

# 板橋区住まいの未来ビジョン2035







板橋区では、平成30年3月に「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、「住まいは、いのちの基盤であり、共に支え合い、板橋区に暮らすことの価値を高め、新たな住まい方を未来へつなぐ」という基本方針のもと、住宅政策を進めてきました。

この間、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、そして、持続可能な社会に向けた対応など、住まいを取り巻く環境は大きく変化しました。

このような状況のもと、令和4年4月に策定した「板橋区マンション管理適正化推進計画」により、マンションの適切な維持管理並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の推進を図り、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進に取り組んでいます。

一方、国では、令和7年10月に「改正住宅セーフティネット法」を施行し、居住サポート住宅の認定制度の創設や、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化等を進めています。

こうした背景のもと、前住宅マスタープランを検証し、板橋区住宅対策審議会からの答申をはじめ、区民の皆様のご意見を受けて、第6次板橋区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」を策定いたしました。

このビジョンでは、板橋区の将来像である「未来をひらく緑と文化のかがやくまち“板橋”」を実現し、「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちをめざすため、「だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”の実現」を基本理念として、新たな住宅施策の展開に取り組んでまいります。

計画の着実な推進にあたっては、区民の皆様、事業者、行政などの様々な担い手が協働して取り組んでいくことが重要と考えています。

皆様の一層のご理解とご協力を心よりお願い申し上げます。

# 目次

## I 方針編

社会経済情勢や板橋区の特徴を踏まえて、住まい・住環境の将来像を描き、その実現に向けた住宅政策の目標を設定します。上位・関連計画の改定や住宅・土地統計調査の更新頻度等に合わせて、5年をめどに見直しを図ります。

### 第1章 板橋区住まいの未来ビジョンとは

1	板橋区住まいの未来ビジョン2035とは.....	5
2	策定の目的 .....	6
3	計画の位置づけ .....	6
4	計画期間 .....	7

### 第2章 板橋区住まいの未来ビジョン2035がめざす将来像

1	住まい・住環境の将来像 .....	11
2	住まいを取り巻く特徴と住宅政策の課題.....	16
3	基本理念・基本方針 .....	28
4	基本方針がめざす“いたばし暮らし” .....	31

### 第3章 計画の全体像と施策の方向性

1	計画の全体像 .....	35
2	8つの目標と施策の方向性 .....	38
	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	
	目標2 多様な人々がつながり支える関係の醸成	
	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	
	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	
	目標5 長く使い続けられる良質な住まいづくり	
	目標6 マンションを核としたまちづくりの推進	
	目標7 空き家・空き室の有効活用推進	
	目標8 地域特性に応じた住まいづくり	
3	4つの重点プロジェクト .....	72
	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	
	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	
	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	
	プロジェクト4 住まいに関する取組の周知・普及	

#### ※「事業」と「重点プロジェクト」

8つの目標ごとの個別の取組を「事業」と位置づけ、8つの目標を横断し、複数の目標達成が期待できる複合的な取組を「重点プロジェクト」と位置づけます。

## II 実行編

方針編における記載内容を実現するための具体的な事業と、実効性を高める方法を設定します。具体的な事業は、社会経済情勢の変化に機動的に対応するため、5年に関わらず見直しを検討します。

### 第4章 具体的な事業

- 1 事業の内容 ..... 81
- 2 事業一覧 ..... 93

### 第5章 計画の推進

- 1 推進体制 ..... 99
- 2 計画の進捗管理・成果指標 ..... 100

## III 資料編

板橋区住まいの未来ビジョン2035の検討経緯や用語解説を示します。

- 1 計画の検討経緯 ..... 106
- 2 用語解説 ..... 109





# I

## 方針編

第1章 板橋区住まいの未来ビジョンとは

第2章 板橋区住まいの未来ビジョン2035が  
めざす将来像

第3章 計画の全体像と施策の方向性



# 第1章



## 板橋区住まいの未来ビジョンとは

- 1 板橋区住まいの未来ビジョン2035とは
- 2 策定の目的
- 3 計画の位置づけ
- 4 計画期間

# 1 板橋区住まいの未来ビジョンとは

## 住まいを取り巻く環境の変化に応じた 新たな住宅政策の展開に向けて

板橋区では、住宅政策の基本計画として「板橋区住まいの未来ビジョン」を策定しています。平成4（1992）年に第1次計画である「板橋区住宅基本計画」を策定して以降、変化を続ける社会状況や住まいの課題に応じて新たな計画を策定し、住宅政策を進めてきました。

「板橋区住まいの未来ビジョン2025」の策定から8年が経過し、新型コロナウイルス感染症拡大をきっかけとした新たな日常への対応、持続可能な住まいづくりに対する社会的要求の高まりなど、住まいを取り巻く環境は大きく変化しています。

そこで、現行の計画を見直し、現在の住まいのニーズや住宅政策の課題に応じた新たな住宅政策を展開します。

### 板橋区住まいの未来 ビジョン2035とは

板橋区住まいの未来ビジョン2035とは、板橋区の住まい・住環境の将来像を描き、その将来像の実現に向けた板橋区の住宅政策の方向性や取組を示す、住まい・住環境に関する基本計画です。

### 策定の目的

「板橋区住まいの未来ビジョン2025」の策定以降、世帯の状況、気候変動、住宅ストック、多様な住まい方、DXの進展など、住まいのニーズは変化してきています。国や東京都では、これらに対応した新たな住宅政策を掲げています。

そこで、板橋区においても、「板橋区基本構想」「板橋区基本計画2035」に即し、区の住宅政策の課題等を踏まえた住宅政策を具現化するため、「住まいの未来ビジョン2035」を策定します。

### 計画の位置づけ

上位計画にあたる「板橋区基本構想」「板橋区基本計画2035」がめざす姿を具体化しつつ、国や東京都の住生活に関連する個別計画と整合・連携を図ります。

### 計画期間

区の将来像を実現するために策定される「板橋区基本構想」「板橋区基本計画2035」の期間に合わせて、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とし、社会経済情勢などを踏まえて、おおむね5年をめどに見直しを図ります。

# 1 板橋区住まいの未来ビジョン2035とは

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2035」）とは、板橋区の住まい・住環境の将来像を描き、その将来像の実現に向けた板橋区の住宅政策の方向性や取組を示す、住まい・住環境に関する基本計画です。

## ■時代の要請と住宅政策の変遷

板橋区では、平成4（1992）年に第1次計画である「板橋区住宅基本計画」を策定し、その後、変化を続ける社会状況や住まいの課題に応じて、新たな計画を策定しながら住宅政策を進めてきました。



## 2 策定の目的

板橋区では、平成30（2018）年に「板橋区住まいの未来ビジョン2025」（以下「住まいの未来ビジョン2025」）を策定し、あらゆる世代が「住んでみたい」「住み続けたい」「住んでいてよかった」と感じる住環境の構築に向けて、取組を進めてきました。

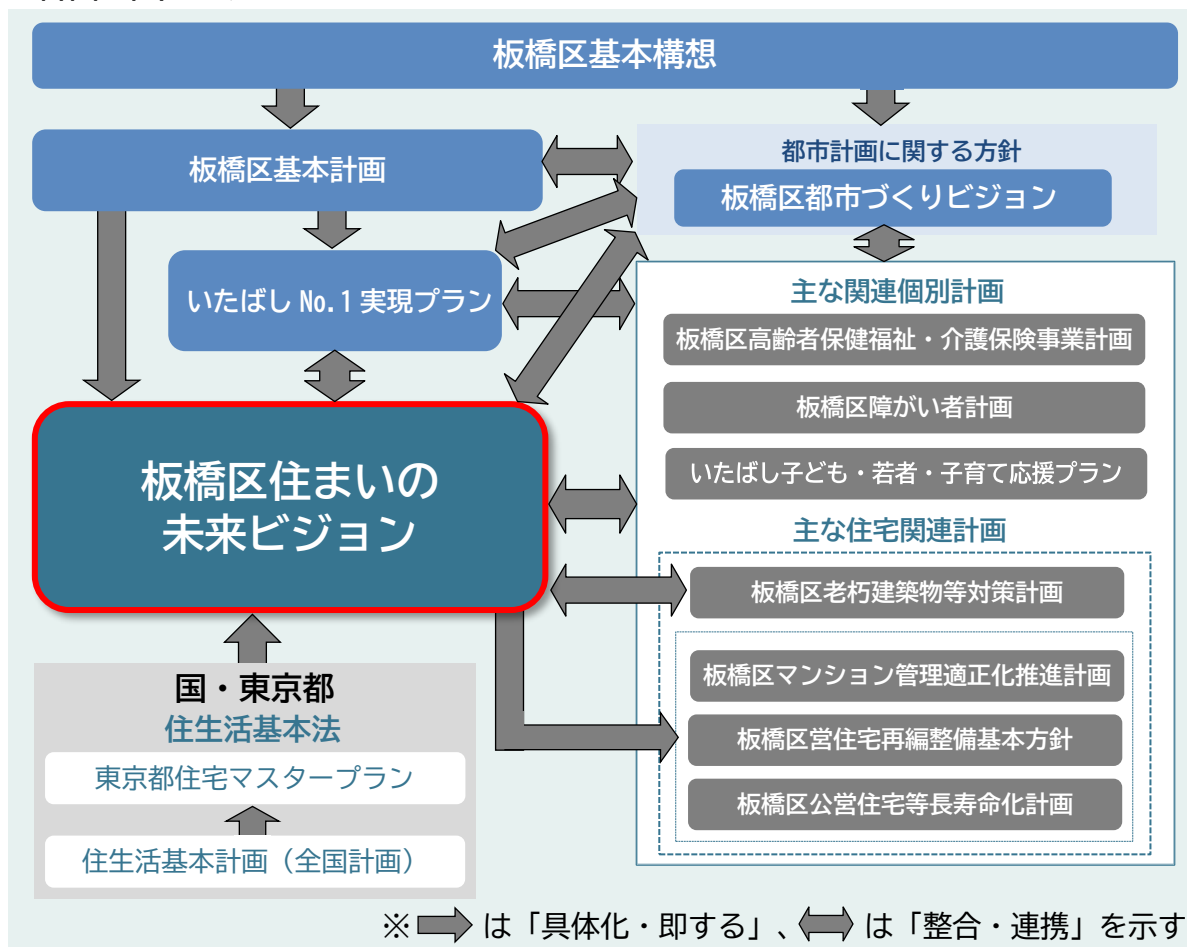
その後、国は住生活基本法に基づき、世帯の状況、気候変動、住宅ストック、多様な住まい方、DXの進展等の社会経済情勢の変化を踏まえた新たな「住生活基本計画（全国計画）」を令和3（2021）年3月に策定しました。また、同様に、東京都は令和4（2022）年に、新たな「東京都住宅マスタープラン」を策定しています。

そこで、これらの国及び東京都の計画や、区の「板橋区基本構想」「板橋区基本計画2035」に即するとともに、区の住生活を取り巻く状況や住宅政策の課題等を踏まえた住宅政策を具現化するため、「住まいの未来ビジョン2035」を策定します。

## 3 計画の位置づけ

上位計画にあたる「板橋区基本構想」「板橋区基本計画2035」がめざす姿を具体化しつつ、関連する個別計画と整合・連携を図ります。

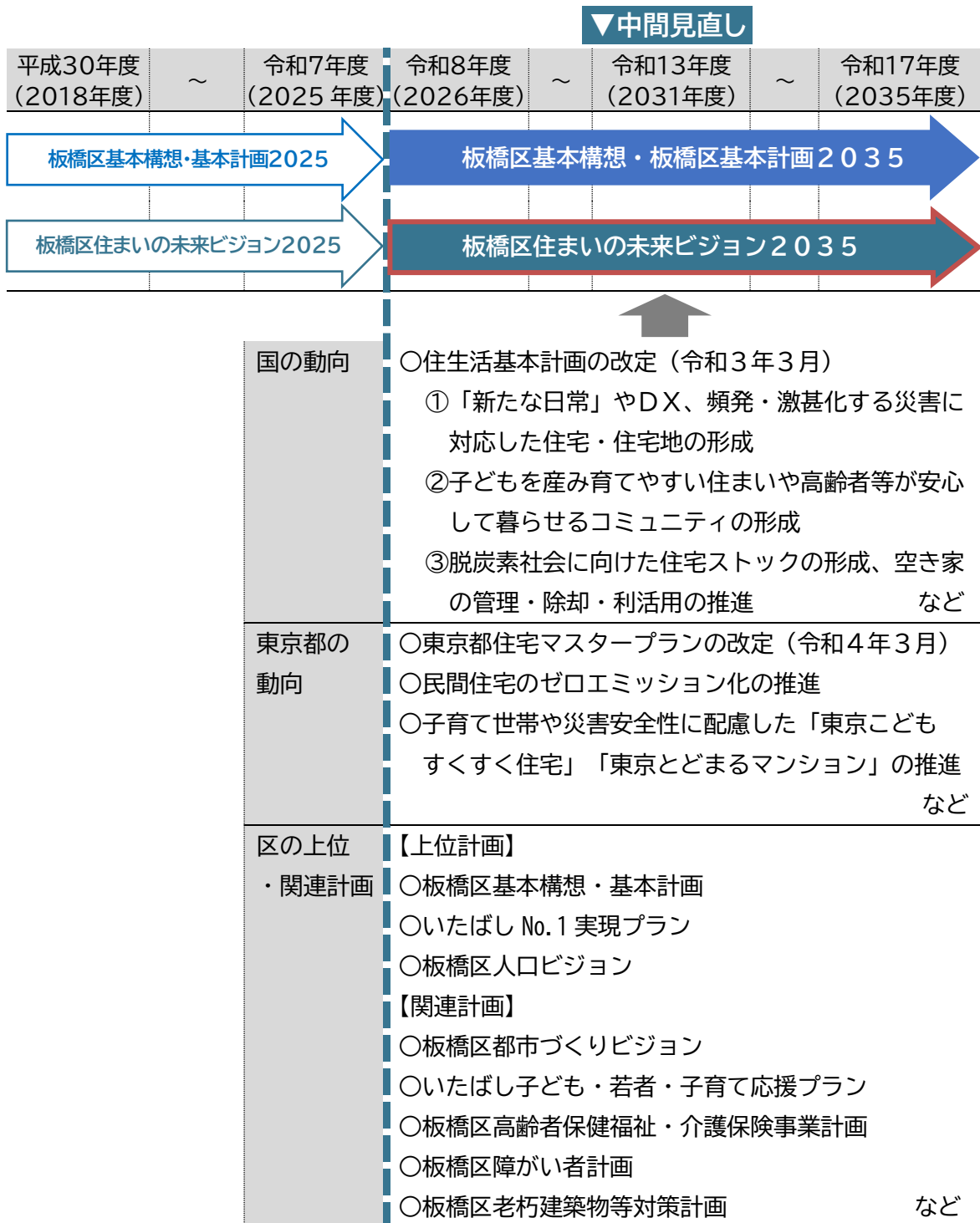
### ■計画の位置づけ



## 4 計画期間

区の将来像を実現するために策定される「板橋区基本構想」「板橋区基本計画2035」の期間に合わせて、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とし、社会経済情勢などの外的要因を踏まえて、おおむね5年をめぐりに見直しを図ります。

計画期間：令和8（2026）年度から令和17（2035）年度まで





## 第2章



# 板橋区住まいの未来ビジョン2035 がめざす将来像

- 1 住まい・住環境の将来像
- 2 住まいを取り巻く特徴と住宅政策の課題
- 3 基本理念・基本方針
- 4 基本方針がめざす“いたばし暮らし”

## 2 板橋区住まいの未来ビジョン2035がめざす将来像

### 住まい・住環境の将来像を見据えた

### 基本理念・基本方針

板橋区の住まいや住環境の特徴と住宅政策の課題を整理し、基本構想における「将来像」を見据えた「基本理念」と、住まいの未来ビジョン2035における10年間の取組方針として「基本方針」を設定します。

#### 住まい・住環境の 将来像

「板橋区基本構想」の将来像につながる都市づくりのめざす姿を踏まえ、20年後、30年後も、身近な暮らしの中でこころの豊かさを感じる魅力にあふれる住まい・住環境をめざして、区の住まい・住環境の将来イメージを描きます。

#### 住まいを取り巻く特徴

板橋区は、若い単身世帯が多く暮らす一方、少子高齢化はさらに進展しています。また、民間賃貸住宅やマンションが多く、特別区の中では比較的手頃な家賃や面積の住宅が供給されています。

#### 住宅政策の課題

誰もが安心して住み続けられる観点からは、若者・子育て世帯・高齢者等が住み続けられる住まい・住環境の確保、多様な区民のコミュニティ形成が課題です。

あらゆる状況変化に対応する観点からは、高経年化する住宅への対応、高齢期も住み続けられる住まい、災害に強い住まい・住環境の整備が課題です。

住んでみたい暮らしを叶える観点からは、新たな暮らし方や多様なライフスタイルへの対応、新たなまちづくりと連携した魅力的な住環境の整備、住民主体のまちづくりの推進が課題です。

#### 基本理念・基本方針

板橋区基本構想における「将来像」を見据えて、「だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”の実現」を基本理念に掲げます。

また、住まいを取り巻く特徴と住宅政策の課題を踏まえ、基本理念を実現するために、「住んでみたい・住み続けたい・住んでいてよかった」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～」を基本方針に掲げます。

#### 基本方針がめざす “いたばし暮らし”

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使われ、「住みたい・住み続けたい・住んでいてよかった」の実現をめざします。

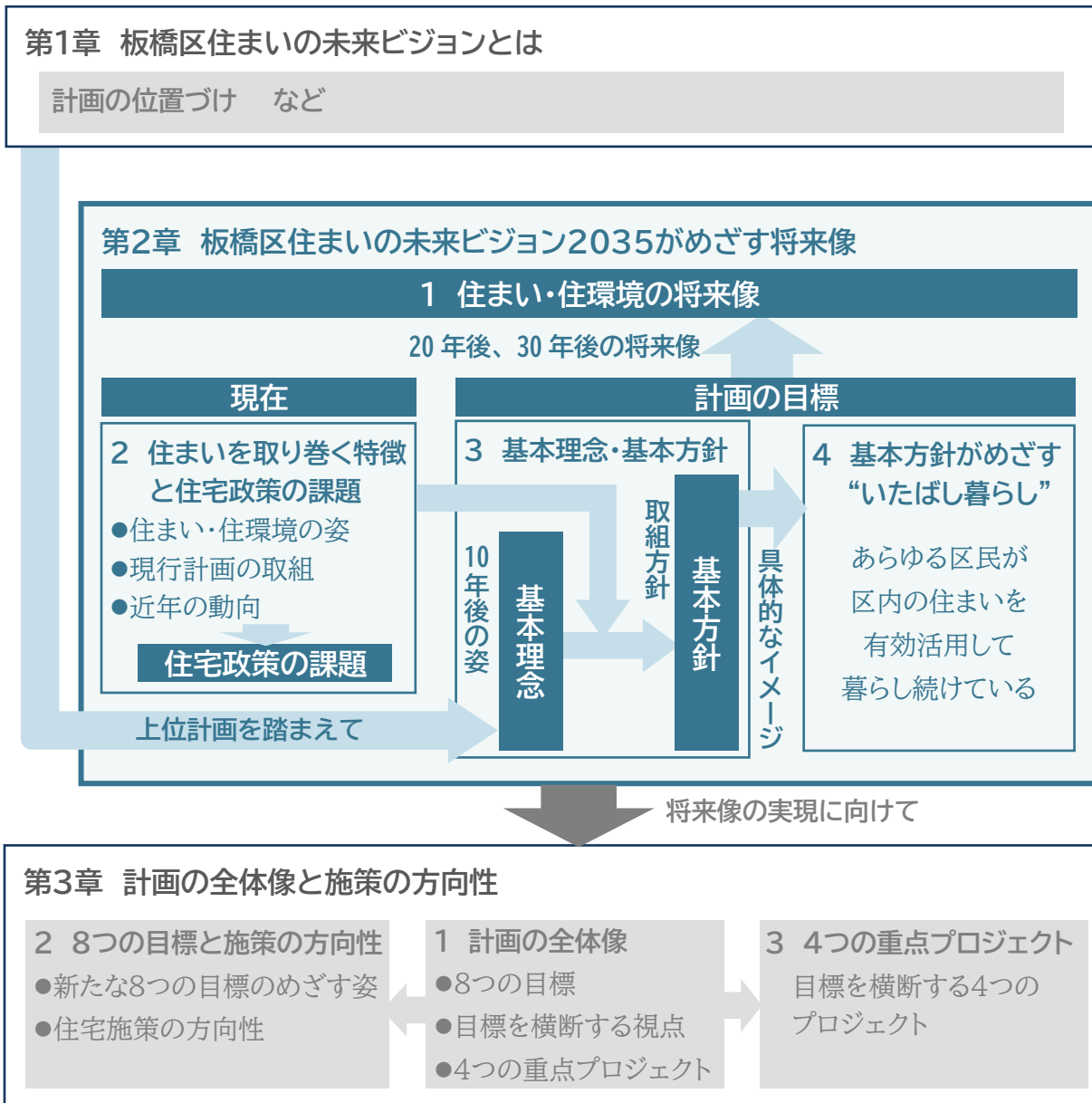
# 1 住まい・住環境の将来像

「板橋区基本構想」では、将来像につながる視点ごとの「めざす姿」が示されており、都市づくりのめざす姿では、「持続可能なまちを未来へつなぐためには、一人ひとりが板橋に愛着を感じ、次世代に誇れるまちづくりを進めることが大切です。身近な暮らしの中でこころの豊かさを感じる魅力にあふれるまちをめざします。」としています。20年後、30年後も、身近な暮らしの中でこころの豊かさを感じる魅力にあふれるまちをめざして、次の12ページから15ページでは、区の住まい・住環境の将来イメージを描きました。

第2章では、住まいを取り巻く特徴と住宅政策が受け止めるべき社会経済情勢の変化や課題を整理し、この計画がめざす目標として「基本理念」と「基本方針」を定めます。

また、第3章では、基本方針を実現するための具体的な施策の方向性を示します。

## ■方針編の構成



## 住まい・住環境の将来イメージ ～板橋・大山エリア～

旧中山道や板橋宿、加賀藩下屋敷、近代の産業遺産（国史跡陸軍板橋火薬製造所跡）等、文化的資源に恵まれ、戦後は駅を中心に商店街が形成され、光学や印刷などものづくり産業が集積するエリアとして発展してきました。鉄道3路線の駅があり、官公庁が集中する板橋区の中  
心市街地であるとともに、エリア中心には石神井川が流れ、桜並木が美しい景観を形成してい  
ます。

### 目標1



### 目標2



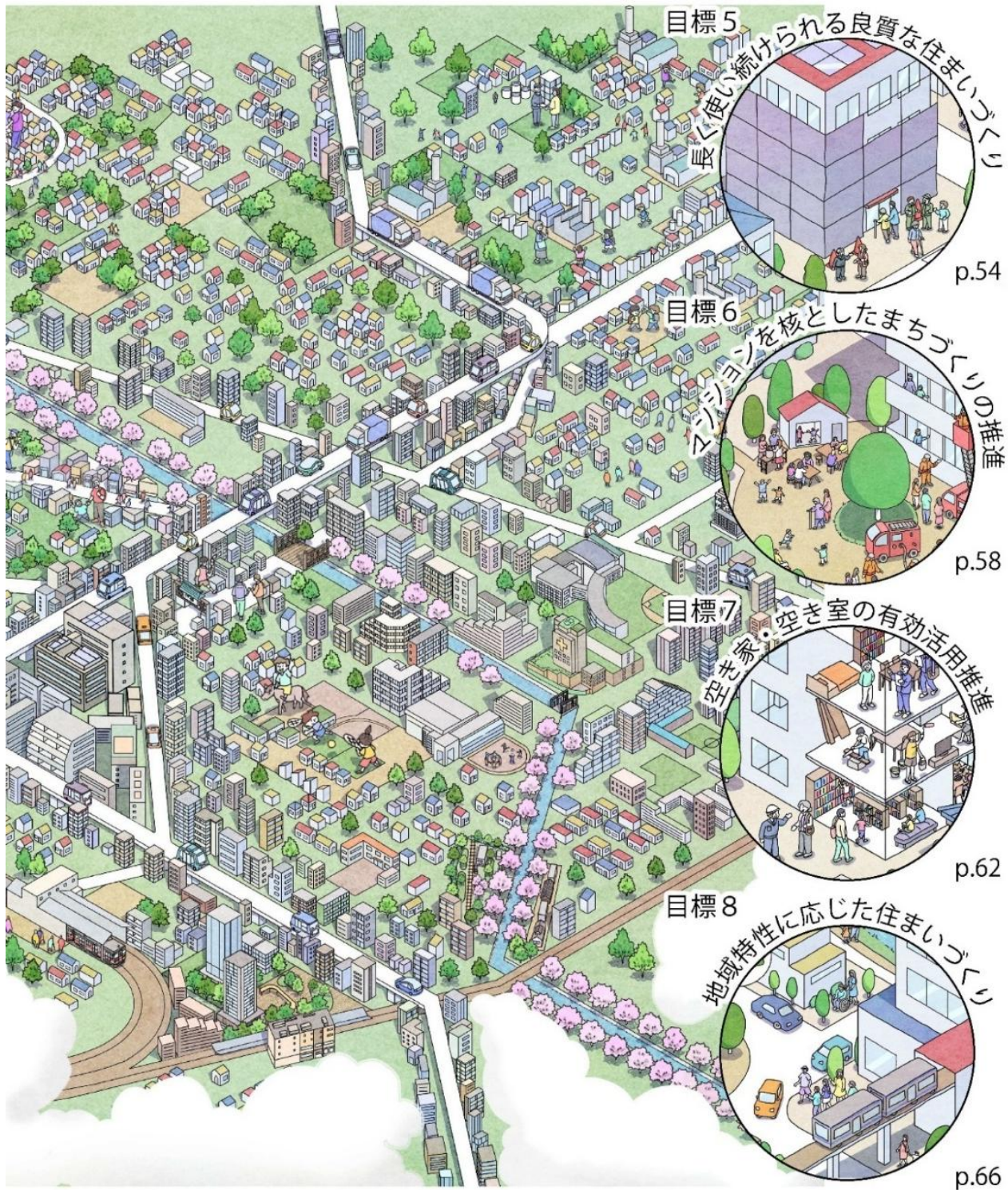
### 目標3



### 目標4

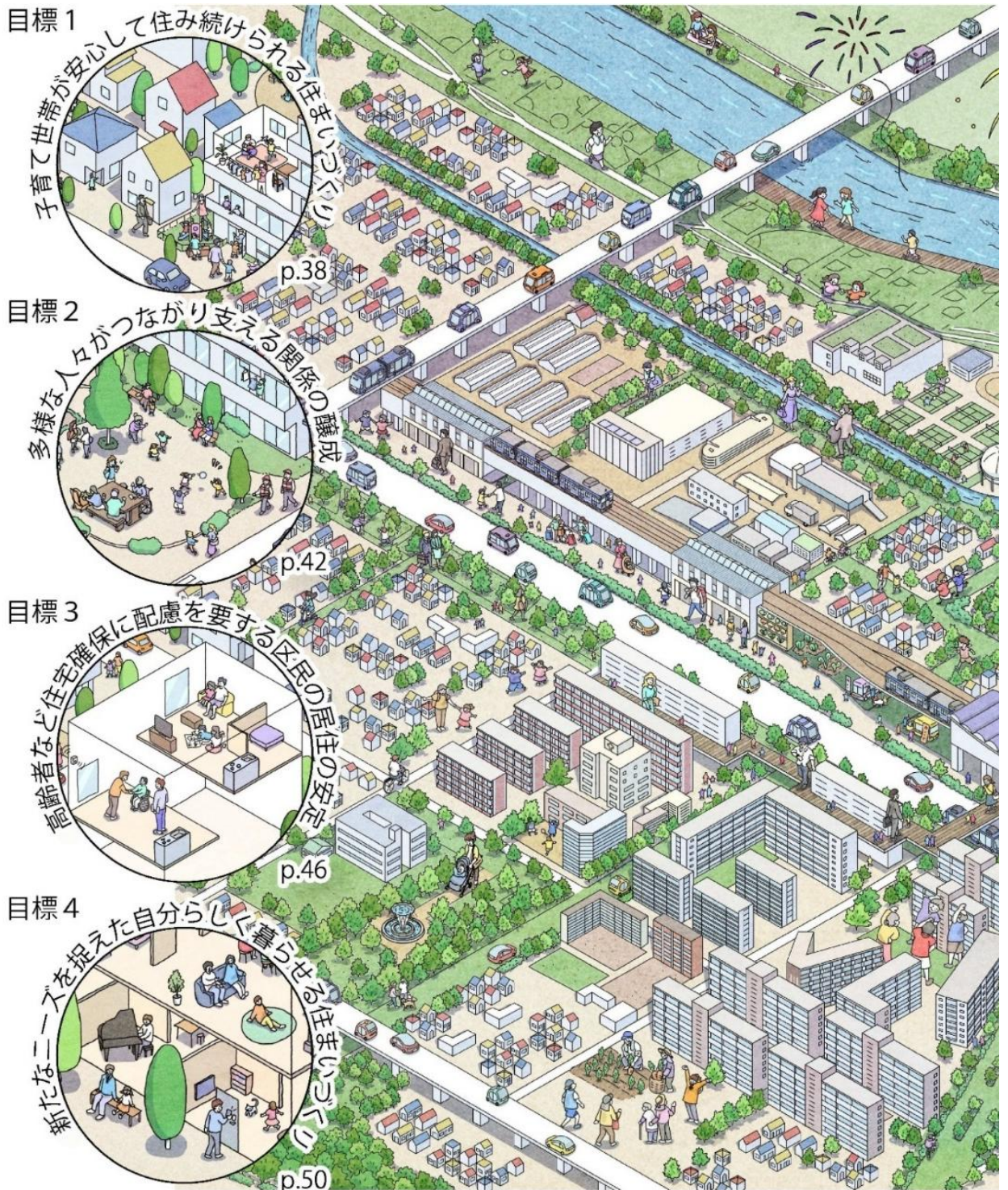


多様な土地利用が共存する地域特性を活かしつつ、中層建築物を主体とする住宅を中心に、くらしに密接した店舗や工場などが共生し、各駅から公共施設、商店街、公園など様々な拠点がつながり、歩きたくなるウォークラブルなまち、彩のある多様なくらしができる住環境をめざします。

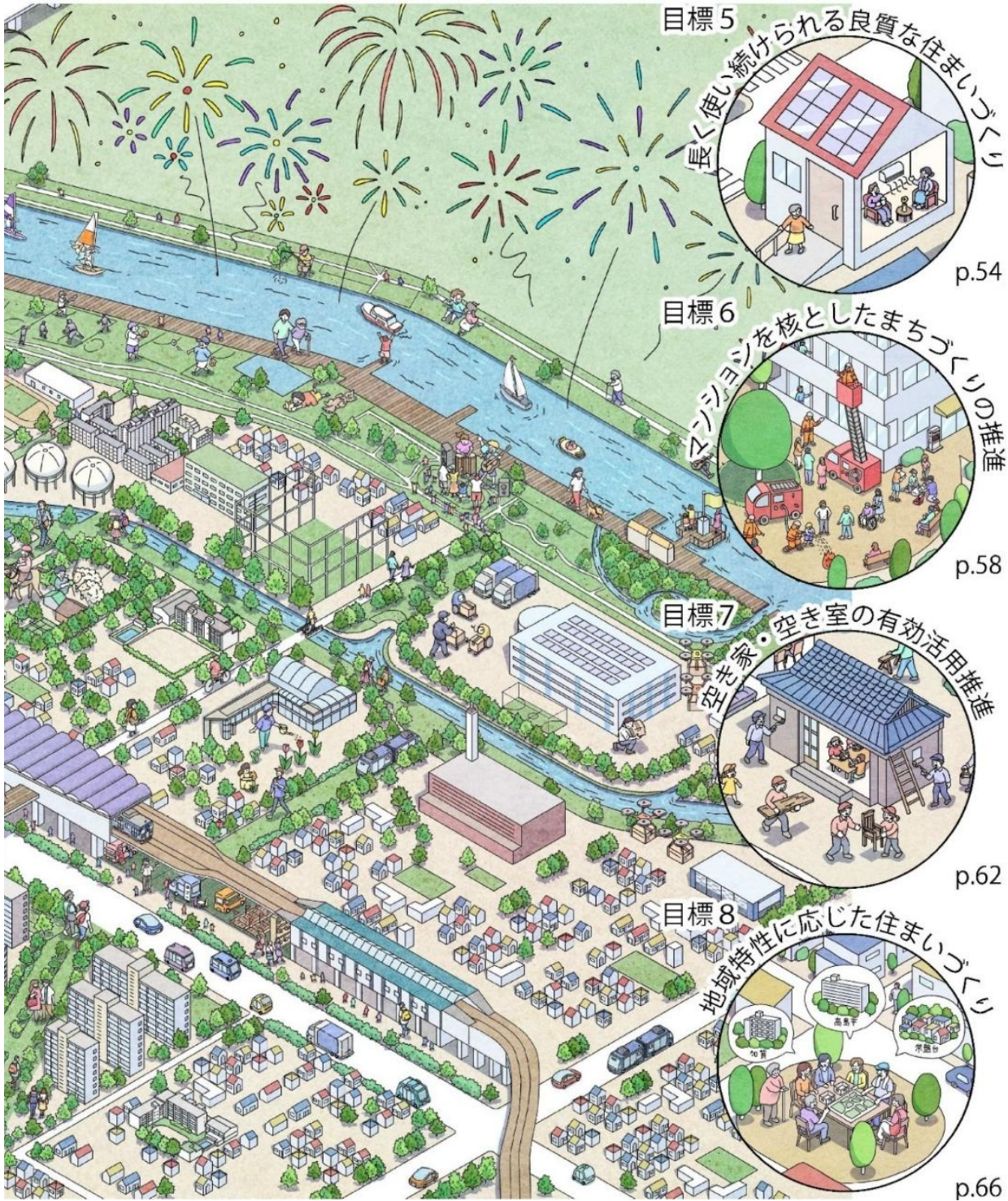


## 住まい・住環境の将来イメージ ～新河岸・高島平エリア～

江戸時代は徳丸ヶ原と呼ばれ、鷹狩場や砲術訓練場として利用されており、明治維新後には、農地開発により穀倉地帯が形成されていましたが、昭和40年頃から大規模な土地区画整理事業により、都営三田線の開通とともに高島平団地や戸建住宅地が整備されました。また、流通業務団地の整備や新河岸川を活用した重工業の発展により、大規模工場が集積するエリアであるとともに、荒川・新河岸川、高島平緑地、都立赤塚公園など、水と緑の自然豊かな環境が形成されています。



時代のニーズに対応した産業機能への転換・更新、物流の効率化の誘導などにより、働きやすい産業活力にあふれた住環境を創造しつつ、荒川河川敷や高島平緑地などの緑地空間、荒川や新河岸川などの河川空間を軸として、公園や緑道がネットワークを形成し、回遊性のある、新たな価値を取り入れた住環境をめざします。



## 2 住まいを取り巻く特徴と住宅政策の課題

### 2-1 板橋区の住まい・住環境の姿

#### まちの姿

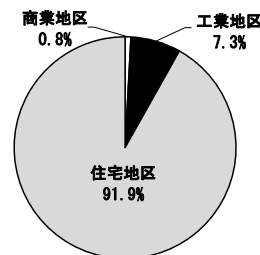
都心に近い「住宅都市」として、生活利便性の満足度が高いまちです。

#### ① 都心に近く住宅利用が多いまち

○区内の土地利用は、空き地などを除くと住宅利用が 91% を占めています。

○昼間人口は夜間人口を下回っており、日中は区外に通勤通学をして、夜に帰宅する区民が多くなっています。

【区内の宅地の利用面積割合】



東京都統計年鑑(令和3年)

【昼間人口と夜間人口の比較(特別区)】

日中の人口が多い特別区

夜間の人口が多い特別区

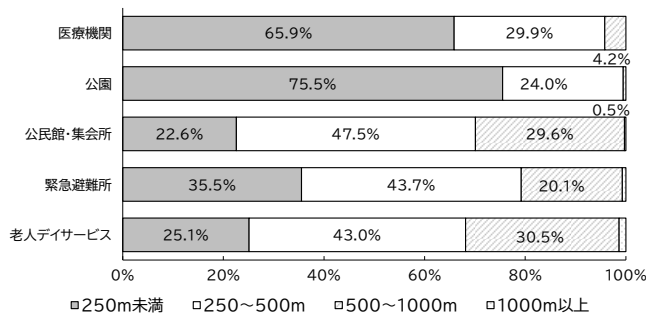
	昼間人口	常住人口	昼夜間人口比率		昼間人口	常住人口	昼夜間人口比率
1 千代田区	903,780	66,680	1355.4%	13 大田区	722,027	748,081	96.5%
2 中央区	633,390	169,179	374.4%	14 中野区	325,767	344,880	94.5%
3 港区	972,673	260,486	373.4%	15 北区	332,018	355,213	93.5%
4 新宿区	793,528	349,385	227.1%	16 世田谷区	854,838	943,664	90.6%
5 渋谷区	551,344	243,883	226.1%	<b>17 板橋区</b>	<b>523,358</b>	<b>584,483</b>	<b>89.5%</b>
6 文京区	353,648	240,069	147.3%	18 足立区	619,375	695,043	89.1%
7 台東区	307,176	211,444	145.3%	19 荒川区	193,640	217,475	89.0%
8 品川区	582,156	422,488	137.8%	20 杉並区	498,067	591,108	84.3%
9 豊島区	412,070	301,599	136.6%	21 葛飾区	376,832	453,093	83.2%
10 江東区	633,813	524,310	120.9%	22 江戸川区	571,717	697,932	81.9%
11 目黒区	301,801	288,088	104.8%	23 練馬区	601,359	752,608	79.9%
12 墨田区	281,971	272,085	103.6%				

令和2年国勢調査

#### ② 生活利便性の満足度が高いまち

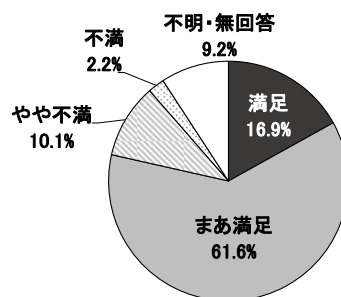
○主な生活利便施設に徒歩でアクセスでき、区民は住環境におおむね満足しています。

【主な生活利便施設との距離】



令和5年住宅・土地統計調査

【住環境への満足度】



令和5年度住宅マスタープラン基礎調査

### ③ 地域ごとに住環境の特徴が異なるまち

○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、地域ごとに住環境の特徴が異なります。



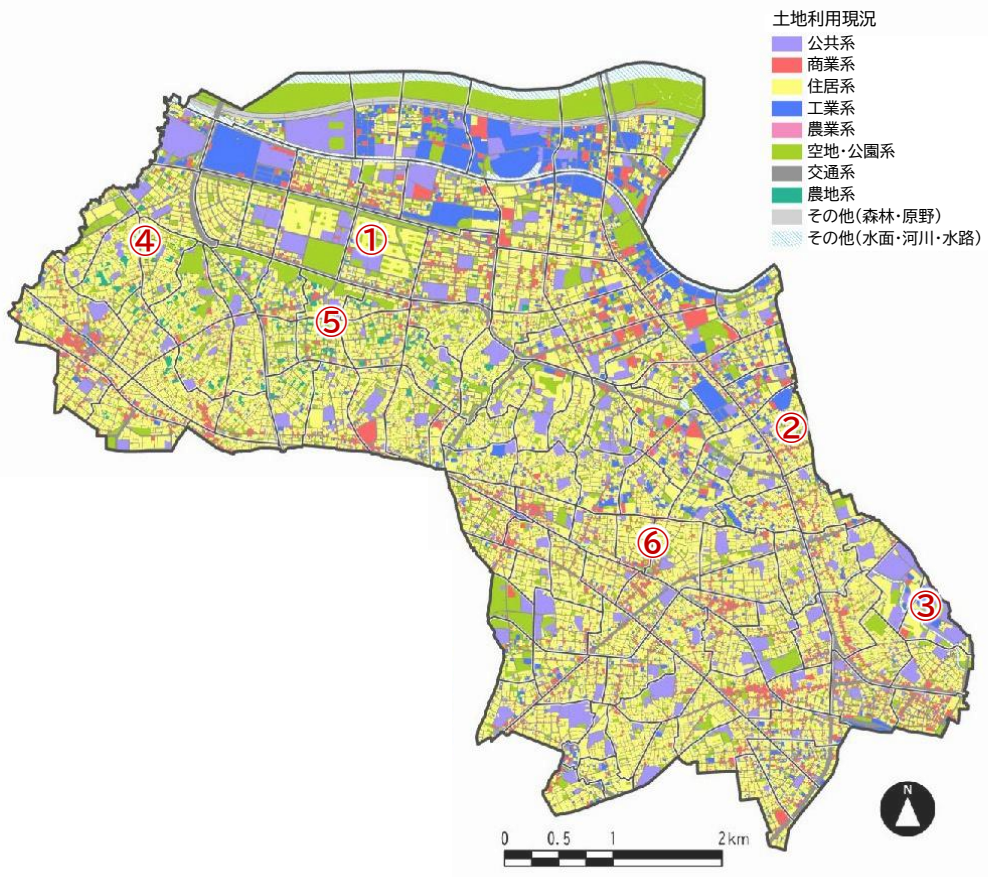
高島平二丁目



蓮沼町



加賀一丁目



「板橋区の土地利用」(令和6年3月)



赤塚四・五丁目



徳丸六丁目



常盤台二丁目

## 区民の姿

区内には、若い単身世帯が多く暮らしています。人口は今後もしばらく増加を続けますが、少子高齢化はさらに進展すると見込まれています。

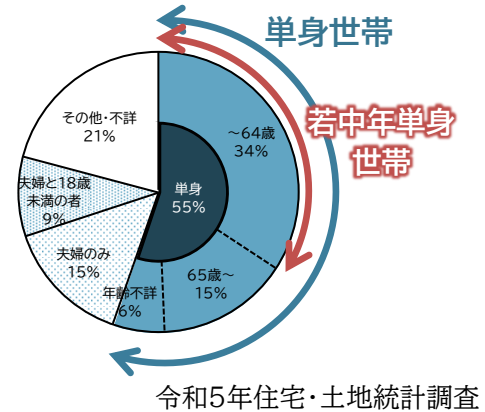
### ① 単身世帯が多い

- 令和5（2023）年までの5年間に単身世帯が約2.4万世帯増加しました。
- 特に64歳以下の若中年単身世帯が多くなっています。

#### 【区の単身世帯数の変化】

平成30(2018)年:15.2万世帯  
令和5(2023)年 :17.6万世帯

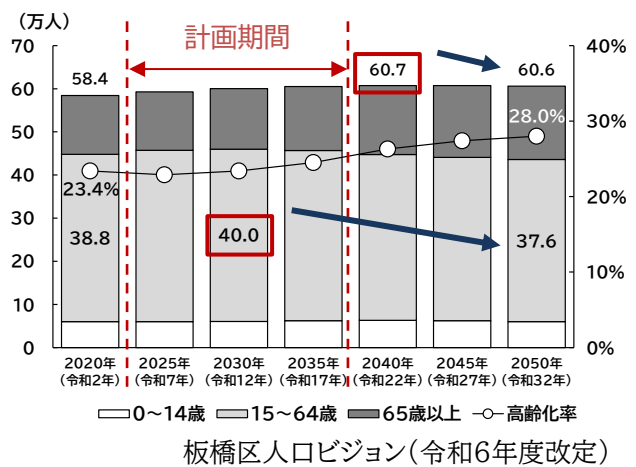
#### 【家族構成別世帯数の割合】



### ② 生産年齢人口（15～64歳）が減少

- 区の総人口は、令和22（2040）年まで増え、その後減少すると見込まれています。
- 生産年齢人口は、総人口より10年早く、令和12（2030）年から減少すると見込まれています。

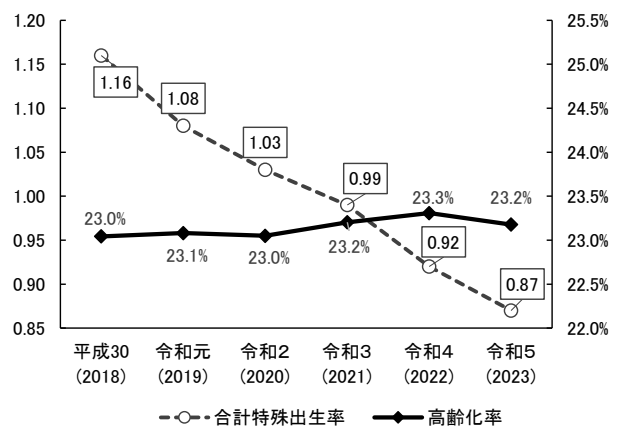
#### 【区の年齢階級別人口推計】



### ③ 少子高齢化が進展

- 令和5（2023）年の区の合計特殊出生率は0.87であり、年々低下を続けています。
- 一方、令和5（2023）年の65歳以上の高齢化率は23.2%となっています。

#### 【合計特殊出生率(左軸)・高齢化率(右軸)の推移】



人口動態統計・住民基本台帳(各年)

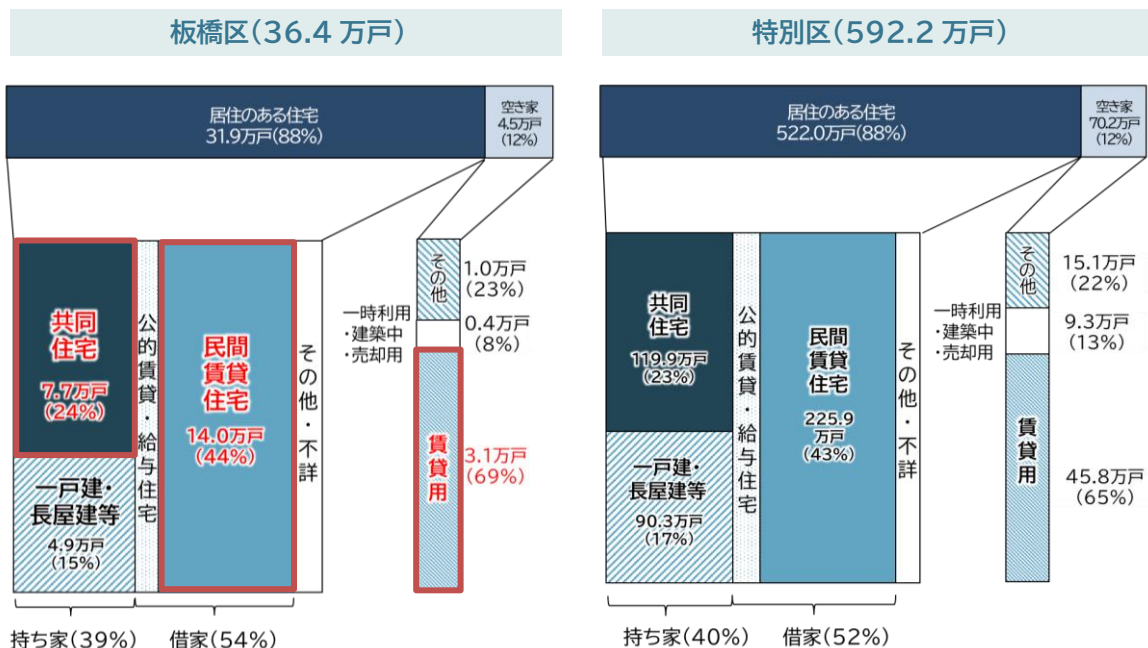
## 住宅ストックの姿

区民の多くは民間賃貸住宅やマンションに住んでおり、住宅の延べ床面積は比較的小さいコンパクトになっています。

### ① 民間賃貸住宅・マンションが多い

- 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)に住んでおり、特別区と同様に主要な居住形態となっています。
- 空き家は4.5万戸あり、空き家率は12%と、特別区と同程度となっています。
- 空き家の7割は賃貸用が占めており、特別区よりやや高い割合となっています。

【住宅の所有関係別建て方別戸数・比率】

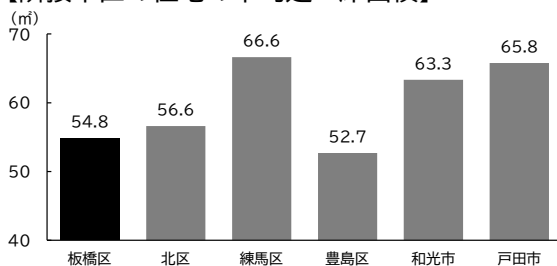


令和5年住宅・土地統計調査

### ② コンパクトな面積の住宅が多い

- 住宅の平均延べ床面積は、豊島区を除く隣接市区と比べると小さくなっています。
- 民間賃貸住宅の延べ床面積は、東京都や特別区平均と比べると小さくなっています。

【隣接市区の住宅の平均延べ床面積】



【民間賃貸住宅の延べ床面積別戸数の割合】



■ 29㎡以下 □ 30~49㎡ □ 50~69㎡ □ 70㎡以上  
令和5年住宅・土地統計調査

## 住宅市場の姿

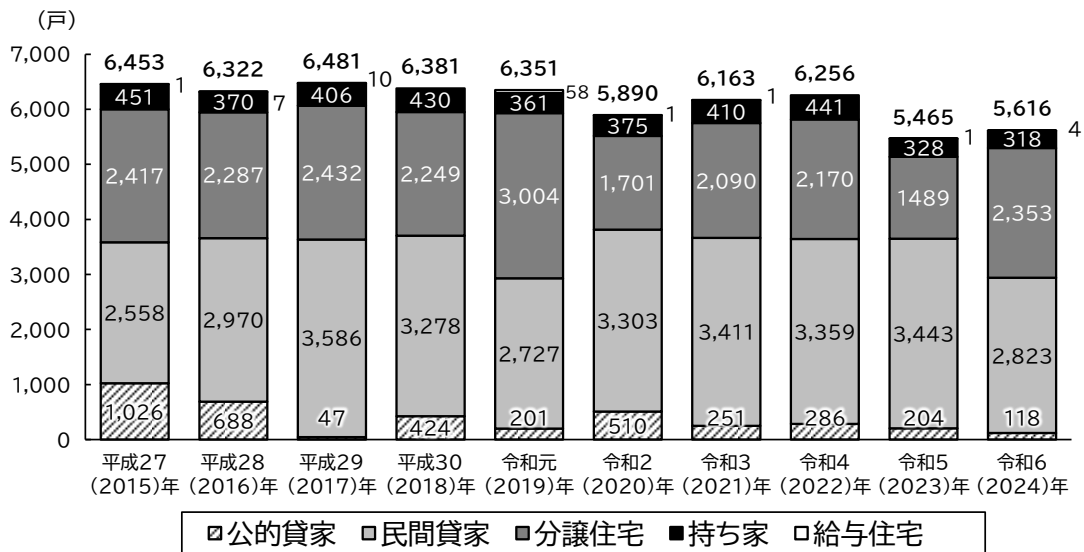
民間賃貸住宅の新築着工数が最も多く、手頃な家賃と面積で供給されています。

### ① 新築着工数は6,000戸前後で民間賃貸住宅の着工が多い

○新設住宅着工数は、6,000戸前後で増減し、全体としては減少傾向にあります。

○新築着工数の内訳をみると、民間賃貸住宅が最も多くなっています。

#### 【新設住宅着工戸数の推移】



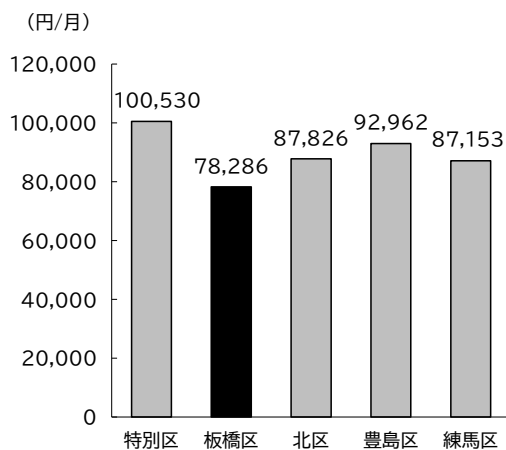
建築着工統計調査 住宅着工統計(各年)

### ② 民間賃貸住宅は手頃な家賃で広さはコンパクト

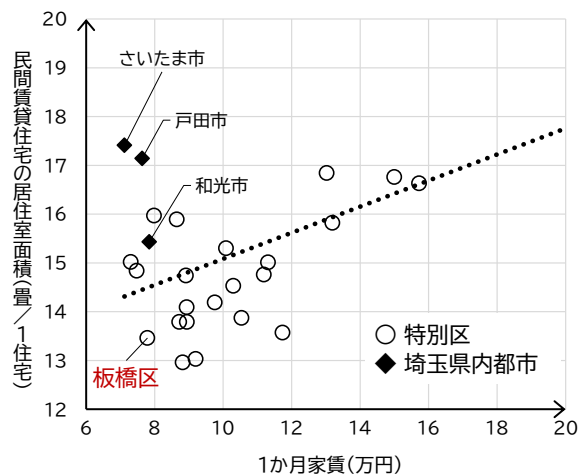
○民間賃貸住宅の家賃は、特別区全体や隣接区と比較すると手頃になっています。

○特別区の中では、家賃が手頃で1住宅当たりの面積がコンパクトとなっています。

#### 【民間賃貸住宅の1か月当たり平均家賃】



#### 【民間賃貸住宅1住宅当たりの平均面積と家賃の関係】



令和5年住宅・土地統計調査

## 2-2 住まいの未来ビジョン2025の取組状況

住まいの未来ビジョン2025では、8つの目標を掲げ、住まいを取り巻く様々な分野の取組を位置づけています。取組の状況は以下のとおりです（令和6年度末時点）。

8つの目標と主な取組	取組状況
<b>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</b>	
若年世帯・子育て世帯が「住んでみたい」と感じるための取組 ○若者や子育て世帯の住宅確保支援（協力不動産店・UR近居割等の紹介） ○多世代交流施設「i-youth」利用推進	○若者や子育て向けの住宅確保に関する取組は、区のWEBページでの紹介のみで、取組の拡大が課題となっています。 ○多世代交流施設の利用は増えており、中高生や若者の居場所として活用されています。
<b>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</b>	
持続可能な住まいの普及 ○低炭素社会に貢献する住宅の普及 ○ユニバーサルデザイン住宅の周知	○目標は達成されましたが、今後も達成するためには、事業の周知を図っていく必要があります。
<b>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</b>	
既存住宅を良質にするための取組（長期優良住宅・リフォーム促進）	○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とのマッチングが課題です。
<b>目標④ 安心・安全な居住を持続する</b>	
防災・防犯に関する取組 ○老朽建築物の除却、住宅の耐震化 ○防犯カメラ設置など	○防犯の取組は目標を超える達成状況です。 ○老朽建築物の除却・住宅の耐震化事業の進捗は、概ね良好です。
<b>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</b>	
高齢者等が自宅で暮らせる環境づくり ○緊急通報システム、設備改修 ○地域包括支援体制の構築	○進捗は概ね良好です。高齢者向けの緊急通報システムは目標を上回る実績となっています。
<b>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</b>	
誰もが地域で暮らせる住まいづくり ○区営住宅の再生 ○居住支援法人との連携推進	○多様な世帯向けの住戸を有する区営住宅の集約建替えは順調に進んでいます。 ○連携する居住支援法人数は目標を大きく超えています。
<b>目標⑦ 安全で良質なマンションストックを形成する</b>	
マンションの良好な管理を促す取組 ○条例による管理状況の届出 ○マンション管理適正化の支援	○管理状況の届出件数は順調に増えています。 ○居住者交流会などの内容は充実していますが、参加率の向上が課題となっています。
<b>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</b>	
高齢者等の住宅確保を実現する取組 ○高齢者等が賃貸可能な住宅の情報提供 ○家賃等債務保証支援事業	○高齢者へのあっせん件数は概ね計画通りです。 ○家賃等債務保証支援の活用件数が伸び悩んでおり、制度の利用拡大が課題となっています。



### 加速する少子化対策のための住まいづくり

#### ■社会背景

令和5（2023）年の合計特殊出生率は過去最低の1.20を記録し、少子化が加速しています。これを受け、「こども家庭庁」が創設され、少子化対策が強化されました。

#### ■国や東京都の主な動き

- 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います。
- 東京都では、令和5（2023）年より、子育てしやすい集合住宅を「東京こどもすくすく住宅」に認定し、新築や改修にかかる費用の助成をしています。
- 東京都では、住宅の価格や家賃が上昇する中、民間活力を活用し、子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことができるアフォードブル住宅の供給を推進しています。

#### 【東京こどもすくすく住宅認定制度】

居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な集合住宅や戸建住宅を東京都が認定する制度です。



東京都住宅政策本部 HP



### 超高齢化社会による高齢者の住まい確保ニーズの高まり

#### ■社会背景

高齢者数、特に高齢単身世帯が全国的に増えており、令和32（2050）年には1,084万世帯となる見通しです。高齢者の安定した住宅確保や見守りなどが全国的な課題となっています。

#### ■国や東京都の主な動き

- 国は、令和7（2025）年に「居住サポート住宅」認定制度を創設し、見守りを含む高齢者向け民間賃貸住宅の供給を促しています。
- 東京都では、高齢者などが大家に断られず借りられる民間賃貸住宅「東京さきエール住宅」の登録などを推進しています。



## マンションにおける建物の高経年化と居住者の高齢化への対応の強化

### ■社会的背景

全国的にマンションの建物が高経年化し、居住者の高齢化と合わせた「2つの老い」が進んでいます。マンションの管理適正化や再生が全国的課題となっています。

### ■国や東京都の主な動き

- 国は、令和4（2022）年に「マンション管理計画認定制度」を創設し、マンションの管理適正化を進めています。
- 東京都は、昭和58（1983）年以前に建てられたマンションの管理状況届出制度の対象拡大を検討するなど、管理不全予防の取組の拡充や、マンション再生まちづくり制度などのまちづくりと一体となった建替え・再生を支援しています。



## 新たな日常・デジタル化の進展と住まいに対する価値観の多様化

### ■社会背景

新型コロナウイルス感染症拡大以降、テレワーク・在宅勤務が急速に普及しました。また、センサーやAI技術を活用して、高齢者の安否確認や健康管理などを遠隔で行う非接触型の見守りシステムが普及し、住まい・暮らしを支えるサービスが多様化しました。

### ■国や東京都の主な動き

- 国は、住宅事業者に対して、デジタル化の推進計画策定などを働きかけています。
- 東京都は、WEBサイト「TOKYOすまいと」を立ち上げるなど、新たな日常やデジタル化に対応した住まいの情報を発信しています。



## 住まいの脱炭素化の推進

### ■社会背景

令和2（2020）年に、わが国は、2050年までに二酸化炭素など温室効果ガスの排出を実質ゼロにする「カーボンニュートラル宣言」を表明しました。

### ■国や東京都の主な動き

- 国は、令和6（2024）年度からZEH基準の水準を大きく上回る省エネ性能を有する脱炭素志向型住宅（GX志向型住宅）の新築を支援する新たな補助制度を実施しています。また、省エネルギー基準を段階的に引き上げ、新築住宅は令和12（2030）年度までに、ZEH基準（エネルギーの収支ゼロ）が求められています。
- 東京都は、高い断熱性能の断熱材や窓、省エネ性能の高い照明などを取り入れた東京ゼロエミ住宅を推進するとともに、令和7（2025）年度より、新築住宅等への太陽光発電の設備等を義務づけるなど、先導的な脱炭素の取組を推進しています。

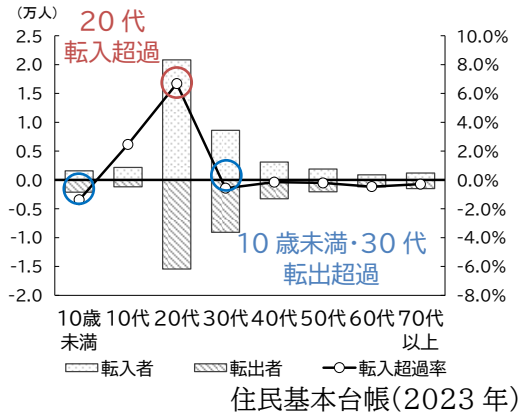
誰もが安心して住み続けられるために

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

転出入の状況を見ると、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、住宅政策では、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。

【区の年齢階級別転出入数と転入超過率】

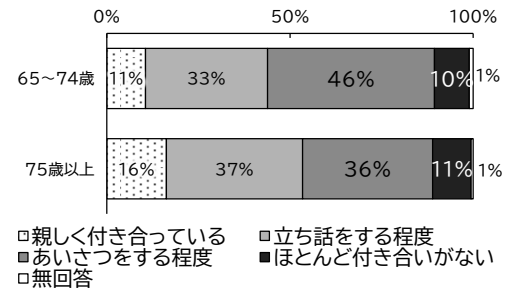


② 高齢者等が安心して住み続けられる住まい・住環境の確保

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見ると、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。

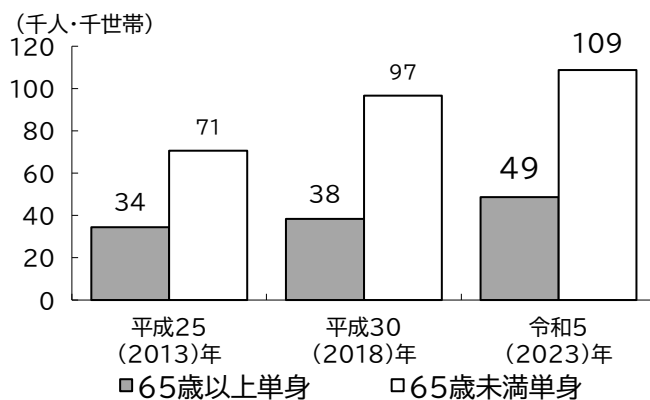
【区民の近所との関わり方】



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

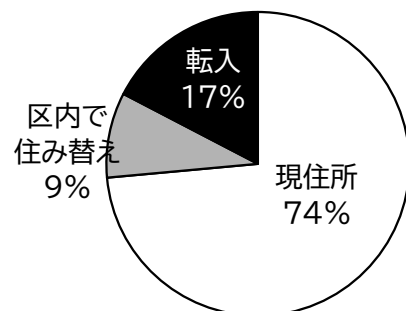
単身世帯が年々増加しています。また、令和2(2020)年までの5年間の転入者は、区民全体の17%を占めています。単身世帯や転入者など、多様な区民が安心して暮らせるコミュニティをいかに構築するかが課題となっています。

【区の単身世帯数の推移】



板橋区データ、住宅・土地統計調査(各年)

【令和2(2020)年までの5年間の居住地の変化別人口の割合】



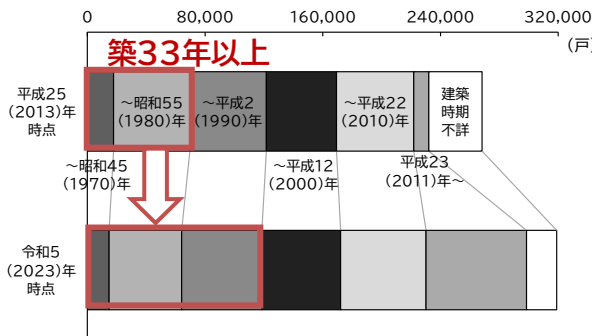
令和2年国勢調査・板橋区データ

## 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

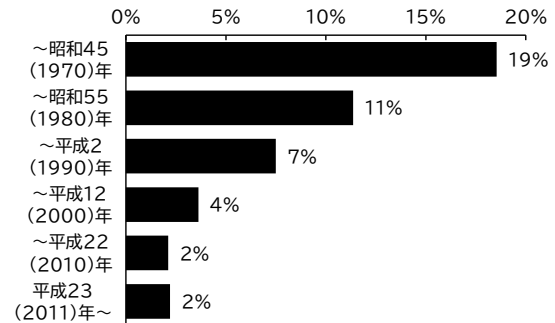
### ① 高経年化する住宅への対応

築年数が長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。

【建築の時期別住宅数】



【建築の時期別腐朽・破損のある割合】



住宅・土地統計調査(各年)

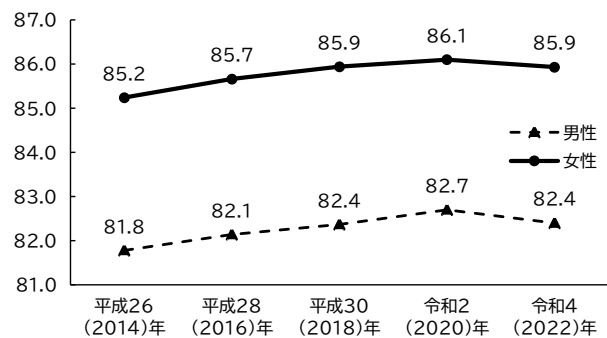
### ② 高齢期も住み続けられる住まいづくり

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、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。

※「65歳健康寿命」

要介護2以上の認定を受けるまでの平均年齢

【区の65歳健康寿命の推移※】

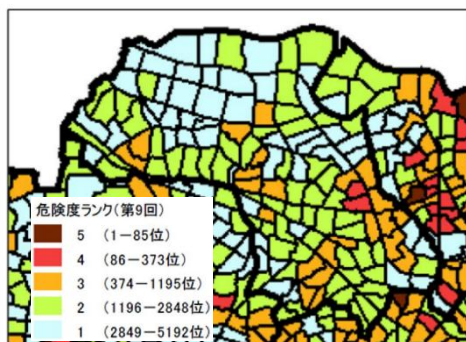


東京都福祉保健局(現:東京都福祉局)

### ③ 災害に強い住まい・住環境の整備

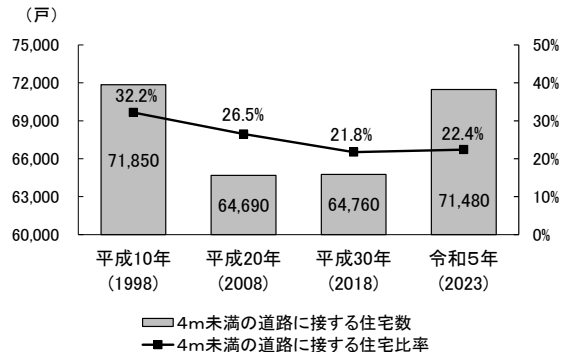
区の南東部で地震や火災の危険度が高く、北部は浸水想定区域に含まれています。また、幅の狭い道路に住宅が接し、建替えが難しく防災に課題のある地域があります。地震・風水害・火災などの災害に強い住まい・住環境の整備が課題となっています。

【地震や火災の総合危険ランキング】



東京都 地震に関する地域危険度測定調査(第9回)

【幅員4m未満道路に接する住宅数と割合】



住宅・土地統計調査(各年)

## 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。

【在宅勤務スペースのある住宅】



【ペット共生賃貸住宅】



【シェアハウスなど】



左・中央:UR 都市機構 HP

### 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。

【主な都市再生の動き】



### 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。

【板橋区で実践されている区民が主体となっている活動の例】

#### 駅前拠点の活用・管理を考える団体

- ①(仮称)板橋駅西口周辺まちなかプラットフォーム
- ②かみいたねプロジェクト
- ③大山駅周辺のエリアマネジメント

#### 自主的なまちづくりを行う協議会(条例)

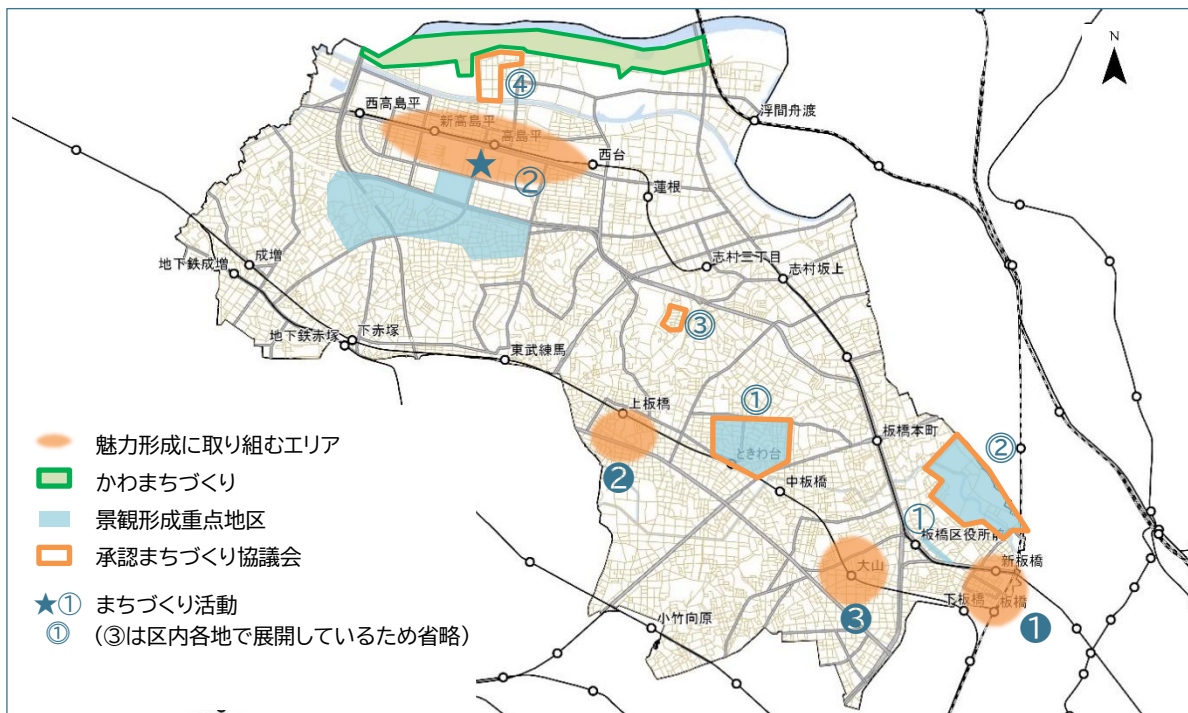
- ①ときわ台しゃれまち協議会
- ②加賀まちづくり協議会
- ③中台二丁目北地区まちづくり協議会
- ④新河岸二丁目工業地域まちづくり協議会

#### 高島平地域まちづくりを推進する官民連携組織

- ★アーバンデザインセンター高島平(UDCTak)

#### 居場所づくりなど自主的な活動団体

- ①板五研究室【商店街空き家活用】
- ②NPO 法人ドリームタウン【空き家を活用した居場所づくり】
- ③まちの学校(蓮根・赤塚・舟渡など)【地域交流・発展をめざしたボランティア】



### 3 基本理念・基本方針

板橋区基本構想における「将来像」を見据えて、住まいの未来ビジョン2035の「基本理念」を掲げます。また、「住まいを取り巻く特徴と住宅政策の課題」を踏まえ、「基本理念」を実現するために、住まいの未来ビジョン2035における10年間の取組方針を「基本方針」に掲げます。

#### ■基本理念・基本方針の考え方

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”」

「未来」とは… 板橋の持続可能な発展と可能性  
子どもたちの成長と豊かな暮らし・環境の実現

住まいの未来ビジョン2035がめざす10年後の姿

基本  
理念

だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”の実現

実現に  
向けて

2 住まいを取り巻く特徴と  
住宅政策の課題  
(P.16~P.27)

計画期間（10年間）の取組方針

基本  
方針

「住んでみたい・住み続けたい・住んでいてよかった」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～

区民

「住んでいてよかった」  
「住み続けたい」

- ①安心の住まい・住環境
- ②あらゆる状況変化に対応する  
住まい・住環境

区外  
住民

「住んでみたい」

- ③住んでみたい暮らしが叶う  
住まい・住環境

## 3-1 基本理念（住まいの未来ビジョン2035がめざす10年後の姿）

## だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”の実現

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。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”**を実現していくという考え方のもと、板橋区らしい、**東京で一番住みたくなるような住宅政策**を展開していきます。

## 3-2 基本方針（計画期間（10年間）の取組方針）

「住んでみたい・住み続けたい・住んでいてよかった」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、住宅政策の課題を踏まえて、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めざします。そこで、10年間の取組方針として、**住み続けたい区民が住んでいてよかった**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・住環境づくりに取り組みます。

## 区民 「住んでいてよかった」「住み続けたい」

## 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をめざします。

## 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」希望を実現します。

## 区外住民 「住んでみたい」

## 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・暮らしを誘導、発信していきます。

## コラム SDGs(Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標)

SDGs とは、平成 27(2015)年の国連サミットで採択された令和 12(2030)年を年限とする全ての国の共通目標です。持続可能な世界を実現するための 17 のゴールから構成されています。

板橋区は、「SDGs未来都市」に選定され、「絵本がつなぐ『ものづくり』と『文化』のまち～子育てのしやすさが定住を生む教育環境都市～」をテーマに、誰一人取り残さない、持続可能なまちづくりをめざして取組を推進しています。

### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



## コラム 絵本のまち

区の友好都市であるイタリア・ボローニャ市との交流や、印刷産業が多く立地する特徴を活かして、板橋ならではのブランドとして、絵本文化(文化振興、産業振興、観光振興、教育活動など)を展開、発信している取組です。

【絵本でつながる板橋リーフレット】



【いたばしボローニャ絵本館】



【小さな絵本館】



## 4 基本方針がめざす“いたばし暮らし”

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使われ、「住みたい・住み続けたい・住んでいてよかった」が実現しています。



## 高齢期に向かって

ライフステージに応じた『いたばし暮らし』

求められる取組

### 中高年期

子の独立



広い戸建てを手放して  
駅近マンションに住み  
替えを考えています

- 点検や修理を行った安全な既存住宅の流通促進
- 将来の居住支援等に関する普及啓発・情報発信

住んでいる住宅を  
修理・点検しながら大切  
に住み続けています

- 住宅の管理に関する普及啓発
- マンションの適正な管理支援・普及啓発

中高年単身



親から相続した住宅を  
きちんと管理しています

- 空き家・空き室の適正な管理を支援・誘導

地域とつながり、  
いざというときの  
安心感があります

- 地域とつながる民間住宅や活動の誘導・支援
- 地域特性に応じた防災・地域活動の支援

### 高齢期

高齢夫婦



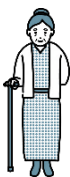
定年後は地域と関わり  
いきいきと安心して  
暮らし続けています

- 公的賃貸・マンション等で地域交流の機会の創出
- 地域と連携したマンション活動の推進・防災拠点化
- 地域特性に応じた防災・地域活動の支援

見守りを受けながら  
バリアフリー化された、  
高断熱の健康住宅に  
自立して  
住み続けています

- いつまでも健康に住み続けられる住宅改修の支援
- マンションの適正な管理支援・普及啓発

高齢単身



持ち家がなくても  
住まいに困ることなく  
暮らし続けています

- 居住支援の強化・民間賃貸住宅等への入居促進

## 第3章



### 計画の全体像と施策の方向性

- 1 計画の全体像
- 2 8つの目標と施策の方向性
- 3 4つの重点プロジェクト

# 3 計画の全体像と施策の方向性

## 住宅政策がめざす8つの目標と 各目標にまたがる4つの重点プロジェクト

基本方針を踏まえ、住宅政策がめざす8つの目標を設定します。また、各目標にまたがる横断的視点、4つの重点プロジェクトを位置づけ、計画の全体像とします。

### 計画の全体像

基本方針がめざす10年後の姿に対して、住宅政策で取り組むべき具体的な目標を8つ定めます。また、住宅政策の「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、8つの目標に共通した横断的視点を位置づけます。

### 8つの目標と 施策の方向性

8つの目標ごとに、関連する現状と課題を踏まえてめざす姿を設定し、達成に向けた施策の方向性を定めます。

- 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
- 目標2 多様な人々がつながり支える関係の醸成
- 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
- 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
- 目標5 長く使い続けられる良質な住まいづくり
- 目標6 マンションを核としたまちづくりの推進
- 目標7 空き家・空き室の有効活用推進
- 目標8 地域特性に応じた住まいづくり

### 4つの重点 プロジェクト

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、重点的に取り組みます。

- 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
- 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
- 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
- プロジェクト4 住まいに関する取組の周知・普及

# 1 計画の全体像

## 1 目標の設定

基本理念・基本方針がめざす10年後の姿に対して、住宅政策で取り組むべき具体的な目標を8つ定めます。また、目標ごとに関連するSDGsのゴールを示します。

### 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

- 既存住宅のリノベーション推進
- 子育て世帯向け住宅の供給誘導



### 目標2 多様な人々がつながり支える関係の醸成

- 公的賃貸住宅でのつながりづくり
- 地域との接点をつくる民間住宅の誘導
- 地域のつながりをつくる活動の支援



### 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

- 居住支援の取組の強化
- 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
- 区営住宅等の適切な供給



### 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

- 新たな暮らし方に対応した住まいの情報発信
- 多様なライフスタイルに応じた民間賃貸住宅の誘導
- 地域活動の担い手を育成する地域貢献型の住宅の誘導



### 目標5 長く使い続けられる良質な住まいづくり

- 災害や気候変動に強い持続可能な住まいづくりの推進
- いつまでも健康に住み続けられる住まいづくりの推進
- 適切な住まいの維持管理促進



### 目標6 マンションを核としたまちづくりの推進

- 地域と連携したマンションのまちづくり活動の推進
- マンションを核とした地域防災の推進
- 地域の価値を高めるマンションの屋外空間の活用推進



### 目標7 空き家・空き室の有効活用推進

- 空き家・空き室の市場流通の促進
- 地域貢献につながる空き家・空き室の有効活用の推進



### 目標8 地域特性に応じた住まいづくり

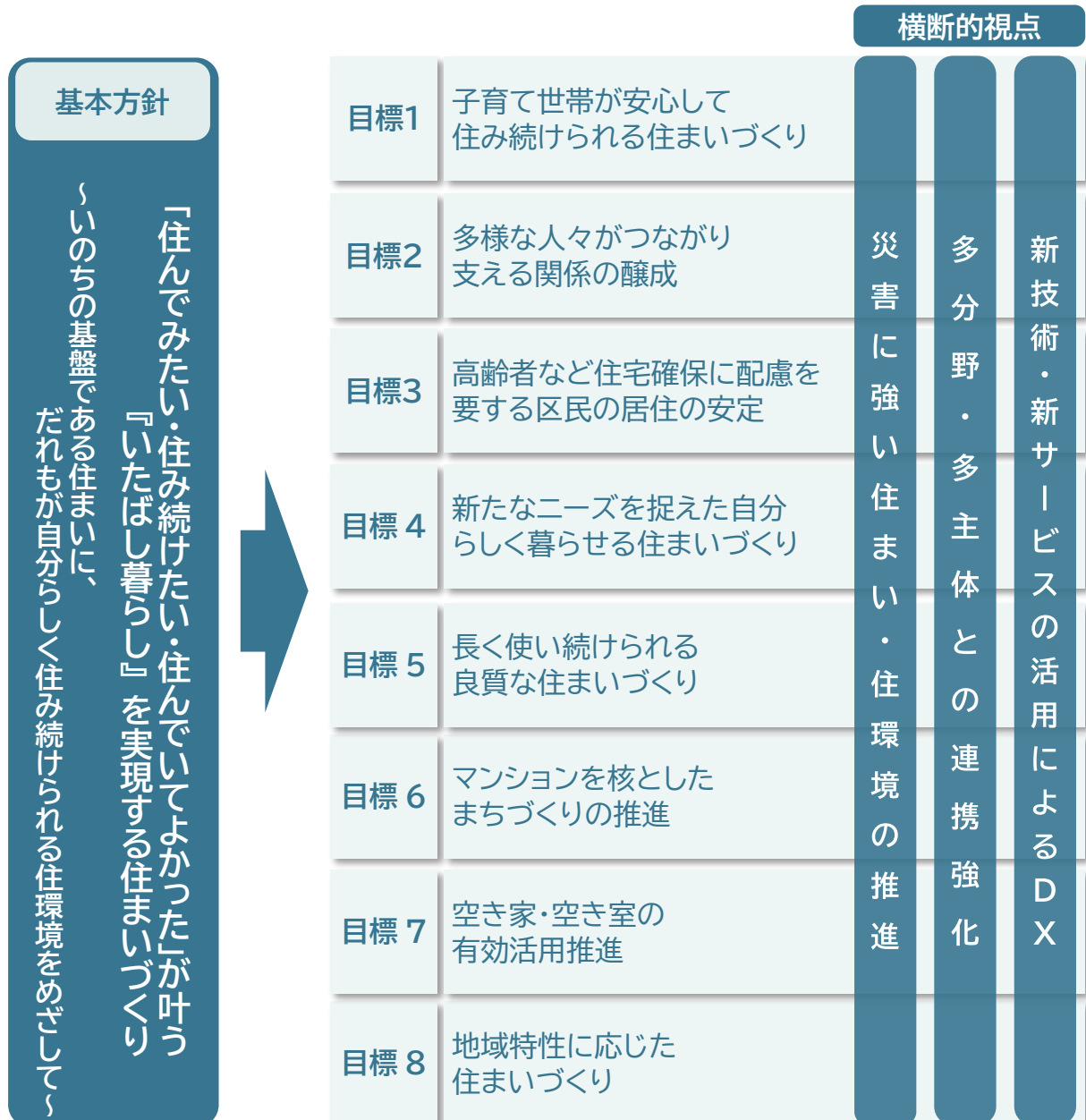
- 地域特性を踏まえた災害に強い住環境の誘導
- 地域の住環境の魅力を高める取組の推進
- 都市再生と連動した良質な住まいづくりの推進



## 2 目標に基づく横断的視点

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ます。



### 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つの目標の施策を考える共通の視点とします。

#### ハード(建物・構造物)の対策

- 地震や火災で壊れない住宅づくり
- 災害時にスムーズに逃げられる住環境の整備
- 被災後にスムーズに住まいを確保するための準備 など

#### ソフト(仕組み・体制)の対策

- 災害時の支え合いにつながる平時のコミュニティづくり
- 高齢者などを地域で見守る体制づくり など

### 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。

○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ります。また、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します。

#### 【関連するSDGs】



### 新技術・新サービスの活用によるDX

○令和2（2020）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なく、効率化による担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します。また、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を推進します。

## 2 8つの目標と施策の方向性

### 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



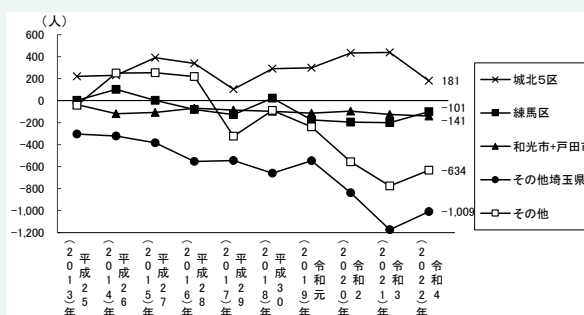
### 現状と課題

#### 子育て世帯は区への転入より区外への転出が多い

○近年、30代や40代において、転出が転入を上回る数(転出超過数)が拡大しています。

○転出先をみると、練馬区や和光市、戸田市などの埼玉県への転出超過数が多くなっています。一方、転入が多い市区町村は豊島区となっています。

【30・40代の転出入超過数】

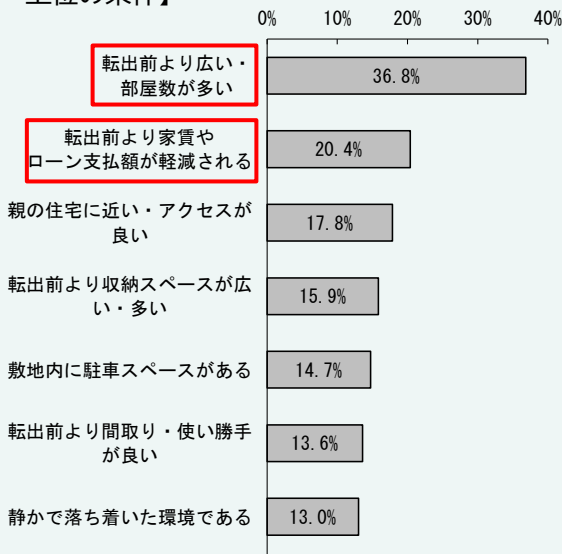


住民基本台帳人口移動報告 年報(実数)

#### 子育て世帯に適した住宅が十分ではない

○転出した子育て世帯において、区内で叶えられなかった住まいの条件として、子育てに適した広さや経済的負担を挙げる世帯が多くなっています。

【転出した子育て世帯が区内でかなわなかった上位の条件】

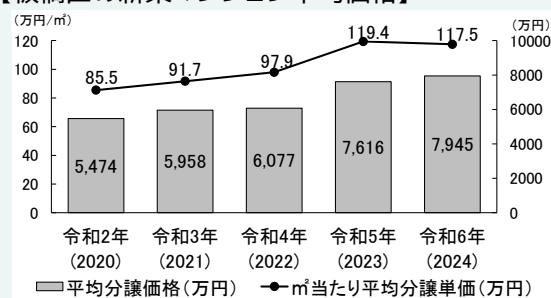


令和5年度住宅マスタープラン基礎調査

#### 新しいマンションの価格が上昇

○近年、新築価格が上昇しつづけています。

【板橋区の新築マンション平均価格】

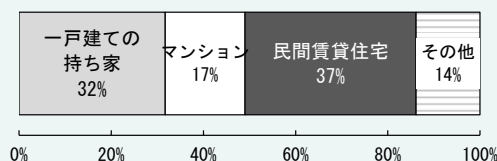


全国マンション市場動向 2024年版

#### 子育て世帯の住居選択は多様

○転出した子育て世帯は、転出後に多様な住居形態を選択しています。

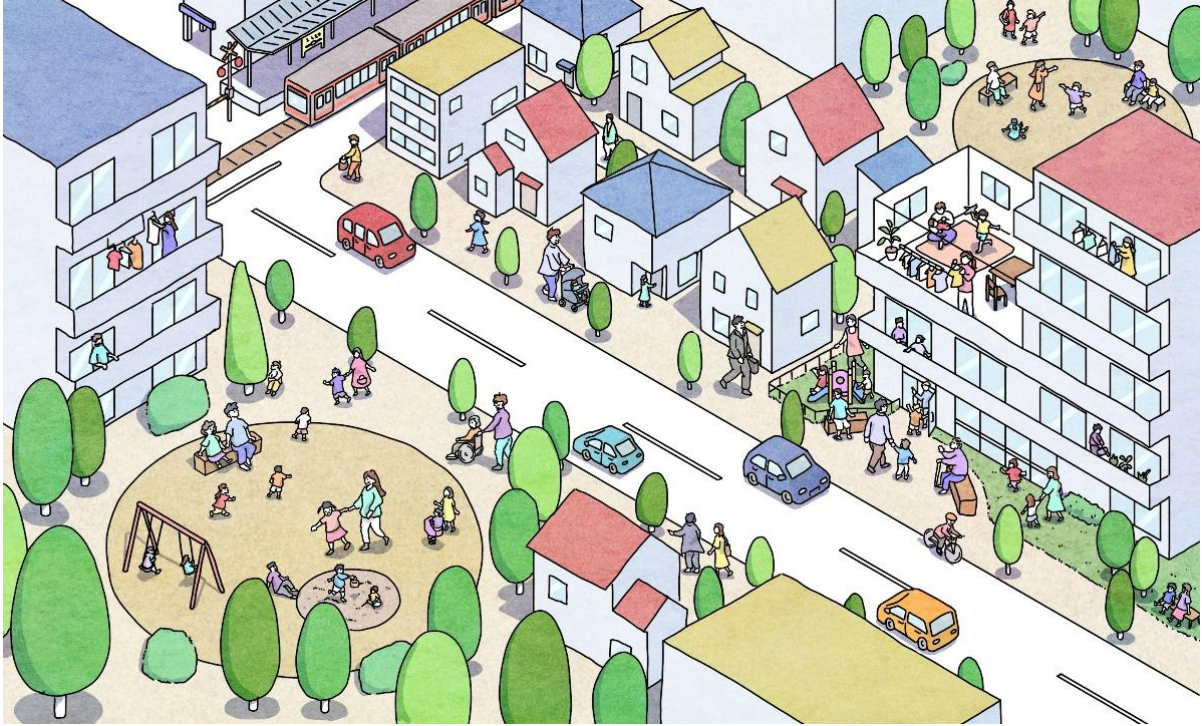
【転出した子育て世帯の転出後の住居形態】



令和5年度住宅マスタープラン基礎調査

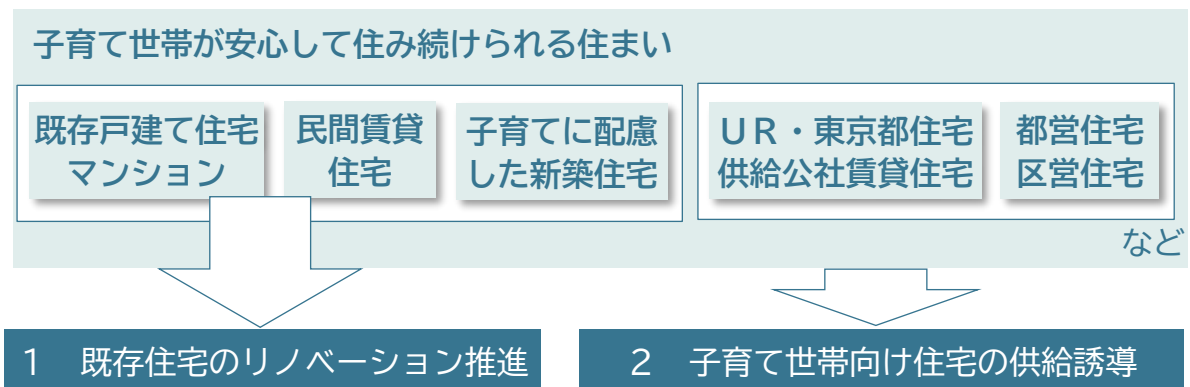
## めざす姿

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が整っています。



## 施策の全体像

区内で子育てを希望する幅広い子育て世帯に向けて、一定の広さや子育ての安全性等が確保され、快適な子育てが可能な住まいの供給を促していきます。



## 施策

### 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ります。

耐震性などのお墨付きがある集合住宅

リノベーションで魅力的な住まい



#### 施策の方向性

- 既存住宅のリノベーション等を推進し、既存住宅に住む魅力を向上させます。
- 耐震性など安全性・快適性が確保された既存住宅の流通を促進し、子育て世帯が安心して住み替えができる支援を充実させます。

### 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を促していきます。

【東京こどもすくすく住宅「コーシャハイム向原」】



東京都住宅政策本部 HP

#### 施策の方向性

- 既存住宅の建替えやリノベーションなどを契機として、子育てしやすい住宅の供給を誘導します。
- 近居・隣居を叶える住宅や子育て世帯向けに配慮された民間賃貸住宅など、子育てしやすい多様な住宅の供給を誘導します。

コラム 既存住宅のリノベーション

建物が老朽化し、設備が古く、間取りなどが現代の生活様式に合わない既存住宅に対して、改修・リノベーションを行うことで、住まい手の生活のしやすさや好みに応じた生活空間を創り上げ、理想の暮らしを叶えることができます。一般に、同じ地域や広さの新築住宅の購入と比べて、既存住宅のリノベーションを選択した場合、経済的な負担をおさえることができます。

なお、リノベーション工事は、専門業者への依頼以外に、住まい手自身がDIY(Do It Yourself)で行う場合もあります。

【既存住宅のリノベーション事例】

Obefore



Oafter



板橋区内の住宅

コラム 子育てしやすい多様な賃貸住宅

UR都市機構や東京都住宅供給公社は、子育て世帯と親族世帯が近くに住むことで、お互いに支援しながら生活できるように、「近居」を応援する制度を設けています。UR賃貸住宅や東京都住宅供給公社賃貸住宅に新規に入居し「近居」を始める子育て世帯を対象とした家賃減額制度などが利用できます。

また、民間賃貸住宅においても、子どもの成長に合わせて間仕切りなどで空間を自由に変更できる住宅や、入居者同士のつながりをつくり、子どもを安全に育てられる工夫が施された住宅など、子育てに配慮した賃貸住宅が建てられています。

【UR都市機構「近居割」】



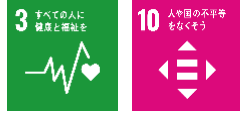
UR都市機構HP

【子育て世帯向け民間賃貸住宅】



旭化成ホームズ株式会社 HP(BORIKI)

# 多様な人々がつながり支える関係の醸成

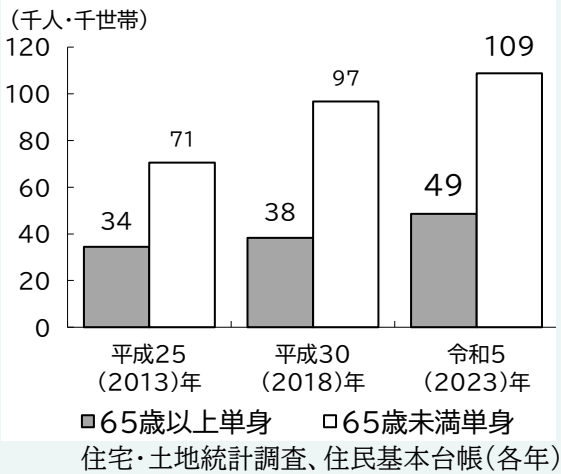


## 現状と課題

### 単身世帯の増加

○あらゆる年代の単身世帯が年々増加を続けています。

#### 【単身世帯の推移】

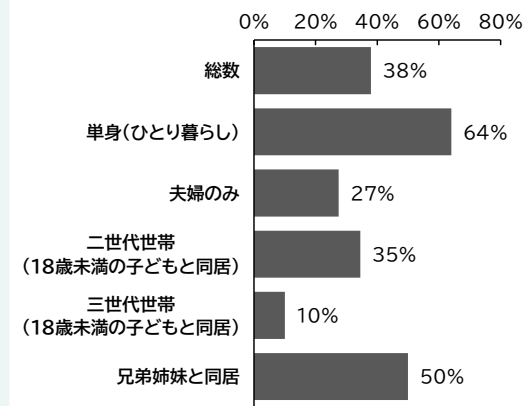


### 孤独を感じる割合は単身世帯で高い

○孤独を感じる区民は、単身世帯で半数を超え、他の世帯より多くなっています。

#### 【孤独を感じる区民の割合】

※孤独をよく+しばしば+たまに感じる割合 (無回答除く)

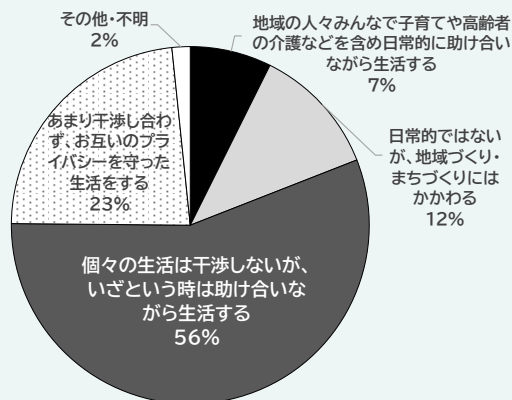


令和6年板橋区地域福祉に関するアンケート調査

### いざという時の助け合いの関係が必要

○地域との関係について、区民の多くは、いざという時には助け合いながら生活することを望んでいます。

#### 【地域との関係に対する考え方】

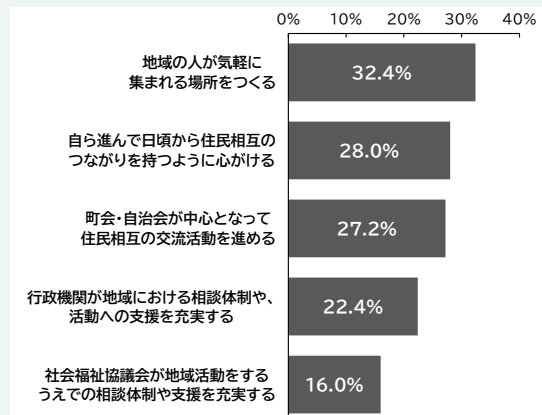


令和5年度住宅マスタープラン基礎調査

### 地域で気軽に集まる場が必要との声

○地域とのつながりが必要だと感じている世帯は、住民同士の支え合いのために、地域の人々が気軽に集まれる場所が必要だと感じています。

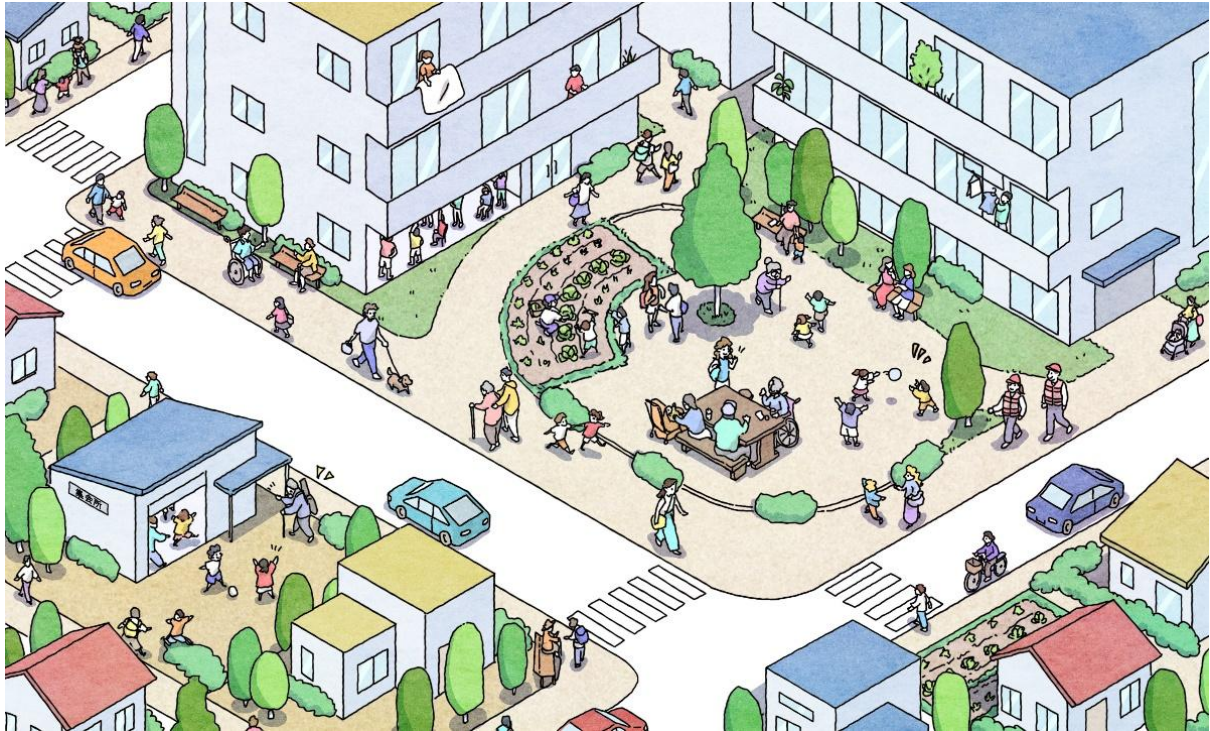
#### 【住民同士の支え合いに必要な取組(上位)】



令和6年板橋区地域福祉に関するアンケート調査

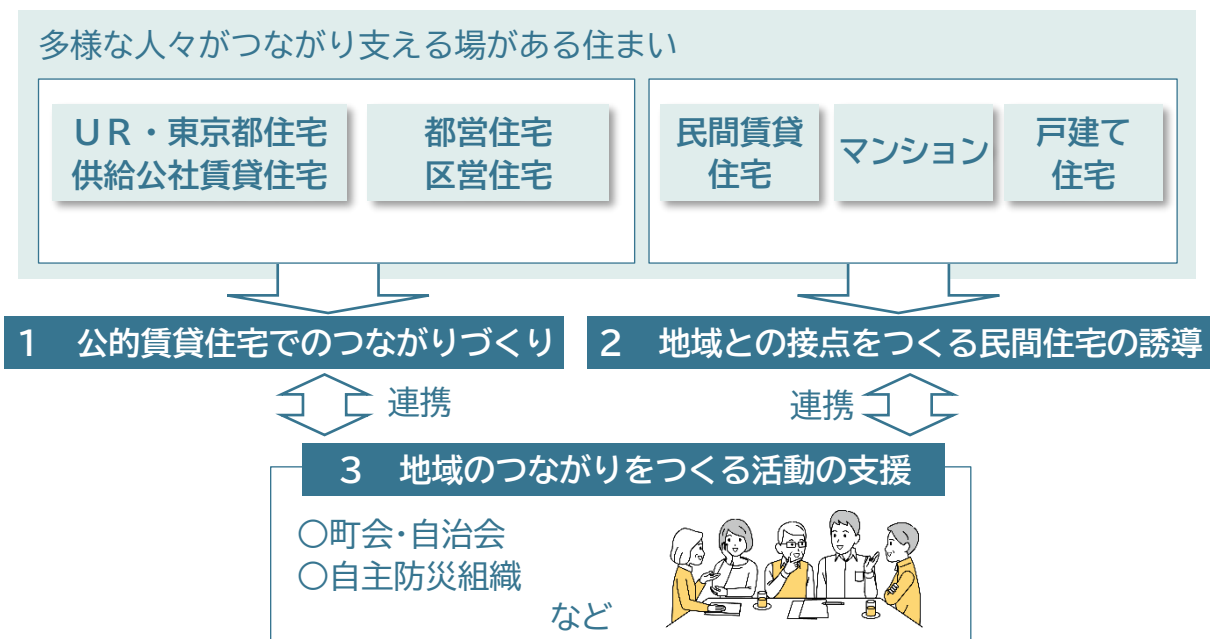
## めざす姿

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ます。



## 施策の全体像

地域コミュニティなどと連携し、公的賃貸住宅や民間住宅の共用部などを活用した多様な人々のつながりを醸成する場を創出していきます。



## 施策

### 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きます。

#### 【区営住宅集会所での健康づくり】



板橋区住宅政策課データ

#### 施策の方向性

- 区営住宅等の集会所などを地域に開かれた施設とし、意欲のあるNPOやボランティア団体等と連携して、居場所づくり活動や地域イベントの開催などを推進し、入居者や地域住民が交流する機会を創出します。
- 東京都や東京都住宅供給公社などにも働きかけ、公的な賃貸住宅の再生の際には、地域交流や福祉を向上させる機能の誘導を検討します。

### 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り組むマンションや、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ます。



#### 施策の方向性

- マンションの集会所や広場などを活用した、住民や地域とのつながりづくりの活動を支援します。
- 地域とのつながりが希薄な单身者向けのマンションや民間賃貸住宅などの供給の際に、共用空間などを活用して、入居者が居住者同士や地域との接点を生み出す場の創出を誘導します。

### 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を推進します。



板橋区町会連合会 HP

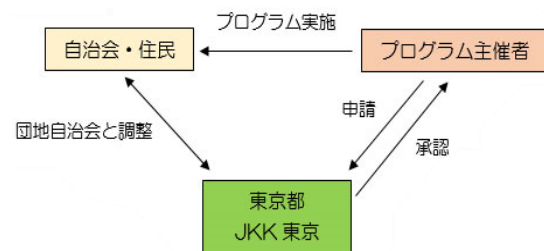
#### 施策の方向性

- 町会・自治会、自主防災組織、防犯活動や、地域の様々な主体が構成員となる支え合い会議など、自主的・主体的なつながりづくりの取組（防犯、防火・防災、青少年健全育成、環境美化、地域住民の親睦など）の活性化を支援します。

### コラム 都営住宅・区営住宅でのつながりづくりの取組

都営住宅では、集会所や広場を活用した「東京みんなでサロン事業」が実施されています。自治体や社会福祉法人、NPO 法人、市民団体などの意欲ある主催者を東京都が募集し、健康体操やカフェ、緑化活動など、団地入居者だけでなく、だれもが集いつながる居場所づくり活動が行われています。

#### 【東京みんなでサロン事業の仕組み】



区営住宅では、集会所を活用した「いたばしサロン」が令和7(2025)年度より実施されています。スマートフォンに関する講習会、防犯・防災に関する講習会、健康に関する講習会、映画鑑賞会などを実施し、区営住宅入居者同士または近隣住民との交流機会や、入居者が外出する機会を提供しています。また、絵本コーナーのある集会所があり、住民のコミュニケーションのきっかけを作っています。

#### 【仲宿住宅 いたばしサロン】

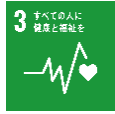


#### 【志村坂下住宅 集会所の絵本コーナー】



板橋区住宅政策課データ

# 高齢者など住宅確保に配慮を要する区民の居住の安定

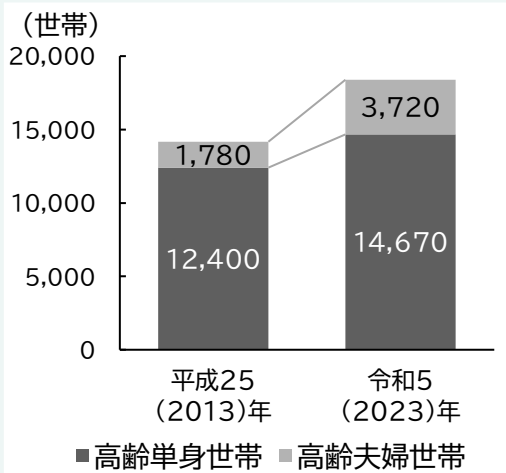


## 現状と課題

### 民間賃貸住宅に住む高齢者が増加

○民間賃貸住宅に住む高齢単身世帯や高齢夫婦世帯は増加しています。

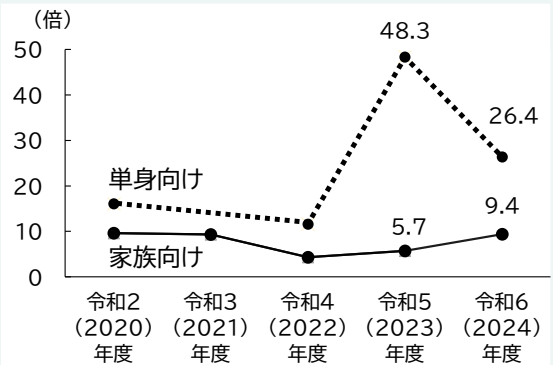
【民間賃貸住宅に住む高齢者数】



### 区営住宅の応募倍率の推移

○区では、住宅に困っていて所得が定められた基準内にある区民に、区営住宅を供給しています。近年は、特に単身向け住戸の応募倍率が高く推移しています。

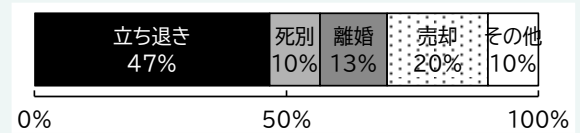
【区営住宅の応募倍率の推移】



### 立ち退きで住まい探しに困る世帯が多い

○住宅確保要配慮者の住まい探しの理由として最も多いのは、民間賃貸住宅の建替えなどによる立ち退きとなっています。

【区に相談した住宅確保要配慮者の転居理由】

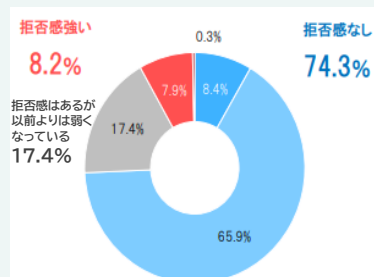


### 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅大家の入居拒否感がある

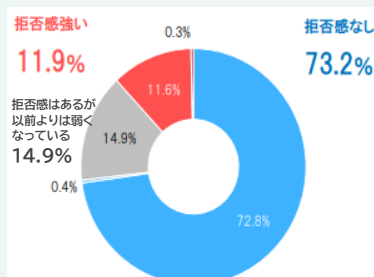
○高齢者や障がい者、外国人などの入居に不安を感じ、拒否感を持つ大家も一定数います。

【民間賃貸住宅大家の入居受け入れに対する拒否感(全国)】

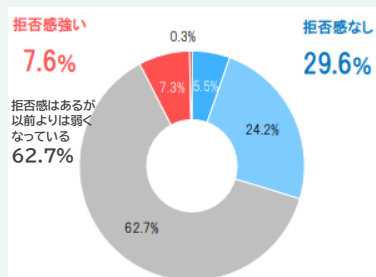
<高齢者>



<障がい者>



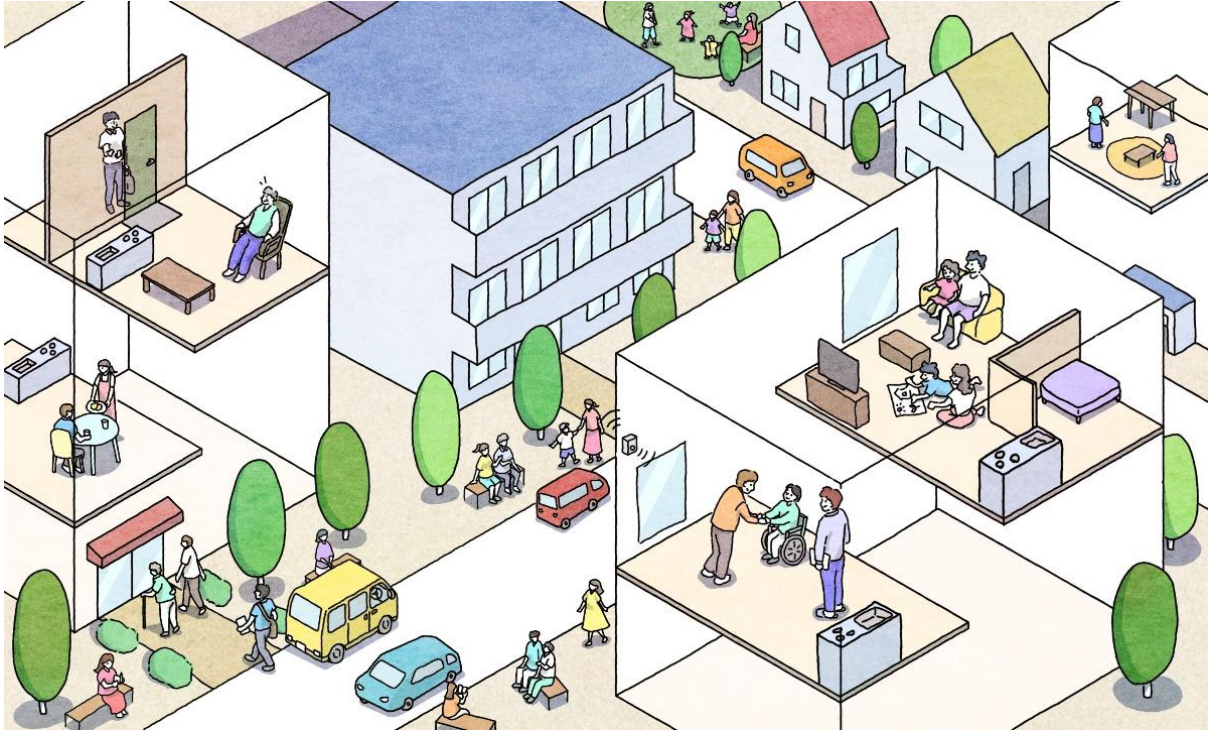
<外国人>



(公財)日本賃貸住宅管理協会(第27回賃貸住宅市場景況感調査「日管協短観」)

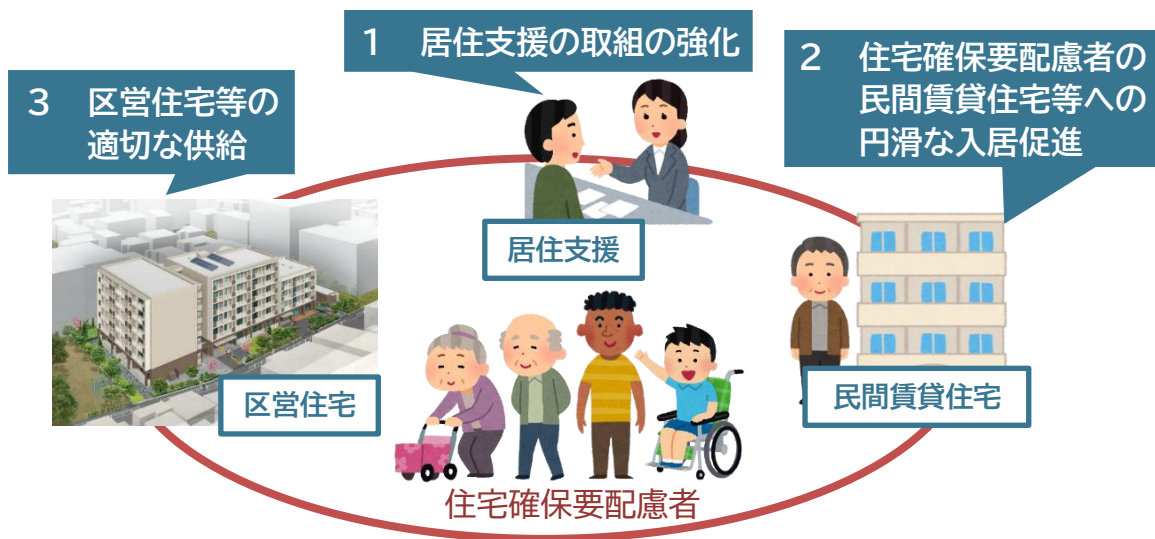
## めざす姿

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ます。



## 施策の全体像

都営住宅や区営住宅のほか、民間賃貸住宅なども活用した多様な賃貸住宅への入居が円滑に進むよう、住宅確保要配慮者の居住支援や入居促進のための普及啓発などを強化していきます。



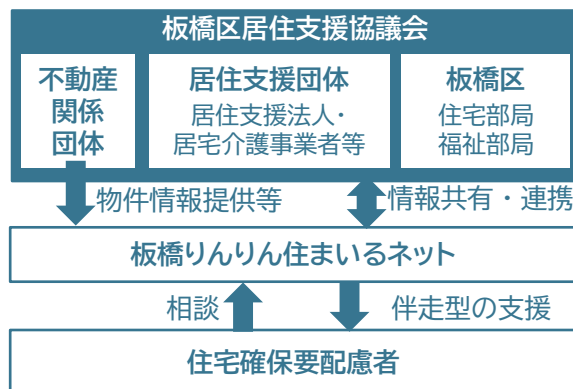
※居住支援とは、住宅確保要配慮者が、民間賃貸住宅等へ円滑に入居できるための支援や、民間賃貸住宅等で生活を継続するための支援のことです。

## 施策

### 1 居住支援の取組の強化

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 (2013) 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、伴走型の支援を展開します。

#### 【板橋区居住支援協議会の体制】



#### 施策の方向性

- 居住支援協議会の役割を強化し、民間事業者等のノウハウを活かして、高齢者などの住宅確保要配慮者に伴走型の居住支援を実施します。
- 居住支援サービスを提供する居住支援法人をはじめとする民間事業者等との官民連携や、ICT/IoT 技術の活用などにより、高齢者等の見守りを重層的に推進します。

### 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 (2025) 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を支援します。

#### 【板橋区版 AIP(Aging in Place)とは】

板橋区では、「年齢を重ねても安心して住み慣れた地域に住み続ける(AIP)」ことができるよう、「医療・介護連携」や「シニア活動支援」等のほか、「住まい・住まい方」の分野でも、具体的な施策に取り組んでいます。

#### 「住まい・住まい方」での主な取組

見守り体制の拡充  
民間賃貸住宅における居住支援  
高齢者向け住宅の供給  
高齢者住宅設備改修費助成



など

#### 施策の方向性

- 民間賃貸住宅の大家が、住宅確保要配慮者に安心して賃貸できるようにするための支援を充実させ、大家への理解を促します。
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居に関する国や東京都の新たな制度を積極的に活用、推進していきます。

### 3 区営住宅等の適切な供給

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きます。

【板橋区営住宅再編整備基本方針に基づき建替えられた区営住宅】

小茂根一丁目住宅



志村坂下住宅



仲宿住宅

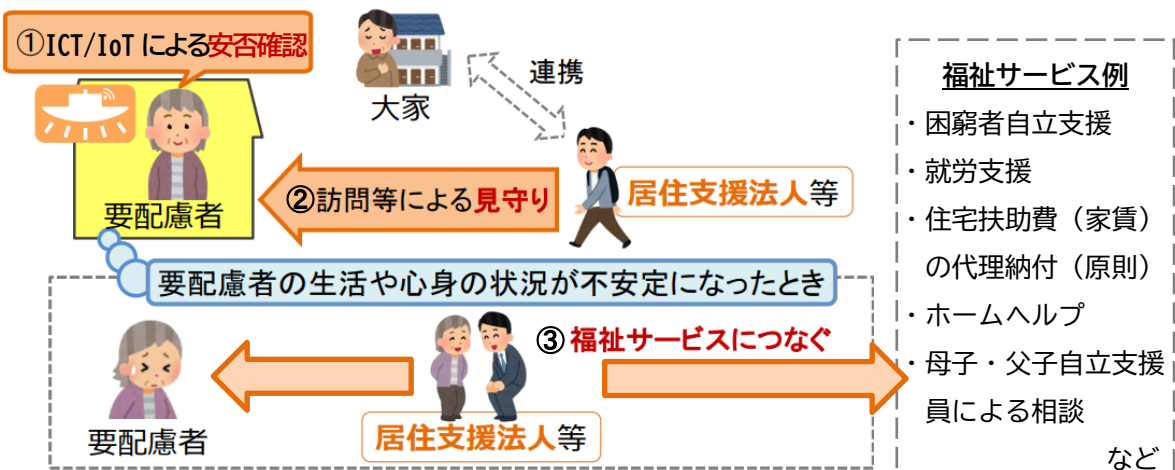


#### 施策の方向性

- 中長期的な予測などに基づき、区営住宅等の再生や維持管理を図り、住宅確保要配慮者に適切に供給していきます。

#### コラム 居住サポート住宅とは

居住支援法人などが大家と連携し、①日常の安否確認、②訪問等による見守り、③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅のことです。住宅セーフティネット法の改正で令和7年度に創設され、基準に基づき区長が認定を行います。



# 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

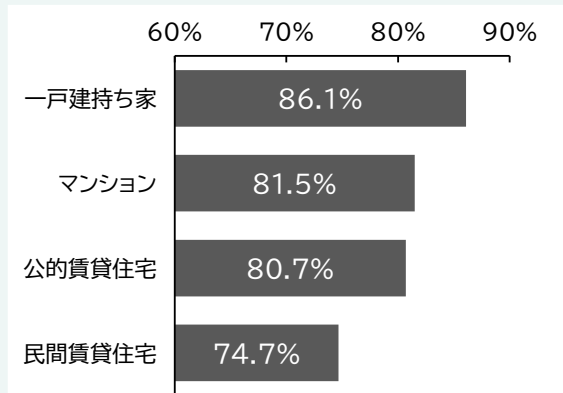


## 現状と課題

### 区への愛着に差がある

○区への愛着は持ち家居住者で高く、民間賃貸住宅ではやや低くなっています。

【区に愛着を感じる割合(所有関係別)】

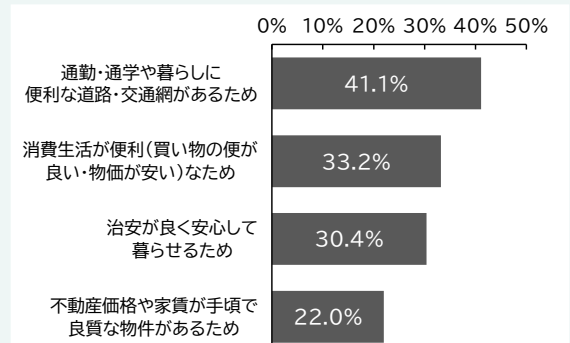


板橋区区民意識調査(令和5年)

### 通勤通学・生活利便性が地域の魅力

○民間賃貸住宅に住む世帯は、通勤通学や買物利便性、手頃な家賃相場を魅力と感じて住み続けたいと感じています。

【民間賃貸住宅居住者の住み続けたい理由】

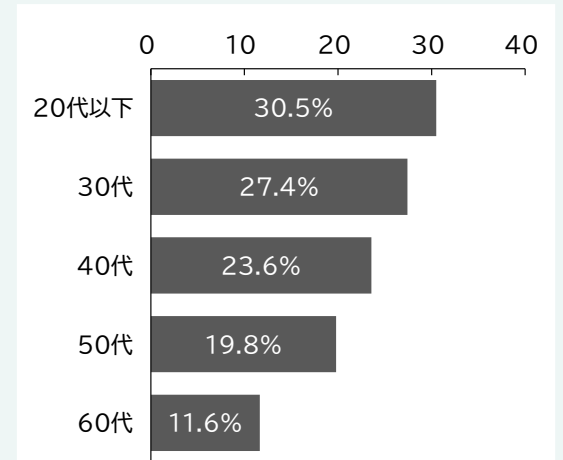


板橋区区民意識調査(令和5年)

### 若年世帯を中心に在宅勤務が普及

○在宅勤務の実施率は、若年層で高くなっています。

【年齢別 在宅勤務実施状況(週1回以上)】

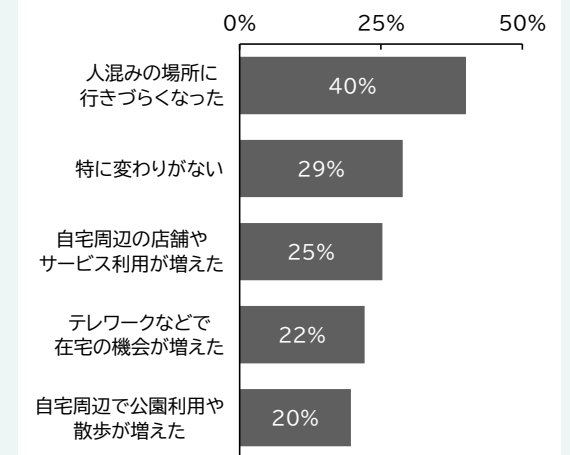


令和5年度住宅マスタープラン基礎調査

### 自宅や周辺での滞在機会が増加

○新型コロナウイルス流行後、暮らしに変化がない区民は少なく、自宅とその周辺の滞在が増えた区民が多くなっています。

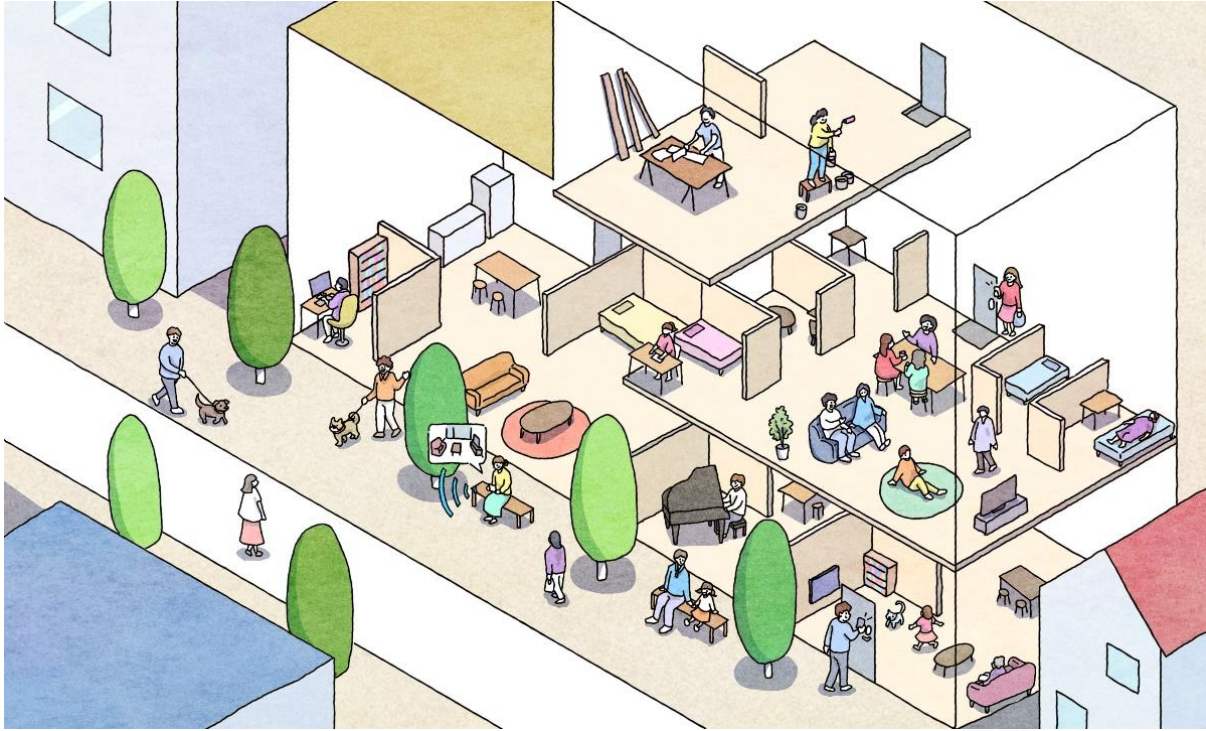
【新型コロナウイルス感染拡大後の暮らしの変化】



令和5年度板橋区都市づくりビジョン区民アンケート

## めざす姿

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ます。

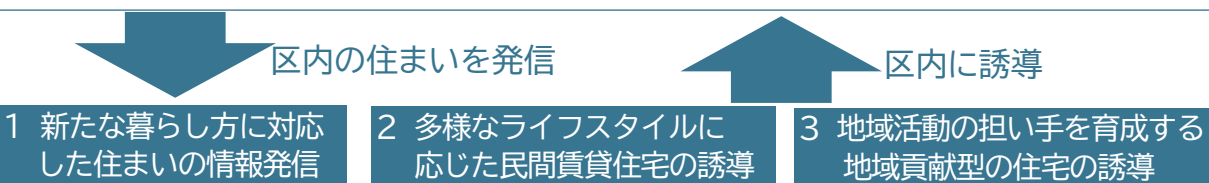


## 施策の全体像

地域の課題を共有し、課題解決に向けた地域活動の担い手となる方が住めるような地域貢献型の住宅や、DIY賃貸住宅やシェアハウス、在宅勤務・テレワークに対応した住宅やデジタル技術を活用した住宅など、新たなニーズに対応した特徴的なコンセプトを持つ住宅を誘導し、情報発信していきます。

### 新たなニーズを捉えた自分らしく暮らせる住まい

地域貢献型の住宅	DIY賃貸	シェアハウス	在宅勤務に対応した住宅	デジタル技術を活用した住宅	趣味に対応した住宅
					
など					



## 施策

### 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ていきます。



東京都住宅政策本部 HP(TOKYO すまいと)

#### 施策の方向性

- 新たな暮らし方を取り入れた区内の住宅について、情報発信していきます。
- デジタル技術を活用した住まいに関するサービス等について、情報提供していきます。

### 2 多様なライフスタイルに応じた民間賃貸住宅の誘導

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を推進します。

#### 施策の方向性

- コミュニティを育む賃貸住宅など、暮らしの愛着が高まる特徴的なコンセプトをもつ民間賃貸住宅等について、大家・民間事業者等への普及啓発を図るとともに、実際のモデル物件を整備する事業等に取り組みます。

### 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っていきます。

#### 施策の方向性

- 地域貢献型の住宅を誘導するための働きかけや、地域貢献型住宅と地域活動の担い手とのマッチングを行い、地域活動の担い手となる人材の呼び込みや育成を支援します。

**コラム** 新たなニーズを捉えた特徴的な住宅

物件の差別化やライフスタイルの多様化に対するニーズが高まり、近年、特徴的なコンセプトを持つ住宅が広がりつつあります。

区内にも、楽器演奏が可能な賃貸住宅など、趣味などを楽しむことに特化した住宅が増えています。また、スマートフォンでの鍵の開け閉めなど、デジタル技術を活用した「スマートホーム」も登場しています。

【スマートホームのイメージ】



東京消防庁 HP

【楽器演奏可能な防音賃貸マンション】



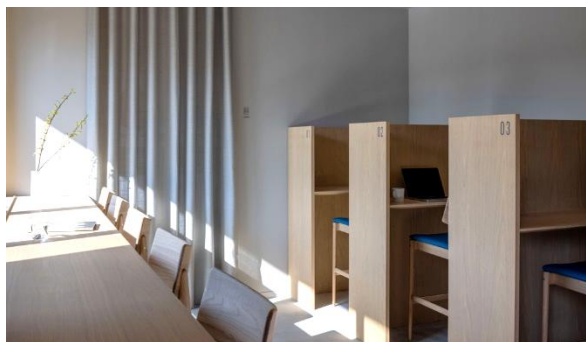
株式会社リブラン HP(ミュージックテラス成増)

**コラム** 入居者や地域との交流を生み出す「コミュニティ賃貸」

都心部では近年、単身者の増加やテレワークの普及による孤独や孤立といった社会課題、防災意識の高まりなどを背景に、建物の共用部等で入居者や地域住民が交流を行うことができる賃貸住宅「コミュニティ賃貸」が広がっています。

区内でも、賃貸住宅に地域住民も利用可能でテレワークできるカフェや、入居者同士の交流を促すラウンジを設けるなど、入居者以外の人でも使えるセミパブリックな場を併設する賃貸住宅があります。違う属性の人が同じ空間のなかで混ざり、入居者や地域とゆるやかな繋がりと適度な距離感ももてる暮らしを提供する賃貸住宅となっています。

【共用部を活用した区内のコミュニティ賃貸の事例】



株式会社リビタ HP(Well-Blend 板橋大山)

# 長く使い続けられる良質な住まいづくり

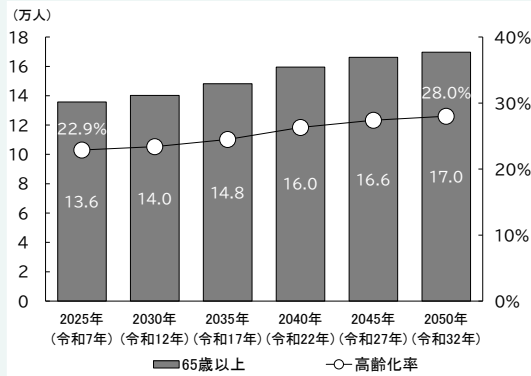


## 現状と課題

### 高齢化が進展

〇区の高齢者は今後も増加が見込まれます。

#### 【65歳以上人口と高齢化率の推計】

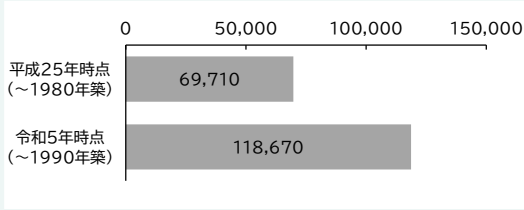


板橋区人口ビジョン(令和6年度改定)

### 住宅の築年数は古くなっていく

〇築33年以上の住宅数は10年間で約5万戸増加しています。

#### 【築33年以上の住宅数】

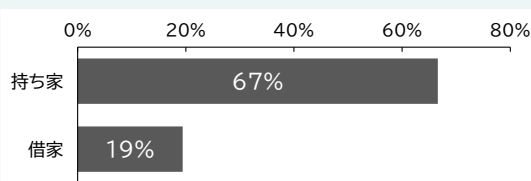


住宅・土地統計調査(各年)

### 持ち家世帯は住み続けることを希望

〇持ち家世帯では、高齢期も住み続けたいという割合が7割弱となっています。

#### 【高齢期に持ち家に住み続けたい世帯の割合】

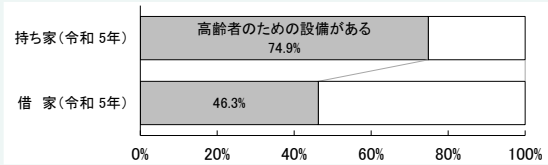


令和5年度住宅マスタープラン基礎調査

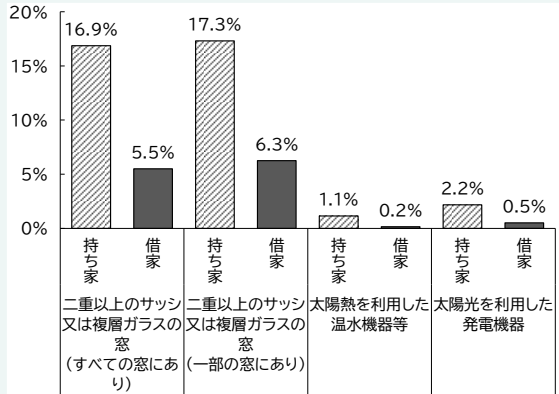
### 借家の性能が低い

〇省エネ性能やバリアフリーなど、持ち家と比べて借家の性能は低くなっています。

#### 【高齢者のための設備がある割合(板橋区)】



#### 【省エネルギー設備がある割合(板橋区)】

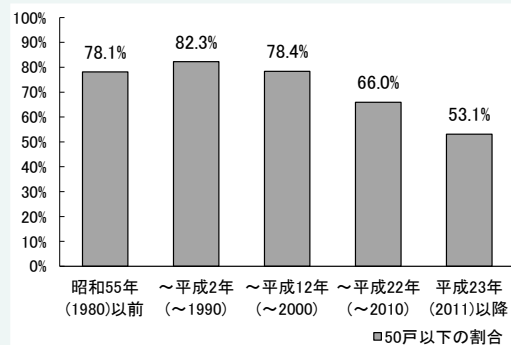


令和5年住宅・土地統計調査

### 小規模で古いマンションの再生が困難

〇古いマンションほど規模が小さく、維持や再生が難しくなっています。

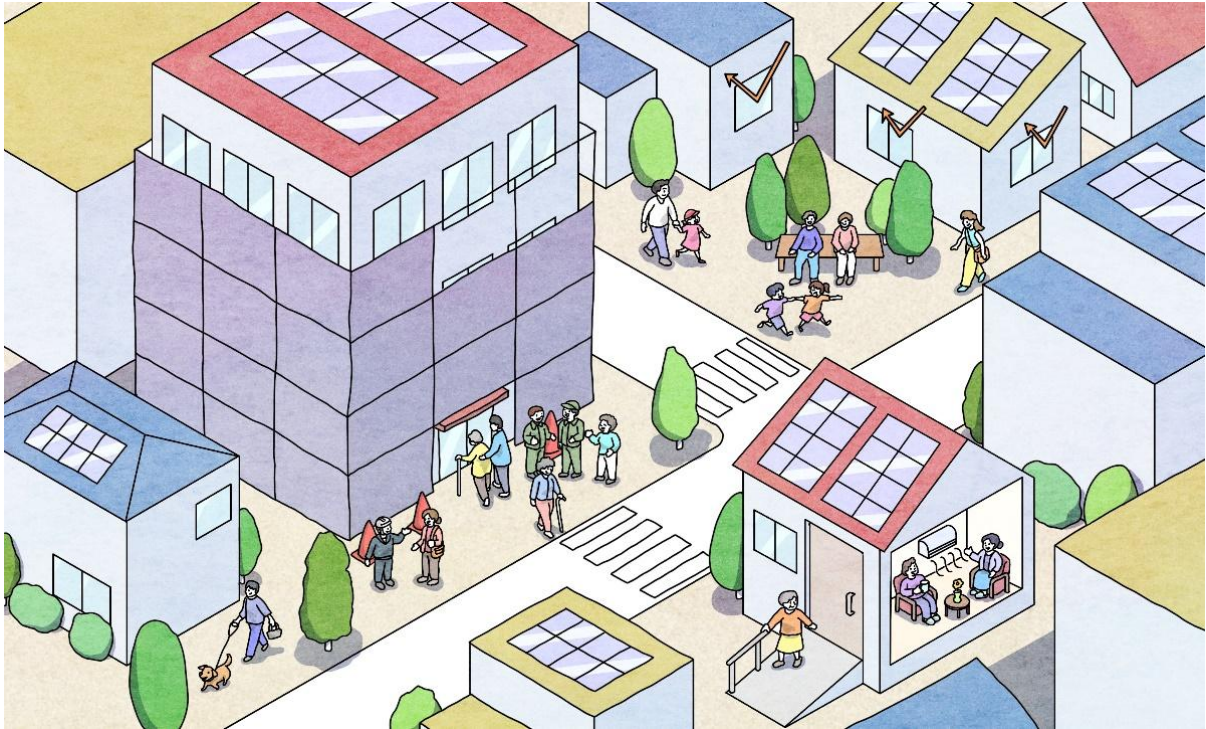
#### 【建築の時期別 マンションの戸数規模の割合】



マンション条例に基づく届出情報(令和6年)

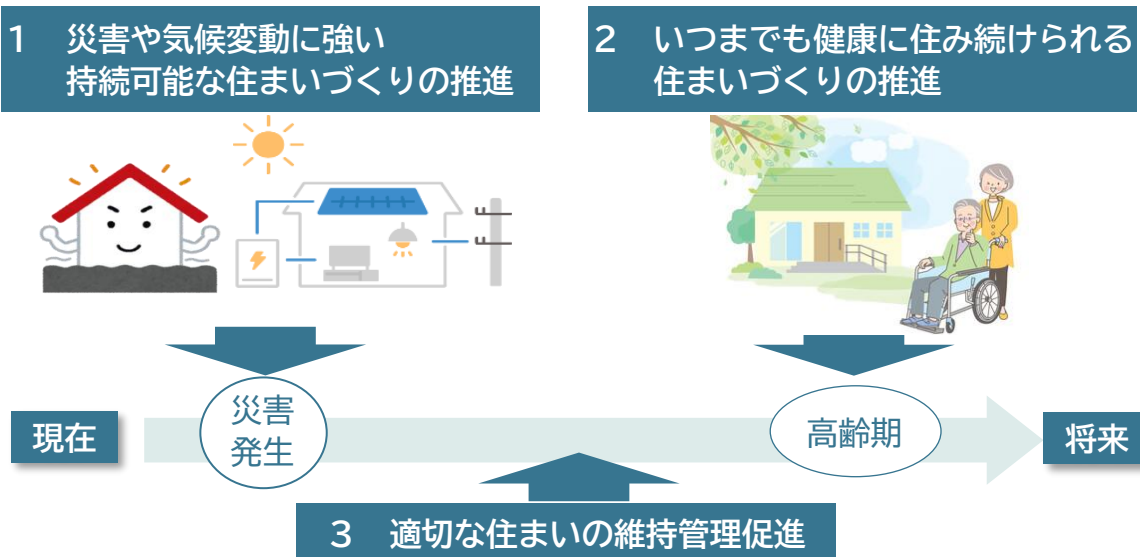
## めざす姿

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ます。



## 施策の全体像

自然災害や加齢に伴う住まい手の身体の変化など、住み続けるうえでの住まいの課題を解決するとともに、住宅が持つ性能を長く発揮できるように、所有者等に適切な維持管理を促していきます。



## 施策

### 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

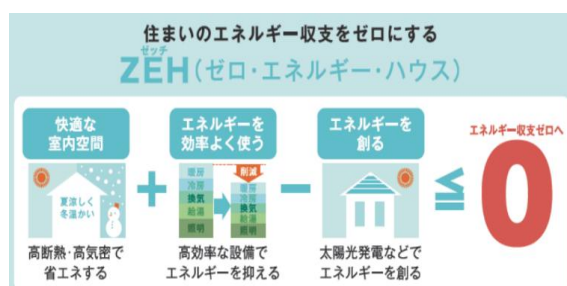
いつまでも安心して住み続けられるために、地震や風水害などへの対策、地球温暖化への対策が急がれます。新築・既存を問わず、災害に強く地球環境に配慮した良質な住まいの普及により、財産として長く利用できる住まいづくりを推進します。

#### 施策の方向性

- 住宅の耐震診断や改修工事等の区の補助制度の活用を促し、新耐震基準(昭和 56 年 6 月)以前の住宅と 2000 年基準の住宅の耐震化を進めます。
- 長期優良住宅等、国や東京都の良質な住まいづくりの取組を普及していきます。
- 高効率な設備機器や太陽光発電の導入等、住宅の省エネ・創エネ化について情報提供を強化するとともに、規模の大きなマンション等には積極的に省エネ・創エネ化を働きかけ、停電時の電力確保など災害にも強い住まいづくりの普及に努めます。

### コラム ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

ZEH とは、外壁や屋根などの断熱性能等を向上させ、高効率な設備・システムの導入により、大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることをめざす住宅で、国は、2030 年度以降新築される住宅について、ZEH 水準の省エネ性能が確保されることをめざし、省エネ住宅の普及に取り組んでいます。



国土交通省パンフレット  
『ご注文は省エネ住宅ですか?』

### 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。加齢などによって生じる健康リスクの軽減や、健康福祉の増進等につなが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を推進します。

#### 施策の方向性

- 高齢者が住む住宅において、東京都や区の補助制度等の普及・利用促進により、断熱改修やバリアフリー改修を推進します。
- 住宅のバリアフリー化や断熱改修、ヒートショック対策など、自立して健康に住み続けるための住まいづくりに関する普及啓発を行います。

コラム 住宅の温度と健康の関係

WHO(世界保健機関)は「住まいと健康に関するガイドライン」で、寒さによる健康影響から居住者を守るための室内温度として 18℃以上を勧告しています。住宅の温度が低いと、血圧が高くなる傾向や、入浴中の事故リスクが高くなる傾向があります。



一般社団法人日本サステナブル建築協会『「省エネ住宅」と「健康」の関係をご存じですか?』

3 適切な住まいの維持管理促進

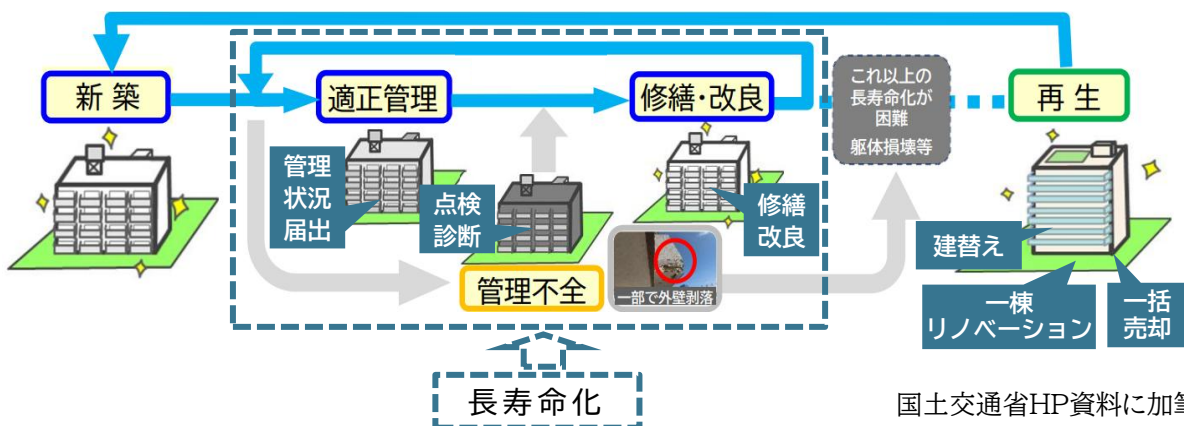
長く住宅の性能を最大限に発揮するためには、所有者や管理組合が、適切に住まいを維持管理していくことが大切です。住まいの特性に応じて、建物の状況を把握するとともに適切な管理や修繕等を推進します。

施策の方向性

- 区民や賃貸住宅の大家に向けて、住宅・空き家の適切な管理に関する情報発信や普及啓発を図ります。
- マンションは、管理状況をしっかりと把握し、管理方法・規模・築年数に応じた支援を行うことで、適切な維持管理・長寿命化・再生を推進します。
- 区営住宅等は、長寿命化計画に基づき適切な修繕や改善を行います。

コラム マンションを長期利用するプロセス

マンションは、建築時の施工が適切であれば、適正な維持管理により長期的な利用が可能です。適正な維持管理によってマンションを長く使い、これ以上の長寿命化が難しい段階で、建替えや一棟リノベーション、売却などによって再生を図ります。



国土交通省HP資料に加筆

# マンションを核としたまちづくりの推進

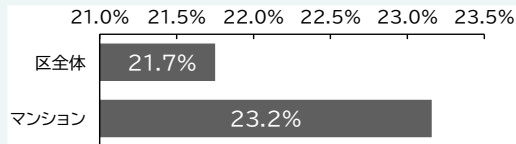


## 現状と課題

### マンション居住者が高齢化

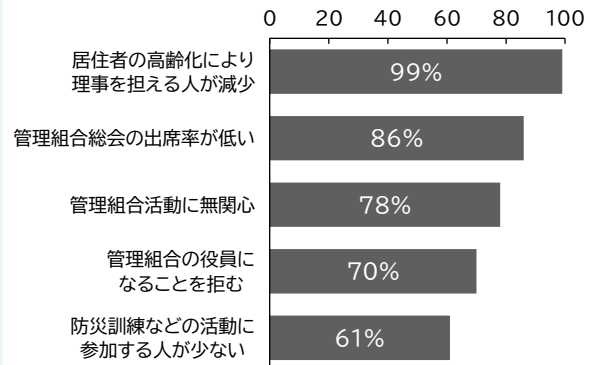
○マンションの高齢化率は区全体より高く、高齢化による管理組合活動の課題が生じており、周辺地域との連携によるまちづくりを望むマンションがあります。

#### 【高齢化率の比較】



令和2年国勢調査

### 【管理組合活動の困りごと(上位)】

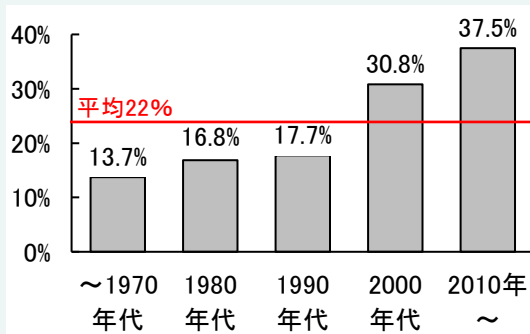


板橋区分譲マンション実態調査(令和6年2月)

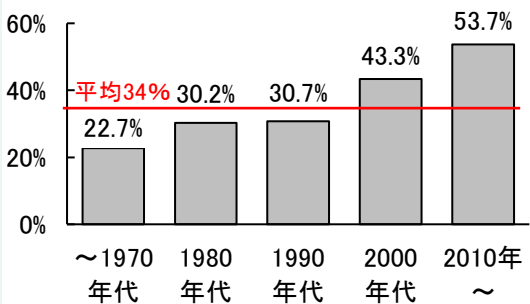
### 築年の古いマンションの防災力が低い

○建築時期が古くなるほど、防災マニュアルや防災備蓄品を整備しているマンションの割合は低くなっています。

#### 【防災マニュアルがある割合×建築時期】



#### 【防災備蓄品がある割合×建築時期】

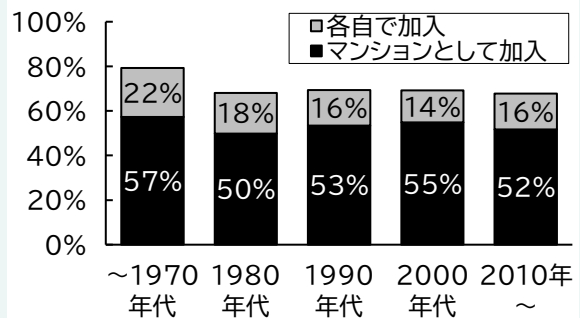


マンション条例に基づく届出情報(令和6年)

### マンションの町会加入率は7割

○築年を問わず町会加入は70%前後です。

#### 【町会への加入状況×建築時期】



マンション条例に基づく届出情報(令和6年)

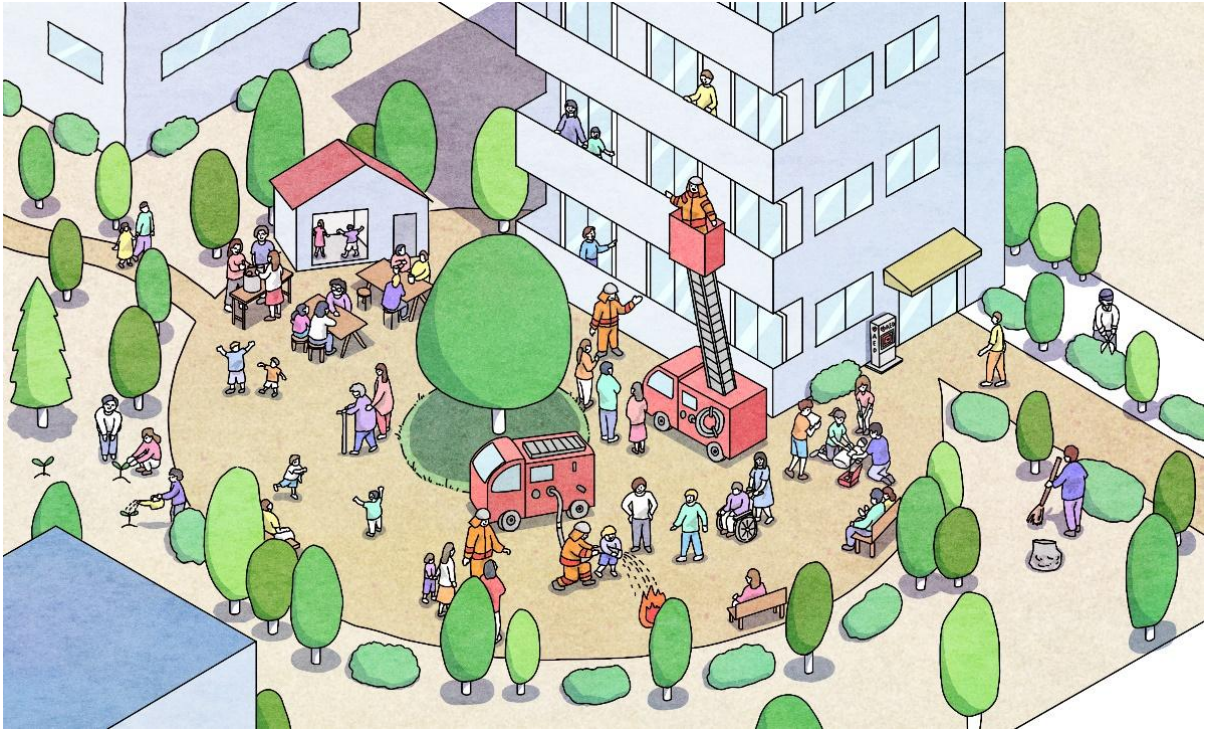
### マンションの屋外空間の活用が不十分

○自主管理歩道などが有効活用されていないマンションが散見されます。



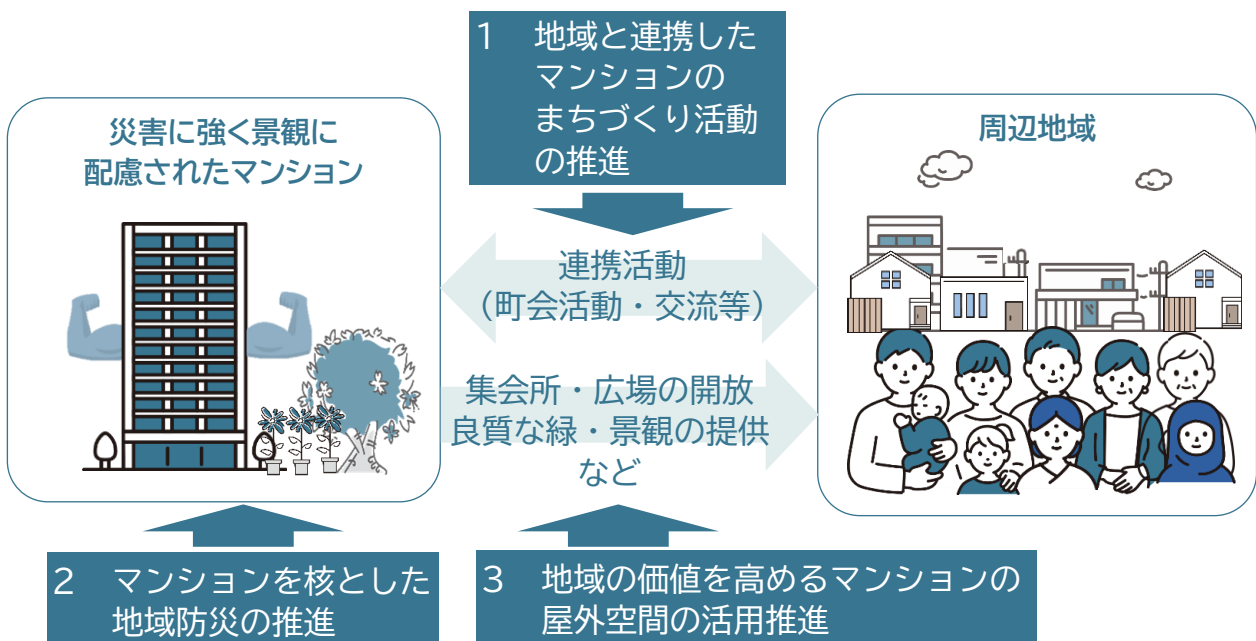
## めざす姿

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ます。



## 施策の全体像

マンションの規模や立地、ニーズに応じて、防災やコミュニティ、景観への配慮など、マンションと地域が連携したまちづくり活動を推進します。



## 施策

### 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します。

【管理組合主催の地域住民も参加可能なイベント(パーク・エステート上板橋)】



#### 施策の方向性

- 地域貢献や地域連携への意欲があるマンションを支援するとともに、まちづくりに取り組むマンションの活動を発信していくことで、普及啓発を図ります。

### コラム マンション管理計画認定制度

区では、「板橋区マンション管理計画認定制度」と「いたばし適正管理推進マンション認定制度」により、マンションの適正な管理を促しています。また、これらの認定基準において、以下のとおりコミュニティに関する要件を独自に定めています。

- マンション内で組織する自治会を設置していること又は自治会の設置について計画していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会等へ区分所有者及び居住者等が加入していること
- 上記に該当しない場合は、マンション内でコミュニティが形成される活動を行っていること

【「いたばし適正管理推進マンション認定制度」における認定証】



### 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します。

【提供公園・防災倉庫のあるマンション】



【東京都マンション再生まちづくり制度】



#### 施策の方向性

- 在宅避難の推奨や防災倉庫の設置、避難訓練の実施などによってマンションの防災性を高めます。
- 地域との協働を推進し、マンションの防災拠点としての活用を支援します。

**コラム** 地域連携・地域防災に取り組むマンション（パーク・エステート上板橋）

パーク・エステート上板橋では、おとしより保健福祉センター（令和8年4月から「生涯活躍推進課」）の支援を受け、「高齢者の暮らしを拓げる10の筋トレグループ」を立ち上げるなど、マンションの近隣住民も参加できるイベントを開催し、マンション住民の参画を促進するとともに、マンション住民と近隣の住民の交流の場を作っています。



板橋区おとしより保健福祉センターデータ（令和8年4月から「生涯活躍推進課」）

また、管理組合に防災・災害対策委員会を設置し、震災対応マニュアルを定めて、避難訓練の実施や防災備蓄を行っています。さらに、敷地を地域の避難場所とするなど、地域の町会と一体となった防災体制の整備を進めています。



いたばし適正管理推進マンション全集(区 HP)

**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きます。

**施策の方向性**

- マンションの屋外空間の状況を定期的に確認するとともに、地域の住環境を向上させるため、自主管理歩道、外構、植栽などの適切な維持管理などを普及啓発していきます。
- マンションの新築に際しては、屋外空間の地域への提供や景観に配慮した計画など、地域の住環境の向上を誘導していきます。

# 空き家・空き室の有効活用推進

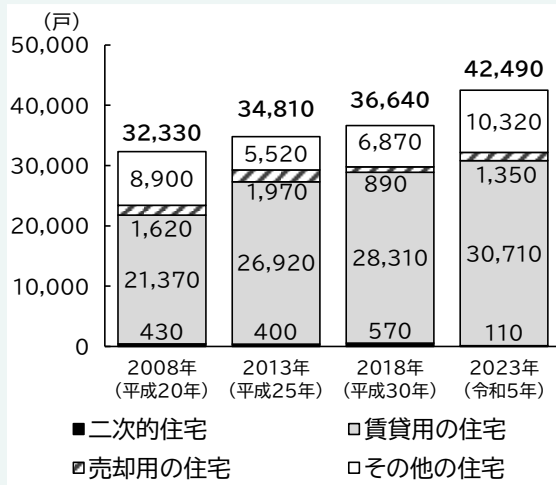


## 現状と課題

### 賃貸用の空き家が多い

○空き家数は年々増加しています。特に賃貸用の空き家(空き室)が多くなっています。

【空き家の種類別戸数の推移】

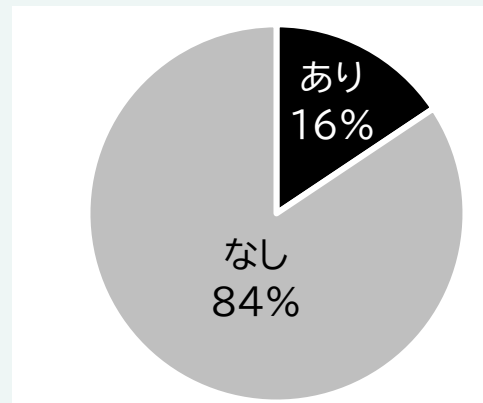


住宅・土地統計調査(各年)

### 腐朽・破損の少ない空き家が多い

○空き家のうち、腐朽・破損がある住宅は16%と少なくなっています。

【腐朽・破損の有無別空き家数の割合】



令和5年住宅・土地統計調査

### 空き家率(空き室率)の高い賃貸集合住宅が存在

○空き室率が20%以上の賃貸集合住宅が多い地域があります。

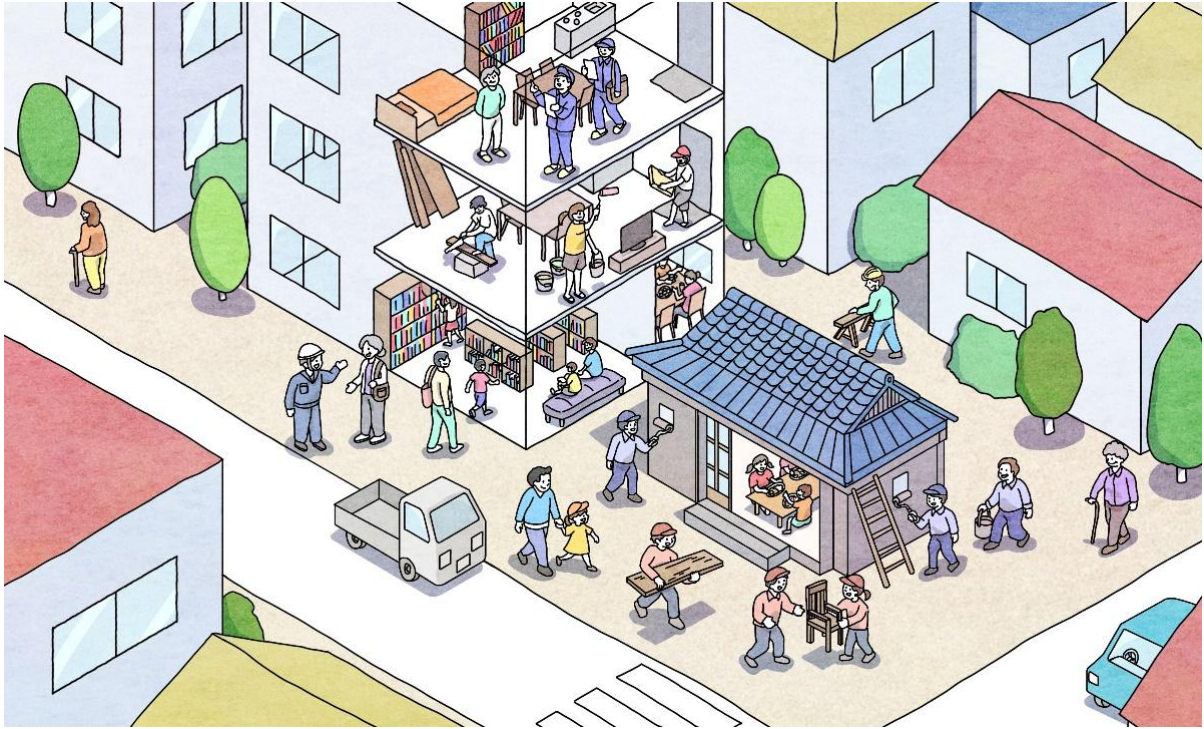
【空き室率20%以上の賃貸集合住宅が多い町丁目(着色部)】



板橋区空き家利活用実態調査 (令和2年3月)

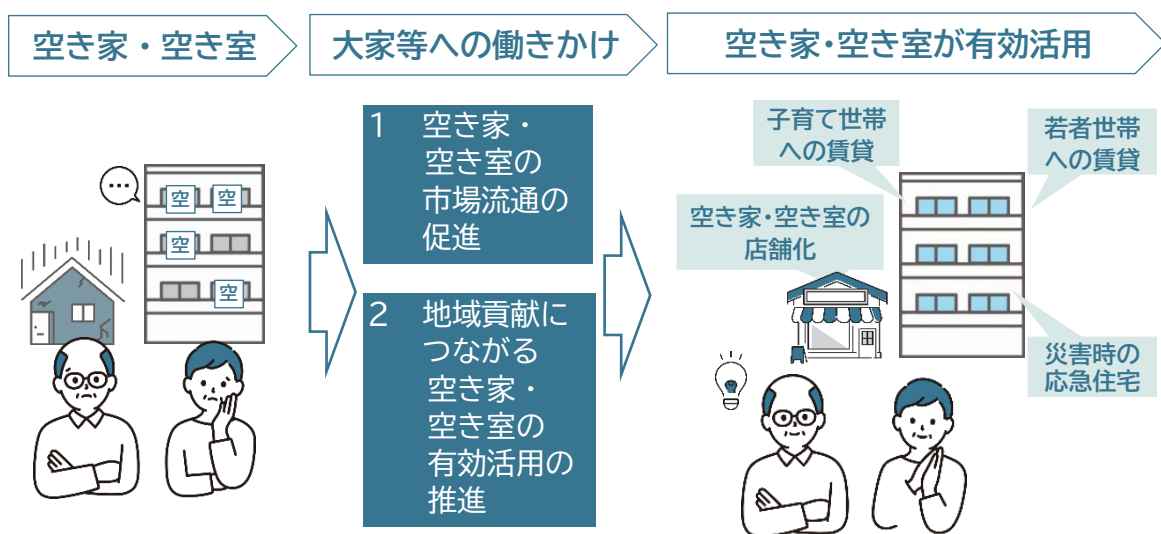
## めざす姿

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ます。



## 施策の全体像

長く使われておらず、市場に流通していない空き家・空き室の大家に働きかけ、所有する物件が、新たな住まい手や地域貢献に活用する担い手によって有効活用されている状態へと誘導していきます。



## 施策

### 1 空き家・空き室の市場流通の促進

区は20代の転入超過が続いており、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きます。

【リノベーションした団地の住戸(UR高島平)】



#### 施策の方向性

- 空き家・空き室の市場流通を促すため、必要に応じて適切なリフォーム・リノベーションの実施を働きかけ、大家に対して市場流通の必要性やメリットなどを普及啓発していきます。

### 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きます。

【空き家を活用した子どもたちの放課後の“体験”を支援する施設(アトリエ・バンライ-ITABASHI-)】



#### 施策の方向性

- 空き家・空き室を活用した地域交流等の活動について、情報発信や支援を行い、協力する大家を募り、有効活用を推進します。
- 災害時における賃貸型応急住宅の供与等を円滑に実施できるよう、不動産店や関係団体などと平時より連携体制を構築します。

コラム 空き家を活用したコミュニティ拠点「板五米店」

旧中山道の仲宿商店街沿いにある土蔵造の建物(大正3年築)は、近年は米穀小売業としての営業は行われておらず、不定期な貸店舗として利用されていましたが、文化財としての価値も高いことから、宿場町の雰囲気の後世に伝えるスポットとして活用することとなりました。



コラム 賃貸型応急住宅(みなし仮設)とは

災害により住宅が全壊等の被害を受け、自己資金のみでは住宅を確保できない被災者には、災害救助法に基づき、都道府県などが応急仮設住宅を供給します。応急仮設住宅には、建設型と賃貸型(賃貸型応急住宅(みなし仮設))があり、賃貸型は、都道府県などが民間賃貸住宅を借り上げて提供する制度です。

東京都では、「震災時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を不動産関係団体と締結し、被災時に物件情報の提供を受けて、民間賃貸住宅を借り上げ、賃貸型応急住宅として、被災者に提供することとしています。

さらに、「関東ブロック大規模広域災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」を、関東ブロック1都8県と宅地建物取引業団体等との間で締結しています。

【仮設住宅の種類】



プレハブ仮設住宅



賃貸型応急住宅

東日本大震災以降は、一定の家賃以下の既存賃貸住宅を、行政が借り上げて、応急仮設住宅として提供する方法も一般化しました。

東京都では、建設型応急住宅を建てる用地が限られていますし、賃貸用の空き家がたくさんあるので、賃貸型応急住宅での対応が多くなる可能性が高いですね。



リーフレット「東京仮住まい」(東京都住宅政策本部 HP)

# 地域特性に応じた住まいづくり

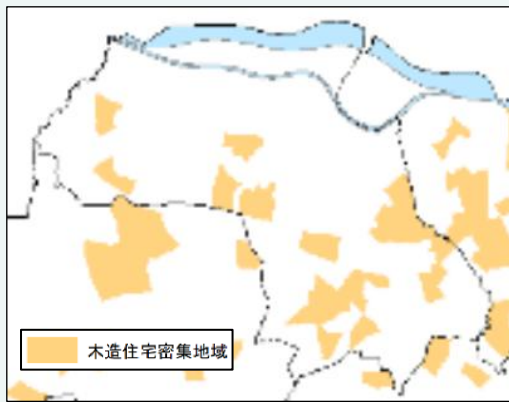


## 現状と課題

### 地域で異なる災害の危険性

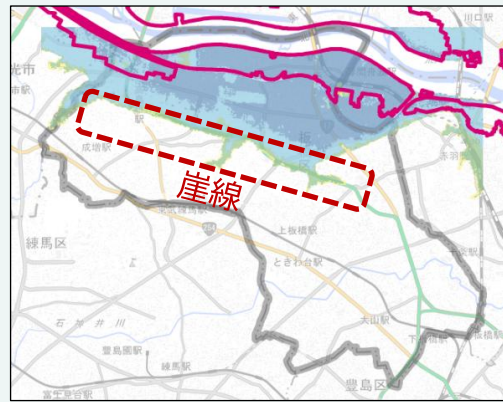
- 木造住宅の密集市街地では、火災の延焼や避難ルートの確保などが課題です。
- 区北部は荒川氾濫時の浸水危険性が高く、崖線は土砂災害の危険性があります。

【密集市街地の分布】



東京都HP

【浸水想定区域の分布】



洪水ハザードマップ(荒川氾濫版)

### 住民による自主的なまちづくり

- 住民主体で住環境を守り、発展させていく活動が区内の各地域で展開されています。

【住宅地の景観を守るときわ台しゃれ街協議会】



【かみいたねプロジェクト】



板橋区HP

### 新たな都市再生などの進展

- 区内では、新たな住まい・住環境をつくる都市再生をはじめとしたまちの魅力向上が進んでいます。

【上板橋駅南口の再開発】 【板橋区史跡公園(仮称)イメージ】

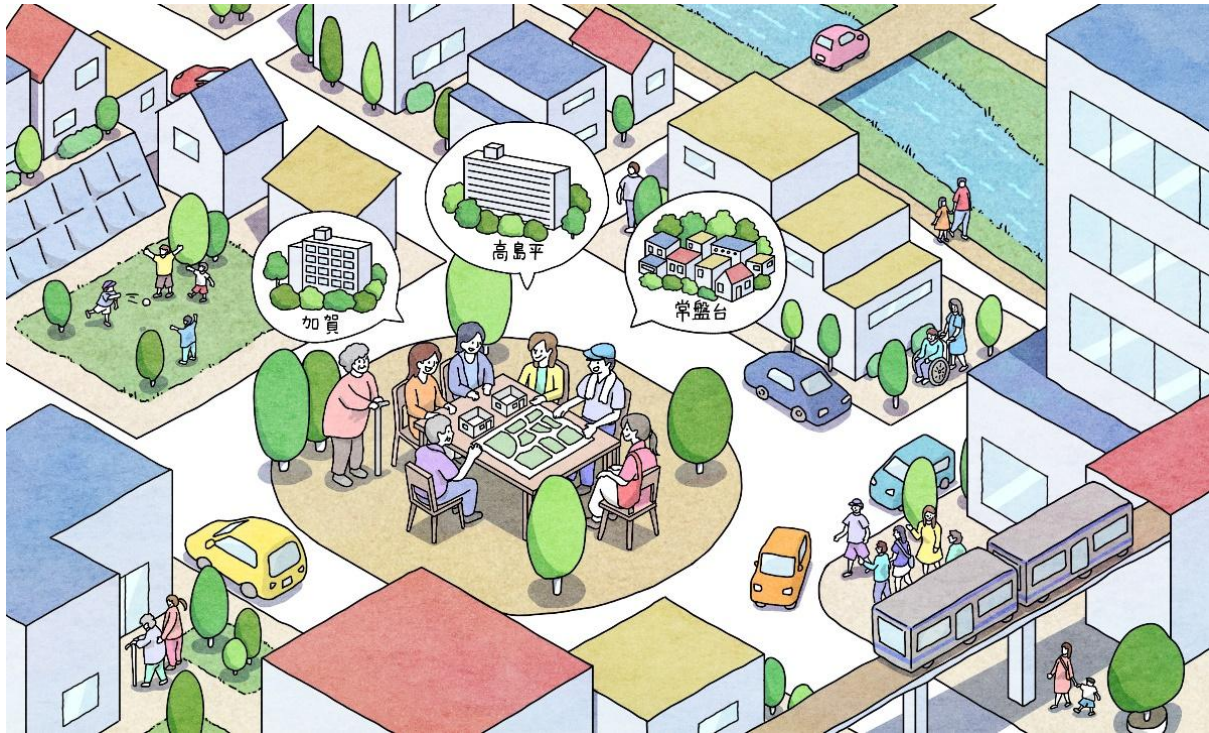
- 高島平都市再生
- 上板橋駅南口駅前、大山駅周辺(クロスポイント地区、ピッコロ・スクエア地区)、板橋駅西口周辺の市街地再開発事業
- 板橋区史跡公園(仮称)、かわまちづくりの整備 など



板橋区HP

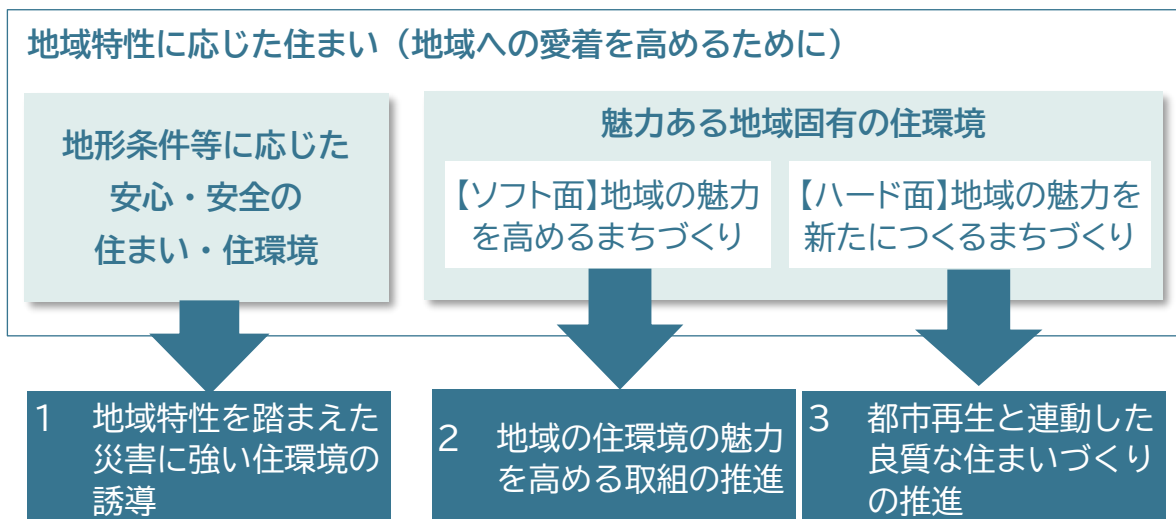
## めざす姿

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ます。



## 施策の全体像

地形条件等に応じた安心・安全の住まい・住環境を基盤として、地域が持つ固有の魅力をもつ住民主体の活動（ソフト面）や、新たな住環境の価値を生み出すまちづくりの取組（ハード面）を推進します。



## 施策

### 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・誘導していきます。

#### 施策の方向性

- 密集市街地では、延焼防止や避難経路の確保のため、市街地の整備を進めます。
- 高島平などの住宅地の浸水想定区域等では、高台避難を誘導するとともに、マンションにおける浸水対策や高基礎による戸建て住宅の床高の確保など、浸水時の事前準備や普及啓発を進めます。
- 災害時における賃貸型応急住宅の供与等を円滑に実施できるよう、不動産店や関係団体などと平時より連携体制を構築します。

### 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きます。

#### 【赤塚四・五丁目地区景観まちづくりの活動】



#### 施策の方向性

- 板橋区史跡公園（仮称）、かわまちづくりなど、まちの魅力を高める取組を活かし、定住・転入の促進につなげます。
- 地区計画の活用や景観まちづくりなど、地域住民と協力して良好な住環境を維持・向上させる取組を推進します。

### 3 都市再生と連動した良質な住まいづくりの推進

今後、区内の様々な地域で大規模な土地利用の転換が予定されています。こうした動きに対して、住まいの視点から地域の課題解決や暮らしの価値を高める方策を提案し、魅力ある住まいづくりを誘導していきます。

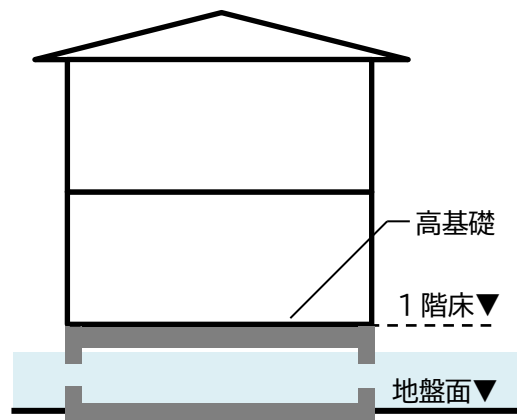
#### 施策の方向性

- 大山・板橋・上板橋などの駅周辺再開発事業や、工場跡地などの大規模な土地利用の転換をきっかけに、良質な住宅や地域の付加価値を向上させる住宅を誘導していきます。
- 高島平地域の特徴であるゆとりのある空間と豊かなみどりを活かし、魅力的で多様な世代が住み続けられる団地再生を促進します。

#### コラム 高基礎による浸水対策

河川の氾濫や大雨等による床上浸水の対策として、住宅の基礎を通常より高く設計し、1階の床を高くする「高基礎」という方法があります。

浸水対策には、敷地そのものをかさ上げし、住宅本体に浸水させない方法もありますが、浮力で住宅そのものが流出する危険性がある場合、床下に進水させる高基礎の採用が有効です。



#### コラム 住民主体のまちづくり協議会

板橋区では、都市づくり推進条例に基づき、「届出まちづくり協議会」、「登録まちづくり協議会」、「承認まちづくり協議会」制度を設け、住民主体のまちづくりを進めています。

各協議会では、まちづくりのルールを検討し、景観ガイドラインの運用など、良好な住環境を形成する活動に住民主体で取り組んでいます。また、活動区域内で開発事業等を行う場合、情報提供や協議が義務づけられています。

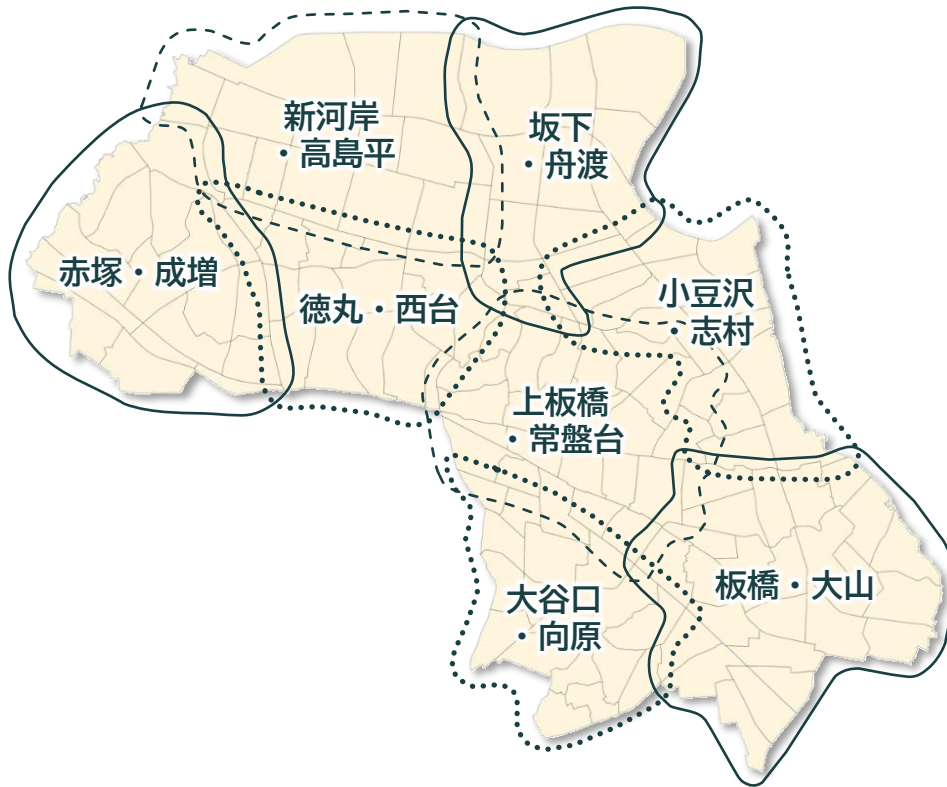
#### 【ときわ台しゃれ街協議会】



## 地域別の取組の実現に向けて

目標8の実現に向けて、板橋区都市づくりビジョンに示される地域ごとに、特徴を踏まえた取組指針を例示します。地域の住環境の特徴をどのようにまちづくりに反映していくか、官民一体で取り組む指針として活用されることが期待されます。

### ■地域分け



参考：都市づくりビジョン エリア区分図

#### 板橋・大山

地域資源に親しみ、新しい住民が地域への愛着を高める住環境づくり

区に新たに暮らし始める若者が多く、旧中山道周辺の空き家活用、企画型賃貸住宅の誘導により地域の魅力が感じられる住環境を誘導します。

板橋一～四丁目、加賀一・二丁目、大山東町、大山金井町、熊野町、稲荷台、仲宿、氷川町、栄町、大山町、中板橋、仲町、弥生町、本町、大和町、双葉町、中丸町、南町、大山西町、富士見町、幸町

#### 大谷口・向原

多様な居住者が住まう、都心に近く落ち着いた住環境づくり

戸建て住宅やマンションが調和し、身近に緑がある落ち着いた住環境を未来にも受け継いでいきます。また、建替えなどをきっかけに、道路など安全な住環境を整備します。

大谷口上町、大谷口北町、大谷口一・二丁目、向原一～三丁目、小茂根一～五丁目、東山町、東新町二丁目、桜川一～三丁目

上板橋・常盤台

良好な住環境を形成、継承する活動の推進により愛着を育む住環境づくり

既存の良好な住環境を維持する活動や、駅前空間の新たな利活用を検討する活動などに地域住民が参加し、地域愛を育てていきます。

常盤台一～四丁目、南常盤台一・二丁目、上板橋一～三丁目、東新町一丁目、前野町一～六丁目、中台一～三丁目、若木一～三丁目

徳丸・西台

緑と農を身近に感じ、多世代がゆとりをもって暮らす中低層の住環境づくり

身近な緑を取り入れた住まい方を推進し、住民の世代交代をしていながら、緑と農のある住環境を将来に引き継いでいきます。

西台一～四丁目、四葉一・二丁目、大門、徳丸一～八丁目

赤塚・成増

民間賃貸住宅等の活用により、若年世帯が住み続けたいくなる住環境づくり

若年世帯が住みたくなる民間賃貸住宅等の供給と、子育て世帯が住みたくなる緑と歴史が調和した閑静な住宅地の魅力の発信により、ずっと住みたくなる地域づくりを推進します。

三園一丁目、赤塚一～八丁目、赤塚新町一～三丁目、成増一～五丁目

新河岸・高島平

高経年化した住宅ストックの再生で、若年世帯が住みたくなる住環境づくり

高経年マンションなどをリノベーションし、若者の居住誘導や、地域内の住み替えを促します。「高島平団地地区(高島平二・三丁目)」は、「高島平地域グランドデザイン」に基づく団地再生を推進します。

高島平一～九丁目、新河岸一～三丁目、三園二丁目

坂下・舟渡

水と緑に親しみ、潤いとゆとりのある職住近接の住環境づくり

工場との調和を図りつつ、緑化の推進や景観に配慮したマンションなどを誘導することで、身近にある水と緑の自然環境を取り入れたゆとりある住環境を形成していきます。

東坂下二丁目、坂下二・三丁目、蓮根一～三丁目、舟渡一～四丁目、相生町

小豆沢・志村

住宅と工場が調和し、地域と企業の連携による暮らしやすい住環境づくり

大規模な土地利用の転換などで供給されたマンションを核としたまちづくりを推進し、工場と住宅が調和した特色ある住環境を形成していきます。

清水町、蓮沼町、大原町、泉町、宮本町、小豆沢一～四丁目、志村一～三丁目、東坂下一丁目、坂下一丁目

### 3 4つの重点プロジェクト

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、重点的に取り組みます。

	目標1	目標2	目標3	目標4	目標5	目標6	目標7	目標8
	子育て世帯が安心して住み続けられる住まいづくり	多様な人々がつながり支える関係の醸成	高齢者など住宅確保に配慮を要する区民の居住の安定	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	良質な住まいづくり	長く使い続けられるまちづくりの推進	マンションを核とした空き家・空き室の有効活用推進	地域特性に応じた住まいづくり
○	…目標に関連するもの							
●	…目標に関連する個別事業があるもの							
<b>プロジェクト1</b>	<b>ライフステージに応じた既存住宅の有効活用</b>							
ライフステージに応じた既存住宅のリフォームやリノベーションなどを支援し、快適で使いやすい住まいづくりを誘導します。	●				●		●	○
<b>プロジェクト2</b>	<b>「マンションまちづくりプロジェクト」の推進</b>							
マンションの特性に応じてソフト・ハードの両面からまちづくりを実現する「マンションまちづくりプロジェクト」を推進します。	●	●				●		○
<b>プロジェクト3</b>	<b>「(仮称)住まいの活用プラットフォーム」の活用</b>							
公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等の住まいを、住んでみたい魅力的な住宅などに有効活用する実行主体を設立します。	○	○	○	●			●	○
<b>プロジェクト4</b>	<b>住まいに関する取組の周知・普及</b>							
区の住宅施策を区民にわかりやすく伝えるとともに、区外住民にも板橋区に住む魅力が伝わるように発信していきます。	●	○	●	●	●	●	●	○

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

背景

区民へのアンケートでは、住宅政策の要望として、ライフスタイルに応じた住み替え支援を希望する回答が様々な年代で見られました。

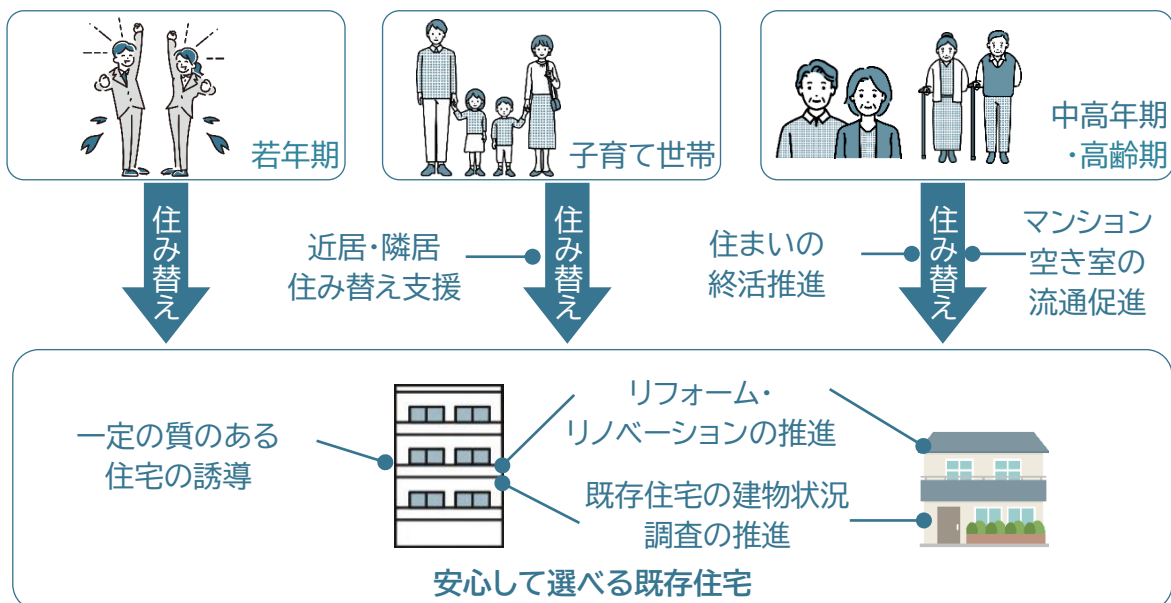
【住宅政策に求めること(上位)】

	第1位	第2位	第3位
20代以下	若い世代の住まい確保や家賃負担軽減	子育て世帯が暮らしやすい住宅支援	空き家の有効活用への取り組み支援
30代	若い世代の住まい確保や家賃負担軽減	子育て世帯が暮らしやすい住宅支援	ライフスタイルの変化に応じて区内で住み替えやすい支援等
40代	ライフスタイルの変化に応じて区内で住み替えやすい支援等	高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住宅支援	子育て世帯が暮らしやすい住宅支援
50代	高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住宅支援	空き家の有効活用への取り組み支援	低額所得者のための公営住宅の整備
60代以上	高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住宅支援	低額所得者のための公営住宅の整備	空き家の有効活用への取り組み支援

令和5年度住宅マスタープラン基礎調査

取組の概要

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を誘導していきます。



背景

マンションの豊かな共用部や、一定のコミュニティの力を持つマンション等は、地域の魅力を高めるだけでなく、有効活用することで、地域の防災力を高めることができます。

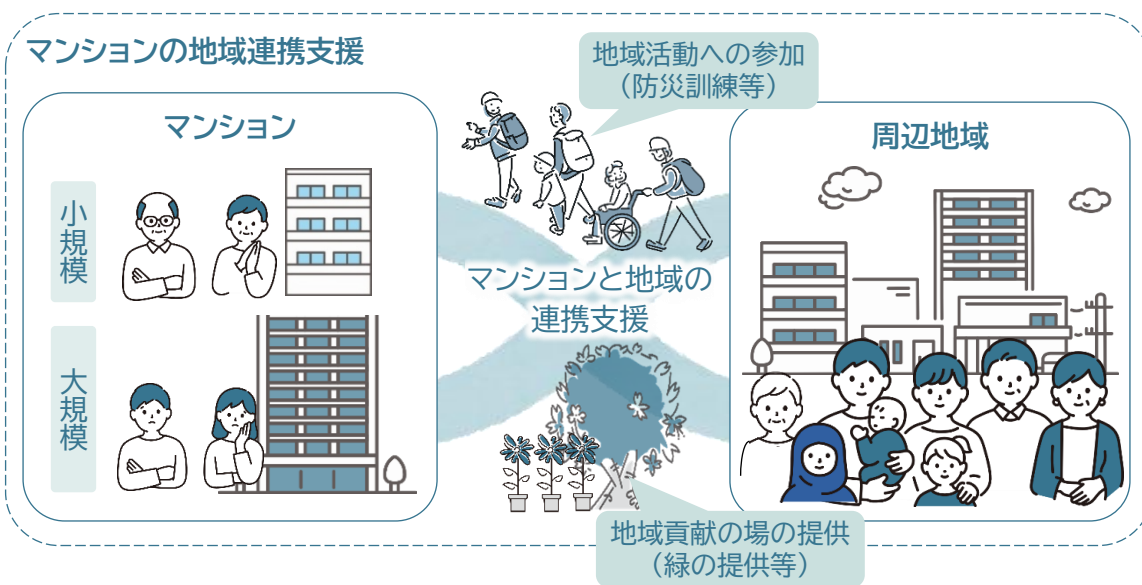
実際に、区内には地域と連携して防災訓練を実施するなど、地域のまちづくりに貢献する取組を行うマンションや、景観への配慮などに取り組むマンションがあります。

【「公共空間と一体となった広場を設けた事例」アトラス加賀(第3回板橋区景観賞受賞)】



取組の概要

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。このプロジェクトでは、マンションの規模や立地などの特徴に応じて、目標6に掲げる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・誘導します。また、暮らしの魅力を高めるマンションの供給を誘導します。



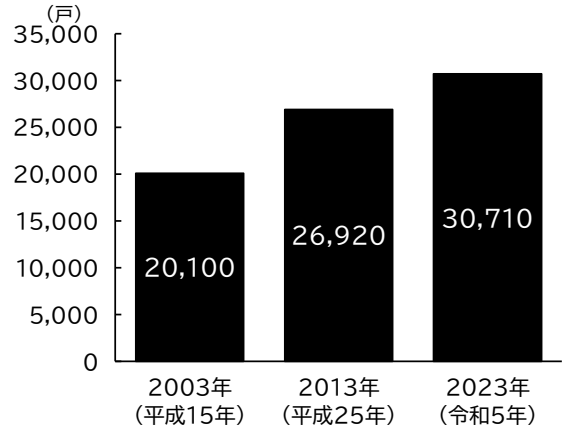
プロジェクト3 「(仮称)住まいの活用プラットフォーム」の活用

背景

区内の空き家は賃貸用の「空き室」が大半を占め、その数は年々増加しています。

区では、こうした公的賃貸住宅や民間賃貸住宅などの「空き室」を、住宅に困っている区民のため、つまり住宅セーフティネットへの対応を目的として、「板橋区居住支援協議会」を設け、官民が連携して取組を進めてきました。

【賃貸用の空き家(空き室)数の推移】

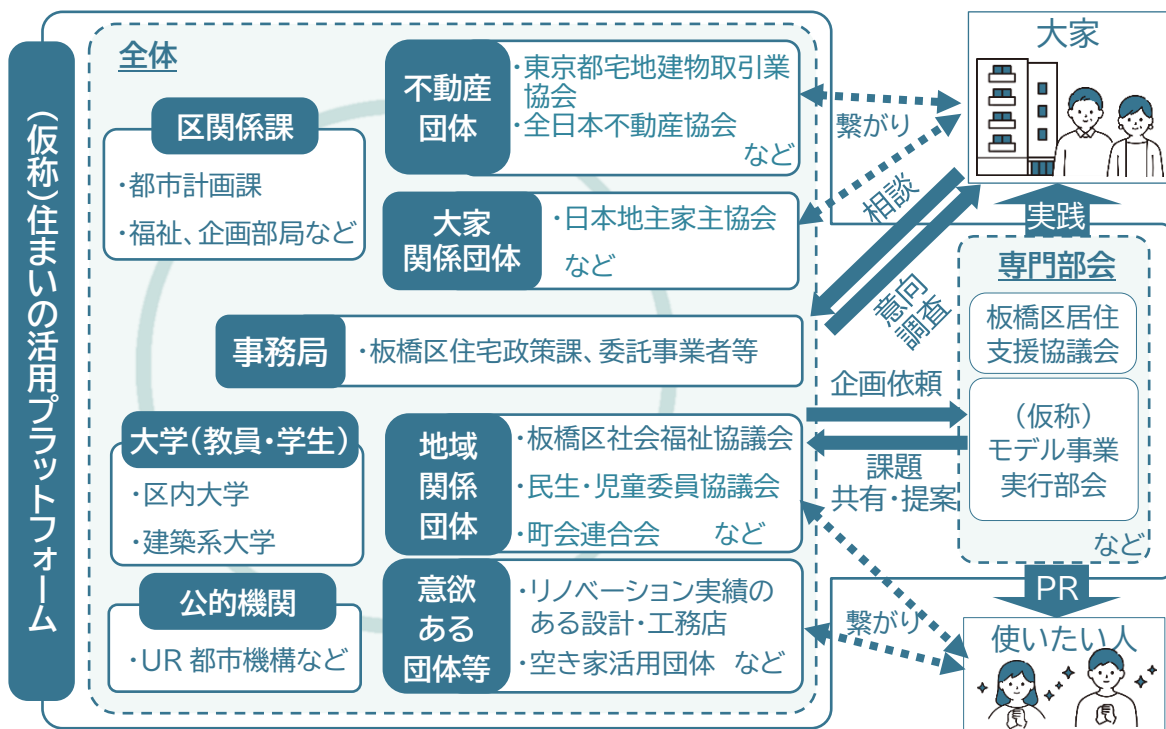


住宅・土地統計調査(各年)

取組の概要

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、居住支援協議会を構成する団体等に加え、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みます。

(テーマ例) 子育てしやすい住宅、地域活動の担い手が集う地域貢献型住宅など



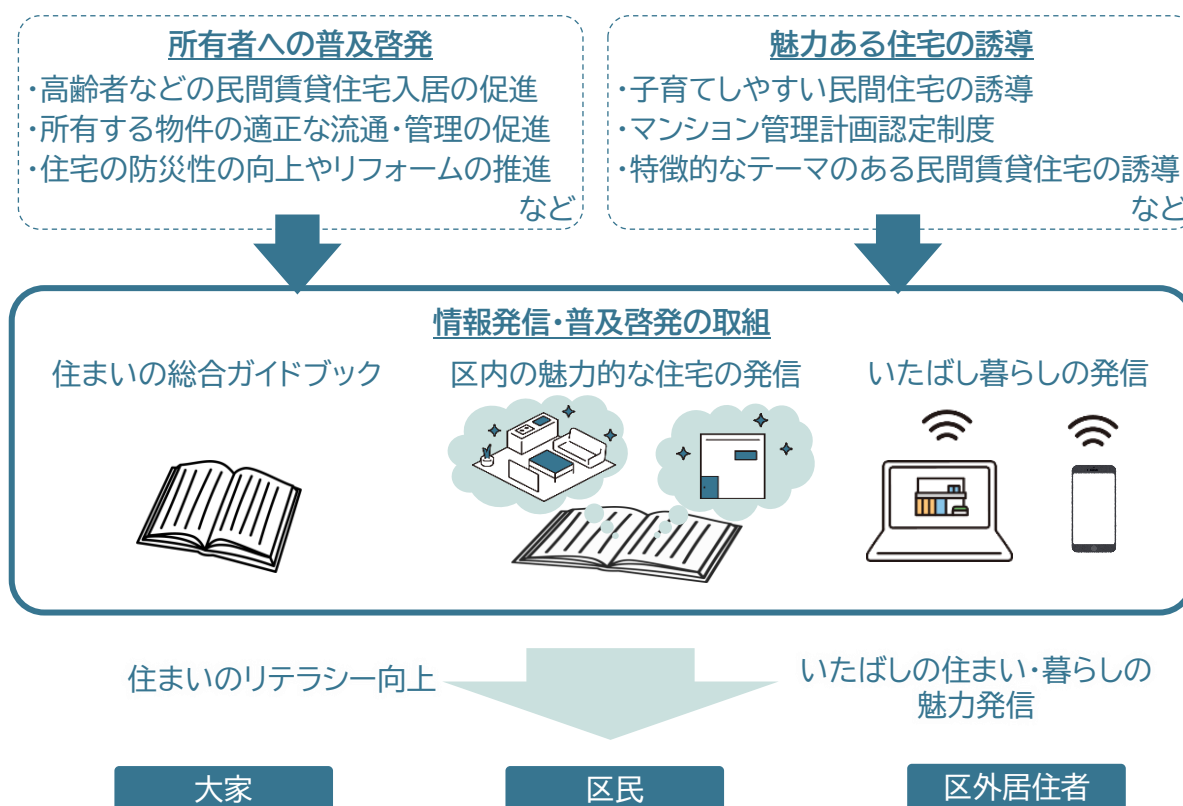
## 背景

本計画では、重点プロジェクトをはじめ、8つの目標に紐づく新しい取組を実行していきます。この他、国や東京都などでも数多くの支援や制度が用意されています。これまで、住まいに関わる区の支援制度については、「住宅情報事典」にて発信されてきました。

これからは、住まいの持ち主や住まい手などが、自らの状況に気付き、適切に支援などを活用しながら、よりよい住まいづくりに積極的に関わっていくことが重要です。そのため、単なる支援の紹介にとどまらず、一人ひとりの行動につながるような情報発信が必要です。

## 取組の概要

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、施策の効果を高めます。



# Ⅱ

# 実行編

第4章 具体的な事業

第5章 計画の推進



## 第4章



### 具体的な事業

- 1 事業の内容
- 2 事業一覧

# 4 具体的な事業

---

## 方針編の実現に向けて 区が展開する具体的な事業

方針編で位置づけた8つの目標を実現するための施策の方向性を踏まえ、板橋区が取り組む具体的な事業を位置づけます。ここで示す具体的な事業については、今後事業を進める中で、随時見直しを行っていきます。

### 事業の内容

8つの目標に位置づける具体的な事業を示しています。それぞれの事業について、個別事業名、担当部課、事業概要、3か年の事業量と年度別計画を位置づけます。また、4つの重点プロジェクトに紐づく個別事業を位置づけます。

### 事業一覧

各事業の概要を再掲し、取組時期とあわせて一覧化して示しています。取組時期については、調査検討を含む時期と、事業を実施する事業で区分して示しています。

## 1 事業の内容

### 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

No.	1-①	事業名	子育て世帯の住宅リフォーム支援	<b>重点1・2</b>
担当部課	住宅政策課			
事業概要	子育て世帯が安心して住み続けられる住宅の整備を推進するために、子育て世帯の居住環境の向上や、子どもの安全配慮に資する住宅リフォームを支援します。			
3か年事業量	年度別計画			
	令和8年度	令和9年度	令和10年度	
住宅リフォーム費用の助成30件	助成10件	助成10件	助成10件	

No.	1-②	事業名	子育て世帯向け住宅選びのガイドブックの周知
担当部課	住宅政策課		
事業概要	子育て世帯が安心して住み替えできる支援を充実させるため、子育て世帯向け既存住宅の選び方チェックシートの作成・周知や、安心R住宅の紹介を行います。		
3か年事業量	年度別計画		
	令和8年度	令和9年度	令和10年度
ガイドブックの作成・周知 安心R住宅の紹介	ガイドブックの作成・周知 安心R住宅の紹介	ガイドブックの作成・周知 安心R住宅の紹介	ガイドブックの作成・周知 安心R住宅の紹介

No.	1-③	事業名	近居・隣居の住み替え支援	<b>重点1</b>
担当部課	住宅政策課			
事業概要	親世帯と子世帯が適度な距離感で暮らし、共に支え合う住環境を推進するために、互いにメリットのある「近居・隣居」に伴う住み替えを支援します。			
3か年事業量	年度別計画			
	令和8年度	令和9年度	令和10年度	
転居費用の助成150件	助成50件	助成50件	助成50件	

No.	1-④	事業名	既存住宅の建物状況調査の推進		重点1
担当部課	住宅政策課				
事業概要	比較的安価な既存住宅を子育て世帯向けの住宅として供給するため、建築士会等と連携し、インスペクション(建物状況調査)に取り組む建築士等(既存住宅状況調査技術者、公認ホームインスペクター等)の情報提供等に取り組み、インスペクションを推進します。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
連携体制の構築・ 情報発信	連携体制の構築・ 情報発信	連携体制の構築・ 情報発信	連携体制の構築・ 情報発信		

No.	1-⑤	事業名	子育て世帯向け住宅の情報発信		重点4
担当部課	住宅政策課				
事業概要	区民の住み替えや区外住民の転入を促進し、子育て世帯の定住化を図るため、区内にある子育て世帯向け住宅を SNS や不動産団体と連携した広告を活用しながら情報発信します。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
連携体制の構築・ 情報発信	連携体制の構築・ 情報発信	連携体制の構築・ 情報発信	連携体制の構築・ 情報発信		

No.	1-⑥	事業名	公的賃貸住宅の建替えやリノベーションの推進		重点1
担当部課	住宅政策課				
事業概要	中堅所得者層の子育て世帯向けにアフォーダブルな住宅の供給を誘導するために、高経年化した UR 賃貸住宅、JKK 住宅、都民住宅などの建替えやリノベーションを働きかけていきます。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
協議・要請	協議・要請	協議・要請	協議・要請		

## 目標2 多様な人々がつながり支える関係の醸成

No.	2-①	事業名	区営住宅における地域交流事業の実施		
担当部課	住宅政策課				
事業概要	区営住宅でのつながりづくりを支援し、また区営住宅入居者と近隣住民の交流機会を提供するために、区営住宅の集会所において、「いたばしサロン」事業を実施します。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
事業実施72回 効果検証	事業実施36回	事業実施36回	効果検証		

No.	2-②	事業名	区営住宅の再生を契機としたコミュニティ施設の整備		
担当部課	住宅政策課				
事業概要	区営住宅入居者の交流活動を促進し、入居者が互いにつながり合える住環境を整えるため、区営住宅の建替え等にあわせ、入居者が利用しやすい集会所などの整備を進めます。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
コミュニティ施設の 整備・検討	コミュニティ施設 の整備検討	コミュニティ施設の 整備	コミュニティ施設 の整備検討		

No.	2-③	事業名	集合住宅における地域貢献型施設の設置の推進		重点2
担当部課	住宅政策課	関連部課	建築安全課		
事業概要	多様な人々がつながり安心して生活できる住環境を誘導するために、集合住宅に地域貢献型施設を設置し、地域で交流できる場づくりを推進するための仕組みを検討します。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
制度の調査・検討 方向性の決定	制度の調査	制度の検討	方向性の決定		

No.	2-④	事業名	町会・自治会の活性化支援		
担当部課	住宅政策課		関連部課	地域振興課	
事業概要	<p>居住者が安心して暮らし続けることができる住環境の形成に向けて、賃貸住宅の大家などに賃貸住宅入居者の町会・自治会入会の促進を普及啓発し、住民のつながりをつくる町会・自治会の活性化を推進していきます。</p>				
3か年事業量		年度別計画			
		令和8年度	令和9年度	令和10年度	
普及啓発		普及啓発	普及啓発	普及啓発	

## 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

No.	3-①	事業名	居住支援協議会の役割強化		
担当部課	住宅政策課				
事業概要	住宅確保要配慮者の居住の安定をめざし、住宅確保要配慮者の入居前の住宅確保から入居中の見守り、退去後の残置物処理まで、伴走型の居住支援を展開するため、居住支援協議会の役割を見直し、居住支援協議会をプラットフォームとした連携体制の構築や、相談窓口機能の強化を図ります。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
対面相談564件 ケース会議開催数9回	対面相談188件 会議開催数3回	対面相談188件 会議開催数3回	対面相談188件 会議開催数3回		

No.	3-②	事業名	居住サポート住宅の供給 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">重点3</span>		
担当部課	住宅政策課				
事業概要	大家が安心して提供し、住宅確保要配慮者が安心して利用できる住宅を普及するために、住宅セーフティネット法の改正に伴い創設された居住サポート住宅の供給を推進します。また、居住サポート住宅における見守りに伴う ICT/IoT 技術を推進します。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
居住サポート住宅 認定10件	居住サポート住宅 認定3件	居住サポート住宅 認定3件	居住サポート住宅 認定4件		

No.	3-③	事業名	民間賃貸住宅への入居促進 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">重点4</span>		
担当部課	住宅政策課				
事業概要	不動産団体と連携方法を見直し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への成約件数の向上に向けた、物件情報の提供に努めます。また、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、民間賃貸住宅の大家などに向けてセミナーを開催し、居住支援の理解促進を図ります。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
物件の情報提供 依頼件数450件	物件の情報提供 依頼件数150件	物件の情報提供 依頼件数150件	物件の情報提供 依頼件数150件		

No.	3-④	事業名	セーフティネット住宅の供給		
担当部課	住宅政策課				
事業概要	住宅確保要配慮者の公的賃貸住宅への入居を円滑にするために、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅において、セーフティネット住宅を確保するための支援を行います。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
協議・要請 支援策の検討	協議・要請 支援策の検討	協議・要請 支援策の検討	協議・要請 支援策の検討		

No.	3-⑤	事業名	家賃等債務保証支援の推進		
担当部課	住宅政策課				
事業概要	住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居をめざし、家賃等債務保証を支援するため、保証会社との連携を強化するとともに、認定家賃債務保証事業者制度による認定事業者とも連携体制を構築していきます。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
保証契約件数30件	保証契約件数10件	保証契約件数10件	保証契約件数10件		

No.	3-⑥	事業名	区営住宅等の適切な管理運営		
担当部課	住宅政策課				
事業概要	住宅確保要配慮者が安心して生活できる区営住宅等を維持していくために、「板橋区営住宅再編整備基本方針」及び「板橋区公営住宅等長寿命化計画」に基づき、区営住宅等の計画的な修繕と適切な維持管理を行い、区営住宅等を安定的に運営します。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
維持管理18棟	維持管理18棟	維持管理18棟	維持管理18棟		

## 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

No.	4-①	事業名	特徴的なコンセプトの民間賃貸住宅の供給		重点3
担当部課	住宅政策課				
事業概要	趣味などを楽しんで生活したい若者など新たなニーズを捉え、定住を促進するため、大学・地域団体・民間事業者などの関係者から構成される民間賃貸住宅の活用に関する会議体(プラットフォーム)を設置し、特徴的なコンセプトを持つ民間賃貸住宅の供給を誘導します。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
実態調査、 企画・プラットフォーム 体制の検討・構築	実態調査	企画・プラットフォーム 体制の検討	企画・プラットフォーム 体制の構築		

No.	4-②	事業名	SNS を活用した情報発信の拡充		重点4
担当部課	住宅政策課				
事業概要	若者・子育て世帯などの定住化を図り、住まいへの愛着を高めるために、DIY 賃貸やシェアハウス、女性向け賃貸住宅などのコンセプトを持つ住宅や、ポストコロナ時代に加速した在宅勤務・非接触型サービスなどに対応できる新しい暮らし方、また、リノベーション、リフォーム、DIY などの既存住宅の活用に関する情報について、SNS を通じて発信していきます。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
情報発信	情報発信	情報発信	情報発信		

## 目標5 長く使い続けられる良質な住まいづくり

No.	5-①	事業名	マンション管理適正化の推進		
担当部課	住宅政策課				
事業概要	マンションの管理形態・規模・築年数等に応じた適切な維持管理を支援するために、アドバイザー派遣や個別相談会を行います。また、マンションの適正な維持管理・長寿命化・再生を推進するため、長期修繕計画の作成や建替え・改修の検討を支援します。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
相談対応件数147件 建替え・改修アドバイザー制度の利用件数33件	相談対応件数49件 建替え・改修アドバイザー制度の利用件数 11件	相談対応件数49件 建替え・改修アドバイザー制度の利用件数 11件	相談対応件数49件 建替え・改修アドバイザー制度の利用件数 11件		

No.	5-②	事業名	リフォーム支援の拡充 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">重点1</span>		
担当部課	住宅政策課				
事業概要	居住者が安心して住宅のリフォームを実施し、いつまでも良質な既存住宅に住み続けられるように、相談内容に合ったリフォーム事業者の情報を提供していきます。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
リフォーム事業者の紹介件数90件	リフォーム事業者の紹介件数30件	リフォーム事業者の紹介件数30件	リフォーム事業者の紹介件数30件		

No.	5-③	事業名	耐震・省エネなどの改修に係る情報発信 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">重点4</span>		
担当部課	住宅政策課	関連部課	環境政策課・建築安全課		
事業概要	災害に強く、環境に配慮した良質な住まいの普及をめざし、国・東京都・区が実施している耐震・省エネなどの改修に係る助成制度に関する情報を分かりやすく多様な媒体により発信します。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
情報発信	情報発信	情報発信	情報発信		

## 目標6 マンションを核としたまちづくりの推進

No.	6-①	事業名	マンション管理計画認定制度の普及促進		重点4
担当部課	住宅政策課				
事業概要	景観や地域交流などの事業とも連携しながらマンション管理計画認定制度の普及促進を図ります。また、マンション管理計画認定の取得をめざすマンションの管理組合等に対し、アドバイザー制度の利用を促進するなど、支援を強化します。				
3か年事業量		年度別計画			
		令和8年度	令和9年度	令和10年度	
普及啓発 アドバイザー制度の 利用件数39件		普及啓発 アドバイザー制度の 利用件数13件	普及啓発 アドバイザー制度の 利用件数13件	普及啓発 アドバイザー制度の 利用件数13件	

No.	6-②	事業名	マンション防災・減災の推進			重点2
担当部課	住宅政策課	関連部課	地域防災支援課			
事業概要	マンションの防災力を高め、地域防災に貢献するマンションを推進するため、在宅避難に備える設備や防災備蓄資機材の設置の支援を行います。また、災害による停電時でも、自宅での生活を継続しやすいマンションを東京都が登録する制度「東京とどまるマンション」について、安心安全な住宅の供給を誘導するため、周知を図ります。					
3か年事業量		年度別計画				
		令和8年度	令和9年度	令和10年度		
防災備蓄資機材等 購入費用の助成33件		防災備蓄資機材等 購入費用の助成11件	防災備蓄資機材等 購入費用の助成11件	防災備蓄資機材等 購入費用の助成11件		

No.	6-③	事業名	マンションまちづくり活動の支援			重点2
担当部課	住宅政策課					
事業概要	マンションが持つ空間を有効活用し、マンション居住者同士やマンション居住者と地域住民がお互いに暮らしやすい住環境を誘導するために、マンション管理組合の意識啓発を図るとともに、マンション居住者同士の交流やマンションの地域交流事業などを推進していきます。					
3か年事業量		年度別計画				
		令和8年度	令和9年度	令和10年度		
意識啓発や交流を目的とした事業実施12回		意識啓発や交流を目的とした事業実施4回	意識啓発や交流を目的とした事業実施4回	意識啓発や交流を目的とした事業実施4回		

## 目標7 空き家・空き室の有効活用推進

No.	7-①	事業名	住まいに関する相談会の拡充		重点1
担当部課	住宅政策課				
事業概要	空き家・空き室の市場流通を促し、必要に応じて適切なリフォーム・リノベーションの実施を働きかけるために、不動産取引、住宅リフォーム、DIY など様々な分野の住まいに関する相談会を行います。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
相談300件	相談100件	相談100件	相談100件		

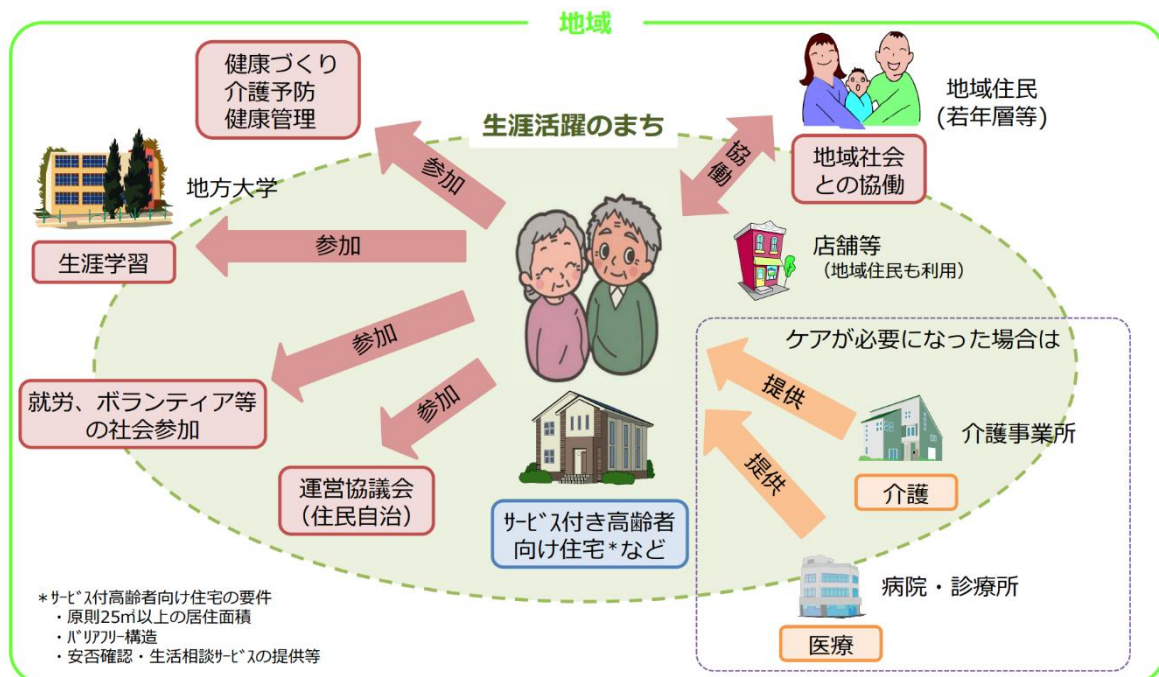
No.	7-②	事業名	住宅情報事典の拡充		重点4
担当部課	住宅政策課				
事業概要	居住者や大家による適切な住まいの有効活用や維持管理を支援するために、住宅に関するあらゆる情報が掲載された住宅情報事典を区民向け・オーナー向け・多言語で作成し、周知していきます。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
住宅情報事典の作成・周知	住宅情報事典の作成・周知	住宅情報事典の作成・周知	住宅情報事典の作成・周知		

No.	7-③	事業名	空き室を有効活用した地域交流の場づくりの誘導		重点3
担当部課	住宅政策課				
事業概要	空き室の地域活用を推進するため、大学・地域団体・民間事業者などの関係者から構成される民間賃貸住宅の活用に関する会議体(プラットフォーム)を設置し、地域の居場所活動や空き室再生等に取り組む団体とのマッチングを行います。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度	令和9年度	令和10年度		
実態調査、企画・プラットフォーム体制の検討・構築	実態調査	企画・プラットフォーム体制の検討	企画・プラットフォーム体制の構築		

No.	7-④	事業名	高齢者等住まいの終活推進事業	<b>重点1</b>
担当部課	住宅政策課			
事業概要	CCRC の考え方を踏まえ、高齢者が健康な段階からコミュニティ活動や医療・介護などのケアサービスを含めた住まいの将来(終活)を考え、適切な住み替えなどを実施できるよう、持ち家に住む高齢者やその子どもを対象に、必要な働きかけを行います。			
3か年事業量	年度別計画			
	令和8年度	令和9年度	令和10年度	
講座参加者150人	講座参加者50人	講座参加者50人	講座参加者50人	

**コラム CCRC (Continuing Care Retirement Community)**

CCRCとは、アメリカで広まった「高齢者が健康な段階で入居し、終身で暮らすことができる生活共同体」という概念です。日本では、内閣官房が平成27年12月に策定した「生涯活躍のまち」構想において、「東京圏をはじめとする地域の高齢者が、希望に応じ地方や「まちなか」に移り住み、地域住民や多世代と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができるような地域づくり」を日本版CCRCでめざすとしています。



内閣府 日本版CCRC構想有識者会議 「生涯活躍のまち」構想(最終報告)参考資料

## 目標8 地域特性に応じた住まいづくり

No.	8-①	事業名	都市再生等を契機とした子育て世帯向け住戸の誘導		
担当部課	住宅政策課		関連部課	高島平まちづくり推進課	
事業概要	良質な住宅や地域の付加価値を向上させる住宅を誘導していくために、高島平の都市再生などにおける住宅の建替え等に併せ、子育て世帯向け住戸の誘導を図ります。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度		令和9年度		令和10年度
協議・要請	協議・要請		協議・要請		協議・要請

No.	8-②	事業名	賃貸型応急住宅の供与の円滑化		
担当部課	住宅政策課				
事業概要	災害時に、住宅に困窮する区民が円滑に民間賃貸住宅などの空き室に入居できるよう、不動産店や関係団体などとの連携体制を強化します。また、賃貸型応急住宅の供与の円滑化を推進するため、東京都の賃貸型応急住宅制度を被災者等に周知していきます。				
3か年事業量	年度別計画				
	令和8年度		令和9年度		令和10年度
物件情報を提供する不動産店 各年30店	物件情報を提供する不動産店30店		物件情報を提供する不動産店30店		物件情報を提供する不動産店30店

## 2 事業一覧

各事業の概要と取組時期を一覧化して示しています。

また、事業名の「**新規**」は新規事業を示し、「**重点**」は重点プロジェクトに該当する事業を示しています。

○…調査・検討を含む事業 ●…実施する事業

目標	事業番号	事業名	事業概要	令和8～12年度 (2026～30年度)	令和13～17年度 (2031～35年度)
1	1-①	子育て世帯の住宅リフォーム支援 <b>新規</b> <b>重点1・2</b>	子育て世帯の居住環境向上等の住宅リフォーム支援	●	●
	1-②	子育て世帯向け住宅選びのガイドブックの周知 <b>新規</b>	子育て世帯向け既存住宅の選び方チェックシート、安心 R 住宅の紹介など	●	●
	1-③	近居・隣居の住み替え支援 <b>新規</b> <b>重点1</b>	「近居・隣居」に伴う住み替えの支援	●	●
	1-④	既存住宅の建物状況調査の推進 <b>新規</b> <b>重点1</b>	インスペクション(建物状況調査)の推進	●	●
	1-⑤	子育て世帯向け住宅の情報発信 <b>新規</b> <b>重点4</b>	様々な媒体で子育て世帯向け住宅を情報発信	●	●
	1-⑥	公的賃貸住宅の建替えやリノベーションの推進 <b>重点1</b>	公的賃貸住宅における子育て世帯向け住宅の供給誘導のための働きかけ	●	●
2	2-①	区営住宅における地域交流事業の実施	区営住宅入居者と近隣住民の交流機会の創出	●	●
	2-②	区営住宅の再生を契機としたコミュニティ施設の整備	区営住宅の建替え等にあわせた集会所などの整備	●	●
	2-③	集合住宅における地域貢献型施設の設置の推進 <b>重点2</b>	地域で交流できる場づくりを推進するための仕組みの検討	○	●
	2-④	町会・自治会の活性化支援	大家向けに賃貸住宅入居者の町会・自治会の入会を促進	●	●
3	3-①	居住支援協議会の役割強化	居住支援協議会の役割の見直しによるプラットフォーム型の連携体制の構築や、相談窓口機能の強化	●	●

目標	事業番号	事業名	事業概要	令和8～12年度 (2026～30年度)	令和13～17年度 (2031～35年度)
	3-②	居住サポート住宅の供給 <b>新規</b> <b>重点3</b>	大家と住宅確保要配慮者のいずれもが安心して利用できる居住サポート住宅の供給推進	●	●
	3-③	民間賃貸住宅への入居促進 <b>重点4</b>	不動産団体との連携方法の見直しによる民間賃貸住宅の物件情報提供や大家向けのセミナーの開催	●	●
	3-④	セーフティネット住宅の供給	UR 賃貸住宅等におけるセーフティネット住宅の確保の支援	○	●
	3-⑤	家賃等債務保証支援の推進	保証会社との連携強化による家賃等債務保証の支援	●	●
	3-⑥	区営住宅等の適切な管理運営	区営住宅等の適切な供給や維持管理	●	●
4	4-①	特徴的なコンセプトの民間賃貸住宅の供給 <b>新規</b> <b>重点3</b>	民間賃貸住宅の活用に関する会議体を設置し、若者などの定住を促進	○	●
	4-②	SNS を活用した情報発信の拡充 <b>新規</b> <b>重点4</b>	SNS を活用した新しい暮らし方の情報発信	●	●
5	5-①	マンション管理適正化の推進	アドバイザー派遣等によるマンションの適切な維持管理の支援	●	●
	5-②	リフォーム支援の拡充 <b>重点1</b>	相談内容に合ったリフォーム事業者の情報提供	●	●
	5-③	耐震・省エネなどの改修に係る情報発信 <b>重点4</b>	耐震・省エネなどの改修に係る助成制度についての情報発信	●	●
6	6-①	マンション管理計画認定制度の普及促進 <b>重点4</b>	マンション管理計画認定の取得をめざすマンション管理組合の支援	●	●
	6-②	マンション防災・減災の推進 <b>新規</b> <b>重点2</b>	在宅避難に備える防災備蓄資機材等の設置支援、「東京とどまるマンション」の周知	●	●
	6-③	マンションまちづくり活動の支援 <b>重点2</b>	マンション管理組合の意識啓発、マンションの地域交流事業などの推進	●	●

目標	事業番号	事業名	事業概要	令和8～12年度 (2026～30年度)	令和13～17年度 (2031～35年度)
7	7-①	住まいに関する相談会の拡充 <b>重点1</b>	不動産取引、住宅リフォーム、DIY など多様な住まいに関する相談会の実施	●	●
	7-②	住宅情報事典の拡充 <b>重点4</b>	住宅情報事典を区民向け・オーナー向けに多言語で作成	●	●
	7-③	空き室を有効活用した地域交流の場づくりの誘導 <b>新規 重点3</b>	民間賃貸住宅の活用に関する会議体を設置し、空き室の活用などを推進	○	●
	7-④	高齢者等住まいの終活推進事業 <b>重点1</b>	住まいの将来(終活)を考えるための必要な働きかけ	●	●
8	8-①	都市再生等を契機とした子育て世帯向け住戸の誘導	高島平の都市再生などにおける住宅の建替え等に併せたファミリー向け住戸の誘導	○	●
	8-②	賃貸型応急住宅の供与の円滑化	不動産店や関係団体などとの連携体制を強化、賃貸型応急住宅の供与の円滑化を推進	●	●



## 第5章



## 計画の推進

- 1 推進体制
- 2 計画の進捗管理・成果指標

# 5 計画の推進

## 計画の実現に向けた推進体制・進捗管理・成果指標

本計画を実行性の高い計画とするため、「板橋区住宅対策審議会」及び「板橋区住宅対策推進本部」を核に、庁内の関係部局や関係機関、民間事業者等と連携した施策の推進を図ります。また、計画の進捗を管理するため、定期的な評価・見直しを行い、目標に対する達成度を成果指標等として設定します。

### 推進体制

本計画を推進するため、板橋区では、「板橋区住宅対策審議会」及び「板橋区住宅対策推進本部」を設置し、住宅分野を核とした、まちづくりや福祉など幅広い分野の政策と連携を図ることで、ソフト・ハードの住まいづくりを一体的に推進していきます。

また、住まいや住まいを取り巻くサービスを提供する建築・福祉などの民間事業者、国・東京都などの関係機関、そして区民一人ひとりが住まいに対する意識を高め、官民が連携して取組を推進します。

### 計画の進捗管理

#### ・成果指標

個別施策については毎年評価し、新たな課題等について、板橋区住宅対策審議会を常設化して随時対策を検討します。

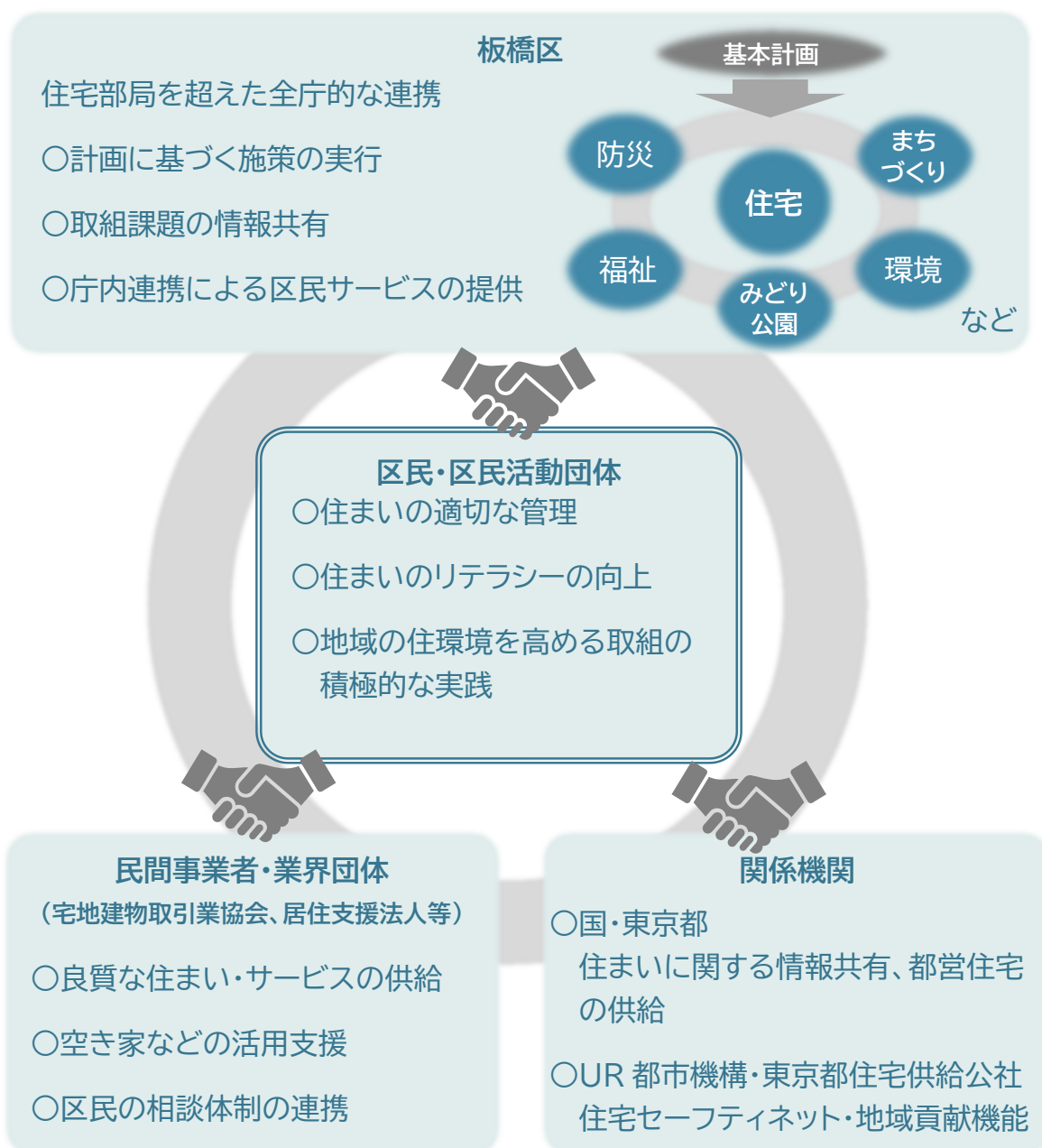
計画全体は5年をめぐりに見直しを図りますが、実行編の具体的な事業は、5年に関わらず随時見直しを検討していきます。

これらの評価及び見直しにあたり、施策の進捗を図るための成果指標等を設定し、目標の達成度等をわかりやすく示します。

## 1 推進体制

この計画では、「多分野・多主体との連携強化」を8つの目標の横断的視点としています。区では、「板橋区住宅対策審議会」及び「板橋区住宅対策推進本部」を設置し、住宅分野を核とした、まちづくりや福祉など幅広い分野の政策と連携を図ることで、ソフト・ハードの住まいづくりを一体的に推進していきます。

また、住まいや住まいを取り巻くサービスを提供する建築・福祉などの民間事業者、国・東京都などの関係機関、そして区民一人ひとりが住まいに対する意識を高め、官民が連携して取組を推進します。



## 2 計画の進捗管理・成果指標

この計画に基づく施策の進捗状況は、以下の取組により確認していきます。

### ①個別施策の評価

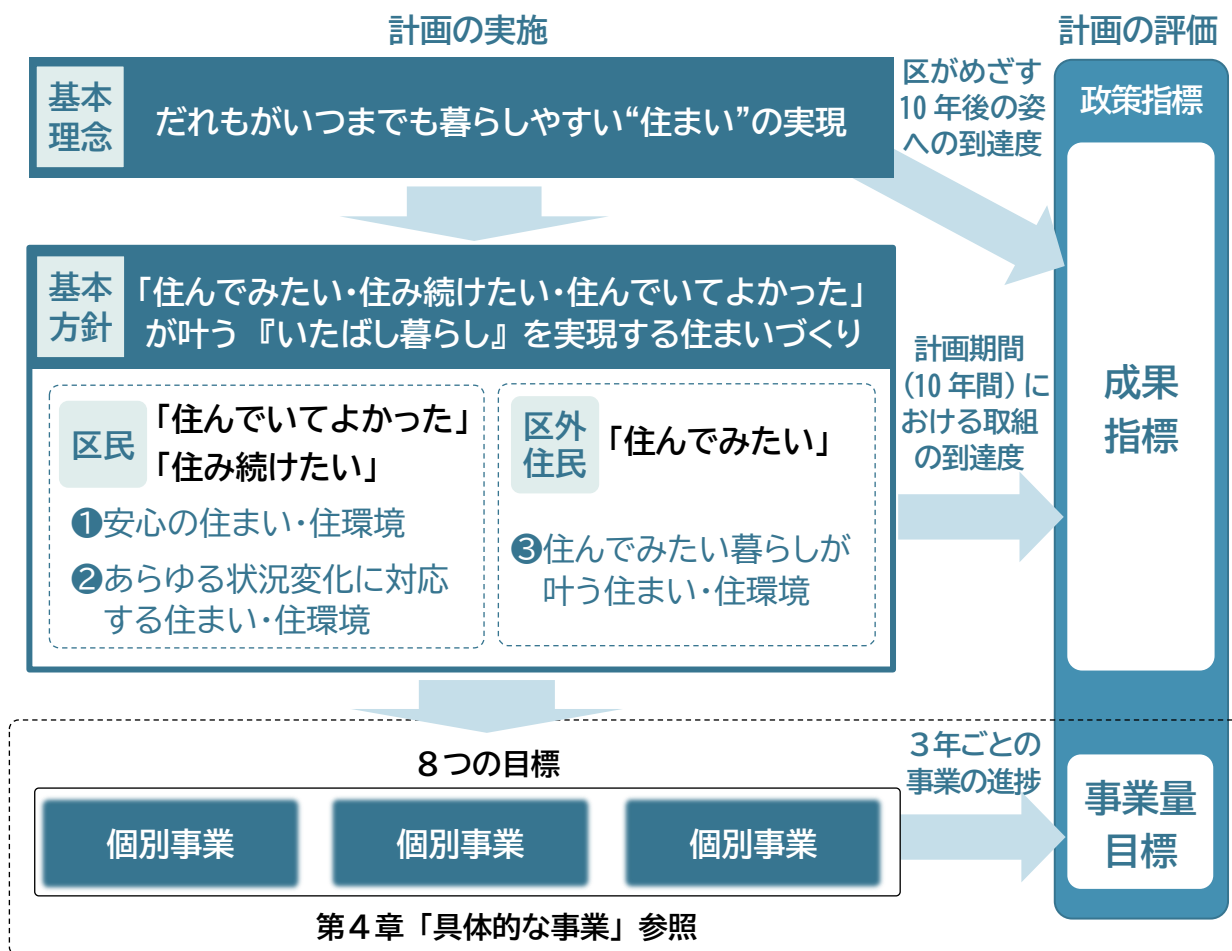
- 主要施策については毎年進捗状況を確認し、施策の効果を評価します。
- 有識者や関係団体等で構成される「板橋区住宅対策審議会」を常設化し、計画を進めるうえでの課題や新たに生じた住まいの課題に対して、随時対策を検討していきます。

### ②計画の定期的な見直し

- 上位・関連計画の改定状況や、区の住まいを取り巻く状況を観測するための住宅・土地統計調査等の更新頻度に合わせて、5年をめぐりに見直しを図ります。
- 実行編の具体的な事業については、社会経済情勢の変化に伴う新たな課題に機動的に対応するため、5年に関わらず見直しを検討します。

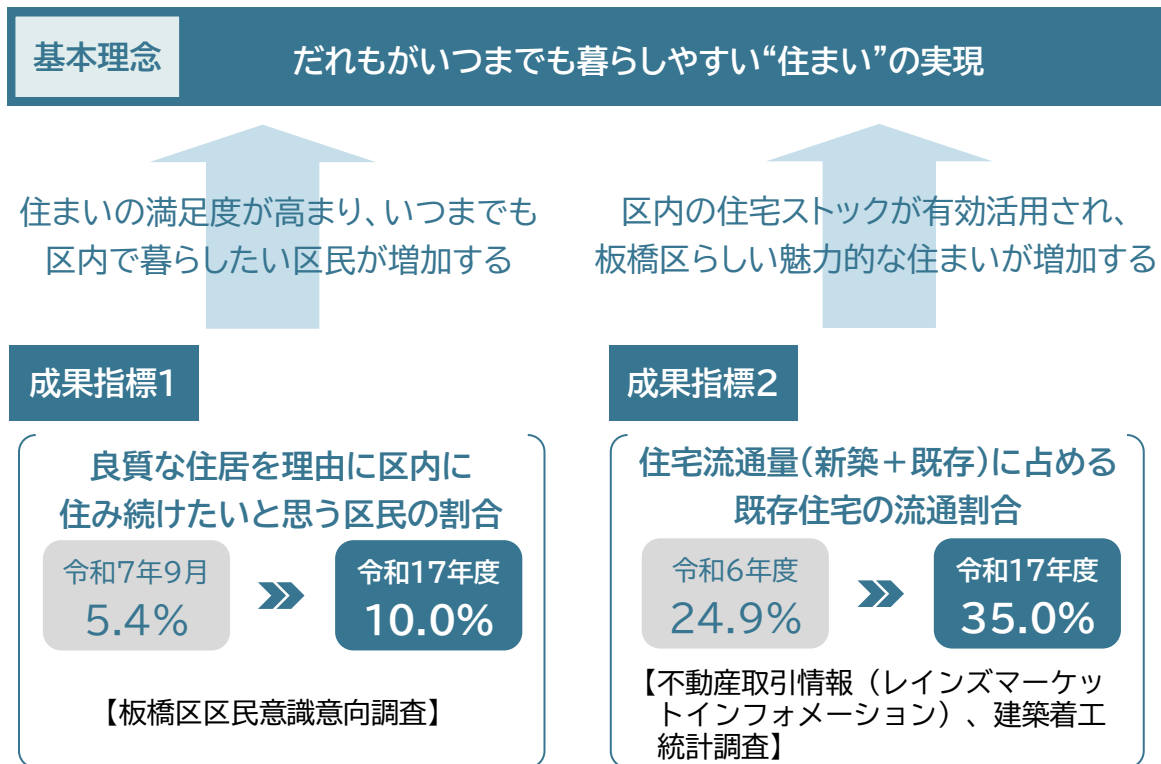
### ③政策指標による評価

- 政策指標の推移を確認し、施策効果や住まいを取り巻く状況の変化を確認します。
- 政策指標は、基本理念・基本方針がめざす姿に対して計画期間（10年間）の到達度を測る「成果指標」と、個別事業の進捗を測る3年間の「事業量目標」を設定します。

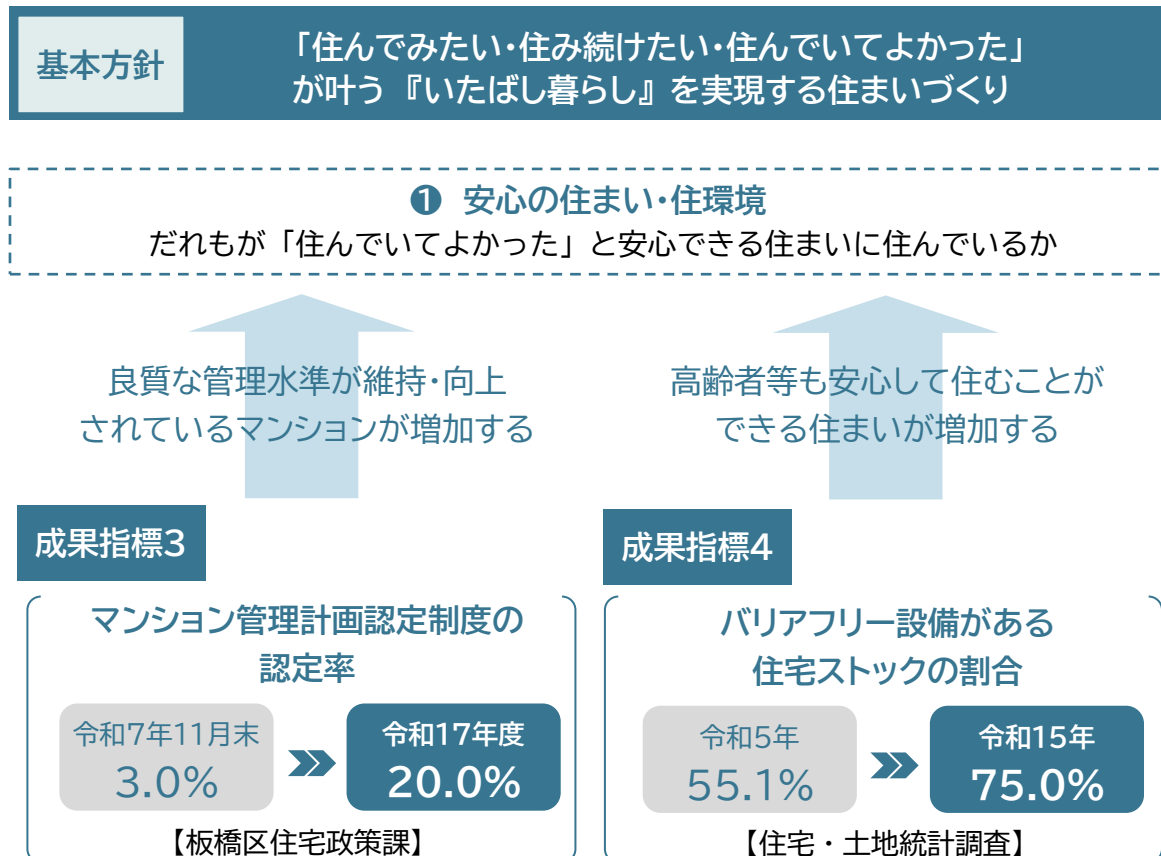


成果指標・目標値の一覧

基本理念の評価



基本方針の評価



## 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」希望が実現できているか

子育て世帯が区内で住み続けられる  
選択肢が拡大する

高齢者等が区内に住み続けられる  
住まいが確保される

### 成果指標5

子育て世帯のリフォーム実施率

令和5年  
17.7% ➡ 令和15年  
23.0%

【住宅・土地統計調査】

### 成果指標6

居住支援の相談件数に占める成約率

令和6年度  
3.9% ➡ 令和17年度  
20.0%

【板橋区住宅政策課】

## ③ 住んでみたい暮らしが叶う住まい・住環境

区内に「住んでみたい」と思う魅力的な住まい・暮らしを実現できているか

若い世代が住みたいと思う  
住まいが増加する

空き家の市場流通や、地域の価値を  
高める魅力的な活用が増加する

### 成果指標7

良質な住居を理由に区内に  
住み続けたいと思う区民の割合  
(20・30歳代)

令和7年9月  
11.2% ➡ 令和17年度  
20.0%

【板橋区区民意識意向調査】

### 成果指標8

空き家率

令和5年  
11.8% ➡ 令和15年  
減少

【住宅・土地統計調査】

# III

# 資料編





## 資料編



- 1 計画の検討経緯
- 2 用語解説

# 1 計画の検討経緯

## 1 第11期板橋区住宅対策審議会 委員名簿

氏名		主な役職名	備考	
会長 おおむら けんじろう 大村謙二郎	学識経験者	国立大学法人筑波大学 名誉教授		
だて ひろ ひこ 伊達弘彦		弁護士		
副会長 なか じま あき こ子 中島明子		和洋女子大学 名誉教授		
ひの きみ ひろ 樋野公宏		国立大学法人東京大学 大学院工学系研究科 教授		
ふじ い さやか 藤井さやか		国立大学法人筑波大学 システム情報系 教授		
こん どう たかひろ 近藤タカヒロ	区議会議員	板橋区議会議員	令和6年5月23日まで	
かわ ぐち まさ とし 川口雅敏		板橋区議会議員	令和6年5月24日から 令和7年5月22日まで	
よこ かわ たかゆき 横川たかゆき		板橋区議会議員	令和7年5月22日まで	
あら かわ なお 荒川なお		板橋区議会議員	令和6年5月23日まで 令和6年6月28日から 令和7年5月22日まで	
たけ うち あい 竹内愛		板橋区議会議員	令和6年5月24日から 令和6年6月27日まで	
おお の ゆか 大野ゆか		板橋区議会議員	令和7年5月22日まで	
うち だ けんいちろう 内田けんいちろう		板橋区議会議員	令和7年5月23日から	
た なか やすのり 田中やすのり		板橋区議会議員	令和7年5月23日から	
やま うち えり 山内えり		板橋区議会議員	令和7年5月23日から	
しいな ひろみ しいなひろみ		板橋区議会議員	令和7年5月23日から	
さ どう まさ ゆき 佐藤正之		区民代表	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 ストック再生企画部 計画第1課 課長	
おか へ まこと 岡部慎			公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 第九ブロック 総務副委員長	
やま や まさ みち 山家正道	板橋区町会連合会 副会長			
こ まつ しげ み 小松茂実	一般公募			
はり がね とおる 針金徹	一般公募			
やま もと せい ぎ 山元正宜	一般公募			

## 2 第11期板橋区住宅対策審議会専門部会 委員名簿

氏名		主な役職名	備考
おおむらけんじろう 大村謙二郎	学識経験者	国立大学法人筑波大学 名誉教授	
部会長 なかじまあきこ 中島明子		和洋女子大学 名誉教授	
ひのきみひろ 樋野公宏		国立大学法人東京大学 大学院工学系研究科 教授	
ふじいさやか 藤井さやか		国立大学法人筑波大学 システム情報系 教授	

### 3 開催経過等

#### 第11期板橋区住宅対策審議会・専門部会の開催経過

令和6年4月15日	第1回 住宅対策審議会 ・諮問「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～」
令和6年5月27日	第1回 住宅対策審議会専門部会
令和6年7月9日	第2回 住宅対策審議会 ・板橋区の住まい等に関するアンケート調査の結果を踏まえた専門部会検討テーマの設定について
令和6年7月26日	第2回 住宅対策審議会専門部会
令和6年8月8日	第3回 住宅対策審議会専門部会
令和6年9月6日	第3回 住宅対策審議会 ・第2回専門部会の報告(マンション) ・第3回専門部会の報告(防災・減災とコミュニティ)
令和6年10月29日	第4回 住宅対策審議会専門部会
令和6年11月14日	第5回 住宅対策審議会専門部会
令和6年12月19日	第6回 住宅対策審議会専門部会
令和7年1月21日	第7回 住宅対策審議会専門部会
令和7年2月4日	第4回 住宅対策審議会 ・板橋区住まいの未来ビジョン2035骨子案(素案)について
令和7年4月11日	第8回 住宅対策審議会専門部会
令和7年5月1日	第9回 住宅対策審議会専門部会
令和7年6月26日	第5回 住宅対策審議会 ・板橋区住まいの未来ビジョン2035素案(案)について
令和7年10月1日～ 令和7年10月31日	素案の公表及びパブリックコメント
令和7年11月13日	第10回 住宅対策審議会専門部会
令和7年12月17日	第6回 住宅対策審議会 ・答申

## 2 用語解説

### あ

#### 空き家・空き室

空き家とは、建物そのものに使用実態が無いもの（集合住宅の場合は当該建物の全ての住戸に使用実態が無いもの）を指し、空き室とは主に集合住宅の中で、使用実態が無い住戸を指します。

#### アフオーダブル住宅

子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことができる住宅のことです。

#### 安心R住宅

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章（マーク）を付与する仕組みのことです。

#### 板橋区史跡公園（仮称）

板橋区加賀一丁目に所在する国史跡「陸軍板橋火薬製造所跡」は、明治政府が初めて設置した近代的な火薬製造所です。終戦まで国内有数の火薬工場として稼働し、戦後はその跡地に研究所や学校、工場などが入居し、現在につながる加賀地域へと姿を変えてきました。この地を近代化・産業遺産を保存活用した都内初の史跡公園として整備します。

#### 板橋区人口ビジョン

板橋区の人口の現状を分析し、人口に関する地域住民の認識を共有し、今後めざすべき将来の方向と人口の将来展望を提示するものです。区の施策の効果が表れた場合の目標とすべき人口であり、長期的推計として、各行政分野の個別計画等において活用を図るものとしています。

#### 板橋区都市づくりビジョン

都市計画法第18条の2に基づく「区市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」です。都市づくりの目標（理念、将来の都市構造）や、土地利用、交通体系、都市環境、景観整備などの都市計画に

関する基本的な方針を定めるものです。

#### 絵本のまち

板橋区の友好都市であるイタリア・ボローニャ市との交流や、印刷産業が多く立地する特徴を活かし、板橋ならではのブランドとして、絵本文化（文化振興、産業振興、観光振興、教育活動など）を展開、発信している取組です。

### か

#### かわまちづくり

河川空間とまち空間が融合した、良好な空間形成をめざす取組で、板橋区のかわまちづくりは、荒川の広大な河川空間と豊富なみどりを活かし、にぎわい創出と防災機能の充実を図ることで、荒川河川敷の魅力向上及び機能向上を推進します。

#### 企画型賃貸住宅

特定のターゲットを想定したコンセプトを持つ賃貸住宅のことを指し、住民たちが交流できる共有スペースを設けている賃貸物件や、菜園付きの賃貸住宅などの例があります。

#### 居住支援協議会

高齢者、障がい者などが、民間賃貸住宅に入居を希望する際に直面する様々な制約や課題を解決するため、民間事業者やNPO等の各種団体、行政の各部門が連携し、住宅施策の一層の充実を図るための組織です。板橋区では、平成25（2013）年に「板橋区居住支援協議会」を設立しました。

#### 合計特殊出生率

合計特殊出生率は「15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、一人の女性がその年齢別出生率で、一生の間に生むとしたときの子どもの数に相当します。

**在宅勤務**

会社へ入社せず、自宅で業務を行う勤務形態を指します。

**支え合い会議**

介護保険法に基づく生活支援体制整備事業として板橋区が設置する協議会（正式名称：助け合い・支え合いの地域づくり会議）で、地域の多様な主体が構成員となり、今やっていることや無理なく今できることなどをみんなで話し合う仕組みです。板橋区全域（第1層）及び概ね地域センター担当圏域の全18地域（第2層）において設置しています。

**市街地再開発事業**

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした事業のことです。

**自主管理歩道**

住民の歩行環境の向上などを目的として、大規模建築物等の事業者が設置、管理する歩道状の空地を指します。板橋区では、「板橋区大規模建築物等指導要綱」に基づき、一定規模以上の大規模建築物等の建築を計画する方に対して、自主管理歩道の設置を要請しています。

**住生活基本計画（全国計画）**

「住生活基本法」に基づき、国が策定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされており、現行の計画は、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までとなっています。

**住宅確保要配慮者**

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者など住宅の確保に特に配慮が必要な方々をいいます。

**住宅情報事典**

住まいを借りる、建てる時の制度や、防災性を高める支援、各種届出や相談窓口など、住まいに関する様々な情報が掲載された、板橋区が発行する冊子です。

**住宅ストック**

ある時点における住宅棟数又は戸数のことです。

**住宅セーフティネット**

住宅を確保するのが困難な者に対して、その居住を支援する仕組みです。

**省エネ**

「省エネルギー」の略です。石油や石炭、天然ガスなど、限りあるエネルギー資源がなくなってしまうことを防ぐため、エネルギーを効率よく使うことをいいます。

**生産年齢人口**

15歳から64歳までの人口のことです。

**ゼロエミッション**

1994年に国連大学が提唱した環境問題に対する考え方で、廃棄物の排出を実質ゼロにすることです。東京都は、「ゼロエミッション東京戦略」を掲げ、2050年に二酸化炭素排出量実質ゼロを目指しています。

**創エネ**

「創エネルギー」の略です。太陽光、風力等の再生可能エネルギーや、天然ガス等を燃料として、タービンなどの方式により発電し、その際に生じる廃熱も同時に回収するコージェネレーションシステム等を活用して、エネルギーを創り出すことです。

## た

**脱炭素社会**

脱炭素とは、二酸化炭素の排出量をゼロにすることです。二酸化炭素の排出量が実質的にゼロになった社会が「脱炭素社会」と呼ばれます。

**地区計画**

地区のまちの将来像を共有し、実現するために、建築用途や建築高さ等の地区のまちづくりのルールを定めた計画のことです。

**長期優良住宅**

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、所管行政庁に認定された住宅であり、構造や設備など長い期間良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のことです。

**賃貸型応急住宅（みなし仮設）**

災害により住宅が全壊等の被害を受け、自己資金のみでは住宅を確保できない被災者に対して、災害救助法に基づき、都道府県などが民間賃貸住宅を借り上げて提供する制度です。

**テレワーク**

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のことです。

**転出超過**

一定期間における転出者数が転入者数を上回っている状態です。

**転入超過**

一定期間における転入者数が転出者数を上回っている状態です。

**東京都板橋区住宅基本条例**

板橋区の住宅政策の基本理念及び施策に関する基本的事項を定め、区民と協力し、区民の住生活の安定向上を図り、もって誰もが住みたくくなるような魅力あるまちづくりに寄与することを目的とする条例です。

**東京都住宅マスタープラン**

東京都住宅基本条例に基づき策定する住宅政策の基本となる計画であり、住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つものです。現在の計画

（令和3（2021）年度から令和12（2030）年度まで）では、成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けた10の目標を掲げ、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するものとされています。

## は

**バリアフリー**

バリアフリーとは、高齢者や障がい者等が生活していく上で障壁（バリア）となるものを除去（フリー）するという意味です。物理的、社会的、制度的、心理的、情報面など、さまざまな障壁がバリアフリーの対象となります。

**非接触型サービス**

居住者の健康管理や見守りなどにおいて、センサーやIoTなどの先進技術を用い、接触することなく居住者の生活を支援する技術やサービスのことで

**2つの老い**

高経年マンションの増加と、マンション居住者の高齢化を表しています。国土交通省では、この「2つの老い」などから生じる課題に対応するため、マンション管理・修繕の適正化や再生の円滑化の観点から今後進めるべき政策について、幅広く検討することを目的として、有識者等による検討会（今後のマンション政策のあり方に関する検討会）を令和4（2022）年10月に設置しています。

## ま

**マンション**

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条に基づく、以下①及び②の要件を満たす持ち家の共同住宅を指します。

- ① 2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ② 一団地内の土地又は附属施設が、①に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

## マンション管理計画認定制度

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合にマンションの管理計画を地方公共団体が認定する制度です。「板橋区マンション管理計画認定制度」では、国の基準に加えて、板橋区独自の基準を付加しています。

## 密集市街地

戦後の復興期から高度経済成長期において東京へ人口や産業が集中する中、都市基盤施設が十分整備されないまま、市街化及び高密度化が進行したことなどにより形成された、木造住宅が密集し防災上危険度の高い地域のことです。

## ら

## ライフステージ

人間の一生において節目となる出来事（出生、入学、卒業、就職、結婚、出産、子育て、退職等）や、年齢の区切り（幼年期、少年期、青年期、壮年期、中年期、高齢期）などによって区分される生活環境の段階を指します。

## リノベーション

既存の建物に大規模な工事を行うことで、単なる原状回復ではなく、性能を新築の状態よりも向上させることです。

## リフォーム

主に、内装の模様替え、屋根のふき替え、間取り変更、設備機器の更新など、機能の向上や耐久性の向上を意図して行う工事や、壊れた部分、損耗劣化した部材の交換・修理や消耗部品の交換など、機能の向上や耐久性の向上を意図しない工事のことです。

## 英字

## CCRC (Continuing Care Retirement Community)

アメリカで広まった「高齢者が健康な段階で入居し、終身で暮らすことができる生活共同体」という概念です。日本では、内閣官房が平成27年12月に策定した「生涯活躍のまち」構想において、「東京圏をはじめとする地域の高齢者が、希望に応じ地方や「まちなか」に移り住み、地域住民や多世代と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けられることができるような地域づくり」を日本版CCRCでめざすとしています。

## DX (デジタル・トランスフォーメーション)

2004年にスウェーデンのウメオ大学のエリック・ストルターマン教授が提唱した「デジタル技術が全ての人々の生活を、あらゆる面でより良い方向に変化させる」というコンセプトのことです。

## IoT (Internet of Things)

「モノのインターネット」と呼ばれ、自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すことです。

## SDGs (Sustainable Development Goals)

持続可能な開発目標の略称で、平成27(2015)年の国連サミットで採択された令和12(2030)年を年限とする国際目標のことです。

## SDGs未来都市

内閣府がSDGsの達成に向けた取組を積極的に進める自治体を公募し、優れた提案を行った自治体を選定する制度です。板橋区は「絵本がつなぐ『ものづくり』と『文化』のまち～子育てのしやすさが定住を生む教育環境都市～」をテーマとして提案し、その取組が認められました。



9つのめざす姿  
(都市づくり)のシンボル

板橋区基本構想において、区が将来像  
「未来をひらく 緑と文化のかがやくまち “板橋”」の  
実現に向けて掲げた「9つのめざす姿」を  
視点ごとに象徴したものです

板橋区住まいの未来ビジョン2035

編集 板橋区都市整備部住宅政策課

〒173-8501 板橋区板橋二丁目66番1号

TEL 03-3579-2186 FAX 03-3579-5437

kb-jsodan@city.itabashi.tokyo.jp

令和8年3月発行

刊行物番号 R07-138

