

「板橋区老朽建築物等対策計画 2035（空家等対策計画）」（素案）【概要版】

板橋区老朽建築物等対策計画 2035（空家等対策計画）の構成

計画の章構成

第1章 老朽建築物等対策計画について
第2章 板橋区における老朽建築物等の現状
第3章 老朽建築物等対策の基本方針

第4章 老朽建築物等対策に関する取組・施策
第5章 行政の役割等と実施体制

第6章 計画の推進に向けて

資料編（法律条文、連絡先、Q&A等参考情報）

構成の概要

社会背景や現状を整理し、課題を明らかにしたうえで、板橋区の老朽建築物等対策における基本的な方針を示しています。

基本方針に基づき、対策の具体的な施策と、行政や地域などの役割を示しています。

計画を着実に推進するための進捗管理や国・東京都との連携の方向性も示しています。

連絡先やよくある相談と回答等を示しています。

第1章 老朽建築物等対策計画について p1～6

板橋区では、空家等対策の推進に関する特別措置法や条例の改正、実態調査の結果をふまえ、老朽建築物等の包括的な対策を進めるため、令和8年度から10年間の計画を策定します。

本計画は、空家等だけでなく、居住中の老朽建築物も対象とし、今後増加する老朽建築物等に備えるため「予防・啓発の強化」、「適切な管理の促進」、「除却の促進」を三つの行動指針として総合的に対策の強化を行い、板橋区基本構想など上位計画と連動しながら、持続可能なまちづくりをめざします。

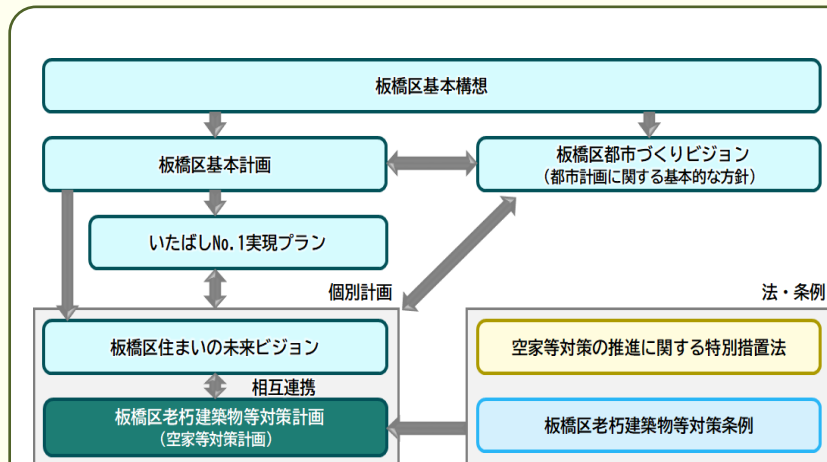


図 本計画の位置づけ

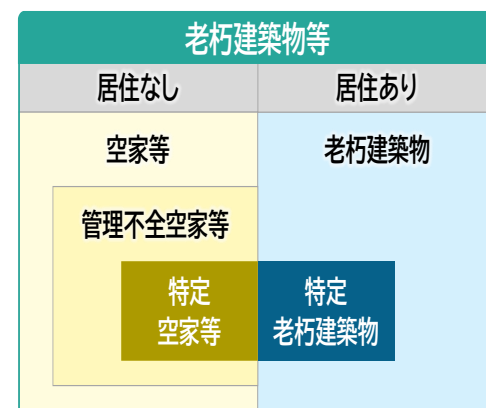
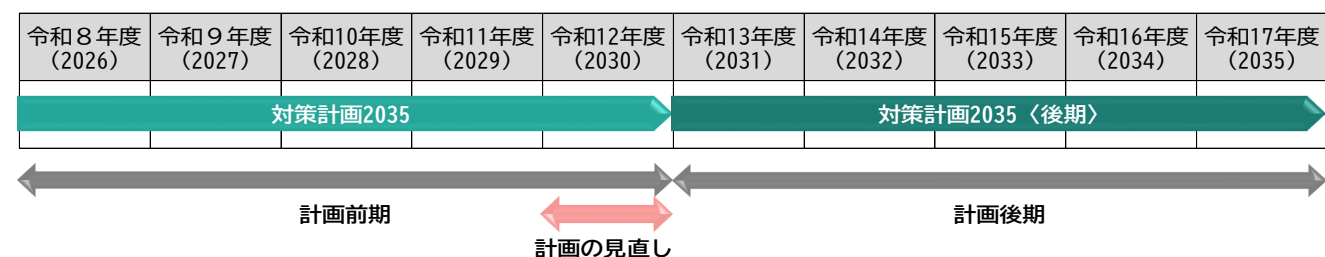


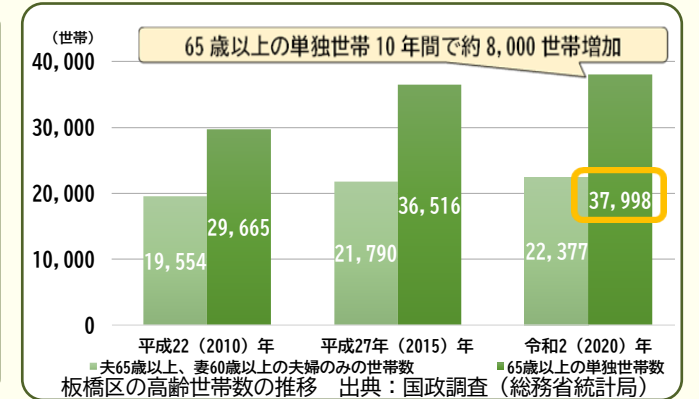
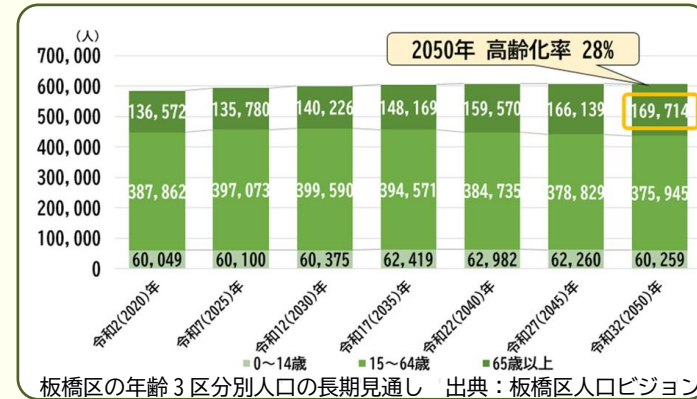
図 老朽建築物等に関する概念図



第2章 板橋区における老朽建築物等の現状と課題 p7～34

人口推計及び統計調査から見た状況

板橋区では、人口の高齢化や世帯の単身化が進行し、老朽建築物や空家の発生リスクが今後さらに広がると見込まれています。



老朽建築物等対策の取組状況

令和6年度に実施した実態調査では、老朽判定A（危険）の物件が減少している一方で、改善されない老朽判定A・Bの物件が依然として存在していることが分かりました。また、老朽判定C（当面の危険性なし）、老朽判定D（安全）の空家等は前回調査時の約2倍に増加していることが分かりました。

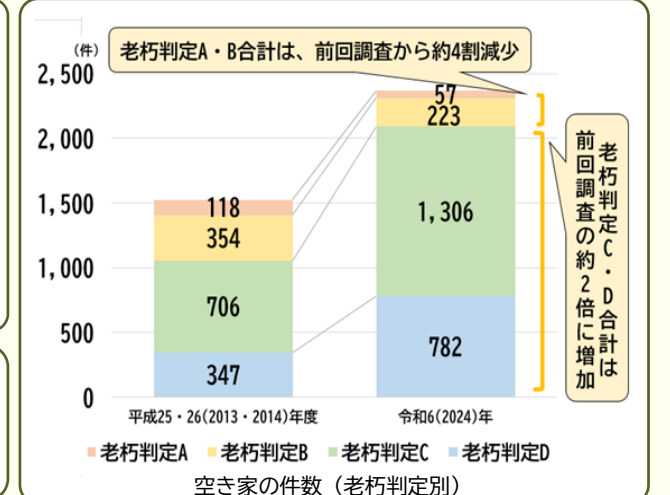
地域住民等からの老朽建築物等に関する相談件数は、年間約100件程度あります。相談内容をみると、「樹木の繁茂、ハチの巣等」の相談件数が「建築物等の老朽化・破損等」の件数を上回っています。

老朽判定	R6実態調査 件数（うち空家）	H25・26実態調査 件数（うち空家）	増減 件数（うち空家）
A（危険）	105（57）	207（118）	▲102（▲61）
B（やや危険）	663（223）	855（354）	▲192（▲131）
C（当面の危険性なし）	16,723（1,306）	18,391（706）	▲1,668（600）
D（安全）	64,172（782）	57,415（347）	6,757（435）
合計	81,663（2,368）	76,868（1,525）	4,795（843）

老朽判定件数

年度	R2（2020） 年度	R3（2021） 年度	R4（2022） 年度	R5（2023） 年度	R6（2024） 年度
相談件数	100	96	106	111	94

新規相談件数の推移



課題

令和6年度実態調査などから、空家等の継続的な発生や管理意識の低下といった構造的課題に加え、支援策の十分な浸透や物理的・法的制約物件への対応といった実務上の課題が浮き彫りになりました。

対策を進める上での課題（視点）	課題に係る板橋区の実情
①空家等の継続的な発生	・老朽判定C・Dの空家等が約2倍に増加し、リスク拡大。・相続や死亡後の手続き長期化により空家化が進行。
②所有者等の管理意識不足・管理能力低下	・遠方や高齢により老朽建築物等の状況把握が困難。・意思決定の困難や先送りも多く、管理不全が懸念。
③支援策の活用促進・周知徹底	・専門家派遣や相談窓口の認知が5割未満。・高齢者には紙媒体や対面など柔軟な周知が必要。
④解消困難な空家等への対応	・再建築不可や無接道地、共有多数などが障壁。・税制上の理由で解体が敬遠される傾向あり。

第3章 老朽建築物等対策の基本方針 p35～38

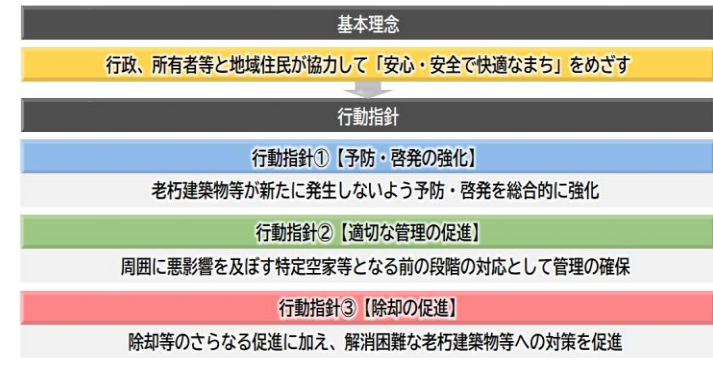
計画の目標

板橋区では、令和6年度実態調査結果をふまえ、令和8年度からの10年間で、老朽判定A物件を105件、B物件を223件解消することを目標とします。

成果指標	令和6（2024）年度調査時点の件数	目標
老朽建築物等の件数（累計） 老朽判定A（危険）	105件	減少
空家等の件数（累計） 老朽判定B（やや危険）	223件	

計画を推進するための基本理念及び行動指針

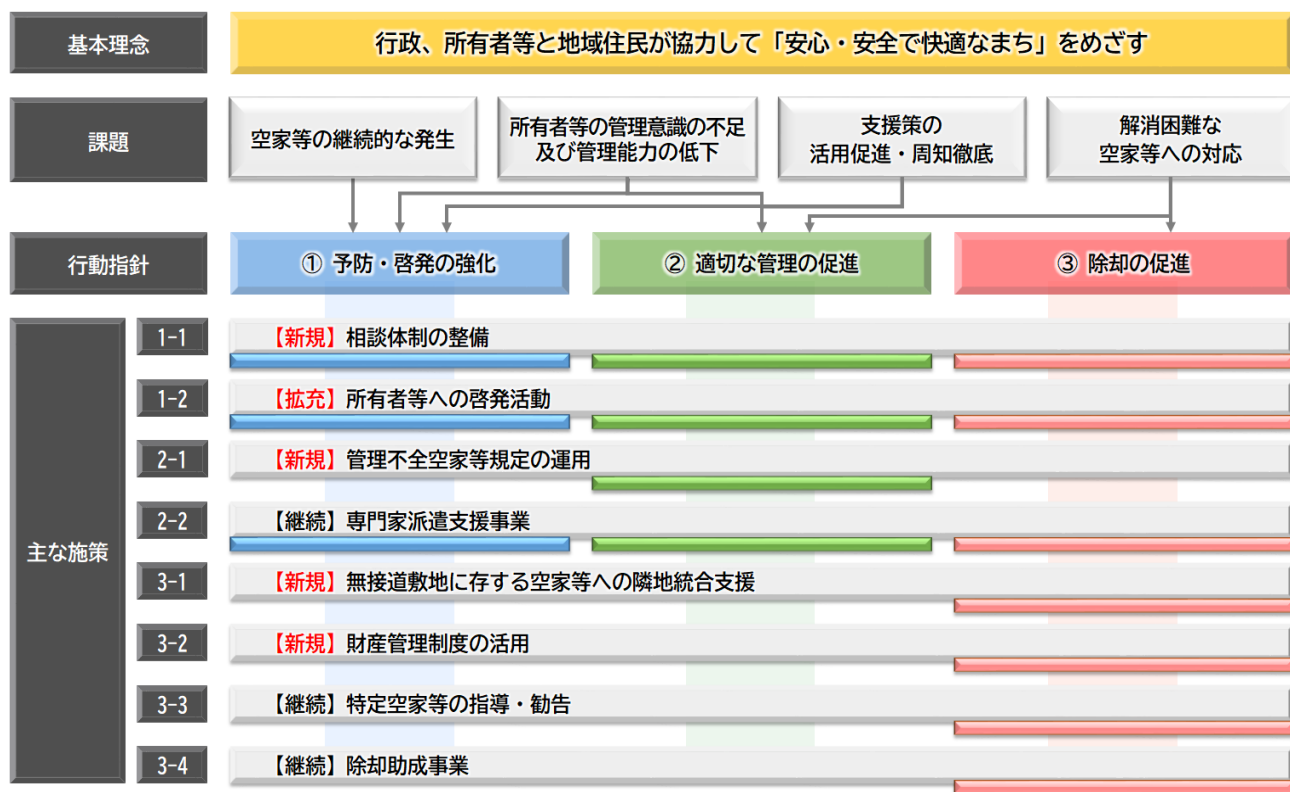
老朽建築物等対策の基本理念として、「行政、所有者等と地域住民が協力して『安心・安全で快適なまち』をめざす」ことを掲げています。この理念のもと、3つの行動指針を定め、予防・管理・除却の循環的な取組を推進します。



第4章 老朽建築物等対策に関する取組・施策 p39～60

施策の体系

板橋区では、増加する老朽建築物等の課題解決に向けて、所有者が主体的かつ適切に管理・除却・利活用を推進できるよう支援します。行政と地域が連携して、基本理念、行動指針のもと、以下に示す施策を展開し、「安心・安全で快適なまち」をめざします。



具体的な施策・取組内容

本節では、「施策の体系」で示した3つの行動指針（①予防・啓発の強化、②適切な管理の促進、③除却の促進）を実行に移すための具体的な施策・取組を示します。

各施策・取組では、「行動指針との対応」、「既存施策の継続又は拡充、若しくは新規の別」、「主な実施主体・連携先」を示し、板橋区としての施策・取組内容を把握しやすいように構成しています。

【具体的な記載例】

「2-1 管理不全空家等規定の運用」内、『① 空家特措法に基づく「管理不全空家等」の認定【新規】』の場合

2-1 管理不全空家等規定の運用

予防・啓発 管理促進 除却促進

特定空家等になるのを未然に防ぐため、管理不全空家等の段階での指導を行います。また、必要に応じて、勧告を行い、管理不全状態の解消を促します。

① 空家特措法に基づく「管理不全空家等」の認定【新規】

管理不全空家等の認定については、特定空家等となるのを未然に防ぐため、原則、指導・勧告の対象者の実態把握、意向確認を行った上で現地での外観調査をもとに検討し、板橋区が認定します。

なお、認定にあたっては、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への影響度等を勘案し、慎重に判断します。



第5章 行政の役割等と実施体制 p61～68

それぞれの役割

老朽建築物等の課題に対応するためには、行政・所有者・地域住民がそれぞれの立場で責任を果たし、相互に連携・協力することが不可欠です。各役割において、SDGs（持続可能な開発目標）の視点を取り入れ、経済・社会・環境の調和を図りながら区政を推進します。

行政の役割

板橋区は、老朽建築物等に関する実態を把握し、本計画に基づいて老朽建築物等の所有者等に対して問題解決に向けた相談窓口の設置と専門家の派遣、除却費助成等の所有者支援や積極的な啓発や助言・指導等を行います。

また、必要に応じて地域住民及び NPO・民間事業者等の民間団体とも連携し、老朽建築物等の減少に努めるための協力を行います。



所有者等の役割

所有者等（親族含む）及び居住者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切な維持管理に努めるとともに、「相続」「入院」「施設入所」等により適切に管理されなくなってしまう空き家の発生抑制に努めます。



地域住民の役割

地域住民は、居住している地域又は事業活動を行っている地域に適切に管理されていない老朽建築物等が存在するときは、区に対し情報提供を行うとともに、その地域に存する建築物及びその敷地が適切に管理されるよう、地域住民や町会・自治会等の地域活動団体と相互に協力するよう努めます。



第6章 計画の進捗に向けて p69～73

本計画の推進にあたっては、定期的な進捗管理を行い、対策の実効性を高めることが重要です。そこで、毎年度3回開催する協議会において、各施策における取組の実施状況の共有や解消事例の報告を行い、計画の適正な運用を確保します。

また、庁内及び外部（協議会、区民等）との連携を図り、計画内容及び施策を検討します。

今後のスケジュール

令和7年	9月	計画素案 決定（庁議）、都市建設委員会 報告
	10月	パブリックコメント募集、老朽建築物等対策協議会
令和8年	1月	老朽建築物等対策協議会
	2月	計画原案 決定（庁議）、都市建設委員会 報告