

戸田市マンション管理適正化推進計画（概要版）

第1章 計画の趣旨と位置付け

■ 計画の背景と目的

- 分譲マンション（以下「マンション」という。）は、主要な居住形態として定着している一方、適切な維持管理には、区分所有者等の合意形成が必要
- マンションの高経年化と区分所有者の高齢化という「二つの古い」の進行による、老朽化マンションの管理不全化の懸念
- マンション管理適正化法が改正され、地方公共団体による計画等の策定、管理計画認定制度、管理組合への助言・指導等の制度が創設

■ 計画期間

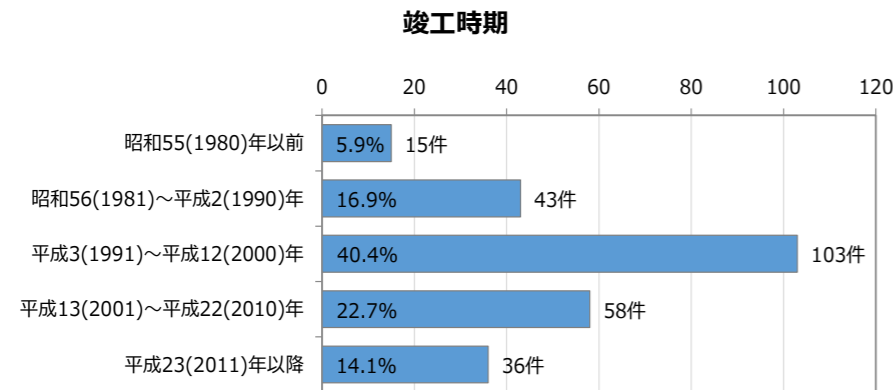
令和5年度（2023年度）～令和14年度（2032年度）までの10年間

第2章 マンションの現状と課題

■ 分譲マンション実態調査の概要

令和2年度（2020年度）～令和3年度（2021年度）に市内の分譲マンションを対象に、建物の状況を把握するための現地調査、管理組合の運営状況を把握するためのアンケート調査・ヒアリング調査を実施。

平成3年（1991年）～平成12年（2000年）竣工のマンションが40%以上を占めており、10年後には築30年～40年を迎える。

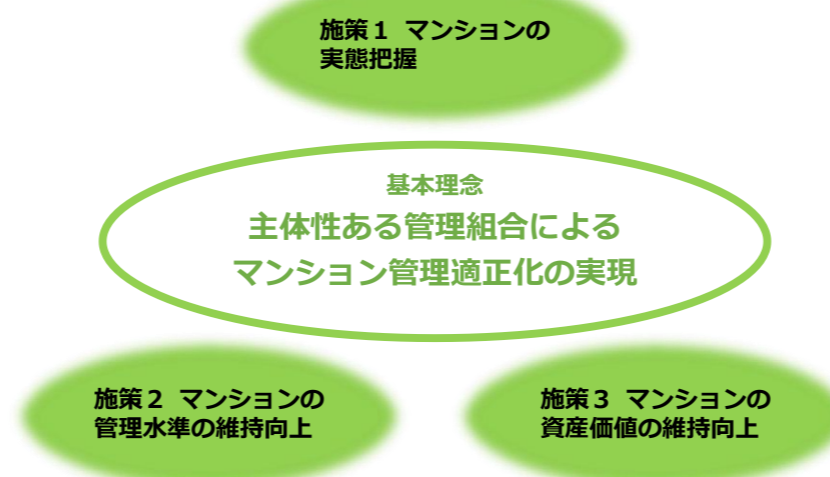


■ マンションに対する課題認識

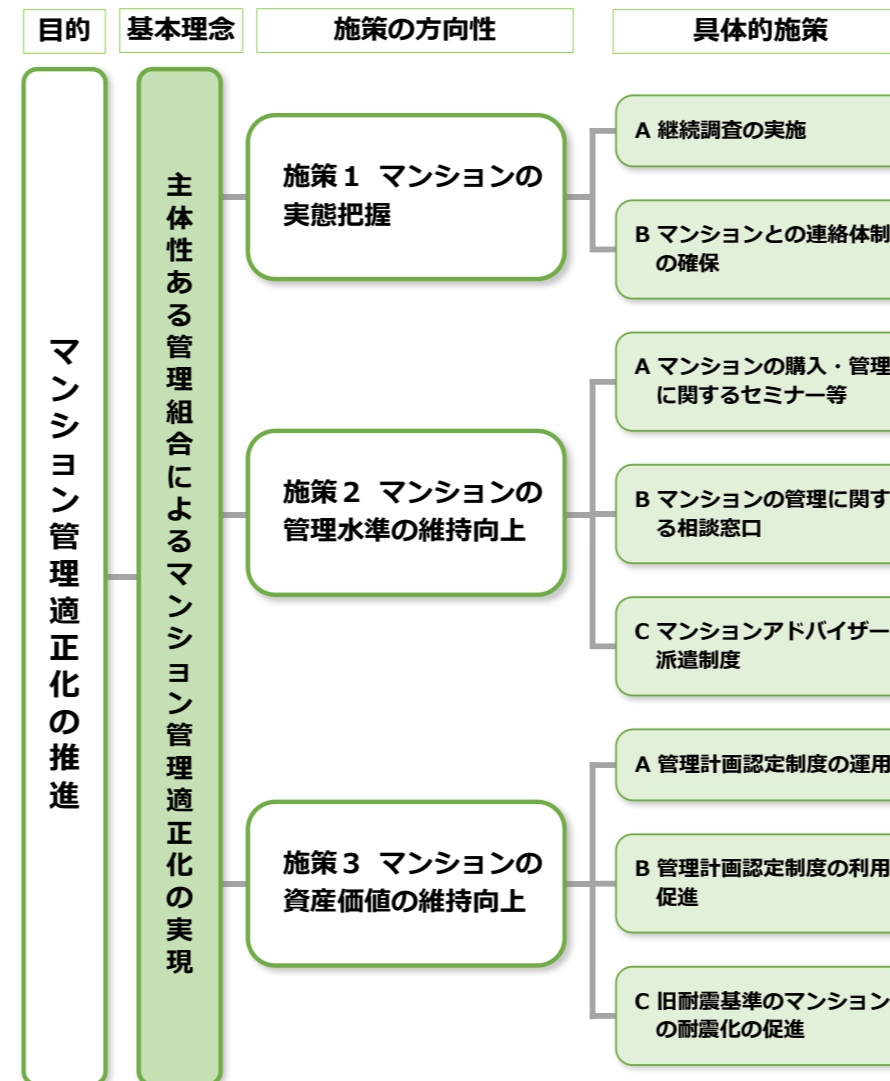
課題認識	対応施策
アンケート調査に未回答のマンションの実態把握	→ 施策1-A
管理組合のポストがなく、市からの郵便物等が到達しないマンションが一部存在	→ 施策1-B
区分所有者のマンション管理に対する意識の向上	→ 施策2-A
「二つの古い」の進行に伴う、管理組合活動の停滞や維持管理に関する専門的知識の不足	→ 施策2-B → 施策2-C
長期修繕計画を作成しているマンションの割合が国の水準を下回り、修繕積立金が不足しているマンションが一部存在	→ 施策2-B → 施策2-C
マンションの経年劣化による資産価値の低下	→ 施策3-A, 3-B
耐震診断・耐震改修工事を実施していない旧耐震基準のマンションが一部存在	→ 施策3-C

第3章 マンション施策の基本方針

■ 基本理念



■ 施策の体系



■ 戸田市マンション管理適正化指針

(1) 助言、指導及び勧告を行う判断基準

国が定める基準を基本とする。

(2) 管理計画認定基準

国が定める基準を基本とし、本市独自基準を一部追加する。

第4章 管理の適正化に向けた施策

■ マンションの管理の適正化に関する目標

施策1 マンションの実態把握		
指標	令和5年度	令和14年度
マンション実態調査の回答率	49.8%	74.5%
マンションの連絡窓口の把握率	—	100%
施策2 マンションの管理水準の維持向上		
指標	令和5年度	令和14年度
マンションの購入・管理に関するセミナー等の開催回数	1回/年	3回/年
長期修繕計画を作成しているマンションの割合	84.6%	90.9%
施策3 マンションの資産価値の維持向上		
指標	令和5年度	令和14年度
管理計画認定制度により認定を受けたマンションの数	—	29件

■ マンションの管理の適正化の推進を図るための主な施策

(1) 施策1 マンションの実態把握

実態調査において、アンケート調査に未回答のマンションや市からの郵便物等が到達しないマンションが一部存在しました。これらのマンションに対しては、再調査を今後も継続して行い、実態の把握に努めます。また、個別の事案に応じて、法に基づく助言、指導等を行うことがあります。

(2) 施策2 マンションの管理水準の維持向上

埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、近隣市、専門家団体等と連携し、マンションの購入や管理に関するセミナー・相談会、相談窓口を拡充します。これにより、管理組合の運営に関する基本的な考え方や、建物の維持管理、法律等についての知識を深めていただく機会を幅広く提供します。

(3) 施策3 マンションの資産価値の維持向上

管理計画認定制度は、管理組合の管理者等が申請主体となり、管理組合運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画等について一定の基準を満たした場合に、市が認定を行う制度です（管理計画認定基準の詳細は、本編30頁に記載しています。）。管理計画認定を受けたマンションは、適正な管理状況が住宅市場において評価されることによる資産価値の維持向上が期待されます。また、そのようなマンションが増加することにより、管理水準が底上げされ、地域の良好な住環境の形成が図られることから、本制度を適切に運用するとともに、利用促進に取り組めます。

第5章 計画の推進に向けて

■ 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

- (1) 埼玉県、近隣市、専門家団体等との連携強化
- (2) 予備認定制度の周知
- (3) マンションの防災・減災対策

■ 効果検証と見直し

- (1) 施策の進捗管理による実効性の検証と改善・見直し