

第1章



老朽建築物等対策計画について

- 1 背景・目的
- 2 用語の定義
- 3 計画の位置づけ
- 4 空家特措法と対策条例の関係
- 5 計画運用期間
- 6 対象区域
- 7 対象建築物

1 老朽建築物等対策計画について

行政、所有者等と地域住民が協力して 「安心・安全で快適なまち」をめざす

本章では、計画の背景や目的、その対象とする範囲等の概要を示しています。

1 背景・目的

区は、平成 25(2013)及び 26(2014)年度に実施した実態調査の結果、老朽化した危険な建築物等の存在が確認されたことから、老朽建築物等の適切な維持管理に対する行政、所有者等や地域住民それぞれの役割と老朽建築物等対策の実施体制及び取組をまとめた「板橋区老朽建築物等対策計画 2025」を策定しました。

本計画は、板橋区老朽建築物等対策計画 2025 策定後の 5 年間の業務で培った知見を踏まえ、計画後期に向けて見直しを行ったものです。

今後も、「安心・安全で快適なまち」をめざす取組をさらに推進します。

2 用語の定義

本計画で登場する用語の説明をします。

3 計画の位置づけ

老朽建築物等対策の基本的な方向性ととも、老朽建築物等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための実施体制や具体的な施策の方向性を示す「個別計画」となります。

4 空家特措法と対策 条例の関係

空家等に関しては、空家特措法及び対策条例に基づき対応し、居住者のいる老朽建築物については、対策条例に基づき対応します。

5 計画運用期間

令和 3 (2021)年度から令和 7 (2025)年度までの 5 年間とします。

6 対象区域

板橋区内全域とします。

7 対象建築物

全ての老朽建築物等を対象とします。

1 背景・目的

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等により空き家の増加が懸念されるとともに、適切に管理されていない老朽建築物等が及ぼす様々な影響が社会問題化しています。

これを受け国は、空き家対策を総合的かつ計画的に推進することにより公共の福祉の増進と地域振興に寄与することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法^{※1}」（以下「空家特措法」という。）を平成26(2014)年11月27日に公布しました。

一方、板橋区でも、居住の有無にかかわらず建築物に関する実態調査を行った結果、適切に管理されていない建築物等が相当数確認されたため、行政、所有者等と地域住民が老朽建築物等の適切な維持管理に対し、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。）を策定しました。

本計画は、計画後期に向け、前期5年間の業務で培った知見や令和元(2019)年度に実施した補完調査の結果に基づき、今後も増加が見込まれる老朽建築物等の対策を官民の連携を図りながら推進していくため、見直しを行ったものです。

危険な老朽建築物等が新たに発生しないよう「予防対策」を強化しており、特に、解決までに時間を要する老朽建築物等の所有者の多くが高齢者であるため、高齢者対応に重点を置いています。

また、板橋区が自治体として持続的に発展し続けるためには、国際社会の一員として全ての国が取り組むべき普遍的な目標であるSDGs^{※2}（持続可能な開発目標）を見据えつつ、未来につながる区政経営を行っていく必要もあり、そうした視点も加えています。

※1 適切に管理されていない空き家が及ぼす様々な影響(防災・衛生・景観等)から、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の利活用を促進するため施行された法律(平成26年法律第127号)です。

この法律が施行されたことにより、主に以下の①から④の状態にあると認める建築物及びその敷地に対し、助言・指導及び勧告・命令・代執行を行うことができるようになりました。

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

また、空家等については所有者の特定を行うために必要な限度内で、固定資産税の課税情報を都税事務所から得ることが可能になりました。併せて、平成27(2015)年度税制改正の大綱の中で、「空家特措法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」と明記されました。

このことにより、空家特措法に基づいて勧告を行った敷地については、都税事務所に通知を行うことにより、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象外となることとなりました。

※2 平成27(2015)年9月の国連サミットにおいて全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された令和12(2030)年に向けての全ての国の共通目標のことで、17のゴール・169のターゲットが示されており、日本でも、誰一人として置き去りにすることなく一人ひとりが持てる能力を発揮できる社会の実現に向け、積極的な取組が進められています。

2 用語の定義

(1) 所有者等

老朽建築物等の所有者又は管理者をいいます。

(2) 居住者

建築物の所有の有無にかかわらず対象建築物に居住する者又は占有者をいいます。

(3) 建築物

建築基準法第二条[※]に定める建築物をいいます。

※ 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとします。

(4) 空家等

空家特措法第二条[※]に定める空家等をいいます。

※ この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

(5) 特定空家等

空家特措法第二条第二項[※]に定める特定空家等をいい、区が「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、老朽建築物等対策検討会議（以下「検討会議」という。）及び老朽建築物等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見聴取を経て、認定したものをいいます。

※ この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。

(6) 老朽建築物

老朽化が進んでいる建築物又はこれに付属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）のうち、空家等以外のものをいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

(7) 特定老朽建築物

老朽建築物のうち、適切に管理されていない特定空家等と同等の状態にある建築物及びその敷地で、区が「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、検討会議及び協議会の意見聴取を経て、認定したものをいいます。

(8) 老朽建築物等

空家等、特定空家等、老朽建築物及び特定老朽建築物をいいます。

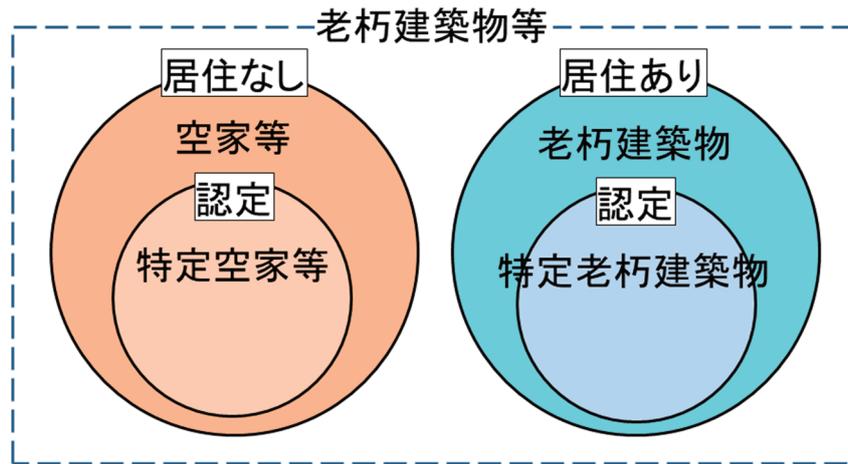


図 老朽建築物等の概念

3 計画の位置づけ

本計画は、「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ととも、空家特措法及び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。）に基づき、老朽建築物等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための実施体制や具体的な施策の方向性を示す「個別計画」として位置づけています。

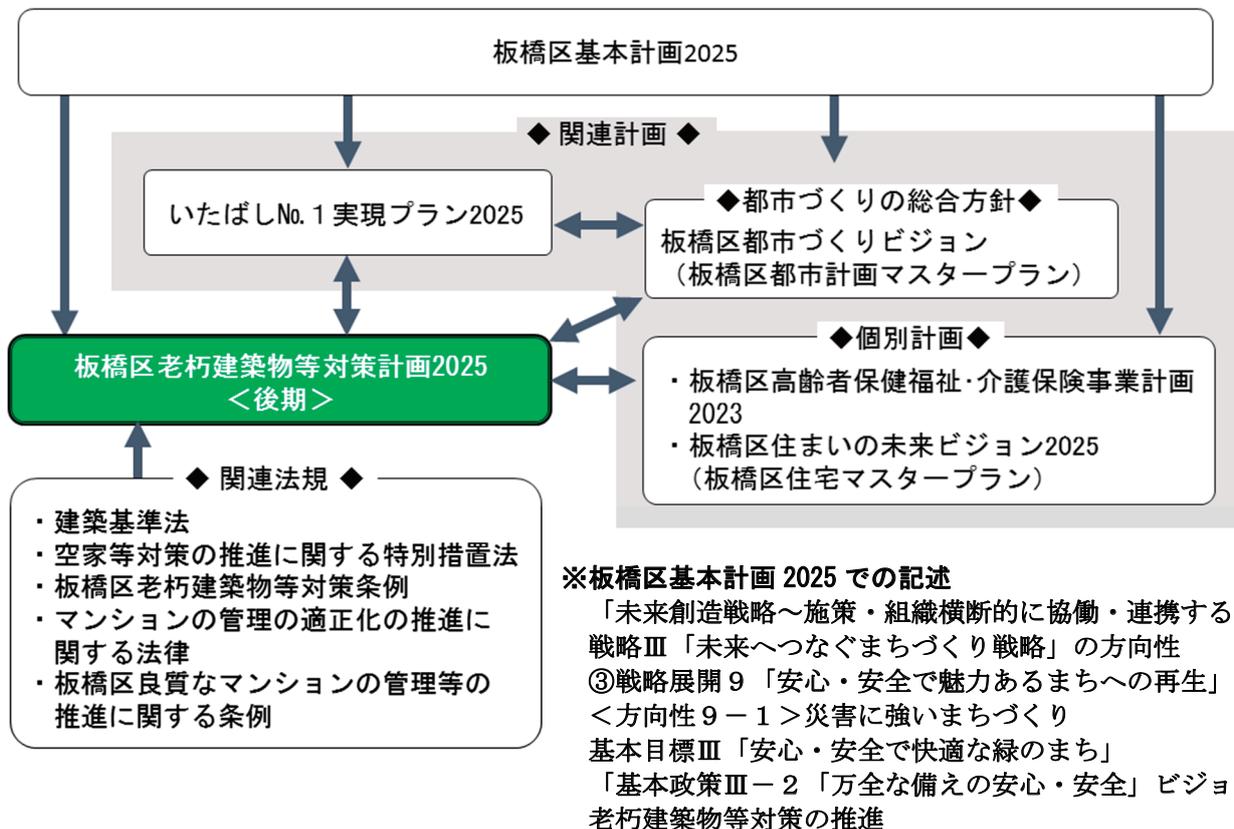


図 対策計画の位置づけ

4 空家特措法と対策条例の関係

空家等に関しては、空家特措法及び対策条例に基づき対応します。また、老朽建築物については、対策条例に基づき対応します。

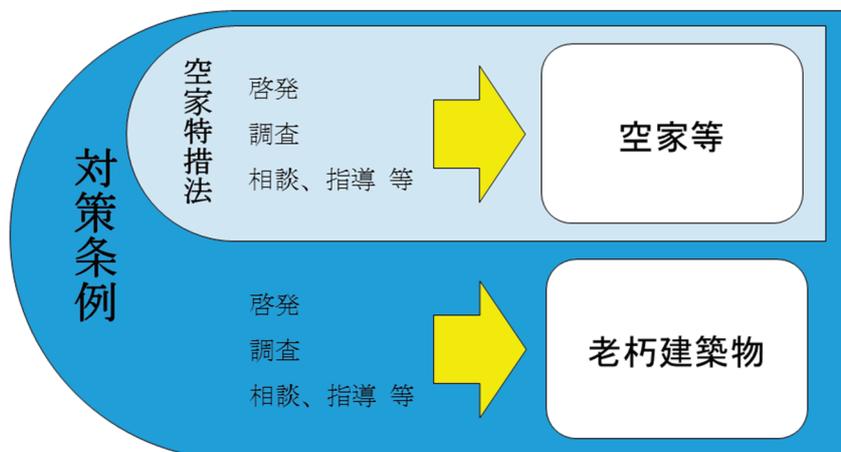
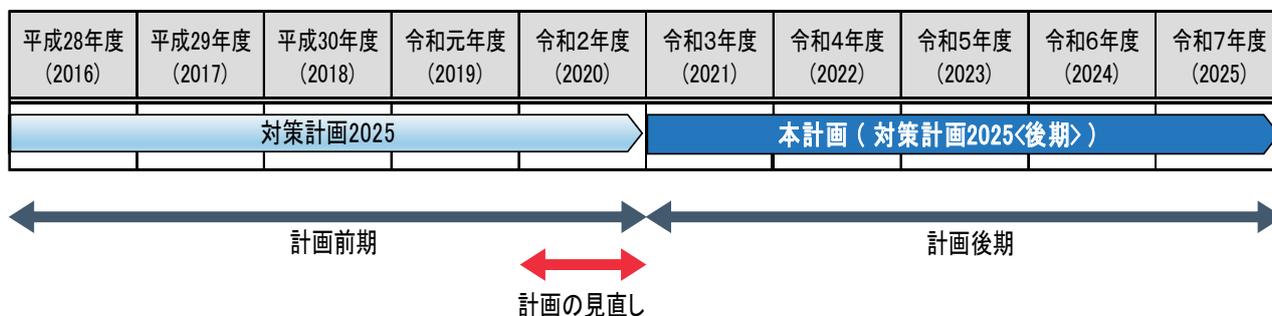


図 空家特措法と対策条例の関係イメージ

5 計画運用期間

本計画は、平成 27 (2015) 年度に策定した対策計画の前期 5 年の知見を踏まえ、一部を見直したものです。

そのため、本計画の運用期間は、令和 3 (2021) 年度から令和 7 (2025) 年度までの 5 年間とします。



6 対象区域

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。) の結果、危険度 A (危険) 及び B (やや危険) と判定された老朽建築物等は、区内全域に分布していることから、対象区域は板橋区内全域とします。

なお、突出して危険度の高い建築物が多い地域は存在しなかったことから、重点地域は設定しません。

7 対象建築物

原則、全ての老朽建築物等を対象とします。