資料２－２

新宿区住宅マスタープラン骨子素案（令和８年１０月）【概要版】

１．目的と位置付け等

１－１　計画の目的

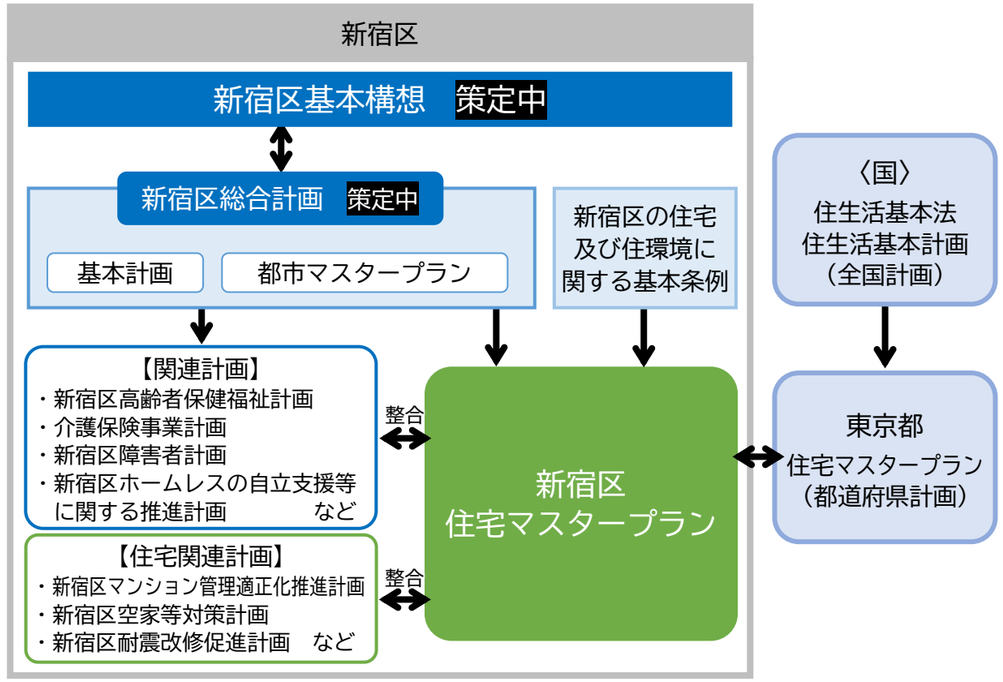
少子高齢化の進行、単身世帯の増加、ライフスタイルの変化、地球温暖化対策への関心の高まりなど、住まいを取り巻く社会経済情勢が大きく変化しています。

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、新宿区住宅マスタープランを策定します。

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す。

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します。



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 年間とします。

２．住宅・住環境の現状

◆住宅ストックは量的に充足し、更に増加傾向が続く一方、単身世帯の増加、持ち家率の低下等により、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズの高まりが見込まれていますが、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ります。

◆マンションの居住者の高齢化と建物の老朽化が進む中、管理組合や管理規約の未整備、長期修繕計画の未策定など管理不全の兆候が見られるマンションが存在します。また、防災マニュアルや居住者名簿の未整備、地域との連携不足など防災面の課題を抱えるほか、旧耐震基準のマンションも一定数存在しています。

◆区民意識調査では定住意向が高い水準である一方、住まい周辺の環境悪化等を理由に転出意向を持つ方がいます。また、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ます。

３．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ります。

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します。

視点	住宅・住環境の課題
住まうヒト	(1)　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
	(2)　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
	(3)　安心して子育てできる住環境づくり
	(4)　多文化共生のまちづくりの推進
	(5)　町会・自治会とマンション等との接点づくりの推進
住まうモノ	(1)　マンションの適正な維持管理の推進
	(2)　空家等の適正管理の促進
	(3)　防災対策の強化
	(4)　平穏な住環境の維持
住まいを支えるプレイヤー	(1)　多様な主体の協働による住宅・住環境づくり

4．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	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きます。	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 2 安心して子育てできる住環境づくり 3 多文化共生の促進 4 地域の暮らしを支える地域協働の促進 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きます。 ●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きます。	1 マンションの適正な維持管理及び再生への支援 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 3 景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成 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** ●迫りくる災害に備え、都市の防災力向上を進めるとともに、災害発生後の速やかな復興に向けた取組を進めていきます。 ●持続可能な都市の実現に向けて、積極的な環境配慮の取組を進めていきます。	1 安全・安心なまちづくり 2 環境に配慮したまちづくり

5．計画の実現に向けて

5－1　多様な主体との連携

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・協働が重要です。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きます。

地域住民・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きます。
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します。 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ます。 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、支援等を行います。 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きます。
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きます。 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きます。

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ります。

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きます。

