

世田谷区第三次住宅整備後期方針（素案）への  
主な区民意見と区の考え方

1 パブリックコメント等実施状況

- (1) 意見募集期間 平成27年9月7日(月)～9月28日(月)  
 (2) シンポジウム 平成27年9月25日(金)

2 意見提出状況

- (1) 意見提出人数 148人  
 内訳

媒体	はがき	封書	FAX	持参	メール	HP	シンポジウム
人数	126	1	1	1	1	9	9

- (2) 意見件数 181件

(3) 項目別意見数

項目	件数
方針全般	13
基本方針1 安心な暮らしを支える住まい	16
基本方針2 安全で快適な住まい・まちづくり	18
基本方針3 次世代へ引き継ぐ価値ある住まい・まちづくり	38
基本方針4 みんなで進める愛着のもてる住まい・まちづくり	8
重点プロジェクト	38
都市整備全般	16
その他	34

### 3 主な区民意見と区の考え方

主な意見の要旨	区の考え方
<b>方針全体に関すること</b>	
<p>これまでの方針の実現実績把握が必要である。また、集合住宅と戸建住宅との比率や年次的傾向を明らかにしてほしい。</p>	<p>第2章に、平成23年度からの第三次住宅整備方針前期期間の取り組み状況や重点プロジェクトの進捗状況を記載しております。また、ご意見を踏まえ「2 区の状況」に、一戸建と鉄筋コンクリート造の共同住宅の戸数の推移を追記しました。</p>
<p>後期方針策定が必要な理由を明記すべきである。計画の後期期間を見直す場合、課題や目標の修正理由とどのように修正したかを示すべきである。</p>	<p>区は、世田谷区住宅条例に基づいた住宅整備方針を平成4年に策定して以降、概ね10年ごとに新たな方針を策定してまいりました。10年間の計画ではありますが、住宅政策を取り巻く環境変化は激しく、社会経済情勢の変化や都市基盤整備状況、区の基本構想や基本計画を反映して5年ごとに見直し、後期方針を策定しています。本方針第2章では、住宅・住環境をめぐる動向と課題を整理し、第3章では目標を掲げています。 ご意見を踏まえ、後期方針の位置づけについては、第1章の「策定の目的と経緯」に追記しました。</p>
<b>基本方針1について</b>	
<p>高齢単身世帯だが、公的住宅に落選し、年金受給額は少ないため民間住宅家賃を支払う資力がなく十分な生活は難しい。</p>	<p>高齢者、障害者、子育て世帯など住宅確保に配慮が必要な方への住宅入居支援として、福祉所管や関係団体と連携を図りながら、居住支援協議会の設立や安心して暮らせるためのセーフティネットを進めていきます。</p>
<p>区民が安心して入所できる区営の介護付き老人ホームの設置を検討願いたい。区内在住10年以上等の条件を付けることも一案ではないか。</p>	<p>区では、可能な限り在宅生活を継続できるよう、介護予防事業や在宅サービスの充実を図るとともに、重度の要介護高齢者の生活の場である特別養護老人ホームについても国有地等の公有地や補助金を活用し整備に努めております。 区内19、都内9か所の特別養護老人ホームの入所にあたっては、要介護度や介護期間等などの状況に応じたポイント制により調整を行っており、今後も区民が安心して生活ができるよう、区内で介護施設等の整備に取り組んでまいります。</p>
<b>基本方針2について</b>	
<p>地震対策として、耐用年数が過ぎた公営住宅は建て替え、居住者の高齢化が進む住居・建物についてはバリアフリー化も進めてもらいたい。5階建てにもかかわらず、エレベーターがない建物に住んでいる高齢者は外にでるのが大変なのではないか。</p>	<p>区営・区立住宅では、段差の解消や、高齢者や障害者が使いやすい室内改修等を推進するとともに、住戸変更のあり方についても検討をしていきます。 また、都営住宅等の公的住宅の建替えや大規模改修の際には、バリアフリー化を含めた整備を要請していきます。</p>
<b>基本方針3について</b>	
<p>住環境の維持向上に対して、みどり、防犯、防災といった観点から、条例も視野に入れて、生垣等の境界緑化を促進する新しい施策に取り組むことが、これからのまちづくりという視点からも大切だ。</p>	<p>接道部の緑化については、一定の建築敷地面積以上で建築行為等を行う場合は、義務付けを行っています。また、潤いと安らぎのあるまちづくりを進めるために生垣や花壇、シンボルツリーの植栽についての助成制度を設けています。 ご意見を踏まえ、日常生活の中で地域防犯やコミュニティ強化を意識できるよう、地区のルール化に向けた街づくり活動の支援を記載しました。</p>

主な意見の要旨	区の方考え方
<p>マッチ箱を立てたような隣と近接する家が世田谷地区では多く作られている。良質な住宅ストック確保には、敷地1,000㎡に1軒という規制が必要である。</p>	<p>敷地規模の制限につきましては、世田谷区都市整備方針の第一部「都市整備の基本方針」、第2章目標とする都市の姿の土地利用構想に、「低中層住宅と中高層住宅との調和を図り、市街地の住環境を保全するため、高さや敷地規模に関する新たな規制の導入を目指します」と示しています。</p>
<p>相続税の強化などから土地の細分化がどんどん進んでいる。一部で指定されている最低敷地面積の規制を区全域に展開すべきである。</p>	<p>ご意見を踏まえ、「地域特性に応じた住まい・まちづくり」のために、高さや敷地規模に関する新たな規制の導入を目指すとともに、地区計画制度などを活用し、良好な住環境の維持保全や創出を誘導していきます。</p>
<p>次世代へ引き継いで安全で住みやすいまちづくりのために、狭い土地の切り売りをしなくても良い引き継ぎ方が出来る方法を考えて欲しい。</p>	<p>また、違反建築物につきましては、関係機関等からの情報提供やパトロールを活用して、未然防止、早期発見、是正指導に努めております。</p>
基本方針4について	
<p>近年、低層住宅地で道路際のほぼ全面にシャッターを設置した住宅が増えているが、シャッターで道路と敷地や住まいを隔てる閉鎖的な住まいについては、望ましくないことを指摘すべきであり、どのような住まいが望ましいかについて、踏み込んだ記述をしていただきたい。住宅のあり方そのものをみつめ、住民が自らの住まいについて考えるきっかけとなる「方針」になることを望む。</p>	<p>住宅のあり方は、街並みの形成とともに、地域交流などの活性化や犯罪の抑制にも大きく影響を与えます。ご意見を踏まえ、地区の街づくりを活かした防災・防犯として、日常生活の中で地域防犯やコミュニティ強化を意識できるよう、建築協定や地区街づくり計画、地区計画等を活用した地区のルール化に向けた街づくり活動を支援していきます。</p>
<p>高齢者世代が共に助け合い、交流し合えるコミュニティハウス等の住宅があると孤独死や育児悩みの解決の助けになるのではないかと思う。</p>	<p>家族以外の人と住もうシェアハウスやホームシェア、グループリビングなど、共に助け合い交流しあう中で、安心できる暮らしを主体的に作り出す住まい方の実現に向け、このような住宅の供給にかかわる民間事業者などの支援を検討してまいります。</p>
<p>シェアハウス居住者への生活ルールを管理不動産会社が指導できるようにして欲しい。賃貸マンションも自宅居住者も町内会費の徴収ができるようにして欲しい。</p>	<p>多様な住まい方の実現に向けた取り組みへの支援として、このような住宅を管理する不動産業者との連携をについて検討をしていきます。また、町会費の徴収について、町会がご苦労されている話しは耳にすることはありますが、行政は指導することができません。町会活動への理解が広がるよう、区としても支援を継続してまいります。</p>
重点プロジェクトに関すること	
<p>古いマンションや、やる気のある理事を応援する管理条例は良い案だ。</p>	<p>ご賛同いただきありがとうございます。特に、高経年化するマンションの実態を踏まえ良好な維持管理を促進するため、マンション管理組合等の支援とマンション管理条例の制定について検討してまいります。</p>
<p>マンション等住宅に対して、ごみ出しルール等の適切な維持管理や決め事等をきちんと行って欲しい。</p>	
<p>マンション規約ではバルコニー喫煙が認められていないが、ルールが守られない。啓発手段を検討して欲しい。</p>	<p>住まいに関する情報提供・学習・相談体制の充実として、居住に関するルールのオーナー向け啓発を行い、マンション居住に関わる基本的な知識や快適に暮らすための居住ルールを得る機会を設けてまいります。</p>
<p>ワンルームマンションの敷地内にごみ捨て場がないため道路に捨てられており、環境が悪化している。</p>	

主な意見の要旨	区の考え方
<p>空き家（廃屋）の現状は都市環境の維持・整備に逆行する放置である。</p>	<p>現在、空き家等地域貢献活用相談窓口による空き家活用を進めております。引き続き、活用事例の普及・啓発に努めてまいります。また、ご意見を踏まえ、空き家や空室等の防犯について、管理先の提示等、管理に関する情報提供や適正な管理に関する啓発など不動産関係団体と連携し取り組んでいきます。</p>
<p>古家や空き家を利用した、若者のルームシェアや高齢者住宅へのホームステイ、リフォーム助成金や区による管理、運用の代行などの提案ができるよう、世田谷区内大学（若者）を取り込んだプロジェクトを企画する。</p>	<p>基本方針4（1）「区民やNPO等の活動の支援」に区内大学と連携したまちづくり活動の取り組みを掲げておりますが、あわせて、空き家活用等についても検討してまいります。</p>
<p>地域の大人も子どもも集まれるような場所や保育ママの活躍の場として、積極的に空き家を活用することを望む。</p>	<p>いただいたご意見については、重点プロジェクト3「住宅資産活用プロジェクト」への参考とし、高齢者も子どもも集まれるような区民の交流や生活支援の拠点となるよう、住宅資産の有効活用による良好な住まい・まちづくりを推進していきます。</p>
<p>行政の取り組みが大変重要な「環境配慮住宅推進プロジェクト」に力点を置くことが望ましい。住宅の長寿命化は地震等への防災に、緑化、雨水利用は洪水の防止に太陽光発電等による創エネは非常時の電力確保による防災的側面を有する。マンション等の共用部での利用推進により防災上メリットがある。マンションにおける省エネガラスの防火型窓コストは高く、行政支援が必要だ。</p>	<p>ご賛同いただきありがとうございます。ご意見については、重点プロジェクト5「環境配慮住宅推進プロジェクト」への参考とし、環境に配慮した住宅や住まい方の促進とともに、災害時の対応も期待できる住まいづくりの推進に努めてまいります。</p>