

新宿区住宅マスタープラン

～住宅まちづくり 2027～

平成 30（2018）年 1 月

新宿区

区民の豊かな住生活の実現を目指して



住まいは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であり、多様な役割・機能を果たしています。また、住まいを取り巻く自然、社会環境の整備は、豊かな住生活の実現に欠かせないものです。

新宿区では、住まいや住環境に関する基本的かつ総合的な計画である第3次「新宿区住宅マスタープラン」を平成20（2008）年に策定し、区立住宅の供給や民間賃貸住宅への入居支援など様々な住宅施策を進めてきました。策定から10年が経ち、この間に東日本大震災の発生に伴う防災意識のさらなる高まり、少子高齢化の進行による高齢者世帯の増加等、社会情勢は大きく変化しています。

新宿区においても、首都直下地震等への備えとした建物の耐震性の確保や木造住宅密集地域の解消、区内の居住形態で比重の高いマンションの適正な維持管理や管理組合の自立性、増加傾向にある高齢単身世帯の住まいの安定確保、地域コミュニティにおける相互扶助機能の低下など、住宅をめぐる課題が深刻化してきています。

これらの社会情勢の変化や深刻化する課題に、より一層、総合的に住宅政策を進めていくことが必要であるとの認識のもと、「安全・安心な住環境」、「住生活の質の向上」、「だれもが住み続けられる住まい・まちづくり」、「地域社会を育てる」を4つの基本目標に掲げた第4次「新宿区住宅マスタープラン」を策定しました。

本計画に基づき適切な施策を実行することで、誰もが安心して住み続けられるまちづくりを実現していきます。

この計画を推進していくためには、区民の皆様をはじめ、地域の団体、事業者などとの連携が大切です。皆様のより一層のご理解とご協力をお願いします。

最後になりましたが、本計画の策定にあたっては、新宿区住宅まちづくり審議会の皆様、パブリック・コメントをお寄せいただいた区民の皆様をはじめ、多くの方にご協力をいただきました。心からお礼を申し上げます。

平成30（2018）年1月

新宿区長 吉住 健一

新宿区住宅マスタープラン

～住宅まちづくり 2027～

目 次

第1章 目的と位置付け等	1
1 計画の目的	2
2 計画の位置付け	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 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 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	18
(4) 空家等への対応	19
2 質の持続が求められるマンションストック	19
(1) 分譲マンション等の管理の適正化と再生の促進	19
(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	19
3 さらに改善が必要な住宅の質及び住環境	20
(1) 居住面積水準・住宅性能水準の向上	20
(2) 地域の特性を活かした良好な住環境の形成	20
(3) 環境問題への対応	21
4 少子高齢化の進行にともなう住生活への影響	21
(1) 高齢者の居住の安定	21
(2) 子育て世帯への対応	21

5 区立住宅ストックの有効活用と住宅セーフティネットとしての公平で的確な運営等	22
(1) 区立住宅ストックの有効活用	22
(2) 住宅セーフティネットとしての公平で的確な運営等	22
6 地域コミュニティづくりとしての住宅まちづくり	23
(1) 多世代交流をめざした住宅まちづくりの推進	23
(2) 地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現	23
(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	24
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	24
(1) 増加するワンルームマンションへの対応	24
(2) シェアハウス等の多様な住まい方の増加	25
(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	25
第3章 基本方針と推進の視点	27
1 基本方針	28
2 推進の視点	28
(1) 住宅ストック活用の重視	28
(2) 施策分野間の連携による総合的な施策展開	29
(3) 多様な主体との協働による施策展開	29
第4章 基本目標と施策	31
第1節 住宅施策の基本目標	33
第2節 施策の体系	34
第3節 具体的な施策	36
基本目標1 安全・安心な住環境	36
(1) 災害に備えた住まいづくり・まちづくり	36
(2) 住まい等の防犯	38
(3) 健康に配慮した住宅の普及促進	38
(4) 住まい等の静穏の保持	39
基本目標2 住生活の質の向上	40
(1) マンションの適正な維持管理及び再生への支援	40
(2) ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上	41
(3) 多様な居住ニーズに対応するしくみづくり	43
(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	44

基本目標3 だれもが住み続けられる住まい・まちづくり	46
(1) 高齢者や障害者等の住まいの安定確保	46
(2) 安心して子育てできる居住環境づくり	47
(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	48
基本目標4 地域社会を育てる	50
(1) 地域協働の住環境づくり	50
(2) 多文化共生の住環境づくり	51
(3) 活発な多世代交流のための住環境づくり	52
第5章 住宅市街地整備の方針	53
1 基本的な考え方	54
2 類型別住宅市街地整備の方針	56
3 地域別住宅市街地整備の方針	62
4 東京都住宅マスタープランにおける特定促進地区	84
第6章 総合的・計画的な推進	87
1 協働・連携による総合的な取り組み	89
2 計画的な推進	89
策定の主な経緯	93
1 新宿区住宅まちづくり審議会開催経過	94
2 新宿区住宅まちづくり審議会委員名簿	95
参考資料	97
1 用語解説	98
2 関連データ	112
3 新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例	122
4 住生活基本法	128

文中で※を付けた用語は、参考資料の用語解説に説明文を記載しています。

