

新宿区住宅マスタープラン

～住宅まちづくり 2027～

【概要版】

平成 30（2018）年 1 月

新宿区

第1章 目的と位置付け等

■ 計画の目的

第3次「新宿区住宅マスタープラン」策定から10年の間に、住宅政策を巡る環境は変化しています。

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。

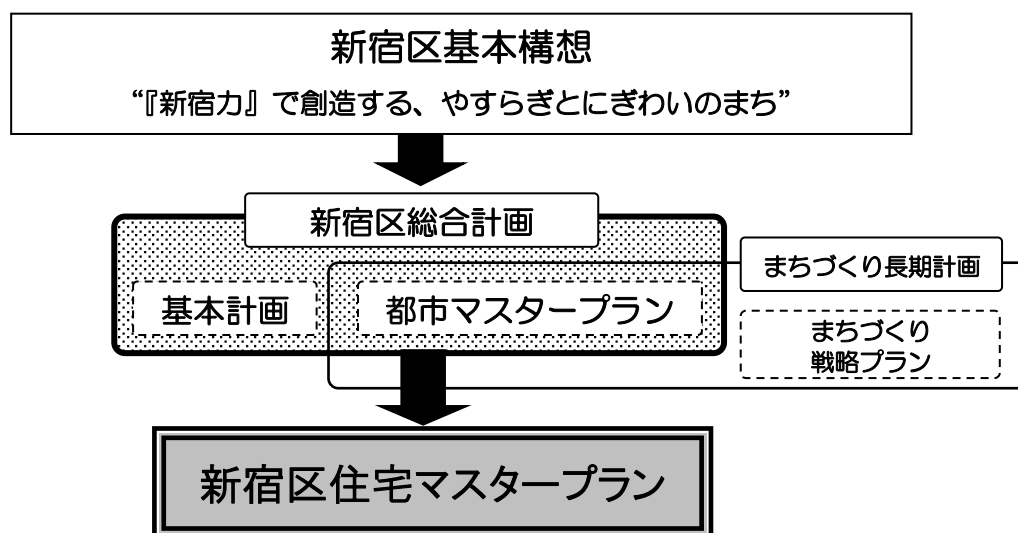
また、経年により老朽化した住宅や更新期を迎えた住宅が増えるなかで、適正に維持管理されていないマンションが増加の傾向にあります。これらの住宅の適正な管理の普及も重要な課題です。

そのため、区は、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「新宿区住宅マスタープラン」を策定します。

■ 計画の位置付け

この計画は、「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例（平成3（1992）年2月）」に基づく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ものです。

新宿区住宅マスタープランの位置付け



■ 計画の期間

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。

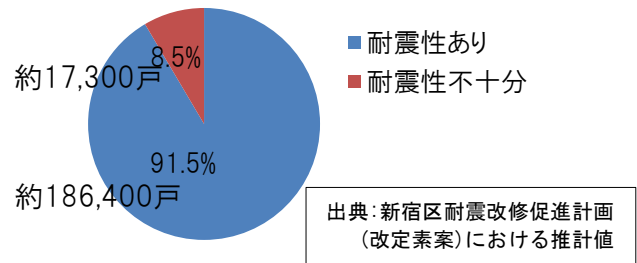
第2章 新宿区における住宅・住環境の現状と課題

第1節 住宅・住環境の現状

■ 住宅の約1割が耐震性不十分

区内の8.5%(約17,300戸)の住宅が必要な耐震性能を有していないと見込まれています。

図1 新宿区における住宅の耐震化の状況
(平成28(2016)年3月)



■ 量的に充足している住宅ストック

区内の住宅数は居住世帯数を大幅に上回り、量的に充足しています。空家は28,000戸以上存在しています。

表1 区内の住宅総数と居住世帯数
(平成25(2013)年)

住宅総数	居住世帯数
234,960戸	194,970世帯

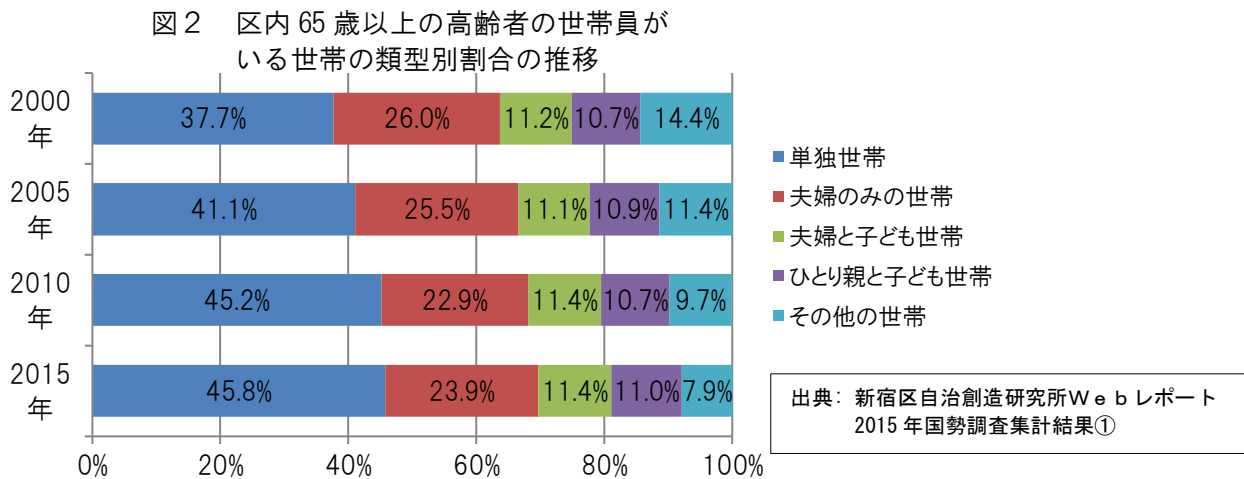
出典：住宅・土地統計調査(総務省統計局)

■ 低い居住面積

最低居住面積水準未満の世帯の割合(持ち家：6.15%、民営借家：40.6%)は、全国平均(持ち家：0.9%、民営借家：20.1%)と比べて高くなっています。

■ 少子高齢化の進行と、高齢単身世帯の増加

少子高齢化は進行し、65歳以上の高齢単身世帯は増加傾向です。



■ 住宅の約8割が共同住宅で持ち家、借家ともに増加傾向

マンションをはじめとする共同住宅は区内の住宅の8割以上を占めており、持ち家、借家ともに増加傾向です。

■ 外国人は増加傾向

区内の外国人は、平成29(2017)年には過去最大の約4.1万人になりました。

第2節 住宅・住環境の課題

■ 安全・安心な住まいづくり・まちづくり

- 引き続き、耐震化等の防災機能と防犯等の住環境の向上を図る必要があります。
- 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。

■ 質の持続が求められるマンションストック

- 老朽化したマンションが増えています。また、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、管理組合が適正に機能しないマンションが増えています。分譲、賃貸を問わず、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、空家が増加し、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。

■ 民営借家で特に高い居住面積水準未達率

- 区内の住宅のうち最低居住面積水準未達の住宅は増加傾向にあり、特に民営借家でその割合は高い水準にあります。

■ 少子高齢化の進行にともなう住生活への影響

- 年齢等を理由に入居制限を受けている高齢者が、安心して区内に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。
- 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です。

■ 区立住宅ストックの有効活用

- 所有型の区立住宅の多くが更新期を迎え、借り上げ型の住宅では契約満了に伴う返還が必要になる等、建替えも含めた区立住宅全体のストック改善が必要です。

■ 地域コミュニティづくりとしての住宅まちづくり

- 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。

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。

基本方針に基づき、住宅施策を推進するに当たっては、次の3つの視点をもって取り組みます。

(1) 住宅ストック活用の重視

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

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

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。

第4章 基本目標と施策

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。そのため、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の保持に取り組んでいきます。

(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

区内の住宅の耐震化率は91.5%と推計されています。既存住宅の耐震性強化のため、新宿区耐震改修促進計画に基づく耐震化施策の推進、耐震診断の担い手の育成等を行います。

2) 木造住宅密集地域等の住環境の改善

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。

3) 日常生活における住まいの防災

日常生活における住まいの防災として、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。

(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

区民の区政への要望は、防犯・地域安全対策が上位を占め、区民の地域の防犯への関心は高いです。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。

(3) 健康に配慮した住宅等の普及促進

「住宅性能表示制度(※1)」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。

(4) 住まい等の静穏の保持

1) 空家等の適正管理の促進

新宿区空家等対策計画に基づき、空家等の適正管理を行います。

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、住宅宿泊事業法に基づき、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。

また新宿区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 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく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

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。そのため、既存住宅の適正な維持管理や誰もが住みやすい住宅、住環境の整備に取り組みます。

(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

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。

2) マンションの実態に即した維持管理への支援

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。

3) マンションの建替えの促進・支援等

マンション建替えの促進やまちづくりと一体のマンション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

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。

2) 居住性向上に向けた住宅リフォームの促進

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。

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。

(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

シェアハウス等の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。

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

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

(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

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。

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。

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。そのため、福祉施策との連携や区立住宅や民間住宅等の活用、子育て環境の整備等に取り組みます。

(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

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。

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。

(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

子育て世帯の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(※2)」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。

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。

(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) 区立住宅の再編

区立住宅(区営住宅、区民住宅、特定住宅、事業住宅)には所有型と借上型があり、少子高齢化の進行等に即した再編を進めます。

2) 区営住宅の建替え等

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。

3) セーフティネット機能の強化

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。

※2 単身化した高齢者等の住んでいた家を借り上げ、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移住・住みかえ支援機構が実施する制度

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に主体的に参加できる地域社会の実現が求められています。そのため、多様な地域の活動団体が協働し、多世代が交流し、多文化が共生する地域社会の育成に取り組みます。

(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等

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。

2) 地域の「まちづくり活動」の推進

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。

(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。
また、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。
さらに、外国人の地域社会への参加と交流を推進します。

(3) 活発な多世代交流のための住環境づくり

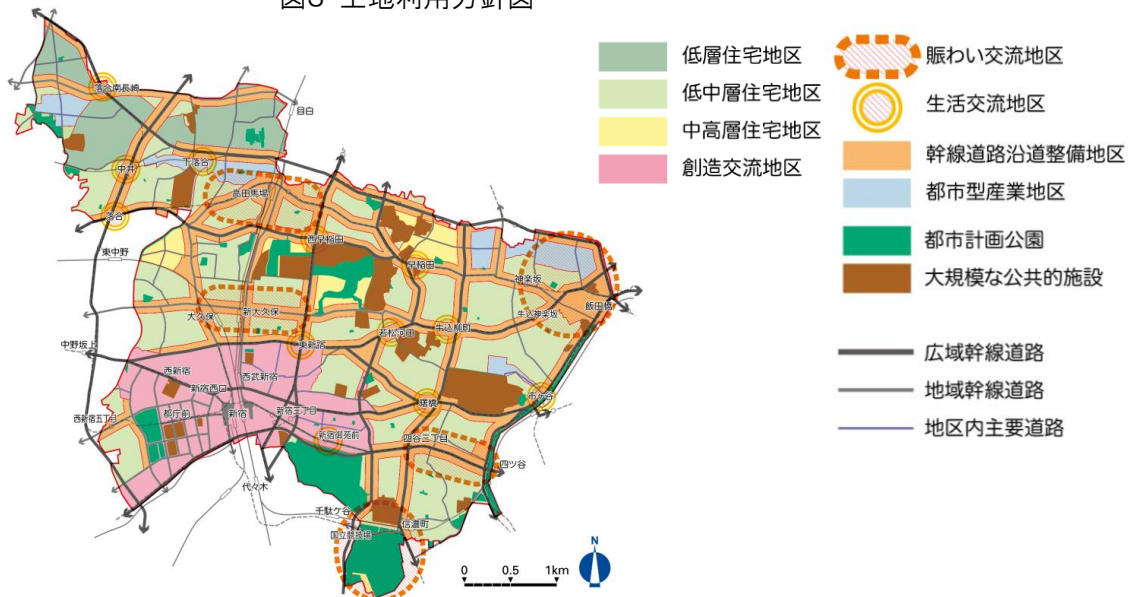
親世代の子育て支援や、子による親の介護等を容易にする多世代居住を推進します。
また都市開発諸制度を活用して、多世代交流と地域活動の場の確保を推進します。

第5章 住宅市街地整備の方針

住宅市街地の整備を進めていくには、各地域の実情や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、推進していきます。

図3 土地利用方針図



第6章 総合的・計画的な推進

■ 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、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。

区は、協働・連携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されるよう、環境整備を行っていきます。

■ 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。

基本目標1 「安全・安心な住環境」の指標

指標1 住宅の耐震化率
平成27年度 (2015年度) → 平成39年度 (2027年度)
91.5%
選定理由：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。

指標2 侵入窃盗発生件数(年間)
平成28年 (2016年) → 平成39年 (2027年)
256件
選定理由：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。

基本目標2 「住生活の質の向上」の指標

指標1 マンションにおける 長期修繕計画作成の割合
平成28年 (2016年) → 平成39年 (2027年)
27%
選定理由：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。

指標2 最低居住面積水準未達の住宅の割合
平成25年 (2013年) → 平成35年 (2023年)
24.6%
選定理由：ほぼ全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であるため。

基本目標3 「だれもが住み続けられる住まい・まちづくり」の指標

指標1 相談(※)による紹介書の交付率(年間)
平成28年 (2016年) → 平成39年 (2027年)
42%
選定理由：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ため。(※)：新宿区住宅相談

指標2 子育て世帯の満足度
平成28年 (2016年) → 平成39年 (2027年)
76.3%
選定理由：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。

基本目標4 「地域社会を育てる」の指標

指標1 町会・自治会の加入率
平成28年 (2016年) → 平成39年 (2027年)
46%
選定理由：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であるため。

指標2 地域における多文化共生の定着度
平成29年度 (2017年度) → 平成39年 (2027年)
64.5%
選定理由：「多文化共生のまち」の実現の度合いを表すため。

新宿区住宅マスタープラン【概要版】

印刷物作成番号

2017-18-4014

平成30年1月発行

編集・発行

新宿区都市計画部住宅課

東京都新宿区歌舞伎町1-4-1

電話 03(5273)3567(直通)

この印刷物は、業者委託により1,500部印刷製本しています。その経費として、1部あたり110円(税込み)がかかっています。ただし、編集時の職員人件費や配送経費などは含んでいません。

新宿区は、環境への負荷を少なくし、未来の環境を創造するまちづくりを推進しています。
本誌は森林資源の保護とリサイクルの促進のため、古紙を利用した再生紙を使用しています。