

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

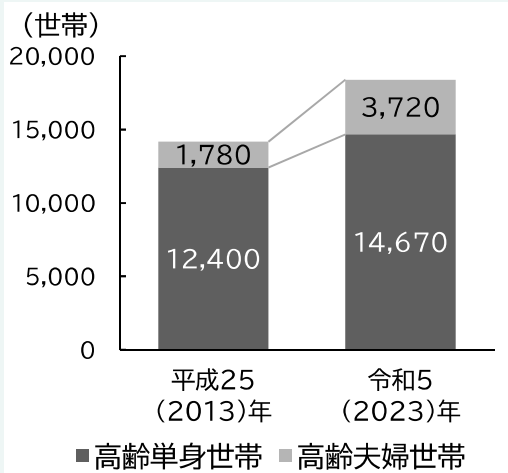


現状と課題

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。

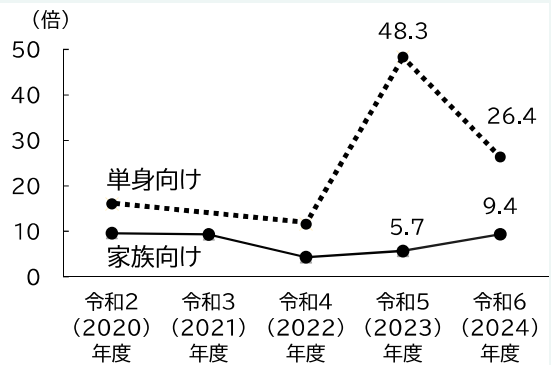
【民間賃貸住宅に住む高齢者数】



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。

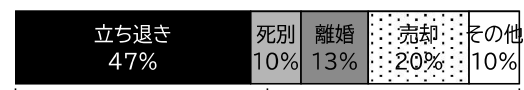
【区営住宅の応募倍率の推移】



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】



0% 50% 100%

板橋区居住支援協議会データ(令和5年度)

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

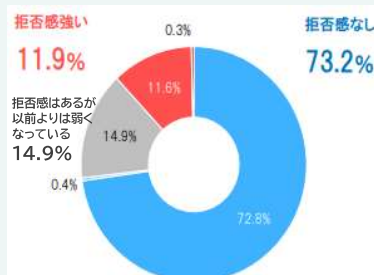
○高齢者や障がい者、外国人などの入居に不安を感じ、拒否感を持つ大家も一定数います。

【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>



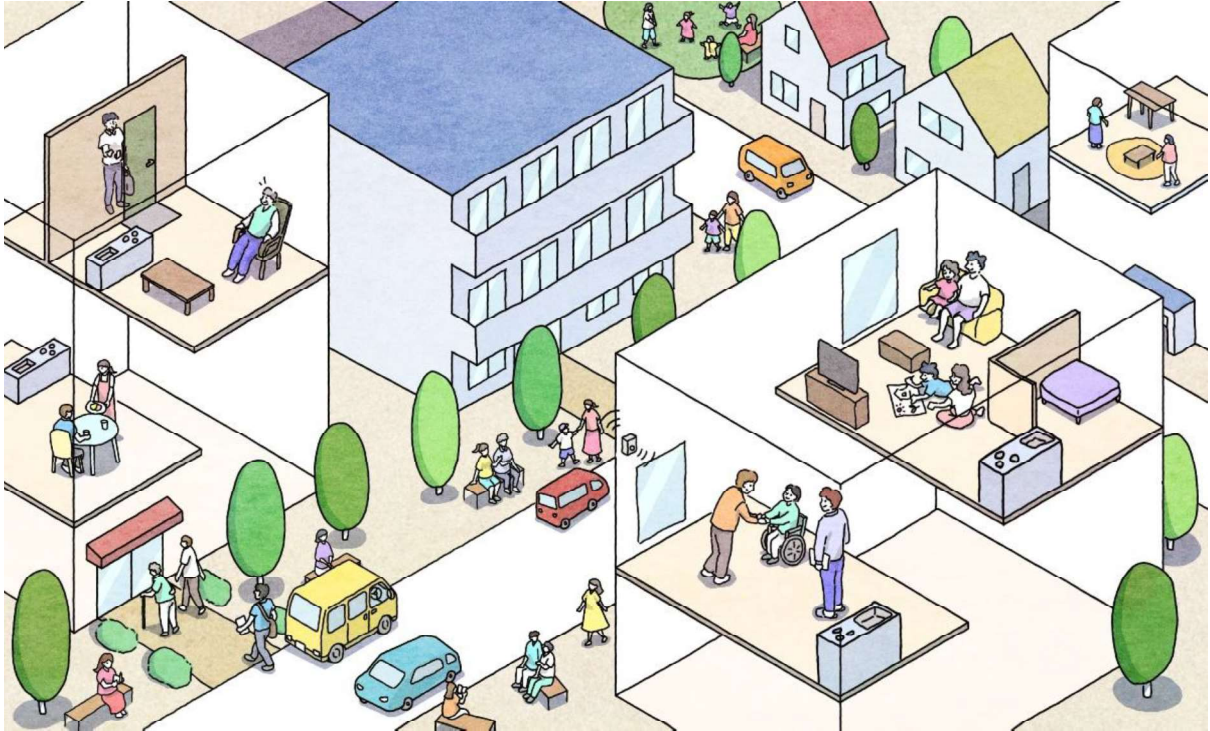
<外国人>



(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」)

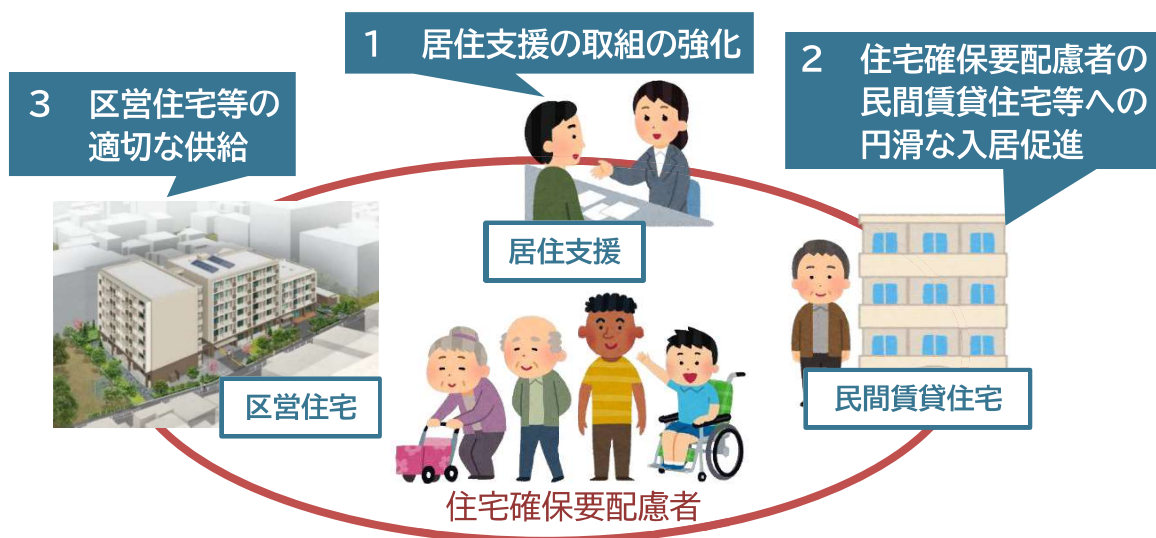
めざす姿

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。



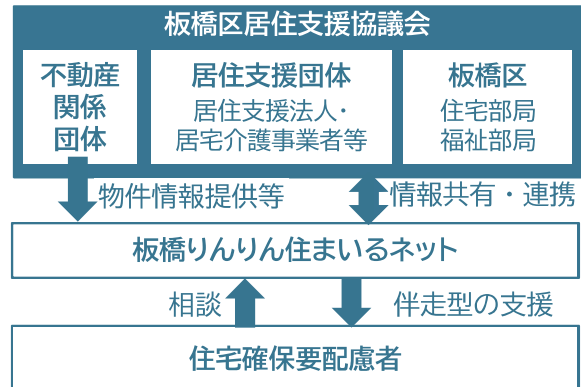
※居住支援とは、住宅確保要配慮者が、民間賃貸住宅等へ円滑に入居できるための支援や、民間賃貸住宅等で生活を継続するための支援のことです。

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

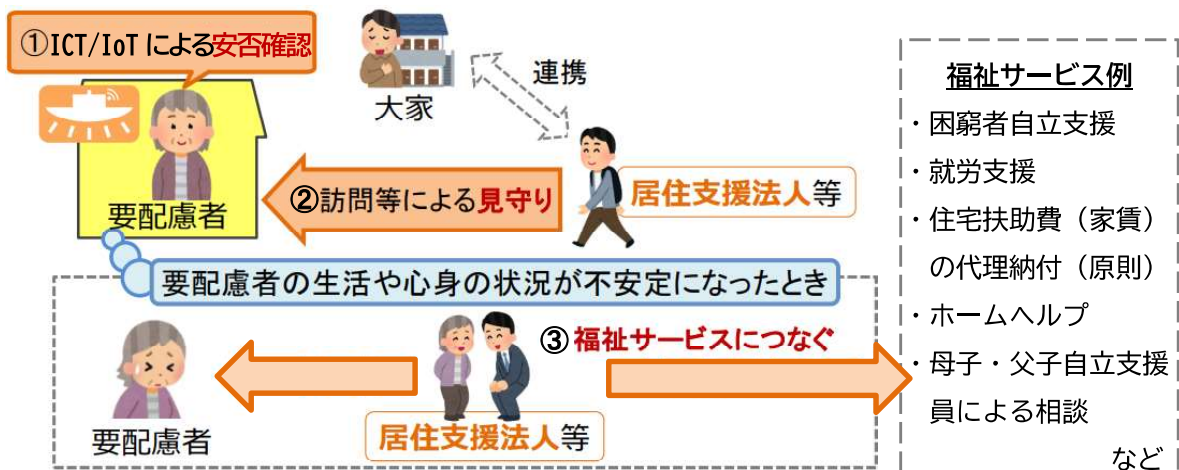


施策の方向性

- 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

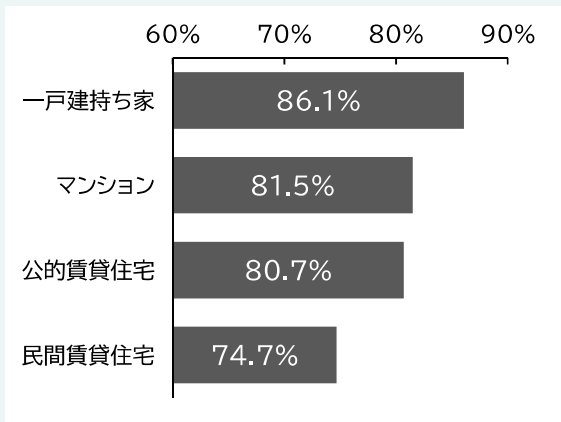


現状と課題

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)】

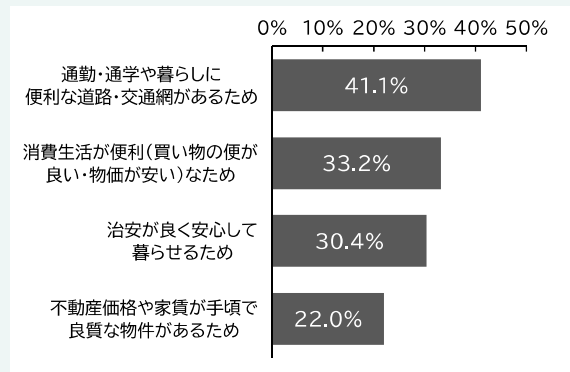


板橋区区民意識調査(令和5年)

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】

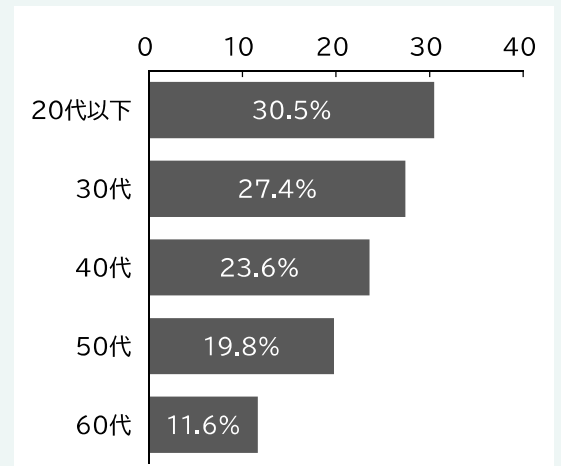


板橋区区民意識調査(令和5年)

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)】

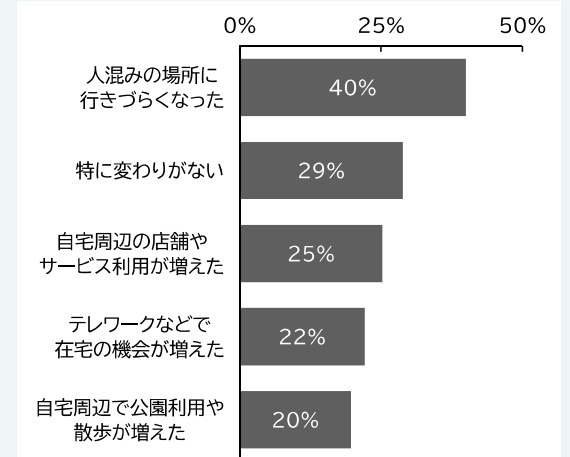


令和5年度住宅マスタープラン基礎調査

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。

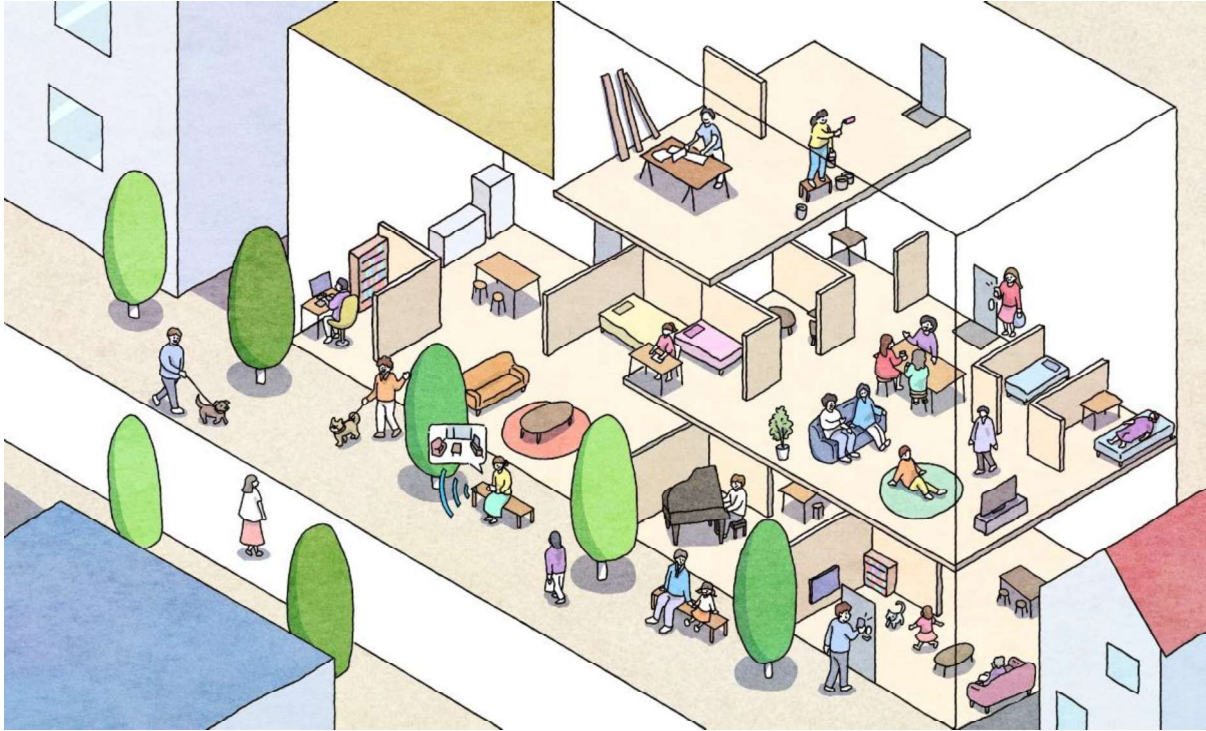
【新型コロナウイルス感染拡大後の暮らしの変化】



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。

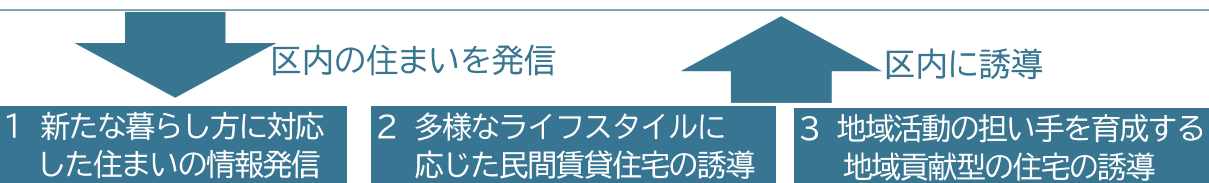


施策の全体像

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

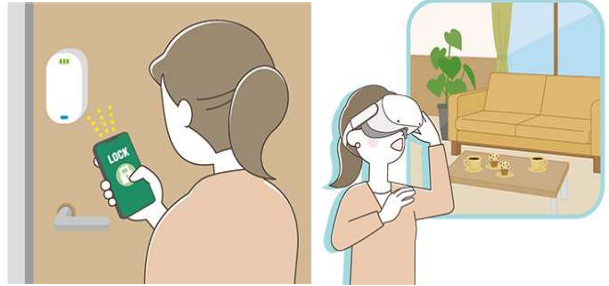
地域貢献型の住宅	DIY賃貸	シェアハウス	在宅勤務に対応した住宅	デジタル技術を活用した住宅	趣味に対応した住宅
					
など					



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】



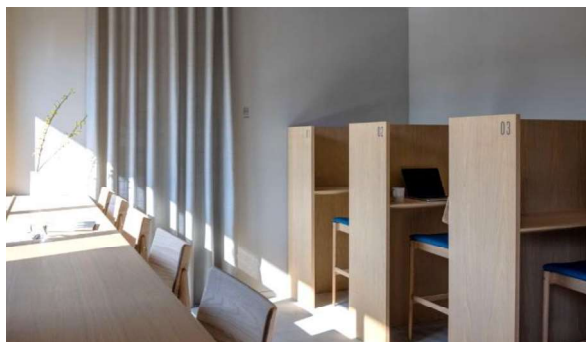
株式会社リプラン HP(ミュージックテラス成増)

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)