

令和7（2025）年度
板橋区住宅白書



目次

第1章 人口・世帯	1
1 人口と世帯の推移.....	1
2 年齢別人口の推移.....	1
3 人口動態	2
第2章 住宅ストック	3
1 住宅ストック	3
2 公営住宅の住宅ストック.....	8
第3章 住環境	12
1 地域別の特徴	12
2 その他	21
第4章 板橋区の住まい・住環境に関するアンケート調査	23
1 板橋区の住まい・住環境に関するアンケート調査.....	23
2 【大学生向け】住まいに関するアンケート調査結果.....	27

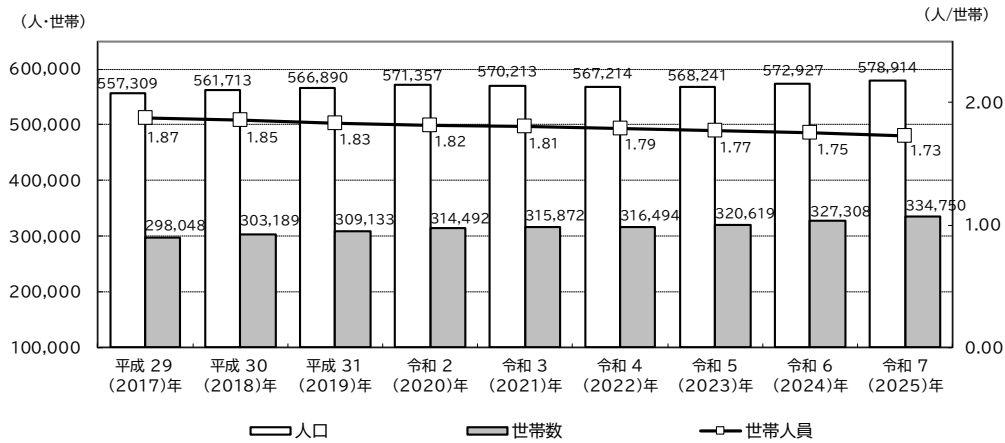
第1章 人口・世帯

1 人口と世帯の推移

板橋区の人口（外国人を含む）は、令和2年から令和5年まで減少傾向にあったが、令和6年に増加に転じ、令和7年1月時点で578,914人となっている。また、世帯数は平成28年以降、増加傾向にあり、令和7年1月時点の世帯数は334,750世帯となっている。

1世帯当たりの世帯人員は平成29年以降減少傾向にあり、令和7年には1.73人である。

■人口と世帯の推移(各年1月1日現在)

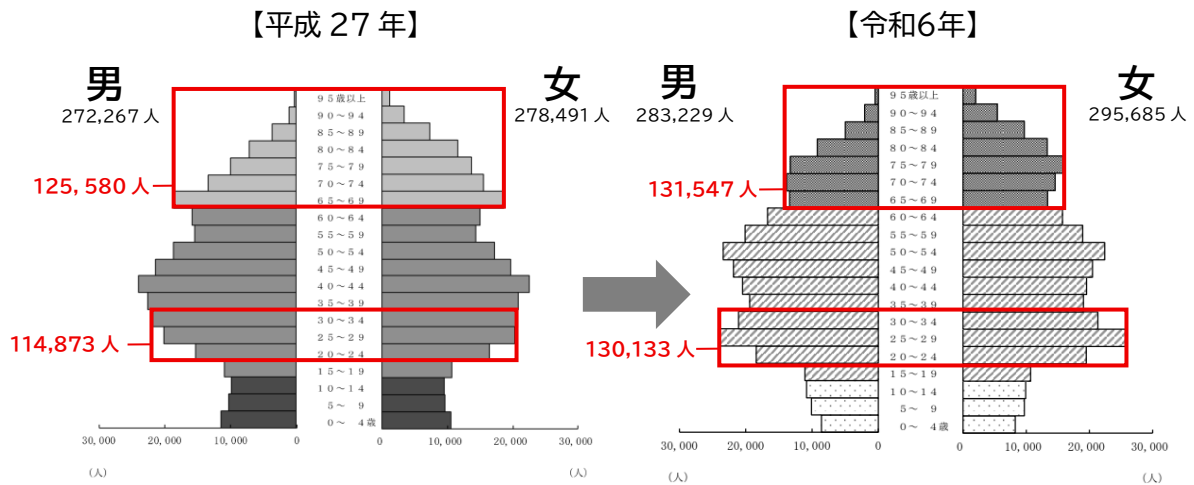


資料:板橋区戸籍住民課(外国人登録を含む)

2 年齢別人口の推移

令和6年の年齢別男女別の人口をみると、25~29歳及び50~54歳の割合が最も多くなっており、20歳以上60歳未満の人口が主なボリュームゾーンとなっている。一方、20歳以上と未満の間では人口の断層が見られる。平成27年と比較すると、令和6年の65歳以上の高齢者の人口、20~34歳の人口ともに増加している。

■年齢(5歳階級)別男女別人(各年1月1日現在)



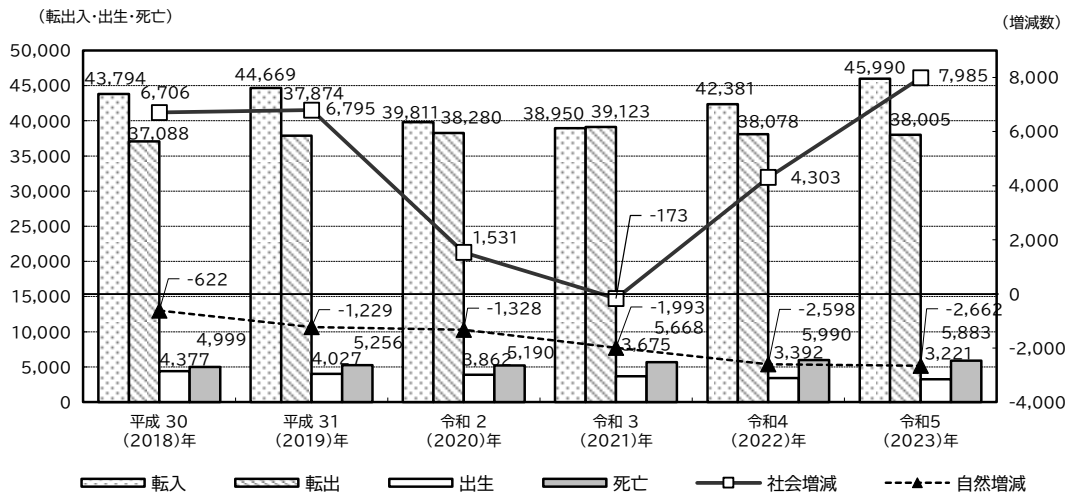
資料:板橋区の統計

3 人口動態

(1) 社会・自然増減

転入人口は、平成31年(44,669人)をピークに減少傾向にあったが、令和3年から上昇傾向に転じて令和5年は45,990人となっている。また、転出人口は令和3年から減少傾向が続いており、令和5年は38,005人となっている。自然増減については、平成30年以降死亡数が出生数を上回っており、自然減となっている。

■社会・自然増減の推移

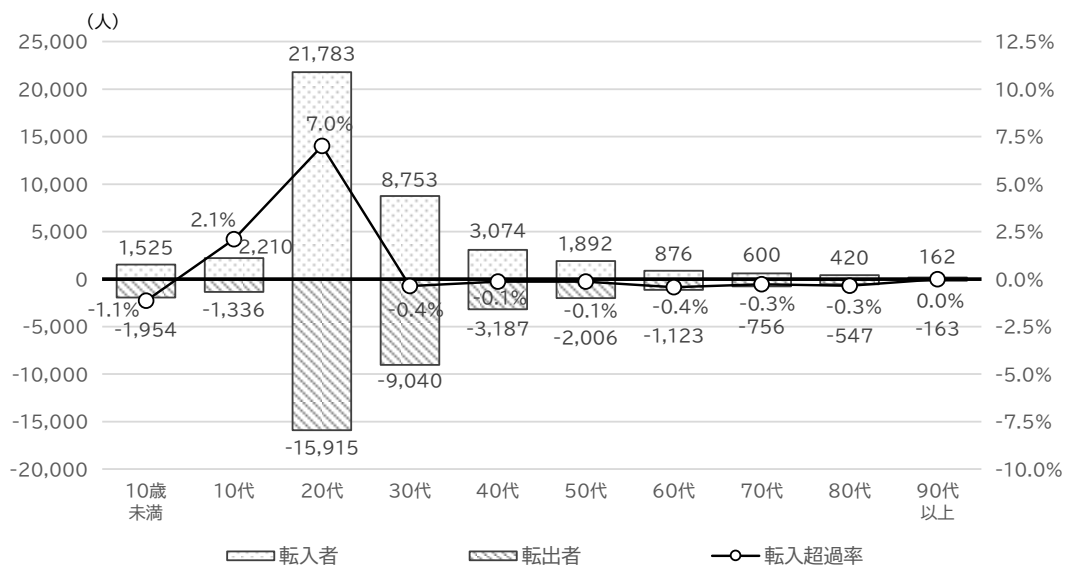


資料:板橋区の統計(令和6年版)

(2) 板橋区への転出入者数

20代で転入者21,783人に対し、転出者15,915人となっており、転入者が転出者を5,868人上回っている。一方、30代は転入者8,753人に対し、転出者9,040人と転出者が転入者を287人上回っている。

■板橋区への転出入者(令和6年)



資料:板橋区の統計(令和6年版)

第2章 住宅ストック

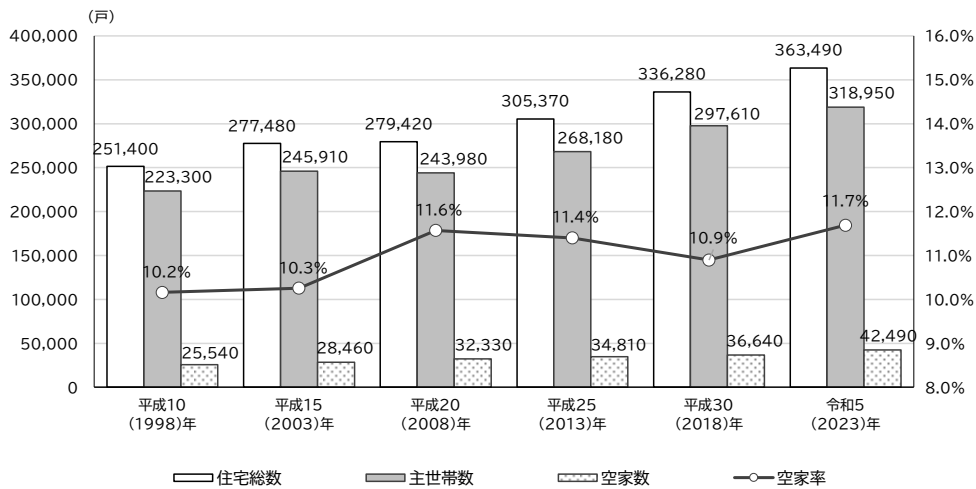
1 住宅ストック

(1) 住宅総数

「住宅総数」は、平成10（1998）年以降一貫して増加しており、令和5（2023）年までのこの5年間は増加数が3万戸近くとなり、伸びが拡大している。

「主世帯数」も「住宅総数」と同様に増加し続けている。空き家数は令和5（2023）年までの5年間で増加傾向へと転じており、平成10（1998）年以降で最も高い割合である。

■住宅総数および空き家数

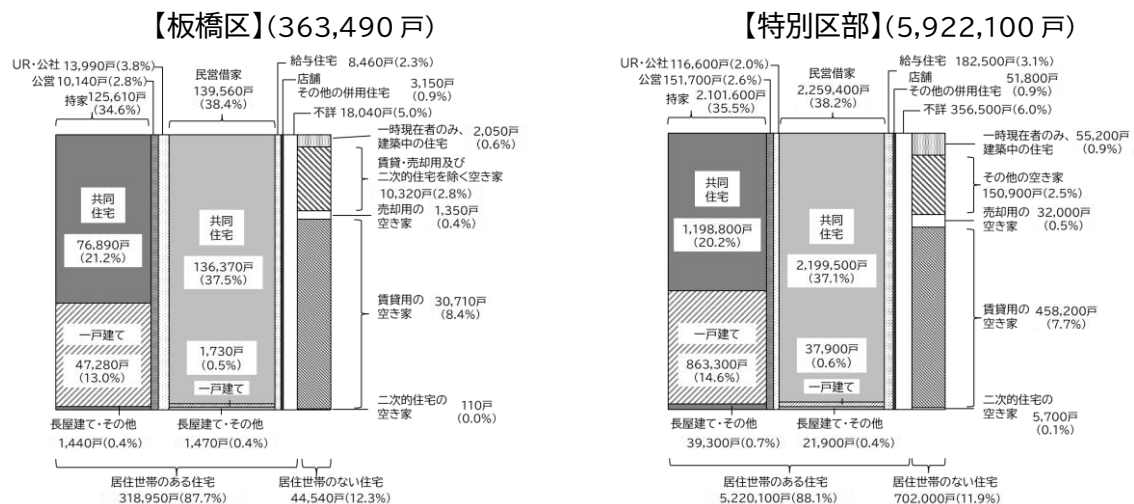


資料：住宅・土地統計調査

(2) 所有関係別住宅数

所有関係別にみると、居住世帯のある民間借家が総住宅数の38.4%（居住世帯のある住宅の43.8%）と最も多くを占めている。次いで、持ち家の共同住宅が21.2%（同24.1%）となっており、上位2つの種類で居住世帯のある住宅の約7割を占めている。

■所有関係別建て方別住宅比率(板橋区・特別区部)

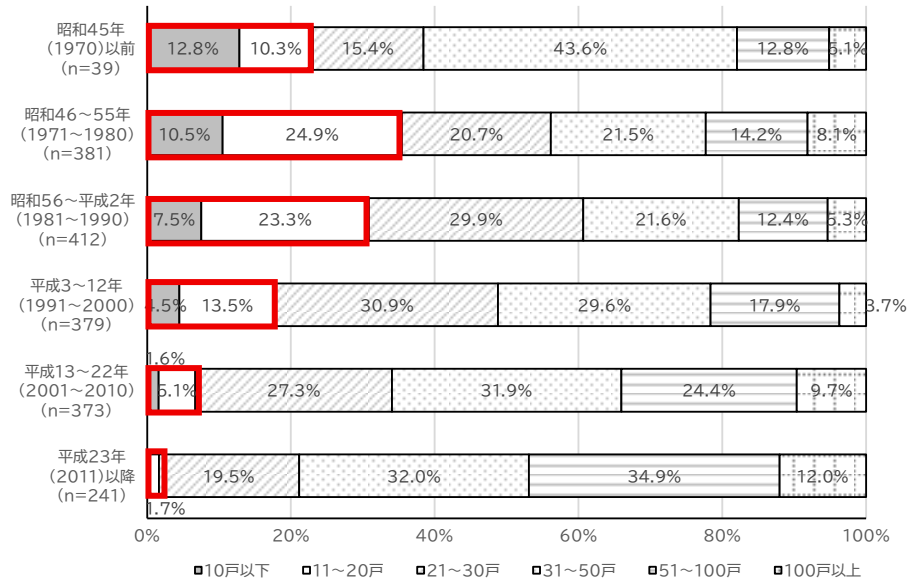


資料：令和5年住宅・土地統計調査

(3) マンションストック

建築時期別に戸数規模別の棟数をみると、建築時期が古いほど戸数規模が20戸以下の小さなマンションが多くなっている。

■ 建築時期別戸数規模別棟数の割合(令和5年9月現在)

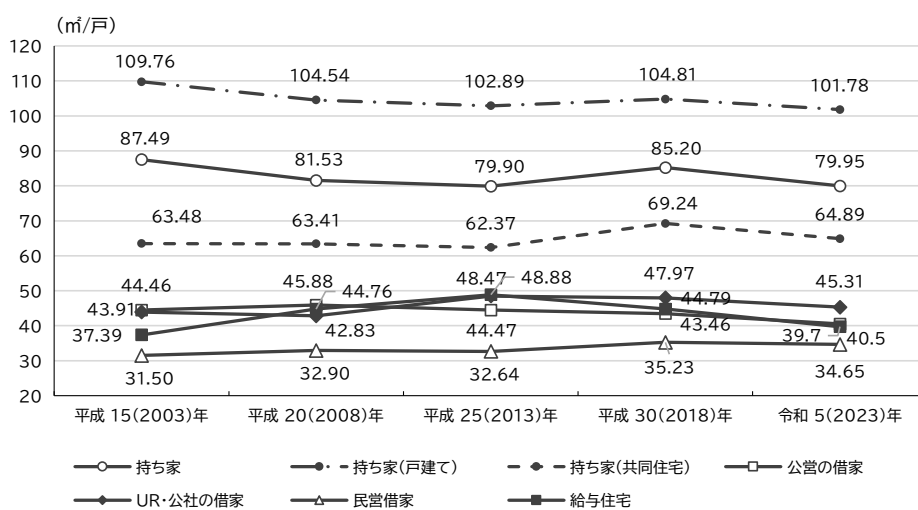


資料:板橋区住宅政策課

(4) 居住室の面積

平均延べ面積を住宅の所有関係別にみると、令和5(2023)年においては、持ち家(戸建て)が100㎡を超え最も多く、持ち家(共同住宅)が約65㎡。UR・公社の借家が約45㎡、民営借家が約35㎡である。時系列でみると、全ての住宅が平成30(2018)年よりも減少している。

■ 所有関係別平均延べ面積の推移



資料:住宅・土地統計調査

(5) 空き家の状況

建て方・種類別にみると、「賃貸用の住宅」が72.3%と最も高く、特に「長屋建・共同住宅・その他」の賃貸用の住宅が約30,000戸と空き家総数の70%を占めている。

腐朽・破損の有無別にみると、「長屋建・共同住宅・その他」は、「腐朽・破損あり」の割合が13.6%に対し、「一戸建」は36.6%と多い。

■建て方・種類別の空き家数

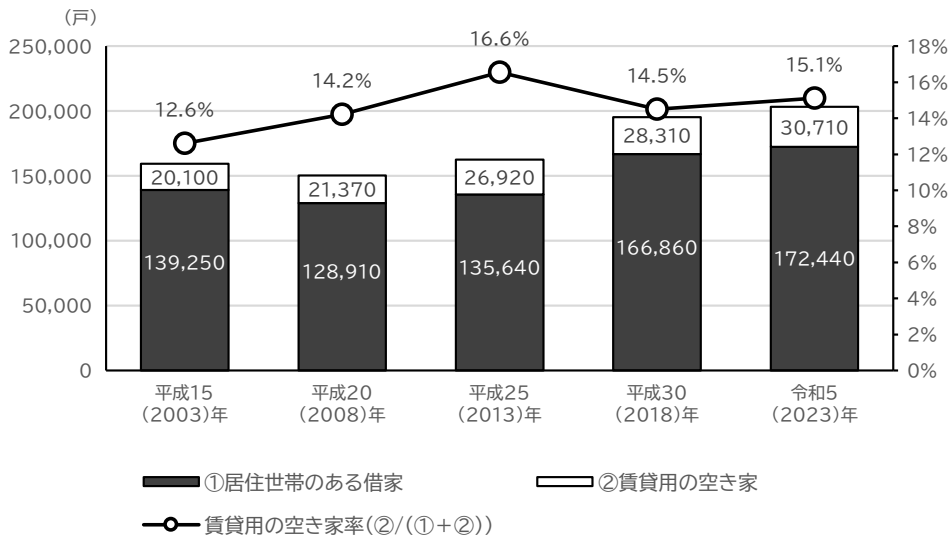
	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造		総数	木造	
			木造	非木造		木造	非木造
空き家総数	42,490	3,660	3,130	530	38,830	7,520	31,320
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
二次的住宅	110	110	80	30	-	-	-
	0.3%	3.0%	2.6%	5.7%	-	-	-
賃貸用の住宅	30,710	180	120	60	30,530	6,060	24,470
	72.3%	4.9%	3.8%	11.3%	78.6%	80.6%	78.1%
売却用の住宅	1,350	510	380	130	840	-	840
	3.2%	13.9%	12.1%	24.5%	2.2%	-	2.7%
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	10,320	2,850	2,550	300	7,470	1,460	6,010
	24.3%	77.9%	81.5%	56.6%	19.2%	19.4%	19.2%
腐朽・破損あり	6,640	1,340	1,220	110	5,300	1,700	3,600
	15.6%	36.6%	39.0%	20.8%	13.6%	22.6%	11.5%
腐朽・破損なし	35,850	2,320	1,910	410	33,530	5,820	27,710
	84.4%	63.4%	61.0%	77.4%	86.4%	77.4%	88.5%

資料：令和5年住宅・土地統計調査

(6) 賃貸住宅の空き家数・率

賃貸住宅数及び賃貸用空き家数をみると、「居住世帯のある借家」が172,440戸と平成30(2018)年と比較して約5,000戸増加している。一方、賃貸用の空き家数も2,400戸増加しているため、空き家率は増加傾向となっている。

■賃貸住宅数および賃貸用空き家数・率

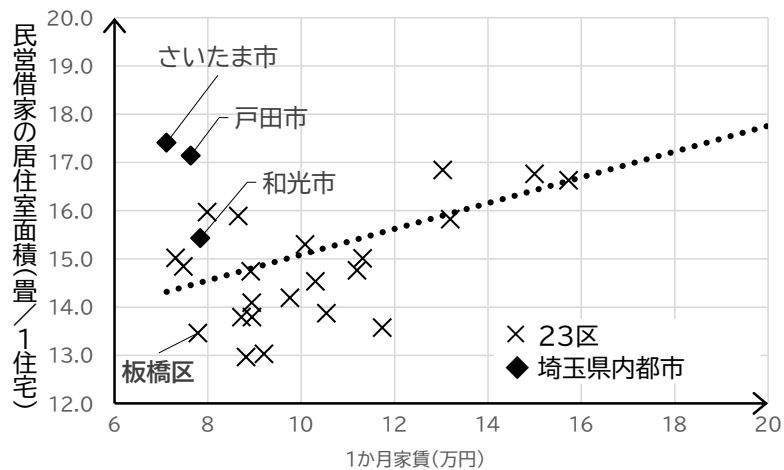


資料：住宅・土地統計調査

(7) 民間賃貸住宅の家賃・延べ面積

民間借家1住宅あたりの居住室面積と平均家賃の関係をみると、およそ13.5畳で8万円となっており、23区、埼玉県内都市と比較して手頃な広さ・家賃の物件が多い。

■民間借家1住宅あたりの居住室面積と平均家賃(1か月)の関係



資料:令和5年住宅・土地統計調査

(8) 要配慮者向け賃貸住宅

1) セーフティネット住宅

セーフティネット住宅は、住宅セーフティネット法に基づき東京都が登録する制度であり、高齢者・障害者・子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方に向け、民間の空き家・空き室を活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅である。

■板橋区のセーフティネット住宅登録数

令和7年12月1日現在

168棟 1,681戸

部屋タイプ	戸
ワンルーム	15
1K/1DK/1LDK	1548
2K/2DK/2LDK	114
33/3DK/3LDK	4
4K/4DK/4LDK/5K	0

資料:国土交通省 セーフティネット住宅システム

(参考)セーフティネット住宅情報提供システム

・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイトです。

二次元バーコード



出典:<https://safetynet-jutaku.mlit.go.jp/guest/index.php>

2) 居住サポート住宅

居住サポート住宅とは、令和7年10月1日に開始された居住サポート住宅制度に基づき、居住支援法人等が大家と連携し、入居中の居住サポート（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等）を行う住宅である。

(参考)居住サポート住宅情報提供システム

・居住サポート住宅の認定情報を提供するものであり、各住宅の入居状況等の詳細は掲載していません。

二次元バーコード



出典:<https://supportjutaku.mlit.go.jp/guest/index.php>

2 公営住宅の住宅ストック

(1) 公営住宅総数

区が管理する公営住宅は、令和7年12月1日現在、区営住宅672戸、高齢者住宅81戸、改良住宅60戸となっている。

高齢者住宅は順次廃止し、将来的には区営住宅に統合する計画となっている。

■区営住宅のストック状況

住宅名	管理戸数	住宅名	管理戸数
常盤台四丁目第2アパート	24	舟渡一丁目第2アパート	31
赤塚三丁目アパート	31	西台三丁目アパート	95
徳丸二丁目第2アパート	28	前野町三丁目第2アパート	44
舟渡二丁目第3アパート	50	小茂根一丁目住宅	66
高島平七丁目アパート	88	志村坂下住宅	86
		仲宿住宅	129
		計	672

出典：板橋区住宅政策課

■高齢者住宅(けやき苑)のストック状況

住宅名	管理戸数
成増けやき苑	28
小豆沢けやき苑	30
大谷口上町けやき苑	23
計	81

出典：板橋区住宅政策課

■改良住宅のストック状況

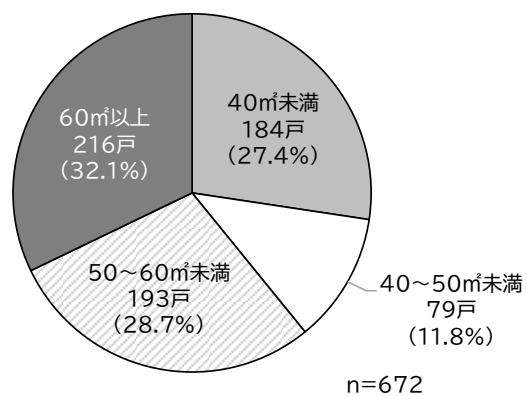
住宅名	管理戸数
やよい住宅	10
かみちょう住宅	21
かみちょう住宅二号館	27
かみちょう住宅三号館	2
計	60

出典：板橋区住宅政策課

(2) 区営住宅居室の面積

面積別区営住宅戸数をみると、60㎡以上が最も多く、全体の約3割を占める。次いで50～60㎡未満、40㎡未満がともに約3割弱である。一方、40～50㎡未満は1割にとどまり、住戸規模の分布は小規模に偏らず、中～大規模が中心となっている。

■面積帯別区営住宅戸数



資料：板橋区住宅政策課

(3) 公営住宅の応募倍率

1) 区営住宅

令和6年度の区営住宅の募集戸数は単身向け7戸、家族向け7戸である。応募件数は、単身者向けで185件であり、倍率は26.4倍となっている。

■区営住宅の応募状況及び応募倍率の推移

年度	世帯	募集戸数	応募件数	倍率
平成30年度	家族向	12	126	10.5
令和元年度	家族向	5	95	19.0
令和2年度	単身者向	9	131	14.6
	家族向	25	219	8.8
令和3年度	家族向	9	84	9.3
令和4年度	単身者向	21	221	10.5
	家族向	20	155	7.8
令和5年度	単身者向	4	151	37.8
	家族向	14	124	8.9
令和6年度	単身者向	7	185	26.4
	家族向	7	101	14.4

資料:板橋区住宅政策課

2) 高齢者住宅

高齢者住宅の募集状況をみると、令和6年度の募集戸数は単身世帯1戸、二人世帯2戸である。

■高齢者住宅の応募状況及び応募倍率の推移

年度	世帯	募集戸数	応募件数	倍率
令和元年度	単身者向	15	158	10.5
	二人世帯向	3	22	7.3
令和2年度	単身者向	3	100	33.3
	二人世帯向	2	23	11.5
令和3年度	単身者向	6	118	19.7
	二人世帯向	9	19	2.1
令和4年度	単身者向	3	110	36.7
	二人世帯向	6	13	2.2
令和5年度	単身者向	5	97	19.4
	二人世帯向	7	9	1.3
令和6年度	単身者向	1	62	62.0
	二人世帯向	2	9	4.5

資料:板橋区住宅政策課

3) 改良住宅

直近の改良住宅の募集戸数は1戸程度である。応募倍率は20倍以上を推移している。

■改良住宅の応募状況及び応募倍率の推移

年度	世帯	募集戸数	応募件数	倍率
令和元年度	二人以上向	1	30	30.0
令和2年度	二人以上向	0	-	-
令和3年度	1～2人向	1	73	73.0
	二人以上向	2	47	23.5
令和4年度	二人以上向	2	31	15.5
令和5年度	1～2人向	2	71	35.5
	二人以上向	1	37	37.0
令和6年度	二人以上向	1	24	24.0

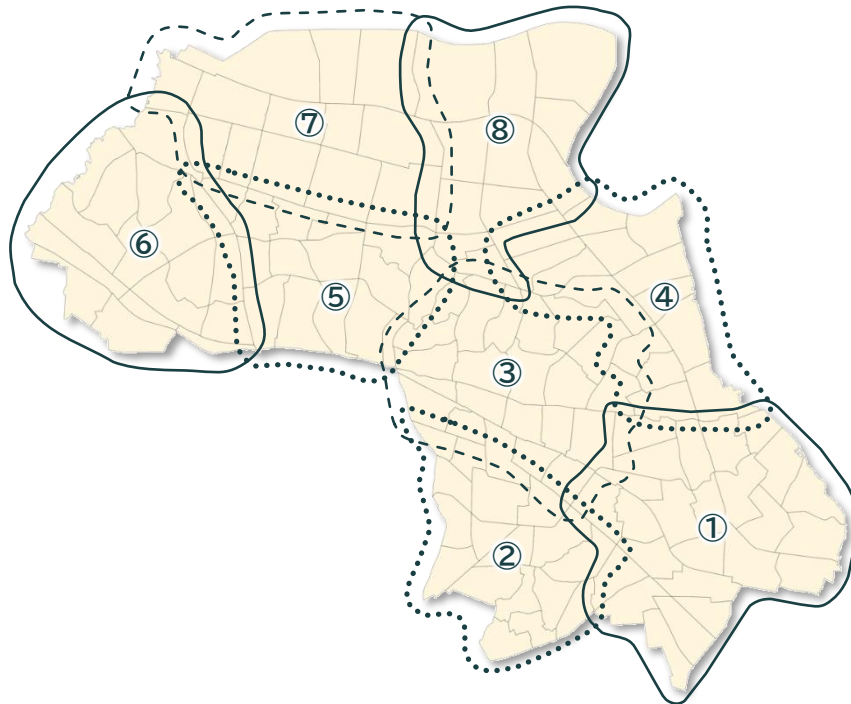
資料:板橋区住宅政策課

第3章 住環境

1 地域別の特徴

「板橋区住まいの未来ビジョン 2035」に示す地域別に、地域や居住者、住宅ストックの特徴を記している。

■地域の構成町丁目



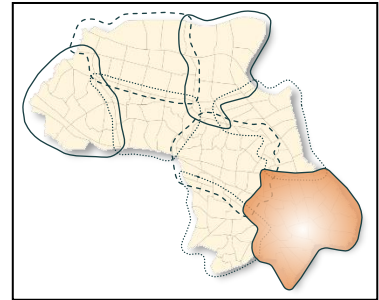
エリア	町丁目
①板橋・大山エリア	板橋一～四丁目、加賀一・二丁目、大山東町、大山金井町、熊野町、稲荷台、仲宿、氷川町、柴町、大山町、中板橋、仲町、弥生町、本町、大和町、富士見町、双葉町、中丸町、南町、大山西町、幸町
②大谷口・向原エリア	大谷口上町、大谷口北町、大谷口一・二丁目、向原一～三丁目 小茂根一～五丁目、東山町、東新町二丁目、桜川一～三丁目
③上板橋・常盤台エリア	常盤台一～四丁目、南常盤台一・二丁目、上板橋一～三丁目、東新町一丁目、前野町一～六丁目、中台一～三丁目、若木一～三丁目
④小豆沢・志村エリア	小豆沢一～四丁目、志村一～三丁目、東坂下一丁目、坂下一丁目、清水町、蓮沼町、大原町、泉町、宮本町
⑤徳丸・西台エリア	西台一～四丁目、四葉一・二丁目、大門、徳丸一～八丁目
⑥赤塚・成増エリア	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
⑦新河岸・高島平エリア	三園二丁目、高島平一～九丁目、新河岸一～三丁目
⑧坂下・舟渡エリア	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

(1) 板橋・大山エリア

1) 地域の特徴

- ・ 区役所等の官公庁施設や、駅前や旧街道沿いに形成された商店街、医療施設などが身近にあり、日常の交通利便性や生活利便性が高い。
- ・ 区内では最も都心区に近く、商業系用途地域では都市的景観が形成されている。
- ・ 東武東上線連続立体交差事業が進められており、板橋駅前や大山駅周辺では、市街地再開発事業が進められている。
- ・ 「板橋宿不動通り地区」「石神井川軸地区」「加賀一・二丁目地区」は、景観形成重点地区に指定されており、区内に5地区ある景観形成重点地区の3地区が地域内に存在する。特に加賀地域では、史跡を歴史公園として整備する計画が進められるなど、新たなブランド力を有する住環境の形成が期待されている。
- ・ 幹線道路から一本入ると、幅員の狭い細街路が地域全体に分布している。
- ・ 地域内に密集市街地が存在し、大山西町は、住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）の対象地区となっている。

■位置図



2) 居住者・住宅ストックの特徴

- ・ 若中年を中心とした単身世帯の割合が高く、居住期間が5年未満の住民の割合は区内で最も高い。
- ・ 民間賃貸住宅に居住する世帯が多く、過半数を占める。マンションと合わせると8割超の住民が居住しており、区内で最も高い。
- ・ 国道17号や川越街道沿いに戸数規模の大きい高層マンションが建ち並んでいる。
- ・ 旧中山道周辺では、戸建て住宅の空き家が散見される。
- ・ 令和5年に行った「住まい・住環境に関するアンケート」（以下、住まいのアンケート）では、医療機関の利便性の満足度が最も高い。一方、地域西側の大山地域で住環境に対する満足度がやや低く、特に道路の安全性や公園景観に対する不満度がやや高い。



リノベーションして活用されている
「板五米店」



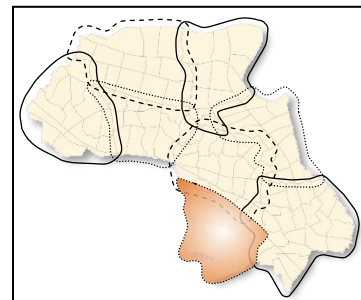
景観賞を受賞した石神井川沿いの
マンション

(2) 大谷口・向原エリア

1) 地域の特徴

- ・川越街道南側の練馬区との区境に広がる地域であり、医療施設や教育文化施設が多い。環七通り沿いに商業施設が集積し、日常生活の利便性を有している。
- ・地域内に鉄道駅はないが、地域のすぐ南には、複数路線が乗り入れる地下鉄駅が位置し、駅周辺は交通利便性が高い。一方、小茂根・東新町の一部は、駅から1 km 以上離れており、路線バスのほか、交通環境の改善に向けた取組が進められている。
- ・地域北西部には石神井川が流れ、区境には大規模な公園が位置するなど、水と緑を身近に感じる環境を有している。
- ・地域内に密集市街地が存在し、大谷口上町、大谷口一丁目、大谷口二丁目は、住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）の対象地区となっている。

■位置図



2) 居住者・住宅ストックの特徴

- ・30代人口の比率が区内で最も高く、特に向原地域で高い割合となっている。
- ・東京都住宅供給公社「向原住宅」は、令和2(2020)年に建替え事業が終了し、子育て世帯が増加するとともに、福祉機能や地域の防災拠点、周辺に開かれた緑道など、地域まちづくりに貢献する機能を有する住宅団地として再生された。
- ・「旧向原第二住宅団地」は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律によるマンション建替え事業により、新たなマンションに再生された。
- ・川越街道沿いのマンションや住宅団地を除き、低層の住宅が多く集積している。
- ・地域の東側には幅員の狭い道路が集中し、戸建て住宅の割合が高く、住宅密集市街地を形成している。



城北中央公園



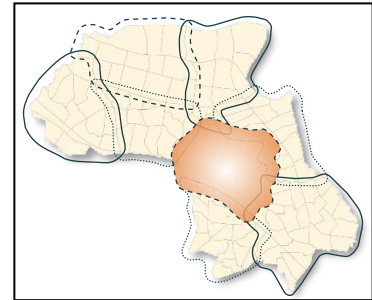
コーシャハイム向原(JKK 東京 HP)

(3) 上板橋・常盤台エリア

1) 地域の特徴

- ・地域南部は2つの鉄道駅を核に商店街等の賑わいが形成され、上板橋駅には準急が停車する。駅周辺は中低層の住宅地が広がっている。
- ・ときわ台駅の北側は、戦前に開発された計画住宅地が広がる。「常盤台一丁目・二丁目地区」は景観形成重点地区に指定されており、地域住民によるまちづくり活動などにより、現在も低層戸建て住宅地として良好な住環境が維持されている。
- ・地域北側の主に第一種中高層住居専用地域が広がる地域では、狭あい道路や住宅密集地が分布している。上板橋駅南口側も同様の状況であるが、市街地再開発事業により、川越街道につながる駅前広場の整備と周辺のまちづくりが進められている。
- ・地域北東側には、準工業地域が広がり、一部住工混在地域を形成している。
- ・上板橋駅北側には区立中央図書館や教育科学館が立地し、文化・教育環境が身近に整っている。

■位置図



2) 居住者・住宅ストックの特徴

- ・東武東上線沿線は、単身世帯の割合が高い。一方、富士見街道北側では、18歳未満のいる世帯の割合が高いが、高齢化率も区内では高い地域となっている。
- ・富士見街道北側は、持ち家率が高い地域が広がっている。近年は、工場跡地の宅地化等により新しい住民が増えている。一方、良好な低層住宅地を保全するため、中台二丁目北地区ではまちづくり協議会を立ち上げ、民間開発との調和に取り組んでいる。
- ・地域北側には、大規模団地「サンシティ」が位置。崖線沿いに保全されている緑を取り込んだ良好な住環境の形成に貢献している。また、「サンシティ」では、管理組合が主体となって、コミュニティを醸成する活動に活発に取り組んでいる。



上板橋まちづくり「かみいたねプロジェクト」



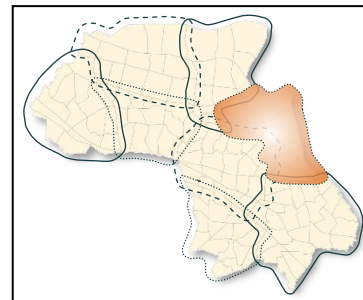
緑に囲まれた中央図書館

(4) 小豆沢・志村エリア

1) 地域の特徴

- ・ 区中央部の武蔵野台地上に位置する地域。地域北側は崖線が東西方向に延びる。
- ・ 戦前の軍需関連産業の集積から、戦後は精密機械や印刷関連業を中心とした中小工場が集積。近年は工場跡地の宅地化が進み、用途転換が進んでいるが、地域東側と南側は現在も準工業地域に指定され、住宅と工場が混在する地域を形成している。
- ・ 清水町等では狭あいな道路や住宅が密集している地域が存在している。
- ・ 国道 17 号の東側には、一定の規模を有する公園や運動施設が集積しており、スポーツに親しめる環境を有している。
- ・ 大通り沿いにはロードサイド店舗等が分布し、買い物環境が充実している。

■位置図



2) 居住者・住宅ストックの特徴

- ・ 半数以上の世帯が持ち家に居住している。特に、国道 17 号東側の準工業地域を中心に、マンションに住む世帯の割合が高い。
- ・ マンションの戸数規模は比較的大きく、30 戸以下のマンションの割合は区内で最も低い。小豆沢地域では近年建設されたマンションが多い。
- ・ 住まいのアンケートでは、子育てのしやすさに対する満足度が比較的高い。



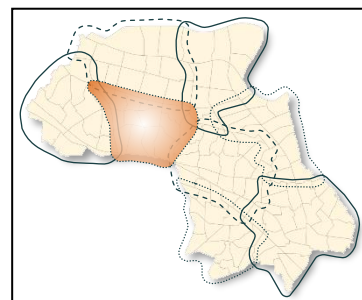
子育て向け共用部のあるマンション
(東京都子育てに配慮した住宅のガイドラインより)

(5) 徳丸・西台エリア

1) 地域の特徴

- ・ 区中央部の東武練馬駅北側に広がる閑静な中低層住宅地。駅前には大型商業施設や商店街が立地しており、生活利便性は高い。
- ・ かつては農村地域であり、現在も住宅地の中に農地が点在している。神社で開かれる田遊び等の伝統行事が継承されている。
- ・ 地域北側は、武蔵野台地の崖線が東西方向に続き、豊富な緑と見晴らしの良い多くの坂道が分布している。板橋区を特徴づける景観要素であり、「板橋崖線軸地区」として区の景観形成重点地区に指定されている。
- ・ 崖線に近い地域は、鉄道駅から離れているが、バス路線が充実している。

■位置図



2) 居住者・住宅ストックの特徴

- ・ 年少人口率や18歳未満の世帯員がいる世帯の割合は区内で最も高い。
- ・ 2020年までの5年間の20代人口は転入超過だが、転入超過率は区内で最も低い。
- ・ 居住期間5年未満の世帯率は区内で最も低く、長く住む世帯の割合が高い。
- ・ 昼夜間人口比率は区内で最も低く、日中は地域外に通勤する住民が多い。
- ・ 世帯の半数は持ち家に居住しており、持ち家率は区内で最も高い。
- ・ 戸建て住宅の割合は区内では高い地域にある。土地の価格は、区内では比較的安価に取得でき、戸建て住宅が取得しやすい環境にある。
- ・ 住まいのアンケートでは、通勤・通学の利便性に対する満足度がやや低い。



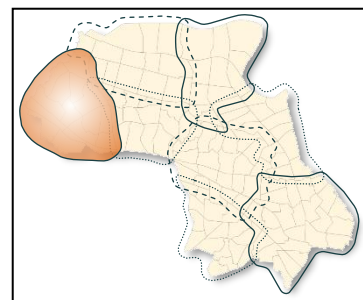
住宅地内に点在する農地

(6) 赤塚・成増エリア

1) 地域の特徴

- ・ 区の北西部の埼玉県との県境に位置しているが、東京メトロと東武東上線が通り、区内唯一の急行停車駅が立地することから、都心への交通利便性が良い地域である。
- ・ 路線バスも多数通っており、駅から離れた地域でも交通利便性が確保されている。
- ・ 地下鉄成増駅及び地下鉄赤塚駅沿いには幹線道路が通り、周辺にはスーパーマーケットや商店街などの商業地域が広がっており、生活利便性が高い地域である。
- ・ 地域の北側には、農地が点在する閑静な中低層住宅地が広がっている。
- ・ 地域北東部には、赤塚城跡や板橋区立美術館、東京大仏、板橋区立赤塚植物園といった自然と歴史が調和したスポットが集積している。
- ・ 武蔵野台地の崖線は景観形成重点地区に指定されており、指定区域に隣接する赤塚四・五丁目地区では、景観まちづくりの活動が進められている。

■位置図



2) 居住者・住宅ストックの特徴

- ・ 生産年齢人口率が65.9%と区内で最も高く、高齢化率は最も低い。
- ・ 20代の転入超過率が高いが、30代は転出超過であり、子育て世帯の転出超過率が区内で最も高い。
- ・ 民間賃貸住宅比率が区内で最も高く、マンション化率は区内で最も低い。
- ・ 空き家率が20%以上の民間賃貸住宅が多い。
- ・ 地域南部の区境にあるUR団地内には、日常の生活に便利な商店街があり、緑に囲まれた豊かな屋外空間が形成されている。
- ・ 住まいのアンケートでは、騒音・振動に対する満足度が区内で最も高い。



ミュージションテラス成増(株式会社リブラン HP)



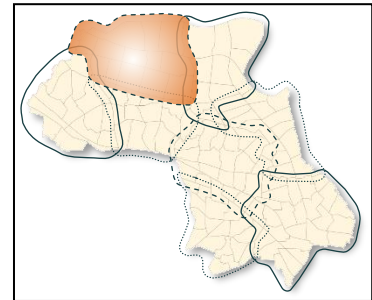
BORIKI(旭化成ホームズ株式会社 HP)

(7) 新河岸・高島平エリア

1) 地域の特徴

- ・ 区の北西部に広がる荒川右岸の低地であり、地区内には新河岸川が流れている。
- ・ 荒川河川敷は、区内では貴重なオープンスペースであり、野球場やグラウンドなど、日常的にスポーツに親しめる環境が整備されている。
- ・ 地域内には、地下鉄駅が4箇所整備されており、利用しやすい。
- ・ 地域北部は主に工業系用途地域で形成されており、南部は高島平団地をはじめ、住居系専用地域に位置づけられている。
- ・ 西高島平駅南側の高島平四・五丁目地域は、計画的に整備された緑豊かな戸建て住宅地が広がっている。
- ・ 地域内には、旧耐震基準で建設されたマンションが多く点在している。
- ・ 荒川決壊時は、ほぼ全域で浸水深2メートル以上と想定されており、大規模地震発災時には、液状化危険度の高い地域がある。

■位置図

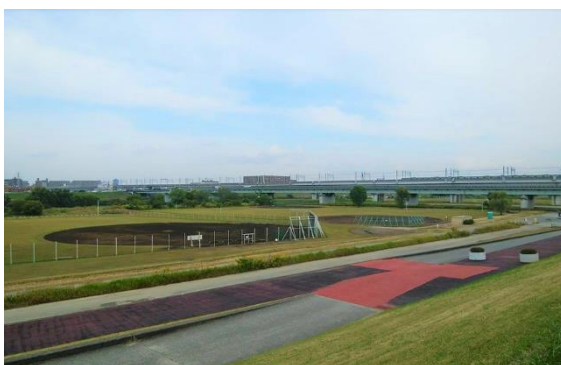


【高島平団地】

- ・ 高島平駅の南側に位置し、広大な敷地に1970年代に建設された約10,000戸超の住戸と複数の公園や広場を持つ大規模団地である。
- ・ 団地周辺には保育園や小中学校のほか、病院や商店街が揃っており、生活利便性が高い。
- ・ 団地内は交通・生活の利便性が高く、歩いて暮らせる環境が形成されている。また、基盤が整っており、南側に首都高速道路が通るなど、自動車の利便性も良い。
- ・ 団地南側の赤塚公園や北側の高島平緑地、団地内のお山の広場等、周辺には豊かな自然環境が整っている。

2) 居住者・住宅ストックの特徴

- ・ 高齢化率が区内で最も高く、年少人口率が最も低い。
- ・ 公的賃貸の比率は33.6%と区内で最も高く、持ち家率は27%と最も低い。
- ・ 昭和56(1981)年以前に建設された旧耐震のマンションが区内で最も多く、高経年のマンションほど戸数規模も小さくなっている。



荒川河川敷の区営野球場



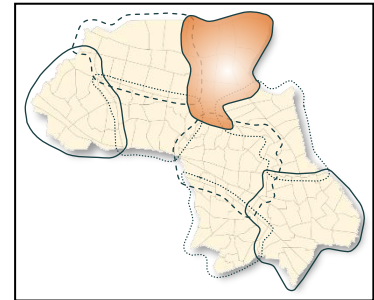
「高島平団地」
MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト

(8) 坂下・舟渡エリア

1) 地域の特徴

- ・ 区北東部に位置し、荒川・新河岸川沿いに広がる地域。
- ・ 工業系用途地域が多く、工場、倉庫、物流施設、事務所が多い。一方、工場跡地にマンションが建設されるなど、準工業地域を中心に住宅と工場が混在しつつある。
- ・ 荒川の洪水被害想定区域に全域が指定されており、舟渡地区では防災施設を有する物流拠点の整備など、高台まちづくりが進められている。
- ・ 荒川や新河岸川、荒川沿いの緑地、城北交通公園など、水と緑を身近に感じられる。

■位置図



2) 居住者・住宅ストックの特徴

- ・ 昨今、工場跡地でマンション建設が進み、ファミリー世帯が流入している。2020年までの間で30代および5歳未満が転入超過となっており、いずれも区内で最も高い。
- ・ 区営住宅や都営住宅など、公営住宅の割合が区内では比較的高い。
- ・ 舟渡地区では、2000年以降工場跡地などでマンション開発が進行。マンション化率は区内で最も高く、特に、6階以上のマンションの割合が高くなっている。
- ・ 住まいのアンケートでは、災害時の安全性に対する満足度が低い。



舟渡四丁目進む高台まちづくり



浮間公園

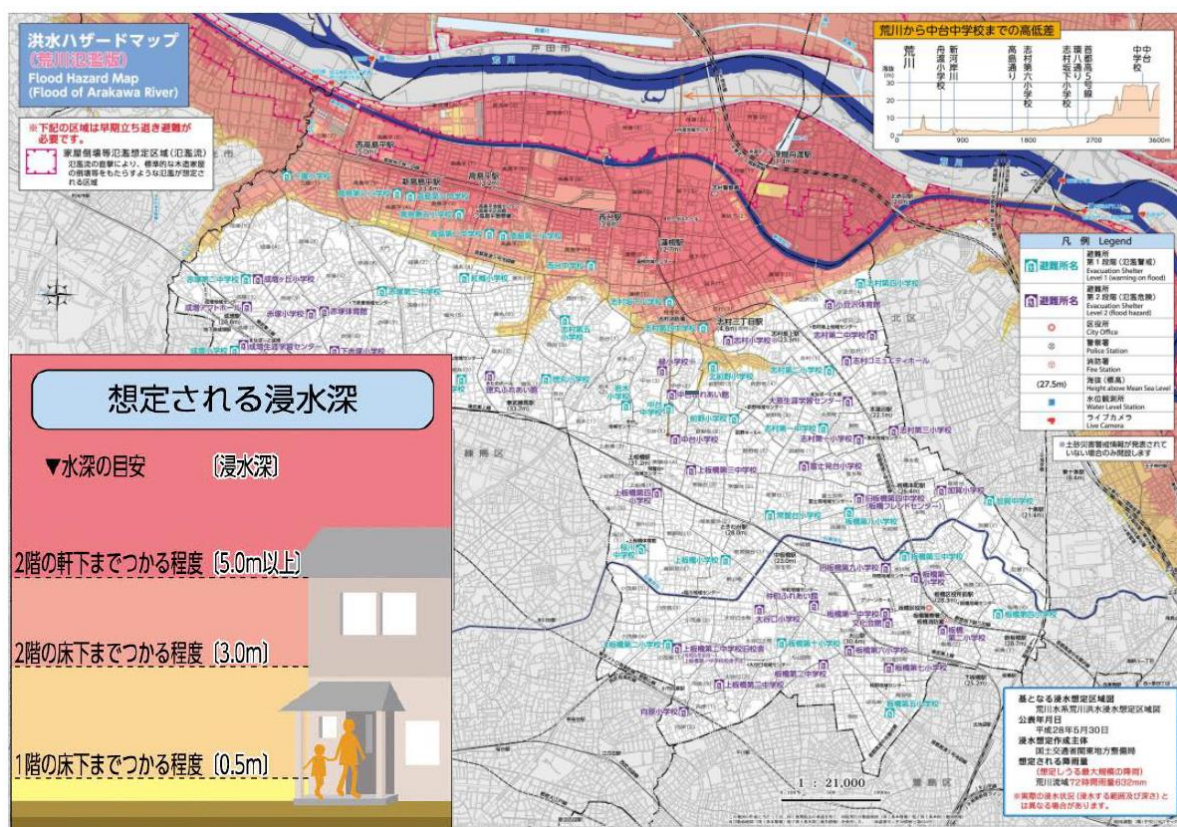
2 その他

(1) 浸水想定区域の状況

洪水ハザードマップ（荒川氾濫版）は、国土交通省が作成した「洪水浸水想定区域図」を基に、想定最大規模の降雨（荒川流域で3日間での総雨量 632 ミリメートル）により、荒川が氾濫した場合に想定される浸水状況を示している。

荒川で洪水が発生した場合、区北部の高島平エリア及び坂下・舟渡エリアでは最大5 m以上の浸水が想定される。

■ 浸水想定区域の状況 荒川氾濫版



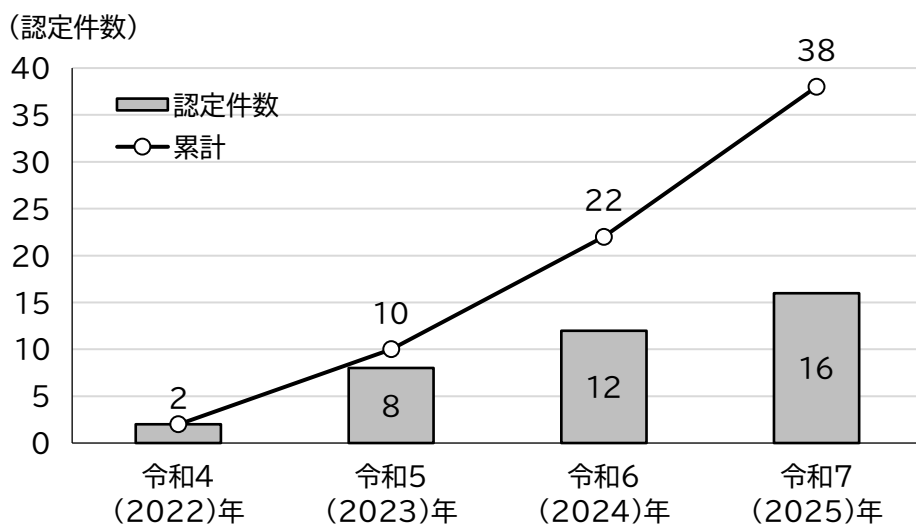
資料:板橋区地域防災計画(2024年(令和6年)3月)

(2) マンション管理計画認定制度

板橋区マンション管理計画認定制度は、国の「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、板橋区がその計画を認定する制度である。令和7年12月1日現在、認定件数は38件。

■板橋区管理計画認定マンション認定件数

認定年	認定件数
令和4(2022)年	2
令和5(2023)年	8
令和6(2024)年	12
令和7(2025)年	16
計	38



(3) いたばしサロン

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)年より実施されている。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る。令和7年12月1日現在、実施件数は19件。

第4章 板橋区の住まい・住環境に関するアンケート調査

1 板橋区の住まい・住環境に関するアンケート調査

調査の概要・回収状況

調査対象：本区在住の18歳以上の世帯主(子育て世帯転出入者アンケート調査の対象者は除く)のうち、3,000世帯を層化無作為抽出。

層化の基準：A.世帯主の年齢(4区分)×B.居住地(10区分)

A.世帯主の年齢：4区分(18～34歳、35～49歳、50～64歳、65歳以上)

B.居住地：住宅地特性等に応じて町丁目単位で10に分割した区分(下図参照)

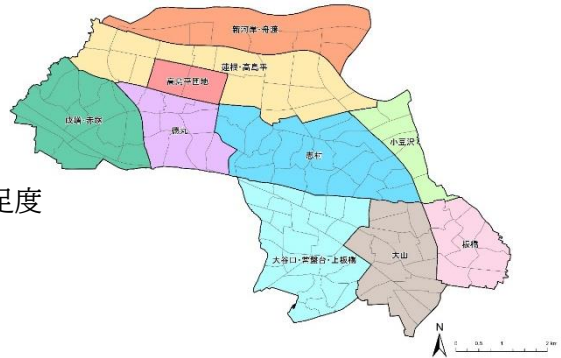
調査期間：令和5年10月12日(木)

～令和5年11月17日(金)

調査方法：郵送配布、郵送またはWEB回答

調査内容：区民の住宅やその周辺環境の現状や満足度
継続居住の意向等

回収状況：1,034世帯(不達除く回収率:34.5%)

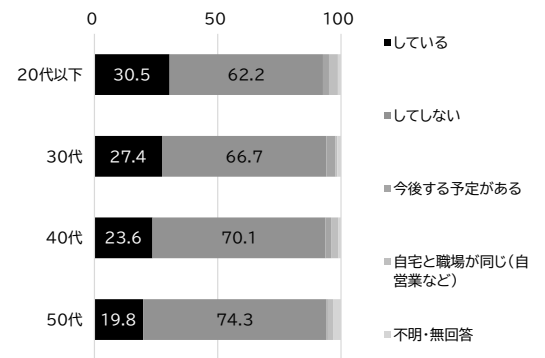


調査結果

1. 回答者の属性

- ・全体を通して、単身(一人暮らし)世帯が最も多い。
- ・年収は、「400～600万円未満」が最も多い。
- ・30代以下は1時間以内の距離感に親族が「いない」割合が高く、ほとんどが遠方出身者である。
- ・就業先は、区内が約3割で最も多い。次いで、都心3区(千代田・中央・港)が約2割。若年世帯ほど区外が多い。
- ・週1回以上在宅勤務実施率は2～3割程度。若い世代ほど在宅実施率は高い。

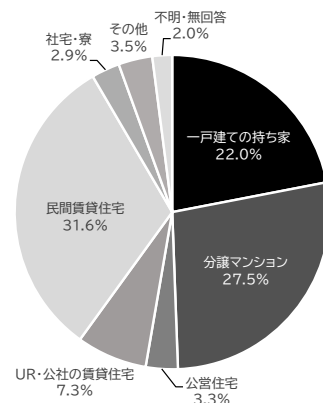
■週1回以上の在宅勤務実施率(全体)



2. 現在の住まいについて

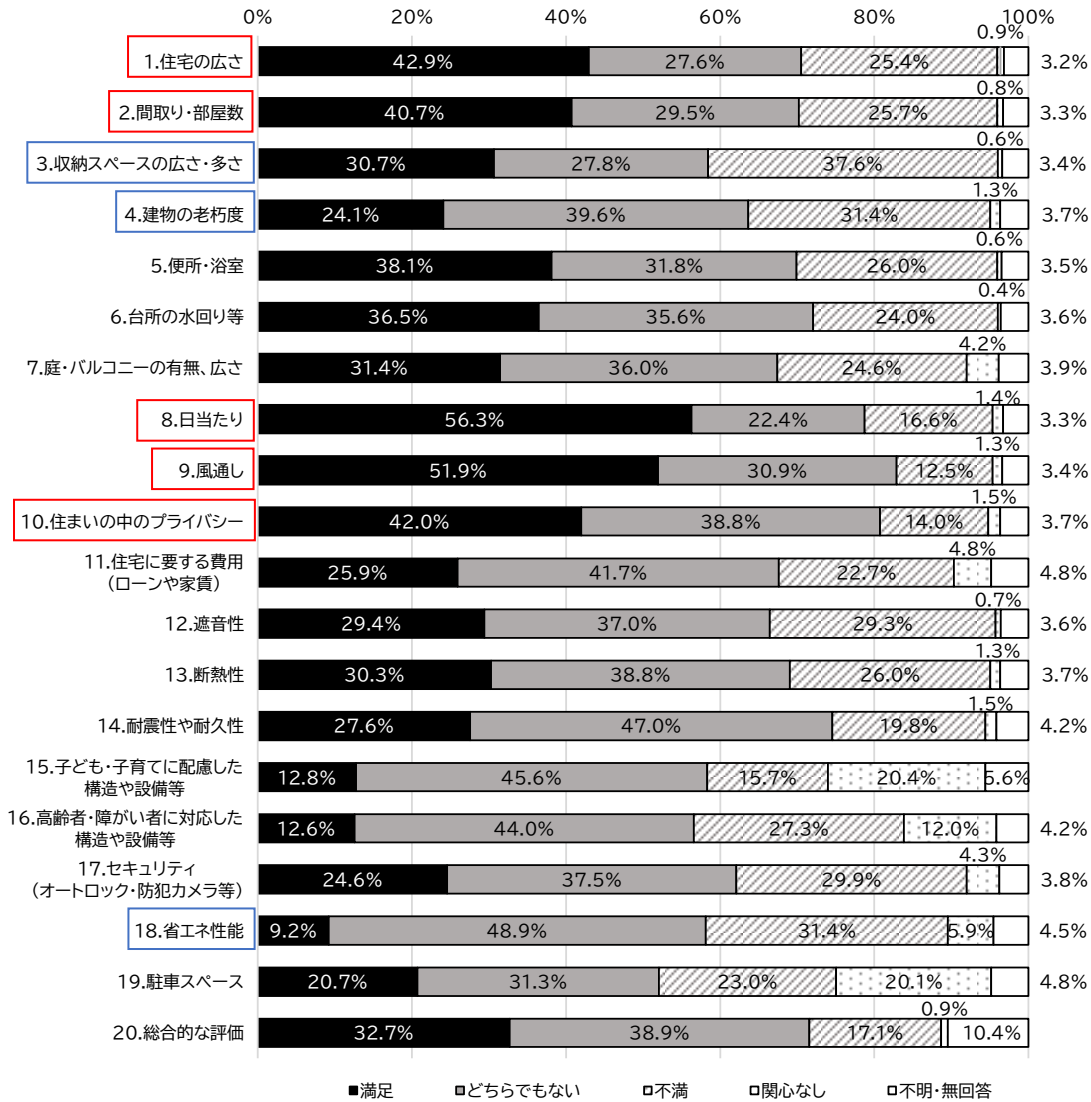
- ・持ち家、借家で半数ずつの回答となっている。所有関係別では、民間の賃貸アパート・マンションが3割と最も多い。
- ・賃貸家賃は、6～8万円未満が3割と最も多く、20代以下、50代、70代に多い。次いで10～15万円未満が2割であり、30・40代に多い。
- ・住宅の広さは、50～70㎡未満が約1/4を占め、最も多い。20代は4割が25㎡未満である一方、40代以上は持ち家率が高く、50～70㎡未満が一番多い。

■住宅の種類(全体)



3. 現在の住まいの満足度

- ・「日当たり」、「風通し」について満足が5割を超えて多く、次いで「住宅の広さ」、「住まいの中のプライバシー」、「間取り・部屋数」について満足が4割と多い。
- ・「収納スペースの広さ・多さ」、「建物の老朽度」、「省エネ性能」について不満が3割を超えて多い。



4. 住まいに対する重要項目

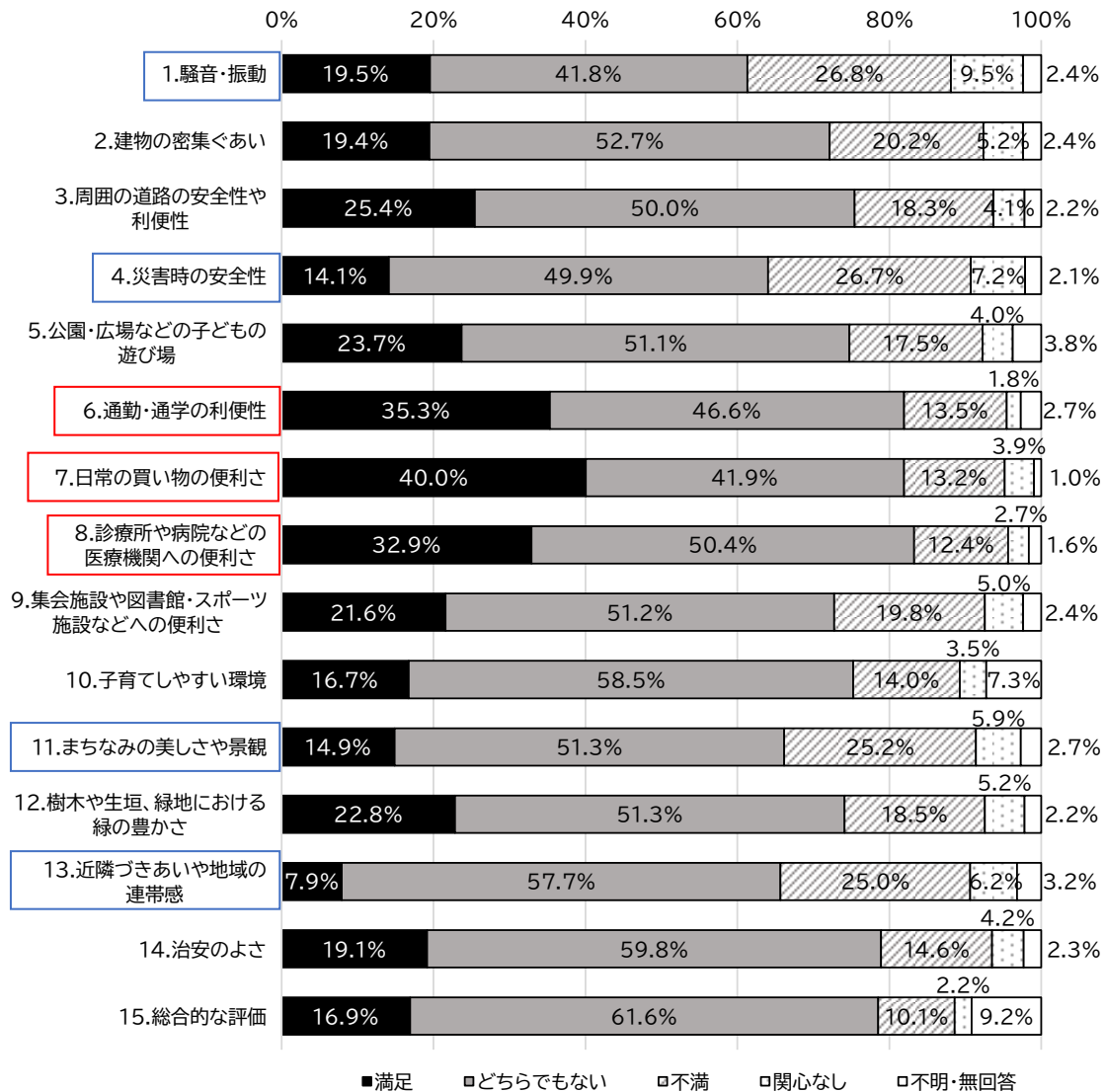
- ・住宅の広さが重要との回答が約34%と最も多く、20～50代で特に多い。
- ・20代は住宅に要する便所・浴室や費用、30～60代は日当たりといった、日々の居住性を重視している。
- ・一方、70代は耐震性や耐久性、といった、いざというときの安心安全な住宅を重視している。

■ 住まいに対する重要項目

	20代以下	30代	40代	50代	60代	70代
第1位	住宅の広さ	住宅の広さ	住宅の広さ	住宅の広さ	日当たり	耐震性や耐久性
第2位	便所・浴室	間取り・部屋数	間取り・部屋数	日当たり	耐震性や耐久性	建物の老朽度
第3位	住宅に要する費用	日当たり	日当たり	耐震性や耐久性	住宅の広さ	日当たり

5. 周辺環境の満足度

- ・「日常の買い物の便利さ」、「通勤・通学の利便性」、「診療所や病院などの医療機関への便利さ」について満足度が高い。
- ・全体的に、子育て世帯の満足度は高い。一方で、「周辺の道路の安全性や利便性」については、単身(ひとり暮らし)、夫婦のみ世帯よりも子育て世帯は満足度が低い。



6. 周辺環境の重要度

- ・「日常の買い物の便利さ」と「治安のよさ」を重視することは全世代共通である。一方で、「災害時の安全性」を重視は年代に比例して高くなる。
- ・「通勤・通学の利便性」を重視している年代は、20代以下～40代に多い。

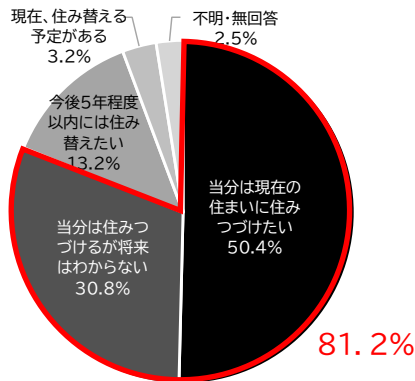
■周辺環境に対する重要項目

	20代以下	30・40代	50・60代	70代以上
第1位	買い物の便利さ	買い物の便利さ	治安の良さ	災害時の安全性
第2位	通勤・通学の利便性	通勤・通学の利便性	買い物の便利さ	買い物の便利さ
第3位	騒音・振動	治安の良さ	災害時の安全性	治安の良さ

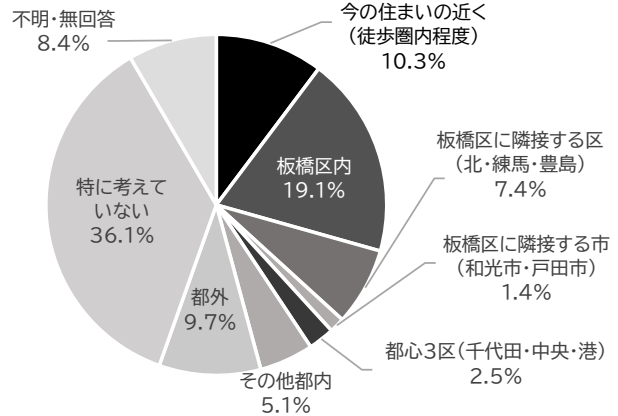
7. 今後の住まいについて

- ・継続居住の希望は約 50%、当分継続居住するとの回答を含むと約8割である。なお、住み替え希望は年代では20～30代、住宅の種類では民間賃貸住宅で3割程度と高い傾向にある。
- ・民間賃貸住宅から住み替えたい理由として、「住宅の広さや間取りに不満」との回答が 45%と最も多い。
- ・住み替え先の地域については「特に考えていない」と回答した人が最も多い。

■継続居住の意向（全体）



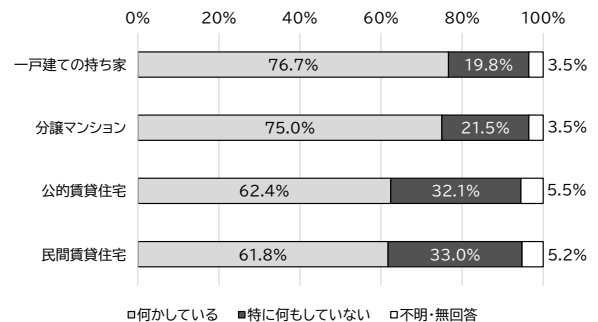
■希望する住み替え先（現在の住まいに住み続けたい人を除く）



8. 防災とコミュニティについて

- ・水害対策や地震対策について行っていることを住宅種類別に見ると、持ち家に住む世帯は、「水や食料など防災用品の備蓄をしている」がおよそ6割と最も多い。
- ・一方で、賃貸住宅に住む世帯は「特に何もしていない」がおよそ30%と最も多い。

■防災対策実施率（全体）



9. 住宅政策に対する要望について

多世代が安心して暮らせる住宅支援以外に、ライフスタイルの変化に対応した住み替え支援、空き家活用促進を求める声も多い。

	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	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	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

※世代ごとの取組に対する要望は赤字表記、相対的に多い要望は青字表記。

2 【大学生向け】住まいに関するアンケート調査結果

(1) 調査概要

①目的

本調査は、若年世代の住まい・住環境の現況や満足度、継続居住の意向、住まい・住環境に関するニーズ等を把握し、若年世代が「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を検討するための基礎資料とすることを目的とする。

②調査対象

区内大学（以下5大学）に通う大学生

大東文化大学、帝京大学、東京家政大学・東京家政大学短期大学、日本大学（医学部）、淑徳大学

③調査方法及びスケジュール

配布方式：web 回答フォームの二次元バーコードに掲載した依頼状を各大学にて配布。

回答方式：web 回答フォームより回答を送信。

回答期間：令和6年9月13日（金）～令和6年10月11日（金）

④回収件数

回収件数：307件

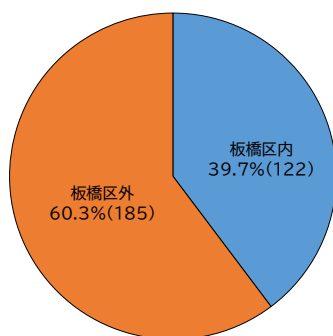
(2) 単純集計結果

■住んでいる地域

i.板橋区内・区外(SA)

「板橋区外」が約6割を占めている。

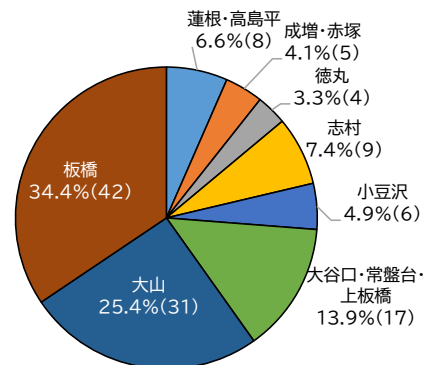
(n=307)



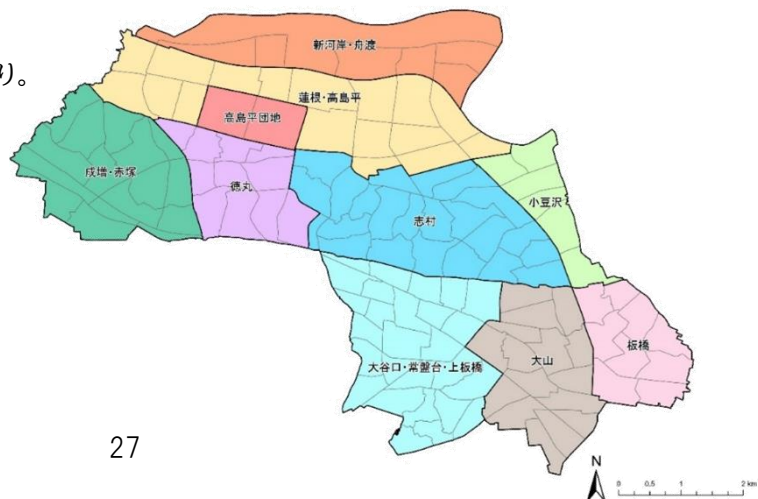
ii.板橋区内に住んでいる場合、詳細な地域※(SA)

「板橋」が34.4%と最も高く、次いで「大山」が25.4%である。

(n=122)



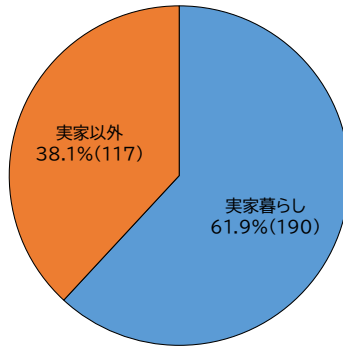
※地域区分は以下のとおり。



■実家住まいの該否(SA)

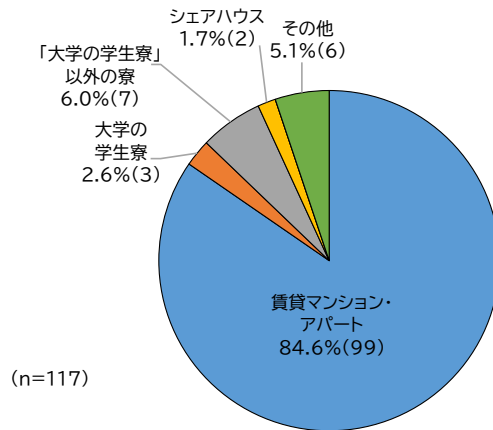
「実家暮らし」が約6割を占めている。

(n=307)



■住まいの形態(SA)

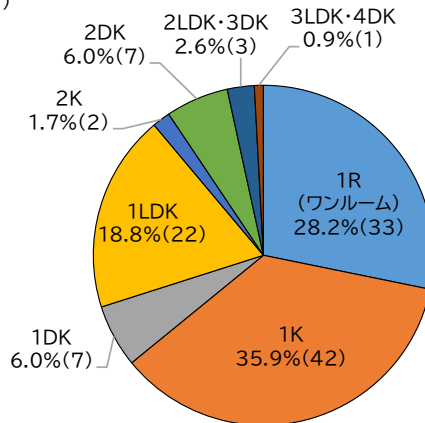
実家以外と回答した学生のうち、「賃貸マンション・アパート」が84.6%と最も高い。



■間取り(SA)

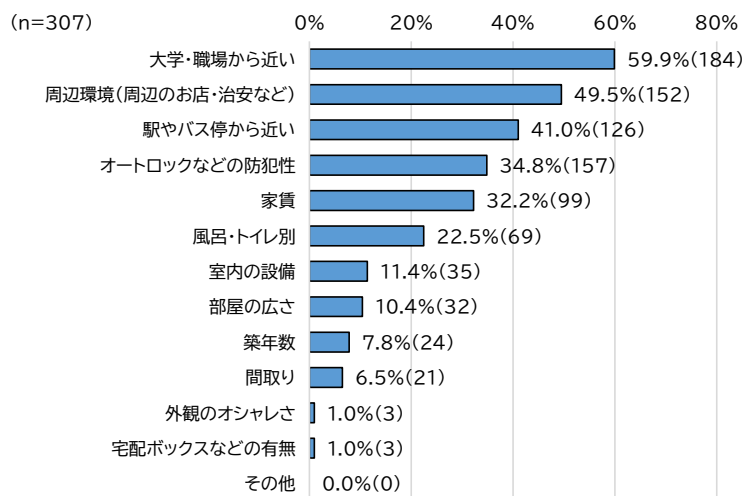
「1K」が35.9%と最も高く、次いで「1R (ワンルーム)」が28.2%である。

(n=117)



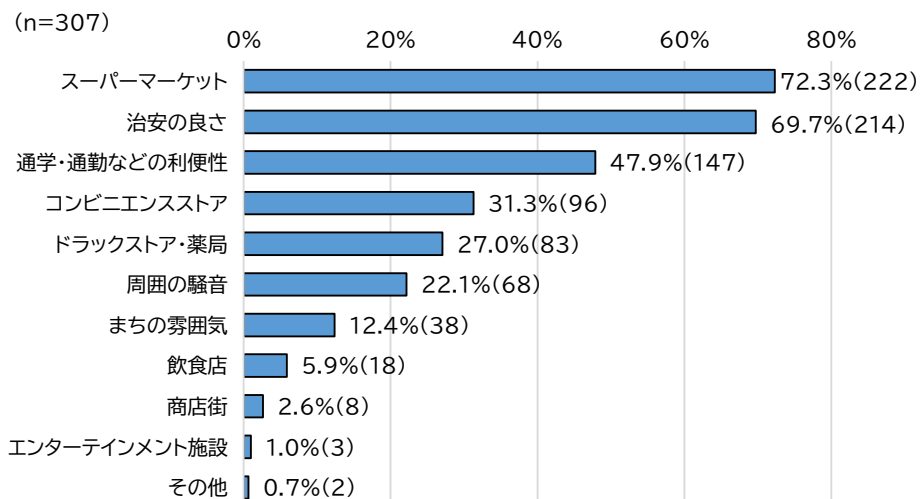
■住まいを選ぶ条件(MA)

「大学・職場から近い」が59.9%と最も高く、次いで「周辺環境(周辺のお店・治安など)」が49.5%である。



■住まいの周辺環境で重要だと思うもの(MA)

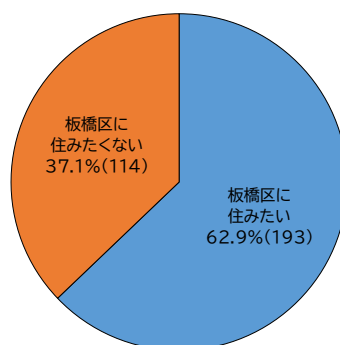
「スーパーマーケット」が72.3%と最も高く、次いで「治安の良さ」が69.7%である。



■板橋区への居住意向(SA)

「板橋区に住みたい」が約6割を占めている。

(n=307)





令和7（2025）年度 板橋区住宅白書

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4月発行

刊行物番号 第R08-8号