

当該分野の現状と課題のまとめ

■ 練馬区の現状 ■

(1) 住宅ストック

- 練馬区の住宅総数は増加傾向にあり、平成15(2003)年10月1日現在の住宅総戸数は約32.3万戸である。
- 練馬区の住宅ストックは一戸建てはおよそ9万戸前後で安定しているのに対して近年共同住宅が増加している。
- 練馬区内には新耐震基準以前の建物が約6.8万戸存在している。
- 練馬区の区営住宅など、区が管理する公共賃貸住宅数は815戸であり、23区中で中位を占めている。

(2) 住宅フロー

- 練馬区の新築住宅着工数は平成15(2003)年度以降増加傾向にあり、平成17(2005)年には9,783戸となっている。
- 練馬区に分譲マンション販売戸数は、平成17(2005)年に2,000戸近い販売戸数であった他は、ここ数年減少傾向にある。
- 練馬区に分譲マンションの1㎡あたりの平均分譲価格は近年上昇傾向に転じている。ただし、平成18(2006)年値でも、都区部平均よりは約8万円/㎡下回っている。
- 練馬区に分譲マンション1戸当たりの平均専有面積は平成18(2006)年に大幅に減少し、都区部平均より約5㎡下回っている。

(3) 地価動向

- 練馬区の住宅地の地価公示価格は近年下げ止まりの傾向を示している。

■ 関連する計画・主要事業 ■

<<関連する計画>>

- 第2次住宅マスタープラン(平成13年3月)

<<主要事業>>

- 区営住宅の整備(移管受け入れ)

■ 区民の意識 ■

- 平成18年度区民意識意向調査では、「公共住宅の整備やすまいづくりの情報提供」について「満足」「どちらかといえば満足」の回答者合計が49.2%である。
- 同様に、「公共住宅の整備やすまいづくりの情報提供」の今後の必要性について「とても必要」「必要」の回答者合計は68.7%であり、満足状況、必要性ともに、全施策の平均をやや下回っている。

■ 当該分野の課題 ■

- 練馬区の住宅ストックは引き続き増加傾向にあり、今後とも住宅地としての発展が見込まれる。今後高齢化等の居住者構成の変化に伴って、住宅ストックを有効に活用することが課題となる。
- 練馬区の住宅ストックの増加は共同住宅によるところが大きい。分譲マンションの販売戸数は減少傾向にあるが、今後区にはマンション建設に伴う近隣住民との適切な調整機能を果たすことが求められる。
- 環境やバリアフリーなど、練馬区としてふさわしい住宅ストックの方向性を検討し、それに合わせた適切な住宅の誘導が課題となる。

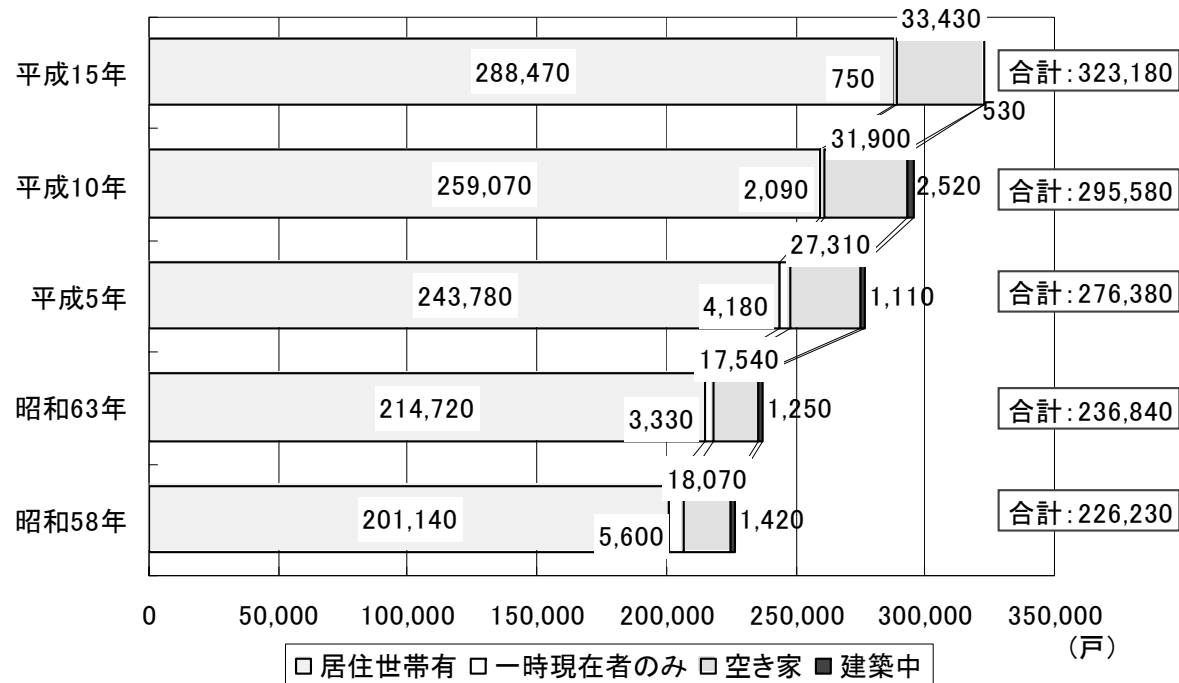
当該分野の現状を示すデータ

(1) 住宅ストック

① 全住宅ストック

■ 練馬区の住宅総数は増加傾向にあり平成15(2003)年10月1日現在の住宅総戸数は約32.3万戸であり、そのうち居住世帯有住戸は約28.8万戸である。

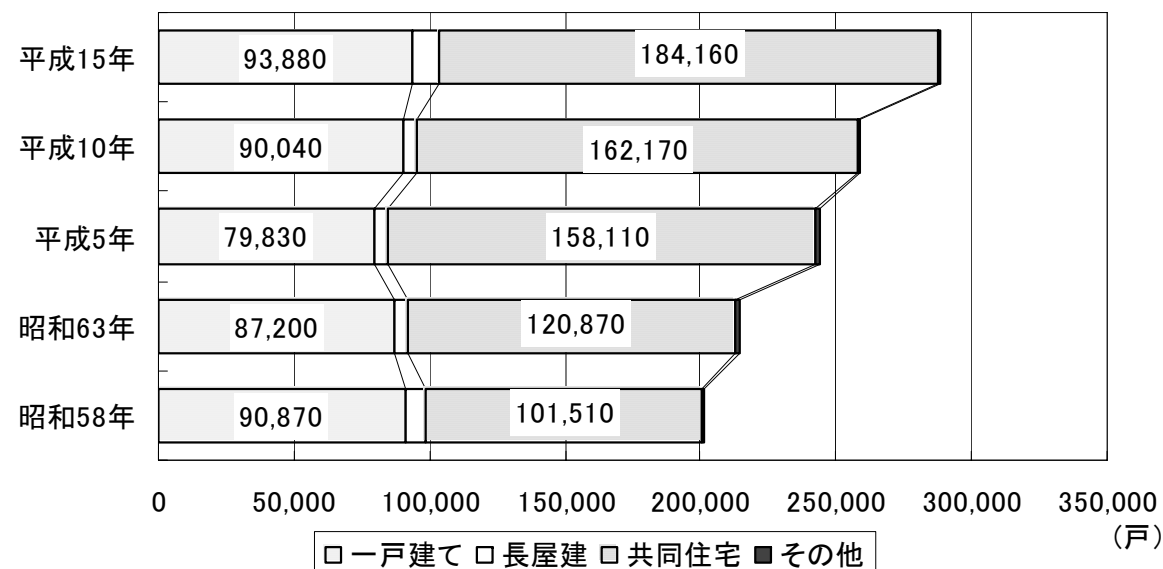
図表4-54 総住宅数の推移



資料)総務省「住宅・土地統計調査報告」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

■ 建て方別の住宅数の推移をみると、一戸建てはおよそ9万戸前後で安定しているが、共同住宅が増加している。

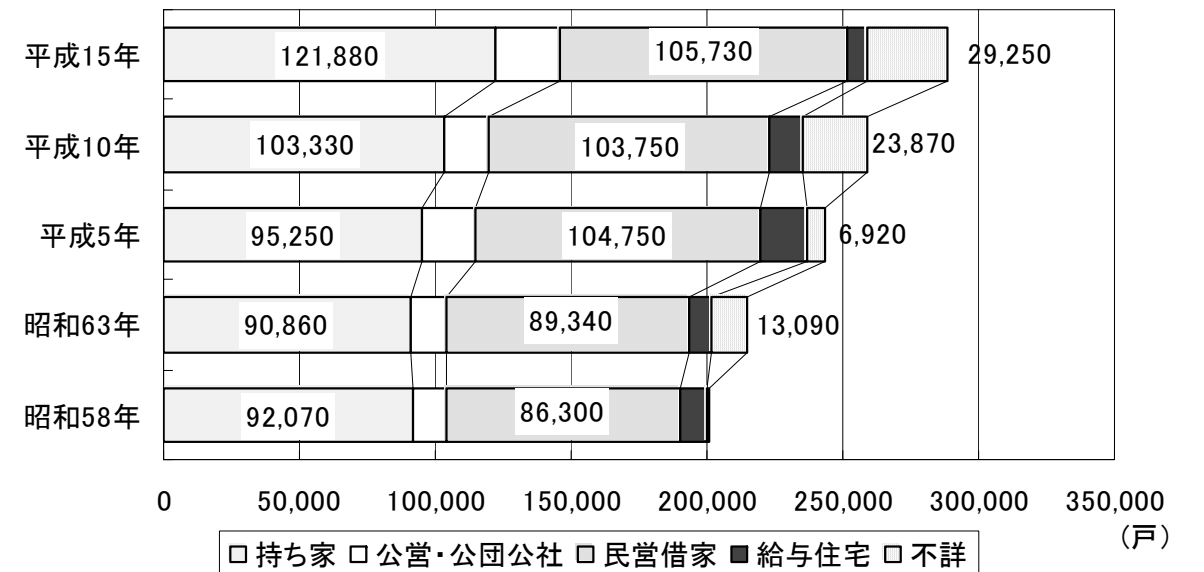
図表4-55 建て方別住宅数の推移



資料)総務省「住宅・土地統計調査報告」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

■ 所有関係別にみると持ち家、民営借家ともに増加しており、平成15(2003)年10月1日現在ではともに10万戸以上となっている。

図表4-56 所有関係別住宅数の推移



資料)総務省「住宅・土地統計調査報告」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

■ 練馬区内には新耐震基準以前の建物が約6.8万戸存在している。

図表4-57 住宅における耐震化の現状

	戸数(戸)			比率		
	総数	木造系	非木造系	総数	木造系	非木造系
未耐震住宅	67,800	50,400	17,400	23.5%	34.7%	12.1%
耐震化住宅	220,700	94,800	125,900	76.5%	65.3%	87.9%
計	288,500	145,200	143,300	100.0%	100.0%	100.0%

(平成15年住宅・土地統計調査から国土交通省の推計方法に準じて算出)

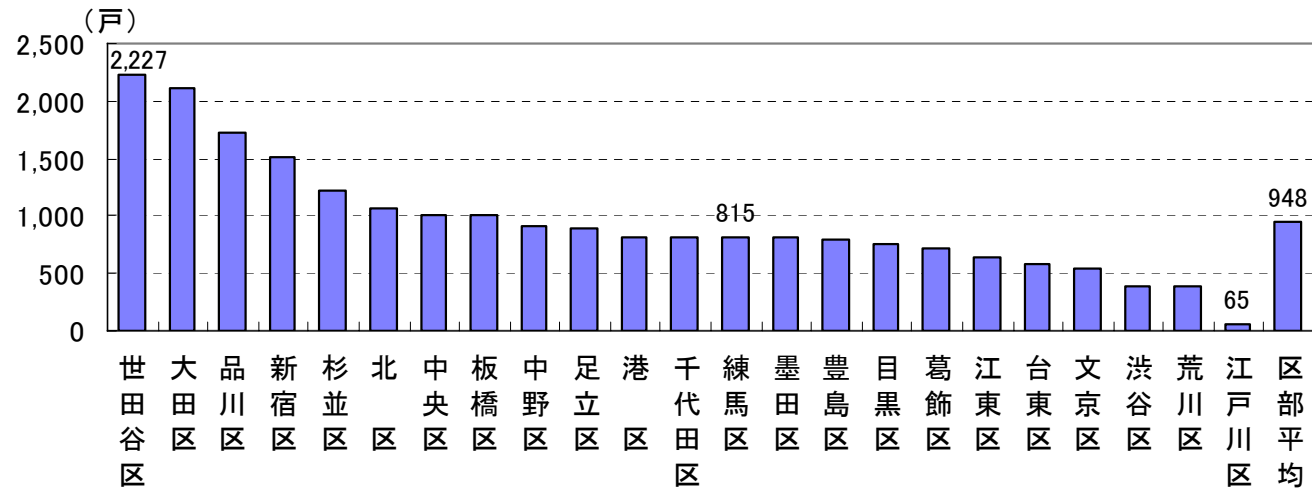
出典)練馬区資料

(1) 住宅ストック

②区営住宅等

■練馬区の区営住宅など、区が管理する公共賃貸住宅数は815戸であり、23区全体で中位を占めている。

図表4-58 区営住宅等戸数の都区部比較(平成17年度末現在)



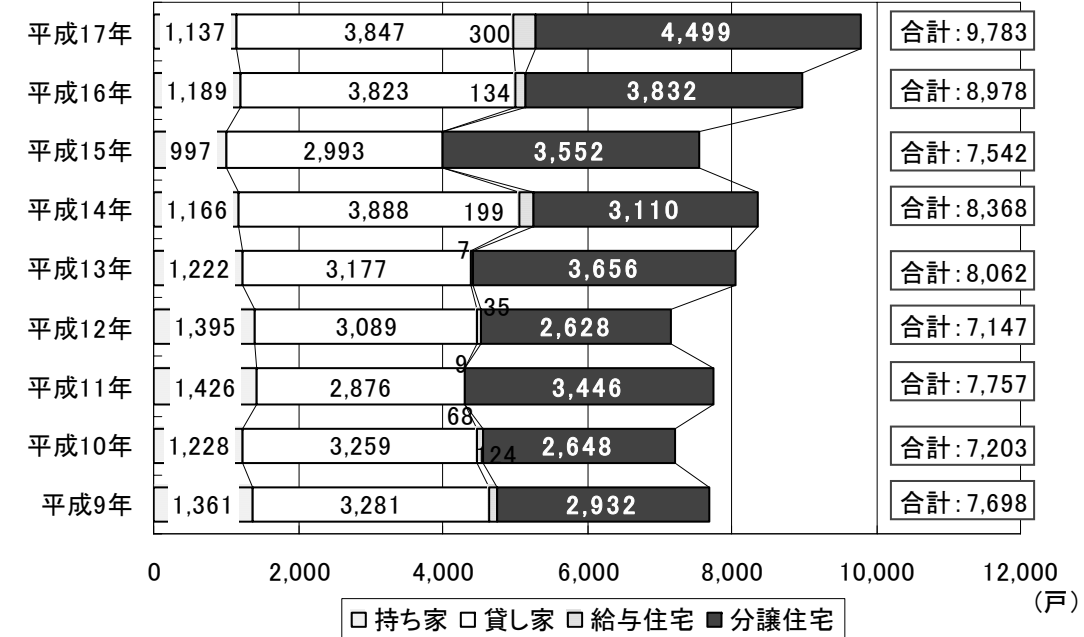
資料)東京都「東京都統計年鑑」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

(2) 住宅フロー

①住宅着工数

■練馬区の新築住宅着工数は平成15(2003)年以降増加傾向にあり、平成17(2005)年には9,783戸となっている。

図表4-59 練馬区の住宅着工数の推移

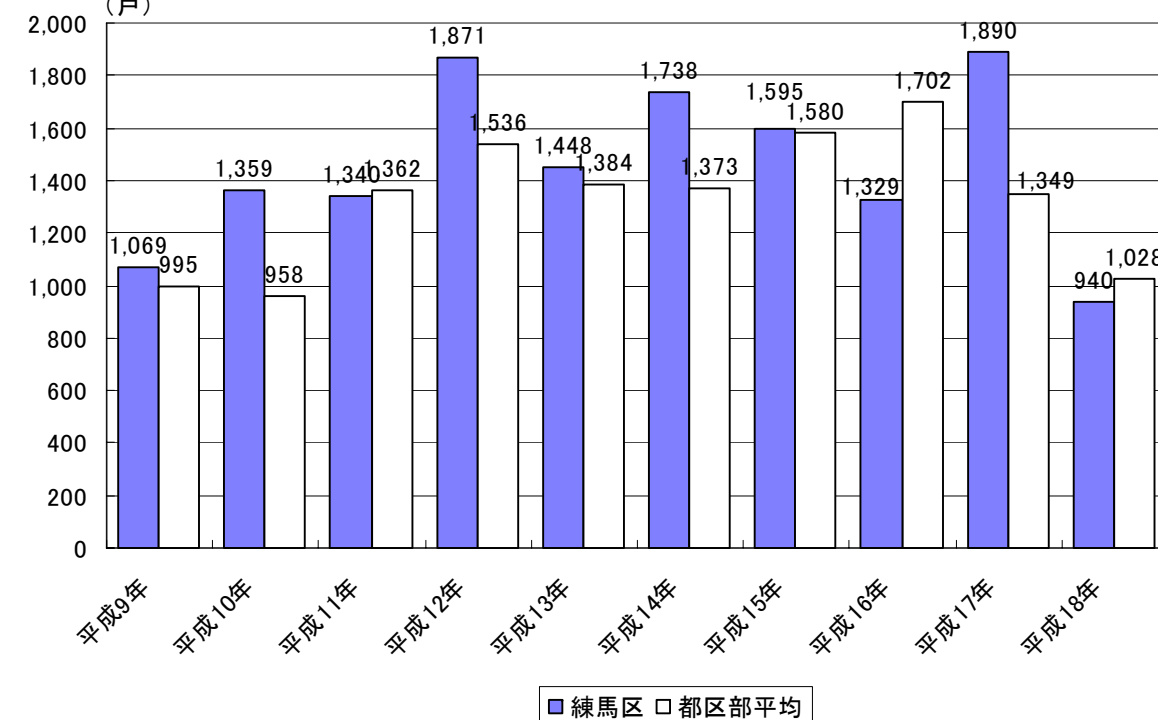


資料)国土交通省「建設統計年報」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

②分譲マンション

■練馬区に分譲マンション戸数は平成17(2005)年に2,000戸近いが、長期的に見ると2000(平成12)年以降、減少している。

図表4-60 練馬区及び都区部におけるマンション分譲戸数の推移



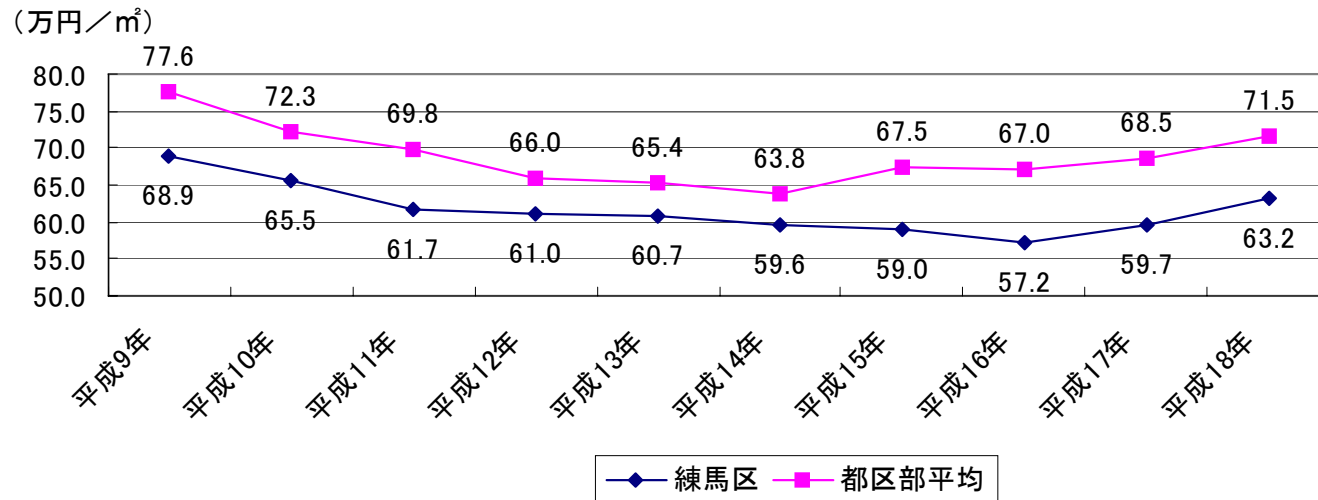
資料)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

(2) 住宅フロー

②分譲マンション(続き)

■練馬区に分譲マンション1㎡あたりの平均分譲価格は平成16(2004)年までは下落傾向にあったが、その後上昇に転じている。ただし、平成18(2006)年値でも都区部平均よりは約8万円/㎡下回っている。

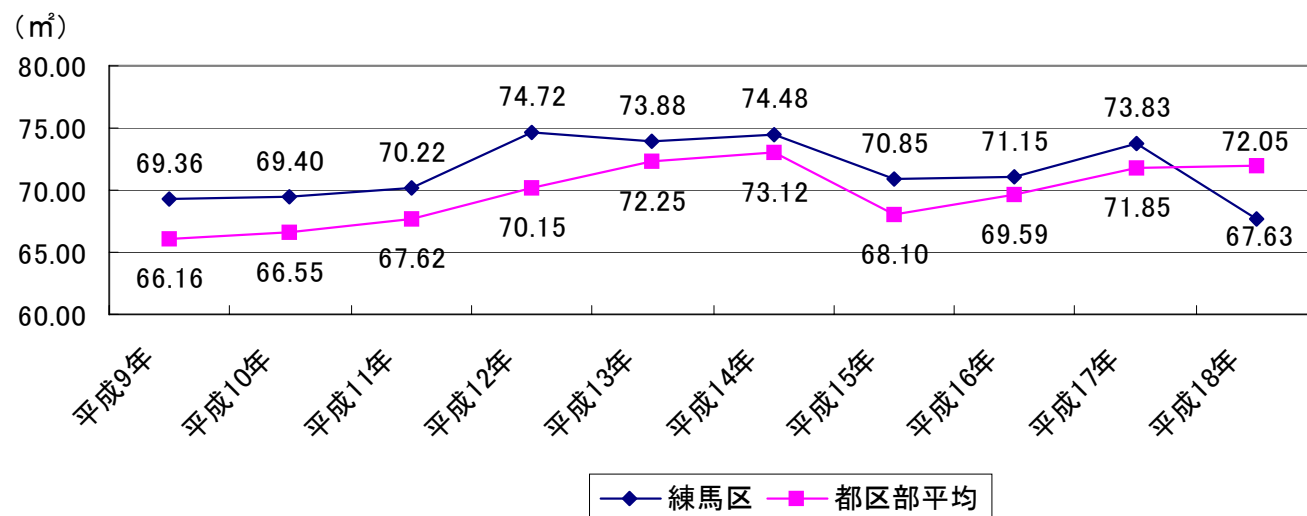
図表4-61 練馬区及び都区部の分譲マンション1㎡あたりの平均分譲価格の推移



資料)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

■練馬区に分譲マンション1戸あたりの平均専有面積は常に都区部平均を上回ってきたが、平成18(2006)年に大幅に減少し、都区部平均より約5㎡小さな67.63㎡となっている

図表4-62 練馬区及び都区部における分譲マンションの1戸あたり平均専有面積の推移

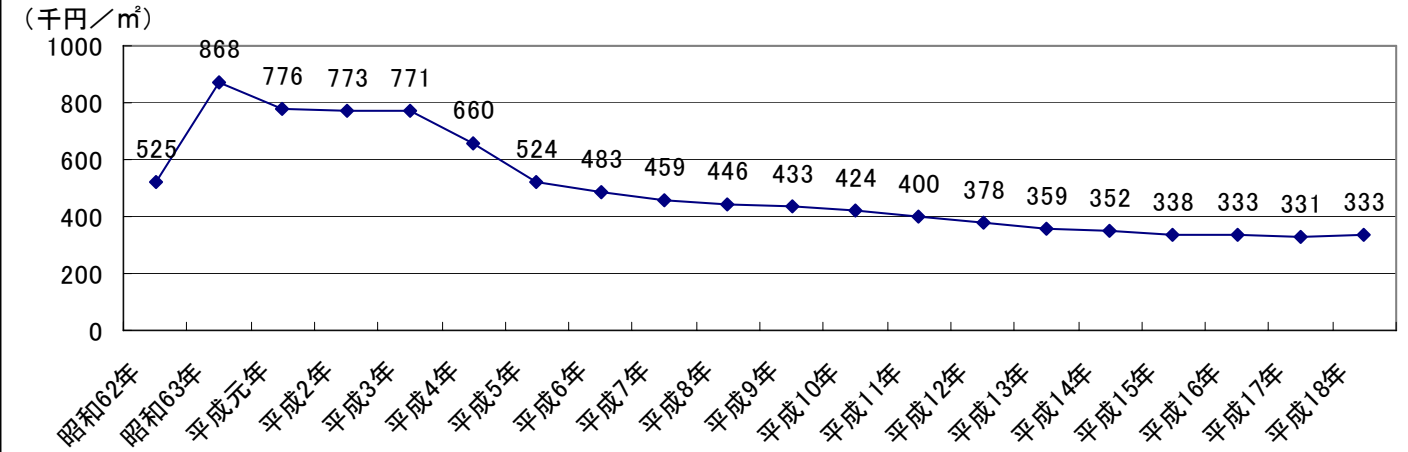


資料)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

(3) 地価動向

■練馬区の住宅地の地価公示価格の推移をみると、昭和61(1986)年以降一貫して減少傾向を示しているが、近年下げ止まりとなっている。

図表4-63 練馬区の住宅地の地価公示価格の推移



資料)練馬区「平成18年版練馬区勢概要」より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

当該分野の課題に対応する事例

関連する課題	事例名称	事例の概要
住宅ストックの有効活用	高齢者世帯等の住み替えの円滑化を図り、住替えた後の空き家の有効利用（福岡県）	<ul style="list-style-type: none"> 郊外のベッドタウンなどに居住する高齢者世帯の中には、家族構成の変化や加齢による身体能力の低下などから、より利便性の高い都心部などへの住み替え意向を持っている場合がある一方、比較的狭い賃貸住宅に居住している子育て世帯は子育てに適した環境の住宅を求めている。 このようなことから、高齢者世帯等の住み替えの円滑化を図り、住み替えた後の空き家の有効利用を図るため、住み替えに関する様々な相談を受け、適切な住まいに関する情報提供を行うために、関係団体と連携を図り、趣旨に賛同し協力する宅地建物取引業者を「協力事業者」として登録し、実際の不動産売却などに際して、この協力事業者を紹介できる体制を整えている。 福岡県を中心とした公的機関は相談業務を中心に担い、実際の住宅売買・賃貸といった不動産実務に関しては地元大手・中小仲介会社、全国展開の仲介会社101社を協力事業者としてネットワーク化し、委託することで、実効性を高めている。
良質な住宅ストックの形成	金融機関との連携による分譲共同住宅環境性能表示（川崎市）	<ul style="list-style-type: none"> 5,000㎡以上の共同分譲住宅の建設に対する独自の標章（評価入り）の広告表示の義務づけと、評価と連動した住宅ローンの金利優遇措置を実施している。 独自標章については、平成18(2006)年10月1日から実施している「建築物環境配慮制度（CASBEE川崎）」を活用し、当制度を支援するため、同日より住友信託銀行と横浜銀行は「環境配慮マンション向け金利優遇住宅ローン」の取り扱いを開始している。なお、両銀行とも、総合評価3点以上を対象としており、横浜銀行は店頭表示金利より、最大▲1.0%の金利を、住友信託銀行では星印3個3個で▲0.8%、4個で▲1.0%、5個で▲1.2%の優遇金利を提供している。 CASBEE川崎の評価項目は、①機能性・耐用性、②緑・まちなみ、③周辺への配慮、④省資源・リサイクル、⑤省エネルギー、⑥居住性の6項目で、各項目を合わせ5段階で評価する。



資料) 報道資料等各種資料をもとに三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成