

板橋区老朽建築物等対策計画 2025 について（概要）

今年度、庁内の検討会議、部会及び専門家で構成される協議会で検討を行ってきた「老朽建築物等対策計画 2025」がまとまったため報告いたします。

【 概 要 】

1 背景と目的

近年、空家の数が全国的に増加している。空家の増加に伴い、適切に管理されていない空家が及ぼす様々な影響が社会問題化している。これを受け平成 26 年 11 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家特措法」という。）が公布された。

一方、板橋区においても、居住の有無にかかわらず老朽化している建築物（以下、「老朽建築物等」という。）に関する老朽建築物判定を行った。この結果、適切に管理されていない老朽建築物等が相当数あり対策の必要があることを確認した。

区では、老朽建築物判定の結果をもとに、行政が老朽建築物等の所有者等に対し、適切に啓発や指導等を行い、また、地域住民一人ひとりが適切な維持管理を行うことで、行政と地域住民がそれぞれの役割を果たし協力して「安心・安全で快適なまち」をめざすことを目的とした、「板橋区老朽建築物等対策計画 2025」（以下、「対策計画」という。）を策定する。

また、老朽建築物等全てを対象とし、主に命令や行政代執行等の内容を規定した「老朽建築物等対策条例」の制定をめざす。

2 用語の定義

「老朽建築物等」……「空家等」「特定空家等」「老朽建築物」「特定老朽建築物」の
全て

「空家等」……居住その他の使用がなされていないことが常態化している建築物
及びその敷地（空家特措法第 2 条第 1 項）

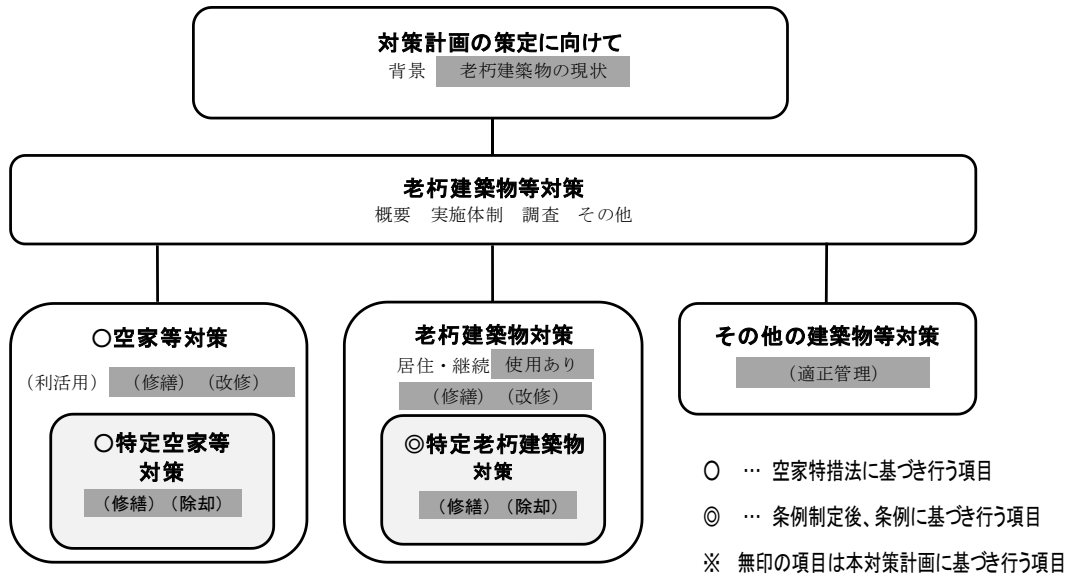
「特定空家等」……「空家等」の内、周囲の日常生活に重大な支障が出るような悪影
響を与えている状態と認め区が指定したもの（空家特措法第 2 条
第 2 項）

「老朽建築物」……現に居住のあるもの及び継続的に利用されているもので老朽化
が進んでいる建築物及びその敷地

「特定老朽建築物」…「老朽建築物」のうち、周囲の日常生活に重大な支障が出るよう
な悪影響を与えている状態と認め区が指定したもの

3 対策計画の構成

対策計画の柱となる計画の目的や目標・対象建築物・調査の概要をあきらかにし、対策計画の5つの方向性を示す。そこから5つそれぞれの対策の方向性に対する具体策を示す。



4 対策計画の位置づけ

「板橋区老朽建築物等対策計画2025」は、空家特措法に基づき策定する計画と空家特措法の対象から外れる老朽建築物及び特定老朽建築物を対象とした対策を併せて策定する対策計画である。

また、「板橋区基本計画2025」で示される区政の方針を受け、板橋区における老朽建築物等対策の基本的な方向性を示すとともに、実施体制や具体的な施策の方向性を示す個別計画として位置づける。

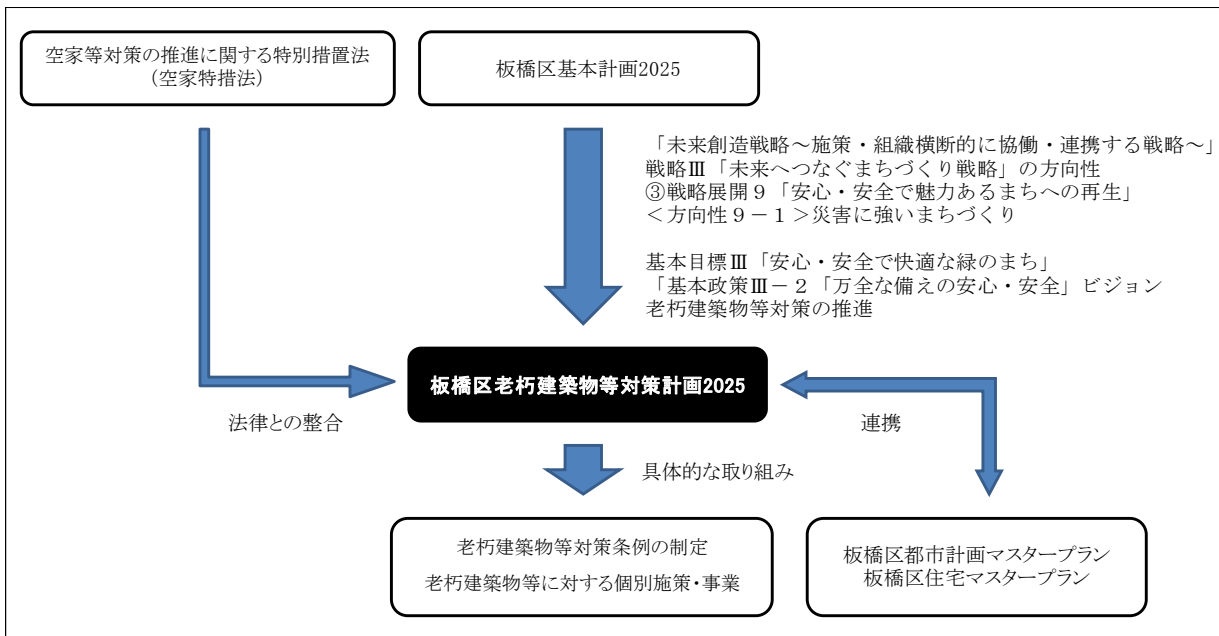


図 板橋区老朽建築物等対策計画の位置づけ

5 計画期間等

計画期間 : 平成 28 年度から平成 37 年度の 10 年間
対象区域 : 板橋区内全域
対象建築物 : 全ての老朽建築物等

6 対策計画の目標

区が老朽建築物等に関する情報提供や啓発を行うことにより、地域住民一人ひとりの所有する建築物及びその敷地に対する適切な維持管理を促し、老朽建築物等の総数減をめざす。また、実態調査の結果で、危険度 A（危険）と判定された 207 件については、平成 37 年度までに全ての解消をめざす。

7 対策計画を推進するための行動目標

対策計画を推進するための行動として、「利活用」、「修繕」、「改修」、「除却」、「適正管理」の 5 つの行動目標として示す。

8 対策計画の方向性

対策計画では①空家等に対する対策、②特定空家等に対する対策、③老朽建築物に対する対策、④特定老朽建築物に対する対策、⑤その他の対策に分け、5 つの行動目標を意識したそれぞれについて対策の方向性を下表のとおり定めることとする。

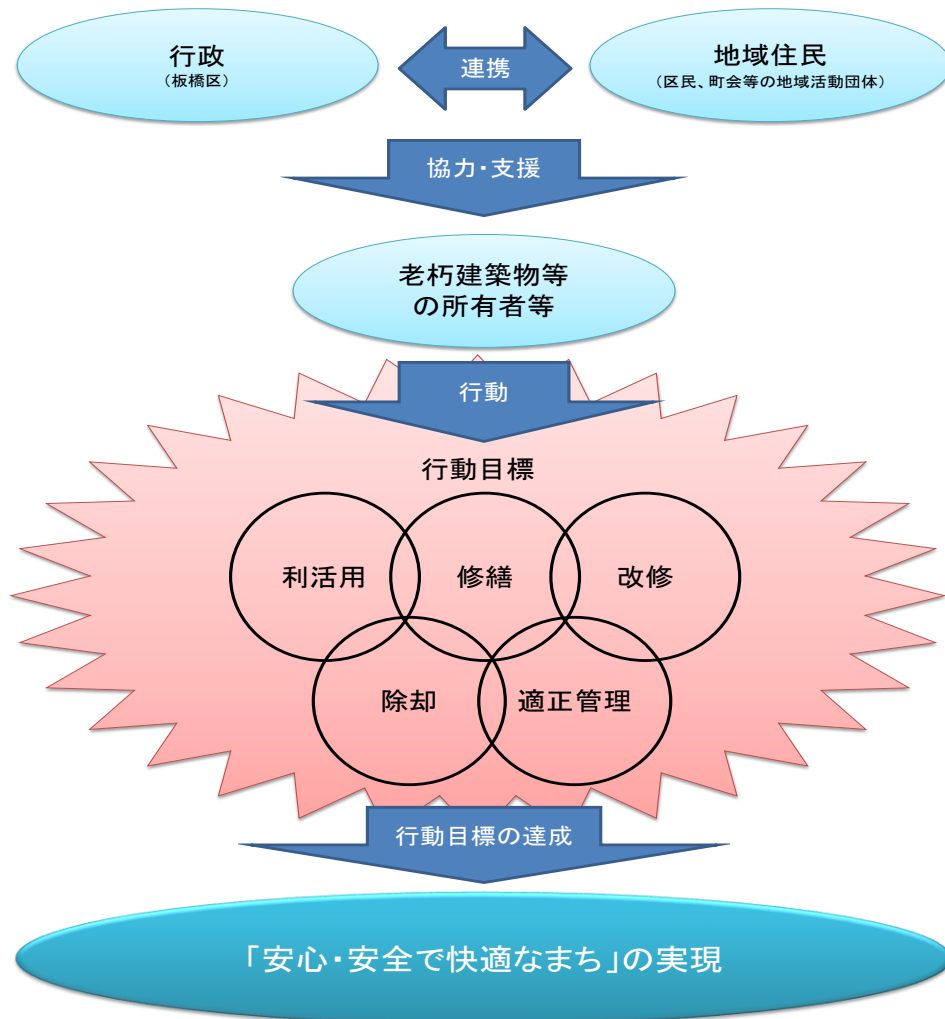
対象	行動目標	対策の具体的な方向性
空家等	利活用 修繕 改修	空家等の状況を把握し、それぞれの物件に合った対応により利活用の可能性を探る等、区の適切な管理についての啓発により所有者等の管理責任の範囲で状態の悪化を防ぎ問題の改善(修繕・改修)を促す。
特定空家等	修繕 除却	所有者等に対し、区は改善の相談・指導を行うとともに、必要に応じて経済面等の具体的な援助を行うことにより迅速な問題の改善(修繕・除却)を図る。併せて、指導に従わない所有者等には「空家特措法」に基づいた指導・勧告等の措置を行う。
老朽建築物	修繕 改修	所有者等又は居住者に対し啓発を行うことにより老朽建築物の危険性の理解を促す。また、老朽建築物の状況を把握し、それぞれに合った対応により管理責任の範囲での改善(修繕・改修)を促す。
特定老朽建築物	修繕 除却	所有者等又は居住者に対し切迫した老朽建築物の危険性の理解を促し、改善の相談・指導を行うとともに、必要に応じて経済面等の具体的な援助を行うことにより迅速な問題の改善(修繕・除却)を図る。 指導に従わない所有者等又は居住者には指導・勧告等を含めた措置についての条例制定をめざす。
その他	適正管理	「特定空家等」及び「特定老朽建築物」が引き起こす様々な問題や危険性・原因等についての情報を区民に広く周知し、同時に、所有者等に対する相談体制を整える。このことにより、適正管理を全ての所有者等に促し、「老朽建築物等」の増加を抑制する。

9 対策計画がめざす将来像

「安心・安全で快適なまち」

区と地域住民が互いに協力・連携し合い老朽建築物等の所有者等に対し協力・支援することにより、所有者等がその建築物等の状況により自ら、行動目標の中から最適と思われる行動を選択して目標を達成することで区内全域の安心・安全が確保され快適なく
らしができる。

このことから「安心・安全で快適なまち」を本対策計画がめざす将来像とした。



10 今後の予定

平成28年4月 対策計画策定予定

板橋区老朽建築物等対策計画 2025（素案）に寄せられたパブリックコメント の実施概要及びパブリックコメント（意見）と区の考え方

○パブリックコメントの実施概要

（１）実施目的

板橋区老朽建築物等対策計画 2025（素案）に対する意見の募集

（２）パブリックコメント募集期間

平成 28 年 1 月 27 日（水）～平成 28 年 2 月 9 日（火）[14 日間]

（３）意見提出人数と意見数

提出人数：1 人

意見数：1 件

（４）意見の提出方法

直接（0 人）

郵送（0 人）

FAX（1 人）

電子メール（0 人）

WEB 回答フォーム（0 人）

（５）意見公表の周知方法

広報いたばし（5 月 14 日発行号）

板橋区ホームページ

（６）意見公表の閲覧場所

建築指導課窓口

区政資料室

区立各図書館

板橋区ホームページ

○板橋区老朽建築物等対策計画 2025（素案）に寄せられた
パブリックコメント（意見）と区の考え方

No	項目	意見の概要	区の考え方
1	【素案に対する意見について】 (1件)	●区民が、地域の特性に応じた改善策や活用方法について、自ら行動し老朽建築物等対策を進めることが望ましいと考えます。また、費用についても行政だけが負担をするのではなく、区民が自ら負担することにより老朽建築物等が解消するような計画にしてもらいたい。	■老朽建築物等の課題として、行政と所有者等及び地域住民の役割を明確にし、それぞれが責任と負担を担い、相互に連携・協力して目標を達成できるように進めていきます。