

北区住宅マスタープラン2010(案)のパブリックコメント(区民意見公募手続)についての区の考え方

- ・意見提出期間 平成21年12月21日(月)～平成22年2月1日(月)
- ・周知方法 北区ニュース(12月20日号)、ホームページ、区政資料室、区立図書館、地域振興室、住宅課
- ・意見提出者数 6名(ホームページ2名、ファクシミリ2名、郵送2名)
- ・意見件数 28件(含む再掲10件)

1 基本目標1 誰もが住み続けることができる安全で快適な住まいの確保

No	意見(要旨)	件数	区の考え方
1	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、周辺の従前居住者も安心して居住できるよう、十分な説明と合意形成が重要である。	1件	建築主による十分な説明と合意形成に向けた話し合いは、建築紛争を未然に防ぐためにも、重要な手続きです。 「北区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」及び「北区集合住宅の建築及び管理に関する条例」で、一定規模以上の建築物を計画する建築主に対して、近隣への説明義務を求めています。近隣の説明にあたっては、規模、構造、工期、危害防止策、日照その他の影響等について、説明すべき事項として規定しています。
2	集合住宅・アパート・公共施設の屋根・屋上に太陽光発電・温水施設設置を普及・促進するために、家主・区分所有者が設置することの支援を盛り込むこと。企業による屋上利用権借用による太陽光施設設置支援を盛り込むこと。	1件	区では、太陽光発電システム等の新エネルギー及び省エネルギー機器等を導入する方に対し、その費用の一部を助成する制度を設けております。 今後も、国や東京都と連携し、各種の補助制度を活用して、新エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成の推進に努めてまいります。
3	ひばりが丘団地で試験導入されている「太陽熱利用と高効率給湯器」の組合せシステムは、曇天時等必要な熱量が得られない自然エネルギーを、高効率の熱源が補完することで、CO2の削減が可能となるため提案します。	1件	上記の助成制度で対応可能です。

4	新エネルギー・省エネルギー住宅の普及に加え、改修による設備導入もあるので、新エネ・省エネ設備への更新を追加することを提案する。	1件	「新エネルギー・省エネルギー住宅の普及など」には、新築や改修のみならず、設備の導入についての支援も含まれます。地球環境・景観形成に貢献する住まい・住環境づくりを推進してまいります。
---	---	----	--

2 基本目標2 安心して暮らせる住まいと環境のしくみづくり

5	もうすぐ65歳になる私には、越したくてもどこも貸してくれない。収入の面で貸してくれない。少しでも耳を傾けて相談を聞いて欲しい。	1件	高齢者が安全かつ安心して地域に住み続けられるよう、高齢者向けの地域優良賃貸住宅の供給・誘導を推進します。また、高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅として、「高齢者専用賃貸住宅」及び「適合高齢者専用賃貸住宅」の供給を推進します。住宅に困窮し移転の必要がある高齢者には、高齢者等住宅あっせん事業により転居先を紹介しています。
6	住民の農的生活への嗜好は高まっている。子育て世代の定住化施策に畑付きエコアパートの建設または、マンションなどの住宅コミュニティの中へ畑の整備を考えください。	1件	ご提案の畑付きアパートの建設やマンション内の畑の整備につきましては、今後の参考とさせていただきます。
7	民間活力等を活用した高齢者・障害者向け住宅の供給については、周辺環境の負荷低減を求める。福祉部門との連携のほか、交通・まちづくり部門との連携も必要である。	1件	交通・まちづくり部門との連携も大切な視点と考えております。計画の実現に向け、方策3に記載（P34）のとおり、関連部局との連携を強化していきます。
8	バリアフリーは大変難しい。ある人にはバリアフリーでも別の人にとっては、それがバリアになってしまうことがある。	1件	障害者や高齢者などを含めたすべての区民が、安全で安心して、かつ快適に利用できるよう、住宅整備や生活環境の確保に向けた支援を行ってまいります。

3 基本目標3 北区の活力を高める魅力ある住環境の形成

9	「市街地再開発事業」や「住宅市街地総合整備事業」等の事業は、高層集合住宅を供給するものばかりで、紛争の火種になる。環境への影響が懸念され	1件	建築主による十分な説明と合意形成に向けた話し合いは、建築紛争を未然に防ぐためにも、重要な手続きです。 「北区中高層建築物の建築に係る紛争の
---	--	----	--

	る場合や、それを理由に周辺の従前居住者と合意できない場合には、中止・見直しもできるようにすべきである。		予防と調整に関する条例」及び「北区集合住宅の建築及び管理に関する条例」で、一定規模以上の建築物を計画する建築主に対して、近隣への説明義務を求めています。近隣の説明にあたっては、規模、構造、工期、危害防止策、日照その他の影響等について、説明すべき事項として規定しています。
10	住宅・住環境施策は、交通施策と一体的に展開すべきで、高齢者・障害者世帯対応住宅にとっては、これが重要。住宅マスタープランにも鮮明に打ち出してほしい。	1件	交通施策を含めたまちづくりの総合的な方針は、関連計画である都市計画マスタープランで扱うこととしています。計画の実現に向けては、方策3に記載(P34)のとおり、関連部局との連携を強化していきます。

4 重点戦略1 長期優良住宅やリフォーム等の普及により、安全で良質な住まいの確保を促進します

11	(No1 再掲)	1件	(No1 と同じ)
12	(No2 再掲)	1件	(No2 と同じ)
13	(No3 再掲)	1件	(No3 と同じ)
14	(No4 再掲)	1件	(No4 と同じ)

5 重点戦略2 福祉施策との連携により、子育て期から高齢期までの安心居住を支援します

15	(No5 再掲)	1件	(No5 と同じ)
16	(No6 再掲)	1件	(No6 と同じ)
17	(No7 再掲)	1件	(No7 と同じ)
18	(No8 再掲)	1件	(No8 と同じ)

6 重点戦略3 民間を含めた北区の住宅セーフティネットを構築します

19	(No9 再掲)	1件	(No9 と同じ)
20	(No10再掲)	1件	(No10と同じ)

7 住生活基本法に基づく重点供給地域

2 1	<p>西ヶ原外大跡地周辺地区は、集合住宅が地域にとって貴重なオープンスペースを奪ってしまい、多数の問題解決に時間がかかっている。豊島五・六丁目地区は、風害が発生しており、風害の一層の悪化が懸念される。</p> <p>豊島四丁目地区は、土壌からダイオキシンが検出され、事業凍結状態となっている。少なくとも上記三地区のうち、まだ住宅が建設されていない二地区を「特定促進地区」に指定し続けるのは問題であり、区として、指定の取り消しを都に求めるべき。</p>	1 件	<p>重点供給地域・特定促進地区一覧 (P30) につきましては、東京都住宅マスタープラン（2006-2015）で設定された重点供給地域・特定促進地区であり、平成 19 年 3 月に指定された時点で掲載いたします。</p> <p>なお、ご意見は、東京都へ伝えます。</p>
-----	---	-----	--

8 その他

2 2	<p>木造住宅密集地域は個人宅の庭・ベランダ、地域公園など公共場所や公道に接する個人ビル敷地を全面禁煙等にする。自治体および町会は災害時・特に地震の時には、煙草着火をしないように厳しく啓蒙するため、日頃の完全禁煙を厳しく指導すること。</p>	1 件	<p>喫煙に関しては、住宅マスタープランへの位置づけは難しいと考えております。</p>
2 3	<p>高齢入居施設・区営住宅の優良の供給について、全ての施設は完全禁煙にすること。入居者は個室内・共有部ベランダ・敷地内・周辺公共場所において、本人喫煙および関係者の喫煙をしないことを制約等すること。</p>	1 件	
2 4	<p>流産発生率が、6階以上では5階以下に比べて1桁上がるとともに、高層階居住は子どもの成長に悪い影響があるので、住民の持続可能性の面からも、住宅は5階以下にすべき。</p>	1 件	<p>今後の社会経済動向や土地利用実態などをふまえ、地域の良好な環境の保全と地域の特性にふさわしい土地利用を図るため、今後、建物の高さ規制のあり方について検討し、適切な誘導を図ってまいります。</p>

25	障害者にとって特に怖いのはビル風であり、死亡者が出る前に規制が必要。建物のなかがどんなにバリアフリーになっても、ビル風がバリアとなつては意味がない。	1件	風害につきましては、個別の建物に起因するものであり、住宅マスタープランで方針を示すことは難しいと考えております。
26	王子や豊島の団地は、工場跡に建っており、土壌汚染は大丈夫なのか。植物を利用した汚染除去もあるが、落葉し周辺に汚染をまき散らすことにはならないか。	1件	土壌汚染調査は、平成13年10月に改正された「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、有害物質取扱事業者が工場もしくは指定作業所を廃止、除去するときや、土地の所有者が一定以上の敷地を開発する機会をとらえて行うものです。そのために、現状の変更を伴わない状態での土壌汚染調査の義務付けは無く、所有者の自主的取り組みによることとなります。 平成18年3月にダイオキシン類土壌汚染対策地域に指定された豊島五丁目地域につきましては、北区豊島五丁目地域ダイオキシン類土壌汚染対策計画に基づき、すでに対策が完了しております。
27	各種住宅、戸建て、小規模集合住宅、大規模集合住宅、低層住宅、中高層住宅などの特徴、良点、難点、注意すべき点を整理して情報提供して欲しい。また、各種住宅を比較するときには、条件を揃えて行うようにすべきだ。	1件	住宅の現状につきましては、マスタープラン資料編として掲載するほか、区ホームページで公開している「新たな住宅マスタープラン策定に係る基礎調査（まとめ）」において、所有形態別の満足度等を調査し、結果を公表しております。
28	高層住宅と高層階居住は、火災時の危険が大きく、防犯上の死角が多い。子どもの発達の遅れ、精神疾患が多い。 北区も区営住宅を建替えや減築による耐震化で低層するとともに、高層階居住の危険性を注意喚起するのが良い。また、都営住宅の建替えでも、要請、アドバイス、指導すべきだ。	1件	居住環境と健康との間には、さまざまな研究がなされつつあります。高層階居住が健康に与える影響については、それぞれ個人差があるものと考えています。