

練馬区住宅マスタープラン策定懇談会  
報告書

平成21年12月

## はじめに

住宅マスタープランは、練馬区の住生活にかかわる施策展開の基本的な指針となる計画であり、現在の第二次住宅マスタープランの計画期間が平成 22 年度で終了することから、区では、新しい住宅マスタープランの策定を進めています。

練馬区住宅マスタープラン策定懇談会（以下「懇談会」という。）は、新たな住宅マスタープラン策定にあたり、住生活や住環境に対する区民の考え方や意見などを集約しようという趣旨で、設置されたところです。

十年一昔と言われますが、第二次住宅マスタープランが策定された平成 13 年時に比べますと、超高齢社会の到来、社会経済状況の変化など、当時とは様相が大きく異なっています。また、平成 21 年度に、練馬区では、新基本構想および長期計画が策定されるという、大きな変革の時期にもあたります。特に、新基本構想では、地域コミュニティを育むという視点が重要となっており、区民の住まいづくりを考える上でも、配慮する必要があります。

こうした事情を踏まえ、懇談会を進めるにあたって、区から住宅マスタープラン策定上の様々な課題が提起されました。しかし、限られた時間の中では、課題の全てを議論することは困難ですので、ある程度、テーマを絞って、検討することとしました。懇談会は、本年 7 月から 12 月までの間に、6 回開催しました。毎回、テーマに沿って、区で用意した資料および関係部課からの課題説明により、委員が共通認識を深めた上で、意見交換を進めました。

各委員からは、それぞれの携わる分野や日頃関心のある事項などをもとに、望ましい区の住生活に関わる施策のあり方について、様々な意見などが出されました。そうした意見などを整理し、また、今後の住宅マスタープラン策定上で配慮すべき事項および住生活施策検討に向けた懇談会としての提言を加えさせていただき、このほど、報告書としてまとめたところです。限られた時間の中では、十分に議論を尽くせない面もありましたが、各委員の熱意を反映したものですので、区の住宅マスタープラン策定委員会で策定作業を進められる中で、最大限、尊重されることを希望します。

そして、更に、この住宅マスタープラン策定を契機に、住生活にかかわる数々の課題に区民・事業者・行政が一丸となって取り組み、「ねりまらしい」解決策を見出し、いけることを強く望むところです。

結びにあたり、6 か月間にわたり熱心に意見交換をしていただいた委員各位に感謝を申し上げますとともに、時代に即応した意義ある住宅マスタープランが策定されることを祈念し、冒頭のことばとさせていただきます。

平成 21 年 12 月

練馬区住宅マスタープラン策定懇談会

会長 藤本 昌也

# 目 次

1. 住生活施策検討に向けた課題	1
(1) 国・都の住宅政策の動向を踏まえた課題	1
(2) 現行計画の進捗状況を踏まえた課題	3
(3) 練馬区の住生活を取り巻く現状を踏まえた課題	4
2. 住宅マスタープラン策定にあたって留意すべき事項	7
テーマ1 良好な住宅ストックの形成	7
テーマ2 練馬に住み続けられるための住まいづくり（高齢者・障害者）	10
テーマ3 さまざまな世代・世帯がともに住み続けられる住まいづくり	13
テーマ4 みどりを守り育てる住まいづくり	15
テーマ5 低炭素社会・循環型社会に貢献する住まいづくり	18
3. 新たな住生活施策検討に向けた提言	20
(1) 資産活用機会を活かした高齢者向け住まいの確保促進	20
(2) マンション問題対策の強化	21
(3) 住生活にかかわる相談窓口機能の強化	21
(4) 生活の質を高める住まいづくりの促進	22
<参考資料>	
1 現行住宅マスタープランの検証結果	23
2 新練馬区基本構想素案等に対する区民意識意向調査（平成21年11月）	32
3 新住生活施策についての参考イメージ等	33
4 練馬区住宅マスタープラン策定懇談会 開催経過	37
5 練馬区住宅マスタープラン策定懇談会 設置要綱	38
6 練馬区住宅マスタープラン策定懇談会 委員名簿	39

# 1. 住生活施策検討に向けた課題

## (1) 国・都の住宅政策の動向を踏まえた課題

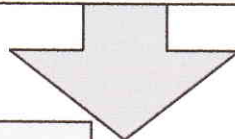
近年の国や都の住宅政策の動向を踏まえた課題は、次のとおりです。

### 国の動き

- 住宅政策の基本となる「住生活基本法」が平成18年6月に制定され、住宅自体のみならず居住環境を含めた住生活の「質」の確保・向上がより一層重視されるようになりました。
- 首都圏の直下型地震の懸念など大規模震災に備え「耐震改修促進法」が平成18年1月に改定され、木造住宅の耐震化について施策が強化されるとともに、「長期優良住宅普及促進法」が平成20年12月に制定され、安全で長持ちする家づくりを促進する流れにあります。
- また、低額所得者ほか、高齢者や子育て家族など、自力で住宅確保が困難な世帯が、各世帯に適した賃貸住宅を確保できるよう「住宅セーフティネット法」※が平成19年7月に制定されたほか、住宅政策と福祉政策との連携・融合のもと、深刻化する高齢者問題の対応強化に向け、「高齢者居住安定確保法」が平成21年5月に改正されました。

### 都の動き

- 住宅市場とストック※のより一層の活用の促進に向けて、平成18年12月に「東京都住宅基本条例」を改定するとともに、東京都住宅マスタープランを平成19年に改定しました。
- 平成19年3月に「東京都耐震改修促進計画」が策定され、平成27年度までの耐震化率を90%とする目標を掲げ、住宅や建築物の耐震化を積極的に促進するものとしています。
- 「あんしん入居制度」を拡充し、高齢者ほか障害者の居住・生活サポートの充実化を進めています。
- 平成12年4月の都区制度改正を受け、都内では都営住宅の各区への移管が進められています。



### 国・都の住宅政策の動向を踏まえた課題

- これら国や都の政策動向を的確に捉え、その効果を活かせる住生活施策の検討・展開が必要です。
- 特に、住生活基本法の制定を踏まえ、本区においても住宅の“量”ではなく、区民生活の“質”の向上という観点からの施策づくりを行うことが必要です。

※セーフティネット：経済的な危機に陥っても最低限の安全・生活を保障する社会的な制度や対策のこと。住宅に関して用いる場合は、住宅に困窮する世帯であっても安定して居住空間を確保できるよう制度や対策を講じることを示します。

※ストック：ある一時点に存在する物。住宅に関して用いる場合、社会的な資産という観点から捉えた現存する住宅を示します。

表 1 住宅施策にかかわる国、都の主要な制度一覧

国の制度		
制度名	制定・策定	概要
住生活基本法	平成 18 年 6 月 制定	住宅政策の根本となる新しい法律。人口減少社会を見据え、従来の住宅政策であった住宅の量の確保から、住生活の質の向上へと目標を大きく方向転換。
耐震改修促進法 (建築物の耐震改修の促進に関する法律)	平成 18 年 1 月 一部改正	改正により、以下の点が盛り込まれた。 ・耐震化を計画的に促進するため、国による基本方針の策定、および地方公共団体による耐震改修促進計画の策定 ・建築物に対する指導等の強化や、耐震化の支援制度の充実
長期優良住宅普及促進法	平成 20 年 12 月 制定	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造および設備について講じられた住宅の普及を促進するために制定された。
住宅セーフティネット法 (住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律)	平成 19 年 7 月 制定	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対し、賃貸住宅の供給を促進するために定めたもの。
高齢者居住安定確保法 (高齢者の居住の安定確保に関する法律)	平成 21 年 5 月 改正	介護保険制度との連携を見据え、高齢者が入居しやすい借家の供給や、持ち家のバリアフリー化を進めることなどを目的に平成 13 年に制定された法律。改正の中心的テーマは、住宅のみならず、福祉施設を含めた高齢者の居住確保にあり、住宅バリアフリー化の一層の推進とともに、デイサービスなどの高齢者生活支援施設との一体的整備について制度を強化。

都の制度		
制度名	制定・策定	概要
東京都住宅基本条例	平成 18 年 12 月 改正	東京都住宅政策審議会からの答申「東京都における新たな住宅政策の展開について」を踏まえた改正。この答申では市場やストックの活用を重視した住宅施策の方向を加速し充実すべきとの認識が示された。
東京都住宅マスタープラン	平成 19 年 3 月 改定	当計画では、以下の 3 つの基本方向について具体的な目標を掲げ、その実現に向けた施策の全体像を体系的に示している。 ・良質な住宅ストックと良好な住環境の形成 ・住宅市場の環境整備 ・都民の居住の安定確保
東京都耐震改修促進計画	平成 19 年 3 月 策定	耐震改修促進法に基づき、平成 27 年までの住宅や建築物の耐震化の目標を設定。平成 27 年までに住宅の耐震化率を現状の約 76% から 90% に引き上げることを目指す。
あんしん入居制度	平成 17 年 改正	平成 13 年 10 月より、高齢者が賃貸住宅に入居後、安心して日常生活を送れるように健康面を見守るなどのサービスを提供し、高齢者の円滑な賃貸住宅への入居を支援。 改正により、対象者に障害者を加えるとともに、窓口の拡充・利用料の減額などに対応。

## (2) 現行計画の進捗状況を踏まえた課題

練馬区住宅マスタープラン策定委員会から『第二次住宅マスタープラン(計画期間 平成 13～22 年度)』で位置づけた住宅施策の進捗状況を踏まえた、今後の住生活施策の主要な課題が、次のとおり示されました。

(施策の進捗状況については、参考資料 P23～31 を参照)

### 施策の進捗状況を踏まえた課題

- ①住宅困窮者を対象とした低廉かつ適正な規模の住宅供給には継続して取り組む必要がある。  
その中で、区営住宅整備にあたっては、都営住宅の移管について、今後、東京都と十分協議するとともに、都営住宅からの移管以外の新たな手法についても研究が必要である。
- ②既存の融資制度の活用および国や都の助成制度の活用により、質の高い居住環境の実現に向け、継続して取り組む必要がある。
- ③住宅の耐震改修等により、防災性の向上を図るなど、安全・安心な住宅づくりに継続して取り組む必要がある。
- ④高齢者や障害者が安心して暮らせる住宅・住環境づくりには、国や都の制度の活用を図るとともに、福祉施策との連携を強め、継続して取り組む必要がある。
- ⑤安心して子育てができる住環境の整備には、引き続き取り組む必要がある。
- ⑥練馬区都市計画マスタープランや東京都住宅マスタープランのもと、適正な市街地整備に取り組み、安全で快適な住環境形成の必要がある。
- ⑦農地や樹林などを保全し、自然と調和した環境に優しい住宅・住環境の整備に取り組む必要がある。
- ⑧省エネ化や省資源化に配慮した住宅供給に、継続して取り組む必要がある。
- ⑨住宅相談や住宅・住環境に関する啓発活動の充実に、継続して取り組む必要がある。
- ⑩住環境保持のため、区民やNPOなどの民間団体との協働を更に促進させる必要がある。

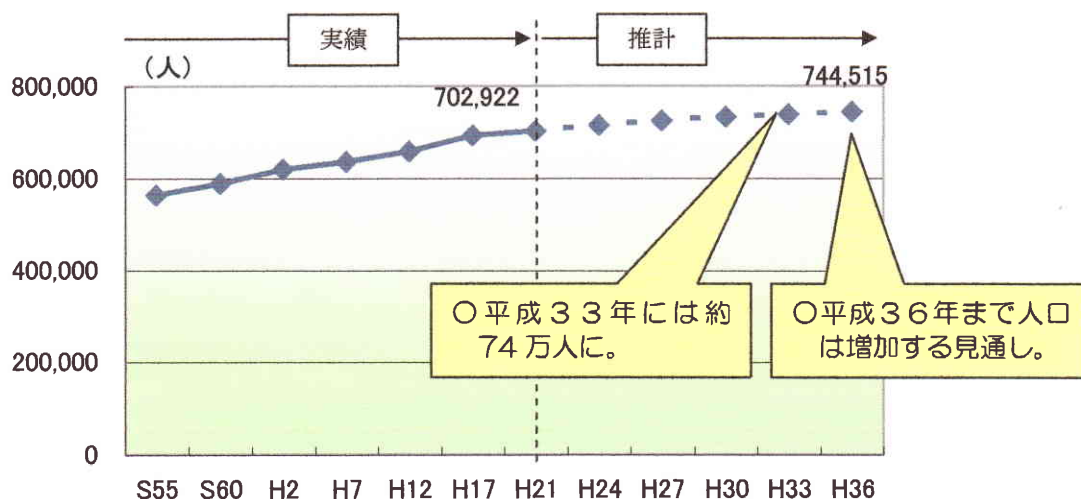
### (3) 練馬区の住生活を取り巻く現況を踏まえた課題

『第二次練馬区住宅マスタープラン』策定以降に生じた住生活にかかわる主要な課題は、以下のとおりです。

#### ア 少子・高齢化の進行への対応が必要

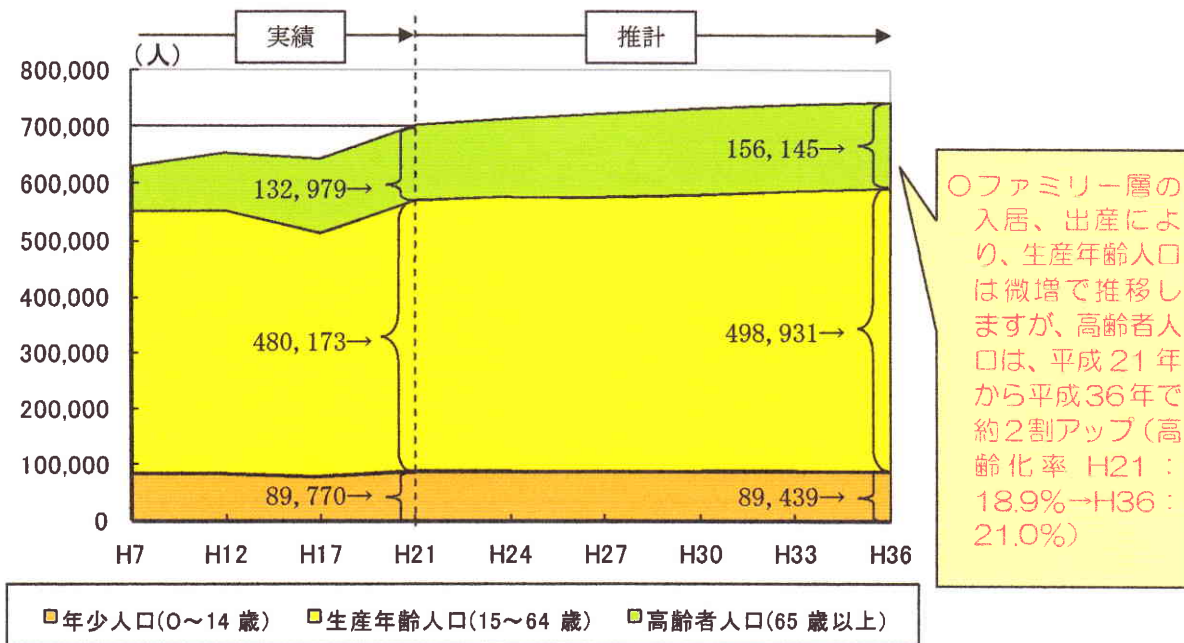
- ・練馬区の人口は増加傾向にあり、平成21年1月1日時点で70万3千人、平成33年中に74万人に達する見通しとなっています。
- ・このような状況の中で、高齢化は確実に進行しています。高齢者数の増加に伴い、一人暮らし高齢者、高齢者世帯の増加をはじめ、低所得高齢者世帯も増加しており、これらを踏まえた施策展開が必要です。
- ・一方で、区への人口流入の中心をなすファミリー世帯においては、住宅の広さが子育ての負担となっており、子育てしやすい居住環境の確保が必要です。

図1 人口推移と将来人口



出典：実績 国勢調査、住民基本台帳（平成21年） 推計値 区企画部推計

図2 年齢階層別人口の推移

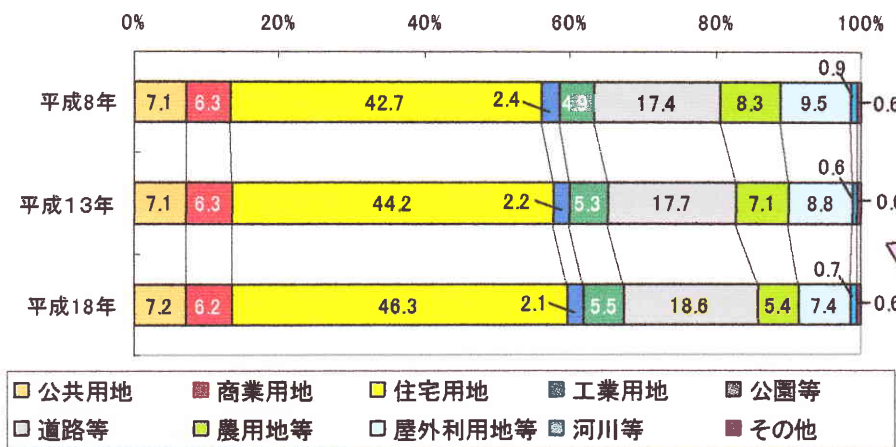


出典：実績 国勢調査、住民基本台帳（平成21年） 推計値 区企画部推計

イ みどりの減少への対応が必要

- ・区の土地利用の内訳をみると、住宅用地の増加の一方で、農用地等のみどりにかかわる土地利用は減少し、みどりで覆われた土地の割合である「緑被率」の減少が続いています。
- ・今後、人口増加に伴う住宅建設により、さらにみどりが減少していく懸念があり、住まいづくりでの対応が必要です。

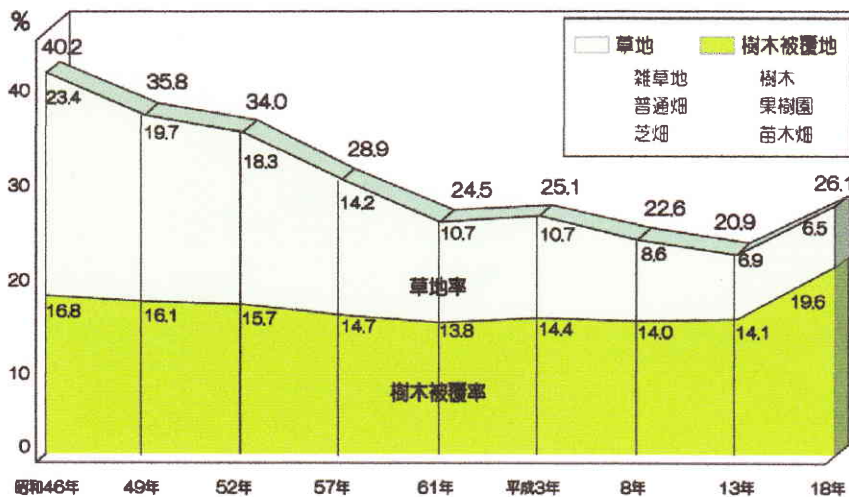
図3 土地利用構成比の推移



○住宅用地増加の一方で、農用地等のみどりは減少。  
○今後、人口増加に伴う住宅建設により、さらにみどりが減少することが懸念されます。

出典：「練馬区の土地利用」平成20年3月

図4 緑被率の推移



○みどりの7割以上が民有地によるものです。  
○主に草地（農地など）が減少してきました。

(注) 緑被率の測定単位は年により異なります。各年の測定単位は以下のとおりです。  
昭和48年～昭和61年・・・100㎡を測定単位としてみどりを抽出  
平成3年～平成13年・・・10㎡を測定単位としてみどりを抽出  
平成18年・・・1㎡を測定単位としてみどりを抽出

出典：練馬区みどりの実態調査・平成18年

ウ 大規模市街地整備プロジェクトを見据えた施策検討が必要

- ・今後、大江戸線の延伸や西武線の連続立体交差事業など、区内では大規模な市街地整備プロジェクトを控えています。
- ・これら事業に伴い、分譲マンションをはじめ新たな住宅の建設が進むことが見込まれる中、良好な住環境を確保するための施策展開が必要です。



エ 基本構想や長期計画、住生活にかかわる関連計画との整合を図りながら、施策連携による取り組みが必要

- ・このほど策定された区政の最上位計画である「基本構想」や策定が進む長期計画との整合を図ることが必要です。
- ・また、区民生活に重点をおいた住生活の観点からの施策展開が必要であることから、福祉、みどり、環境、まちづくりなど関連する分野別計画と整合を図りながら、施策連携による取り組みを進めることが必要です。

表2 上位計画・関連計画の策定状況

制度名	計画期間	概要
○上位計画		
基本構想	目標年次 平成30年代 初頭	○ 区政運営の指針となる最上位計画。 ・ 区民主体、地域コミュニティ重視のまちづくり ・ 区民と区との協働のまちづくり ・ 持続可能な区政経営の実現
長期計画 ※策定中	平成22 ～26年度	○ 新基本構想を踏まえ、5年間の計画目標や施策体系を明らかにした計画。 (住宅にかかわる位置づけ) ・ 公共賃貸住宅を管理・運用する ・ 良質な住まいづくりを支援する ・ だれもが安心して暮らせる住まいづくりを促進する
○関連計画		
都市計画マスタープラン	平成13 ～32年度	○土地利用や交通、水・みどりなど、区のまちづくりの総合的な指針となる計画。
高齢者保健福祉計画・ 介護保険事業計画	平成21 ～23年度	○高齢者が安全・安心して、いきいきと暮らせる社会を実現するための基本目標や、取り組むべき施策を明らかにした計画。
障害者計画	平成15 ～22年度	○障害者が地域の中で自分らしい自立した生活ができる社会をめざすための目標や施策を明らかにした計画。区の各分野にわたる障害者関連施策を体系化したもの。 なお、障害者福祉計画を内包している。
練馬区次世代育成支援 行動計画	平成17 ～26年度	○「次世代育成支援対策推進法」に基づき、子育てにかかわる区の施策の方向性と事業計画を定めた計画。
みどり30推進計画	平成19 ～28年度	○みどりが覆う面積の割合（緑被率）を30%まで回復することを目指した計画。 ○緑被率回復に向けた基本的な考え方や目標、事業計画を定めている。
環境基本計画	平成13 ～23年度	○区的环境保全の理念と基本方針、取り組むべき施策を明らかにした計画。
練馬区地球温暖化対策 地域推進計画	平成21年度～	○区全体の二酸化炭素など温室効果ガス削減目標や目標達成のための施策を明らかにした計画です。

## 2. 住宅マスタープラン策定にあたって留意すべき事項

懇談会では、住生活にかかわる5つのテーマをかかげ、テーマごとに今後10年間に取り組む施策の方向性について議論を行いました。議論であげられた施策検討にあたって留意すべき事項は次のとおりです。

### テーマ1 【良好な住宅ストックの形成】

#### <検討項目>

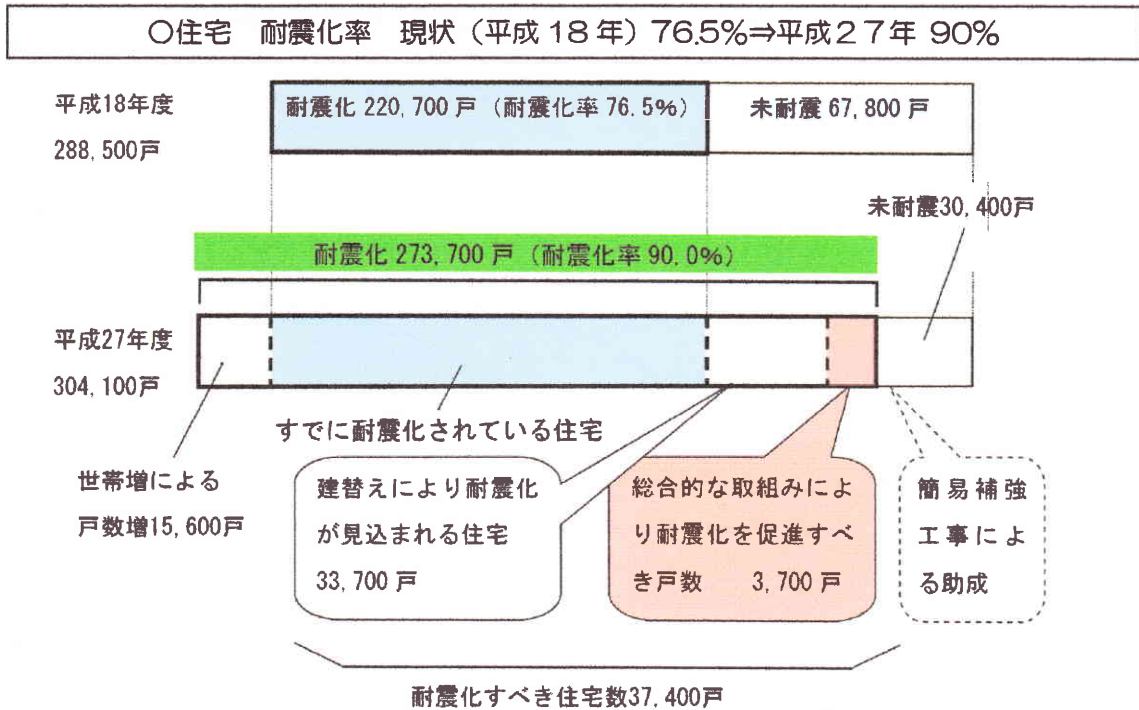
- 全国的にストック重視の住宅施策へと転換が進む中、練馬区における「良好な住宅ストックの形成」への取組
- 生活の安全・安心に直結する大規模震災への対応や住宅の長寿命化への対応
- 今後さらなる建設が想定される分譲マンションへの対応
- 区営住宅の今後のあり方

#### <留意事項>

##### (1) 耐震化の継続的な取り組み

- ・耐震改修促進計画（平成19年3月）では、平成27年の住宅を含めた民間施設の耐震改修率を90%とし、今後、3,700戸の耐震改修が必要とされており（図5参照）、首都直下型地震などの大地震の発生に備え、着実にこれら住宅の耐震化を図ることが重要です。
- ・そのため、今後とも耐震改修にかかわる周知、啓発活動を継続的に展開するとともに、一般的なリフォームであっても耐震化の好機ととらえ、リフォームにあわせた耐震改修を促すことも重要です。

図5 練馬区耐震改修促進計画の目標設定



出典：練馬区耐震改修促進計画・平成19年3月

## (2) 避難空間の確保に向けた応急的な対応

- ・耐震改修相談や簡易耐震診断の利用がみられる一方で、住宅所有者が高齢である場合など、実際の改修工事までに至らないケースが多い状況です。
- ・地震がおきた際、住宅内で身を守ることができる場所ととにかく避難することが重要です。そのため、改修工事が困難な場合には応急的な対応として、住宅内での避難空間の確保を促進することが考えられます。

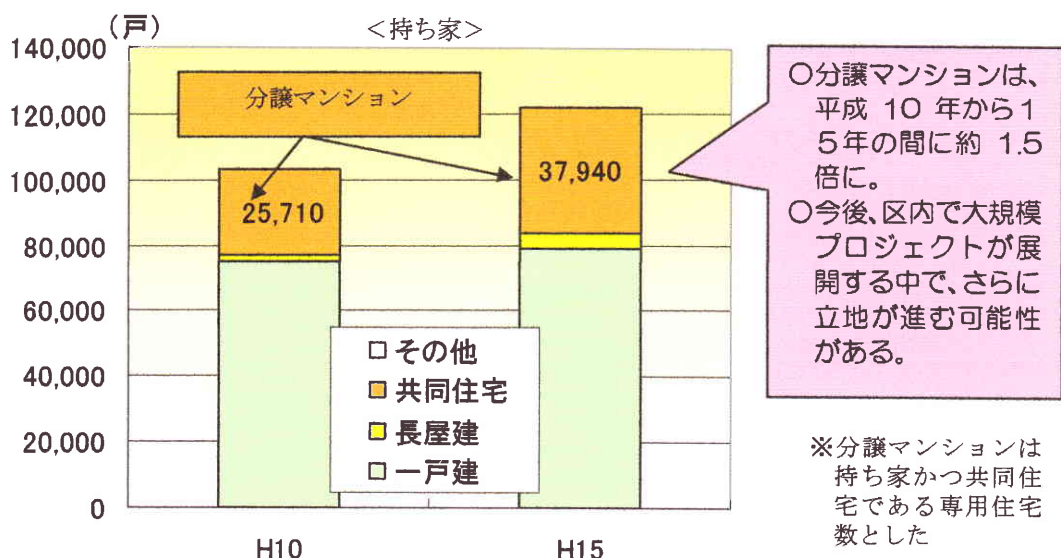
## (3) 住宅の長寿命化には、まちづくりとの連携が不可欠

- ・長期優良住宅制度の運用が開始されたことを踏まえ、長期にわたり住宅を残していく以上、地域は道路・公園等の都市基盤が整備されている必要があります。そのため、都市基盤の整備が必要な地域を中心に、まちづくりとの連携のもとに長期優良住宅の展開を促進することが望まれます。
- ・また、将来にわたり残る住宅だからこそ、単独的・単発的な取り組みで終わるのではなく、周辺環境と調和が図られ、地域全体のまちの価値を高めていくような住まいづくりが行われるためにも、まちづくりとの連携が重要です。

## (4) 分譲マンション管理組合と区とのネットワーク化の必要性

- ・これまで分譲マンション戸数は増加傾向にあり（図6参照）、今後も大江戸線延伸などの大規模市街地プロジェクトの進行などに伴い、建設が進むことが予測されます。そのため、建物の維持・管理、修繕あるいは更新・建替えなどにあたって生ずる、分譲マンション固有のさまざまな問題が顕在化することが懸念されます。特に建て替えにあつては、開発業者や建設業者などの協力が得られにくい規模の小さなマンションで、建て替えできないまま、老朽化が進むような例が増えることが考えられます。
- ・このような状況を踏まえ、各マンションにおいて諸問題を適切かつ予防的に対処できるよう、管理組合と、区やマンション管理士などの専門家、あるいは管理組合同士で対処法等の情報を提供・共有化する仕組みづくりを行うことが考えられます。
- ・なお、平成15年度の「練馬区分譲マンション実態調査」以降、分譲マンションにかかわる調査が行われていない状況にあります。そのため、近年の分譲マンションの維持・管理にかかわる実態把握を含めた施策検討が求められます。

図6 分譲マンション（持ち家・共同住宅）戸数の推移



出典：住宅・土地統計調査・平成10年、15年

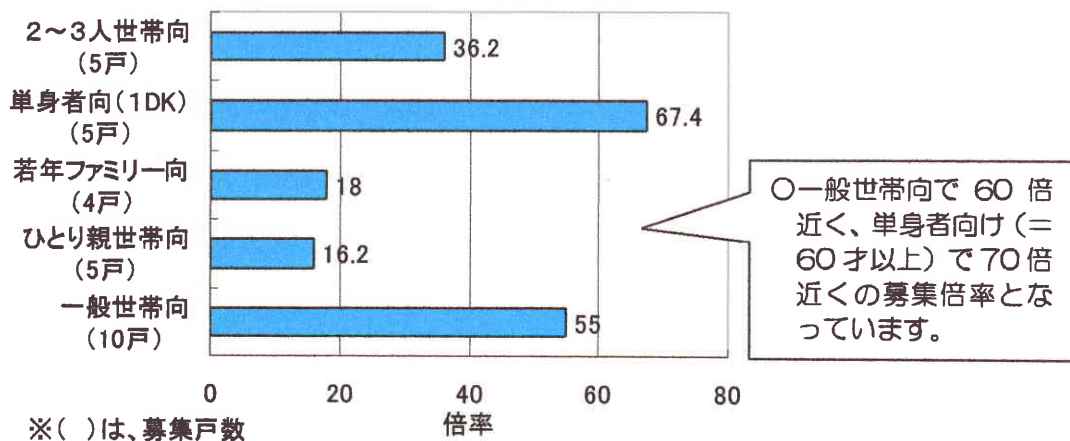
### (5) 民間賃貸住宅への対応の必要性

- ・区内の民間の賃貸住宅は、全住宅戸数の約4割におよび、転貸など契約上の問題や居住者の高齢化などの問題が生じている可能性があります。分譲マンション同様、賃貸住宅においても実態調査をはじめ、適切な対応策を図ることが重要です。

### (6) 公的住宅による住宅セーフティネットの強化

- ・区は区民生活にもっとも密着した自治体として、誰しものが安心して必要な居住を安定的に確保できる環境を整えること、すなわち、住宅セーフティネットの構築に積極的に取り組むことが求められます。
- ・低所得者をはじめ、高齢者や障害者、子育て世帯の中には、賃貸住宅が借りられない、借りていてもいつまで借りられるかわからないといった、不安な日々をおくっている区民がいます。
- ・このような住宅に困窮した区民の住まいとして区営住宅などの公的住宅が果たす役割は大きいものと考えます。たとえば、区営住宅の募集倍率は、一般世帯で約60倍、単身世帯(60歳以上)にあっては70倍近くあるなど、区営住宅への需要は高い状況です(図7参照)。
- ・そのため、区営住宅などの区内にある公的住宅については、既存住宅の再整備や民間住宅の借り上げなどを含めた確保をはじめ、より住宅に困窮する区民が優先して入居できるようにするなど、住宅セーフティネットの強化を図ることが重要です。

図7 区営住宅の供給戸数と募集状況



◎供給戸数 793戸 ※平成21年度末予定  
⇒家族向け(2DK~4DK): 779戸 ⇒単身者向け(60歳以上1DK): 14戸

◎入居率 98% ※空き戸数はすべて斡旋予定

◎募集倍率 42.1倍 ※平成21年5月募集

## テーマ2 【練馬に住み続けられるための住まいづくり（高齢者・障害者）】

### <検討項目>

- 高齢者や障害者などが自宅ですみ続けるための対応
- 高齢者や障害者を見守る体制づくり
- 住宅に困窮する高齢者への対応

### <留意事項>

#### (1) 公的住宅による住宅に困窮する高齢者のセーフティネットの強化

- ・「低所得」「ひとり暮らし」といったことが民間賃貸住宅の貸主の不安材料となり、単身高齢者が賃貸住宅への入居を断られるといった事態も生じています。
- ・一方で、たとえば長きにわたり、区営住宅に応募しても当選せず、年を重ねる中で、貯金も残り少なくなってきた方もいるという声もあり、高齢者の住まいとしての公的住宅への期待は高いものがあります。
- ・そのため、区内の公的住宅については、テーマ1の(6)でも触れたように既存住宅の再整備などに取り組み、住宅に困窮する高齢者に対するセーフティネットの強化に取り組むことが重要です。

#### (2) 民間事業者による高齢者向け住まいの確保

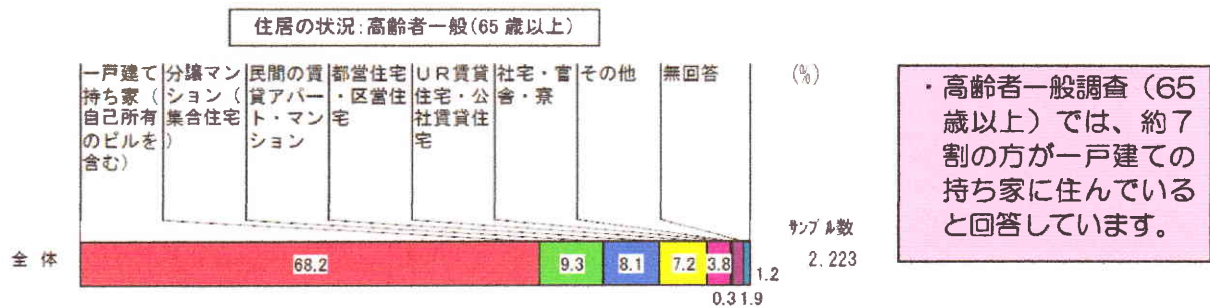
- ・今後とも高齢者数の増加が続き、その中には見守りや介護が必要な高齢者も増えてくることから、前述の(1)にある公的住宅の取り組みに加え、民間住宅での高齢者の受け入れを促進するとともに、ケア付き住宅など見守りや介護サービスを受けることができる高齢者向け住宅の確保が求められます。
- ・賃貸主が高齢者の入居を拒む要因として、家賃滞納はもとより、孤独死となった場合には、貸主にその後の処理について大きな負担がかかるばかりか、賃貸の仲介では重大な事実として告知され、借り手がつかない、さらには建物全体のイメージダウンなどにより、賃貸住宅の資産価値が下がるといったリスクもあげられます。
- ・そのため、民間住宅での高齢者の受け入れを促進するためには、家賃の保証をはじめ、ひとり暮らし高齢者の見守り、また、後の葬儀、家財等の片づけサービスの充実などを通じて、高齢者の入居に対する貸主のリスクを軽減することが重要です。
- ・あわせて、土地・建物所有者や事業者のメリットを考慮しつつ、福祉施策との連携のもとに、高齢者向けの住宅づくりを促進することが重要です。

#### (3) 自宅で住み続けたいというニーズへの対応

- ・ずっと住み慣れ親しんだ地域、そして自宅に住み続けたいと思う区民が多くいます。実際、区民へのアンケート調査では、持ち家一戸建てに住む高齢者の約7割が「自宅に住み続けたい」としています。また、高齢者の約6割は、介護の場を自宅に望んでいる状況です。  
【練馬区高齢者基礎調査（平成20年3月） 図8～10参照。】
- ・このような区民ニーズに応えるためには、生活・身体状況にあわせた住宅改修を支援することが求められます。住宅改修については、改修資金の融資あっせんや介護保険適用による費用の支給といった支援制度があるものの、高齢のため身体面や資金面で限りがあることから、制度が十分に活用されていない状況です。

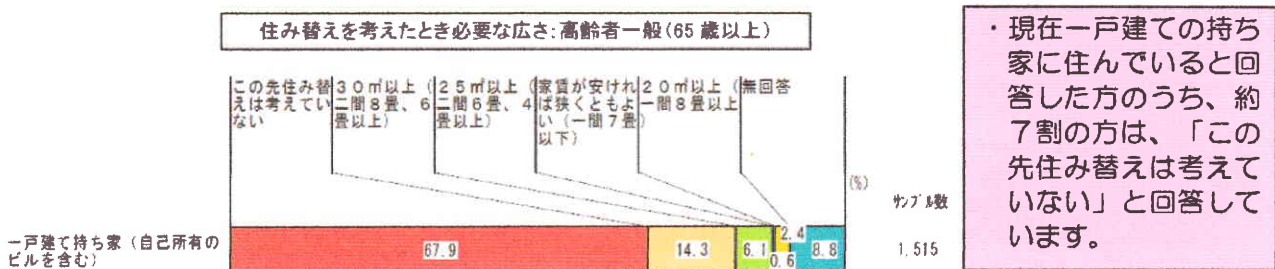
- ・そのため、体力・資力があるできるだけ早期の改修を促進する、あるいは年をとっても使いやすい住宅づくりを促進できるよう、住まいづくりの重要性についての啓発や適切な情報提供が重要です。
- ・あわせて、できるだけ在宅で介護や医療サービスを受けることができる環境づくりが必要であり、介護・医療連携のもと、地域において、在宅サービスの充実に向けた体制づくりや施設づくりに取り組むことが重要です。

図8 高齢者の住まい



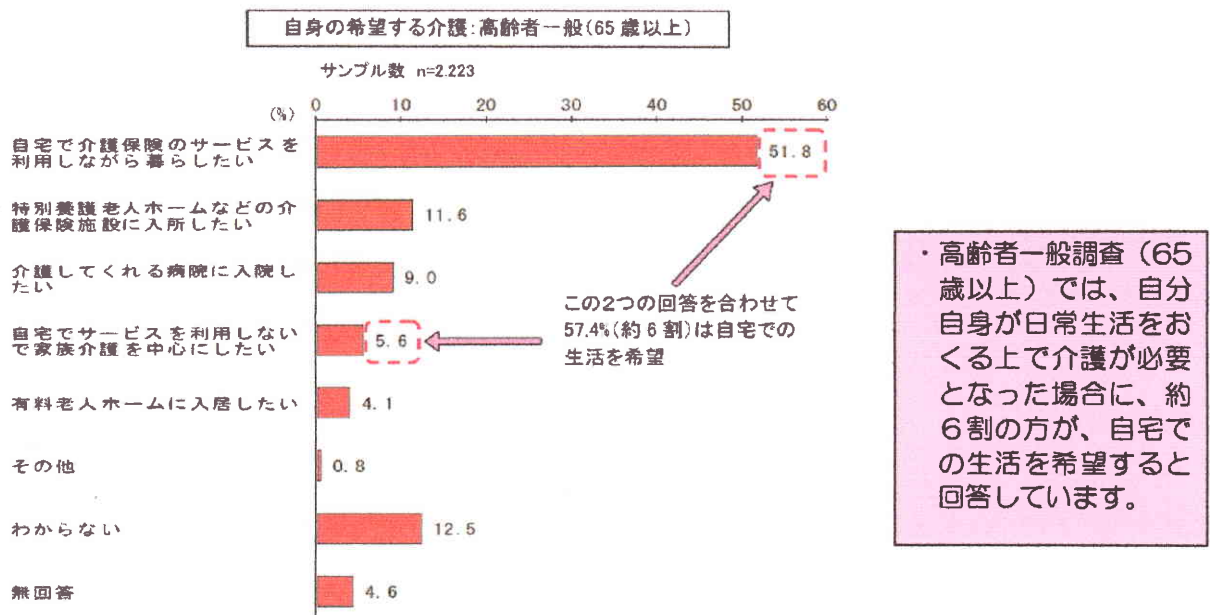
出典: 練馬区高齢者基礎調査(平成20年3月)

図9 住み替え意向



出典: 練馬区高齢者基礎調査(平成20年3月)

図10 介護への希望



出典: 練馬区高齢者基礎調査(平成20年3月)

#### (4) 障害者を含めた地域で見守る体制の構築の必要性

- ・高齢者あるいは障害者福祉施策は、国・都ともに、入所型施設による対応から、在宅、そして地域で支える方向へと政策転換が進められています。
- ・一方で、町会や自治会の加入率は区平均で4割程度であり、高齢者や障害者の所在を地域で把握することが難しい状況です。
- ・自治会・町会などの地域組織をはじめ、民生委員のこれまでの活動を活かしつつ、地域相互扶助という考え方から「地域での見守り」「※エリアマネジメント」などの、高齢者や障害者を地域で見守ることができる体制づくりが重要です。  
※エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業者・地権者等による主体的な取組みをいう。

#### (5) 施策連携の必要性

- ・(3)に述べたように、高齢者や障害者にかかわる福祉の施策が、在宅あるいは地域へと進むことで、今後は、より一層、住宅施策と福祉施策との連携を図ることが求められます。
- ・そのため、高齢者あるいは障害者の暮らしを支えるという観点から、多くの要素を取り込んだ施策として検討し、展開していくことが重要です。

#### (6) 地域で住み続けられる施策の必要性

- ・新たに高齢者の転入を促すということではなく、区に居住する高齢者やこれから高齢期を迎える区民が、地域で、自立的して、安心して住み続けることができる観点から、施策を展開することが重要です。

### テーマ3 【さまざまな世代・世帯がともに住み続けられる住まいづくり】

#### <検討項目>

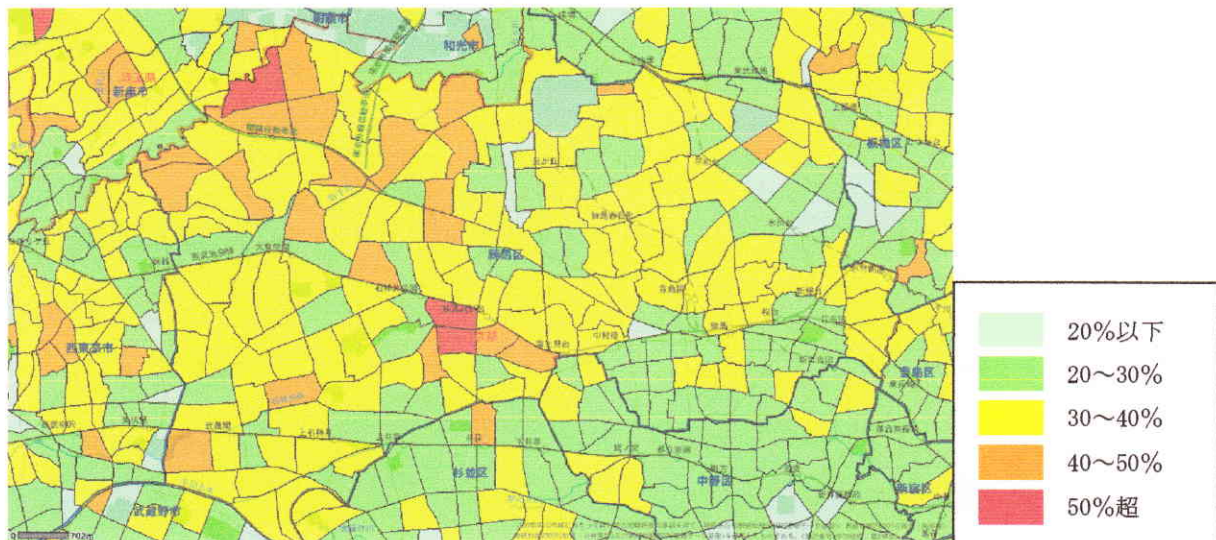
- 持続的な社会を構築するため、高齢者、子育て世帯をはじめ多種・多様な世代・世帯が住み続けられることができる住まいづくり
- 高齢化が進んでいる地域への対応

#### <留意事項>

##### (1) 世代バランスのとれた地域社会の形成

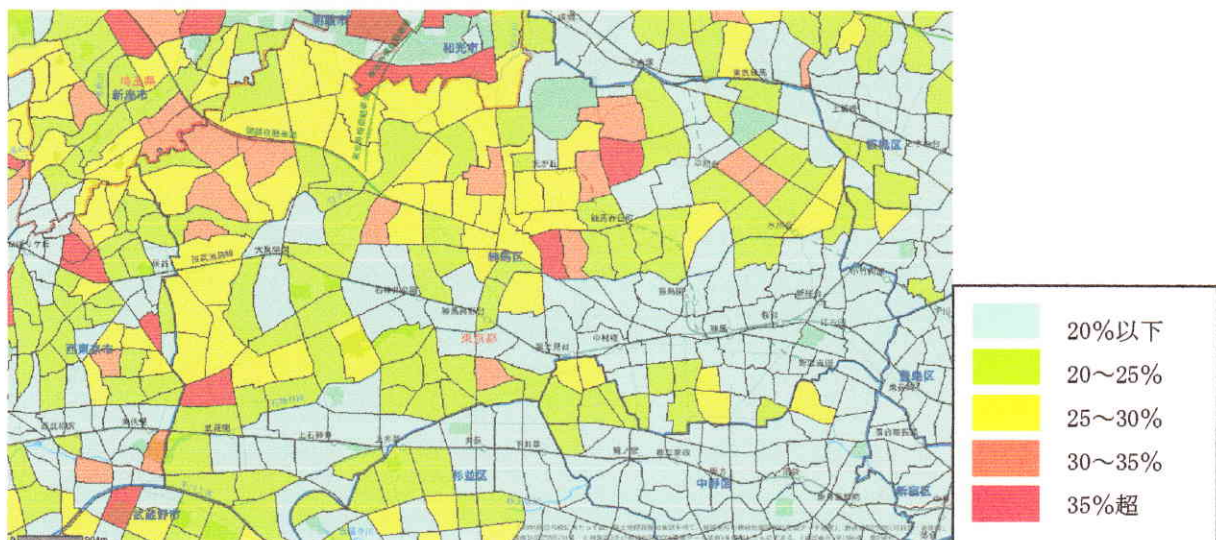
- ・練馬区の人口は増加傾向にあり、ファミリー世帯を中心とした転入が進んでいます。この結果、高齢化で高齢者数は増加しますが、一方で、年少人口（15歳未満）や生産年齢人口（15歳以上65歳未満）は維持できるものと予測されています（1.（3）ア参照）。
- ・しかしながら、このような人口動態には、区内一律ではなく地域でばらつきがあることから、特に高齢化が進んでいるような地域では、ファミリー世帯の入居を促し、高齢者世帯・ファミリー世帯等が共に住み続けられる環境づくりが求められます（図11～12参照）。

図11 町丁別の高齢者のいる世帯の割合



出典：国勢調査・平成17年

図12 町丁別の18歳未満親族のいる世帯の割合



出典：国勢調査・平成17年



## (2) 集合住宅団地再生への取り組み

- ・前述の(1)にみるように、地域で高齢化の進み方が異なります。特に、集合住宅団地など一時期に開発された地区は、同じような世代が入居していることから一気に高齢化が進む可能性があり、すでに高齢化が深刻な地区がみられます。
- ・団地の施設も築30年以上が経過したものが増加してきており、今後、施設の計画的な修繕、さらには、建て替えが必要となる団地が多数あるものと予測されます。
- ・そのため、高齢化、そして老朽化が進む集合住宅団地では、まずは、計画的な修繕を通じて、そして必要な場合は建て替えにより、施設を耐震化するとともに、新しい居住者を呼び込むことができる団地へと再生することが重要です。
- ・民間の住宅においても一団の分譲集合住宅などでは、計画的な修繕や建て替えにかかわるノウハウや資金面などにおいて、円滑な建て替えを支援することが重要です。
- ・また、団地再生にあたっては、コミュニティ施設や子育て支援施設、介護施設、クリニックなどを複合し、さまざまな世代・世帯の暮らしを支える地域の生活拠点として整備することが考えられます。

## (3) 公共性を持った住まいづくりの促進

- ・誰しものが安心して必要な居住を安定的に確保できるという住宅セーフティネットの考え方を踏まえ、子育てのしやすい住まいをはじめ、高齢者や障害者の住まいづくりを、個人だけに任せるのではなく、『公共性を持った住まい』として確保することが重要です。
- ・一方で、地権者の資産活用にあたっては、市場の採算性や経済性を重視し、一般的な住宅として供給されることが多い状況です。
- ・そのため、地権者や事業者の理解のもと、住宅・福祉等の多様な施策連携を図るとともに、コミュニティづくりに役立つ※コーポラティブ住宅に取り組むなど、地域住民、地権者・事業者、区の協働による公共性を持った住まいづくりを進めることが望まれます。

※コーポラティブ住宅：住宅を計画・設計する段階から居住者が集まり、お互いに相談・協力しながら住まいづくりに取り組む、参加型の手法によりつくられた住宅です。

## (4) 親元近居の促進

- ・ひとり暮らしや夫婦のみで暮らす高齢者世帯が増えることは、持ち家や賃貸、戸建て、集合住宅を問わず、将来的には孤独死といった問題を引き起こす要因となるものと考えられます。
- ・そのため、テーマ2(4)にあるように、高齢者を地域コミュニティが見守ることが重要となりますが、何よりも、ひとり暮らしや夫婦のみで暮らす高齢者の家族ができるだけ見守ることがまずは必要となります。
- ・そこで、区外居住者は、区内へ、区内居住者はより親の近くへ、親元への近居を促進することが重要であり、多種・多様な世代・世帯づくりにもつながるものと考えます。
- ・親元近居の促進に向けては、戸建て住宅の多世代化をはじめ、不動産情報や資金面などにおいて近居物件の取得しやすい環境づくりを進めることが考えられます。
- ・また、高齢化や老朽化が進む団地内では、近居世帯が入居できる住戸が確保できるよう、前述の(2)にみる集合住宅団地再生をはじめ、空き室を有効活用しつつ、世帯構成や生活状況に応じた間取りや低い階への住み替えを促進することが考えられます。

## テーマ4 【みどりを守り育てる住まいづくり】

### <検討項目>

- 今後も人口増加が見込まれる中で、できる限りみどりを維持するための対応
- 農地や既存樹林地を活かした住宅づくり

### <留意事項>

#### (1) 開発・建築における緑化誘導策の強化

- ・『練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例』※により、開発区域が300㎡以上の開発行為や、建築は、条例に定める基準を満たす緑化が義務づけられています。
- ・『みどり30推進計画』の実現に向けて、緑化義務の対象とならない開発行為や建築においてもできる限り緑化を誘導するための方策が求められます。

※練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例：みどりの保全および創出について、区、区民、事業者の責務や、保全・創出のための施策を定めた条例

#### (2) みどりを育て、守る活動の促進

- ・農地・緑地を保全するなど、自然環境が壊されないようにすることに対する区民意識は高い状況です。(参考資料 P32 参照)
- ・条例による緑化義務は、開発行為や建築時によるもので、既存の住宅の緑化を対象としておらず、また、開発・建築後のみどりの維持・管理を誘導するものでもありません。
- ・しかし、一方で、みどりが育つことで緑被率は高まり、マンションのベランダを使ったガーデニングなど個人の緑化活動が盛んになることは、一体的なみどりを生み出すことにつながります。
- ・区民が各自の住まいでできる緑化活動を通じて、みどりを育て、守ることが重要であり『緑化協力員』※や『練馬みどりの葉っぱい基金』※、『みどりの協定』※などの既存施策を活用しつつ、区民による住まいの緑化活動をより一層支援・促進することが求められます。

※緑化協力員：みどりの保全および創出の推進、知識の普及、意識の啓発等の活動を先導する役割を担う区民。公募により委嘱された約100名が活動

※葉っぱい基金：区民の緑化活動に対する助成、民有の樹林地等の保全や取得などを行うための基金。平成21年3月現在、基金積立額3億3,000万円

※みどりの協定：『練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例』に基づく制度。区民の団体と区が協定を締結して5カ年計画で区域内の緑化を推進していくもの。

#### (3) 公共空間の緑化の推進

- ・『みどり30推進計画』の実現には、道路や公園、公共公益施設など公共空間の緑化が必要であり、区営住宅をはじめとした公共住宅においても緑化を推進していくことが重要です。
- ・また、公共空間の緑化にあたっては、住民参加による公園整備といった地域コミュニティの醸成に役立つみどりづくりや、既存の樹林地や草地などを活かし取り込んだ施設づくりなど、区民の緑化活動を先導するみどりづくりに取り組むことが重要です。(次項の参考事例参照)

参考事例：住民参加による公園づくりの例 ～練馬区立豊玉公園（通称：タコ公園） 改修プラン～

# ユニバーサルデザイン 改修プラン

練馬区立豊玉公園

## B 西側歩道沿い

西側歩道は歩道の幅員が狭いので、公園敷地内に安心して行き違いができる場所を確保します。



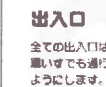
## C トイレ

トイレは、新しく、大きくする必要があります。男女別になり、加えて「だれでもトイレ」も設置します。あむつ替えシートとベビーチェアも整備します。



## D ひろば

近所から集まるあつた、家族やラジオ体操がのびのびと楽しむことができる広場を確保します。



## 出入口

全ての出入口はベビーカーや車いすでも通行できるようにします。



## A ブランコ

小さな子どもや障害のある子どもたちも安心して楽しむことができるいす型のブランコを確保します。

## J 小さな山

ベビーカーでも車いすでも登ることのできる山からは、普段よりも少し高い目線から公園を眺めることができます。

## I タコのすべり台

階段の角度を緩やかにして、手すりをつけることにより、安全に登ることができるようになります。



## H のんびりゾーン

テーブルや大きなベンチで、子ども達が遊びの様子を見守りながら、読書をしたり、お弁当を食べたりすることができるように、あたたかなのんびり空間を過ごさせることができます。



## G 砂場

ネットやフェンスが付けられ、衛生面の不安もなくなります。月齢のある砂場は、おぼえごとも使えるだけでなく、車いすを利用して人も砂遊びをすることができるようになります。

## F ミニ遊具

小さな子ども達が楽しむ小さなすべり台や砂場の近くに移動をします。そして、いろいろな遊びができる多目的な遊具を設置します。また、遊具には手すりをつけたり、高さや低くすることにより、お父さん・お母さんが安心して見守れるようになるだけでなく、障がいのある子どもにも遊べるようになります。



## E 園路

公園内をみんなが安心して歩くことができるための工夫をします。園路は、舗装の素材や色の違いなども工夫した舗装にして、ベビーカーでも車いすでも安心して移動でき、目が見えない人も安心して歩くことができるようになります。



参考事例：既存の樹林地を残した公園づくりの例 ～（仮称）練馬区立大泉町もみじ山公園～

## コミュニティひろば

地域のイベント開催等の交流

コミュニティひろば花壇  
彩りの落ちる植物の植え替えを楽しむ  
地域住民が種を播くスペースも

## 外環道上の開口部緑地

高さのあるススキ類や低木のガーデン  
定年ひろば  
ウォーキングや簡単な運動等を楽しむ  
オープンスペース

## 東側エントランス

公園内緑地



## メインエントランス

公園案内図設置

## 東側とバーゴラ

道路の公園入口に車止めを設置

## 展望デッキと空中デッキ

## 水飲み場

## 主動線となるデッキ路



ドングリひろば  
遊具のある広場  
ブランコとクライミングゲイル  
水飲み場

## 東側エントランス

公園内緑地

## 東側エントランス

屋上・壁面を緑化した遊具施設

東側エントランスひろば  
帯状の設置場所として検討



東側エントランス施設には環境に良い素材を検討。写真はイメージ。

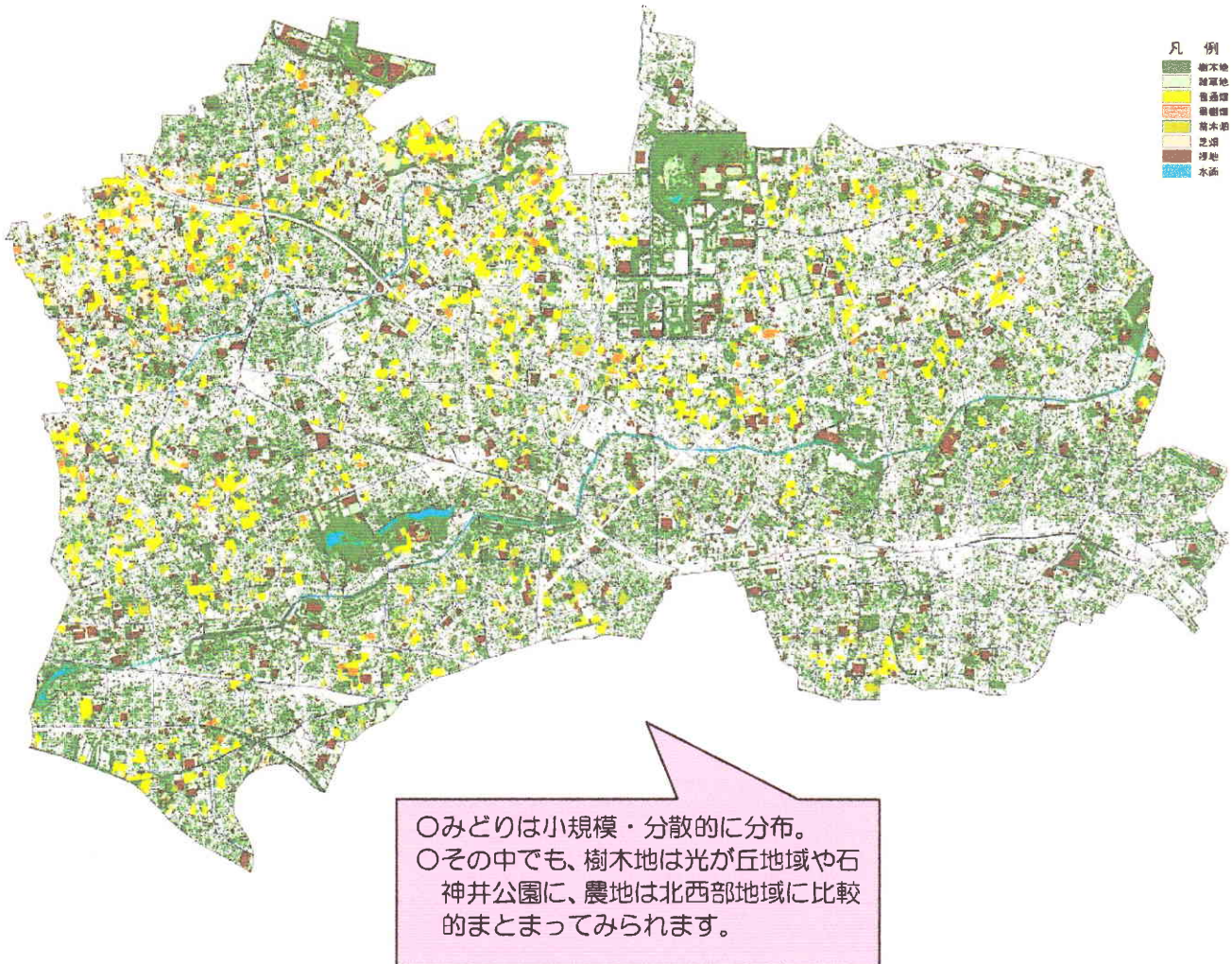
#### (4) みどりの保全・創出の仕組みを組み込んだ新しい住宅づくりの促進

- ・区内では、農地や樹林地が相続等を契機に住宅へと転用されるケースが多くみられます。このような資産活用にあたっては、市場の採算性や経済性が重視されることが実情です。
- ・みどりを特徴とする練馬区の住まいとして、できるだけ現存する農地や樹林地を残し、活かした、みどり豊かな住宅づくりを促進することが重要です。
- ・市民緑地制度や定期借地権制度を活用しつつ、農地や樹林地を各敷地にとり込みながら、一体的に保全するなど、住まいづくりの中で新しいみどりの保全・創出の取り組みを促進することが考えられます。

#### (5) 地域特性を踏まえた施策検討

- ・練馬区は、区の東西で大きくみどりの分布状況が異なります。東部では農地や樹林地のまとまった緑地が少なく、宅地内の小規模な緑地が分布している状況であり、既存住宅でいかに緑化を促進するかが重要です。一方、西部では比較的まとまった農地や樹林地が多く、これらの緑地の保全や活用が重要となってきます（図13参照）。
- ・このような地域ごとの緑地の状況を踏まえ、その状況にあった施策を検討していくことが求められます。

図13 みどりの分布状況



出典：練馬区みどりの実態調査・平成18年

## テーマ5 【低炭素社会・循環型社会に貢献する住まいづくり】

### <検討項目>

- 自宅の省エネ化促進への対応
- 環境に優しいライフスタイルの実践への取り組み
- 3Rを基本とした循環型社会への転換

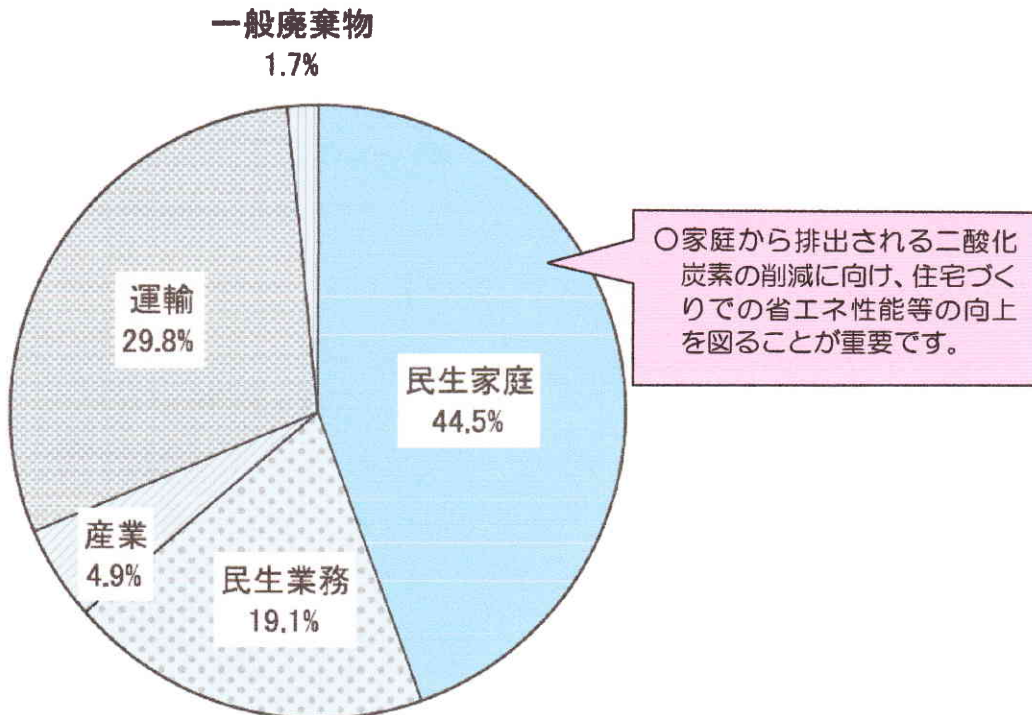
※3R：リデュース（排出抑制）、リユース（再利用）、リサイクル（再資源化）

### <留意事項>

#### (1) 環境にやさしい住宅設備導入への支援強化

- ・区の二酸化炭素排出量の約45%は家庭からのものであり、省エネ性能を高めるといった環境にやさしい住まいづくりが重要です（図14参照）。
- ・その一つの取り組みとして、太陽光発電システムなど、環境負荷低減につながる設備の導入が考えられますが、新築や改修などをきっかけに導入するケースが多い状況です。
- ・耐震改修についても、住宅所有者が改修を契機に設備の導入を検討する場合があります。しかしながら、耐震改修にあっては、太陽光発電を設置する場合、通常地震力に加えてパネル設置に伴う荷重の増加にも耐えるよう、より強い構造補強が求められ所有者の負担が増える可能性があります。
- ・一般の既存住宅であっても、太陽光パネルの設置に伴い構造補強が必要なケースもあり、環境にやさしい住まいづくりへの機運をつなぎとめ、実際の設備導入へとつなげていくための支援の充実が求められます。

図14 区の二酸化炭素排出量部門別構成（平成17年度）



出典：練馬区地球温暖化対策地域推進計画・平成21年3月

## (2) 健康にやさしい住まいづくりの促進

- ・『環境』という観点からは、地球環境のように各住宅が外部環境におよぼす影響のほか、そこに住まう居住者への影響も十分に考慮することが必要です。
- ・建材には多数の化学材料が使用されており、その化学物質が人体に悪影響をおよぼす『シックハウス症候群』が知られていますが、多くの建材は、『シックハウス症候群』を引き起こす有害物質の発生を抑えたものとなっています。
- ・しかしながら、これらの建材は全く化学物質を発生しないわけではなく、今後、気密性の高い住宅建設が進む中で、『シックハウス症候群』ほか、建材に起因した『アトピー性皮膚炎』や、『化学物質過敏症』などの問題が引き起こされる危険性もあります。
- ・そのため、適切な気密性を確保するとともに、自然素材（木、石、紙など）を積極的に取り入れた健康配慮型の住宅づくりを促進することが重要です。
- ・さらに自然素材の活用にあたっては、特に日本の地場産材の活用を促進することで、材料の輸送にかかわる二酸化炭素の排出量を抑え、地球環境により貢献することが考えられます。

## (3) 環境にやさしい住まい方・住まいづくりの機運づくり

- ・太陽光発電など環境負荷低減につながる設備の導入については、民間事業者の営業活動が活発化する一方で、関心があっても営業活動を敬遠し、その結果、導入していない区民もみられます。（区民の省エネの関心については、参考資料 P32 を参照）
- ・そのため、設備導入にかかわる支援制度といった情報はもとより、費用面でのメリットや、環境負荷低減への貢献度などについて、区民が設備の導入を判断できる十分かつ信頼できる情報提供を行うことが重要です。
- ・また、家庭に限らず、職場、学校を含め、環境にやさしいライフスタイルの実践が必要であり、特に次世代を担う子どもたちに教育を通じて環境意識を根付かせることも必要です。
- ・練馬区は地方公共団体として、環境負荷低減の取り組みにかかわる相談・情報提供とともに、子どもたちの環境教育に積極的に取り組むことなどを通じて、環境にやさしい住まい方・住まいづくりを普及・啓発し、区民の機運を高めていくことが求められます。

### 3. 新たな住生活施策検討に向けた提言

『1. 住生活施策検討に向けた課題』や『2. 住宅マスタープラン策定にあたって留意すべき事項』を踏まえ、以下の事項を重点的な課題として、今後、必要な施策を検討されるよう、提言します。

- (1) 資産活用機会を活かした高齢者向け住まいの確保促進
- (2) マンション問題対策の強化
- (3) 住生活にかかわる相談窓口機能の強化
- (4) 生活の質を高める住まいづくりの促進

#### (1) 資産活用機会を活かした高齢者向け住まいの確保促進

##### <提言>

「高齢期の住まいをどのように確保していくのか」、テーマ2は本懇談会でもっとも活発に議論した事項です。その中では、住宅セーフティネットの構築に向け区営住宅の積極的な確保を第一としつつ、民間施設の有効活用の必要性や活用促進策についても議論を行ったところです。

一般に住宅づくりにあたって市場性や経済性が重視されることに加え、孤独死など、そもそも高齢者に住宅を貸すことにリスクがあることから、土地・建物所有者が高齢者向けの住宅として建設、経営、あるいは公共住宅として貸し出すといった例は少ない状況です。

そこで、民間施設を活用した高齢者向けの住まい確保に向け、テーマ2に掲げた留意事項を包括的に捉えつつ、土地・建物の所有者の資産活用機会に、高齢者向けの住まいづくりを促す施策づくりに取り組むことを提言します。

##### <施策検討の方向性>

- ◎高齢期の住宅確保施策の制度確立に向けた研究・検討を行う。
- ◎資産活用意向への配慮や、貸主のリスク回避策などを組み込み、土地・建物所有者が取り組みやすい施策とする。
- ◎住宅・福祉施策の連携のもと、資産利活用にかかわる相談、ニーズの掘り起こしから、実際の住宅供給・管理・運営に至るまでを包括するような形の施策として構築する。

⇒参考イメージ P33 を参照

## (2) マンション問題対策の強化

### <提言>

区内の住宅の7割近くが集合住宅であることに加え、集合住宅が都区部の有力な住宅形態であり、今後も増加する人口の受け皿を担い続けることが予測されます。あわせて、大規模な市街地整備プロジェクトの実施に伴い、集合住宅の建設にさらに拍車がかかる可能性があります。

そのため、テーマ1にみる分譲住宅や賃貸住宅にかかわる留意事項への対応については、今後より一層重要性が高まるものと考えます。

そこで、マンション（集合住宅）問題については、「ねりま未来塾」などの既往の取り組みを活かしながら、分譲・賃貸に問わず、できるだけ早期に対応を検討・実施し、問題の顕在化を予防・抑制することを提言します。

### <施策検討の方向性>

- ◎分譲・賃貸マンションの実態およびニーズの把握するための調査を実施する。
  - ◎「ねりまマンション未来塾」の情報発信、相談窓口機能など、第三者的アドバイス機関としての充実を図る。
  - ◎区に登録した管理組合等との情報ネットワーク構築により多様な情報提供を図る。
- ⇒参考イメージ P33 を参照

## (3) 住生活にかかわる相談窓口機能の強化

### <提言>

テーマ2にみるように、高齢者や障害者が安全・安心にそして快適に暮らすことのできる住まいづくりには、住宅施策だけではなく、福祉施策との連携が重要です。

このような施策連携は、高齢者や障害者の分野に限らず、テーマ4のみどり、テーマ5の環境の観点からの住まいづくりにおいても、各々みどりや環境の分野にかかわる施策との連携が欠かせません。

区民が住まいづくりに取り組むにあたって、これら各分野で個別に情報提供や支援が行われるのではなく、住生活の施策としてできるだけ一元的なサービスとして提供されることが望まれます。

そこで、多分野での施策連携を念頭に、区民のもっとも身近な区との接点となる住生活にかかわる相談窓口について、その機能強化を進めることを提言します。

### <施策検討の方向性>

- ◎住生活にかかわる多種そして複雑な制度の概要を分かりやすく説明し、相談内容に応じて担当課を振り分け、つなぐことのできる体制づくりを構築する。
- ⇒参考イメージ P34 を参照



#### (4) 生活の質を高める住まいづくりの促進

##### <提言>

住まいづくりを、住宅に限らず生活環境という視点から捉えることが、本懇談会の議論の基調となっています。

その現れとして、テーマ2の高齢者や障害者の見守りをはじめ、テーマ4やテーマ5では区民の緑化活動や環境共生にかかわる機運づくりを重視しており、2章であげられた留意点の多くが、居住者あるいは地域による活動や仕組みづくりに関係した内容となっています。

これらの留意点については確たる解決策を示せるものではありません。しかし、単に住宅を建設するのではなく、地域が取り組む生活の質を高める取り組み（例示を参照）があわさることで、住生活の課題について、その解決の糸口が見出されるものと考えます。

そして、地域住民・地権者・事業者・行政が一致団結し、創意・工夫のもとで導き出される解決策こそが「ねりまらしさ」と捉え、住宅づくりにあわせた生活の質を高める取り組みを促す施策づくりに取り組むことを提言します。

##### <施策検討の方向性>

◎住宅づくりにあわせ、地域の特性や居住ニーズに対応した生活の質を高める取り組みを促進する。

～取り組みイメージ～

- ・ 終の棲家となるマンションづくりと、健康・福祉・商業連携による生活・介護サービスの展開
- ・ 既存樹林地・農地を取り込んだ住宅づくりと、みどりの管理・育成活動の展開
- ・ 集合住宅団地再生と、子育て・エコ・芸術など住まい方の志を同じくするコミュニティづくり

◎住宅・福祉・みどり・環境・まちづくり（都市計画等）などの分野をまたがる横断的な取り組みの場合でも、適切な支援を必要に応じて受けることができる施策として検討する。

◎講座・セミナーなどの充実により、生活の質を高める住まいづくりの実践について地域住民・地権者・事業者の啓発を図る。

◎特に地権者には、生活の質を高める住まいづくりへ貢献する資産活用について啓発を図る。

◎顕彰などにより、先進的な取り組みを広く情報発信し、練馬モデルとして普及促進を図る。

⇒参考事例 P35を参照

##### ■住宅とソフトな取り組みによる「ねりまらしい」住まいづくりイメージ



## <参考資料>

### 1 現行住宅マスタープランの検証結果 (1) 施策の進捗状況

現行計画の施策の進捗状況	
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">                     目 標 像                 </div>	<p>『すべての区民が快適な住環境の下で、豊かな住生活を楽しむ住宅に住み続けられる』ように、まちづくりと連動して、住宅づくり、住環境づくりを進めます。</p>
<b>基本方針(1) ゆとりある住まいづくりの実現</b>	
<b>①ライフステージごとに適正な負担で質の高い住生活を確保できる住まいづくり</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○区営住宅の維持管理：指定管理者制度の導入などで、適切に進んでいる。</li> <li>○区営住宅の整備：計画期間中の目標量達成に向け継続中である ⇒整備量の多くは都営住宅の移管によるものを想定している。 ⇒区内にある都営住宅のうちで、区営住宅としての諸条件を満たすものが少なくなっている。</li> </ul>
<b>②ライフスタイルや居住ニーズに対応した多様な住まいづくり</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○東京都などの融資制度を活用した支援を想定していたが、融資制度の紹介段階に留まっており、新たな支援策については、研究段階にある。</li> </ul>
<b>③質の高い居住環境の実現に向けた支援体制の確立</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長く住み続けられる住宅とするための支援策として、住宅修築資金あっせんを行っている。目標量に満たないが、制度は浸透してきている。</li> <li>○防災性を向上するための住宅の設備・構造などについては、必要な情報提供を図っている。</li> </ul>
<b>基本方針(2) 区民のだれもが安心して生き生きと暮らせる住まいとまちづくりの実現</b>	
<b>①障害者や高齢者をはじめ、だれもが不安なく健やかに暮らせる住宅・住環境づくり</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢者世帯向けの住宅： 一括借上げ方式の見直しによる供給を検討しているが、代わるような供給方式については研究段階に留まっている。 ⇒介護保険制度による特別養護老人ホームなどの介護施設整備との連携が不可欠</li> <li>○障害者向けの住宅：グループホーム等の整備は、ニーズの急速な伸びに合わせ、当初の計画を上まわってはいるが、さらに整備促進を図る必要がある。</li> <li>○バリアフリーやユニバーサルデザイン化：普及が進んでいる。</li> </ul>
<b>②福祉施策と連携した住環境づくり</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都営住宅の改築に併せた福祉サービス施設の併設も視野に入れ、東京都との協議に努めている。</li> </ul>
<b>③ソーシャルミックス型の地域づくり</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○安心して子育てができる環境づくりに向け、待機児童解消も視野に、区営住宅建替え時に、併設する保育園の定員増を図るなどの対応を行っている。</li> </ul>

### 基本方針(3) 魅力的なまちづくりと調和のとれた住まいづくりの実現

<b>① 区民が安全・快適に暮らせる住まいとまちづくり</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○密集市街地整備事業：老朽住宅の建替えや公園整備については、計画量の40～60%程度だが、他分野では、計画どおりに進んでいる。</li><li>○都市防災不燃化事業：目標量達成に向け、事業を継続している。</li><li>○平成19年度から住宅の耐震改修助成制度を開始し、制度が浸透してきている。</li><li>○「みどり30」計画を踏まえ、「生け垣設置」に対する助成をはじめ、みどりを保全する施策が進められている。</li></ul>
<b>② まちづくりと調和した魅力的な住環境づくり</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○土地区画整理事業：本計画に位置づけた地区では、目標達成に向け、事業を継続している。</li></ul>
<b>③ 区民と協働したまちづくり</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○練馬区まちづくり条例に従って、地区計画制度では、住民提案による計画づくりも進められている。</li><li>○区民や学識経験者などで構成される「福祉のまちづくりを推進する区民協議会」との連携や、マンション管理士会と連携したマンション管理に関するセミナー「未来塾」の定期的な開催など、区民等との協働が進んでいる。</li></ul>
<b>④ 環境に配慮した住まいづくり</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○平成18年度から、太陽光発電設備などの省エネ設備の設置費用の助成や樹脂サッシなどの省エネ化のための住宅修築資金融資あっせんも開始している。</li></ul>

(2) 施策ごとの達成状況

		達成状況		
1	良好な住まいづくりの推進			
	良質な住宅ストックの形成			
	・ 公営住宅の整備		△	
	・ 特定優良賃貸住宅制度を活用した住宅の整備			▲
	・ 公共賃貸住宅の整備		△	
	・ 良質な民間賃貸住宅の建設、建替え誘導			▲
	・ 良質な持ち家取得の支援		△	
	・ 規制・誘導等による住宅・住環境の質の向上		△	
	・ 定期借地制度等の研究		△	
	住宅ストックの有効活用			
	・ 公共賃貸住宅の適切な維持管理		△	
	・ 分譲マンションの適切な維持管理の誘導		△	
	・ 住宅の設備改善・修築、中古住宅取得の支援・誘導		△	
	・ 多様な供給主体との連携		△	
	高齢者世帯・障害者世帯の住宅の確保			
	・ 高齢者向け住宅改善の促進	○		
	・ 高齢者向け住宅の確保・整備		△	
	・ 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の支援（H13～実施）		△	
	・ 高齢者世帯の持ち家資産活用方策		△	
	・ 障害者向け住宅改善の促進	○		
	・ 障害者向け住宅の確保・整備	○		
2	良好な住環境の整備・保全			
	都市基盤の整備			
	・ 密集住宅市街地整備促進事業の推進	○		
	・ 駅周辺の拠点機能の向上	○		
	・ 生活拠点整備の推進		△	
	・ 道路・公園等の整備		△	
	・ 土地区画整理事業の推進	○		
	・ 地区計画制度の活用	○		
	・ 地域地区制度の適正運用		△	
	生活環境の保全と改善			
	・ 住宅・住環境における防災性の向上		△	
	・ 高齢者・障害者が安心して行動できる住環境整備の促進	○		
	・ 子育て支援施設の整備促進と地域サービスの充実		△	
	・ 住宅の緑化		△	
	・ 環境に配慮し循環型社会に対応した住宅建設の促進		△	

3	住宅・住環境整備のための仕組みづくり			
	住まいに関する情報提供体制の充実			
	・区民への住宅関連情報の提供体制の充実		△	
	・住宅・住環境整備のための啓発活動の実施		△	
	施策推進体制の整備			
	・住宅施策推進組織・体制の整備		△	
	・住宅・住環境整備のための財源確保	○		

- 凡例
- 計画目標を達成
  - △ 継続中
  - ▲ 状況変化により見直し

#### 達成状況

達成項目            9項目（達成率 27.3%）  
未達成項目        24項目（達成率 72.7%）

## 第二次住宅マスタープラン計画事業の実施状況

### 1 施策：良質な住まいづくりの推進

#### (1) 良質な住宅ストックの形成

( ) 内計画事業量 ※は、「関連事業」

事業名	目 標 事 業 量					
	平成 12 年度末	前期 (13~17)	後期 (18~22)	22 年度末	状況説明	所 管 課
区営住宅の整備 (都営住宅の移管)	384 戸	237 戸 (300 戸)	151 戸(18~20) (350 戸)	793 戸(見込) (1,034 戸)	移管できる都営 住宅が少ない	(住宅課)
特定優良賃貸住宅制度を 活用した住宅の整備	3,500 戸	163 戸 (都民住宅 2,600 戸)	-32 戸 (都民住宅 2,600 戸)	3,631 戸 (都民住宅 8,700 戸)	H17 より新たな建設 はなし。(建替は有)	(住宅課)
公共賃貸住宅の供給促進	約 21,600 戸	1,825 戸 (4,570 戸)	1,101 戸(18~20) (4,570 戸)	25,000 戸(見込) (30,670 戸)	用地取得等が困 難で限りがある	(住宅課)
民間賃貸住宅の建設支援 (優良民間賃貸住宅)	約 3,650 戸	0 戸 優良民間賃貸住宅 (3,000 戸)	0 戸 優良民間賃貸住宅 (3,000 戸)	0 戸 優良民間賃貸住宅 (9,650 戸)	融資制度等の活用 を想定したが、紹介 程度に留まっている	(住宅課)
持ち家取得の支援	-	- (5,000 戸)	- (4,550 戸)	- (9,650 戸) (平成 13~22 年度)	融資制度等の活用 を想定したが、紹介 程度に留まっている	(住宅課)
集合住宅指導要綱の制定	-	(検討・制定)	18 年 4 月 まちづくり条例施行	18 年 4 月 まちづくり条例施行	融資制度等が整わ ず、有効な支援内容 が構築されない	(建築調整課)

#### (2) 住宅ストックの有効活用

公共住宅の適切な維持 管理	-	区営住宅は区で管理 他施設は所管に要請 (要請)	区営住宅は 18 年度指定管 理者制度導入 他施設は所管に要請 (要請)	区営住宅は 18 年度から指 定管理者制度導入 他施設は所管に要請 (要請)		(住宅課)
------------------	---	--------------------------------	---	---	--	-------

分譲マンションの適正な維持・管理の誘導	—	15年度実態調査実施 (実態調査と施策の検討)	—	15年度実態調査実施 (実態調査と施策の検討)		(住宅課)
住宅修築資金融資あっせん	411件	26件 (110件) (高齢者・障害者)	5件(18~20実績) (110件) 世帯を除く)	5件(見込) (631件)	関心は高いが融資実行は少ない	(住宅課)
※戸建住宅の耐震改修助成	—	—	19年度から実施 (19~20) 診断 155棟 設計 157棟 工事 112棟	21~22(見込) 診断 207棟 設計 194棟 工事 127棟	関心があり件数は増加傾向にある	(建築課)

### (3) 高齢者世帯・障害者世帯の住宅の確保

住宅修築資金融資あっせん(高齢者・障害者世帯)	423件	24件 (120件)	8件(18~20実績) (120件)	462件(見込) (653件)		(住宅課)
住宅改修費の給付(介護保険)	—	7,943件 (2,070件)	4,583件(H18~20実績) (2,070件)	12,526件(H13~20) (4,140件)	介護保険制度の浸透による給付増加	(介護保険課)
高齢者自立支援住宅改修給付	—	4,362件 (1,800件)	1,274件(H18~20実績) (1,800件)	6,479件 (3,600件)	介護保険制度の浸透に伴い給付増加	(在宅支援課)
高齢者集合住宅等の整備	140戸 (311戸)	(居室借上型 150戸)  (都営併設型 130戸)	(居室借上型 110戸)  (都営併設型の要請)	(701戸)	①介護施設等の整備を進める中で、あり方を検討 ②都には適宜要請	(住宅課) (地域福祉課)
認知症・高齢者グループホームの整備	— (15人)	126人 (52人)	171人(18~20実績) (13人)	366人(見込) (80人)	認知症高齢者の大幅増加	(高齢社会対策課)
高齢者向け優良賃貸住宅の整備	都助成 26戸	(区助成 検討) (公団・要請 50戸)	— (公団・要請 50戸)	(区助成 検討) (公団・要請 100戸)	公団等には適宜要請	(住宅課) (地域福祉課)
身体障害者(児)住宅設備改善費助成	—	464件 (500件)	200件(18~20実績) (500件)	800件(見込) (1,000件)		(総合福祉事務所)

車いす利用者向け住宅の整備	83 戸	2 戸 (都営住宅・要請 20 戸)	2 戸 (都営住宅・要請 20 戸)	90 戸 (見込) (123 戸)		(総合福祉事務所)
障害者グループホーム(生活寮)の整備	区型 2 ヶ所 (区型 2 ヶ所)  都型 5 ヶ所 (都型 5 ヶ所)	グループホーム 17 ヶ所  (都型誘致 2 ヶ所)	(18~20 実績) 区型移転新築 1 ヶ所 (区型改築 1 ヶ所) グループホーム・ ケアホーム 19 ヶ所 (都型誘致 1 ヶ所)	(見込) 区型 2 ヶ所 (区型 2 ヶ所)  グループホーム 42 ヶ所 (都型 8 ヶ所)		(障害者施策推進課)

## 2 施策：良好な住環境の整備・保全

### (1) 都市基盤の整備

密集住宅市街地整備促進事業	継続地区 3 地区 建替助成 242 戸 公園整備 2,430 m <sup>2</sup>	継続地区 3 地区 (3 地区) うち事業終了 1 地区 (1 地区) 建替助成 53 戸 (340 戸) 公園整備 1,540 m <sup>2</sup> (6,100 m <sup>2</sup> )	継続地区 2 地区 (2 地区) うち事業終了 0 地区 (1 地区) 建替助成 44 戸 (175 戸) 公園整備 4,512 m <sup>2</sup> (5,600 m <sup>2</sup> ) 新規地区 1 地区 (1 地区) (整備計画策定)	継続地区 3 地区 (3 地区) うち事業終了 1 地区 (2 地区) 建替助成 339 戸 (757 戸) 公園整備 8,482 m <sup>2</sup> (14,130 m <sup>2</sup> ) 新規地区 1 地区 (1 地区) (整備計画策定)		(東部地域 まちづくり課)
優良建築物等整備事業・都心共同住宅供給事業	建築物助成 6 棟 (建築物助成 6 棟)	建築物助成 1 棟 (建築物助成 4 棟)	建築物助成 0 棟 (建築物助成 2 棟)	建築物助成 7 棟 (建築物助成 12 棟)	合意形成に時間を要する	(まちづくり 推進調整課)
土地区画整理事業	事業完了 7 地区 (7 地区) 事業中 4 地区 (4 地区)	事業完了 5 地区 (5 地区)	事業完了 2 地区 (4 地区) 事業中 1 地区	事業完了 14 地区 (16 地区) 事業中 1 地区	合意形成に時間を要する	(まちづくり 推進調整課)



地区計画制度の活用	計画管理 14 地区 (14 地区)	都市計画決定 4 地区 (3 地区) 計画管理開始 4 地区 (3 地区) 累計 18 地区 (17 地区)	都市計画決定 4 地区 (3 地区) 計画管理開始 4 地区 (3 地区) 累計 22 地区 (20 地区)	都市計画決定 23 地区 (6 地区) 計画管理開始 37 地区 (20 地区)		(まちづくり 推進調整課)
幹線道路沿道の環境保 全と整備（沿道地区計 画制度の活用）	計画管理 4 地区	都市計画決定 1 地区 (3 地区) 計画管理開始 1 地区 (3 地区) 累計 5 地区 (7 地区)	計画管理 5 地区 (7 地区)	都市計画決定 1 地区 (3 地区) 計画管理 5 地区 (7 地区)		(まちづくり 推進調整課)
都市防災不燃化促進事 業	不燃化促進指定 1 地区 事業導入調査 1 地区 建築物不燃化助 成 8 棟	事業開始 1 地区 (1 地区) 累計 2 地区 (2 地区) 建築物不燃化助成 29 棟 (30 棟)	事業完了 1 地区 (1 地区) 建築物不燃化助成 7 棟 (18 棟)	事業完了 1 地区 (1 地区) 建築物不燃化助成 44 棟 (56 棟)	建主側との調整 に時間を要する	(まちづくり 推進調整課)

(2) 生活環境の保全と改善

住宅修築資金融資あつ せん（環境配慮型）	—	— (20 件)	— (20 件)	— (40 件)	関心はあるが実 数は不明	(住宅課)
環境共生住宅の建設		区営住宅 検討 都営住宅・要請 1 棟	区営住宅 検討 都営住宅・要請 1 棟	区営住宅 検討 都営住宅・要請 1 棟		
環境にやさしい住宅づ くりの促進（公庫加算）	—	— (70 件)	— (70 件)	— (140 件)		
※地球温暖化対策住宅 用設備補助	—		18 年度から実施 276 件(18～20 実績)	780 件（見込）		(環境政策課)

※屋上緑化助成事業			17年度から実施 46件(17~20実績)	70件(見込)		(公園緑地課)
※生け垣化助成事業		昭和54年度から実施	112件(18~20)	200件(見込)		(公園緑地課)

### 3 施策：住宅・住環境整備のための仕組みづくり

#### (1) 住まいに関する情報提供体制の充実

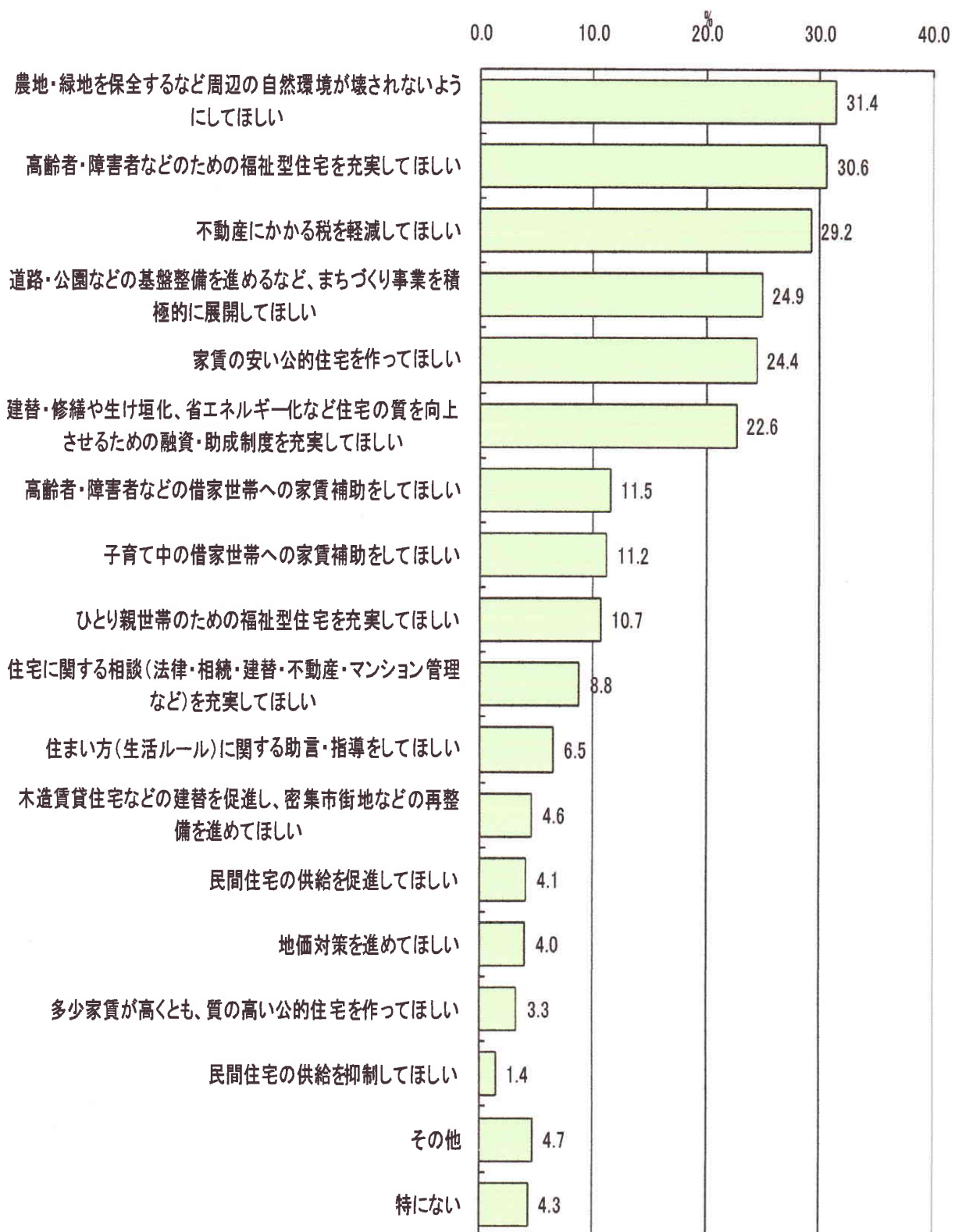
住宅相談窓口の設置	—	16年度から未来塾 マンションセミナー 7回320名(16~17) 無料相談会(16~17) 相談 86件 (設置)	未来塾マンション セミナー 10回369名(18~20) 無料相談会(18~20) 相談 124件	未来塾マンション セミナー 23回870名(見込) 無料相談会(見込) 相談 290件 (設置)		(住宅課)
賃貸住宅建設相談制度	—	(設置)	—	(設置)	民業との関係か ら研究段階	(住宅課)
住宅・住環境に関する 啓発活動	—	実施 (実施)	—	実施 (実施)	広報誌などを活 用	(住宅課)

#### (2) 施策推進体制の整備

〈仮称〉住宅基本条例 の制定		—	—	—	マスタープラ ン策定時に懇 談会設置	(住宅課)
〈〈仮称〉住宅まちづく り懇談会の設置	—	(検討)	—	(検討)		(住宅課)
住宅・住環境に関する 調査・研究	—	平成15年度 分譲マンション調査 (実施)	—	(実施)		(住宅課)
住宅・住環境の実態調 査	—	平成15年度 分譲マンション調査	— (実施)	— (実施)		(住宅課)

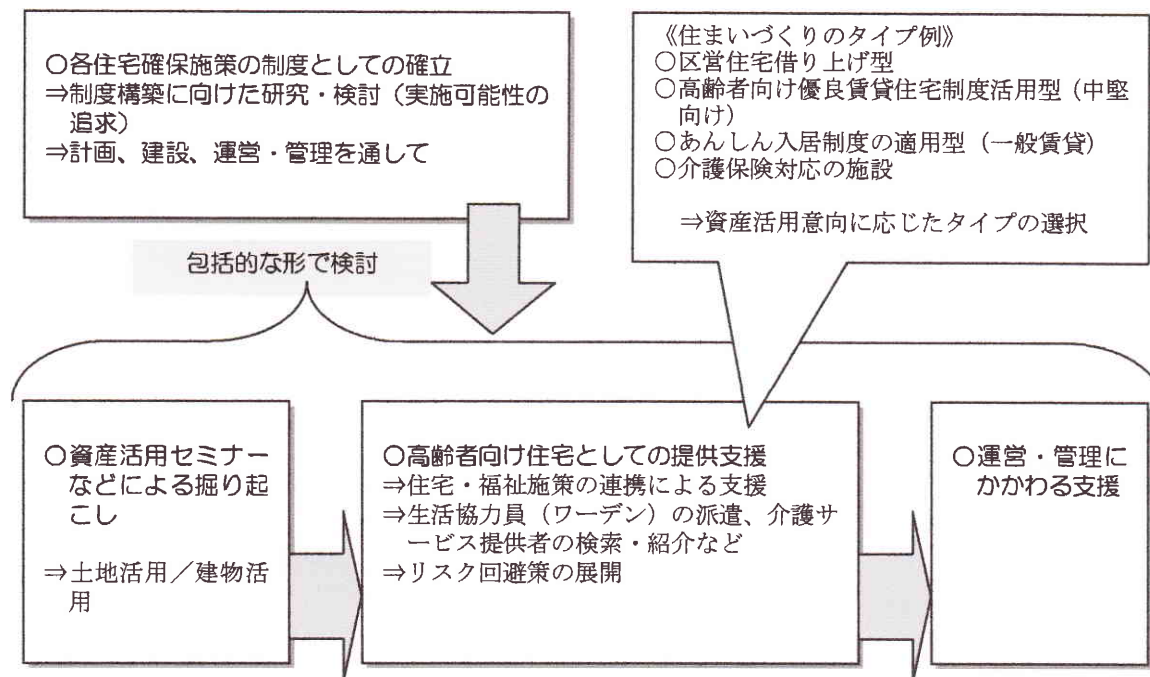
## 2 新練馬区基本構想素案等に対する区民意識意向調査（平成21年11月）

◎区民意識：区民のための住宅施策として、区や都・国にあなたが望むこと、今後力を入れてほしいと思うこと。



### 3 新たな住生活施策についての参考イメージ等

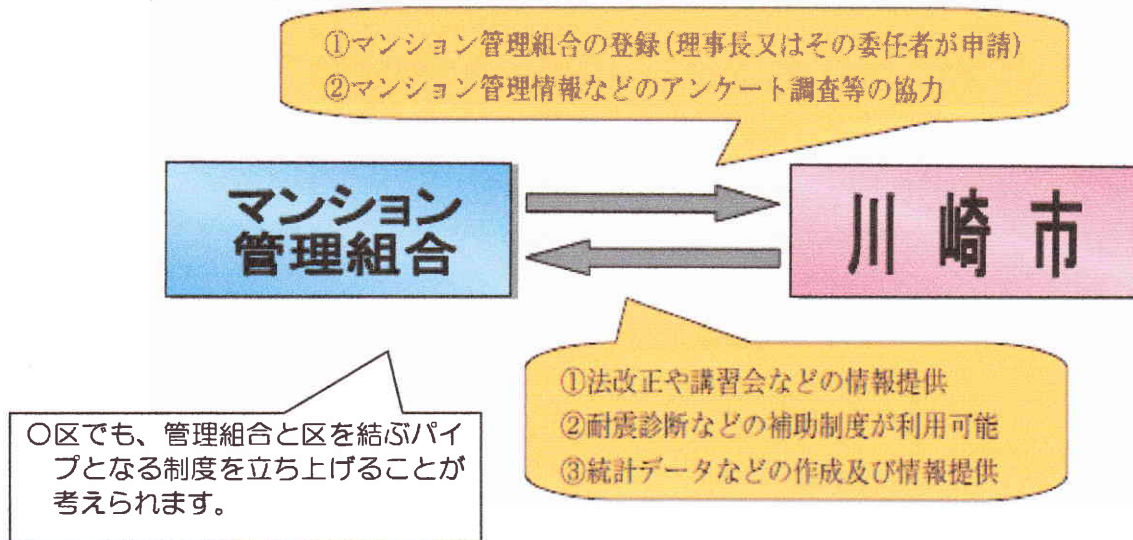
#### (1) 資産活用の機会を活かした高齢者向け住まいの確保促進



#### (2) マンション問題対策の強化

##### ◎情報ネットワーク化の事例 川崎市の登録制度

○川崎市では、マンションの管理組合に対して、直接的に市から適切な情報提供や助言、指導など目的に『川崎市マンション管理組合登録制度』をつくりました。  
○平成19年2月から実施され、約100団体が登録しています。



資料：川崎市まちづくり局ホームページより

### (3) 住生活にかかわる相談窓口機能の強化

#### ◎住生活にかかわる一元的な相談窓口 世田谷区住宅サポートセンター

- 世田谷区では、住まいに関する総合的な相談窓口として『住まいサポートセンター』を本庁および支所に設定しています。(平成19年度より)
- 高齢者・障害者、ひとり親世帯の居住支援事業や、住まいにかかわる区の事業や施策、サービス、催し物等についての情報提供を行っています。

#### ●センターの居住支援事業

##### ①住宅相談

- ・住まいづくりに関する相談、マンションの維持管理、マンション管理組合の運営方法、不動産の売買・賃貸借契約や登記などについて、一級建築士・宅地建物取引主任者・マンション管理士・弁護士・司法書士など専門家によるアドバイスを行います。(事前予約優先)。

##### ②居住支援制度

- ・「保証人がいない」「入居後の生活が不安」等の理由で、民間賃貸住宅への入居を敬遠されがちな高齢の方、障害のある方、ひとり親世帯の方を支援します。保証人の代わりとなる民間保証会社による金銭保証が利用できます。

##### ③賃貸物件情報提供サービス

- ・区内在住で、高齢の方、障害のある方、ひとり親世帯の方を対象に、区と協定を結んだ不動産店団体の協力で、民間賃貸住宅の空き室情報を提供します。

##### ④住まいあんしん訪問サービス

- ・民間賃貸住宅に入居する高齢者等を訪問して、定期的に見守り(目視、声かけ等)を行うことで、家主や不動産店の方の不安を払拭し、安心して地域で暮らし続けていくことを支援します。

##### ⑤へや探しお出かけサポート

- ・高齢者等の方の不動産店訪問に同行して、住まい探しに不慣れな方、不安のある方のお手伝いをします。

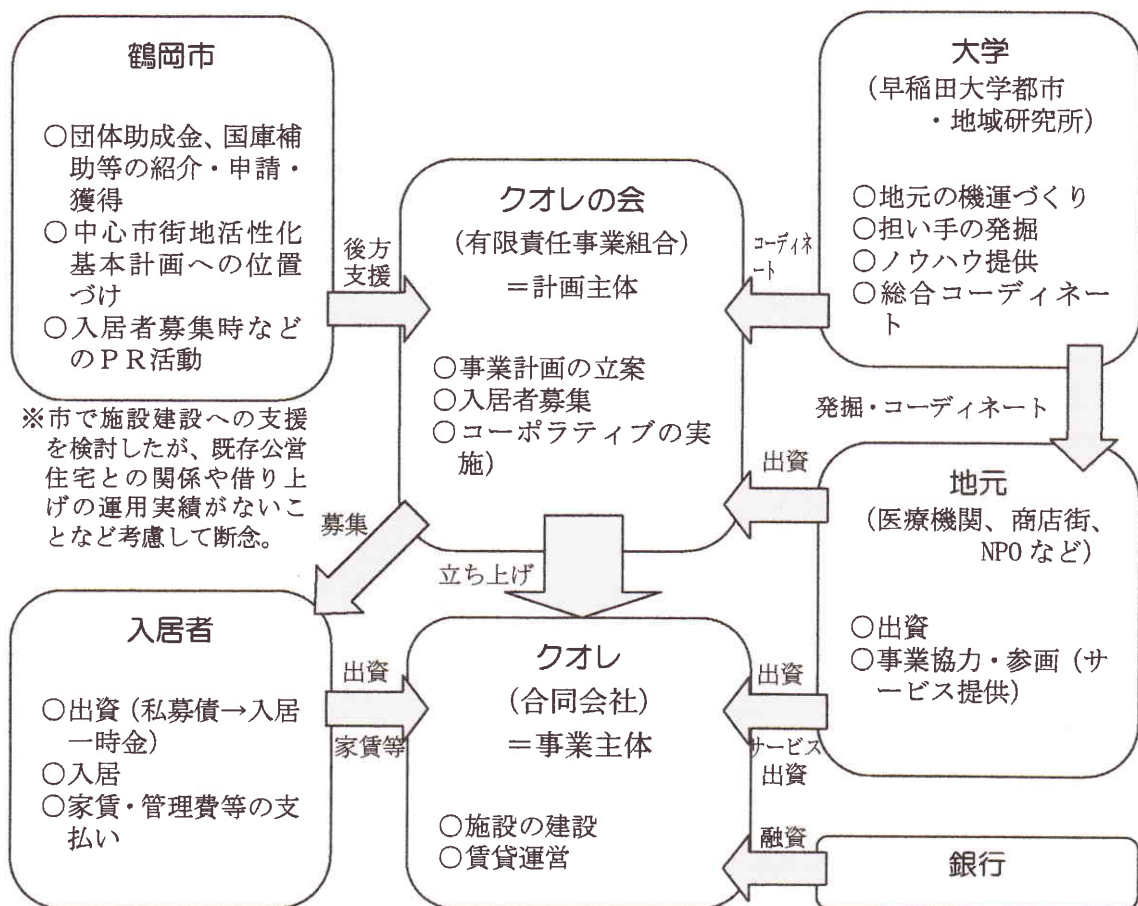
出典：世田谷区ホームページ

#### (4) 「ねりまらしい」快適な住環境の実現

##### ◎住まいづくりと医・福・商のソフト施策連携 鶴岡市銀座クオレハウスの取り組み

- 山形県鶴岡市の中心市街地にある商店街では、低未利用地を活用し、元気高齢者のための集合住宅『銀座クオレハウス』をコーポラティブ方式を活用して建設しました。
- 地元医療機関が連携して診療所を併設、医師が常駐して在宅療養の指導や緊急時往診、日常の健康指導などのサービスが受けられます。
- 介護が必要となった場合は、医師会関連の介護施設と連携して在宅サービスを受けることができ、必要に応じて介護施設への入居をあっせんすることとしています。
- 商店街の活性化の一環として隣接して整備された郷土料理店から、食事サービスを受けることができます。

##### ■プロジェクトの推進体制



##### <経緯>

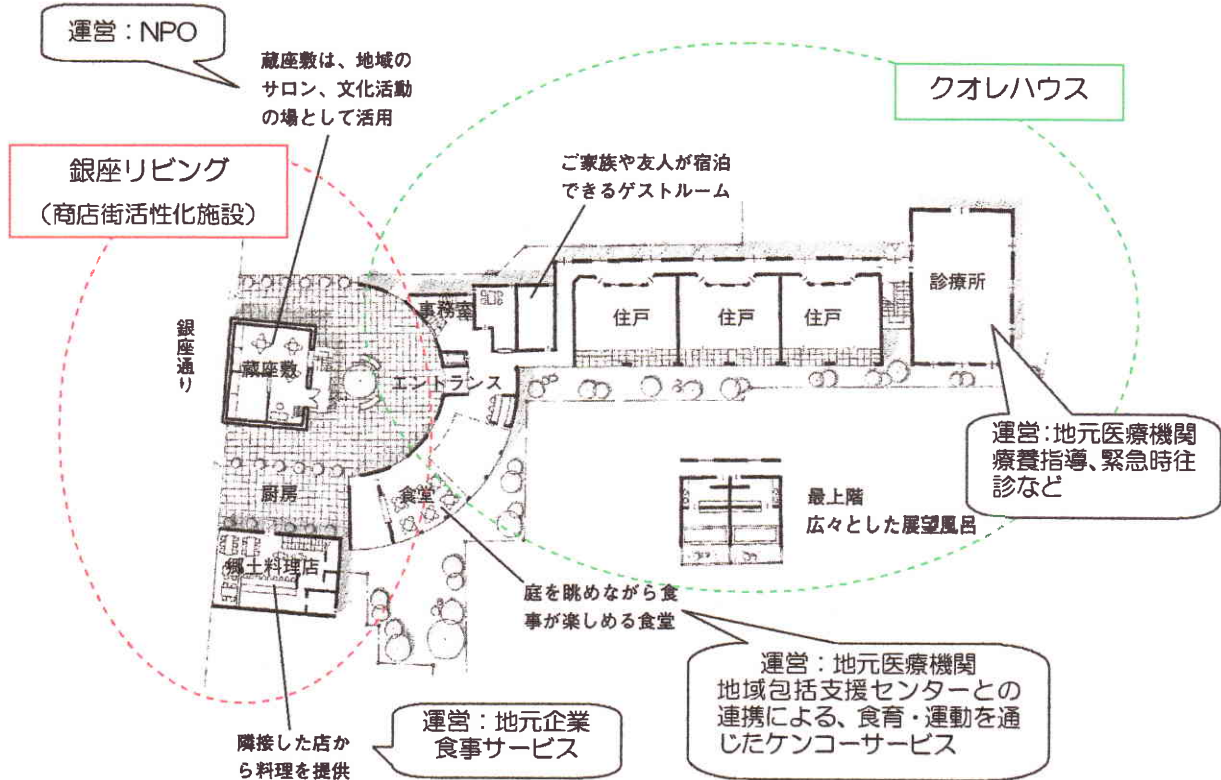
- 平成 12年 ワークショップで、参加者担い手の発掘からスタート。
- 平成 16年 市が「元気居住都心」調査研究報告書策定 (全国都市再生モデル調査助成)
- 平成 17年 「元気居住都心」の計画を進める、クオレの会の発足 (ハウジングアンドコミュニティ財団助成 H17~18年)
- 平成 18年 クオレの会の設立 (有限責任事業組合として登記)、入居募集スタート
- 平成 19年 入居者が定員に。コーポラティブ方式による設計開始  
建設・運営会社 (合同会社) の立ち上げ
- 平成 20年 着工
- 平成 21年 竣工・入居開始

出典：鶴岡市都市計画課ヒアリング、クオレハウス募集ホームページ、「季刊 まちづくり 13号」(学芸出版社)をもとに作成

<事業概要>

- ◆計画地：山形県鶴岡市本町1丁目4番11他（旧医療機関施設跡地）
- ◆構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上4階建て
- ◆敷地面積：1,931.47㎡
- ◆延床面積：1,223.45㎡
- ◆入居戸数：22戸（30㎡、40㎡、60㎡ 入居者32名※1 平均年齢75歳以上※2）
- ◆事業者：合同会社 クオレ
- ◆総事業費：約4億円（資本金2千万円、借入3億円（地域金融機関3行の協調融資）、  
私募債8千万円）

※1：中心市街地活性化基本計画より  
※2：鶴岡市都市計画課ヒアリングより



出典：「季刊 まちづくり 13号」（学芸出版社）を加工



蔵座敷を望む



広場からクオレハウスを望む

出典：やなぎさわ建築設計室 ホームページ

#### 4 練馬区住宅マスタープラン策定懇談会の開催経過

	開催日	懇談内容
第1回	7月22日(水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 委嘱状交付、会長・副会長選出</li> <li>・ 現行マスタープランの説明、質疑等</li> </ul>
第2回	8月26日(水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良質な住宅ストックの形成</li> <li>・ 区営住宅の今後のあり方</li> </ul>
第3回	9月18日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者・障害者の住まいづくり</li> <li>・ 子育て世帯への住宅支援</li> </ul>
第4回	10月23日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ みどりを守り育てる住まいづくり</li> <li>・ 低炭素、循環型社会に貢献する住まいづくり</li> </ul>
第5回	11月19日(木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 報告書のまとめ</li> </ul>
第6回	12月16日(水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 報告書のまとめ</li> <li>・</li> </ul>



## 5 練馬区住宅マスタープラン策定懇談会設置要綱

平成 21 年 6 月 26 日  
21 練都住第 342 号

### (設置)

第 1 条 第三次練馬区住宅マスタープランの策定にあたり、区の住宅施策に関する意見等を聞くため、練馬区住宅マスタープラン策定懇談会（以下「懇談会」という。）を設置する。

### (懇談会の役割)

第 2 条 懇談会は、次に掲げる事項について意見等をまとめ、区長に報告する。

- (1) 第三次練馬区住宅マスタープランの住宅施策について
- (2) その他、住宅マスタープランに関して必要な事項

### (構成等)

第 3 条 懇談会委員は、次に掲げる者で構成する。

- (1) 学識経験者 2 名
- (2) 公募区民 3 名
- (3) 区内各種団体代表者 5 名

2 懇談会に会長および副会長を置く。会長は、委員の互選により選任し、副会長は、会長が指名する。

3 会長は、懇談会の会議を主宰し、懇談会を代表する。

4 会長に事故があるときまたは会長が欠けたときは、副会長がその職務を代理する。

### (会議)

第 4 条 懇談会は、会長が召集する。

2 会長は、必要に応じて、懇談会委員以外の者に会議への出席を求め、意見を聞くことができる。

### (公開)

第 5 条 懇談会の会議は、原則として公開で行うものとする。ただし、附属機関等の会議の公開および区民公募に関する指針（平成 13 年 2 月 27 日練企企発第 245 号）の定めるところにより非公開とすることができる。

### (庶務)

第 6 条 懇談会の庶務は、環境まちづくり事業本部都市整備部住宅課において処理する。

### (委任)

第 7 条 この要綱に定めるもののほか、懇談会の運営に必要な事項は、都市整備部長が別に定める。

### 付則

この要綱は、平成 21 年 7 月 1 日から施行する。

この要綱は、報告書が区長に提出された日にその効力を失う。

## 6 練馬区住宅マスタープラン策定懇談会委員名簿

氏 名	所 属 等	役 職 等
藤 本 昌 也	学識経験者	練馬区都市計画審議会副会長 (社)日本建築士会連合会会長
松 本 暢 子	学識経験者	大妻女子大学 教授
佐 藤 譲	一般公募	
岩 橋 栄 子	一般公募	
戸 田 京 子	一般公募	
平 野 文 男	練馬区民生児童委員協議会	西大泉・南大泉地区 副会長
荘 好 次	練馬区町会連合会	会 計
高 橋 希 世	(社)東京都建築士事務所協会 練馬支部	副支部長
相 馬 功 紀	(社)東京都宅地建物取引業協会 練馬区支部	副支部長
長 尾 英 俊	“未来塾” マンション管理士会	“未来塾” マンション管理士会 会長