

「板橋区老朽建築物等対策計画 2025（後期）」素案について  
～ 計画後期に向けて ～

平成 28(2016)年 3 月の「板橋区老朽建築物等対策計画 2025」策定後の 5 年間に培った知見を踏まえ、計画後期に向けて「高齢者対応」や「予防対策」に重点をおき、改訂に向けて素案をとりまとめた。

1 老朽建築物等対策計画について . . . . .【本編 第 1 章 P1～6】

板橋区老朽建築物等対策計画 2025（以下「対策計画」という。）は、区が平成 25(2013)及び 26(2014)年度に実施した実態調査の結果により、老朽化した危険な建築物等の存在が明らかとなり、これらの老朽建築物等\*への対策の実施体制の整備と、計画的かつ効果的に進める取組をまとめ、「安心・安全で快適なまち」をめざすことを目的として策定した計画である。この対策計画で定めた目標を確実に実現するため、平成 28(2016)年 12 月に東京都板橋区老朽建築物等対策条例を制定した。

本計画では、老朽建築物等の所有者の多くが高齢者であるため、高齢者対応の視点を加えるとともに、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（持続可能な開発目標）の視点も加えている。

\* 「空家等」、「特定空家等」、「老朽建築物」及び「特定老朽建築物」の総称。

計画運用	令和 3 (2021)年度から令和 7 (2025)年度までの 5 年間
対象区域	区内全域
対象建築物	全ての老朽建築物等を対象とするが、住居系用途を優先して対策を進める。

2 板橋区における老朽建築物等の現状 . . . . .【本編 第 2 章 P7～32】

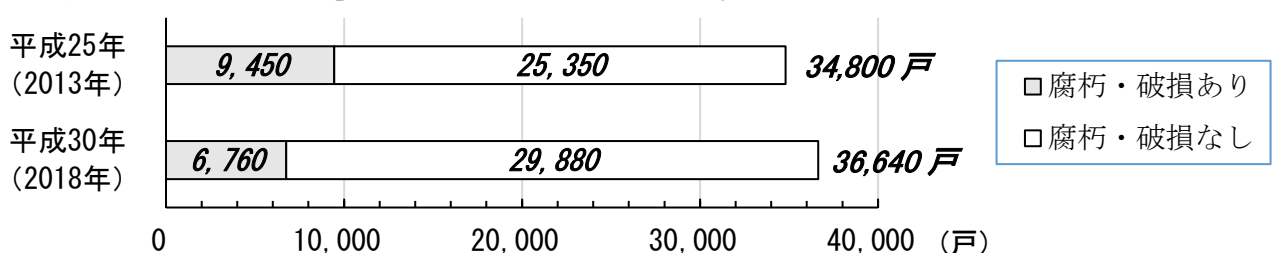
(1) 板橋区の住宅総数と空き家率（住宅・土地統計調査）

平成 25(2013)年と平成 30(2018)年における区の空き家率を比較すると、0.5% 減少し、23 区内における空き家率の順位も 8 位から 10 位に改善した。

	総数（戸）	空き家率（%）
平成 25(2013)年	305,370	11.40
平成 30(2018)年	336,280	10.90

(2) 板橋区の空き家の腐朽・破損の状況（住宅・土地統計調査）

空き家の総数は増加しているものの、空き家に対する腐朽・破損の有無については、「腐朽・破損あり」の総数が減少傾向にある。



### (3) 課題

#### ①所有者等に関する課題

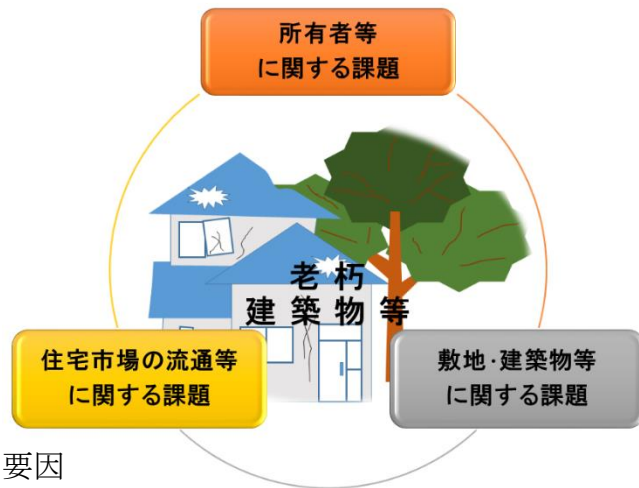
- ・身体的（高齢等）要因
- ・経済的（金銭的）要因
- ・相続による要因
- ・物理的（距離）要因

#### ②住宅市場の流通等に関する課題

- ・社会（市場・流行）的要因

#### ③敷地・建築物等に関する課題

- ・法・制度（税・借地権）に関する要因



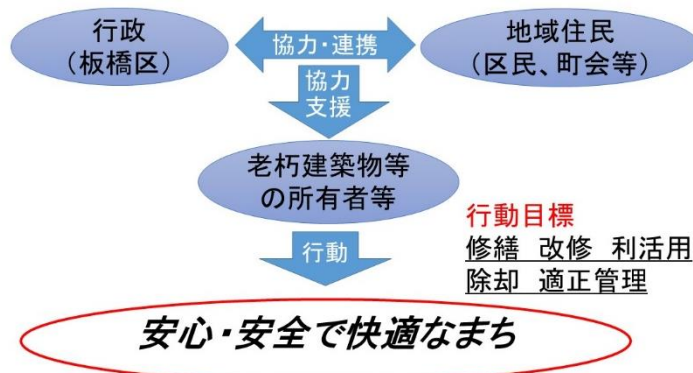
### 3 老朽建築物等対策の基本方針 . . . . .【本編 第3章 P33～38】

#### (1) 目標

- ① 老朽建築物等の総数減と予防対策の推進
- ② 危険度A物件の解消

成果指標	令和元(2019)年度末時点の解消件数	解消件数(目標値)
平成28年度から令和7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) めざす将来像



### 4 行政の役割等と実施体制 . . . . .【本編 第4章 P39～44】

#### (1) 行政の役割

- ・老朽建築物等に関する実態把握
- ・相談窓口の設置と専門家の派遣、除却助成等の所有者支援
- ・積極的な啓発・指導等
- ・地域住民及び民間団体との連携

#### (2) 所有者等の役割

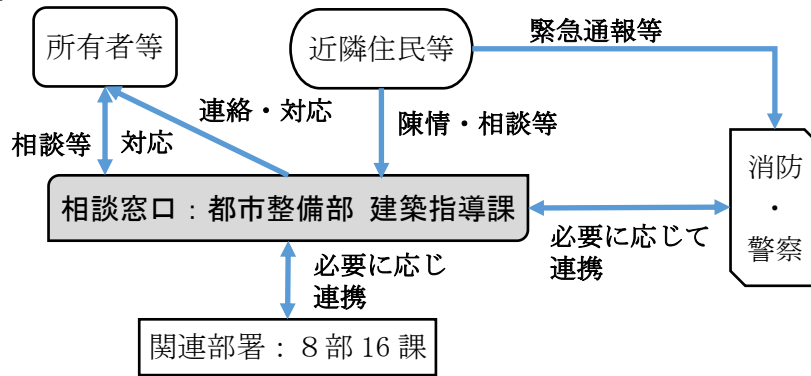
- ・自己の責任において適切な維持管理
- ・「相続」「入院」「施設入所」等に由来する不適切な維持管理の空き家の発生抑制

#### (3) 地域住民の役割

- ・不適切な老朽建築物等に関する区への情報提供
- ・老朽建築物等の適切な管理につながる地域住民や地域活動団体との相互協力



(4) 組織体制



5 老朽建築物等対策に関する取組・施策 . . . . .【本編 第5章 P45～66】

(1) 実態の把握 (情報収集)

① 個別調査

調査対象	所有者調査	現地調査	
		外観調査	立入調査
危険度 A・空家等及び老朽建築物	毎年	毎年	必要に応じて
危険度 B・空家等及び老朽建築物	必要に応じて	必要に応じて	
その他 (相談物件)	適宜	適宜	

② 大規模調査

- ・ 区内全域又は一部の地域の老朽建築物等の件数や分布状況等を把握
- ・ 本計画の成果及び次期計画の基礎情報を得る
- ・ 調査の対象及び内容は、調査時点における区が抱える課題や社会情勢を踏まえ柔軟に追加・変更

③ データベースの整備及び管理

- ・ 個人情報保護にも十分配慮しつつ、関係各部署との情報共有の確立を検討

(2) 空家等及び老朽建築物対策

① 啓発業務

- ・ 定期的な啓発文書送付
- ・ 情報発信 (紙媒体の提供先の充実)
- ・ 民間事業者等との連携・協力による区民向け講座や相談会の開催

② 相談業務

- ・ 相談窓口 (専門家団体等との連携・協力によるワンストップ相談窓口の設置検討)
- ・ 専門家による相談 (専門家派遣支援事業)
- ・ 空き家の利活用

③ 管理・保全対策

- ・ パトロール体制の強化
- ・ 老朽建築物等に係る緊急安全措置
- ・ 老朽建築物等管理保全対策

(3) 特定空家等及び特定老朽建築物対策

- ・ 特定空家等及び特定老朽建築物判定基準の開示
- ・ 除却費助成事業による支援
- ・ 法や条例に基づく指導内容の流れ



(4) 予防対策<改訂における強化ポイント>

- ①啓発業務：65歳以上の高齢者を対象とした早い段階からの積極的な啓発
  - ・積極的な寄り添い型支援の検討
  - ・相続の生前対策の必要性の周知
  - ・登記の促進と法務局における取組の紹介
  - ・成年後見制度の普及・利用促進
  - ・安心R住宅の普及・促進
  - ・国や東京都の支援制度等の紹介
- ②建築物の耐震化に係わる支援
- ③分譲マンションの適正管理促進
- ④行政と地域住民等の連携・協力による予防対策
- ⑤国の特例措置による支援

6 計画の推進に向けて . . . . .【本編 第6章 P67～72】

(1) 進行管理

- ①板橋区老朽建築物等対策協議会を通じた実績公表や解消事例の報告
- ②計画運用スケジュール

		計画運用期間				
		令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)
啓発業務	広報活動、講座等の開催、出張相談等	適宜実施				
	危険度A物件への啓發文書送付	★	★	★	★	★
調査業務	所有者調査・実態の把握	適宜実施				
	パトロール	適宜実施				
	危険度A物件の老朽建築物判定	★	★	★	★	★
相談・指導業務		常時受付				
特定空家及び特定老朽建築物の認定		適宜実施				
対策協議会		★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★
老朽建築物等対策計画の見直し		適宜実施				

(2) 今後の対応

- ①無接道敷地に存する老朽建築物等の対応
- ②借地に存する老朽建築物等の対応
- ③特定老朽建築物に対する支援
- ④まちづくりとの連携

7 今後のスケジュール（予定）

開催日	会議名	備考
令和3年1月21・22日	都市建設委員会	素案の議会報告
1月25日から2月12日	パブリックコメント募集	19日間
2月下旬	対策検討会議	原案の検討
3月下旬	庁議（連絡調整会議）	原案の決定
4月～6月	都市建設委員会	原案の議会報告
	策定	