

江南市マンション管理適正化推進計画

(計画期間：令和5年10月～令和15年3月)

令和5年10月1日

1 背景と目的

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。

老朽化したマンションで適正な維持管理がなされないまま放置された場合、居住者自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性があります。

令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下「マンション管理適正化法」という。)の一部が改正され、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。

そのため江南市では、改正されたマンション管理適正化法に基づき、本市におけるマンションの管理の適正化の推進を図るため、江南市マンション管理適正化推進計画を策定します。

2 マンションの管理の適正化に関する目標

本市には、令和4年末時点で78棟のマンションが立地しており、築40年を超えるマンションはそのうちの21.8%、17棟ですが、10年後には44棟(およそ2.6倍)、20年後には63棟(およそ3.7倍)と、今後、高経年のマンションが増加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の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講ずる措置に関する事項

本市の区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を踏まえ、実態調査の実施等、市が講ずる措置を検討します。

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

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、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検討します。

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

江南市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、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

7 計画期間

令和5年10月から令和15年3月までの10年間とし、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。