

**(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なるものか。	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なるものか。	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、住宅を作ることに対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のか。	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。