

# 犬山市マンション管理適正化推進計画

(計画期間：令和5年6月～令和15年3月)

施行日：令和5年6月1日

## 1. 背景と目的

我が国におけるマンション（賃貸マンションではない、いわゆる分譲マンションのこと。以下同じ。）は、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設、購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持ち家として定着し、重要な居住形態となっています。

愛知県内においても、新規供給戸数は1994年（平成6年）に15,600戸あまりとなったのをピークに、近年では年間8,000戸程度となっています。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していくうえで、多くの課題を有しています。

このような中、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）が2020年（令和2年）6月24日に改正、公布され、国の定める基本方針のもと、地方公共団体の関与を強化し、マンション管理の適正化の推進を図ることとされました。

犬山市においても、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、増加していくと見込まれ、区分所有者の居住環境の低下のみならず、周辺住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

こうした背景から、改正されたマンション管理適正化法に基づき、令和5年度～令和14年度の10年間のマンションの管理の適正化の推進を図るための計画を策定します。

## 2. 犬山市の現状及びマンションの管理の適正化に関する目標

犬山市は、人口72,570人、世帯数31,722戸（令和5年3月現在）であり、本市域内におけるマンション数は、令和3年度時点で33棟1,294戸です。世帯数割合で4%程度となります。

令和5年4月1日、築40年以上のマンションは2棟あり、10年後には4棟、20年後には22棟（5.5倍・令和3年度物件数の2/3）と、今後、高経年のマンションが急増することが予想されることを踏まえ、管理組合による長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定に重点をおいてマンションの管理適正化を進めることとします。

## 3. マンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

本市域内におけるマンションの管理状況を把握するため、愛知県が令和3年度に管理組合へ実施したアンケート結果などを踏まえ、実態調査の実施等により、市が講ずる措置の検討を行います。

#### **4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項**

マンションの管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。  
また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。  
なお、実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについての検討を行います。

#### **5. 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項**

本市のマンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針及び愛知県町村区域内マンション管理適正化指針と同様の内容とします。

#### **6. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項**

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、次のように普及・啓発を進めます。

- (1) 市の無料相談窓口の活用、愛知県やマンション管理推進協議会が行う相談会などの周知
- (2) 市広報による定期的な周知
- (3) 市公式ウェブサイトによる情報提供

#### **7. 計画期間**

令和5年度から令和14年度までの10年間とします。なお、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて本計画を適宜見直すものとします。

#### **8. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項**

愛知県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに、県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していきます。