

## 北区住宅マスタープラン2026（案） パブリックコメント実施結果

### 1. パブリックコメントの概要

- (1) 意見提出期間：令和7年12月10日（水）～令和8年1月15日（木）
- (2) 周知方法：北区ニュース（3月20日号）、北区公式ホームページ
- (3) 閲覧場所：北区住宅課住宅政策係（区役所第二庁舎3階9番）、区政資料室（北区役所第一庁舎1階）、各地域振興室、各区立図書館、北区ホームページ
- (4) 意見提出者数：12名  
（内訳）ホームページ：8名、郵送：1名、FAX：2名、窓口持参：1名
- (5) 意見件数：34件

## 2. 提出された意見の主旨とそれに対する区の考え方

### 基本目標1：安全・安心で良質な住まいの確保

No	意見の主旨	区の考え方
1	<p>住生活基本法が示す「量から質へ」の理念に基づき、北区の住環境はまず「安全」を最優先に見直す必要がある。住宅政策を防災、福祉、環境と横断的に捉え、再生可能エネルギーや緑地整備も含め、安心して暮らし続けられる住環境の質的向上を図るべきではないか。</p> <p>また、「北区住宅マスタープラン 2026（案）」は「みどり豊かで安らぎのある住環境づくり」として緑地についての方針が出されており、素晴らしい内容であるため、緑地政策を推進していただきたい。</p>	<p>本計画（案）では、基本目標1に「安全・安心で良質な住まいの確保」を掲げ、ご指摘の問題に対応するべく、防災・減災に資する強靱な都市基盤の整備をはじめ、交通安全対策の推進、環境に配慮した住宅の普及、みどり豊かでやすらぎのある住環境づくり等を位置付けさせていただいています。</p> <p>これら施策が着実に実現できるよう、全庁挙げて取り組んでまいります。</p>
2	<p>子育て世帯について、私は住宅を取得しているが正直高いと思う。</p> <p>その為、地方では導入が進んでいる、一定期間住み続ければ自分の持ち家となる建物を導入すべき。</p>	<p>都市部と地方では住宅施策に係る事業環境も大きく異なるものと認識していますので、ご提案いただいた建物の導入は考えていません。</p>
3	<p>北区では、市街地再開発で高層マンションが増え、住宅価格がかなり値上がりしており、賃貸物件で単身者が住める物件は10万円を超えるワンルームばかり。病気で働けない単身者には、生きていけない住宅事情である。</p> <p>単身者や高齢者の為の「都営住宅」「区営住宅」を多く建設してほしい。又、応募をしても当たらなかった場合に、「補助」が出る賃貸物件を充実させてほしい。子育て世帯ばかりではなく、単身者にも目を向けてほしい。又、「まちづくりと一体となった魅力的な住環境の整備」をうたっているが、これがマンション価格をつり上げている原因ではないか。</p>	<p>民間賃貸等の住宅ストックを住宅確保要配慮者の方々の住宅として活用することは、大変有効と考えており、家主や不動産団体等の理解や協力を得ながら、円滑な入居が進むよう取り組んでまいります。</p>
4	<p>住宅の販売価格や、賃貸住宅の家賃の値上がりが続いており、北区は大変住みにくくなってきた。賃貸の人は今以上の補助金をつけることを推奨する。</p>	<p>家賃補助制度については、住宅セーフティネット法に係る居住支援策として一部実施しているところですが、対象を幅広く実施することには、様々な課題があると認識しています。</p>
5	<p>民間賃貸住宅に入居されている人にとっては現在の物価高は生活を圧迫し家賃の支払いが家計を圧迫していることは目に見えている。住んでいる人の声を聞き家賃補助、減額などを進めるべき。</p>	<p>家賃補助制度については、住宅セーフティネット法に係る居住支援策として一部実施しているところですが、対象を幅広く実施することには、様々な課題があると認識しています。</p> <p>区としましては、国や東京都、関係団体等と連携しながら、様々な観点から住宅費の軽減策について、引き続き検討していきます。</p>

No	意見の主旨	区の考え方
6	<p>施策「地域特性等を踏まえた市街地再開発事業等の促進」について、「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「魅力的な住環境」の逆の結果を招きかねない。p51に記載されている、十条駅西口や赤羽駅東口がまさにこの実例である。市街地再開発事業は、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>本計画（案）では、長く住み続けられる住宅の供給やまちづくりと一体となった魅力的な住環境の整備を図るため、都市中心拠点となる駅前周辺で市街地再開発事業等を促進することとしています。区としましては、再開発組合等の事業者に対し計画段階から、周辺環境への影響を低減する方策の検討を行い、周辺地区住民の方々への丁寧な説明と理解を得られるよう今後とも求めてまいります。</p>
7	<p>空き家については、空き家税を導入すべきである。空き家のまま放置されると火災や倒壊のリスクがある為、全国にも先駆けて空き家税を導入し、空き家税で得た収入は、その町の整備に使う空き家対策をすべき。</p>	<p>「北区空き家対策計画」に基づき、管理不全空き家の改善に向けた適切な措置を講じてまいりますので、「空き家税」の導入は考えていません。</p>
8	<p>最近、民泊の利用が多いと感じている。それと同時に、新築物件がそのまま宿泊施設で営業されたり、中古物件がそういった業者に購入されてしまい、本当に住みたい人達が買えなくなってしまう現状があることから、民泊等の規制を強くするべきと考えている。</p>	<p>民泊については、条例制定の検討を進めており民泊による生活環境の悪化を防止し、適切な民泊運営につなげられるよう指導に努めてまいります。</p>
9	<p>施策「大規模洪水対策の推進」について、荒川氾濫による大規模水害や土砂災害からの避難に関しては地域防災計画の範疇であり、住宅マスタープランで本来策定すべきことは、水害に強い住宅の供給や誘導策、住宅の水害対応に関する施策である。現行の住宅マスタープラン 2020 には、「風水害に対応する住まいづくり」が掲げられているが、今回の改定でこの課題に対する回答を示す必要がある。以下のような水害対応の要点だけでも記述すべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地を盛土する。</li> <li>・半地下構造の倉庫や車庫等を造らない。</li> <li>・雨水浸透施設や止水板などの補助制度を活用する（充実させる）。</li> <li>・浸水想定深より高い階でメインの生活ができるような居室構造にする。</li> <li>・床下の水抜き、泥出し、乾燥を行いやすい通気口や床下空間を設ける。</li> </ul>	<p>本計画（案）では、昨今の異常気象等に起因とした災害等への備えとして、新たに「大規模洪水対策の推進」を、施策の一つに新たに位置づけたところです。対策にはソフト、ハード両面の対応が有効ですが、計画（案）では、まずは「生命を守る」ため、居住している地域の災害リスクを知り適切な避難行動が必要な旨を記述させていただきました。ご指摘いただいたハード面の具体的な方策については、いずれも内水氾濫等への対応含め有効と考えますので、周知する取組みを検討してまいります。</p>
10	<p>施策「マンションの防災対策の推進」について、マンションも地震だけでなく以下のような水害対応が必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水の想定される地域では、電源設備を地下に設けない</li> <li>・高層マンションの場合、壁面に衝突した雨水を考慮した大きめの貯水槽や排水能力を備える。台風など強風時は、見かけの雨量よりも多くの雨水が壁に衝突し、設計を誤ると内水氾濫の要因になりかねない</li> </ul>	<p>区としては、関係法令や各種指針等を踏まえつつ、今後も事業者に対し、立地特性や建物特性に応じた防災上の配慮の重要性について周知・啓発を行い、マンションの防災対策の推進に努めてまいります。</p>

No	意見の主旨	区の考え方
11	<p>施策「災害時の円滑な応急仮設住宅等の供給等の準備」について、発災後は応急仮設住宅の供給だけでなく、本来の住宅再建・生活再建が最終目標である。地震の場合は公費解体や復興住宅の建設、住宅再建に向けた被災者への支援制度の情報提供が重要であり、これらの準備についても併せて記述して頂きたい。</p> <p>水害の場合は、浸水した住宅を放置せずいち早く再建させるための方法についての情報提供が必要である。床下の乾燥・泥出しや壁はがしを、1日でも早くかつ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>	被災後に1日も早い生活再建に向けた住まい・住環境の側面からの支援については、引き続き検討してまいります。

## 基本目標2：子育て・若年世帯が住みたくなる住環境づくり

No	意見の主旨	区の考え方
12	<p>尾久駅周辺について、上野東京ラインが開通したことにより、マンションの再開発ばかりで、田端や上中里、王子まで行かないと買い物のスポットや認可保育園が無い状況であるため、マンション工事を抑制するか、保育園の整備状況を見ながら、建築の認可をするべき。</p> <p>荒川区は、駅に近いことから幼稚園や保育園の整備が進んでいる。</p> <p>このままだと、待機児童が増えてしまう。</p>	住宅供給の進展による公共施設等の行政需要の変化については、引き続き留意してまいります。
13	<p>マンションの建設ラッシュが続いており、そのほとんどがワンルームのマンションが大半である。もちろん、土地の面積の制限はあるだろうが、一定の広さ（敷地）や戸数に応じて、世代向きの広めの間取りを用意するような新築マンションの規制を作るべきである。</p> <p>何故なら、広い間取りを用意することで子育て世代の獲得する為である。</p>	本区では、「東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例」にて、一定規模以上の集合住宅を建設する場合、ファミリー層が安心して住み続けられる住戸の整備を求めており、ワンルームマンションの建設に一定の規制をかけております。
14	<p>「子どもの幸せNo.1」を掲げるのにはかなり難しい。公園は少ないし、安心できる生活環境ではない。高層マンションが増えているが、子どもの心身の発達、成長にはよくないだろう。子どもの居場所が必要であり、特に中学生は居場所がなくまちなかをうろろろしている。</p>	本計画（案）では、基本目標の一つに「子育て・若年世帯が住みたくなる住環境づくり」を位置づけ、「子育て世帯が住みやすい環境づくり」として、魅力ある公園づくりなど、子育て世帯を支えるまちづくりを進めるとしています。
15	<p>北区は23区で1番JRの駅が多く、交通便が高いことが居住理由に多い。また、JRの駅は地下鉄とは違い地上にあるため、広大な敷地が必要となっているため、その広大な敷地を一部間借りして、保育園や幼稚園を整備すべきではないか。</p>	今後、交通事業者等による大規模な土地利用が行われる際には機会を捉え、創出される空間の利活用について地域の行政需要等を考え関係機関と調整しながら検討してまいります。

No	意見の主旨	区の考え方
16	新築マンションの認可に関して、周辺のマンションの戸数等や世帯数に応じて、保育園の整備するような規制を作るべきである。人が増えることは喜ばしいことだが、それによる弊害を無くすためである。	住宅供給の進展による公共施設等の行政需要の変化については、引き続き留意してまいります。
17	子育て・若年世帯が住みやすい環境づくりは重要であるが、北区では地域間格差が著しく、その一部は施策に強い問題意識を持つ。特に34ページの「J&L（ジェイトエル：十条駅西口地区市街地再開発事業で整備した公益施設）」に関する記載では、「J&L」に大人も子どもも一日中楽しめる区民施設や図書館を整備するとあるが、現状とかけ離れており、実態を正確に反映した記載を求める。 また、児童館ならば、遊びの場であり、利用者の交流を促したりする職員がいることで、そういう場になると思うが、そこはそういう施設にはなっていない。	ご指摘を踏まえて、計画（案）文を修正いたします。 なお、J&L（ジェイトエル）については、施設の整備コンセプトにあった運用に引き続き努めてまいります。

### 基本目標3：誰もが安心して暮らし続けられる住環境づくり

No	意見の主旨	区の考え方
18	誰もが安心して暮らし続けられるは喫緊の課題であるため、セーフティネット専用住宅の提供数を増やす対応をしていただきたい。高齢者、障害者、外国人が、大変困っている。	本区では、UR 都市機構や JKK 東京とセーフティネット専用住宅の供給及び利用に関する協定を締結するなど、専用住宅の供給について取組みを進めており、引き続き努めてまいります。
19	公営住宅は入居申込みの倍率が高いと聞く。入りたくても入れない人が多くいるということであるため、都営住宅の建設の再開や「借り上げ都営住宅」を更に増やしていくべきではないか。建替えを機に、現在620戸の区営住宅の戸数を増やすべきである。 家賃補助のあるセーフティネット専用住宅を住宅政策の柱にし、民間、UR、公社住宅等、それぞれの数値目標を設定し戸数増を積極的にはかるべきである。	都営住宅に係る要望については、機会を捉え東京都にお伝えさせていただきます。 区営住宅については、経年による施設の老朽化等が喫緊の課題であり、まずは現管理戸数の維持を前提に、建替えを中心とした施設の長寿命化対策を進めています。 また、家賃補助のあるセーフティネット専用住宅につきましては、民間賃貸住宅のストックも有効活用しながら戸数の確保に努めてまいります。
20	北区では高齢者割合が高く、住宅を借りたくても借りられない人が多い。UR 住宅居住者も多いが、退職後に家賃負担が重くなり、都営住宅への転居を希望する高齢者が増えている。物価高で生活が厳しい中、セーフティネット住宅だけでは不足しており、区営住宅や都営住宅の増設が強く求められる。住まいは人権であり、高齢者も安心して住み続けられる住宅の確保とともに、都営住宅の継承制限撤回を東京都に要請すべきである。	セーフティネット住宅の中核としての役割を果たしてきた公営住宅については区も東京都同様に、老朽化の度合い等を勘案しながら、既存の管理戸数を確実に維持し、区営住宅の更新を計画的に進めることが重要だと考えています。

No	意見の主旨	区の考え方
21	基本目標3の誰もが安心して暮らし続けられるについて。十条では、73号線新設や85号線拡幅などにより、多くの住民が立ち退きを迫られているが、実際に住民の利益は見えず、計画の遂行に無理があり中途半端な状態が10年も続いている。行政が、住民が安心して住み続ける環境を阻止しているようで、基本目標3に反している。	本計画（案）の基本目標1にて、安全・安心な住環境づくりを目指し、上位計画である都市計画マスタープランの考えのもと、防災性の面にも配慮しながら住民の居住環境の整備を進めてまいります。

#### 基本目標4：北区らしさを高める魅力ある住環境づくり

No	意見の主旨	区の考え方
22	北区は他区と比べて、赤羽の飲食街以外に観光客を惹きつける資源が無く、通過点になっている。北区ならではの集客力を高めるため、23区にはない大型商業施設やオフィス機能の誘致をしてはどうか。特に縮小が進む尾久の車両基地跡地は大型のオフィスビルや大型スーパーマーケットなどを誘致できる候補地になる。マンション建設に偏らず、休日に人を呼び込める施設整備を進めるべきだ。	本計画（案）においては、区内外の居住者が住みたい・住み続けたいと思えるよう、観光施策とシティプランニングの一体的な展開により、地域イメージの向上を図ることも目指しております。いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。
23	本計画案では「情報発信」や「魅力発信」の重要性が繰り返し示されていますが、北区自身の情報発信の実態との間に課題が見受けられる。パブリックコメント周知用の動画は、締切直前であっても再生回数が少なく、区民への情報到達が十分とは言い難い状況である。このような状況を踏まえると、計画において発信の重要性を掲げるだけでなく、まずは区自身が効果的な広報手法を検証・改善し、実効性のある情報発信体制を整えることを強く求める。	いただいたご意見については、関係部署とも共有させていただき、広報の一層の充実に向け努めてまいります。
24	「北区らしさを高める」について、商店街は激減、日常の買い物は遠く大変であり、大きな街路樹は切られ、歩道には木かげはなく、コンクリートの建物とアスファルトの道路でまちが暑くなるなど、住みにくく、楽しくないまちに様変わりした。	本計画（案）では、暮らしを支える商店街の新たな魅力づくりや、まちなかにおけるみどりや木陰の創出、歩きたくなるまちづくりなどを施策として位置付けております。
25	シティプランニングという曖昧な言葉ではなく、今の北区は十分魅力あるため、それが持続するように修復しながら補強する方針を据えてほしい。取組みを進めるために十分な職員も配置することも明記してほしい。	計画（案）では、北区の魅力や資源を活かした地域イメージの向上を掲げています。 「北区シティプランニング戦略ビジョン」も踏まえながら、今ある魅力を活かし、よりよい住環境づくりに向けた住宅政策を進めてまいります。

No	意見の主旨	区の考え方
26	<p>施策「地縁によるきずなづくりの推進」について、地域のきずなづくりについては、自治会・町会といった地縁組織にこだわるべきではなく、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。海外を含む他地域からの転入者や若年層は、自治会・町会といった地縁組織に最初から参加するのは抵抗があるケースが多い。</p>	<p>多様な地域活動が一層魅力ある住環境を形成するとの観点から、本計画（案）では、新たに「興味・関心によるゆるやかなつながりづくり」を新たに施策として位置付けたところです。多様な主体による新たなコミュニティの形成についても引き続き取り組んでいきます。</p>
27	<p>施策「生活利便性や移動の快適性を活かした住環境づくり」について、道路や公共交通の整備だけでなく、それを住宅施策と結びつけた記述が必要である。駅周辺での住宅供給や、住宅・利便施設の駅周辺への集約（コンパクトシティ）といった、公共交通と住宅の一体的計画供給について鮮明に打ち出してほしい。また、駅周辺での住宅の供給手段は市街地再開発事業にこだわるべきではない。</p>	<p>基本目標の一つ「北区らしさを高める魅力ある住環境づくり」に、「まちづくりと一体となった魅力的な住環境整備」を施策の方針に位置付けておりますので、その実現に向け努めてまいります。</p>
28	<p>まちづくりと言えば北区はタワマンだと思い込んでおり、魅力がないまちだ。建物が高くなるのは有効利用と言うが日照が悪く、強風が吹き、建物の輻射熱や反射熱などで温暖化を更に進めてしまう。 「北区都市計画マスタープラン」には、高度利用による良質な住宅の重点的な供給と記載されているが、タワマンで近隣の住環境に良くない影響を与えても良いのか。</p>	<p>区としましては、事業者に対し計画段階から、周辺環境への影響を低減する方策の検討を行い、周辺地区住民の方々への丁寧な説明と理解を得られるよう今後とも求めてまいります。</p>
29	<p>現在の市街地再開発によって、これ以上タワーマンションの建設が進まないよう、上位計画である北区住宅マスタープランによって規制を加えるべきではないか。現行の指定容積率500%・600%を再検討（低減）することを要望する。また情報公開や住民参加をオープンに進めることもマスタープランで明文化していただきたい。</p>	<p>上位計画である都市計画マスタープランでは、各拠点の地域特性に応じた都市機能の集積や市街地環境の向上に資する適切な高度利用を促進することとしており、本計画（案）では、長く住み続けられる住宅の供給やまちづくりと一体となった魅力的な住環境の整備を図るため、都市中心拠点となる駅前周辺で市街地再開発事業等を促進することとしています。また、計画実現のために区民、関係団体、行政等が相互に連携していくこととしており、地域や事業に応じた区民参加を進めていきます。</p>
30	<p>住宅マスタープランは住環境と用途の調和を重視しているが、特定の地域において住宅地近接で夜間営業の集積が進むなど、生活環境への影響が懸念される一方、住宅地と周辺土地利用の関係に関する考え方が十分に示されていない。多様な人々が暮らす北区では、住宅供給や建替えに加え、周辺環境を含めた「住み続けられる質」を守る視点が重要である。用途の偏在や地域特性の急変を丁寧に把握し、他計画との整合を図りつつ、安心・安全で質の高い住環境を長期的に確保するため、より明確な方針を示すことが求められる。</p>	<p>土地利用の関係においては、上位計画である都市計画マスタープランとも整合を図りながら、住環境としての安全・安心なまちづくりに取り組んでまいります。</p>

No	意見の主旨	区の方考え方
31	<p>十条駅近辺では、強風で歩けない日があり困っている。横断歩道のないところで横断することが一般化している。高齢者の多い今、歩道橋は撤去して、適切に横断歩道を設置することが望まれる。</p>	<p>本計画（案）の基本目標1の中で安全・安心な住環境づくりの一環として、上位計画である都市計画マスタープランの考えのもと交通安全対策の推進、にも配慮しながら住民の居住環境の整備を進めてまいります。</p>
32	<p>木密地域のための共同建替の事業で、今の住まいに住むことができ満足しているが、再開発により高層化が進められ落胆している。 私たちが経験したような、良心的な共同建替事業が行われることを望む。</p>	<p>本計画（案）では、都市中心拠点となる駅前周辺では土地の高度利用を図る市街地再開発事業等の促進、防災上課題を抱える地区では防災街区整備事業等による共同建て替えの促進を位置付けております。区では、地域特性を踏まえたまちづくり事業を進めてまいります。</p>
33	<p>p.50 重点的な取組み「団地再生の取組み」について、桐ヶ丘団地の空き店舗活用事業が「地域の賑わいの場となっています」と肯定的に評価されている点について、現状の課題を反映した記述への修正を求める。 桐ヶ丘中央商店街周辺では、灰皿の煙や臭いが通学路に及び、児童の健康や受動喫煙が問題となっている。さらに、灰皿放置やポイ捨て、暴走車両の侵入などにより、衛生・治安面で住民の安心・安全が脅かされている。 賑わいの創出といった側面だけでなく、負の側面についても計画内に真摯に記述し、関係機関と連携した生活環境の維持向上や、マナー・防犯対策の強化を盛り込むべきだ。</p>	<p>当該地区の衛生・治安面、生活マナー等の対応は、関係機関と連携し、生活環境の維持向上が図られるよう進められるよう関係部署に伝えてまいります。</p>
34	<p>p.51 重点的な取組み「市街地再開発事業」について、赤羽一丁目第一地区および中央地区における市街地再開発事業について、北区が主体性を持って後押しする姿勢を計画内に記述することを求める。赤羽駅東口の再開発は、拠点性の向上に加え、耐震化・不燃化や歩行者空間の整備など、防災力強化の観点からも重要な事業である。区民の期待が高い一方で、計画案の「取組みが進められており」という表現では、行政の関与が分かりにくい印象を与えるため、区自らが事業の円滑な推進を後押しする意思を明文化し、地権者や民間事業者の機運を高め、実効性のある拠点整備を実現することを強く要望する。</p>	<p>赤羽東口地区のまちづくりについては、都市計画マスタープランにおいて、土地利用方針等を明文化しています。区としても都市中心拠点としてふさわしい利便性の高いにぎわいのある市街地の形成にむけ取り組んでまいります。</p>