

北区住宅マスタープラン2020（案）に関するパブリックコメント実施結果報告

●パブリックコメントの概要

- 意見応募期間：令和元年12月2日（月）～令和2年1月7日（火）
- 意見提出者数：8人
- 意見総数：47件 ※類似の意見はまとめさせていただきました。
- 周知方法：北区ニュース（12月1日号）・北区ホームページ・住宅課
区政資料室・地域振興室・区立図書館
- 閲覧場所：北区ホームページ、住宅課、区政資料室、各地域振興室、各区立図書館

●提出された意見の要旨とそれに対する区の考え方

- 意見の内訳
 - (1) 「第1章 計画の策定にあたって」について：1件
 - (2) 「第2章 住まい・住環境の現状と課題」について：2件
 - (3) 「第4章 住宅施策の方針」について：29件
 - (4) 「第5章 重点的な取り組み」について：14件
 - (5) その他：1件

●パブリックコメントによる内容の修正箇所

No	頁	修正前	修正後（下線部：修正箇所）
1	43	（長く住み続けられる住宅の供給） 近年、北区では毎年4,000戸以上の住宅建設がみられます。また、住宅の建設や改修時には、長寿命化等に配慮した良質な住宅ストック形成が求められています。そのため、「長期優良住宅」の認定制度の普及や、多世代にわたって長く住み続けられる住宅の整備を支援します。	近年、北区では毎年4,000戸以上の住宅建設がみられます。また、住宅の建設や改修時には、長寿命化等に配慮した良質な住宅ストック形成が求められています。そのため、「長期優良住宅」の認定制度の普及や、 <u>三世代同居のための住宅の建設や改修など</u> 、多世代にわたって長く住み続けられる住宅の整備を支援します。
2	45	（安全・安心な地域づくり） 首都直下地震等や荒川の氾濫等の災害に備え、都市基盤の整備をはじめ、都市の防災機能の向上を一刻も早く実現させる必要があります。そのため、老朽住宅や木造住宅密集地域の解消に向け、国・東京都の動向にあわせ事業を展開する必要があります。	首都直下地震や荒川の氾濫等の大規模災害に備え、都市基盤の整備をはじめ、都市の防災機能の向上を一刻も早く実現させるため、災害に強いまちづくりを一層推進し、 <u>国・東京都と連携を図りながら事業を展開する必要があります。</u>
3	46	（持続可能な社会実現に向けた取組み） 地球環境に影響の少ない低炭素型ライフスタイルの実現に向け、住宅等における省エネルギー改修の促進や、新エネルギー及び省エネルギー機器等の導入促進を図ります。	地球環境に影響の少ない低炭素型ライフスタイルの実現に向け、建設時の環境影響への配慮や住宅等における省エネルギー改修の促進、新エネルギー及び省エネルギー機器等の導入促進を図ります。
4	55	（まちがいきいきとする住環境の維持向上） 北区は公共交通や買い物の利便性などが高い特徴があります。区民に身近な商店街の活性化や交通体系の整備等、北区での暮らしの利便性等を高めていくとともに、身近なコミュニティである町会の活動を支援することで、地域のきずなづくりにつなげ、まちがいきいきとする住環境の維持向上を図ります。	北区は公共交通や買い物の利便性などが高い特徴があります。区民に身近な商店街の活性化や交通体系の整備等、北区での暮らしの利便性等を高めていくとともに、身近なコミュニティである町会の活動や地域活動団体との連携・協力できる仕組みづくりを支援することで、地域のきずなづくりにつなげ、まちがいきいきとする住環境の維持向上を図ります。
5	58	（本文3段落目） 分譲マンションの適切な管理を促進するため、東京都の「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を踏まえ、実態把握や管理組合への支援等に取組みます。	高層マンションも含め、分譲マンションの適切な管理を促進するため、東京都の「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を踏まえ、実態把握や管理組合への支援等に取組みます。
6	86	②グローバル化に伴う外国人居住の増加 グローバル化の進展により、北区では多くの外国人が居住し、更なる増加が見込まれています。様々なバックグラウンドを持った人々が互いの価値観・生活様式・文化の違いを認め、地域の一員として共に暮らしていくために多文化共生型社会の実現が求められています。	②グローバル化に伴う外国人の増加 グローバル化の進展により、北区では多くの外国人が居住し、更なる増加が見込まれるとともに、 <u>区内の民泊などで滞在する外国人の増加も見込まれており、外国人がより身近な存在になることが予想されます。</u> 様々なバックグラウンドを持った人々が互いの価値観・生活様式・文化の違いを認め、地域の一員として共に暮らしていくために多文化共生型社会の実現が求められています。
7	87	（⑤ 新たに課題となってきた災害への対応） 地震災害に加えて、地球温暖化の影響ともされる深刻な風水害も生じてきています。自主防災組織との連携や防災意識の向上、近隣自治体との協力など、これまで以上に災害に備えた安全・安心な住環境が求められています。	地震災害に加えて、地球温暖化の影響ともされる深刻な風水害も生じてきています。これまで以上に、災害に備えた安全・安心な住環境を実現するため、 <u>風水害に対応する住まいづくりや、自主防災組織との連携や防災意識の向上、近隣自治体との協力などが求められています。</u>

・意見の内訳

(1) 「第1章 計画の策定にあたって」について

No.	意見の要旨	区の考え方
1	<p>日本の人口は減少傾向にあるものの、北区においては平成26年以降毎年4、000戸以上もの住宅が建設されている。北区が都心にアクセスの良い場所という理由もあり建設が進んでいるのだと思うが、行政側が建設・建築業者への優遇をしすぎる面があるのではないかと危惧している。この計画が、業者の建築計画を住民に承認させるための道具になっているとすれば、区民にとって不公平だと思う。行政は区の経済的発展に重きをおきすぎて、住民の生活環境に配慮が足りない面があると感じる。</p>	<p>北区住宅マスタープランは、「誰もが、安心して、いきいきと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」を基本理念に、区民、関係団体、事業者、行政等が協働して各々の役割を果たしながら、「住宅・住環境に関する施策」を検討・推進していくための方向性を示す指針です。 建築計画等に係る近隣住民の生活環境に関しましては、建築に係る各種関係法令や北区の条例、まちづくりに関する要綱等に基づき、引き続き、適切に対応してまいります。</p>

(2) 「第2章 住まい・住環境の現状と課題」について

No.	意見の要旨	区の考え方
1	<p>「北区の住宅地としてのイメージ」のグラフにおいて、ポイントの小さい項目の改善が北区の魅力の向上につながると思う。また、「多世代で暮らせる住宅」は「子どもの健全な育成」にもつながる意義深い施策と思う。この施策の具現化に期待している。</p>	<p>区では、北区基本計画で定めた優先課題「【子育てするなら北区が一番】を実現すること」を目指し、関係部署と連携しながら、多世代で暮らせる住宅への支援等、子どもの健全な育成等に係る総合的な施策を展開しているところです。区外居住者の北区に対するイメージ形成については課題ととらえており、北区の住環境の向上を図るとともに、北区の魅力を継続的に発信し、知名度やイメージの向上に努めてまいります。</p>
2	<p>アンケートの選択肢が雑すぎる。やり直しを。</p>	<p>アンケートの選択肢につきましては、計画改定に向けて北区の現状を把握し課題を抽出・整理するため、現行の北区住宅マスタープラン2010で実施した項目を基に社会情勢の動向等を踏まえた形に整理しており、目的に即した情報収集が図られているものと考えております。</p>

(3) 「第4章 住宅施策の方針」について

No.	意見の要旨	区の方え方
●「基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保」		
【長く住み続けられる住宅の供給】について		
1	<p>住宅のリフォームやリノベーション、建替等への柔軟性・容易さが重要であり、木造住宅の耐火化や既存住宅のZEH化を進めるための情報提供や支援が必要である。また、空家対策としてリノベーション等も取入れるべきだ。</p>	<p>人口減少や高齢化、省エネ、防災等に対応した持続可能な社会においては、住宅ストックは重要な社会的資産であります。住宅の性能や改修等の技術の向上・支援制度などの情報収集や情報提供等、総合的な取組みが重要であると考えております。</p> <p>本計画では、住宅施策の方針「長く住み続けられる住宅の供給」に住宅供給の方向性について記述しておりますが、建設や改修について追記させていただきます。（修正箇所1）</p>
【安全・安心な地域づくり】について		
1	<p>水害関係の施策が、地域防災力の向上や避難行動にとどまっておらず、水害に強い住宅供給や住宅の水害対応に関する施策が記載されていない。1階が浸水しても住み続けられる対策や、浸水後の再建を容易にする対策などについて要点を記述すべきである。</p> <p>また、浸水した住宅を放置した場合の被害や、住宅再建の方法についても周知が必要である。床下の乾燥・泥出しや、壁はがしを適切に行わないとカビが生え、柱束まで腐敗して再建不可になりかねない。</p>	<p>風水害対策や風水害後の住宅再建・復旧等の視点は、大変重要な事柄であると考えます。住まいの形や住まい方については居住者それぞれによりますが、ご提案の風水害対策に対応する住宅供給や具体的な仕様につきましては、今後の研究課題とさせていただきます。</p> <p>本計画では、住宅施策の方針「安全・安心な地域づくり」に荒川の氾濫等の備えについて記述しておりますが、災害対応の全体像をとらえた表記に修正させていただきます。（修正箇所2）</p> <p>また、住まいづくりにおける風水害への対策については、第6章「1. 新たな社会情勢への対応」のなかで、課題として文章を整理させていただきます。（修正箇所7）</p>

(3) 「第4章 住宅施策の方針」について

No.	意見の要旨	区の考え方
<p>●「基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保」</p>		
<p>【まちづくりと一体となった良質な住宅の供給】について</p>		
1	<p>「土地の高度利用を図る市街地再開発事業」は高層集合住宅の供給が中心となり、近隣の住宅地との紛争の火種になるなど、適用を誤ると「魅力ある住環境」の逆の結果を招きかねない。周辺環境への影響低減と、周辺の従前居住者との合意を大前提とすべきである。</p>	<p>市街地再開発事業は、土地の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設が配置されていないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としております。</p>
2	<p>●まちづくり等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 赤羽駅前の市街地開発、十条駅前の市街地開発等では、十分議論を出し尽くすまで建築承認許可をおろさず、時間をかけてほしい。 高齢者にとって住環境の変化は影響が大きいので、住み替えが必要な再開発計画ではなく住みながらできるまちづくりが必要だ。 密集地での老朽住宅建替における3項道路指定を積極的に行うべきだ。 海外の調査で、交通量の多い道路の近くで生活している住民の認知症の発症率が一般より高いと報告されており、居住の注意喚起をする必要がある。 	<p>これにより、地区内に憩いや交流の場となるまとまった有効空地やみどり等を確保し、防災まちづくりをはじめ、まちのにぎわいの創出や魅力の向上につながるものと考えております。ご指摘の点も踏まえ、関係法令に基づき促進してまいります。</p>
<p>【みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり】について</p>		
1	<p>住宅そのものの環境負荷低減のみならず、住宅建設に伴う周辺環境への影響も低減することが必要である。高層集合住宅では、風害や日照阻害、発生交通などの問題について、十分な調査・予測を行い、対策を講じることが必要である。また、周辺の居住者も安心して居住できるよう、住環境の問題については十分な説明と合意形成が重要である。地球環境に貢献する住まいづくりには、建設時の環境影響に対する配慮が必須である。</p>	<p>高層集合住宅等の建設においては、集合住宅の建築及び管理に関する条例をはじめ、北区の建築等に関する条例・要綱等に基づき、建築に起因する紛争の防止に取組んでおります。</p> <p>大気汚染や騒音、発生交通量など建設時の環境影響に対する配慮につきましては、環境アセスメントをはじめ関係法令に基づき適切に処理されているものと考えております。</p> <p>本計画では、住宅施策の方針「みどり豊かで地球環境に貢献するやすらぎの住まいづくり」に、環境に配慮したまちづくりの内容について記述しておりますが、まちづくりだけでなく、建設時の環境影響に対する配慮も含めた文章に整理させていただきます。(修正箇所3)</p>
<p>●「基本目標3 高齢になっても暮らし続けられる住環境づくり」</p>		
<p>【高齢者世帯の生活の場の確保】について</p>		
1	<p>今後の高齢化社会に向け、環境面と健康面を合わせた住環境の整備が重要になるが、特に既存住宅における冬季の温熱環境は、快適で健康であるという状況に達していないと思われる。国や都の計画でもヒートショックに関する記載がある。「住宅の断熱化」や「適切な暖房機器設置」に関する支援制度等、ヒートショック対策を含めた良好な温熱環境整備に向けたバリアフリー化に対しても検討をお願いしたい。</p>	<p>区では、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）に基づく届出や、普及啓発等により温熱環境の向上も含め適切に対応を進めております。</p> <p>住宅の温熱環境に係る改修等につきましては、「新エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成」や「住まい改修支援助成」等により支援を行っております。今後の高齢化社会に向け、誰もが安心して暮らし続けることができるよう、引き続き、温熱環境の整備を含め住宅のバリアフリー化の促進に努めてまいります。</p>

(3) 「第4章 住宅施策の方針」について

No.	意見の要旨	区の考え方
<p>●「基本目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり」</p>		
<p>【公営住宅の供給・維持管理】について</p>		
<p>1</p>	<p>●公営住宅等について</p> <ul style="list-style-type: none"> 公営住宅（都）区営住宅の収入基準が下げられているため、高齢者・障害者の方が入居されることが多く人口バランスが崩れて来るため家族世帯が入居出来るように都・国に要請してほしい。 都営住宅では親子で入居し名義人の親が死去した時点で子供が60才過ぎていなければ承継出来ない。この問題を解消するように東京都に要請してほしい。 これから建設する住宅には、1階に障害者住居を確保してほしい。エレベーターがあるが、災害の時など大変だ。また、住宅の玄関ノブを押さなければ開けることが出来ないため、認知症や障害などで力が弱い人には、ドアを開けにくい原因にもなると思うので、検討が必要だと思う。 	<p>公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としており、収入等の入居基準については公平公正の観点から、法律に基づき基準を定め、厳格に運用しております。</p> <p>ご指摘の年齢層の偏在については課題ととらえており、「まちづくりと一体となった良質な住宅の供給」として、大規模団地の建替え等にあたり多様な世代が快適に暮らせるよう対応していく旨記述しています。</p> <p>また、ソーシャルミックスに向けた方策の検討を行うとともに、エレベーター等の共用施設や設備については今後の参考とさせていただきます。</p>
<p>【外国人との暮らしやすい環境づくり】について</p>		
<p>1</p>	<p>住宅確保要配慮者、特に外国人については、住宅取得支援を促進すべきである。外国人居住で特にトラブルとなる、ゴミ出しルールなど日本の生活のしきたりを勉強する機会の提供が必要である。逆に区民も外国の生活のしきたりの理解が必要で、北区に多数存在する国際関係のNPO・ボランティア団体の活躍に期待したい。</p>	<p>北区多文化共生指針においては、「日本人と外国人が地域で相互理解を深め、ともに安心して心豊かに暮らせるまち 北区」を基本理念としており、区民をはじめ地域や学校、支援団体などと連携・協働し多文化共生社会の実現に向けた取組みが重要です。</p> <p>外国人とともに地域の暮らしやすい環境を整えるため、北区住宅マスタープランと北区多文化共生指針の連携を図り、様々な角度からの検討と工夫に努めてまいります。</p> <p>本計画では、第6章「1. 新たな社会情勢への対応」において、居住だけでなく滞在する外国人への対応について追記させていただきます。（修正箇所6）</p>
<p>●「基本目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり」</p>		
<p>【まちがいいききとする住環境の維持向上】について</p>		
<p>1</p>	<p>駅周辺での住宅供給や、住宅・便利施設の駅周辺への集約（コンパクトシティ）についてや、高齢者の運転問題やバリアフリーとの連携も視野に入れた、公共交通と住宅の一体的計画供給について打ち出してほしい。</p>	<p>高齢社会が一層進行する中で、生活の中心地に必要な機能を集積するなど、歩いてくらす生活利便性の高いコンパクトシティの形成を進める必要があると考えております。今後とも北区都市計画マスタープランや北区バリアフリー基本構想等、他の計画との整合を図りながら、誰もが安心して暮らし続けられるまちづくりに努めてまいります。</p>
<p>2</p>	<p>地域のきずなづくりについては、町会だけでなく、NPO・ボランティア団体の活動への参加、区主催の協議会やワークショップへの参加、Web・SNSによるコミュニティなど、多様な手法で進めるべきである。また、町会がWebやSNSを活用することも、今後は大変重要になる。これらのICTを活用した情報提供を積極的に行えるような支援を施策としていただきたい。</p>	<p>区では地域のきずなづくりとして、人と人とのつながりや連帯意識の醸成、地域活動の担い手づくりなど、町会・自治会と地域活動団体が連携・協力できる仕組みづくりを推進しております。今後も、ICT等を活用した情報共有・発信等により北区の活力を高める住環境づくりに努めてまいります。</p> <p>本計画では、住宅施策の方針「まちがいいききとする住環境の維持向上」に地域活動の支援による地域のきずなづくりについて記述しておりますが、町会の活動支援だけでなく、地域活動団体と連携・協力できる仕組みづくりについて追記させていただきます。（修正箇所4）</p>

(4) 「第5章 重点的な取組み」について

No.	意見の要旨	区の考え方
●「基本目標1 安全・安心で良質な住まいの確保」		
【民間住宅の耐震性・安全性の確保】について		
1	<p>●共同住宅等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・タワーマンション等の高層建築物は、高炭素で地球温暖化につながることや、強風による影響や高層マンションシンドローム等各種の症状が生じることなど問題が多い。高層建築物は良好な住宅といえない。 ・最近のマンションは他の住戸を訪問するのも遠回りする必要があり、特に高齢者の孤立が生じやすい。 ・大型共同住宅には、国交省が定めた「防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン」に従う様条例等を定めるべき。 ・集合住宅の修繕積立金は、国交省の推奨する基準金額を踏まえて妥当かどうか、長期修繕計画も含め重要である。 	<p>高層の共同住宅では、その住環境や維持管理面、コミュニティ形成等について特有の課題が指摘されていると認識しております。今後とも国や東京都、他自治体の動向に注視するとともに、情報収集・調査研究に努めてまいります。</p> <p>本計画では、基本目標における重点的な取組み「民間住宅の耐震性・安全性の確保」において分譲マンションにおける課題と取組みを示している箇所に、高層マンションを追記させていただきます。（修正箇所5）</p>

(5) その他

No.	意見の要旨	区の考え方
1	<p>公的住宅敷地内で歩きタバコやポイ捨てをする者が多く、また適切な清掃がなされていないため吸殻が長期間放置されている事例が散見される。東京都に対して状況の改善を訴えても、適切な対応がなく、URが管理する住宅については、区や都に対して実質的な対応を求めることができない。</p> <p>上記の課題について第2章に盛り込むとともに、その改善が「誰もが、安心して、いきいきと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現」のために不可欠であることを盛り込むべきである。</p>	<p>区では、公的賃貸住宅居住者のルールやマナーの向上については、入居時に配付している「しおり」や広報チラシ等により普及啓発に努めており、また、健康増進法や東京都受動喫煙防止条例等に基づいて、受動喫煙防止対策を進めております。居住者の共有となる通路や広場等の敷地内の清掃については、各団地の自治会の協力を得ながら実施しているところであります。</p> <p>なお、いただいたご意見につきましては、東京都、東京都住宅供給公社及びUR都市機構へ情報提供させていただきます。</p>