

第226回

新宿区都市計画審議会議事録

令和8年1月23日

新宿区都市計画部都市計画課

第226回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和8年1月23日

出席した委員

**倉田直道、中川義英、中村盟、増田雅秀、松本泰生、三栖邦博、ひやま真一、豊島あつし、  
沢田あゆみ、かなくぼなな子、志田雄一郎、佐藤雅一（代理：今村交通課長）、  
沼尾昭仁（代理：佐井川予防課長）、小田桐信吉、東章司、土屋晴行**

欠席した委員

**遠藤新、高野吉太郎、村木美貴、森本章倫**

議事日程

日程第一 審議案件

議案第403号 東京都市計画中高層階住居専用地区の都市計画変更案について（区決定）

議案第404号 東京都市計画中高層階住環境保全地区の都市計画案について（区決定）

日程第二 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後2時00分開会

**○中川会長** それでは、ただいまから第226回新宿区都市計画審議会を開会いたします。

事務局より本日の委員の出欠状況についてお願いいたします。

**○事務局（都市計画主査）** 事務局です。

本日の出欠状況です。**遠藤委員、村木委員、森本委員、高野委員**から欠席のご連絡をいただいております。また、新宿警察署長の**佐藤委員**は、公務のため欠席の連絡をいただいております。本日は、交通課長の**今村様**に代理出席していただいております。また、新宿消防署長の**沼尾委員**は、公務のため欠席の連絡をいただいております。本日は、予防課長の**佐井川様**に代理出席していただいております。

本日の審議会は定足数に達しており、審議会は成立しています。

次に、併せて机上のマイクについてご説明します。

発言前には、マイクの前面の下にあります大きなボタンを押してください。マイクの先端が点灯しましたら、ご発言いただきますようお願いいたします。発言後は、同じく前面のボタンを押して、マイクの先端の光が消えたことをご確認ください。発言後にスイッチを切るのをお忘れにならないようお願いいたします。

事務局からは以上です。

**○中川会長** ありがとうございます。

それでは、本日の日程と配付資料などについて、事務局からお願いいたします。

**○事務局（都市計画主査）** 事務局です。

まず、本日の日程です。議事日程表をご覧ください。

日程第一、審議案件、議案第403号 東京都市計画中高層階住居専用地区の都市計画変更案について（区決定）、議案第404号 東京都市計画中高層階住環境保全地区の都市計画案について（区決定）。

日程第二、その他・連絡事項。

以上となっております。

次に、本日の資料の確認です。

初めに、議事日程表、A4片面1枚です。

次に、審議案件に関する資料です。

資料1が、議案第403号及び議案第404号に関する資料です。左上をクリップでまとめております。

おめくりいただきますと、資料1-1、A4両面1枚です。

次に、資料1-2、A3カラー、片面1枚です。

次に、資料1-3、ホチキス留めの資料です。

次に、資料1-4、A3カラー、片面1枚です。

次に、資料1-5、ホチキス留めの資料です。

次に、資料1-6、ホチキス留めの資料です。

次に、資料1-7、ホチキス留めの資料です。

次に、参考資料1、ホチキス留めの資料です。

最後に、参考資料2、ホチキス留めの資料です。

以上が本日の案件に関する資料です。

その他に、まちづくり長期計画の冊子を2冊ご用意しております。都市マスタープランとまちづくり戦略プランの2冊です。

不足等ありましたら、事務局までお願いします。

最後に、傍聴の際に関する注意事項についてです。

傍聴人は静粛を旨とし、次の行為を行うことを禁止します。

1、言論に対し批評を加えたり、拍手その他の方法により可否を表明すること。

2、騒ぎ立てたり、その他の方法により会議の進行を妨害すること。

3、場内で飲食、談笑及び携帯電話による通話を行うこと。

4、みだりに席を離れ、立ち歩くこと。

5、場内で写真、ビデオ等の撮影及び録音をすること。

6、その他秩序を乱し、または会議の妨害となるような行為を行うこと。また、傍聴人が係員の指示に従わないとき、または会場の秩序を乱したと認めるときは、退場していただく場合があります。

本日の日程と配付資料、傍聴の際の注意事項については以上です。

**○中川会長** それでは、議事を進めたいと思います。

本日は、審議案件が2件です。

会議は、3時過ぎぐらいを目途に進めたいと思います。皆様のご協力よろしくお願ひいたします。

それでは、議事に入ります。

#### 日程第一 審議案件

議案第403号 東京都市計画中高層階住居専用地区の都市計画変更案について（区決定）

議案第404号 東京都市計画中高層階住環境保全地区の都市計画案について（区決定）

**○中川会長** 本日の議案第403号と404号については、関連する議案のため、まとめて説明していただきたいと思います。よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、議案第403号 東京都市計画中高層階住居専用地区の都市計画変更案について（区決定）、議案第404号 東京都市計画中高層階住環境保全地区の都市計画案について（区決定）、この両議案につきまして事務局から説明をお願いいたします。

**○事務局（都市計画主査）** 事務局です。

議案第403号及び404号について都市計画課長からご説明いたします。

**○事務局（都市計画課長）** 都市計画課長です。

それでは、ご説明させていただきます。

資料1-1、中高層階住居専用地区及び中高層階住環境保全地区の都市計画案についてをご覧ください。

1、趣旨です。

区は、定住人口の回復を図るため、平成8年に幹線道路の沿道や道路基盤が整備され高度利用が可能な地域を中高層階住居専用地区として都市計画決定し、指定階以上の階において一定割合以上の住宅等の付置義務及び風俗営業等の制限を行ってきました。

その後、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ことなどから、令和7年3月区は「新宿区マンション等まちづくり方針」を策定し、住宅の付置義務についての見直し等の施策に取り組むこととしています。

このたび、「新宿区マンション等まちづくり方針」に基づく施策として、中高層階住居専用地区を都市計画変更し、廃止するとともに、引き続き指定階以上の階における風俗営業等を制限する中高層階住環境保全地区を都市計画決定するため、都市計画変更の手続きを進め、令和7年12月に都市計画案の意見書の受付及び説明会などを行いました。

意見書の内容及び説明会での意見等を検討した結果、都市計画案のとおり都市計画変更するため、本日新宿区都市計画審議会に付議するものです。

2、主な経緯です。

こちらについては、主に1の趣旨で説明したとおりですので割愛させていただきます。

次に、3、都市計画案についてです。

資料1-2、中高層階住居専用地区及び中高層階住環境保全地区の都市計画案概要版をご覧ください。

1、趣旨につきましては、先ほどと同じですので割愛させていただきます。

2、中高層階住居専用地区の廃止についてです。

中高層階住居専用地区は、右の図の青い線で囲まれた区域で、幹線道路の沿道や道路基盤が整備された区域に指定されています。

資料左側の中央にある表1をご覧ください。

中高層階住居専用地区の区域のうち、都市計画で定められた指定容積率に応じて第1種、第2種、第4種、第5種の4つの区分となっています。新宿区におきましては、第3種の指定はありません。

せん。

中高層階住居専用地区内における建築制限につきましては、条例で各区分に応じ、指定階以上の階において一定割合以上の住宅等の付置義務及び風俗営業等の制限を行っています。今回の都市計画変更で中高層階住居専用地区を廃止し、併せて建築制限に関する条例も廃止する予定です。

3、中高層階住環境保全地区の決定についてです。

中高層階住環境保全地区は、廃止する中高層階住居専用地区と同じ区域に新たに都市計画決定をいたします。

表の2をご覧ください。

第1種と第2種の区分ごとに、引き続き指定階以上の階における風俗営業等を制限するため、中高層階住環境保全地区の都市計画決定に併せて新たに条例を制定する予定です。

なお、廃止する中高層階住居専用地区の第1種が決定する中高層階住環境保全地区の第1種に変わり、中高層階住居専用地区の第2種、第4種、第5種が、中高層階住環境保全地区の第2種に変わります。

都市計画案の概要は以上です。

なお資料1-3、1-4、1-5につきましては、都市計画案の図書や新旧対照表となりますので、この場での説明は割愛させていただきます。

資料1-1にお戻りください。

2ページ目の4、都市計画案の公告、縦覧、意見書の受付及び説明会についてをご覧ください。

都市計画案を令和7年12月1日に公告し、縦覧及び意見書の受付を12月15日まで行いました。

また説明会を12月2日に開催いたしました。

意見書の要旨や説明会でのご意見などについては、資料1-6と資料1-7でご説明いたします。

資料1-6をご覧ください。

都市計画案に関する意見書の要旨と区のお考え方です。

意見書の提出者数は1名です。

ご意見の件数は18件で、意見の項目と対応についての分類は表のとおりです。

2ページ目をご覧ください。

意見書の要旨と区のお考え方をまとめておりますので、この場で幾つかご紹介させていただきます。

1番目のご意見です。主な部分を抽出してご紹介をさせていただきます。

私の理解が正しければ、都市計画案は新宿区の上位文書、条例等に違反している。

新宿区は2025年3月に新宿区マンション等まちづくり方針を策定したが、現在の基本構想・基本計画・都市マスタープランでどのように位置づけられているのか。

2年後に予定される基本構想・基本計画・都市マスタープランの見直しにより、明確な位置づけをしてから、廃止と決定を行うことができないのか。といったご意見です。

区の考え方です。

区は、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いたしました。

この方針に基づき、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、中高層階住居専用地区の廃止などを行うこととし、都市計画手続を進めています。

中高層階住居専用地区の廃止等により、住宅を伴わない事務所ビル等の建て替えや幹線道路沿道の耐震化の促進に寄与するものと考えています。

なお、新宿区マンション等まちづくり方針は、都市マスタープラン等の策定後に策定したことから、都市マスタープラン等において具体的に方針の名称や位置づけが示されているものではありませんが、新宿区マンション等まちづくり方針の策定に当たっては、都市マスタープラン等を踏まえたものとしております。

3ページをご覧ください。

3番目のご意見です。

中高層階住居専用地区等の都市計画案は、住宅の付置義務を外すだけで容積率の緩和と風俗営業の制限は変わらない。住宅の付置義務を外すのであれば、容積率の緩和をやめて、背後にある地域と同じ容積率に戻すべきである。といったご意見です。

区の考え方です。

平成8年の中高層階住居専用地区の指定に併せて、計画幅員20m以上の都市計画道路沿道では、緊急輸送道路や延焼遮断帯の形成のため、用途地域の指定幅や容積率の変更が行われました。こうした経緯で現状の容積率等が定められていることから、今回の中高層階住居専用地区の廃止等に併せた容積率の変更は行いません。

5番目のご意見です。

中高層階住環境保全地区を新たに指定することにより、風俗営業が可能な区域は拡大する。これは都市計画の考え方や用途地域の考え方に反するので、中高層階住環境保全地区は指定してはいけない。といったご意見です。

区の考え方です。

中高層階住居専用地区は、指定階以上の階において、一定割合以上の住宅等の付置義務及び風俗営業等の制限を行っています。このたび、中高層階住居専用地区を廃止することから、引き続き風俗営業等を制限するため、中高層階住環境保全地区を指定するものものです。こうすることで、風俗営業等の可能な区域が拡大することはありません。

次に、資料1-7をご覧ください。

都市計画案に関する説明会の意見・質問要旨と回答要旨です。

説明会は、令和7年12月2日に午後2時30分からの昼の部と、午後6時からの夜の部の2回に分けて行いました。

参加者数は、昼の部が4名で、夜の部は参加者がおりませんでした。

説明会当日のご意見等は、昼の部が2名の方から15件いただきました。

意見等の項目と対応についての分類は表のとおりです。

2ページをご覧ください。

意見等と回答の要旨をまとめておりますので、こちらのほうも幾つかご紹介させていただきます。

1番目のご意見です。

ご意見の骨子としては、中ほど3段落目をご覧ください。

新宿区は、低額な家賃の住宅を増やす議論をしないで、中高層階住居専用地区を廃止する理由の1つとして、住宅の住環境の改善を進めようとしている。

そして最後の段落ですが、中高層階住居専用地区は、住宅の付置義務があるので廃止しないでほしい。新宿区でもアフォーダブル住宅の議論を開始してほしいといったご意見です。

回答要旨です。

2段落目をご覧ください。

住宅価格や家賃の高騰への対策については、ご意見をいただいたアフォーダブル住宅等が言われているところです。こうした対策については、居住支援協議会で議論していますが、なかなか即効性のある対策は見いだせていない状況です。また、東京都では民間活力を活用し、アフォーダブル住宅の施策を進めているところですので、こうした動きにも注視していきたいと思っております。

そしてこちらで4段落目をご覧ください。

中高層階住居専用地区の廃止等については、令和7年3月に策定した新宿区マンション等まち

づくり方針に基づくものです。この方針は、定住化施策を量から質へと転換するもので、住宅の量を制限することを意図するものではありません。住宅の量は充足していることから、住宅の付置を義務づけるのではなく、需要に応じて設置していただくこととし、今後は、住宅の質をさらに向上させていこうとするものです。

3ページ目をご覧ください。

4番目のご質問です。

特別用途地区の決定に当たり、条例の変更が必要だとあるが、具体的にどういうことか。

回答要旨です。

中高層階住居専用地区等の特別用途地区は、都市計画の区域を定め、その区域内での建築制限を条例で定めています。中高層階住居専用地区の建築制限に関する条例を廃止するとともに、中高層階住環境保全地区の建築制限に関する条例を新たに制定することで、引き続き指定階以上の風俗営業等を制限します。

意見書の要旨や説明会でのご意見などについての説明は以上です。

次に、参考資料2をご覧ください。

令和7年10月24日に開催されました第224回の本審議会におきまして、中高層階住居専用地区の区域内における建て替えの状況や周辺の風俗営業等の規制状況等についてご質問いただきましたので、資料をご準備いたしました。

1、新宿区全体における集合住宅用途の推移についてです。

東京都の土地利用現況調査によりますと、新宿区全体における中高層階住居専用地区を指定した平成8年と最新調査の令和3年とを比較すると、独立住宅や併用住宅の割合については減少していますが、1つの建物に複数の住戸を計画する集合住宅の割合は増加しています。

こちらにつきましては中高層階住居専用地区を抽出したデータがありませんので、あくまで区全体としての傾向となります。

2ページ目をご覧ください。

2、建築計画概要書による確認申請件数と住宅戸数についてです。

区内で建築確認を行った建築物に関する建築計画概要書のうち、住戸数の記載のある平成27年度からの建築計画概要書について、平成27年度から令和5年度までの9年間における中高層階住居専用地区内及び区全体における確認申請件数や住宅戸数について集計をいたしました。

区全体に占める中高層階住居専用地区の区域面積の割合15.4%に対して、確認申請件数の割合は11.3%で、うち住宅用途を含む確認申請件数の割合は10.1%でした。

また、区全体の住宅用途を含む確認申請件数に対して、中高層階住居専用地区内において概ねこの地区の目的に沿った建築物の確認申請件数の割合は2.1%となりました。

表は、確認申請件数や住宅個数などについてまとめたものです。

中高層階住居専用地区内の区域内及び区全体において、共同住宅を中心に住宅の整備は進んでいるものと考えられますが、中高層階住居専用地区内の区域内において一部に住宅用途がある複合用途の建築確認申請件数については、区全体の住宅用途の件数に対してそれほど多くはないという結果になりました。

3ページ目をご覧ください。

3、緊急輸送道路沿道の耐震化の現状についてです。

令和7年1月に改定された新宿区耐震改修促進計画では、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率について、令和6年6月時点と令和9年度末の目標が示されています。中高層階住居専用地区は概ね緊急輸送道路沿道に指定されているため、中高層階住居専用地区の廃止等により、住宅を伴わない事務所ビル等の建て替えや緊急輸送道路沿道の耐震化の促進に寄与するものと考えています。

なお、特定緊急輸送道路沿道については、令和6年6月時点の耐震化率87.7%に対し、令和9年度末の目標は100%。一般緊急輸送道路については耐震化率96.3%に対し、令和9年度末の目標は概ね解消としています。

4ページ目をご覧ください。

4、風俗営業等の制限についての現況についてです。

(1)の中高層階住居専用地区区域内においては、住宅等の付置義務を廃止いたしますが、引き続き指定階以上の階における風俗営業等を制限する中高層階住環境保全地区を都市計画決定いたしますので、風俗営業等の制限の変更はありません。

(2)の中高層階住居専用地区の区域外の区域周辺においては、ほとんどが住居系用途地域です。住居系用途地域は、建築基準法や風営法に基づく条例により、風俗営業等が制限されています。こうしたことから、中高層階住居専用地区の廃止により住宅等の付置義務がなくなった場合でも、周辺の制限状況や市街地環境から鑑みまして、風俗営業等が増えるようなことはないと考えています。

以上が参考資料2の説明です。

再度、資料1-1の2ページ目をご覧ください。

5、今後のスケジュールです。

本日の都市計画審議会でご審議いただいた後、都市計画の変更・決定及び告示を3月の建築制限に関する条例の廃止・制定及び施行に合わせて行う予定です。

以上で、中高層階住居専用地区及び中高層階住環境保全地区の都市計画案についての説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いたします。

**○中川会長** それでは、ご質問、ご意見などありましたらご発言願います。よろしくお願いたします。

**沢田委員。**

**○沢田委員** 沢田です。

もともとバブルの時代に非常に事務所ビルが増えていって、地価が上がって、住宅が減って、人がだんだん住めなくなっていく状況の中で、まず住宅基本条例が平成3年、1991年につくられました。そのときは住民の皆さんの直接請求という形で条例がつくられたというふうに記憶しています。

私はまだ議員じゃなかったので、先輩議員からそのときのことをすごくよく聞かされました。新宿区では、そういう形で作られたのが、この条例だけだと思うんですね。なので住民の皆さんの強い思いがあったと。

住宅基本条例は1991年にできましたが、それからいろんな手を打ってきた中でこの中高層階住居専用地区が平成8年、1996年に指定されました。私もずっと新宿区に住んできて思うのは、やっぱり中高層階住居専用地区が指定されたからこそ、マンションなんかも一定数増えてきて、人が増えてきて、子育て層も増えてきたなという、そういう実感を持っているんです。

もともと中高層階住居専用地区をつくったときの話を思い返すと、当時やっぱり事務所ビルがものすごく増えてしまって、それで地価がどんどん上がっていくという状況になっていったんですね。だから当時の区の説明で何て言っていたかという、事務所を排除しますとはっきり言っていて、住宅を増やすということにすごく力を入れていったということがありました。

なので、ただ今、住宅は増えてきましたが、また地価が高騰していて、中古でも1億円超えているということで住宅自体がもう購入することが難しいことや、賃貸も上がってきているという中では、本当に住みづらくなっているなど感じています。本当に富裕層じゃないと住めないのかなぐらいの勢いになってきている中で、中高層階住居専用地区をなくしてしまうとますます事務所ビルが建てやすい状況になり、バブルのときのようなことにならないとは限らない、いや、なってしまうんじゃないかという心配、危惧をすごく強く持ちます。なので、私は、今回のこの都市計画の変更という、中高層階住居専用地区をなくしていくということには賛成し

かねるなと思っています。

その上で質問です。区民の方が寄せていただいた意見書でも、この住宅の付置義務を外すのであれば、容積率の緩和をやめて、背後にある地域と同じ容積率に戻すべきだというご意見がありました。これは住宅を付置するというので、それに伴って容積率もアップしてきたということであれば、それがその容積率がアップされることだけ残ってしまうと、住宅ではなく、事務所を建てる場合もその容積率も使えるということになると、今ある事務所ビルを建て替えて、また事務所ビルにしますって言ったときに、今より大きなものが建つということが想定されるのでしょうか。

**○中川会長** 今の容積率に関わるところで、課長お願いします。

**○事務局（都市計画課長）** 容積率に関することということで、特に意見書の3番、ご紹介したところだと思うんですが、区の考え方としてはここに記載させていただいているとおりです。基本的には緊急輸送道路や延焼遮断帯の形成のためという意味もありますので、用途地域の見直し等は考えていません。

今の法令上の規制のボリュームといいますか、容積率の指定の内容が変わるわけではありませんので、いきなり今現在よりも高く大きくなるということはないと考えています。

**○中川会長 沢田委員。**

**○沢田委員** 中高層階住居専用地区を廃止したい理由の1つとしては、事務所ビルとか、いわゆる事業系のビルを持っている方たちが、付置義務があると建て替えがしづらいという声があるとおっしゃっていました。しかしそれは、もし建て替えようとする、そのままの容積率じゃなきゃ建たないのか、それとも付置義務を外しているんだけど容積率は結局上がって、今より大きく建てるのが可能になるということ、そういう場合があるということですか。全くないんですか、それは。

**○中川会長** 課長、お願いします。

**○事務局（都市計画課長）** 建築基準法等の規制はそのままですので、単純な考え方をすると、今まで付置していた住宅の部分が仮に事務所と置き換わったとしても、全体のボリュームというのは変わらないと考えています。

**○沢田委員** つまり、今建っている事務所ビルを建て替えたときは、今より大きく建てられると、その可能性も大だということですね。

**○中川会長** 課長、お願いします。

**○事務局（都市計画課長）** 今のビルを建て替えるという考え方に基きますと、今のビル

のボリューム感が、要は今のビルが容積率いっぱい建ってなければ、当然容積率いっぱい建って場合は今のビルが小さめに建っているということですから、大きくなる場合もあります。しかし、今の法規制の中でのボリュームの規制が変わるわけではないので、そういった意味では変わらないということです。

**○沢田委員** だから、今、建て替えをしたいビルというのは、多分古いビルで、この付置義務とかができずと前に建っているビルだから、付置義務ができてからは容積率が緩和されています。結局、事務所ビルは立てやすく、大きくなりやすくなりますよねということを私は確認をしたかったんです。

それからもう1つ。風俗営業の関係も、結局、指定階以上は今までも住宅を付置していたから、住宅部分については当然風俗営業は規制をかけていたと。そこの中高層階住居専用地区を廃止してもその規制は残りますというふうにおっしゃっていて、だから、風俗営業の規制が緩くなるわけではありません。今より風俗営業しやすくなるわけではありませんということを前回の報告の際もおっしゃったし、この資料の中でもそうおっしゃっています。そうじゃなくて前回の議論で、私、**遠藤先生**がおっしゃっていたことがすごく気づかされたんですが、住宅であることによって風俗営業がしづらいという状況があったんじゃないかと。

事務所ビルであると、やっぱり住宅とかがないと、そういう苦情も出づらいつか、分かりづらいつかということがあり、風俗営業がやりやすくなる環境にはなってしまうのかなと思うので、どうせその住環境を守るという地区を指定するのであれば、指定階以上の今までは住宅を付置していた部分だけではなく、下の部分も含めてとか、もっと範囲を広げて風俗営業を規制したらどうかと思うんですが、多分そういうような趣旨の質疑だったんじゃないかなと感じたんですが、そこはいかがですか。

**○中川会長** 都市計画課長。

**○事務局（都市計画課長）** 中高層階住環境保全地区の意味合いとしては、今まで中高層階住居専用地区で制限していた風俗営業の規制を、今まで中高層階住居専用地区で付置されている住宅にお住まいの方の特に環境を守るという意味で、継続して風俗営業の制限をかけるものです。

あと、風俗営業に関しては参考資料2でお示ししたとおり、法の規制というのはかなりかかっていますので、こういったところで今まで以上に風俗営業が急に増えること考えていません。

**○沢田委員** 住宅が大半の建物であれば、当然その管理組合とかそういうところで自主的に厳しくしていくということも可能なので、全体な区民のルールで規制していくというのは可能

だと思います。ただ、それが事務所ビルということになってしまうと、なかなかそれはかけづらいいんじゃないかなということを考えると、やっぱりもっと風俗営業を規制していくということをやっていたきたいなと思います。

それから、今、住みづらいということの中で、ご意見の中でも家賃のアフォーダブル住宅とかそういう言葉が出てきております。この間、新宿区内で言うと、まず都営住宅は全くその管理戸数は増えないという状況で、区営住宅も増えておりませんし、それから都民住宅や区民住宅とかいう中所得者向けの住宅があったんですけども、それももうどんどん期限が切れて、一般のマンションにどんどん切り替わって行って、なくなっていっているんですね。だから、やっぱりその付置義務を課すと同時に、例えば都民住宅・区民住宅であれば1棟ごと借り上げてとかということもやっていたわけで、そういうことも付置義務があったほうがやりやすくなるんじゃないかなと思います。その結果、住みやすいまちになるんじゃないかなと思いますので、いろんな角度から申し上げましたが、私は今回のこの都市計画決定には反対なので、もしここで決めるということであれば決を採っていただきたいと思います。

**○中川会長** はい、お願いします。

**○東委員** すみません、質問の前に。今、**沢田委員**の質問の中で、建物のボリュームの話があったと思います。多分容積率の緩和なんで、床は増やしていいかもしれないけど、高さ制限や斜線規制は変わらないと思うので、外から見た大きさは変わらないけれども、階高が狭くできるかどうかかって、そういう話なのかなと思いますが、そういう理解でいいですか。

**○中川会長** お願いします。

**○事務局（都市計画課長）** 法令上の規制では、階高は、一定割合の天井の高さ等々は決まっていますが、最高高さとか斜線制限の関係の高さが決まっているということでもありますので、設計の中で階高というのは決まってくると考えています。

**○東委員** ありがとうございます。僕も一級建築士なんで、ある程度は分かると思うんですけど、要は住宅をつけないからって言って建物の高さが低くなるかどうかというのと、建物のボリュームは集団規定で決まっていて、そこはもうある程度法令等の中で決まっています。住宅をつけるつかないで容積率が緩和されたとしても、中の床の面積が変わるだけであって、建物がちっちゃくなるとか大きくなるとかというのは違うんじゃないかなということが、今確認できました。それが1つ。

僕が前回の報告の際から、今日また同じ内容でお話しされている中で、何が変わったのかなというのでちょっと注意して見させていただきました。去年の12月にいろんな意見を聞く会が

2回あったという点と、あとは一番最後の資料で、前回の報告の際に質問があったことについてのデータをまとめていただいたという点なのかなと思います。

そうすると前回僕が質問したのが、そんなこと言ったのかなとうっすら覚えているんですけど、30年前に都市計画決定をして、マンションの住環境を増やそうと思ったが、この特別用途地区の設定だけによっては、大して住戸は増えていないというのが、今回目を通して思いました。僕は今回中高層階住居専用地区を廃止したからって住宅があんまりつくられなくなるとは思わないかなと思いました。今回の資料でもそういうふうになっているのかなと思うので、今回の決定だけによって住宅が造れなくなるのではないのかなと思いました。

ただ、今回中高層階住居専用地区を廃止することによって、デベロッパーや不動産業者が、今まで階段2つつけなきゃいけないことが1つになって、レントブル比が増えるとか、同じビルをやるにしてもお金がもうけられるという話にはなると思います。それがいいか悪いかというのはいろいろあると思うんですが。

区として都市計画を考えるとすると、デベロッパーがやりたいようにやってあげて、はい、もうかりましたねというのは、ちょっと僕は物足りないと思っていて、区としてこういうふうにしたいから、こういうふうにしましょう。デベロッパーさんがもうかるためにこういうふうにやったっていうんだと、ちょっと恥ずかしいじゃないですか。だから、何かこういうものをやりたいというものがあって、初めてそういう変更するというのが僕はいいと思うんですね。

それで出てくるのは、緩やかな定住人口を増やすということになっているので、今回のことは直接それにはつながらないと思うんですが、ある部分については今までそんなに役に立たなかったかもしれない住宅の付置義務をなくして、その代わりじゃないけど、他のところではもっと住環境を徹底していくというめり張りでもいいのかなと見ていました。

ただ、今回意見を聞いた2回の説明会で参加人数が少ない。1人とか2人とか。これが僕すごい不思議に思いました。僕は、マンション管理相談会という都市計画部がやられているものに、もう3回ぐらいで出ています。それは新宿区のLINE登録していると、こういうのがありますよという連絡が来ます。ああ、行こうって行ってくると、大体50人ぐらいの方が来られていて、マンション管理の文句をみんな言っているというのはすごい活発だなと思っているんですけど。

今回の都市計画変更の説明会を12月にやったのは僕も知らなかったし、参加人数が1人とか2人というのは、何でこんなに少ないんだろうというのが疑問なんですけど、それをちょっと教えていただけますか。

○中川会長 2件あったかと思います。

**○事務局（都市計画課長）** 説明会の参加人数が少ないというご質問と承りました。

当然、案の周知ということで、説明会等の周知はホームページ、広報で周知しています。こういうご時世ですので、なかなか足を運んでくるというのは、ご都合もあるかと思えますし、限られた方になってしまうこともありますので、ユーチューブの中で説明会で流した動画と同じものを流しまして、そちらのほうで一定割合の閲覧があったのかなと考えています。

あと電話でも、最近になってかなり問合せ等も増えていますので、やっぱり一定割合の方は興味を持って、資料や動画をご覧いただけていると考えています。

**○東委員** ありがとうございます。

もうちょっと参加人数が増えるようなことをやったほうがいいんじゃないかなと思いました。先ほどの質問の中で、とっちらかつちゃったんですが、デベロッパーが喜ぶことをやることと並行して話に出たアフォーダブル住宅など、そんなにリッチじゃない方が住めるような新宿にするとかということは、何か読んでいると都市計画審議会じゃなくて、別の部署でいろいろやっているよというふうに僕は読めたんですが、それは都市計画の方でもいろいろ考えてもいいことなんじゃないかなと思います。それがもしデベロッパーさんがもうかるようにするんだとしたら、そこからお金引っ張るのが、できるのかできないのか、僕分かんないですが、でかいマンションを建てるにしても何するにしても、それを許してあげる代わりに平均的な所得の人が暮らせるためにはこういうことをしようというのも、都市計画の方でセットでできたらいいかなと思うんですが、そういう検討はないでしょうか。

**○中川会長** 課長。

**○事務局（都市計画課長）** 住宅施策に関してということで、当然都市計画部内において、都市計画課と住宅課も同じ部内ですので、一体となって考えているところです。お答えについては意見書に区の考え方にまとめていますので、そちらのほうで回答ということにさせていただきます。

今回の中高層階住居専用地区の廃止と中高層階住環境保全地区の指定の目的は、ある一定の業界の利益を追求してやるというものでは決してありません。先ほどの説明にもありますとおり新宿区マンション等まちづくり方針にのっとりまして、これからの住宅の在り方ということで住宅総数をデータでお示しして、また人口推計は2040年がピークということを鑑みまして、これからは量より質ということで、その1つの施策としてお示ししているものです。

新宿区マンション等まちづくり方針の中身については、今回示させていただいている都市計画変更案の他にも、新たな条例などもお示ししています。こういったもののセットとして施策

を進めておりますので、そういったご理解でよろしく願いいたします。

**○中川会長** いかがですか。

**○土屋委員** すみません、**土屋晴行**です。

この都市計画変更によって地価の上昇や土地の時価にどういった影響を与えるのでしょうか。また、その辺のことを検討しているのでしょうか。あるいは先ほどデベロッパーの利益等の話もありましたが、どのように考えていらっしゃるのでしょうか。土地の地価に与える影響について教えてください。

**○中川会長** 課長お願いします。

**○事務局（都市計画課長）** 土地の地価というわけではありませんが、最近よく報道されているようなマンションの価格高騰ということで社会問題になっているということで、新宿区内においても高騰しているということが見て取れると思います。また、国のほうでも調査結果ということで示されているところです。

ただ、国のほうは価格高騰の原因について、はっきりこれといった決め手がないと大臣の記者会見でもおっしゃっておりまして、様々な要因があると考えています。1つには短期売買なんかも話題になっていますが、ただ物価高騰や人手不足等々いろいろ原因があるというふうに考えていますので、区のほうもこれといった決め手があって原因を突き詰めて把握しているものではありません。その辺は、これからリサーチしながら、どういった施策ができるかというのは今後の検討課題とさせていただきたいと思います。

**○土屋委員** すみません、そうするとこれによって地価が上がるかどうか分からないと。検討しないということでしょうか。

**○中川会長** 課長。

**○事務局（都市計画課長）** この施策をもって地価といいますか、マンションの価格に対してどういった影響があるかというのは、私どもでは把握しきれないものですが、先ほど言ったとおりこれからの国の動向、調査のさらなる結果等を見まして、区として価格高騰に対してどんな施策ができるか、原因等も把握しなきゃいけないところですので、そういったもののリサーチしながら、今後の検討課題とさせていただきたいと思います。

**○中川会長** よろしいでしょうか。ありがとうございます。

**三栖委員。**

**○三栖委員** 本案件について報告頂いた際に欠席していたので、的外れがあったら申し訳ありません。

まずこの意見書にも出ていたんですが、2年後に基本構想・基本計画と都市マスタープランの見直しが行われるということと、それから令和10年には次期の住宅マスタープランの策定が行われるというこのときに、これの前に中高層階住居専用地区の廃止という非常に大事なことを急いでやる理由をもう1回説明していただきたい。要するにこういう計画が2年後ぐらいに大きな見直し、これはライフスタイルの変化とか、いろいろあると思うんですが、同じような理由があって今回都市計画変更が行われるわけですが、同じような取り組むべき課題に対して、上位計画がつけられることが分かっているながら、それを急いで先取りしてといることについて、もう少し納得できる理由が要るかなと思います。

それからもう1つは、住宅の付置義務を外すというのは、これは手段であって、目的は別にあるはずなんですよね。その目的で、今この付置義務があることによって何が障害になっているのかということをもっとはっきりしたいと思います。

沿道の耐震化がもし進まないのであれば、これは1つはっきりした理由になるかもしれませんが、事務所が足りないということがあれば、それはそれもあるだろうし、これによって、今まで進まなかった住環境がよくなるとか、何か今までやろうとしてきたことが、この付置義務があることによってできなかったことができるようになること。そういう目的がもうちょっとはっきりすると、自分なりに判断しやすいと思いました。

整理すると、まず今すぐに上位計画が見直されようとしている中で、急ぐ理由。それからこれが、付置義務があることによって障害になっていることがあれば、ご説明いただけるとありがたいです。

**○中川会長** 以上2点についてお願いします。

**○事務局（都市計画課長）** 2つほどご質問があったかと思います。

1つは急いでやる理由といいますか、なぜこのタイミングでというお話です。こちらは意見書の中での区の考え方もお示ししておりで、都市マスタープランの改定時期に先んじて、昨年度末にマンション等まちづくり方針の中で考え方をお示した上で今回の施策に取り組んでおります。都市マスタープランの改定と2年ほどずれがありますが、改定を待たずに方針が策定されたからには、速やかに進めさせていただくという考え方にのっとってやらせていただいているものです。

あと、目的といいますか、意義については先ほどと重複しますが、マンション等まちづくり方針にのっとって、その施策の1つとしてやっているものです。今回の中高層階住居専用地区の廃止に伴うメリットといいますか効果というものの1つの中で、これも先ほど重複しますが、

沿道の耐震化、やはりこちらのほうが一定割合進むものかなと考えています。

やはり事務所ビルの建て替えのお話も出ておりましたが、住宅の付置義務があるということが足かせになっていて、建て替えが滞っているというようなケースに関しては、一定の割合で効果があると考えています。

**○中川会長** いかがでしょうか。**三栖委員**。

**○三栖委員** このマンション等まちづくり方針というのが、これがイコール付置義務を外すということのように、どうも思えてしまうので、どちらが手段で、どちらが目的だっているのは、その辺がなかなか理解が難しいところではありますが、お答えはお答えとして承りました。ありがとうございます。

**○中川会長** よろしいでしょうか。

他にご意見等いかがでしょうか。**豊島委員**。

**○豊島委員** 豊島です。

今、委員からも質疑で、要は中高層階住居専用地区の廃止等で耐震化の促進を図るとありましたが、たしか前回の審議会でも**ひやま委員**からもこういうご意見とまた質疑があったと思います。今回、参考資料2の3ページに、そこをちゃんとまとめてくださっていて、もちろん私たちもこの審議会に参加するに当たって資料を読んではいりますが、説明がちょっとさらっといき過ぎたんじゃないかなと私は思うんですよ。

というのは、ふだん私が生活していたり、活動させていただいている地域は、特定緊急輸送道路はあまりない地域です。ただ、一般緊急輸送道路に面したマンションの建て替えというのは、これまで結構私もかなり相談を受けてきて、本当にこれ建て替えるのは大変です。でも、何かいろんな途中で様々な条件もいろいろ緩和したりなんかしてきている中で、建て替えが進んでいるという実感があったので、このデータ、一般緊急輸送道路だったら今耐震化率96.3%とあり、やはりそうだなと実感を見てとることができました。特定緊急輸送道路に関しては、なかなか私も自分の活動している地域にはないこともあり、まだ87.7%だったんだって、今回のこの資料を見てそれをすごく感じました。

だからもう少し、このあたりも説明してもらったほうがいいんじゃないかなと思うので、ぜひご説明いただけますでしょうか。

**○中川会長** 課長お願いします。

**○事務局（都市計画課長）** この資料で読み取れるのは、パーセンテージもさることながら、棟的にも例えば特定緊急輸送道路につきましては、沿道建築物が697棟に対して耐震性能を有

する建築物が611棟ですので、約100棟残っており、一般緊急輸送道路のほうに関しても約100棟程度残っています。あとこの100棟程度ずつを何とかしたいという思いの中で、この今回の都市計画案につきまして、何らかの寄与ができればということでご説明させていただいたところです。

ただ、原因は他にもいろいろあるかもしれませんが、住宅の付置が原因の1つとなっているようなことがあれば、今回の都市計画変更で何棟か建て替えに進んでいくのかなと考えています。

**○豊島委員** はい、分かりました。

耐震化や防災という観点は、別にこのことだけに全て集約されるわけではないのでね。

例えばの話、事務所の発災時におけるいろんな耐震の取組なんていう話はここに集約されるわけじゃないし、あるいはまた、そもそもの住宅の量から質への転換ということに関しても、ここに全て集約されるわけではないので、様々な施策というか、角度で取り組んでいくということは、私も十分必要だとは思っています。1つに特定緊急輸送道路の耐震化を進めていくということの趣旨が私は十分理解しています。

以上です。

**○中川会長** ありがとうございます。

他にご意見等いかがでしょうか。**倉田委員**。

**○倉田会長職務代理** 私のほうからは、いろいろ意見が出ていることに対して、今回の都市計画変更そのものということについてはないんですが、その背後にある大きな課題を指摘しておきたいなと思います。

というのは、最近経験したことなんですが、去年の秋頃にニューヨークから専門家が60人ほど日本の住宅施策を知りたいということで来日しました。

一緒に私もずっと付き合って議論に参加したりもしたんですが、そのときにやはりアフォーダブル住宅ということと、それからジェントリフィケーションということが、アメリカでは、特にニューヨーク辺りで大きな課題になっているということで、それに対して日本はどういうふうに対応しているのかなということを知りたいということでした。

これは、まだ日本ではあんまり都市計画における一番大きな課題だというような捉え方を必ずしもしていませんが、今アメリカでは都市計画の中でもそれは非常に大きな課題になってきているところであります。

それで今回も資料の中に、住宅ストックは充足してきているというような話があったんです

が、必ずしもそれは今ちまたで言われているような、低廉な入手可能な住宅ではなく、なかなか手に入らないし、そういう家賃の住宅に住めないというような状況が起きているわけですね。一般的にも、今マンションの価格というのは高くなっていて、それは中古でもかなり高くなっているという状況にあり、これはまさにアメリカあたりが抱えている課題とほとんど変わらないというふうに考えていいと思うんですね。

そういう意味で、私自身今回この都市計画の変更をすることによって、その課題にどう対応するかというと、そういうものではないというふうに思っています。というのは、今の都市計画の中で言えば、必ずしも都市計画を変更して付置義務をなくしたからといって、アフォーダブルな住宅がどうなるかということ、全く関係ないって言うていいかもしれません。

それというのは、住宅は、この付置義務というのは、ある時期いろんなところで導入されていまして、アメリカでも導入されているんですが、それはその背景があるわけで、今付置義務を導入したからといって、必ずしも今抱えている課題が解決するかということ、そういうものではないように思っています。

ということで、あまり細かいことはここでは申し上げませんが、やはりもう少し現状の住宅のストックについて、その中身をもうちょっとデータの的にもきちっと把握した上で、それに対する対策というのを住宅施策として考えていくということが必要じゃないかと思います。今回このマンション等まちづくり方針を見ても、そのアフォーダブルの住宅という視点はほとんど入っていないですね。だからそういう意味では、もう少しそこに焦点を当てた取組が必要なんじゃないかなと思っています。その結果、都市計画で何ができるかということがあるかもしれません。

そういう意味では、今回の都市計画の変更というのは、必ずしもその課題に対して対応にはなっていないので、そこを改めてもう一度きちっと、そこに対する取組を考える必要があるんじゃないかなと強く思います。

先日も、ニューヨークから彼らが来たことで、日本はどうなっているかということいろいろ調べました。やはり日本では国や東京都も含めて、あんまりそういう課題に対する施策がなされていないというのが彼らの印象でもありました。日本はそれでいいのかなという感想が返ってきましたが。やはり現実にはどんどんその状況が進んでいることは確かなので、これは新宿区だけの話ではないと思いますが、少なくともこのマンション等まちづくり方針というのをつくっている以上、その中にそういった視点がきちっと入ってこないとまずいんじゃないかなという気がしています。

ということで、どちらかという皆さんの意見を聞いている感想ですが、そういうことで私から意見を申し上げさせていただきました。

**○中川会長** ありがとうございます。

部長お願いします。

**○都市計画部長** 今、**倉田会長職務代理**からおっしゃられたこと、正直言って私どもも認識はしているところです。

今回の都市計画の変更はその辺を反映していないというのはそのとおりでして、昨年の段階でつくらせていただいたこのマンション等まちづくり方針。こちらの冒頭のところにも書いていますが、特にコロナ禍を経て住宅に対する考え方、価値観、住環境に対するいろいろな考え方が急速に変わったという点が、まずは1つの発端です。そこで浮き彫りになってきた課題については、まずこういった計画をつくって早急に対応させていただくというのが今回の趣旨です。

それで、このまちづくり方針の中の8ページのところにもありますが、施策の体系というところで、このマンション等まちづくり方針自体も独立したただの計画ではありません。やはり新宿区のまちづくり住宅施策の体系というのは、住宅マスタープランや、それから国・東京都の上位計画、それから都市マスタープランにひもづいていますので、当然この内容を意識してつくっています。

先ほど**倉田会長職務代理**からいただいた昨今の住宅の高騰の問題。新聞でも、東京23区の中古住宅の平均が1億円を超えているというような話もありました。この辺は私どもも喫緊の課題、何とか対応しなければいけないという点で、これは遅ればせながらです。この8ページにも書いていますが、令和10年から始まる住宅マスタープラン、今回見直しを令和8年度から2年かけて行う予定ですので、マンション等まちづくり方針も住宅まちづくり審議会の中で論議いただいてつくったものですが、こちらについても引き続き住宅まちづくり審議会でも、まず論議をいただいて、住宅マスタープランの中で反映をさせていただければと思います。

当然、その中ではひもづくいろいろ都市計画の施策だとかもありますので、こちらについては改めて本審議会においても令和10年以降に新たな施策を展開する中では、十分ご論議をいただいて対応させていただければと思っています。

**○中川会長** ありがとうございます。

他に、**沢田委員**。

**○沢田委員** 今までの議論と今の部長の答弁を聞きましても、やっぱり都市マスタープラン

や今回はその都市マスタープランを含めた総合計画の上にある基本構想というのを変えようという議論が始まる場所なんですよ。

これまでも、最近の区のやり方として、基本構想の下に総合計画があるんだけど、基本構想を変えなくても総合計画のほうで理念をがらっと変えちゃうようなことをさっと入れるとかを結構していると思います。今回も都市マスタープランの議論が始まる手前で、この下位の計画のほうを先に決めてしまうというのが、やっぱり今聞いていても納得がいきません。議論すべきことがまだいっぱいあるように思います。

ただ、これは都市計画決定ですから、都市計画審議会ですらこれでよしとしなければ、ここでもっと議論していこうということで継続していけば、これが決まるわけではありません。私はさっき、もし決めるんだったら決を採ってほしいと言いましたが、ここで決めないで継続して議論するというのもそれはできるんじゃないかと思いますが、いかがでしょうか。これは会長にお聞きしている感じになります。

**○中川会長** 1つの問題としては、特定緊急輸送道路周辺の耐震化を進めるのかどうか。前回の報告の際にもありましたが、そこが中高層階の住宅という形だけではなくて、全てマンションになっているところもあるわけですね。これは中高層階を造るとき、例えば何階建てにするかによって、住宅のエレベーターと事務所のエレベーターと、それを設置していく必要が消防法等から出てくると。そうなってくると、なかなか中高層階の住宅は造れないのではないかとというのが、昔の中高層階住居専用地区を決めるときの話としてはあったというふうに私自身は覚えています。

今の段階において、その両面があるんだとすれば、耐震化をいかに進めていくのかということ住宅施策等ではなく都市計画として喫緊に進めていくなかで、都市計画としては耐震化の促進ということが1つの大きな要素です。

それで、あと建築物の中身は、それぞれのマーケットによって住宅になることもあれば、オフィスになることもあります。それで、そうなったときに制限をかけるべきというのは、風営法のところはちゃんとその制限がかかっていくようにしておかなければ、商業地区の指定になっていますので、その指定をかけなければ野放しになってしまうので、その制限だけはしておくということです。

そういった意味では、今後の住宅マスタープランであるとかいろんなものが出てきたり、基本構想・基本計画が出てきたとしても、耐震化を否定するということは、僕はないと思いますので、都市計画としては、できれば今のこの議案が出てきている段階で決めていくのがいいの

ではないかなというふうに私自身は考えております。

**○東委員** 質問が重なってしまうかもしれませんが、前回なかった新宿区マンション等まちづくり方針というのが、今回は資料として追加されていて、それが今回の都市計画を変更する理由の1つと。その理由の中では耐震化というのが1つありましたが、メインの道路はほぼ整備がされていると。あと今ちょうど会長からお話があったエレベーターを2つつけなきゃいけないというビルを建てる側のちょっと躊躇している部分を、それをなくすことで後押しする。安く建てられるということ、言い方ちょっと強引かもしれないけど、その2つの話があると思います。

それ以外、住宅施策とか、そのマンションをこうするとかということが、このマンション等まちづくり方針と今回の都市計画変更で絡む部分が見えないので、それはどこなんですか。

**○中川会長** その議論はどこなんですかね。この中高層階の住宅の付置に限らず、以前新宿区では住宅の付置義務の要綱というのが存在したんですね。今はもうなくなってしまいました。そこら辺の議論というのはどういったところでされるんでしょうかというあたりですが、よろしいですか。

**○事務局（都市計画課長）** 先ほど都市計画部長から説明もあつたとおり、都市マスタープランにしる、住宅マスタープランにしる、あと国の計画もありますが、マンション等まちづくり方針の参考資料1の8ページでお示ししたとおり、それぞれ関連して定めているものです。こういった関連計画の中での議論を経まして、今回お示ししているところで、全く他のマスタープラン等々を関連づけなくて出しているというものではありません。

マンション等まちづくり方針自体も、そういったものを踏まえた上で今回策定しているものですので、そういったご理解でよろしいのかなと考えています。

**○中川会長** いかがですか。では、部長からさっきの補足をお願いします。

**○都市計画部長** 今、委員も参考資料1の8ページをご覧いただいているかと思うんですが、ページの一番前のところにも、そもそもマンション等まちづくり方針をつくった経緯、理由を記載しています。

要は、住宅施策で求められている部分のうちのほんの1つ、僅かな部分は、どうしてもこの間のいろいろな社会情勢の変化によって早期に対応しなければいけないということで、そういったものだけピックアップしてこの方針をつくらせていただいております。当然、先ほど**倉田会長職務代理**のほうからもあつたような、そもそも新宿区の住宅施策に関する課題だとか、場合によっては問題点、そういったものはやはりまだまだ残されている部分があるという

ことは当然承知しておりますので、こういったものは今ご覧いただいている8ページのところにもありますように、今後の令和9年度に次期住宅のマスタープランをつくる予定ですので、この中で今後約2年間、住宅まちづくり審議会を中心に議論をいただいて、ここの中に入れていくということで、どうしても施策の進め方については、少し段階を追ってやっているというところについては、ご理解をいただきたいなと思っています。

**○中川会長 ひやま委員。**

**○ひやま委員** 今までの議論をお聞きしていて、別の観点も含めてちょっと前回の質問と重なるところもありますが、お聞きしたいと思います。

この中高層階住居専用地区の廃止ということで、新宿区の将来推計人口というのが2040年でピークを迎え、そこからは減少していくと。これは日本全国で考えれば、このピークの時期が多分新宿区は他の地方と比べてずれていて、他の地方においては、このピークはもうちょっと前に来ているはずなんですね。

ということは今回のこの都市計画において、23区の中心区である新宿区はどういう役割を今後、日本国の中で進んでいくのか、進めていくのかというような観点もやはり考えていかなきゃいけないのかなと思っています。

要は、このまま住居部分を増やしていったとしても、結局ピークを過ぎてしまったらどうなんだということ。それと、新宿区には新宿区の社会的な役割というものもありまして、あれもこれも全部新宿区で引っ張ってきてもいいのかというような、地方対東京というような構図にもなりますけれども、その辺のことも考える必要もあるのかなというのがあります。

それと、このマンション等まちづくり方針の5ページの一般世帯の家族類型別割合の推移というものがありまして、1995年の単独世帯というのは51.2%で、2020年になると67.8%まで割合が増えています。こういった状況の中で、こういったものにも即した形での在り方というのが必要かと思うんですが、現在この中高層階住居専用地区におけるこの住居部分の間取りですよ。これはファミリー向けとか、単身向けとかという中で、データを持っていたらそういった割合的なものも教えていただけますか。

**○中川会長** いかがですか、今の件。

**○事務局（都市計画課長）** 間取りの割合というのは、すぐには出てこないといいますが、直接的に行政資料の中で把握できるものはありません。

ただ、今、**ひやま委員**のほう方からもお話があったとおり、これから新宿区における人口は2040年代にピークを迎えて、その後緩やかに減少していくといった中で、そういった意味も

込めまして、今回、住宅の量から質へという転換を図るということで新宿区マンション等まちづくり方針を定めさせていただいたものです。

特に住宅の質に関しては、参考資料1の12ページにあるように、(仮称)大規模マンション条例、こちらの検討も進めさせていただいているところです。ここの中で一覧表で、それぞれ事前協議で要請する事項ということで示させていただいておりますが、公共空間から始まりまして環境、交通施策、生活利便施設等、こういったものを事前協議の中で考えていただくという条例の立てつけになっています。まさしく質をよくした上で、よりよい住環境を整えていくというのが新宿区としての目標ですので、そういった意味も込めまして、今回、方針を策定しました。その方針の施策の1つとして、今回の都市計画案をお示ししています。

**○ひやま委員** 中高層階住居専用地区の中の状況部分に関する継続性というのは、別の言い方をすると、新宿区の行政が定住化施策をリードしていくというのは、この中高層階住居、要するにこういったビルの中におけるリードというのは、もう役割は終わったんじゃないかと私は考えております。まさにアフォーダブル住宅とかいろんな議案が出ておりますけれども、それはまた別のフェーズで考えるべきことであると思っております。

もうちょっと戻しますと、今現在、新宿区の人口36万人程度います。そういった中で、今後、新宿区としては人口50万人を目指すのか、どうするのか。その辺のところですね。人口がこれから急激に増えていくと、前回もお話しさせていただきましたが、それでは、区有施設はそれに追いつけるのかというところもあるかと思えます。そういった適性も考えると、またこれは別のところでの話になると思いますので、今回のこの都市計画審議会においては、中高層階住居専用地区におけるこういった廃止というものにフォーカスを絞った形での議論をすべきだと思えます。

**○中川会長 豊島委員。**

**○豊島委員 豊島**です。

今、**ひやま委員**がまとめてくださって、私も同意です。もちろん審議案件を議論するに当たって、その背景や、前提を基に議論されるのは当然だと思います。しかしその議論が、前提や背景、あるいはあるべき姿に寄り過ぎて、審議案件から離れているんじゃないかなと正直感じています。なので、私もこの今日の都市計画審議会では審議案として出されている第403号、404号についてのしっかり議論をすべきだと、私も**ひやま委員**の意見に賛成です。

**○中川会長** 他、ご意見いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、議案403号、404号について、当審議会としての考えを取りまとめたいと思えます。

この両議案を審議の対象とするかどうかということにつきましては、私も本日の審議の対象にすべきと考えます。また、委員から、審議に当たってはこの案件について採決をすべきではないかというご意見もいただいております。

審議会の会長として、この両案件について採決で決めさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**中川会長** はい。それから403号並びに404号それぞれ分けてということもありますが、両者関係の多いところですので、403号並びに404号まとめたの採決ということでもよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**中川会長** ありがとうございます。

それではこの案件につきまして、まずは保留のご意見の方がいらっしゃれば、挙手願います。

〔保留者挙手〕

○**中川会長** 反対の方いらっしゃれば、挙手願います。

〔反対者挙手〕

○**中川会長** はい、1名。

この案件について賛成の方、挙手願います。

〔賛成者挙手〕

○**中川会長** はい。本日14名の委員の出席だと思っておりますので、賛成は13だと思っております。再度数え直します。賛成13、反対1ということで、賛成多数ということで、この案件は支障なしとさせていただきます。よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**中川会長** ありがとうございます。

それでは、審議案件につきましては以上とさせていただきます。

## 日程第二 その他・連絡事項

○**中川会長** 次に、日程第2、その他・連絡事項です。

前回12月に開催いたしました第225回の都市計画審議会の議事録については、**松本委員**に署名をいただきます。よろしくお願いいたします。

また、本日の議事録については、**中村委員**に署名をお願いしたいと思います。よろしくお

願いいたします。

その他、事務局から何かありますでしょうか。事務局お願いいたします。

**○事務局（都市計画主査）** 事務局です。

今回の開催ですが、今のところ令和8年3月12日木曜日午後2時からを予定しています。会場は通常と異なりまして、西新宿1丁目にある新宿ファーストウエストを予定しています。詳しくは後日開催通知を送付いたします。

なお、本日の議事録ですが、次回の都市計画審議会にて署名をいただき、個人情報に当たる部分を除いて、ホームページに公開する予定で準備を進めてまいります。また本日の資料については、ホームページにて公開してまいります。

事務局からは以上です。

**○中川会長** ありがとうございます。

他、委員の皆様から何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは本日はここで閉会といたします。どうもありがとうございました。

午後2時24分閉会