

新宿区マンション等まちづくり方針の策定及び 素案に関するパブリック・コメント等の実施結果について

区は、平成3年に定住人口の減少を受け、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例（以下、「条例」という。）を制定し、平成5年には条例に基づく新宿区住宅マスタープランを策定した。平成8年には、商業・業務機能と調和した居住機能を確保するため、幹線道路の沿道や道路基盤が整備され高度利用が可能な地域を、中高層階住居専用地区に指定した。こうした施策に取り組んできた結果、近年においては、定住人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的に充足してきている。

一方、今後の住宅施策として、新型コロナウイルス感染症拡大の影響やデジタル化の急速な進展に伴うテレワークの普及など人々のライフスタイルの変化への対応、ゼロカーボンシティ新宿の実現に向けた環境に配慮した建築物の誘導などが求められている。また、周辺の市街地環境に大きな影響を与える都市開発諸制度等を活用する開発計画については、地区の特性に応じた、災害に強いまちづくりや総合的な住環境の改善が求められている。

こうした社会経済情勢の変化に対応していくために、特に区内の住宅の8割以上を占めるマンションに関する住宅施策を現在の状況に早期に対応させていく必要があることから、素案に関するパブリック・コメントの結果等を踏まえ、下記のとおり新宿区マンション等まちづくり方針を策定する。

記

1 新宿区マンション等まちづくり方針の概要

(1) 策定の目的及び位置づけ

現在の新宿区住宅マスタープラン（計画期間：平成30年度～令和9年度）は、条例第7条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とともに、「新宿区総合計画」の個別計画として、環境・まちづくり・福祉などの政策分野と連携を図りながら、地域特性に応じた住宅施策を実施していくための基本となる計画として策定した。次の策定は令和9年度を予定しているため、現在の社会経済情勢の変化へ早期に対応する必要があるマンションまちづくり施策についての方向性を示すものとして、本方針を位置づける。なお、本方針に基づき取り組む内容は、次期新宿区住宅マスタープランに反映させていく。

(2) 重点方針

- | | |
|-------|--------------------------------------|
| 重点方針1 | 快適でゆとりある良好な住環境の形成 |
| 重点方針2 | 防災性が高く環境に配慮したまちづくり |
| 重点方針3 | 緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給 |

(3) 新宿区マンション等まちづくり方針

資料1のとおり

(4) 新宿区マンション等まちづくり方針（素案）からの主な変更点

資料2のとおり

2 パブリック・コメント等の実施結果

(1) パブリック・コメント

- ① 実施期間：令和6年6月26日(水)から令和6年7月26日(金)まで
- ② 意見提出者数及び意見数：意見提出者 176名・団体、意見数 288件
- ③ 意見要旨と区の考え方
資料3のとおり

(2) 説明会

- ① 実施概要
日時：令和6年6月27日(木) 15:00～16:30
場所：新宿コズミックスポーツセンター 3階大会議室
- ② 参加者数及び意見・質問件数：参加者数 16名、意見・質問件数 29件
- ③ 意見・質問要旨と区の回答要旨
資料4のとおり

3 今後のスケジュール（予定）

令和7年3月	マンション等まちづくり方針の策定
令和7・8年度	マンション等まちづくり方針に基づく各施策の実施
令和9年度	新宿区住宅マスタープラン策定 (マンション等まちづくり方針の内容を反映)

(参考) これまでの経緯

令和5年	12月	庁内検討委員会
令和6年	2月	庁内検討委員会
	3月	住宅まちづくり審議会
	6月	マンション等まちづくり方針（素案）の決定、 住宅まちづくり審議会、説明会
	6～7月	パブリック・コメント
	8・11月	庁内検討委員会（2回開催）
	11月	住宅まちづくり審議会
令和7年	2月	調整会議

新宿区マンション等まちづくり方針

※素案からの変更箇所は、赤字又は赤枠の部分です

目 次

表紙	1
目次	2
はじめに	3
マンションまちづくり施策に関するこれまでの経緯	4
現状と課題	5
新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン改定の視点	7
新宿区マンション等まちづくり方針の位置付け	8
新宿区マンション等まちづくり方針の重点方針	9
【重点方針1】快適でゆとりある良好な住環境の形成	
・(仮称)大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例の検討	10
【重点方針2】防災性が高く環境に配慮したまちづくり	
【重点方針1】快適でゆとりある良好な住環境の形成	
・ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例等の対象拡大の検討	14
【重点方針3】緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給	
・中高層階住居専用地区の見直しと新たな特別用途地区の検討	15
・都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し	16

はじめに

区は、平成3年に定住人口の減少を受け、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例を制定し、平成5年にはその条例に基づく新宿区住宅マスタープランを策定しました。平成8年には、商業・業務機能と調和した居住機能を確保するため、幹線道路の沿道や道路基盤が整備され高度利用が可能な地域を、中高層階住居専用地区に指定しました。こうした施策に取り組んできた結果、近年においては、定住人口は緩やかに増加し続け、住宅ストック※は量的には充足しています。

一方、今後の住宅施策として、新型コロナウイルス感染症拡大の影響やデジタル化の急速な進展に伴うテレワークの普及など人々のライフスタイルの変化への対応、「ゼロカーボンシティ新宿」の実現に向けた建築物の省エネルギー対策の加速などが求められています。また、周辺の市街地環境に大きな影響を与える都市開発諸制度等を活用する開発計画については、地区の特性に応じて、災害に強いまちづくりや総合的な住環境の改善が求められています。

こうした社会経済情勢の変化に対応していくためには、特に区内の住宅の8割以上を占めるマンションに関する住宅施策を、現在の状況に早期に対応させていく必要があります。そこで、「新宿区マンション等まちづくり方針」を策定し、マンションまちづくり施策を進めていきます。

※住宅ストック…ある時点での住宅総数

マンションまちづくり施策に関するこれまでの経緯

区のマンションまちづくり施策

平成3年 新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例制定

平成5年 第1次 新宿区住宅マスタープラン策定
平成10年 第2次 新宿区住宅マスタープラン策定
平成20年 第3次 新宿区住宅マスタープラン策定
平成30年 第4次 新宿区住宅マスタープラン策定

平成2年 新宿区定住化の推進に関する要綱制定
平成20年 同要綱 廃止

平成8年 中高層階住居専用地区の指定

平成15年 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制定
(平成20年、平成23年、令和元年改正)

社会経済情勢の変化、国・都・区の計画など

(1) 社会経済情勢の変化

- ・ 緩やかに増加し続ける定住人口、住宅ストックの量的な充足
- ・ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響やデジタル化の急速な進展に伴うテレワークの普及など人々のライフスタイルの変化

(3) 住生活基本計画の策定【国】(令和3年3月)

① 社会環境の変化

新たな日常、DXの推進等 安全な住宅・住宅地の形成

② 居住者・コミュニティ

子どもを産み育てやすい住まい、高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等、セーフティネット機能の整備

③ 住宅ストック・産業

住宅循環システムの構築、空き家の管理・除却・利活用、住生活産業の発展

(2) まちづくり戦略プランの改定(令和5年7月)

- ① 暮らし方・働き方の変化への対応
- ② デジタル化の急速な進展への対応
- ③ 「ゼロカーボンシティ新宿」の実現
- ④ ユニバーサルデザインまちづくりの推進
- ⑤ 景観まちづくりの推進
- ⑥ グリーンインフラの整備

(4) 東京都住宅マスタープランの策定(令和4年3月)

【目標2】

※10の目標から抜粋

脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化

【目標6】

災害時における安全な居住の持続

【目標9】

安全で良質なマンションストックの形成

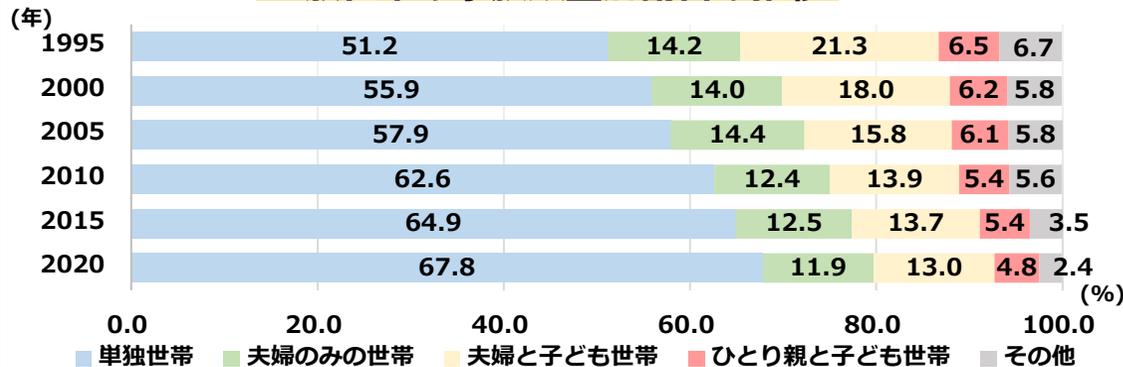
現状と課題

新宿区の将来推計人口（総人口）（中位推計）



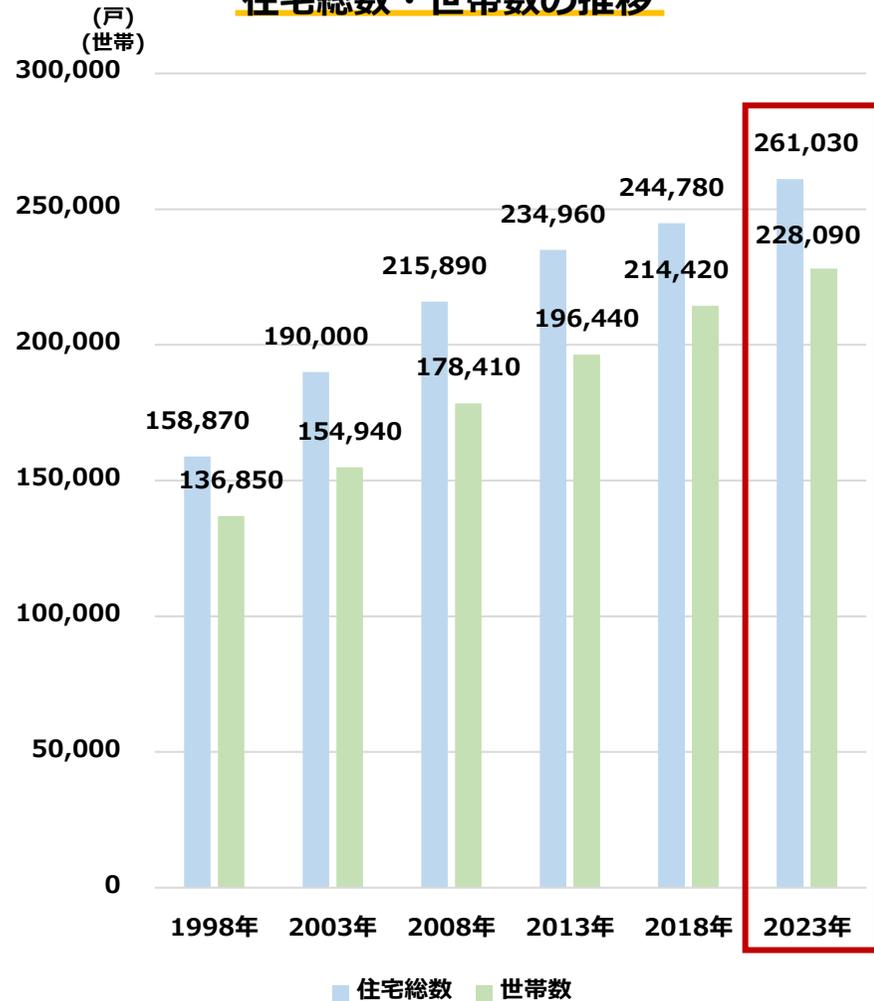
【出典：研究所レポート2023（新宿自治創造研究所）】
 当分の間は、人口の増加が続く見通しです。人口のピークは、2040年の36.5万人です。

一般世帯の家族類型別割合の推移



【出典：研究所レポート2022（新宿自治創造研究所）】
 単独世帯の割合は、継続的に上昇しています。これに伴い、ワンルームマンションの増加が予想されます。（「子ども」は、未成年者だけでなく、全年齢が対象です。）

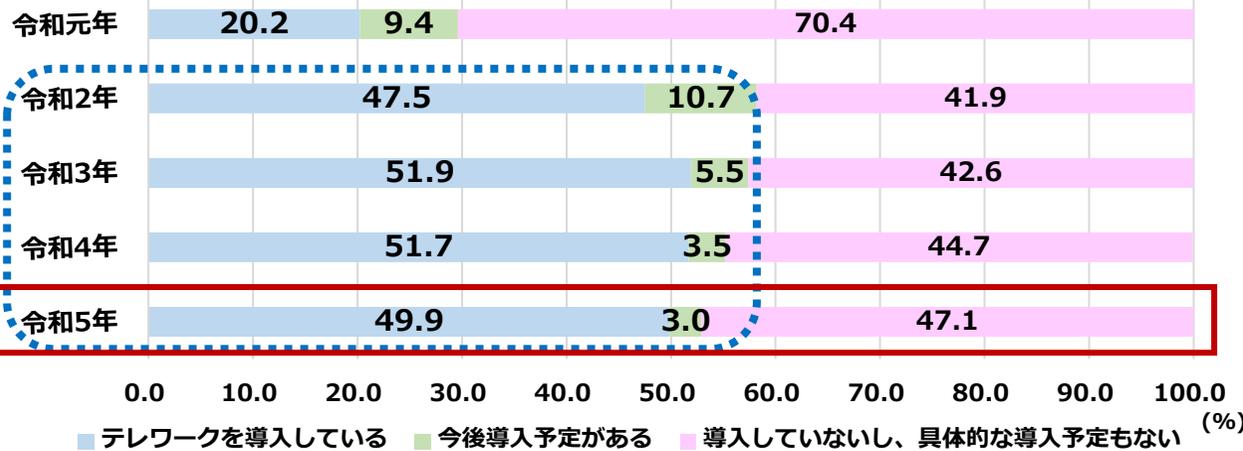
住宅総数・世帯数の推移



【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いるため、住宅は量的に充足していると言えます。2023年は、約3.3万戸上回っていました。

現状と課題

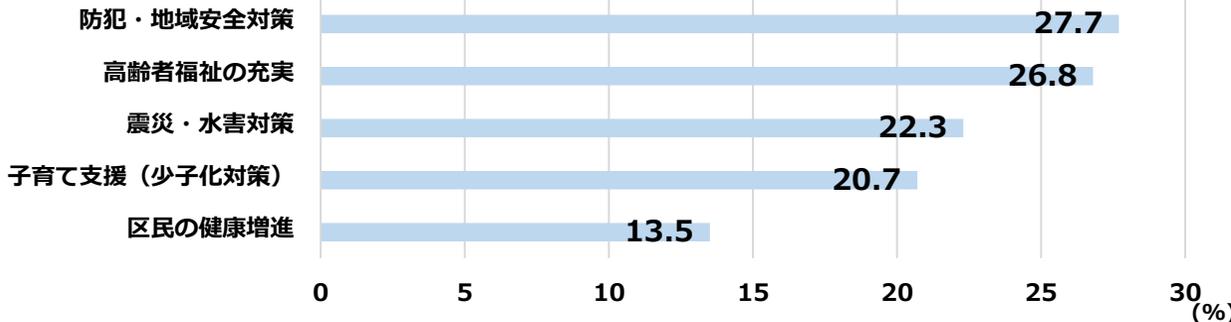
テレワークの導入状況の推移



【出典：総務省通信利用動向調査（各年）】

新型コロナウイルス感染症が拡大した令和2年以降、テレワークは約5割に導入され、定着してきています。自宅周辺の住環境の重要性が高まっています。

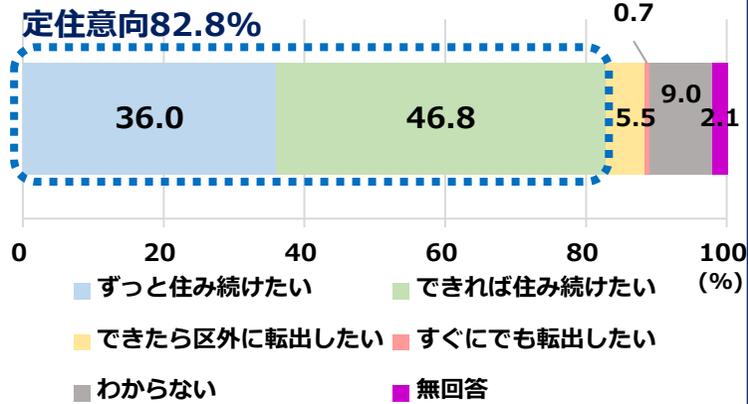
区政（施策）への要望



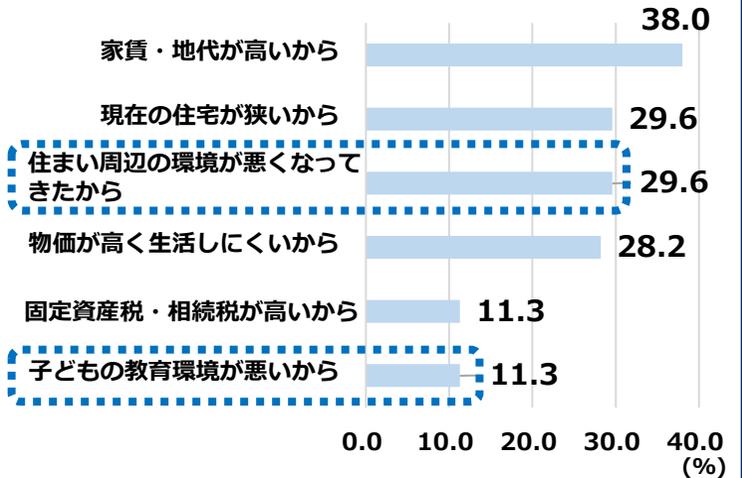
【出典：令和6年度 新宿区区民意識調査】

「防犯・地域安全対策」、「高齢者福祉の充実」は20年以上1位と2位を占めています。「子育て支援（少子化対策）」は21年間、「震災・水害対策」は20年間連続で上位5位以内に入っています。

定住・転出意向



転出したい理由



【出典：令和6年度 新宿区区民意識調査】

定住意向は8割を超えていますが、転出したい理由の中で住環境に関するものとして「住まい周辺の環境」、「子どもの教育環境」があげられています。

(参考) 新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン改定の視点

新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴う人々の暮らし方・働き方の変化や、デジタル化の急速な進展といった社会経済情勢の変化に対応するため、令和5年7月に「新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン」を改定しました。改定の視点は、以下のとおりです。「(仮称)新宿区マンション等まちづくり方針」の策定にあたって、こうした視点が重要となります。

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした暮らし方・働き方の変化への対応

「取組み例」
感染症の拡大時にも事業継続が可能となるテレワークなどの普及にあわせ、多様な暮らし方、働き方に対応した身近な公園やオープンスペースの確保と、建物内のゆとりある交流空間づくりの推進



ゆとりのある空間づくり
(新宿中央公園)

デジタル化の急速な進展への対応

「取組み例」
新宿駅周辺、高田馬場地区、四谷地区、飯田橋地区及び大久保地区における、AI、IoT等の先端技術を活用し、自動運転技術や効率的な駐車場管理、エリア・エネルギー・マネジメントなどを導入した都市開発事業の推進



自動運転バス(新宿駅西口)

「ゼロカーボンシティ新宿」の実現

「取組み例」
地球温暖化対策の推進のため、太陽光発電等の再生可能エネルギー設備導入など、環境に配慮したまちづくりの推進



太陽光発電設備の事例
出典：環境省HP

ユニバーサルデザインまちづくりの推進

「取組み例」
駅施設におけるバリアフリールート複数化や最短化、また、駅前広場等のバリアフリー化の推進



ユニバーサルデザイン
まちづくり遵守基準適合証

景観まちづくりの推進

「取組み例」
新宿駅周辺における超高層ビル群のスカイラインの形成など、新宿にふさわしい個性と魅力あふれる顔づくりの推進



超高層ビル群のイメージ図 (ベース図：3D都市モデルPLATEAU)

グリーンインフラの整備

「取組み例」
区におけるグリーンインフラである「七つの都市の森」、「水とみどりの環」、「風のみち(みどりの回廊)」の保全と創出及びネットワーク化の推進による、生物多様性に配慮した、環境にやさしく居心地の良い快適なまちの創出



新宿区マンション等まちづくり方針の位置付け

新宿区基本構想
(平成19年策定)

新宿区総合計画

(平成19年策定：平成20年度～平成29年度)
(平成29年策定：平成30年度～令和9年度)

基本計画

都市マスタープラン

新宿区まちづくり長期計画
(平成29年策定)

まちづくり戦略プラン
(令和5年7月改定)

将来の都市像

「暮らしと賑わいの交流創造都市」

新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例

実行計画

各分野の個別計画

第4次新宿区住宅マスタープラン

住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画
(平成30年策定：平成30年度～令和9年度)

【令和9年度】
次期住宅マスタープラン策定の際に反映

【令和6年度】
第4次新宿区住宅マスタープランに基づき策定

「新宿区マンション等まちづくり方針」

現在の社会経済情勢の変化等を踏まえたマンション等に関する住宅施策を、より早期に実施していく必要があることから、今後のマンションまちづくり施策を進めていくための方向性を示します。なお、令和9年度に予定している「第5次新宿区住宅マスタープラン」の策定の際には、本方針の内容を反映させていただきます。

「国」
住生活基本計画（全国計画）
(令和3年閣議決定)

「東京都」
住宅マスタープラン（都道府県計画）
(令和4年策定)

新宿区マンション等まちづくり方針の重点方針

現状

○ 緩やかに増加し続ける定住人口

(P.5 新宿区の将来推計人口(総人口)(中位推計)参照)

○ 住宅ストックの量的な充足

(P.5 住宅総数・世帯数の推移参照)

課題

○ テレワークの普及など人々のライフスタイルの変化への対応

○ 住まい周辺の環境、子どもの教育環境、防災などの要望への対応

(P.6 テレワークの導入状況の推移、区政(施策)への要望参照)

「新宿区マンション等まちづくり方針」

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、以下の重点方針に基づき各施策に取り組みます。また、緩やかに増加し続ける定住人口や量的には充足した住宅ストックを踏まえ、住宅の付置義務や住宅の確保に対するインセンティブの付与についての見直しを検討します。

【重点方針1】

快適でゆとりある良好な住環境の形成

【重点方針2】

防災性が高く環境に配慮したまちづくり

【重点方針3】

緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給



快適でゆとりある住環境
(コモレ四谷)

【重点方針 1】 快適でゆとりある良好な住環境の形成

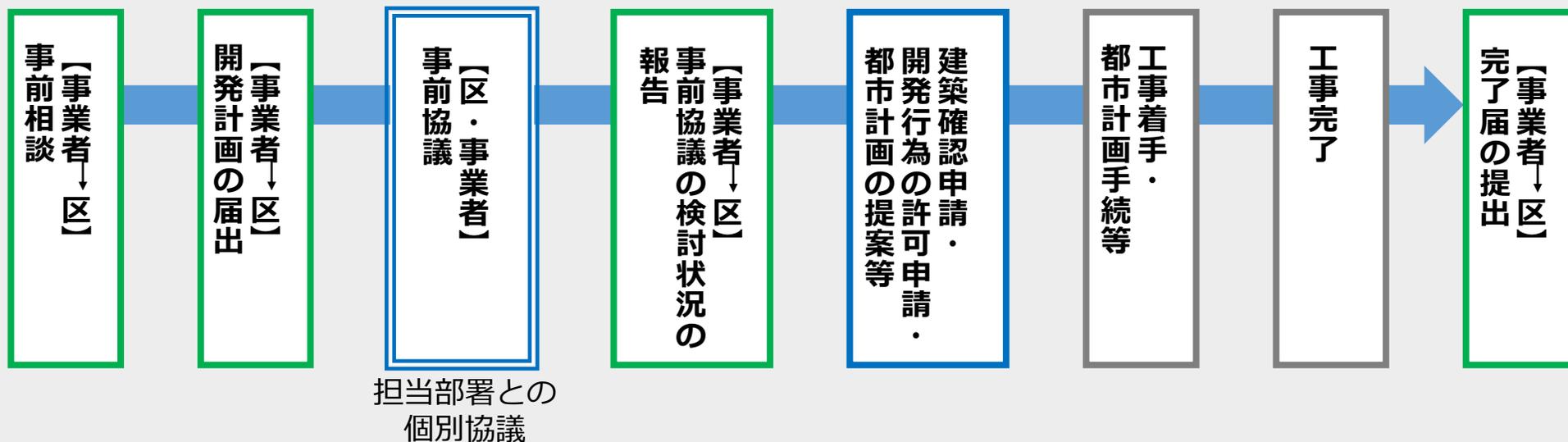
【重点方針 2】 防災性が高く環境に配慮したまちづくり

(仮称)大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例の検討

重点方針である「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」の推進に向け、民間開発事業者に対して市街地環境の向上を要請していくための事前協議を義務付ける、「(仮称)大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例」の制定を検討します。

事前協議では、地域の実情に応じて必要な都市空間の確保及び地域コミュニティの形成、防災性や環境性能の向上などについて要請していきます。詳しくは、次ページ以降を参照してください。

手続の流れ



【重点方針 1】 快適でゆとりある良好な住環境の形成

【重点方針 2】 防災性が高く環境に配慮したまちづくり

(仮称)大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例の検討

事前協議の対象①：大規模マンション

近隣の住環境に影響を与える、以下の**いずれか**の条件に該当する共同住宅等(※)

(※) 「共同住宅等」とは、共同住宅、寄宿舍及び長屋のことをいう。

- ① 敷地面積1,000㎡以上かつ過半の用途が共同住宅等
- ② 延べ面積3,000㎡以上かつ過半の用途が共同住宅等
- ③ 住戸数100戸以上の共同住宅等

事前協議の対象②：都市開発諸制度※等を活用する開発計画

周辺市街地に大きな影響を与える、以下の**いずれか**の制度を活用する開発計画

(③・⑥については、都市計画決定又は都市計画変更を伴うものに限る)

- | | |
|--------------------|-------------|
| ① 高度利用地区 | ② 特定街区 |
| ③ 再開発等促進区を定める地区計画 | ④ 総合設計 |
| ⑤ 都市再生特別地区 | ⑥ 高度利用型地区計画 |
| ⑦ その他特に区長が必要と認めるもの | |

※都市開発諸制度とは、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のことで、「再開発等促進区を定める地区計画」「高度利用地区」「特定街区」「総合設計」の4制度のことです。

【重点方針 1】 快適でゆとりある良好な住環境の形成

【重点方針 2】 防災性が高く環境に配慮したまちづくり

(仮称)大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例の検討

事前協議で 要請する事項

地域の実情に応じて必要な事項を、事前協議を通して要請していきます。また、都市開発諸制度等を活用する開発計画については、地域に与える影響が非常に大きいため、より積極的に市街地環境を改善するように誘導していきます。

項目例	考え方	要請する事項の例
公共空間	良好な住環境の形成を図るため、地域に不足している公共空間について、必要に応じて、整備を要請していきます。	◆歩道状空地 ◆道路 ◆公園 など
地域コミュニティ	良好な地域コミュニティを形成していくため、周辺の町会・自治会・ 地域活動団体 との連携などについて要請していきます。	◆町会・自治会・ 地域活動団体 との連携 ◆管理に関する事項 など
防災	マンション防災対策のさらなる充実・強化のため、必要な事項を要請していきます。	◆防災備蓄倉庫 ◆一時滞在施設 ◆雨水の一時貯留施設 など
子育て支援施設	大規模なマンション建設に伴う小・中学校の児童数・生徒数の増加見込みや保育需要の見通しの届出を受け、必要な要請を行っていきます。	◆保育施設、子育て支援施設 など
環境	地球温暖化対策の推進に向けた CO2排出量の削減のため 、環境性能の高い建築物の誘導や緑化の要請などを行います。	◆太陽光発電システム等 ◆高い断熱性能を持つ窓 ◆高効率空調設備 ◆緑化 など
交通施設	大規模なマンション建設に伴う路上駐車や路上駐輪などの交通上の問題が発生しないよう、宅配便・引越し車両・ デイスサービスの送迎車など日常生活に必要な自動車 用の停留空地及び駐輪場の設置を要請していきます。	◆自動車停留空地 ◆駐輪場 など
生活利便施設	地域に親しまれてきた商店街や公衆浴場がなくなってしまうなど、周辺地域に対して大きな影響を与える開発計画の場合、その代替施設の整備などを必要に応じて要請していきます。	◆食料品や日用品を扱う店舗 ◆公衆浴場 など

【重点方針 1】快適でゆとりある良好な住環境の形成

【重点方針 2】防災性が高く環境に配慮したまちづくり

(仮称)大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例の検討

届出事項

※以下に該当する場合は、事前協議の検討状況の報告の際に、あわせて各届出を受けます。

- (1) 共同住宅の場合は、総住戸数（うち、ファミリー形式の住宅の戸数、ワンルーム形式の住宅の戸数）と入居時における小・中学校の児童数・生徒数の見込み、保育需要の見通しの届出を受け、周辺の小中学校や保育施設等の受け入れ対応状況の確認を行います。
- (2) 一時滞在施設を整備する場合は、設置場所や受け入れ人数等について届出を受けます。

その他

- ・ 開発計画が変更となる場合は変更届を提出し、変更箇所について再協議が必要です。
- ・ 開発計画に係る工事が完了したときは、完了届の提出が必要です。
- ・ 事前協議に基づき整備された施設は、その目的に適合するように維持管理しなければなりません。
- ・ 事前協議に基づき整備された施設を転用しようとするときは、区と協議をしなければなりません。
- ・ 事業者が変更した場合においても、事前協議の内容は承継します。

勧告・公表

勧告することができる場合は、以下のとおりです。

- ・ 以下の届出を行わないとき又は虚偽の届出を行ったとき。
①開発計画の届出 ②検討状況の報告 ③開発計画の変更の届出 ④工事の完了の届出 ⑤施設等転用の協議の届出
- ・ 区の要請に応じないとき。
- ・ 事前協議により整備した施設の維持管理が不適切なとき。

また、正当な理由なく、上記の勧告に従わないときは、公表を行うことができます。

【重点方針1】快適でゆとりある良好な住環境の形成

ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例等※の対象拡大の検討

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対象を拡大することにより、近隣とのトラブル防止や良好な住環境の形成を図っていきます。

【現行条例の規制対象】

地階を除く階数が3以上で、かつ、ワンルーム形式^注の住戸が10戸以上の共同住宅、寮、寄宿舍、長屋

注) ワンルーム形式の住戸：30㎡未満の住戸（以下、同じ）

【対象の拡大（案）】

地階を含む階数3以上で、以下のいずれかに該当する共同住宅、寮、寄宿舍、長屋。ただし、階数3のものは、総住戸数10戸以上のものに限る。

- (1) ワンルーム形式の住戸が10戸以上
- (2) ワンルーム形式の住戸数が総住戸数の3分の1以上

整備基準等：現行の基準と同様とする。ただし、ワンルーム形式の住戸が10戸未満の場合は一部除外とする。また、最近の社会経済情勢の変化を踏まえ、管理に関する基準の見直しも検討していく。

新宿区ワンルーム条例の手引き (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)

ワンルームマンション条例の対象となる建築物

地階を除く階数が3以上で、ワンルーム形式の住戸（専用面積が30㎡未満の住戸等）が10戸以上の共同住宅、寮、寄宿舍及び長屋が対象の建築物となります（条2、3参照）。



【新たに対象となる建築物の例】

- ・地下1階地上2階で、総住戸数10戸、うちワンルーム形式の住戸が4戸の共同住宅等
- ・地上4階で、総住戸数が5戸、ワンルーム形式の住戸数が2戸の共同住宅等 など

※「ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」のほか、良好な近隣関係の保持及び地域における健全な生活環境の維持・向上のため、「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の対象拡大についても検討していきます。

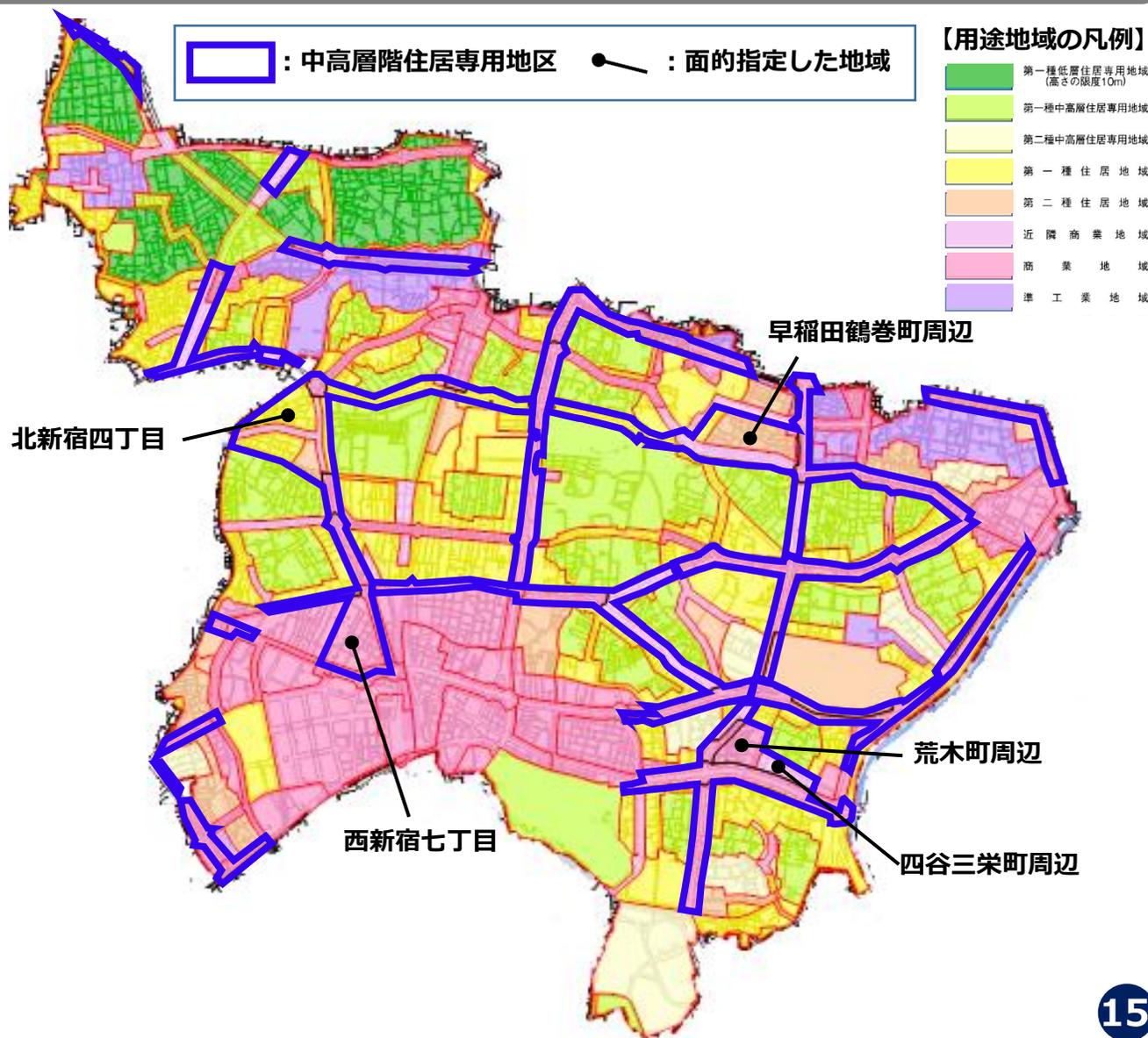
【重点方針3】 緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給

中高層階住居専用地区の見直しと新たな特別用途地区の検討

定住人口の回復を図るため、平成8年に幹線道路の沿道や道路基盤が整備された地域を「中高層階住居専用地区」に指定し、指定階以上の階において一定割合以上の住宅等の用途を建築させるという規制を行いました。その後28年が経過する中で、定住人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足しています。

これを受け、「中高層階住居専用地区」の見直しと新たな特別用途地区の指定などについて検討します。

新たな特別用途地区では、現在、指定階以上で制限している風俗営業等の用途を引き続き制限することで、周辺の住環境を保全していきます。

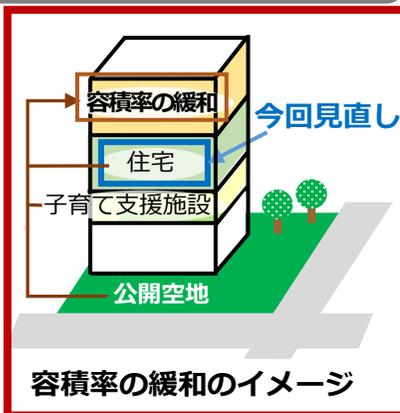


【重点方針3】 緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給

都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し

都市開発諸制度とは、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のことで、「再開発等促進区を定める地区計画」「高度利用地区」「特定街区」「総合設計」の4制度のことです。

都市開発諸制度における住宅供給促進型を活用して共同住宅を整備すると、容積率の大きな割増しを受けるため、**通常よりも大量の住宅が一度に供給されます**。当面は、この**住宅供給促進型の区内での適用を、区決定のもの※**について取りやめます。ただし、将来的には、人口や住宅供給量の推移など社会経済情勢の変化を踏まえ、適宜対応していきます。



整備区分	国際ビジネス交流ゾーン					活力とにぎわいの拠点地区	その他	住宅供給促進型
	中核的な拠点地区	中核的な拠点周辺地区	活力とにぎわいの拠点地区群	活力とにぎわいの拠点地区	左記以外			
一般型※1の割増容積率の限度及び育成用途の割合	300%	1/2	1/2	1/2	1/5(200%超は2/5)	1/5		住宅 (割合は各制度による。)
	250%	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	業務以外	
↑割増容積率 ↓基準容積率					育成用途	育成用途	業務以外	
割増容積率の限度※5	300%	250%	250%	250%	250%	250%	200%	300~500% (制度による)

通常は、割増容積率の限度は
200~300%

住宅供給促進型は300~500%
→当面は、区内での適用を区決定のものについて取りやめ

- ※区決定のもの
- 再開発等促進区を定める地区計画
⇒区域面積3ha以下
 - 高度利用地区
⇒全区決定
 - 特定街区
⇒区域面積1ha以下
 - 総合設計
⇒延べ面積1万㎡以下

注) 既決定の地区については適用除外の規定を設けるとともに、現在相談を受けている地区については経過措置を設けます。

(仮称) 新宿区マンション等まちづくり方針 (素案) からの主な変更点

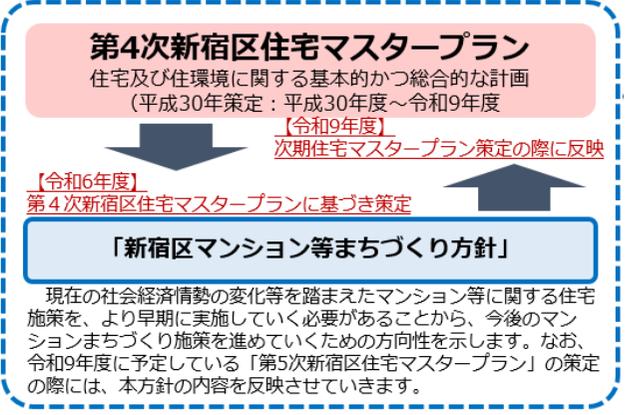
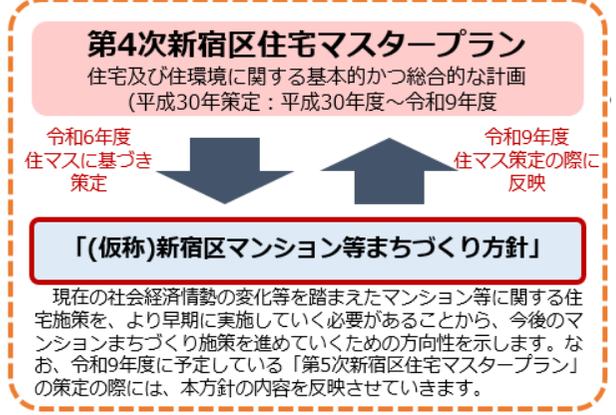
資料2

※ 「(仮称) 新宿区マンション等まちづくり方針 (素案)」に、パブリック・コメント及び説明会、住宅まちづくり審議会のご意見等を踏まえ、必要な修正を行いました。主な変更点は、以下の部分です。なお、軽微な変更や文言整理などは除いています。

No.	変更理由	ページ	【変更後】	【変更前】
1	【パブリック・コメントNo.10】 「住宅ストックの意味が分からない」という意見を踏まえて追記。	3	(枠外に以下の注釈を追記) ※住宅ストック…ある時点での住宅総数	(素案では記載なし)
2	【パブリック・コメントNo.24】 「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の改正時期も記載してほしい」という意見を踏まえて追記。	4	(下線部を追記) 平成15年 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制定 <u>(平成20年、平成23年、令和元年改正)</u>	平成15年 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制定
3	【住宅まちづくり審議会】 「ひとり親と子ども世帯という表現が、実際は高齢世帯も含んでいるのに子育て世帯だけに見える」という意見を踏まえて修正。	5	(下線部を追記) 単独世帯の割合は、継続的に上昇しています。これに伴い、ワンルームマンションの増加が予想されます。 <u>(「子ども」は、未成年者だけでなく、全年齢が対象です。)</u>	単独世帯の割合は、継続的に上昇しています。これに伴い、ワンルームマンションの増加が予想されます。

No.	変更理由	ページ	【変更後】	【変更前】																																							
4	<p>【パブリック・コメントNo.28】 「総務省統計局の「令和5年住宅・土地統計調査」の調査の結果を追記してほしい」という意見を踏まえて追記。</p>	5	<p>(「住宅総数・世帯数の推移」のグラフに、令和5年の結果として、「2023年」を追記)</p> <p style="text-align: center;">住宅総数・世帯数の推移</p> <table border="1"> <caption>住宅総数・世帯数の推移 (変更後)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>住宅総数 (戸)</th> <th>世帯数 (世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1998年</td> <td>158,870</td> <td>136,850</td> </tr> <tr> <td>2003年</td> <td>190,000</td> <td>154,940</td> </tr> <tr> <td>2008年</td> <td>215,890</td> <td>178,410</td> </tr> <tr> <td>2013年</td> <td>234,960</td> <td>196,440</td> </tr> <tr> <td>2018年</td> <td>244,780</td> <td>214,420</td> </tr> <tr> <td>2023年</td> <td>261,030</td> <td>228,090</td> </tr> </tbody> </table>	年	住宅総数 (戸)	世帯数 (世帯)	1998年	158,870	136,850	2003年	190,000	154,940	2008年	215,890	178,410	2013年	234,960	196,440	2018年	244,780	214,420	2023年	261,030	228,090	<p style="text-align: center;">住宅総数・世帯数の推移</p> <table border="1"> <caption>住宅総数・世帯数の推移 (変更前)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>住宅総数 (戸)</th> <th>世帯数 (世帯)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1998年</td> <td>158,870</td> <td>136,850</td> </tr> <tr> <td>2003年</td> <td>190,000</td> <td>154,940</td> </tr> <tr> <td>2008年</td> <td>215,890</td> <td>178,410</td> </tr> <tr> <td>2013年</td> <td>234,960</td> <td>196,440</td> </tr> <tr> <td>2018年</td> <td>244,780</td> <td>214,420</td> </tr> </tbody> </table>	年	住宅総数 (戸)	世帯数 (世帯)	1998年	158,870	136,850	2003年	190,000	154,940	2008年	215,890	178,410	2013年	234,960	196,440	2018年	244,780	214,420
年	住宅総数 (戸)	世帯数 (世帯)																																									
1998年	158,870	136,850																																									
2003年	190,000	154,940																																									
2008年	215,890	178,410																																									
2013年	234,960	196,440																																									
2018年	244,780	214,420																																									
2023年	261,030	228,090																																									
年	住宅総数 (戸)	世帯数 (世帯)																																									
1998年	158,870	136,850																																									
2003年	190,000	154,940																																									
2008年	215,890	178,410																																									
2013年	234,960	196,440																																									
2018年	244,780	214,420																																									

No.	変更理由	ページ	【変更後】	【変更前】																																																
5	<p>【自主修正】</p> <p>同じページ内での表現を揃えるため、西暦を和暦に修正し、また、令和5年の調査結果を追記。</p>	6	<p>(西暦を和暦に変更し、令和5年の調査結果を追記)</p> <p style="text-align: center;">テレワークの導入状況の推移</p> <table border="1"> <caption>テレワークの導入状況の推移</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>導入している</th> <th>今後導入予定がある</th> <th>導入していないし、具体的な導入予定もない</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和元年</td> <td>20.2</td> <td>9.4</td> <td>70.4</td> </tr> <tr> <td>令和2年</td> <td>47.5</td> <td>10.7</td> <td>41.9</td> </tr> <tr> <td>令和3年</td> <td>51.9</td> <td>5.5</td> <td>42.6</td> </tr> <tr> <td>令和4年</td> <td>51.7</td> <td>3.5</td> <td>44.7</td> </tr> <tr> <td>令和5年</td> <td>49.9</td> <td>3.0</td> <td>47.1</td> </tr> </tbody> </table>	年	導入している	今後導入予定がある	導入していないし、具体的な導入予定もない	令和元年	20.2	9.4	70.4	令和2年	47.5	10.7	41.9	令和3年	51.9	5.5	42.6	令和4年	51.7	3.5	44.7	令和5年	49.9	3.0	47.1	<p style="text-align: center;">テレワークの導入状況の推移(全国)</p> <table border="1"> <caption>テレワークの導入状況の推移(全国)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>テレワークを導入している</th> <th>今後導入予定がある</th> <th>導入していないし、具体的な導入予定もない</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018年</td> <td>19.1</td> <td>7.2</td> <td>73.7</td> </tr> <tr> <td>2019年</td> <td>20.2</td> <td>9.4</td> <td>70.4</td> </tr> <tr> <td>2020年</td> <td>47.5</td> <td>10.7</td> <td>41.9</td> </tr> <tr> <td>2021年</td> <td>51.9</td> <td>5.5</td> <td>42.6</td> </tr> <tr> <td>2022年</td> <td>51.7</td> <td>3.5</td> <td>44.7</td> </tr> </tbody> </table>	年	テレワークを導入している	今後導入予定がある	導入していないし、具体的な導入予定もない	2018年	19.1	7.2	73.7	2019年	20.2	9.4	70.4	2020年	47.5	10.7	41.9	2021年	51.9	5.5	42.6	2022年	51.7	3.5	44.7
年	導入している	今後導入予定がある	導入していないし、具体的な導入予定もない																																																	
令和元年	20.2	9.4	70.4																																																	
令和2年	47.5	10.7	41.9																																																	
令和3年	51.9	5.5	42.6																																																	
令和4年	51.7	3.5	44.7																																																	
令和5年	49.9	3.0	47.1																																																	
年	テレワークを導入している	今後導入予定がある	導入していないし、具体的な導入予定もない																																																	
2018年	19.1	7.2	73.7																																																	
2019年	20.2	9.4	70.4																																																	
2020年	47.5	10.7	41.9																																																	
2021年	51.9	5.5	42.6																																																	
2022年	51.7	3.5	44.7																																																	
6	<p>【自主修正】</p> <p>「令和6年度区民意識調査報告書(速報版)」が公開されたことを受けて修正。</p>	6	<p>(下線部分を修正)</p> <p>【出典：令和<u>6</u>年度 新宿区区民意識調査】</p> <p>「防犯・地域安全対策」、<u>「高齢者福祉の充実」</u>は20年以上1位と2位を占めています。</p> <p>「子育て支援(少子化対策)」は<u>21</u>年間、「震災・水害対策」は<u>20</u>年間連続で上位5位以内に入っています。</p>	<p>【出典：令和<u>5</u>年度 新宿区区民意識調査】</p> <p>「高齢者福祉の充実」、<u>「防犯・地域安全対策」</u>は20年以上1位と2位を占めています。</p> <p>「子育て支援(少子化対策)」は<u>20</u>年間、「震災・水害対策」は<u>19</u>年間連続で上位5位以内に入っています。</p>																																																
7	<p>【パブリック・コメントNo.35】</p> <p>「なぜ赤い枠で「住まい周辺の環境」と「子供の教育環境」を囲っているのか」という意見を踏まえて追記。</p>	6	<p>(グラフの説明文に下線部を追記)</p> <p>定住意向は8割を超えていますが、転出したい理由の中で<u>住環境に関するもの</u>として「住まい周辺の環境」、「<u>子どもの教育環境</u>」があげられています。</p>	<p>定住意向は8割を超えていますが、転出したい理由として「<u>住まい周辺の環境</u>」、「<u>子どもの教育環境</u>」があげられています。</p>																																																

No.	変更理由	ページ	【変更後】	【変更前】
8	<p>【パブリック・コメントNo.38】</p> <p>「フロー図に「令和6年度住マスに基づき策定」と記載されているが、「令和6年度策定の住マス」の様に読めてしまうため、再考してほしい」という意見を踏まえて修正。</p>	8	<p>(図中の説明文を修正)</p> 	
9	<p>【パブリック・コメントNo.64】</p> <p>「大規模マンションの事前協議の対象となる条件が分かりにくいので、「いずれかに該当するマンション」と記載してほしい」という意見を踏まえて追記。</p>	11	<p>(下線部を追記)</p> <p>事前協議の対象①：大規模マンション <u>近隣の住環境に影響を与える、以下のいずれかの条件に該当する共同住宅等(※)</u></p>	<p>事前協議の対象①：大規模マンション <u>近隣の住環境に影響を与える、以下の条件に該当する共同住宅等(※)</u></p>
10	<p>【自主修正】</p> <p>上記No.9の意見を踏まえて修正。</p>	11	<p>(下線部を追記)</p> <p>事前協議の対象②：都市開発諸制度※等を活用する開発計画 <u>周辺市街地に大きな影響を与える、以下のいずれかの制度を活用する開発計画</u></p>	<p>事前協議の対象②：都市開発諸制度等を活用する開発計画 <u>周辺市街地に大きな影響を与える、以下の制度を活用する開発計画</u></p>

No.	変更理由	ページ	【変更後】	【変更前】
11	<p>【パブリック・コメントNo.63】 「都市開発諸制度の説明が必要だ」という意見を踏まえて追記。</p>	11	<p>(ページ下部に以下の文章を追記) <u>※都市開発諸制度とは、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のことで、「再開発等促進区を定める地区計画」「高度利用地区」「特定街区」「総合設計」の4制度のことです。</u></p>	(素案では記載なし)
12	<p>【住宅まちづくり審議会】 「地域組織コミュニティは町会・自治会との連携だけでは表現が弱いのではないかと。町会・自治会以外のコミュニティとも連携していくことが分かるようにしてほしい」という意見を踏まえて修正。</p>	12	<p>(下線部を追記) 項目別：地域コミュニティ 考え方：良好な地域コミュニティを形成していくため、周辺の町会・自治会・<u>地域活動団体</u>との連携などについて要請していきます。 要請する事項の例： ◆町会・自治会・<u>地域活動団体</u>との連携 ◆管理に関する事項 など</p>	<p>項目別：地域コミュニティ 考え方：良好な地域コミュニティを形成していくため、周辺の町会・自治会との連携などについて要請していきます。 要請する事項の例： ◆町会・自治会との連携 ◆管理に関する事項 など</p>

No.	変更理由	ページ	【変更後】	【変更前】
13	<p>【自主修正】</p> <p>学校施設に関して想定しているのは、児童数・生徒数の需要見通しの届出であり、学校施設の整備を要請する予定はないため修正。</p>	12	<p>(右欄の下線部を削除)</p> <p>項目名：子育て支援施設</p> <p>要請する事項の例：◆保育施設、子育て支援施設など</p>	<p>項目名：<u>教育・子育て支援施設</u></p> <p>要請する事項の例：◆<u>学校施設</u>、◆保育施設、子育て支援施設 など</p>
14	<p>【自主修正】</p> <p>区の意図を、より分かりやすくするために修正。</p>	12	<p>(下線部を修正)</p> <p>項目例：環境</p> <p>考え方：地球温暖化対策の<u>推進に向けたCO2排出量の削減のため</u>、環境性能の高い建築物の誘導や緑化の要請などを行います。</p>	<p>項目例：環境</p> <p>考え方：地球温暖化対策を<u>推進するため</u>、環境性能の高い建築物の誘導や緑化の要請などを行います。</p>
15	<p>【住宅まちづくり審議会】</p> <p>「交通施設の中で、自動車停留空地の設置を要請していくとあり、例が書かれているが、高齢者福祉の充実が区政への要望の上位に上がっているので、デイサービス等の送迎車などの記載も必要ではないか」という意見を踏まえて修正。</p>	12	<p>(下線部を修正)</p> <p>項目例：交通施設</p> <p>考え方：大規模なマンション建設に伴う路上駐車や路上駐輪などの交通上の問題が発生しないよう、<u>宅配便・引っ越し車両・デイサービスの送迎車など日常生活に必要な自動車用の停留空地及び駐輪場の設置</u>を要請していきます。</p>	<p>項目例：交通施設</p> <p>考え方：大規模なマンション建設に伴う路上駐輪や路上駐車などの交通上の問題が発生しないよう、<u>必要な駐輪場及び宅配便・引っ越し車両用の自動車停留空地</u>の設置を要請していきます。</p>

No.	変更理由	ページ	【変更後】	【変更前】
16	<p>【自主修正】</p> <p>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他に、対象拡大を検討する条例について追記。</p>	14	<p>(下線部を追記)</p> <p>ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例等<u>※</u>の対象拡大の検討</p> <p>※「ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」のほか、良好な近隣関係の保持及び地域における健全な生活環境の維持・向上のため、「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の対象拡大についても検討していきます。</p>	<p>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対象拡大の検討</p>
17	<p>【住宅まちづくり審議会】</p> <p>「都市計画については、都市計画審議会ですら丁寧に議論すべき」という意見を踏まえて修正。</p>	15	<p>(下線部を修正)</p> <p>中高層階住居専用地区の<u>見直し</u>と新たな特別用途地区の<u>検討</u></p> <p>これを受け、「中高層階住居専用地区」の<u>見直し</u>と新たな特別用途地区の<u>指定</u>などについて検討します。</p>	<p>中高層階住居専用地区の<u>廃止</u>と新たな特別用途地区の<u>指定</u></p> <p>これを受け、「中高層階住居専用地区」を<u>廃止</u>し、新たな特別用途地区を指定します。</p>

No.	変更理由	ページ	【変更後】	【変更前】
18	<p>【パブリック・コメントNo.253】 【住宅まちづくり審議会】 「都市開発諸制度について、区決定の規模をそれぞれ記載してほしい」という意見を踏まえて追記。</p>	16	<p>(以下の文章を追記) ※区決定のもの ・<u>再開発等促進区を定める地区計画</u> ⇒<u>区域面積3ha以下</u> ・<u>高度利用地区</u> ⇒<u>全て区決定</u> ・<u>特定街区</u> ⇒<u>区域面積1ha以下</u> ・<u>総合設計</u> ⇒<u>延べ面積1万㎡以下</u></p>	(素案では記載なし)

(仮称) 新宿区マンション等まちづくり方針(素案)に関する
パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方(案)

1 実施期間

令和6年6月26日(水)から令和6年7月26日(金)まで

2 意見提出者及び提出方法

意見提出者 176名・団体(うち、在住:107、在勤:17、在学:0、その他:52)

- ・郵送 39名・団体
- ・ファックス 18名・団体
- ・窓口持参 33名・団体
- ・ホームページ 86名・団体

3 意見数及び意見の計画への反映等

・意見数 288件

意見項目の分類		件数
I	素案全般に関する意見	47件
II	(仮称)大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例の検討	34件
III	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対象拡大	4件
IV	中高層階住居専用地区の廃止	13件
V	新たな特別用途地区の指定	5件
VI	都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し	163件
VII	その他	22件
合計		288件

・意見の計画への反映等

A	意見の趣旨を方針に反映する	0件
B	意見の趣旨は、素案の方向性と同じ	3件
C	意見の趣旨に沿って方針を推進する	12件
D	今後の取組の参考とする	14件
E	意見として伺う	198件
F	質問に回答する	55件
G	その他	6件
合計		288件

4 意見要旨と区の考え方

«記載内容は、以下の項目を設け、整理しています。»

項目	説明
【分類】	頂いたご意見が方針の何に対するご意見であるか示しています。
【ページ】	頂いたご意見が方針のどのページに対するご意見であるか示しています。
【意見要旨】	頂いたご意見について、誤字脱字の修正を行っています。
【区の考え方】	方針への反映等については、上記のA~Gの分類で示しています。 また、区に対する質問については、回答を記述しています。

パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
1	I	全体	区民の住宅は数としては確保されているが、低所得者、高齢者等弱者が住む低価格の物件が少なく、ミスマッチの状態と考えられる。なんとか解消出来る方策はないか。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 ご指摘の低所得者、高齢者等向けの住宅については、令和9年度の次期住宅マスタープランの策定の際に検討していきます。
2	I	全体	人口が充足していると記載されているが、事業所の集積によるビジネス関係者が多いと感じる。地域行事の手伝いなど声がかかるが、地元住民はいないのだろうかという疑問に思うことも多く、本来の住民はそこまで多くないようにも思う。	E	ご意見として伺います。 区の人口は、年々緩やかに増加しているところですが、区内には商業集積地やビジネス街、住宅地など地域特性に応じた多様なまちがあり、ビジネス街では住民が少ない場所もあります。
3	I	全体	住宅のストックが量的に充足しているという理由で、住宅整備を見直そうという趣旨だと思う。しかし、区内には老朽化した住宅が数多くあるのも事実である。今ある住宅ストックを活用して行くのも大切だが、バリアフリーや環境配慮型の住宅など、時代に合ったものが今後より多く求められるのではないかと。そうすると、より住宅を作りやすい体制にしていくべきだと思う。制度として抑制を図るのではなく、案件ごとによく相談して規模を決めたり、大規模マンションは年間何件までなど、柔軟に決めることは出来ないのか。	E	ご意見として伺います。 ご指摘のバリアフリーや環境配慮型の住宅については、引き続き必要だと考えています。こういった形で誘導していくかについては、令和9年度の次期住宅マスタープランの策定の際に検討していきます。なお、本方針には住宅の数を抑制するという意図はなく、また、大規模マンションの年間件数の上限を定める予定はありません。
4	I	全体	「マンション等まちづくり方針」の一環として、区におけるマンション再生まちづくり推進地区認定の取り組みについて追記する事を要望する。	E	ご意見として伺います。 ご指摘のマンション再生まちづくり推進地区については、区がマンション再生まちづくり計画を策定した後に、東京都が定めた条件に適合する地区について、指定することができます。制度の活用必要性について、今後検討していきます。
5	I	全体	住宅ストックは十分との事であるが、8割を占めるマンション（ワンルームマンション含む）の空部屋の実態や今般行われる空家等実態調査の結果を記載してほしい。	E	ご意見として伺います。 マンションの空き部屋の実態については、区内マンションの現状把握のため実施した、「新宿区マンション実態調査結果報告書（平成28年11月）」に取りまとめているので、ご参照ください。また、本年度に空家等実態調査を実施しましたが、その結果については令和7年3月に別途公表を予定していますので、そちらをご参照ください。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
6	I	全体	素案の構成、目的が解かりにくい。素案16ページの内、前半8ページは前書きのような説明で、9ページ目にやっとパブコメの対象が出てくる。前半8ページの説明がなくても、後半9ページ以降のパブコメは可能である。前半8ページは高次の理念的な議論で、それを具体化、数値化、項目化を実現する後半9ページ以降は議論のレベルが違う。区(行政)の丁寧な説明が必要な部分だが、説明がない。前半8ページは一般の人でも理解し易いが、理解したことから、後半9ページ以降を導き出すのは一般の人には、私もその一人だが、難しい。住宅まちづくり審議会のメンバーを含め、専門家は後半9ページ以降も理解が可能かもしれない。しかし、まちづくりを専門家と行政に委ねてきた結果が現在の街並み、都市景観なのだから、一般の人にも解かるように、後半9ページ以降を書き換えてほしい。多分、補足資料の「今後の進め方」に示される4項目が区がしたいことなのだろうが、一般の人には、このスケジュールについていくことは無理である。	E	ご意見として伺います。 本方針の策定の趣旨は、3ページの「はじめに」でご説明しています。4ページから7ページは、策定の背景となる各種データを掲載し、本方針の位置付けを8ページに、重点方針を9ページに掲載しました。そして、重点方針に基づく具体的な施策を、10ページ以降に掲載しています。具体的な施策については、来年度以降に改めて詳細な説明をしていく予定です。
7	I	全体	タイトルに「マンション等」のような曖昧な言葉は使わない方が良い。「マンション等」の定義が素案には書かれていない。英語のMansionは大邸宅を意味するので、マンションに住んでいる日本人が家に招待してくれないのを不思議がっている英国人の話があった。カタカナ英語でも、英語としても通用する単語を使うべきだ。	E	ご意見として伺います。 「マンション等」という表現は、区の他の条例と合わせた記述としています。
8	I	全体	区の住宅問題はマンション対策だけを考えればよいと、素案は主張している。戸建ては一部の人だけの住宅ではなく、特にミニ開発の羊羹建てに強い需要がある。しかし、アメリカの圧力に屈して、木造3階建てを許したことが、都市防災と在宅介護を困難にしている。古くて、火災リスクのある低廉な木賃アパートは、住宅扶助で支払が可能な賃貸である。公営住宅の供給に熱心でないのに、マンション建て替えを推進することは、結果的に支払い能力のない人びとを新宿区から追い出すことになる。新宿区住宅マスタープランの「基本目標3 だれでもが住み続けられる住まい・まちづくりの実現」を目指して、アフォーダブル(支払可能な)住宅供給、マンション内での混住などを推進する住宅政策を進めてほしい。	E	ご意見として伺います。 区は、区内の住宅の8割以上を占めるマンションに関する住宅施策を、現在の状況に早期に対応させていく必要があると考えています。そのため、本方針を策定し、記載した具体的な施策にこれから取り組んでいきます。ご指摘の新宿区住宅マスタープランの基本目標3「だれでもが住み続けられる住まい・まちづくり」を目指した施策については、令和9年度の次期住宅マスタープランの策定の際に検討していきます。
9	I	1	素案が新宿区住宅マスタープラン関連の文書であることが解かるように、図書館の分類が簡単明瞭にできるように、「新宿区住宅マスタープラン関連(2024)」を主題、主分類とし、下位分類として副題を考えた方がよい。100年後の人にも解かる客観的なタイトル、内容を目指してほしい。	E	ご意見として伺います。 本方針は、マンションまちづくり施策の方向性を示すものであるため、現在の名称とします。なお、令和9年度の次期住宅マスタープランの策定の際に、本方針の内容は住宅マスタープランへ反映させていただきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
10	I	3	「ストック」は一般的に在庫を意味するため、方針素案にある「住宅ストック」を販売用・賃貸用の空き家のことだと誤解した。方針素案の「住宅ストック」の意味を説明してほしい。	F	ご質問にお答えします。 本方針では、「住宅ストック」は「ある時点での住宅総数」の意味で使用しています。ご指摘を受けて、3ページに注釈を追加しました。
11	I	1	素案のタイトルにある「マンション等」を「共同住宅等」とするべきだ。	E	ご意見として伺います。 「マンション等」という表現は、区の他の条例と合わせた記述としています。
12	I	3	「区内の住宅の8割以上を占めるマンションに関する住宅施策を、現在の状況に早期に対応させていく必要があります。」のマンションの後に「等」がなく、「(仮称)新宿区マンション等まちづくり方針」には「等」がついている。前の文章にも「等」をつけるか「共同住宅」「集合住宅」に変更したほうがよいのではないか。	E	ご意見として伺います。 方針のタイトルを「マンション等」としているのは、新たに策定を検討しようとしている条例の対象にマンション以外も含んでいるためです。また、マンションという表現は区の他の条例と合わせた記述としています。
13	I	3	「住宅ストックは量的に充足しています。」とあるが、現在の住宅はフロー、消費財で、欧米の半分以下の期間の30年程度で建て替えられている。住宅の品質をストック(資産)に高め、長く住み続けられるように維持管理することが、現在の住宅政策の重要な課題である。よって、「ストック」は削除すべきである。	E	ご意見として伺います。 本方針では、「住宅ストック」は「ある時点での住宅総数」の意味で使用しています。ご指摘のように「資産」としての意味では使用していません。ご指摘を受けて、3ページに注釈を追加しました。
14	I	3	「量的」は「戸数」位にすべきである。現在の区内の住宅の床面積と家賃のデータを収集して、最低居住面積水準、都市型誘導面積水準、一般誘導居住面積水準の達成割合を求める。3つの面積水準の家賃を求める。横軸に家賃、縦軸に住宅数(3つの面積水準を達成した)のグラフを作成する。横軸に区民の所得、縦軸に区民数のグラフを作成する。所得ごとに支払い可能な家賃を考え、2つのグラフを見ながら、住宅の過不足を考えてほしい。多分、多くの区民が都市型誘導面積水準に達していない住宅に住んでいる(「充足」していない状態)と思われる。	E	ご意見として伺います。 住宅が量的に充足していることについては、国や東京都の考え方に合わせ、世帯数と総戸数の関係で考えています。
15	I	3	「区内の住宅の8割以上を占めるマンション」とあるが、新宿区住宅マスタープランの12ページに、「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%」と書かれている。同ページの「表2 新宿区の建て方別住宅数(居住世帯がある住宅数)」の分類では「マンション」ではなく、「共同住宅」が使われている。マスタープランの参考資料1の用語解説にも、「マンション」はない。	E	ご意見として伺います。 「マンション」という表現は、区の他の条例と合わせた記述としています。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
16	I	4	上の枠にある、区のマンションまちづくり施策「新宿区住宅マスタープラン」の4回の策定年は書かれているが、新宿区住宅マスタープランの内容(住宅・住環境の課題、基本目標など)は書かれていない。	E	ご意見として伺います。 ご指摘の箇所については、区のマンションまちづくり施策の経緯を示す部分であるため、第1次から第4次の住宅マスタープランの策定年のみ掲載しています。
17	I	4	(1) 社会経済情勢の変化に「緩やかに増加し続ける定住人口、住宅ストックの量的充足」とあるが、5ページの「新宿区の将来推計人口」、「住宅総数・世帯数の推移」から、第2次マスタープラン(1998)の頃からこの変化は見られている。何故、社会経済情勢の変化が第1位(最初の項目)なのか。	F	ご質問にお答えします。 本方針の策定の背景としては、社会経済情勢の変化の影響が大きいことから、最初に記載しています。
18	I	4	(2) 「まちづくり戦略プランの改定」となっているが、これは都市マスタープランの改定だ。「第4次住宅マスタープラン」の策定」とすべきではないのか。そうすれば、住宅マスタープランの内容が記述できる。もし、都市マスタープランのままであれば、素案は都市計画審議会マターになるのではないのか。	F	ご質問にお答えします。 令和5年7月に改定したのは「新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン」であり、「新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン」ではありません。「まちづくり戦略プラン」の改定について記載したのは、直近で改定した上位計画であり、改定の視点が本方針策定の際の参考になると考えたためです。
19	I	4	(2) の1～6を、まちづくり戦略プランの中から選んだ理由は何か。	F	ご質問にお答えします。 ご指摘の項目については、まちづくり戦略プランの検討の際に作成した概要版から、そのまま引用しています。
20	I	4	(2)、(3)、(4)の順番が区、国、都の順番になっている。都市計画は最初に国が方向性を決め、都が計画を立て、区は都の計画に矛盾がないように、区の計画を立てていると私は理解している。したがって、(3)、(4)、(2)の順番にすべきで、そのほうが都市計画、住宅政策の流れの理解も容易になる。	E	ご意見として伺います。 (2)～(4)の順番については、本方針を策定するにあたり、方針の内容への影響が大きいものから順番に並べています。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
21	I	4	住生活基本計画（全国計画）（2021年3月19日閣議決定）を読んで、意外にまじめに書かれているので驚いた。全国計画には概要版と本文版があるが、概要版は尻切れで、「第4 施策の総合的かつ基本的な推進」以下がない。少々脱線気味だが、概要版にない部分の項目は、第4 施策の総合的かつ計画的な推進（1）住生活に関わる主体・施策分野の連携（2）住宅金融市場の整備と税財政上の措置（3）統計調査の充実等（4）全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画等の策定（5）政策評価の実施と計画の見直しである。さらに、最後のページの前文に本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙1～4を定めている。また、公営住宅の供給については、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方に基づき、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図る。別紙1 住宅性能水準 別紙2 居住環境水準 別紙3 誘導居住面積水準 別紙4 最低居住面積水準 別紙5 公営住宅の供給の目標の設定の考え方 第4（3）統計調査の住宅等は重要である。素案3ページ：「はじめに」の私のパブコメ3、グラフ作成がこれに該当する。（4）の東京都住宅マスタープラン策定（2022年3月）も住生活基本計画（全国計画）（2021年3月19日閣議決定）に応え、政策指標、観測・実況指標の項目を設けている。目標2、6、9を選んだのは何故か。	F	ご質問にお答えします。 目標2及び6、9を抜粋したのは、本方針の内容と関係が深いと考えたためです。
22	I	4	下記の枠の中で、少子化、高齢化、人口減少、公営住宅の記述がない。一般論として、方針、施策は対象が限定的になることは避けられない。「区内の住宅の8割以上を占めるマンションに関する住宅施策を現状の状況に早期に対応させていく必要」がある為に、素案では住宅確保に配慮を要する人びとのことを当面は無視すると明記すべきだ。	E	ご意見として伺います。 本方針は、区内の住宅の8割以上を占めるマンションに関する住宅施策を、現在の状況に早期に対応させていく必要があるため策定するものです。住宅確保に配慮を要する方への対応については、令和9年度の次期住宅マスタープランの策定の際に検討していきます。
23	I	4	区でも若者、子育て世帯に区営住宅、区民住宅を提供しているが、わずかで、限定的だ。若者に上質で廉価な住宅の提供を拡大するか、家賃補助を充実させれば、若者は結婚し、子どもを産み、育てたいと思うようになり、出生率も少しは上がるだろう。	E	ご意見として伺います。 若者に対する住宅施策については、令和9年度の次期住宅マスタープランの策定の際に検討していきます。
24	I	4	令和2年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が改正されているため、その旨を「マンション等まちづくり方針」に記載してほしい。	G	ご意見を踏まえて修正します。 「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」は、平成20年・22年・23年、令和2年に改正しているため、その旨を追記します。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
25	I	5	家族類型別割合の推移が示されているが、これでは人口減少が解からない。類型別世帯数で示すべき。若者世帯と高齢者世帯の色分けをすることにより、単独世帯の割合が上昇しているだけでなく、区の家族類型が抱えている問題が見えてくるだろう。	E	ご意見として伺います。 ご指摘のデータについては、単独世帯が増加していることを示すために掲載しています。人口減少については、5ページの「新宿区の将来推計人口（総人口）（中位推計）」の結果でお示ししています。
26	I	5	住宅総数・世帯数の推移から「量的には充足」と言う楽観的な結論を見ているから、日本の住宅は貧しさが改善されないのだ。	E	ご意見として伺います。 本方針では、住宅ストックが量的には充足していることを受け、具体的な施策の方向性についてお示ししています。
27	I	5	住宅が量的に充足しているかの判断は、空き家（そのうちの販売用・賃貸用住宅で転入可能な住宅）数によると理解していた。居住世帯のない住宅、空き家のほか一時現在者のみの住宅、建築中の住宅を含んだ数値を用いるのはなぜなのか説明してほしい。	F	ご質問にお答えします。 住宅ストックが量的に充足しているかどうかについては、国や東京都の考え方に合わせ、世帯数と総住戸数の関係で考えています。
28	I	5	素案に住宅ストックは量的に充足していると記載されている。5ページに令和5年に実施された「住宅・土地統計調査」の結果を追記してほしい。	G	ご意見を踏まえて修正します。 ご指摘の令和5年に実施された「住宅・土地統計調査」については、令和6年9月25日に公表されました。これを受け、資料に追記しました。
29	I	5	「住宅総数・世帯数の推移」について、出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）と明記したほうが良いと思う。住宅・土地統計調査（各年）とあるが、5年ごとではないか。2018年までのデータだが、2023年の数値（新宿区）が発表されたら、審議に生かされるのか教えてほしい。	G	ご意見を踏まえて修正します。 ご指摘の出典については、「総務省統計局」を追記します。また、「各年」の意味ですが、「表に記載の各年」を意図しています。ご指摘の令和5年の結果については、令和6年9月25日に公表されたので、資料に追記した上で、その後の検討を行いました。
30	I	6	テレワークの導入によって、環境が変化し、それに対応する重要性が高まるのは、昼間（通勤しない）人口が増える郊外で、区は、以前から昼間人口が多いため、大きな変化はないようにも思う。テレワークの導入の増加によって、区内の通勤しない人口、通勤してこない人口の増減、その分布についての調査資料はあるか。	F	ご質問にお答えします。 令和2年度の国勢調査の結果によると、新宿区内の自宅で働く方は15,709人であり、平成27年度と比べると4,123人増えました。また、他自治体から新宿区内へ通勤・通学する15歳以上の方は514,365人であり、平成27年度と比べると5,807人増えました。どちらも増加傾向にあると言えます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
31	I	6	「定住・転出意向 転出したい理由」として「住まい周辺の環境が悪くなってきたから」(33.3%)、「子どもの教育環境が悪いから」(13%)が特に強調されているが、回答数が多かった「家賃・地代が高いから」(43.5%)、「現在の住宅が狭いから」(37.7%)についても、対策があるべきだ。素案ではテレワークの普及に言及しているが、複数人が同時に在宅勤務するために、これまでよりも住まいにスペースが必要になり、そのような住まいを確保しようとするれば家賃が上がるので、「高い」「狭い」という回答が一層増えると考えられる。このミスマッチを解消するために、例えば、家賃補助を行う、現状圧倒的に足りていない低家賃の公営住宅を増やすなどの施策を合わせて打ち出すべきではないか。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 ご指摘の家賃補助や公営住宅の確保などの施策については、令和9年度の次期住宅マスタープランの策定の際に検討していきます。
32	I	6	「区政への要望」の1位である「高齢者福祉の充実」(29.4%)に対して直接的な対策が示されていないことも問題である。高齢者については、リタイア後の収入減、転居しようと思っても新たに賃貸契約を結んでももらえない、更新を拒否される、立ち退きを要求される等、入居そのものが阻まれている厳しい状況がある。居住支援協議会で具体的な施策につなげ、入居しやすい条件を付けていくべきである。障害者やひとり親など住宅確保に困難を抱える方々にも同様の対策を求める。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 ご指摘の高齢者や障害者、ひとり親など住宅確保に困難を抱える方に対する住宅施策については、令和9年度の次期住宅マスタープランの策定の際に検討していきます。
33	I	6	アンケートの回答の一部だけではなく、要求の大きいところへの対応があつてしかるべきである。そうしないと、再開発などでタワーマンションなどが増え高額所得者が増える一方で元々住んでいた人たちが家賃高騰により住めなくなってしまいういわゆるジェントリフィケーションが起き、特定の人しか住むことができない街になってしまう。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 ご指摘の内容については、令和9年度の次期住宅マスタープランの策定の際に検討していきます。
34	I	6	定住・転出意向については、住めば都なので、定住意向83.7%と高いのは当然である。	E	ご意見として伺います。 今後も引き続き、定住意向が高くなるような施策を推進していきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
35	I	6	<p>転出したい理由として、ここに書かれている5つの理由はすべて自分の支払い能力に対してである。お金の制限がなければ、新宿区にも広い住宅の確保は可能、環境のよい地域はある。自分の支払い能力に対して「家賃・地代が高いから」、自分の支払い可能な「現在の住宅が狭いから」、自分の支払い可能な「住まい周辺の環境が悪くなってきたから」、自分の支払い能力に対して「物価が高く生活しにくいから」、自分の支払い可能な現在の場所は「子どもの教育環境が悪いから」。</p> <p>何故、「住まい周辺の環境が悪くなってきたから」と「子どもの教育環境が悪いから」だけを赤いドットで囲んでいるのか。</p>	F	<p>ご質問にお答えします。</p> <p>「住まい周辺の環境が悪くなってきたから」と「子どもの教育環境が悪いから」を枠で囲んだのは、重点方針1「快適でゆとりある良好な住環境の形成」に関連する項目だったからです。こうした意図が伝わるよう、資料を修正しました。</p>
36	I	7	<p>6つの視点は、まちづくり戦略プランからつまみ食いの的に選ばれた感じである。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>ご指摘の6つの視点は、まちづくり戦略プランの検討の際に作成した概要版から、そのまま引用しています。</p>
37	I	8	<p>フロー図に「東京都 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（R6年3月）を追記してほしい。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>ご指摘の「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」については、本方針と施策体系の面では直接的に関係していないため、記載していません。</p>
38	I	8	<p>フロー図に「令和6年度住マスに基づき策定」と記載されているが、「令和6年度策定の住マス」の様に読めてしまうため、再考してほしい。</p>	G	<p>ご意見を踏まえて修正します。</p> <p>ご指摘のような誤解が生じないように、図の表現を修正します。</p>

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
39	I	8	4ページの「経緯」と似たような文書の関係図が繰り返されている。4ページは住宅に限定されているが、8ページでは、基本構想、総合計画、基本計画、実行計画、個別計画、基本条例まで範囲を拡大した、複雑な関係図になっている。8ページの「位置づけ」から素案を除いた関係図を4ページの「経緯」として示し、その中に素案を位置づけた方が解かり易いのではないか。文書名(計画名)からその内容も理解できる区職員にはこれで良いのかもしれないが、普通の区民には、個々の計画に簡単な説明が必要である。また、関係図は個々の計画の空間的(?)関係を横軸で、時間的関係を縦軸で、国、都、区の主体を文字で示す整理がされていないので、解かり難くなっている。平成と令和を西暦にしたほうが解かり易い、「住生活基本計画(全国計画)(令和3年閣議決定)」の(全国計画)は不要で、「住生活基本計画(2021年閣議決定)」位で充分である。「第4次新宿区住宅マスタープラン」としないで、「新宿区住宅マスタープラン(2018)」、「新宿区住宅マスタープラン(2028)」を縦に並べ、その間に素案を配置すれば、「↓」、「↑」は無くても解かるだろう。「現在の～反映させていただきます。」は9ページに移動した方がよい。	E	ご意見として伺います。 4ページは、これまでのマンション施策の経緯と本方針の策定に関する背景を記載しています。また、8ページについては、区の上位計画等と本方針の関係について記載しており、4ページの内容とは異なります。
40	I	9	「重点方針3 緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給」の「住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給」という言葉に非常に違和感を覚える。住宅ストックとは、どのような住宅のことをいっているのか?高額なマンションのことか?それらを一律に議論することは非常に危険である。例えば、高齢者が安心して住める住宅、災害発生時に被災者を受け入れる住宅、子育てがし易い住宅、地域活動に参加することを課した住宅等、まちの課題に対応した住宅は例外とするなど、きめ細やかな見直しを求める。	E	ご意見として伺います。 本方針では、「住宅ストック」は「ある時点での住宅総数」の意味で使用しています。高額なマンションという意図はありません。ご指摘の、高齢者や子育て世帯向けの住宅や災害時居住支援などについては、令和9年度の次期住宅マスタープラン策定の際に、改めて検討していきます。
41	I	9	「(仮称)新宿区マンション等まちづくり方針の重点方針」では現状として「住宅ストックの量的な充足」とあるが、その説明がないため意図するところが分からない。説明してほしい。	F	ご質問にお答えします。 「住宅ストックの量的な充足」とは、世帯数に対して住宅総数が大幅に超えている状況を指しています。ご指摘を受けて、3ページに注釈を追加しました。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
42	I	9	新宿区内ではマンション等の増加により、保育園の待機児童問題が発生したり、学童クラブの定員超過や学校の教室不足などが深刻化している。重点方針では新たなマンションの急増を抑制する効果を狙った条例制定が示されているが、マンション等の増加による行政需要の増加や弊害について何も触れられていない。そうした事の分析を示さなければ、なぜ条例が必要なのか区民に説明できないのではないか。	E	ご意見として伺います。 本方針で示している条例は、大規模マンション等を建築しようとする民間開発事業者に対して市街地環境の向上に関する事項を要請することで、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のものです。新たなマンションの急増を抑制する効果を狙ったものではありません。
43	I	9	都市マスタープラン、素案、条例の関係を整理する必要がある。重点方針1、2は区の都市計画の原則なので、わざわざ強調する必要はない。住宅マスタープランをベースとし、「住宅マスタープランの基本目標に沿って、市街地環境の整備に関する条例を検討する」位ではどうか。素案の目的が10ページ以下の条例の検討にあるのであれば、わざわざ、素案のパブコメをする必要はない。住宅マスタープランと同じレベルでの議論を繰り返すのではなく、あるいは住宅マスタープランを無視したいのであれば別だが、住宅マスタープランの高見に立って、条例を検討すればよい。	E	ご意見として伺います。 本方針は、住宅マスタープランに基づいて策定するものであり、マンションまちづくりに関する施策に特化した、より具体的な内容としています。
44	I	9	新宿区住宅まちづくり審議会(2024年3月27日)の資料によると、「現在の新宿区住宅マスタープラン(計画期間:平成30年度～令和9年度)は、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とともに、「新宿区総合計画」の個別計画として、環境・まちづくり・福祉などの政策分野と連携を図りながら、地域特性に応じた住宅施策を実施していくための基本となる計画として策定した。次の改定は令和9年度を予定しているため、現在の社会経済情勢の変化へ早期に対応する必要があるマンションまちづくり施策についての方向性を示すものとして、本方針を位置づける。」と書かれている。都市マスタープラン、住宅マスタープランは100年単位の都市の未来を見据えて作られたものと私は考えていた。区が10年ごとにマスタープランを見直していることから、単なる10年計画で、行政の10年の実行計画に対応する審議会の計画に過ぎない。必要があれば、5年で改訂する計画だと区は考えていると、悲しいことだが、私の理解を改めなければならない。	E	ご意見として伺います。 現行の新宿区住宅マスタープランの3ページに記載のとおり、計画期間は平成30(2018)年度から令和9(2027)年の10年間です。
45	I	9	9ページに書くことは重点方針ではなく、住宅マスタープランに基づく住宅実行計画である。区が現在考えていることは、次の4つようだ。官民を問わず開発を行なおうとする者に事前協議を義務付け、ワンルームマンション条例の対象拡大、中高層階住居専用地区の廃止、住宅供給促進型の区内での適用を中止。	E	ご意見として伺います。 9ページには、マンションまちづくり施策を現在の状況に早期に対応させていくための重点方針を記載しています。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
46	I	9	「量的には充足した住宅ストック」は修正が必要である。住宅ストックが量的に充足されたのであれば、新規の開発、建設はほぼ無くなり、維持管理が中心になると思われる。「住宅の付置義務や住宅の確保に対するインセンティブの付与についての見直しを検討」することは当然である。しかし、区はまだ開発が必要と考えているので、住宅ストックは量的に充足していないと区は認識している。そうであれば、「量的には充足した住宅ストック」の表現は修正が必要になる。	E	ご意見として伺います。 区は、住宅ストックは量的に充足していると考えているため、住宅の付置義務や住宅の確保に対するインセンティブの付与について見直すことを検討しています。
47	I	9	「緩やかに増加し続ける定住人口」の認識でよいのか。より正確な表現は、「定住人口が2040年までは緩やかに増加し続け、2040年以降は減る。対応が難しい時期の住宅供給」となる。今から50年後、100年後にも使われる建物を建てる計画に、今から20年以内に定住人口が減り始める予測は大きな影響を与える。定住人口が減少することは住宅を必要とする人が減ることを意味する。住宅総数が変わらなければ、空き家が増える。マンション、住宅を建てることは、住宅総数を増やすことになるので、さらに空き家が増える。積極的に住宅床面積を拡大するか、古い、危険な住宅を買い上げ、解体し、更地にする位の施策が必要かもしれない。	E	ご意見として伺います。 「緩やかに増加し続ける定住人口」は1995年以降から現在までの状況を表現しています。
48	II	10～13	「大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例」の施行後に、事前協議に応じた対象の大規模マンション名、建物名（プロジェクト名）、事業主をHPに公表してほしい。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 ご指摘の条例の詳細な運用については、令和7年度以降に検討していく予定です。頂いたご意見については、その際の参考とさせていただきます。
49	II	10～13	「大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例」の制定と共に制定される施行規則、要綱等を、本条例の素案公表時に同時に公表してほしい。また、制定された施行規則、要綱等はHPで公表してほしい。	E	ご意見として伺います。 ご指摘の条例及び規則、要綱等については、制定後に区ホームページで公表していく予定です。
50	II	10～13	「大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例」は、理念型条例ではなく、地域貢献施設・育成用途施設整備規定型や各種基準義務付け型（遵守型）の条例としてほしい。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 ご指摘の条例では、事前協議を義務付けた上で、地域の良好な住環境の形成のために必要な事項を要請していく予定です。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
51	Ⅱ	10～13	今後のマンション建替えは、中小規模のマンションにおいて増加すると考える。そのため、中小規模マンションの現状（高経年マンション、区分所有者の高齢化、非居住化、管理不全）と課題及び再生（建て替え）に向けた方針も本方針に追記することを要望する。	E	ご意見として伺います。 中小規模のマンションのうちワンルームマンションについては、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改正を検討していく予定です。その他の施策については、令和9年度度の次期住宅マスタープランの策定の際に検討していきます。
52	Ⅱ	10～13	東京都マンション再生まちづくり制度に係る容積率緩和については、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区（東京都都市整備局）、総合設計制度、マンション建替法容積率許可制度に規定されている。上記規定でのマンション建替えの容積率緩和の建物は「大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例」の協議対象となっているため、本条例の要請事項が、旧基準のマンション建て替えに支障を与える（足を引っ張る）事が懸念されるので、検討してほしい。	E	ご意見として伺います。 ご指摘の耐震性の不足したマンションの建替えにあたっては、周辺の市街地環境の向上は重要なため、当該条例の対象となった場合には適切に誘導していきます。
53	Ⅱ	10～13	「大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例」の適用によって住環境が改善される地域は少ないと思われるため、本条例の事前協議の対象を拡大してほしい。	E	ご意見として伺います。 ご指摘の条例の対象については、区からの要請に応じるためには一定の規模が必要なため、素案でお示した規模以上の建築物を対象としていきたいと考えています。
54	Ⅱ	10～13	「大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例」の施行、公表によりマンションの販売価格の高騰を招かないか。	F	ご質問にお答えします。 マンションの販売価格は、社会経済情勢の影響や立地条件、住宅のグレードなど様々な要因によって決まるものと考えます。
55	Ⅱ	10～13	住宅建設の抑制を狙いとする「大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例」の施行による区のメリットや意図は何か。	F	ご質問にお答えします。 ご指摘の条例については、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に検討しています。なお、本条例は住宅建設の抑制を狙いとはしていません。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
56	Ⅱ	10～13	条例の施行は、具体的にはいつ頃か。また条例施行前から協議を行っている案件について、条例の対象となるかどうか、どのように判断するのか(都市計画手続きや確認申請のタイミングなど)を示してほしい。また対象となる案件のうち、都市開発諸制度等を活用する開発計画については、その建物用途に関わらず事前協議の対象となるのか。住宅緩和という大きな緩和項目が開発の選択肢からなくなる中、事前協議にて要請される内容によっては、さらに建物計画・事業計画に大きな負担となることが想定される。また、事前協議の内容については都市開発諸制度等を活用する場合に必要となる協議項目・貢献項目と重複しているが、整備する内容が重複することは問題ないのか。諸制度と条例の取扱いについて示してほしい。	F	ご質問にお答えします。 本条例の施行は、現時点では令和8年4月を予定しています。対象としては、施行日以降に建築確認申請や都市計画手続を行うものを想定しています。条例が制定された後に周知期間を設け、条例に関する手続が適切に行われるよう周知していきます。また、都市開発諸制度等を活用する開発計画については、建物用途に係わらず本条例の対象となる予定です。要請する事項については、都市開発諸制度を活用する際に適用される基準等と重複する内容も含め、地域の実情に応じて必要な都市空間の確保及び地域コミュニティの形成、防災性や環境性能の向上などについて要請していきます。
57	Ⅱ	10	「手続の流れ」のフロー図は、最終的には、もう少し詳しく記載してほしい。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 本条例の詳細な運用については、令和7年度以降に検討していく予定です。その際に、より詳細な手続の流れについてお示しします。
58	Ⅱ	10	条例の手続の流れでは、民間開発事業者に対し要請する「地域の実情に応じて必要な事項」は事前協議の中で要請するということだが、「手続の流れ」を見る限り、事前協議は区と事業者のやり取りのみで構成されている。何を必要な事項として要請するかは、区と事業者だけの判断ではなく、地域住民の意見を取り入れるプロセスを確保し、それを条例の中に明確に示すことが必要と考える。	E	ご意見として伺います。 本条例に基づく事前協議にあたっては、区が市街地環境の向上のために地域に必要な事項を事業者へ要請していきます。また、各開発計画の事業者は、「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づき、近隣住民の皆様に対して建築計画の事前公開と計画説明等を実施することが義務付けられています。
59	Ⅱ	10	地域の希望も取り入れた要請は確実に実現されることが必要で、素案では事業者が区の要請に応じないときは勧告・公表することができる、とあるが、長いスパンで影響のあるまちづくりという非常に重要な事業においては、勧告・公表を顧みずに事業が進むことのないよう、拘束力を強めることも検討するべきではないか。	E	ご意見として伺います。 事業者が区の要請に応じない場合については、必要に応じて勧告・公表ができる規定の検討を進めていきます。
60	Ⅱ	10	現在直面している課題は、急激な人口減少、地球規模での気候変動、経済格差拡大の3つである。都市開発諸制度等を活用する開発計画も、ほぼ大規模な開発計画で大規模マンションの開発計画と同類である。大規模な開発計画に限定した市街地環境の整備に限定することは、経済格差拡大に資することになる。小規模な開発、戸建て住宅に対しても、大規模な開発と平等に行政は対応する必要がある。よって、「大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る」を外すべきである。	E	ご意見として伺います。 本条例については、市街地環境の向上を図るために、大規模マンションや都市開発諸制度等を活用する計画に対して必要な要請をすることを想定しています。小規模な開発や戸建て住宅については、区からの要請への対応は過大な負担となってしまうため、本条例の対象にすることは考えていません。令和9年度の次期住宅マスタープラン検討の際に、小規模な開発や戸建て住宅に対する住宅施策についても、改めて検討していきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
61	Ⅱ	11	対象を、大規模だけでなく、小規模、戸建て住宅まで、すべての住宅を対象とすべきだ。	E	ご意見として伺います。 本条例については、市街地環境の向上を図るために、大規模マンションや都市開発諸制度等を活用する計画に対して必要な要請をすることを想定しています。小規模な開発や戸建て住宅については、区からの要請への対応は過大な負担となってしまうため、本条例の対象にすることは考えていません。令和9年度の次期住宅マスタープラン検討の際に、小規模な開発や戸建て住宅に対する住宅施策についても、改めて検討していきます。
62	Ⅱ	10	環境整備の内容が決まっていないのに、「手続きの流れ」を先に示すのはおかしいので、後ろのページに移動すべきだ。	E	ご意見として伺います。 まず手続きの流れをお示しすることで、どの段階で事前協議を行うのかを説明し、その事前協議で要請する事項の例を次ページ以降でご説明しています。
63	Ⅱ	11	都市開発諸制度の説明が必要だ。	G	ご意見を踏まえて修正します。 ページの下部に都市開発諸制度の説明を追記しました。
64	Ⅱ	11	事前協議の対象の大規模マンションの規模設定に関し、「敷地面積 1,000 m ² 以上かつ過半の用途が共同住宅等」「延べ面積 3,000 m ² 以上かつ過半の用途が共同住宅等」「住戸数 100 戸以上の共同住宅等」の、「いずれかに該当するマンション」と記載してほしい。	G	ご意見を踏まえて修正します。 「以下の条件に該当する共同住宅等」「以下の条件のいずれかに該当する共同住宅等」に修正します。（下線部追加）
65	Ⅱ	11	事前協議の対象とする「大規模マンション」の規模、数値を設定した根拠を教えてください。	F	ご質問にお答えします。 対象規模の設定については、同じ意図で設定された区の外条例での規模や、他区の類似条例等の規模を参考に設定しました。また、本条例では事前協議を実施し、地域に必要な事項を区から事業者へ要請をすることから、区からの要請に対応することが可能な規模という面も考慮して設定しています。
66	Ⅱ	11	令和5年度に都市開発諸制度等を活用する大規模マンション以外の、「敷地面積 1,000 m ² 以上かつ過半の用途が共同住宅等」「延べ面積 3,000 m ² 以上かつ過半の用途が共同住宅等」「住戸数 100 戸以上の共同住宅等」の大規模マンションの建築確認申請が、何件あったのか教えてください。	F	ご質問にお答えします。 令和5年度に提出された建築確認申請のうち「敷地面積 1,000 m ² 以上かつ過半の用途が共同住宅等」は3件、「延べ面積 3,000 m ² 以上かつ過半の用途が共同住宅等」は8件、「住戸数 100 戸以上の共同住宅等」は2件ありました。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
67	Ⅱ	11	新宿区「建築基準法第 59 条の2 に規定する許可の運用基準」(R3年5月)によると、区内全域で敷地面積の最低限度500㎡(第一種低層住居専用地域は、1,000㎡)以上の事業地において、一般型総合設計、市街地住宅総合設計、都心居住型総合設計、街区設計型総合設計の類型の総合設計制度を用いたマンションの建築が可能とある。こうした類型の総合設計制度を用いたマンションに対しても本条例が適用される様、敷地面積の規模を500㎡とすべきと考える。	B	ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。 総合設計を活用する開発計画については、ご指摘の敷地面積の規模が500㎡の計画も含め、全て本条例の対象となります。
68	Ⅱ	11	景観まちづくり条例における届け出基準は、落合の森保全地区では敷地面積500㎡となっている。住環境の景観面を考慮の上、事前協議の対象規模面積の再検討をお願いしたい。	E	ご意見として伺います。 景観まちづくり計画で定められた落合の森保全地区の届出対象規模は、「建築物の軒の高さ>7m又は延べ面積>300㎡」です。住環境における景観面に関しては、引き続き景観まちづくり計画及び同条例に基づき誘導していきます。
69	Ⅱ	11	事前協議の対象となる都市開発諸制度を活用する開発計画は、現時点で想定されるものとしては以下で良いか教えてほしい。 ・高度利用地区：事業中4地区(西新宿5丁目北、中央南、西新宿三丁目西 神宮外苑地区)、計画中4地区(新宿七丁目、新宿5丁目南、新宿三丁目、高田馬場)、飯田橋駅東口、下宮比町地区 ・特定街区：指定・事業済の15地区 ・再開発等促進区を定める地区計画：市谷本村町・加賀町地区、神宮外苑地区2地区 ・都市再生特別地区：新宿駅周辺地区 ・高度利用型地区計画：新宿駅東口地区	F	ご質問にお答えします。 事前協議の対象は、これから都市計画の提案を行う計画であり、既に都市計画決定されているものは、対象ではありません。現在、区が都市開発諸制度等の活用を想定している地区は、新宿区第三次実行計画に基づき市街地再開発準備組合等の活動支援を行っている以下の4地区です。 ・高田馬場駅東口地区 ・西新宿七丁目地区 ・西新宿五丁目南地区 ・新宿三丁目駅前西地区
70	Ⅱ	11	事前協議の対象2：都市開発諸制度等を活用する開発計画にある、「その他特に区長が必要と認めるもの」はどの様なものを想定しているか。	F	ご質問にお答えします。 ご指摘の「その他特に区長が必要と認めるもの」は、指定容積率を緩和することができる制度のうち、現在は区内で活用されていない制度や今後新しく創設される制度を想定しています。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
71	Ⅱ	11	都市開発諸制度における「総合設計制度」は、再開発方針、地区計画等に適合すること等を要件とした「再開発方針等適合型総合設計」と考えられるが、令和5年度に再開発方針等適合型総合設計を利用した建築物の建築確認申請の件数を教えてほしい。	F	ご質問にお答えします。 新宿区総合設計許可要綱（旧許可基準を含む）において、「再開発方針等適合型総合設計」を定めていないため、令和5年度も含め、当該型総合設計の許可実績はこれまでありません。なお、新宿区総合設計許可要綱においては、総合設計の種類は「一般型総合設計」「住宅型総合設計」「共同住宅建替誘導型総合設計」「長期優良住宅型総合設計」の4種類を定めています。また、延べ面積が1万㎡を超える場合は東京都が所管しており、現在の東京都総合設計許可要綱では、区と同様に「再開発方針等適合型総合設計」は定められておりません。
72	Ⅱ	11	「（仮称）大規模マンション及び都市開発諸制度を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例」により総合設計制度の利用について事前協議が義務付けられると、申請から許可までに要する日数は、現在より大幅に短くなると思う。現在、要している日数を教えてほしい。	F	ご質問にお答えします。 本条例に基づく事前協議は、総合設計の申請前に行うことから、申請から許可までに要する日数への影響はありません。現在、申請から許可までに要している期間は、約3ヶ月程度です。
73	Ⅱ	11	建築計画を近隣に事前公開する期間だが、新宿区は総合設計制度を利用する建築計画でも、一般の建築計画と同じである。仮に延べ面積が1001㎡～3000㎡であれば30日間である。しかし現在、仮に申請から許可までに50日間要していれば、その差の20日間は、近隣住民にとっては、一般の建築計画より生活環境に大きな影響のある総合設計制度を利用した建築計画について、建築主の確認申請前に話し合える貴重な期間である。事前協議の義務付けによって、近隣住民に対する建築計画の事前公開期間が、結果として短縮されたり、建築主が協議中を理由に近隣住民への対応を行わなくなったりならないように配慮してほしい。	C	ご意見の趣旨に沿って、方針を推進します。 本条例の施行にあたっては、標識設置期間や建築主の近隣住民への対応への影響が出ないように、配慮していきます。
74	Ⅱ	11	市街地環境の整備に関する条例の中で、ワンルームマンション等を含めることはできないのか。ワンルームマンション等も防災性が高く環境に配慮したまちづくりに必要だろう。	F	ご質問にお答えします。 ワンルームマンションも含め、敷地面積1,000㎡以上または延べ面積3,000㎡以上、住戸数100戸以上のいずれかの条件に該当する共同住宅、寄宿舍及び長屋の場合は、本条例の対象となります。
75	Ⅱ	12	区の財政的な負担無しで、事前協議によって項目例を開発業者に要求できるのは何故なのか。容積率緩和などのインセンティブがあるからなのか。	F	ご質問にお答えします。 事前協議や要請については、今後区が定める条例に基づき実施していく予定です。なお、区からの要請に対応したことによる容積率の緩和はありません。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
76	Ⅱ	12	項目例に、全戸数の一定割合をアフォーダブル住宅とすることを追加してほしい。	E	ご意見として伺います。 ご指摘のアフォーダブル住宅については、令和9年度の次期住宅マスタープランの策定の際に検討していきます。
77	Ⅱ	12	区の「高度利用地区の指定基準実施細目」、「再開発等促進区を定める地区計画における運用基準実施細目」、「総合設計における建築基準法第59条の2第1項の運用基準」等において、以下の公共的な貢献施設の整備を条件としており、また、育成用途の導入も義務付けている。公開空地の整備と維持管理、建物の環境性能の確保、防災備蓄倉庫の設置等、開発区域内の無電柱化である。本条例では、区のそれぞれの運用基準で規定されている公共的な貢献施設整備や育成用途の整備に加え、さらに「事前協議で要請する事項」に記載の交通施設や環境を付加する事となるのか。	F	ご質問にお答えします。 本条例に基づく事前協議では、都市開発諸制度の各基準等で定めている内容も含め、地域に必要な事項を要請していく予定です。
78	Ⅱ	12	「事前協議で要請する事項」の項目例に、「地域コミュニティー：集会所の設置」、「防災：レインガーデン設置、マンホールトイレ整備」、「交通施設：荷捌き場」を追加してほしい。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 本条例については、令和7年度以降に具体的な内容を検討する予定です。その際に、要請する事項についても、詳細な内容について検討していきます。
79	Ⅱ	12	新宿区（東京都）の下水道は合流式となっているが、大規模マンションが増加する昨今、住居から汚水の下水道への排出量が増えており、そのため下水道への負担が増し、多くない雨量でも汚水が河川に流出するリスクが増えているものと推測される。こうした状況を鑑み、今後建設される一定規模以上の共同住宅については、防災のための雨水貯留槽だけでなく、その住居数に応じた大型汚水浄化槽の設置を義務付けてはどうか。	D	
80	Ⅱ	12	テレワークの導入によって、求められる環境は共同住宅の建物内であればワーキングスペースなどが想定できるが、自宅周辺においては、どのような住環境が求められると想定されているのか教えてほしい。	F	ご質問にお答えします。 テレワークの普及により自宅周辺で求められる住環境については、歩きやすい歩行者空間やみどり豊かな環境、利用しやすい公園・広場などを想定しています。これらについては、テレワークの普及により自宅で過ごす時間が長くなり、その重要性がさらに高まってきていると考えています。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
81	Ⅱ	12	「事前協議で要請する事項」として「公共空間」に「公園」が位置付けられているが、区民意識調査でも住まい周辺の環境を重視する区民が多く、みどりの多い環境を望む声が多いことを踏まえ、「公園」だけでなく樹木などみどりを増やすことを位置付ける条例にすべきと考える。樹木等のみどりについては、植えた後の管理が悪く枯れてしまっているものをよく見かける。良好な状態を維持するところまで努力義務とすることができると良い。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 本条例については、令和7年度以降に、さらに具体的に検討していく予定です。その際に、より詳細な内容について検討していきます。なお、区では、新宿区みどりの条例に基づく緑化計画書制度により、建築行為等に際して、建築物の用途及び敷地面積等に応じた緑化基準を設け、既存樹木の保全及び新たなみどりの創出を誘導しています。
82	Ⅲ	14	「ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」の対象拡大と、整備基準等の変更の意図を詳しく記載してほしい。	E	ご意見として伺います。 ワンルームマンションの形態の多様化に対応するため、ワンルームマンション条例の対象を拡大するとともに、働き方改革等の社会情勢の変化を踏まえ、管理に関する基準の見直しを検討します。
83	Ⅲ	14	「対象の拡大(案)」に記載の、「管理に関する基準の見直し」とは、管理員の駐在に関する管理を「ゴミ収集日に駐在等による管理」とする基準改正を盛り込む想定か。	F	ご質問にお答えします。 働き方改革等の社会情勢の変化を踏まえ、管理に関する基準の見直しを検討します。管理員の駐在に関してごみ収集日に限定するかは未定ですが、管理人の駐在による管理を見直すことも検討する予定です。
84	Ⅲ	14	現在、条例の対象にならない9戸以下の集合住宅でも、世帯数に対して容量の足りないゴミストッカーが道路に面して設置され、住民は収集日以外にもゴミを出すため、ゴミがストッカーから溢れていることが多い。美観・ネズミの発生等で周囲の生活環境を低下させている。中野区では、6戸以上の集合住宅について、建築計画の段階でゴミの排出量・保管場所を算定して届出を提出する。新宿区も同様の届出の必要性について検討してほしい。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 ワンルームマンション条例の改正については、令和7年度以降に、さらに具体的に検討していく予定です。その際に、より詳細な内容について検討していきます。
85	Ⅲ	14	ワンルームマンション条例の対象を、実態に対応し拡大することは評価できる。「最近の社会経済情勢の変化を踏まえ、管理に関する基準の見直しも検討していく」という部分について、どのような見直しになるのか具体的な説明がない。近隣とのトラブル回避の観点から、駐輪場の付置義務や廃棄物の保管のルールは管理強化の方向で見直しをすべきと考える。	D	
86	Ⅳ	15	中高層階住居専用地区の条例は主要道路に限られており、現在の市場要求とズレている面があり、一旦廃止して新たな取組をした方がよいと思う。	B	ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。 ご意見を踏まえ、中高層階住居専用地区については見直し、新たな特別用途地区の指定に向けた検討を進めていきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
87	IV	15	令和5年7月に改定された新宿区まちづくり長期計画のまちづくり戦略プランでは、第2章エリア戦略の四谷駅周辺エリアの推進方策において、「地区計画と合わせた中高層階住居専用地区の見直しによる、老朽建物の建替え促進と賑わい機能の充実」と記載されているが、当素案では、「中高層階住居専用地区の廃止」と記載されている。整合性をどの様に考えているのか教えてほしい。	F	ご質問にお答えします。 ご指摘のとおり、令和5年に改定したまちづくり戦略プランの四谷駅周辺駅エリアには「中高層階住居専用地区の見直し」と記載していますが、今回の本方針の検討の際に、「中高層階住居専用地区の廃止」としていくことに変更しました。
88	IV	3	「こうした施策に取り組んできた結果、」とあるが、中高層階住居専用地区を設定したことにより、何戸の住宅が建設されたのか。	F	ご質問にお答えします。 中高層階住居専用地区の指定により建設された住宅の戸数については、データがないためお答えすることができませんが、令和3年度から令和5年度の間に出された建築確認申請によると、中高層階住居専用地区内の複合用途の建物における住宅の戸数は、986戸でした。
89	IV	15	中高層階住居専用地区が指定されてからの28年間に、どれだけの床面積の住宅建設が可能になり、附置義務の住宅が何戸建設されたのか。	F	ご質問にお答えします。 中高層階住居専用地区は、指定されると指定階以上の階に一定割合の住宅の付置が義務付けられる制度です。従前から、区内全域において住宅の建設は可能でした。また、建設された住宅の戸数については、データがないためお答えすることができませんが、令和3年度から令和5年度の間に出された建築確認申請によると、中高層階住居専用地区内の複合用途の建物における住宅の戸数は、986戸でした。
90	IV	15	中高層階住居専用地区の廃止に関する原案の公表時期を教えてほしい。	F	ご質問にお答えします。 中高層階住居専用地区の廃止に関する原案については、令和7年度上半期に公表する予定です。
91	IV	15・16	今回の方針の策定の目的が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と記載があったが、その目的のための中高層階住居専用地区の廃止や都市開発諸制度の見直しが必要だという因果関係が不明である。考えが矛盾している。また、住宅整備で計画をしているまちづくりについては、これまで検討してきた地区の努力が無駄にならないような周知期間や経過措置などの配慮が必要だと考える。	F	ご質問にお答えします。 中高層階住居専用地区の廃止と都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直しは、重点方針3「緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給」に基づく施策です。また、住宅供給促進型の見直しについては、これまで都市開発諸制度の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切な周知期間及び経過措置を設けていきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
92	IV	15	中高層階住居専用地区でなくなることで、今後、業務ビルが増える可能性がある。元々住宅と業務ビルの複合市街地の地区ということだが、比率が変わることで住民が不利益を受ける可能性がある。例えば、駅の乗降客数が急増しキャパシティを超え駅が利用し辛くなってしまった事例が実際に区内であった。災害時の避難の対応なども変わってくるため、マンション建設の抑制だけでなく、どこまで業務ビルを増やすのかについても注意深い検討が必要である。	E	ご意見として伺います。 中高層階住居専用地区廃止の影響については、その後のまちの状況の変化を、土地利用現況調査の結果などを基に継続的に注視していきます。
93	IV	15	中高層階住居専用地区の制度がなかった1996年以前、この地区の容積率は後背地と同じだったのか。中高層階住居専用地区の指定によりこの地区の容積率は何%増えたのか。	F	ご質問にお答えします。 中高層階住居専用地区に指定された地区の容積率については、従前と同じ場所と増えた場所があります。幹線道路の沿道については、防災性向上の観点から、広域避難路及び延焼遮断帯の形成のため路線式指定幅を20mから30mに拡大し、用途地域等を変更しています。そのため、拡大された部分については、従前よりも容積率が増えた場所が多くなっています。また、面的指定した場所の大部分は、従前の容積率と同じですが、一部の地区では容積率が100%増えています。
94	IV	15	中高層階住居専用地区の制度により、前面道路の幅がどの程度拡幅されたのか。	F	ご質問にお答えします。 中高層階住居専用地区は建築物の立体的な用途規制のため、前面道路の幅員への影響はなく、拡幅されていません。
95	IV	15	中高層階住居専用地区の指定により、道路と後背地との間の防火帯を強化する意図もあったのではないか。	F	ご質問にお答えします。 中高層階住居専用地区の指定については、ご指摘の意図はありませんでした。防災性の強化については、用途地域等の路線式指定幅を20mから30mへ拡大したことにより、防火地域の部分を拡大し、緊急輸送道路や延焼遮断帯の形成を図りました。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
96	IV	15	中高層階住居専用地区を廃止し、新たな特別用途地区の指定をしないで、容積率を中高層階住居専用地区の指定以前の容積率に戻し、ダウンゾーニングの先例とすべきである。付置義務をなくするのであれば、容積率の割増もなくすべきである。	E	ご意見として伺います。 中高層階住居専用地区の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」でした。「住宅の確保」については、目的を達成したと考えられますが、「住居の環境の保護」は引き続き取り組んでいく必要があると考えるため、新たな特別用途地区の指定を検討していきます。また、幹線道路沿道では緊急輸送道路や延焼遮断帯の形成のために用途地域等の変更と合わせて行っているため、容積率は既定のとおりとします。面的に指定された地区で容積率を緩和した地区については、都市基盤の状況から現状適切な容積率となっているため、既定のとおりとします。
97	IV	15	中高層階住居専用地区の廃止と新たな特別用途地区の指定は、上位（東京都）の用途地域指定なので、区独自の施策はできないのではないかと。	F	ご質問にお答えします。 中高層階住居専用地区を含む「特別用途地区」は、新宿区決定の都市計画です。都市計画の決定等に当たっては、東京都が定める「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」と整合を図り、東京都と協議しながら手続を進めていきます。
98	IV	15	特別用途地区指定の決定権者は区になるのか。	F	
99	V	15	今回の新たな特別用途地区の指定は、中高層階住居専用地区、特別工業地区、文教地区以外の特別用途地区として、区で都市計画決定を行い指定するのか。または、特別工業地区もしくは文教地区として指定するのか教えてほしい。	F	ご質問にお答えします。 新たな特別用途地区については、既にある特別用途地区とは別の種類の特別用途地区として、新しく区が都市計画決定し、指定する予定です。
100	V	15	新たな特別用途地区の指定に関する原案の公表時期を教えてほしい。	F	ご質問にお答えします。 新たな特別用途地区に関する原案については、令和7年度上半期に公表する予定です。
101	V	15	新たな特別用途地区が指定され、新たな特別用途地区条例と施行規則を区独自で作成し、この条例、施行規則の中で「風俗営業等の用途制限」が規定される事となるのか教えてほしい。	F	ご質問にお答えします。 ご指摘のとおり、新たな特別用途地区の指定に合わせ、指定された地区内での風俗営業等に関する用途を制限する条例及び規則等を、区が制定していきます。
102	V	15	中高層階住居専用地区において、現在の路線式指定地区と面的指定地区と別に、どの様な観点を検討した上で「新たな特別用途地区」として指定するのかを教えてほしい。	F	ご質問にお答えします。 新たな特別用途地区の指定にあたっては、現行の中高層階住居専用地区の指定区域のうち、すでに用途地域により風俗営業等が制限されている地区を除外した上で、中高層階住居専用地区と同じ区域を指定する予定です。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
103	V	15	「新たな特別用途地区」とは、風俗営業が制限されること以外示されていないが、パブリックコメントを行うにあたり具体的に示すべきだったのではないか。	E	ご意見として伺います。 新たな特別用途地区の制限については、今回お示しした風俗営業等の制限のみとする予定です。
104	VI	16	「住宅供給促進型」の適用取りやめって何なのか？あり得ない。今まで権利者がどれだけ検討してきたか知っているのか？取りやめは絶対反対だ。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。
105	VI	16	今回この話を人づてに聞くまで、住民の増加や住宅の充足について行き届いているという感覚があまりなかった。もともと区民からはどのような声が挙がっていたのか。ビジネスパーソンの街としての側面が強くなるにつれて土着の新宿区民は減っていると思う。古い住宅ばかりでは若年層の取り込みは難しいだろうし、やはり時代に合った新しい住宅は必要だと思う。古い住宅については再開発をやらないと安全、防災上でも不安が残る。再開発というやはりタワーマンションが多いのかもしれないが、より多くの定住区民を呼び込めると思うので決して悪くないと思う。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。
106	VI	16	今まで再開発の人たちのお話を聞き、今後の人生と照らし合わせながら予定を立てたり心構えをしてきた。建物にたくさんの部屋が作ればそれだけ再開発は余裕ができるが、今になって方針が変わり部屋が作れなくなって厳しくなるという。これは権利者にとっては何より大きな問題だ。何とか元の予定で進めるよう、区長にお願いしたい。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
107	VI	16	工事費が高騰している中で、住宅の容積緩和もなくなったら、再開発ができないじゃないか。そんなものを適用するということは、再開発の検討をやめろということか？住宅の容積緩和の適用がなくなるのは絶対反対だ。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。
108	VI	16	今は新宿区には住んでいないが、実家があるので、時々帰っている。今年の春に実家の近くの再開発で公園が出来た所でフェスティバルをやっていたので、子どもと行ってみた。町内会の知り合いがいて、縁日風な催しもあり、楽しかった。そして、若い夫婦と子ども達が大勢いて、大変活気があった。母の話だと実家の地域も再開発の話が進んでいたが、区が住宅供給促進型の開発はしたくないとの意向で、方向性が見えないとのこと。やっと地域に活気が戻ってきているのだから、うちの地区でも住宅供給促進型の適用はやめないで、人が多く集まる町づくりをしてもらいたい。	E	
109	VI	16	再開発の地区に住んでいる権利者の家族である。組合役員さんたちは定期的集まり話し合いを進めてくださっており、大変感謝している。この度の用途が住宅でも緩和がされないという話があり、今までの話し合いが無駄になってしまうのではと心配している。どうか組合役員さんたちのいままでのご苦労や、また住民同士の再開発についての情報収集や意見交換を無駄にしないでほしい。	E	
110	VI	16	周辺の再開発によりマンションが増えたせいで若い世代が増えて、嬉しく思っていた。そして、私たちの地区も、再開発したらもっと活気が出るだろうと期待していたが、区から「住宅供給促進型」適用取りやめとかいう方針が出ていて、再開発が難しくなるかもしれないと聞いて、ショックを受けている。何とか適用はやめないで、町の活性化をめざした再開発を進めさせてほしい。	E	
111	VI	16	西新宿六丁目西第8地区では、古くからの知人が周りの方たちと一緒に再開発事業をやりたいと話合っている。しかし「今回の区の『まちづくり方針素案』が決まると条件が悪くなるから再開発ができなくなる」と大変に困っていた。何しろ年なので、「自分が元気なうちに、自分が生きているうちに早くやりたい。」とよく聞いている。不安でならない。しばらく時間がかかるのだろうか。なんとか実現できるようにお願いしたい。区だけが頼りだ。どうか救ってほしい。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
112	VI	16	会社にとって資産の有効活用は将来的に必要である。昨今の工事費高騰の状況は収まる可能性が少なく、西新宿五丁目と西新宿六丁目は、事務所用途のマーケットが弱い。住宅用途は、事業の採算性を確保する上で必要である。区の都合で、よく分からない理由で、住宅供給を促進したり抑制したり、拙速に行うべきではない。時間をかけて議論すべき。住宅確保の容積割増は、今後も続けるべきだと思う。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。
113	VI	16	区は地元が考える「まちの将来像の実現」を支援すべきであり、実質住宅系の再開発が実現困難となる住宅供給促進型の適用取りやめはやめるべきである。きめ細やかな対応が必要である。	E	
114	VI	16	地震が多い昨今、不安になりながら暮らしている。早く再開発をして、安心した生活を送りたい。だが、再開発の検討がストップしてしまっていると聞いた。住宅供給促進型のとりやめについて対象から外してもらえないか？	E	
115	VI	16	結婚して地元に戻省したら、緑が多く、建物も綺麗になり、安心して暮らせるような街になっていて驚いた。これも再開発によって整備されたものだと思う。しかし、その再開発が今後できなくなってしまうかもしれないと聞いた。まだ古くなっている建物が多いエリアもあるため、再開発ができるようにしてほしい。	E	
116	VI	16	再開発で西新宿に若い世代が増えてきた。しかし区の「住宅供給促進型」の取り止めは今後、再開発ができなくなるのではないかと。町会としてもマンションに住む新住民との交流をお祭りや町会活動などを通じて、引き続き行っていきたい。まちの存続のためにもこの施策はやめてほしい。	E	
117	VI	16	親族の務める企業が、再開発に携わっている。住宅供給促進型を活用した容積率の割り増しで事業が成り立っているとのことで、それが使えなくなると事業が厳しくなるようだ。長いこと検討してきたため急な方針転換は打撃も大きく、親族の関与する地区のみならず、区内の事業に混乱が生じる恐れはないのだろうか。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
118	VI	16	再開発を検討している地区は、古い建物が多いと思う。周りの地区が再開発を終えているので、景観からしても古さが際立っている。青梅街道という幹線道路沿いでもあり、再開発は必要だと思うのだが、容積緩和無しでは再開発は可能なのだろうか?権利者の持ち出し増では、再開発は成立しないであろう。この地区の知り合いが再開発をずっと検討してきて、やっと少し形になってきたと喜んでいたが、最近、区の都市プランが住宅供給型から変わることになり困っていると嘆いていた。区との話し合いで、何とか前に進めるようになると良いと願っている。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。
119	VI	16	再開発を検討している権利者の家族だ。住宅供給促進型の取りやめとなると再開発の検討が進まなくなると聞いた。やめてほしい。	E	
120	VI	16	住宅の容積が緩和できなくなり、再開発の検討ができないと聞いた。西新宿はまだまだ老朽化した建物や戸建てが密集しているエリアがある。再開発は今後も実施していくべきだと感じている。容積の緩和をやめるのはおかしいと思う。	E	
121	VI	16	私の住む地区は、10年以上前から再開発を考えてきた。その間に周辺の地域でも再開発が盛んに行われ、その多くは容積率の緩和を活用したものだと思っている。諸事情により一時再開発事業がストップしたこともあったが、だからといってこれまで他の地区が許可されていたものが急に制限されるのは公平性に欠けると感じる。事業全体にかかわることを、区の一存で、且つ急に変更するのはいかなものかと思う。また、昔と比べてこの地域のお祭りに参加する人が減っているとも感じる。おみこしを担ぐ人をお金で雇っているとも聞く。そんなのは本来の「地域のお祭り」ではないし、長くこの地域に住む身としては悲しい。区にはまだまだ「住んでいる」人が足りていないと思う。再開発でより大きなマンションを建てて、より多くの人に住んでもらえるのは喜ばしいことだ。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
122	VI	16	家族内でも話し合い、権利者として新しいビルへの建替えを受け入れている。しかし緩和措置がなくなり計画変更が必要になるかも知れないと聞き、不安になった。年齢を考えると完成時期が遅くなる事が心配だし、もちろん事業性もやっつけられるか不安である。また権利者の中には建替えに反対する人も出るかもしれない。そうなればさらに建替えは長引く。区の方針もあるだろうが、混乱を避けるためにも区は緩和措置の継続をすべきと思う。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備
123	VI	16	まちづくり方針素案について、中身に都市開発諸制度を抑制する内容が含まれている。都市開発諸制度とは、東京都HPによると「市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度」であり、行政の手が届かない地域課題を民間企業が解決する公共事業の側面を持っている。今回の住宅供給促進型の適用取りやめは、公共事業である再開発事業等の共同建て替えを抑制するものである。区内にはまだまだ木造密集地が多く存在し、西新宿五丁目、北新宿二丁目、若葉等では防災再開発促進が行政主導で取り組まれている。地域課題の解決を目指す中で、その手段の一つである都市開発を抑制するのは矛盾していないだろうか?特に、西新宿五丁目南地区では、地域の木造密集を再開発事業で解決するという内容で現在行政と協議中である。今回の「住宅供給促進型の見直し」が施行された場合、当地区の再開発は事業が立ち行かなくなり地域課題は解決しないままとなる。今一度、素案の変更をお願いします。	E	し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。
124	VI	16	都市開発諸制度は市街地環境の向上を図るものであり、公共事業の側面を持っている。「都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し」は、区内での再開発事業にとって強い逆風となる。木造密集地や踏切など、地域課題の残る区内において公共事業の足かせとなる方針は取りやめるべきだ。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
125	VI	16	住宅整備を抑制する方針によって、大手不動産会社が区内で再開発に手を出さなくなることを懸念している。区内ではこれまで民間主体の再開発により、街の魅力が向上したエリアが沢山ある。区内にはまだまだ再開発をやらなければならないような地域がある。例えば、老朽化した家屋が沢山あり、消防車や救急車が通れないようなところ。バブル期の地上げや道路買収によって虫食いとなった地域がある。そのような問題を抱えた地域を行政主体で再開発や区画整理をするのであれば良いが、現状それは無いと見える。結局のところ、行政も民間企業に頼っていると思う。民間企業にメリットのある再開発が区で実現出来ないと判断されてしまえば、区の発展は見込めない。是非、今回の方針は見直してほしい。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が
126	VI	16	住宅供給促進型による容積率の割り増し廃止により、事業性が悪化することの再開発に携わる者から聞いた。私自身も不動産業に従事しているので理解はしているが、工事費が高騰する中で売れる床が減っては、やはり事業が難航するのではないかと。また、防災性の向上や良質な住宅の整備を掲げているようだが、それらを達成する意味でも住宅供給促進型の廃止には必要性を感じない。	E	整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。
127	VI	16	現在の居住地付近を含め、将来的に再開発の対象地区になると考えたとき、住宅供給促進型のような大規模な容積率の割り増しがないと、事業が厳しくなると聞いた。(不動産関係で働いているので!)老朽化した住宅を刷新していく必要がある中で、住宅整備をそこまで制限する必要はあるのか?	E	
128	VI	16	区は再開発で住宅を沢山つくることを抑制しようとしているが、本当にそれでよいのか。空き家問題や地域の防災性を高めるために、再開発でタワーマンションとあわせて公園や道路を拡幅するのは良いことだと思う。また、新しい住民の中に子育てファミリーも入ってくれば、まちも若い世代であふれて活気のある街になっていく。是非見直しをしてほしい。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
129	VI	16	自身の勤務先が別地区で再開発に参画した際の経験から、住宅整備による容積率の緩和は必要不可欠だと感じている。住宅整備以外の方法で容積率を緩和させたい意向があるのかもしれないが、一概に住宅整備を抑制する必要はないかと思う。現に、区内に残る老朽化した住宅ストックの課題を解決するには新たな住宅が必要であり、老朽化した住宅にこそ再開発事業で割り増し容積による収入が必要になるのではないか。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。
130	VI	16	区内の再開発タワーマンションに住む再開発事業の経験者だ。新宿区が住宅供給促進型の容積率緩和を廃止する方針と聞いた。昨今は特に工事費が高騰しており対応が必要だが、マーケットが安定している住宅に容積率緩和を認めることで、安定した再開発事業が施行できるのではないだろうか。おかげさまで、現在の住まいはとても快適で安心して住まうことができている。大変感謝している。木造密集地や老朽マンションから良質な住宅に住み替えたいと考える区民はまだ多いと思う。住宅整備による容積率緩和は廃止せず、この時代だからこそ住宅供給をもっと後押しすべきだと思う。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。
131	VI	16	私の住む西新宿5丁目では、ここ数年で再開発物件がいくつも竣工している。元々、このエリアの住環境は良いものとは言えなかった。細かい道が入り組み、車の出入りすら困難な路地へは、有事の際に消防車や救急車は入れなかった。また老朽化した建物や空家が多く、防犯上、防火上の問題があった。これが再開発により大きく変わり、安心して暮らせる街へと生まれ変わった。再開発が地域にもたらす好影響を強く感じている。まちづくり方針を見たが、住宅供給を抑え市街地再開発事業成立の足かせとなる内容が含まれている。区内で木造建物の建て替えが必要なエリアは住宅街が多く、再開発事業を行うにあたり住宅をつくるのは必要不可欠である。今回のまちづくり方針の施行により再開発事業が進まなくなり、建て替えやインフラ整備を行うべきエリアが取り残されてしまうことを強く危惧している。この点を考慮の上、方針の変更を強く求める。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。
132	VI	16	西新宿五丁目地区の再開発もほぼ終わり、西新宿六丁目西第8地区は最後に残された古い地区のように見える。地域の機運が高まってきたこの時期に、「住宅供給促進型」の適用取りやめで、再開発への歩みを止めるのは、防災の意味から考えても、町の生活向上の意味でも、後戻りに思える。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
133	VI	16	区内一律に住宅整備の方向性を定めるのは、あまりにも短絡的過ぎるのではないか。計画的にまちづくりをしている地域や、木造建物を更新して災害に強いまちを目指す地域等、面的な計画を進めている地域は、むしろ住宅を積極的に整備するため、容積率の緩和を行うべき地域ではないか。地区ごとに人口の推移や住宅ストックの状況は違うのではないか。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。
134	VI	16	再開発で綺麗になったところが近くにあり、私はよくお散歩に行く。タワマンが立っていて、周りにはおしゃれな公園や新しいお店も沢山ある。資料をみると、再開発でタワマンが建たないような方針を出そうとしているが、区内にはごちゃごちゃしていて、道路が狭くて子どもが通ると危ない場所が沢山あるし、地震や火事が起きたらすぐに燃え広がってしまうような危ないところもあるので、区はもっと再開発をすすめていくべきではないか？	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。
135	VI	16	これだけ少子化対策と言われている世の中なのに、住宅供給を抑制しようとする動きは良くないと思う。古くなった街が再開発で生まれ変われば、新しい住民や若い世帯の流入もあり、住民の新陳代謝が行われる。再開発は行政主体ではなく、民間の不動産会社や建設会社が権利者と一緒になって進めると聞いている。今迄の住宅供給促進型の容積割増により、事業として成立していた再開発もあると思う。仮にこの制度が取りやめになれば、再開発が成立せず、検討をストップせざるを得ないエリアが出てくるかもしれない。開発が止まると、将来的に治安が悪くなる可能性があるのではないか。そう考えると、子育てをしている身としては不安を感じざるを得ないため、今回の住宅供給促進型を取りやめる方針には反対だ。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度を活用する市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として施行されます。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、防災面や住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を統合し共同化することにより、地区内に不足している道路や公園、広場など都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとしています。都市開発諸制度における住宅供給促進型の活用により容積率を割り増すと、同じ緩和容積率に対して道路や公園、広場などの整備量が少なくなり、その代わりに住宅が整備されることとなります。住宅が不足している状況であれば、課題を解決する方法となりますが、現在は人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的には充足している状況です。こうしたことから、住宅供給促進型については廃止し、道路や公園、広場等の地域の課題解決に必要な都市基盤施設の整備を誘導していきます。また、都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい開発計画となるよう、引き続き誘導していきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
136	VI	16	<p>区内の世帯数及び住宅総数の推移において、各年とも世帯数を住宅総数が上回るとの根拠が示されている。一方、新宿区マンション実態調査報告書によると、およそ3分の1が旧耐震マンションであり、建物の高経年化・耐震化が課題となっている。このことから、住宅の質という観点で、必ずしも住宅ストックが充足しているとはいえないものとする。特に、今後、加速度的に増加していく高経年マンションに関しては、適切な維持管理が行われていないため外部不経済を生じ始めている一方で、適時適切な大規模修繕が行われていない可能性が高いこと、また区分所有者の高齢化・非居住化・管理組合の担い手不足などの課題が生じていることについて、国土交通省においても相当高い危機意識を有しており、区分所有法の改正等を含めた施策の検討が行われていることはご案内のとおりだ。自主建替えは費用負担の面で難しく、再生手法のひとつである建替えについても、デベロッパーに売却する保留床が確保できる余剰容積がないマンションでは、進まないのが実情である。高経年マンションの建替えの促進という点で、住宅供給促進型の容積緩和が有効であるため、一律に撤廃することについては見直していただきたい。区のような都心部の新築マンション市況は好調を維持しており、職住近接を叶える良質な住宅の需要は旺盛である。このことは区内の良質な住宅ストックが充足していない証左であるとも考える。既に人口減少が始まっている地方都市ではコンパクトシティを掲げて各種施策を推進しているが、必ずしも奏功しているとはいえない状況である。東京都も2040年以降は人口減少時代に突入するなか、都心部の定住人口増が長期的にみて、区にとってデメリットになるとは思えない。以上、住宅供給促進型の容積率緩和の一律の廃止は望ましくない。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。</p> <p>なお、区内マンションの良好な維持・管理を促進し、将来にわたって良好なストックとして存続させることにより、住環境の保全・向上を図るため、建物の維持及びマンション管理組合の運営に関する啓発活動及び相談を行っています。さらに、マンションの管理計画認定制度の運用と取得促進を図るための新規支援施策にも取り組んでいます。</p>

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
137	VI	16	知人の勤める企業が再開発事業に関与しており、今回は知人経由で本件を知った。今回の方針によって、方法や地域によっては再開発事業がやりにくくなると受け取った。自分自身、今後子どもが大きくなった後に今いる地域が再開発の対象になったとして、今回の方針がもとで再開発事業がやりにくくなり生活に支障が出たり、事業者さんの採算が合わず自分たちが(子どもたちが)高額な負担金を背負うのは避けたい。景観などの観点から大きなマンションばかり立ち並ぶのは確かにどうか整備する必要があるが、だからと言って、将来を考えると今回の政策に迂闊には賛成できない。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。
138	VI	16	区内の再開発に携わる企業に勤務している。安定した再開発事業を行うには、容積率の割り増しを使用した住戸分譲による収入が欠かせない。"割り増しを使用しない住宅の整備なら可能"との考えだとは思いますが、そうすると権利者の経済的負担が大きくなるのは明らかである。物価上昇、特に建築工事費の上昇が事業に大きな影響を与える昨今において、安定した収入源である住宅分譲を実質的に減らす施策は、区民である権利者の負担増につながるということを認識しているのか。長年新宿区に住んできた権利者のことをもっと考えていただきたい。	E	
139	VI	16	都庁移転の少し前まで近所に全然若い人がいなかったが、再開発が進んできたおかげで最近若い人が増えてきた。今回の方針は、行政の負担を軽減するために、住宅をつくるのに一定の歯止めをかけていく内容と理解した。仮にそのことが今後のまちづくり(再開発事業の推進)の障害となるのであれば、今回の案に反対する。例えば、子どもの世代を増やす住宅と、地域の町会活動に参加する住民が住む住宅は、一律ではないと思う。住宅に関する例外のルールを定めるなどの細かいルールが必要ではないのか。全ての住宅について住宅ストックが量的に充足しているというのは、考え方に違和感を感じる。子育てがし易い住宅、高齢者のための住宅、学生のための住宅、被災した人のための住宅等のきめ細やかな住宅整備のルールの策定を求める。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
140	VI	16	今回の方針についてだが、少し論点がずれているが税制に関することだ。将来的に資産を相続する予定だが、西新宿六丁目については地区計画というまちづくりのルールをもとに数多くの再開発事業がおこなわれてきた。その経験者から再開発事業で住宅に権利変換した場合には一定期間固定資産税の軽減措置があると聞いた。現状の小規模な事務用途の資産への固定資産税は高く、将来的には資産の維持が厳しいと聞いた。もし仮に今回の方針が具体化した場合には、再開発事業の実現の障害になる要素はないのか。前に再開発事業に参加した人は、税制の特例が受けられ、今回の方針の決定において再開発事業が進まない要因を生み出すような仕組みで地区の所有者には、特例を受けることのチャンスが少なくなるのでは、不公平感も否めず、認めることはできない。考えなおしてほしい。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。
141	VI	16	現在再開発の検討をしているのだが、今回の「住宅供給促進型」適用とりやめで再開発をすることができなくなるかもしれないと聞いた。今まで検討してきた時間を無駄にしたくない。「住宅供給促進型」を継続してほしい。せめてうちの地区に影響が出ないように2年間は待ってほしい。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの制度以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。
142	VI	16	人口増加に対する政策の一丁目一番地は、人口に対応する社会的インフラの整備である。住宅供給増にブレーキを掛けるとは言語道断である。今回の方針は、なぜか住宅マスタープラン改正を待たずに、エイヤで発表されているようだが、一度ガラガラポンにした方がよい。何が何でも断行する場合は、2年間の経過措置とガッチャンコしてもらわないと困る。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの制度以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。また、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
143	VI	16	急に方針が変わると今まで計画してきたものがペアになる。こういう大きな変更をするときは経過措置を設けると思うが、再開発に関しては時間がかかるので、7～8年は必要だと思う。	E	
144	VI	16	せっかくこれまで皆さんと再開発の検討を進めてきたのに、住宅供給促進型の適用取りやめはありえない。断固反対する。少なくとも当地区はかなり昔から再開発を検討しており、やっと検討が煮詰まってきたところ。この再開発に影響が出ないようにしてほしい。経過措置を設けるとしても最低3年は必要。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
145	VI	16	新宿区の人口増は喜ばしいことであり、住宅供給促進にブレーキをかけることとなる住宅供給促進型適用の取り止めは考え直してほしい。仮に適用されなくなった場合、現在既に検討中の地区に関しては、地元権利者は以前より検討しているのに、事業収支が成り立たなくなる。是非、2年間程度の経過措置について検討してほしい。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの制度以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。また、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
146	VI	16	再開発を検討している地域に住んでいる。住宅容積割増しがないと、再開発はできない。いままでの検討が全て無駄になる。住宅容積割増しは、続けてほしい。もしくは、最低でも今検討中の地区は適用を認めてほしい。猶予期間3年以上でも良い。	E	
147	VI	16	「住宅供給促進型の適用取りやめ」は、私ども再開発準備組合の権利者にとり、計画変更を余儀なくされる内容であり、とても受け入れることができない。変更中止が無理なら延期、もしくは再開発に影響が出ないように猶予期間(5年以上)を設置していただけないか?現在進行している再開発には配慮してほしい。	E	
148	VI	16	住宅の容積が緩和できなくなり、再開発の検討ができないと聞いた。西新宿はまだまだ老朽化した建物や戸建てが密集しているエリアがある。再開発は今後も実施していくべきだと感じている。容積の緩和をやめるのはおかしいと思う。少なくとも施行まで2年くらい空けてほしい。	E	
149	VI	16	再開発が進んだことできれいな公園、憩いの場ができて喜んでた。ただ、区の政策転換で再開発が立ち行かなくなるのではと考えている。もしも実行するのなら、期間を空けてもらいたい。	E	
150	VI	16	再開発が進んできたことできれいな公園なども増えて喜んでた。でも「住宅供給促進型の適用取りやめ」となると再開発が進まなくなると聞いた。やめてほしい。どうしてもやるといふなら、最悪でも1年または2年程度は猶予をもうけていただくようお願いしたい。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
151	VI	16	これから再開発事業を計画している権利者の方から相談を受けたのだが、容積緩和が減り、事業性が悪化すると聞いた。調べてみると「住宅供給促進型」が廃止されるとか。工事費が高騰している中、売れる床が減っては事業が成り立たないと思う。東京都では「都心居住の充実」を推し進めていると聞いているが、今回の「住宅供給促進型」の見直しは方向性が逆ではないか。防災性の向上や良質な住宅の供給促進を図る意味でも「住宅供給促進型」は必要と考えるが、いかがか。廃止するにしても時限措置を設ける必要性を感じる。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの制度以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。また、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
152	VI	16	再開発事業の仕事に関わっている。「住宅供給促進型」が廃止され、住宅の容積緩和が受けられなくなると聞いた。容積緩和がされないとなると、その分の売り床面積が減り、事業性が悪化する。また、工事費が高騰している中、さらに事業が成り立たないと思う。そうすると、今後再開発ができなくなり、建物の老朽化が進み、災害時に大きな被害が生まれると思う。昔から再開発を検討されてきた方々の時間や努力が無駄にならないよう、廃止するにしても経過措置をせめて3年ほど設けていただきたい。	E	
153	VI	16	再開発を検討している地区では、旧耐震のマンションなど耐震性に不安がある建物が多い。再開発で災害に強い建物に変わるだけでなく、住民の交流の活性化もしたいという思いで権利者は進めている。ただ、権利者の中には経済的に厳しい人もいる。できるだけ多くの権利者が参加できる再開発事業にするためには大きな容積緩和が必要になってくるが、建築費も年々、上がっているのので、権利者の持ち出しも増えてしまう。せっかくまちづくりに対する思いが強いのに事業が進められなくなってしまふ。最低でも3年は猶予期間をもうけてくれないだろうか。	E	
154	VI	16	親が再開発の検討をしているそうだが、区からの指摘で再開発が進まなくなると聞いた。父は何とか次の世代のためにも再開発をやり遂げたいと言っていた。私は詳しいことはわからないが、何とか協力してあげたい。再開発の検討を止めないでほしい。最低3年以上は住宅緩和廃止を待つて欲しい。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
155	VI	16	友人が再開発が行われる場所に住んでいるので、資料を見たときにびっくりした。生まれ育った町がようやく綺麗になると喜んでいたので、この方針が決定してしまうとその再開発はストップするのか。多分再開発はそこだけではないと思うので、再開発が行われる場所に住んでいる多くの区民が悲しむと思う。再開発がストップしないよう、せめて一番下にある経過措置というものをしっかりと検討してほしい。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの制度以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。また、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
156	VI	16	近所で再開発を検討している地区があり、古い建物が多く、地震も多くて不安だと聞いている。地震に強くすることや、昔のように住民同士のつきあいを盛んにできないかと考えているようだ。多くの権利者の参加のためには規制緩和が必要であり、そうでなければまちづくりに参加しない人が増え、進められなくなる。制度改正までには2年か3年は空けていただきたい。	E	
157	VI	16	再開発で住宅が増えたので地域で若い世代がやっと増えてきた。しかし今回の「住宅供給促進型」適用取止めのせいで再開発が難しくなるらしいと聞いた。そういうことは反対だ。今進められている再開発に影響が出ないように、2年間は制度を適用しないでほしい。	E	
158	VI	16	区内の再開発のコンサルタントである。現在、地元の20年越しの再開発の実現に向けてご尽力されているのをお手伝いしている。ご存知のとおり建築工事費が未だ上がり続ける中、区の方針によりいわゆる住宅緩和がなくなると、事業収支の大幅な悪化とそれに伴う合意形成の難度が上がることは避けられない。役員、権利者の方々にはご年配の方が多くいる。これまで長年費やされていることもあって、「再開発の実現と自分の命との競争だね」とおっしゃる方もいる。また、権利者間での協議により「ただの再開発でなく、コミュニティ再生を主眼にした床も作る」という計画としている。地元の皆様が望まれる当該地区の有意義な再開発が実現できるよう、都市計画決定が見込まれる令和8年度末までの経過措置の設定をお願いしたい。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
159	VI	16	<p>現在、再開発を検討している地区では旧耐震のマンションなど耐震性に不安がある建物が多く、更には緊急輸送道路に面した旧耐震のマンションもある。権利者は、再開発で災害に強い建物に変わることだけを望んでいるのではなく、新旧住民の交流の活性化もしたいという思いもある中で再開発に向けて進んでいる。しかしながら、権利者の中には経済的に厳しい人もいる。できるだけ多くの権利者が参加できる再開発事業にするためには、大きな容積緩和が必要となるが、建築費も年々高騰しているため、権利者の持ち出しも増えてしまう。せっかくまちづくりに対する強い思いがあるのに、住宅の容積緩和が受けられないと事業が進められなくなってしまう。地域の将来のためにも、最低でも1年は猶予期間をもうけてくれないか。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの制度以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。また、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。</p>
160	VI	16	<p>既に再開発の検討をしている地区での住宅供給促進型の適用取りやめは、現状での工事費高騰等、ただでさえ事業環境が悪化している下では、再開発によるまちづくりを取りやめることに等しい。住宅供給促進型の適用取りやめは考え直してほしい。住宅供給促進型の適用取りやめがやむを得ない場合でも、経過措置は検討期間を考慮して、2年程度は検討してほしい。</p>	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
161	VI	16	<p>人口総数に対する住宅ストックの量的充足を根拠として、都市開発諸制度における住宅供給促進型を見直すとのことだが、地区計画を策定済の地域も含めて区内一律にこの見直しをすることは、公平性を欠いていると感じる。西新宿六丁目西第8地区は、2023年に準備組合を設立し、現在再開発の実現に向けて検討を進めている。当地区は、平成3年に西新宿六丁目西部地区地区計画が策定されたことを契機に、準備組合を設立し再開発の検討を進めたが、一部権利者の堅固建物の建設により再開発要件を満たすことが難しくなり、2011年に当時の事業協力者の撤退によりやむなく準備組合を解散した経緯がある。緊急輸送道路である青梅街道や十二社通りに面する本地区の再開発事業の推進は、地域の防災性の向上に寄与することはもとより、歩行者空間の連続性を確保する等、地域の付加価値を高める効果が高く、また、地元のエリアマネジメント活動にも熱心な当地区権利者の方々は、再開発事業により、定住人口を増加させ、地域コミュニティを活性化させることや、地域活動に寄与する地域貢献施設を整備することにも強い思いをお持ちである。再開発事業の実現のためには、市場流通性の高い用途の保留床の確保が不可欠だが、本地区の規模やターミナル駅からの距離等の立地特性を踏まえると、本地区の主用途をオフィスや商業施設とすることは現実的ではない。一方、本地区における住宅のニーズは高く、将来にわたり安定した需要が見込めることも踏まえ、事業の実現と安定性を確保することが可能である。今回の区の方針決定(住宅供給促進型の容積率緩和の廃止)により、再開発事業の経済条件が大きく悪化することとなる。既に再開発が完了した近隣地区が市場流通性の高い住宅の整備により容積率緩和を受け、事業を実現できたことに対し、本地区のみ用途の制限を受けることに対して、権利者としても納得ができず、再開発事業の合意形成に大きく支障する懸念がある。少なくとも地区計画が策定済の地区については、十分な経過措置期間を設け、激変緩和に配慮することが必要であると考え。また、都市計画の変更に関する経過措置期間としては、先般の説明会で回答された6~8か月では不十分と考える。港区のマンション建替え事例では、容積率に大きく影響する絶対高さ制限の施行に際して、5年間の経過措置が設けられた。制度見直しの十分な理解と周知、及び、本地区の都市計画手続きに必要な期間も踏まえ、2年から5年程度の経過措置期間を設定することを要望する。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの制度以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。また、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。</p>

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
162	VI	16	通常よりも大量の住宅が一度に供給されることによって、本来の住宅開発ではできなかったような新たなまちづくりが出来るものと考えられる。今回、区の方針の一つに、住宅供給促進型を取りやめるとあるが、新たなまちづくりを抑制しようとする方針には賛同できない。日本及び新宿区が今後も成長していく上で、本来出来なかったようなまちづくりが途絶えてしまう恐れがある。区内には老朽化した家屋が密集し、狭隘な道路が多いエリアもあり、防災上危険な地域が戦後80年近く経過した今でも沢山ある。このようなエリアが、再開発で生まれ変わった事例が区内にも沢山ある。今回の制度取りやめが正式に決まってしまうと、今後区内での再開発は途絶えてしまうかもしれない。再開発が必要なエリアとそうではないエリアを分ける等の措置がないと、現在進行中で再開発を進めようとしている権利者の方、事業者の方等の今までの努力が水の泡になる。そのような事情を考慮して、経過措置を5年ほど確保する等、区は検討してほしい。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの制度以外にも、一般的な空地の確保による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。また、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
163	VI	16	家族の勤務先が、区内の再開発事業に関わりを持っている。住宅を作ることによる容積率の割り増しがないと、事業が成立しないと聞いた。その地区に長く住んできた住民にも負の影響がある以上、果たして"区民のため"、"区のため"の方針整備と言えるのか。従って、住宅供給促進型の容積率割り増し廃止の見直しや、すでに動いている地域については十分な経過措置を設けていただきたい。	E	
164	VI	16	知り合いは、西新宿の再開発で自分の資産を相続しやすい形にすることができた。これは再開発の大きなメリットだと思う。自分たちが親から相続したものをさらに次の世代に、より良い形で相続をさせたいと頭を悩ませている人は多いと思う。やはり開発の事業性というものは、それを大きく左右する。資産に大きく関わる問題であるゆえ、住宅緩和制度の有無は慎重に行っていただきたい。緩和措置5年は必要と思われる。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
165	VI	16	建設工事費が高騰していることや住宅市場が好調であることを踏まえると、住宅整備に対する容積の割増がなくなると、どの事業も採算が取れず、計画が破綻することになる。再開発について長年検討している地域も多くあると思うが、この方針が決定されると、その人たちを見捨てることになる。老朽化した建物の更新など防災性の観点からも、再開発ができなくなることは区にとってもマイナスになると思うので、この方針は見直すべき。もし住宅割増の適用を取りやめるのであれば、せめて現在進行形で再開発の検討をしている地域は、引き続き適用を認めるべきだと思う。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の整備による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。なお、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきますが、特定のエリアを適用除外とすることは考えていません。
166	VI	16	昨今の再開発事業の事例を見るに、容積緩和により事業が成り立っているケースがほとんどと思われる。建設工事費が高騰している状況下でも、住宅分譲市場が比較的好調であることが救いで再開発事業が実現できているのでは、と思う。今回の素案では、終盤に容積率割り増しについて言及されており、中でも住宅供給促進型を廃止するとの記述があった。住宅供給促進型の割増容積率がなくなれば、どの再開発事業も採算が取れず、残された200～300%程度の比較的条件が厳しい割増容積率では計画が破綻することになるだろう。その場合、現在区内で再開発事業を検討している地域を切り捨てることとなるが、区は本当にそれで良いのか。再開発事業は、老朽化した建物の更新など、防災性の観点からも必要であり、再開発ができなくなることは区にとってもマイナスになるだろう。それでも、区が現行の制度を取りやめるのであれば、せめて現在進行形で再開発の検討をしている地域は適用除外とすべきである。また、人口を増やすべき地域と抑制すべき地域の線引きも必要ではないだろうか。区内全域で一斉の住宅供給促進型を取りやめることには賛同が難しい。	E	
167	VI	16	容積緩和についてである。区内に不動産を所有しており、準備組合で再開発を検討しているが、緩和がなくなると正直権利者としては再開発をやるメリットがなくなる。かといって自分たちだけで建て替えるのも負担が大きいののでできない。このままだと八方塞がりになるので、緩和の適用は続けてほしい。または、今新宿区と協議中の地区には、住宅の緩和をしてほしい。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
168	VI	16	私が住んでいる地域で再開発の検討がされているが、親から再開発ができなくなる方針が決まるかもしれないと聞いた。住宅の緩和がないと、物価が上がっている今の時代、再開発はできなくなると思う。方針を見直してほしい。もしくは今再開発を検討している地域は方針から除くか、適切な猶予期間を設けてほしい。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の整備による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。なお、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきますが、特定のエリアを適用除外とすることは考えていません。
169	VI	16	西新宿の再開発は、これまで防災や環境の向上に多大な寄与をしてきた。この流れを絶やすことなく、現在検討中の地区については、住宅供給促進型の適用取り止めを除外してほしい。住宅供給促進型の適用取り止めが除外されないと、これまで長期間検討してきた地元権利者の願いが、事業性からも叶わなくなってしまう。せめて2年間の経過措置についても検討をお願いしたい。	E	
170	VI	16	私がサポートしている地区では、その地区に住んでいる皆さんが10年以上前から再開発の勉強、再開発でどんな街にしていきたいか等を話し合ってきた。ただ、容積緩和が受けられないというのは、急すぎる話だと思う。地区計画の区域内は住宅の容積緩和を認めていただきたい。2年間だけでもいいので、お願いしたい。	E	
171	VI	16	周辺の地区で再開発が続々と行われ、防災性が強化され、公園や広場など環境も良くなってきた。西新宿六丁目西第8地区では新旧住民が交流できるようなコミュニティの場も考えている。工事費の高騰もしている中で、住宅の容積緩和もないという状況だと再開発そのものが立ち行かなくなってしまう。今、再開発を検討中の地区は「住宅供給促進型の適用取りやめ」から除外してもらいたい。もし、できないのなら1年から2年は猶予期間を欲しい。	E	
172	VI	16	概ね理解できるが、昨今の工事費高騰の状況を踏まえると、住宅供給による割り増しがなくなれば再開発はさらに厳しくなり事業が進まなくなる。今後一切再開発事業が出来なくなるとことも想定され、地区内の更新が図られず災害時に甚大な被害が生まれることも想定される。区はそのことも想定しているのか。老朽住宅が課題として顕在化している以上、住宅の刷新は必要であり、再開発も念頭に置いて考えると住宅供給型の容積割り増しは、今後も継続すべきだと思う。もしくは、新たな時代に即した項目を設けるべきだと思う。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの制度以外にも、一般的な空地の整備による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。また、新しい緩和メニューについては、都市開発諸制度の活用方針を定めている東京都と意見交換をしていきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
173	VI	16	昨今の工事費高騰の状況を踏まえると、住宅容積割増しがなくなると、再開発はさらに厳しくなると思う。そうすれば今後一切再開発ができなくなることも予想され、災害時に甚大な被害が生まれると思う。なので住宅容積割増しは今後も続けるべきだと思う。そうしないのならば、新たな時代に即した緩和の項目を作るべきである。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの制度以外にも、一般的な空地の整備による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。また、新しい緩和メニューについては、都市開発諸制度の活用方針を定めている東京都と意見交換をしていきます。
174	VI	16	昨今の工事費高騰の状況を踏まえると、住宅容積割増しがなくなると、再開発はさらに厳しくなると思う。そうすれば今後一切再開発ができなくなることも予想され、災害時に甚大な被害が生まれると思う。その点新宿区はどうするつもりなのか教えてほしい。私の意見は、住宅容積割増しは今後も続けるべきだと思う。そうしないなら新たな時代に即した緩和の項目を作るべきだと思う。	E	
175	VI	16	昨今の工事費高騰の状況を踏まえると、住宅の容積割増しがなくなると、再開発はさらに厳しくなると思う。また、今後一切再開発ができなくなることも予想され、災害時に甚大な被害が生まれると考えられるため、住宅の容積率割増しは今後も続けるべきである。それができないなら新たな時代に即した緩和の項目を作るべきである。	E	
176	VI	16	再開発については詳しく分からないが、再開発は住宅緩和がないと成り立たないと言っていた。新しく緩和の制度をつくる代わりに住宅緩和は取りやめるといふなら理解できるが、ただ住宅緩和だけ取りやめるといふのはあまりにもひどいと思う。方針を見直してほしい。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの制度以外にも、一般的な空地の整備による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。また、新しい緩和メニューについては、都市開発諸制度の活用方針を定めている東京都と意見交換をしていきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
177	VI	16	人口が減少する情勢で、住宅を必要以上に増やしたくないという考えは理解できる。しかし、住宅整備による容積割増しがないと再開発事業の採算がとれなくなるのもまた事実である。他の緩和のメニューでは容積を大きく上積みすることができない現行の制度においては、住宅整備による容積割増しは継続するべきである。もしくは取りやめまで最低4～5年の周知期間は必要である。その間に、新しい緩和のメニューも検討すべきである。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの制度以外にも、一般的な空地の整備による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくりの推進、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。また、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。なお、新しい緩和メニューについては、都市開発諸制度の活用方針を定めている東京都と意見交換をしていきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
178	VI	16	<p>住宅供給促進型の見直しについて、一律の取りやめは、区の政策遂行に逆行するものとする。</p> <p>「緩やかに増加し続ける定住人口」が、「防災性が高く環境に配慮したまちづくり」がなされた環境で、「快適でゆとりある良好な住環境の形成」を望んでいると考えられる。これまで、「住宅ストックの量的な充足」がなされたことは、その通りかもしれない。しかし、「快適でゆとりある良好な住環境の形成」や「防災性が高く環境に配慮したまちづくり」の整備が進んだ住宅供給は、いまだ充分とはいえないように見受けられる。定住意向が83.7%にもかかわらず、「住まい周辺の環境が悪くなってきたから」転出したいとする割合が33.3%もあることは、「良好な住環境の形成」が未だ十分ではない証左といえる。また、「子どもの教育環境が悪いから」転出したいとする割合が13%もあることも、「良好な住環境の形成」が未だ十分ではない証左といえる。今後はこのような重点方針に叶った質的な充足がなされた「住宅供給」を促進するべく、都市開発諸制度における住宅供給促進型を活用すべきと思う。これまでの住宅供給促進型の区内での適用は、結果として、戸数の増加のみにつながっていたことはやむを得ないかもしれない。重点方針1及び2に加え、テレワークの導入状況も踏まえ、諸外国の有能な労働者がテレワークを活用したワークライフバランスをも満たされる「快適でゆとりある良好な住環境」が整備された状態にすることは、区の発展にも資すると思う。住宅の量的充足状況を踏まえ、供給量の制限を進める施策については異存ないが、住宅供給促進型による容積率の緩和措置は、使い方によっては、通常よりもゆとりある住空間の確保や、居住者及び地域住民の生活の質向上に資する施設の設置及びセキュリティ向上等、住宅の質的向上にも寄与するものとする。同時に検討している条例の案において、大規模マンション開発の際には、その事前協議の中で住戸タイプの内訳を含む総住戸数等のマンション計画概要を、区へ事前に示すとある。そのため、事業者が作成するマンション計画に応じた容積率緩和の判断も、現実的に可能なものであると考える。よって、容積率緩和を活用して、区の重点方針1及び2に加え、セキュリティ貢献及びテレワーク対応等の推進を図るべく、このような点を考慮した容積率緩和制度を導入することを検討してほしい。</p>	D	<p>ご意見は、今後の取組の参考とします。</p> <p>都市開発諸制度については、東京都が活用方針を定めています。ご指摘のような緩和制度を創設するにあたっては、東京都がその活用方針に位置づけていく必要があるため、東京都と意見交換をしていきます。</p>

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
179	VI	16	区では子どもが増えていると聞いたが、少子高齢化・人口減少の時代に良いことだと思う。それなのに、住宅を増やすことをやめるというのはおかしい。子どもが増えるなら、保育園や学校を増やしたらどうか。進め方が拙速で雑な感じの印象しかない。西新宿五丁目、六丁目は、新宿駅周辺の後背地である。住宅を整備する地域ではないか。区の計画に沿って、これまで住宅の整備をしてきたのに、急な方向転換だと感じる。	E	ご意見として伺います。 区内の0~14歳人口については、一番少なかった平成17(2005)年の24,197人と比較して、令和2(2020)年は29,202人と、15年間で約5,000人増えました。保育所の待機児童解消に向けて取り組んできた結果、令和3年以降の待機児童数は0人になり、また、小学校については35人学級の段階的な実施に向けて、区立小学校2校において増築校舎の整備を進めています。 今回の住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口や量的には充足した住宅ストックを踏まえて検討しているものです。
180	VI	16	私はあまり行政に詳しくないし、また行政に振り回されたくないと思っている。人口減少が問題になっているのに子どもが増え過ぎたから、再開発の用途は住宅をやめてオフィスにしるとか、意味がわからない。郊外と比べてやはり子どもはもっと増えた方が良いと思うし、住宅を増やさないことで問題を解決(解決するとは思えないが)しようとするのも、無茶を言っていると思う。再開発を止めざるを得ないような方針転換はやめて、子育ても再開発も両立させてほしい。	E	
181	VI	16	区では子どもが増えていると聞いた。そのことは少子高齢化、人口減少の時代に良いことだと思う。それなのに、住宅を増やすことをやめるというのは、おかしい。子どもが増えるなら保育園や学校を増やしたらどうか。今回の区の方針は急すぎる。	E	
182	VI	16	国も都も、少子化対策は喫緊の課題と言っているのに、区の住宅供給を止める方向への動きは矛盾しているのではないか。人口増加により小学校が足りないというなら、小学校を増やすべきだと思う。	E	
183	VI	16	今回の住宅供給促進型の取りやめは、児童数が増えて小学校の教室が不足していることが起因していると聞いたが、本当なのか？本当だとしたら、原因を再開発にもとめるのではなく、小学校の新設等直接的な対策をすべきでないか？	E	
184	VI	16	子どもが増えると教室が足りなくなるので、再開発で住宅が増えないようにする?とは、いったいどういう事なのか?まずは受入れる施設、学校を増やすのが先ではないか?こちらとしては他の地区では適用されていたルールを適用できなくなるという、不公平感しかない。今までの計画通りの容積が確保できるようにしてほしい。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
185	VI	16	私の実家のほうは地方だから、子ども自体が貴重な存在である。「消滅可能性都市」って話もちらほら…。それに比べたら新宿区で子どもが増える、人口が増えるってことはすごく良いことではないのか?!なのに行政サービスの負担軽減のため「住宅供給促進型の適用取りやめ」っておかしくないか?区役所の役人さんたちは区民の方を向いてない。前から西新宿小で教室が足りなくなってるっていう話は周りからよく聞いていた。子どもが増えたら教室とか校舎とか学校を増やすっていうのが区役所の仕事じゃないのか?淀橋第3小学校の復活はないのか?この地域には、これまでの再開発を支援してきた区の姿勢と、今回の方針の変更については普通の区民の感覚としておかしいと思う。	E	ご意見として伺います。 区内の0~14歳人口については、一番少なかった平成17(2005)年の24,197人と比較して、令和2(2020)年は29,202人と、15年間で約5,000人増えました。保育所の待機児童解消に向けて取り組んできた結果、令和3年以降の待機児童数は0人になり、また、小学校については35人学級の段階的な実施に向けて、区立小学校2校において増築校舎の整備を進めています。 今回の住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口や量的には充足した住宅ストックを踏まえて検討しているものです。
186	VI	16	人口が増えすぎて小学校の教室数不足やその他行政サービスに影響が出ていると聞いている。一方で建物の老朽化が進み、共同で再開発をやらなければ建て替えが進まないのも事実だと思う。住宅の容積緩和を取りやめるとのことだが、少なくとも経過措置3年は必要ではないか。見解を伺う。	E	ご意見として伺います。 区内の0~14歳人口については、一番少なかった平成17(2005)年の24,197人と比較して、令和2(2020)年は29,202人と、15年間で約5,000人増えました。保育所の待機児童解消に向けて取り組んできた結果、令和3年以降の待機児童数は0人になり、また、小学校については35人学級の段階的な実施に向けて、区立小学校2校において増築校舎の整備を進めています。 今回の住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口や量的には充足した住宅ストックを踏まえて検討しているものです。なお、経過措置については、
187	VI	16	区では子どもが多くなっていることは良いことだと思う。もっと保育園や小学校を増やしたりするべきでは。住宅供給への容積緩和をやめるのは変だと思う。絶対にやめるのなら、施行するまで2年くらい空けてほしい。	E	これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
188	VI	16	区で人口が増えて、小学生が増えているのに対して「住宅供給促進型の適用取りやめ」というのはおかしい。子どもが増えるなら学校を増やすべき。一方、「適用取りやめ」が決定なら、5年くらいは制度を実行しないでほしい。	E	ご質問にお答えします。 区は、人口を増やしたくないと考えているのではなく、現在の緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ、住宅供給促進型の見直しを検討しています。今後の人口については、国勢調査の結果を基に推計した「将来推計人口」を参考としています。
189	VI	16	容積の緩和をしてまで住宅を増やしたくない、人口を増やしたくないと考える理由がよく分からない。理由を教えて欲しい。少子化対策を打ち出している一方で、人口が減ることを前提とした方針を打ち出すのはおかしい。住宅緩和適用取りやめはやめるべき。	F	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
190	VI	16	今回住宅供給促進型の適用を取りやめるとい 政策転換に関しては、恐らく再開発への多額の補 助金に対する財政面の批判をかわして教育等への 予算配分を増やす狙いと推測し、理解はできる。 とはいえ、今後の人口減少を睨んだ時に現在の僥 倖ともいえる区内の人口増に歯止めをかけかねな い政策転換は上策と言えるのか？中長期的視点で は非常に疑問だ。ここは安易な手に流れず、多少 の痛みを負っても、踏ん張る時ではないか？結論 としては、住宅供給促進型の適用は継続するべき である。税収は増える。区と区民はWinWinであ る。再考してほしい。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩や かに増加し続ける定住人口と住宅ストックの 量的な充足を踏まえ、検討しています。ま た、中長期的な土地利用の変化の状況を見 ると、区内の集合住宅に関する敷地面積及び延 べ面積は、継続的に大きく増加しています。
191	VI	16	西新宿エリアにおいて、平日昼の人口は多くと も平日夜や休日の人口は決して多くない。単身人 口が増加したのに対しファミリー人口は依然横ば いであり、今後も区内の人口を増加させる施策が 必要だと考える。「都市開発諸制度における住宅 供給促進型の見直し」は、住宅供給を抑制するも のであり、区内の人口減少につながりかねない。 内容の変更を求める。	E	
192	VI	16	区が「住宅供給促進型」について政策転換する のは、ある程度理解できるけれども、今後の人口 増は期待できなくなる。それは果たしてどうなの か。「住宅供給促進型」は継続してほしい。継続 できないにしても2年間は待ってほしい。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩や かに増加し続ける定住人口と住宅ストックの 量的な充足を踏まえ、検討しています。ま た、中長期的な土地利用の変化の状況を見 ると、区内の集合住宅に関する敷地面積及び延 べ面積は、継続的に大きく増加しています。 なお、経過措置については、これまで都市開 発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京 都が設けた経過措置期間や今回のパブリッ ク・コメントでいただいたご意見を踏まえ、 適切に設定していきます。
193	VI	16	日本全体では人口減少が続く中で、区の人口増 加についても長期的には減少は避けられないと考 える。住宅供給促進型の適用取り止めは考え直し てほしい。経過措置については、2年間の期間を検 討してほしい。	E	
194	VI	16	日本の人口減少に対して、区内に子どもの数が 増えるのは良いことだと思う。引き続き人口が増 える施策は行っていくべきであろう。しかし、区 は住宅供給の緩和をやめるとい 国が人口減 少を抑えていきたいとしている中で、区は逆の方 向に進んでいるのではないか。もしも実行するな ら、実行するまでの期間をとった方が良いのでは ないか。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
195	VI	16	日本の人口減少に対して、区で人口や子どもの数が増えると予測されるのは歓迎だ。引き続き人口が増える施策を進めるべきだろう。しかし新宿区は住宅供給への容積率の緩和をやめるというが、人口減少は避けるべき。もしも実行するなら猶予期間を設定してもらいたい。おおよそ2~3年が妥当。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ、検討しています。また、中長期的な土地利用の変化の状況を見ると、区内の集合住宅に関する敷地面積及び延べ面積は、継続的に大きく増加しています。なお、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
196	VI	16	現在日本の人口は減少の一途をたどっている。東京都心部においても、例えば豊島区は消滅可能性都市に指定されるなど、他人事ではない。このような状況下で住宅供給を抑制するような方針を施行するのはいかがなものか？行政には、区をより長きにわたり発展させるために人口の増加を図る政策の施行を求める。また、西新宿五丁目南地区は、2016年の準備組合設立以降8年間行政との協議を行っている。最近協議がまとまりだしたと聞いているが、このタイミングで再開発事業そのものに悪影響を及ぼす内容の方針が施行されるのは納得ができない。同地区に対しては影響がないように対応をお願いする。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ、検討しています。また、中長期的な土地利用の変化の状況を見ると、区内の集合住宅に関する敷地面積及び延べ面積は、継続的に大きく増加しています。なお、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきますが、特定のエリアを適用除外とすることは考えていません。
197	VI	16	資料のなかで区内の人口は当分の間増加が続く見通しだと言っているのに、住宅供給を抑制するような政策を行うのは矛盾している。また、同じ新宿区でも、地区ごとに人口の推移や住宅ストックの状況は違うのではないか。なにより区は地元が考えるまちの将来像の実現を支援すべきであり、実質住宅系の再開発が実現困難となる住宅供給型の適用取りやめはやめるべきである。よしんば適用を取りやめる場合でも、隣は良くてうちはダメとなると不公平になるので、少なくとも現在新宿区に再開発の相談をしている地区は引続き住宅供給促進型の適用を認めるべきである。上記について新宿区の考えを教えてください。	E	
198	VI	16	区内の人が増えることは何においてもメリットしかない。今後も再開発によって人を増やすべきだと思う。だから住宅供給促進型の適用取りやめには反対だ。既決定の地区は適用除外は当たり前。相談を受けている地区は経過措置を設けると言っているが期間が分からない。一日二日でも経過措置を設けたというのか。再開発は時間がかかるのだから、少なくとも5年以上は必要であろう。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
199	VI	16	本方針の、人口の増加を抑制しようという考えには賛成できない。住宅整備と行政サービスのバランスが取れないということだろうが、それらは別の施策での対応が必要ではないか？耐震化を進め災害に強いまちをつくるためには、一定の緩和がない状況では、工事費が高くなる中で、事業が成り立たないケースも出る。そのため、耐震化が遅れるのではないか？面的な整備を推進している地域では、それを除外する等の工夫が必要である。	E	ご意見として伺います。 本方針には、ご指摘の人口の増加を抑制しようという意図はありません。住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ検討しています。都市開発諸制度にはこの手法以外にも、一般的な空地の整備による容積率の緩和のほか、環境都市づくり、防災都市づくり、福祉の都市づくり、駅とまちが一体となる都市づくり、宿泊施設の整備などによる緩和を受ける手法もあります。地域にふさわしい計画となるよう引き続き誘導していきます。なお、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきますが、特定のエリアを適用除外とすることは考えていません。
200	VI	16	「都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し」は、他の3つと違い住宅供給面積数を明確に抑制するものであり、より良い住環境を目指すためのまちづくり方針素案に適していないと感じる。住環境の改善には、安定した住宅量供給と質の向上の2つが必要であり、私には前者が十分だとは到底思えない。夜間人口が少ないエリアは依然存在し、地域のつながりの希薄化も見られる。これらに対して人口の増加は解決策の一つである。区民において、住環境は最重要事項である。素案の一部見直しをお願いする。	E	ご意見として伺います。 「都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し」は、重点方針3「緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給」に基づく施策です。ご指摘の住環境の改善については、重点方針1に基づく各施策により、取り組んでいきます。
201	VI	16	住宅が増えることはいいことだと思う。容積の割増しも継続すべきだと思う。それが区の未来にとっても良いと思う。	E	ご意見として伺います。 現在の緩やかに増加し続ける定住人口と、量的には充足した住宅ストックを踏まえ、住宅の確保に対して容積率を緩和する、住宅供給促進型については、見直していきます。ただし、将来的には、人口や住宅数の推移、社会経済情勢の変化を踏まえ、適宜対応していきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
202	VI	16	再開発により住環境が整備され、隣接している公園にはいろいろな方が集まってくるようになった。区では子どもが増えていると聞いたが、それを感じることも増えた。現在の日本の大きな問題である少子高齢化、人口減少に対して、そのことはとても良いことだと思う。それなのに、住宅を増やすことをやめるというのは、違うのではないかと思う。子どもの居場所を増やす(教室や保育園など)、お母さんたちを支援するなどすべき事はいろいろ思いつく。なぜ住宅を増やすことをやめるという考えになるのか、区民の理解を得るのは難しいだろう。短絡的な考えで進め後になって違う問題がでてきたりする事も心配だ。どうか早急な方針変更はせず緩和措置を望む。	E	ご意見として伺います。 現在の緩やかに増加し続ける定住人口と、量的には充足した住宅ストックを踏まえ、住宅の確保に対して容積率を緩和する、住宅供給促進型については、見直していきます。ただし、将来的には、人口や住宅数の推移、社会経済情勢の変化を踏まえ、適宜対応していきます。
203	VI	16	新宿区のタワーマンションに住んでいる。買い物もとても便利だし、パーティールームなどの施設を利用してマンション内の友達との交流も楽しんでいる。今回、知人から区が住宅整備に対する容積率の緩和を取りやめる方針と伺った。詳しいことはよくわからないが、私の自宅のようにすてきなマンションが増えることは喜ばしいことのように思う。それなのにマンションの建設を制限するようなルールは作るべきではないと思う。	E	
204	VI	16	現在私は、西新宿五丁目に住んでいる。街の変化を常にこの目で見ながら過ごしてきたが、ここ10数年の人と人とのつながりの希薄化を憂いている。昔ながらの商店は閉店し、かつて街の賑わいを生んでいた商店街やコミュニティはほとんど見かけなくなってしまった。西新宿はオフィスの街となり、現在は昼間人口は多くとも夜間人口は少ないエリアである。今回のまちづくり方針素案において、前提となるのは「定住人口、住宅ストックはもう十分である」という考えかと思う。しかし住んでいる人間としては、むしろより多くの人を街に呼び込み、地域コミュニティを活性化させる必要性を感じている。区全体として人口が増加しているというデータは理解したが、増えているのは単身世帯であり、子育て世帯が地域に根を張り人口が増えていく状況とは到底思えない。若い人口や子どもを呼びこみ、街の賑わいを回復するためには継続して住宅ストックを生み出すことが必要ではないだろうか？西新宿五丁目地区においては、特に多大なる配慮を頂きたい。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
205	VI	16	重点方針の内容には概ね理解出来るが、住宅の供給を制限しようとする考え方には理解が出来かねる。東京の人口減少が2040年頃から始まると予想されているにも関わらず、なぜ区は住宅整備を伴う開発を抑制しようとするのか。住宅を潤沢に作ることでそこに住まう人が増え、街も活性化していく。住宅供給による容積率の緩和のみを廃止する考えだとは思いますが、それはすなわち住宅供給自体の抑制に繋がると考える。住宅整備に関連するインセンティブ制度を廃止してしまうと、これからマンションや住宅開発を検討する土地の所有者や事業者が、区から手を引いてしまうのではないかと。その結果、まちの将来を担う新たな住民や若者の流入も抑制され、"住人"が減っていき街が衰退することが予想される。そのため、区在住者からすると、このような抑制は望ましくない。	E	ご意見として伺います。 現在の緩やかに増加し続ける定住人口と、量的には充足した住宅ストックを踏まえ、住宅の確保に対して容積率を緩和する、住宅供給促進型については、見直していきます。ただし、将来的には、人口や住宅数の推移、社会経済情勢の変化を踏まえ、適宜対応していきます。
206	VI	16	住宅を増やし、人口を増やすことは誰が考えてもよいことだと思う。なぜ再開発の住宅供給を抑制するのか理解できない。この方針は見直すべきである。	E	
207	VI	16	都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直しが気になる。西新宿中学校の校区は、少しずつ生徒数が増加傾向があると聞いている。生徒数が増えれば部活動も活発化し、上級生と下級生との交流が増え、将来の町会運営の活性化に繋がると考える。住宅の供給は、抑制するのではなく逆に促進する政策への方向転換を提言する。	E	
208	VI	16	区内にタワマンが増えることは日本を代表する新宿エリアとしても良いことだと思う。なぜ抑制しようとしているのか、不明だ。区内に住人が増えすぎて困っているようであれば、それに対応していく必要があると思う。	E	
209	VI	16	「都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し」は、区内の人口増加を減退させるものである。人口増加は、税収が増えることから行政にとって喜ぶべきものだと思っている。方針素案の説明動画を見たが、人口増加を抑制する理由に関しては要領を得ない。人口の増加と、その受け皿となる地域インフラの整備を両輪で進めるためにも、都市開発諸制度は今後も活用の必要があり、今回の方針はそれに逆行している。方針素案の施行には慎重な再検証を求める。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
210	VI	16	不動産に関わる者として今回の素案を見た。マスタープランなども確認したが、老朽化住宅問題の解決と住宅整備の抑制は若干矛盾が生じているように思う。とくに最後に記載されている容積率の部分は、単なる住宅整備であれば問題ないものの、容積率を緩和するのは少し抑制したいということか？そうした場合、今後一切悪影響が出ないものなのかが気になる。	E	ご意見として伺います。 本方針では、ご指摘のとおり都市開発諸制度を活用する開発計画において、住宅の確保を評価して容積率を緩和する住宅供給促進型の見直しを検討しています。今後の影響については、国勢調査や土地利用現況調査の結果などを継続的に注視していきます。
211	VI	16	最近高齢者や子育て世帯を支援する住宅の需要があがっているとニュースで見た。新宿区もそのような取組みを強化すると宣言していると思う。なのにそういう住宅の整備に対しても容積の割増しを取りやめるとするのはおかしいと思う。方針を見直すべきだと思う。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型は、高齢者や子育て世帯向けの住宅の整備について容積率を割増す制度ではなく、住宅を確保することに対して容積率を割り増す制度です。その割り増した容積率に対応する部分については、ご指摘の子育て世帯向けとしては「こどもすくすく住宅」や高齢者向けとしては「サービス付き高齢者向け住宅」、その他にもサービスアパートメント、長期優良住宅等の質の高い住宅の整備が求められます。こうした質の高い住宅については、育成用途として引き続き誘導していきます。なお、区は子育てファミリー世帯向けに民間賃貸住宅家賃助成を行っており、また、高齢者向けには住み替え居住継続支援や家賃債務保証料助成などを実施しています。こうした施策についても、引き続き取り組んでいきます。
212	VI	16	区は高齢者や子育てへの支援を強化しているのに、この方針では高齢者や子育てを支援するような住宅であっても、住宅ということで一括りにして容積割増しの対象外としている。区の政策として一貫性がなく、矛盾していると思う。この方針は見直すべきだと思う。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
213	VI	全体	区は高齢の方や子育て世帯への支援を強く進めているのに、この方針では高齢の方や子育て世帯の住宅であっても、住宅ということで一括りにして容積率の緩和の対象外となってしまうようで、政策として一貫性がなく、矛盾していると思う。この方針は見直すべきではないか。また、資料の方針のなかでテレワークが普及していると示しているが、今後テレワークが普及するのであれば、住宅の充実は重要である。それに対応した住宅ということであれば、住戸面積も大きくなり、そのような住宅の整備に対する飽がなければ整備は進まないと思う。この方針は、詳細な検討をした上で進めるべきである。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型は、高齢者や子育て世帯向けの住宅の整備について容積率を割増す制度ではなく、住宅を確保することに対して容積率を割り増す制度です。その割り増した容積率に対応する部分については、ご指摘の子育て世帯向けとしては「こどもすくすく住宅」や高齢者向けとしては「サービス付き高齢者向け住宅」、その他にもサービスアパートメント、長期優良住宅等の質の高い住宅の整備が求められます。こうした質の高い住宅については、育成用途として引き続き誘導していきます。なお、区は子育てファミリー世帯向けに民間賃貸住宅家賃助成を行っており、また、高齢者向けには住み替え居住継続支援や家賃債務保証料助成などを実施しています。こうした施策についても、引き続き取り組んでいきます。テレワークに対応した住宅については、需要に応じた供給が今後進むものと考えます。本方針では、テレワークの普及に伴い重要性が高まった住環境の形成について方向性を示しています。
214	VI	16	住宅の容積の緩和の取りやめについて、行う前の期間について2年以上にしてほしい。でないと今検討中の再開発が進まなくなる。	C	ご意見の趣旨に沿って、方針を推進します。 住宅供給促進型の見直しの経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
215	VI	16	親族から本方針について聞き、意見を送った。親族の知人が再開発を検討しており、やっと動き出したそうだが、今回の急な方針策定により事業が止まりかねないと聞いた。話を聞けば聞くほど、これまでの検討内容が水の泡にならないような方法を考えて欲しいと思う。人伝に聞いてもこう思うのだから、地域の皆さんにとっては今後の生活プランにも関わる深刻な問題だろう。やるにしても、もう少し猶予をもうけてはどうか。	C	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
216	VI	16	私は仕事で再開発に関わっているが、今後住宅の容積緩和が受けられなくなると聞いた。同じ町会内や隣接している地域で、再開発の時期によって受けられる緩和に違いがあると、住民の方たちの間に不公平感がでてしまうと思う。さらに、それによりコミュニティの存続に支障がでるのではと懸念している。住民の方たちは地域を良くするため、本当に長い時間をかけて話し合いを重ねている。頭が下がる思いだ。またご高齢の方も多く、再開発の計画変更により、さらに長い時間がかかることも心配している。方針変更を一気に押し進めるのではなく、慎重にかつ緩やかにお願いしたい。	C	ご意見の趣旨に沿って、方針を推進します。 住宅供給促進型の見直しの経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
217	VI	16	実家の再開発の状況を聞き、書いている。再開発は長い時間がかかり、内容を理解したり提出するものもあり、複雑な印象がある。年老いた世代にうまく伝わるのか、反対の方も多いのではないかなど、心配があった。でも周りでは新しい地区もできて、役員さんたちのご努力もあり、賛同する人達も増えてきていると聞いている。こちらも受け入れ態勢ができてきて、これから上手くいくのではと思っていた矢先、住宅緩和の制度が無くなるという話を聞いた。せっかく進んできたと思っていたのに、残念でならない。混乱が生じ、なかなかこの先再開発の話が進まなくなってしまうのではと危惧している。どうか住宅緩和の移行措置などを適用し、流れを止めないようにしてほしい。	C	
218	VI	16	親族の勤務先が区内の再開発に携わっている。話を聞いたが、これまで検討を重ねてきた案件については5年10年、事業が達成できるだけの経過措置を設けるのが適切だと感じる。	C	
219	VI	16	知人の地域が再開発に携わっており、今回の素案の話聞いた。今回の方針によってプロジェクトが受けるダメージが大きく、正直困っているようだ。同じ区民として考えた時、同じ区に住みながら再開発の恩恵を受けられる人とそうでない人が存在するのは心苦しい。ほかの自治体で条例が改正される際には、進行中の案件ごとに応じた猶予期間が設けられているし、ぜひ新宿区も区民に平等な方針を定めてもらいたい。(加えて、そもそも住民が減ったら税収も減るだろう、。)	C	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
220	VI	16	今、西新宿六丁目の青梅街道沿いで多くの方々が再開発を目指して頑張っている。町会や祭りで一緒に活動してきた仲間も多いので、自分も何か力になればと思っている。六丁目の方から今度、区が規制緩和を小さくして、再開発が少しやりやすくなる「方針」の案を立てられたと聞いた。六丁目の方々は長年頑張ってきたので、私達の地区も実現までには何年もの苦労があったので気持ちは分かる。急に制度を変えるのではなく、住民の意見を十分聞いて、新しい制度の実行までに何年か間を置くことなどを考えてほしい。	C	ご意見の趣旨に沿って、方針を推進します。 住宅供給促進型の見直しの経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
221	VI	16	西新宿六丁目西第8地区の権利者は、再開発を検討しているが、経済的に厳しい権利者も多いので、皆が参加できる再開発事業にするには住宅供給促進型の適用が不可欠である。今、建設費が大変高騰しているので、容積緩和が少なくなれば、資金計画が厳しくなり、権利者の持ち出しが増えることで、まちづくりに賛成しない人が増え、まちづくりを進められなくなってしまう。これでは、これまでの努力が無駄になってしまうため、再開発を実行するまでの期間、経過措置を設けるべきである。	C	
222	VI	16	西新宿六丁目西第8地区では、古くからの知り合いが周りの方たちと一緒に再開発事業をやりたいと話している。しかし、本方針が決まると、条件が悪くなるから再開発ができなくなると大変に困っていた。年配の方が多いので、「自分が元気なうちに、自分が生きているうちに早くやりたい。」とよく聞いている。住宅供給促進型の適用取止めについては、経過措置を2年間にしてほしい。	C	
223	VI	16	西新宿六丁目西第8地区の住民は、10年以上の長い時間をかけて町の再開発について検討を続け、やっと準備組合設立までこぎつけた。第8地区は、西新宿六丁目西部地区の一部でもあるのだから、新たな都市計画プランにいきなり委ねるのではなく、以前の都市計画を基にした住民の構想や意向を受け止めてほしいし、せめて「住宅供給促進型」適用取止めへの猶予期間を設けていただきたい。	C	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
224	VI	16	西新宿六丁目西第8地区は、30年程以前から新宿区の市街地再開発指定区域にされて、周辺の再開発事業はすでに完了し、当地区だけが残されている。当地区では20年程以前から再開発事業による街区の整備、耐震性の改善が必要であると言う多くの権利者の声により研究会を作り意見交換を重ね10年前に一度準備組合の設立までに至ったが、条件が整わず断念した。その後も、協議会を存続し、昨年再び準備組合を設立し、区と協議を進めている。住宅供給促進型を来年度から取りやめるという方針について、準備組合では、すでに事業の概要についての協議も進み、区と協議をしながら事業計画を立てているところだ。そうした中で、今回の話はあまりにも突然で想定外のことである。現在進行中の諸協議、手続等、急ぎ進めても時間が足りない。ここで事業が頓挫することになれば、当地区権利者の長年にわたる協力と努力が水泡に帰すばかりでなく、再開発事業を重ねてきた西-北新宿地域全体の街づくり構想の点からも残念なことになる。当地区の再開発事業は、地域全体の再開発まちづくり事業の総仕上げと災害時緊急輸送道路安全確保のためにも必要不可欠の事業と考えている。住宅供給促進型の取りやめを全区一律に行うのではなく、それぞれの地区、地域の実績を考慮して適切に猶予期間を設定してほしい。	C	ご意見の趣旨に沿って、方針を推進します。 住宅供給促進型の見直しの経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
225	VI	16	区内某所のタワーマンションに住むものだ。今回、知人から区の住宅に対する容積率緩和を廃止する方針について聞いた。知人は再開発を長年検討している地域の方で、ようやく具体的に計画が動き出したところ、突然新宿区の方針が発表されて頓挫しそうだと言っていた。すでに完成したタワーマンションと、これから検討する地域とで、ルールが大きく変わることが不公平だと感じる。少なくとも、周知と説明の期間を十分に取るほか、すでに再開発の検討をしている地域は除外するなど、工夫するべきではないか。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ、検討しています。特定のエリアを適用除外とすることは考えていませんが、経過措置について、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
226	VI	16	両親が住む地区で、みんなで進めてきた再開発計画が大幅に変更しなければいけないと聞きショックだ。再開発がまだできないから、地震で建物が道路に倒れないか心配。再開発の計画地区はその変更から外してもらえないか。変更できない場合は、いわゆる執行猶予2年あたり付けていただけないだろうか。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
227	VI	16	今まで自分たちのまちをよりよくするために、沢山の人たちと協力して再開発について検討してきた。やっと進みそうというところで、この方針が新宿区から発表された。うちの再開発は住宅の容積割増しがないとできない。そしたら私たちはこのまま古い建物に住み続け、地震が起きて倒壊して死んでしまう。そんなのは嫌なので、住宅の容積割増しは続けてほしい。検討中の地区は適用を認めてほしい。最低あと4,5年は適用を続けてほしい。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ、検討しています。特定のエリアを適用除外とすることは考えていませんが、経過措置について、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
228	VI	16	親が区内に不動産を所有しており再開発事業をやろうと話し合いを重ねている。そこで、問題になっているのが、区のマンション等まちづくり方針(素案)だそう。これが実行されたら事業性が悪くなり、再開発ができなくなると困っていた。その地区には高齢者もいるため、決して時間に余裕があるわけではないと思う。現在、再開発検討中の地区は住宅緩和取止めの適用なしか、経過措置も最低3年以上は欲しい。	E	
229	VI	16	淀橋地域では複数の地区で権利者の皆さんが再開発を通じたまちづくりにより防災性を向上し、公園等の整備で環境改善を進めてきた。西新宿六丁目西第8地区ではその集大成として、権利者の皆さんは周辺地区に足りないコミュニティ施設の整備も計画している。現在著しく工事費が高騰しているのに、住宅供給促進型が適用されなければ、再開発の収支は成立せず西新宿六丁目のまちづくりは完成できない。現在再開発を検討している地区は、住宅供給促進型の適用取止めを除外するよう強く要望する。もしそれができないならば、2年間の経過措置を設けてほしい。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
230	VI	16	西新宿五丁目南地区は、2016年に準備組合を設立して以降、2019年に再開発事業支援地区に指定され、安心安全のまちづくりを目指して新宿区と共に長きにわたり協議を重ねてきた。協議は住宅供給促進型を前提に行っており、今回のまちづくり方針素案における「都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し」が当地区に対して与える影響は甚大である。素案通りに住宅供給促進型の適用が取りやめになった場合、事業は破綻し当エリアの防災課題の解決は大きく後退することになる。また、施行までの日取りについて公表から約1年での制度変更は急であり、対応は困難だ。今回の素案施行は、区内で再開発事業を推進中の大多数の地区に対し悪影響を及ぼすものである。支援地区に指定された地区については、住宅供給促進型見直しの適用除外とする、経過措置を2年以上設ける等、協議中の地区に対する特例措置を強く要望する。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ、検討しています。特定のエリアを適用除外とすることは考えていませんが、経過措置について、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
231	VI	16	このたび、区の住宅供給促進型の適用取り止めのため、地区の皆で進めようとしている再開発の計画を変えざるを得なくなるとの報に接し、心を痛めている。町会の仲間が減り、大地震で他所にご迷惑を掛けないかとの不安に苛まれる毎日、再開発計画は唯一の救いである。当地区だけは対象外とするなど助けてほしい。やむを得ず素案通り進めるということであれば、住宅供給促進型の適用を取り止めるまでの期間が短すぎることで、地域住民間で不公平が発生する。一定期間の猶予をお願いしたい。	E	
232	VI	16	我が家の周りに目をやると、旧耐震の建物や築40年以上の建物がいっぱい、時代遅れの地域になっている。再開発で、魅力のある街にしようとして、ここ15年くらい話し合いを重ねてきたが、ここに来て、住宅整備による容積緩和がなくなるという話を聞いた。容積緩和がなくなると、再開発そのものが成立しなくなる、また再開発の資金が出なくなる。日本が子どもの人口増加を目指しているのに、新宿区は、それに逆行しているように思う。現在、再開発を検討中の地域については、住宅供給促進型を適用して、容積緩和が出来るように、この西新宿六丁目西第8地区を住宅供給促進型の適用取りやめから、除外してほしい。また、防災が強化され、住んで楽しい街を目指したいので、この地域に2・3年の猶予をお願いしたい。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
233	VI	16	まちづくり方針に関してだが、区で人口や子どもの数が増えると予想されるのは極めて歓迎すべきことだと思う。にもかかわらず住宅供給への容積率の緩和をやめるというが、もしも実行するのなら猶予期間を設定してもらいたい。緩和が適用されないと、まちづくりが進まなくなってしまう。隣接地区である西新宿六丁目西第8地区をはじめ、再開発の地区は対象から外していただきたい。淀橋地域のまちづくりは、地域にこれまで住んでいた人、新しく住む人、働く人が交流を持ち、この地に住みつづけたい、働きつづけたいという誇りを持つ地域にしていく必要があると考えている。これからの再開発は、未来を見据え、世代が行き交い交流する、災害に強い安心な街づくりをする時代である。そのためにも是非願います。「よどばしエリアマネジメント」の活動もあわせ、今後ともご協力をお願い申し上げます。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ、検討しています。特定のエリアを適用除外とすることは考えていませんが、経過措置について、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
234	VI	16	地区計画が既に定められている区域については、区内一律での都市計画の取り扱い対象とすべきではない。住宅供給促進型の適用を取りやめないでほしい。経過措置についても、せめて2年程度は設けてほしい。	E	
235	VI	16	家族が再開発の活動に参加している。理事会や総会もあり、夜も遅かったりして家族として心配な面もある。でも、少しでも町のためにと本人は頑張っているようだ。でも、区の方針の転換があり、今まで進めてきた計画を変更するかもしれないと聞いた。今まで再開発を実現するために費やしてきた努力が無駄になってしまうのかも知れないと思うと、家族としてやりきれない思いだ。活動に参加されている方やその家族は、皆さんそんな思いではないか。区民の善意に頼り、でも方針が変われば切り捨てるのは、納得がいかない。どうか現在活動中の再開発には、現行のままの方針でお願いしたい。	E	
236	VI	16	私の近所では、長い間地元の人で話し合い、再開発事業をやらうとしていると聞いている。再開発事業のための話し合いを進めているところは、住宅の規制緩和をやめる対象から外してほしい。	E	
237	VI	16	10年以上前から話し合いが行われてきた地区が、ここにきて住宅供給の緩和をなくされるというのはあり得ないことだと思う。現在、再開発検討中の準備組合に関しては住宅の容積割増をやめる対象から外してもらいたい。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
238	VI	16	既に区へ相談済みの案件に対する経過措置の具体内容があまり記載されていないが、既に再開発の機運が醸成されていたり、検討がなされている地区については、新制度による制限をかけるべきではないと思う。事業の継続ができないと権利者の方の負担が大きくなるため、何としても避けたい。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ、検討しています。特定のエリアを適用除外とすることは考えていませんが、経過措置について、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
239	VI	16	祖父母の住む地域では、複数の再開発が行われ、まちの防災が進み、公園など環境が良くなってきた。今工事費が高騰しているのに、祖父母の地区だけ住宅への容積緩和が適用されないで、まちづくりが進まなくなるかもしれないと聞いた。この地区は、ずっと再開発を検討してきたので、「住宅供給促進型の適用取りやめ」から除外してほしい。	E	
240	VI	16	祖父母が長い間再開発を話し合ってきたので、話し合いを進めている準備組合は、住宅の容積割増をやめる対象から除いてほしい。	E	
241	VI	16	西新宿の昔からの知り合い達が、再開発ができないかと話し合いを再開している。本方針が出てきたことで、知り合い達は再開発ができなくなるかもしれないと困っていた。年代が上の人もいたので急いでいるというので、どうにか助けられないかと思う。既に再開発を検討している地区は、適用しないようにはできないか。	E	
242	VI	16	私の妻の実家がある地区では、地域に住んでいる皆さんが10年以上前から勉強して、ご自分達で再開発計画を話し合っていた。同じ地区計画の区域内で、他の地区では容積緩和が受けられたのに、今からの地区は緩和がないのは不公平だ。何とか住宅供給促進型の適用取りやめを除外していただきたい。	E	
243	VI	16	私達は、西新宿六丁目で10年以上の長い年月をかけて、第一種市街地再開発事業で都市開発諸制度における住宅供給促進型で検討を行ってきた。今回の見直しを行うことで、工事費の高騰と相まって、これまで検討してきた資金計画が非常に苦しい状況になり、検討してきたことが無駄になる可能性がある。住宅以外での検討も行ったが、敷地規模も小さく、事務所床の競争力が少ないものになってしまう。ある程度計画を検討して、費用をかけて進めてきた地区（相談案件）については、説明会で一定の期間の猶予があると聞いた。都市計画に向けて概ね進んでいる地区においては、方針変更前の基準が使えるように配慮してほしい。	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
244	VI	16	<p>今までの方針を変えるなとは思わない。むしろ時代や環境に合わせて変えていくべきだと思う。一方で、変えるときには当事者となる人たちの意見をしっかり丁寧に吸い上げる必要があると思う。今回の方針でいえば再開発に関連する方針があるが、再開発は検討にとっても時間がかかると思う。今までの制度がなくなれば困る人たちがたくさんいるのも事実だと思う。また地域ごとに実情や今後必要となる機能も違うと思う。一律で全て取りやめるのではなく、エリアごとに分けて方針を定めるべきだと思うが、区にはエリアごとに分けて定めるという考えはあるのか。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえ、検討しています。特定のエリアを適用除外とすることは考えていませんが、経過措置について、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。</p>
245	VI	16	<p>今住んでいる地区で再開発を検討していて、再開発に関して色々調べていたら、この方針を見つけた。再開発では容積の緩和によって事業が成り立つと思うが、今回は住宅整備に関してはその緩和をなくすということなのか。だとすると空地の緩和しか大きな緩和はなくなると思うが、そうすると事業が成り立たなくなると思う。人口を増やすべき地域とそうでない地域の区別が必要だと思う。区内全域で適用を取りやめるのには反対だ。</p>	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
246	VI	16	<p>本方針の策定によって、インセンティブを与えた上での住宅誘導は規制する考えとのことであるが、例えば西新宿エリアではこれまで国の上位計画（新宿駅周辺地域都市再生緊急整備地域など）や新宿区の上位計画に国際競争力の強化に資する住宅の整備などが誘導されているが、これらの上位の住宅誘導の考え方とはどのように整合をとるのか。上位方針で誘導している住宅整備の実現においては容積緩和等のインセンティブが必要となることが想定される中、住宅緩和を区内全域で一律的に規制することで上位の方針にそぐわない結果となることが想定されないか、上位方針の実現に向けて地域ごとの制度運用などが考えられないか、考え方を示してほしい。経過措置について記載があるが、“現在相談を受けている地区”という部分についてその基準(例えば都市計画手続きの状況や手続きに向けた協議・調整状況、地元合意状況など)を明確化の上、経過措置の対象地区をどう考えるか公表してほしい。また経過措置の対象となるかどうかについては、各地区での個別相談となると思うが、上記の対象地区の基準の明確化等をもって公平な取扱いをお願いしたい。経過措置の実施期間について、6/27の素案説明会では6～8か月程度を想定しているとの説明があったが、経過措置の開始のタイミングは「マンション等まちづくり方針の策定」からかもしくは「各基準等の改定施行」からか。経過措置実施期間の具体的な期間についても公表をお願いしたい。経過措置の対象となるかどうかにより、開発計画や建物計画に大きな影響があり、円滑な事業進捗・協議実施のためには経過措置の適用について早期判断が必要となるため、経過措置の対象の考え方や経過措置の実施期間、「各基準等の改定施行」の具体的な時期などについて早期に公表いただきたい。もし経過措置の対象地区となった場合、整備する住宅や開発内容に関して何か制約を課せられることはあるか。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>住宅の整備について上位計画に位置づけられているエリアと本方針との整合性についてですが、本方針は住宅の整備を制限するものではなく、都市開発諸制度を活用する開発計画において住宅の確保を評価して容積率の緩和をする制度の見直しを検討しているものです。そのため、整合は図られていると考えます。また、特定のエリアを適用除外とすることは考えていませんが、経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。経過措置の対象や具体的な期間等についても、頂いたご意見を踏まえ、検討していきます。</p>
247	VI	16	<p>令和6年3月改定の東京都高度利用地区指定方針及び指定基準の「6 住宅の確保に対する容積率の緩和」において、「住宅の確保に対して緩和した容積率に相当する部分については、質の高い住宅等を整備するものとする。」と定められているが、今回の方針で住宅供給促進型の適用を取りやめるということは、区では上記規定も定めないということか。育成用途として質の高い住宅を認めるのはもちろんだが、それ以上に整備を促進するために、上記規定は都の方針を踏襲したほうが良いと思う。</p>	F	<p>ご質問にお答えします。</p> <p>高度利用地区については、全て区決定であり、区は独自に指定方針等を策定しています。本方針の策定後、「新宿区高度利用地区指定方針及び指定基準」を変更する予定です。質の高い住宅については、都市開発諸制度を活用する際に求められる育成用途のうちの一つとして、引き続き誘導を図ってまいります。ご指摘の「6 住宅の確保に対する容積率の緩和」については、見直していく予定です。</p>

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
248	VI	16	東京都が「整備を促進する」としている木造住宅密集地域整備のための移転の受皿となる住宅やサービス付き高齢者向け住宅や「こどもすくすく住宅」までも十把一絡げに緩和取止めの対象となるようであるが、これらは東京都が目指すこれまでの量的拡大から質の向上への転換や木造住宅密集地域の解消のための住宅である。これらまで一律に緩和を取止めるのは行き過ぎではないか。	E	ご意見として伺います。 ご指摘の受け皿住宅やサービス付き高齢者向け住宅やこどもすくすく住宅については、都市開発諸制度において求められる育成用途のうち「質の高い住宅」に位置づけられているため、今後も引き続き整備を誘導しています。
249	VI	16	今回の方針で、今後再開発などはあまり行わないということなのか。タワマンが多いのは非常によくわかるが、街並みの整備を含め、今後区が衰退しないか、少し心配だ。	F	ご質問にお答えします。 本方針には、いわゆる再開発などを抑制していくという意図はありません。地域の状況に応じ、賑わい創出や防災性の向上に資する開発計画を、地域特性に応じて適切に誘導していきます。
250	VI	16	区決定のものについては、取りやめるとあるが、都が決定する大規模な再開発は除外するのか。それって矛盾してないか。	F	ご質問にお答えします。 東京都に対しては、本方針の策定後に、区決定のものについて住宅供給促進型を見直す予定であることを伝えていく予定です。さらに、今後は東京都決定の計画について、事前相談の段階から住宅供給促進型に対する区の考え方を伝えていくとともに、東京都からの意見照会に対して、区の考え方を回答していきます。
251	VI	16	住宅供給促進型の容積率緩和を区決定のものについて取りやめることで住宅の大量供給を抑制するということだが、より大規模な都決定はそのまま残るということでは目的の実現に対して不十分なのではないか。都決定物件についての具体的な対策を示してほしい。	F	
252	VI	16	都市開発諸制度の「再開発等促進区を定める地区計画」「高度利用地区」「特定街区」「総合設計」の4制度と整備区分そのものと、両者の関係がわからない。説明してほしい。	F	ご質問にお答えします。 「再開発等促進区を定める地区計画」は、大規模な低未利用地で土地利用の変化が見込まれる地区を対象に、公共施設整備と高度利用の一体的な再開発を促進する制度です。 「高度利用地区」は、一般的に市街地再開発事業と併せて適用し、敷地の統合による土地の合理的な高度利用を促進する制度です。 「特定街区」は、既に街区が形成されている地区を対象に、市街地環境を整備する制度です。「総合設計」は、敷地内に一定の空地を確保し、容積率、高さ等が総合的に配慮され、市街地環境の整備改善に貢献する建築計画を誘導する制度です。地区の特性に応じて、それぞれの制度が活用されています。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
253	VI	16	東京都も運用を取りやめる方向なのか？都決定と区決定の（開発規模の）違いについて説明してほしい。	F	<p>ご質問にお答えします。</p> <p>本方針は、区決定のものについて適用します。東京都が運用を取りやめるということは、現時点では聞いていません。また、各制度の区決定と都決定の規模については、以下のとおりです。ご意見を踏まえて、追記しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定街区：区域面積1ha以下は区決定、1ha超は都決定 ・高度利用地区：全て区決定 ・再開発等促進区を定める地区計画：区域面積3ha以下は区決定、3ha超は都決定 ・総合設計：延べ面積1万㎡以下は区扱い、1万㎡超は都扱い
254	VI	16	素案に「この住宅供給促進型の区内での適用」と記されているが、区の適用地区は、再開発等促進区（住宅供給促進型）、高度利用地区（一定割合以上の住宅を確保し、質の高い住宅、受皿住宅又は育成用途を整備するもの）、特定街区（住宅供給促進型）、総合設計（住宅供給促進型）となるのかを教えてください。	F	<p>ご質問にお答えします。</p> <p>東京都の策定した「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」における「住宅供給促進型」は、各制度ごとに名称が異なっています。特定街区及び再開発等促進区を定める地区計画では、ご指摘のとおり「住宅供給促進型」です。高度利用地区では、「住宅の確保に対する容積率の緩和」であり、総合設計では、「住宅供給促進型総合設計」です。</p>
255	VI	16	住宅供給促進型を区が都市計画決定している適用地区の具体的地区名を教えてください。	F	<p>ご質問にお答えします。</p> <p>区が都市計画決定をしたもののうち、平成20年以降に住宅供給促進型を活用して決定した地区は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西富久地区（高度利用地区） ・西新宿五丁目北地区（高度利用地区） ・西新宿五丁目中央南地区（高度利用地区） ・西新宿五丁目中央北地区（再開発等促進区を定める地区計画） <p>また、区が許可した総合設計制度を活用した計画としては、荒木町計画があります。</p>

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
256	VI	全体	現在、建築費が高くなっていることから、マンション建設においては容積率の割増しを受けなければ、どの事業も採算が取れず、計画が破綻することになると思う。土地を所有している方が、等価交換や再開発について検討し、それらを推進できるような状況をつくっていくことが必要だと思う。もし、今回の方針が決定されたらその人たちの資産の活用の可能性が低くなることにならないか。古くなった建物を更新して、地震や火災に強いまちをつくることの方が大切なことだと思う。この方針は、住宅をひとくくりにするのではなく、区に勤める方の社宅用住宅や子育てをしている世帯の住宅、学生のための賃貸住宅等の住宅整備については、対象外とするなどの工夫が必要だと思う。	E	ご意見として伺います。 本方針は、快適でゆとりある良好な住環境の形成や防災性が高く環境に配慮したまちづくりを進めるとともに、緩やかに増加し続ける定住人口や量的には充足した住宅ストックを踏まえた住宅供給とするための方針です。特定の住宅を、対象から除外することは、考えていません。
257	VI	16	都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直しの施策は、重点方針にある「快適でゆとりある良好な住環境の形成」に反する施策であるとともに、この重点方針の実現には、質の高い住宅の創出とその外部環境形成の両方が必要である点や、本施策が適用される区が都市計画決定を行う適用地区が少なく、住宅供給を抑制する効果が期待できない点から、本施策の実施には反対である。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、緩やかに増加し続ける定住人口や量的には充足した住宅ストックを踏まえた住宅供給とするため検討しています。ご指摘の「快適でゆとりある良好な住環境の形成」については、（仮称）大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例の制定や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対象拡大により、推進していきます。また、住宅の質の向上に関しては、令和9年度の次期住宅マスタープランの策定の際に検討していきます。
258	VI	16	住宅の容積緩和の適用取り止めは、今から周知をしたうえで、施行は令和9年度の住宅マスタープラン改定時で良いと思うが、いかがか。なぜそこまで急ぐのか理解できないが、理由を教えてください。	F	ご質問にお答えします。 本方針は、区内の住宅の8割以上を占めるマンションに関する住宅施策を、現在の状況に早期に対応していくために定めるものです。住宅供給促進型についても、本方針に基づき、見直しを進めていきます。施行時期や経過措置については、今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、検討していきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
259	VI	16	住宅供給促進型の容積率の緩和を当面取りやめると記載しているが、それらによる周辺の市街地環境とはどういうことを示しているのか？再開発事業が住宅供給促進型の容積率の緩和により成立することにより、災害につよく、環境にやさしく、賑わいが生まれるという周辺の市街地環境がよりよいものになると思うのだが、住宅を増やして、人を増やすことが周辺の市街地環境を悪化させることなのか。また、住宅整備については、区内において人を増やすべき地域とそうでない地域の区別、地区計画をもとに再開発事業を促進すべき地域、建物の耐震化や不燃化を進める地域については、従来制度活用が可能となるなど、住宅の規模や質を考慮したきめ細やかな方針の検討を入れるべきだ。	E	ご意見として伺います。 住宅供給促進型の見直しについては、「容積率の大きな割増しを受けるため、通常よりも大量の住宅が一度に供給されます」と記載しています。ご指摘の「周辺の市街地環境」については、記載していません。なお、特定のエリアを適用除外とすることは考えていませんが、経過措置については、これまで都市開発諸制度の改定の際に東京都が設けた経過措置期間や今回のパブリック・コメントでいただいたご意見を踏まえ、適切に設定していきます。
260	VI	16	ただでさえ住宅価格がありえないくらい高いのに、再開発における住宅整備の容積割増しが無くなったらその分のマイナスが住宅価格に転嫁されて、さらに価格が高騰することになる。住宅整備に対する容積割増しは継続すべきである。	E	ご意見として伺います。 住宅価格は、社会経済情勢の影響や立地条件、住宅のグレードなど様々な要因によって決まるものと考えます。
261	VI	16	その他の容積率緩和制度は継続されることに疑問がある。なぜならば、大地震や大火災が起きた際に容積率緩和によって過密化した街は火災が広がりやすく、避難も困難である。生活環境の確保の面では、容積率アップによって土やみどりが失われ、日照や通風も損なわれる。これは方針2の「防災性が高く環境に配慮したまちづくり」と矛盾しないのか。先進都市と言われるロンドンやパリ、ベルリンはみどり豊かでゆったりとした街並みに変わってきている。以上の観点から容積率の緩和そのものを、考え直す時期にきているのではと考える。	E	ご意見として伺います。 都市開発諸制度は、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のことです。区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、都市基盤施設の整備が遅れていることから、防災面や居住環境面で課題を抱える地区があります。こうした地区において、細分化された土地を共同化し、道路及び公園等の整備を図ることは、新宿の高度防災都市化につながるものと考えます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
262	VI	16	適用除外、経過措置について載せているが、確固たる言質を出さないのも論外だと思う。	E	ご意見として伺います。 パブリック・コメントで頂いたご意見を踏まえ、適用除外及び経過措置について、詳細に検討していきます。
263	VI	16	新たな方針整備は良いことだと思うが、具体的な経過措置の説明無しには賛成しがたい。知人の住む地区が、再開発検討地区のようだが、せめて、今少しでも動いている地区については事業が成し遂げられるだけの経過措置を設けることはしないのか。(最後のページで経過措置の件に触れていた。)いくら行政とは言え、経過措置を明示しないまま進めるのは、不信感や不安が残る。今回の方針施行によってダメージを受ける地区が出てくれば、後々まで行政と区民の間に歪ができかねないので、そのあたりを今一度考えてもらえると安心する。	F	ご質問にお答えします。 経過措置については、これまで都市開発諸制度に関する各規準等の改定の際に東京都が設けた経過措置期間やパブリック・コメントで頂いたご意見を踏まえ、詳細に検討していきます。
264	VI	16	知人に教えてもらい、今回の件を知った。方針素案に、すでに相談済みの地区については経過措置を設けるという趣旨の文言が記載されているが、具体的にはどのくらいか。それが分からないと賛成も反対もできないので、そのあたりを明確にしてから説明をいただきたい。実際、他の自治体や地区で条例などが改正される場合には一定期間(数年単位や、既存事業の成立に足る年数)の経過措置が設けられるケースがほとんどのように見受けられる。	F	
265	VI	16	相続対策のためにも再開発したいのだが、緩和がなくなったら厳しい。経過措置の期間はどれくらいなのか。	F	
266	VI	16	住宅供給促進型の区内での適用を取りやめるのは、過度に緩和される容積率がなくなるので賛成だ。	B	ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。 ご意見を踏まえ、住宅供給促進型の見直しについて検討していきます。
267	VII	-	方針のなかでテレワークが普及していると示しているが、今後テレワークに対応した住宅を増やす必要があると思う。ただし、そのような住宅の整備に対するインセンティブがなければ整備は進まないと思う。この方針は見直すべきである。区の考えが知りたい。	E	ご意見として伺います。 テレワークに対応した住宅については、市場の需要に応じた供給が今後進むものと考えます。本方針では、テレワークの普及に伴い重要性が高まった住環境の形成について方向性を示しています。
268	VII	-	私は今基本リモートだが、家の環境が不十分で困っている。区は、リモート対応の家の整備とかを応援しないのか？	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
269	VII	-	北新宿柏木エリアについて、行き止まり道路があまりにも多く、避難時に混乱が予想されるため、木密地域に指定するなど防災対策に取り組んでほしい。	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>ご指摘のエリアは、都市マスタープランにおいて低中層基盤整備地区に位置づけられており、木造住宅密集地域で、地区計画や新たな防火規制等を活用して、道路等の都市基盤の整備、木造建物の不燃化・耐震化を進めるエリアに位置づけています。また、区は北新宿二丁目の一部を含む、特に不燃化を推進すべき区域や災害に強いまちづくりを推進している区域（「地区計画の地区整備計画が定められている区域」、「新たな防火規制の指定を受けた区域」、「不燃化特区の指定を受けた区域」、「防災再発促進地区の区域」）を対象に、木造住宅を準耐火建築物等にする不燃化建替え工事や除却工事に対して助成を行っています。</p>
270	VII	-	「意見を提出できる方」、パブリック・コメントできる人を1～5に制限しているが、以下の理由で制限は外すべきだ。どのような意見が出されても、区担当者は意見を「その他の意見」に分類し、素案とは関係ない「その他」とし、無視することができる。「パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方」に掲載しないことも可能である。意見を述べることは時間、手間がかかるので、パブリック・コメントをする人は少数だ。制限を外しても意見の件数はほとんど増加しないはずだ。新宿区は日本の中では全国区的な存在で、新宿区の施策が地方に影響する場合もある。グローバルな時代なので、日本に在住の制限も不要である。「パブリック・コメント」は、パブリックの一人としてコメントをするのだから、誰でも意見を提出することができなければならない。利害関係が有る/無しの判断をするのはコメントをする人である。パブリック・コメントをする人を新宿区は、裁判所が「原告不適格」を理由に門前払いをするような制限をすべきではない。	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>パブリック・コメント制度の趣旨は、意見や情報を提出する意思のあるものであれば、だれでも提出できるという考えですが、区としては、区民との協働による開かれた区政の推進を目的としているため、区民を中心に、公表案に利害関係を有する者についても、意見を提出することができるとしています。</p>

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
271	VII	3	素案に定住人口の減少を受け、「住宅及び住環境に関する基本条例」が制定されたと記載されている。当該基本条例の施行規則、運用基準、指定基準、要綱等の有無を教えてください。	F	ご質問にお答えします。 「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」の施行規則、運用基準、指定基準、要綱等は定めていませんが、当該条例において、区の住宅行政に関する基本理念を定めており、基本理念の達成に向けて、第2条第3項で「区は、土地基本法(平成元年法律第84号)その他の住宅及び住環境に関する法令を踏まえ、区民及び事業者(以下「区民等」という。)と一体となって、国及び東京都の協力を求めつつ、その実現に努めるものとする。」としています。
272	VII	3	「住宅及び住環境に関する基本条例」の施行規則が存在しないのであれば、住環境整備が達成されないと思う。どの様に当該基本条例が施行され、また達成されているか内容を伺いたい。	F	ご質問にお答えします。 区では「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」第7条第1項に定める、住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画として、新宿区住宅マスタープランを策定し、環境・まちづくり・福祉などの政策分野と連携を図りながら、地域特性に応じた住宅施策を実施しています。具体的には、新宿区における住宅・住環境の現状と課題を踏まえ、次の4つを住宅施策の基本目標とし、各施策に取り組んでいます。 <基本目標> 基本目標1 安全・安心な住環境 基本目標2 住生活の質の向上 基本目標3 だれもが住み続けられる住まい・まちづくり 基本目標4 地域社会を育てる なお、住宅マスタープランは「新宿区基本構想」を実現するために定めた「新宿区総合計画」の個別計画としても位置付けられています。
273	VII	11	令和6年3月に東京都の都市開発諸制度活用方針が改定されたが、これに伴って、区の高度利用地区の指定基準実施細目、再開発等促進区を定める地区計画における運用基準実施細目、総合設計における建築基準法第59条の2第1項の運用基準は改定されるのか知りたい。	F	ご質問にお答えします。 東京都が令和6年3月に、ご指摘の活用方針を改定したことを受け、令和6年7月に区の各基準等についても改定しました。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
274	VII	16	素案の「都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し」に記載の「国際ビジネス交流ゾーン」「中核的な拠点地区」「中核的な拠点周辺地区」等の具体的な境界図（1/2,500、1/5,000等）は、どこで閲覧できるのか。また、当境界については、区の「みんなのGIS」に掲載してほしい。	F	ご質問にお答えします。 ご指摘の「国際ビジネス交流ゾーン」などは、東京都の「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」において位置付けられているため、東京都のホームページで閲覧することができます。また、区ホームページの「みんなのGIS」では、都市計画に位置づけられた各種情報等を掲載しているため、ご指摘の境界を掲載する予定はありません。
275	VII	3	「近年においては、定住人口は緩やかに増加し続け、」とあるが、すでに日本の人口の減少が始まり、2100年には半減するとの推計もある。100年後の人口減を見据えた都市計画には過度に設定された容積率の削減、ダウンゾーニングが必要である。区はいつ頃からダウンゾーニングの都市規制に切り替える予定なのか。それとも、今後とも容積率の緩和を続けていくつもりなのか。	E	ご意見として伺います。 ダウンゾーニングに切り替える予定については、現在のところありません。
276	VII	4	自治体の中には「住宅マスタープラン」の名称の代わりに、「住生活基本計画」の名称を使うところもあるようだ。素案に住生活基本計画が紹介されているので、住生活基本法(2006)、住生活基本計画(全国計画)(2021年)を読んでみた。国の住生活基本計画(全国計画)を受けて、東京都は東京都住宅マスタープランの最後に参考資料として住生活基本法が紹介されている。これを受けて、区は「まちづくり戦略プランの改定」(2023年7月)をした。何故、新宿区は住宅マスタープランの改定をしなかったのか解からない。この理由が解ければ、(2)にまちづくり戦略プランの改定が引用されているのか解かるかもしれない。	F	ご質問にお答えします。 「まちづくり戦略プラン(平成29年12月策定)」は、おおむね5年ごとに検証し、まちづくりの進捗などにあわせて、必要に応じて見直しを行うとしていたため、令和5年に改定しました。「住宅マスタープラン」は、「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」第7条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として位置づけており、計画期間は平成30年度から令和9年度までの10年間です。次期住宅マスタープランは令和9年度に策定予定です。
277	VII	5	区の将来推計人口でも、2040年から減少が始まるとある。今までのような区の経済活動を活性化する都市政策を続けても、減少の開始時期が少し遅れるだけだろう。区が頑張れば頑張るほど、周辺の、東京であれば多摩地方、日本であれば首都圏以外の地域の人口減少が加速するだろう。100年単位で考えれば、人口減少時代の都市政策、住宅政策(容積率の削減、居住面積水準のアップ)に転換すべきだ。転換しないと、空き家が大量に発生して、そこに移民(?)が住み始め、新たな都市問題が発生するだろう。	E	ご意見として伺います。 ご指摘の人口減少時代の住宅施策については、令和9年度の次期住宅マスタープラン策定の際に検討していきます。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
278	VII	7	「デジタル化の急速な進展への対応」という表現では、押し寄せるデジタル化に受け身的に対応している感じがする。国が進めているデジタル化は、今までの遅れを挽回する、後進国の施策である。GAFAMの支配に挑戦するのではなく、日本の市場を提供することにより、彼らの協力を引き出すものである。区の施策も国の方向に沿ったものである。よって、「デジタル化の急速な推進」とするのがよい。	E	ご意見として伺います。 ご指摘の内容は、令和5年に改定した「まちづくり戦略プラン」に関する内容です。
279	VII	7	地上を移動する歩行者は、「超高層ビル群のイメージ図」のようには見えないだろう。超高層ビルの谷間を移動すると、かなり圧迫感が感じられるだろう。歩行者が見るイメージ図は、建物のデータがあれば作成は容易なので、作り公開してほしい。まちづくり戦略プランは、美しい写真、地図が配置され、ビジュアル紙のような行政報告書で、区民に区の未来の素晴らしいイメージが示されている。写真として掲載できないものは、イラストが使われている。	E	
280	VII	7	まちづくり戦略プランの132ページにある新宿駅南口より西新宿超高層ビル街方向を望む(出典:東京都HP)、新宿駅東口より歌舞伎町方面を望む(出典:東京都HP)、156ページにある質の高い住環境の整備イメージ、このイラストを平面図に落とした場合の建蔽率、容積率はどの位なのか。新宿駅周辺で進められている地区計画の建蔽率、容積率で達成可能なのか。私は不可能と思う。これらのイラストはほとんど詐欺だ。	E	
281	VII	-	新宿区マンション等まちづくり方針の段階(プロセス)について、なぜ策定段階において、当町会との意見交換がおこなわれてこなかったのか。本パブリックコメントの前に、地域ボランティアに参加している私達の意見が言える機会を設けることが必要ではなかったのか。検討プロセスが雑だと感じている。	E	ご意見として伺います。 区は、広く区民等の皆さまからのご意見を伺うため、パブリック・コメント制度を活用し、ご意見をお聞きしました。

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
282	VII	-	<p>今回の(仮称)マンション等まちづくり方針(素案)の説明会に出席し驚いた。西新宿協議会の席上、私の知る限り一切この様な事が検討されていることは公にされてはいなかったと思う。西新宿協議会のエリアには西新宿六丁目東部地区・西部地区があり、その地区では区が地区計画を作成し、それに基づいて地区の将来像を検討しているのではないか。それにもかかわらず、その動きがあることを、地元が知らぬままになされていたことに唖然とした。西新宿協議会の座長が「地元の皆さんが意味不明に思う議論はするな」と事あるたびに発言されている事を、まさに強行しようとしているように思える。駅前の再開発について、あれほど地元の意向に注意を払う姿勢を示すのに、地域の将来を左右する方針変更について丁寧さを欠く雑な姿勢は問題であり、方針素案の撤回を求める。尚、私共の町会は、当然の事ながら常任委員会等において、執行部より西新宿町会連合会会議報告をはじめ西新宿懇談会の会議内容等、地域を取り巻く環境変化についても町会役員に説明を行っているが、今回のまちづくり方針の変更については多くの反対意見が起きている事を付言する。</p>	E	<p>ご意見として伺います。 区は、広く区民等の皆さまからのご意見を伺うため、パブリック・コメント制度を活用し、ご意見をお聞きしました。</p>
283	VII	-	<p>まちづくりの一丁目一番地は地元の皆様が「どのようなまちにこの地域を育てていきたいか」であり、区がその根幹を左右する制度変更を地元抜きで決めようとする事は将来に禍根を残すので、もっと丁寧でかつきめ細やかな対応を求める。素案説明会にも参加して審議会のメンバーについて学識経験者に諮問している云々発言があったが、まちづくりは学識経験者が立てるのではなく、地域の要望を反映するべきではないか。地域の代表として地域についての有識者は地元であることを忘れるべきではない。</p>	E	

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
284	VII	-	<p>区長をはじめ、区の職員は事ある毎に「町会の皆様と手を携えてまちづくりをして行きましょう」と言っておきながら、今回の新宿区マンション等まちづくり方針の変更の動きにはとても失望をした。きつく言うならば腹が立った。地域の将来を思いながら、区とスクラムを組んで「安心・安全賑わいのある住んで良かったと思えるまちづくり」をしたいと思っていたが、今回区の町会は区の手足として動かす組織と言わんばかりに思える。あまりにも雑な手法は一旦取り下げ、大きな影響を受ける地域、自治会の意向、考えをしっかりと受け止めるべきではないか。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>区は、広く区民等の皆さまからのご意見を伺うため、パブリック・コメント制度を活用し、ご意見をお聞きしました。</p>
285	VII	6	<p>コロナの感染対策としてテレワークの導入が拡大したが、会社出勤と在宅勤務の割合で見れば、現在は、また元の状態に戻っていると思われる。Web会議を何度か経験しただけでも、移動時間が節約できる、長距離離れた人と議論ができるなどのメリットが解かる。それは電話、FAX、メールの便利さに画像が加わった程度かもしれない。不慣れなこと、アプリの使い難さなどもあり、中断するデメリットもある。私が心配していることは、私の個人情報収集され、外部に蓄積され続けることである。顔と声の生体認証とURLから個人情報が正確にデータベース化が可能になり、確実に蓄積されている。通信の秘密、匿名性は守られていない。会議のまとめ、要約ができることから推察できるが、発言は音声認識により文章化され、個人の思想信条までデータベース化されている。ネット上を流れる情報は全てAIにより理解され、整理され、本人が自覚している以上の個人情報がGAFAMなどには蓄積されているだろう。蓄積された個人情報は忘却されることがない、人間には暮らしにくい世界になっている。政府は個人番号カードを普及させ、シリアルナンバーにより個人の特定する個人認証システムを民間にも開放している。個人認証制度を使って、民間のデータベースの名寄せが可能と宣伝し、普及に努めている。ネット上に流れる個人情報はシリアルナンバーにより個人に正確に紐付けられ、その人の生誕から死亡まで追跡が可能になる。政府はデジタル化は便利なものとして個人番号カードの普及を推進している。区も政府の意向に沿って前のめりで行政のデジタル化を進めているので、個人情報を守る、秘匿するには、個人の体内から個人情報を出さない以外に考えられない。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p>

No.	分類	ページ	意見要旨	対応	区の考え方
286	VII	6	区民意識調査により明らかになった「高齢者福祉の充実」、「子育て支援(少子化対策)」、「低所得者への支援」は、東京都住宅マスタープランの3つの目標と完全に重なる。区の住宅マスタープランにも同様な基本目標がある。しかし、新宿区のまちづくり戦略プランにはない。	E	ご意見として伺います。 ご指摘のまちづくり戦略プランは、都市マスタープランの実現に向けて、10年後を見据えた計画として策定しました。区内全域または地区が抱える課題に対する重点的な取組みや重点的な取組みを推進するための各まちづくり主体（区民・事業者・行政）の役割を、「課題別戦略」と「エリア戦略」により示しています。
287	VII	-	「マンション建替えに対する容積率の緩和」は、区の「高度利用地区指定方針及び指定基準」において、容積率の緩和の基準の一つとされているが、基準が明確になっておらず、適用要件が不透明で十分活用されているとはいえない状況であり、併せて基準の明確化等をお願いしたい。	E	ご意見として伺います。 ご指摘の内容は、「新宿区高度利用地区指定方針及び指定基準」の第5の9に記載されています。
288	VII	11	事前協議のようなあいまいな表現にしないで、建築確認から建築許可に移行するべきだ。	E	ご意見として伺います。

**(仮称) 新宿区マンション等まちづくり方針(素案) に関する
説明会における意見・質問要旨と区の回答要旨**

1 説明会の実施結果

	日時	会場	参加者
1	令和6年6月27日(木) 15:00~16:30	新宿コズミックスポーツセンター 大会議室	16名

2 意見・質問件数及び素案への反映等

・意見等件数 29件

	意見等項目の内容	件数
I	素案全般に関する意見	8件
II	(仮称)大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画 に係る市街地環境の整備に関する条例の検討	5件
III	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対象拡大	0件
IV	中高層階住居専用地区の廃止	1件
V	新たな特別用途地区の指定	1件
VI	都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し	6件
VII	その他	8件
	合 計	29件

・計画への反映等

A	意見の趣旨を方針に反映する	0件
B	意見の趣旨は、素案の方向性と同じ	0件
C	意見の趣旨に沿って方針を推進する	2件
D	今後の取組の参考とする	0件
E	意見として伺う	3件
F	質問に回答する	23件
G	その他	1件
	合 計	29件

3 回答要旨

«記載内容は、以下の項目を設け、整理しています。»

項目	説明
【分類】	頂いたご意見が方針の何に対するご意見であるか示しています。
【ページ】	頂いたご意見が方針のどの頁に対するご意見であるか示しています。
【意見・質問要旨】	頂いたご意見やご質問について、文章の要約を行っています。
【回答要旨】	方針への反映等については、上記のA~Gの分類で示しています。 また、区に対する質問については、回答を記述しています。

説明会における意見・質問要旨と区の回答要旨

No.	分類	ページ	意見・質問要旨	対応	回答要旨
1	VII	-	住宅まちづくり審議会に、淀橋町会の役員が入っていないのはなぜか。一番影響を受ける地域の人間の意見を反映させ、また、区との関係を深めていくためには入れるべきではなかったのか。	F	現在の住宅まちづくり審議会は、平成の初めにつくられており、まちづくりの中での住宅供給のあり方などについて検討を行う区長の附属機関です。町会代表という枠はありませんが、学識経験者や各種団体からの推薦者の他に、一般の区民の方の公募もしており、多種多様な方からのご意見をいただいています。
2	VII	-	区は人口が充足していると発言しているが、淀橋町会の地域で、地域目線では地域コミュニティを活性化できるほどまで回復しているとは言えない。区と地域の間で認識が乖離しているように思えるが、区の考えを改めて聞きたい。	F	区としても、当該地区は複合市街地の西新宿五丁目と業務地区である高層ビル街区との間にある複合市街地と認識しており、引き続き地区計画に沿ったまちづくりを支援していきます。
3	VII	-	西新宿小学校に生徒が集まりすぎて、住民サービスが滞っているという話を聞いたが、閉校した旧淀橋第三小学校のような未活用のインフラを活用せずに、住民サービスが滞っているというのはいかがなものか。	E	区全体の小学校の定員については、教育委員会で調整しているため、頂いたご意見をお伝えしておきます。
4	VII	-	吉住区長・鈴木副区長と面談した際に、区と町会で手を取りあっているという話をしたにもかかわらず、本方針の説明が淀橋町会になかったのはいかがなものか。	F	本方針は区内全域に係る施策であるため、町会に限らず、パブリック・コメントを通して広くご意見をお聞きしていきます。
5	I	-	今回の話は、私たちの町会に一切聞こえてこなかった。淀橋町会としては、人口が増えるような形で、町会・まちづくりをしていきたいという思いがあるが、本方針ではそういったことは反映されるのか。	F	本方針は、区全体に関わることなので、パブリック・コメントという形で、町会のご意見も含めて、広くご意見をお聞きしたいと考えています。
6	VII	-	吉住区長からエリアマネジメントについて、壮大な社会実験をしているという発言をいただいたが、その先には人口回復を期待していると思う。その発言と、住宅供給促進型による容積率の緩和を取りやめる施策は矛盾しているのではないのか。	F	今回の方針に住民を減らしていこうという意図はありません。住民を増やしていくために、魅力あるまちづくりに取り組んでいます。今回の見直しは、あくまでも住宅を付置することの義務付けや、住宅を作ることに對するインセンティブを取りやめることですので、矛盾はないと認識しています。
7	I	-	本方針では、人口が減り切った1990年を基準に、そこから人口が増加したと言っているが、基準にすべきはピークだった1960年頃なのではないか。	F	国勢調査によりますと、1960年の人口は413,690人でした。その後、1995年頃に急激に減りました。そして、現在では本日説明したとおり、回復傾向にあります。

No.	分類	ページ	意見・質問要旨	対応	回答要旨
8	VII	-	人口増加を目的とするエリアマネジメント活動を本方針で阻害していないか。	F	本方針には、エリアマネジメントを否定するような内容はどこにも含まれていません。大規模マンション等が建設される際の、地域との連携づくりや協力体制などについて、検討しているところです。
9	VI	16	建築費の高騰により、容積率の緩和が廃止されると事業が成り立たず、現在計画中の計画がとん挫する可能性がある。これまでの経過を踏まえて、個別に考えてもらうことは無理なのか。	F	再開発事業を進めるにあたっての、容積率の緩和手法の一つである住宅供給促進型は、通常よりも容積率の割り増しが多いため、取りやめを検討しています。これまで検討を進めてきた計画に対しては、一定期間の経過措置を設ける予定です。
10	VI	16	現在相談を受けている計画については経過措置を設けるという事だが、どの段階の計画が現在相談を受けているという判断をされるのか。何か必要な書類や条件があるのか。	F	具体的な条件や期間については、現在検討中です。しっかり整理をしていきます。
11	VI	16	現時点で経過措置はどのくらいのスパンを想定しているのか。	F	過去、都市開発諸制度の改定により経過措置を設けた事例では、半年から8か月程度の期間を設定していたため、そうした事例を参考に検討していきます。
12	II	11	大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例の事前協議の対象規模の根拠を教えてください。設定した根拠を、方針に書いていただきたい。	F	他自治体の類似条例や、当区の景観条例や紛争予防条例等、他の条例を参考に設定いたしました。条例に基づいて要請するため、一定規模以上でないと、対応できないと考えました。
13	II	11	大規模マンション及び都市開発諸制度を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例の年間件数はどのくらいを想定しているのか。	F	大規模マンションについては、過去5年のデータから10～20件を想定しています。
14	II	13	条例には様々なタイプがあるが、義務条例であってしかるべきである。本条例も義務条例にしていきたい。	C	本条例では、事前協議を行うことを義務付けた上で、地域に必要な事項を要請していきます。
15	IV	15	中高層階住居専用地区を廃止する意図がよく分からないが、よく審議会で検討してほしい。	C	住宅まちづくり審議会から様々なご意見を頂いたところですので、それらを踏まえて検討を進めていきます。
16	VI	16	開発計画で行政協議が長引き、経過措置期間内で話がまとまらなかった場合、住宅供給促進型を使えないのか。	F	現時点では、協議の進捗状況によって経過措置をさらに伸ばすという事は考えていません。今後パブリック・コメント等で頂いたご意見を踏まえて、検討していきたいと考えております。

No.	分類	ページ	意見・質問要旨	対応	回答要旨
17	I	-	表題にある「マンション」とは、何なのか。あいまいな言葉をタイトルとすることに対して疑問がある。定義してほしい。	F	「マンション」は、区の計画等でもよく使用されている言葉です。今回の方針のタイトルを検討した際に、区の意図を正しく表現するのに適していると考えたので使用しています。
18	I	-	現在パブリック・コメントで意見を提出できる人は、在住や在勤など4つの属性に限られているが、限定する必要はないのではないか。	E	ご意見として伺います。
19	I	-	本方針の基本的な方向性は、容積率の制限なのか緩和なのか。	F	本方針において容積率に関する施策は、都市開発諸制度の住宅供給促進型の見直しがあたります。これは、容積率を緩和する手法のうち「住宅供給促進型」について、当面の間、取りやめるといった内容です。
20	VI	16	資料に住宅供給促進型について記載があるが、この制度の具体的な内容を教えてほしい。	F	住宅供給促進型は、都市開発諸制度の中の一つの手法で、一般型であれば容積率を200～300%までしか緩和できないものを、住宅を確保することを評価して、制度により最大500%まで緩和できる手法です。住宅供給促進型を活用すると、住宅が一度に大量に供給されてしまうため、当面の間、取りやめを検討しています。
21	VI	16	住宅供給促進型とりやめの経過措置は半年から1年という認識でよいか。	F	これまでの事例である半年から8か月の経過措置を参考に、今後検討しています。
22	II	13	大規模マンションの条例の届出事項に小中学校の児童数・生徒数の見込み等があるが、この届出を受けて、教室数が足りないからと住宅の戸数を減らせという要請がされる場合があるのか。	F	本条例に関しては、来年度パブリック・コメントを行っていく予定であるため、具体的には検討中ですが、現時点においては、本条例の要請で住宅を作ることの止めることはないと考えております。
23	II	補足資料 p.2	大規模マンションの条例は令和8年度に施行予定とのことだが、この時点でどの段階の計画が事前協議の対象になってくるのか。	F	条例の周知期間や事前協議の対象となる時点など具体的な事項については、現在検討中です。
24	I	-	本方針における条例等の各施策は、国や都の方針によって変更・新設されるのか。	F	大規模マンション等条例及びワンルームマンション条例、住宅供給促進型の取りやめについては、区の考えで動いております。中高層階住居専用地区については、区決定の特別用途地区のため、東京都と協議の上、区が決定します。

No.	分類	ページ	意見・質問要旨	対応	回答要旨
25	I	-	本方針における条例等の各施策は、国や都の方針に沿っているのか。それとも、区が先取りしているのか。	F	国の住生活基本計画では、社会環境の変化への対応、都の住宅マスタープランでは安全で良質なマンションストックの形成、脱炭素などを掲げており、国や都の方針とも合致していると認識しています。
26	I	4	令和6年3月に改定された東京都の都市開発諸制度活用方針を踏まえて、p.4のフローチャートに追記してほしい。	E	ご意見として伺います。
27	VII	1	東京都の都市開発諸制度活用方針改定により、区の運用基準及び実施細目は改定されるのか。	F	区では各制度ごとに区決定のものに関する各規準を定めており、都の改定を受けて現在改定作業中です。近日中に改定し、公表する予定です。 【補足】 8月1日に高度利用地区・特定街区・再開発等促進区を定める地区計画の運用基準・実施細目を公開しました。
28	VII	-	新宿区ホームページに掲載されている東京都の都市開発諸制度活用方針のリンク先が改定前のもののため、改定後のリンク先を掲載してほしい。	G	区の各規準等の改定に合わせ、後日更新します。 【補足】 8月1日に更新しました。
29	V	15	中高層階住居専用地区を廃止し、新たな特別用途地区を指定することだが、今まで中高層階住居専用地区に指定されていた地区全域を、新たに指定するという事か。	F	中高層階住居専用地区における、風営法に関する制限を新たな特別用途地区として定める予定ですが、北新宿四丁目のように住居系の用途地域に中高層階住居専用地区が指定されている地域については、用途地域の制限の中で既に風営法による制限を受けているので、そのような地区については、新たに指定をしない予定です。