

【参考資料】関係団体への意見聴取結果（仮称大規模マンション等条例）

実施期間： 令和7年5月22日（木）～6月13日（金）
 実施方法： 電子メール等による意見聴取
 依頼団体： 10団体
 意見数： 34件（自由記述、複数回答含む）

●依頼団体

番号	分類	団体名
1	建築設計団体	東京都建築士事務所協会新宿支部
2		東京建築士会新宿支部
3		日本建築家協会関東甲信越支部新宿地域会
4	不動産関連団体	東京都宅地建物取引業協会第7ブロック
5		全日本不動産協会東京都本部新宿支部
6		日本賃貸住宅管理協会東京都支部
7	マンション管理団体	東京都マンション管理士会新宿支部
8		マンション管理問題協議会
9	町会・自治会	新宿区町会連合会
10	商工会	東京商工会議所新宿支部

●意見要旨

項目	分類	意見要旨
条例全体について	対条例等の	大規模マンションの定義 「大規模マンション」の定義は区全域で一律に定めるのではなく、用途地域のように地域ごとに細分化して定義・基準を設定する方が合理的である。
	事前協議全体	事前協議の内容の明確化 事前協議内容（街に対する貢献内容やハードルの高さ）を明確にして欲しい。
		各協議項目の規模階層 100戸程度のマンションでこれらすべてを網羅することは現実的ではなく、細かな階層分けが必要。 各項目の数値目標を細かな規模階層ごとに提示してほしい。
		要請事項の明確化 『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。』とあるが、『生活利便施設』以外は何を指しているのかわからない。
	要請事項の制限・負担の程度	過度な制限・負担の回避 既存建物の単棟建替えも条例の対象とすると、建替えのハードルが上がり、老朽マンションの建替えが進まない可能性がある。 事前協議の義務化は、民間開発事業者の負担増や価格高騰を招く恐れがある。事前協議のメリットや協議期間の明確化も図るべきである。勧告・公表による手法が実効性を持つかについて慎重な検討が求められる。 条例が事業者の権限を過度に制限することのないよう留意が必要である。
		都市開発諸制度の有効性 「地域コミュニティとの連携」「子育て支援施設」「生活利便施設」等は、維持が必要な施設であり管理組合には負担が大きく、建物の竣工後も持続可能な形で維持・運営できるよう、民間事業者に過重な負担にならないよう配慮すべき。
		都市開発諸制度の有効性 都市開発諸制度の使い勝手が損なわれては本末転倒である。

項目	分類	意見要旨	
要請事項について	コミュニティ	地域の実情判断方法	地域の実情をどのように判断するのか。周辺地域住民の意見が割れた場合、住民間のトラブルを誘引する。曖昧な言葉ではなく、具体的な事項を明確に示すべき。さらに、住民間トラブル等の発生時の想定も示すべき。
		町会入会誘導方策	『地域コミュニティ』について同意する。町会の会員数の減少が進行しており、『マンションの町会費は逆進性を採用』や『防災・防犯協力による交流』等、マンションが町会会員になってもらうための方策を示すべき。
			町会加入促進を目指して、管理規約案に町会等加入や連携の記載の有無を記載させる。
	外国人居住者	外国人居住者への対応（ごみ分別、生活マナー等）については、地域コミュニティ内の取組みではなく、独立した要請事項とすべき。	
	防災	防災性の要求内容	『防災性が高く環境に配慮したまちづくり』で面開発による避難に係る道路整備や防災公園整備などが含まれるのか。また、道路整備の波及効果(狹隘道路への連続性など)への期待があるか。これらの要求はどの規模から想定しているのか。
		地域防災	『防災』について、地域との連携による地域防災の充実・強化を目指す必要がある。
	子育て支援	子育て支援施設の内容	『子育て支援施設』を具体的に明示してほしい。保育園程度なら対応可能であるが、学校が建てられるような巨額な寄付金を要求されると事業が成立しない。
		子育て支援施設の負担	「保育施設、子育て支援施設」などを整備した場合、維持管理や運営にかかるコストは管理組合（区分所有者）の負担になる。補助制度の有無や、第三者運営会社への賃貸などの運用形態が不明であり、管理組合への過大な負担が懸念される。
		子育て支援施設の将来の用途転用	少子高齢化や需要変動により、将来的に「保育施設、子育て支援施設」の供給過多になり用途変更の必要が生じる可能性がある。用途転用の柔軟性や規制緩和（例：駐車場設置義務の緩和など）の整備も併せて検討すべきである。
	環境	性能表示	どの性能表示基準を目指すかを明示してほしい。
		太陽光発電システム	太陽光発電システムについて、タワーマンションは設置面積が限られ対応できない可能性がある。
	交通施設	駐車場・駐輪場	駐輪施設や駐車施設の附置義務のため、商店街に面して小売店舗等をつくれなことが多い。まちづくりの観点から周辺状況や交通拠点施設からの距離等により設置台数の緩和が必要。
		公共交通への影響	公共交通機関（駅・バス）への影響について、既存利用者の利便性が低下しないよう措置を講ずることを、事前協議の対象とすべきである。
		バリアフリー化	マンション敷地内に加え、敷地と道路の接点におけるバリアフリー化について、行政とデベロッパーの連携で対応を検討すべき。
	生活利便施設	地域の実情に応じて、店舗や公衆浴場等を誘導する場合、経営的に先細り業種等の要請を行わないことを望む。代替不可能は施設を組み込む際には別の処置が必要になるのではないかな。	
	届出事項	小中学校受け入れ状況	小中学校受け入れ状況は誰がどのように確認するのか。また、確認後の対応にはどのようなものがあるのか。
その他	上下水協議	周辺の上水道・下水道への影響について、事前協議の対象とすべきである。	
	外国人所有問題	マンションの外国人所有者への対応がない。同様な問題を抱える自治体と対策を図るべき。	

【参考資料】関係団体への意見聴取結果（ワンルーム条例）

実施期間： 令和7年5月22日（木）～6月13日（金）
実施方法： 電子メール等による意見聴取
依頼団体： 10団体
意見数： 17件（自由記述、複数回答含む）

●依頼団体

番号	分類	団体名
1	建築設計団体	東京都建築士事務所協会新宿支部
2		東京建築士会新宿支部
3		日本建築家協会関東甲信越支部新宿地域会
4	不動産関連団体	東京都宅地建物取引業協会第7ブロック
5		全日本不動産協会東京都本部新宿支部
6		日本賃貸住宅管理協会東京都支部
7	マンション管理団体	東京都マンション管理士会新宿支部
8		マンション管理問題協議会
9	町会・自治会	新宿区町会連合会
10	商工会	東京商工会議所新宿支部

●意見要旨

項目	分類	意見要旨		
ワンルームマンションの改正について	対象建物等	対象拡大案	地階を含む対象拡大案には特段の異論はない。 「総戸数の1/3以上」を対象とする案は、過度に厳しいため再検討すべきである。 10戸未満のワンルームマンションについても規制してほしい。	
		地下階住居への対応	対象拡大の検討は妥当である。規制を回避する目的で地下階を住居とする新築ワンルームが目立つ現状を踏まえると、実効的な規制が必要である。	
		対象の表現	「階数3のものは、総住戸数10戸以上のものに限る。」という表現がわかりづらい。「階数3」ではなく、「地上3階建て（地階なし）」など、誤解を招かない表現がよい。	
	「ワンルーム」の定義	対象の表現	現行条例の「ワンルーム形式の住戸：30㎡未満の住戸」という基準が「対象の拡大（案）」にも盛り込まれているのか。基準が変更になるのかを明確に記載した方がよい。 新宿区内で一律に定めるのではなく、地域ごとに細分化した基準を設ける方が望ましい。柔軟な運用が可能である。	
			整備基準	新たに対象となるワンルームマンションについては小規模なものは一部緩和してほしい。
			関連条例との整理	現在ある新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例など、『大規模マンション等条例』とかぶる他の関連条例との整合、関連条例の紐付けをお願いする。
	整備基準	コミュニティの推進	町会加入促進を目指して、管理規約案に町会等加入や連携の記載の有無を記載させる。	
		専有面積	専有面積25㎡以上という基準があるが、建替えや再開発事業権利者変換に足かせとなる場合も考えられる。	
		駐輪場	自転車置き場100%設置は最寄り駅からの距離が1.5 km以上など緩和しないと無駄なスペースを作ることに繋がる。まちづくりの観点から周辺状況や交通拠点施設からの距離等により設置台数の再考を条例に組み込むべき。	
	その他	宅配ボックス	置き配などを減少する為には、条例に組み込むことも必要だと考える。 宅配ボックスに関しては、「設置義務」の制定が難しいにしても、最低限「努力義務」的な目標を設けてほしい。	
		近隣居住者等への説明	「近隣住民以外から説明を求められた場合も説明をしてください」との条文があるが、義務であれば範囲を明確にしてほしい。	
	その他	外国人への配慮	外国人入居者および所有者が増加傾向にあることを踏まえ、建物の管理・条例の周知にあたっては外国語表記の導入など、外国人への配慮を要する。	