

住宅マスタープラン(素案)パブリックコメント実施結果

都市整備部住宅課

1 パブリックコメントの実施結果

(1)意見募集期間

1月8日(金)～1月29日(金)

(2)素案の公表方法

こうとう区報1月8日パブリックコメント特集号、区ホームページ、こうとう情報ステーション、住宅課窓口

(3)受付方法

区報刷込はがき、郵送、ファクス、区ホームページ、住宅課窓口持参

(4)意見受付状況

提出人数 58人

意見数 92件

受付方法 はがき53通(連名1通)、ファクス1通、ホームページ3通

男女別内訳

性別	人数
男性	23
女性	33
不明	2
計	58

年齢別・地域別

	20代以下	30代	40代	50代	60代	70代以上	不明	地域別計
平野					1			1
白河					1			1
深川						1		1
冬木					1			1
古石場					2			2
越中島		1						1
塩浜					1	1		2
枝川					1			1
豊洲		2	2	1	1	4		10
東雲							1	1
有明		1				1		2
辰巳			1	2	2			5
千田					1			1
猿江						1		1
木場					1			1
亀戸			2	1		1		4
大島		1		2	3	1		7
北砂		1	1	2	3			7
東砂					2			2
南砂						1		1
不明			1	1	2	1	1	6
年齢別計	0	6	7	9	22	12	2	58

2 パブリックコメントで寄せられた意見

(1)意見内訳

2章目標1多様な居住ニーズに対応した住まいづくり	21
2章目標2良質な住宅ストックの形成	11
2章目標3良好な住環境の推進	19
3章主要施策	9
4章住宅市街地整備方針	8
5章実現に向けて	2
資料編	1
住宅マスタープラン全般	2
その他	19
合計	92

(2)意見と区の考え方

次のとおり

分類	意見(要旨)	意見への区の方考え方
目標1 多様な居住ニーズに対応した住まいづくり		(1) やさしい住まいづくりの推進
2章目 標1-1	死ぬ直前まで健康で元気に過ごしたいと思う高齢者にとって、住居内の段差などのバリアは運動神経の衰退を防ぐ重要な要素と考えるべきです。従って過度なバリアフリー化は(必要な人は別です)、考慮を要します。また、住み良い環境とは単に建物や緑地だけでなく、人間そのものの質が問題です。	今後の住宅施策を推進するうえで、参考とさせていただきます。
2章目 標1-1	都営住宅4階に住んでいます。主人は足が不自由なので、階段の上り・下りができません。なるべく早くエレベーターを作ってください。	都営住宅を維持管理している東京都は団地の敷地や法令上の制限等を考慮し、設置可能な団地には順次設置をしているものと存じます。現在都営住宅にお住まいの場合、条件によって住宅変更の申請ができる場合がございます。このような個別の案件については東京都にお問い合わせください。
2章目 標1-1	私の住んでいる団地(東砂2丁目)は、エレベーターの付かない棟が2棟残っています。何も持たなくても4階、5階まで上がるのは心臓の止まる思いで、気の毒でなりません。タイトルの「住みよさを実感できる住まい・住環境」を目指しての最初の目標にしてください。	江東区住宅マスタープランでは、住まい・住環境の将来像を「住みよさを実感できる住まい・住環境」とし、その実現に向け、さまざまな住宅施策を計画しています。その中でもエレベーターの設置などの住宅のバリアフリー・ユニバーサルデザイン化については、第3章の主要施策に位置づけ、重要課題として取り上げているところです。
目標1 多様な居住ニーズに対応した住まいづくり		(2) 民間賃貸住宅における高齢者・障害者等の安心居住の
2章目 標1-2	都営他、集合住宅での孤独死を防ぐにはどうしたら良いか考える。	区ではこれまでも、声かけ訪問などの安否確認サービスを実施していますが、手続き上申請いただける方しか見守ることができないため、平成20年度より住人の小さな変化に気づきやすい地域主体(団地・マンション等)の見守り体制づくりを支援する事業を開始しました。行政のやり方を一方的に押し付けるのではなく、ノウハウの提供や啓発等を行うことで、地域の実情に応じた無理なく継続できる見守り活動が構築されつつあります。また、都営住宅・区営住宅には高齢者住宅(シルバーピア)があり、緊急通報システムを住宅内に設置して孤独死の発生を低減していますが、他の住宅ではこのようなものが無いため、高齢事業課の施策(見守りネットワーク等)の利用や、地域コミュニティによって支えていく必要があると考えています。
2章目 標1-2	火災警報器の設置が義務化されますが、一戸で複数個取り付ける必要があり、区の助成が必要と思われます。また、警報装置によっては消防署へ直接連絡できるものがありますが、この考え方を高齢者の一人暮らしの方のための緊急連絡に応用できないでしょうか？	20・21年度限定で、高齢者のみ世帯に住宅用火災警報器を無料で1台設置し、高齢者の安全の確保と、設置の義務化を周知していく目的とする高齢者火災警報器設置促進事業を進めてきました。本事業は、火災による煙(煙式)又は熱(熱式)を感知して火災の発生を音声で在宅者に知らせ、早期に発見し被害を最小限に抑える仕様の住宅用火災警報器を設置しました。このほか、慢性疾患がある一人暮らし高齢者などを対象に、主に救命救急を目的とした「緊急通報システム事業」を実施しています。

分類	意見(要旨)	意見への区の方
(3) 公的賃貸住宅の有効活用		
2章目 標1-3	目下URの住人です。乏しい貯えを取り崩して、毎月家賃を支払っています。貯えとていつまでも有るものではありません。どうか高齢者が支払い可能な住居をお願いいたします。	<p>現在区では3棟106戸の高齢者住宅を管理しておりますが、今後は区内ストックの有効活用を進めることが施策の課題と考えています。よって、今後は区・事業者・賃主などから成る居住支援協議会を立ち上げ、有効な施策の検討を進める予定です。</p>
2章目 標1-3	江東区に都営住宅や区営住宅の新設をお願いします。区営住宅への高齢者の優先入居をお願いします。	
2章目 標1-3	住まいの将来像について 同じ所得でも都住に住んでいる人と比べると民間の賃貸に住んでいる人と比べると、断然都住に住んでいるの方が優遇されている。高所得になってもほとんど住みついている。永い年月では何千万円の差があると思う。本当に低所得者が入れられるようにしてほしい。またこれ以上税金を使って都住は必要ないと思う。高齢者住宅をもっと確保してほしい。	
2章目 標1-3	「ポイント方式」や「優遇抽選制度」等による、高齢者世帯と子世帯の同居・近居の支援の要請に賛成すると同時に期待しています。その理由は明解です。介護が必要となる高齢家族が別々に生活することほど経済的にも精神的にも非効率なことはありません。江東区内の子世帯の近隣へ高齢者世帯が移転する場合の補助支援や物件増加、条件緩和、優遇抽選を是非実施してください。	
2章目 標1-3	区は区営住宅を多く作る。10万世帯。うさぎ小屋でとりあえず良い。家賃1か月3万～5万円。完入居で。また10万世帯と住居、安定を計る。不動産の土地が下がる。人みな、土地の所有認めず。	<p>国は平成18年に住生活基本法を制定し、それまでのストック数の増加から既存ストックの有効活用へ政策を転換致しました。区についても今後は新規建設ではなく区内ストックの有効活用を進めることが施策の課題と考えています。</p>
2章目 標1-3	公社、区民住宅を生保・障害・DVなどにもっと入居できるように新築等を考えていただきたいと考えます。	
2章目 標1-3	現在、居住のアパートでは災害時火災等については、非常に不安な状態ではないかと思っております。都営住宅には応募していますが、3年間落選ばかりで困っています。	
2章目 標1-3	住宅は人権、また福祉ともいわれています。私の友人が都・区営住宅に申し込んでも当たらないとボヤいています。区の住宅マスタープランにも区営住宅を位置づけ、計画的に建設を進めてください。また東京都に対し都営住宅の建設を求めてください。	
2章目 標1-3	現在、年6回程度の都営住宅募集があり、その都度申し込んでいますが、資格がなかったり、募集戸数が1～2戸だったり一向に当たりません。高層マンションの新しい建物等、増やして欲しい。私は今、国民年金の月5万円ちょっと、長男が経営している(自身の生活費家賃等でやっと営業している)店の手伝いで月2～3万円足らずの収入で8万4300円の公団に住んでいます。食費、医者代保険等、少しの貯えの中から引き出し生活しています。将来がすごい不安で寝られないときがあります。	

分類	意見(要旨)	意見への区の方考え方
2章目標1-3	公的賃貸住宅入居にあたって、私ども高齢者に対して連帯保証人を立てなければ入居できないのはおかしいと思います。この不景気に子供たちだって収入が少なく、もしくは失業している場合もあり、友達も高齢で年金生活。現在まで賃貸住宅に入居して1回も滞ったことのない実績を考慮してくれるとか、何か悩まないでも良い案を教えてください。連帯保証人制度は貸す側に有利で、借りるの側(弱い立場)の者には悪い制度です。	公的賃貸住宅では保証人の設定をしておりますが、どうしても保証人の設定ができない場合、個別に相談をお受けしておりますのでご相談ください。
目標1 多様な居住ニーズに対応した住まいづくり		(4) 区民主体の住まいづくりの促進
2章目標1-4	3世代が同居可能な広い物件の確保やリフォームなども是非、施策に加えていただきたく、お願いします。	区として物件の確保は困難ですが、区民主体の住まいづくりの促進の具体的な施策として、住まいに関する情報提供・相談・支援体制の確立①近居・隣居、三世帯同居のための誘導・支援のなかで、三世帯同居可能な住まいやリフォーム情報の提供を取り入れました。
2章目標1-4	障害者住宅等が区として新築をされても良いと考えます。	障害者計画・障害福祉計画に基づき、民間賃貸住宅等を活用した入居支援を進めていきます。また、国は平成18年に住生活基本法を制定し、それまでのストック数の増加から既存ストックの有効活用へ政策を転換致しました。区についても今後は新規建設ではなく区内ストックの有効活用を進めることが施策の課題と考えています。
2章目標1-4	気軽に住み替えのできる環境は必ずしも全ての人が望んでいる訳ではなく、地域に定住を希望する人もたくさんいると思います。多様なニーズに対応しつつ、目標の安心居住を促進するため、区内ではなく、同じコミュニティの中で住み替えを可能にするべきです。	住み慣れた地域で暮らすことを、特に高齢者の方が多いと考えています。できる限り区民の方が望む地域で暮らせることが大切だと考えますが、区内でも地域により住宅の家賃や取得額が異なるため、ここでは住み替えの選択範囲を広げ区内という表記にします。
2章目標1-4	高齢者や障害者などの弱者への配慮は良いと思いますが、一般の中高年の独身者、夫婦に対しての制度も欲しい。保証人がいなくなって、住み替えができない人がたくさんいて、困っています。シェアリングなどについてももっと認めてくれれば、空住居もなくなると思います。	区民主体の住まいづくりの促進のなかで、さまざまな区民の方が安心して暮らせるよう、住まいの提供者・運営者・利用者相互の情報やニーズをつなぎ、支援する仕組みづくりを充実させていきます。
2章目標1-4	区報しか見ていません。基本方針の「区民主体の住まいづくりの推進」とありますが、他地区はどうでもいいというエゴを感じます。住民主体とした方がユニバーサルデザインの考えに合っていると思うのですが、いかがでしょうか。	区として、他区の状況を的確に把握していくことが困難なため、ここでは区民という表記にします。決して他地区がどうでもいいという考えはございません。
2章目標1-4	「多様な居住ニーズ」に関して、高齢者の暮らし方について民間マンションの居住者の住み替えをバックアップする施策の展開が必要になるのでは。	賃貸マンションに居住の方においては、目標1の(2)民間賃貸住宅における高齢者・障害者等の安心居住の促進で、具体的な施策を計画しています。分譲マンションに居住の方においては、区で現在行っている不動産相談事業などの活用を図っていきます。
目標2 良質な住宅ストックの形成		(1) 民間マンションストックの良質な維持管理の促進
2章目標2-1	昨年、台所の水道管から水漏れが発覚した。毎年、排水管のチェックを受けているにもかかわらず、家族が気付いた。長い間、漏れていたようで、木がポロポロになったため、台所をリフォームをした。自分たちで気付いたから良かったが、毎年のあのチェックはなんだったのかと疑問に思う。築20年以上の集合住宅は、そういうチェックを細かくする制度を導入すると思う。	分譲マンションの建物及び施設の維持管理は、自主管理となっております。日常の管理や計画修繕によっても、建物・設備等の劣化状況は異なり、制度による一律の規制や義務は、かえって管理組合の負担になると考えます。区では、今後とも自主管理を推進する立場から、相談会やセミナー等により管理組合支援をまいります。

分類	意見(要旨)	意見への区の方針
2章目 標2-1	民間マンションストックの良質な維持管理の促進[基本方針]に下線部を追加。分譲マンション管理組合や賃貸マンション所有者への情報提供や相談体制を強化するとともに、 <u>マンション管理業者が適正な業務を行うよう誘導し、民間マンションの適切な維持管理を促進します。</u>	民間マンションストックの良質な維持管理の促進[基本方針]で、民間マンションの適切な維持管理について、マンション管理業者が適正な管理業務を担うよう、管理組合や賃貸マンション所有者に情報提供や相談体制の強化する旨の追記をしました。
2章目 標2-1	[具体的施策]1) 民間マンションの適切な維持管理の支援①相談、情報提供体制の充実に下線部を追加。…分譲マンション管理組合の交流活動の促進に向けた支援を行います。 <u>マンション管理業者が江東区に関連する施策について理解を深め、管理組合への情報提供に協力するよう誘導します。</u>	[具体的施策]1) 民間マンションの適切な維持管理の支援①相談、情報提供体制の充実に、マンション管理事業者が蓄積してきた維持管理に関する情報を、管理組合や賃貸マンション所有者への提供する旨の追記をしました
目標2 良質な住宅ストックの形成		(2) 民間マンションストックの耐震化等の促進
2章目 標2-2	民間マンションストックの耐震化等の促進[基本方針]に下線部を修正。老朽化したマンションストックの再生について	(2) 民間マンションストックの耐震化等の促進[基本方針]、[具体的な施策]2) 建替えに向けた支援で、「再生」という言葉を追記しました。
2章目 標2-2	[具体的な施策]1) 耐震化の促進②耐震診断・耐震改修に向けた合意形成等の支援の充実に下線部を追加。…検討の初動段階から専門家の派遣や相談体制の充実等を図るとともに、 <u>マンション管理業者の適切な対応を求めます。</u>	文末にマンション管理事業者の適切な対応を求める記述を追記しました。
2章目 標2-2	[具体的な施策]1) 建替えに向けた検討支援①建替えに向けた合意形成等の支援の充実に下線部を追加。…検討の初動段階から専門家の派遣や相談体制の充実等を図るとともに、 <u>マンション管理業者の適切な対応を求めます。</u>	
2章目 標2-2	[具体的な施策]1) 建替えに向けた検討支援に③改修等による長寿命化の検討支援を追加。(本文) <u>既存不適格等の理由により建替えの合意形成が困難で、改修工事等による長寿命化が望ましいマンションの再生について、関連する支援制度、技術・工法、手引書などの情報の普及・周知、専門家の派遣や相談体制の充実等を図るとともに、マンション管理業者の適切な対応</u>	[具体的な施策]1) 建替えに向けた検討支援に③改修等による長寿命化の検討支援を追加するとともに、(4)長寿命で良質な住宅ストックの形成の誘導[具体的な施策]2) 住宅ストックのリフォーム・長寿命化の促進に④民間マンションストックの改修等による長寿命化の支援を追記しました。
2章目 標2-2	既存のマンション、アパート、団地などの集合住宅の耐震工事を促進させ、費用の補助をお願いします。	昭和56年6月以前に建築した非木造建築物について、耐震診断費は費用の半額を限度に最高150万、耐震改修工事費は費用の半額を限度に最高1000万の助成をしております。対象建築物は共同住宅、民間特定建築物、緊急輸送道路沿道建築物です。また、戸建て木造住宅の耐震助成制度もあります。詳しくはホームページをご覧ください。
目標2 良質な住宅ストックの形成		(4) 長寿命で良質な住宅ストックの形成の誘導
2章目 標2-4	第2章、第3章に“マンション建設を誘導”とあるが誘導すべきでない。中型以上のマンション建設中止プランを入れては。現行にマンション入居者の中に渡り者、犯罪者、暴力団等々悪の温床となっているところが見受けられる。区に憧れ永住したい善良な方々に、地のついた1戸建て誘導支援を願う。	民間(事業主・地権者)の関係法令に基づいた開発計画に対し、制限や中止することはできません。また、区ではマンションの建設が直接、住環境を悪くするとは考えておりません。現行の条例等により事業者からの事前届出を受け、建設計画を早期に把握し、マンション開発計画の調整を図っているところです。

分類	意見(要旨)	意見への区の方考え方
目標2	良質な住宅ストックの形成	(5)安全・安心の住まいづくりの推進
2章目 標2-5	耐火建築物促進助成については、対象外にも助成してほしいです。	木造密集地域の中でも、特に危険度の高い地域を対象として事業をおこなってまいりましたが、区域内の不燃領域率がほぼ目標を達成したため、平成22年3月を以って事業終了いたします。ご理解いただければと思います。
2章目 標2-5	住宅密集地は日当たりが良くないので、なるべく3階以上を建てないよう指導願います。	建築を行う際には建築確認申請を行い建築基準法に適合する必要があります。 当区においては商業地域、近隣商業地域および防火地域を除いた多くの地域に日影規制区域、第三種高度地区に指定し、最高の高さ10mを越える建築物の部分に制限が加わる規制を定めています。 建築物の高さは、この他道路斜線や容積率などの関係から様々な規制を受けますが、これらの規制をクリアできれば、それぞれの状況に応じて建築物を建てることができます。 3階建てですと、一般的に高さが10m以内で収まることも多く、日影規制等を受けないケースも多くあります。また、これ以上の高さについては法規制の範囲内であれば建築確認をせざるを得ない規定となっておりますので
目標3	良好な住環境の推進	(1)環境や景観形成に配慮した住環境づくりの促進
2章目 標3-1	緑豊かな住環境づくりについて、北砂2丁目～7丁目あたりには、広い公園もなく、緑が豊かとはとても言えない。工場等の跡地にはほとんどマンションが建設され住環境は良いとは思えない。人口増加の著しい南の方ばかりに目を向けず、昔からの住宅が密集している北砂3～4丁目とそのまわりを取り囲むマンションという緑の少ないこの地区に目を向けてもらいたい。	・江東区には現在、都立公園を含め大小合わせて約260箇所の公園があり、それぞれの広さに応じた機能と役割を果たしております。しかし、ご指摘のように地域的な偏りがあるほか、のびのびとボール遊び等の出来る公園が少ないなど、必ずしも十分ご満足いただける水準にはないものと考えております。 ・このような状況を改善するには、相応の広さを有する公園を計画的に配置することが必要となりますが、市街化の進んだ江東区においては、用地取得や財源確保など多くの課題があることから、直ちに実現することは容易ではありません。
2章目 標3-1	区内にある小さな公園は、子どもたちの遊び場として機能していないように思います(ほとんどが無人)。親子が集い、ボール遊びができる豊洲地区にある公園が理想と思います。放課後、小中学生が友達と球技できる公園を作ってほしいと思います。	・そこで区は、現在、豎川河川敷公園をスポーツ公園に改修(平成24年度完成)するほか、用地確保の比較的容易な臨海部を中心に公園整備を行うなど、区立公園の充実に取組むとともに、民間開発が行われる際には公園や緑地の機能を有する公開空地の整備にご協力いただくなど、限られた財源の中、可能な限り公園機能の確保と充実に努めております。
2章目 標3-1	①塩崎幼稚園前・横の空地に児童公園を設置する。	
2章目 標3-1	(1)環境や景観形成に配慮した住環境づくり促進に4)屋上緑化・屋上菜園・壁面緑化の促進を追加。 (理由)緑は人間生活に欠かせない環境資源であるとともに、観光資源でもあり、生物多様性・人間性回復の大きなてがかりである。マンションの屋上菜園はプランターで行い、高齢者が自分のプランター野菜のメンテで毎日屋上に出て、人との交流を行えば、安全・安心マンションづくりとなる。	屋上緑化・壁面緑化では、目標2の(6)環境に配慮した住まいづくりで敷地内の緑化の推進、(1)環境や景観形成に配慮した住環境づくり3)みどり豊かな住環境づくり①地域特性を活かした緑化の促進で、取り組みを支援していくよう計画しています。屋上菜園については、今後の緑化施策の参考として所管課へ情報提供いたしました。

分類	意見(要旨)	意見への区の方
2章目 標3-1	豊洲地区で新総合病院の建設計画があるという予定区画の隣接地区に住んでいます。晴海通りや三つ目通り支線の延伸道路から離れ、比較的静かな住まいと思っておりましたが、大規模な救急病院ということであれば、近隣への影響は大きいと思われます。なのに計画について、直接説明を受けたことがありません。出来れば緑地として残していただきたいと思っていますけど。	豊洲地区の都市計画の変更に関しては、東京都や区とともに、事業者である昭和大学も出席しての説明会を2月2日に開催いたしました。新病院の開設は平成25年度を予定しており、その建築内容などについては、今後、改めて事業者からの説明会を行う予定です。新病院につきましては、地域の医療資源を確保し、区民の方々が安全安心に生活するために必要な施設として整備をいたします。整備にあたりましては、植栽面積等に十分配慮し、可能な限り緑地の確保に努めてまいります。ご理解ご協力をお願いいたします。
2章目 標3-1	江東区の住環境は、他区に比して、早くから整備が進んでいると感じています。ただひとつ気がかりなのは、江戸から続く下町の街並みをどう守っていくか。2つの災害の後、深川らしさは失うことを受けた形で発展してきた。今は、その深川らしさ、江東区らしい街並み、そして暮らし方を提案することが求められていると思います。全ての住宅が金太郎アメでは愛着が湧かないでしょう。	江東区景観計画に基づき、深川地域においては、富岡八幡宮、深川不動堂等の歴史的建造物や小名木川、大横川等の水辺などを生かすとともに、これらの景観資源との共生を図り、うるおいのある落ち着いた、下町江東らしい景観づくりを進めてまいります。
2章目 標3-1	越中島2丁目、門前仲町駅周辺の電線や道路アーケードがとても古くみずぼらしい。街並みがとても悪い。古くさい印象で人を呼ぶことができない。	区道部の電線については、現在、富岡地区において電線共同溝による無電柱化モデル事業を施工しています。都道部については、東京都の所管となっていますので、東京都第五建設事務所へ申し伝えます。
2章目 標3-1	高齢者や障害者が住みやすいまちづくり、住宅などのバリアフリーの促進を望みます。	共同住宅(2000m ² 以上)等を新築・改修等する場合は、東京都福祉のまちづくり条例や東京都建築物バリアフリー条例の対象となりますので、事業者に整備するよう指導しております。店舗は小規模でも東京都福祉のまちづくり条例の対象になりましたので、整備を進めてまいり
2章目 標3-1	一部地域を5階建てだけの地域を作ってみてはどうかと思う。もしくは、3~4階建てのものを。外国に行くと建物の高さが同じ所があるのを見ると江東区もまねしてほしい。	良好なまちなみを形成するには、建物の高さを規制することも1つの手法ではありますが、一方では、建物の高層化による土地の有効活用が図れないというご意見もあります。建物の高さ規制に関しては、皆様のご理解・ご協力が必要となりますので、広くご意見等もお聞きしながら慎重に検討を進めてまいります。

分類	意見(要旨)	意見への区の方考え方
目標3良好な住環境の推進		(2)良質な地域コミュニティ形成や調和ある土地利用に向けたマンション開発の指導・誘導
2章目標3-2	高層ビルを建てさせない。	民間(事業主・地権者)の関係法令に基づいた開発計画に対し、制限や中止することはできません。また、区ではマンションの建設が直接、住環境を悪くするとは考えておりません。現行の条例等により事業者からの事前届出を受け、建設計画を早期に把握し、マンション開発計画の調整を図っているところです。しかし、個々の地権者が行う建設計画に対して、建物の高さの上限を設けることや、土地利用の用途の制限を設けることなどにより地域全体の公的利益を守ろうとする場合、関係地権者の総意により、地区計画を策定することによって地域のあり方を決めることは可能です。地域にそのような発意があれば、区はその意志を地区計画として実現するための法的手続きなどの支援ができますが、あくまでも、権利者の方々の自発的な意志が出発点でなければならず、行政が先行して行うものではありません。ただし、現在、マンション建設指導のあり方を見直しているところです。マンション建設条例の所要の改正を行い、さらにきめ細かく、区民の皆さんの住環境の維持・向上に努めてまいります。
2章目標3-2	耐震耐火、バリアフリーはあたりまえのこと。高層マンション、ワンルームマンション乱立に、人口減少により、スラム化が目に見えています。これ以上マンション乱立は止めてください。現在ビル風による突風に外出もできません。こどもはなおのことです。	
2章目標3-2	祖母は日本橋、母も私も深川で生まれ育ち下町が大好きでございました。…がここ数年、高層マンションが建ち並び、橋を渡っていても気分が沈んでしまいます。マンションはもうこれ以上…という区長のお話を嬉しく思っていたのに、あのお話は一体どうなってしまったのでしょうか？息苦しささえ感じるマンション郡の中に暮らしていますと、空さえ狭く小さくなってしまい、最近では引越しを考えるようになりました。どうかこれ以上の高層ビルは中止をお願いいたします。	
2章目標3-2	新しい住宅建設にも規制をもっと細かく作る。	
2章目標3-2	今年の4月以降、5階建以上は認可するな。高層住宅を建てるときは、周りの住民の声を聞いてください。もう江東区に高層住宅はいらない。高層住宅反対。	
2章目標3-2	(2)良好な地域コミュニティ形成や調和ある土地利用に向けたマンション開発の指導・誘導[現状と課題]の文末に下線部を追加。また、 <u>管理組合等の居住者組織と既存の地域コミュニティが相互理解を深め、協働して良好な居住環境の整備と市街地環境の形成に持続的に取り組むよう、支援していきます。</u>	
目標3良好な住環境の推進		(2)良好な地域コミュニティ形成や調和ある土地利用に向けたマンション開発の指導・誘導[具体的な施策]2)マンション開発における良好な地域コミュニティ形成の指導・誘導③マンションにおける良好な地域コミュニティ形成の促進に、 <u>管理組合等の居住者組織と既存の地域コミュニティが協働・連携した活動の支援を追記しました。</u>
目標3良好な住環境の推進		(3)防災性の高い住まい・まちづくりの推進
2章目標3-3	防災と防犯対策について、家(建物)と家の間を広げること。50cm→1m30cm以上開けたほうが延焼のおそれを小さくすると思います。	都市計画制度では、区内全域に隣棟間隔(壁面の位置の制限)を定めることは困難ですが、地権者等の合意に基づき特定の地域のまちづくりのルールとして定めることは可能ですので、各地域のまちづくりの機運等を捉えて検討を進めたいと考えております。
目標3良好な住環境の推進		(4)ユニバーサルデザインのまちづくりの推進
2章目標3-4	東西線門前仲町駅にエレベーターがない。	現在建設中であり、平成24年の春に完成予定です。
2章目標3-4	③塩浜2丁目交差点大歩道橋にエレベーター設置等によるバリアフリー化をする。	ご意見をいただいた塩浜2丁目交差点歩道橋は、東京都の所管となっておりますので、東京都へ申し伝えました。
2章目標3-4	居住しているマンション(有明1-4-11)と歩道との間に小さな段差がとて多く、ベビーカーや車椅子での通行が困難です。少しでも通行が便利になるように改善をどうぞお願いします。	現場を早速調査をいたしました。早急に補修工事を行い、改善いたします。また、マンション前の道路は、今後工事を行う予定となっておりますので、しばらくの間、ご辛抱いただければ幸いです。

分類	意見(要旨)	意見への区の方考え方
主要施策		
3章	<p>基本的な方針は、ここに示されたことになるのですが、具体的な空間イメージとして</p> <ul style="list-style-type: none"> ●スケール感を巨大にしない ●下町の“人間らしいスケール” <p>に配慮した建築計画を強く推進することが求められます。この施策を総合的に進めることにより、江東区らしい“やさしいスケール”を持ったコミュニティ、街づくりにつながっていくように思えます。</p>	<p>ご意見にありますまちにふさわしい「スケール」につきましては、まちづくりを進める際に考慮する1つであると考えます。区内の各地区の特性に応じた江東区らしいまちづくりを進めていくよう、検討してまいります。</p>
主要施策		
3章-4	<p>公的賃貸住宅におけるセーフティネット形成の推進について、我が家は夫81歳、妻75歳、現賃貸住宅に入居12年最高額はもう下りません。年金夫1か月14.5万妻7.8万、22万弱。家賃14.3万、8万弱が生活費です。健康で医療費が現在は要りませんが、明日はわかりません。区のごへ相談に行けば相応の住居を紹介していただけますか。まず基本は、区が入居希望者に添えるだけの準備ができていのかどうかということ。</p>	<p>4 公的賃貸住宅におけるセーフティネット形成の推進</p> <p>公共住宅への入居のご相談であれば、区住宅課管理係でお受けいたします。また、都営住宅やUR高齢者向け住宅等がありますので別途ご相談ください。なお、「入居希望者に添えるだけの準備」についてですが、現状では区営住宅・都営住宅等も「空家」の抽選で入居も厳しく、希望に添えるだけの準備はございません。区では、民間賃貸住宅の活用を視野に入れた対策を今後検討してまいります。</p>
3章-4	<p>高齢者と若い世代の共存できる住宅環境を創造してほしい。具体的には、高齢者の支援(ケア)する人には安く住宅を貸すとか、共同生活可能な公団を建てるとか(ペアリング住宅)。お年寄りでも若い人たちの手伝いができる人たちもいるので。</p>	<p>高齢者の支援には、安定したサポートが必要であると考えます。よって近隣の方に家賃を引き下げるとはいえ、常に支援体制を整えてもらうことは、かなりの負担を強いることとなります。また共同生活においても、継続した生活が可能か、共同生活が壊れたときの対応等に課題が残るため、公的賃貸住宅において現段階での取り組み</p>
主要施策		
3章-5	<p>どこの分譲マンションでも困っているのは、高齢者が多く、管理費の不払い等が増える一方、理事になりたがらない人が増え、また、適正な工事費の把握ができず、業者に“ポッタぐられ”無駄に大切な修繕積立金を浪費していることが多いと思う。他のマンションでは理事に活動月収を出している例が多くなっていると聞く。主要理事は、いつまでもボランティアでは活気のある適応運営はできない。マンション間の情報ネットワークが望まれる。区は本腰を入れて推進してほしい。</p>	<p>管理組合支援の一環として、任意団体「江東マンションふおーらむ21」が行っている「マンション交流会」を支援しているところです。年3回の交流会で各管理組合または個人の組合員さんの交流が定期的に行われています。</p>
3章-5	<p>マンション管理組合同士の横のつながりが無い。管理組合活動コミュニティ活動支援を積極的に行ってほしい。これらが上手くできていない事による住民の関心低下、活動の停滞が心配。</p>	<p>今後、新たな事業も検討してまいります。</p>
3章-5	<p>「管理組合のスキルアップ・ネットワーク」規模別・築年代別の相互交流を仲介して、ストックの維持管理を良質なものに仕向けていく。</p>	
3章-5	<p>③健康増進法に適合した住宅にするように、禁煙・分煙対策を徹底する。ベランダも禁煙に。</p>	<p>分譲マンションに対してのご意見であれば、各マンションの独自判断に委ねられるところです。管理組合等によりご検討願います。また、賃貸マンションであればオーナーさんへご相談ください。</p>

分類	意見(要旨)	意見への区の方え方
3章-5	④マンションの駐車場、駐輪場を十分に確保することにしてもらいたい。	区では、「マンション等建設に関する条例」により、駐車台数・駐輪台数の基準を設けて、マンションの建設計画の際、事業者に基準台数分のスペースの確保について指導を行っているところです。 既存のマンションで不足しているのであればその管理組合、賃貸であれば管理会社・所有者の対応となります。
3章-5	5分譲マンション管理組合のスキルアップ・ネットワーク形成について、下線部を追加。…マンション管理アドバイザーの派遣、 <u>マンション管理業者への指導等の実施</u> により	分譲マンションの維持管理において、管理業者の果たす役割は大きいと考えますが、区としては、区が管理業者を指導・誘導するというよりは、管理組合のスキルアップとネットワーク形成により、管理組合主導で適切な維持管理等が行われるのがあるべき姿と考えます。よって管理組合を支援することにより、管理組合が管理業者と良好な協力体制を構築し、適切な維持管理が行われるよう促進していきます。
住宅市街地整備方針		5 江東区における重点供給地域特定促進地区一覧
4章-5	辰巳団地は老人の多い都営住宅で階段しかないのは厳しい。築40年以上経過し部屋のいたるところが痛んでいる。安全対策上、現在の窓等、旧式の鍵やインターホンもないドアは問題だと思う。その他にも老朽化が激しい。地震がきたときに震度以上の揺れを感じる。皆が建替えを望むなかで、現在の住民は追い出されるのではないかと不安に思っている。	現在東京都ではおおむね昭和30年代～40年代に建築された団地については建替えを行っていきながら、それ以降の住宅については、ストックの有効活用を図っているところです。辰巳団地については現在東京都で具体的な案を検討中の段階であり、区も東京都の計画の具体化の進捗にあわせ協議をしていく予定です。
4章-5	私は辰巳に来て、12年になります。そのときは建物を建て直すということで入りました。何しろ40年以上になるとのことで、階段、手すり、踊り場、水まわりがひどく、地震が起きたら生命にかかわると思います。ご存知と思いますが、都知事に一度見に来て欲しいです。	
4章-5	第2章目標1(3)、第3章3、辰巳1丁目地区について、その通りだと思う。東雲・豊洲に比べて辰巳が取り残されているのは、辰巳団地があるからだと思う。早急に目標達成してほしい。最近では老人と中国人の街になっている。それならそれなりに対応した街、地域としての形成を推進してほしい。立地を生かして、公的施設を増設し、外部から風が入るようにしてほしい。周囲からの要望である。	
4章-5	辰巳一丁目地区の老朽化した都営住宅の建替えを早く実行させてください。若者が少なく暗い街は恐いです。あの広い面積を活性化して欲しいです。	
4章-5	辰巳団地はあまりにも老朽化がひどく、今度大地震が来たら…と毎日心配しております。また高齢者でなくても、病気を患って毎日の階段が辛く、とても不自由しております。一日も早いエレベーター設置と、一日も早い建て替えを願っております。	

分類	意見(要旨)	意見への区の方針
4章-5	公共公益施設の整備について、人口が増え(豊洲地区)、豊洲図書館や郵便局といった公共施設が足りず、いつ行っても人であれかえって大変不便です。また他の地区にはある場合もあるのに、コンサートや講演会を行えるような小ホールもありません。豊洲地区での方針に「多様な機能の導入による複合市街地の形成」を挙げるなら、そういった文化施設の対応もお願いしたいです。	現在、区では、区南部地域における急激な人口増に対応するため、豊洲地区に(仮称)シビックセンターを整備することを予定しております。(仮称)シビックセンターは、文化センターや図書館のほか、区民に身近なサービスを提供する機能を持つことを予定した複合施設であり、区南部地域の拠点として、多くの区民が集い、憩うにふさわしい施設として整備する方針です。開設時期は平成27年4月を予定しており、(仮称)シビックセンターの具体的な機能等について更なる検討を行ってまいります。
4章-5	辰巳団地はジャンボ団地です。体を動かしたいと言う人がたくさんいます。また高齢者も多いですが、貧しさゆえ、介護利用もままならず、健康維持のためには運動のできる体育館がほしいです。辰巳からではスポーツ教室は交通も不便です。団地に体育館ができるなら私がどんな世代の人向けの簡単な運動を伝えたいです。今、研究中です。	辰巳団地の敷地内に区民体育館を整備する計画はありません。小・中学校の体育館が学校行事での利用が無ければ土日や夜間に利用することが可能です。学校長にご相談ください。また、団地の東側に都のスポーツ施設であるBumB東京スポーツ文化館(夢の島2-1-3)があります。フィットネスジム2時間利用で500円、フィットネススタジオ2時間利用で150円です。また、東雲1丁目にプール及びスタジオを備えた高齢者福祉施設と認定こども園としての複合施設「グランチャ東雲」が建設され、23年4月に開園予定となっています。休日・夜間は一般利用を予定していますのでご利用ください。
4章-5	豊洲方面から移ってきたものです。豊洲地区の発展を見て感激しております。これからは有明地区の発展を楽しみにしていきたいと思えます。まだまだ空地があります。構想は決まっているようですが、どんどん前進して、マンションが建つだけの街ではなく、調和のとれた美しい街にして欲しいと思っています。若者の集まる健康的な街になるといいです。頑張ってください。期待します。有明地区の道路の整備と清掃をお願いします。	有明地区は、都が策定した臨海副都心のまちづくり計画に沿ってまちづくりが進んでおり、すでに、ご案内のように、有明テニスの森や有明コロシウム、東京ビックサイト、癌研究会有明病院などが整備されております。全体の将来像として、水辺環境を生かし、住・職・学・遊などのバランスのとれた複合市街地の形成を目指すこととされおり、区としてもこの将来像の実現に努めてまいります。
計画実現に向けて		2 関係機関との適切な役割分担と連携
5章-2	①URは国交省の天下り組織で連携の必要なし。	現在、区内にはURの賃貸住宅(住戸数)が東京都のなかで一番多く存在し、これらの住宅を区民の方が有効に活用できるよう、URと連携した施策を展開できるよう体制を構築していきます。
5章-2	2関係機関との適切な役割分担と連携の文末に追加。 分譲マンションの管理組合の9割以上がマンション管理業者に業務を委託し、8割が相談できる専門家として管理業者の社員をあげています。民間マンションストックの良質な維持管理の促進のために、管理業者への指導・誘導を強化するとともに、管理業者の団体等との情報交換と協力関係の構築も進めていきます。	(1)民間マンションストックの良質な維持管理の促進の現状と課題に追記しました。
資料編	人口増に伴って、マンションがどれくらい不足するのか、資料編に世帯数増予測と住宅数のデータはありますが、分析データがなく、必要数をどの地区で重点的に確保するのが見えません。	人口推計は、近年から将来にかけてのマンション等大量の住宅供給による転入の影響を反映し、推計したものです。
全体	全体像から見て、建設会社の繁栄、利益支援、宣伝文句そのものと思う。区民が求めている住宅マスタープランとは何か、総合的に集約し変更要す。	素案をまとめるまでに、骨子案の段階で意見募集と、区内6か所で住民説明会を行い区民の皆さんの意向を把握し、計画に反映するよう努めています。また、素案でパブリックコメントを実施し、区民の皆さんからのご意見を伺い、計画の修正等を行い策定しました。

分類	意見(要旨)	意見への区の方考え方
全体	消化不十分のカタカナ言葉の多様が目立ちます。パブリックコメント、マスタープラン、マンションストック、シルバーピア、スキルアップネットワークなどを日本語にした案として提示されることを望みます。国語の勉強をしっかりとしてから文章を作成していただきたいと思います。	外来語について、新聞などのメディアであまり使用されていない言葉については、日本語での補足やページ下段に脚注を入れるよう編集作業を進めていきます。また資料編の用語集に掲載するようにしました。
その他		
その他	②豊洲のマンション増加に対応して、住民間のトラブル(騒音・悪臭など)に対応する部署を区役所の豊洲出張所につくるべきだ。	騒音・振動、また、異臭等の相談窓口は環境対策課で行っており、工場等に対しては基準等に則り、立ち入り調査や指導をする場合があります。 しかしながら、住居等民事の事案については原則として不介入となっています。集合住宅内でのトラブル等は管理組合に相談するよう応答しております。 以上のことも鑑み、現在のところ豊洲出張所に出先窓口を設置する考えはありません。
その他	②塩浜福祉プラザに図書館、文化活動、小スポーツができる総合施設にリニューアルする	区では、財政状況を十分勘案した上で、新たな施設の整備や老朽化した既存施設の改修を計画的に実施しております。塩浜福祉プラザにつきましては、現時点では改修の予定はありませんが、毎年行うこととしている長期計画の見直しの中で、改修等の必要性について検討してまいります。
その他	豊洲は犬が多いが、フン放置が多い。ペット飼育マナー向上のための地域活動を推進してほしい。	地域振興課では、町会・自治会の自主的な活動に対し各種補助金の交付等活動支援を行っております。また、町会・自治会の生活環境向上や防災活動等の活動事例を区報等で紹介し地域コミュニティの活性化に努めております。なお、保健所生活衛生課では、4月に行う狂犬病予防注射時にマナー向上のプレートを掲示しPRに努めます。また、地域にはマナープレートを配布し、飼い主の意識の向上に向けた活動を推進しています。
その他	店舗物件に関しても、URのチャレンジ制度を一般のところでもやってほしい。ガラガラの商店街も少しにぎやかになると思います。	URのチャレンジスペースは、物件の所有者がURという団体であるからこそ開業希望者に対して支援ができたと考えています。区内の商店街の空き店舗については、大家である所有者が個人であるため出店店子の業種に制限をかけたたり、地域性により出店業種が限られる、地元商店街との調整が必要になるなどの問題が発生します。民間の物件を区が仲介して個人に貸すということは、調整や双方に対しての保証といったことが必要になります。個人の財産に対して、また、個人の利益を守るために区が介入し家賃等を補助することは困難であると考えています。区としましては、融資の斡旋や創業支援などの各種施策を活用していただきたいと考えております。経済課として商店街振興施策を通じ、賑わいが創出できるように努力していきます。
その他	廃品回収等、大声での(スピーカー)声はなんとかならないかと思う。	廃品回収等の騒音についてですが、商業宣伝を目的とする拡声器の使用は、東京都環境確保条例及び同施行規則により使用方法や音量等について規制が設けられております。区は条例に基づいて業者への指導を実施しておりますが、廃品回収車や移動販売の場合、業者を特定して連絡先などをお教え願えば、業者に対する指導もより円滑に行うことができるので、ご協力よろしくお願いたします。

分類	意見(要旨)	意見への区の方考え方
その他	ごみの不法投棄をなんとかしてください。結局ごみ置き場の前に位置する住居建物が迷惑をこうむります。対象外の不法投棄を回収しないのはわかりますが、そのまま放置状態になると、結局、そのままの状態か、もしくはその前の人で迷惑し、損をして処理をしています。柔軟な適切な対応をお願いいたします。	ごみの不法投棄の問題には当清掃事務所も対策に苦慮しているところです。ごみ集積所への不法投棄は清掃事務所が対応しております。投棄されたものは警告シールを貼付し投棄者が自主的回収するよう、一定期間状況を監視しております。また、その間投棄者が確認できるものは、適切な指導を行っており、排出指導が不可能な場合は収集を行っております。回収の時期については、不法投棄が常習化しないよう考慮したうえで、柔軟歩きたばこ・ポイ捨てについては、まち美化の観点から喫煙者のモラル向上に向けての啓発活動・PR等に努めているところであります。21年7月から「江東区歩行喫煙等の防止に関する条例」が施行され、公共の場所は区内全域歩行喫煙・ポイ捨て禁止、また駅周辺などの禁煙重点地区での指定時間内の路上喫煙も禁止となっています。今後も条例の普及・啓発活動に努めてまいります。
その他	やさしい住まいづくりの推進について、江東区は隣区の中央区に比べて、路上喫煙者が非常に多いです。徹底した歩きたばこ・路上喫煙禁止の呼びかけを行うべきです。またポスター等にも工夫をこらし、単に禁止を訴えるだけでなく、受動喫煙させられる側の迷惑や健康被害を問いつけるなど、対策をとってもらいたいです。モラルのない人間にばかり目を向けなくてはならない毎日にウンザリしています。	区道の通行上著しく障害になるものは、撤去又は敷地内に収めるよう指導しています。
その他	コンビニ等の前にあるのぼり旗等も規制できないか。	辰巳桜橋は斜張橋という吊橋の形式をとっており、風除けフェンスの設置を行った場合、フェンス本体に当たった風により橋の安全性に問題が発生します。そのため、残念ながらフェンスの設置は困難です。ご不便をおかけいたしますが、強風時には辰巳桜橋の利用を避け、迂回されるようお願いいたします。
その他	辰巳駅(有楽町線)から東雲1丁目に架かる橋は海から来る風が強風で、橋を渡れません。橋にガード(風よけ)を付けてください。お願いいたします。けが人がでています。	地下鉄8号線(有楽町線)「豊洲～住吉」の延伸は、本区の悲願であり国や都、鉄道事業者等と緊密に連携し、早期実現を目指してまいります。
その他	豊洲・東陽町・住吉への地下鉄をお願いします。枝川地区を通っていただければ砂町・大島・錦糸町の方へ行くのにとっても便利です。ぜひ実現させてください。	ご要望内容については所管であります都交通局にお伝えします。
その他	④都バス路線に三ツ目通り～永代通り経由で東京駅行き又江東区役所前(四ツ目通り)を通る錦糸町行きの開設をする。	江東区で働いている人は、区営の住宅で家賃は1～3万まで。集合住宅は3階まで(エレベーター不要、まわりに日陰を作らない)。他の地域で働くときはその区の住宅に住む(交通費の無駄)。コンパクトな再利用の材料用のものを使って建て、修復に手間のかからないようにし、少しの土地に花植物、野菜など育てることができて、動物(家畜やペット)も飼える。住むところ(家賃や家の値段)が高すぎます。皆の土地なので個人が買うのではなく、区で管理し、循環させたほうが良いと思います。
その他	⑤持ち家の人にも住宅手当を支給されたい。	現在、区では賃貸住宅にお住まいの方に住宅手当は支給していません。よって持ち家の方にも住宅手当を支給する考えはございません。
その他	15歳以下の子供数より犬猫ペット数の方がはるかに多くなった現状では、住宅にはペット飼育を考慮してください。	マンションなどの共同住宅で犬や猫などのペットを飼育する場合、所有者やそこに住む方の同意とともに、共通したルールづくりが必要と考えます。ペット飼育は暮らし方の嗜好の問題なので、行政が介入する考えはございません。また、区営住宅では管理や衛生上の観点から、犬や猫などのペットの飼育を許可する考えはございません。