

(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)

に関する

「パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方」

「説明会における意見要旨と回答要旨」

【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区の考え方 …… 3
- 3 説明会における意見要旨と回答要旨 ……11

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 4名・団体

ホームページ	2名・団体
持参	0名・団体
ファックス	2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 36件

意見項目の内訳		件数
1	目的	5件（同一意見外3件）
2	定義	0件
3	各主体の責務	0件
4	事前協議から維持管理までの取組	1件
5	的確な実施に向けた取組	5件（同一意見外4件）
6	国等に関する特例	0件
7	地域共生施設の設置等に関する要請事項	12件
8	その他	6件
計		29件（同一意見外7件）
合計		36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	9件
E	意見として伺う	5件（同一意見外4件）
F	質問に回答する	15件（同一意見外3件）
G	その他	0件
計		29件（同一意見外7件）
合計		36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 8件

意見項目の内訳		件数
1	目的	0件
2	定義	1件
3	各主体の責務	0件
4	事前協議から維持管理までの取組	3件
5	的確な実施に向けた取組	0件
6	国等に関する特例	0件
7	地域共生施設の設置等に関する要請事項	3件
8	その他	1件
合計		8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	1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	6件
G	その他	0件
合計		8件

2 パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方

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、（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制定に向けたパブリック・コメントにおける、意見要旨及び区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 4名・団体 意見数 36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。
【区の考え方】	頂いたご意見について、区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、回答を記述しています。

No.	意見項目	意見要旨	対応	区の考え方
1	目的	<p>2 条例制定の目的</p> <p>骨子案に書かれていることは、新宿区の上位文書、条例にも書かれていることであるが、上位文書、条例には触れていない。</p> <p>都市マスタープラン、住宅マスタープランは100年単位の都市の未来を見据えて作られたものと私は考えている。それでも、定期的な都市マスタープラン、住宅マスタープランの見直しが行なわれ、まもなく（10年以内）見直しが行なわれそうである。</p> <p>新宿区の将来推計人口でも2040年から減少が始まる。これから建設されるマンションは2100年以降も使われる建物と思われる。</p> <p>急いで、骨子案を制定しなければならない理由は何か。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>「都市マスタープラン」は、平成19（2007）年からおおむね20年後を想定した区のめざすまちの姿を定めています。また「住宅マスタープラン」は、計画期間を平成30（2018）年度から10年間としています。いずれのマスタープランも、令和9年度に改定する予定です。</p> <p>こうした中、区の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きている一方で、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ます。</p> <p>このため、社会経済情勢の変化等を踏まえたマンション等に関する住宅施策を早期に実施していくため、令和7年3月に「新宿区マンション等まちづくり方針」を策定しました。</p> <p>この方針に基づき、開発事業者等に対して市街地環境の向上を要請していくための事前協議を義務付ける、（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制定に向けた検討を進めています。</p> <p>本条例により、地域共生施設等に関する事前協議を義務付けることで、大規模マンションの新築等を通じて、歩道状空地や子育て支援施設等の整備、地域と連携した防災訓練の実施などを促し、区と開発事業者等が連携して良好な市街地環境の形成や防災性の向上等に取り組んでいきます。</p>
2	目的	<p>骨子案に書かれている「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」を実現するための方針を示してもらいたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅、区民住宅を建設する。 ・家賃補助を行なう。 ・支払い能力のない人は区外への転出を誘導する。 ・骨子案の目的から「誰もが」を削除する。 	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>現在、区では、居住支援協議会において、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進等に向けた議論を進めているところです。引き続き、ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替え等への支援や安心して子育てできる居住環境づくりなど、誰もが安心して住み続けられる住環境の形成を推進していきます。</p>
3	目的	<p>（3）当該条例の目的がより理解されるように当条例の立法事実を「1. 目的」に更に追記してもらいたい。</p> <p>（同一意見外1件）</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>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」では、令和6年度の新宿区区民意識調査によると、定住意向は8割を超えているものの、転出したい理由の中では「住まい周辺の環境が悪くなってきたから」などの住環境に関するものが挙げられています。また、総務省通信利用調査（各年）によると、テレワークは企業の約5割に導入され、そ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ます。</p> <p>こうした立法事実を踏まえ、開発事業者等に対して市街地環境の向上を要請していくための事前協議を義務付ける、（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制定に向けた検討を進めているものです。</p>

No.	意見項目	意見要旨	対応	区の考え方
4	目的	<p>(4) 当該条例の大規模マンションに該当する規模のマンションの年間建築数は、多くないと想定されるが、条例の必要性があるのか。(同一意見外1件)</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>区では、住まいに関わるまちの環境が変化しつつある中、新宿区に長く住み続けたいと願うファミリー層が住み続けていただけるよう、令和7年3月に「新宿区マンション等まちづくり方針」を策定しました。この方針に基づき、快適でゆとりある良好な住環境の形成と、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、開発事業者に対し、事前協議を義務付ける本条例の制定を進めています。</p> <p>本条例の大規模マンションに該当する規模の建築計画は、直近5年間の建築確認データから推計すると年17件程度、開発事業は3年に1件程度と想定しています。これは、区内の共同住宅等の年間建築確認の件数ベースで約7%、延床面積ベースで約60%に該当します。大規模マンションや開発事業は様々な影響を地域に与えることから、本条例を通じて、良好な市街地環境の形成が進むことで、地域全体で地域コミュニティの活性化、防災対策の推進、子育て環境の向上等が促進されていくものと考えています。</p>
5	目的	<p>(5) 新築マンションの高騰が続いている。当条例の施行により更に新築マンションの高騰の引き金となる。条例制定には反対である。(同一意見外1件)</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>マンションを含む住宅価格の上昇の背景には、住宅建設に関わる建設資材の高騰や人手不足に加えて、住宅の新規供給戸数の減少や、若年層及び子育て世代を中心とした住宅購入意欲の根強さなど、需要と供給の両面での様々な要因があると考えられます。このため、新築マンションの価格に与える影響を特定することはできませんが、本条例の施行が更なる高騰の引き金になるとは考えておりません。</p>
6	事前協議から維持管理までの取組	<p>枠組み</p> <p>新宿区の上位文書の都市マスタープラン、住宅マスタープランがあり、それらの下に現行の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がある。新宿区マンション等まちづくり方針を策定して、その方針に基づき、新たな条例の制定と現行の条例の改定を新宿区は行なおうとしている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・細部に渡って事前に細部に決めなければならない。 ・体系は複雑で、上位文書で謳われている理念は、例えば、「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」第2条の「すべての区民は健康で文化的な住生活を営む権利を有する。」は忘れられている。 ・多くの人には理解するのが困難である。いくら優秀な行政でも完全な体系を作り上げることは不可能なので、改定が必要になる。 ・これらのルールが一旦決められれば、建築主が守らなければならないだけでなく、新宿区も住民も従わなければならない、新宿区の裁量の余地はほとんどない。 ・しかし、これらのルールに漏れ、抜け穴を見つければ、建築が可能になる。 <p>事前に決められたルールを守れば自動的に建築が可能になる制度、建築確認制度では住宅まちづくりをするのは無理で、建築許可制度に移行する必要があると思う。事前協議の義務付けは建築許可制度の入口のように思われるが、新宿区はどのように考えるか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>本条例は、地域共生施設等に関する事前協議を義務付けることで、大規模マンションの新築等を通じて、歩道状空地や子育て支援施設等の整備、地域と連携した防災訓練の実施などを促し、区と開発事業者等が連携して良好な市街地環境の形成や防災性の向上等に取り組むものです。これにより、誰もが安心して住み続けられる地域社会の実現を目指してまいります。</p> <p>なお、本条例は建築基準関係規定ではないことから、建築許可制度の入り口とは捉えておりません。</p>
7	的確な実施に向けた取組	<p>骨子案の記述が解かりにくいのだが、私が理解できたことは：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模な開発を行なう者に事前協議を義務付けている。 ・事前協議で合意に達することができず、区からの要請に正当な理由なく応じない者は公表する。 ・これは現行の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も同様で、ワンルーム条例改正骨子（案）ではこの部分の変更はない。 <p>法律、条例違反に該当しない限り、公表以外の罰則はないとの理解は正しいか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>公表は、罰則規定ではありませんが、本条例に規定する事前協議から維持管理までの取組を的確に実施していくため、報告の徴収、勧告及び公表の規定を定めます。</p>

No.	意見項目	意見要旨	対応	区の考え方
8	的確な実施に向けた取組	(1)「5. 的確な実施に向けた取組(1) 報告の徴収」の記載において「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る。」と記載されているが、平易な文章として頂きたい。 (同一意見外1件)	E	ご意見として伺います。 本条例では、事前協議から維持管理までの取組が的確に実施されるよう、開発事業者等や完了建築物の所有者等に対する報告の徴収について規定しています。 条例の施行にあたっては、報告の対象などの例を示すなど周知方法を工夫していきます。
9	的確な実施に向けた取組	(2)「5. 的確な実施に向けた取組(2) 勧告(3) 公表」の記載において、区長は、新宿区住宅まちづくり審議会の意見を聴いた上で、勧告、公表を行うことができると記載されている。 ①当記載は、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例の何条の条文を根拠としたものか。 (同一意見外1件)	F	ご質問に回答します。 新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例は、区民が安心して住み続けられる条件を確保することなどを目的として、住宅政策について基本的な事項を定める条例です。一方、本条例は、区と開発事業者等が連携して、快適でゆとりある市街地環境の形成を推進することを目的として、大規模マンションの新築等の実施に関し必要な事項を定めるものです。 ご質問の勧告及び公表については、本条例に基づき、区長は、新宿区住宅まちづくり審議会の意見を聴いた上で、勧告、公表を行うことができることを定めるものであり、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例に基づく規定ではありません。
10	的確な実施に向けた取組	②住宅及び住環境に関する基本条例において定義する開発事業と、本条例で定義する開発事業が同一ではないので、26条を適用できないと思う。 (同一意見外1件)	E	ご意見として伺います。 新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例は、区民が安心して住み続けられる条件を確保することなどを目的として、住宅政策について基本的な事項を定める条例です。一方、本条例は、区と開発事業者等が連携して、快適でゆとりある市街地環境の形成を推進することを目的として、大規模マンションの新築等の実施に関し必要な事項を定めるものです。 ご指摘の、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例第26条に基づく勧告及び公表については、本条例とは別の条例に基づく規定となります。

No.	意見項目	意見要旨	対応	区の考え方
11	的確な実施に向けた取組	<p>③「まちづくり審議会の意見」を聴くとするが、住宅及び住環境に関する基本条例の第27条2項の第何号に基づく審議を区長は要請するのか。根拠を明らかにしてもらいたい。 (同一意見外1件)</p>	F	<p>ご質問に回答します。 新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例は、区民が安心して住み続けられる条件を確保することなどを目的として、住宅政策について基本的な事項を定める条例です。一方、本条例は、区と開発事業者等が連携して、快適でゆとりある市街地環境の形成を推進することを目的として、大規模マンションの新築等の実施に関し必要な事項を定めるものです。 ご指摘のまちづくり審議会の意見を聴く根拠については、本条例に基づき、区長は、新宿区住宅まちづくり審議会の意見を聴いた上で、勧告、公表を行うことができることを定めるものであり、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例に基づくものではありません。</p>
12	地域共生施設の要請の設置等に関する	<p>「2 地域共生施設の設置等に関する要請事項について事前協議における地域共生施設の設置等に関する区からの主な要請事項は、以下を想定しています。 ・大規模マンションと開発事業に対する要請事項は、計画の用途・規模や地域に応じそれぞれ定める想定です。 ・区から要請があった場合、開発事業者等はその実施について検討を行っていただきます。」</p> <p>■要請内容によっては事業性を大きく損ない、事業継続が困難になる可能性があるため、事業用地の取得前でも、どのような要請ができるのか事前相談を可能にしてもらいたい。 ■事業用地の購入前でも、どのような要請があるか事前相談をすることは可能か。 ■検討の結果、「事業性」を理由に断ることは可能か。</p>	F	<p>ご質問に回答します。 要請事項の具体的な内容は、今後定める要綱において、明示していきます。要綱では、大規模マンション又は開発事業、用途・規模や立地等により要請対象になるか否かの条件を可能な限り明示するよう検討を進めていきます。 また、事業用地の取得前や購入前を含め、届出前の段階において、一般的な相談や要請事項に関する事前相談に応じられるよう庁内連携を図っていきます。 さらに、事前協議では、用途、規模、立地等を踏まえて地域に必要な施設の設置等を要請することから、その趣旨を考慮して設置していただきたいと考えています。区からの要請に正当な理由なく応じない場合には、住宅まちづくり審議会の意見を聴いたうえで、勧告・公表するなどの対応をとってまいります。</p>
13	地域共生施設の設置等に関する要請事項	<p>「2(1)公共空間等 歩道状空地、都市計画施設その他これらに類するもの【歩道状空地】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又は主要区画道路の場合は、敷地内に一定の幅員を有する歩道状空地の整備について」</p> <p>■歩道状空地の取り扱いについては道路の拡幅（敷地減歩）ではなく、自主管理歩道（敷地面積算入）となるのか明確に示してもらいたい。 ■地区内主要道路又は主要区画道路は「新宿区総合計画」に記載されているかと思うが、詳細が分かりづらいので、どの道路に歩道状空地が求められるのか「新宿区みんなのGIS」等に掲載し、わかりやすくして頂けるとありがたい。 ■安全かつ景観の良い歩行空間とするために、既存道路の歩道に十分な幅員がある場合には、既存歩道と合わせて* * m以上ある場合は合わせて* * mの歩道があればよい、歩道の一部を緑地にすることができる、等の緩和措置も検討して頂きたい。</p>	D	<p>ご意見は、今後の取組の参考とします。 要請事項の具体的な内容は、今後定める要綱において、明示していきます。 歩道状空地については、道路に沿って設ける敷地内の歩行者用の空地で、原則、所有者等の自主管理（敷地面積算入）を想定しています。なお、事前協議の状況に応じて道路拡幅（敷地面積不算入）を否定するものではありません。 地区内主要道路又は主要区画道路の位置については、「新宿区総合計画」や「都市マスタープラン」に掲載しておりますが、わかりやすい掲載方法に努めてまいります。 歩道状空地の整備は、都市マスタープランに定める地区内主要道路又は主要区画道路を実現するためのもので、地区内主要道路はおおむね幅員8m以上、主要区画道路はおおむね幅員6m以上を確保できるよう要綱の内容を検討していきます。</p>
14	地域共生施設の要請の設置	<p>「2(2)地域コミュニティ 建築物の管理に関する事項、周辺地域と連携した防災に関する事項、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【建築物の管理に関する事項】違法駐車や騒音禁止など周辺環境への配慮事項の入居者への遵守、管理方法などについて」</p> <p>■ワンルーム条例の考え方と同様に、管理規約への明記・管理時間の考え方でのよいのか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。 建築物の管理に関する事項は、ワンルーム条例の規定と同様に、管理規約への明記や管理人による駐在管理などを定めていく考えです。 なお、要請事項の具体的な内容は、今後定める要綱において、明示していきます。</p>

No.	意見項目	意見要旨	対応	区の考え方
15	地域共生施設に関する設置等の要請事項	<p>「【周辺地域と連携した防災に関する事項】近隣の町会・自治会の防災訓練への協力について」</p> <p>■町内会等への加入も強制となるのか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>任意団体である町会・自治会への加入については、法令等により、強制とすることはできないものと認識しています。</p> <p>なお、要請事項の具体的内容は、今後定める要綱において、明示してまいります。</p>
16	地域共生施設に関する設置等の要請事項	<p>「【地域に開放する集会場】周辺の町会・自治会及び地域団体が利用できる集会場又はオープンスペースの設置について」</p> <p>■マンションの特性上、住民の方によってはセキュリティを懸念する人がいます。また、いたずらに予約し、空間を独占される等の懸念から集会場等の使われ方（夜間や土日の閉鎖・予約可能回数・料金の徴収含めた運営方法）に配慮して頂きたい。</p> <p>新宿区にて集会所の買い取り・運営を行う場合でも当該マンションの住民への配慮もお願いしたい。</p>	D	<p>ご意見は、今後の取組の参考とします。</p> <p>要請事項の具体的内容は、今後定める要綱において、明示してまいります。</p> <p>なお、集会場やオープンスペースの運用等については、地域の町会・自治会等と開発事業者、管理組合等の協議により決めていただくものと考えています。</p>
17	地域共生施設に関する設置等の要請事項	<p>「【土のラステーション】敷地が浸水想定区域内にある場合は、土のラステーションの設置について」</p> <p>■土のうだけに限らず、防潮板・床上げ等の「浸水を防ぐ機器等」での対策も柔軟に対応して頂きたい。</p>	D	<p>ご意見は、今後の取組の参考とします。</p> <p>要請事項の具体的内容は、今後定める要綱において、明示してまいります。</p> <p>なお、防潮板及び床上げ等の「浸水を防ぐ機器等」については、当該建物への浸水被害を防ぐ施設であり、建築に類する施設整備になることから、区として要請を行う考えはありません。</p>
18	地域共生施設に関する設置等の要請事項	<p>「【保育施設】一定以上の子育て世帯の増加が見込まれることにより新たな保育需要が生じる場合は、保育施設の設置について（床面積が40㎡以上の住戸が100戸以上設置される場合など）」</p> <p>■保育園の所有者・運営者について懸念がある。</p> <p>10年後・20年後を見据えた際に保育需要がなくなり、保育園事業者が撤退等により条例を満足できなくなる・空間のほかの利用方法がなくなる等の懸念がある。そのため作った空間を適切に管理・運営していくために新宿区での床の買い取り・運営も一考して頂きたい。</p>	D	<p>ご意見は、今後の取組の参考とします。</p> <p>要請事項の具体的内容は、今後定める要綱において、明示してまいります。</p> <p>また、本条例に基づき設置した地域共生施設は、社会経済情勢の変化に応じて、届出及び事前協議を行っていただいた上で、他の地域共生施設への転用を可能とする仕組みとしてまいります。</p> <p>なお、区による床の買取については、現時点では想定しておりません。</p>
19	地域共生施設に関する設置等の要請事項	<p>「【学童クラブ】建築物の敷地に最も近い学童クラブが定員を超えた登録がされている場合は、学童クラブを実施する場の提供について」</p> <p>「場の提供」とは新宿区が区分所有者または賃借人になり運営することか。</p> <p>10年後・20年後を見据えた際に学童の需要減少等により学童クラブが不要になり、条例を満足できなくなる・空間のほかの利用方法がなくなる等の懸念がある。そのため作った空間を適切に運営・管理していくために新宿区での床の買い取りも一考して頂きたい。</p>	D	<p>ご意見は、今後の取組の参考とします。</p> <p>要請事項の具体的内容は、今後定める要綱において、明示してまいります。</p> <p>また、本条例に基づき設置した地域共生施設は、社会経済情勢の変化に応じて、届出及び事前協議を行っていただいた上で、他の地域共生施設への転用を可能とする仕組みとしてまいります。</p> <p>なお、「場の提供」とは、区が区分所有者や賃借人になることを想定しているのではなく、運営形態も含めて協議することを想定していません。また、区による床の買取については、現時点では想定しておりません。</p>
20	地域共生施設に関する設置等の要請事項	<p>「【子育て支援環境】交通利便性の高い場所で未就学児以下の児童とその保護者が来訪する可能性が高い場合は、子育て支援に係る設備等の設置について（授乳、おむつ交換等ができる設備及び場所など）」</p> <p>■マンションに未就学児以下の児童とその保護者が来訪する可能性は住民とその来客を除いて低いと思われるがどのような場所を想定しているのか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>子育て支援環境について、「交通利便性の高い場所で未就学児以下の児童とその保護者が来訪する可能性が高い場合」とは、主に駅周辺の商業施設・事務所ビルなどを想定しております。マンションについては、これら商業施設等が付設されている場合に、未就学児童等が来訪する可能性があると考えています。</p>

No.	意見項目	意見要旨	対応	区の考え方
21	地域共生施設設置等	<p>「【駐輪場】周辺の放置自転車の状況等を踏まえた一般利用が可能な自転車等駐輪場の設置について」</p> <p>■一般利用が可能な駐輪場だと永続的な放置（不法投棄）のおそれもあり、管理組合・住民への負担が増加する可能性がある。管理・運営や放置自転車の処分も踏まえ、新宿区が駐輪場の運営に参加して頂きたい。</p>	D	<p>ご意見は、今後の取組の参考とします。</p> <p>要請事項の具体的内容は、今後定める要綱において、明示していきます。</p> <p>なお、本要請事項は、例えば大規模マンションの場合、周辺の放置自転車の状況等を踏まえて、居住者用とは別に、一般利用が可能な駐輪場を要請するものです。設置していただいた駐輪場の管理・運営について、区が直接運営をすることは考えていませんが、駐輪場会社に有料駐輪場として委託する等の方法により、管理組合などへの大きな負担なく運営ができるものと想定しています。</p>
22	地域共生施設設置等に	<p>「【自動車の退避スペース】自動車を通り抜けることができる延長35m以上の建築基準法第42条第2項による道路に接する場合は、道路と一体利用が可能で自動車相互のすれ違いが可能な公開空地の整備について」</p> <p>どういった2項道路に整備が必要か、どのように整備するのが明確に示してもらいたい。対岸は未後退、当該地は後退済みの場合、改めてL型や縁石を後退させて道路状に整備するということか。「35m範囲内に部分的に4mになっている道路が延長 * * m以上ある場合、すれ違い可能な道路として判断し、公開空地の設置は不要」等、明確に定めてもらいたい。</p>	D	<p>ご意見は、今後の取組の参考とします。</p> <p>要請事項の具体的内容は、今後定める要綱において、明示していきます。</p> <p>なお、本要請事項は、未後退又は後退済みのいずれの場合でも、通り抜けができる延長35m以上の建築基準法第42条第2項道路の場合は、敷地の端部の近傍に切り下げL型を使用するなど道路と一体利用が可能で車両相互のすれ違いが可能な公開空地を要請するものです。ただし、敷地対面で拡幅整備が完了するなど、敷地全面において自動車が有効に通行可能な幅員が4m以上確保できている場合は対象としないことを想定しています。</p>
23	地域共生施設設置等	<p>「【シェアサイクルポート】自転車シェアリングのサイクルポートの設置について」</p> <p>■居住者用か、一般開放用か。 一般開放用の場合、10年後・20年後を見据えた際に、運営事業者の撤退等により条例を満足できなくなる・空間のほかの利用方法がなくなる等の懸念がある。そのため作った空間を適切に運営・管理していくために新宿区での床の買い取り・運営も一考して頂きたい。</p>	D	<p>ご意見は、今後の取組の参考とします。</p> <p>要請事項の具体的内容は、今後定める要綱において、明示していきます。</p> <p>なお、自転車シェアリングポートの設置を要請する場合においては、一般開放用となります。</p> <p>また、仮に運営事業者の撤退等により機能維持が困難となった場合においては、地域共生施設等の転用の届出により、事前協議を経たうえで他の用途で利用することが可能となります。</p>
24	その他	<p>背景 新宿区マンション等まちづくり方針（以下、「方針」）：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は充足しています。</p> <p>最近の不動産価格の上昇により23区の中古マンション（70㎡換算）の平均価格は急上昇し、2025年6月に1億円を超えたと発表されている。新宿区の平均年収を651万円（2024）とすると、15年分（+金利分の返済に要する年分）の収入を返済に当てなければならなくなっている。実質的に、これは平均的な収入の人には住宅の取得が不可能であることを意味する。 新宿区は、平均的な収入の人でも新宿区内に住宅の取得は可能と考えているか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>マンションの販売価格は立地や間取り、グレードなどによって決まるもので、様々な価格帯のマンションが存在するものと認識しています。そのうえで、新宿区内では比較的に高価格帯のマンションもあることから、ご指摘の平均的な収入の人が新宿区内でマンションを取得することについては困難な場合があると考えています。</p> <p>一方で、令和6年度の新宿区区民意識調査によると、「ずっと住み続けたい」又は「できれば住み続けたい」の定住意向が82.8%となっており、そうした方々が新宿区に住み続けられるよう、今後の住宅政策を進めていきます。</p>
25	その他	<p>方針：「総合的な住環境の改善が求められています。」</p> <p>「総合的な住環境の改善」は住宅価格の上昇が不可避と考えますが、新宿区はどう考えているか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>マンションを含む住宅価格の上昇の背景には、住宅建設に関わる建設資材の高騰や人手不足に加えて、住宅の新規供給戸数の減少や、若年層及び子育て世代を中心とした住宅購入意欲の根強さなど、需要と供給の両面での様々な要因があると考えられます。このため、住宅価格に与える影響を特定することはできませんが、「総合的な住環境の改善」によって住宅価格の上昇が不可避になるとは考えておりません。</p>

No.	意見項目	意見要旨	対応	区の考え方
26	その他	新宿区で建設されるマンションも高層化されています。高層の住宅は住環境として、特に子育て世代の住宅として問題が多いと指摘されていて、英欧では建設されない、既存は解体されていると聞いているが、新宿区はどう考えるか。	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>令和5年の住宅・土地統計調査によると、区内の居住世帯がある住宅のうち、6階建て以上の共同住宅の戸数は約115,000戸で、10年前の平成25年の約81,000戸と比較して増加しており、建築物の更新と併せて住宅の高層化が進んでいるものと考えています。</p> <p>住宅の高層化には様々なご意見があると承知していますが、建築物の更新を通じて、耐震性の確保や環境性能の向上を促進するとともに、年齢、性別、個人の能力等にかかわらず、子育て世代を含み誰もが利用しやすいユニバーサルデザインまちづくりを進めていきます。</p>
27	その他	方針には平均的な収入の人の住宅に関しての記述がない。さらに収入が少ない「住宅確保に配慮を要する」人々の施策も示されていないように思われるが、方針の何処かに書かれているのか。	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>「新宿区マンション等まちづくり方針」では、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を、現在の社会経済情勢や人々のライフスタイルの変化に早期に対応させていく必要があるため、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こととしています。</p> <p>「住宅確保に配慮を要する」人々を含めた誰もが住み続けられる住まい・まちづくりについては、「住宅マスタープラン」において施策を示しているところです。令和9年度に新たに策定する「住宅マスタープラン」において、社会経済情勢の変化を踏まえて検討を進めてまいります。</p>
28	その他	<p>方針の私の理解が正しいとすれば、方針は新宿区の上位文書、条例等に違反している。条例背景の認識が正しくないとすれば、条例制定、条例改正自体に疑問符がつくが、新宿区はどのようにお考えか。例えば、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例（1991）（住生活の基準）</p> <p>第2条良好な住宅及び快適な住環境は、区民生活を営むための基礎的な条件であり、すべての区民は健康で文化的な住生活を営む権利を有する。</p> <p>2 区は、地域の個性を生かした魅力あるまちづくりを進める中で、区民が安心して快適に住むことができる条件の確保に努めることを住宅政策の基本とする。</p> <p>3 区は、前2項の基本理念の達成に向け、土地基本法（平成元年法律第84号）その他の住宅及び住環境に関する法令を踏まえ、区民及び事業者（以下「区民等」という。）と一体となって、国及び東京都の協力を求めつつ、その実現に努めるものとする。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例第2条第1項及び第2項では、基本理念として「良好な住宅及び快適な住環境」や「地域の個性を生かした魅力あるまちづくり」が定められています。</p> <p>この基本理念に基づき、「新宿区マンション等まちづくり方針」では、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していくことから、「新宿区マンション等まちづくり方針」及びこの方針に基づく（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）は、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例に適合しているものと考えています。</p>
29	その他	住民主体とは名ばかりの準備組合がデベロッパーの言いなりになってスタートし、具体的な数字も数えないまま準備組合に参加させようとしている。「反対でも賛成でも良いから加入してくれば意見が聞けるのでまず入ってください」と言っていたはずだが、その人数が賛成とみなされて、そのまま新宿区に提出され、本組合になれば住民の意見はどこにも届かない。交渉もできないままデベロッパーのいうよう進行しているのは問題である。今この不動産高騰の時代にこの場所にタワーマンションは必要ないし、私たちはそれを望んでいない。デベロッパーが安い金額で保留床を買い、投機目的の外国人に売って利益を得ようとしている、この現象を地権者としては反対している。新宿でも静かなこの場所に高層マンションは必要ない。一軒家を再開発によって等価交換されれば自分の資産は減少する。再開発法を盾に進めているデベロッパー、コンサルタント、鑑定士には指導してもらいたい。死活問題である。年寄りが多い街なので丁寧な仕事をしてもらいたい。	D	<p>ご意見は、今後の取組の参考とします。</p> <p>ご指摘の準備組合は、市街地再開発事業を念頭に組織される任意の団体を指しているものと思われます。市街地再開発事業については、一般的に、道路が狭く、公園も不足するなど、防災面や居住環境面で課題を抱える地区において、細分化された土地を統合し、不燃・耐震化された高層の共同建築物に建て替えることにより、地区内に不足している道路や公園、広場などの都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとするものです。</p> <p>準備組合への加入は各権利者の任意です。また、区は、準備組合に加入されている方々の全員がこの再開発事業に賛成しているとは捉えておりません。このため、区は、関係権利者への説明や合意形成を丁寧に進めるよう、事業者に指導しています。</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、（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 8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	定義	条例の対象となる建物は、階数でいうと何階程度なのか。	F	本条例の対象は、大規模再開発などの開発事業と、大規模マンションがあります。規模について、階数では規定をしておらず、大規模マンションでは、敷地面積が1,000㎡以上、延べ面積が3,000㎡以上又は住戸数が100戸以上のいずれかに該当するものと定めます。
2	事前協議の維持管理	事前協議について、区長と開発事業者が話し合うことになっているが、現在、都市再開発法に基づく再開発を行うことを検討している中で、地権者の方々はこの話し合いに加わらないのか。	F	市街地再開発組合が施行者となる市街地再開発事業の場合、地権者の方々ではなく、組合組織が建築主として協議を行うのが一般的です。また、事業協力者がいる場合には、一般的には、事業協力者が代表して協議を行います。
3	事前協議から維持管理までの取組	紛争の話にもつながるが、住んでいる人が快適に暮らせるようにすることが目的であれば、住んでいる方の意見をしっかり聞く必要があると思う。事業者と区長、役所職員とで協議を行うと、住んでいる方が取り残されてしまう。必ず協議の場に住民がいることが要素として必要ではないか。住んでいる人が快適かどうかを判断することは、事業者では限界がある。新宿に長年住んでいる方にとって、どこでも当てはまるような建築がたくさんあるが、それらが本当に新宿区のある一定の地域にふさわしいかどうかは、住んでいる方の話を聞かないとわからないと思う。そのため、区域内の権利者も含めて話し合うことを前提に進めてほしい。権利者の代表となる事業者は委託されている行っているが、これを廃止してほしい。権利者それぞれが協議に加わるようにしてほしい。	D	再開発事業の検討区域には多くの権利者が存在し、賛成・反対や態度を決めかねる方がいらっしゃると思います。本条例では、再開発事業等の都市計画手続きに入る直前の時期に協議を求めていくもので、事業の推進について一定の合意形成が図られた段階を想定しています。 頂いたご意見は、本条例の手続き以前の段階であると思われます。再開発が進むかどうかや、再開発の整備計画が正しいものかを検討することは、事業者や再開発を支援している区の所管課とご相談していただくことと考えます。
4	事前協議の取組	本条例の建築に際する事前協議は、区域内の権利者の合意形成がなされ、この計画で行うことのお墨付きが出た後に必要となるものという理解で合っているか。	F	再開発事業の場合、事業化の検討を始めてから都市計画の手続きに入るまでに長期間かかることになります。本条例では、都市計画の手続きに入る直前の段階に協議を行うものです。
5	地域の要請等に関する施設	地域共生施設の設置等に関する要請事項について様々な記載があるが、地域ごとに優先的に整備すべきなどの目安はあるのか。記載されている地域共生施設を全て整備することは難しいと考える。	B	要請事項の具体的内容は、今後定める要綱において、明示していきます。要綱では、大規模マンション又は開発事業、用途・規模や立地等により要請対象になるか否かの条件を可能な限り明示するよう検討を進めていきます。
6	地域の要請等に関する施設	市街地再開発事業を行う場合は、地域共生施設の全てを整備する必要がありますか。	F	要請事項の具体的内容は、今後定める要綱において、明示していきます。要綱では、大規模マンション又は開発事業、用途・規模や立地等により要請対象になるか否かの条件を可能な限り明示するよう検討を進めていきます。全ての施設が必要となるかは、要綱や計画の内容によります。
7	地域の要請等に関する施設	要綱に定められた施設は、必ず整備しなければならないのか。	F	本条例は、事前協議を義務づける条例で、整備を義務づけるものではありません。なお、市街地再開発事業の場合は、本条例とは別に、都市開発諸制度を活用するために整備が必要となる場合があります。
8	その他	今回の条例に関してパブリック・コメントが行われているが、区民としてどのようなのを求めたら良いのか。今の話を何と事業者が対象になっているのではないかと感じた。	F	新たにマンションが建設された際に、近隣に長く住まわれている方も、新たにマンションの居住者となる方も、快適でゆとりある住環境の中で区内に住み続けていただくために、周辺環境に配慮した開発としてもらえるよう、事前協議を義務付けるものです。