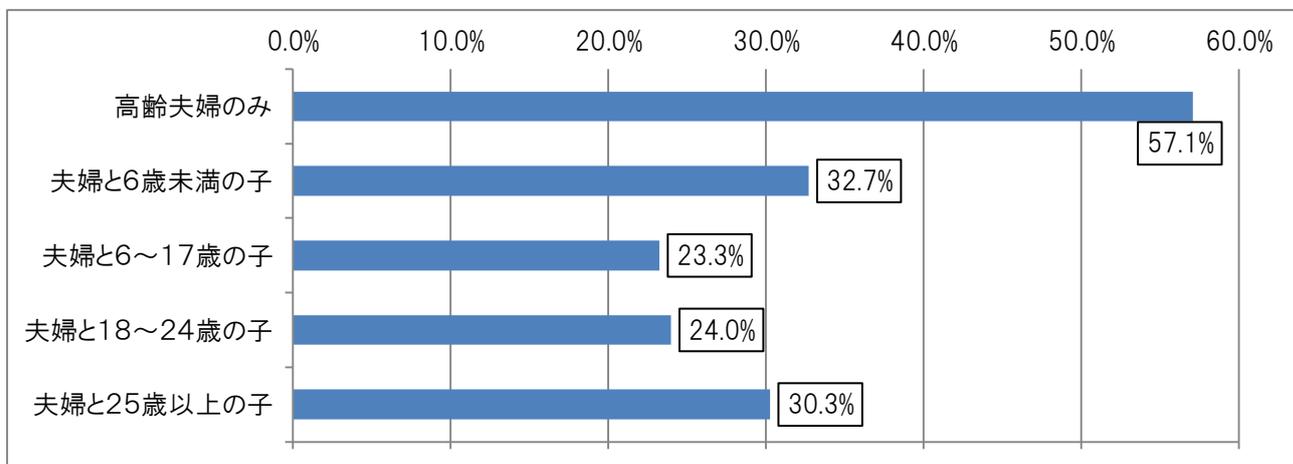
年度 (平成)	住戸数					高齢者 向け 住戸
	29㎡未満 (ワンルーム形 式)	39㎡以上 (家族向 け)	寄宿舍等	29㎡以上 39㎡未満	総住戸数	
26年度	1541戸	381戸	25戸	162戸	2,109戸	229戸
27年度	942戸	142戸	71戸	39戸	1,194戸	126戸
28年度	1386戸	242戸	31戸	144戸	1,803戸	179戸

（資料：新宿区都市計画部）

※ 「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」では、

- ① 地階を除く階数が3以上で、ワンルーム形式の住戸が10戸以上の共同住宅（寮及び寄宿舍を含む）を対象とし、
- ② ワンルーム形式の住戸（寮及び寄宿舍を除く）が30戸以上の場合、一定の基準により家族向け住戸を設置し、
- ③ ワンルーム形式の住戸（寮及び寄宿舍を除く）が30戸以上の場合、当該ワンルーム形式の住戸の1割以上、高齢者の利用に配慮した住戸（高齢者向け住戸）を設置しなければならない

8 世帯の型別 誘導居住水準以上の世帯の割合（新宿区）

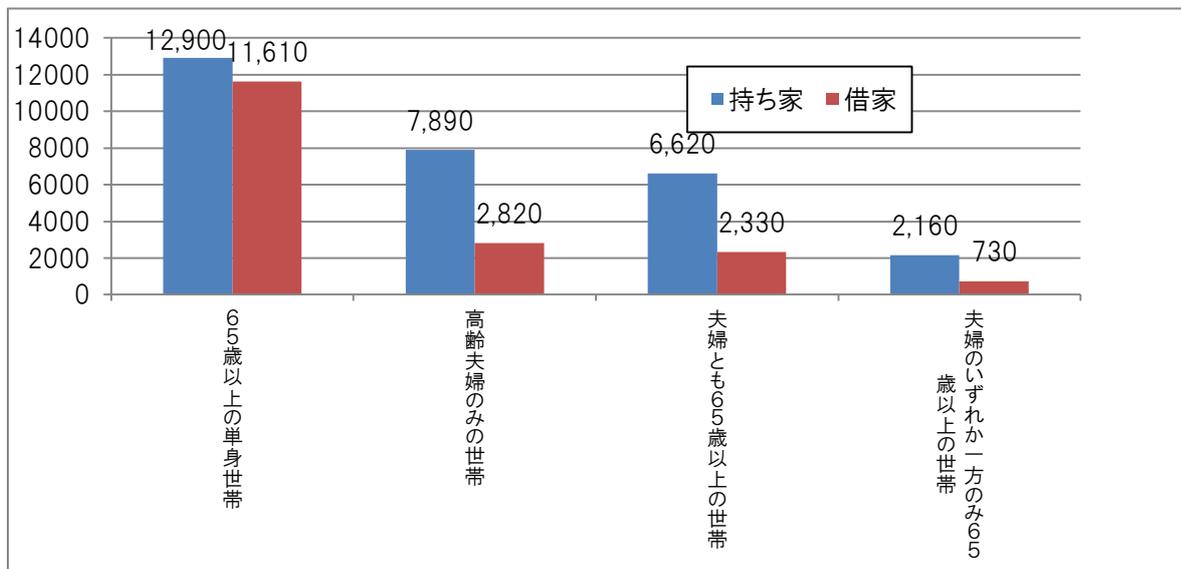
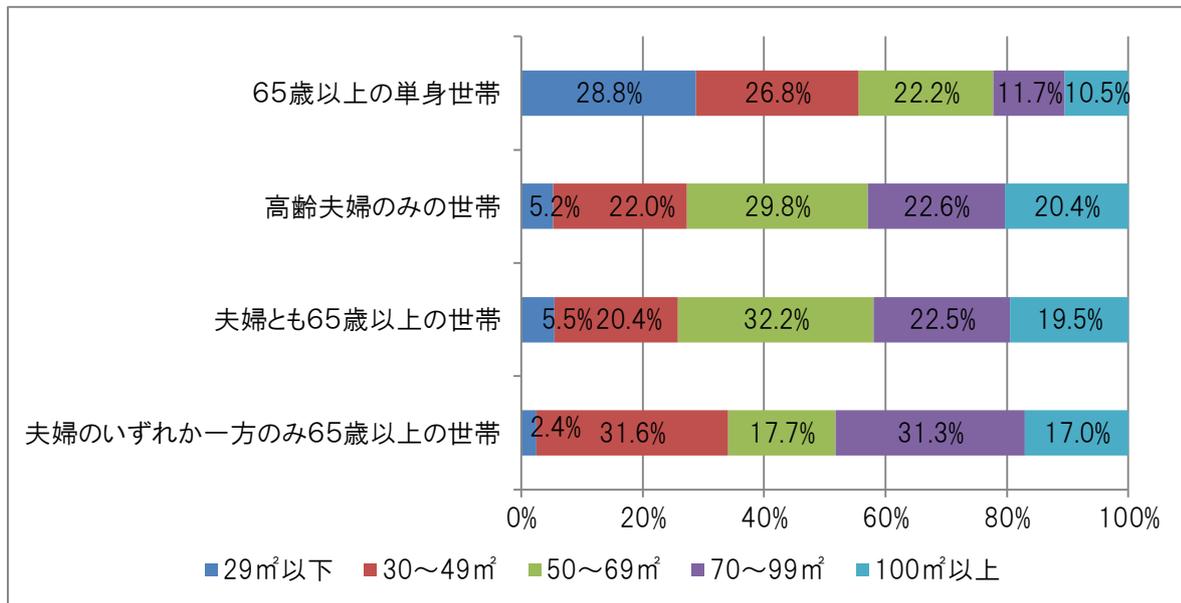


※ 子が2人以上の場合は、年長者の年齢によって区分しています。

※ 高齢夫婦とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯をいいます。

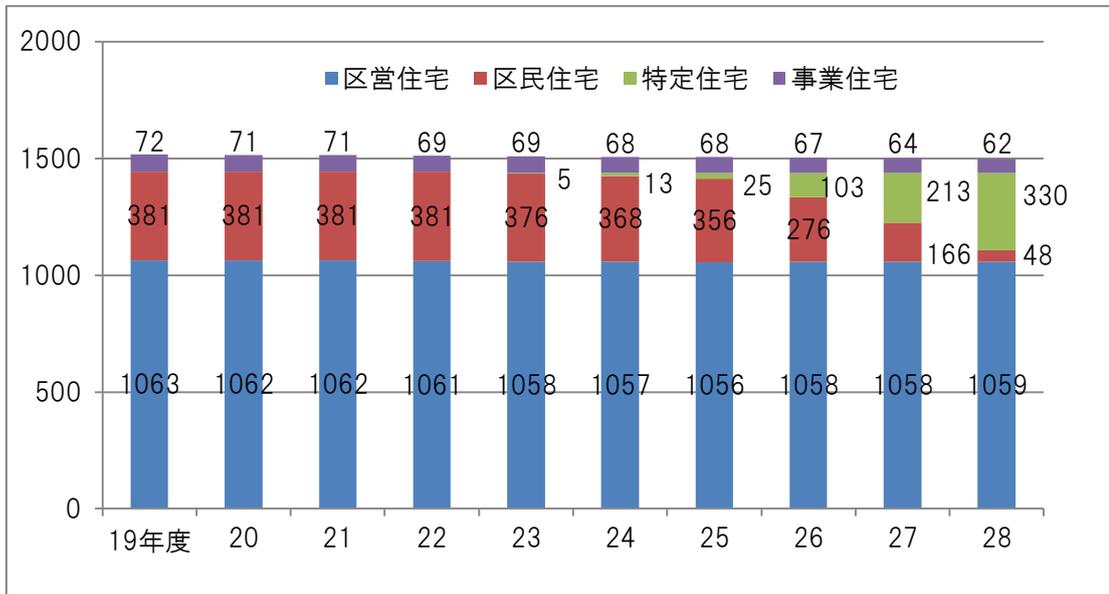
（資料：平成25年 住宅・土地統計調査）

9 高齢者がいる世帯の型別内訳及び住宅規模の割合（新宿区）



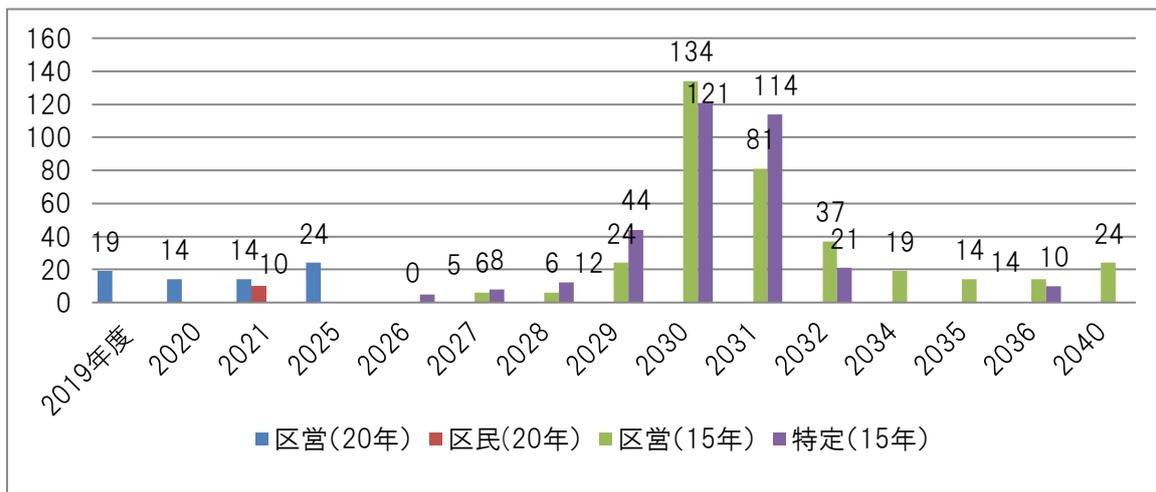
（資料：平成 25 年 住宅・土地統計調査）

10 区立住宅ストック数の推移（各年度末の管理戸数・新宿区）



（資料：新宿区都市計画部）

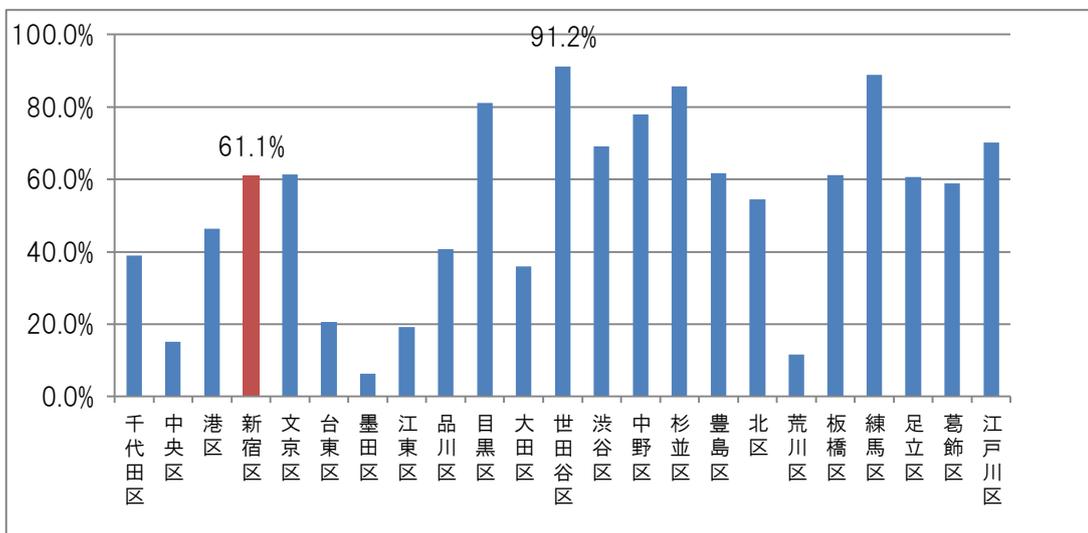
11 所有者との借上げ契約期間（15年及び20年）が満了する区立住宅戸数（新宿区）



（資料：新宿区都市計画部）

12 用途地域指定面積のうち住居系用途地域指定面積の割合

(平成 28 年 4 月 1 日現在・特別区)

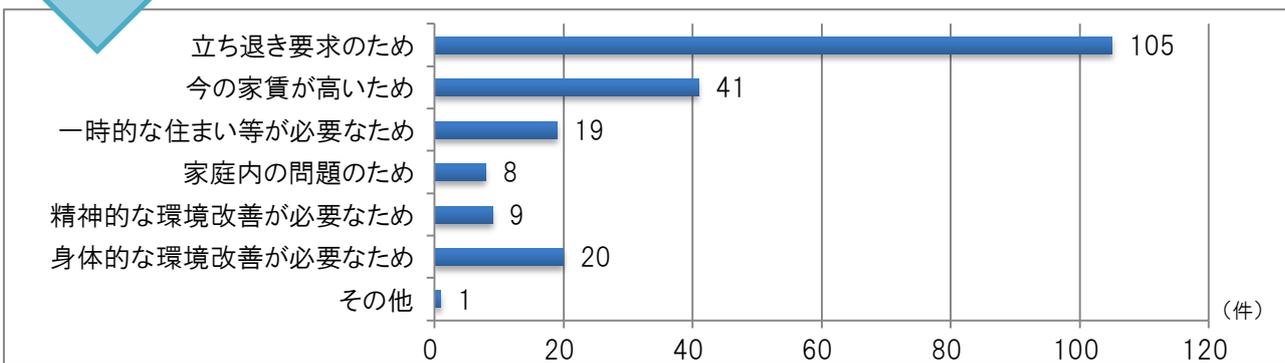


(資料：平成 28 年版 特別区の統計)

13 住宅相談における世帯類型別相談件数及び高齢者世帯の相談理由

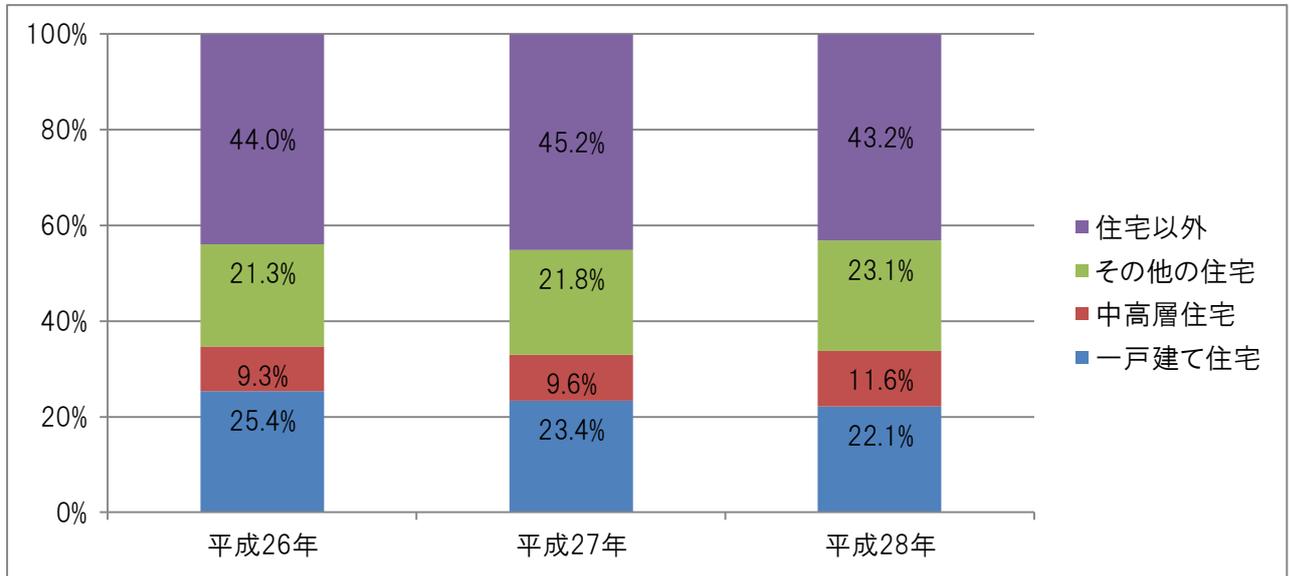
(平成 28 年度・新宿区)

世帯類型	相談件数	割合
高齢者 65 歳以上	186 件	60.79%
障害者 (うち高齢者 65 歳以上)	33 件 (13 件)	10.78% (4.2%)
ひとり親世帯	6 件	1.96%
その他	81 件	26.47%



(資料：新宿区都市計画部)

14 住宅の建て方別 侵入窃盗認知件数の割合（警視庁管内）

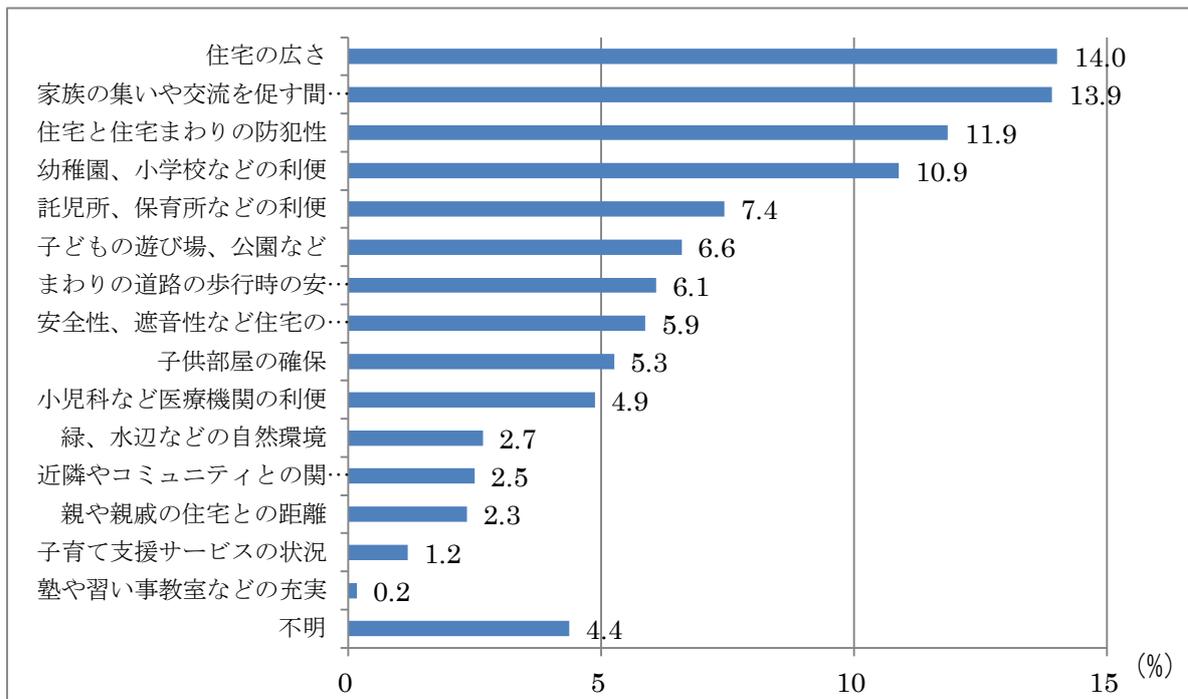


※「中高層住宅」は、4階建て以上の住宅をいいます。

※「その他の住宅」は、「一戸建て住宅」「中高層住宅（4階建て以上）」以外の住宅で、3階建て以下の共同住宅、テラスハウス等をいいます。

（資料：警視庁の統計）

15 子育てにおいて住宅・住環境で重視する要素（全国）

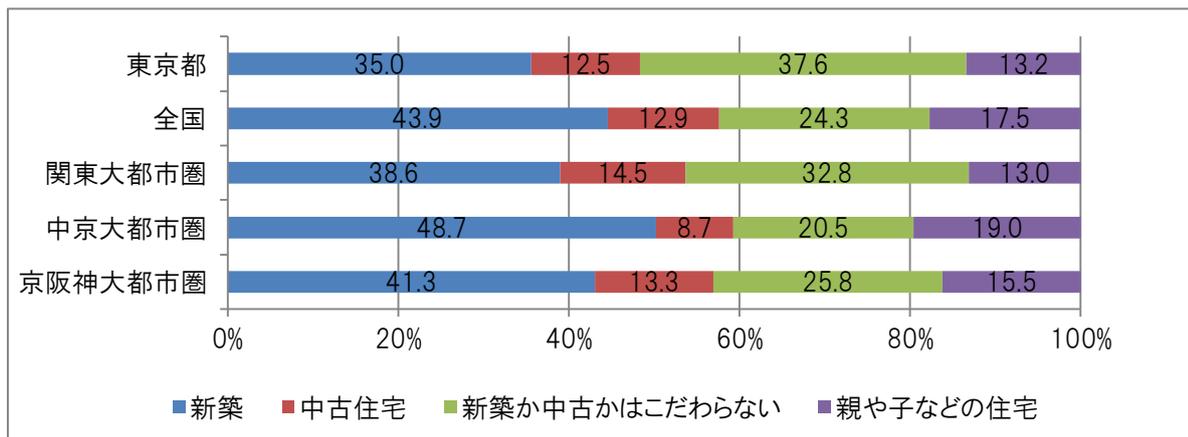
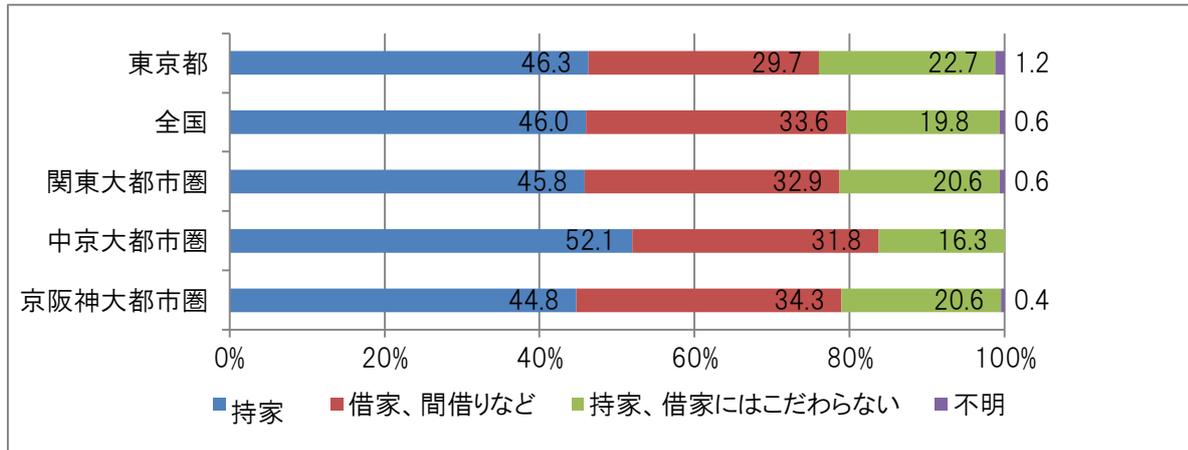


（資料：国土交通省 平成25年 住生活総合調査）

16 住まいに対する意向（東京都ほか）

※ 今後、住み替えると仮定した場合の意向

（持ち家・借家等の別及び新築・中古住宅の別）



（資料：国土交通省 平成 25 年 住生活実態調査）