

第Ⅲ章 住まいづくりの基本理念

1. 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

○だれもが安心してともに暮らし・・・

- ・高齢者や障害者、子育て世帯など、さまざまな世代・世帯が安心して暮らすことができる住まいづくりを目指します。
- ・区民の一人ひとりがつながり、そして支えあつてともに暮らすことで、生活の質を高めることができる住まいづくりを目指します。

○未来へつなぐ・・・

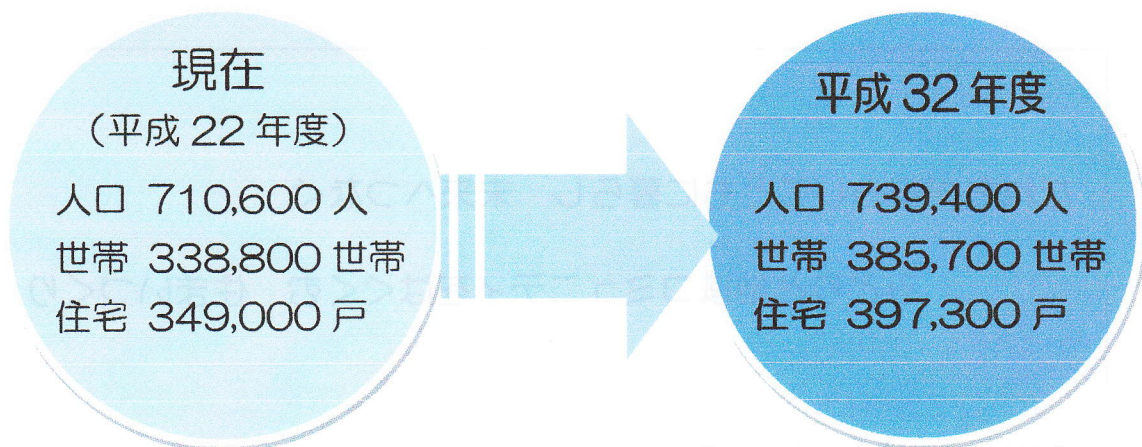
- ・住まいを練馬のまちをつくる社会的な資産と捉え、地域に残り、地域の誇りとなり、未来を担う次の世代へと引き継ぐことのできる、住まいづくりを目指します。
- ・住まいは、未来につなぐ資産だからこそ、低炭素社会や循環型社会の構築に貢献する、環境にやさしい住まいづくりを目指します。

○みどりと地域コミュニティをはぐくむ・・・

- ・練馬の豊かなみどりを活かし、創出し、練馬に住まうことの魅力と価値を高める住まいづくりを目指します。
- ・区民、事業者、行政の協働によるまちづくりとの連携のもと、少子高齢化が進む中でも地域コミュニティを活かし、大切にしたい住まいづくりを目指します。

2. 計画の基本フレーム

本計画において住まいづくりの施策展開の前提となる、人口や世帯・住宅数などは次のとおりです。



年齢構成

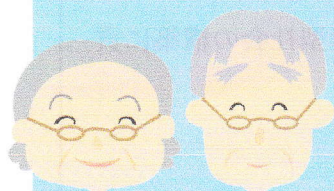


	●平成 22 年度●	●平成 32 年度●
年少人口	89,700 人	89,600 人
生産年齢人口	484,200 人	494,200 人
高齢者人口	136,700 人	155,700 人

(年少人口：15 歳未満/生産年齢人口：15 歳以上 65 歳未満/ 高齢者人口：65 歳以上)

※練馬区長期計画の人口推計値をもとに算出。

高齢者の世帯

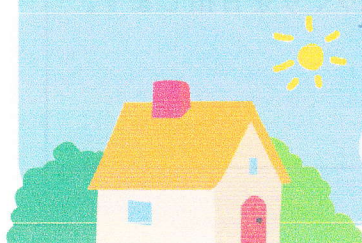


	●平成 22 年度●	●平成 32 年度●
高齢者単身世帯	38,700 世帯	63,600 世帯
持ち家	22,400 世帯	34,600 世帯
借家など	16,300 世帯	29,000 世帯
高齢者夫婦世帯	26,400 世帯	37,700 世帯
持ち家	19,300 世帯	24,800 世帯
借家など	7,100 世帯	12,900 世帯

(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：間借りなどを含む)

※住宅土地統計調査 (H10, 15, 20 年)、住民基本台帳 (高齢者の世帯 H15, H20 各年 1 月 1 日) をもとに推計。

住宅の状況



	●平成 22 年度●	●平成 32 年度●
住宅総数	349,000 戸	397,300 戸
居住世帯のいる住宅	314,500 戸	362,800 戸
空き家など	34,500 戸	34,500 戸

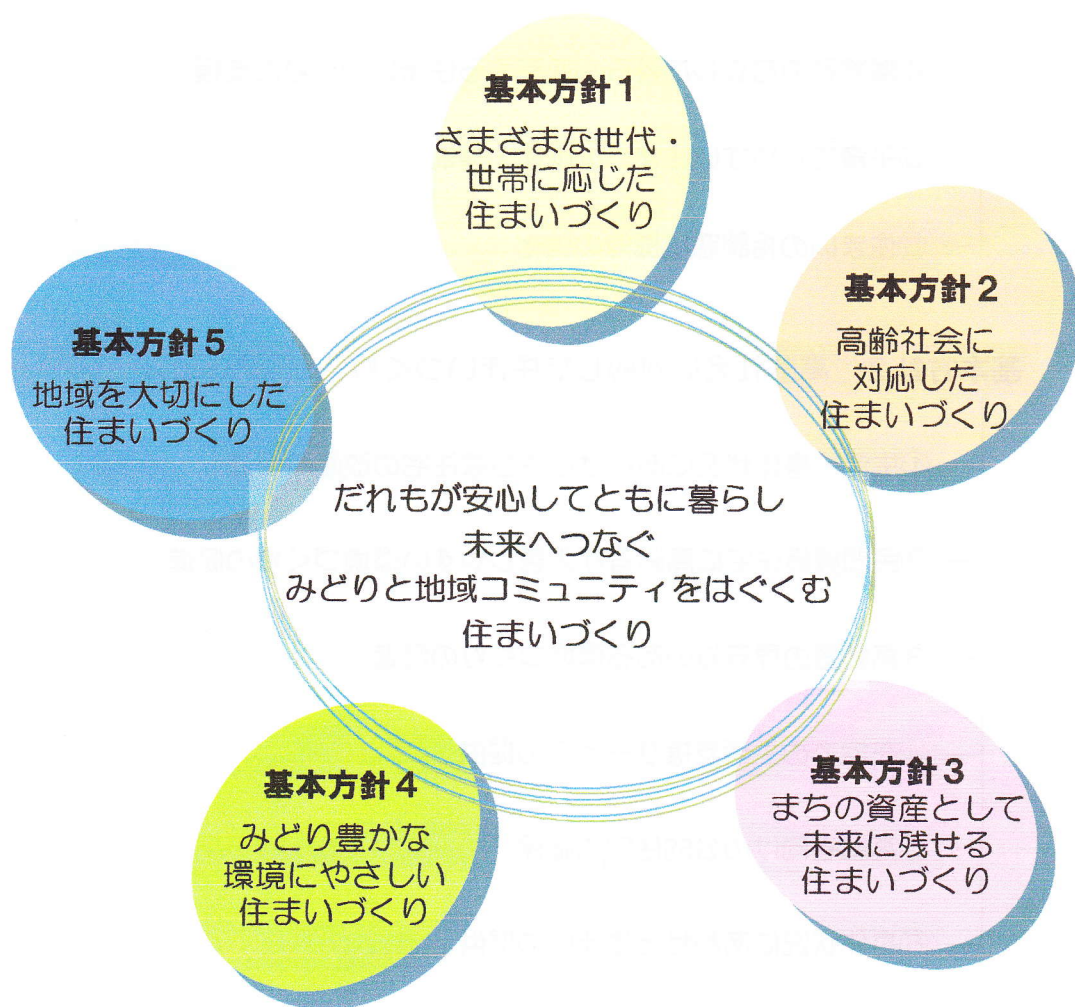
住宅の建設 (10 年間) 71,000 戸

(空き家など：別荘や、何人が交代で寝泊まりしている住宅を含む)

※練馬区長期計画の人口推計値および住宅・土地統計調査 (H10, 15, 20 年) をもとに推計。

第Ⅳ章 住まいづくりの基本方針

第Ⅲ章の住まいづくりの基本理念を踏まえ、次のとおり住まいづくりの基本方針を位置づけ、必要な住まいづくりの施策を展開していきます。



住まいづくりの施策の体系

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

基本方針1 さまざまな世代・世帯に応じた住まいづくり

- ①公営住宅による住宅セーフティネットの確保
- ②住まいを安定的に確保できる環境づくりの促進
- ③人にやさしい住まいづくりの推進
- 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
- ⑤子育てしやすい住まいの確保・整備
- ⑥住まいの相談窓口機能の強化

基本方針2 高齢社会に対応した住まいづくり

- ①生活・身体状況にあわせた持ち家住宅の改修の促進
- 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
- ③高齢者の見守りのある環境づくりの促進
- ④在宅での生活支援サービスの提供
- ⑤高齢者向けの公的住宅の確保
- ⑥身体状況にあわせた住まいの提供
- ⑦高齢期の住まい確保に向けた地権者・事業者の啓発
- ⑧高齢期の住まいの相談窓口・情報提供の強化
- 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

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

- ①住まいの耐震化の促進
- ②防災、防犯性の高い住まいづくりの促進
- ③地域に残り、誇れる住まいづくりの促進
- ④住まいのバリアフリー化の推進
- ⑤住まいの健康配慮の促進
- ⑥公共住宅の計画的な修繕・更新
- 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
- ⑧賃貸住宅の適切な維持・管理の誘導

基本方針4 みどり豊かな環境にやさしい住まいづくり

- ①住まいづくりにあわせた緑化の促進
- ②環境に配慮した住宅や設備の普及促進
- ③長持ちする住まいづくりの促進
- 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

基本方針5 地域を大切にした住まいづくり

- ①地域特性を活かした住まいづくりの促進
- ②老朽化や高齢化の進む集合住宅団地の再生の促進
- ③まちづくりと連携した住まいづくりの促進

基本方針1

さまざまな世代・世帯に応じた住まいづくり

(1) 施策展開の基本的な考え方

○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、だれしものが安定的に住まいを確保できる環境づくりに努めます。

(高齢者については、基本施策2で、別途、施策を示します。)

○障害者の自立支援、子育てしやすい環境づくりなど、さまざまな世代・世帯がともに暮らすことができるよう、「練馬区福祉のまちづくり推進条例」に掲げる基本理念を踏まえて、住まいづくりに取り組みます。

○世代・世帯に応じた住まいの情報提供や相談機能を充実し、区民の暮らしの安心につなげます。

【基本方針の概念図】



(2) 住まいづくりの施策

①公営住宅による住宅セーフティネットの確保

- ・区の人口増加や世界的な経済不況が長引いている影響等で、公営住宅への入居ニーズが高まっていることから、区営住宅については、高額所得者や収入超過者への対応や、期限付き入居制度の活用、既存住宅のリフォーム等を通じて、低額所得者などで住宅に困窮する世帯の入居機会の確保を図ります。
- ・地方分権改革による公営住宅整備基準の見直しを視野に入れながら、区営住宅の今後のあり方を見据えつつ、制度改正に的確に対応します。
- ・都営住宅の区移管については、建替時移管方式を中心として、入居機会の拡充や管理コストなどの面で区民や区に有益な住宅について、その可能性を追求します。

②住まいを安定的に確保できる環境づくりの促進

- ・現在の住まいに経済的な理由から住み続けることが困難となった世帯に対して、必要な支援策について検討します。
- ・立ち退きなどにより、緊急に住宅確保が必要である一方で、家庭状況や経済的な理由などから確保が困難な世帯に対して、家賃助成や身元保証などの支援策について検討します。
- ・相談窓口や支援策にかかる情報提供など、東京都や関係団体との連携のもと、住宅に困窮している失業者や外国人への対策に取り組みます。

③人にやさしい住まいづくりの推進

- ・「練馬区福祉のまちづくり推進条例」により、一定規模以上の民間および公共の共同住宅は、その共用部分についてバリアフリー化整備を推進します。
- ・諸条件を満たした民間の既存建築物（共同住宅）について、「練馬区福祉のまちづくり整備助成事業」により、バリアフリー化整備を支援します。
- ・高齢者・障害者・子どもなど、だれでもが使いやすい「ユニバーサルデザイン」について、情報提供や相談窓口の設置を行い、人にやさしい住まいづくりの普及・啓発を図ります。

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

- ・障害者の自立した生活をサポートするため、身体状況にあわせた住宅改修を支援するとともに、グループホーム・ケアホームの整備を進めます。
- ・障害者が地域で自立した生活ができるよう、相談窓口をはじめとした地域生活支援サービスの充実を図るとともに、地域の見守り体制づくりについて取り組みます。

⑤子育てしやすい住まいの確保・整備

- ・住まいの狭さからくる子育ての負担解消につなげられるよう、中堅所得者向け賃貸住宅の供給について、東京都住宅供給公社や都市再生機構へ要請していきます。
- ・分譲戸建住宅や分譲マンションにおいても、子育て世帯に適した広さのある良好な住宅が供給されるよう、地権者や事業者の意識啓発に努めるとともに、定期借地権を活用した住宅などゆとりある住まいづくりにかかわる情報提供に取り組みます。

⑥住まいの相談窓口機能の強化

- ・高齢者や障害者、子育て世帯など、各世帯に応じた住まいの相談窓口機能の充実を図り、住まい確保のための支援策や物件等の情報提供に取り組みます。
- ・相談を介して、区民が適切かつ総合的な支援や情報提供を受けることができるよう、窓口相互の情報の共有化に取り組みます。
- ・高齢者や障害者などの住まいにかかわるトラブル防止や権利擁護にかかわる相談体制の充実に取り組みます。

【施策体系】

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・都）の周知 ☒ 失業者や外国人への情報提供（都、支援団体等の相談窓口、支援策紹介など）
③人にやさしい住まいづくりの推進	☒ 「練馬区福祉のまちづくり推進条例」に基づき、一定以上の共同住宅のバリアフリー化整備の誘導 ☒ 「練馬区福祉のまちづくり整備助成事業」によるバリアフリー化整備に関する支援（既存建築物の民間施設） ☒ ユニバーサルデザイン推進ひろばに関する情報提供・相談
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	☐ 住宅改修資金融資あっせん ☐ 重度身体障害者住宅設備改善費給付 ☐ 障害者グループホーム・ケアホーム（知的・精神・身体）の整備 ☐ 相談支援事業 ☐ あんしん入居制度（都）の周知
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（都住宅供給公社・都市再生機構への要請） ☒ 住宅金融支援機構の支援策の周知 ☒ 地権者・事業者向け情報提供・啓発活動の展開
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） ☒ 権利擁護に関する相談体制の充実

☐：継続する事業
☒：新規または拡充に取り組む事業
☆：重要事業

【関連する指標と目標】

・本基本方針の達成度を測る上で、特に重要な指標および目標を次のとおり設定し、対応事業の実施を通じて目標達成に努めます。

指 標	現 状	目 標
区営住宅の募集倍率＜☆＞	42 倍 平成 21 年度	30 倍以下 平成 32 年度
障害者グループホーム・ケアホームの利用者数	224 人 平成 22 年度	364 人以上 平成 32 年度
誘導居住水準以上の住宅に住まう 18 歳未満の子どもがいる世帯の割合 ※夫婦と子の世帯について	25.8% 平成 20 年度	50%以上 平成 32 年度

☆：重要事業にかかわる指標

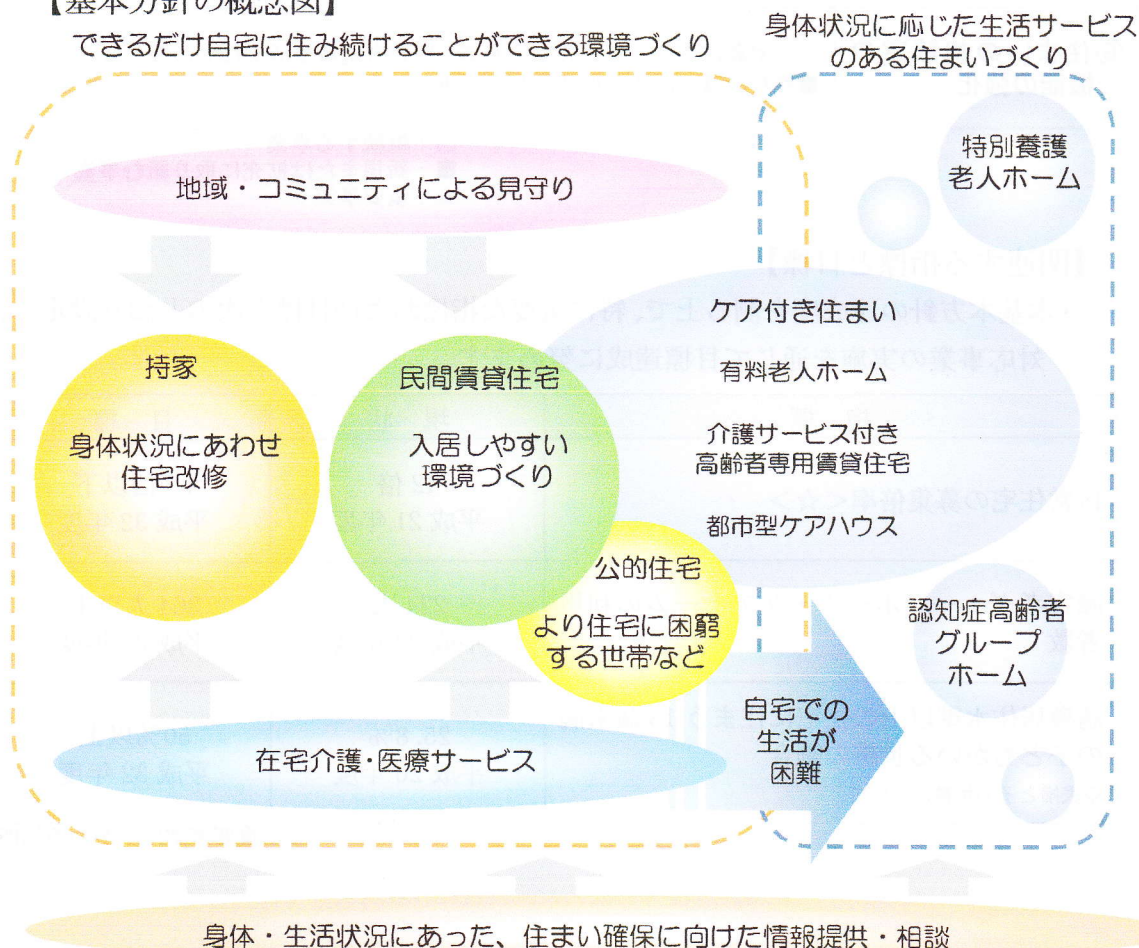
基本方針2

高齢社会に対応した住まいづくり

(1) 施策展開の基本的考え方

- 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します。
- できる限り自宅に住み続けることができるよう、在宅での生活支援サービスの充実とともに、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。
- 高齢化が急速に進む中で、高齢期の住まいづくりを効果的に進めることができるよう、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・整備を進めます。あわせて、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。こうした高齢者の居住安定確保にあたっては、住宅施策と福祉施策を連携させながら取り組みます。
- 高齢期の住まいについて情報提供や相談機能を充実し、安心して生活し続けることができる環境づくりに努めます。

【基本方針の概念図】



(2) 住まいづくりの施策

①生活・身体状況にあわせた持ち家住宅の改修の促進

- ・高齢になってもできるだけ住みなれた自宅で生活が送れるよう、持ち家住宅においては、住宅修築資金融資あっせん制度や高齢者自立支援住宅改修、介護保険等により、生活・身体状況にあわせた住宅改修を促進します。
- ・高齢期での改修は、居住者の大きな負担になることから、体力・資力がある時期での改修が重要であることについて、情報提供を行うなど、その啓発・促進を図ります。

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

- ・高齢者の見守りサービスのある東京都の「あんしん入居制度」や、国の「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度」の周知に努めるとともに、保証人が見つからない世帯の入居や居住継続を支援する「高齢者居住支援制度」の普及などを通じて、高齢者が入居しやすい民間賃貸住宅の普及・啓発を図ります。
- ・不動産関連団体等との連携のもと、これらの支援制度の周知や普及に取り組みます。

③高齢者の見守りのある環境づくりの促進

- ・民生委員活動や、これと連携した見守り訪問事業をはじめ、高齢者向けの各種生活支援サービスの提供を行う中で、高齢者世帯を見守る環境づくりを進めます。
- ・高齢者が地域で安心して生活できるよう、町会・自治会・老人クラブなど地域コミュニティとの連携のもと、地域の見守り体制づくりを進めます。
- ・持ち家・賃貸住宅を問わず、高齢者のひとり暮らしや夫婦のみ世帯に対し、緊急時対応や安否確認など見守りサービスを提供する、東京都の「あんしん入居制度」の周知を図ります。

④在宅での生活支援サービスの提供

- ・持ち家、賃貸住宅ともにできるだけ自宅で生活し続けられるように、在宅で介護や医療サービスを受けられる環境づくりを進めます。
- ・在宅での生活を見守る家族の負担にも配慮しつつ、「訪問」・「通い」・「泊まり」を組み合わせた小規模多機能型居宅介護をはじめとする地域密着型サービスの提供を通じて、住み慣れた地域に住み続けることができる環境づくりに取り組みます。

⑤高齢者向けの公的住宅の確保

- ・区営住宅については、入居機会の確保に努めるとともに、居住者の高齢化を踏まえ、見守り体制づくりなどの対策や介護サービスとの連携について検討します。
- ・区立高齢者集合住宅においても、入居機会の確保に努めるとともに、介護サービスとの連携について検討します。
- ・都営住宅においても、建替時の高齢者向け住戸の確保を要請していきます。
- ・中堅所得者向けの「高齢者向け優良賃貸住宅」の活用について検討するとともに、東京都住宅供給公社や都市再生機構に対して供給を要請していきます。

⑥身体状況にあわせた住まいの提供

- ・家庭や身体状況により自宅での生活が困難になった高齢者の住まいとして、国や東京都の施策動向を見据えながら、民間による「高齢者専用賃貸住宅」や「都市型ケアハウス」といった「ケア付き住まい」をはじめ、「認知症高齢者グループホーム」や「特別養護老人ホーム」など、身体状況にあった生活サービスが受けられる住まいの整備・確保を進めます。

⑦高齢期の住まい確保に向けた地権者・事業者の啓発

- ・高齢者向け住宅の各種制度の情報提供や、資産活用のためのセミナー開催などを通じて、資産活用を契機とした高齢期の住まいづくりについて、地権者や事業者の啓発に取り組みます。

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）では、高齢者の最も身近な相談窓口として、生活相談や介護相談をはじめ、身体状況などにあった適切な住まいへの住み替えが円滑に行われるよう、情報提供の充実に取り組みます。
- ・高齢者の権利擁護にかかわる相談体制の充実を図るとともに、社会福祉協議会など関係機関との連携のもと、住まいの確保を支援する体制づくりについて検討します。

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について有識者等を交え研究し、必要な施策の展開を進めます。
- ・高齢者の居住の安定確保に向けた国や東京都の計画・施策動向を踏まえつつ、民間による高齢期の住まいづくりの促進策、高齢者を見守る体制づくり、資産を有効活用した住まい確保の仕組みなど、新たな施策づくりを進めます。

【施策体系】

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	☐ 住宅改修資金融資あっせん ☐ 介護保険適用による住宅改修 ☐ 高齢者自立支援住宅改修 ☐ 住宅改修にかかわる情報提供・啓発活動の展開（早期改修の重要性についての周知など）
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 ☐ 高齢者向け民間賃貸住宅の紹介 ☐ あんしん入居制度（都）の周知 ☐ 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度（国・都）の周知
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 ☐ 見守り訪問事業 ☐ 民生委員による見守り活動 ☐ 各種生活支援サービスを通じた見守り ☐ あんしん入居制度（都）の周知
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（小規模多機能型居宅介護など）
⑤高齢者向けの公的住宅の確保	☐ 区営住宅の整備・運営 ☐ 区立高齢者集合住宅の運営 ☐ 高齢者向け優良賃貸住宅の活用（区の活用方策検討および都住宅供給公社・都市再生機構への要請）
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（高齢者専用賃貸住宅（医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅など）、都市型ケアハウスなど）＜☆＞ ☐ 認知症高齢者グループホームの整備 ☐ 特別養護老人ホームの整備 ☐ 区営住宅内の住み替え
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 ☐ 地権者・事業者向け情報提供・啓発活動の展開

☐：継続する事業

☒：新規または拡充に取り組む事業

☆：重要事業

(つづき)

住まいづくりの施策	対 応 事 業
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 ☐ 成年後見人制度等の権利擁護にかかわる相談体制の検討（社会福祉協議会等との連携など） ☐ 高齢期の住まいのガイドブックの発行
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の研究の実施

☐：継続する事業

☒：新規または拡充に取り組む事業

☆：重要事業

【関連する指標と目標】

- ・本基本方針の達成度を測る上で、特に重要な指標および目標を次のとおり設定し、対応事業の実施を通じて目標達成に努めます。

指 標		現 状	目 標
高齢者が入居しやすい賃貸住宅戸数 ※高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく、高齢者円滑入居賃貸住宅の区内登録戸数		150 戸 平成 22 年度 (6 月時点)	900 戸 平成 32 年度
バリアフリー化率（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割合）	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	38.5% 平成 20 年度	75%以上 平成 32 年度
	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	8.3% 平成 20 年度	25%以上 平成 32 年度
民間によるケア付き住まいの戸数＜☆＞ ※高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく、高齢者専用住宅の区内登録戸数		63 戸 平成 22 年度 (6 月時点)	200 戸 平成 32 年度

☆：重要事業にかかわる指標

※高齢者が入居しやすい賃貸住宅戸数（高齢者円滑入居賃貸住宅）および民間によるケア付き住まいの戸数（高齢者専用賃貸住宅）については、東京都が策定を進めている「高齢者居住の安定確保プラン」の動向を踏まえて、適宜見直しを行います。

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

(1) 施策展開の基本的考え方

- 住宅を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。
- 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。

【基本方針の概念図】



(2) 住まいづくりの施策

①住まいの耐震化の促進

- ・「練馬区耐震改修促進計画」に基づき、今後とも耐震改修の必要性や重要性について、継続的な周知・啓発を図るとともに、耐震改修アドバイザーの派遣、耐震診断や改修への助成等を通じて、区内住宅の耐震化を促進します。
- ・家具の転倒防止対策の普及・啓発など、住宅内の避難空間・避難経路の確保を促進します。
- ・万一震災が起きた場合は、「練馬区震災復興マニュアル」に基づき、仮設住宅の建設や入居支援、住まいの再建の支援に取り組みます。

②防災、防犯性の高い住まいづくりの促進

- ・住宅用火災警報器や消火器、自動消火装置の設置の普及など、火災時の安全確保について情報提供・啓発を図ります。
- ・防犯を考慮した住宅の建て方や、防犯設備の設置の普及をはじめ、コミュニティでの防犯まちづくりの促進など、防犯性の高い住まいづくりについて情報提供・啓発を図ります。

③地域に残り、誇れる住まいづくりの促進

- ・第三者機関が客観的に住宅の性能について評価する「住宅性能表示制度」の普及・啓発や、不動産取引やリフォームにかかわる情報提供・相談の充実を図るなど、中古住宅を安心して取得できる環境づくりとともに、ライフステージ・ライフスタイルにあわせた住み替え促進策の検討を行います。
- ・長期優良住宅制度を活用した住まいづくりにあたっては、周辺地区との調和など、まち全体の付加価値を高める取り組みが行われるよう、地権者や事業者への情報提供・啓発を図ります。
- ・居住者同士のコミュニティ形成につながる、入居者が計画段階から協働して取り組む「コーポラティブ住宅」や、食堂等の共有スペースがあり居住者同士が支えあう「コレクティブ住宅」といった、新たな居住形態の普及・啓発に取り組みます。
- ・区内には、住む人のいない戸建て住宅やアパート等が見受けられます。住まいとして、有効活用を図るため、自治会などの地縁組織やNPO法人、不動産関係団体などと連携を図りながら、空き家に関する実態把握や有効活用に向けた仕組みづくりについて、検討していきます。

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制度や高齢者自立支援住宅改修、介護保険等を活用した改修の支援を通じて、住まいのバリアフリー化の普及を図ります。
- ・「練馬区福祉のまちづくり推進条例」により、一定規模以上の民間および公共の共同住宅は、その共用部分についてバリアフリー化整備を推進します。
- ・諸条件を満たした民間の既存建築物（共同住宅）について「練馬区福祉のまちづくり整備助成事業」により、バリアフリー化整備を支援します。

⑤住まいの健康配慮の促進

- ・居住者の健康に配慮した住まいづくりの促進に向け、シックハウス症候群など建材に起因した健康被害を防止するよう、住宅建設時において、今後も引き続き適切な指導を行います。
- ・適切な気密性の確保や換気方法、自然素材の使用について情報提供するなど、健康に配慮した住まいづくりの普及・啓発を図ります。
- ・アスベスト除去にかかわる相談や除去工事費の助成など、引き続きアスベスト対策に取り組めます。

⑥公共住宅の計画的な修繕・更新

- ・予防的な観点から区営住宅の修繕を行い、できるだけ良好な状態で長持ちさせることができるよう、長期修繕計画の策定を行います。
- ・今後、建替え時期を迎える区営住宅が増えることを見据え、更新計画の策定を行います。
- ・東京都や東京都住宅供給公社、都市再生機構に対して、老朽化した住宅団地の計画的な建替えを要請していきます。

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

- ・分譲マンションについて、建物やその管理状況、管理組合の運営実態、長期修繕計画や積み立ての状況などについて実態調査を行い、適切な支援策の構築へつなげていきます。
- ・今後とも分譲マンションの無料相談を実施するとともに、「ねりまマンション未来塾」を通じ、維持・管理や建替えにかかわる情報発信・相談の充実を図ります。
- ・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を検討します。
- ・建替えにかかわる国や東京都の施策について情報提供を行うとともに、施策活用の支援を行うなど、円滑な建替えを促進します。

⑧賃貸住宅の適切な維持・管理の誘導

- ・長期修繕計画の普及など、建物の資産価値を保ち、借りてもらえる住まいづくりについて、貸主への情報提供を図ります。
- ・退去時の原状回復や入居中の修繕等の基本的な考えかたを示した東京都の「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及など、居住者とのトラブル防止やリスク回避のための情報提供や相談機能の充実を図ります。

【施策体系】

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 ☐ 分譲マンション耐震改修助成制度 ☐ 分譲マンション耐震改修アドバイザー派遣制度 ☐ 賃貸住宅の耐震診断・改修助成 ☐ 耐震シェルター・防災ベッド設置助成 ☒ 情報提供・啓発活動の展開
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 （住宅用火災警報器、消火器等の設置、防犯性の高いまちづくりなど）
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 ☒ 長期優良住宅の普及 ☒ コミュニティ醸成につながる住まいづくりの情報提供・啓発 ☒ 空き家の有効活用に向けた実態把握・施策等の研究
④ 住まいのバリアフリー化の推進	☐ 住宅改修資金融資あっせん ☐ 介護保険適用による住宅改修 ☐ 高齢者自立支援住宅改修 ☒ 「練馬区福祉のまちづくり推進条例」に基づき一定規模以上の共同住宅のバリアフリー化整備の誘導 ☒ 「練馬区福祉のまちづくり整備助成事業」によるバリアフリー化整備に関する支援（既存建築物の民間施設）
⑤ 住まいの健康配慮の促進	☐ シックハウス対策に向けた建築指導 ☐ 吹付けアスベスト対策支援制度 ☒ 情報提供・啓発活動の展開（適切な気密性の確保、自然素材の活用など）
⑥ 公共住宅の計画的な修繕・更新	☒ 長期修繕計画（長寿命化計画）の策定 ☒ 都住宅供給公社、都市再生機構に対して、老朽化した住宅団地の計画的な建替え要請

☐：継続する事業

☒：新規または拡充に取り組む事業

(つづき)

住まいづくりの施策	対 応 事 業
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 ☐ 「ねりまマンション未来塾」 ☐ 無料相談 ☒ 分譲マンション支援体制の構築（管理組合のネットワーク化など）＜☆＞ ☒ マンション建替え円滑化法による支援 ☒ 国や東京都の制度の周知（都心共同住宅供給事業、共同住宅建替誘導型総合設計制度、マンション改良工事費の助成、高齢者向け返済特例制度）
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 ☒ 情報提供・啓発活動の展開

□：継続する事業

■：新規または拡充に取り組む事業

☆：重要事業

【関連する指標と目標】

・本基本方針の達成度を測る上で、特に重要な指標および目標を次のとおり設定し、対応事業の実施を通じて目標達成に努めます。

指 標		現 状	目 標
耐震改修率（耐震化された住宅数の割合） ※「練馬区耐震改修促進計画」に基づく目標値		76.5% 平成 18 年度	90%以上 平成 32 年度
バリアフリー化率（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割合）【再掲】	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	38.5% 平成 20 年度	75%以上 平成 32 年度
	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	8.3% 平成 20 年度	25%以上 平成 32 年度
管理組合登録制度の登録組合数＜☆＞		— 平成 21 年度	300 団体 平成 32 年度

☆：重要事業にかかわる指標

基本方針4

みどり豊かな環境にやさしい住まいづくり

(1) 施策展開の基本的考え方

- 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。
- 新たな住まいづくりの緑化誘導をはじめ、既存住まいでも、住宅の状況にあわせた、みどりの創出を促進していきます。
- 省エネルギーや太陽光など自然エネルギーの活用をはじめ、環境性能の向上や、長持ちする住まいづくりについて、普及・促進します。
- みどりとともに暮らし、また、環境にやさしい住まい方・住まいづくりについて、区民、そして地権者や事業者への普及・啓発に取り組みます。

【基本方針の概念図】



(2) 住まいづくりの施策

① 住まいづくりにあわせた緑化の促進

- ・「みどりを愛し守りはぐくむ条例」のもとで、住宅開発や集合住宅建設など新たな住まいづくりにあわせて敷地や建物の緑化を誘導します。
- ・生け垣化や屋上緑化、壁面緑化への助成など、住まいの建設や改修等にあわせたみどりの創出を支援します。
- ・「みどりの協定」の普及を図るなど、地域ぐるみによるみどりの創出を促進するとともに、公共空間の緑化を通じて、みどり豊かな住環境づくりを進めます。
- ・魅力的なまちなみや住環境づくりに役立つモデル的な取り組みなど、住まいのみどりの創出について広く周知を図っていきます。

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」をはじめ、国や東京都の環境配慮型の設備設置への支援制度の普及を図ります。あわせて設置に伴う構造補強など関連工事への支援策などを通じて、設備の導入を促進します。
- ・国の「エコポイント制度」を活用した住宅建設や、東京都の「マンション環境性能表示制度」の普及を図るなど、環境配慮型の住まいづくりを促進します。
- ・窓や外壁・天井・床等の断熱改修について情報提供するとともに、住宅修築資金融資あっせん制度による支援を行うなど、既存の住まいにおいても環境性を高める取り組みを検討します。
- ・建物の気温上昇の抑制など、環境にやさしい住まいづくりの観点からも、住まいのみどりの創出を促進します。

③ 長持ちする住まいづくりの促進

- ・長期優良住宅制度の普及とともに、住宅の維持修繕・改修や、「スケルトン・インフィル方式」といったリフォームにも柔軟に対応できる建築方式について情報提供するなど、長持ちする住まいづくりの普及・啓発を図ります。
- ・長持ちする住まいづくりが有効活用されるよう、「住宅性能表示制度」の普及など、安心して中古住宅が取得できる環境づくりとともに、ライフステージ・ライフスタイルにあわせた住み替えの促進策について検討します。

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

- ・みどりの創出や保全、あるいは住まいの環境配慮にかかわる制度や支援策について、情報提供を行い、その周知を図ります。
- ・既存のみどりを活かした住まいづくりの方策や、住まいの省エネや省資源化、長寿命化に有効な技術やその効果について、情報提供や相談、セミナーの開催、顕彰制度を活用したPRなどを通じて、居住者、そして地権者や事業者への普及と意識啓発に取り組みます。
- ・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づくりを通じて、みどり豊かな環境にやさしい住まいづくりの普及・啓発につなげます。
- ・家庭・職場を含めたみどりとともに暮らし、環境にやさしい住まい方について普及・啓発を図るとともに、小中学校との連携による環境学習の場づくりなど、練馬区の次世代を担う子どもたちの環境意識を高めます。

【施策体系】

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	☐ 「みどりを愛し守りはぐくむ条例」による緑化誘導（緑化計画の事前協議） ☐ 生け垣化助成 ☐ 屋上緑化助成 ☐ 壁面緑化助成 ☐ みどりの協定
② 環境に配慮した住宅や設備の普及促進	☐ 地球温暖化対策住宅用設備設置補助制度 ☐ 住宅修築資金融資あっせん ☐ みどり関連の助成（生け垣化、屋上・壁面緑化） ☐ エコポイント制度（国）の周知 ☐ マンション環境性能表示制度（都）の周知
③ 長持ちする住まいづくりの促進	☐ 住宅修築資金融資あっせん ☒ 地権者・事業者向け情報提供・啓発活動の展開 ☒ 住み替えの促進策の検討
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）＜☆＞ ☐ ねりまエコ・アドバイザーの派遣 ☐ 環境学習の推進 ☐ 情報提供・啓発活動の展開（まちづくり講座等での情報提供など）

☐：継続する事業

☒：新規または拡充に取り組む事業

☆：重要事業

【関連する指標と目標】

- ・本基本方針の達成度を測る上で、特に重要な指標および目標を次のとおり設定し、対応事業の実施を通じて目標達成に努めます。

指 標	現 状	目 標
宅地のみどりによる緑被率 ※「みどり 30 推進計画」を踏まえた目標値	13.8% 平成 18 年度	15% 平成 32 年度
生け垣化助成、屋上緑化助成、壁面緑化助成の総数	生け垣化 17,452 m ² 屋上緑化 1,635 m ² 壁面緑化 80 m ² 平成 21 年度	生け垣化 21,452 m ² 屋上緑化 4,635 m ² 壁面緑化 880 m ² 平成 32 年度
地球温暖化対策住宅用設備設置補助制度の助成件数	815 件 平成 21 年度までの助成 件数累積	7,000 件 平成 32 年度までの助成 件数累積
一定の省エネルギー対策を講じた住まいの戸数割合＜☆＞ ※住宅土地統計調査における「全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅」の割合	13.9% 平成 20 年度	65%以上 平成 32 年度

☆：重要事業にかかわる指標

(1) 施策展開の基本的考え方

- 地域のそれぞれの特性やコミュニティを活かし、また、大切にしたい住まいづくりを促進します。
- 高齢化が進んでいる集合住宅団地では、新しい入居を呼びこみ、コミュニティを維持・活性化していけるよう、団地再生を目指します。
- 大規模な市街地整備が進む地区では、まちづくりとの連携のもとで住まいづくりに取り組みます。

【基本方針の概念図】

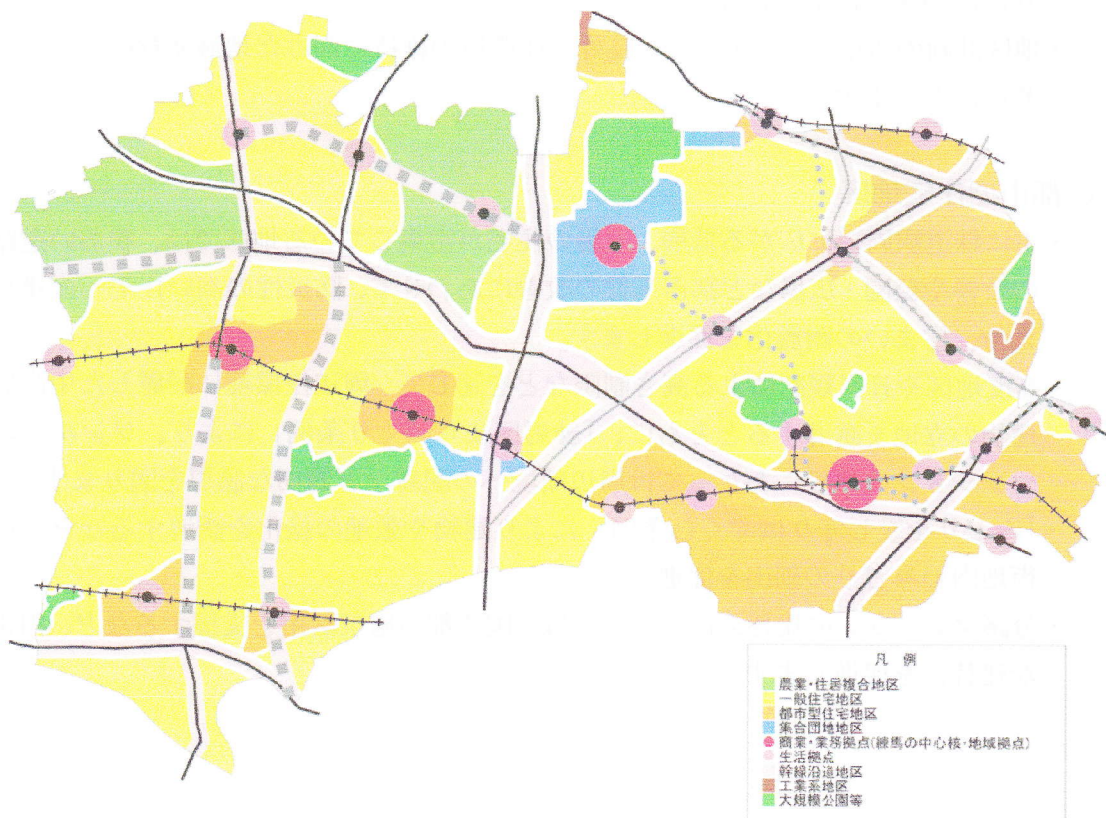


(2) 住まいづくりの施策

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」により、まちづくり活動を適切に誘導しつつ、「みどりを愛し守り育む条例」によるみどり創出や、「(仮称)練馬区景観計画」による魅力的な景観形成につながる住まいづくりを促進し、地域、そして、練馬区に住まうことの魅力を高めます。
- ・駅前や幹線道路の沿道、集合住宅の立ち並ぶ住宅市街地、農地や樹林地が残る戸建住宅地など、地域によって異なる市街地特性を活かした住まいづくりを促進します。

■練馬区都市計画マスタープランの土地利用方針図



<住宅地>

○農業・住居複合地区

- ・農地や樹林地を残し活かした住宅など、みどりと調和した住まいづくりの普及・啓発を図ります。
- ・新たな住宅地の開発にあたって、ゆとりある住まいづくりが行われるよう「練馬区まちづくり条例」により宅地面積を誘導するとともに、「みどりを愛し守りはぐくむ条例」により住まいづくりにあわせた緑化を誘導します。
- ・地元の意向に応じた「みどりの協定」の活用などを通じて、住まいのみどり創出を促進します。

○一般住宅地区

- ・高度地区や日影規制による高さ制限をはじめ、敷地面積の最低限度の制限により敷地の細分化の防止を図るなど、低層住宅地にふさわしい住環境の維持を図ります。
- ・農地が残る地区では、住宅地内の貴重なみどりとして維持・保全しつつ、宅地化される場合にあっては、「みどりを愛し守りはぐくむ条例」により、住まいづくりにあわせた緑化を誘導します。
- ・地区計画の活用などを通じて、良好な住環境の維持に向けた地域発意のまちづくりを促進します。

○都市型住宅地区

- ・主に鉄道駅周辺に広がる低層、中層の住宅が密集している地区では、狭あい道路の改善や公園・広場など都市基盤の改善にあわせて、防災性の高い住宅への建替えや、住まいの耐震化を促進します。
- ・高度地区や日影規制による高さ制限などを通じて、周辺住環境に配慮した中高層建物の立地を誘導するとともに、「練馬区まちづくり条例」により、ワンルームマンションの建設にあたっては周辺環境への配慮など適切な誘導を図ります。
- ・「みどりを愛し守りはぐくむ条例」により建物や敷地の緑化を誘導するなど、市街地内のみどりの創出を促進します。
- ・分譲マンションの建替えにあたっては、国や都の施策活用を支援するなど、円滑な建替えを促進します。

○集合団地地区

- ・集合団地地区は、都営住宅や都市再生機構の大規模団地であり、みどり豊かなまとまったオープンスペースがある良好な住環境の維持を要請していきます。
- ・施設の老朽化や居住者の高齢化への対策および計画的な団地のリニューアルや建替えについても要請していきます。

＜商業・業務地区＞

- ・商業・業務拠点では、再開発事業などを通じて高度利用を図る中で、高い生活利便性を活かした住まいづくりを誘導します。
- ・生活拠点では、地域の暮らしを支える核として、身近な商業・生活サービス機能の充実を図ります。また、これら機能が複合した生活利便性の高い住まいづくりを誘導します。
- ・これらの拠点は鉄道駅を中心とした公共交通の結節点であることから、駅を中心に主要な歩行空間のバリアフリー化を進めます。

＜幹線沿道地区＞

- ・幹線道路沿道では、立地環境を活かした商業・業務施設の立地と、これら機能が複合した住まいづくりを誘導します。
- ・火災が燃え広がることを防止する延焼遮断として機能するよう、防火地域による誘導を通じて建物の不燃化を促進します。

＜工業系地区＞

- ・工業と住宅が混在する現状を考慮し、工場の環境に配慮した業態への転換など、工業・住宅が共存できる環境づくりを目指します。

②老朽化や高齢化の進む集合住宅団地の再生の促進

- ・居住者の高齢化、そして老朽化が進む集合住宅団地では、計画的な修繕・建替えや、複合する公共施設の維持・充実を通じて、新しい居住者を呼び込み、さまざまな世代・世帯の暮らすことのできる団地へと再生を図ります。
- ・区営住宅においては長寿命化計画などの更新計画を策定するとともに、東京都や東京都住宅供給公社、都市再生機構の団地については計画的な更新を要請します。
- ・民間の住宅においても一団の分譲集合住宅などでは、計画的な修繕や建替えが円滑に進むよう、国・都の支援策など、適切な情報提供を図ります。

③まちづくりと連携した住まいづくりの促進

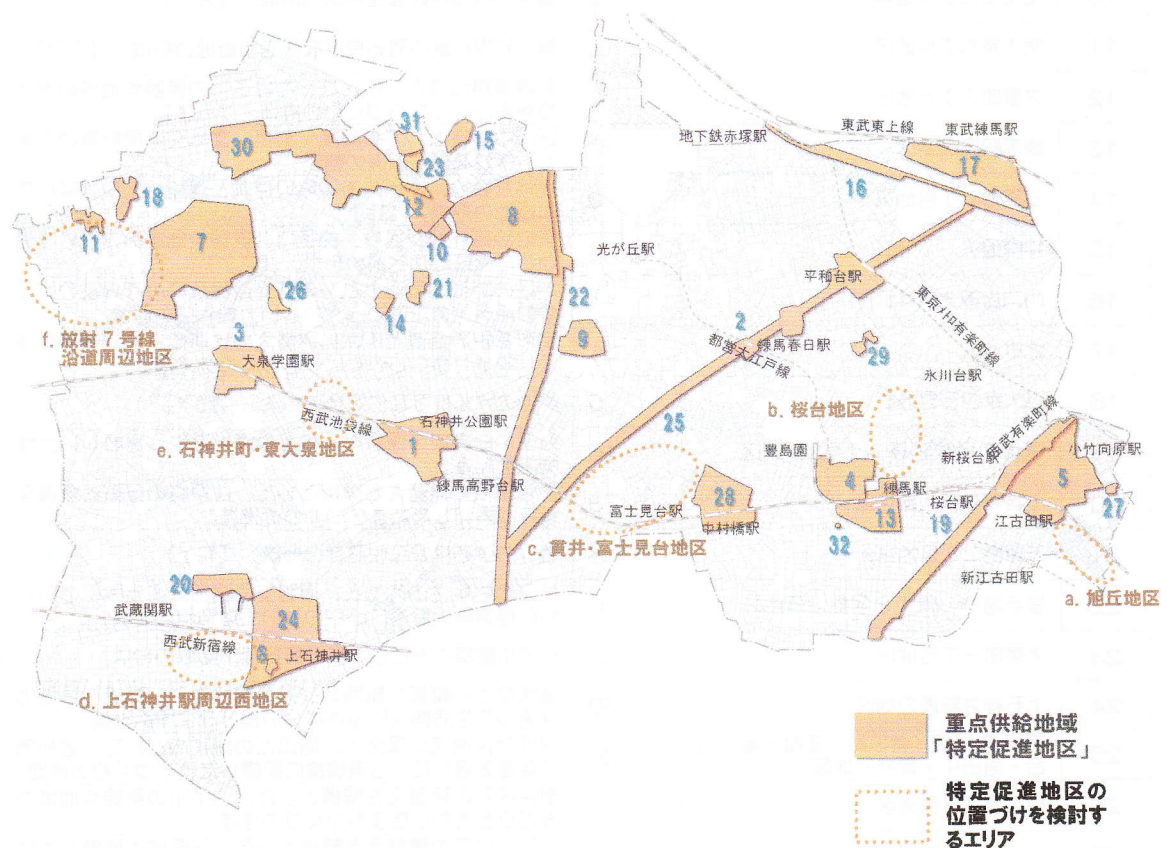
- ・幹線道路の整備や鉄道の連続立体交差事業など大規模な市街地整備プロジェクトのある地区においては、建替えが困難な場合に共同建替えを提案するなど、従前居住者の生活再建を支援し、地域コミュニティの維持・存続を目指します。
- ・生活再建に伴う建替えを含め、市街地整備を契機とした住まいづくりが円滑かつ効果的に進むよう、まちづくりにかかわる情報提供や活動助成のほか、協議会など、地元まちづくり組織による構想・計画づくりや合意形成活動のコーディネート機能などの充実に取り組みます。あわせて地元でのまちづくりの構想・計画を踏まえつつ、地区計画やみどりの協定等の適切な導入を進めます。
- ・東京都住宅マスタープランでは、住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域として「重点供給地域」を定めています。重点供給地域のうち、快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する制度・事業を実施または実施の見込みが高い地域について「特定促進地区」として指定しています。
- ・区においても、大規模な市街地整備プロジェクトのある地区をはじめ、公営住宅の再生を実施する地区や土地区画整理事業等により住宅市街地の開発・整備を行う地区を「特定促進地区」の検討をするエリアと位置づけ、まちづくりとの連携のもとに積極的に住まいづくりを促進します。

■重点供給地域（特定促進地区）

番号	地区名	面積 (ha)	まちづくりの概要
1	石神井公園駅周辺地区	28	地域生活を支える拠点づくりと、駅周辺にふさわしい住環境の整備。
2	練馬春日町駅周辺・環状 8 号線沿道地区	32	幹線道路の沿道にふさわしい土地利用と不燃化の促進。駅周辺にふさわしい市街地の形成。
3	大泉学園駅周辺地区	19	駅前広場や道路など都市基盤の整備と、駅周辺にふさわしい良好な住環境の整備。
4	練馬地区	20	都市基盤の整備と不燃化建替えの誘導による、災害に強く、安全で住みよいまちづくりの推進。【完了】
5	江古田地区	48	防災性の向上と、住環境の改善・新規住宅供給などを通じた、安全で快適なまちづくりの推進。
6	上石神井一丁目地区	1	都公社住宅の建替えを契機とした、住環境の整備と土地の有効利用の促進。
7	大泉学園町南部地区	81	良好な市街地の整備・改善と、みどり豊かな住環境の形成。
8	土支田・高松地区	67	良好な市街地の整備・改善と、みどり豊かな住環境の形成。
9	高松・谷原地区	12	農地や樹林地の残る良好な住宅市街地の形成。【完了】
10	土支田三丁目地区	2	農地の残る良好な住宅地の形成。【完了】
11	西大泉六丁目地区	4	農地や樹林地の残る良好な住宅市街地の形成。【完了】
12	大泉町二丁目地区	2	幹線道路沿道と一体となった白子川の景観や地域のみどりを活かしたまちづくりの推進。【完了】
13	練馬駅周辺地区	18	区の中心核としての商業・業務、文化交流機能等の充実と、良好な居住環境の整備。
14	三原台三丁目地区	3	農地が残り、湧水のある周辺環境と調和した良好な住宅市街地の形成。【完了】
15	中里地区	4	農地や樹林地が残り、白子川の景観や地域のみどりを活かした良好な住宅地の形成。【完了】
16	川越街道北練馬地区	14	地区の防災性の向上と、道路交通騒音による障害の防止や幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の促進。
17	北町地区	31	都市基盤の整備と不燃化建替えの誘導による、災害に強く、安全で暮らしやすいまちづくりの推進。
18	西大泉四丁目地区	5	農地の残る良好な住宅地の形成。【完了】
19	環状 7 号線沿道（練馬区）地区	16	沿道の住環境の保全と、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の促進。
20	上石神井四丁目地区	8	都営住宅の建替えを契機とした、住環境の整備と多様な機能が調和したまちづくりの推進。
21	三原台二丁目地区	4	農地の残る良好な住宅地の形成。【完了】
22	笹目通り・環状 8 号線沿道地区	26	地区の防災性の向上と、道路交通騒音による障害の防止や幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の促進。
23	大泉町一丁目地区	2	白子川崖線のみどりが残る良好な市街地の形成。
24	上石神井駅周辺地区	50	道路などの整備や駅南北交通の円滑化と、商店街活性化を通じた生活拠点にふさわしい良好な住環境整備。
25	環状 8 号線（春日町・高松・富士見台・南田中・貫井）地区	26	良好な住環境の保全と、周辺との調和のとれた土地利用の促進を通じた、沿道環境に配慮したまちづくりの推進。
26	東大泉三丁目地区	2	都営住宅の建替えを契機とした、白子川の景観や地域のみどりを活かしたまちづくりの推進。
27	小竹町一丁目地区	1	都公社住宅の建替えを契機とした、住環境の整備と土地の有効利用の促進。
28	中村橋駅周辺地区	24	みどり豊かな住環境の保全と、商店街を中心とした良好な市街地の形成。
29	早宮四丁目地区	2	農地の残る良好な住宅地の形成。
30	大泉町・大泉学園町	83	幹線道路沿道と一体となった白子川の景観や地域のみどりを活かしたまちづくりの推進。
31	中里中央地区	4	農地や樹林地の残る良好な住宅市街地の形成。
32	豊玉北六丁目地区	1	区営住宅の建替え。【完了】

■特定促進地区の位置づけを検討するエリア

記号	地区名	まちづくりの概要
a	旭丘地区	都市基盤の整備と不燃化建替えの誘導による、災害に強く、安全で住みよいまちづくりの推進。
b	桜台地区	都市基盤の整備と不燃化建替えの誘導による、災害に強く、安全で住みよいまちづくりの推進。
c	貫井・富士見台地区	都市基盤の整備と不燃化建替えの誘導による、災害に強く、安全で住みよいまちづくりの推進。
d	上石神井駅周辺西地区	都市基盤の整備と不燃化建替えの誘導による、災害に強く、安全で住みよいまちづくりの推進。
e	石神井町・東大泉地区	都市基盤の整備と不燃化建替えの誘導による、災害に強く、安全で住みよいまちづくりの推進。
f	放射7号線沿道周辺地区	良好な市街地の整備・改善と、みどり豊かな住環境の形成。



【施策体系】

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） ☐ みどりを愛し守りはぐくむ条例の活用（みどりの協定など） ☒ 地域発意のまちづくり活動の促進＜☆＞ ☒ （仮称）練馬区景観計画を踏まえた景観誘導
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 ☐ 生活再建に向けた共同化の支援（再開発手法、総合設計制度、優良建築物等整備事業、都心共同住宅供給事業、合意形成支援など） ☒ 地域発意のまちづくり活動の促進＜☆＞

☐：継続する事業

☒：新規または拡充に取り組む事業

☆：重要事業

【関連する指標と目標】

・本基本方針の達成度を測る上で、特に重要な指標および目標を次のとおり設定し、対応事業の実施を通じて目標達成に努めます。

指 標		現 状	目 標
まちづくり活動の状況	地区計画の決定地区数	23 地区 平成 21 年度	40 地区 平成 32 年度
	提案型まちづくり計画の地区数	1 地区 平成 21 年度	3 地区 平成 32 年度
	みどりの協定の指定地区数	14 地区 平成 21 年度	16 地区 平成 32 年度

☆：重要事業にかかわる指標