

練馬区分譲マンション実態調査報告書

令和7年（2025年）3月

目次

序章 調査の概要	1
1 調査の目的.....	1
2 調査の対象.....	2
第1章 マンションを取り巻く動向	3
1 国のマンション関連施策.....	3
(1) 住生活基本計画（全国計画）.....	3
(2) マンション管理適正化の推進.....	3
(3) マンション再生円滑化の推進.....	4
2 練馬区のマンション関連施策.....	5
(1) 練馬区マンション管理適正化推進計画.....	5
(2) 練馬区におけるマンションの管理の適正化に関する指針.....	5
(3) 練馬区のマンション施策関連事業.....	6
第2章 練馬区におけるマンションの現況	7
1 練馬区の住宅ストックの現況.....	7
2 分譲マンションの現況.....	9
3 分譲マンションの分布状況.....	14
第3章 分譲マンション実態調査	16
1 実態調査の実施.....	16
2 調査結果の集計・分析.....	32
(1) 建物の概要.....	34
(2) 管理組合について.....	38
(3) マンション管理規約ならびに管理業務について.....	46
(4) 大規模修繕について.....	54
(5) マンションの耐震化について.....	60
(6) マンション再生について.....	62
(7) 防災・減災について.....	64
(8) 防犯ならびにバリアフリーについて.....	66
(9) 環境に配慮した取組について.....	68

(10) コミュニティならびに住環境について.....	70
(11) マンション管理の問題点と今後の対策について.....	74
3 調査結果と対応課題	81
(1) アンケート結果の要点.....	81
(2) 今後問題となる事態	82
(3) マンション管理適正化に向けた要件.....	82
資料編.....	83
資料1 マンション管理適正化法（抜粋）	83
資料2 マンション管理適正化に関する各種方針・指針等.....	89

序章 調査の概要

1 調査の目的

令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によれば、練馬区における住宅総数419,650戸のうち、分譲マンションは56,500戸（空き家を除く）となっています。また、分譲マンションの戸数について直近20年間の推移をみると、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。このため、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られることだけでなく、良好な住宅ストックの形成を図る上でも重要な課題となっています。

分譲マンションは私有財産の集合体であり、価値観、年齢、所得等の異なる区分所有者による合意形成の難しさ、大規模な建物・設備を維持管理していくための専門性、賃貸化や利用形態の混在など、戸建て住宅とは異なる課題を抱えています。さらに近年、防犯、防災への対応、居住者間または地域とのコミュニティの形成等、マンション管理組合に期待される役割は広がっています。

国は令和2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*¹（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。）を改正し、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や、適切な管理計画を有するマンションの認定制度等を新たに位置づけました。これまで以上にマンション管理の適正化を地域の実情等に応じて効果的に推進していくことが求められています。全国の地方公共団体では、マンション管理適正化推進計画の策定が進み、練馬区においても、マンション管理適正化法に基づきマンション管理適正化推進計画を策定し、令和5年、マンション管理計画認定制度を開始しました。管理計画が認定されたマンション管理組合（管理計画認定マンション）は、令和7年2月28日現在、21件（東京都全体で562件）を数えます。

（マンション管理適正化法の一部改正・新設について、巻末の資料1を参照。）

* 1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律

土地利用の高度化の進展等に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増していることから、マンション管理士の資格やマンション管理業者の登録制度を設けること等により、マンションの資産価値を守り良好な居住環境を確保するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が制定された。

その後、全国で建設後40年以上を経過したいわゆる高経年マンションが増加しつつあり、管理不全マンションが地域に顕在化する恐れがあることから、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）が制定され、新たに市区（町村部については原則都道府県）において「マンション管理適正化推進計画」の策定が可能となった。

こうした背景を踏まえ、「マンション管理適正化推進計画」に基づきマンション管理計画認定制度等を普及し、マンション管理実態の是正、管理組合活動の健全化、マンション維持再生等の取組を促進していくことが課題となっている。

練馬区では、マンションの管理運営、建物の修繕、建替え等が円滑に行われるよう、管理組合への必要な情報や資料の提供等を行う、ねりまマンションセミナー“未来塾”や、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、分譲マンション管理運営無料相談等を実施してきたところです。今後、高経年マンション（建設後 40 年以上を経過したマンション）の増加、居住者の高齢化にともなう管理組合の担い手不足等が見込まれていることから、マンションを取り巻く社会情勢の変化に対応していく必要があります。

本調査は、練馬区がこれまで実施してきた施策を継承しつつ、社会情勢に対応したマンション施策を体系的に講じていくための計画（練馬区マンション管理適正化推進計画（詳細版））の策定に向けて、その基礎的な資料を得ることを目的としてマンション管理組合等を対象とした実態調査を実施しました。

2 調査の対象

マンション管理適正化法第 2 条第 1 項に定義されたマンション^{*2}に該当する建物のうち、以下の条件に該当した練馬区内に存在する全ての分譲マンション（令和 6 年 10 月時点）を調査対象とします。

- ・ 区分所有の非木造建築物
- ・ 地上 3 階建て以上

* 2 マンション管理適正化法によるマンションの定義 第 2 条（定義）

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 37 年法律第 69 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1章 マンションを取り巻く動向

1 国のマンション関連施策

(1) 住生活基本計画（全国計画）

我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要および供給に関する長期見通しに即し、国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等が求められることから、住生活基本法（平成18年法律第61号）が制定されました。

住生活基本計画（全国計画）は、同法に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定し、令和3年3月19日に閣議決定されました。

同計画においては、マンション関連事項として、長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化の推進等の事項が示されています。

（住生活基本計画（全国計画）について、巻末の資料2を参照。）

(2) マンション管理適正化の推進

土地利用の高度化の進展等に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増していることから、マンション管理士の資格やマンション管理業者の登録制度を設けること等により、マンションの資産価値を守り良好な居住環境を確保するため、マンション管理適正化法が制定されました。

その後、全国で建設後40年以上を経過したいわゆる高経年マンションが増加しつつあり、管理不全マンションが地域に顕在化する恐れがあることから、令和2年6月24日に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）が公布され、令和4年4月1日より全面施行されました。これに伴い、マンション管理適正化法第3条の2第1項の規定に基づき、都道府県、市、特別区等はマンションの管理の適正化の推進を図るため、マンション管理適正化推進計画の策定が可能となりました。

また、上記の法改正を踏まえ国は、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（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号、以下「マンション管理適正化基本方針」という。）を定めました。マンション管理適正化基本方針では、マンション管理の適正化の目標設定に関する事項、管理組合によるマンション管理の適正化の基本的な指針に関する事項（マンション管理計画認定制度の認定基準を含む）等が示されています。

（マンション管理適正化基本方針について、巻末の資料2を参照。）

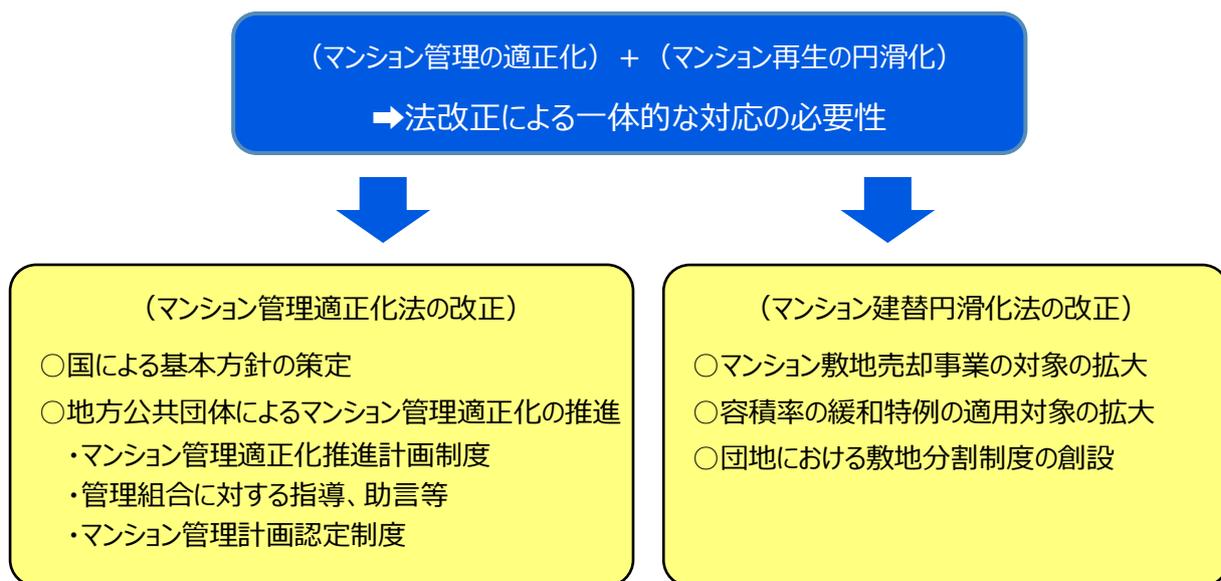
(3) マンション再生円滑化の推進

国は、地震によるマンションの倒壊その他の被害の恐れがある老朽化マンションに対し、建替事業、除却に要する措置および敷地売却事業について規定するため、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号、以下「マンション建替円滑化法」という。）を制定しました。

その後、マンションの高経年化により維持修繕等が困難なケースが増加する見通しであり、マンション再生に向けた取組の強化が喫緊の課題であることから、マンション建替円滑化法の一部を改正しました。

改正後のマンション建替円滑化法では、維持修繕等が困難なマンションの再生（建替え、売却等）が円滑に推進されるよう、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、マンション敷地売却事業の対象および容積率の緩和特例の適用対象を拡大する等の措置が講じられるものとなりました。

図表-1 マンション管理の適正化とマンション再生に関する法改正



2 練馬区のマンション関連施策

(1) 練馬区マンション管理適正化推進計画

練馬区では、マンションの適正管理等の対策が地域における重要な政策課題であることを踏まえ、令和5年2月に練馬区マンション管理適正化推進計画を策定しました。

練馬区マンション管理適正化推進計画は、マンション管理適正化基本方針に基づき、マンションの管理の適正化を推進するための目標および施策に関する事項等を定めています。

(練馬区マンション管理適正化推進計画について、巻末の資料2を参照。)

(2) 練馬区におけるマンションの管理の適正化に関する指針

練馬区では、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の基本的な考え方を示すことを目的として、マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号の規定に基づき、練馬区におけるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「練馬区マンション管理適正化指針」という。）を定めています。

練馬区マンション管理適正化指針では、練馬区内におけるマンションの管理組合がマンションの管理の適正化に向けて留意が求められる事項等を示しています。また、練馬区マンション管理適正化指針では、マンション管理適正化法第5条の4に基づき、管理計画を認定する際の基準と、練馬区が同法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を定めています。

(練馬区マンション管理適正化指針について、巻末の資料2を参照。)

(3) 練馬区のマンション施策関連事業

練馬区におけるマンション施策関連事業は下記のとおりです。

図表-2 練馬区のマンション施策関連事業

事業の名称	事業の内容
ねりまマンションセミナー“未来塾”	分譲マンションの管理運営、建物の修繕、建替え等が円滑に行われるよう、管理組合の運営や大規模修繕の進め方などの情報提供と参加者相互の交流会などを年に3回開催しています。
分譲マンション管理運営無料相談	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、原則毎月第1・第3木曜日（祝休日を除く）に区役所内会議室で無料相談を実施しています。
分譲マンションアドバイザー制度利用助成	分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え・改修を支援するため、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの「マンション管理アドバイザー制度」または「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した場合に、その費用を助成しています。
マンション管理計画認定制度	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です。認定を受けたマンションは、住宅金融支援機構の金利の優遇を受けられる等のメリットがあります。
マンション耐震化助成制度	昭和56年5月31日以前に旧耐震基準で建てられたマンションの耐震化を促進するため、耐震診断や設計、耐震改修工事費等にかかる費用を助成しています。
マンション耐震化支援制度	昭和56年5月31日以前に旧耐震基準で建てられたマンションの耐震化を支援するため、マンションの管理組合や建物所有者等を対象に、耐震相談のためのアドバイザー派遣や簡易診断にかかる費用を助成しています。
ブロック塀等撤去費用助成制度	倒壊の恐れがあるブロック塀等に対して、撤去の費用を助成しています。 助成の対象はブロック塀等の所有者またはマンション管理組合で、ブロック塀等の位置、高さ、危険度について区が定める基準を満たすことが条件です。
福祉のまちづくり整備助成事業（マンション共用部のバリアフリー）	平成15年4月以前に工事に着手した共同住宅共用部分などのバリアフリー改修に助成しています。 助成の対象はマンション管理組合等、対象となる建築物は床面積1,000㎡以上の共同住宅（共用部）で、出入り口の段差解消、手すりの設置などバリアフリー法の基準を満たすことが条件です。
みどりの街並みづくり助成制度	住宅等の道路沿い（生け垣化・低木等緑化・フェンス緑化）や建物（屋上・壁面）を緑化する場合、一定の条件のもとで、費用の一部を助成しています。

第2章 練馬区におけるマンションの現況

1 練馬区の住宅ストックの現況

令和6年9月25日に公表された令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によれば、練馬区内に存在する「住宅総数」は419,650戸であり、その内訳として「居住世帯のある住宅」377,700戸（住宅総数の90.0%）、「居住世帯のない住宅」41,950戸（住宅総数の10.0%）となっています。

なお、以下の図表（次ページ以降も同様）に記載した回答比率は四捨五入処理したため、表記上の数値の計が必ずしも100%にならない場合があります。

図表-3 練馬区の住宅ストックにおける分譲マンションの構成

住宅総数 419,650戸 (100.0%)	居住世帯あり 377,700戸 (90.0%)	持ち家 155,720戸 (37.1%)	一戸建	91,370戸	(21.8%)
			長屋建	3,200戸	(0.8%)
			共同住宅	60,930戸	(14.5%)
			分譲マンション	56,500戸	(13.5%)
			その他	4,430戸	(1.1%)
	その他	230戸	(0.1%)		
	借家 183,360戸 (43.7%)	民営借家 153,460戸 (36.6%)	一戸建	2,750戸	(0.7%)
			長屋建	2,840戸	(0.7%)
			共同住宅	147,840戸	(35.2%)
			その他	30戸	(0.01%)
		公営の借家	12,730戸	(3.0%)	
		都市再生機構(UR)・公社の借家	7,400戸	(1.8%)	
		給与住宅(社宅等)	9,780戸	(2.3%)	
		空き家 39,770戸 (9.5%)	二次的住宅(別荘等)	250戸	(0.1%)
			賃貸用の住宅	30,950戸	(7.4%)
			売却用の住宅	620戸	(0.1%)
	その他の住宅(非流通)		7,950戸	(1.9%)	
一時現在者のみの住宅(昼間だけ使用等)	1,770戸		(0.4%)		
建築中の住宅	410戸	(0.1%)			

【資料】 令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※令和5年10月1日

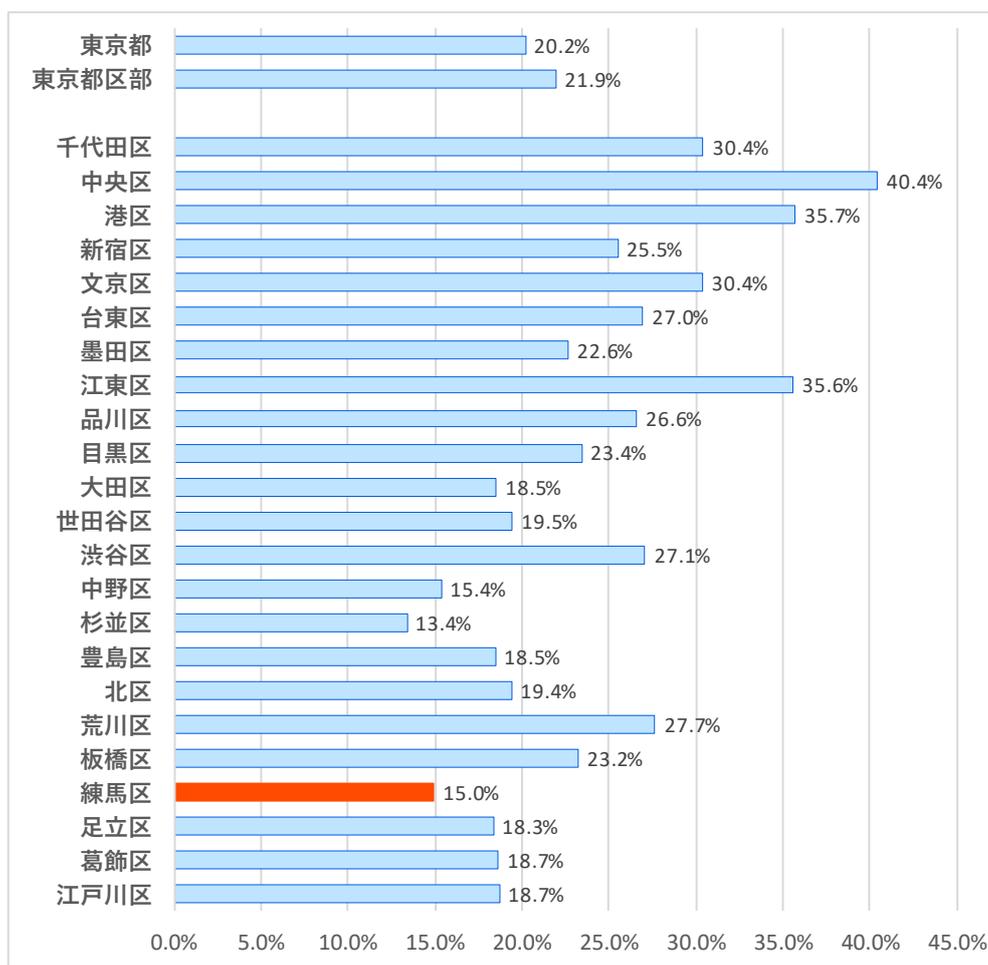
※分譲マンション：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で3階建て以上の持ち家住宅。

※「居住世帯あり」のうち、住宅の所有の関係、建て方等が不詳の場合は除く。

「居住世帯あり」の住宅のうち「持ち家」は155,720戸（住宅総数の37.1%）で、このうち「分譲マンション」（ここでは、「非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で3階建て以上の持ち家住宅」と定義）は56,500戸（住宅総数の13.5%、「居住世帯あり」の住宅の15.0%）となっています。

練馬区では、「持ち家」における「一戸建」91,370戸と、「借家」のうち「民営借家」の「共同住宅」147,840戸が主要な住宅ストックを構成しており、「分譲マンション」の占める割合は、東京都平均（20.2%）および東京都区部平均（21.9%）を下回っており、東京都区部では杉並区に次いで下から2番目に位置しています。

図表-4 居住世帯のある住宅戸数に占める分譲マンションの比率



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※令和5年10月1日

※マンション：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で3階建て以上の住宅。

※住宅所有関係等不詳は除く。

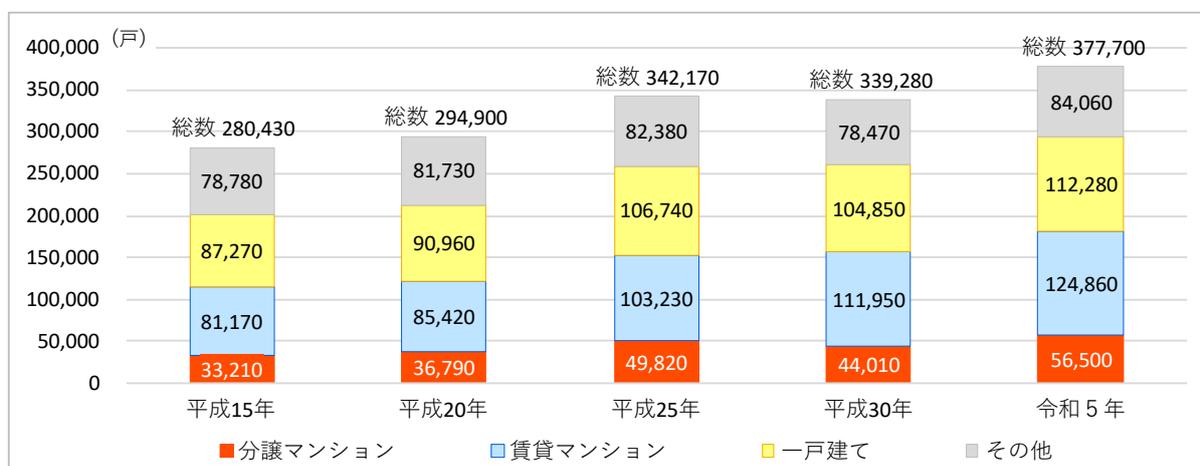
2 分譲マンションの現況

① 分譲マンション戸数の推移

マンション戸数の推移をみると、「分譲マンション」は 33,210 戸（平成 15 年）から 56,500 戸（令和 5 年）へと、直近 20 年間で約 1.7 倍に増加しています（賃貸マンション等は約 1.5 倍に増加）。

また、分譲マンションの階数を最近 10 年間の推移でみると、「6～10 階建て」が 21,900 戸（平成 25 年）から 26,160 戸（令和 5 年）へ、また、「11 階建て以上」も 8,880 戸（平成 25 年）から 10,910 戸（令和 5 年）へと、それぞれ約 1.2 倍に増加しており、建築の高層化をともなって戸数の増加が進んでいます。

図表-5 分譲・賃貸マンションの戸数の推移

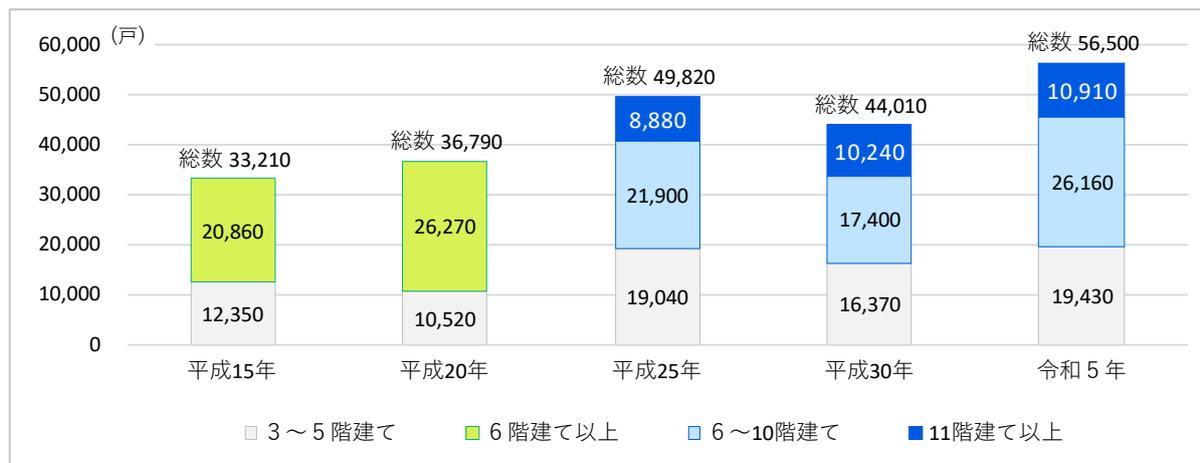


【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日

※マンション：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で3階建て以上の住宅。

※住宅所有関係等不詳は除く。

図表-6 分譲マンションの階数別戸数の推移



【資料】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日

※分譲マンション：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で3階建て以上の持ち家住宅。

※平成15年・平成20年と、平成25年～令和5年では階数の調査区分が異なる。

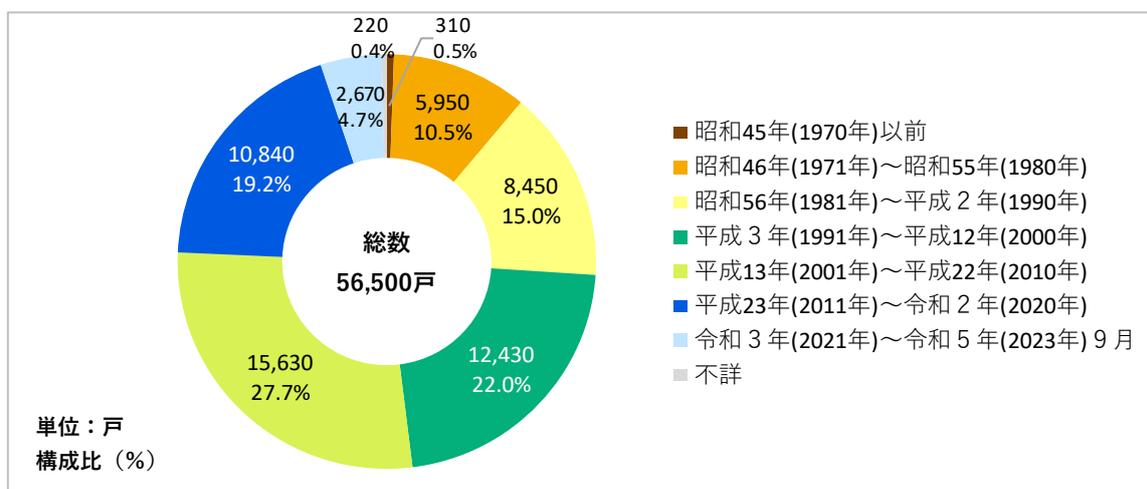
※階数等不詳は除く。

② 分譲マンションの建築時期

令和5年住宅・土地統計調査によれば、練馬区に分譲マンションの総数は56,500戸であり、これを建築時期別にみると、「昭和45年(1970年)以前」建築の住宅約0.5%と「昭和46年(1971年)～昭和55年(1980年)」建築の住宅約10.5%を合わせ、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（建設後40年以上を経過したマンション）の戸数は約11.1%を占めています。

さらに、「昭和56年(1981年)～平成2年(1990年)」建築の住宅約15.0%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）分譲マンションの戸数は約26.0%を占めています。

図表-7 建築時期別の分譲マンションの戸数



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※令和5年10月1日

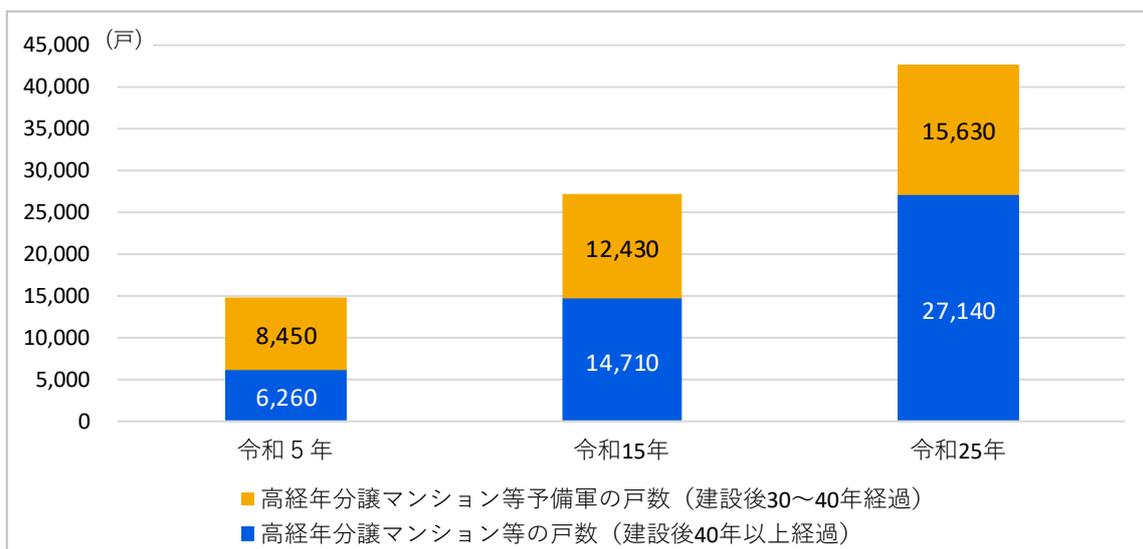
※分譲マンション：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で3階建て以上の持ち家住宅。

③ 高経年マンションの状況

令和5年住宅・土地統計調査による練馬区に分譲マンション等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14,710戸、令和25年に27,140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戸数について、令和5年を1.00とした場合の指数の推移を東京都区部と練馬区で比較してみると、令和5年から令和25年にかけて、東京都区部は1.00から2.88（198,500戸から570,800戸）へと推移するのに対し、練馬区は1.00から4.34（6,260戸から27,140戸）へと大きく変化する見通しです。練馬区における高経年マンションの増加の勢いは、今後10～20年で東京都区部全体と比較して著しく増加することが推測されます。

図表-8 高経年分譲マンション等戸数の将来推計



【資料】「令和5年住宅・土地統計調査」に基づく練馬区の推計値

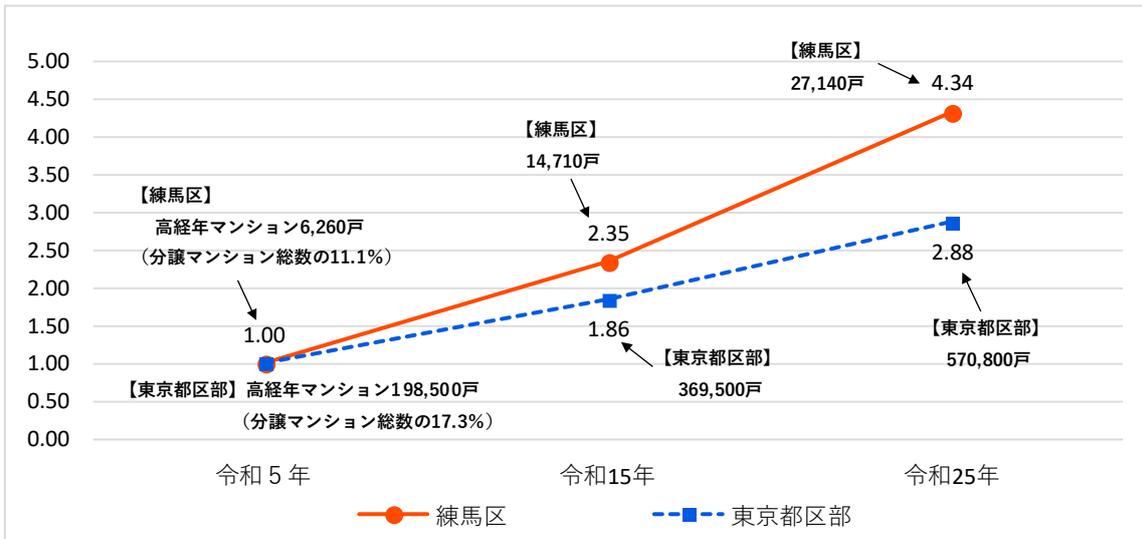
（令和5年統計値を現有ストックとして固定し経年推移すると仮定した場合）

※分譲マンション：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で3階建て以上の持ち家住宅。

※高経年マンション：建設後40年以上を経過したマンション。

※建築時期等不詳は除く。

図表-9 高経年分譲マンション戸数の将来推計（令和5年の戸数を1.00とした場合の指数の推移）



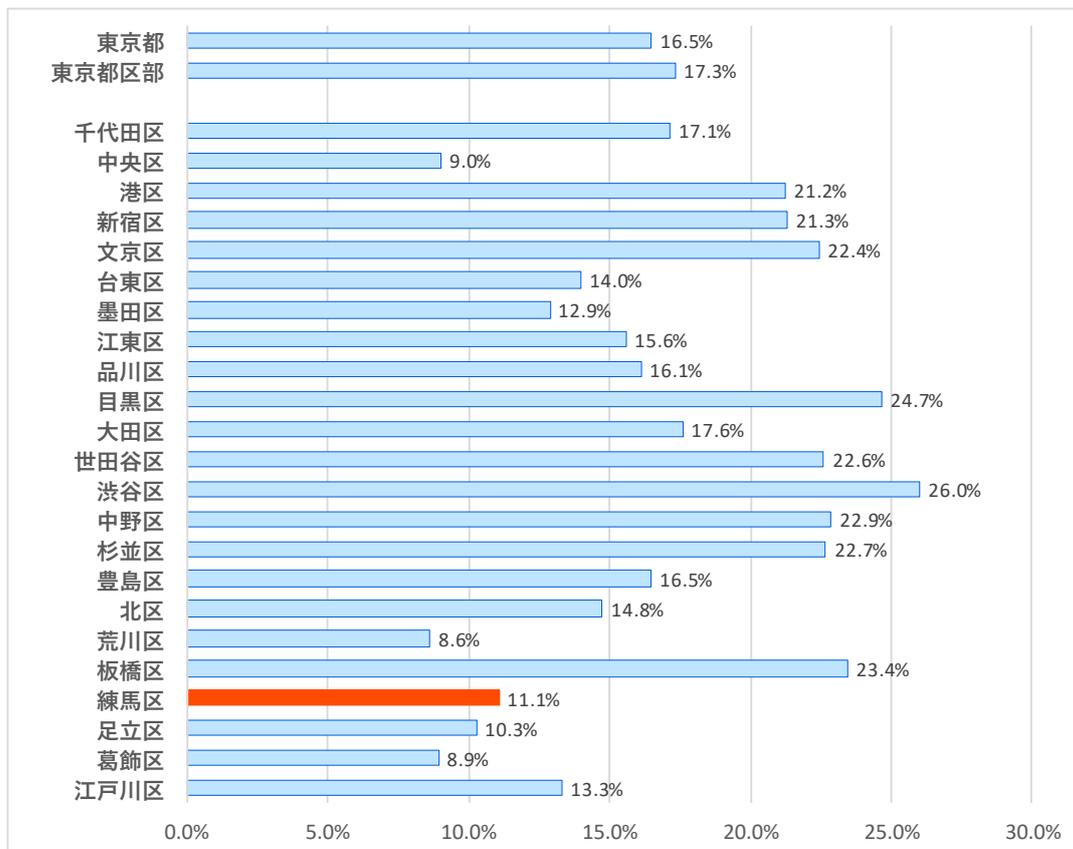
【資料】「令和5年住宅・土地統計調査」に基づく練馬区の推計値

（令和5年統計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）

※分譲マンション：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で3階建て以上の持ち家住宅。

※建築時期等不詳は除く。

図表-10 分譲マンション戸数に占める高経年マンション戸数の比率



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※令和5年10月1日

※マンション：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で3階建て以上の住宅。

※住宅所有関係等不詳は除く。

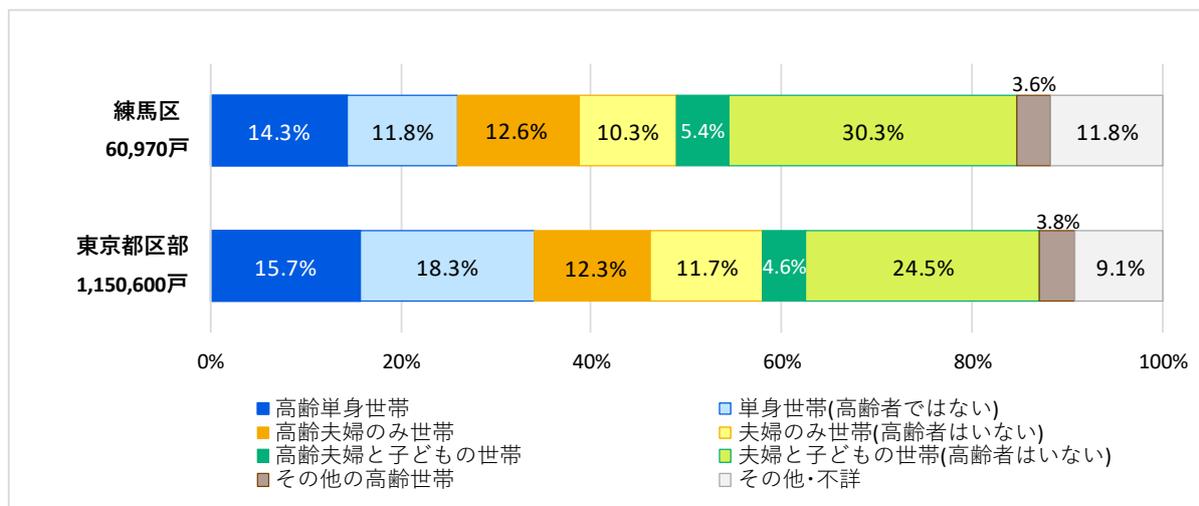
④ 分譲マンションに居住する世帯

練馬区において分譲マンションに居住する世帯の構成をみると、「高齢単身世帯」が14.3%、「高齢夫婦のみ世帯」が12.6%、「高齢夫婦と子どもの世帯」が5.4%であり、これらに「その他の高齢世帯」3.6%を合わせると、家計を主に支える者の年齢が65歳以上の世帯は21,890戸（分譲マンションに居住する世帯の35.9%）を占めています。

練馬区と東京都区部を比較すると、練馬区における分譲マンションの居住者には子育て世代をはじめとする「夫婦と子どもの世帯(高齢者はいない)」が東京都区部より5.8ポイント多くになっているのが特徴といえます。

しかしながら、子どもの成長にともなう世帯分離により、さらに夫婦のみ世帯の増加や世帯の高齢化等が進むものと予想され、練馬区でも、まち・ひと・しごと創生法（平成26年法律第136号）に基づく練馬区版総合戦略「みどりの風吹くまちビジョン」において、今後、人口減少局面を迎える中、高齢者の単身世帯が著しく増加していくものと推測しています。このため、分譲マンションにおいても、居住する世帯が徐々に高齢者中心の世帯構成にシフトしていくものとみられます。

図表-11 分譲マンションに居住する世帯の構成



【資料】令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※令和5年10月1日

※分譲マンション：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造等）の共同住宅で3階建て以上の持ち家住宅。（但し、練馬区の統計値は公開されているデータ上、分譲マンション56,500戸の他に構造・階数不詳の持ち家共同住宅等を含む。）

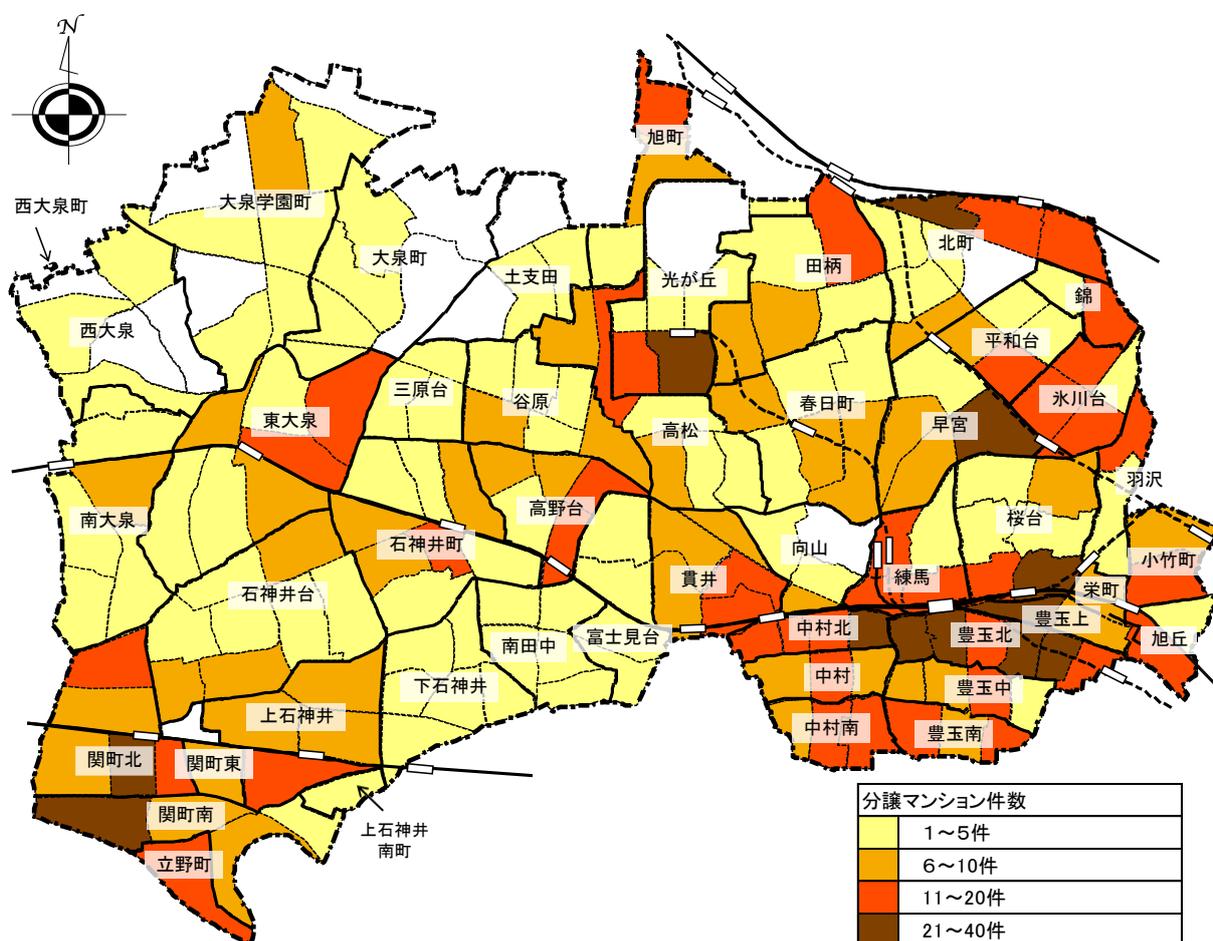
※高齢者、高齢世帯：家計を主に支える者の年齢が65歳以上の者、その世帯。

3 分譲マンションの分布状況

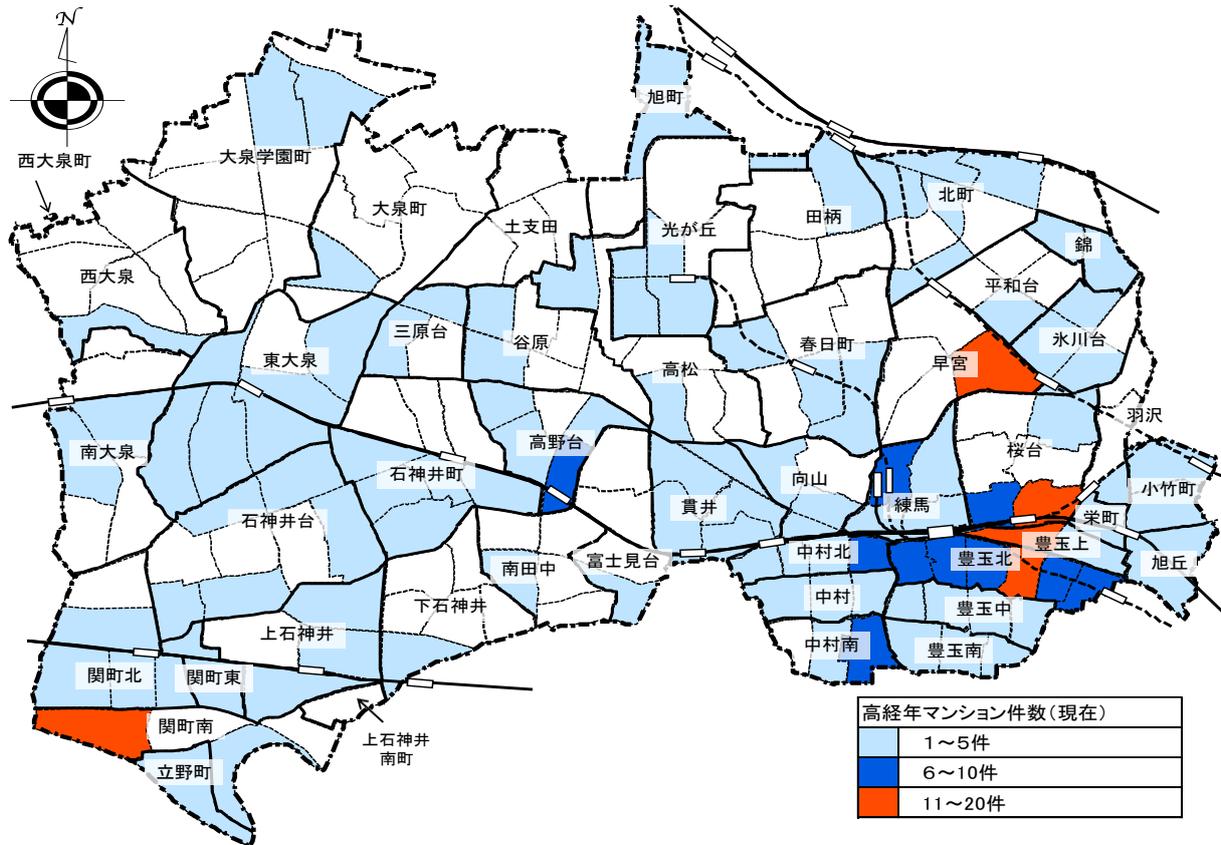
本調査における対象物件の抽出結果に基づき、練馬区内における分譲マンションの状況を把握しました。分譲マンションの町丁別の分布状況および高経年マンションの状況は以下の図表のとおりです。

なお、分譲マンションの件数は令和6年10月時点の調査結果によるものです。したがって、図表中の「現在」とは令和6年10月のことであり、「10年後想定」とは各マンションの現在の竣工後経過年数からさらに10年を加えた時点の経年状態を想定するものです。

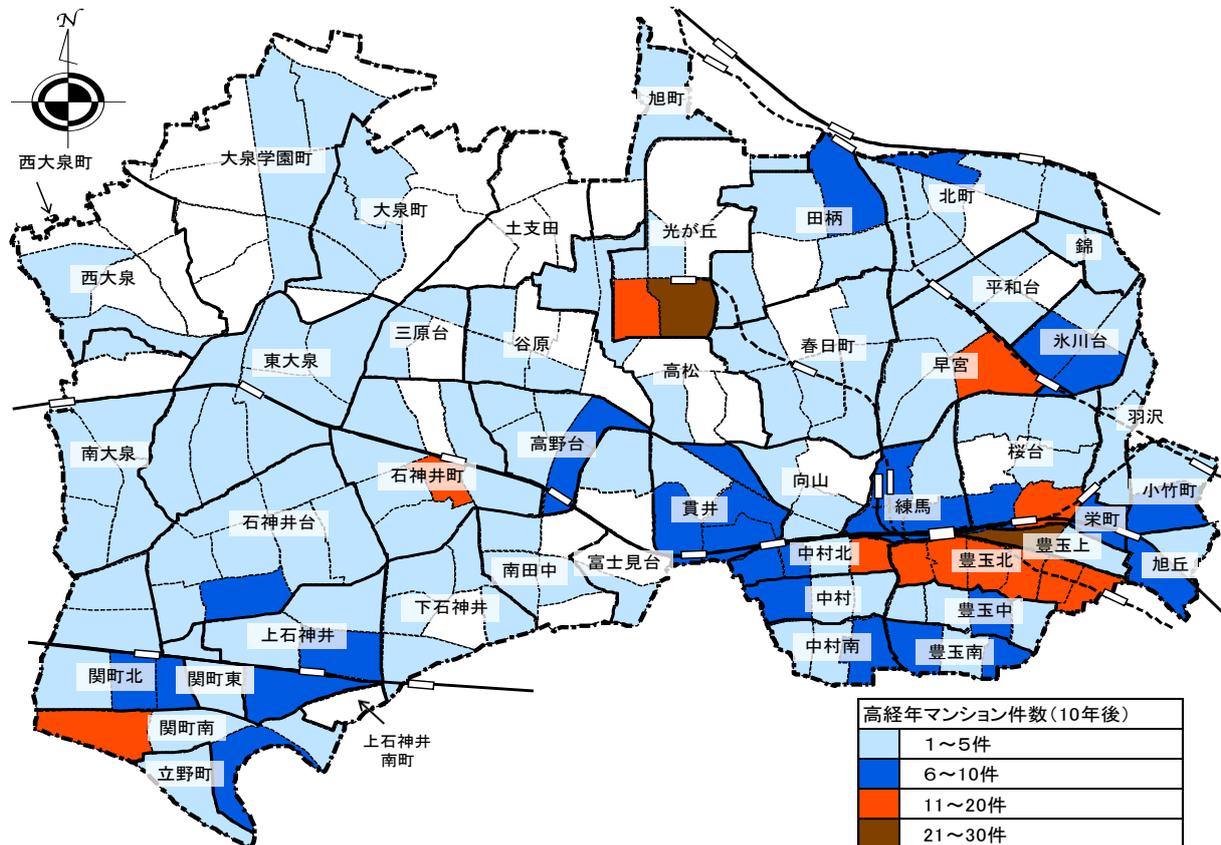
図表-12 調査対象分譲マンションの分布と件数（町丁別）



図表-13 高経年マンションの分布と件数（現在）



図表-14 高経年マンションの分布と件数（10年後想定）



第3章 分譲マンション実態調査

1 実態調査の実施

① 調査の目的

本調査は、マンション管理の適正化に向けた施策課題を把握するため、練馬区内におけるマンション管理組合等を対象とした「練馬区分譲マンション実態調査に伴うアンケート」（以下、「本アンケート」という。）を実施し、その結果を取りまとめたものです。

本アンケートでは、分譲マンションが老朽化等により将来的に管理不全に陥らないよう、マンションの管理の現状を把握するとともに、マンションの適正管理に向けた管理組合等の意識を把握することを目的として実施しました。

本アンケートの調査票は、前回調査（平成 23 年）実施時のアンケート調査票を改良し、国土交通省「令和 5 年度マンション総合調査」を参考に、練馬区における分譲マンションを取り巻く状況およびマンション管理支援事業の実施状況等を勘案し設計しました。

（18～31 ページに示すアンケート票を用いて実施。）

② 調査の対象

調査の対象および実施方法等については以下のとおりとしました。

（調査対象分譲マンションの抽出方法は次ページを参照。）

図表-15 調査の対象および実施方法等

調査対象	令和 6 年 10 月時点において練馬区内に存在するすべての分譲マンション（マンション管理適正化法第 2 条第 1 項に規定する区内のマンション）
調査対象数	分譲マンション 1,549 件
抽出方法	前回調査(平成 23 年)の対象物件に加え、その後に竣工した分譲マンションについては建築確認台帳および民間の不動産データベース等を用いて抽出
調査方法	郵送もしくは訪問によるアンケート票の配付、郵送もしくは Web での回答
記入方式	無記名回答方式
調査期間	令和 6 年 10 月 17 日～令和 7 年 2 月 14 日

③ 調査の結果

アンケート票を 1,757 件へ発送し、調査対象と判断した 1,549 件の有効回答数は、321 件（回答率 20.7%）となりました。

図表-16 調査対象分譲マンションの抽出方法



練馬区分譲マンション実態調査に伴うアンケート

《ご協力のお願い》

日頃から区政に、ご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

区内では、建物の老朽化等のために、今後、管理不全な分譲マンションの急増が見込まれており、現状を把握し、管理不全に陥らないよう、適正管理の促進に向けた対応が急務となっております。

つきましては、ご多用のところ誠に恐縮ですが、下記のとおり練馬区分譲マンション実態調査に伴うアンケートへご協力くださいますようお願いいたします。調査結果は、本調査の目的以外には使用せず、個別の情報について公表はいたしません。

《回答に際してのお願い》

- ① 管理組合の代表、役員もしくは管理会社の方等、マンションの管理運営を把握している方がご回答ください。
- ② ご記入いただいたアンケート調査票は、同封の返信用封筒に入れ、受取後1か月程度で返送くださいますようお願いいたします。なお、Web（下記 URL 参照）から回答することも可能です。
- ③ 回答は、あてはまる番号に○をつけ、設問により、文言および数値を記入してください。○をつける数は、設問により異なりますので、ご注意ください。
- ④ ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

【回答方法1】 調査票に記入して郵送で回答する

STEP 1

この用紙に（調査票は2ページから）にお答えください。



STEP 2

同封した返信用封筒に入れて郵便ポストへ投函してください。

【回答方法2】 Web で回答する



二次元コードまたは下記 URL から、回答フォームへアクセスのうえご回答ください。

【URL】

https://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/sumai/takuchi/mansyon_sisaku/r6manshonchousa.html

【担当】

練馬区 建築・開発担当部 住宅課 管理係

電 話 03-5984-1289（直通）

ファクス 03-5984-1237

メー ル JUTAKUKA@city.nerima.tokyo.jp

分譲マンションアンケート調査票

1 建物の概要についてお尋ねします

【問1】 マンションの建物概要について、下の〔 〕欄に数値をご記入ください。また、選択肢がある場合は、あてはまる番号一つに○を付けてください。※誤った部分があれば、二重線で消し、余白へ正しい内容を記入してください。

マンションの名称〔 〕	
マンションの所在地〔練馬区 〕	
竣工年月〔西暦 〕年〔 〕月	階数 地上〔 〕階、地下〔 〕階
棟数〔 〕棟	
構造 1 鉄筋コンクリート造（RC造） 2 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造） 3 鉄骨造（S造） 4 その他（ ）	土地権利 1 所有権 2 借地権 3 定期借地権〔 〕年
敷地面積〔 〕㎡	建築面積〔 〕㎡
延床面積〔 〕㎡	住戸総数〔 〕戸
住戸以外の店舗・事務所〔 〕区画	

【問2】 全住戸のうち賃貸住宅とされている（所有者が住んでいない）住居が占めるおおよその割合について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

1 ない（0%）	2 5%未満	3 5～10%未満
4 10～20%未満	5 20～30%未満	6 30%以上
7 わからない		

【問3】 全住戸のうち空き室が占めるおおよその割合について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

1 ない（0%）	2 5%未満	3 5～10%未満
4 10～20%未満	5 20～30%未満	6 30%以上
7 わからない		

【問4】 共用施設および設備について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。また、〔 〕欄がある場合は数値をご記入ください。

1 管理組合用の郵便受け	2 宅配ボックス
3 オートロック	4 防犯カメラ
5 平面式駐車場〔 〕台	6 機械式駐車場〔 〕台
7 電気自動車（EV）等充電設備〔 〕台	8 防災備蓄倉庫〔 〕㎡
9 太陽光発電パネル〔 〕kw	

2 管理組合についてお尋ねします

【問5】 管理組合の有無について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|-----------|-----------|
| 1 管理組合がある | 2 管理組合がない |
| 3 その他（ | ） |

【問6】 組合員名簿の整備状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。※組合員とは、マンションの区分所有者を指し、現に居住する「居住組合員」と、居住していない「非居住組合員」があります。

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| 1 1年以内に更新した組合員名簿がある | 2 1年以上更新していないが組合員名簿はある |
| 3 まったく更新していない（マンション設立時のまま）組合員名簿がある | |
| 4 組合員名簿を作成していない | 5 その他（ |

【問7】 居住者名簿の整備状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。※居住者とは、マンションの区分所有の権利の有無にかかわらず、現に居住するすべての方々のことを指します。

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| 1 1年以内に更新した居住者名簿がある | 2 1年以上更新していないが居住者名簿はある |
| 3 まったく更新していない（マンション設立時のまま）居住者名簿がある | |
| 4 居住者名簿を作成していない | 5 その他（ |

【問8】 総会の開催状況および出席状況（委任状および議決権行使書提出者を含む）について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|------------------|----------------------|
| 1 毎年開催（出席率75%以上） | 2 毎年開催（出席率50%～75%未満） |
| 3 毎年開催（出席率50%未満） | 4 ほとんど開催していない |
| 5 その他（ | ） |

【問9】 役員会（理事会）の開催頻度について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|---------------|---------------|
| 1 月に1回程度 | 2 年に数回 |
| 3 年に1回 | 4 ほとんど開催していない |
| 5 役員会（理事会）がない | 6 その他（ |

【問10】 管理組合の運営は（役員の選任を含め）どのように行われていますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | |
|--------------------------|
| 1 区分所有者から順番に役員を選出し運営している |
| 2 特定の区分所有者が運営している |
| 3 管理会社が運営している |
| 4 その他（ |

【問 11】 役員の任期と改選はどのように行われていますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1 任期は1年で全員同時に改選 | 2 任期は1年で半数ごとに改選 |
| 3 任期は2年で全員同時に改選 | 4 任期は2年で半数ごとに改選 |
| 5 特に定めはない | 6 役員を選任していない |
| 7 わからない | 8 その他 () |

【問 12】 専門委員会の設置状況について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1 大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会 | 2 規約・細則の制定や見直しに関する委員会 |
| 3 修繕積立金の運用に関する委員会 | 4 防災に関する委員会 |
| 5 建替えおよび建替えの検討に関する委員会 | 6 委員会を設置していない |
| 7 わからない | 8 その他 () |

【問 13】 外部専門家の活用状況（顧問契約、コンサルティング委託など）について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | | |
|-----------|---------------|------------|
| 1 建築士 | 2 弁護士 | 3 マンション管理士 |
| 4 管理業務主任者 | 5 専門家を活用していない | 6 わからない |
| 7 その他 () | | |

3 マンション管理規約ならびに管理業務についてお尋ねします

【問 14】 現在のマンション管理規約について、国土交通省が作成した「マンション標準管理規約」への準拠の状況は次のうちどれですか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | |
|-----------------------------------|
| 1 最新のマンション標準管理規約(令和6年6月)に準拠している |
| 2 前回改定のマンション標準管理規約(令和3年6月)に準拠している |
| 3 管理規約はあるが、マンション標準管理規約に準拠していない |
| 4 作成していない |
| 5 わからない |
| 6 その他 () |

【問 15】 マンション管理組合を法人として登記していますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 1 法人として登記している（→問17へお進みください） | 2 法人として登記していない |
| 3 わからない | |

【問 16】 マンション管理組合を法人として登記していない場合、管理者（※）をどの方に定めていますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|-------------------|--------------------|
| 1 管理組合の代表者（理事長など） | 2 管理組合の代表者以外の区分所有者 |
| 3 管理会社・分譲会社 | 4 管理者を選任（明記）していない |
| 5 わからない | 6 その他（ ） |

※管理者について

管理者は、区分所有法において「共有部分等を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う」と明記されており、総会を招集する権限等を持っています。

マンション標準管理規約では、理事長を区分所有法に定める管理者としています。

【問 17】 1戸当たりのマンション管理費の平均額（月額）について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 5,000 円未満 | 2 5,000 円～7,500 円未満 | 3 7,500 円～10,000 円未満 |
| 4 10,000 円～15,000 円未満 | 5 15,000 円～20,000 円未満 | 6 20,000 円～30,000 円未満 |
| 7 30,000 円～40,000 円未満 | 8 40,000 円以上 | 9 わからない |

【問 18】 1戸当たりの修繕積立金の平均額（月額）について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 5,000 円未満 | 2 5,000 円～7,500 円未満 | 3 7,500 円～10,000 円未満 |
| 4 10,000 円～15,000 円未満 | 5 15,000 円～20,000 円未満 | 6 20,000 円～30,000 円未満 |
| 7 30,000 円～40,000 円未満 | 8 40,000 円以上 | 9 わからない |

【問 19】 マンション管理費等の徴収について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | |
|--|
| 1 全組合員から規定の管理費等を徴収できている。 |
| 2 管理費等を滞納（3か月以上）する組合員がいるが、督促を行い徴収できている。 |
| 3 管理費等を滞納（3か月以上）する組合員がおり、督促等を行っても徴収できていない。 |
| 4 管理費等を徴収していない |
| 5 わからない |
| 6 その他（ ） |

【問 20】 現在の管理費・修繕積立金の収支状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1 現時点で管理費、修繕積立金ともに不足している | 3 現時点で修繕積立金が不足している |
| 2 現時点で管理費が不足している | 6 将来的に修繕積立金が不足する恐れがある |
| 4 将来的に管理費、修繕積立金ともに不足する恐れがある | 8 わからない |
| 5 将来的に管理費が不足する恐れがある | 9 その他（ ） |
| 7 特に問題はない | |

【問 24】 長期修繕計画の見直し時期について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1 | 5年を目安にして定期的に見直している |
| 2 | 修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている |
| 3 | 修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている |
| 4 | 見直しを行っていない |
| 5 | わからない |
| 6 | その他 () |

【問 25】 これまで大規模修繕工事で実施したことのある工事内容について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | | | |
|---|---------------|----|-------------------|
| 1 | 外壁補修・塗装 | 2 | 鉄部塗装 |
| 3 | 屋上防水工事 | 4 | 給水管工事 |
| 5 | 排水管工事 | 6 | エレベーター工事 |
| 7 | 機械式駐車場の修理・更新等 | 8 | 大規模修繕工事を実施したことがない |
| 9 | わからない | 10 | その他 () |

【問 26】 大規模修繕工事のこれまでの実施状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | | | |
|---|----------------------|---|----------------------|
| 1 | 1回実施した（2回目も予定している） | 2 | 1回実施した（2回目の予定はない） |
| 3 | 2回実施した | 4 | 3回以上実施した |
| 5 | 実施したことがない（実施する予定である） | 6 | 実施したことがない（実施する予定もない） |
| 7 | その他 () | | |

【問 27】 次回の大規模修繕工事を実施する際の工事費はどのように調達する見込みですか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 修繕積立金 | 2 | 一時徴収金 |
| 3 | 借入金（公的金融機関※） ※住宅金融支援機構による「マンション共用部分リフォーム融資」など | | |
| 4 | 借入金（民間金融機関） | 5 | 工事費が不足し調達の見込みが立たない |
| 6 | 大規模修繕工事を実施する予定はない | 7 | わからない |
| 8 | その他 () | | |

【問 28】 マンションの老朽化対策について、管理組合内で議論したことはありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | | | |
|---|----------------------|---|---------------------|
| 1 | 管理会社からの提案を受けて議論した | 2 | 専門家からの提案を受けて議論した |
| 3 | 区分所有者からの提案を受けて議論した | 4 | マンションに不具合が発生して議論した |
| 5 | 他のマンションの取組事例を知って議論した | 6 | 大規模災害に関する報道等を見て議論した |
| 7 | 議論したことはない | 8 | わからない |
| 9 | その他 () | | |

5 マンションの耐震化についてお尋ねします

【問 29】 耐震診断の実施状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- 1 耐震診断を実施する必要がない(新耐震基準(昭和 56 年)に適合している) (→問 32 へお進みください)
- 2 耐震診断を実施して、耐震性があると判定された (→問 32 へお進みください)
- 3 耐震診断を実施して、さらに詳細な耐震診断が必要と判定された (→問 30 へお進みください)
- 4 耐震診断を実施して、耐震性がないと判定された (→問 30 へお進みください)
- 5 耐震診断を実施していない (→問 31 へお進みください)
- 6 わからない (→問 32 へお進みください)
- 7 その他 ()

【問 30】 上の問 29 で選択肢 3 または 4 と回答した方にうかがいます。今後、耐震改修工事を実施するお考えはありますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- 1 耐震改修工事を実施した
 - 2 まだ耐震改修工事を実施していないが、今後実施する予定
 - 3 予算がないため、耐震改修工事を実施していない
 - 4 組合員の反対があり、耐震改修工事を実施していない
 - 5 どこへ頼めばいいのかわからないため、耐震改修工事を実施していない
 - 6 わからない
 - 7 その他 ()
- (→問 32 へお進みください)

【問 31】 上の問 29 で選択肢 5 と回答した方にうかがいます。耐震診断を実施していない理由は何か。あてはまる番号すべてに○を付けてください(複数回答可)。

- 1 検討中
- 2 耐震改修工事を行う予算がないため、耐震診断を行っていない
- 3 組合員の反対があり、耐震診断を行っていない
- 4 どこへ頼めばいいのかわからないため、耐震診断を行っていない
- 5 耐震診断を行うことを考えたことがなかった
- 6 わからない
- 7 その他 ()

6 マンション再生についてお尋ねします

【問 32】 高経年マンション（建設後 40 年以上経過したマンション）の増加に伴い、建替えや長寿命化対策（※）によるマンション再生が社会課題となっています。マンション再生に向けた検討状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- 1 現在、建替えや長寿命化対策を検討中である
- 2 建替えや長寿命化対策は検討していない
- 3 建替えや長寿命化対策を検討する必要がない（建物が比較的新しく、老朽化は進んでいない等）
- 4 その他（)

※長寿命化対策について

長寿命化対策とは、マンションの有効活用と建物の劣化を予防するため、長期修繕計画に基づいて大規模改修等を実施することです。

【問 33】 マンションの老朽化や経年劣化の進行に備え、将来的にどのような対応策が望ましいとお考えですか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- 1 建替えよりも大規模改修などを計画的に行い、建物の長寿命化を目指す
- 2 建替えによる方法と、大規模改修による方法を比較検討し、良い方法を選択する
- 3 建替えによる方法を基本に、検討を進めていく
- 4 まだ築年数が浅いことから、大規模改修は実施するが、現時点で建替えのことは考えにくい
- 5 わからない
- 6 その他（)

7 防災・減災についてお尋ねします

【問 34】 大規模な地震等に被災した場合に備え、管理組合が対応すべき事項を定めていますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- 1 災害対応マニュアルの作成
- 2 定期的な防災訓練の実施
- 3 居住者の安否確認（居住者名簿の作成）
- 4 居住者への情報提供体制（掲示板、SNS 等）
- 5 集会室・会議室等を居住者へ開放
- 6 帰宅困難者対策として、ロビー等を開放
- 7 断水時の応急対応（応急給水体制、トイレ設置体制など）
- 8 建物被害状況の確認（配管業者への連絡など）
- 9 要介護者等、自力での避難が困難な方の所在の把握
- 10 わからない
- 11 その他（)

【問 35】 大規模な地震等に被災した場合に備え、どのような備蓄・整備を進めていますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| 1 食料品や飲料水 | 2 医薬品・日用品 |
| 3 簡易トイレ | 4 マンホールトイレ |
| 5 救出・救護用の工具（ジャッキ、バール、ハンマー、ロープ等） | |
| 6 救出・救護に使用する資器材（階段避難車、救急セット、担架等） | |
| 7 防災キャビネット（エレベーターチェア等） | |
| 8 非常用発電機 | 9 非常用給水栓 |
| 10 初期消火に使用する資器材（スタンドパイプ、可搬式消火ポンプ） | |
| 11 情報連絡に使用する資器材（トランシーバー、メガホン、ラジオ） | |
| 12 生活継続に使用する資器材（給水タンク、炊き出し器、蓄電池等） | |
| 13 特になし | |
| 14 その他（) | |

8 防犯ならびにバリアフリーについてお尋ねします

【問 36】 これまで管理組合として、どのような防犯対策の取組を行ってきましたか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| 1 防犯カメラを新たに追加で設置した | 2 玄関ドアの錠の交換を行った |
| 3 最寄りの交番、警察署の連絡先等を組合員に周知している | |
| 4 防犯マニュアル等防犯に関する情報を収集・提供している | |
| 5 定期的な防犯パトロールを実施している | 6 遠隔監視システムを導入した |
| 7 防犯対策の取組は行っていない | 8 わからない |
| 9 その他（) | |

【問 37】 これまで管理組合として、どのようなバリアフリー対策工事を行ってきましたか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|---------------|---------------------|
| 1 スロープの設置工事 | 2 手すりの設置工事 |
| 3 床のノンスリップ化 | 4 通路や開口部の拡幅工事 |
| 5 エレベーターの設置工事 | 6 自動ドアの設置工事 |
| 7 通路・階段の照度アップ | 8 バリアフリー対策工事は行っていない |
| 9 わからない | 10 その他（) |

9 環境に配慮した取組についてお尋ねします

【問 38】 照明器具を従来品から LED に交換することで、使用電力を大きく減らすことができます。共用部分の照明を LED にしていますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| 1 共用部分の全ての照明を LED にしている | 2 共用部分の一部の照明を LED にしている |
| 3 LED にはしていない | 4 わからない |
| 5 その他 () | |

【問 39】 LED 化以外で、これまで実施したことのある省エネ改修工事はありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|-----------------|-------------|
| 1 外壁の外断熱化 | 2 屋上の外断熱化 |
| 3 玄関ドアの省エネ化 | 4 サッシの省エネ化 |
| 5 太陽光発電設備の設置 | 6 給水設備の高効率化 |
| 7 エレベーター設備の高効率化 | 8 行っていない |
| 9 わからない | |
| 10 その他 () | |

10 コミュニティならびに住環境についてお尋ねします

【問 40】 地域の町会・自治会への加入状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

- | | |
|------------------|-------------------|
| 1 マンション単位で加入している | 2 各住戸に加入の判断を任せている |
| 3 加入していない | 4 わからない |
| 5 その他 () | |

【問 41】 地域において行っている活動はありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| 1 町会等が実施する活動（祭り等のイベントを含む）への参加・協力 | |
| 2 地域の防災訓練への参加・協力 | 3 マンション周辺の清掃 |
| 4 活動は行っていない | 5 わからない |
| 6 その他 () | |

【問 42】 これまで管理組合または居住者間において、発生したトラブルはありましたか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|--|----------------------|
| 1 居住者間の行為、マナーをめぐるもの（生活音、ごみ出し、駐輪、ペットなど） | |
| 2 建物の不具合に係るもの（雨漏り、水漏れ、外壁落下、施工不良など） | |
| 3 近隣関係に係るもの（日照権、電波障害、騒音・異臭、自治会との関係など） | |
| 4 管理組合の運営に係るもの（組合員どうしの意見対立、役員の人材不足など） | |
| 5 費用負担に係るもの（管理費等の滞納、修繕積立金の不足など） | |
| 6 駐車場使用に関するもの | 7 防災対策に係るもの |
| 8 防犯対策に係るもの | 9 高齢者・認知症の方への対応に係るもの |
| 10 特にトラブルは発生していない | 11 わからない |
| 12 その他（ | ） |

【問 43】 管理組合で現在定めている使用細則・協定等（生活のルール）の対象範囲について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|----------------------|-------------------|
| 1 専有部分に係る使用・居住 | 2 専有部分の修繕等 |
| 3 駐車場 | 4 自転車置場・バイク置場 |
| 5 専用庭 | 6 ベランダ・バルコニー |
| 7 集会室 | 8 ゲストルーム・パーティールーム |
| 9 ペット飼育 | 10 楽器演奏 |
| 11 窓ガラス等の改良 | 12 宅配ボックス |
| 13 置き配 | 14 民泊 |
| 15 特に使用細則・協定等は定めていない | 16 わからない |
| 17 その他（ | ） |

11 マンション管理の問題点と今後の対策についてお尋ねします

【問 44】 マンションを今後も健全に管理していく上で特に問題と感じていることはありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 1 居住者間のトラブル | 2 ルールを守らない居住者 |
| 3 管理費や修繕積立金の滞納 | 4 住民の高齢化 |
| 5 管理組合の担い手不足 | 6 マンション管理の知識や経験の不足 |
| 7 マンション管理に対する関心の低さ | 8 管理組合の仕事の多さや難しさ |
| 9 建物の老朽化や設備の不具合 | 10 修繕積立金の不足 |
| 11 その他（ | ） |

【問 45】 マンションを今後も健全に管理していくために必要と考える対策はありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

1 管理組合の活動の改善・充実	2 管理規約の見直し・改正
3 管理費の増額	4 修繕積立金の増額
5 修繕・改修の必要性などの定期点検	6 防災対策の実施
7 防犯対策の実施	8 外部委託費の低減
9 建物を長寿命化するための対策の検討	10 中長期的な資金計画の見直し
11 マンション管理に関するセミナー等への参加	12 専門的アドバイザーへの相談や派遣依頼
13 その他（	）

【問 46】 練馬区では、マンション管理の改善・向上のための支援事業を行っています。以下の各支援事業について、管理組合としてのこれまでの活用履歴、ならびに今後の活用意向について、あてはまる番号を選び○を付けてください。

支援事業の名称	これまでの活用履歴	今後の活用意向
ねりまマンションセミナー“未来塾”	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
分譲マンション管理運営無料相談	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
分譲マンションアドバイザー制度 利用助成	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
マンション管理計画認定制度（※）	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
分譲マンション耐震改修助成制度	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
分譲マンション耐震改修アドバイザー 派遣制度	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
ブロック塀等撤去費用助成制度	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
福祉のまちづくり整備助成事業（マン ション共用部のバリアフリー）	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない
みどりの街並みづくり助成制度	1 活用した 2 活用していない	1 活用したい 2 活用しない 3 必要ない

※マンション管理計画認定制度について

マンション管理計画認定制度は、マンションの管理計画が一定の基準を満たすことを条件に、区から認定を受けることができる制度です。認定を受けたマンションは、住宅金融支援機構の金利の優遇等を受けられ、市場において適正に評価される等のメリットがあります。

【問 47】 練馬区では令和 5 年 4 月より、マンション管理計画認定制度（※）を開始しています。本制度に対するお考えについて、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

1 改修時の融資について金利優遇が期待できる	2 マンション管理のあり方を見直す機会になる
3 適正なルールのもと管理組合の運営が進む	4 中長期的にみた計画的な維持管理に資する
5 マンションの社会的評価や資産価値が高まる	6 防災・減災対策の向上につながる
7 認定制度に期待するメリットはない	8 わからない
9 その他（	）

※マンション管理計画認定制度について

マンション管理計画認定制度の解説は、前のページをご覧ください。

【問 48】 マンション管理に関するご意見などを自由にご記入ください。

自由記入欄：

【問 49】 このアンケートのご回答者について、下の〔 〕欄にご記入ください。役職等については、あてはまる番号一つに○を付けてください。

氏名	〔 〕	
電話番号	〔 〕	
住所	〔 〕	
役職等		
1 管理組合の理事長	2 管理組合の理事長以外の役員	3 役員以外の区分所有者
4 賃貸居住者	5 管理会社の職員	
6 マンション管理人	7 その他（	）

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

2 調査結果の集計・分析

回収したアンケート調査票に基づき、集計・分析を行いました。調査結果の分析にあたっては、設問ごとの単純集計のほか、竣工後経過年数別などのクロス集計（複数の質問項目の結果を組み合わせる集計）を実施しました。

なお、団地管理組合（区分所有法第 65 条）が団地の全棟を代表して回答した場合、団地に属する各棟が、基本的にその同内容の回答を行ったものとみなして集計しました。

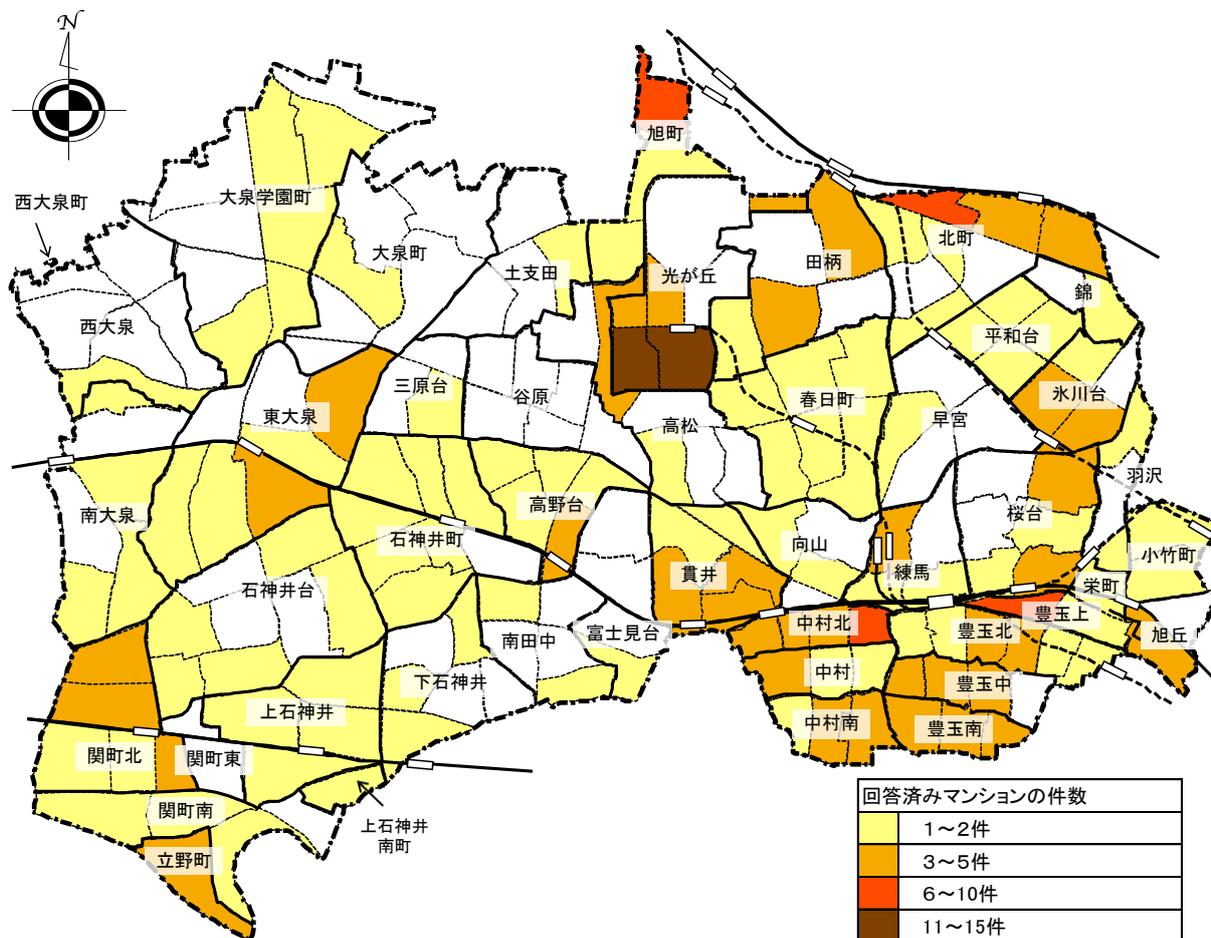
【アンケートの集計結果に関するデータの表記について】

アンケートの集計結果のうち、34 ページ以降（問 46 を除く）の単純集計のグラフについて、単一回答は 、複数回答は の表記により区分しました。

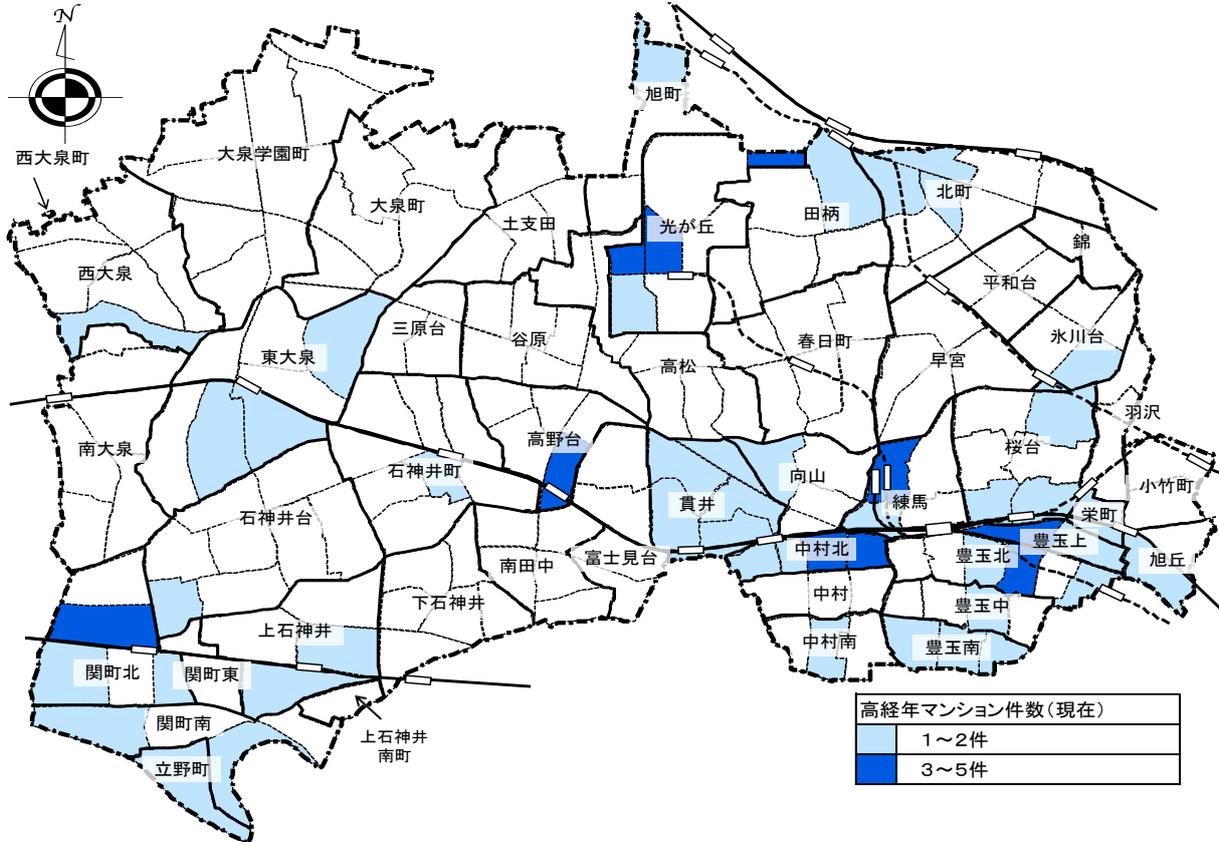
また、集計結果の解説文に使用する用語として、竣工後 40 年以上の比較的古いマンションのことを「高経年マンション」、竣工後 29 年以下の比較的新しいマンションのことを「築浅マンション」といいます（「築浅」は築年数 10 年未満を意味する不動産用語ですが、本調査では便宜的に 29 年以下のものを「築浅」とします。）。

なお、図表に記載した回答比率を四捨五入処理したため、表記上の数値の計が必ずしも 100%にならない場合があります。

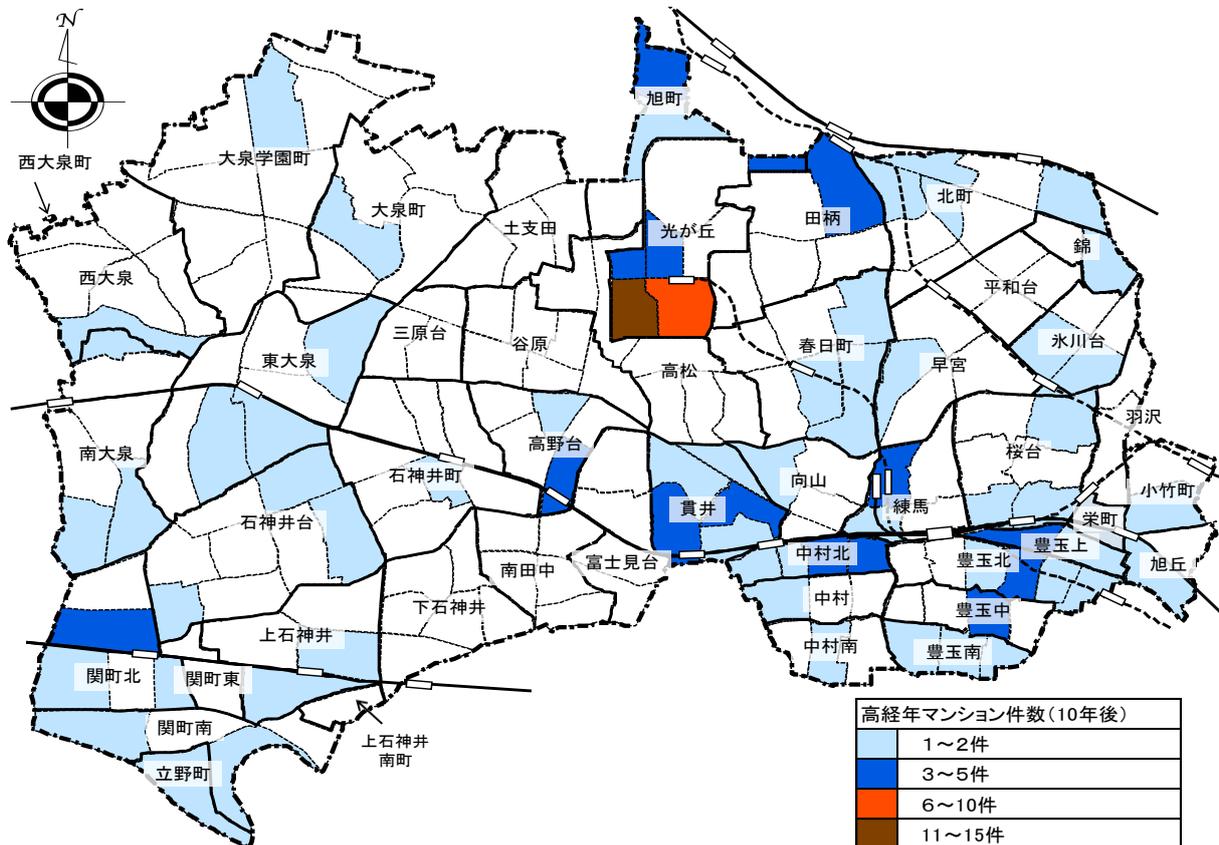
アンケート回答者の分布と件数（町丁別）



アンケート回答者のうち高経年マンション（現在）



アンケート回答者のうち高経年マンション（10年後想定）



(1) 建物の概要

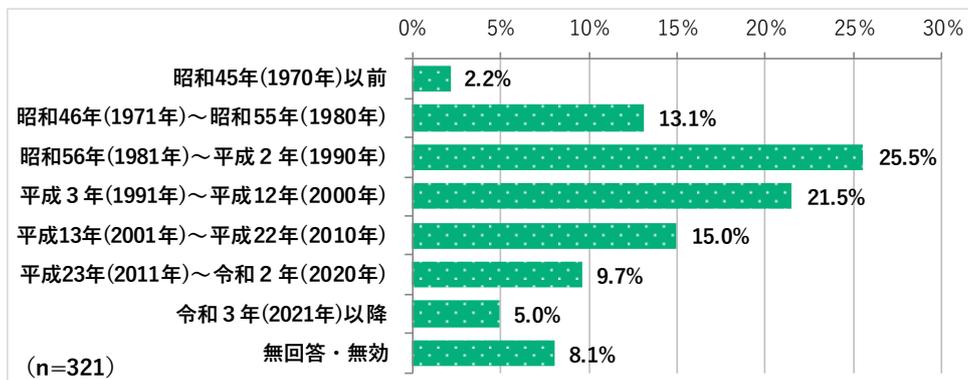
【問1】 マンションの建物概要について、下の〔 〕欄に数値をご記入ください。
また、選択肢がある場合は、あてはまる番号一つに○を付けてください。

マンションの竣工年は、「昭和56年～平成2年」の25.5%が最も多く、次いで「平成3年～平成12年」(21.5%)、「平成13年～平成22年」(15.0%)の順となっています。全体の約1割(15.3%)が、昭和55年以前に竣工した(40年以上経過した)高経年マンションに該当します。

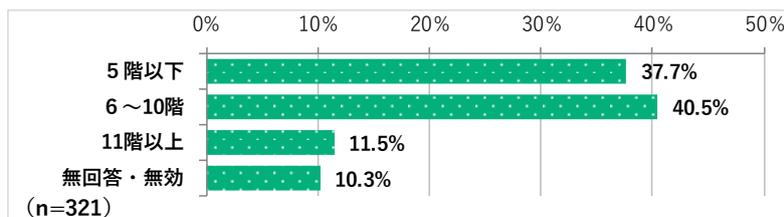
マンションの階数については、「5階以下」(37.7%)と「6～10階」(40.5%)に大きく二分されます。「11階以上」の高層マンションも全体の1割程度(11.5%)みられます。

マンションの住戸数については、「50戸以下」が全体の6割(58.6%)を占めており、「51～100戸」は約2割(23.0%)、「100戸以上」は約1割(9.5%)となっています。なお、団地管理組合(区分所有法第65条)が回答した住戸数が団地全棟の住戸総数である場合、団地に属する各棟分を除き、母数304件について住戸数の回答を集計しました。

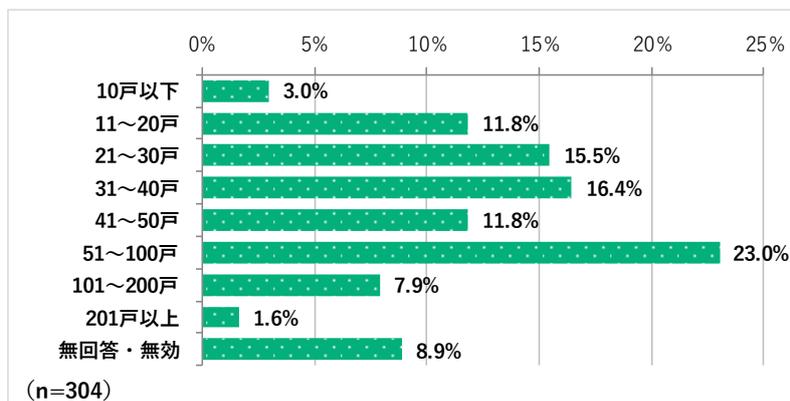
マンションの竣工年



マンションの階数



マンションの住戸数 (一部は団地管理組合の住戸総数)

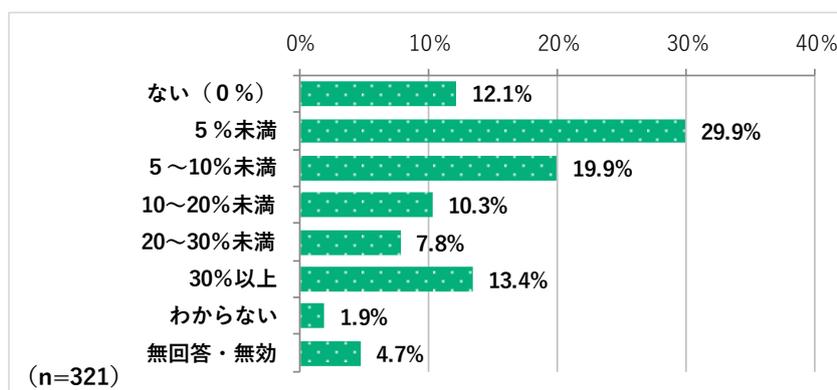


【問2】 全住戸のうち賃貸住宅とされている（所有者が住んでいない）住居が占めるおおよその割合について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

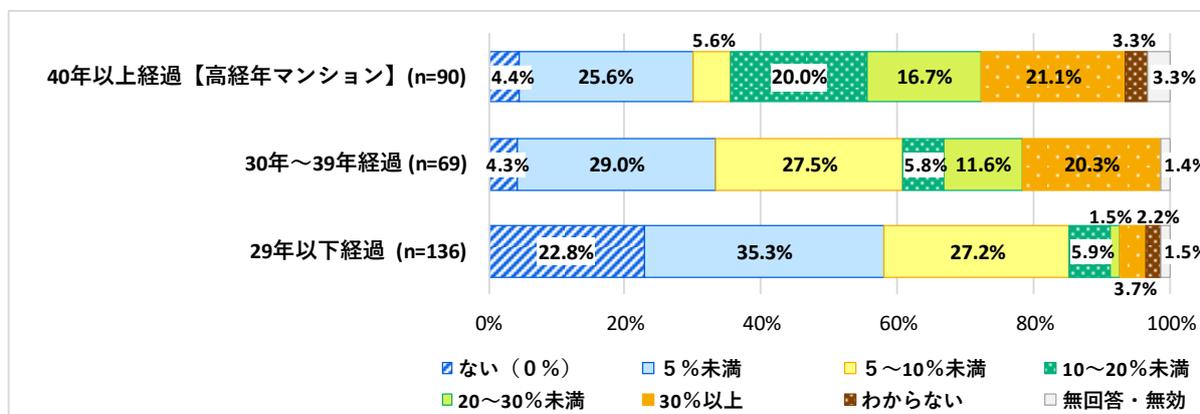
マンションにおける賃貸住宅の状況として、賃貸住宅が「ない(0%)」を含めて賃貸住宅が「5%未満」のマンションが約4割(42.1%)を占め、次いで「5～10%未満」(19.9%)、「30%以上」(13.4%)の順となっています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは、賃貸住宅が「20%以上」のマンションが約4割(37.8%)と比較的多く、一方、築浅マンションでは、賃貸住宅が「ない(0%)」を含めて賃貸住宅が「5%未満」のマンションが約6割(58.1%)を占めています。

賃貸住宅が占める割合



賃貸住宅が占める割合（竣工後経過年数別）

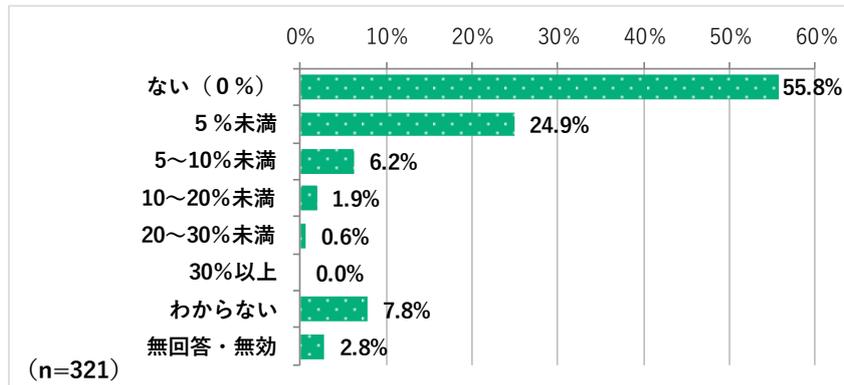


【問3】 全住戸のうち空き室が占めるおおよその割合について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

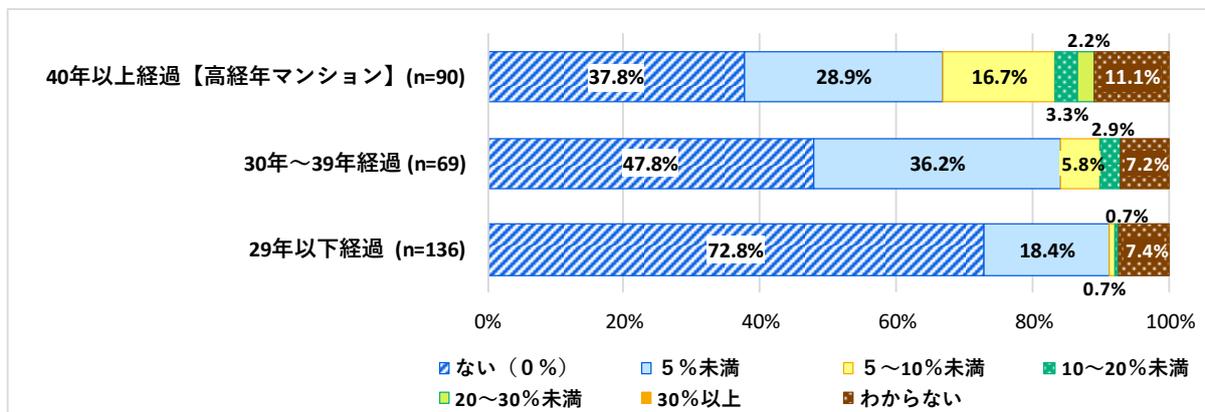
マンションにおける空き家の状況として、空き家「ない(0%)」を含めて空き家が「5%未満」のマンションが約8割(80.7%)を占めています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは、空き家が「5%以上」のマンションが約2割(22.2%)を占めているのに対し、築浅マンションでは、空き家が「ない(0%)」マンションが約7割(72.8%)を占めています。

空き家が占める割合



空き家が占める割合（竣工後経過年数別）

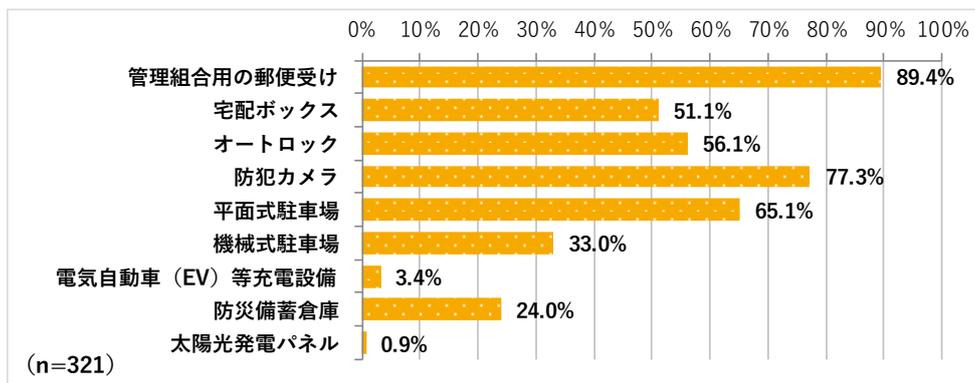


【問4】 共用施設および設備について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

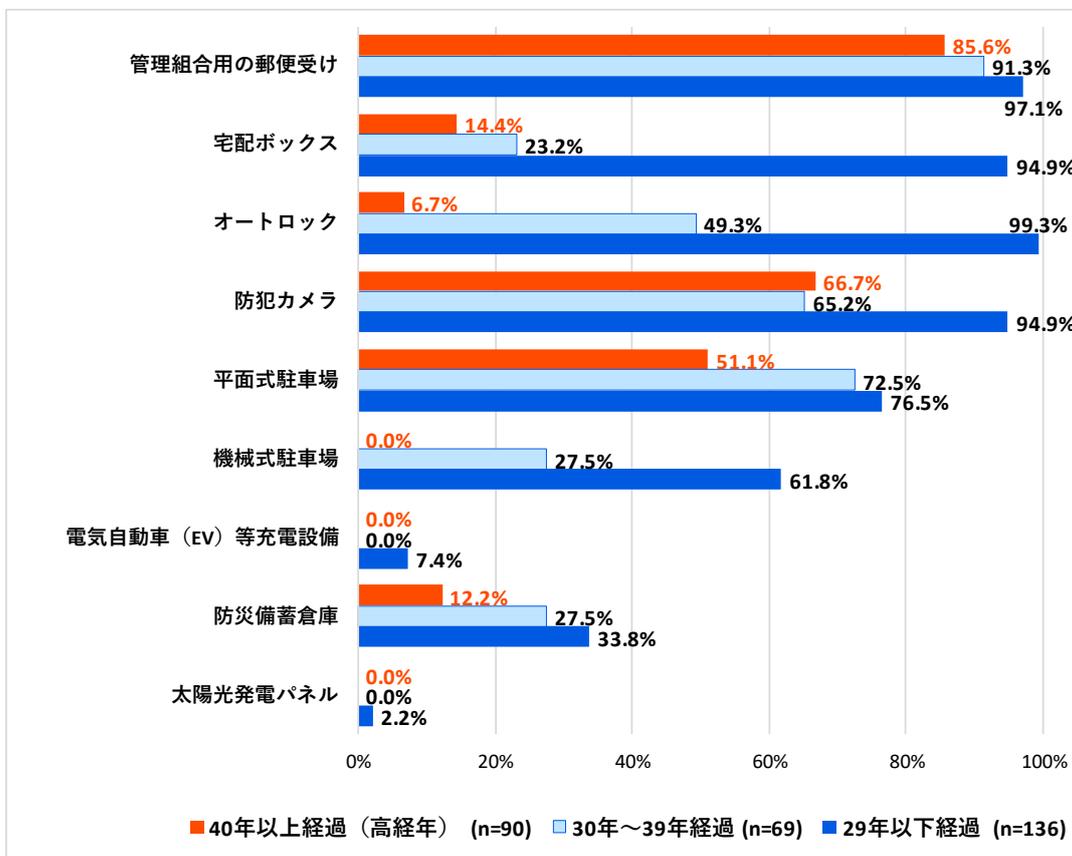
共用施設および設備の設置状況を多い順にまとめると、「管理組合用の郵便受け」(89.4%)、「防犯カメラ」(77.3%)、「平面式駐車場」(65.1%)、「オートロック」(56.1%)、「宅配ボックス」(51.1%)となっています。

竣工後経過年数別にみると、近年の社会情勢を反映して、築浅マンションでは「オートロック」(99.3%)、「宅配ボックス」(94.9%)の普及率が相対的に高くなっています。また、築浅マンションの約6割(61.8%)に「機械式駐車場」が設置されている状況は特筆すべき点です。

共用施設および設備の設置状況【複数回答】



共用施設および設備の設置状況【複数回答】（竣工後経過年数別）

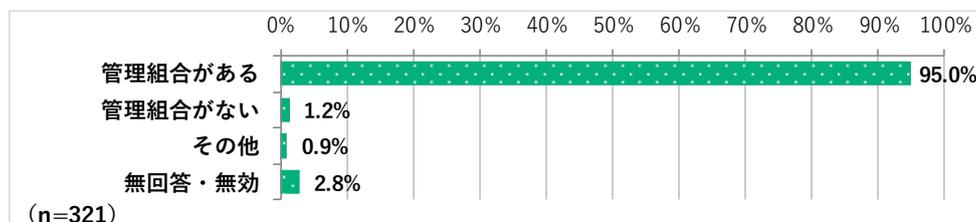


(2) 管理組合について

【問5】 管理組合の有無について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

ほぼ全て(95.0%)のマンションにおいて、「管理組合がある」状況です。

管理組合の有無

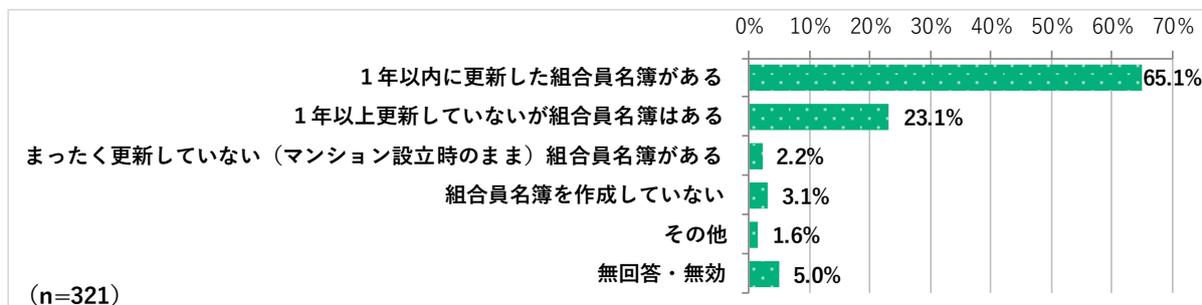


【問6】 組合員名簿の整備状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

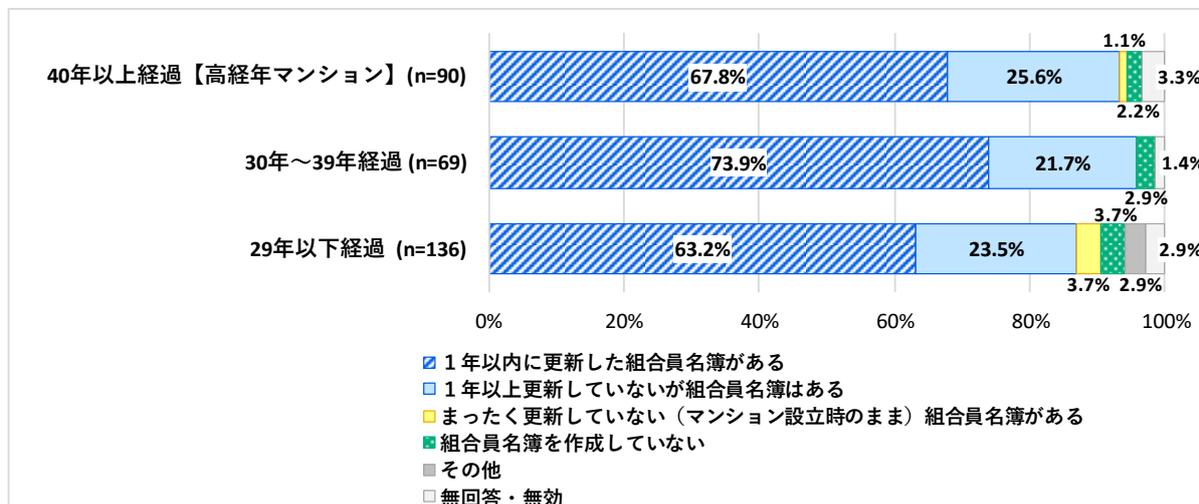
組合員名簿の整備状況として、「1年以内に更新した組合員名簿がある」マンションが全体の6割強(65.1%)、「1年以上更新していないが組合員名簿はある」マンションが約2割(23.1%)となっています。

竣工後経過年数別にみると、竣工後30年～39年を経過したマンションにおいて「1年以内に更新した居住者名簿がある」割合が約7割(73.9%)と、相対的に高くなっています。

組合員名簿の整備状況



組合員名簿の整備状況(竣工後経過年数別)

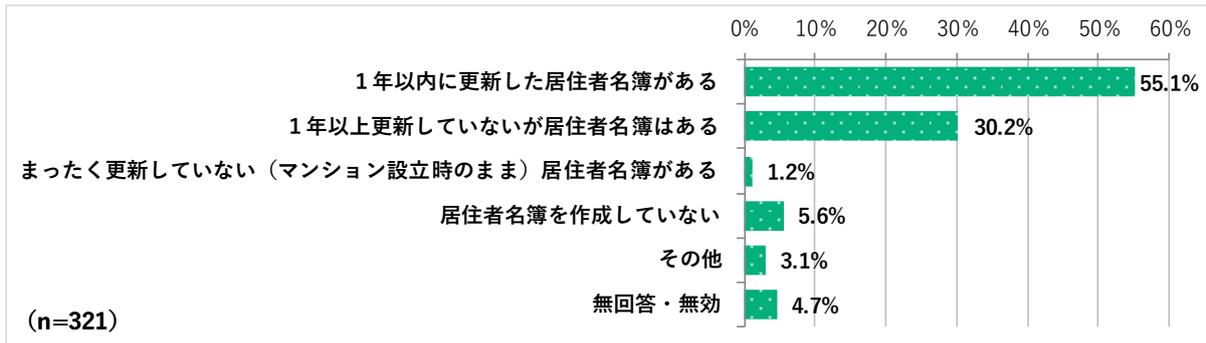


【問7】 居住者名簿の整備状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

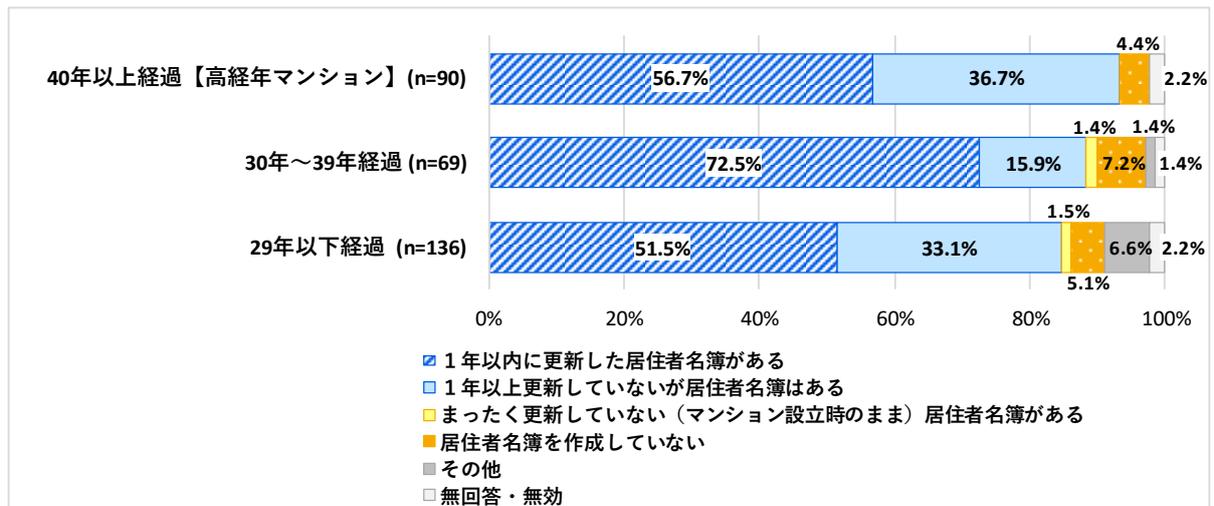
居住者名簿の整備状況として、「1年以内に更新した居住者名簿がある」マンションが全体の5割強(55.1%)、「1年以上更新していないが居住者名簿はある」マンションが約3割(30.2%)となっています。

竣工後経過年数別にみると、竣工後30年～39年を経過したマンションにおいて「1年以内に更新した居住者名簿がある」割合が約7割(72.5%)と、相対的に高くなっています。

居住者名簿の整備状況



居住者名簿の整備状況（竣工後経過年数別）

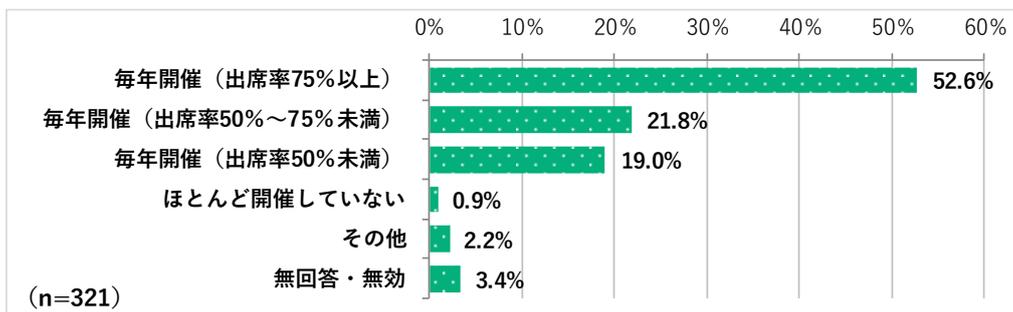


【問8】 総会の開催状況および出席状況（委任状および議決権行使書提出者を含む）について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

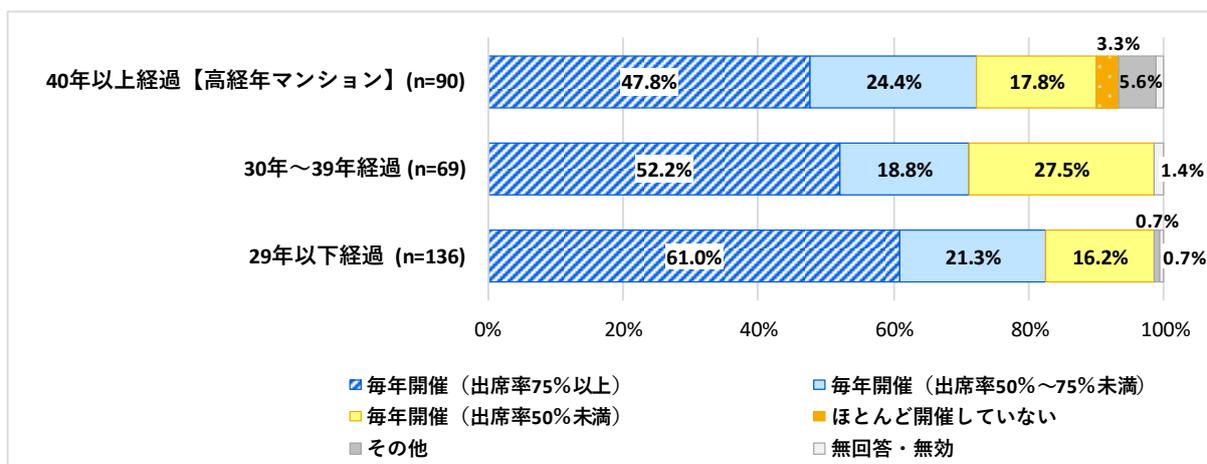
総会の開催状況および出席状況をみると、総会を「毎年開催」しているマンションが大多数(93.5%)であり、その半数(52.6%)は「出席率 75%以上」となっています。「出席率 50%～75%未満」のマンションは約2割(21.8%)、「出席率 50%未満」のマンションは約2割(19.0%)となっています。

竣工後経過年数別にみると、築浅マンションは「出席率 75%以上」が約6割(61.0%)を占める一方、高経年マンションは「出席率 75%以上」が5割以下(47.8%)にとどまり、経過年数が長いほど総会への出席率が低くなる傾向にあります。

総会の開催状況および出席状況



総会の開催状況および出席状況（竣工後経過年数別）

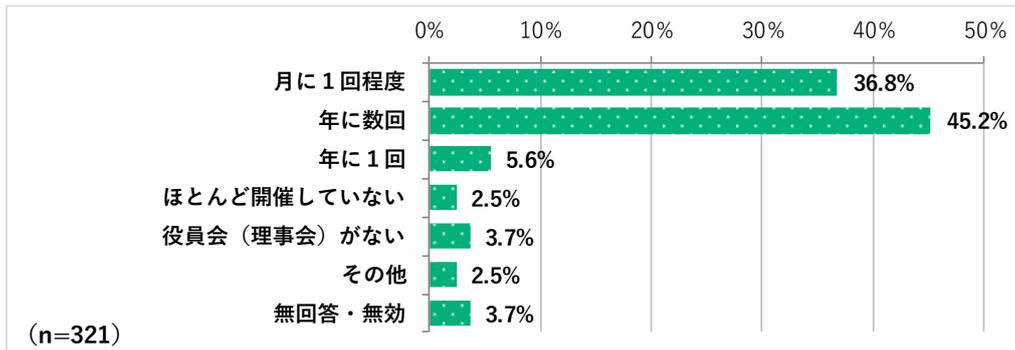


【問9】 役員会（理事会）の開催頻度について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

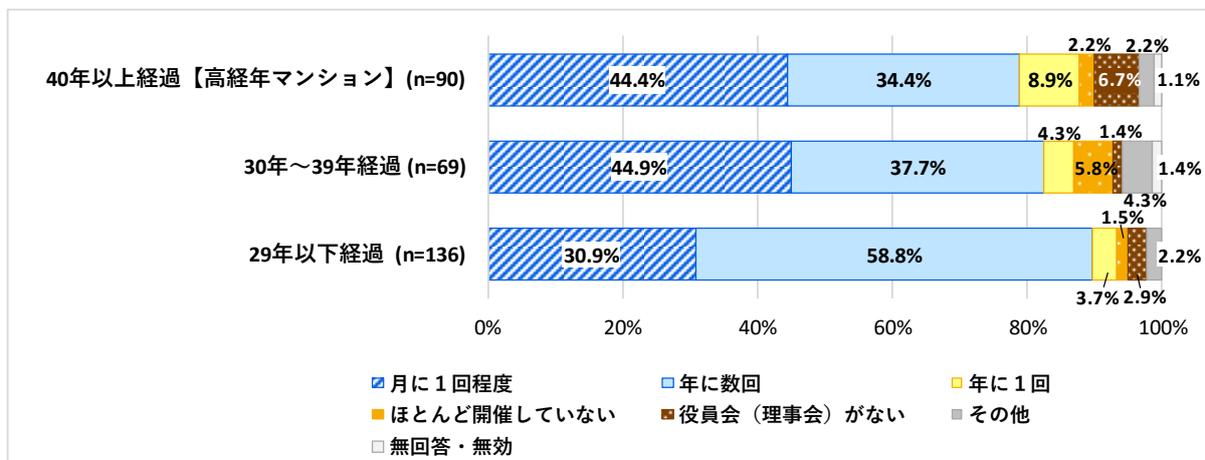
役員会（理事会）の開催頻度は、「月に1回程度」がマンション全体の4割強(36.8%)、「年に数回」が約5割(45.2%)となっています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションは「月に1回程度」が約4割(44.4%)、一方、築浅マンションは「年に数回」が約6割(58.8%)を占め、経過年数が長いほど役員会（理事会）の開催頻度がやや多い傾向にあります。

役員会（理事会）の開催頻度



役員会（理事会）の開催頻度（竣工後経過年数別）

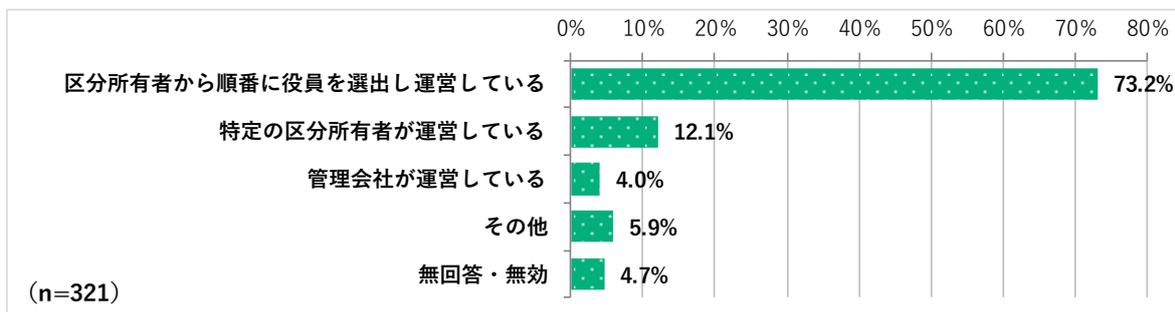


【問 10】 管理組合の運営は（役員の選任を含め）どのように行われていますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

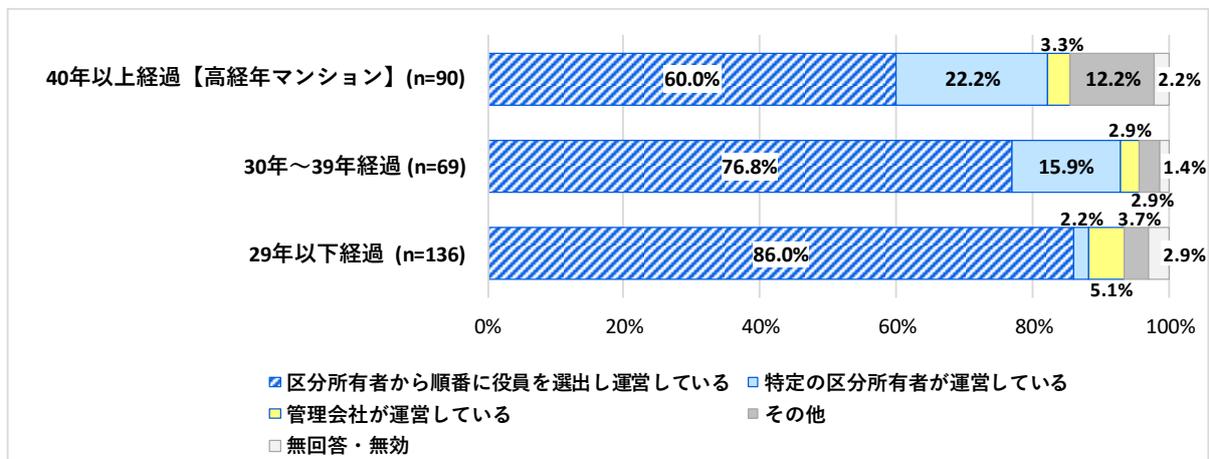
管理組合の運営（役員の選任）は、「区分所有者から順番に役員を選出し運営している」マンションが全体の約7割(73.2%)を占め、「特定の区分所有者が運営している」マンションは約1割(12.1%)となっています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは「区分所有者から順番に役員を選出し運営している」マンションは約6割(60.0%)にとどまるものの、一方で「特定の区分所有者が運営している」マンションが約2割(22.2%)と、他の経過年数のマンションに比べて大きな割合を占めているのが特徴的です。

管理組合の運営（役員の選任）



管理組合の運営（役員の選任）（竣工後経過年数別）

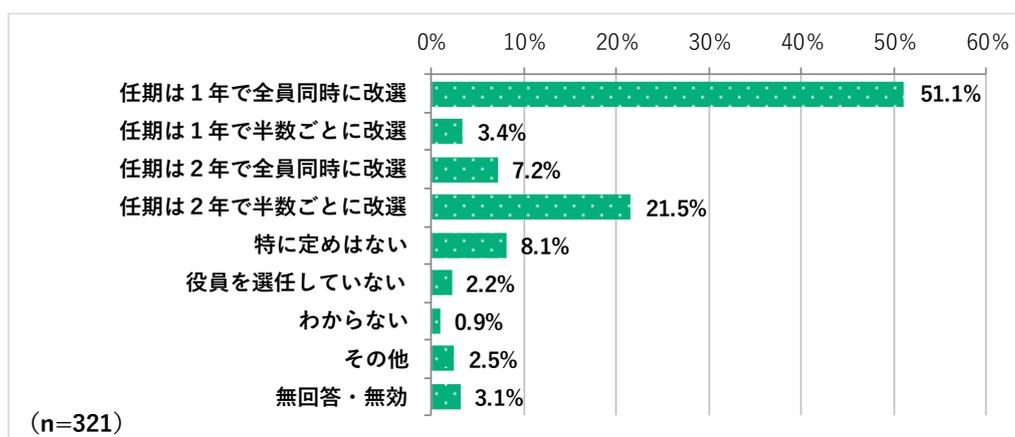


【問 11】 役員の任期と改選はどのように行われていますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

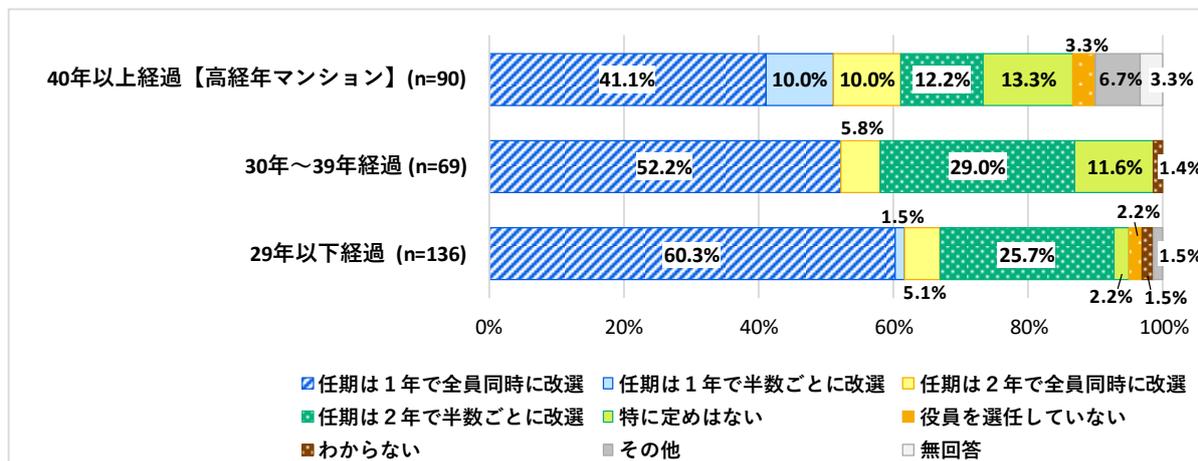
管理組合の役員の任期と改選の方法について、「任期は1年で全員同時に改選」しているマンションが全体の約5割(51.1%)と最も多く、次いで「任期は2年で半数ごとに改選」(21.5%)、「任期は2年で全員同時に改選」(7.2%)、「任期は1年で半数ごとに改選」(3.4%)、となっています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは「任期は1年で全員同時に改選」しているマンションが約4割(41.1%)を占めるものの、一方で、任期と改選の方法について「特に定めはない」マンションが約1割(13.3%)と、他の経過年数のマンションに比べてやや大きくなっています。

役員の任期と改選



役員の任期と改選（竣工後経過年数別）

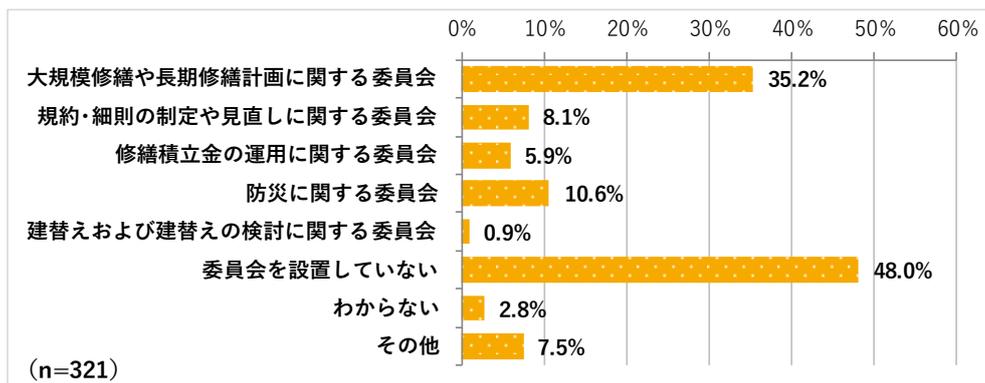


【問 12】 専門委員会の設置状況について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

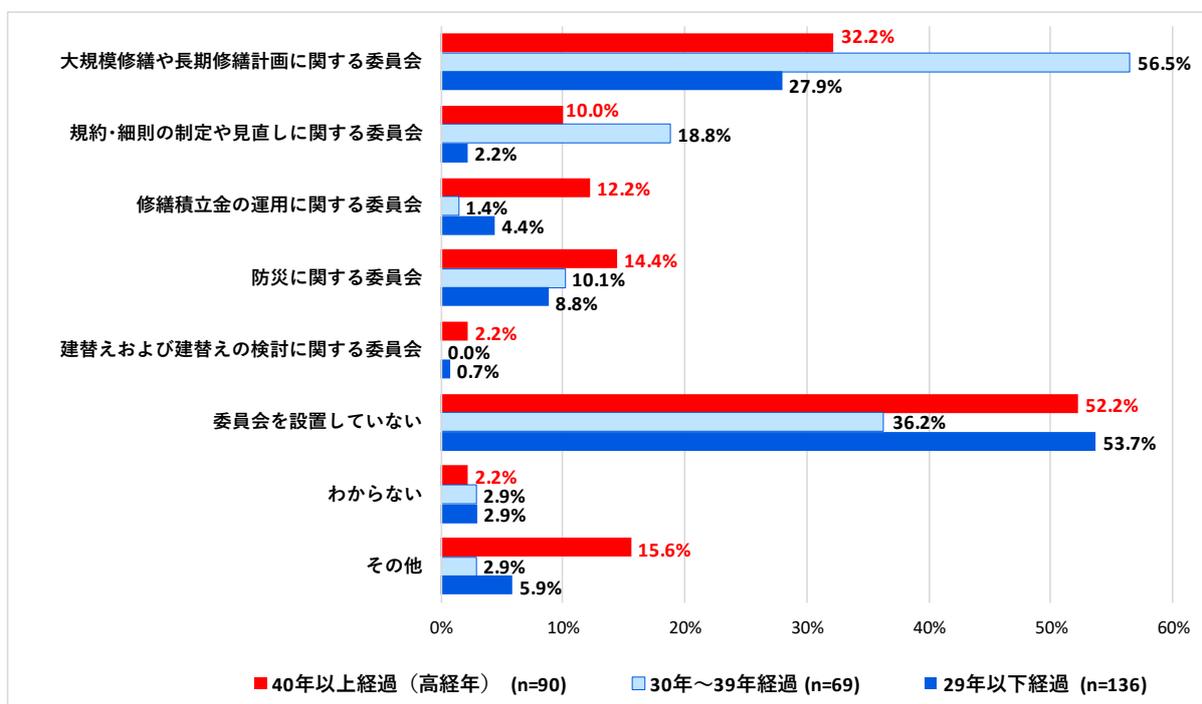
専門委員会の設置状況について、全体の3割強(35.2%)が「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」、約1割(10.6%)が「防災に関する委員会」を設置しています。また、全体の約5割(48.0%)では「委員会を設置していない」状況にあります。

竣工後経過年数別にみると、修繕周期を迎えるであろう竣工後30年～39年を経過したマンションの5割強(56.5%)において「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」を設置している状況が見受けられます。

専門委員会の設置状況【複数回答】



専門委員会の設置状況【複数回答】（竣工後経過年数別）

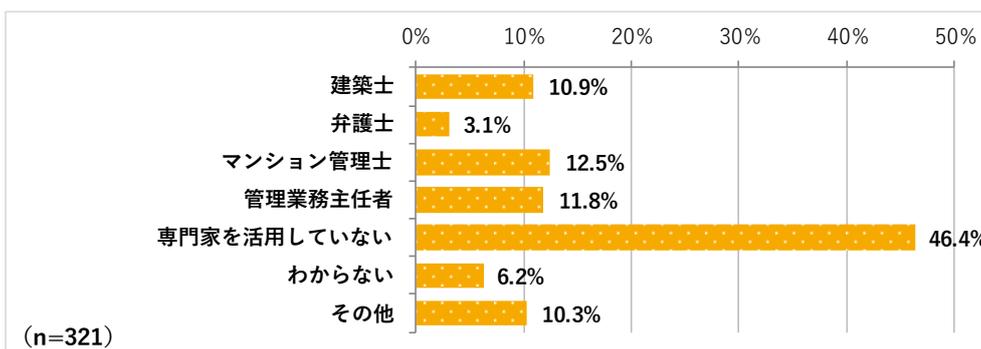


【問 13】 外部専門家の活用状況（顧問契約、コンサルティング委託など）について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

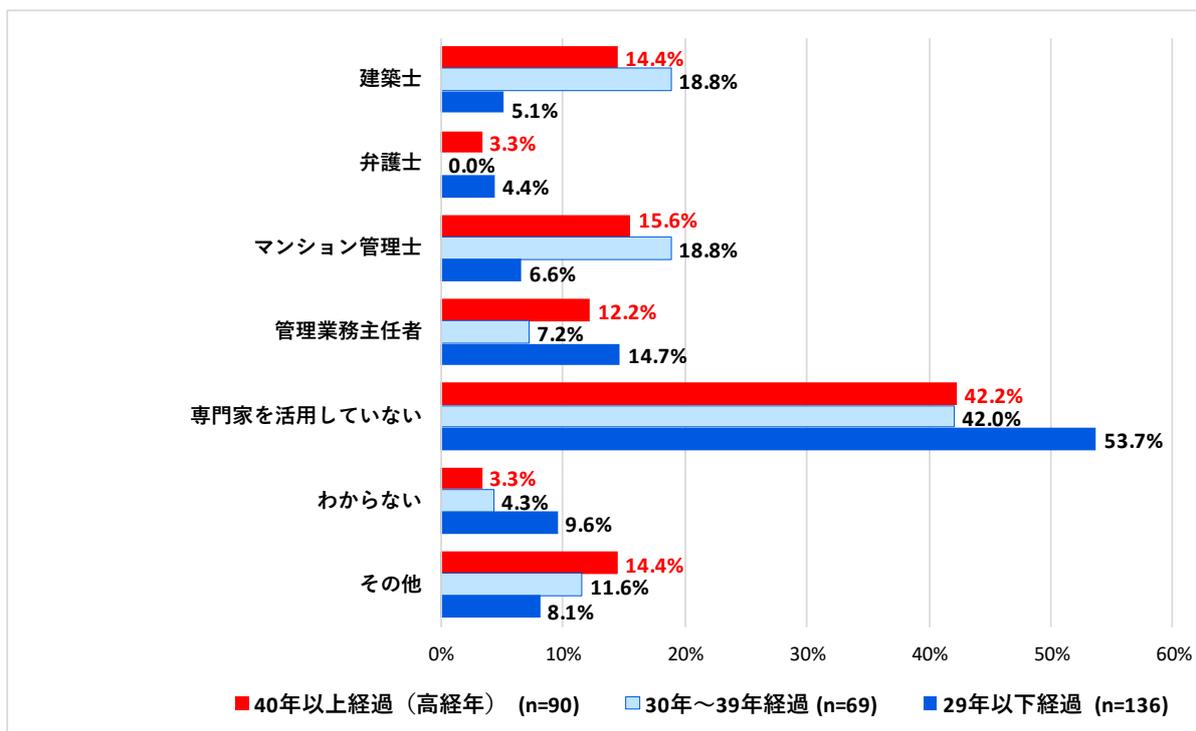
外部専門家の活用状況について、「建築士」（10.9%）、「弁護士」（3.1%）、「マンション管理士」（12.5%）、「管理業務主任者」（11.8%）となっていますが、全体の4割強（46.4%）は「専門家を活用していない」のが現状です。

竣工後経過年数別にみると、維持管理上の問題を抱えるケースが想定される高経年マンションで外部専門家がさほど活用されていない一方で、築浅マンションでは現時点で外部の「専門家を活用していない」（57.3%）状況が見受けられます。

外部専門家の活用状況【複数回答】



外部専門家の活用状況【複数回答】（竣工後経過年数別）



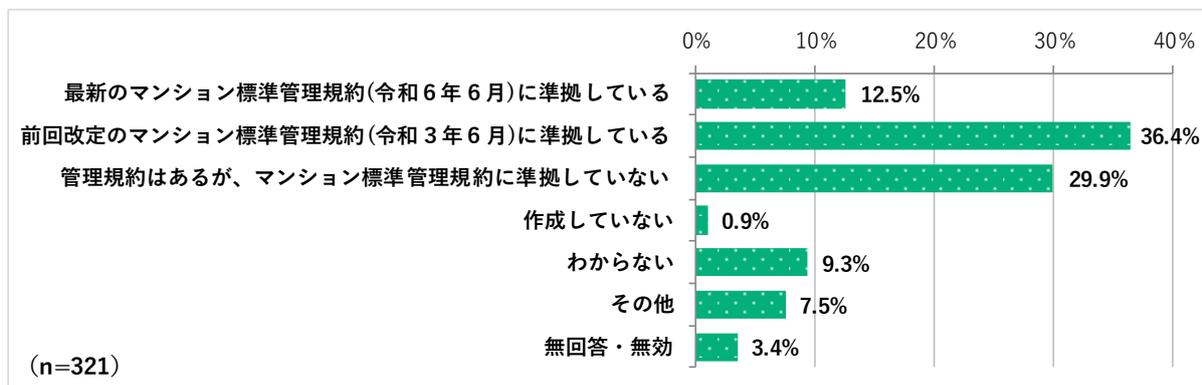
(3) マンション管理規約ならびに管理業務について

【問 14】 現在のマンション管理規約について、国土交通省が作成した「マンション標準管理規約」への準拠の状況は次のうちどれですか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

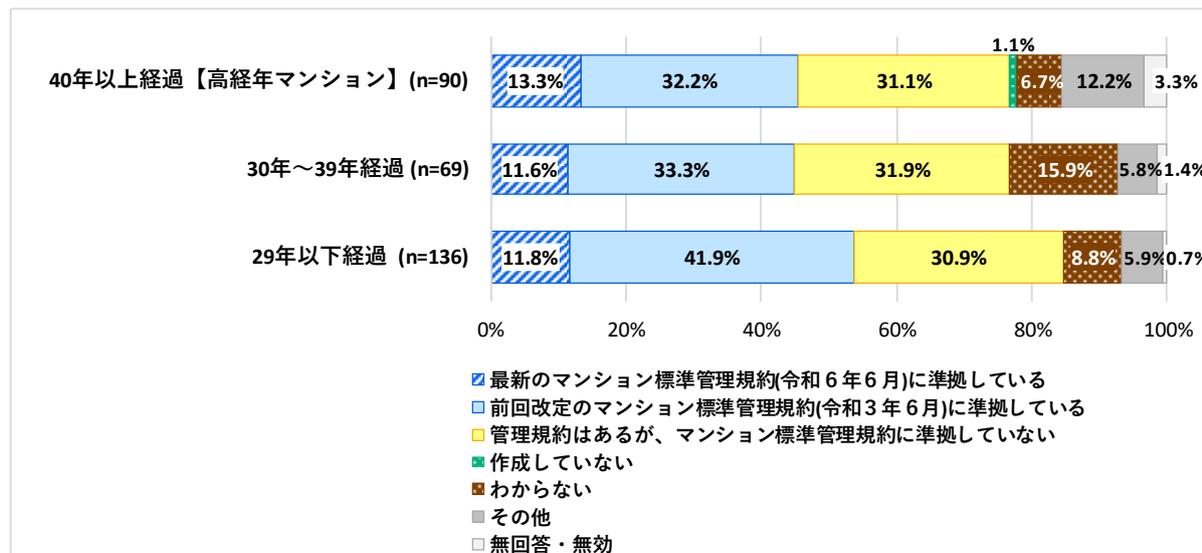
マンション管理規約の状況として、「前回改定のマンション標準管理規約(令和3年6月)に準拠している」マンションは全体の約3割(36.4%)で、「最新のマンション標準管理規約(令和6年6月)に準拠している」マンションは約1割(12.5%)にとどまります。また、「管理規約はあるが、マンション標準管理規約に準拠していない」マンションも約3割(29.9%)みられます。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションの4割強(45.6%)、また、築浅マンションの半数(53.7%)において、「最新のマンション標準管理規約(令和6年6月)に準拠している」もしくは「前回改定のマンション標準管理規約(令和3年6月)に準拠している」状況にあります。

マンション管理規約の状況



マンション管理規約の状況 (竣工後経過年数別)

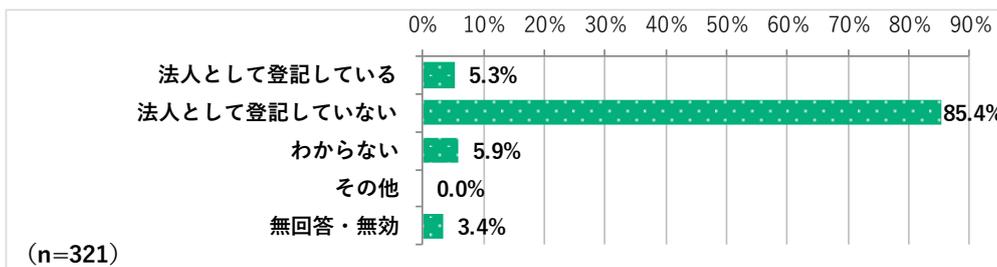


【問 15】 マンション管理組合を法人として登記していますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

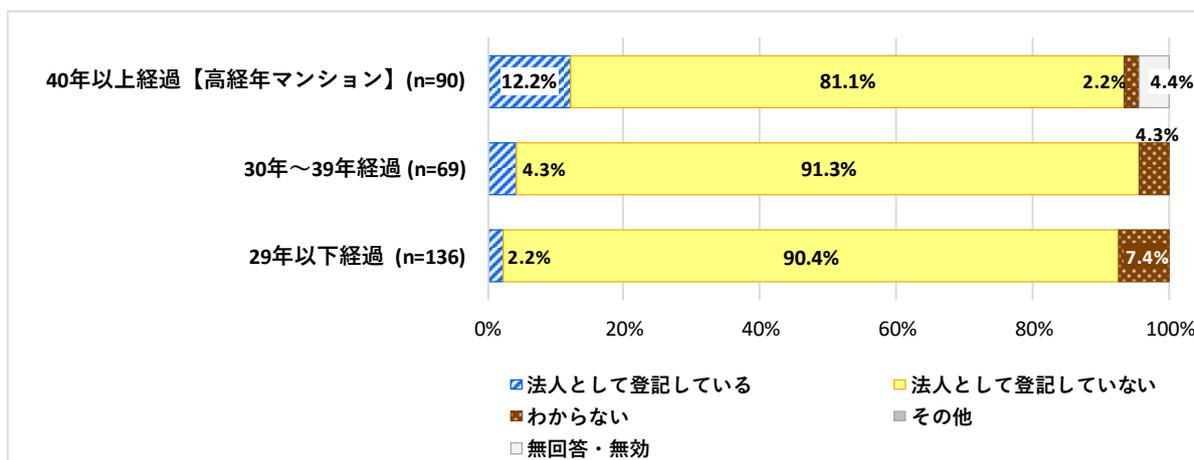
管理組合を「法人として登記している」マンションは全体の1割弱(5.3%)であり、残りの8割強(85.4%)は「法人として登記していない」状況です。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションの約1割(12.2%)が「法人として登記している」マンションであり、経過年数が長いほど法人登記の割合がわずかに高い状況にあります。

マンション管理組合の法人登記



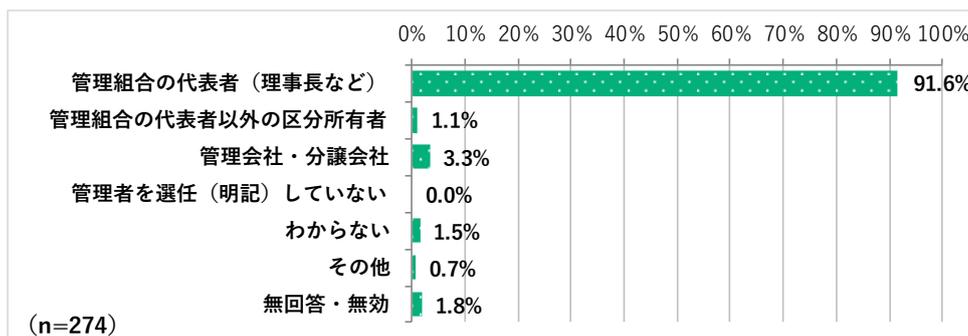
マンション管理組合の法人登記（竣工後経過年数別）



【問 16】 マンション管理組合を法人として登記していない場合、管理者をどの方に定めていますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

マンション管理組合を法人として登記していない274件において、管理者は「管理組合の代表者（理事長など）」としているマンションが全体の約9割(91.6%)を占めています。

マンション管理組合を法人登記していない場合の管理者

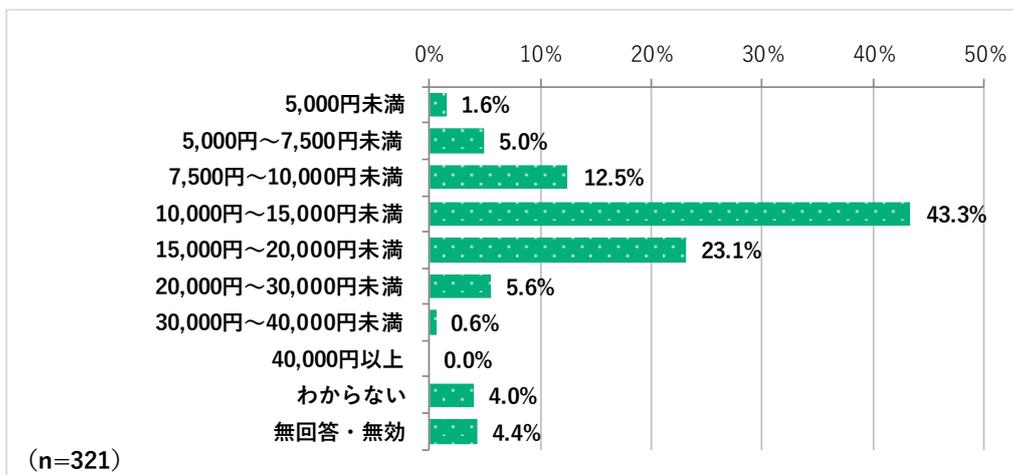


【問 17】 1戸当たりのマンション管理費の平均額（月額）について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

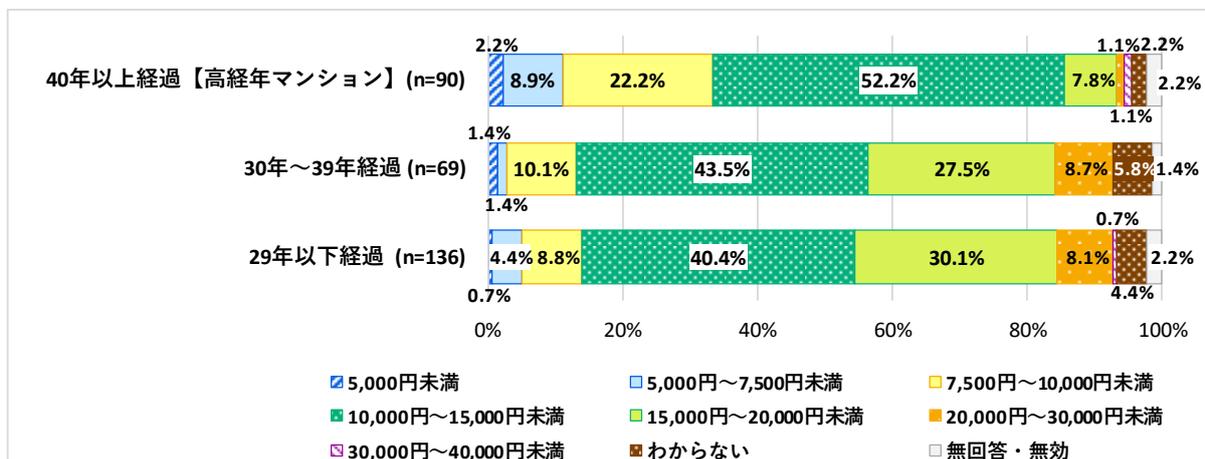
マンション管理費（月額）は、「10,000 円～15,000 円未満」（43.3%）が最も多く、次いで「15,000 円～20,000 円未満」（23.1%）、「7,500 円～10,000 円未満」（12.5%）の順となっています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは「15,000 円未満」が8割強(85.6%)を占めているのに対し、築浅マンションでは「15,000 円未満」が約5割(54.4%)、「15,000 円以上」が約4割(39.0%)を占めており、竣工後経過年数が長いほどマンション管理費の平均額（月額）は低い傾向にあります。

マンション管理費の平均額（月額）



マンション管理費の平均額（月額）（竣工後経過年数別）

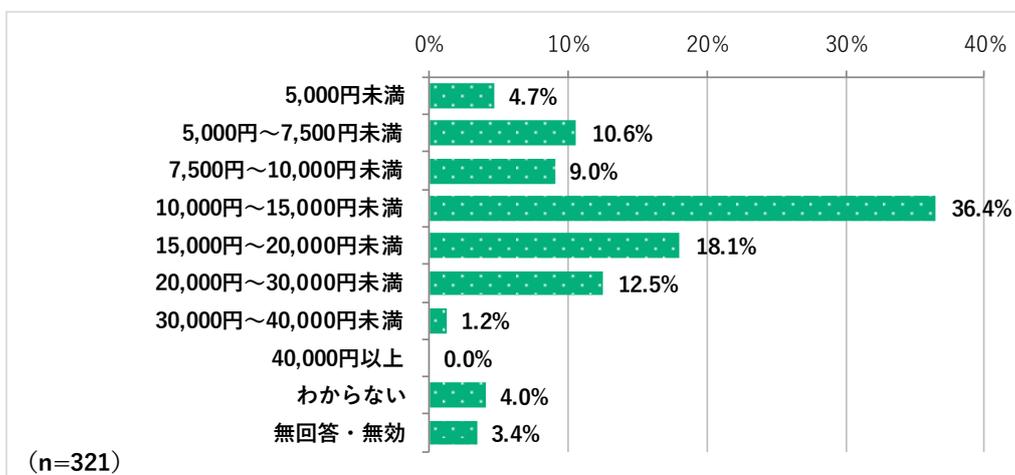


【問 18】 1戸当たりの修繕積立金の平均額（月額）について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

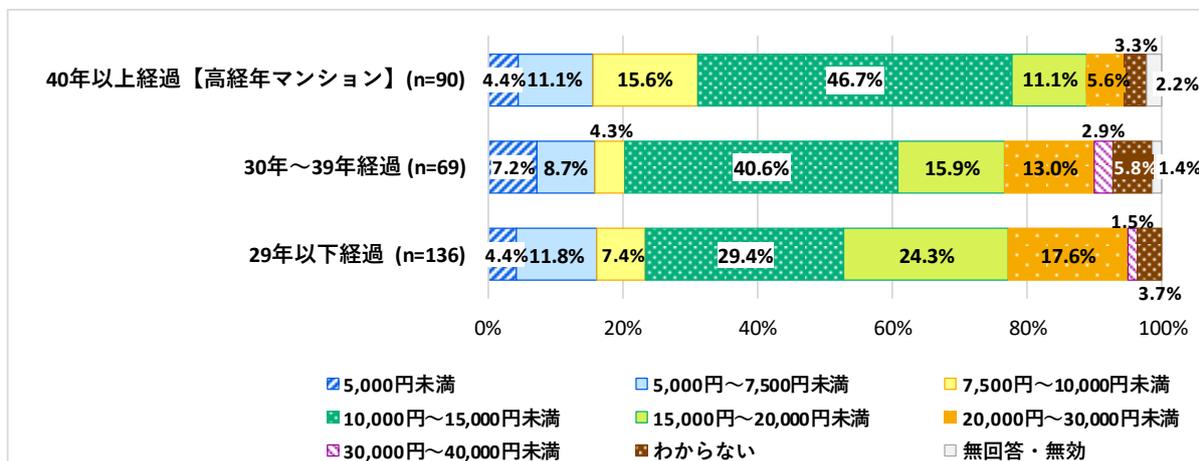
修繕積立金（月額）は、「10,000 円～15,000 円未満」（36.4%）が最も多く、次いで「15,000 円～20,000 円未満」（18.1%）、「20,000 円～30,000 円未満」（12.5%）の順となっています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは「15,000 円未満」が約 8 割(77.8%)を占めているのに対し、築浅マンションでは「15,000 円未満」が約 5 割(52.9%)、「15,000 円以上」が約 4 割(43.4%)を占めており、竣工後経過年数が長いほど修繕積立金の平均額（月額）は低い傾向にあります。

修繕積立金の平均額（月額）



修繕積立金の平均額（月額）（竣工後経過年数別）

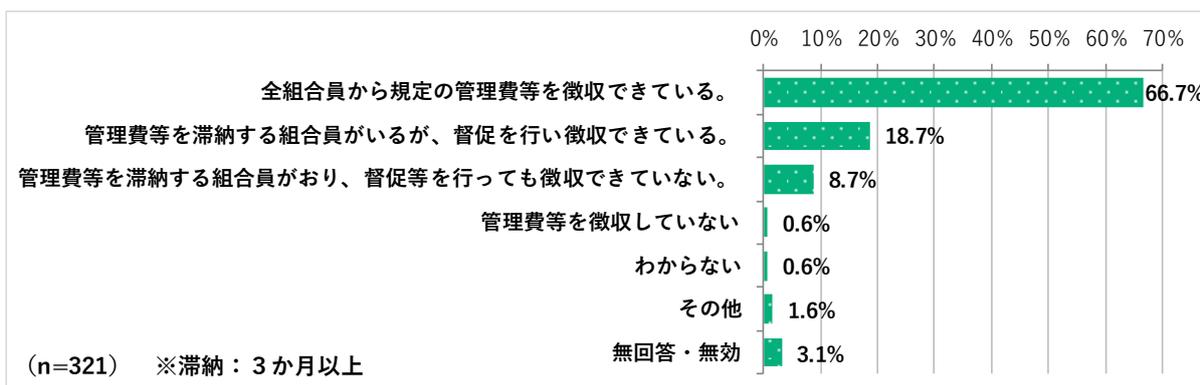


【問 19】 マンション管理費等の徴収について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

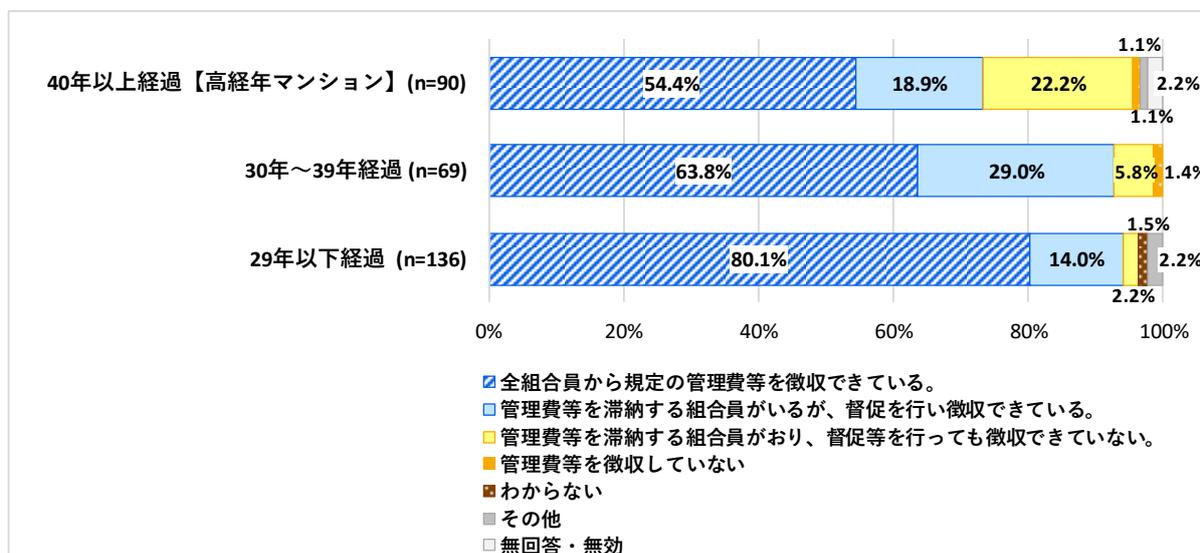
管理費等の徴収について、「全組合員から規定の管理費等を徴収できている」マンションが全体の約7割(66.7%)、「管理費等を滞納する組合員がいるが、督促を行い徴収できている」マンションが全体の約2割(18.7%)を占めています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは「管理費等を滞納する組合員がいる」が約4割(41.1%)を占め、そのうち「督促を行い徴収できている」が約2割(18.9%)、「督促等を行っても徴収できていない」が約2割(22.2%)となっています。

マンション管理費等徴収の状況



マンション管理費等徴収の状況（竣工後経過年数別）

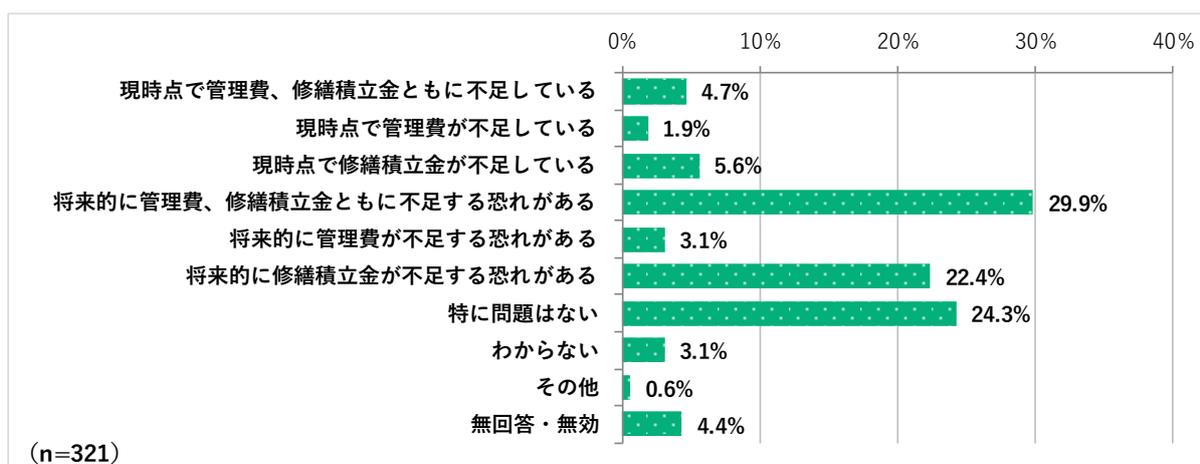


【問 20】 現在の管理費・修繕積立金の収支状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

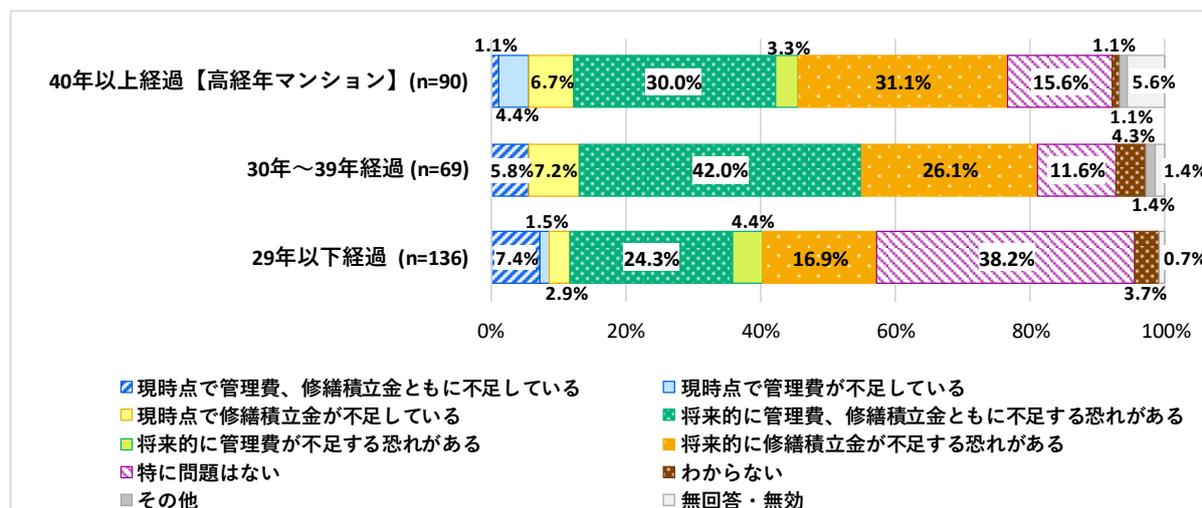
収支状況について、「将来的に管理費、修繕積立金ともに不足する恐れがある」(29.9%)、「将来的に修繕積立金が不足する恐れがある」(22.4%)を合わせると、マンション全体の半数(52.3%)が将来的な収支の不足を懸念しています。一方、約2割(24.3%)のマンションでは、収支について「特に問題はない」としています。

竣工後経過年数別にみると、築浅マンションの約4割(38.2%)が将来的な収支について「特に問題はない」とする一方、高経年マンションの7割強(76.7%)、竣工後30年～39年を経過したマンションの約8割(81.2%)では、現時点で、あるいは将来的に収支状況が「不足する恐れがある」といった厳しい見通しを持っています。

管理費・修繕積立金の収支状況



管理費・修繕積立金の収支状況（竣工後経過年数別）

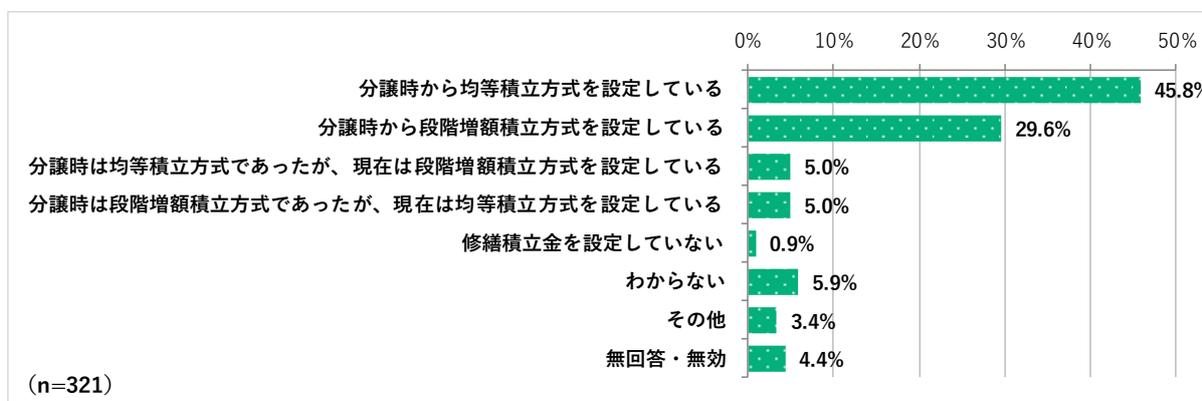


【問 21】 分譲時および現在の修繕積立金の積立方式について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

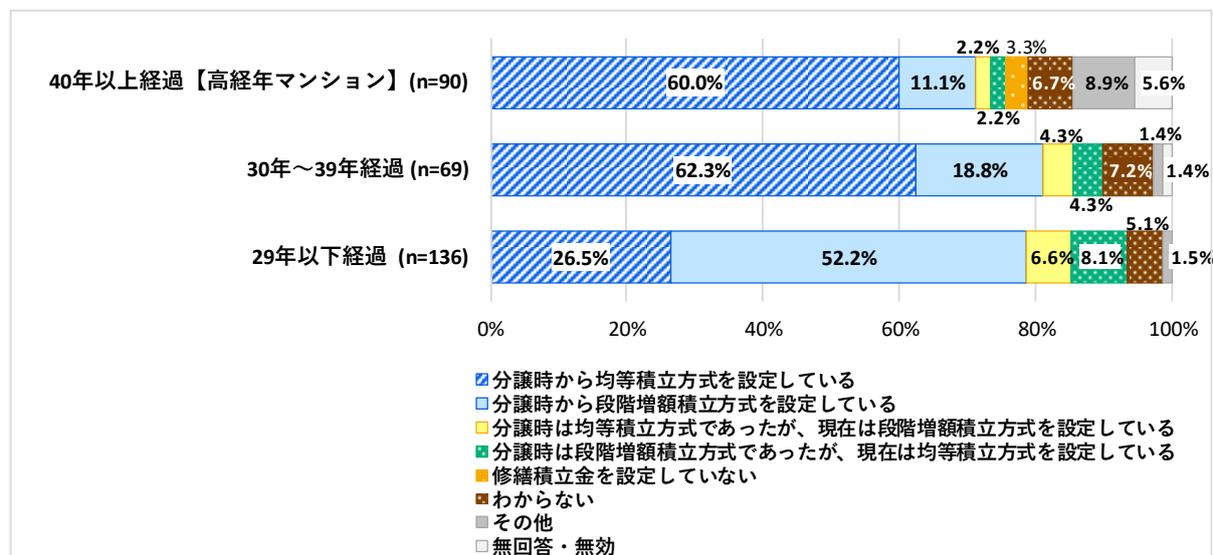
修繕積立金の積立方式について、マンション全体の4割強(45.8%)が「分譲時から均等積立方式を設定」し、約3割(29.6%)が「分譲時から段階増額積立方式を設定」しています。「分譲時は均等積立方式であったが、現在は段階増額積立方式を設定している」(5.0%)ケースや、逆に「分譲時は段階増額積立方式であったが、現在は均等積立方式を設定している」(5.0%)ケースも若干見受けられます。

竣工後経過年数別にみると、多くの高経年マンション(60.0%)、竣工後30年～39年を経過したマンション(62.3%)で「分譲時から均等積立方式を設定している」ケースが主流であったのに対し、築浅マンションでは「段階増額積立方式」(52.2%)を採用する傾向にあります。

修繕積立金の積立方式



修繕積立金の積立方式（竣工後経過年数別）



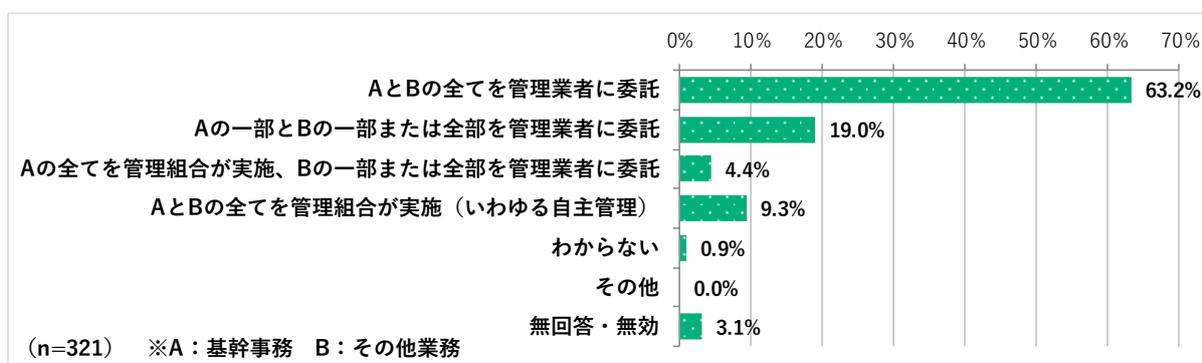
【問 22】 マンション管理業務はどのように行われていますか。下記の業務区分を参照のうえ、あてはまる番号一つに○を付けてください。

マンション管理業務として、「基幹事務とその他業務の全てを管理業者に委託」しているマンションが全体の約6割(63.2%)を占めています。

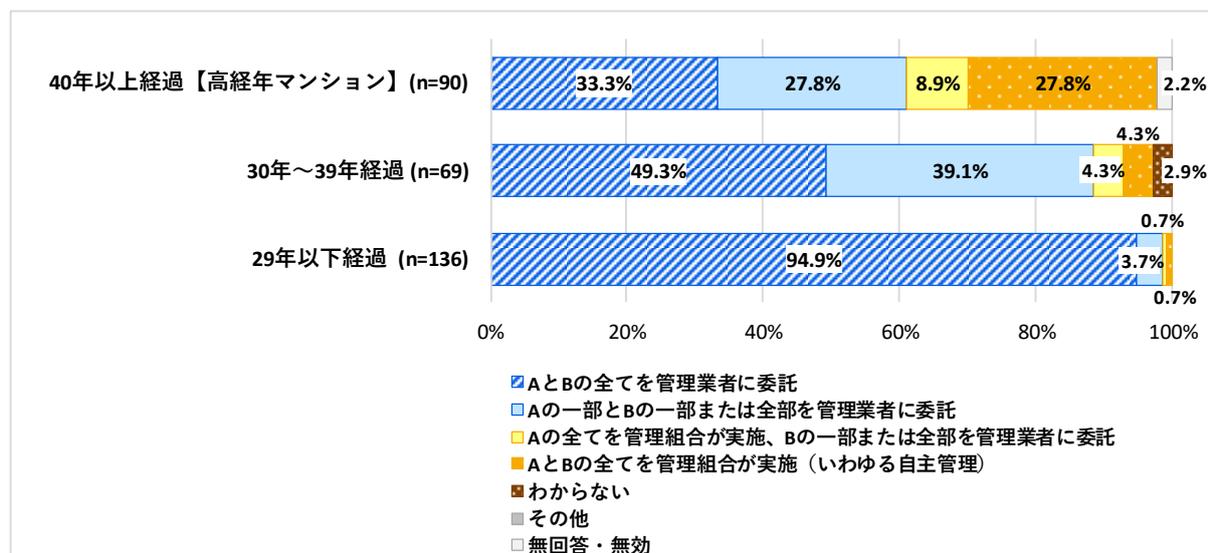
竣工後経過年数別にみると、築浅マンションの9割以上(94.9%)で「基幹事務とその他業務の全てを管理業者に委託」しているのに対し、「基幹事務とその他業務の全てを管理業者に委託」している高経年マンションは約3割(33.3%)にとどまります。また、高経年マンションの約3割(27.8%)は「基幹事務とその他業務の全てを管理組合が実施(いわゆる自主管理)」しています。

A：基幹事務・・・管理費・修繕積立金など財政面の事務、長期修繕計画に係る事務など
B：その他業務・・・理事会・総会の運営支援、管理員業務、清掃業務、建物・設備管理業務

マンション管理業務の委託状況



マンション管理業務の委託状況(竣工後経過年数別)



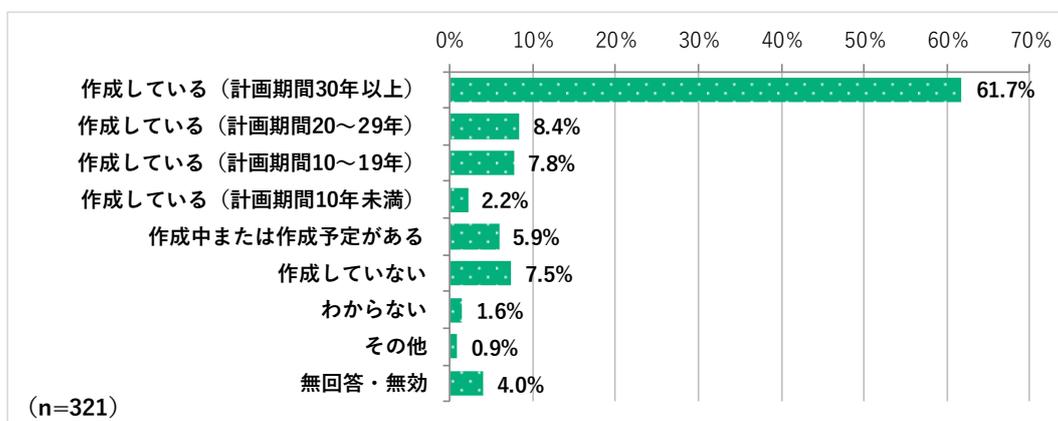
(4) 大規模修繕について

【問 23】 マンションの修繕工事を計画的に実施するための長期修繕計画の作成状況および計画期間について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

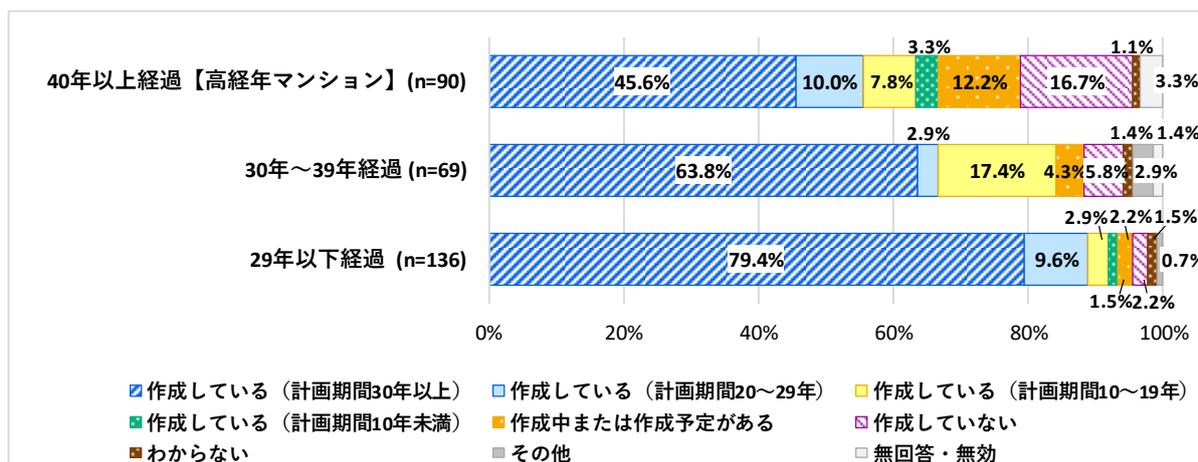
マンションの修繕工事を計画的に実施するために、長期修繕計画を「作成している（計画期間 30 年以上）」マンションが全体の約 6 割(61.7%)を占めています。そのほか「計画期間 20～29 年」で計画を作成しているマンションが約 1 割(8.4%)、「計画期間 10～19 年」で計画を作成しているマンションが約 1 割(7.8%)となっています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは、長期修繕計画を「作成している（計画期間 30 年以上）」マンションは半数以下(45.6%)にとどまり、「作成中または作成予定がある」（12.2%）と「作成していない」（16.7%）を合わせ、高経年マンションの約 3 割(28.9%)が長期修繕計画を作成していません。

長期修繕計画の作成状況および計画期間



長期修繕計画の作成状況および計画期間（竣工後経過年数別）

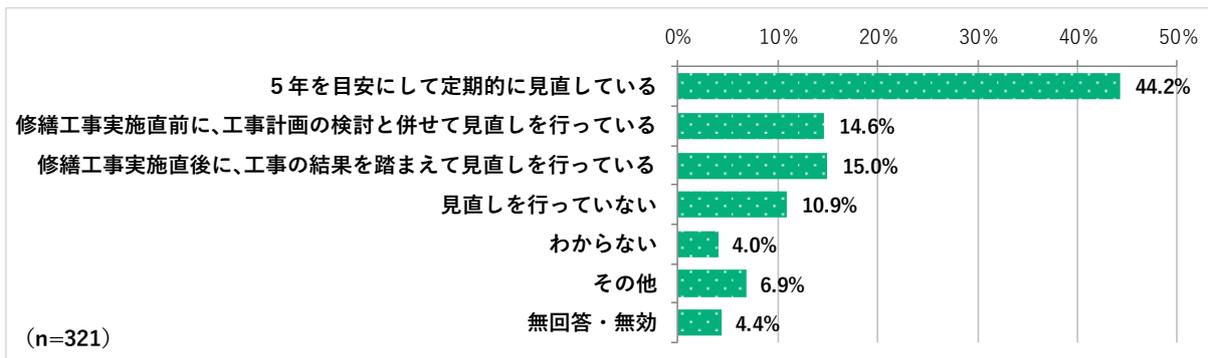


【問 24】 長期修繕計画の見直し時期について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

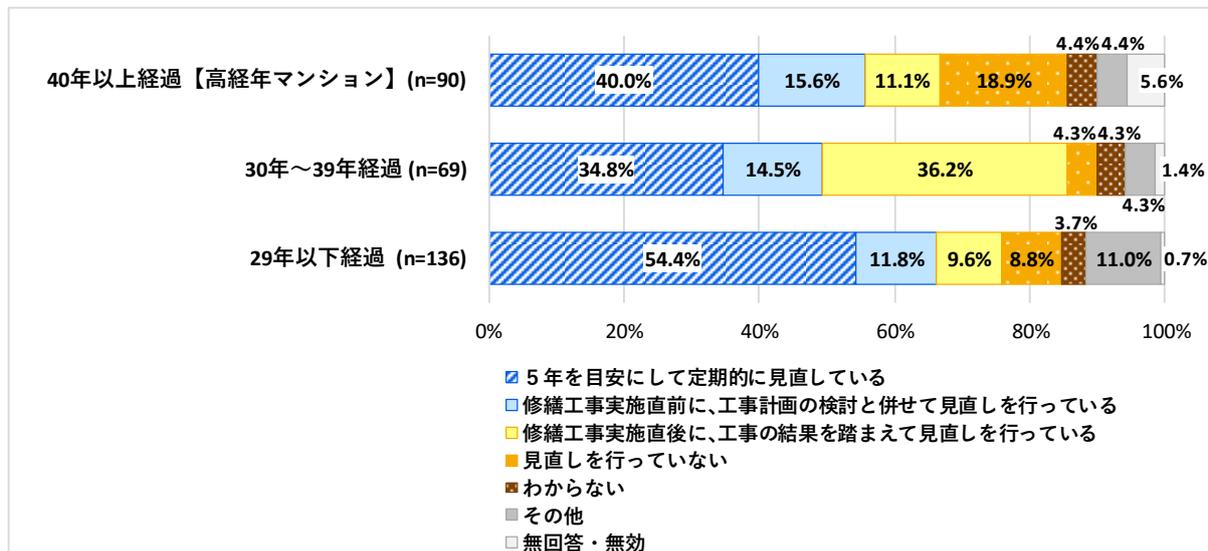
長期修繕計画の見直し時期について、「5年を目安にして定期的に見直している」マンションが全体の約4割(44.2%)を占めています。そのほか「修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている」マンション(14.6%)や、「修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている」マンション(15.0%)がみられます。長期修繕計画の「見直しを行っていない」マンションも約1割(10.9%)あります。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションの約2割(18.9%)で長期修繕計画の「見直しを行っていない」状況にあります。

長期修繕計画の見直し時期



長期修繕計画の見直し時期（竣工後経過年数別）

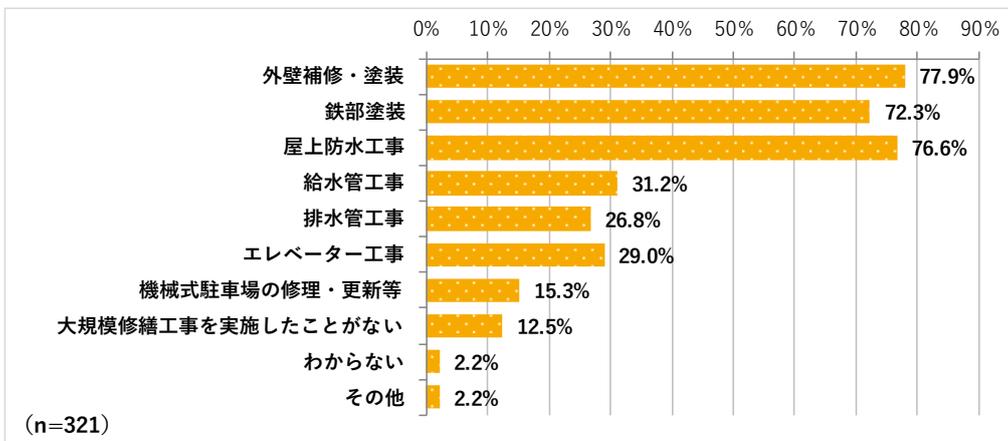


【問 25】 これまで大規模修繕工事で実施したことがある工事内容について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

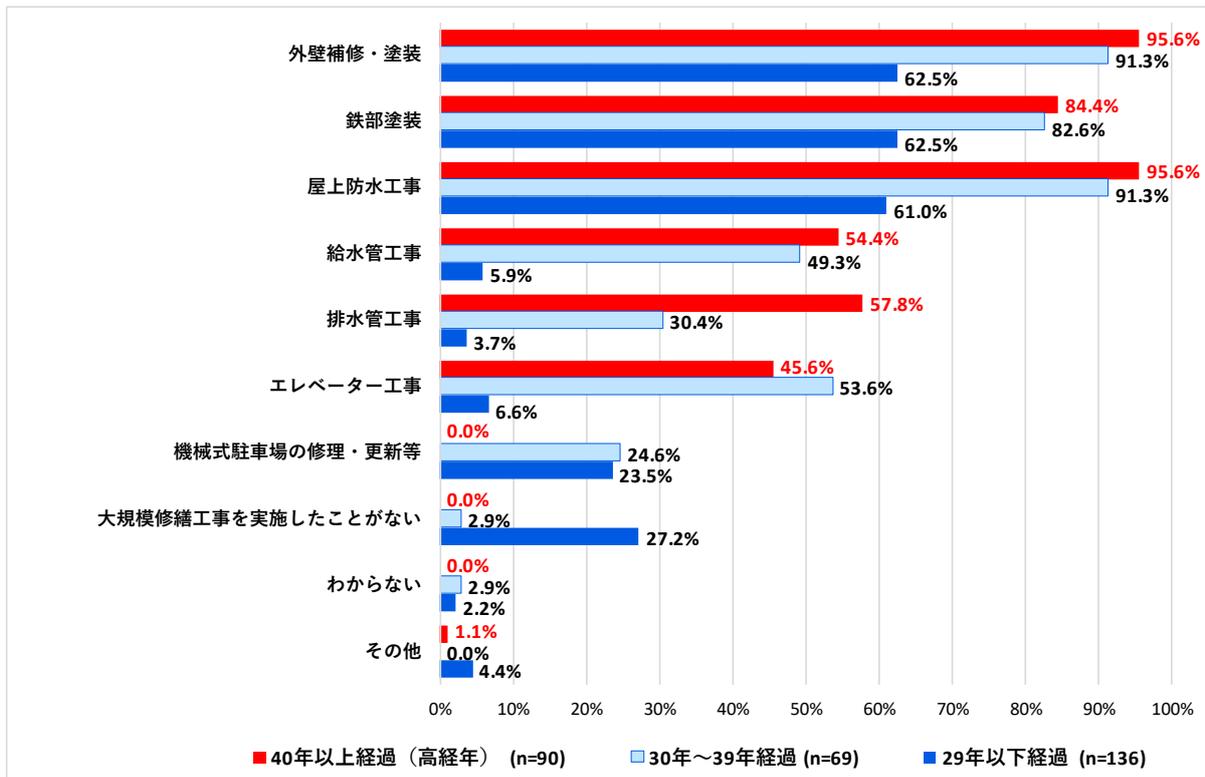
これまで実施した大規模修繕工事の内容は、マンション全体の約7割が「外壁補修・塗装」(77.9%)、「鉄部塗装」(72.3%)、「屋上防水工事」(76.6%)を、また、約2～3割が「給水管工事」(31.2%)、「排水管工事」(26.8%)、「エレベーター工事」(29.0%)を実施しています。

竣工後経過年数別にみると、これまで修繕工事を重ねてきたであろう高経年マンションのほぼ全てにおいて「外壁補修・塗装」(95.6%)、「鉄部塗装」(84.4%)、「屋上防水工事」(95.6%)が実施済みとなっています。また、高経年マンションの半数で「給水管工事」(54.4%)、「排水管工事」(57.8%)が実施済みとなっています。

大規模修繕工事で実施したことがある工事内容【複数回答】



大規模修繕工事で実施したことがある工事内容【複数回答】（竣工後経過年数別）

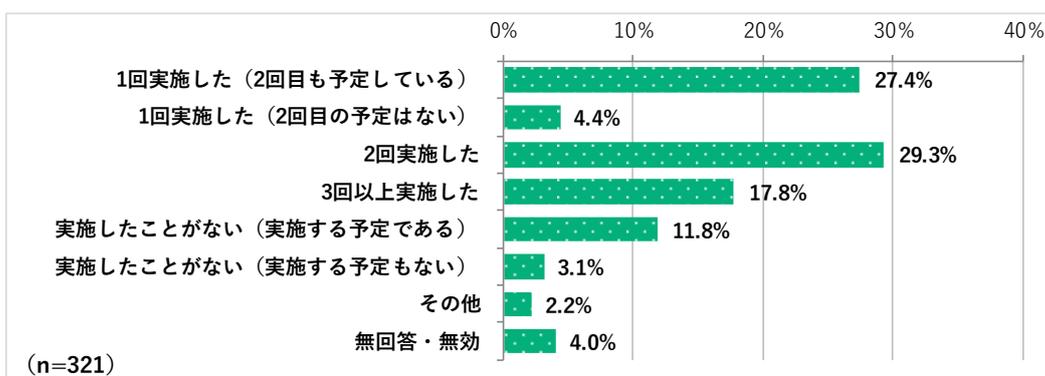


【問 26】 大規模修繕工事のこれまでの実施状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

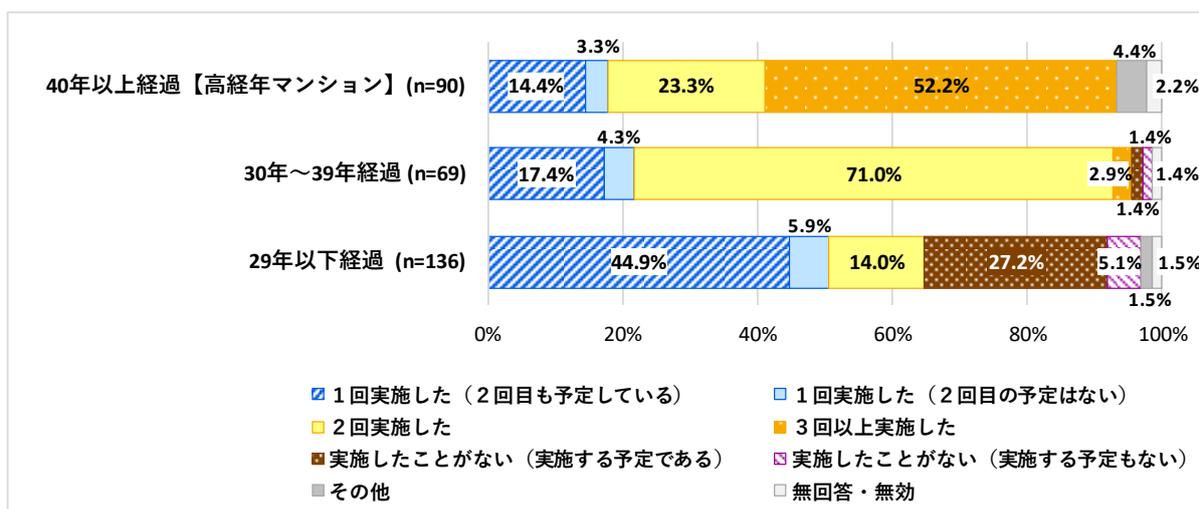
大規模修繕工事の実施状況として、「1回実施した」マンションは全体の約3割(31.8%)であり(うち、「2回目も予定している」マンションは27.4%)、「2回実施した」マンションは約3割(29.3%)、「3回以上実施した」マンションは約2割(17.8%)となっています。大規模修繕工事を「実施したことがない」マンションは約2割(15.0%)あります(うち、「実施する予定もない」マンションが3.1%)。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションの半数(52.2%)が大規模修繕工事を「3回以上実施」しており、一方、築浅マンションの半数(50.7%)が大規模修繕工事を「1回実施」しています(うち、「2回目も予定している」マンションは44.9%)。

大規模修繕工事のこれまでの実施状況



大規模修繕工事のこれまでの実施状況 (竣工後経過年数別)

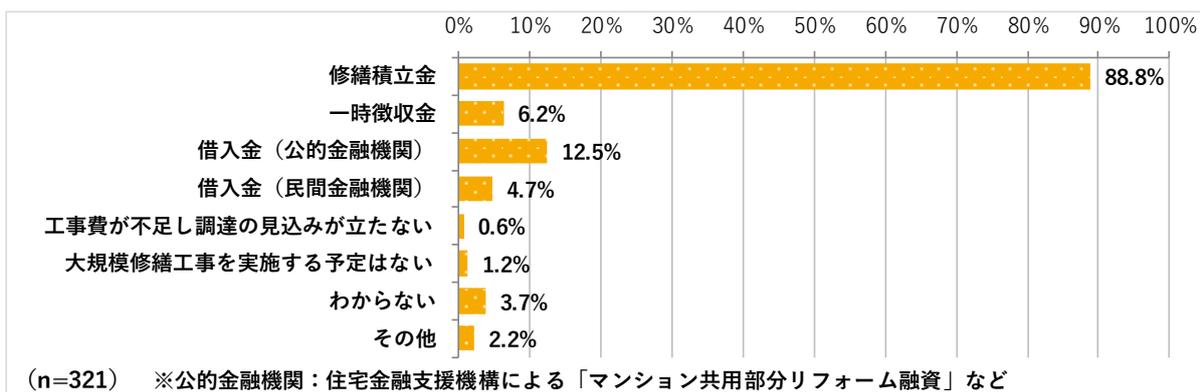


【問 27】 次回の大規模修繕工事を実施する際の工事費はどのように調達する見込みですか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

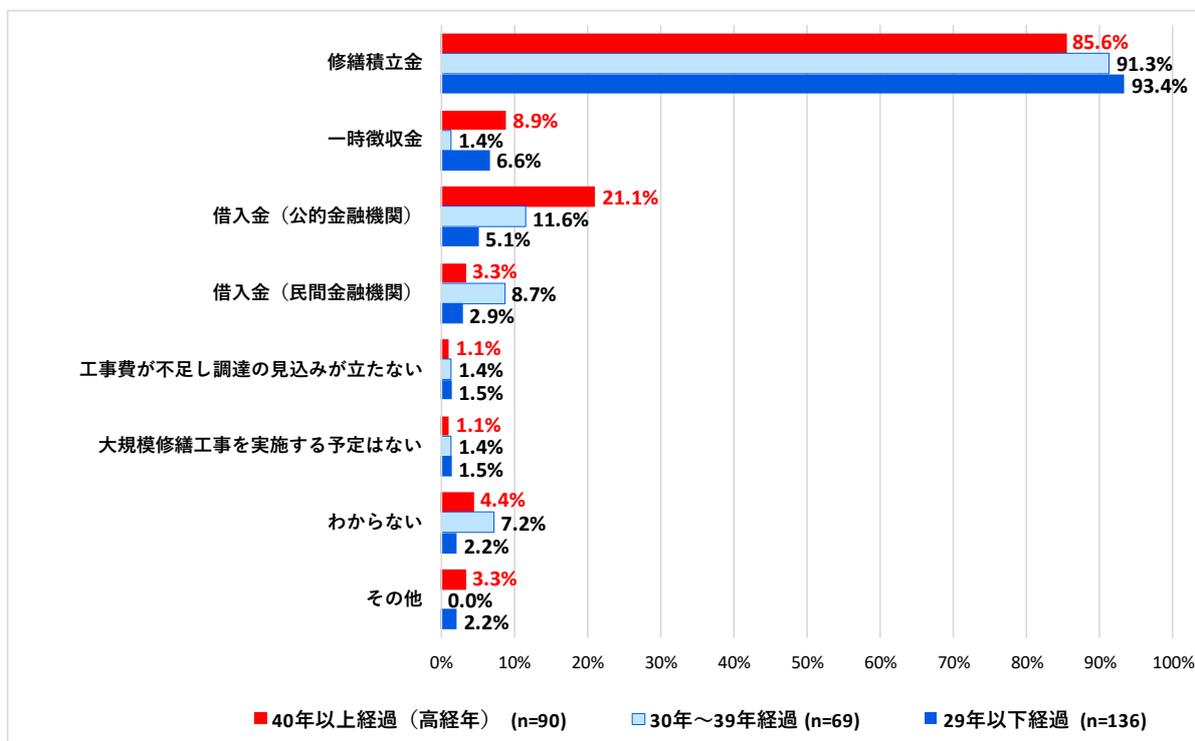
次回の大規模修繕工事を実施する際に、マンション全体の約9割(88.8%)が「修繕積立金」、約1割(12.5%)が「借入金（公的金融機関）」によって工事費を調達する見込みとなっています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションの中には「修繕積立金」（85.6%）のほかに「借入金（公的金融機関）」（21.1%）や「一時徴収金」（8.9%）も合わせて調達する見込みのマンションも見受けられます。

次回大規模修繕工事費の調達見込み【複数回答】



次回大規模修繕工事費の調達見込み【複数回答】（竣工後経過年数別）

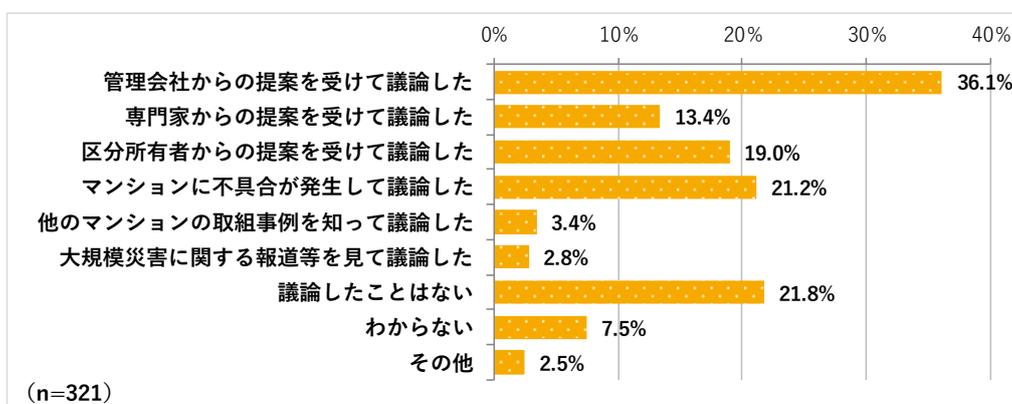


【問 28】 マンションの老朽化対策について、管理組合内で議論したことはありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

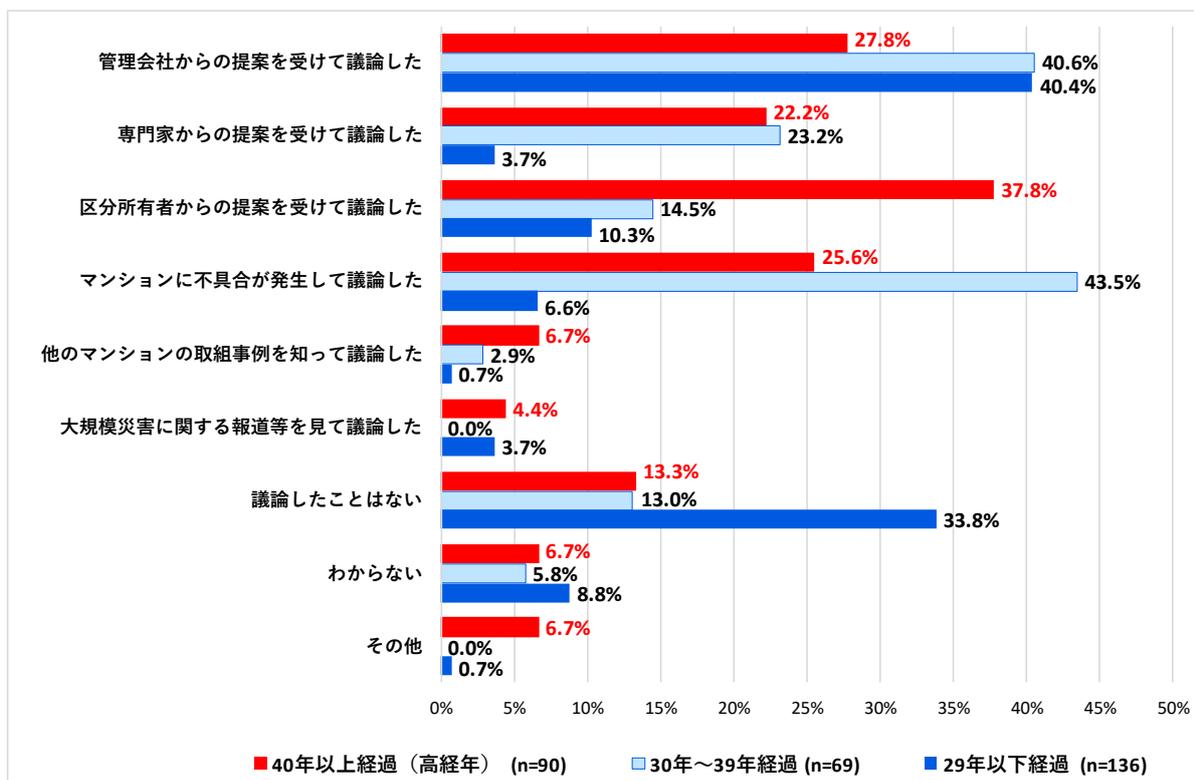
マンションの老朽化対策についての管理組合内での議論として、「管理会社からの提案を受けて議論した」(36.1%)ケースが最も多く、次いで「マンションに不具合が発生して議論した」(21.2%)、「区分所有者からの提案を受けて議論した」(19.0%)、「専門家からの提案を受けて議論した」(13.4%)の順になっています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは「区分所有者からの提案を受けて議論した」(37.8%)ケース、竣工後30年～39年を経過したマンションでは「マンションに不具合が発生して議論した」(43.5%)ケースが最も多く、一方、築浅マンションでは「管理会社からの提案を受けて議論した」(40.4%)ケースや「議論したことはない」(33.8%)ケースが多くなっています。

マンション老朽化対策についての管理組合内での議論【複数回答】



マンション老朽化対策についての管理組合内での議論【複数回答】（竣工後経過年数別）



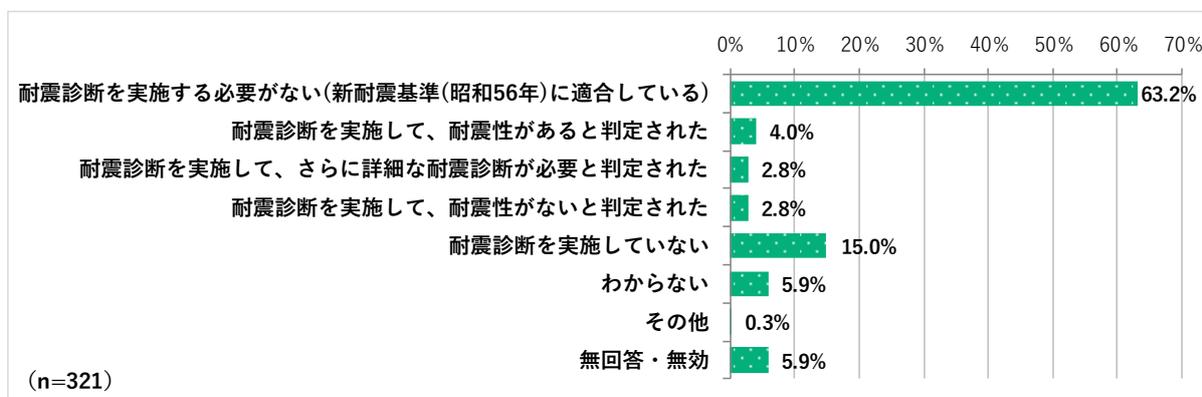
(5) マンションの耐震化について

【問 29】 耐震診断の実施状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

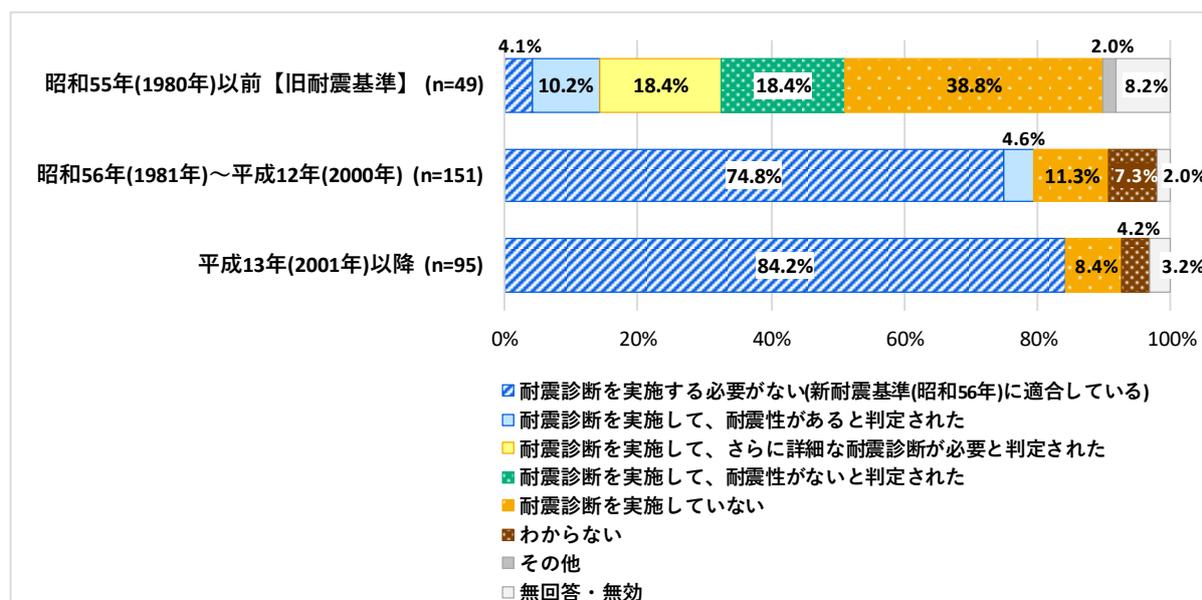
耐震診断について、「実施する必要がない(新耐震基準(昭和 56 年)に適合している)」マンションが全体の約 6 割(63.2%)を占めています。

竣工年次別にみると、昭和 55 年以前に旧耐震基準により竣工したマンション（以下、「旧耐震マンション」という。）では、耐震診断を実施して「耐震性があると判定された」マンションは約 1 割(10.2%)にとどまり、「さらに詳細な耐震診断が必要と判定された」マンション(18.4%)と「耐震性がないと判定された」マンション(18.4%)を合わせ、旧耐震マンションの約 4 割(36.7%)は耐震性に懸念があります。また、別の約 4 割(38.8%)では「耐震診断を実施していない」といった問題が残ります。

耐震診断の実施状況



耐震診断の実施状況（竣工年次別）

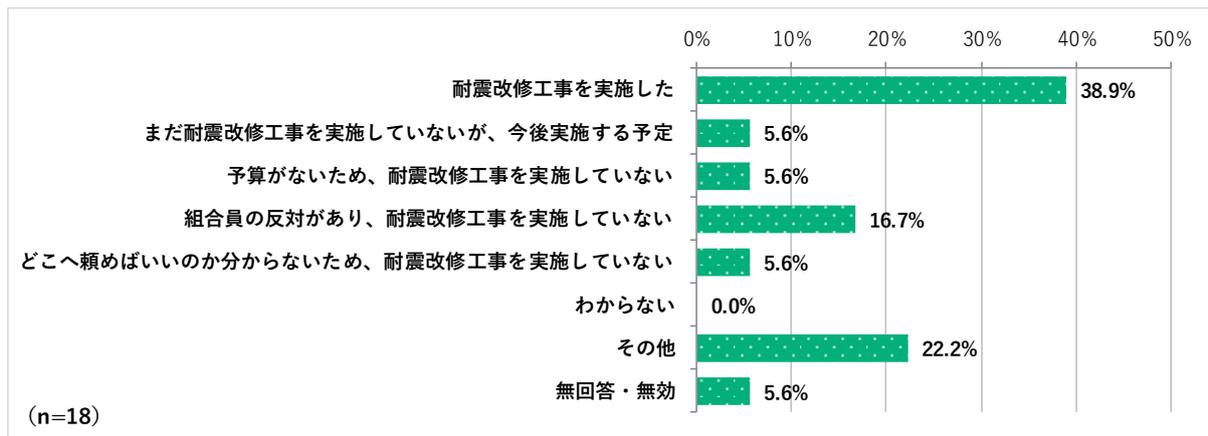


【問 30】

問 29 で「耐震診断を実施して、さらに詳細な耐震診断が必要と判定された」または「耐震診断を実施して、耐震性がないと判定された」と回答した方にうかがいます。今後、耐震改修工事を実施するお考えはありますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

耐震性が懸念される（詳細な耐震診断が必要もしくは耐震性がないと判定された）マンション 18 件のうち、約 4 割(38.9%)がすでに「耐震改修工事を実施」しています。その他の約 2 割(27.8%)のマンションでは、「予算がない」、「組合員の反対がある」、「どこへ頼めばいいのかわからない」といった理由で、耐震改修工事の実施には至っていません。

耐震改修工事実施の意向

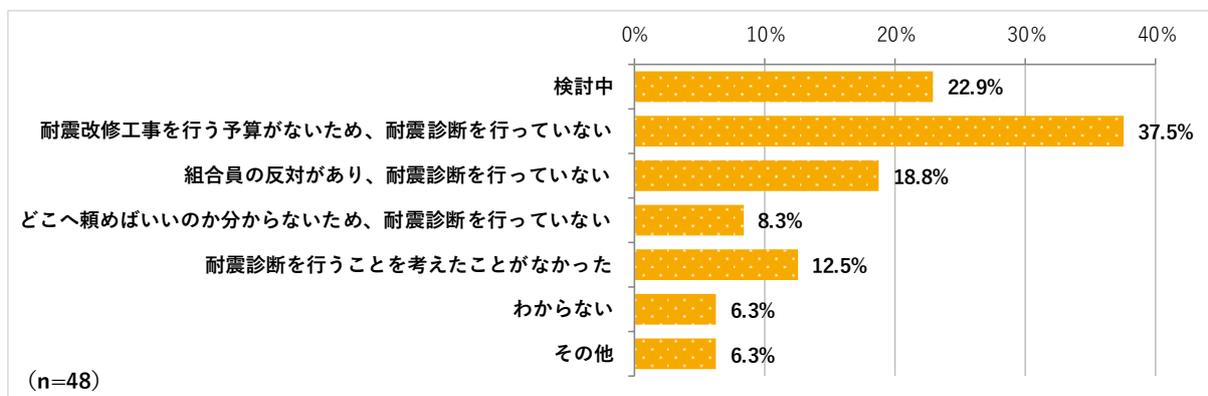


【問 31】

問 29 で「耐震診断を実施していない」と回答した方にうかがいます。耐震診断を実施していない理由は何ですか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

耐震性が懸念される（耐震診断を実施していない）マンション 48 件のうち、約 2 割(22.9%)が耐震改修工事の実施を「検討中」としていますが、現時点で耐震診断を実施していない理由として、約 4 割(37.5%)のマンションが「耐震改修工事を行う予算がない」こと、約 2 割(18.8%)が「組合員の反対がある」こと、約 1 割(8.3%)が「どこへ頼めばいいのかわからない」ことを挙げています。「耐震診断を行うことを考えたことがなかった」マンションも約 1 割(12.5%)みられます。

耐震診断を実施していない理由【複数回答】



(6) マンション再生について

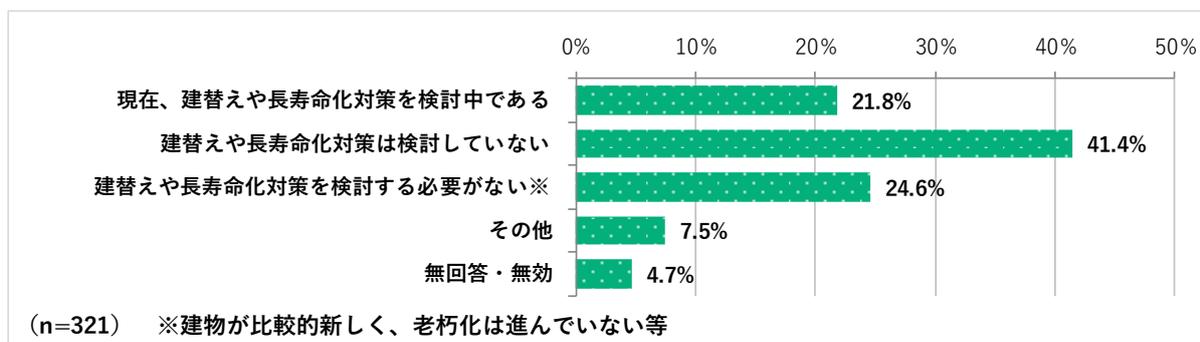
【問 32】

高経年マンション（建設後 40 年以上経過したマンション）の増加に伴い、建替えや長寿命化対策によるマンション再生が社会課題となっています。マンション再生に向けた検討状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

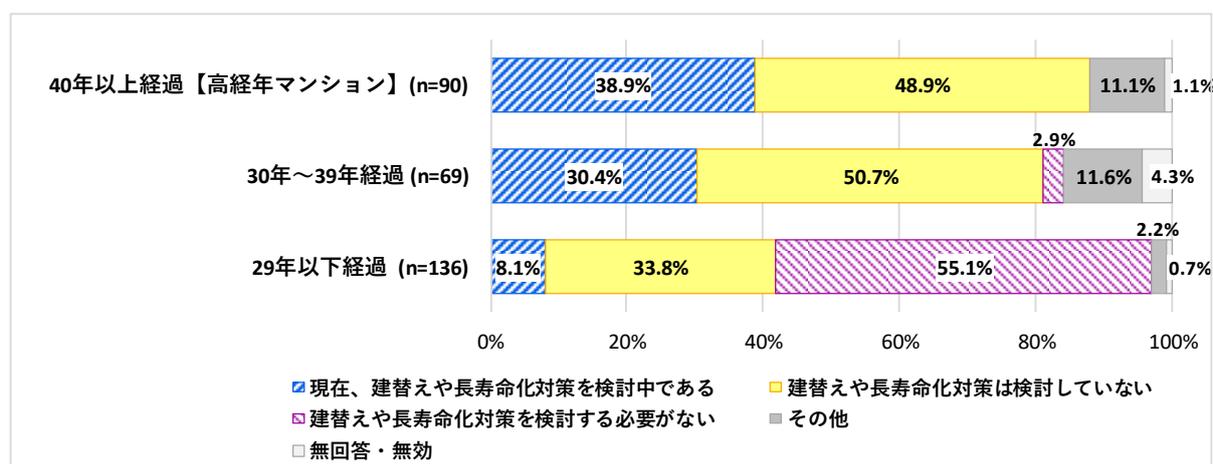
マンション再生に向けた今後の取組意向として、約 2 割(21.8%)のマンションが「現在、建替えや長寿命化対策を検討中」であるほか、「建替えや長寿命化対策は検討していない」マンションが約 4 割(41.4%)、「建替えや長寿命化対策を検討する必要がない」マンションが約 2 割(24.6%)となっています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは約 4 割(38.9%)が「現在、建替えや長寿命化対策を検討中」としています。一方、築浅マンションは約 9 割(89.0%)が建替えや長寿命化対策を「検討していない」(33.8%)もしくは「検討する必要がない」(55.1%)としています。

マンション再生に向けた検討状況



マンション再生に向けた検討状況（竣工後経過年数別）

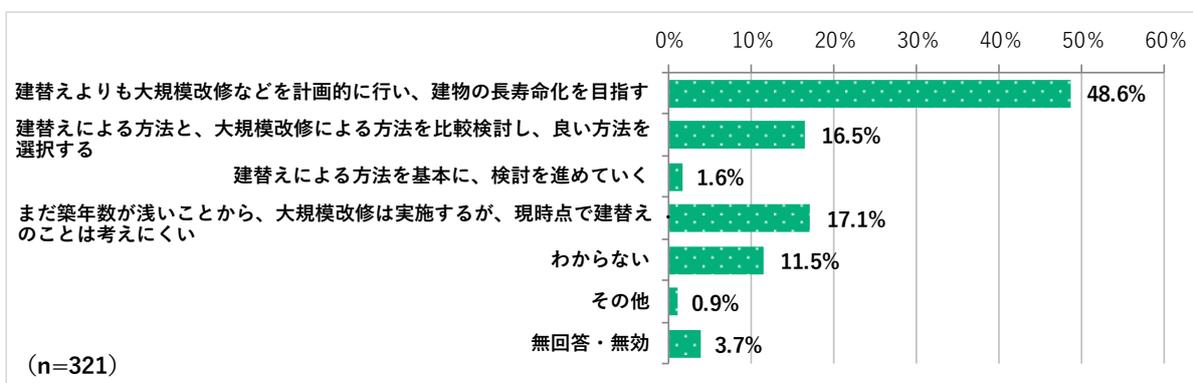


【問 33】 マンションの老朽化や経年劣化の進行に備え、将来的にどのような対応策が望ましいとお考えですか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

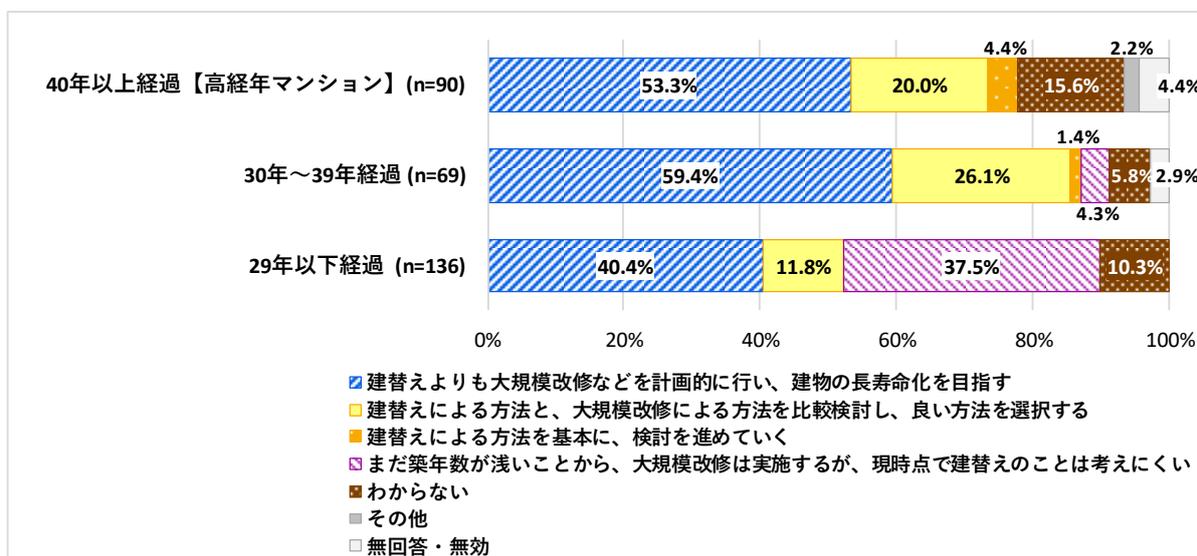
マンションの老朽化や経年劣化への対応策として、全体の半数(48.6%)のマンションが「建替えよりも大規模改修などを計画的に行い、建物の長寿命化を目指す」、1割強(16.5%)が「建替えによる方法と、大規模改修による方法を比較検討し、良い方法を選択する」としています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションの半数(53.3%)、竣工後30年～39年を経過したマンションの約6割(59.4%)が「建替えよりも大規模改修などを計画的に行い、建物の長寿命化を目指す」ことが望ましいと考えています。築浅マンションについては約4割(37.5%)が「まだ築年数が浅いことから、大規模改修は実施するが、現時点で建替えのことは考えにくい」としています。

マンションの老朽化に備えた将来の望ましい対応策



マンションの老朽化に備えた将来の望ましい対応策（竣工後経過年数別）



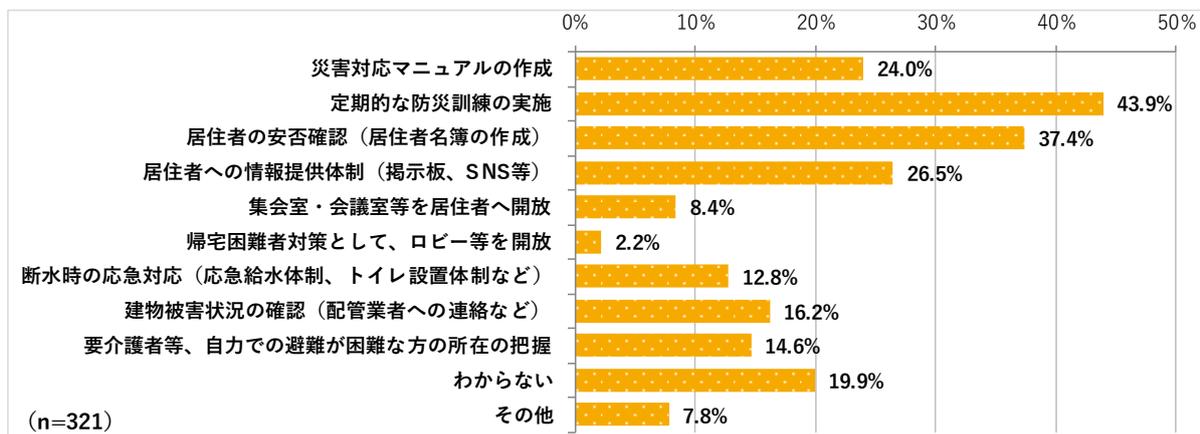
(7) 防災・減災について

【問 34】 大規模な地震等に被災した場合に備え、管理組合が対応すべき事項を定めていますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

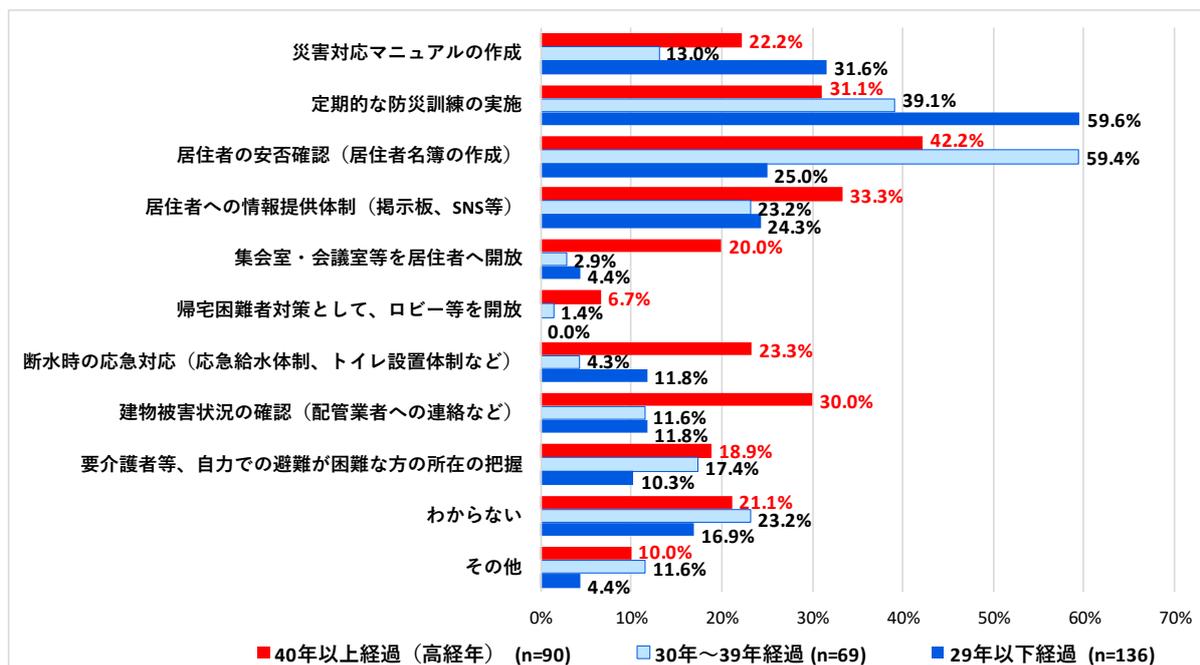
大規模な地震等への備えとして管理組合が定めている事項は、「定期的な防災訓練の実施」(43.9%)が最も多く、次いで「居住者の安否確認（居住者名簿の作成）」(37.4%)、「居住者への情報提供体制（掲示板、SNS等）」(26.5%)、「災害対応マニュアルの作成」(24.0%)の順になっています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは「建物被害状況の確認（配管業者への連絡など）」(30.3%)、「断水時の応急対応（応急給水体制、トイレ設置体制など）」(23.3%)、「集会室・会議室等を居住者へ開放」(20.0%)について定めている割合が相対的に高くなっています。一方、築浅マンションでは「定期的な防災訓練の実施」(59.6%)、「災害対応マニュアルの作成」(31.6%)、竣工後 30 年～39 年を経過したマンションでは「居住者の安否確認（居住者名簿の作成）」(59.4%)が高い割合で定められています。

大規模地震等に備えて定めている事項【複数回答】



大規模地震等に備えて定めている事項【複数回答】（竣工後経過年数別）

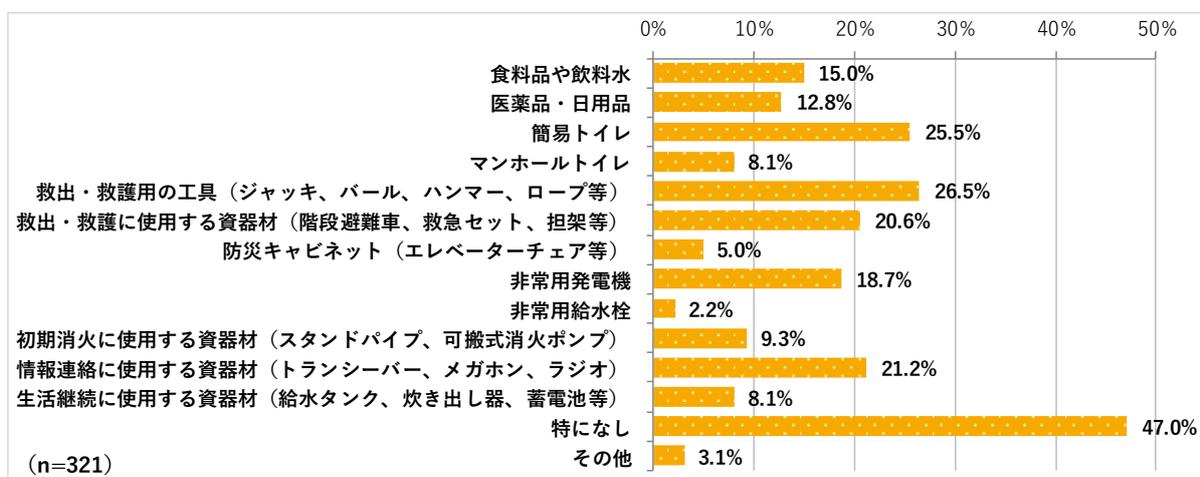


【問 35】 大規模な地震等に被災した場合に備え、どのような備蓄・整備を進めていますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

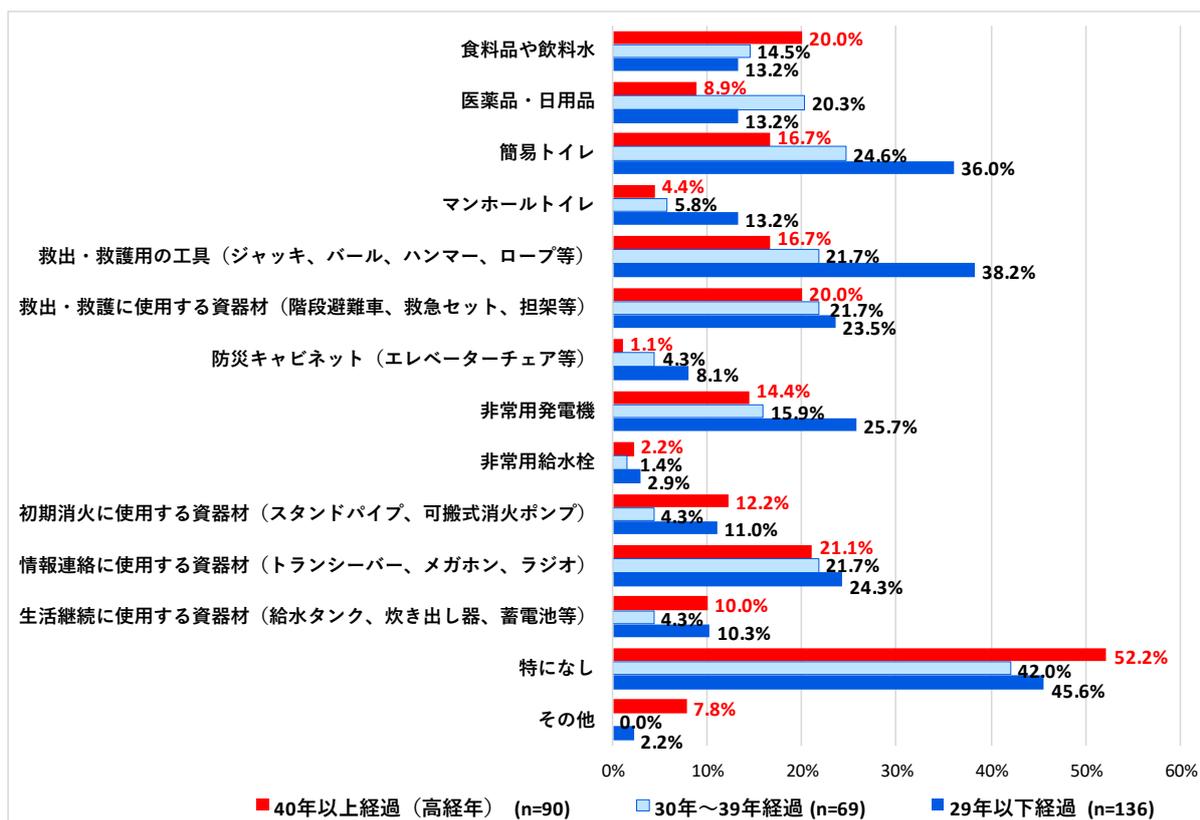
大規模な地震等に備えた備蓄として、「救出・救護用の工具」(26.5%)、「簡易トイレ」(25.5%)、「情報連絡に使用する資器材」(21.2%)、「救出・救護に使用する資器材」(20.6%)、「非常用発電機」(18.7%)等の整備は相対的に進んでいますが、「マンホールトイレ」(8.1%)、「生活継続に使用する資器材」(8.1%)、「防災キャビネット」(5.0%)、「非常用給水栓」(2.2%)等はさほど普及していません。また、マンションの半数(47.0%)で備蓄が「特になし」となっていることは今後の課題と考えられます。

竣工後経過年数別にみると、築浅マンションで「簡易トイレ」(36.0%)、「救出・救護用の工具」(38.2%)、「非常用発電機」(25.7%)の備蓄割合が相対的に高くなっています。

大規模地震等に備えて進めている備蓄・整備【複数回答】



大規模地震等に備えて進めている備蓄・整備【複数回答】（竣工後経過年数別）



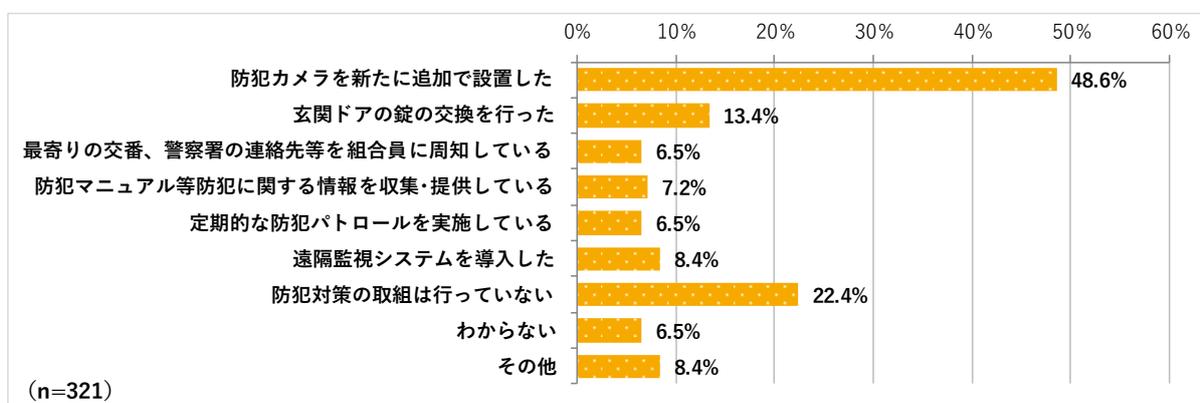
(8) 防犯ならびにバリアフリーについて

【問 36】 これまで管理組合として、どのような防犯対策の取組を行ってきましたか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

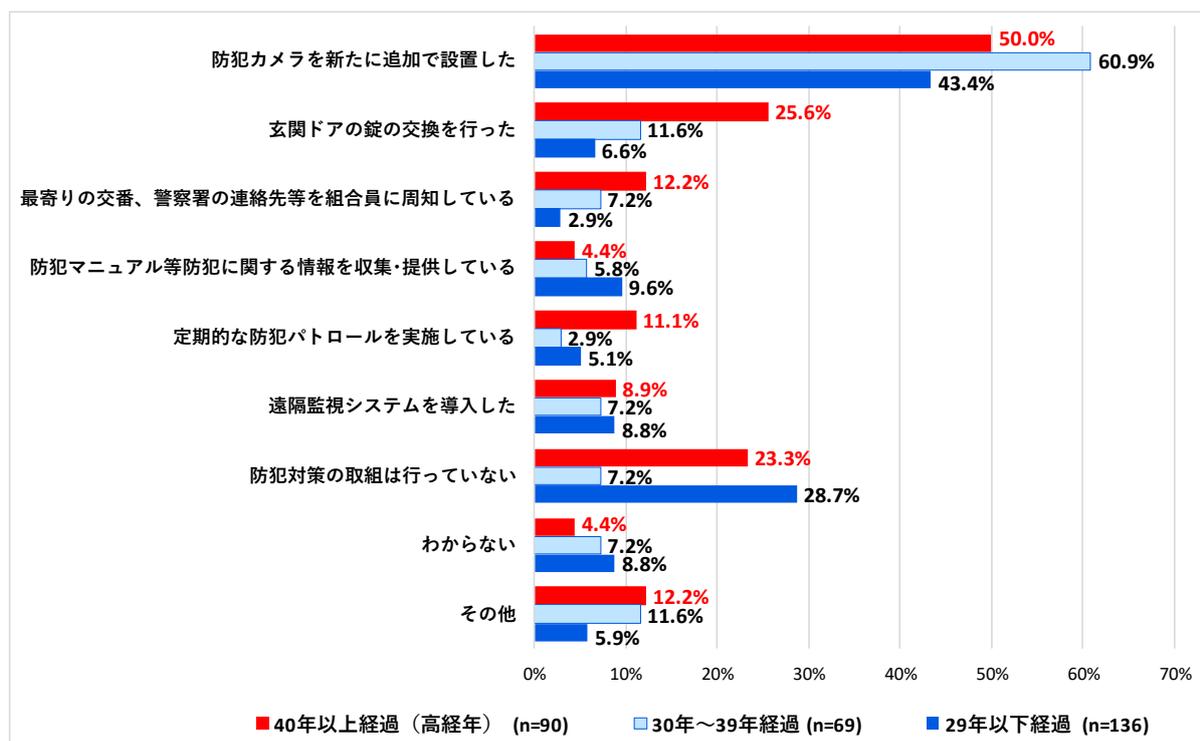
防犯対策の取組として、「防犯カメラの新たな追加」(48.6%)は進んでいますが、「玄関ドアの錠の交換」(13.4%)、「遠隔監視システムの導入」(8.4%)、「防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供」(7.2%)等を実施しているマンションはさほど多くはありません。また、マンションの約2割(22.4%)で「防犯対策の取組は行っていない」ことは今後の課題と考えられます。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションで「玄関ドアの錠の交換した」(25.6%)割合、また、竣工後30年～39年を経過したマンションで「防犯カメラを新たに追加で設置した」(60.9%)割合が相対的に高くなっています。

防犯対策として行ってきた取組【複数回答】



防犯対策として行ってきた取組【複数回答】（竣工後経過年数別）

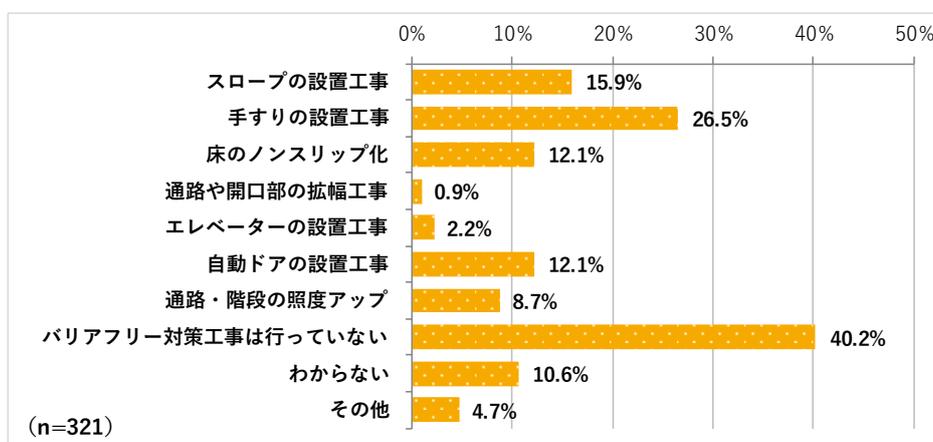


【問 37】 これまで管理組合として、どのようなバリアフリー対策工事を行ってきましたか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

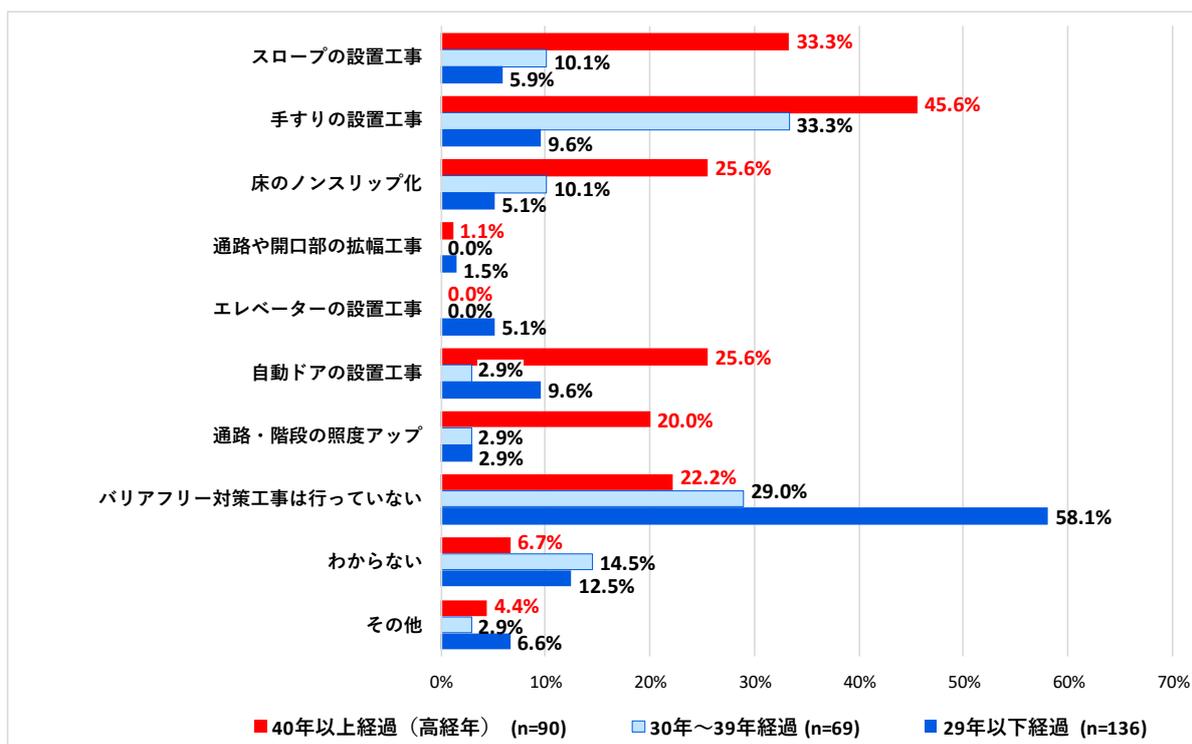
バリアフリー対策工事の実施状況は、「手すりの設置工事」(26.5%)、「スロープの設置工事」(15.9%)、「床のノンスリップ化」(12.1%)、「自動ドアの設置工事」(12.1%)となっています。一方、マンションの約 4 割(40.2%)で「バリアフリー対策工事は行っていない」状況にあります。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは「手すりの設置工事」(45.6%)、「スロープの設置工事」(33.3%)、「床のノンスリップ化」(25.6%)、「自動ドアの設置工事」(25.6%)、「通路・階段の照度アップ」(20.0%)を実施している割合が相対的に高くなっています。一方、築浅マンションでは「バリアフリー対策工事は行っていない」(58.1%)割合が高くなっています。

バリアフリー対策工事の実施内容【複数回答】



バリアフリー対策工事の実施内容【複数回答】（竣工後経過年数別）



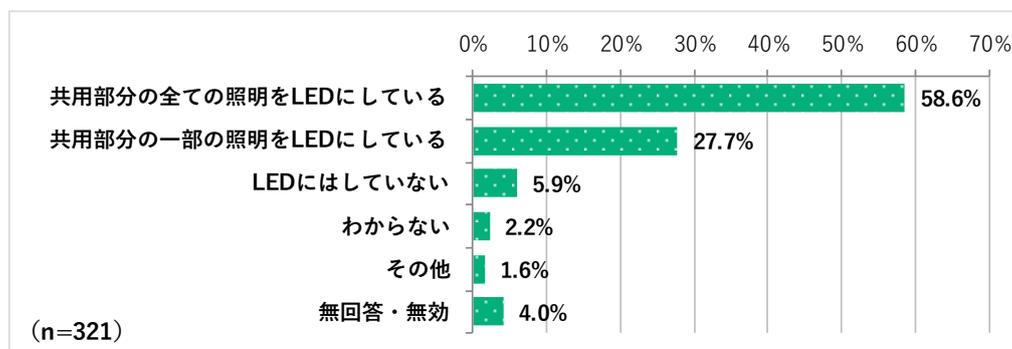
(9) 環境に配慮した取組について

【問 38】 照明器具を従来品から LED に交換することで、使用電力を大きく減らすことができます。共用部分の照明を LED にしていますか。あてはまる番号一つに○を付けてください。

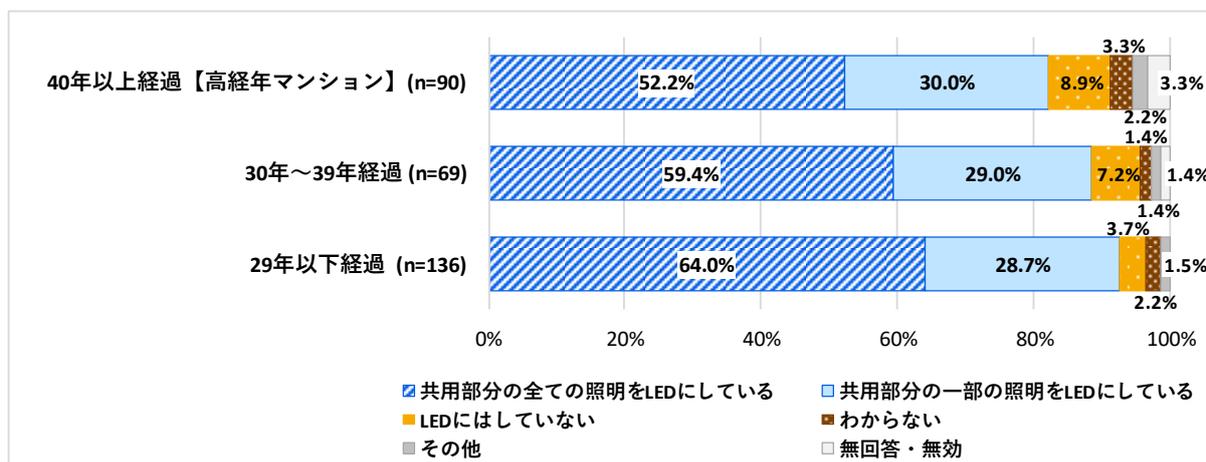
照明器具への LED の導入について、マンション全体の約 6 割(58.6%)で「共用部分の全ての照明を LED にしている」、また、約 3 割(27.7%)で「共用部分の一部の照明を LED にしている」(18.8%)状況です。

竣工後経過年数別にみると、経過年数が浅いマンションほど共用部分の LED 化の普及が進んでおり、築浅マンションで「共用部分の全ての照明を LED にしている」マンション(64.0%)と「共用部分の一部の照明を LED にしている」マンション(28.7%)を合わせ、築浅マンションの約 9 割(92.6%)が共用部分の LED 化に取り組んでいます。

照明器具への LED の導入状況



照明器具への LED の導入状況 (竣工後経過年数別)

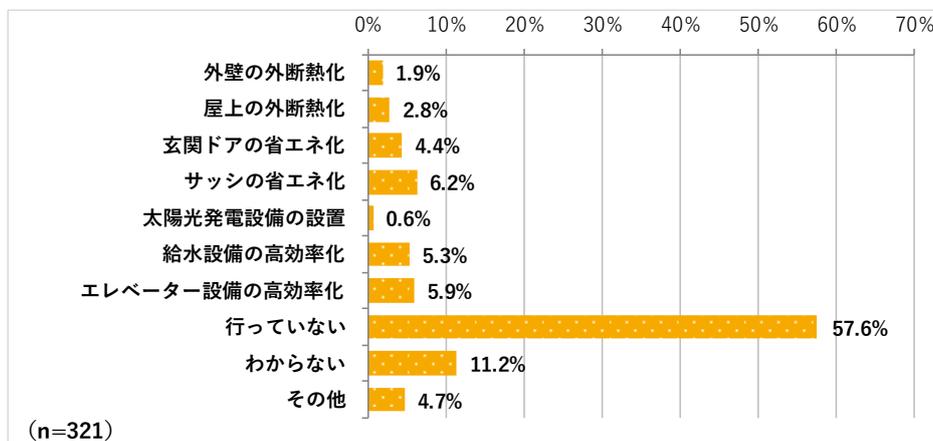


【問 39】 LED化以外で、これまで実施したことのある省エネ改修工事がありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

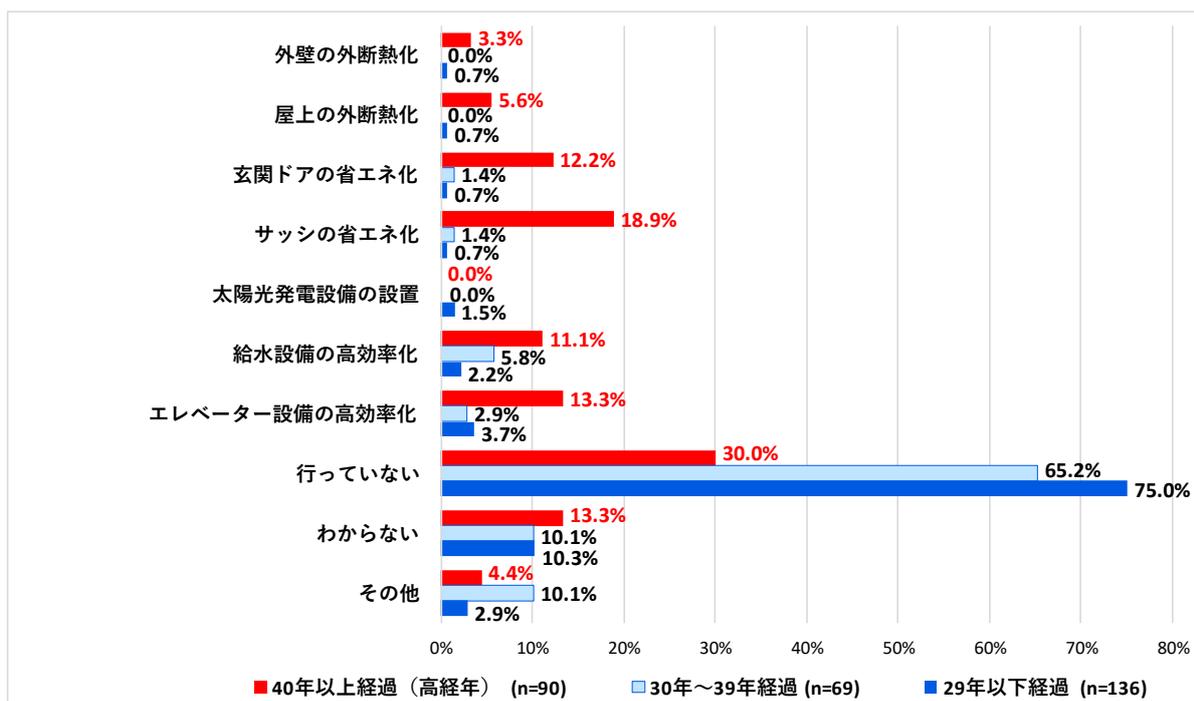
照明器具へのLED化以外では、「外壁の外断熱化」(1.9%)、「屋上の外断熱化」(2.8%)、「玄関ドアの省エネ化」(4.4%)、「サッシの省エネ化」(6.2%)、「給水設備の高効率化」(5.3%)、「エレベーター設備の高効率化」(5.9%)といった状況であり、省エネ改修工事の普及は今後の課題です。また、マンションの約6割(57.6%)で省エネ改修工事を行っていないことも今後の課題と考えられます。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは「玄関ドアの省エネ化」(12.2%)、「サッシの省エネ化」(18.9%)、「給水設備の高効率化」(11.1%)、「エレベーター設備の高効率化」(13.3%)を実施している割合が相対的に高くなっています。一方、築浅マンションでは、竣工時にある程度の標準的な省エネ対応が図られているものと考えられ、省エネ改修工事を行っていない(75.0%)割合が高くなっています。

省エネ改修工事の実施内容【複数回答】



省エネ改修工事の実施内容【複数回答】（竣工後経過年数別）



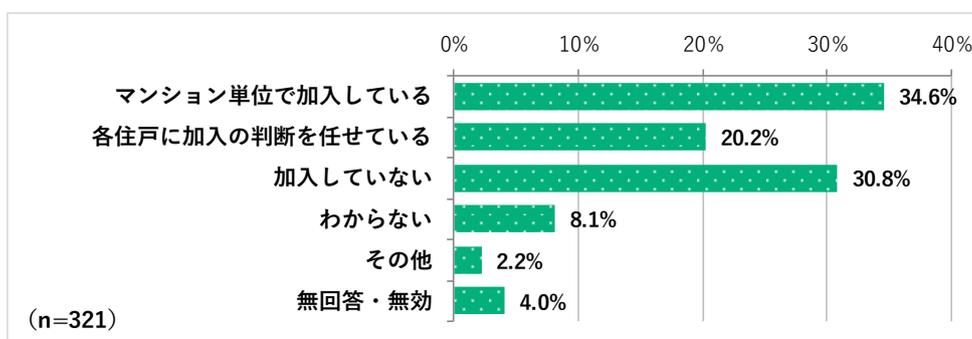
(10) コミュニティならびに住環境について

【問 40】 地域の町会・自治会への加入状況について、あてはまる番号一つに○を付けてください。

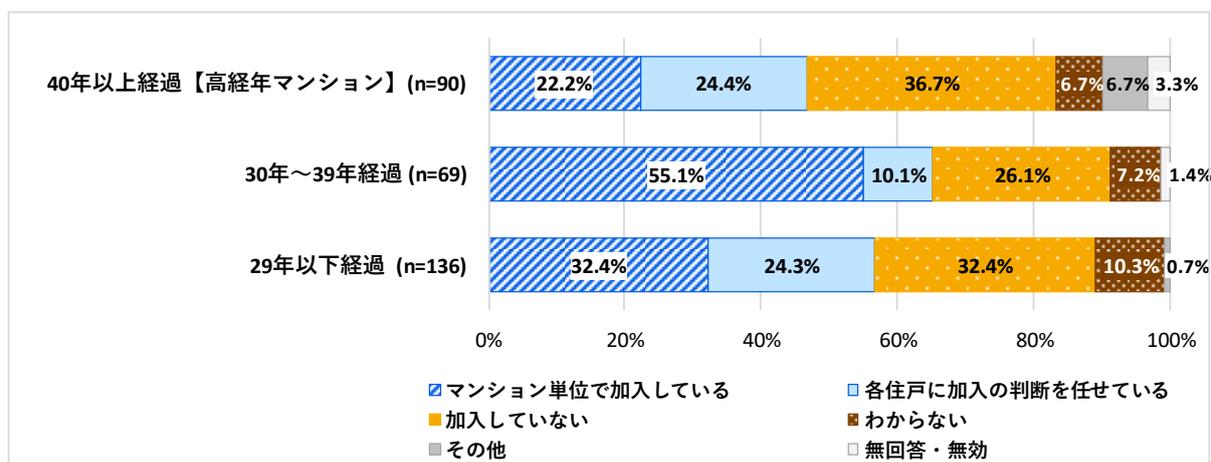
地域の町会・自治会へ、「マンション単位で加入している」マンションが約3割(34.6%)、「各住戸に加入の判断を任せている」マンションが約2割(20.2%)、「加入していない」マンションが約3割(30.8%)となっています。

竣工後経過年数別にみると、「マンション単位で加入している」のは竣工後 30 年～39 年を経過したマンションが5割強(55.1%)と最も多くなっています。一方、高経年マンションで「マンション単位で加入している」のは約2割(22.2%)にとどまり、3割強(36.7%)が町会・自治会へ「加入していない」状況です。

地域の町会・自治会への加入状況



地域の町会・自治会への加入状況（竣工後経過年数別）

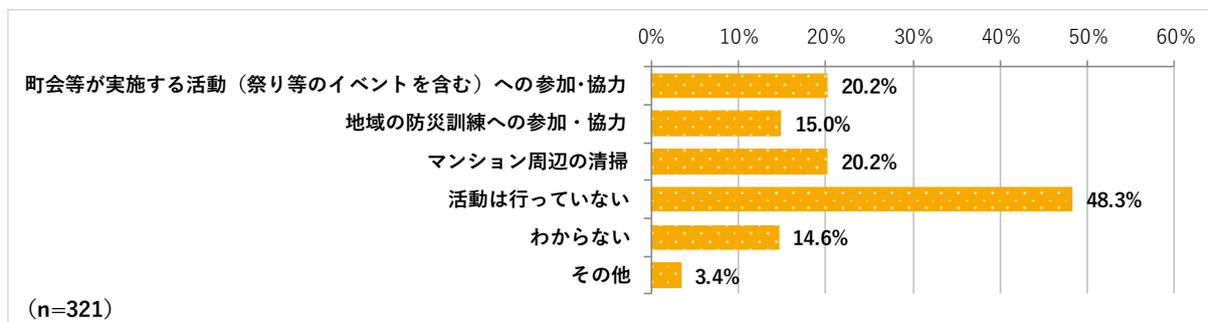


【問 41】 地域において行っている活動はありますか。あてはまる番号すべてに○をつけてください（複数回答可）。

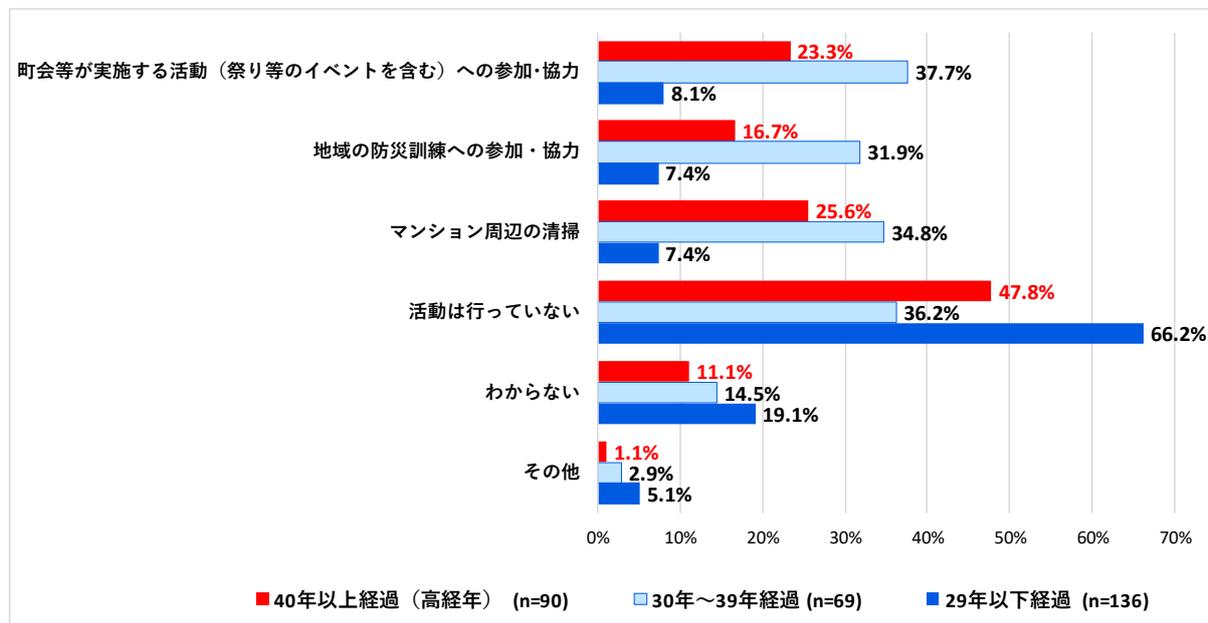
地域において行っている活動として、全体の約2割のマンションが「町会等が実施する活動への参加・協力」(20.2%)、「地域の防災訓練への参加・協力」(15.0%)、「マンション周辺の清掃」(20.2%)を行っています。一方で、全体の約5割(48.3%)のマンションが地域において「活動は行っていない」状況です。

竣工後経過年数別にみると、竣工後30年～39年を経過したマンションの活動割合が比較的高く、3～4割のマンションで「町会等が実施する活動への参加・協力」(37.7%)、「地域の防災訓練への参加・協力」(31.9%)、「マンション周辺の清掃」(34.8%)を行っています。一方、高経年マンションの約5割(47.8%)、築浅マンションの6割強(66.2%)では、地域の「活動は行っていない」状況です。

地域において行っている活動の内容【複数回答】



地域において行っている活動の内容【複数回答】（竣工後経過年数別）

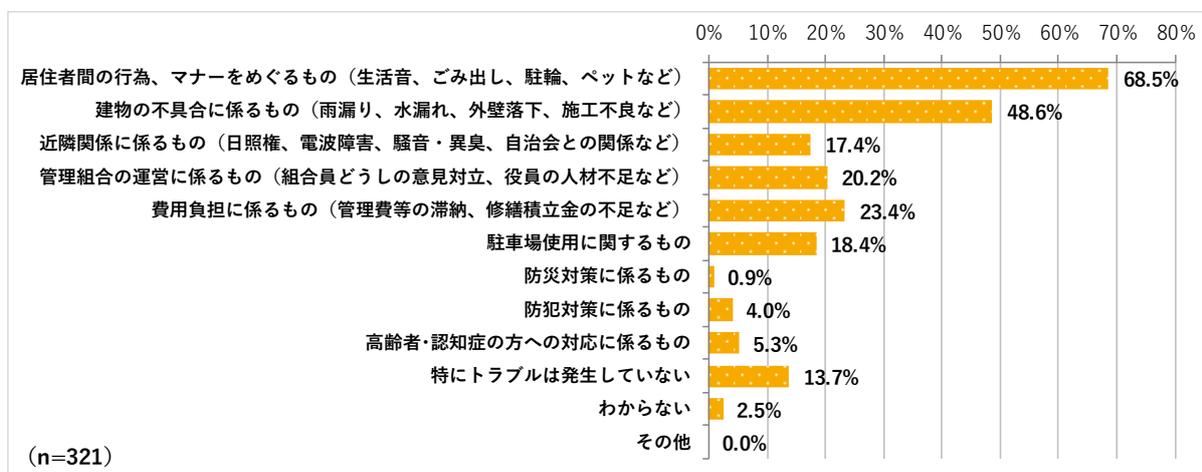


【問 42】 これまで管理組合または居住者間において、発生したトラブルはありましたか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

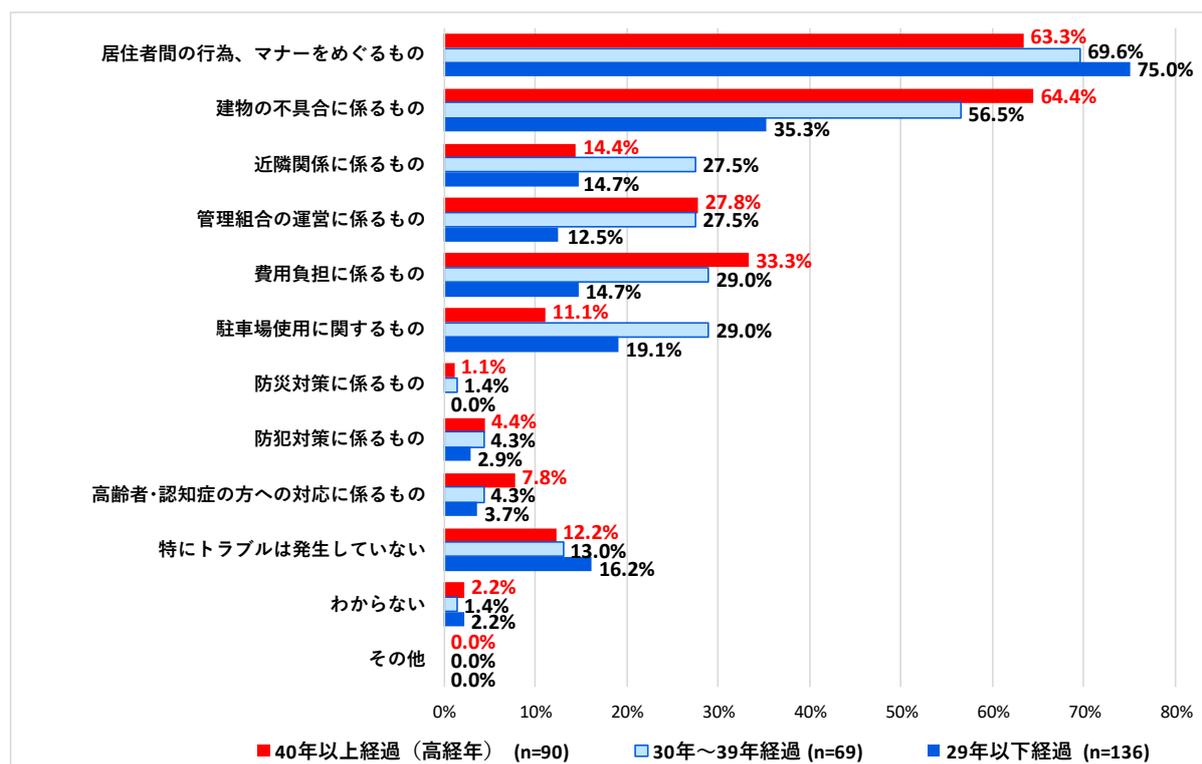
これまで管理組合または居住者間において発生したトラブルとしては、「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」(68.5%)が最も多く、次いで「建物の不具合に係るもの」(48.6%)、「費用負担に係るもの」(23.4%)、「管理組合の運営に係るもの」(20.2%)の順になっています。「特にトラブルは発生していない」マンションは約 1 割(13.7%)にとどまり、多くのマンションで何らかのトラブルを抱えている状況が見てとれます。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションでは「建物の不具合に係るもの」(64.4%)、「費用負担に係るもの」(33.3%)の発生割合が相対的に高くなっています。一方、築浅マンションでは「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」(75.0%)がトラブルとして最も多く発生しています。

管理組合または居住者間において発生したトラブル【複数回答】



管理組合または居住者間において発生したトラブル【複数回答】（竣工後経過年数別）

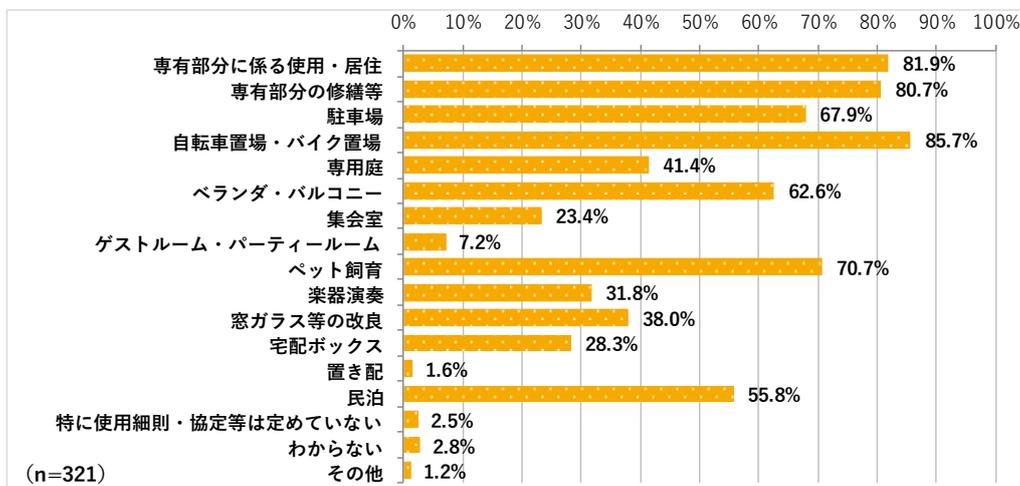


【問 43】 管理組合で現在定めている使用細則・協定等（生活のルール）の対象範囲について、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

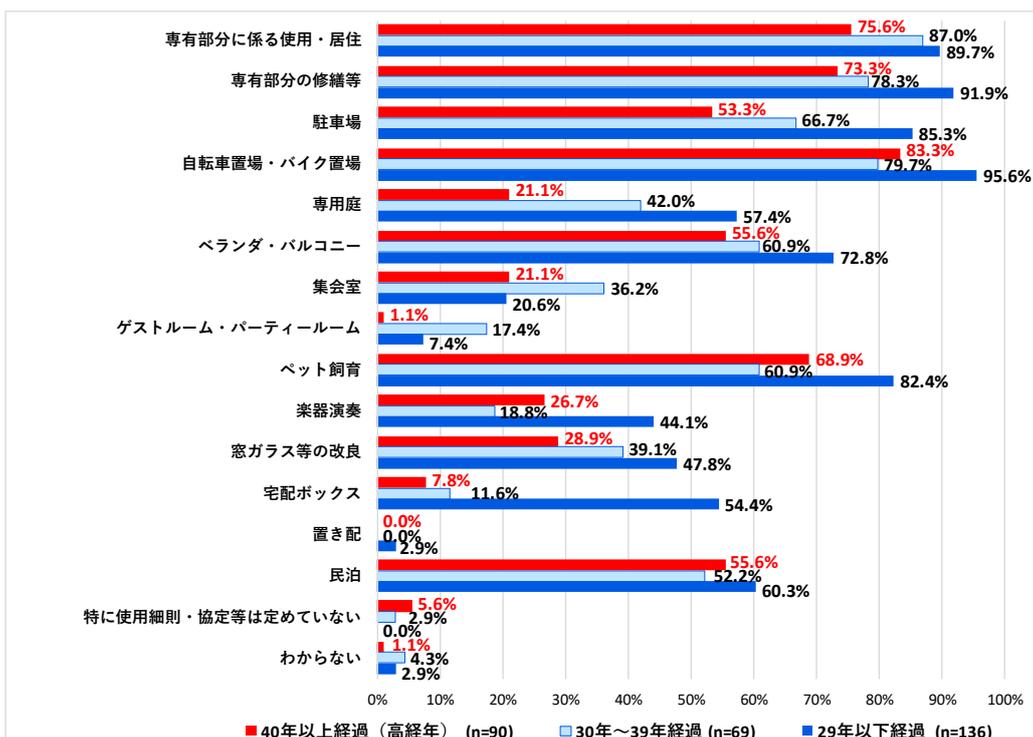
管理組合で現在定めている使用細則・協定等については、「自転車置場・バイク置場」(85.7%)が最も多くのマンションで定められており、次いで「専有部分に係る使用・居住」(81.9%)、「専有部分の修繕等」(80.7%)、「ペット飼育」(70.7%)、「駐車場」(67.9%)、「ベランダ・バルコニー」(62.6%)、「民泊」(55.8%)の順になっています。

竣工後経過年数別にみると、経過年数が浅いマンションほど使用細則・協定等の項目が多岐にわたる傾向にあり、築浅マンションでは「専有部分の修繕等」(91.9%)、「ペット飼育」(82.4%)、「ベランダ・バルコニー」(72.8%)について定めているマンションが相対的に多く、さらに近年のニーズを反映して「宅配ボックス」(54.4%)、「楽器演奏」(44.1%)など使用細則・協定等の対象範囲が広がっている状況です。

使用細則・協定等（生活のルール）の対象範囲【複数回答】



使用細則・協定等（生活のルール）の対象範囲【複数回答】（竣工後経過年数別）



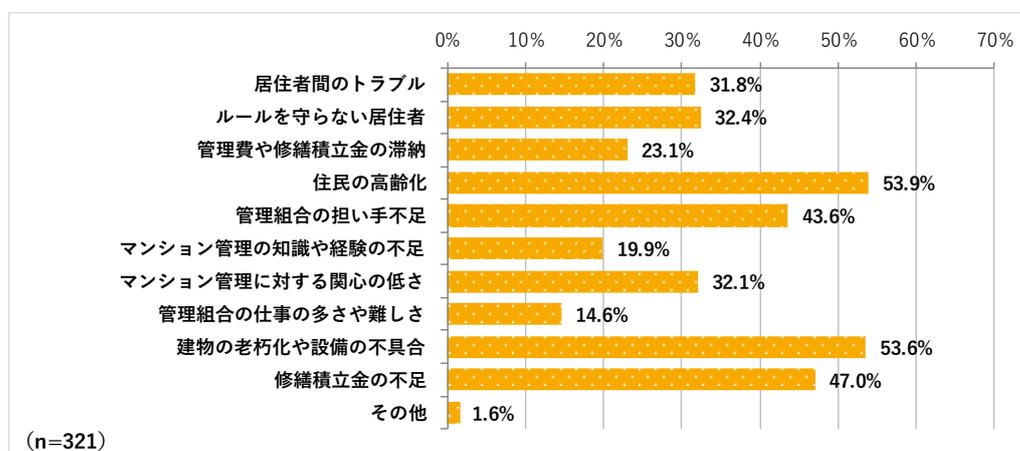
(11) マンション管理の問題点と今後の対策について

【問 44】 マンションを今後も健全に管理していく上で特に問題と感じていることはありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

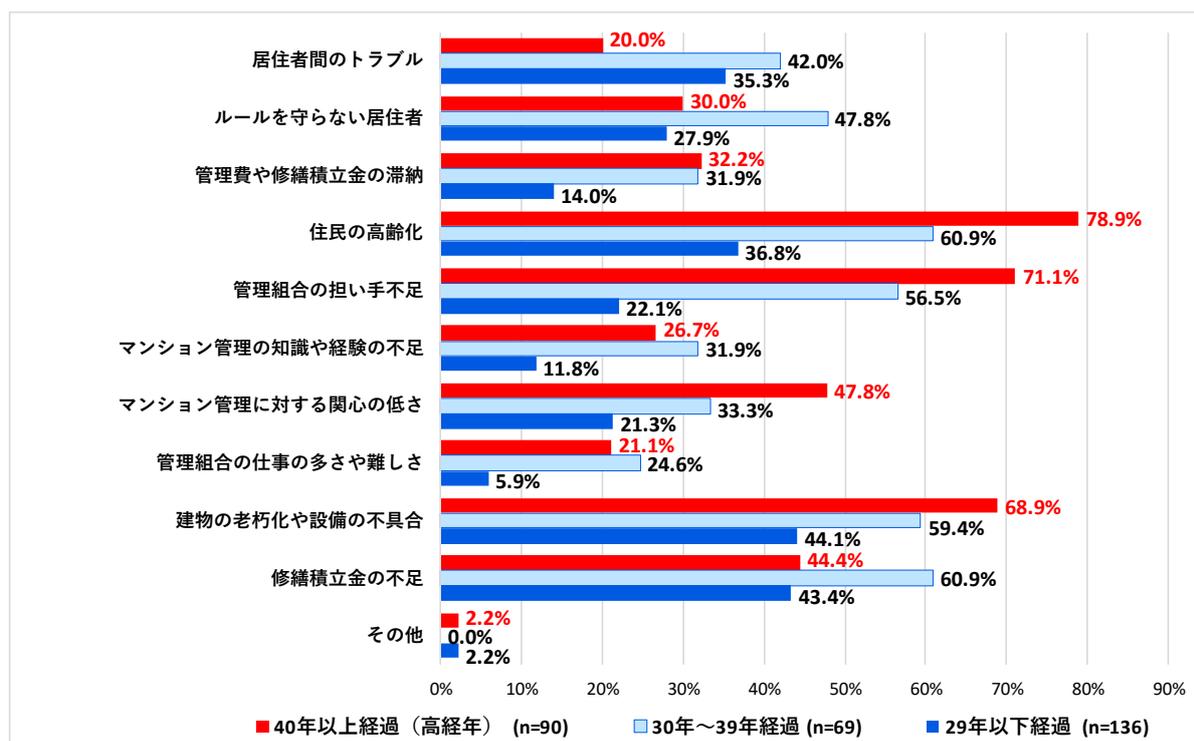
マンションを管理していく上での問題点として、全体の半数のマンションが「住民の高齢化」(53.9%)、「建物の老朽化や設備の不具合」(53.6%)を、また、約4割のマンションが「修繕積立金の不足」(47.0%)、「管理組合の担い手不足」(43.6%)を挙げています。

竣工後経過年数別にみると、特に、高経年マンションで、これら問題点が強く意識されており、高経年マンションの約8割が「住民の高齢化」(78.9%)を、また、約7割が「管理組合の担い手不足」(71.1%)、「建物の老朽化や設備の不具合」(68.9%)を問題点として挙げています。

マンションを健全に管理していく上での問題点【複数回答】



マンションを健全に管理していく上での問題点【複数回答】（竣工後経過年数別）

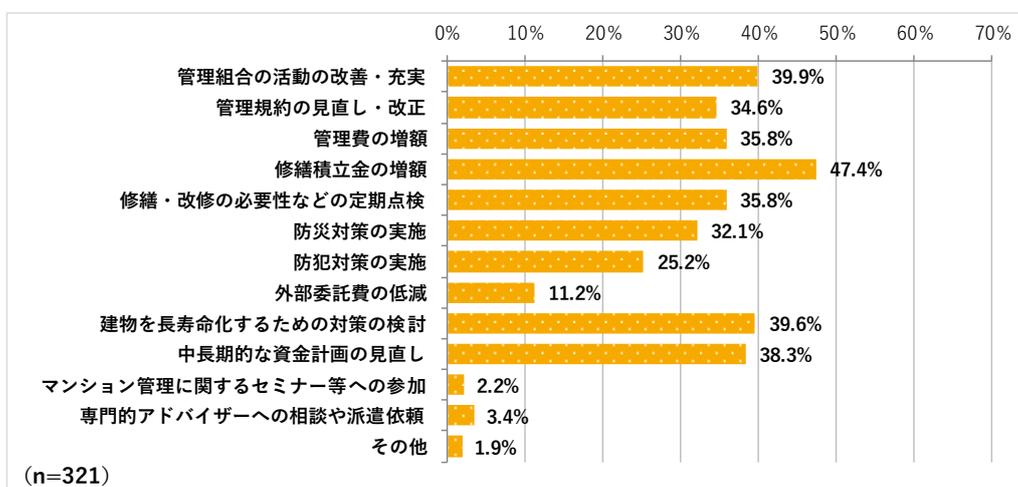


【問 45】 マンションを今後も健全に管理していくために必要と考える対策はありますか。あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

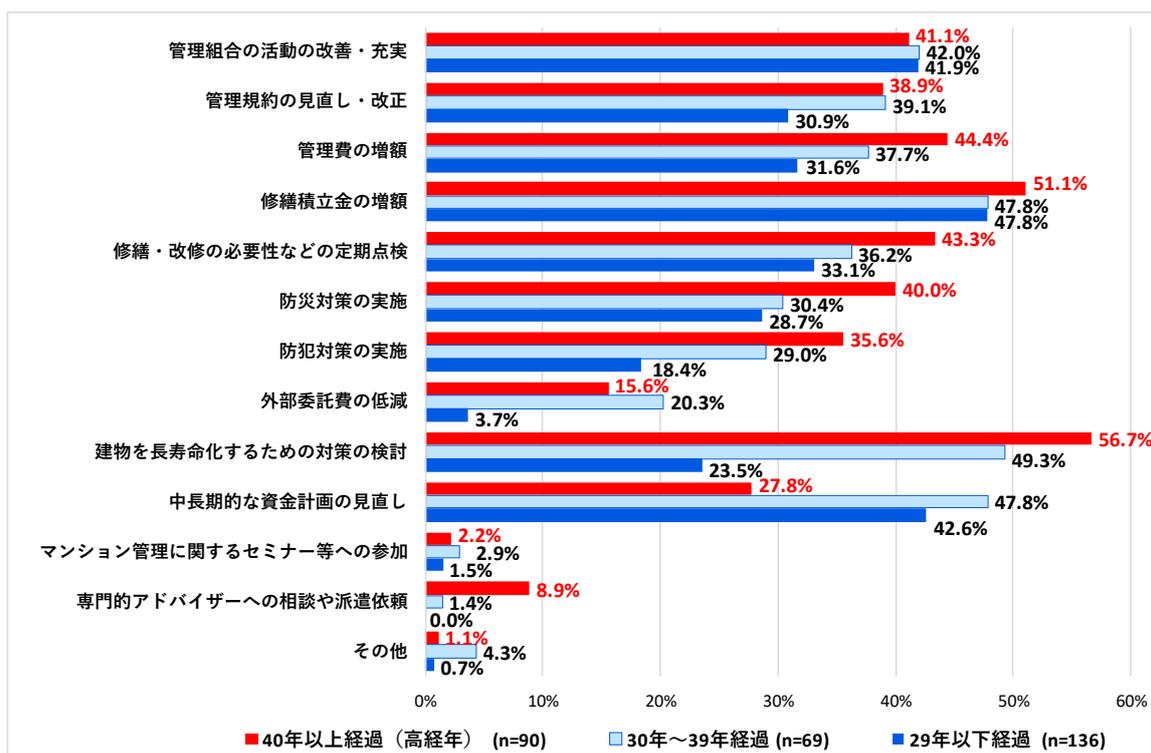
マンションを管理していくために必要な対策として、全体の半数のマンションが「修繕積立金の増額」(47.4%)を、また、約4割のマンションが「管理組合の活動の改善・充実」(39.9%)、「建物 longevity するための対策の検討」(39.6%)、「中長期的な資金計画の見直し」(38.3%)を挙げています。

竣工後経過年数別にみると、特に、高経年マンションで、これら対策の必要性が強く意識されており、高経年マンションの約6割が「建物 longevity するための対策の検討」(56.7%)、約5割が「修繕積立金の増額」(51.1%)、約4割が「管理費の増額」(44.4%)、「修繕・改修の必要性などの定期点検」(43.3%)、「防災対策の実施」(40.0%)を必要な対策として挙げています。

マンションを健全に管理していくために必要な対策【複数回答】



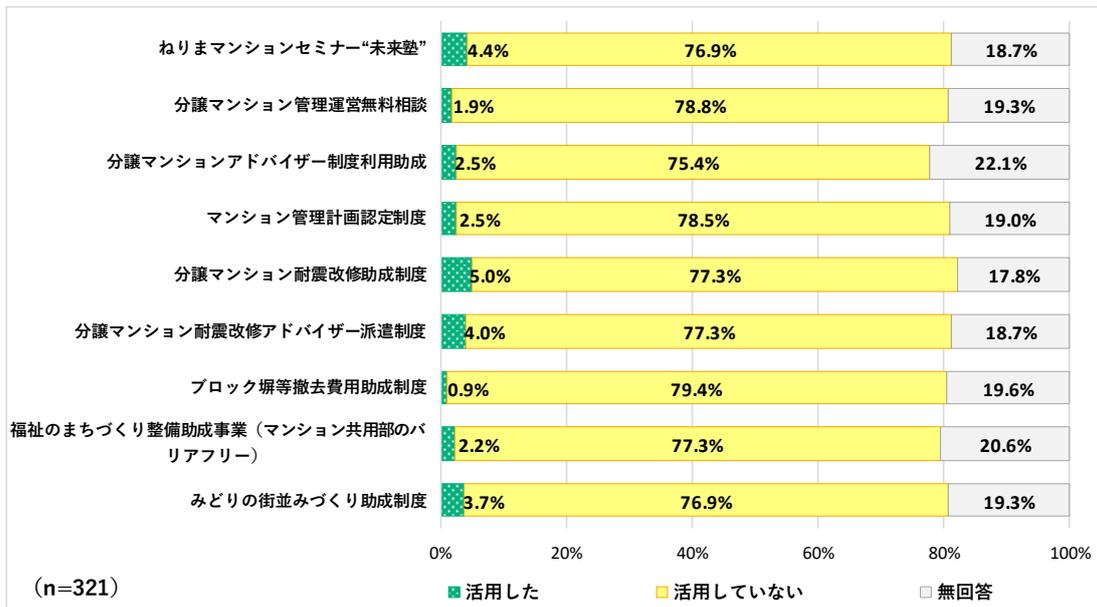
マンションを健全に管理していくために必要な対策【複数回答】（竣工後経過年数別）



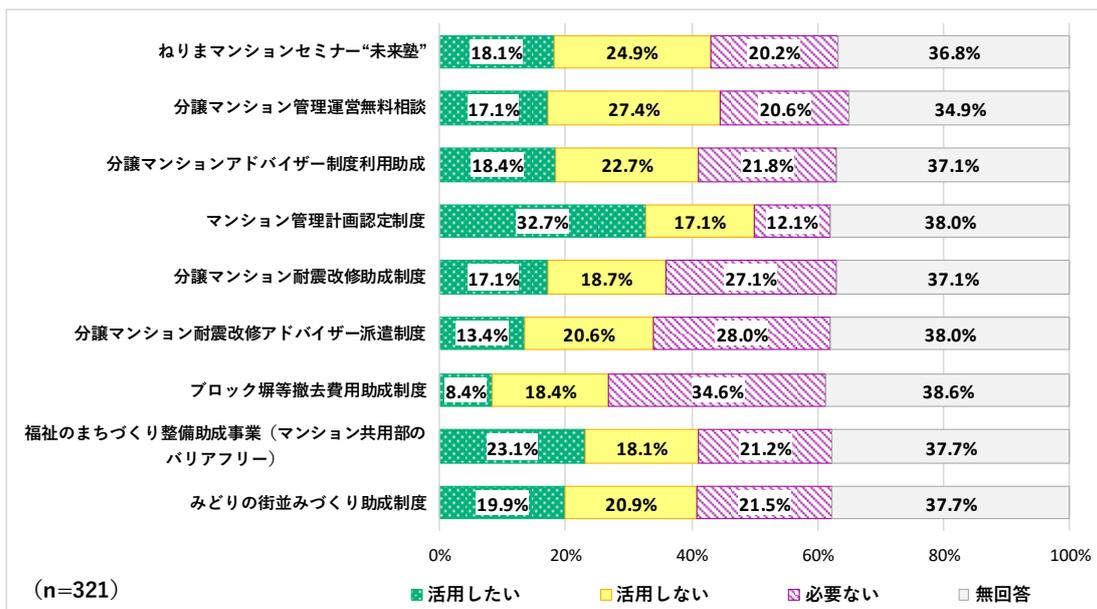
【問 46】 練馬区では、マンション管理の改善・向上のための支援事業を行っています。以下の各支援事業について、管理組合としてのこれまでの活用履歴、ならびに今後の活用意向について、あてはまる番号を選び○を付けてください。

練馬区実施事業の活用履歴として、いずれの事業についても「活用した」ことのあるマンションは全体の1%～5%程度にとどまっています。最も活用履歴の多い事業は「分譲マンション耐震改修助成制度」(5.0%)、次いで「ねりまマンションセミナー“未来塾”」(4.4%)、「分譲マンション耐震改修アドバイザー派遣制度」(4.0%)の順になっています。今後「活用したい」事業は「マンション管理計画認定制度」(32.7%)、「福祉のまちづくり整備助成事業(マンション共用部のバリアフリー)」(23.1%)となっています。

マンション管理支援事業のこれまでの活用履歴



マンション管理支援事業の今後の活用意向

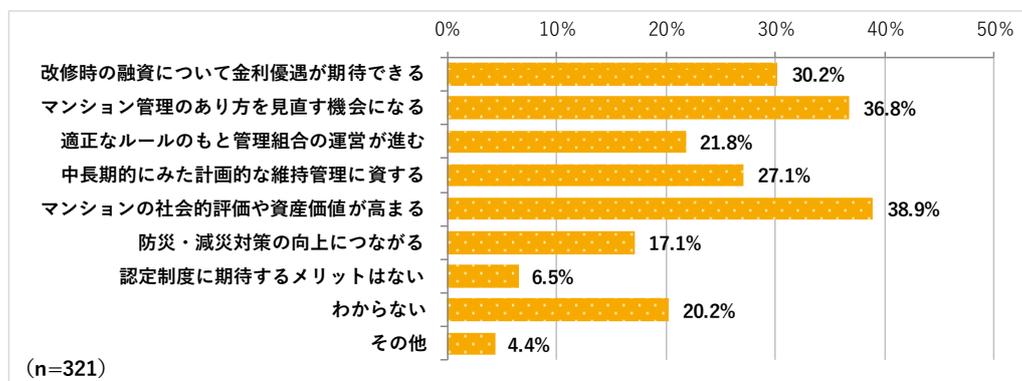


【問 47】 練馬区では令和 5 年 4 月より、マンション管理計画認定制度を開始しています。本制度に対するお考えについて、あてはまる番号すべてに○を付けてください（複数回答可）。

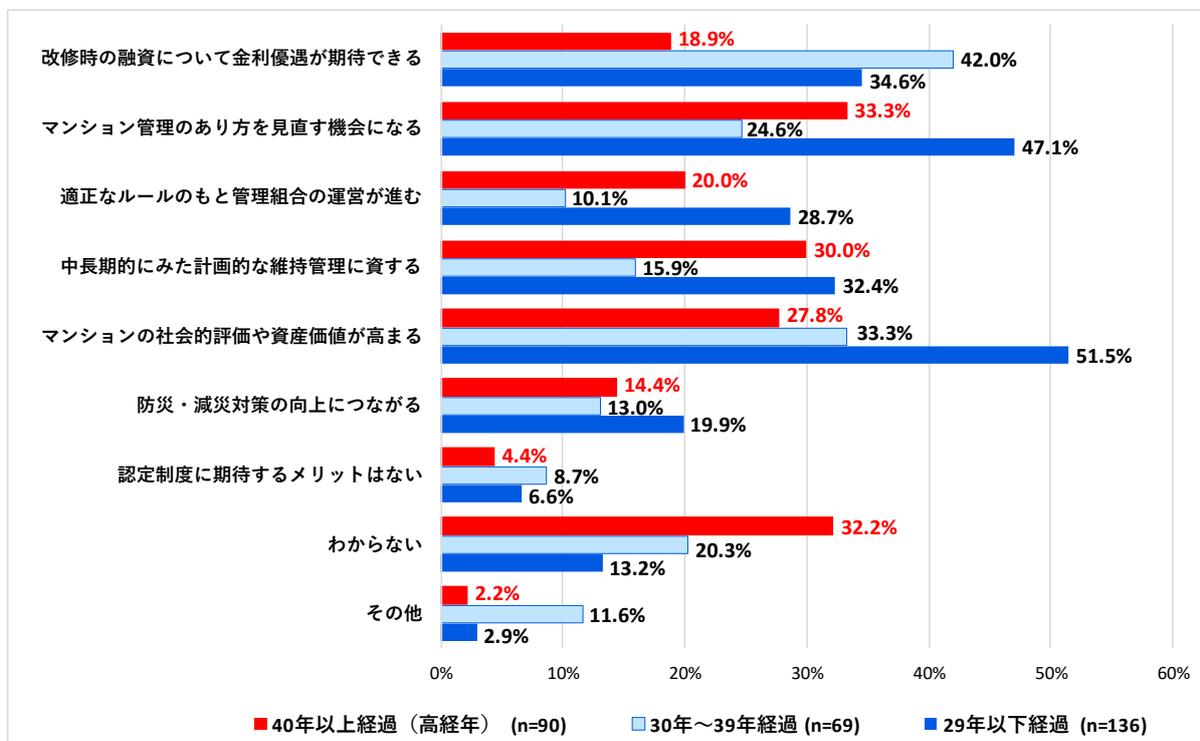
マンション管理計画認定制度に対しては、「マンションの社会的評価や資産価値が高まる」(38.9%)といった意見が最も多く、次いで「マンション管理のあり方を見直す機会になる」(36.8%)、「改修時の融資について金利優遇が期待できる」(30.2%)、「中長期的にみた計画的な維持管理に資する」(27.1%)の順となっています。

竣工後経過年数別にみると、特に、築浅マンションで、同制度の意義が強く認識されており、築浅マンションの半数が「マンションの社会的評価や資産価値が高まる」(51.5%)、「マンション管理のあり方を見直す機会になる」(47.1%)と捉えています。

マンション管理計画認定制度に対する考え方【複数回答】



マンション管理計画認定制度に対する考え方【複数回答】（竣工後経過年数別）



【問 48】 マンション管理に関するご意見などを自由にご記入ください。

(以下、自由記入の内容より抜粋。)

- マンション管理計画認定制度の申請を進めており、それに引き続きマンション長寿命化促進税制の適用を目指しています。ご指導よろしく願いいたします。(回答者：理事長)
- 先日、管理調査を受けました。お褒めの言葉を頂きましたが、配水管、電話、漏水等、老朽化による影響は徐々に実感しております。都度、業者への見積り依頼を行ったり、数年後に予定している外壁修繕のための積立金問題を考えるためのプロジェクトチームを立ち上げる等、工夫して取り組んでいこうと考えております。今後、お力をお借りする事になりましたらどうぞよろしく願いいたします。ありがとうございました。(回答者：理事長)
- 総じて人材不足を感じます。IT化を進めていくと少しは解消できるのではと考えます。(回答者：理事長)
- 練馬区の支援事業について、一般的に知られていないと感じる。光が丘の場合は光連協の部会で相談して解決に至る例がほとんどである。(回答者：理事長)
- 当マンションも42期を迎え、他の高経年マンションと同様に理事・役員を固辞する方が出てまいりました。そこで規約の選任枠を広げる改定案を居住者全員にアンケートし、その後臨時総会で承認を得られるように進めているところです。練馬区のマンション計画認定制度は、内容確認の上検討させていただきます。(回答者：理事長)
- 建物の老朽化に伴い、建て替えを検討したいが、高さ制限や容積率が障害となっており、検討を進めることが出来ない。(回答者：理事長以外の役員)
- 居住者の方から他のマンションではどうしていますか?とのご質問が多いのですが、その中で補助、助成制度利用等の一覧表を作成願います。(回答者：マンション管理人)
- 築41年目のマンションなので高年、年金者が多くなりました。一方で若年者の入居、賃貸が多くなり、外国人も居住しているので、ゴミ出しマナーが難しいです。練馬区のマンション相談も時間が短く、良く相談できない為、マンション管理士を採用しましたが、総会まで開く為、時間、費用がかかります。(回答者：理事長)
- 当マンションは駅から徒歩3分の非常に好立地に建っています。問題は長く住み続けている高齢者が多く、低い所得の人が多いため、管理費や積立金も値上げはできません。所有者および住民の希望は、大手の分譲マンション業者に高値で買い取ってもらうことを望んでいます。買い取る大手の分譲マンション業者が各世帯の買取金額を提示して、分譲、販売するのが一番の方法だと思います。行政の方で、大手の業者に一棟の買い取りをしやすくする方法を、金銭面も含め、促してほしいと思います。(回答者：理事長)
- 築年数が50年近くになって建てかえる予算もなく地震でつぶれても建て直せない。保険をかけているので、個人で立ちあがれる程度のお金しかもらえない。でもこれくらいの考えです。(回答者：その他)
- マンション管理計画認定制度を行政サービスとして無料にできないか。(回答者：管理会社の職員)

○【現状の課題】本マンションにおいては、区分所有者の管理に対する意識向上の必要性を感じている。幸いなことに、築浅のマンションであることから現時点では大きな問題は生じていないが、大規模修繕工事や居住者構成の変化（高齢化、賃貸化など）により、管理組合を揺るがす問題が生じた際に、現時点で合意形成できるか心もとない。管理会社や役員任せではなく、自身の資産は自らこそが管理するという意識を持ち、法令・会計・建築・設備など、マンションに関連する各種知識を積極的に身につけていき、万が一悪意ある者がマンションの資産価値を毀損しようとしても防止するための力を、管理組合として備えていくべきと考える。

【具体的な改善方法】意識向上のための具体的な方法については、効果的なものをお考えしていない。役員報酬の導入・役員活動のメリット発信などが考えられるが、他マンションの例を調べる限り、いずれも問題解決のための切り札にはなり得ないように思われる。また、昨今の管理業界の一部において導入の兆しが見られる第三者管理方式については、区分所有者の利益に反する意思決定がなされるおそれを排除できず、一時的なブームに終わると考えている。明確な解決策はないが、管理に携わることのメリットを草の根レベルで周知していき、管理に興味関心を持つ区分所有者を少しずつ増やしていくことが、地道ではあるが確実な対応と思われる。

【練馬区への提言】異なるマンションの役員や居住者が集まり、それぞれのマンションの状況を話し合い、問題意識の共有や改善方法の話し合いをできる場を設けてもらえると、区全体のマンションで管理レベルの底上げができると考えます。（回答者：理事長）

○多くの管理組合は、建物設備に事故や故障が起きた場合に、管理会社に頼るだろう。だが、管理会社は営利企業だ。管理組合の財布の中身を知っており、殺さぬようにしながら財布からカネを抜き取ってってしまう。管理会社が下請けに発注するに当たって不当に利得している手数料は、20～30%と言われる。本マンションでも最近、それを伺わせることがあった。管理組合が直接発注すれば、管理費や積立金を無駄に消費することを防げる。管理会社を通すことなく、管理組合として直接発注できるシステムを作っていく必要がある。特に、地元中小企業と連携したネットワークを構築していくべきだ。区分所有者から徴収した管理費等は税と同じだ。1円たりとも無駄にしたくない。（回答者：理事長）

○築年数の増加に伴い課題が増えているが、住民の高齢化・現役世代人口の減少により、検討が追い付いていない状況があると思っている。修繕に関してはアドバイザーを委託し、管理会社のご支援も頂きながら少しずつ検討を進めている状況があるが、最近の物価高騰により管理費および修繕積立金の先行きに不安があり、外部委託も一部にとどまっており、直近の問題・課題や先行きの不安を解消するための取り組みが十分でないと感じている。光が丘地区は築年数が近い団地も多く同様の悩みを聞く機会も多いため、光連協の取り組みに加え、行政側からもガイドライン策定やモデルケース作成、補助金などの支援促進、既に策定済みの施策説明など、ご支援頂けるとありがたい。（回答者：理事長）

○自主管理をしているが素人の集まりのため、長期的なマンションの価値を維持する対策がおろそかになっているのが現状。オーナーが住んでいる場合は、問題点が気が付くが、賃貸オーナーの関心が薄く密に連絡がとれないのも問題である。（回答者：理事長）

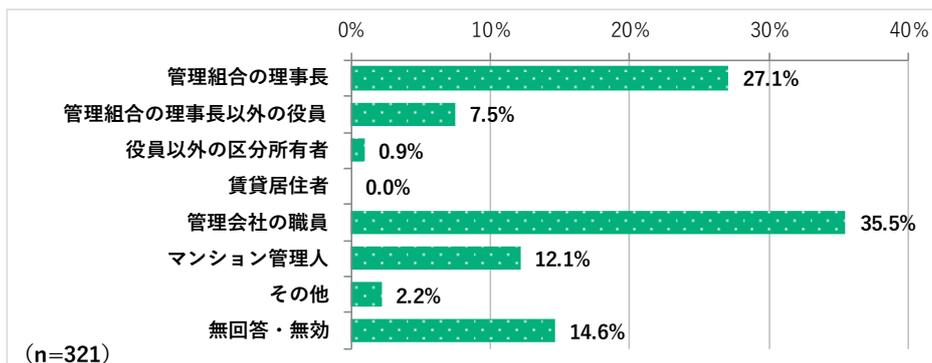
○委託管理から自主管理に移行してから25年近くになります。その間、マンション”未来塾”に出会い、管理の多くを学ばせて頂き、お陰様で健全な運営ができています。マンション”未来塾”はこの先も継続して頂きたいです。（回答者：その他）

【問 49】 このアンケートのご回答者について、下の〔 〕欄にご記入ください。役職等については、あてはまる番号一つに○を付けてください。

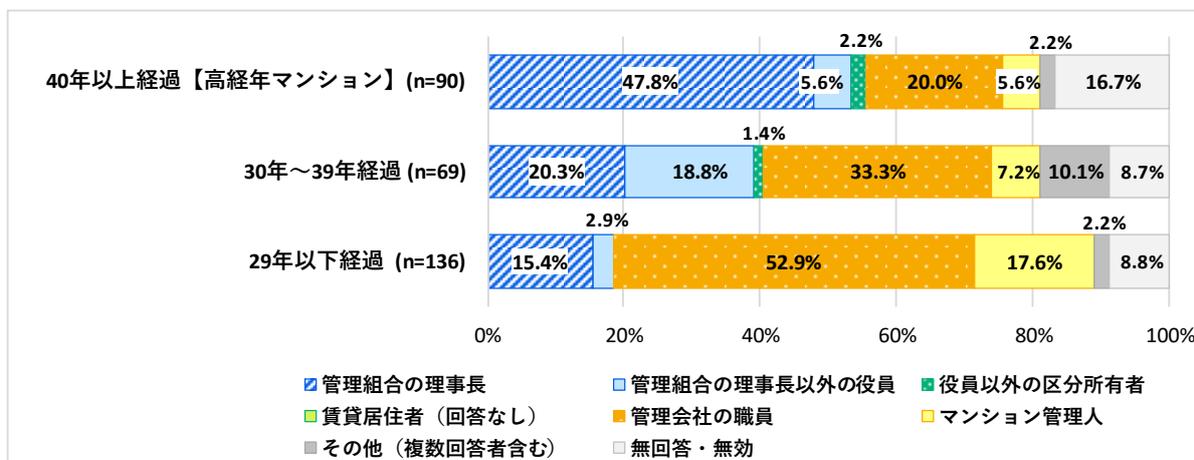
回答者の役職等は、「管理会社の職員」の35.5%が最も多く、次いで「管理組合の理事長」(27.1%)、「マンション管理人」(12.1%)、「管理組合の理事長以外の役員」(7.5%)の順になっています。

竣工後経過年数別にみると、高経年マンションの回答者は「管理組合の理事長」(47.8%)が多く、一方、築浅マンションの回答者は「管理会社の職員」(52.9%)が多い傾向にあります。

回答者の役職等



回答者の役職等（竣工後経過年数別）



3 調査結果と対応課題

(1) アンケート結果の要点

建物と居住の現状	<p>○昭和 55 年以前に竣工したマンションが全体の 1 割(15.3%)、昭和 56 年～平成 2 年に竣工したマンションが全体の 2 割強(25.5%)を占めています。</p> <p>○高経年マンションの 4 割(37.8%)で賃貸化(20%以上)が進行しており、2 割(22.2%)で空き家化(5%以上)がみられます。</p>
管理組合活動	<p>○大多数(93.5%)のマンションで毎年総会を開催しているものの、竣工年が古いほど総会への出席率は低い傾向にあります。</p>
マンション管理業務	<p>○高経年マンションの 8 割強(85.6%)で修繕積立金(月額)が 15,000 円未満であり、竣工年が古いほど修繕積立金は低い傾向にあります。</p> <p>○高経年マンションの 4 割(41.1%)で管理費等を滞納する組合員がみられ、うち半数(22.2%)は督促等を行っても徴収できていません。</p> <p>○高経年マンションの 3 割(27.8%)は管理業務を委託せず自主管理で行っているのが実情です。</p>
長期修繕計画	<p>○マンション全体の 6 割(61.7%)で計画期間 30 年以上の長期修繕計画を作成していますが、高経年マンションの 3 割(28.9%)は長期修繕計画を未作成です。</p>
マンション耐震化	<p>○旧耐震基準マンションの 4 割(36.7%)は診断の結果、耐震性に懸念があり、うち 4 割(38.9%)が、すでに「耐震改修工事を実施」しています。別の 4 割(38.8%)は耐震診断が未実施の状況です。</p>
マンション管理の問題点と今後の対策	<p>○マンション管理の問題点として(複数回答)、住民の高齢化(53.9%)、建物の老朽化や設備の不具合(53.6%)などの意見が挙がっています。</p> <p>○マンション管理に必要な対策として(複数回答)、修繕積立金の増額(47.4%)、管理組合の活動の改善・充実(39.9%)、建物を長寿命化するための対策の検討(39.6%)などの意見が挙がっています。</p> <p>○マンション管理計画認定制度に対する認識は(複数回答)、マンションの社会的評価や資産価値が高まる(全体 38.9%、築浅 51.5%)、マンション管理のあり方を見直す機会になる(全体 36.8%、築浅 47.1%)といった意見が目立ちます。</p> <p>○ねりまマンションセミナー“未来塾”を継続してほしいといった要望や、当事者が集まって問題意識や改善方法を共有できる場があれば、区全体でマンション管理レベルの底上げができる等の提言があります(自由記入より)。</p>

(2) 今後問題となる事態

アンケートの結果から、今後の問題となる事態を想定し、今後の取組を検討します。

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。

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。

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。

(3) マンション管理適正化に向けた要件

想定した問題となる事態を回避または緩和していくため、マンション管理適正化に向けた取組を推進する必要があります。

こうした取組を今後も効果的に推進していくための要件は、次のとおりです。

1 分譲マンション実態把握・分析

高経年マンションや管理不全となる恐れがある対策案件について、調査等を継続することにより実態把握・分析を継続することが必要です。

2 マンション管理の知識や対策等の普及・啓発

練馬区内のすべてのマンション管理組合を対象として、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・啓発を図ることが必要です。

3 管理不全マンションを中心とした指導・助言

データベースやセミナー等を通じて得られた情報を基に、管理不全の兆候が見られるマンションを中心に、要改善事項に対応したアウトリーチ型の指導・助言を図ることが必要です。

資料編

資料1 マンション管理適正化法（抜粋）

第1章 総則

（目的）

第1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2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37年法律第69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
- 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3条若しくは第65条に規定する団体又は区分所有法第47条第1項（区分所有法第66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25条第1項（区分所有法第66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49条第1項（区分所有法第66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30条第1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 44 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 60 条第 1 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 2 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 3 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となる場合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 1 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 18 年法律第 61 号）第 15 条第 1 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 3 条の 2 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であつて第 104 条の 2 第 1 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 2 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 1 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3条の3 前条第3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40年法律第124号）第21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49条第三号中「第21条」とあるのは、「第21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12年法律第149号）第3条の3第1項」とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第4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5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5条の2 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104条の2第1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3章 管理計画の認定等

(管理計画の認定)

第5条の3 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5条の4 計画作成都道府県知事等は、前条第1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5条の5 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5条の6 第5条の4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5条の7 認定管理者等は、第5条の4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5条の4及び第5条の5の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第5条の8 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第5条の4の認定を受けた管理計画（前条第1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5条の10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。

第5条の9 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5条の10 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第5条の4の認定(第5条の7第1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5条の4の認定又は第5条の6第1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5条の4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5条の11 公社は、地方住宅供給公社法第21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49条第三号中「第21条」とあるのは、「第21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12年法律第149号)第5条の11第1項」とする。

(長期優良住宅の普及の促進に関する法律の特例)

第5条の12 管理計画認定マンションの区分所有者が長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)第10条に規定する認定計画実施者である場合における同条の規定の適用については、同条中「の承認を受けて」とあるのは「に届け出て」と、同条第一号中「認定計画実施者」とあるのは「認定計画実施者(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5条の8に規定する管理計画認定マンションの区分所有者に限る。次号において同じ。)」とする。

(指定認定事務支援法人)

第5条の13 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4項において「計画作成都道府県等」という。)は、第5条の4の認定及び第5条の6第1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1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40年法律第45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1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。

(第4章以降の詳細は省略)

法改正により上記の第2章、第3章を新設したことから、改正前の第2章以降を以下のとおり第4章以降へそれぞれ順送りされている。

- 第4章 マンション管理士
- 第5章 マンション管理業
- 第6章 マンション管理適正化推進センター
- 第7章 マンション管理業者の団体
- 第8章 雑則
- 第9章 罰則

資料2 マンション管理適正化に関する各種方針・指針等

住生活基本計画（全国計画）よりマンションに関する事項（抜粋）

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

本計画においては、以下の（中略）目標に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとする。

3. 住宅ストック・産業からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

(基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進
- 長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進

(成果指標)

- ・ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合

54%（平成30）→75%（令和12）

マンション管理適正化基本方針（概要）

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。

1 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。

2 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。

3 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別途示すものである。

4 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、要除却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。

5 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。

6 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。

7 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が重要である。

練馬区マンション管理適正化推進計画

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「法」という。）第 3 条の 2 第 1 項に基づき、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 年国土交通省告示第 1286 号）のもと、練馬区マンション管理適正化推進計画を以下のとおり定める。

1 マンション管理の適正化に関する目標

平成 30 年時点の練馬区の区域内（以下「区内」という。）のマンション数は 52,100 戸、そのうち高経年マンション（築 40 年以上）は 6,844 戸ある。10 年後には 16,802 戸になると推計されており、急増する高経年マンション等の管理不全に対応するため、管理組合によるマンションの自主的かつ適切な維持管理を推進する。

2 マンションの管理の状況を把握するために区が講ずる措置に関する事項

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）に基づき実施する管理状況届出制度について、今後も確実に運用し要届出マンションの管理状況の把握を進めるほか、要届出マンション以外の区内のマンションの所在および管理の状況について実態把握を進める。

3 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

法に基づき、管理計画の認定事務を実施する。また、必要に応じて、練馬区マンション管理適正化指針に基づき、助言・指導等を行う。

4 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（練馬区マンション管理適正化指針）に関する事項

法第 3 条の 2 第 2 項第 4 号に規定する練馬区マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針とともに、区内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものである。マンションの管理組合は、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適正化に努めるものとする。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及に関する事項

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するとともに、区報や区ホームページ等を活用し、必要な情報提供を行う。

6 計画期間

令和 5 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日までの 5 年間とする。

練馬区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、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「法」という。）第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙1に、練馬区が法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙2に示すものである。

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、練馬区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ある。

このようなマンションの重要性に鑑み、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べきである。

- (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である。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る。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る。
- (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る。
- (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ある。
- (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または役員に就任することも考えられるが、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または役員の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ずることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

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ある。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る。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。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、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

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る。

(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る。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（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）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およ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ある。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ある。

また、管理費等の滞納など管理規約また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または排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲およ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、共用部分の範囲およ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ある。

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およ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、各部分の範囲およ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ある。

(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る。このため、管理費およ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る。

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る。

(5) 長期修繕計画の作成および見直し等

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ある。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る。

長期修繕計画の作成およ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る。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ある。

特に、築古のマンションは省エネ性能が低い水準に留まっているものが多く存在していることから、大規模修繕工事の機会を捉えて、マンションの省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）を実施することは脱炭素社会の実現のみならず、各区分所有者の光熱費負担を低下させる観点からも有意義と考えられる。

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ある。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ある。

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。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る。

(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るが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等または役員に就任する場合においては、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である。

(7) 良好な居住環境の維持および向上

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ある。

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、区分所有法に則り、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ある。

一方、自治会および町内会等（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、特に管理費の用途については、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る。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ない。

(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ある。

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ある。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）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る。

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ある。また、管理組合およ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る。

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、その上で、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、集会の決議等を遵守する必要がある。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ある。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物またはその敷地も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または集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である。

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、管理事務の全部また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、書面または電磁的方法（管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

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る。

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る。

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る。

(別紙1) 法第5条の4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) 集会が年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別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に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。

(別紙2) 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。

練馬区分譲マンション実態調査報告書

令和7年（2025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6-12-1

電話 03-3993-1111（代表）

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