

# 戸田市マンション管理適正化推進計画

令和5年度（2023年度）～令和14年度（2032年度）

令和5年（2023年）3月

戸田市

## ごあいさつ

国内において分譲マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、住空間の有効活用という機能性や職住近接という利便性に対する積極的な評価等を背景に、都市部を中心に持ち家として定着し、重要な居住形態となっております。

本市では、人口の増加とともに分譲マンション数も増加しており、市の世帯数の約4分の1世帯が、持ち家として分譲マンションに居住しているという推計となることから、分譲マンションは市民の主要な居住形態として定着しています。

一方、一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンションは、共同生活に対する意識や価値観の異なる所有者間における意思決定の難しさから、維持管理をしていく上での課題が多いと言われてしています。さらに、今後は建設後相当な期間が経過した分譲マンションが増加していくことが見込まれており、高経年化した分譲マンションの増加とともに、区分所有者自身も高齢化していくという、いわゆる「二つの老い」についても、課題とされています。

区分所有者間の合意形成に問題を抱えた管理組合は機能不全に陥りやすく、そのような管理組合は建物の適正な維持管理を行うことが至難となります。そして、適正な維持管理がなされないまま老朽化したマンションが放置されれば、区分所有者自らの居住環境のみならず、周辺地域の住環境にまでも悪影響が及ぶことが懸念されます。

そのような状況に対応するため、この度、「戸田市マンション管理適正化推進計画」を策定いたしました。この計画に基づき、各分譲マンションの管理組合が管理の適正化に計画的に取り組むことによって、市内分譲マンションの管理水準の底上げが図られるものと期待しております。そして、この取組を通して、本市の快適で豊かな住宅地としての魅力を高め、誰もが快適で永く住み続けられるまちを創造してまいります。関係する市民及び団体の皆様におかれましては、本計画に基づく分譲マンションの管理適正化を推進するためにも、お力添えをいただければ幸いです。

結びに、本計画の策定に当たりまして、実態調査にご協力をいただきました関係者の皆様をはじめ、多くの貴重なご意見をいただいた皆様に心から感謝を申し上げます。

令和5年（2023年）3月

戸田市長

菅原文仁

# 目次

第1章 計画の趣旨と位置付け .....	1
1 計画の背景と目的.....	1
2 計画の概要 .....	2
(1) 計画の位置付け .....	2
(2) 計画期間.....	2
(3) 対象とするマンション .....	3
第2章 マンションの現状と課題 .....	4
1 戸田市の特性 .....	4
(1) 戸田市の位置・規模及び特徴.....	4
(2) 土地利用.....	5
(3) 人口 .....	7
(4) 世帯 .....	9
(5) 住宅 .....	12
2 分譲マンション実態調査の概要 .....	15
(1) 調査の目的.....	15
(2) 調査対象マンションの分布図.....	15
(3) 調査方法.....	16
(4) 現地調査の結果 .....	18
(5) アンケート調査の結果 .....	19
(6) ヒアリング調査の結果 .....	22
(7) 調査結果からみた戸田市の分譲マンションの特性 .....	23
3 マンションに対する課題認識 .....	24
(1) 課題1 マンションの実態把握 .....	24
(2) 課題2 マンションの適正な維持管理 .....	24
(3) 課題3 マンションの経年劣化の進行と耐震性の確保 .....	25
第3章 マンション施策の基本方針 .....	26
1 施策の基本的な考え方 .....	26
(1) 基本理念.....	26
(2) 施策の方向性 .....	27
2 戸田市マンション管理適正化指針 .....	29
(1) 助言、指導及び勧告を行う判断基準（本市の指針から抜粋） .....	29
(2) 管理計画認定基準（本市の指針から抜粋） .....	29
第4章 目標と具体的な施策展開 .....	31
1 マンションの管理の適正化に関する目標 .....	31
(1) 数値目標.....	31
2 マンションの管理の適正化の推進を図るための具体的な施策 .....	32
(1) 施策1 マンションの実態把握 .....	32

(2) 施策2 マンションの管理水準の維持向上.....	32
(3) 施策3 マンションの資産価値の維持向上.....	33
第5章 計画の推進に向けて.....	34
1 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.....	34
(1) 埼玉県、近隣市、専門家団体等との連携強化.....	34
(2) 予備認定制度の周知.....	34
(3) マンションの防災・減災対策.....	34
2 効果検証と見直し.....	35
(1) 施策の進捗管理.....	35
資料編.....	36
1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）.....	37
2 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な指針（概要）.....	42
3 戸田市マンション管理適正化指針.....	43

# 第1章 計画の趣旨と位置付け

## 1 計画の背景と目的

全国における分譲マンション（以下「マンション」という。）は、国の推計によると、令和3年（2021年）末で約685万戸、居住者数が国民の1割を超える約1,500万人となっており、国民の重要な居住形態として定着しているうえ、年間約10万戸ずつ増加しており、今後もますます増加することが見込まれています。

その一方で、一つの建物を複数の人が区分して所有するマンションには、管理運営に合意形成を要すること、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違があること、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさや利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さがあること、建物の規模が大きく複雑な構造であることにより工事の内容等を判断するのに高度な専門知識を要することなど、建物を維持管理していくうえで、多くの課題を有していると考えられます。

近年では、マンションの高経年化と区分所有者の高齢化という「二つの老い」が進行しており、管理組合の機能不全、修繕積立金等の資金不足により、適切な維持管理が困難なマンションの発生が懸念されています。適切な修繕がなされない状態で老朽化したマンションが放置されると、区分所有者自らの居住環境の低下だけでなく、周辺の住環境の低下を生じさせるなど、多くの問題を引き起こす可能性があります。

こうした状況を踏まえ、令和2年（2020年）6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）が改正され、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的な方針」（以下「国の基本方針」という。）の策定、地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」や「マンション管理適正化指針」の策定、適切な管理計画を有するマンションの認定制度（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されました。

本市では、マンションにお住まいの方や管理組合等への支援として、「マンション管理相談窓口」の設置、「戸田市マンション管理ネット登録制度」の開設、埼玉県、近隣市、専門家団体等との共催でセミナー及び相談会を開催するなど、様々な施策を実施してきたところであります。また、令和2年度（2020年度）から令和3年度（2021年度）にかけては、市内全てのマンションを対象にした実態調査を実施し、マンションの実態把握に努めてまいりました。

このたび、マンション管理適正化に関する目標や、適正な管理のあり方を明確に示したうえで、本市によるマンション管理適正化に向けた取組を、より積極的かつ計画的に実施していくことを目的として、「戸田市マンション管理適正化推進計画」（以下「本計画」という。）を策定いたしました。

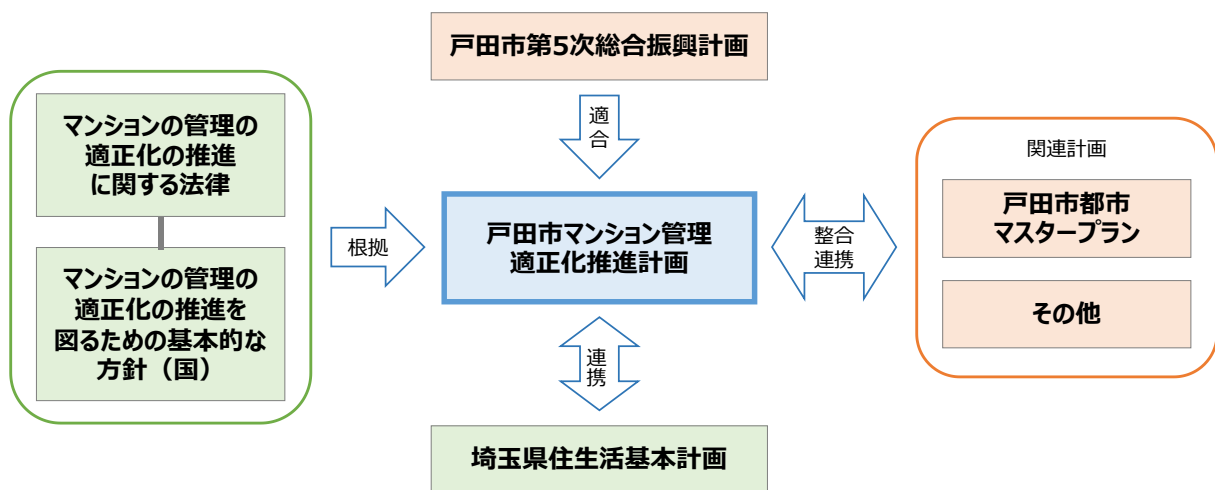
## 2 計画の概要

### (1) 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項に基づく「マンション管理適正化推進計画」であり、マンション管理適正化法、基本方針に基づき、現状と課題を踏まえ、本市におけるマンション管理適正化を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

また、本計画は、戸田市のまちづくりの指針であり、上位計画となる「第5次総合振興計画」に適合し、関連計画である「埼玉県住生活基本計画」、「戸田市都市マスタープラン」との連携・整合を図るものとします。

【図表-1】 計画の位置付け



### (2) 計画期間

マンション管理適正化法第3条の2第2項第6号に基づく計画期間は、令和5年度(2023年度)から令和14年度(2032年度)までの10年間とし、計画開始年度から5年目を迎える令和9年度(2027年度)に、マンション管理適正化の状況などを踏まえ計画の見直しを行います。

ただし、計画期間中であっても、社会経済情勢や本市における地域事情などの変化、国・埼玉県の動向、マンション管理適正化法やその他の制度規定の改正などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

### (3) 対象とするマンション

計画の対象となるマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションとします。

#### マンション管理適正化法でいうマンションの「定義」(第2条第1号)

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。)第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

## 第2章 マンションの現状と課題

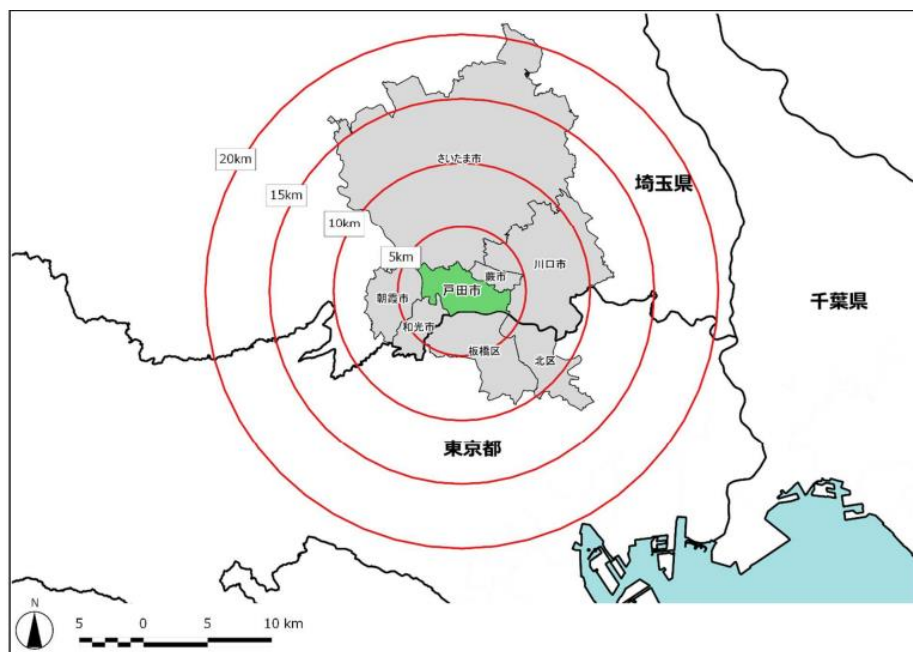
### 1 戸田市の特性

#### (1) 戸田市の位置・規模及び特徴

本市は、埼玉県の南東部に位置し、都心までの距離は15 kmから20 km程度、東は川口市、北はさいたま市及び蕨市、荒川を挟んで西は朝霞市及び和光市、同じく荒川を挟んで南は東京都板橋区及び北区に接しています。

市域は東西が約7 km、南北が約4 km、面積約18 km<sup>2</sup>、市街化区域面積約13 km<sup>2</sup>と比較的コンパクトであり、その8割以上が市内の鉄道3駅から2 km圏内にあります。また、比較的標高差の少ない平坦な地形となっています。

【図表-2】本市の位置



資料：第2次戸田市都市マスタープラン（改訂版）（平成31年（2019年）1月）

本市を通過する国道17号は、江戸時代に五街道の一つ中山道として、当時の荒川を渡河するために「戸田の渡し」が設置され、交通の要衝として栄えました。今日に至ってはJR埼京線、首都高速5号池袋線、首都高速埼玉大宮線、東京外かく環状道路のほか、近隣にはJR京浜東北線をはじめとする交通網を有しており、都心等への広域移動に適しています。

その特徴をいかし、印刷関連業、物流産業等の産業活動が活発であり、近年では、住宅都市としても成長を続けています。また、昭和39年（1964年）に開催された東京オリンピックのボート競技会場となった戸田漕艇場や荒川、彩湖・道満グリーンパークのような豊かな水と緑に恵まれ、都市環境と自然環境の両方を有しています。



【図表-3】 戸田市の広域交通網



資料：第2次戸田市都市マスタープラン（改訂版）（平成31年（2019年）1月）

## （2）土地利用

### A 全体の土地利用

市街化区域における土地利用の推移をみると、住居系、商業系及び公共系の宅地、並びに非可住地（道路・河川等）の面積が増加し、工業系及び空地系の宅地、並びに農地（畑・水田等）の面積が減少しています。

住宅地については、戸数は増加しているものの、敷地の小規模化が進んでいます。また、立地特性もあいまって中高層の共同住宅（マンション）が増加しています。特に、大規模な工場等からの転換がみられ、土地利用の高度化が進んでいます。

【図表-4】 市街化区域内の土地利用の推移

		平成 16 (2004)	平成 21 (2009)	平成 26 (2014)	令和元 (2019)	増減率 平成 16 →令和元
宅地	住居系	356.4	373.3	375.8	395.2	10.9%
	商業系	99.1	104.3	109.5	111.5	12.5%
	工業系	243.0	223.9	226.8	215.2	-11.4%
	公共系	100.8	92.4	102.9	104.6	3.8%
	空地系	179.0	185.4	169.7	163.9	-8.4%
農地（畑・水田等）		24.6	20.7	12.6	11.3	-54.1%
非可住地（道路・河川等）		334.1	337.0	339.5	335.2	0.3%
市街化区域		1337.0	1337.0	1336.9	1336.9	-

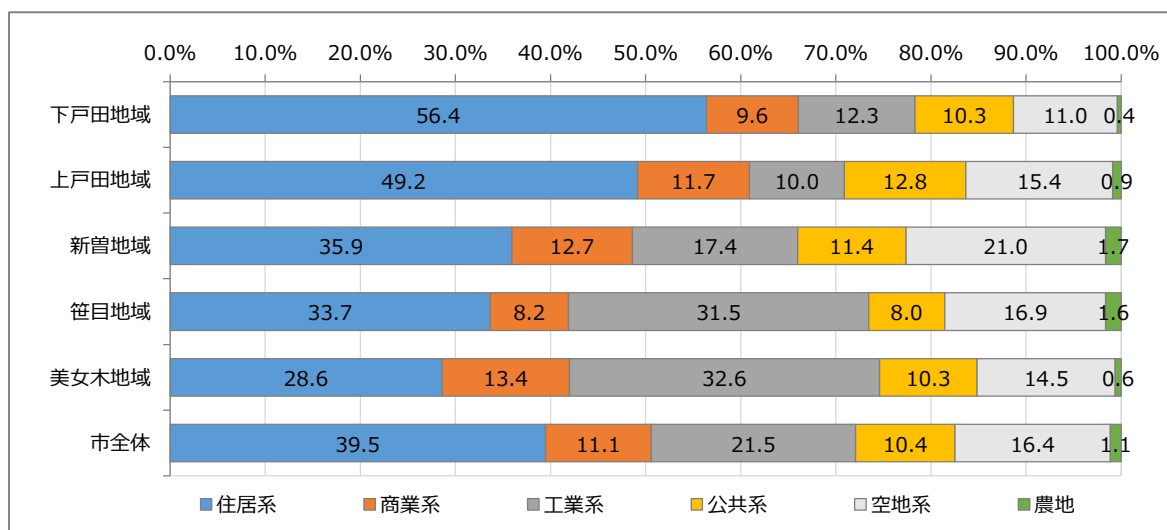
資料：戸田市土地利用動向基礎調査（単位：ha・%）

※ 住居系には農林漁業建築物を含みます。農地には畑、水田、山林、原野・裸地、墓地を含みます。非可住地には道路、河川、水路、鉄道式、高圧線等を含みます。なお、道路には私道を含みます。

## B 地域別の土地利用

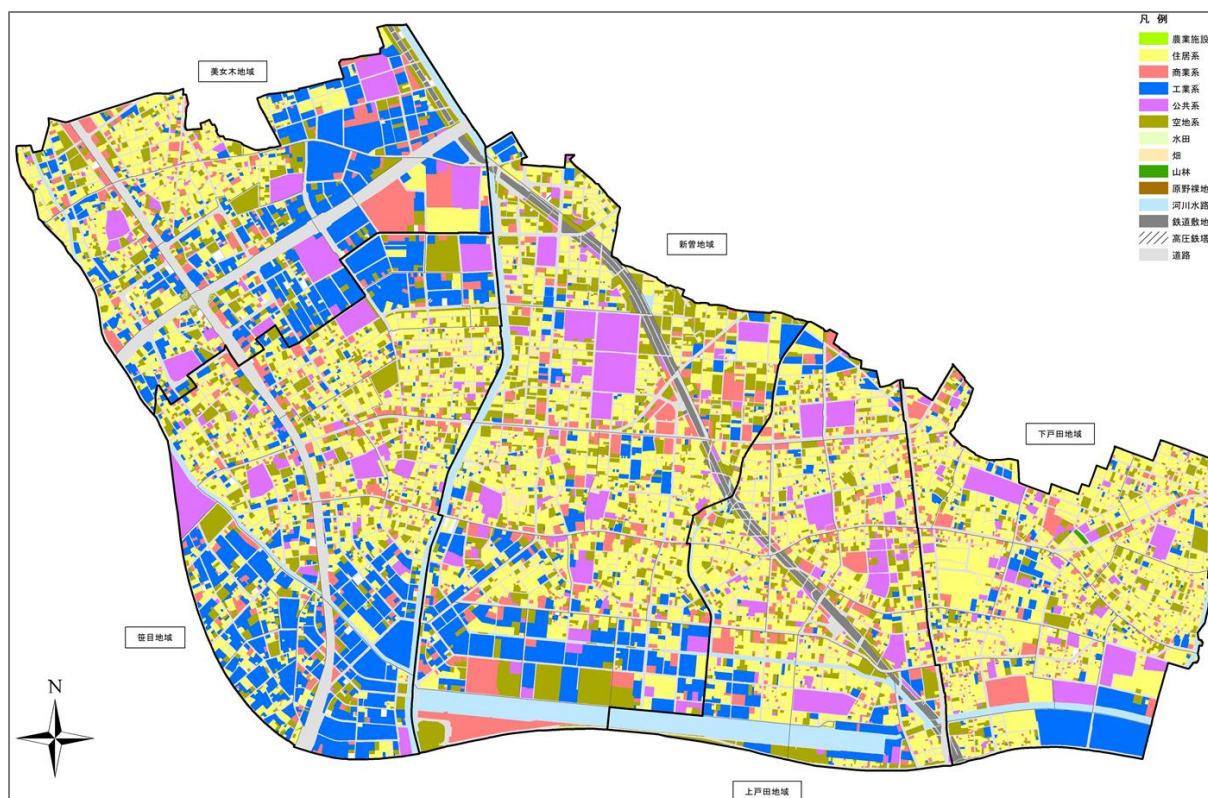
地域別にみると、下戸田地域は、住居系の土地利用が 50%を越えているのに対し、美女木地域及び笹目地域は、住居系の土地利用は 30%前後であり、工業系の土地利用が 30%以上を占めています。また、新曽地域においては、住居系の土地利用が 35.9%を占める一方、土地区画整理事業が施行中であり、空地系の土地利用が 21.0%に達しています。

【図表-5】 可住地の土地利用割合 地域別



資料：令和元年度（2019年度）戸田市土地利用動向基礎調査報告書

【図表-6】 土地利用現況図



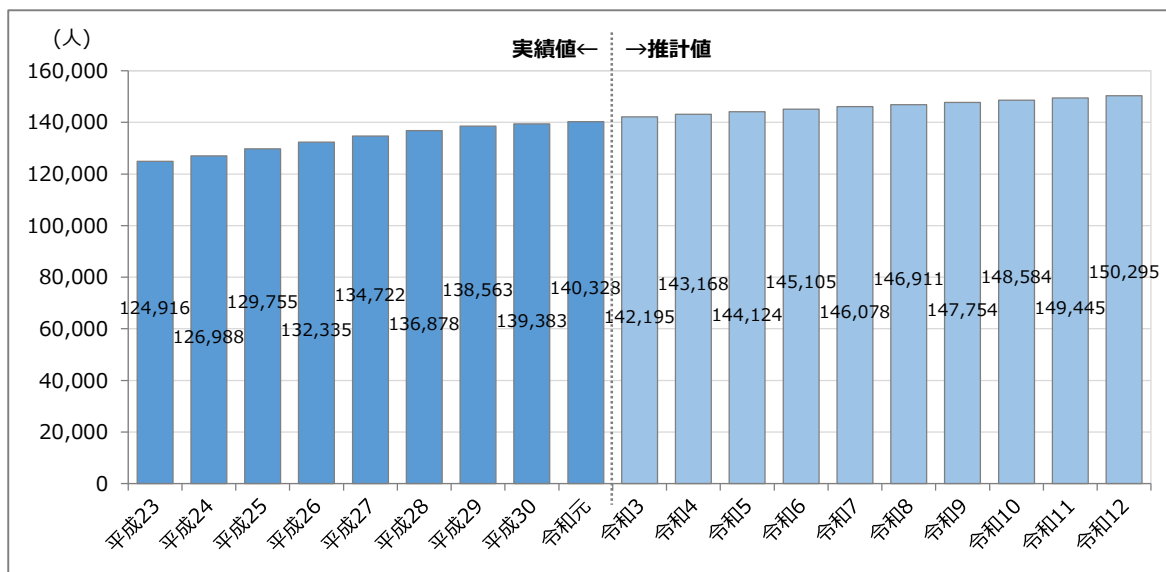
資料：令和元年度（2019年度）戸田市土地利用動向基礎調査報告書

### (3) 人口

#### A 総人口の推移

本市の総人口は、昭和 60 年（1985 年）に JR 埼京線が開通したことを契機に増加を続け、令和元年（2019 年）には 140,328 人となり、人口増加が 35 年連続で続いています。総人口は今後も増加を続け、令和 12 年（2030 年）には 150,000 人に達すると見込まれます。

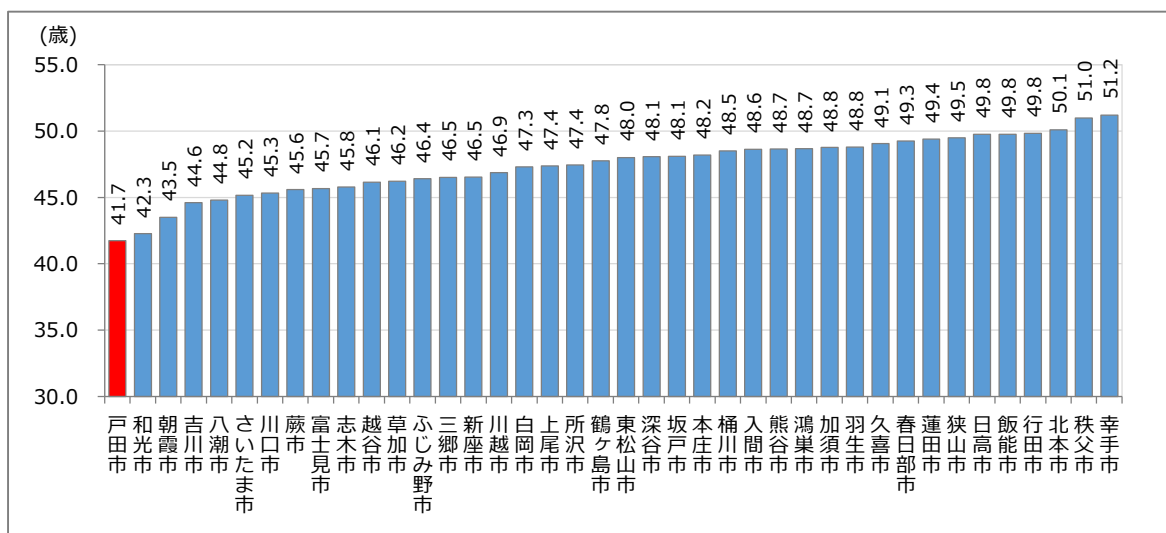
【図表-7】 総人口の推移と将来推計



資料：戸田市第 5 次総合振興計画

また、本市の平均年齢は 41.7 歳（令和 2 年（2022 年）1 月 1 日時点）と県内の市区町村の中で最も若く、27 年連続で県内一若いまちという特徴を有しています。

【図表-8】 平均年齢 県内他市比較



資料：埼玉県町（丁）字別人口調査（令和 4 年（2022 年）1 月 1 日時点）

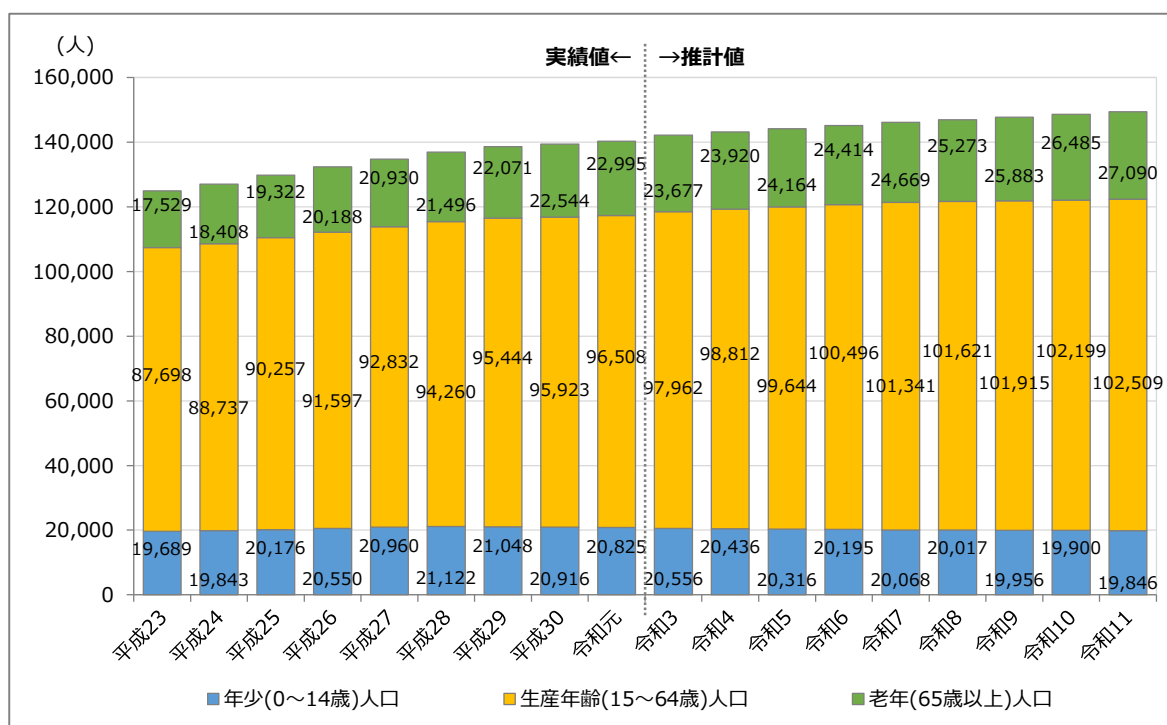
## B 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口では、年少（0～14歳）人口は、平成28年（2016年）をピークに実績値が減少しています。推計では、今後横ばい傾向に転じると予測されます。令和元年（2019年）における年少（0～14歳）人口割合は14.8%で、推計では、今後13～14%台で推移すると予測されます。

生産年齢（15～64歳）人口は、実績値が増加しています。推計では、緩やかに増加の傾向が続き、令和6年（2024年）に100,000人に達すると見込まれます。令和元年（2019年）における生産年齢（15～64歳）人口割合は68.8%で、今後68～69%台で推移すると予測されます。

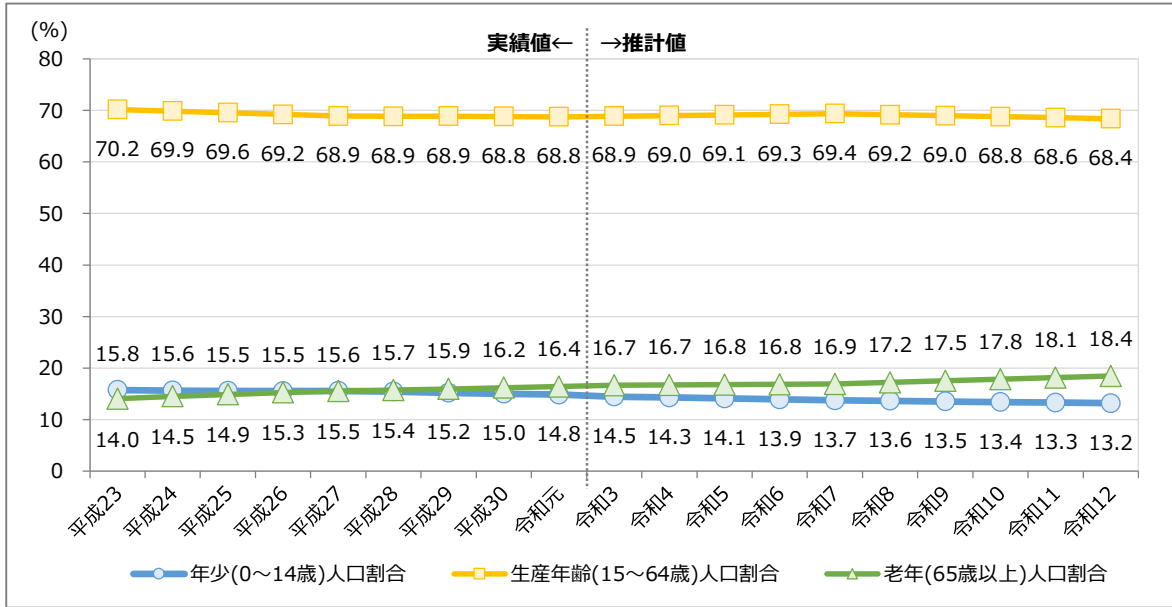
老年（65歳以上）人口も、実績値が増加しています。平成28年（2016年）からは老年（65歳以上）人口が年少（0～14歳）人口を上回っており、次第に高齢化しつつあります。推計では、今後も増加を続け、高齢化が進行するものと予測されます。令和元年（2019年）における老年（65歳以上）人口割合は16.4%で、推計では、令和8年（2026年）には17%、令和11年（2029年）には18%に達すると見込まれます。

【図表-9】 年齢3区分別人口の推移と将来推計



資料：戸田市第5次総合振興計画

【図表-10】 年齢3区分別人口割合の推移と将来推計



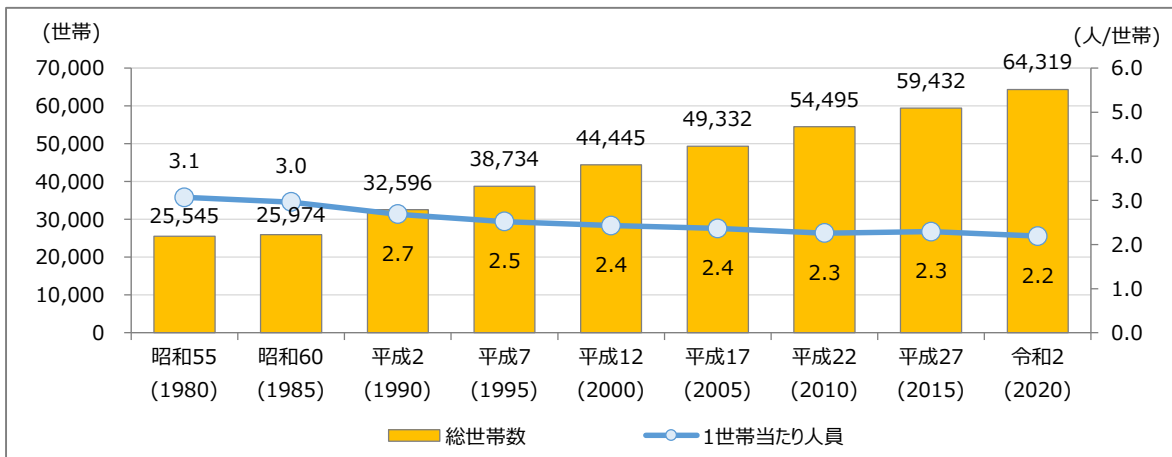
資料：戸田市第5次総合振興計画

#### (4) 世帯

##### A 世帯数と1世帯当たり人員

本市の総世帯数は、一貫して増加を続け、令和2年(2020年)には64,319世帯となっています。世帯数が増加する一方、1世帯当たりの人員は一貫して減少を続けており、令和2年(2020年)には2.2人/世帯と、世帯の少人数化が進んでいます。

【図表-11】 世帯数・1世帯当たり人員の推移

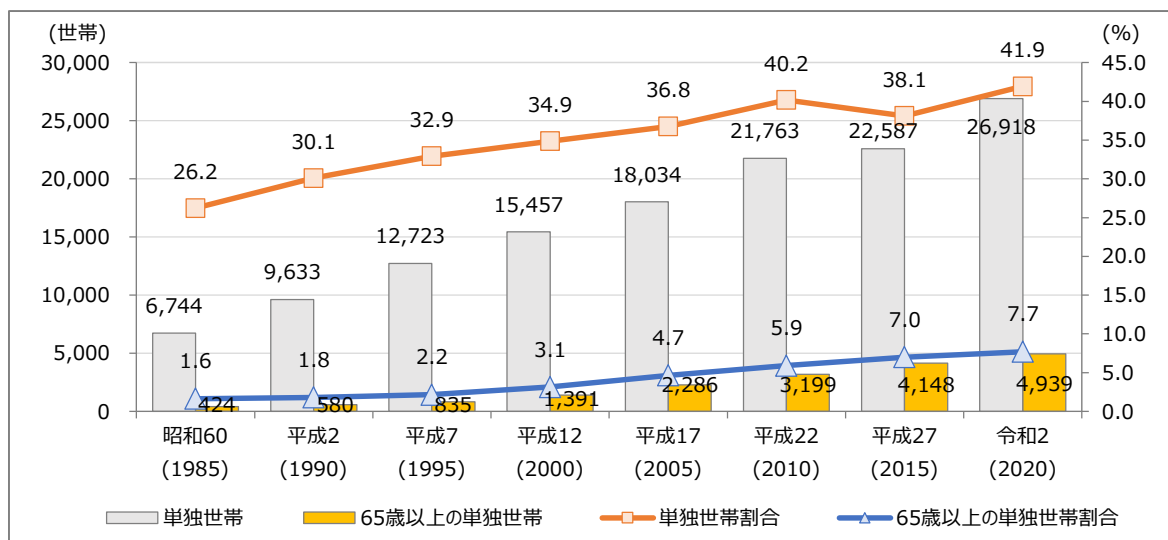


資料：国勢調査(各年10月1日時点)

## B 単独世帯数・65歳以上単独世帯数の推移

単独世帯数は、昭和60年（1985年）～令和2年（2020年）の35年間に約2万世帯増加し、一般世帯に占める割合（単独世帯割合）が26.2%から41.9%に増加しています。65歳以上の単独世帯も増加を続け、昭和60年（1985年）には424世帯であったのが令和2年（2020年）には4,939世帯と約10倍に増加しています。

【図表-12】 単独世帯数・65歳以上の単独世帯数の推移



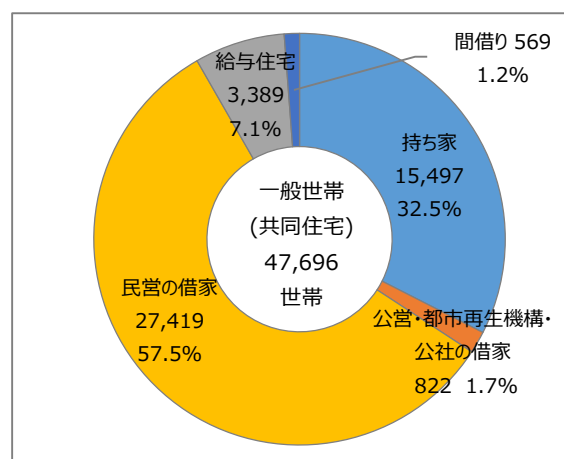
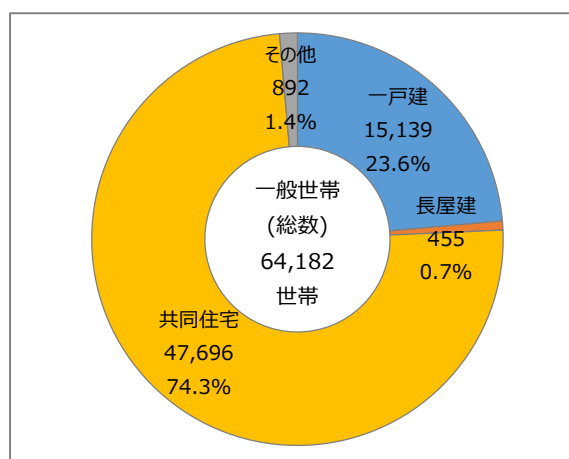
資料：国勢調査（各年10月1日時点）

## C 共同住宅・持ち家に住む一般世帯数

一般世帯総数は64,182世帯（令和2年（2020年）10月1日時点）で、「共同住宅」は47,696世帯（74.3%）と「一戸建」の約3倍になっています。「共同住宅」のうち、「持ち家」に住む一般世帯数は15,497世帯で、一般世帯全体では24.1%、共同住宅全体では32.5%を占めています。

【図表-13】 建て方別／一般世帯数（左）

【図表-14】 所有の関係別／共同住宅の一般世帯数（右）

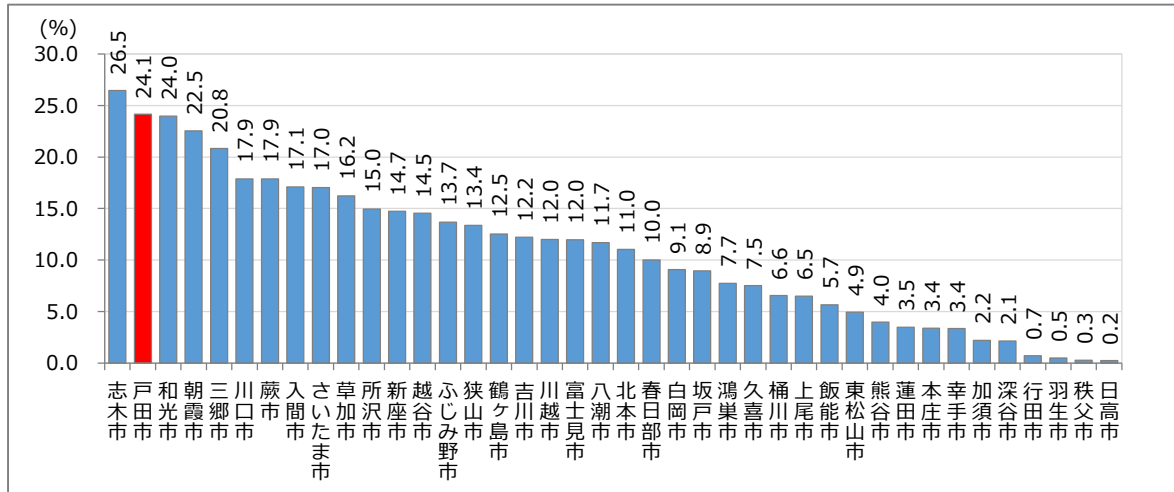


資料：国勢調査（各年10月1日時点）

また、一般世帯全体に占める「共同住宅・持ち家」の割合を県内他市と比較すると、本市は24.1%で、志木市（26.5%）に次いで2番目に高い割合となっています。

東京都に隣接した地域では「共同住宅・持ち家」の割合が高い傾向があり、本市においても、持ち家は一戸建よりマンション等の共同住宅に住む世帯が多いことが伺えます。

【図表-15】 「共同住宅・持ち家」の一般世帯数の割合 県内他市比較



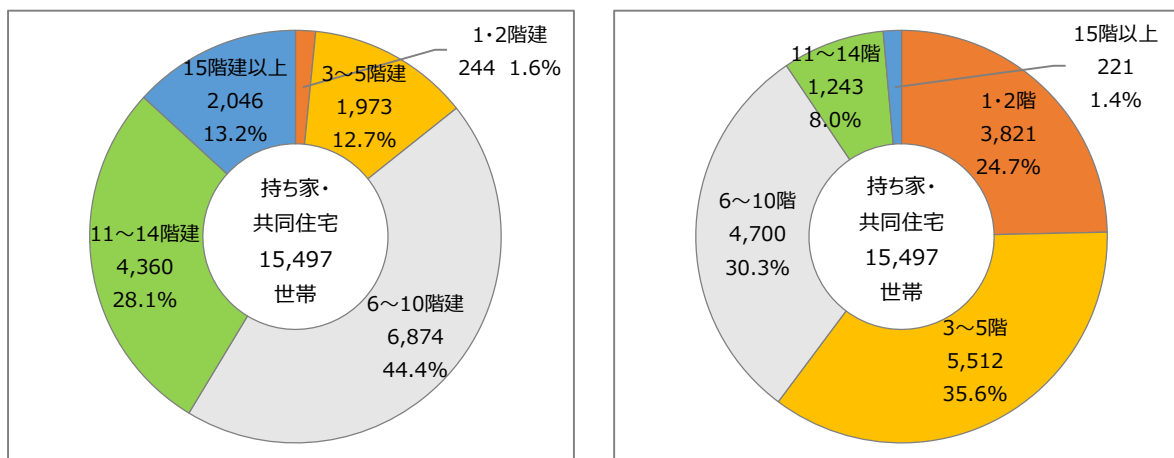
資料：国勢調査（令和2年（2020年）10月1日時点）

#### D 建物の階数・世帯が住んでいる階

「共同住宅・持ち家」の一般世帯について、世帯が住んでいる建物の階数をみると、「6～10階建」が6,874世帯（44.4%）と最も多く、次いで「11～14階建」が4,360世帯（28.1%）、「15階建以上」が2,046世帯（13.2%）と続いており、11階建以上では6,406世帯で全体の41.3%を占めています。

【図表-16】 世帯が住んでいる建物の階数別／「共同住宅・持ち家」の一般世帯数（左）

【図表-17】 世帯が住んでいる階別 「共同住宅・持ち家」の一般世帯数（右）



資料：国勢調査（令和2年（2020年）10月1日時点）

## (5) 住宅

### A 基本情報

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、平成 30 年（2018 年）10 月 1 日現在、本市の住宅数は 64,690 戸で、居住世帯のある住宅が 59,170 戸（91.5%）となっています。

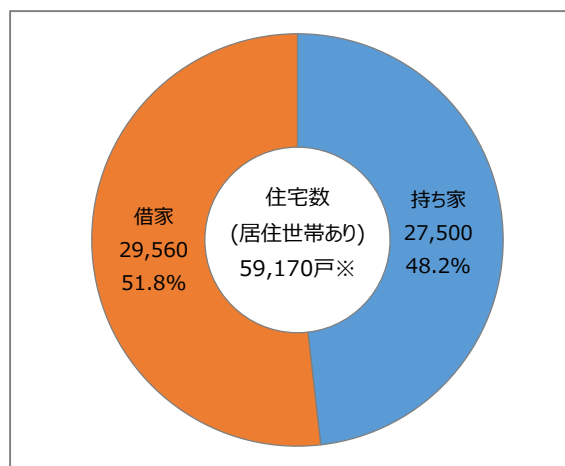
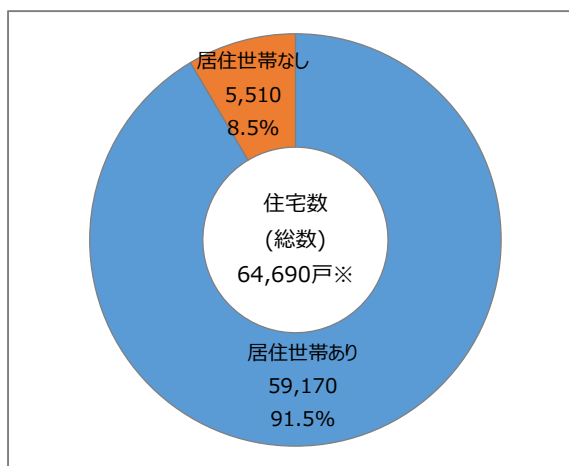
居住世帯のある住宅のうち、「持ち家」が 27,500 戸（48.2%）、「借家」が 29,560 戸（51.8%）となっています。

建て方別では、「一戸建」が 13,160 戸（22.2%）、「共同住宅」が 44,340 戸（74.9%）、長屋建が 930 戸（1.6%）となっています。

また、共同住宅の構造は、「木造」が 4,930 戸（11.1%）、「非木造」が 39,410 戸（88.9%）となっています。

【図表-18】 居住世帯の有無別／住宅数（左）・

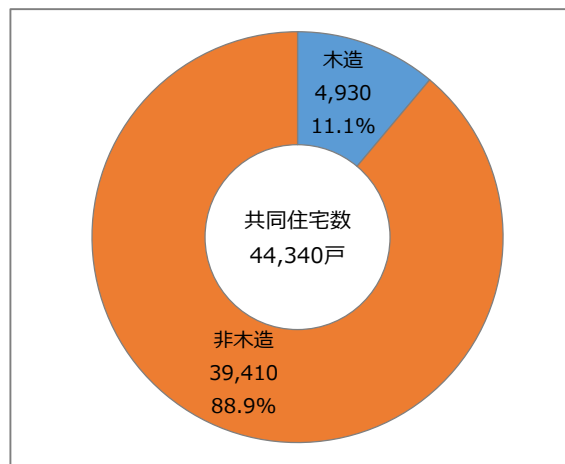
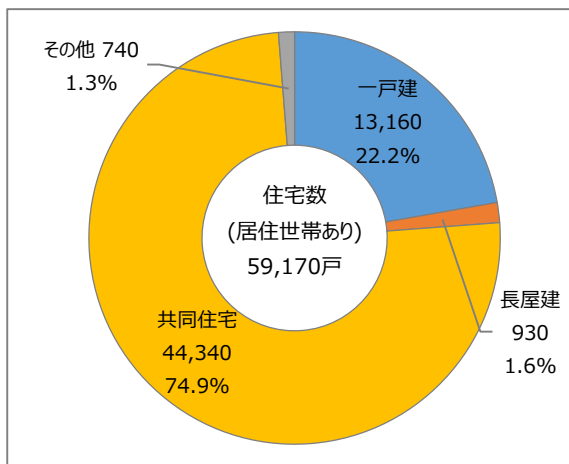
【図表-19】 所有の関係別／住宅数（右）



資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

【図表-20】 建て方別／住宅数（左）

【図表-21】 共同住宅の構造（右）



資料：平成 30 年（2018 年）住宅・土地統計調査

※ 住宅・土地統計調査は、抽出調査であるため調査結果の数値は推計値であり、1 の位を四捨五入して 10 の位としているので、個々の図のうちの積み上げた値と総数は必ずしも一致しません。

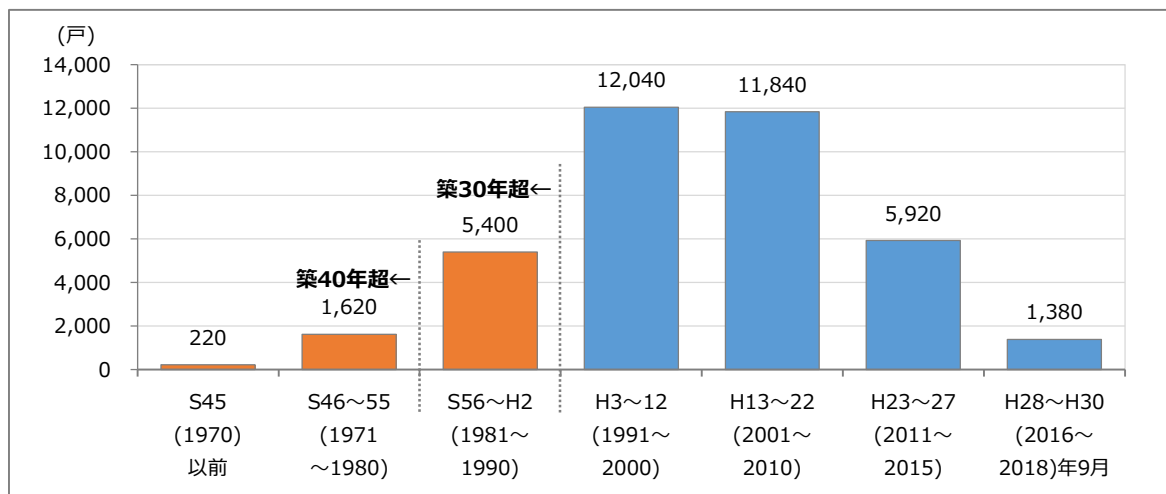


## B 建築時期

非木造の共同住宅（39,410戸）の建築時期をみると、「平成3年（1991年）～平成12年（2000年）」が12,040戸（31.3%）と最も多く、次いで「平成13年（2001年）～平成22年（2010年）」が11,840戸（30.8%）と続いています。

このうち、築30年を超えるものは7,240戸（18.4%）、築40年を超えるものは1,840戸（4.7%）となっています。

【図表-22】 共同住宅（非木造）の建築時期

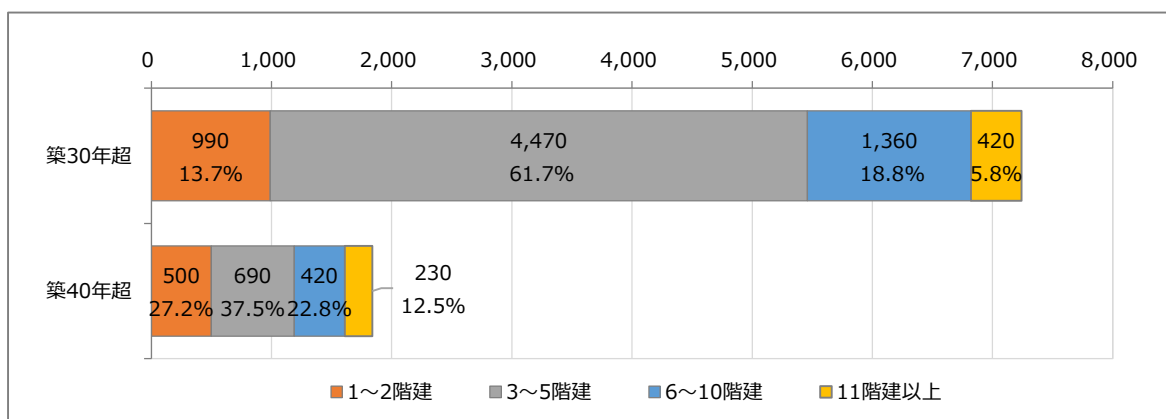


資料：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査

階数別にみると、築30年超の非木造の共同住宅では、「3～5階建」が4,470戸（61.7%）と最も多く、次いで「6～10階建」が1,360戸（18.8%）と続いています。

築40年超の非木造の共同住宅では、「3～5階建」が690戸（37.5%）と最も多く、次いで「1～2階建」が500戸（27.2%）と続いています。

【図表-23】 階数別 高経年の共同住宅（非木造）



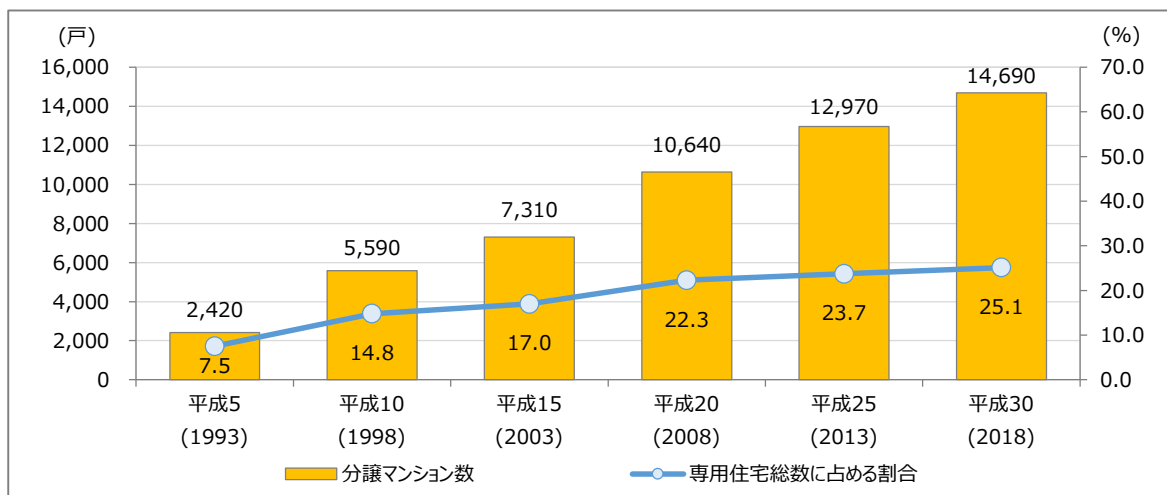
資料：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査

## C 分譲マンション（持ち家・共同住宅・専用住宅）

※ 住宅・土地統計調査では、分譲マンションという定義はないため、ここでは「共同住宅・持ち家・専用住宅」の戸数で算出しています。

分譲マンション（持ち家・共同住宅・専用住宅）の戸数は、平成5年（1993年）には2,420戸、専用住宅に占める割合が7.5%であったのが、平成30年（2018年）には14,690戸、25.1%となっており、25年間で戸数は約6倍に増加しています。

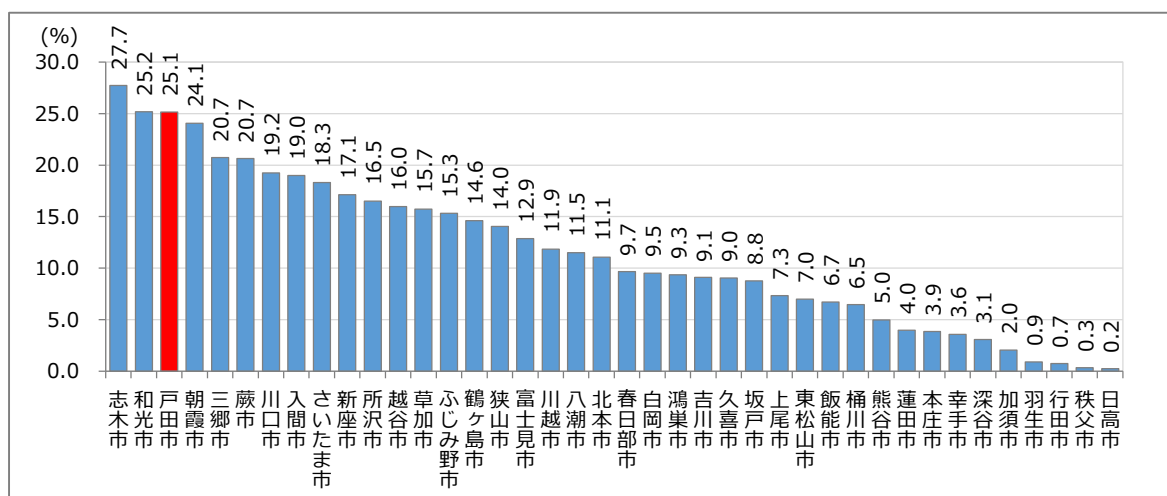
【図表-24】 分譲マンション（持ち家・共同住宅・専用住宅）の戸数の推移



資料：平成5年(1993年)住宅統計調査、平成10年(1998年)～30年(2018年)住宅・土地統計調査

また、専用住宅に占める分譲マンション（持ち家・共同住宅・専用住宅）の割合を県内他市と比較すると、本市は25.1%で、志木市（27.7%）、和光市（25.2%）に次いで3番目に高い割合となっています。

【図表-25】 分譲マンション（持ち家・共同住宅・専用住宅）の割合 県内他市比較



資料：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査

## 2 分譲マンション実態調査の概要

### (1) 調査の目的

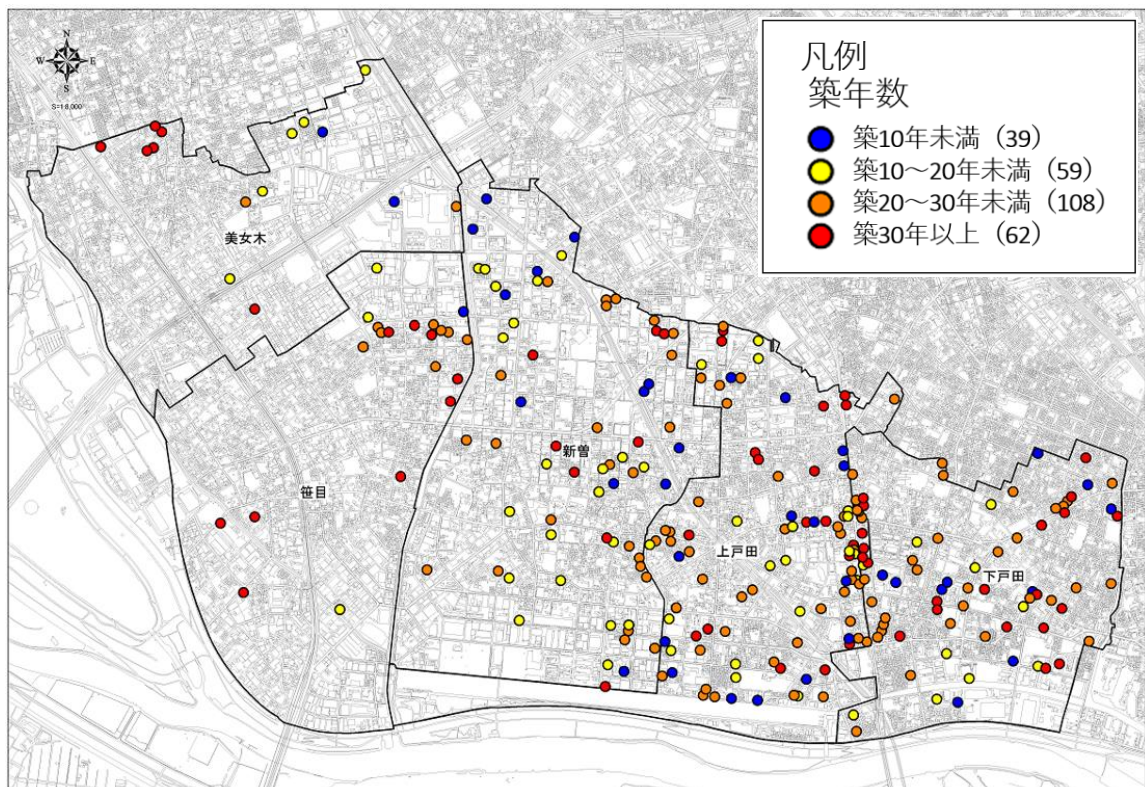
本計画の策定に先立ち、令和2年度（2020年度）～令和3年度（2021年度）に分譲マンション実態調査を実施しました。この調査は、戸田市全域における分譲マンションの実態を調査し、その結果を整理・分析し、マンション管理適正化を推進するための基礎資料とすることを目的としています。

調査は、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」により実施しています。

調査対象区域	戸田市全域
調査対象	分譲マンション (建築当初から分譲を目的として建てられた共同住宅とし、賃貸住宅、社宅、寮などは対象外としています)

### (2) 調査対象マンションの分布図

【図表-26】 調査対象マンション



資料：戸田市分譲マンション実態調査報告書（令和4年（2022年）3月）

### (3) 調査方法

#### A 事前準備

本市が保有する分譲マンションデータをもとに調査対象マンションを選定のうえ、現地調査票、アンケート調査票、ヒアリング調査票を作成しました。

調査対象候補件数	268 件
----------	-------

#### B 現地調査

調査対象候補 268 件について、建物の基本情報、建物及び敷地内の管理の状況、建物の劣化・老朽化の状況等を把握するため、外観目視調査を実施しました。

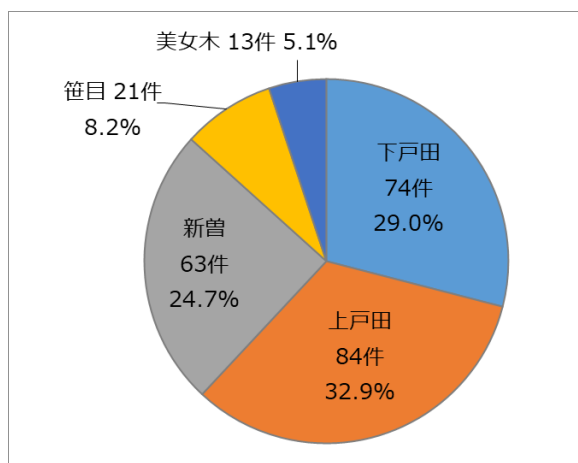
なお、現地調査時に把握が困難であった事項については、分譲時の情報や現在の広告情報等の公表資料を取得することにより情報を補完しました。

現地調査実施件数	255 件 (賃貸住宅・社宅と判明したもの、現地調査拒否のマンションは対象外としています)
現地調査実施期間	令和 2 年 (2020 年) 9 月から 10 月 (市東部) 令和 3 年 (2021 年) 7 月から 12 月 (市西部)
地区別の件数	上戸田地区が最も多く、次に下戸田地区、新曽地区と続いています。

【図表-27】 地区別の件数 (左・表)

【図表-28】 地区別の件数 (右・グラフ)

地区名	件数	割合
下戸田	74 件	29.0%
上戸田	84 件	32.9%
新曽	63 件	24.7%
笹目	21 件	8.2%
美女木	13 件	5.1%
合計	255 件	100.0%



資料：戸田市分譲マンション実態調査報告書 (令和 4 年 (2022 年) 3 月)

## C アンケート調査

調査対象候補 268 件のうち、調査対象外や管理組合が同一であること等の理由により配布不要のマンションを除く 247 件にアンケート調査票を配布しました。アンケート調査に使用したアンケート調査票は、管理組合の運営状況、維持保全への取組状況、防犯・防災への取組状況、居住者の住生活やコミュニティ形成活動等について把握可能な設問内容としています。

送付対象	調査対象のマンション 247 件
アンケート調査実施期間	令和 2 年（2020 年）9 月から 12 月（市東部） 令和 3 年（2021 年）7 月から 12 月（市西部）
送付・回収方法	原則として郵送により配布及び回収 （一部アンケート不達のものについては区分所有者等を訪問し、手交） なお、回答期限内に返送がなかったマンションに対しては、回答を依頼する葉書を 2 回郵送しました。
回収数及び回収率	① 配布数： 247 件 ② 回収数： 123 件 ③ 回収率： 49.8%（②／①）

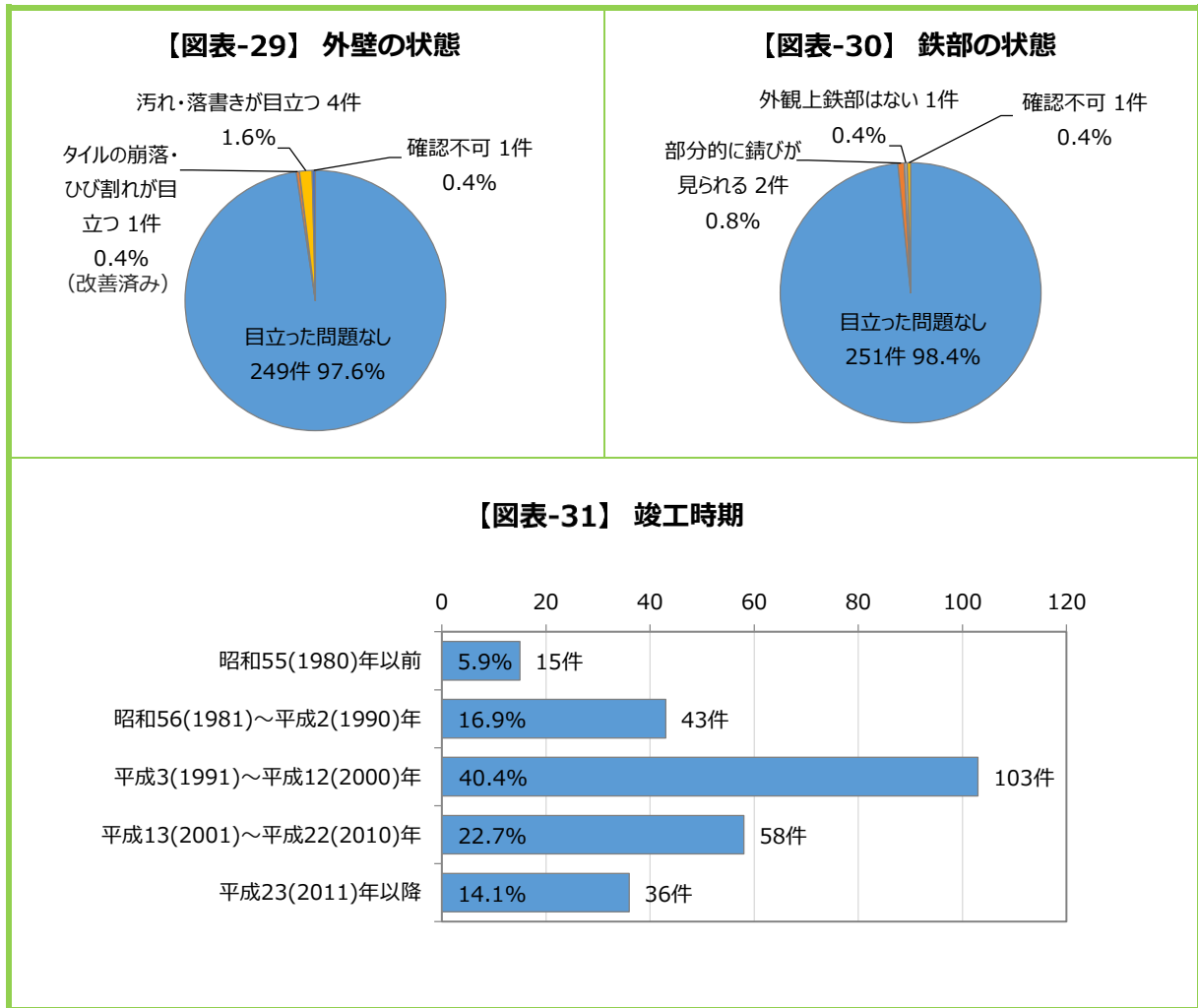
## D ヒアリング調査

アンケート調査の回答結果により、ヒアリング調査への協力に同意があった管理組合等（管理組合、管理会社、顧問契約をしているマンション管理士）の中から分譲マンションの規模、総戸数、築年数等の諸条件をもとに選定しました。

ヒアリング調査実施件数	計 14 件 令和 2 年度（2020 年度）： 7 件 令和 3 年度（2021 年度）： 7 件
ヒアリング調査方法	原則として訪問又は来庁による対面形式で実施し、必要に応じて WEB 会議形式、電話による聞き取りを併用しました。

#### (4) 現地調査の結果

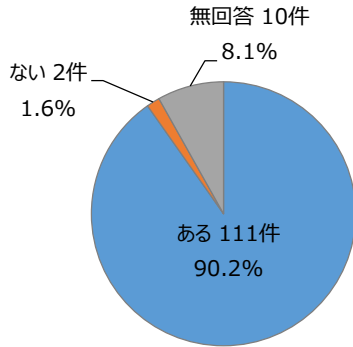
現状で物理的に大きな問題が生じているマンションはごく少数でした。ただし、竣工時期が平成3年（1991年）～平成12年（2000年）竣工のマンションが40%以上を占めており、10年後には築30年～40年を迎え、経年による老朽化等の課題を抱えるマンションが多くなると考えられます。



## (5) アンケート調査の結果

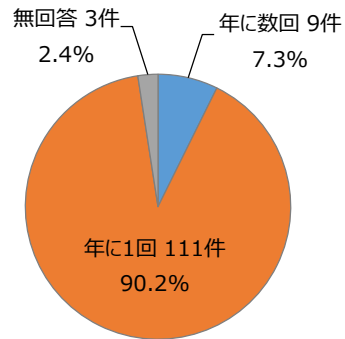
### A 管理組合の運営状況（アンケート回答総数：123件）

【図表-32】 管理組合の有無



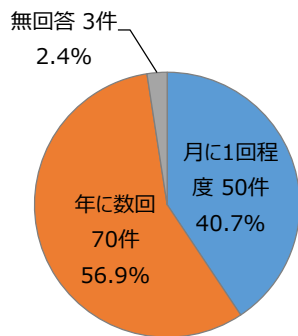
管理組合がないマンションはごく少数でした。

【図表-33】 総会の開催頻度



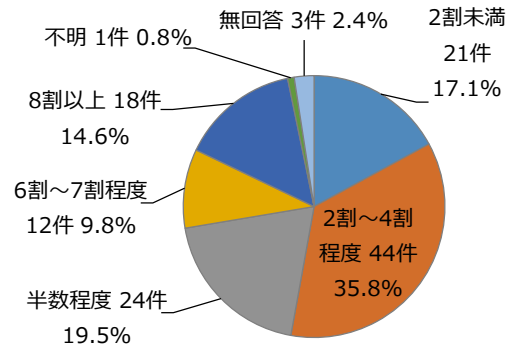
定期的に行われているマンションが多くあります。

【図表-34】 役員会・理事会の開催頻度

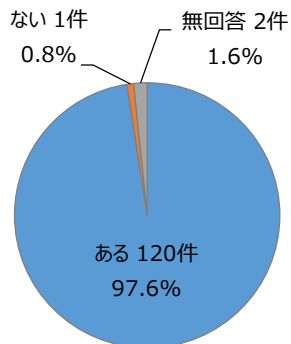


定期的に行われているマンションが多くあります。

【図表-35】 区分所有者の総会出席割合

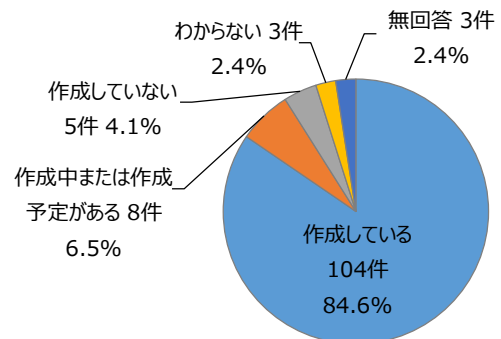


【図表-36】 管理規約の有無



管理規約がないマンションはごく少数でした。

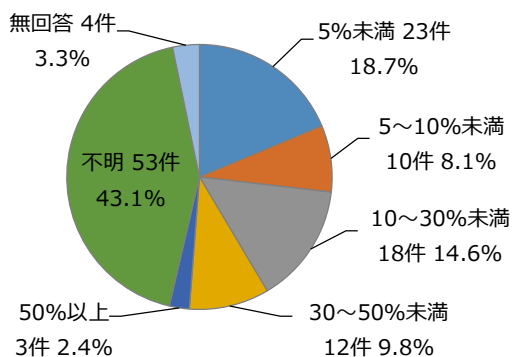
【図表-37】 長期修繕計画の有無



作成していないマンションは少数でした。

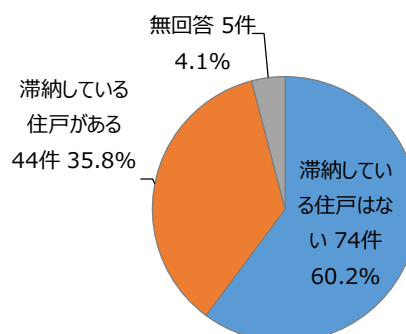
## B 高齢化・賃貸化・空室化率（アンケート回答総数：123件）

【図表-38】 65歳以上の高齢者のみの住戸の割合



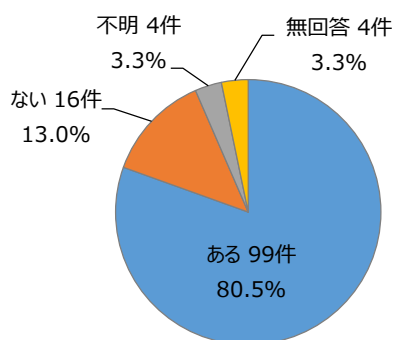
「不明」が53件（43.1%）と最も多くあります。

【図表-39】 管理費・修繕積立金を滞納している住戸の有無

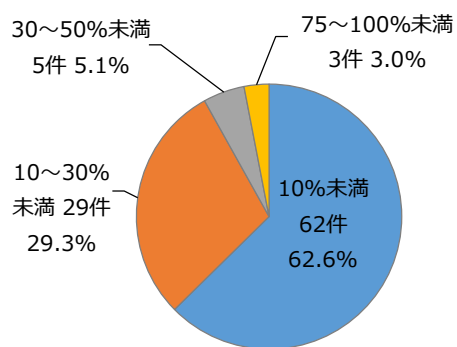


3割超のマンションで滞納住戸を抱えています。

【図表-40】 賃貸されている住戸の有無

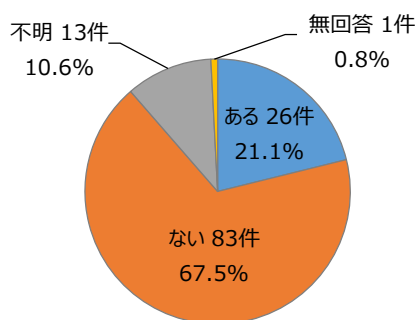


【図表-41】 賃貸されている住戸の割合

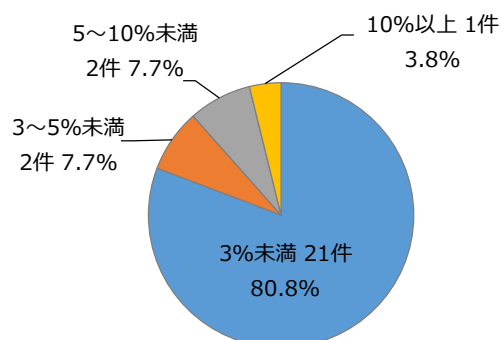


賃貸されている住戸が50%以上のものは3件（3.0%）と少数となっています。

【図表-42】 3か月以上空室の住戸の有無

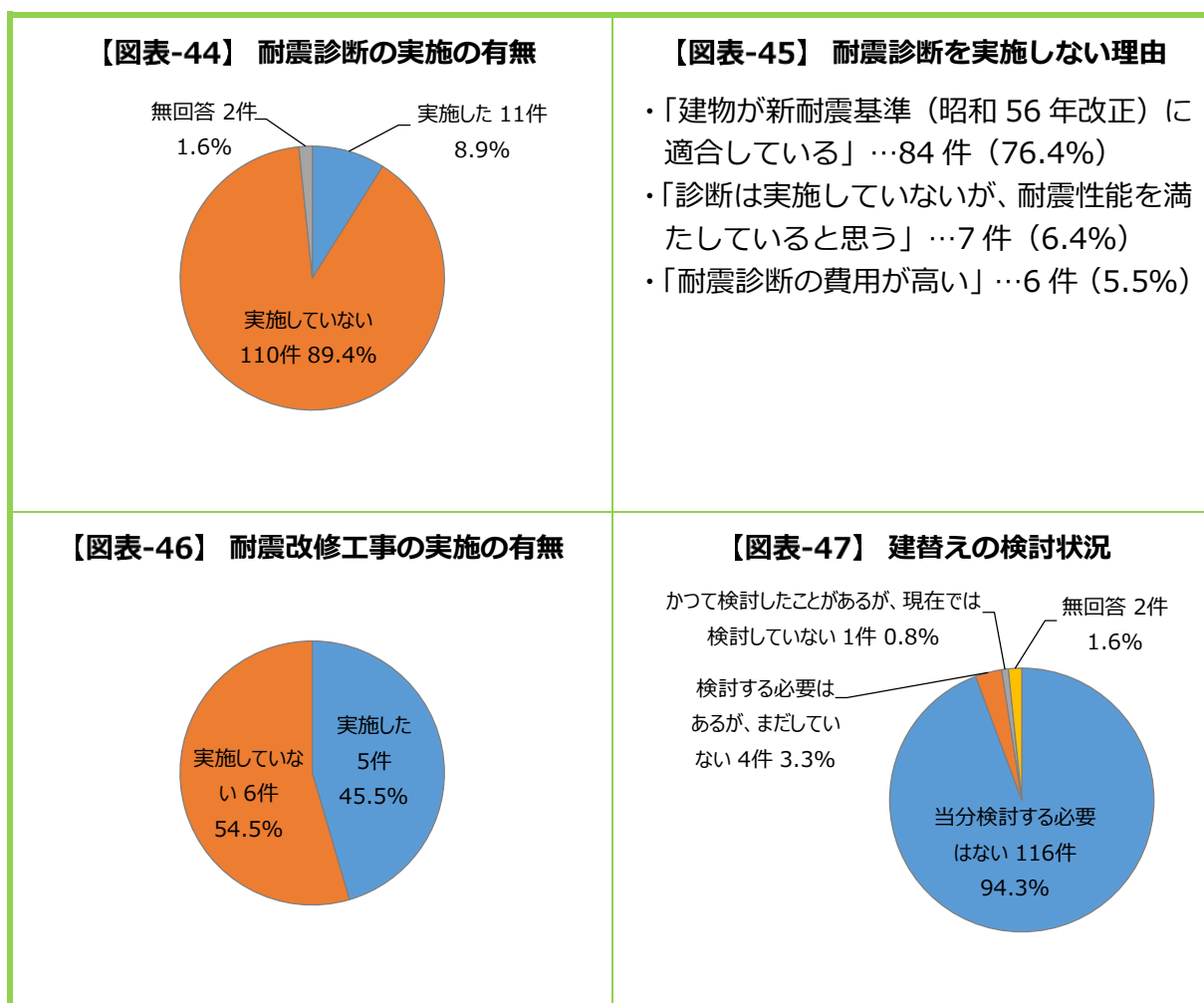


【図表-43】 3か月以上空室の住戸の割合

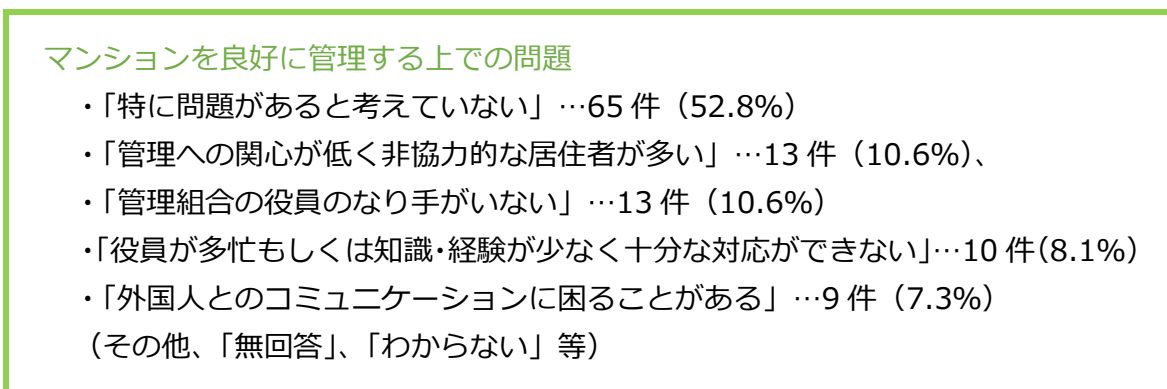




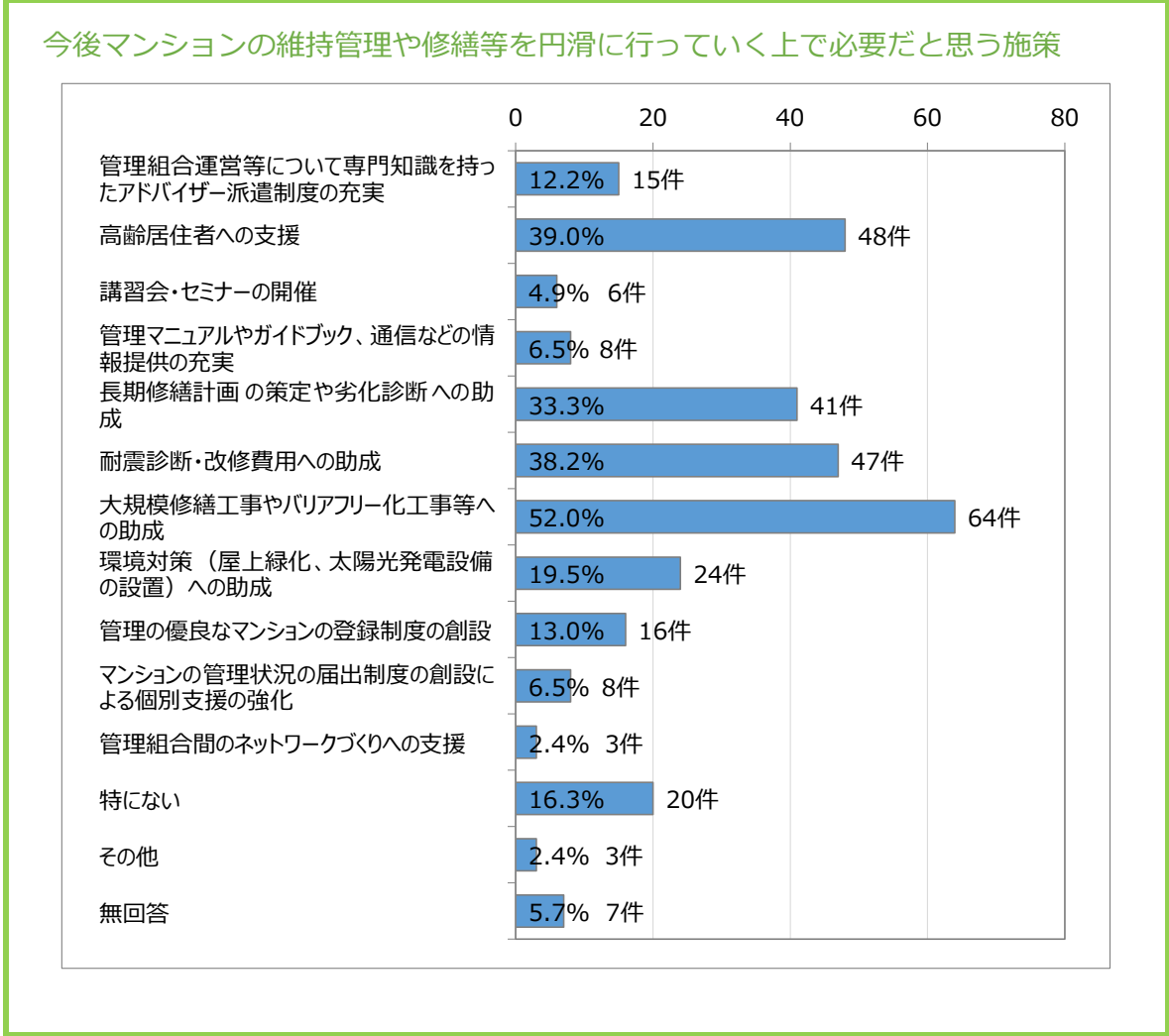
## C 建物の状況（アンケート回答総数：123件）



## D マンションを良好に管理する上での問題（アンケート回答総数：123件）



**E 維持管理や修繕等を円滑に行っていく上で必要な施策（アンケート回答総数：123件）**



**(6) ヒアリング調査の結果**

ヒアリング調査では、以下のような意見が聞かれました。

- ・管理組合の役員は輪番制となっているが、区分所有者の高齢化や賃貸・空室住戸の存在等により辞退するケースが発生している。
- ・管理会社からの大規模修繕等の工事発注の内容を客観的に判断できる人材が不足している。
- ・エレベーターや貯水槽等の入れ替えの必要性が発生する3回目の大規模修繕時に費用が不足する場合が多い。
- ・災害時に低層階で浸水リスクがあるマンションでは、貯水槽等の設備の撤去・移転等に多額の費用がかかる場合がある。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齡化の進行により、バリアフリー対策等の費用が高んでいる。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画は、今後、マンションを適正に維持管理していくために必要な資金の計画的な積み立ての根拠となる。竣工図面や修繕履歴等の資料が残っていないと、作成の費用も嵩む。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・自主管理のマンションは、費用面は削減できる一方で、高齡化によって自主管理の維持が難しい面もある。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの住民は、旧来からの住民が形成している地域のコミュニティに溶け込みにくいことがある。行政として、マンションのコミュニティ形成に係る取り組みを支援してくれる仕組みがあるとよい。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・同じような悩みを持つ管理組合同士が意見交換や情報共有を行えるよう、市を介してマンションの役員同士が連絡を取れる仕組みなどがあると有用である。</li> </ul>

## (7) 調査結果からみた戸田市の分譲マンションの特性

調査結果からみた戸田市の分譲マンションの主な特性は以下のとおりです。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全の兆候があるマンション（外壁や鉄部等の現地調査項目のいずれかにおいて問題があったマンション）は、築年数がやや古く、比較的小規模なマンションが多い傾向にあります。また、アンケート回答率も低い傾向にあります。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・アンケートの回答がなかったマンションは平均総戸数が少ない傾向にあり、総戸数 19 戸以下の小規模なマンションのアンケート回答率が最も低くなっています。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費・修繕積立金の滞納があるマンションは、築年数がやや古く、賃貸化の割合、高齡者住戸の割合がやや高い傾向にあります。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画を作成しているマンションの割合は、全国的な水準よりもやや低い傾向にあります。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画を作成していないマンションは、修繕積立金の額が不足している割合がやや高い傾向にあります。</li> </ul>

### 3 マンションに対する課題認識

#### (1) 課題1 マンションの実態把握

##### A 管理状況の把握

本市が実施した実態調査のアンケート回答率は49.8%であり、約半数のマンションについては、管理状況そのものを把握できませんでした。アンケート調査への回答がなかったマンションには、管理組合の実態がない、又は管理組合活動が停滞しているマンションが存在すると考えられるため、これらのマンションの管理不全化が懸念されます。

##### B マンションの連絡窓口

アンケート調査において、管理組合のポストがないことにより、市が発送する郵便物が不達となったマンションが一部存在しました。これらのマンションは、今後も行政からの情報や施策の周知が届きにくい状況にあると考えられ、管理不全の兆候がある場合であっても支援につなげることが難しくなる可能性があります。

#### (2) 課題2 マンションの適正な維持管理

##### A 区分所有者のマンション管理に対する意識の向上

マンションがその管理組合において正しい意思決定を行うに当たり、各区分所有者はマンションの適正な管理に関する知識と管理組合の一員としての役割について、十分に理解していないと、非協力的な居住者の発生や、管理費・修繕積立金等の滞納、管理組合役員の手辞等の問題が起き、管理組合の適正な運営に大きな支障をもたらす可能性があります。

##### B 管理組合の適正な運営と専門的知識の不足

マンションが適正管理を行うに当たっては、管理規約を定め、総会を定期的に行うなど、管理組合による意思決定が適切に行われることが必要不可欠です。しかし、マンションの高経年化と区分所有者の高齢化という「二つの老い」の進行に伴い、管理組合の役員の手不足による管理組合の活動の停滞や、維持管理に関する専門的知識の不足などにより、適正管理に課題を抱えるマンションが増加することが懸念されます。

##### C 長期修繕計画の作成

実態調査における長期修繕計画の作成率は84.6%であり、国の水準(90.9%)をやや下回っています。また、長期修繕計画を作成していないマンションは、修繕積立金の額が不足している割合がやや高い傾向にあるようです。長期修繕計画が作成されていない状況では、修繕積立金の計画的な積立てや、適切な修繕工事を実施できず、建物や設備の老朽化による居住環境の低下や管理不全化を招くことが危惧されます。

### (3) 課題3 マンションの経年劣化の進行と耐震性の確保

#### A マンションの経年劣化の進行に伴う資産価値の低下

本市のマンションは、築20年～30年のものが4割超を占めており、老朽化が顕在化しているマンションはごく少数でした。しかし、10年後には築30年以上のマンションが6割を超えることから、建物の経年劣化に対して適切な維持修繕がなされない場合、マンションの資産価値の低下を招く可能性があります。

#### B 旧耐震基準のマンションにおける耐震性の確保

実態調査において、旧耐震基準で建築されたマンションのうち、耐震診断や耐震改修工事を実施していないと回答したマンションがありました。耐震性が確保されていないマンションが地震による被害を受けた場合、損傷や倒壊の危険性が高く、再建には多大な労力、費用、時間を要します。このため、早い段階から管理組合において耐震性の確保に向けた合意形成が図られている必要があります。



## 第3章 マンション施策の基本方針

### 1 施策の基本的な考え方

マンションの高経年化、区分所有者の高齢化という「二つの老い」が進行する中、適切な維持管理が困難なマンションの発生が懸念されています。マンションの適切な維持管理を行うためには、法的・技術的な専門知識が必要となり、それらが欠けると管理不全に陥る可能性が高くなります。

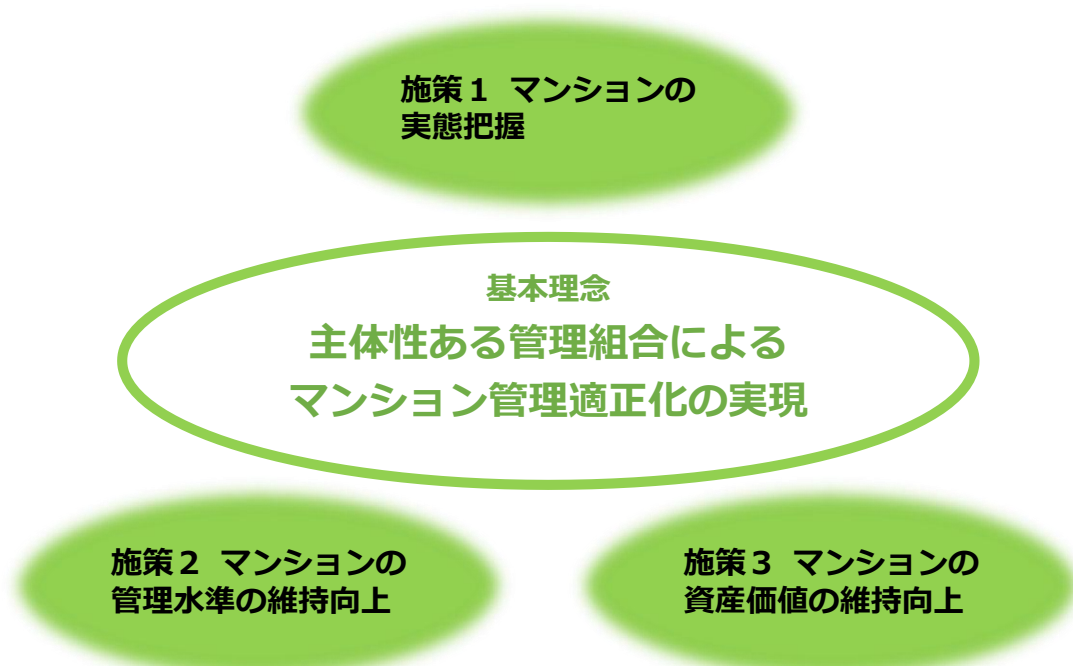
今般のマンション管理適正化法の改正では、管理計画認定制度が創設されたほか、管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行うことができるようになるなど、マンション管理適正化に関する地方公共団体の役割が拡大されました。

本市においては、これまでのマンション管理適正化支援の取組を基本としつつ、マンション管理適正化法や国の基本方針を踏まえ、以下の基本理念及び基本方針に基づき、マンション管理適正化の推進を図るための施策に取り組みます。

#### (1) 基本理念

マンションを維持管理していくには様々な課題があると考えられることから、管理組合が主体となってマンションを適正に維持管理していくために、市はマンション管理適正化を推進していく必要があります。マンション管理適正化の推進にあたり、本計画では、基本理念として「主体性ある管理組合によるマンション管理適正化の実現」を掲げ、以下の施策の方向性に基づき、マンション管理適正化の推進を図ります。

【図表-48】 基本理念



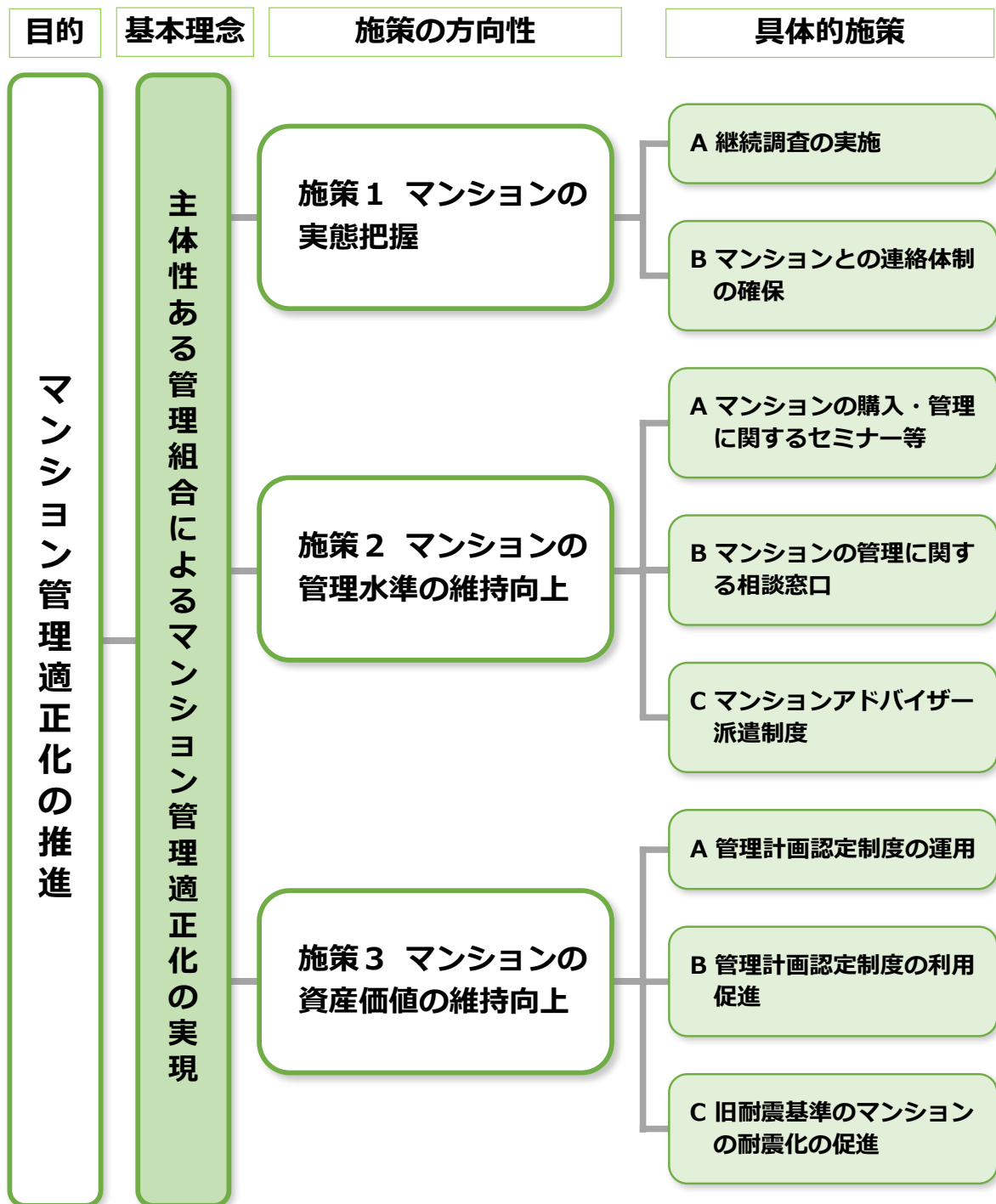
## (2) 施策の方向性

主体性ある管理組合による、マンション管理適正化の実現に向けた施策の方向性は、以下のとおりです。なお、それぞれの取組に関する具体的な施策は、第4章に記載します。

【図表-49】 施策の方向性

<b>施策1 マンションの実態把握</b>
<p>実態調査においてアンケートの回答がなかったマンションなど、管理組合の運営状況等が把握できなかったマンションに対しては、継続して調査の回答を依頼します。また、管理組合の連絡先の把握に努めるとともに、管理状況が適正でないマンションに対しては、専門家等の協力を得ながら、必要に応じて助言、指導等を行い、個別の支援を実施します。</p>
<b>施策2 マンションの管理水準の維持向上</b>
<p>マンションの適正な管理を維持するために、区分所有者の一人一人が管理組合の一員として役割を認識し、マンションの管理組合の適正な運営と維持管理が促進されるよう、セミナー・相談会を通じて、基礎知識の周知・啓発、区分所有者の意識の醸成を図ります。</p> <p>また、マンションの維持管理に課題を抱え、専門家の支援を必要としている管理組合に対しては、相談窓口の拡充や、マンションアドバイザー派遣による長期修繕計画の作成支援を行うなど、各マンションの状況に応じた支援を進めます。</p>
<b>施策3 マンションの資産価値の維持向上</b>
<p>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。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ます。</p> <p>また、旧耐震基準のマンションの耐震化を促進するために、耐震診断等に関する補助制度の周知や専門家等による支援を行います。</p>

【図表-50】 施策体系





## 2 戸田市マンション管理適正化指針

戸田市マンション管理適正化指針は、マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号に基づき、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に沿って定めており、本市における、管理組合によるマンション管理適正化に関する指針となるものです（全文については資料編に記載しています。）。

本市がマンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準は、以下の事項が遵守されていない場合とします。また、管理組合の管理者等は、同法第5条の3に基づき市に対して管理計画の認定申請を行うことができます。その際、本市が同法第5条の4に基づき管理計画の認定を行う基準は以下のとおりです。

### (1) 助言、指導及び勧告を行う判断基準（本市の指針から抜粋）

マンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、以下の事項が遵守されていない場合とします。

【図表-51】 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準

1	管理組合の運営	① 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること ② 集会（総会）を年に1回以上開催すること
2	管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3	管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
4	長期修繕計画の作成及び見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

### (2) 管理計画認定基準（本市の指針から抜粋）

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、次の基準のいずれにも適合することとします（下線ありは本市独自基準を、下線なしは国の基準を示す。）。

【図表-52】 管理計画の認定基準

1	管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 管理者等が定められていること</li> <li>② 監事が選任されていること</li> <li>③ 集会（総会）が年1回以上開催されていること</li> </ul>
2	管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 管理規約が作成されていること</li> <li>② マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること</li> <li>③ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること</li> </ul>
3	管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること</li> <li>② 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと</li> <li>③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること</li> </ul>
4	長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていること</li> <li>② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること</li> <li>③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること</li> <li>④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと</li> <li>⑤ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと</li> <li>⑥ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること</li> </ul>
5	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 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、災害等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</li> <li>② 戸田市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</li> <li>③ 戸田市マンション管理ネット登録制度への登録を行っていること</li> <li>④ <u>昭和56年5月31日以前に新築工事に着手したマンション（旧耐震基準マンション）においては耐震診断を実施していること。なお、耐震性が不足していることが判明している場合は、耐震改修や建替え等について議論していること</u></li> </ul>

## 第4章 目標と具体的な施策展開

### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

#### (1) 数値目標

マンション管理適正化法第3条の2第2項第1号に基づき、数値目標を次のとおり設定します。

【図表-53】 目標値

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% ※1
マンションの連絡窓口の把握率	—	100% ※2
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 ※3
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% ※4
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 ※5

※1 実態調査における、「アンケート回答有りのマンション」(123件)に、「アンケート回答無しのマンション」かつ「10年後に築30年以上となるマンション」(81件)を加え(204件)、「令和4年(2022年)1月1日時点のマンション数」(274件)で除した割合を目標とした。

※2 全てのマンションの連絡窓口を把握することを目標とした。

※3 マンションの購入・管理に関するセミナーの「本市の単独開催分」及び「他市との共催分」の各1回に加え、「相談会」又は「交流会」を1回開催することを目標とした。

※4 平成30年(2018年)の国土交通省「マンション総合調査」(全国調査)における、「長期修繕計画を作成していると回答したマンション」の割合(90.9%)を目標とした。

※5 実態調査における、「長期修繕計画を作成していると回答したマンション」かつ「10年後に築30年以上となるマンション」(58件)のうち、半数が管理計画認定を取得することを目標とした。

## 2 マンションの管理の適正化の推進を図るための具体的な施策

本市では、マンション管理適正化の推進を図るために、以下の施策を実施します。また、本項目では、マンション管理適正化法第3条の2第2項第2号「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」、同項第3号「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」及び同項5号「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」を併せて記載します。

### (1) 施策1 マンションの実態把握

#### A 継続調査の実施

本計画の策定に当たり、市内に存するマンションの管理状況を把握するための実態調査を実施しましたが、アンケート調査に未回答のマンションをはじめ、管理運営の実態を把握できなかったマンションが存在しました。これらのマンションに対しては、アンケート調査の方式を見直したうえで再調査を実施するなど、今後も継続して実態把握に努めます。

#### B マンションとの連絡体制の確保

アンケート調査において、管理組合のポストがないことにより、市が発送する郵便物が不達となったマンションが一定数ありました。今後、マンションに対して行政からの情報提供や施策の周知を効果的に行うためには、各マンションの連絡窓口を把握していることが重要であるため、再調査を通じて、連絡窓口の把握に努めます。

また、平成27年(2015年)に開設した「戸田市マンション管理ネット登録制度」は、本市からの情報を能動的にマンションに発信する有用なツールとなることから、登録者数を増やし、同制度の更なる普及促進を図ります。

### (2) 施策2 マンションの管理水準の維持向上

#### A マンションの購入・管理に関するセミナー等

本市では、埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、近隣市、専門家団体等との共催で、マンションの購入を検討されている方や、区分所有者の方に対して、マンション管理に関する基礎的な情報をお伝えするセミナーや相談会を開催しています。これらの取組の拡充を図り、今後もより多くの方々に利用されるよう、情報の周知と制度の利用促進に努めます。

## **B マンションの管理に関する相談窓口**

本市では、市内のマンションの管理組合役員の方や、区分所有者の方を対象として、マンション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、法律などについての知識を深めていただくとともに、マンションに関連する各種情報を提供する場として、マンション管理に関する相談窓口を設置しています。この相談窓口の拡充を図り、今後もより多くの方に利用されるよう、利用促進に努めます。

## **C マンションアドバイザー派遣制度**

埼玉県では、県内に存するマンションの管理組合を支援することを目的として、埼玉県分譲マンションアドバイザー派遣制度を設けており、本市では引き続き、当該制度を活用していきます。また、当該制度の活用状況を踏まえ、市独自の分譲マンションアドバイザー派遣制度の創設を検討します。特に、長期修繕計画の作成及び定期的な見直しは、マンション管理適正化において重要な要素になるため、管理組合において長期修繕計画の作成及び見直しを主体的に進められるよう、能動的な支援が必要になると考えられます。

### **(3) 施策3 マンションの資産価値の維持向上**

#### **A 管理計画認定制度の運用**

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。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します。

#### **B 管理計画認定制度の利用促進**

地方公共団体は、管理計画認定を行う際に申請主体から手数料を徴収することができませんが、本市においては手数料を徴収しないこととし、管理計画認定制度の利用促進を図ります。さらに、管理計画認定制度の積極的な周知に取り組むことにより、管理計画認定件数の向上を目指します。

#### **C 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進**

旧耐震基準のマンションの耐震化を促進するために、耐震診断補助制度等を周知します。また、マンションアドバイザー派遣制度を活用するなど、管理組合等に対する支援を図ります。

## 第5章 計画の推進に向けて

### 1 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

マンション管理適正化法第3条の2第2項第7号に基づく、「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」は次のとおりです。

#### (1) 埼玉県、近隣市、専門家団体等との連携強化

マンションの管理適正化を推進するためには、管理組合が必要とする多様な情報の提供や、法律や技術面での支援等が不可欠です。本市では、埼玉県マンション居住支援ネットワークを通じて、埼玉県、近隣市をはじめ、専門家団体、関係団体等と相互に連携を図り、管理組合等への相談対応やセミナー等による適切な情報発信など、マンション管理適正化に向けた支援に協働して取り組みます。

#### (2) 予備認定制度の周知

マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度は、管理組合が申請主体となるため、既存のマンションが対象となります。このため、国は、分譲事業者等が申請主体となり、新築マンションの原始規約や長期修繕計画案などをマンション管理適正化推進センターが適合確認する、予備認定制度を実施しています。予備認定制度を分譲事業者等に周知して取得を促すことにより、分譲事業者等が作成する原始規約や長期修繕計画案等の水準の向上を図り、管理組合発足時からの適切な管理につなげます。

#### (3) マンションの防災・減災対策

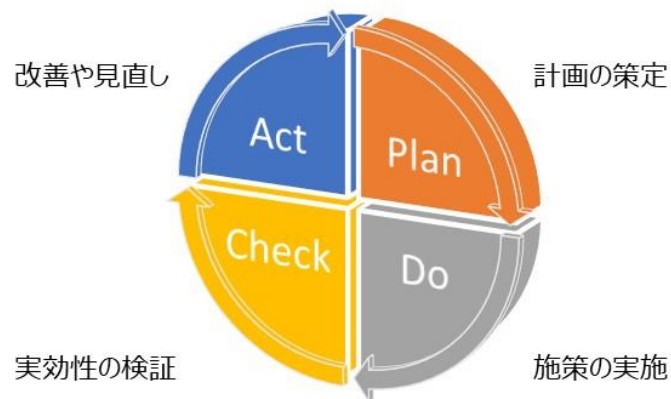
マンションは、大地震発生時に電気・水道・ガスなどのライフラインやエレベーターの停止により、日常生活に支障が出ることが危惧されています。このため、各管理組合は、「戸田市ハザードブック」や「マンション震災時活動マニュアル作成の手引き」等を参考に、マンションの規模や構造等、個々のマンションの実情に応じた防災・減災対策を行う必要があります。

## 2 効果検証と見直し

### (1) 施策の進捗管理

本計画に記載した、マンションの管理の適正化の推進を図るための具体的な施策の推進に当たっては、その実効性を担保するために、PDCA サイクルの概念に基づき、個々の施策ごとに PDCA サイクルで施策の有効性や実効性について検証を行います。

【図表-54】 マンション管理適正化推進計画における PDCA サイクル



## 資料編

- 資料 1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）
- 資料 2 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な指針【概要】
- 資料 3 戸田市分譲マンション管理適正化指針



# 1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）

平成12年法律第149号

## 第一章 総則

### （目的）

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

### （定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。

五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。

六 管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。

七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。

八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

## 第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

## (基本方針)

第三条 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

- 2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
  - 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
  - 三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
  - 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）
  - 五 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基本的な事項
  - 六 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項
- 3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

## (マンション管理適正化推進計画)

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

- 2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
  - 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
  - 三 当該都道府県等の区域内における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
  - 四 当該都道府県等の区域内における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（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
  - 五 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
  - 六 計画期間
  - 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項
- 3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
- 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関

する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。

5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。

6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

(委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務)

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百九号）第三条の三第一項」とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

(管理組合等の努力)

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、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。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(助言、指導等)

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事（市又は第四百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

### 第三章 管理計画の認定等

(管理計画の認定)

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該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。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

（認定基準）

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 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。
- 四 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。

（認定の通知）

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

（認定の更新）

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。

3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（認定を受けた管理計画の変更）

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

（報告の徴収）

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条

の十において同じ。) に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定（第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）を取り消すことができる。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
- 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
- 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の十一第一項」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（第四項において「計画作成都道府県等」という。）は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの（以下「指定認定事務支援法人」という。）に委託することができる。

一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。

二 その他国土交通省令で定める事務

2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。

5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

(以下、略)

## 2 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な指針（概要）

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）第3条に基づき、国土交通大臣が定めることとされている。

### 前文

マンションは都市部を中心に重要な居住形態となっている一方、その維持管理には多くの課題があることを踏まえ、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政がマンションの管理状況等を踏まえて、管理適正化の推進のための施策を講じることが必要であることを記載。

### 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者について、それぞれの役割を記載するとともに、相互に連携してマンションの管理適正化の推進に取り組む必要があることを記載。

### 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

地方公共団体は、国の目標を参考にしつつ、区域内のマンションの状況を把握し、実情に応じた適切な目標を設定することが望ましいことを記載。

### 三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項等を記載するとともに、地方公共団体が助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び管理計画の認定基準を記載。

### 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

建設後相当の期間が経過したマンションについて、修繕等のほか、要除去認定に係る容積率特例等を活用した建替等を含め、どのような措置をとるべきかを区分所有者と調整して合意形成を図ることが重要であることを記載。

### 五 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基本的な事項

国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等は、相互に連携し、ネットワークを整備するとともに、管理組合等に対する必要な情報提供及び相談体制の構築等を行う必要があることを記載。

### 六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

地方公共団体においては、地域の実情を踏まえた上で関係団体等と連携しつつマンション管理適正化推進計画を策定することが望ましいことを記載し、同計画策定にあたって留意すべき事項を記載。

### 七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

その他、マンション管理士制度の一層の普及促進や管理計画認定制度の適切な運用等のマンションの管理の適正化の推進に関する重要事項を記載

### 3 戸田市マンション管理適正化指針

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、本市がマンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準、同法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別表に示すものです。

#### (1) 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところです。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とすることが重要です。

- ① マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要となります。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。
- ② 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- ③ マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要です。
- ④ さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員を選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

#### (2) マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

##### ① 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会（総会）は、管理組合の最高意思決定機関です。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会（総会）において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

## ② 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

## ③ 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

## ④ 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

## ⑤ 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際



には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましいです。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

#### ⑥ 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要となります。

#### ⑦ 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要です。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、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重要です。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

#### ⑧ その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

### (3) マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、そのうえで、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会（総会）その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会（総会）の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等につ

いての理解を深めることが重要です。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会（総会）の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要となります。

#### **(4) マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項**

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限りです。）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

(別表)

助言・指導・勧告を行う判断基準	管理計画の認定基準
<b>1 管理組合の運営</b>	
① 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること ② 集会（総会）を年に1回以上開催すること	① 管理者等が定められていること ② 監事が選任されていること ③ 集会（総会）が年1回以上開催されていること
<b>2 管理規約</b>	
管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	① 管理規約が作成されていること ② マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること ③ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること
<b>3 管理組合の経理</b>	
管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること	① 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること ② 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと ③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>	
適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと	① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていること ② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること ③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること ④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと ⑤ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと ⑥ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
<b>5 その他</b>	
	① 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、災害等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 ② 戸田市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 ③ 戸田市マンション管理ネット登録制度への登録を行っていること ④ 旧耐震基準マンションにおいては耐震診断が実施されており、耐震性の不足が判明している場合は、耐震改修や建替え等について議論していること

(下線ありは本市独自基準を、下線なしは国の基準を示す。)