

長く使い続けられる良質な住まいづくり

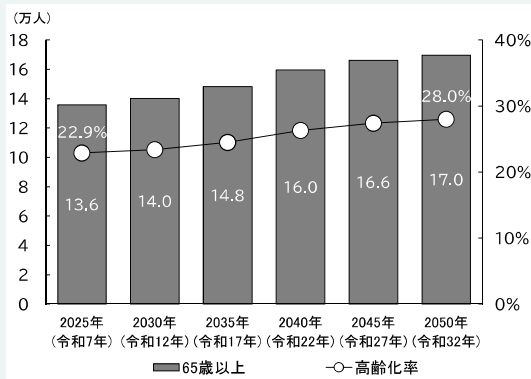


現状と課題

高齢化が進展

○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】

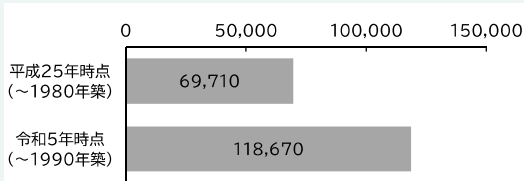


板橋区人口ビジョン(令和6年度改定)

住宅の築年数は古くなっていく

○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】

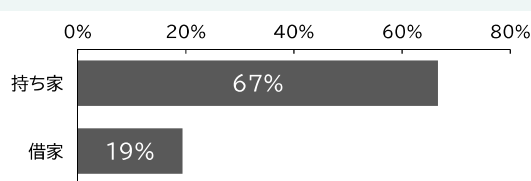


住宅・土地統計調査(各年)

持ち家世帯は住み続けることを希望

○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】

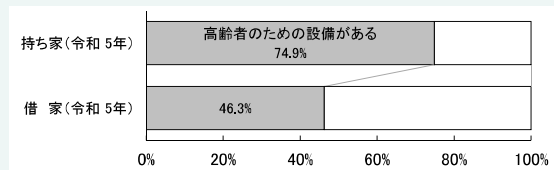


令和5年度住宅マスタープラン基礎調査

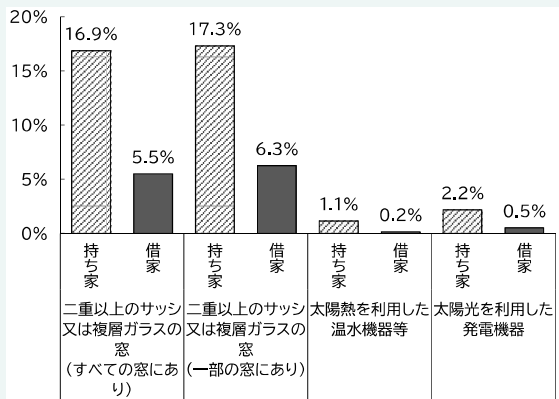
借家の性能が低い

○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)】

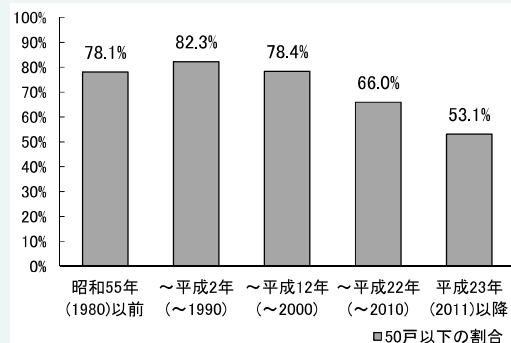


令和5年住宅・土地統計調査

小規模で古いマンションの再生が困難

○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。

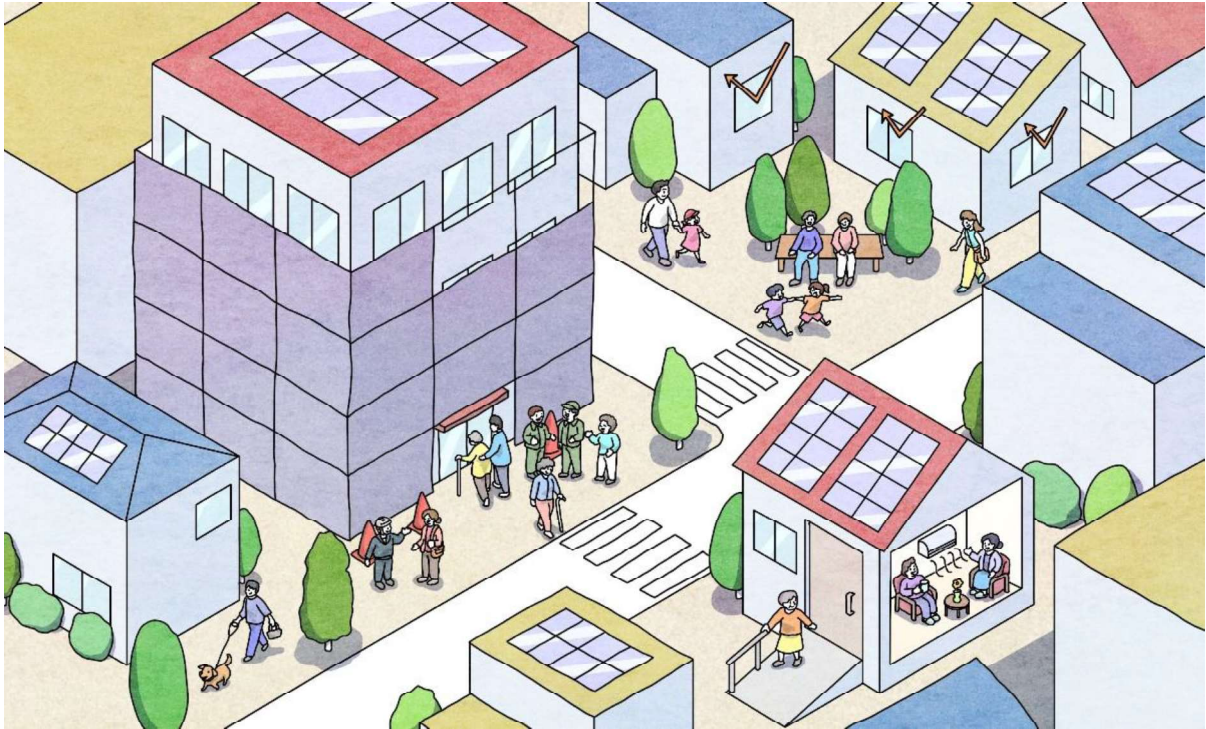
【建築の時期別 マンションの戸数規模の割合】



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。

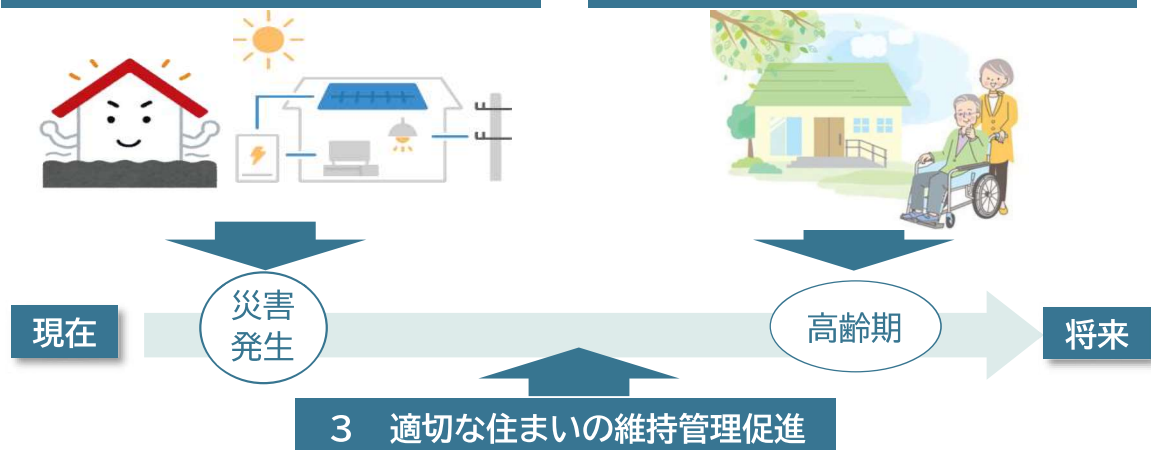


施策の全体像

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。

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

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



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

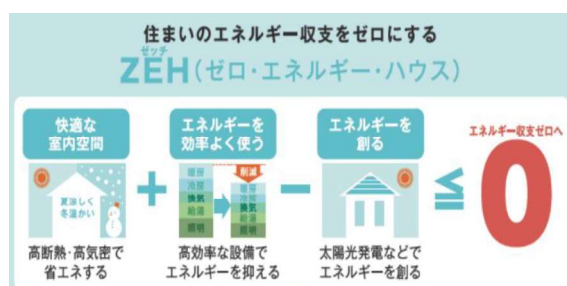
いつまでも安心して住み続けられるために、地震や風水害などへの対策、地球温暖化への対策が急がれます。新築・既存を問わず、災害に強く地球環境に配慮した良質な住まいの普及により、財産として長く利用できる住まいづくりを推進します。

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

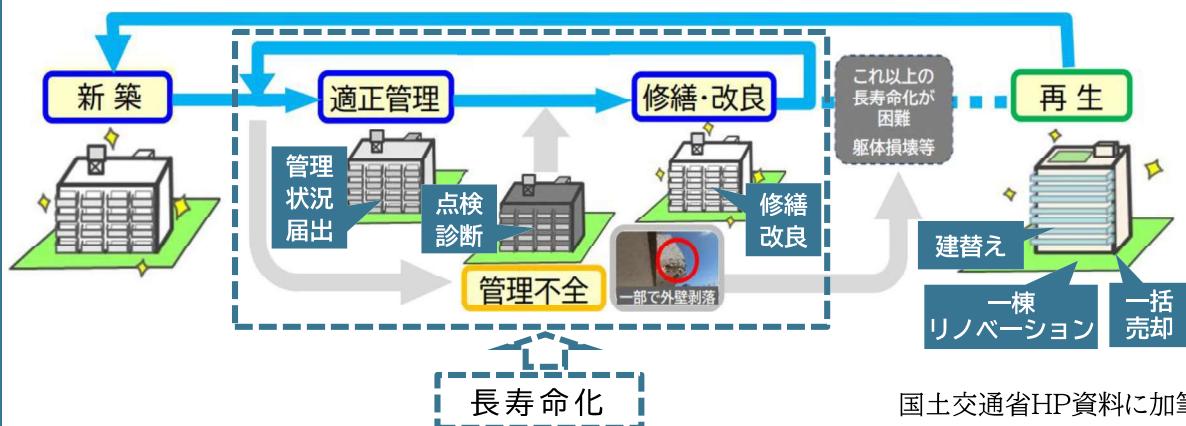
長く住宅の性能を最大限に発揮するためには、所有者や管理組合が、適切に住まいを維持管理していくことが大切です。住まいの特性に応じて、建物の状況を把握するとともに適切な管理や修繕等を推進します。

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

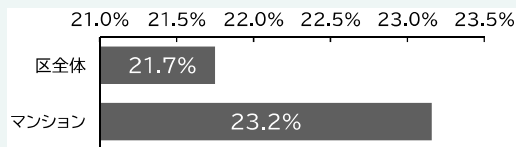


現状と課題

マンション居住者が高齢化

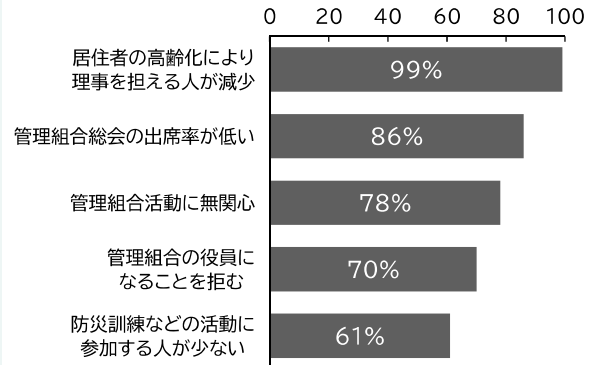
○マンションの高齢化率は区全体より高く、高齢化による管理組合活動の課題が生じており、周辺地域との連携によるまちづくりを望むマンションがあります。

【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)】

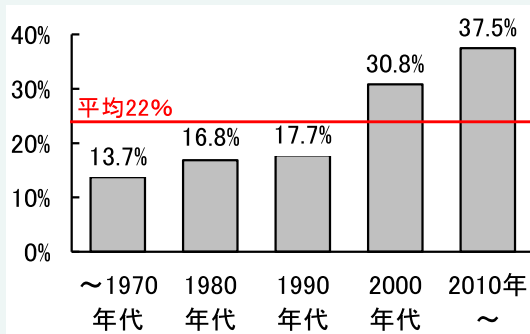


板橋区分譲マンション実態調査(令和6年2月)

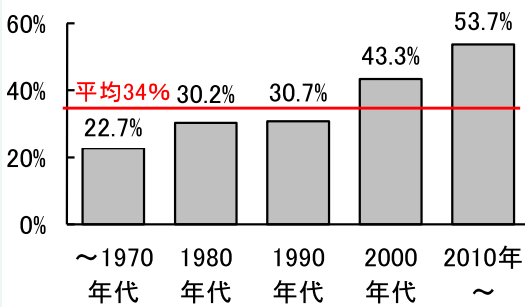
築年の古いマンションの防災力が低い

○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】

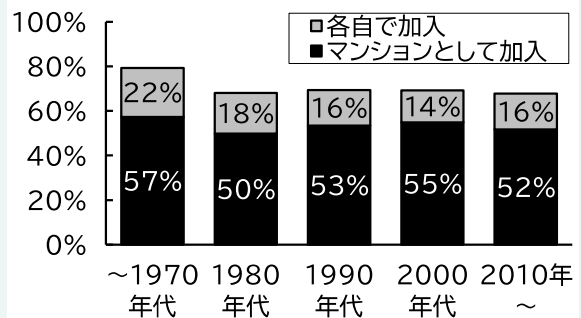


マンション条例に基づく届出情報(令和6年)

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)

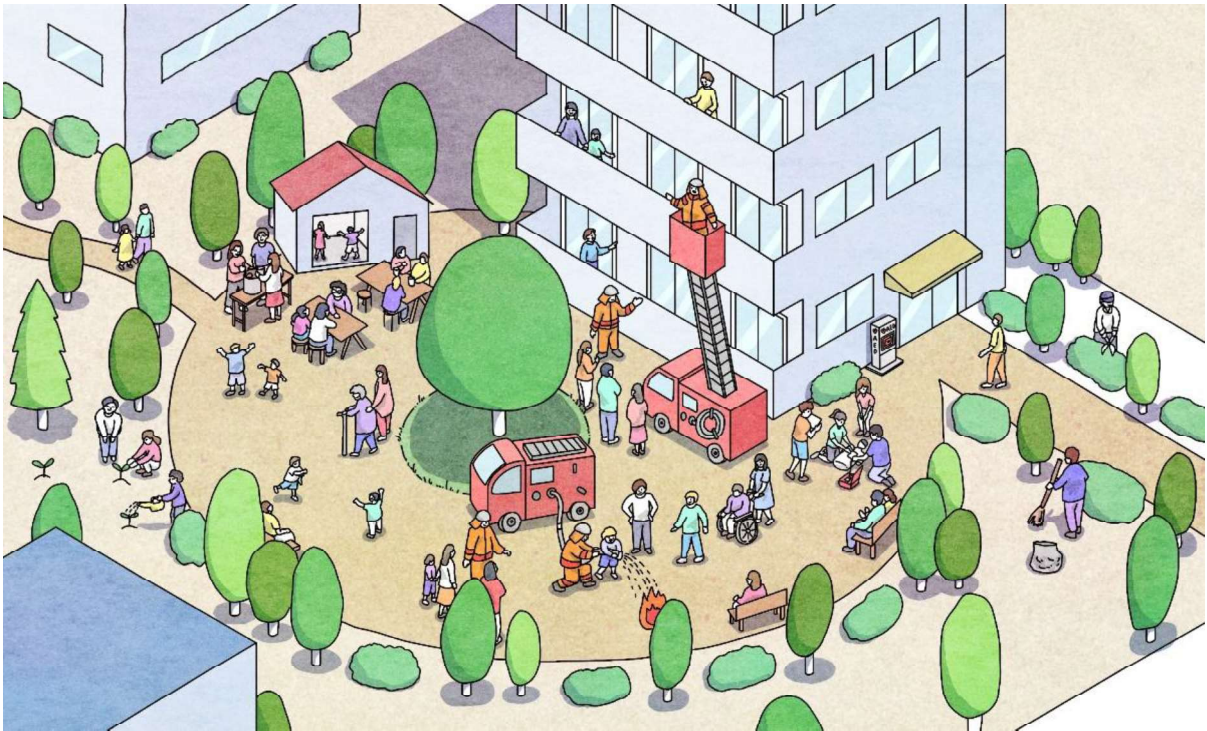
マンションの屋外空間の活用が不十分

○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。



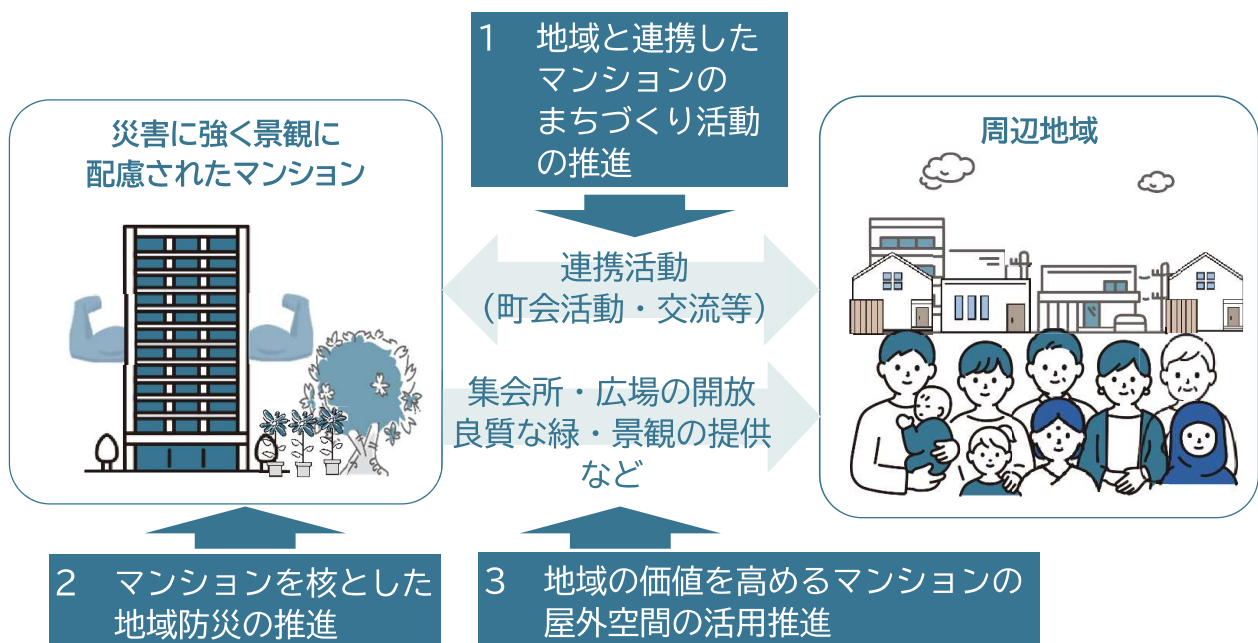
めざす姿

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。



マンション敷地を地域の避難場所に



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。