

厚木市市税条例の一部改正の骨子

～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～

1 条例改正の趣旨

地方税法の一部改正に伴い、固定資産税の特例措置について、地方公共団体が地域の実情に対応した政策を展開できるように判断し、条例制定できるようにする仕組み「地域決定型地方税制特例措置（通称：わがまち特例）」に対象資産が追加創設されました。

これは、新たに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、当該マンションの家屋に係る固定資産税額を減額する措置であり、これに併せて厚木市市税条例の一部を改正します。

2 政策目的

高経年マンションにおいては、居住者の高齢化や工事費の急激な上昇により、管理に必要な積立金が不足しているケースがあり、今後、長寿命化に資する大規模修繕工事を実施するなど適切な管理が行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周辺への大きな悪影響を及ぼす恐れやこのようなマンションの除却のための行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる懸念があることから、必要な積立金の確保や適切な工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しする必要があります。

3 税制改正内容（特例措置）

1 対象となるマンション等

- (1) 新築から20年以上が経過している10戸以上のマンションであること
- (2) 長寿命化に資する大規模修繕工事を過去に1回以上適切に行っていること
- (3) 長寿命化に資する大規模修繕工事を適切に実施するために必要な修繕積立金が確保されていること

ア 厚木市の認定を受けた管理計画認定マンションのうち、令和3年9月1日以降に長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額を、管理計画の認定基準まで引き上げたもの

イ 厚木市から長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて長期修繕計画を作成又は見直したものとして、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったもの

2 対象工事

令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に2回目以降の長寿命化に資する大規模修繕工事を完了していること

3 特例割合及び適用期間

(1) 特例割合

ア 地方税法の規定：1/3を参酌し1/6以上1/2以下の範囲内

イ **市税条例改正（案）：1/2**

ウ **改正の提案理由**：高経年マンションが増加している中、居住者の高齢化に伴う経済的負担力の低下や修繕工事費の上昇等による資金不足による状況からマンション管理の適正化を後押しするため法律の範囲内で最大限の特例割合を採用

(2) 適用期間

長寿命化に資する大規模修繕工事が完了した年の翌年度分

※工事完了後から3カ月以内に申告

4 施行時期

公布の日（令和5年12月議会へ提案予定）