

令和7年度 第1回
新宿区住宅まちづくり審議会

令和7年7月31日

新宿区都市計画部住宅課

令和7年度 第1回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・令和7年7月31日

出席した委員

大串聡、大月敏雄、境野健太郎、篠原みち子、西山博之、針谷賢、中島利明、諸星和己、
山本昌生、横山武仁、上野昭子、市川貴久、杉田夏木、菊島茂雄、村上喜孝、野澤義男

欠席した委員

水村容子

議事日程

- 1 開会
- 2 委嘱式
- 3 会長の選出及び副会長の指名について
- 4 審議事項
 - (1) 「（仮称）新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例」の検討について
 - (2) 「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」の改正の検討について
- 5 その他・連絡事項
- 6 閉会

議事のでんまつ

午前9時59分開会

- 1 開会

○事務局（桃原住宅課長） それでは、少し定刻よりも若干早いですけれども、皆様おそろい
ですので始めさせていただきます。

令和7年度第1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。

私は、事務局の住宅課長、**桃原**と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、委員改選後の初めての審議会となりますので、会長が選出されるまでの間、私が進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

初めに、委員の方の出欠状況を御報告させていただきます。

本日の御出席いただきました委員の皆様の人数は、16名でございます。欠席は、**水村委員**1名でございます。全員17名のうち半数以上の出席がありましたので、新宿区住宅まちづくり審議会規則第4条第2項により、定足数を満たしておりますことを踏まえ、本日の審議会は成立していることを御報告いたします。

2 委嘱式

○事務局（桃原住宅課長） 次に、委嘱式に移らせていただきます。

本日は、新たに御就任いただいた委員の皆様による最初の審議会です。

皆様への委嘱は、略式ではございますが、机上への委嘱状の配付によることとさせていただきます。

また、任期につきましては、令和7年7月29日から令和9年7月28日までとなります。

ここで、区長から御挨拶を申し上げます。区長、よろしくお願いいたします。

○区長 おはようございます。新宿区長の**吉住健一**でございます。

大変お暑い中、また御多忙の中、時間のやりくりなどいただきまして御参集賜りまして、誠にありがとうございます。

また、今、課長からも話がございましたが、2年間にわたりまして新宿区の住宅まちづくり審議会の委員として、今後どうか忌憚のない御意見をいただければと思っております。

現在、新宿区内もタワーマンションの計画が既に完了したもの、それから現在進行中のもの、また協議が行われているもの、様々ございます。そうした中で、いわゆる住宅の供給量と住民の増加の進捗、その辺の差がございましたり、実際に出来上がった物件の周りを夜回ってみましても、あまり電気がついていないような状況がございましたり、とはいえ、現在、二拠点居住ですとか様々な暮らし方、居場所のつくり方、そこも大分変わってきておりますので、従来の考え方がいいのかどうかというところもあろうかと思いますが、これから他の自治体でもマンションと住宅の在り方について様々な取組が現在模索されているところでもございますので、

新宿も新宿に合ったまちづくり、住宅の政策の在り方を検討できればと思っておりますので、どうか御意見を賜りますようよろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） それでは次に、委員の皆様から一言ずついただきたいと存じます。

名簿順にお名前をお呼びいたしますので、恐れ入りますが、よろしくお願いいたします。

なお、御発言は座ったままで結構でございます。席上にありますマイクを御使用いただきまして、マイクの使用方法ですけれども、マイク台座に大きなボタンがありますので、こちらを押していただき、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。

それでは、**大串聡委員**からお願いいたします。

○大串委員 御紹介いただきました**大串**と申します。

UR都市機構の都市再生本部の方から参っております。我々も新宿に本拠を構えておりますので、議論に貢献していきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） **大月敏雄委員**。

○大月委員 **大月**でございます。

東大で建築計画を教えております。特に住まいとかまちづくり、住宅政策について専門にしております。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） **境野健太郎委員**、お願いいたします。

○境野委員 **境野**でございます。

私は、新宿西口にあります工学院大学で建築学部の教員をしています。専門は建築計画で、医療、福祉、あと住まいの環境など生活に密着した空間、生きるために必要な空間などの計画について研究をしております。

今期からの参加になります。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） **篠原みち子委員**、お願いいたします。

○篠原委員 弁護士の**篠原**です。

主に取り扱っているのはマンション管理の部分なんですけれども、もう長いこと新宿に事務所を構え、寝に帰るのはちょっと別の場所なんですけれども、新宿でずっと長いこと、仕事させていただいております。よろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） **西山博之委員**、お願いいたします。

○西山委員 社会福祉士の**西山**と申します。

ふだんは、市町村の主に福祉部局の障害者や高齢者に関する計画づくりに関わっております。

また、成年後見等の活動をしております。そういった面を生かして、まちづくりに関わっていただければと思います。よろしくお願いします。

○事務局（桃原住宅課長） 針谷賢委員、お願いいたします。

○針谷委員 建築士の針谷でございます。

神田川の向こう側のちょっと飛び地のところに設計事務所を構えておりまして、東京都建築士事務所協会に所属している関係上、新宿区の皆様、区民の皆様には大変お世話になっております。事務所協会の代表として参っておりますので、前回も担当させていただいたんですが、再任させていただきました。引き続き、よろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） 中島利明委員、お願いいたします。

○中島委員 新宿区シルバー人材センターの中島と申します。

私は、シルバー人材センターという立場上、高齢者の立場でいろいろ意見を言わせていただきたいと思います。よろしくお願いします。

○事務局（桃原住宅課長） 諸星和己委員、お願いいたします。

○諸星委員 皆様、こんにちは。初めまして、公益社団法人東京青年会議所新宿区委員会から参りました諸星和己と申します。

私は、本業は西新宿7丁目で不動産業をしておりますので、また区の住宅相談員も始めておりますので、役に立てるようしっかり頑張っていきたいと思いますので、今期からよろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） 山本昌生委員、お願いいたします。

○山本委員 宅地建物取引業協会第七ブロックの副ブロック長をやっております山本です。

新宿区の住宅相談の責任者ということで相談に応じております。よろしくお願いします。

○事務局（桃原住宅課長） 横山武仁委員、お願いいたします。

○横山委員 全日本不動産協会新宿支部の横山でございます。

日常業務は、西新宿の都税事務所の近くで不動産業を営んでおります。今後ともよろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） 上野昭子委員、お願いいたします。

○上野委員 私は、新宿の戸塚地区、高田馬場から早稲田大学、東西に横長の地区の民生委員の会長をやっております。民生委員というのは、妊婦さん、お子さん、それから高齢者、障害者、最近は外国人の相談にも乗ることがあります。

細かいこの住まいについてという相談はあまりないんですけども、やはりいろんな角度か

らちょっと勉強させていただきながら、意見があればお伝えをしたいというふうに思っております。

引き続きですので、またよろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） 市川貴久委員、よろしくお願いいたします。

○市川委員 公募委員の市川と申します。

先期からの、また重任という形でお世話になります。牛込神楽坂でマンション管理事務所をもう14年ほど営んでおります。区の業務としましては、マンション管理問題協議会といったものが開催されておりますが、そちらに加わらせていただいて、定期的に行っておりますマンション管理の相談員という形でお世話になっております。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） 杉田夏木委員、よろしくお願いいたします。

○杉田委員 皆様、初めまして、杉田夏木と申します。公募委員で今回選任いただきましたので、どうぞよろしくお願いいたします。

私は、2015年から10年間、新宿区に住んでおります。いわゆるタワーマンションに住んでいて、過去に理事長を経験し、今はそのマンションで監事をやっています。

仕事のほうは、マンション管理士の仕事、あとは予備校で宅建の講師もしており、何かしら不動産に関わる仕事をしております。非常に興味のある審議会でしたので、参加できて大変光栄に思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） 菊島茂雄委員、よろしくお願いいたします。

○菊島委員 総合政策部長の菊島です。よろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） 村上喜孝委員、よろしくお願いいたします。

○村上委員 福祉部長の村上です。よろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） 野澤義男委員、よろしくお願いいたします。

○野澤委員 都市計画部長の野澤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） ありがとうございます。

これをもちまして、委嘱式を終了とさせていただきます。

大変恐れ入りますが、区長は公務によりまして、ここで退席いたします。

○区長 失礼いたします。どうかよろしくお願いいたします。

（区長退室）

○事務局（桃原住宅課長） それでは、審議に入る前に、審議会の審議を補佐するために出席しております幹事を御紹介させていただきます。

企画政策課長より席順に自己紹介をお願いいたします。

○事務局（中野企画政策課長） 総合政策部企画政策課長の**中野**でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（福岡危機管理課長） 危機管理課長の**福岡**です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（広瀬地域包括ケア推進課長） 福祉部地域包括ケア推進課長の**広瀬**です。よろしくお願いいたします。

○事務局（加治屋高齢者支援課長） 高齢者支援課長の**加治屋**です。よろしくお願いいたします。

○事務局（鈴木子ども家庭課長） 子ども家庭課長の**鈴木**でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（川島都市計画課長） 都市計画課長の**川島**です。よろしくお願いいたします。

○事務局（山口まちづくり計画担当副参事） まちづくり計画担当副参事、**山口**です。よろしくお願いいたします。

○事務局（児玉西武新宿線立体交差化担当副参事） 西武新宿線立体交差化担当副参事、**児玉**です。よろしくお願いいたします。

○事務局（小川景観・まちづくり課長） 景観・まちづくり課長の**小川**と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（蓮見防災都市づくり課長） 防災都市づくり課長、**蓮見**です。よろしくお願いいたします。

○事務局（竹内建築指導課長） 建築指導課長、**竹内**です。よろしくお願いいたします。

○事務局（鈴木建築調整課長） 建築調整課長、**鈴木**と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（小野新宿駅周辺基盤整備担当課長） 新宿駅周辺基盤整備担当課長、**小野**と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（荒井新宿駅周辺まちづくり担当課長） 新宿駅周辺まちづくり担当課長の**荒井**です。よろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） 最後になりますが、事務局を務めます職員を御紹介いたします。

まず初めに、私、住宅課長、**桃原**です。改めまして、よろしくお願いいたします。

○事務局（渡邊居住支援係長） 居住支援係長の**渡邊**と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（福原居住支援係計画主査） 計画主査の**福原**と申します。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） 同じく計画主査、**奥山**と申します。よろしくお願いいたします。

たします。

○事務局（片野居住支援係主任） 住宅課居住支援係の片野と申します。よろしくお願いします。

○事務局（友野居住支援係主任） 同じく友野と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） それでは、お手元の資料について事務局より確認をさせていただきます。

○事務局（奥山居住支援係計画主査） 事務局です。本日の配付資料になります。

資料1、（仮称）新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例の骨子（案）。資料2、同附属資料。資料3、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骨子（案）。資料4、今後のスケジュール。参考資料1、新宿区マンション等まちづくり方針。参考資料2、関係団体への意見聴取結果。参考資料3、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。参考資料4、同手引き。机上配付資料といたしまして、1、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例。机上配付資料2、住宅まちづくり審議会規則。机上配付資料3、住宅まちづくり審議会委員・幹事名簿。

以上になります。不足の資料はございませんでしょうか。もし不足がございましたら、事務局へお声がけいただけますよう、よろしくお願いいたします。

それから、今回は改選後の初めての審議会でございます。新たに委員に就任された方もおられますので、住宅まちづくり審議会につきまして簡単に御説明させていただきます。

お手数ですが、机上配付資料1、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例をお開きください。

こちらの5ページ目をお開きいただきますと、中段に第7章、第27条及び第28条の規定がございます。

新宿区住宅まちづくり審議会は、区の住宅政策に関する重要な事項を審議するため、区長の附属機関として設置されているものでございます。その役割といたしましては、区長の諮問に応じて住宅政策に関する事項について審議し、答申するほか、区長に対して意見を述べることでございまして、

事務局からは以上です。

3 会長の選出及び副会長の指名について

○事務局（桃原住宅課長） それでは、次第に戻りまして、次第の項番3、会長の選出及び副

会長の指名についてに移ります。

まず、当審議会の会長の選出につきまして、お諮りさせていただきます。

お配りいたしました机上配付資料2、住宅まちづくり審議会規則第3条に基づきまして、会長は委員の互選によることとなっておりますが、どなたか自薦、他薦で御推薦いただけないでしょうか。

○篠原委員 大月委員にお願いしたいと思います。

○事務局（桃原住宅課長） 皆様、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○事務局（桃原住宅課長） それでは、大月委員に会長を決定させていただきます。

大月会長、恐れ入りますが、お席の移動をお願いいたします。

○大月会長 ただいま会長に御選任いただきました大月でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まちづくり審議会、今年度の第1回ということで、早速、区内の大規模マンションの開発の整備に係る条例、それからワンルームマンションの条例について審議というふうに伺っておりますが、私は集合住宅の歴史をずっとやっていて、例えば新宿区だと、昔、同潤会の江戸川アパートなんかがあったりして、私はそれをずっと調査していたので、その住まい方とか管理、修繕、それから建て替えの経緯、そういうのを勉強しておりました。

実は、大規模マンションだと、西戸山タワーハウムズというのがバブルの最中に日本で最初期の大規模な高層住宅として登場しました。ワンルームマンションも、1977年に早稲田に建ったのが第1号だといわれております。

そうした意味で、新宿区というのは日本の都市型住まいのいろんな形の先駆け、モデルをこれまで100年以上提供してきていて、それだけ課題も先進的に出てくるわけで、それに全国の模範としていち早く対応できるような行政的な構え、こういうのが区民からも、あるいは国民からも求められていると思いますので、どうぞ審議のほどよろしくお願いいたします。

以上でございます。

（大月会長 会長席へ移動）

○事務局（桃原住宅課長） それでは、続きまして副会長の指名でございます。

大月会長、副会長の指名のほうから進行をお願いいたします。

○大月会長 それでは、副会長の指名については、区の重要施策である住宅、福祉分野を御専門とされている工学院大学の境野先生にお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょ

うか。

(「異議なし」の声あり)

○大月会長 それでは、境野先生にお願いいたしたいと思います。

境野先生、こちらへ。

(境野副会長 副会長席へ移動)

○大月会長 境野先生から一言なくていいんでしょうか。ぜひ一言。

○境野副会長 私は、先ほども申し上げましたとおり、新宿西口にある工学院大学というところで建築学部の教員として働いております。

工学院大学は西新宿にあるということで、都市防災を含め、あと都市計画の先生方、教員もかなり計画だけで38名ほどいる学部でして、そのようなところのいろいろな先生方との情報共有とか、もしくは多くの課題に対して複合的にいろいろ検討できるということも、私が今回この審議会に加えていただいた一つの大きな理由かなとも思っております。

ですので、ここでいろいろいただいた御意見なども総合的に判断しながら、フィードバックできるように努めてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○大月会長 よろしく申し上げます。

それでは、以降の進行は私のほうでやらせていただきたいと思います。

4 審議事項

(1) (仮称)新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例」の検討について

(2) 「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」の改正の検討について

○大月会長 次第の4番が審議事項です。

その(1)が先ほど申し上げました新宿区大規模マンションに係る条例の審議となります。

審議事項(1)及び(2)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、審議事項(1)「(仮称)新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例」の検討について、(2)「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」の改正の検討について、まとめて住宅課長から御説明いたします。

○事務局(桃原住宅課長) それでは、御説明させていただきます。

初めに、背景について御説明させていただきます。

資料は右肩、参考資料 1 と書いてあります新宿区マンション等まちづくり方針を御覧いただければと思います。

こちらの資料の 3 ページをお開きください。

3 ページ、「はじめに」のところでございます。

区は、定住人口の減少を受け、平成 3 年に新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例を制定し、商業と業務機能と調和した居住機能の確保に取り組んできました。この結果、近年においては、定住人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的に充足しております。

一方、今後の定住施策として、人々のライフスタイルの変化や省エネルギーの対策、防災性の向上など地区の特性に応じた住環境の改善がますます重要となってきております。

こうした社会経済情勢の変化に対応していくため、区内の住宅の 8 割以上を占めるマンションに関する住宅施策の早期実現に向けて、本年 3 月にマンション等まちづくり方針を策定いたしました。

恐れ入りますが、9 ページをお開きください。

マンション等まちづくり方針では、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た快適でゆとりある住環境づくりや、防災性が高く環境に配慮したまちづくりを推進するため、3 つの重点方針を定めています。

重点方針 1、快適でゆとりある良好な住環境の形成。重点方針 2、防災性が高く環境に配慮したまちづくり。重点方針 3、緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給。この重点方針に基づく施策として、マンション等まちづくり方針では、大きく分けて 4 つの施策を示しております。

それでは、10 ページから 13 ページを御覧いただければと思います。

こちらでは、民間開発事業者に対しまして、市街地環境の向上を要請するための事前協議を義務づける新たな条例といたしまして、本日の審議事項 1 であります大規模マンション等条例の枠組みを示しております。

続きまして、14 ページを御覧ください。

こちらは、本日の審議事項 2 であります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ついて、条例の対象を拡大することで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の方向性を示しております。

続きまして、15 ページでございます。

こちらは、これまで住宅の整備を義務づけてきた中高層階住居専用地区の見直しと新たな特

別用途地区についてでございます。こちらは、内容としましては都市計画の内容となっておりますので、本方針に基づきまして都市計画審議会で御審議をいただく予定です。

16ページを御覧ください。

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です。こちらは、本方針に基づきまして、本年7月に基準の見直しを既に行っているところでございます。

続きまして、本日の審議事項1、「（仮称）新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例」について御説明いたします。

資料は、右肩に資料1とございます資料を御覧ください。

条例の骨子案でございます。

1、目的。

この条例は、大規模マンションの新築等及び開発事業の実施に関し必要な事項を定めることで、区と開発業者等が連携して、快適でゆとりある良好な市街地環境の形成に努めるとともに、高い防災性を備え、環境に配慮したまちづくりを推進し、もって誰もが安心して住み続けることができる地域社会の実現に資することを目的とします。

2、定義です。

（1）大規模マンション。共同住宅、長屋または寄宿舍の用途に供する部分を含む建築物で、次のいずれかに該当するもの。ア、敷地面積が1,000平方メートル以上、ただし第一種低層住居専用地域内にあるときは2,000平方メートル以上とします。イ、延べ面積が3,000平方メートル以上。ウ、共同住宅もしくは長屋の住戸または寄宿舍の寝室の数の合計が100以上。

（2）開発事業。次に掲げる制度等を活用して建築物を新築し、増築し、または改築する事業。ア、高度利用地区。イ、特定街区。ウ、再開発等促進区を定める地区計画。エ、高度利用型地区計画。オ、都市再生特別地区。カ、総合設計制度。

（3）大規模マンションの新築等。次に掲げる行為です。ア、大規模マンションの新築。イ、建築物の増築または用途の変更で、次のいずれかに該当するもの。（ア）としまして、当該増築または用途の変更に係る部分の床面積の合計が3,000平方メートル以上であるもの。（イ）共同住宅もしくは長屋の住戸または寄宿舍の寝室の数の合計を100以上増加させるもの。

（4）開発事業等。大規模マンションの新築等を行う者または開発事業を実施する者。

（5）地域貢献施設の設置等。良好な市街地環境の形成並びに防災性及び環境性能の向上に資する施設の設置等として別に定めるもの。

3、各主体の責務です。

(1) 区は、快適でゆとりある良好な市街地環境の形成及び高い防災性を備え、環境に配慮したまちづくりに関する施策を総合的かつ効果的に実施する責務を有する。(2) 開発事業者等は、大規模マンションの新築等または開発事業の実施に当たり、自ら快適でゆとりある良好な市街地環境の形成及び高い防災性を備え、環境に配慮したまちづくりに寄与するよう努める責務を有する。

4、事前協議から維持管理までの取組。

(1) 計画の届出及び事前協議。開発事業者等は、大規模マンションの新築等または開発事業の実施をしようとするときは、あらかじめ、これらの行為に係る計画を区長に届け出なければなりません。計画の届出を行った開発事業者等は、当該届出に係る地域貢献施設の設置等について、区と事前協議を行わなければなりません。区長は、事前協議において、当該開発事業者等に対し、地域貢献施設の設置等を行うよう要請することができます。

(2) 事前協議の状況及び結果の届出。事前協議を開始した開発事業者等は、区長に、当該事前協議の状況を届け出なければなりません。事前協議の状況の届出を行った開発事業者等は、事前協議が終了したときは、区長に当該事前協議の結果を届け出なければなりません。

(3) 計画の変更。計画の届出または事前協議の結果の届出を行った開発事業者等は、これらの届出の内容の変更をしようとするときは、当該変更をしようとする事項について、区長に届け出て、事前協議を行わなければなりません。

(4) 完了の届出。計画の届出を行った開発事業者等は、当該届出に係る内容の工事を完了したときは、速やかにその旨を区長に届け出なければなりません。

(5) 維持管理及び転用の届出。完了の届出に係る建築物の所有者、管理者または占有者、これを完了建築物の所有者等と言いますけれども、当該届出に係る地域貢献施設の設置等について、条例の目的に従い、地域貢献施設等を維持管理しなければなりません。区長は、維持管理の状況について報告を求めることができます。完了建築物の所有者等は、完了の届出に係る地域貢献施設の設置等について変更をしようとする場合、当該変更をしようとする事項について、区長に届け出て、事前協議を行わなければなりません。

5、的確な実施に向けた取組。

(1) 報告の徴収。区長は、開発事業者等及び完了建築物の所有者等に対し、条例の施行に必要な限度において、必要な報告を求めることができます。

(2) 勧告。区長は、次に掲げる者に対し、新宿区住宅まちづくり審議会の意見を聞いた上で、必要な措置を講ずるよう勧告することができます。各届出を行わない者または虚偽の届け

出を行った者。事前協議を行わない者。地域貢献施設の設置等に関する区からの要請に正当な理由なく応じない者。維持管理に関する報告を行わない者または虚偽の報告を行った者。

(3) 公表。区長は、正当な理由なく当該勧告に従わないときは、その者に意見を述べる機会を与えた上で、当審議会の意見を聞いた上で、公表することができます。

6、国等に関する特例。

勧告または公表に関する規定は、国、都道府県、区市町村その他別に定める公共的団体に対しては、適用しません。この条例の規定は、災害時の応急仮設建築物の建築については適用しません。

続きまして、右肩、資料2、1ページ目を御覧ください。

こちらは、大規模マンションについて、先ほどの条例骨子における手続の流れ、太線囲み部分になりますけれども、こちらに米印で手続の時期などを示しております。

まず計画の届出ですけれども、確認申請書提出の60日前まで。ただし、都市計画法に基づく開発許可を伴う計画につきましては、開発許可申請書提出の60日前までに。

続きまして、事前協議の状況の届出は、確認申請書等を提出する前まで、結果の届出は完了までの期間で事前協議の終了後とします。

それから、竣工後、地域貢献施設の転用を行う場合は、転用着手の60日前までに届出をしていただきます。

2ページを御覧ください。

開発事業の場合の手続の流れです。

先ほどの大規模マンションと同様の流れとなりますけれども、計画の届出の時期は、企画提案書等の提出の60日前までに、また事前協議の状況の届出は企画提案書等の提出日までにとしております。また、維持管理につきましては、年1回報告を求める予定です。

続きまして、3ページを御覧ください。

事前協議におきまして、区が要請する地域貢献施設の設置等について、大規模マンションと開発事業でそれぞれ定める予定としておりますけれども、ここでは主なものを紹介させていただきます。

(1) 公共空間等では、前面道路が都市マスタープランに定める地区内主要道路、主要区画道路の場合に歩道状空地の整備を要請する予定です。

(2) 地域コミュニティでは、近隣町会・自治会の防災訓練への協力、町会や自治会が協力できる集会場、オープンスペースの設置、行政・地域情報を発信する掲示板の設置場所の提供

等について。

続きまして、（３）防災では、防災備蓄倉庫、一時滞在施設、自主防災組織の設置等について。

続きまして、（４）子育て支援施設では、保育施設、学童クラブ等の設置について。

（５）環境では、高い断熱性能を有する窓、高効率空調設備の導入について。

（６）交通施設では、宅配車や引っ越し車両など日常生活に必要な自動車の停留空地、シェアサイクルポートについて。

（７）生活利便施設では、開発事業により営業を停止・廃止する食料品、日用品を扱う店舗がある場合に、新たな店舗の整備等について。

（８）文化・生涯学習・創業支援施設では、地域の状況を踏まえた施設の整備についてなどを要請事項とする予定としております。

続きまして、審議事項２、「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」の改正について御説明いたします。

資料は、右肩に資料３とあります資料を御覧ください。

１、改正の経緯です。

新宿区では、平成16年４月に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を施行し、ワンルームマンション等の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、区民の円滑な近隣関係の維持と良好な住環境の形成に努めてきました。

条例の対象は、地階を除く階数が３以上で、専用面積が30平方メートル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、寄宿舍、長屋としておりますが、近年、この対象とし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ます。

また、宅配ドライバーやマンション管理人の担い手確保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ります。

このため、条例の対象の拡大により、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していきます。

２、改正案の概要です。

（１）条例の対象です。右方、現行では、地階を除く階数が３以上の共同住宅等で、ワンルーム形式の住戸が10戸以上のものを対象としておりましたが、左側、改正案では、階数が３以

上の共同住宅等で、次のいずれかに該当するもの。ア、ワンルーム形式の住戸が10戸以上のもの。イ、ワンルーム形式の住戸が総住戸の3分の1以上のもの、ただし、階数が3の共同住宅等は住戸が10戸以上のものに限り、このようにしまして条例の対象を拡大します。

裏面を御覧ください。

ワンルームマンション等に適用される主な規定です。赤字、下線部分が新たに追加する規定です。建築に関する基準では、宅配ボックスの設置、置き配が可能な環境整備など再配達削減のための措置を新たに規定する予定です。

管理に関する基準では、管理人用の郵便受けの設置を新たに規定するとともに、これまで100戸以上のワンルームマンション等では管理人の常駐管理が必要でしたが、防犯カメラの設置など区長が認めた方法で管理を行う場合は、週5日、日中8時間の駐在管理とすることができるよう、規則を改正する予定です。

なお、今回新たに条例の対象となるワンルーム形式が10戸未満の小規模なマンションにつきましては、自動車の停留空地の確保や管理人の設置、高齢者の利用に配慮した住戸の設置、家族向けの住戸の設置が対象外となります。

最後に、資料4、今後のスケジュールです。

本審議会でもいただきました御意見を踏まえ、条例の骨子等の検討をさらに進め、本年夏頃にパブリック・コメントを実施する予定としております。その後、区議会に条例案を上程し、年度内に条例制定、周知期間を経て、来年度から施行といった形で考えております。

説明は以上でございます。

○大月会長 御説明ありがとうございました。

今から、おおむね1時間とちょっと時間があるかと思うんですが、事務局のほうから御提案いただきました2つの条例に関して議論を行いたいと思っております。

その前に、この2つの条例の略称みたいなものは、もう課内であるんですか。

○事務局（桃原住宅課長） 課内では、略して大規模マンション等条例と言ったりですとか、あともう一つはワンルーム条例と呼んだりしております。

○大月会長 2つ目は。

○事務局（桃原住宅課長） ワンルーム条例。

○大月会長 大規模マンション、「等」は要るんですか。

○事務局（桃原住宅課長） 等は、マンションがなくても大規模開発になりますと今回の条例の対象になるということで、大規模マンション等条例というふうに略して呼んでおります。

○大月会長 それを参考にしながら御意見を賜りたいと思いますが、2つ同時にやっているとうと混乱すると思いますので、まず1つ目の大規模マンション等条例、それからワンルーム条例、この2つに分けて審議を行いたいと思います。

まず皆さんのほうから、1つ目の大規模マンション等条例の考え方、案について、御意見と御質問ございましたら、よろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

お願いします。

○篠原委員 2ページのところの計画の届出及び事前協議なんですけれども、計画は届けてもらう、これは開発事業者の義務なんだろうと思うんですけれども、その後で、区のほうとしては要請することができるということなんです。この要請というのは、どの程度の強さがあるのかしら。地域貢献施設の設置等、これは多分どこでもつくるような感じなんだろうけれども、こういうことだけなんだろう。

例えば風俗とか、そういうのはちょっと避けてくださいとか、神戸市だと、もうこれ以上タワマンができないようなシステムにしていますよね。そういうことまで考えているのか、あるいは、そうではないのか。それから、要請ということになると、それは義務じゃないということになりますよね。そうすると、それはどこでどんなふうにチェックが区としてできるのか、ちょっと知りたいので教えてください。

○事務局（桃原住宅課長） 御質問ありがとうございます。

まず大規模マンションと大規模開発と、ちょっと分けて御説明させていただきます。

大規模開発につきましては、容積率の割増しを受けるような、通常の建築よりも大きく出来上がるような建物を対象としておりまして、こちらの中では、一般的にはそういったものを都市開発諸制度といった呼び方をしていたりするんですけれども、その容積率の割増しの適用に当たって、基準の中で、もともと一定程度の地域貢献施設、公共空間、空地ですとか、あとは帰宅困難者の受入れだったりですとか子育て支援施設、あとは緑ですとか、そういったものの整備が割増しに当たって必要となってきたという形でございます。

もともとそういったものが基準の中であつたんですけれども、それに加えて、こちらからの要請の中で、ハード面だけではなくてソフト面といったところで、例えば町会・自治会との連携みたいなものだったりとか、特にマンションができますと、開発のときだけではなくて、その後も中に新しく住民の方が住まわれるといったところで、地域の方と連携しながら住んでいただかなければなりませんので、そういったソフトの部分も含めて今回要請をしていくといった形になっております。

一方、大規模マンションにつきましては、これまでそういった地域貢献施設の設置が、簡単に言うと特段求められていなかったといったところがありまして、ただ、規模によって今回延べ面積が3,000平方メートル程度のものから、例えば1万とか2万とか本当に大きなものまで全て対象になってきておりますので、ここの中では資料2にあります。3ページ、4ページのところで、要請するリストといったところは提示をさせていただきますけれども、こういったものを参考にこちらを所管する関係各課と協議をしながら、設計上できる、できないということも当然あるかと思いますので、そういったものの整備ですとか、先ほど申し上げたソフト面での対応ということも含めて要請をしていくといった形になっております。

あと、委員の御質問にありました用途の規制ですとか、そういったものについては、この条例の中では今考えておりませんで、地区によっては、例えば地区計画みたいなものがあるところでは、地区ごとの特性を踏まえた用途の規制があつたりしますので、そういった中でやっていくといった形になっております。

また、神戸でありますタワマンを規制するようなものについては、こちらの区の中では、タワマンの規制というのは考えておりませんで、マンションの建設に当たって良好な住環境をつくっていただくと、そういったところで考えております。

また、今回、要請といったところで強制力がといったところがあつたかと思いますが、条例の骨子案の3ページのところを御覧いただければと思います。

今回、あくまで手続条例というところで、整備をすることそのものは義務化されていないといったところがございますので、5、的確な実施に向けた取組の(2)の勧告、それから(3)の公表の中で、地域貢献施設の設置等に関する区からの要請に正当な理由なく応じない者と、こういった者につきましては、当審議会の御意見も聞いた上で、勧告、公表といった手続をやることで、できるだけ要請を実現につなげていきたいというふうに考えております。

○大月会長 よろしいですか。

○篠原委員 すみません、このケースじゃないんだけど、自治体が勧告することができるといっても、本当にいろいろきちっと勧告しているかという、そういう例はかなり少ないとか、あまりないんじゃないかというふうな認識があるんですけども、そこはきちっとやっていただけるんでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 今後の運用になりますので、協議をしていく中で物理的にちょっとできないものの要請とか、あとは建築計画の中でできない理由というのをきちんとお示しいただいて、こちら側も納得できるものであれば、勧告、公表までは至らないのかなと思ってお

りますけれども、どうしても地域として必要なもので、区としてもぜひともといったところについて、かつ正当な理由なく要請に対応していただけないということであれば、勧告、公表ということは考えております。

○篠原委員 分かりました。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。お願いいたします。

○山本委員 大規模マンションをつくるということは、いわゆる受入れの供給のほうだと思うんですね。そもその目的は、新宿区に新たに住む人、新宿区民を増やす目的が主なのか、それとも新宿区に現在住んでいる人のために住み替えをしてもらうという区民のための計画なのか、それが1つですね。

もし、区民のためにもつくるんだということであれば、いわゆる希望する皆さん、区民が希望する、入れるような、入れる可能性のあるマンションになるのか。そういったことの審査というか調査も必要だと思うんですね。その辺の、だから目的が、ほかの地域から呼び込むんだということであれば、あるレベルの人たちが来るわけだから、そういう供給には十分マッチしていると思うんですけれども、区民のためとなると相当中身を精査しないといけないと思うんですが、その辺どうなんでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 御質問ありがとうございます。

改めまして、私が説明をちょっと省いてしまったところがありましたので、参考資料1、マンション等まちづくり方針を御覧いただければと思います。

こちらの6ページを御覧ください。

新宿区の現状と課題といったところの中で、右肩に定住・転出意向といったところがあります。こちらの区民意識調査の中では、区民の方々の定住意向が82.8%、「ずっと住み続けたい」、「できれば住み続けたい」も含めると8割を超える方々が新宿区に住み続けたいたいといった御意見をいただいております。

一方、その下、転出したい理由がございすけれども、家賃の高さですとか狭いからという金銭的な要因ですとか物理的な要因については、なかなか難しいところがありますけれども、それ以外のところで一番多いのが「住まい周辺の環境が悪くなってきたから」といったところで、もともとその地域には愛着があって定住意向もあるんですけれども、開発が進んでいく中で住環境が悪くなってきた、あるいは、その下の赤で囲んでいるところなんですけれども、「子どもの教育環境が悪いから」と、こういった理由で転出を余儀なくされている方々がいるといっ

たところが今回の発端になっております。

ですので、今回の大規模マンション条例につきましては、もともといらっしゃる区民の方にとっても良好な住環境が維持できるようにするといったところもちろんございますし、新たに住んでいただける、新しく区民になっていただける方も長く新宿区に住み続けられるように、そういったところでの条例になっております。

続きまして、もう一つの質問のところで、新しくつくるマンションに区民の方が入れるような、そういった入居の特例というか審査といったところの御質問かと思えます。

あくまで今回つくりますのは、民間のマンションといったところがありますので、例えば分譲ですとか賃貸、どういったところに供給をしていくのかといったところまでは、民間のほうで判断をせざるを得ないかなと思っておりますので、こちらの条例の中では、あくまで住環境、住宅の環境が良好になるようにといったところの主眼で条例を検討しているところでございます。

○山本委員 よろしいですか。

区民のためのということも十分あるということなので、そういう高級マンションというか、新しく建ったマンションに引っ越せるというような人たちがどの程度いるかという割合の問題ですけれども、最近ということはないけれども、前々からそうですけれども、非常に住居に困っている方がすごく多くなっているんですよね、高齢者も含めて。あと、もう一つは外国人の住まい。この辺も、一緒に共生していくということであれば、そういった人たちのための住居、そういう幅広く取り入れる方法、施設面の改善とか、そういうのも必要かもしれないけれども、とにかく低所得者とか困った人、そういった人たちが入れるようなマンション、そういうものをぜひつくってほしいというのが希望です。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかに御意見等ございますでしょうか。お願いします。

○篠原委員 今の**山本委員**の意見とはちょっと違うんですけれども、区民のための計画か否かという御質問については、やっぱり別の面もあると思うんですね。

というのは、東京もそうですけれども、横浜なんかの湾岸地域に行くと、夜ほとんど電気がついていないと。それはもう、ほとんど投資用のマンションになっているからなんですよ。投資が悪いというわけではないんですけれども、やっぱり住宅というのは居住するためのものだというのが前提で自治体のほうも考えていると思いますので、そういう意味で、あまり投資のためとか、そういう値上がりを待って、また売り飛ばすとか、そういうことじゃないような方

法で何かやってほしいなというふうに思いました。

以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

お願いいたします。

○野澤委員 都市計画部長でございます。

先ほど山本委員から出た話について補足をさせていただければと思うんですが、マンションまちづくり方針の8ページのほうを御覧いただけますでしょうか。

ちょうど模式図みたいな形で、この方針の位置づけというところで、下のほうに赤の破線がございますけれども、昨年度この審議会の中でも少し御論議いただいたときに、昨今の住宅にまつわる様々な課題、問題が出ているというところがまず発端でございまして、それはコロナ禍を経て新たな住まい方の問題だとか、先ほど住宅課長が申し上げたような、いろいろ近隣の住宅の課題なんかについては、一刻も早く解決しなければいけないという要請がございました。

その中で、まずはプライオリティー、優先を持って今回その条例に結びつくようなものについては、いち早く改善をさせていただきたいというところで考えておりまして、実は低所得の方、外国人の方等々の住宅困窮の方、要支援の方についても、もちろん新宿区の住宅の課題としては残っておりますので、こちらについては、ここに第4次住宅マスタープランというのは現在のマスタープランなんですけれども、10年計画です。令和9年度までになっておりますので、10年以降、また10年計画として出てまいりますので、こちらの中でもう少し根本的に、そういう方々の住まいの対策についてはこの審議会において御論議いただいて、具体的な政策を考えていきたいなというふうには考えてございますので、積み残しにはなっていないので、その辺は改めていろいろ御意見を賜ればと思っております。

以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

私のほうからちょっとお伺いしたいんですけれども、今御意見があったところに近いところなんですけれども、この条例をつくらなければいけない背景、直接的な動機、今、部長のほうから、地域貢献施設等々が必要な理由があるような話を伺いましたけれども、具体的に、昨今の大規模マンションを造った後、何で地域貢献施設みたいなものをつくらないんだみたいな、そういう具体的な事案が実際あったとか、あるいはそういう要請が内外から出ているとか、その辺の具体的なこれをつくるきっかけ、モチベーション、理由、背景、そういうものについてちょっ

と教えていただきたい。

あとほかの区でも同様な問題をたくさん抱えていらっしゃると思うんだけど、その辺の動向というのがもし分かっていたら教えていただきたいんですけども、いかがでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） それでは、改めまして参考資料1、マンション等まちづくり方針の5ページのところを御覧ください。

現状と課題のところでございますけれども、左上に新宿区の将来推計人口を書いてございます。日本全体でいいますと、もう既に人口減少社会、人口減少の局面を迎えておりますけれども、新宿区はかなり立地がいいというところもありまして、実は2040年まで人口の増加傾向が続くといった形になっていまして、ここをピークに減少傾向に向かうといったところになっております。

また、右側、住宅総数・世帯数の推移というところで、ブルーが住宅の総数、緑が世帯数でございます。かなり、この間ずっと住宅の数が世帯の数を上回っているといった状況になってきているといったところで、これからも、まだまだ立地が非常にいいのでマンション開発がどんどん進んでいくといった状況が見込まれております。

こういった中で、先ほど部長も申し上げましたけれども、住宅の8割を超えるマンション施策を早期に実現していくためといったところで、今回まちづくり方針を策定したというのが1つです。

あと、会長おっしゃるように、具体的な事例といったところでございますけれども、これまで例えばですけれども、大規模開発、開発事業において、地域貢献の中で何か用途をつくった、保育所であったりですとか施設をつくったときに、その後の維持管理ですとか社会経済情勢の変化に対応して、例えば保育所を仮につくったとしても未来永劫ずっと子どもが子どもなわけではございませんので、状況、状況に応じて必要な施設を変えていくということは必要なのかなと考えております。今回の条例の中では、つくった地域貢献施設の転用といったところも、そういった中で入れさせていただいたという経緯はございます。

次に、他区の状況でございます。

大規模マンションの条例といったところで、新宿を除いて22区ですけれども、大規模マンションですとか大規模開発を対象とした条例ですとか要綱というのは、残りの22区全てでお持ちのようでございます。

ただ、具体的に何々をつくってくださいという整備条例が大半でございまして、あるいは整備に努めてくださいという努力条例、こちらが大半でございまして、今回、新宿区の場合は整

備条例ではなくて手続条例になっているといったところが、かなり特徴的になっております。

このため、事前協議の開始の時期も、大半の区は確認申請等の30日前までにといったところで、建築計画が固まった段階で手続が出てくるという形になりますが、新宿区の場合は、60日前までに約2か月前までにというところで、じっくり協議ができるように期間を設定しているといった形になっております。

それからもう一つ、他区との違いといったところで申し上げますと、今回要綱の中で要請する事項につきましては、大規模開発とマンションに分けて、少し要請事項を整理していこうかなといったところで、そちらの内容が他区と違ったりですとか、あとは今回大きく違いますのは、町会・自治会との連携といったソフト面についても要請をしていくといったところは、新宿区の特徴かなというふうに考えております。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。お願いいたします。

○針谷委員 数字上の確認なんですけれども、資料1にございます2の定義のところ、(1)のウで共同住宅もしくは長屋の合計が100以上であるものとございまして、続いて次の2ページの上から2番目の(イ)のところに100以上増加させるものとあるんですが、これは増築の増える分が100ということか、それとも90から10増えて100になったらということなのか、そこを念のため確認します。

○事務局（桃原住宅課長） 例えば既存のマンションで、もともと99戸あって1戸だけ増築をしたりとか改修して分けてしまっただけで100戸になってしまったというところの中で、地域貢献を求めていくというのはなかなか難しいかなというふうに考えておりまして、増築で100戸増えるとき、こちらを対象としております。

○針谷委員 なるほど。承知しました。ありがとうございます。

○大月会長 よろしいでしょうか。

すみません、私からも定義のところでお聞きしたいんですけれども、大規模マンションと書いてありますが、これは区分所有建物を想定しているのか、賃貸も入っちゃうのか。こんなに大きい規模の賃貸はないだろうから、大規模マンションと書いてあっても、実質、区分所有建物になると予測してこういう名前にしているのか。その辺の定義が曖昧になる場合が将来生じないかなと思っているんですが、その辺についてはいかがでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 今回対象とします大規模マンションは、いわゆる区分所有の分譲マンションも賃貸マンションも、どちらも対象としております。

特に、賃貸だったりしますと、単身でお住まいだったりすると、ネットショッピングで買ったりすると、例えば宅急便の車がよくいらっしゃるようなマンションもあるのかなと思っておりまして、そういったところを対象外にしていまして、路上駐車が増えてしまうということもありますので、どちらも対象としておりまして、今回は分譲も賃貸も対象としているといった形にしております。

○大月会長 ありがとうございます。

お願いいたします。

○篠原委員 今の増築または用途変更なんですけれども、これは分譲マンションも対象にしているということになると、増築は非常に大変なことで、それから用途変更も、これは居住者たちの間でいろいろ問題が生ずる可能性があると思うんですけれども、そこはどういうふうに考えておられるのでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 御質問ありがとうございます。

確かに、もともと分譲マンションで増築をするとか用途変更する、それが3,000平方メートル以上というのはなかなか難しいかなと思っておりますけれども、ただ、例えばこういった場合を想定しておりまして、1棟丸々オフィスビルでしたと、こちらを用途変更して1棟丸々共同住宅にしますと。これが例えば3,000平方メートルを超えてしまうといった形になりますと、今は建設コストが非常に高いので、オフィスを壊してマンションを建てるのではなくて、オフィスの躯体は残しながらマンションに替える場合については、かなりいろいろ大規模な改修が含まれてくると考えておりますので、地域貢献施設についても協議できればといったところで対象としております。

○篠原委員 まあ、いいです。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょう。お願いします。

○西山委員 地域貢献施設という言葉についてですが、社会福祉の分野では、今、地域共生社会という言葉が中心になって動いております。厚労省だけではなく、ほかの省庁も含めて地域共生社会が大きな流れになっているかと思います。

地域共生社会というのは、支援する、支援されるという関係ではなく、また、同じ地域に外国人も含めて、高齢者、障害者、子どもも一緒に助ける、助けられるという一方的な関係ではないという考えですが、貢献という言葉だと、一方的な支援と捉えられてしまうのではないかと気になりました。「貢献施設」という用語が一般的になっているかと思いますが、「貢献」

という言葉を使い続けていいのか気になりました。

以上です。

○事務局（桃原住宅課長） 御意見ありがとうございます。そちらも踏まえて、改めて検討させていただきます。

○大月会長 貢献というと、一方的にディベロッパーに出せという感じもしますから、大変重要な御指摘だと思います。

ほかにいかがでしょうか。

すみません、何遍も申し訳ないですけれども、私のほうから幾つかあって、都市計画の開発許可というのがまた別にあると思うんですけれども、開発許可でも場合によって行政と協議して、業者の立場に立つと提供公園とかをつくらされる場合があるんですけれども、そういうものの兼ね合い。例えば開発許可の届出の60日前にこれを要請しているわけなんですけれども、そうすると、この開発許可の中での協議との重複感というか、その辺はどういう兼ね合いで考えていらっしゃるのか。

○事務局（桃原住宅課長） 都市計画法でいうところの開発許可申請については、例えば道路を廃道したりですとか土地の切り盛りをしたりといったところの区画形質の変更といったところが対象になってくるかと思います。

その先に、基本的には建築計画があるといった形になっておりますので、土地の区画を変え、土地を変えて、造る建物が大規模マンションに該当する場合においては、こちらの条例の対象になってくるといった形でございます。その協議の時期が確認申請の60日前ではなくて、開発許可申請の60日前になると、こういった流れになっております。

○大月会長 なるほど。では、指導というか、お願いをする対象が明らかに最初から違っているぞということでもいいですか。

○事務局（桃原住宅課長） そうですね。開発許可の中では内容に応じて、例えば提供公園ですとか、もうメニューが決まっておりますので、それに加えて大規模マンションの中では、例えば建築計画の中での子育て支援施設の設置ですとか防災施設と、こういったものを要請していく形になります。

○大月会長 そういった場合に、例えばこの案で見ると、6番に交通施設というのがあって、駐車場等々がありますが、この辺だと、本体の計画というよりは、敷地の外構の計画とかアクセスの計画、都市計画に近い側の計画になっていくかなと思います。

大規模な施設であると、保育園の送迎、あと年を経てくるとデイサービスの送迎とか、ああ

いうので近隣に迷惑をかけちゃうとかがあって、結構、駐車場は重要なと思います。そういうものと、例えば駐車場法とかで要請されるものもあるわけで、その辺の対応は大丈夫なのでしょう。

○事務局（桃原住宅課長） 今回、大規模条例については、こちらのほうでまとめてつくらせていただくんですけども、その後の協議、要請ですとか事前協議というのは、所管する関係各課と対応していくという形になります。

なので、例えば駐車場ですとか自転車置場は、それぞれの所管の課があるんですけども、それとは違う部署がこの要綱に基づいて要請をしてしまうと、ちょっとちぐはぐな形になってしまいますけれども、もともとその条例ですとか許可の中で必要なものも踏まえて、所管のほうでしっかり必要なものを要請していくと。

あと、ここに書いてありますメニューを全て対応するというのは、ちょっとなかなか難しいところがありますので、その協議の中で、メニューとしてはありますけれども、この計画については、こういうふうな対応をしているのでということをきちんと協議していただければ、全てを対応しなければならないということではないかと考えております。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○諸星委員 質問を2点お願いしたいんですけども、資料1のほうで開発事業者に対して地域貢献施設の設置を要請するということですけども、事業者にとってみれば、かなり維持管理を含めて負担になるのかなという部分はあると思います。

事業者が自ら率先してではないですけども、やりたいと思えるようにとか、ちゃんと納得してくれて、要請するのであればしっかりやっていただけるような動機づけとか、特典という言い方はおかしいかもしれませんが、そういったことはお考えなのかというところをお伺いしたいのと。

あともう一点が、こういった要請するという事案が年間どれぐらいの件数を想定されているのかということも伺いたいと思います。

○事務局（桃原住宅課長） 開発事業者にとってのインセンティブといったところかと思えます。

例えば大規模マンション、賃貸マンションもそうですし、分譲も造った際に、確かに整備すること自体は、設計の条件が1つ増えるような形になるので課題だというふうに捉えられることもあろうかと思いますが、ただ、つくったものがよい環境、やはり分譲マンションを

売るときに、その場所の立地ですとか住環境がよいか悪いかというのは、当然その資産価値につながっていくような形になりますので、乱開発ではなくて、きちんと良好な住環境が整備されていく、そのことが、ひいてはマンションそのものの資産価値の向上につながっていくと、そのように考えております。

それから、2件目のどれぐらいの対象件数を予定しているのかといったところですが、大規模マンションについては、こちらの規模で過去の建築確認ですとか、その件数をベースに考えておりますと、年間当たり15件ぐらいを想定しております。

大規模開発につきましては、これは毎年出てくるような開発の内容ではなくて、容積率の割増しを受けるような大規模な開発というのは、数年に一度申請が出てくるかといった形でございますので、3年に1回程度出てくるのかなというふうに考えております。

○諸星委員 ありがとうございます。

○大月会長 よろしいでしょうか。

では、市川委員、よろしくお願いします。

○市川委員 市川でございます。

私の個人的な意見をお話しさせていただきます。

御提示いただきました資料1の骨子、いわゆる大規模条例といいましょうか、手続条例としては確かにこのとおりなのかなという印象があります。ただ、冒頭、大きな1番の目的、主語はどれかというところ、やっぱり新宿区と開発事業者等が連携して、目的は何かというところ、誰もが安心して住み続けることができる地域社会の実現に資することを目的とすると。要するに、区と開発事業者が連携して、誰もが安心して住み続けることができる地域社会の実現ということなわけです。

一方、下にあります定義ですが、大規模マンション、かなりこれは大きいです。ですから、実際これが一棟建ちますと、かなりゲートッドコミュニティといいましょうか、1つ新たな地域が出来上がるイメージ。子どもさんにしてみれば、相当外国籍の方もひっくるめて、子どもの在り方、遊び方、生活の仕方、あるいは消費の動向、いろんな地域に対する影響というのが、これ1つでできるだけ相当その地域というのは、ある程度の色がつけられてしまうんじゃないかと、私としては思えてならないです。

それで、特に資料1の3ページ目、一番最後のところ、国等に関する特例とあって、勧告または公表に関する規定は、国、都道府県、区市町村その他別に定める公共的団体に対しては、適用しないとあります。今、かなり政治的な情勢が揺らいでいます。特にこういった住まい方

の話、今後いろんな審議が上から下りてくるんじゃないかと、私としてはちょっと思えてならないんですね。

ですから、こういった手続条例と、今後、国だとか、もしかしたら東京都が発信してくる条例と既存のこの条例が、どこかしらで部分的にぶつかって、新宿区ではこの特例があるからこそ、デベさんと新宿区が連携して、このプランを進めてきたんだということで、後々もめることが起こりはしないかというふうに、ちょっと私はそのあたりは1点心配です。

あともう一つは、今日の資料の資料2です。やっぱりここでもって問題となるのは、2ページ目にあります地域貢献施設の設置だとか、いわゆる、この中にあります地域コミュニティのことだと思うんですよ。先ほどと同じ趣旨で言っていますけれども。

それで、四角が並んでいますけれども、(2) 地域コミュニティの地域に開放する集会場、地域情報を発信する掲示板その他これらに類するもの。ゲーテッドコミュニティーになりましたら、地域に開放する集会場も地域情報を発信する掲示板も、地域の人やマンションの中に見に行きませんよね。だから、これは本当にどうやって実現するんだろうということを私としては思えてならないというふうに思います。

地域の人を喜んでマンションの人が迎えるかということを考えてみると、私の経験するところではあり得ないと、こんなふうに思えてならないわけですね。

ですから、これを冒頭の目的であるところの区とデベさんが連携して、こういうことを進めていくという手続条例ならば理解はできます。ところが、そこまで踏み込んではいなくて、都市開発上こういったことを守るように要請していくレベルの条例として、いろんなところでこういうマンションを区として認めていくんだということになってくると、パブコメを出した時点で、私が今申し上げているようなパブコメがたくさん噴出するんじゃないかということを私としては思えてならない、こんなふうに思います。

私からは以上です。

○大月会長 いかがでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 御意見ありがとうございます。

まず1点目、東京都との連携といったところかと思います。

資料1の3ページの国等の特例のところでございますけれども、こちらは想定しているところは、新宿区内は国が持っている官舎のようなものですとか都営住宅、こういったものが区内にはございます。今後、こういったものの建て替えが進んでいくことも想定しまして、こういった都営住宅の建て替えに当たっても、こういったものをつくることができるかが分からない

と、例えば発生する、どれぐらいの戸数が供給されるのかとか、そこから見込まれる児童数がどれぐらいなのかということが事前に把握できないと、なかなか対応できない部分もございますので、こういった届出ですとか、あと事前協議については、国や都についても同様にしていきたいというところがございます。ただ、勧告ですとか公表といったところまでは適用しないといった形にしています。

また、ちょっと話が変わりまして、例えばマンションを造ろうとすると建築確認の手続が必要になるんですけれども、今、新宿区のほうで、こちらの大規模マンション条例、大規模マンション等条例の検討を進めておりますが、建物の規模が1万平方メートルを超える、大きくなってくると、東京都の建築確認が必要になるような大規模マンションも発生することになります。このため、こちらの条例につきましては、東京都のほうにも情報提供しまして、きちんと連携を取りながら条例の検討は進めているといったところがございます。

2点目、集会場ですとか地域情報の掲示板といったところがございます。

御指摘のとおり、マンションの中にあります集会場を地域に開放するというのは、マンションの組合のほうですとか居住者のほうでは、なかなかちょっと難しい部分も中にはあるのかなというふうには考えております。

ただ、こちらの条例は大規模な開発も対象としておりますので、そういった中で、例えば地域の方々が町会の会合などでも使えるような集会場を整備できませんかですとか、あるいは、マンションの中でも集会場の位置によっては、町会や自治会の会合でも年数回御利用いただけませんかといったところを要請していくということはあるのかなというふうには考えております。

また、掲示板の場所も、建物の中に入ってしまうと一般の方々が見られませんが、位置も含めて、できる、できないも含めて協議できればなというふうに考えております。

○大月会長 よろしいでしょうか。

そこで、私からちょっと聞きたいんですけれども、この要請の担保性を獲得するために、結局、空間はつくったけれども、開放しますという形でつくったけれども、結局、管理組合の方で、やっぱり外に貸し出すのはやめましょうみたいに決められちゃったら、なかなか難しいですよ。

だから、要請する、協議するときに、組合の規約をこうしてくださいというところまでやっぱり言うのか、図面上のチェックでやるのか、その辺の運用が非常に重要かと思っていて、あと、もっと言うならば、区分所有法の原始規約の中に、区分所有者は自治会に入りますみたい

なものをやっているところもあるので、何かそういうところまで考えていらっしゃるのか。どの辺まで突っ込んでこれを運用しようと思っいらっしゃるのか。その辺の、今からの話なのでなかなか難しいですけども、イメージがあれば教えていただければと思います。

○事務局（桃原住宅課長） ありがとうございます。

現時点で我々が今考えておりましたのは、この手続の中では、つくるところまではまず事前協議をして、確認申請の前に、その段階の協議の状況を届出をしていただいて、建物が竣工するまでに協議の結果を出していただくといった形で、竣工までは、そこまでは担保されているといった形になります。

その後につきましては、資料1の5の（1）報告の徴収、的確な実施に向けた報告の徴収といったところがございます、マンションも含めまして、必要な限度において実際の維持管理などについて報告を求めることができます。例えば、もともと事前協議の中では町会にも年1回、会合などで使えるように提供しますとしていましたけれども、それがなかなか実現できていないのではないかとということがございましたらば、報告を求めるといった形になります。

もし、その使い勝手が変わるといったことであれば、戻りまして同じ資料の2ページ目ですけども、4（3）計画の変更といったところで、使い勝手も含めて、事前協議の結果、もともと約束の中で町会や自治会にも集会場を提供しますということになっていて、その内容を変えたいということであれば、事前協議の結果の届出を行った開発事業者等は、この届出の内容の変更をしようとするときはといったところで、事前協議の変更といったところで協議をしていただく。これがなされないというふうになりますと、事前協議を行わないものとして、勧告、公表していくと。こういった手続の中で担保をしていければというふうに、今の時点では考えております。

○大月会長 でも、この条例が対象にしているのは、区のカウンターパートとして考えているのは開発事業者さんですね。

○事務局（桃原住宅課長） 実は、同じ資料の3ページ目の上のほう、4の（5）維持管理及び転用の届出といったところがあります。完了するまでは開発事業者が対象になってくるんですけども、その後は、分譲マンションの場合は管理組合のほうに引継ぎがされてしまいますので、建物の所有者、管理者、占有者といったところで、必ずしも開発事業者だけではなくてマンションの所有されている方だったりとか、あとは例えば要請に基づいてつくった店舗だったりすると、それを占有されている方、管理をされている方、全てが対象になってきます。

○大月会長 ここで担保されているということですね。

○事務局（桃原住宅課長） はい。

○大月会長 理解しました。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。では、杉田さん、お願いします。

○杉田委員 公募委員の杉田です。

私は小学生の子どもがいる、子育てをしている親というところの区民目線の話でお伝えしたいと思います。意見を伝えますが、その前段階の質問を1点させてください。

先ほど課長からお話があったように、最初だけじゃなくて、その地域貢献施設に関しては、維持管理をしていかなければいけないということであれば、この地域貢献施設は、基本的には、地域貢献施設以外に転用することはできないという認識でよろしいでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 協議を経ないで転用するということは、認められないといった形でございます。

○杉田委員 分かりました。では、それを踏まえた上での意見です。

資料2の地域貢献施設の記載があります。3ページ目、（4）で子育て支援施設について、今までは一般的な保育園とか学童クラブ、あとは乳幼児向けの子育て支援施設というのがイメージされているものだと思います。私は比較的大規模なマンションの理事長もやっていましたので、いろんな声を聞いています。

保育園は待機児童の問題が解消されてきて、今は学童クラブの待機児童が問題になっていますが、それもあと数年で恐らくなくなっていくと思われます。保育園の子が大きくなって、学童の待機児童になって、その子たちももっと成長する。そして保育園はがらがらになってきているといった問題もあります。これからは、子育て支援施設の枠をちょっと広げた視点で見たいと思っています。

先ほど言いましたように、住んでいる方のいろんな声を聞いていますと、学童とか保育園とかもちろんそうですが、何があったらうれしいかという、習い事なんです。例えば塾もそうですし、英会話教室とか、そうしたところに子どもを連れていくのが非常に大変で、土曜日とかに毎週連れていくのが大変で、だったらマンションの中にそういうのがあったら本当に便利だという声をすごく聞きました。

なので、こういった子育て支援施設の考え方を、今までの保育園や学童クラブというところから、もうちょっと広げた形で考えてもらえたらなと思っています。これは特に回答は求めません。意見としてお伝えさせていただきます。

以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

事務局の方からもしあれば。

○事務局（桃原住宅課長） 御意見ありがとうございます。

確かにおっしゃるとおりで、最近は学童は、一般的な学童だけではなくて、民間の塾だったりとか英語の学童とかいろいろあったりとかして、そういったものも幅広く要請できるかどうかも含めて検討させていただきます。

○事務局（鈴木子ども家庭課長） 子ども家庭課長の鈴木でございます。

今、こちらのほうの資料2の3ページ目、4番の子育て支援施設に掲載している施設につきましては、基本的に、そのマンションの住民の方のみならず、周辺の地域の方に幅広く御利用いただいている施設を掲載しているものでございます。

今のお話のところというのは、多分そのマンションにお住まいの方が専用に御利用……、そういう意味じゃないですか。

○杉田委員 そうではないです。

○事務局（鈴木子ども家庭課長） そういことですか。分かりました。

○大月会長 ありがとうございます。

ちょっと時間が短くなってきたんですけども、ほかに御意見、御質問ございましたら、お願いします。

○横山委員 各条例とか、ここにある資料を全部網羅できているわけではないので、そもそものことをお聞きしたいんですけども、日本全体で見て、今、人口も減って東京一極集中になっていて、都内においても人口は高止まりというか、これから数年後には減っていくとは思いますが、東京都内においても都心5区、主要なところの都心部、一極集中のような現状が起きているかとは思いますが。新宿区は、東京の中での一極集中している一部の地域なのかなとは思うんですね。

そういう状況で、先ほどのデータというか現在のところで三十五、六万の人口を、これは新宿区に限らず、どこの行政でも人口は増やしたいでしょうけれども、人口増加に努力しての開発や住宅の見方をしていくということは、ほかの地域の人口が減っていくということになるわけですけども、赤ん坊は増えるわけではないですから、基本的に増加、増加、増やしていくという発想での都市計画、ないし大規模開発の考え方をしているのか。人口が横ばい、もしくは低下しても横ばい、もしくは低下することを前提として考えないのか。

都心部の区は、マンパワーにしろ資金力にしろ、ほかに比べて高いわけですから、同じこと

をやれば、新宿に限らず都心のほうが住みやすいまちができるのは当然なんですね。そうすると、人口のバランスが悪くなるということは、区に考えろということは無理なのかもしれませんけれども、東京都とか、その辺の協議は、大都市の区としてしないものなのか。

今、新宿駅で三百五、六十万ぐらいの乗降客数で、人口が35万ぐらいですけれども、先ほどのデータで、あと数年は伸びるということでしたけれども、あのデータの中にはここ数年の不動産、土地の価格向上の部分はあまり入っていないのかなとは思いますが。

そうすると、価格が上がれば上がるほど通勤時間は長くなります。不景気になればなるほど価格は安くなるから通勤時間は短くなって、一住戸あたりの平米数も広がるわけですがけれども、そこは相反するわけですが、そういうことを考えれば、乗降客数は向上するでしょうけれども、人口が増えるのは非常に難しい状況なのかなとは思いますが。

結果、おっしゃっていたとおり、建築費も高いですから、高級かどうかは別にして、高額な住宅の供給しか新宿区はできません。そうすると、でも高級な住宅に外から入ってきて住む居住者は増えるでしょうけれども、何十年も新宿に住んでいた人は、逆に新宿から出ていかなくちやならないような状況になります。

そういう状況の中で、人口が増えていけばいいというふうに考えるのか。長期的な定住者をもっと長期的に、よりよいまちだということで住んでもらうことを考えるのか。その辺の抜本的なスタートのところを、10年前、20年前、高度成長のときと同じように、常に右肩上がりの状況で、これだけの供給が必要だ、これぐらいの設備が必要だ、それに対しての規制がこうでなければ駄目だ、チェックがこうでなければ駄目だというものに関しては網羅されているとは思いますが、もはや時代がもっと違うと思うんですね。一番最初の入り口のコンセンサス、コンセプトをちょっと練る必要があるんじゃないかなとは思いますが。

これは後ほど出るワンルームに関しても同じことは言えるんですけれども、回答云々ということではなくて、もともとの発想を、もう少し新しいものを入れたほうがいいのかと思います。

以上です。

○大月会長 いかがでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 御意見ありがとうございます。

委員おっしゃるように、住宅施策はいろいろな問題を抱えていまして、賃料が高騰しているですとか、いろいろあるかと思います。

住宅政策全般につきましては、先ほど部長のほうからありましたけれども、令和9年度に向

けて策定していく住宅マスタープランの中で、こういった大規模マンションだけではなくて、高齢者、障害者、外国人、今回はマンションを対象としていますけれども、戸建ても含めて、全般については住宅マスタープランの中で、皆様から御議論いただいて検討していければというふうに考えております。

本条例につきましては、とはいえ、需要と供給の関係でどうしても新宿区は非常に立地がよいですので、どんどんマンション開発が進んでいるという現状を捉えまして、急いで住宅マスタープランの改定を待たずに取り組んでいくといったところの中で、ではマンション開発が進んでいく中で、それで住環境が悪くなって、もともといらっしゃった方々が転居を余儀なくされてしまうと、これは避けなければならないといった中で、マンション開発と住環境との調和をどういうふうにしていくかといったところの中で、今回検討をさせていただいているといったところでございます。

○大月会長 ありがとうございます。

時間の関係で次に移りたいんですけれども、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

では、2つ目のワンルーム条例について、御意見、御質問等を賜りたいんですが、まず冒頭に、なぜこれが必要になってきたのか、対象を広げることが必要になってきたのか、不安の声と書いてあるけれども、どんな声がどの方面から聞こえてきたのか。それと、対象を広げられているわけですが、こういう対象の広げ方をしなきゃいけない理由、その辺について補足していただければありがたいと思います。

○事務局（桃原住宅課長） ありがとうございます。

現在のワンルーム条例につきましては、地階を除く階数が3以上、10戸以上を対象としているといったところで、近年、例えば地下1階、地上2階、地下1階といっても空掘りのような形で半地下のような形になっていますと、一般の方からすると3階以上じゃないのかなというふうに見えるようなものも世の中には出てきております。

本来であれば、一般の方からすると、3階以上で10戸以上のワンルームマンションが建っているのに、なかなか近隣へのお知らせがないよといったところの中で、本来ワンルーム条例であれば、標識が設置されて近隣住民の方に建築計画が告示しできるような形になるんですけれども、それが無いがために、何が建つのかが分からないという御不安の声があったりします。

また、ワンルーム条例の対象になってきますと、廃棄物保管場所なども設置などが対象となっていてございますけれども、そういったものが敷地内につくられていない、条例の対象ではな

いのでつくられていないといったところの中での御意見をいただいているといった形でございます。

こういったことから、まずは地階を除く階数が3以上というものについては、地下かどうかを限定しないで、まずは階数3以上のものを対象としたいといった中で今回させていただいております。

また、ワンルーム条例は、例えば10戸以上が対象となっていますので、ぎりぎりワンルームを9戸にして、それ以外を世帯向けのマンションにしてしまうといった事例もあって、これも条例逃れではないのかという御意見もいただいていたところもございますので、こういった中で、10戸といったところの戸数を、かなり対象を拡大しているといった形になっております。

あと、どれぐらいの件数かといったことですけれども、条例の対象とならないようなものにつきましては、平成25年度で同様の条例の対象にならないものを調査しましたところ、年間当たり約25件あったところが、直近3年間の平均で条例を逃れているようなもの、逃れているように見受けられるものが、平成25年の年間25件から約60件に増えてきているといった状況がございます。

○大月会長 ありがとうございます。

皆様方から御意見、御質問等、いかがでしょうか。よろしいですか。

お願いします。

○針谷委員 ワンルームマンションの件で、この条例とは少しそれるかもしれないんですけれども、ワンルームマンション等として建設されて、それが民泊として利用されているというような事例が増えているようなこともありまして、我々事務所協会は民泊への転用の相談を受けているんですけれども、既存の建物ではなくて、ワンルームマンションとして、例えば9戸で建てるんですけれども、ある日行ってみると、実は同じカーテンが下がっていて、どうも民泊として使われているようだというようなことがあって、ワンルームマンションと民泊というのは、かなり切り離せない状況になっているのかなという気もするんですけれども、そのあたりについて何かお考えがありましたらお聞かせ願いたいと思います。

○事務局（桃原住宅課長） ワンルーム条例については、建てるときのしつらえがどういう形式か、何戸以上で、どれぐらいの階数でと、しつらえについてで対象になるかならないかといったところが決まっております。建築計画を近隣の方にお示しをして、近隣の方々にそれをきちんと理解をしていただくと。しつらえとして、周辺の方々の御迷惑にならないように管理人を設置するですとか緊急時の連絡先を表示するですとか、そういった整備に特化をしている

といった形になっております。

一方、出来上がったものを民泊として運営をするといった形になりますと、所管が若干異なるんですけども、また民泊のほうの手続が別途必要になってきますので、そういった整備の部分はワンルーム条例、それから民泊として運営をするといったときについては、そちらの手続が必要になってくるといった形でございます。

○横山委員 よろしいですか。

○大月会長 お願いします。

○横山委員 もともと新宿区に限らず、このワンルーム条例は、各行政で規制ができたのは、このパンフレットの下のちょうど真ん中のところに書いていますけれども、ごみの出し方、自転車の駐輪方法、騒音、生活ルールが守られないで近隣の環境が悪くなる、だから、ワンルームの建築物自体に対しての規制をいろいろ設けて、環境を守っていいんじゃないかというのがスタートだったと思うんですけども、それはそれでよしで、個人的にはもう少し緩和してもらいたいなとは思いますが。

今この問題を起こしているのは、先ほどお話もありましたように、民泊であったりとか共同住宅の、一住戸当たりで10平米を切っているような狭小住宅のシェアハウスであったりとかがそういう問題を起こしているケースのほうが多いのかなと思うんですね。

このワンルーム規制ができた頃は、そういうものがなかったわけですよ。民泊もなければ共同トイレの狭小なシェアハウスのスタイルもなかったので、今、区分所有で投資で売するようなワンルームに規制をかけることが目的になっちゃって、本来の環境を悪化させるところに対しての規制をかけましょうというところに、あまり役立っていないと思うんですね。

これはこれでワンルーム規制をやればいいですけども、環境を守りたいなら別途環境を今悪化させているものに着眼する必要があるんじゃないかと思います。

以上です。

○大月会長 御意見ありがとうございました。さらなる行政課題でということですね。

ほかにはいかがでしょうか。お願いします。

○杉田委員 公募委員の杉田です。

先ほどの大規模マンション等条例のほうでも用語の定義の話がありましたけれども、こちらでも用語の話です。

資料3の裏面、2ページ目のほうですか、「管理人」という言葉がよく出てきます。これは、受付業務をやったり、ごみ出しをしてくれる、いわゆる管理人さんだと思うんですけども、

区分所有法も改正されて、今度、標準管理規約も新しくなっていく中で、「管理人」という言葉が結構出てきます。このマンション界限の中で管理人というのは、外国に住む方のための国内管理人とか所在不明者についての管理人、あとは管理不全専有部分の管理人とか。なので、この管理人という言葉がすごくいろんな使われ方をするようになってくるので、いわゆる管理人さんという意味なのであれば、「管理員」とすべきではないかと感じています。

以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

○事務局（桃原住宅課長） ありがとうございます。

御意見を踏まえて、改めて確認させていただきます。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。お願いします。

○山本委員 先ほども申し上げましたけれども、例えばワンルームで25平米以上ということでつくった場合に賃貸でという価格なんかは、かなり高額になると思うんですね。

そういった高額な建物に対して需要というか、その辺は先ほど申し上げましたけれども、非常に低所得の方々は難しいんですよ。そういうような金額で入るのも。ですから、本当にもうちょっと狭くてもいいから一人の生活が守れるような、リーズナブルな値段の下がった一人住まいができるという環境は、新宿は高いですからね。こうなると、かなり高額な賃料になると思うので、その辺はそういう低所得者が入れるかといったら入れないと思うんですね。その辺の、やはりもう少し下げた形の条例も必要ではないかなというふうに思います。

以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

今、国の住生活基本計画が策定中なんですけれども、やっぱり25平米というのは最低居住水準で規定されているんですけれども、そこをどう見直そうかという議論も既に始まっていますので、今の御意見を踏まえて、今回というわけではないと思うんですが、将来的にその辺は本当に都心の中の都心なので、柔軟に今後考えていくべき課題の一つかと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ、お願いします。

○中島委員 中島です。

この書類の中に、少子高齢化社会への対応ということで書いてありますけれども、高齢者の利用に配慮した住戸の設置ということで、2割以上の高齢者用の住戸を設置してくださいとい

うのがあります。

現実に今、高齢者でワンルームに住んでいるというのは、どのぐらいの割合なんでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 住んでいらっしゃるのはちょっとあれなんですけれども、ワンルーム条例の中で整備した高齢者用の住宅ということであれば、数字がお出しできるのかなと思うので、そちらでもよろしいですか。

○中島委員 はい。

○事務局（桃原住宅課長） お待たせしました。

ワンルーム条例につきましては、平成16年から条例が施行されておりまして、そちらまでの累計という形になりますけれども、令和6年度末現在でございまして、全体で4,009戸を整備しているといった形でございます。

○中島委員 4.9戸というのは……

○事務局（桃原住宅課長） 4,009戸。

○中島委員 4,009戸、分かりました。

全体の数は幾つあるんでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 全体の数は、棟数ではなくてワンルーム形式の住戸の数といった形になりますけれども、全体で3万762戸ございます。

○中島委員 では、3万762戸中の4,009ということですね。

○事務局（桃原住宅課長） すみません。補足になりますけれども、ワンルーム形式の住戸の、これまでの平成16年以降の累計が3万762戸でございまして、家族向けの住戸ですとか寄宿舍なども含めた総住戸数といった形でございまして、4万1,213戸ございます。このうち、高齢者向けの住戸が先ほど言いました4,009戸になります。

○中島委員 ということは、10%ぐらいということですね。

○事務局（桃原住宅課長） そうですね。

○中島委員 分かりました。

この2割を決めているというのは、実際のデータ以上に、倍ぐらい取っているというのは何か意味があるんですか。

○事務局（桃原住宅課長） 高齢者の利用に配慮した住戸というのは、全てのワンルームマンションが対象になるわけではなくて、ワンルーム形式の住戸が30戸以上と、比較的大きなものに対して制限をかけているといったところの中で、2割程度は高齢者の方も入れるようなしつらえにしてくださいという形で定めているところでございます。

○中島委員 分かりました。ありがとうございます。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかによろしいでしょうか。

時間も参りましたので、この2つの条例についての審議については以上にしたいと思います。

事務局のほうでは、これを踏まえて、多少修正したりもあると思うんですけども、パブコメに付した後、パブコメの対応も踏まえて、次回またこの審議会を開くということになっているかと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

5 その他・連絡事項

○大月会長 続いて、次第でいきますと5番です。

その他・連絡事項について、事務局からお願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係計画主査） 事務局です。

本日は、貴重な御意見をいただきまして、ありがとうございました。

次の開催日程につきましては、12月8日月曜日、10時から12時で、会場は本日と同じく第2委員会室を予定しております。開催通知、資料につきましては、改めて御連絡させていただきます。

なお、本日の議事録は、後日整い次第、皆様にお送りの上、御確認いただきまして、区公式ホームページに公開してまいります。また、資料についてもホームページ公開をいたします。

事務局からの連絡事項は以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

委員の皆様から、審議事項以外について何かございますでしょうか。お願いします。

○市川委員 度々すみません。市川でございます。

今日の大規模マンションに関する話は、町会に絡む話がやっぱり今後増えてくると思うんです。パブコメのリターンがありますので。拝見しておりますと、審議会の幹事名簿の中には、地域コミュニティ課の方が入っていらっしゃるの、これは私から言うのは変なんですけれども、こういった部署を入れておいたほうが私はいいんじゃないのかなというふうに思って、あえてこの場で発言させていただきました。

○大月会長 ありがとうございます。

私もそのエレベーターに乗るとき、エレベーターの前に地域コミュニティ課があつて、この人は来るのかなとちょっと思ったので、かなり重要なことかなと思いますので、もし可能で

あれば御検討いただければと思います。

ほかによろしいでしょうか。

ありがとうございました。

6 閉会

○大月会長 それでは、以上をもちまして本日の審議会を終了とします。

本日は誠にありがとうございました。

午前11時51分閉会

第 1 回 新宿区住宅まちづくり審議会

令和 7 年 7 月 3 1 日