

**板橋区における住宅政策の新たな展開について  
～第6次板橋区住宅マスタープランの策定に向けて～**

**答 申**

令和7年12月17日  
板橋区住宅対策審議会

## 「答申」にあたって

本審議会は、令和6年4月に板橋区長から「板橋区における住宅政策の新たな展開について～第6次板橋区住宅マスタープランの策定に向けて～」の諮問を受け、およそ2年間にわたり審議を重ねてまいりました。

板橋区住宅マスタープランは、板橋区の住まいや住環境に関する基本的な計画であり、板橋区は、平成4年に第1次計画「板橋区住宅基本計画」を策定して以降、社会経済情勢や住まいを取り巻く状況の変化に応じて新たな計画を策定し、住宅政策の取組を進めてきました。平成30年には「板橋区住まいの未来ビジョン2025」（第5次板橋区住宅マスタープラン）を策定しました。

しかしながら、少子高齢化の進展、世帯の単身化、住宅に対するニーズの多様化、多発する自然災害や気候変動への対応、新型コロナウイルス感染症を契機とした生活様式の変化、持続可能な社会に向けた対応など、住まいを取り巻く状況は当時から大きく変化しています。また、この間に、国の「住生活基本計画」や東京都の「東京都住宅マスタープラン」が改定され、国や東京都における新たな住宅政策の方向性が示されました。さらに、板橋区においても新たな「板橋区基本構想」により、令和8年度から概ね10年後を想定した板橋の将来像が示されました。

こうした状況を踏まえ、板橋区は、第6次住宅マスタープランとして「板橋区住まいの未来ビジョン2035」（以下「住まいの未来ビジョン」）を策定する方針を示し、本審議会及び本審議会の下部組織となる専門部会において、板橋区の住宅政策の新たな展開について審議を行い、本答申をまとめました。特に子育て世帯に着目し、比較的手頃な経済負担で確保できる既存住宅を活用することで、アフォーダブルで、ずっと住み続けられる良質な住まいづくりを提言しました。

また、本答申にあたっては、本審議会と専門部会における意見や、住まいの未来ビジョンの素案に対して寄せられた区民の皆様からのご意見を尊重してまいりました。限られた時間の中で十分に議論を尽くせない面もありましたが、およそ2年間にわたり熱心に意見交換をしていただいた委員の皆様に感謝を申し上げます。

最後に、住まいの未来ビジョンの策定にあたり、本答申の提言が最大限尊重され、板橋区が「東京で一番住みたくなるまち」となることを期待しています。

板橋区住宅対策審議会会長  
大村 謙二郎

## 目 次

### 第1 板橋区の住まいを取り巻く状況

- 1 板橋区の住まい・住環境の姿 ..... 1
- 2 板橋区住まいの未来ビジョン2025の取組状況 ..... 1
- 3 近年の新たな住まいづくりの動向 ..... 2

### 第2 住宅政策の課題

- 1 誰もが安心して住み続けられるために ..... 3
- 2 あらゆる状況変化に対応する住まいや住環境をめざして ..... 3
- 3 住んでみたい暮らしが叶う住まいや住環境をめざして ..... 4

### 第3 基本理念・基本方針

- 1 基本理念 ..... 5
- 2 基本方針 ..... 5
- 3 基本方針がめざす「いたばし暮らし」 ..... 6

### 第4 計画の全体像

- 1 計画の全体像 ..... 7

### 第5 板橋区に求められる住宅施策

- 1 横断的視点 ..... 8
- 2 8つの目標と対応する施策 ..... 9
- 3 4つの重点プロジェクト ..... 13

# 第1 板橋区の住まいを取り巻く状況

## 1 板橋区の住まい・住環境の姿

板橋区は都心に近い「住宅都市」として、生活利便性の高さが区民に評価されています。区内の土地利用は住宅利用が91%を占め、都市機能が集まっている地域、住宅と工場が混在する地域、低層の住宅が広がる地域、大規模団地で構成されている地域、大きな川や緑地が身近にある地域など、地域ごとに異なる住環境の特徴を持っています。

区民の特徴としては、単身世帯が多く、令和5年までの5年間で約2.4万世帯増加しています。また、単身世帯の中でも特に64歳以下の若中年単身世帯が多くなっています。板橋区の総人口は令和22年まで増加が見込まれていますが、生産年齢人口は令和12年から減少に転じると予測されています。また、少子高齢化の進展により、令和5年の合計特殊出生率は0.87、高齢化率は23.2%となっています。

住宅ストックについては、区民の約44%が民間賃貸住宅、約24%がマンション(持ち家の共同住宅)に居住しており、住宅の平均延べ床面積は隣接市区と比べて小さくなっています。また、空き家は4.5万戸あり、空き家率は12%となっています。

新設住宅着工数は年間6,000戸前後で推移していますが、全体としては減少傾向にあります。また、着工数の内訳では、民間賃貸住宅が最も多くなっています。

## 2 板橋区住まいの未来ビジョン2025の取組状況

板橋区住まいの未来ビジョン2025の取組状況として、多くの目標で進捗は良好ですが、若年・子育て世帯が「住んでみたい」と感じるための取組の拡充などが今後の課題となっています。

### 目標① 若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活を実現する

若者や子育て世帯向けの住宅確保支援はWEBページでの紹介にとどまり、取組の拡大が課題となっています。一方で、多世代交流施設「i-youth」は利用が増加し、中高生や若者の居場所として活用されています。

### 目標② 地域特性に応じた魅力的で持続可能な住宅市街地を実現する

低炭素社会に貢献する住宅やユニバーサルデザイン住宅の普及などの目標は達成していますが、今後の継続的な達成に向けて、事業周知の強化が必要です。

### 目標③ 良質な住宅を安心して選択できる市場環境を実現する

長期優良住宅やリフォーム促進など既存住宅を良質にするための取組の進捗は良好ですが、建設費上昇への対応やリフォーム事業者と区民のマッチングが課題となっています。

#### **目標④ 安心・安全な居住を持続する**

防犯カメラ設置などの防犯取組は目標を超える達成状況です。また、老朽建築物の除却・住宅の耐震化事業は概ね良好に進行しています。

#### **目標⑤ 高齢者等が自立して暮らすことができる住生活を実現する**

緊急通報システムは目標を上回る実績で、全体の進捗も概ね良好です。また、設備改修や地域包括支援体制の構築も進められています。

#### **目標⑥ 活力ある住環境を実現する地域コミュニティを形成する**

多様な世帯向けの区営住宅の集約建替えは順調に進んでいます。また、居住支援法人との連携数は目標を大きく超えています。

#### **目標⑦ 安全で良質なマンションストックを形成する**

条例による管理状況の届出件数は順調に増加しています。また、居住者交流会などの内容は充実していますが、参加率向上が課題となっています。

#### **目標⑧ 住宅確保に配慮を要する区民の居住を安定させる**

高齢者等が賃貸可能な住宅な情報提供に関して、件数は概ね計画通りに推移しています。一方で、家賃等債務保証支援の活用件数が伸び悩み、制度の利用拡大が課題となっています。

### **3 近年の新たな住まいづくりの動向**

少子高齢化社会の進展に伴い、住宅政策も大きく変化しています。令和5年に過去最低の出生率を記録する中、国は、リフォーム支援などで子育てしやすい住まいづくりの支援を行っており、東京都は「東京こどもすくすく住宅」の認定や「アフォーダブル住宅」の供給に向けた取組の検討など、子育て世帯向けの住環境整備を強化しています。

増加する高齢単身世帯に対しては、「居住サポート住宅」や「東京さきエール住宅」など、見守り機能を備えた住宅の供給促進策が展開されています。

また、マンションにおいては建物の高経年化と居住者の高齢化という「2つの老い」に対応するため、管理計画認定制度の創設や建替え・再生支援などが進められています。

さらに、コロナ禍以降のテレワーク普及やデジタル技術の発展により、住まいの価値観が多様化し、テレワーク・在宅勤務等が急速に普及しました。新たな日常の中で、こうした価値観の多様化に対応したセンサーヤ AI 技術を活用した見守りが普及し、国や東京都では、デジタル化に対応した住まいの情報発信や支援が行われています。

脱炭素社会の実現に向けては、2050年カーボンニュートラル宣言を受け、国は ZEH 基準を上回る住宅の新築支援と基準の段階的引き上げを進め、東京都は高断熱住宅の推進や新築戸建てへの太陽光発電設備の義務化など、先導的な取組を推進しています。

## 第2 住宅政策の課題

板橋区の住まい・住環境の特徴や、近年の住まいづくりの動向等を踏まえ、板橋区の住宅政策における主要な課題を示します。

### 1 誰もが安心して住み続けられるために

#### (1) 若者・子育て世帯が住み続けたい、住み続けられる住まいづくり

転出入の状況をみると、20代が転入超過の一方、30代と10歳未満が転出超過となっており、子育て世帯の転出がみられます。

持続可能なまちをめざして、転入した若者が子育て世帯になっても住み続けたい、住み続けられる住まいを確保することで、いかに定住につなげていくかが課題となっています。

#### (2) 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・住環境の確保

高齢化に伴い、高齢者等の安定した住まいの確保が課題となっています。

また、高齢者の地域とのつながりの状況をみると、あいさつをする程度かほとんど付き合いがない区民が半数前後となっています。コミュニティが希薄化する中、高齢者の見守りをいかに確保するかが課題となっています。

#### (3) 多様な区民が暮らし続けるためのコミュニティの形成

単身世帯が年々増加しています。また、令和2年までの5年間の転入者は、区民全体の17%を占めています。単身世帯や転入者など、多様な区民が安心して暮らせるコミュニティをいかに構築するかが課題となっています。

### 2 あらゆる状況変化に対応する住まいや住環境をめざして

#### (1) 高経年化する住宅への対応

築年数が古い住宅が増えており、古い住宅ほど老朽化しています。既存住宅について、住まいの適正な維持管理や再生をどのように進めるかが課題となっています。

#### (2) 高齢期も住み続けられる住まいづくり

区民の高齢化は進んでおり、健康寿命が延びてきています。高齢期が延びる中、住み慣れた住まいでの自立して暮らし続けられるための住まいづくりを進めることが課題となっています。

#### (3) 災害に強い住まい・住環境の整備

板橋区の南東部で地震や火災の危険度が高く、北部は浸水想定区域に含まれています。また、幅の狭い道路に住宅が接し、建替えが難しく防災に課題のある地域があります。地震・風水害・火災などの災害に強い住まい・住環境の整備が課題となっています。

### **3 住んでみたい暮らしが叶う住まいや住環境をめざして**

#### **(1) 新たな暮らし方や多様なライフスタイルに応える住まいの誘導**

量産型ではないテーマ性のある住宅を誘導し、多様化する住まいの価値観に、いかに対応していくかが課題となっています。

#### **(2) 新たなまちづくりと連携した魅力的な住まい・住環境の誘導**

区内各地では、鉄道駅を中心とした再生が進められています。今後新たに誕生する住まい・住環境にどのような価値を生み出していくかが課題となっています。

#### **(3) 住民主体のまちづくりの推進**

区民自らがまちに関わることで、地域への愛着が高まります。区内には、それぞれの地域が持つ特徴的な住環境の魅力を維持したり高めたりするために、様々な地域で住民主体の活動が盛んに行われています。こうした住民主体の取組をより一層推進し、区民の関心と参加をいかに広げていくかが課題となっています。

## 第3 基本理念・基本方針

板橋区の住宅政策における主要な課題を踏まえ、板橋区らしい東京で一番住みたくなるような住宅政策を展開していくために、以下のとおり、住まいの未来ビジョンにおける基本理念・基本方針の設定を求めます。

### 1 基本理念

新たな「板橋区基本構想」における将来像「未来をひらく 緑と文化のかがやくまち“板橋”」を見据えて、住まいの未来ビジョンがめざす 10 年後の姿である「基本理念」を以下のとおり提言します。

#### だれもがいつまでも暮らしやすい “住まい”の実現

板橋区では、SDGs未来都市として、「絵本のまち」と一体で持続可能なまちづくりを推進しています。そこで、基本理念では、持続可能な未来を見据えた住まいのビジョンを描きつつ、だれ一人取り残さない社会をめざし、だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”を実現していくことを求めます。

### 2 基本方針

「基本理念」を実現するための 10 年間の取組方針となる「基本方針」を以下のとおり提言します。

#### 「住んでみたい・住み続けたい・住んでいてよかったです」が叶う 『いたばし暮らし』 を実現する住まいづくり ～いのちの基盤である住まいに、 だれもが自分らしく住み続けられる住環境をめざして～

基本理念の実現に向けて、現区民だけではなく、区外住民からも住みたいまちと評価されることを求めます。そこで、基本方針では、住み続けたい区民が住んでいてよかったですと感じながらずっと暮らせる住環境や、区内で住み替えながらずっと住みたくなる魅力的な住まい・住環境づくりに取組むことを提言します。

また、この取組において、区民が「住んでいてよかったです」「住み続けたい」、区外住民が「住んでみたい」を感じるために、以下の住まい・住環境の実現を求めます。

### **(1) 安心の住まい・住環境**

だれもが「住んでいてよかった」と安心できる住まいづくり

### **(2) あらゆる状況変化に対応する住まい・住環境**

ライフステージが変わっても区内で「住み続けたい」という希望の実現

### **(3) 住んでみたい暮らしが叶う住まい・住環境**

区外住民が区内に「住んでみたい」と思う魅力的な住まい・暮らしの誘導、発信

## **3 基本方針がめざす「いたばし暮らし」**

基本方針における「いたばし暮らし」では、若年期、子育て期、中高年期、高齢期などあらゆるライフステージの変化に対して、区内にある住まい・住環境の資源が有効に活用され、「住みたい・住み続けたい・住んでいてよかった」の実現をめざすことを求めます。

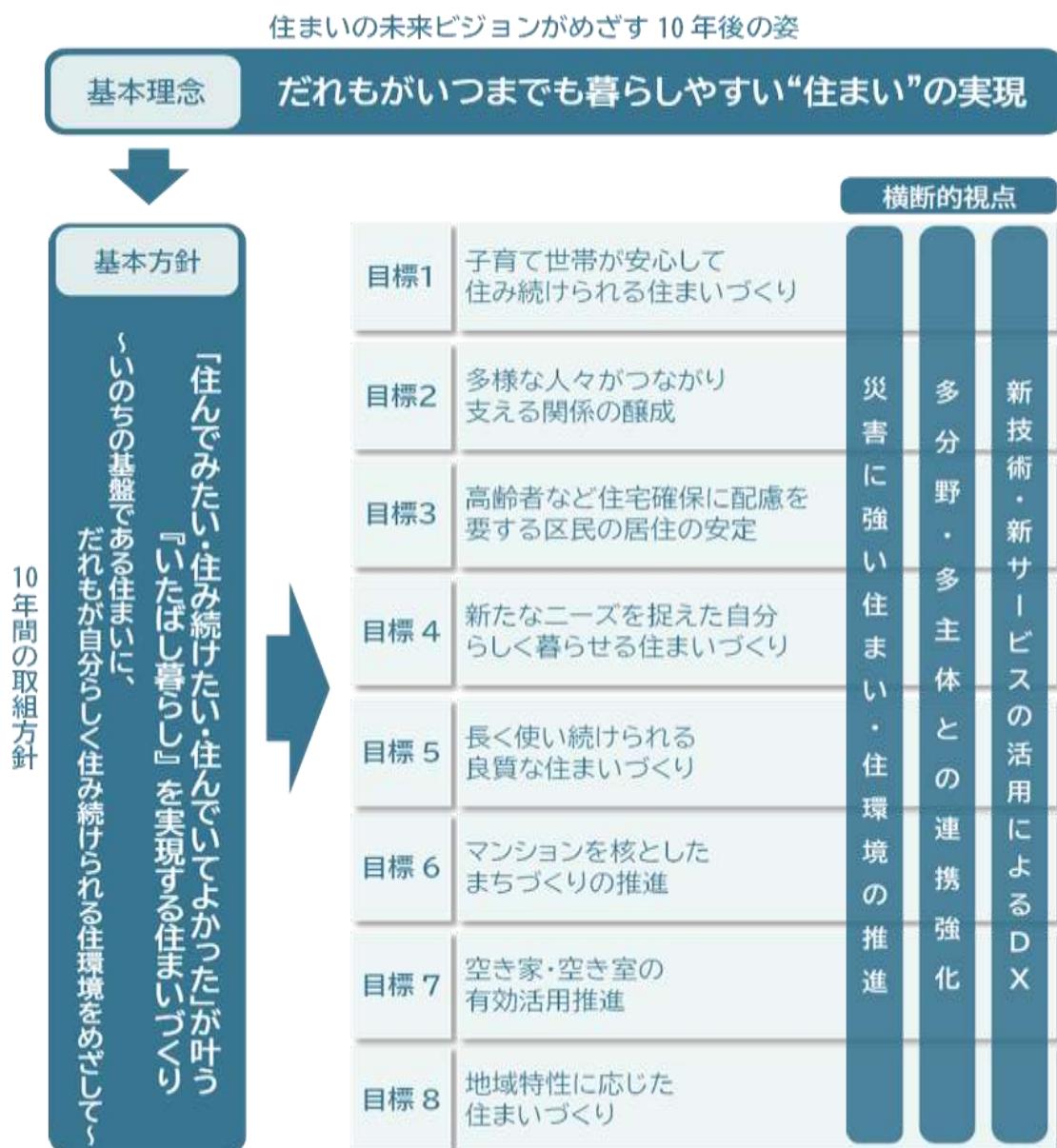
## 第4 計画の全体像

### 1 計画の全体像

住まいの未来ビジョンが基本理念・基本方針でめざす10年後の姿の実現に向けて、以下のとおり、住宅政策で取り組むべき8つの目標の設定を求めます。

また、板橋区では、住まいはだれもが人間らしく生きるために不可欠な「いのちの基盤」であり、住宅政策ではいのちの基盤を支える住まいづくりの推進を前提としています。

今後もいのちの基盤となる住まいづくりを着実に実行するため、「災害に強い住まい・住環境の推進」「多分野・多主体との連携強化」「新技術・新サービスの活用によるDX」を、8つの目標に共通した横断的視点と位置づけることを提言します。



## 第5 板橋区に求められる住宅施策

住まいの未来ビジョンに求められる「横断的視点」と「8つの目標」の考え方を以下に示すとともに、8つの目標に対応する施策を提言します。

また、8つの目標を横断し、複数の目標達成に導くことが期待できる4つのプロジェクトを「重点プロジェクト」と位置づけ、重点的に取り組むことを求めます。

### 1 横断的視点

#### (1) 災害に強い住まい・住環境の推進

災害への備えは、区民のいのちを守る住まいづくりの基本となります。「どの地域で」「誰が」「どんな住宅に」住んでいても、いのちを守れる住まい・住環境をめざして、8つの目標の施策展開にあたって共通の視点とすることを求める。

#### (2) 多分野・多主体との連携強化

区民のライフスタイルが多様化する中、住まいや暮らしを取り巻く課題は複雑化しています。住宅政策だけでは解決できず、暮らしに関わる多分野・多主体との連携が不可欠です。

また、良好な住環境を維持、向上させる活動が住民主体で盛んに行われていることが板橋区の特徴です。こうした活動と連携した取組によって、板橋らしい住環境の形成が期待されます。

これらを踏まえ、住宅政策の実行にあたり、都市計画、まちづくり、福祉、防災、緑などの分野と柔軟に連携を図るとともに、民間事業者や団体などとも連携し、8つの目標に掲げるソフト・ハードの住まいづくりを、関係者と協力して推進することを求める。

#### (3) 新技術・新サービスの活用によるDX

令和2年に発生した新型コロナウイルス感染症の拡大によって、オンラインを活用した新サービスなどが急速に拡大し、新たな生活様式が広がりました。

デジタルの活用は、日々の暮らしが便利になるだけではなく、効率化による扱い手不足への対応や、新たな住まいの価値を生み出す可能性があります。

ポストコロナ時代の新たな動向を踏まえ、8つの目標を達成するために、いのちの基盤を支える新たなデジタル技術・サービス等を積極的に活用するとともに、すべての人に情報が行き届くことに配慮し、住宅政策全般にわたるDXの推進を求める。

## 2 8つの目標と対応する施策

### 目標1 子育て世帯が安心して住み続けられる住まいづくり

子育て世帯やこれから子育てを始める世帯が、適切な広さを確保し安心して子育てできる住宅を区内で円滑に確保でき、職住近接の暮らしやすいライフスタイルにより、住み続けられる環境を整えることが必要です。

#### (1) 既存住宅のリノベーション推進

既存住宅は、比較的手頃な経済負担で購入できる住宅です。持ち家の購入を希望する子育て世帯に向けて、既存住宅での暮らしの魅力を発信するとともに、リノベーションされた既存住宅を安心して購入できる環境を整備することで、子育て世帯の定住を図ることを求めます。

#### (2) 子育て世帯向け住宅の供給誘導

子育て世帯の中には、賃貸住宅を希望する世帯も少なくなく、適切な広さの住宅が見つからず、転出に至ったケースもみられます。

区内にある既存住宅を子育て向けに活用するとともに、新築や既存を問わず、子育てしやすい多様な住宅の供給促進を求めます。

### 目標2 多様な人々がつながり支える関係の醸成

高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯、単身世帯などの多様な人々が、従来の地域コミュニティ組織の活動に加え、地域に開かれた場での接点をつくることで、重層的につながり、見守り、いざというときに支える関係ができていることが必要です。

#### (1) 公的賃貸住宅でのつながりづくり

区内には、区営住宅や都営住宅などの公的賃貸住宅が全域に点在しています。入居者が高齢化する中、公的住宅団地の空間を有効活用し、入居者や地域住民のつながり・関わりの機会を生み出していくことを求めます。

#### (2) 地域との接点をつくる民間住宅の誘導

区民の多くが地域とのつながりを必要と感じていますが、若年層ではつながりが希薄です。居住者同士や地域住民との交流に取組むマンションや、地域に開かれた場を持つ賃貸住宅などを誘導することで、多様な住民が地域とつながるきっかけづくりにつなげることを求めます。

#### (3) 地域のつながりをつくる活動の支援

区内では、町会・自治会を始め、地域住民のつながりをつくる様々な活動が展開されています。防災・防犯への備えが課題となる中、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯、単身世帯など多様な人々が安心して暮らし続けるため、こうした住民活動等の活性化推進を求めます。

### **目標3 高齢者など住宅確保に配慮を要する区民の居住の安定**

住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、外国人、低額所得者など）が自ら住まいを確保できるよう、都営住宅・区営住宅や民間賃貸住宅が円滑に活用されるとともに、関係団体と連携した居住支援サービスや住民同士のつながりにより、住宅確保要配慮者が安心して暮らしていることが必要です。

#### **（1）居住支援の取組の強化**

板橋区では、住宅セーフティネット制度を推進するため、板橋区居住支援協議会を平成25年7月に設立し、住宅確保要配慮者が円滑に住宅を確保できるよう、住まいの情報提供などを行ってきました。これからは、住宅確保要配慮者にさらに寄り添い、入居前の住宅確保から見守り、退去時の支援まで、伴走型支援の展開を求めます。

#### **（2）住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居促進**

令和5年住宅・土地統計調査によると、区内には、民間賃貸住宅の空き室が約3.1万戸ありますが、住宅確保要配慮者の入居に抵抗感を持つ大家もいます。令和7年10月の改正住宅セーフティネット法の施行を踏まえて、大家も住宅確保要配慮者も、誰もが安心して入居できる民間賃貸住宅を増やし、円滑な住まいの確保の支援を求めます。

#### **（3）区営住宅等の適切な供給**

板橋区では、「板橋区営住宅再編整備基本方針」に基づき、区営住宅や区立高齢者住宅（けやき苑）を、順次集約化・高度化して建設するなど、住宅確保要配慮者に向けた住宅供給を実施しています。今後も、区営住宅等の需要は高いと想定されることから、高齢単身世帯の増加などの社会状況を踏まえて、「板橋区公営住宅等長寿命化計画」を適時見直し、引き続き適切に維持管理していくことを求めます。

### **目標4 新たなニーズを捉えた自分らしく暮らせる住まいづくり**

暮らし方・働き方などの変化を捉えた住まいづくりにより、ライフスタイルに応じて自分らしく住みこなす区民が増え、住まいへの愛着が高まり、区内で長く住み続けたい区民、地域活動の担い手となり地域に貢献する区民が増えていくことが必要です。

#### **（1）新たな暮らし方に対応した住まいの情報発信**

ポストコロナ時代を迎え、在宅勤務が急速に広がりました。デジタル技術を活用した住宅なども登場しており、新たな暮らし方に対応した住まいの情報提供や発信を行うことで、区民が多彩な選択肢から住まいを選択できる環境を整えることを求めます。

## **(2) 多様なライフスタイルに応じた民間賃貸住宅の誘導**

板橋区は20代が転入超過となっており、通勤・通学の利便性が高いことや、比較的手頃な家賃相場であることが魅力となっています。こうした立地の魅力に加えて、新たな暮らし方を捉えた住まいやその担い手を誘導することで、住まいそのものの魅力を高め、「いたばし暮らし」に愛着を持ってもらえる住まいづくりの推進を求めます。

## **(3) 地域活動の担い手を育成する地域貢献型の住宅の誘導**

区内には、地域活動に興味がある人達のニーズに応えられる多様な住宅ストックがあります。こうした住宅ストックを地域に貢献できる住宅へと誘導するとともに、地域活動に興味がある人達のニーズと結びつけ、地域活動の担い手の呼び込みや育成を図ることを求める

## **目標5 長く使い続けられる良質な住まいづくり**

住宅の種類や居住者の属性を問わず、だれもが自立して快適に住み続けることができる良質な住宅が、居住者の適切な維持管理のもと、自然状況や社会状況の変化に柔軟に対応しながら長く使い続けられていることが必要です。

### **(1) 災害や気候変動に強い持続可能な住まいづくりの推進**

いつまでも安心して住み続けられるために、地震や風水害などへの対策、地球温暖化への対策が急がれます。新築・既存を問わず、災害に強く地球環境に配慮した良質な住まいの普及により、財産として長く利用できる住まいづくりの推進を求める

### **(2) いつまでも健康に住み続けられる住まいづくりの推進**

特に持ち家の世帯では、高齢になっても現在の住まいに住み続けることを希望しています。住宅の性能を向上させるリフォームなどにより、いつまでも健康に住み続けられる住まいづくりの推進を求める

### **(3) 適切な住まいの維持管理促進**

長く住宅の性能を最大限に発揮するためには、所有者や管理組合が、適切に住まいを維持管理していくことが大切です。住まいの特性に応じて、建物の状況を把握するとともに適切な管理や修繕等の推進を求める

## **目標6 マンションを核としたまちづくりの推進**

マンションが持つ空間を地域に開き、地域とマンションの連携により有効活用され、高齢化が進む地域住民とマンション居住者が、お互いに暮らしやすい地域環境が形成されていることが必要です。

### **(1) 地域と連携したマンションのまちづくり活動の推進**

区内には、周辺の地域と関わりながらまちづくり活動を行っているマンションがあります。高齢化などでまちづくりの担い手が減っている地域がある中、お互いが協力して住みやすい住環境をつくるマンション・地域の取組を、マンションの規模や立地、ニーズに応じて推進することを求めます。

### **(2) マンションを核とした地域防災の推進**

マンションは建物の構造が強固で、避難に利用できる共用部や浸水時に逃げ込める高さを持つなど、災害時に地域の防災力を高める力を持つことから、マンション自体の防災性を高めるとともに、地域と連携した防災の取組を規模や立地に応じて推進することを求めます。

### **(3) 地域の価値を高めるマンションの屋外空間の活用推進**

マンションの屋外空間は、周辺のまちなみとつながっており、住環境の向上に大きな影響力があります。良好な状態を維持するマンションの取組を、規模や立地に応じて支援・誘導することで、地域の価値を高めていくことを求めます。

## **目標7 空き家・空き室の有効活用推進**

空き家や空き室が所有者や管理会社などによって適切に維持管理され、良質な住宅ストックが円滑に市場に流通し、住宅確保要配慮者・区民・区外住民・地域の課題解決、および地域の魅力向上などに有効に活用されていることが必要です。

### **(1) 空き家・空き室の市場流通の促進**

板橋区は20代の転入超過が続いている、民間賃貸住宅に対する需要は高くなっています。一方、空き室率20%以上の賃貸住宅が存在し、市場に流通しない空き室も少なくありません。空き家・空き室が流通し、有効活用されるために、大家による適切な維持管理と市場流通の意欲を高めていくことを求めます。

### **(2) 地域貢献につながる空き家・空き室の有効活用の推進**

区内の空き家・空き室の多くは、腐朽・破損が少なく、有効活用の可能性がある住宅となっています。空き家・空き室を、住宅として流通させるほか、若年層の居住誘導や、暮らし・地域の価値を高める拠点・居場所など、幅広い活用を誘導していくことを求めます。

## **目標8 地域特性に応じた住まいづくり**

板橋区都市づくりビジョンと連携し、地形条件(荒川低地・武蔵野台地等)や鉄道駅周辺の建物特性、今後の開発動向など、地域ごとに異なる特徴に対応した住まい方の普及や、住民が主体となった地域の居住に関する課題解決・魅力向上等が図られ、地域への愛着が高まっていくことが必要です。

### **(1) 地域特性を踏まえた災害に強い住環境の誘導**

地形条件や市街地の広がり方などに対応して、地域ごとに災害危険性に特徴があります。また、マンションが多い地域や戸建て住宅が多い地域、高齢者が多い地域や若年単身世帯が多い地域など、地域ごとに住民の特徴も異なります。こうした地域の特性に応じて、災害に強い住まいや住宅市街地を整備・誘導していくことを求めます。

### **(2) 地域の住環境の魅力を高める取組の推進**

区民農園での農業体験、活気ある個性豊かな商店街、歴史を伝える史跡公園の整備計画など、板橋区には多彩な魅力があります。これらを取り込んだ暮らしやすい住環境をめざし、様々な規模のまちづくりが進行中です。これらには区民が主体的に参画し、官民一丸となって「板橋らしい」魅力をもった住環境を誘導していくことを求めます。

## **3 4つの重点プロジェクト**

### **プロジェクト1 ライフステージに応じた既存住宅の有効活用**

就職、結婚、出産などによる家族構成の変化や、テレワークや在宅勤務などの新しい生活様式に応じて、区内の既存住宅への住み替えやリフォームなどを支援し、ライフステージに応じた快適で使いやすい住まいづくりの誘導を求める。

### **プロジェクト2 「マンションまちづくりプロジェクト」の推進**

ソフト・ハードの両面から地域のまちづくりに貢献する「マンションまちづくりプロジェクト」を推進します。マンションの規模や立地などの特徴に応じて、マンションと地域の連携による住環境を向上させる意欲的な取組を重点的に支援・誘導するとともに、暮らしの魅力を高めるマンションの供給の誘導を求める。

### **プロジェクト3 「(仮称)住まいの活用プラットフォーム」の活用**

公的賃貸住宅や民間賃貸住宅をはじめとした住まいを、子育て世帯やこだわりを持つ若者などの定住を促す住宅やまちづくりに貢献する住宅にも活用することを促し、住宅に困っている区民の住宅にとどまらない、幅広い活用をめざします。そのため、民間賃貸住宅の建設や供給に関わる事業者などが幅広く参加し連携する組織として、「(仮称)住まいの活用プラットフォーム」を課題のテーマに基づき設立し、モデル事業の実践などに取り組むことを求めます。

### **プロジェクト4 住まいに関する取組の周知・普及**

板橋区の様々な住宅施策を広く周知するため、区内外への情報発信を工夫します。区民には各種支援を有効に活用してもらい、区外居住者には板橋区の住まいに対する魅力を発信することで、施策の効果を高めることを求めます。