

北区住宅マスタープラン改定

令和元年度第2回各会議等のご意見と対応

第2回 小委員会 (元. 8. 28)

No	資料	項目等	カテゴリ	頁	ご意見	対応
1	資料	全体	記述内容	-	現在改定中の北区都市計画マスタープランと内容があまり変わらなくなっているのではないかと。住宅マスタープランはもう少し具体的な内容を示してもいいのでは。区の特性を生かしたものにするとよい。	北区住宅マスタープランについて、【第1章 2. 計画の位置づけ】において、上位計画・関連計画との関係性を示しており、【第1章 3. 計画の役割】に、「住宅・住環境に関する施策を検討・推進するための指針となるもの」として定義している。 具体的な取組みについては、住宅マスタープランの方針に基づき検討し、基本計画の中で予算の裏付けをしながら施策化していくことになる。
2	資料	第1章 2. 計画の位置づけ	構成	2、3	計画がどう位置づけられているのか、計画策定後どういう流れで進んで行くのか、説明を加えると分かりやすくなるのでは。	【3. 計画の役割】の文章と図についてわかりやすい表現を検討・修正する。
3	資料	第4章 基本目標 1	記述内容	46	【第4章 基本目標 1】「◆低炭素社会に向けた取組み」とあるが、言葉として古いのではないかと。幅広い地球環境に対する取組みとして捉えられる表現がよい。エネルギー問題だけでなく、持続的な社会への取組みが示されるとよい。	【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】において、「将来世代に継承できるまちづくりを進めるため、新エネ・省エネシステムの普及をはじめとする地球温暖化対策のほか、子どもの頃からの環境教育や啓発活動を推進することで環境意識の向上を図り、家庭や地域における省エネ・省資源活動を促進します。」としている。 施策名は「◆持続可能な社会実現に向けた取組み」に修正する。
4	資料	第3章 第4章 基本目標 4	記述内容	37	【第3章 2. 基本目標】の基本目標4の説明文では、低額所得者という言葉が出てくるが、【第4章 基本目標 4】の説明の中では低額所得者についての記述がない。 建替えなどで賃貸住宅が新しくなり、低額所得者が借りられる家賃の物件が少なくなってくるため、低額所得者向けには公営住宅を供給する施策も必要になるのではないかと。	【第3章 2. 基本目標】では「住宅確保要配慮者」の一例として、低額所得者も含めて記述をしている。公営住宅については現在のストックを有効活用して整備を進めることとしており、全ての要配慮者に供給できる状況ではない。今年度より活動を開始した北区居住支援協議会の中で、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居について検討していく。
5	資料	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	82~84	【第5章 2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み(2) 特定促進地区】について、(事業中)(完了)などと記述されているが、書いていないものはどういうものか。	現在進行中のものもあれば、今後実施予定のものも含まれている。出典及び時点が分かるよう、表のタイトルを「■北区の特定促進地区(東京都住宅マスタープラン 平成29年3月)」に修正する。合わせて「(2) 特定促進地区」のタイトルも修正する。
6	資料	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		【第5章 2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み(2) 特定促進地区】のタイトルが「(2) 特定促進地区」となっているが、構成を踏まえると「特定促進地区としての取組み」などとしたほうが良いのではないかと。	
7	資料	第5章 2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み	構成	79	【第5章 2. 地域特性に応じた住宅・住環境への取組み】の⑥滝野川東地区で、p71の写真は解像度が低いことと撮影時が古いようだが、仮置きということではよいかと。	画質やアングル等も考慮し、より良いものに差し替える。
8	資料	第6章 1. 成果指標	記述内容	88	【第6章 1. 成果指標】の子育て世帯における誘導居住面積水準達成率の目標が50%となっているのは低いのではないかと。	目標数値は住生活基本計画(全国計画)の指標に合わせている。北区では、これまでも居住面積水準達成に向けた取組みを進めているが、現状数値は31.4%という状況。特に都市居住型誘導居住面積水準は単身者で40㎡、2人世帯で55㎡とハードルが高く、水準以上となると家賃等にも影響がでてくる。行政が率先して進めていくものの、民間事業者の協力を得ながら実現していくとかなり高い目標数値だと考えている。
9	資料	第6章 2. 計画の推進	記述内容	86、87	【第6章 2. 計画の推進 (3) 新たな社会動向への対応】はこういった位置づけで記載しているのか。また、もう少し具体的に何を取組むかも記述するとよいのでは。	住宅マスタープラン改定案の構成として、「住宅・住環境の現状や課題～目標～方針・施策～計画の推進」と整理をしていく流れの結びとして、【第6章 2. 計画の推進 (3) 新たな社会動向への対応】では、今後の住宅・住環境づくりの展望について記述している。民泊の表記については必要性も含めて再検討する。
10	資料	第6章 2. 計画の推進	記述内容		【第6章 2. 計画の推進 (3) 新たな社会動向への対応】に民泊に関する記述がされているが、民泊は住宅分野として検討するものなのか。民泊は管理等の課題が多く、規制等の対応も検討が必要になってくる。	
11	資料	第6章 2. 計画の推進	記述内容	89	【第6章 2. 計画の推進(2) 連携体制】について、事業者との連携をより進めたいと、区の事業のPR等も進めたい。	計画を実現していくためには、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ていくことが重要であることから、より良い住宅・住環境づくりのための連携を進めていくとともに、区の事業についてのPR等も積極的に行っていく。

北区住宅マスタープラン改定

令和元年度第2回各会議等のご意見と対応

第二回 審議会 (元. 10. 10)						
No	資料	項目等	カテゴリ	頁	ご意見	対応
1	資料1	全体	意見	58	タワーマンションの管理、改修などの課題について、住マスにも盛り込む必要があるのではないか。	【第5章 重点的な取組み 1. 基本目標における重点的な取組み (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切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。」と方向性を記述している。 条例では、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。
2	資料1	全体	意見	58	民間住宅の耐震化の対策をどう進めるか、目標との乖離が大きいので重点的な取組みが必要であると考えている。	【第5章 1. 基本目標における重点的な取組み (1) 民間住宅の耐震性・安全性の確保】において、民間住宅の耐震性向上、マンションの維持管理に係る取組みについて記述している。
3	資料1	全体	意見	63	小規模のワンルームマンション等で、ゴミの出し方や、駐輪場が無く歩道にバイクを停めている等の問題があると聞いている。北区では集合住宅の条例を定めているが、3階以上かつ15戸以上という条件があり、平成20年制定であることから、現状との乖離があるのでは。住マス内にも条例、規制についても盛り込んで今後検討する下地を作るべきではないか。	ご指摘の内容については、現在地区の状況を調査し今後について住宅課で検討している。P63【集合住宅の建築及び管理に関する条例】に条例の概要を記載している。
4	資料1	全体	意見	-	災害に強い住宅ということで、これまでは耐震性について挙げられているが、近年台風による被害も大きくなっている。風の影響への対応や区民への情報提供が必要なのでは。方針として示すことができないか。	建築基準法で、構造計算上では基準風速(34~42m/s)、地域特性を踏まえ伊勢湾台風並み(60m/s)の風に耐えるよう設計されている。しかし2次的な部材(屋根、外壁)には対応していない。今後これらの対応について国交省の動向を注視していくが、現状で住マスに示すことは難しい。
5	資料1	第1章 1. 計画策定の背景と目的	記述内容	2	「(1) 北区の住宅・住環境ニーズの変化」について、人口変化の記述が不十分ではないか。	流れが分かりやすくなるよう整理するとともに、記述内容についても精査する。
6	資料1	第2章 1. 住まい・住環境の現状	記述内容	17	P17④住宅の所有関係別の状況に「■23区別の単身高齢者のうち民間借家に住む割合」のデータがあるが、民間借家だけに着目して示している理由は、このデータに公営借家も示すと分かりやすいのではないか。	【第2章 1. 住まい・住環境の現状】のデータは【第2章 2. 住まい・住環境を取り巻く課題】や第3章以降の基本目標・方針等につながる内容を記載している。ご指摘のデータについては、高齢者の居住の継続という課題に関するバックデータとしてお示している。P17の説明文をの構成を変更し、高齢者についての記述をまとめる。
7	資料1	第2章 1. 住まい・住環境の現状	意見	-	民間借家に居住する単身高齢者が、建物の改築等のため借家から退去した後に、貸主から拒否されるため住み替える先がないケースがあり、同様に外国人も、貸主から拒否されるケースがある。 古い賃貸の建て替え等で生活保護の住宅扶助でまかなえない家賃になってきており、区からの補助だけでは十分な住宅に住めなくなると危惧している。	住宅確保要配慮者については、今年度より活動を開始した北区居住支援協議会と連携し、民間賃貸住宅への円滑入居について検討していく。
8	資料1	第2章 1. 住まい・住環境の現状	意見	-	人口については今後10年の間は増えていくという推計になっているため、そのことを踏まえていくことが大事だと考えている。人口が増加したあと減少していく流れの中で、もう少し詳細な分析が必要ではないか。	統計データについては現在使用できる最新のものを採用している。人口・世帯の増減については大きな流れとして捉え、基本目標や方針を検討する前提として考えている。
9	資料1	第2章 2. 住まい・住環境を取り巻く課題	記述内容	33	「(4) 住宅確保要配慮者への支援」などについて、「住宅確保のサポートが求められます。」「住宅困窮度が高い世帯の居住安定をより一層図っていく必要があります。」といった部分の語尾の表現について、第三者からの目線のように感じるため、「把握していきます。」「図っていきます。」などとしたほうがよいのではないか。	【第2章 2. 住まい・住環境を取り巻く課題】は統計データや各種アンケート等から見えてきた課題をまとめているため、客観的表記としている。文章を整理し箇条書きに構成を変更する。
10	資料1	第4章 基本目標2	意見	47	「子育て世帯・若年層の定住促進」について、色々な形の助成制度があってもよいのでは。現況も親元近居助成、ファミリー世帯転居費用助成があるが、もう一歩踏み込んだ取組み等あれば。	【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】の方向性として、【子育て世帯の住宅の確保】について、「また、多世代による共助を促す住宅の建設や改修を支援するとともに、子育ての負担軽減等に配慮した住まいの普及を図り、子育て世帯が魅力を感じる住環境づくりを進めます。」としている。
11	資料1	第4章 基本目標4	記述内容	53	P53【福祉等との連携による居住支援体制の整備】の本文3行目の「支援について検討を進めます。」といった表現や、P54【外国人との暮らしやすい環境づくり】の本文1行目の「サポートに関する検討を行う」などの表現があるが、具体性に乏しい感じがするため住マスの10年間の目標の記述として適切なものか。	北区住宅マスタープランについて、【第1章 2. 計画の位置づけ】で上位計画・関連計画との関係性を示しており、【第1章 3. 計画の役割】に「住宅・住環境に関する施策を検討・推進するための指針となるもの」として定義している。具体的な取組みについては、住宅マスタープランの方針に基づき検討し、基本計画の中で予算の裏付けをしながら施策化していくことになる。
12	資料1	第4章 基本目標4	意見	54	障害者の住宅について、現状のまま支援するだけでなく、拡充する必要があるのではないか。現況にも高齢者等のための設備の整備状況のデータがあるが、高齢者だけでなく障害者などの課題にも広げる必要があるのではないか。	【基本目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり】の方針【障害者世帯の居住継続の支援】において、「住宅の確保や住環境の整備を進めるとともに、保険・医療・福祉との連携を強化し、状況に応じた適切な居住支援を促進します。」としている。

北区住宅マスタープラン改定

令和元年度第2回各会議等のご意見と対応

第二回 審議会 (元. 10. 10)						
No	資料	項目等	カテゴリ	頁	ご意見	対応
13	資料1	第4章 基本目標4	記述内容	54	障害者の親子の高齢化により、障害のある方が親の介護をしているというケースがみられる。そのような状況に対し、どのように生活を続けられるようにするかを考える必要がある。P54「◆障害者世帯の安定した住環境の整備」内に「障害者が自立した生活や」とあるが、一人で暮らしていけない障害者が親と同居できる形等の施設整備も必要になってくる。	【基本目標4 誰もが安心して居住できる住環境づくり】の方針【障害者世帯の居住継続の支援】のなかで、「◆福祉施設の整備誘導」に「地域や事業者、医療機関、福祉施設との連携を強化し、区民ニーズを適切に捉え、高齢者や障害者一人ひとりが安心して地域の一員として暮らすことができる、生活の場の確保のため施設整備を推進します。」としている。
14	資料1	第4章 基本目標4	記述内容	54	「外国人との暮らしやすい環境づくり」について「外国人との相互理解を深めます。」「地域参画を支援します。」とあるが、具体性に欠けるのではないかと。実際何をやるかの視点が入っているか不明である。外国人が集う拠点があまりなく、一般の方の関わりが不十分であると感じる。庁内で関連各課と連携を取って施策の方向性を示してほしい。	北区住宅マスタープランについて、【第1章 2. 計画の位置づけ】では上位計画・関連計画との関係性を示しており、【第1章 3. 計画の役割】に、「住宅・住環境に関する施策を検討・推進するための指針となるもの」として定義している。具体的な取組みについては、住宅マスタープランの方針に基づき検討し、基本計画の中で予算の裏付けをしながら施策化していくことになる。
15	資料1	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	74, 79	7地区の住環境の特性について、王子東地区は「豊富な水資源を利用した、大規模工場が立地している」とあるが、過去にはあったが、現在はマンション等が立地しているのではないかと。同様に、滝野川東地区は「明治通り沿いに町工場や流通施設が多く立地している」とあるが、現在はマンション等が立地しているのではないかと。	表現を修正する。
16	資料1	第6章 1. 成果指標	質問	88	「最低居住面積水準未達率」が現状の15.3%から目標が10.0%としているのは問題ないのか。	「最低居住面積水準未達率」の低下なので問題ない。
17	資料1	第6章 1. 成果指標	質問	88	「(2) 計画の進捗を把握するための主な指標」について、現状として「施策を検討中」とあるが、住マスの公開時には具体的なものが示されるのか。また、資料として「北区実績(住宅課)」と記載しているが、分かりづらいのでは。	ここでは具体的な施策は記載しない。定性的指標をまとめている項であるが、基本計画等を参考に表現を検討・修正する。
18	資料1	第6章 2. 計画の推進	記述内容	89	「(2) 連携体制」について、庁内部局の連携協力についても示してほしいのではないかと。	「③庁内の関連部局との連携」を追加する。
19	資料1	第6章 2. 計画の推進	構成	86,87	いくつか個別のお話があった、多文化、福祉、災害等への対応について、「(4) 新たな社会動向への対応」を一段階項目を格上げし「3. ~」とし、もう少し整理して記載する方法もあるのでは。	内容を修正したうえで、【第6章 1. 新たな社会動向への対応】とし、構成を変更する。

北区住宅マスタープラン改定

令和元年度第2回各会議等のご意見と対応

第三回 審議会 (元, 11, 12)						
No	資料	項目等	カテゴリ	頁	ご意見	対応
1	資料1	全体	記述内容	-	「子ども」の表記について、漢字の「子供」表記もあるため、表現を統一すべきではないか。	国勢調査では表記が「子供」となっているため、国勢調査のデータについて記述する際は「子供」表記とし、それ以外の内容では「子ども」表記に統一する。
2	資料1	全体	質問	3	水害などの災害や、それに伴う避難に関する記述は計画内にあるか。	第2章で災害に係る内容の現況も示したうえで、住宅政策に係る方策として、【基本目標4安全・安心な地域づくり】における【木造住宅密集市街地の改善】等を示している。 「第1章 2. 計画の位置付け」で地域防災計画を記載する。
3	資料1	全体	記述内容	-	P4に「社会情勢」、P86に「社会動向」という語句があるため、統一したほうが各項目の関連性が示せるのではないか。	ご指摘の通り、「社会情勢」に語句の統一を行う。
4	-	全体	意見	-	住マスに限らず、北区はパブリックコメントの意見の件数が全体的に少ない印象がある。ホームページに記載しても、日数がたつと埋もれてしまうため、ホームページで見つけやすいような表示ができないか。	北区のホームページのトップに「パブリックコメント」のバナーリンクを掲載しており、そこからパブリックコメント一覧のページに飛ぶようになっている。より分かりやすくする手法については今後も検討していく。
5	資料1	第1章 4. 計画の期間	質問	4	本計画は5年間で中間見直し等を行うのか。	【第1章4. 計画の期間】に「令和2(2020)年度から令和11(2029)年度までの10年間を計画の期間とし、社会情勢の変化等に応じて柔軟に見直しを行います。」としている。計画の期間は10年間を目標としているが、社会動向や国・都の方針に対応し、区に影響が大きい場合に5年を節目として見直しを行うことはある。
6	資料1	第4章 基本目標1	記述内容	46	【まちづくりと一体となった良質な住宅の供給 ◆大規模住宅団地の建替え・団地再生】について、「都市再生機構赤羽台団地や都営桐ヶ丘団地などの大規模住宅団地の建替えにあたって」とあるが、従前居住者用の建替えについて、赤羽台団地では完了、桐ヶ丘団地でもほぼ完了していることから、今後10年間の見直しを示すマスタープランとしては分かりづらいのではないか。	都市再生機構赤羽台団地、都営桐ヶ丘団地においては、従前居住者用の建替えはほぼ終了しているが、新たな居住者用に今後も住宅の建替えを進めている。 「多様な世代が快適に暮らせるよう、従前の居住者に配慮するとともに、新たな居住者にとっても魅力ある良質な住宅を供給していくよう関係機関に求めていきます。」とした。
7	資料1	第5章 1. 基本目標における重点的な取組み	記述内容	-	P61「大規模団地の建替え」に記述のあるスターハウスが、文化審議会において、有形文化財に登録すべきとの答申を受けていることから、有形文化財に登録されることが分かるようにすべきではないか。	現段階で登録はされていないため、URの意向を踏まえ、記述方法を検討する。
8	資料1	第6章 3. 計画の推進	記述内容	89	「(2)連携体制 ①区民・関係団体との連携」について、3行目「区民や町会、コミュニティ、NPO等によって」とある部分について、地域コミュニティや区との繋がりも深い、商店街も追加することはできるか。	施策等でも商店街について記述されていることから、「区民や町会、商店街、NPO等によって」と変更する。
9	資料1	第4章 基本目標1	記述内容	-	「まちづくりと一体となった良質な住宅の供給 ◆大規模住宅団地の建替え・団地再生」について、都営浮間三丁目団地なども建替えが進められており、記述があってもよいのではないか。	都市再生機構赤羽台団地と都営桐ヶ丘団地は特に大規模な団地であるため代表して記載しており、「都市再生機構赤羽台団地と都営桐ヶ丘団地などの」としているように他の団地についても含んだ表記にしている。
10	資料1	第6章 1. 新たな社会動向への対応	記述内容	86、87	記載されている内容について、エリアマネジメントや災害など羅列している印象があるため、将来的に何が課題なのかなどを整理して示したほうが良いのではないか。	項目立てをして整理し、記述内容も検討する。
11	資料1	第6章 1. 新たな社会動向への対応	記述内容	-	P86を中心に、一般的には馴染みのない語句、重要な語句(例：シェアハウス、ハザードマップ等)について、用語解説をより充実させたほうがよい。	指摘の語句も含め、用語解説をより充実させる。