

令和6年度 第1回
新宿区住宅まちづくり審議会

令和6年6月25日

新宿区都市計画部住宅課

令和6年度 第1回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・令和6年6月25日

出席した委員

大方潤一郎、佐藤滋、三井禎幸、西山博之、針谷賢、中島利明、長谷川照子、手塚光、
横山武仁、上野昭子、市川貴久、佐藤雅明、菊島茂雄、松田浩一、野澤義男

欠席した委員

篠原みち子、水村容子、山本昌生

議事日程

1. 開会
2. 審議事項
(仮称)新宿区マンション等まちづくり方針(素案)について
3. その他・連絡事項
4. 閉会

議事のでんまつ

午後2時00分開会

1. 開会

○**大方会長** それでは、定刻になりましたので、令和6年度第1回新宿区住宅まちづくり審議会を開催いたします。

本日はお忙しい中、御出席いただきましてありがとうございます。どうぞよろしくお願いたします。

初めに、事務局から出席状況と委員の交代について報告してください。

○**事務局(奥山居住支援係計画主査)** 事務局を務めます住宅課居住支援係の**奥山**です。よろしくお願いたします。

初めに、出欠状況を御報告させていただきます。

本日御出席いただきました委員の皆様は15名でございます。欠席は篠原委員、水村委員。今のところ、山本委員がいらっしゃっていません。審議会開催の要件である過半数を満たしておりますので、本日の審議会は成立していることを御報告いたします。

続きまして、委員の交代について御報告させていただきます。

令和6年5月30日開催の公益社団法人東京都宅地建物取引業協会定期社員総会におきまして、協会役員の改選が行われたことに伴い、区民委員の宮城清様に代わり、山本昌生様が就任されました。委嘱状につきましては、本日机上配付させていただいております。

委員の交代については以上です。

○大方会長 ありがとうございます。

それでは、本日の日程と配付資料などについて、事務局からお願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係計画主査） 事務局です。

次第を御覧ください。

本日はこの後、項番2、審議事項、「（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針（素案）について」御審議いただきます。その後、項番3、「その他・連絡事項」についてです。日程については以上です。

次に、お手元の資料の確認をさせていただきます。

初めに、次第です。続きまして、資料1、「（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針（素案）の作成及びパブリック・コメントの実施について」。資料2、「（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針（素案）」です。足りない方がいらっしゃれば、事務局のほうへお声がけいただければと思います。

続きまして、会議中の御発言について御案内します。

御発言は座ったままで結構ですので、マイクを御使用ください。マイクの使用方法ですが、御発言の際はマイク台座に大きなボタンがあります。これを押しいただき、マイクのランプが緑色に点灯してからお話しいただきますようお願いいたします。発言後は、同じくボタンを押し、ランプが消灯したことを御確認ください。

事務局からは以上です。

2. 審議事項

（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針（素案）について

○大方会長 それでは、次第の2、項番2の審議事項に入りたいと思います。

事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係計画主査） 事務局です。

それでは、次第の項番 2、審議事項、「（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針（素案）について」、都市計画課長から御説明いたします。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長です。

それでは、「（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針（素案）について」御説明いたします。

資料に基づき、素案の概要、パブリック・コメントの実施、今後のスケジュールについて御説明いたします。

資料 1 のリード文を御覧ください。

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、その後は記載のとおり、住宅に関する各種施策に取り組んでまいりました。その結果、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充足しています。

一方で、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よりテレワークが普及するなど、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環境に配慮した建築物への誘導も求められています。さらに、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、地区の特性に応じた、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、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ることから、「（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針」を策定するため、下記のとおりパブリック・コメント等を実施し、広く区民からの意見を求めていきます。

1、マンション等まちづくり方針（素案）の概要。

（1）策定の目的及び位置づけについてです。

現行の新宿区住宅マスタープランは、計画期間が令和 9 年度までであるため、記載のとおり、現在の社会経済情勢の変化へ早期に対応する必要があるマンションまちづくり施策についての方角性を示すものとして、本方針を位置づけます。なお、本方針の内容については、次の住宅マスタープランへ反映させていきます。

（2）には重点方針を記載していますが、具体的な内容については、資料 2 で御説明いたします。

資料2を御覧ください。

1 ページ目は表紙、2 ページ目は目次となっております。

3 ページ目、「はじめに」というところで、こちらでは先ほど冒頭で御説明した内容を記載しています。

4 ページ目は、上半分にはこれまでの区のマンションまちづくり施策を記載し、下半分には社会経済情勢の変化や国、東京都、区の計画などをまとめています。

5 ページ目は、現状と課題についてまとめています。

左上のグラフは、2020年の国勢調査を基にした区の将来推計人口です。こちらを見ますと、今後、区の人口は徐々に増加し続け、人口のピークは2040年に36.5万人となっています。また、その下の家族類型別割合の推移を御覧いただくと、単独世帯の割合が継続的に上昇しており、今後もワンルームマンションの増加が予想されます。

右側のグラフ、こちらは住宅総数・世帯数の推移です。こちらを見ていただくと、住宅総数は常に世帯数を大きく上回っており、住宅は量的には充足していると言えます。

6 ページを御覧ください。

左上のグラフは、全国のテレワークの導入状況の推移です。新型コロナウイルス感染症の拡大した2020年以降、5割以上で導入され、定着していることが分かります。このことから、自宅周辺の住環境の重要性がさらに高まっていると言えます。その下は、区民意識調査の結果で、区政への要望です。こうした項目は継続的に上位に上がってきています。

右側は定住・転出意向です。定住意向は8割を超えており、高くなっています。転出したい理由としては、住まい周辺の環境や子どもの教育環境が挙げられています。

7 ページを御覧ください。

こちらは昨年度改定した新宿区まちづくり長期計画、まちづくり戦略プランの改定の視点です。本方針の策定に当たりましても、こういった視点は重要となります。

次に、8 ページですが、本方針の位置づけを示しています。

下の方のオレンジ色の破線の囲みの中に赤字で記載していますが、住宅マスタープランに基づく方針として本方針を策定し、令和9年度の次の住宅マスタープランを策定する際には、本方針の内容を反映させる予定です。

9 ページを御覧ください。

ただいま御説明した現状や課題を受けて、（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針の重点方針を3つ記載しています。

方針としては、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、重点方針に基づき各種施策に取り組むこと。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することとしています。

重点方針の1つ目は、快適でゆとりある良好な住環境の形成。2つ目は、防災性が高く環境に配慮したまちづくり。3つ目は、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としました。

10ページを御覧ください。

こちらは重点方針1と2の推進に向けた（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についてです。

本条例は、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づけるものとなります。事前協議では、地域の実情に応じて必要な事項を要請していきます。

その下に、具体的な手続の流れを記載しています。建築確認申請や開発許可の申請、都市計画の提案前までに、区の担当部署と個別協議をしていただきます。

次に、11ページを御覧ください。

こちらには、条例の事前協議の対象を記載しています。

対象は、上の囲みにある大規模マンションと下の囲みにある都市開発諸制度等を活用する開発計画の2種類がございます。

上の大規模マンションは、具体的には敷地面積1,000㎡以上かつ過半の用途が共同住宅等、または、延べ面積が3,000㎡以上かつ過半の用途が共同住宅等のもの。または住戸数が100戸以上の共同住宅等を対象としています。

そして、下の都市開発諸制度等を活用する開発計画ですが、こちらに記載している制度を活用する開発計画を対象としています。なお、こちらは共同住宅に限らず、全ての用途の建築物を対象とします。

次に、12ページを御覧ください。

こちらは事前協議で要請する事項の例をまとめたものです。公共空間や地域コミュニティ、防災など、こちらに記載のある項目のうち、地域の実情に応じて、その地域に必要な事項を、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要請してい

ます。

次に、13ページを御覧ください。

こちらは、事前協議のほかに届出を受ける事項や、計画変更や工事の完了などに関する届出関係、勧告及び公表に関してまとめています。必要な届出を行わないときや区の要請に応じないときなどに、必要に応じて勧告することができるようにしていきます。また、正当な理由なく勧告に従わないときは、公表を行うことができるようにしています。

次に、14ページを御覧ください。

こちらは重点方針1に基づき進める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についてです。

現在の条例の対象をより小規模なものまで拡大することで、近隣とのトラブルを防止し、良好な住環境の形成を図っていきます。

次に、15ページを御覧ください。

こちらは重点方針3に基づき進める、中高層階住居専用地区の廃止と新たな特別用途地区の指定についてです。

こちらの地図の青枠で囲まれた部分は、中高層階住居専用地区に指定されており、指定階以上の階においては一定割合以上の住宅等を建築しなければならないという規制がかかっています。指定した当時は住宅が事務所へと変わり、人口流出が顕著であったため導入した制度でした。しかし、その後の区内の状況を見ると、実際にはそういった状況にはならず、現在は住宅が多く建設されています。そのため、この規制については廃止していこうと考えています。

ただし、現在の規制内容のうち、風俗営業等に関する制限については、新たな特別用途地区を指定することで引き続き制限をしていきたいと考えています。

最後の16ページを御覧ください。

こちらにも重点方針3に基づき進める都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直しについてです。

都市開発諸制度とは、公開空地の確保などといった公共的な貢献を行うことにより、建築基準法で定める形態規制を緩和し、良好な都市開発の誘導を図る制度です。

その中の一つ、住宅供給促進型、表の一番右側にありますが、こちら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られ、通常よりも大量の住宅が一度に供給されます。そのため、現在の状況を踏まえ、この住宅供給促進型については、区内での適用を、区決定のものについて取りやめます。将来的には人口や住宅供給量の推移などを見て、適宜対応してい

きます。

方針素案についての説明は以上となります。

資料1にお戻りいただき、2ページ目を御覧ください。

2、パブリック・コメント及び説明会の実施についてです。

(1)に記載のとおり、パブリック・コメントは、明日、令和6年6月26日から7月26日まで実施します。

(2)の説明会については、明後日、6月27日に開催予定です。また、あわせて区のホームページで動画配信も行います。

最後に、3、今後のスケジュールについてです。

6月から7月にかけてパブリック・コメントと説明会を実施し、9月にはその結果を踏まえた案を決定します。その後、改めて住宅まちづくり審議会での御審議などを経て、令和7年3月には方針を策定したいと考えています。

なお、令和7年度以降は、本方針に基づく各施策を進め、令和9年度には、次の住宅マスタープランの策定の際に本方針の内容を反映させていきます。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○**大方会長** ありがとうございました。

それでは、これにつきまして、御質問、御意見等ございましたらよろしくお願いいたします。

最初、確認なんですけど、これ前回お話になったのと大分変わっているんですか、あまり変わっていないような気もしますが、どの辺が変わりましたですか。

お願いします。

○**事務局（金子都市計画課長）** 主に10ページ以降、10、11、12、13ページを、少し条例の内容が分かるようにということで付加しています。

それと、前段のバックデータ関係については、前回よりも最新のデータがあったものについては入れ替えていますけど、傾向については大きくは変わっていません。

○**大方会長** ありがとうございます。

それでは、どうぞ。御意見、御質問。

はい、どうぞ。

○**横山委員** 全日本不動産協会の横山と申します。よろしくお願いいたします。

前回打合せさせていただいた3月のときと重複するかとは思いますが、15ページの中高層階住居専用地区の廃止の部分でございますけれども、廃止に関して賛成でございます。

改めて5ページの住宅総数及び世帯数の推移を見ましても、それなりに住宅の供給が進んでおりますし、十分住宅数が増えているだろうと思われまます。

こちらのほうの資料にもありますように、現時点で28年、先ほどの説明のタイムスケジュールで令和7年、8年度から実施していくとなると、ちょうど30年たつわけですけれども、その間にそれなりの住宅供給がクリアされているということであれば、この中高層階住居専用地区の廃止は進めるべきだと思います。

以上でございます。

○**大方会長** 御意見としていただきました。

ただ、この中高層階住居専用地域を外すことについて、私も前回いろいろ申し上げて、その後も内々で事務局のほうから御説明とかもしているんですが、書きぶりは前回とこれ変わっていないんですが、しかしながら、中高層階住居専用地区、実態として商業地域や住居地域の中でも、新宿区は住商混在地帯が多いと。それがちょうどバブルの中で、住宅が建たなくなると商業ビルばかりになるとか、商業ビルを建てようとして地上げはしているけれども何も建たないままになっていて困るということで、何か建てるんだったら、容積全部使うんだったら上のほうは住宅にきなさいということにしたわけですね。つまり、ローカルな住商混在地帯の地域の中で、最低限の人口は確保したいという、そういう制度だったわけです。

実際その後、むしろバブルがはじけてオフィスはあまり建たなくなりましたから、中高層だけ住宅ではなくても、上から下まで全部マンションというのが実態としては商業地域の中でも建っているというわけです。ですから、十分住宅は供給されてきたと。

それはそれで私も結構だと思うんですが、だからといってこれをやめるというところの理屈がもう一つよく分からないと思うんです。今回のこの全体の見直しのトーンは、局所的に住宅供給がゲリラ豪雨的に起きて、小学校が足らないとか、ほかのインフラが間に合わないとか、あるいは住宅供給が過剰になり過ぎていると、それを何とかしたいということにあるんだと思うんです。

ところが中高層階住居専用地区を外しても、別に住宅供給は止まらないんですよ。もちろん商業地域の中であれば、住宅しか建てられないんだったら困るからということで、今まで我慢していた商業開発が起きるということはあるかもしれない。でも、その程度なんですよ。

この地域の配置を見ても、路線式の商業地域は、これは昔ながらの上から下までオフィスビルみたいなのが建って構わないと思うんですが、そうではない、新しく道路ができたところの住居系の用途地域のところとか、それから早稲田鶴巻町とか、これは商業系かな、北新宿四丁

目なんかはもうこれ住居地域ですよ。そういうところもあると。だから、地域によって相当状況が多様なんです。北新宿四丁目なんかはむしろ住宅は別に増えていない。もう建つものはみんな建ってしまっていて、人口はほぼ横ばいですよ。

ですから、上の1階、2階分だけ住宅を載せて、下がオフィスだとか商業だというのはあまり実態として多くないし、新宿区のまちづくりとしてもあまり適切でないということは分かります。

だから、それをやめるというのは結構だと思うんですが、単純にやめてしまうというのは、これ都市計画行政としては怠慢というふうに市民から言われると思うんです。やめてどういうまちにしてくれるのと、どうしたいのよと。

路線式の商業地域はこれずっと1階はちゃんと商業が入って、上のほうもオフィスとかが入っている、あるいはマンションでもいいけれども、そういうふうにした。これはこれでいいと思いますが、そうじゃない住居系の路線式のところとか、あるいは面的指定のところ、これはどういうふうにしたのかというところは、もう少し区として将来像を見せた上で、中高層階住居専用地区をやめますというのでないと、ちょっと無責任だなと思うんです。市民も納得しないんじゃないかと思うんです。私も実は納得していないんですけれども。

だから、見直すということは大変結構だと思います、これを。見直す方向として、特に路線式の商業のところはもう単純にやめると、これも結構だと思います。でも、その場合でも、できれば1階部分はむしろ逆に住宅を入れないで商業を入れるんだとか。あるいは1階部分は駐車場にするとか、半分にしろとか、そういう歩きやすい道を造る、活気のある道を造るということに向けて、何か新しい特別用途地区でもいいですよ、あるいは地区計画でもいいですよ、あるいは条例によるまちづくりでもいいですよ。何かそういうものに置き換えていくんだという方向性を少し書くべきじゃないかと思うんです。何か歴史的使命を果たしたから単に外すというのは、ちょっとこれを都市計画というのは勘違いだと思うんです。

ちょっと長くなりますが、例えば第1種低層住居専用地域をかけて、田園調布みたいないいまちができたとするでしょう。これで歴史的任務を果たしたとって、じゃあ外すかといったら外しちゃ駄目ですよ。望みどおりのまちができたなら、その後ずっとそういう地区規制というのはかけておくものなんです。だから、それを変えるということは、違う目標を設定するということなんです。

だから、大筋としてはこれでいいと思います。見直すというのも結構です。だけれども、見直しに当たって、それに置き換えるときに単に風俗営業の制限をするだけのものに置き換える

というものじゃなくて、もう少し活気ある町並みをつくるための新たな特別用途地区、あるいは地区計画への置き換えを検討しますとか、何か少しそういうことを書かないといけないんじゃないかなというのが、私の意見です。今の上のほうだけ住宅にするというのを変えるというのは大変結構だとは思いますが、これは意見ですから、この後のパブコメ等も含めて再度御検討いただければと思いますけれども。

はい、どうぞ。

○針谷委員 東京都建築士事務所協会の針谷です。

建築設計を行っている立場から、ちょっと今の議論にコメントさせていただきますと、私どもは小規模な事務所ですが、別の区の千代田区の事例ですが、やはり付置義務があって、そのエリアだと一律全てこの付置義務が課されているということがあって、割と小規模の学校なんですけれども、上に住宅の付置義務がございました。そうすると、学校としてのセキュリティを保つというためには、やはりそこに全くの他人に住ませるのは難しい、そのために専用のエレベーターを設けたりとか、かなり費用的な負担もあるということがあって、実際そこでは理事長がそこに住民票を移して、その付置義務をクリアするという形を取ったりしております。

そのときにいろいろ調べたんですが、実はこのエリアの指定というのは新宿区だけ突出して多くエリア指定されているんです。沿道を含めて、ほかの区ですとこの制度がもたらす弊害というのもあるんじゃないかということで、当時そのエリアはかなり限定されて、ほかの区では指定されてきたということがあったように記憶しております。

我々設計の立場からするとそういったことで、建築士事務所協会は沿道建築物の耐震化ですとか、そういったところ、あるいはそれを建て替えにもっていったらどうかということもいろいろ進めているんですけれども、そうした中で、この住宅の付置義務というのが足かせとなって、なかなか事業が進まないという実態も、我々としても受けております。

ですから、今お話ありましたように、一方でこれがそのまま都市計画として簡単になくしてしまうのはどうかということもありますけれども、この資料にあります、まちづくりの施策として、例えばまちづくり等をつくっていかうと、マスタープランをつくっていかうとしますと、例えばこの8ページでしょうか、これにあるようなマスタープランをつくって行って、まちづくり方針などを決めていくという流れの中で決定していくというのは、本来あるべきストーリーなのかとは思いますが、そうしていきますと、多分令和9年、10年という随分先になってしまうということがあって、我々のような事務所の立場からしますと、今回のこういっ

た機会に、この地区の指定を廃止するというのは、ある意味、通常ですと長い期間がどうしてもかかってきてしまって、当初のこの方針自体も多分当初制定した頃、都心部の人口が減り続けてしまうということで制定をしたのに、実際それが施行される頃には回復傾向に向かっているという時期によりやく条例が施行されるという流れになったというのと同じように、やはりスピーディーな対応が求められるところではないかなというふうに思いまして、今お話ありましたように、例えば今回の条例を廃止するけれども、今いろいろ様々な御意見がありましたものを今後の改定として踏まえて、次の住宅マスタープランに反映していくということを何か記載していただくという形で、今回はまず条例の撤廃を施行するという形が取れると、我々としては望ましい。そういった方法もあるんじゃないかなというふうに思った次第です。

○大方会長 そういう考え方もあろうかと思うんですが、ただ、その足かせになっているという話、実態を少し私も事務局のほうから伺いましたが、商業地域のところでかなりそういうオフィス需要があるようなところ、そこでは確かにそういう現象があると思うんですが、北新宿四丁目みたいな、そもそも住居系用途地域ですよ。あるいはそうじゃない商業系のところでも、現実にはマンションがどんどん建っているわけなんです、この御時世ですから。

だから、この中高層階住居専用地区があることで沿道の建て替えが進まないというのは、必ずしも当たらない。もちろん幾つか足かせになっているところもあると思いますけれども。だから、一律全部外してしまうと乱暴なことは書かないで、場所の特性に応じて必要があれば地区計画への置き換えを検討するとか、問題なさそうならどんどん外すと。特に路線式の商業のところは、だから私もどんどん外したほうがいいだろうと思っています。

だけれども、そういうことを丹念に見ないまま、地域の実情をよく見ないまま、全部この際外してしまうというのはちょっと問題だと思うんです。

だから、北新宿四丁目だって、これ、この図を見ると、沿道に近隣商業の路線式として入っていますよね。これは外してもいいと思うんですよ。もともとどんどん商業を建てたらいいところですから。でも、その裏の住居系のところは、ある程度外す必要もないし、外したから何がどうなるわけでもないわけですよ。むしろこの外すという大きな理由が、突出して住居がどんどん建って困るというところにあるとするならば、本来であれば、これは外す。さらに住居が増えないように容積率を下げるとか。あるいは住居系の容積率はむしろ下げて、非住宅の容積率を上げるとか、そういうことをセットじゃないと、これ単にどうもうまくいっていないからやめたというふうにはしか見えないわけですよ。

おっしゃるように足かせになるところは外す。それは大変結構だと思いますよ。だけれども、

じゃ外してどうするのと、何を建てさせたいのというところが何かよく分からない気がする。それは、だから避難路で沿道を不燃化すればいいんだと、建て替えればいいんだと。そうすると、結局マンション建つわけでしょう。それでもいいのかということですよ、だから。

○針谷委員 むしろ住居系のほうは、この地区の指定がなくなったとしても変わらず、住居は建っていくわけですよ。ですから、これを廃止したことによる影響というのは、むしろ少ないかなというふうにも考えるのですが、その影響力はどうかというところはなかなかこの審議会で議論できる範疇を超えているところではないかなというふうには思うんですけども。

○大方会長 だから、それは都市計画のほうで考えるべきことですよ。

でも、あえてこちらにお伺いを立ててきていらっしゃるわけだから。あるいは新宿区の住宅供給とか住宅まちづくりを検討する観点からどうなのかということでのその意見を求められているんだと思うんです。

一番気になったのは、これまで30年間いろいろ我慢して、ちゃんと上にも住宅を載っけて建ててきたと。それを今さら急にはしごを外すのかという、そういう不満が出ることですよ。あるいは上のほうは住宅だと、住環境を守られると思っていたら、隣に何かオフィスビルが上の階まで建っちゃうじゃないかと。そうすると上が住みにくくなったとかという不満が出るかもしれませんよね。だから、あくまで住環境をある程度保護しなきゃいけませんし、その立場に立つのがこの審議会ですから。

だから、そういうことをいろいろ検討した上で、問題もなく、かつ望ましいところでは外したほうがいいし、あるいは単に外すと問題が起きそうだとするので風俗営業をやめるとか、相変わらず制限するとか言っているわけですから、何かそれに代わる望ましい制限を何かかけたほうがいいところも多そうなんです。そういうところは急いで何もこの1年、2年で外したらどうなるものでもないわけですよ。おっしゃるとおり。急ぐところは、だから外したらいいですよ。何か銀行の本社ビルを建てたいとか、いろいろ話がかかっているようなところならば、それは外したらいいですよ。

現に四谷三栄町とか荒木町の辺りは何か外そうという動きがあるのか、もう既に外したのか、地区計画と併せて外したとか伺っていますけれども。

どっちにしろ、これ中高層階住居専用地区を外すといったって、これはそれなりに地域に説明をして、いろいろ手続を踏まなきゃいけないので、時間はどうせかかるんですよ。だから、そのときにいろいろ地域の意見を聞いて、幾つかの着地点があって、そのまま外すというのと、別の特別用途地区をかけるというのと、さらには地区計画にするとかあると思うんですよ。

地域で選んでもらうとか、そういうのもいいと思うんですよ。

だから、とにかくこの段階で全部単に外すと決めつけないでくださいと。あとは丁寧に都市計画のほうで審議してくださいというのが私の意見。そうじゃないと、ちょっと住宅まちづくり審議会としては責任持てませんよということを言いたいわけ。

○針谷委員 私どもとしましては、これと別に、この中にも出てきます、その後段に出てきます12ページ、13ページですか、この辺りに出てきます大規模マンションの整備に関して地域のコミュニティと連絡を取るよという形、その事前相談を義務づけ、要請していくと、それがどの程度の効力を持つていくかというところ、それらが実際我々の実務においてどういった負担になってくるのかというようなところも、別途事務所協会として協議はさせていただいておりまして、これらが実効力を持つ規定になっていくことを願っている、期待しているところではあって、そういったところでまちづくりというものが変わっていくということができるのであれば、こういったことと併せ持って、今回の改正というのは歓迎できることなのではないかなというふうにも考えておりますし、それをどこまでを一旦負担とするのか、何らかの形で引き続きの継続審議が必要だと。

ただ、一旦この全体のエリアの部分は足かせとなっている部分は取り外してしまう。ただし、それは一律簡単に取りやめてしまうというのは、今のような御懸念のこともありますので、引き続き別の形で審議を進めていくという形が取れるのか。そのあたりの妥協というのは非常に難しいところだとは思いますが。

○大方会長 そのあたりは本来都市計画側で考えるべきマターですので、そちらでお考えいただければいいと思うんですけども。

ですから、この中にもいろんな意見があるということで、取りあえず受け止めていただければ。さらにパブコメでいろんな意見が出てくるとしますので、最終的にこの、何でしたっけ、どういう文書をつくるのが今我々のミッションなんでしたっけ。

新宿区マンション等まちづくり方針というのをつくるわけですね。その文章がどういう表現になるかは、また最後の審議会での、場合によっては採決ということになるかもしれませんが、そういうところで決めていくということでしょうね。

今のもう一つあった地域コミュニティのあたりについては、何か事務局として御説明いただけるところはございますでしょうか。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長です。

資料2の12ページのところに、今お話にありました地域コミュニティ等のような項目を、大

規模なものについての建築の際には協議をしていくということですが、地域コミュニティは区内全域で課題になっていますので、どのように地域とその建物の計画においての事業者や、その後の居住者と連携しながら地域コミュニティを一緒につくっていかうか、そんな協議になると思います。ここにある項目例というのは、今のところこの方針の中では、項目として、こんなことを協議していかうというところまで定めて、その後、実務的なことは来年度以降に細かく、例えば、どのような地区ではどのような項目について要請していくのかななどを議論をしいって、来年度住宅まちづくり審議会でご審議いただく予定です。その中で、もう少し明らかになってくるかなと思います。現在今考えているのは、こういった項目をこの機会に要請していかうというところまでです。

それとあと、対象の建物というのが11ページに記載していますが、都市開発諸制度等を使う下段のほうは、これまでも様々協議をしてきたところであるのですが、上段の大規模マンションについてはこれぐらいの規模のものであれば、何か一緒に協議して区の課題についてご協力いただけるのではないかとということで、こういった規模のものを想定して、今考えているところです。

○大方会長 よろしいですか。

ほかにどうぞ。

○中島委員 新宿区シルバー人材センターの中島と申します。

ちょっと教えていただきたいんですが、現状と課題ということで、6ページ目にグラフがあります。

この中で区政への要望というところがありますけれども、一番上に高齢者福祉の充実というのが区政への要望の一番ということですよ。ちょっとこれを見ていきますと、この高齢者福祉の充実という項目については、あまりこの改定の視点とか内容の中に盛り込まれていないような気がするんですけども、この辺はどのようにお考えなんですか。

例えば、ユニバーサルデザインまちづくりの推進というところには、多分高齢者への配慮はされていると思います。それ以外ちょっとあまり、私が見た限りでは高齢者への配慮、あるいは高齢者福祉の充実という区政への一番の要望事項があまり反映されていないようにうかがえますが、いかがでしょうか。

○事務局（堀里住宅課長） 住宅課長です。

今御質問いただきました区政への要望で高齢者福祉の充実が一番、29.4%ということで、この中で高くなってございます。これは区のほうで、区民意識調査、令和5年度ですが、行った

ときのものでして、そのまま出ささせていただいてございまして、今回のマンション等まちづくり方針では、住戸数がかなり世帯数を上回ってできてきているというところでのそこを主なテーマとして据えてございますので、若干そこが御指摘のとおり、きっちりリンクをしていないというところはございます。

ただ、今回、環境が量より質であるとか、あとは高齢者の住宅、住まい、これを確保していくというところは、今回のところに具体的に表には出てきてございませんが、引き続き、今後改定するマスタープランの中にもしっかりアップデートした内容で反映をしていくということにはなっておりますので、これはもう結果をそのままちょっと載せさせていただいているということでの少し齟齬といいますか、若干リンクがし切れていないというのはあるというところでございます。

○中島委員 では、これから高齢者福祉の充実という項目を盛り込んでいくというふうに思っていますよよろしいですか。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長です。

今回、高齢者福祉、高齢者住宅の関係とそういったことにつきましては住宅マスタープランにその件については記載がありまして、様々な補助事業とか住宅の確保ということがうたわれています。これは引き続き実施していきますし、こちらは令和9年度末までの計画ですので、その内容とかも踏まえて令和10年度から始まる計画のほうに反映していこうと思っています。

今回は、新宿区マンション等まちづくり方針ですので、住宅マスタープランで広くいろんなことをやっているところの一部分を切り出して、その部分だけをやっています。あくまでも建築行為の機会等を捉えて、要は住宅の数とか、それとそれから建物ができることによる周りへの住環境の影響であるとか、そういった視点でやっていますので、住まわれる方についての施策については、今後これとは別に、この中に盛り込むのではなくて、今後の住宅マスタープランの改定で実施していきますので、ちょっともうしばらくお時間をいただきたいなと思います。

○中島委員 分かりました。ありがとうございます。

○大方会長 ただ、私も一つ気になるのは、何か前回はこの条例をつくって、事前協議をする中で、住宅の質の向上なども図るというようなお話だったと、何となく認識していたんですが、今日改めて12ページなどを見ますと、公共空間というのは書いてあるけれども、住宅とか住戸の中身については何も書いていないんだよね。ワンルームマンションのほうはあるけれども、これで本当にいいのかよと。例えばバリアフリー住宅をある程度一定量造らせるとか、あるいはあまり狭い住宅は困るんだとか。あるいは住宅の住戸の造り方についても、なるべく地域の

交流が生まれやすい形にしないとか、何かいろいろあると思うんですが、これ住宅単体というか、住戸の中身については一切協議しないということなんですか、これは。

○事務局（堀里住宅課長） 住宅課長でございます。

今回の方針、改定すべきものの一つとして、新宿区のワンルームマンション条例、こちらの改定が14ページに説明がございますけれども、この中で、これまで対象としていた規模を拡大すると、そもそもこの条例が戸数によっては、高齢者が住みやすい、バリアフリーも含めて一定の配慮をした住宅を供給してくださいですか、ファミリータイプの住戸を供給してくださいというようなところを課しておりますので、この対象を拡大するという意味では、快適でゆとりある良好な住環境の形成という要素が盛り込まれているというふうに考えてございます。

○大方会長 ワンルームマンション条例の対象外のせつかくの大規模なマンションというのは対象外になっちゃうわけね。

ですから、とにかくこのマンションと事前協議をする条例をせつかくつくって、なおかつ快適でゆとりある良好な住環境の形成と書いてあるわけ、住環境というのは、やっぱり何と云って住宅の中も大事なんですよね。あるいは住宅へのアクセシビリティ、階段とかエレベーターとか段差とか。だけれども、結局それについては事前協議しない、基準もつからないという、そういうことなんですか、これは要するに。そういうふうにするということですね、これは。そう理解していいんですね。

はい、どうぞ。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長です。

まず、バリアフリー等々につきましては、ユニバーサルデザインまちづくり条例のほうで、大規模なものについてはある程度もう制限がかかってきますので、当然のごとくやっていたくような話になっています。

問題は、今会長がおっしゃられました住宅の中の質、ここまでは我々としては、今回の中ではまだどのレベルというのは決めかねるところですので、その部分についての誘導は考えていません。ただ、都市開発諸制度等を使うようなものであれば、最低居住面積ではなく、誘導基準を求めていくとか、そういったこともこれまでやってきていますので、そのことはわざわざここにはうたわずに、引き続き、ワンランク上の住宅の質というものについては、引き続き要請や協議をしていく予定にはなっています。

○大方会長 そういうお考えだということは認識はしましたが、あまりそれでいいとはちょっと言い難いところがありますけれども。住宅まちづくり審議会ですから。せつかくこういう事

前に協議をするのであれば、なおかつ、ゲリラ豪雨的にどかんと住宅が建って困るとか、あるいは6ページの現状と課題のところも、転出したい理由の一番は家賃・地代が高いからとか、現在の住宅が狭いからとか、こっちはですよ。その次が環境とかですから、あるいは教育環境ですけれども。

だから、そのあたり、住宅の質の問題、高齢者の問題を含めて、狭いということも含めて、それから全体にリモートワークの普及なんてことも書いてありますよね。このリモートワーク、テレワークの普及というのが住宅にどういうインパクトを与えているかといえば、やっぱり自宅で仕事をするスペースが欲しいということですよ、基本的には。そういう住宅の質の問題を向上させる、何らかの多少でもいいから協議の機会があってもいいと思うんですが、ちょっと12ページのこの項目で、あくまで例ですけれども、7つしか書いていない。ちょっとこれは寂しいなという気がするんですけれども。

いずれそういう御意見もパブコメで出てくると思いますけれども。

どうぞ。

○西山委員 先ほどの**中島委員**の御意見と重なるのですが、高齢者の問題については、住宅マスタープランでやるからいいというのは疑問です。

6ページの区政への要望で、高齢者福祉施策の充実と出しておきながら、受けるのは違いますよというのであれば、ここでは出さないほうがいいと思います。

具体的でないにしても、例えば12ページ、交通施設の中で、自動車の停留空地の設置を要請していきますとあり、ここで例で宅配便、引っ越し車両等と書かれていますが、例えばデイサービス等の送迎車とか一言加えることによって、高齢者に配慮していると思うので、そうした表現も必要と思います。

○佐藤（雅）委員 区民委員の**佐藤**です。

今のちょっと地域コミュニティのお話のところ、実際に子ども食堂であったり、そういった活動をやっている立場から少し考えることを申し上げたいと思ったんですが、その地域コミュニティを形成していくためというところの考え方のところ、その後の文言として、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ということで、「など」ということで、もちろんもう少し広がりを見ることはできるかもしれないんですが、実態としてその町会・自治会という文言だけではちょっと弱いんじゃないかなということにはちょっと感じました。

実際、やはり町会・自治会、加入者が現状5割を切っているところも多いですから、実際には若い世代の住民がそれ以外のコミュニティの中で生活、活動しているということも多いかな

と思います。

そういう意味で、例えば、そういったものは一つひとつ書くのは難しいかもしれないんですが、例えば、そういうインフォーマルな地域資源だったりとか、そういったところにも視野を広げた形で連携を模索して要請していきますというような形にしたらどうかなというのが一つの意見です。

あとは、ちょっとこれは自分の私的な意見ですけども、私自身はちょっと消防団活動とかもやっていて、そういった地域資源なんかはかなり、下の防災にも関わりますけれども、マンションの中で、大きなマンションの中でそういったことに関わりがある人がいるとかなり非常に心強いというのはあるかと思います。そういった意味で、もう少しこの記述を広げてもいいんじゃないかなと。

ちょっと概要資料なので、実際の全体の文章としての資料の中ではもう少し広げていくのかもしれないんですが、そういったところがもう少し見えてくるといいのかなというふうに思いました。

もう一つ、そういう地域コミュニティ形成といった観点から、私個人の意見ではあるんですけども、かつ、ちょっと大規模マンションを開発するときというところで、主には分譲とかというような形で、あまり賃貸というところの割合はあまり高くはないのかもしれないんですが、住宅確保要配慮者であったり、そういったところにも視野を広げていくような、例えば受け入れられるような、先ほどの高齢者住宅といった在り方ももちろんそうですけれども、そういった方をも受け入れられるような、何かこう方法というのはないんだろうかと、ちょっと現実離れ、もしかしたらしているかもしれないんですが、やはり地域コミュニティを形成するというのは、言葉では幾らでも簡単なんですけれども、実態としてはやはりいろいろな多様な人たちが共にあることによって、例えば高齢者、障害者、あるいは子育て世代、シングルマザーとかそういった人も含めて、いろいろな人が関わりを持っている中で、それぞれちょっと違った困り事を抱えていたり、助けを求めているものがあつたりというところの中で、私だったらそれを助けられるよといった自然発生的な、お互いのできる中での助け合いみたいなことが発生していくことが、最終的に地域コミュニティの形成であつたり、活性化した状態なんじゃないかなというふうに思いますので、どうしても同質な人が集まるマンションとか、そういったところは同質な形になりやすいんですけども、そうではなくて、なるべく高齢者もいたり、障害を持っている人もいたり、そういったことがマンションといったようなそういうところの中でも生まれるほうが、より地域コミュニティといった観点でいうと望ましいのではないかな

というふうに思います。

そういった意味ではそういうことに対して、インセンティブが働くような、何か規制の在り方といったものはできないだろうかということは少し常々考えるところではありますので、そういったことについて御検討いただければと思います。

以上です。

○大方会長 御意見としていただければよろしいですか。何か現実にはなかなか難しそうなんですけれども。

特に今、今回のこれは住宅が急に増え過ぎて困っているという話なんですよね。だけれども、新宿区はやっぱりいい場所ですから、やっぱりいい住宅が、しかもアフォーダブルになって供給されれば、それだけ人が入ってきちゃいますから、どういうふうにしたいんだろうかというところがなかなか住宅政策としては難しいところだということは、もう常々言っていることなんです。かといってやっぱり区民の福祉のために、やはりアフォーダブルで環境のいい住宅をどんどん増やしていかなきゃいけないですし、難しいところですね。

特に民間が開発するマンションですから、これをどういうふうにして質を上げるのか。でも質が上がればそれだけ高くなっちゃうかもしれませんし。

○佐藤（雅）委員 公営住宅というのは、なかなかそれ自体を増やしていくというのは難しいかもしれないんですが、例えばその民間がやっている、そういった共同住宅の中に一部、例えば公営住宅みたいなものを設けるみたいなことは、ちょっと飛躍した考え方かもしれないんですが、そういったことというのは実際には難しいんでしょうか。

○大方会長 その辺は借り上げでやるとか、やっぱり直接供給のほうが安いんだとか、いろいろ説があって、でも、やっぱり家賃補助のほうが効率的なんだとか、諸説あってなかなか着地がうまくいかないところです。そちらは住宅マスタープランのほうで毎回しっかり議論はするんですけれども。

ですから、今回とにかく緊急避難的にゲリラ豪雨的な住宅供給は何とか抑えたいというところにあると思いますので、まずはその施策をとということで議論はしているんですが、ただ、その目玉としてこの住宅まちづくり条例みたいなものを、これ新規につくるわけですよね、事前協議だけれども。こういうのを一旦つくれば、後々がらっと変えるのは難しくなりますから。やっぱり最初は大事なところだけ協議するにしても、だんだん広げていけるような、全体のしつらえにしておくというのは大事なことだと思うんです。

だから、単純に外部環境とか公共空間だけ協議するというのではない。何かもう少し住宅の

質の面についても、最初はそんな明確な基準はなくてもいいかもしれませんが、何か協議ができるような入り口はつくっておいたほうがいいのかなと思うんですけれども。これも意見ですから、だんだんとで。

ただ、あまり今回これは検討する時間はないわけですね。これはもう今年度中に答えを出したいんですけど。そもそも着地はいつでしたっけ、これ。文書をつくるのは。令和7年3月、来年の3月までにこれが出ればいいわけですね、文章が。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長です。

今年度末には方針を固めて、今おっしゃったような、この条例自体の骨子は、来年度早々までにはこの審議会での意見を踏まえながら案をつくって行って、来年度には骨子という形で御説明できるかと思うんです。そして条例自体は来年度1年をかけて、いろんな手続をしていくという考えでいます。

条例ですので、議会の関係とか、いろいろとスケジュールも来年度御説明いたしますが、条例の骨子というのは来年度早々ぐらいをめどにというスケジュールを今考えているところです。

○大方会長 あと、これもこの審議会として言うことかどうかわかりませんが、今こういう事前協議や届出勧告の条例を各自治体持っていますよね。やっぱり今大きな問題になっているのは、いわゆる確認申請の直前に、1か月前に出しなさいではもう間に合わない。もう土地をこの値段で買っちゃったんだから、これ以上は設計変更できないなんてすぐ言われちゃうわけですから、やっぱり土地取引の前とか、あるいは計画段階のとかの時点で事前協議できるように、ぜひそういう仕組みにしておいたほうがいいんじゃないかと思えますけれども。

○西山委員 細かい点で、データの5ページ。

左下のグラフ、世帯類型別の推移で、赤い凡例でひとり親と子ども世帯の割合が減っているのですが、一般的に子育て世代のひとり親は、増えているかと思われるのですが、国勢調査の統計では、例えば80歳の親と50歳の子どもの世帯もひとり親で、この数値だけをみると誤解されてしまうので、ここで見せたいのは単独世帯が増えていることで、ひとり親をその他の世帯にくくってしまったほうがいいかと思えます。

また、方針でも子育て環境について掲げており、逆読みをすると、このグラフのひとり親とは子育て世代と誤解されるので、注釈か、その他の凡例でまとめるといいかと思いました。

以上です。

○大方会長 これ、何が言いたいかにもよるけれども、単独世帯が増えているということは分かりますけれども、むしろワンルームマンションの増加が予想されますとかというのであれば、

こういう世帯系のグラフを出すよりも、新宿区のワンルームマンションの実数は分かっていると思いますから、それ自体出したほうが早いかもしれないですね。

あとは表現、おっしゃるとおり、ひとり親と子どもというと何かシングルマザーなのかしらと誤解される方も多いけれども、これはどっちかという、夫婦と子ども世帯が住んでいて、夫婦のどちらかがお亡くなりになっている、こういう形になっているというケースが多いんだと思いますけれども。あとパラサイト何とかというような、8050問題とかと言っていますけれども、そういう世帯ですよ。

はい、どうぞ。

○佐藤（滋）副会長 基本的に私、会長が今ずっとおっしゃっていることに賛成です。

意見はありますけれども、ちょっと意見は後でまとめて話させていただきたいと思うんですけども、一つ質問なんですけれども、先ほど会長がおっしゃっていたような住宅系で表に面していないところと、住宅系で今この付置義務があるために、混合用途みたいな、言い方は難しいけれども、複合用途の建築ができています。だけれども、これの付置義務がなくなってしまうと、もう一切住宅がないようなものも住宅系の中にできてきてしまう懸念があるんじゃないかと、そういうことですよ。

○大方会長 それもあります。

○佐藤（滋）副会長 その辺の実態というのはどうなんですか。建築士事務所協会の方にもその辺伺いたいんですけども。

それから、前回のとき、私、資料をきちっと出して、それでその分析をした上で説明をしたほうがよろしいんじゃないかということで、私のところに都市計画課の方がおいでくださって、資料を説明していただきました。それは非常によく分かるんですけども、でも、それはどこかにちゃんと出ているんですか。例えばこの会議には出ているのか、ほかの委員の方には出ているのか。それから、そういう内容が一緒になっていって、こういうものが出てきて、パブリック・コメントというのは分かりやすいんですけども、これだけ見てもほとんど分からないと思うんですけども、何を意図しているか。ちょっとその辺が懸念があるんですけども、今の質問だけに答えていただけますか。

○針谷委員 ちょっと私が答えるかどうかあれなんですけれども、私たち建築士事務所協会では、前回の会議の後にこの話があって、こういった方針が示されていて、大きな方針としてこの中高層階住居専用地区が廃止される方針がありそうだということを協会の中で伝えましたところ、役員会であつたり、そういったところの多くの設計者の仲間から、それはよかったねと

いう回答が多くあって、**針ちゃん**頑張ってきてよというような話があったものですから、それをそのまま我々は印象として伝えたところではあります。

ただ、おっしゃるように、具体的な、例えばそのエビデンスとして、その制度がどういう影響を与えているのか、今のような話がもう少しバックデータとして必要だろうなというふうには思います。

我々の事務所の中では、私が御説明していた弊社の事例以外にも、事務所協会の中では確かに中小規模の建て替え、オフィスを造りたいというときに、上に住宅を付置しなくてはいけないということになると、自社ビルとしてのセキュリティが非常に厳しくなってくるというようなことがあって、そういった建て替えが進まないんで、計画をちょっと断念したということを伺ったこともあったものですから、そういった具体的な断念した事例というのを受けるたびに、それもあって感じたものですから、そういった意見として述べさせていただいたところですよ。

むしろ、具体的なそういったデータとしては、区のほうから、もし資料をお持ちであれば御提供頂いたりとか、我々のほうでももう少しそういった事例等を、参考事例があれば御提供させていただくように準備しようとは思いますがけれども。

○大方会長 だから、そういう断念したものが、今度外れば、まさにこういうペンシルビルのな自社ビルか知りませんが、そういうものが建ってくるということですよ。

それは結構だと思いますけれども、建てていくのは。

○佐藤（滋）副会長 1つ目の質問は、そういう、これがあることによって、難しいとは思いますが、今後用途を工夫して、例えば、こないだも同じようなことを言ったかもしれないけれども、働きながら住む、住みながら働くというようなものとか、要するに表通りはもうオフィス、単独のオフィスにしたほうが良いというのは分かります。

けれども、混合用途のようなところでそういう工夫をして、この条例があるためにそういう工夫をして、地域性に合ったとか、面白いものができてくるという可能性が今まであったんじゃないかということと、それはちょっと区のほうもそんなに細かい話は押さえていないかもしれないけれども、でも事例を幾つか私も伺ったんで、そういうのもあるんじゃないかと思うんですよ。設計する立場で見たら面白い話だろうし。

○針谷委員 これ、私の設計者としての個人的な見解になりますけれども、多分先ほど**佐藤委員**からもお話がありましたコミュニティの関係とかというのは、むしろコンバージョンですか、古い建物をリニューアルするところに若い人たちが入ってきて地域とつながったり、まちとつ

ながるといようなことが活発に行われています。そういったことが、新築の例えばマンションの集会場のようなものを地域に開かれる形にして、地域とものすごく密接に関わるとか、その広場でマルシェや、例えばいろんな出張販売の車が来て市場が開かれるというように形でコミュニティが広がるというのは歓迎すべきことなんじゃないか、そういう形につながっているのがいいと思うんです。

ただ、中高層の一部を住宅にするという規制は、むしろ我々としては苦労ばかり多いです。複合するという魅力はたくさんあると思うんですが、それは複合した1棟の住宅、あるいはオフィスワーカーですとか、そのテレワークをする人たちが集まってコミュニティを広げるような施設が建っていくということはあると思うんですけれども、そこに付置義務というものがあってしまうと、そのための専用のエレベーターやエントランスが必要になって分けたりとか、そういうセキュリティの苦労がコストのアップにもつながってくるというところがあって、むしろそれが無いほうが多様な建築というのが広がっていくんじゃないかなと、多様な施設は造りやすくなっていくんじゃないかなというものは、個人的な印象としては持っております。

○**大方会長** それは造りやすいでしょうね。

○**針谷委員** はい、そうなると思います。

○**佐藤（滋）副会長** 資料の点、もう一つの資料の点はいかがですか。

○**事務局（金子都市計画課長）** 都市計画課長です。

資料につきまして、会長、副会長より、過去の中高層階住居専用地区の状況や、都市開発諸制度の区決定の計画というのはどれぐらいあるのかといったご指摘を頂きました。そういったバックデータは手元にございますが、こちらのほうはパブリック・コメントのほうには添付してという考えはなく、本日御提示した内容でパブリック・コメンは開始をしていこうという予定です。

○**佐藤（滋）副会長** ここにも出ていないんですね。

○**事務局（金子都市計画課長）** ここには今出していませんが、次回、よろしければ御用意いたします。

○**佐藤（滋）副会長** とても分かりやすい資料だったし、もっと分析していただけると、あれを基にしてもう少し分析していただけると、今のようなことも出てくるんじゃないかという、それから判断材料にもなってくるんじゃないかというふうに思うんですけれども。

設計する立場で自由度が高いほうがやりやすいと思いますけれども、だけれども、要するに自分で建てるわけじゃないから、施主さんとの関係ですよ。そういうときに、こういうもの

があるんで、こういう形にやっていきせんかというような、そういうことだってあり得るんじゃないかと思うんですよ。オフィスビルにするというときに、付置義務があるから少し工夫しなくちゃいけないということで、さっきのオーナーの方が上に住んだりとか、社長が住んでいたりとか、何か工夫して何かやっているというようなのもあるようですけども、そういうのもそう悪いことでもないわけで、経済的なことからいったら面倒くさいとか、お金がかかるとかということかもしれないけれども、まちの多様性ということからいったら、それはそれで何とか頑張ってやっているということなんで、一概に、要するにそういうものが全てなくなってしまって、きれいさっぱり何でもできるように、住宅の付置義務がないから、非常に自由になっていいということだけではないという、やっぱりそういう面倒くさいことを工夫することでいろんなことがあったはずなんで、ただそれが何とか継続できないかと、この間も特別用途地区でそういうことはできないかと、私、申し上げたんですが、なかなか面倒くさいことは面倒くさいというのは分かりますけれども、今やはりこういう時代なんで、そんなに景気は、新宿区はいいのかもしれないけれども、日本全体が景気がよくない状態の中で、やはり面倒くさいことでも工夫してやっていくということで、いろんな質を上げたりとか、それなりのここに書いてあるような重点方針で言っているようなことを実現するんじゃないかというふうには思うんです。

それから、一つ、前にも私、申し上げたかもしれないんですけども、ここの審議会で意見が出ますよね、意見が出て議事録には載るんだけど、最終的には、これでいいですよというように終わっちゃうという、それがとてももったいないような気がするんです。

それで、会長が先ほどおっしゃったことは非常に重要なことなんで、例えばそういうのをたしかこの審議会の規則の中に何か意見を言うことができるというのがあったと思うんですよ。それは誰がやるんだ、面倒くさいとかとも言われたけれども……

○**大方会長** それはやれますけれども。

○**佐藤（滋）副会長** そういうことは、この審議会として意見は言ったけれども最終的にはやはりこれは今の情勢の中で認めざるを得ないから認めると、議事録が残りましたじゃなくて、きちっとこれからいろんな条例化したりとか、マスタープランとかそういうものになっていくわけだから、この審議会として、そういう意見を、これを最終的には反対というわけにはいかないだろうから賛成するんでしょうけれども……

○**大方会長** 修正はできますよ。

○**佐藤（滋）副会長** 修正もあるし、それから……、修正はできるんですか。

○**大方会長** できますよ。審議会の答申なんだから。

○**佐藤（滋）副会長** 今回の案件は諮問答申ということですか。

○**事務局（堀里住宅課長）** 今回は諮問という形は取ってございませんので、御意見を伺うということになります。

○**佐藤（滋）副会長** 前からそういうふうに言われちゃうんですよ。

○**大方会長** だからそれが、そもそもこの方針の性質が実はよく分かっていないんですけども、新宿区マンション等まちづくり方針（素案）というのは、これは誰の責任で書いてある文章なの。改めて伺いますけれども、我々は何を議論しているのかな、そうすると。

○**事務局（金子都市計画課長）** 都市計画課長です。

新宿区マンション等まちづくり方針（素案）は、新宿区が作成しています。新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例の第27条第二項では、審議会は、区長に対して意見を述べることでできるとされていますので、この素案について、本日のようにたくさんの意見をいただいて、それを踏まえて今後検討していく、まとめていくというものでございます。

○**大方会長** そういうことですか。我々は意見を言いますということなの。

○**佐藤（滋）副会長** 私に聞かれても困る。

いいですか。

○**大方会長** どうぞ。

○**佐藤（滋）副会長** これ前に申し上げたことなんだけれども、だから、諮問答申だと答申でここで書けるんですよ。でも意見を聴取するというと、意見言っただけで終わるんですよ。それで、原案が変わるかどうかというのはもうお任せになるんですね。

だから、それ以外に意見を言うというのを、ちゃんとした文章にして意見を言うことができるんじゃないんですか。できないの。できるんだったら、それをすべきだと私は思うんです。

だから、都市計画審議会なんかでも建議というのがあるんですよ。建議すると結構強いんですよ、これは。文章にして区長宛てに建議するから。

だから、そういうことができるんだったら、議事録だけじゃなくてきちっとした文章にして、意見を区長宛てに出すと。そうすると、それはほかのところにも明確になるので、そういうことをしたらいいんじゃないかなと、これは会長に御提案します。

○**大方会長** 必要があれば皆さんと議論した上で、建議なり意見の具申はしたいと思います。

改めて、ただ、私は何となく住宅マスタープランのときと同じように、この審議会が作文して出すようなものちょっと勘違いしておりました。

確かにこの資料2というのは、表紙の右側に書いてありますが、都市計画部都市計画課が作成した方針ということなんですね。これについてどう思うというふうに意見を聞かれているということなんですよ。

ですから、さっき場合によっては、最後採決して云々と言いました。あれは間違いでございました。そういうことにはならないんですね、意見を言うだけと。

だから、それと別にもっと強くここはこうすべきだという強い意見なり、区長に対する意見具申があれば、それはそれで別途作文して差し上げることはできるということですね。

○佐藤（滋）副会長 その場合には、やはりこの審議会の中でちゃんとしなくちゃいけない。

○大方会長 もちろん。過半の賛成を。

○佐藤（滋）副会長 今言っているのは個人的な意見を言っているだけで、いろんな意見が出ましたということだけで終わっちゃうわけだけれども、審議会としてちゃんと成案にして、意見具申をするということではできるんですよ。

○大方会長 ただ、この中で意見を言うといっても、ちゃんと採決までして、ほぼ全員一致の強い意見だということを申し上げれば、そうそうむげに、無視はできないだろうと思いますけれども。都市計画からしても、同じ区の中ですから。

○佐藤（滋）副会長 それは会長に。

○大方会長 いやいや、ですからそれはもう皆さんの意識次第と、あと、具体的には区の応対次第ですから、区というか、担当課と。

どうぞ、御意見は。

○佐藤（滋）副会長 そのことです。だから今、会長がおっしゃったことは非常に重要なことだと思いますので、先ほどから。だから、そういうことをきちっとまとめて、皆さんの賛同が得られれば、審議会として一つの文章にしてまとめて提示、提案すると。提案というのか、区長宛てに出すと。そういうことをするのがいいんじゃないかな。

だから、やはりこの審議会として、パブリック・コメントもいろいろ出てくるとは思いますけれども、パブリック・コメントもそれぞればらばらな意見が出てくるわけだから、そういうことを踏まえた上で、この審議会として一つの意見としてまとめたものを出されたほうがよろしいんじゃないかと。

そういう先ほどから会長が懸念なさっているようなことというのは、やっぱり非常に重要なことだと私は思いますので、ぜひそうしたらよろしいんじゃないかなという、それが意見です。

○大方会長 そのことも含めて、ここで全体でまず、最終的には議決をした上で対処したいと

思います。

一つだけ、今、佐藤滋先生は付置義務とおっしゃっていましたが、厳密には付置義務じゃないんですけども、とにかく上部階を住宅にする仕組みを残したほうがいいとおっしゃっていましたが、私は必ずしも残さなくてもいいとは思っているんです。ただ、それをやめるなら、それに代わるもっといい何かまちづくりの、あるいは街並み形成の方策を出すべきだというふうに言いたい。

○佐藤（滋）副会長 私も残したほうがいいというふうには言っていないんですよ。あったことでよかったこともあるだろうと言っている。残したほうがいいとは申し上げていない。

○大方会長 あるいは、よかったことはなかったかもしれないし、弊害ばかりだったのかもしれないけれども、いずれにしろ、それなりにちゃんと都市計画審議会で議決をして住民参加もして決めた地域地区ですから、それを簡単に外すというのは、これは乱暴な話ですから、やっぱり外すなら外すなりのきちっとした理由と、それに代わる新たな土地利用の規制の方針というのを打ち出さないと、これは都市計画として無責任だとは思うわけです。

だけれども、とにかく全部オフィスは駄目で、必ず上のほうに住宅を載っけるとするのがこの地域全体で望ましいかといったらそんなことはないし、どの地域でもそれはやめてもいいのかもしれない。それよりもむしろ1階レベルにはちゃんと商業を入れなさいとか、夜も明るくしておきなさいとか、あるいはバリアフリーを徹底しなさいとか、そういうことのほうが大事なかもしれない。

だけれども、とにかくその街並みをどうつくるかということに対しては、かなりきめ細かい配慮を、せっかく一度特別用途地区まで指定してやったわけですから、それをただ外して昔の60年代のような姿に戻すということには賛成できないと言っているわけです。

だから、手間を惜しむな、努力を惜しむなと、それは職員として怠慢だと言っているわけですよ、単純に言えば。もちろん時間はかかりますよ。だけれども、都市計画を決めたり、変えるということは時間がかかって当然なんですから、それは市民の声、区民の声をよく聞いて、あまり少数の人に不満が出ないようにしなければいけませんし、だから、とにかく拙速にやるということはあまり望ましいことではないし、そんなに緊急にやるほどの話ではないと思うんです。

ですけれども、もちろんオフィスビルを建てたいと。今建てたいんだという、そういう希望が非常に強いところがあるのであれば、それはそうでしょうから、そこはもう外してもいいかもしれませんが、というのが私の意見でした。

○針谷委員 よろしいですか、一つだけ、補足として。

私ども特に緊急でオフィスビルを建てたいとか、そういう何か迫られているということじゃないんですけども、この資料を拝見しますと、当初この条例ができましたのは1990年に要綱の制定が始まって、96年に指定がされているというところからしますと、その頃のこの条例を制定した目標であったりとか、目的というものを、都市計画の目的というものはっきり確認してみないことには何とも言えないところなんですけれども、多分、昼間人口というのが減少していて、都心部の人口が減少してきているところを食い止めなくちゃいけないというのが大きな趣旨だったと思うんです。

その目的、そのために、どんな方策があるかという中の一つとして、もうある意味強制的に住宅を造らせようということが人口を食い止めるための一つの手段になるんじゃないかというところがこの条例の大きな目的だったと思うんです。

その目的自体は既に十分達成されているんじゃないかというのが、私どもの見解ではあります。そこが新宿区あるいは都市計画審議会の中で、簡単になくしてしまうのかということは議論あると思いますので、それは簡単ではないんだ、十分目的が達成されたんだということがきちっと説明できるのであれば、これは十分進めてしかるべき条例になるんじゃないかなというふうに思っているというのが意見ではあります。

○大方会長 それについてですが、この会の前に、前回の後、2回も特別に事情の御説明というのを受けたんですよね。そこにまだ私は納得していないわけ。つまり、あの時期、バブルでした。都心に住宅が建たないとなりました。だから、いろんな制度をつかって、とにかく住宅確保しようとしたんです。

最大が一番大きなのは、もう用途地域の8種類から12種類に変えたというのがありますよね。それから、総合設計で住宅のボーナスを増やすというのをやりましたよね。いろんなことをやった。この中高層階住居専用地区というのは、住宅の総量を増やすということではなくて、そういうことも若干ありますが、確保してもたかだか容積で100%ですからね。そうじゃなくて人口密度があまりに下がって、過疎地並みの、あるいは市街地とは言えない人口密度ヘクター50人以下になってしまうような場所をつくることは避けたいというので、ぎりぎり最低限の住宅は確保してもらおうということでこれを入れたわけなんだよね。そういう仕組みです。

ですから、現に今、人口は新宿区も増えて、その点は大分よくなってきたと、それはそのとおりです。だけれども、区全体の人口を確保するというのがこの仕組みの必ずしも目的ではないわけなのね。せっかく下にお店があって上に人が住んでいるというようなところもあるし、

下町的な良さを維持したいというのがこれの狙いだったわけなんです。そのまま何とか、むしろマンションが増え過ぎて困っているぐらいで、人口は今確保はできている。それはいいです。

だけれども、さっきから言っているように、目的を達成したからといって土地利用規制というのを外していいというものではないわけ。現状を維持するためには、ずっとその規制をかけたおくというのが本来必要なものが地域地区というものなんですよね。そこはいいですか。そこは分かると思う。

だから、だけれども、もうそういう上のほうに住宅というのは、これからのまちづくりとしてはふさわしくないと。そういう意味で、歴史的な使命を終えたと、それは分かる。だったら、次、どういう街並みにしたいんだと。そこをはっきり示した上で外せよと言っているわけ。ただ単にもうやめちゃったというのは無責任だろうと言っているだけです。

○針谷委員 確におっしゃるとおりで、一方では今ある規制が正しいんだと、正しいんだから完全になくすものではないという、多分意見は一致するところだろうと思いますので、そういった意味では新しい規制を、変えるためには次の方針は何なんだというのを示すべきだ。それは、ただその一方で、その方針を、次の方針を探るまでにかかる時間が長くなり過ぎると、その影響は今のこれを廃止することと、次の法律を、新しいものをつくるまでにかかる時間というところは、必ずしも一致しないんじゃないかな。

今おっしゃっていたように、次の方針を必ず決めることというのをここで宣言はしておく。

○大方会長 そこはですから、工夫の仕方ですよ。これも実際は単純に外すわけじゃないわけですよ。今ある中高層階住居専用地区というものの条例の規制の中身を変えて、その中高層を住宅にするという部分は外すと。その一方で、何か風俗制限みたいなものを残すと。要するに、用途地域の制度を直すのと、かつ指定替えをするわけです。ですから、当然都市計画法の16条で案をつくって、そのとき公聴会なんかをやるわけです。それから、17条で縦覧とか意見書もやるわけです。だから、新しく都市計画を決めるのと全く同じだけの手間がかかるんです、これは。

単に外すと言っているけれども、単に外すのだって、これ都市計画の変更ですから、同じだけ手間がかかるんです。都市計画というのはそういうものなんです。だから単純に外せば早くて、変わるものを検討していたら時間がかかるというのは、必ずしもそうとは言えない。

しかも私が言いたいのは、場所によって濃淡があっても、だからいいだろうということですよ。地域ごとに説明会をやって、公聴会もやって、早く外してくれと、それで構わないというところはどんどん外せばいいですよ。場所によっては、もう少しじっくり街並みのことを考え

たいから、ちょっと時間をくれという場所もあるかもしれない。北新宿四丁目はどうか分かりませんよ。だけれども、面的なところはやっぱりそれなりにまちづくりで問題抱えているし、いろいろ地域の住民の方も熱心な方が多いと思うから、いろいろできるかもしれない。できないかもしれませんよ。

いずれにしろ、それは地域住民に説明会でもしていかなければ分からないはずなんです。とにかくトップダウンでただ外すと、それは本来都市計画でやっていいことではないので、そこが問題なんです。

何か皆さん、ぽんと外せば外れるかのように思っているけれども、そんな生易しいものではないし、それではいけないんです、ということです。

もちろん、だから時間がない、急ぎというところがあるならば、それは急いだらいいと思うけれども、全部が全部急ぐわけじゃないだろうということです。もし全部が全部急ぐんだというんだったら、ちゃんとそのデータを出せということですよね。

何となくこれ全体に思い込みで何か作文ができていく感じがするのね。ちょっと短絡的ですよ、全体のロジックが。

だから住宅が増えているのは困ると、それはよく分かる。何しようというので、何か何でもかんでも思いついたことを並べているような気がするんだけど、本当に効果があるんですかと。

さっきの条例についてもそうですよ。事前に協議したって、別に住宅の戸数減らせないでしょう、そんなには。ただ、学校の入学について少し協議をしろとか、入居を遅らせるとか、そういうことはやるのかもしれませんが、その程度のことですよ。

本当に膨大な住宅開発を止めたいんだったら、この都市開発諸制度は多少は効くかもしれないけれども、でもこれも後で聞こうと思っていたけれども、これ区がやる分しか効果がないですから。都がどんでかきものは決めて動いているわけですから。それに対して効果があまりない。

本当は用途地域の指定容積率を下げるというのが一番効果が大きいわけですけども、そこまではとても踏み込めないでしょう。そういう中での小手先の技だけいろいろ書いているけれども、本当にその目的を達せられるのというところはちょっと不安ではあります。

○針谷委員 ちょっと一つ、もしかしたら、これ私が勘違いしていたかもしれないんですけども、そもそものところとして、これ住宅の供給が増えていることを食い止めたいという意向はあるんでしょうか、区としては。

○事務局（金子都市計画課長） 住宅の供給が急激に増えるのをコントロールしたいなど思っていますが、住宅の供給自体を減らすとか、とめるとか、そうした考えはありません。

やはり住宅とか区民が増えるということ新宿区にとって一番必要なことですので、住宅の供給を食い止めたいという意向ではなくて、インセンティブを与えたりとか、住宅付置の義務づけとか、そういったことを見直していこうと思っています。

そういったことを取り外しても、新宿区の場合はこれだけの交通の集積地であるとか、いろんな文化とか魅力が集まっているところですので、住宅は自然に増えていくだろうという前提の中で考えていますので、住宅を造らせないという思いではありません。

○大方会長 造らせないとはいもちろん言っていないけれども、造る量、あるいは住宅の床面積の増加のこのカーブを緩めたいということはあるんでしょう。難しいんでしょうけれども。だけれども、そこを今書きちゃったら、もうそもそも何でやっているかも分からなくなっちゃうから、そこはあまりぶれたらいけませんよ、やっぱり。

急激な住宅増で音を上げていて、小学校も足らなくて困っているということでしょう。だから、江東区なんかと同じということですよ。だから、住宅の急増はなだらかにしたいと、そこは分かりますよ。

だけれども、そのための制度として、中高層階住居専用地区を外したからって、そんなに減るとは思えないし、この条例でも別に戸数、人口数減るとはあまり思えないし、ですからあまり効果がないかもしれませんねと言っているわけなんだけれども。それでもやらないよりはましだからやりますということかもしれませんけれども。

ですから、もし可能ならば、この都市開発諸制度の紙のところ、16ページ、これ、わざわざ当面は区内での適用を、区決定のものについて取りやめると書いてあるけれども、さらには、都決定のものについても区から縮小するよう意見を具申するとか、何かもうちょっと書かなくていいんですかねというのを最後に言おうと思ったんだけれども。

特に、総合設計は、新宿区はどこまででしたっけ、1万㎡でしたっけ。

○事務局（金子都市計画課長） まず、建築基準法に絡むことで申し上げますと、総合設計は延べ面積1万㎡を超えると都決定、それ以下だと区決定です。

一方で、都市計画の都市開発諸制度自体は、その制度や規模によって都決定と区決定が分かってきます。例えば特定街区だったら1ヘクタールを超えれば都決定になりますし、それ以下であれば区決定になります。高度利用地区であれば全て区決定になってきます。

そういった形で分かれてきておりますので、実際、新宿区内で過去これまでに行われてきた

計画の中で言いますと、住宅供給促進型は6地区で活用されていますが、そのうちの4地区は新宿区決定のものということになっています。

○大方会長 例えば、今盛んに使われている再開発等促進区だと、区決定は3ヘクタールまでで、それより大きいのは都ですよ。もちろん地区計画だから、区からもいろいろ意見は言えるとは思いますが、だけれども、再開発等促進区は、ほぼ都はマニュアルを持っていて、ほぼマニュアルどおりでやってきますよね、大体は。あれについて、だから住宅供給促進型みたいなものについて、ある程度押しとどめることはできるのかしら、できないのかしら。どうなのかね。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長です。

東京都決定であっても、区のほうに意見照会が来ますので、それについて区から回答します。その際に、区はこういう考えですよということをお伝えをする機会がありますので、そのときにはしっかり伝えていきますが。

○大方会長 意見は言うけれども、大体は無視されるケースが多いですけども。

ですから、とにかくこの16ページ、何かもうちょっとそこ、特に23区内は区ができることが非常に限られていますから、何かそこをどうやって対処するのか、何かもうちょっとこう一味つけたらいいのになと思うんですけども。いろいろと各方面に配慮しなきゃいけないから、難しいんでしょうけれども。

意見を言えばいいということは分かったんで、逆に意見が言いやすくなって、いろいろ言っていますけれども。

ほかにどうぞ、意見があれば。

○事務局（金子都市計画課長） 先ほどの数字の件で訂正させていただきますが、先ほど住宅供給促進型、過去6地区というお話をさせていただきました。しかし、そのうちの1地区は総合設計のものになってきますので、都市計画でいいますと、5地区あって、そのうちの1地区が東京都決定で、残りの4地区が区決定ということになります。

○大方会長 さて、ほかにいかがでしょうか。

大体御質問、御意見出たということでございましたら、今日のディスカッションはこのぐらいということにいたしましょうか。よろしゅうございますか。

3. その他・連絡事項

○大方会長 それでは、項番の3、その他・連絡事項について、よろしく願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係計画主査） 事務局です。

次第、項番3番、その他・連絡事項となります。

次回の審議会の日時につきましては、改めて皆様へお知らせいたします。

○大方会長 大体のスケジュールでいうと、今日の紙の資料1のお尻のほうに書いてありますが、そうすると、これでこれからパブコメをなさって、説明会をなさって、事務局としてパブコメを受けて案を決めて、それを10月ぐらいにこの審議会を開いて、また意見を聞いてくださるということですか。大体10月頃ということですね。ということでございますので、また改めて調整させていただきます。ありがとうございました。

ほかに何かございましたら。先ほど意見の建議みたいな話もありましたが、何事についても建議できると思いますので。

○佐藤（滋）副会長 改めて。

○大方会長 そうですか。また次回まで何かありましたら、いろいろと区長に申し上げたいこともあろうかと思っておりますので、御遠慮なくどうぞ。

4. 閉会

○大方会長 それでは、本日これにて終了したいと思います。

進行を事務局にお返しします。

誠にありがとうございました。

○事務局（奥山居住支援係計画主査） 皆様、本日は御審議ありがとうございました。

本日の議事録は後日作成次第、皆様にお送りして御確認いただく予定です。

以上をもちまして、本日の審議会を終了といたします。

本日は誠にありがとうございました。

午後3時35分閉会

第1回 新宿区住宅まちづくり審議会

令和6年6月25日