

## 新宿区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改正に向けたパブリック・コメントの実施について

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（以下「まちづくり方針」という。）に基づき、近隣とのトラブル防止や良好な住環境の形成を図るため、新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例（以下「条例」という。）の改正に向けた検討を進めている。

条例改正にあたり、パブリック・コメントを実施し、広く区民から意見を求める。

### 記

#### 1 条例改正の背景

区では、昭和末期から平成初期のいわゆる「バブル経済下」において地価が高騰し、急激な人口流出が続いたことから、住宅の量を確保する定住化政策を推進してきた結果、近年では、住宅ストックが量的に充足し、定住人口は増加傾向が続いている。

一方、住まい周辺の環境を理由に転居する方が一定数いることや、テレワークの普及により在宅時間が増加するなど、住環境の改善は必要不可欠となっている。

このため、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、定住化政策を量の確保から質の向上に転換するため、令和7年3月にまちづくり方針を策定した。

このまちづくり方針に基づき、近隣とのトラブル防止及び良好な住環境の形成を図るためのワンルーム条例の対象拡大に向けた検討を進めていく。

#### 2 条例改正の目的

条例の対象は、地階を除く階数3以上で、専用面積が30㎡未満のワンルーム形式の住戸を10戸以上有する共同住宅、寮、寄宿舎及び長屋としているが、近年、この対象とならないワンルームマンション等の建設が増加し、近隣住民から不安の声や相談が寄せられている。また、宅配ドライバーやマンション管理人の担い手不足等の社会問題に対応していくため、建築及び管理に関する基準を見直していく必要がある。

このことから、条例対象の拡大により、建築計画の周知等を促し近隣とのトラブル防止を図るとともに、社会経済情勢の変化に対応して建築及び管理に関する基準を見直すことで、持続可能な住環境の形成を推進することを目的とする。

### 3 条例改正骨子案の概要（別紙1-1、別紙1-2）

#### ① 条例対象の拡大

地階を含む階数3以上のワンルームマンション等及びワンルーム形式の住戸が総住戸の3分の1以上のワンルームマンション等を新たに条例の対象とする。

#### ② 建築及び管理に関する基準の見直し

再配達削減のための措置及び管理人用郵便受けの設置を追加するとともに、一定の要件により管理人の常駐管理を緩和する。

### 4 これまでの経緯

令和7年3月	まちづくり方針の策定
5～6月	関係団体への意見聴取
7月	新宿区住宅まちづくり審議会

### 5 パブリック・コメント及び説明会の実施（別紙2）

#### (1)実施期間

令和7年9月15日（月・祝）から令和7年10月15日（水）まで

#### (2)意見書の提出方法

9月15日号の広報新宿及び区ホームページで意見を募集し、郵送、ファックス、区ホームページ及び住宅課窓口で受付

#### (3)閲覧場所等

住宅課、特別出張所、区政情報課、区政情報センター及び区立図書館で閲覧に供するとともに、区ホームページで公表及び動画配信を行う。

#### (4)説明会

- ①令和7年10月1日（水）午後2時～ 新宿区役所第二分庁舎分館1階会議室
- ②令和7年10月9日（木）午後2時～ 同上
- ③令和7年10月9日（木）午後7時～ 同上

### 6 今後のスケジュール

令和7年9月10日（水）	環境建設委員会へ報告
9月15日（月）～	パブリック・コメント及び説明会の実施
10月15日（水）	
12月	新宿区住宅まちづくり審議会
令和8年1月	調整会議（パブリック・コメントの実施結果） 政策経営会議（同上）
2月	環境建設委員会へ報告（同上） 第1回定例会へ条例（案）を議案として提出
3月	条例の公布予定
10月	条例の施行予定