



板橋区老朽建築物等対策計画 2025 〈後期〉

～計画後期に向けて～



板橋区

第1章 老朽建築物等対策計画について・・・【本編：P 1～6】

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

板橋区は、平成 28(2016)年 3 月に「安心・安全で快適なまち」をめざすことを目的として、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、令和 3(2021)年度から令和 7(2025)年度までの計画後期に向けて、対策計画策定後の 5 年間に業務で培った知見等に基づき、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、一部改訂を行ったものです。

2 用語の定義

本計画で登場する用語の説明をしています。

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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）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

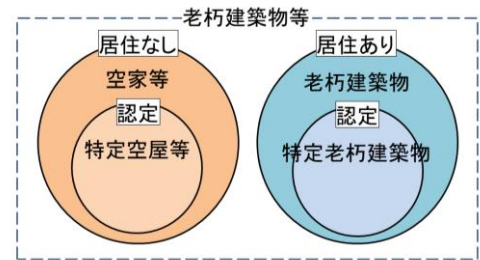
令和 3(2021)年度から令和 7(2025)年度

6 対象区域

区内全域

7 対象建築物

全ての老朽建築物等



第2章 板橋区における老朽建築物等の現状・・・【本編：P 7～32】

空き家の現状と業務で培った知見を踏まえた課題

本章では、区の人口推計並びに住宅・土地統計調査の結果から客観的に現状を考察したうえで、これまでの取組状況や実績とともに、主な相談事例や解消事例を分析し、適切に維持管理されていない老朽建築物等が及ぼす「影響」と対策を進めるうえでの「課題」を示しています。

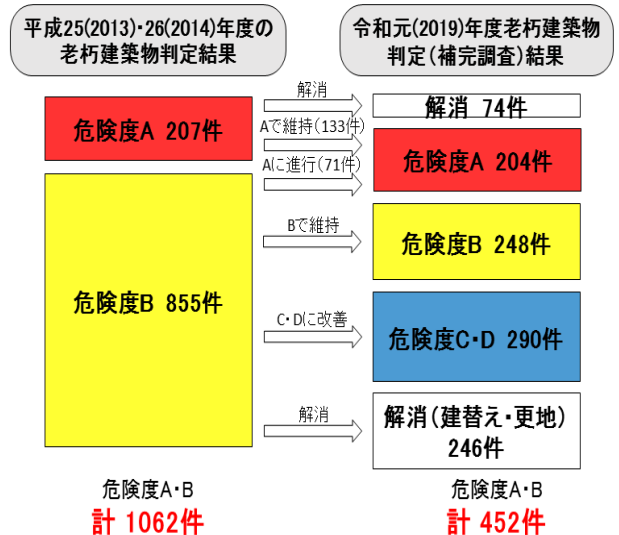
1 人口推計及び住宅・土地統計調査から見た状況

板橋区人口ビジョンを用いて人口の将来展望を示すことで、引き続き少子高齢化が進展するであろうという問題認識の共有化を図り、あわせて住宅・土地統計調査を用いて住宅事情や空き家の現状について、考察しています。

2 老朽建築物等対策の取組状況

老朽建築物等対策に係る主な取組を年表形式で示すとともに、平成 25(2013)・26(2014)年度の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 と判定された 207 件について、令和元(2019)年度末時点で 133 件まで減少させてきたことを示しています。

* 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



3 老朽建築物等対策の主な実績

これまでの各取組の概要や実績と、実際の相談事例を紹介しています。

4 老朽建築物等対策の分析

所有者等調査、相談解決事例や特定認定した物件等について、傾向の有無や共通事項等がないかを分析しています。

5 課題

これまでの業務で培った知見を踏まえ、老朽建築物等が及ぼす影響を「保安」「衛生」「景観」「周辺環境の保全」の4つのカテゴリーに分類し示すとともに、さらに対策を推進していくために注目すべき課題について、「所有者等」「住宅市場の流通等」「敷地・建築物等」の3つの視点で整理しています。



第3章 老朽建築物等対策の基本方針・・・【本編：P33～38】

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。

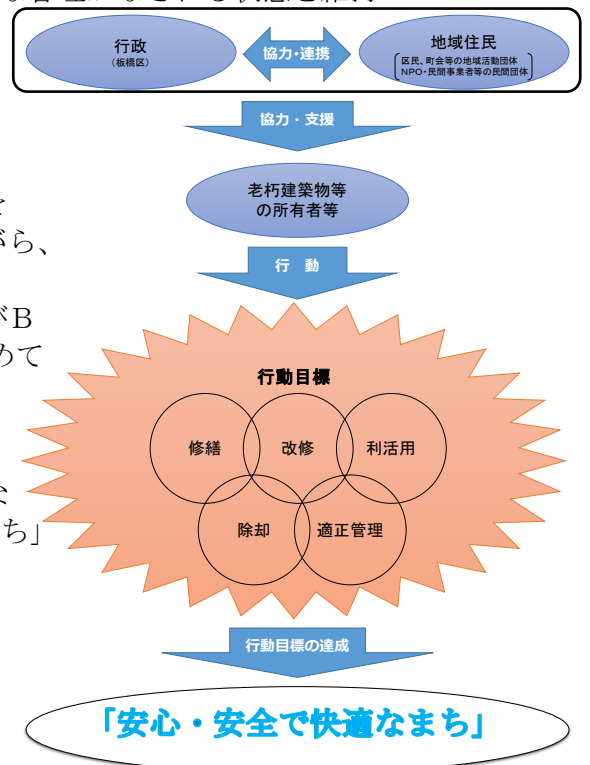
1 計画の目標

- ◆ 老朽建築物等の総数減と予防対策の推進
- ◆ 危険度A物件の解消

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

- ◆ 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
- ◆ 改修：利用目的にあわせ改修を行うことにより、建築物の寿命を延長
- ◆ 利活用：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
- ◆ 除却(解体)：安全確保のために除却(解体)
- ◆ 適正管理：適切な管理を継続し、常に良好な状態に維持



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、問題解決に向けた支援を行います。

また、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。

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。

第4章 行政の役割等と実施体制・・・【本編：P39～46】

それぞれが役割を果たし、問題の解決を図る

本章では、行政、所有者等や地域住民が果たす役割とともに、区が行う業務並びに組織体制及び基本的な事務の流れを示しています。

1 それぞれの役割

(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」等に起因する不適切な維持管理の空き家の発生抑制

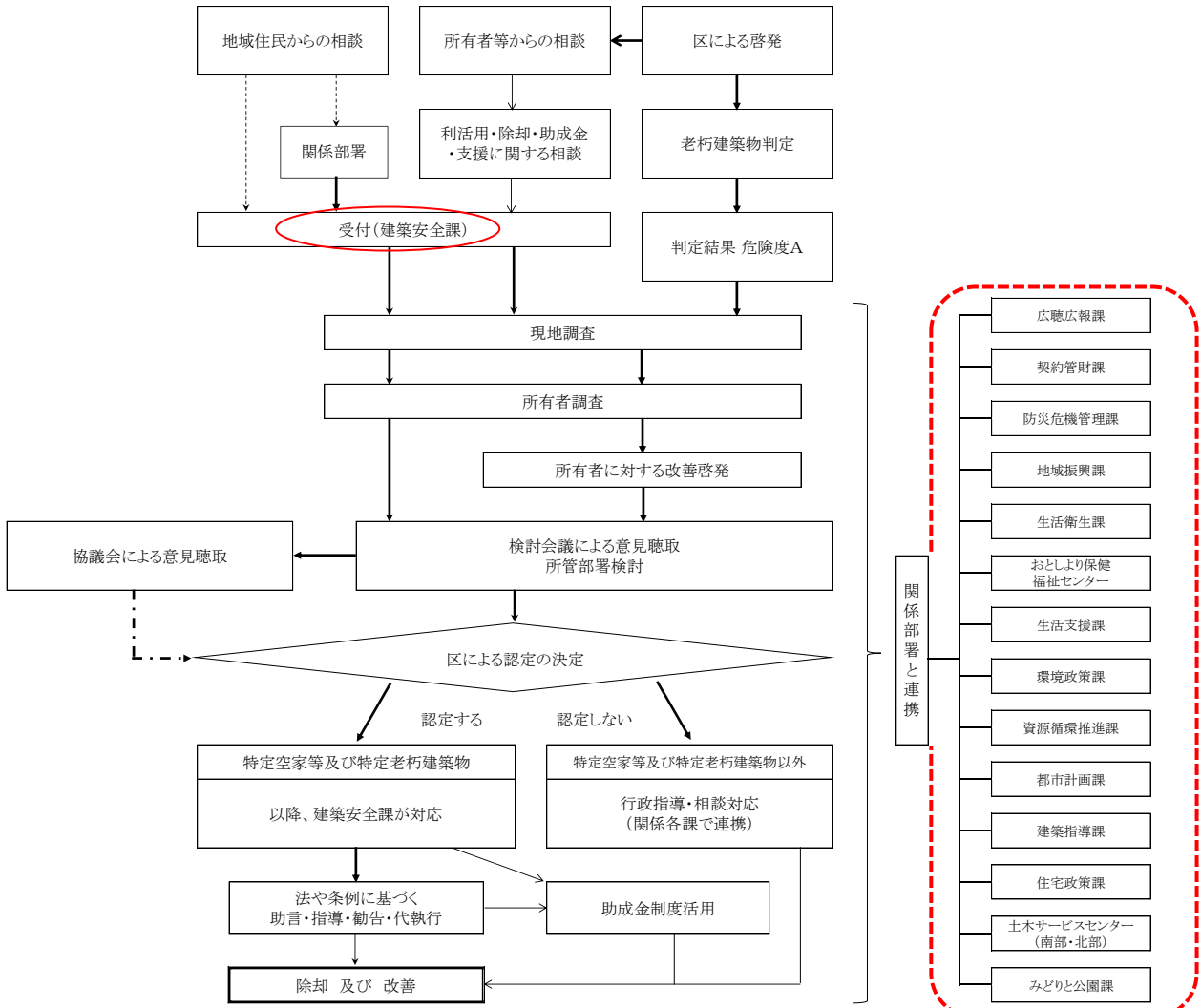
(3) 地域住民の役割

- ・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



2 組織体制

都市整備部建築安全課を窓口として、「啓発」、「調査」及び「相談・指導」の業務を行うことや所有者等や周辺住民等からの相談等への全庁的な連携体制について示します。



第5章 老朽建築物等対策に関する取組・施策・・・【本編：P47～68】

将来像の実現に向けた現状の取組と未然に防ぐための取組

本章では、第3章で示した「修繕」、「改修」、「利活用」、「除却」及び「適正管理」の5つの行動目標やその対策の方向性、並びに第4章で示した行政の役割に基づく、取組や施策について示しています。

1 実態の把握（情報収集）

(1) 個別調査

- ・所有者の調査や個々の物件に対しての具体的な管理状況の把握

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

空家等や老朽建築物は個人の財産であり、適切な維持管理は第一義的には、当該所有者等の責任において、行われるべきものです。

そのため、所有者等に対して適切な管理（利活用を含む）や修繕の必要性等を啓発し、それにより建築物の老朽化の進行を遅らせることを目的としています。

(1) 啓発業務

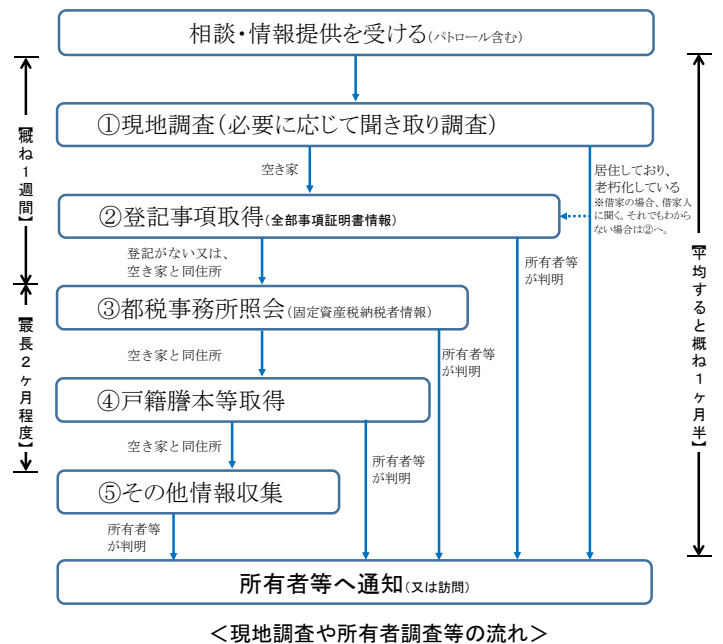
- ・定期的な啓発文書送付
- ・情報発信（紙媒体の提供先の充実）
- ・民間事業者等との連携・協力による区民向け講座や相談会の開催

(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）
- ・空き家の利活用

(3) 管理・保全対策

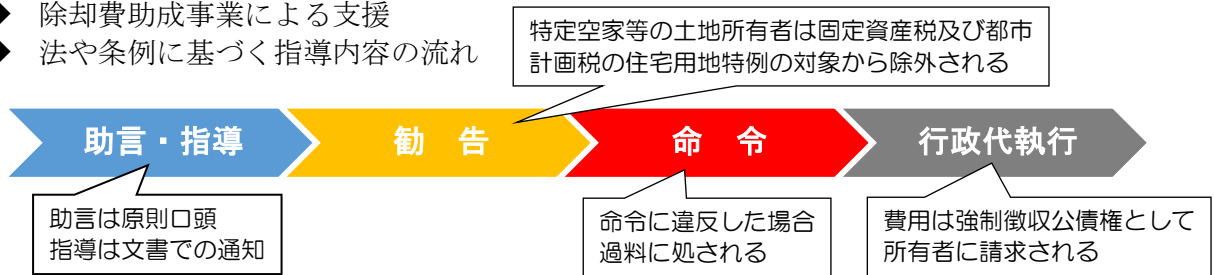
- ・パトロール体制の強化
- ・老朽建築物等に係る緊急安全措置
- ・老朽建築物等管理保全対策



3 特定空家等及び特定老朽建築物対策

空家特措法及び対策条例に基づく、勧告・命令等の不利益的措置を含む強制力を伴った指導内容、そこに至る過程や特定認定の解消に向けた取組について示しています。

- ◆ 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

老朽建築物等にしないために「適正管理」を行うことで老朽建築物等の増加を未然に防ぐ「予防」は大事な対策の一つです。

そのため、**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活動**をはじめ、関係部署や地域住民等との連携した取組、並びに国の特例措置による支援等の内容について示しています。

(1) 啓発業務

- ・積極的な寄り添い型支援の検討
- ・登記の促進と法務局における取組の紹介
- ・安心R住宅の普及・促進
- ・相続の生前対策の必要性の周知
- ・成年後見制度の普及・利用促進
- ・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

昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅やビル・マンションの耐震化を推進するため、耐震診断、耐震補強設計、耐震補強工事、耐震シェルター設置に係る費用の一部を助成しています。

(3) 分譲マンションの適正管理促進

マンション管理者、区分所有者等に対する情報提供や各種相談に応じ、マンションの適正管理を推進していきます。

(4) 行政と地域住民等の連携・協力による予防対策

建築物等の適切な維持管理に関する意識の醸成と地域住民が相互に見守りあう体制や情報収集のネットワークの構築について検討を進めます。

(5) 国の特例措置による支援

「被相続人居住用家屋等確認書」の交付事務の執行を通じて、空き家の最大の要因のひとつである「相続」に由来する古い空き家の不動産市場への流通や有効活用を促進します。

第6章 計画の推進に向けて・・・【本編：P 69～74】

着実な計画の推進と今後の対応

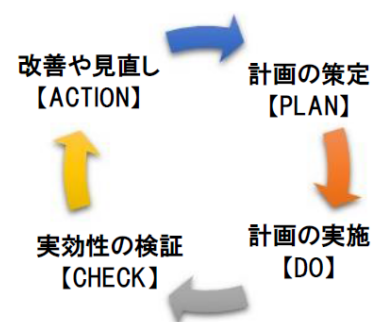
本章では、協議会を通じた実績公表、解消事例の報告による目標達成に向けた進捗管理の方法や計画の推進に向けた計画運用スケジュールを示しています。

また、国や都との連携及び法・税制度の改正等も見据えた働きかけと今後の対応課題についても示しています。

1 進捗管理

進捗管理に向け、協議会を活用し各年度における目標達成状況や取組実績を公表することとともに、**各年度あたり危険度A物件を概ね20件解消していく**ことをめざします。

また、計画の運用スケジュールや次期計画の策定時には、各施策の効果を検証し、継続的かつ実効性のある施策を検討します。



<PDCAサイクルによる進行管理>

		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物件への啓発文書送付	★	★	★	★	★
	危険度B物件への啓発文書送付		★		★	
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				
特定空家等及び特定老朽建築物の認定		適宜実施				
協議会		★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★
老朽建築物等対策計画の見直し						

2 国や東京都との連携や働きかけ

国や東京都が行う補助・税制等の支援制度を積極的に活用するとともに、法・税制度の改正や新たな助成制度の設立を見据えた働きかけを行っていくことを示しています。

3 今後の対応

現状では解決策が見出せていない課題への対応や次期計画の策定の際に取り入れることを検討すべき視点について示しています。

(1) 無接道敷地に存する老朽建築物等の対応

隣地の接道のある敷地との一体化を推進したり、他自治体の先進事例の収集に努め、無接道敷地の居住者や地域住民の安全に配慮しつつ、どのような支援ができるのかを検討し、行動目標にある「除却」の行動を一步進め、再建築の行動につながる対策を見出すことが大きな課題です。

(2) 借地に存する老朽建築物等の対応

国の動向を見守りつつ、区内における解決事例等の分析を進め、借地に存する老朽建築物対策の検討を進めます。



(3) 特定老朽建築物に対する支援

特定老朽建築物に居住する所有者等の対応について、現状では「対話による説得という方法」となっており、具体的な問題を解決する手段とはなっていません。そのため、問題解決につながる具体的な支援等を今後、指導を続けていくなかで事例を積み重ね、それらを参考にしながら検討していきます。

(4) まちづくりとの連携

まちづくりを進めるうえで必要であると認められる場合には、積極的に老朽建築物等の更新等に関する支援を活用することも勧め、まちづくりの推進との効果・効率的な連携についても検討を進めます。

また、個別事案の課題解決を越えた地域的な課題解決につながるような手法についても考えていく必要があります。

資料編 【本編：P75～103】

資料編では、以下に示す内容を掲載しています。

- | | |
|------------------------|----------------|
| 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 5 よくある相談と回答 |
| 2 東京都板橋区老朽建築物等対策条例 | 6 計画の検討体制・策定経過 |
| 3 東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則 | |
| 4 関係所管連絡先一覧 | |



板橋区 〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号 URL <https://www.city.itabashi.tokyo.jp/>

板橋区老朽建築物等対策計画 2025<後期>
～ 計画後期に向けて～
概要版

編集 板橋区都市整備部建築安全課
〒173-8501 板橋区板橋二丁目66番1号
TEL 03-3579-2574 FAX 03-3579-5437
t-rouken@city.itabashi.tokyo.jp

令和3年〇月発行

刊行物番号 00-000