

第83号議案 長崎市手数料条例の一部を改正する条例

目次

	ページ
1 条例の改正理由	2
2 マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正の概要	
(1) 背景	2
(2) 改正の内容	3
3 条例の改正内容	4
4 施行期日	4
5 長崎市手数料条例別表第1 新旧対照表(抜粋)	5～6

建 築 部
令和5年6月

1 条例の改正理由

マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正に伴いマンション管理計画認定制度が創設され、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、一定基準を満たした管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）について認定することができるようになったことから、管理計画の認定申請等に係る手数料の額を定めたい。

2 マンションの管理の適正化の推進に関する法律*の改正の概要 （※ 以下「法」という。）

(1) 背景

- ア 高経年マンションといわれる築40年以上のマンションの増加
- イ 適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足
⇒適切に管理されていないマンションは、居住者や近隣住民へ悪影響を及ぼす。
- ウ 高齢化・非住居化、管理組合の担い手不足等の課題

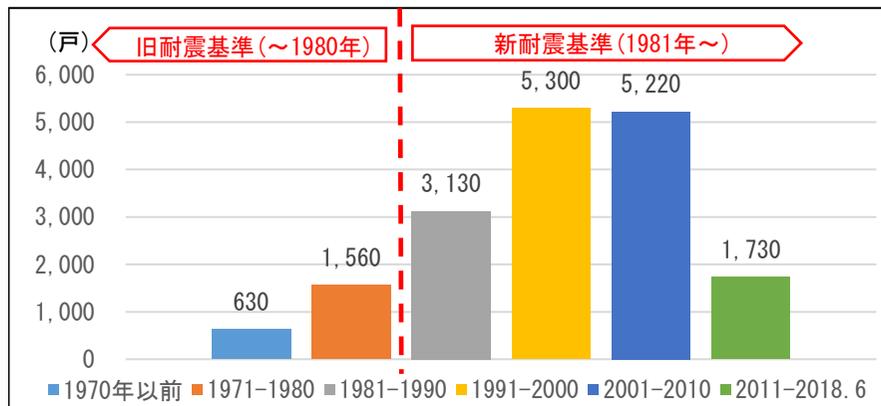


行政の役割の強化を通じた管理組合によるマンションの適正管理の推進が必要

《参考》 長崎市のマンションの現状

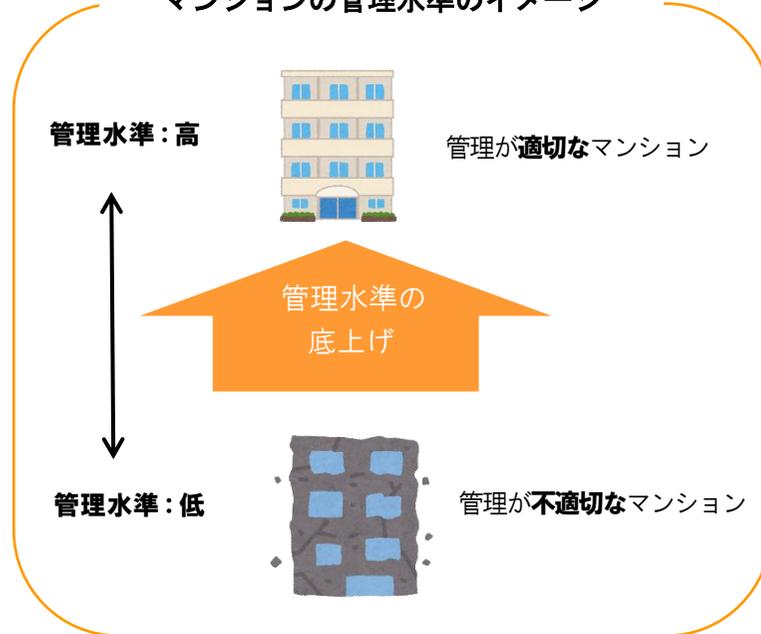
長崎市における1980年代までの旧耐震基準で建設された築40年を超えているマンションは約2,200戸である。

◆長崎市のマンション供給戸数の推移



(平成30年住宅・土地統計調査結果 第10-1より長崎市を抜粋)

マンションの管理水準のイメージ



(2) 改正の内容

ア 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方針の策定

イ 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

(ア) 助言、指導及び勧告

管理の適正化のために必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告することができる

判断の目安:

- ①管理組合の運営
 - ・管理者等を定めているか
 - ・年1回以上集会が開催されているか
- ②管理規約
 - ・管理規約が作成されているか
 - ・必要に応じて改正を行っているか
- ③管理組合の経理
 - ・管理費及び修繕積立金等を明確に区分しているか
- ④長期修繕計画の策定及び見直し等
 - ・適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金を積み立てられているか

など

(イ) マンション管理適正化推進計画制度

国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定（任意）

⇒長崎市は長崎県下共同で作成
(令和5年9月より適用)

目的:管理組合によるマンションの適正管理を推進するための施策を講じ、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、かつ、安全で安心な住まいやまちづくりを推進すること

内容:①マンションの管理の適正化に関する目標
②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
③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
④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
⑤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
⑥計画期間
⑦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

(ウ) 管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる

認定基準:

- ①マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること
- ②資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること
- ③管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること
- ④その他マンション管理適正化指針及び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

認定の更新:5年ごとの更新が必要

認定により期待される効果:

- ①管理組合による管理適正化の推進
 - ②管理意識の向上
 - ③市場評価の向上
- など

3 条例の改正内容

	認定申請項目		手数料
	事前確認※	認定に係る長期修繕計画の数	
マンション管理 計画認定・更新申 請手数料	あり	1の場合	3,500円
		2以上の場合の追加1あたりの加算額	1,500円
	なし	1の場合	24,900円
		2以上の場合の追加1あたりの加算額	14,300円
マンション管理 計画変更認定申 請手数料	なし	1の場合	12,400円
		2以上の場合の追加1あたりの加算額	7,100円
		変更時に長期修繕計画を追加する場合の追加1あたりの加算額	14,300円

※ 「事前確認」とは、法第91条に規定するマンション管理適正化推進センターが、法第5条の4各号に掲げる基準に適合している旨を証するための審査のことをいう。事前確認がなされている場合、認定事務作業が軽減される。

《算定方法》

$\text{長崎市の人件費平均単価} \times \text{管理計画認定業務に要する時間} + \text{物件費（消耗品費等）} + \text{通信費}$
--

4 施行期日

令和5年9月1日

5 長崎市手数料条例別表第1 新旧対照表（抜粋）

改正後					改正前					
○長崎市手数料条例 平成12年3月24日 条例第6号					○長崎市手数料条例 平成12年3月24日 条例第6号					
別表第1（第2条関係）					別表第1（第2条関係）					
手数料の種類	区分	単位	金額	手数料の対象事務の根拠となる法令等	手数料の種類	区分	単位	金額	手数料の対象事務の根拠となる法令等	
(1)～(207) [略]					(1)～(207) [略]					
(208) マンション管理計画認定申請手数料又は認定更新申請手数料	ア 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。）第5条の4各号に掲げる基準に適合していることを証明する書類として市長が別に定めるものを添付する場合	(ア) マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）第1条の2第1項第2号に規定する長期修繕計画（以下「長期修繕計画」という。）の数が1である場合	1件	3,500円	マンション管理適正化法第5条の3第1項又は第5条の6第1項	[新規]				
	イ ア以外の場合	(イ) 長期修繕計画の数が2以上である場合	1件	3,500円に1を超える長期修繕計画の数に1,500円を乗じて得た金額を加算した金額	マンション管理適正化法第5条の7第1項					
		(イ) 長期修繕計画の数が1である場合	1件	2万4,900円						
	(イ) 長期修繕計画の数が2以上である場合	1件	2万4,900円に1を超える長期修繕計画の数に1万4,300円を乗じて得た金額を加算した金額							
(209) マンション管理計画変更認定申請手数料	ア マンション管理適正化法第5条の4の認定を受けた管理計画（以下「認定管理計画」という。）に係る長期修繕計画の数が1である場合		1件	1万2,400円（長期修繕計画を追加する場合にあっては、1万2,400円に当該追加する長期修繕計画の数に1万4,300円を乗じて得た金額を加算した金額）		[新規]				

イ 認定管理計画に係る長期修繕計画	1件	1万2,400円に1を超える長期修繕計画の数に7,100円を乗じて得た金額を加算した金額(長期修繕計画を追加する場合にあっては、当該金額に当該追加する長期修繕計画の数に1万4,300円を乗じて得た金額を加算した金額)				
(210) ~ (265) [略]			(208) ~ (263) [略]			