

令和6年度 第2回
新宿区住宅まちづくり審議会

令和6年11月8日

新宿区都市計画部住宅課

令和6年度 第2回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・令和6年11月8日

出席した委員

大方潤一郎、佐藤滋、三井禎幸、篠原みち子、西山博之、針谷賢、中島利明、長谷川照子、
手塚光、山本昌生、横山武仁、市川貴久、佐藤雅明、松田浩一、野澤義男

欠席した委員

水村容子、上野昭子、菊島茂雄

議事日程

1. 開会
2. 審議事項

【案件】 (仮称)新宿区マンション等まちづくり方針(案)について

- (1) 前回住宅まちづくり審議会で頂いたご意見
- (2) パブリック・コメント等の実施結果
- (3) (仮称)新宿区マンション等まちづくり方針(案)

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2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いたします。

初めに、事務局から出席状況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） それでは、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の人数は15名でございます。欠席は水村委員、上野委員、菊島委員の3名です。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。

○大方会長 それでは、本日の日程と配付資料などについて、事務局から御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（案）について」御審議いただきます。内容は、（1）から（3）の3項目にわたるため、質疑の時間を（1）の説明後と（2）及び（3）の説明後に分けて設けさせていただきます。審議事項を全て終えた後、項番3、「その他・連絡事項」へ移ります。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1－1、「前回住宅まちづくり審議会で頂いたご意見について」。資料1－2、「前回住宅まちづくり審議会で頂いたご意見に関する説明資料」。資料2、「パブリック・コメント等の実施結果について」。資料3、「（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針（案）」。

資料4、「今後のスケジュール（予定）」。

過不足はございませんでしょうか。もしございましたら、事務局のほうにお声がけいただけますよう、よろしくお願いいたします。

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。これを押していただき、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。

○大方会長 ありがとうございます。

2. 審議事項

【案件】 （仮称）新宿区マンション等まちづくり方針（案）について

（1）前回住宅まちづくり審議会で頂いたご意見

○**大方会長** それでは、次第の項番２、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（案）について」のうち、「（１）前回住宅まちづくり審議会で頂いたご意見」について、都市計画課長から御説明します。

○**事務局（金子都市計画課長）** 都市計画課長です。

それでは、資料１－１を御覧ください。

前回の住宅まちづくり審議会でいただいた御意見について説明させていただきます。

１枚おめくりください。

前回は、（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針の素案について御意見をいただきました。こちらは項目ごとに意見の概要を整理しています。

（１）については、素案全般についていただいた御意見です。①にあるように、そもそも住宅まちづくり審議会は何を求められているのか、何を議論しているのかといったお話がございました。また、②ですが、資料のデータの見せ方について御意見をいただきました。

（２）については、新しく制定予定の条例についての御意見です。実効力に関する御意見や住宅の質についても入れたほうがよいという御意見。また、区民からの要望が多い高齢者に関して、方針の中に何か盛り込めないかといった御意見がございました。

そのほか、地域コミュニティというと、町会・自治会だけに限定しないで幅広く考えてはといった御意見や住宅確保要配慮者への対応、また、事前協議の時期に関する御意見がございました。

３ページを御覧ください。

中高層階住居専用地区と新たな特別用途地区に関する御意見です。こちらに関しては、賛否両論がございました。住宅数や世帯数を見て、住宅供給が十分であるならば廃止したほうがよいという御意見や、単なる廃止ではなく、その後のまちの将来像を示したほうがよいという御意見がございました。また、⑨にあります、この段階で断言するのではなく、都市計画審議会で丁寧に議論してほしいという御意見もございました。

最後のページ、４ページを御覧ください。

３ページに続いて、こちらも中高層階住居専用地区に関する御意見です。⑪ですが、中高層階住居専用地区の影響に関するデータがあれば出してほしいという御意見。また、⑭は、中高

層階住居専用地区を指定した目的、⑮は都市計画の変更の考え方についての御意見でございました。

一番下の（４）、こちらは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が、都決定のものについてはどう対応するのかといった御意見もございました。

これらのほかに、ワンルームマンション条例の対象拡大についても項目としてございましたが、御意見は特にありませんでした。

続きまして、資料１－２を御覧ください。

ただいま説明した、前回いただいた御意見に関する資料になります。

１枚おめくりいただきまして、２ページを御覧ください。

前回の審議会で、本審議会には、今回どういったことが求められているのかという御質問をいただきましたので、確認したいと思います。こちらは、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例の抜粋です。本審議会に関することが定められています。

第27条にありますように、本審議会は、区の住宅政策に関する重要な事項を審議するために設置されています。そして、第２項の後半にございますが、本審議会は、区長に対して意見を述べることができます。

そのため、今回は下の囲みにありますように、区がこれから策定しようとしている（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針について、住宅政策の面から本審議会へ御意見をお聞きしている、そういった状態でございます。

続きまして、３ページを御覧ください。

前回、都市計画を変更するときの考え方についてのお話がありましたので、法律や運用指針でどのように定められているかをまとめました。

上半分が都市計画法の規定についての説明です。こちらにありますように、都市計画に関する基礎調査や政府が行う人口、産業、住宅、建築などの調査の結果、都市計画を変更する必要が明らかとなったときは、遅滞なく変更すると定められています。

また、下半分は、都市計画運用指針の内容ですが、下線部を御覧いただくと、先ほどと同様に、基礎調査の結果や社会経済状況の変化を踏まえて検討する必要があるということや、目指すべき都市像の実現のためには、一定程度の期間が必要ということが記載されています。

今回については、こちらに記載の調査結果を基に、指定後28年間の人口や土地利用等の変化の状況を見て、変更を検討しているものです。

４ページを御覧ください。

こちらの部分は、中高層階住居専用地区の指定当時の時代背景とその変遷についてまとめたものでございます。上段、第1次住宅マスタープランの時代背景、それから、その後、大きく変化して、第2次住宅マスタープランの時期、要はバブル経済の崩壊後から始まりまして、現在、第4次まで策定していますというところですが、第3次住宅マスタープランの段階で、住宅の量の確保から住生活の質の向上への政策転換などが記載をされておりまして、また、第4次、現在の住宅マスタープランでは、人口減少、少子高齢化の本格的な到来という時代背景を踏まえているといった変遷を記したものでございます。

続きまして、5ページを御覧ください。

ただいま説明した時代背景の中で、平成8年に指定した新宿区における中高層階住居専用地区の指定の目的です。左側に当時の東京都の通達や新宿区が指定する際に出した広報の抜粋を掲載しています。こちらを見ますと、新宿区における中高層階住居専用地区の指定の目的は、定住人口の確保と居住空間の拡大であったことが分かります。

そして、こちらの右半分は、都市計画決定をした際の都市計画図書になります。これには都市計画を定める理由が記載されており、住宅の確保及び住居の環境の保護が指定の理由だったことが分かります。

ちなみに、住宅の確保というのは、一定割合の住宅の付置を義務づけた制限内容で、住居の環境の保護については、風俗営業等の規制のことを指していると都市計画図書には記載されています。

続いて、6ページを御覧ください。

前回の審議会で、新宿区だけ突出して指定されているというお話が出ましたので、こちらに23区内の中高層階住居専用地区の指定状況をまとめました。23区内では、合計で543.9ヘクタールが指定されていますが、そのうち54.4%は新宿区内で指定されており、過半以上を新宿区が占めているという状況です。

続きまして、7ページを御覧ください。

こちらは、中高層階住居専用地区内での住宅の整備状況についてまとめた資料です。令和3年度から5年度に出された3年間の建築確認申請のデータを基にしています。

まず真ん中の表の一番上の行を見ていただきますと、建築確認申請の件数は区全体で1,981件だったところ、中高層階住居専用地区内は205件であり、10.3%を占めていました。指定されている面積は区全体の15.4%ですので、面積に比べるとその件数は少ないと言えます。

次に、真ん中の行にある総住宅戸数を見ていただきますと、区全体で整備された住宅戸数は

1万3,285戸です。中高層階住居専用地区内では3,502戸が整備されており、区全体の26.4%を占めます。これは、中高層階住居専用地区の面積の割合と比べると多く、地区内では住宅の整備が進んでいることを示しています。

そして、一番下の行です。こちらは、事務所・店舗等と住宅の複合用途の建物にある住宅戸数を示しています。こちらを見ますと986戸が整備されており、これは区全体の7.4%を占めています。

これらのことから言えることは、中高層階住居専用地区内では住宅の整備は進んでいるものの、事務所や店舗に付置された住宅の形というのは少ない状況です。1棟全てが住宅といった形での整備が進んでいると言えます。

続きまして、8ページを御覧ください。

区の将来推計人口のグラフです。こちらは、以前から御説明させていただいていたグラフですが、新宿区の人口は1995年以降、緩やかに増加し続けており、2040年までは引き続き増加し続けるという推計結果となっています。

続きまして、9ページを御覧ください。

こちらは、新宿区の人口増減率の推移を示したグラフです。こちらを見ますと、平成7年までは人口が減少していましたが、平成12年以降は一転して人口は増加傾向に変わりました。

10ページを御覧ください。

こちらは、区民の定住意向と転出意向の調査結果で、区が毎年実施している区民意識調査の結果です。全体の傾向としては、定住意向は徐々に上昇し、転出意向は徐々に減少していることが分かります。

11ページを御覧ください。

こちらは、住宅総数と世帯数の関係です。どの年も住宅総数が世帯数を上回っています。今回追加した2023年、令和5年は住宅総数が世帯数を約3万3,000戸、割合にして約14%上回っていました。

続きまして、12ページを御覧ください。

こちらは、東京都が実施しています土地利用現況調査の結果をまとめたものです。上半分は、用途別土地利用構成比率の推移で、敷地面積の全宅地面積に占める割合です。全宅地面積については、区の面積から道路等を除いた面積になりますので、その合計は大きくは変化していません。

下半分は、用途別延べ面積構成比率の推移で、延べ面積の全延べ面積に占める割合です。全

延べ面積は区内の建物の高層化が進んでいますので、年々増えている状況です。

上のグラフから見ていきますと、区全体の土地利用のうち、赤枠で囲んだ集合住宅については、25年間で7.6%増加しています。また、下のグラフを見ますと、赤枠で囲んだ集合住宅の延べ面積については、25年間で9.3%増となっています。

13ページを御覧ください。

これまでの内容をまとめたものが、こちらのページとなります。人口は約7万人増加し、住宅数は約10万戸増えました。また、集合住宅地面積は107.5ヘクタール増加し、集合住宅床面積は631ヘクタール増加しました。

こうしたことから、指定当時と現在の状況を比較すると、人口や住宅数、集合住宅地面積、集合住宅床面積は全て大きく増加し、区における人口や住宅に関する状況は大きく改善していると言えます。

最後のページ、14ページを御覧ください。

こちらは、これまで説明した中高層階住居専用地区に関する内容をまとめた資料です。中高層階住居専用地区の新宿区における指定の目的は、定住人口の確保と居住空間の拡大でした。なお、もう一つの目的であった住環境の保護については、引き続き新たな特別用途地区で制限していこうと考えています。

これまでの説明のとおり、指定当時と現在の状況を比較すると、人口や住宅に関する状況はおおむね改善できたと言えます。こうした状況を踏まえ、区としては、この中高層階住居専用地区については見直し、また、新たな条例を制定することで、快適でゆとりある良好な住環境の形成を図っていきたいと考えています。

(1) についての説明は以上となります。

○**大方会長** ありがとうございました。

それでは、御意見、御質問、よろしくお願いいたします。

では、早速ですが、私から言ったほうが早いかな。

前回の意見というのは、皆さんの意見を含め、たくさんの意見が書いてありますが、今日事務局から御説明のあった資料1-2のほうは、これは主として、中高層階住居専用地区は単純に廃止しないほうがいいんじゃないかという私の、あるいは佐藤先生かもしれませんけれども、意見に対する事務局の考え方というような資料ですから、これに対して、私はちょっとここはおかしいなというふうに感じるころがございますので、まずそこを先に私のほうから指摘させていただきたいと思います。

まず、1 ページ、2 ページはよろしいんですが、3 ページ目のところですね。今回、都市計画法第21条というのが出てきましたけれども、これは要するに、都市計画というのは軽々に変更するんじゃなくて、ちゃんと5年おきにやることになっている都市計画基礎調査など客観的なデータを踏まえて、変更する必要があるになったときにはちゃんと変更しなさいということで、これはむしろ、ですから、客観的な根拠がないまま、軽々に変更してはいけないということをむしろ言っている条文なんです。

しかも、これを言うならば、もっと大事なことは、都市計画法18条の2というのがありまして、要するに、市区町村の都市計画は、都市計画の基本方針、つまり都市計画のマスタープラン、これに即して定めなければならないと書いてあるわけなんです。だから、例えば今回もこの特別用途地区は大きな変更ですから、これを変更するとなれば、やはり都市計画マスタープランのほうからきちっと議論を踏まえて、しかも調査ももっと丁寧にやって、本当に必要であるということを踏まえて変更すべきということになるわけなんです。この「遅滞なく」というところばかりに目をやるのではなくて、やっぱり「必要が明らか」という、そこをちゃんと考えないといけないということですね。

それから、4 ページ目はいいです。

それから、5 ページ目ですね。この中高層階住居専用地区の目的のところですが、これまで東京都の通達ですと、定住人口の確保と最後には来ますが、これはどこでもという意味じゃなくて、「都心部等の住商混在地域において」なんです。だから、住宅地で住宅がどんどん増えていくという、それも当然なんです。それだけではなくて、むしろ住商混在地域、用途地域上では商業地域だったりするところであっても、きちっと人口を確保しなければいけないということをこれは言っているんですね。

それを受けて、次に新宿区の広報のほうは「定住人口の確保」と書いてあります。その後、「居住空間の拡大を図る」と書いてあります。これも、要するに、住宅地ではないけれども、商業地域ということで、誰も住まなくてもいいというふうに考えられがちだけれども、そうではないんだと。そういう場所であっても、一定程度の人口は住んでいるほうがいいんだと。商業地域にも居住空間を拡大するんだということを、ここに書いてあるわけですね。そこが大事なんですね。

だから、一番右のほうの「理由」と、箱に入っていますけれども、新用途地域の決定に伴い、「住宅の確保」、ここだけ赤くしないで、その次の「住居の環境の保護を図るため」、これも大事なんですね。だから、この住宅の確保のほうばかり何か強調して、もう住宅は要らないか

らやめていいんだという言い方は、ちょっと不十分のような気がいたしますね。

だから、一番下の四角の中も「住宅の確保」のところは水色になっているけれども、その次の「住居の環境の保護」、ここも水色にちゃんとしないと、と思いますね。

6 ページ、これは事実ですから結構です。

それから、7 ページですね。これは最初のポツ、中高層階住居専用地区の面積は区全体の約 15.4%であると、これはいいです。

その次、中高層階住居専用地区の中の住宅の整備割合と、これは戸数ですね。戸数は区全体の住宅戸数の 26.4%を占めている、4 分の 1 を占めていると、かなり大きな割合を占めているわけですね。

その次に、中高層階住居専用地区の趣旨に沿って整備された住宅、これはすなわち括弧書きですが、要するに、複合用途の住戸と限定しているけれども、中高層階住居専用地区というのは、最低限、上のほうに住宅があるということは義務づけているけれども、そうじゃなくてもいい。下から上まで全部住宅だっていいわけですね。だから、そういう意味で言えば、この中高層階住居専用地区の趣旨といいますか、その効果として整備された住宅というのは、区全体の 26.4%を過去 3 年でも占めているわけですね。ですから、かなり大きな割合を占めていると。

逆に、大きいからこそ、これを少しやめてといいますか、緩めて、住宅の開発を少しペースを落としてもいいんじゃないかというなら分かるけれども、一番下のほうに書いてある、そもそも大した住宅が供給されているわけでもないから、やめても影響はそれほど大きくないと、実際には影響は大きいです。

ただし、やめたからといって、住宅供給ができなくなるわけじゃないですからね。やめたからといって、どれほどの効果があるかどうか分かりませんが、いずれにしろ、影響はそれほど大きくないというんだったら、やめてもやめなくても、どちらでもいいじゃないかとなっちゃいますので、これは言わずもがなだと思いますね。

それから、8 ページ目。これも何度もよく出てくる図ですが、こういうのが出るたびに私は口を酸っぱくして申し上げるんですが、人口は減っていますけれども、世帯数はなかなか減らないんですね。まだ増えていると思いますね、特に東京は。大体人口のピークより 10 年以上後になって世帯数のピークというのは来るわけです。だから、まだまだ住宅需要自体は減らないということが言えます。しかも、セカンドハウスの需要とかいろいろ出てきていますので、住宅需要は必ずしも減ってこない。でも、とにかく人口はこの頃増えてきたから、人口減少に対して緊急避難的に住宅を供給しなきゃいけないというほどではなくなったという、それはそれ

で、そのとおりだと思います。

だから、しゃにむに住宅を造る必要はないかもしれないけれども、11ページ。この図も、世帯数と実際の住宅戸数の差、この差が開いているから住宅が余っているんだと、よくそういうことを言う人もいますけれども、これは間違いですね。

大体、一般に住宅については、15%ぐらいの空き家があるのは当然です。そうしないと、住宅市場は回転しませんし、特に新宿区のようなところはオフィスで使っている住宅もありますし、セカンドハウスとして使っている住宅もあるわけですから、世帯の住んでいない住宅が十何%あるのは当然で、しかも、これは平成10年のときの世帯の住んでいない住宅の割合というのは13.8%なんですね。令和5年、こちらに来るとむしろ減っていて、総戸数の12.6%しか世帯は住んでいない状態、空いていないということですね。だから、その空き家の数というか割合は減っているわけです。そういう意味で、住宅供給はますますタイトになってきているわけね。そういう意味では不足なんですよ。

そもそも、だから、住宅が充足しているかどうかというのは、新宿区のようなところは、住宅を造れば、お値段にもよるけれども、どんどん人は入ってきますよ。国立の辺りに住んでいるより新宿のほうが便利だといって来るわけですからね。

だから、新宿区は住宅が十分かどうかというのは、もう少し政策的な判断を踏まえた上でのお話になるのであって、この差が3万戸あるから、3万戸住宅が余っているという、そういうふうに言うと、これは区民の誤解を招くわけですね。

それから、12ページ。確かに、住宅というか集合住宅の敷地の面積は、割合でいうと増えてきている。その分、商業・業務が減っている。そのとおりですけども、床面積でいうと、高容積のものが増えているせいか、これも増えているんだけれども、最後の2016年から2021年、この間は35.7%で割合としては増えていない、横ばいになっている。そういう意味では、供給は伸び悩みということなのかもしれない。ちょっとよく分かりませんが。というようなことなので、もう何かむやみにどんどん増えてきているとかというと、ちょっと誤るのではないかなと思うわけです。

それで、13ページで見るように、区全体でいえば、とにかく住宅はたくさん建ってきた、人口も増えてきた、そのとおりだと思います。

けれども、最後の14ページですが、中高層階住居専用地区というのは、区全体の定住人口の確保という目的も当然あるけれども、単にそれだけではなくて、過疎的なコミュニティが崩

壊してしまうような住商混在地域をつくらないとか、それから、一度住宅を造っちゃった後、そこにまたいろんなオフィスや商業がどんどん建ってくるようですと、せっかくマンションが建ってやれやれと思って、住んでいる人の家の真ん前に、今度は空けばオフィスとか商業が建っちゃうわけだね。これまで住宅を建てろ建てろと区は言ってきた、それを信じてここに住んだのに、何でこんな住環境を悪くするんだというふうに、当然不満の声が出ますよね。

ですから、やはり単純に、もう住宅は十分だから、中高層階住居専用地区はやめて住宅を造らないで、どんどんオフィスを建てるようにしたらいいんだとは、単純にはやっぱり言えないわけですね。だから、高層階、あるいは中間階を住宅にという規制はある程度外してもいいかもしれない。外してもいいかもしれないけれども、単純に外すのではなくて、そうした場合に、あまりにひどい、周りに迷惑をかけるようなオフィスや商業が野放しで建つような、何か相隣関係の調整みたいなことは当然考えなきゃいけないと思うんですね。

ですから、そこをどうやるかについては、拙速にここで決めることではなくて、きちっと次の都市マスタープランを検討する、そのときにじっくり調査をして、都市計画のほうではっきり考えていただきたいと思うわけです。

だから、風俗営業だけ取り締まるような特別用途地区に置き換えるという、そう拙速な結論には至りたくないというか、そこまではとても踏み込めないというのが私の意見です。

以上です。

あと、そのほか、この点についてでもいいですし、それから、前回いただいた意見について、今日は特に御説明のない部分もあるんですけども、これについて何か皆さんのほうから御意見があれば、どうぞ。

○山本委員 よろしいですか。

私は、この審議会に初めて出席させていただきました不動産業界の者ですが、この審議会の進め方がすごく変わっているなというふうに思ひまして、一言申し上げたいんですけども、会長がそのような発言をされて、皆さんは意見をちょっと言いにくいんじゃないかと思うんですね。やっぱり皆さんの意見を聞いて、それで会長はまとめるというような、皆さんの意見をまとめるというのが会長の仕事で、何か始めにもう結論ありきで言われちゃうと、我々はちょっと言いにくいですね。

○大方会長 いや、御遠慮なくおっしゃってください。これまでもこんな感じでやってまいりましたので。

○山本委員 そうですか。ちょっと違和感を感じました。

それで、私の意見は、住宅供給ということで一応こういう計画がされていると思うんですけども、現在本当に住宅供給している、もう供給さえすればいいんだというんじゃないくて、やはりそこに皆さんが喜んで住むと、活用するというような住宅供給の仕方ではないと意味がないと思うんですね。

現在は本当にそうなのかと考えたときに、ちょっとミスマッチがあるんじゃないかと思うんですね。それは、確かにマンションの上に住居ができたけれども、そこに住む人が一体、本当に区民の人が喜んで住める住居なのか。そのことも考えて、現在本当にそういう住居に困っている人たちが住んでいるのか、そういう実情をもうちょっと見る必要があると思うんですね。

沿道のビルが活性化して、その建て替えとか、そういうのも潤沢にいつているのかと、やはり実のある進め方というんですか、そういうのは必要であって、単にそこに必ず住居をつねなくちゃいけないんだと、そういった供給というか計画は、ちょっと方向が違うんじゃないかなというふうに思います。

以上です。

○**大方会長** 御意見でよろしいですか、質問ではなくて。

どうぞ。

○**針谷委員** 私も前回ちょっと建築士事務所協会の設計を行っている実務の立場として、いろいろ御意見を伝えさせていただいたんですけれども、今回資料に出していただいています資料1－2の6ページの23区内における中高層階住居専用地区の指定状況というのがございまして、この中にある港区、それから千代田区、それと中央区、新宿区という4つの区で第1ブロック協議会というのを建築士事務所協会で行っておりまして、その支部長方が出席される会で、前回の審議を踏まえた後でちょっと意見聴取を行ってみました。

この資料にもありますとおり、港区、千代田区などもかなり比率が少なく、大きな影響はないところなんですけれども、中央区などの方からは、むしろまだそれが残っていること自体が驚きだというような意見があって、当時、確かにそういう都心部の住宅供給は、人口減少を何とか食い止めなきゃいけないという施策の一つであつたんですけれども、中央区辺りでは、そもそもその効果があまり見込めないだろうということで、指定範囲も小さかった。

その当時、新宿区が大きい範囲だったのはどういうことかの経緯はちょっと分かりませんが、この比率にありますように、ほかの区のほうでは、やはりこれの効果が薄いという判断をして廃止をしている、あるいは規模を縮小しているということもありますので、そこが新宿区だけがこれが非常に効果を発揮しているというところがどこにあるのかというところは、

ちょっと調べてみる必要があるのかなというふうには思います。

我々の実務をやっている者からすると、直感的には、先ほど**山本委員**からもお話がありましたように、複合用途の建物の中に僅かに付置された住宅で快適な住環境と言えるのかということに若干の疑問もあって、そういったところから、あまり効果はないんじゃないかというのが、私ども建築士事務所協会からの多くの意見ではありましたということを御報告させていただきます。

○**大方会長** ありがとうございます。

割合が多いというのは、新宿区の54%が中高層階住居専用地区という事ではなく、23区内で中高層階住居専用地区がある中で新宿区で指定されているところが半分以上だという、そういう話ですよ。

それで、今のお話ですが、ですから、屋根の上というか、最上階だけ住宅になっているというようなタイプの複合住宅は、必ずしもこの中高層階住居専用地区でも多くないわけですよ。現実には、そんな一部だけ住宅で下がオフィスというのは市場性がないから、上から下までマンションにするわけですよ。現実にもマンションを造ったほうが、今は総合設計でも何でも容積割増しが多いですし、立地条件からいっても売れ筋ですから。

だから、さっきから言っているように、中高層階住居専用地区内で供給されている住宅戸数というのは、新宿区の約4分の1を占めているわけですね。そういう意味で、商業地域にはなっているけれども、そこで住宅を供給させているという効果は、かなり確かに大きいわけなんですよ。

少し内々にデータを見せていただいたこともありますが、逆に、やはりどうしても最上階とか2階分ぐらい住宅を入れなきゃいけないと。そうすると、例えば銀行の本社ビルとか本店ビルといいますか、というものは建てにくいと。だから、そこは建て替えずに我慢しているというような声もあるというふうには聞いています。それが全てではないですよ、多くて1件、2件でしょうけれども。だから、そういう意味で、オフィス開発、オフィスへの建て替えを抑えているという面もあるわけですよ。確かに、それはそのとおりだと思います。

ですから、そんな商業地域で、むやみに高容積のマンションを建てる必要はないということであれば、そういう場所についてはこの中高層階住居専用地区は外して、どんどんオフィスに建て替えるということも促進してもいいんじゃないかなと思うわけですね。ですが、それはよく地域の現状とか土地利用需要とかを精査した上で、都市計画として全体の整合性があるように変えていく必要があるので、単純にこの場で住宅政策としてどうかという一元的な見方では

決められないというのが、私の考え方です。

その他、いろいろ先ほど申し上げたのは全部事実の指摘、あるいはグラフの読み方として、おかしいぞということを指摘しただけでありまして、あまり政策的なことを申し上げたわけはありません。

○針谷委員 1つだけ伺いたい、今のお話でいきますと、そうすると、中高層階住居専用地区の付置義務によって付置された住宅以外、全体が住宅であるという、マンションは同じ地域の中で供給されているということからすると、中高層階住居専用地区の付置義務によって、この義務を満たすために供給された住宅よりも、単純にもうマンションとして建てられている建物は十分多いので、この付置義務そのものの効果というのは、実はそんなに大きくないんじゃないかとも取れるように思うんですけれども、いかがでしょうか。

○大方会長 いや、だから、それは付置義務の効果というのをどういうふうに解釈するかで、そのごく一部であっても、やっぱり住宅を入れるとなると大変なわけですね。エレベーターだって別にしなくちゃいけないし、1階の玄関のつくり方だって、いろいろ難しくなりますよね。

だから、最上階だけ住宅ということが非常に大きい制限になって、だったら、やはりオフィスは建てられないねと、だからマンションを建てようねというふうに、地主さん、ないしオフィスの判断が働くということですよね。それはそうだと思います。

○針谷委員 そういった解釈があると。

○大方会長 解釈というより、そういうふうな効果が現実に出ているということですよね。

だから、別に全部マンションで建てる必要はないわけですが、そのほうがもうかるから、開発としては、そうなっているということだと思いますけれどもね。

○針谷委員 これはちょっと私の理解ではありますけれども、その付置義務があるから、オフィスは大変だから、では全部住宅にしようというふうに単純に変わるかという、なかなかそう変わるものが多いようには、ちょっと設計をやっている立場からすると、直感的にあまり思えないんですけれども、その辺は、明らかにその判断で、付置義務の効果によって集合住宅が増えているというのは、逆にその効果も示しにくいというか、効果があるということも証明しにくい……。

○大方会長 現実に何も無い商業地域であったって、マンションはどんどん、どこでも建っていますからね。

○針谷委員 建っていますよね。

○**大方会長** だから、それはどっちがどっちとは言えないでしょう。それはそうでしょう。

○**針谷委員** それは、付置義務がなくても建っているということですよね、そのエリアで。

○**大方会長** そういうケースもありますね。

○**針谷委員** 同じように。

○**大方会長** ええ、どちらかという立地条件で決まってくるでしょうからね。用途地域だけで決まるわけじゃないし、新宿区のこの放射状に伸びる幹線道路全部がオフィスになるとも到底思えませんし、それほどオフィス需要がある場所でもないでしょうから。

○**針谷委員** そうしますと、会長おっしゃるように、付置義務というものの自体はもう外してしまっても構わないけれども、住宅供給という意味で、また新たなエリアというか、何か見直しが必要になるんじゃないかというような考え方ですか。

○**大方会長** というより、住宅供給というよりも、その住環境ですね。現にマンションが随分建っていて、住宅地になっているわけですよね。大体、道路を挟んで、道路に向かってベランダが並んでいるようなものが多分多いですよね。向こう側もマンションだったら、まあまあ、それもお互いに見合っただけけれども、お互いにそれなりに気を遣ってカーテンを閉めたりしますよね。

だけれども、そこにぼんと、今度はガラス張りのオフィスが建ったと思ってください。そうすると、もうオフィスのほうは、があつと窓を開けて夜遅くまでがらがら仕事をしていますよね。こちらは住宅ですよね。結構、住宅からすると迷惑なんですよ、これはね。その逆の立場に今なっていますけれども、私の大学の部屋は11階で、真ん前にマンションが建ちましてね、丸見えになっちゃって、お互いに気まずいんですけれども。こちらも完全に、もういつもブラインドを閉めるようにしていますけれども。だから、ホテルの向かい側にオフィスがあるとか、いろいろそういう相隣環境上の問題というのが起きてきますよね。

昔は商業地域なんだから、それはしょうがないんだと、分かって住んでいるんでしょうと言えたわけです。ところが、これは中高層階住居専用地区にしていますから、何で向こうは中高層の高いところが住宅じゃないんだと、だから、その辺はやっぱりちゃんと住民説明をして変えていくというのが……

○**針谷委員** ちょっと何かひねくれているんですが、逆に言うと、付置義務で住宅にされたところは、周りが商業地区であつたりオフィスであつたりするから、そこに住んだ人にとっては、向かいが住宅でないということは頻繁に起こりやすくなるわけですね。

○**大方会長** 高層階は住宅じゃないといけないことになっていますから、1階、2階はもちろ

んいいんですよ。だけれども、上のほうは住宅なんです、一応ね。

そういう、いろいろややこしい問題があるから、単純に住宅が余っているからもうやめるというのは、ちょっと単純過ぎるんじゃないかと言いたいです。やめる方向で検討するのは大いに結構だと思います。むしろ弊害は大きくなっていると、確かに思います。だから、もっといい方法を考えないといけないでしょうね。

いずれにしろ、商業地域にしても、新宿区の商業地域というのは、かなり住宅が入ってくる、あるいはマンションが現に建っているし、これからも建つと思うんですよね。そういう高層のまちで、しかも住商混在だという街並みをどうやってこれからつくるのかという、かなりクリエイティブな発想が伴わないと、何かひどいまちになってしまうんじゃないかというのを危惧するわけなんですね。

○針谷委員 そうですね。ここでいう多様性みたいなものをどういう形で表現していくかとか、あるいは制限していくかということにありますね。

○大方会長 だから、世界中の流れとして住商混在でにぎわいがあって、24時間人が住んでいるという、そういうまちがいいんだという方向性は出ていますけれども、意外に、ではどういう形にすればいいのかというのが難しいわけですね。

下のほうはやっぱ商業にして、上のほうはセットバックして高層にして住宅にしようというのが世界的な都心部の一つのつくり方の型なんだけれども、日本の場合、特に東京の場合はあまり下がれないんですよね、道路は狭いし。それでも、今、上のほうは住宅でやっていますけれども、どうもそれもあまりよくないねということになると、それでもいいんだという考え方もあるかもしれませんけれども、その辺は、よくまちづくりというか都市計画の立場からも考えてほしいなと思うんですよね。

だから、やめる方向でいいと思うんだけど、やめたら、後はどうするんだというところを考えていただきたいなと思うんです。ただ普通の商業地域にしてというのは、ちょっと都市計画としては……。だから、ではどうしろという具体案まではないので、慎重に検討してほしいなということです。

さらに言うと、そういう細かい住宅とか、やや大規模な住宅のつくり方については、今度は条例をつくっていろいろ指導助言しようという話にはなっているけれども、だけれども、一部の公共施設みたいな話までは、その基準に入っているようだけれども、相隣関係とかプライバシーの確保の問題とか日照とか、そういうアーバンデザイン的な話はあまり入っていないように思えるんですけれども、それは後の話ですけれども。あるいは、都市計画じゃなくて、そ

ちらのほうでいろいろ面倒を見ていくということもあるのかもしれないけれども。でも、それはあくまで住宅ですよ、対象がね。オフィスが建つとか、何か上から下まで居酒屋さんの入っているビルをどう造れとか、そういう話じゃないですよ。そういうものと既存のマンションの関係が気になるということですね。

すみません、また私ばかりしゃべって申し訳ない。どうぞ、私に遠慮なく御意見があればください。

どうぞ。

○山本委員 先ほどちょっとミスマッチと申し上げたんですけれども、私は高齢者の相談を区役所の7階で受けているんです。結構、高齢者は多いですよ。住むところがないんですよ。高齢者に、ではそういうところに住めるかという、なかなか住めないんですよ。なぜかというと、お金がないからですね。そういう、やはりお金のない方というのが多いんですよ、まだまだ。

だから、その辺が、どんどんマンションの上につくったのはいいけれども、住めないんですね、そういう方が。ですから、ちょっとやっぱり視点を変えて、そういう方が多くなっている方たちのためにどうするかというのを考える必要があるんじゃないかなと。

だから、沿道にマンションを建てるというのも1つかもしれないけれども、そういうふうにもっと住みやすいまちづくり、そういう案があるのではないかと私は思いますけれども。今のマンションは、とにかく住宅にしくちゃいけないんだという条例は、ちょっと一方的につくったんだというような条例じゃないかなというふうに、私は思いますね。

○大方会長 何か事務局のほうでありますか。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長でございます。

確かに、住まいを取り巻く環境なり整備の中身、質の問題ですよ。マンションや住宅に関する課題というのは、低所得者、高齢者、子育てなど、様々な住宅の質に関する話というのは絶対に重要になってくると思います。

今回の方針では、主に住環境、まちづくりに関すること、住宅の供給量に関する部分に限定して考え方を取りまとめようと考えていまして、その他の施策については、令和9年の住宅マスタープラン、こちらのほうで、住宅の質について議論をしていこうと思っていますので、その際に改めて検討していく予定となっております。

○山本委員 もう一つ、いいですか。

○大方会長 どうぞ。

○山本委員 高齢者ですよ。高齢者が多くなるというのは現実ですよ、どこの地域でも。こういう生活が高齢者に幸せなのかということをちょっと考えたときに、本当に今は一人で住む、そういうような住まい方が多くなっているんですね、独り住まいの高齢者。これは本当にその方が幸せなのか。もうちょっと社会の一員として生活するという幸せ、本当は昔は家族ということで、おじいちゃん、おばあちゃん、子どもと一緒に生活していくという幸せがあったんですね。それがすごく今はなくなっているということで、高齢者になったときに、私も高齢なんですけれども、やはりそういう若い人たちとの交流、そういうものがとても生きがいにもなり、高齢者として、さらに楽しい生活ができると思うんですね。

では、どうしたらいいかというものの一つにシェアハウスというのかな、そういう若い人たちと一緒に住む場所を提供すると。そして、若い人たちの努力と、高齢者と一緒に生活することによって両方の幸せを追求していくという、シェアハウスのような考え方というのをもうちょっと充実してほしいというのが希望です。

以上です。

○大方会長 今回、今やっているのは、あくまで新宿区マンション等まちづくり方針についての議論ということで、そこについては、おっしゃるとおり高齢者の問題とかはちょっと漏れているかもしれません。

ただ、マスタープラン全体で見ますと、もう古いものですからざっとしか書いていませんが、46ページ辺りには、高齢者や障害者等の住まいの安定確保ということは書いてはありますけれども、その情報提供とか保証料の助成とか相談とか、そのぐらいいかに書いてなくて、公営住宅をもっと増やすとか、今おっしゃったようなシェアハウスを増やすとか、その辺のことは、まだあまりは書いていないんですよ。そこはこれから話でしょう。

いずれにしろ、そのお話は福祉のほうとも連携してやっていかざるを得ないお話ですし、しかも、まさに昔は人口減少で、若い人、ファミリー向けを何とか住まわせたいということで補助金も出したりして、そのためにこの審議会もできたりしたわけですが、まさに状況は変わってきているわけです。

だから、これからはこの審議会も、恐らく高齢者福祉をどうするかということにもっと力点を置くようになるんだと思います。そのときは、もう私は卒業させていただいていると思いますから、ぜひ後々よろしくお願いいたします。

どうぞ。

○事務局（堀里住宅課長） 住宅課長でございます。

山本委員がおっしゃったように、経済的な面で住めないまちになってしまうのではないかと御心配なんです、確かにどうしても家賃等は市場経済で動いているところで、利便性の高い都心区である新宿区というのは、やっぱり家賃相場が高いです。

平成の初めも、やっぱり平米5,200円ということで、実は当時、千代田、中央、港、そういうところには住宅自体が少なかったということもあるんですが、そこを抜いて23区で1番に平米単価が高かったんですね。それで、もう人が住めなくなってしまうまちになるんじゃないかということで、こういう審議会ですとか様々、公的住宅の供給も含めて施策を打ってまいりました。

それが、今がらっと変わっているんですが、山本委員がおっしゃるとおり、家賃は高いままだと。若干落ち着いたんですけども、やはり委員も御協力いただいています、住宅相談、住み替え相談で相場観のところで言いますと、6万円までだったら何とか出せる、新宿にどうしても住みたいのに6万円までだったらというのが非常に多いところなんですね。

そういう住宅がないわけではないんですが、空いているかというとなかなか難しかったり、あとは、また別の問題で、大家さんの高齢者等に対する御心配というのもあります。先ほど会長が言ったように、これからは福祉マターのほうでどうするのかということで、今は国交省、厚労省も連携して、大家さんが心配せずに高齢の方に入っていただく、あと家賃助成の面も若干メニューとして入っているんですが、住宅セーフティネット法が今年改正されて、来年10月には施行されますが、それまでに入る入り口のところから入った後の見守りとか、そういうところもトータルで考えないと、なかなか大家さんが入居について理解を示してくれないんじゃないかというところで現在進めていますので、これからまさに高齢者の住み続けられるような家賃のものというところについては、焦点が当たっていくのかなと考えているところでございます。

○事務局（金子都市計画課長） 会長、よろしいでしょうか。都市計画課長でございます。

住宅課長の発言に補足させていただきますけれども、現在の住宅マスタープランでも、誰もが住み続けられる住まい、まちづくりとか交流ということはキーワードで入ってくるんですが、では具体的に、今家賃のお話もありましたけれども、やはりお金だけの問題じゃなくて生活の質の問題でも、いろんなヘルプとか介護と連携していかなきゃいけないということで、この中でも、まちづくり部門とか住宅部門だけでなく、福祉との連携というのを掲げています。

当時は連絡会レベルだったんですが、今はもう居住支援協議会という形で、そういった福祉の部隊とも連携しながら、どうやってその人の、生活者の質の部分、ごみ出しから始まって、

こういった介護、支援ができるんだということも意見を交わしているところでございますので、そういったことのこれまでの実績なり、これからの見通しなり、今の状況なりを踏まえて、次の令和9年の住宅マスタープランの改正のほうには反映していこうと、そういった予定になっています。

○大方会長 どうぞ。

○佐藤（滋）副会長 今日は審議事項で、これからパブリック・コメントに対する結果が出てきて、これに対する区の対応は、まだ書いていないですね。これを議論して、それで資料3のまちづくり方針案が出ていますので、これに対して意見を言うと、そういうことですね。

それで、今日お出しいただいた住宅まちづくり審議会の役割というところで、今回は、このまちづくり方針については、答申を求められているのではなくて意見を述べるということが求められていると。だから、ここでは意見を言うということになるんだと思うんですけども、その意見を述べるということが、一人一人ここで、前にも言ったことですけども、意見を言う、それを議事録に残す、これは大事だと思うんですね。

けれども、それをやはり1つにまとめて、例えば総意としてこうであったと。それから、個別の意見として、こういうものがあつたと。それから、大多数の意見としてこういうものがあつた、あるいは個人の意見としてこういうものがあつたと。そういうまとめ方をしていたと、この意見を述べるということに対して、審議会としてきちっとした責任が取れるんじゃないかと思うんです。

だから、これを誰が取りまとめるのかというのが大事なことで、ですから、議事録は非常に綿密に作られていて、とても結構だと思うんですけども、議事録があつたからといって、それがどういうニュアンスで言われたのかとか、個人一人の意見なのか、それとも全体の意見なのかというのが分からないわけですね、受け取った側が。

だから、政策に反映させるとすれば、そういうことをきちっと分かるような形で意見として取りまとめると。全体の総意として一つの意見に取りまとめるというのは、多分今の議論だと難しいかもしれないですから、例えば全体としては、この方針、中高層階住居専用地区、これは例えば外す。でも、外したときに、例えばここには、事務局としては条例を準備するというのをそれに対する補充として考えているわけですけども、では、その内容について、例えばこういうことも盛るべきだということを意見としてまとめるとか、だから、そのところが大事なんだと思うんですよ。

けれども、事務局としては、なかなかそれは大変かもしれないけれども、でも、それはぜ

ひやっていたかないと、議事録だけで意見を言ったということだと、この審議会としても、それから個人としても、なかなか責任を果たせないんじゃないかということを最初から申し上げているのです。

だから、総意として一つの意見としてまとめるというのは多分難しいでしょうけれども、総意としては何で、例えば会長の意見としてはこうで、こういう意見がそれぞれあったと。重要なものとして、こういう意見が個別にあったということを、ちゃんと一つのペーパーとしてまとめていただけると、区長に対して意見を述べるということの役割がきちっと果たせるんじゃないかと。

今御意見があったような、例えば高齢者の問題、それをきちっと、高齢者も安心して住めるようにするためには、ではどういうことをしたらいいのか、そのことをきちっと議論をしてほしいと。あるいは、例えば用意している条例をきちっと対応することによって、高齢者の方々が住んでいるところも、まだ安心して住み続けられる条件が続くかもしれない、あるいはもっと改善することができるかもしれない。そういうまとめ方を、ぜひこの審議会の意見を言うところ、意見を述べるということに対する対応として、していただければいいんじゃないかと私はずっと申し上げております。

○大方会長 ちょっとよろしいですか。

ただ、取りあえず我々の今のミッションは、この（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針（案）という、この中身を練り上げるということですよね。実際、我々を書くわけじゃないにしてもね。これは最終的には、もっと分厚い報告書になるんですか、それともこういうパワーポイントがずっと並んだ、こういう体裁で出来上がりというイメージですか。

そうだとすれば、今あるこの紙の中身のいろいろ文言が書いてあるけれども、ここをこう直してほしいと、そういうことをみんなでまとめたところはまとめて……

○佐藤（滋）副会長 それも一つの意見ですよ。

○大方会長 やればそれでいいんじゃないかと思いますけれども、取りあえずは。

高齢者問題とか、そこはかなり広がってしまうので、どこへうまく入るかは分かりませんが、取りあえず、この僅か16ページの、パワポ16枚の表現をどうするかということで、あるいは賛否両論出るかもしれませんが、意見をはっきりと事務局に対して申し上げればいいんじゃないでしょうか。

最終的に、それをお取り上げになるかどうか、それは区長の判断ということになるわけですから、どちらにしても。ただ、個人の意見なのか、あるいは賛否両論なのか、あるいはほぼ全

員が一致した意見なのか、そのぐらひは採決するまでもなく、大体の状況で分かると思いますので、というような進め方でどうですか。

○佐藤（滋）副会長 このペーパーのどこをどうするというふうにまとめるということですか。

○大方会長 取りあえずはね。そこからはみ出たところは、それは別途、附帯意見としてつけてもいいと思いますけれども。

○佐藤（滋）副会長 私が思うのは、条例の部分ですね……

○大方会長 資料3の10ページね。

○事務局（金子都市計画課長） 副会長、よろしいでしょうか。

資料2のほうのパブコメの意見の概要はまだ説明をしていないので、先ほどのデータのお話まではいつているので、中身のほうということで、（2）のほうに移ってよろしければ移りましょうか。

○大方会長 そうしましょう。よろしいですか。

また、最初の資料1－1の皆さんの前回の意見というのは、戻ってくれば両方一遍にやればよろしいので、では、やりましょう。時間も限られていますので、では、お願いします。

（2）のほうへ入ってください。

（2）パブリック・コメント等の実施結果

（3）（仮称）新宿区マンション等まちづくり方針（案）

○事務局（金子都市計画課長） それでは、（2）のほうに入りたいと思います。

パブリック・コメント等の実施結果と案について、説明させていただきたいと思います。

まずは、パブリック・コメント等の実施結果についてということで、資料2を御覧ください。

まず開いていただきまして、2ページを御覧ください。

1、パブリック・コメントについてです。

期間は記載のとおり、6月26日から7月26日まで実施しており、176名・団体の方から御意見をいただきました。主な意見については、次ページ以降で説明いたします。

次に、2、説明会についてです。

6月27日に開催し、16名の方が参加されました。多くは再開発の検討をされている方で、方針素案の中の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御意見をいただきました。主な御意見といたしましては、御自身の町会では、それほど人口が回復していないという御意見や、新たに制定される条例についての御意見、また住宅供給促進型が廃止されると事業

が成り立たないといった御意見でございました。

3 ページを御覧ください。

こちらはパブリック・コメントでいただいた意見についてまとめています。

まず意見提出者の内訳ですが、在住107、在勤17、その他が52でした。大半の方は再開発を検討されている方々と、その方から話を聞いた親類縁者、知人の方でございました。特に、その他の52名・団体については、再開発の検討区域に権利を持っている方や、その法定相続人、そういった方でございます。

そして、3、意見の分類と意見数についてです。

意見を出された方の多くが再開発の関係者ということだったため、意見の件数としては、都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直しに関する御意見が163件と過半を占めております。

次に、4 ページを御覧ください。

ここからは、いただいた御意見についてまとめています。右上に書いてございますが、施策の方向性に関する主な御意見のみ抜粋して掲載をしています。こちらのページには、素案の全般に関する意見についてまとめています。例えば②にあるように、低所得者や高齢者向けの低価格物件は少ないといった御意見や、④のバリアフリーや環境配慮型の住宅は必要ではないかといった御意見がありました。こうした点につきましては、先ほどのやり取りの中でも私のほうでお答えいたしましたけれども、令和9年の住宅マスタープランの策定の際に検討していきたいと考えています。

次に、5 ページを御覧ください。

こちらは、新しく制定を予定しています（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の御意見です。①の老朽マンションの建て替えの阻害にならないようにという御意見や、④の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、全ての住宅を対象にすべきだなどの御意見がございました。

本条例では、開発事業者へ事前協議を通じて地域に必要な事項を要請していこうと考えているため、要請に対応可能な大規模マンションなどを対象としようと考えています。小規模なものや戸建て住宅については、こちらも令和9年の住宅マスタープランの検討の際に改めて検討していきたいと考えています。

6 ページ、こちらを御覧ください。

こちら、引き続き新しく制定する条例に関する御意見ですが、事前協議で要請する事項についての御意見をまとめています。こちらに記載の事項についても入れてはどうかということでしたので、来年度、実際に条例を制定する際の参考にさせていただこうと考えています。

また、下半分が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についての御意見です。ごみの排出や駐輪場に関して御意見をいただきました。こちら来年度、実際に条例を改正する際の参考にさせていただきたいと思います。

次に、7ページを御覧ください。

中高層階住居専用地区の廃止についての御意見です。現在の市場要求とずれているため、廃止したほうがよいという御意見をいただいています。また、下半分は新たな特別用途地区の指定に関する御意見ですが、規制内容や規制範囲に関する御質問でした。

規制内容については、現在の中高層階住居専用地区の規制内容と同様にしようと考えています。また、指定範囲は、現在の中高層階住居専用地区の範囲と同じ範囲で考えていますが、用途地域が第一種住居地域の場所については、既に用途地域で規制されているため、その部分は除外する予定です。

次に、8ページを御覧ください。

ここからは、都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直しに関する御意見です。①にあるように、事業性が悪くなり、再開発が進まなくなるので反対だという御意見が多かったです。その他、②のように、十分な周知期間や経過措置の期間を設けてほしいといった御意見も多くありました。

③以下の御意見ですが、冒頭で御説明したように、再開発を検討している方が御自身の親族や御友人にお話して、その方々が御意見を出しているという状況のため、少し誤解をした意見を出されているのかなと思われる意見が多かったです。

例えば⑨にあるように、「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。」とありますが、区はそういった御説明はしていません。実際、保育園については令和3年以降、待機児童数はゼロとなっています。また、小学校については、現在増築工事を2校で実施していますが、これは児童数の増加だけが要因ではなくて、35人学級の段階的な実施の側面もあつてのことだと認識しています。

次に、9ページを御覧ください。

こちら住宅供給促進型に関する御意見です。⑪のように、制度を廃止するならば、その代わりとなる新たな緩和項目が必要だという御意見や、⑫のように、廃止されると不公平だとい

う御意見、⑭から⑰は住宅の質の向上のため、内容によっては制度が必要だという御意見でした。また、再開発の権利者の経済的な負担や御自身の資産に関する御意見もございました。

最後に、10ページを御覧ください。

こちらにも住宅供給促進型の見直しに関する御意見です。⑳から㉑については、エリアによっては適用除外にしてほしいという御意見がございました。その他、㉒は過度な緩和がなくなるので賛成、㉓は住宅以外の緩和も見直す時期だといった御意見がございました。

パブリック・コメントの内容につきましては、以上となります。

続いて、資料3を御覧ください。

こちらは、前回の本審議会での御意見やパブリック・コメントの御意見を踏まえて作成した案になります。素案からの変更箇所については、赤字や赤枠でお示ししています。

2ページの目次を御覧ください。

下のほうに3か所修正した箇所がございます。それぞれ本文の方で修正内容について御説明したいと思います。

3ページを御覧ください。

こちらのページには、修正箇所はありません。

4ページを御覧ください。

右上のワンルーム条例の部分を御覧いただけますでしょうか。こちらは、パブコメの御意見を受けまして、ワンルーム条例の改正年について追記をしております。

5ページを御覧ください。

こちらの左下の部分です。本審議会での御意見を受けまして、赤字部分、（「ひとり親と子ども世帯」は、全年齢が対象です。）という補足説明をいたしました。要は、ひとり親世帯というと、小さなお子さんとお母さん、お父さんどちらか1人、そういった世帯というわけではなくて全世帯が対象ですと、高齢のお子さん、高齢の親御さんというパターンもありますという意味で、全年齢が対象ですという文言を付け加えてございます。

また、右のグラフを御覧ください。こちらについては、2023年の結果が9月に公表されたので、その内容を追記いたしました。

6ページを御覧ください。

左上のテレワークのグラフですが、こちらにも令和5年度のデータができましたので、追加しています。また、その他のデータについては、令和6年度の区民意識調査の結果を9月に公表しましたので、内容を更新しています。

変更点といたしましては、左下のグラフ、区政への要望について、1位「防犯・地域安全対策」と2位「高齢者福祉の充実」が入れ替わったこと、それと5位が「低所得者への支援」だったのが「区民の健康増進」に変わったという点でございます。右側の定住・転出意向については、大きく変わってございません。

7ページを御覧ください。

こちらのページには修正箇所はございません。

8ページを御覧ください。

こちらの真ん中の下のほうですが、パブリック・コメントで住宅マスタープランと（仮称）マンション等まちづくり方針の関係性が分かりにくいといった御意見がございましたので、分かりやすくなるように修正いたしました。令和6年度に方針を策定して令和9年度には住宅マスタープランに反映しますよという趣旨のことを矢印と文字でうまく表現をしたつもりでございます。

9ページを御覧ください。

こちらのページには修正箇所はございません。

10ページも変更箇所はございません。

11ページを御覧ください。

事前協議の対象をそれぞれ記載しておりますが、その条件が「かつ」なのか「または」なのか分からないという御意見をいただいたので、「いずれかの」という文言を追加いたしました。

また、都市開発諸制度については、欄外に説明を追記してございます。こちらでもパブリック・コメントでいただいた意見の反映でございます。

12ページを御覧ください。

こちらの表の上から2行目の地域コミュニティですが、前回の審議会で町会・自治会だけに限定しないで幅広く地域活動をしている団体にも対象を広げてはという御意見をいただきましたので、「町会・自治会などの地域組織」と修正しています。

また、下から3行目の環境の部分ですが、考え方がより分かりやすくなるように自主修正をさせていただいています。

下から2行目の交通施設の部分ですが、こちらは前回の審議会で、高齢者福祉の観点からデイサービス等の送迎車、こういったものを入れてはという御意見をいただきましたので、「デイサービスの送迎車など日常生活に必要な」という文言を追加いたしました。

13ページを御覧ください。

こちらには修正箇所はございません。

14ページを御覧ください。

こちらのページは、自主修正をしてございます。まず、タイトルに「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」ということで、「等」を追加しています。そして、ページの一番下に内容について説明を記載してございますが、今回のワンルームマンション条例の改正に合わせて、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併せて検討していくことを追加いたしました。

15ページを御覧ください。

こちらは、前回の審議会の御意見で、この段階で全部単に外すと決めつけず、都市計画審議会で丁寧に審議してほしいという御意見を受けて、修正をしています。もともとは「中高層階住居専用地区の「廃止」」としていたのですが、それを「見直し」と修正しました。新たな特別用途地区については「指定」としていたものですが、「検討」に修正いたしました。また、左側の説明文の文章も同様に修正をしています。

最後に、16ページを御覧ください。

こちらのページには修正箇所はありません。

修正点に関する説明は以上となります。

引き続き、資料4を御覧ください。

こちらは、今後のスケジュールについての資料となります。まず、本日御審議いただいたマンション等まちづくり方針については、今年度の3月に策定する予定です。その後の流れですが、このページにある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と、ワンルームマンション条例の改正については、令和7年度に手続を進めていく予定です。

まず条例素案と条例改正素案を作成し、本審議会で御意見を伺う予定です。その後、パブリック・コメントを実施して広く御意見をいただきます。そして、御意見を踏まえた条例案と条例改正案を作成し、区議会に上程し、議決していただく予定です。その後、周知期間を経て、令和8年度に施行する予定となっております。

続きまして、2ページを御覧ください。上段が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についてです。こちらについても、令和7年度に原案を作成し、説明会・縦覧・意見書の受付を行い、都市計画審議会上に報告します。その後、案を作成し、同様に説明

会・縦覧・意見書の受付を行い、都市計画審議会でご審議いただき、都市計画決定を行ってまいります。

中高層階住居専用地区については、都市計画決定と同時に廃止となり、新たな特別用途地区については、都市計画決定後に条例の制定が必要となりますので、令和8年度からの施行となります。

また、下半分の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が、こちらにつきましては、令和7年度に各基準の改正案を作成し、決定してまいります。その上で、一定の周知期間を設けた上で施行し、併せて必要に応じて経過措置を設ける予定です。

今後のスケジュールの御説明は以上となります。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、どこからでも結構でございますので、御意見、御質問をいただきたいと思います。どうぞ。

○西山委員 西山です。

内容に関することではないんですが、先ほどのパブリック・コメントの関係で、利害関係者の方からの御意見が多いということでしたが、176名・団体ということで、ほかの計画からしたら御意見が非常に多いかなと思うんですが、例えば昨年度のマンション管理適正化推進計画だと、調べてみたら3人ですかね。関心が高いというのは非常にいいことだと思うんですが、PRとかで工夫されたこととか、先ほどの利害関係者以外に御意見をいただいた層とか、何か今回ちょっと違うなと感じたことがあれば教えていただければと思います。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長です。

今回、確かに意見提出者はたくさんいらっしゃいました。利害関係人の方からのということですが、私どものほうで、出された方は全て集計しています。176名の皆さんが、私どものほうで、この方は利害関係がない、あるという判断はしてございませんですが、今回のたくさんの意見をいただいた中の半数以上の方が、実際に再開発を検討しているというところで、今回の見直しの一番後ろにある住宅供給促進型の活用などを検討していたりするので、非常に興味といいますか、気になるころがあつてたくさんの御意見をいただいたのかと思います。

○大方会長 だから、これに対して事務局としてはどう回答するか、そこは腹をくくらないといけないですね。

○事務局（金子都市計画課長） 様々な影響が住宅施策でたくさんありますので、周知の点で工夫したことといえば、今回はSNSを使ったりとかして、広報紙だけということではなく、

なるべくいろんなツールを使った周知の仕方というのを工夫いたしました。

○西山委員　ちなみに、1年前のマンション管理適正化推進計画のときは、そういったツールは使われていなかったのですか。

○事務局（堀里住宅課長）　住宅課長でございます。

マンション管理適正化推進計画のほうも使えるものは全て使ったんですけども、やはりなかなか、そもそもマンションに関心がというところで、それ自体が課題だったもので推進計画をつくったんですけども、その違いがあるのかなと。今、都市計画課長が申したように、実際に動いている開発のところとか、そこで非常に枝分かれをして膨らんだのかなという認識でございます。

○西山委員　ありがとうございます。

○大方会長　ただ、ややびっくりしちゃったんだろうと思いますけれども、今回の区としての施策は、特に住宅供給促進型というのだけ、少しやめると。しかも、区決定のものだけやめるという非常に僅かな効果の話なんですよね。しかも、住宅供給促進型はなくなっても一般型はあるわけですから、要は容積割増しが大きければ500%までできたものが、せいぜい300とか250、200に下がるという、そういうお話ですよね。だから、その辺のことは丁寧に説明すればいいのが1つと。

それから、これをやめたからといって、200%以上の容積割増しは十分残るので、決してその開発を阻害するというような御懸念には当たらないということも説明されたらいいと思いますけれども。

ただ、むしろ問題は、なぜそこまでして住宅供給を若干なりとも抑制しようとするのかと、その説明ですよね。何か住宅の量は充足しているから、もう要らないんだと、皆さんは納得しないと思うんですね。やっぱり集中豪雨的に局所的にできて困るとか、ちょっとペースが早過ぎるとか、あるいは、いずれ人口減に転ずるので、そろそろ水平飛行に移らなきゃいけないとか、だから、止めるとか減らすとかではなくて少しペースを緩めたいんだという、そういう説明をどこか最初のほうでしないといけないと思うんですね。

中高層階住居専用地区をなくすということばかり何か目を奪われて、住宅が足りている、足りているとばかり言っているけれども、ちょっと筋が違っているんじゃないかと思うんですね。あまりに乱開発とは言いませんが、急速に開発され過ぎていて、いろんな住環境上の問題、あるいはインフラとの対応の問題、コミュニティの問題と、問題が起きていると。だから、少しペースを落として質の高いものをつくっていくんだと。それがメインであって、そういう話

の中でいうと、住環境上は決して好ましくない中高層階住居専用地区の中の住宅の付置義務のようなものも見直すんだと、そういう説明のほうが皆さんは納得すると思うんですけどもね。

そういう意味でいうと、このまちづくり方針案のまとめのところですが、資料3の5ページの右のさっきも指摘した住宅総数・世帯数の推移です。このデータそのものはいいですけども、これをもって「住宅は量的に充足していると言えます。」というのは、ちょっと言い過ぎ。

だから、これはやっぱり見るならば、98年、僅か15万戸しかなかった住宅が今や24万戸まで来たと、約10万戸増えてきていますと。それも余っているというよりは、むしろ着実に世帯も住んでいますと。だから、まだまだ住宅は増える勢いですと。むしろ、最近のほうが住宅が増える勢いが激しいですということですよ。

現実には、住宅需要がまだまだある。だから、住宅も建っていくと、そういう状況にあるわけですからね。だから、この勢いがちょっと行き過ぎだと。左側にある将来推計人口はもうすぐ頭打ちになるのに、住宅だけこんなにどんだんうなぎ登りで上っていくと、いろんな問題が起きるじゃないかという説明にしたほうがいいと思いますけれどもね。

建てるなというんじゃないよと、だけれども、少し時間をかけて、ゆっくりインフラの整備とも合わせてつくっていきましょうよという姿勢ですという、いいんじゃないでしょうかね。どうぞ。

○佐藤（滋）副会長 このパブリック・コメントに対する事務局の対応というか意見に関しては、そういう資料を作るわけですよ。それを作成するに当たって、今日この審議会での意見を求めているということによろしいんですか。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長でございます。

パブリック・コメントに関する区の考え方は、最終的には取りまとめていきます。本日の審議会での御意見も踏まえて、この案を今度区の計画としてまとめる段階には、全てその形で整理をしていきます。

○佐藤（滋）副会長 パブリック・コメント一件一件、あるいは、まとめたものに対して、これについては区としてはこう考えて、原案をこう変えたとか変えないとかという、そういう一覧表をつくるんですか。

○事務局（金子都市計画課長） この後つくりまして、その上で決定をしていきます。決定の際には、そういった考えも全部整理したもので、庁内の会議体で決定をしてまいります。

○佐藤（滋）副会長 それが出てくるのは、いつですか。この会には、それは出てこない。

○大方会長 今日は無理ですよ。次回というのはあるんですか、今年度中に。これをまとめ

るまでに、もう一回あるんですか。

○事務局（金子都市計画課長） 住宅まちづくり審議会には、提出の予定はございません。庁内の中で、そういったことを整理していく予定です。

○佐藤（滋）副会長 では、ここで意見を言うと。

○大方会長 言っておいたほうがいいですね、あれば。

○佐藤（滋）副会長 言うことが必要だということですね。

○大方会長 でも、とても一つ一つやる余裕はないですけどもね。

ただ、どういうふうにお答えするかは別として、結局はこの報告書に、報告書というか方針案というものにどう書くかがポイントだとすれば、そちらのほうをあらかじめこちらで意見を申し上げておけば、それでいいのかもしれないけれどもね。

どうぞ。

○佐藤（滋）副会長 ただ、やはり今日説明を伺って、事業に関連する人からの意見が多かったと、多分そうだろうと思っていましたけれども、もう事業が成り立たないという、相当極端と言ったらいいか、そういう意見も出てきているので、それに対しての答え方というのは、なかなか難しいんじゃないかという気がしますけれども、今までこれは住宅供給促進型として、特例としてこの事業をやってきたけれども、その必要はなくなって、通常の都市計画の中で再開発事業は成立すると、そう努力すべきだというのが再開発の基本的な考え方なんだというようなまとめ方なんだよね、きっと対応としてはね。いかがですか。

○事務局（金子都市計画課長） 住宅供給促進型を取りやめることによって、再開発を止めるとか住宅が要らないとか、そういったことではなく、単純に住宅をつくることによって、そこを評価して、容積率をさらにアップするということだけをやめようというだけでございますので、決して再開発とかまちづくりをとめる考えはございません。

○佐藤（滋）副会長 十分できるということ……。

○大方会長 ただ、資料2の8ページの①のところ、「本制度がなくなると事業性が悪くなり」と、これは多少悪くはなるよね、きっと、ならないのかもしれないけれどもね。だから、それに対してどういう言葉遣いで答えるかですよね。それは多少悪くなるでしょうけれども、普通に返るだけですよというのかね。

○佐藤（滋）副会長 いい環境をつくるとか、そういうことですよ。

○大方会長 今までが無理に事業性をよくして、過剰によくして緊急避難的に住宅供給してきたけれども、もうそういう時代は終わったというふうを書くとか、いろいろ書き方はあると

思うんですけれども。

どうぞ。

○三井委員

この経過措置の書きぶりにつきましては、いろいろ御苦勞されて、現在相談を受けている地区についてはという書き方をされていると読みました。これについての意見なんですけれども、様々な地区の御事情があると思いますし、その地区の特性や経緯、御相談されている内容が区の各種上位計画に沿ったものであるのかなど、総合的に御判断される必要があるのかなと思います。そういったことをステークホルダーの皆さんに丁寧に御説明しながら運用されていくということがいいと考えます。

○大方会長 どうぞ。

○篠原委員 これは、資料3の12ページのところなんですけれども、地域コミュニティというので「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・自治会などの地域組織との連携などについて要請していきます。」というふうに書いてあるんですが、この要請は誰に対して要請するかというのは、町会とか自治会とか、あるいはその地域の組織に対して要請していくということだろうかと、この書き方からしてそう思うんですけれども、先ほど山本委員からも出ましたが、やっぱり一人世帯とか、それから高齢者がどんどん増えていく状態で、それで医療の発達なんかもあって、要するに、状態になると思うんですね。そういう中で、コミュニティをどうやってやっていくのかということを考えると、町会とか自治会、あるいは地域組織だけに任せておいていいのか、それは多分できないんじゃないかと思うんですよね。

そういうふうにと考えると、やっぱり行政がそのことに関してどうやって関与していったって、その効果的な地域コミュニティを形成していくかということを考えないといけないんじゃないかなというふうに私は思いました。

以上です。

○大方会長 事務局、どうぞ。

○事務局（金子都市計画課長） ありがとうございます。

地域コミュニティは、今考えているものは、項目としては地域コミュニティというキーワードがあって、具体的な今おっしゃられたような団体との連携だけでなく、地域全体の交流なり連携なり社会なり、そこら辺については今後詰めていきまして、最終的には、この条例は今考え方を示していますけれども、来年度、住宅まちづくり審議会のほうで、またこの条例だけに関してご審議いただく予定です。

もちろん、ワンルーム条例についても、またこちらのほうに上げていきますけれども、そういったことで、もっと具現化していくときの検討の参考にさせていただきたいと思います。

○**大方会長** どうぞ。

○**佐藤（雅）委員** 今の篠原委員のところと同じ点で、資料3の12ページの地域コミュニティのところなんですけど、前回私が申し上げたことで反映していただいたのかもしれないんですが、「町会・自治会などの地域組織」という形で書いてあって、現実問題として、やはり町会・自治会に入会していない若い世代なども多いというところで、そういった人たちもそれぞれ、また民間というか非営利団体みたいなものを形成して活動している場合もあるということで申し上げさせていただいたんですけども、そういったところをもう少し並列して、具体的に記載していったほうが、そういう若い世代とかには、より響きやすいんじゃないかなと。例えば「町会・自治会、あるいはNPOなどの」といったような感じで、具体的に記載したほうがいいんじゃないかというのが1つ意見です。

今、篠原委員がおっしゃっていたように、事業者に要請するだけでは、では協議をしました、以上で終わってしまうというところは、以前もそういった話題が出たかと思うんですけども、やはり具体的に、ではそこに対して、行政としてそういうサポートをしていくといったようなことを、もう少し踏み込んでいただけるといいんじゃないかなというふうに思います。

以上です。

○**大方会長** もう一つ、私からも意見なんだけれども、ここは地域コミュニティというから、あくまでソフトというか社会的な施策ということで、そうすると、これは大規模マンション及び都市開発諸制度の開発に対する条例だから、どちらかというとハードなことには口を出しやうけれども、ソフトまでは難しいから、結局町会に加盟しろとか、そのぐらいで終わっちゃうんですよね。

だけれども、これからのことを考えますと、高齢者のことも含めて考えると、やっぱり集会施設をちゃんとつくれとか、コミュニティカフェでもいいですよ、それから多世代共生の何かでもいいですよ、何かそういうコミュニティが醸成されるような、箱物と言っちゃうと語弊もあるけれども、場所をつくれと。特に大規模なんだから、それぐらいはやれよというのが本来だろうと思うんだよね。

だから、一番上の欄に「公共空間」と書いてあるよね。歩道状空地、道路、公園、これは結構ですよ、オープンスペースですね。でも、このほかにそういう集会施設とか、何かそういうものもあってもいいんじゃないかと思うんですよ。

現に今、総合設計だって、そういうものをつくったら少し容積割増しとかをやっていますよね。だから、保育園だけじゃなくて、少しそういう高齢者施設という、またちょっといろいろ問題はあるんだけど、多世代交流施設みたいなものがあると随分違って来るんですよね。特にこれは新開発で新しい住民が集まってくるような場合には、そういう場所があるとないては大違いですよ。だから、中身はこれからでしょうからあれですが、少しそういうこともお考えいただけたらなと思うんですね。

どうぞ。

○佐藤（滋）副会長 関連したところで、よろしいですか。

今の御意見は、私もこのところはちょっと違和感があって、賛成です。多様な組織を例示するということと、それから、もう一つ踏み込めば、地域会議でしたか、地区会議でしたかの力が大分弱くなって、それで町会・自治会の活性化ということを別のところでつくられていますよね。その説明があったと思うんですが、それは私は分かるんだけど、やっぱり町会・自治会だけをそこに結集してその組織を強くしていくというのは、やっぱり現実性がないと思うんですよ。

私は、新宿区のこういう関係の方々と非常に付き合っていたので、本当にモラルが高くて頑張っているのは分かるんだけど、でも、やはりもっと多様な組織を糾合した新しい組織をつくらないと耐えられないと。だから、そういうことをいろんなところでやっているわけですよ、もはや。だけれども、今とにかく新宿区の町会・自治会は大変立派な方々がやっている、期待するのはやぶさかではないんですが、やはり現実問題として、それだけでは足りなくて、いろんなNPOとかそういう組織と、それからもうちょっと社会的な組織ですね、行政の外にある行政に関連した組織とかと連携して新たな組織を検討するとか、そういうことが必要なんじゃないかと私は思うんですね。

だから、このところはもうちょっと、そういうことまで踏み込んで書いていただきたい、あるいは次の検討をしていただきたいというふうに思います。

○大方会長 よろしいですか。

ほかに、どうぞ。さっきのパブリック・コメントからのお話でも結構です。

どうぞ。

○中島委員 ちょっと私は素人なのでよく分からないんですけども、資料1-2の中でいろいろなデータが出ているんですけども、このデータから中高層階住居専用地区をなくしたほうがいいというふうに言われているのは、どういうデータからなんでしょうか。

例えば10ページ目の定住意向・転出意向とありますよね。この定住意向・転出意向の中で、中高層階住居専用地区の方がどれだけいるのか、そういう数字もないし、例えば13ページ目の人口は増えているけれども、これはどういうところで増えているのか。あるいは、住宅戸数も増えているけれども、これが中高層階住居専用地区の住宅が増えているのか。何かそういうデータがないと、これだけのデータからどうやって判断するのか、それが全然分かりません。

私は素人なので、その辺はあれなんですけれども、このデータからどういう判断をしたのかというのを教えていただきたいなと思います。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長でございます。

様々なデータ、例えば中高層階住居専用地区に特化したデータと、それから区全体の話のデータが混在しているのは事実でございます。中高層階住居専用地区だけを切り出した元データがないので、なかなか難しいところでございますけれども、まず区内全域としては、住宅と人口のバランスというのが、こういう状況ですよというのが1つあった上で、中高層階住居専用地区ということで、特別用途地区を定めて特定のところに住宅を義務づけるようなものをせずとも、全体でバランスが取れているという趣旨が1つございます。

それから、中高層階住居専用地区の中では、一定の割合で住宅を付置するのですが、実際には一定の割合どころかもっと多く、現在住宅のほうが非常に需要があるので住宅は造られているということで、義務づけがなくとも住宅のほうは十分確保されているとか、そういった全体を俯瞰するようなデータを並べているものでございます。

○中島委員 そうすると、事実とは全然かけ離れていますよね。事実をつかんでいないというか、ですから、非常にデータとしては、そう言ってはあれなんですけれども、曖昧な感じがするんですよ。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長です。事実として、この地区に無理に住宅を付置させなくても全体としては住宅を確保できているということは、事実だと思っています。

○大方会長 そこは、無理という言葉遣いのほうがいいからね、無理なのと、別に無理なくなってきたんじゃないのと言われるわけですね。現に20年もやってきて。

○中島委員 例えば、では住宅数が10万2,000戸増えていて、このうち中高層階住居専用地区はどのくらいあると見ているんですか。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長です。この約10万戸の全体数の割合までは分かりませんが、資料1-2の7ページの資料のほうで、直近令和3、4、5年度の3年間でいきますと、区内全域で供給された住宅のうちの約4分の1ぐらいは、中高層階住居専用

地区の中で住宅供給がされているという数字が出ています。中高層階住居専用地区は立体都市計画で、本来は低層部は商業系可能ですよと、上層階に住宅等を付置するという都市計画ですが、住宅というのは、用途地域の制限では工業専用地域以外は建てられるので、この特別用途地区による「規制がなくても住宅は建てられます。基本的に全部が住宅という建物も建てられているような状態ですが、そういった大規模なものは幾つかこの中にも含まれていきますけれども、それぐらい住宅というのは今たくさん建てられてるという事実はございます。

○中島委員 分かりました。戸数は、そういう意味で4分の1と見ているということですよ。

○事務局（金子都市計画課長） 3年分の中で。

○中島委員 例えば、今度は定住意向とか転出意向というところでは、これはどういうふうに読んでいるんですかね。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長でございます。

定住意向のほうですが、要は定住人口という定義、定住人口の確保は一つの目的なんです、人口は、要は1月1日に住んでいる人、それも定住人口ですし、2年住んでいる人も定住人口で3年住んでいる人も定住人口なんですけれども、基本的には長く住んでもらいたい、なるべく出ていってほしくなく、なるべく人口を確保していきたいという趣旨で、ある程度継続的に住んでもらいたいという思いもありつつも、数字上は、やはり1月1日の人口というものを踏まえている中で、これからどんどん抜けていっちゃう、要は、これができたときの制度というのは、社会減といいますか、どんどん転出意向が強い時代だったので、とにかく住宅をつくって、とにかく呼び込もうという時代だったんですけれども、今はそういう時代ではないですよと、都心回帰の時代ですよという趣旨でこのデータを載せています。

○中島委員 そうすると、中高層階住居専用地区の方がどれだけ出ていくかというのは、全然考えていないということですよ。あくまで全体を把握したと。それでいいんですけどいいんですけれども、私の素人的には、それではちょっと足りないんじゃないかなという気がしました。私の意見です。

○大方会長 それから、今の資料3の6ページの転出したい理由で、「環境が悪くなってきたから」、「教育環境が悪いから」というところを強調していますよね。だから、これは中高層階住居専用地区のことを言っているというよりは、むしろ条例をつくって環境をちゃんとさせたいという、そこにつながるお話なんじゃないかと思いますけれどもね。

だから、中高層階住居専用地区については、とにかく区全体としては順調に今まで住宅は伸びてきていると。そういう中で、中高層階住居専用地区の中の普通のマンションはともかくと

して、上部階だけ小さな住宅を載せたような無理やりオフィスというのは、建てるほうも使いにくいし、使うほう、ユーザーというか、需要側からしてもあまり望ましいものでもない、そういう弊害が若干見えてきていると。

それから、オフィスが老朽化して、なかなか建て替えに踏み切れないというような事例も出てきていると。そこまで緊急避難的に住宅供給を推し進めなくてもいい状況にはなってきているから、一部やめたほうがいいところは見直すと、やめると、そのぐらいの書き方で十分だろうと思うんですがね。ずっと精査していったら、全部やめても大丈夫だというなら全部やめればいいし、まだ個別の地区ごとにどれだけ住宅が建っていたり、どういう商業が建っていたり、どういう空き地があったり、精査できていないでしょう。だから、それをやって、必要なところ、あるいは問題ないところは外しますと。あるいは、問題があるところは別の特別用途地区なり、あるいは地区計画なりに置き換えますと。それを来年度じっくり検討しますということで、この報告書はそこまですぐいいんじゃないかと思いますがね。

この本文に載っているデータ、5ページ、これだけをもって「住宅は量的に充足している」ということは、これはこのままでは困ると私は思っています。これを言うのであれば、順調に住宅は供給されてきていると。かなり速いペースで供給されてきていると、そこははっきりしていますよね。そこまですぐいいんじゃないかと思いますがね。

だから、パブコメの御意見の中に、保育園が足りないから住宅を増やすなというのが困ると言っているけれども、現実にはそういう面もかなりあるわけでしょう。やっぱり小学校整備が追いつかないとか、いろいろインフラが追いつかないから、ちょっと住宅供給のペースを下げたいというのはあるわけですね。

一方で、条例でそういうのをちゃんとつくってもらうということもあるのかもしれませんが、でも、だから、その辺をあまり隠さず鮮明にされたほうがいいと思いますけれどもね。

○佐藤（滋）副会長 よろしいでしょうか。ちょっと時間もあれなので。

1つ、資料3の10ページの条例に関することですね。これは事前協議というのは、なかなか大変なわけですね。事業者にしてみれば、何を求められるのかがよく分からないと。ですから、多分住宅マスタープランとか、それから都市マスタープランとか、そういうものに基づいて言うんだと思うんですけども、現実には非常に曖昧な書き方しかマスタープランはしていないですから、私はここに具体的なガイドライン、こういうことを事前協議ではしてもらいたい、そういうことを例示する、ガイドラインを例示する。だから、例示するガイドラインを附属文書としてつくるとかというのをここに入れたほうがいいと思います。ぜひそれはやっていただ

きたい。

例えば商店街が連続しているところに、完全に切れて、それを分断してしまうような開発が起きてきたときに、しかも周辺の商店街を連続させてほしいという要望があったようなときには、なるべくにぎわいがあるような施設を、商店街をつくれというのはなかなか難しいかもしれないけれども、にぎわいの途絶えないような施設をつくるとか、努力をするとか、そういう重要なガイドラインを示しておいたほうがいいと思います。

これは事前協議をする行政の職員を守ることにもなると。それから指針になりますから、ぜひそれは、ここにさっき会長がおっしゃったように書き加えるということであれば、そういう文言をぜひ書き加えていただきたい。

以上です。

○大方会長 ちょっと待ってください、当然それは作るんでしょう。条例でつくるんだから、ガイドラインだけではなくて、もっとはっきりした要綱みたいな基準もつくらないと意味がないですよ。

○事務局（金子都市計画課長） よろしいでしょうか。

おっしゃるとおり、指導なり要請なりするにも、我々の方針なり指針なりというか、軸がなければ担当ごとにもぶれてしまうし、相手によってもぶれてしまう。それから、地域の特性もそれぞれあるので、どういった場合にどうするかというのは、きちっと条例の制定に合わせて、この中身を詰めていく中で議論をしていって、準備していく予定になっています。

今回のこの方針の中には、条例の詳細までは記載はしていないので、手順とか流れとか、こういうことをやりますということで止めていますけれども、これから詰めていきますので、今この段階で書き込めないで申し訳ないんですけども、今後、この条例の審議をいただくには、こういう構成でこういう形になっていきます、こんなことを決めていきますよ、こういうことを要請していきますよと、この住宅まちづくり審議会に御相談しながら、また地域とも相談しながらやっていきたいと思っています。

○佐藤（滋）副会長 分かりました。

では、ちょっと続けてですけども、いただいた意見というのが最初に説明があって、これが先ほど私が言った、この審議会に出てきた議論のまとめになっているんじゃないかと思うんですが、もうちょっと明確に書いてもいいんじゃないかと思います。

それから、今のようなことは、私はしつこいですけども、やっぱり意見としてこの中に入れておいてもらったほうがいいと思います。要するに、これをもう少し具体化すると、先ほど

私が申し上げたようなものになるので、ぜひ頑張ってやっていただきたいと思います。

以上です。

○**大方会長** ほかに、どうぞ。まだ時間は10分くらい。

どうぞ。

○**篠原委員** このいただいた資料1－2の2ページの、ちょうど真ん中より少し上のところの(2)の①なんですけれども、「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。」というふうにあって、この事前協議とか要請というのは、どの程度、多分強制はできないような気がするんですけれども、そこはどの程度実効性があるような方向に持っていくのかしら。

○**事務局（金子都市計画課長）** 資料3の13ページのところなんですけれども、下のほう、制度としては、勧告・公表という制度を用意しています。この中に「区の要請に応じないとき。」とございます。この中でやっていくんですが、当然、義務じゃないので、整備をしなさい、〇〇しなさいではないですけれども、できないにはできないなりの理由があると思うので、それをお聞きした上で、あまりにも理由がなく、ただやらないというのだったら、こういった対象になっていくのかなと思います。

○**篠原委員** いいですか、すみません。

勧告といっても、自治体がいろんな条例をつくって勧告するという定めがあっても、実際に勧告するというケースはほとんど聞いたことがないんですけれども、そこは今後考えるんですかね。

○**大方会長** たまにはありますけどね。

○**事務局（金子都市計画課長）** 勧告するかしないかは、それぞれの項目の内容にもよりますし、その都度個別に考えていきます。

○**大方会長** ですから、一応勧告までついているということは、協議の基準となる要綱のようなものは、かなり明確に定まっていなくてまずいということですよ。もちろん、定性的なものであってもいいですけどもね。

○**佐藤（滋）副会長** この「実効力を持つように」というのは、さっき私が申し上げたことなんだと思いますけれども、もうちょっと明確に書いていただいてもいいかなと。しつこいようなんですけれども。

○**大方会長** 本当に届出、勧告だけでいいのかというのはあるけれども、しょうがないですかね。特に、都市開発諸制度のほうは、勧告だって、かなりこれは必須条件のようになってしま

うから結構だと思いますけれども、大規模マンションというのは、これはどのぐらいの規模でしたっけ。敷地1,000平米以上か。

○事務局（金子都市計画課長） 資料3の11ページです。

○大方会長 ですね。延べ面積3,000平米以上、住戸数100戸以上、まあまあ中規模のものも入ってきますね。こういうのが一番相手にすると大変ですよ。行政手続法か何かを正面に掲げてきて、文書で明確に、これ以上指導にはお付き合いできませんと、こう言われちゃうと、それまでになっちゃいますからね。それでも勧告はできるんでしょうけれども、だけれども、公表までやると、何か今度は営業妨害だとかいって訴訟を起こされたりするかもしれないから、何となく行政のほうもちょっと弱気になっちゃったりするかもしれませんが、この辺はよく検討してみてくださいね。

○佐藤（滋）副会長 条例にのっとっていけば大丈夫ですよ。条例ですよ。

○事務局（金子都市計画課長） 条例自体は、事前協議をするということを定めていますので、まずは条例にのっとって協議をしていただきます。

○大方会長 当然、勧告、公表までいくでしょう。だけれども、公表前にやっぱり意見の聴聞とかしなきゃいけなかったり、いろいろありますよね。それは私の専門ではありませんけれども。

でも、そういう届出、勧告でも、大体の良心的な事業者さんは、理不尽な注文でなければ従うとは思いますがね。100回に1回取りこぼしが多少あっても、それはそれでよしとせざるを得ないのかもしれませんがね。

それよりも、やっぱりもう少し、ここのざっくりと12ページの書かれているような項目だけではなくて、もうちょっと詰めていただきたいですよ。要するに、どういう整備がされれば区民が満足する住環境ができるのかという、そこに立ち返って考えていただきたいですよ。

ほかにはいかがでしょうか。どうぞ。

○西山委員 細かい点で資料3の5ページなんですが、左下の図のところに「（「ひとり親と子ども世帯」は、全年齢が対象です。）」というふうに付け加えていただきましたが、誤解を受けるのではないかなと思ったのが、夫婦と子ども世帯は全年齢が対象でないのかと思われてしまうので、子どもは全年齢が対象です、あるいは、子どもは成人を含みますみたいな表現のほうが誤解がないのかなと思いました。

以上です。

○大方会長 そうですね。子どもは未成年という意味ではありませんということですよ。親

子関係だということですね。

ほかにはいかがでしょうか。佐藤先生、何か具体的にこの文言はこうというのはございますか。

○佐藤（滋）副会長 最後のところの16ページに、たしかこの間、都の決定のものに関しては協議をしているというふうに、協議する機会があるというふうに伺ったような気がするんですが、それはいいですかね。

○事務局（金子都市計画課長） はい。

○佐藤（滋）副会長 例えば、しつこいかもしれないけれども、都のものに関しても、十分な協議をするとかというのを書いてもいいのかなと、そういう気がしますけれども。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長でございます。

都の案件については、都市計画法上の手続の中で意見照会という形で区の意見を東京都へ伝える機会があります。

○大方会長 その段階では、ちょっと遅いかもしれないんだけど、本当はね。

それと、総合設計だと意見照会は関係ないですよ。来るのかな、でも一応。

○事務局（金子都市計画課長） 総合設計の場合も、都と区の連携の中で意見照会という形はございます。

○大方会長 ただ、そのときに住宅供給促進型の総合設計が都のほうに出されて、その意見照会が来たら、どうお答えするんですかね。

○事務局（金子都市計画課長） 都市計画課長です。区の考えはこうですということを伝えることになります。

○大方会長 だから、その「こう」をどうするかだよ。住宅だからといって、そんなに容積を割り増すのはネガティブですと、消極に存じますと、そんなことを答えるのかしら。けれども、都は都の要綱というか基準でやりますよね、特に総合設計なんかだと。結構ややこしいですね。都市計画なら、まだある程度泳ぐ幅がありそうだけれども、でも再開発等促進区を定める地区計画なんかだと、これもかなり明朗会計型の基準になっていますからね。なかなか実際には難しいんでしょうけれども、取りあえず、とにかく区については、やめるということからスタートして、これは順次政策的にやればいいことですから進めていけばいいと思いますので、今日の段階では、あまり難しいことは言わないほうがいいと思いますけれども。

ただ、この資料上、区決定のものというのはこういうものですよということ、注意書きでいいから書いておいてほしいですよ。皆さん、分からないでしょう。総合設計、床面積何平米以上が都だとか、再開発等促進区は3ヘクタール以上が都だとか、高度利用地区はどうか

な、何かいろいろ、あれは全部区か。特定街区も今は区……

○事務局（金子都市計画課長） 特定街区は、1ヘクタール……

○大方会長 とかね、分かりました。そういうことがあって、しかも、何か時々変わったりもするから、何かどこか注意書きをぜひ入れておかないと、また誤解を招きますし、そこはぜひお願いします。

では、割合漠然とした意見を申し上げて、個別にこの報告書のこの文言をこう直せみたいなの逐条審議はいたしません、議事録をよく精査されて、その意を酌んだ形にまとめていただけると、皆さんこれだけ苦勞して議論したかいがあったということになりますので、よろしくお願いします。

では、おおむね、これで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、あと、その他でございますね。よろしくお願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係計画主査） 事務局です。

次第の項番3、その他・連絡事項となります。

今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。

以上です。

○大方会長 では、およそ今年度内は、もうないと考えてよろしゅうございますか。

4. 閉会

○大方会長 では、今年度ありがとうございました。これにて散会いたします。

○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4時01分閉会

第2回 新宿区住宅まちづくり審議会

令和6年11月8日