

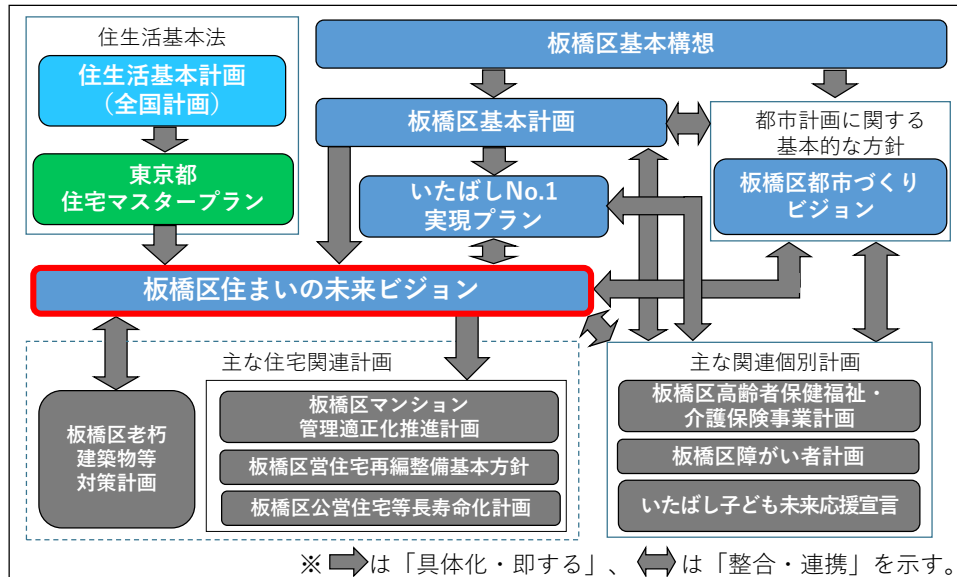
「板橋区住まいの未来ビジョン2035」策定の方向性について

1 背景・目的

- 区では、東京都板橋区住宅基本条例第5条に基づき、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための住宅及び住環境に関する基本計画として、平成30（2018）年3月に、「板橋区住まいの未来ビジョン2025」（以下、「現行計画」という。）を策定し、住まいのニーズに応じた様々な住宅政策を進めてきた。
- 現行計画が、令和7年度末をもって計画期間満了を迎えるにあたり、**社会経済情勢の変化（人口減少社会の到来、自然災害の激甚化、脱炭素社会への移行、ポストコロナ時代など）**に対応し、**板橋区の住生活を取り巻く状況や住宅政策の課題等を踏まえた計画となるよう改定する。**

2 「板橋区住まいの未来ビジョン2035」の位置づけ

- 次期板橋区基本構想・基本計画に即し、**板橋区がめざす住宅政策の具体化とその施策の実現に大きな役割を果たすものである。**
- また、東京都の「住生活基本計画（東京都住宅マスタープラン）」に即するとともに、「板橋区都市づくりビジョン」や関連個別計画と連携を図る。



3 計画期間

計画期間は、「次期板橋区基本計画」に合わせ、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とする。

4 基本的な考え方

- 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」を現行計画の基本的な考え方とした住宅施策を展開してきた。
- 板橋区人口ビジョン（令和6年度改定）を踏まえると、本格的な人口減少社会や超高齢化社会の到来、外国人人口の増加等への対応が、区政の重要な課題である。
- また、令和5年度に実施した板橋区住宅マスタープラン基礎調査により判明した板橋区の住生活を取り巻く状況や課題（※「7 参考（令和5年度住宅マスタープラン基礎調査に基づく主な状況と課題）」参照）について、令和6年度の板橋区住宅対策審議会専門部会において検討した結果、新たな住宅政策の展開を加えていくことが求められる。
- 以上から、本格的な人口減少社会の到来をはじめとした社会経済情勢の変化を捉えた区政課題への対応と、ポストコロナ時代の新たな日常など、板橋区の住生活を取り巻く状況を踏まえた住宅政策上の課題への対応から、板橋区らしい、東京で一番住みたくするような住宅政策を展開していく。

（1）基本理念

持続可能な未来を「いつまでも暮らしやすい“住まい”」でつなぐ

SDGsの視点を取り入れ、持続可能な未来を見据えた住まいのビジョンを描きつつ、子どもから高齢者まで、だれ一人取り残さない社会を“住まい”でつないでいくという考え方のもと、だれもがいつまでも暮らしやすい住まいの実現をめざす。

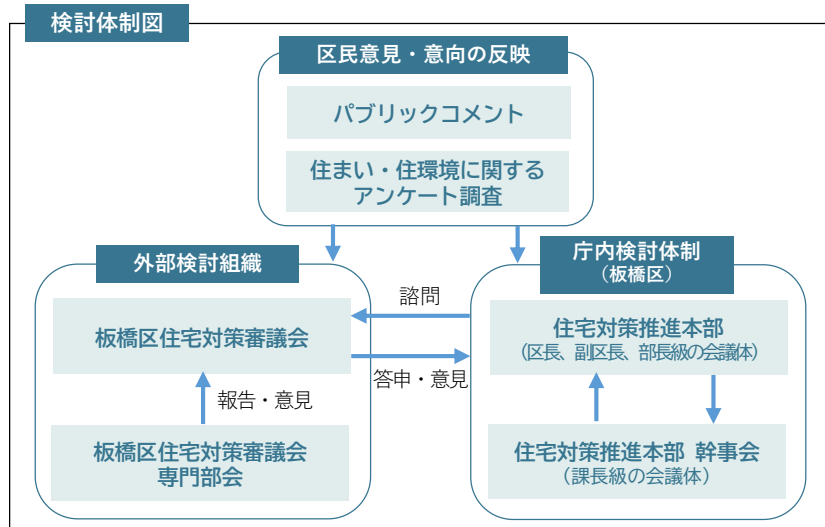
（2）基本方針

「住んでみたい・住み続けたい・住んでいてよかった」が叶う『いたばし暮らし』を実現する住まいづくり

～いのちの基盤である住まいに、だれもが自分らしく住み続けられる住環境をめざして～

現行計画に引き続き、区民の「いのちの基盤」となる住まいづくりを支え、基本理念に基づき、だれもが自分らしく住み続けられる住環境を形成し、『いたばし暮らし』の拡充を図る。

5 検討体制



6 今後のスケジュール (予定)

	住宅対策推進本部	住宅対策推進本部 幹事会	住宅対策審議会	住宅対策審議会 専門部会	区議会 (都市建設委員会)	策定工程
令和6年度	●12月24日	●12月3日～9日			◇(1月下旬)	策定の方向性
	●(3月下旬)	●(12月下旬) ●(2月下旬)	●(2月上旬)	●12月19日 ●(1月下旬)		骨子案
令和7年度	●(7月下旬)	●(5月下旬) ●(7月中旬)	●(6月中旬)	●(4月中旬) ●(5月中旬)	◇(4月中旬) ◇(8月下旬)	素案
	パブリックコメント					
		●(11月中旬)	●(12月中旬)	●(10月中旬)		原案
	●(1月下旬)	●(1月中旬)	●(3月中旬)		◇(2月中旬)	策定
令和8年度	「板橋区住まいの未来ビジョン2035」に基づく事業の推進					

※これまでの調査・検討実績

令和5年度…板橋区住宅マスタープラン基礎調査、住宅対策推進本部幹事会(1回)
令和6年度…住宅対策推進本部(2回)、住宅対策推進本部幹事会(1回)、住宅対策審議会(3回)、住宅対策審議会専門部会(5回)、都市建設委員会(1回)

7 参考 (令和5年度住宅マスタープラン基礎調査に基づく主な状況と課題)

(1) 状況

- 高齢化率は24.1%(令和5年(2023)年1月時点)と23区で5番目に高く、年少人口率は10.5%と特別区平均より低い。外国人や障がい者世帯数も年々増加し、それぞれ人口の約6%程度を占める。
- 単身世帯が増加し、23区の中でも単身世帯率が高く、単身世帯のうち、年収500万円未満の世帯や民間賃貸住宅に住む割合が周辺区より高い。
- 20代は新社会人が転入超過。特に34歳以下の若年単身世帯数が増加しており、単身世帯の割合は周辺区と比べて高い。
- 30・40代と6歳未満の子育て世帯は転出超過
- 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。
- 防災への関心度は、高齢者は高く若年層は低い。関心の低い賃貸住宅居住者への防災意識啓発や、マンションにおける災害・防災マニュアル等の整備等が課題
- 「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。一方で、1住宅あたりの平均面積は23区で最も狭く、平均家賃は安い。23区の中では手頃な面積と家賃帯の物件が供給されている。
- 転出した子育て世帯アンケートでは、就職、結婚や同棲をきっかけに転入した若年世帯が多く、子育てをきっかけに、適切な住宅の広さや適度な住宅費負担を求めて、区外に転出する傾向がみられた。
- 旧耐震住棟は全体の約23%。建築年が高経年であるほど、階数・戸数規模が小さく、居住者も高齢(マンションの状況)
- 新築マンションは価格が高騰し、平均専有面積は低下
- 空き家の多くは、賃貸用の空き家であり、その総数は増加傾向
- 高齢単身者の3分の1が民間賃貸住宅に居住するが、今後古い低廉民間賃貸住宅の解体等にもない、受け入れ先確保が課題

(2) 課題

- ① 子育て世帯の定住促進
- ② マンションの管理適正化・再生の円滑化
- ③ 民間賃貸住宅のあり方
- ④ 区営住宅を含む住宅セーフティネットのあり方
- ⑤ 地域コミュニティのあり方と防災
- ⑥ 地域ごとの特徴を捉えた暮らし・住まいの魅力化

(令和6年8月29日閉会中都市建設委員会資料より抜粋)