

区民等の意見の概要と区の考え方

※網掛けの部分は、計画に反映させた意見

№	該当頁	意見概要	区の考え方
1	1	<p>以下の部分について読みにくいので、修正を検討ください。（複数に分けてお送りします）</p> <p>1 ページ10行目「変化してきました」→「変化しました」</p> <p>11行目「テレワークの進展」→「テレワークの普及」</p> <p>11行目「大きく転換」→「大きく変化」（前の文や後の文「こうした変化を…」とあるので、前段は変化でそろえる方がいい）</p> <p>14行目「上位方針」何の上位方針？ 区の行政計画？ 住マスの？ 現行の住マスの同じ部分の記載方法の方がわかりやすい</p> <p>15行目「都市整備分野総合的方針」→「都市整備分野の総合的方針」</p> <p>16行目「各分野」※各分野は何を指す？ 同じ行で都市整備分野の総合的分野との記載があるため、ここで何が言いたいか分からない。</p>	<p>ご指摘の趣旨を踏まえ、より適切な表現に記載を修正します。</p>
2	2	<p>2 ページ「3 計画の期間と見直し」の「新たな計画は、「杉並区総合計画」及び「杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）」を基に終期を定め、令和5（2023）年度から令和12（2030）年度までの8年間とします。」は文書として読みにくい。下に表もあるのだから、「新たな計画は、令和5（2023）年度から令和12（2030）年度までの8年間を計画期間とします」程度の記載でいいのでは。</p>	<p>計画期間の記載については、杉並区住宅マスタープランの上位計画である杉並区総合計画や杉並区まちづくり基本方針の計画終期と杉並区住宅マスタープランの計画終期を合わせていることを表現するための記述です。分かりやすくするため、P2の「図 計画期間」のグラフで、各計画の計画期間の関係性を図示しています。</p>
3	3	<p>3 ページ</p> <p>1 行目「変化を続けており」は施策という人為的に作られるものに対して使う言葉ではないのでは。「改定されており」の方がいいのでは。</p>	<p>ご指摘の趣旨を踏まえ、より適切な表現に記載を修正します。</p>
4	4、5	<p>4 ページ</p> <p>法律の目的を紹介した部分は目的規定からコピペしたと思われるが、法律の概要やできることなどを端的に記載した方が読みやすい。（この法律は●●を目的に制定され、□□に対し××を命じることができます。）程度の記述で十分。</p> <p>「また、除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、敷地共有者の5分の4以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする、団地における敷地分割制度が創設されました。」の箇所「敷地共有者の5分の4以上の同意により」は「区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数」であり、「同意」ではなく「決議」では。前の文書も同じく。</p> <p>5 ページの「建築物省エネ法」を紹介する箇所も法律の目的を紹介した部分は目的規定からコピペしたと思われるが、法律の概要やできることなどを端的に記載した方が読みやすい。（この法律は●●を目的に制定され、□□に対し××を命じることができます。）程度の記述で十分。</p>	<p>マンション管理適正化法や建築物省エネ法については、前計画の計画期間中に改正された法律で、今回の杉並区住宅マスタープランの改定内容に大きく関わる部分であるため、詳細に記述しています。</p> <p>マンション建替え円滑化法についても、マンション管理適正化法とともに、改正されました。</p> <p>行政の役割の強化を通じた管理組合によるマンションの適正管理の推進と、老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生（建替えや売却等）の更なる円滑化の一体的な対応が必要です（国土交通省資料より）。マンション管理適正化法とマンション建替え円滑化法は、密接に関連する法律のため、併せて詳細に記載しています。</p> <p>また、敷地売却や敷地分割制度に関する記述については、国土交通省が当該法改正の概要を示した資料の表記と整合を図っております。</p>
5	7	<p>7ページ、「杉並区の住宅施策動向」の所に基本構想と総合計画は不要では？ 行政計画としての上位方針ではあるが、住宅施策の動向の箇所にもわざわざ1ページ取るほど具体的に住宅について規定されているわけではないので。</p>	<p>基本構想において、杉並区が目指すまちの姿を定め、この具体的な道筋となる取組を総合計画で示しています。これらの計画は、杉並区住宅マスタープランの基本理念、取組方針に関連しているため、それぞれ計画の概要を記述しています。</p>

№	該当頁	意見概要	区の考え方
6	9	9ページ「区の人口は令和 15（2033）年まで緩やかに増加し、徐々に減少することが見込まれています。」のところ、「区の人口は令和 15（2033）年まで緩やかに増加し、その後徐々に減少することが見込まれています。」のほうが日本語として正しい。	ご指摘の趣旨を踏まえ、より適切な表現に記載を修正します。
7	11	11ページの用語の定義の部分 定義はこの3つだけで十分なのか。 「賃貸住宅：家賃を徴収して貸すことを目的とする住宅」→「賃貸住宅：賃貸借契約に基づき他人に貸し出すことを目的とした居住用建物」のほうがわかりやすい。原案は日本語が変。	P11に用語の定義を設けたのは、使用している統計資料の「共同住宅」のうち、分譲マンションとそれ以外を区別して現況を掲載しているためです。 ②住宅ストックの状況を、どのような区別をしているのか把握した上で見ていただくため、必要な用語に絞って掲載しています。 なお、賃貸住宅の定義については、ご指摘の趣旨を踏まえ、より適切な表現に記載を修正します。
8	12、13	12ページ1行目「住宅について所有の関係をみると、」→「住宅の所有関係では、」のほうが簡潔。 6行目「住宅の建て方別に所有の関係をみると、」→「住宅の建て方別の所有関係では、」のほうが簡潔。 13ページ「住宅の建て方別に所有の関係をみると、」→「住宅の建て方別の所有関係では、」のほうが簡潔。	ご指摘の点について、より適切な表現に記載を修正します。
9	13	7行目、「木造のうち、木造（防火木造を除く）の割合は1割未満となっており、防火木造の割合の方が高くなっています。」省略されている言葉が多すぎて意味が分からない。そもそもこの一文は不要ではないか。	ご指摘の点について、より適切な表現に記載を修正します。
10	15	15ページ7行目「着実に増加しており」→「着実に上昇しており」。 20行目「これまでの耐震診断だけではなく、」→「耐震改修」文全体でみると単なる誤記？	ご指摘の点について、より適切な表現に記載を修正します。
11	18	18ページ10行目「共同住宅の建築時期について、杉並区は昭和 55（1980）年以前に建築された住宅が全体の1割程度を占めています。」について、23区平均との比較は書かないのか？（他は書いている）	ご指摘の点について、より適切な表現となるよう記載を追加します。
12	22	22ページ6行目「防災性の向上について、」→「防災性の向上のために」	ご指摘の点について、より適切な表現となるよう記載を追加します。
13	23	22ページ23行目「既定の地区計画＊を確実に運用するなど」とあるが、地区計画の運用は例示に出すほどのものか？（区内で地区計画がかかっているのは限られたエリアに過ぎない）	地区計画については、現住宅マスタープランの「取組方針3 良好な住環境の形成（1）住宅市街地づくり」に関連する成果の一例として記載しています。
14	24	24ページ一番上のタイトル「新たな日常に対応した暮らし方への対応」と、対応が二か所出てくるので不自然。	ご指摘の点について、より適切な表現に記載を修正します。
15	24	24ページ（1）の3行目「が期待されます。」→「されています」のほうが文脈的に適切では？ 24ページ（1）の最終行「が求められます。」→「が求められています」のほうが適切では。	ご指摘の点について、より適切な表現に記載を修正します。
16	24	（2）の一番最初の行「杉並区では道路整備を進めていますが、」の道路整備は何を指す？文脈的に狭い道路を指すと思うので、「杉並区では狭い道路の拡幅整備を進めていますが、」のほうが読みやすい	ご指摘の点について、より適切な表現に記載を修正します。

№	該当頁	意見概要	区の考え方
17	24	同じ行の「接道」は一般の方にはわかりにくい。「接する」などに言い換えが必要。細かいことを言えば、単に「4 m」ではなく、「幅員 4 m 未満の道路」のほうが読みやすい	ご指摘の点について、より適切な表現に記載を修正します。
18	24	24ページ「杉並区は住宅を中心とした市街地を形成しているため、管理不全な空家等は周辺環境に悪影響を及ぼすことから、」とあるが、「管理不全な空家等は周辺環境に悪影響を及ぼす」のはどこの区でも変わらないのでは。この文章で言いたいことが伝わらないので改善が必要。	ご指摘の趣旨を踏まえ、より適切な表現に記載を修正します。
19	25	25ページ（3）「環境・エネルギーに関すること」の3行目「取組」→「取組み」では？	杉並区では名詞として記載する場合、「取組」に表記を統一しております。
20	27	27ページ下から5行目「都市型住宅地の整備」とは具体的に何を指す？	具体的には、本計画案の取組方針4 主な事業の（1）を指しています。 なお、「都市型住宅地」は、「都市型住宅」に修正します。
21	34	34ページの一番下「幹線道路網*（幹線道路、補助幹線道路）の体系的な整備」とあるが、改定後の都市マスが新区長の方針で都市計画道路の整備に関する記述が大幅に後ろ向きになったのと整合性は取れてる？	ご指摘の箇所は、杉並区まちづくり基本方針（杉並区都市計画マスタープラン）と整合を図っています。
22	35	杉並区は、震災時に自宅の安全が確保され居住の継続が可能な場合は、在宅避難を推奨しています。在宅避難を拡大するためには備蓄品に加え、ライフライン（とりわけ電力）を確保することが重要となります。住宅において、震災時に電力を確保するためには、太陽光発電設備、蓄電池、家庭用燃料電池等の自立分散型電源を設置して、電源の多重化を図ることが有効であり、これより、平時には省エネルギーを推進することもできます。 取組方針1「安全・安心な住まいづくり」の「（1）災害に強い住まいづくり」において、具体的な事業として、在宅避難の拡大に向けての施策を盛り込むことを提案します。	ご指摘の点について、より適切な表現に記載を修正します。
23	49	杉並区が実施している断熱改修等省エネルギー設備の導入推進のための助成内容と整合を図るため、以下のとおり変更（追記）することを提案します 記載内容 P49 （1）住宅の脱炭素化の推進 ①住宅の創エネ、省エネの取組の充実 断熱改修等省エネルギー対策助成 ・温室効果ガス排出量やエネルギー消費量削減のため、高日射反射率塗装や、窓断熱改修等省エネルギー対策の費用を助成します。 変更提案 （1）住宅の脱炭素化の推進 ①住宅の創エネ、省エネの取組の充実 断熱改修等省エネルギー対策助成 ・温室効果ガス排出量やエネルギー消費量削減のため、高日射反射率塗装や、窓断熱改修等省エネルギー対策の費用を助成します。 ・自然冷媒ヒートポンプ給湯器（エコキュート）及び家庭用燃料電池（エネファーム）設置の費用を助成します。	ご指摘の趣旨を踏まえ、記載を追加します。

№	該当頁	意見概要	区の考え方
24	50	50ページのコラム「シャレール荻窪の建替えでは」とあるが、「荻窪団地」が建替えで「シャレール荻窪」になったのでは？表現が変？	ご指摘の点について、より適切な表現に記載を修正します。
25	58	<p>杉並区が率先して住宅避難を推進することを示すためにも、区営住宅の一部において、自立分散型電源により電源が多重化された「モデル住宅」を導入すべきと考えることから以下のとおり変更することを提案します。</p> <p>記載内容 P58</p> <p>(2) 公営住宅の管理・運営の適正化</p> <p>①公営住宅の適切な整備</p> <p>■適切な建替えの検討</p> <p>・区営住宅の建替えの際には、ZEH基準を踏まえるとともに、太陽光発電設備の原則設置を検討し、省エネ化、再エネ導入を推進します。</p> <p>変更提案</p> <p>(2) 公営住宅の管理・運営の適正化</p> <p>①公営住宅の適切な整備</p> <p>■適切な建替えの検討</p> <p>・区営住宅の建替えの際には、ZEH基準を踏まえるとともに、太陽光発電設備、蓄電池、家庭用燃料電池等の原則設置を検討し、省エネ化、再エネ導入を推進します。</p>	ご指摘の点については、公営住宅等整備基準に基づき記載しており、国の住生活基本計画や東京都の住宅マスタープランの内容と整合を図った記載となっています。今後、住宅の省エネルギー対策に係る制度改正等の動向も踏まえ、区営住宅の建替えを検討してまいります。
26	62	<p>62ページ「優良建築物等整備事業等の周知」とあるが、区HPに専用のページが無いのにどう周知するのか？</p> <p>「駅前周辺の建替え計画等」とあるが、何の建替え？優良で建替えとなると制度上「マンションの建替え」となるので、本文にも制度通り「マンションの建替え」と明記した方がわかりやすい</p>	ご指摘の趣旨を踏まえ、より適切な表現に記載を修正します。また、今後、優良建築物等整備事業等について、杉並区公式ホームページなどを通じて周知を図ります。
27	75	75ページの用語解説の「既存不適格」の解説は誤り。「事実上建築基準法に違反している」とあるが、既存不適格は違反建築ではないから誤り。「建築・完成時の「旧法・旧規定の基準で合法的に建てられた建築物」であって、その後、法令の改正や都市計画変更などにより、現行法に対して不適格な部分が生じた建築物」などの表現がわかりやすい	ご指摘の点について、より適切な表現に記載を修正します。
28	82	82ページ「優良建築物等整備事業」の最後の一文「区は、この事業・・・」は用語解説には不要。	ご指摘の点について、より適切な表現となるよう記載を削除します。