

# 練馬区マンション管理適正化推進計画

## 【概要版】

令和8年度(2026年度)～令和17年度(2035年度)



令和8年(2026年)3月

練馬区

# 第1章 計画の背景・目的等

## 1 計画の背景と目的

令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によれば、区における分譲マンションの戸数は直近20年間で33,210戸（平成15年）から56,500戸（令和5年）へと約1.7倍に増加しています。今後は、建設後40年以上を経過するマンション（以下、「高経年マンション」という。）が増加する見通しであることから、分譲マンションの適切な維持管理は、居住者が安全・安心かつ快適に住み続けるうえで、重要な課題となっています。

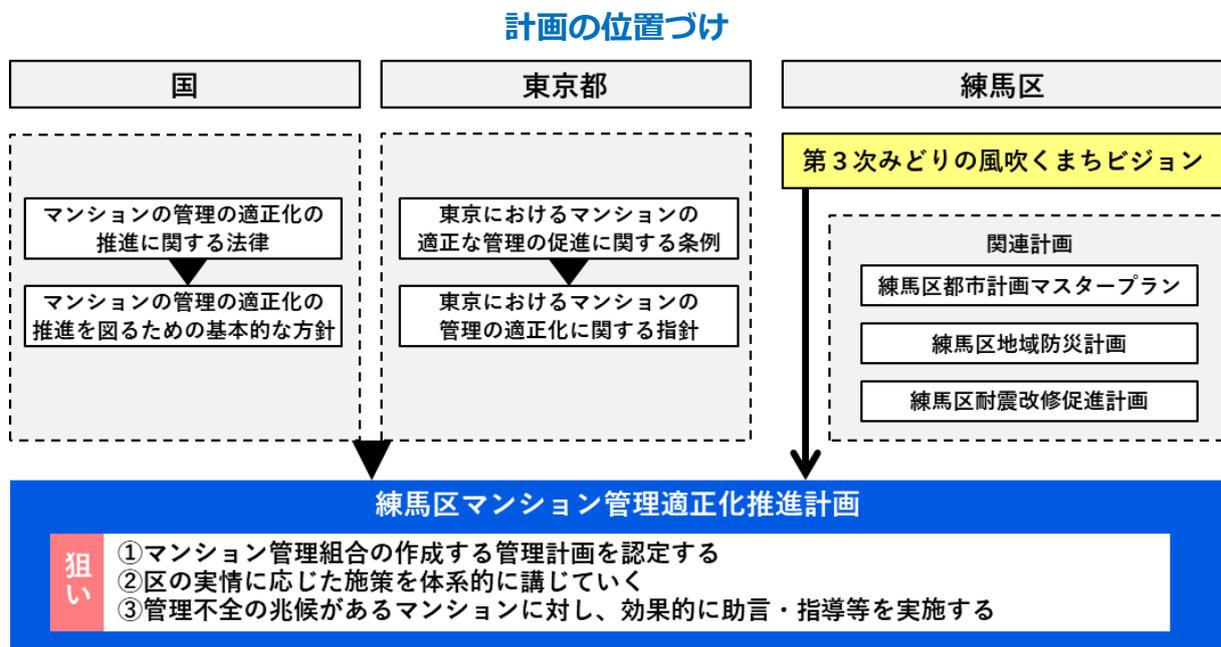
本計画は、マンションの管理不全を未然に防止するとともに、マンション管理組合等による管理が適正に推進されることを目的として策定するものです。

## 2 計画の対象

マンション管理適正化法第2条第1項に定義された（区分所有の非木造建築物かつ地上3階建て以上）、練馬区内に存在する全ての分譲マンションを計画の対象とします。

## 3 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定された「マンション管理適正化推進計画」として策定し、国が定めた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（令和3年）等に基づき、マンション管理の適正化を図るものです。



## 4 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035年度）までの10年間とします。

## 第2章 マンションを取り巻く現状と課題

### 1 分譲マンションの現況

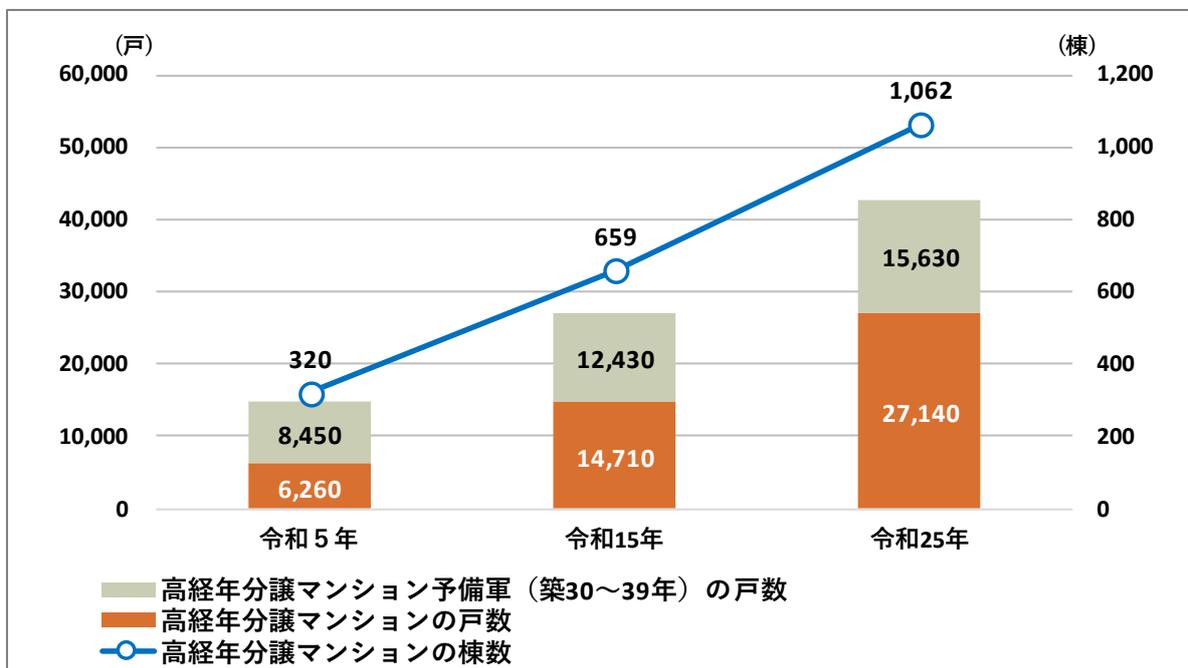
令和6年練馬区分譲マンション実態調査（以下、「実態調査」という。）によれば、区内の分譲マンションの棟数は1,549棟であり、これを建築時期別にみると、昭和55年（1980年）以前に建築された、構造上の安全性や管理上の問題が懸念される高経年マンションの棟数は約13.4%を占めています。

さらに、「昭和56年（1981年）～平成2年（1990年）」建築の約23.7%を加えると、建築後30年以上を経過した（大規模改修などの必要性の高い維持管理上の課題を抱える）分譲マンションの棟数は約37.1%を占めています。

区に分譲マンションの総数を現有ストックとして固定し経年推移する（老朽化したマンションが将来的に取り壊しを行わず残存する）と仮定した場合、高経年マンションは令和15年に659棟（27,140戸）、令和25年に1,062棟（42,770戸）へと著しく増加するものと推計されます。

高経年マンションの棟数および戸数について、令和5年を1とした場合、令和25年までに棟数は3.32倍、戸数は4.34倍まで増加する見通しです。

高経年分譲マンションの棟数および戸数の将来推計



【資料】「令和5年住宅・土地統計調査」および「令和6年度練馬区分譲マンション実態調査」に基づく練馬区の推計値（統計値および調査値を現有ストックとして固定し経年推移すると仮定した場合）

## 2 マンション管理適正化に向けた課題

実態調査の結果等を踏まえ、マンション管理組合による自主的かつ適正な維持管理を促進のため、以下のとおり課題を整理しました。

分野	課題	実態調査におけるデータ・意見
問題意識	マンションの二つの老い <sup>*1</sup>	○住民の高齢化(53.9%) ○建物の老朽化や設備の不具合(53.6%)
	マンション管理に必要な対策	○修繕積立金の増額(47.4%) ○管理組合の改善・充実(39.9%) ○長寿命化対策(39.6%)
	セミナーの実施や情報共有の必要性	○ねりまマンションセミナー“未来塾”の継続 ○課題等を共有できる場の創設
管理業務	高経年マンションにおける修繕積立金の低下傾向	○高経年マンションの85.6%で修繕積立金(月額)が1万5千円未満
長期修繕計画	高経年マンションにおける長期修繕計画の不存在	○マンション全体の61.7%で長期修繕計画を作成 ○高経年マンションの28.9%で未作成
認定制度	マンション管理計画認定制度に対する認識	○資産価値の向上(全体38.9%、築浅 <sup>*2</sup> 51.5%) ○管理を見直す契機(全体36.8%、築浅47.1%)
耐震化	旧耐震基準マンションにおける未診断・未耐震	○旧耐震マンションの36.7%は診断の結果、耐震性に懸念(うち38.9%が耐震改修工事実施、38.8%が耐震診断未実施)



### 課題から想定される CASE

<p>【CASE 1】 居住者の高齢化や入れ替わりに伴い、不在オーナーの増加等に起因する住居の空室化や賃貸化が進むことにより、管理組合の円滑な活動、合意形成等に支障が生じ、維持管理が放置され問題の解決に至らない事態が想定されます。</p>
<p>【CASE 2】 マンションの高経年化と居住者の高齢化という二つの老いが同時進行する状況のなか、建物の老朽化や設備の不具合が生じているにもかかわらず、管理組合の担い手不足等によりマンションが適正に管理されず老朽化がさらに進行する事態が想定されます。</p>
<p>【CASE 3】 高経年マンションにおいて、積立金の不足、資金計画の不備、長期修繕計画の未作成といった状況が重なり、減災対応も含め管理不全に陥る事態が想定されます。</p>

#### \*1 二つの老い

国土交通省は令和5年8月、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」のとりまとめを公表した。その中で、「マンションを巡っては、二つの老いと言われる建物と居住者の両方における高齢化が急速に進行しており、(中略)マンションは1つの建物を複数人で所有する区分所有という特殊な所有形態であることから、日常の維持管理や建替え等に係る意思決定には、価値観の異なる区分所有者間において合意形成を必要とする困難さがある」と指摘し、マンション管理の諸課題を挙げている。

#### \*2 築浅

実態調査では、竣工後29年以下の比較的新しいマンションのことを「築浅マンション」と定義した。「築浅」は築年数10年未満を意味する不動産用語であるが、本調査では高経年マンションと対比して傾向を分析するため、便宜的に29年以下のものを「築浅」とした。

# 第3章 マンション管理適正化施策の基本的な方向性

## 1 マンション管理適正化の基本方針

令和6年度に実施した分譲マンション実態調査の結果から想定されるマンション管理適正化に向けた課題を踏まえ、以下のとおり3つの基本方針を定めます。

### 基本方針

#### 【方針1】

**マンション管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進**

#### 【方針2】

**高経年マンションを中心とした管理不全の予防と継続的な実態把握**

#### 【方針3】

**マンションにおける安全・安心な環境の確保**

## 2 マンション管理状況把握のための措置

区は、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成31年東京都条例第30号）に基づき、令和2年4月から管理状況届出制度を運用しています。本制度の対象となる要届出マンションは、昭和58年以前に建築されたマンションです。令和7年11月6日（届出受理）現在、区内の要届出マンション320件のうち、313件の届出がありました。この中には、管理組合がない（25件）、管理規約がない（22件）、長期修繕計画がない（117件）など、いわゆる管理不全の兆候があるマンションも見受けられます。

今後もマンションの管理不全を予防するため、本制度を適切に運用し、要届出マンションについて管理状況を把握します。また、要届出マンションの対象範囲および届出内容等の制度見直し\*の動向等を踏まえ、経過年数に従い、順次追加すべき対象マンションをリストアップし、管理状況の届出を促進します。

管理状況届出制度の運用とあわせて、区内のすべてのマンションを対象とした、分譲マンション実態調査を定期的実施し、マンション管理の実態および課題を継続的に把握します。

-----  
\* 要届出マンションの対象範囲および届出内容等の制度見直し

東京都住宅マスタープラン（令和4年3月）では、マンションの管理状況届出制度を活用した維持管理を促進するために、「高経年マンションの将来的な急増を見据え、届出対象を順次拡大していくことや、届出を求める項目を追加すること」の検討を進めることとしている。

### 3 マンション管理適正化のための施策

マンション管理適正化の基本方針に従い、推進すべき施策を設定します。

施策の設定に当たっては、マンション管理に係る現行施策の実績等を踏まえ、これまでの施策の継続・充実に努めます。

#### (1) マンション管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進

マンションの管理は、区分所有者等が自らの責任で行うものであり、区分所有者等により構成される管理組合が主体となって、管理を適正に行うものです。管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を図りながら、区分所有者等の合意に基づいて行うものです。区は、管理組合が主体的・継続的に活動を行うための体制を整え、居住者間の良好なコミュニティの形成に取り組むことができるよう支援します。

また、マンション管理には、専門的な知識が必要となることから、マンション管理業者への委託、マンション管理士等の専門家の効果的な活用についても情報提供等を行います。

施策の内容	<p><b>施策-1 ねりまマンションセミナー“未来塾”の開催</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 円滑な管理運営のため、セミナー形式で行う管理組合への必要な情報や資料の提供、管理組合同士の情報交換を行います。なお、セミナーの開催にあたっては、多くの方に関心を持ってもらえるようなポスターやチラシを作成するなど、工夫をしながら周知を行います。</li><li>● セミナー以外での管理組合同士の自主的な情報交換を促進するため、参加者の意向を確認しながら、仕組みづくりに取り組みます。</li></ul> <p><b>施策-2 分譲マンション管理運営無料相談の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● マンション管理組合が抱える様々な問題を円滑に解決できるよう、区内マンション管理士の協力により毎月2回開催します。</li></ul> <p><b>施策-3 分譲マンションアドバイザー制度利用の助成（充実）</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● マンション管理の改善に向けて専門家を派遣します。</li></ul> <p><b>施策-4 マンション管理計画認定の取得促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● マンション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、区から認定を受けることができる制度の取得を促します。</li></ul>
目標	<p><b>マンション管理計画認定制度に基づく認定マンションの件数</b> 新築マンションの<b>5割</b>、既存マンションの<b>3割</b>の取得を目指して取り組む。</p>

## (2) 高経年マンションを中心とした管理不全の予防と継続的な実態把握

マンションの高経年化・老朽化にともない、いわゆる二つの老いが進行し、将来的に管理不全となるマンションの発生が懸念されます。区は、マンションの管理不全を予防するため、管理不全の兆候がみられるマンションに対して必要な助言・指導等を行います。

また、マンションの管理不全の兆候を的確に把握するため、マンション管理状況届出制度の運用や実態調査等の継続的な実施に努めます。

施策の内容	<b>施策-1 マンション管理状況届出制度や実態調査等で得た情報を基に分譲マンションリストを更新</b> <b>【重点】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● マンション管理情報を適切かつ効果的に運用します。</li><li>● 分譲マンションリストの随時更新および効果的活用（管理不全の兆候の把握、旧耐震マンションに関する調査情報の把握などマンション管理情報の統合および効果的な分析の実施）を図ります。</li></ul>
	<b>施策-2 アンケート未回答マンションに対するフォロー調査</b> <b>【重点】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 分譲マンション実態調査等を計画的・効果的に実施します。</li><li>● アンケート回収率を高める調査手法を確立します。<ul style="list-style-type: none"><li>・ 広報によりアンケート実施を周知します。</li><li>・ アンケートへの事前協力依頼（勧奨通知の工夫など）を行います。</li><li>・ 「全体調査」と「重点調査」で内容を分けた調査票を設計（回答の容易性を考慮した調査ボリューム、適切な設問数の検討）します。</li></ul></li><li>● アンケート未回答マンションに対するフォロー体制を整備します。<ul style="list-style-type: none"><li>・ 調査協力を促す各種取組（管理状況届出の更新の際の協力要請、セミナーや相談制度等を利用する際の協力要請など）を実施します。</li><li>・ 調査実施体制の強化（人員および予算の確保など）に努めます。</li></ul></li></ul>
	<b>施策-3 高経年で管理不全の兆候があるマンションの優先的な助言・指導等を実施</b> <b>【重点】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 高経年で管理不全の兆候があるマンションを対象とした優先的な働きかけ（必要に応じた指導・助言等）を行います。</li><li>● 高経年かつ小規模なマンションの抱える課題に応じた働きかけを行います。<ul style="list-style-type: none"><li>・ 要届出マンションのうち高経年かつ小規模なマンションを対象とする個別ヒアリングを実施します。</li></ul></li></ul>
目標	管理組合への働きかけにより管理不全のマンションを <b>おおむね解消</b>

### (3) マンションにおける安全・安心な環境の確保

旧耐震基準のマンション（建築確認済証の交付年月日が昭和 56 年 5 月 31 日以前の建物）は、耐震性が不足している恐れがあります。マンションの耐震化対策に関する円滑な合意形成を図るため、管理組合および区分所有者等に対して、その重要性について理解を得るなどの取組を推進します。

また、管理組合に対しては、万一の災害発生時における在宅避難等のための体制整備を促進します。

施策の内容	<b>施策-1 分譲マンション等耐震改修工事等の助成</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 住宅（分譲マンションは3階以上、賃貸マンションは1,000平方メートル未満または2階以下）を対象に、耐震改修工事等の費用を助成します。</li></ul>
	<b>施策-2 分譲マンション耐震改修アドバイザーの助成</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物の所有者や分譲マンションの管理組合を対象に、耐震化のアドバイスにかかる費用を助成します。</li></ul>
	<b>施策-3 応急給水栓やマンホールトイレの整備への補助</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 在宅避難を促進するため、中高層マンションの管理組合等を対象に、非常用給水栓やマンホールトイレを整備するための工事費の助成・資器材貸与を行います。</li></ul>
	<b>施策-4 福祉のまちづくり整備助成</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 既存の建築物のバリアフリー化を促進するため、改修の際に必要な費用の一部を助成します。</li></ul>
目標	令和12年度末までの耐震化率 <b>98%</b> を目指して取り組む。



## 4 管理組合によるマンション管理適正化の指針

マンション管理組合によるマンション管理の適正化に向けた取組を促進するため、練馬区マンション管理適正化指針（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）を別途、定めています。

マンション管理組合は、本指針の内容について十分留意し、日常的なマンションの管理に努めるものとします。

また、本指針では、法第5条の16に基づき定めた管理計画を認定する際の基準、法第5条の2に基づき定めた管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安について示しています。

### 法第5条の16に基づく管理計画の認定の基準

1 管理組合の運営	(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) 集会在年1回開催されていること。
2 管理規約	(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(また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	(1) 管理費、修繕積立金等について明確に区分け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か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、見直し等	(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およびこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
	(2) 長期修繕計画の作成または見直しが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。
5 その他	(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) 練馬区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) 災害対応マニュアルを作成していること。
	(4) 定期的に防災訓練を実施していること。
	(5) 修繕に際しては、温室効果ガスの排出量の削減に努めること。

法第5条の15に基づくマンション管理計画認定制度は、管理組合が自らのマンションの管理計画を区へ提出し、一定の基準を満たした場合に、練馬区長による認定を受けられるものです。認定を受けることにより、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションが住宅市場において高く評価されるなどのメリットが期待されます。また、良質な管理水準が維持されることにより、居住者のみならず周辺地域の良好な住環境の維持向上にも寄与することが期待されます。このほか、マンションを取得する場合や共用部分をリフォームする際に独立行政法人住宅金融支援機構の融資制度において優遇措置が適用されること、また、マンション長寿命化税制を活用した大規模修繕を実施する際に固定資産税の特例措置が適用されることなど、ファイナンス面でのメリットもあります。

## 5 マンション管理適正化に関する啓発および知識の普及

マンションの管理の適正化に取り組む管理組合等を支援するため、マンションの管理に関する相談体制を整備します。また、マンションの高経年化に伴う管理不全リスクについて様々な媒体を通じて周知を図るとともに、問題意識や改善方法を共有できるセミナー等において対策等の普及・啓発を図ります。

## 6 要改善マンションへの助言・指導等

東京都マンション管理届出制度に基づく届出情報（令和2年4月以降受付）や、練馬区分譲マンション実態調査の結果等から得られた情報をデータベース化の上、法第5条の2に基づく助言、指導および勧告を行う際の判断の基準等を目安に、要改善マンションを抽出し、必要な助言・指導および勧告を行います。

なお、助言・指導および勧告を繰り返し行っても、マンション管理の適正化が図られない場合、安全上の危険性が高まる恐れがあります。その場合には、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づき、改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることを検討します。

### 法第5条の2に基づく助言、指導および勧告を行う際の判断の基準の目安

法第5条の2の規定により管理組合の管理者等（同条に規定する管理組合の管理者等をいう。）に対し助言、指導および勧告を行う際の判断の基準は、以下のいずれかの事項が遵守されていない場合とする。

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、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、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。

# 第4章 計画推進のための体制および取組

## 1 関係主体とその役割

本計画を推進するためには、管理組合および区分所有者、練馬区および東京都、マンション管理士およびマンション管理業者等が、それぞれの役割を認識し、マンションの管理の適正化を効果的に推進するため、相互に連携して取組を進める必要があります。

関係主体	主な役割
管理組合および区分所有者	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用することが重要であり、管理組合は、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うよう努める。</li> <li>○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及び修繕の必要性を十分認識し、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。</li> </ul>
練馬区および東京都	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マンション管理士等専門的知識を有する者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める。</li> <li>○管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に照らし合わせ、必要に応じて法に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していく。</li> </ul>
マンション管理士およびマンション管理業者等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行う。</li> <li>○マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う。</li> <li>○分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し、理解を得るよう努める。</li> </ul>

## 2 計画推進のための体制および取組

本計画の推進にあたっては、関係施策の実施等において適切に対応するため、区の関係部署間での連絡調整を図ります。

高経年マンション等のうち管理不全の兆候がみられるマンションに対しては、マンション管理士等の専門家の協力のもと、対象マンションの管理者等へ個別に訪問する支援チームを構築し、法に基づく助言・指導および勧告を実施します。また、助言・指導および勧告を実施した以降についても、その後の管理状況に応じて継続的に関与し、管理不全マンションの発生の予防に努めます。

---

## 練馬区マンション管理適正化推進計画【概要版】

令和 8 年度(2026 年度)～令和 17 年度(2035 年度)

令和 8 年(2026 年) 3 月

発行 練馬区 建築・開発担当部 住宅課

所在地 〒176-8501 東京都練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号

電話 03 (5984) 1289

FAX 03 (5984) 1237

練馬区ホームページ <https://www.city.nerima.tokyo.jp/>

---