

新宿区住宅マスタープラン（素案）に関するパブリック・コメント等の実施結果の概要

パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方

地域説明会における意見・質問要旨と回答要旨

## 目 次

---

1 新宿区住宅マスタープラン（素案）に関するパブリック・コメント等の実施結果の概要・・・・・・・・・・	1
2 パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	3
3 地域説明会における意見・質問要旨と回答要旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	33

---

### 1 新宿区住宅マスタープラン（素案）に関するパブリック・コメント等の実施結果の概要

#### (1) 実施時期

パブリック・コメント：平成 29 年 11 月 15 日から 12 月 12 日

地域説明会：平成 29 年 11 月 15 日から 12 月 2 日 ※地域センター（全 3 か所）で実施。出席者 2 名

#### (2) 意見提出者数及び意見数

提出方法	意見提出数	意見数
意見書 計	8 名	170 件
ファックス	2 名	5 件
郵送	4 名	83 件
窓口持参	2 名	82 件
口頭 計	1 名	1 件
地域説明会（会場発言）	1 名	1 件
合 計	9 名	171 件

(3) 意見項目内訳と意見数

意見項目	パブリック・コメント意見数	地域説明会意見数	意見数計
住宅マスタープラン（素案）	167 件	1 件	168 件
全体	11 件	1 件	12 件
第 1 章「目的と位置付け等」	6 件	0 件	6 件
第 2 章「新宿区における住宅・住環境の現状と課題」	29 件	0 件	29 件
第 3 章「基本方針と視点」	6 件	0 件	6 件
第 4 章「基本目標と施策」	76 件	0 件	76 件
第 5 章「住宅市街地整備の方針」	21 件	0 件	21 件
第 6 章「総合的・計画的な推進」	7 件	0 件	7 件
参考資料	11 件	0 件	11 件
その他	3 件	0 件	3 件
合 計	170 件	1 件	171 件

(4) 住宅マスタープラン（素案）への意見の対応

意見への対応	パブリック・コメント意見数	地域説明会意見数	意見数計
a 意見の趣旨を計画に反映する	35 件	0 件	35 件
b 意見の趣旨は、素案の方向性と同じ	13 件	0 件	13 件
c 意見の趣旨に沿って、計画を推進する	2 件	0 件	2 件
d 今後の取組みの参考とする	0 件	0 件	0 件
e 意見として伺う	78 件	0 件	78 件
f 質問に回答する	39 件	1 件	40 件
合 計	167 件	1 件	168 件

(5) その他への意見の対応

意見への対応	パブリック・コメント意見数	地域説明会意見数	意見数計
e 意見として伺う	3 件	0 件	3 件
合 計	3 件	0 件	3 件

---

## 2 パブリック・コメントにおける意見要旨と区の考え方

### (1) 住宅マスタープラン（素案）に関する意見

住宅マスタープラン（素案）全体

第1章「目的と位置付け等」

第2章「新宿区における住宅・住環境の現状と課題」

第3章「基本方針と視点」

第4章「基本目標と施策」

第5章「住宅市街地整備の方針」

第6章「総合的・計画的な推進」

参考資料

### (2) その他の意見

意見 No.	意見（要旨）	区の方考え方
-----------	--------	--------

パブリック・コメントの意見対応

(1) 住宅マスタープラン（素案）に関する意見

(住宅マスタープラン（素案）全体)

1	<p>空家の活用、また安全・安心な住環境を目指すには具体的な対応策が必要と考える。</p> <p>区民にとっても身近な課題として、少しずつ解決することが出来たらよいと考えるが、行政面ではどの程度の考えがあるか。”</p>	<p>f</p> <p>ご質問に回答します。</p> <p>平成 29 年度に策定する新宿区空家等対策計画では、「管理不全な空家やごみ屋敷等の解消」、「空家等の適正管理の促進・発生抑制」を 2 つの方針として定めます。計画に基づき、空家等対策の周知・啓発や専門家団体等と連携した相談会の実施等、空家等対策を推進します。</p>
2	<p>素案全体を通し、グラフ・表の年表記が西暦、和暦が混在しているため、統一されたい。</p>	<p>a</p> <p>ご意見の趣旨を計画に反映します。</p>
3	<p>参考資料にて用語説明が記載されている用語について、本文中に注釈を付けられたい。</p>	<p>a</p> <p>ご意見の趣旨を計画に反映します。</p>
4	<p>都市マスタープランの「住宅・住環境整備の方針」に記載があり、本計画素案には記載がないキーワードが多数あるため、精査されたい。</p>	<p>b</p> <p>ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。</p> <p>キーワードとしての記載がないものもありますが、都市マスタープランの方針を踏まえて、住宅マスタープランを策定しています。</p>
5	<p>第 1 次新宿区実行計画と本計画との調整の有無、本計画の策定プロセス、本計画の施策体系別の計画事業について記載されたい。</p>	<p>f</p> <p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿区住宅まちづくり審議会の議論・答申を受けた住宅マスタープランの基本方針と基本目標と、新宿区第一次実行計画のうち住宅政策に関わる具体的な事業内容と調整を図り作成を進めています。</p> <p>住宅マスタープラン（10 年計画）と第一次実行計画（3 年計画）とでは計画期間が異なるため、住宅マスタープランに施策体系別の第一次実行計画事業を掲載することは考えていません。</p>

6	<p>本計画の展開にあたり、関係部署との連携が重要と考える。第3章の「2 推進の視点」(2)(3)の及び第6章「1 協働・連携による総合的な取り組み」の記述をフロー図等により施策達成の関連部門や所管施策等、連携内容を図示し、区の関連部署や外部団体や組織との連携について記載し、関係主体が一体となり本計画を推進していく旨を平易に表現されたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p>
7	<p>住宅まちづくり審議会答申と本計画素案の内容が異なるがよいのか。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>本素案は、区長の付属機関である新宿区住宅まちづくり審議会からの答申を踏まえて策定しており、計画及び施策の方向性は答申と同じです。</p> <p>なお、本素案についてはパブリック・コメント実施前に同審議会へ報告しています。</p>
8	<p>今後、親の年金収入が無くなる、または減ると生活が困窮する世代も増えていくと思われるので、各機関や区の部署と連携して、住み慣れた新宿区に住み続けられるような支援が必要になってくると考えられる。</p>	b	<p>ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。</p> <p>高齢者等の住まいの安定を確保するため、民間賃貸住宅等への円滑入居の促進や、居住継続を支援していきます。”</p>
9	<p>持ち家推進（住宅取得支援）、賃貸住宅支援、住宅セーフティネット、地域コミュニティ関連、高度防災都市化安全安心の強化に関する平成29年度新宿区予算が適切なものであるかを検討する必要があると考える。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p>
10	<p>平成29年度新宿区予算では、持ち家推進事業は終了し、賃貸住宅支援に1億円、住宅セーフティネットに66億円となっているが、今後ますます、住宅セーフティネットの予算が削減されることを恐れている。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>ご質問の住宅セーフティネット（区立住宅管理費等・住宅扶助）の予算については、次の理由により28年度に比べて29年度予算が減額になっています。</p> <p>区立住宅管理費等：高田馬場コホラス改修、アスベスト含有調査等の工事完了による減。</p> <p>住宅扶助費：区内の生活保護受給世帯数は平成26年度をピークに微減傾向にあり、これに合わせて住宅扶助費の予算額も減少となりました。</p>

11	地域循環型支援事業を導入されたい。地域に職人や商店があれば、震災の際にも必ず役に立つし、地域コミュニティにとってもプラスになると考える。	e	ご意見として伺います。
----	--	---	-------------

(第1章「目的と位置付け等」)

12	「現在の課題」にて挙げられている課題や以降の記述は、一般的な記述に過ぎない。原因の分析や具体的な対策を記載されたい。	e	ご意見として伺います。 第2章で現状を整理したうえで、課題を抽出し、第4章で具体的な施策を示しています。
13	新宿区の住宅マスタープランと実行計画とは相互関連性があると考え。フロー図「新宿区住宅マスタープランの位置付け」の記述方法を工夫されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。
14	住生活基本計画が全国計画である旨とその策定年、東京都住宅マスタープランの策定年をフロー図「新宿区住宅マスタープランの位置付け」に記載されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 策定年については、新たに用語解説に加え記載します。
15	本計画と住生活基本計画及び東京都住宅マスタープランの個々の目標との関連性を記載されたい。	e	ご意見として伺います。 本計画の目標は、国の住生活基本計画に即した東京都住宅マスタープランを指針としながら、区の現状と課題を踏まえ4つに整理したものです。
16	フロー図「新宿区住宅マスタープランの位置付け」では、都市マスタープランの下に本計画を位置付けているが、両計画を一体化あるいは並立させるべきである。 基本計画が新宿区の最上位計画で都市マスタープラン、まちづくり戦略プランは基本計画の下の個別計画と考える。	e	ご意見として伺います。
17	「2計画の位置付け」最終段落における「住生活基本法に基づく住生活基本計画及び都道府県計画の内容を踏まえた計画としての性格も有しています」との記述は、新宿区条例が住生活基本法の上位法であるようにも読み取れる。平易かつ適切な表現にするよう再考されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 フロー図「新宿区住宅マスタープラン」の記述を工夫します。

(第2章「新宿区における住宅・住環境の現状と課題」)

第2章全体について			
18	第0節として、戦後復興期、高度成長期、今後の高齢化、人口減少予測に向けた住宅政策の変遷を書くべきである。	e	ご意見として伺います。
19	新宿区公共施設等総合管理計画は本計画策定にあたり関係性の深いものとする。2つの計画の関連性を記載されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 新宿区住宅マスタープランの第2章第2節「住宅・住環境の課題」のうち区立住宅ストックの記載に、新宿区公共施設等総合管理計画についての記載を追加します。
20	サービス付き高齢者住宅について、支援付き高齢者住宅検討報告書がH26.3に公表されている。本章にて、区のサービス付き高齢者住宅の現状と課題を記載されたい。	e	ご意見として伺います。 現在区内のサービス付き高齢者住宅は3棟です。今後も引き続き国や都の補助制度を利用した民間事業者の参入促進を図っていきます。
21	高齢者の居住安定確保プランに関する記述を追加されたい。	e	ご意見として伺います。
22	新宿区が重点的に進める施策は住宅、地域コミュニティ（または住環境）と考える。	e	ご意見として伺います。
第1節「住宅・住環境の現状」			
23	住宅施策に必要なデータである住宅の床面積、家賃、戸数、区民の所得、家族構成を記載されたい。	e	ご意見として伺います。
24	「図3-2 区内の世帯構成の割合」の本文において、平成27(2015)年の単身世帯数の一般世帯数に占める割合が約65%で、全国の市区の中で最も高いとあるが、その根拠となる資料を記載されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 ご指摘を踏まえ、根拠となるデータを記載します。
25	「表1 区内の住宅数等の推移」の居住世帯のある住宅数と「表2 区内の建て方別住宅数」の建て方別住宅数の合計値について、平成25年の数値が異なる。訂正されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 ご指摘を踏まえ、修正します。
26	表1と表2における年表記が異なるため、統一されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。
27	表1の居住世帯のある住宅数と表2の建て方別住宅数の合計とが同義であることを記載されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 ご指摘を踏まえ、修正します。



28	「図9 新宿区における住宅の耐震化の状況（平成28年3月）」本文中の、「必要な耐震性能を有している住宅」の定義は、昭和56年に導入された新耐震基準を満たす住宅ということか。	f	ご質問に回答します。 耐震性能を有している住宅の意味は、新耐震基準に適合するもの又は建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられた住宅のことを指します。
29	「図9」の本文における「耐震改修促進計画（改定素案）」とは、平成29年2月公表の改訂版を指すのか。当該改定版には、平成28年時点の新宿区における住宅の耐震化の推計値は記載されていない。	f	ご質問に回答します。 耐震改修促進計画（改定素案）とは、平成30年2月の改定に向けて作成した素案で、平成29年9月～10月にパブリック・コメントを実施したものです。耐震改修促進計画（改定素案）において、平成28年3月の住宅の耐震化率を推計値として、91.5%としています。
30	「図9」の本文にある新宿区内の耐震化率は91.5%という記述の根拠を耐震改修促進計画（改定素案）より抜粋し、巻末参考資料に記載されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 住宅の耐震化率91.5%の根拠表について、耐震改修促進計画（改定素案）から抜粋して本文に記載します。
第2節「住宅・住環境の課題」			
課題1「安全・安心な住まいづくり・まちづくり」			
31	「(1)住宅の安全性の確保」に記述のある新宿区地域防災計画の公表年度及び被害想定を発表年度を記載されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 被害想定については、東京都防災会議の決定に基づくものであるため、以下のとおり修正します。 【修正後】 「首都直下地震等における東京の被害想定」（東京都防災会議平成24年4月決定）によると、 【修正前】 新宿区地域防災計画によると、”
32	新宿区防災計画（平成26年度修正）におけるマグニチュード7.3の東京湾北部地震発生時の死者の被害想定は213人だが、「(1)住宅の安全性の確保」中の記述では、200人以上としている理由を示されたい。	f	ご質問に回答します。 「首都直下地震等における東京の被害想定」（東京都防災会議平成24年4月決定）における死者の数は、地震発生時刻3つの時間帯のいずれも200名を超えているため、住宅マスタープランでは200名以上と記載しています。

33	「(1)住宅の安全性の確保」にて記載のある被害想定は、「冬の朝5時」時点の数値である。被害が一番多い「冬の夕方18時」時点の被害想定の数値を記述していない理由を示されたい。	f	ご質問に回答します。 「首都直下地震等における東京の被害想定」(東京都防災会議平成24年4月決定)における死者の数は、地震発生時刻3つの時間帯のいずれも200名を超えているため、住宅マスタープランでは200名以上と記載しています。
34	「(1)住宅の安全性の確保」におけるマグニチュード7.3の東京湾北部地震発生時の被害想定は、平成24年発表のものか。最新のものがあればそれを記載されたい。	f	ご質問に回答します。 被害想定の内容は、「首都直下地震等における東京の被害想定」(東京都防災会議平成24年4月決定)から引用し東京都防災会議の最新の発表です。”
35	住宅宿泊事業法に基づく民泊についての区の課題認識について記載されたい。	e	ご意見として伺います。 平成30年6月に施行される住宅事業法及び新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例に基づき、住宅宿泊事業の実施により区民の生活環境が悪化しないよう取り組んでいきます。
36	特定民泊は、新宿区において将来考えられることだと伺っている。計画期間が10年間である本計画とも関連性ある課題と考える。特区民泊についての課題についても記載されたい。	e	ご意見として伺います。 区内には既存のホテル・旅館等が多数あり、今後、新設も予定されています。また、住宅宿泊事業法が平成30年6月に施行されることから、国家戦略特別区域法に基づくいわゆる「特区民泊」を実施することは、現在考えていません。
37	本計画素案では、空家等への対応を課題1の安全・安心面より挙げているが、増加傾向にあると考えられる空家への対応は、所有者の自己責任の下での適正管理では解決できるとは考えにくい。 住宅ストックが十分にあることから、共同住宅の空家は増加することが想定されるため、空家等の活用や多様な住まい方の面からも課題として記載されたい。	e	ご意見として伺います。 平成29年度に策定する新宿区空家等対策計画では、「管理不全な空家やごみ屋敷等の解消」、「空家等の適正管理の促進・発生の抑制」を2つの方針として定めます。計画に基づき、空家等対策の周知・啓発や専門家団体等と連携した相談会の実施等、空家等対策を推進します。
課題2 質の持続が求められるマンションストック			
38	「(1)分譲マンション等の管理の適正化」の文章中で、暦年表示が混在している。統一されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。

39	「(2)賃貸マンションの管理の適正化と再生の促進のための検討」の文章2行目「また賃貸マンションは、・・・」の表現を再考されたい。	e	ご意見として伺います。
課題3 さらに改善が必要な住宅の質及び住環境			
40	「(1)居住面積水準・住宅性能水準の向上」の文章中、「(図8)」、「(図10)」との表記があるが適切に記載されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 ご指摘を踏まえ修正します。
41	「(1)居住面積水準・住宅性能水準の向上」に、新宿区都市マスタープラン記載の住宅性能表示制度やリフォームの履歴情報の活用における住宅関連事業者との連携の課題を記載されたい。	e	ご意見として伺います。
42	「(1)居住面積水準・住宅性能水準の向上」にヒートショック対策の推進についての追記を提案する。	e	ご意見として伺います。
課題5 区立住宅ストックの有効活用と公平で適切な運営等			
43	新宿区都市マスタープランに記載されている区営住宅のセーフティネット機能向上についての記述が本計画素案にはない。 基本目標3(3)の前提として課題認識し、本課題に記載されたい。	b	ご意見の趣旨は、素案の内容に含まれていません。 素案 P22 にセーフティネット機能の向上のために、「区立住宅ストックの有効活用」と「公平で的確な運営等」の課題を記載しています。
44	公共施設等総合管理計画における公営住宅に対する区のお考え方を記載したうえで、区営住宅のセーフティネット機能の向上について記載されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。
課題6 地域コミュニティづくりとしての住宅まちづくり			
45	「(2)地域の特性に応じた住宅まちづくりの実現」中に、住居系利用が宅地全体の半分以上を占めているという記述があるが、その土地利用状況の根拠を巻末参考資料に記載されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。

課題7 住宅の自力確保が困難、又は配慮を要する世帯への対応			
46	本課題において、住宅の床面積、家賃、戸数及び区民の所得、家族構成のデータを取得、推定して、家賃の負担率を求め、公営住宅の提供が必要な住宅確保要配慮者の対象を狭めた国基準の、所得分位下位1/4、家賃負担率37%、最低居住床面積以下の世帯数を推定し、記載されたい。	e	ご意見として伺います。

(第3章「基本方針と視点」)

47	「1基本方針」の記述が冗長である。記載方法を工夫されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 行間やフォントを改めて見やすいものとします。
48	基本方針について、国や都の計画との整合の観点から精査されたい。	b	ご意見の趣旨は、素案の内容に含まれています。 素案は、国の住生活基本計画に即した東京都の住宅マスタープランを踏まえて策定したものです。
49	本章の「基本方針と視点」との表題名は基本方針とその方針策定の視点が記載されているように読めるが、「推進の視点」の記載内容は、施策推進の視点が記載されている。記述内容に沿った表題名を再考されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。
50	基本方針は第1章に記述されるべきであると考え。先頭に理念、基本方針が書かれていない計画は、行政が義務的に作成した文書となる。	e	ご意見として伺います。
51	「住宅は市場を通して供給される」という記述は、住宅は個人的努力により確保するものであり、新宿区も関与しない方針であると見受けられる。「公営住宅の対象を貧窮層等に限定し、生活扶助や住宅扶助同様に削減する方向である。」この方針を基本方針として本計画に明示するべきである。	e	ご意見として伺います。
52	この基本方針の考え方では、地域コミュニティの形成は不可能と考える。	e	ご意見として伺います。

(第4章「基本目標と施策」)

53	第3節中の文章について、具体的な施策について箇条書きにして列挙する等、平易かつ簡潔な記述をするとともに、表題施策の主な計画事業の記載を希望する。	e	ご意見として伺います。 また、計画事業の記載については、住宅マスタープラン(10年計画)と第一次実行計画(3年計画)では計画期間が異なるため、住宅マスタープランに施策体系別の第一次実行計画事業を掲載することは考えていません。
54	第3節中に記載のある各制度について概要説明を工夫して記載されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 制度の概要については用語解説に加えます。
55	本章においても、具体的な住宅施策が見えてこない。	e	ご意見として伺います。
56	4つの住宅施策の基本目標及び施策体系と、新宿区都市マスタープランにおける住宅・住環境整備の5つの方針との関連図を作成されたい。	e	ご意見として伺います。 本計画の目標は、新宿区都市マスタープランを受けて、区の現状と課題を踏まえ4つに整理したものです。
第1節「住宅施策の基本目標」			
57	基本目標設定にあたり、課題認識を踏まえて、計画期間中の特に重視するポイントを記載されたい。	b	ご意見の趣旨は、素案の内容に含まれていません。 素案P2「現在の課題」の中で、「高齢者が安心して住み続けられる住環境づくり」と「マンションの適正な管理の普及」の2点を重要な課題として記載しています。
58	独居世帯と空家の増加、高齢化、認知症、格差の問題を深刻な課題として考えているが、本計画素案では明示されず、区としての危機感がないと感じる。	e	ご意見として伺います。
第3節「施策の体系」			
基本目標1「安全・安心な住環境」			
59	耐震改修促進計画(平成29年2月)には住宅については、平成32(2020)年までに耐震化率を95%以上とすることを目指すことと明記されているが、施策体系(1)「災害に備えた住まいづくり・まちづくり」の冒頭文と同じ目標値が記載されていないのはなぜか。	f	ご質問に回答します。 耐震改修促進計画(改定素案)では、計画期間を平成30(2018)年～平成39(2027)年の10年間とし、耐震化の目標を耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することとしています。このため、本書では耐震改修促進計画(改定素案)にあわせて、耐震化の目標を記載しています。

60	<p>施策体系(1)①「既存住宅の耐震性強化」には、具体的な耐震化施策の記述がない。目的、目標だけでなく建築物等耐震化事業、補助制度、税減免制度等の施策概要に関する記述やパンフレット「地震に強いあなたの住まい」による耐震化施策の広報促進の記述を加えられたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>区は、耐震改修促進計画に基づき、耐震化の普及啓発や支援制度の周知・利用促進を行うことで、住宅・建築物の耐震化を総合的かつ計画的に促進しています。具体的な耐震化施策については、実行計画において記載していきます。</p>
61	<p>具体施策「「新宿区耐震改修促進計画」の基づく計画的な耐震化施策の推進」中に、「住宅の耐震化の目標として、耐震性が不十分な住宅の概ねの解消を目指します。」とあるが、目標達成に向けたその具体的手立てはどのように考えているのか。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>区は、耐震改修促進計画に基づき、耐震化の普及啓発や支援制度の周知・利用促進を行うことで、住宅・建築物の耐震化を総合的かつ計画的に促進しています。耐震化の目標達成に向けた具体的な手立てについては、実行計画において記載していきます。</p>
62	<p>建築物等耐震化支援事業の耐震改修事業が地域循環型（区内業者施工）となっているかの調査・公表をされたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>建物所有者が耐震化に取り組むためには、工事の費用や補強内容等の面から安心して施工業者を選定することが重要であると考えています。建築物等耐震化支援事業では、所有者がそれぞれの希望や事情にあわせて、幅広く業者を選定できるようにしているため、業者の調査・公表を行うことは考えていません。</p>
63	<p>施策体系(1)-2)「木造住宅密集地域等の住環境等の改善」は「等」が重なって使用されており、「等」の領域がどちらかわからないため、体系名を再考されたい。</p>	a	<p>ご意見の趣旨を計画に反映します。</p>
64	<p>具体施策「不燃化の促進・支援」における木造住宅密集地域の改善には、従来手法である都市開発諸制度の適用が基本であると考え。新制度ばかりではなく、当該制度についても記載されたい。</p>	a	<p>ご意見の趣旨を計画に反映します。</p> <p>ご意見を踏まえ、具体施策「再開発等による市街地・都市基盤の整備」の都市開発諸制度の説明として「総合設計制度などの」と追記します。</p>
65	<p>具体施策「地域の総合的「まちづくり」施策と一体となったマンション再生」は、施策体系の表題にそぐわない。施策体系の表題名を再考されたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>木造住宅密集地域にあるマンションと周辺住宅を合わせた再整備による、同地域の住環境の改善の視点から掲載しています。</p>

66	<p>具体施策「地域の総合的「まちづくり」施策と一体となったマンション再生」に記述されている制度事業の概要がないため、事業について理解しづらい。制度事業のイメージ図を挿入するなど平易な表現で記載されたい。</p>	b	<p>ご意見の趣旨は、素案の内容に含まれていません。</p> <p>ご指摘の制度については、用語解説に記載しています。</p>
67	<p>具体施策「地域の総合的「まちづくり」施策と一体となったマンション再生」中の「東京都マンション再生まちづくり制度」の概要を脚注に記載されたい。</p>	b	<p>ご意見の趣旨は、素案の内容に含まれていません。</p> <p>P100の用語解説に記載しています。</p>
68	<p>具体施策「地域の総合的「まちづくり」施策と一体となったマンション再生」に記載がある東京都マンション再生まちづくり制度の地区指定は、現在区内にあるのか。または、今後指定される予定はあるのか。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>同制度に基づく地区指定はありません。</p> <p>また、今後については未定です。</p>
69	<p>具体施策「地域の総合的「まちづくり」施策と一体となったマンション再生」に記載がある、東京のしゃれた街並みづくり推進条例による「街区再編まちづくり制度」の概要を記載されたい。また同制度の地区の指定は現在区内にあるのか。または、今後指定される予定はあるのか</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>ご意見にあります「街区再編まちづくり制度」の概要につきましては、「参考資料1 用語解説」に記載しています。また、同制度に基づき、「新宿六丁目西北地区地区計画」の区域を街並み再生地区として指定しています。なお、現段階で新たな地区指定の予定はありません。</p>
70	<p>具体施策「地域の総合的「まちづくり」施策と一体となったマンション再生」における「東京都マンション再生まちづくり制度」に関する記述が、基本目標2と重複している。当該制度の主な目標は基本目標2にあると考える。基本目標1での記載の是非を再考されたい。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>P37の記載は、基本目標1「安全・安心な住環境」への施策として、P41の記載は、基本目標2「住生活の質の向上」への施策としてのものであり、具体的施策は同じですが、視点を変えて記載しております。</p>
71	<p>具体施策「再開発等による市街地・都市基盤の整備」にて、市街地再開発事業の推進における、建築基準法上の規制緩和を含めた総合的な住環境整備について記載されたい。</p>	c	<p>ご意見の趣旨に沿って、計画を推進します。</p> <p>市街地再開発事業や都市開発諸制度を活用した、質の高い空間形成や地域への貢献を果たす計画に対して、適切に建築基準法の規制緩和を行いながら、良好な住環境の整備を図っていきます。</p>

72	<p>具体施策「地域の総合的「まちづくり」施策と一体となったマンション再生の推進」の記述について、都市マスタープランにもまちづくり戦略プランにもここまで具体的な記述は無かった。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p>
73	<p>施策体系(1)③「日常生活における住まいの防災」とあるが、日常生活における住まいの防災は、ハザードマップを活用した自身の住まいの地域の確認による自助が基本とも考えられる。この基本について記載されたい。</p>	b	<p>ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。防災意識の向上に向けて、区民一人ひとりの防災意識を高めていきます。</p>
74	<p>具体施策「既存建築物の安全化指導による建築物の適正な維持管理」に記述されている建築基準法に基づく定期報告制度は、義務制度であるが、違反者への罰則や公表もなく、指標設定もされていないため、建築物の適正管理の促進が図れるとは思えない。定期報告受託機関からの定期報告の告知を建物管理者に行う等の措置や指導を図られたい。また、届出制度である法定点検制度も強化、指導を図られたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>定期報告については、区の窓口でパンフレット等を配布しているほか、広報やホームページに掲載するなど周知・啓発を図っているところです。今後も引き続き、周知・啓発を行い、所有者または管理者による建築物等の適正な維持管理を促進していきます。”</p>
75	<p>具体施策「地域の防災力の向上」において「区のまちづくりの諸施策への協力を求めて、地域の防災力の向上を図ります。」との記述があるが、区のまちづくりの諸施策の内容を平易に記載されたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p>
76	<p>具体施策「水害に対する安全性の確保に向けた施策の推進」に、地下室等の設置をする建築物への浸水対策の指導要綱が記述されていないが、当該要綱は廃止となったのか。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>ご指摘の要綱に基づく指導は継続して行っています。</p>
77	<p>具体施策「水害に対する安全性の確保に向けた施策の推進」の記述の一段落目の文末から、句読点が欠落している。</p>	a	<p>ご意見の趣旨を計画に反映します。</p> <p>ご指摘の文章の末尾に句読点を追記します。</p>
78	<p>具体施策「水害に対する安全性の確保に向けた施策の推進」で道路の透水性舗装整備を推進とあるが、透水性舗装は目詰まりして、性能が劣化して役立たなくなると指摘して</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>高圧洗浄機で舗装表面の目詰まりを取り除くことで、施工当初と同程度の透水機能が回復することを確認しています。</p>



	も、回復作業をするとの説明があるだけで、どの程度の性能が回復するかわからない。		
79	具体施策「水害に対する安全性の確保に向けた施策の推進」にて道路の透水性舗装整備を推進とあるが、透水性舗装はコスト高で、タイヤが出す騒音の問題もある。	e	ご意見として伺います。 透水性舗装は、通常の舗装と同程度のコストで施工することができます。また、舗装表面に空隙があるので、タイヤの走行音は低減されます。
80	具体施策「空家等対策計画に基づいた適正管理の促進」とあるが、「空家等対策計画」は一般的な呼称であり、正しくは「新宿区空家等対策計画」である。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。
81	具体施策「空家等対策計画に基づいた適正管理の促進」においては、新宿区は空家の周辺環境への悪影響等だけを考え、空家の低廉な住宅として有効活用することは考えていない。すなわち、空家問題をそれ程深刻な問題と考えていないということか。	e	ご意見として伺います。 平成 29 年度に策定する新宿区空家等対策計画では、「管理不全な空家やごみ屋敷等の解消」、「空家等の適正管理の促進・発生の抑制」を 2 つの方針として定めます。計画に基づき、空家等対策の周知・啓発や専門家団体等と連携した相談会の実施等、空家等対策を推進します。
82	具体施策「空家等対策計画に基づいた適正管理の促進」に関して、新宿区内には平成 25 年時点で 28,560 戸の空家があると推定されており、民泊だけでは空家は解消しない。	e	ご意見として伺います。 平成 29 年度に策定する新宿区空家等対策計画では、「管理不全な空家やごみ屋敷等の解消」、「空家等の適正管理の促進・発生の抑制」を 2 つの方針として定めます。計画に基づき、空家等対策の周知・啓発や専門家団体等と連携した相談会の実施等、空家等対策を推進します。
83	具体施策「静穏な住環境の保全のためのルールづくり」にて、静穏な住環境の保全に関して書かれていることは民泊による環境悪化対策だけである。ホテル、旅館が禁止されている住居専用地域の住宅環境が守られているにもかかわらず、環境悪化を招く恐れのある民泊を許可するのは問題ないのか。 また、静穏の保持の観点では、新宿区は羽田空港機能強化で新宿区上空を低空で着陸進入する航空機騒音に対して都と国に説明を求めるだけしかしていないのではないのか。	f	ご質問に回答します。 住宅宿泊事業法では、住宅を宿泊事業として活用する旨規定しており、自治体の条例で、「0 日規制」として一年を通じた禁止は法の目的を逸脱し不適切であると、国が説明しています。 区としては、生活環境の悪化防止のためには一定の制限が必要と考えますが、規制の強化により、無届出のケースが増加することも危惧しており、これらを考慮して、都市計画法で良好な住居の環境を保護するために定

		<p>められている「住居専用地域について、月曜日正午から金曜日正午までの期間制限」を条例で決めました。</p> <p>都市マスタープランでは、住宅・住環境整備の方針の中に住宅宿泊事業法に基づく適切な運営などに関する項目を新たに追加し、新宿区にふさわしい取組みを推進することとしています。</p> <p>また、羽田空港の機能強化にかかる騒音対策については、引き続き、国に対し、区から強く要望していきます。</p>	
84	<p>民泊により住環境が悪化する事が懸念される。安全・安心な住環境、静穏の保持とあるが、区内での住居専用地域における民泊は週末限定としており、週末とは云え金曜から月曜ではたして静穏な住環境が保たれるのか。我がマンションでも、規約の改訂と禁止の立看板を設置したが、禁止の明文化で抑止力にはなるが、それを拒否された場合裁判に勝訴しなければ排除出来ず、判決を得ても事業者が従わなければ強制執行で排除する。それには長期の時間と費用が、この様な不安材料を新たに作る事はいかなものか。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>住宅宿泊事業法では、住宅を宿泊事業として活用する旨規定しており、条例で、「0日規制」として一年を通じた禁止、又は全面禁止区域を設けることは不適切であると、国が説明しています。</p> <p>区としては、生活環境の悪化の防止のためには一定の制限が必要と考えますが、規制の強化により、無届出のケースが増加をすることも危惧しており、これらを考慮して、都市計画法で良好な住居の環境を保護するために定められている「住居専用地域について、月曜日正午から金曜日正午までの期間制限」を条例で決めました。</p> <p>さらに住宅宿泊事業の届出の際、マンション管理規約の写し等、住宅宿泊事業が禁止されていない旨の書面の添付が義務付けられています。規約等で禁止されているにも関わらず虚偽の届出等が発覚した場合には、法の規定に従い指導等を行っていきます。”</p>
基本目標2「住生活の質の向上」について			
85	<p>具体的施策「マンションの管理状況等の実態把握」に管理組合の登録制度、マンションデータベースの活用が記載されていないが、施策として行わないのか。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>区では平成28年度にマンション実態調査を行っており、その際に把握した情報を活用することでより多くのマンションに管理相談・管理相談員派遣、セミナー等の支援策の活用を促してまいります。</p>

			<p>一方で、区としてどこまで情報を把握する必要があるのか、把握した情報をデータベース化し活用することで、どのような支援を展開することができるのかについて検討してまいります。</p>
86	<p>具体的施策「マンションの管理状況等の実態把握」に関し、マンションデータベースの整備は、マンションの維持管理において重要と考える。マンションデータベースの活用について、区はどのように考えているのか。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>区では平成 28 年度にマンション実態調査を行っており、その際に把握した情報を活用することでより多くのマンションに管理相談・管理相談員派遣、セミナー等の支援策の活用を促してまいります。</p> <p>一方で、区としてどこまで情報を把握する必要があるのか、把握した情報をデータベース化し活用することで、どのような支援を展開することができるのかについて検討してまいります。</p>
87	<p>具体施策「マンションの耐震化の促進」にて、アドバイザー派遣だけでなく、区の耐震化支援事業の周知や補助制度についても記載されたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>区は、耐震改修促進計画に基づき、耐震化の普及啓発や支援制度の周知・利用促進を行うことで、住宅・建築物の耐震化を総合的かつ計画的に促進しています。具体的な耐震化施策については、実行計画において記載していきます。</p>
88	<p>具体施策「マンション管理の支援と老朽化への対応」中のセミナー・交流会について、そのテーマ選定、内容の再検討と拡充を希望する。また、セミナー・交流会のみでなく、新宿区・マンション交流会ネットワークやNPO法人全国マンション管理組合連合会、マンション管理センター等の活用による管理の支援の在り方も検討されたい。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>マンション管理セミナー、交流会のテーマ等は、交流会等参加者のアンケート結果や社会情勢に応じたその時々話題などをとりあげております。今後もより、マンションの維持管理に有益なテーマを取り上げてまいります。また、マンション管理センター等については、今後どのような活用の仕方があるか研究してまいります。</p>
89	<p>具体施策「マンション建替えの促進」中に「法改正を踏まえ」との記述があるが、法律の名称と改正時期、改正のポイントを記載されたい。</p>	a	<p>ご意見の趣旨を計画に反映します。</p> <p>法律名を記載し、内容を用語解説に加えます。あわせて、法改正のポイント以外の制度内容も周知するため、本文を修正します。</p>

90	具体施策「マンション建て替えの促進」の記述の二段落目の文章「法改正を踏まえ…」を平易に記載されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 法律名を記載し、内容を用語解説に加えます。あわせて、法改正のポイント以外の制度内容も周知するため、本文を修正します。
91	具体施策「まちづくりと一体となったマンション再生の推進の「再生」の意味を明確に記載し、制度の概要を記載されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 なお、制度については、用語解説に記載しています。
92	施策体系「(2)ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上」の冒頭文の「都市計画事業等の機会の活用」の内容を平易に記載されたい。区から指導や条件を付するとの意味か。	f	ご質問に回答します。 ご指摘の箇所については、(2)ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上の概要を記載しており、詳細については、P42 3)に記載しています。
93	施策体系の「(2)ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上」冒頭文にヒートショック対策の推進についての追記を提案する。	e	ご意見として伺います。
94	リフォーム助成等の有用性を調査・分析の上、助成制度（「居住性向上リフォーム助成制度」）の創設を検討されたい。	e	ご意見として伺います。
95	具体施策「バリアフリーリフォームに対する高齢者等への支援」にて挙げられている介護保険による住宅改修事業及び自立支援住宅改修事業の用語説明を記載されたい。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。
96	具体施策「バリアフリーリフォームに対する高齢者等への支援」の最後にヒートショック対策の推進についての追記を提案する。	e	ご意見として伺います。
97	施策体系「住宅の基本性能の確保と耐久性に優れた住宅の普及促進に向けた取組み」の概要を施策体系(2)の冒頭に記載されたい。	f	ご質問に回答します。 ご指摘の箇所については、(2)ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上の概要を記載しており、詳細については、P42 3)に記載しています。
98	具体施策「◆都市計画事業等の機会を活用した良質な性能を備えた住宅ストックの形成」について。西新宿の計画でも、未利用床、規制緩和による増床を転売して開発費を捻出する方法で、新宿区でも都市計画事業等の手法は今後使えなくなる可能性がある。持続可能な手法を検討すべきである。	e	ご意見として伺います。

99	<p>施策体系「良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストックの形成」の体系に以下の具体施策の追記を提案する。</p> <p>「停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な電源を確保することで自宅での生活の継続を可能とする性能を備えたLCP住宅の導入を推進していきます。」</p>	b	<p>ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。</p> <p>市街地再開発事業や総合設計制度などの都市開発諸制度を活用することで、LCP住宅などの良質で防災性の高い建築物への更新を推進します。</p>
100	<p>具体施策「◆新しいタイプの住宅の質の確保」にて「居住実態を把握し、適切な居住環境を確保するために必要な施策を検討」とあるが検討する為の実態調査をする必要があると考える。</p>	b	<p>ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。</p> <p>シェアハウス等の新しいタイプの住宅について、その居住実態を把握し、適切な居住環境を確保するために必要な施策を検討します。</p>
101	<p>具体施策「様々な住み替えニーズに対応する住み替え支援体制の構築」の記述が「以下の諸施策を体系的に組み合わせ」から始まっているが、この記載は不要ではないか。または、施策体系 3)の表題を「様々な住み替えニーズに対応する住み替え支援体制の構築」としたほうが平易であると考えます。</p>	a	<p>ご意見の趣旨を計画に反映します。</p>
102	<p>具体施策「◆近居・同居を容易にする施策の推進」について。</p> <p>多世代同居を実現できる住宅を確保できるのは、一部の高所得者層等であり、その為の施策を促進する必要はないと考える。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p>
103	<p>日本でも、子どもは親から独立する流れがあり、未婚の増加、親の死別による子どもの独居化、パートナーとの死別による独居化により、独居世帯は急増することが予想されることから、本計画素案に「◆独居世帯急増の施策」を追記する必要があると考える。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>高齢者等の見守り体制のさらなる充実や東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「あんしん居住制度」の周知等により、単身世帯が安心して住み続けることができるよう支援してまいります。</p>
104	<p>具体施策「◆環境に配慮した住宅の普及促進」にて、住宅の長期寿命化に関する記述がない。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p>
105	<p>具体施策「省エネルギー機器等の導入促進」に賛同する。</p> <p>太陽光発電や家庭用燃料電池エネファームは二酸化炭素の大幅な削減効果があるため、今後も引き続き補助制度の継続が望ま</p>	c	<p>ご意見の趣旨に沿って、計画を推進します。</p> <p>地球温暖化対策として、CO2削減につながる新エネルギー・省エネルギー機器の導入支援を行うことは重要だと考えています。今後も、引き続き省エネルギー機器等の導入促</p>

	いと考える。		進を図っていきます。
106	「◆道路の無電柱化」については現在の予算範囲で無電柱化を進めるべきか、さらに予算を計上すべきか、示されたい。	e	ご意見として伺います。 区では、災害に強いまちづくりを進めるとともに、歩行空間のバリアフリー化や美しい都市景観の創出を図るため、今後も道路の無電柱化を積極的に進めていきます。”
基本目標3「誰もが住み続けられる住まい・まちづくり」について			
107	基本目標3の記述は、福祉施策との連携した内容になっていない。	e	ご意見として伺います。 素案の策定にあたっては、福祉部門も委員となった庁内検討会議で検討をしています。
108	基本目標3を実現する為に、住宅課を都市計画部から福祉部に戻し、住宅は基本的人権の考えに基づき福祉施策として進める必要がある。	e	ご意見として伺います。
109	具体施策「高齢者の住まい安定確保連絡会」について。 連絡会の設立が古いため、名称が「高齢者」のみとなっている。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 名称を「新宿区高齢者等の住まい安定確保連絡会」に修正します。
110	具体施策「新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会」について。 当会議の傍聴・公開を要求する。	e	ご意見として伺います。 同連絡会の公開につきましては検討してまいります。
111	具体施策「新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会」について。 当連絡会があるため、居住支援協議会を作らないというのが新宿区の方針であるが、重ねて、居住支援協議会を作ることを要望する。	e	ご意見として伺います。 平成27年度に住宅・建築・福祉に携わる関係団体と区が意見交換を行い、総合的な施策を検討する場として「新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会」を設置し、高齢者・障害者の住まいの安定確保を図り、団体や事業者等と連携しながら住宅確保要配慮者に対応しています。今後は、住宅セーフティネット法改正を踏まえ、居住支援協議会等の住宅確保要配慮者の円滑な入居支援に向けた制度の在り方についても検討してまいります。
112	具体施策「不動産取引相談によるサポート体制の強化」について。 現在の住宅相談の予算で、何ができるのか。	f	ご質問に回答します。 不動産取引相談を含む住宅相談の体制を強化していきます。

113	<p>具体施策「不動産取引相談によるサポート体制の強化」について。</p> <p>民間賃貸住宅のオーナーが高齢者、障害者等の入居を制限しているため、オーナーの考え方を改めるのが必要で、不動産団体との住み替え相談だけでは問題は解決しないと考える。</p>	b	<p>ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。</p> <p>オーナーが安心して物件を貸し出しできるように、家賃等債務保証料助成を実施しています。また、オーナーに対し、高齢者等の入居の機会の確保について、不動産業団体と連携し、様々な機会を捉えて、啓発を行ってまいります。</p>
114	<p>具体施策「住み替え居住継続支援の継続」は12世帯が住み替えて居住継続していることでこの施策を評価すべきなのか。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>住み替え居住継続支援は、民間賃貸住居の取り壊し等により立ち退きを求められた高齢者世帯等に対し、転居に係る費用の一部を助成するもので、居住継続の支援の一つとして、引き続き実施してまいります。また、これまでの実績から規模については、適正なものと考えております。</p>
115	<p>具体施策「居住継続のための制度の周知」にて、リバースモーゲージの周知を行うとあるが、区自身や公的機関によるリバースモーゲージの実施についてぜひ検討されたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>居住継続のための各種制度の周知を行ってまいります。</p>
116	<p>具体施策「居住継続のための制度の周知」に、マンションにもリバースモーゲージが適用される旨の周知を行うよう記載されたい。</p>	b	<p>ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。</p> <p>ご指摘の内容を含め、リバースモーゲージ等の周知を行ってまいります。</p>
117	<p>施策体系(3)「区立住宅ストックの有効活用とセーフティネット機能の向上」とあるがセーフティネット機能の向上は区立住宅だけで達成しようということか。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>セーフティネット機能の向上は、ご指摘のとおり他の福祉施策等があると考えますが、ここでは区立住宅ストックの有効活用の視点から記載しております。</p>
118	<p>新宿区は住宅事業で利益を求めないので、家賃＝住宅コストとすることが可能である。民間家賃の相場は10万円以上と思われる。区所有の住宅はとてもコストパフォーマンスが良いにもかかわらず、区所有の住宅の整備を止めたのは何故か？</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>区立住宅の家賃（使用料）は、定額としていた特定住宅を除き、法令に基づき、使用者の所得等により決定する応能応益家賃です。一方で、住宅コストは、区立住宅を供給するための維持管理費等です。「家賃＝住宅コスト」とすることはできません。</p> <p>区営住宅については、総戸数及び世帯数に対する割合は23区中で上位にあることから、住戸数は現状を維持しつつ、既存ストックの有効活用を行ってまいります。</p>

119	<p>施設白書には平成 26 (2014) 年の区所有の住宅コストしかないので、施策体系(3)「区立住宅ストックの有効活用とセーフティネット機能の向上」にて各年度の区所有と借上げ住宅のコストを示すことを求める。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>施設白書は、区が所有する施設の状況や運営コスト等の実態把握と分析・評価等をまとめたものであり、各年度の区所有と借上げ住宅のコストを示すことは考えていません。”</p>
120	<p>具体施策「住戸の条件等に応じた計画的な改善策の推進」に「集約化による維持管理の効率化」とあるが、それよりも分散化（ミックスハウジング）により、区営住宅に対するスティグマ解消、入居者の意識改革、地域共生社会の実現を目指すべきである。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>多様な世代がともに暮らすソーシャルミックスは、居住者間のコミュニティ形成や災害時の助け合いの観点などから大切なことであると考えます。</p> <p>こうしたソーシャルミックスの考え方を基本に置き、既存ストックについては、長寿命化を図りながら、有効活用に行っていきます。また、大規模な改修や建替えの際には、新宿区公共施設等総合管理計画とも整合を図り、集約化による維持管理費の効率化についても検討していきます。”</p>
121	<p>具体施策「住戸の条件等に応じた計画的な改善策の推進」において、国基準で、公営住宅の必要数である「家賃負担率（37.7%）以上」、「最低居住面積水準以下の住宅」、「収入区分が下位 1/4」以上の 3 条件を満たす世帯数を算出し、新宿区に必要な区営住宅数を記載されたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>区営住宅については、総戸数及び世帯数に対する割合は 23 区中で上位にあることから、住戸数は現状を維持しつつ、既存ストックの有効活用を行っていきます。</p> <p>また、区では、平成 29 年度中に公営住宅等長寿命化計画を改定し、公営住宅等の将来ストック量も踏まえた需要の見通しの検討を行う中で、今後も区営住宅を含む区立住宅の適切な維持管理を行っていきます。</p> <p>そのため、住宅マスタープランに、区営住宅の必要数を記載することは考えていません。</p>
122	<p>具体施策「入居者選定方式の見直しの検討」の記述は、今までは住宅確保要配慮者に配慮して入居者選定をしてこなかった様なものになっている。また、本計画素案の中で「住宅確保要配慮者」が唯一使われているが良いのか。</p>	a	<p>ご意見の趣旨を計画に反映します。</p> <p>ご指摘のとおり、障害者や高齢者等の住宅確保に配慮を要する方に対しては、特に居住の安定を図ることを目的として、区営住宅に一定の枠を設けて住宅を提供しています。</p> <p>また、高齢者単身者向、シルバーピア単身者向及び障害者単身者向の区営住宅では、これまでに優遇抽選を実施してきています。</p>



			ご意見を踏まえて、現在の取り組みに即した表現に修正します。”
基本目標4 地域社会を育てる			
123	基本目標4について。地域包括ケアを推進しようとしている介護計画で、介護施設、介護保険サービス事業者を上手に配置することで地域コミュニティを形成することが考えられる。	e	ご意見として伺います。
124	介護、住宅扶助の予算は大きいものの、介護保険サービスでは住宅を提供できない。基本目標4の実現のためにも、住宅課を都市計画部から福祉部に戻し、新宿区として全体的な福祉政策を進める必要があると考える。	e	ご意見として伺います。
125	具体施策に「高齢者等を地域で支えるしくみづくり」とあるが、高齢者を支える前提として、高齢者を支える地域を育てる必要があると考える。	b	ご意見の趣旨は、素案の方向性と同じです。高齢者等を地域で支えるしくみづくり等により、地域協働の住環境づくりに取り組んでいきます。
126	具体施策「高齢者等を地域で支えるしくみづくり」にて、安価な介護保険サービスを推進することは書かない。在宅介護は高価であると考えているが、介護を受ける人が在宅、施設を選べる施策を進めるべきと考える。	e	ご意見として伺います。
127	具体施策に「多世代居住の推進」について。介護保険制度は親の介護から解放する為に導入された背景がある。多世代同居できるほど、日本の住宅は広くなく、多世代同居できる様な住宅建設支援は一握りの住民のための施策なので、すべきでは無いと考える。	e	ご意見として伺います。 区民の皆様の多様な居住ニーズへ対応するしくみづくりの一つとして取り組んでいきます。
128	具体施策「多世代交流と地域活動の場の確保」に「総合設計制度その他の都市開発諸制度を活用」とあるが、活用可能地域は限られている。新宿区の責任で、現在10箇所程度の地域センターを100箇所程度造る必要がある。	e	ご意見として伺います。 区では、10の特別出張所管轄区域を「コミュニティ地域」と位置付け、特別出張所の建替えに伴い、地域センター機能を加え、コミュニティ活動の拠点として整備してきました。 区では、今後、地域センターを10以上に増やす予定はありません。

(第5章「住宅市街地整備の方針」)

129	<p>本章の記載は、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例のどの条文に義務付けられているのか。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>住宅市街地整備の方針の記載は、ご指摘の条例に義務付けはありませんが、同条例第7条及び8条に基づく、住宅施策とまちづくり施策を一体的に推進するための基本的かつ総合的な計画として記載しています。</p>
130	<p>新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例第18条の「まちづくり推進地区の指定」により、本章の記載が義務づけられているのであれば、本章は「2 類型別住宅市街地整備の方針」までの記述で十分である。「3 地域別住宅市街地整備の方針」以降は都市マスタープランに同一の内容が記載されており、不要な記述と考える。再考し、第1章から第4章、第6章の記述の充実化を図りたい。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>異なる地域特性を持つ区において、地域別の住宅施策に視点をあてた住宅市街地整備の方針の記載は、必要と考えております。</p>
131	<p>「土地利用方針図」について 地区指定のための地域説明はなかったと思うが、新宿区の裁量のみで決めたのか。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>素案における第5章については、本年12月に策定したまちづくり長期計画における都市マスタープランの土地利用の方針を示しているものです。</p> <p>土地利用の方針については平成19年に策定された都市マスタープランをもとに、策定以降の社会情勢やまちの状況の変化を踏まえて見直しを行いました。</p> <p>また、都市マスタープランを含むまちづくり長期計画は、素案についてパブリック・コメントと10の地域センターでの地域説明会を行い、多くの区民の皆様のご意見をいただきながら策定を進めました。</p>
132	<p>「土地利用方針図」について 大久保通りの賑わい交流地区(破線で囲む範囲)が中高層住居専用地域に侵入するのに反対する。大久保地区の賑わい交流地区の範囲を修正し、幹線道路沿整備地区に限定されたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>賑わい交流地区は、住宅機能、商業機能及び宿泊機能等が融合した賑わい・交流の中心として、また、地区に根ざした商業・文化の拠点として、地区の個性を活かした魅力ある質の高いまちとともに、ユニバーサルデザインの視点を踏まえたまちづくりや、災害に備えた防災まちづくりを進めます。</p>

133	「土地利用方針図」について 住宅地区が国立競技場と同じでは、安寧な生活ができない。	e	ご意見として伺います。
134	土地利用方針図の凡例を (1) ①低層住宅地区 ②低中層住宅地区 ③中高層住宅地区 (2) ②賑わい交流地区 ③生活交流地区 ④幹線道路沿道地区 (3) ①都市型産業地区 (4) 都市計画公園、大規模な公共的施設とされたい。	e	ご意見として伺います。
135	「2 類型別住宅市街地整備の方針」について。 旅館、ホテルが禁止されている低層住居専用地域、中高層住居専用地域での民泊を許可していることから、低層住宅地区、低中層住宅地区、中高層住宅地区の用語から、新宿区は「住居専用地域」の言葉を廃止しようとしていると伺える。	e	ご意見として伺います。
136	「2」(1) ②低中層住宅地区の低中層基盤整備地区にて「木造住宅が密集した地区」との記述があるが、新宿区の木密地域はほとんど無くなっているため、表現の修正が必要。	e	ご意見として伺います。
137	都心居住推進地区について。 私は新宿区全体が都心居住推進地区だと思うが、市街地整備方針図では新宿駅周辺のみが同地区に指定されている。新宿駅周辺のみが都心居住推進地区と新宿区は考えているのか。	f	ご質問に回答します。 都心居住推進地区は、住、職、遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導する地区として、主に新宿駅周辺である創造交流地区内に定めています。
138	賑わい交流地区（大久保地区） 宿泊施設等の整備の対象から、中高層住居専用地域を除くとの加筆を求める。	e	ご意見として伺います。 土地利用の方針では、国際都市の拠点整備の推進として、創造交流地区および賑わい交流地区において、都市の交流機能を支える都市機能である宿泊施設や滞在施設等の整備を推進することを示しています。

			<p>なお、建築基準法において、用途地域である第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域において、ホテル・旅館の用途の建築物を建築することは原則できません。</p>
139	<p>「3 地域別住宅市街地整備の方針」について</p> <p>10 地域ごとに大きな地図を示し、その地図を見るだけで、整備方針がわかるようにされたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p>
140	<p>市街地整備方針図について</p> <p>保全地区、改善地区整備地区、中枢業務機能拠点地区、都心居住推進地区それぞれの地区面積を示されたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>市街地整備方針図については、土地利用の方針で位置付ける各地区を概念的に図示したものです。</p> <p>このため、各地区の面積を示すことはできません。</p>
141	<p>市街地整備方針図について</p> <p>保全地区（完成した地区）はほとんど無いが、市街地整備方針を達成するのに要する期間と予算を記載されたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>素案における第5章については、本年12月に策定したまちづくり長期計画における都市マスタープランの土地利用の方針を示しているものです。</p> <p>都市マスタープランは、東京都の「都市づくりのグランドデザイン」など長期的なビジョンとの整合を図りながら、おおむね10年後を展望して策定しました。</p> <p>都市マスタープランを踏まえた具体的な計画・事業等のうち、区が実施するものについて、その財源やスケジュールなどは「実行計画」で示します。</p>
142	<p>(5) 大久保地域について</p> <p>概況に区営住宅数だけでなく、都営住宅やUR賃貸住宅等の戸数も記載されたい</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p>
143	<p>(5) 大久保地域について</p> <p>多文化共生の街を強調せず、「つつじ」のモノカルチャーではなく、多様性を尊重する表現にされたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>大久保地域の将来像「つつじのさと 大久保人にやさしい多文化共生のまち」は、平成19年の都市マスタープランを策定した際に、おおむね20年後を展望し、地域の方々に取りまとめていただいた意見書に基づき定めたものです。本年12月に策定した都市マスタープラン</p>

			を含むまちづくり長期計画においても、地域の将来像は継承しています。
144	(5) 大久保地域について 「安全で魅力ある歩行者空間の整備を促進」とあるが、歩行系幹線道の説明が必要である。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 歩行系幹線道についての解説を本文に追加します。
145	(5) 大久保地域について 「防災まちづくりを推進」とあるが、道路拡幅により通過交通が増え、静穏が失われ、諏訪通り沿道では街の賑わいが喪失した。防火性の向上、ユニバーサルデザインにより街の個性が無くなり、家賃が上がり、住みにくい街になることを恐れる。	e	ご意見として伺います。 大久保地域では、細街路が多く建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。このため、防災まちづくりとして、木造住宅等の共同化や不燃化、道路基盤の整備、歩行者空間の充実などとともに、消防水利や消火器設置等による防災性の向上、地区計画等のまちづくり制度の活用を検討などを示しています。
146	東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区に関する記述が、「3 地域別住宅市街地整備の方針」、「4 東京都住宅マスタープランにおける特定促進地区」にて重複している。「4 東京都住宅マスタープランにおける特定促進地区」への記述のみで十分ではないか。	e	ご意見として伺います。 地域毎、区内全域でそれぞれに特定促進地区がわかるよう、記載しています。
147	特定促進地区の意味及び本計画素案への記載理由を示されたい。	f	ご質問に回答します。 特定促進地区を踏まえながら、地域の将来像及び住宅施策の方針を示すために記載しています。 特定促進地区は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項について、23 区全域（住宅の供給の促進にそぐわない地域を除く。）を一体の地域として居住機能の維持・向上を図るため、一つの重点供給地域として指定する中で、特に安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建て替え、供給等に関する制度・事業を実施または実施の見込みが高い地区として指定したものです。

148	東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区のみ、計画・整備事業の実績が記載されている一方で、他の施策の事業実績が記載されていないため、同様に実績を記載されたい。	e	ご意見として伺います。
149	特定促進地区位置図 新宿区の地図で落合地区周辺に描かれている水色の線は何を表すのか。	f	ご質問に回答します。 ご指摘の水色の線は神田川と妙正寺川を表しています。

(第6章「総合的・計画的な推進」)

150	本章にて、10年間の区予算が明示されていないため、抽象的、理念的な計画となっている。	e	ご意見として伺います。 本計画等に基づき、各年度の事業の実施に向けた予算を計上していきます。
151	各基本目標の指標に目標数値が記載されていないのは素案段階では未定であり、最終版では記載されるということか。素案段階で未定ということであれば、目標数値が決定していない段階でのパブリック・コメントの実施は有効、適正な行政行為なのか。	f	ご質問に回答します。 設定目標について、目標としては100%（0件・0%）であり、あえて記載しない方が良いと判断し、理念としてかかっています。そのことにより、基本目標3の指標名「相談による紹介書の交付件数」を「相談による紹介書の交付率」に修正します。なお、目標の達成状況については、計画期間の中間時点で施策の効果を検証していきます。
152	各基本目標の設定指標が少ないと考える。各計画事業評価の指標より、本計画の施策評価は可能なため、対応する計画事業の評価指標を記載されたい。	e	ご意見として伺います。 住宅マスタープランに関連する計画事業は、計画事業評価において進捗状況を管理し、住宅マスタープランの中間時点の施策の効果の検証の際に活用します。
153	基本目標1の設定指標「侵入窃盗発生件数」は本計画の指標になるのだろうか。	e	ご意見として伺います。 安全・安心を表す指標として設定しています。
154	基本目標2の設定指標「最低居住面積水準未達の住宅の割合」は長期的な目標は0%ということか。	f	ご質問に回答します。 ほぼすべての世帯において最低居住面積水準を達成することが、住生活の質の向上に向けて必要と考えています。
155	基本目標3の設定指標1は「相談による紹介書の交付件数」ではなく「相談による問題解決（転居）件数」とされたい。	e	ご意見として伺います。

156	基本目標4の設定指標に「町会・自治会の加入率」があるが、町会・自治会は古くから住んでいる住民によるものであり、商店街加入率を上げて商店街が活性化しない様に、町会・自治会の加入率が上がっても、地域コミュニティは再生できない。	e	ご意見として伺います。 地域自治活動を主体的に担っている町会・自治会活動をより活性化させるため、指標に設定しています。
-----	---	---	--

(参考資料)

157	他の個別計画等は、施策の主要事業一覧が作成されている。本計画の推進の計画事業や主な経常事業一覧を参考資料に掲載することを希望する。	e	ご意見として伺います。 本計画（10年計画）と第一次実行計画（3年計画）では計画期間が異なるため、本計画にかかる第一次実行計画事業を掲載することは考えていません。 また経常事業について、事業内容に応じた各施策の内容を記載しているため、事業一覧を作ることは考えていません。
158	国と東京都の補助制度の一覧を参考資料に掲載することを希望する。	e	ご意見として伺います。
159	関連データの各グラフにおいて単位から「( )」を削除されたい。	e	ご意見として伺います。
160	関連データ「4 一戸当たりの面積の推移（新宿区）」の縦軸の単位が数値と重なっている。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。
161	関連データ「6 住宅の建て方別、一戸当たり延べ面積（新宿区）」について、棒グラフの横軸で、各項目が2度繰り返されているが、左右の違いがよくわからない。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。 持家と借家の別の記載が漏れていましたので、追記します。
162	関連データ「8 世帯の型別 誘導居住水準以上の世帯の割合（新宿区）」とあるが、正しくは誘導居住面積水準である。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。
163	関連データ「8 世帯の型別 誘導居住水準以上の世帯の割合（新宿区）」について。 なぜ、最低居住面積水準以下の世帯の割合を示さないのか。	f	ご質問に回答します。 最低居住面積水準については、P13・図8において示しています。
164	関連データ「8 世帯の型別 誘導居住水準以上の世帯の割合（新宿区）」について。 誘導居住面積水準の用語解説が必要である。	a	ご意見の趣旨を計画に反映します。

165	<p>関連データ「8 世帯の型別 誘導居住水準以上の世帯の割合（新宿区）」において「高齢者のみ」、「夫婦と6歳未満の子」、「夫婦と6～17歳の子」、「夫婦と25歳以上の子」の区分を選んだ理由は何か。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>ご指摘のグラフは、平成25年の総務省が実施した「住宅・土地統計調査」結果の第47表を引用したものです。第3次住宅マスタープランにも同様のグラフを掲載しています。そのため、経年変化を確認するためこの区分を選択しました。</p>
166	<p>関連データ「9 高齢者がいる世帯の型別内訳及び住宅規模の割合（新宿区）」で「65歳以上の単身世帯」、「高齢夫婦のみの世帯」、「夫婦とも65歳以上の世帯」、「夫婦のいずれか一方のみ65歳以上の世帯」の区分を選んだ理由は何か。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>ご指摘のグラフは、平成25年の総務省が実施した「住宅・土地統計調査」結果の第104表「高齢世帯の型」を引用したものです。「夫婦とも65歳以上の世帯」と「夫婦のいずれか一方のみ65歳以上の世帯」は、高齢夫婦のみの世帯の内訳です。表現がわかりにくいので、区分の記載を「住宅・土地統計調査」の第104表に合わせ次のとおり改めます。</p> <p><b>【区分】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・65歳以上の単身世帯</li> <li>・夫婦とも65歳以上</li> <li>・いずれか一方のみが65歳以上夫婦</li> </ul>
167	<p>関連データ「9 高齢者がいる世帯の型別内訳及び住宅規模の割合（新宿区）」について。「65歳以上の単身世帯」、「高齢夫婦のみの世帯」、「夫婦とも65歳以上の世帯」、「夫婦のいずれか一方のみ65歳以上の世帯」の差はわずかである。これらの3型別はまもなく「65歳以上の単身世帯」に移行するのに、この世帯の居住面積が狭いのは何故か。</p>	f	<p>ご質問に回答します。</p> <p>意見番号166の区の考え方に記載のとおり「夫婦とも65歳以上の世帯」及び「夫婦いずれか一方のみ65歳以上の世帯」は、「高齢夫婦のみの世帯」の内訳です。</p> <p>「夫婦世帯」が「65歳以上の単身世帯」に移行するとしても、世帯数で単身世帯が夫婦世帯の2倍以上あり、あまり単身世帯の住宅規模の割合に影響がでないと考えられます。</p>



## (2) その他意見

(その他)

1	<p>分譲マンションの収益事業に対する所得税の免除または収益事業とみなさぬ例外規定を要望する。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p>
2	<p>防犯カメラの設置を行う場合、対象となる防犯カメラの費用を全額助成することで、未設置住宅や都市の死角を減少させ、地域の治安向上が見込めることから、防犯カメラの設置助成金をご検討頂きたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>防犯カメラの設置に関しては、平成16年度から東京都と共同で町会や商店会等の地域団体への街頭防犯カメラ設置補助事業を実施しています。設置場所については、警察の意見を取り入れ、より効果的な場所を選定しています。私有地ではなく、公共の場所を撮影することにより、より広範囲において、地域の防犯力の向上及び犯罪抑止に寄与することができると考えています。”</p>
3	<p>分譲マンションにおける民泊事業はこれを容認する規約の制定を要し、当該建物管理権限者等に営業の許可を得ることを新法民泊における区の条例として定める。これを容認する場合、総会にて建物用途の重大変更として四分の三議決により、大多数の区分所有者の賛同を得て規約改正するべきと考える。</p> <p>また、民泊施設が反社会勢力の収入源や拠点となることは想像に難しくなく、検討されたい。</p>	e	<p>ご意見として伺います。</p> <p>分譲マンションにおける住宅宿泊事業に関しては、それぞれのマンションの所有者、入居者などの関係者で構成する管理組合等において、総会議事などで十分な話し合いを行い、事業の可否について規約を定めることが重要であると考えます。なお、規約の設定・変更等は区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議が必要です。</p> <p>住宅宿泊事業法では、届出の際に、マンション管理規約の写し等、住宅宿泊事業が禁止されていない旨の書面の添付が義務付けられています。規約等で禁止されているにも関わらず虚偽の届出等が発覚した場合には、法の規定に従い指導等を行ってまいります。”</p>

### 3 地域説明会における意見・質問要旨と回答要旨

〈地域説明の日程〉

開催日時	会 場
11月20日（月）午後2時～	牛込笹笥地域センター
11月20日（月）午後6時～	四谷地域センター
12月2日（土）午後6時～	戸塚地域センター

意見 No.	質問（要旨）	回答（要旨）
-----------	--------	--------

#### 地域説明会の意見対応

##### （1）住宅マスタープラン（素案）に関する意見

###### 住宅マスタープラン（素案）全体

1	高齢になると、自力での住まいの確保が難しく、道路拡張等の工事で、住み慣れた住居を立ち退かねばならない。高齢者への施策を展開していくというが、区民としては実感がわかない。	f	ご質問に回答します。 区でも、住宅相談を実施しており、住み替えに関する助言等を行っています。 また、区のまちづくり推進事業に基づく住宅の建替えや除却により、仮住宅を必要とする区民に対しては、事業住宅を提供しています。
---	--	---	--