

※新宿区住宅まちづくり審議会での共有を目的とした資料であり、今後、内容変更の可能性があります。

## **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）に関する パブリック・コメント等の実施結果**

## 【目次】

1 パブリック・コメント等の実施結果（概要）	… 1
2 パブリック・コメントにおける意見要旨と担当課の考え方	… 3
3 説明会における意見要旨と回答要旨	… 7

# 1 パブリック・コメント等の実施結果（概要）

## 1 パブリック・コメント

### (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) 意見提出者及び提出方法

意見提出者 2名・団体

ホームページ	1名・団体
持参	0名・団体
ファックス	1名・団体
郵送	0名・団体

### (3) 意見数及び意見の条例骨子への反映等

#### ・意見数 5件

意見項目の内訳		件数
1	改正の経緯	0件
2	条例の対象	1件
3	ワンルームマンション等に適用される主な規定	3件
4	その他	1件
合 計		5件

#### 意見の条例骨子への反映等

A 意見の趣旨を反映する	1件
B 意見の趣旨は区の方向性と同じ	2件
C 意見の趣旨に沿って条例を推進する	0件
D 今後の取組の参考とする	1件
E 意見として伺う	0件
F 質問に回答する	1件
G その他	0件
合 計	5件

## 2 説明会

### (1) 実施日及び参加者数

日程	会場	参加者数
令和7年10月1日（水）14時から	新宿区役所第二分庁舎分館1階 会議室	3名
令和7年10月9日（木）14時から		
令和7年10月9日（木）19時から		

### (2) 意見数及び意見の条例骨子への反映等

#### ・意見数 2件

意見項目の内訳		件数
1	改正の経緯	1件
2	条例の対象	0件
3	ワンルームマンション等に適用される主な規定	1件
4	その他	0件
合 計		2件

#### 意見の条例骨子への反映等

- |                    |    |    |
|--------------------|----|----|
| A 意見の趣旨を反映する       | 0件 |    |
| B 意見の趣旨は区の方向性と同じ   | 0件 |    |
| C 意見の趣旨に沿って条例を推進する | 0件 |    |
| D 今後の取組の参考とする      | 0件 |    |
| E 意見として伺う          | 1件 |    |
| F 質問に回答する          | 1件 |    |
| G その他              | 0件 |    |
| 合 計                |    | 2件 |

## 2 パブリック・コメントにおける意見要旨と担当課の考え方

令和7年9月15日（月・祝）から令和7年10月15日（水）にかけて実施した、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・コメントにおける意見要旨及び担当課の考え方をまとめたものです。

### 【意見提出者及び意見数】

意見提出者 2名 意見数 5件

«記載内容は、以下の項目を設け、整理しています。»

項目	説明
【意見項目】	頂いたご意見の内容が、条例骨子案のどの項目に対するご意見であるか示しています。
【意見要旨】	基本的には、原文を記載していますが、誤字脱字の修正及び文章の要約を行っています。
【担当課の考え方】	頂いたご意見について、担当課の考え方を示しています。（条例骨子への反映等については、A～Gで示しています。A～Gの分類については、パブリック・コメント等の実施結果概要（p.1）をご確認ください。） また、区に対する質問については、担当課の回答を記述しています。

No.	意見項目	意見要旨	対応	担当課の考え方
1	条例の対象	ワンルーム条例の第10条に「住戸（寮及び寄宿舎の住室を除く。）の専用面積を25平方メートル以上」とする努力義務がある。 これは、国の定めた単身者の最低居住面積水準に対応したものと思われる。建物が長く使われることを考えれば、今後は、努力義務ではなく、25m <sup>2</sup> 以上を新築時の義務とすべきである。	B	ご意見の趣旨は、区の方向性と同じです。 本条例第10条では「住戸の専用面積を25平方メートル以上となるようしなければならない」と義務付けており、努力義務ではありません。 また、この面積水準は、ご指摘のとおり、国の住生活基本計画における単身世帯の最低居住面積水準25m <sup>2</sup> に基づくものです。
2	ワンルームマンション等に適用される主な規定	①【意見提示のみ】「マンション管理人用の郵便受けの設置」に関して マンション管理人向けのクレームや問い合わせの受け付け方としては、郵便受けに限らず、スマートフォンアプリやAIチャットボットなどオンラインで完結できるケースも増えている。特にチャットボットは管理人の代わりにAIが一次回答できるため、管理人不在時でも問い合わせやクレームに対して回答が得られる点は、住民目線でもメリットがあると想定する。 このように、郵便受け設置以外の方法も各事業者としては検討・対応している点を参考情報として掲示させていただく。	A	ご意見の趣旨を条例骨子に反映します。 本条例では、ごみの出し方や騒音などの生活ルールを巡る近隣トラブルを防止するため、管理人による適切な管理、緊急時の連絡先の表示、入居者に対する生活ルールの遵守や管理人の駐在について定めています。 今回の改正では、マンション管理人の担い手不足などの社会問題に対応していくため、管理人の駐在方法を見直すとともに、管理人不在時においても近隣からの申し入れや連絡が円滑に行えるよう、郵便受けの設置を新たに定めるものです。 ご指摘のスマートフォンアプリやAIチャットボットなどについては、管理人不在時でも問い合わせやクレーム対応が円滑に行える場合において、郵便受け設置以外の方法も可とする方向で条例の検討を進めてまいります。
3	等に適用されるマンション等の主な規定	②【お願い】「マンション管理人による管理方法、戸数に応じたマンション管理人の駐在」に関して 今回の改正案により、100戸以上の物件は条件を満たすことで常駐の要件が週5日×8時間の駐在に緩和されると理解している。 一方で50～100戸の物件については駐在要件が週7日×8時間のままとなっており、規模の大小と駐在要件が整合しなくなってしまう（50～100戸物件の方が場合によっては必要駐在時間が長くなってしまう）ため、100戸未満の物件に関しては併せて改正をご検討いただきたい。	B	ご意見の趣旨は、区の方向性と同じです。 30戸以上50戸未満又は50戸以上100戸未満のワンルームマンション等についても、100戸以上のワンルームマンション等と同様に、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、30戸以上50戸未満のワンルームマンション等では週5日日中4時間、50戸以上100戸未満のワンルームマンション等では週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。
4	ワンルームマンション等の主な規定等に通	③【お願い】将来的なソリューション導入による、管理人駐在要件の例外的な緩和可能性に関して 先日、管理人の駐在目的として、ゴミ出しの管理監視とトラブルの未然防止が多くの割合を占めると伺った。近年ロボットやAI技術がマンション管理の用途でも活用され始めていることから、上記の駐在目的も含め人間の管理人に求める役割の大部分について、将来的にロボットやAIが代替できる可能性があると考えている。 については、将来的に上述の駐在目的が満たせるようなソリューションが生まれた場合には、例外的に管理人の駐在時間を緩和（その分をロボットやAIが補う）することも今後ご検討いただきたい。	D	ご意見は、今後の取組の参考とします。 本条例では、ごみの出し方や騒音などの生活ルールを巡る近隣トラブルを防止するため、管理人による適切な管理、緊急時の連絡先の表示、入居者に対する生活ルールの遵守や管理人の駐在について定めています。 今回の改正では、管理人の担い手不足などの社会問題に対応するため、管理人の駐在方法を見直すものです。 ご指摘のロボットやAIなど、ごみ出しの管理・監視やトラブルの未然防止など、管理人に求められる役割の大部分について代替できるソリューションについては、管理人の駐在に関する例外措置「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」の参考とさせていただきます。

No.	意見項目	意見要旨	対応	担当課の考え方
5	その他	<p>民泊法・条例の「住宅としての要件」が変更されたことへの対応について、当初は住宅として利用された実績が必要であったが、國の方針が変更になり、新築物件も住宅の要件が満たされれば、直ちに民泊の届出、営業が可能になっているようである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民泊法、条例で床面面積の規制がありますが、ワンルームマンションの規制より狭い。</li> <li>・年間180日の営業制限があつても、賃貸借よりも民泊の収入が多いので、賃貸借市場から民泊に移行し、賃貸借物件が減少し、家賃も上昇している。</li> <li>・住居専用地域では旅館業の営業が禁止されていますが、民泊の営業が可能になりました。その結果、住環境が悪化し、大久保では住民の転出が進んでいる。</li> <li>・私の近隣では、中国大陸から、日本での民泊経営するために移住している人がいる。最近は、アメリカの大学で観光学を勉強した人が、日本で民泊事業を始めた。今では、民泊は個人が自宅を転用して民泊をするような小規模な話ではなく、日本人を含めて、事業として民泊事業が多くなっているようである。</li> </ul> <p>このような状況（住宅が民泊により駆逐され、大久保では過疎化（不動産の所有者の居住減少））に対する対策が必要である。これは、都市計画部の条例制定等では対応ができず、民泊法・条例を改正して、事業者の同居を義務付けるなどの対策が必要と考えるが、新宿区としてはどのように考えるか？</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>区では、住宅宿泊事業（民泊）による地域の生活環境悪化を防ぐため、ルールブックに基づく民泊事業者への監視指導を行っているほか、本年度は新たに法違反を繰り返す事業者への不利益処分を行っています。住宅宿泊事業法については、地域の実情に応じた実施制限が可能となるよう国に要望していくほか、新宿区の地域特性に合った施策のあり方について引き続き検討してまいります。</p>



### 3 説明会における意見要旨と回答要旨

令和7年10月1日（水）、令和7年10月9日（木）に実施した、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の説明会における質疑応答の要旨をまとめたものです。

[意見数]  
意見数 2件

«記載内容は、以下の項目を設け、整理しています。»

項目	説明
【意見項目】	頂いたご意見の内容が、条例骨子案のどの項目に対するご意見であるか示しています。
【意見要旨】	基本的には、発言のまま記載しましたが、内容が重複する部分などは要約している場合があります。
【回答要旨】	基本的には、区民の皆様からのご意見に対して、住宅課長が回答した発言のまま記載しました。（条例骨子への反映等については、A～Gで示しています。A～Gの分類については、パブリック・コメント等の実施結果概要（p.2）をご確認ください。）また、区に対する質問については、回答を記述しています。

No.	意見項目	意見要旨	対応	回答要旨
1	改正の経緯	<p>ワンルームマンションが近隣にたくさんある。先程の説明の中で、量の確保から質の確保を目指すことになったと話があったが、ワンルームマンションが増えることは質より量を優先しているように思う。ワンルームマンションより、ファミリータイプのマンションを増やした方が良いのではないか。ワンルームマンションを見ていると、結婚したばかりの方が2人で住んでいるような場合があるが、そうなった際に転居する方々を見聞きしてきた。</p> <p>改正内容と相違があるため、前提の話の中で、量から質に変換する話はしない方が良いのではないか。量を減らすための改正ではないよう思う。</p>	E	<p>ワンルームマンションでは、ごみ出し、駐輪や騒音等のマナー違反がみられる事から、良好な居住環境を形成していくため、本条例で生活ルールの遵守や、自転車置き場の整備などを定めています。</p> <p>今回の改正は、ワンルームマンション等の建設を後押しする目的ではなく、条例の対象とならないワンルームマンションの建設が近年見られたことにより、近隣の方から建築のお知らせ看板がない等のご不安の声が寄せられていたため、より小規模なワンルームマンション等についても条例の対象とすることで、良好な居住環境を形成を推進していくことを趣旨としています。</p>
2	な適用規則等のマヌケンシヨ	<p>コミュニティの推進について、町会・自治会に関する案内書の配布はあるが、町会条例と同じことを求めているのか。ワンルームマンションの所有者が遠方にいる場合だと、きちんと入居者に案内されるのだろうか。怠った場合の罰則はあるのか。</p>	F	<p>新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえい条例はマンションの連絡窓口を町会・自治会の方にご案内するもので、本条例では、ワンルームマンションの建築主及び所有者が入居者に対して町会・自治会に関する案内書を配布することを定めています。</p> <p>所有者は、遠方にいる場合であっても、案内書を配布する責務があります。</p> <p>罰則というものではなく、管理が適切になされていない場合は報告を求め、指導を行っていきます。</p>