

板橋区住まいの未来ビジョン2035 骨子案について

骨子案の概要

第1章「計画の位置づけと役割」p2~3（策定の背景／計画の位置づけ／計画期間）

- 板橋区では、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。
- 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つつ、国及び東京都の「住生活基本計画」に即しながら、「次期板橋区基本構想・基本計画」のめざす住宅政策の具現化と、その実現に向けた施策を示すため、関連個別計画と連携を図り、「板橋区住まいの未来ビジョン2035」（以下、「次期計画」という。）を策定する。
- 計画期間は、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とする。

第2章「基本理念・基本方針」p4~5（策定の基本的な考え方／基本理念／基本方針）

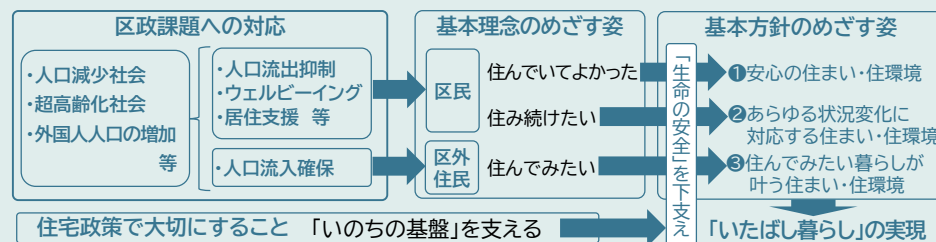
- 板橋区では、住まいはだれもが生きるために不可欠な「いのちの基盤」であることを第一に掲げ、平成4（1992）年の「板橋区住宅基本計画」より、社会経済情勢に対応した住宅政策を展開してきた。次期計画においても、社会経済情勢の変化を捉え、板橋区の住生活を取り巻く状況と課題を踏まえた新たな住宅政策を展開していく。

<基本理念> だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”の実現

板橋区は、SDGs未来都市として、絵本のまちと一体で持続可能なまちづくりを推進している。
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、障がい者、外国人、単身世帯等、だれ一人取り残さない社会をめざし、だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”を実現していくという考え方のもと、板橋区らしい、東京で一番住みたくなるような住宅政策を展開していく。

<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～

住宅政策の視点から最も大切にすることは、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ることとし、区外住民が「住んでみたい」、区民が「住み続けたい」「住んでいてよかった」と感じる住環境の形成をめざす。

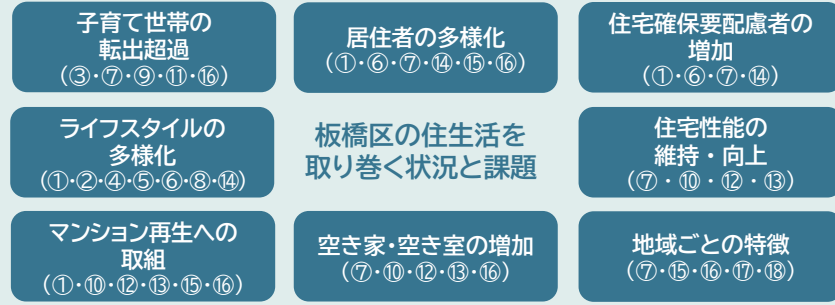


第3章「住生活を取り巻く状況」p6~8

（社会経済と国や都の動向／板橋区の居住者と住宅ストックの姿／板橋区の住生活を取り巻く状況と課題）

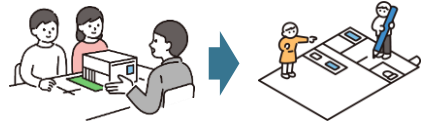
- 令和5年度に実施した板橋区住宅マスタープラン基礎調査等により、以下の板橋区の住生活を取り巻く状況と課題が明らかになった。

居住者	人口は令和22（2040）年まで増加し、その後減少する。
	①高齢者、障がい者、外国人、単身世帯等が増加し、居住者の多様化が進行している。
	②20代は、転入者が転出者を上回る状況が継続的に続いているが、他の年代に比べ、現在の住まいへの定住意向が最も低い。
	③出生数及び合計特殊出生率が減少し、30代・40代と6歳未満の転出超過が進行している。
	④区への定住意向は8割超であり、そのうち、20代以下の区への定住意向は他の年代より低く、7割超という水準にある。
	⑤昼間人口は89%だが、在宅勤務実施率は向上し、特に若年層で高い割合を占める。
	⑥区民の住宅政策に対するニーズとして、ライフスタイルに応じた区内での住替え支援を求める人が多い。
住宅ストック	⑦若年層や民間賃貸住宅居住者の防災意識が低い傾向がある。
	共同住宅に住む世帯が8割である。
	⑧交通利便性に対して、賃貸住宅の家賃や既存住宅の価格は比較的に安価であり、若年層の居住を誘導している。
	⑨子育て世帯に適した広さと住宅費負担に見合う住宅の確保が困難である。
	⑩高経年マンションほど小規模であり、維持管理や再生への取組が困難である。
	⑪新築マンションの物件数減少によるマンション価格の高騰が生じている。
	⑫空き家・空き室は増加傾向で7割は賃貸用の空き家・空き室である。
まちづくり	⑬持ち家に比べて借家の住宅性能が低い。
	⑭住宅確保要配慮者に対する賃貸大家の入居受け入れが進んでいない。
	交通や買物利便性等への区民の評価は高い。
	⑮東上線駅前再開発や高島平団地再生などの新たなまちづくりが動きだしている。
	⑯細街路が多く、道路の利便性や安全性に対して区民の満足度が比較的に低い。
	⑰大谷口周辺や仲宿、本蓮沼駅や若木周辺等に木造住宅密集地域が存在している。
	⑱洪水時は荒川低地等で、最大5m以上の浸水が想定されている。



第4章「計画の全体像」及び第5章「施策の方向性」p9～15（8つの目標がめざす姿と施策の方向性／4つの重点プロジェクト）

- 板橋区の住生活を取り巻く状況と課題を踏まえた新たな住宅政策の展開をめざし、「8つの目標」を位置づける。
- 基本方針における「いのちの基盤」を支える住まいづくりを着実に実行するため、「横断的視点」での取組を各目標で共通して位置づける。
- 8つの目標を横断し、複数の目標達成に導くことが期待できる4つのプロジェクトを「4つの重点プロジェクト」と位置づけ、重点的なプロジェクトとして取り組む。

板橋区の住生活を取り巻く状況と課題	8つの目標	横断的視点	対応する施策の方向性	4つの重点プロジェクト
子育て世帯の転出超過	【目標1】 子育て世帯が安心して 住み続けられる 住まいづくり	災害に強い住まい・住環境の推進 多分野・多主体との連携強化 新技術・新サービスの活用によるDX	○既存住宅のリノベーション推進 ○既存マンションの流通促進（耐震性能の証明等） ○建替え・再開発事業等での子育て世帯向け住宅の誘導 ○子育て世帯向け住宅の供給促進	①ライフステージに応じた既存住宅の有効活用 ライフステージに応じた既存住宅のリフォームやリノベーションなどを支援し、快適で使いやすい住まいづくりを誘導する。 
居住者の多様化	【目標2】 多様な人々がつながり 支える関係の醸成		○マンションや区営住宅の集会所等を活用した地域交流機会の創出 ○区営住宅・都営住宅等の再生を契機とした複合機能の導入・誘導 ○単身者向け住宅等における地域との接点をつくる場の創出 ○町会・自治会や自主防災組織、防犯活動等への支援	②マンションまちづくりプロジェクトの推進 マンション管理計画認定制度や、防災拠点化支援等の取組でマンションと地域の連携を推進する。 マンション防災 ・防災訓練 ・防災備蓄 マンションコミュニティ ・交流イベント ・町会加入 ・清掃活動
住宅確保要配慮者の増加	【目標3】 高齢者など 住宅確保に配慮を要する 区民の居住の安定		○住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居促進 ○区営住宅等の適切な供給 ○居住支援協議会の役割の強化 ○福祉関係者や民間事業者等との連携やIoT活用等による見守り	
ライフスタイルの多様化	【目標4】 新たなニーズを捉えた 自分らしく暮らせる 住まいづくり		○特徴的なコンセプトをもつ民間賃貸住宅の誘導 ○新たな暮らし方に対応する区内の住宅に関する情報の発信 ○在宅勤務・非接触型サービス等に関する住まいづくりの情報提供・普及促進	③(仮称)民間賃貸住宅活用プラットフォームの創設 多様な関係者が連携し、民間賃貸住宅の空き家・空き室等の有効活用に関する情報交換及びプロジェクトを行う。 行政 地元 大学 民間企業 大家関係団体 不動産団体
住宅性能の維持・向上	【目標5】 長く使い続けられる 良質な住まいづくり		○長く健康に暮らせる住まいづくりの推進（バリアフリー・断熱改修等） ○長く使える住まいづくりの支援（耐震改修、長期優良住宅の推進等） ○適切な住まいの維持管理促進（マンション管理適正化・再生支援等） ○持続可能なまちにつながる住まいづくりの推進（省エネ・創エネ化等）	
マンション再生への取組	【目標6】 マンションを核とした まちづくりの推進		○地域貢献や地域連携に意欲あるマンションの支援 ○マンション屋外空間の有効活用、適切な管理、景観配慮等の普及啓発や支援 ○マンションの防災拠点化支援（防災倉庫・避難訓練等）	
空き家・空き室の増加	【目標7】 空き家・空き室の 有効活用推進		○市場流通を促すリノベーションの推進や大家への普及啓発 ○空き家・空き室を活用した地域交流等の活動支援 ○災害時における賃貸型応急住宅の供与等の円滑化	
地域ごとの特徴	【目標8】 地域特性に応じた 住まいづくり		○地域イメージを向上させる高島平団地再生の推進 ○大山、板橋、上板橋などの駅前再開発事業や大規模な土地利用転換による良質な住宅やまちづくりに貢献する住宅の誘導 ○かわまちづくり、板橋区史跡公園（仮称）などのまちの魅力を高める取組を活かした定住・転入の促進 ○地区計画の活用や景観まちづくりの推進 ○地域特性に応じた防災の推進（密集市街地、洪水浸水想定区域等）	④住まいに関する取組の周知・普及 板橋区の取組をわかりやすく魅力的なものとして区内外に発信する。 

住宅及び住環境に関する基本計画（第6次）

板橋区住まいの未来ビジョン2035 骨子案

第 1 章	計画の位置づけと役割	2
1	策定の背景	
2	計画の位置づけ	
3	計画期間	
第 2 章	基本理念・基本方針	4
1	策定の基本的な考え方	
2	基本理念 だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”の実現	
3	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～	
第 3 章	住生活を取り巻く状況	6
1	社会経済と国や都の動向	
2	板橋区の居住者と住宅ストックの姿	
3	板橋区の住生活を取り巻く状況と課題	
第 4 章	計画の全体像	9
第 5 章	施策の方向性	12
1	8つの目標がめざす姿と施策の方向性	12
	(1) 子育て世帯が安心して住み続けられる住まいづくり	
	(2) 多様な人々がつながり支える関係の醸成	
	(3) 高齢者など住宅確保に配慮を要する区民の居住の安定	
	(4) 新たなニーズを捉えた自分らしく暮らせる住まいづくり	
	(5) 長く使い続けられる良質な住まいづくり	
	(6) マンションを核としたまちづくりの推進	
	(7) 空き家・空き室の有効活用推進	
	(8) 地域特性に応じた住まいづくり	
2	4つの重点プロジェクト	15
	(1) ライフステージに応じた既存住宅の有効活用	
	(2) マンションまちづくりプロジェクトの推進	
	(3) (仮称) 民間賃貸住宅活用プラットフォームの創設	
	(4) 住まいに関する取組の周知・普及	
参考資料	用語解説	16

令和7年3月
板 橋 区

第1章 計画の位置づけと役割

1 策定の背景

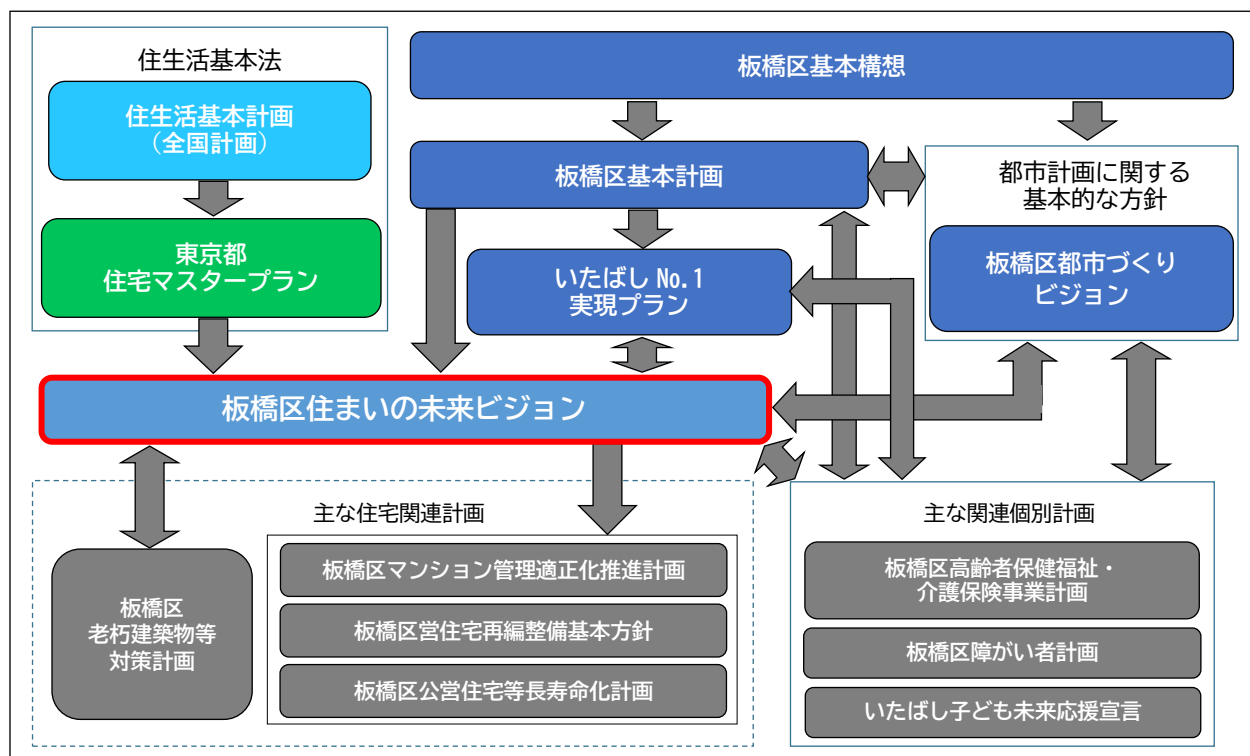
- 板橋区では、東京都板橋区住宅基本条例に基づき、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための住宅及び住環境に関する基本計画を策定しており、平成30（2018）年には「板橋区住まいの未来ビジョン2025」を策定し、8つの目標と4つのアタックプランを掲げ、あらゆる世代が「住んでみたい」「住み続けたい」「住んでいてよかった」と感じる住環境の構築に向けて、取組を進めてきた。
- 国及び東京都では、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保及び向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本計画を策定しており、令和3（2021）年度には、世帯の状況、気候変動、住宅ストック、多様な住まい方、DXの進展等の社会経済情勢の変化を踏まえた新たな「住生活基本計画」が策定された。
- 板橋区では、概ね10年後の将来の姿を「板橋区基本構想」で示し、基本構想の実現に向けた区政の総合的な計画として、「板橋区基本計画」を策定しており、令和6（2024）年2月には、令和8（2026）年度を始期とする次期板橋区基本構想・基本計画の策定方針が示された。
- 以上から、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つつ、国及び東京都の「住生活基本計画」に即しながら、次期板橋区基本構想・基本計画のめざす住宅政策の具現化とその実現に向けた施策を示すため、「板橋区住まいの未来ビジョン2035」を策定する。

板橋区住まいの未来ビジョンの変遷



2 計画の位置づけ

板橋区の上位計画である「次期板橋区基本計画」の住宅政策の具体化を図りつつ、国の「住生活基本計画」を踏まえた東京都の「東京都住宅マスタープラン（住生活基本計画）」に即するとともに、板橋区の「次期板橋区都市づくりビジョン」や関連個別計画と連携を図っていく。



※ ➡ は「具体化・即する」、↔ は「整合・連携」を示す。

3 計画期間

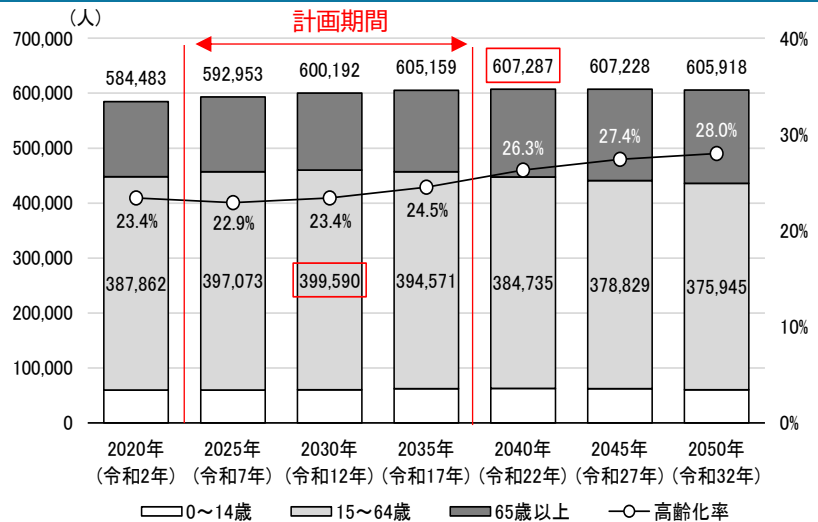
計画期間は、板橋区の将来像を実現するために策定される「次期板橋区基本計画」の期間に合わせ、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とする。

令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	(中略)	令和17年度 (2035年度)
	板橋区基本計画 2025	次期板橋区基本計画				
	板橋区住まいの未来ビジョン 2025	板橋区住まいの未来ビジョン2035				

第2章 基本理念・基本方針

1 策定の基本的な考え方

○板橋区人口ビジョン（令和6年度改定）において、板橋区の総人口は、令和22（2040）年にピークを迎え、その後減少に転じると見込まれている。同様に、板橋区の生産年齢人口は、令和12（2030）年にピークを迎え、令和32（2050）年までに約2.4万人減少すると見込まれている。



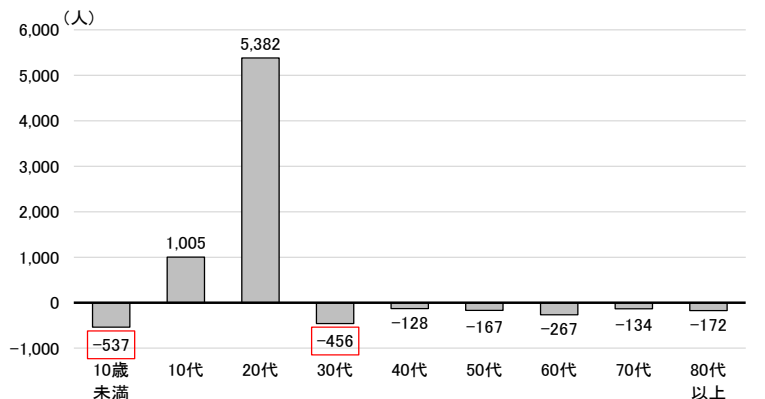
板橋区の年齢階級別人口推計（板橋区人口ビジョンより作成）

○一方で、65歳以上の高齢

者の割合は、令和32（2050）年には約17万人となり、令和2（2020）年と比べて約3.3万人増加し、高齢化率は28%となる見込みである。

また、外国人人口は、令和17（2035）年には5.1万人を超え、令和2（2020）年と比べて、約1.8万人増加し、総人口に占める割合が約8.5%となる見込みである。

○人口移動の状況を見ると、20代は転入超過となっている。また、令和2（2020）年の単身世帯数は、17万世帯を超え、平成27（2015）年と比べて、約2万世帯増加している。一方、10歳未満、30歳代は転出超過であり、子育て世代の区外への転出傾向が推察される。



板橋区の年齢階級別転入超過数（住民基本台帳（2023年）より作成）

○これらを踏まえると、本格的な人口減少社会・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**であるといえる。

○また、これまで板橋区では、住まいはだれもが生きるために不可欠な「**いのちの基盤**」であることを第一に掲げ、平成4（1992）年の「板橋区住宅基本計画」より、社会経済情勢に対応した住宅政策を展開してきた。「板橋区住まいの未来ビジョン2035」においても、新たな社会経済情勢の変化（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）を捉え、令和5年度板橋区住宅マスタープラン基礎調査結果に基づく、**板橋区の住生活を取り巻く状況と課題**を踏まえた新たな住宅政策の展開が必要である。

○以上のことから、本格的な人口減少社会の到来をはじめとした**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、板橋区独自の目標を設定し、具体的な個別事業の展開をめざしていく。

2 基本理念

だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”の実現

- ・板橋区は、SDGs未来都市として、絵本のまちと一体で持続可能なまちづくりを推進している。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、障がい者、外国人、単身世帯等、だれ一人取り残さない社会をめざし、だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”を実現していくという考え方のもと、板橋区らしい、東京で一番住みたくなるような住宅政策を展開していく。
- ・以上を踏まえ、住み続けたい区民がずっと暮らせる住環境や、区内で住み替えながらずっと住みたくなる魅力的な住まい・住環境づくりに取り組み、現区民だけではなく、区外住民からも住みたいまちと評価されることをめざす。

3 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

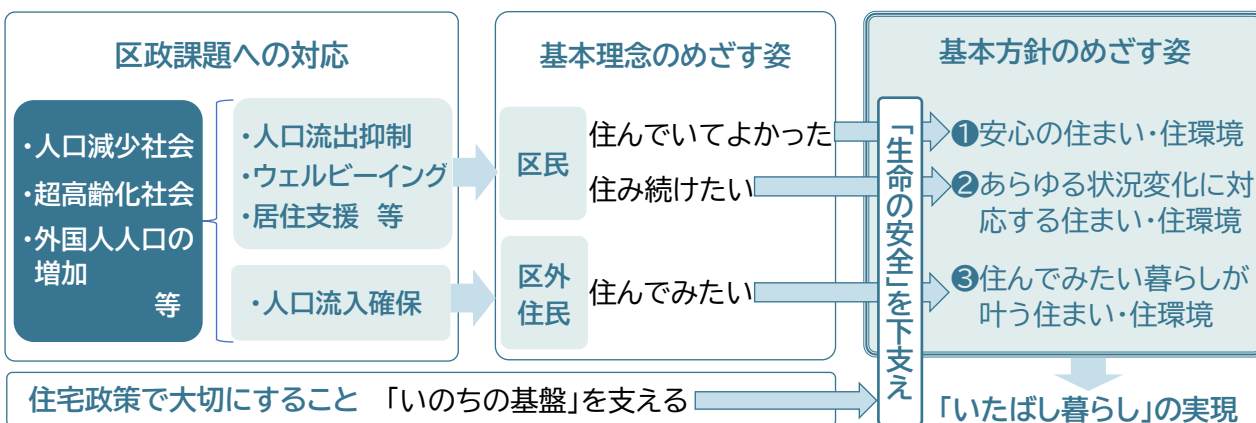
～いのちの基盤である住まいに、だれもが
自分らしく住み続けられる住環境をめざして～

住宅政策で
大切にすること

住宅政策の視点から最も大切にすることは、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ることとする。

基本理念の
実現に向けて

区外住民が「住んでみたい」、区民が「住み続けたい」「住んでいてよかった」と感じる住環境の形成をめざす。生命の安全を守る住まいづくりは共通の最低条件であり、加えて、安心できる住生活の実現、住み続けられる住まいの確保、板橋区だから叶う暮らしをもたらす住まい・住環境が揃った「いたばし暮らし」を実現する。



第3章 住生活を取り巻く状況

1 社会経済と国や都の動向

社会経済動向

- ・ 少子化の加速と本格的な人口・世帯減少社会への突入
- ・ 急がれる激甚化・頻発化する災害への備え（首都直下地震・水害等）
- ・ コロナ禍を経た職住の変化（テレワークの普及等）

住生活基本計画(全国計画)

社会環境の 変化

- 目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

居住者・ コミュニティ

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現
目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

住宅ストック・ 産業

- 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成機能の整備
目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展



東京都住宅マスタープラン(住生活基本計画)

- ・東京都住宅マスタープラン(令和4(2022)年3月)では、「成長と成熟が両立した未来の東京の実現」への貢献を目指し、全国計画を踏まえた10の目標が設定されている。

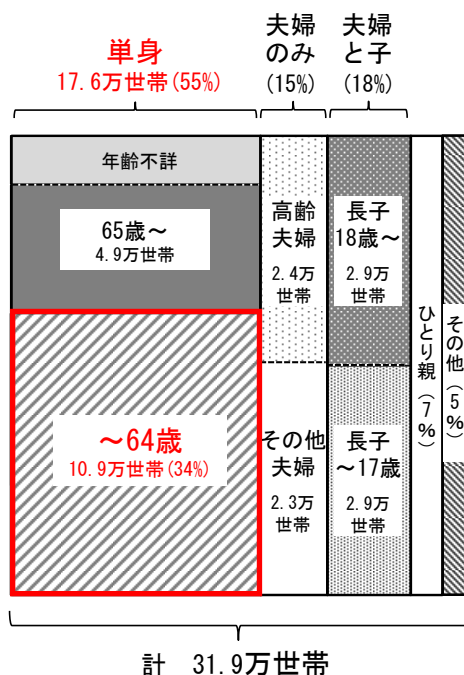
- 目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現
- 目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化
- 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標4 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標5 高齢者の居住の安定
- 目標6 災害時における安全な居住の持続
- 目標7 空き家対策の推進による地域の活性化
- 目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- 目標9 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標10 都市づくりと一体となった団地の再生



2 板橋区の居住者と住宅ストックの姿

居住者

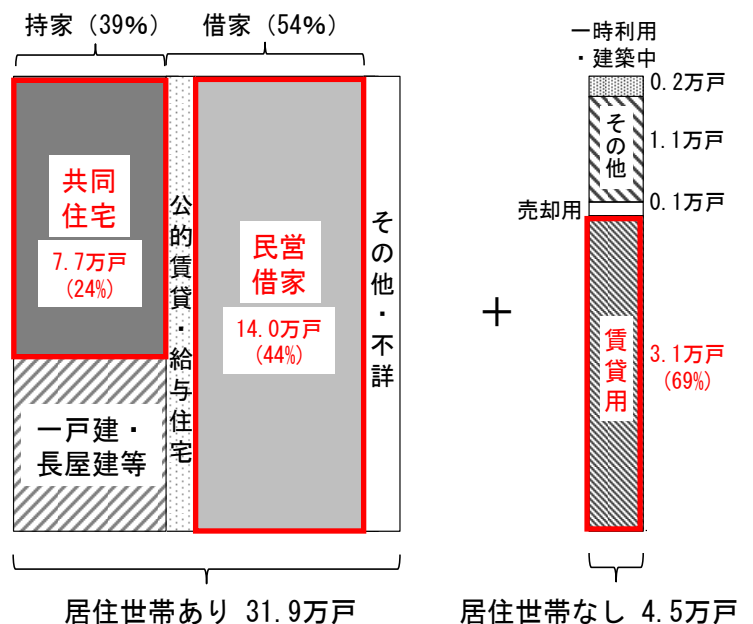
- ・約32万世帯・58万人が居住
- ・半数以上が単身世帯で構成
- ・34%が若中年単身世帯(64歳以下)



出典:令和5年住宅・土地統計調査

住宅ストック

- ・約4割の世帯が民間借家に居住
 - ・持家ではマンション*が20%と多い
 - ・空き家率は12%で賃貸用が多数を占める
- ※持家の共同住宅



出典:令和5年住宅・土地統計調査

3 板橋区の住生活を取り巻く状況と課題

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等により明らかになった板橋区の住生活を取り巻く主な状況と課題は、以下のとおりである。

居住者	人口は令和 22（2040）年まで増加し、その後減少する。
	①高齢者、障がい者、外国人、単身世帯等が増加し、居住者の多様化が進行している。
	②20代は、転入者が転出者を上回る状況が継続的に続いているが、他の年代に比べ、現在の住まいへの定住意向が最も低い。
	③出生数及び合計特殊出生率が減少し、30代・40代と6歳未満の転出超過が進行している。
	④区への定住意向は8割超であり、そのうち、20代以下の区への定住意向は他の年代より低く、7割超という水準にある。
	⑤昼間人口は89%だが、在宅勤務実施率は向上し、特に若年層で高い割合を占める。
	⑥区民の住宅政策に対するニーズとして、ライフスタイルに応じた区内での住替え支援を求める人が多い。
住宅ストック	⑦若年層や民間賃貸住宅居住者の防災意識が低い傾向がある。
	共同住宅に住む世帯が8割である。
	⑧交通利便性に対して、賃貸住宅の家賃や既存住宅の価格は比較的安価であり、若年層の居住を誘導している。
	⑨子育て世帯に適した広さと住宅費負担に見合う住宅の確保が困難である。
	⑩高経年マンションほど小規模であり、維持管理や再生への取組が困難である。
	⑪新築マンションの物件数減少によるマンション価格の高騰が生じている。
	⑫空き家・空き室は増加傾向で7割は賃貸用の空き家・空き室である。
まちづくり	⑬持ち家に比べて借家の住宅性能が低い。
	⑭住宅確保要配慮者に対する賃貸大家の入居受け入れが進んでいない。
	交通や買物利便性等への区民の評価は高い。
	⑮東上線駅前再開発や高島平団地再生などの新たなまちづくりが動きだしている。
	⑯細街路が多く、道路の利便性や安全性に対して区民の満足度が比較的低い。
	⑰大谷口周辺や仲宿、本蓮沼駅や若木周辺等に木造住宅密集地域が存在している。
	⑱洪水時は荒川低地等で、最大5m以上の浸水が想定されている。

第4章 計画の全体像

8つの目標

板橋区の住生活を取り巻く状況と課題を踏まえた新たな住宅施策の展開をめざし、8つの目標を位置づける。

板橋区の住生活を取り巻く
状況と課題(8ページ)

子育て世帯の転出超過など
(③・⑦・⑨・⑪・⑫)

居住者の多様化など
(①・⑥・⑦・⑭・⑮・⑯)

住宅確保要配慮者の増加など
(①・⑥・⑦・⑭)

ライフスタイルの多様化など
(①・②・④・⑤・⑥・⑧・⑭)

住宅性能の維持・向上など
(⑦・⑩・⑫・⑬)

マンション再生への取組など
(①・⑩・⑫・⑬・⑮・⑯)

空き家・空き室の増加など
(⑦・⑩・⑫・⑬・⑯)

地域ごとの特徴など
(⑦・⑮・⑯・⑰・⑱)

8つの目標

目標1

子育て世帯が安心して住み続けられる住まいづくり

目標2

多様な人々がつながり支える関係の醸成

目標3

高齢者など住宅確保に配慮を要する区民の居住の安定

目標4

新たなニーズを捉えた自分らしく暮らせる住まいづくり

目標5

長く使い続けられる良質な住まいづくり

目標6

マンションを核としたまちづくりの推進

目標7

空き家・空き室の有効活用推進

目標8

地域特性に応じた住まいづくり

横断的視点

基本方針における「いのちの基盤」を支える住まいづくりを着実に実行するため、生命の安全を守る以下の横断的視点での取組を、各目標で共通して位置づける。

災害に強い住まい・
住環境の推進

住宅や住環境に関わるそれぞれの目標に対し、ソフト・ハードの防災対策としてすべきこと、できることを位置づける。

多分野・多主体との
連携強化

住宅分野を核としつつ、福祉等の他分野や官民の連携等により、生命を守るソフト・ハードの住まいづくりを一体的に推進する。

新技術・新サービスの
活用による DX

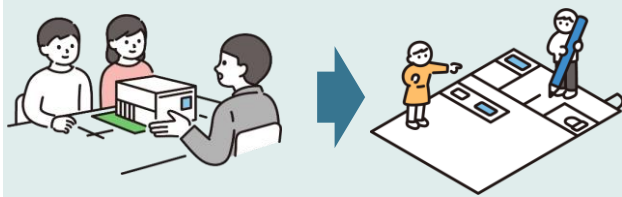
いのちの基盤を支える新たな技術・サービス等を積極的に活用し、目標達成に向けた取組を円滑に推進する。

4つの重点プロジェクト

8つの目標を横断し、複数の目標達成に導くことが期待できる4つのプロジェクトを「重点プロジェクト」と位置づけ、重点的なプロジェクトとして取り組む。

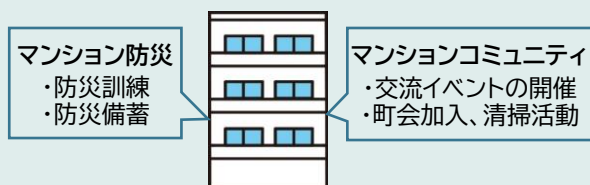
①ライフステージに応じた既存住宅の有効活用

ライフステージに応じた既存住宅のリフォームやリノベーションなどを支援し、快適で使いやすい住まいづくりを誘導する。



②マンションまちづくりプロジェクトの推進

マンションの特性に応じた支援・インセンティブの付与により、地域に開き、地域と助け合うマンションの誘導を図る。



③民間賃貸住宅活用プラットフォームの創設

民間賃貸住宅の空き家・空き室等を、いざというときの住宅や住んでみたい魅力的な住宅などに有効活用を図る実行主体を設立する。



④住まいに関する取組の周知・普及

板橋区の住宅施策を区民にわかりやすく伝えるとともに、区外住民にも板橋区に住む魅力が伝わるように発信していく。



全体像のイメージ

8つの目標	横断的視点
目標1 子育て世帯が安心して住み続けられる住まいづくり	災害に強い住まい・住環境の推進 多分野・多主体との連携強化 新技術・新サービスの活用によるDX
目標2 多様な人々がつながり支える関係の醸成	
目標3 高齢者など住宅確保に配慮を要する区民の居住の安定	
目標4 新たなニーズを捉えた自分らしく暮らせる住まいづくり	
目標5 長く使い続けられる良質な住まいづくり	
目標6 マンションを核としたまちづくりの推進	
目標7 空き家・空き室の有効活用推進	
目標8 地域特性に応じた住まいづくり	

4つの重点プロジェクト

ライフステージに応じた既存住宅の有効活用
(目標1・4・5・7)

マンションまちづくりプロジェクトの推進
(目標2・6・8)

民間賃貸住宅活用プラットフォームの創設
(目標1・3・4・5・7)

住まいに関する取組の周知・普及
(目標1から目標8まで)

現行計画と次期計画との比較

子どもから高齢者、障がい者、外国人、単身世帯等、だれ一人取り残さない社会をめざし、だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”を実現していくという基本理念の考え方のもと、「板橋区住まいの未来ビジョン2025」における取組を拡充するとともに、新たな個別事業の展開により、基本理念の実現をめざす。

基本的な考え方

「ずっと住むなら、板橋区」

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～



現行計画

8つの目標

- 目標① 若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活を実現する
- 目標② 地域特性に応じた魅力的で持続可能な住宅市街地を実現する
- 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
- 目標④ 安心・安全な居住を持続する
- 目標⑤ 高齢者等が自立して暮らすことができる住生活を実現する
- 目標⑥ 活力ある住環境を実現する地域コミュニティを形成する
- 目標⑦ 安全で良質なマンションストックを形成する
- 目標⑧ 住宅確保に配慮を要する区民の居住を安定させる

基本理念

だれもがいつまでも暮らしやすい“住まい”の実現

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～

8つの目標

- 目標1 子育て世帯が安心して住み続けられる住まいづくり
- 目標2 多様な人々がつながり支える関係の醸成
- 目標3 高齢者など住宅確保に配慮を要する区民の居住の安定
- 目標4 新たなニーズを捉えた自分らしく暮らせる住まいづくり
- 目標5 長く使い続けられる良質な住まいづくり
- 目標6 マンションを核としたまちづくりの推進
- 目標7 空き家・空き室の有効活用推進
- 目標8 地域特性に応じた住まいづくり

ポイント①

基本理念に、**SDGsの視点**を取り入れ、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。

ポイント②

基本方針は、基本理念に基づき、現行計画における『いたばし暮らし』の**拡充**をめざす。

ポイント③

8つの目標は、現行計画の目標を見直し、だれもがいつまでも住みたいと思える**住まいの付加価値を創る目標へ拡充**する。

次期計画

第5章 施策の方向性

1 8つの目標がめざす姿と施策の方向性

各目標がめざす姿と主な施策の方向性（青字は横断的視点における取組）を示す。

【目標1】子育て世帯が安心して住み続けられる住まいづくり

めざす
姿

子育て世帯やこれから子育てを始める世帯が、適切な広さや住宅費負担の中で安心して子育てできる住宅を区内で円滑に確保でき、職住近接の暮らしやすいライフスタイルにより、住み続けられる環境が整っている。

施策の
方向性

- 既存住宅のリノベーション推進
- 既存マンションの流通促進（ブランドディング・耐震性能の証明等）
- 建替え・再開発事業等での子育て世帯向け住宅の誘導
- 子育て世帯向け住宅の供給促進



東京こどもすくすく住宅認定
住宅「コーシャハイム向原」
（東京都住宅政策本部 HP）

【目標2】多様な人々がつながり支える関係の醸成

めざす
姿

子育て世帯、単身世帯、高齢者、障がい者、外国人などの多様な人々が、従来の地域コミュニティ組織の活動に加え、地域に開かれた場での接点づくりを醸成し、重層的につながり、見守り、いざというときに支える関係ができている。

施策の
方向性

- マンションや区営住宅の集会所等を活用した地域交流機会の創出
- 区営住宅・都営住宅等の再生を契機とした複合機能の導入・誘導
- 単身者向け住宅等における地域との接点をつくる場の創出
- 町会・自治会や自主防災組織、防犯活動等への支援



管理組合主催の地域住民も参加可能なイベント
（パーク・エステート上板橋）

【目標3】高齢者など住宅確保に配慮を要する区民の居住の安定

めざす
姿

住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、外国人、低額所得者など）が自ら住まいを確保できるよう、公営住宅や民間賃貸住宅が円滑に活用されるとともに、官民連携の取組により、住宅確保要配慮者が自立して暮らしている。

施策の
方向性

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居促進
- 区営住宅等の適切な供給
- 居住支援協議会の役割の強化
- 福祉関係者や民間事業者等との連携やIoT活用等による見守り



【目標4】新たなニーズを捉えた自分らしく暮らせる住まいづくり

めざす姿

暮らし方・働き方の変化を捉えた住まいづくりにより、住まいにこだわりを持つ区民が増え、自分らしく住みこなすことで住まいへの愛着が高まり、板橋区に長く住み続けたい区民が増えている。

施策の方向性

- 特徴的なコンセプトをもつ民間賃貸住宅の誘導
- 新たな暮らし方に対応する区内の住宅に関する情報の発信
- 在宅勤務・非接触型サービス等に関する住まいづくりの情報提供・普及促進



東京都住宅政策本部 HP(TOKYO すまいと)より

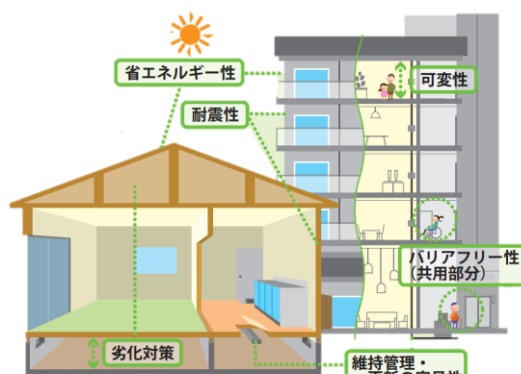
【目標5】長く使い続けられる良質な住まいづくり

めざす姿

住宅の種類や居住者の属性を問わず、だれもが自立して快適に住み続けることができる良質な住宅が、居住者の適切な維持管理のもと、自然状況や社会状況の変化に柔軟に対応しながら長く使い続けられている。

施策の方向性

- 長く健康に暮らせる住まいづくりの推進（バリアフリー・断熱改修等）
- 長く使える住まいづくりの支援（耐震改修、長期優良住宅の推進等）
- 適切な住まいの維持管理促進（マンション管理適正化・再生支援等）
- 持続可能なまちにつながる住まいづくりの推進（省エネ・創エネ化等）



長期優良住宅認定制度パンフレットより

【目標6】マンションを核としたまちづくりの推進

めざす姿

マンションが持つ空間を地域に開き、地域とマンションの連携により有効活用され、地域住民とマンション居住者がお互いに暮らしやすい地域環境が形成されている。

施策の方向性

- 地域貢献や地域連携に意欲あるマンションの支援
- マンション屋外空間の有効活用、適切な管理、景観配慮等の普及啓発や支援
- マンションの防災拠点化支援（防災倉庫・避難訓練等）



提供公園・防災倉庫のあるマンション



東京都マンション再生まちづくり制度

【目標7】空き家・空き室の有効活用推進

めざす姿

空き家や空き室が大家などによって適切に維持管理され、良質な住宅ストックが円滑に市場に流通し、住宅の確保に困っている区民や地域の課題解決・地域の魅力向上などに有効に活用されている。

施策の方向性

- 市場流通を促すリノベーションの推進や大家への普及啓発
- 空き家・空き室を活用した地域交流等の活動支援
- 災害時における賃貸型応急住宅の供与等の円滑化



無印良品とコラボしたリノベ団地(UR 高島平) 賃貸住宅の多様な活用

【目標8】地域特性に応じた住まいづくり

めざす姿

都市づくりビジョンと連携し、地形条件（荒川低地・武蔵野台地等）や鉄道駅周辺の建物特性、今後の開発動向など、地域ごとに異なる特徴に対応した住まい方の普及や住民が主体となった地域の居住に関する課題解決・魅力向上等が図られている。

施策の方向性

- 地域イメージを向上させる高島平団地再生の推進
- 大山、板橋、上板橋などの駅前再開発事業や大規模な土地利用転換による良質な住宅やまちづくりに貢献する住宅の誘導
- かわまちづくり、板橋区史跡公園（仮称）などのまちの魅力を高める取組を活かした定住・転入の促進
- 地区計画の活用や景観まちづくりの推進
- 地域特性に応じた防災の推進（密集市街地、洪水浸水想定区域等）



アトラス加賀「公共空間と一体となった広場を設けた事例」（第3回板橋区景観賞受賞）

（令和5年度勉強会の様子）



第1回勉強会（まちあるき）



第2回勉強会（意見交換）

赤塚四・五丁目地区景観まちづくりの活動

変化のある眺めをつくりだす資源



2 4つの重点プロジェクト

【プロジェクト1】ライフステージに応じた既存住宅の有効活用

概要

就職、結婚、出産などによる家族構成の変化や、テレワークや在宅勤務などの新しい生活様式に応じた既存住宅のリフォームやリノベーションなどを支援し、ライフステージに応じた快適で使いやすい住まいづくりを誘導していく。

主な取組

- 世帯構成や築年数に合わせた住宅の利用促進
- 区内の住替え支援（親世帯と子世帯の近居・隣居など）
- ライフステージに応じたリフォーム支援



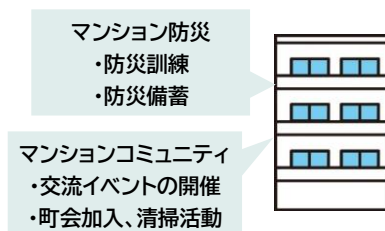
【プロジェクト2】マンションまちづくりプロジェクトの推進

概要

マンションの特徴に応じて、マンションが持つ空間資源を活用した地域貢献や、マンションと地域の連携による住環境・地域価値の向上につながる意欲的な取組を支援し、誘導していく。

主な取組

- マンション管理計画認定制度の推進・拡充
- 屋外空間（自主管理歩道等）の良質化の推進
- マンション防災拠点化の支援



【プロジェクト3】（仮称）民間賃貸住宅活用プラットフォームの創設

概要

板橋区の最大ストックである民間賃貸住宅を、困っている区民の住宅（住宅セーフティネット・みなし仮設等）や、こだわりを持つ若者などの定住を促す住宅等の幅広い活用を誘導するため、不動産や福祉関係者等との連携主体を構築

主な取組

- 民間賃貸住宅の課題解決・地域活用の取組を検討
 - ・居住支援協議会との連携
 - ・企画型賃貸住宅事業の検討
 - ・大家との情報交換や普及啓発等の取組
 - ・災害時の連携体制構築

等



【プロジェクト4】住まいに関する取組の周知・普及

概要

板橋区の様々な住宅施策を広く周知するため、区内外への情報発信を工夫する。区民には各種支援を有効に活用してもらい、区外居住者には板橋区の住まいに対する魅力を発信することで、施策効果を高める。

主な取組

- 住宅情報事典の拡充
- 板橋区のブランディング情報サイトとの連携
- 双方向型の情報発信機会の創出



あ

空き家・空き室

空き家とは、建物そのものに使用実態が無いものの（集合住宅の場合は当該建物の全ての住戸に使用実態が無いもの）を指し、空き室とは主に集合住宅の中で、使用実態が無い住戸を指します。

板橋区史跡公園（仮称）

板橋区加賀一丁目に所在する国史跡「陸軍板橋火薬製造所跡」は、近世から近・現代の遺構や建造物が重層的に現存する近代化遺産です。現在は歴史公園としての整備計画を策定し、グラウンドオープンに向けた設計準備および調査研究を進めています。

板橋区人口ビジョン

板橋区の人口の現状を分析し、人口に関する地域住民の認識を共有し、今後めざすべき将来の方向と人口の将来展望を提示するものです。区の施策の効果が表れた場合の目標とすべき人口であり、長期的推計として、各行政分野の個別計画等において活用を図るものとしています。

板橋区都市づくりビジョン

都市計画法第18条の2に基づく「区市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」です。都市づくりの目標（理念、将来の都市構造）や、土地利用、交通体系、都市環境、景観整備などの都市計画に関する基本的な方針を定めるものです。

ウェルビーイング

世界保健機関（WHO）の憲章で定義された「個人の権利や自己実現が保障され、身体的、精神的、社会的に良好な状態にあることを意味する概念」のことです。住まいづくりでは、健康で暮らしやすく、幸福感を感じられる住まいを実現する概念として取り入れられています。

絵本のまち

板橋区の友好都市であるイタリア・ボローニャ市との交流や、印刷産業が多く立地する特徴を活かし、板橋ならではのブランドとして、絵本文化（文化振興、産業振興、観光振興、教育活動など）を展開、発信している取組です。

か

かわまちづくり

河川空間とまち空間が融合した、良好な空間形成を目指す取組で、板橋区ならではのかわ

まちづくりの取組の基本方針「板橋区かわまちづくり基本構想」を令和6（2024）年1月に発表しました。今後は、基本構想を具体化する基本計画の策定を進めていきます。

企画型賃貸住宅

特定のターゲットを想定したコンセプトを持つ賃貸住宅のことを指し、住民たちが交流できる共有スペースを設けている賃貸物件や、菜園付きの賃貸住宅などの例があります。

居住支援協議会

高齢者、障がい者などが、民間賃貸住宅に入居を希望する際に直面する様々な制約や課題を解決するため、民間事業者やNPO等の各種団体、行政の各部門が連携し、住宅施策の一層の充実を図るための組織です。板橋区では、平成25（2013）年に「板橋区居住支援協議会」を設立しました。

洪水浸水想定区域

国土交通省及び都道府県では、洪水予報河川及び水位周知河川に指定した河川について、洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、浸水を防止することにより、水害による被害の軽減を図るため、想定し得る最大規模の降雨により、当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を洪水浸水想定区域として指定し、公表しています。

合計特殊出生率

合計特殊出生率は「15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの」で、一人の女性がその年齢別出生率で、一生の間に生むとしたときの子どもの数に相当します。

さ

在宅勤務

会社へ出勤せず、自宅で業務を行う勤務形態を指します。

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした事業のことです。

自主管理歩道

住民の歩行環境の向上などを目的として、大規模建築物等の事業者が設置、管理する歩道状の空地を指します。板橋区では、「板橋区大規模建築物等指導要綱」に基づき、一定規模以上の大規模建築物等の建築を計画する方に対して、自主管理歩道の設置を要請しています。

住生活基本計画（全国計画）

「住生活基本法」に基づき、国が策定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされており、現行の計画は、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までとなっています。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者など住宅の確保に特に配慮が必要な方々をいいます。

住宅情報事典

住まいを借りる、建てる時の制度や、防災性を高める支援、各種届出や相談窓口など、住まいに関する様々な情報が掲載された、板橋区が発行する冊子です。

住宅ストック

ある時点における既存の住宅棟数又は戸数のことです。

住宅セーフティネット

住宅を確保するのが困難な者に対して、その居住を支援する仕組みです。

省エネ

「省エネルギー」の略です。石油や石炭、天然ガスなど、限りあるエネルギー資源がなくなってしまうことを防ぐため、エネルギーを効率よく使うことをいいます。

生産年齢人口

15歳から64歳までの人口のことです。

創エネ

「創エネルギー」の略です。太陽光、風力等の再生可能エネルギーや、天然ガス等を燃料として、タービンなどの方式により発電し、その際に生じる廃熱も同時に回収するコジェネレーションシステム等を活用して、エネルギーを創り出すことです。

た

脱炭素社会

脱炭素とは、二酸化炭素の排出量をゼロにすることです。二酸化炭素の排出量が実質的にゼロになった社会が「脱炭素社会」と呼ばれます。

地区計画

地区のまちの将来像を共有し、実現するために、建築用途や建築高さ等の地区のまちづくりのルールを定めた計画のことです。

長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、所管行政庁に認定された住宅であり、構造や設備など長い期間良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のことです。

賃貸型応急住宅（みなし仮設）

災害により住宅が全壊等の被害を受け、自己資金のみでは住宅を確保できない被災者に対して、災害救助法に基づき、都道府県などが民間賃貸住宅を借り上げて提供する制度です。

テレワーク

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のことです。

転出超過

一定期間における転出者数が転入者数を上回っている状態です。

転入超過

一定期間における転入者数が転出者数を上回っている状態です。

東京都板橋区住宅基本条例

板橋区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条例です。

東京都住宅マスタープラン

東京都住宅基本条例に基づき策定する住宅政策の基本となる計画です。現在の計画（令和3（2021）年度から令和12（2030）年度まで）では、成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けた10の目標を掲げ、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するものとされています。

は

バリアフリー

バリアフリーとは、高齢者や障害者等が生活していく上で障壁(バリア)となるものを除去(フリー)するという意味です。物理的、社会的、制度的、心理的、情報面など、さまざまな障壁がバリアフリーの対象となります。

非接触型サービス

居住者の健康管理や見守りなどにおいて、センサーやIoTなどの先進技術を用い、接触することなく居住者の生活を支援する技術やサービスのことです。

ブランディング

ブランドの価値を高め、顧客や取引先と社会全体に、自社と自社の商品やサービスを「独自のもの」として認識してもらい、他社と差別化を図る取組です。

ま

マンション

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条に基づく、以下①及び②の要件を満たす分譲マンションを指します。

- ① 2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ② 一団地内の土地又は附属施設が、①に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

マンション管理計画認定制度

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マンションの管理計画を板橋区が認定する制度です。「板橋区マンション管理計画認定制度」では、国の基準に加えて、板橋区独自の基準を付加しています。

密集市街地

戦後の復興期から高度経済成長期において東京へ人口や産業が集中する中、都市基盤施設が十分整備されないまま、市街化及び高密度化が進行したことなどにより形成された、木造住宅が密集し防災上危険度の高い地域のことです。

ら

ライフステージ

人間の一生において節目となる出来事（出生、入学、卒業、就職、結婚、出産、子育て、退職等）や、年齢の区切り（幼年期、少年期、青年期、壮年期、中年期、高齢期）などによって区分される生活環境の段階を指します。

リノベーション

既存の建物に大規模な工事を行うことで、単なる原状回復ではなく、性能を新築の状態よりも向上させることです。

リフォーム

主に、内装の模様替え、屋根のふき替え、間取り変更、設備機器の更新など、機能の向上や耐久性の向上を意図して行う工事や、壊れた部分、損耗劣化した部材の交換・修理や消耗部品の交換など、機能の向上や耐久性の向上を意図しない工事のことです。

英字

DX（デジタル・トランスフォーメーション）

2004年にスウェーデンのウメオ大学のエリック・ストルターマン教授が提唱した「デジタル技術が全ての人々の生活を、あらゆる面でより良い方向に変化させる」というコンセプトのことです。

IoT（Internet of Things）

「モノのインターネット」と呼ばれ、自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すことです。

SDGs（Sustainable Development Goals）

持続可能な開発目標の略称で、2015年の国連サミットで採択された2030年を年限とする国際目標のことです。

SDGs未来都市

内閣府がSDGsの達成に向けた取組を積極的に進める自治体を公募し、優れた提案を行った自治体を選定する制度です。板橋区は「絵本がつなぐ『ものづくり』と『文化』のまち～子育てのしやすさが定住を生む教育環境都市～」をテーマとして提案し、その取組が認められました。

板橋区住まいの未来ビジョン2035の策定スケジュール

年度	月	住宅対策審議会 専門部会	住宅対策 審議会	住宅対策推進本部 幹事会	住宅対策 推進本部	区議会 (都市建設委員会)	策定 工程
令和6年度	12月	●12月19日		●12月3日～9日 ●12月25日	●12月24日		策定の 方向性
	1月	●1月21日				◇1月23日	
	2月		●2月4日	●2月18日～ 3月3日			骨子案
	3月				●3月26日		
令和7年度	4月	●4月11日				◇4月17日	素案
	5月	●(5月上旬)		●(5月下旬)			
	6月		●(6月下旬)				
	7月			●(7月上旬)	●(7月下旬)		
	8月					◇(8月下旬)	
	9月	パブリックコメント					
	10月	●(10月中旬)					原案
	11月			●(11月中旬)			
	12月		●(12月中旬)				
	1月			●(1月中旬)	●(1月下旬)		策定
	2月					◇(2月中旬)	
	3月		●(3月中旬)				
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6年11月以前）

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）