

**(高橋議員)**

近年、築40年を超える分譲マンション、いわゆる高経年マンションの増加が問題になっています。経年とともに、区分所有者の高齢化・住戸の賃貸化などが進み、管理組合役員の担い手不足、総会の運営や決議が困難になる等の課題が生じています。そして適切な管理・再生が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を及ぼす管理不全マンションが増えることの2点が指摘されています。



まず、県内の分譲マンション戸数と増減の傾向、分譲マンションのうち築40年を超える高経年マンションの戸数、10年後の高経年マンションの戸数についてお伺いします。

【住宅計画課長】

県内の分譲マンションの戸数は、国土交通省が実施している建築着工統計を基に推計いたしますと、令和3年度末時点におけるストック数が約37万戸あり、この10年間で約5万2千戸の新規供給が行われ、依然として増加傾向にあります。

そのうち築40年を超える高経年マンションの戸数は約4万6千戸あり、これが10年後には約14万4千戸になる見込みです。

(高橋議員)

マンションは適正な管理をすれば長寿命化につながります。そこで、国は令

和2年、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、地方公共団体でマンション管理適正化の推進を図るための制度が創設され、令和4年4月に施行されました。

マンション管理適正化推進計画を県や市で策定することができるようになっていますが、この計画についての説明を願います。また、計画策定の進捗状況についてもお答えください。

【住宅計画課長】

マンション管理適正化推進計画は、市の区域内においては市が、町村の区域内においては県が定めることとなっており、地方公共団体がマンションの管理の適正化を推進していくために、マンションの管理状況の実態把握方法やマンションの管理適正化の推進施策などを定める計画であります。

この計画を定めることで、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定を行うことが可能となります。

推進計画策定の進捗状況ですが、町村部につきましては、県が今年度に、マンション管理の実態調査や外部有識者等による策定検討委員会を2回実施し、素案を作成中です。

また、市の区域内については、県内の分譲マンションのうち8割を超える棟数がある北九州市及び福岡市が、計画策定済みです。

（高橋議員）

計画を策定し、管理計画の認定制度が開始されたのち、マンションの大規模修繕工事が実施された場合、固定資産税額を減額する「マンション長寿命化促進税制」が創設されると聞いていますが、その内容はどのようなものでしょうか。

【住宅計画課長】

マンション長寿命化促進税制は、令和5年度の税制改正に向けて現在国において検討されている制度であり、管理計画の認定を取得していること等の一定の要件を満たす分譲マンションにおいて、屋根防水、外壁塗装等の長寿命化に資する大規模修繕工事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ものです。

対象となるのは令和5年度から令和6年度の間完了した長寿命化工事で

あり、減額割合は 1/6 から 1/2 の範囲内で、市町村の条例で定めることとなっています。

(高橋議員)

町村の区域については、県がマンション管理適正化推進計画を策定することができるとなっていることから、町村でのマンションの長寿命化を推進する上では、県がマンション管理適正化推進計画を速やかに策定することが重要であると考えます。先ほど、県計画の素案を策定中との答弁があり、遅滞なく策定までの作業を行ってほしいが、今後どのように進めていくのかをお伺いします。

【住宅計画課長】

今後は、作成した素案に対し広く県民の皆様の意見を聞くためのパブリックコメントを 5 月頃に実施し、外部有識者等による策定検討委員会を開催したのちに、今年の 9 月頃に計画の公表を行う予定です。

(高橋議員)

マンションの長寿命化への取り組みについて、部長の決意を伺う。

【建築都市部長】

マンションの長寿命化についてです。

今後、築 40 年を超える高経年マンションが急増することが予想されております。委員のご指摘にもございましたが、適切に維持管理されていないマンションの増加は、外壁等の剥落など居住者や近隣住民の生命や身体への危害を生じさせる恐れがあるため、マンション管理の適正化は喫緊の課題であると認識しております。

先程課長が答弁したとおり、県ではマンションの管理の適正化を推進していくために、「福岡県マンション管理適正化推進計画」の策定に取り組んでおりますが、それに加え今年度より、マンション管理組合に対して、管理に関する相談窓口の設置やマンション管理士の無料派遣などの取り組みを始めております。

今後は、こういった取り組みを通じて、市町村とも連携し、県内の分譲マンションの管理の適正化推進にしっかりと取り組んでまいります。