

新宿区住宅マスタープラン素案に対するパブリック・コメントの意見及び区の考え方

番号	該当箇所	該当ページ	意見(要旨)	区の対応・考え方
1	全体		表記があいまいで分かり難いので、分かり易い表記に直すべきである。	表記全般について精査し、文言の整理を行ったほか、難解と思われる用語について、用語解説に追加しました。
2	全体		マスタープランで使用している「区」について、精査して、「新宿区」に統一すべきである。	ご意見を踏まえ、「新宿区」及び「区」と表記している文章について精査しました。
3	第4章第3節 基本目標1を達成するための具体的施策	24	①マスタープランの最大のテーマを、「災害で家屋倒壊による死亡者ゼロ」を目標とすべき。 ②住宅関連会社、一級建築士を総動員して3年を目途に耐震診断を終了させる。 ③診断の結果、要補強の場合には、耐震補強の必要性を説得し、資金不足の区民に法的助成のほか区独自の融資制度を設ける。 ④職員が一軒ずつ訪問して、区の決意を伝え、理解と協力を求めるべきである。	①基本目標1(1)「災害に備えた住まいづくり・まちづくり」で掲げた具体的施策により、災害時に発生し得る被害を最小限に抑えるよう、耐震化の促進に向けた支援などを強力に進めていきます。 ②④現在、区では専門家派遣(無料)による予備耐震診断や詳細耐震診断、耐震補強工事への助成などの建築物等耐震化支援事業を行っています。この事業については、区広報や地域ごとの相談会、各種地域イベントへの参加により周知、啓発に努めています。住宅の耐震化率を平成27年度までに90%、概ね20年後までに95%を目標とし、この目標の達成に向けて計画的に耐震化を進めるため、今年度耐震改修促進計画を策定していきます。 ③資金不足の区民の方に対しては、現在、実施している融資あっ旋及び利子補給制度の利用促進を図っていきます。
4	第4章第3節 基本目標1を達成するための具体的施策	24	耐震化への助成を増やすこと。	区民にとって利用しやすく、効果的な工法に対する助成など、住宅建築物の耐震化支援策のメニューを充実しています。
5	第4章第3節 基本目標1を達成するための具体的施策	24	災害に備えた住宅改修工事には長寿命化に必要なライフステージに合わせたフレキシビリティのある構造としてできるだけまとめて実施できるようにすべき。また、改修に際しては住宅産業の指導も大切な課題である。	住宅の耐震補強の際に、リフォームをあわせて実施することができるよう、建築課と住宅課が連携を図り対応しているところです。また、区内の建設業団体と今後も協働し、区民が安心してリフォーム工事ができる環境づくりを行っていきます。
6	第4章第3節 基本目標1を達成するための具体的施策	26	これまでの予測を超える集中豪雨の頻発が懸念されるため、抜本的な水害対策を望む。	東京都では、現在、河川改修や下水道幹線の整備等を進めており、区として引き続き都へ水害対策の推進を要請していきます。また、区自らも、区施設への浸透施設の設置や民間施設への誘導、雨量や川の水位情報等をインターネットで区民の方々へ提供することなどを通して、水害を軽減していきます。
7	第4章第3節 基本目標1を達成するための具体的施策	27	雨水を直接下水道に流さないで、敷地内に浸透させ、有効利用を。	500㎡以上の敷地の民間施設で建築等が行われる際には、浸透施設や貯留施設を設置して、雨水が急激に下水道に流れないように対策をお願いしています。今後も引き続き浸透や貯留等をおし、雨水の流出対策と有効活用を促進していきます。

新宿区住宅マスタープラン素案に対するパブリック・コメントの意見及び区の考え方

番号	該当箇所	該当ページ	意見(要旨)	区の対応・考え方
8	第4章第3節基本目標1を達成するための具体的施策	28	健康に配慮した住宅のため、(庭も家の一部であり庭があってもはじめて家として成立するという考えのもと) 自然を住まいの中に取り込む配慮が必要。柱・壁・床・天井材の長寿命化を配慮した安全性のチェック、特に、石油化学製品、新素材を使用した部材には経年性能の確性も含めたチェックが必要。	健康に配慮した住宅については、「住宅性能表示制度」の活用促進により、その普及を図ります。また、建築基準法において、建物を建築する際、化学物質(クロルピリホス、ホルムアルデヒド)の発散に対する衛生上の措置を定めてシックハウス症の防止を図ることとしています。さらに、エネルギー使用の合理化に向けた措置の強化を図るため、一定規模以上の建築物に対しては省エネルギー措置の届出が義務付けられています。
9	第4章第3節基本目標1及び2を達成するための具体的施策	25・37	道路の無電柱化と(地震等に対する安全性が確認できない)ブロック塀の撤去は、重要施策である。	区では、災害に強いまちづくりのため、主要な区道において道路の無電柱化を計画的に進めています。また、再開発などの機会も捉え、事業者等にも要請していきます。また、区では一定の要件に従って、安全性の確認できないブロック塀等の除去費用の一部を助成する事業を行っています。今後は、より一層啓発や事業を行い、危険なブロック塀の減少を目指していきます。
10	第4章第3節基本目標2を達成するための具体的施策	34	住宅の基本は生活の変化に対応できることから、これからの新設住宅は、ライフステージによる住み替えを例外或いは特例とすべき。	生活の変化に対応できる住宅の普及促進は重要であると考えます。しかし、既存の住宅ストックの有効活用の観点からも、ライフステージに即した中古住宅の流通を今後も促進していきます。
11	第4章第3節基本目標2を達成するための具体的施策	36	環境共生住宅は気候変動対策に欠かせない施策であり、評価するシステムが必要。そのため、CASBEEすまい「戸建」評価システムを導入し、建築確認申請時に添付資料として提出を義務づけるべき。また、空き家について、住宅及び土地の有効活用のための査定の際に、同システムを導入する。	近年、地球温暖化対策について、あらゆる仕組みや制度が検討・策定されているところです。ご指摘の建築物総合環境性能評価システム(CASBEEすまい「戸建」評価システム)については、現在、建築確認申請時の添付資料として義務付けはありません。今後の国の動向を見定めるとともに、シックハウスの防止等、建築物の衛生面に対する指導等を行っていきます。
12	第4章第3節基本目標2を達成するための具体的施策	37	道路行政、電力会社、水道局等関係機関が密な連絡を図り、電柱の地中化に対処してほしい。	区は電線類の地中化を積極的に進めています。実施にあたっては埋設企業者と十分な協議を行い、経費節減と工期短縮に努めています。
13	第4章第3節基本目標2を達成するための具体的施策	37	40メートル高度地区と20メートル第一種・第二種高度地区との隣接する極端な箇所について、個別の実情に応じて、高度指定格差を見直しを正してほしい。	高度地区の制限は、土地の有効利用と地域の住環境等の調和を図ることを目的に、その地域の用途地域と容積率、道路の整備状況等を基に定めております。個別の実情に応じた見直しは、地域のまちづくりの中で地区計画制度等により検討していきます。
14	第4章第3節基本目標2を達成するための具体的施策	37	以下により、住居地域でのみどりの保全、増加の規制強化を。 ①開発・敷地細分化等による既存樹木の減少防止 ②緑化率基準の設定(敷地250㎡とせず、小さな土地にも適用する。)による新築・改築時におけるみどりの増加策。 ③敷地に土の部分を残す。	①緑化計画で、既存樹木を残すと算定が有利になる制度を活用して、既存樹木の保存に努めます。 ②現在の基準の見直しを進めます。250㎡未満の土地への適用は今後の課題とします。 ③これまでと同様、まず地盤上の緑化を重点的に進めます。

新宿区住宅マスタープラン素案に対するパブリック・コメントの意見及び区の考え方

番号	該当箇所	該当ページ	意見(要旨)	区の対応・考え方
15	第4章第3節 基本目標2を 達成するた めの具体的 施策	37	近隣の小住宅敷地を市民緑地制度により活用することを検討してほしい。	市民緑地制度は、都市内に残された緑地やオープンスペースを保全し、住民の利用に供することを目的とした制度で、300㎡以上の一団の土地であることが条件となっています。このため、小住宅敷地へのこの制度の適用は難しい状況です。
16	第4章第3節 基本目標2を 達成するた めの具体的 施策	37	残り少ない貴重な樹木の保護・保全は、区が率先し(「隼より始め」)なければならない。	学校や区有公共施設内の貴重な高木を保護し、守り、残す努力をしています。
17	第4章第3節 基本目標3を 達成するた めの具体的 施策	38	高齢者等入居支援を実効性のあるものにし、不安を取り除くこと。	高齢者等入居支援(家賃等の債務保証制度)については、今後、対象世帯を拡大するなど、制度を充実します。
18	第4章第3節 基本目標3を 達成するた めの具体的 施策	41	子育て世帯への家賃助成の枠を広げ、高い、狭いという新宿区の住宅事情を軽減し、定住化を図る。	子育て世帯向け民間賃貸住宅家賃助成については、素案にあるとおり、より困窮度の高い世帯への支援として位置づけ、所得要件の見直しなどを検討します。
19	第4章第3節 基本目標3を 達成するた めの具体的 施策	42	成育環境が子供に与える影響は深刻である。健全な子供が育つ住環境の配慮こそが犯罪原因論対応であり、公の重要な施策だと考える。	安心して子育てできる居住環境づくりのために、子育てに適した居住環境の整備を進めていきます。
20	第4章第3節 基本目標3を 達成するた めの具体的 施策	43	①所有型の区立住宅を減らし、福祉政策に必要な住宅は民間住宅ストックを積極的に活用すべき。 ②今後、更新期を迎える区立住宅は、当面建替えをせず減らす努力をすべき。 ③建替えによって団地の集約を全面に掲げ、住宅戸数の現状維持を図る考え方に賛成できない。 ④区民住宅及び事業住宅は、事業の役割を終えたと考えられるので、速やかに廃止すべきである。	①②③所有型の区営住宅は、建替え等の手法により既存の住宅ストックを有効に活用するとともに、建替えにあたっては、団地の集約等による敷地の合理化や効率化が重要であると考えています。 ④区民住宅については、今後、借上型区民住宅を含め区民住宅制度全体のあり方を検討していきます。また、事業住宅については、まちづくり事業を推進するために引き続き活用していきます。
21	第4章第3節 基本目標3を 達成するた めの具体的 施策	43	国や東京都にむけて公営住宅をつくらせるよう常に意見をあげること。	機会をとらえ、新規建設の際の地元割り当てや、バリアフリー化を都に要望していきます。
22	第4章第3節 基本目標3を 達成するた めの具体的 施策	43	区立住宅を増やすこと。今までのようなスタイルではなく、風呂を共同にし、集会所も地域に開かれたものにする、集会所は同様に活用する、など、地域社会のホットスペースにする。	区立住宅については、いまある住宅ストックの有効活用を行っていますが、新規建設については予定していません。したがって、新たなスタイルの区立住宅を増やすことは考えていません。
23	第4章第3節 基本目標3を 達成するた めの具体的 施策	45	区民住宅の申込資格の『義務教育修了以前の児童を扶養していること』の条件をなくすべき。	素案にあるとおり、今後、区民住宅制度全体のあり方について検討していきます。しかし、区民住宅は、区内に居住している中堅所得者層の子育て世帯に対する住宅供給策として実施しているもので、住宅の広さ・室数などが子育てに適したものになっていることから、ご意見にある申込資格の条件をなくすことは考えていません。

新宿区住宅マスタープラン素案に対するパブリック・コメントの意見及び区の考え方

番号	該当箇所	該当ページ	意見(要旨)	区の対応・考え方
24	第4章第3節 基本目標4を 達成するた めの具体的 施策	46	高齢単身世帯に対する最低限の設備として、水道メーター利用の「生存確認装置」の設置を。	現在、高齢単身世帯の見守り・安否確認事業として、ふれあい訪問・地域見守り協力員事業、情報紙の訪問配布事業、配食サービスなどを実施しているところです。水道メーターを利用した安否確認につきましては、都の水道局が試験的に実施している水道使用料による見守りシステムの成果を注視していきます。
25	第4章第3節 基本目標4を 達成するた めの具体的 施策	47	地域コミュニティの自治に基づいた地域特有の規制ルールを都市計画法に上乗せしなければならない。規制ルールは強制力を持ち、住民の合意の下に決めなければならない。	比較的小規模の地区において、その地区の特性に合わせたまちづくりを進めるための制度として、地区計画があります。地区計画では、道路・公園といった公共施設の配置や建築物の形態に関するルールを、その地区の実情に応じてきめ細かく定めることができます。地区に住んでいる方や地権者の方など、皆さんが主体となる地区計画の策定を、今後も区では支援していきます。
26	第4章第3節 基本目標4を 達成するた めの具体的 施策	47	地域主体の各種仕組みづくりは地方分権では大切な仕事であるが、ルールと組織を無視して各人が行動し、役割を認識していないことにより、バラバラに行動しているような実態である。ルールの不備が大きな原因だと思う。	地域で抱える様々な課題について、地域で活動する多様な主体と協働し、新たな地域のルールづくりなど解決に向けての取り組みを進めていきます。
27	第5章 住宅市街地 整備の方針	73	地域別住宅市街地整備の方針(落合第二地域) 相続等、止むを得ない理由で土地の分割があっても緑率が相当に確保できれば問題ないと思える。早急に緑率確保のルールを作る必要がある。	地域住民と協働して、地区計画等のまちづくり制度の活用により、みどりの維持、保全のためのルールづくりを進めます。
28	第5章 住宅市街地 整備の方針	73	地域別住宅市街地整備の方針(落合第二地域) 人身事故防止のため、西落合に住宅と工場が混在する地区がある現状を早急に改善すべきである。	地区特有の課題を改善するためのまちづくり手法として、地区計画があります。地区計画では、建築物の用途に関するルールを定めることができます。また、土地利用の基本となる用途地域を変更するには、地区計画を策定して、まちづくりの方針を定めてから行うこととなります。区では、地区ごとの課題にきめ細かく対応するため、地区計画の策定を支援しています。
29	第5章 住宅市街地 整備の方針	73	地域別住宅市街地整備の方針(落合第二地域) 消防水利の確保について、他への利用(公共施設の飲み水以外の用途等)を含め落合水再生センターの高純度水を活用すべきである。	落合水再生センターの処理水を活用することについては、インフラ整備、下水道使用料等に莫大な経費がかかることから、今後の検討課題とします。
30	第6章 施策を総合 的・計画的に 推進するた めに	80	いつまでに何を実現するかという、時期と数値的な目標を明示すべきである。	目標ごとに、数値目標を指標として設けており、この指標を定期的に検証していくことで、目標の達成状況を検証していきます。