第３次
練馬区住宅マスタープラン

平成２２年７月

練　馬　区

素　案

目　次

第Ⅰ章　計画の目的と位置づけ ---------- 1

1．住宅マスタープラン策定の目的 ---------- 1
2．計画の位置づけ ---------- 2
3．計画期間 ---------- 2
4．計画の構成 ---------- 3

第Ⅱ章　住まいづくりを取り巻く現状と課題 ---------- 4

1．国や東京都における住宅政策の動向 ---------- 4
2．住まいづくりにかかわる区の動向 ---------- 5
3．第２次練馬区住宅マスタープランによる住環境の整備 ---------- 7
4．住まいづくりに関する区民の意識等 ---------- 10
5．区の住まいづくりにおける課題 ---------- 12

第Ⅲ章　住まいづくりの基本理念 ---------- 19

1．基本理念 ---------- 19
2．計画の基本フレーム ---------- 20

第Ⅳ章　住まいづくりの基本方針 ---------- 21

住まいづくりの施策の体系 ---------- 22

1．さまざまな世代・世帯に応じた住まいづくり ---------- 24
2．高齢社会に対応した住まいづくり ---------- 28
3．まちの資産として未来に残せる住まいづくり ---------- 33
4．みどり豊かな環境にやさしい住まいづくり ---------- 39
5．地域を大切にした住まいづくり ---------- 44

第Ⅴ章　重要事業の取り組み方 ---------- 52

1．重要事業の設定 ---------- 52
2．重要事業の取り組みの方向 ---------- 53

第Ⅵ章　計画の実現に向けて ---------- 60

1．区民・事業者・行政の協働 ---------- 60
2．多様な分野・主体の連携 ---------- 62
3．計画の進行管理 ---------- 62

参考資料 ---------- 63

用語解説 ---------- 63

第１章　計画の目的と位置づけ

１．住宅マスタープラン策定の目的

（１）策定の背景

練馬区住宅マスタープランは、区の住まいづくりにかかわる施策展開の基本的な方針となる計画です。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、区の現状や区民の意向、社会・経済情勢の変化を見据えつつ、住まいづくりの施策展開を図ってきました。

この間、国においては、「住宅建設計画法」を廃止する一方で、平成18年に「住生活基本法」を制定しました。また、東京都においても、「東京都住宅基本条例」を全面改訂するとともに、平成19年に「東京都住宅マスタープラン」を改定するなど、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ています。

これまで、練馬区は、みどり豊かな住宅地として、目覚しい発展を遂げてきました。平成20年には、人口が70万人を突破し、全国でも屈指の規模の自治体となってきました。しかし、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。

区では、こうした時代の推移とともに生じた課題や今後の区のめざす姿を見据えた中で、平成21年12月、約30年ぶりに区政運営の基本的指針となる新たな基本構想を策定し、それを受けて長期計画の見直しも行いました。

（２）策定の目的

第３次練馬区住宅マスタープラン（以下、「本計画」といいます）は、こうした背景のもと、今後10年間を見据え、区の住宅施策の指針として策定するものです。策定に向けては、平成21年７月に、有識者や公募区民等からなる「策定懇談会」を設置し、様々な意見をいただくとともに、住宅施策に関する「区民意識意向調査」も行ったところです。

本計画では、「基本構想」や「長期計画」、関連する計画との整合性を図るとともに、策定懇談会の意見、区民意識などを反映しながら、区民の安定した住まいの確保という視点を持ち、練馬区としての総合的な住宅施策、重要事業、計画の実効性を確保するための方策等について、明らかにしています。

2．計画の位置づけ

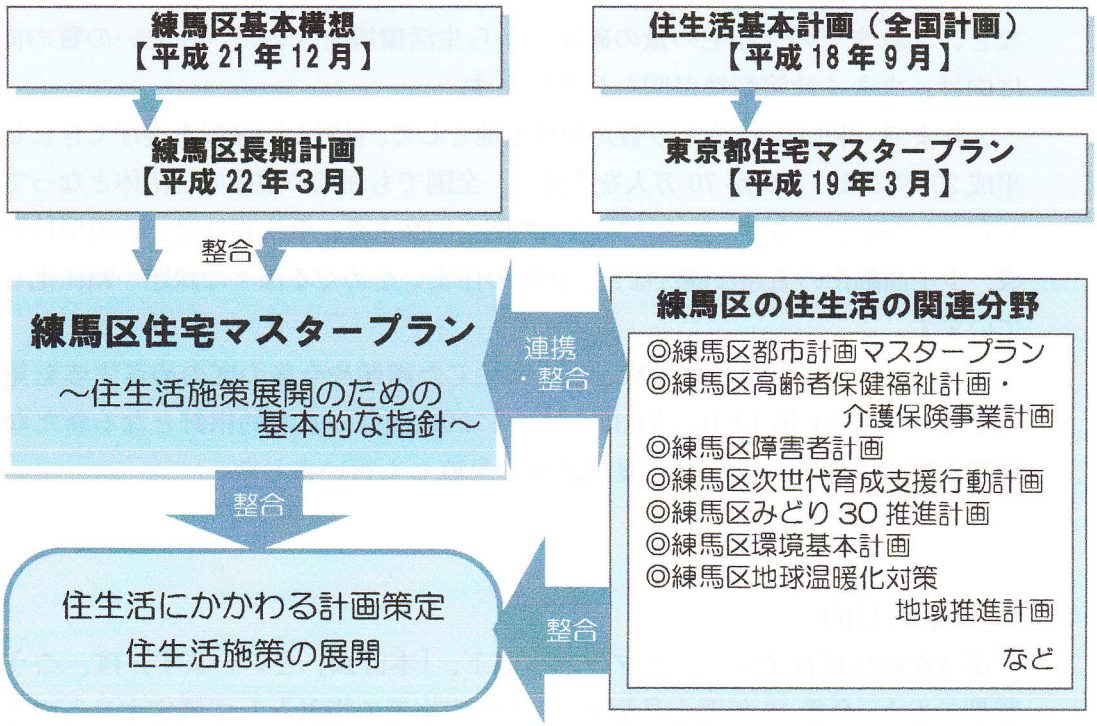
本計画は、区政運営の基本的指針である「練馬区基本構想」および「練馬区長期計画」に即して定める、主に住宅政策分野の指針となる計画です。

このため、本計画は、住宅施策分野の個別計画や施策の上位計画にあたり、各計画や施策を共通の方向へと導く役割を担っています。

あわせて、住宅のみならず、生活の質を高めていくための計画として、住まいや生活にかかわる福祉やみどり、環境、都市計画・都市整備などの関連分野との連携・調整を図る際の指針としての役割を担っています。

また、本計画は、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」および都道府県計画である「東京都住宅マスタープラン」との整合を図っています。

なお、第２次練馬区住宅マスタープランでは、高齢者住宅の方針を「地域高齢者住宅計画」として掲げましたが、本計画においては、基本方針の一つに取り上げ策定しています。



3．計画期間

平成 23 年度～平成 32 年度（10 年間）

本計画は、練馬区基本構想と同じく、おおむね 10 年後の区の姿を見据えた計画とします。

ただし、原則として、5 年後には、必要な見直しを行うものとし、そのほか社会経済情勢の変化をはじめ、長期計画、関連計画の改定状況などを踏まえ、必要に応じて、見直しを行うものとします。

4．計画の構成

本計画の構成は次のとおりです。

第Ⅱ章　住まいづくりを取り巻く現状と課題

１．国や東京都における住宅政策の動向

本計画では、つぎに掲げる国や東京都の住宅政策の動向を踏まえたものにしています。

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方向にあります。

○低額所得者ほか、高齢者や子育て家庭など、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。

○「エネルギーの使用の合理化に関する法律」が平成 20 年 5 月に改正され、地球温暖化対策のより一層の推進に向けて、二酸化炭素削減が不可欠な住宅や建築において省エネルギー対策が強化されました。

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。

○平成 21 年 11 月に『少子高齢時代にふさわしい新たな「すまい」実現プロジェクトチーム』報告書がまとめられ、高齢期の住まいについて東京都のモデルが示されました。

2．住まいづくりにかかわる区の動向

本計画では、次に掲げる区の上位計画や関連計画を踏まえて、策定しています。

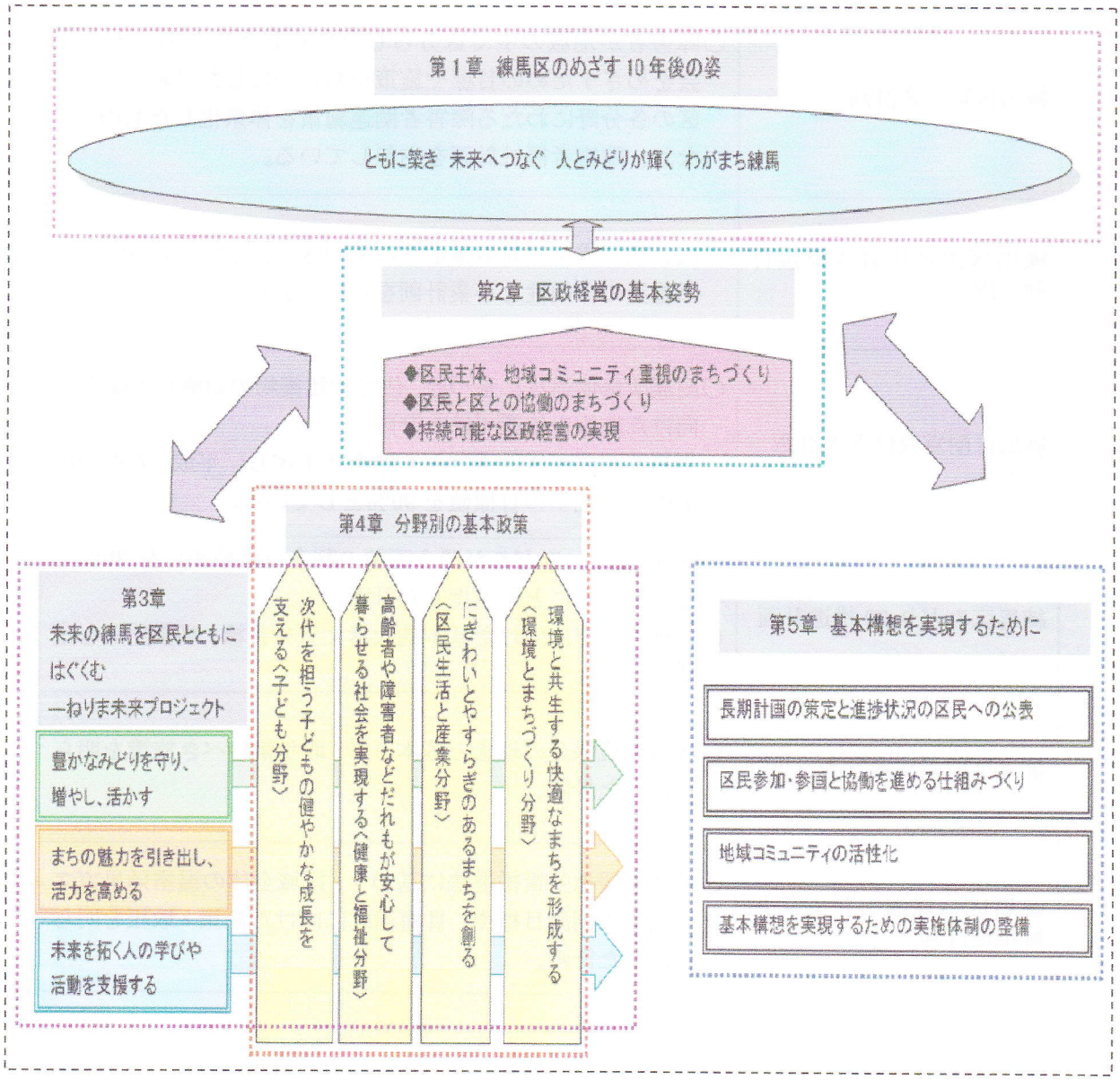
（1）基本構想・長期計画の策定

・区では、平成 21 年 12 月に、30 年ぶりに新たな基本構想を策定しました。

・基本構想では、おおむね 10 年後の平成 30 年代初頭における区のあるべき姿を掲げています。

・基本構想の策定とともに、その中で示す「練馬区のめざす姿」の実現に向け、平成 22 年３月、平成 22 年度から 26 年度までの５年間を計画期間とする「長期計画」を策定しました。

■　基本構想の構成



出典：練馬区基本構想

（2）関連計画との連携

・本計画の策定にあたっては、基本構想や長期計画の上位計画をはじめ、つぎに掲げる住宅政策に関連する各分野の計画とも連携や整合を図っています。

関連計画	
練馬区 都市計画マスタープラン	○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。
練馬区高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画	○高齢者が安全・安心で、いきいきと暮らせる社会を実現するための基本的な目標や、取り組むべき施策を明らかにした計画。
練馬区障害者計画	○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	○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。
練馬区耐震改修促進計画	○耐震改修促進法に基づき、住宅や建築物の耐震化の促進に向けた施策を位置づけた計画。 東京都耐震改修促進計画を踏まえ策定し、平成 27 年の住宅の耐震化率の目標値を 90%としている。
練馬区みどり 30 推進計画	○30 年後に、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。
練馬区環境基本計画	○区の環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	○地球温暖化対策推進法に基づき、区域全体の温室効果ガス排出量の削減目標や、目標達成に向けた施策・取組を明らかにした計画。

3．第２次練馬区住宅マスタープランによる住環境の整備

第２次練馬区住宅マスタープラン（平成 13～22 年度）に掲げた施策により、次のような住環境の整備を進めています。

（１）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

ア　区営住宅の整備

・区内にある都営住宅のうち、条件を満たしたものを東京都から移管を受け、区営住宅として区民の利用に供しています。（平成 12 年度末　384 戸⇒平成 22 年度末 793 戸）

実　績	供給数
前期（平成 13～17 年度）	237 戸
後期（平成 18～22 年度）	172 戸

イ　公共賃貸住宅の供給促進

・計画期間中に、区営住宅や都営住宅などの公共賃貸住宅の供給を以下のとおり進めています。（平成 12 年度末　21,600 戸⇒平成 22 年度末　25,000 戸（見込））

実　績	供給数
前期（平成 13～17 年度）	1,825 戸
後期（平成 18～22 年度）	1,575 戸（見込）

②住宅ストックの有効活用

ア　住宅修築資金融資あっせん

・住戸内設備や住宅の改築・修繕等を進め、住宅の居住性・安全性の向上を図るため、住宅修築資金融資あっせんを実施しています。

実　績	融資実施件数
前期（平成 13～17 年度）	50 件
後期（平成 18～22 年度）	20 件（見込）

イ　戸建住宅の耐震改修助成

・戸建て住宅の耐震性を向上させるため、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅を対象に、平成 19 年度から耐震改修工事などへの助成を行っています。

実　績	診　断	設　計	工　事
平成 19 年度	53 件	57 件	35 件
平成 20 年度	102 件	100 件	77 件
平成 21 年度	69 件	64 件	60 件

③高齢者世帯・障害者世帯の住宅の確保

ア　高齢者自立支援住宅改修給付

・転倒防止や動作の容易性などを目的とした住宅改修に対して、一定額を給付しています。

実　績	給付件数
前期（平成 13～17 年度）	4,362 件
後期（平成 18～22 年度）	2,117 件(見込)

イ　重度身体障害者（児）住宅設備改善費給付

・身体障害者（児）を含む世帯が行う、手すりの取り付け、床段差解消などの改修に対して、一定額を給付しています。

実　績	給付件数
前期（平成 13～17 年度）	464 件
後期（平成 18～22 年度）	336 件（見込）

ウ 高齢者集合住宅等の整備

・区内の高齢者集合住宅は、平成 12 年度末では、12 団地、331 戸でしたが、平成 21 年 12 月末で、17 団地、441 戸の高齢者集合住宅が整備されています。

実　績	団地数	戸　数
区立高齢者集合住宅	4 団地	140 戸
都営高齢者集合住宅	10 団地	244 戸
UR 都市再生機構	3 団地	57 戸

エ グループホーム

・介護保険法や障害者自立支援法に基づくグループホーム・ケアホームの整備が進んでいます。

（ア）認知症高齢者

実　績	定　員
前期（平成 13～17 年度）	126 人
後期（平成 18～22 年度）	279 人（見込）

（イ）障害者

実　績	定　員
前期（平成 13～17 年度）	28 人
後期（平成 18～22 年度）	196 人（見込）

（2）良好な住環境の整備・保全

①都市基盤の整備

ア　密集住宅市街地整備促進事業

・東京都住宅マスタープランで住宅および宅地の供給を重点的に図る地域を「重点供給地域」とした中から、区で「重点整備地区」と位置づけした地区について、密集住宅市街地促進事業を展開しています。

継続地区	2 地区（江古田、北町）

②生活環境の保全と改善

ア　地球温暖化対策住宅用設備設置補助

・地球温暖化を防止する区民の行動を促進するため、住宅に太陽光発電設備や省エネ型の設備機器を設置した区民を対象に、平成 18 年度からその費用の一部を補助しています。

実　績（助成件数）	住宅用太陽光発電設備	その他の設備	計
平成 18 年度	53 件	－ 件	53 件
平成 19 年度	48 件	2 件	50 件
平成 20 年度	58 件	115 件	173 件
平成 21 年度	224 件	315 件	539 件

イ　生け垣化助成事業

・みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、区内に生け垣を設置する者に、設置費の一部を助成しています。

実　績	助成件数
平成 19 年度	36 件
平成 20 年度	43 件
平成 21 年度	42 件

（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づくりに向けた相談窓口機能強化の一環として、平成 16 年度から分譲マンション管理組合を対象に、セミナー「マンション未来塾」や「無料相談会」を開催しています。

ア　セミナー「マンション未来塾」の開催状況

実　績	開催数	参加者数
平成 19 年度	3 回	延べ 97 団体　121 名
平成 20 年度	3 回	延べ 79 団体　97 名
平成 21 年度	3 回	延べ 83 団体　103 名

イ　無料相談会の開催状況

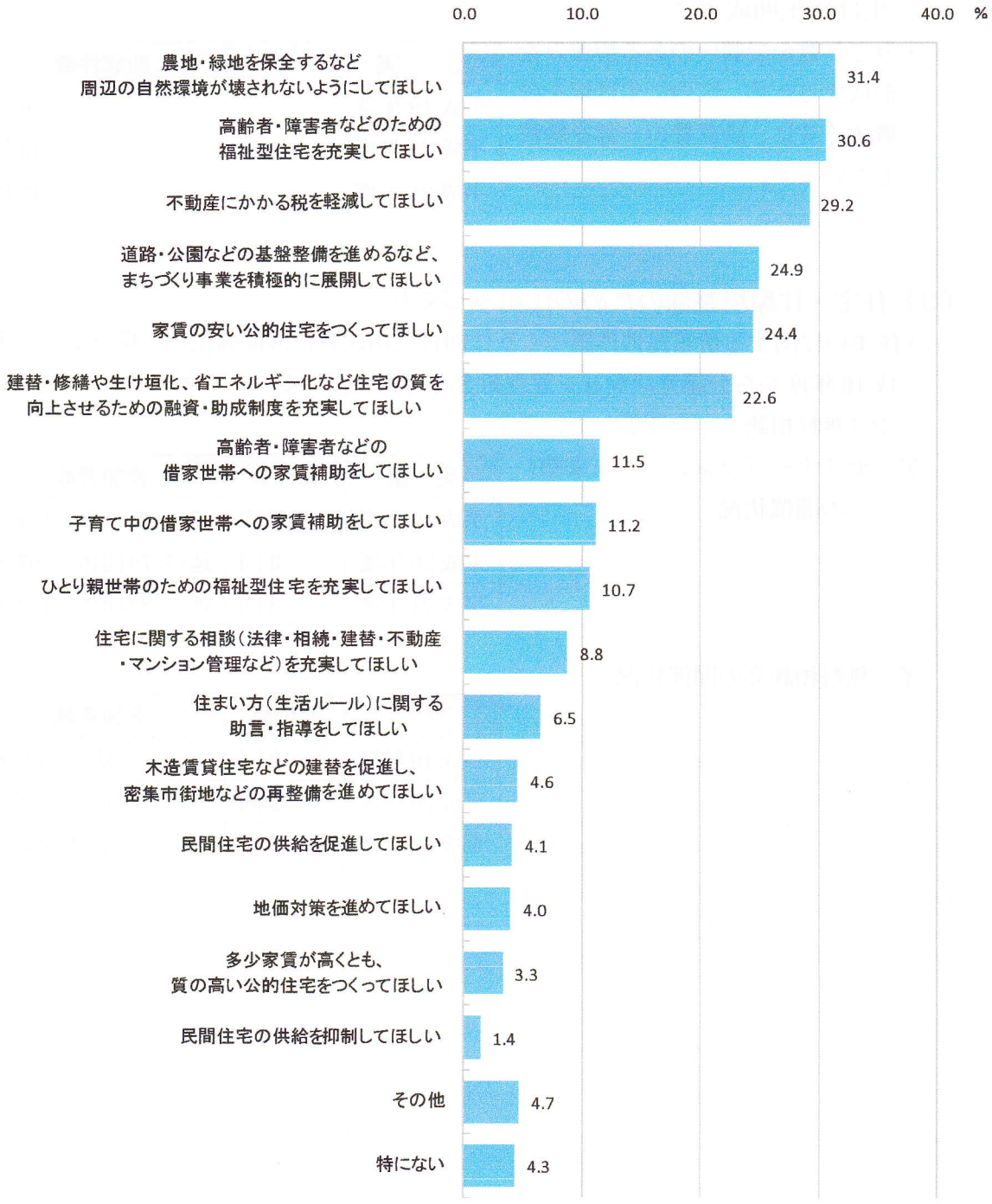
	開催数	参加者数
平成 19 年度	19 回	延べ　56 名
平成 20 年度	23 回	延べ　32 名
平成 21 年度	16 回	延べ　27 名

4．住まいづくりに関する区民の意識等

（1）区民意識意向調査

・基本構想の策定にあたって実施された区民意識意向調査の結果から、区民の住宅施策に対する意識は、次のとおりです。

問　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



（2）「練馬区住宅マスタープラン策定懇談会報告書」で示された留意事項

・本計画の策定に先立ち、平成21年7月から12月まで、有識者や公募区民などから成る「住宅マスタープラン策定懇談会」を設置し、ご意見をいただきました。

・報告書で示された「施策検討の留意事項」については、本計画での住まいづくり施策上、下表のとおり反映しています。

住まいづくり施策検討の留意事項

～本計画との対応～

テーマ1 良好な住宅ストックの形成	(1) **耐震化の継続的な取り組み**	⇒基本方針3
	(2) **避難空間の確保に向けた応急的な対応**	⇒基本方針3
	(3) **住宅の長寿命化には、まちづくりとの連携が不可欠**	⇒基本方針3,5
	(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**	⇒基本方針3
	(5) **民間賃貸住宅への対応の必要性**	⇒基本方針3
	(6) **公的住宅による住宅セーフティネットの強化**	⇒基本方針1
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）	(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**	⇒基本方針2
	(2) **民間事業者による高齢者向け住まいの確保**	⇒基本方針2
	(3) **自宅で住み続けたいというニーズへの対応**	⇒基本方針2
	(4) **障害者を含めた地域で見守る体制の構築の必要性**	⇒基本方針1,2
	(5) **施策連携の必要性**	⇒計画実現に向けて
	(6) **地域で住み続けられる施策の必要性**	⇒基本方針1,2
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	(1) **世代バランスのとれた地域社会の形成**	⇒基本方針5
	(2) **集合住宅団地再生への取り組み**	⇒基本方針5
	(3) **公共性を持った住まいづくりの促進**	⇒基本方針3
	(4) **親元近居の促進**	⇒基本方針5
テーマ4 みどりを守り育てる住まいづくり	(1) **開発・建築における緑化誘導策の強化**	⇒基本方針4
	(2) **みどりを育て、守る活動の促進**	⇒基本方針4
	(3) **公共空間の緑化の推進**	⇒基本方針4
	(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**	⇒基本方針4
	(5) **地域特性を踏まえた施策検討**	⇒基本方針5
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	(1) **環境にやさしい住宅設備導入への支援強化**	⇒基本方針4
	(2) **健康にやさしい住まいづくりの促進**	⇒基本方針3
	(3) **環境にやさしい住まい方・住まいづくりの機運づくり**	⇒基本方針4

新たな住生活施策検討に向けた提言　今後、施策検討にあたっての重点的な課題

～本計画との対応～

(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**	⇒重要事業2
(2) **マンション問題対策の強化**	⇒重要事業3
(3) **住生活にかかわる相談窓口機能の強化**	⇒重要事業6
(4) **生活の質を高める住まいづくりの促進**	⇒重要事業7

5．区の住まいづくりにおける課題

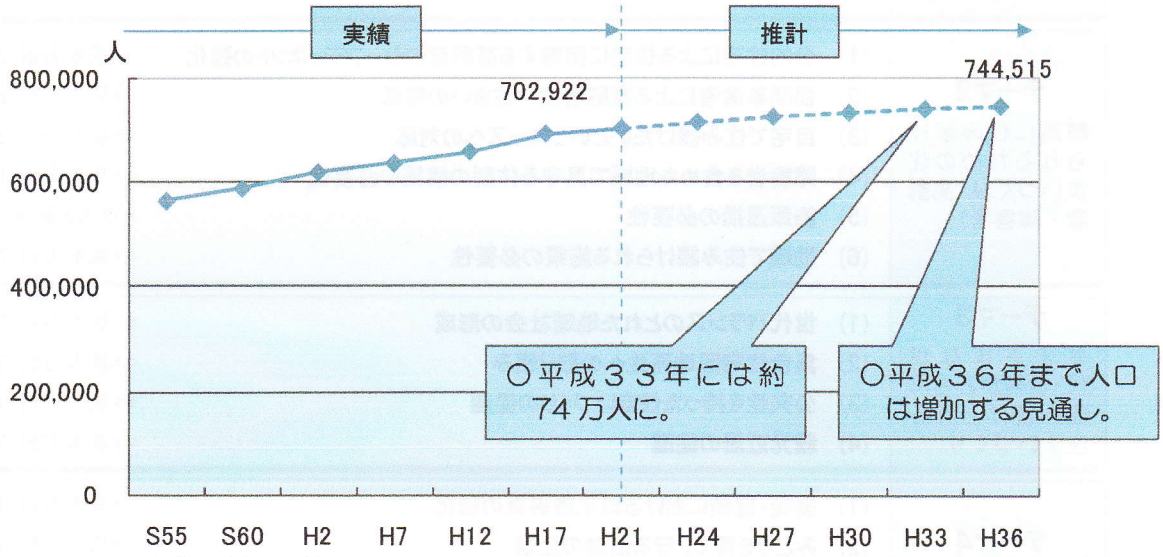
以上の「１．国や東京都における住宅政策の動向」から「４．住まいづくりに関する区民の意識等」までを踏まえると、区の住まいづくりに対する課題は、次のようになります。

①安心、安定的な住まい確保への対応

・住まいは、区民生活の根幹であり、70 万人超と 23 区内第２位の人口を擁する練馬区にとって、重要な施策です。

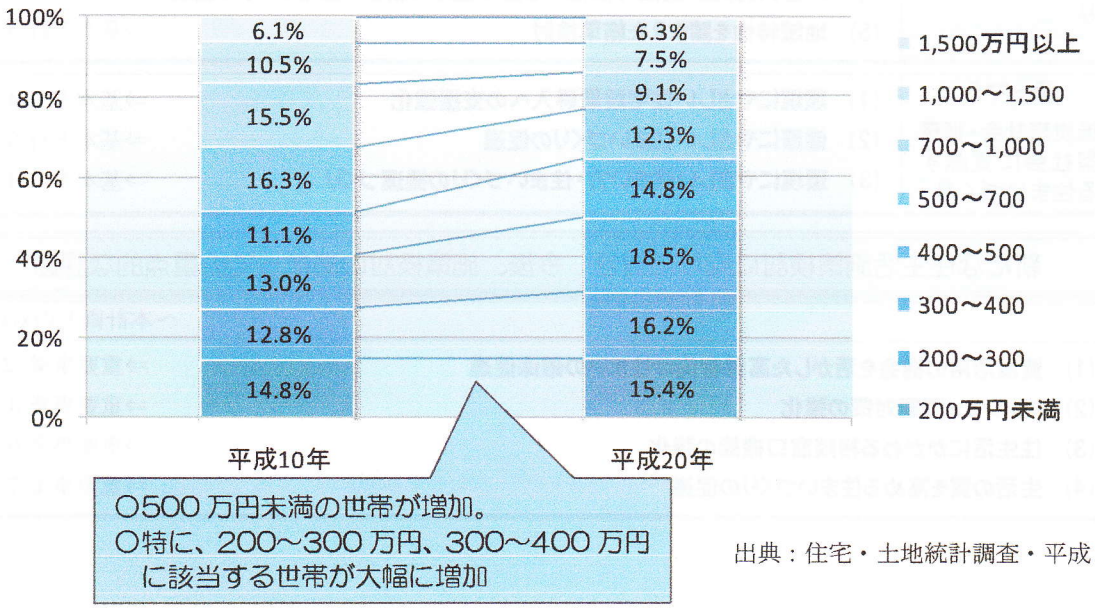
・区は、区民の生活に最も身近な行政として、今後とも、住まいに困窮する世帯への対策に取り組むなど、誰もが安心して、安定的に住まいを確保できる環境を整えることが必要です。

■人口の推移と将来の見通し



出典：実績 国勢調査、住民基本台帳および外国人登録人口（平成 21 年） 推計値 区企画部

■世帯数の年間収入別の構成



出典：住宅・土地統計調査・平成 20 年

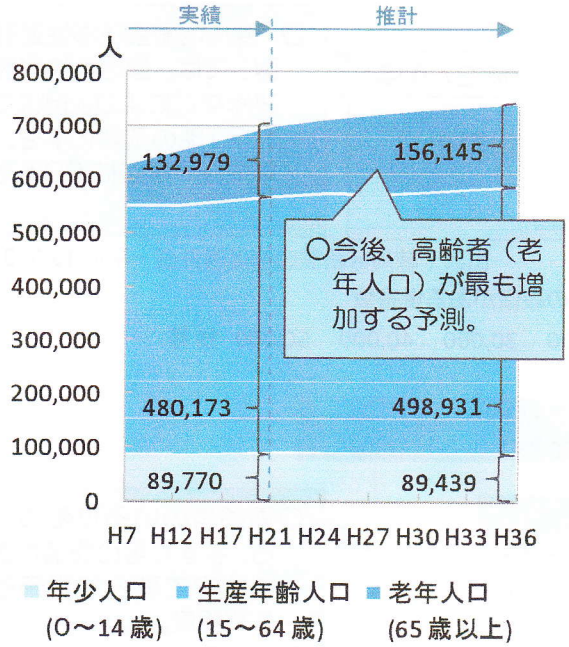
②高齢化の進行への対応

・概ね区民の５人に１人が高齢者の状況にある中で、ひとり暮らしや夫婦のみで暮らす高齢者世帯も増加しています。

・高齢化の進行とともに、生活や身体の状況にあわせた住宅の改修や民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりなど、住まいにかかわる問題が生じています。

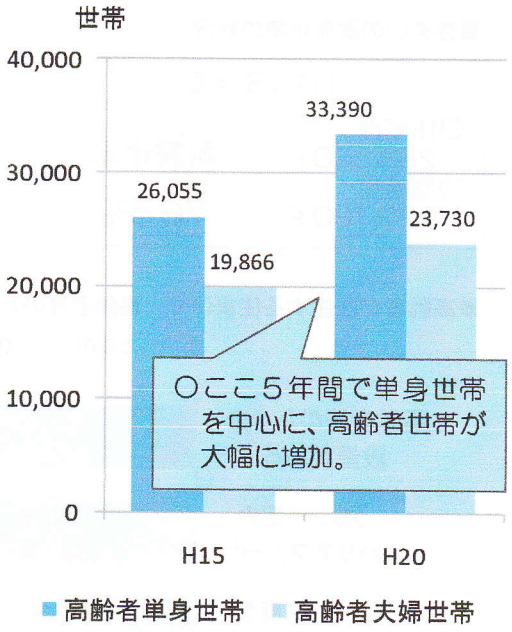
・今後、さらに高齢化が進むことが見込まれる中、介護や医療など生活支援サービスのあり方を含む、高齢期における住まい方への対応が必要です。

■年齢階層別人口の推移と将来の見通し



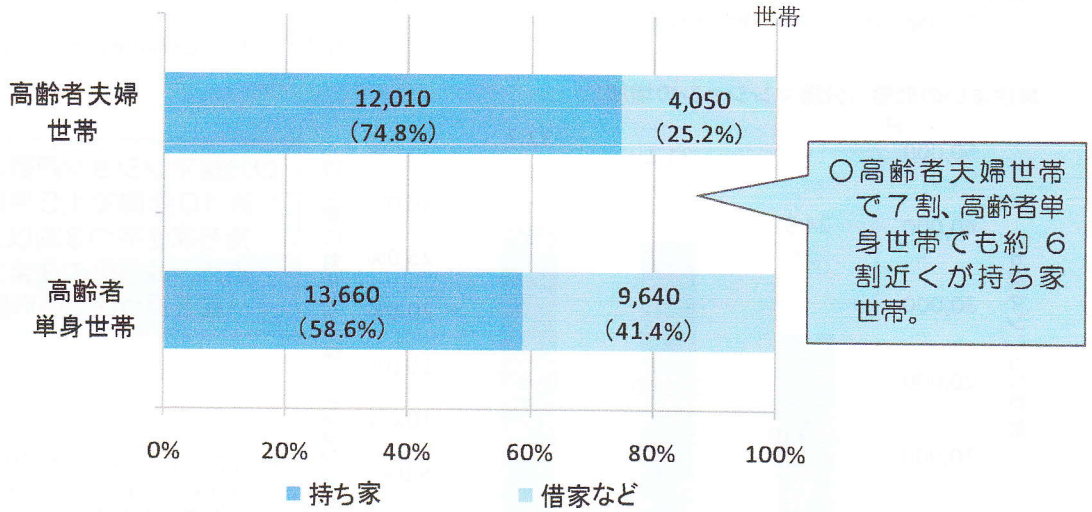
出典：実績 国勢調査、住民基本台帳（平成21年）
推計値 区企画部

■高齢者世帯の状況（単身、夫婦のみ世帯数）



※高齢者夫婦世帯：いずれも高齢者の夫婦のみ世帯
出典：住民基本台帳（各年1月1日）

■高齢者世帯と住まいの所有形態



※高齢者夫婦世帯：いずれも高齢者の夫婦のみ世帯
※借家など：間借りしている同居世帯などを含む

出典：住宅土地統計調査・平成20年

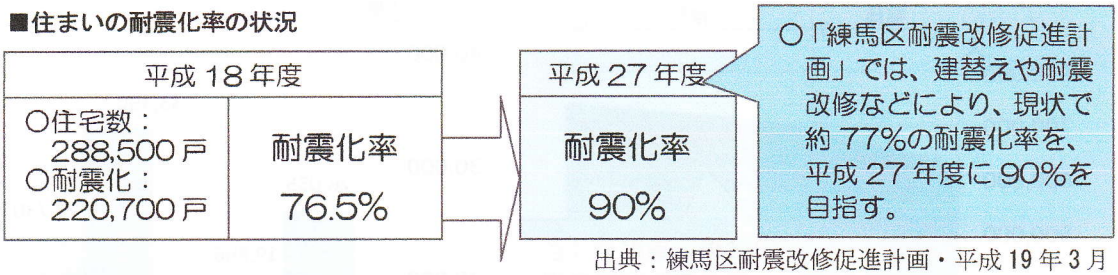
③区民生活の基盤となる良質な住まいづくりへの対応

・住生活基本法では、住まいの安定的な確保および向上の促進を求めており、区民生活の基盤として、良質な住まいづくりを図ることが重要です。

・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ことが必要です。

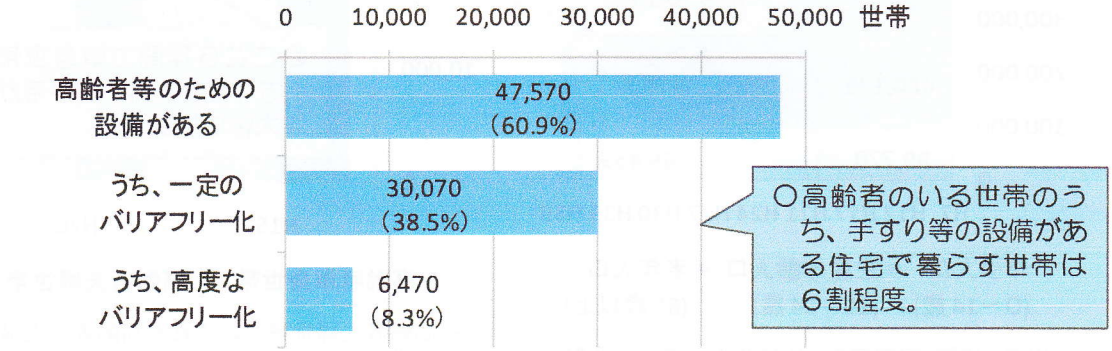
・近年戸数の増加が進む分譲マンションについては、今後、維持・管理や修繕・建替えなどの問題が顕在化しないよう、予防的な対応が必要です。

■住まいの耐震化率の状況



出典：練馬区耐震改修促進計画・平成 19 年 3 月

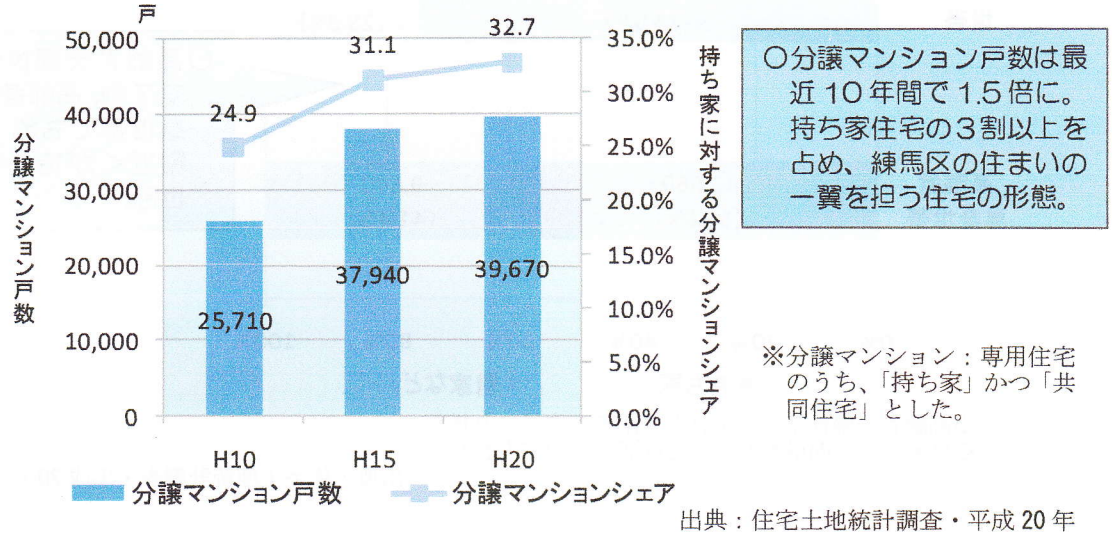
■高齢者が居住する住まいで、高齢者等のための設備がある世帯数



※高齢者等のための設備：「手すり」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅がある」「屋内に段差がない」「道路から玄関まで車いすで通行可能」のいずれかに該当
※一定のバリアフリー化：「手すりの設置（2 箇所以上）または「段差のない屋内」を満たす住宅
※高度なバリアフリー化：「手すりの設置（2 箇所以上）「段差のない屋内」「車いすで通行可能な廊下等の幅」のすべてを満たす住宅

出典：住宅土地統計調査・平成 20 年

■住まいの形態（分譲マンションの増加）



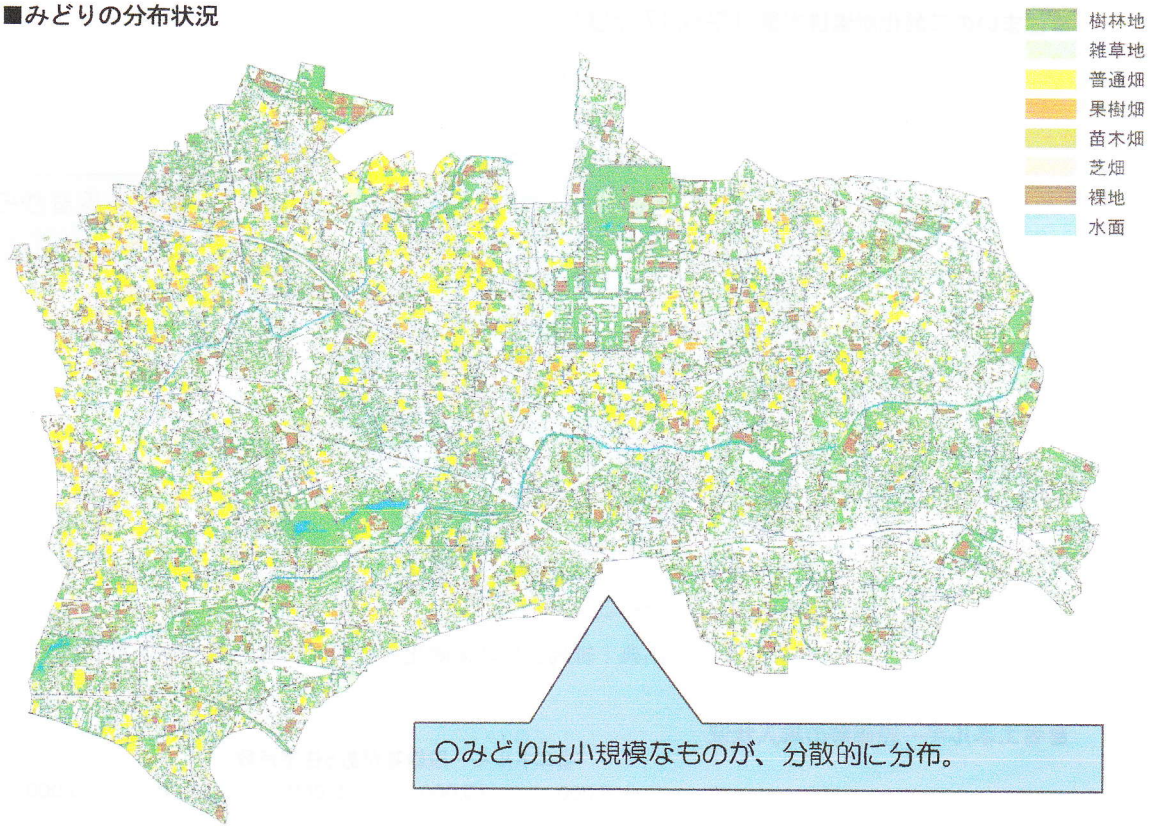
※分譲マンション：専用住宅のうち、「持ち家」かつ「共同住宅」とした。

出典：住宅土地統計調査・平成 20 年

④みどりの減少への対応

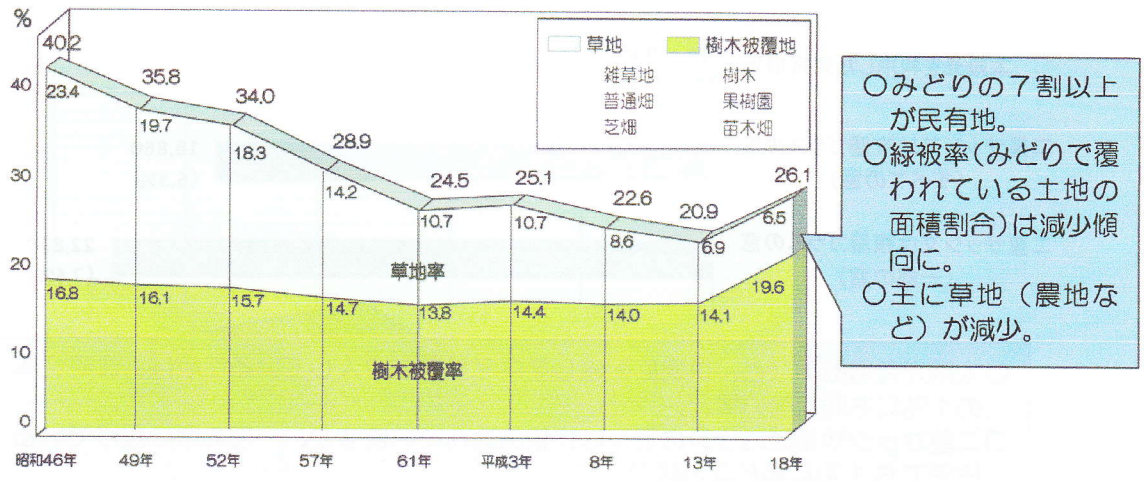
・都市化の進行とともに、残念ながら、練馬区の最大の魅力であるみどりが失われ続けています。
・今後とも、人口の増加が見込まれることから、住まいづくりの中で、みどりをできるだけ残すだけでなく、創出するなど、その減少への対応が必要です。
・個々の住宅づくりや区民一人ひとりのみどりを守り育てる活動が重要です。

■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

■緑被率の推移



（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

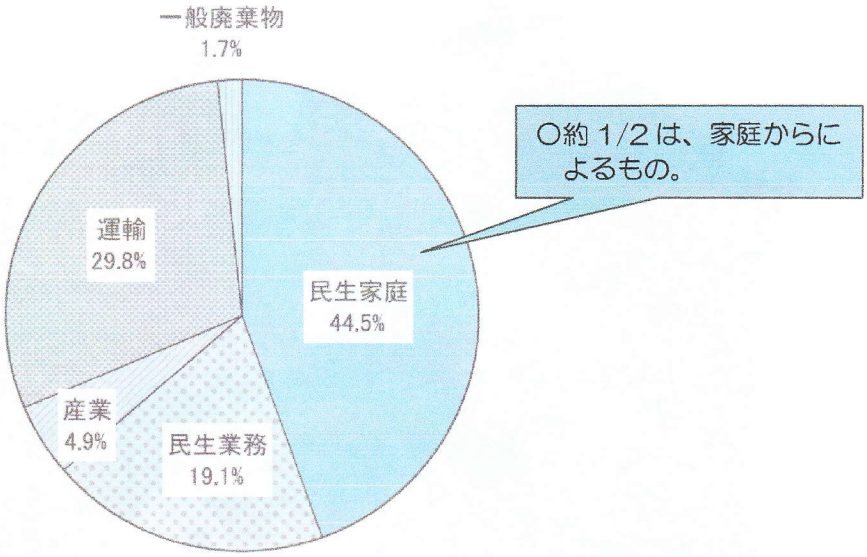
出典：練馬区みどりの実態調査・平成 18 年

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約 1/2 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。

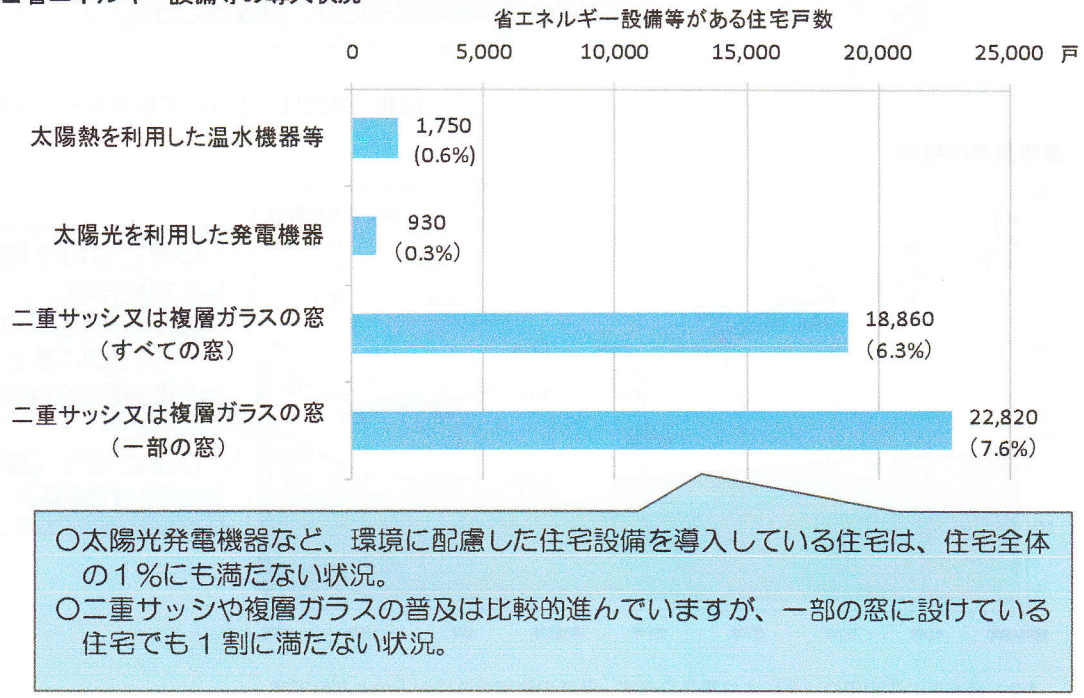
・地球温暖化問題が顕在化する中、低酸素社会や資源循環型社会の構築に向け、住まいづくりとしての対応が必要です。

■住まいの二酸化炭素排出量（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

■省エネルギー設備等の導入状況



出典：住宅土地統計調査・平成 20 年

⑥地域に応じた住まいづくりへの対応

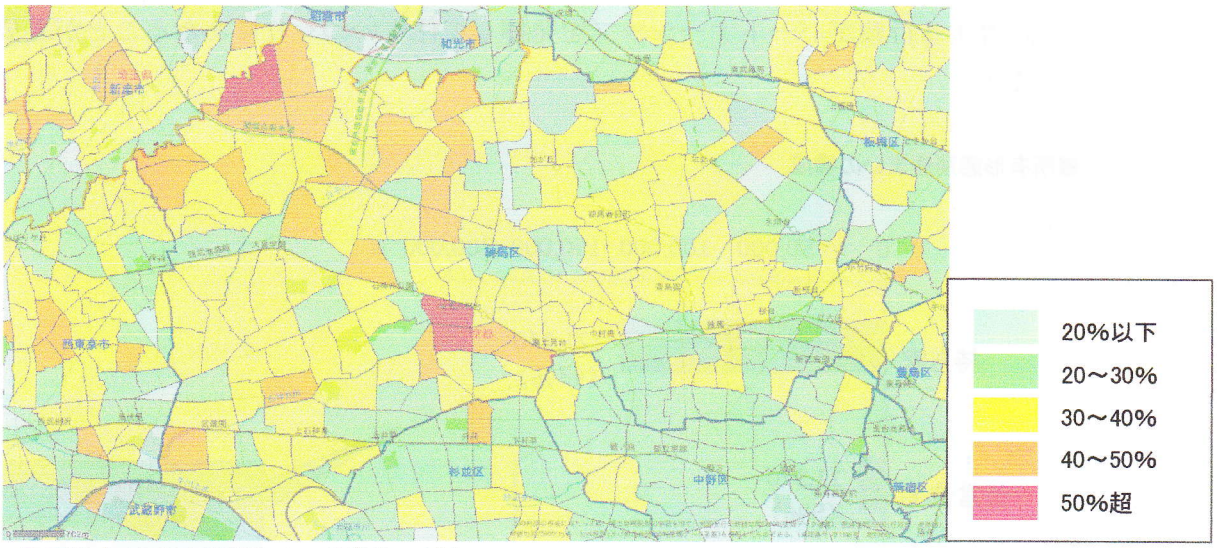
・練馬区は東西で市街地の様子が大きく異なり、また、人口集積や高齢化をはじめ、地域を支えるコミュニティの状況も一様ではありません。

・良好な住環境が広がり、これを維持することが求められる地区がある一方で、幹線道路整備、鉄道の延伸、立体化事業など大規模な市街地整備が進められる地区があります。

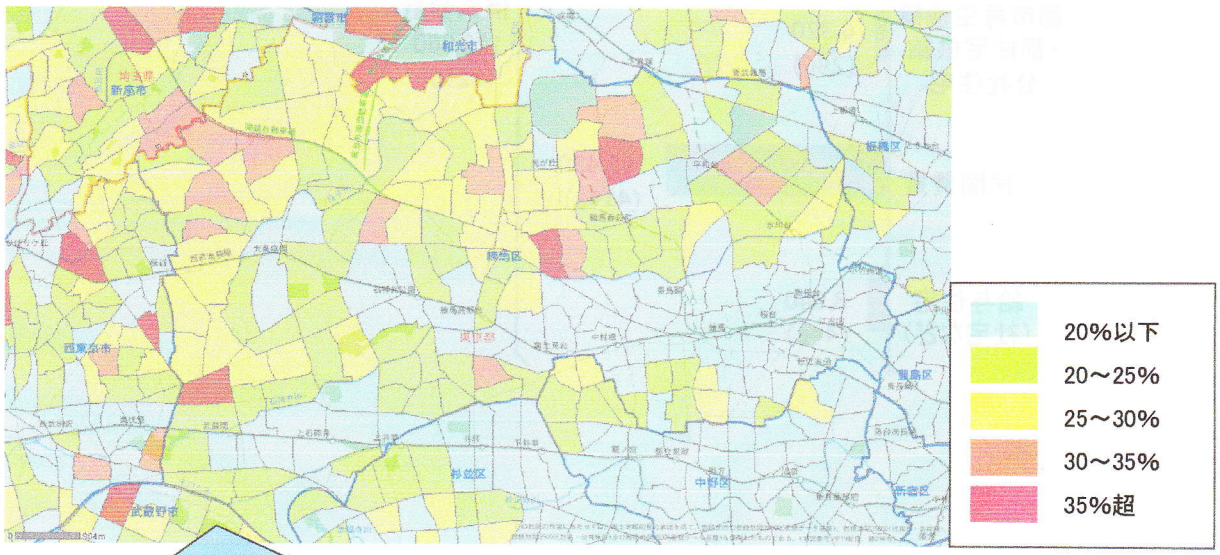
・このように、それぞれの異なる地域特性に応じて、適切な住まいづくりに取り組むことが必要です。

■高齢者世帯・子育て世帯の状況（世帯密度）

町丁別の高齢者のいる世帯の割合



町丁別の 18 歳未満親族のいる世帯の割合



○少子・高齢化の状況は、区内で一様ではない。
○一時期に、同世代の入居が進んだ集合住宅団地などでは、高齢化率が高い状況。

出典：国勢調査・平成 17 年

⑦区民・事業者・行政のパートナーシップ

・住まいの多くが区民個人の資産であり、区民自ら、あるいは事業者の協力のもとに、住まいづくりに取り組むことが基本となります。

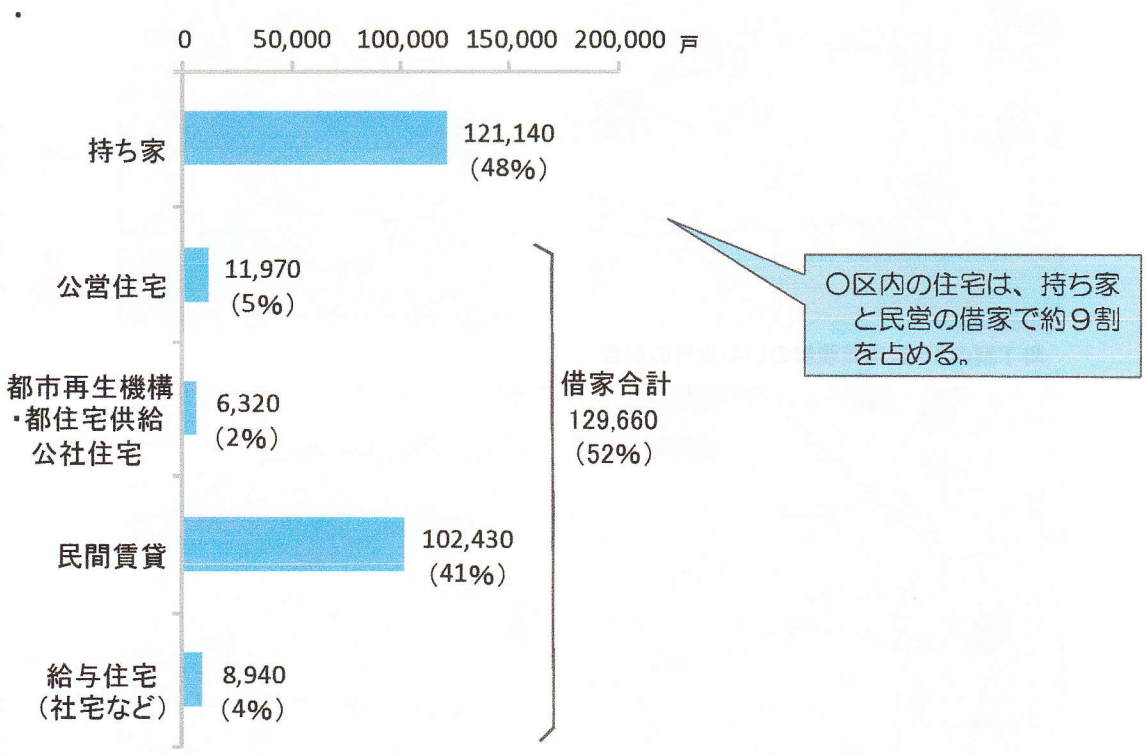
・その一方で、住宅に困窮する世帯への対応をはじめ、社会的な資産としての住まいづくりを進めるためには、練馬区はじめ、行政の担うべき役割は大きいものがあります。

・こうしたことから、住まいづくりの中で、区民の生活にかかわる課題に、区民・事業者・行政が一丸となって取り組んでいくことが必要です。

・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ことが必要です。

■所有形態別住まいの構成



出典：住宅土地統計調査・平成 20 年