

第3章



老朽建築物等対策の基本方針

- 1 計画の目標
- 2 計画を推進するための基本理念及び
行動指針
- 3 対策の方向性

3 老朽建築物等の基本方針

協力して数値目標を達成し、 基本理念に示す将来像をめざす

計画の目標

老朽建築物等の総数減と老朽化の予防対策に努め、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの間に、老朽判定Aと判定した物件を累計解消件数105件、老朽判定Bと判定した空家等を累計解消件数223件をめざします。

計画を推進するための 基本理念及び行動 指針

老朽建築物等対策における基本理念（めざす将来像）に基づき、対策を効果的に推進するための3つの行動目標を示します。

基本理念 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

行動指針①【予防・啓発の強化】

行動指針②【適切な管理の促進】

行動指針③【除却の促進】

対策の方向性

老朽建築物等の分類に応じて、行動指針を意識した対策の具体的な方向性を示しています。

1 計画の目標

板橋区が老朽建築物等に関する情報提供や啓発を行うことによって、所有者等に建築物やその敷地の適切な維持管理を促し、老朽建築物等の総数減をめざすとともに、危険な老朽建築物等になることを抑制するよう、老朽化の予防対策に努めます。

また、R6実態調査で老朽判定Aとした老朽建築物等と老朽判定Bとした空家等については、板橋区が積極的に助言・指導等を行うことにより、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの間に老朽判定A累計解消件数105件、老朽判定Bの空家等累計解消件数223件をめざします。

表 本計画における数値目標の根拠

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	↓ 解消
空家等の件数（累計） 老朽判定B（やや危険）	223件	

2 計画を推進するための基本理念及び行動指針

本計画を効果的に推進するために、前項で示した数値目標を達成するためには、行政、所有者等、地域住民が一体となり、老朽建築物等の解消に向けた共通意識を持ち、協力し合うことが不可欠です。

よって、板橋区では、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」を掲げて、快適なまちづくりの実現を図ります。

また、上記の基本理念に基づく3つの行動指針を定めることにより、発生予防・啓発の強化、適切な管理及び除却を促進します。

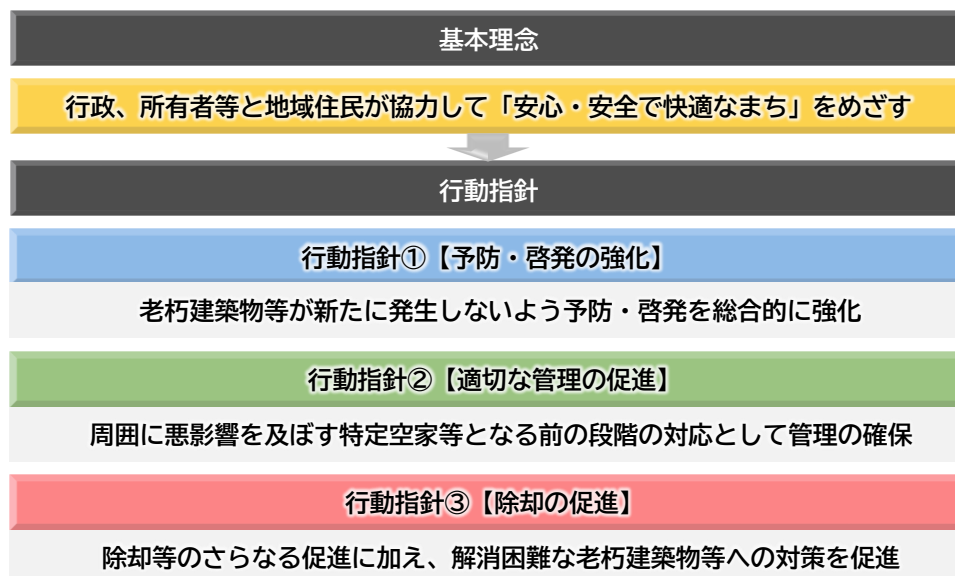


図 本計画の基本理念及び行動指針

3 対策の方向性

板橋区では、老朽建築物等に起因するリスクを抜本的に減らすためには、4つの課題で示した構造的要因に対して、段階的かつ重層的に働きかける必要があります。

本計画では、建築物のライフサイクルとリスク段階を軸に、3つの行動指針を包括した「予防・管理・除却の循環モデル」を採用します。

表 各行動指針のねらい及び課題との主な対応関係

行動指針	ねらい	課題との主な対応関係
① 予防・啓発の強化	潜在する空家等の発生抑制と早期自助促進	①空家等の継続的な発生 ②所有者等の管理意識不足
② 適切な管理の促進	進行する老朽化のリスク低減と利活用支援	②所有者等の管理能力低下 ③支援策の活用促進
③ 除却の促進	深刻化・解消困難段階での早期安全化	④解消困難な空家等への対応

① 予防・啓発の強化

相続・高齢化フェーズへの先回り支援を行うなど、空家等が発生しにくい環境を整えます。また、所有者のライフイベントに合わせた情報発信などの啓発を拡充します。

② 適切な管理の促進

改正法で新設された管理不全空家等（候補を含む）をターゲットに、専門家と連携した助言や、指導・勧告を組み合わせた伴走型支援を展開します。相談窓口を受け皿として、市内・外部団体等との連携を加速させ、周知・支援において高齢者・遠方所有者等を含む多様な層に対応します。

③ 除却の促進

老朽建築物等除却費助成のほか、無接道敷地などの物理的制約物件には、接道している隣地（土地）と統合し、一体として利用するなどの有効手段を後押しし、除却を促進します。また、所有者不明や不存在となっている解消困難な物件については、民法の制度を利用するなど、除却へ向けた取り組みを進めます。

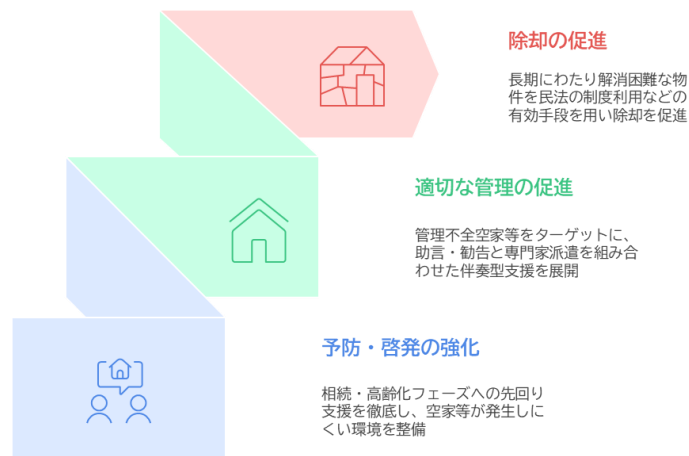


図 各行動指針に基づく対策の方向性