

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

1 人口と世帯

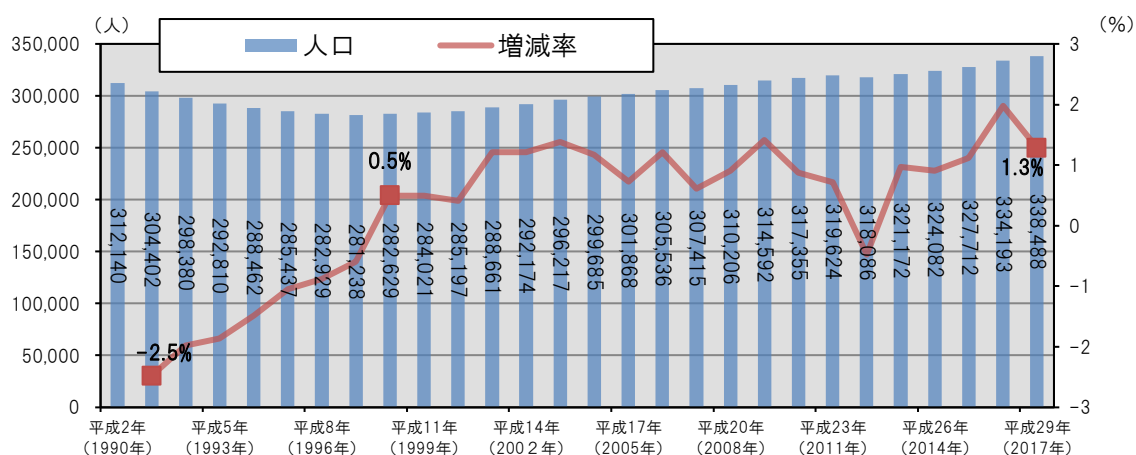
● 人口・世帯数ともに増加しており、今後も同傾向の継続が見込まれる

○住民基本台帳による新宿区の総人口（各年1月1日現在）は、平成9（1997）年まで減少した後、増加に転じ、平成29（2017）年は約33.8万人になっています（図1）。

○今後もしばらく増加傾向が続き、2035年に35.2万人でピークを迎え、その後減少する見通しです（図2）。

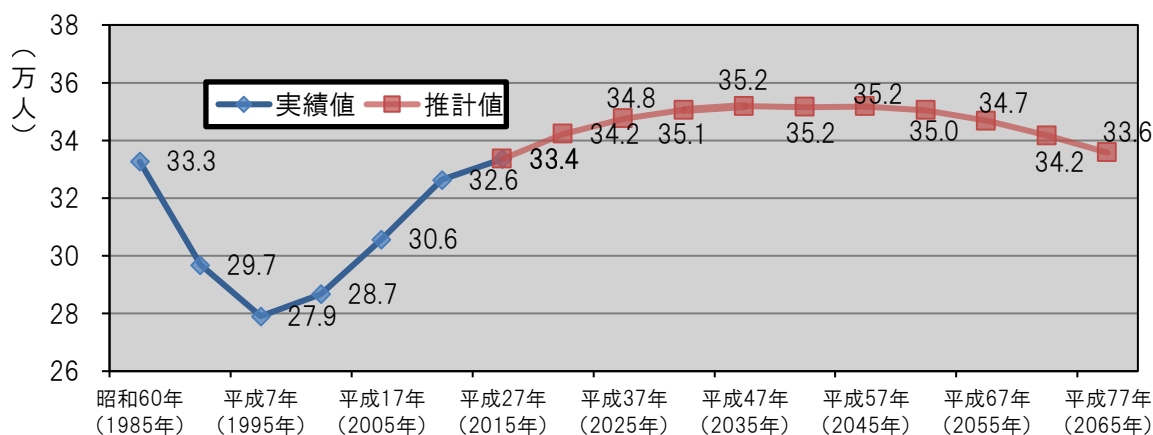
○また世帯数も増加傾向が続き、特に単身世帯の増加が著しく、平成27（2015）年の一般世帯に占める割合は約65%で、全国の市区の中で最も高くなっています（図3-1、3-2、3-3）。

図1 新宿区の総人口の推移（平成2（1990）年～平成29（2017）年）



【出典：住民基本台帳】

図2 新宿区の将来人口の推計（総人口）



【出典：新宿区自治創造研究所Webレポート2017】

第2章 新宿区における住宅・住環境の現状と課題

図3-1 新宿区の構成別の世帯数

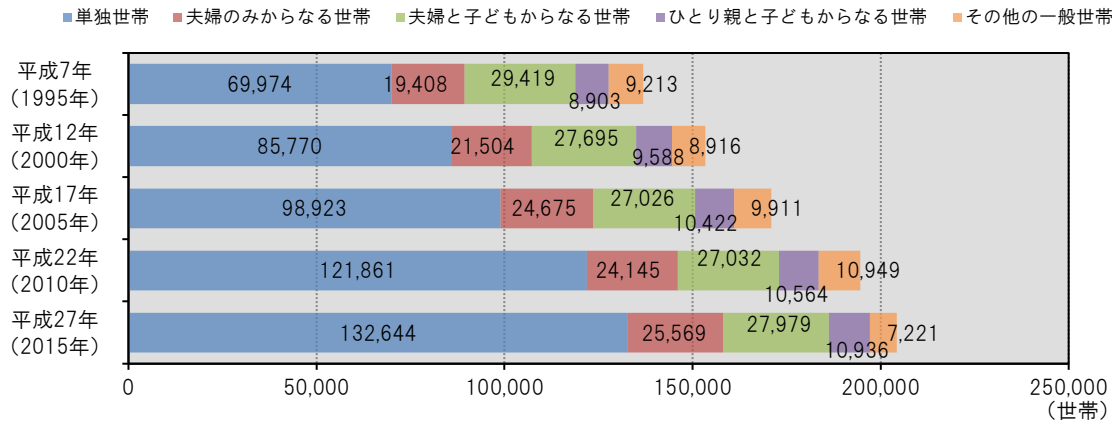
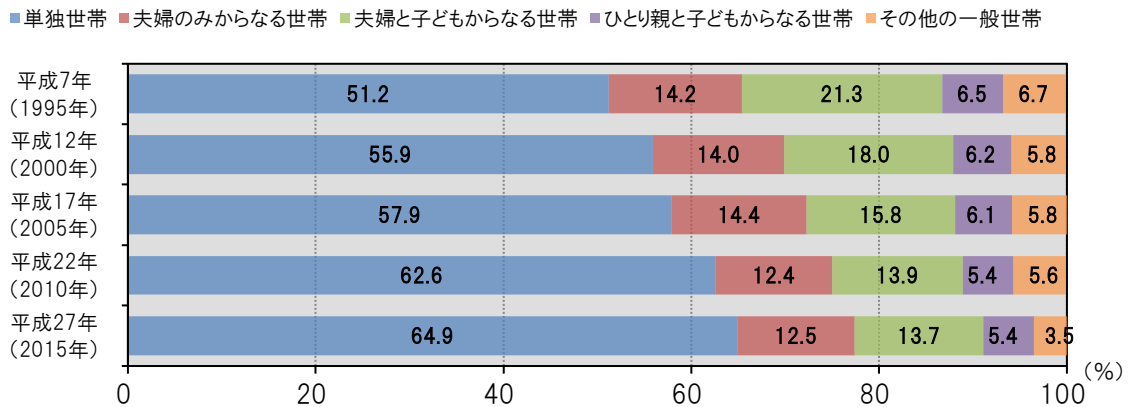
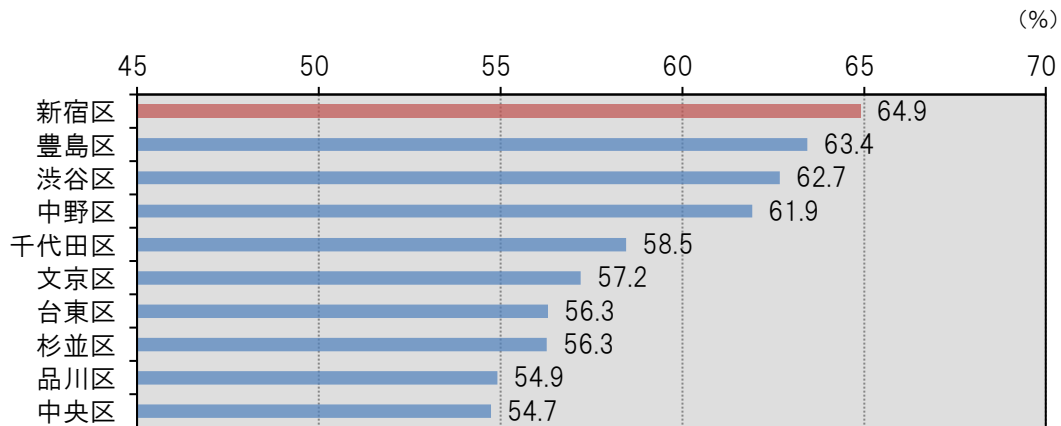


図3-2 新宿区の世帯の構成別の割合



【出典：図3-1、3-2ともに新宿区自治創造研究所Webレポート 平成27（2015）年国勢調査集計結果①】

図3-3 単身世帯割合の高い全国の市区（上位10位まで）



【出典：平成27（2015）年 国勢調査】

第2章 新宿区における住宅・住環境の現状と課題

● 少子高齢化は進行し、高齢者では単身世帯の増加傾向が大きい

○年少人口（0～14歳）は、ほぼ横ばいです。総人口が増加しているため、少子化は進行しています。一方で65歳以上の高齢者人口は一貫して増加しており、高齢化も進行しています。（図4-1、4-2）

○高齢単身世帯は増加傾向で、65歳以上の高齢者の世帯員を含む世帯の約5割を占めています。また、65歳以上の高齢者のうち単身者の人口割合は33.4%で、特別区の中でも高い水準です。（図5-1、図5-2）

図4-1 新宿区の年齢別人口の推移（年齢「不詳」を除く）

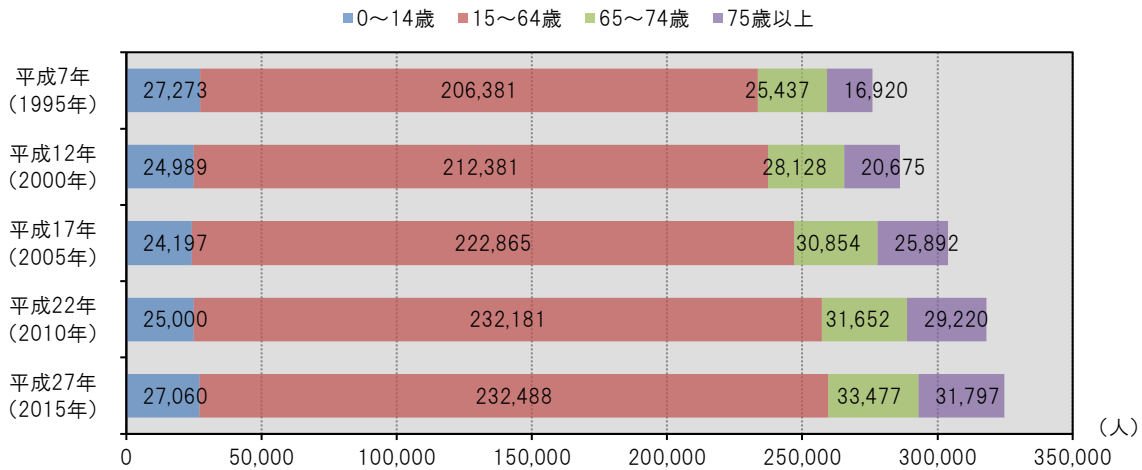
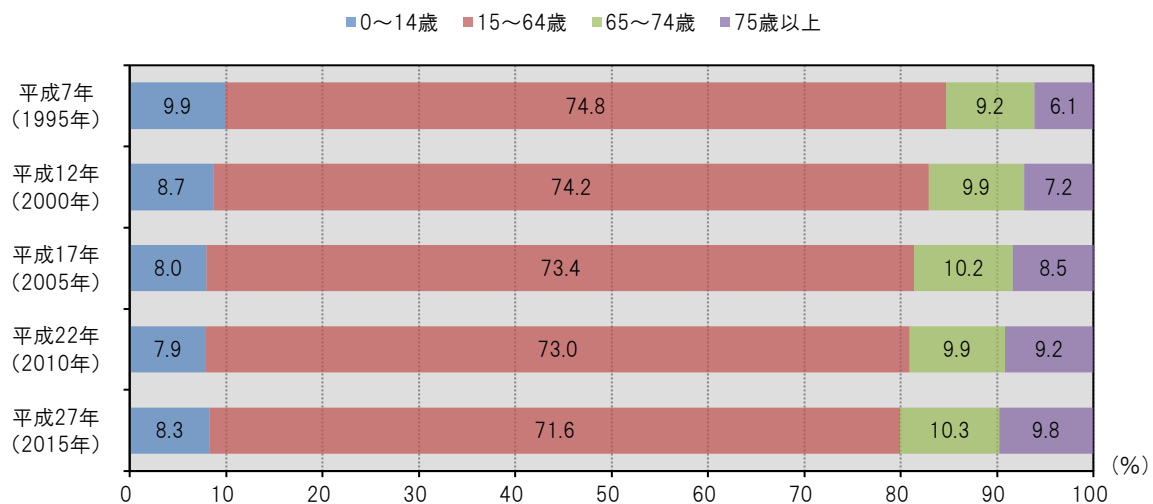
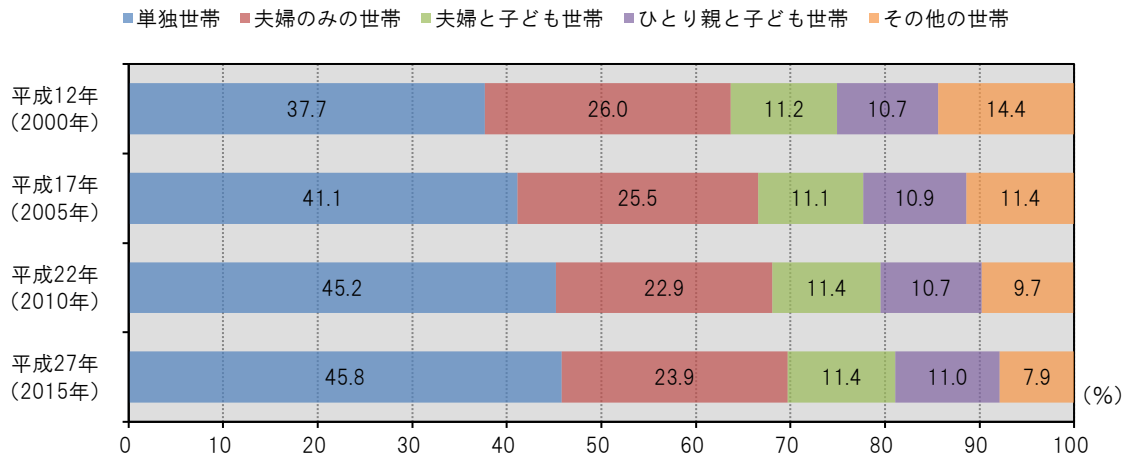


図4-2 新宿区の年齢別人口の割合の推移



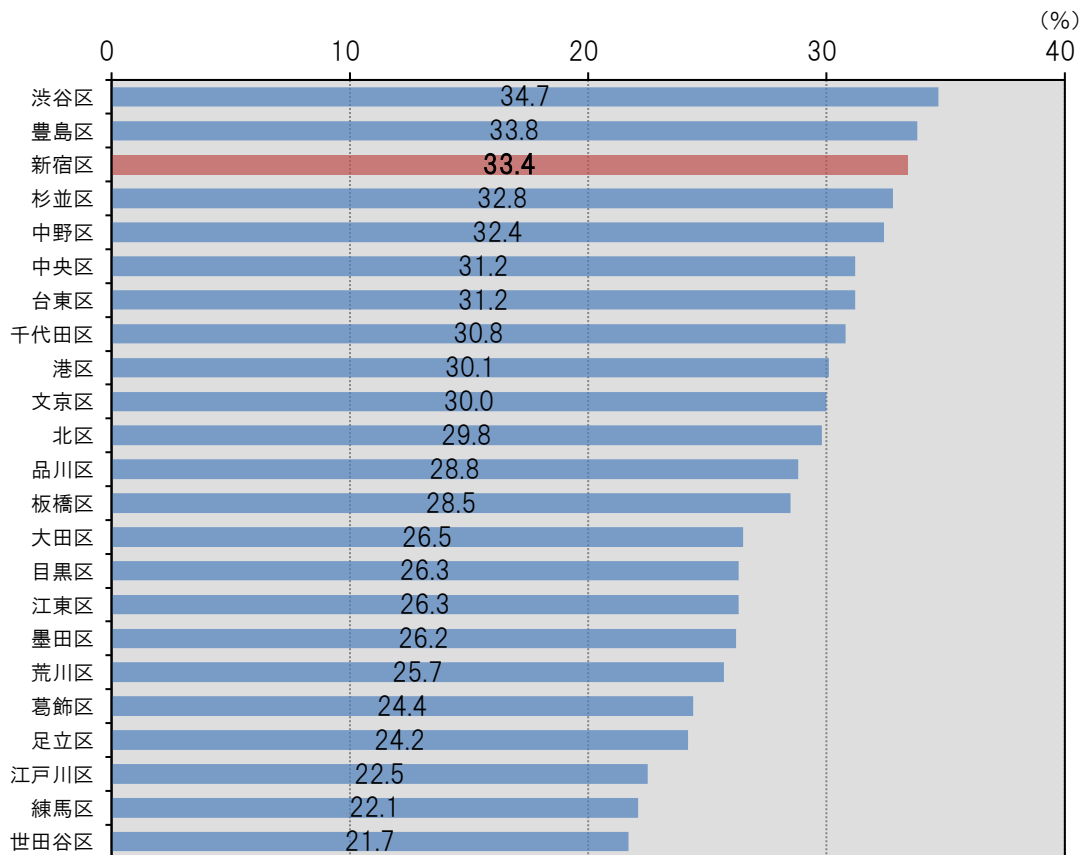
【出典：図4-1、4-2ともに新宿区自治創造研究所Webレポート 平成27（2015）年国勢調査集計結果①】

図5-1 新宿区の65歳以上の高齢者の世帯員がいる世帯の類型別割合の推移



【出典：新宿区自治創造研究所Webレポート 平成27年（2015年）国勢調査集計結果①】

図5-2 特別区の65歳以上の高齢者のうち単身者の人口割合（平成27（2015）年）

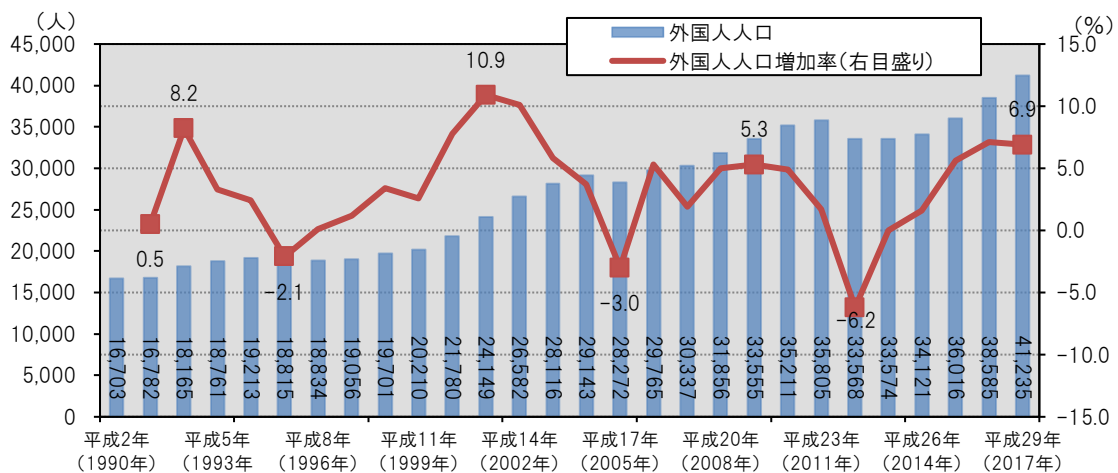


【出典：平成27（2015）年 国勢調査（総務省統計局）】

● 外国人人口は増加傾向

○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、平成24(2012)年に大きく減少(6.2%減)しましたが、その後再び増加し、平成29(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 新宿区の外国人人口と増加率の推移(各年1月1日現在)



【出典：新宿区住民基本台帳及び外国人登録】

2 住宅ストック※

● 量的に充足している住宅戸数

○区内の住宅戸数は、住宅・土地統計調査※によれば、平成10（1998）年以降、住宅総数が同年の居住世帯のある住宅数を大幅に上回っています。このため、住宅は量的に充足しているといえます。

○また、平成25（2013）年には、28,000戸以上が空家となっており、住宅数全体の約12.2%を占めており、空家の総数は増加傾向が続いています（表1）。

表1 新宿区の住宅数等の推移

(戸)

	平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013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
居住世帯がある住宅数	135,260	154,410	177,580	194,970
5年間の増減数	-	19,150	23,170	17,390
居住世帯がない住宅数	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
空家率（空家／住宅総数）	13.5%	13.3%	12.6%	12.2%

平成25(2013)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

【出典：平成10（1998）年～平成25（2013）年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

● 住宅の8割以上を占める共同住宅

○区内の居住世帯がある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（2013）年に約86%となっており、平成20（2008）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2）

表2 新宿区の建て方別住宅数（居住世帯がある住宅数）

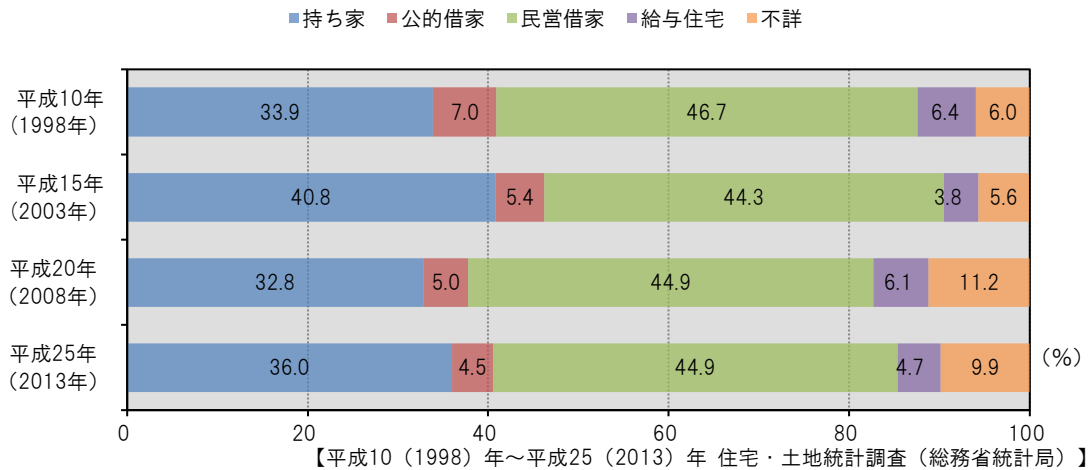
	平成15（2003）年		平成20（2008）年		平成25（2013）年		H15(2003)—H25(2013)	
	戸数（戸）	割合（%）	戸数（戸）	割合（%）	戸数（戸）	割合（%）	戸数（戸）	増減率（%）
一戸建て	24,230	15.7	22,350	12.6	24,290	12.5	60	0.2
長屋建て	3,580	2.3	1,550	0.9	2,510	1.3	-1,070	-29.9
共同住宅	125,220	81.1	152,480	85.9	167,380	85.8	42,160	33.7
2階以下	23,580	15.3	23,220	13.1	20,590	10.6	-2,990	-12.7
3～5階	46,330	30.0	57,060	32.1	65,170	33.4	18,840	40.7
6階以上	55,310	35.8	72,210	40.7	81,610	41.9	26,300	47.6
その他	1,380	0.9	1,200	0.7	790	0.4	-590	-42.8
合計	154,410	100	177,580	100	194,970	100	40,560	26.3

【出典：平成15（2003）年～平成25（2013）年 住宅・土地統計調査※（総務省統計局）】

● 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 20（2008）年には、持ち家が 32.2%、民間借家が 45.3%であり、平成 25（2013）年には持ち家が 35.7%、民間借家が 45.3%になっています。持ち家の割合が増加しています（図7）。

図7 新宿区の所有関係別住宅ストック*数の割合の推移

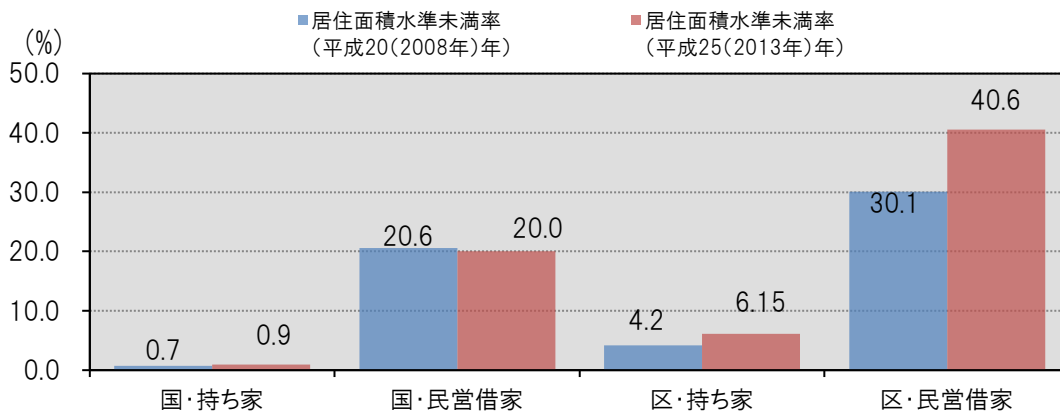


● 民間借家で特に低い居住面積水準

○平成 25（2013）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%、民間借家で 40.6%です。平成 20（2008）年の持ち家 4.2%、民間借家 30.1% に比べ、その割合は増加傾向にあり、特に、民間借家における居住面積水準未満率は悪化しています。

○また、全国の平成 25（2013）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%、民間借家 20.1%）と比べても、その割合は高い水準です（図8）。

図8 最低居住面積水準未満率の比較



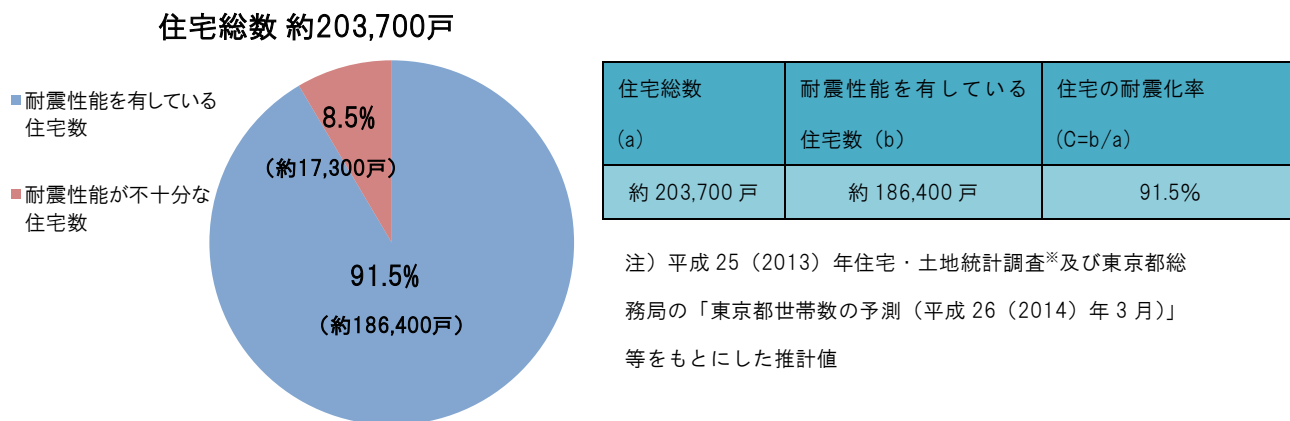
【出典：平成20（2008）年・平成25（2013）年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

第2章 新宿区における住宅・住環境の現状と課題

● 住宅の約1割が耐震性不十分

○区内の住宅総数は、平成28(2016)年で約203,700戸あり、このうち、約186,400戸(91.5%)の住宅が必要な耐震性能を有していると推計されます。一方、約17,300戸(8.5%)の住宅が必要な耐震性能を有していないと推計されます(図9)。

図9 新宿区の住宅の耐震化の状況(平成28(2016)年3月)

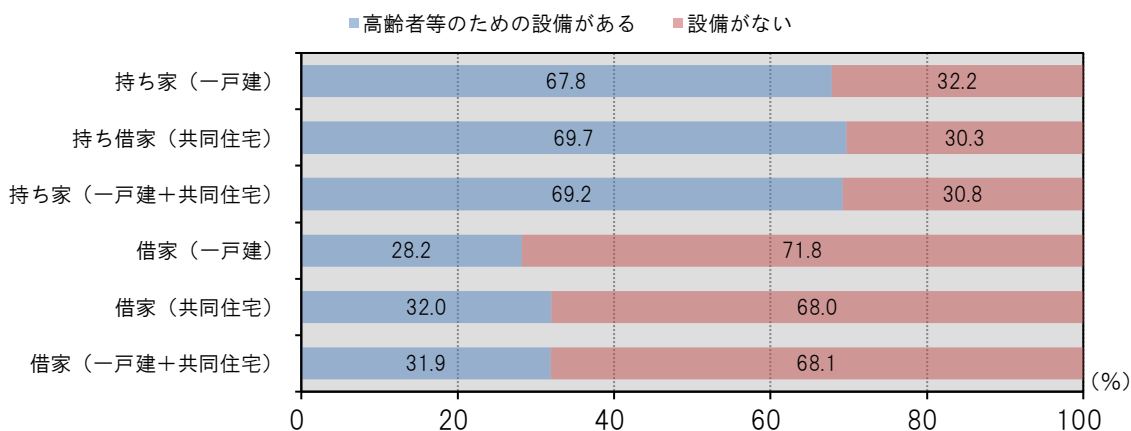


【出典：新宿区耐震改修促進計画(平成30(2018)年度～平成39(2027)年度)】

● 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(2013)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 新宿区の所有関係別・建て方別住宅のバリアフリー化の状況



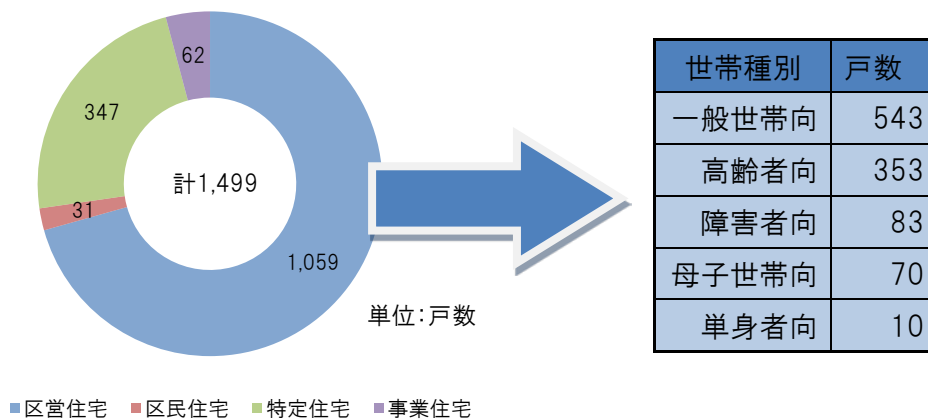
【出典：平成25(2013)年住宅・土地統計調査(総務省統計局)】

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（2017）年4月1日現在、1,499 戸あり、その内訳は、区営住宅*が54 団地 1,059 戸、区民住宅*が3 団地 31 戸、特定住宅*が30 団地 347 戸、事業住宅*が10 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（2017）年4月1日時点）

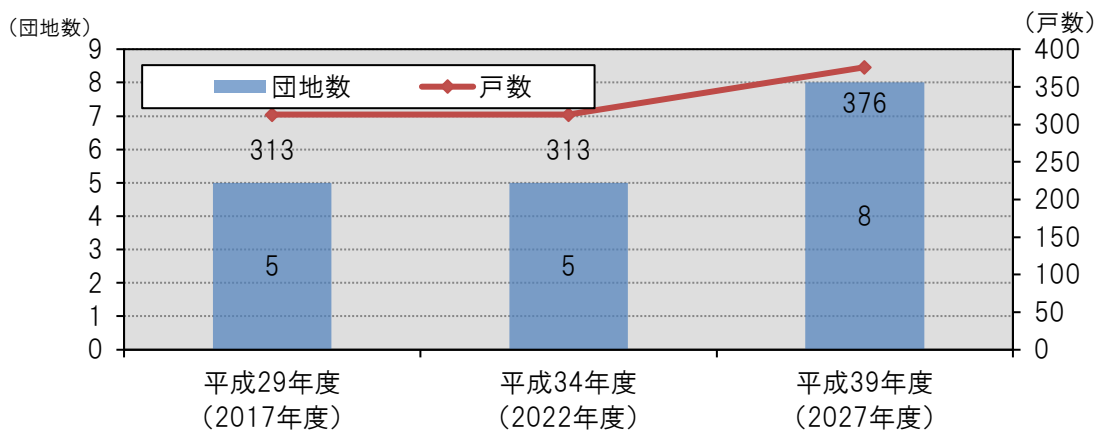


【出典：平成 29（2017）年度新宿区の概況】

● 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 戸となる見込みです（図 12）。

図 12 竣工後 35 年を経過する所有型の区立住宅の見込み数

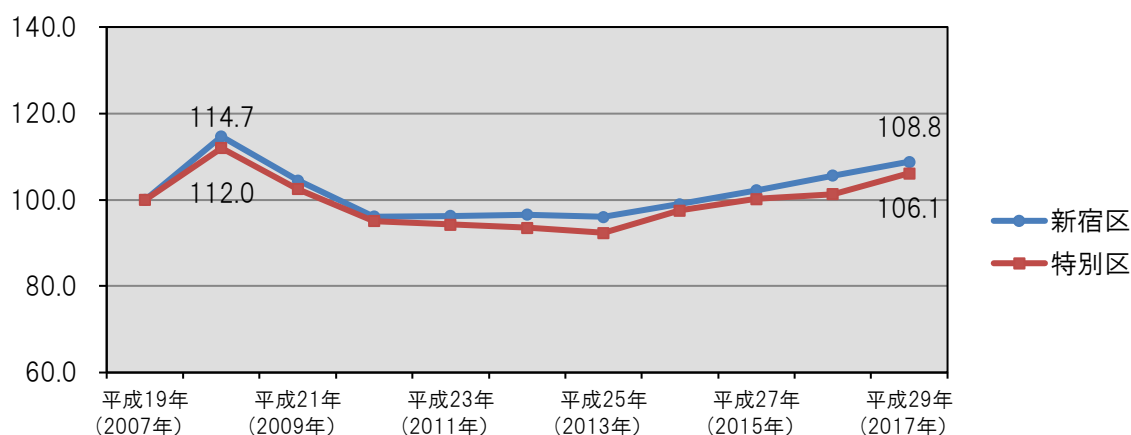


【出典：平成 29（2017）年度新宿区の概況】

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(2007)年から20(2008)年にかけて大きく上昇し、平成21(2009)年からは下落傾向が続いていました。しかし、平成25(2013)年に下げ止まりが見られ、平成26(2014)年以降、地価は前年より上昇しています(図13)。

図13 住宅地の公示価格の推移(平成19(2007)年を100とした場合の指数)

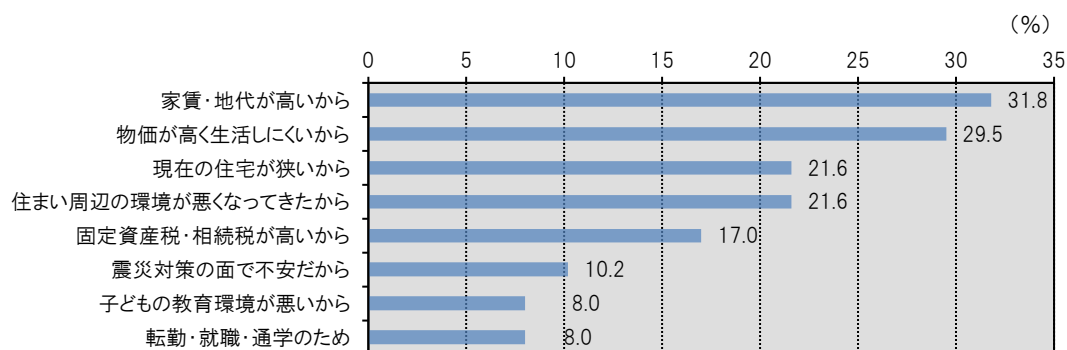


【出典：地価公示(国土交通省)】

5 区民の定住意識

○平成28(2016)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のも見られます(図14)。

図14 新宿区外に転出したい理由(複数回答、上位8位まで)



【出典：平成28(2016)年度 新宿区区民意識調査】

第2節 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は、従来の想定には収まらない大災害となり、防災の重要性が改めて浮き彫りになりました。

「首都直下地震等における東京の被害想定」（東京都防災会議平成24年4月決定）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は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（P14-図9）。

特に、木造住宅密集地域^{*}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（2016）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、5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約86%となっています（P12-表2）。

平成28（2016）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昭和55（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（1981）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、管理組合が適正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。

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・建替えに関する管理組合への支援を、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いない場合、日常の管理が適正になされない恐れがあるなど、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(2013)年の住宅・土地統計調査※によれば、区内の民営借家では、最低居住面積水準※未満の世帯が約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高齢者のための設備が一つでも整っている住宅の割合が約3割しかないなど、持ち家の住宅に比べて低い水準になっています(P13-図8、P14-図10)。

とりわけ、最低居住面積水準未満の世帯の割合は、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、工事契約に関する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※」が平成28(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。

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ることにも留意する必要があります。

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。

(2) 子育て世帯への対応

合計特殊出生率※は、平成17(2005)年に全国で1.26と過去最低となって以降、緩やかに回復基調で、新宿区においても同年の0.79から平成27(2015)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住宅セーフティネットとしての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、2027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) 住宅セーフティネットとしての公平で的確な運営等

平成29(2017)年2月に策定された新宿区公共施設等総合管理計画では、区営住宅は住宅に困窮する低所得者の住宅セーフティネット^{*}として区が一定規模の施設を維持する必要がある施設と位置付けられています。しかし、住宅の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、不合理な入居制限により民間住宅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、公平で的確な運営によるセーフティネット^{*}機能の向上が必要になります。

加えて、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。

また、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地域のコミュニティにおける相互扶助機能の低下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^{*}の多様化などが考えられます。

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の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、地域との関わりが少なくなりがちになる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内のコミュニティ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。

区全体の土地の利用状況を見ると、平成23（2011）年現在で、宅地が68.4%を占めています。また、建物利用については、住宅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（P6-図1、P10-図6）。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り、外国人の入居の円滑化への取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（2004）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不適切な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、適正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。

