

空き家・空き室の有効活用推進

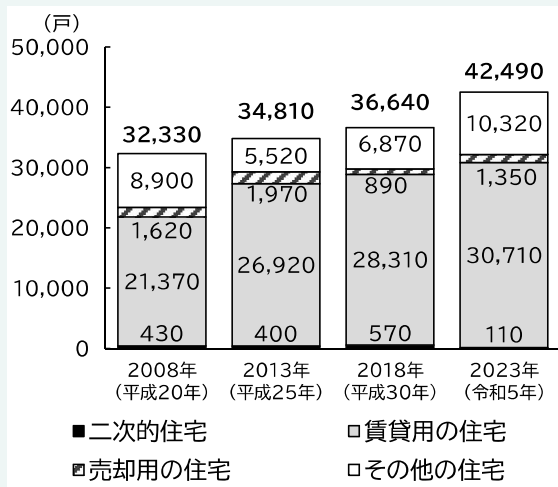


現状と課題

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】

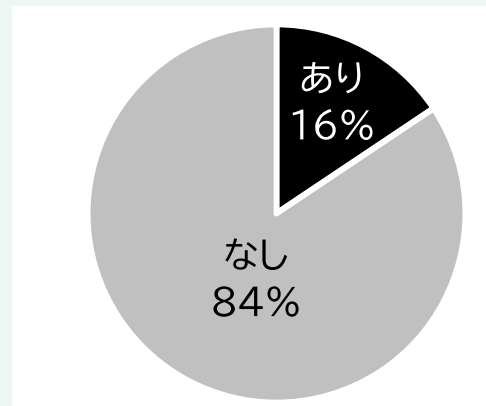


住宅・土地統計調査(各年)

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。

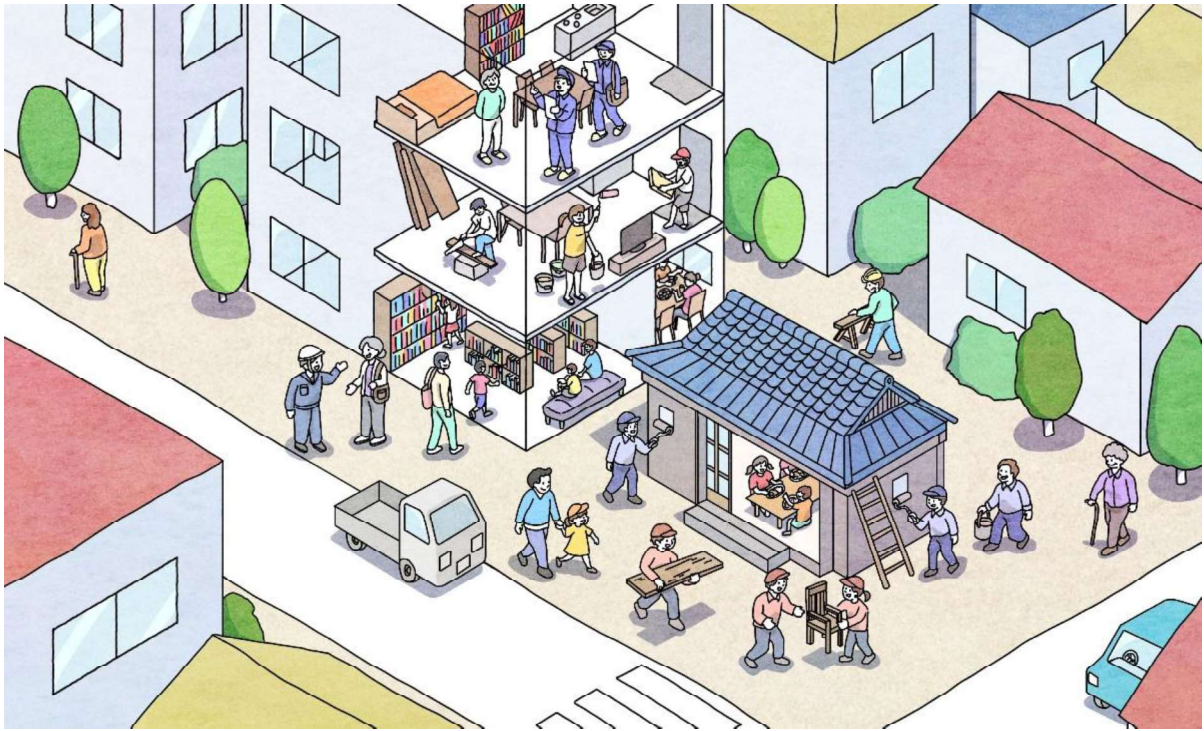
【空き室率20%以上の賃貸集合住宅が多い町丁目(着色部)】



板橋区空き家利活用実態調査 (令和2年3月)

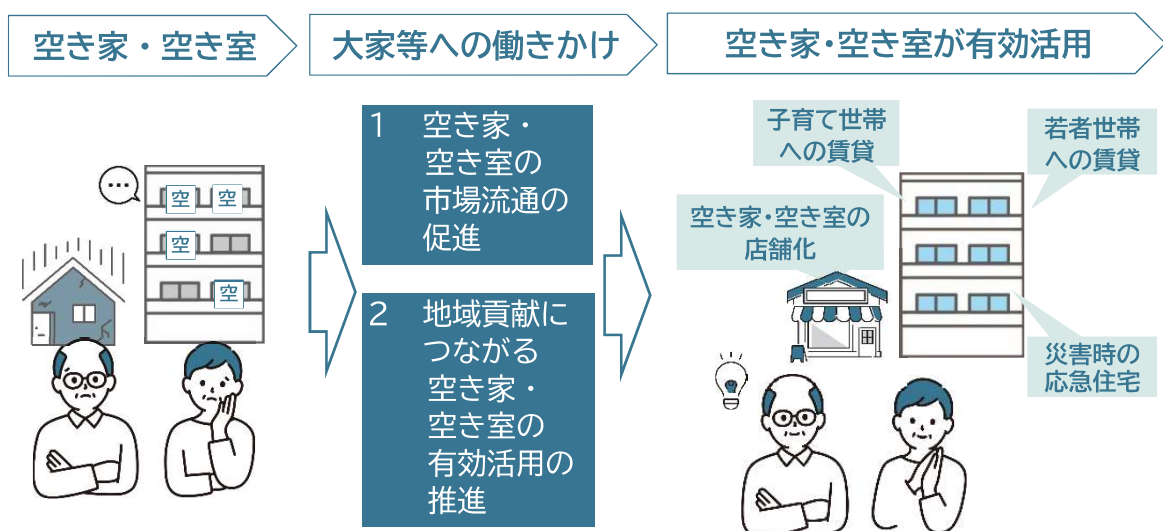
めざす姿

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】



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

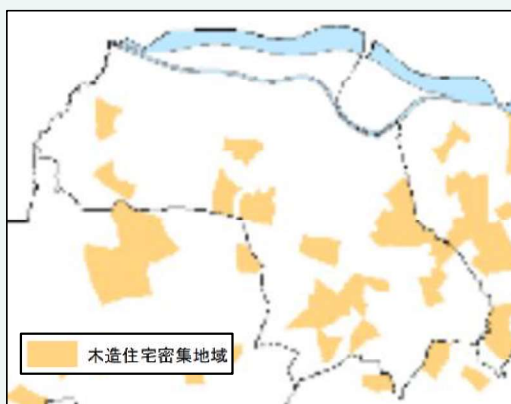


現状と課題

地域で異なる災害の危険性

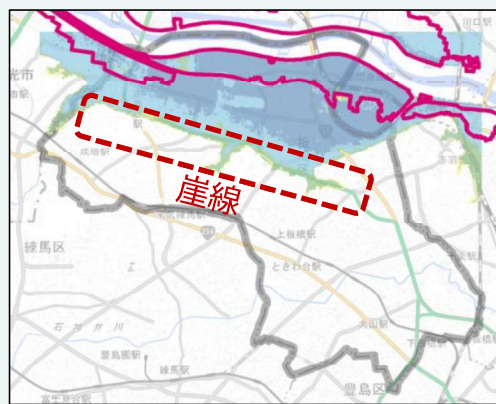
- 木造住宅の密集市街地では、火災の延焼や避難ルートの確保などが課題です。
- 区北部は荒川氾濫時の浸水危険性が高く、崖線は土砂災害の危険性があります。

【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】

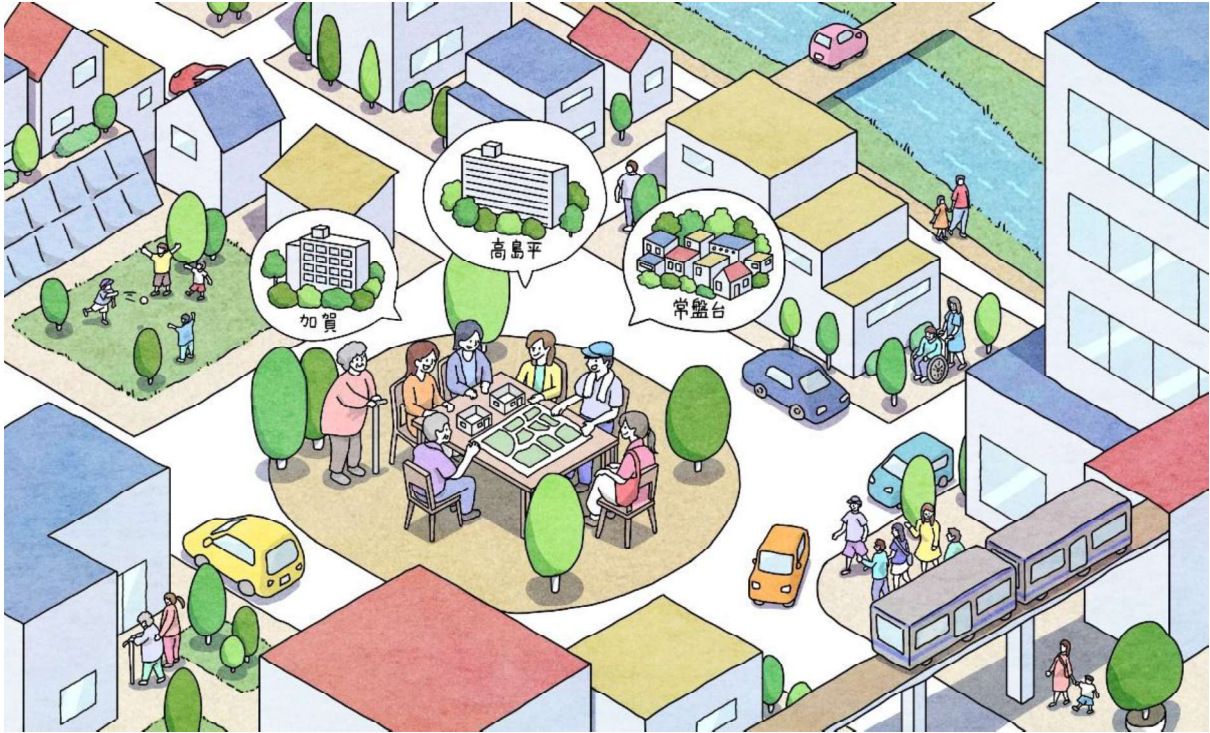
- 高島平都市再生
- 上板橋駅南口駅前、大山駅周辺(クロスポイント地区、ピッコロ・スクエア地区)、板橋駅西口周辺の市街地再開発事業
- 板橋区史跡公園(仮称)、かわまちづくりの整備 など



板橋区HP

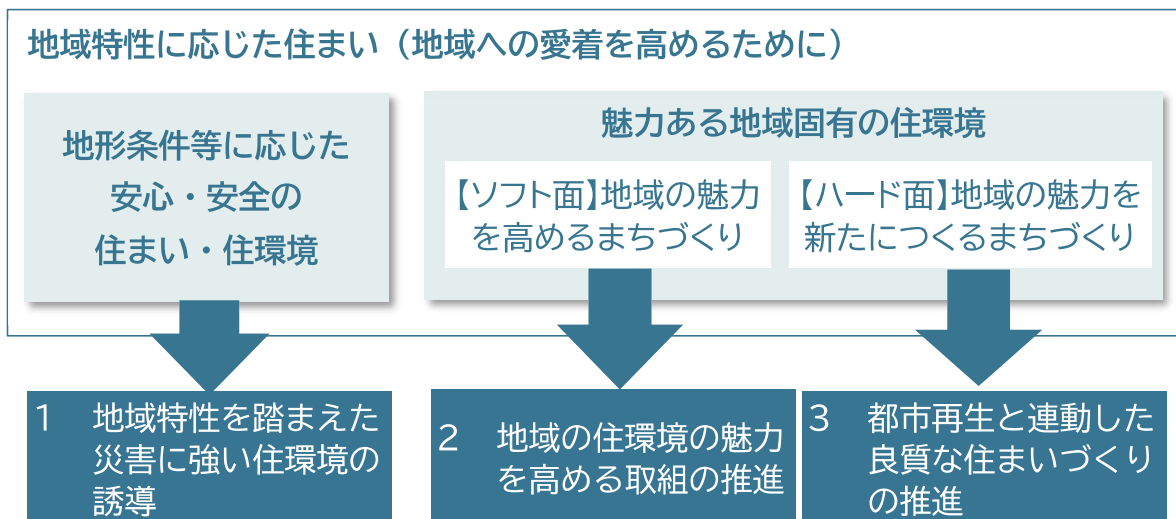
めざす姿

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高める住民主体の活動（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。

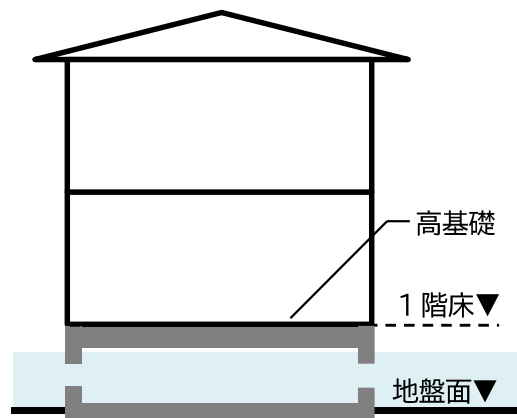
施策の方向性

- 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。

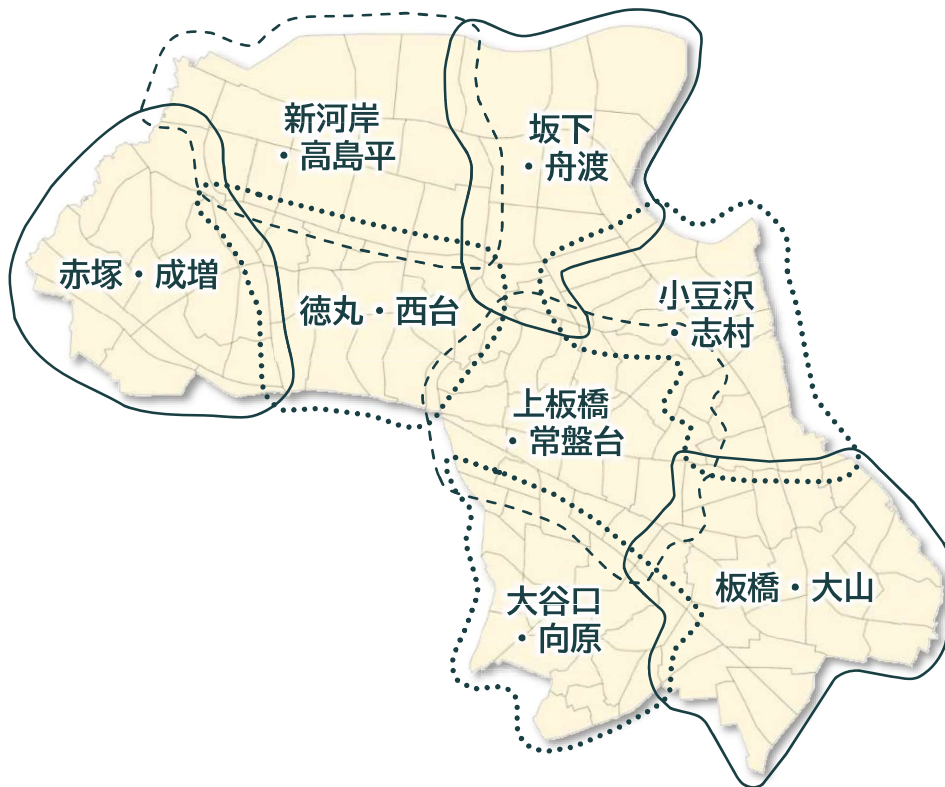
【ときわ台しゃれ街協議会】



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