

第1回 審議会 (元. 7. 9)

No	資料	項目等	カテゴリ	ご意見	対応
1	改定素案	第4章	記述内容	北区では基本計画で位置付けられた最重要課題として「地域のきずなづくり」を掲げているが、それに関する記述が少ない印象がある。また、具体的な施策の記述はしないのか。	【第1章 計画の目的と位置づけ 3.計画の役割】において、最重要課題の「地域のきずなづくり」「子育てファミリー層・若年層の定住化」及び3つの最重要課題と住宅マスタープランの関連を示している。住宅マスタープランは、住宅・住環境に関する多様な施策を総合的かつ計画的に推進するための指針という位置づけとしている。
2	改定素案	第4章	施策	多世代居住に関する施策が記述されているが、同居は望んでいる方が少ないのではないかと。	親・子・孫などの三世代の同居が条件となる、三世代住宅建設助成は毎年10～15件の申請があり、選択肢のひとつとして一定のニーズはあると考えている。同居を望まない世帯については親元近居助成を活用していただく形になる。
3	改定素案	第4章	記述内容	住宅マスタープランの中にも「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」に関する記述を追加してほしい。	【第5章 重点的な取組み (1) 民間住宅の耐震性・安全性の確保】に「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り組めます。」と記述している。また、東京都の取組みとして下段に説明を追加した。
4	改定素案	第4章	記述内容	「空き家対策の推進」に関連して、高齢の持家に居住している方に対し、住宅に関する相談などを受け取るなどの取組みは、空き家予防の観点から重要であるので、何らかの記述があるとよい。	【第5章 重点的な取組み (2) 空き家対策の推進】に「空家等の所有者などに対して、適正管理、利活用・流通促進に関する支援や講演会等による普及啓発を行うことにより、総合的な空き家等対策を推進し、」とした。
5	改定素案	第4章	記述内容	「低炭素社会実現に向けた取組み」の中で、省エネルギー機器の導入についての記述はあるが、建築物そのものを省エネ化する旨の記述も入れてほしい。	【◆低炭素社会実現に向けた取組み】に「住宅等における省エネルギー改修の促進」を追加した。
6	改定素案	第4章	施策	「シティプロモーション・イメージ戦略の推進」については、全庁的な取組みであると思うが、「住めば北区」を実現するためにもぜひ進めていただきたい。	住宅マスタープランでは、「子育てファミリー層・若年層の定住化」の施策の一つとして位置づけ、【基本目標2 子育てファミリー層・若年層が定住できる住環境づくり】の中に記述している。
7	改定素案	第4章	記述内容	公的賃貸住宅に関する北区の今後の取組みをどの程度示していくか。	【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】の【◆公営住宅等の適切な整備】で、「北区は公的賃貸住宅が多くあることから、その特性を生かした施策の推進を目指し、管理主体（東京都、都市再生機構、東京都住宅供給公社）との連携を進めていきます。」と記述している。
8	改定素案	第4章	施策	高齢の夫婦の方、若くても病気のある方などは、シルバーピアで対応できず、区営住宅、都営住宅は抽選となっているため、区内で住居を確保することが難しいといった課題がある。	【◆住宅セーフティネットの充実】の中で、「公的住宅の適切な整備に努めるとともに」とし、【◆公営住宅等の適切な整備】の中では「区営住宅の建替え及び区営シルバーピアの建設等については、長寿命化計画に基づき実施していきます。」としている。
9	改定素案	第4章	記述内容	区立のシルバーピアは非常に重要であり、今後も必要となってくると考えている。	【◆住宅セーフティネットの充実】の中で、「公的住宅の適切な整備に努めるとともに」とし、【◆公営住宅等の適切な整備】の中では「区営住宅の建替え及び区営シルバーピアの建設等については、長寿命化計画に基づき実施していきます。」としている。
10	改定素案	第4章	記述内容	セーフティネット住宅制度の普及や取組み、地域事業者との協力などの内容も記述できるとよい。	【第5章 重点的な取組み (6) 福祉との連携による居住支援体制の整備】の中で「地域事業者等と連携しながら、民間住宅を活用した新たな居住支援について検討し、住宅セーフティネットの充実による居住の安定を図るとともに、住宅セーフティネット住宅制度の普及を図ります。」と記述した。
11	改定素案	第4章	記述内容	居住支援協議会について、実際に進めていく取組みなど、どの程度住宅マスタープランに反映していくのか。	北区居住支援協議会は下記3つに関することを目的として設立された。 ①住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等 ②住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び居住の安定 ③住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する啓発活動その他の住宅市場の環境整備 本年度の活動は情報共有・連携強化としている。第一回協議会（7/29）では、北区の既存事業や団体の取組みの共有及び意見交換を実施した。第二回以降、住宅に困窮している方の円滑入居について協議していく。 住マスには具体的な活動は示さず、協議会の概要について【第5章 重点的な取組み (6) 福祉との連携による居住支援体制の整備】の中で記述する。
12	改定素案	第4章	記述内容	「居住支援団体」との記述がある部分については、「居住支援法人をはじめとした居住支援団体」など、居住支援法人を明確に出す書き方にしてほしい。	【◆住宅セーフティネットの充実】で「居住支援法人等の居住支援団体や不動産関係団体などとの連携や民間住宅を活用した新たな居住支援について検討し」とした。
13	改定素案	第4章	記述内容	商店街について、特に物販店は経営が難しくなっている。「いきいきとする住環境の維持向上」のためには、これからのあり方について検討しなければならない。商店街は事業者としてではなく、住宅支援の一環として検討してほしい。	時代の流れに合わせた商店街のあり方について、今後も検討していくことが重要であると考え。住宅マスタープランでは、商店街を住まい・住環境の一端を担う存在としてとらえ、今後の課題となる商店街の魅力づくりに関する記述とした。
14	改定素案	第4章	施策	それぞれの商店街にも歴史や文化があるので、より魅力をアピールできれば活気ある商店街の形成ができるのでは。	【基本目標5 北区の活力を高める魅力ある住環境づくり ◆商店街の新たな魅力づくりの推進】において、「商店街独自の強みを活かした特徴的な取組みや、商店街同士・地域・学生等との連携や協働による取組みを支援し、商店街の新たな魅力づくりを推進します。」としている。
15	改定素案	第5章	構成	地域特性について都のグランドデザインだけでなく、都市計画マスタープラン、地域包括ケア推進計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略など区の計画の地域ごとの取組状況を整理して住マスとの関連性をイメージできるような形にすれば、より分かりやすくなるのではないかと。	北区都市計画マスタープラン（改定中）では3地域・7地区に分けた形で整理を進めている。住宅マスタープランは、住宅・住環境に関する多様な施策を総合的かつ計画的に推進するための指針であることを踏まえ、方向性や記述内容について都市計画マスタープランと整合を図りながら構成する。
16	改定素案	第5章	構成	3地域の特性を示しているが、その中でも特徴が違うので、7地区としたうえで、地域の特性、歴史・文化などの魅力と課題を整理するまとめ方もあるのでは。住民が区政に参加しやすくなることを踏まえてエリアを検討するのがよいのではないかと。	

第1回 審議会 (元. 7. 9)

No	資料	項目等	カテゴリ	ご意見	対応
17	改定素案	第5章	構成	45ページから、都の位置づけが出てくることに唐突感があるため、「地域別の取組み」を先に示したうえで、都の位置づけは後ろに回すか参考資料とするのがよいのではないか。	全体の流れも考慮しながら、構成を整理する。
18	改定素案	第5章	記述内容	浮間地区に住んでいる高齢の住民からは、駅までのバスがなく不便という意見が挙げられている。赤羽地域の住環境の特性として「交通利便性」という記述があるのはどうか。	赤羽地域を総合的にとらえた形での住環境等の特性としてお示ししている。交通利便性はJR駅からの都心・副都心へのアクセスの良さについて記述している。
19	改定素案	第6章	構成	成果指標について、目標に対してどのような取組みをしていくのを見えるようにするために、確認が難しいものもあるかもしれないが、考えられる指標を追加できないか。そのうえで、どのような施策を打つことができるのかも分かる範囲で記載できるとよいのでは。	住宅マスタープランは、住宅・住環境に関する多様な施策を総合的かつ計画的に推進するための指針という位置づけとしている。具体的な施策やその進捗については基本計画・中期計画の中で整理していく形になる。成果指標については、住宅マスタープラン全体の取組み状況を計る目安として設定している。住宅施策全体として数値目標をまとめたうえで、今後進めていく施策の進捗を把握するための定性的な指標を追加する。
20	改定素案	第6章	記述内容	基本目標1の成果指標である「住宅の耐震化率」の目標値が、「概ね解消」となっているが、どの程度の数値、状況をイメージしているか。	国の「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」の中で「概ね解消」と表現されている。目標値としては、95%程度を「概ね解消」としてとらえている。
21	改定素案	第6章	記述内容	基本目標5の成果指標「区の施策の満足度」について、現在値が0.0点となっているが、指標として見栄えが良くないので、対比で出すなど見せ方を工夫してほしい。	よりわかりやすくするため、指標を「住宅の満足度」（北区民意識・意向調査）に変更する。
22	改定素案	-	構成	具体的な施策は、3月に住宅マスタープランが策定された後に検討するものであり、住宅マスタープラン内に個別の施策を記述することはないのか。	住宅マスタープランは、住宅・住環境に関する多様な施策を総合的かつ計画的に推進するための指針という位置づけとしている。具体的な施策やその進捗については基本計画・中期計画の中で整理していく形になる。
23	改定素案	-	施策	マンションの建替えに対し、行政側からのサポートが必要となると考えている。	マンションの建替え等については、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づき、建替えや除却に関する手続きや相談に対応している。また、分譲マンションの管理に関する相談やセミナー等の啓発を実施するなかで、建替え等に関する合意形成等についてのアドバイスも行っている。
24	改定素案	-	施策	町会によって取組み内容に差があり、長く居住している住民と、新規に転入してきた住民をどう繋ぐかは大きな課題と考えている。	良好な地域のコミュニティ形成は、住環境の一端を担う重要な要素としてとらえており、【◆地域のきずなづくりの推進】や【◆外国人との暮らしやすい環境づくり】など住宅マスタープランの中にも取り入れている。
25	改定素案	-	施策	都営住宅の戸数は増やさないということであるが、様々な希望者がいるため、どのように運用していくか、どのような方を支援していくかを検討することが必要ではないか。	北区の公的住宅については、東京都住宅政策審議会の答申「都営住宅における管理制度等の在り方について」を踏まえ、今後の取組みについて検討していく。
26	改定素案	-	施策	区の転居助成は、民間賃貸住宅から民間賃貸住宅への引っ越しは助成ができるが、URの住宅から転居すると助成が出ないなどの課題があるため、助成の見直しの検討もしてもよいのではないか。	転居費用助成については、申請状況や区民のニーズを注視しながら、適宜見直し等を検討していく。
27	改定素案	-	施策	近年、シングルペアレント専用など、さまざまな形態のシェアハウスが生まれている。多くの人と住むことでの安心感も生まれ、地域のきずなづくりに有効であると考えている。	シェアハウス等については、様々な共生を促進する住まい方としての可能性に配慮しつつ、良好な住環境を確保するために必要な対応について検討していく。
28	改定素案	-	施策	空き家利用によって若者の居場所としてやNPOの活動も根付かせていければ、地域の盛り上がりも生まれてくるのではないかと。	空き家の利用については市場原理に基づき流通を図ることを原則としながら、流通が難しい物件について事業者や所有者の活用を促進するための取組みについて検討していく。
29	改定素案	-	施策	都営住宅、区営住宅においては、承継問題、収入基準をどうしていくかが課題となっている。40代、50代の世代が、親御さんがお亡くなりになった後6か月で退去しなければならないなどの状況になっており、公的な住宅の役割を考えるにあたっての課題となっている。	北区の公的住宅については、東京都住宅政策審議会の答申「都営住宅における管理制度等の在り方について」を踏まえ、今後の取組みについて検討していく。
30	参考資料2	-	施策	精神障害者の住宅対策について、北区では、公営住宅の一部を精神障害者向けに貸与するという考えはないか。	現状では区営住宅において、精神障害者など特定の方向けとすることは考えていない。住宅確保要配慮者に対しては、北区居住支援協議会の中で検討していく予定である。
31	参考資料2	-	その他	タワーマンションの管理についてはどのように検討しているか。	東京都で「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」が制定され、昭和58年12月31日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるものに対し届出をする制度が来年度から施行される。まずは古いマンションを対象として届出が必要となるが、タワーマンションなど新しい住宅も届出等に従い管理を促していく方向性であると聞いている。
32	参考資料2	-	その他	タワーマンションの階数等の定義はあるか。	タワーマンションの明確な定義はない。60m以上の建築物から建築基準法や国土交通省の認可、航空法、消防法などで制限が異なることから、60m以上の建築物を超高層と呼ぶケースが多い。
33	参考資料2	-	その他	タワーマンションにおいて、災害時の避難を考慮した建て方の規制等はしているか。	民間の建築物については、それぞれの価値観によって住まい方を考えるという意味から、規制等はしていない。まちづくり的な取組みとしては、空地を増やしたり、交流する場を設けたりするなどの地域への貢献を促している。

第1回 小委員会 (元. 6. 28)

No	資料	項目等	カテゴリ	ご意見	対応
1	改定素案	全体	質問	今回の小委員会では、どのような内容を検討し意見すればよいか。	昨年度から基礎調査をもとに新しい住宅マスタープランの基本理念や基本目標を検討してきた。方針や施策については今回の小委員会で初めて提示したものであるため、内容がこれまでの検討内容に即しているのかを審議していただきたい。
2	改定素案	全体	記述内容	アンケートでは「アパート」等の記載もあるが、構造に関係なく「マンション」という表現に統一することでよいか。	「アパート」は使用しないこととする。
3	改定素案	全体	区の方針・施策	「障害者」の害の字を変えている自治体も多いが、北区はどう対応するか。	基本計画等でも「障害者」との表記をしているため、現行の表記のままとする。
4	改定素案	第4章	区の方針・施策	マスタープランに記載されている施策などに対し、具体的な助成などについては、別の冊子等で示されるものなのか。	住宅マスタープランは住宅政策の将来の在り方、考え方を示すもの。施策の中で具体的な内容は、基本計画・中期計画で位置付けることによって、実現を図ることになっている。マスタープランを基に事業等の予算化をしており、マスタープランは一つの根拠資料となる。
5	改定素案	第4章	記述内容	「貸主の意識向上」に関連して、もう少し具体的な助成について考える必要がある。 基本目標2～4に関連して、低賃料で入れるような広めの住宅を供給するにあたっては、空き家の改修は適している。そのため、貸主にとって利点となるような、空き家の改修の補助を行う、区があっせんするなどの施策が必要ではないか。	空き家の改修については、基本目標1「空き家対策の推進：既存住宅の流通促進」で示している。また、セーフティネットの整備については、基本目標2～4内の施策として「住宅セーフティネットの充実」として方向性を示している。
6	改定素案	第4章	記述内容	タワーマンションについて、今後増えていく可能性があるなかで、増やしていくのか抑制するのかの方向性が示されていないが、検討が必要ではないか。	タワーマンションの規制までは記載していない。P31に「分譲マンションの維持管理の支援」で、管理に対する取組みを示している。また、P41「民間住宅の耐震性・安全性の確保」の中で、東京都のマンション管理条例を踏まえて取組んでいく旨記載している。 現在改定中の都市計画マスタープランの中で、住宅の高層化などについて、空地率を高め圧迫感を押さえるなど、土地利用の考え方について記載している。考え方に基づいて、高さ制限など都市計画的な決定をしていく予定である。
7	改定素案	第4章 基本目標1 空き家対策の推進	区の方針・施策	空き家対策について、空き家を除却して小さな公園を作り、大きな公園に変えていくという国の施策があるので。	密集地域において、空き家の解体費の助成を行ったうえで土地を借上げ、ポケットパークとするといった取組みは行われている。但し所有者の意向によるものであり、広げていくといった取組みは行われていない。
8	改定素案	第4章 基本目標4 公営住宅の供給・維持管理	記述内容	施策として記載されている「公営住宅の適切な整備」については、住宅困窮度の高い方への記載が中心である。子育て世帯等より広い範囲の方に対しても、活用していくような記載があるとよいのではないか。	東京都住宅政策審議会の答申（都営住宅における管理制度等の在り方について）を踏まえ、今後の取組みについての記述内容を検討していく。
9	改定素案	第4章 基本目標4 外国人との暮らしやすい環境づくり	記述内容	「外国人との暮らしやすい環境づくり」に関連して、文化の違いから、賃貸住宅の貸主が管理に苦慮したり、外国人に貸し出しを拒否するケースがある。異文化交流を進めていくにあたって、このような課題があることを考慮して欲しい。	北区においても「多文化共生指針」という全庁的な取組みをしており、住宅施策、特に公営住宅も一翼を担っている。多様な文化を持つ方に対し、どのようにアプローチをして、コミュニティに入ってもらうかなどを検討している。住宅に限らず、全庁的な取組みとして実施していることをマスタープランとして記載している。
10	改定素案	第5章 2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み	区の方針・施策	「2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み」に記載されている内容は、第4章の内容を踏まえどのように展開されていくのか。	P45～P48に記載している東京都の考え方を踏まえ、P49「(3) 地域別の取組み」において、住宅マスタープランにおいて、各地域で取組んでいく内容について示している。
11	改定素案	第5章 2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み	記述内容	個々のまちの特性が出来上がっており、行政の方針を明確にするのは大事ではあるが、まちの特性をつくるのは行政では難しいのではないか。東京都の方針も区として生かすことは難しいのではないか。	都市計画で面的な整備をすることで、住環境の向上をはかることが、まちづくりのなかでの取組みとして重要であると考えている。 北区の計画だけでは事業化が出来ないので、上位のビジョンを踏まえたくて北区の施策を検討することで事業化をしていく形になる。 P45～P48では上位の東京都のビジョンを示しているが、記載内容のつながりをもう少し分かりやすく修正する。
12	改定素案	第6章 1. 成果指標	記述内容	成果指標の目標値は何を基準としているのか。	基本目標1～4の「※全国計画指標」としている指標は、住生活基本計画（全国計画）に記載されている指標と同様の項目を掲載している。 基本目標1の「住宅耐震化率」は北区耐震改修促進計画の目標値。 基本目標5の指標については、北区で独自に設定している。
13	改定素案	第6章 1. 成果指標	質問	「全国計画指標」というのは、全国的な平均された指標ということか。 都市部と農村部等で違いはあるのか。	指標としては全国で1つのものを用いている。
14	改定素案	第6章 1. 成果指標 2. 計画の進行管理	記述内容	都市再生機構や住宅供給公社などの北区における目標値、方針、施策など、各組織のビジョンが記載できるといいのではないか。 特に都市再生機構の住戸については、今後北区で改修する住戸や空き家などの情報があるとよいのではないか。	団地内に医療福祉の拠点をつくる、一人暮らしの高齢者には公営住宅法の適応をするなど、都市再生機構とは様々な連携をしている。都市再生機構の方針を踏まえ、連携をしていく等の記述を検討する。

15	改定素案	第6章 1. 成果指標	記述内容	「※全国計画指標」については、用語解説を付け加えたほうが良い。	指摘の通り、用語解説を加える。
----	------	-------------	------	---------------------------------	-----------------

参考資料2

北区住宅マスタープラン改定
令和元年度 スケジュール

会議体	回数	開催日	時間	場所	主な内容
ワークショップ実施（4月13日、14日）					
庁内連絡会	第1回	5月9日	10時～	庁議室	<ul style="list-style-type: none"> ・スケジュール及び進捗等の報告 ・北区住宅マスタープラン改定素案について
小委員会		5月24日	19時～	北とびあ7階 第二研修室A	
審議会		7月9日	10時～	北とびあ7階 第二研修室	
庁内連絡会	第2回	8月8日	10時～	庁議室	<ul style="list-style-type: none"> ・スケジュール及び進捗等の報告 ・北区住宅マスタープラン改定案について
小委員会		8月28日	19時～	北とびあ9階 902会議室	
審議会		10月10日	13時～	北とびあ7階 第一研修室	
区政モニター実施予定（11月16日）					
パブリックコメント実施予定（12月2日～1月7日）					
庁内連絡会	第3回	1月16日	10時～	庁議室	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメント結果報告 ・計画案について
小委員会		1月24日	19時～	北とびあ9階 902会議室	
審議会		2月7日	14時～	北とびあ14階 スカイホール	
答申（3月下旬）					
本編及び概要版 印刷・製本～納品（3月下旬以降）					