



近年、人口減少や少子高齢化などを背景に、全国で空家等が増加し、社会問題化しております。適切に維持管理されていない空家等は、防災・防犯上のリスクや衛生上の支障、景観の悪化を招き、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。板橋区においては、居住の有無にかかわらず適切に管理がされていない建築物が近隣住民に多大な影響を与えることから、空家等に限らない老朽建築物等対策に取り組んでおります。

板橋区では、平成 28（2016）年度に策定した「板橋区老朽建築物等対策計画 2025」に基づき、これまで計画的に対策を進めてきました。併せて「板橋区老朽建築物等対策条例」を制定し、計画の実行性を高めることで、危険な老朽建築物等の解消に努めております。当計画においては、倒壊等の危険性が高いと判断された老朽判定 A の建築物 207 件の解消を数値目標として掲げ、重点的に対策を実施した結果、令和 6（2024）年度末までに目標件数を前倒しで達成するなど、一定の成果を得ました。

一方、令和 6（2024）年度に実施した老朽建築物等実態調査により、長期にわたり改善が進んでいない物件が依然として残っていることが明らかになりました。また、危険性は低いものの空家等となっている建築物は、平成 25（2013）・26（2014）年度の前回調査と比較して約 2 倍に増加しており、これらの要因は新たな課題として浮き彫りとなっています。

このような状況を踏まえ、「予防・啓発の強化」「適切な管理の促進」「除却の促進」の三つを行動指針とした「板橋区老朽建築物等対策計画 2035」を策定いたしました。これまでの取組に加え、専門家と連携した総合的な相談体制の整備、管理不全空家等の運用強化、財産管理制度の活用など、新たな施策を講じ、老朽建築物等の発生予防から適正管理、除却までを見据え、体系的かつ計画的に対策を進めてまいります。

老朽建築物等がもたらす問題は、行政だけで解決できるものではありません。所有者、地域、行政が相互に連携し、協力して取り組むことが不可欠です。本計画を着実に推進し、区民の皆さまが安心して暮らせる「安全・安心で快適なまち」の実現に向けて、全ての関係者と力を合わせてまいります。

本計画の実現に向け、皆さまのご理解とご協力を心からお願い申し上げます。

目次

第1章 老朽建築物等対策計画について	
1 背景・目的	3
2 計画の位置づけ	4
3 空家特措法と対策条例の関係	4
4 計画期間	4
5 対象区域	5
6 対象建築物	5
第2章 板橋区における老朽建築物等の現状	
1 人口推計及び統計調査から見た状況	9
2 老朽建築物等対策の取組状況	16
3 老朽建築物等対策の主な実績	18
4 老朽建築物等対策の分析	26
5 課題	32
第3章 老朽建築物等対策の基本方針	
1 計画の目標	37
2 計画を推進するための基本理念及び行動指針	37
3 対策の方向性	38
第4章 老朽建築物等対策に関する取組・施策	
1 実態の把握	41
2 施策の体系	43
3 具体的な施策・取組内容	44
4 今後の対応	60
第5章 行政の役割等と実施体制	
1 それぞれの役割	65
2 組織体制	66
第6章 計画の推進に向けて	
1 進捗管理	71
2 国や東京都との連携や働きかけ	73
資料編	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	77
2 東京都板橋区老朽建築物等対策条例	88
3 東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則	96
4 関係所管連絡先一覧	104
5 よくある相談と回答	106
6 計画の検討体制・策定経過	108

用語の定義・解説

(1) 空家特措法【空家等対策の推進に関する特別措置法】

適切に管理されていない空家等がもたらす防災・衛生・景観上の支障等から地域住民の生命・身体・財産を守り、増え続ける空き家問題に対応するための法律です【平成 26 年法律第 127 号】。令和 5（2023）年改正では、所有者の責務強化や管理不全空家等の新設など、活用・管理・除却を促す各種制度の拡充が盛り込まれました。

(2) 対策条例【東京都板橋区老朽建築物等対策条例】

老朽建築物等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、区民の良好な生活環境を確保することを目的として制定した条例です。空家特措法の改正を受けて、管理不全空家等への措置手続等を強化するために令和 6（2024）年に一部改正しました。

(3) 建築物【建築基準法第 2 条第 1 号】

建築基準法第 2 条に定める建築物のことで、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塀、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をいい、建築設備を含みます。

(4) 空家等【空家特措法第 2 条第 1 項】

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。）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。

(5) 空き家

前項（4）の空家等に該当する建築物に加え、住宅・土地統計調査（総務省統計局）が把握する空き家（賃貸・売却用の住宅、二次的住宅、その他の住宅）を含めた総称として用います。

(6) 特定空家等【空家特措法第 2 条第 2 項】

空家等のうち、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。

- （イ）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
- （ロ）そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- （ハ）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
- （ニ）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

板橋区では、「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」が認められる場合、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、特定空家等を認定します。

(7)管理不全空家等【空家特措法第13条第1項】

空家等のうち、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と定義されています。

板橋区では、特定空家等になるおそれがあると認められる場合、管理不全空家等を認定します。

(8)老朽建築物

老朽化が進んでいる建築物又はこれに附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。

(9)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、板橋区が「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。

(10)老朽建築物等

空家等、管理不全空家等、特定空家等、老朽建築物及び特定老朽建築物の総称です。

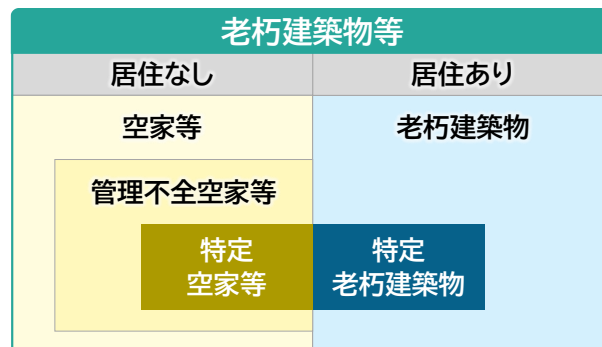


図 老朽建築物等に関する概念図

(11)所有者等

老朽建築物等の所有者又は管理者をいいます。

(12)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。