資料２－１

新宿区住宅マスタープラン

骨子素案

令和８（2026）年 10 月

目　次

第１章　目的と位置付け 1
１－１　計画の目的 1
１－２　計画の位置付け 1
１－３　計画の期間 1

第２章　住宅・住環境の現状 2
２－１　人口、世帯等の動向
２－２　住宅事情
２－３　区民を取り巻く状況
２－４　住宅に関する取組の状況

第３章　住宅・住環境の課題 12
３－１　「住まうヒト」の視点 12
３－２　「住まうモノ」の視点 14
３－３　「住まいを支えるプレイヤー」の視点 15

第４章　基本理念・基本方針・基本目標 16
４－１　基本理念 16
４－２　基本方針・基本目標 16
４－３　住宅施策の方向性 17

第５章　計画の実現に向けて 38
５－１　各主体の役割と連携 38
５－２　住まいに関わる様々な施策との連携 39

新宿区マンション管理適正化推進計画 40

第１章　目的と位置付け等

１－１　計画の目的

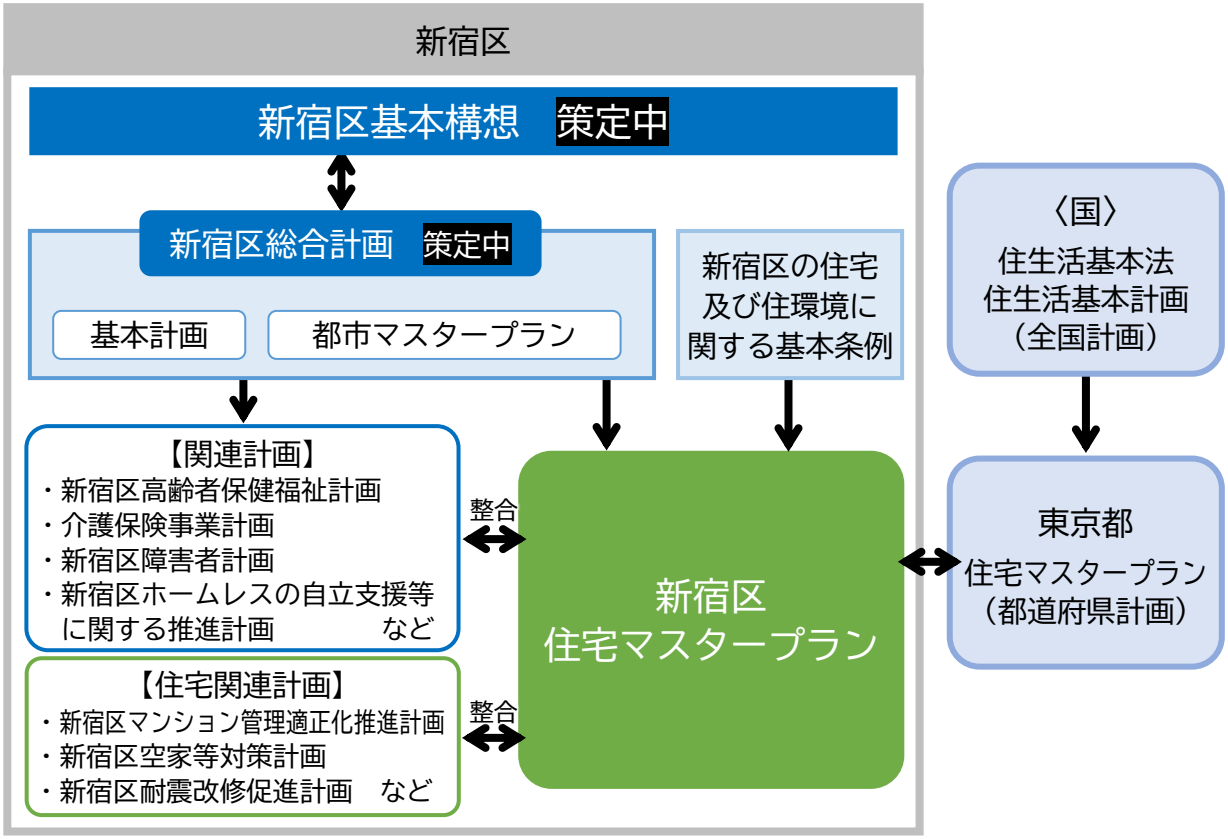
少子高齢化の進行、単身世帯の増加、ライフスタイルの変化、地球温暖化対策への関心の高まりなど、住まいを取り巻く社会経済情勢が大きく変化している。

こうした社会経済情勢の変化等を踏まえて、区民が安心して住み続けられるよう、良好な住宅の供給及び安全・安心で快適でゆとりある良好な住環境の形成を誘導していくため、住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画として、次期新宿区住宅マスタープランを策定する。

１－２　計画の位置付け

新宿区基本構想の実現に向けた新宿区総合計画の個別計画で、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例に定める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。

本計画は、マンション管理適正化推進法に基づく新宿区マンション管理適正化推進計画と一体的に策定する。



１－３　計画の期間

令和 10（2028）年度から令和 19（2037）年度までの 10 年間とする。

第２章　住宅・住環境の現状

◆　人口、世帯等の動向

●総人口は今後も増加が続き、2040 年をピークに緩やかに減少する見通し。
●世帯数は今後も増加が続き、2035 年をピークに緩やかに減少する見通し。
●単独世帯の増加が著しく、一般世帯に対する割合は約７割で、都内区市で最も高い。
●年齢別人口は、年少人口が約１割、生産年齢人口が約７割、高齢化率は約２割で推移。
●高齢単身者は増加傾向で、高齢者全体に占める割合（約 34%）は特別区で２番目に高い。
●子育て世帯数は増加傾向だが、その平均世帯人員は減少傾向。
●外国人人口は増加傾向。大久保、戸塚、柏木地域は外国人人口割合が２割超を占める。
●障害者手帳所持者数のうち過半を占める身体障害者手帳所持者数は横ばいだが、精神障害者保健福祉手帳所持者数は増加傾向で、所持者数全体では増加傾向。
●生活保護世帯数は減少傾向。種類別では高齢者世帯が過半を占める。

◆　住宅事情

●住宅ストックは量的に充足し、更に増加傾向が続いている。
●所有関係別では民営借家が全体の約半数を占め、増加傾向。
●建て方別では共同住宅が約９割を占め、増加傾向。特に６階以上の共同住宅が増加。
●空き住戸数は増加しているが、空き住戸率は減少傾向。賃貸用の空き住戸数は増加傾向。
●最低居住面積水準の達成率は全世帯で約 75%、子育て世帯では約 96%に達している。
●住宅の耐震化率は約 97%で、旧耐震基準時代に建てられた住宅は約 18%まで減少。
●持ち家におけるリフォーム実施数は共同建で増加している。実施率は約２割で微減傾向。
●省エネルギー対策を講じた住宅数は増加傾向。省エネ対策導入率は約 18%で増加傾向。
●高齢者等の設備の設置率（手すり、段差解消等）は持ち家で約 80%、借家は約 65.8%。
●住宅地の公示価格は上昇傾向。住宅建築費は上下動して推移、令和４年以降は急上昇。
●区内の既存住宅の成約件数は微増傾向。９割超を中古マンションが占める。
●中古マンション価格は上昇傾向。令和５年以降の平均価格は都区部平均を上回る水準。
●新築マンションの短期売買割合や国外に住所がある者による短期売買割合が上昇傾向。

◆　区民を取り巻く状況

●高齢者の要支援・要介護認定者数の割合は約２割で上昇傾向。地域のつながりの必要性を約 84%が感じているが、つながりを実感するのは約５割に留まっている。
●新宿区区民意識調査では、施策への要望について「防犯・地域安全対策」「高齢者福祉の充実」「震災・水害対策」が多い。
●外国人世帯は、定住意向が高い一方で、家を探すときに差別・偏見を感じる場面が多いといった指摘がある。また、ごみ出しや騒音・生活音などの居住マナーをめぐる相互不安に対する指摘もみられる。

◆　住宅に関する取組の状況

1　居住支援に関する取組の状況

⑴　新宿区居住支援協議会の運営

公民を通じた住宅・福祉分野等がこれまで以上に連携し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、令和２（2020）年２月に新宿区居住支援協議会を設立した。

協議会では、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するとともに、住まい探しから退去までに利用できる居住支援サービスをわかりやすくまとめたパンフレット「新宿区居住支援サービスガイド」を発行している。令和６（2024）年 12 月からは、居住サポート住宅など新たな制度に速やかに対応するため、居住支援に精通した学識経験者も参画し、不動産関係団体、居住支援団体、区と、実効性のある対策等の検討を進めている。

⑵　住宅セーフティネット制度の利用促進

住宅ストックは量的に充足し、更に増加傾向が続いている一方、高齢化の進展、単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進み、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれているが、貸主の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対する不安から入居を拒むケースがあるため、改正住宅セーフティネット法の施行（平成 29（2017）年 10 月）に合わせて、都は住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅「東京ささエール住宅」（セーフティネット住宅）の登録制度を開始した。区内の登録戸数は、令和 8 年 8 月 1 日時点で 413 戸である。

セーフティネット住宅のうち、入居者を住宅確保要配慮者に限定した専用住宅について、不動産事業者からの働きかけにより、空家等が新たに登録された場合、貸主及び事業者にそれぞれ 5 万円/戸の報奨金が交付される登録協力報奨金の他、バリアフリー改修や耐震改修への工事費補助など、貸主応援事業も実施している。

また、区は、居住支援法人等が大家と連携し、安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ等の入居中サポートを行う賃貸住宅（居住サポート住宅）の認定制度を令和７（2025）年 10 月に開始した。

⑶　高齢者、障害者等の住まいの安定確保

①　区は、家主が抱える不安を解消し、高齢者、障害者、ひとり親が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、家賃等債務保証料助成、入居者死亡保険料助成等を実施している。助成制度の更なる利用促進を図るため、不動産関係団体等を通じて住宅確保要配慮者、賃貸人に広く周知するとともに、福祉部との連携等による普及啓発に取り組んでいる。

②　区は、不動産関係団体と連携し、高齢者、障害者、子育て世帯が、民間賃貸住宅に円滑に入居できるようお部屋探しをお手伝いする住み替え相談、不動産の売買等の取引や賃貸借契約に係る困りごと等の相談に助言する不動産取引相談を行っている。令和６（2024）年８月からは、住み替え相談を利用しても住み替え先を見つけることができない相談者を対象に、居住支援法人と連携し、継続的な住み替え相談・支援に取り組んでいる。

③　区は、民間賃貸住宅の取り壊し等に伴う立退きにより転居を余儀なくされる高齢者、障害者、ひとり親世帯を対象に、引越しに要した実費及び転居前後の家賃差額の一部を助成する住み替え居住継続支援に取り組んでいる。

⑷　若者・子育て世帯への居住支援

①　区は、昭和末期から平成初期にかけてのいわゆるバブル経済下に、急激な人口流出が続いたことから、定住化対策の一環として、学生・勤労単身者向けの民間賃貸住宅家賃助成を平成５（1993）年度に開始した。その後、社会経済情勢の変化による人口の回復傾向が続いたことなどを踏まえ、新たな募集は令和元（2019）年度までとし、事業を終了した。

　現在、離職等により住居を失った又は住居を失うおそれのある方へ家賃相当額を給付し、安定した住居と就労の確保に向けた支援を行う住居確保給付金を実施している。

②　区では、定住化対策の一環として、ファミリー・新婚向けの民間賃貸住宅家賃助成を平成３（1991）年度に開始したが、定住化効果が極めて希薄であることなどを踏まえ、新たな募集は平成９（1997）年度までとし、平成 10（1998）年度から子育てファミリー向けの民間賃貸住宅家賃助成として実施している。民間賃貸住宅家賃助成は、助成期間の定住化率は高い水準を維持しているものの、助成終了後は定住化率が低下する傾向がある。

③　区は、高齢者がいる世帯又は子育て世帯について、親世帯と子世帯が互いに生活サポートをし合えるよう、同居又は近居のための住み替えに伴う初期費用の一部を助成する多世代近居同居助成を平成 30（2018）年度から開始した。また、子育て世帯について、出産や子育てに伴い区内で住み替える際の引越し代の実費や転居前後の家賃差額の一部を助成する次世代育成転居助成を平成 30（2018）年度から開始した。

④　都は、民間活力や既存ストックを活用して、子育て世帯等が手頃な家賃で安心して住むことができる「アフォーダブル住宅」の供給の誘導に、令和７（2025）年度より取り組んでいる。金融スキームを活用した供給、公社住宅を活用した供給、都市開発と合わせた誘導、空家活用、リノベーションまちづくり、都有地を活用した供給の促進に取り組んでいる。

⑸　路上生活者への対策

都と区は、路上生活者の一時的な保護及び就労による自立など、路上生活からの早期の社会復帰に向けた支援を行うため、共同して役割分担し、路上生活者対策事業を実施している。自立支援センターの施設建設は都が行い、施設管理や各事業の運営（巡回相談事業、緊急一時保護事業、自立支援事業、地域生活継続支援事業、支援付地域生活移行事業）は各区が共同で行う。利用承諾及び利用終了後の処遇決定は、各区が行う。

区内のホームレス数は減少傾向が続き、ピーク時より大幅に減少したものの、近年は概ね横ばい傾向である。また、路上生活が長期化・高齢化したホームレスや、終夜営業店舗等を転々とする「見えにくいホームレス」がいる状況等を踏まえ、区は、令和６（2024）年度に「新宿区第Ⅴ期ホームレスの自立支援等に関する推進計画」を策定し、路上生活者対策事業と併せ、国・都への働きかけや居住支援法人との連携強化により、路上生活からの脱却を目指す方が、低廉かつ適切な住宅資源を確保できるよう支援している。

⑹　公的住宅の管理・運営

区営住宅は 1,058 戸で、世帯総数に対する住戸割合や総戸数が特別区の中でも上位にある。また、高齢者、障害者及びシルバーピアの単身者向けについては、落選者への優遇抽選制度を採用し、当選確率の向上に配慮している。

２　空家等対策に関する取組の状況

⑴　新宿区空家等実態調査の実施

区内の民間建築物 48,477 棟を対象に、令和６（2024）年度に実施した空家等実態調査では、区内の空家等は 685 棟、空家率は 1.4％である。このうち、老朽化が著しい・一部損傷あり 24 棟（平成 28（2016）年度の空家等実態調査では 28 棟）、損傷が著しい２棟（平成 28（2016）年度の空家等実態調査では 10 棟）となった。

⑵　新宿区空家等適正管理審査会の運営

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）や「新宿区空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等の適正管理に関する条例」（以下「空家等条例」という。）に基づき、管理不全空家等、特定空家等及び廃棄物に起因する管理不全状態の土地等の適正な管理に関し、調査審議するため、空家等条例により「新宿区空家等適正管理審査会」（以下「空家等審査会」という。）を設置している。

空家等審査会は、建築・法律等に関する学識経験を有する者、町会等の地域団体の構成員、関係行政機関の職員及び区職員で組織している。

令和８（2026）年３月までに空家等審査会が調査審議した件数は、空家等条例に基づく特定空家等の認定が２棟、特措法に基づく管理不全空家等の勧告が１棟となっている。

⑶　空家等に対する施策の展開

区は、平成 25（2013）年 10 月に、「新宿区空き家等の適正管理に関する条例※1」（以下「旧条例」という。）を施行、平成 27（2015）年２月に施行された特措法に基づき、新宿区空家等対策計画を策定し、所有者等に対する空家等の適正な管理を促してきた。

その後、全国的に居住目的のない空家が増加し、除却等の促進、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要性が高まってきたことから、令和５（2023）年 12 月に特措法が改正、施行された。

区は、特措法では対象外の「長屋における空住戸」と「居住者のいるごみ屋敷※2」も対象として、空家等条例を令和７（2025）年４月に施行し、旧条例を廃止した。区は、新宿区空家等対策計画を令和８(2026)年３月に改定し、空家等に対する施策を展開している。

※１　「空家」「空き家」に標記について、新宿区空家等対策計画が特措法に基づくことから、原則として「空家」を使用するが、条例名など固有名詞として「空き家」を使用している場合のみ「空き家」を使用する。

※２　ごみ屋敷は「廃棄物に起因する管理不全状態にある土地等」を指す。

発生抑制の促進	・高齢者及び相続世代に対する効果的な普及啓発 ・高齢者総合相談センター、社会福祉協議会、福祉事業者との連携 ・建物の状況把握のための情報収集 ・相談体制の充実
適正な管理と 利活用の促進	・適正な管理と利活用に関する普及啓発 ・利活用促進にノウハウを持つ民間団体等との連携 ・空家等管理活用支援法人の活用の検討
管理不全空家等及び 特定空家等への対応	・管理不全空家等及び特定空家等への早期の指導等の実施 ・相続人不存在、所有者不明空家等への法的対応
ごみ屋敷対策 の推進	・ごみ屋敷対策への対応 ・ごみ屋敷状態を解消するための支援や措置の検討 ・地域との連携によるごみ屋敷解消の取組

３　防災まちづくりに関する取組の状況

⑴　防災まちづくりの推進

耐震化率･不燃化率･緑被率は着実に向上している一方、地域危険度の高い地区が残る。首都直下地震のリスクの高まりに加えて、気候変動の影響による風水害の甚大化等が進行しており、気候変動や防災への意識が高まっている。また、災害発生後の速やかな復興への意識が高まっている。

⑵　建築物等の耐震化

区は、住宅・建築物の耐震化を総合的かつ計画的に促進し、地震災害による区民の生命と財産への被害を最小限に留める減災社会の実現を目的として、新宿区耐震改修促進計画に基づき、耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に取り組んでいる。

【耐震化の現状と目標】（令和６年３月時点）

対象建築物		耐震性能	現状	令和９年度末目標
住　宅	約 231,800 戸	新耐震基準	96.6%	おおむね解消
		2000 年基準	94.3%	96%以上
共同住宅（非木造）	約 192,700 戸	新耐震基準	97.3%	おおむね解消
特定緊急輸送道路沿道建築物	697 棟	新耐震基準	87.7%	100%
一般緊急輸送道路沿道建築物	2,505 棟	新耐震基準	96.3%	おおむね解消

【耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策】

意識啓発及び情報提供の充実	・データベースや SNS 等を活用した、普及啓発や情報提供、相談体制の充実 ・耐震改修工事に至っていない建築物について普及啓発を更に強化 ・特定緊急輸送道路沿道建築物の継続的な啓発の実施 ・耐震診断技術者・改修事業者の育成と区民への情報提供
耐震診断及び耐震改修への支援	・旧耐震・新耐震木造住宅及び旧耐震非木造住宅への耐震化支援 ・旧耐震特定建築物、緊急輸送道路沿道建築物への耐震化支援
関連施策の推進	・エレベーターの安全対策支援、ブロック塀等の倒壊防止
助言、指導等	・耐震改修促進法及び東京都耐震化推進条例に基づく指導・助言等

４　マンションに関する取組の状況

⑴　マンション管理状況届出制度の運用

都は、分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を平成 31（2019）年３月に制定、昭和 58（1983）年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が６戸以上のものを届出が必要なマンションとし、管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援からなるマンション管理状況届出制度を令和２（2020）年４月から開始した。

区は、未届マンションに対して、現地にマンション管理士を派遣して、連絡窓口の特定、共用部分の管理や老朽化の状況確認等の外観調査、区分所有者等への管理状況のヒアリング及び必要な助言を行っている。また、管理不全の兆候のあるマンションに対して、外観調査、区分所有者等への管理状況のヒアリング及び必要な助言を行うことで、マンションの適正な管理を促している。

⑵　新宿区マンション管理適正化推進計画の策定

区は、分譲マンションの適正な管理のあり方を明確にし、管理組合や区分所有者等の管理に関する理解を深めるとともに、マンションの管理の適正化に向けた区の取組を、より積極的かつ計画的に実施していくため、令和６（2024）年２月に新宿区マンション管理適

正化推進計画を策定した。

推進計画に基づき、国や都、マンション管理士、その他関係者との連携強化による推進体制を整備するとともに、マンション管理セミナー、マンション管理組合交流会、マンション管理相談、マンション管理相談員派遣等、積極的な普及・啓発に取り組んでいる。

令和７（2025）年度からは、管理組合や管理規約を持たないなど管理不全の兆候があるマンションに対して助言・指導等を開始した。また、マンション管理組合の運営に関する啓発活動、情報提供を更に推進するため、WEB によるマンション情報の提供を開始した。

⑶ マンション管理計画認定制度の運用

区は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして区から認定を受けることができるマンション管理計画認定制度の運用を令和６（2024）年２月から開始した。同制度の認定を受けたマンションは、令和６（2024）年度は 23 件、令和７（2025）年度は 26 件である。

⑷ 新宿区マンション管理に係る実態調査の実施

区内の分譲及び賃貸マンションを対象に、令和８（2026）年度に実施しているマンション管理に係る実態調査から、「管理組合や管理規約がない」「長期修繕計画が作成されていない」等の管理不全の兆候があるマンションや、「防災マニュアルや居住者名簿がない」「地域住民との連携が十分ではない」等の防災対策が十分ではないマンション、旧耐震基準で建てられたマンションなどが依然として一定数存在していることが確認されている。

⑸ タワーマンションのコミュニティの活性化

区内には、20 階建以上のタワーマンションが 42 棟（令和元（2019）年時点）あり、約 1 万世帯が居住している。タワーマンション特有の課題として、居住者同士のコミュニティ形成の難しさや防災に関する不安などがあげられている。

区は、令和元（2019）年度タワーマンション実態調査を踏まえ、マンション内のコミュニティ形成や、近隣の町会・自治会等との交流・連携を進めるため、タワーマンションへの個別訪問を令和４（2022）年度から実施している。個別訪問では、コミュニティ活動や地域との関わり、防災の取組状況等の実態把握を行うとともに、関係部署が連携して、防災に関するマンション向け助成事業等の周知や近隣の町会・自治会活動の案内などの情報提供を行っている。

令和５（2023）年 10 月からは、区公式 LINE を活用し、マンション管理組合や役員、居住者等を対象として「新宿区マンションくらしニュース」を定期的に配信し、地域イベントやコミュニティ活動事例、防災や建物管理等に関する情報を発信することで、マンション居住者と地域との接点づくりを進めている。

こうした取組を通じて、マンション居住者と地域との接点を創出し、「顔の見える関係」の構築を進めるとともに、各マンションのコミュニティ形成や地域連携に関する実情等を踏まえ、画一的な働きかけではなく、段階的なアプローチを行っている。

５　住環境に関する取組の状況

⑴　マンション等まちづくり方針の策定

区は、現在の社会経済情勢や人々のライフスタイルの変化に対応した、快適でゆとりある住環境づくりや防災性が高く環境に配慮したまちづくりを推進するため、令和７（2025）年３月に新宿区マンション等まちづくり方針を策定し、次の施策に取り組んでいる。

①　大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例の制定

区と開発事業者が連携して、快適でゆとりある良好な住環境の形成と、防災性が高く環境に配慮したまちづくりを推進するため、「新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例」（以下「新宿区大規模マンション等条例」という。）を令和８（2026）年３月に公布し、同年 10 月から施行する。

新宿区大規模マンション等条例により、開発事業者等は、開発計画を区に届け出て、歩道状空地や子育て支援施設の設置、町会・自治会の防災訓練への協力、町会等が利用できる集会所等の地域共生施設の設置等について区と事前協議するとともに、区は、開発事業者等に対し、事前協議において地域共生施設の設置等を要請することができる。

②　ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例の見直し

区は、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を施行し、ワンルームマンション等の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、区民の円滑な近隣関係の維持と良好な住環境の形成に努めてきた。

条例の対象は、地階を除く階数３以上で、専用面積が 30 ㎡未満のワンルーム形式の住戸を 10 戸以上有する共同住宅、寮、寄宿舎及び長屋としていたが、この対象とならないワンルームマンション等の建設が増加し、近隣住民から不安の声や相談が寄せられている。また、宅配ドライバーやマンション管理人の担い手不足等の社会問題に対応していくため、建築及び管理に関する基準を見直していく必要があった。

このため、条例の対象を拡大し、建築計画の周知等を促し近隣とのトラブル防止を図るとともに、社会経済情勢の変化に対応して建築や管理の基準を見直し、持続可能な住環境の形成を推進するため、令和８（2026）年３月に条例を改正、同年 10 月から施行する。

③　中高層階住居専用地区の廃止と中高層階住環境保全地区の決定

指定階以上で一定割合以上の住宅等の付置義務や風俗営業等を制限する中高層階住居専用地区の都市計画を廃止し、引き続き、指定階以上で風俗営業等を制限する中高層階住環境保全地区の都市計画及び建築制限の条例を、令和８（2026）年３月に決定・施行した。

④　都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し

区が決定・許可する都市開発諸制度について、住宅整備を公共的な貢献として評価し容積率割増の限度を 300～500％とする住宅供給促進型を令和７（2025）年７月に適用廃止した。ただし、経過措置として、令和９（2027）年３月 31 日までに都市開発諸制度の運用基準等に定める図書を提出した場合などは、住宅供給促進型を適用することができる。

⑵ 分譲マンションの短期売買の抑制

国は、令和７（2025）年 11 月、「不動産登記情報を活用した新築マンションの取引の調査結果」を公表し、近年のマンション価格高騰の背景には、需要と供給の両面で様々な要因があり、短期売買による影響を特定することは困難であるものの、実需に基づかない投機的取引は好ましくないため、引き続き、取引実態の把握に努めるとともに、不動産協会等関係団体と連携し、投機的取引の抑制に取り組んでいくとした。

国の公表と併せて一般社団法人不動産協会が「分譲マンションの投機的短期転売問題にかかる取組み」を公表し、マンションの価格上昇は、土地代や建築費などの原価の高騰に加え、近年の供給戸数の大幅な減少に対して、若年層・子育て世代を中心に住宅購入意欲が依然根強いことなど需給バランスが大きな要因で、投機的取引の影響はごく限定的だが、投機目的の購入・短期転売は好ましいことではないため、不動産協会会員の判断のもと、登録・購入戸数の上限制限、契約・登録等名義の厳格化、引渡までの売却活動禁止等の取組を展開している。

こうした状況を踏まえて、区は、市街地再開発事業等の大規模マンションを計画する事業者に対し、価格高騰につながる取引を抑制する対策を行うことを求めるため、「新宿区大規模な分譲マンションの短期売買の抑制に係る要請に関する要綱」を策定、令和８（2026）年４月から施行した。対象は、都市開発諸制度等を適用し、区分所有を予定する共同住宅又は長屋の住戸の数が 100 以上を予定する建築物（当該要綱において「大規模な分譲マンション」としている。）を新築する開発事業者とし、開発事業に係る計画の届出、抑制対策についての協議等を求めている。

⑶ 住宅宿泊事業の適正な運営

国は、急激に増加する民泊について、安全面・衛生面の確保がなされていないこと、騒音やごみ出しなどによる近隣トラブルが社会問題となっていること、観光旅客の宿泊ニーズが多様化していることなどに対応するため、一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るとして、住宅宿泊事業法を平成 30（2018）年６月 15 日に施行した。

区は、住宅宿泊事業の適正な運営を確保し、区民の生活環境の悪化を防止するため、独自に条例を制定し、届出住宅の公表、周辺住民への事前説明、事業実施の区域と期間の制限、廃棄物の適正処理等を定めている。また、住宅宿泊事業の実施にあたり、各種法令や新宿区の条例が十分理解されるよう、新宿区住宅宿泊事業ルールブックを発行している。

区内の届出住宅数は令和８（2026）年７月 15 日時点で 3,775 件と全国最多である。区は、事業者がルールを守り適正な運営を行うよう、新宿区住宅宿泊事業ルールブックを活用して普及啓発に取り組むとともに、ルールを守らない悪質な事業者に対して厳しく対応することで、地域の平穏な生活環境を確保している。

区は、令和７（2025）年度、ルールを守らない悪質な事業者（26 事業者、57 施設）に対して業務停止命令、そのうち違反を繰り返す事業者（5 事業者、15 施設）へ廃止命令を実施した。令和８（2026）年度は、ルールブックを活用した事業者への普及啓発の徹底、適正な運営の確認、苦情が寄せられた場合は現地調査のうえ個別事案毎に対応、悪質な事業者には処分等、住宅宿泊事業の適正な運営に向けた取組を強化している。

⑷ 地域コミュニティの活性化

区は、町会・自治会の活性化を図り、将来にわたり地域コミュニティを活性化させ、暮らしやすいまちを実現するため、令和６（2024）年 12 月に新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例を公布し、令和７（2025）年４月から施行した。

条例では、町会・自治会とマンション等との連携・協力を後押しするため、マンション等の建築主や管理者等に対し、町会・自治会との連携に係る連絡先の区への報告を求めている。報告された連絡先は、町会・自治会活動への参加・協力・連携を後押しするため、町会・自治会からの要請に応じて区から町会・自治会へ提供することとしている。

これにより、マンション等の居住者と町会・自治会との接点づくりを進めるとともに、地域コミュニティの活性化を図り、暮らしやすいまちの実現を目指している。

⑸ 安全・安心の推進

区は、自然災害だけではなく、平成 13（2001）年９月の歌舞伎町雑居ビル火災をはじめとする事故や近年多発している犯罪から新宿のまちを守り、安心して暮らすことのでき、訪れる人にとっても愛着を持てるまち新宿を、区民、事業者、区がお互いに連携・協働し、一体となって創造していくため、平成 15（2003）年６月に新宿区民の安全・安心の推進に関する条例を施行した。条例では、区民、事業者、各種団体が安全を推進するための地域活動を自主的かつ積極的に実践している場合、安全推進地域活動重点地区（重点地区）の指定を申出ができ、区は、重点地区を指定した場合、その活動に対して支援している。

区内には、「自分達のまちは、自分達で守る。」という強い意志をもって地域安全活動を推進する団体があり、安全推進地域活動重点地区指定団体と防犯ボランティアグループが、それぞれの地域で防犯パトロールや子どもの見守り活動等を実施している。区は、これらの団体に対して、防犯資機材提供等の支援を行っている。

また、既に防犯活動を行っている方、検討している方、迷っている方の後押しとなるよう、安全・安心まちづくりの実現に向けた区の取組等をまとめた冊子を配布している。

⑹ 長期優良住宅認定制度の運用

長期優良住宅認定制度は、平成 21（2009）年６月に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた長期優良住宅について、建築主等がその建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請することで認定を受けることができる制度で、新築住宅は平成 21（2009）年６月、既存住宅を増築・改築する場合は平成 28（2016）年４月、増築・改築しない場合は令和４（2022）年 10 月から開始した。

第３章　住宅・住環境の課題

区民を取り巻く状況を踏まえ、住宅ストックが市場を通じて最大限活用されるとともに、将来にわたり暮らしやすい住宅・住環境を形成していくためには、区民、地域団体、事業者、行政等の多様な主体が協働していく必要がある。

このため、区民、地域団体等の「住まうヒト」、住宅、住環境等の「住まうモノ」、事業者、専門家、行政等の「住まいを支えるプレイヤー」の視点から課題を整理する。

３－１　「住まうヒト」の視点

⑴　高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者に対する入居支援の推進

住宅ストックは量的に充足し、更に増加傾向が続いている一方、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズに対し、貸主の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対する不安から、年齢や障害を理由に入居を拒むケースがある。

このため、区では、公民を通じた住宅・福祉部門がこれまで以上に連携し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、新宿区居住支援協議会において、より実効性のある対策等について検討を進めている。

住宅確保要配慮者の住宅需要を公的住宅のみで供給を賄うことは困難であることから、セーフティネット住宅や居住サポート住宅の確保に更に取り組むとともに、不動産関係団体や居住支援団体とも連携し、大家の理解と協力も得ながら、居住支援を更に推進していく必要がある。

⑵　地域の支え合いによる高齢者の居住と暮らしの継続支援

高齢化の進展や単身世帯の増加、地域におけるつながりの希薄化を背景として、身寄りのない、又は身寄りがあっても家族や親族から十分な支援を受けることが難しい高齢者が、今後さらに増加することが見込まれている。

多くの高齢者が住み慣れた地域での生活継続を望んでいる一方で、日常生活の中で頼れる人が身近にいないという状況に置かれている。

区は、これまで、高齢者総合相談センターを中心に、相談支援や見守り等の支え合い活動を重視した取組を進め、孤立の防止や早期の課題把握に一定の役割を果たしてきた。しかし、身寄りのない高齢者等が抱える課題は、日常的な見守りにとどまらず、入院・退院、介護施設への入所、住まいの確保、さらには死後の対応など、生活の転機において一層複雑かつ深刻に表面化する傾向がみられる。

今後は、こうした状況を踏まえ、高齢者一人ひとりの状況や意向に応じて、比較的早い段階から将来を見据えた相談が行える体制を整え、必要な支援につながる道筋を示していくことで、身寄りのない高齢者等が住み慣れた地域で安心して生活を継続できる環境の整備を進めていく必要がある。

⑶　安心して子育てできる住環境づくり

区は、安心して子育てできる住環境の整備に向けて、保育基盤や児童相談体制の整備、子どもの居場所づくりなどの子育て環境の整備とあわせて、子世帯と親世帯が近くに住んで生活を相互にサポートし合うための住み替えや、子の出生や成長に伴う居住環境の改善のための住み替えへの支援を行うことで、ライフスタイルやライフステージに応じた住み替えにより区内での居住が継続できるよう取り組んでいる。

しかし、共働き世帯の増加や市場家賃の上昇等、社会経済情勢は変化してきており、こうした動向を注視しながら、子育て世帯の多様な居住ニーズを的確に捉えていくことが求められている。

また、新宿区区民意識調査では、住み続けたいとする定住意向が8割を超えて高い一方、区外への転出を希望する方の転出理由としては「住まい周辺の環境が悪くなってきたから」が最も高くなっている。働き方の多様化により自宅で過ごす時間が増える傾向もみられるなか、良好な住環境の確保は引き続き重要な課題となっている。

このため、子育て世帯に対する居住継続の支援について、社会経済情勢の変化等を踏まえ、わかりやすく利用しやすい制度となるよう取り組むとともに、子育て世帯が区内で住み続けられるための住まいの確保を進めることで、安心して子育てできる住環境づくりを更に推進していく必要がある。

⑷　多文化共生のまちづくりの推進

区における外国人人口は増加傾向にあり、文化や生活習慣の違いから、外国人と日本人との間でトラブルが生じる場合がある。

区はこれまで、外国人住民に対して、日本語学習の支援、多言語による生活情報の提供、行政サービスに適切につなげるための相談窓口の運営などに取り組んできた。

今後も引き続き、外国人向けに日本の文化や生活習慣を周知啓発するとともに、地域住民や活動団体とも連携しながら、日本人と外国人が良好な関係を築くことができるよう取り組んでいく必要がある。

⑸　町会・自治会とマンション等との接点づくりの推進

町会・自治会は、防災・防犯活動、環境美化、高齢者の見守り、子育て支援、地域のにぎわいづくりなど、地域コミュニティを支える重要な役割を担っている。一方で、ライフスタイルや価値観の多様化等により、加入率の低下や担い手不足が進行している。

区民の多くがマンション等の共同住宅に居住する中、マンション居住者の町会・自治会への加入率は、戸建住宅居住者と比較して低い傾向にある。その背景には、マンション居住者に町会・自治会からの情報が届きにくいことや、町会・自治会とマンション等との間で連絡・調整を行う関係が十分に築かれていないことなどがあり、両者の接点づくりが課題となっている。

３－２　「住まうモノ」の視点

⑴　マンションの適正な維持管理の推進

区は、居住者の高齢化と建物の老朽化が進む中、管理組合による自主的かつ適正な管理を促していくため、専門家の派遣や管理相談、セミナー・管理組合交流会の開催等とともに、長期修繕計画の作成や見直しに要する費用への助成など、維持管理の適正化に向けた支援に取り組んできた。

しかし、管理不全の兆候があるマンション、防災対策が十分ではないマンション、旧耐震基準で建てられたマンション等が依然として一定数存在している。

このため、今後も引き続き、マンションの維持管理に関する周知啓発や、管理組合、建物の状況に応じた支援に取り組むとともに、マンション防災アドバイザー派遣や地域コミュニティ事業助成等、様々な区の施策と連携しながら、管理組合による自主的かつ適正な管理を促していく必要がある。

⑵　空家等の適正管理の促進

人口減少や高齢化を背景に、適切な管理が行われていない空家の増加傾向が社会問題になっている。また、建物内等に廃棄物が放置されているいわゆる「ごみ屋敷」についても、その対応が課題となっている。

空家等は、本来、所有者や管理者が適切に管理すべきだが、適切な管理を怠り、建物の老朽化が進行すると、倒壊等の防災上の危険性が生じるほか、防火・防犯上の問題がある空家等になるおそれがある。また、ごみ屋敷に放置された廃棄物は、悪臭、害虫等の発生など、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになる。

このため、引き続き、特措法では対象としていない「長屋における空住戸」と「居住者のいるごみ屋敷」も対象として、福祉部門や、法律、建築、不動産関係団体等の専門家と連携して、普及啓発や相談体制の充実など空家等の発生抑制に取り組むとともに、適正な管理と利活用の促進、管理不全空家等及び特定空家等への対応等を進めていく必要がある。

⑶　防災対策の強化

首都直下地震や南海トラフ地震の切迫性の高まる中、区民の生命と安全を守るため、防災対策の一層の強化が求められている。

区は、建築物の耐震化、エレベーターの安全対策、家具の転倒防止、ブロック塀等の倒壊防止、道路の無電柱化や治水対策、細街路の拡幅整備等、安全で安心できる住宅・住環境づくりに取り組んできた。

建築物等の耐震化は着実に進展しているものの、災害時の在宅避難への意識の高まり等から、防災対策の一層の強化が求められている。また、区内の住宅の約 9 割がマンションを含む共同住宅だが、マンションの自主防災組織設置や災害対応マニュアル整備が十分に進んでいない、マンション内だけではなく、地域との連携による防災・防犯活動が十分ではないなど、マンションの防災体制の強化や地域との連携強化に向けた支援を更に進めていく必要がある。

⑷　平穏な住環境の維持

区内の住宅宿泊事業の届出住宅数は全国最多で、オーバーツーリズム等による住環境の悪化が生じていることから、区は、これまで、住宅宿泊事業ルールブックを作成し、民泊の届出の際に宿泊者へのマナー啓発を十分行うよう事業者に指導するとともに、届出住宅への立入り確認時に啓発ポスターの掲示状況を確認するなど、事業者への指導の徹底と宿泊者マナーの向上に取り組んできた。

しかし、依然として区民からごみ出しや騒音など切実な相談が寄せられている。

区民が安心して暮らせる平穏な住環境を維持するためには、住宅宿泊事業者への指導を徹底し、宿泊者マナーの向上を図るとともに、民泊等に対する規制を更に強化していく必要がある。

３－３　「住まいを支えるプレイヤー」の視点

⑴　多様な主体の協働による住宅・住環境づくり

住まいは生活の基盤であることから、これまで、住宅・建築分野に限らず、福祉、防災、コミュニティ等の庁内の関係部署や、消防、警察等の関係機関と連携するとともに、区民や地域団体、住宅・住生活に関わる様々な事業者、関係団体、専門家とも連携しながら、安全で安心できる住宅・住環境・まちづくりに取り組んできた。

高齢化の進展や単身世帯の増加、地域におけるつながりが希薄化する中、住み慣れたまちで安心して住み続けられる住生活を支え続けるためには、こうした多様な主体で住宅政策の方向性を共有し、相互に協力・連携・協働しながら、様々な取組をより一層強化していく必要がある。

第４章　基本理念・基本方針・基本目標

４－１　基本理念

地域でささえあい、将来にわたり暮らしやすいまち　新宿

地域で暮らし、働き、活動する人々が交流し、絆をつくり、安全・安心で快適な暮らしやすいまちづくりを進めるとともに、未来を担う子どもたちが健やかに成長でき、住み慣れたまちで住み続けられる新宿のまちを実現することを表した理念です。

４－２　基本方針・基本目標

基本方針１	住み続けられる住まい・まちづくり
	・高齢者、障害者、子育て世帯など多様な世帯が、地域でささえあいながら住み続けられる住まい・まちづくりを進めていく。
基本目標	（基本目標１）高齢者・障害者等の総合的・包括的な居住支援体制の整備 （基本目標２）安心して子育てできる住環境づくり （基本目標３）多文化共生の促進 （基本目標４）地域の暮らしを支える地域協働の促進 （基本目標５）区立住宅の適正な管理・運営

基本方針２	快適でゆとりある、質の高い住宅・住環境の整備
	・住生活の豊かさを実感でき、安心して暮らせるまちづくりを進めていく。 ・安定した居住を確保できるしくみづくり、地域コミュニティを主体とした魅力ある住環境づくりに取り組んでいく。
基本目標	（基本目標１）マンションの適正な維持管理及び再生への支援 （基本目標２）空家等の発生抑制・適正管理・管理不全対策等、ごみ屋敷対策 （基本目標３）景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成 （基本目標４）ユニバーサルデザイン等を踏まえた住宅の質の向上

基本方針３	安全・安心で環境に配慮したまちづくり
	・災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり、災害発生時の対応力強化、事前復興のまちづくり、激甚化する風水害への対応強化に取り組んでいく。 ・省エネルギーの徹底・再生可能エネルギー等の導入を進め、ゼロカーボンシティ新宿の実現を目指す。
基本目標	（基本目標１）安全・安心なまちづくり （基本目標２）環境に配慮したまちづくり

４－３　住宅施策の方向性

【新規】本計画において新規に追加した施策

基本方針１　住み続けられる住まい・まちづくり

（基本目標１）高齢者・障害者等の総合的・包括的な居住支援体制の整備

（施策１）民間賃貸住宅の活用によるセーフティネット強化

◆新宿区居住支援協議会の運営を通じた各主体の連携強化【新規】

新宿区居住支援協議会を中心に、公民を通じた住宅・福祉分野等の連携を更に強化し、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進を進めていく。

◆セーフティネット住宅の供給促進

高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅「セーフティネット登録住宅」について、居住支援協議会等を通じて不動産関係団体及び居住支援団体と連携しながら、供給促進を図っていく。

特に、住宅確保要配慮者専用の住宅として登録する「セーフティネット専用住宅」については、不動産事業者からの貸主への働きかけにより、空家等が専用住宅として新たに登録された場合に、貸主及び不動産事業者にそれぞれ報奨金が交付される「登録協力報奨金」や、国や都が実施しているバリアフリーや耐震化への改修費補助などもあることから、こうした制度も周知することで、更なる確保を進めていく。

◆居住サポート住宅の供給促進【新規】

高齢者や単身世帯の増加、持家率の低下等により、今後、高齢者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが更に高まることが見込まれる一方、要配慮者の孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題に対して不安を持っている賃貸人の方が多くいることから、居住支援法人等と賃貸人が連携し、住宅確保要配慮者に対して、入居中のサポート（安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ）を行う賃貸住宅「居住サポート住宅」として区が認定する制度を創設した。

認定にあたっては、住宅部門と福祉部門が連携するとともに、居住支援協議会等での協議を踏まえて、不動産関係団体や居住支援団体とも連携し、家主の理解・協力も得ながら、制度の利用促進を図っていく。

◆高齢者等の入居支援の推進

家主が抱える不安を解消し、高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅へ入居できるよう、居住支援協議会等での協議を踏まえて、不動産関係団体や福祉部門と連携し、家賃等債務保証料助成、入居者死亡保険料助成等の支援制度の周知啓発と利用促進に取り組むとともに、必要に応じて福祉サービスにつなぐなど福祉部門との連携を強化していく。

◆民間賃貸住宅の住み替えの継続支援

不動産関係団体と連携し、住み替え相談や無料不動産相談会を実施するとともに、住宅相談に来られない場合は住み替え促進協力店において、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援していく。

相談者の中には、緊急連絡先を確保できない、認知機能が低下し相談自体が困難である等、複合的な問題を抱える相談者が存在することから、福祉部門との連携を強化し、必要な支援につなげるなど、相談体制の充実を図っていく。

◆ホームレスの自立支援の推進

ホームレスの自立支援等に関する推進計画に基づき、区民の理解と協力を深めながら、ホームレス対策の支援活動を続けてきたNPO等民間団体との連携を一層強化し、実態把握と広報・周知・相談支援体制の機能強化、福祉的支援の環境整備、施設・住宅資源の確保、就労支援、人権啓発等の施策に取り組むことで、ホームレスの自立支援を推進していく。

（施策２）居住と暮らしの継続支援

◆住み替え居住継続支援の推進

民間賃貸住宅の取り壊しなどに伴う立退きにより転居を余儀なくされる高齢者世帯、障害者世帯及びひとり親世帯を対象に、転居に要する費用の一部を助成することで、住み替え居住継続を支援していく。

◆不動産取引の継続支援

不動産関係団体と連携し、不動産取引相談や無料不動産相談会を実施し、宅地及び建物の売買や賃貸借等の取引、相続等の助言を行うことで、住宅相談体制の充実を図っていく。

不動産取引相談は、契約、相続、税など多岐にわたり、関連法の改正や社会経済情勢の変化等に伴って複雑化する傾向があることから、関係部局との連携を強化していく。

（基本目標２）安心して子育てできる住環境づくり

（施策１）子育て世帯に対する居住継続の支援

◆ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替え等の支援

区は、子世帯と親世帯が近くに住んで、子育てや家族の生活を相互に支え合うための近居及び同居のための住み替えを支援する多世代近居同居助成や、子の出生や成長に伴う居住環境改善のための区内での住み替えを支援する次世代育成転居助成を実施している。

多世代・次世代育成居住支援について、社会経済情勢の変化を踏まえて、わかりやすく利用しやすい制度とすることで、子育て世帯等の区内居住継続を支援していく。

◆東京こどもすくすく住宅認定制度の利用促進【新規】

都は、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を認定する東京こどもすくすく住宅認定制度を行っている。

東京こどもすくすく住宅として認定を受けた住宅は、整備費の一部に補助金が受けられるとともに、認定マークによる物件 PR や金利の引下げ対象となる場合があることから、引き続き、都と連携し、こうしたメリットを周知することで、安心して子育てできる住環境づくりを推進していく。

◆民間賃貸住宅家賃助成の見直し

昭和末期から平成初期に経済が過熱したいわゆる「バブル経済下」に、定住施策として開始した民間賃貸住宅家賃助成については、定住人口が緩やかに増加し続けていることに加えて、助成期間終了後の定住化率が低下する傾向にあることから、制度のあり方について検討していく。

◆アフォーダブル住宅の供給促進【新規】

都は、民間活力や既存ストックを活用して、子育て世帯等が手頃な家賃で安心して住むことができる「アフォーダブル住宅」の供給の誘導について、金融スキームを活用した供給、公社住宅を活用した供給、都市開発と合わせた誘導、空家活用による供給の促進、リノベーションまちづくりによる供給の促進、都有地を活用した供給の促進に取り組んでいる。

区は、都市開発と合わせたアフォーダブル住宅の誘導において、地域の方針等を踏まえて入居対象及び家賃設定等について開発事業者と協議し、地域に必要なアフォーダブル住宅を誘導していく。

（施策２）安心して子育てできる住環境の整備

◆民間開発と連携した子育て支援環境整備の誘導【新規】

新宿区大規模マンション等条例に基づき、再開発等による居住人口の増加への対応や、子育て家庭の利便性に寄与するため、区と開発事業者等が連携し、必要に応じて、保育施設や学童クラブ、おむつ替えや授乳のできるスペース等の設置を働きかけていく。

◆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の推進

新宿区子ども・子育て支援事業計画に基づき、就学前児童の教育・保育や地域の子育て支援を、多様なニーズに応じて総合的に進めていく。

子ども総合センターや子ども家庭支援センター、地域子育て支援センター（二葉・原町みゆき）、子育て支援施設「ゆったりーの」では、乳幼児とその保護者が集える子育てひろばを設け、親子の交流や子育て相談、各種講座を実施する。こうした身近な居場所づくりを通じて、子育て世帯が孤立せず、安心して子どもを育てられる、住みやすい住環境づくりを進める。

◆地域で支える子育て支援体制構築の推進

区は、子育て世帯が地域に支えられ安心して住み続けられるまちを目指し、地域ぐるみの子育て支援体制づくりを進めていく。

子育て世帯を取り巻く環境が多様化・複雑化するなか、地域の関係者や学校、子どもに関わる関係機関により構成されている「子ども・若者サポートネットワーク協議会」の連携の中で、地域で子ども・子育て家庭を支える体制の強化を図っていく。

これにより、子育て世代が孤立せず、身近なつながりの中で安心して住み続けられる住環境づくりを進める。

（基本目標３）多文化共生の促進

（施策１）多文化共生の住環境づくり

◆住まい方のルール等に関する情報提供・相談体制の充実

外国人に対して、外国語生活情報紙、新宿生活スタートブック、外国語版ＳＮＳ等、様々な方法で、生活情報や行政情報等を多言語で提供するとともに、日本の生活ルールやマナーを紹介することで、生活ルール等を守ることができるよう引き続き促していく。

また、ごみの捨て方や生活音への配慮などを掲載したリーフレットやポスターを作成し、区役所や特別出張所で外国籍の方が転入手続をする時に配布するとともに、区内の日本語学校、不動産関連団体等を通じて周知・啓発していく。

外国人向けに多言語による外国人相談窓口の運営に引き続き取り組んでいく。

◆外国人の地域社会への参加と交流の推進

外国にルーツを持つ委員が参加する「多文化共生まちづくり会議」の運営、地域団体や活動団体が参加する「多文化共生連絡会」の運営、地域センターまつりに外国文化を紹介する「多文化共生交流会」への出展など、多文化共生意識の普及啓発に取り組むことで、多文化共生のまちづくりを推進していく。

◆外国人観光客への生活ルール・マナーの周知啓発

多くの外国人観光客が訪れる新宿区において、誰もが安全・安心に暮らせる生活環境を守るため、外国人観光客に対し、生活ルールやマナーをわかりやすく周知することで、地域トラブルの未然防止を図っていく。

また、外国人観光客に対して、ごみのポイ捨てや路上飲酒などルール・マナー違反の抑止に向けて、街頭ビジョンで啓発動画を放映するなど、周知啓発していく。

（施策１）安全・安心・支え合いの体制づくり等

◆町会・自治会とマンション等との接点づくりの推進【新規】

「新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例」では、区民、事業者、マンション等の建築主及び管理者等、学校、地域活動団体など、地域で活動する様々な主体に対し、町会・自治会活動への参加・協力・連携することを役割として定めるとともに、マンション等の建築主及び管理者に対し、町会・自治会との連携に係る連絡先を区に報告することを義務付けている。報告された連絡先は、町会･自治会からの要請に応じて区から提供し、町会・自治会とマンション等との協議や連携のきっかけとして活用することで、マンション居住者の町会・自治会活動への参加・協力・連携につなげていく。

また、「新宿区町会・自治会活性化推進プラン」では、「目指す姿」と、その実現に向けた 3 つの「基本目標」と 10 の「施策の方向性」を定め、町会・自治会及び地域コミュニティの活性化に資する取組を体系的に整理している。本プランに基づき、マンションと地域コミュニティとの関係づくりをはじめ、町会・自治会の活性化に向けた施策を総合的に推進していく。

目指す姿	基本目標	施策の方向性
地域の中心的な組織である町会・自治会と地域で活動する様々な主体が相互に理解を深め、各々が地域の一員として、将来にわたりまちづくりに携わり支え合う地域コミュニティの実現	基本目標Ⅰ 町会・自治会の持続可能な運営を推進します	Ⅰ-１未加入者や転入者に対して、町会・自治会への加入を促進します
		Ⅰ-２町会・自治会の安定的な組織運営に向けた支援を行います
		Ⅰ-３業務改善やスマートフォンの活用など町会・自治会のデジタル化を支援します
		Ⅰ-４町会・自治会が充実した活動が行えるように活動拠点確保に向けた支援を行います
		Ⅰ-５町会・自治会に関する情報発信や町会・自治会の情報発信支援を行います
	基本目標Ⅱ 地域で活動する様々な主体による地域コミュニティへの参加・協力・連携を推進します	Ⅱ-１地域で活動する様々な主体に対して地域コミュニティに関する周知・意識啓発を行います
		Ⅱ-２地域コミュニティに関わる人の増加につながる教育や人材育成を行います
		Ⅱ-３地域で活動する様々な主体に対してインセンティブを付与し、地域コミュニティへの参加・協力・連携を促進します
	基本目標Ⅲ 安全安心で暮らしやすいまちづくりのための活動を推進します	Ⅲ-１地域コミュニティに関する様々な活動に対して支援を行います
		Ⅲ-２地域コミュニティに関わる様々な主体の連携を支援します

注）新宿区町会・自治会活性化推進プラン（令和７（2025）年４月）を基に作成

◆マンションコミュニティへの支援【新規】

タワーマンションのコミュニティづくりに向けた個別支援について、個別訪問によりマンションのコミュニティ活動状況等を把握するとともに、関係部署が連携し、ニーズの把握や、他マンションの取り組み事例の情報提供等を行っていく。

理事会役員等のマンション住民に直接アプローチすることが難しく、マンション内のコミュニティ形成や地域との連携に消極的なマンションも多いことから、マンション側の関心や実情に応じた、より効果的な働きかけの手法を検討していく。

区公式 LINE を活用したマンション向け情報の発信について、マンション管理組合や役員、居住者等を対象とした地域イベントやマンションのコミュニティ活動事例、マンション防災、マンション施策等の情報発信を引き続き行っていく。

マンションごとのコミュニティ形成や地域連携への関心度を踏まえ、画一的な働きかけではなく、実情に応じた段階的なアプローチを行っていく。

◆高齢者等を地域で支えるしくみづくりの推進

高齢者総合相談センターが地域で住まいに関する相談対応をする中で、あんしん居住制度の活用促進や住み替え相談に繋ぐとともに、住み替え相談に来た方について、住まいを含めた総合的な支援が必要な場合は住宅部門等と連携しながら対応していく。また、引き続き独居高齢者や高齢者のみの世帯等を地域で見守る体制を強化していく。

単身高齢者の増加や家族関係の希薄化を背景に、身寄りのない高齢者が増加していることから、将来への不安を抱える高齢者等が安心して暮らし続けられるよう、終活に関する相談支援や普及啓発による意識醸成を進めていく。

地域支え合いのしくみづくりを進めるため、生活支援体制整備協議会の体制を見直し、地域の課題の共有や解決に向けた意見交換等に加え、具体的な取組の検討を更に進めていく。高齢者だけでなく多様な世代に対して、地域支え合いの普及啓発を行い、地域とのつながりづくりを促進する。身近な地域で参加できる「通いの場」をはじめ、医療・介護・障害に関する情報の充実や周知を図るとともに、区民や関係事業者が必要な情報を検索できるサイト（さがせーる新宿）等を活用し、地域資源のさらなる活用促進につなげる。

65 歳以上の区民及びその支援のための活動に関わる方が、自主的に活動に参加し、介護予防に向けた取組を行うような地域社会づくりを目指して介護予防を推進していく。

新宿区高齢者クラブ連合会及び高齢者クラブに対し、活動経費の一部助成並びに指導員による助言・指導を実施することにより、高齢者の生きがいづくりと健康増進を支援するとともに、福祉の向上及び社会参加の促進を引き続き図っていく。

高齢者総合相談センター（新宿区の地域包括支援センター）と民生委員・児童委員、ボランティアや高齢者見守り登録事業者等との連携等、多様な主体による地域での高齢者の見守り体制を継続しつつ、ＩＣＴの活用等による効果的な見守り体制や、現在の見守り活動や支え合いのネットワークから外れてしまっている高齢者の、現状の生活様式に合った新たな見守り体制を検討していく。

今後も、地域を支える担い手の育成や地域で活動する団体等、多様な主体への支援を引き続き行うとともに、住宅部門と福祉部門との情報共有及び連携を強化し、高齢者等を地域で支えるしくみづくりを進めていく。

◆障害者が住み慣れた地域でいきいきと暮らし続けられる地域共生社会の推進

地域生活支援事業における居住サポート事業として、区内 6 所の地域活動支援センターにおいてアパート探し等住まいの相談支援を行う。また、区立障害者福祉センターにおいても、居住サポート事業として、住居探し等の相談支援を継続して行っていく。

障害者やその家族の相談に的確に応じることをはじめ、関係するさまざまな分野にわたる支援・連携を一層強化し、適切な情報や必要なサービスの提供など、総合的な支援を受けられる地域共生社会の実現をめざす。

また、基幹相談支援センターと区内 4 か所の地域生活支援拠点施設及び関係機関が連携し、障害者や家族、事業者がいつでも相談でき、地域で安心して生活できるように地域生活支援体制を推進していく。

（施策２）地域のまちづくり活動の推進

◆地域の「まちづくり活動」団体等への支援

町会・自治会、地区町会連合会、地区協議会、マンション管理組合、住民団体、NPO など、区民主体の地域活動団体が行う次の取組に対して、区が支援を行うことで、引き続き、地域コミュニティの活性化や絆づくりを推進していく。

・地域全体の課題解決に資する事業（環境美化、青少年の健全育成等）
・安全安心なまちづくりに資する事業（防犯パトロール、防災訓練等）
・地域交流の促進に資する事業（タワーマンション住民と地域住民のコミュニティづくり等）

（基本目標５）区立住宅の適正な管理・運営

（施策１）区立住宅の再編

◆区立住宅の再編

区営住宅は、住宅に困窮する低額所得者の住宅セーフティネットであることから、区が一定規模の施設を維持する必要があるが、公営住宅に対する需要を区営住宅のみで供給を賄うことは困難なため、民間住宅の有効活用も図っていく。

特定住宅は、事業開始から 15 年で終了するため、それ以降は更新しない。

事業住宅は、現入居者が退去した際に、借り上げている住宅を解約する。

こうした状況を踏まえて、区立住宅全体の再編を検討していく。

（施策２）区立住宅の適正な管理・運営

◆区立住宅の維持保全

建物の劣化状況を適切に把握し、日常的な保守点検、状況に応じた計画的かつ効率的な修繕を行うことで、長寿命化を図っていく。

長寿命化を最大限図り、大規模な改修や建替えの際には、地域の特性やまちづくりの状況、周辺の住棟の状況等も踏まえて、施設数を集約し維持管理の効率化を図るとともに、集約化により利用可能な土地は有効活用する。

◆入居者の適正管理

区営住宅等の利用機会の公平性を確保するため、収入超過者や高額所得者に住宅の明渡しを求めるとともに、滞納者の債権管理を徹底するなど、入居者の適正管理を図っていく。また、世帯と住戸規模のミスマッチの解消を図っていく。

高齢者単身者向け、障害者単身者向け、シルバーピア単身者向けの区営住宅に申し込み、同一種別の住宅で３回以上落選した方を対象に、１つの申込に抽選番号を２つ付番する優遇抽選制度により、高齢者及び障害者の当選確率の向上に配慮していく。

住民同士の交流、日常的な見守り、災害時の共助等のコミュニティ機能を向上させるため、コミュニティ形成支援イベントを実施していく。

区営住宅における定期使用許可の導入については、ストックや周辺の状況、定期使用住宅制度の施策効果等を踏まえて、必要に応じて検討していく。

基本方針２　快適でゆとりある質の高い住宅・住環境の整備

（基本目標１）マンションの適正な維持管理及び再生への支援

（施策１）マンションの管理状況等を踏まえた支援

◆マンションの管理状況等を踏まえた支援【新規】

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づき、昭和 58（1983）年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち 6 戸以上の要届出マンションを対象としたマンション管理状況届出制度により、マンションの管理状況等を把握し、状況等に応じた助言・支援等を行うことで、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進し、良質なマンションストックの形成等を図っていく。

未届マンションに対しては、マンション管理士が現地調査を行い、連絡窓口を特定し、調査協力依頼等を行うとともに、管理不全の兆候が見られるマンションに対しては、マンション管理士による外観調査、届出項目についてヒアリングにより管理状況を確認し、必要な助言を行っていく。

（施策２）マンションの適正な管理への支援

◆マンションの適正な管理への支援【新規】

管理組合による適正な維持管理を推進するため、新宿区マンション管理適正化推進計画に基づき、セミナー、管理組合交流会、管理相談等の普及啓発に加えて、マンション管理状況届出制度に基づく助言等及び「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）に基づき適切に助言・指導し、管理組合や所有者による自主的かつ適正な運営を支援し、マンションの適正な維持管理を推進していく。

また、区内には定期借地権マンションが一定数存在し、借地期間満了を見据えてマンション管理等に影響が生じる可能性があることから、都や不動産関係団体、マンション管理士等と連携しながら、実態把握に努めていく。

◆長期修繕計画作成への支援【新規】

分譲マンションが行う長期修繕計画の策定や見直しに対して、区が支援を行うことで、管理組合等による計画的な維持保全と将来的な再生に向けた取組を促していく。

◆マンション管理計画認定制度の推進【新規】

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして区から認定を受けることができるマンション管理計画認定制度について、認定を受けたマンションは、市場で高く評価されることが期待されるとともに、金利の優遇や減税措置が受けられるなど、認定取得によるメリットがあることから、区ホームページやセミナー・管理組合交流会など、様々な機会をとらえて制度の周知啓発に取り組むことで、制度の利用促進を図っていく。

（施策３）マンション再生の円滑化

◆マンションの再生等の円滑化の支援

マンションは、建物と居住者の「２つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等の課題があることから、マンションの再生等の円滑化に関する法律や建物の区分所有等に関する法律に基づき、建替えに加えて、建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取り壊しなど、マンション再生等の円滑化を図っていく。

マンション再生等にあたり、区は、マンションの再生等の円滑化に関する法律に基づき、マンションの建替え、更新、敷地売却等のマンションの再生等に向けた運用を適切に行うとともに、耐震性不足等で建替えをする場合は、容積率や高さ制限の特例許可を行うことで、マンション再生等を推進していく。

都は、専門家が管理組合等に、マンションの良好な維持管理や建替え・改修に向けた情報提供及びアドバイスを行う「マンション管理アドバイザー制度」、「マンション建替え・改修アドバイザー」を実施している。こうした支援制度と連携することで、マンション再生等を支援していく。

◆東京都マンション再生まちづくり制度の周知

都は、老朽化などにより、建替え等を検討すべき時期を迎えているにもかかわらず、敷地条件や建築規制等により、建替えが困難なマンションが存在することから、周辺との共同化など、まちづくりと連携して建替え等の再生を促進するため、東京都マンション再生まちづくり制度を実施している。

この制度は、区域内のマンションの再生を図る必要性が特に高い地区として都が指定する地区に対して、必要な支援を行うことで、安全で良質なマンションストックの形成とともに、安全・安心な都市の実現及び良好な市街地環境の形成等を図るものである。

（施策４）ワンルームマンション等の建築及び管理

◆ワンルームマンション条例の適切な運用の推進

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により、ワンルームマンション等の建築に起因する紛争の防止とともに、少子高齢社会に対応した住戸の整備を促し、区民の円滑な近隣関係の維持と良好な居住環境の形成を図っていく。

住生活基本計画（全国計画）や都道府県計画との整合性、社会経済情勢の変化等を踏まえながら、引き続き、適切に条例を運用していく。

（基本目標２）空家等の発生抑制・適正管理・管理不全対策等、ごみ屋敷対策

（施策１）空家等の発生抑制と適正管理及びごみ屋敷対策の促進

◆空家等の発生抑制と適正管理

特措法、空家等条例及び新宿区空家等対策計画に基づき、空家等の発生抑制の促進、適正な管理と利活用の促進、管理不全空家等及び特定空家等への対応に取り組んでいく。

社会福祉協議会や高齢者総合相談センター等と連携し、持ち家に住む高齢者や相続世代に対して空家等の発生抑制を啓発する。

法律、建築、不動産等の専門家団体と連携し、相談体制の充実を図る。

管理不全空家等及び特定空家等について、所有者に助言、指導等を行うとともに、改善が見られない場合には、勧告等の手続を進めていく。相続人不存在、所有者不明の空家等については、財産管理制度の活用を検討していく。

◆ごみ屋敷対策の推進

ごみ屋敷※は、廃棄物の堆積による悪臭や害虫の発生といった周辺の生活環境や景観の悪化など特定空家等と同様の課題があることから、ごみ屋敷化を予防するため、事態が悪化する前の早期発見、対応を行う。

実態調査や地域住民等からの通報によりごみ屋敷を把握した場合、指導・相談・助言を行うとともに、改善が見られない場合には、新宿区空家等適正管理審査会に諮問、調査審議を経て、廃棄物に起因する管理不全な状態と認定し、勧告等を行っていく。

また、医療関係者や福祉、保健、清掃部門等庁内関係部署や関係機関と連携し、総合的な支援体制を構築し、居住者自身による廃棄物の撤去に向けた支援や再発防止に向けた見守りなどにより解決を図っていく。

※ごみ屋敷とは、廃棄物に起因する管理不全な状態にある土地等をいう。。

（基本目標３）景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成

（施策１）景観に配慮したまちづくり

◆景観まちづくりの推進

新宿区景観まちづくり計画では、新宿区の持つ自然を活かし、歴史的風土や自然環境と調和した景観を守り、育んでいくことを地域が主体で取り組めるしくみをつくり、区民にとっても、新宿を訪れる人にとっても、歩くのが楽しくなる「まちの記憶をいかした『美しい新宿』をつくる」ことを目標に、取り組んでいる。

新宿区景観まちづくり計画に基づき、地域の景観特性に応じた良好な景観の形成を推進するための指針「景観形成ガイドライン」及び景観事前協議制度を活用し、きめ細かな景観誘導を行うことで、多様な地域特性に応じた新宿らしい景観形成を推進していく。

（施策２）みどり豊かなまちづくり

◆建築物等の緑化の推進

新宿区みどりの条例に基づき、建築行為等を行うときは、区民や事業者に緑化を求めることで、建築物等の施設緑化の側面から、良好な都市環境づくりを推進していく。

道路に面した敷地にみどり豊かな都市景観をつくるため、生垣や植樹帯をつくる費用やその際のブロック塀等の撤去費用の一部を助成する「接道部緑化助成制度」や、都市の緑化を図りみどり豊かで快適な美しいまちづくりをすすめるために、建築物の屋上や壁面を緑化する費用の一部を助成する「屋上等緑化助成制度」に取り組んでおり、引き続き、建築物等の緑化助成制度の周知強化に加え、制度の内容や手続をわかりやすく周知啓発することで、制度利用を促進し、主体的な緑化の推進を図っていく。

（施策３）暮らしやすさに配慮した住環境の形成

◆バリアフリーの道づくりの推進

新宿区移動等円滑化促進方針に基づき、区道のバリアフリー化に取り組むほか、民間開発等を活用して総合的に計画的なバリアフリー化を推進していく。取り組みに当たっては、高齢者や障害者等の意見を踏まえながら整備内容を検討することで、全ての人が安全・安心して通行できる道路整備を進めていく。

◆ごみの適正な排出の推進

ごみの適正な排出の推進に向けて、周知徹底と排出指導に取り組んでいく。

周知徹底については、適正分別に係る印刷物を発行し、清掃事務所・清掃センター・特別出張所・区政情報センター・ごみ減量リサイクル課・リサイクル活動センターで配架するとともに、YouTube での資源・ごみの分け方・出し方を説明する動画の配信や、資源・ごみの収集日や出し方をスマートフォンで簡単に検索できる資源・ごみ分別アプリケーション「さんあ～る」の配信、区内イベントでの周知を行っていく。

不適正排出が続く集積所に対して、排出指導等を実施している。引き続き、内容物調査

や排出指導を継続することで、ごみの適正な排出を推進していく。

（施策４）地域の特性や課題を踏まえたまちづくり

◆地区計画等のまちづくりルールの策定支援

地域の課題にきめ細かく対応していくため、地域住民との協働によるまちづくりを行い、進捗状況に応じて地区計画やまちづくり構想、ガイドライン等のまちづくりルールを策定・変更していくなど、地区計画等を活用し、住環境整備を引き続き行っていく。

地区計画等を活用して、地域の住民等が主体となった良好な居住環境の形成や、地域の交流の場づくり等を推進していく。

◆街区再編まちづくり制度（東京のしゃれた街並みづくり推進条例）との連携

都は、密集市街地などまちづくりの様々な課題を抱える地域において、細分化された敷地の統合や行き止まり道路の付替えなどを行いながら、共同建替え等のまちづくりを進めることにより、魅力ある街並みを実現する「街区再編まちづくり制度」を実施している。

区は、こうした制度を活用しながら、マンション再生の推進を図っていく。

（施策５）平穏な住環境の維持

◆静穏な住環境の保全のための住まい方のルールの周知

区では、住宅宿泊事業の届出住宅数の増加に伴い、近隣住民からの苦情が多く寄せられていることから、新宿区住宅宿泊事業ルールブックを活用し事業者への普及啓発を徹底するとともに、事業開始後、適正な運営がなされているかを確認していく。

苦情が寄せられた場合には現地調査の上、個別事案ごとに丁寧に対応するほか、悪質な事業者に対する、行政処分の実施など厳しく対応していく。

◆住宅宿泊事業及び旅館業における新たなルールの策定【新規】

区として区民の平穏な生活環境を維持するため、「新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」及び「新宿区旅館業法施行条例」を改正し、規制の強化及び運営基準の見直しを行うことで、宿泊施設の適正な運営の確保を図っていく。

（基本目標４）ユニバーサルデザイン等を踏まえた住宅の質の向上

（施策１）住まいのユニバーサルデザインの推進

◆新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例に基づく施設整備の誘導【新規】

建築等の計画の早い段階から事前協議制度等を実施し、ユニバーサルデザインまちづくりの視点を取り入れた施設整備を誘導していく。

また、ユニバーサルデザインまちづくりの普及・啓発を図り、区民等のユニバーサルデザインまちづくりに対する理解を深めていく。

◆バリアフリー法等に基づく建築物の整備の推進

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例に基づき、高齢者、障害者等の円滑な移動及び建築物等の施設の円滑な利用の確保に向けた整備を推進していく。

（施策２）居住性向上に向けた住宅リフォームの促進

◆リフォーム工事への支援

区内の住宅の増改築・修繕等を行う方を対象に、区内の居住を目的とする住宅の増築・改築・修繕・模様替え等のリフォーム工事について、引き続き、新宿区住宅リフォーム協議会と連携し、住宅修繕工事等業者あっ旋や住宅リフォーム相談を行っていく。

建築物等耐震化支援事業など住宅リフォームに関連する制度を所管する部署や、点検商法等への相談対応を行っている消費生活センターと連携しながら、引き続き積極的な周知を行っていく。

◆バリアフリーリフォームに対する高齢者等への支援

要介護・要支援の認定を受けた方を対象に、引き続き、家庭内で手すりの取り付けや段差の解消などの小規模な改修の費用を支給することで、住み慣れた住宅で日常生活を継続するための支援を行っていく。

基本方針３　安全・安心で環境に配慮したまちづくり

（基本目標１）安全・安心なまちづくり

（施策１）木造住宅密集地域の防災性強化

◆木造住宅密集地域の防災性強化

木造住宅密集地域において、地域住民との協働により、地区計画等を導入し、建築物の不燃化を促進するとともに、道路や公園等の公共施設を整備し、災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくりの実現を目指す。

◆木造住宅密集地域における不燃化建替え促進

木造住宅密集地域等のうち、特に不燃化を推進すべき区域や、地域住民により新防火規制又は地区計画を策定し、災害に強いまちづくりを推進している区域を対象に、耐火建築物等への不燃化建替え及び既存木造建築物の除却に対して助成を行い、火災に強いまちを実現していく。

地域の状況に応じて、新たな防火規制の指定等について、地元と協議・検討を行い、まちの不燃化を推進していく。

（施策２）既存住宅の耐震性強化

◆建築物等の耐震化支援

住宅、建築物の耐震化を総合的かつ計画的に促進し、地震災害による区民の生命と財産への被害を最小限に留める減災社会を目指していく。

建築物等の耐震化を更に推進するため、以下の施策に引き続き取り組んでいく。

・耐震化の意識啓発及び情報提供
・耐震診断及び耐震改修への支援
・関連施策の推進（家具類の転倒・落下・移動の防止、エレベーターの安全対策支援、ブロック塀等の倒壊防止等）
・耐震診断及び耐震改修に関する指導・助言等

分譲マンションの耐震化については、マンション管理状況届出制度を活用し、建築物の実態に応じて、都と連携してアドバイザーを派遣するなど、耐震化に向けた合意形成を支援・アドバイスを行っていく。

（施策３）災害に強い都市基盤の整備

◆道路の無電柱化整備

新宿区無電柱化推進計画に基づき、電線類を地下に埋設し、電柱を撤去することで、災害に強いまちづくりを進めるとともに、歩行空間のバリアフリー化や美しい都市景観を創出していく。また、民間大規模開発等の機会をとらえ、事業者に無電柱化の整備を要請していく。

◆治水対策の推進

激甚化する集中豪雨等による都市型水害に対応するため、公共施設や大規模民間施設等において雨水貯留施設や雨水浸透施設、レインガーデンなど雨水流出抑制施設の整備を進めるとともに、道路、公園等の治水対策を推進していく。

東京都豪雨対策基本方針に基づく豪雨対策を計画的に実施していく。

道路について、水害の発生した地域等において、経年劣化により透水機能が低下した舗装等の機能回復や、浸透及び貯留機能の拡充を図っていくことで、区内における水害を軽減していく。

公園について、再整備やトイレの建替えにあたっては、新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱に基づき、公園内に雨水流出抑制施設の設置等を進めていく。

◆細街路の拡幅整備の推進

区全体の道路の約半分が細街路で、道路が狭いことで緊急車両が通行できなかったり、スペースが少ないために災害時の消火・救助活動が遅れるなどの危険性があることから、細街路拡幅について、建替えに合わせた協議を引き続き行い、細街路の拡幅整備を進めることで、快適な居住環境の確保と災害時の安全性の向上を推進していく。

（施策４）大規模開発等による防災力の向上

◆都市開発諸制度等による防災力の向上

市街地再開発や総合設計など都市開発諸制度等を活用して、オープンスペースの整備、地域向けの防災備蓄倉庫やマンホールトイレの整備、一時滞在施設の確保、安全で快適な建築物の建築など、地域の防災力の向上を図っていく。

新宿区大規模マンション等条例により、区と開発事業者等が連携して、快適でゆとりある良好な市街地環境の形成と防災性が高く環境に配慮したまちづくりを推進するため、一時滞在施設、災害用トイレ等の整備を促していく。

（施策５）マンション防災

◆マンション防災対策の充実

マンション住民向けの防災講話や、マンション自主防災組織への防災資機材助成など、様々な施策を通じて、マンション住民への防災意識の啓発やマンション防災への取組を支援している。マンション防災の更なる充実・強化を図るため、マンション住民が行う防災訓練の支援や防災資機材助成などを引き続き実施するとともに、防災区民組織への登録勧奨を行っていく。

マンション防災の更なる普及啓発を図るため、地域防災協議会や区主催のマンション管理セミナー、マンションへの個別訪問など、様々な方法で事業周知等を行っていく。

新宿区大規模マンション等条例により、区と開発事業者等が連携して、快適でゆとりある良好な市街地環境の形成と防災性が高く環境に配慮したまちづくりを推進するため、防災備蓄倉庫、非常用電源設備、消防水利等の整備や自主防災組織の結成を促していく。

（施策６）防犯性の高い住宅・住環境の確保

◆安全安心推進活動の強化

区民が安心して暮らすことができる地域社会を実現するため、区民・警察・区が一体となって地域課題や情報を共有する新宿区安全・安心推進協議会を中心に、地域に根差した安全安心推進活動の強化に引き続き取り組んでいく。

また、重点地区や防犯ボランティアグループの相互に連携した防犯活動を促進するとともに、警察等と連携を図りながら活動を支援していく。

安全で安心な暮らしやすいまちを実現するため、警察などの関係機関と連携しながら、防犯小冊子の配布、防犯リーダー実践塾、区ホームページ等を通じて、犯罪情勢や防犯対策について情報共有し、防犯性の高い住宅の普及促進に取り組むとともに、地域活動の支援として防犯資機材の提供等を行っていく。

犯罪機会論に基づき危険個所点検等を行い、地域安全マップの作成やしんじゅく安全・安心情報ネットによる、事件情報、不審者情報、防犯情報のメール配信に取り組むことで、区民の防犯力向上を目指していく。

（施策７）地震による電気火災の抑制

◆感震ブレーカー等設置への支援

大規模地震発生時に、延焼火災につながるおそれのある出火原因の約６割を占める電気火災の抑制を図るため、区は、感震ブレーカー等設置費用への助成を行っている。

感震ブレーカーは、震度５強以上の揺れを感知したときにブレーカーやコンセント等への電気供給を自動的に止める器具で、不在時やブレーカーを切って避難する余裕がない場合に電気火災を防止する有効な手段であることから、制度の周知啓発と利用促進を図ることで、電気火災の抑制を図っていく。

（施策８）災害時居住支援の推進

◆災害時居住支援の推進

火災や水害などにより住宅に住めなくなり、区内に一時的な居住先を確保した被災世帯への支援を継続することで、生活再生が早期に図れるよう支援していく。区ホームページでの周知に加えて、特別出張所や危機管理課を通して、被災世帯に個別に制度を周知していく。

（施策９）事前復興のまちづくり

◆事前復興のまちづくりの推進【新規】

関係事業者等との連携による電力等ライフラインの早期復旧対策を推進していく。
発災後の速やかな復興に向け、復興まちづくりの進め方の深度化を図っていく。
発災後の迅速な復興に向けた「事前復興まちづくり」の計画づくりを推進していく。

（基本目標２）環境に配慮したまちづくり

（施策１）環境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

断熱性・気密性の向上、省エネルギー機器及びエネルギーマネジメントシステムの導入を推進するとともに、太陽光発電、太陽熱利用、地中熱利用等の再生可能エネルギーの活用を推進する。これらの取組により、ZEH 水準等を満たしたものを確保していく。また、再生可能エネルギー利用設備の導入や低炭素化に資する措置等を講じることで認定が受けられる低炭素建築物新築等計画の認定制度の活用を図ることで、環境に配慮した住宅の普及促進を進めていく。

◆省エネルギー機器等の導入促進

再エネの導入促進に向けた区制度（新宿再エネオークション制度等）の紹介と利用に向けた開発事業者、機器設置事業者との連携に取り組んでいく。

新宿区大規模マンション等条例により、区と開発事業者等が連携して、快適でゆとりある良好な市街地環境の形成と防災性が高く環境に配慮したまちづくりを推進するため、規模マンション等の環境性能の向上、再生可能エネルギーの利用等を促していく。

（施策２）良質な住宅の普及促進

◆長期優良住宅認定制度の推進

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、引き続き、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じられた優良な住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）の認定を行っていく。

◆低炭素建築物認定の推進

低炭素建築物認定制度については、ZEH 水準等の省エネ性能（外皮性能（誘導基準）及び一次エネルギー消費性能（誘導基準）を満たすことに加え、再生可能エネルギー利用設備の導入や低炭素化に資する措置等を講じる必要があることから、制度を周知啓発し、利用促進を図ることで、良質な住宅の普及を促していく。

◆シックハウス対策の推進

シックハウスの原因となる化学物質の室内濃度を下げるため、建築確認において、建築物に使用する建材や換気設備を確認するとともに、工事完了時に工事管理報告書の提出を求めることで、引き続き、シックハウス対策を進めていく。

◆良質な既存住宅の流通促進

民間事業者と連携し、構造耐力、省エネルギー性、遮音性等の住宅の性能をわかりやすく表示する住宅性能表示制度の普及啓発に取り組むことで、良質な住宅を安心して取得で

きる市場を形成していくとともに、既存住宅の流通時等におけるインスペクションの実施、住宅性能表示制度や瑕疵保険の普及啓発に取り組んでいく。

国は、既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省の告示による安心Ｒ住宅制度を創設している。

都は、既存住宅を安心して売買等できる市場の整備を促進するため、建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険制度の活用、建物の適正な評価の下での取引の実施など、既存住宅市場の流通課題に取り組む民間事業を支援している。

区は、国や都、民間事業者と連携しながら、良質な既存住宅の流通促進を図っていく。

◆既存建築物の安全化指導の推進

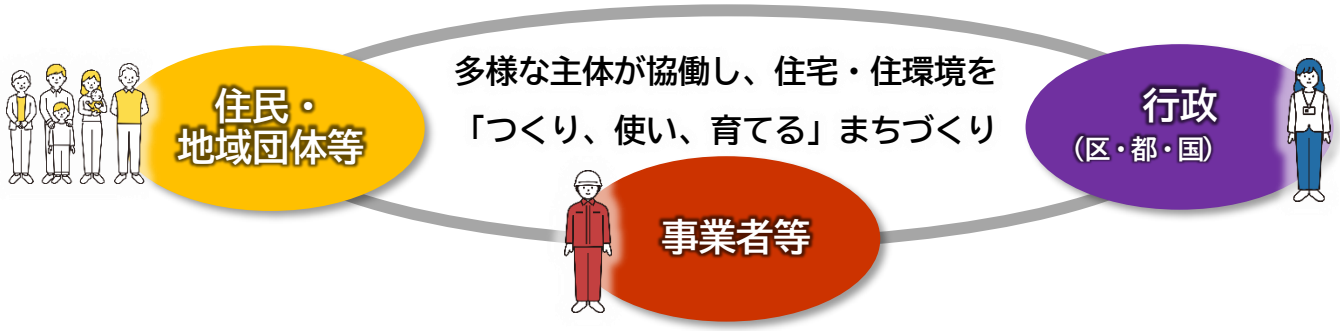
建築基準法では、建築物、建築設備、防火設備、昇降機、準用工作物について、経年劣化などの状況を定期的に点検する定期報告制度が設けられている。

区は、定期報告率の向上に向けて、制度の普及啓発を一層行っていくことで、建築物の安全性向上を図っていく。

第５章　計画の実現に向けて

５－１　多様な主体との連携

住民、地域団体、事業者、行政等との連携基本理念を実現するためには、区民、地域団体、事業者、専門家、学識経験者、行政等の多様な主体との連携・協働が重要である。このため、区民、地域団体、事業者等に対し、本計画を広く周知するとともに、相互に連携・協働体制を強化していく。



【住民・地域団体等】

住民や、町会・自治会、マンション管理組合等の地域の多様な主体が、地域特性を踏まえた課題を共有して、住宅・住環境の質の維持・向上に自ら努めるとともに、高齢者等に対する地域での見守りや、マンションの維持管理と再生等に主体的に参画し、区と協力して、持続的で多様な世帯が住み続けられるまちづくりを進めていく。

【事業者等】

住宅・住環境の質の維持・向上に自ら努めるとともに、区が実施する施策に協力する。

まちづくりや住環境に影響を及ぼす行為を行うときは、区民の理解を得るよう努めるとともに、その行為をまちづくりの方針等と整合させるよう努める。

不動産関係の事業者等は、その技術や経験等を活かし、区民が安心して暮らせる良質な住宅の整備、供給、流通や住環境づくりに取り組むとともに、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居に向けた情報提供、助言、支援等を行う。

福祉関係の事業者、居住支援法人等は、行政と連携しながら、生活に密着した支援を提供することで、区民が安心して生活を維持することができるよう取り組んでいく。

【行政】

本計画の推進には、区民や事業者等の協力が必要不可欠であることから、区報、ホームページ、セミナー、相談会等で、住宅施策に関する情報提供を積極的に行うとともに、区民・事業者等からの相談や意見を反映するよう努め、積極的な連携を図っていく。

また、住宅・建築分野に限らず、福祉、防災、コミュニティなど、庁内の関係部署、関係機関、地域で活動する団体等と連携するとともに、専門家や学識経験者の意見も聴きながら、区民・事業者等との協働による区民主体のまちづくりに一体的に取り組んでいく。

５－２　住まいに関わる様々な施策との連携

住宅政策を取り巻く課題は、住宅対策だけにとどまらず、まちづくり、福祉対策等、様々な領域の取組が関わっているため、住宅施策だけでは解決しないものがある。

このため、住まいに関わる様々な施策と緊密に連携しながら、基本理念の実現に向けて取り組んでいく。

【関連計画】

・新宿区高齢者保健福祉計画・第９期介護保険事業計画
・新宿区障害者計画
・新宿区ホームレスの自立支援等に関する推進計画
・新宿区地域防災計画
・新宿区第三次環境基本計画
・新宿区子ども・子育て支援事業計画（第三期）
・新宿区景観まちづくり計画

など

【住宅関連計画】

・新宿区マンション管理適正化推進計画
・新宿区空家等対策計画
・新宿区耐震改修促進計画　など



新宿区マンション管理適正化推進計画

1　新宿区におけるマンションの管理の適正化に関する目標

本計画では、次の目標を設定し、マンションの管理の適正化を推進する。

【目標１】管理組合による自主的かつ適正な運営の促進

マンションの管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合である。

管理組合が抱える課題やニーズを適切に把握し、それらに基づく支援を行うことで、管理組合が自主的に管理を行うとともに、区分所有者一人ひとりが管理組合の運営に関心を持ち、積極的な参加を促していく。

【目標２】安全・安心なマンションの維持修繕の促進と防災性向上

安全・安心な居住環境は、区民が生活を営むための基本条件である。

マンションの修繕や改修による老朽化への対応や耐震化、防災対策などを促進する。

また、バリアフリー化や省エネルギー化等により、総合的かつ効果的なマンション性能の向上を促進する。

【目標３】多様な世代・国籍を踏まえた良好なコミュニティ形成の促進

安心して快適に住み続けられるマンションの居住環境づくりにおいては、マンション居住者間及び地域住民との間で円滑なコミュニケーションをとり合える関係性が重要である。

マンション内及び地域において、多様な世代･国籍を踏まえた良好なコミュニティを形成し、活性化できるよう支援していく。

2　マンションの管理の状況を把握するために新宿区が講ずる措置に関する事項

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づくマンション管理状況届出制度、新宿区マンション実態調査等により、マンションの管理の状況を把握する。

3　マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

管理状況届出制度、マンション実態調査等により把握したマンションの管理の状況等を踏まえ、マンションの管理の適正化を推進するための施策に取り組む。

4　管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（新宿区マンション管理適正化指針）に関する事項

4－1　新宿区マンション管理適正化指針

本指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するための基本的な考え方を示すものであり、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に準拠した内容とする。

マンション管理適正化法第 5 条により、管理組合は本指針に留意して、マンションを適正に管理するよう努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならないこととされている。

【参考】指針に定める項目

「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（令和 7 年 11 月国土交通省告示）をもとに作成

1　管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

2　マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき基本的事項
（1）管理組合の運営
（2）管理規約
（3）共用部分の範囲及び管理費用の明確化
（4）管理組合の経理
（5）長期修繕計画の作成及び見直し等
（6）マンション修繕の実施
（7）発注等の適正化
（8）良好な居住環境の維持及び向上
（9）その他配慮すべき事項

3　マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等

4　マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理計画の認定基準

マンション管理適正化法第 5 条の 4 に基づく管理計画の認定の基準は、国の基準に準拠した内容とする。認定基準ごとの、審査を行う際に必要となる提出書類や確認事項等は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 5 条の 3 に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」（令和 8 年 3 月改定国土交通省）に示されている。

【参考】管理計画の認定基準の項目

「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の一部を改正する告示（令和 8 年 7 月国土交通省）をもとに作成

認定基準の項目	新築マンション ※分譲事業者	既存マンション ※管理組合の管理者等
管理組合の運営	－	○
管理規約	○	○
管理組合の経理	－	○
長期修繕計画の作成及び見直し等	○	○
良好な居住環境の維持及び向上	○	○
マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ	○	－
その他	○	○

４－２　助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

区は、マンション管理適正化法第 5 条の 2 に基づき管理組合の管理者等に対して、マンション管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができる。助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、国の基準に準拠した内容とする。助言指導等の実施にあたっては、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第５条の２及びマンションの再生等の円滑化に関する法律第４条の２に基づく助言・指導等に関するガイドライン」（令和 8 年 4 月改定国土交通省）に基づき運用していく。

【参考】助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安の項目

「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（令和 7 年 11 月国土交通省告示）をもとに作成

１　管理組合の運営
２　管理規約
３　管理組合の経理
４　長期修繕計画の作成及び見直し等
５　マンションの修繕の実施

5　マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

国や都の相談体制や各種施策のほか、区の相談体制や支援策、管理計画認定制度等について、区の窓口、広報、ホームページ、セミナー等を通じて普及及び啓発を進める。

6　計画期間

令和 10（2028）年度から令和 19（2037）年度までの 10 年間とする。

7　その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項