



# 板橋区住まいの未来ビジョン 2025

住宅白書



板橋区



## 板橋区の住宅を取り巻く状況（住宅白書）

<b>第1章</b>	<b>人口・世帯</b>	<b>1</b>
	1. 人口と世帯の推移	1
	2. 年齢	2
	3. 人口動態	4
	4. 世帯の構成	5
	5. 高齢者数と世帯の推移	6
	6. 障がい者数の推移	8
	7. 外国人登録数の推移	8
<b>第2章</b>	<b>住宅ストック</b>	<b>9</b>
	1. 住宅ストック	9
	2. 住宅の質	13
	3. 高齢者の住まい	14
	4. マンションストック	16
	5. 居室の面積、居住面積水準	17
<b>第3章</b>	<b>住宅供給</b>	<b>20</b>
	1. 住宅フロー	20
<b>第4章</b>	<b>公的賃貸住宅</b>	<b>22</b>
	1. 区営住宅等のストック状況	22
	2. 区営住宅等の応募状況及び応募倍率の推移	24
	3. 都営住宅の募集・応募状況	25
<b>第5章</b>	<b>住環境</b>	<b>26</b>
	1. 土地	26
	2. 利便性	27
	3. 防災性	28
	4. 防犯性	30
<b>第6章</b>	<b>住宅・土地統計調査の地域別特別集計</b>	<b>31</b>
<b>第7章</b>	<b>区民意識調査結果</b>	<b>37</b>
	1. アンケート調査の目的	37
	2. 調査方法	37
	3. 調査結果	37
<b>第8章</b>	<b>区外意識調査結果</b>	<b>49</b>
	1. アンケート調査の目的	49
	2. 調査方法	49
	3. 調査結果	49
<b>第9章</b>	<b>板橋区住まいの未来ビジョン2025（素案）に対するパブリックコメント</b>	<b>59</b>
	1. 募集期間	59
	2. 意見数	59
	3. パブリックコメントの意見の概要と区の考え方	59
<b>第10章</b>	<b>東京都板橋区住宅基本条例及び第9期住宅対策審議会の概要</b>	<b>72</b>
	1. 東京都板橋区住宅基本条例	72
	2. 東京都板橋区住宅対策審議会規則	74
	3. 審議会名簿	75
	4. 専門部会名簿	76
	5. 開催経過等	77

# 第1章 人口・世帯

※住宅・土地統計調査※は抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合があります。

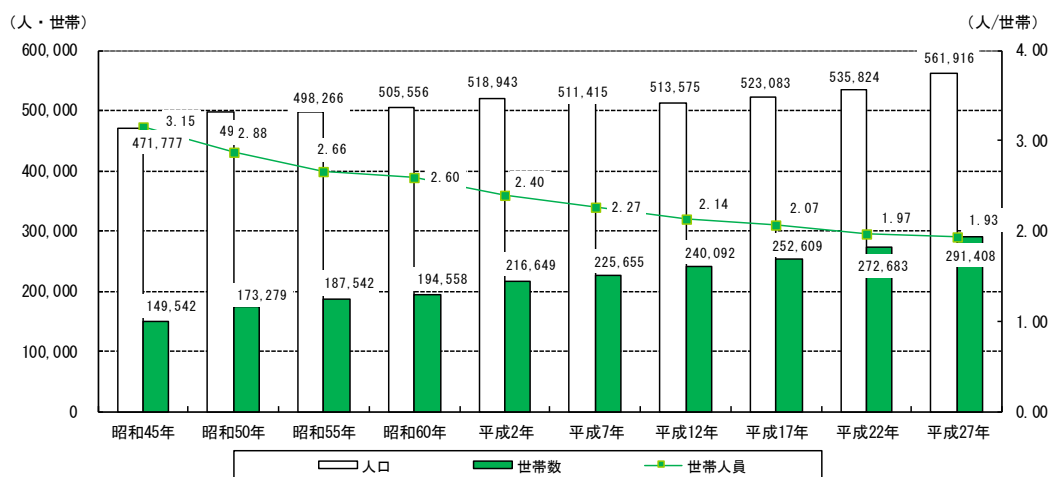
## 1. 人口と世帯の推移

### (1) 人口・世帯数・世帯人員

板橋区の人口（外国人含む）は、平成7年以降、増加傾向にあり、平成28年1月1日現在の人口は550,758人となっています。また、世帯数も増加する傾向にあり、平成28年1月1日現在の世帯数は292,068世帯となっています。

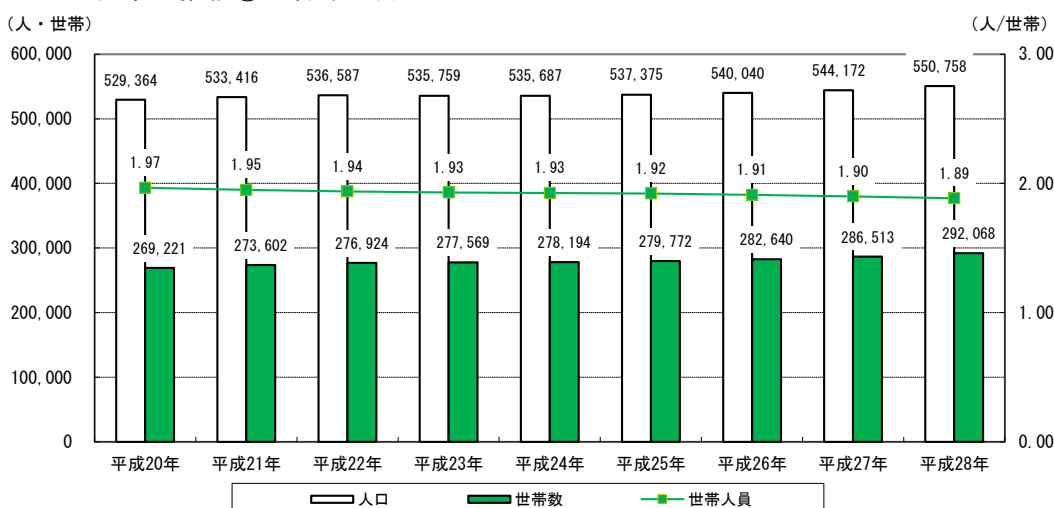
1世帯あたりの世帯人員は減少傾向にあり、昭和50年に2.88人と3人を下回り、平成22年には1.97人/世帯と2人を下回っています。

#### ■人口と世帯の推移①（各年10月1日）



資料：国勢調査

#### ■人口と世帯の推移②（各年1月1日）



資料：板橋区戸籍住民課（外国人登録を含む）

※ 住宅・土地統計調査：住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する調査。昭和23年から5年ごとに行われ、平成20年住宅・土地統計調査はその13回目当たる。

## (2) 将来推計人口

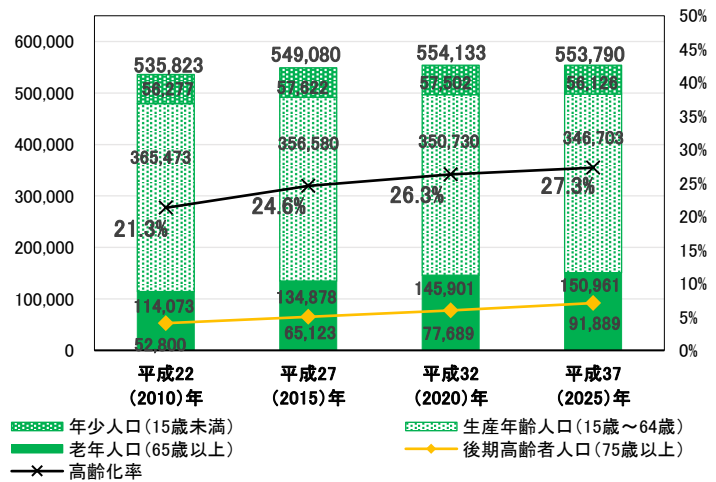
板橋区の将来の人口については平成32年までは微増しますが、それ以降は緩やかな減少傾向となり平成52年での人口は約53万人と推計されています。

その後、平成28年に公表された平成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。

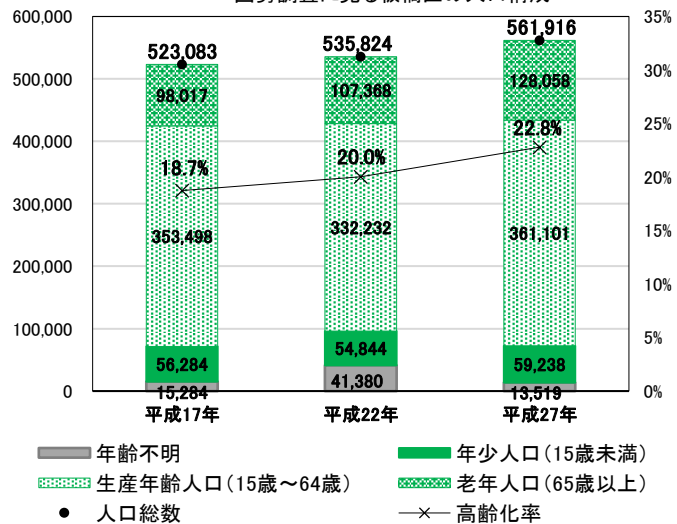
※国立社会保障・人口問題研究所による平成27年国勢調査人口を基準とした人口推計の公表を受けて、区は人口ビジョンの見直しを行う予定です。

板橋区の将来人口推計



「板橋区人口ビジョン及び総合戦略2019」人口推計より作成

国勢調査に見る板橋区の人口構成



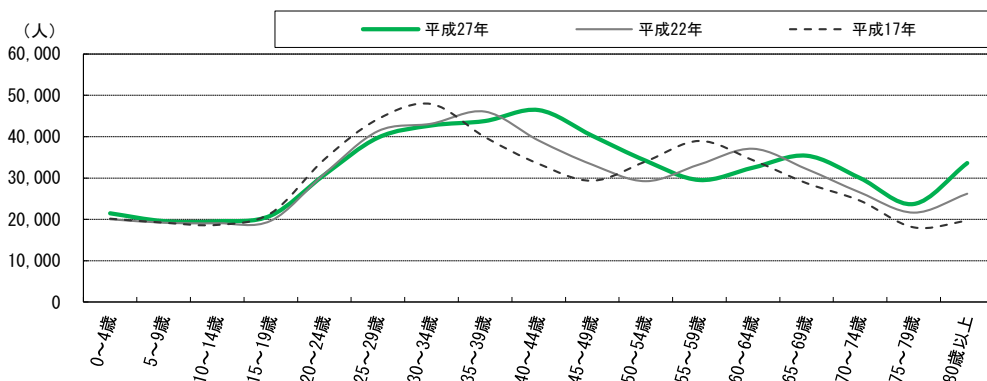
資料：平成27年国勢調査

## 2. 年齢

### (1) 5歳階級別推移

団塊の世代(1947年~1949年生まれ)と団塊第2世代(1973年~1980年生まれ)を中心に大きな山が形成されています。団塊の世代の加齢により高齢者数が急激に増加しており、また、団塊第2世代が子育て期を迎えていることがうかがえます。今後、子育て期を終える団塊第2世代が増加傾向にあることもうかがえます。

■5歳階級別人口の推移(各年1月1日)

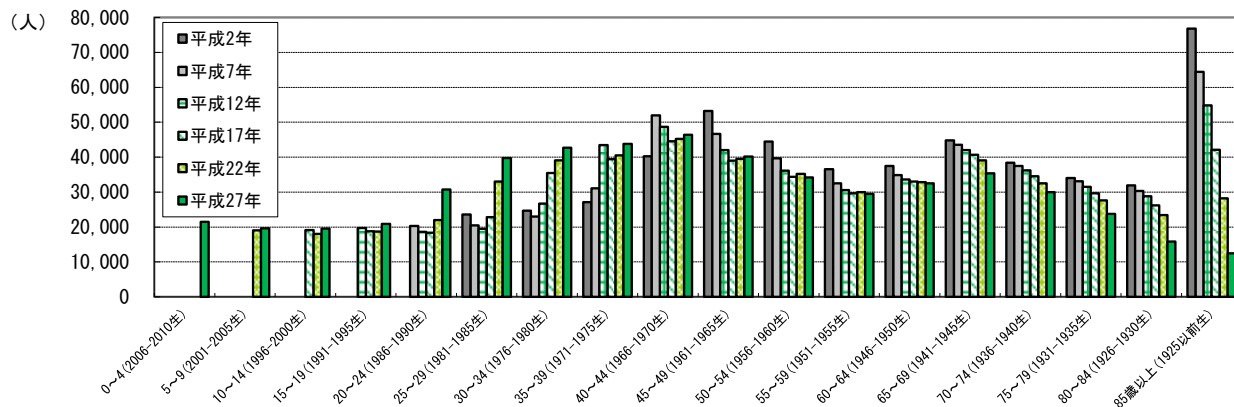


資料：住民基本台帳

## (2) 5歳階級別人口の増減

5歳ごとの集団で見た人口の推移を平成2年から27年の間の5年ごとに見ると、20～39歳（1990～1971年生まれ）までの年齢階級においては増加傾向にあるものの、それ以上の年代になると減少する傾向となっています。

■ 5歳コーホート※人口の推移（各年10月1日）



資料：国勢調査（ただし平成27年については、1月1日時点の住民基本台帳）

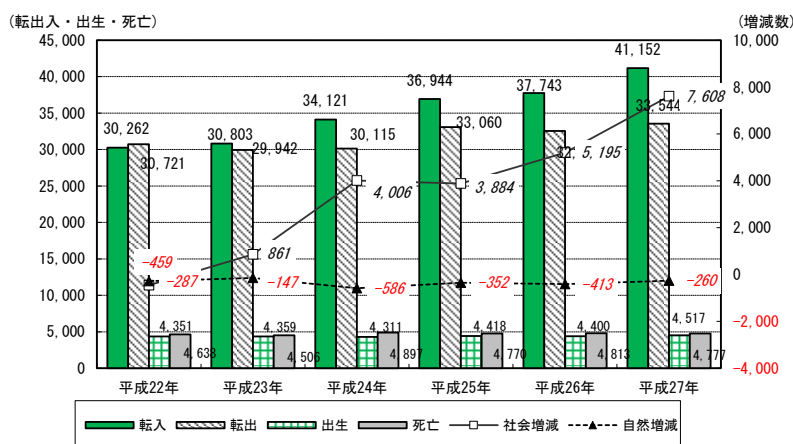
\* コーホート：同年（または同期間）に出生した集団のこと。

### 3. 人口動態

#### (1) 社会・自然増減

平成22年は転出人口（30,721人）が転入人口（30,262人）を上回り、社会減となっていました。平成23年以降は社会増となっています。また、自然増減については、平成21年は出生が死亡を上回っており、自然増となっていますが、平成22年以降死亡が出生を上回っており、自然減となっています。

#### ■社会・自然増減



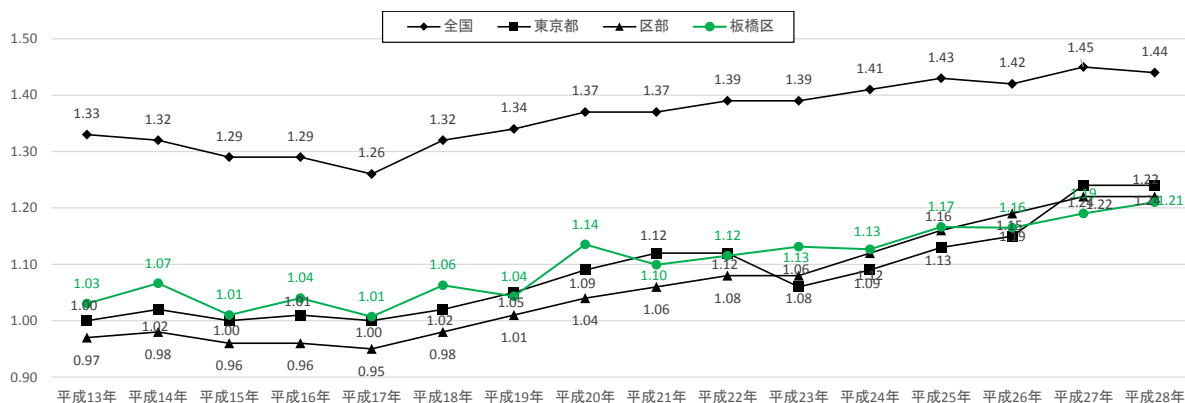
資料：平成28年版板橋区の統計

#### (2) 合計特殊出生率

合計特殊出生率をみると、平成17年の1.01（東京都：1.00、国：1.26）を最低値として、平成18年以降は増減を繰り返しながら上昇傾向がみられ、平成23年からは東京都の水準を上回っており、平成28年には1.21（東京都：1.24、国：1.44）となっています。

一方、国の水準及び人口置換水準は下回った状態が続いており、少子化が進行しています。

#### ■合計特殊出生率の推移



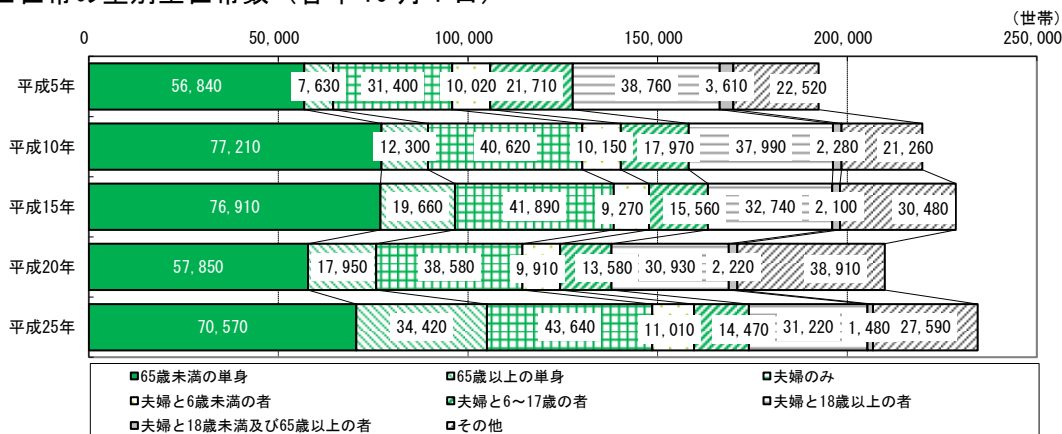
資料：人口動態統計（東京都、厚生労働省）

## 4. 世帯の構成

### (1) 家族類型

平成 25 年の主世帯 (268,180 世帯) のうち、主な家族類型それぞれの占める割合は、「65 歳未満の単身」が 26.3% (70,570 世帯)、「夫婦のみの」が 16.3% (43,640 世帯)、「夫婦と 18 歳以上の者」が 11.6% (31,220 世帯) となっています。

■ 世帯の型別主世帯数 (各年 10 月 1 日)



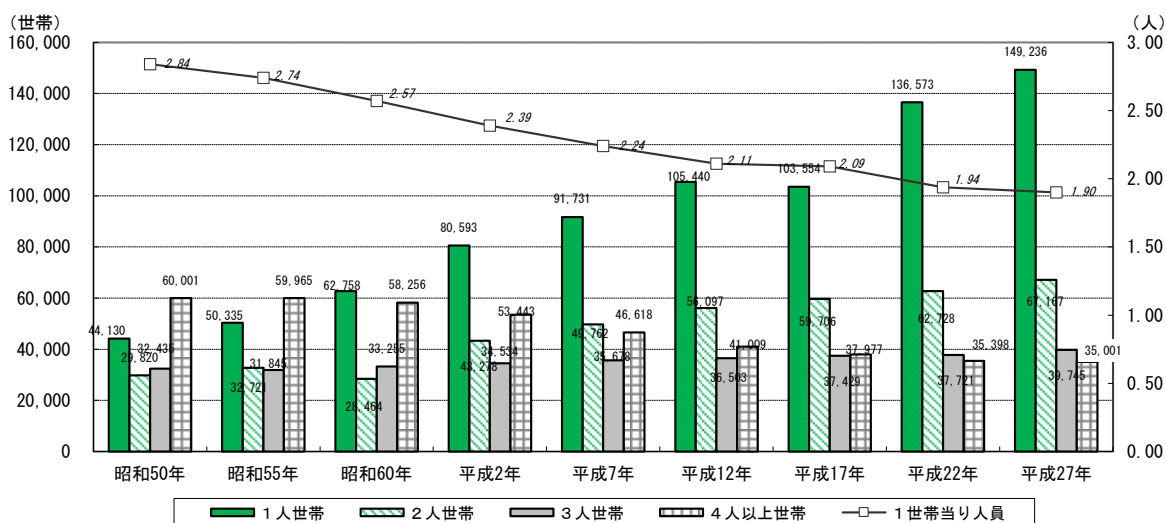
資料：住宅・土地統計調査

### (2) 世帯人員

「1人世帯」は増加傾向にあり、昭和 60 年に最も多い世帯となり、平成 12 年には 10 万世帯を超え、平成 17 年に微減するものの、平成 22 年に大きく増加しています。一方、「4人以上世帯」は、昭和 50 年の 60,001 世帯をピークに減少傾向にあります。

これにより世帯人員は減少傾向にあり、昭和 50 年に 2.84 人と 3 人を下回り、平成 22 年には 1.94 人と 2 人を下回っています。

世帯人員別一般世帯数 (各年 10 月 1 日)



資料：国勢調査



## 5. 高齢者数と世帯の推移

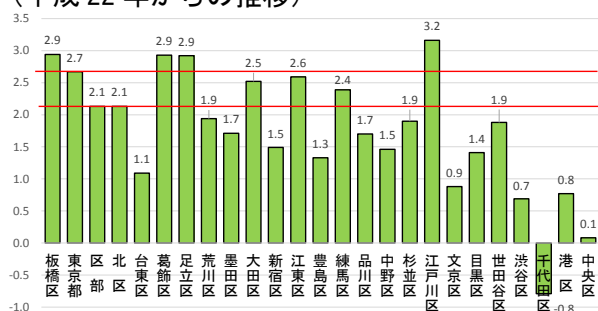
### (1) 高齢者数の比較

高齢者は平成 28 年 1 月現在 124,881 人で、高齢化率は 23.5%となっています。

#### ■ 高齢者数の比較 (23 区)

順位	区名称	高齢者数	高齢化率	順位	区名称	高齢者数	高齢化率
1	北 区	86,522	26.7	14	練 馬 区	154,228	21.9
2	台 東 区	44,947	25.3	15	品 川 区	79,299	21.6
3	葛 飾 区	109,619	25.1	16	中 野 区	66,362	21.6
4	足 立 区	164,040	25.1	17	杉 並 区	116,232	21.5
5	荒 川 区	48,285	24.8	18	江 戸 川 区	140,633	21.4
6	墨 田 区	59,283	23.6	19	文 京 区	41,762	20.7
7	板 橋 区	124,881	23.5	20	目 黒 区	53,830	20.4
8	大 田 区	159,935	23.1	21	世 田 谷 区	176,599	20.4
9	東 京 都	2,978,895	23.0	22	澁 谷 区	41,642	19.8
10	区 部	1,971,410	22.3	23	千 代 田 区	10,591	18.9
11	新 宿 区	65,595	22.2	24	港 区	41,644	18.5
12	江 東 区	105,895	22.2	25	中 央 区	22,921	16.7
13	豊 島 区	56,665	22.1				

#### ■ 高齢化率の推移 (平成 22 年からの推移)

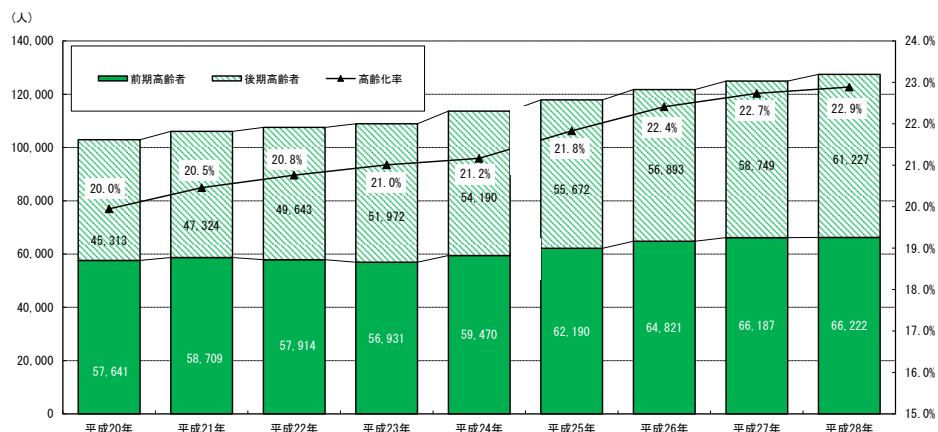


資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口 平成 28 年 1 月 (東京都)

### (2) 高齢者数の推移

高齢者数、高齢化率ともに上昇傾向にあり、平成 28 年 10 月 1 日現在、「前期高齢者」が 66,222 人 (全高齢者の 52.0%)、「後期高齢者」が 61,227 人 (全高齢者の 48.0%) で、高齢化率は 22.9%となっています。

#### ■ 高齢者数の推移



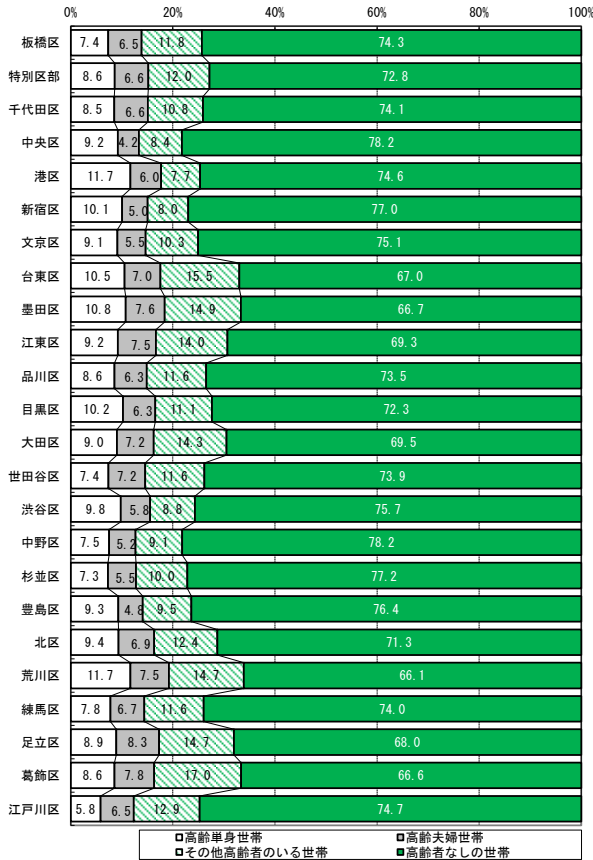
資料：住民基本台帳 (各年 10 月 1 日現在 (外国人登録は含まない))

### (3) 高齢者のいる世帯

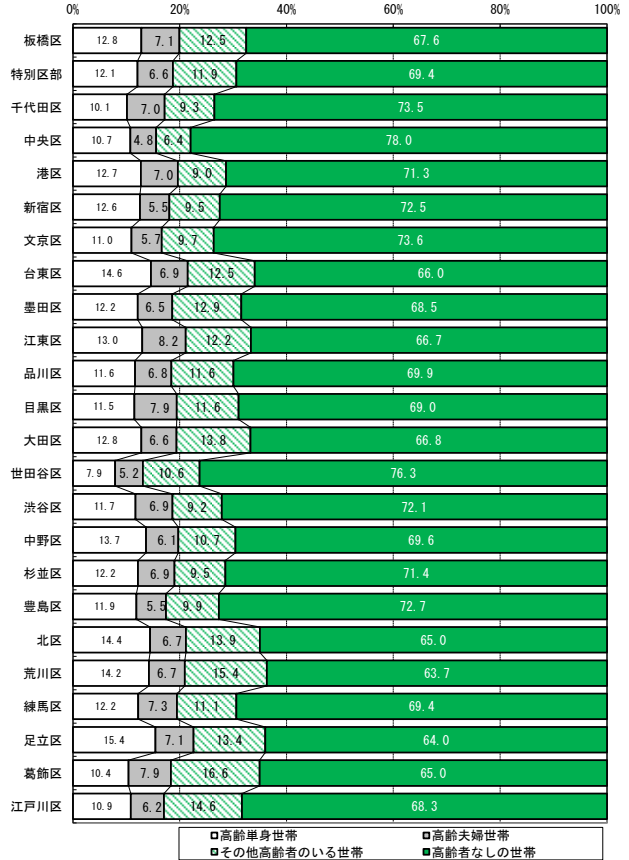
平成 25 年の普通世帯※における「高齢単身世帯」は 34,420 世帯、「高齢夫婦世帯」は 19,080 世帯、「その他高齢者のいる世帯」は 33,490 世帯となっており、あわせると高齢者のいる世帯は全体の 32.4%を占めており、特に高齢者のみの世帯は 19.9%となっています。

#### ■ 高齢者の有無別普通世帯割合

(平成 20 年 10 月 1 日)



(平成 25 年 10 月 1 日)



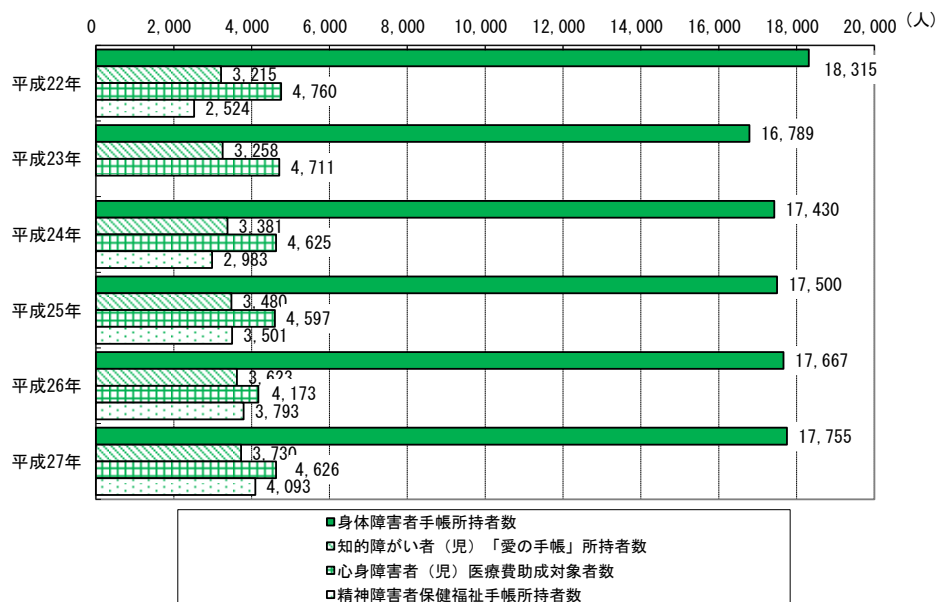
資料：住宅・土地統計調査

※ 普通世帯：住宅に住む世帯から間借りや寮・寄宿舎等に住む単身者を除いた世帯

## 6. 障がい者数の推移

平成 27 年 12 月 31 日現在の「身体障害者手帳所持者数」は 17,755 人、平成 27 年 3 月 31 日現在の「知的障がい者（児）「愛の手帳」所持者数」は 3,730 人、「心身障害者（児）医療費助成対象者数」は 4,626 人となっています。平成 27 年 4 月 1 日現在の「精神障害者保健福祉手帳所持者数」は、4,093 人になっています。

### ■障がい者手帳所持者数の推移



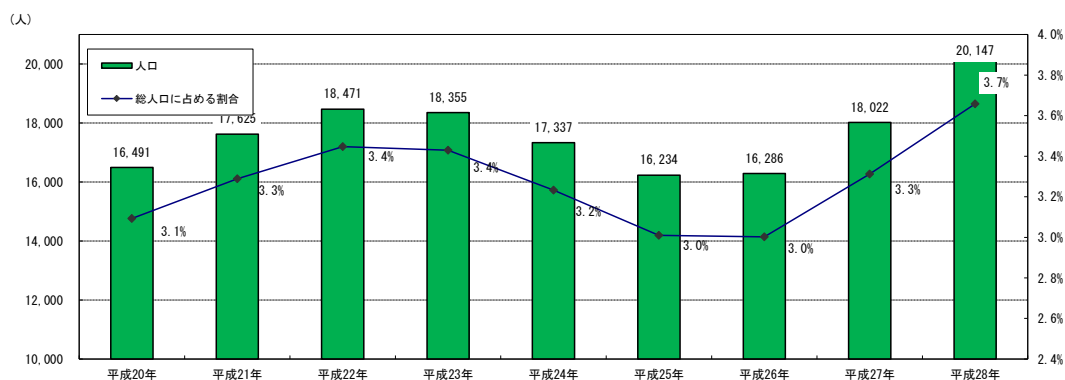
※身体障害者手帳所持者数は各年 12 月 31 日時点、精神障害者保健福祉手帳所持者数は各年 4 月 1 日時点、その他は各年 3 月 31 日（年度末）時点

資料：板橋区の統計（福祉部障がい者福祉課、福祉部志村福祉事務所）、板橋区の保健衛生

## 7. 外国人登録数の推移

外国人登録数は 15,000 人前後で推移してきましたが、平成 19 年以降急激に増加しており、平成 22 年に 18,471 人（全人口の 3.4%）となります。その後は平成 25 年まで減少を続け、平成 26 年から増加に転じており、20,147 人（全人口の 3.7%）となっています。

### ■外国人登録数の推移（各年 1 月 1 日）



資料：板橋区戸籍住民課

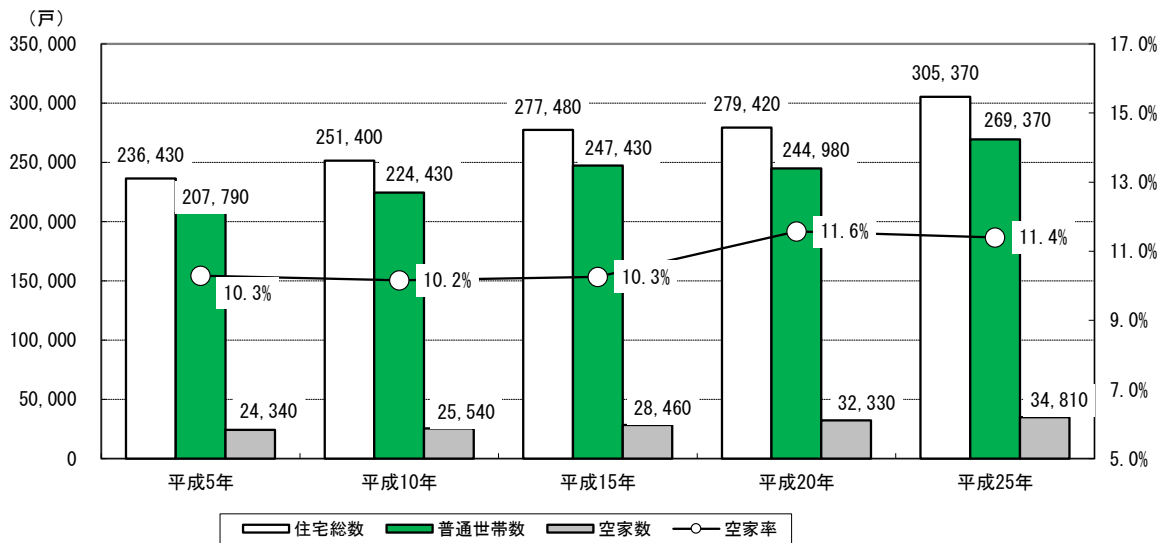
## 第2章 住宅ストック

### 1. 住宅ストック

#### (1) 住宅総数

平成25年の「住宅総数」は、平成20年の279,420戸から約2,500戸増加しており、305,370戸となっています。「住宅総数」は「普通世帯数」(269,370世帯)を上回っており、空き家数は34,810戸となっています。「空き家率」を見ると、平成25年は11.4%(34,810戸)で、平成20年から0.2ポイント減少しており、特別区部平均の11.2%とほぼ同水準となっています。

#### ■住宅総数および空き家数



資料：住宅・土地統計調査

#### ■空き家数および空き家率 (23区)

順位	区名称	空き家総数 (戸)	空家率 (%)	順位	区名称	空き家総数 (戸)	空家率 (%)
1	豊島区	30,370	15.8%	13	江戸川区	37,730	10.9%
2	大田区	61,790	14.8%	14	中央区	9,800	10.6%
3	中野区	28,920	13.7%	15	北区	20,470	10.5%
4	千代田区	4,490	13.3%	16	杉並区	35,690	10.5%
5	港区	17,140	12.9%	17	世田谷区	52,600	10.4%
6	新宿区	28,560	12.2%	18	文京区	12,950	10.0%
7	渋谷区	17,320	12.1%	19	荒川区	10,900	10.0%
8	板橋区	34,810	11.4%	20	目黒区	15,040	9.8%
9	品川区	25,930	11.4%	21	足立区	35,150	9.7%
10	特別区部	587,320	11.2%	22	台東区	10,900	9.7%
11	葛飾区	24,960	11.1%	23	練馬区	36,150	9.5%
12	墨田区	15,570	11.1%	24	江東区	20,080	7.8%

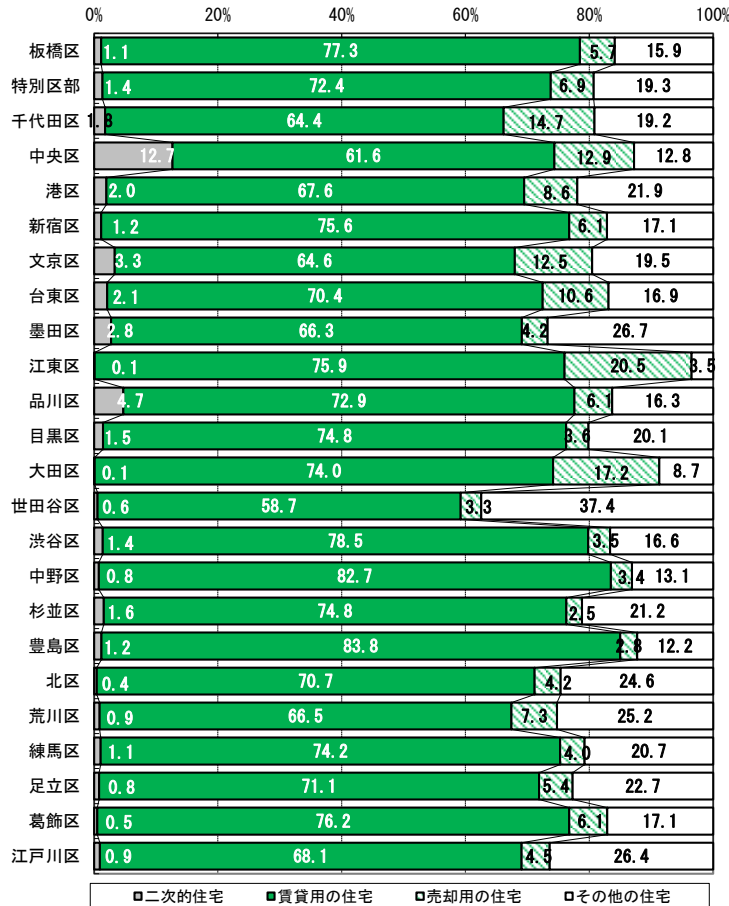
資料：平成25年住宅・土地統計調査

## (2) 空き家の種類

平成 25 年の空き家の種類は、「賃貸用の住宅」が 77.3%と最も多くなっています。

建て方別にみると、「長屋建て※・共同住宅・その他」においては「賃貸用の住宅」が 85.9%と多くなっていますが、「一戸建て」では「その他の住宅」が 66.1%と最も多くなっています。

### ■ 空き家の種類 (23 区)



### < 空き家の種類 >

#### □ 二次的住宅

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。

#### □ 賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。

#### □ 売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。

#### □ その他の住宅

人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### ■ 建て方別の空き家の種類

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	34,810	3,980	3,850	130	30,830	7,750	23,080
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
二次的住宅	400	140	140	-	250	130	120
	1.1%	3.5%	3.6%	-	0.8%	1.7%	0.5%
賃貸用の住宅	26,920	460	460	-	26,470	6,960	19,510
	77.3%	11.6%	11.9%	-	85.9%	89.8%	84.5%
売却用の住宅	1,970	750	720	30	1,220	60	1,160
	5.7%	18.8%	18.7%	23.1%	4.0%	0.8%	5.0%
その他の住宅	5,520	2,630	2,540	90	2,890	600	2,290
	15.9%	66.1%	66.0%	69.2%	9.4%	7.7%	9.9%
腐朽・破損あり	9,460	1,750	1,690	60	7,710	3,440	4,270
	27.2%	44.0%	43.9%	46.2%	25.0%	44.4%	18.5%
腐朽・破損なし	25,350	2,230	2,160	70	23,120	4,310	18,810
	72.8%	56.0%	56.1%	53.8%	75.0%	55.6%	81.5%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

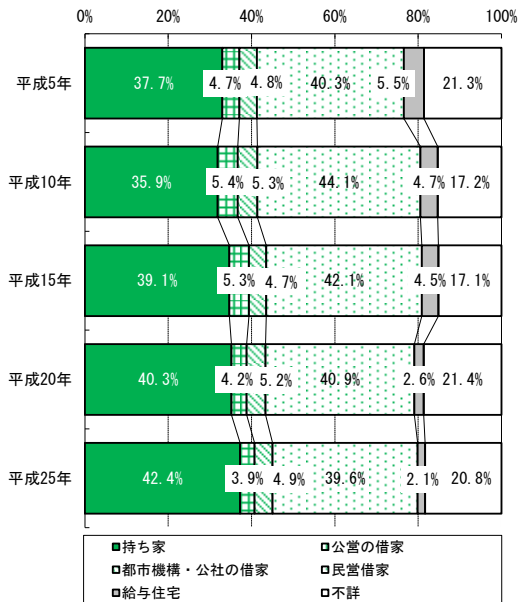
※ 長屋建て：二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

### (3) 住宅の所有関係

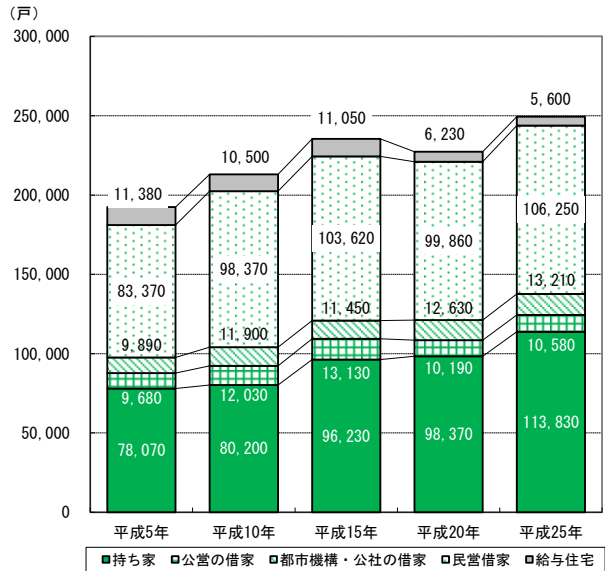
平成 25 年では持ち家率は 42.4%となっています。

都営と区営を合わせた「公営の借家」は 10,580 戸、「都市機構・公社の借家」は 13,210 戸となっており、合わせると専用住宅のうち 7.8%を占めています。これは特別区部(6.9%)や周辺区(中野区 2.8%、杉並区 1.7%、豊島区 1.5%、練馬区 5.9%) と比べて高い値となっています。

■所有関係別住宅数の割合

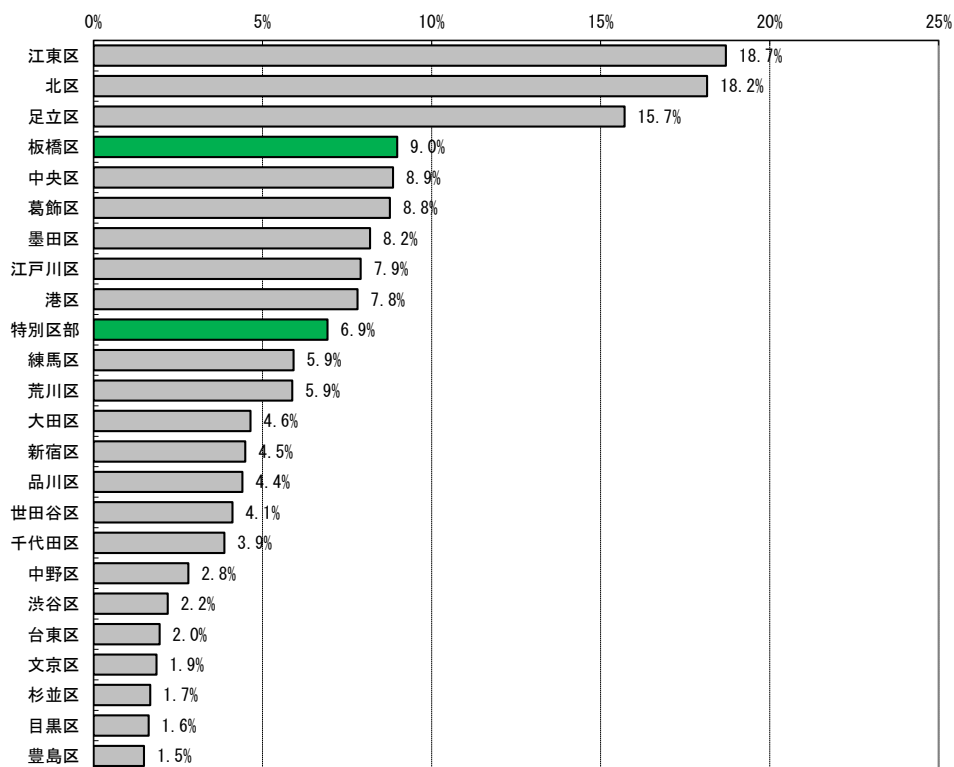


■所有関係別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■専用住宅総数に占める公的賃貸住宅の割合

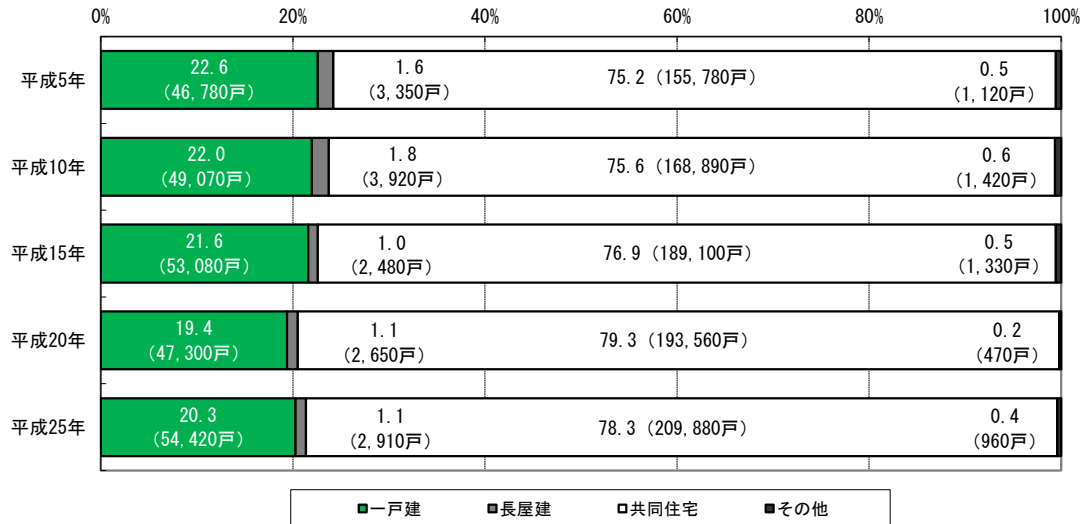


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

#### (4) 建て方

平成 25 年の居住世帯のある住宅 (268,180 戸) のうち、各住宅の建て方別の割合は、「共同住宅」の占める割合が高くなっており、「一戸建て」の専用住宅が 20.3% (54,420 戸)、「共同住宅」は 78.3% (209,880 戸) となっています。「共同住宅」の占める割合は、昭和 63 年以降、「平成 20 年」まで増加していましたが、「平成 25 年」は 1.0 ポイント減少しています。

##### ■ 建て方別専用住宅割合

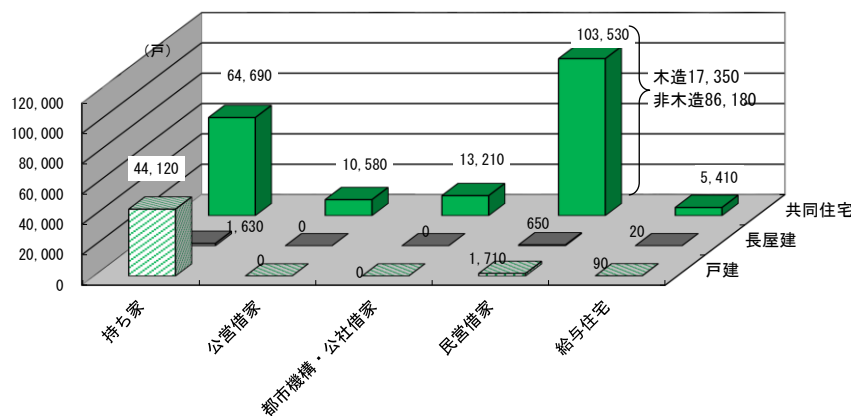


資料：住宅・土地統計調査

#### (5) 所有関係と建て方

平成 25 年の専用住宅 (246,250 戸) のうち、分譲マンション (「持ち家」かつ「共同住宅」) の占める割合は 26.3% (64,690 戸) となっています。木造以外の賃貸住宅 (「非木造※」、「民間借家」かつ「共同住宅」) の占める割合は 32.1% (86,180 戸) です。「木造」の「賃貸住宅」の占める割合は 6.5% (17,350 戸) で、特別区部と同程度となっています。

##### ■ 所有関係別建て方別専用住宅数



23区	民間借家 共同住宅 (木造)	民間借家 共同住宅 (非木造)
板橋区	6.5	32.1
特別区部	7.2	30.7
千代田区	0.0	37.6
中央区	0.1	39.5
港区	1.1	36.8
新宿区	4.5	39.3
文京区	3.0	40.1
台東区	2.3	35.3
墨田区	1.9	35.7
江東区	1.4	26.9
品川区	5.4	33.6
目黒区	7.5	32.3
大田区	7.5	30.3
世田谷区	9.5	29.0
渋谷区	4.3	40.0
中野区	13.1	37.5
杉並区	16.2	29.0
豊島区	8.8	38.0
北区	7.2	25.5
荒川区	4.0	26.2
練馬区	10.6	28.7
足立区	5.5	22.7
葛飾区	8.2	20.9
江戸川区	8.0	28.2

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

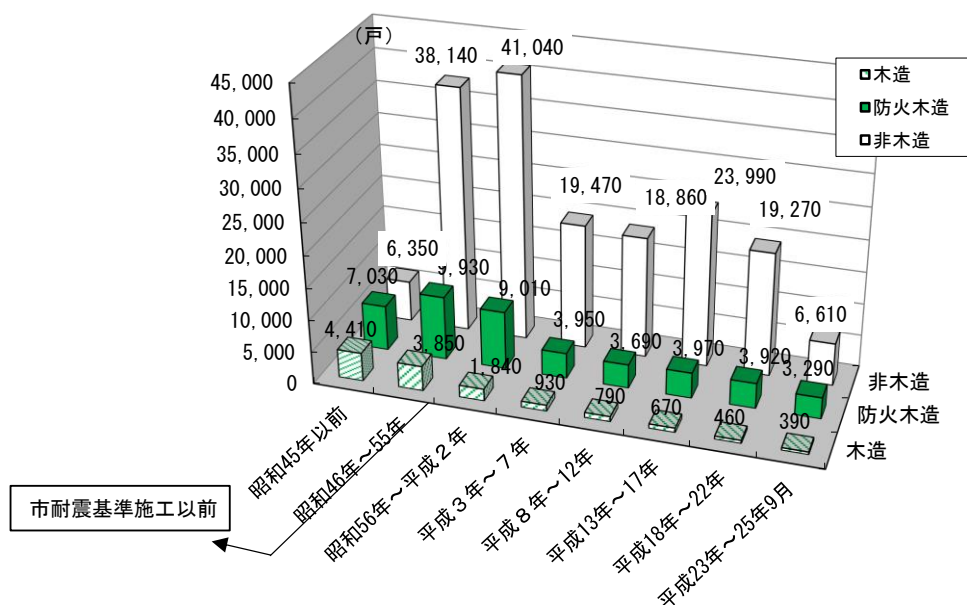
※ 非木造：鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造、その他

## 2. 住宅の質

### (1) 構造と建築時期

平成 25 年の居住世帯のある住宅（268,180 戸）のうち、昭和 56 年の新耐震基準施行以前に建設された住宅の占める割合は、26.0%（69,710 戸）となっています。また、新耐震基準施行以前に建設された住宅で「木造」及び「防火木造」の合計は 9.4%（25,220 戸）、「非木造」は 16.6%（44,490 戸）となっています。

#### ■ 構造別建築時期別専用住宅数



	総数	木造	防火木造	非木造	その他
住宅総数	268,180	17,210	57,060	193,310	600
	100.0%	6.4%	21.3%	72.1%	0.2%
新耐震基準以前	69,710	8,260	16,960	44,490	180
	26.0%	3.1%	6.3%	16.6%	0.1%
昭和45年以前	17,790	4,410	7,030	6,350	140
	6.6%	1.6%	2.6%	2.4%	0.1%
昭和46年～55年	51,920	3,850	9,930	38,140	40
	19.4%	1.4%	3.7%	14.2%	-
新耐震基準以降	152,100	4,690	24,520	122,630	250
	56.7%	1.7%	9.1%	45.7%	0.1%
昭和56年～平成2年	51,970	1,840	9,010	41,040	90
	19.4%	0.7%	3.4%	15.3%	-
平成3年～7年	24,360	930	3,950	19,470	-
	9.1%	0.3%	1.5%	7.3%	-
平成8年～12年	23,330	790	3,950	18,860	-
	8.7%	0.3%	1.5%	7.0%	-
平成13年～17年	28,740	670	3,690	23,990	120
	10.7%	0.2%	1.4%	8.9%	-
平成18年～22年	23,700	460	3,920	19,270	40
	8.8%	0.2%	1.5%	7.2%	-
平成23年～25年9月	10,290	390	3,290	6,610	-
	3.8%	0.1%	1.2%	2.5%	-

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査



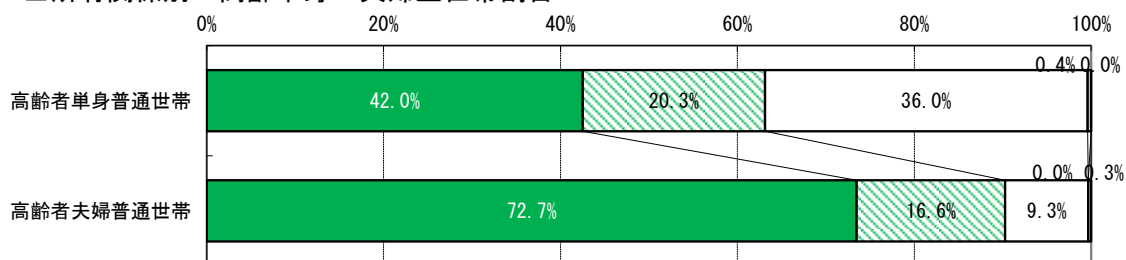
### 3. 高齢者の住まい

#### (1) 住宅の所有関係

高齢者の住まいを住宅の所有関係別に見ると、「高齢单身普通世帯」は、「持ち家」の占める割合が42.0%（14,460世帯）と最も多く、「民営借家」が36.0%（12,400世帯）と続いています。「高齢夫婦普通世帯」は、特に「持ち家」が高く72.7%（13,920世帯）となっており、「民営借家」の割合は9.3%（1,780世帯）にとどまります。

「高齢者单身普通世帯」、「高齢者夫婦普通世帯」とともに、「共同住宅」居住者が最も多くなっています。また、高齢单身世帯の20.0%（6,880世帯）が「一戸建て」居住者となっています。

■ 所有関係別 高齢单身・夫婦主世帯割合

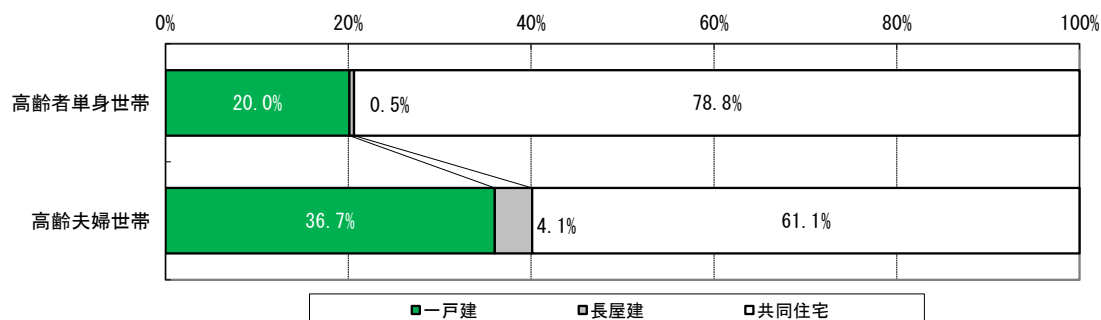


■ 持ち家 □ 公営・都市再生機構・公社の借家 □ 民営借家 □ 給与住宅 □ 同居世帯

	総数	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	同居世帯
高齢者单身普通世帯	34,420	14,460	7,000	12,400	140	0
	100.0%	42.0%	20.3%	36.0%	0.4%	0.0%
高齢者夫婦普通世帯	19,140	13,920	3,180	1,780	0	60
	100.0%	72.7%	16.6%	9.3%	0.0%	0.3%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

■ 建て方別 高齢单身・夫婦主世帯割合



	総数	一戸建	長屋建	共同住宅
高齢者单身世帯	34,420	6,880	170	27,120
	100.0%	20.0%	0.5%	78.8%
高齢夫婦世帯	19,080	7,010	290	11,650
	100.0%	36.7%	4.1%	61.1%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

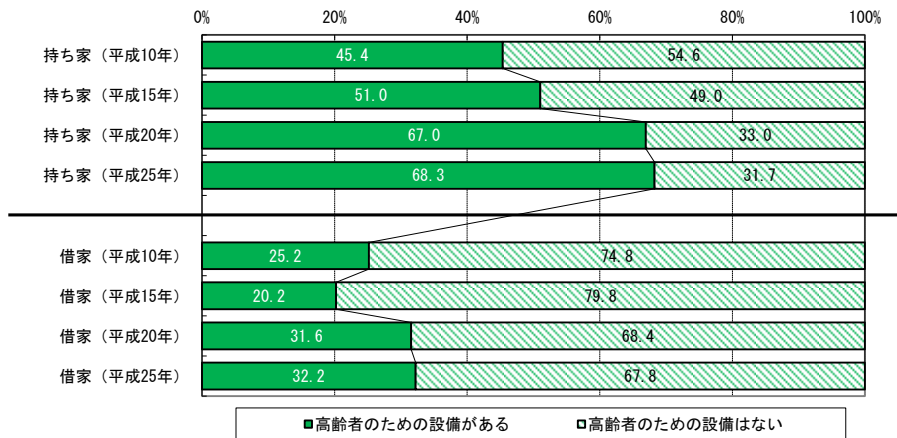
## (2) 高齢者設備の設置状況

「持ち家」、「借家」とともに、「高齢者のための設備がある」の割合が多くなっています。

平成25年の専用住宅(246,250戸)のうち、「高齢者等のための設備のある住宅」の占める割合は、「持ち家(110,800戸)」が68.3%(75,640戸)、「借家(135,450戸)」で32.2%(43,640戸)となっています。また、「高齢者のための設備がある住宅」の割合は、平成20年から平成25年にかけて「持ち家」は1.3ポイント増、「借家」は0.6ポイント増となっています。

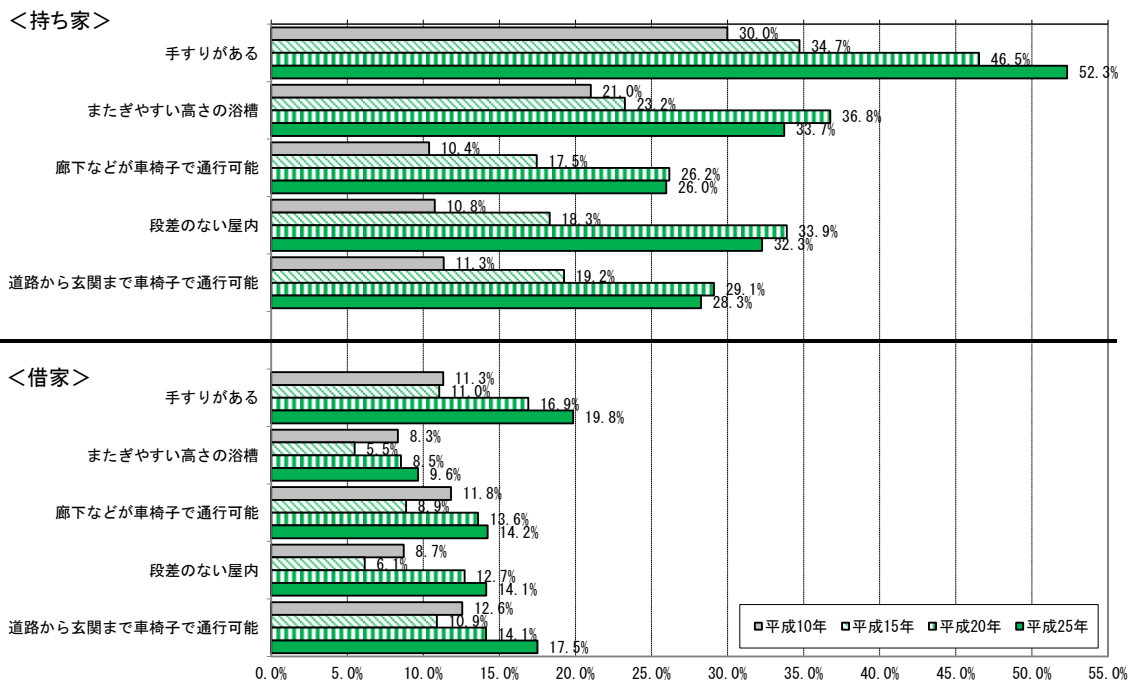
高齢者のための設備を所有関係別に見ると、持ち家では「手すり」(52.3%)が最も多くなっており、次いで「またぎやすい高さの浴槽」(33.7%)となっています。借家でも「手すり」(19.8%)が最も多くなっているものの、「持ち家」に比べて設置率は半分以下となっています。借家の高齢者設備の設置状況は、持ち家に比べて全体的に低いことがうかがえます。

### ■ 高齢者設備の設置状況別専用住宅割合



資料：住宅・土地統計調査

### ■ 所有関係別の高齢者設備の設置状況



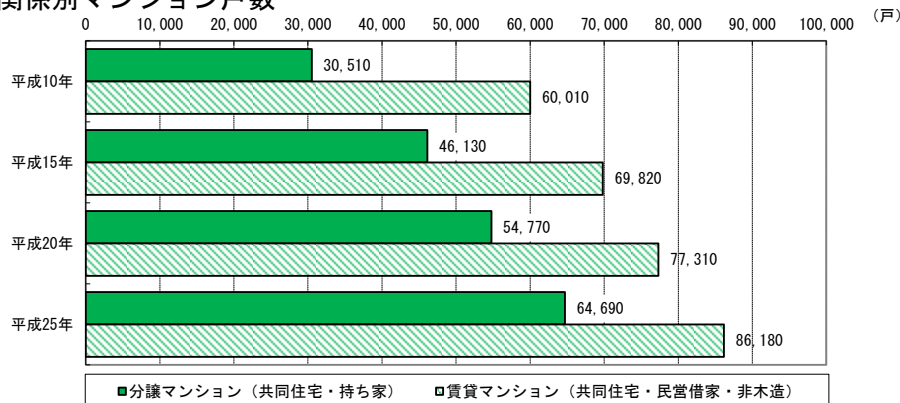
資料：住宅・土地統計調査

## 4. マンションストック

### (1) マンションストックの状況

「分譲マンション※（持ち家の共同住宅）」の戸数は平成20年に54,770戸であったものが、平成25年において64,690戸に増加しています。「賃貸マンション（民営借家の非木造共同住宅）」の戸数も同様に77,310戸から86,180戸へ増加しています。マンションストックは増加傾向にあることがうかがえます。

■ 所有関係別マンション戸数

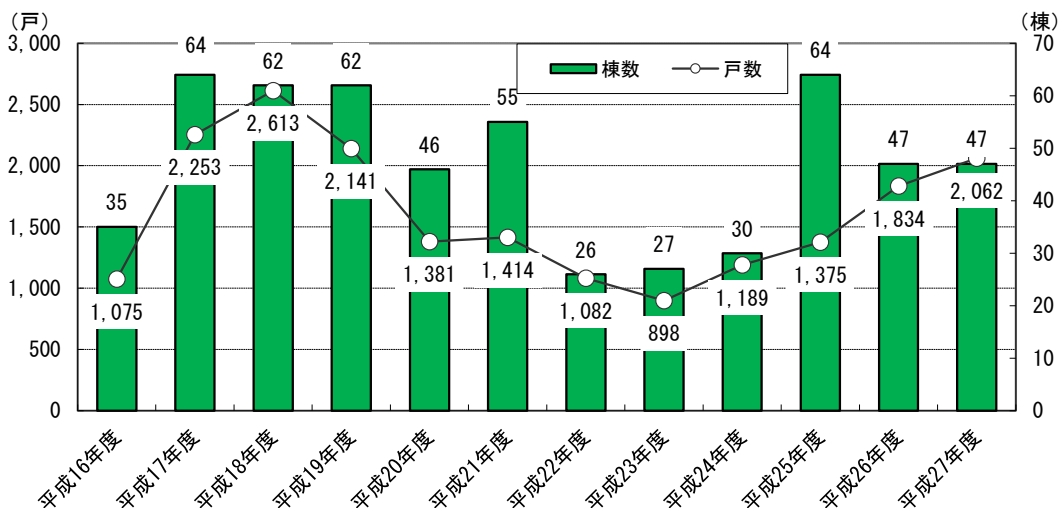


資料：住宅・土地統計調査

### (2) ワンルームマンションの状況

ワンルームマンションは、平成17～19年度の3年間で7,007戸（年平均2,300戸）が供給されています。しかし、平成20～24年度の供給戸数は年平均1,192戸となっています。平成25年度は供給棟数が64棟と多くなっていますが、供給戸数は1,375戸と棟数に比べ戸数の供給割合が少なくなっています。供給戸数に関し、平成23年度以降増加傾向にあります。

■ ワンルームマンションの状況



資料：板橋区市街地整備課

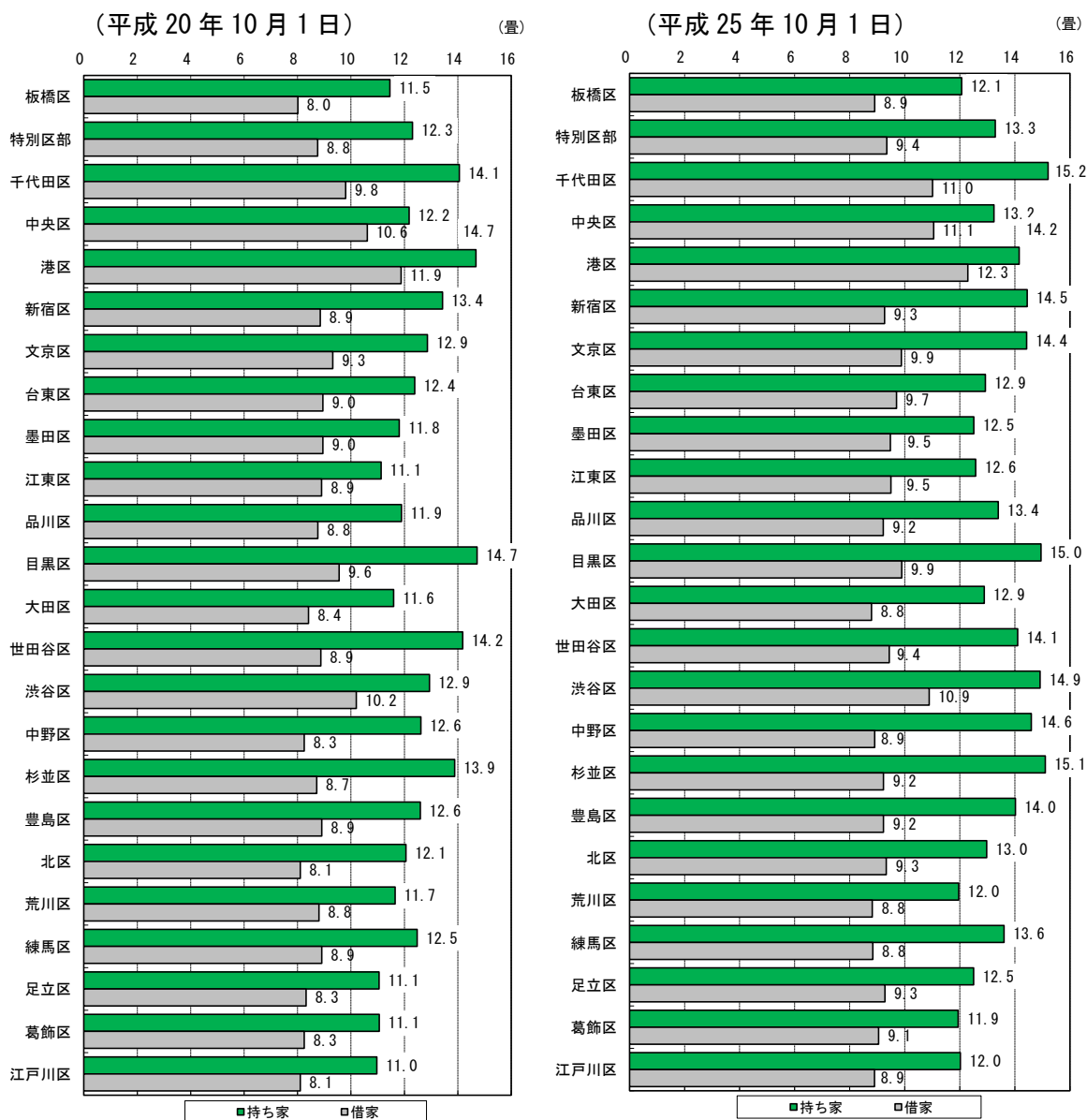
\* マンション：「共同住宅の持家」は分譲マンション、「非木造の共同住宅の民営借家」は賃貸マンションとして考える。

## 5. 居住室の面積、居住面積水準

### (1) 一人あたり居住室の畳数

平成 25 年の「借家」の一人あたり居住室の畳数は 8.9 と、「持ち家」の 12.1 に比べ狭くなっています。他区との比較で見ると、「持ち家」、「借家」ともに低い水準にとどまっています。

#### ■一人あたり居住室の畳数



資料：住宅・土地統計調査

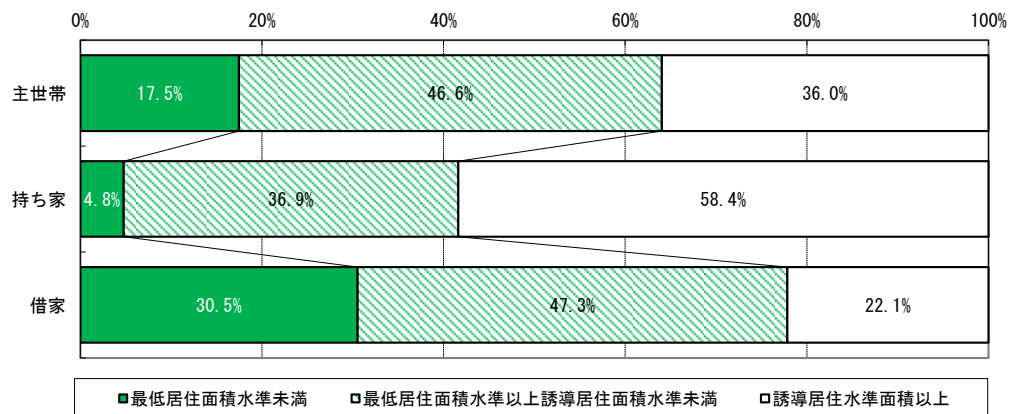
## (2) 居住水準

居住水準については年々改善が見られるものの、平成 25 年の主世帯数※(268,180 世帯)のうち、国でその解消を目標としている「最低居住面積水準未滿」の世帯の占める割合は 17.5% (46,850 世帯) となっています。

住宅の所有関係別では、「持ち家 (113,830 世帯)」のうち、「最低居住面積水準未滿」の世帯の占める割合が 4.8% (5,420 世帯) であるのに対し、「民営借家 (106,240 世帯)」では 36.6%(38,850 世帯)と格差があります。

「持ち家」と「借家」で居住水準を比較すると、「持ち家」については誘導居住水準を満たす世帯が 58.4%を占めているのに対し、「借家」については 22.1%にとどまっています。

所有関係別居住面積水準の状況



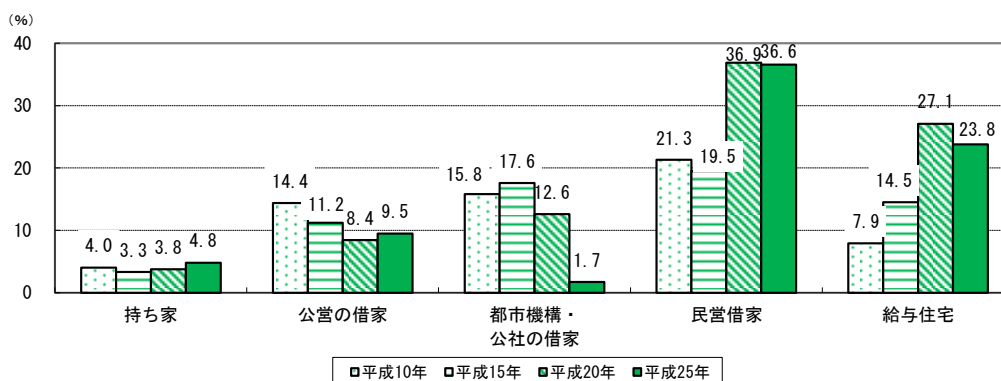
	総数	最低居住面積水準未滿	最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未滿	誘導居住水準面積以上
主世帯	268,180	46,850	124,860	96,470
持ち家	113,830	5,420	41,950	66,460
借家	135,630	41,420	64,200	30,010
公営の借家	10,580	1,010	6,870	2,700
都市機構・公社の借家	13,210	230	6,740	6,240
民営借家	106,240	38,850	48,280	19,110
給与住宅	5,600	1,330	2,310	1,960

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※ 主世帯数：普通世帯数から同居世帯を除いた世帯数

(参考)

■所有関係別最低居住水準\*未満の主世帯割合



	平成10年		平成15年			
	総数	最低居住水準未満	総数	最低居住水準未満		
主世帯	223,300	29,980	13.4%	245,910	28,520	11.6%
持ち家	80,200	3,170	4.0%	96,230	3,200	3.3%
借家	139,900	26,800	19.2%	139,260	25,330	18.2%
公営の借家	12,030	1,730	14.4%	13,130	1,470	11.2%
都市機構・公社の借家	11,900	1,880	15.8%	11,450	2,010	17.6%
民営借家	104,840	22,310	21.3%	103,630	20,250	19.5%
給与住宅	11,130	880	7.9%	11,050	1,600	14.5%

	平成20年		平成25年			
	総数	最低居住面積水準未満	総数	最低居住面積水準未満		
主世帯	243,980	44,660	18.3%	268,180	46,850	17.5%
持ち家	98,370	3,690	3.8%	113,830	5,420	4.8%
借家	128,900	40,970	31.8%	135,630	41,420	30.5%
公営の借家	10,190	860	8.4%	10,580	1,010	9.5%
都市機構・公社の借家	12,630	1,590	12.6%	13,210	230	1.7%
民営借家	99,850	36,830	36.9%	106,240	38,850	36.6%
給与住宅	6,230	1,690	27.1%	5,600	1,330	23.8%

資料：住宅・土地統計調査

\* 最低居住面積水準：世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

- ① 単身者 25㎡      ② 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

誘導居住面積水準：世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡      ② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡      ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

■世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:㎡)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75[75]	100[87.5]	125[112.5]
	都市居住型	40	55[55]	75[65]	95[85]
最低居住面積水準		25	30[30]	40[35]	50[45]

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

注1) 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2) 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3) 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。

② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合。

\* 中高齢者の単身世帯、\*\* 高齢単身を含む、\*\*\* 高齢夫婦を含む

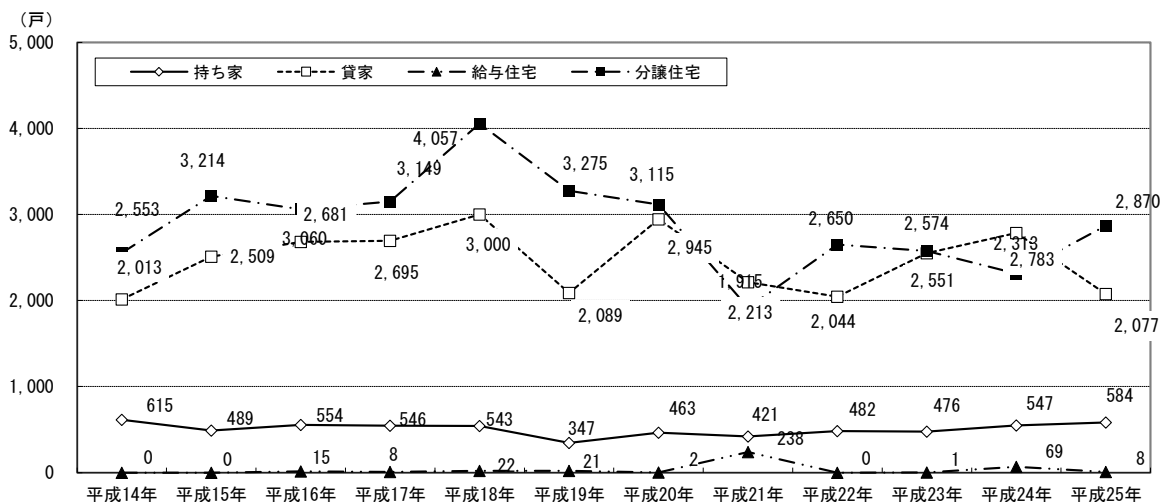
# 第3章 住宅供給

## 1. 住宅フロー

### (1) 利用関係別住宅着工

平成14年以降、新設住宅のうち「分譲住宅」の占める割合がもっとも高く推移しています。平成19年には、新設住宅数5,539戸のうち、2,870戸(58.1%)が「分譲住宅」となっています。

■利用関係別新設住宅数（年計）

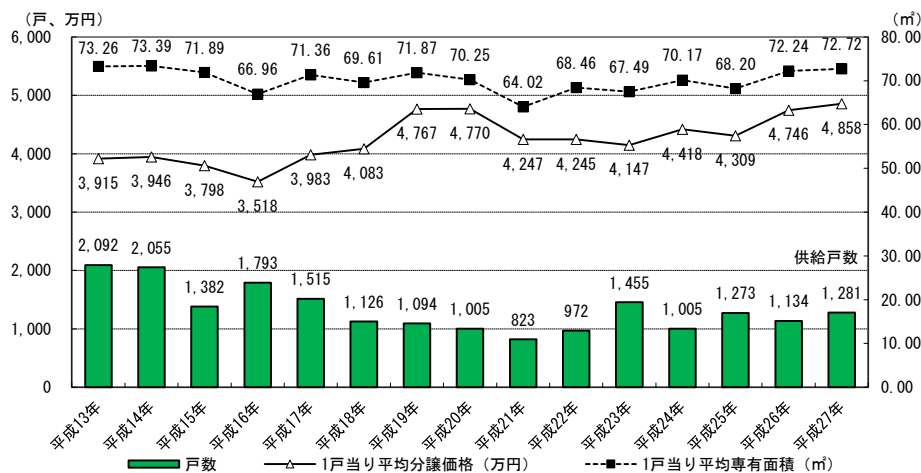


資料：建築統計年報

### (2) 分譲マンションの供給

板橋区の新築住宅の平均価格は下落傾向から平成16年を境に上昇傾向に転じており、新築分譲マンションの平均分譲価格は平成16年に3,518万円であったものが、平成20年には4,770万円となっています。その後、平成21年から平成23年にかけて減少していますが、平成27年には4,858万円と増加しています。専有面積1㎡あたりの平均単価で見ると、平成20年に67.9万円とピークを迎え、その後減少していますが平成24年に増加に転じ、平成27年には66.8万円まで増加しています。

■区内の分譲マンションの供給状況（年計）



■平均単価の推移

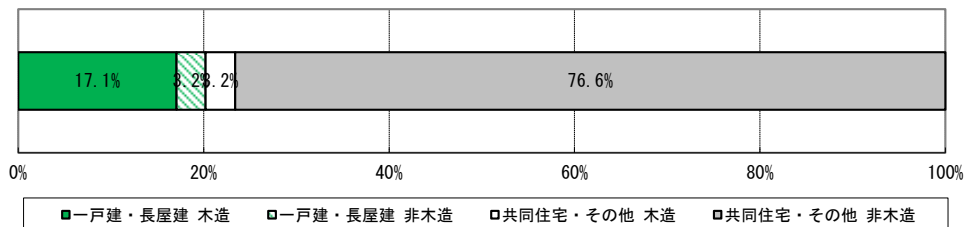
年	専有面積 当り㎡単価 (万円)
平成18年	58.7
平成19年	66.3
平成20年	67.9
平成21年	66.3
平成22年	62.0
平成23年	61.5
平成24年	63.0
平成25年	63.2
平成26年	65.7
平成27年	66.8

資料：全国マンション市場動向（株式会社 不動産研究所）

### (3) 共同住宅の供給

平成 13 年から平成 25 年 9 月までに建築された住宅のうち、76.6% (48,060 戸) が「共同住宅・その他 非木造」(その他住宅も一部含む)であることから、マンションによる住宅供給が続いていることが分かります。

#### ■ 利用関係別新設住宅数 (年計)



合計	一戸建・長屋建		共同住宅・その他	
	木造	非木造	木造	非木造
62,730	10,700	1,980	1,990	48,060
100.0%	17.1%	3.2%	3.2%	76.6%

資料：住宅・土地統計調査



## 第4章 公的賃貸住宅

### 1. 区営住宅等のストック状況

#### (1) 区営住宅

区営住宅は、いずれも平成5年度以降に都から移管した住宅で、11団地、15棟、470戸を管理しています。建設年度は、高島平七丁目アパートが昭和50年、赤塚三丁目アパート11号棟が昭和52年であるほかは、いずれも新耐震基準により建設されたストックとなっています。なお、この2棟についても平成19年度の耐震診断により、耐震補強の必要はないとの結果がでています。また、高島平七丁目アパートは、平成21年度に大規模改修工事を行っています。

	棟数	管理戸数
常盤台四丁目第2アパート	1	24
徳丸一丁目アパート	1	20
徳丸二丁目第2アパート	1	28
赤塚三丁目アパート	2	31
舟渡二丁目第3アパート	2	50
小茂根一丁目第2アパート	2	27
南常盤台二丁目アパート	1	32
高島平七丁目アパート	1	88
舟渡一丁目第2アパート	1	31
西台三丁目アパート	2	95
前野町三丁目第2アパート	1	44
計	15	470

資料：板橋区住宅政策課

#### (2) 高齢者住宅（けやき苑）

高齢者世帯向け（原則として65歳以上のみの世帯）に区が借り上げ、入居者の家賃負担の軽減を図った住宅です。高齢者住宅は10住宅、10棟、282戸を管理しています。

	棟数	管理戸数
徳丸けやき苑（在宅サービスセンター）	1	40
前野けやき苑	1	24
高島平けやき苑	1	24
常盤台けやき苑	1	19
中台けやき苑（ふれあい館）	1	28
成増けやき苑（在宅サービスセンター）	1	28
桜川けやき苑	1	30
小豆沢けやき苑	1	30
中丸けやき苑	1	36
大谷口上町けやき苑	1	23
計	10	282

資料：板橋区住宅政策課

### (3) 区立住宅

区立住宅は、中堅所得者層のファミリー向け（子育て世帯や新婚世帯等）に、民間の建設する優良賃貸住宅を区が20年にわたって借り上げ、国・都・区の補助のもと、入居者の家賃負担軽減を図って提供している住宅です。

	棟数	管理戸数
双葉町（ビバーチェ双葉町）	1	14
前野町一丁目（ハイブリッジ前野）	1	12
弥生町（シュテル豊）	1	18
常盤台三丁目（セレニテ常盤台）	1	14
大山東町（ハピネス大山東町）	1	12
中丸町（ヒルトップ・スクエア）	1	69
計	6	139

資料：板橋区住宅政策課（平成29年3月31日現在）

### (4) 改良住宅

住宅地区改良事業の施行に伴い、その居住する住宅を失うことにより住宅に困窮する従前居住者が入居するための賃貸住宅です。

	棟数	管理戸数
やよい住宅	1	10
かみちょう住宅一号館	1	21
かみちょう住宅二号館	1	27
かみちょう住宅三号館	1	2
計	4	60

資料：板橋区住宅政策課

### (5) まちづくり推進住宅

まちづくり推進住宅は、主として区のまちづくり事業の施行等に伴う工事期間中の「仮住居」として利用してもらう住宅です。

	棟数	管理戸数
まちづくり推進仲宿住宅	1	13
計	1	13

資料：板橋区住宅政策課

## 2. 区営住宅等の応募状況及び応募倍率の推移

### (1) 区営住宅

区営住宅の応募状況を見ると、募集戸数に対し相当数の応募者数があることがわかります。平成 28 年度では募集戸数に対し、147 件の応募があり、その倍率は 21.0 倍となっています。

年度	世帯	募集戸数	応募件数	倍率
平成 24 年度	家族向一般	5	220	44.0
	バリアフリー	0	0	0
平成 25 年度	家族向一般	7	236	33.7
	バリアフリー	0	0	0
平成 26 年度	家族向一般	20	209	10.5
	バリアフリー	0	0	0
平成 27 年度	家族向一般	12	172	14.3
	バリアフリー	1	25	25.0
平成 28 年度	家族向一般	7	147	21.0
	バリアフリー	0	0	0

資料：板橋区住宅政策課

### (2) 高齢者住宅（けやき苑）

高齢者住宅においては、特に単身世帯で応募者数が多い傾向にあり、平成 28 年度では単身向けでは 9 戸の募集に対し 185 件の応募（倍率は 20.6 倍）、世帯向けでは 1 戸の募集に対し、28 件の応募（倍率は 28.0 倍）がとなっています。

年度	世帯	募集戸数	応募件数	倍率
平成 24 年度	単身	5	170	34.0
	世帯	4	31	7.8
平成 25 年度	単身	7	200	28.6
	世帯	6	29	4.8
平成 26 年度	単身	5	179	35.8
	世帯	5	30	6.0
平成 27 年度	単身	9	221	24.6
	世帯	2	36	18.0
平成 28 年度	単身	9	185	20.6
	世帯	1	28	28.0

資料：板橋区住宅政策課

### (3) 区立住宅の契約成立件数

区立住宅の募集は、1か月ごとに締め切りを設け、常時受付を行っています。

年度	成立件数
平成 24 年度	2
平成 25 年度	16
平成 26 年度	18
平成 27 年度	5
平成 28 年度	6

資料：板橋区住宅政策課

## 3. 都営住宅の募集・応募状況

都営住宅の平成 28 年度の抽選方式による募集・応募状況は、309 戸の募集戸数に対し 6,893 件の応募があり、倍率は 22.3 倍となっています。

都営住宅では、家族向け、ひとり親世帯向け、高齢者世帯向け、心身障がい者世帯向け、多子世帯向け、特に所得の低い一般世帯向け、車いす使用者世帯向け、単身者世帯向け、若年ファミリー向け等、世帯類型や住戸タイプに応じた募集を行っています。

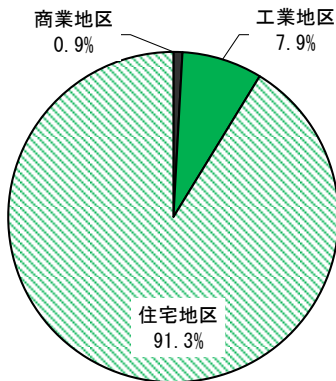
# 第5章 住環境

## 1. 土地

### (1) 土地利用の状況（宅地）

区内の土地利用の宅地部分(固定資産税対象)において、「住宅地区」が91.3%(1,643.34ha)と大半を占めており、「商業地区」は0.9%(15.76ha)にとどまっています。

■ 利用状況別宅地面積割合（平成25年1月1日）



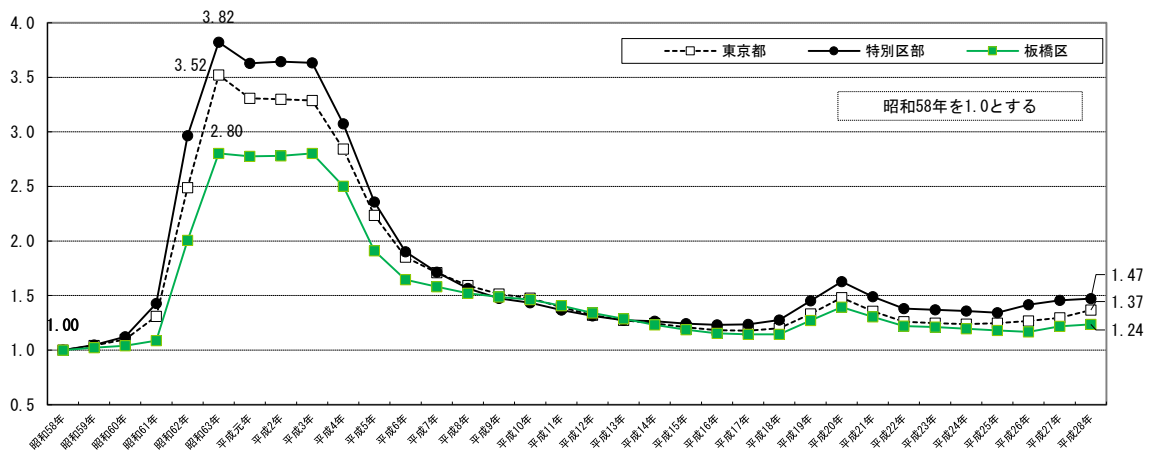
	商業地区	工業地区	住宅地区	宅地 計
面積	15.76	141.77	1,643.34	1,800.87
	0.9%	7.9%	91.3%	100%

資料：東京都統計年鑑（平成25年）

### (2) 地価公示※の平均価格の推移（住宅地）

バブル経済の崩壊後、地価が下落傾向を示していましたが、平成17年以降に上昇傾向になったものの、平成20年を境に再び下落傾向を示しています。平成26年以降は微増しています。

■ 地価公示の推移（各年1月1日）



資料：国土交通省地価公示（土地総合情報ライブラリー）

※ 地価公示：毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示するものであり、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、公共用地の取得価格の算定に資するとともに、不動産鑑定士等が土地についての鑑定評価を行う場合の規準等となることにより、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

## 2. 利便性

### (1) 交通利便性

鉄道ではJR埼京線、都営地下鉄三田線、東武東上線、東京メトロ有楽町線・副都心線で合わせて24の駅があります。また、首都高速道路が通っており、都心とのアクセスという面において利便性が高くなっています。

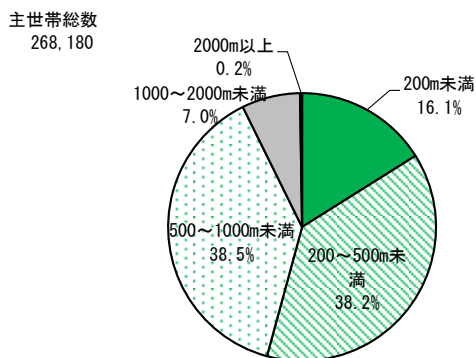
#### ■ 鉄道駅

路線	駅			
J R 埼 京 線	板橋駅	浮間舟渡駅		
都 営 地 下 鉄 三 田 線	新板橋駅	板橋区役所前駅	板橋本町駅	本蓮沼駅
	志村坂上駅	志村三丁目駅	蓮根駅	西台駅
	高島平駅	新高島平駅	西高島平駅	
東 武 東 上 線	下板橋駅	大山駅	中板橋駅	ときわ台駅
	上板橋駅	東武練馬駅	下赤塚駅	成増駅
東京メトロ有楽町線・副都心線	小竹向原駅	地下鉄赤塚駅	地下鉄成増駅	

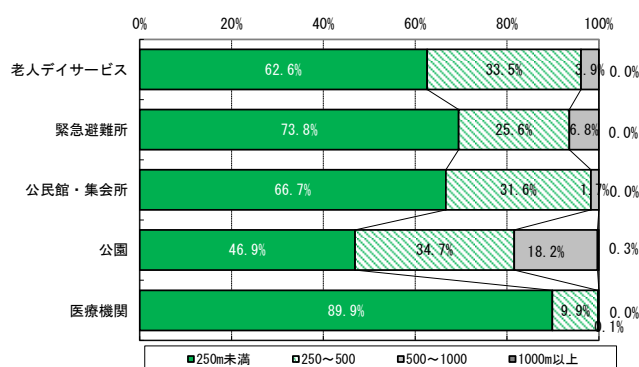
### (2) 生活利便性

生活利便性を最寄りの諸機関までの距離で見ると、1kmを徒歩圏と考えた場合、駅の徒歩圏については92.8% (248,610世帯) となっており、「老人デイサービス」については100% (268,180世帯) と、すべての主世帯は徒歩圏内にあります。

#### ■ 駅までの距離別主世帯割合



#### ■ その他諸機関までの距離別主世帯割合



駅までの距離 (戸)	主世帯総数	200m未満	200~500m未満	500~1000m未満	1000~2000m未満	2000m以上
		268,180	43,100	102,330	103,180	18,900
	100.0%	16.1%	38.2%	38.5%	7.0%	0.2%
施設までの距離別主世帯割合						
施設 (戸)	主世帯総数	250m未満	250~500m未満	500~1000m未満	1000m以上	
		268,180	241,120	26,660	400	0
	100.0%	89.9%	9.9%	0.1%	0.0%	
医療機関 (戸)	268,180	125,800	92,950	48,750	690	
	100.0%	46.9%	34.7%	18.2%	0.3%	
公園 (戸)	268,180	178,910	84,690	4,580	0	
	100.0%	66.7%	31.6%	1.7%	0.0%	
公民館・集会所 (戸)	268,180	197,810	68,540	18,300	0	
	100.0%	73.8%	25.6%	6.8%	0.0%	
緊急避難所 (戸)	268,180	167,880	89,960	10,340	0	
	100.0%	62.6%	33.5%	3.9%	0.0%	
老人デイサービス (戸)	268,180	241,120	26,660	400	0	
	100.0%	89.9%	9.9%	0.1%	0.0%	

資料：平成25年住宅・土地統計調査

### 3. 防災性

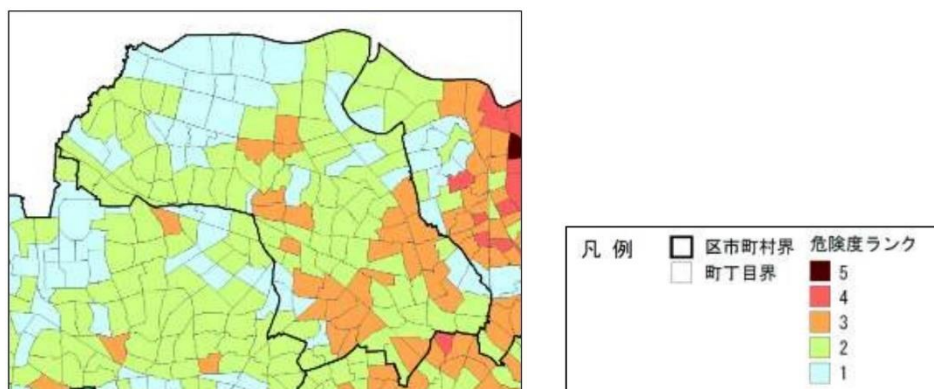
#### (1) 密集事業地区分布

現在、大谷口地区、若木地区の2地区が住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の事業地区として指定されているなど、道路・公園等の整備、並びに密集している老朽住宅の除却等により住環境の改善が望まれる地区が存在します。

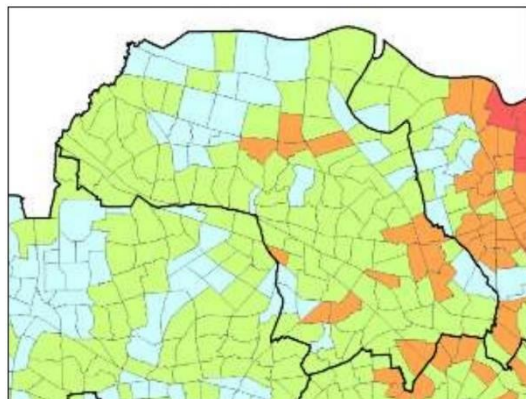
#### (2) 地域危険度

平成 25 年度における地域危険度をみると、総合危険度では、区南部の危険度が高い傾向にあります。平成 19 年度の調査では中坂板及び大谷口北町の危険度がランク 4 でしたが、平成 25 年度の調査においては、危険度が低下しています。

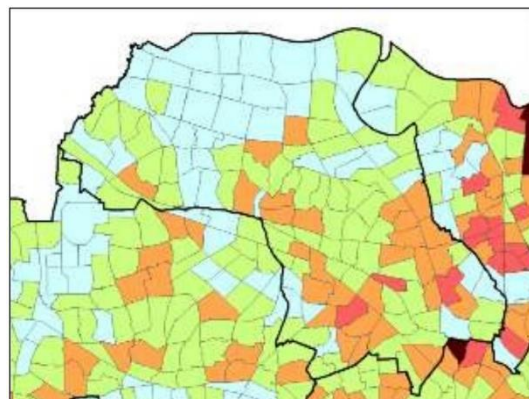
##### ■ 総合危険度ランク（建物倒壊や延焼の危険性）



##### ■ 建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）



##### ■ 火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）

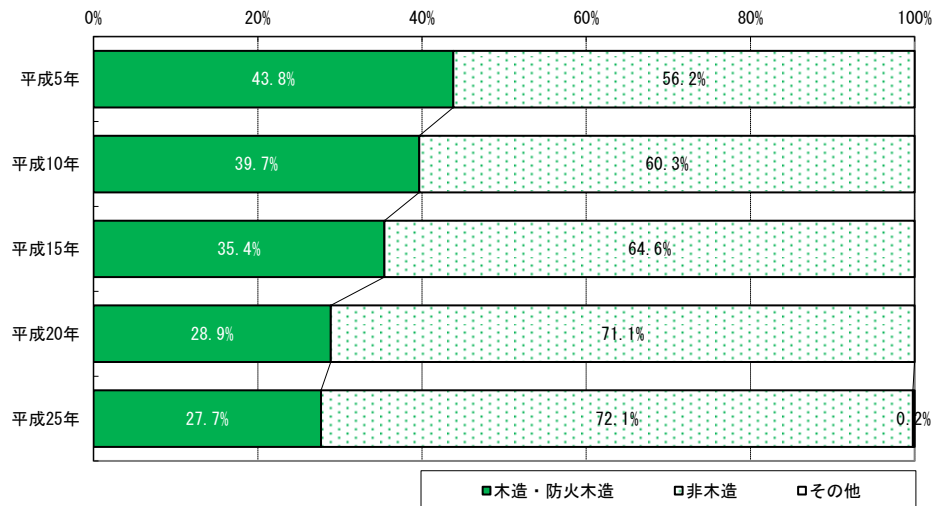


資料：地震に関する地域危険度測定調査（第7回）（平成25年9月公表）

### (3) 住宅の不燃化状況

平成 25 年の居住世帯のある住宅（268,180 戸）のうち、鉄筋コンクリート造をはじめとした「非木造」の住宅の占める割合が 72.1%(193,310 戸)となっており、平成 5 年(56.2%)と比べると住宅の不燃化が進んでいます。ただし、「木造・防火木造」の住宅も 27.7%(74,270 戸)となっており、およそ 3 分の 1 が「木造・防火木造」の住宅となっています。

#### ■ 構造別住宅割合



年度	総数	木造・防火木造		非木造	その他
		木造	防火木造		
昭和63年	194,080	95,260	28,980	98,820	0
	100.0%	49.1%	14.9%	50.9%	0.0%
平成5年	207,030	90,730	21,210	116,300	0
	100.0%	43.8%	10.2%	56.2%	0.0%
平成10年	223,310	88,550	31,000	134,760	0
	100.0%	39.7%	13.9%	60.3%	0.0%
平成15年	245,910	87,160	26,190	158,740	10
	100.0%	35.4%	10.7%	64.6%	0.0%
平成20年	243,990	70,390	22,190	173,510	90
	100.0%	28.8%	9.1%	71.1%	0.0%
平成25年	268,180	74,270	17,210	193,310	600
	100.0%	27.7%	6.4%	72.1%	0.2%

資料：住宅・土地統計調査

### (4) 都市型水害の発生状況

都市化の進展に伴って土地の保水機能が低下し、集中豪雨で雨水が短時間に集中して河川や下水道などに流れ込むことによる都市型水害の発生が懸念されています。平成 23 年度の集中豪雨において、床上浸水 62 件、床下浸水 25 件の被害が生じています。

発生年度	床上浸水 (件)	床下浸水 (件)
平成23年	62	25
平成24年	-	-
平成25年	32	16
平成26年	12	-
平成27年	5	3

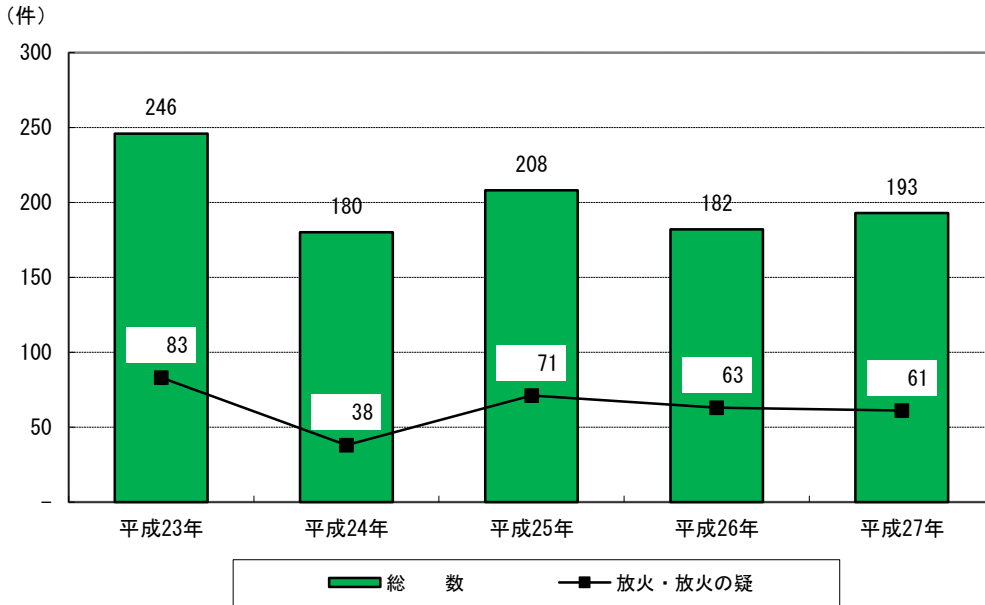
資料：水害統計調査



### (5) 火災の発生状況

火災発生件数は平成 23 年に約 250 件ありましたが、その後は 200 件程度で推移しており、「放火・放火の疑」は減少傾向にあります。

#### ■ 火災件数

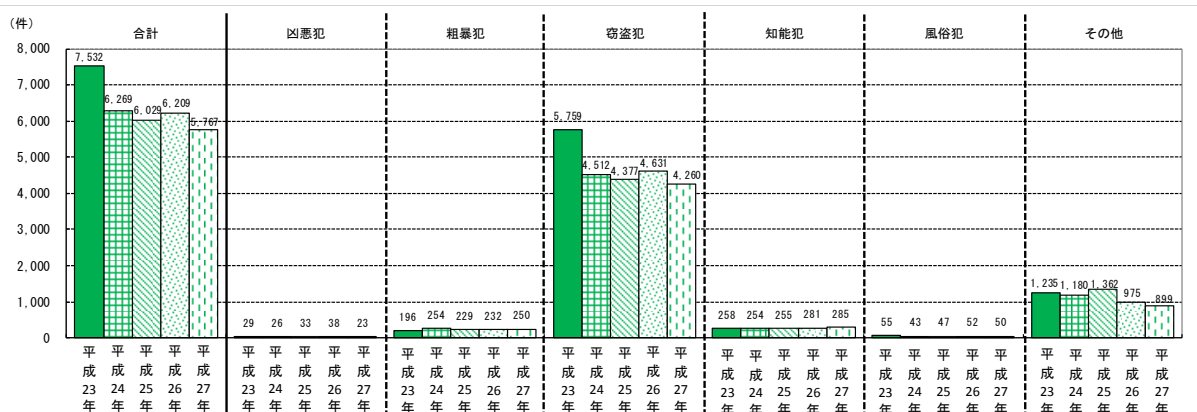


資料：平成 28 年版板橋区の統計

## 4. 防犯性

刑法犯の件数は年々減少傾向にあります。「平成 27 年」は 5,767 件となっており、「平成 23 年」と比べると約 23%減少しています。

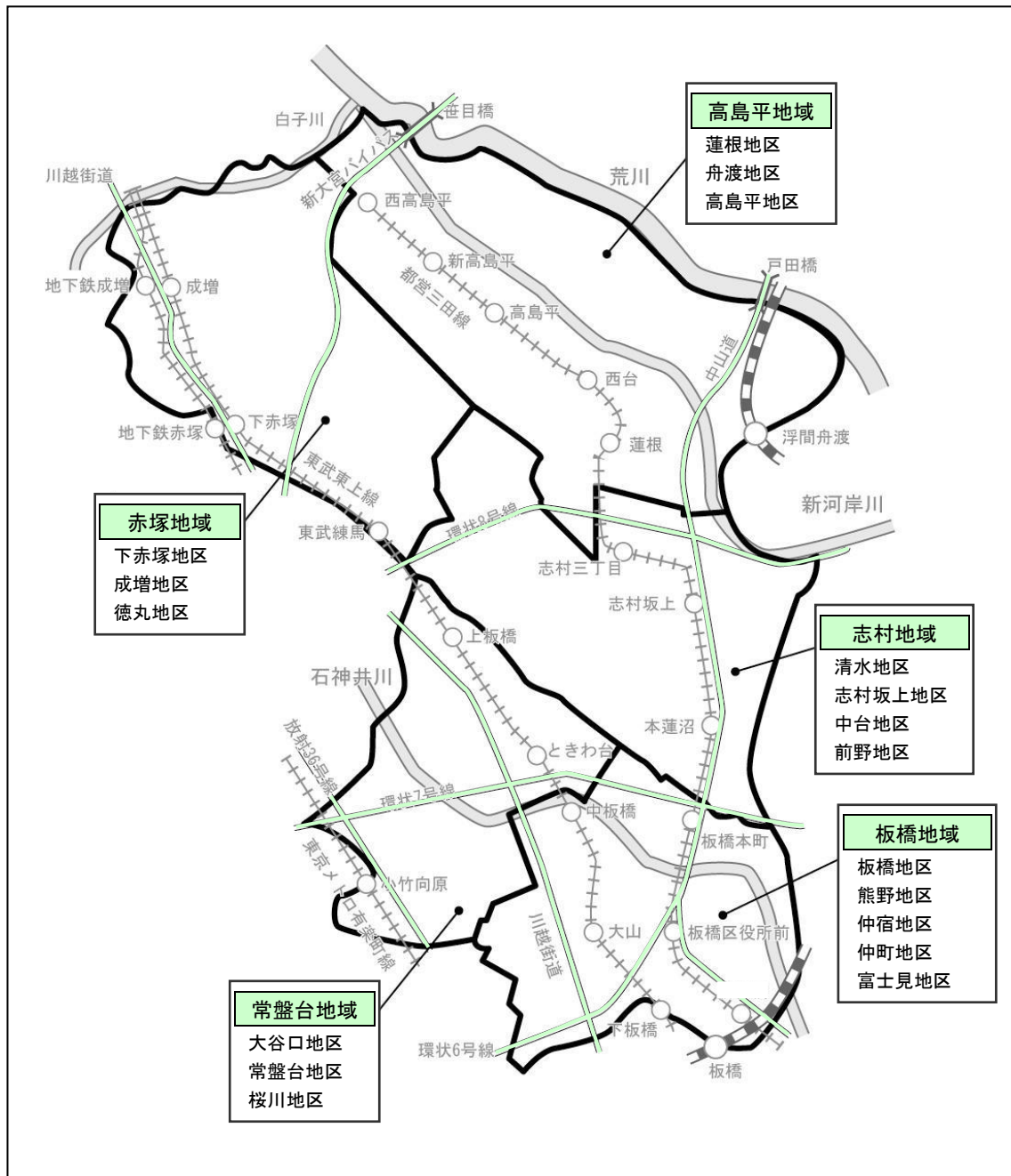
#### ■ 刑法犯の種類別認知件数



資料：平成 28 年版板橋区の統計

## 第6章 住宅・土地統計調査の地域別特別集計

### ■地域区分図



※ 平成 25 年住宅・土地統計調査は、平成 22 年国勢調査の調査区の中から一部の調査区を抽出して行われたサンプリング調査で、集計結果は一定の乗率にもとづいて推計したものです。そのため、地域別・項目別などの内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合があります。また、地域別特別集計の結果（P31～36）については、区で個票を独自に集計したものであるため、総務省から公表される数値と相違する場合があります。

## (1) 住宅数（平成25年）

住宅総数は「高島平地域」が約10.1万戸と最も多く、「赤塚地域」が約2.0万戸と最も少なくなっています。空き家の割合を見ると、「赤塚地域」が14.1%、常盤台地域が13.3%、「板橋地域」が12.3%と、区全体の数値を上回っています。

### ■ 住宅数

地域	住宅総数	居住世帯あり		居住世帯なし		空き家	構成比
			構成比		構成比		
板橋地域	75,430	66,150	87.7%	9,280	12.3%	8,650	11.5%
常盤台地域	44,460	38,550	86.7%	5,910	13.3%	5,540	12.5%
志村地域	64,050	56,400	88.1%	7,650	11.9%	6,990	10.9%
赤塚地域	20,090	17,260	85.9%	2,830	14.1%	2,750	13.7%
高島平地域	101,350	89,830	88.6%	11,520	11.4%	10,900	10.8%
板橋区	305,370	268,180	87.8%	37,190	12.2%	34,810	11.4%

## (2) 所有関係別住宅数の割合（平成25年）

持ち家については、「志村地域」で54.8%と最も高い割合を占めており、次いで「赤塚地域」が53.7%となっています。借家全体については「高島平地域」が58.9%と高くなっており、特に都市機構・公社の借家については11.4%と他地域に比べて高い割合となっています。民営借家については「板橋地域」が47.1%と最も高い割合を占めており、次いで「常盤台地域」が45.1%となっています。

### ■ 所有関係別住宅数

地域	調査年	総数	持ち家	借家					不詳
				公営の借家	都市機構・公社の借家	民営借家	給与住宅		
板橋地域	平成25年	66,150	26,810	34,720	1,640	440	31,160	1,480	4,610
		100.0%	40.5%	52.5%	2.5%	0.7%	47.1%	2.2%	7.0%
	平成20年	100.0%	39.7%	50.6%	1.2%	1.4%	44.7%	3.3%	9.6%
	平成15年	100.0%	35.2%	60.3%	3.9%	0.9%	49.5%	6.0%	4.5%
常盤台地域	平成25年	38,550	16,350	18,740	120	30	17,400	1,190	3,470
		100.0%	42.4%	48.6%	0.3%	0.1%	45.1%	3.1%	9.0%
	平成20年	100.0%	37.7%	57.0%	3.0%	0.8%	49.8%	3.3%	5.3%
	平成15年	100.0%	50.1%	42.3%	3.2%	0.0%	37.0%	2.1%	7.6%
志村地域	平成25年	56,400	30,880	22,730	2,780	2,460	16,670	820	2,790
		100.0%	54.8%	40.3%	4.9%	4.4%	29.6%	1.5%	4.9%
	平成20年	100.0%	53.1%	41.0%	5.2%	2.6%	32.1%	1.1%	5.8%
	平成15年	100.0%	43.6%	52.8%	5.7%	1.2%	42.4%	3.4%	3.7%
赤塚地域	平成25年	17,260	9,270	6,550	270	0	6,120	160	1,440
		100.0%	53.7%	37.9%	1.6%	0.0%	35.5%	0.9%	8.3%
	平成20年	100.0%	46.3%	48.6%	-	-	46.1%	2.5%	5.1%
	平成15年	100.0%	40.3%	55.3%	5.4%	3.0%	44.3%	2.6%	4.3%
高島平地域	平成25年	89,830	30,520	52,920	5,780	10,280	34,900	1,960	6,400
		100.0%	34.0%	58.9%	6.4%	11.4%	38.9%	2.2%	7.1%
	平成20年	100.0%	34.3%	59.2%	7.2%	12.6%	37.1%	2.3%	6.5%
	平成15年	100.0%	30.3%	67.7%	8.3%	17.8%	34.4%	7.3%	2.0%
板橋区	平成25年	268,180	113,830	135,640	10,580	13,210	106,250	5,600	18,710
		100.0%	42.4%	50.6%	3.9%	4.9%	39.6%	2.1%	7.0%

### (3) 建て方別住宅数 (平成 25 年)

いずれの地域についても共同住宅の占める割合が最も高く、「高島平地域」が 82.8%と最も高くなっています。一戸建ての占める割合については「赤塚地域」が 32.4%と最も高くなっています。

■ 建て方別住宅数

地域	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
板橋地域	66,150	11,490	540	53,710	410
	100.0%	17.4%	0.8%	81.2%	0.6%
常盤台地域	38,550	10,150	560	27,620	230
	100.0%	26.3%	1.5%	71.6%	0.6%
志村地域	56,400	13,160	530	42,680	30
	100.0%	23.3%	0.9%	75.7%	0.1%
赤塚地域	17,260	5,590	150	11,510	0
	100.0%	32.4%	0.9%	66.7%	0.0%
高島平地域	89,830	14,040	1,130	74,360	300
	100.0%	15.6%	1.3%	82.8%	0.3%
板橋区	268,180	54,420	2,910	209,880	960
	100.0%	20.3%	1.1%	78.3%	0.4%

### (4) 構造別住宅数 (平成 25 年)

木造住宅の占める割合は「赤塚地域」で 11.4%と高くなっており、「高島平地域」では 3.7%と低くなっています。非木造住宅の割合を見ると、「高島平地域」で 77.8%となっており、不燃化が進んでいることが分かります。一方、「赤塚地域」では 59.8%と低い割合にとどまっています。

■ 構造別住宅数

地域	調査年	総数	木造	防火木造	非木造
板橋地域	平成25年	66150	4190	12750	49050
		100.0%	6.3%	19.3%	74.1%
	平成20年	100.0%	8.9%	18.4%	72.6%
常盤台地域	平成25年	38550	2700	11200	24570
		100.0%	7.0%	29.1%	63.7%
	平成20年	100.0%	12.3%	21.9%	65.8%
志村地域	平成25年	56400	5010	11860	39420
		100.0%	8.9%	21.0%	69.9%
	平成20年	100.0%	13.5%	17.6%	68.9%
赤塚地域	平成25年	17260	1970	4960	10330
		100.0%	11.4%	28.7%	59.8%
	平成20年	100.0%	6.3%	31.8%	62.0%
高島平地域	平成25年	89830	3340	16290	69930
		100.0%	3.7%	18.1%	77.8%
	平成20年	100.0%	5.7%	18.6%	75.7%
板橋区	平成25年	268180	17210	57060	193310
		100.0%	6.4%	21.3%	72.1%
	平成20年	100.0%	9.1%	19.8%	71.1%
板橋区	平成15年	100.0%	10.7%	24.8%	64.6%

### (5) 建築時期別住宅数 (平成 25 年)

「志村地域」及び「高島平地域」を除く 3 つの地域で昭和 56 年から平成 2 年にかけて建設された住宅が最も高い割合となっています。「高島平地域」では団地の建設が集中的に行われた昭和 46 年から 55 年の占める割合が 26.9%と最も高く、他地域とは異なる傾向を示しています。また、新耐震基準以前である昭和 55 年以前に建設された住宅の割合は、「志村地域」と「高島平地域」で高くなっています。

■ 建築時期別住宅数

地域	総数	昭和45年以前	昭和46年 ~昭和55年	昭和56年 ~平成2年	平成3年 ~平成7年	平成8年 ~平成12年	平成13年 ~平成17年	平成18年 ~平成22年	平成23年 ~平成25年9月	昭和55年以前
板橋地域	66,150	4,890	8,000	13,460	6,470	6,510	6,110	7,230	4,280	12,890
	100.0%	7.4%	12.1%	20.3%	9.8%	9.8%	9.2%	10.9%	6.5%	19.5%
常盤台地域	38,550	2,690	5,900	8,470	2,680	4,680	3,240	1,860	1,020	8,590
	100.0%	7.0%	15.3%	22.0%	7.0%	12.1%	8.4%	4.8%	2.6%	22.3%
志村地域	56,400	4,190	11,480	8,660	6,450	4,590	7,020	6,310	2,440	15,670
	100.0%	7.4%	20.4%	15.4%	11.4%	8.1%	12.4%	11.2%	4.3%	27.8%
赤塚地域	17,260	1,580	2,420	2,940	1,200	2,090	2,430	900	960	4,000
	100.0%	9.2%	14.0%	17.0%	7.0%	12.1%	14.1%	5.2%	5.6%	23.2%
高島平地域	89,830	4,590	24,170	18,450	7,550	5,460	9,940	7,430	1,600	28,760
	100.0%	5.1%	26.9%	20.5%	8.4%	6.1%	11.1%	8.3%	1.8%	32.0%
板橋区	268,180	17,940	51,970	51,970	24,360	23,330	28,740	23,700	10,290	69,910
	100.0%	6.7%	19.4%	19.4%	9.1%	8.7%	10.7%	8.8%	3.8%	26.1%

## (6) 最低居住面積水準未済世帯の割合（平成 25 年）

「常盤台地域」において最低居住面積水準を満たさない世帯の割合が 22.6%と最も高くなっており、志村地域については 12.4%と最も低くなっています。住宅の建て方別に見ると、共同住宅において板橋地域が 25.2%と高くなっています。住宅の所有関係別に見ると、借家のうち、民営借家において最低居住面積水準を満たさない世帯の割合が 36.6%と高くなっており、「高島平地域」及び「板橋地域」で約 38%と高くなっています。

### ■最低居住水準未済世帯の割合

地域	主世帯総数	最低居住水準未済	
		世帯数	構成比
板橋地域	66,150	13,770	20.8%
常盤台地域	38,550	8,730	22.6%
志村地域	56,400	7,010	12.4%
赤塚地域	17,260	2,320	13.4%
高島平地域	89,830	15,020	16.7%
板橋区	268,180	46,850	17.5%

### ■住宅の建て方別最低居住水準未済世帯の割合

地域	住宅の建て方	主世帯総数	最低居住水準未済	
			世帯数	構成比
板橋地域	一戸建	11,490	220	1.9%
	長屋建	540	0	0.0%
	共同住宅	53,710	13,550	25.2%
	その他	410	0	0.0%
常盤台地域	一戸建	10,150	270	2.7%
	長屋建	560	0	0.0%
	共同住宅	27,620	8,410	30.4%
	その他	230	50	21.7%
志村地域	一戸建	13,160	290	2.2%
	長屋建	530	0	0.0%
	共同住宅	42,680	6,720	15.7%
	その他	30	0	0.0%
赤塚地域	一戸建	5,590	30	0.5%
	長屋建	150	40	26.7%
	共同住宅	11,510	2,260	19.6%
	その他	0	0	0.0%
高島平地域	一戸建	14,040	100	0.7%
	長屋建	1,130	30	2.7%
	共同住宅	74,360	14,860	20.0%
	その他	300	30	10.0%
板橋区	一戸建	54,420	910	1.7%
	長屋建	2,910	60	2.1%
	共同住宅	209,880	45,800	21.8%
	その他	960	70	7.3%

### ■住宅の所有関係別最低居住水準未済世帯の割合

地域	住宅の所有関係	主世帯総数	最低居住水準未済	
			世帯数	構成比
板橋地域	持ち家	26,810	1,320	4.9%
	借家	34,720	12,450	35.9%
	公営の借家	1,640	110	6.7%
	都市機構・公社の借家	440	0	0.0%
	民営借家	31,160	11,900	38.2%
	給与住宅	1,480	440	29.7%
常盤台地域	持ち家	16,350	1,770	10.8%
	借家	18,740	6,970	37.2%
	公営の借家	120	0	0.0%
	都市機構・公社の借	30	0	0.0%
	民営借家	17,400	6,260	36.0%
	給与住宅	1,190	710	59.7%
志村地域	持ち家	30,880	1,250	4.0%
	借家	22,730	5,750	25.3%
	公営の借家	2,780	330	11.9%
	都市機構・公社の借	2,460	20	0.8%
	民営借家	16,670	5,370	32.2%
	給与住宅	820	30	3.7%
赤塚地域	持ち家	9,270	330	3.6%
	借家	6,550	1,990	30.4%
	公営の借家	270	40	14.8%
	都市機構・公社の借	0	0	0.0%
	民営借家	6,120	1,920	31.4%
	給与住宅	160	30	18.8%
高島平地域	持ち家	30,520	750	2.5%
	借家	52,920	14,260	26.9%
	公営の借家	5,780	530	9.2%
	都市機構・公社の借	10,280	210	2.0%
	民営借家	34,900	13,400	38.4%
	給与住宅	1,960	120	6.1%
板橋区	持ち家	113,830	5,420	4.8%
	借家	135,640	41,420	30.5%
	公営の借家	10,580	1,010	9.5%
	都市機構・公社の借	13,210	230	1.7%
	民営借家	106,250	38,850	36.6%
	給与住宅	5,600	1,330	23.8%

## (7) 高齢者世帯の居住水準（平成 25 年）

65歳以上の世帯員のいる世帯については、最低居住面積水準を満たさない世帯が「板橋地域」で22.6%と他地域に比べ高い割合となっています。また、高齢者単身世帯について見ると、「板橋地域」で39.6%と最も高くなっています。

### ■ 高齢者世帯の居住水準

地域	高齢者のいる世帯の内訳	主世帯総数	最低居住水準未達	
			世帯数	構成比
板橋地域	65歳以上の世帯員のいる世帯	18,290	4,130	22.6%
	うち単身世帯	7,810	3,090	39.6%
	うち夫婦世帯	3,670	270	7.4%
常盤台地域	65歳以上の世帯員のいる世帯	5,150	320	6.2%
	うち単身世帯	4,100	1,310	32.0%
	うち夫婦世帯	2,430	130	5.3%
志村地域	65歳以上の世帯員のいる世帯	12,040	2,270	18.9%
	うち単身世帯	8,460	1,460	17.3%
	うち夫婦世帯	5,260	180	3.4%
赤塚地域	65歳以上の世帯員のいる世帯	21,820	2,340	10.7%
	うち単身世帯	1,770	250	14.1%
	うち夫婦世帯	1,030	0	0.0%
高島平地域	65歳以上の世帯員のいる世帯	29,700	2,800	9.4%
	うち単身世帯	12,280	1,760	14.3%
	うち夫婦世帯	6,700	230	3.4%
板橋区	65歳以上の世帯員のいる世帯	86,990	11,860	13.6%
	うち単身世帯	34,430	7,870	22.9%
	うち夫婦世帯	19,080	820	4.3%

## (8) 居住世帯のない住宅の割合（平成 25 年）

空き家について、「赤塚地域」が13.1%と高くなっており、次いで、「常盤台地域」が12.2%となっています。どの地域も、売却用の住宅よりも賃貸用の住宅の空き家率が高くなっています。

建て方別にみると、共同住宅の空き家率が高くなっており、特に「高島平地域」が89.1%と高くなっています。一戸建てにおいては、「赤塚地域」が20.7%と高くなっています。

腐朽・破損の有無別にみると、「志村地域」において、腐朽がある住宅の空き家率が48.9%と特に高くなっています。

### ■ 居住世帯のない住宅の内訳

地域	住宅総数	一時現在者のみの住宅	二次的住宅		空き家				建築中の住宅	
			別荘	その他	賃貸用	売却用	その他			
板橋地域	76,330	620	130	0	130	8,520	6,070	700	1,750	30
	100.0%	0.8%	0.2%	0.0%	0.2%	11.2%	8.0%	0.9%	2.3%	0.0%
常盤台地域	44,880	380	50	0	50	5,490	4,700	150	640	0
	100.0%	0.8%	0.1%	0.0%	0.1%	12.2%	10.5%	0.3%	1.4%	0.0%
志村地域	64,560	670	100	0	100	6,890	5,390	150	1,350	0
	100.0%	1.0%	0.2%	0.0%	0.2%	10.7%	8.3%	0.2%	2.1%	0.0%
赤塚地域	20,190	80	100	0	100	2,650	2,140	120	390	0
	100.0%	0.4%	0.5%	0.0%	0.5%	13.1%	10.6%	0.6%	1.9%	0.0%
高島平地域	102,350	580	20	0	20	10,880	8,620	860	1,400	30
	100.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	10.6%	8.4%	0.8%	1.4%	0.0%
板橋区	308,310	2,320	400	0	400	34,410	26,920	1,970	5,520	60
	100.0%	0.8%	0.1%	0.0%	0.1%	11.2%	8.7%	0.6%	1.8%	0.0%

■建て方別空き家数

地域	空き家の種類	空き家		一戸建て		長屋建		共同住宅		その他	
		総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比
板橋地域	合計	8,640		1,030	11.9%	180	2.1%	7,410	85.8%	20	0.2%
	二次的住宅	130		80	61.5%	0	0.0%	50	38.5%	0	0.0%
	賃貸用	6,070		100	1.6%	110	1.8%	5,840	96.2%	20	0.3%
	売却用	700		150	21.4%	0	0.0%	540	77.1%	0	0.0%
	その他	1,750		700	40.0%	70	4.0%	980	56.0%	0	0.0%
常盤台地域	合計	5,540		630	11.4%	160	2.9%	4,750	85.7%	0	0.0%
	二次的住宅	50		0	0.0%	0	0.0%	50	100.0%	0	0.0%
	賃貸用	4,700		70	1.5%	70	1.5%	4,560	97.0%	0	0.0%
	売却用	150		150	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	その他	640		410	64.1%	90	14.1%	140	21.9%	0	0.0%
志村地域	合計	6,990		870	12.4%	150	2.1%	5,960	85.3%	0	0.0%
	二次的住宅	100		0	0.0%	0	0.0%	100	100.0%	0	0.0%
	賃貸用	5,390		170	3.2%	90	1.7%	5,130	95.2%	0	0.0%
	売却用	150		40	26.7%	0	0.0%	100	66.7%	0	0.0%
	その他	1,350		660	48.9%	60	4.4%	620	45.9%	0	0.0%
赤塚地域	合計	2,750		570	20.7%	50	1.8%	2,080	75.6%	40	1.5%
	二次的住宅	100		50	50.0%	50	50.0%	0	0.0%	0	0.0%
	賃貸用	2,140		100	4.7%	0	0.0%	2,040	95.3%	0	0.0%
	売却用	120		120	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	その他	390		310	79.5%	0	0.0%	40	10.3%	40	10.3%
高島平地域	合計	10,900		890	8.2%	220	2.0%	9,710	89.1%	90	0.8%
	二次的住宅	20		20	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	賃貸用	8,620		30	0.3%	70	0.8%	8,530	99.0%	0	0.0%
	売却用	860		280	32.6%	0	0.0%	580	67.4%	0	0.0%
	その他	1,400		560	40.0%	150	10.7%	610	43.6%	90	6.4%
板橋区	合計	34,810		3,980	11.4%	760	2.2%	29,920	86.0%	150	0.4%
	二次的住宅	400		140	35.0%	50	12.5%	200	50.0%	0	0.0%
	賃貸用	26,920		460	1.7%	340	1.3%	26,110	97.0%	20	0.1%
	売却用	1,970		750	38.1%	0	0.0%	1,220	61.9%	0	0.0%
	その他	5,520		2,630	47.6%	370	6.7%	2,390	43.3%	120	2.2%

■腐朽・破損の有無別空き家数の割合

地域	空き家の種類	空き家総数	有		無	
			構成比	構成比	構成比	構成比
板橋地域	合計	8,640	2,050	23.7%	6,590	76.3%
	二次的住宅	130	90	69.2%	30	23.1%
	賃貸用	6,070	1,120	18.5%	4,950	81.5%
	売却用	700	40	5.7%	660	94.3%
	その他	1,750	800	45.7%	940	53.7%
常盤台地域	合計	2,750	570	20.7%	2,180	79.3%
	二次的住宅	100	50	50.0%	50	50.0%
	賃貸用	2,140	410	19.2%	1,730	80.8%
	売却用	120	40	33.3%	90	75.0%
	その他	390	80	20.5%	310	79.5%
志村地域	合計	5,540	2,710	48.9%	2,830	51.1%
	二次的住宅	50	0	0.0%	50	100.0%
	賃貸用	4,700	2,160	46.0%	2,540	54.0%
	売却用	150	150	100.0%	0	0.0%
	その他	640	400	62.5%	240	37.5%
赤塚地域	合計	6,990	1,940	27.8%	5,050	72.2%
	二次的住宅	100	30	30.0%	70	70.0%
	賃貸用	5,390	1,470	27.3%	3,920	72.7%
	売却用	150	0	0.0%	150	100.0%
	その他	1,350	430	31.9%	920	68.1%
高島平地域	合計	10,900	2,190	20.1%	8,720	80.0%
	二次的住宅	20	0	0.0%	20	100.0%
	賃貸用	8,620	1,530	17.7%	7,090	82.3%
	売却用	860	0	0.0%	860	100.0%
	その他	1,400	650	46.4%	750	53.6%
板橋区	合計	34,810	9,450	27.1%	25,350	72.8%
	二次的住宅	400	170	42.5%	220	55.0%
	賃貸用	26,920	6,690	24.9%	20,230	75.1%
	売却用	1,970	220	11.2%	1,750	88.8%
	その他	5,520	2,370	42.9%	3,150	57.1%



## 第7章 区民意識調査結果

### 1. アンケート調査の目的

区民の住宅・住環境に関する実態及び意向を把握するために調査を実施しました。

### 2. 調査方法

区内在住の20歳以上の方を対象とし、5つの地域区別の人口割合に応じて無作為に抽出した2,500の方に、アンケート調査票を送付し、回収しました。

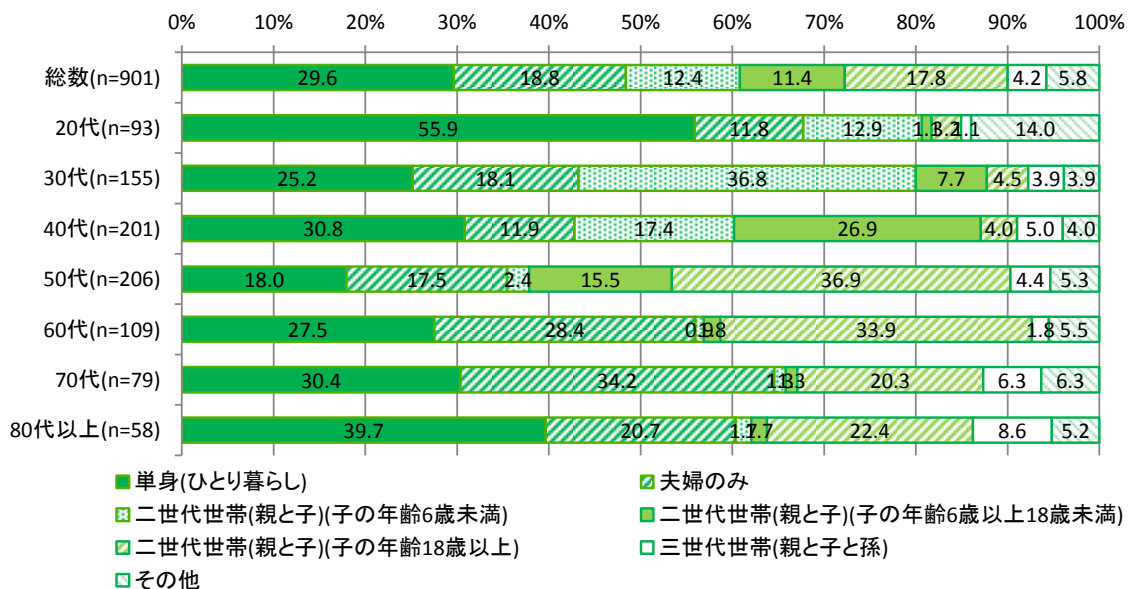
(1) アンケート調査票配布件数	2,500件(有効票:2,487件)
(2) アンケート調査票配布日時	平成28年6月3日(金)
(3) お礼状送付日時	平成28年6月13日(月)
(4) 返送期限	平成28年6月20日(月)
(5) 回収総数	920件
(6) 回収率	36.9%

### 3. 調査結果

#### (1) 回答者の属性について

##### ① (年齢別) 家族構成

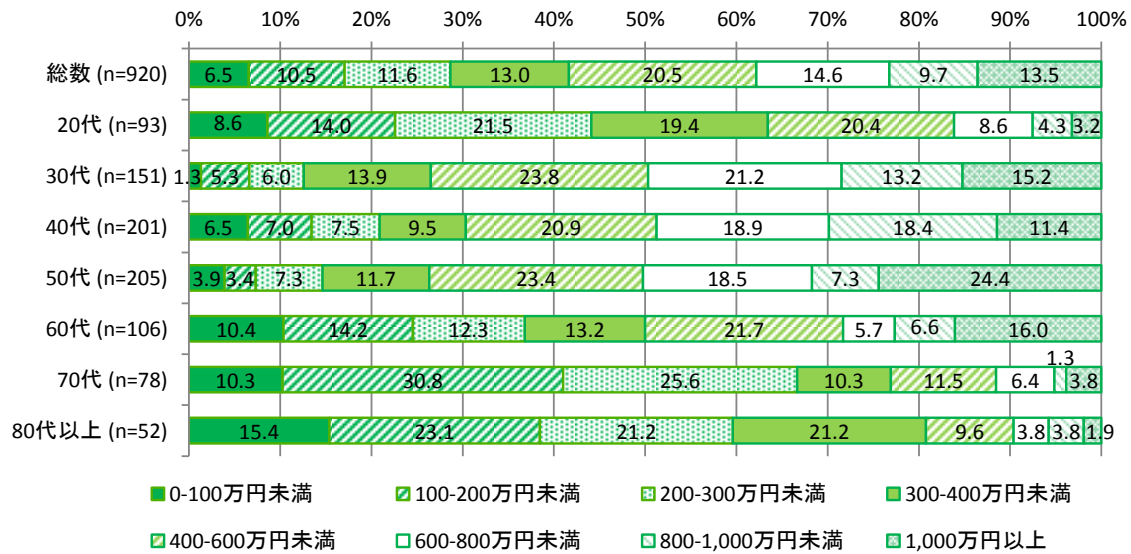
「単身(ひとり暮らし)」について、「20代」が55.9%と最も多くなっており、次いで、「80代以上」が39.7%となっています。子育て世帯(「二世世代世帯(親と子)(子の年齢6歳未満)」「二世世代世帯(親と子)(子の年齢6歳以上18歳未満)の合計」として、「30代」が44.5%と多くなっており、次いで、「40代」が44.3%となっています。





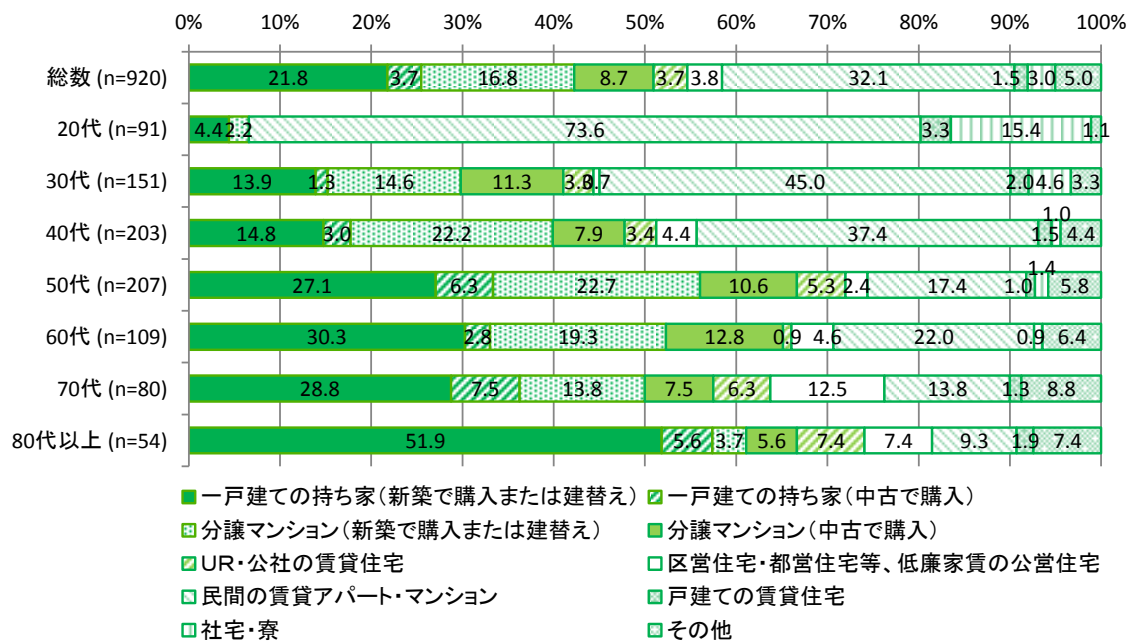
## ② (年齢別) 世帯収入

年収 300 万円以下の低所得世帯として「20 代」は 44.1% となっています。また、定年を迎えて収入が減ると考えられる、60 代以上は低所得世帯が大きな割合を占めています。



## ③ (年齢別) 現在の住まい

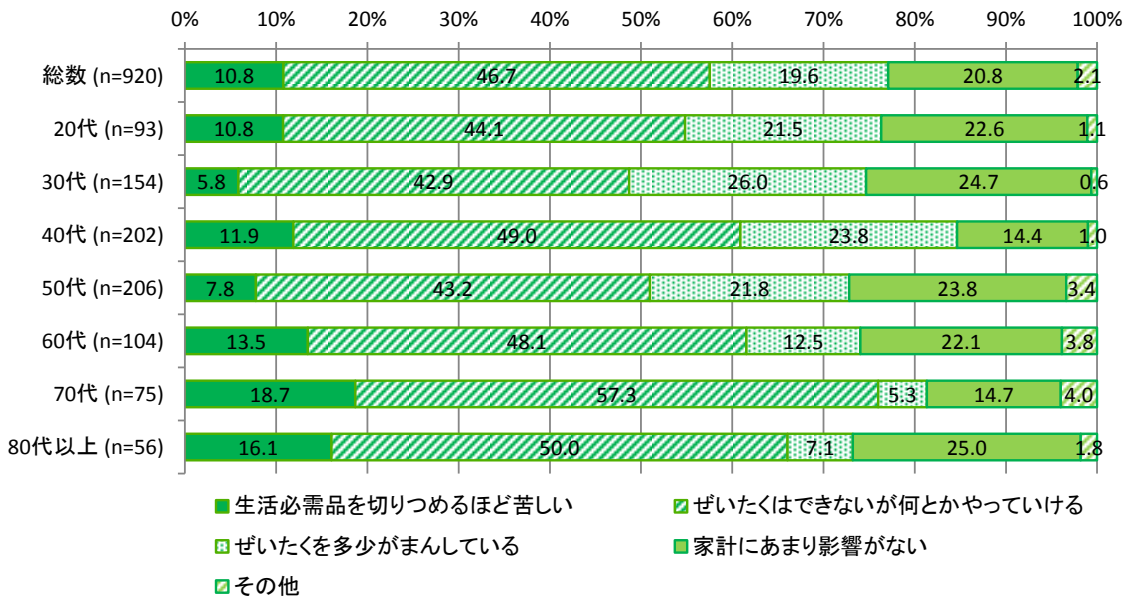
歳を重ねるにつれて、「一戸建ての持ち家(新築で購入または建替え)」が多くなる傾向にあります。若い世代ほど「民間の賃貸アパート・マンション」が多くなっています。



## (2) 住宅について

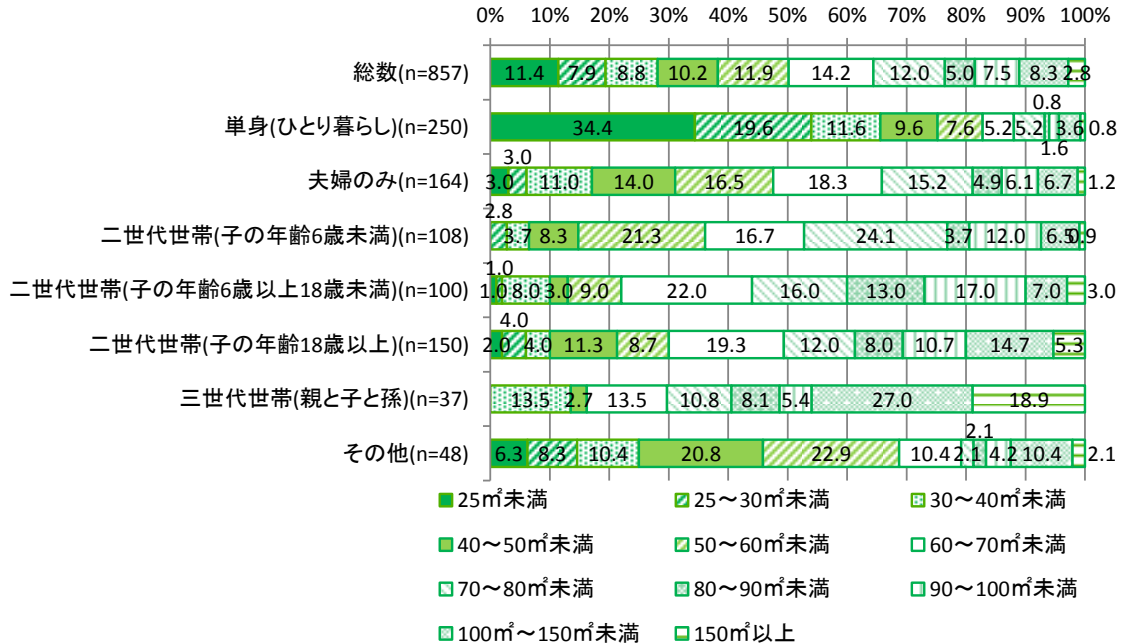
### ① (年齢別) 住宅費負担

「70代」は「生活必需品を切りつめるほど苦しい」割合が18.7%と多く、次いで、「80代」が16.1%となっています。



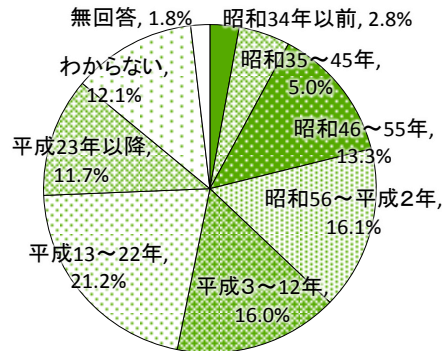
### ② (世帯構成別) 住まいの広さ

「単身(ひとり暮らし)」において、「25㎡未満」が34.4%と多くっており、最低居住面積水準を満たすことができていません。



③ 住まいの建築年 (n=920)

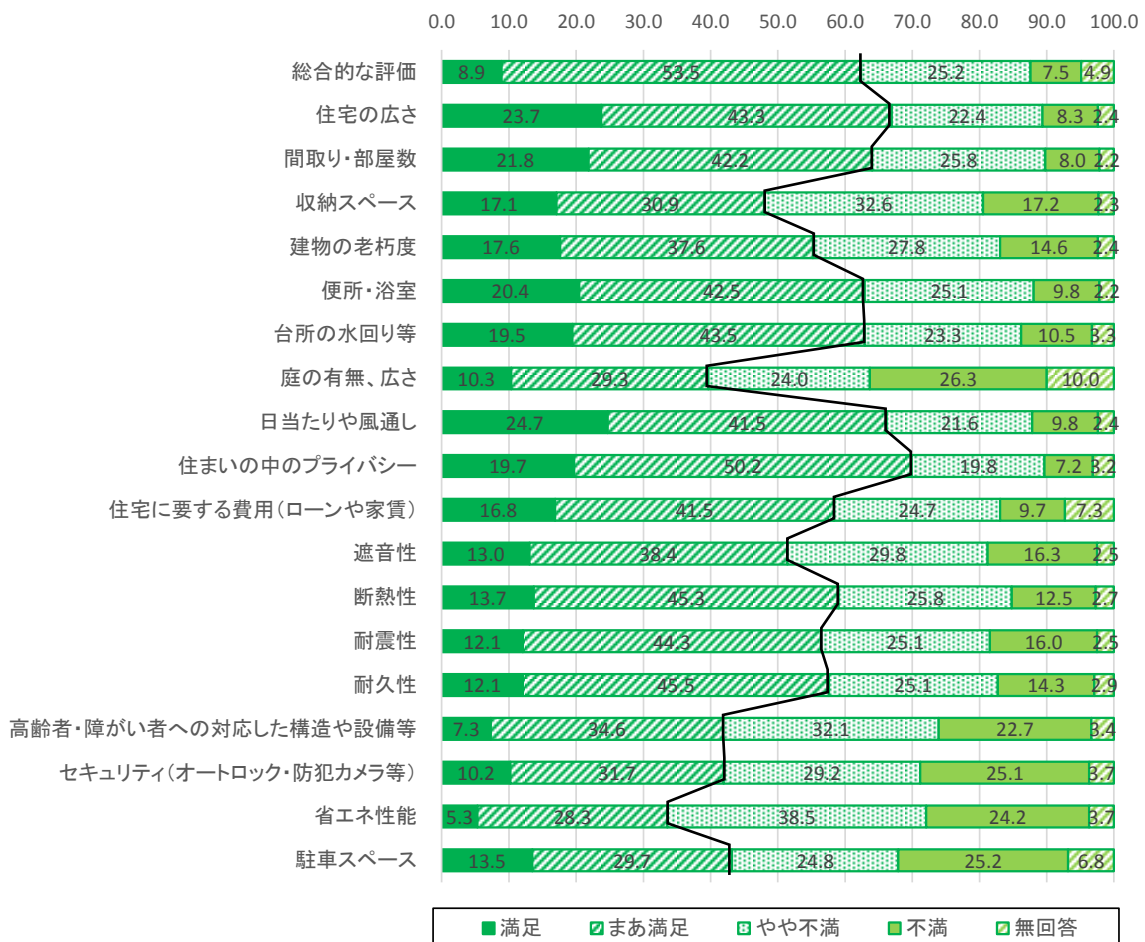
「平成 13～22 年」が最も多くなっており、旧耐震基準の住宅(「昭和 34 年以前」「昭和 35～45 年」「昭和 46～55 年」の合計)は 21.1%となっています。



④ 住まいへの満足度 (n=920)

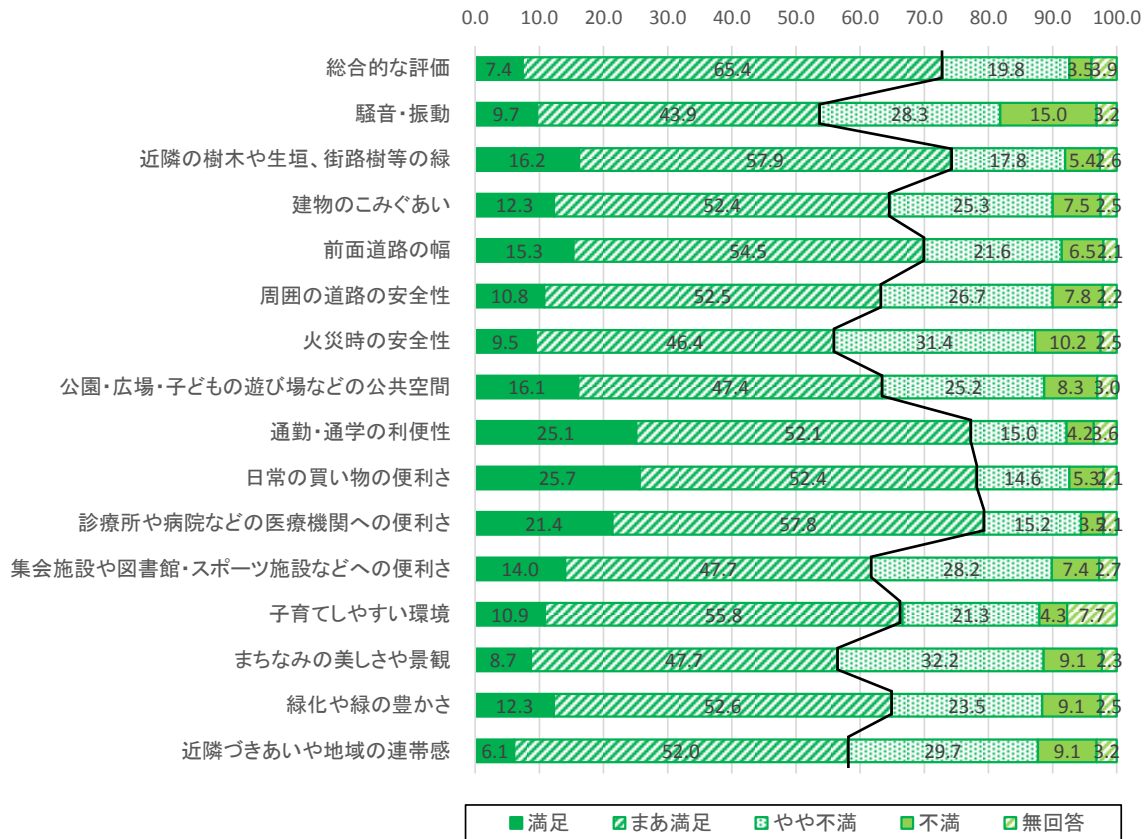
現在の住まいについて総合的に満足と感じている人(「満足」又は「まあ満足」と回答した人の合計)の割合は 62.4%となっています。

満足と感じられている項目として「住まいの中のプライバシー」が 69.9%と最も多く、次いで「住宅の広さ」が 67.0%、「日当たりや風通し」が 66.2%となっています。一方、不満を感じられている(「不満」又は「やや不満」と回答した人の合計)項目は「省エネ性能」が 62.7%と最も多く、次いで「高齢者・障がい者への対応した構造や設備等」が 54.8%、「セキュリティ(オートロック・防犯カメラ等)」が 54.3%となっています。



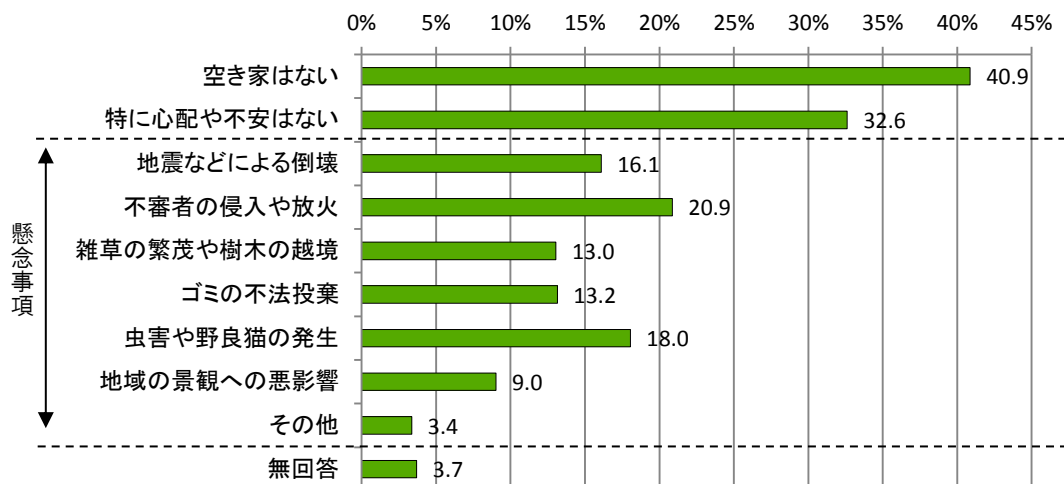
⑤ 周辺環境への満足度 (n=920)

現在の住まいの周辺環境について総合的に満足と感じている人の割合は 72.8%となっています。満足と感じられている項目として「診療所や病院などの医療機関への便利さ」が 79.2%と最も多く、次いで「日常の買い物の便利さ」が 78.1%、「通勤・通学の利便性」が 77.2%となっています。一方、不満を感じられている項目は「騒音・振動」が 43.3%と最も多く、次いで「火災時の安全性」が 41.6%、「まちなみの美しさや景観」が 41.3%となっています。



⑥ 住まい周辺の空き家について懸念事項 (n=920)

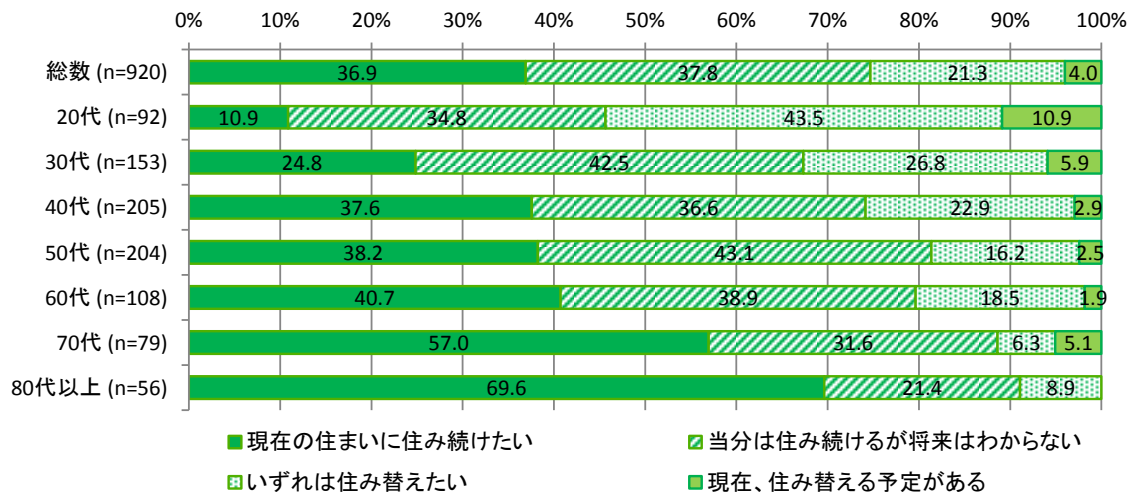
「空き家はない」が 40.9%と最も多く、次いで「特に心配や不安はない」が 32.6%となっています。懸念事項として「不審者の侵入や放火」が 20.9%、次いで、「虫害や野良猫の発生」が 18.0%となっています。



### (3) 移住について

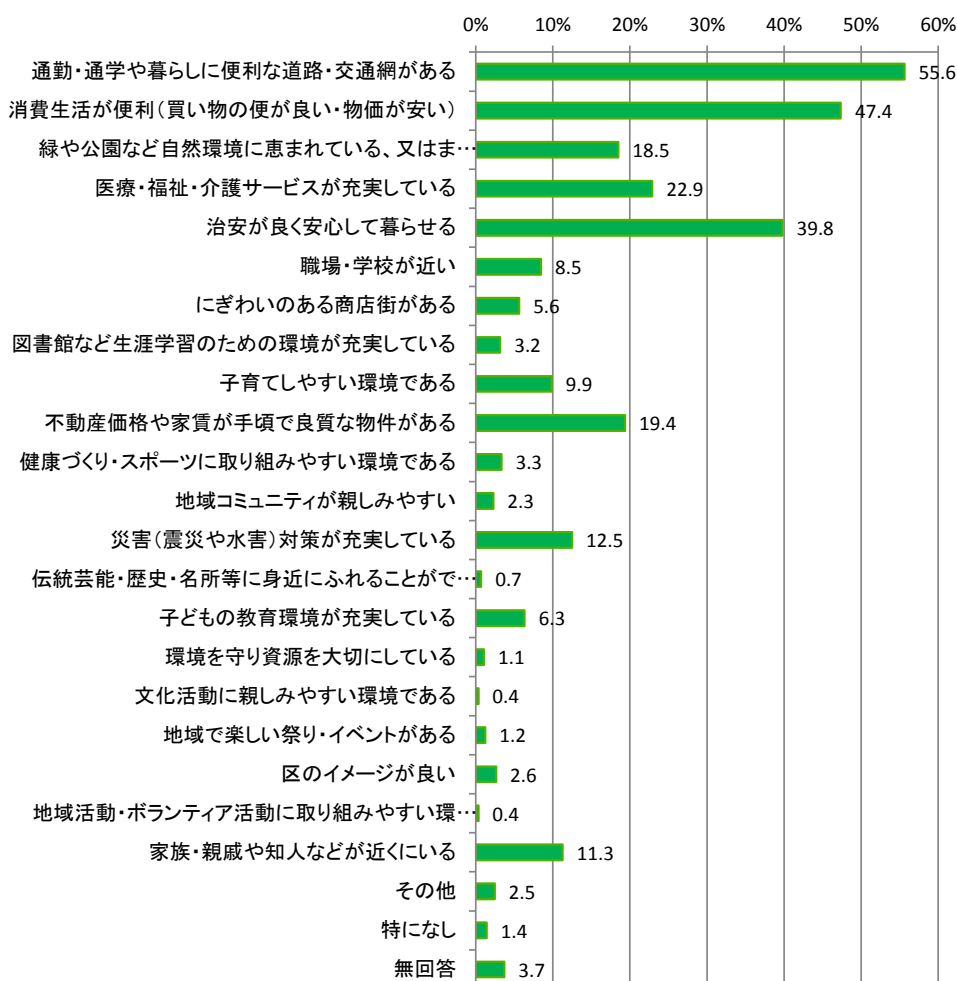
#### ① (年齢別) 居住意向

歳を重ねるにつれて「現在の住まいに住み続けたい」が多くなる傾向にあります。「いずれは住み替えたい」及び「現在、住み替える予定がある」割合は「20代」が最も多くなっています。



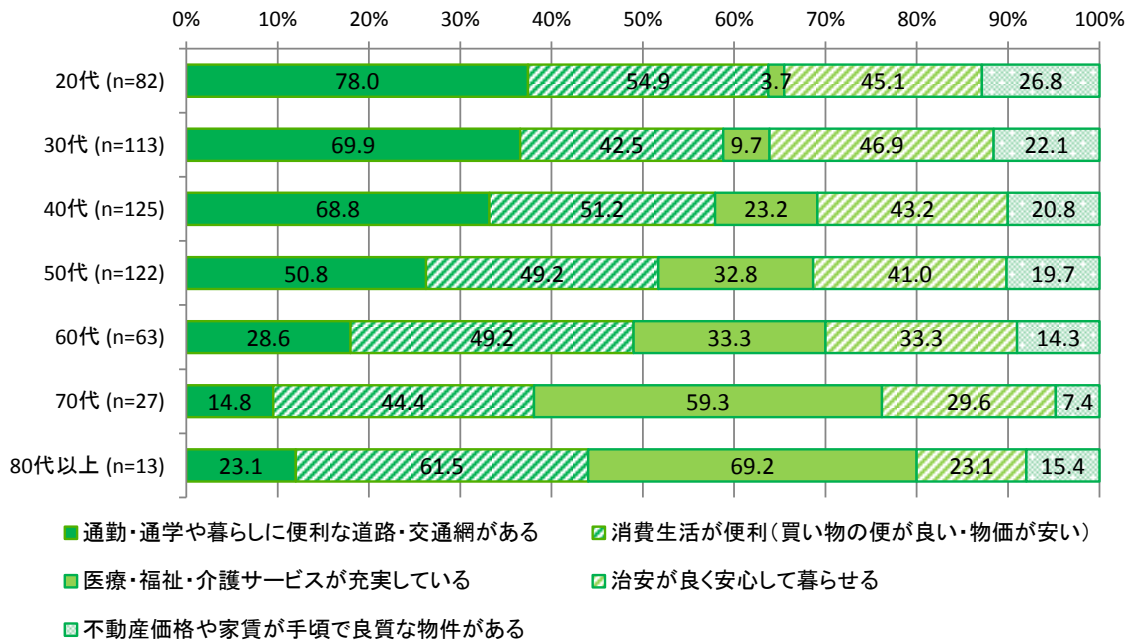
#### ② 住み替え先を選ぶ際の重視する条件

「通勤・通学や暮らしに便利な道路・交通網がある」が55.6%と最も多くなっており、次いで、「消費生活が便利(買い物の便が良い・物価が安い)」が47.4%となっています。



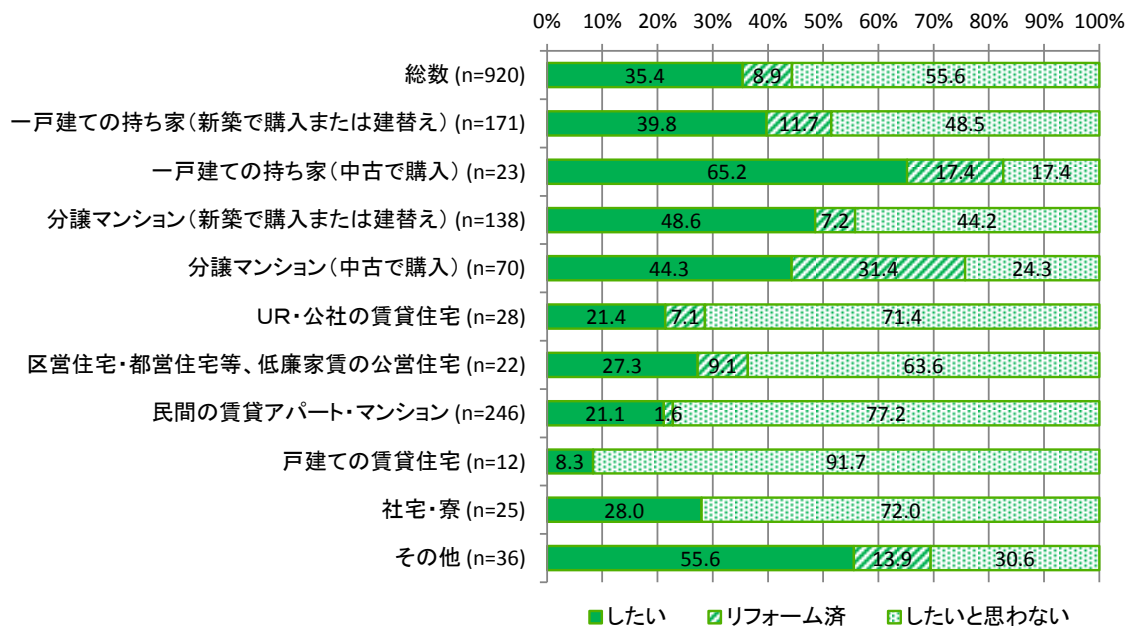
③ (年齢別) 住み替え先を選ぶ際の重視する条件 ※上位5項目

若い世代ほど、「通勤・通学や暮らしに便利な道路・交通網がある」が多くなる傾向があります。一方で歳を重ねるほど、「医療・福祉・介護サービスが充実している」が多くなる傾向にあります。「消費生活が便利」はどの年代においても重視されています。



④ (現在の住まい別) リフォーム意向

「一戸建ての持ち家(中古で購入)」は「リフォームをしたい」が65.2%と最も多くなっており、次いで、「分譲マンション」が48.6%となっています。「リフォーム済み」は「分譲マンション(中古で購入)」が31.4%と最も多く、次いで、「一戸建ての持ち家(中古で購入)」が17.4%となっています。「戸建ての賃貸住宅」は「したいと思わない」が9割を超えています。

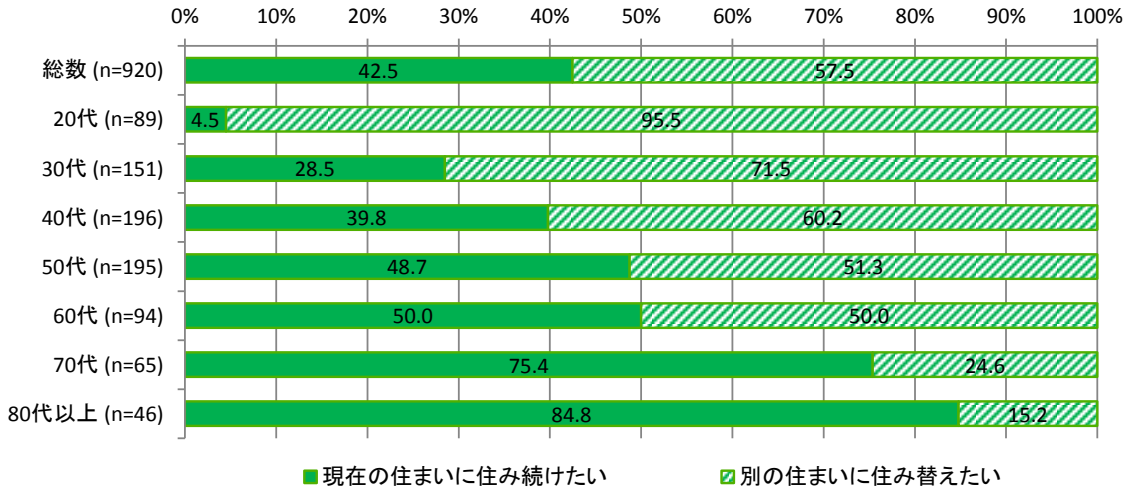




## (4) 高齢時の住まい方について

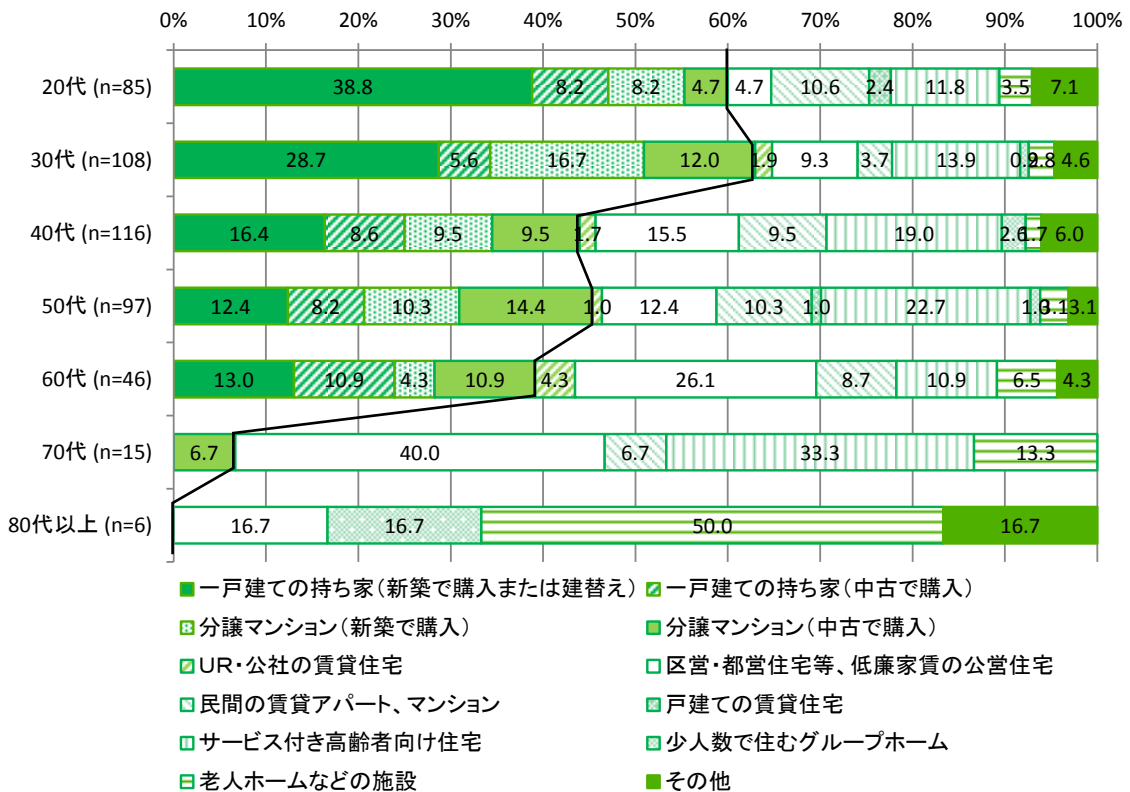
### ① (年齢別) 高齢になったときの定住意向

歳をかさねるにつれて、「現在の住まいに住み続けたい」が多くなる傾向にあり、「80代以上」は84.8%にもなります。一方で「20代」は「別の住まいに住み替えたい」が95.5%となっています。



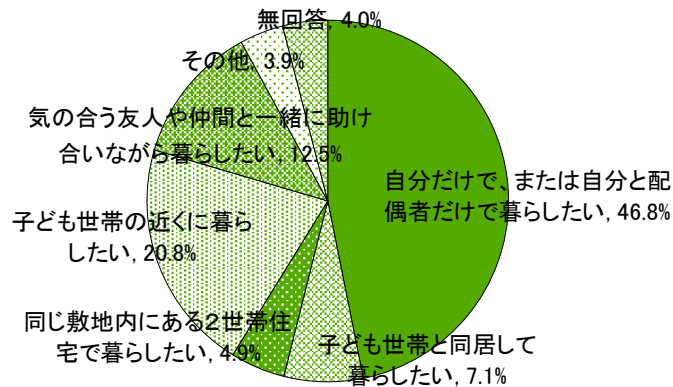
### ② (年齢別) 高齢になったときの住まいについて

「持ち家」及び「分譲マンション」の合計について「30代」が63.0%と最も高くなっており、次いで、「20代」が60.0%となっています。「50代」から「80代以上」にかけて「持ち家」及び「分譲マンション」が少なくなってきました。「70代」は「区営・都営住宅等、低廉家賃の公営住宅」が40.0%と最も多くなっています。



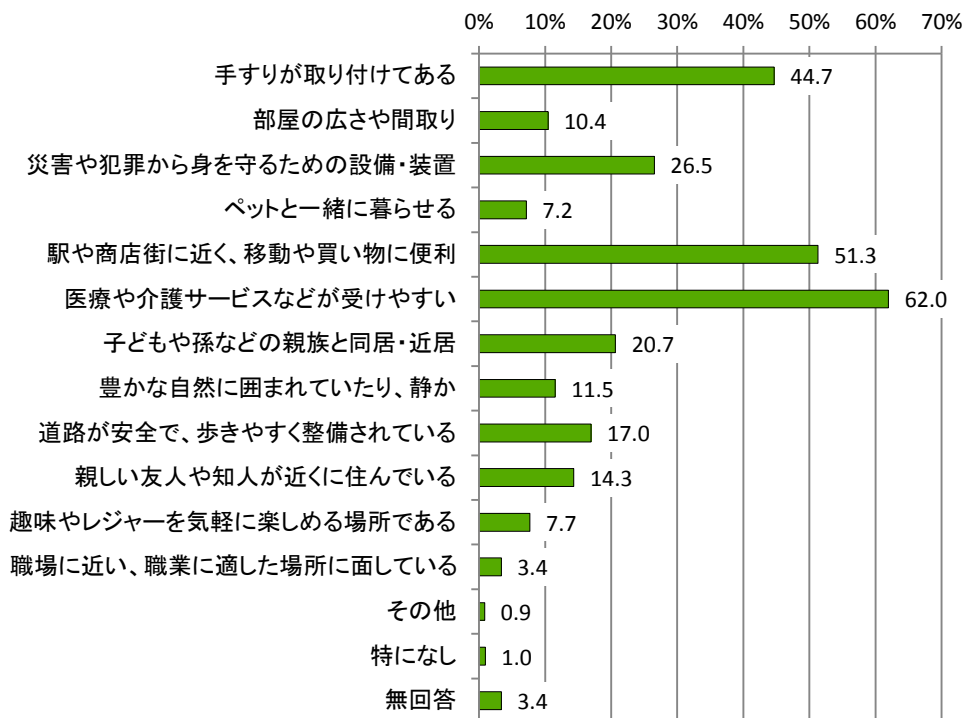
③ 親世帯や子ども世帯との暮らし方について (n=920)

「自分だけで、または自分と配偶者だけで暮らしたい」が最も多く 46.8%となっており、次いで、「子ども世帯の近くに暮らしたい」が 20.8%となっています。



④ 高齢者が安心して暮らすための必要事項 (n=920)

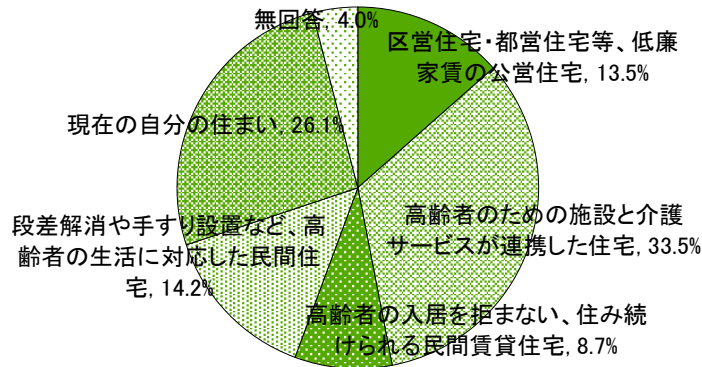
「医療や介護サービスなどが受けやすいこと」が 62.0%と最も多くなっており、次いで、「駅や商店街に近く、移動や買い物に便利であること」が 51.3%、「手すりがあるなど、高齢者向けに設計されていること」が 44.7%となっています。





⑤ 高齢になったときに安心して暮らせる住宅の形式 (n=920)

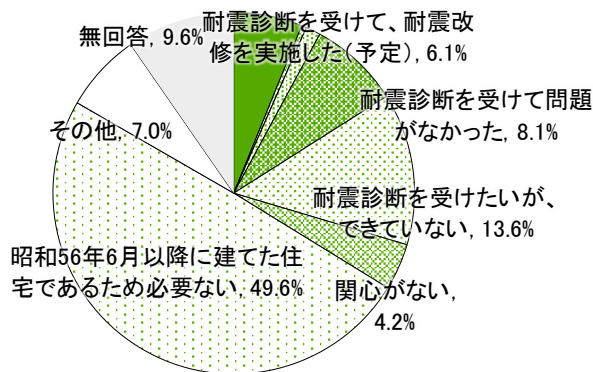
「高齢者のための施設と介護サービスが連携した住宅」が 33.5%と最も多くなっており、次いで、「現在の自分の住まい」が 26.1%となっています。



## (5) 防災について

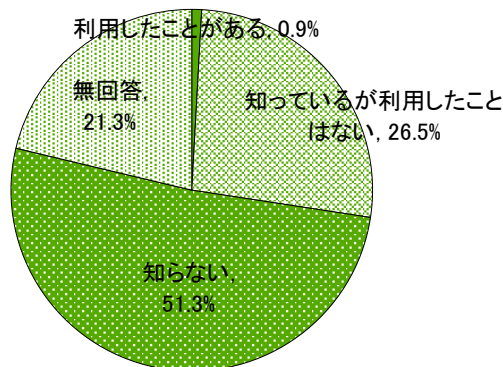
① 耐震診断や耐震改修の実施状況 (n=920)

「昭和 56 年 6 月以降に建てた住宅であるため必要ない」が 49.6%と最も多くなっており、次いで、「耐震診断を受けたいが、できていない」が 13.6%、「耐震診断を受けて問題がなかった」が 8.1%となっています。



② 住宅の耐震化に対する区の助成金の認知 (n=456)

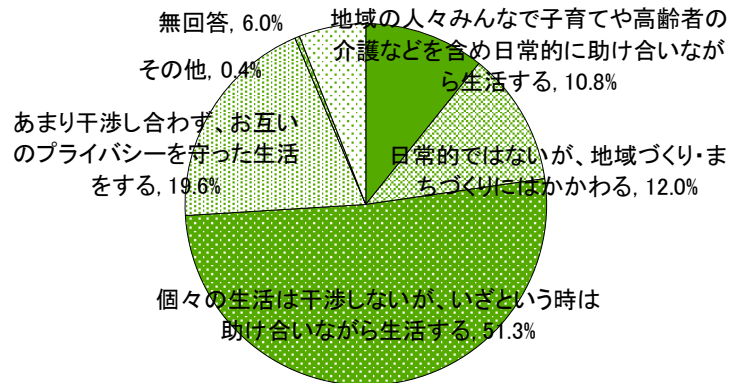
「知らない」が 51.3%と最も多くなっており、次いで、「知っているが利用したことはない」が 26.5%となっています。一方、「利用したことがある」は 0.9%と最も少なくなっています。



## (6) コミュニティについて

### ① 地域との関わり方についての意向

「個々の生活は干渉しないが、いざという時は助け合いながら生活する」が51.3%と最も多くなっており、次いで「、あまり干渉し合わず、互いのプライバシーを守った生活をする」19.6%となっています。

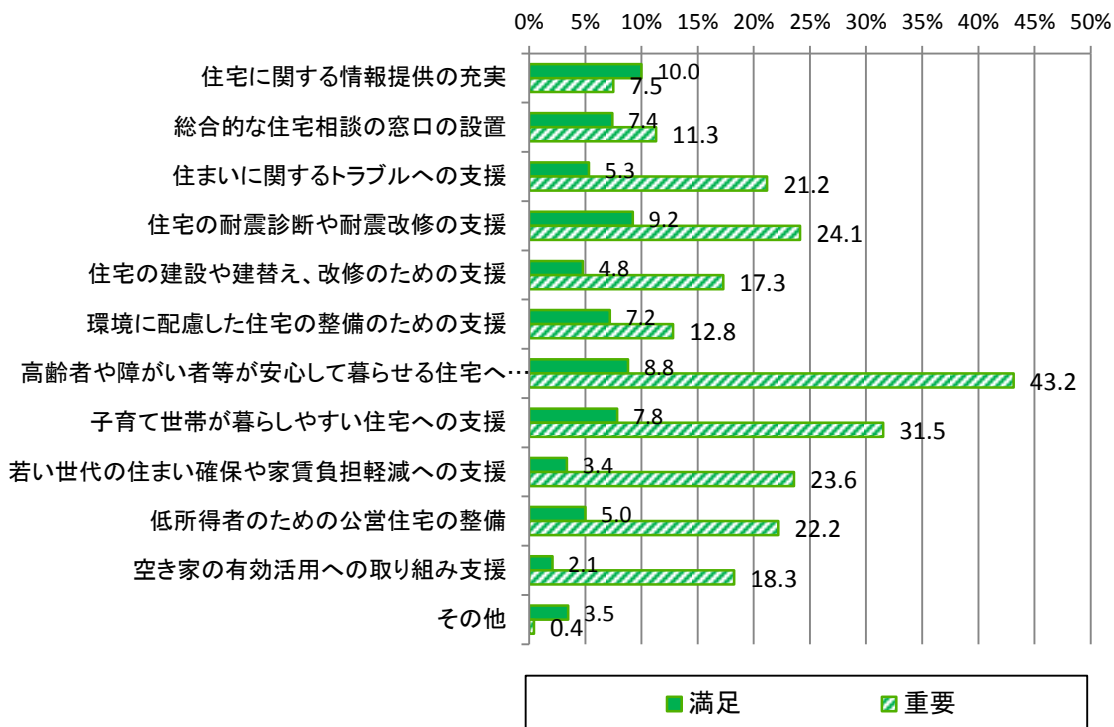


## (7) 板橋区の住宅施策に対する満足度と重要度

### ① 住宅への取り組みに対して満足及び重要項目 (n=920)

満足している項目として、「住宅に関する情報提供の充実」が10.0%と最も多くなっており、次いで、「住宅の耐震診断や耐震改修の支援」9.2%となっています。一方、重要と考える項目として、「高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住宅への支援」が43.2%と最も多くなっており、次いで、「子育て世帯が暮らしやすい住宅への支援」が31.5%となっています。

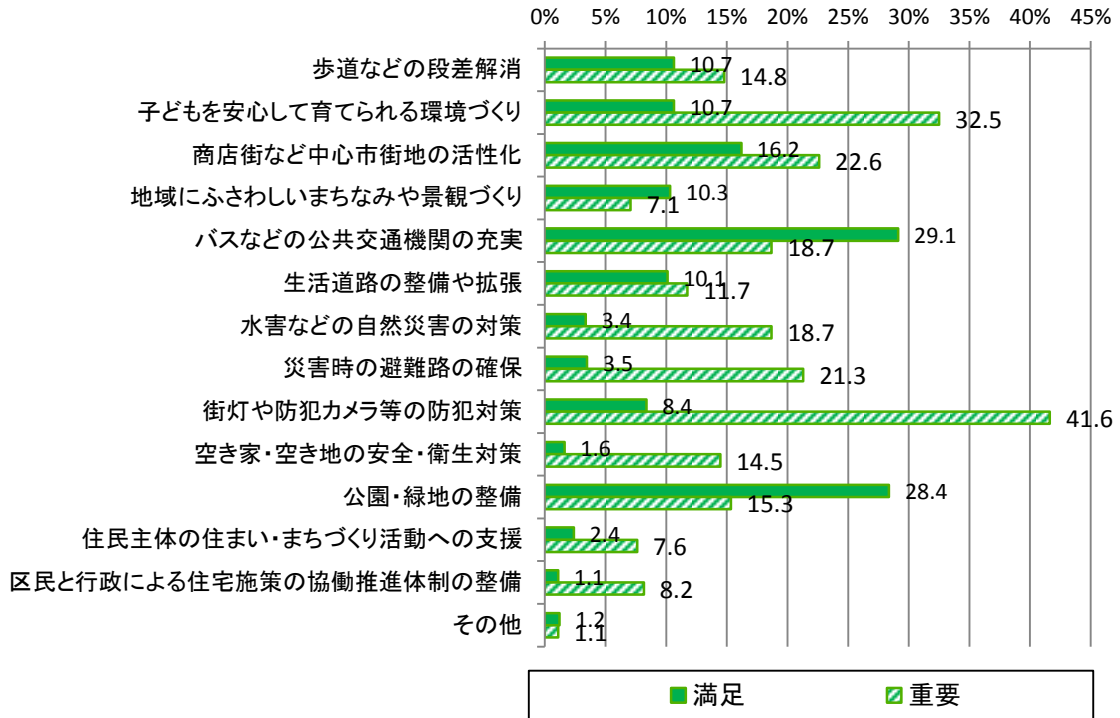
※満足している項目は、無回答が64.3%であったため、全体に低い数値を示しています。



② 地域の環境に関する満足及び重要項目 (n=920)

満足している項目として、「バスなどの公共交通機関の充実」が 29.1%と最も多くなっており、次いで、「公園・緑地の整備」28.4%となっています。一方、重要と考える項目として、「街灯や防犯カメラ等の防犯対策」が 41.6%と最も多くなっており、次いで、「子どもを安心して育てられる環境づくり」が 32.5%となっています。

※満足している項目は、無回答が 36.6%であったため、全体に低い数値を示しています。



## 第8章 区外意識調査結果

### 1. アンケート調査の目的

区外居住者の住宅・住環境に関する意向を把握するために調査を実施した。

### 2. 調査対象

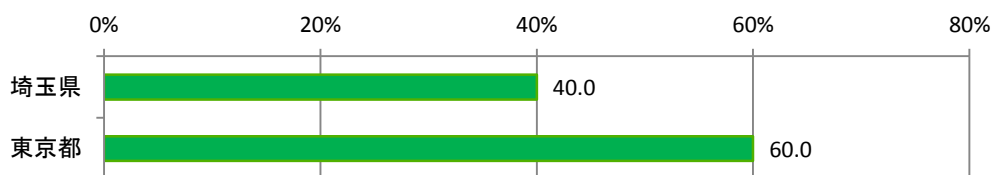
区外在住の20歳以上50歳未満の方を対象とし、板橋区に隣接する3市2区(戸田市、和光市、豊島区、北区、練馬区)にWebアンケートを実施し、5市区の各票数及び男女比が均等になるように回収した。

(1)調査票配布日時	平成29年3月16日(木)
(2)返送期限	平成29年3月21日(火)
(3)回収総数	400

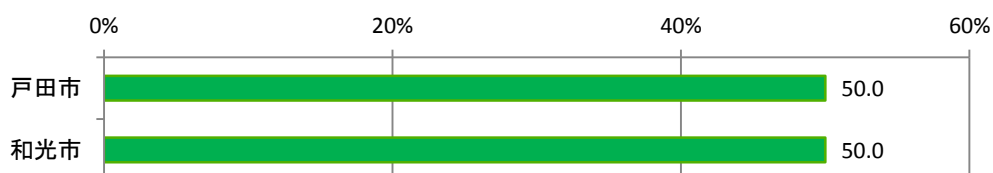
### 3. 調査結果

#### (1) 回答者の属性について

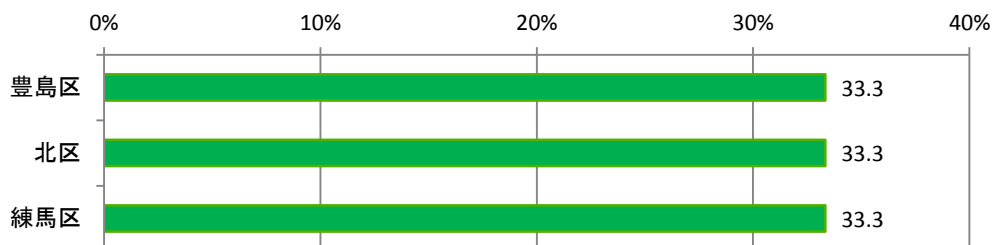
##### ■ 居住している都道府県 (n=400)



##### ■ 居住している市(埼玉県内) (n=160)



##### ■ 居住している区(東京都内) (n=240)



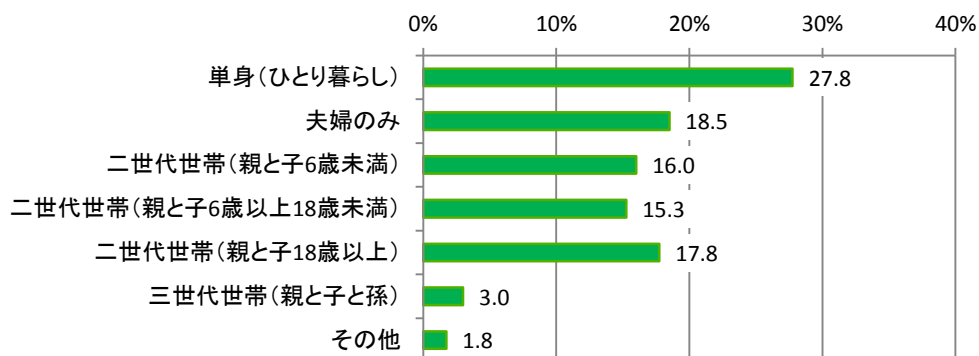
##### ■ 性別 (n=400)



## 2. 回答者の状況について

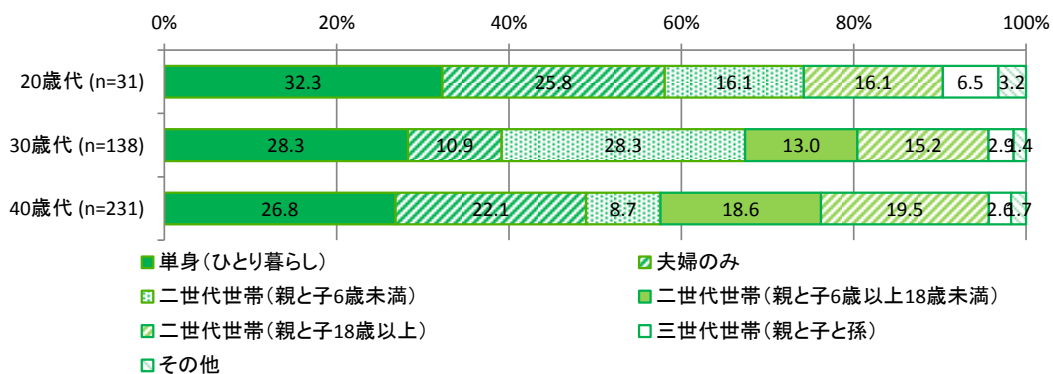
### ② 家族構成 (n=400)

「単身(ひとり暮らし)」が27.8%と最も多く、次いで「夫婦のみ」が18.5%、「二世代会世帯(親と子18歳以上)」が17.8%となっている。



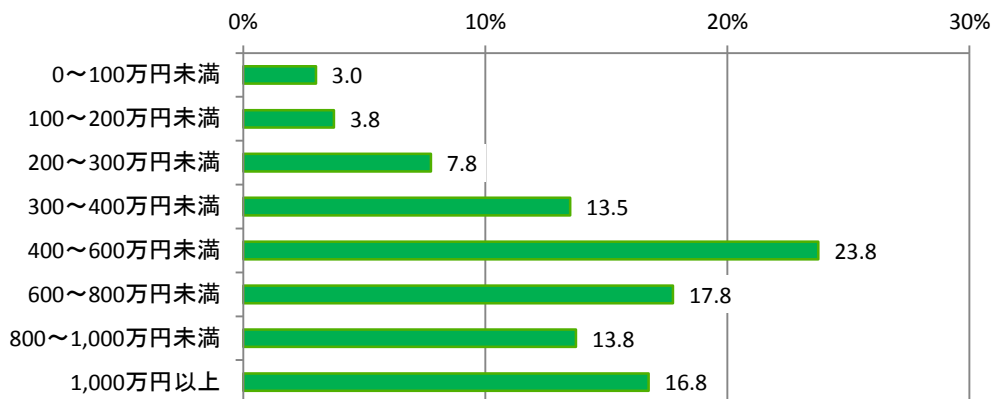
### ■(年代別)家族構成

歳を重ねるにつれて、「単身(ひとり暮らし)」が少なくなる一方で、「二世代会世帯(親と子6歳以上18歳未満)」は多くなっている。「30歳代」は「二世代会世帯(親と子6歳未満)」が28.3%と他の年代に比べ多くなっている。



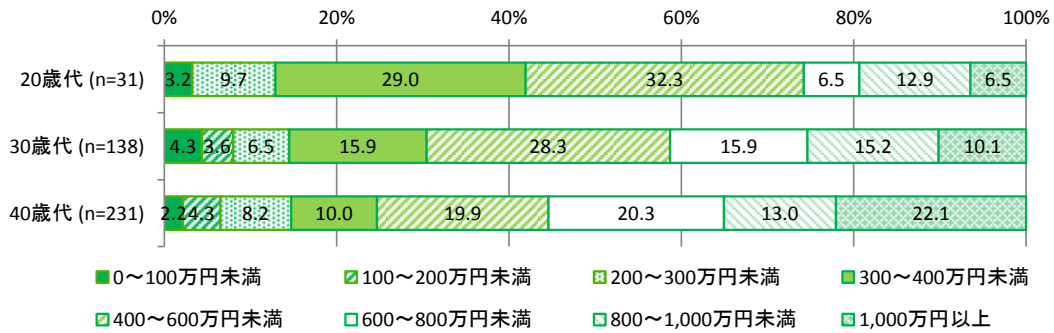
### ③ (2) 世帯全体の昨年1年間の収入 (n=400)

「400～600万円未満」が23.8%と最も多く、次いで「600～800万円未満」が17.8%、「1,000万円以上」が16.8%となっている。



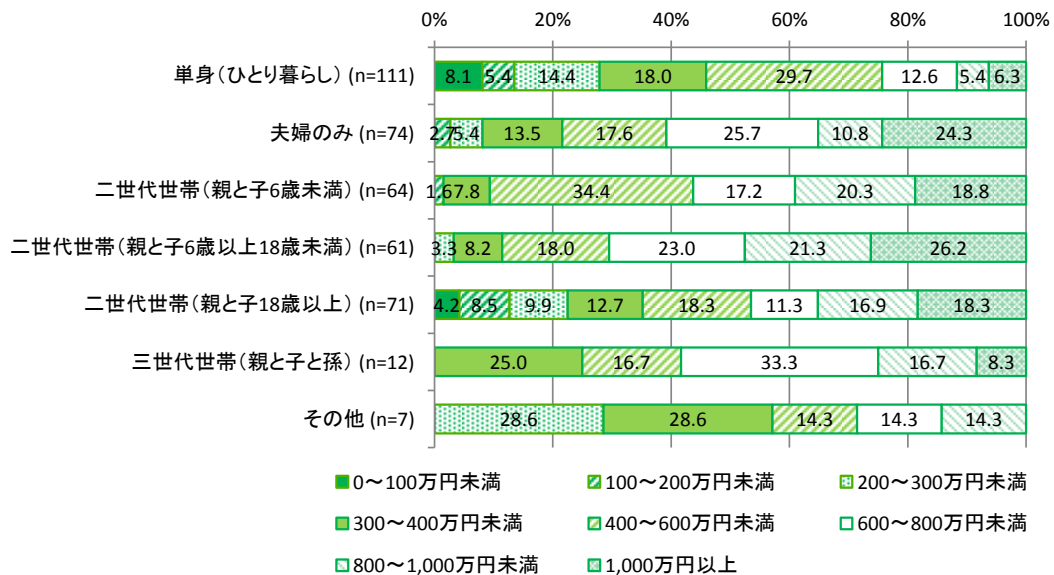
### ■(年代別)世帯全体の昨年1年間の収入

歳を重ねるにつれて、高い収入の割合が多くなっている。



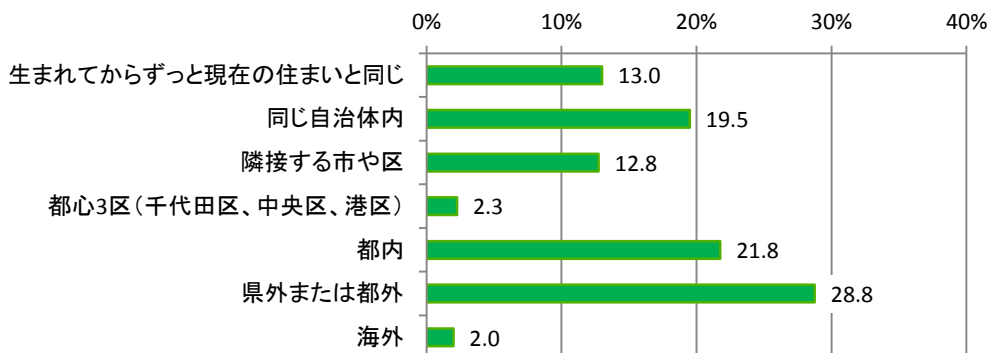
### ■(家族構成別)世帯全体の昨年1年間の収入

「400~600万円未満」に関し、「単身(ひとり暮らし)」は29.7%、乳幼児の子育て世帯となる「二世帯世帯(親と子6歳未満)」は34.4%と最も多くなっている。



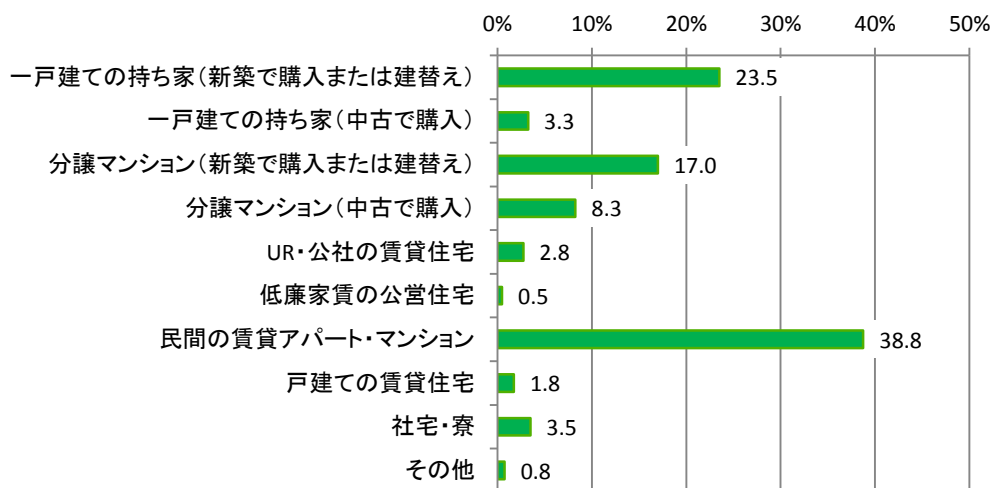
### ④ 以前の居住地 (n=400)

「県外または都外」が28.8%と最も多く、次いで「都内」が21.8%、「同じ自治体内」が19.5%となっている。



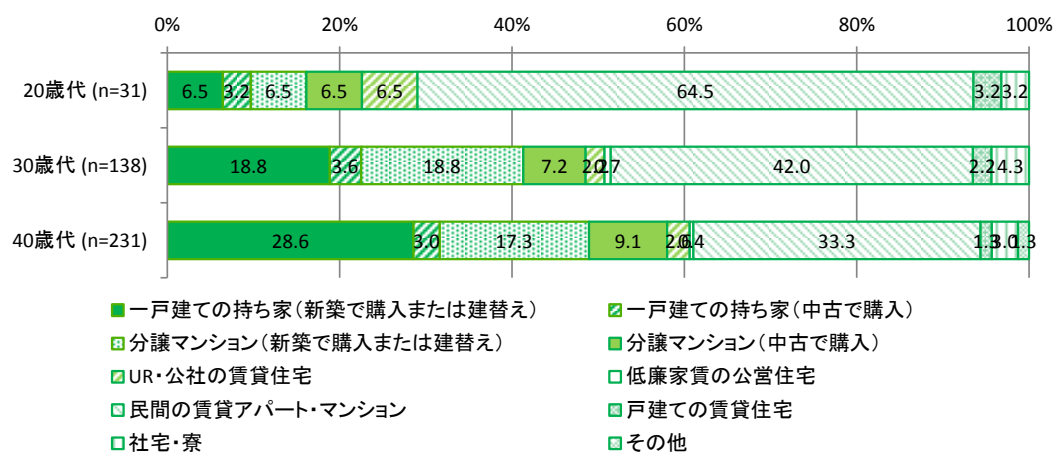
⑤ 現在の住宅タイプ (n=400)

「民間の賃貸アパート・マンション」が 38.8%と最も多く、次いで「一戸建ての持ち家(新築で購入または建替え)」が 23.5%、「分譲マンション(新築で購入または建替え)」が 17.0%となっている。



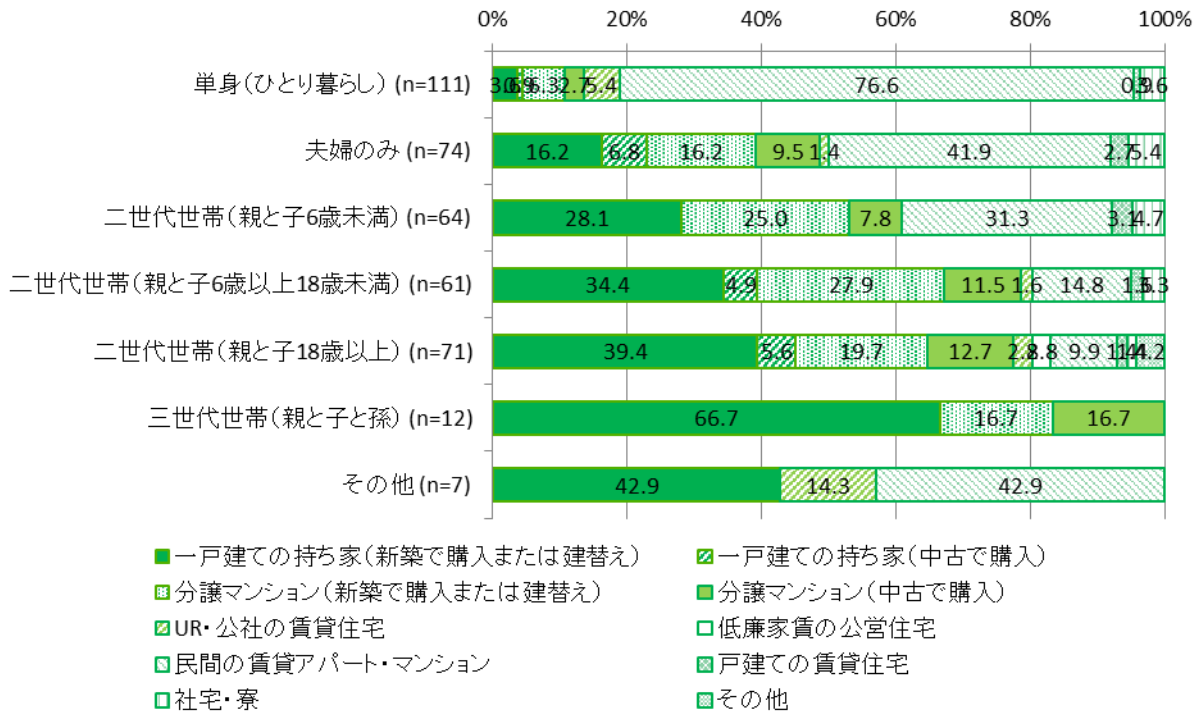
■(年代別)現在の住宅タイプ

「20 歳代」は「民間の賃貸アパート・マンション」が 64.5%と最も多くなっている。歳を重ねるにつれて、「一戸建ての持ち家(新築で購入または建替え)」が多くなっている。



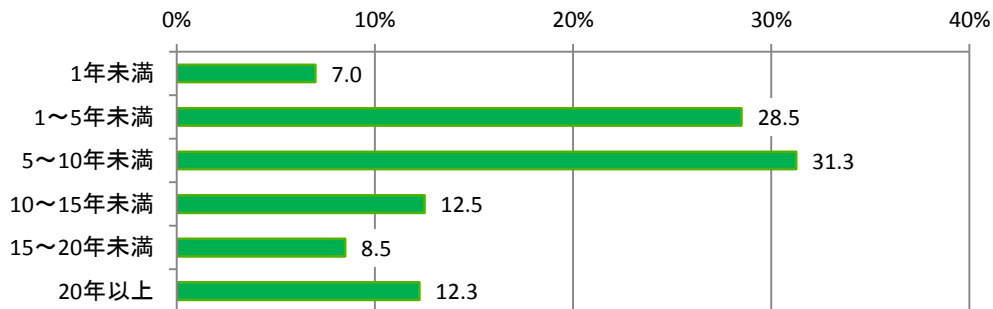
## ■(家族構成別)現在の住宅タイプ

世帯人数が増加するほど、「一戸建ての持ち家(新築で購入または建替え)」が多くなっており、子育て世帯に関しては、子の年齢が高くなるほど多くなっている。特に「单身(ひとり暮らし)」は「民間の賃貸アパート・マンション」が76.6%と最も多くなっている。



## ⑥ (5) 現在の住まいの居住期間 (n=400)

「5～10年未満」が31.3%と最も多く、次いで「1～5年未満」が28.5%、「10～15年未満」が12.5%となっている。

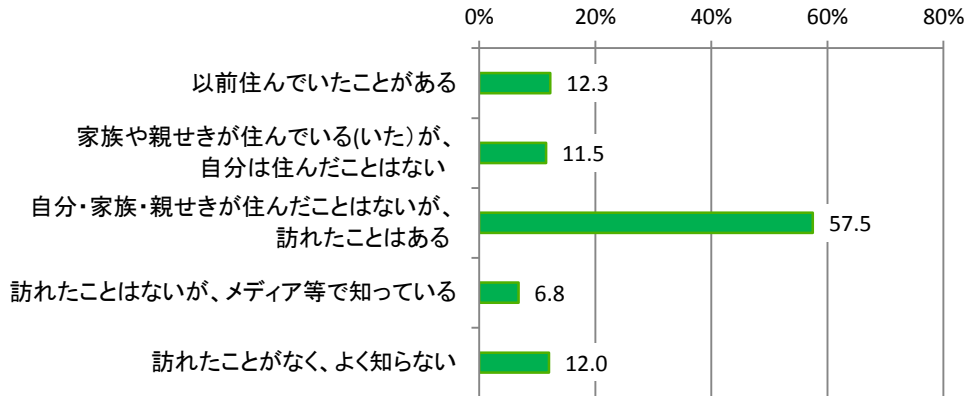




### (3) 板橋区について

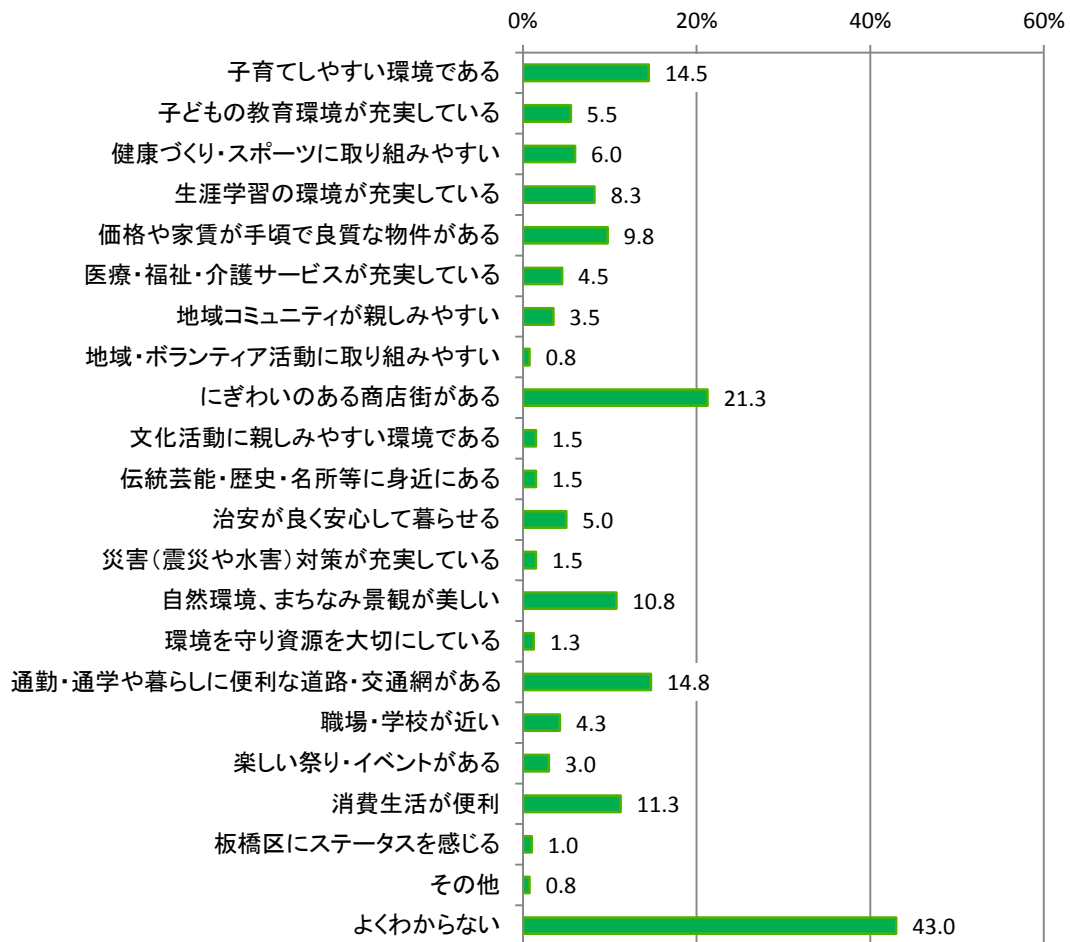
#### ⑦ 板橋区との関わり (n=400)

「自分・家族・親せきが住んだことはないが、訪れたことはある」が 57.5%と最も多く、次いで「以前住んでいたことがある」が 12.3%、「訪れたことがなく、よく知らない」が 12.0%となっている。



#### ⑧ 板橋区に魅力を感じる項目 (n=400)

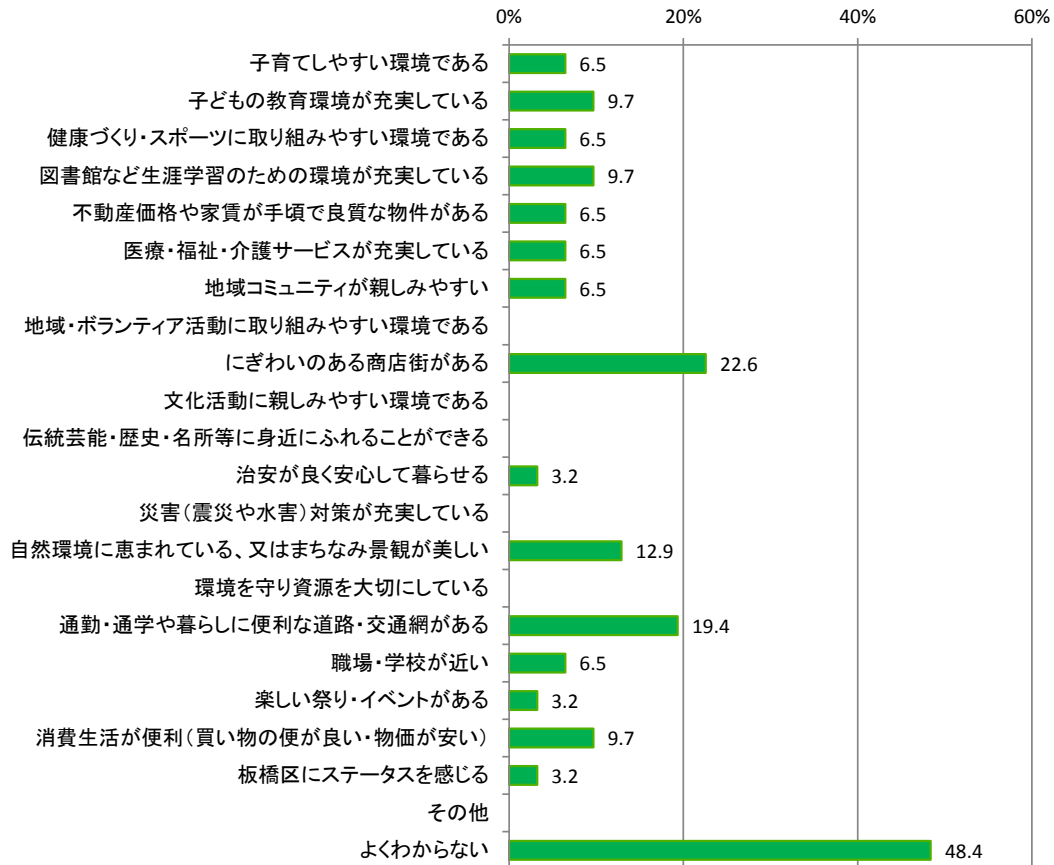
「よくわからない」を除くと、「にぎわいのある商店街がある」が 21.3%と最も多く、次いで「通勤・通学や暮らしに便利な道路・交通網がある」が 14.8%、「子育てしやすい環境である」が 14.5%となっている。



## ■(年代別)板橋区に魅力を感じる項目

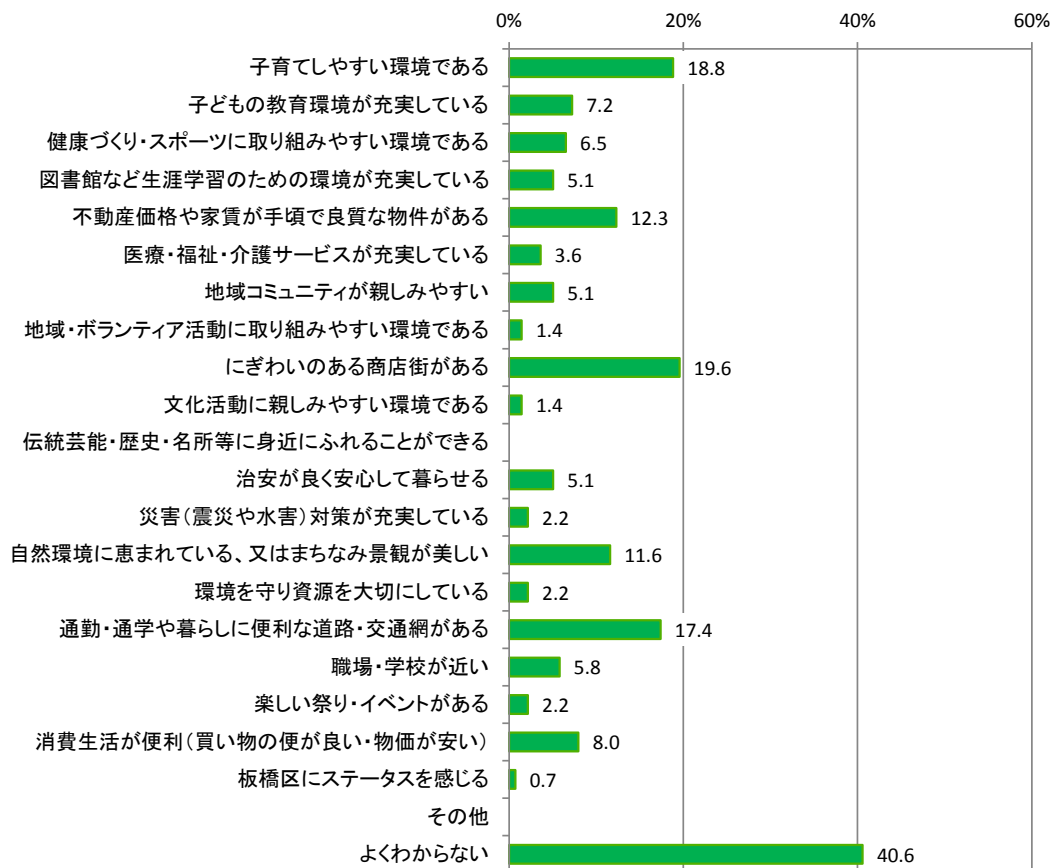
### ・20歳代 (n=31)

「よくわからない」を除くと、「にぎわいのある商店街がある」が 22.6%と最も多く、次いで、「通勤・通学や暮らしに便利な道路・交通網がある」が 19.4%、「自然環境に恵まれている、又はまちなみ景観が美しい」が 12.9%となっている。



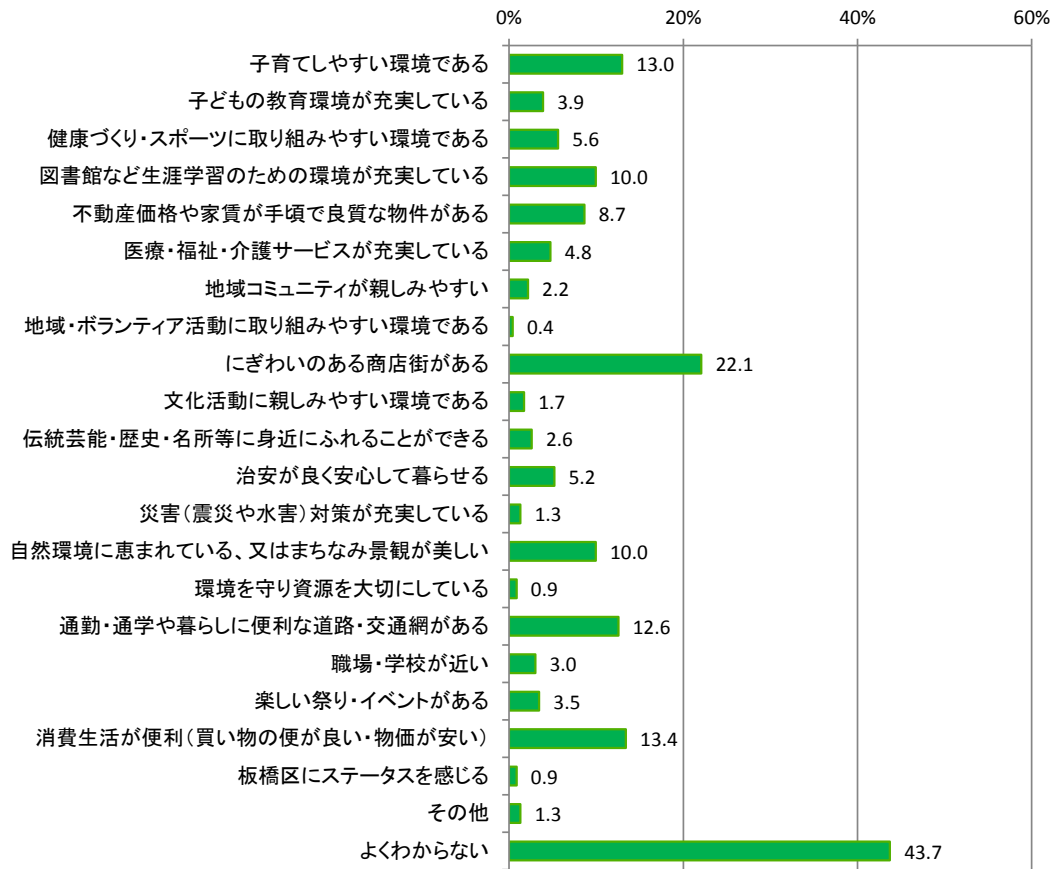
・ 30 歳代 (n=138)

「よくわからない」を除くと、「にぎわいのある商店街がある」が 19.6%と最も多く、次いで、「子育てしやすい環境である」が 18.8%、「通勤・通学や暮らしに便利な道路・交通網がある」が 17.4%となっている。



・40歳代 (n=231)

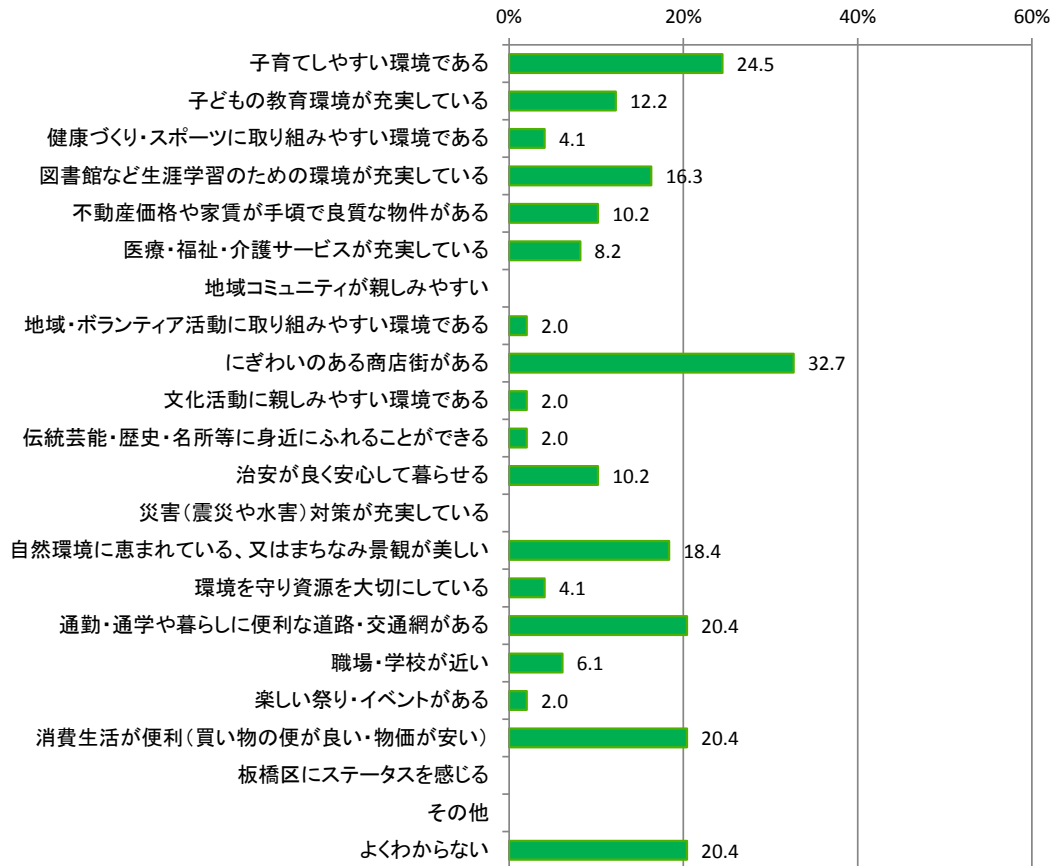
「よくわからない」を除くと、「にぎわいのある商店街がある」が 22.1%と最も多く、次いで、「消費生活が便利(買い物の便が良い・物価が安い)」が 13.4%、「子育てしやすい環境である」が 13.0%となっている。



■ (板橋区との関わり別) 板橋区に魅力を感じる項目

・板橋区に以前住んでいたことがある (n=49)

「にぎわいのある商店街がある」が 32.7%と最も多く、次いで、「子育てしやすい環境である」が 24.5%、「通勤・通学や暮らしに便利な道路・交通網がある」「消費生活が便利 (買い物の便が良い・物価が安い)」「よくわからない」が 20.4%となっている。



## 第9章 板橋区住まいの未来ビジョン2025（素案）に対するパブリックコメント

### 1 募集期間

平成29年9月30日（土）から10月30日（月）まで（31日間）

### 2 意見数

5人 44件（持参1、電子メール4）

### 3 パブリックコメントの意見の概要と区の考え方

番号	意見の概要	区の考え方
・計画全般について		
1	住民有志・行政担当者双方参加の諸問題についての検討グループの立ち上げを提案します。	住まいの未来ビジョンでは「民・学・公」が連携し、活力・アイデアを集結し、新たなブランド力をもって輝くなど、10年後、20年後のいたばしの住まいのビジョンを描いています。
2	担当者は、積極的に地域へ足を運んでください。住民は、区への苦情を述べるだけではなく、双方の知恵を出し合い、諸問題を解決する習慣と環境を作り上げ、習慣化することが大事なのです。	ご意見を踏まえて、多くの区民と意見交換できるような場について、検討を進めていきます。
3	区民参画型で、知恵も借りてもっと夢があって充実した文言にしてほしい。	
4	板橋に住み暮らす、統合失調症を初めとした精神障害者が、発症後も、それまで住み慣れた地域で安心して生活を送り続けられるように、一日も早く「精神障がいにも対応した地域包括ケアシステム」の構築を切望しております。	地域包括ケアシステムの考え方は介護保険制度に由来する概念ですが、この考え方は高齢者のみならず、障がい者支援、地域の子どもや子育て家庭への支援、生活困窮者支援等にも応用することが可能な概念であると考えられます。 従って、厚生労働省から提示されている「我が事・丸ごと」の観点から、国の動向を含めながら、第5期板橋区障がい福祉計画の策定の中で、あり方

		を含めて検討していきます。
5	<p>精神障害に対する、発症予防、早期治療、入院治療の適正化、早期退院、訪問治療・支援体制の整備、学習の保障、活動の場の整備、理解促進、啓発の支援など、地域における精神保健福祉環境の更なる整備を求めます。</p> <p>医療に関しては、発症当初から一貫して最寄り 8 の病院に安心して診てもらえる様に、精神保健福祉法に乗っ取った医療体制を整備してもらいたいと思います。</p> <p>その上で、今後は、通院による診療ではなく、訪問による診療を行い、障害当事者ならび家族の負担を軽減するようにしてもらいたいと思います。</p> <p>福祉サービスに関しては、当事者並びに家族が負担を強いられることなく、病気を回復させ、体調を改善し、社会的能力を身につけリカバリーへと繋がる、実効性のある福祉サービスを実施してもらいたいと思います。</p> <p>広く社会に関しては、未だに深く根付いてしまった偏見意識を解消し、精神障害当事者ならびその家族が、安心して住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、理解促進、差別解消の為の啓発活動を進めていく為の、協力と支援をお願いしたいと思います。</p>	<p>医療体制については、東京都保健医療計画に基づき、平成 25 年 3 月の改定で精神疾患も新たに追加され、精神科医療機関の整備が進められているところですが、</p> <p>訪問による診療については、まだまだ訪問診療される精神科医療機関は少数ですが、平成 26 年度診療報酬改定により、長期入院後や入退院を繰り返す病状が不安定な退院患者の地域移行を推進する観点から、24 時間体制の多職種チームによる「精神科重症患者早期集中支援管理料」が新設され、精神科医療機関による訪問診療が増えていくことが期待できます。</p> <p>福祉サービスについては、実効性のある福祉サービスとなるよう、支援の質の向上に努めていくとともに、差別解消法の趣旨に基づき、障がいを理由とする社会的偏見が解消に向かうよう、啓発を続けていきます。</p>
6	<p>区で発行している計画は、区民目線で作成しておらず、とても読みにくいイメージでしたが、今回のビジョンは、読む人を考え、最後まで飽きずに読み終えるこ</p>	<p>住まいの未来ビジョンは、10 年後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に策定することとした計画です。従って、10 年後に成人す</p>

	<p>とができました。</p> <p>誰に対して（区民・他自治体・事業者等）メッセージを発信している計画なのか、その人が手を取り、最後まで読んでもらえるのか。ただ、必要なことを詰め込むだけの計画を作成する時代ではないと思いますので、区の思いが届けられるメッセージ（計画）を作成していただけるよう期待しております。</p>	<p>る子どもたちが見ても分かる「ずっと住むなら、板橋区」を基本的な考え方とした計画です。</p> <p>今後も、区の思いが届けられるよう取り組んでいきます。</p>
7	<p>このビジョンには、三つの優れた点があると思います。</p> <p>第一に、『ずっと住むなら、板橋区』という基本方針のもとに4つのテーマを設け、区の特性を生かし、様々な区民に配慮した住環境を作ることで、板橋区全体の振興を図ろうとしていることです。</p> <p>交通・買物利便や公園数、地盤の安定性など良好な住宅地としての条件を備える板橋区において、様々な状況にある区民の需要に応えながら、少子超高齢化や建物の老朽化という課題に、効率的・効果的に対応していく住宅政策の重要性は極めて高いと考えます。</p> <p>第二に、区の政策に求められる視点として、区民生活、行政運営、経済社会、技術利用という4つの政策分野を、住宅政策においてもバランスよく視野に入れていることです。</p> <p>住宅政策自体は、都市計画や資源・環境、防犯・防災政策と同様に技術的な政策分野ですが、現在においては特に、分野を超えた横断・連携的な行政が求められています。</p>	<p>住まいの未来ビジョンは、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の計画です。</p> <p>また、8つの目標、個別事業を横断的に捉える取り組みを「アタックプラン」と位置づけ、基本的な考え方「ずっと住むなら、板橋区」の実現に向けて新たな住宅施策を展開します。</p> <p>本計画にご理解いただき、ありがとうございます。</p>



	<p>第三に、現実には複合的な原因や対応が考えられる、住宅政策の課題とその解決策を、8つの目標と4つのアタックプランとして上手く集約していることです。</p> <p>アタック1では人の少子超高齢化、3では建物の老朽化、2では両者の複合、4では加えて経済・社会活動内の要配慮事情からくる問題（解決方針）をして、さらに論理的に集約・提示しています。</p> <p>住宅は公共・民間を問わず、経済・社会活動を担う区民の生活を支え、板橋区の街を形作る最も基礎的なインフラなので、区の住宅政策のさらなる発展に期待したいです。</p>	
8	<p>区は、区民が住生活基本の都市居住型居住面積水準（誘導居住面積水準）を満たすような政策にするべきではないか。</p>	<p>区民の住宅・住環境に関するアンケート調査の結果を見ますと、住まいの満足度について、住宅の広さ（67.0%）、間取り・部屋数（64.0%）と、現在住んでいる住宅の広さや間取りについては一定の満足度が挙げられています。</p> <p>住まいの未来ビジョンでは、今後も、様々なニーズに対応できるよう、住宅施策を展開していきます。</p>
9	<p>区が関与する公的な住宅は、最低居住面積水準を満たして欲しい。</p>	<p>区では、区営住宅、区立高齢者向け住宅、改良住宅、まちづくり推進仲宿住宅を管理していますが、全ての住宅において、最低居住面積水準を満たし</p>

		た住宅となります。
10	都市居住型誘導居住面積水準を満たしている、区立住宅をもっと増やして下さい。	<p>区立住宅（特別優良賃貸住宅）は、都市部の借家世帯の居住水準の改善を図り、特に顕著な3～5人世帯向けの賃貸住宅ストックの質的向上を目的としたものです。</p> <p>現在は、賃貸住宅の市場動向の変化による空き室率の上昇などもあり、一定の成果を上げたと理解し、20年間の借上げ契約満了に合わせて、住宅オーナーに返還を進めています。</p>
11	区内住宅の、最低居住水準、誘導居住水準以上の面積別のデータを作って欲しい。	ご意見を踏まえ、検討してまいります。
12	高齢者に対しても誘導居住面積水準を満たすようにして下さい。	<p>住まいの未来ビジョンでは、既存ストックの活用及び住宅確保に配慮を要する区民の居住を優先的に検討しております。</p> <p>今後は、最低居住面積水準以下の住宅の改善を優先に進めてまいります。</p>
13	住生活基本法の「誘導居住面積水準」を資料として付けて欲しい。	誘導居住面積水準については、一般型及び都市居住型を併せて資料編に掲載しています。
14	総合政策は必要と思います。子育て世代を増やすためには、保育園、学童、小中学校の数も含めた充実が必要です。統廃合はこれに反します。	<p>住まいの未来ビジョンだけではなく、区全体で取り組むべき必要があります。</p> <p>ご意見を踏まえ、区全体として検討してまいります。</p>
・序章について		
15	人口動態の地域別動向の資料を付けて下さい。	<p>住まいの未来ビジョンでは、地域別の人口動態の資料はございません。</p> <p>板橋区役所のHPで公開しております「板橋区の統計」では、各年度、前</p>

		年との比較ができるよう地域別の人口動態の資料があります。
16	板橋区はどうしてしばらくは人口が上昇するのかを示して下さい。	<p>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 年から平成 37 年まで上昇すると見込んでいます。</p> <p>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 年度の総人口が人口ビジョンの推計値よりも多く、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。</p> <p>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。</p>
・第 1 章について		
17	板橋区には、たくさんの自然環境が残されている中で、次世代を担う子供達に「土を触る、農に触れる」という経験は大変貴重なものと考えます。今後、農業公園の整備や農業体験学校の検討が進められているようなので、現在区内の西部に多くある農地・区民農園を東部や現在あま	<p>住まいの未来ビジョンでは、基本方針の柱の 1 つとして、「板橋区の強みを活かした魅力ある住環境の形成」と掲げています。</p> <p>板橋農業によってこれまで培われてきた農業の技術や伝統・文化などを次代に継承し、豊かな都市生活につなげ</p>

	りない地域にも区として整備していただきたいと要望いたします。	ます。 また、水や緑に恵まれ、自然環境が豊かな環境を活かし、「農（みのり）」と「緑（みどり）」に囲まれ、やすらぎのある、住環境を推進します。
18	優れた交通アクセスという感じはしません。区内移動のための電車バスの乗り換えもできるパスを作ってください。	区としても区内の南北方向の移動が不便なことを課題として、都市づくりビジョンにおいて、東武東上線と都営三田線を繋ぐ交通網については、バス利便性の向上やエイトライナー構想を促進していきます。
19	「優良な都市空間・住まいを提供する企業は独自の表彰制度など、」とありますが、企業だけでなく「地域運動」や「NPO」なども表彰して下さい。	ご意見を踏まえ、検討してまいります。
20	若手のアーティストやシェフだけでなく、普通の若い労働者への充実もして下さい。	住まいの未来ビジョンでは、個別事業として、「若者居住応援制度」と位置づけ、新たな生活を始める若者や学生、新社会人等に対し、空き家・空き店舗の活用による住宅供給支援や、区内不動産団体と連携して、区内の大学入学説明会時に、パンフレット等で区内の安価な賃貸住宅の情報提供を検討し、未来を切り拓く若者を応援します。
21	D I Y型の賃貸借を、区が関与する公的住宅にも広げて下さい。	区が管理する住宅は、仕様や設備など基準があり、D I Y住宅には向きません。 現在U R賃貸住宅では、団地リノベーションプロジェクトの一環として、高島平団地内に、「M U J I × U R」の賃貸物件もあり、ニーズや市場等により活発化されるものと考えます。
22	アフォーダブルな住宅を提供すること	板橋区は、都心部へのアクセスに優

	が大切と思います。	れながら、23区内でも住宅費に関しては、他区と比較しても低廉な地域のため、住みやすい地域と考えております。 今後は、UR賃貸住宅や民間賃貸住宅について、SNS等を活用し、“いたばし暮らし”の魅力を不動産情報とともに情報発信する仕組みを検討していきます。
23	福祉のまちづくり助成制度の充実でマンションなど、集合住宅のバリアフリーを進められるよう項目を作ってください。	集合住宅などに対する個別の助成は行っておりませんが、バリアフリーやユニバーサルデザインが進むよう、広く普及啓発を図っていきます。
24	商店街の子どもたちも入れるくらいの保育園定員のゆとりが大切です。	保育園入所にあたっては、自営（商店など）や外勤（会社員など）を問わず、保育の必要性の高い方から入所を内定させていただいております。 区では待機児童対策を喫緊の課題として捉え、引き続き、認可保育園や小規模保育園等の整備を積極的に進めていきます。
25	テーマⅣで「住んでよかった」は過去とも取れるので、「住んでいたい」と表して下さい。	住まいの未来ビジョンでは、高齢者が板橋区に「ずっと住んでいて良かった」と感じる住宅施策を展開し、その姿を見た若年世帯・子育て世帯が、ずっと板橋区に住んでいたいと感じていただけるようにといった願いも含まれていますので、「住んでいて良かった」と表現しております。
26	年金で安全で安心できる住生活が送れるようにすべきである。	住まいの未来ビジョンでは、基本方針の柱の1つとして、「高齢者が住んでいてよかったと感じる住環境の形成」と掲げています。
27	戦後のベビーブーマーの住生活を保証できなければ他の世代に影響が出てしまう。	高齢化の進行により、所得の低下や

	それを防ぐためにはこの年代の自立できる住宅の確保が大切である。	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をめざします。
・第2章について		
28	環境、省エネの充実のために「LED」交換に予算を増額して下さい。	現在、LED交換に関する事業については、東京都が平成29年7月から実施しています「LED電球交換事業」のみとなります。
29	「老朽化」への対応は適正な維持管理しかありません。「予算がないから修繕や維持管理が出来ないのでなく、適切な維持管理をしないから予算がなくなるのです」学校も同様です。	区では、平成27年度に「板橋区老朽建築物対策計画2025」を定め、危険な老朽建築物の対策について取り組んでいます。 平成28年度には対策計画を確実に推進するための「東京都板橋区老朽建築物等対策条例」を制定しました。 現在では、これらの「対策計画」や「対策条例」に基づき危険度の高い建築物の所有者等に対し、危険な老朽建築物の解消をめざし、指導や支援等の取組を進めております。 また、「東京都板橋区良質なマンションの管理等を推進する条例」を制定し、分譲マンションの適切な維持・管理の推進を図ります。
30	木造密集市街地の改善こそが最初になるべきと思います。	区では、「木密地域不燃化10年プロジェクト」による「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）」に認定された大谷口一丁目周辺地区では、平成32年

		度までに道路の整備や燃えにくい建物への建替え助成を行い、燃え広がらない・燃えにくいまちづくりを進めています。
31	耐震化と不燃化は一緒に考えるべきと思います。	区では災害対策として、耐震化や不燃化促進、避難所整備や要配慮者対策等の様々な施策を行っております。これからも区民の皆様に安心していただけるよう、より見える形で各施策に取り組んでいきます。
・第3章について		
32	2箇所以上の手すりの設置ではなく、「必要な箇所の手すりの設置」として下さい。	一定のバリアフリー化率「2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消」については、住宅・土地統計調査で定めている基準を使用しています。
33	区の成果指標は、これにどれだけ近づけるかも含めて欲しい。	成果指標については、統計データにより現状把握やフォローアップ可能な項目について設定し、平成37(2025)年度の目標値を定めています。
・第4章について		
34	どの年齢層にとっても生活の基礎であるはずの住居費の負担は大きい。	住まいの未来ビジョンでは、8つの目標の1つとして「住宅確保に配慮を要する区民の居住を安定させる」と掲げております。 地域共生社会や多文化共生社会の実現をめざし、高齢者世帯、障がい者世帯、ひとり親世帯、多子世帯、低所得者世帯、外国人世帯などの住宅の確保が困難な方への支援を引き続き実施します。
35	このビジョン内で、他の計画では重点施策の位置づけとなるアタックプランにおいて、「近居・隣居の促進」を打ち出し	共に支え合う近居の実現に向けて、UR 賃貸住宅や東京都住宅供給公社による近居の促進支援や、民間事業者等

	<p>ており、親と同居をしている身としては、大変興味があります。</p> <p>しかし、若い世代を呼び戻し、板橋区内で近居・隣居を実現させるためには、特に保育園入園の問題は喫緊の課題かと思われますので、保育関係の部署とも協力し合い、組織横断的に検討を進めていただけるよう期待しております。</p>	<p>の柔軟なアイデアを実現させるための情報提供や、支援を検討します。</p> <p>区では待機児童対策を喫緊の課題として捉え、引き続き、認可保育園や小規模保育園等の整備を積極的に進めていきます。</p>
36	<p>近隣にも手付かずの空き家が多く、どれも放置状態です。行政指導で空き家・空き室・空きビルを有効に活用できる道筋をつけてほしい。</p> <p>例として、高齢者と学生<small>まい方を展開する空き家対策</small>の共生型シェアハウスや高齢者とシングルマザー、留学生・実習生の共生型シェアハウスの検討をしていただきたい。</p> <p>また、敷地・面積にゆとりのある場合は保育園・幼稚園・コミュニティーサロンなどの併設も考えられる。</p>	<p>住まいの未来ビジョンでは、「アタックプラン」の1つとして「 」と位置付けて<small>新たな住</small>ています。</p> <p>空き家の適切な維持・管理・利活用の促進に取り組んでいきます。</p> <p>また、共生型シェアハウスやコミュニティーサロン等の併設につきましては、ご意見を踏まえ検討を進めていきます。</p>
37	<p>マンションに対する防災資器材購入費用補助金の30戸以上という枠を撤廃して下さい。4割くらいは該当すると思います。小規模ほど支援が必要です。</p>	<p>防災資器材購入費用補助金制度は、平成29年度末をもって終了いたします。</p>
38	<p>マンションの集会室を「ミニ避難所」として認めて、救援物資の配布などをして下さい。</p>	<p>区の「地域防災計画」では、小中学校を避難所として指定し、マンション居住者を含めた区民に避難物資を配布することを定めております。</p>
39	<p>千代田区では防災マニュアルの作成サポートのためにマンション管理士の派遣制度があります。板橋にもつくって下さい。</p>	<p>区では「東京都板橋区良質なマンションの管理等を推進する条例」を制定し、総合的なマンションアドバイザーの派遣制度の検討を進めています。</p>
40	<p>大規模改修へのサポートだけでなく「分譲マンション管理適正化推進アドバ</p>	



	イザー派遣事業」をつくってほしい。	
・その他		
41	<p>ユニバーサルデザインは現場にあった形を検証して下さい。ときわ台駅では、バス乗り場もタクシー乗り場もない南口にしか出られないエレベーターしかありません。</p> <p>車いすの利用者が、雨の日にぐるっと回って踏切を渡ってバス・タクシー乗り場に行くのを想像して下さい。</p>	<p>施設利用者が快適に過ごせるよう、ユニバーサルデザインに配慮した環境づくりに努めていきます。</p> <p>なお、東武東上線ときわ台駅では、平成 30 年度中に北口改札内のエレベーターが設置される予定です。</p>
42	<p>高島平地域のまちづくりでは、高島通りを地下化し、全体を緑化するとともに、地下化した道路を歩行者と自動車が共存できる歩車融合型にしてほしい。</p>	<p>ご提案いただいた「高島通り」については、都道となっており、事業化に向けては都の判断となります。しかし、区としても「ずっと住むなら、板橋区」を実現するための目標③「良質な住宅を安心して選択できる市場環境を実現する」の関連事業として、高島平地域のまちづくり推進を行っております。都市再生の取り組みを進める中で、必要に応じて、都に提言していきます。</p>
43	<p>エイトライナーは地下鉄で話が進んでいるようですが、セブンライナーは LRT（ライト・レール・トランジット）でお願いします。</p>	<p>区内の新規の鉄道等の構想といたしましては、環状 8 号線に沿って、北区・板橋区・練馬区・杉並区・世田谷区・大田区の 6 区を結ぶ、エイトライナー構想があります。</p> <p>メトロセブンは、環状 7 号線に沿って、足立区・葛飾区・江戸川区の 3 区を結ぶ鉄道構想です。</p> <p>エイトライナー構想とメトロセブン構想は、北区で接続します。</p> <p>区内の環状 7 号線を通る鉄道等の構想はありません。</p>
44	<p>東板橋体育館などが「有料ジム化」して</p>	<p>現在、「東板橋体育館改修基本計画」</p>

	きているような気がします。	の策定をめざしており、体育館の利用方法につきましては、ご意見を踏まえ、検討していきます。
--	---------------	--

## 第10章 東京都板橋区住宅基本条例及び第9期住宅対策審議会の概要

### 1. 東京都板橋区住宅基本条例

平成4年12月4日  
東京都板橋区条例第59号

(目的)

第1条 この条例は、東京都板橋区（以下「区」という。）の住宅政策の基本理念及び施策に関する基本的事項を定め、区民と協力し、区民の住生活の安定向上を図り、もって誰もが住みたくするような魅力あるまちづくりに寄与することを目的とする。

(住宅政策の基本理念)

第2条 区は、すべての区民の人間性を尊重し、居住水準の向上及び良好な住環境の形成に努めるものとする。

2 区は、住宅及び住環境が地域社会の形成と、密接に関連することを認識するとともに、地域性を尊重し、均衡のとれた地域社会の実現に努めるものとする。

(区長の責務)

第3条 前条に定める住宅政策の基本理念を実現するため、区長は、福祉施策、まちづくり施策その他関連施策との連携を図り、住宅及び住環境に関する施策を総合的かつ計画的に実施する責務を有する。

2 区長は、国、東京都その他関係機関と密接な連携を図り、前項の施策の推進に努めなければならない。

(区民等の責務)

第4条 区民は、居住水準及び住環境の維持向上に努めなければならない。

2 事業主は、その雇用する勤労者の住生活の安定向上に努めなければならない。

3 開発事業者（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築を行う者をいう。以下同じ。）は、区が実施する住宅及び住環境に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(調査及び計画)

第5条 区長は、区内の住宅及び住環境の実態を的確に把握するため、これらに関する調査を定期的の実施するとともに、板橋区住宅白書として公表するものとする。

2 区長は、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、前項の調査に基づき、住宅及び住環境に関する基本計画を策定するものとする。

3 区長は、区民の住宅需要の動向その他社会経済情勢の変化に応じて、前項の基本計画の見直しを行うものとする。

(目標とする居住水準)

第6条 区長、区民及び開発事業者は、区内に建築しようとする住宅が、その形態若しくは規模又は地域特性に応じて、次に掲げる水準を満たすよう努めなければならない。

(1) 世帯人員に応じた適切な住戸規模が確保されているものであること。

(2) 災害に対する安全性が確保されているものであること。

(3) 環境・保健衛生上必要な設備及び性能を備えているものであること。

(4) 高齢者、障害者等が居住する住宅においては、それらの者に対する安全性及び快適性が配慮されているものであること。

(目標とする住環境水準)

第7条 区長、区民及び開発事業者は、区内に建築しようとする住宅の周辺環境が、開発・建築事業の規模、内容又は地域特性に応じて、次に掲げる水準を満たすよう努めなければならない。

(1) 地震、火災等の災害に対する安全性が確保されているものであること。

- (2) 接道、排水等の状況が、環境・保健衛生上適切なものであること。
- (3) 空地及び緑地が確保され、生活関連施設及び公共施設が適切に配置されているものであること。
- (4) 地域と調和した良好な美観を有しているものであること。

(公共住宅の整備等)

第8条 区長は、区立住宅及び区営住宅の整備を推進し、かつ、適切に管理運営しなければならない。

2 区長は、国、東京都その他関係機関に対し、地域特性に応じた公共住宅の供給等を要請するよう努めなければならない。

(区民等への支援)

第9条 区長は、区民、事業主又は開発事業者が区内の住宅の居住水準若しくは住環境水準の向上を図ろうとする場合又は居住を継続しようとする場合において、必要があると認めるときは、技術的又は経済的支援をすることができる。

2 区長は、前項の支援を行う場合において、住宅に困窮する高齢者、障害者等については、適切な配慮をするものとする。

(開発事業者への要請等)

第10条 区長は、開発事業者に対し、居住水準の向上及び良好な住環境の形成を図るため、必要な事項を要請することができる。

2 区長は、開発事業者が前項の規定に基づく要請に応じない場合はこれに応じるよう勧告し、当該勧告に従わないときはその内容を公表することができる。

(まちづくり組織に対する支援)

第11条 区長は、地域住民等が当該地域における住宅及び住環境の整備を推進するために設置したまちづくり組織に対し、必要があると認めるときは、支援することができる。

(民間賃貸住宅入居に関する啓発)

第12条 区長は、高齢、障害、国籍等の理由により民間賃貸住宅への入居の機会が制約されることがないよう、賃貸人その他の関係者に対する啓発に努めるものとする。

(審議会の設置)

第13条 区の住宅政策に関する重要な事項を審議するため、東京都板橋区住宅対策審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

2 審議会は、区長の諮問に応じ、区長に対して意見を述べることができる。

3 審議会は、区長が委嘱し、又は任命する委員20人以内をもって組織する。

4 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、板橋区規則で定める。

(財源の確保)

第14条 区は、住宅政策の円滑な実施を図るため、必要な財源の確保に努めるものとする。

付 則

1 この条例は、平成5年1月1日から施行する。

2 この条例の施行の際、現に存する板橋区住宅基本計画は、第5条第2項の規定により定めたものとみなす。

## 2. 東京都板橋区住宅対策審議会規則

平成4年12月16日  
東京都板橋区規則第63号

(目的)

第1条 この規則は、東京都板橋区住宅基本条例（平成4年板橋区条例第59号。以下「条例」という。）第13条の規定に基づき、東京都板橋区住宅対策審議会（以下「審議会」という。）について必要な事項を定めることを目的とする。

(委員)

第2条 条例第13条第3項に規定する委員は、次の各号に掲げるものにつき委嘱又は任命する。

- (1) 学識経験者 5人以内
- (2) 区議会議員 5人以内
- (3) 区民 7人以内
- (4) 区職員 3人以内

(会長及び副会長)

第3条 審議会に会長及び副会長1人を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員が互選する。
- 3 会長は、会務を総務し、審議会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(招集)

第4条 審議会は、会長が招集する。

(定足数及び表決数)

第5条 審議会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

- 2 審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(専門部会)

第6条 審議会に、特別の事項を審議させるため必要があると認めるときは、専門部会を設置することができる。

(意見の聴取)

第7条 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、都市整備部住宅政策課において処理する。

一部改正〔平成9年規則14号・20年16号〕

(委任)

第9条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、審議会が定める。

付 則

この規則は、平成5年1月1日から施行する。

付 則（平成9年3月28日規則第14号抄）

(施行期日)

- 1 この規則は、平成9年4月1日から施行する。

付 則（平成20年3月21日規則第16号抄）

(施行期日)

- 1 この規則は、平成20年4月1日から施行する。（後略）

### 3. 審議会名簿

#### 第9期住宅対策審議会委員名簿

	氏 名	主な役職名
学 識 経 験 者	大 村 謙二郎	筑波大学 名誉教授
	中 島 明 子	和洋女子大学 名誉教授
	白 江 龍 三	白江建築研究所 代表 前橋工科大学大学院 非常勤講師
	高 橋 龍太郎	地方独立行政法人 東京都健康長寿医療センター 東京都老人総合研究所 元副所長
	牛 山 美 緒	独立行政法人 都市再生機構 経営企画部 投資管理課
区 議 会 議 員	川 口 雅 敏	板橋区議会議員
	中 村 とらあき	板橋区議会議員 (平成27年7月24日から平成28年5月23日まで)
	し ば 佳代子	板橋区議会議員 (平成27年7月24日から平成28年5月23日まで)
	南 雲 由 子	板橋区議会議員 (平成27年7月24日から平成29年5月22日まで)
	なんば 英 一	板橋区議会議員 (平成28年5月24日から平成29年5月22日まで)
	荒 川 な お	板橋区議会議員 (平成28年5月24日から平成29年5月22日まで)
	松 岡 しげゆき	板橋区議会議員 (平成29年5月23日から)
	小 林 おとみ	板橋区議会議員 (平成29年5月23日から)
	井 上 温 子	板橋区議会議員 (平成29年5月23日から)
区 民 代 表	須 藤 玲 司	東京都宅地建物取引業協会板橋区支部 支部長
	内 田 充	板橋区老人クラブ連合会 会長 (平成27年7月24日から平成28年12月30日まで)
	阿 部 勲	板橋区老人クラブ連合会 会長 (平成29年2月9日から)
	藤 井 亜紀子	板橋区肢体不自由児者父母の会 会長
	寶 田 一 夫	板橋区民生・児童委員会協議会 桜川地区会長
	成 島 圭 子	一般公募
	西 美 保	一般公募

[任期 平成27年7月24日から平成30年3月8日]

#### 4. 専門部会名簿

##### 第9期住宅対策審議会専門部会委員名簿

氏 名		主な役職名
学識 経験者	中 島 明 子	和洋女子大学 名誉教授
	牛 山 美 緒	独立行政法人 都市再生機構 経営企画部 投資管理課
住宅 関係 機関 等	小久保 信 一	東京都都市整備局 住宅政策推進部 企画担当課長 (平成27年10月7日から平成28年2月5日まで)
	濱 本 真 希	東京都都市整備局 住宅政策推進部 企画担当課長 (平成28年4月13日から平成29年11月2日まで)
	戸 松 健	東京都住宅供給公社 総務部 経営企画課長
	鈴 木 篤	独立行政法人 都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 東京北エリア経営部 団地マネージャー (平成27年10月7日から平成28年2月5日まで)
	石 垣 貴 伸	独立行政法人 都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 東京北エリア経営部 団地マネージャー (平成28年4月13日から平成29年11月2日まで)
	水 野 久 志	東京都建築士事務所協会 板橋支部 副支部長
	高 田 卓 二	マンション管理センター 企画部長兼業務部長
区 職 員	区民文化部地域振興課長 健康生きがい部長寿社会推進課長 健康生きがい部おとしより保健福祉センター 所長 福祉部管理課長 子ども家庭部子ども政策課長 資源環境部環境戦略担当課長 都市整備部市街地整備課長 都市整備部建築指導課長	

## 5. 開催経過等

平成 27 年 7 月 24 日	第 1 回 住宅対策審議会 ・「諮問：板橋区における住宅政策の新たな展開について ～第 4 次板橋区住宅マスタープランの見直しに向けて～」
平成 27 年 10 月 7 日	第 1 回 住宅対策審議会専門部会
平成 27 年 12 月 2 日	第 2 回 住宅対策審議会専門部会
平成 28 年 2 月 5 日	第 3 回 住宅対策審議会専門部会
平成 28 年 3 月 2 日	第 2 回 住宅対策審議会 ・板橋区住宅マスタープラン成果指標達成状況及び国・都・各区の成果指標について ・住まいに関する意識調査のアンケート項目について
平成 28 年 4 月 13 日	第 4 回 住宅対策審議会専門部会
平成 29 年 2 月 21 日	第 5 回 住宅対策審議会専門部会
平成 29 年 2 月 27 日	第 3 回 住宅対策審議会 ・「（仮）板橋区住まいの未来ビジョン 2025」策定に向けた今後の方向性について
平成 29 年 9 月 30 日～ 平成 29 年 10 月 30 日	素案のまとめ公表及び区民意見公募
平成 29 年 11 月 2 日	第 6 回 住宅対策審議会専門部会
平成 29 年 11 月 10 日	第 4 回 住宅対策審議会 ・「板橋区住まいの未来ビジョン 2025」策定に向けた素案について
平成 30 年 1 月 10 日	第 5 回 住宅対策審議会 ・「板橋区住まいの未来ビジョン 2025」策定に向けた原案について
平成 30 年 3 月 8 日	第 6 回 住宅対策審議会 ・答申



板橋区住まいの未来ビジョン 2025（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 03-3579-2184  
kb-jsodan@city.itabashi.tokyo.jp

平成 30 年 3 月発行

---

刊行物番号 29-186



板橋区 〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号 URL <http://www.city.itabashi.tokyo.jp/>