

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）

（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

4名（①4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・・・15件（2名）

項目	件数
都市計画案に関する意見等	10 件
その他の意見等	5 件
合計	15 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	5 件
F 質問に回答する	10 件
G その他	0 件
合計	15 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	都市計画案	<p>新宿区は、「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。」という説明をしている。</p> <p>住宅価格と家賃が、物価高の対策において重要なことだと思う。中高層階住居専用地区の廃止等において、住宅の量は確保できているということであれば、収入の上位の人にとっては住宅の取得は可能なことだと思う。一方、収入の中位・下位の大部分の区民にとっては、現在よりも家賃の安い住宅が必要になってくる。</p> <p>新宿区は、低額な家賃の住宅を増やす議論をしないで、中高層階住居専用地区を廃止する理由の一つとして、住宅の住環境の改善を進めようとしている。</p> <p>新宿区から収入の中位・下位の人々の流出が続いている。収入の上位の人が新宿区に入ってくれば、新宿区の経済活動は活発になり、賑やかになり、税収も増える。新宿駅周辺の再開発では特にそれを誘導しているように感じる。こういった現象を「ジェントリフィケーション」というらしい。</p> <p>令和6年12月に居住支援協議会を傍聴したが、新たな家賃対策はなかった。</p> <p>新宿区は民泊にとても熱心だが、民泊について規定の緩い条例となっている。その結果、全国の民泊の1割が新宿区に集中し、色々なトラブルが発生している。</p> <p>中高層階住居専用地区は、住宅の付置義務があるので廃止しないでほしい。新宿区でもアフォーダブル住宅の議論を開始してほしい。</p>	E	<p>昨今のマンション等の価格高騰については、我々も認識しているところです。報道等では外国人による不動産売買などが原因と言われていますが、資材の高騰や人材不足など、様々な要因があるものと考えています。国もマンション価格の高騰に関する短期売買等の実態について、把握に努めていくとのことですので、注視していきたいと思っています。</p> <p>住宅価格や家賃の高騰への対策については、ご意見を頂いたアフォーダブル住宅等が言われているところです。こうした対策については、居住支援協議会で議論していますが、なかなか即効性のある対策は見い出せていない状況です。また、東京都では民間活力を活用し、アフォーダブル住宅の施策を進めているところですので、こうした動きにも注視していきたいと思っています。</p> <p>民泊については、法令等に基づき対応しているところです。</p> <p>中高層階住居専用地区の廃止等については、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」に基づくものです。この方針は、定住化施策を量から質へと転換するもので、住宅の量を制限することを意図するものではありません。住宅の量は充足していることから、住宅の付置を義務付けるのではなく、需要に応じて設置していただくこととし、今後は、策定を進めている「（仮称）新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例」等により、住宅の質を更に向上させていこうとするものです。</p>
2	都市計画案	<p>令和7年9月11日から10月1日までに行われた都市計画原案のパブリック・コメントについて、新宿区は提出された意見及びそれに対する対応を公表したかを確認したい。</p> <p>「新宿区パブリック・コメント制度に関する規則」の第8条では、意見等の公表の方法については規則の第6条を準用するとされている。規則第6条第1項によると、施策等の案を担当課及び総合政策部政情課に備え付け、かつ、区のホームページに掲載するとともに、その概要を広報紙に掲載することとされている。</p> <p>したがって、区は意見等の公表と併せて、意見を踏まえた最終的な都市計画原案を、規則に従い適正に公表するべきだと思う。現状のようにパブリック・コメントの手続きを踏まえていないことは、規則の趣旨に反していると思う。どんな意見が区民の方から寄せられたかというのを公表することが、しかるべき処置ではないのか。</p>	F	<p>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は、「新宿区パブリック・コメント制度に関する規則」に基づく手続きではなく、都市計画法に基づく手続きで進めています。</p> <p>具体的には、令和7年9月11日から10月1日まで都市計画原案の公表と意見募集等を行い、10月24日の都市計画審議会に都市計画原案を報告しました。都市計画審議会では、都市計画原案に対する意見と区の考え方等について、とりまとめの作業途中であったため、報告は行っていません。その後、11月29日に区ホームページで都市計画案と都市計画原案の意見と区の考え方等について公表し、本日の説明会を開催したところです。</p> <p>10月24日の都市計画審議会でのご意見については、議事録を12月中に公表できるように手続きを進めています。</p> <p>【補足】</p> <p>令和7年12月12日の第225回新宿区都市計画審議会の閉会後に、令和7年10月24日の第224回新宿区都市計画審議会議事録を区ホームページに公表しました。</p>
3	都市計画案	<p>都市計画原案の報告を行った令和7年10月24日の都市計画審議会では、都市計画原案のパブリック・コメントについての発表はされたのか。</p> <p>また、都市計画審議会ではどのような意見があったのか。</p>	F	

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
4	都市計画案	特別用途地区の決定にあたり、条例の変更が必要だとあるが、具体的にどういうことか。	F	中高層階住居専用地区等の特別用途地区は、都市計画で区域を定め、その区域内での建築制限を条例で定めています。 中高層階住居専用地区の建築制限に関する条例を廃止するとともに、中高層階住環境保全地区の建築制限に関する条例を新たに制定することで、引き続き指定階以上の風俗営業等を制限します。
5	都市計画案	現在の中高層階住居専用地区が第1種から第5種まであって、それが中高層階住環境保全地区の第1種又は第2種となるが、現在の第2種から第5種までが新しい第2種となる時に指定容積率も変わるのか。	F	中高層階住居専用地区における風俗営業等の制限の区分は、第1種の指定容積率300%以下で3階以上の階、第2種の指定容積率400%で4階以上の階、第4種の指定容積率500%で4階以上の階、第5種の指定容積率600%以上で4階以上の階となっており、指定階については3階以上の階と4階以上の階の2区分となっています。そのため、引き続き風俗営業等を制限する中高層階住環境保全地区の区分は、第1種の指定容積率300%以下で3階以上の階と第2種の指定容積率400%以上で4階以上の階の2区分としています。 指定容積率は、用途地域の都市計画で定められていることから、今回の特別用途地区の都市計画で、指定容積率は変更されません。
6	都市計画案	東京23区において、用途地域は東京都が決定する都市計画であると思うが、新たに指定する中高層階住環境保全地区の特別用途地区は東京都が決定する都市計画ではないのか。	F	特別用途地区は、都市計画法で市区町村が決定する都市計画と定められています。
7	都市計画案	特別用途地区は、用途地域の指定を補完して定めるものとあるが、これについて説明してほしい。	F	特別用途地区を定めることで、用途地域で定められている建築物の用途の制限に新たな用途の制限を追加することができます。
8	都市計画案	中高層階住環境保全地区の指定階以上における風俗営業の制限は、住環境の保全という視点から立てば、すべての階で風俗営業を制限をすることも考えられると思う。なぜ全ての階で風俗営業を制限しないのか。	F	中高層階住居専用地区は、指定階以上において住宅の付置義務と風俗営業等の制限を行ってきました。今回の都市計画変更で、中高層階住居専用地区による住宅の付置義務はなくなりますが、これまで指定階以上で誘導してきた住宅は残ることから、引き続き、中高層階住環境保全地区で、指定階以上において風俗営業等を制限することで、既存の住環境を保全していきます。
9	その他	30年前の中高層階住居専用地区の指定で、容積率の緩和が行われたのかを知りたい。	F	平成8年に中高層階住居専用地区を指定した際、用途地域の見直しで、路線式指定の幅を20mから30mに一部拡幅すること等により、指定容積率が上昇した地域はあります。当時は、こうした用途地域の見直しと併せて、定住化促進のために中高層階住居専用地区による住宅の付置義務を行いました。
10	その他	新宿区の条例で、住宅の付置義務は制度的にできると思うが、制度的にできないならば、説明してほしい。	F	できるのか、できないのかということであれば、中高層階住居専用地区などの特別用途地区に関する条例で、住宅の付置義務を課すことは可能です。一方、区としては令和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」に基づき、定住化施策を量から質へと転換するため、住宅の付置義務を見直す取組として、中高層階住居専用地区の廃止等を進めているところです。

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
11	その他	<p>令和7年11月28日の環境建設委員会の資料5や資料6で、都市計画原案に対する意見と区の考え方等が、かなり丁寧に書かれている。</p> <p>資料5のNo.15の意見にある「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」について、区の考え方は「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」とだけ答えている。</p> <p>具体的に高層化した住宅について問題がないという意見又は主張があるのか。あるいは、もう土地が足りないから高層化するしかない等のロジックはあるのか。また、高層化は子供の住環境として望ましい等の考えはあるのか。</p>	F	高層化について良い又は悪いのどちらか一方とする断定的な考えはありませんが、区民の方が、高層化に対する様々なご意見があることは承知しています。
12	その他	<p>高層の住宅は子育てに悪いなど、色々な議論がある。それは確かだと思う。</p> <p>なぜ日本では高層化が成り立っているかという、かなり治安が良いからだと思われている。私の経験では、イギリスの街では高層住宅の様々な死角で子供たちの犯罪が起こっている。</p> <p>日本での議論にとどめないで、海外のアフォーダブル住宅にも目を向け、容積率の緩和による住宅の付置義務等を議論すべきである。</p>	E	様々なご意見ありがとうございます。今後の参考にさせていただきます。
13	都市計画案	都市計画案の意見書の提出が、令和7年12月15日までとなっている。一方で、都市計画原案の報告を行った令和7年10月24日の都市計画審議会の議事録が、まだ公開されていない。おそらく令和7年12月12日の都市計画審議会の開催後に、その議事録が公開されると思うが、その議事録を見てから、意見書の内容を考えたいと思う。できれば、もう少し時間的な余裕を設けてほしい。	E	
14	都市計画案	<p>中高層階住居専用地区の廃止の根拠となる「新宿区マンション等まちづくり方針」は、令和7年3月に策定されている。中高層階住居専用地区を廃止する手順として、都市マスタープランや住宅マスタープランの改定後に考えればよいのではないかと。そんなに急ぐ必要はないと思う。</p> <p>都市計画であれば、50年先や100年先の議論をしなくてはいけない。</p>	E	
15	その他	<p>マンションという言葉について、外国人が日本の住宅生活を研究する時に、マンションは「大邸宅」という意味になる。</p> <p>「新宿区マンション等まちづくり方針」では、マンションという言葉が前面に出している。大規模マンションが大きな問題であることは理解するし、大規模マンションの方針を策定してもよいと思うが、木賃アパートや戸建て住宅に対しての施策にも取り組んでほしい。木賃アパート等を再開発でまとめて高層化していくということは、結果的に住居費の高騰になると考える。マンションという言葉をもっと慎重に使ってほしい。</p>	E	