

第 3 章
基 本 方 針 と 視 点

1 基本方針

総合的な住宅政策を定め、体系的な住宅施策の推進を図ることにより、だれもが安心して住み続けられる住環境及び多様で質の高い住宅と地域環境の形成を通じて、区民の豊かな住生活を実現していきます。

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。

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必要です。

2 推進の視点

(1) 住宅ストック活用の重視

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、ライフステージの変化に伴う世帯の構成人数が減じた戸建て住宅等を、子育て家族や三世代同居のための賃貸住宅として活用すること等を誘導し、多様な居住ニーズに応えていく施策を展開していきます。

(2) 施策分野間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力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きます。

(3) 多様な主体との協働による施策展開

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、協働していきます。

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。