

文京区住宅マスタープラン（素案）についてのパブリックコメント実施結果

1 実施概要

件名	文京区住宅マスタープラン（素案）
募集期間	令和6年10月2日（水）～令和6年11月1日（金）
提出者数	11人
件数	35件
提出方法	電子メール3人、持参1人、FAX7人
動画再生回数	227回（令和6年11月2日時点）

2 意見及び意見に対する区の考え方

NO	ご意見(原則原文どおり)	区の考え方
1	<p>○P.33 住宅の脱炭素化の推進 新エネ・省エネ設備設置費助成内容への下記の項目の追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ハイブリッド給湯器 ・高効率給湯器(エコジョーズ) <p>省エネ機器の導入は、エネルギー消費量を削減することで、温室効果ガスの排出量を減少させ、環境負荷を低減する効果があります。エネファームやエコキュートは優れた省エネ設備ですが、既存の集合住宅に設置することは設置面積の観点から困難です。集合住宅比率の高い文京区では、従来給湯器を高効率給湯器(エコジョーズ。従来より約13%のCO2排出削減(日本ガス協会HPより))に機器更新していくことが効果的であると考えます。また、新たな省エネ設備として、1次エネルギー消費量45%を削減する(リンナイHPより)ハイブリット給湯器も助成の対象としてご検討いただくとよいと考えます。</p>	<p>環境問題の観点において、区では温室効果ガスの排出削減に効果的な設備の利用促進を図るために、太陽光パネルや蓄電池、エネファーム、エコキュート、断熱窓、高日射反射率塗料などの設置費を助成する「新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成事業」に注力しており、今年度の助成件数は昨年度より大幅に増加している状況です。</p> <p>今後も現在のメニューの充実を図りながら更に件数を伸ばしていきたいと考えているところですので、新メニューの追加については、今後の状況を見ながら判断してまいります。</p>
2	<p>○P.43 管理組合交流会の検討【新規】</p> <p>千代田区で実施している「千代田区マンション連絡会」と同じような制度を想定しているのか教えていただきたい。単なる交流では効果が限定的であり、区や関係団体からの情報が管理組合に確実に伝達されるスキームを確立することが肝要と史料。</p>	<p>マンションの管理運営は複雑で多岐にわたっており、個々の管理組合だけでは解決策が見いだせない場合が少なくないため、区内の管理組合が、抱えている課題や対応策等を共有し、情報交換を行うこと等を目的として、「管理組合交流会」の開催を検討します。自主的な管理に向けた意識啓発や知識の習得、組合間の繋がりがづくり等を促し、区内のマンションの管理水準の向上を目指します。</p> <p>交流会の具体的な方法については、セミナーの活用なども含め、管理組合の方々のご意見も踏まえながら検討してまいります。</p>
3	<p>今、どんどん高層マンションを建てていますが、老朽化してきた時に負動産になりませんか？安く売り飛ばされて治安が悪くなるようなことになりませんか？火災の時、ちゃんと消火活動はできるのですか？まわりの古い戸建てに延焼したりしませんか？高層マンションを建てた会社に、責任をもって建て替えや解体をやってもらえるように、約束を取り付けておいてください。利益だけ得て「後は知らない」なんて言わせないように。</p>	<p>区では、高経年マンションが価値を保ちながら機能性の高い住宅として適正に管理されていくよう、管理状況の的確な把握に努め、管理不全の兆候があるマンションについては、管理組合自らが適正な管理や計画的な修繕に取り組めるよう、専門家派遣等を通して支援していきます。</p> <p>高経年マンションの老朽度、構造安全性や防火・避難安全性等については、助成制度等を活用し、建物診断等による客観的な把握を促し、改修による長寿命化や再生に向けた取組を支援していきます。</p>

NO	ご意見(原則原文どおり)	区の考え方
4	<p>○P.48～49 マンションの再生支援</p> <p>記載されている区が実施するものは支援、助成、周知、認可といった受け身からのアクションばかりである。区として能動的に再生を誘導する政策、具体的には旧耐震マンションの建て替えを誘導するため、既存と同規模の再建築が可能となるよう、建築後に設定された公法上の規制の緩和(絶対高さ制限緩和等)を検討する旨も追記すべきではないか。</p>	<p>マンションは私有財産の集合体であり、その建替えはあくまでも区分所有者等の自助努力で行うことが基本ですが、老朽化等によるマンションの建替えについて、一定の条件を満たす場合、行政により以下の様な要件の緩和等が適用されています。</p> <p>「第4章 基本方針1(2)②」P.49 には、「マンション建替円滑化法による要除却認定」等について記載しております。認定を受けたマンションは、マンション建替法に基づく容積率の特例許可(建替え後のマンションについて、容積率の緩和等の特例を受けられる)やマンション敷地売却事業の認可等を申請することができます。</p> <p>また、高度地区の都市計画において、既存不適格建築物の建替えの特例を定めております。初回の建替えにおいて、認定により既存建築物の範囲内で絶対高さ制限を適用しないことができます。</p> <p>なお、建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進めることが重要です。区では、建替えか改修かの比較検討ができるように、建築士等の専門家がマンションの現況や法規制に関する確認を行い、検討書を作成して説明する「マンション建替え・改修アドバイザー制度」(東京都)の利用料の助成等を行っています。</p>
5	<p>○空き家等の適正管理及び利活用の促進 P.51</p> <p>空家台帳の整備・管理を進めるにあたっては、データベース化など外部委託を前提とした具体的な予算化や、整備管理の実働を推進する助成が必要と考えます。</p> <p>空家の整備・管理は防災上・防犯上非常に重要な課題と考えています。空家が適切に管理される状況を整えることにより地域全体の資産価値を維持することが可能になると考えます。</p>	<p>ご指摘の通り、空き家を適正に管理し、利活用を推進することにより、良好な住環境が維持され、コミュニティの活性化、地域全体の魅力向上にも繋がると考えられます。</p> <p>空家台帳の整備にあたっては、空家の基本情報や現地調査の情報、所有者の情報等を把握してデータベース化を図り、状況に応じて適宜更新しながら進捗管理を行っていく必要がありますが、具体的な方策等については今後検討してまいります。</p>
6	<p>空家も増えています。空家マンション等を借り上げて、低家賃で提供できるよう区の施策が必要です。</p>	<p>一定の基準を満たした空き家等の活用の選択肢のひとつとして、「文京すまいるプロジェクト」の住まいの協力店と連携し利活用の検討を進めていきます。</p>

NO	ご意見(原則原文どおり)	区の考え方
7	<p>文京区の空家活用について検討していただきたい。住んでいる近くに空家があり売却もされていない様子。都営住宅や区営住宅の入居希望があるが、なかなか当選しないのと、困っている人がいます。区内で住み続けるためには、高額なマンション等に住めない方もいます。空き家を活用した、公営の住宅検討はできないでしょうか。高齢者だけでなく、働く世代の方も住居がないと、就職につながりません。</p>	<p>(公営ではなく民間賃貸住宅としての活用となりますが、)文京区居住支援協議会では、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人双方に対する情報提供等の支援や円滑な入居促進に関し、必要な事項について協議・実施するとともに、空室や空き家等の住宅の有効活用等についても検討し、連携した取組を進めていきます。</p>
8	<p>○災害時における活用可能性 P.53</p> <p>空家を仮設住宅として利用する際、インフラ(電気・ガス・水道)が整っていないと、仮設として利用することが困難になります。インフラ企業との継続的な連携が必要不可欠と考えます。みなし仮設のスキームを事前に整えていくこと(インフラの定期的点検等)が必要と考えます。</p>	<p>ご指摘のとおり、空き家を災害時のみなし仮設等として活用するにあたっては、インフラの整備が不可欠と考えます。ライフライン確保の確実な手法等につきましては、まずは他自治体の事例等を参考に研究してまいります。</p>
9	<p>○(1)ライフスタイルの変化への対応 10年後の目指す姿 P.56</p> <p>生活利便性の向上につながるIoTの整備により、住宅の脱炭素化も図れると考えます。例えば、家中の家電や設備(給湯器・太陽光・蓄電池など)をインターネットで接続し見える化することで、家庭内でのエネルギー需要の「ムダ」をなくすとともに、快適な生活を実現することが可能となります。</p>	<p>ご指摘のとおり、IoT等の活用により、エネルギー使用状況の把握や、エネルギー使用量の最適化が可能となり、より具体的な省エネ対策が実施できるようになります。脱炭素社会実現の観点からも、住まいのIoT化について、広く情報提供していきたいと考えます。</p>
10	<p>○P.57 宅配ボックス設置に向けた検討【新規】</p> <p>新設だけでなく、既存宅配ボックスの拡充・更新に係る費用補助を検討してもよいのではないかと。</p>	<p>宅配ボックスについては、「第4章 基本方針2(1)①」P.57において、一定規模のマンション建築時における設置の努力義務化や、既存住宅における設置費用の助成について検討していく旨の記載をしておりますが、既存宅配ボックスの拡充・更新については今後の状況に応じて判断してまいります。</p> <p>なお、国では防犯性や利便性の向上に向けて、子育て世帯の入居率が高い共同住宅を対象に、追加・入れ替えも含めた宅配ボックスの助成を行っておりますので、そうした支援策についても情報提供を行ってまいります。</p>

NO	ご意見(原則原文どおり)	区の考え方
11	<p>○コラム 複合型の賃貸住宅 P.58</p> <p>大変興味深い賃貸住宅だと思います。さらに象徴的な賃貸住宅となるよう、エネルギーの有効利用の観点から意見を述べさせていただきます。</p> <p>浴室・キッチンが共用部となることから、通常の賃貸住宅では実現しえないエネルギーの有効利用が可能と考えます。たとえば、共用部で浴室を1つに集約し、お湯の需要をまとめることができるため、家庭用燃料電池エネファームを設置する場合、自家発電量・排熱利用ともに増え、稼働効率の向上が期待できます。同時に、浴室を1つに集約しているため、住宅全体としては大幅な省エネにつながることを期待されます。この場合も ZEH 化するための太陽光発電設備などは必須との認識です。</p>	<p>複合型の賃貸住宅における、エネルギーの有効利用の観点からのご意見を、ありがとうございます。人々が生活の空間を共有する多様な住まい方について、今後更に調査等を進めてまいります。現在国や都では、脱炭素化に向けて、集合住宅を対象とした断熱化や省エネ・再エネ支援施策を充実させており、そうした支援策についても情報提供を行いながら、住み手自らが主体的に支え合う共同住宅のあり方について研究を進め、住まいの選択肢を充実させてまいります。</p>
12	<p>○ライフステージに応じた住まい方の推進 P.60、P.61</p> <p>高齢者・障害者等の身体状況の変化に対応したバリアフリー化改修支援や、ユニバーサルデザインに配慮した住みやすい良質な住宅を誘導するとの方向性に賛同いたします。</p> <p>さらに建物のバリアフリーに加えて、室内温度のバリアフリー化を進めることで高齢者のヒートショックによる事故などを低減できる可能性があります。例えば、浴室・脱衣室の暖房設備採用や全館空調がヒートショック防止に効果的です。また、輻射式暖房(床暖房など)など気流を生じない暖房も、乾燥度合いの緩和が期待できます。こういった改修にもご支援いただければ、さらに住みやすい良質な住宅となると考えます。(P.38 のコラムにも記載あり。)</p>	<p>ご指摘のとおり、断熱性能が高い省エネ住宅は、住み手の健康づくりにつながります。住宅の断熱改修等が健康増進に寄与すること等、住まいと健康の関係性について適切に周知を図ることにより、環境負荷を減らし、住宅性能の向上に繋げてまいります。</p>

NO	ご意見(原則原文どおり)	区の考え方
13	<p>文京区の問題点は、地価が非常に高く、富裕層でなければ転入できない、もしくは高齢者施設に入れないということです。</p> <p>更地になったところはだいたいマンションが建つか駐車場になってしまいます。長く地元で暮らしていた高齢者が区内の介護施設が高額で入れず、人生の最後を見知らぬ土地で暮らすのはダメです。そんな人生の終わり方を強いてはいけません。かと言って、訪問介護・看護・医療が充実しているかという...どうなのでしょう。看護ステーションも家賃が高くて参入が難しいのではないのでしょうか。区内にもっと特養や訪問看護を確保・誘致できないのでしょうか。</p> <p>障害児の移動支援も少ないし、放課後デイサービスもまだ足りません。</p> <p>もう新規高層マンションを建てるのを止めて、現在住んでいる住民がきちんとサービスを受けられるように、転入者優先ではなく、現住民に必要なものを確保・優先させるべきだと思います。</p>	<p>文京区では、特別養護老人ホーム(以下「特養」という。)の整備について、人口推計、利用実績、将来の利用予測、区民ニーズなどを踏まえ、3年ごとに定める高齢者・介護保険事業計画において目標を掲げて進めており、令和2年3月に2か所(定員 123 人分)開設しました。現在、区の計画における特養整備率は、区内で特養を整備できる土地の確保が難しかったため目標に届いていませんが、令和 10 年度には新規開設を予定しております。</p> <p>また、区が取り組む健康寿命の延伸、在宅医療と介護の連携、認知症施策により、在宅で過ごせる環境を整えるとともに、地域密着型サービスのうち、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護(認知症高齢者グループホーム)の整備を進めており、住み慣れた地域で過ごせるよう多様な選択肢を用意してまいります。</p> <p>障害者・児計画においては、重症心身障害児や医療的ケア児を含め障害児が地域の中で児童発達支援や放課後等デイサービス等の必要な支援が受けられるよう、整備費等補助制度の活用を推進を図るなどして、民間事業者による障害児通所支援事業所の施設整備を促進することとしており、今年度に区立の放課後等デイサービス施設を1か所開設しました。今後も、整備費等補助制度の周知を行い、民間事業所の誘致に積極的に取り組んでまいります。</p>
14	<p>マンション開発で学童は満杯。毎日、施設の中で小学生がイモ洗い状態です。校舎も一クラス30人で教室が狭い・足りない。校庭がなくてバスで体育なんて、本当かわいそう。学校なんて増築は簡単にできないわけだから、転入手続きの受付の時点で断ってください。この小学校はもう入学・転入できませんと。</p> <p>子どもたちがボール遊びのできる公園が激減していて、体力テストのボール投げの点数も下降する始末。余計にゲームに走ってしまいます。アスレチックなど、子どもたちがわんぱくにのびのび遊べる場所が必要です。どうぞ駅前再開発を行った責任をとってください。</p> <p>今年の夏はうちの子は1回しかプールに入れませんでした。あんなに立派な屋内プールがあるのに。子どもたちが大人になった時に、きっと悲しい記憶になりますね。</p>	<p>育成室待機児童の解消は、喫緊の課題であるため、様々な物件を活用した育成室整備や、待機児童の家庭をサポートする取組等を盛り込んだ「育成室待機児童解消加速化プラン」を令和5年8月に策定し、本プランに基づき、待機児童の解消に努めております。</p> <p>教育委員会では、年少人口の動態や児童数を注視し、周辺のマンション建設等の動向も加味しながら、必要となる学級数の推計を行い、その結果をもとに、教室対策の検討を行ってまいりました。運動場確保の観点から、可能な限り、既存校舎内で教室の確保をしているところですが、既存校舎内で教室の確保が見込めない場合については、増築するなどの対応をしているところですが、今後も、児童数の推移を見ながら、必要とされる対策を適切にとってまいります。</p>

NO	ご意見(原則原文どおり)	区の考え方
14	(続き)	<p>また、体育の授業について、改築を実施している期間のみ、バスを利用し、学校外での体育授業の実施をしているところですが、体育館やプール広場、屋上を活用し、運動の機会を確保しているところ。限られた学校敷地を有効活用し、引き続き、運動機会の確保に努めてまいります。</p> <p>なお、文京区の公立小学校では通学区域の指定をしており、転入手続きの際に、入学をお断りすることはできません。</p> <p>公園は乳幼児からお年寄りまで様々な利用者があり、他の利用者への安全確保ができないことから、球技場以外の場所での球技はご遠慮いただいております。既存の公園はスペースが限られており、球技場の設置はすぐには難しい状況ですが、公園再整備等の際に地域の意見等を踏まえて検討しており、今後も引き続き取り組んでまいります。</p> <p>なお、目白台運動公園多目的広場については、予約や施設の保守点検等がない時間は一般開放しております。一般開放日は公園ホームページにてお知らせしておりますのでご利用下さい。</p> <p>また、区立スポーツ施設において、六義公園運動場ではボール遊びを目的とした一般開放を実施しているほか、小石川運動場内のスポーツひろばでは3×3(バスケットボール)やミニサッカー等の競技が可能です。利用方法の詳細については、区のホームページにてお知らせしております。</p> <p>プールについては、水泳授業を学校施設以外で行うにあたっては、地域利用の機会を確保したうえで、継続して実施できる環境が必要です。水泳授業ができる区内の公共施設や民間施設に限りがあり、現時点では外部施設での実施は難しいと考えております。なお、体育の授業における水泳指導の時間数には定めがなく、天候等によって実施が難しい場合には、他の運動内容に振り替えて行うため、学校によって実施時間数は異なります。水泳については、区内施設で行っている水泳教室や区内一部の学校プールの一般開放の活用について、児童や保護者への周知に努めてまいります。</p>

NO	ご意見(原則原文どおり)	区の考え方
15	<p>文京区は家の値段とか家賃が高すぎる。大人になっても地元に住みたいと思っていたが無理だ。若者に家賃補助をしてほしい。</p>	<p>若者世帯に対する家賃補助について区では行っておりませんが、現在国等では子育て世帯や若者夫婦世帯を対象とした住宅に関する支援策を充実させており、そうした支援策について、情報提供に努めてまいります。</p> <p>若者世帯や子育て世帯が、高齢者が居住していた比較的広めの戸建て住宅等を流動化させて手軽に住めるようにする等、不動産関係団体とも連携し、今後の住宅循環の在り方について調査・研究を進めてまいります。</p>
16	<p>まず、都営も含めて、区営住宅を大量に建築して、住宅に不足しないように、更に低家賃にすることが大切だと考えています。</p> <p>マンションでは、住民が孤立しがちで、孤立死問題が多くので生じています。都、区営の住宅であれば、住民との交流を大事にすることも可能だと考えます。区内の大学生にも住んでもらえるようにすれば、もっとよいと思います。</p> <p>あと、都市計画税も半減して欲しい。</p>	<p>区では、公営住宅の設置・運営のほか、すまいる住宅登録事業や移転費用等助成事業などの「文京すまいるプロジェクト」を推進し、幅広い支援を行っており、現時点で公営住宅の増設の予定はありません。</p> <p>引き続き、本プロジェクトを推進することにより、高齢者等の住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で安心して居住できるよう、要配慮者の居住の安定を図ってまいります。</p> <p>マンションの孤立死問題につきましては、居住者の孤立死等、専用部分における事故等への対応が盛り込まれている最新のマンション標準管理委託契約書や、マンションの居住者名簿、緊急連絡先の更新の必要性等について、更に周知を行ってまいります。</p> <p>マンション居住者と地域住民との交流機会を創出し、連携構築を図るために、区ではマンション居住者の町会・自治会加入促進に向けた様々な取組を行っており、また、住宅マスタープランに包含する「マンション管理適正化推進計画」において新たに地域コミュニティに係る区の独自基準を設ける等、管理組合の地域と関わりの促進を図っていく所存です。（なお、都市計画税については、都税であり、東京都の所管となります。）</p>
17	<p>長く住みなれた文京区に生涯住み続けたいと思っても住み続けられなくなっています。マンションなどへの建てかえが進み、新しい住宅を求めても、家賃が高くなり、文京区に住めなくなっているのが実態です。都営住宅を申し込んでも、当たりません。シルバーピアも少なすぎます。「住宅はある」と言われても新しく建てられる民間の住宅は高額な家賃、マンションなど高額の花です。</p> <p>住まいは人権です。住みなれた所に住み続けられるようにするためにも区営住宅など公的住宅の建設を目標をもって建設を進めるべきです。</p>	<p>区では、公営住宅及びシルバーピアの設置・運営のほか、すまいる住宅登録事業や移転費用等助成事業などの「文京すまいるプロジェクト」を推進し、幅広い支援を行っており、現時点で公営住宅及びシルバーピアの増設の予定はありません。</p> <p>引き続き、本プロジェクトを推進することにより、高齢者等の住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で安心して居住できるよう、要配慮者の居住の安定を図ってまいります。</p>

NO	ご意見(原則原文どおり)	区の考え方
18	高齢者住宅を一軒でも多く建ててください。文京区に住めなくなります。	<p>区では、シルバーピアの設置・運営のほか、すまいる住宅登録事業や移転費用等助成事業などの「文京すまいるプロジェクト」を推進し、幅広い支援を行っており、現時点でシルバーピアの増設の予定はありません。</p> <p>引き続き、本プロジェクトを推進することにより、高齢者等の住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で安心して居住できるよう、要配慮者の居住の安定を図ってまいります。</p>
19	春日駅の公営住宅、老朽化が激しく、建替えるか、根本的に改築してください。	<p>当該住宅は、都営住宅であり、東京都の所管となりますが、いただいたご意見につきましては東京都の関係部署に繋ぎ、共有してまいります。</p>
20	500世帯のマンションなんか今からでもやめてもらいたいですよ。地球のためにも、子どもたちのためにも、そこを子どもの遊び場と畑にして農家を誘致したらいいかがですか？災害時に物流が滞っても、畑から野菜が取れば炊き出しができます。以前練馬区に住んでいた時は、農家や地域住民の農作地があちこちにあった、ロッカーで安くともおいしい新鮮な野菜が買えました。文京区では食費が3割高く、ガクッと食卓から野菜が減りました。うちの子たちは学校の給食で育ててもらっています。新鮮な魚介類のお店もなく、スーパーのお刺身は正直、食べたくありません。金額も高いし時間が経っていておいしくない。新鮮なお魚を手ごろな価格で買える市場を地域の中に作ってください。不動産会社も目の前の利益ばかり考えないで、人間の人生に目を向けてもらいたい。行政も何でも建築許可出さないと、規制をかけてください。金目当ての不動産会社は排除して、必要なものを誘致して住民のためになるものを建ててもらってください。	<p>区では、自然環境の保全に配慮し、子どもたちの未来を考えた住宅・住環境づくりに向けて、引き続き取り組んでまいります。</p> <p>住宅マスタープラン「第2章 2 区の現状と課題(3)住環境」P.21 に記載の区民意識調査の結果によると、買い物利便性についての満足度は比較的高い状況ではございますが、引き続き、地域特性に応じた良好な住宅地の形成及び生活利便性の維持・向上のための商業地の形成を誘導し、良好な住宅・住環境の形成を図ってまいります。</p>
21	<p>○P.71 良好で安全な住環境の形成</p> <p>○P.72 歩行者の安全性の確保</p> <p>無電柱化推進も追記すべき。P.83 の防災性・耐震性の向上には無電柱化推進の旨記載があるが、P.71、P.72 には記載が無いのは理解できない。P.71、P.72 の当該目的を達成するため、無電柱化は極めて有効な策であると認識している。</p>	<p>いただいたご意見を踏まえ、「第4章 基本方針3(1)①」P.72 において、新たに無電柱化推進について追記いたします。</p>

NO	ご意見(原則原文どおり)	区の考え方
22	<p>○建物の建築の際の騒音、振動、埃の防止を希望する。</p>	<p>建物の建築工事に発生する騒音・振動に関しては、一部の作業に規制値を設けており、規制値を超過した場合は指導を行っております。また、埃の防止については工事業者に対し、対策を行うよう促しております。</p>
23	<p>○香りの人体、大気汚染と近頃のマンションの不都合について</p> <p>今年1月から隣家の柔軟剤の香りにより、体調をくずしました。直接又は間接に(大家さんを通して)被害や柔軟剤の身体、環境への汚染について伝えましたが、つい今日まで、改まることはありません。気がつけば、区内の通り、マンションの前を通る時など、風にまぎれて、空中に拡散して、これでは知らず知らずの間に、誰もが空中の香りに汚染されていることになると思います。文京区は若い人も多く、エチケットと思ったり、テレビの宣伝などにより、使用が絶えないようです。メーカーに規制義務がないのか、薬局の前は、このような合成洗剤ばかりです。</p> <p>最近新築マンションにドラム式洗濯機のそなえ付のところが多ようですが、そこに入居すると柔軟剤、合成洗剤による洗濯機の劣化や腐蝕による洗濯機の取り替えも難しいという声もきいています。合理性や水の節約他メリットばかりをうたっているようですが、本当の安全や便利さとはほど遠い困難もその先に待っているようです。文京区はマンションも次々に建っています。本当に住環境と安全さを求める、何かしらの規制も考えてください。切に訴えます。</p>	<p>文京区では、化学物質過敏症について区ホームページに掲載し、香り成分によって体調を崩す場合もあることについて記載しております。</p> <p>香りの種類や強さの感じ方には個人差があり、柔軟剤などの使用に際して決められた量を守る等の配慮を呼びかけるとともに、関係するリンク先を表示しています。</p> <p>マンションをはじめとした住宅の取得、設備の維持管理等については、区民の皆様の不安を解消するため、住宅の建築やリフォーム等に関する相談窓口の周知に努めているところですが、住環境に関する様々な情報の中からより正確な情報を取得できるよう、引き続き、各種の情報発信や案内活動に取り組んでまいります。</p>
24	<p>○P.71 良質なマンションの形成誘導【拡充】</p> <p>マンション管理計画認定制度に基づく認定を受けることの管理組合側のメリットがあまりにも乏しいのではないかと。正直、メリットが無いのに手間やコストをかけてまで認定を得たいと思うマンションはほとんど無いのではないかと。</p>	<p>認定取得マンションは、堅調に増加してきております。</p> <p>認定を受けるメリットとして、マンションすまいる・債の利率上乘せ、マンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げやマンション長寿命化促進税制による固定資産税の減税(一定要件を満たす場合)などがありますので、こうした情報について、周知を進めてまいります。</p> <p>なお、認定を受ける管理組合にとっては、認定取得を通じて管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進され、売買取引時の市場における高評価にもつながっていくと期待されます。</p>

NO	ご意見(原則原文どおり)	区の考え方
25	<p>○P.44 エ マンション管理組合と地域との連携構築</p> <p>○P.77 ウ マンション管理組合と地域の災害時の連携構築</p> <p>千葉市のように一部のマンション管理組合を町内自治会と同様の組織として位置づけることを検討してもよいのではないかと。</p>	<p>国の「マンションの管理の適正化に関する指針」において、自治会及び町内会等は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意すること、と明記されております。文京区でも、マンション管理組合と町会とは、構成員や目的が異なることから、別の組織として位置付けています。</p> <p>しかしながら、マンション管理組合と町会の交流機会を創出し、連携構築を図ることは、地域防災力の向上にもつながることから、区では、マンション居住者の町会・自治会加入促進に向けた周知支援や建設時の協議の中での働きかけ等、様々な取組を行っています。</p>
26	<p>マンションの住民は数年で引っ越してしまうし、昼間は誰もいないので、町内会との交流ができません。三世代の暮らせるマンションもないですし、お祭りの時だけの交流に終わってしまいます。</p>	<p>マンション管理組合と町会の交流機会を創出し、連携構築を図ることは、地域防災力の向上にもつながることから、区では、マンション居住者の町会・自治会加入促進に向けた周知支援や建設時の協議の中での働きかけ等、様々な取組を行っています。</p>
27	<p>マンションにどんな人が暮らしているのか、全く顔はわかりません。災害で困っていても協力には至らないでしょう。京都市が外国人観光客ばかりに走った結果、地域住民の住みにくい街になったように、誰のための街なのかをよく考えて施策を進めていただきたい。</p>	<p>マンション居住者と地域住民との交流機会を創出し、連携構築を図るために、区では様々な取組を行うほか、住宅マスタープラン「第6章 マンション管理適正化推進計画」においては新たに地域コミュニティに係る区の独自基準を設ける等、引き続き管理組合の地域との関わりの促進に努めてまいります。</p> <p>また、マンションと地域における災害時に向けた取組みとして、町会・自治会等の区民防災組織と、その区域内の中高層マンション管理組合等が合同で防災訓練を行った場合、各組織に対する「備蓄品購入経費」の助成金の上限額を増額しており、協働による訓練実施を推進することで、地域の連携強化を図ってまいります。</p>

NO	ご意見(原則原文どおり)	区の考え方
28	<p>戸建てを買える若い世代なんて超勝ち組の一握りの富裕層で、地域の活性化は非常に厳しい。そういう富裕層が、みんながみんな町内会に関心のある人とは限らない。このまま行けば、地域のお祭りも町内会を守っている年配の皆さんがいなくなれば、きっと途絶えてしまうでしょう。そうなったら町内会も終わりになりますね。</p>	<p>住宅マスタープランの「第4章 基本方針3(2)①」P.77 に記載のとおり、今後の地域コミュニティの存続に向けて、活動の活性化及び組織体制の強化を目指し、また、町会役員の高齢化については、新たな活動の担い手の発掘・育成に取り組んでまいります。</p> <p>本区では、地域コミュニティの核となる町会・自治会(以下「町会等」という。)の積極的な周知や加入促進に取り組んでいます。例えば、町会が行う様々な活動に対して、移住者や若い世代にも興味を持ってもらえるよう、区ホームページ内において、町会に関するページの見直しを図りました。</p> <p>また、町会におけるSNS等を活用した情報発信が行えるよう、「町会・自治会向けSNS等の活用講座」を実施しております。</p> <p>さらに、地域活動センターで行う「ふれあいサロン事業」や、社会福祉協議会が運営する地域連携ステーション「フミコム」における各種講座等を通じ、移住者を含む区民の方々に地域活動に積極的に参加していただくため、地域活動を担う人材の発掘・育成を進めております。</p>
29	<p>○西原会館建設に関して要望です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧大原出張所が大原地域活動センターとして千石1丁目に移動してから、千石3、4丁目の区民が不忍通りを渡って利用することになり、不便な面があります。たとえば、不在者投票の時、歩行困難の方は横断歩道を渡らなければなりません。 ・集会室、サークル室、音楽室(ピアノ設置)、保育室、学童室、キッチン、食堂を希望します。 	<p>大原地域活動センターについては、平成26年度からの移転により、ご不便をお掛けいたしまして、申し訳ございません。</p> <p>いきいき西原跡地については、路地状敷地のため、特殊建築物の建築に制限があることなどから本土地のみでの活用は困難であり、既存建物を解体の上、児童遊園を拡張する方向性としております。</p> <p>なお、用地確保の課題等もあり、現時点で当該地域において新たな会館建設の予定等はございませんが、引き続き区民ニーズ等を把握してまいります。</p>
30	<p>○P.83 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化</p> <p>費用一部助成のみ記載されているが、旧耐震基準建築や建築基準法に基づく適正な管理がなされていない建築に対して、区が能動的な働きかけをする旨も本項目に追記すべき。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、「第4章 基本方針3(3)①」P.83 において、戸別訪問等により耐震化の周知を図る旨の記載を追記いたします。</p>

NO	ご意見(原則原文どおり)	区の考え方
31	<p>○P.83 区道の無電柱化推進</p> <p>区道に対象を限定した記載だが、都道や国道においても都や国に対し働きかけや共同事業を担う旨も追記するべき。</p>	<p>無電柱化に限定してはおりませんが、住宅政策を進めるうえでの国や都への働きかけについては、広く「第5章 2国・都等への働きかけ」にて記載しております。</p> <p>従いまして、ご意見にあるような追記は考えておりませんが、各道路管理者の連携については、重要なことと認識しておりますので、様々な機会を捉え、密に進めてまいります。</p>
32	<p>○中学校を高層にして災害等の拠点とする</p> <p>①災害に対して、木造密集地域の解決のため(例えば「九中」。今、4F 建てで生徒は1学年100人×3年で300人です。(S30年頃生徒は500人×3年で1500人いました。しかも2Fでした。))遊休の土地、空間として再利用の提案です。</p> <p>②地下1F 室内ジム、運動場 地下2F・3F 災害時避難場所拠点 1F～2F 中学校、保育室、 3F レストラン(中学生の給食、近所の人々の食事(朝、昼、夜)提供) その他カフェ、談話室、集会室、図書室、スーパー、医者、他 4F以降～ 住宅 単身者用、若者老人用(1LDK) 15F 若家族、家族用(2LDK、3LDK)</p> <p>③木造の家、土地を売る、新しいところは賃貸(都営に準じ) 売った土地は再開発。下商店、3F以上住宅(区営)</p> <p>④レストランは「生協」に依頼(安全、低価) 産直の食材で安く仕上げる。会員になりチケットで払う。 ボランティアで運営(低有償)。地域の人々の活性化とコミュニティ作り、災害時のスムーズなプレイに資する。</p> <p>⑤自家発電、給水システムを作り、災害時にそなえる。 屋上は菜園、遊歩道、太陽光のパネルで発電、又、側面の手すりにもパネル発電をする。</p> <p>⑥木造密集地の人々を最優先にするが、木造の人でも希望者は入れる。(希望をきく)</p> <p>⑦各中学をこのようにすれば、土地にゆとりが出来、道を広げ、災害時にスムーズに動ける町をつくる。 よろしく検討ください。</p>	<p>都市計画や建築基準法において、地域特性に応じて高さ等の建築物の形態は規制されており、中学校の建て替えにおいてもこれに適合するよう行うこととなります。</p> <p>学校施設の改修・更新にあたっては、築年数や施設の老朽化の程度のほか、近隣校の改築時期や併設・複合施設の状況等を考慮した上で、順次実施しており、今後学校施設の改修・更新にあたっては、その所在地におけるこれらの諸条件の制約の中で、できる限り敷地を有効活用し、多様な学習内容、学習形態に対応できるよう工夫してまいります。また、地域への開放や避難所機能の強化等、地域福祉の向上にも資する施設となるよう、検討を進めてまいります。</p>

NO	ご意見(原則原文どおり)	区の考え方
33	<p>○P.85 イ マンションにおける防災対策の推進</p> <p>「中高層共同住宅等防災対策費用助成(防災訓練・備蓄品購入経費)」や「中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策費用助成」等の区事業が挙げられているが、全体的に隣接区の千代田区よりも要件が厳しい。具体的には防災訓練要件の緩和を検討いただきたい。防災訓練の普及を兼ねている行政目的は理解できるが、その要件がボトルネックになり防災用品購入が滞るのであれば、それは本末転倒ではないか。</p>	<p>エレベーター閉じ込め対策費用の助成や中高層共同住宅の備蓄品の購入に必要な経費の助成については、マンション防災対策の動機づけ及び防災リテラシー獲得の機会として捉えているため、防災訓練等の実施を条件としております。防災訓練は、集合して訓練をする形式のほか、管理組合の集会等に併せた防災講話や防災設備の確認など、中高層共同住宅等の実情にあわせて実施してください。</p>
34	<p>○(3)災害に強い地域づくり P.82</p> <p>マンションにおける在宅避難対策に賛同いたします。</p> <p>既設住宅では設置が困難ですが、新築時に災害時のレジリエンス性を確保するために停電時にも発電継続が可能なエネファームや蓄電池を設置することが可能です。住宅事業者向けの導入支援などをご検討いただくとよいと考えます。</p>	<p>災害発生に伴う停電時にも住宅の機能が維持できるよう、既設・新築問わずエネファームや蓄電池の設置に係る費用を助成しております。</p> <p>当該助成は区民や中小企業者を対象者としておりますので、住宅事業者様からも住宅購入者の方にご案内をしていただければと存じます。</p>
35	<p>○家庭内の備えに向けた支援 P.87</p> <p>賛同いたします。災害時におけるエネルギーの多重化は、電力供給の信頼性と安定性を確保するため不可欠です。特定のエネルギー源が使用不能になった場合でも他のエネルギー源で補完できるよう、日ごろからエネルギー源を組み合わせておくことが重要です。</p>	<p>ご指摘のとおり、日ごろからエネルギーの自立化、多重化を図ることにより、災害時に必要なエネルギーが確保されることが重要です。災害発生に伴う停電時においても住宅の機能が維持できるよう、太陽光発電や蓄電池等の設置に係る費用を助成します。</p>