

前回住宅まちづくり審議会で頂いたご意見に関する説明資料

住宅まちづくり審議会の役割

新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例（抜粋）

第7章 審議会

（審議会の設置）

第27条 区の住宅政策に関する重要な事項を審議するため、区長の附属機関として、新宿区住宅まちづくり審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

2 審議会は、区長の諮問に応じ、次の各号に掲げる事項について審議し、答申するほか、区長に対して、意見を述べることができる。

- （1） 前9条第1項に規定する事項
- （2） 前項に掲げるもののほか、住宅政策に関する重要事項

（「第9条第1項に規定する事項」とは、「区内における適切な住宅として備えるべき規模、構造、設備その他必要な事項に関する水準のこと」をいう。）

⇒今回は、区が策定しようとしている「（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針」について、住宅政策の面から、**住宅まちづくり審議会に意見を聴いている**ものである。

都市計画変更の考え方

「都市計画の変更」に関する都市計画法の規定（第21条関係）

以下の調査の結果、都市計画を変更する必要性が明らかとなったときは、遅滞なく当該都市計画を変更しなければならない。

- 都市計画に関する基礎調査

→今回参考としたもの：土地利用現況調査

- 政府が行う「人口」「産業」「住宅」「建築」「交通」「工場立地」その他の調査

→今回参考としたもの：国勢調査、住宅・土地統計調査

「都市計画の変更」に関する都市計画運用指針の記載内容

都市計画は、社会経済状況に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、これらは、法第6条第1項に規定する都市計画に関する基礎調査の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導、居住や都市機能の誘導を行って、目指すべき都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、計画には一定の継続性、安定性も要請される。

⇒今回は、「土地利用現況調査」や「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」の結果を基に、**指定後28年間の人口・土地利用状況等の変化の状況をみて、都市計画の変更を検討している**ものである。

中高層階住居専用地区の指定当時の時代背景とその変遷

中高層階住居専用地区の指定
平成8(1996)年

第1次 住宅マスタープラン(平成5(1993)年策定)の時代背景

- ・ 東京一極集中
- ・ **地価の大幅な高騰**
- ・ **住宅地の商業・業務地化の進行**
- ・ **定住人口の著しい減少**
- ・ 特に、ファミリー層と若年単身者の人口減少

大きく変化

第2次 住宅マスタープラン(平成10(1998)年策定)の時代背景

- ・ バブル経済の崩壊
- ・ **地価の下落**
- ・ **民間家賃水準の著しい下落**
- ・ **急激な人口減少の沈静化**

第3次 住宅マスタープラン(平成20(2008)年策定)の時代背景

- ・ **急速な少子高齢化や人口減少社会の到来**
- ・ 環境問題の深刻化
- ・ **「住生活基本計画」の制定による、住宅の量の確保から住生活の質の向上への本格的な政策転換**
- ・ 地震などの自然災害や、マンション等の構造計算書偽装問題、住宅侵入犯罪の増加や手口の巧妙化

第4次 住宅マスタープラン(平成30(2018)年策定)の時代背景

- ・ **人口減少、少子高齢社会の本格的な到来**
- ・ 高齢者が安心して住み続けられる住環境づくり
- ・ 高経年マンションの適正な維持管理
- ・ 地域コミュニティにおける相互扶助の機能低下

令和6(2024)年

新宿区における中高層階住居専用地区の指定の目的

東京都通達

標準中高層階住居専用地区建築条例について(通達)

(平成6(1994)年2月)より抜粋

中高層階住居専用地区は、都心部等の住商混在地域において、居住人口の流出による空洞化現象が生じていることに対応して、建築物の中高層階の用途を住宅等に限定する立体的用途規制により、**定住人口の確保を図ることを目的**としている。

新宿区広報

新宿区広報 新宿区用途地域等見直し素案

(平成6(1994)年3月)より抜粋

中高層階住居専用地区の指定地区

- **定住人口の確保と居住空間の拡大を図るため**に、以下の基準に基づき指定しました。
(以下略)

都市計画図書

【平成8(1996)年新宿区決定】

東京都市計画中高層階住居専用地区の決定（新宿区決定）			
都市計画中高層階住居専用地区を次のように決定する。			
種 類	面 積	備 考	
第 1 種 中 高 層 階 住 居 専 用 地 区	約 1.4 ha	東京部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（平成6年条例第48号） 〔規制内容の概要〕 住宅の確保及び住居の環境を保護するため、指定階の用途を居住用途に限定するなど必要な用途制限を行う。	
第 2 種 中 高 層 階 住 居 専 用 地 区	約 120.1 ha	第1種中高層階住居専用地区 ・住居等を確保するため、3階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、老人ホーム等以外の建築物の規制を行う。 （3階以上の部分において延べ面積の三分の一以上を住宅等の用途に供するものを除く。） ・住居の環境を保護するため、3階以上の部分において風俗営業等の用途制限を行う。	
第 3 種 中 高 層 階 住 居 専 用 地 区	約 — ha	第2種中高層階住居専用地区 ・住居等を確保するため、4階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、老人ホーム等以外の建築物の規制を行う。 （4階以上の部分において延べ面積の四分の一以上を住宅等の用途に供するものを除く。） ・住居の環境を保護するため、4階以上の部分において風俗営業等の用途制限を行う。	
第 4 種 中 高 層 階 住 居 専 用 地 区	約 74.4 ha	第3種中高層階住居専用地区 ・住居等を確保するため、5階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、老人ホーム等以外の建築物の規制を行う。 （5階以上の部分において延べ面積の五分の一以上を住宅等の用途に供するものを除く。） ・住居の環境を保護するため、5階以上の部分において風俗営業等の用途制限を行う。	
第 5 種 中 高 層 階 住 居 専 用 地 区	約 100.0 ha	第4種中高層階住居専用地区 ・住居等を確保するため、4階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、老人ホーム等以外の建築物の規制を行う。 （4階以上の部分において延べ面積の五分の一以上を住宅等の用途に供するものを除く。） ・住居の環境を保護するため、4階以上の部分において風俗営業等の用途制限を行う。	
合 計	約 295.9 ha	第5種中高層階住居専用地区 ・住居等を確保するため、4階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、老人ホーム等以外の建築物の規制を行う。 （4階以上の部分において延べ面積の六分の一以上を住宅等の用途に供するものを除く。） ・住居の環境を保護するため、4階以上の部分において風俗営業等の用途制限を行う。	
〔種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり〕			
理 由 新用途地域の決定に伴い、住宅の確保及び住居の環境の保護を図るため、中高層階住居専用地区を決定する。			

【理由】

「新用途地域の決定に伴い、**住宅の確保**及び住居の環境の保護を図るため、中高層階住居専用地区を決定する。」

⇒当時の東京都の通達や新宿区の広報によると、新宿区における中高層階住居専用地区指定の目的は「**定住人口の確保**」と「**居住空間の拡大**」であった。また、都市計画決定の理由は、「**住宅の確保**及び住居の環境の保護」であった。

23区内における中高層階住居専用地区の指定状況

区名	面積(ha)	割合(%)
新宿区	295.9	54.4%
台東区	71.3	13.1%
港区	68.7	12.6%
荒川区	51.6	9.5%
文京区	24.5	4.5%
千代田区	16.9	3.1%
墨田区	15	2.8%
合計	543.9	100%

※中央区（約82.4ha）は令和元(2019)年に廃止（出典：特別区の概況）

⇒中高層階住居専用地区の指定状況を23区全体で見たとき、**新宿区は過半以上を占めている。**

中高層階住居専用地区の影響

- ・平成8(1996)年に指定した**中高層階住居専用地区の面積は、区全体の約15.4%**を占めている。
- ・令和3(2021)~令和5(2023)年度の建築確認申請のデータによると、中高層階住居専用地区内での住宅の整備割合は、**区全体の約26.4%**を占めており、地区内では住宅整備が進んでいる。
- ・そのうち、中高層階住居専用地区の趣旨に沿って整備された住宅（**住宅と事務所・店舗等による複合用途の建物における住戸**）は区全体の約**7.4%**（C/B）を占めている。

【令和3(2021)~令和5(2023)年度の3年間の建築確認申請データより】

			中高層階住居専用地区内	区全体	区全体に占める割合
確認申請件数 ^{注1)}			205件	1,981件	10.3%
	総住宅戸数		3,502戸	13,285戸(B)	26.4%
	うち事務所・店舗等との複合用途の建物における住宅戸数		986戸(C) ^{注2)}	2,829戸	7.4% (C/B)

注1) 計画変更、除却、大規模な模様替えは除く

注2) (C)については、計47件の総住戸数である。このうち、住戸数が50戸~100戸のものは3件、100戸以上のものは2件ある。こうした一部を店舗・事務所が占め、その他大部分は共同住宅が占めているものを除くと、(C)は597戸となり、(C/B)は約4.5%となる。

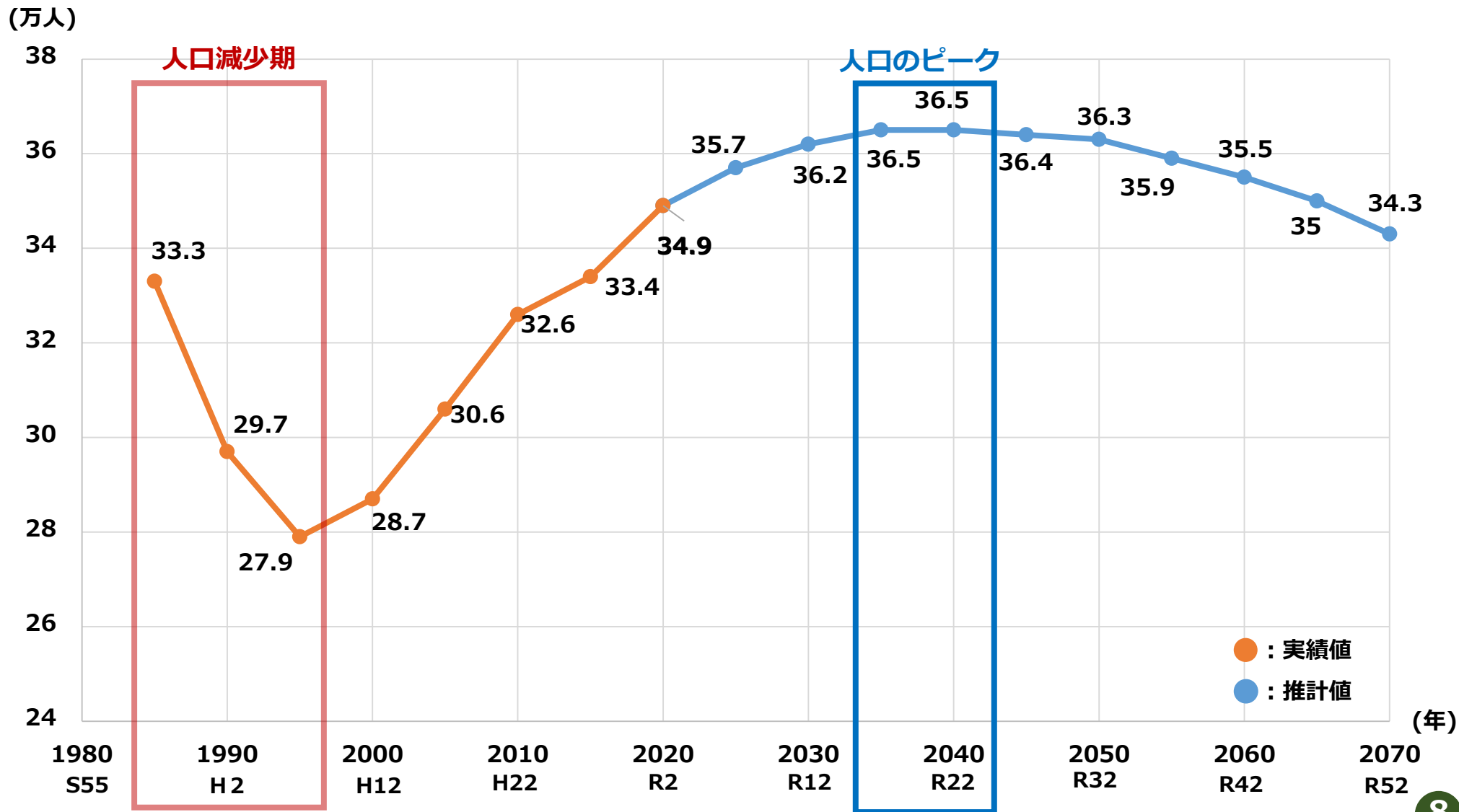
⇒中高層階住居専用地区の趣旨に沿って整備された住宅は、**区全体で整備される住宅戸数のうち約7.4%を占めているのみ**であり、廃止したとしても**影響はそれほど大きくない**。

将来推計人口

出典：研究所レポート2023
(新宿自治創造研究所)

当分の間は人口の増加が続く見通しであり、人口のピークは令和22(2040)年の36.5万人である。

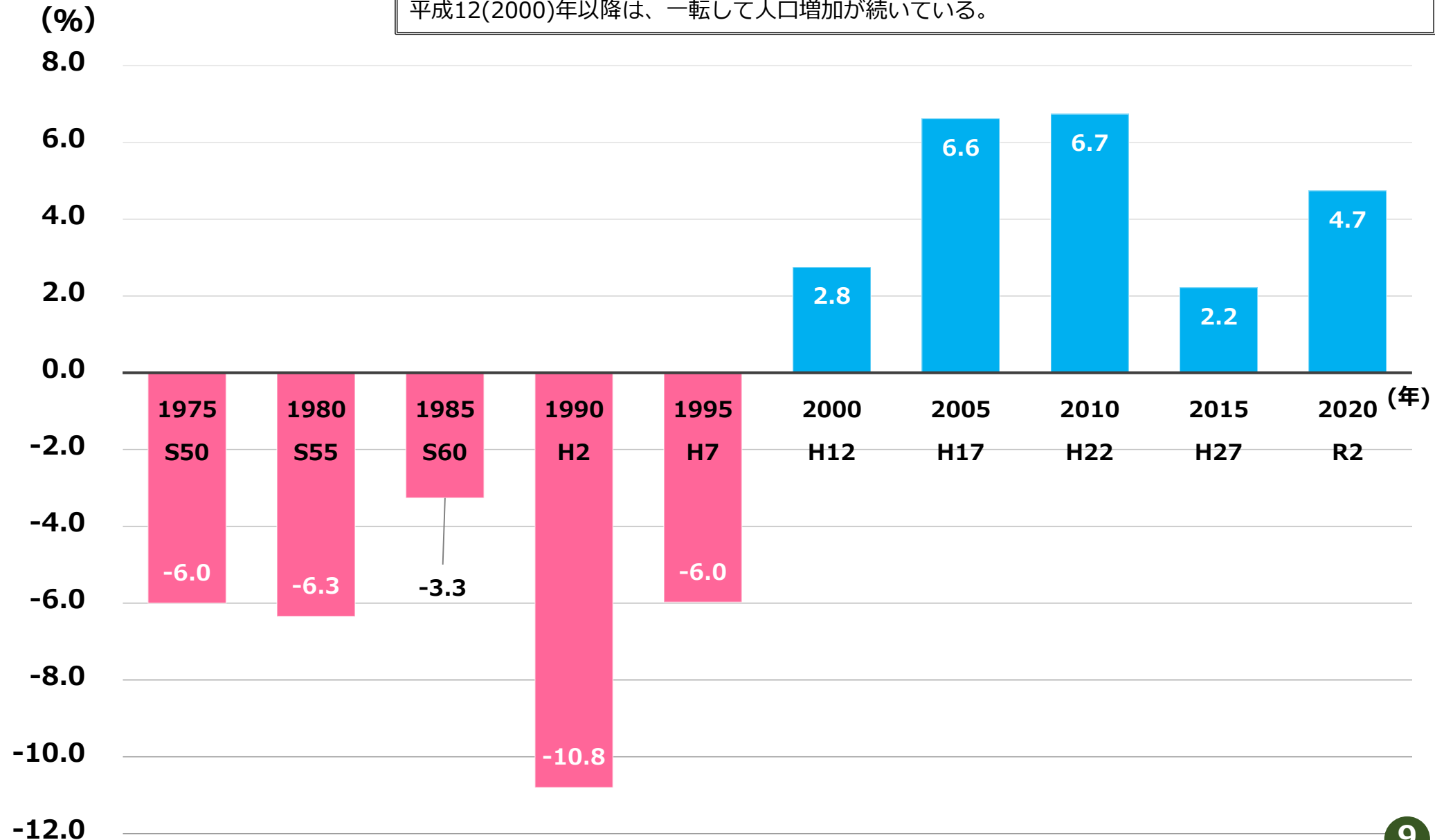
新宿区の将来推計人口（総人口）（中位推計）



新宿区の人口増減率の推移

出典：国勢調査結果
(総務省統計局・各年)

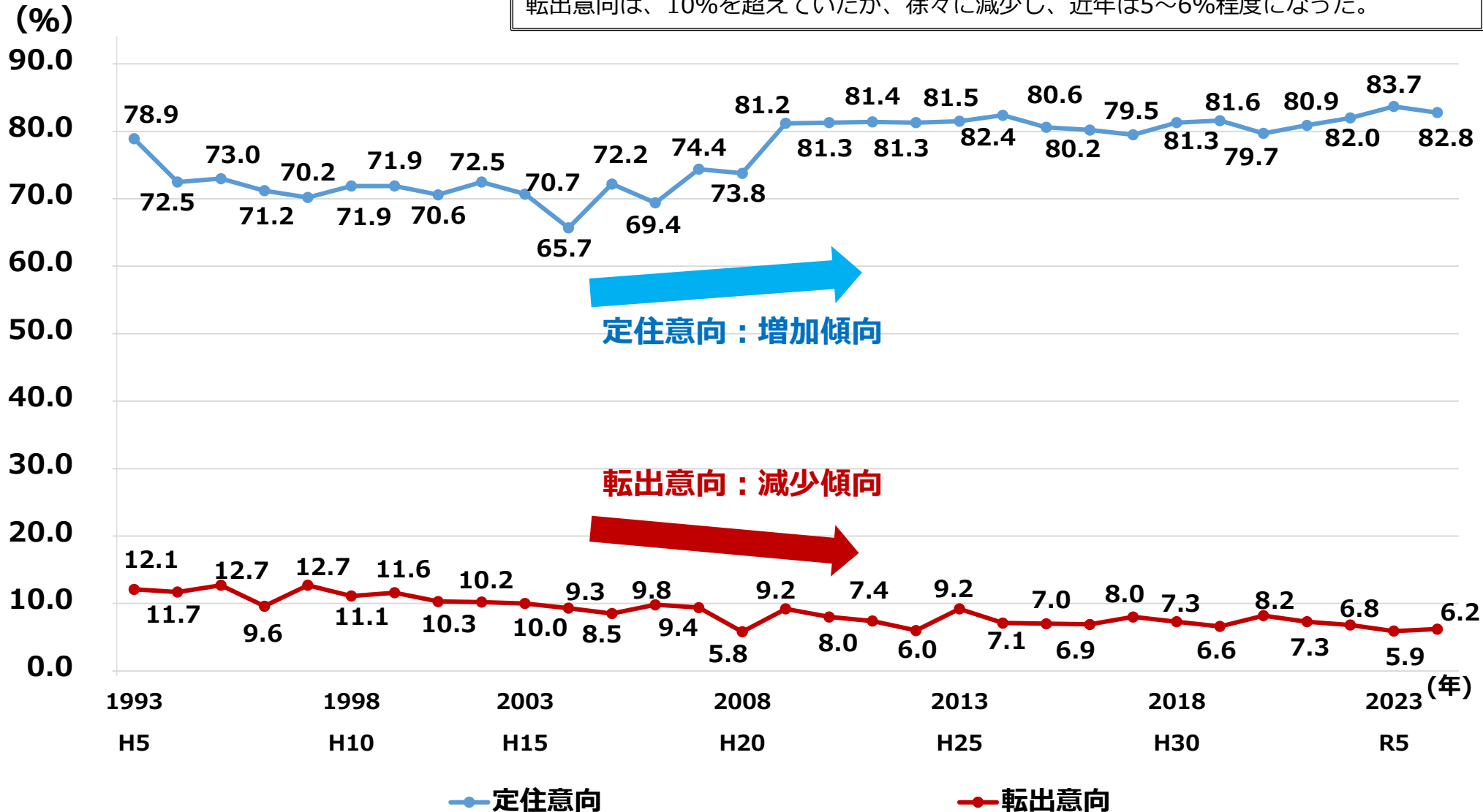
平成7(1995)年までは人口減少が続いており、特に平成2(1990)年は人口減少率が10%を超えた。
平成12(2000)年以降は、一転して人口増加が続いている。



定住意向・転出意向の推移

出典：新宿区区民意識調査
(新宿区・各年)

定住意向は、60～70%台だったが、H21(2009)年以降は80%超えに増加した。
転出意向は、10%を超えていたが、徐々に減少し、近年は5～6%程度になった。



【注記】

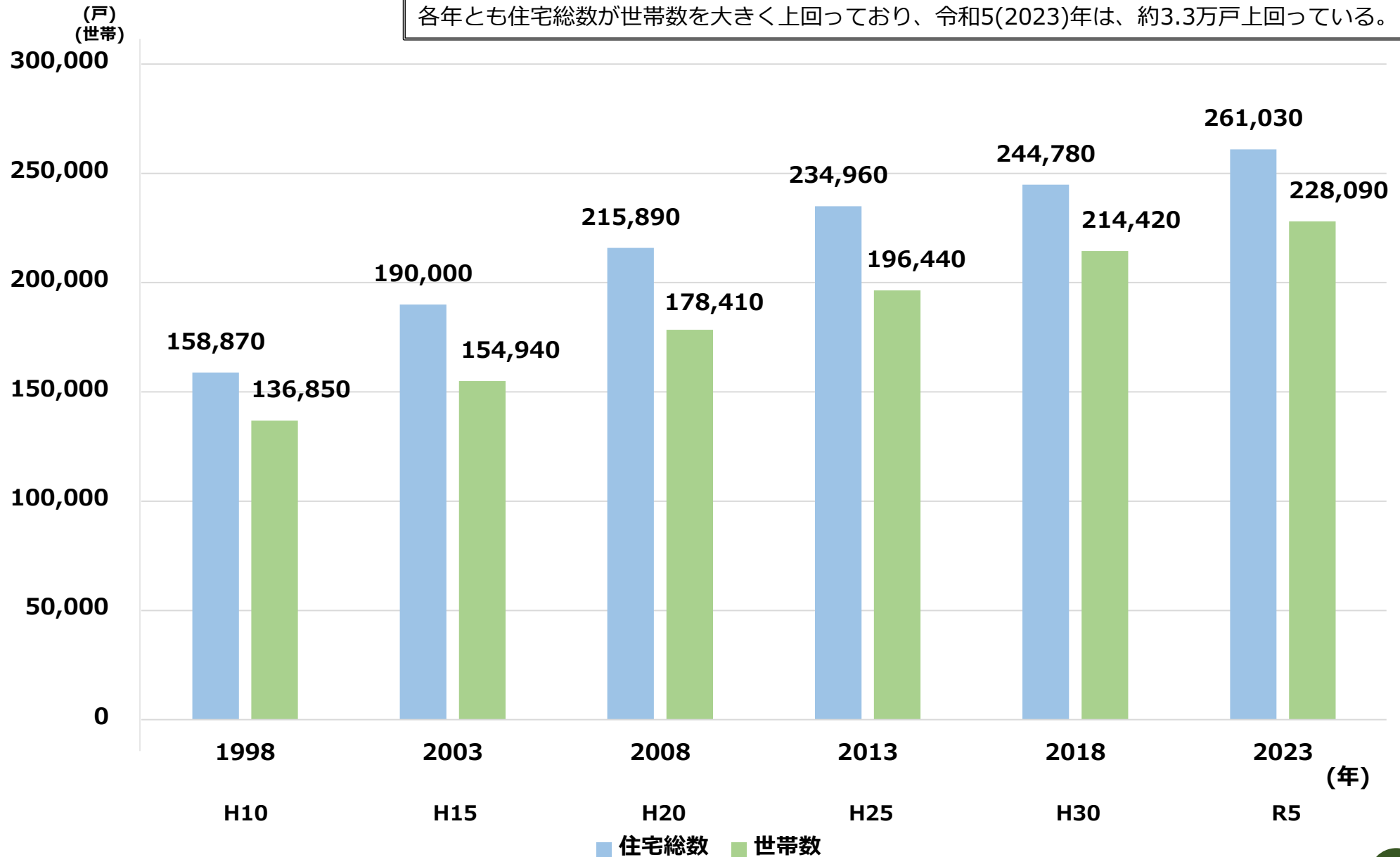
定住意向：「ずっと住み続けたい」「できれば住み続けたい（H20年以前は、住み続けたいが転出しなければならない）」の割合を合算

転出意向：「できたら区外に転出したい」「すぐにでも転出したい」の割合を合算

住宅総数・世帯数の推移

出典：住宅・土地統計調査結果
(総務省統計局・各年)

各年とも住宅総数が世帯数を大きく上回っており、令和5(2023)年は、約3.3万戸上回っている。

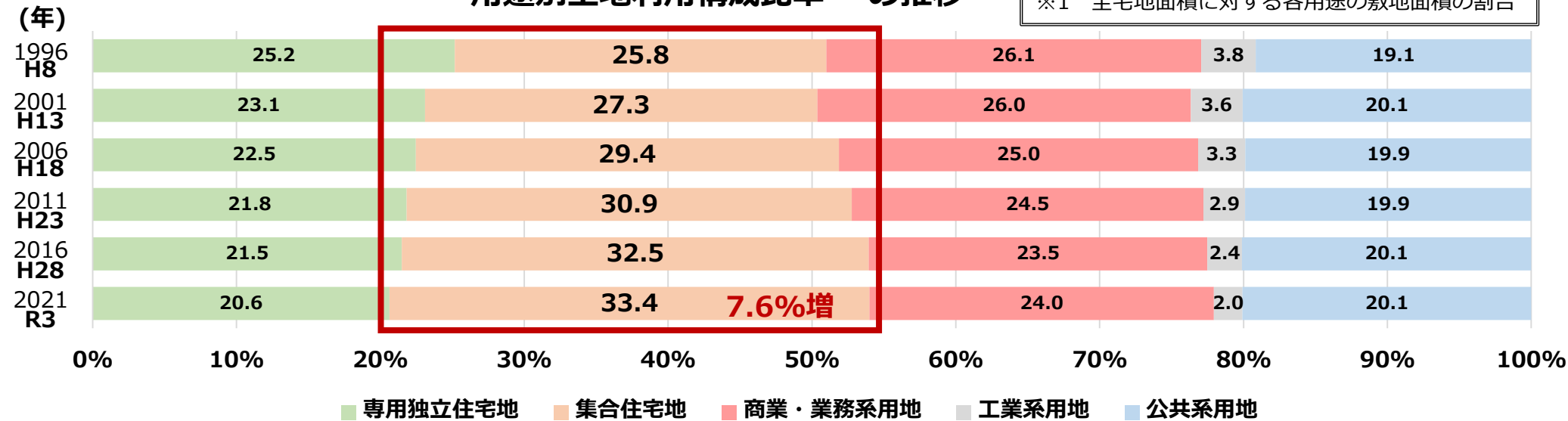


土地利用の状況の変化

出典：土地利用現況調査
(東京都・各年)

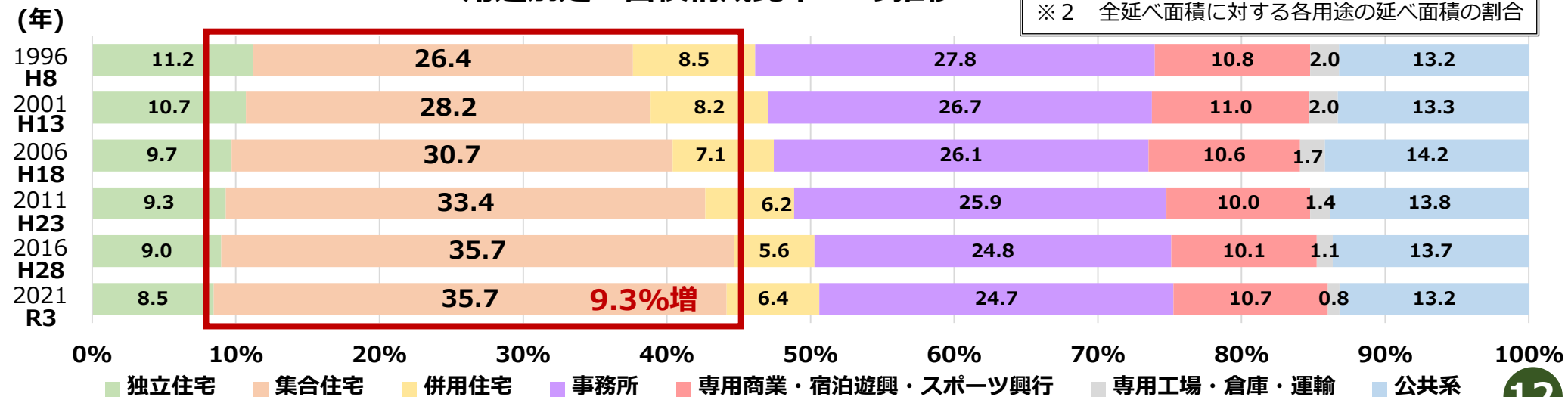
用途別土地利用構成比率※1の推移

※1 全宅地面積に対する各用途の敷地面積の割合



用途別延べ面積構成比率※2の推移

※2 全延べ面積に対する各用途の延べ面積の割合



中高層階住居専用地区指定時と現在の状況の比較

	【指定時】 1995~1998年頃	【現在】 2020~2023年頃	25年間の変化
人口 人口増加率 出典：国勢調査	人口：279,048人 人口増加率：▲6.0% （平成7(1995)年）	人口：349,385人 人口増加率：4.7% （令和2(2020)年）	人口：70,337人増 人口増加率：10.7%増
住宅数 出典：住宅・土地統計調査	158,870戸 （平成10(1998)年）	261,030戸 （令和5(2023)年）	102,160戸増
集合住宅地面積 出典：土地利用現況調査 割合：宅地面積に対する割合	面積：309.8ha 割合：25.8% （平成8(1996)年）	面積：417.3ha 割合：33.4% （令和3(2021)年）	面積：107.5ha増 割合：7.6%増
集合住宅床面積 出典：土地利用現況調査 割合：全延べ面積に対する割合	面積：670.5ha 割合：26.4% （平成8(1996)年）	面積：1,301.5ha 割合：35.7% （令和3(2021)年）	面積：631.0ha増 割合：9.3%増

⇒指定時と現在の状況を比較すると、人口、住宅数、集合住宅地面積及び集合住宅床面積は、全て大きく増加し、区における人口や住宅に関する状況は大きく改善している。

中高層階住居専用地区の見直しについて

① 新宿区における中高層階住居専用地区指定の目的

新宿区における中高層階住居専用地区指定の目的は「定住人口の確保」と「居住空間の拡大」であった。（当時の東京都の通達や新宿区の広報より）

中高層階住居専用地区を都市計画決定した理由は、「住宅の確保及び住居の環境の保護」であった。（都市計画決定時の都市計画図書より）

② 中高層階住居専用地区の効果

中高層階住居専用地区の趣旨に沿って整備された住宅（住宅と事務所・店舗の複合用途の建物における住戸）は、区全体の住宅戸数の約7.4%を占めているのみである。

③ 「中高層階住居専用地区指定時」と「現在の状況」の比較

指定時と現在の状況を比較すると、人口及び住宅数、集合住宅地面積及び集合住宅床面積は、全て大きく増加し、区における人口や住宅に関する状況は大きく改善している

【まとめ】

新宿区における中高層階住居専用地区の目的は「定住人口の確保」と「居住空間の拡大」であった。現在の状況を見ると、人口及び住宅数、集合住宅地面積、集合住宅床面積は全て大きく増加しており、指定時の課題であった「人口」や「住宅」に関する状況は、おおむね改善できたと言える。また、中高層階住居専用地区内でその趣旨に沿って整備される住宅は、区全体で整備される住宅数に対して少数であり、廃止したとしてもその影響は少ないと言える。