

板橋区老朽建築物等対策計画2025の見直しについて

1 板橋区老朽建築物等対策計画2025における成果指標の達成状況

平成28(2016)年3月に老朽建築物等対策の実施体制の整備や計画的かつ効果的な推進を図るために板橋区老朽建築物等対策計画2025(以下、「対策計画」という。)を策定し、この対策計画の実効性を高めるため、平成28(2016)年12月に東京都板橋区老朽建築物等対策条例(以下、「対策条例」という。)を制定した。

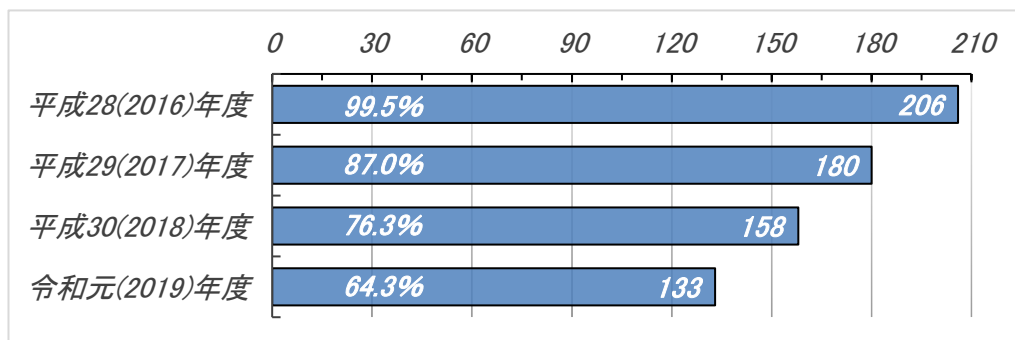
区では、これらの対策計画や対策条例に基づき、老朽建築物等の所有者等に対し、啓発、助言・指導などの措置及び支援を行うことにより適切な維持管理を促すことで、平成25(2013)・26(2014)年度に実施した老朽建築物等実態調査(以下、「老朽建築物判定」という。)で危険度* A～Cと判定された老朽建築物等の総数(19,453件)を令和7(2025)年度までに減少させることをめざしている。

その中でも特に危険度A(危険)と判定された207件については、令和7(2025)年度までに全て解消することをめざしており、令和元(2019)年度末では133件(64.3%)まで減少させてきた。

※危険度：老朽建築物を危険度が高い順に、A:危険、B:やや危険、C:安全、D:老朽化なしに分類

<表:危険度A(207件)の解消状況>

H28(2016)年度	H29(2017)年度	H30(2018)年度	R1(2019)年度	計	残数
1	26	22	25	74	133



<図:年度別の危険度A(207件)の物件数>

*図に記載した件数は年度末時の実績数

2 主な取組実績

(1) 特定認定*

	H28(2016)年度	H29(2017)年度	H30(2018)年度	R1(2019)年度	計
認定数	2	23	20	20	65
解消数	1	7	7	12	27

※特定認定：対象となる老朽建築物等が周囲の日常生活に重大な悪影響を与えている状態と認められ、区が認定する。

(2) 除却助成 (件数)

	H28(2016)年度	H29(2017)年度	H30(2018)年度	R1(2019)年度
無接道敷地	0	2	1	2
接道敷地	0	0	0	5
計	0	2	1	7

(3) 専門家派遣 (件数)

	H28(2016)年度	H29(2017)年度	H30(2018)年度	R1(2019)年度
建築士	0	9	4	7
司法書士	1	0	1	1
不動産鑑定士	0	2	1	0
計	1	11	6	8

(4) 令和元年度老朽建築物等実態調査（補完調査）結果

①目的

前回調査から5年程度経過し、区内全域にある危険度B（やや危険）に判定された855件の実態を把握し、対策計画の中間成果や今後の施策を検討する上での基礎資料とするために行った。

②調査対象建築物

前回調査において、区内全域にある危険度B（やや危険）に判定された855件

<調査対象建築物>

- ・独立住宅
- ・集合住宅（3階建て以下）
- ・商業系建築物（3階建て以下の小規模なもの）
- ・工業系建築物（3階建て以下の小規模なもの、倉庫運輸関係施設は除く）

③調査手法

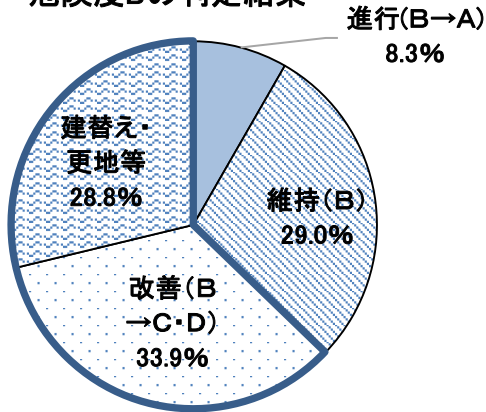
建築物の老朽危険度を外観目視により、以下の4段階に分類した。併せて、空家の判定も行った。

④判定結果

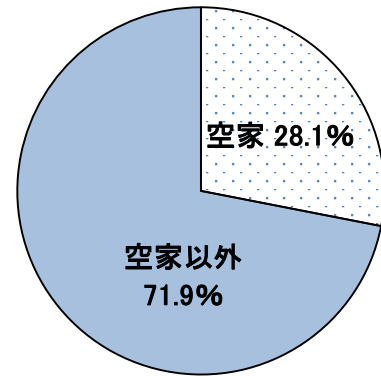
危険度	計	空家数	空家以外の数	空家割合
進行(B→A)	71件	42件	29件	59.2%
維持(B)	248件	106件	142件	42.7%
改善(B→C・D) [※]	290件	92件	198件	31.7%
建替え・更地等	246件	0件	246件	—
計	855件	240件	615件	28.1%

※修繕や改修工事等の実施により、状況が改善されたもの

危険度Bの判定結果



空家の割合



62.7%が改善されたが、8.3%は危険度Aに移行した。

前回調査の空家割合41.4%から減少した。

3 板橋区老朽建築物等対策計画 2025 の見直し

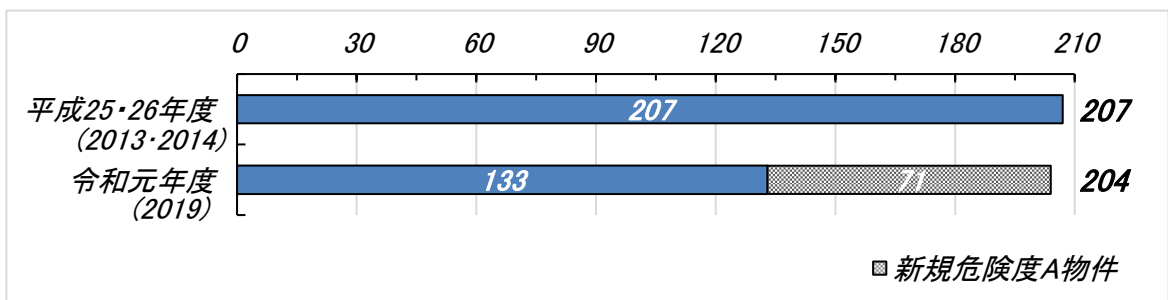
(1) 趣 旨

老朽建築物判定の結果で危険度A(危険)とされた物件については、74件が解消されるなど一定の成果を上げている。

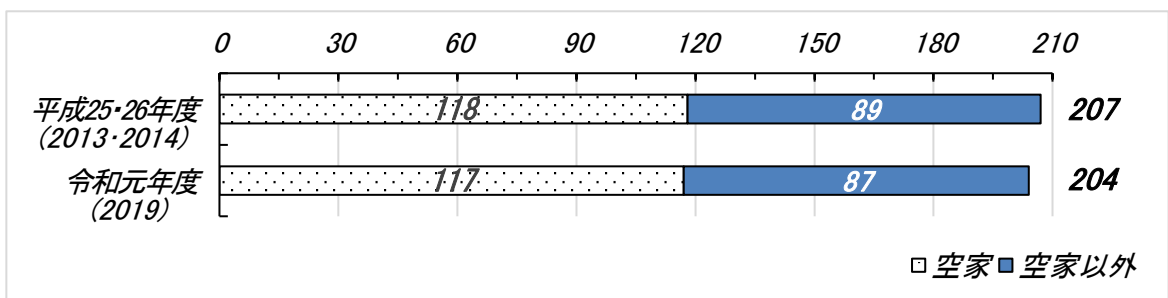
しかしながら、令和元(2019)年度の実態調査の結果では、新たに71件の危険度A物件が発生したことが確認された。また、空家以外の建築物の割合も減少していない。

これらの状況、少子高齢化やライフスタイルの変化に伴う核家族化の進展、所有者の高齢化及び単身世帯の増加等を見据えると、老朽建築物等対策の複合的な対策が必要である。

そのためには、この4年間の取組み実績や他自治体での事例等を踏まえて、官民の連携を図りながら、今後も増加が見込まれる老朽建築物等対策を推進していくため、対策計画の見直しを行う。



<図:実態調査を踏まえた危険度Aの物件数>



<図:危険度Aの内訳>

*危険度Aの物件については、年度毎に職員により実態調査を行い、件数を把握している。

(2) 見直しの方向性

- ① これまでの対策実績や課題の反映
- ② 所有者等や周辺住民等からの相談体制の明確化
- ③ 高齢者や低所得所有者等に対する支援体制の検討
- ④ 所有者調査や特定認定判定プロセスに関する指針の整備
- ⑤ 特定空家・老朽建築物等に対する措置及び対処に関する指針の整備
- ⑥ 老朽建築物等の所有者に対する効果的な情報提供・啓発の検討

(3) 計画運用期間等

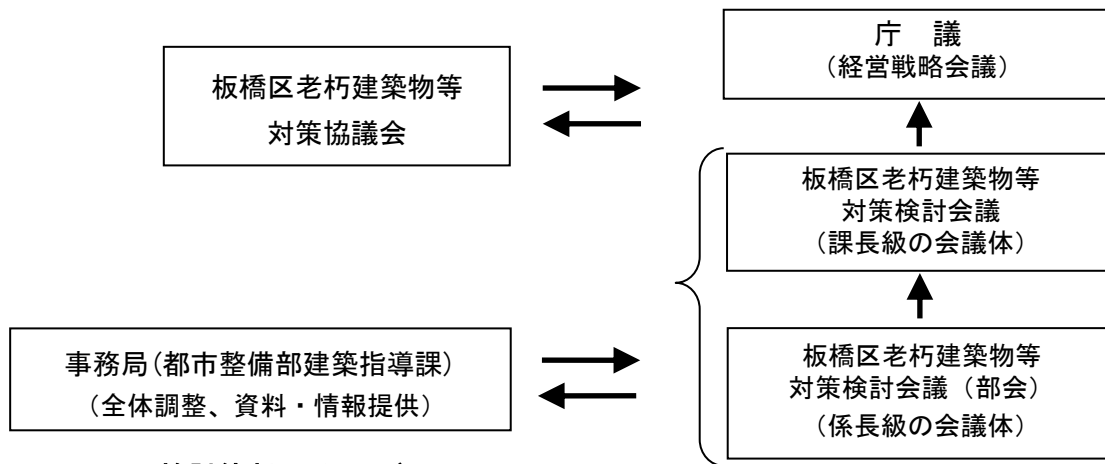
計画対象：令和3(2021)年度から令和7(2025)年度までの5年間

対象区域：板橋区内全域

対象建築物：全ての老朽建築物等

(4) 検討体制（対策計画策定時と同様）

組織名	構成	役割
板橋区老朽建築物等対策協議会	学識経験者、町会連合会、警察職員、消防職員、区議会議員、区職員	対策計画の見直しにあたり、老朽建築物等の施策について専門的な意見・助言をとりまとめる。
板橋区老朽建築物等対策検討会議	都市整備部長、関係所管課長	現状での課題や施策の方向性について検討し対策計画の見直しに向けて調査、調整を行う。
板橋区老朽建築物等対策検討会議 部会	建築指導課長、関係所管課係長	現状での課題や施策の方向性について検討し対策検討会議の円滑な運営を図るため、調査、調整を行う。



<図：検討体制のイメージ>

(5) スケジュール

- ・都市建設委員会報告 令和2年6月
- ・骨子の検討 令和2年6月から9月
- ・素案の作成 // 10月から令和3年1月
- ・素案の公表(都市建設委員会報告) 令和3年1月下旬
- ・パブリックコメントの実施 // 1月下旬から2月上旬
- ・原案の作成 // 2月から3月
- ・対策計画の策定(都市建設委員会報告、公表) // 4月から6月