

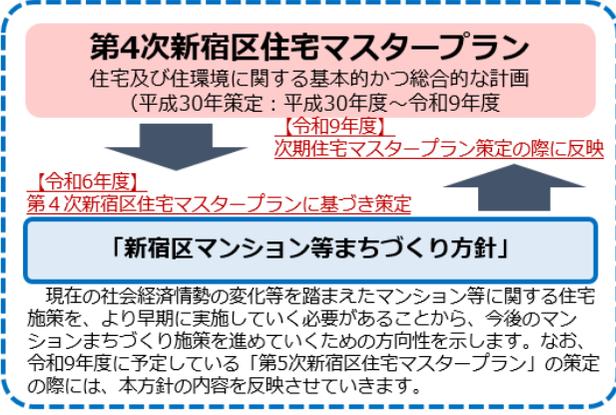
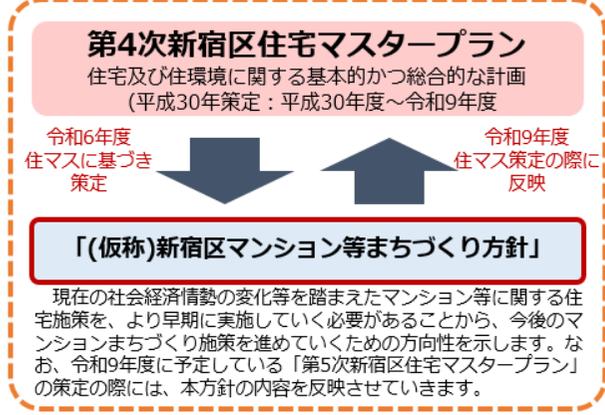
(仮称) 新宿区マンション等まちづくり方針 (素案) からの主な変更点

※ 「(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>「<u>防犯・地域安全対策</u>」、「<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>「<u>高齢者福祉の充実</u>」、「<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「<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>	<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 近隣の住環境に影響を与える、以下の<u>いずれか</u>の条件に該当する共同住宅等(※)</p>	<p>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、以下の条件に該当する共同住宅等(※)</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 周辺市街地に大きな影響を与える、以下の<u>いずれか</u>の制度を活用する開発計画</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 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</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。</p>	<p>項目例：環境</p> <p>考え方：地球温暖化対策を推進するため、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。</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を要請していきます。</u></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の設置を要請していきます。</u></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><u>※「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。</u></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<u>検討</u>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<u>指定</u>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) <u>※区決定のもの</u> ・<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)