

マンション管理計画認定制度 申請の手引き

令和5年5月

戸田市 都市整備部 建築住宅課

目次

1	管理計画認定制度の概要	1
(1)	管理計画認定制度とは	1
(2)	認定を受けることによるメリット	1
(3)	認定の対象	2
(4)	認定の有効期間	2
2	認定基準について	2
(1)	戸田市における管理計画認定基準	2
3	申請について	4
(1)	申請主体	4
(2)	申請の流れ	4
(3)	各手続について	5
(4)	必要書類（事前確認時に提出）	9
(5)	必要書類（事前確認完了後に提出）	11
(6)	認定申請手数料	11
4	認定後について	12
(1)	認定マンションの公表の有無	12
(2)	管理計画の更新	12
(3)	管理計画の変更	12
(4)	その他の手続	13
5	相談窓口等について	14

1 管理計画認定制度の概要

(1) 管理計画認定制度とは

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。以下「マンション管理適正化法」という。）が、令和 2 年度に改正され、分譲マンション（以下「マンション」という。）の管理計画が一定の基準を満たす場合に、適正な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度（管理計画認定制度）が創設されました。

マンションの管理組合の管理者等（以下「申請主体」という。）は、作成した管理計画を戸田市に提出し、一定の基準を満たしていれば、戸田市から認定を受けることができます。

戸田市では、令和 5 年 3 月に戸田市マンション管理適正化推進計画及び戸田市マンション管理適正化指針を策定し、当該計画期間の始期となる令和 5 年 4 月から管理計画認定制度を開始します。

【図表-1】 マンション管理適正化法の改正（国土交通省資料）

マンションの管理の適正化の推進 【マンション管理適正化法の改正】

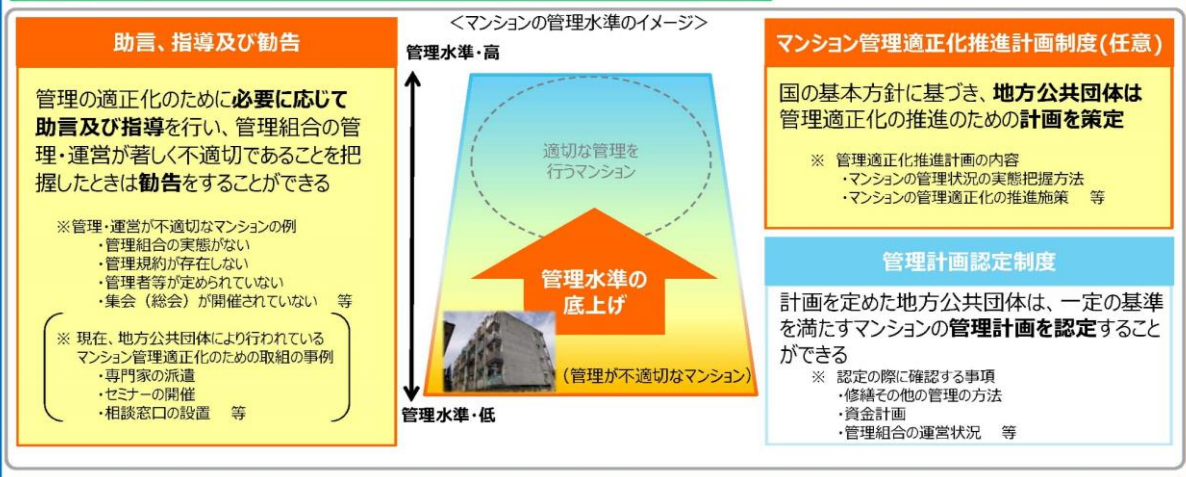
○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

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方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）



(2) 認定を受けることによるメリット

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、認定申請をきっかけとして、お住まいのマンションの管理状況を把握し、今後の管理運営を見直す機会となります。

また、管理計画認定を受けたマンションには、独立行政法人住宅金融支援機構により、金利優遇が適用される制度が用意されています（令和4年11月時点）。

【独立行政法人住宅金融支援機構の制度】

① マンション共用部分リフォーム融資

- ・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
- ・認定を受けたマンションは金利が年0.2%引き下げられます。

※ マンションすまい・る債の積立を行っていただければ、年0.4%に拡大

② マンションすまい・る債

- ・管理組合が修繕積立金を計画的に積立てる際に利用できる債券
- ・認定を受けたマンションが債券を購入する際、利率が上乘せされます。

※ 令和5年度募集分から

③ 【フラット35】維持保全型

- ・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
- ・認定マンションを購入する際、当初5年間の金利が年0.25%引き下げられます

(3) 認定の対象

- ・戸田市内の分譲マンション

※ 販売前で管理組合が組織されていない新築マンションについては、管理計画認定制度とは別に、(公財)マンション管理センターが認定主体となる予備認定制度があります。詳しくは、(公財)マンション管理センターホームページをご覧ください。

URL:https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/precert.html

※ 賃貸マンションは申請できません。

(4) 認定の有効期間

認定を受けた日から5年間です。また、5年ごとに認定の更新を受けることで、有効期間が更新されます。

2 認定基準について

(1) 戸田市における管理計画認定基準

戸田市における管理計画認定基準は、次の19項目です。次の図表のうち、下線部なしの項目(①～⑰)は、国の基本方針に準じていますが、下線部ありの項目(⑱、⑲)は、戸田市独自の基準となっています。

【図表-2】 戸田市における管理計画認定基準

1	管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 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
2	管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ④ 管理規約が作成されていること ⑤ 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 ⑥ 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
3	管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ⑦ 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 ⑧ 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 ⑨ 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
4	長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ⑩ 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 ⑪ 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 ⑫ 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 ⑬ 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 ⑭ 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 ⑮ 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
5	その他	<ul style="list-style-type: none"> ⑯ 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 ⑰ 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 ⑱ 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 ⑲ <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>

3 申請について

(1) 申請主体

管理計画認定制度は分譲マンションが対象であり、申請は管理組合の管理者等（※1）が行います。

また、マンション内に複数の管理組合がある場合（※2）は、全体管理組合や団地管理組合の管理者等が申請者となります。

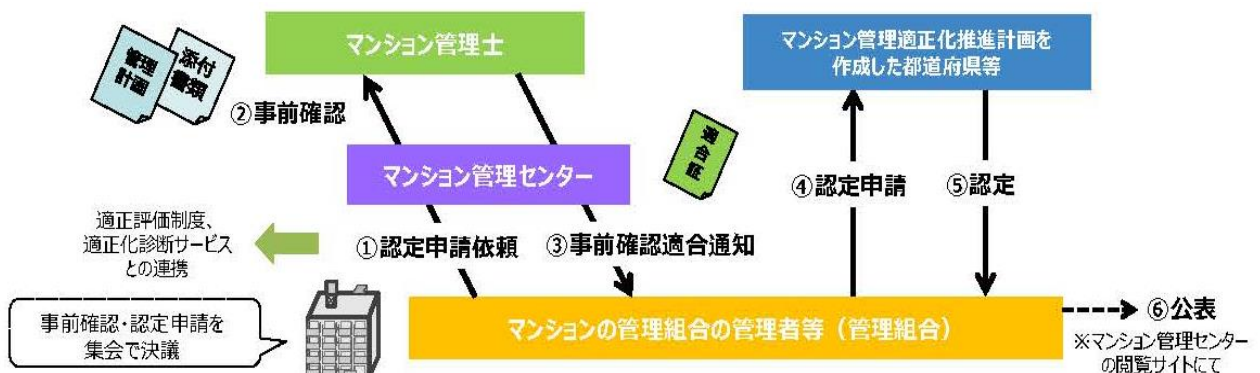
※1 総会等で選任された理事長又は管理組合法人の理事

※2 店舗など住宅の用途以外を含む「複合用途型マンション」や一団地内に複数の建物が存在する「団地型マンション」の場合

(2) 申請の流れ

申請流れ（イメージ図）は、次のとおりです。

【図表-3】 申請の流れ（イメージ図）



資料：国土交通省「マンション管理計画認定に関する事務ガイドライン」

URL：<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001443499.pdf>

(公財) マンション管理センターのお問い合わせ先

URL：https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

電話：03-6261-1274 メール：shien-service@mankan.or.jp

(3) 各手続について

戸田市への申請の前に、(公財) マンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士による事前確認を受ける必要があります。また、事前確認から申請までの一連の手続は、(公財) マンション管理センターが運用するオンラインシステム「管理計画認定手続支援システム」を利用して行います。

① 認定申請決議

認定申請にあたっては、その旨を管理組合の集会（総会）で決議を得ます。

※ 旧耐震基準で建設されたマンションについては、戸田市建築住宅課に事前相談を行うことを推奨します（(公財) マンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士による事前確認とは別に、戸田市独自基準に関する審査があるため）。

② 管理計画の事前確認依頼

認定申請決議後、作成した管理計画が認定基準を満たしているかについて、戸田市への申請の前に、(公財) マンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士による事前確認（※）が必要です。事前確認は4パターンありますので、詳しくは本手引き6～8ページ【事前確認の4パターン】をご確認ください。また、事前確認にはパターンに応じて事前確認審査料が発生します。

※ 事前確認では、戸田市の独自基準の確認は行いませんので、事前確認完了後に、戸田市建築住宅課において独自基準に適合するか審査を行います。事前確認に適合していても、戸田市の独自基準に適合していない場合には、認定を受けることができないことから、旧耐震基準で建設されたマンションについては、事前確認依頼の前に、戸田市建築住宅課に事前相談を行うことを推奨します。

③ 認定基準に適合しているか確認（事前確認パターン①の場合）

管理計画認定手続支援システム（※1）に必要な事項を入力し、必要書類（※2）をアップロードします。入力された内容と書類について、(公財) マンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士が、認定基準を満たしているか確認します。

※1 管理計画認定手続支援システムの利用方法は、(公財) マンション管理センターの「利用案内」を必ずご確認ください。

URL: https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

※2 必要書類は本手引き9ページをご確認ください。

④ 事前確認適合証の発行

事前確認の結果、認定基準を満たすと認められたものについては、システムにおいて(公財) マンション管理センターから「事前確認適合証」が発行され、申請主体に対しメールで通知されます。

⑤ 戸田市へ認定申請

適合通知メールが届いたら、管理計画認定手続支援システムで「事前確認適合証」をダウンロードした上で、「認定申請」ボタンを押すことで、戸田市へ認定申請を行います。※認定申請書がシステム上で自動作成されます。

⑥ 戸田市の独自基準に関する書類提出

管理計画認定手続支援システム上で「認定申請」を行った後、戸田市の独自基準に関する書類を戸田市建築住宅課まで、窓口への持参、郵送もしくはメールにてご提出ください。

全てのマンション（旧耐震基準で建設されたマンションを除く。）は、次のうちAの書類のご提出が必要であり、旧耐震基準で建設されたマンションは、次のA及びBの書類をご提出いただく必要があります。

A 戸田市マンション管理ネット登録申出書（戸田市マンション管理ネット登録制度）

B 耐震診断の結果が記載された書類の写し又はこれに代わる書類（耐震診断の結果が、耐震性が不足するものである場合は、耐震改修、建て替え等について、管理組合で議論をしていることが確認できる書類の写しを含む。）

⑦ 認定通知書の発行

ご提出いただいた各書類を確認し、戸田市の管理計画認定基準に適合していると認められる場合には、戸田市から認定通知書（市長印入り）を窓口にて交付します。

※ 認定されると認定完了メールが届き、システム上でも認定通知書（見本）をダウンロードできるようになりますが、正式な認定通知書ではありません。

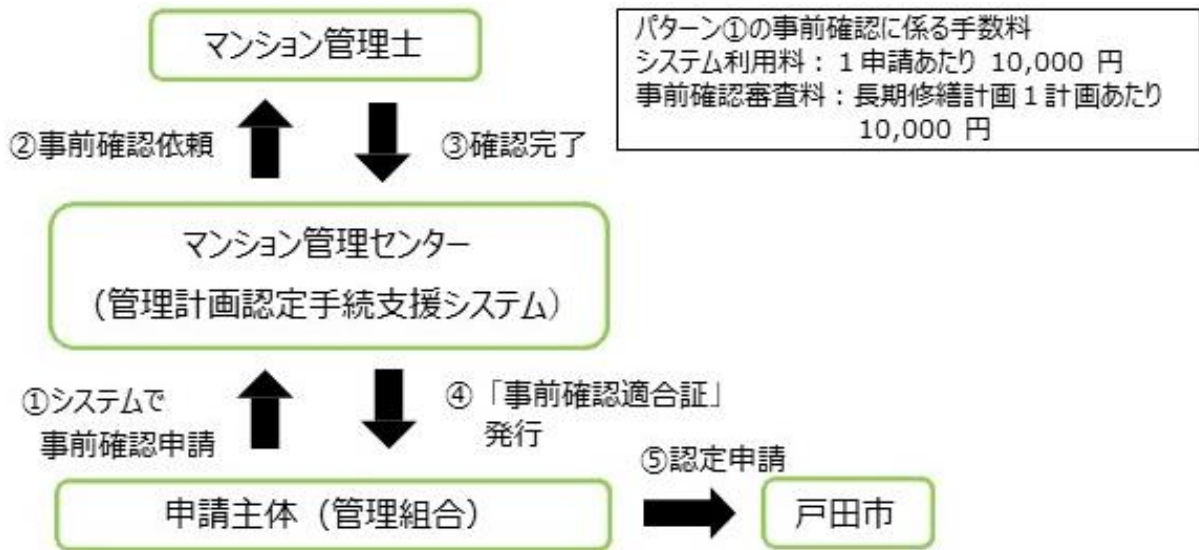
【事前確認の4パターン】

（公財）マンション管理センターの事前確認講習を受けたマンション管理士による事前確認は、次の4パターンがあります。各申請の流れは、本手引き7～8ページをご確認ください。

【図表-4】 事前確認の4パターン

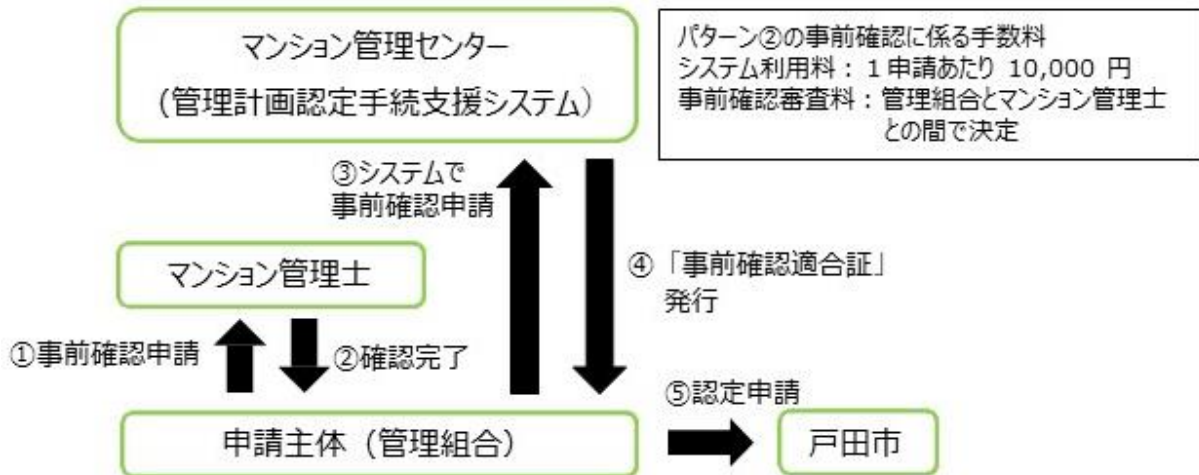
パターン①	マンション管理センターに直接依頼する お問い合わせ先：（公財）マンション管理センター 03-6261-1274
パターン②	マンション管理士に依頼する ※申請マンションの区分所有者及び管理委託先の担当者であるマンション管理士を除く お問い合わせ先：（公財）マンション管理センター 03-6261-1274
パターン③	管理委託先（マンション管理業協会）に依頼する（マンション管理業協会の「マンション管理適正化評価制度」と併せて申請する） お問い合わせ先：（一社）マンション管理業協会 03-3500-2721 もしくは委託先の管理会社など
パターン④	日本マンション管理士会連合会に依頼する（日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請する） お問い合わせ先：（一社）日本マンション管理士会連合会 03-5801-0843

【図表-5】 パターン① (公財) マンション管理センターに直接申請する

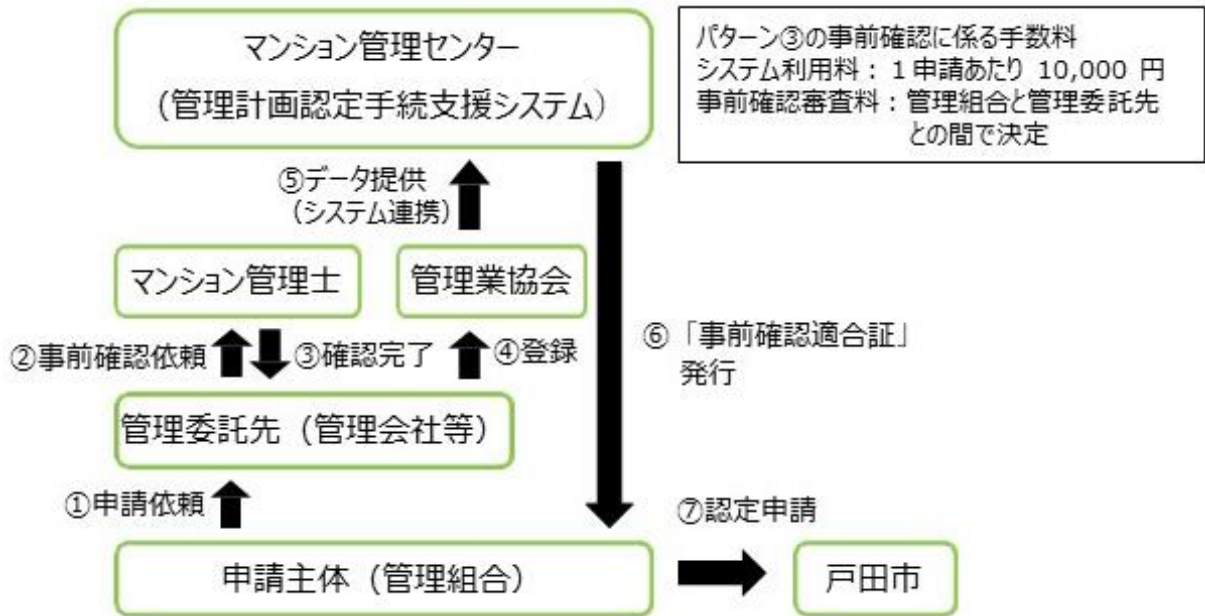


【図表-6】 パターン② マンション管理士 (※) に依頼する

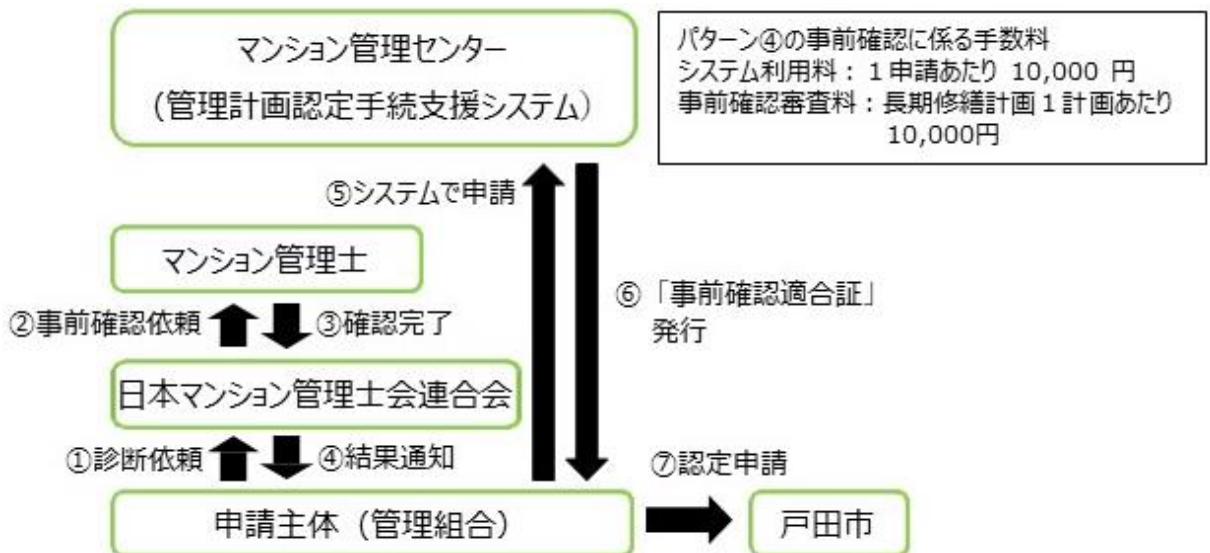
※申請マンションの区分所有者及び管理委託先の担当者であるマンション管理士を除く



【図表-7】 パターン③ 管理委託先（マンション管理業協会）に依頼する
 ((一社) マンション管理業協会の「マンション管理適正化評価制度」と併せて申請する場合)



【図表-8】 パターン④ 日本マンション管理士会連合会に依頼する
 ((一社) 日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請する場合)



(4) 必要書類（事前確認時に提出）

戸田市への認定申請の前に行っていただく、マンション管理士による事前確認（4パターン）における、必要書類は次のとおりです。

なお、必要書類については、国土交通省の「管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご確認ください。また、書類が認定基準に適合しているか、マンション管理士にお問い合わせができる窓口もあります。

【図表-9】 事前確認の必要書類

①集会（総会）の議事録の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認定申請を行うことの決議 ・ 管理者等を選任することの決議（※1） ・ 監事を置くことの決議（※1） ・ 長期修繕計画の作成又は変更の決議（※1） ・ 認定申請日の直前に集会（総会）が開催されている（※2）
②管理規約の写し	<p>管理規約が作成され、以下について定められている</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急時等における専有部分の立ち入り ・ 修繕等の履歴情報の保管 ・ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
③貸借対照表 ④収支計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会において決議されている（※3） ・ 管理費会計及び修繕積立金等会計の区分がされている ・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
⑤直前の事業年度の各月における組合員の修繕積立金滞納額が確認できる書類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金の3か月以上の滞納額が、修繕積立金の総額の1割以内である
⑥長期修繕計画の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 作成又は見直しが7年以内に行われている ・ 計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている（※4） ・ 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない ・ 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」（※5）に準拠して作成されている ・ 修繕積立金の総額から算定された平均額が著しく低額でない（※6） ・ 最終年度において借入金残高のない長期修繕計画となっている
⑦組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿の表明保証書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記の名簿を備えており、年1回以上更新している

- ※ 1 管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより管理者等の選任や監事の設置及び長期修繕計画の作成又は変更を行ったことを証する書類（理事会の議事録の写しなど）の提出も必須です。
- ※ 2 災害又は感染症の感染拡大等への対応として年 1 回集会を開催できなかった場合は、その状況が解消された後遅滞なく集会を招集していることが確認できる書類が必要となります。
- ※ 3 当該直前の事業年度がない場合は、申請日を含む事業年度における集会において決議された収支予算書が必要となります。
- ※ 4 マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された総会の議事録の写しなどが必要となります。
- ※ 5 国土交通省の「長期修繕計画標準様式」は、※ 6 の下に記載の国土交通省ホームページをご確認ください。
- ※ 6 国土交通省の「修繕積立金ガイドライン」を基に設定する水準を下回る場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書が必要となります。

国土交通省「管理計画認定に関する事務ガイドライン」

URL : <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001443499.pdf>

国土交通省「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」及び「修繕積立金ガイドライン」(国土交通省「マンション管理・再生ポータルサイト」)

URL : <https://2021mansionkan-web.com/>

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル (一社) 日本マンション管理士会連合会

お問い合わせ先 : 03-5801-0858 受付時間 : 月～金 (土日除く) 10 時～17 時

相談内容 : マンション管理計画認定制度をはじめ改正マンション適正化法全般

相談対象者: マンション管理組合の役員・組合員、マンション購入予定者、管理会社、マンション分譲会社ほか (制限はありません)

(5) 必要書類（事前確認完了後に提出）

マンション管理士による事前確認の結果、認定基準を満たすと認められたものについては、管理計画認定支援システムにおいて（公財）マンション管理センターから「事前確認適合証」が発行され、申請主体にメールで通知されます。そして、適合通知メールが届いた後、管理計画認定手続支援システムの「認定申請」ボタンを押すことで、システム上で戸田市への認定申請を行うことができます。

これらの手続を終えた後、戸田市の独自基準に関する審査が必要となります。

戸田市の独自基準の審査に必要な書類は、次のとおりです。また、必要書類は、戸田市建築住宅課窓口への持参、郵送もしくはメールにてご提出いただく必要があります。

なお、申請主体のマンションが、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）に該当する場合は、（公財）マンション管理センターから「事前確認適合証」が発行されても、戸田市の独自基準に適合しないと認められる場合は認定を受けることができません。したがって、申請主体のマンションが旧耐震基準マンションに該当する場合には、マンション管理士による事前確認を受ける前に、戸田市建築住宅課に事前相談を行うことを推奨します。

【図表-10】 戸田市の独自基準に関する必要書類

①戸田市マンション管理ネット登録申出書 ※登録済みの場合は提出不要	・戸田市マンション管理ネット登録申出書 ※1 電子メールでの申請が可能です。詳しくは、市のホームページをご覧ください
②耐震診断の結果が記載された書類の写し等 ※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）のみ対象	・耐震診断の結果が記載された書類の写し又はこれに代わる書類 ・耐震診断の結果が、耐震性が不足するものである場合は、耐震改修、建て替え等について、管理組合で議論をしていることが確認できる書類の写し ※2 耐震診断の実施にあたっては、市の補助金を活用できる場合があります。

※1 戸田市ホームページ「マンション管理ネット登録制度」

URL:<https://www.city.toda.saitama.jp/soshiki/272/matidukuri-mansyonkanrinet2704.html>

※2 戸田市ホームページ「既存住宅耐震診断・改修補助金制度」

URL: <https://www.city.toda.saitama.jp/soshiki/272/matidukuri-taisin-shindan.html>

(6) 認定申請手数料

管理計画認定制度の普及促進を図るため、戸田市への申請の際には、手数料は発生しません。

なお、先述したとおり、マンション管理士による事前確認の際には、パターンに応じて事前確認審査料が発生します。

4 認定後について

(1) 認定マンションの公表の有無

申請の際に認定を受けた旨を公表することについて同意しているマンションは、(公財)マンション管理センターの閲覧サイトにおいて、マンション名・所在地・認定コードについて公表されます。

(公財) マンション管理センター管理計画認定マンション閲覧サイト

URL : <https://publicview.mankannet.or.jp/>

(2) 管理計画の更新

管理計画の認定は、5年ごとにその更新を受けなければその効力を失うため、従前の認定の有効期間の満了日までに、更新の認定申請を行う必要があります。

なお、更新の認定申請に係る手続は、新規の認定申請と同じです。

(3) 管理計画の変更

認定を受けた管理計画を変更しようとするときは、次の必要書類を戸田市建築住宅課の窓口へ提出する必要があります。ただし、軽微な変更該当する場合は変更申請の必要はありません。

なお、変更の認定申請にあたっては、戸田市建築住宅課に事前相談することを推奨します。

【必要書類】

- ・変更認定申請書（マンション管理適正化法施行規則別記様式第一号の五） 2部
※正本及び副本
- ・認定申請時の添付書類のうち変更に係るもの 2部

【軽微な変更該当するもの（変更認定申請不要）】

- 長期修繕計画の変更であって、次に掲げるもの
 - ・マンションの修繕の内容又は実施時期の変更であって、計画期間又は修繕資金計画（長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画をいう。）の変更を伴わないもの
 - ・修繕資金計画の変更であって、マンションの修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないもの
- 2以上の管理者等（総会等で選任された理事長又は管理組合法人の理事）を置く管理組合であって、その一部の管理者等の変更（新規・更新申請や変更申請があった際に、管理者等であった者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）

○監事の変更

○管理規約の変更であって、監事の職務及び管理規約に掲げる次の事項の変更を伴わないもの

- ・マンションの管理のために必要となる、管理者等によるマンションの区分所有者の専有部分及び規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができるとされた部分への立ち入りに関する事項
- ・マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保管に関する事項
- ・マンションの区分所有者その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する事項

(4) その他の手続

○申請の取下げ

申請主体が、認定の申請、認定の更新の申請又は変更の認定の申請を取り下げようとする場合は、次の必要書類を戸田市建築住宅課に提出してください。

【必要書類】

- ・取下届（戸田市マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行細則（以下「規則」という。）第1号様式）

○報告の徴収

管理計画の認定を受けた方が、戸田市から管理計画の認定を受けたマンションの管理の状況について報告を求められ、その報告を行うときは、次の必要書類を戸田市建築住宅課に提出してください。

【必要書類】

- ・認定管理計画に関する状況報告書（規則第4号様式）
- ・報告内容を説明するための書類

○管理の取りやめ

管理計画の認定を受けた方が、認定を受けた管理計画に基づくマンションの管理を取りやめようとする場合は、次の必要書類を戸田市建築住宅課に提出してください。

【必要書類】

- ・取りやめ届（規則第7号様式）
- ・認定通知書

※認定更新を受けた方にとっては認定更新通知書、変更認定を受けた方にとっては変更認定通知書も併せてご提出ください。

○改善命令

管理計画の認定を受けた方が、認定を受けた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られるときは、その改善に必要な措置を命じることがあります。

○改善の報告

戸田市から改善命令を受けた方が、改善に必要な措置を講じ、その報告を行うときは、次の必要書類を戸田市建築住宅課に提出してください。

【必要書類】

- ・改善報告書（規則第6号様式）
- ・報告内容を説明するための書類

○認定の取消し

管理計画の認定を受けた方が、虚偽の申請などの不正な手段により管理計画の認定を受けた場合や、改善命令に違反した場合などにおいては、その認定を取り消すことがあります。

5 相談窓口等について

本手引きや管理計画認定制度に関する相談窓口等は、次のとおりです（一部再掲あり）。

○本手引き等について

戸田市都市整備部建築住宅課 住宅政策・マンション担当

電話：048-441-1800（代表） メール：kentiku-jutaku@city.toda.saitama.jp

URL：https://www.city.toda.saitama.jp/soshiki/272/matidukuri-mansion.html

○管理計画認定制度について

（一社）日本マンション管理士会連合会 マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

お問い合わせ先：03-5801-0858 受付時間：月～金（土日除く）10時～17時

相談内容：マンション管理計画認定制度をはじめ改正マンション適正化法全般

○管理計画認定手続支援サービスについて

（公財）マンション管理センター 電話：03-6261-1274

URL：https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

○国土交通省「管理計画認定に関する事務ガイドライン」

URL：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001443499.pdf

関係法令等

- マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則
- 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
- 戸田市マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行細則
- 戸田市マンション管理適正化推進計画
- 戸田市マンション管理適正化指針