



# 板橋区老朽建築物等対策計画2035

(空家等対策計画)

## 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) 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。

### (3) 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。

### (4) 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。

### (5) 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。

### (6) 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。

### (7) 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。

老朽建築物等	
居住なし	居住あり
空家等	老朽建築物
管理不全空家等	
特定空家等	特定老朽建築物

# 第1章 老朽建築物等対策計画について

## 背景・目的

少子高齢化や単身世帯の増加等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懸念され、老朽化した建築物等は防災・衛生・景観等に影響を及ぼしています。国は令和5年の空家特措法改正で管理不全空家等を位置づけ、制度を拡充しました。板橋区では令和6年に対策条例を改正し取組を進めており、さらに「予防・啓発の強化」「適切な管理の促進」「除却の促進」を行動指針とする「板橋区老朽建築物等対策計画2035」を策定しました。

## 対象区域

R6老朽建築物等実態調査(以下「R6実態調査」という。)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。

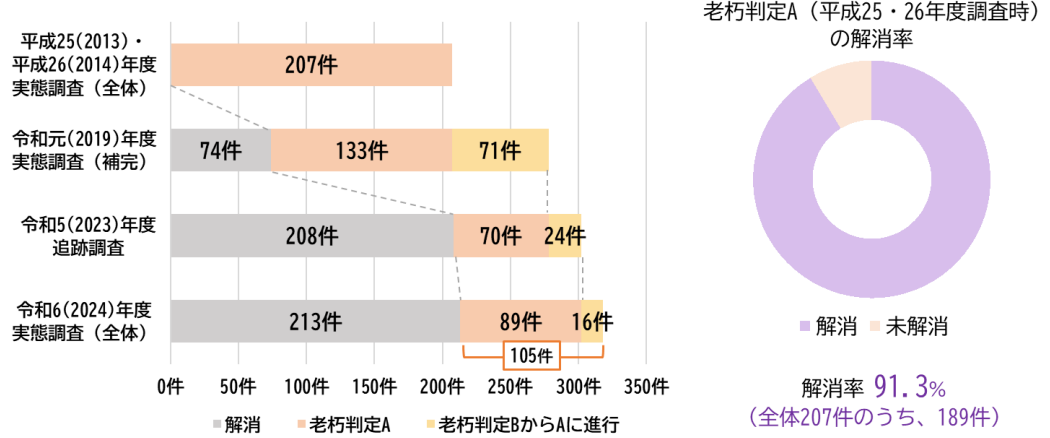
**老朽判定**  
建築物の傾斜、基礎、外壁、屋根の状況を判定基準により、以下の4段階(A~D)で判定し、分類しています。

高	Aランク	倒壊や建築資材の飛散等の危険性があり、緊急度が高い
	Bランク	ただちに倒壊や建築資材の飛散等はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷がある
	Cランク	一部損傷もみられるが、当面の危険性はない
低	Dランク	損傷がなく、危険性はない

# 第2章 板橋区における老朽建築物等の現状

## 老朽建築物等対策の取組状況

板橋区では、空家特措法、東京都板橋区老朽建築物等対策条例及び板橋区老朽建築物等対策計画2025に基づき、老朽建築物等の所有者等に対し、啓発、助言・指導等の措置及び支援を行うことにより適切な維持管理を促すことで、H25・26老朽建築物等実態調査(以下「H25・26実態調査」という。)で空家等、老朽建築物と判定した物件の総数を令和7(2025)年度までに減少させることをめざしてきました。



## 老朽建築物等対策の主な実績

### (1) 令和6(2024)年度 老朽建築物等実態調査

#### ① 調査の目的

区内に存在する老朽建築物等について実態調査を行うとともにその調査結果を整理・分析し、対策計画の基礎資料とすることを目的に実施しました。

#### ② 調査の概要

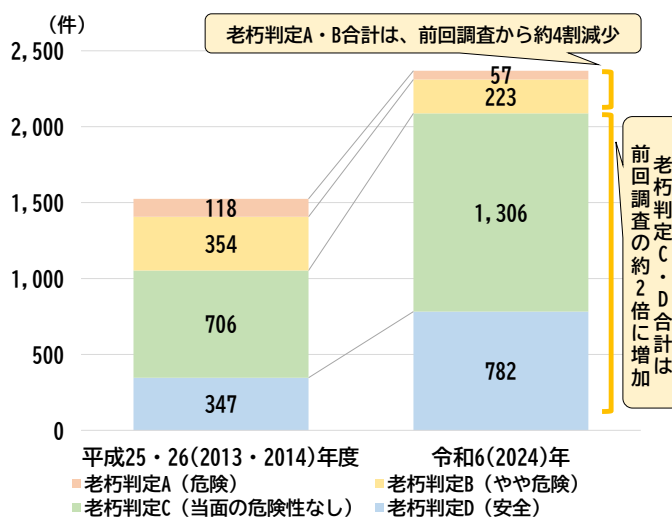
- 期間: 令和6(2024)年8月～令和7(2025)年1月
- 調査範囲: 板橋区全域(32.22km<sup>2</sup>)
- 調査対象: 独立住宅、集合住宅(3階建て以下)、商業系及び工業系建築物(3階建て以下の小規模なもの)  
合計81,663棟
- 調査内容: 外観目視による調査
  - ・現地調査一巡目(建築物の老朽判定調査)
  - ・現地調査二巡目(老朽判定A,Bと判定した建築物の詳細調査)
  - ・所有者調査、所有者等へのアンケート調査

#### ③ 調査結果(老朽判定)

調査の結果をみると、老朽判定A(危険)は前回(H25・26実態調査)から減少し、対策が一定の効果を上げている一方で、未改善の老朽判定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、空家等に注目すると、老朽判定C(当面の危険性なし)の物件は前回調査時の706件から1,306件へ、老朽判定D(安全)の物件は347件から782件へと、それぞれ約2倍に増加しています。

老朽判定	R6 実態調査 件数 (うち空き家)		H25・26 実態調査 件数 (うち空き家)		増減 件数 (うち空き家)	
	件数	(うち空き家)	件数	(うち空き家)	増減	(増減)
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)



## 課題

### (1) 老朽建築物等による影響

老朽建築物等を適切に管理せず放置すると、保安・衛生・景観・周辺環境の4分類にわたり悪影響が連鎖的に拡大します。本計画では、これらの4分類をリスク評価の基礎とし、予防・改善・除却の段階的な対策を展開します。

### (2) 老朽建築物等対策を進める上での課題

老朽建築物等による保安・衛生・景観・環境面の悪影響を低減し、適切な管理・解消を図るには、所有者の意識・能力、住宅市場や税制、敷地・建築物を取り巻く法制度など、多くの要素を同時に改善する必要があります。R6年度実態調査等から、空家等の継続的な発生や管理意識の低下に加え、支援策の浸透不足や物理的・法的制約物件への対応といった課題が明らかになりました。

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の空家等が前回調査比約2倍に増加し、潜在的リスクが拡大。
②所有者等の管理意識不足・管理能力低下	・建物の状況をよく知らない、遠方で確認できないなど現状把握が不足。 ・高齢化や単身世帯増加により、費用・時間制約から維持・修繕が困難、問題の先送りが発生。
③支援策の活用促進・周知徹底	・相談会・専門家派遣ニーズは高い一方で、東京都「空き家ワンストップ相談窓口」や区の支援事業の認知度は5割未満。
④解消困難な空家等への対応	・無接道敷地・狭小地などは解体後も活用されず残置されやすい。 ・所有者不存在・共有多数化、借地上空き家など、合意形成が難航し対応が進まない。

## 第3章 老朽建築物等の基本方針

### 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。

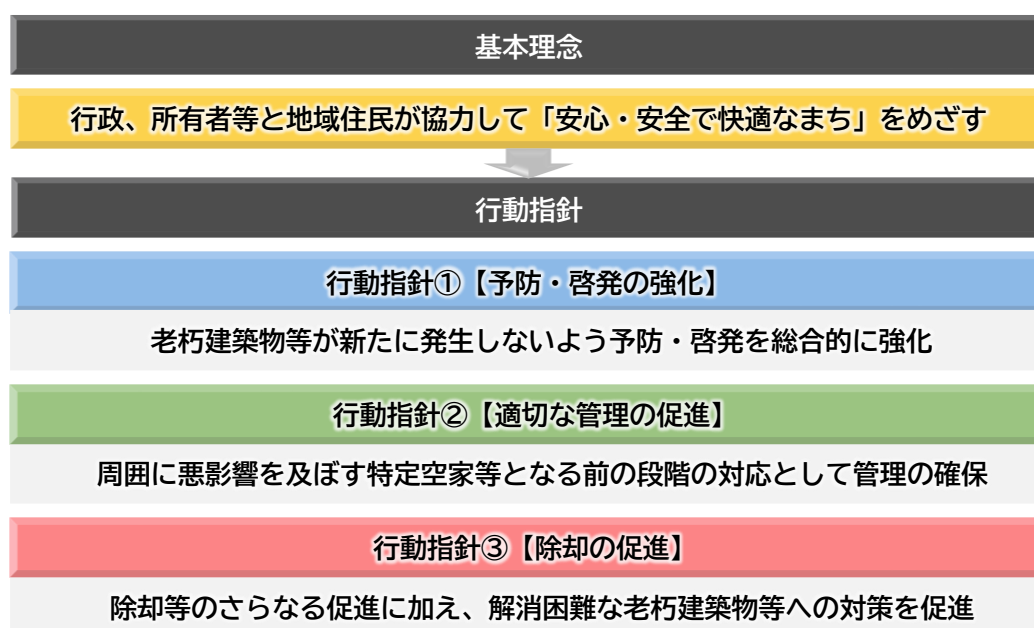
成果指標	令和6(2024)年度調査時点の件数	目標
老朽建築物等の件数(累計) 老朽判定A(危険)	105件	 解消
空家等の件数(累計) 老朽判定B(やや危険)	223件	

## 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。



## 第4章 老朽建築物等対策に関する施策・取組

### 実態の把握

老朽建築物等の適切な管理・活用を推進するためには、現状を正確に把握することが不可欠です。本計画では、区内全域の老朽建築物等の管理状況や分布状況を詳細に把握し、効果的な対策につなげるため、①個別調査、②大規模調査、③データベースの整備及び管理を実施します。

これにより、建築物の老朽度や管理状況を明確にし、今後の対策の優先度を判断するための基礎資料を整えます。

### 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。



## 今後の対応

今後の課題解決に向け、継続して具体化を図る必要がある事項を整理し取組の方向性を示します。

### (1) ワンストップ体制による支援

空家の悩みが相続・管理・売却・税金など多岐にわたり複雑化することから、相談を一元的に受け止めるワンストップ体制の構築を検討します。ランドバンク事業者や支援法人の活用可能性もあわせて検討します。

### (2) まちづくりとの連携(関連計画との整合性の確保)

空家等の除却・活用と都市づくりを連動させるため、都市づくりビジョン等の関連計画と整合性を図り、無接道敷地情報の共有や街区単位での除却・利活用モデルの検討を進めます。

### (3) 福祉部局との連携

認知症等により判断能力が不十分な場合には解決が長期化するため、福祉部局・民生委員・地域包括支援センター等と連携し、支援と早期の予防啓発に努めます。

### (4) 空家等の利活用について

解体・売却・賃貸・管理など多様な利活用に対応する相談体制を整備し、住宅政策課とも連携して空家・空き室の活用を検討します。空き家バンクについては需要動向を注視しながら検討を続けます。

## 第5章 老朽建築物等の基本方針

### それぞれの役割

老朽建築物等の課題の背景には家族関係・相続・家計状況など複合的要因があり、解決には行政・所有者等・地域住民の明確な役割分担と連携が不可欠です。板橋区はSDGsの視点を踏まえ、経済・社会・環境の調和を図りながら、各主体の役割を整理します。

#### (1) 行政の役割

板橋区は、老朽建築物等の実態把握を踏まえ、相談窓口の設置や専門家派遣、除却費助成などにより所有者の問題解決を支援します。また、必要に応じて地域住民・NPO・民間事業者等と連携し、老朽建築物等の減少に向けた取組を進めます。



#### (2) 所有者等の役割

所有者等(親族含む)及び居住者は、周辺的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。



#### (3) 所有者等の役割

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。



### 組織体制

#### (1) 板橋区老朽建築物等対策協議会の設置

老朽空家等対策の調査審議を行う附属機関として「板橋区老朽建築物等対策協議会」を設置し、区長の諮問に応じて本計画の作成・変更や施策の実施に関する公正かつ適正な意見や答申を行います。

#### (2) 相談窓口

老朽建築物等に関する相談窓口は、都市整備部建築安全課とします。また、本計画に基づき、原則として、区では①啓発、②調査、③相談・指導を行います。

#### (3) 庁内の関係部署との連携

所有者等が抱える個々の事案は様々であり、案件によって必要な支援が異なります。相談内容に応じて庁内の関係部署と連携して対応します。

#### (4) 関連団体等との連携

全日本不動産協会、宅建協会、司法書士会、税理士会、建築士事務所協会などの関連する専門団体や士業団体との連携を強化し、老朽建築物等への適切な対応を促進します。

特に、権利関係や相続登記等、利活用に関する専門的支援を行う体制を整え、所有者等の管理意識の醸成を促します。

## 第6章 計画の推進に向けて

### 進捗管理

#### (1) PDCA サイクルによる進行管理

本計画の進行管理においては、PDCAサイクルに基づく計画の策定(Plan)、施策の実施(Do)、成果の検証・評価(Check)、計画の見直し(Action)の4つの段階により、評価を行います。なお、年3回程度開催する検討会議のうち1回において、PDCAサイクルの4つの段階を全庁的な視点からも評価してもらうことで、より実効性の高い計画となるよう見直します。



#### (2) 計画運用スケジュール

	計画運用期間						
	計画前期					計画後期	
	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	令和12年度 (2030)	令和13年度(2031) ～令和17年度(2035)	
啓発業務	広報活動、講座等の開催、出張相談等	適宜実施					適宜実施
	老朽判定A・Bへの啓発文書送付	★	★	★	★	★	★
調査業務	所有者等調査・実態の把握	適宜実施					適宜実施
	パトロール	適宜実施					適宜実施
	老朽建築物等判定(老朽判定A)	★	★	★	★	★	★
相談・指導業務	常時受付					適宜実施	
特定空家等及び特定老朽建築物の認定	適宜実施					適宜実施	
管理不全空家等の認定	適宜実施					適宜実施	
協議会	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	
老朽建築物等対策計画の見直し				適宜実施			

本計画では、老朽建築物等の総数抑制とともに、老朽判定A及び老朽判定Bを解消するため、板橋区基本構想、板橋区基本計画などとの整合を図り、老朽建築物等実態調査などの結果や社会情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正などにより、必要に応じて、適宜計画を見直します。

### 資料編

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
- 2 東京都板橋区老朽建築物等対策条例
- 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
- 5 よくある相談と回答
- 6 計画の検討体制・策定経過

