

戦略シート(事業計画)
の最新版はこちら



主要課題
No.51

管理不全建築物等の 対策の推進



現状

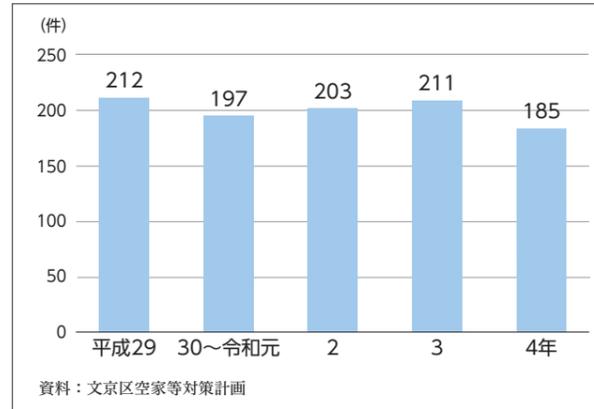
- 全国的に、人口減少や既存建築物の老朽化、家族構成の変化等を背景に、空家等の増加が大きな社会問題の一つになっています。
- 特に、適切に管理されない空家等は、倒壊の危険性の増大、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。
- 令和5年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行され、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を管理不全空家等として指導・勧告できるようになりました。
- 区では、平成30年7月に策定した「文京区空家等対策計画」の計画期間満了に伴い、最新の社会情勢や空家等対策に係る各種制度を踏まえた総合的な空家等対策を推進していくことを目的として、令和5年3月に同計画を改定しました。
- また、空家一斉点検現地調査や老朽家屋の実態調査等から、空家等の所在やその状態等の概要を把握しました。令和4年12月末現在、空家等の可能性が高い建築物が区内に185戸あります。
- マンションは主要な居住形態として区内に広く普及しており、地域社会を構成する重要な要素となっています。一方で、今後、建物の高経年化や居住者の高齢化が進行すると、管理不全のマンションが増加し、周辺環境に影響を及ぼすことが懸念されます。
- 区内には30戸以下の小規模マンションが多いことから、維持管理や修繕等の際に区分所有者の負担が課題となることが考えられます。
- 令和4年4月の改正マンション管理適正化法の施行を受け、区でも5年度にマンション管理適正化推進計画を策定し、管理計画認定制度を開始しました。

関連する主な計画等

- 文京区空家等対策計画(令和5年度～令和14年度)
- 文京区マンション管理適正化推進計画(令和5年7月～令和7年3月)

関連データ

①区内の空家等の可能性のある件数



区内で空家等の可能性がある件数は、平成29年から大きな変化はなく、おおむね横ばいの傾向にあります。

②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



管理不全な空家等に関して、区民及び空家等の所有者から、毎年60～70件の相談を受けています。また、相談のあった空家等の現地調査を行っており、令和4年度では78回実施しました。

課題解決に向けて取り組むべきこと

- 管理不全な空家等が周辺環境に与える影響や所有者等の責務について周知し、空家等の発生を予防するとともに、既存する空家の適正管理を促進する必要があります。
- 管理不全空家等及び改善が見られない特定空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置を講じていく必要があります。
- 管理不全の兆候があるマンションの把握に努め、管理の主体である管理組合への支援を行い、管理計画を認定すること等により、マンションの管理不全を予防し、適正な維持管理を促進していく必要があります。

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。

手段(当初事業計画)

事業番号	計画事業(所管課)	年次計画				令和6年度 事業費(千円)
		令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	
186	空家等対策事業 [住環境課]	▶空家等相談事業(弁護士・建築士等) ▶空家等対策事業(空家等の除却費用の補助、行政目的での活用) ▶空家等利活用事業 (所有者と利活用希望者とのマッチング、 地域活性化施設として利用する場合、改修費の補助)				8,139
187	特定空家等の対策 [建築指導課]	▶空家等対策審議会(部会)、管理不全空家等の認定及び措置、 特定空家等の認定及び措置、相続財産管理人選任申立て				2,318
188	マンション管理適正化支援事業 [住環境課]	▶マンション管理士派遣、管理個別相談、管理組合設立支援、管理セミナー ▶各種助成 (長期修繕計画作成、劣化診断調査、共用部分改修、 アドバイザー制度利用) ▶都と連携した管理状況届出制度 (管理組合や管理規約の有無等、管理状況の定期的な届出) ▶マンション管理計画認定制度				18,136