

## 第3章



### 老朽建築物等対策の基本方針

- 1 計画の目標
- 2 計画を推進するための行動目標
- 3 対策の方向性
- 4 計画がめざす将来像

# 3 老朽建築物等の基本方針

## 協力して行動目標を達成し、将来像をめざす

本章では、本計画において定めた2つの目標とともに、計画を推進するための行動目標や対策の方向性、めざす将来像を示しています。

### 1 計画の目標

老朽建築物等の総数減と老朽化の予防対策に努めるとともに、老朽建築物判定で危険度Aと判定された物件については、平成28(2016)年度から令和7(2025)年度までの累計解消数207件をめざします。

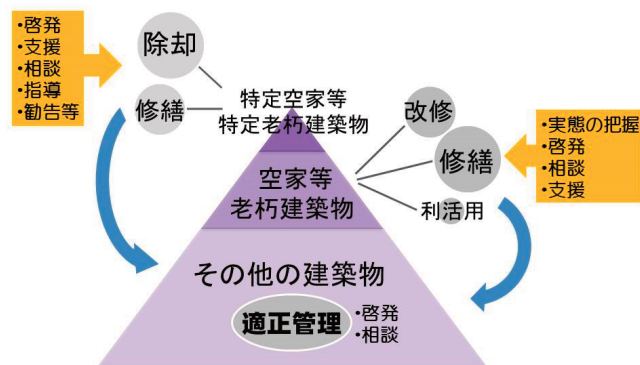
### 2 計画を推進するための行動目標

計画を効果的に推進するために、所有者等が老朽建築物等に対して行うべき以下の5つの行動目標について示しています。

- (1) 修繕
- (2) 改修
- (3) 利活用
- (4) 除却(解体)
- (5) 適正管理

### 3 対策の方向性

老朽建築物等の分類に応じて、行動目標を意識した対策の具体的な方向性を示しています。



### 4 計画がめざす将来像

行政、所有者等及び地域住民が、連携・協力し良好な生活環境の確保を図ることで、「安心・安全で快適なまち」を実現します。

## 1 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って、所有者等に建築物やその敷地の適切な維持管理を促し、老朽建築物等の総数減をめざすとともに、危険な老朽建築物等になることを抑制するよう、老朽化の予防対策に努めます。

また、老朽建築物判定（令和元年度の補完調査を含む）の結果で危険度Aと判定された物件については、区が積極的に助言・指導等を行うことにより平成28(2016)年度から令和7(2025)年度までの累計解消件数207件をめざします。

成果指標	H27(2015)年度末時点 の件数	R1(2019)年度末時点 の件数	目標値
老朽建築物等の件数 (危険度B・C)	19,246件	-	 減少
危険な老朽建築物等の件数 (危険度A)	207件	204件 (71件)	

( ) は、令和元年度の補完調査で新たに危険度Bから危険度Aと判定された内数

成果指標	R1(2019)年度末時点	目標値
H28(2016)年度からR7(2025)年度までの危険な老朽建築物等(危険度A)の累計解消件数	74件	207件

## 2 計画を推進するための行動目標

本計画を効果的に推進するために、前項で示した数値目標だけでなく、所有者等が老朽建築物等に対して行うべき5つの行動目標を以下に示します。

### (1) 修繕

損壊している部分を修理することにより、老朽化の進行速度を減速させます。

### (2) 改修

ライフスタイルの変化等により利用目的に合わなくなった建築物は、改修を行うことにより、建築物の寿命を延長します。

### (3) 利活用

長期にわたり利用していない建築物は、売却や賃貸等を行うことにより、適切な管理がなされる状態を維持します。

### (4) 除却（解体）

著しく老朽化が進行しているため、修繕や改修をすることができない建築物は、安全確保のために除却（解体）を行います。

### (5) 適正管理

適切な管理を継続して行うことで、建築物と敷地を常に良好な状態に維持します。

### 3 対策の方向性

区は、所有者等が行動目標に向かって安心して行動を起こせるように、必要に応じて地域住民の協力を得ながら、行動目標を意識した対策の具体的な方向性を下表のとおり定め、問題解決に向けた支援を行います。

また、平成 25(2013)・26(2014)年度に実施した老朽建築物判定の結果において、危険度A及びBとされた建築物は、住居系用途の割合が75%以上を占めていることから、住居系用途を優先して対策を進めます。

対象	行動目標	対策の具体的な方向性
特定空家等 特定老朽建築物	除却 修繕	所有者等に対し切迫した危険性の理解を促し、改善の相談、助言・指導を行うとともに、必要に応じて具体的な支援を行うことにより、迅速な問題の解消（修繕・除却）を図ります。 併せて、指導に従わない所有者等には、空家特措法や対策条例に基づいた指導、勧告等の措置を行います。
空家等 老朽建築物	改修 修繕 利活用	実態を把握し、適切な管理についての啓発により、所有者等の責任において状態の悪化を防ぎ、問題の解消（修繕・改修・利活用）を促します。
その他	適正管理	空家等や老朽建築物が引き起こす様々な問題や危険性・原因、実際の解消事例等についての情報を区民に広く周知します。併せて、所有者等に対する相談体制を整え、適切な維持管理を促し、新たな空家等や老朽建築物の発生を抑制します。

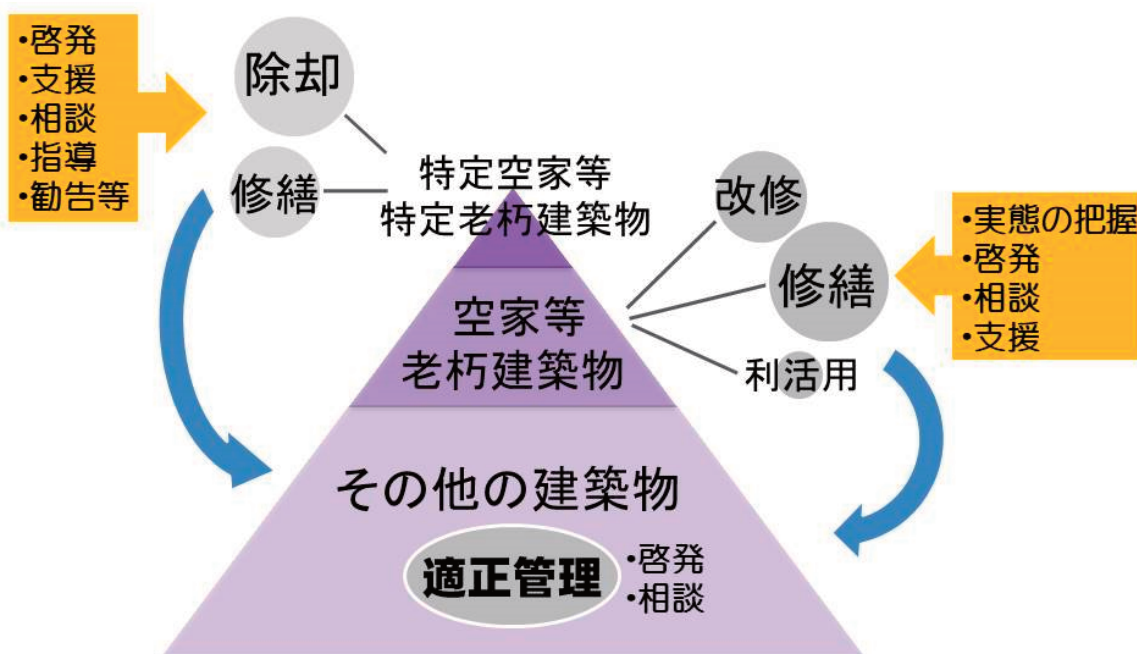
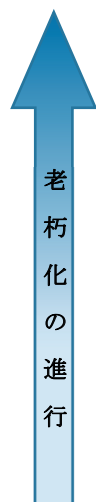


図 老朽建築物等の分類と行動目標、計画の方向性（概念）

## 4 計画がめざす将来像

計画を効果的に推進するためには、行政が所有者等及び地域住民に「全ての建築物及びその敷地は、適切な維持管理をする必要がある。」という共通した管理認識を醸成することが必要不可欠です。

そのうえで、行政と地域住民は、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・支援します。所有者等は、その建築物等の状況により、自らが最適と思われる行動目標を選択し達成します。

そうすることで、区内全域の安心・安全が確保され、快適な暮らしができることから「安心・安全で快適なまち」を本計画がめざす将来像とします。

