

第1章



老朽建築物等対策計画について

- 1 背景・目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 空家特措法と対策条例の関係
- 4 計画期間
- 5 対象区域
- 6 対象建築物

1 老朽建築物等対策計画について

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

背景・目的

板橋区では、平成 26（2014）年度に「板橋区老朽建築物等対策計画 2025」を策定後、令和元（2019）年度に計画の見直しを行い、老朽建築物等対策に取り組んできました。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正を受け、老朽建築物等対策を強化する方向で板橋区老朽建築物等対策条例を令和 6（2024）年に改正しています。

本計画は様々な社会情勢の変化や、前計画で培った知見、令和 6（2024）年度に実施した老朽建築物等実態調査の結果に基づき、今後増加する老朽建築物等に備えるため総合的に対策の強化を行い、令和 8（2026）年度からの運用に向けて更新を行ったものです。

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。

空家特措法と 対策条例の関係

空家等に関しては、空家特措法及び対策条例に基づき対応し、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。

計画期間

令和 8（2026）年度から令和 17（2035）年度までの 10 年間とします。

対象区域

板橋区内全域とします。

対象建築物

全ての老朽建築物等を対象とします。

1 背景・目的

少子高齢化のさらなる進展と単身世帯の増加、ライフスタイルの多様化などにより、空家等や適切に管理されていない建築物等の増加が一層懸念されています。老朽化した建築物等は、倒壊や外壁の剥落による防災上の危険、ごみ・害虫の発生などの衛生上の支障、景観悪化によるまちの魅力低下といった多面的な影響を及ぼし、地域課題として顕在化しています。

こうした状況を踏まえ、国は令和5（2023）年の「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。）」の一部改正により、管理不全空家等を新たに位置づけ、特定空家等への移行を未然に防止する枠組みを整備しました。また、除却等の促進や、周囲に悪影響を及ぼす前段階での利活用・適切な管理を図るための制度・措置が拡充されました。

板橋区では、空家特措法の改正を受け、令和6（2024）年に「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。）」を一部改正し、空家等対策に関する手続と措置の円滑化を図り、対策に取り組んでいます。

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（以下「対策計画2025」という。）」では、平成25（2013）・26（2014）年度に実施した老朽建築物等実態調査（以下「H25・26実態調査」という。）で老朽判定A（危険）と判定された物件数207件の解消を数値目標に掲げ、老朽建築物対策に取り組んだ結果、令和6（2024）年度末に目標を達成しました（H25・26実態調査以降に新たに老朽判定Aとなった物件を含む）。しかし、令和6（2024）年度老朽建築物等実態調査（以下「R6実態調査」という。）によると、老朽判定A又はBで改善が見られない物件が依然として存在し、老朽判定C（当面の危険性なし）及び老朽判定D（安全）の空家等の数は、H25・26実態調査と比べ、約2倍に増加していることが分かりました。今後は、これらが危険な状態へ進行するのを未然に防ぐため、早期予防と適切な管理・除却が一層重要です。

そこで、これまでの取組成果や実績を踏まえた、「予防・啓発の強化」、「適切な管理の促進」、「除却の促進」の3つを行動指針とし、総合的な対策を推進する「板橋区老朽建築物等対策計画2035」を策定しました。

なお、老朽建築物等対策においては、板橋区が持続的に発展し続けるため、国際社会の共通目標であるSDGs¹の達成と2050年ゼロカーボンシティ²の実現を見据えながら対策に取り組めます。

¹ 平成27（2015）年9月の国連サミットにおいて全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された令和12（2030）年に向けての全ての国の共通目標のことです。17のゴール・169のターゲットが示されており、板橋区は、「SDGs未来都市」として、自分たちの取組がSDGsにつながっていることに気づき、SDGsをツールとして活用し、自ら目標を設定して取り組む、「SDGsローカライズ」の普及促進を進めています。



² 近年、世界各地で観測史上例のない猛暑・集中豪雨・大型台風などが多発し、気候非常事態が叫ばれています。こうした状況を踏まえ、板橋区は2022年1月に気候非常事態を宣言し、「2050年までに区内の二酸化炭素排出量を実質ゼロにする（ゼロカーボンいたばし2050）」ことを表明しました。宣言では、①再生可能エネルギーの導入拡大、②建築物の省エネ改修と木造利用促進、③資源循環型まちづくり、④区民・事業者との協働によるライフスタイル転換を重点取組として掲げています。



2 計画の位置づけ

「板橋区基本計画 2035」で示す区政の方針を踏まえ、本計画は板橋区における老朽建築物等対策の基本的な方向性を定めています。また、空家特措法及び対策条例等に基づき、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内容を示す「個別計画」として位置づけています。

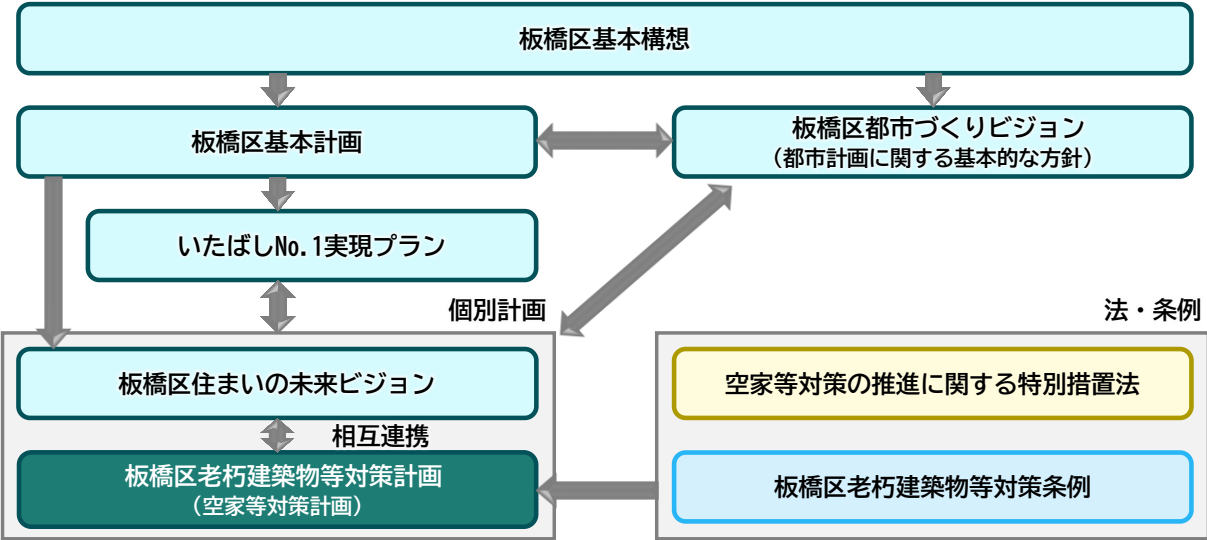


図 本計画の位置づけ

3 空家特措法と対策条例の関係

空家等に関しては、空家特措法及び対策条例に基づき対応します。また、老朽建築物については、対策条例に基づき対応します。

4 計画期間

本計画の期間は、令和 8（2026）年度から令和 17（2035）年度までの 10 年間とします。また、社会情勢や法の改正等の状況を考慮して、令和 12（2030）年度に計画を見直す予定です。

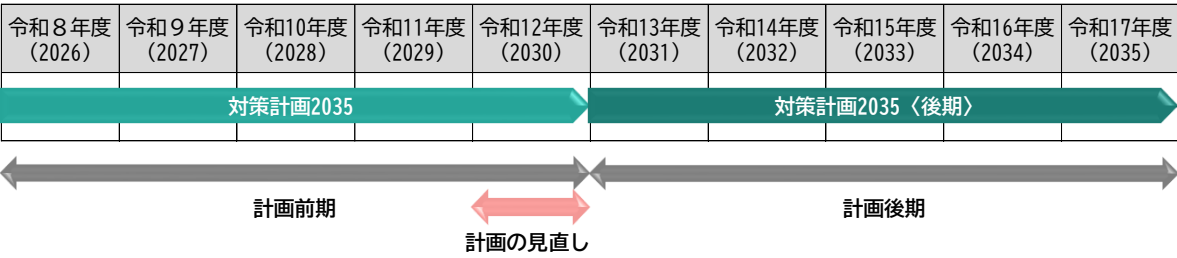


図 計画期間

5 対象区域

R6 実態調査の結果、老朽判定A（危険）及びB（やや危険）と判定した老朽建築物等は区内全域に散在しており、特定の地域に集中して多く発生している傾向は認められないため、板橋区全域を本計画の対象区域とします。

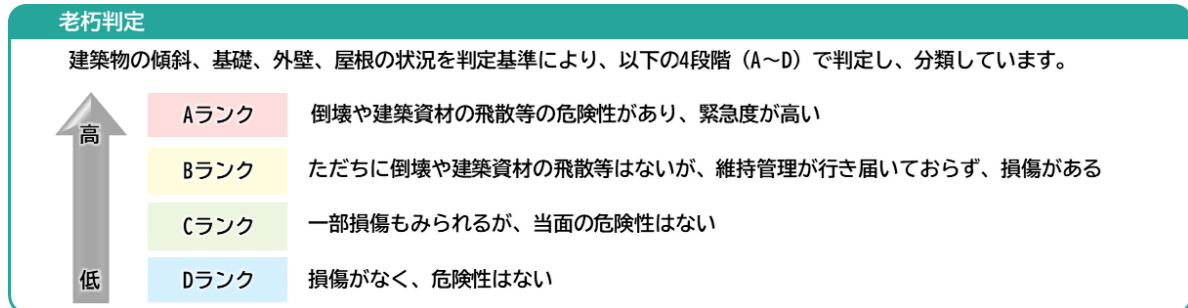


図 老朽判定ランクの概要

6 対象建築物

対象建築物は、原則、全ての老朽建築物等を対象とします。