

# 豊明市空家等対策計画 (マンション管理適正化推進計画)

(計画期間：平成30年度～令和9年度)

令和5年11月1日

※本計画におけるマンションに関する部分については、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションを対象として、同法第3条の2に規定する「マンション管理適正化推進計画」を兼ねています。

## 1 空家等対策に関する基本的な方針

### ■マンションにおける空家等発生の未然防止

マンションはその規模ゆえに、ひとたび管理不全化し空家等に該当することとなれば、周辺的生活環境への悪影響が大きく、また、区分所有者等による合意形成が困難となることで状況の改善が見込まれないといった状況も想定されるため、このような管理不全マンションの発生を未然に予防する観点から、本計画においては市域に立地するマンションについても対象に含め、定期的の実態調査を行うとともにその適正管理に向けた支援のあり方について位置づけを行います。

具体的なマンションの適正管理の方法については、国のマンション管理適正化指針に留意して実施します。なお、マンション管理適正化法に基づく豊明市マンション管理適正化指針は、国の適正化指針と同様の内容とします。

## 2 空家等に関する取組目標

### ■マンション管理の適正化

マンションの適正管理の適正化に関する目標については、豊明市内におけるマンション数は、令和3年度時点で82棟存在しますが、その内、築40年以上のマンションは13棟存在し、10年後には40棟(3.0倍)、20年後には70棟(5.3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て、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、関係団体との連携によりマンション管理の適正化を推進することとします。

## 3 計画期間

本計画の期間は、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づく「豊明市空家等対策計画」の計画期間に合わせ、2023年度(令和5年度)から2027年度(令和9年度)までの5年間とし、当該期間における目標と施策などについて定めます。

また、本計画については、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、豊明市空家等対策計画の見直し等を踏まえ、必要に応じて（5年程度を目安に）見直しを図るものとします。

## 4 空家等の調査に関する事項

### ■マンションの管理状況の把握

5年毎の改定にあわせ、管理組合に対する実態調査を実施します。

## 5 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

### ■マンションの管理の適正化の推進及び知識の普及

管理不全マンションの発生を未然に防止するための取組の一環として、マンションの適正管理が行われないことによって発生する様々な課題や相談窓口の連絡先について、市広報紙やホームページ等を通じて、意識啓発や情報発信を行います。

## 6 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

### ■空き家バンクの活用

既存の「豊明市空き家バンク」において、マンションの空き室の情報についても情報発信できるようにします。

## 7 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

### ■基本方針（p32（2）特定空家等への対処 再掲）

- ・著しく老朽化した危険な空家等については、周辺へ与える危険の解消を最優先とし、所有者等への指導等によって除却を促進します。
- ・行政指導で改善が見込めないと認められる場合、法に基づき特定空家等に指定し、最終的な手段として強制力のある命令、行政代執行等の措置を実行します。
- ・ただし、以下の課題を十分に考慮します。
  - ①長期間の事務対応と税負担の公益性・公平性の観点で課題があること
  - ②解体費用等を回収できない可能性があること
  - ③所有者等の責務である財産の管理責任の放棄を助長するおそれがあること

## 8 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

### ■マンションの管理の適正化に関する相談支援の充実

既存の空家等の相談窓口において、将来的なマンション管理不全化の予防の観点から、マンション管理に関する管理組合からの相談（例えば、不在区分所有者への対応）も含めワンストップで受け付ける体制を整備します。また、本市が参加しているマンション管理推進協議会を通じて、マンション管理士の所属する関係団体と連携し、必要に応じて専門的な相談窓口による対応のできる体制を整備します。

## 9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### ■実施体制

#### 空家等に対する体制・役割

- ・空家等に対する相談や跡地の利活用等についての実施体制としては、市民・所有者等からの相談窓口を都市計画課が担当し、相談内容に応じ専門家団体などと連携して対応を実施します。

#### 豊明市空家等対策協議会

- ・空家等対策特措法に基づき、平成29年2月に豊明市空家等対策協議会を設置し、空家等対策計画書の策定及び実施に関する協議を行います。

#### 専門家団体との連携、協定締結

- ・総合的な空家等対策を推進することを目的として、不動産・法務・建築等の専門家団体との空家等対策に関する協定の締結を推進します。

## 10 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### ■愛知県との連携

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。