

## 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

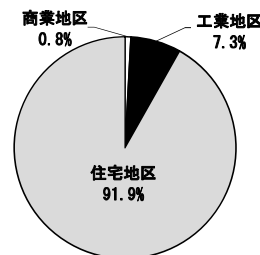
#### まちの姿

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

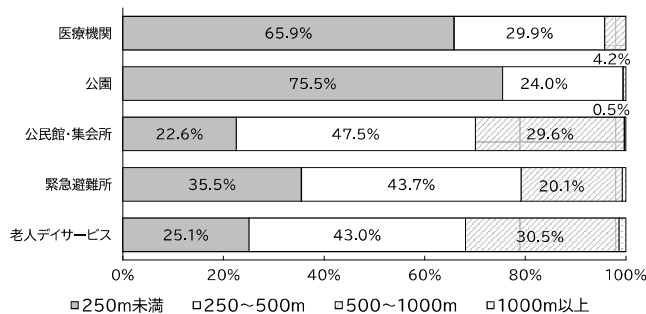
	昼間人口	常住人口	昼夜間人口比率		昼間人口	常住人口	昼夜間人口比率
1 千代田区	903,780	66,680	1355.4%	13 大田区	722,027	748,081	96.5%
2 中央区	633,390	169,179	374.4%	14 中野区	325,767	344,880	94.5%
3 港区	972,673	260,486	373.4%	15 北区	332,018	355,213	93.5%
4 新宿区	793,528	349,385	227.1%	16 世田谷区	854,838	943,664	90.6%
5 渋谷区	551,344	243,883	226.1%	<b>17 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

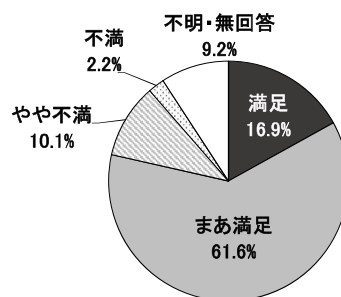
- 主な生活利便施設に徒歩でアクセスでき、区民は住環境におおむね満足しています。

【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。



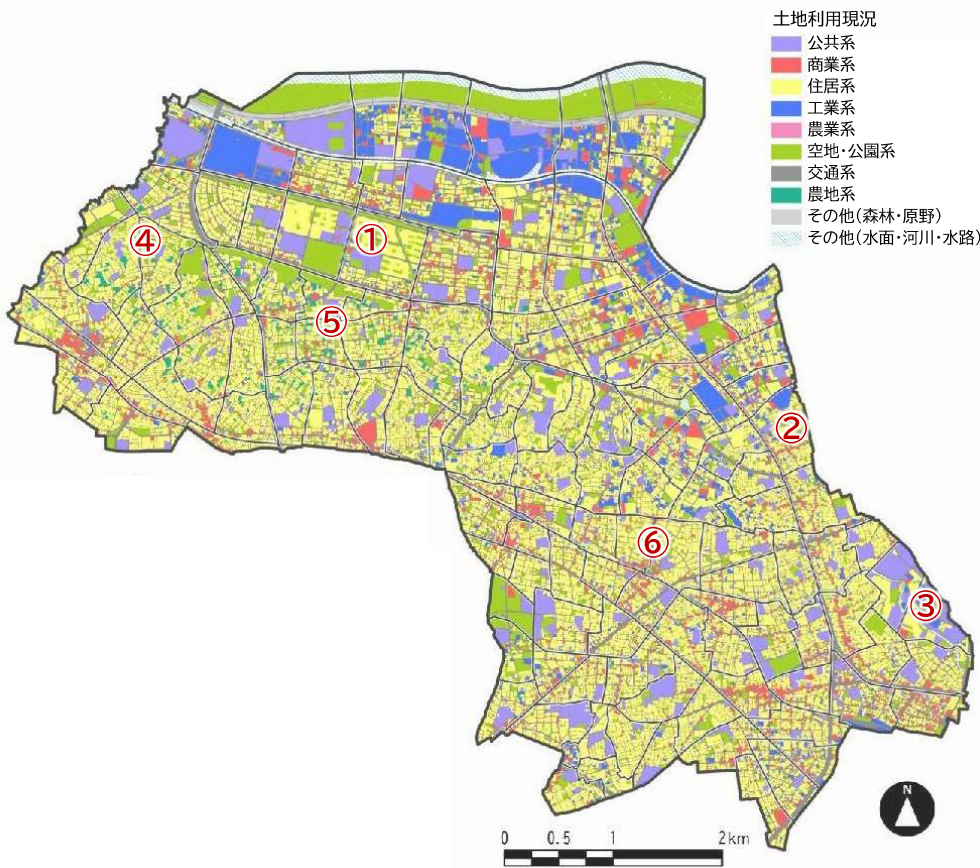
高島平二丁目



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。

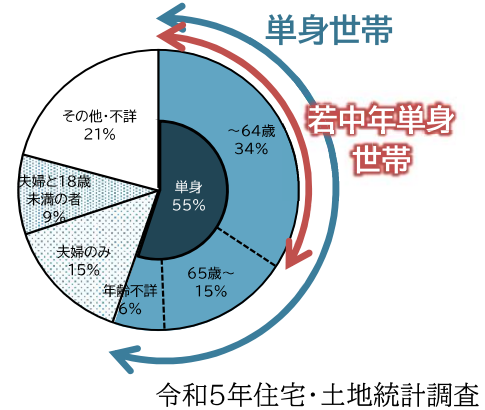
### ① 単身世帯が多い

- 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

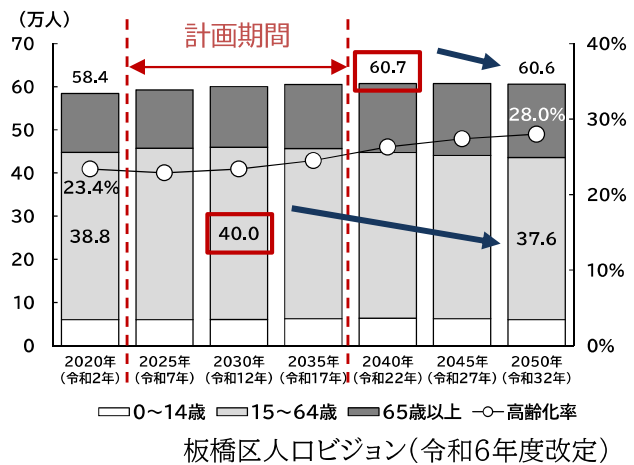
#### 【家族構成別世帯数の割合】



### 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。

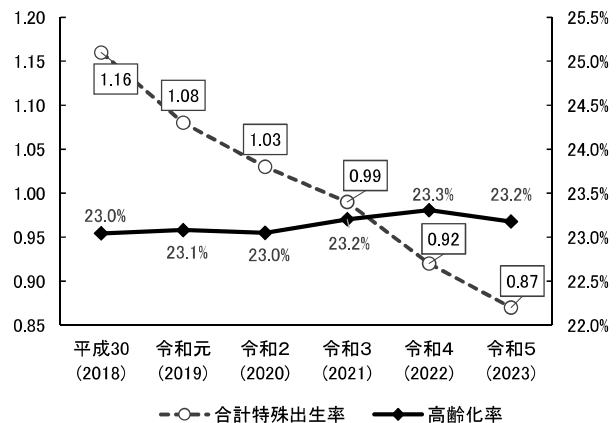
#### 【区の年齢階級別人口推計】



### 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)

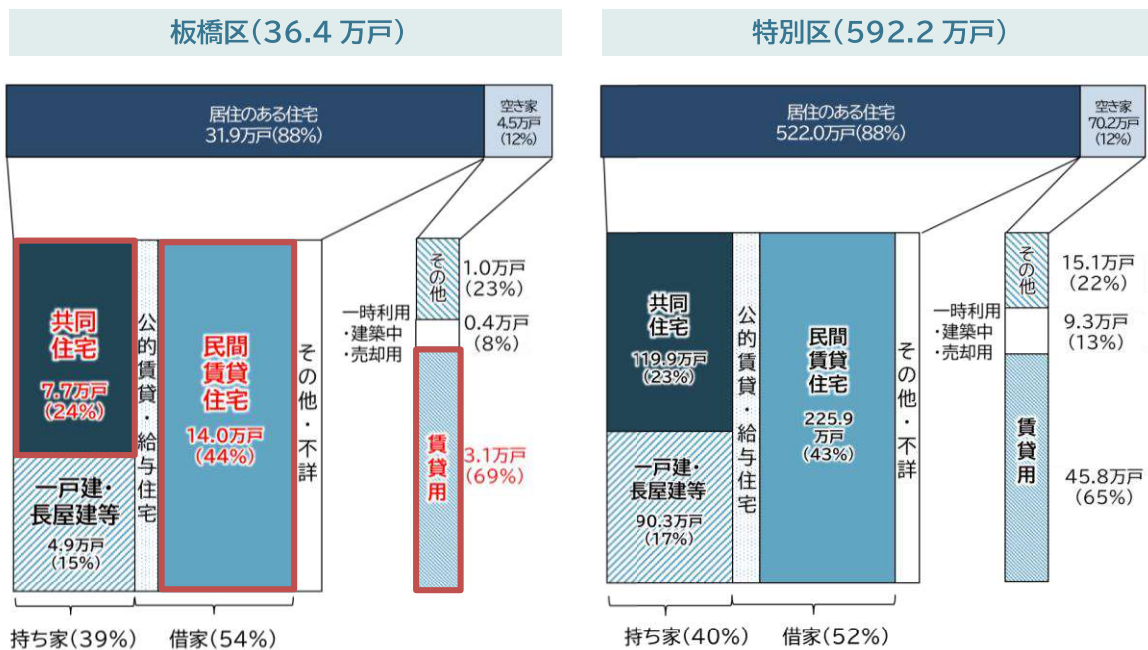
## 住宅ストックの姿

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です。

### 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】

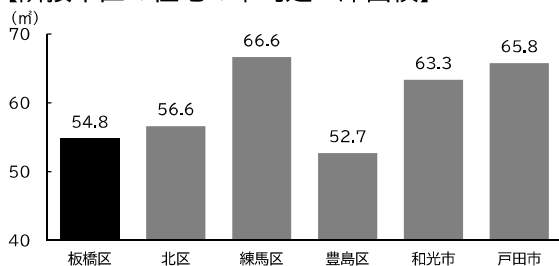


令和5年住宅・土地統計調査

### 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

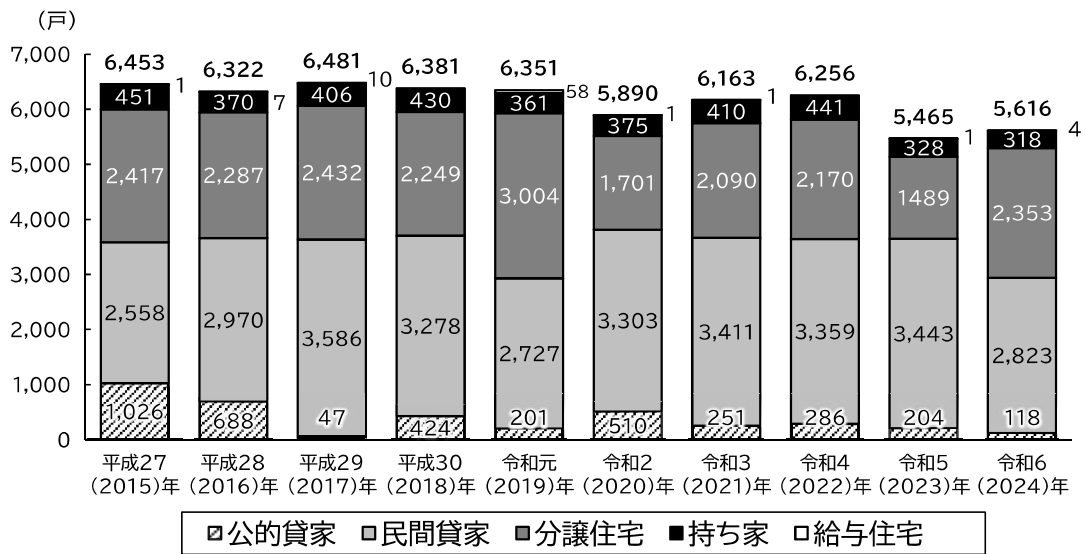
民間賃貸住宅の新築着工数が最も多く、手頃な家賃と面積で供給されています。

### 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】



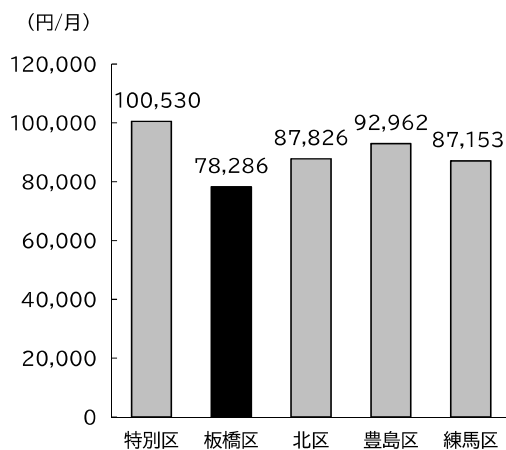
建築着工統計調査 住宅着工統計(各年)

### ② 民間賃貸住宅は手頃な家賃で広さはコンパクト

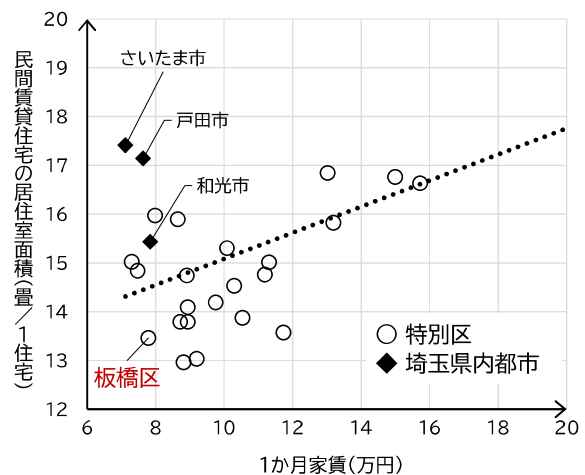
○民間賃貸住宅の家賃は、特別区全体や隣接区と比較すると手頃になっています。

○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か月あたり平均家賃】



#### 【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。

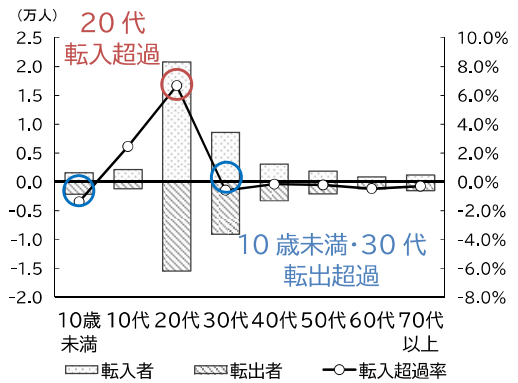
誰もが安心して住み続けられるために

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】



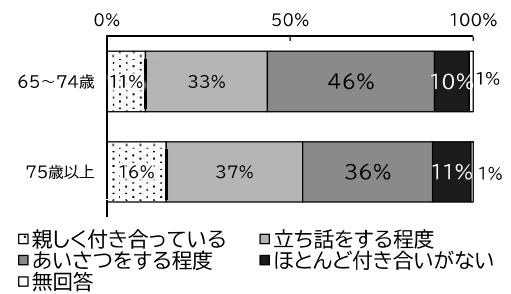
住民基本台帳(2023年)

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】

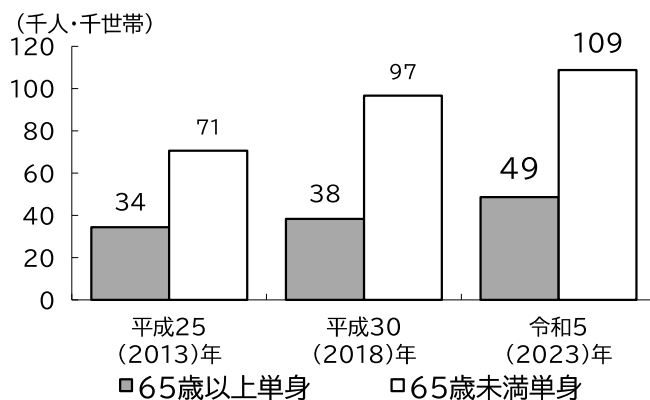


令和6年板橋区地域福祉に関するアンケート調査

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

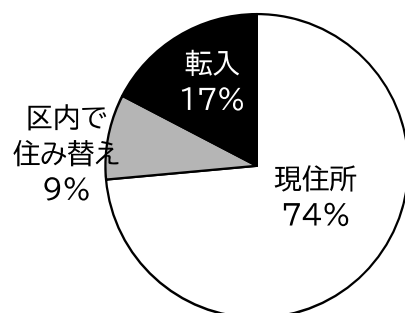
単身世帯が年々増加しています。また、令和2(2020)年までの5年間の転入者は、区民全体の17%を占めています。単身世帯や転入者など、多様な区民が安心して暮らせるコミュニティをいかに構築するかが課題となっています。

【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】



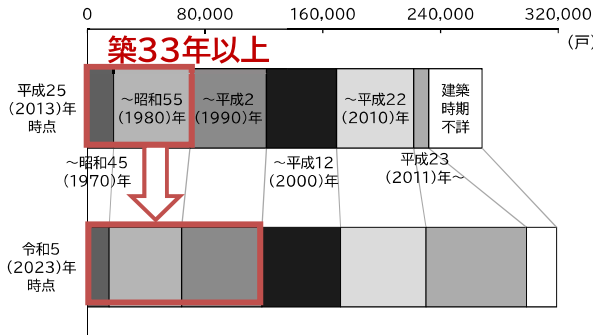
令和2年国勢調査・板橋区データ

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

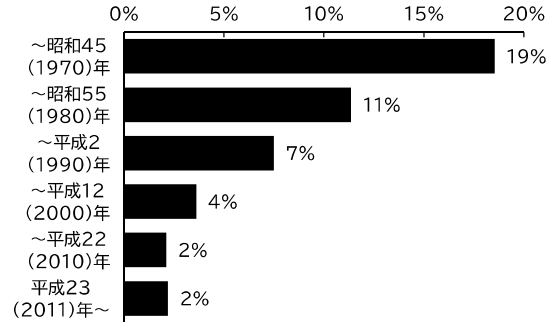
① 高経年化する住宅への対応

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】



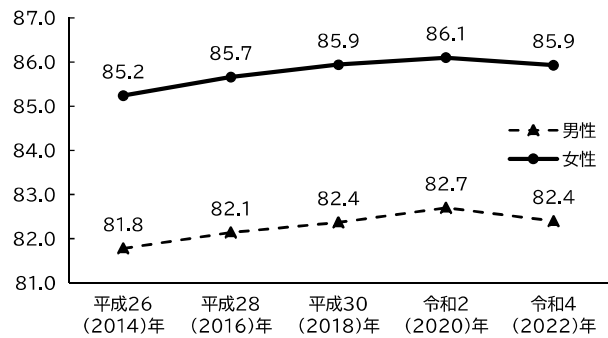
住宅・土地統計調査(各年)

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※】

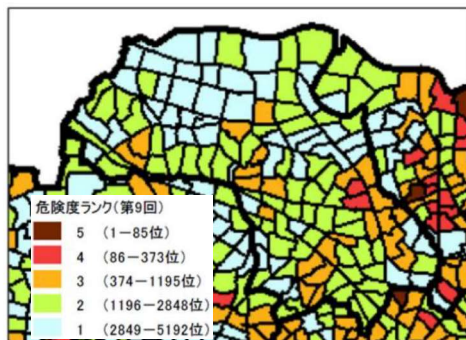


東京都福祉保健局(現:東京都福祉局)

③ 災害に強い住まい・住環境の整備

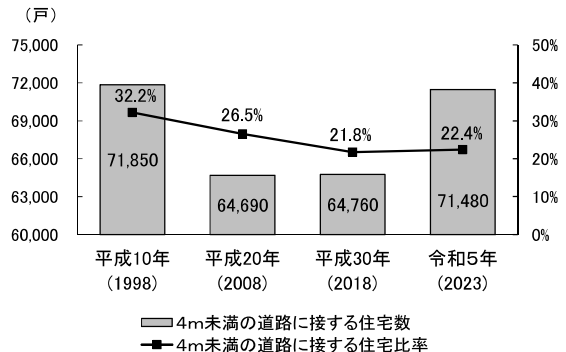
区の南東部で地震や火災の危険度が高く、北部は浸水想定区域に含まれています。また、幅の狭い道路に住宅が接し、建替えが難しく防災に課題のある地域があります。地震・風水害・火災などの災害に強い住まい・住環境の整備が課題となっています。

【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】

