

新宿区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、良好な近隣関係の保持及び地域における健全な生活環境の維持・向上のため新宿区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（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紛争予防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、第一種低層住居専用地域において軒高 7 メートルを超える建築物又は地階を除く階数 3 以上の建築物、その他の地域において高さ 10 メートルを超える建築物又は地階を除く階数 4 以上の建築物としているが、近年、条例の対象とならない地階を含む小規模な共同住宅（ワンルームマンション）の建設が増加している。これらの計画においては条例に基づく建築計画の説明がない等、近隣住民からの相談が寄せられている。

このことから、現在の条例の対象を拡大することにより、紛争の防止を図り、良好な近隣関係や生活環境の維持をより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）

条例対象の拡大

従来の中高層建築物に加え、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に規定するワンルームマンション等を、新たに条例の対象とする。

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月	建築紛争調停委員会

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建築調整課窓口で受付

(3) 閲覧場所等

建築調整課、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）	
11月	建築紛争調停委員会
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