

「豊島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実施結果について

1 実施概要

- ・実施期間：令和6年2月5日(月曜日)から令和6年3月5日(火曜日)まで
- ・周知方法：広報としま2月1日号掲載、区ホームページ掲載
- ・閲覧場所：区ホームページ、住宅課、行政情報コーナー、区民事務所(東・西)、各図書館、各区民ひろば
- ・意見の提出者数：6件
- ・意見の受付方法：Eメール5件、郵送1件 合計6件
- ・意見の件数：8件

※複数のご意見をお寄せいただいた方がいるため、意見の提出者数と意見の件数は一致しません。

【内訳】

章	意見件数
第1章 計画の策定にあたって	0件
第2章 豊島区の住生活の現状	0件
第3章 計画の基本方針	0件
第4章 目標と取組み	6件
第5章 住宅整備の方向性	0件
第6章 計画の実現に向けて	1件
巻末資料	0件
その他(全体を通じての意見)	1件

2 豊島区住宅マスタープラン(素案) に対するご意見と区の考え方

第4章 目標と取組み

基本目標1 住み慣れた地域で暮らし続けられる住まいづくり

番号	項目 (計画該当項)	ご意見等の概要	区の考え方
1	1 子育て世帯の 安心居住の推進 1-3 子育て世帯 の定住支援	独居高齢者が多いのが豊島区の特徴だが、子育て世代のファミリー向け住宅を増やす政策だけでなく、親世代の高齢者と同居するスタイルの住宅があれば、独居も減り、見守りなどを外注する負担も減るのではないかと。親の介護などで、同居する世帯にも家賃助成などを検討してはどうか。	ご意見をいただいた子育て世帯の親世代との同居については、P63「1-3(1) 近居・多世代同居の推進」に記載しており、子育て世帯が親世帯と同居・近居する場合の住み替え支援制度の検討を進めていきます。

2	<p>2 高齢社会に対応した居住の安定確保</p> <p>2-2 民間住宅における高齢者の円滑入居の促進</p>	<p>高齢者の賃貸契約において、近年居室外での死亡は増加の一途だが、家賃保証会社や火災保険会の保険は居室内での死亡を前提としており、保険金が支払われない事案が多発している。この問題を改善しなければ、家主が賃貸住宅のオーナーが高齢者への住宅貸付を断わる状況が続いてしまうため、不動産事業者との連携による対応が必要である。</p>	<p>高齢者の賃貸契約に賃貸住宅オーナーの不安解消については、「2-2（1）福祉部局と連携した入居支援制度の構築」に記載しておりますが、ご意見のように不動産事業者との連携による対応が不可欠であると考えております。</p> <p>いただいたご意見を参考に、不動産事業者との連携による、賃貸住宅オーナーの不安軽減策の検討について追記いたしました。（P66）</p>
---	--	---	---

基本目標 2 良質で長く住み継がれる住宅ストックの形成

番号	項目 (計画該当項)	ご意見等の概要	区の考え方
3	<p>2 適正な維持管理による住宅の質の向上</p> <p>2-1 分譲マンションの適正な維持管理</p>	<p>マンションの第三者管理方式について、懸念事項の記載があるが、管理組合が第三者管理を導入する際に、管理業務を行う管理会社が第三者管理を請け負うことが多くなることが予想され、その場合、修繕工事を発注する側と受注する側が同一になり、利益相反行為が生じてしまう恐れがある。</p> <p>これを防ぐには、管理組合が適切なチェックを行う体制を有することが大切になるが、理事会を廃止する第三者管理方式では、十分なチェックを行うことが難しくなる。</p> <p>こうした点も懸念事項として記述すべき。</p>	<p>第三者管理方式の懸念事項については、「2-1（1）マンションの適正な維持管理の推進」に記載しております。いただいたご意見を参考に、第三者管理方式における課題について追記いたしました。（P77）</p>
4	<p>2 適正な維持管理による住宅の質の向上</p> <p>2-2 分譲マンションの長寿命化支援</p>	<p>マンションは建替えが難しく、今後、長寿命化を図っていくことが求められている。管理組合が長寿命化に対応していくには、各区分所有者が当事者意識や問題意識を持って積極的に管理組合運営に関わっていくことが必要だが、こうした状況に対し、区はどのように対応していくのか。</p>	<p>マンションの長寿命化を図るには、管理組合が明確なビジョンを持ち、長期的視点で維持管理をしていく必要があります。</p> <p>しかしながら、国の調査でも、マンションの将来について話し合ったことがない管理組合の割合の方が高いのが現状です。</p> <p>このため、P79 「2-1（3）管理組合等への情報提供・相談体制の充実」に記載のとおり、管理組合に対し、マンションを巡る現状、課題、適正管理の在り方等について、区が十分な情報を発信し、管理組合の自主性を高めていくように施策を展開していきます。</p>

5	4 空き家ストックの総合対策 4-1 空き家の利活用の促進 (1 良好な民間住宅の形成誘導 1-2 既存ストックの質の向上)	空き家オーナー並びに空き家活用事業者が相談をする際には、地域に根ざした地元のリフォーム事業者や建設事業者の事業者団体を推奨する旨記載してほしい。	空き家オーナーへの相談に関する情報提供については、P83「4-1(2) 空き家利活用の普及啓発」に記載のとおり、空き家活用事業者の情報を、ホームページなどを通じて周知しております。 また、リフォームに関する情報提供については、P76「1-2(4) リフォームに関する情報提供・相談体制の充実に記載」のとおり、住宅相談連絡会との連携による相談体制の強化について記載しております。
---	---	--	---

基本目標 3 愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出

番号	項目 (計画該当項)	ご意見等の概要	区の考え方
6	1 安全・安心な住宅・住環境の形成 1-3 地域における安全・安心の取組みの推進	治安や安全対策の観点から、地域の防犯対策を推進すべき。	愛着と誇りが持てる住宅・住環境の創出を図るためには、地域における安全・安心の取組みを推進していく必要があります。 P87「1-3(1) 防犯性の高い住宅の普及啓発」に記載のとおり、今後も引き続き、住宅の防犯性を高めるための情報提供を行うとともに、地域コミュニティとの連携により地域の防犯性を高めていきます。

第6章 計画の実現に向けて

番号	項目 (計画該当項)	ご意見等の概要	区の考え方
7	1区民・事業者との協働 (3) 地域の活動団体（住宅関連事業者、NPO法人、町会等）	地域の建設業者は、消防団や町会などにもつながりがあるため、それが動くことで参加している区民同士の交流も図れる。また、顔が見える事業者の活動によって、悪質リフォーム業者等による区民への被害を減らし、安心・安全の街づくりにつながると考えられる。地域の建設事業者を中心に位置付けた、幅広い連携の一翼を担う活動への協力を進める旨を記載してほしい。	ここで記載している住宅関連事業者は、不動産業、建設業をはじめ住宅関連事業に関わる多様な業種、地域の事業者は当然として、区外事業者も含めた幅広い事業者を想定しており、それらの事業者との協働により施策を進めていくことを想定しております。 地域の建設事業者には、その一翼を担っていることを明らかにするため、 住宅関連事業者の想定事業者を追記いたしました。(P104)

その他（全体を通じての意見）

番号	項目 (計画該当項)	ご意見等の概要
8	<p>「住宅マスタープラン」は「住宅」に関わる課題や対策を検討立案することを越えて「すまい方」が生み出す居住環境のあるべき姿を実現するための具体的な施策を示すものであると考える。</p> <p>（素案）の構成は幅広く住宅施策を展望すべく課題を提示はしているが、課題の羅列にとどまっており総合性に欠けている印象が強い。一方で、「住まい環境の在り方」に関する施策では施策の具体的な検討にまで至っておらず、「住宅」のマスタープランになっており、「生活をたのしむすまいとすまいの場づくり」の視点が欠けているように思う。</p> <p>住宅マスタープランには、住宅施策とまちづくり施策の2面性があると思われる。【安全・安心に 自分らしく暮らせる 魅力ある街・としま】の基本理念をうけて、如何なる施策・方法が提示されるか、今後の展開について期待をもって見守りたい。</p>	<p>貴重なご意見をありがとうございました。</p> <p>「住宅マスタープラン」は、今後の住宅・住環境整備の基本的方向を定め、地域特性に応じた具体的な住宅施策の展開を図ることを目的とした行政計画です。また、都市計画に関する基本的方針である「豊島区都市づくりビジョン」との整合を図るとともに、その他の都市づくりの方針を具現化する計画と連携を図りながら、計画を推進していきます。</p> <p>今回の住宅マスタープランで記載した課題に対応するため、今後具体的な対策の検討を行ってまいります。計画の基本理念に従い、豊島区に住まうことがより魅力になるような、住宅施策・住環境づくりに取り組んでまいります。</p>