

部長会議付議事案書（報告）

（令和5年7月4日）
 提案課名 交通住宅課
 報告者名 大嶋 崇志

<p>事案名</p>	<p>秦野市マンション管理適正化推進計画（案）について</p>	<p style="text-align: center;">有 資料 無</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl;">提案趣旨</p>	<p>令和5年度から令和9年度を計画期間とする「秦野市マンション管理適正化推進計画」について、計画案を作成しましたので、その内容と今後のスケジュールについて報告するものです。</p>	
<p style="writing-mode: vertical-rl;">概要</p>	<p>1 計画の趣旨</p> <p>市内には、築30年、40年を超えるマンションが多く存在し、今後、高経年マンションが増加することが見込まれます。高経年マンションの増加は、建物の高経年化と区分所有者の高齢化という「二つの老い」問題が生じ、管理組合の機能低下や、管理不全マンションの発生が懸念され、放置されると周辺住民等に悪影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>令和2年6月には、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、市町村は国の基本方針に基づき、区域内のマンションの管理状況を把握し、計画的に管理の適正化の推進に関する施策を講じていくことが求められることとなりました。それにより、本市でも、市内の区分所有マンションの実態を把握し、マンション及び周辺環境の安全で快適な居住環境を確保するため、本計画を策定し、マンション施策の基本的な考え方を示すものです。</p> <p>2 計画期間</p> <p>令和5年度から令和9年度までの5か年とし、社会情勢の変化や国の施策に応じて適宜見直しを行います。</p> <p>3 計画の概要及び計画案</p> <p>資料1及び資料2のとおり</p> <p>4 マンション管理認定手続支援サービス（（公財）マンション管理センター）</p> <p>資料3のとおり</p> <p>5 マンション長寿命化促進税制の概要</p> <p>資料4のとおり</p> <p>6 県内自治体計画策定状況</p> <p>資料5のとおり</p>	

経過	令和5年4月～6月 " 6月 " 7月	実態調査（アンケート調査） 計画素案作成 庁内各課等 計画（素案）意見照会
今後の進め方	令和5年 7月14日 " 7月15日 " 10月	議員連絡会へ報告（意見聴取：8月21日まで） パブリック・コメントの実施（意見募集：8月14日まで、広報はだの7月15日号掲載） 計画策定

秦野市マンション管理適正化推進計画（案）の概要

令和 5 年 7 月 4 日

交通住宅課作成

1 目的

市内のマンション管理組合等による区分所有マンションの適切な管理を推進し、マンション及び周辺環境の安全で快適な居住環境を確保することを目的とします。

2 対象

対象は、市内全域に存在する「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第 2 条第 1 項に規定される区分所有マンションとします。

ただし、区分所有長屋建て平屋住戸は対象外とします。

3 基本方針

行政、管理組合及び区分所有者、マンション管理業者等の役割を明示し、それぞれの立場からマンションの適正管理に努めることとします。

市としては、定期的に市内の分譲マンションの実態把握を実施し、関係機関等と連携を図り、管理不全マンションの発生防止に取り組みます。

4 主な施策**(1) 管理状況を把握するための調査**

概ね 5 年ごとを目安にアンケートによる管理実態調査の実施。

(2) 管理計画認定制度の普及啓発

マンション管理組合への認定制度の普及啓発。

(3) 助言指導

必要に応じ、管理不全状態と思われるマンションに対し、国の指針に基づく助言指導の実施。

(4) 情報提供

神奈川県が実施している施策や本市の管理相談窓口等の周知。

(5) 耐震化の促進

耐震化が必要と思われるマンション管理組合への周知及び活用促進。

5 マンション管理計画認定制度

管理組合より管理計画認定の申請があった場合は、国の基準に基づき認定することとしますが、交通住宅課窓口では書類審査は行わず、認定を希望する管理組合が、事前に（公財）マンション管理センターによる「管理計画認定手続支援サービス」を受け、適合されていることを確認してから申請を受理することとします。

認定を受けたマンションは、管理計画に基づき適正管理に努めることとされていますので、必要に応じ、管理組合に対して管理状況の報告を求め、管理不全と認められる場合は改善命令を発出します。

認定期間は5年間で、認定を継続する場合は管理組合から申請してもらう必要があります。

6 計画策定のメリット

(1) 売買時の市場価格に影響

適正に管理されているマンションは、売買時に市場で評価されることが期待されます。

(2) マンション管理運営の見直し

認定には、管理規約の作成、区分經理の明確化、長期修繕計画の作成や見直しなど、管理組合が適正に運営されている必要があります。認定申請をきっかけに、管理状況の把握と運営状況を見直す機会となります。

(3) 金利優遇措置

住宅金融支援機構の「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引下げ、及び「マンションすまい・る債」の利率上乘せが受けられます。

(4) 税制措置

令和5年度において、5に記載の管理計画認定を受けており、諸条件を満たしているマンション、もしくはマンション管理適正化法第5条の2第1項の規定に基づく助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションであって、一定の要件を満たしているマンションにあつては、翌年度の建物部分に係る区分所有者の固定資産税を減額する措置が講じられています。

秦野市マンション管理適正化推進計画
(案)



令和5年（2023年） 月

交通住宅課

目次

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画の期間	1
4	対象区域	2
5	マンションの管理に関する役割	2
6	マンションの管理状況を把握するための調査	3
7	本市におけるマンションの現状と課題	3
8	マンション管理の適正化を推進するための施策	6
9	マンション管理計画認定制度	7

参考資料

1	管理計画認定の流れ	8
---	-----------	---

1 計画策定の背景と目的

平成30年（2018年）の住宅・土地統計調査によると、神奈川県内には約78万戸のマンションがあり、住宅総数の約2割が居住する主要な居住形態となっていますが、築40年を超えるマンションも多く存在し、今後は高経年マンションが増加することが見込まれています。

高経年マンションが増加すると、建物の高経年化と区分所有者の高齢化という「二つの老い」が進行し、管理組合の機能低下や修繕積立金不足による大規模修繕の未実施など、適切な維持管理が困難となるマンションの発生が懸念されます。

適切な修繕がされない状態のマンションが放置されると、区分所有者等の居住生活環境の低下だけではなく、周辺住民等の生活環境にも悪影響を及ぼす可能性があります。

このような状況を踏まえ、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。）が改正され、国による「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が策定されました。

これにより、地方公共団体は、国の基本方針に基づき、区域内のマンションの管理状況等を把握し、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくことが求められることとなりました。

本市では、市内に約120棟あるマンションの管理組合等による適切な管理を推進し、マンション及び周辺環境の安全で快適な居住環境を確保するため、本計画を策定し、マンション施策の基本的な考え方を示すこととします。

2 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2の規定に基づく計画として、マンション管理の適正化を推進することを目的に定めるものです。

また、国のマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針に基づき、秦野市総合計画はだの2030プランや住生活基本計画（全国計画）、神奈川県住生活基本計画等の上位関連計画との整合・連携を図るものとしします。

3 計画の期間

国が策定している住生活基本計画が5年ごとに見直しされていること等を考慮し、令和5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）までの5年間としますが、社会情勢の変化等により必要に応じて見直しを図ることとします。

4 対象区域

本計画は、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ます。

また、計画の対象区域は秦野市全域とします。

5 マンションの管理に関する役割

(1) 市の役割

市は、市内のマンションの管理状況等の把握に努め、管理組合やマンション管理士、マンション管理業者、神奈川県等と連携を図り、相談体制の整備や関係者からの求めに応じた情報提供を行うこととします。

なお、管理が適正に行われていないと判断されるマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて助言、指導等を行うこととします。

(2) 管理組合及び区分所有者の役割

区分所有者等で構成される管理組合がマンション管理の主体となります。

建物の高経年化が進む中、マンションストックを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、必要に応じて専門家の支援を得ながら、適正に管理する必要があります。

区分所有者等は、管理組合の一員として管理組合の運営に積極的に参加するなど、役割を適切に果たすことが求められます。

(3) マンション管理士の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士は管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められます。

(4) マンション管理業者の役割

マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けた場合に

は、誠実にその業務を行い、管理組合に対し、専門的見地から提案または助言を行う必要があります。

また、市の行うマンション施策に協力する必要があるときは、管理組合に対して、提案又は助言等の支援を行うよう努める必要があります。

6 マンションの管理状況を把握するための調査

市内のマンションの所在地や管理状況等を把握するため、管理組合へのアンケート調査による実態調査を実施しました。

(1) 調査対象

全国マンションデータベースで公開されているマンション

(2) 調査項目

戸数、階数、竣工時期、管理状況（総会の開催状況、管理規約の見直し状況、長期修繕計画の計画期間、修繕積立金の有無等）、委託管理会社の名称及び連絡先等

(3) 調査時期

令和5年4月17日～6月23日

(4) 回答件数

49組合／66組合（74.2パーセント）

7 本市におけるマンションの現状と課題

(1) マンション戸数

本市の区域内におけるマンションの多くは、1970年代から1990年代に建設されたもので、すでに総戸数の約7割が築30年を超えており、10年後には9割に達し、今後、高経年マンションの維持管理等の課題が顕在化するおそれがあります。

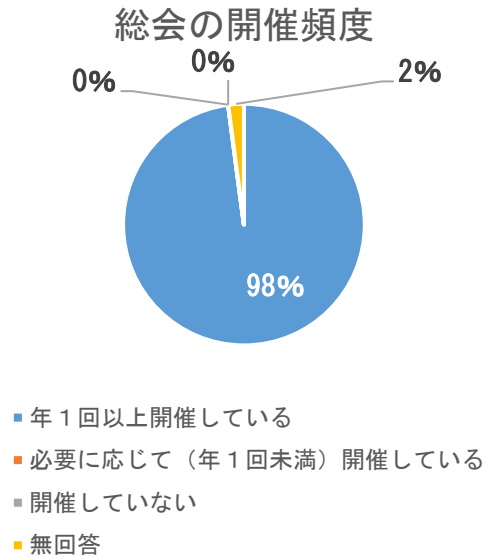
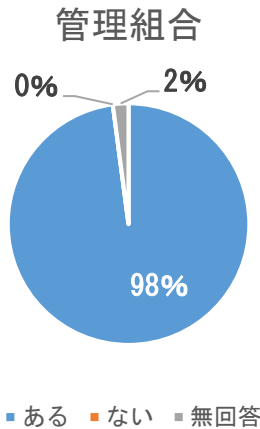
【建築年別戸数（推定戸数）】

1971年～ 1980年	1981年～ 1990年	1991年～ 1994年	1995年～ 2000年	2001年～ 2010年	2011年～ 2020年	合計
718戸	2,170戸	1,346戸	889戸	706戸	27戸	5,856戸

※築30年以上 4,234戸（72.3パーセント）

(2) マンション管理の状況

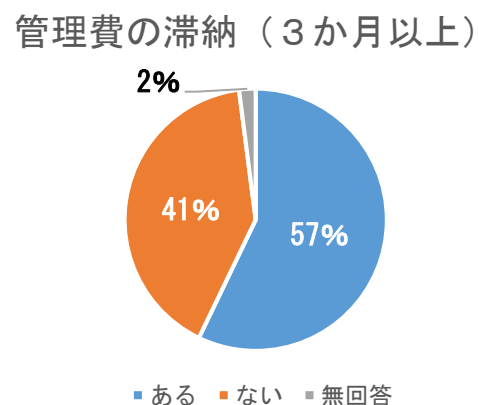
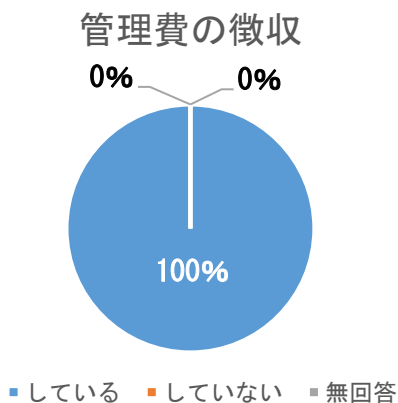
アンケート調査によると、回答をいただいたマンションの98%に管理組合が設置されており、すべての管理組合で年1回以上総会を開催されていることから、設置されているだけでなく、運営も行われている管理組合等が多いことがわかりました。無回答であったマンションが、管理組合が未設置、または総会が開催されていない場合は、管理不全に陥るリスクが高いため、今後の対応を検討していく必要があると考えられます。



(3) 管理費の状況

マンションの日常の維持管理及び管理組合による適切な運営は、区分所有者からの管理費により成り立っています。本市においては、すべての管理組合で管理費を徴収しています。しかし、57%の管理組合が、3か月以上管理費を滞納している住戸があると回答をしています。

管理費を滞納する住戸が増加すると、日常の維持管理に支障をきたすだけでなく、役員のなり手不足等にもつながりますので、早期にマンション管理士等の助言を求めるなどの対応が必要と考えられます。



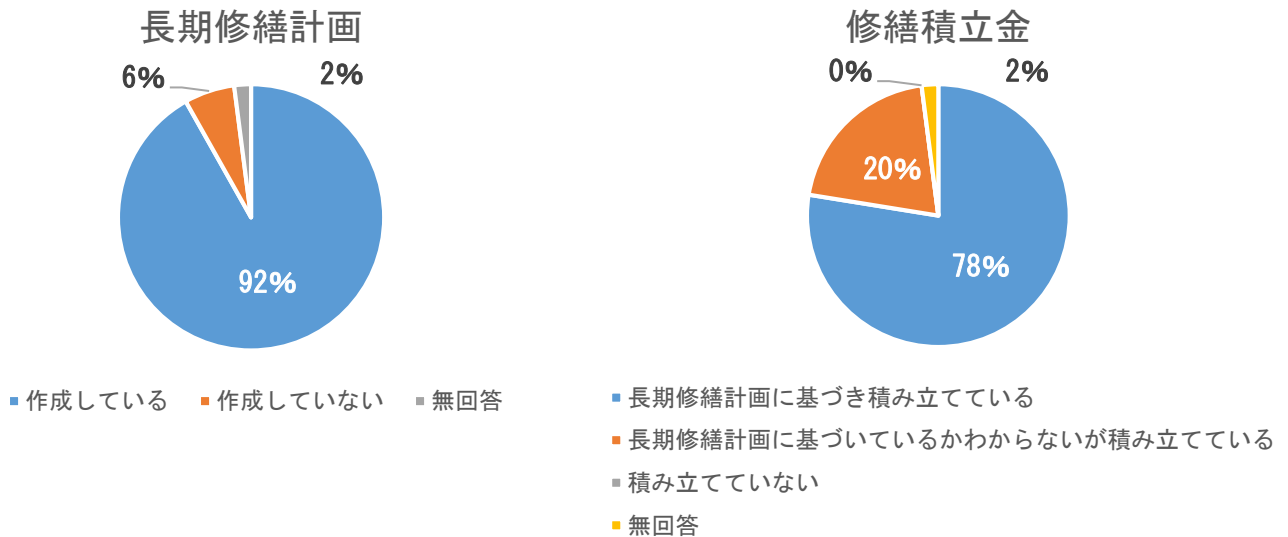
(4) 長期修繕計画及び修繕積立金の状況

マンションの適切な維持管理を行っていく上では、管理組合において長期的な見通しに基づいて修繕積立金を徴収し、適切に管理していく必要があります。

本市では、92%の管理組合が長期修繕計画を作成しており、そのうち67%の管理組合が計画期間を25年以上としています。

修繕積立金については、無回答であった管理組合を除き、すべての管理組合で長期修繕計画に基づき積み立てている、または基づいているかはわからないが積み立てているという回答でした。

修繕積立金は徴収しているものの、33%の管理組合では、長期修繕計画の期間が25年未満となっているため、今後の高経年化による修繕積立金の徴収が課題になると考えられます。



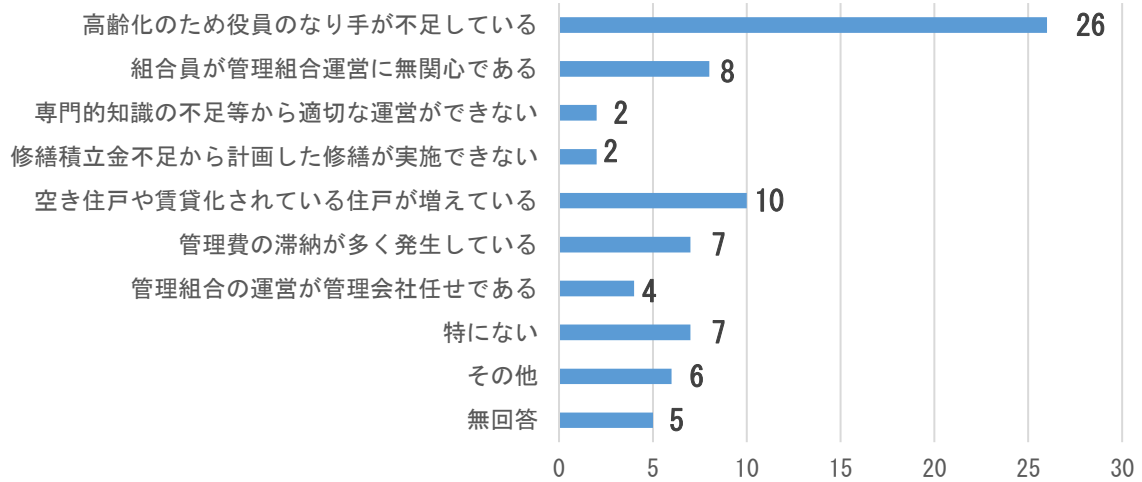
(5) マンションの管理運営上の課題

市内のマンションの7割が築30年を超えており、区分所有者も高齢化が進み、53%にあたる26の管理組合が、居住者の高齢化のため役員のなり手が不足していると回答しています。また、20%にあたる10の管理組合が、空き住戸や賃貸化されている住戸が増えていることを懸念しています。

なお、比較的最近に建設されたマンションでは、管理運営上の課題はないと回答していますが、10年後、20年後には同様の課題が生じる可能性があります。

管理運営上の課題

n=49



8 マンション管理の適正化を推進するための施策

(1) 管理状況を把握するための調査

本市におけるマンションの管理状況を把握するため、5年ごとを目安にアンケート調査を実施し、調査の結果により、今後の施策の充実を図ることを検討します。

(2) 管理計画認定制度の普及啓発

マンションの管理適正化推進のため、管理組合への管理計画認定制度の普及啓発を図り、管理計画の認定を実施します。

(3) 助言指導

適切な管理等が実施されていないマンションについては、必要に応じて助言指導等を実施します。

(4) マンション管理に関する情報提供等

神奈川県が実施しているマンションアドバイザー派遣事業及びマンション管理・再生セミナー事業等の情報提供、本市で実施しているマンション管理相談窓口等の周知徹底を図ります。

(5) マンション耐震化の促進

市では、昭和56年5月31日以前に建築されたマンションに対して、耐震診断や改修工事等にかかる費用の補助制度を実施しています。

建物の耐震化が必要と思われる管理組合に対し、制度を周知して活用の促進を図ります。

9 マンション管理計画認定制度

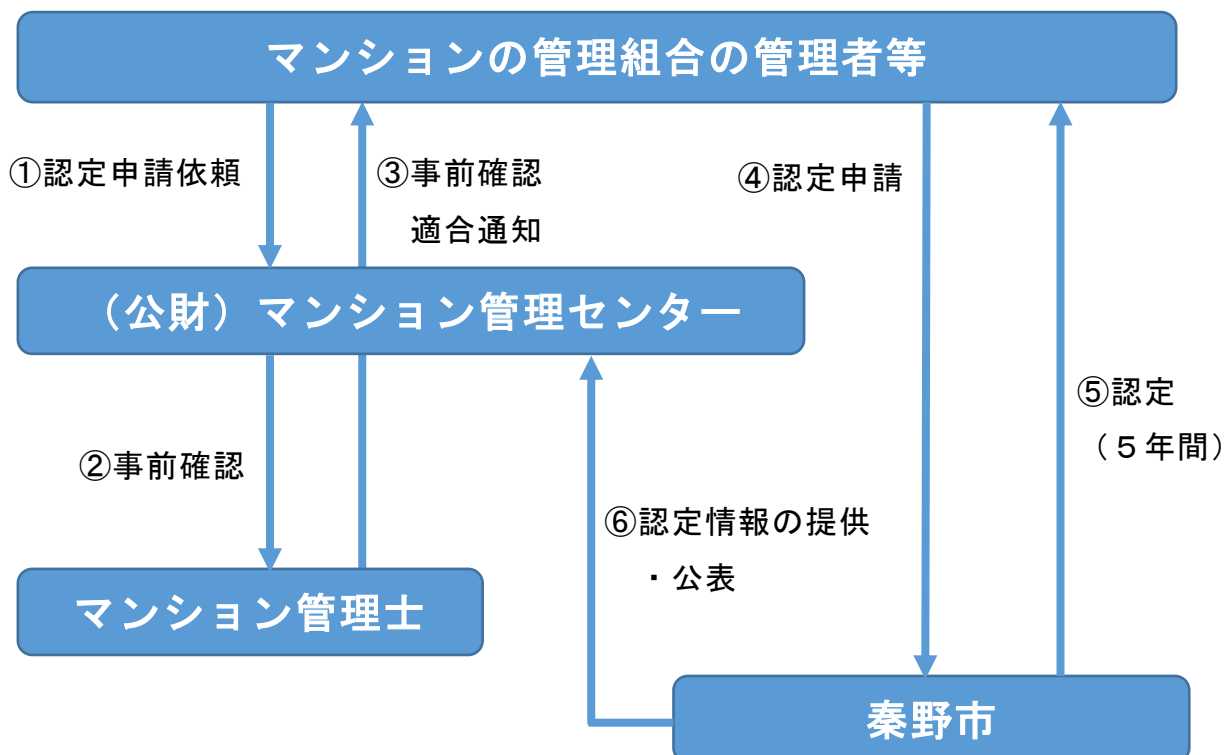
マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号に基づく「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」（秦野市マンション管理適正化指針）は、国の定めた基準と同様の内容とします。

本指針は、マンションの適正な管理に関する留意事項を示したものであり、市が管理組合に対し、助言及び指導を行う基準となるとともに、マンション管理計画認定制度の認定基準の一つとなります。

認定を受けたマンションは、管理計画に基づき適正管理に努めることが求められます。そのため、市は管理組合に対して、必要に応じて管理状況の報告を求めることとし、適切な管理がされていないと認められる場合は、改善命令を発出することとします。

参考資料

1 管理計画認定の流れ



① 認定申請（事前認定申請）

マンション管理計画の認定を受けようとする管理組合は、（公財）マンション管理センターが行っている申請システム「管理計画認定手続支援サービス」により認定申請を行います。

② 事前確認

事前確認講習を修了したマンション管理士が、管理計画の認定基準の適合状況を確認します。

③ 事前確認適合証の発行

管理計画が認定基準に適合されていると認められると、管理組合に対して事前確認適合証が発行されます。

④ 認定申請

事前確認適合証と必要書類を添えて、本市に認定申請書を提出します。

※事前確認申請を行わず、本市に直接申請することはできません。

⑤ 認定

認定年月日及び認定コードを付して、認定通知書を発行します。

⑥ 認定情報の提供・公表

認定を受けたマンションは本市ウェブサイト等で公表します（要同意）。

秦野市マンション管理適正化推進計画（案）

令和5年（2023年） 月発行

発行 秦野市都市部交通住宅課

>管理計画認定手続支援サービス

予備認定

事前確認講習

管理計画認定手続支援サービス

当センターでは、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」において創設されたマンションの管理計画認定制度の申請手続を円滑化するため、令和4年4月より「管理計画認定手続支援サービス」を開始しました。

◎経緯 建物の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが今後急増する見込みであることを踏まえ、マンションの老朽化を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっていました。こうした中、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」（令和2年法律第62号。以下「改正法」といいます。）が令和2年6月24日に公布されました。

改正法においては、マンションの管理の適正化を推進するため、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画制度や管理計画認定制度などが創設されました※。

当センターでは、マンションの管理計画認定制度が創設されたことに伴い、マンションの管理組合が地方公共団体に行う管理計画の認定申請手続を円滑化するため、「管理計画認定手続支援サービス」を提供することとしました。

※管理計画認定制度等の詳細につきましては、国土交通省の「マンション管理・再生ポータルサイト」(<https://2021mansionkan-web.com/>)をご確認ください。

管理計画認定手続支援サービスの概要

○マンションの管理組合による管理計画の認定申請手続を円滑化するため、当センターがインターネット上の電子システムを提供します。この電子システムをご活用いただくことによって、申請者がシステム上で必要事項を入力※すれば、地方公共団体に提出する申請書が自動生成されます。

※「管理計画認定手続支援サービス」の申請手続ができる方は、申請者本人又は申請者の委任を受けた代理人（行政書士に限る。）のみとなります。

○申請者が地方公共団体に管理計画の認定申請を行う前に、当センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士が管理計画の認定基準※への適合状況を確認（以下「事前確認」といいます。）し、管理計画の認定基準に適合しているとされたマンションの管理組合に対して、当センターが事前確認適合証を発行します。認定主体（地方公共団体）が事前確認の結果を活用することで、認定主体（地方公共団体）の認定事務に係る負担が軽減されます。

※地方公共団体が独自の認定基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。

○認定を受けたマンションのうち、認定を受けた旨を公表することについて同意されたマンションは、当センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」で公表します。

○管理計画の認定申請を行うにあたっては、次の（図）に掲げたいくつかの経路（パターン①～⑤）を設けています。

管理計画認定制度の認定基準	
(1)	管理組合の運営
①	管理者等が定められていること
②	監事が選任されていること
③	集会在年1回以上開催されていること
(2)	管理規約
①	管理規約が作成されていること
②	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
③	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること
(3)	管理組合の経理
①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
③	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等
①	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会以て決議されていること
②	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
④	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
⑤	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
⑥	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
(5)	その他
①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
②	都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

※ 地方公共団体が独自基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。

利用料金について

管理計画認定手続支援サービスの利用に当たって、申請者には、手数料を支払っていただく必要があります。手数料は、次の2つの金額の合計額となります。

ア システム利用料 : 1申請当たり10,000円（10%対象、内消費税額909円）

イ 事前確認審査料 : マンション管理士が事前確認を行う際に要する手数料です。

具体的には、申請パターンにより、下の枠内ようになります。

<p>■パターン①： 事前確認講習を修了したマンション管理士に事前確認を依頼し、事前確認完了後に管理計画認定 手続支援サービス経由で申請する場合（パターン②及び③の場合を除く。） →事前確認審査料については、管理組合と委託先となるマンション管理士との間でお決めいただ くこととなります。</p> <p>■パターン②： 管理の委託先である管理会社等を経由して、（一社）マンション管理業協会が提供する「マンシ ョン管理適正評価制度」と併せて支援サービス経由で申請する場合 →事前確認審査料については、管理組合と委託先の間でお決めいただくこととなります。 ※システム利用料は、（一社）マンション管理業協会を通しての支払となります。</p> <p>■パターン③： （一社）日本マンション管理士会連合会を経由して、（一社）日本マンション管理士会連合会が 提供する「マンション管理適正化診断サービス」と併せて支援サービス経由で申請する場合 ＜事前確認審査料＞： 長期修繕計画 1 計画あたり10,000円（10%対象、内消費税額909円）</p> <p>■パターン④： 管理組合が直接当センターに管理計画認定手続支援サービスの利用申込を行い申請する場合 ＜事前確認審査料＞： 長期修繕計画 1 計画あたり10,000円（10%対象、内消費税額909円）</p> <p>■パターン⑤： 管理組合が直接地方公共団体に申請する場合 →この場合には事前確認は行われません。</p>
--

※ 認定主体の地方公共団体が独自の認定基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となりま
す。

※ 「管理計画認定手続支援サービス」の申請手続ができる方は、申請者本人又は申請者の委任を受けた代理人（行政書士に限る。）
のみとなります。

（注） 地方公共団体が管理計画認定に係る手数料を定めている場合には、別途、当該手数料について地方公共団体への支払いが必要
となります。

※ パターン②及びパターン③の各評価サービス（概要）につきましては、国土交通省のホームページ
（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000088.html）をご確認ください。

「管理計画認定手続支援サービス」のご利用はこちら

◎パターン①

事前確認講習を修了したマンション管理士に事前確認を依頼し、事前確認完了後に管理
計画認定手続支援サービス経由で申請する場合（パターン②及び③の場合を除く。）

⇒事前確認を行うマンション管理士の方へ

以下の内容を必ず確認、厳守してください。

1. 事前確認を行えるのは、当センターが実施する事前確認講習を修了しているマンション管理士のみとなります。(申請マンションの管理者等及び監事、区分所有者並びに申請マンションから管理を受託している管理会社の当該マンションの担当者であるマンション管理士は、当該マンションの「事前確認」はできませんので、ご注意ください。)
2. 事前確認は、国の管理計画認定に関する事務ガイドライン及び事前確認講習テキストを参考に行ってください。
3. 事前確認審査料は管理組合との間でお決めください。(当センターは関与しません。)
4. 管理組合が当サービスを利用して認定を申請するには、総会決議が必要(管理規約で別段の定めをした場合は、その定めるところにより認定の申請について承認を得ておく必要があります。)ですので、総会決議を経ていない管理組合の事前確認はできません。管理組合からの依頼時にご確認ください。
5. 当サービスを利用して認定を申請できるのは、マンション管理適正化推進計画を作成している地方公共団体に立地しているマンションの管理組合に限られます。手続開始前に、必ず国土交通省ホームページに掲載されている「マンション管理適正化推進計画を作成予定の地方公共団体一覧」、マンションの所在地を管轄する地方公共団体のホームページ等で認定申請が可能かどうかをご確認ください。
6. 地方公共団体が独自の認定基準を設けている場合、当該独自基準は事前確認の対象外となりますので、その旨管理組合にお伝えください。独自基準の内容については、マンションの所在地を管轄する地方公共団体のホームページ等でご確認ください。
7. 事前確認を完了後、当該管理組合及び当センターに「事前確認申請日」「事前確認マンション管理士登録番号」「事前確認マンション管理士氏名」「事前確認完了日」を必ずご連絡ください。(当センターには、併せて事前確認を行った「マンションの名称」をご連絡ください。)
(当センター連絡先)
(公財)マンション管理センター 企画部 管理計画認定手続支援サービス係
TEL 03-6261-1274
E-mail shien-service@mankan.or.jp (本メールアドレスは事前確認を行ったマンション管理士専用の連絡先になります。その他のお問い合わせ等には回答できませんので予めご承知置きください。お問い合わせ等については、直接お電話でご連絡ください。)
8. 管理組合が必要に応じて提出する書類のうち「修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書」については、当該事前確認を行うマンション管理士が作成することはできませんのでご注意ください。

⇒マンション管理士による事前確認済みの管理組合の方へ

こちらは、(一社)マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」及び(一社)日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」を利用せずに、管理会社所属のマンション管理士又は個人のマンション管理士の事前確認を既に受けられた後、マンション管理計画認定申請を希望される管理組合の方専用コーナーです。

以下の「管理計画認定手続支援サービス利用案内」を確認後、右のボタンからお入りください。

**>管理計画認定手続支援サービス
利用案内**

管理計画認定
手続支援サービス



(遷移先の「管理計画認定手続支援サービス利用規約」を必ずお読みください。規約の承諾後システムから手続きを開始してください。なお、手続きは申請者本人又は申請者の委任を受けた代理人(行政書士に限る。)に行っていた必要がありますので、ご注意ください。)

◎パターン②

管理の委託先である管理会社等を経由して、(一社)マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せて支援サービス経由で申請する場合

⇒(一社)マンション管理業協会又は管理会社にご相談ください。

◎パターン③

(一社)日本マンション管理士会連合会を経由して、(一社)日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」と併せて支援サービス経由で申請する場合

⇒(一社)日本マンション管理士会連合会にご相談ください。

◎パターン④

管理組合が直接当センターに管理計画認定手続支援サービスの利用申込を行い申請する場合

⇒以下の「管理計画認定手続支援サービス利用案内」を確認後、右のボタンからお入りください。

>管理計画認定手続支援サービス
利用案内

管理計画認定
手続支援サービス



(遷移先の「管理計画認定手続支援サービス利用規約」を必ずお読みください。規約の承諾後システムから手続を開始してください。なお、手続きは申請者本人又は申請者の委任を受けた代理人(行政書士に限る。)に行っていただく必要がありますので、ご注意ください。)

◎パターン⑤

管理組合が直接地方公共団体に申請する場合

⇒地方公共団体にご相談ください。

管理計画認定マンション閲覧サイト

管理計画認定マンション閲覧サイトはこちらからお入りください。



サンプリング調査について

管理計画認定手続支援サービスを利用して管理計画認定を受けたマンションについては、事前確認の適正性を確保する観点から、当該マンションの事前確認を行ったマンション管理士とは別のマンション管理士によるサンプリング調査を事後的に実施します。

なお、サンプリング調査の結果、不適切なものがあつた場合で認定基準を満たしていない場合には、事前確認適合証を取り消して地方公共団体に通報するとともに、当該マンション管理士を事前確認講習修了者名簿から登録を削除し、以後（2年間）は事前確認を依頼しない等必要な措置を講じることがあります。

Q&A

[管理計画認定手続支援サービスに関するQ & Aはこちら](#)

[トップページ](#) > [管理計画認定・予備認定](#) > [管理計画認定手続支援サービス](#)

| [事業概要](#) | [個人情報保護方針等](#) | [アクセス](#) | [サイトマップ](#) | [お問い合わせ](#) | [リンク](#) | [このサイトについて](#) |

Copyright (C) 2023
Condominium Management Center
All Rights Reserved.

長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設 (固定資産税)

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

施策の背景

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

行政代執行により 除却したマンション



- ・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ
- ・行政代執行費用：約1.2億円

要望の結果

特例措置の内容

- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(※1)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める。

(※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

【対象となるマンションの要件】

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保

積立金を一定以上に引き上げ、
「管理計画の認定」を受けていること等(※2)



長寿命化工事の実施



- マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準：1/3)で市町村の条例で定める。

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

結果

- 上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。 - 24 -

神奈川県内のマンション管理計画認定制度

令和5年4月1日時点

市町村	管理適正化推進計画 (計画策定の意向※)	管理計画認定制度		問合せ窓口		備考
		独自基準	ホームページ	部署	電話番号	
横浜市	令和4年4月 策定 (横浜市マンション管理適正化推進計画)	なし	https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/kanrikeikakunintei.html	建築局 住宅再生課	045-671-2954	
川崎市	令和5年3月 策定 (川崎市マンション管理適正化推進計画)	あり	https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000149085.html	まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課	044-200-2996	
相模原市	令和5年3月 策定 (相模原市マンション管理適正化推進計画)	あり	https://www.city.sagamihara.kanagawa.jp/kurashi/1026489/sumai/1026514/1028194.html	都市建設局 まちづくり推進部 住宅課	042-769-9817	
横須賀市	令和6年1～3月 頃 策定予定					
平塚市	令和5年4月 策定 (平塚市空家等対策計画)	なし	-	まちづくり政策部 建築指導課	0463-21-9731	
鎌倉市	令和5年度 策定予定					
藤沢市	令和5年10月～12月頃 策定予定					
小田原市	令和5年3月 策定 (小田原市マンション管理適正化推進計画)	なし	-	都市部 都市政策課 都市調整係	0465-33-1249	
茅ヶ崎市	令和6年1～3月 頃 策定予定					
逗子市	令和6年4～6月頃 策定予定					
三浦市	予定なし					
秦野市	令和5年中 策定予定			都市部交通住宅課	0463-82-9642	
厚木市	策定済み (厚木市マンション管理適正化推進計画)	なし	https://www.city.atsugi.kanagawa.jp/soshiki/jutakuka/4/29600.html	まちづくり計画部 住宅課	046-225-2330	
大和市	令和7年度以降 策定予定					
伊勢原市	予定なし					
海老名市	令和6年1～3月 頃 策定予定					
座間市	令和7年度以降 策定予定					
南足柄市	予定なし					
綾瀬市	予定なし					
他の町村	策定済み (神奈川県住生活基本計画)	なし	https://www.pref.kanagawa.jp/docs/zm4/mansion/nintei.html	住宅計画課 民間住宅グループ	045-210-6557	町村部のマンションのみ

※令和5年4月1日時点の情報であり、今後、変更となる可能性があります。