

「墨田区住宅マスタープラン」の改定について

1 パブリック・コメントの実施概要及び結果

(1) 公表資料

墨田区住宅マスタープラン改定（案）の本編

(2) 意見募集期間

令和4年12月12日（月）から令和5年1月20日（金）まで

(3) 意見募集の周知及び公表方法

ア 実施の周知

・区のお知らせ 令和4年12月11日号

・区ホームページ 令和4年12月12日（月）から令和5年1月20日（金）まで

イ 公表資料の閲覧方法

・区ホームページ

・区民情報コーナー

・都市計画部住宅課窓口

(4) 意見提出方法

郵送、ファックス、電子メール又は持参

(5) 意見提出先

都市計画部住宅課

(6) 意見募集の結果

意見者数：5人、意見数：10件

2 パブリック・コメントの意見等の概要と区の考え方

| | 意見等の概要 | 区の考え方 |
|---|--|--|
| 1 | P29 基本目標7の政策指標「最低居住面積水準未満の世帯の割合を早期解消する」について、「公共住宅や住居確保給付金等を活用し……」とあるが、住居確保給付金は、離職と共に住宅を失わないための支援で、居住面積水準を直接的に引き上げるものではないと思う。 | 住居確保給付金の目的は、住宅を失うことがないように支援することであるため、居住実態確保の観点から明記していました。しかし、最低居住面積水準未満の世帯割合の直接的な解消に寄与するものではないため、「公共住宅等」に文言を訂正します。 |
| 2 | P38 コラム「(仮称)新保健施設等複合施設の開設」について、建設地を区民に伝わりやすくした方がよい。「〇〇跡地」のように記載してほしい。 | 施設の場所がイメージしやすくなるように住所（横川五丁目7番）及び跡地（旧警視庁第二機動隊用地）について記載します。 |

| | | |
|---|---|---|
| 3 | <p>P43 コラム「空き家となった2階建て長屋を子育て世帯向けへ改修」について、このような取組はどんどん推進して欲しい。可能であれば今後の予定等も記載してほしい。</p> | <p>民間賃貸住宅の改修支援は、第7次住宅マスタープラン（以下「新プラン」という。）において、特に取り組む必要がある取組として位置付けています。今後、増加が予測される非木造住宅についても新たに改修対象に加える等、住宅（資源）を長期的に有効活用することは、SDGs の観点から重要であると考えています。今後も改修支援を積極的に推進し、子育て世帯等が暮らしやすい住宅供給を図ることを記載します。</p> |
| 4 | <p>住宅は区民の資産であるため、墨田区としてハード的にどう守ってくれるのかをプランで記述してほしい。防災・防犯対策への取組に、水害への対応があるが、ソフト的に区民の意識を高めるだけでは、まちづくりを担う都市計画部の施策としていかがかと思う。</p> | <p>住宅マスタープランは、住生活の安定の確保と向上をめざして、個々の住宅について具体的な施策を位置付けるものです。まちづくり全体のハード的な取組に関しては、上位計画である都市計画マスタープランにおいて、親水性と安全性を備えた周辺市街地との一体的な整備を推進することを定めています。</p> <p>新プランでは、防災に関して、基本目標8「安全に暮らせる住環境づくり」で、密集市街地の改善や共同化等による防災力の向上を掲げています（P76～P82 参照）。また、止水板や自家発電機等を整備した集合住宅の認定の取組を進め、水害にも強い良質な住宅の供給誘導を行います。</p> |
| 5 | <p>分譲マンションの適正管理に向けて、自主管理を目指す組合員や管理組合をどのようにサポートするべきか今後の10年間を見守りたい。</p> | <p>新プランでは、マンション管理士による「マンション管理ドクター派遣制度」を創設し、管理組合の個々の状況に応じたアドバイスを行います。自主管理を目指す管理組合や業者の選定方法等、専門家の知見を活かしたサポートを行います（P88～P89 参照）。</p> |
| 6 | <p>マンション管理業者は必ずしも管理業協会等に参加しているとは限らず、独自の方針で業務をしていることがある。管理組合が安心して管理を委託するための業者の選定方法が懸念される。</p> | <p>新プランでは、マンション管理士による「マンション管理ドクター派遣制度」を創設し、管理組合の個々の状況に応じたアドバイスを行います。自主管理を目指す管理組合や業者の選定方法等、専門家の知見を活かしたサポートを行います（P88～P89 参照）。</p> |

| | | |
|----|---|---|
| 7 | <p>P89 管理計画の認定を受けるメリットとして、マンション長寿命化促進税制が適用される旨を記載してほしい。</p> | <p>マンション長寿命化促進税制は、管理計画の認定を受けること以外に様々な要件があるため記載は控えます。今後、管理計画の認定を受けることで、様々なメリットが創出されることが予測されるので、常に新しい情報提供を行い、認定建物の増加に向けた啓発に力を入れていきます。</p> |
| 8 | <p>「マンション標準管理規約」の改正により、外部の専門家を役員として選任できる条項が設けられた。外部の専門家が管理者等役員を引き受ける際、利益相反行為はないとされているが、マンションの会計実態を掌握していることが懸念される。</p> | <p>墨田区マンション管理適正化指針では、「外部の専門家が管理組合の管理者等に就任する場合、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより、適正な業務を担保することが重要である」と規定しています。管理組合に対しては、マンション管理士による「マンション管理ドクター派遣制度」を活用し、適正な業務運営が担保できるようなサポートをしていきます（P92 1 (5)参照）。</p> |
| 9 | <p>P94～P95 2 (7) ア「……火災保険への加入等……」とあるが、東日本大震災の教訓から、地震保険の加入も勧めた方が良い。</p> | <p>該当部分は、その他の保険への加入も含まれるという旨で記載しています。</p> |
| 10 | <p>P99 2 「……入居から退去後の支援（見守り・安否確認等）を強化……」とあるが、見守りも安否確認も入居中の支援になるため、退去後の支援を記載した方がいいと思う。</p> | <p>該当箇所については、「……入居から退去後の支援（見守り・<u>家財処分</u>等）を強化……」に文言を修正します。</p> |

3 墨田区住宅マスタープラン改定（案）からの主な変更点

| | 該当箇所 | 変更前 | 変更後 |
|---|--|--|---|
| 1 | 本編 P29 第4章 基本目標7 政策指標 | 「 <u>公共住宅や住居確保給付金等</u> を活用し、適正な住宅への入居を支援する。」 | 「 <u>公共住宅等</u> を活用し、適正な住宅への入居を支援する。」 |
| 2 | 本編 P38 第4章 コラム「(仮称)新保健施設等複合施設の開設」 | - | (仮称)新保健施設等複合施設の住所及び跡地について追記(横川五丁目7番、旧警視庁第二機動隊用地) |
| 3 | 本編 P43 第4章 コラム「空き家となった2階建て長屋を子育て世帯向けへ改修」 | - | 文末に「今後も改修支援を積極的に推進し、子育て世帯等が暮らしやすい住宅の供給を図っていきます。」と追記 |
| 4 | 本編 P99 第5章 2 ◆「すみだセーフティネット住宅」の供給促進 | 「…入居から退去後の支援(見守り・ <u>安否確認等</u>)を強化することで…」 | 「…入居から退去後の支援(見守り・ <u>家財処分等</u>)を強化することで…」 |