

行政経営会議 事案書

開催日：令和 5 年 10 月 25 日（水）

担当課：街づくり施設部 街づくり総務課

件 名：大和市マンション管理適正化推進計画について

提出理由：大和市マンション管理適正化推進計画の策定にあたり、その内容について了承を得るため

内 容：

1. 背景

- ・全国的に高経年マンションが増加し、マンション自体の住環境・資産価値の低下、更には周辺住環境への悪影響が懸念されている。
- ・国は、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」を改正し、管理組合が作成したマンション管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画として、地方公共団体が認定できる制度を創設した。
- ・県は、令和 4 年 3 月に「マンション管理適正化推進計画」を策定し、県内町村を対象としたマンション管理に係る各種施策を開始した。
- ・本市は、これまで、国等の動向を注視しながら、先進自治体へのヒアリングや国との情報共有などを行っていたが、最近の県内自治体の動きなども踏まえると、マンション管理適正化推進計画を策定する時期に来ていると判断した。

2. 本市の状況

- ・市内の分譲マンションは、18,180 戸あるが、そのうち 3 年以上経過しているマンションの割合は 24% となっており、築年数の古いマンションが一定数存在している。

3. 計画策定の必要性及び考え方

- ・本市においても、他自治体と同様、マンション管理組合の機能低下や区分所有者の高齢化により、十分な維持管理ができていない老朽化した高経年マンションが増加することが懸念される。
- ・また、これは、住環境や資産価値の低下につながるだけでなく、将来、管理不全による壁面崩落等によって、周辺住民への生活にも悪影響を及ぼす可能性がある。
- ・そこで、本市においても、マンション管理適正化推進計画を策定し、マンション管理計画の認定など、必要な各種施策を講じることにより、マンションの計画的な維持修繕や適正な維持管理を促すとともに、良好な住環境の維持を図ることとする。

4. 計画の主な内容

(1) 計画期間

令和 6 年度から令和 10 年度までの 5 年間とする。

(2) マンションの管理の適正化を推進するための施策に関する事項

① 助言・指導

管理組合等に対し、関係法令に基づく適切な助言・指導等の支援を行う。

② マンション管理計画の認定

管理組合が作成し、国の認定基準への適合状況を公益財団法人マンション管理センターにて事前に確認された管理計画について、市で審査後、認定通知書を発行する。

(3) マンションの管理状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

① 登記簿等に基づく、構造や床面積等の詳細情報の収集

② 管理組合の運営や経理状況、工事の実施等の調査

5. 計画策定による効果等

(1) 大規模修繕等が行われたマンションに対する固定資産税の減額措置（わがまち特例）

① 令和 5 年度税制改正において、税の特例措置（わがまち特例）が創設され、令和 7 年 3 月 31 日までに長寿命化工事を完了し、一定の要件等を満たした上で管理計画の認定を受けたマンションを対象に、工事が完了した翌年度分の建物に係る固定資産税を 1/3 を参酌して 1/6 以上 1/2 以下の範囲内で市町村の条例で定める割合を減額することができる。

② 県内各市の中でも分譲マンションの戸数が上位にある本市においては、適切な長寿命化工事の実施等に向けた管理組合の合意形成を後押しするため、最大の減額割合となる 1/2 にて市税条例改正議案を上程する予定である。

(2) 管理計画認定を取得したマンションの取得等にあたっての金利優遇措置

① 住宅金融支援機構融資のフラット 35 及びマンション共有部分リフォーム融資の金利の引き下げ措置等を利用することができる。

経 過

R2.6 法改正

R4.3 県が計画策定し、県内町村のマンション管理に係る施策を開始。

今後の予定

R5.11 市民意見公募手続

R6.1 管理適正化推進計画策定・公表

R6.3 市税条例改正（わがまち特例）

R6.4 管理計画認定業務開始