

「新宿区マンション管理適正化推進計画」(素案)からの主な変更内容

「新宿区マンション管理適正化推進計画」(素案)からパブリック・コメントを踏まえて修正しています。主な変更内容は以下のとおりです(簡易な変更や文言整理などは除いています)。

No.	該当箇所	変更理由	変更後(現在の記載)	変更前(素案)
1	P2~P3(素案P2~P3) 第1章 計画の目的と位置づけ 1 計画策定の背景と目的	パブリック・コメントNo.11~13 「マンション管理適正化法において定める事項」について記載するよう意見を踏まえ、修正した。	3 マンション管理適正化法において定める事項 本計画は、国が定めるマンション管理適正化法第3条の2及びマンションの管理に適正化の推進を図るための基本的な方針に基づき、新宿区内におけるマンションの管理の適正化を推進するために定めるものです。マンション管理適正化法では、本計画において次の事項を定めることとしています。 (略) 4 計画の位置づけ (以下略)	(素案では記述無し) (略) 3 計画の位置づけ (以下略)
2	P3(素案P3) 第1章 計画の目的と位置づけ 4 計画の位置づけ	パブリック・コメントNo.17・18 フローチャートのレイアウト及び各計画の期間を追記してほしいという意見を踏まえ、修正した。		
3	P5(素案P4) 第2章 マンションを取り巻く現状と課題 1 新宿区の居住者の現状 (1) 総人口について	パブリック・コメントNo.20 人口推計結果について、2020年国勢調査に基づく人口推計である旨を本文に記載してほしいとの意見を踏まえ、追記した。	令和2年(2020年)国勢調査によると新宿区の総人口は増加傾向にあり、.....	国勢調査による新宿区の総人口は増加傾向にあり、.....
4	P19(素案P21) 第3章 マンション管理適正化の基本的な考え方 2 目標 【目標3】指標	(自主修正) 目標3の指標について、現状・目標値の設定が可能な、より具体性のある内容を再検討のうえ設定した。	管理組合または自治会が地域住民とともに地域活動を行っているマンションの割合 現状39.7% 目標値60% 目標値の設定根拠 マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものです。管理組合においても、地域活動をととして良好なコミュニティの形成に積極的に取り組みことが望ましいとされていることから、目標として定めます。	マンション居住者間や地域との交流機会の創出を図った管理組合の割合 現状・目標値 - (未設定) 指標に設定した理由 マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものです。管理組合においても、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましいとされていることから、目標として定めます。(過去に調査を行っていない項目であるため、現状値及び目標値を設定していません。)

No.	該当箇所	変更理由	変更後（現在の記載）	変更前（素案）
5	P20~P21（素案P22） 第4章 施策の展開 目標1 自主的かつ適正な管理組合の運営の促進に関する施策 施策① 管理計画認定制度の周知と運用	パブリック・コメントNo.37 管理計画認定を受けたマンションのメリットを具体的に記載してほしいとの意見を踏まえ、追記した。	<div style="border: 1px dashed green; padding: 10px;"> <p style="text-align: center; background-color: #4CAF50; color: white; border-radius: 50%; display: inline-block; padding: 2px 10px;">期待される効果</p></div> <p>管理計画認定制度を通じて期待される効果として、以下の点が挙げられます。（令和6年1月現在）</p> <p>① 管理の適正化 管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与すると考えられます。</p> <p>②（独）住宅金融支援機構による金利等の優遇 詳細は、住宅金融支援機構のホームページ等でご確認ください。</p> <p>◆マンション共用部分リフォーム融資の借入金利引下げ 詳細▶ <small>(https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html)</small> 管理組合が大規模修繕工事を行う際に利用できる融資制度です。認定を受けたマンションは金利が引き下げられます。 ※マンションすまい・債の積立を行っている管理計画認定マンションの場合、マンション共用部分リフォーム融資の借入金利がさらに引き下げられます。</p> <p>◆【フラット35】維持保全型の借入金利引下げ 詳細▶ <small>(https://www.flat35.com/loan/ijihozen/index.html)</small> 認定マンションを購入する際に、購入者が利用できる住宅ローンです。当初5年間の金利が引き下げられます。</p> <p>◆マンションすまい・債の債券利率を上乗せ 詳細▶ <small>(https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html)</small> 国の許可を得て住宅金融支援機構が発行する、マンション管理組合のための10年満期の利付債権です。認定を受けたマンションが債券を購入する際、利率が上乗せされます。 </p> <p>③ 長寿命化促進税制（固定資産税の減税措置） 詳細▶ <small>(https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/oshirase/2023/daikibo_syuzen.html)</small> 長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装工事）を過去に1度以上実施している等、一定の要件を満たす認定マンションが、令和5年4月1日～令和7年3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了させた場合、工事翌年度に課される固定資産税が東京23区においては1/2減税される場合があります。詳細は、国土交通省や東京都主税局のホームページ等でご確認ください。</p>	

No.	該当箇所	変更理由	変更後（現在の記載）	変更前（素案）
7	P21（素案P22） 第4章 施策の展開 目標1 自主的かつ適正な管理組合の運営の促進に関する施策 施策① 管理計画認定制度の周知と運用	パブリック・コメントNo.42 認定取得したマンションの公表について、区またはマンション管理センターのホームページを明記してほしいとの意見を踏まえ、追記した。	また、認定を取得したマンションを <u>マンション管理センター</u> ホームページで公表することで、	また、認定を取得したマンションをホームページで公表することで、
8	P23 第4章 施策の展開 目標2 安全・安心なマンションの維持修繕の促進に関する施策 施策④ 長期修繕計画作成のための費用助成	パブリック・コメントNo.49 「長期修繕計画作成支援」について、計画の見直しについても支援の対象としてほしいとの意見を踏まえ、修正した。	長期修繕計画作成費等補助事業 長期修繕計画の作成や見直しに要する費用の一部を助成します。	長期修繕計画作成費補助事業 長期修繕計画の作成等に要する費用の一部を助成します。
	P27（素案P28） 第5章 新宿区マンション管理適正化指針の基本的な考え方	パブリック・コメントNo.63 章題と項番のタイトルが同じであるため、再考すべきとの意見を踏まえ、章題を改めた。	第5章 新宿区マンション管理適正化指針の <u>基本的な考え方</u>	第5章 新宿区マンション管理適正化指針
9	P32（素案P33） 第5章 新宿区マンション管理適正化指針の基本的な考え方 2 認定基準について	パブリック・コメントNo.66 認定基準が事務ガイドラインに示されていることを記載してほしいとの意見を踏まえ、追記した。	ここでは「第4章 施策の展開」の「施策① 管理計画認定制度の運用と周知」（20ページ）で説明した管理計画を認定する際の基準を提示します。マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。 <u>認定基準ごとの、審査を行う際に必要となる提出書類や確認事項等は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和5年4月改訂、国土交通省）」に示されています。</u>	ここでは「第4章 施策の展開」の「施策① 管理計画認定制度の運用と周知」（P.22）で説明した管理計画を認定する際の基準を提示します。マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。
10	P33（素案P33） 第5章 新宿区マンション管理適正化指針の基本的な考え方 2 認定基準について ■管理計画の認定の基準	パブリック・コメントNo.67 国土交通省のガイドラインでは、「組合員名簿（区分所有者名簿）」と記載があるため、認定基準としても明記すべきとの意見を踏まえ、追記した。	5 その他 ⑩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、災害時の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿（ <u>区分所有者名簿</u> ）、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	5 その他 ⑩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、災害時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