

# 前回住宅まちづくり審議会で頂いたご意見について

# (仮称) 新宿区マンション等まちづくり方針 (素案) についてのご意見

## 意見の概要

### (1) 素案全般について

- ①この方針は、誰の責任で書いたもので、住宅まちづくり審議会では何を議論しているのか？
- ②「一般世帯の家族類型別割合の推移」に「ひとり親と子ども世帯」とある。これだと、いわゆる子育て中の世帯に見えてしまうが、実は高齢のひとり親と子どもの世帯も含まれる。見せ方を工夫したほうが良いのではないか？

### (2) (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

- ①本条例に基づく**事前協議**や**要請**などについて、**実効力を持つようになる**よう期待している。
- ②「**住宅の質**」に関する部分について、後からでも協議の対象とすることができるような仕組みにしておいた方が良いのではないか。
- ③区政への要望として「**高齢者福祉の充実**」は1番多いので、方針の中に盛り込んではどうか？例えば、停留空地の確保の例示として、「**デイサービス等の送迎車**」を入れてはどうか？
- ④地域コミュニティについては、**町会・自治会以外の幅広い地域活動をしている団体**にも対象を広げてはどうか？
- ⑤**住宅確保要配慮者を受け入れる住宅なども必要**である。同じマンション内でも多様な人々でコミュニティを形成できるようにした方が望ましい。何かインセンティブを与えることはできないか？
- ⑥**事前協議の時期**については、他の自治体を見ると1カ月前だと間に合わない。土地取引の前や計画段階の時点でできるようにした方が良いのではないか。

## 意見の概要

### (3) 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

- ①住宅総数と世帯数の推移を見て、住宅数は十分だと思われる。指定から約30年が経過する中で、住宅供給が十分であるならば**廃止は進めた方が良い**。
- ②**廃止後はどういうまちにしたいのか**、区として将来像を見せると良い。
- ③**特別用途地区や地区計画、条例によるまちづくりに置き換えていく**という方向性を示すと良い。
- ④23区中、新宿区だけ中高層階住居専用地区は突出して指定されているが、沿道建築物の耐震化や建て替えの際に、**この制限が足枷となって建て替えが進まない**という実態がある。
- ⑤本来はマスタープランやまちづくりの方針を定めて廃止するというのが良いと思うが、そうすると、廃止の時期がずいぶん先になってしまう。**スピーディーな対応が求められる**と思うので、今回廃止して、次の住宅マスタープランに反映させていくと良い。
- ⑥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**を検討し、**問題が無ければ外す**とした方が良い。
- ⑦**住居系の地域は、廃止されても影響は少ないのではないか**? また、廃止の影響については、本審議会でも議論できる範疇を超えているのではないか?
- ⑧これまで30年間やってきたのに、**急に廃止すると不満が出るのではないか**?
- ⑨この段階で全部単に外すと決めつけず、**都市計画審議会でも丁寧に審議してほしい**。
- ⑩廃止されると、住居系の用途地域の場所に、住宅が一切ない建築物が建てられてしまうのではないか。

## 意見の概要

### (3) 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(続き)

- ⑪中高層階住居専用地区の影響に関するバックデータを出してほしい。
- ⑫混合用途の地域では、この規制があることで工夫をして、地域性にあった面白い建物ができる可能性があったのでは？設計する立場で見たら、面白い話ではないか。
- ⑬中高層階住居専用地区の規制があると、専用のエントランスやエレベーターの設置、セキュリティ確保などがコストアップにつながり、苦勞ばかりが多い。廃止されると、多様な施設をつくりやすくなる。
- ⑭中高層階住居専用地区を指定した目的というのは、人口減少をくい止めるという事だったと思う。その目的自体は、既に十分達成されているのではないか？達成されているのであれば、廃止を進めて良いのではないか。
- ⑮目的を達成したからと言って、土地利用規制を外していいという訳ではない。現状維持のためには、ずっとその規制をかけておくべき。これからのまちづくりとしてふさわしくないというのであれば、次にどういう街並みにしたいのか、はっきりと示した方が良い。
- ⑯次の方針を探るまでには長く時間がかかりすぎるのではないか。廃止する際に、今後の方針を決めるという事を宣言しておけば良いのではないか。
- ⑰単に外すと言っても、都市計画なので時間がかかる。変更後のまちの姿を検討していたら、時間がかかるというのは、必ずしもそうとは言えない。面的にかかっているところは、まちづくりの問題を抱えているし、色々できるかもしれない。
- ⑱この方針は、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があるのか？

### (4) 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

- ①東京都決定の計画にはどう対応するのか。都に意見を言っても、無視されるケースが多い。