

## 中高層階住居専用地区(廃止)及び中高層階住環境保全地区(決定)の都市計画案について

### 1 趣旨

区は、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高度利用が可能な地域を中高層階住居専用地区として都市計画決定し、指定階以上の階において一定割合以上の住宅等の付置義務及び風俗営業等の制限を行ってきた。

その後、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こと等から、区は令和7年3月に「新宿区マンション等まちづくり方針」を策定し、住宅の付置義務についての見直し等の施策に取り組むこととしている。

こうした中、「新宿区マンション等まちづくり方針」に基づく施策として、中高層階住居専用地区を都市計画変更(廃止)するとともに、引き続き、指定階以上の階における風俗営業等を制限する中高層階住環境保全地区を都市計画決定するため、令和7年9月に都市計画原案を作成し、意見書の受付及び説明会等を行った。

この度、意見書の要旨と区の考え方等を取りまとめるとともに、原案のとおり、都市計画案を決定する。

### 2 主な経緯

平成8年5月	中高層階住居専用地区の都市計画決定・告示 (平成16年6月、平成25年12月、令和4年1月及び令和5年4月に都市計画変更)
令和7年3月	「新宿区マンション等まちづくり方針」の策定(参考資料のとおり)
9月	中高層階住居専用地区(廃止)及び中高層階住環境保全地区(決定)の都市計画原案の意見書の受付及び説明会等

### 3 都市計画案について

- ・中高層階住居専用地区(廃止)及び中高層階住環境保全地区(決定)の都市計画案(概要版)

#### …資料1

- ・東京都市計画中高層階住居専用地区の変更(案)※…資料2
- ・東京都市計画中高層階住居専用地区の変更(案)新旧対照表…資料3
- ・東京都市計画中高層階住環境保全地区の決定(案)※…資料4

※計画書、総括図及び計画図のうち、計画図については容量(サイズ及び数量)が大きいため省略する。

#### 4 都市計画原案の説明資料、説明動画、意見書の受付及び説明会について

##### (1)説明資料及び説明動画

- ・説明資料及び説明動画の公開：令和7年9月10日(水)から

##### (2)意見書の受付

- ・期 間：令和7年9月11日(木)から令和7年10月1日(水)まで(3週間)
- ・意見の件数等：19件(2名)

意見書の要旨と区の考え方…資料5

##### (3)説明会

- ・日 時：令和7年9月12日(金)  
①午後2時30分から、②午後6時から(①と②は同じ内容)
- ・会 場：新宿コズミックセンター 3階大会議室(大久保3-1-2)
- ・参加者数：3名(①3名、②0名)
- ・意見等の件数等：8件(2名)

説明会の意見・質問要旨と回答要旨…資料6

#### 5 都市計画案の公告、縦覧、意見書の受付及び説明会について

##### (1)公告

- ・公 告 日：令和7年12月1日(月)

##### (2)縦覧及び意見書の受付

- ・期 間：令和7年12月1日(月)から12月15日(月)まで

##### (3)説明会

- ・日 時：令和7年12月2日(火)  
①午後2時30分から、②午後6時から(①と②は同じ内容)
- ・会 場：新宿コズミックセンター 3階大会議室(大久保3-1-2)
- ・説明資料及び説明動画の公開：令和7年12月1日(月)から

#### 6 今後のスケジュール(予定)

令和7年	11月12日	都市計画案の決定
	11月28日	環境建設委員会(報告)
	12月1日～15日	都市計画案の公告、縦覧及び意見書の受付
	12月2日	都市計画案の説明会
令和8年	1月	新宿区都市計画審議会(審議)
	3月	都市計画変更・決定及び告示 条例の廃止・制定(第一回定例会)及び施行

# 中高層階住居専用地区(廃止)及び中高層階住環境保全地区(決定)の都市計画案（概要版）

## 1 趣旨

新宿区は、定住人口の回復を図るため、平成8(1996)年に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として都市計画決定し、指定階以上の階において一定割合以上の住宅等の付置義務及び風俗営業等の制限を行ってきました。

その後、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こと等から、新宿区は令和7(2025)年3月に「新宿区マンション等まちづくり方針」（以下「まちづくり方針」といいます。）を策定し、住宅の付置義務についての見直し等の施策に取り組むこととしています。

こうした中、まちづくり方針に基づく施策として、中高層階住居専用地区を都市計画変更(廃止)するとともに、引き続き、指定階以上の階における風俗営業等を制限する中高層階住環境保全地区を都市計画決定するため、令和7(2025)年9月に都市計画原案を作成し、都市計画手続きを進め、この度、都市計画案を決定しました。

## 2 中高層階住居専用地区の廃止(指定階以上の階における住宅等の付置義務の廃止)

○ **中高層階住居専用地区**は、都市計画法第8条第1項第2号に基づく特別用途地区※1の一種です。

○ **中高層階住居専用地区**は、右図のとおり**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**(第1種住居地域、第2種住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域)に**都市計画決定**されており、今回の都市計画変更で当該地区の全ての区域を廃止します。

○ **中高層階住居専用地区**の区域内における**建築制限(表1)**は「**新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例**」に基づくものです。**中高層階住居専用地区の都市計画変更(廃止)にあわせて、当該条例を廃止する予定**です。

▼表1 中高層階住居専用地区の区域内における建築制限

区分	第1種 中高層階住居専用地区	第2種 中高層階住居専用地区	第3種※2 中高層階住居専用地区	第4種 中高層階住居専用地区	第5種 中高層階住居専用地区
指定容積率	300%以下	400%	—	500%	600%以上
指定階	3階以上	4階以上	5階以上※2	4階以上	4階以上
指定階における住宅等※3の割合	延べ面積の1/3以上	延べ面積の1/4以上	延べ面積の1/5以上※2	延べ面積の1/5以上	延べ面積の1/6以上
風俗営業等※4	指定階に建築してはならない				

## 3 中高層階住環境保全地区の決定(指定階以上の階における風俗営業等の制限(継続))

○ **中高層階住環境保全地区**は、都市計画法第8条第1項第2号に基づく特別用途地区※1の一種です。

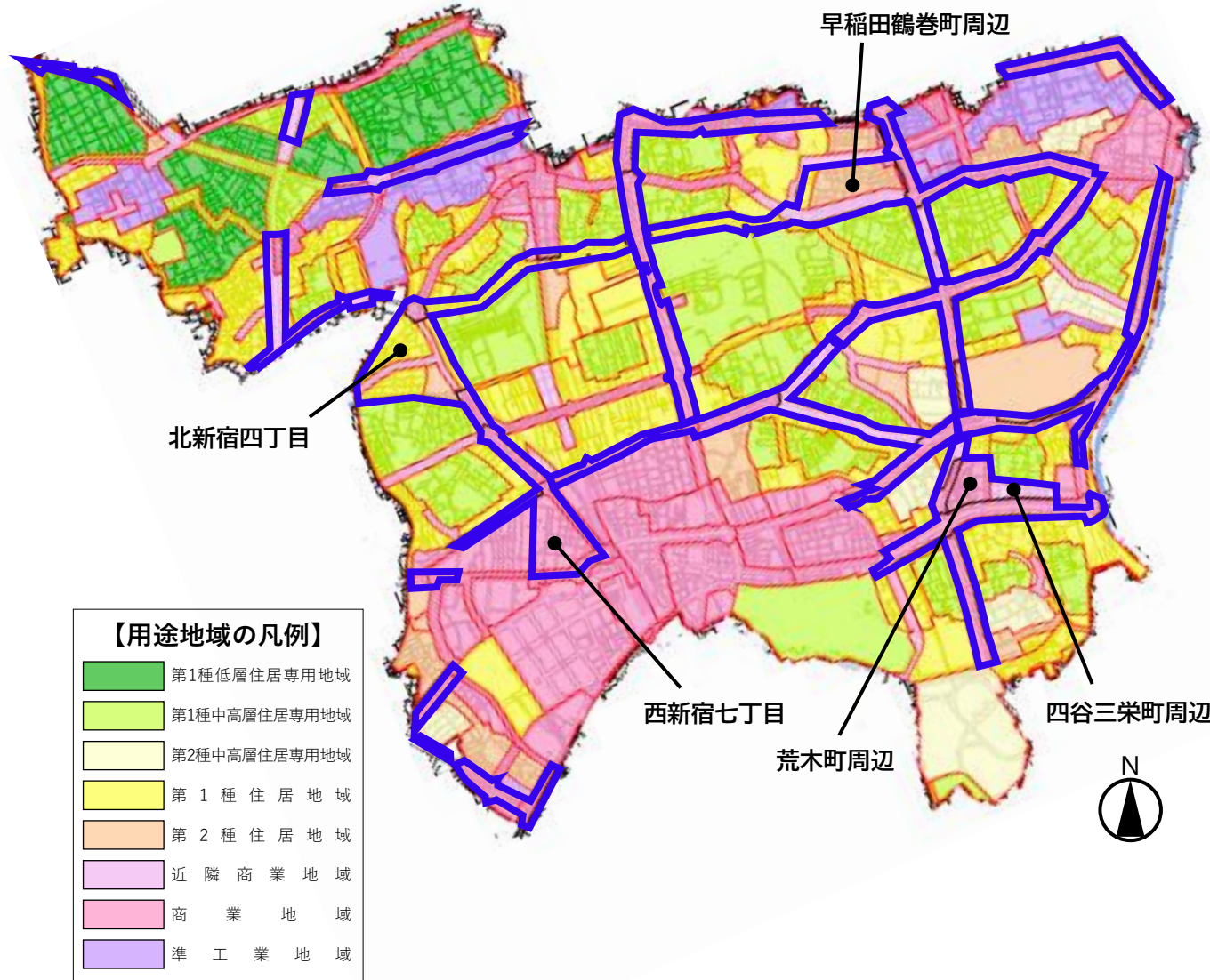
○ **中高層階住環境保全地区**は、右図のとおり**都市計画変更(廃止)する中高層階住居専用地区と同じ区域に都市計画決定し、引き続き、指定階以上の階における風俗営業等を制限するため、新たに条例を制定する予定**です。

○ **中高層階住環境保全地区**の区域内における**新たな条例は、指定容積率300%以下の区域で3階以上に、指定容積率400%以上の区域で4階以上において風俗営業等※4の用に供する建築物の建築を制限する予定**です。(表2)

▼表2 中高層階住環境保全地区の区域内における建築制限

区分	第1種 中高層階住環境保全地区	第2種 中高層階住環境保全地区	(備考) ○都市計画変更(廃止)する第1種中高層階住居専用地区の区域に、 第1種中高層階住環境保全地区の区域を都市計画決定します。 ○都市計画変更(廃止)する第2種・第4種・第5種中高層階住居 専用地区の区域に、第2種中高層階住環境保全地区の区域を都 市計画決定します。 ○新たな条例により、中高層階住居専用地区の区域内で制限して きた指定階以上の階における風俗営業等を、引き続き中高層階 住環境保全地区の区域内で制限します。
指定容積率	300%以下	400%以上	
指定階	3階以上	4階以上	
風俗営業等※4	指定階に建築してはならない		

□：「**廃止する中高層階住居専用地区**」及び「**決定する中高層階住環境保全地区**」の区域



## 4 スケジュール

令和7(2025)年9月

令和7(2025)年12月(予定)

令和8(2026)年1月(予定)

令和8(2026)年3月(予定)

都市計画原案の意見募集・説明会(都市計画法第16条関連)

都市計画案の縦覧・意見書受付・説明会(都市計画法第17条関連)

新宿区都市計画審議会(審議)

都市計画の変更・決定及び告示

建築制限に関する条例の廃止・制定及び施行

※1：特別用途地区とは、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定めるものです。新宿区では、今回廃止する中高層階住居専用地区以外に、特別工業地区及び文教地区が定められています。

※2：現在、新宿区内で第3種中高層階住居専用地区に指定されている区域はありません。

※3：住宅等とは、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類する用途のことです。

※4：風俗営業等とは、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(以下「風営法」といいます。))に規定する風俗営業(キャバレー、低照度飲食店、区画席飲食店、マージャン店、パチンコ店、ゲームセンター等)、性風俗特殊営業(ソープランド、ファッションヘルス、ヌードスタジオ、ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ等)及び特定遊興飲食店営業(ナイトクラブ)の用に供するものです。なお、特定遊興飲食店営業については、風営法の一部を改正する法律(平成27年法律第45号)第2条の規定による改正前の風営法第2条第1項第3号に規定する営業に該当するものに限ります。

## 東京都市計画中高層階住居専用地区の変更（新宿区決定）（案）

都市計画中高層階住居専用地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
第 1 種 中高層階住居 専用地区	約 ha — (1.4)	変更（廃止）
第 2 種 中高層階住居 専用地区	約 ha — (117.3)	
第 3 種 中高層階住居 専用地区	約 ha — (0.0)	
第 4 種 中高層階住居 専用地区	約 ha — (71.4)	
第 5 種 中高層階住居 専用地区	約 ha — (90.9)	
合計	約 ha — (281.0)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり。」

理由：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に伴い、中高層階住居専用地区を廃止する。



## 変更概要

種 類	変更前面積	変更後面積	面 積	備 考
第1種 中高層階住居 専用地区	約 1.4 ha	約 — ha	約 0.0 ha	
第2種 中高層階住居 専用地区	約 117.3 ha	約 — ha	約 0.0 ha	
第3種 中高層階住居 専用地区	約 0.0 ha	約 — ha	約 0.0 ha	
第4種 中高層階住居 専用地区	約 71.4 ha	約 — ha	約 0.0 ha	
第5種 中高層階住居 専用地区	約 90.9 ha	約 — ha	約 0.0 ha	



令和5年4月28日  
現在





下線部は、変更箇所を示す。

(新)			(旧)		
種 類	面 積	備考	種 類	面 積	備考
第 1 種 中高層階 住居専用 地区	<u>約 ha</u> <u>＝</u> <u>(1.4)</u>	<u>変更（廃止）</u>	第 1 種 中高層階 住居専用 地区	<u>約 ha</u> <u>1.4</u>	<u>新宿区中高層階住居専用地区における建築物の制限に関する条例</u> <u>(平成 6 年 1 2 月 6 日条例第 4 8 号)</u> <u>〔規制の概要〕</u> <u>住宅の確保及び住環境を保護するため、指定階の用途を居住用途に</u> <u>限定するなど必要な用途制限を行う。</u> <u>第 1 種中高層階住居専用地区</u> <u>・住居等を確保するため、3 階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下</u> <u>宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。（3 階以上の部分で、</u> <u>延べ面積の 3 分の 1 以上を住宅等の用途としたものを除く。）</u> <u>・住環境を保護するため、3 階以上の部分において風俗営業等の用</u> <u>途制限を行う。</u> <u>第 2 種中高層階住居専用地区</u> <u>・住居等を確保するため、4 階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下</u> <u>宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。（4 階以上の部分で、</u> <u>延べ面積の 4 分の 1 以上を住宅等の用途としたものを除く。）</u> <u>・住環境を保護するため、4 階以上の部分において風俗営業等の用</u> <u>途制限を行う。</u> <u>第 3 種中高層階住居専用地区</u> <u>・住居等を確保するため、5 階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下</u> <u>宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。（5 階以上の部分で、</u> <u>延べ面積の 5 分の 1 以上を住宅等の用途としたものを除く。）</u> <u>・住環境を保護するため、5 階以上の部分において風俗営業等の用</u> <u>途制限を行う。</u> <u>第 4 種中高層階住居専用地区</u> <u>・住居等を確保するため、4 階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下</u> <u>宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。（4 階以上の部分で、</u> <u>延べ面積の 5 分の 1 以上を住宅等の用途としたものを除く。）</u> <u>・住環境を保護するため、4 階以上の部分において風俗営業等の用</u> <u>途制限を行う。</u> <u>第 5 種中高層階住居専用地区</u> <u>・住居等を確保するため、4 階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下</u> <u>宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。（4 階以上の部分で、</u> <u>延べ面積の 6 分の 1 以上を住宅等の用途としたものを除く。）</u> <u>・住環境を保護するため、4 階以上の部分において風俗営業等の用</u> <u>途制限を行う。</u>
第 2 種 中高層階 住居専用 地区	<u>約 ha</u> <u>＝</u> <u>(117.3)</u>		第 2 種 中高層階 住居専用 地区	<u>約 ha</u> <u>117.3</u>	
第 3 種 中高層階 住居専用 地区	<u>約 ha</u> <u>＝</u> <u>(0.0)</u>		第 3 種 中高層階 住居専用 地区	<u>約 ha</u> <u>0.0</u>	
第 4 種 中高層階 住居専用 地区	<u>約 ha</u> <u>＝</u> <u>(71.4)</u>		第 4 種 中高層階 住居専用 地区	<u>約 ha</u> <u>71.4</u>	
第 5 種 中高層階 住居専用 地区	<u>約 ha</u> <u>＝</u> <u>(90.9)</u>		第 5 種 中高層階 住居専用 地区	<u>約 ha</u> <u>90.9</u>	
<u>合計</u>	<u>約 ha</u> <u>＝</u> <u>(281.0)</u>		<u>小計</u>	<u>約 ha</u> <u>281.0</u>	
「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり。」			「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり。」		
<u>理由：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に伴い、中高層階住居専用地区を廃止する。</u>			<u>理由：用途地域の変更に伴い、中高層階住居専用地区の面積を変更する。</u>		

## 東京都市計画中高層階住環境保全地区の決定（新宿区決定）（案）

都市計画中高層階住環境保全地区を次のように決定する。

種 類	面 積	備 考
第 1 種 中高層階住環境保全地区	約 ha 1.4	<p>（仮称）新宿区中高層階住環境保全地区内における建築物の制限に関する条例を制定する。</p> <p>〔規制の概要〕 住環境の保全を図るため、指定階の用途を風俗営業等の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>第 1 種中高層階住環境保全地区 3階以上の部分を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する営業（以下「風俗営業」という。）、同条第6項から第8項までのいずれかに規定する営業（以下「性風俗特殊営業」という。）又は同条第11項に規定する営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第45号）第2条の規定による改正前の風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第3号に規定する営業に該当するものに限る。以下「特定遊興飲食店営業」という。）の用に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>第 2 種中高層階住環境保全地区 4階以上の部分を風俗営業、性風俗特殊営業又は特定遊興飲食店営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p>
第 2 種 中高層階住環境保全地区	約 ha 279.6	
合計	約 ha 281.0	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり。」

理由：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に伴い、中高層階住居専用地区を廃止することにあわせて、住環境の保全を図るため、中高層住環境保全地区を決定する。



# 決定概要

種 類	決定箇所	面 積	備 考
第 1 種 中高層階住環境保全地区	下落合四丁目、中落合二丁目、中落合三丁目及び西落合四丁目各地内	約 1.4 ha	
第 2 種 中高層階住環境保全地区	四谷一丁目、四谷二丁目、四谷三丁目、四谷四丁目、四谷本塩町、四谷三栄町、四谷坂町、若葉一丁目、須賀町、左門町、信濃町、荒木町、舟町、愛住町、大京町、霞ヶ丘町、内藤町、片町、新宿六丁目、新宿七丁目、市谷田町一丁目、市谷田町二丁目、市谷田町三丁目、市谷本村町、市谷甲良町、市谷船河原町、市谷山伏町、市谷八幡町、神楽坂一丁目、神楽坂二丁目、神楽坂五丁目、神楽坂六丁目、細工町、二十騎町、東五軒町、西五軒町、袋町、北町、南山伏町、北山伏町、白銀町、矢来町、若宮町、岩戸町、箆笥町、横寺町、新小川町、市谷薬王寺町、市谷柳町、市谷仲之町、天神町、榎町、東榎町、早稲田町、早稲田南町、馬場下町、原町一丁目、原町二丁目、原町三丁目、喜久井町、弁天町、山吹町、水道町、早稲田鶴巻町、住吉町、市谷台町、河田町、若松町、余丁町、戸山一丁目、戸山三丁目、富久町、百人町一丁目、百人町二丁目、百人町三丁目、百人町四丁目、大久保一丁目、大久保二丁目、大久保三丁目、戸塚町一丁目、西早稲田一丁目、西早稲田二丁目、西早稲田三丁目、高田馬場一丁目、高田馬場二丁目、高田馬場三丁目、高田馬場四丁目、下落合一丁目、下落合二丁目、下落合四丁目、中落合一丁目、中落合二丁目、中落合三丁目、上落合一丁目、上落合二丁目、上落合三丁目、西落合三丁目、西落合四丁目、中井一丁目、中井二丁目、北新宿一丁目、北新宿二丁目、北新宿三丁目、北新宿四丁目、西新宿二丁目、西新宿三丁目、西新宿四丁目、西新宿五丁目、西新宿六丁目、西新宿七丁目及び西新宿八丁目各地内	約 279.6 ha	



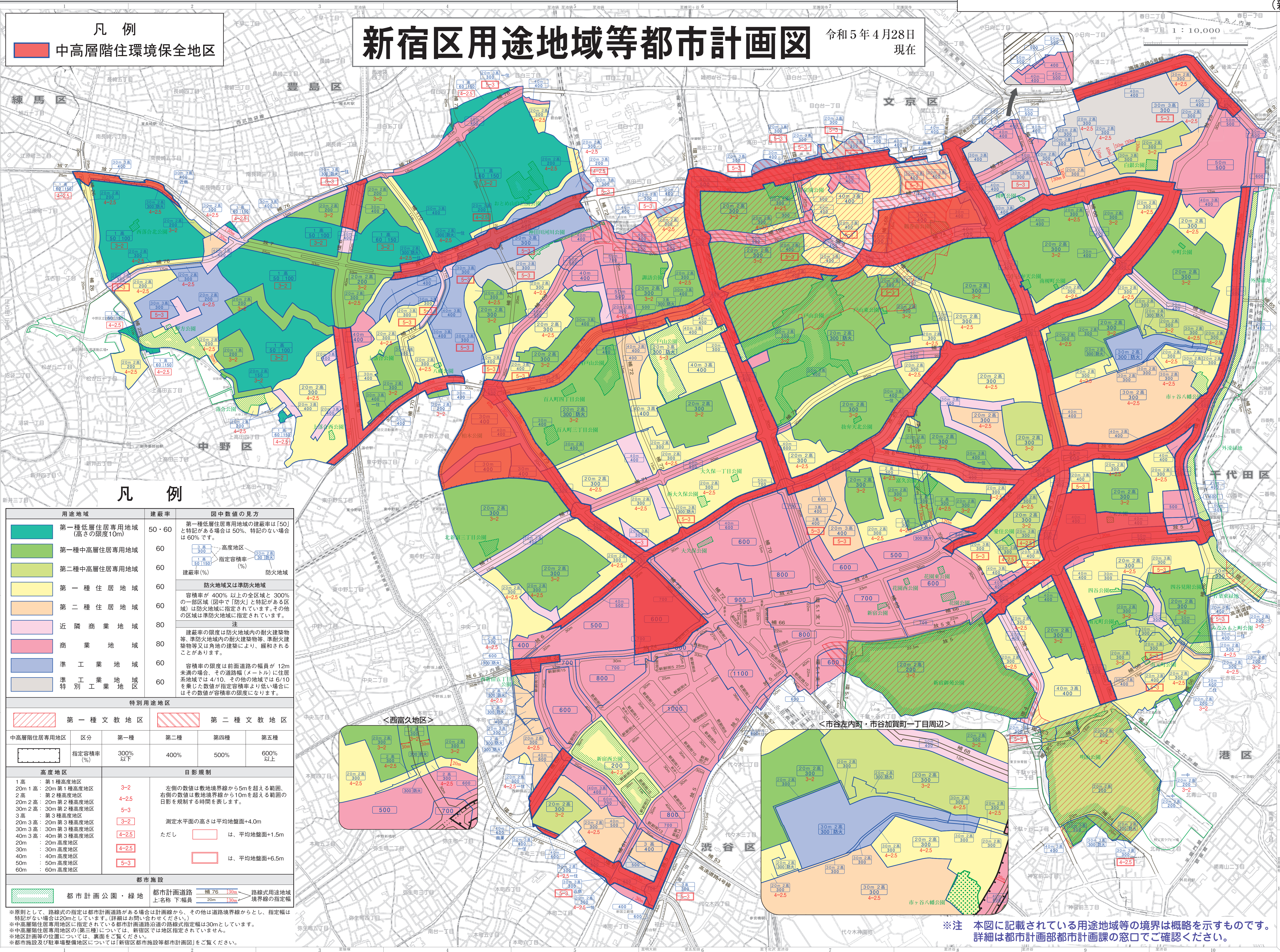
(案)

令和5年4月28日  
現在

# 新宿区用途地域等都市計画図

凡 例

中高層階住環境保全地区



※注 本図に記載されている用途地域等の境界は概略を示すものです。  
詳細は都市計画部都市計画課の窓口でご確認ください。



## 中高層階住居専用地区（廃止）と中高層階住環境保全地区（決定）の 都市計画原案に関する意見書の要旨と区の方

### 1 意見書の受付

令和7年9月11日（木）から10月1日（水）まで

### 2 意見書の提出者数

2名（郵送：0名、ファックス：1名、区ホームページ：1名）

### 3 意見の件数及び意見への対応

意見の件数・・・19件

項目	件数
都市計画原案に関する意見	11 件
その他の意見	8 件
合計	19 件

#### 意見への対応

分類	件数
A 意見の趣旨を原案に反映する	0 件
B 意見の趣旨は原案の方向性と同じ	0 件
C 意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進する	0 件
D 今後の取組の参考とする	1 件
E 意見として伺う	8 件
F 質問に回答する	10 件
G その他	0 件
合計	19 件

#### 4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
1	都市計画原案	中高層階住居専用地区を廃止するのは、令和7年9月12日の説明会のスライド資料3ページの「1 主な経緯」に書かれていること以外にも、例えば沿道の耐震化改修を難しくしているような理由はないのか。	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>区は、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高度利用が可能な地域を中高層階住居専用地区として都市計画決定し、指定階以上の階において一定割合以上の住宅等の付置義務及び風俗営業等の制限を行ってきました。</p>
2	都市計画原案	中高層階住居専用地区指定の制度の目的は、定住圏構想の樹立のための住宅政策でなく、まちづくりの制度と思う。中高層階住居専用地区指定を存続させると別途弊害があるのか。これを明らかにした上で都市計画変更案を作成すること。	F	<p>その後、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で、住まい周辺の環境を理由に転居する方が一定数いることや、テレワークの普及により在宅時間が増加するなど、住環境の改善は必要不可欠となっています。</p> <p>こうした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早期に実施していくため、令和7年3月に「新宿区マンション等まちづくり方針」を策定しました。</p> <p>この方針に基づき、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、中高層階住居専用地区の廃止及び中高層階住環境保全地区の決定を行うこととし、都市計画手続きを進めています。</p> <p>中高層階住居専用地区の廃止等により、住宅を伴わない事務所ビル等の建替えや幹線道路沿道の耐震化の促進に寄与するものと考えています。</p>
3	都市計画原案	<p>令和7年9月12日の説明会のスライド資料4ページの「新宿区マンション等まちづくり方針」の内容を読んだ上で、私の理解が正しいとすれば、「新宿区マンション等まちづくり方針」は新宿区の上位文書、条例等に違反している。違反しているとすれば、中高層階住居専用地区（廃止）及び中高層階住環境保全地区（決定）の都市計画原案の正当性はなくなる。新宿区はどのように考えているのか。</p> <p>例えば：</p> <p>新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例（1991年）（住生活の基準）</p> <p>第2条 良好な住宅及び快適な住環境は、区民生活を営むための基礎的な条件であり、すべての区民は健康で文化的な住生活を営む権利を有する。</p> <p>2 区は、地域の個性を生かした魅力あるまちづくりを進める中で、区民が安心して快適に住むことができる条件の確保に努めることを住宅政策の基本とする。</p> <p>3 区は、前2項の基本理念の達成に向け、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。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例第2条第1項及び第2項では、基本理念として「良好な住宅及び快適な住環境」や「地域の個性を生かした魅力あるまちづくり」が定められています。</p> <p>この基本理念に基づき、「新宿区マンション等まちづくり方針」では、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していくことから、「新宿区マンション等まちづくり方針」及びこの方針に基づく中高層階住居専用地区（廃止）及び中高層階住環境保全地区（決定）の都市計画原案は、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例に適合しているものと考えています。</p>



#### 4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
4	都市計画原案	<p>新宿区の上位文書であ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る。それでも、定期的な都市マスタープラン、住宅マスタープランの見直しが行なわれ、まもなく（10年以内）見直しが行なわれそうである。</p> <p>新宿区の将来推計人口でも2040年から減少が始まる。これから建設されるマンションは2100年以降も使われる建物と思われる。</p> <p>先に上位文書を見直し、中高層階住居専用地区の廃止と中高層階住環境保全地区の決定を行なうのが、手続き的に正しいと思うが、廃止と決定を急ぐ理由はなぜなのか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>「都市マスタープラン」は、平成19（2007）年からおおむね20年後を想定した区のめざすまちの姿を定めています。また「住宅マスタープラン」は、計画期間を平成30（2028）年度から10年間としています。いずれのマスタープランも、令和9年度に改定する予定です。</p> <p>こうした中、区の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で、住まい周辺の環境を理由に転居する方が一定数いることや、テレワークの普及により在宅時間が増加するなど、住環境の改善は必要不可欠となっています。</p> <p>このため、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早期に実施していくため、令和7年3月に「新宿区マンション等まちづくり方針」を策定しました。</p> <p>この方針に基づき、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、中高層階住居専用地区の廃止及び中高層階住環境保全地区の決定を行うこととし、都市計画手続きを進めています。</p> <p>中高層階住居専用地区の廃止等により、住宅を伴わない事務所ビル等の建替えや幹線道路沿道の耐震化の促進に寄与するものと考えています。</p>
5	都市計画原案	<p>当該都市計画の変更・決定告示と施行は令和8年3月となっている。</p> <p>令和9年12月までのロードマップである「都市マスタープラン」と「まちづくり戦略プラン」を加えた「まちづくり長期計画」は、行政・事業者・区民が共有・維持すべき計画と認識している。</p> <p>令和5年改定の「まちづくり戦略プラン」49ページでは、「四谷駅周辺エリア」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。「四谷駅周辺エリア」に記載の中高層階住居専用地区の見直し計画は、令和9年12月まで行政が維持すべき計画と認識する。</p> <p>よって、令和8年3月に中高層階住居専用地区を廃止し、変更するのは、ロードマップである「都市マスタープラン」に反すると思うので、当該都市計画の変更・決定告示の施行日の変更を願う。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>区は、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早期に実施していくため、令和7年3月に「新宿区マンション等まちづくり方針」を策定しました。</p> <p>この方針に基づき、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、中高層階住居専用地区の廃止及び中高層階住環境保全地区の決定を行うこととし、都市計画手続きを進めています。</p> <p>中高層階住居専用地区の廃止等により、住宅を伴わない事務所ビル等の建替えや幹線道路沿道の耐震化の促進に寄与するものと考えています。</p> <p>ご指摘の令和5年改定の「まちづくり戦略プラン」では「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」としていることから、「老朽建物の建替え促進」等に寄与する中高層階住居専用地区の廃止等については、「まちづくり戦略プラン」に即したものと考えています。</p>
6	都市計画原案	<p>中高層階住居専用地区の廃止の理由の一つに、住宅ストックの量的な充足を踏まえて行うとしている。</p> <p>平成8年に指定された中高層階住居専用地区の趣旨に沿って整備された住宅は、新宿区全体の住戸数の約5%を占めているのみと側聞している。区の住宅供給に大きな影響はないと思うので、中高層階住居専用地区は存続させても差し支えないと思う。</p> <p>中高層階住居専用地区の廃止は、住宅供給の抑制に寄与するとは思えない。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>区は、令和7年3月に「新宿区マンション等まちづくり方針」を策定し、この方針に基づき、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、中高層階住居専用地区の廃止及び中高層階住環境保全地区の決定を行うこととし、都市計画手続きを進めています。</p> <p>中高層階住居専用地区の廃止等により、住宅を伴わない事務所ビル等の建替えや幹線道路沿道の耐震化の促進に寄与するものと考えています。</p> <p>なお「新宿区マンション等まちづくり方針」は、定住化施策を量から質へ転換するために策定したもので、住宅供給の抑制を推進するためのものではありません。</p>

#### 4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
7	都市計画原案	<p>中高層階住居専用地区と中高層階住環境保全地区では、指定階以上にだけ風俗営業等が制限されている。なぜ、全ての階で制限しないのか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>中高層階住居専用地区内における建築制限は、新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例に基づくものです。</p> <p>本条例では、都心部の職住のバランスを回復するため、建築物の中層以上の階の用途を主として住宅等に限定する立体的な用途規制を行うことで、商業業務利用のみとする建築物の立地を制限するとともに、住宅の確保と住環境の保護を図ることを目的としています。このため、指定階以上の階において一定割合以上の住宅等の付置義務及び風俗営業等の制限を行っています。</p> <p>この度、「新宿区マンション等まちづくり方針」に基づき、中高層階住居専用地区及び中高層階住環境保全地区に関する都市計画を変更・決定するとともに、建築制限に関する条例を廃止・制定することで、引き続き、指定階以上の階における風俗営業等を制限します。</p>
8	都市計画原案	<p>新宿駅周辺では盛んに再開発が進められているが、容積率緩和の条件に住宅の附置義務はなかったと思う。</p> <p>中高層階住居専用地区は住宅の附置義務が法令により課せられている唯一の地区計画と私は理解している。</p> <p>最近読んだ本によれば、アメリカでは自治体、住民がアフオーダブル住宅の設置を要求し、見返りに容積率を緩和している。日本では再開発は地権者によって進められ、その開発利益は地権者のものになっている。アメリカでは開発利益も自治体、地域に還元されているようだ。</p> <p>中高層階住居専用地区の指定により新たに作られた住宅が少ないとしても、このような制度を拡大して、再開発、まちづくりを通して、アフオーダブル住宅の建設を推進して欲しい。</p> <p>よって、中高層階住居専用地区の廃止には反対する。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>中高層階住居専用地区は、都市計画法第8条第1項第2号に基づく特別用途地区の一種で、都市計画法第12条の4第1項第1号に基づく地区計画ではありません。</p> <p>「アフオーダブル住宅」を含む誰もが住み続けられる住まいとまちづくりは、「住宅マスタープラン」における住宅施策の基本目標の一つとして位置付けられていることから、引き続き必要な施策に取り組んでいきます。</p>

#### 4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
9	都市計画原案	<p>中高層階住居専用地区指定の制度は、住宅政策の制度ではなく、都市計画の制度である。</p> <p>都市計画制度である「中高層階住居専用地区指定」の廃止の審議は、都市計画審議会にて審議すべきあるに関わらず新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例第27条に基づき住宅まちづくり審議会にて過年度審議されてきている。審議の「運び」「手続き」が妥当であるか疑問である。</p> <p>よって、都市計画審議会での審議を行い、その審議内容を区民に広報を行った上で、中高層階住居専用地区指定廃止と中高層階住環境保全地区決定の都市計画原案を公表されることを望む。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>昨年度の住宅まちづくり審議会では、区の住宅政策に関する重要事項として「新宿区マンション等まちづくり方針」についての審議を行いました。住宅まちづくり審議会委員は、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例第28条第3項に基づき、学識経験を有する者等から区長が任命し、各委員には様々な知見や経験等に基づき公平な観点から住宅政策について審議いただいているものと認識しています。</p> <p>一方で、この方針に基づく中高層階住居専用地区の廃止等は、都市計画法第8条第1項第2号に基づく特別用途地区の一種であることから、都市計画審議会において審議を行います。</p> <p>区は、令和7年9月に中高層階住居専用地区の廃止等に関する都市計画原案の公表・意見募集・説明会を行い、10月に都市計画審議会でも都市計画原案の報告を行いました。今後は、12月に都市計画案の縦覧・意見書の受付・説明会を行った上で、令和8年1月に都市計画審議会の審議を経て、令和8年3月に都市計画の変更・決定及び告示と建築制限に関する条例の廃止・制定及び施行を予定しています。</p> <p>こうした都市計画手続きの中で、説明会の開催案内や都市計画審議会の審議内容等について、広報新宿や区ホームページに掲載し、区民等への周知を行っていきます。</p>
10	都市計画原案	<p>中高層階住居専用地区指定廃止を審議した過年度の住宅まちづくり審議会委員には、利害関係者がいる。公平な審議がなされたか疑問なので、都市計画審議会にて最初から審議されることを望む。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>都市計画法第6条第1項の規定では「都道府県は、おおむね5年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、土地利用、交通量などに関する現況及び将来の見通しについて調査を行う」等としています。この規定に基づき、東京都がおおむね5年ごとに土地利用現況調査を行っています。</p> <p>区が令和7年3月に策定した「新宿区マンション等まちづくり方針」では、東京都の土地利用現況調査のほか、国の住宅・土地統計調査等を踏まえ、住宅ストックは量的に充足してきていること等から、住宅の付置義務についての見直し等の施策に取り組むこととしています。</p> <p>中高層階住居専用地区の廃止等は、「新宿区マンション等まちづくり方針」に基づき、令和7年9月に都市計画原案の公表、意見募集及び説明会を行い、都市計画手続きを進めています。</p>
11	都市計画原案	<p>中高層階住居専用地区を廃止せねばならない重大な支障が不明確である。当廃止は都市計画の変更であるので、都市計画法第6条第1項の規定を踏まえ、変更の必要性が検討されるべきものと認識し、本計画書の再検討を望む。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>都市計画法第6条第1項の規定では「都道府県は、おおむね5年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、土地利用、交通量などに関する現況及び将来の見通しについて調査を行う」等としています。この規定に基づき、東京都がおおむね5年ごとに土地利用現況調査を行っています。</p> <p>区が令和7年3月に策定した「新宿区マンション等まちづくり方針」では、東京都の土地利用現況調査のほか、国の住宅・土地統計調査等を踏まえ、住宅ストックは量的に充足してきていること等から、住宅の付置義務についての見直し等の施策に取り組むこととしています。</p> <p>中高層階住居専用地区の廃止等は、「新宿区マンション等まちづくり方針」に基づき、令和7年9月に都市計画原案の公表、意見募集及び説明会を行い、都市計画手続きを進めています。</p>

#### 4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
12	その他	「新宿区マンション等まちづくり方針」で「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」とあるが、こうしたまちづくりの推進は一層の住宅価格の上昇が不可避と考えるが、新宿区はどのような秘策を考えているのか。	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>マンションを含む住宅価格の上昇の背景には、住宅建設に関わる建設資材の高騰や人材不足など、様々な要因があると考えられます。</p> <p>現在、区では、居住支援協議会において、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進等に向けた議論を進めているところです。引き続き、ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替え等への支援や安心して子育てできる住環境づくりなど、誰もが安心して住み続けられる住環境の形成を推進していきます。</p>
13	その他	「新宿区マンション等まちづくり方針」では、平均的な収入の人の住宅に関しての記述がない。さらに収入が少ない「住宅確保に配慮を要する」人々への施策も示されていないように思われるが、「新宿区マンション等まちづくり方針」では無視しているのか。	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>「新宿区マンション等まちづくり方針」では、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、現在の社会経済情勢や人々のライフスタイルの変化に早期に対応させていく必要があるため、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こととしています。</p> <p>「住宅確保に配慮を要する」人々を含めた誰もが住み続けられる住まい・まちづくりについては、住宅及び住環境に関する基本的・総合的な計画として、令和9年度に予定する「住宅マスタープラン」の改定の際に検討していきます。</p>
14	その他	<p>人口、住宅の数は全体として新宿区の説明通りとしても、経済格差の拡大により、平均的な年収の人には、新宿区内に住宅の取得はほとんど不可能になっている。最近の不動産価格の上昇により23区の中古マンション（70㎡換算）の平均価格は急上昇し、2025年6月に1億円を超えたと発表されている。新宿区の平均年収を651万円（2024年）とすると、15年分（+金利分の返済に要する年分）の収入を返済に当てなければならなくなっている。</p> <p>新宿区は、平均的な収入の人でも新宿区内に住宅の取得は可能と考えているのか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>住宅の販売価格は立地や住宅のグレードなどによって決まるもので、様々な価格帯の住宅が存在するものと認識しています。そのうえで、新宿区内では比較的に高価格帯の住宅があることから、ご指摘の平均的な収入の人が新宿区内で住宅を取得することについては困難な面があると考えています。</p> <p>一方で、令和6年度の新宿区区民意識調査によると、「ずっと住み続けたい」又は「できれば住み続けたい」の定住意向が82.8%となっており、そうした方々が新宿区に住み続けられるよう、今後の住宅政策を進めていきます。</p>
15	その他	新宿区で建設されるマンションも高層化されている。高層の住宅は住環境として、特に子育て世代の住宅として問題が多いと指摘されていて、英欧では建設されない、既存は解体されていると聞いているが、新宿区はどう考えているのか。	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>令和5年の住宅・土地統計調査によると、区内の居住世帯がある住宅のうち、6階建て以上の共同住宅の戸数は約115,000戸で、10年前の平成25年の約81,000戸と比較して増加しており、建築物の更新と併せて住宅の高層化が進んでいるものと考えています。</p> <p>住宅の高層化には様々なご意見があると承知していますが、建築物の更新を通じて、耐震性の確保や環境性能の向上を促進するとともに、年齢、性別、個人の能力等にかかわらず、子育て世代を含む誰もが利用しやすいユニバーサルデザインまちづくりを進めていきます。</p>



#### 4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
16	その他	<p>新宿区の都議会議員定数は最近5から4に削減された。これは、東京都（いずれ国）における新宿区の発言力が低下することが予想される。</p> <p>定住人口は増加しているにもかかわらず、他の選挙区に較べて相対的に人口が減少したからなのか。</p> <p>新宿区の都市計画では考慮する必要のないことなのか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿区の都議会議員定数は、平成4年6月17日の「東京都議会議員の定数並びに選挙区及び各選挙区における議員の数に関する条例の一部を改正する条例」の可決により、5から4に定数減となりました。この定数減は、当時の都議会における一票の較差を是正するもので、新宿区の人口の増減だけでなく、各市区町村の人口の増減及び選挙区の定数配分等を鑑みたものとなっています。</p> <p>また、都市計画法において、都市計画を定めるにあたり、都議会議員定数を考慮する等の規定はありません。</p>
17	その他	<p>都市計画課は都市計画部の筆頭課として、都市計画部の各課の状態を把握していて欲しい。</p>	D	<p>今後の取組の参考とします。</p> <p>新宿区都市計画部都市計画課は、区における都市整備の基本計画、調整及び総合調整等に関することを担当しておりますので、引き続き、部内各課の業務の把握・調整を行っていきます。</p>
18	その他	<p>法律に縛られ新宿区独自の条例は作れないことは解かるが、欧米の都市計画を勉強して、国の方針を改革してもらいたい。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>都市計画等に基づくまちづくりについては、必要に応じて、国内だけではなく海外の事例を参考にしながら、適切に進めていきます。</p>
19	その他	<p>新宿区長には基礎自治体の権限を拡大するために、国会議員としての活動を期待したい。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p>

## 中高層階住居専用地区（廃止）と中高層階住環境保全地区（決定）の 都市計画原案に関する説明会の意見・質問要旨と回答要旨

### 1 説明会の実施概要

#### （１）日時

令和7年9月12日（金）①午後2時30分から ②午後6時から（①と②は同じ内容）

#### （２）会場

新宿コズミックセンター 3階大会議室

#### （３）参加者数

3名（①3名、②0名）

### 2 意見・質問の件数及び意見等への対応

意見等の件数・・・9件（2名）

項目	件数
都市計画原案に関する意見等	5 件
その他の意見等	4 件
合計	9 件

#### 意見等への対応

分類	件数
A 意見の趣旨を原案に反映する	0 件
B 意見の趣旨は原案の方向性と同じ	0 件
C 意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進する	0 件
D 今後の取組の参考とする	0 件
E 意見として伺う	2 件
F 質問に回答する	7 件
G その他	0 件
合計	9 件

### 3 説明会の意見・質問要旨と回答要旨

No.	項目	意見・質問要旨	対応	回答要旨
1	都市計画原案	<p>新宿区は、区内で住宅が足りているという認識のもとに、中高層階住居専用地区に基づく住宅の付置義務を廃止するものと、私は理解している。</p> <p>5年ほど前から民泊の営業許可が行われるようになった。おそらく今では2,000から3,000の民泊がある。民泊の場合でも、その半分を住宅として使っているかもしれないが、実態として2,000から3,000の住宅が減っているわけであり、「新宿区では住宅が足りている」という説明と合わないが、どう考えているのか。</p>	F	<p>区が令和7年3月に策定した「新宿区マンション等まちづくり方針」では、新宿区の将来推計人口は2040年の36.5万人をピークに緩やかに減少する見通しです。また、住宅総数及び世帯数の推移については、住宅総数が世帯数を上回っており、住宅は量的に充足しているとしています。こうした中、住宅施策を住宅の量から質に転換していくため、「新宿区マンション等まちづくり方針」に基づく施策として、今回の都市計画手続きを進めています。</p> <p>なお、民泊に関しては、法律や条例に基づき適切に対応していきます。</p>
2	都市計画原案	中高層階住居専用地区でどれだけの住宅が建設されたのか。	F	<p>平成8年の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、データとして取得できた令和3年度から令和5年度の間に出了された建築確認申請によると、区全体の建築確認申請は1,981件で、このうち205件が中高層階住居専用地区内です。住戸数は区全体で13,285戸で、このうち3,502戸が中高層階住居専用地区内です。割合は区全体の住戸数の約26.4%となっています。また、中高層階住居専用地区内の住戸数のうち、複合用途の建築物では986戸で、割合は区全体の住戸数の約7.4%となっています。</p>
3	都市計画原案	中高層階住居専用地区の廃止の目的は、新宿区の住宅ストックが十分であるということ、人口が増えて住宅整備は十分になったということなのか。	F	<p>区は、令和7年3月に「新宿区マンション等まちづくり方針」を策定し、この方針に基づく施策として、中高層階住居専用地区の廃止等に関する都市計画手続きを進めています。</p> <p>「新宿区マンション等まちづくり方針」は、定住化施策を量から質へ転換するために策定したもので、住宅供給の抑制を推進するためのものではありません。</p>
4	都市計画原案	今回の都市計画変更の内容が、昨年度の新宿区住宅まちづくり審議会で議論されたのは「新宿区住宅マスタープラン」に関係するからだと思うが、本来は新宿区都市計画審議会で審議すべきことではないのか。	F	<p>昨年度の住宅まちづくり審議会では、「新宿区マンション等まちづくり方針」についての審議を行いました。今年度は、この方針に基づく施策として、中高層階住居専用地区の廃止と中高層階住環境保全地区の決定に関する都市計画手続きを進めています。都市計画手続きですので、都市計画法に基づき新宿区都市計画審議会の審議を経て、都市計画決定等を行っていきます。</p>
5	都市計画原案	新宿区の「まちづくり戦略プラン」において、四谷駅周辺エリアで「中高層階住居専用地区の見直し」と書かれているが、「廃止」とは書かれていない。「まちづくり戦略プラン」と「都市マスタープラン」は令和9年12月まで有効のはずだが、令和8年3月に廃止する今回の都市計画と整合が取れないのではないのか。建築制限に関する条例も令和8年3月に改正してすぐに施行する。周知期間は無いのか。	F	<p>今回の中高層階住居専用地区の廃止等については、社会経済情勢等に柔軟に対応するため、昨年度に策定した「新宿区マンション等まちづくり方針」に基づく施策として進めています。「都市マスタープラン」や「まちづくり戦略プラン」との整合については、今後の都市マスタープラン等の改定の中で整理していきます。</p> <p>中高層階住居専用地区の廃止等に関する都市計画や建築制限に関する条例については、本日の説明会等も含め、令和7年9月から資料公開や意見募集を行い、区民等への周知を行っています。</p>

### 3 説明会の意見・質問要旨と回答要旨

No.	項目	意見・質問要旨	対応	回答要旨
6	その他	昨年度の新宿区住宅まちづくり審議会で「新宿区マンション等まちづくり方針」に関し、区長への建議書等を出すなどといった議論がされていたようだが、結果はどうなったのか。	F	昨年度の新宿区住宅まちづくり審議会でご指摘のような議論はありましたが、結果として、新宿区住宅まちづくり審議会からの建議書等の提出はありませんでした。
7	その他	東京都議会議員の新宿区定数が5から4に減っている。人口が減ったから定数も減ったと思うが、定数が減った理由は何か。	F	東京都議会議員の新宿区定数が減った理由については、本日、確認できる資料等がないため、お答えできません。  【補足】 ご質問への回答は、資料5の「4 意見書の要旨と区の考え方」No.16の「区の考え方」をご覧ください。
8	その他	あと5年か10年後には新宿区の人口が減っていく中で、質の良い住宅を建設するっていうことが、論理的に成り立たないと思う。空き家を増やすだけだと思う。 また新宿駅周辺では、基本的に賑わいで容積率を緩和しているが、例えば、容積率を緩和する条件として、このくらいの家賃の住宅をこのくらい整備させるなどとするべきである。新宿駅周辺では、開発計画の容積率を緩和することで床面積が増加し、それが権利者の利益となり、経済格差が拡大してしまう。 私の住まいの周辺では、これまで日本人が土地を所有し住んでいたが、現在、そのほとんどは外国人の所有となり、民泊やシェアハウスとなっている。経済的に発展すれば良いという考え方があるが、新宿区は住民に居てもらうための住宅政策や都市計画を検討してほしい。 アメリカでは、都心部の再開発で容積率を緩和する条件として、アフォーダブル住宅を建設させるということで、いわゆるソーシャルミックスを進めている。新宿区も同じ方法で頑張してほしい。	E	頂いたご意見は新宿区の庁内で共有させていただきます。
9	その他	新宿区議会では、新庁舎建設の検討が行われているが、人口が減るのであれば、今の庁舎でも十分である。新庁舎を建設するとしても、IT化やデジタル化で省力化されているので、もっとコンパクトで済むはずである。	E	



# 新宿区マンション等まちづくり方針

令和7(2025)年3月 新宿区

# 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】

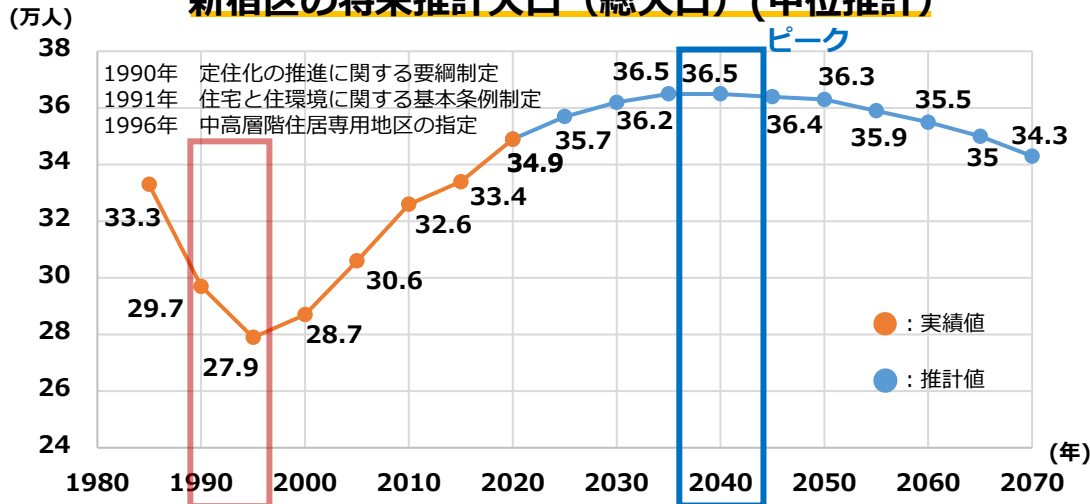
災害時における安全な居住の持続

#### 【目標 9】

安全で良質なマンションストックの形成

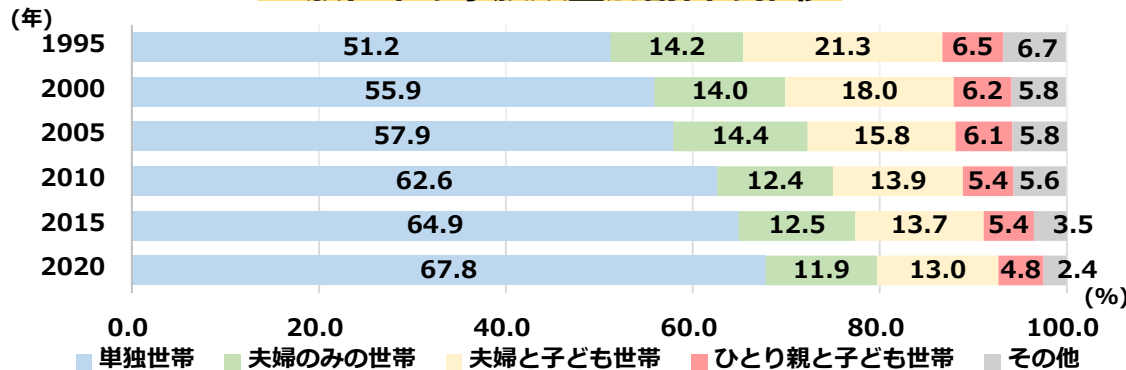
# 現状と課題

## 新宿区の将来推計人口（総人口）（中位推計）



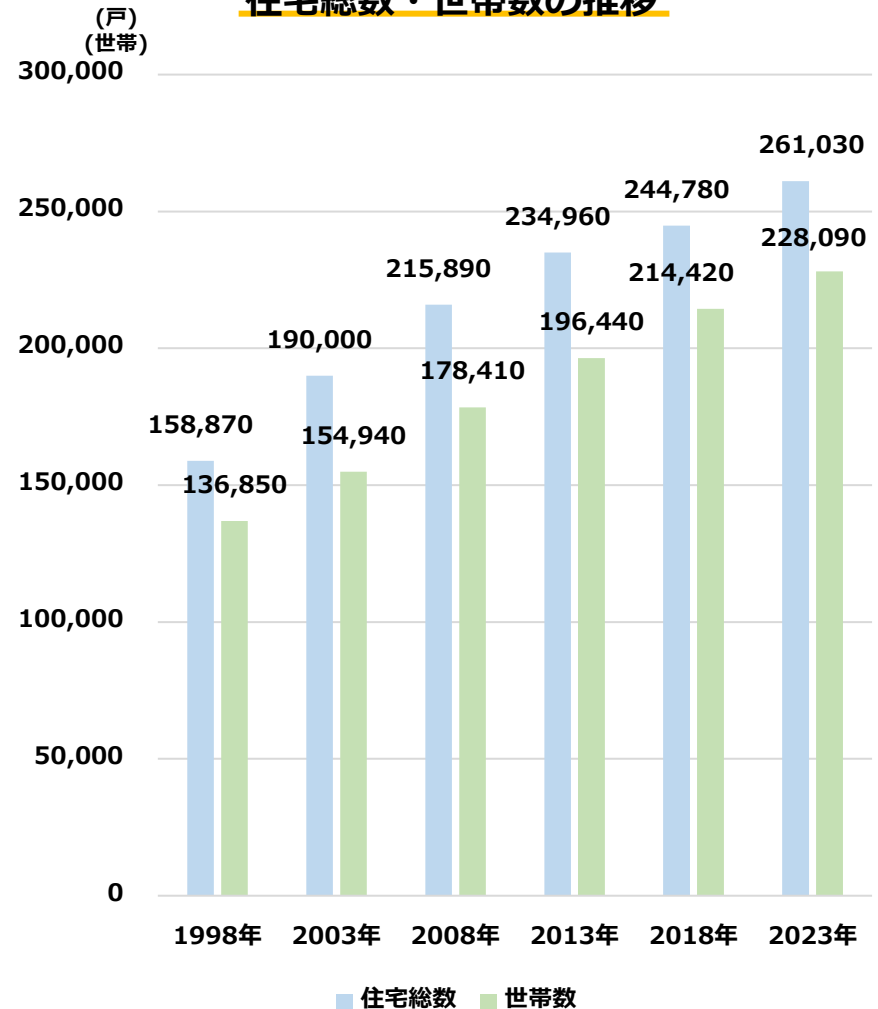
【出典：研究所レポート2023（新宿自治創造研究所）】  
当分の間は、人口の増加が続く見通しです。人口のピークは、2040年の36.5万人です。

## 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

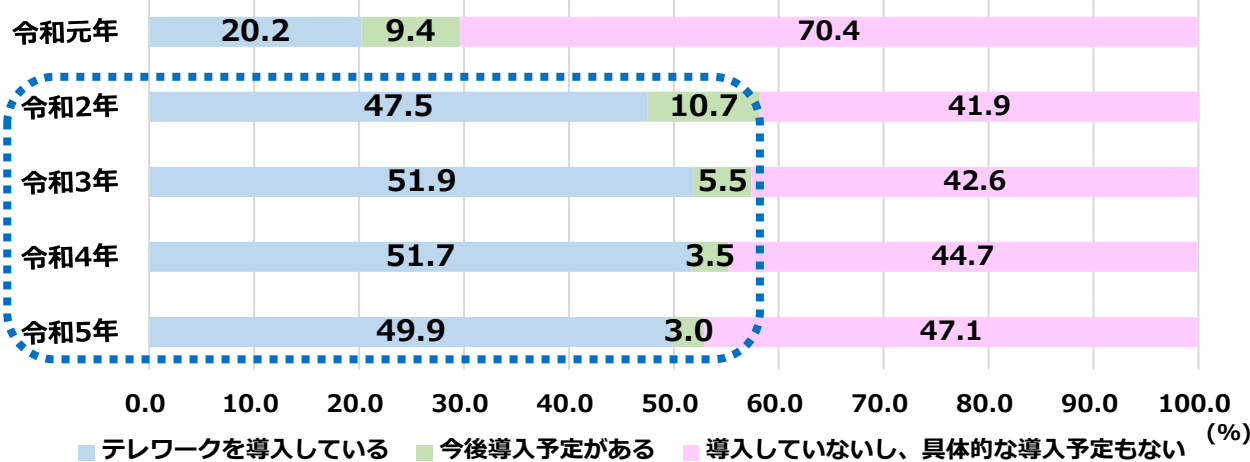


【出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局・各年）】  
各年とも住宅総数が世帯数を大きく上回っているため、住宅は量的に充足していると言えます。2023年は、約3.3万戸上回っていました。



# 現状と課題

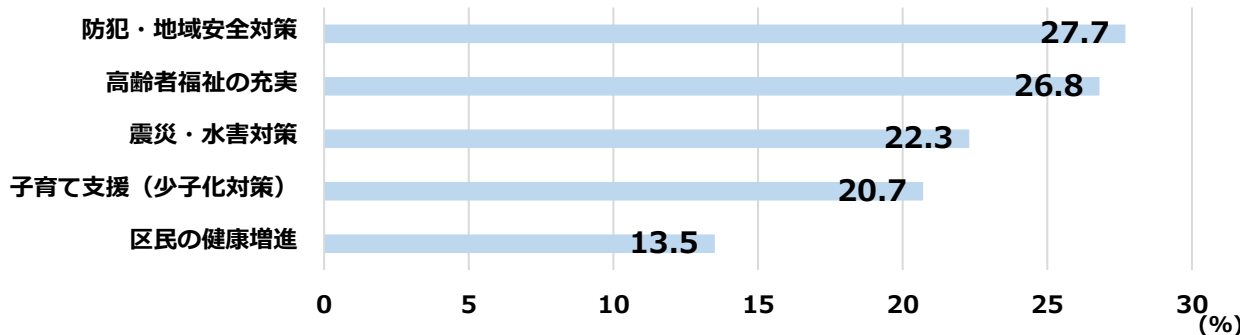
## テレワークの導入状況の推移



【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。

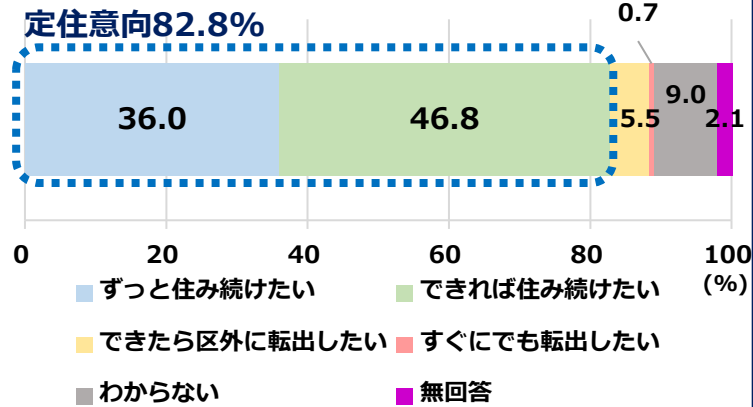
## 区政（施策）への要望



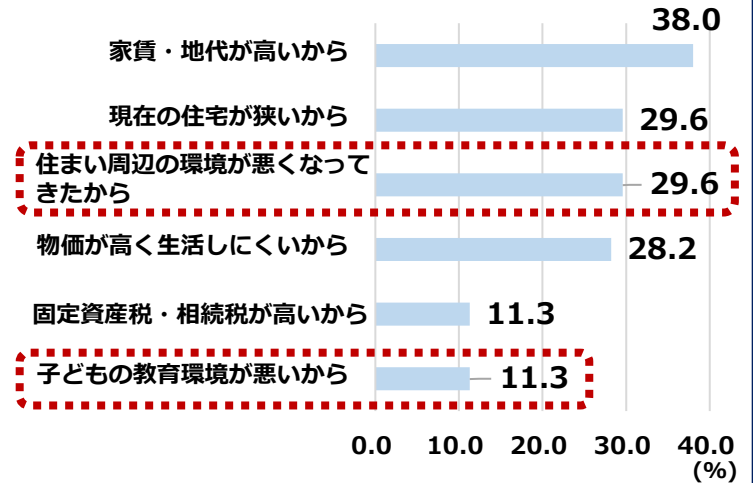
【出典：令和6年度 新宿区区民意識調査】

「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」の策定にあたっても、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

### 《取り組み例》

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

### 《取り組み例》

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

### 《取り組み例》

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

### 《取り組み例》

駅施設におけるバリアフリールートの複数化や最短化、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

### 《取り組み例》

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

### 《取り組み例》

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

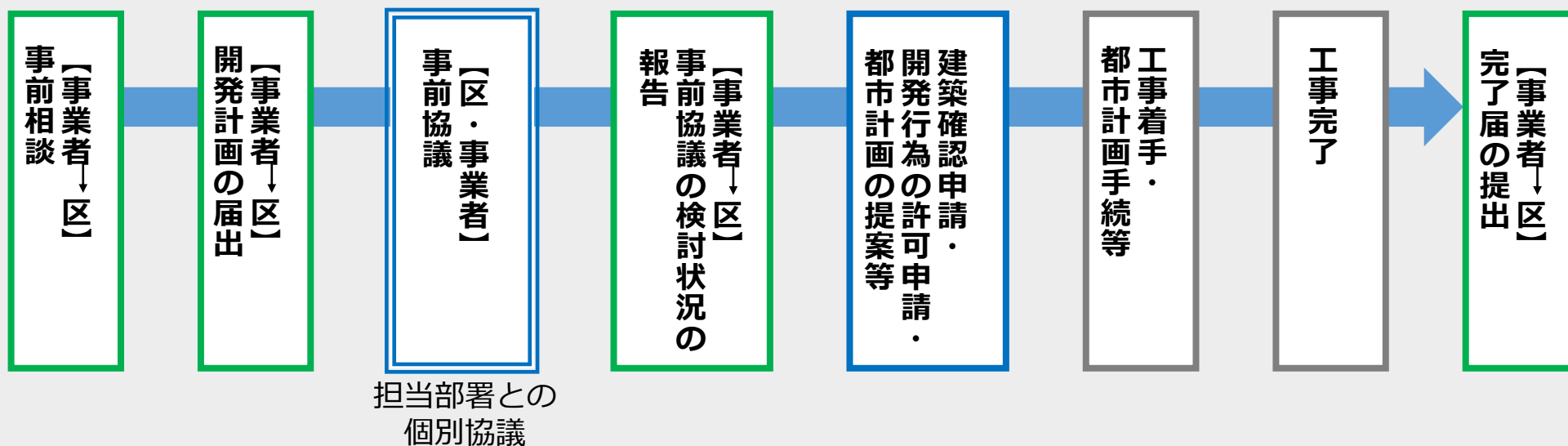
## 【重点方針 2】防災性が高く環境に配慮したまちづくり

### (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。	◆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<sup>注</sup>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。



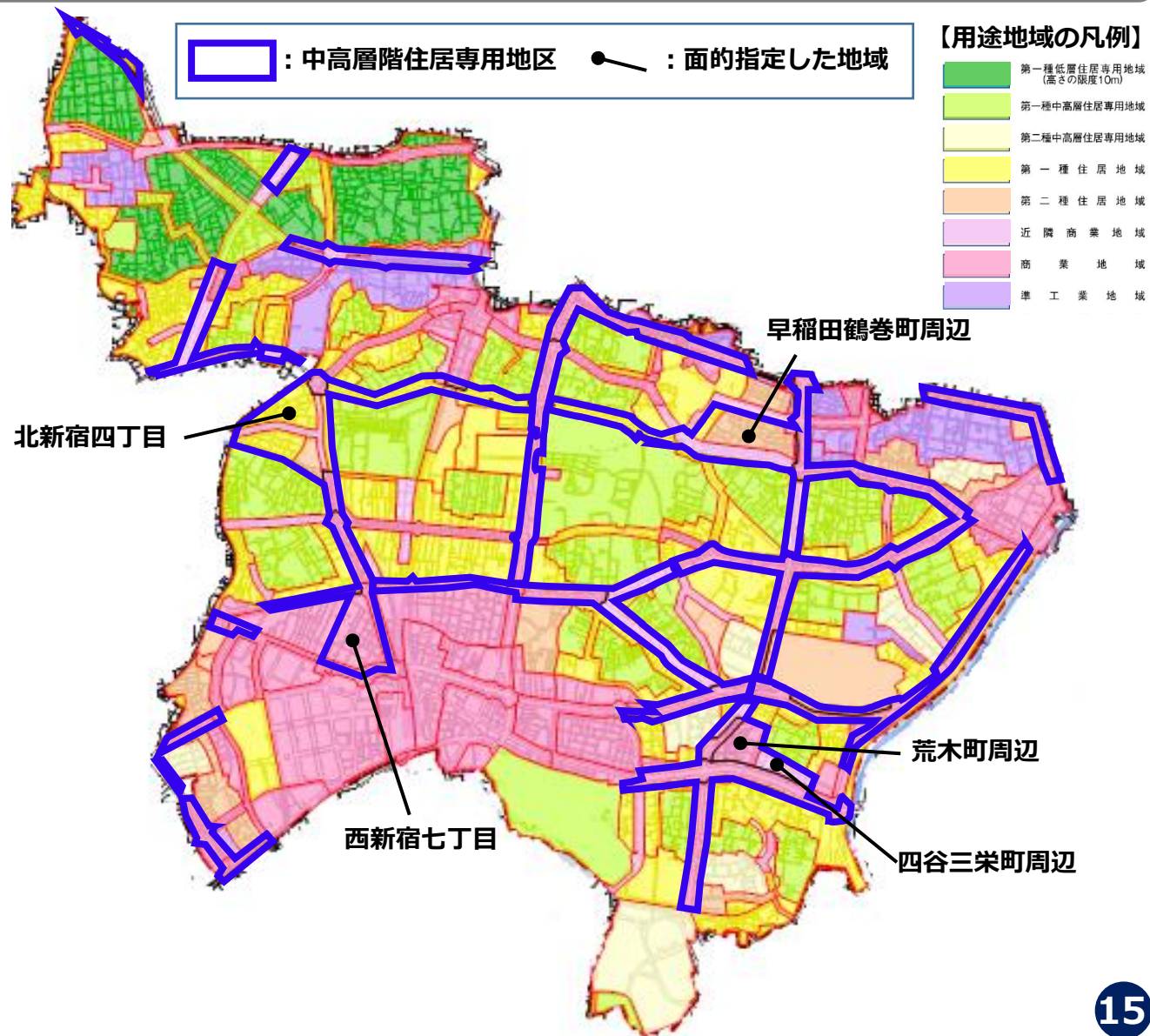
# 【重点方針3】 緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給

## 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。

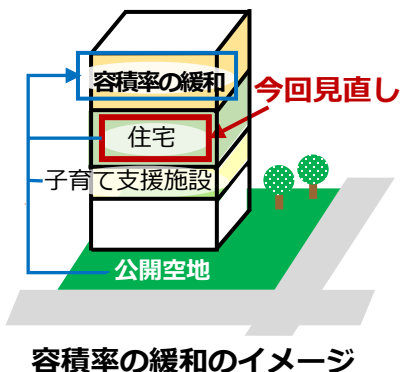


# 【重点方針3】 緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給

## 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					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						住宅 (割合は各 制度による。)
	250%		1/2	1/2	1/5(200%超は2/5)		1/5	
	200%	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途	育成用途 業務以外	育成用途 業務以外	
	↑割増容積率 ↓基準容積率							
割増容積率の限度※5		300%	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  
⇒全て区決定
  - ・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。