



板橋区住まいの未来ビジョン 2025



板橋区

はじめに



住まいは、いのちの基盤であり、共に支え合い、板橋区で暮らすことの価値を高め、新たな住まい方を未来へつなげなければなりません。板橋区の強みを活かし、あらゆる世代が「住んでみたい」「住み続けたい」「住んでいてよかった」と感じる住環境をめざしていきます。

「板橋区住宅マスタープラン（第4次）」策定から7年余りが経過しようとしています。この間、東日本大震災を契機に、住環境の形成や災害に強いまちづくりに対する関心が高まり、また、空き家・空き室の増加や地域コミュニティの希薄化、老朽マンションの管理機能低下など、社会状況は大きく変化しました。

板橋区では、分譲マンションの適切な維持管理、居住者等間や地域とのコミュニティの形成を推進することにより、安心・安全で良質な住まいを確保することを目的に、平成29年12月に「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」を制定しました。

一方、国では、平成29年10月に「新たな住宅セーフティネット制度」を施行し、低所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者を対象とする賃貸住宅の登録制度や登録住宅の改修・入居への支援等を開始しています。

こうした背景のもと、前住宅マスタープランを検証し、板橋区住宅対策審議会からの答申をはじめ、区民の皆様のご意見を受けて、このたび、「板橋区住まいの未来ビジョン2025」を策定いたしました。

このビジョンでは、区の将来像である「未来をはぐくむ緑と文化のかがやくまち“板橋”」を実現し、「東京で一番住みたくなるまち」として評価されるまちをめざすため、「ずっと住むなら、板橋区」を基本的な考え方として、住宅施策の実施に全力で取り組んでまいります。

計画を展開するにあたっては、区民の皆様、事業者、行政などの様々な担い手が協働して取り組んでいくことが重要と考えています。

皆様の一層のご理解とご協力を心よりお願い申し上げます。

平成30年3月

板橋区長

坂本 健

目次

序章 これからの住宅政策の方向性

1. 策定の背景.....	4
2. 見直しの視点.....	5
3. 策定の目的.....	6
4. 計画の位置づけ.....	6
5. 計画の期間.....	7

第1章 基本的な考え方・基本方針

1. 基本的な考え方.....	12
2. 基本方針.....	13

第2章 住まいの現状から見えてくる課題と求められる視点

1. 板橋区の住まいの現状から見えてくる課題.....	26
2. 現状・課題への対応に求められる視点.....	30

第3章 計画の全体像

1. 計画の全体像.....	33
2. 「板橋区基本計画 2025」、国や都の政策動向との整合.....	34
3. 区に関連計画の動向.....	35
4. 住まいに関する意識調査.....	35
5. 継続的に取り組むべき項目の指標.....	36

第4章 住宅施策の展開

1. 住宅施策の展開.....	40
2. アタックプラン(Attack Plan).....	42
3. 8つの目標と個別事業.....	50
4. 個別事業一覧.....	54
5. 成果指標.....	70
6. 10年後、20年後のいたばしの住まいのビジョン.....	72

序章



これからの住宅政策の方向性

1. 策定の背景
2. 見直しの視点
3. 策定の目的
4. 計画の位置づけ
5. 計画の期間

序章 これからの住宅施策の方向性

「板橋区住宅マスタープラン（第4次）」の策定から5年余りが経過し、人口減少社会の到来、住宅ストックの老朽化等の影響により、住まいのニーズが大きく変化しています。

国や都の新たな住宅施策に、これまでの住宅施策を強化・拡充するため、急増する空き家の活用・除却やマンションストックの適正管理等の項目が追加されました。

区においても、施策・事業の見直しと併せて、現在の住まいのニーズに応じた新たな住宅政策の展開を検討します。

見直しの視点

本格的な人口減少社会の到来に備え、生産年齢人口の定住化を促すための取り組みとして、ユニバーサルデザインへの取り組みや、高島平地域グランドデザインに代表される新たなまちづくり、スマートシティにみられる環境に配慮したまちづくり等の区政の動きを住宅政策に取り入れる必要があります。

策定の目的

「板橋区住宅マスタープラン（第4次）」の施策・事業の見直しと併せて、社会情勢の変化や、新たに策定された関連計画との整合性を図ります。

また、新たな住宅ニーズに対応し、かつ住宅分野に捉われず、組織を越えて横断的に取り組み、魅力ある良好な住環境の整備を進め、実効性・実用性が高く、今後10年の住宅情勢に対応できる、新たな住宅施策を展開するため、「板橋区住まいの未来ビジョン2025」を策定することとしました。

計画の位置づけ

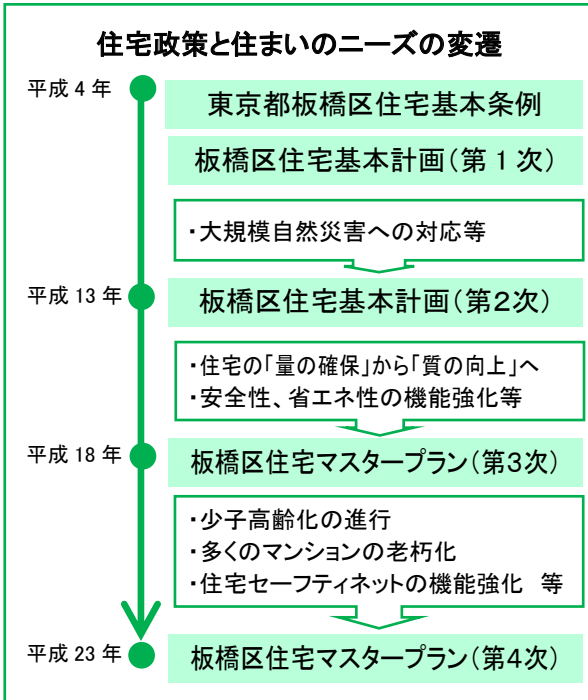
住まいの未来ビジョンは、「板橋区基本構想」及び上位計画の「板橋区基本計画2025」を踏まえ、「いたばしNo.1実現プラン2018」や、東京都の住宅計画等と整合をとりながら、区の「板橋区都市づくりビジョン」や福祉などの関連計画と連携を図っていくものです。

計画の期間

計画期間は、板橋区基本構想で定めた区の将来像を実現するために策定された、板橋区基本計画2025の期間に合わせ、平成30（2018）年度から平成37（2025）年度までとします。

1. 策定の背景

これまでの板橋区の住宅政策



板橋区(以下「区」)は、「東京都板橋区住宅基本条例」、「板橋区住宅基本計画(第1次)」を策定した平成4年より、「誰もが住みたくなるような魅力あるまちづくり」に取り組んできました。

その後、社会情勢の変化や住まいのニーズの変化、大規模自然災害等の発生等を受けて、平成13年に「板橋区住宅マスタープラン(第2次)」、平成18年には「板橋区住宅マスタープラン(第3次)」、平成23年に「板橋区住宅マスタープラン(第4次)」と計画を見直し、住まいや暮らしの実情に呼応した様々な住宅政策を進めてきました。

これからの板橋区の住宅政策

板橋区住宅マスタープラン(第4次)
計画期間:平成23年度~平成32年度

社会動向の変化

- ・人口縮小期の到来

国・都の住宅施策に追加された項目

- ・急増する空き家の活用・除却
- ・住宅関連産業の成長
- ・マンションストックの適正管理等

区の上位計画の見直し

- ・板橋区基本計画2025

住まいのニーズに応じた新たな住宅政策「板橋区住宅マスタープラン(第4次)」の見直し
=板橋区住まいの未来ビジョン2025=

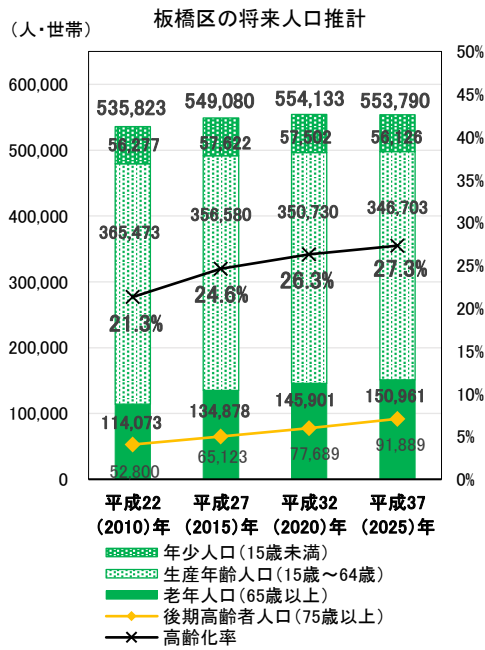
「板橋区住宅マスタープラン(第4次)」の策定から5年余りが経過し、人口減少社会の到来、住宅ストックの老朽化等の影響により、住まいのニーズが大きく変化しています。

平成28年3月には、国の「住生活基本計画」、平成29年3月には都の「住宅マスタープラン」が策定され、これまでの住宅施策を強化・拡充するため、急増する空き家の活用・除却や住生活産業の活性化、マンションストックの適正管理等の項目が追加されました。

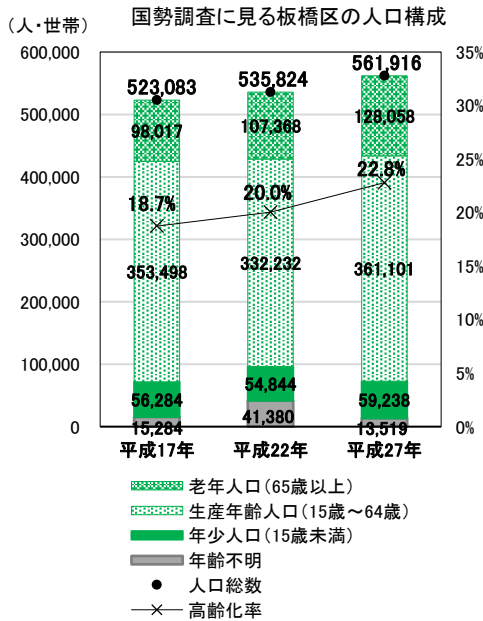
これらの状況から、区においても、施策・事業の見直しと併せて、現在の住まいのニーズに応じた新たな住宅政策の展開を検討し、「板橋区住宅マスタープラン(第4次)」の中間年に計画の見直しを行います。

2. 見直しの視点

人口動態から見える新たな視点の必要性



「板橋区人口ビジョン及び総合戦略 2019」
人口推計より作成



平成 27 年国勢調査

※国立社会保障・人口問題研究所による平成 27 年国勢調査人口を基準とした人口推計の公表を受けて、区は人口ビジョンの見直しを行う予定です。

1. 将来人口

区の総人口は、転入超過により増加傾向にあるものの、平成22年の国勢調査人口を基準として平成28年1月に策定した「板橋区人口ビジョン及び総合戦略2019」（以下「人口ビジョン」※）における将来人口推計では、総人口は平成32年にピークを迎えて減少に転じ、高齢化率（総人口に占める老年人口の割合）は、平成22年の21.3%から平成37年には27.3%まで上昇すると見込んでいます。

2. 現在の人口推移

その後、平成28年10月に公表された平成27年国勢調査の結果では、平成27年度の総人口（561,916人）が人口ビジョンの推計値（549,080人）よりも多く、また、平成28年11月に公表された東京都の人口推計においても、都の人口のピークが当初想定されていた平成32年から平成37年へ5年ずれ込んでいます。

しかしながら、平成27年の国勢調査の結果では、国の人口は初めてマイナスとなったほか、高齢化率もさらに上昇を示すなど、人口減少社会の到来と少子高齢化の進行の潮流は変わってはいません。

3. 人口動態から見える新たな視点

今後の本格的な人口減少社会の到来に備え、生産年齢人口の定住化を促すための取り組みとして、シティプロモーション戦略等、政策誘導的な住宅政策からの取り組みが求められています。

このほかにも、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会を見据えた、ユニバーサルデザインへの取り組み、高島平地域ランドデザインに代表される新たなまちづくりや、スマートシティにみられる環境に配慮したまちづくり等、区政の動きや、住宅政策関連を取り巻く環境は大きく変容を見せようとしています。

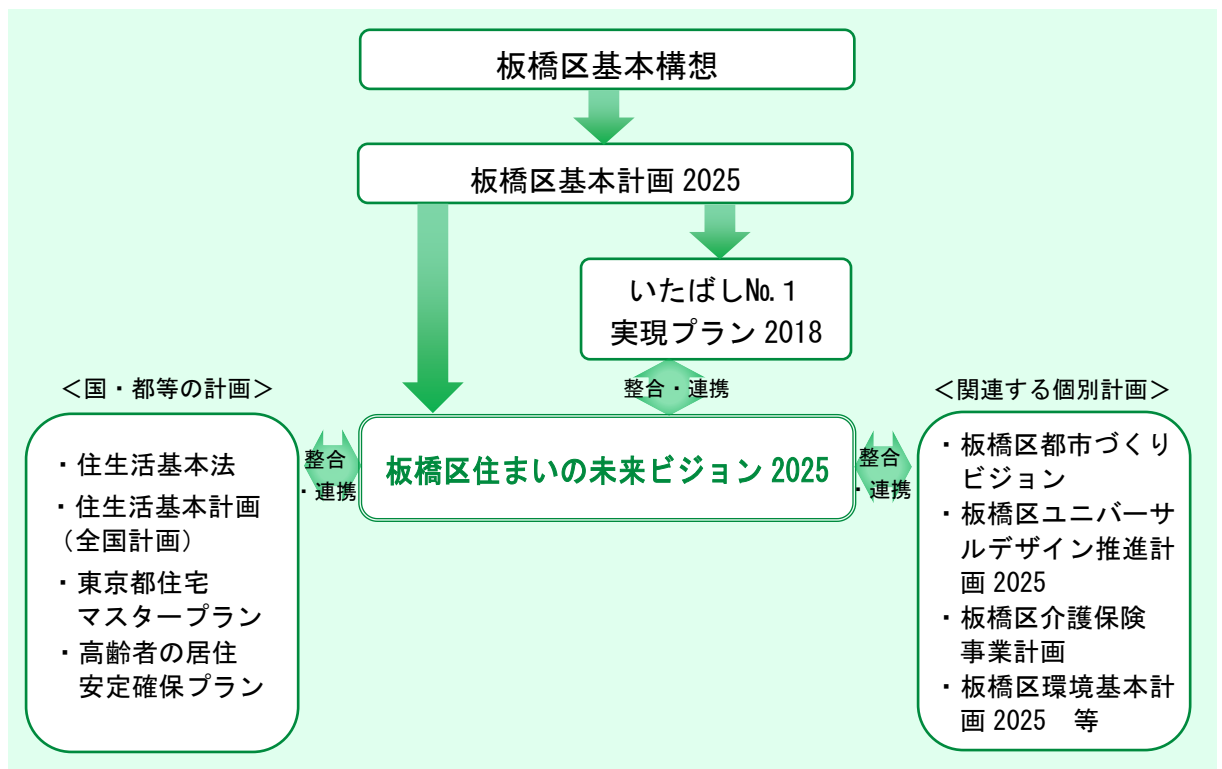
3. 策定の目的 住宅分野に捉われない“住まい”の総合政策

社会情勢の変化や、関連計画との整合性などを踏まえ、「板橋区住宅マスタープラン（第4次）」を、概ね5年後に見直しを検討してきました。

しかしながら、上位計画の「板橋区基本計画 2025」の策定、国の「住生活基本計画」、東京都の「住宅マスタープラン」が策定され、人口減少・少子高齢化社会等に対応した住宅政策の見直しが行われました。

本計画は、新たな住宅ニーズに対応し、かつ住宅分野に捉われず、組織を越えて横断的に取り組み、魅力ある良好な住環境の整備を進め、実効性・実用性が高く、今後10年の住宅情勢に対応できる、新たな住宅施策を展開するため、「板橋区住まいの未来ビジョン 2025」（以下「住まいの未来ビジョン」）を策定することとしました。

4. 計画の位置づけ



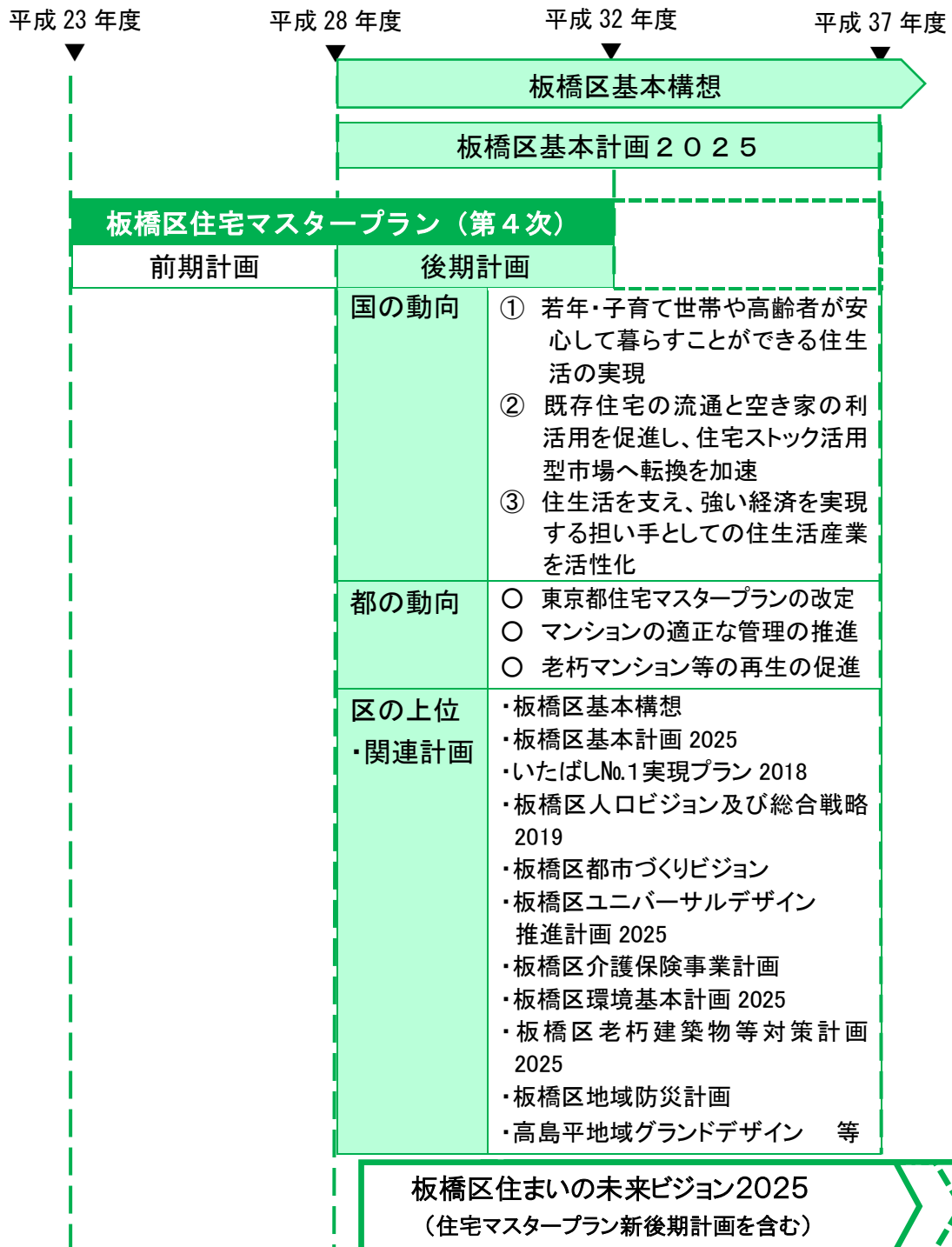
住まいの未来ビジョンは、「第9期板橋区住宅対策審議会」から平成27年7月に諮問された「板橋区における新たな住宅政策のあり方について～第4次板橋区住宅マスタープランの見直しに向けて～」を受け、区が策定したものです。

「板橋区基本構想」及び上位計画の「板橋区基本計画 2025」を踏まえ、「いたばしNo.1 実現プラン 2018」や、東京都の住宅計画等と整合をとりながら、区の「板橋区都市づくりビジョン」や福祉などの関連計画と連携を図っていくものです。

5. 計画の期間

計画期間は、板橋区基本構想で定めた区の将来像を実現するために策定された、板橋区基本計画 2025 の期間に合わせ、平成 30（2018）年度から平成 37（2025）年度までとします。

計画期間：平成 30（2018）年度から平成 37（2025）年度まで



第1章



基本的な考え方・基本方針

1. 基本的な考え方
2. 基本方針

第1章 基本的な考え方・基本方針

本格的な人口減少社会の到来に対応するためには、板橋区にずっと住みたいと思う区民をより一層増やしていくことが重要です。

区民に持続的に住みよい住環境を提供するため、区では、従来の住宅マスタープランに位置付けられた住宅施策のほか、他の計画に定められた関連施策、区民・地域団体等との連携によるまちづくり関連施策等を総合的に展開します。

住まいは、いのちの基盤であり、共に支え合い、「いたばし暮らし」の価値を高め、あらゆる世代が「住んでみたい」「住み続けたい」「住んでいてよかった」と感じる住環境をめざします。

板橋区の強みを活かした魅力ある住環境の形成

区の強みを継承しつつ、ユニバーサルデザインの推進や、スマートシティの構築を進め、今後新たな魅力を発信し、「ずっと住みたい」と感じることのできる板橋区独自の横断的な支援・施策を進めます。

若者が住んでみたいと感じる住環境の形成

若い世代の新しいライフスタイルに合わせて、多様な住環境のニーズが生まれており、住宅市場の変化へとつながっています。

都心部へのアクセスに優れながら、自然環境等が豊かに残されている区の特性を活かして、多様化する若者のライフスタイルを演出する住まい方を実現できるように住環境整備を進めます。

子育て世帯が住み続けたいと感じる住環境の形成

活気あふれるまちを維持するためには、区の未来を担う子どもたちとその保護者が暮らしやすいまちであることが大切です。

健康で情操豊かな子どもの育成をめざし、すべての子育て世帯が「子育てしやすい」と実感できる住環境の仕組みづくりに取り組みます。

高齢者が住んでいてよかったと感じる住環境の形成

高齢化の進行により、所得の低下や住宅の老朽化等を理由に将来の暮らしに不安を抱える高齢者が増加することは喫緊の課題とされています。

区では、区内で暮らすすべての高齢者が生涯にわたって、安心して暮らし、「住んでいてよかった」と実感できる住環境の整備や支援の充実に取り組みます。

1. 基本的な考え方

板橋区は、
「ずっと住むなら、板橋区」
を実現するため、
基本方針に基づき
住宅政策を展開します

基本方針

住まいは、いのちの基盤であり、共に支え合い、「いたばし暮らし」の価値を高め、新たな住まい方を未来へつなぎます。

～板橋区の強みを活かし、あらゆる世代が「住んでみたい」「住み続けたい」「住んでいてよかった」と感じる住環境をめざします～

本格的な人口減少社会の到来に対応するためには、板橋区にずっと住みたいと思う区民をより一層増やしていくことが重要です。

区民に持続的に住みよい住環境を提供するため、区では、従来の住宅マスタープランに位置付けられた住宅施策のほか、他の計画に定められた関連施策、区民・地域団体等との連携によるまちづくり関連施策等を総合的に展開します。

住まいは、いのちの基盤であり、共に支え合い、「いたばし暮らし」の価値を高め、あらゆる世代が「住んでみたい」「住み続けたい」「住んでいてよかった」と感じる住環境をめざします。

具体的には、板橋区の強みを活かした魅力ある住環境の形成を図るとともに、区民のライフステージを若者・子育て世帯・高齢者の3つに分け、若者が「住んでみたい」・子育て世帯が「住み続けたい」・高齢者が「住んでいてよかった」と感じる、「ずっと住むなら、板橋区」を基本的な考え方とした住宅政策を展開し、新たな住まい方を未来へつなぎます。

また、本方針を着実に実現するため、進捗状況や成果を点検・評価し、さらにそれを次の取り組みにフィードバックさせていく仕組みとして、PDCAサイクル[※]を確立します。



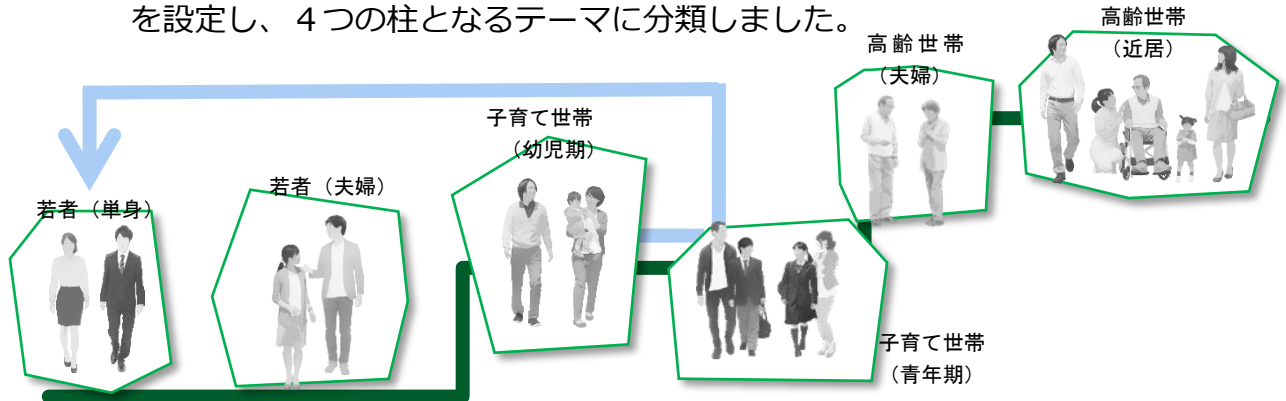
※PDCAサイクル：PLAN（計画）→DO（実施）→CHECK（評価）→ACTION（改善）を次の計画に反映させ、再び PLAN→DO→CHECK→ACTION という手順を繰り返すことにより、区民ニーズや社会・経済情勢などを踏まえて施策・事務事業を見直し、効率的・効果的に区政経営を行っていくための考え方です。

2. 基本方針

住まいは、いのちの基盤であり、共に支え合い、
「いたばし暮らし」の価値を高め、新たな住まい方を未来へつなぎます。

～板橋区の強みを活かし、あらゆる世代が「住んでみたい」
 「住み続けたい」「住んでいてよかった」と感じる住環境をめざします～

基本的な考え方「ずっと住むなら、板橋区」の実現に向けて、基本方針を設定し、4つの柱となるテーマに分類しました。



テーマⅠ 板橋区の強みを活かした魅力ある住環境の形成

区独自の暮らしへの横断的な支援

「ずっと住みたい」と感じることで
 できる、板橋らしい施策を進めます。

- ・「農(みのり)」と「緑(みどり)」に囲まれた住環境の推進
- ・産学官民連携による多世代が交流するまちづくりを進める場の形成
- ・企業とのパートナーシップによる魅力的な都市空間・住環境の形成

テーマⅡ

若者が住んでみたい と感じる住環境の形成

若者や単身者への支援

区内の活力を上げるために、若者世代の存在は不可欠です。「住みたい」と感じる施策を進めます。

- ・未来を切り拓く若者の応援
- ・理想の住まいが見つかる住まい選びの充実
- ・通勤・通学にも便利な「いたばし暮らし」の魅力発信

テーマⅢ

子育て世帯が住み続けたい と感じる住環境の形成

子育て世帯への支援

子どもから大人まですべての区民が魅力を感じ、「ずっと暮らしたい」と感じる施策を進めます。

- ・子育て世代を支える暮らしの応援
- ・子育てに適した住環境の充実
- ・健康で情操豊かな子どもを育てるまちの仕組み

テーマⅣ

高齢者が住んでいてよかった と感じる住環境の形成

高齢者への支援

安心して安全に生活を送れるような施策を進め、生涯生活の場を提供します。

- ・生涯にわたって安心して暮らせる住まいづくりの応援
- ・高齢者の心身を支える地域サポートの充実
- ・高齢者の生活に合わせた住まいの選択の充実