

NO.	ご意見の概要	考え方
1	郊外住宅地の理想像を志向して整備し、規制してきた「守るべきもの」「残すべきもの」を明確にし、規制緩和なりの変更を実施したらどうか。	ご意見の主旨については、提言3にて「良好な基盤、豊かに成長した緑、ゆとりのある住宅地、統一感のある景観などの現在の良好な居住環境は、一度崩すと再び取り戻すことが不可能な貴重な空間資源であることを認識し、これを活かしつつ、新しいニーズに対応する。」との記述の中に反映されています。
2	高齢化に対応し、十分整備されていないNT内の2次交通の整備・再編と、歩いて暮らせる街づくりとしてのサブセンターの再開発を積極的に進めたらどうか	ご意見の主旨については、提言4(1)にて「少子高齢化に対応したモデルにふさわしいまちづくりとして、ユニバーサルデザインの考え方を導入する。公共・公益施設、公的賃貸住宅等の施設整備のモデルとなるようにバリアフリー化を進める。」「建築物と公共施設のとりあいなどに配慮するとともに、高齢者等がニュータウン内で円滑かつ快適に移動できるコミュニティバスなどの導入を進めるなど、市街地に継ぎ目のない一体的取り組みでの事業展開を実現する。」との記述の中に反映されています。
3	「質より量」の象徴が団地で、住宅も質が問われる現在、「ニュータウン」という存在自体が「ニュー」ではなくなっている。	ご意見の主旨については、提言3にて「20世紀における理想のまちづくりのモデルであったニュータウンについて、オールドタウン化の問題に対応しつつ、少子・高齢化への対応、男女共同参画型社会の実現、環境との共生等、21世紀のモデル都市として再生するとともに、現在成熟過程にある地区についても今後のまちづくりの規範となるまちづくりをめざす。」との記述の中に反映されています。
4	土地の高度利用やRC造化による防災の観点から、公的再開発といえば団地であったが、戸建て住宅でもRC造・3・4階建てであれば、良好な住環境と防災性を確保しながら、団地に匹敵する高度利用が可能ではないか。	計画開発住宅市街地は、共同住宅と戸建て住宅を組み合わせたものも多く、本提言においても共同住宅のみの市街地像を想定したものではありません。
5	木造30年、RC造100年という耐久性を考えれば、RC造の方がコストが数倍に及んでも実質は安価といえる。しかし、100年経たなければ回収できない融資は銀行が行わないため、民間からは100年ローンのような話はない。こうした超長期的な観点からの誘導(100年ローンへの公的保証・助成など)こそ、行政の役割ではないか。	今回の提言においても既存ストックの活用に触れておりますが、ご意見に関しては、現在、地域の風土や住文化と調和する「長寿命木造住宅(100年住宅)」の普及促進をしております。また住宅金融公庫による高耐久性の住宅の建設促進にも取り組んでおります。 このように、長期的な観点からの誘導は、現在も促進に努めております。

NO.	ご意見の概要	考え方
6	居住の多様性の求められる現在、一団地の規制緩和等の柔軟性をもっと目指すべき。	ご意見の主旨については、提言4(1)にて「建替えの障害となる規制等の緩和・合理化、事業支援を実施する。多様な用途を導入するにあたって、居住環境の維持との両立を図るため、きめ細やかな対応が可能な地区計画等を活用し、用途地域等で定められた土地利用規制の緩和を図る。」「一団地の総合的設計制度を用いた建物の建替えにあたっては、合意形成に係る制度の運用方針を明確化することにより建替えの円滑化を図る。」との記述の中に反映されています。
7	最近の都の総合設計の指導の方針転換(高さ制限等の規制緩和)については、免震層分の高さ(地上柱頭免震の場合)は免除する緩和をしてもよいのでは。	個々の特定行政庁による総合設計の取り扱いについては、回答を差し控えさせていただきます。
8	「住」単一機能に特化したニュータウンに対する問題指摘、それに対する新市街地法の見直し、今回に類似する施策や試みが過去にもなされたように記憶する。そうした経緯やその効果等に触れ、踏まえての具体内容の展開があつて然るべき。	ニュータウンを単なるベッドタウンとしてではなく、業務・集客等の様々な機能をもったまちづくりの要請に応えるため、昭和60年に新住宅市街地開発法が改正されています。また、今回の提言においては、団塊の世代の地元回帰、コミュニティビジネスやNPO活動の進展を踏まえ、多機能化を目指すものとしております。
9	施策対象をニュータウンに限定せず、インナーシティ問題、中心市街地の空洞化等の全国的に援用し得る方向性が望ましい。	ご意見の主旨については、ニュータウンにおいて高齢化等の問題が先鋭的に表れることから、提言3にて「少子・高齢化への対応、男女共同参画型社会の実現、環境との共生等の様々な問題に対して、ニュータウンを21世紀のモデル都市として再生するとともに、現在成熟過程にある地区についても今後のまちづくりの規範となるまちづくりをめざす。」との記述の中に反映されています。

NO.	ご意見の概要	考え方
10	<p>近隣センター地区の再生は、住宅とは異なる事業的問題を抱え、効果的な方策が見出せれば中心市街地問題等への援用にも資するところが大きい。 種々の例示等を含めてセンター再生について詳論すべき。</p>	<p>このご意見に関しては、提言4(3)にて「ニュータウン全体の将来ビジョンを踏まえて、センター地区、住宅地区の土地利用の多様化、柔軟化を図る。センター地区への業務系機能の導入に加え、テレワークや在宅勤務、ベンチャービジネスの起業などを視野に入れスモールオフィス、テレワークセンター等の施設の立地を図る。コンパクトな市街地の形成の観点から、鉄道駅を中心としたセンター地区に居住機能を含めまとまりよく機能を集積する手法も考えられる。」との記述の中に反映されています。</p>
11	<p>商業系施設の見直しにあたっては「大規模小売店舗立地法」の全国一律の規制内容が大きな障害になると予測される。柔軟適用には言及してほしい。</p>	<p>「大規模小売店舗立地法」における全国一律の規制内容は、周辺地域の生活環境の保持を通じた小売業の健全な発達を図る観点からなるのもであり、現在は届出制となっており、特に大きな障害にならないと考えます。</p>
12	<p>一律的に規制等の緩和・合理化を示すというのではなく、地域特性に議論して住民が主体に議論し、合意形成を図るべきであり、行政はそれら取組を技術的・財政的に支援するスタンスで、建替え促進すべき。</p>	<p>ご意見の主旨については、提言4(1)にて「建替えの障害となる規制等の緩和・合理化、事業支援を実施し、多様な用途を導入するにあたって、居住環境の維持との両立を図るため、きめ細やかな対応が可能な地区計画等を活用し、用途地域等で定められた土地利用規制の緩和を図る。」との記述の中に反映されています。 また、提言においては一律的な規制緩和を意見するものではなく、提言4(4)にて「住民が主体となり、地方公共団体や公的住宅事業主体等と協働し、行政界を超えた地域全体の将来ビジョンの策定、まちづくりのルールづくりや事業調整を実施することが必要である。このため、地域住宅特別措置法に基づく地域住宅協議会等を通じ、合意形成、事業調整を実施するとともに、住民のまちづくりに関する様々な取り組みに対し、地方公共団体等が先導・支援する仕組みを整備する。」との記述をしております。</p>