

7 安心して生活できる住まいづくりを進める

(1) 公共賃貸住宅を管理・運営する

●区が管理する住宅

区営住宅は、都営住宅として建設されたもののうち一定年数が経過した小規模の団地（おおむね100戸程度まで）の中で、都との協議の結果、区に移管されたものであり、毎年5月に入居者の募集を行っている。

現在、区が設置・管理する区営住宅は、20団地793戸である。このほかに、区立高齢者集合住宅4団地140戸がある。

住 宅 名	戸 数
平 和 台 三 丁 目 ア パ ー ト	21
平 和 台 三 丁 目 第 二 ア パ ー ト	27
東 大 泉 一 丁 目 ア パ ー ト	32
桜 台 六 丁 目 ア パ ー ト	36
高 野 台 四 丁 目 ア パ ー ト	56
豊 玉 南 三 丁 目 ア パ ー ト	30
上 石 神 井 一 丁 目 第 二 ア パ ー ト	60
早 宮 三 丁 目 第 三 ア パ ー ト	35
高 野 台 三 丁 目 ア パ ー ト	54
豊 玉 北 一 丁 目 ア パ ー ト	33
北 町 五 丁 目 ア パ ー ト	15
北 町 五 丁 目 第 二 ア パ ー ト	50
関 町 北 二 丁 目 ア パ ー ト	24
下 石 神 井 二 丁 目 ア パ ー ト	21
小 竹 町 二 丁 目 ア パ ー ト	36
東 大 泉 二 丁 目 ア パ ー ト	66
東 大 泉 二 丁 目 第 二 ア パ ー ト	60
下 石 神 井 四 丁 目 ア パ ー ト	48
石 神 井 台 三 丁 目 ア パ ー ト	68
豊 玉 北 六 丁 目 ア パ ー ト	21

区営住宅応募状況

〔募集月：5月〕

区 分	募集戸数	応募数	倍 率
一 般 世 帯 向 け	12戸	397人	33.1倍
ひとり親(母子・父子)世帯向け	5戸	68人	13.6倍
若年ファミリー向け	5戸	21人	4.2倍

●他の公共住宅

都や事業者等が管理する区内公共賃貸住宅は、都営住宅12,609戸、独立行政法人都市再生機構住宅6,014戸、東京都住宅供給公社住宅1,567戸、都民住宅3,041戸の計23,231戸（平成26年3月末管理戸数）である。

このうち、都営住宅については、都公募分とは別に、区民を対象とした地元割当分があり、区が入居者の募集を行っている。

都営住宅地元割当応募状況

募集月	区 分	募集戸数	応募数	倍 率
5月	家族向け	3戸	365人	121.7倍
11月	家族向け	2戸	329人	164.5倍

(2) 良質な住まいづくりを支援する

●第3次練馬区住宅マスタープラン

区では、住まいづくりにかかわる施策展開の基本的な方針として、平成5年度に第1次となる「練馬区住宅マスタープラン」を、13年度には「第2次練馬区住宅マスタープラン」を策定し、区の現状や区民の意向、社会・経済情勢の変化を見据えた住まいづくりの施策展開を図ってきた。

しかし、この間、社会・経済情勢の変化や安全・安心への関心の高まりや、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、住まいをめぐる様々な問題が顕在化してきた。国や都においては、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、大きく施策の転換が図られた。

このような背景のもと、10年後の練馬区を見据えた住宅施策の指針となる「第3次練馬区住宅マスタープラン」を22年10月に策定した。策定にあたっては、有識者や公募区民からなる「策定懇談会」を設置するとともに、住宅施策に関する「区民意識意向調査」を行い、区民の安定した住まいを確保するという視点に立ち、総合的な住宅施策や重要事業等について明らかにしている。

〔マスタープランに位置づけられた7つの重要事業〕

- 1 区営住宅の入居機会の確保策の展開
- 2 民間による高齢期の住まいづくりの促進
- 3 分譲マンション支援体制の構築
- 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
- 5 地域発意のまちづくり活動の促進
- 6 使える・頼れる、住まいの相談窓口の充実
- 7 住まいのつくり手ネットワークの構築

●住宅の状況

平成20年の住宅・土地統計調査によると住宅の所有別で、持家は約42%、借家は約43%であり借家の79%が民間借家となっている。

練馬区の住宅状況 平成20年10月1日現在

区分	総数	持家	借家				
			総数	公営の借家	公団・公社の借家	民間借家	社宅・官舎
住宅数	299,890	125,280	129,990	11,970	6,320	102,740	8,960
世帯数	303,130	127,840	130,580	—	—	—	—
世帯人員	699,730	350,990	246,600				

また、建築基準法による新耐震基準が施行された昭和56年より前の住宅については下記のとおりである。

区分	総数	昭和55年以前	昭和56年～平成20年9月	
住宅総数	299,890			
住宅の種類	専用住宅	294,900	58,860	175,150
	店舗その他の併用住宅	4,990	2,150	2,140
構造	木造	32,440	12,250	11,930
	防火木造	106,440	22,230	60,060
	鉄筋・鉄骨コンクリート造	132,670	24,250	89,070
	鉄骨造	26,700	2,150	15,120
	その他	1,660	120	1,140

注：住宅総数は、居住世帯のある住宅数であり、所有関係不詳を含む。

資料：「平成20年住宅・土地統計調査報告」（総務省統計局）

●「ねりまマンション“未来塾”」セミナーと「分譲マンション管理・運営無料相談」事業

マンション管理組合や区分所有者を対象に、必要な情報提供と相談体制の充実を図るため、セミナー方式による「ねりまマンション“未来塾”」と「分譲マンション管理・運営無料相談」を行った。結果は下表のとおりである。

ねりまマンション“未来塾”の実施状況 平成25年度

実施時期	参加者数	参加マンション数	主なテーマ
6月	31人	27マンション	マンション管理組合（模擬）理事会ほか
9月	25人	19マンション	分譲マンションの長期修繕計画の必要性ほか
26年2月	28人	23マンション	弁護士が教える管理費滞納の解消法ほか

・分譲マンション管理・運営相談事業

毎月第一・第三木曜日の午後20回開催し、36件の相談を受けた。

●住宅修築資金の融資あっせん

一般住宅に対しては、住宅修築資金融資あっせんを行っており、平成25年度の総貸付件数は12件、利子補

給金額は292,774円であった。

●住宅改修支援事業

住宅改修事業として①住宅改修事業者の情報提供（区内の事業者9団体107事業者）②リフォームローン優遇適用金融機関の紹介（区内の10金融機関40支店他）を一覧にしてホームページで情報提供を行っている。

●住宅施策ガイド

住宅に関する各種の公共賃貸住宅制度や助成制度等のガイドブックを作成し、ホームページで情報提供を行っている。

●長期優良住宅の認定

長期優良住宅の普及の促進に関する法律が平成21年6月から施行された。長期優良住宅とは、住宅の構造および設備について長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じられた住宅をいう。長期優良住宅の認定を受けた住宅は所得税等の税制上の優遇を受けることができる。25年度の申請は725件であった。

●優良宅地、優良住宅の認定審査

土地譲渡益に対し重課税を行う税制改正が昭和48年度に行われた。この改正が土地の供給を阻害しないよう、優良な土地または住宅である旨の認定を行い、重課税の適用を免除している。平成25年度は、優良宅地の認定件数は0件、優良住宅の認定件数は1件であった。

(3) だれもが安心して暮らせる住まいづくりを促進する

●高齢者優良居室提供事業

民間賃貸住宅の居室を登録し、住宅に困っている高齢者世帯に当該居室を提供している。平成25年度は、登録居室数71居室のうち、11世帯が新規入居した。現在は65世帯が入居している。

●高齢者集合住宅（シルバーピア）

住宅に困っているひとりぐらしの高齢者、または高齢者のみの世帯を対象に、住宅を提供している。

高齢者集合住宅では、緊急通報システムや生活協力員による安否確認を行っている。

●区立高齢者集合住宅

区立高齢者集合住宅は、都営住宅シルバーピアに準じた設備を備えている民間住宅を区が一定期間借り上げ、管理・運営している住宅であり、毎年11月に入居者の募集を行っている。

現在、4団地140戸を管理している。

区立高齢者集合住宅の状況 平成25年度

住 宅 名	戸 数
羽 沢 高 齢 者 集 合 住 宅	50
土 支 田 高 齢 者 集 合 住 宅	47
豊 玉 高 齢 者 集 合 住 宅	19
高 松 高 齢 者 集 合 住 宅	24

区立高齢者集合住宅応募状況
〔募集月：11月〕 平成25年度

区 分	募集戸数	応募数	倍 率
単 身 者 向 け	5戸	225人	45.0倍
二 人 世 帯 向 け	1戸	94人	94.0倍

●他の高齢者向け公共住宅

他の高齢者向け公共住宅として、都営住宅シルバーピアとUR（独立行政法人都市再生機構）シルバー住宅がある。

都営住宅シルバーピアについては、通常の都営住宅と同様に、都公募分のほかに区民を対象とした地元割当分について、区が入居者の募集を行っている。

URシルバー住宅については、独立行政法人都市再生機構が独自に募集を行っている。

都営住宅シルバーピアの状況 平成25年度

住 宅 名	戸 数
大 泉 学 園 町	20
東 大 泉	27
練 馬	23
谷 原	20
中 村 北	24
関 町 南	26
豊 玉 中	26
関 町 北	26
石 神 井 町	26
平 和 台	26

都営住宅シルバーピア地元割当応募状況 平成25年度

募集月	区 分	募集戸数	応募数	倍 率
8月	単身者向け	2戸	353人	176.5倍
26年2月	単身者向け	3戸	467人	155.7倍
	二人世帯向け	1戸	112人	112.0倍

UR シルバー住宅の状況 平成25年度

住 宅 名	戸 数
光 が 丘	18
石 神 井	21
にしき平和台	18