

令和 8 年度進行管理 **戦略点検シート**

◎基本政策 5 環境の保全と快適で安全なまちづくり

主要課題	No. 51	管理不全建築物等の対策の推進
------	--------	----------------

● 4年後の目指す姿・計画期間の方向性 ●

主要課題の戦略シートで設定している「4年後の目指す姿」と「計画期間の方向性」を転記しています。

4年後の目指す姿	管理不全な建築物等のない、良好な住環境が保たれている。
計画期間の方向性	○空家等対策の強化 適切な管理がされないまま放置されている空家等の現状に応じ、空家等対策審議会において、法に基づく適切な対応を図ります。また、空家等に関する相談にきめ細かく対応し、発生予防と適正管理を促すとともに、不動産業界団体等との連携を深めながら、空家等の利活用の促進を図ります。 ○マンション管理適正化の促進 都の管理状況届出制度の運用等により把握した管理不全の兆候があるマンションを中心に、各種相談事業や助成事業について効果的に周知し、活用を促進していきます。また、管理計画認定制度の普及に努め、管理の適正化を図っていきます。

事業費（令和7年度） 上段：実績 下段：当初予算

1 どのような事業で何をしたか（実績）

戦略シートの課題の解決手段として紐づけた計画事業について、「何をしたか」「何がどうなったか」を記しています。

事業番号	事業名称	所管課	事業の持つ役割						事業費(千円)
186	空家等対策事業	住環境課	管理不全な空家の発生を防止する。						230千円
									(6,588千円)
	主な取組実績		単位	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)
	① 相談等による空家等の現地調査		件	78	97	74	88		
	② 管理不全の空家等の所有者等への通知		件	26	42	35	38		
③ 区民及び空家等所有者からの相談件数		件	68	66	52	74			
187	特定空家等の対策	建築指導課	周囲に悪影響を及ぼす危険性の高い空家等を減らす。						426千円
									(2,784千円)
	主な取組実績		単位	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)
	① 空家等対策審議会、特定空家等対策検討部会		回	3	1	3	2		
	② 弁護士相談		回	1	0	0	0		
	R5(2023)	区内空家等の現地調査を行い管理不全な状態の空家等を抽出し適正管理の働きかけを行いました。							
	R6(2024)	管理不全空家等・特定空家等対策検討部会を開催し、特定空家2件が解体されました。							
R7(2025)	空家等の適正管理に関する条例を公布し、管理不全状態の空家に適正管理の働きかけを行いました。								
188	マンション管理適正化支援事業	住環境課	マンションの適正な維持管理を促進する。						14,284千円
									(20,306千円)
	主な取組実績		単位	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)
	① マンション管理士派遣		件	18	28	27	35		
	② 分譲マンション管理個別相談		件	13	15	15	17		
③ マンション長期修繕計画作成費助成		件	23	25	23	23			

●特記事項（実績の補足）

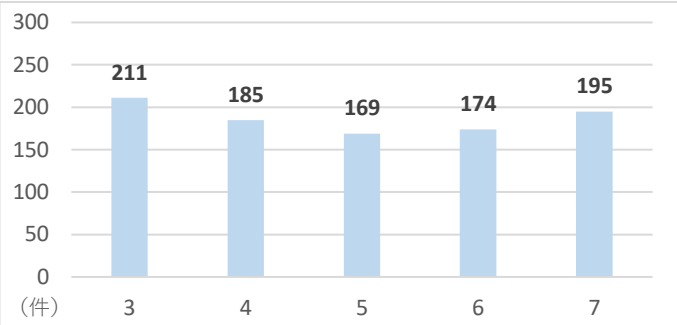
2 社会ではどのような動きがあったか （社会環境等の変化）		人口の増減や、国や都の動きなど、主要課題の背景に関して「何があったか」「今後予想される」等の社会の変化を捉えています。
チェック	チェック項目	
有	主要課題に関連する法改正があった（今後、法改正がある）	
無	主要課題に影響を及ぼす変化等があった（今後、変化等の可能性がある）	
令和7年度にマンションの管理の適正化の推進に関する法律等が改正され、マンションの管理適正化・再生の円滑化等を図るための取組が強化されました。		

3 成果や課題は何か（点検・分析）	1と2に基づき、計画期間の方向性ごとに「課題解決にどのような成果があったか」「成果が出ない要因は何か」「新たな課題が生じてないか」などを点検・分析します。
-------------------	---

○空家等対策の強化
令和4年度に改定した空家等対策計画を踏まえ、空家等の対策を推進しています。区で把握している空家等については全件現地調査を行い、適正管理の働きかけを行うとともに、管理状況の悪い空家等については、国のガイドラインによる基準により管理不全空家等として認定し指導・勧告を行います。さらに改善が見られない空家等については、区で定めた特定空家等の認定基準に従い、特定空家等の認定を行っていく必要があります。6年度には管理不全空家等・特定空家等対策検討部会を開催し、特定空家を2件認定の後、自主的に解体されました。 その後、応急的対応のひとつとして、空家等に係る文京区空家等の適正管理に関する条例を7年6月に制定しました。今後は管理状況の悪化しそうな空家等に対し、空家等の適正管理の働きかけを行います。

○マンション管理適正化の促進
昨年度は、管理状況届出制度に基づく届出の更新の初年度となり、届出を通じて管理不全の兆候が見られるマンションへの働きかけを行い、マンション管理の実態の把握に努めました。また、各種助成事業等の実施により、マンション管理への支援を行い、特に管理組合への管理士の派遣については、前年度以上の利用件数があり、関心の高まりがうかがえる結果となりました。今年度も引き続き、「マンションが抱える2つの古い」問題などについて支援を行うために、各種事業を実施していきます。

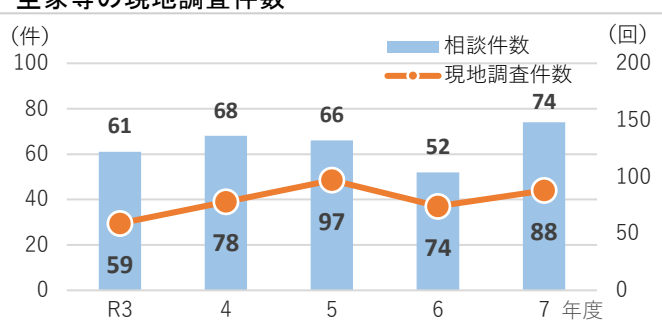
●区内の空家等の可能性のある件数



年数	件数
3	211
4	185
5	169
6	174
7	195

資料：文京区空家等対策計画

●区民及び空家等所有者からの相談件数、
空家等の現地調査件数



年度	相談件数 (件)	現地調査件数 (回)
R3	61	59
4	68	78
5	66	97
6	52	74
7年度	74	88

資料：住環境課作成

【SDGsの視点】	
	空家等の所有者・管理者へ適正管理の働きかけを行い、その後の経過を観察しています。改善がみられない場合、特定空家等への認定を行うことにより、周囲へ悪影響を及ぼす特定空家等の改善を促し、区民が安全・安心に暮らせるまちづくりを推進します。 また、本区の主要な居住形態であるマンションについて、将来の高経年マンションの増加を見据え、管理状況等についての助言及び長期修繕計画作成費の助成等のマンション管理適正化支援事業を実施することにより、マンションの長寿命化及び良質なマンションストックの維持・形成に取り組み、区民が安全・安心に暮らせるまちづくりを推進しました。
	区分所有者同士が、マンションの管理運営や将来のあり方を共有し、適正な管理に向けて取り組めるよう、区は専門家や関連団体と連携を図りながら、助成や助言等、様々な形で支援を行いました。

4 今後どのように進めていくか（展開）

3を踏まえ、「何の対応が必要か」「何をどのようにしていくか」など、今後の戦略としての進め方を記しています。

空家等の所有者・管理者へ条例の制定や各種施策の周知により、適正管理の働きかけを行います。また、現地調査による経過観察や管理不全空家等への指導、勧告さらに特定空家等の認定により、周囲に悪影響を及ぼす空家等の改善を促し、区民が安全・安心に暮らせるまちづくりを推進します。

「2つの老い」と言われている高経年マンションとマンション住民の高齢化などの課題や令和7年度の「マンション管理・再生の円滑化のための改正法」に基づく規約改正や管理組合運営について、マンション管理士派遣、個別相談、劣化診断調査費助成などの事業を通じ支援していきます。また、講演会とマンション管理組合等の交流会を行うマンション管理セミナーを開催し、マンション管理組合が適正な管理に主体的に取り組むような意識醸成を図っていきます。