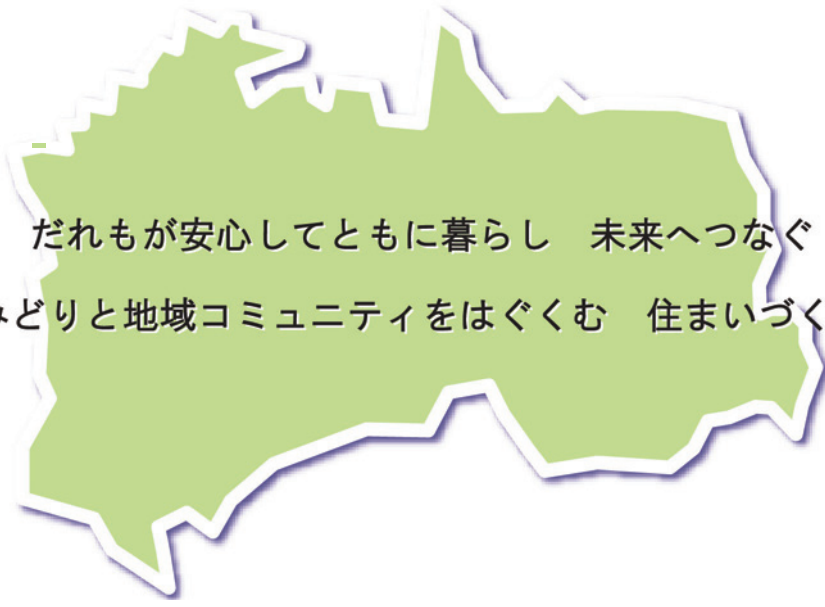




第3次 練馬区住宅マスタープラン

概要版

平成23（2011）年度～平成32（2020）年度



だれもが安心してともに暮らし 未来へつなぐ
みどりと地域コミュニティをはぐくむ 住まいづくり

平成22（2010）年10月

練馬区

練馬区住宅マスタープランについて

住宅マスタープランとは

区政運営の基本的指針である「練馬区基本構想」および「練馬区長期計画」に即して定める、住宅政策の指針となる計画です。まちづくりや福祉分野との連携のもとに、住生活施策の方向性を示します。

計画の目的

練馬区では、平成 5 年度に第 1 次となる「練馬区住宅マスタープラン(平成 5～12 年度)」を、平成 13 年度には、「第 2 次練馬区住宅マスタープラン(平成 13～22 年度)」を策定し、住まいづくりの施策展開を図ってきました。

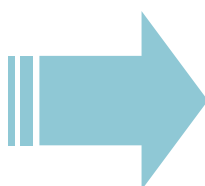
この間、国や東京都においては、これまでの「住宅の量の確保」から生活環境を含めた「住まいの質の向上」に向け、大きく政策転換が図られる一方で、安全・安心への関心の高まり、低炭素社会、循環型社会の形成、少子高齢化の急速な進行など、区民の住まいをめぐる様々な課題が顕在化してきています。本計画は、こうした背景のもと、区の住宅施策の将来的な展望に立ち、総合的な住宅施策、重要事業等について、明らかにしています。

計画期間と基本フレーム

平成 23 年度～平成 32 年度（10 年間）

平成 22 年度

人口 710,600 人
世帯 338,800 世帯
住宅 349,000 戸



平成 32 年度

人口 739,400 人
世帯 385,700 世帯
住宅 397,300 戸

基本理念に基づき住生活施策を進めます

基本理念

だれもが安心してともに暮らし 未来へつなぐ

みどりと地域コミュニティをはぐくむ 住まいづくり

住まいづくりにかかわる課題

①安心、安定的な住まい確保への対応

- ・区は、区民の生活に最も身近な行政として、今後とも、住まいに困窮する世帯への対策に取り組むなど、誰もが安心して、安定的に住まいを確保できる環境を整える必要があります。

②高齢化の進行への対応

- ・今後、さらに高齢化が進むことが見込まれる中、介護や医療など生活支援サービスのあり方を含む、高齢期における住まい方への対応が必要です。

③区民生活の基盤となる良質な住まいづくりへの対応

- ・人口 70 万人超の練馬区にとって住まいは、安全・安心、快適性など生活の質にかかわる特に重要な資産です。大規模な震災や火災、防犯への備えはもとより、長期にわたり、良好な状態で使用される住まいづくりに取り組む必要があります。
- ・近年戸数の増加が進む分譲マンションについては、今後、維持・管理や修繕・建替えなどの問題が顕在化しないよう、予防的な対応が必要です。

④みどりの減少への対応

- ・都市化の進行とともに、練馬区の最大の魅力であるみどりが失われ続けています。今後とも、人口の増加が見込まれることから、住まいづくりの中で、みどりをできるだけ残すだけでなく、創出するなど、その減少への対応が必要です。

⑤環境意識の高まりへの対応

- ・練馬区で排出される二酸化炭素の 45.6%が家庭によるものであるなど、住まいや住まい方が地球環境に与える影響は大きいといえます。低炭素社会や循環型社会の構築に貢献できる住まいづくりへの対応が必要です。

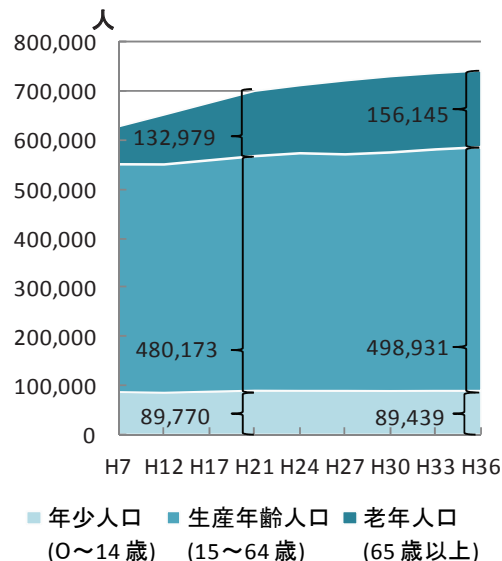
⑥地域に応じた住まいづくりへの対応

- ・練馬区は東西で市街地の様子が大きく異なり、また、人口集積や高齢化をはじめ、地域を支えるコミュニティの状況も一様ではありません。それぞれの異なる地域特性に応じて、適切な住まいづくりに取り組む必要があります。

⑦区民・事業者・行政のパートナーシップ

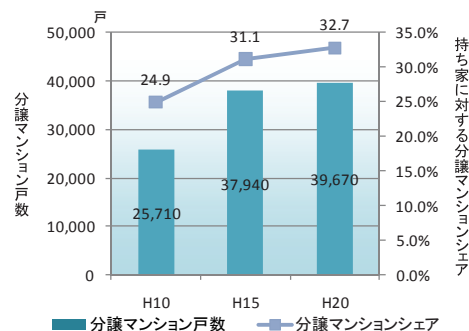
- ・住宅は、区民個人の資産であるとともに、生活を支える社会的な資産としての住まいづくりが重要です。そのため、住まい手である区民、つくり手である事業者、住まいづくりの支援、誘導する行政がパートナーシップを発揮して住まいづくりにあたる必要があります。

■年齢階層別人口の推移と将来の見通し



出典：実績 国勢調査、住民基本台帳（平成 21 年）推計値 区企画部

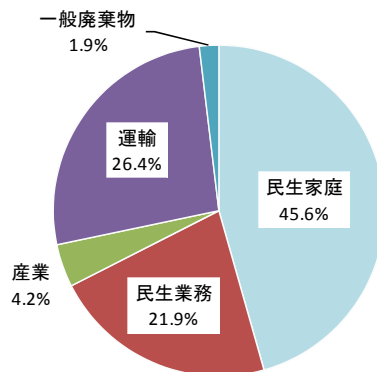
■住まいの形態（分譲マンションの増加）



出典：住宅土地統計調査・平成 20 年

※分譲マンション：専用住宅のうち、「持ち家」かつ「共同住宅」とした。

■練馬区の二酸化炭素排出量の部門別内訳（平成 19 年度）



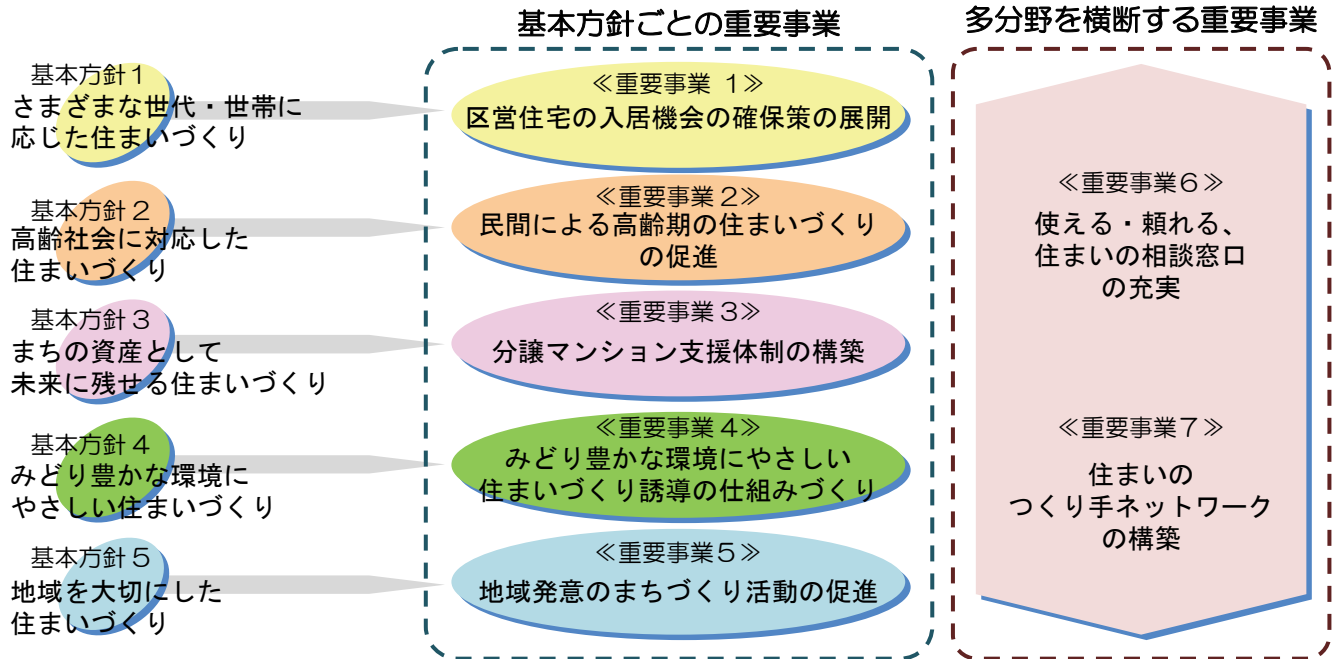
出典：オール東京 62 市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」平成 22 年 3 月

住まいづくりの施策を展開していきます

住まいづくりの取り組み

基本理念の実現に向けて、5つの基本方針に基づきながら住まいづくりの施策を進めていきます。

また、基本方針ごとに特に重要な事業、さらには他分野を横断する重要な事業については「重要事業」として位置付け、着実に事業展開を行います。

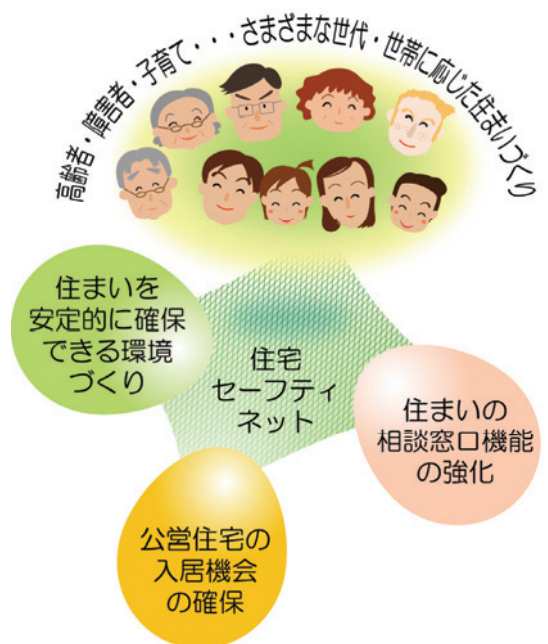


基本方針1 さまざまな世代・世帯に応じた住まいづくり

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を要する世帯の中で、より住宅に困窮している世帯が入りやすい公営住宅を確保するとともに、だれもが安定的に住まいを確保できる環境づくりや住まいの相談窓口機能を強化し、さまざまな世代・世帯に応じた住まいづくりを進めます。

住まいづくりの施策

住まいづくりの施策	対応事業
①公営住宅による住宅セーフティネットの確保	・区営住宅の整備・運営 ・入居機会の確保策の展開
②住まいを安定的に確保できる環境づくりの促進	・失業者向け住宅手当(国)の周知等
③人にやさしい住まいづくりの推進	・一定以上の共同住宅のバリアフリー化整備の誘導等
④障害者の自立した暮らしを支える住まいづくりの支援	・住宅修築資金融資あっせん ・障害者グループホーム・ケアホームの整備等
⑤子育てしやすい住まいの確保・整備	・特定優良賃貸住宅の活用(東京都住宅供給公社・都市再生機構への要請)等
⑥住まいの相談窓口機能の強化	・各対象に応じた相談窓口の充実(障害者地域生活支援センターほか)等



基本方針2 高齢社会に対応した住まいづくり

できる限り自宅に住み続けることができるよう、高齢期における生活や身体状況の変化にあわせ、住宅改修や民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりを促進するとともに、在宅での生活支援サービスの充実や、地域コミュニティによる高齢者の見守りのある環境づくりを進めます。

住宅施策と福祉施策を連携させながら、民間活力を活用しつつ、身体状況にあわせた生活支援サービスが受けられる住まいの確保・整備を進め、自宅で生活が困難になった場合にも、適切な住まいが確保できるよう支援していきます。

住まいづくりの施策

住まいづくりの施策	対応事業
①生活・身体状況にあわせた持ち家住宅の改修の促進	・住宅修築資金融資あっせん ・介護保険適用による住宅改修 等
②民間賃貸住宅に高齢者が入居しやすい環境づくりの促進	・高齢者優良居室提供事業 ・高齢者居住支援制度 等
③高齢者の見守りのある環境づくりの促進	・見守りネットワーク事業 等
④在宅での生活支援サービスの提供	・在宅介護・医療サービスの充実 ・地域密着型サービス拠点の整備・充実
⑤高齢者向けの公的住宅の確保	・区営住宅の整備・運営 等
⑥身体状況にあわせた住まいの提供	・民間による高齢期の住まいづくりの促進 等
⑦高齢期の住まい確保に向けた地権者・事業者の啓発	・土地活用セミナーの開催 等
⑧高齢期の住まいの相談窓口・情報提供の強化	・高齢者相談センター（地域包括支援センター）での相談、情報提供 等
⑨高齢期の住まいのあり方の研究と新たな施策づくりの促進	・高齢期の住まいのあり方研究の実施

安心して生活し続けることができる環境づくり

できるだけ
自宅に住み続ける
ことができる
環境づくり

身体状況に応じた
生活サービスのある
住まいづくり



基本方針3 まちの資産として未来に残せる住まいづくり

耐震化をはじめ防災・防犯性の向上、バリアフリー化、健康配慮の促進などにより、住まいの安全・安心を高め、練馬のまちをつくる大切な社会的な資産として次の世代にも引き継ぎ、有効活用できる住まいづくりを促進します。

今後も増加が見込まれる分譲マンションの適切な維持・管理・建替えの誘導・支援など、それぞれの住宅の特性に応じた住まいづくりを促進します。

住まいづくりの施策

住まいづくりの施策	対応事業
①住まいの耐震化の促進	・戸建て住宅の耐震改修助成 等
②防災・防犯性の高い住まいづくりの促進	・情報提供・啓発活動の展開
③地域に残り、誇れる住まいづくりの促進	・地権者・事業者向け情報提供・啓発活動の展開 等
④住まいのバリアフリー化の推進	・住宅修築資金融資あっせん 等
⑤住まいの健康配慮の促進	・情報提供・啓発活動の展開 等
⑥公共住宅の計画的な修繕・更新	・長期修繕計画の策定 等
⑦分譲マンションの適切な維持・管理の誘導と円滑な建替えの支援	・分譲マンション実態調査の実施等
⑧賃貸住宅の適切な維持・管理の誘導	・賃貸住宅トラブルに係る情報提供・相談機能の強化 等



基本方針4 みどり豊かな環境にやさしい住まいづくり

練馬の最大の魅力である「みどり」を取り込みつつ、低炭素社会や循環型社会の構築に貢献できる住まいづくりを促進します。

住まいづくりの施策

住まいづくりの施策	対応事業
①住まいづくりにあわせた緑化の促進	・「練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例」による緑化誘導 等
②環境に配慮した住宅や設備の普及促進	・練馬区地球温暖化対策住宅用設備設置補助制度 等
③長持ちする住まいづくりの促進	・地権者・事業者向け情報提供・啓発活動の展開 等
④みどりとともに暮らし、環境にやさしい住まい方・住まいづくりの促進	・みどり豊かな環境にやさしい住まいづくり誘導の仕組みづくり（手引きの導入など）等



基本方針5 地域を大切にしたい住まいづくり

地域のそれぞれの特性やコミュニティを活かすとともに、老朽化や高齢化の進む集合住宅団地の再生、また、まちづくりと連携した住まいづくりを進め、地域を大切にしたい住まいづくりを進めます。

住まいづくりの施策

住まいづくりの施策	対応事業
①地域特性を活かした住まいづくりの促進	・練馬区まちづくり条例の活用（地区計画など）等
②老朽化や高齢化の進む集合住宅団地の再生の促進	・集合住宅団地の再生研究 ・区営住宅の長期修繕計画（長寿命化計画）の策定
③まちづくりと連携した住まいづくりの促進	・重点供給地域への位置づけ ・地域発意のまちづくり活動の促進 等



重要事業を進め、施策の着実な実施につなげます

《重要事業1》

区営住宅の入居機会の確保策の展開

区営住宅について、高額所得者・収入超過者への対応や、既存住宅のリフォーム等を通じ、入居機会の確保に向けて総合的に取り組みます。

《重要事業2》

民間による高齢期の住まいづくりの促進

「高齢者専用賃貸住宅」や「都市型ケアハウス」といった国や東京都の制度を活用しつつ、民間による「ケア付き住まい」の整備方策を確立し、地権者や事業者への普及・啓発を図ります。

《重要事業3》

分譲マンション支援体制の構築

分譲マンション支援体制として、管理組合と行政、管理組合同士が相互に情報を提供・共有するためのネットワークづくりへの第一段階として、管理組合の登録制度を検討し、構築を図ります。

《重要事業4》

みどり豊かな環境にやさしい住まいづくり誘導の仕組みづくり

みどりの創出や環境性能を高めるための住まいづくりの手引きを作成し、これを踏まえた住宅の建設やリフォームを誘導する仕組みを構築します。

《重要事業5》

地域発意のまちづくり活動の促進

市街地整備等を契機に、まちづくりと連携した住まいづくりを促進するため、地域発意でまちづくり活動に取り組む、地元協議会などまちづくり組織に対して、コーディネートなど支援の充実に取り組みます。

《重要事業6》

使える・頼れる、住まいの相談窓口の充実

住宅施策にとどまらず、福祉分野をはじめ、みどりや環境など他分野との連携を見据えつつ、区民にもっとも身近な区との接点になる相談窓口の充実に取り組みます。

《重要事業7》

住まいのつくり手ネットワークの構築

住まいにかかる事業者が集まり、練馬の住まいのあり方を探求するとともに、その成果を活用して、資産活用を希望する地権者を結びつける場づくりを進め、練馬で住まうことの質を高める住まいづくりにつなげていきます。

区民・事業者・行政の協働により計画を実現させます



住まいづくり施策は、区民、住まいのづくり手である事業者、行政が、各々の役割を理解し、これを果たすことが重要です。あわせて、住まいづくりにかかわる多くの課題に対して、区民・事業者・行政が一丸となって取り組み、適切な解決を図っていくことが必要です。

第3次練馬区住宅マスタープラン 概要版 平成22年10月発行
平成23(2011)年度～平成32(2020)年度

編集・発行 練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 住宅課
〒176-8501 練馬区豊玉北 6-12-1
電話 03(5984)1289 (直通)
FAX 03(5984)1237
電子メール JUTAKUKA@city.nerima.tokyo.jp