

# 7 安心して生活できる住まいづくりを進める

## (1) 公共賃貸住宅を適切に管理・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）のなかで、東京都との協議の結果、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。

#### 区営住宅の状況 平成21年度

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]

平成21年度

区分	募集戸数	応募数	倍率
一般世帯向け	10戸	418人	41.8倍
ひとり親(母子・父子)世帯向け	5戸	76人	15.2倍
若年ファミリー向け	4戸	67人	16.8倍
単身世帯向け	5戸	337人	67.4倍
2～3人世帯向け	5戸	181人	36.2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12,550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1,433戸、都民住宅3,554戸、高齢者向け優良賃貸住宅26戸の計23,577戸（平成22年3月末管理戸数）である。

このうち、都営住宅については、東京都公募分とは別に、練馬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。

#### 都営住宅地元割当応募状況 平成21年度

募集月	区分	募集戸数	応募数	倍率
5月	家族向け	1戸	515人	515.0倍
11月	家族向け	1戸	561人	561.0倍

## (2) 良質な住まいづくりを支援する

### ●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	102,750	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年以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）

### ●住宅修築資金の融資あっせん

一般住宅に対しては、住宅修築金融融資あっせんを行っており、平成21年度は3件、1,009万円の融資あっせんを行った。

### ●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10団体115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42支店他）を一覧にしてホームページ等で情報提供を行っている。

### ●「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21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	35人	28マンション	マンションに住むことによる義務と責任ほか
10月	39人	29マンション	自主的な大規模修繕の進め方ほか
2月	29人	26マンション	マンションのトラブル事例と対処法ほか

・分譲マンション管理・運営無料相談  
毎月第一・三木曜日の午後で開催し、4月～3月の間に16回開催し、27件の相談を受けた。

### ●耐震改修工事等助成事業

平成21年度は戸建住宅に対して、簡易耐震診断250件実施し、精密耐震診断70件、実施設計65件、耐震改修工事55件、簡易補強工事5件助成した。

### ●耐震シェルター等設置助成事業

平成21年度は耐震シェルター・防災ベッドの設置に対して、1件助成した。

### ●住宅施策ガイドの作成

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として、平成20年度（隔年発行）は5,000部を作成し、各出張所等窓口を通じて区民に配布した。

### ●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。

21年度の認定は230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21年度は優良宅地、優良住宅の認定件数はともに0件であった。

## (3) 高齢者等が安心して暮らせる住まいづくりを支援する

### ●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21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21年度

区 分	募集戸数	応募数	倍 率
単 身 者 向 け	5戸	263人	52.6倍
二 人 世 帯 向 け	4戸	133人	33.3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があり、入居者の募集を行っている。

通常の都営住宅と同様に、東京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。

#### 都営住宅シルバーピア地元割当応募状況 平成21年度

募集月	区 分	募集戸数	応募数	倍 率
8月	二人世帯向け	1戸	165人	165.0倍
2月	単身者向け	2戸	422人	211.0倍