

## パブリック・コメント等の実施結果について

## 1 パブリック・コメント

### 【募集期間】

令和6年6月26日（水）から令和6年7月26日（金）まで

### 【意見提出者】

176名・団体

### 【主なご意見】

次ページ以降参照

## 2 説明会

### 【開催日時】

令和6年6月27日（木） 15:00～16:30

### 【参加人数】

16名

### 【主なご意見】

- ・ 淀橋町会の地域では、地域コミュニティを活性化できるほど人口は回復していない。
- ・ 新たに制定を検討している条例は、義務付け条例にしてほしい
- ・ 建築費の高騰により、住宅供給促進型が廃止されると事業が成り立たない。個別に対応してもらえないか。また、経過措置の期間はどれくらいか？

# パブリック・コメントでいただいたご意見の内訳等

## 1 意見提出者の内訳 (合計176名・団体)

在住	在勤	在学	その他 (素案に直接的な利害関係があると認められる方)
107	17	0	52

## 2 意見提出方法の内訳 (合計176名・団体)

郵送	FAX	窓口持参	ホームページ
39	18	33	86

## 3 意見の分類と意見数 (令和6年11月8日時点)

分類	意見の件数
「(仮称)新宿区マンション等まちづくり方針 (素案)」全般	47件
(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	34件
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	4件
中高層階住居専用地区の廃止	12件
新たな特別用途地区の指定	6件
都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し	163件
その他	22件
<b>合計</b>	<b>288件</b>

## 意見の概要

- ①ビジネス関係者は多い。地域行事の手伝いなどで声がかかるが、地元住民はいないのだろうか？疑問に思うことも多い。本来の住民は多くないのでは？
- ②住宅の数は確保されているが、**低所得者、高齢者等弱者向け**の低価格の物件が少なく、ミスマッチの状態。なんとか解消できないか。
- ③ここでいう「住宅ストック」とはどのような住宅のことか？**高齢者向け、子育て向け**など、まだ不足している住宅はある。一律に議論するのは良くない。
- ④**バリアフリーや環境配慮型の住宅**など、時代に合ったものが今後より多く求められるのではないか。住宅を作りやすい体制とするべき。
- ⑤「だれでもが住み続けられる住まい・まちづくりの実現」を目指して、**アフォーダブルな住宅供給**、マンション内での混住などを推進する住宅政策を進めてほしい。
- ⑥自宅の環境が**リモート勤務**をするのに不十分で困っている。区は支援をしないのか？
- ⑦**テレワークに対応した住宅**を増やすため、住宅の整備に対するインセンティブが必要だ。
- ⑧区民意識調査の転出理由1位である「家賃・地代が高い」などへ対応するために、**家賃補助や低家賃の公営住宅**を増やす施策を打ち出すべき。高額所得者しか住めないまちになってしまう。
- ⑨マンションの増加により、保育園の待機児童問題や学校の教室不足が深刻化している。**マンション増加による弊害を説明**しないと、条例の必要性が区民に説明できないのではないか。

# (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

※方向性に関する主なご意見についてのみ掲載しています

## 意見の概要

- ①本条例により、**老朽マンションの建替えが阻害**されないようにしてほしい。
- ②本条例のために、**マンションの販売価格の高騰**を招かないか？
- ③**中小規模のマンション**についても、課題及び再生に向けた方針を追記してほしい。
- ④大規模なものだけでなく、小規模な開発や戸建て住宅など、全ての住宅を対象とするべきだ。
- ⑤条例の対象規模、数値を設定した根拠は？令和5年度でいうと、何件が対象となるのか？
- ⑥**事前協議の際に、地域住民の意見を取り入れるプロセス**を確保してほしい。
- ⑦地域が求める施設の整備は重要。そうした施設について、**勧告・公表よりも拘束力を強める**ことも検討してはどうか。
- ⑧近隣住民への建築計画の事前説明や対応を、この条例の協議中であることを理由として、事業者がしなくならないように配慮してほしい。

# (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(続き)

※方向性に関する主なご意見についてのみ掲載しています

## 意見の概要

- ⑨ 事前協議で要請する事項として、**アフォーダブル住宅を一定割合確保**することを追加してほしい。
- ⑩ 事前協議で要請する事項として、「**地域コミュニティ：集会所の設置**」、「**防災：レインガーデン設置、マンホールトイレ整備**」、「**交通施設：荷捌き場**」を追加してほしい。
- ⑪ 事前協議で要請する事項として、下水道への負担を軽減するため**大型汚水浄化槽の設置**を義務付けてはどうか。
- ⑫ 事前協議で要請する事項として、公園だけではなく、**樹木などのみどりを増やすこと**を追加してほしい。また、**植えた後の維持管理**も含めてほしい。

# 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

※方向性に関する主なご意見についてのみ掲載しています

## 意見の概要

- ① 中野区は6戸以上の集合住宅について**ごみの排出量・保管場所**について届出をさせている。新宿区も検討してほしい。
- ② **駐輪場の附置義務**や**廃棄物の保管のルール**は、強化してほしい。

# 中高層階住居専用地区の廃止について

※方向性に関する主なご意見についてのみ掲載しています

## 意見の概要

- ①中高層階住居専用地区は幹線道路沿道に指定されており、現在の市場要求とずれている面があるため、**一旦廃止して新たな取組**をした方が良い。
- ②中高層階住居専用地区がなくなると業務ビルが増える可能性がある。どこまで**業務ビルを増やすのか**についても注意深い検討が必要だ。
- ③中高層階住居専用地区を指定することにより、容積率を増やしたのか？増やしたのならば、指定前の容積率に戻すべきである。

# 新たな特別用途地区の指定について

※方向性に関する主なご意見についてのみ掲載しています

## 意見の概要

- ①新たな特別用途地区の規制内容は、風俗営業に関すること以外に示されていないが、他の制限も具体的に示すべきではなかったのか。
- ②指定範囲は、どのように考えているのか教えてほしい。

## 意見の概要

- ①本制度がなくなると**事業性が悪くなり、再開発が進まなくなるので反対だ。**
- ②突然の方針転換は混乱を生む。**十分な周知期間、経過措置の期間**を設けてほしい。
- ③**住宅を増やし、人口を増やすことはだれが考えても良いこと。**なぜ住宅供給を抑制するのか理解ができない。
- ④**タワーマンションができると多くの定住人口を呼び込めるので、本制度は必要である。**
- ⑤本制度を廃止すると再開発が進まなくなり、**区が衰退する**のではないかと。
- ⑥再開発が止まると、**防災性などの地域課題が解決しなくなる。**
- ⑦**再開発でタワーマンションができると、あわせて道路や公園も整備され、新しい住民としてファミリー世帯や若い世代が入ってきて活気のあるまちになる。**本制度は今後も必要。
- ⑧これから**人口が増える**と言っているのに、**住宅を抑制するのは矛盾**している。
- ⑨**子どもが増えて保育園や教室が不足するので、住宅を減らすと聞いた。おかしい。**保育園や教室を増やせばよい。
- ⑩本制度を廃止して、**悪影響は出ないのか？**

## 意見の概要

- ⑪本制度を廃止するのならば、その代わりに、**今の時代に合った新しい緩和項目が必要だ。**
- ⑫他の地区では使えたのに、廃止されて自分の地区だけ使えないのは**不公平だ。**
- ⑬タワーマンションに住んでいるが、とても快適・便利で地域での交流も楽しんでいる。もっと増えると良いので、住宅供給を増やした方が良い。
- ⑭**老朽建物の建替えを促進**するために、本制度は必要である。
- ⑮**防災性の向上や良質な住宅の供給を図る**ために、本制度は必要である。
- ⑯**高齢者や子育て世帯向けの住宅**に対しては、緩和を認めても良いのでは？
- ⑰**テレワークに対応した住宅は必要**であるが、こうした住宅を増やすためには本制度が必要である。
- ⑱**再開発の権利者の経済的負担が増えてしまう**ので反対。また、**合意形成も難しくなる。**
- ⑲**自分の資産をより良い形で相続させたい**ので反対。
- ⑳本制度がなくなると、その分が**住宅価格**に転嫁され、**価格が高騰**するので反対だ。

## 意見の概要

- ②① **検討中の地区は、対象から除外**してほしい。これまでの**長い期間をかけた努力が無駄**になってしまう。
- ②② 区内一律にやめるのではなく、**人口を増やすべき地域とそうでない地域とエリアごとに分けて**考えてはどうか？
- ②③ **地区計画を策定している地区や耐震化・不燃化を進める必要がある地区**は、対象から外してほしい。
- ②④ **西新宿エリア**は、平日夜間や休日の人口は決して多くないので、人口を増やす施策として本制度は必要だ。
- ②⑤ **西新宿エリア**は老朽化した建物や戸建てが密集しているエリアがあるので、今後も再開発は必要だ。本制度を廃止するのはおかしい。
- ②⑥ **西新宿五丁目南地区**で再開発を検討しているが、本制度が使えなくなると事業が破綻する。支援地区については、**適用除外**とするか**経過措置**を設けてほしい。
- ②⑦ **西新宿六丁目西第8地区**で再開発を検討しているが、本制度が使えなくなると再開発が進まなくなる。**適用除外**とするか**経過措置**を設けてほしい。
- ②⑧ 過度に緩和される容積率がなくなるので**賛成**だ。
- ②⑨ **住宅以外の容積率の緩和**も見直す時期に来ているのでは？
- ②⑩ **都が決定する大規模な計画**に対しては、どう対応するのか？