

練馬区マンション管理適正化推進計画

(素案)

令和 8 年度(2026 年度)～令和 17 年度(2035 年度)

令和 7 年 (2025 年) 12 月

練馬区

目 次

第1章 計画の背景・目的等	1
第2章 マンションを取り巻く現状と動向.....	4
第3章 マンション管理適正化の推進.....	13
第4章 計画推進のための体制および取組.....	21
資料編.....	23

第1章 計画の背景・目的等

1 計画の背景と目的

令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によれば、区における住宅総数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。

分譲マンションは私有財産の集合体であり、価値観、年齢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、区においても、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、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11月21日現在、31件（東京都全体で946件の約3.3%）を数えます。

区は、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ました。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。

* 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）が制定された。

本計画は、区がこれまで実施してきた施策を継承しつつ、社会情勢の変化に対応したマンション施策を体系的に講じることにより、マンションの管理不全を未然に防止するとともに、マンション管理組合等による管理が適正に推進されることを目的として、令和6年度に実施した練馬区分譲マンション実態調査の結果を踏まえ、令和5年2月に策定した同計画を見直すものです。

2 計画の対象

マンション管理適正化法第2条第1項に定義されたマンション^{*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を計画の対象とします。

- ・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。

- 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

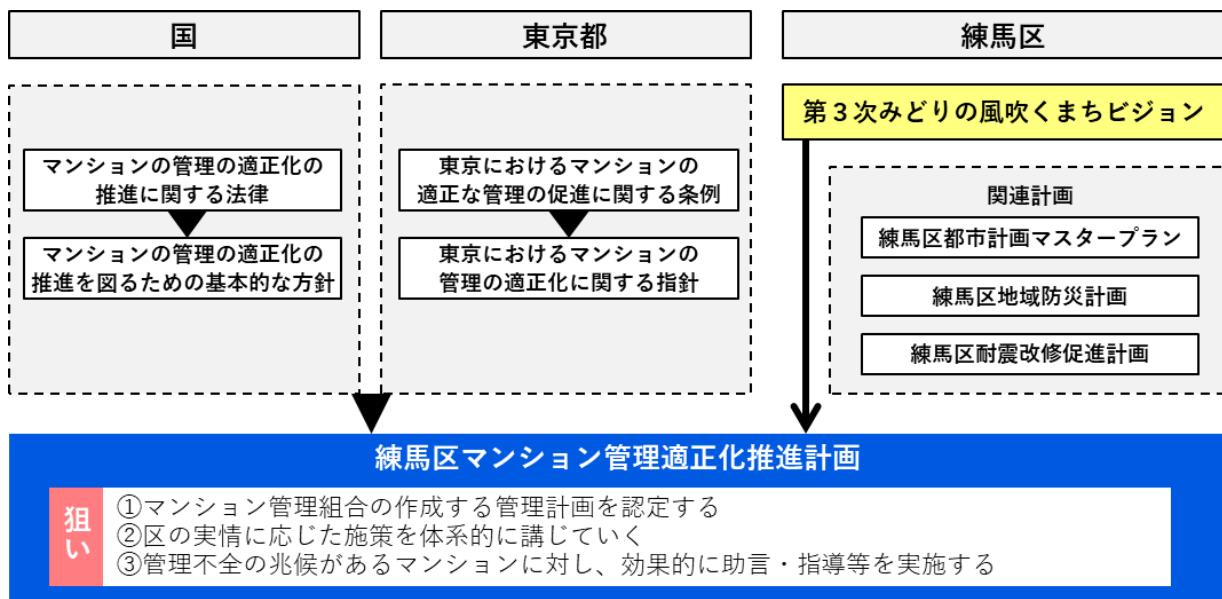
ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

3 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定された「マンション管理適正化推進計画」として策定するものです。

また、国が定めたマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年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。）に基づき、マンション管理の適正化を図るものです。

図表-1 計画の位置づけ



4 計画期間

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

なお、社会経済情勢の変化や関連法制度の改定、本計画の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて計画を見直すものとします。

第2章 マンションを取り巻く現状と動向

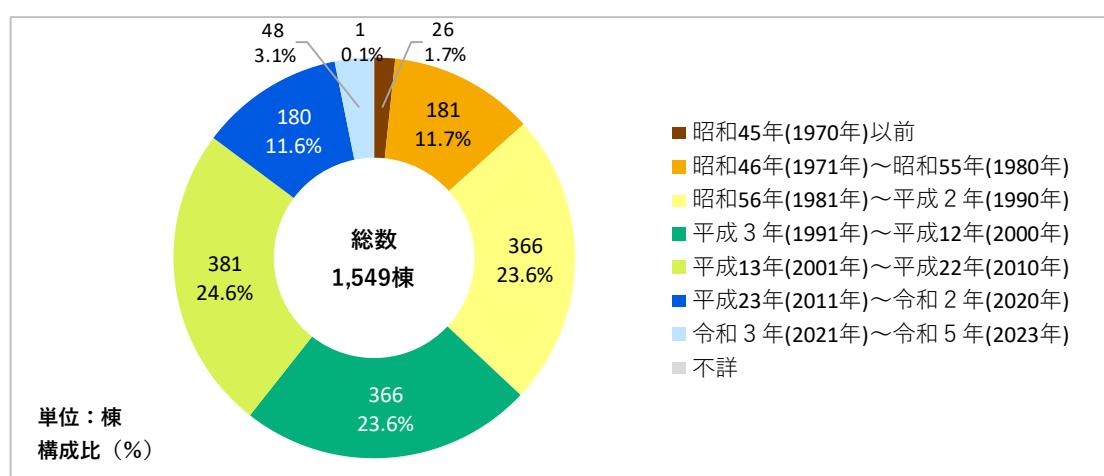
1 分譲マンションの現況

① 分譲マンションの建築時期

区の分譲マンションの棟数は1,549棟であり、これを建築時期別にみると、「昭和45年(1970年)以前」建築の約1.7%と「昭和46年(1971年)～昭和55年(1980年)」建築の約11.7%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)の棟数は約13.4%を占めています。

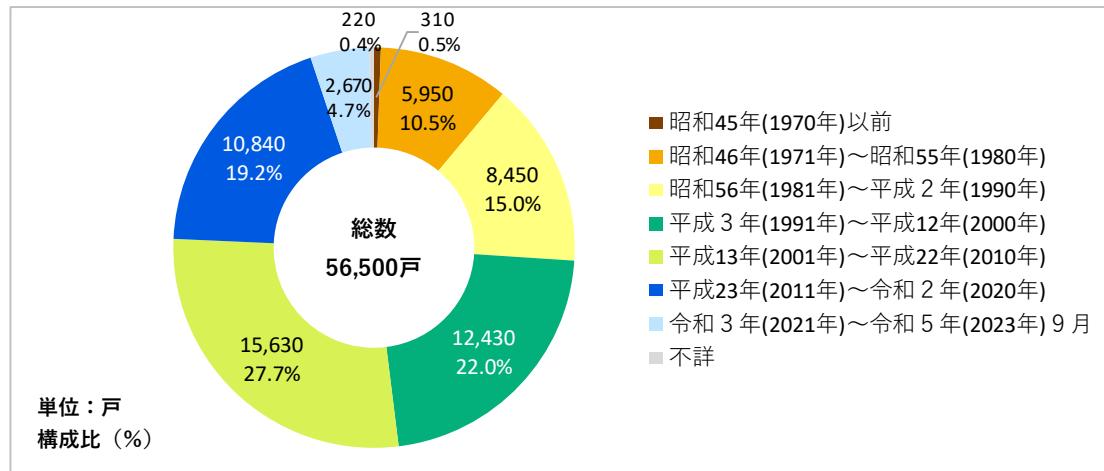
さらに、「昭和56年(1981年)～平成2年(1990年)」建築の約23.7%を加えると、建築後30年以上を経過した(大規模改修などの必要性の高い維持管理上の課題を抱える)分譲マンションの棟数は約37.1%を占めています。

図表-2 建築時期別の分譲マンションの棟数



【資料】令和6年度練馬区分譲マンション実態調査

図表-3 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

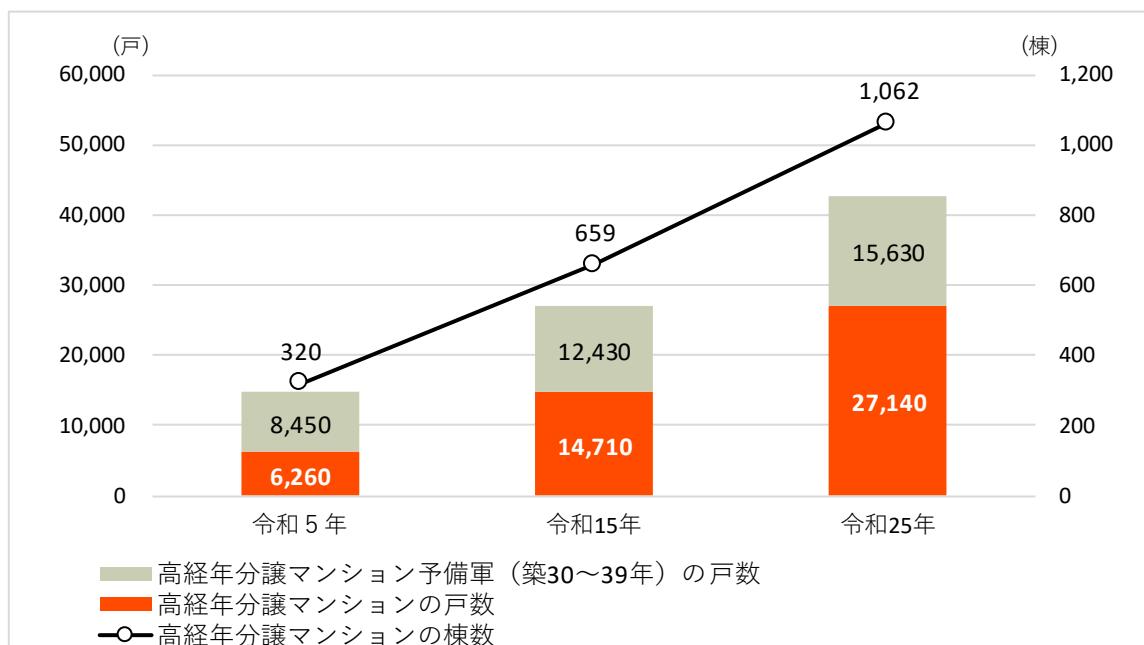
② 高経年マンションの状況

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

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

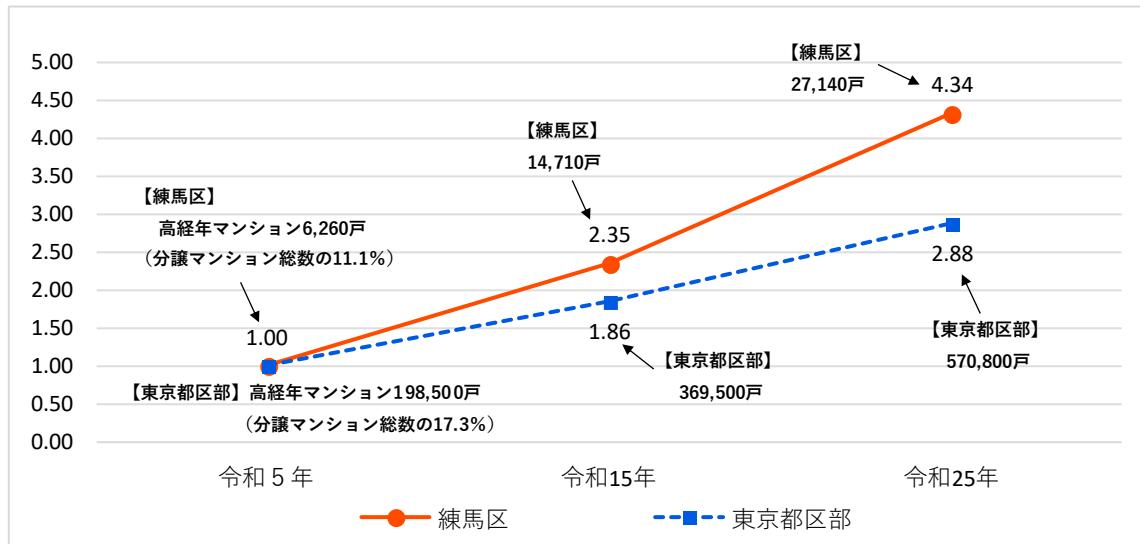
戸数について、令和5年から令和25年にかけて、東京都区部は1倍から2.88倍（198,500戸から570,800戸）へと推移する見込みであることから、区における高経年マンションの増加率は、今後10～20年で東京都区部全体と比較して著しい高い状況となっています。

図表-4 高経年分譲マンション（築40年以上）の棟数および戸数の将来推計

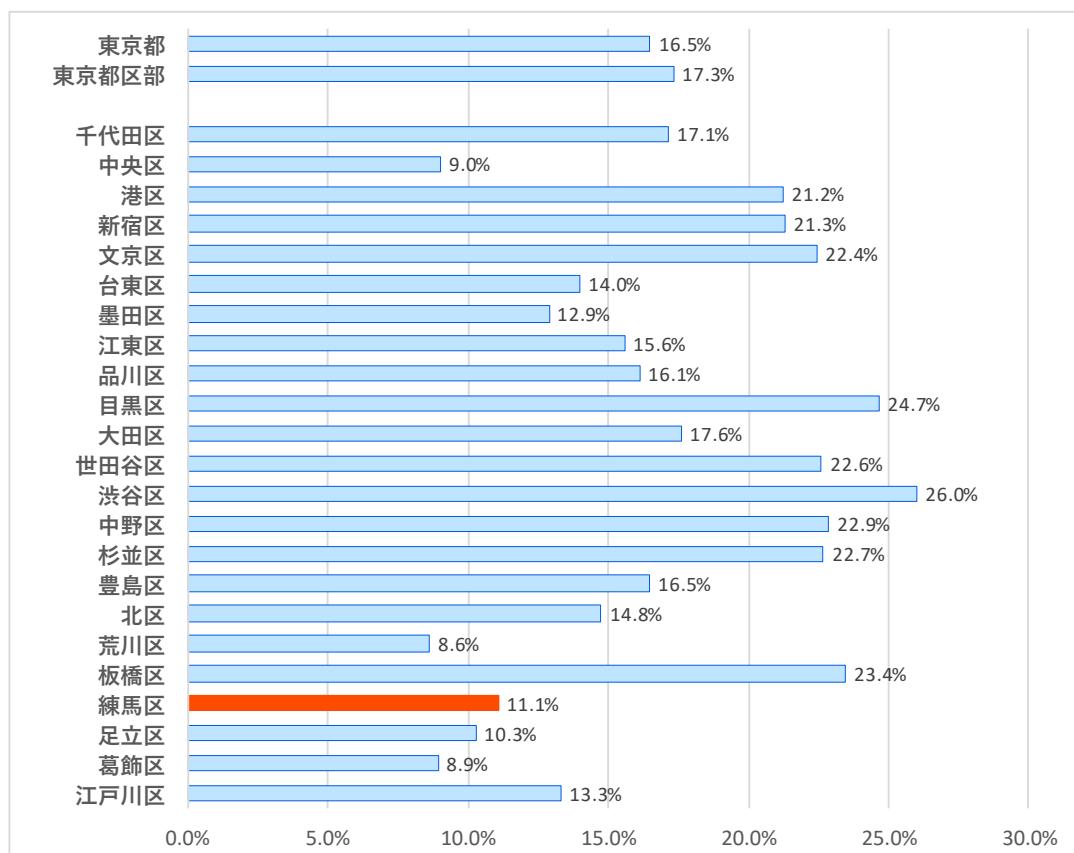


【資料】「令和5年住宅・土地統計調査」および「令和6年度練馬区分譲マンション実態調査」に基づく練馬区の推計値（統計値および調査値を現有ストックとして固定し経年推移すると仮定した場合）

図表-5 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）



図表-6 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

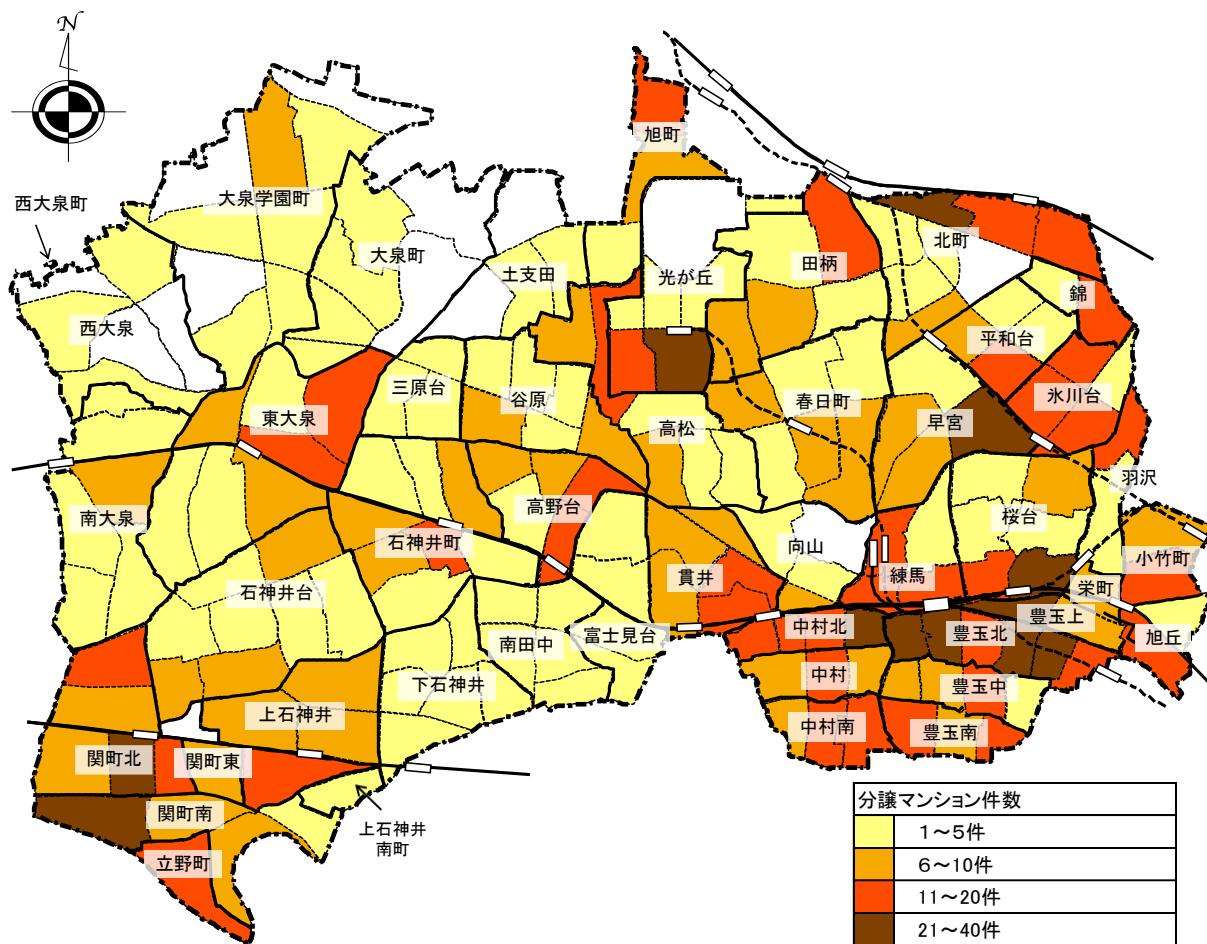


③ 高経年マンションの分布状況

練馬区分譲マンション実態調査における対象物件の抽出結果に基づき、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。

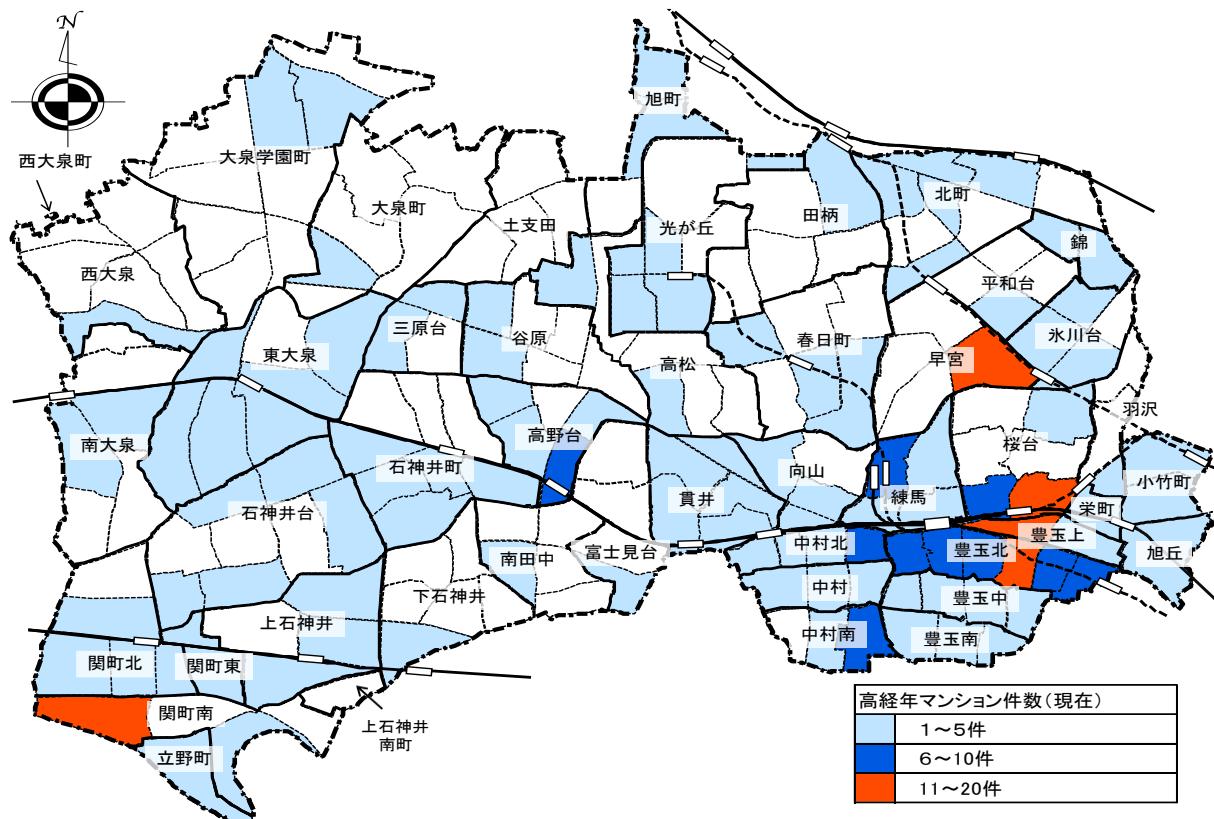
なお、分譲マンションの件数は令和6年10月時点の調査結果によるものです。「10年後想定」とは各マンションの現在の竣工後経過年数からさらに10年を加えた時点の経年状態を想定するものです。

図表-7 調査対象分譲マンションの分布と件数 (町丁別)



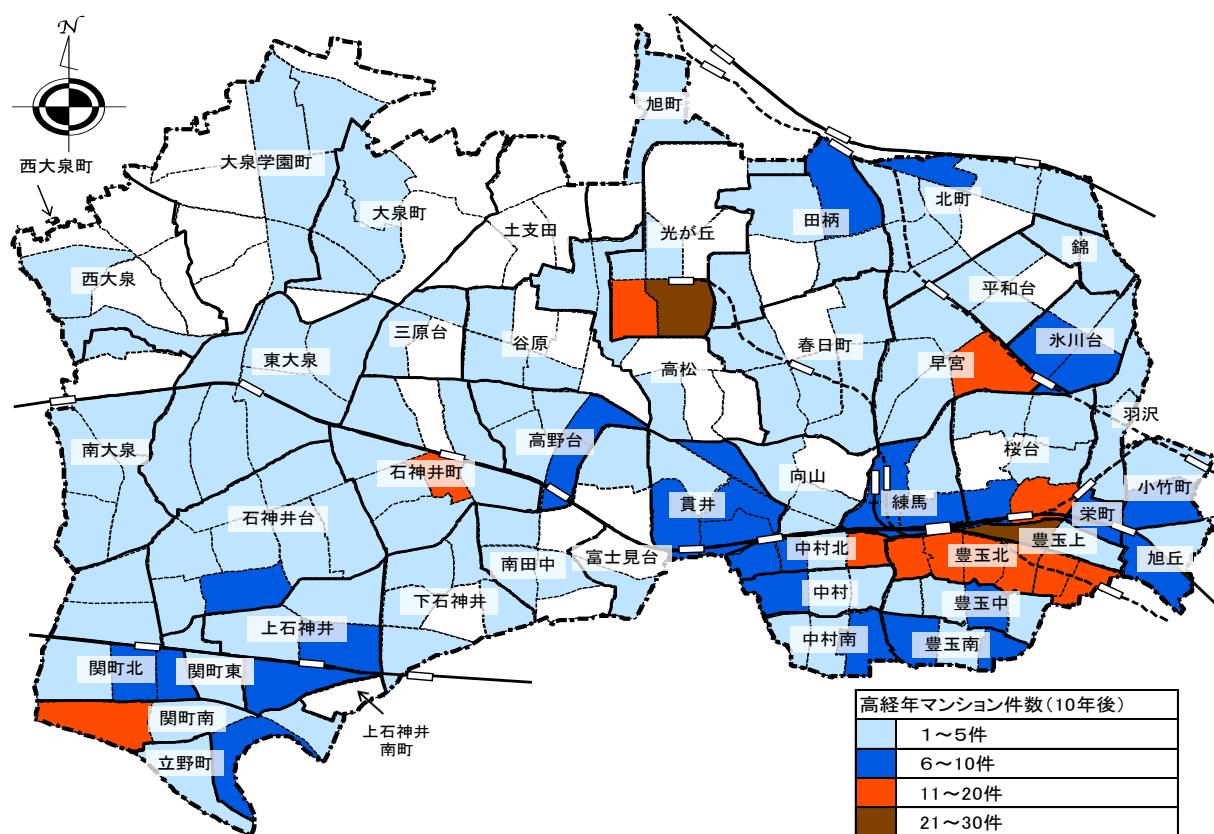
【資料】令和6年度練馬区分譲マンション実態調査

図表-8 高経年マンションの分布と件数（現在）



【資料】令和6年度練馬区分譲マンション実態調査

図表-9 高経年マンションの分布と件数（10年後想定）



【資料】令和6年度練馬区分譲マンション実態調査

2 マンションの管理状況と管理組合等の意識

(1) 練馬区分譲マンション実態調査

令和6年度に、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ため、区内の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。）を実施しました。

（参考）本アンケートの対象と実施方法

調査の対象および実施方法等については以下のとおりです。

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1,757件（アンケート票の発送件数）
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
回収結果	アンケート票の発送1,757件に対し 有効回答321件 (マンション棟数1,549棟に対する回答率20.7%)

(2) 調査結果の概要

アンケート調査の結果として、以下のとおり要点を整理しました。

また、特に管理不全の兆候が懸念される、高経年マンション（竣工後 40 年以上経過）における小規模マンション（20 戸以下）に対象を絞った分析を次ページのとおり行いました。

アンケート結果の要点

建物と居住の現状	<ul style="list-style-type: none">○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。○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。
管理組合活動	<ul style="list-style-type: none">○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。
マンション管理業務	<ul style="list-style-type: none">○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。○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あり、うち半数(19.5%)は督促等を行っても徴収できていません。○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。
長期修繕計画	<ul style="list-style-type: none">○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。
マンション耐震化	<ul style="list-style-type: none">○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、別の 4 割(38.8%)は耐震診断が未実施の状況です。
マンション管理の問題点と今後の対策	<ul style="list-style-type: none">○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。○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。○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 48.5%)といった意見が目立ちます。○なりまマンションセミナー“未来塾”を継続してほしい等の要望や、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)。

高経年かつ小規模なマンションの実態

調査分析の方法	<ul style="list-style-type: none"> アンケートに回答した高経年マンション(90棟)、小規模マンション(55棟)、高経年かつ小規模のマンション(20棟)の3つの区別別にアンケート結果を比較し、高経年かつ小規模のマンションに絞った分析を行いました。 アンケートに回答した高経年かつ小規模なマンションは20棟と、統計的な分析を行うにはサンプルが少ない状況でしたが、回答結果を参考しつつ今後予見される状況について考察しました。
調査分析の結果	<ul style="list-style-type: none"> 高経年かつ小規模なマンションが抱える問題点として、以下の点が挙げられます。 賃貸化が進行しており、不在オーナーの増加で管理組合への支障が懸念されます。 総会をほとんど開催せず、役員会（理事会）がないマンションもみられ、実質的に管理組合が機能していない恐れがあります。 任期をもって選任されることなく、特定の者が管理組合を担っているケースがみられ、特定個人への過大な負担や、引き継ぐ者がいない恐れがあります。 管理規約はあるものの、マンション標準管理規約に準拠していないケースが多く、維持管理上の仕組みが機能していない恐れがあります。 管理費等はやや低額で全組合員から徴収できているケースが多いものの、現時点もしくは将来的に資金不足になるものと認識されており、中には修繕積立金を設定していないケースもみられ、資金難が管理不全の要因になっている恐れがあります。 自主管理のマンションが多く、長期修繕計画を作成していないケースや、長期修繕計画があっても見直しを行っていないケースがみられ、過去に大規模修繕を1回しか行わず経年劣化を放置している恐れがあります。 耐震診断を行っていないケースが多く、それらのマンションでは防災減災の観点から最もリスクが高く注意を要する物件と考えられます。
調査分析のまとめ	<ul style="list-style-type: none"> 高経年かつ小規模なマンションは、ハード面（修繕計画の不備、資金の不足等）で管理不全に陥る複合的な問題を抱えています。 スケールメリットが小さいことも区分所有者の負担を重くしている恐れがあります。 高経年かつ小規模なマンションは、ソフト面（特定の担い手への依存、合意形成の困難性等）でもマイナスの内部要因を抱えています。 以上のことから、高経年かつ小規模なマンションは、管理不全の兆候が懸念され、特に助言・指導等を図るべき対象層と考えられます。

3 マンション管理適正化に向けた課題

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

分野	課題	実態調査におけるデータ・意見
問題意識	マンションの2つの老い*	<ul style="list-style-type: none">○住民の高齢化(53.9%)○建物の老朽化や設備の不具合(53.6%)
	マンション管理に必要な対策	<ul style="list-style-type: none">○修繕積立金の増額(47.4%)○管理組合の改善・充実(39.9%)○長寿命化対策(39.6%)
	セミナーの実施や情報共有の必要性	<ul style="list-style-type: none">○ねりまマンションセミナー“未来塾”的継続○課題等を共有できる場の創設
管理業務	高経年マンションにおける修繕積立金の低下傾向	<ul style="list-style-type: none">○高経年マンションの85.6%で修繕積立金(月額)が1万5千円未満
長期修繕計画	高経年マンションにおける長期修繕計画の不存在	<ul style="list-style-type: none">○マンション全体の61.7%で長期修繕計画を作成○高経年マンションの28.9%で未作成
認定制度	マンション管理計画認定制度に対する認識	<ul style="list-style-type: none">○資産価値の向上(全体38.9%、築浅51.5%)○管理を見直す契機(全体36.8%、築浅47.1%)
耐震化	旧耐震基準マンションにおける未診断・耐震性	<ul style="list-style-type: none">○旧耐震マンションの36.7%は診断の結果、耐震性に懸念 うち38.9%が耐震改修工事実施、38.8%が耐震診断未実施



課題から想定される CASE
【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。

* 二つの老い

国土交通省は令和5年8月、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」のとりまとめを公表した。その中で、「マンションを巡っては、二つの老いと言われる建物と居住者の両方における高齢化が急速に進行しており、（中略）マンションは一つの建物を複数人で所有する区分所有という特殊な所有形態であることから、日常の維持管理や建替え等に係る意思決定には、価値観の異なる区分所有者間において合意形成を必要とする困難さがある」と指摘し、マンション管理の諸課題を挙げている。

第3章 マンション管理適正化の推進

1 マンション管理適正化の基本方針

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

基本方針

【方針1】

マンション管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進

【方針2】

高経年マンションを中心とした管理不全の予防と継続的な実態把握

【方針3】

マンションにおける安全・安心な環境の確保

2 マンション管理状況把握のための措置

区は、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成31年東京都条例第30号）に基づき、令和2年4月から管理状況届出制度を運用しています。本制度の対象となる要届出マンションは、昭和58年以前に建築されたマンションです。令和7年7月現在、区内の要届出マンション321件のうち、313件の届出がありました。この中には、管理組合がない（25件）、管理規約がない（22件）、長期修繕計画がない（117件）など、いわゆる管理不全の兆候があるマンションも見受けられます。

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

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

3 マンション管理適正化のための施策

マンション管理適正化の基本方針に従い、推進すべき施策を設定します。

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

さらに、国・東京都等の施策との連携を図りつつ、マンション管理組合における適正な管理の促進や管理不全マンションの予防等のために必要かつ効果的な施策を新たに計画に位置づけ、推進します。

(1) マンション管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進

マンションの管理は、区分所有者等が自らの責任で行うものであり、区分所有者等により構成される管理組合が主体となり、その運営は、情報の開示、運営の透明化等を図りながら、区分所有者等の合意に基づいて行うものです。

区は、管理組合が主体的に活動を行うための体制を整え、居住者間の良好なコミュニティの形成に取り組むことができるよう支援します。

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

施策の方向性	<p>区内にあるマンションの管理組合が、主体的かつ適正にマンションの維持管理に取り組めるよう、必要な支援を行います。</p> <p>背景（現状・課題）</p> <ul style="list-style-type: none">今後、高経年マンションが著しく増加する見通しです。マンション居住者の高齢化と管理組合の運営に係る担い手の不足が見受けられます。経年による空き家率、賃貸率が高まることによる合意形成の困難化が懸念されます。						
	<p>施策-1 ねりまマンションセミナー“未来塾”の開催</p> <ul style="list-style-type: none">円滑な管理運営が行えるよう、管理組合への必要な情報や資料の提供、管理組合員の情報交換等を行います。 <p>施策-2 分譲マンション管理運営無料相談の実施</p> <ul style="list-style-type: none">マンション管理組合が抱える個々の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る相談会を毎月2回開催します。 <p>施策-3 分譲マンションアドバイザー制度利用の助成（充実）</p> <ul style="list-style-type: none">マンション管理の改善に向け、専門家を派遣し、その費用を助成します。 <p>施策-4 マンション管理計画認定の取得促進</p> <ul style="list-style-type: none">マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適正な管理計画を持つマンションとして、区から認定を受けることができる制度の取得を促します。						
施策の内容	<p>マンション管理計画認定制度に基づく認定マンションの件数</p> <table border="1"><thead><tr><th>目標</th><th>現 状</th><th>目 標</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>累計 31 件 (R7.11.21)</td><td>新築マンションの 5割、既存マンションの 3割の取得を目指して取り組む。</td></tr></tbody></table>	目標	現 状	目 標		累計 31 件 (R7.11.21)	新築マンションの 5割 、既存マンションの 3割 の取得を目指して取り組む。
目標	現 状	目 標					
	累計 31 件 (R7.11.21)	新築マンションの 5割 、既存マンションの 3割 の取得を目指して取り組む。					

（2）高経年マンションを中心とした管理不全の予防と継続的な実態把握

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

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

	<p>継続的に実態を把握し、高経年マンション等において管理不全の兆候がみられる場合、管理不全を予防できるよう、必要な支援を行います。</p> <p>背景（現状・課題）</p> <ul style="list-style-type: none">・高経年マンションでは建物の老朽化や設備の不具合が進行しています。・長期修繕計画の定期的な見直しを行っていないマンションが多くなっています。・令和6年度に実施した分譲マンション実態調査におけるアンケートの回収率が21%にとどまっています。・管理組合が機能していないマンションが存在します。
	<p>施策-1 マンション管理状況届出制度や実態調査等で得た情報を基に分譲マンションリストを更新 【重点】</p> <ul style="list-style-type: none">● 分譲マンションリストの随時更新および効果的活用（管理不全の兆候の把握、旧耐震マンションに関する調査情報の把握などマンション管理情報の統合および効果的な分析の実施）を図ります。 <p>施策-2 アンケート未回答マンションに対するフォロー調査 【重点】</p> <ul style="list-style-type: none">● 分譲マンション実態調査等を計画的・効果的に実施します。● 調査手法を工夫し、アンケート回収率を高めます。<ul style="list-style-type: none">・広報によるアンケート実施の周知。・アンケートへの事前協力依頼（勧奨通知の工夫など）。・「全体調査」と「重点調査」で内容を分けた調査票の設計（回答の容易性を考慮した調査ボリューム、適切な設問数の検討）。● アンケート未回答マンションに対するフォローバック体制を整備します。<ul style="list-style-type: none">・調査協力を促す各種取組（管理状況届出の更新の際の協力要請、セミナー・相談制度等を利用する際の協力要請など）の実施。・調査実施体制の強化（人員および予算の確保など）。

施策-3 高経年等で管理不全の兆候があるマンションの優先的な助言・指導等を実施 【重点】

- 高経年で管理不全の兆候があるマンションを対象に優先的な働きかけ（必要に応じた指導・助言等）を行います。
- 高経年かつ小規模なマンションの抱える課題に応じた働きかけを行います。
 - ・要届出マンションのうち高経年かつ小規模なマンションを対象にした個別ヒアリングの実施。

目標

目 標

管理組合への働きかけにより
管理不全のマンションの**おおむね解消**
を目指して取り組む。

(3) マンションにおける安全・安心な環境の確保

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

また、管理組合に対し、災害発生時における在宅避難等ができるよう体制の整備を支援します。

施策の方向性	<p>マンションにおける安全・安心な環境を確保できるよう必要な支援を行います。</p> <p>背景（現状・課題）</p> <ul style="list-style-type: none">・旧耐震基準マンションにおける耐震化対策が、未実施・未検討の状態が見受けられます。・マンションが管理組合として災害時の備え（マニュアルの策定や訓練の実施）が不十分である状況が見受けられます。
施策の内容	<p>施策-1 分譲マンション耐震改修アドバイザーの助成</p> <ul style="list-style-type: none">● 分譲マンションの管理組合を対象に、耐震化のアドバイスに係る費用を助成します。 <p>施策-2 分譲マンション耐震改修工事等の助成</p> <ul style="list-style-type: none">● 住宅（分譲マンションは3階以上）を対象に、耐震改修工事等の費用を助成します。 <p>施策-3 応急給水栓やマンホールトイレの整備への補助</p> <ul style="list-style-type: none">● 在宅避難を促進するため、中高層マンション（分譲マンションは3階以上等）の管理組合等を対象に、非常用給水栓やマンホールトイレを整備するための工事費の助成・資器材貸与を行います。 <p>施策-4 建築物のバリアフリー化への助成</p> <ul style="list-style-type: none">● 既存の建築物のバリアフリー化を促進するため、改修の際に必要となる費用の一部を助成します。
目標	<p>目 標</p> <p>令和12年度末までの耐震化率 98%を目指して取り組む。</p>

4 指針に基づく管理の促進

マンション管理組合によるマンション管理の適正化に向けた取組を促進するため、練馬区におけるマンションの管理の適正化に関する指針を別途、定めています。

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

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

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

5 要改善マンションへの助言・指導等

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

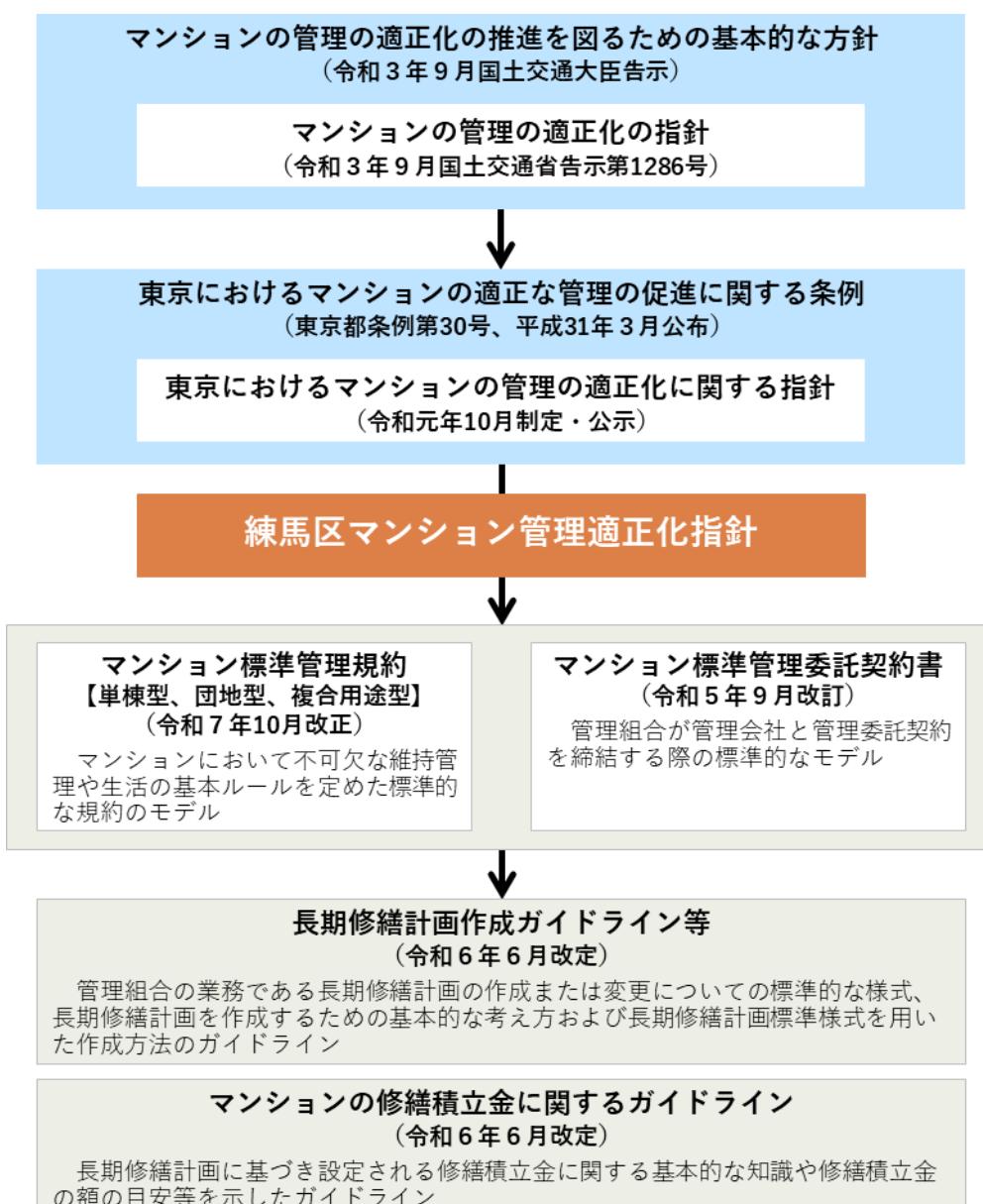
なお、助言・指導および勧告を繰り返し行っても、マンション管理の適正化が図られない場合、安全上の危険性が高まる恐れがあります。その場合には、建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づき、改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることを検討します。

6 マンション管理の適正化に係る指針等情報の共有化

マンションの管理の適正化を推進するためには、国が示す方針・指針および各種のガイドライン・マニュアル、区や東京都が示す指針および各種の施策情報等について整理し、区分所有者や管理組合等をはじめとする関係主体が必要な情報を体系的に把握・共有できることが重要です。

区は、適宜、情報を更新し、関係主体に対して発信します。

図表-10 関係主体が共有すべき方針・指針および各種ガイドライン等



第4章 計画推進のための体制および取組

1 関係主体とその役割

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

関係主体	役 割
管理組合および区分所有者	<ul style="list-style-type: none">○マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体はあくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。○法第5条第1項に従い、管理組合は、国が定めたマンション管理適正化指針および東京都が定めた東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針に留意し、マンションを適正に管理する。○マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国、東京都および練馬区が講じる施策に協力する。○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及び修繕の必要性を十分認識し、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たす。
練馬区および東京都	<ul style="list-style-type: none">○練馬区および東京都は、区内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じる。○区内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第3条の2に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第3章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図る。○各関係主体に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進める。○マンション管理士等専門的知識を有する者や、経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等を行う。○管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に照らし合わせ、必要に応じて法第5条の2に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与する。

マンション管理士およびマンション管理業者等	<ul style="list-style-type: none"> ○マンションを適正に管理するには専門的知識が必要なことから、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う。 ○マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う。 ○マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をする。 ○また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し、理解を得る。
-----------------------	---

2 計画推進のための体制および取組

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

また、高経年マンション等の支援にあたっては、法第2条第5号に規定するマンション管理士等（マンションを管理するうえで必要な知識を有する資格者）との連携体制を整備して対応します。

高経年マンション等のうち管理不全の兆候がみられるマンションに対しては、マンション管理士等の専門家の協力のもと、対象マンションの管理者等へ個別に訪問する支援チームを構築し、法第5条の2に基づく助言・指導および勧告を実施します。また、助言・指導および勧告を実施した以降についても、その後の管理状況に応じて継続的に関与し、管理不全マンションの発生の予防に努めます。

資料編

1 練馬区分譲マンション実態調査の概要

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て実施する集計）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、次ページ以降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ています。

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。

① 建物と居住の現状

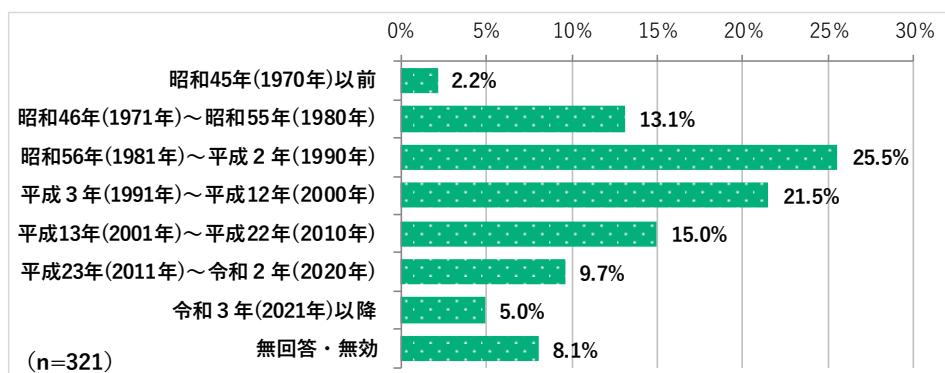
マンションの竣工年、階数、住戸数

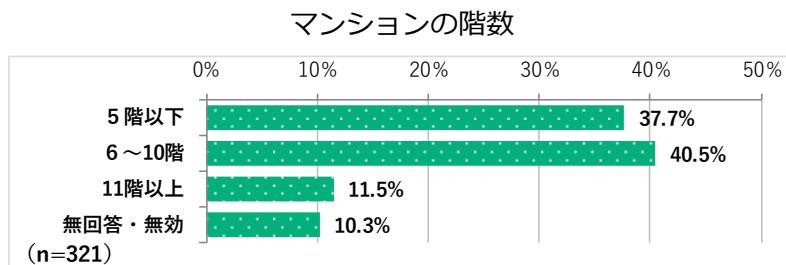
マンションの竣工年は、「昭和 56 年～平成 2 年」の 25.5% が最も多く、次いで「平成 3 年～平成 12 年」(21.5%)、「平成 13 年～平成 22 年」(15.0%) の順となっています。全体の 15.3% が、昭和 55 年以前に竣工した（40 年以上経過した）高経年マンションに該当します。

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。

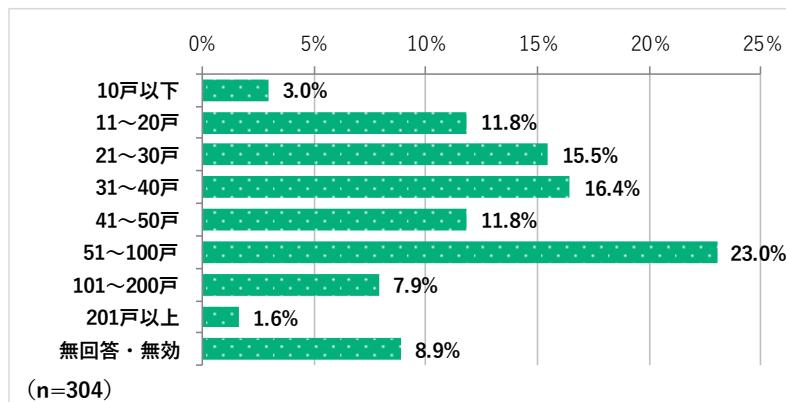
マンションの住戸数については、「50 戸以下」が全体の 6 割(58.6%) を占めており、「51～100 戸」は約 2 割(23.0%)、「100 戸以上」は約 1 割(9.5%) となっています。なお、団地管理組合（区分所有法第 65 条）が回答した住戸数が団地全棟の住戸総数である場合、団地に属する各棟分を除き、母数 304 件について住戸数の回答を集計しました。

マンションの竣工年





マンションの住戸数（一部は団地管理組合の住戸総数）

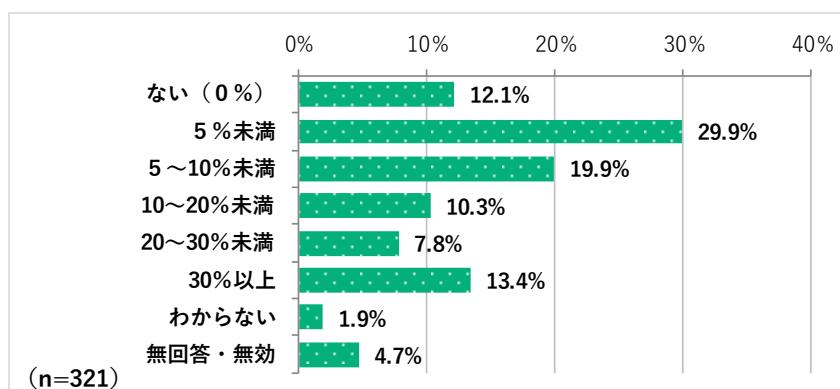


マンションにおける賃貸住宅の状況

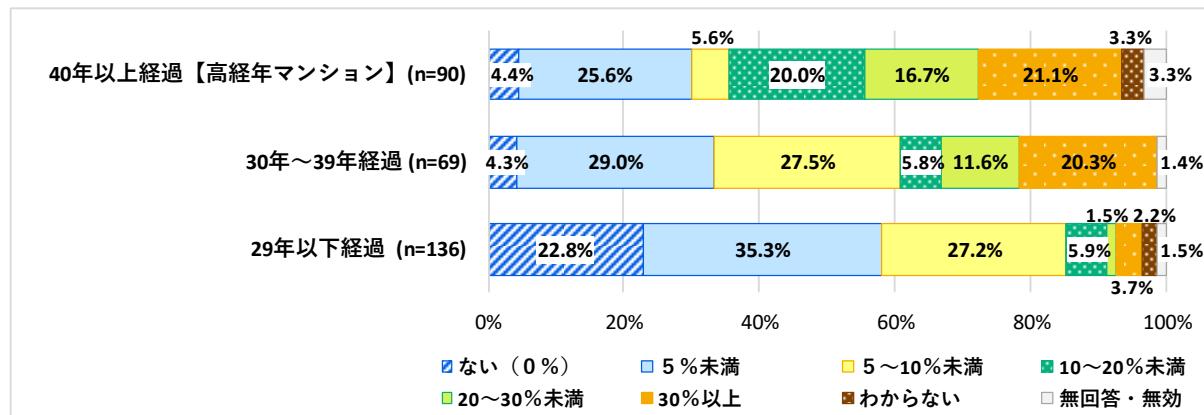
マンションにおける賃貸住宅の状況として、賃貸住宅が「ない(0 %)」を含めて賃貸住宅が「5 %未満」のマンションが約4割(42.1%)を占め、次いで「5~10%未満」(19.9%)、「30%以上」(13.4%)の順となっています。

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)

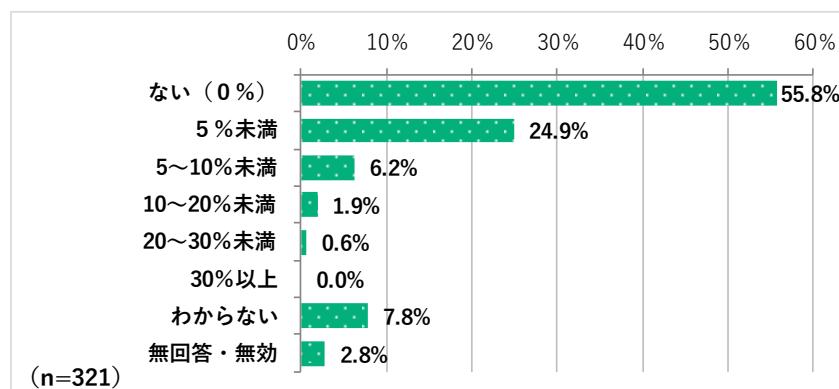


マンションにおける空き家の状況

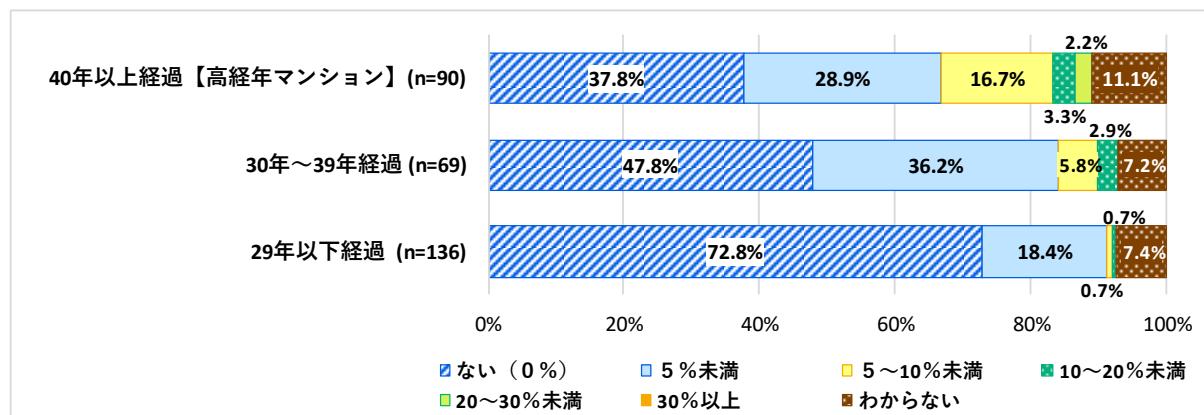
マンションにおける空き家の状況として、空き家「ない(0%)」を含めて空き家が「5%未満」のマンションが約8割(80.7%)を占めています。

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%)を占めており、その割合が高くなっています。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)



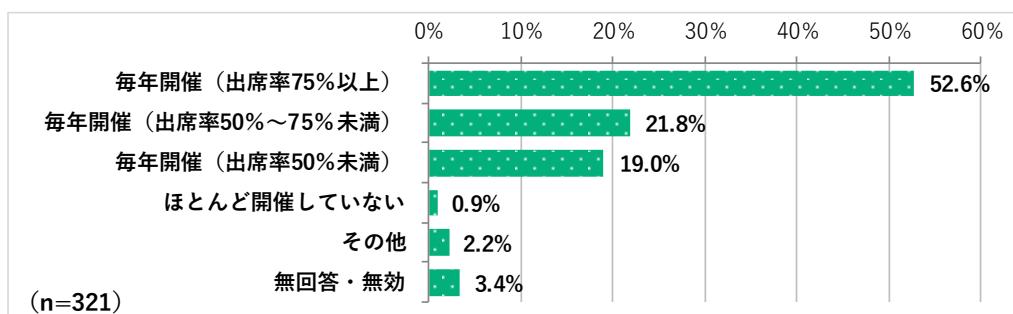
② 管理組合活動

総会の開催状況および出席状況

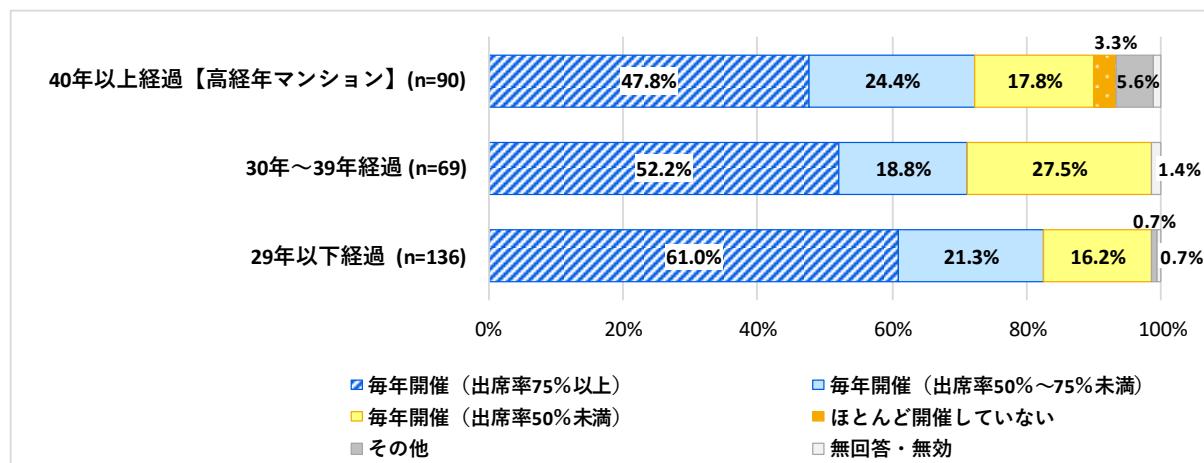
総会の開催状況および出席状況をみると、総会を「毎年開催」しているマンションが大多数(93.5%)であり、その半数(52.6%)は「出席率 75%以上」となっています。「出席率 50%～75%未満」のマンションは約2割(21.8%)、「出席率 50%未満」のマンションは約2割(19.0%)となっています。

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）



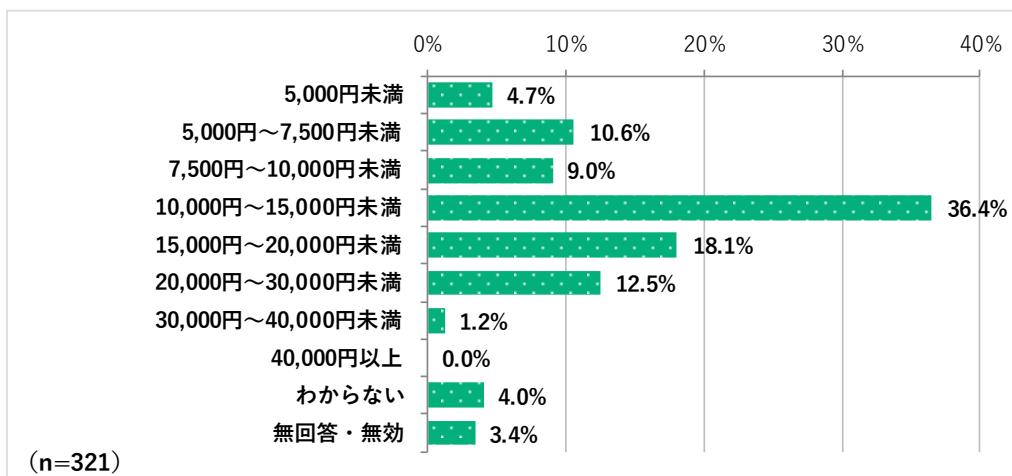
③ マンション管理業務

1戸当たり修繕積立金の平均額（月額）

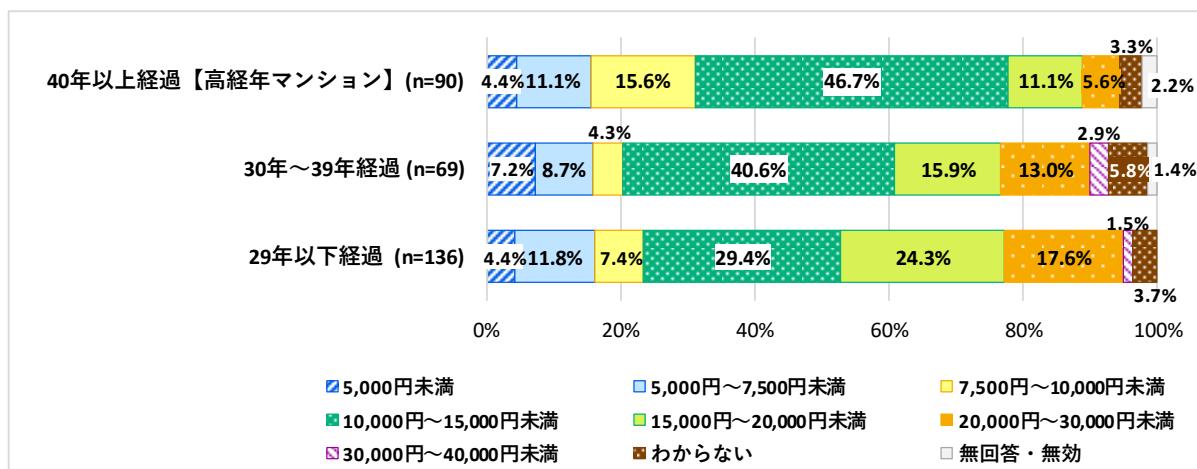
修繕積立金（月額）は、「10,000円～15,000円未満」(36.4%)が最も多く、次いで「15,000円～20,000円未満」(18.1%)、「20,000円～30,000円未満」(12.5%)の順となっています。

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）

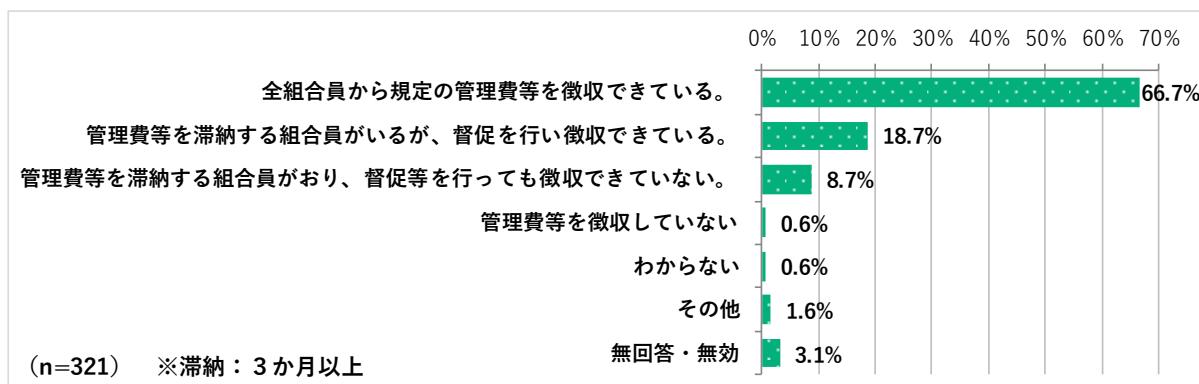


マンション管理費等の徴収の状況

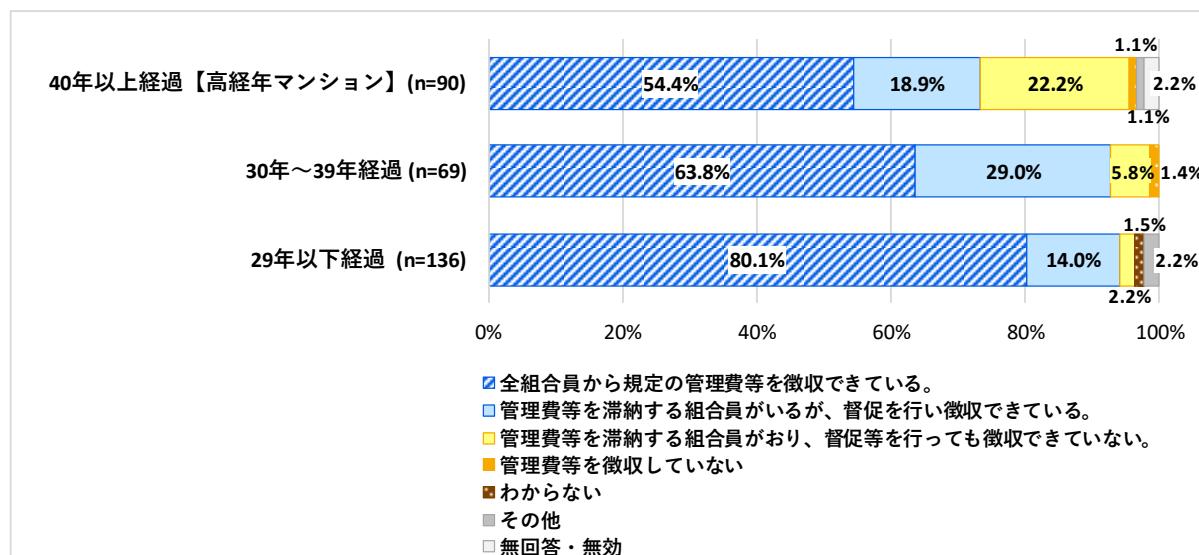
管理費等の徴収について、「全組合員から規定の管理費等を徴収できている」マンションが全体の約7割(66.7%)、「管理費等を滞納する組合員がいるが、督促を行い徴収できている」マンションが全体の約2割(18.7%)を占めています。

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



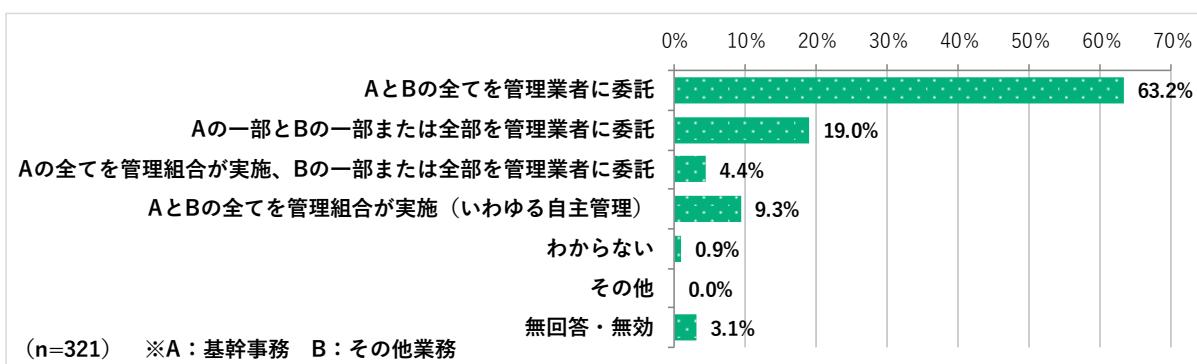
マンション管理業務の委託状況

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。

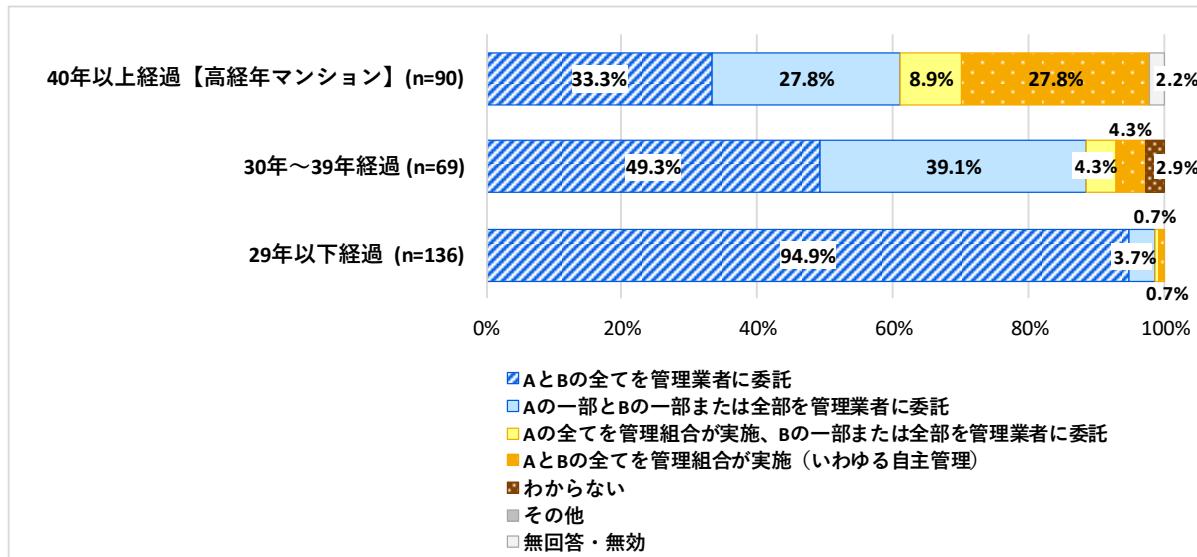
竣工後経過年数別にみると、築浅マンションの9割以上(94.9%)で「基幹事務とその他業務の全てを管理業者に委託」しているのに対し、「基幹事務とその他業務の全てを管理業者に委託」している高経年マンションは約3割(33.3%)にとどまります。また、高経年マンションの約3割(27.8%)は「基幹事務とその他業務の全てを管理組合が実施（いわゆる自主管理）」しています。

- 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）



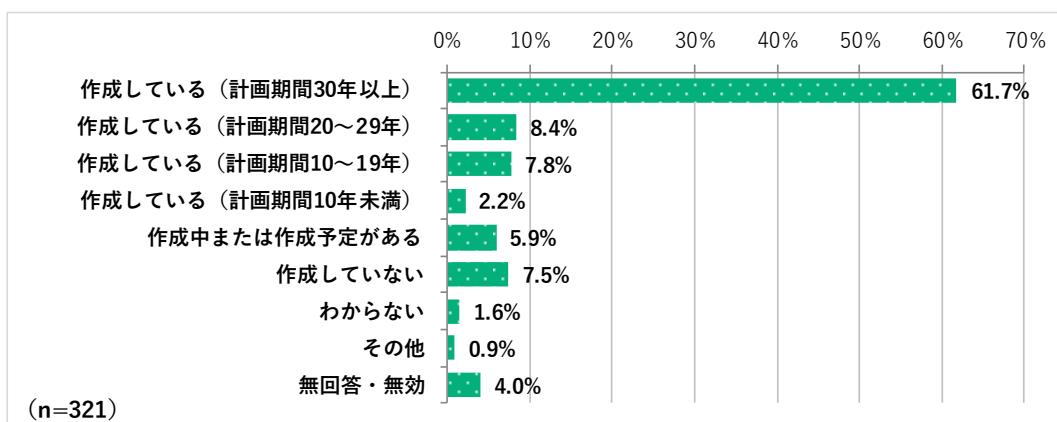
④ 長期修繕計画

長期修繕計画の作成状況

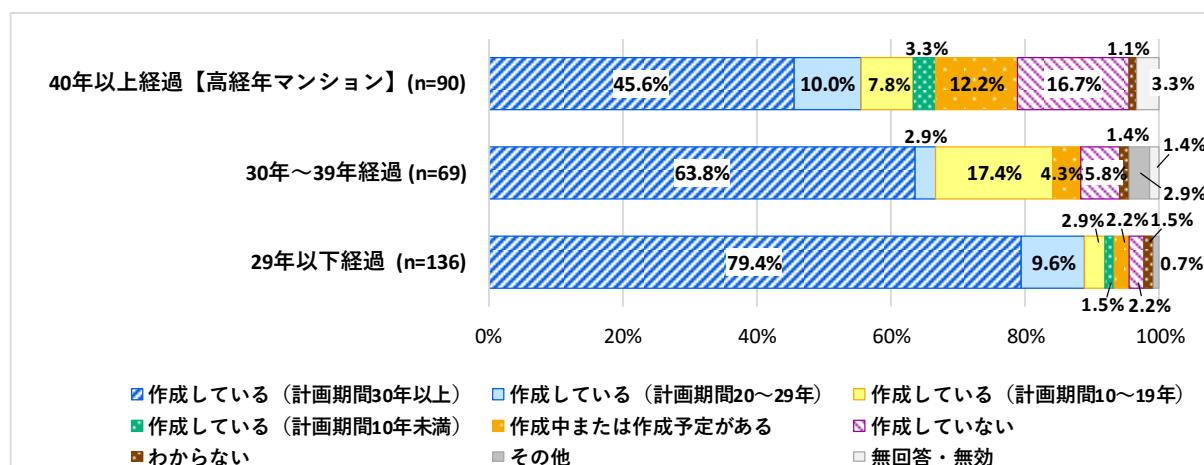
マンションの修繕工事を計画的に実施するために、長期修繕計画を「作成している（計画期間30年以上）」マンションが全体の約6割(61.7%)を占めています。そのほか「計画期間20～29年」で計画を作成しているマンションが約1割(8.4%)、「計画期間10～19年」で計画を作成しているマンションが約1割(7.8%)となっています。

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）



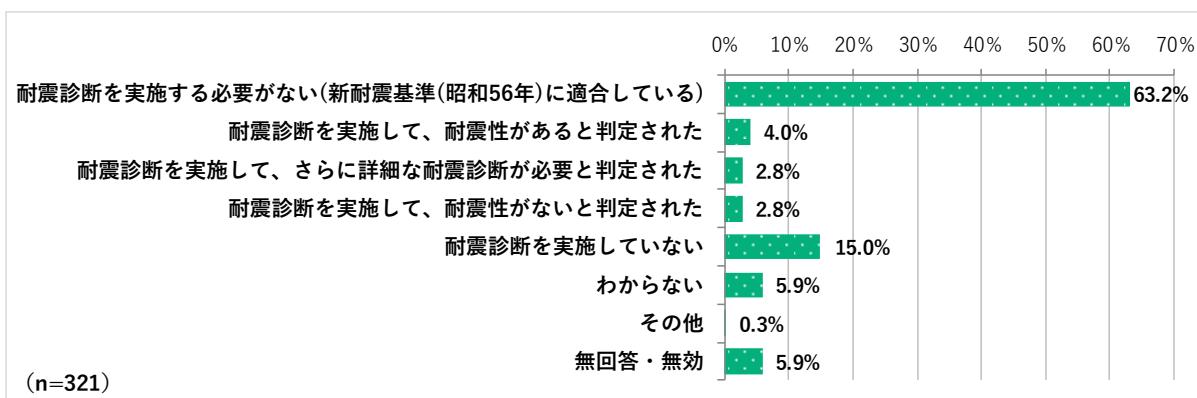
⑤ マンション耐震化

マンション耐震化の状況

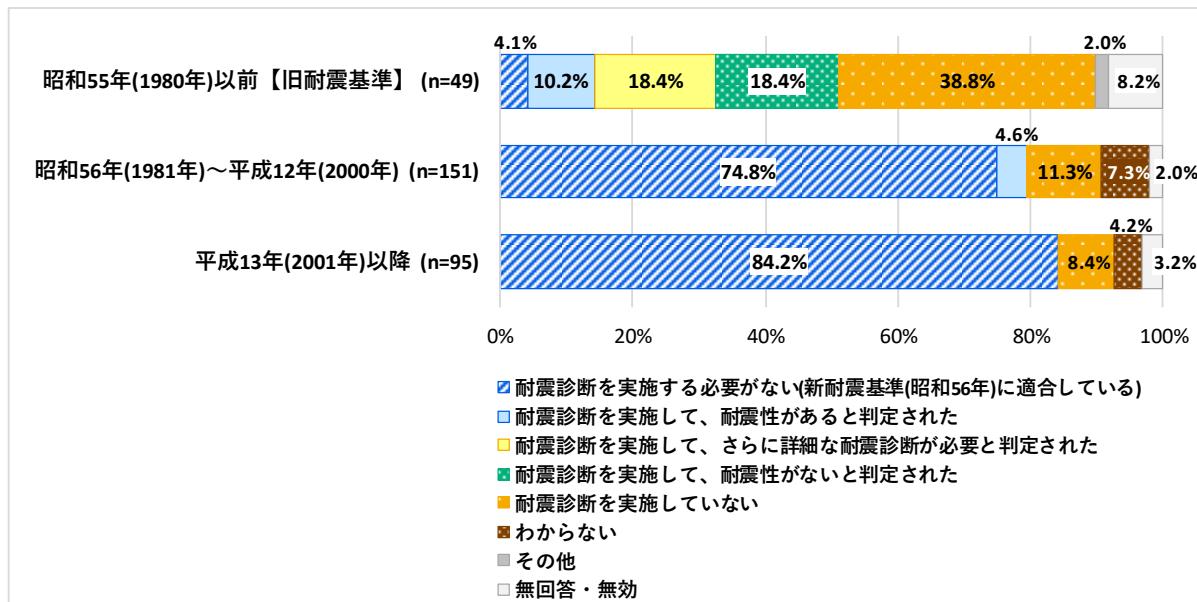
耐震診断について、「実施する必要がない(新耐震基準(昭和 56 年)に適合している)」マンションが全体の約 6 割(63.2%)を占めています。

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）



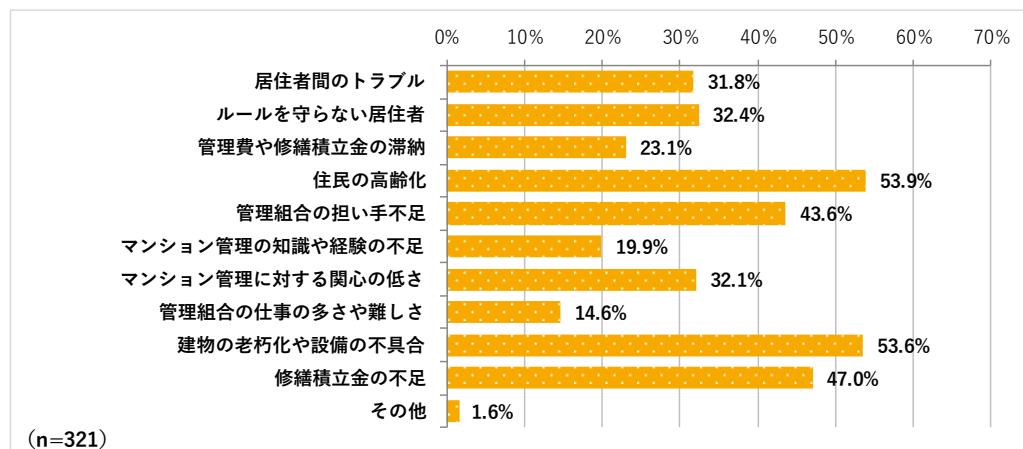
⑥ マンション管理の問題点と今後の対策

マンション管理の問題点

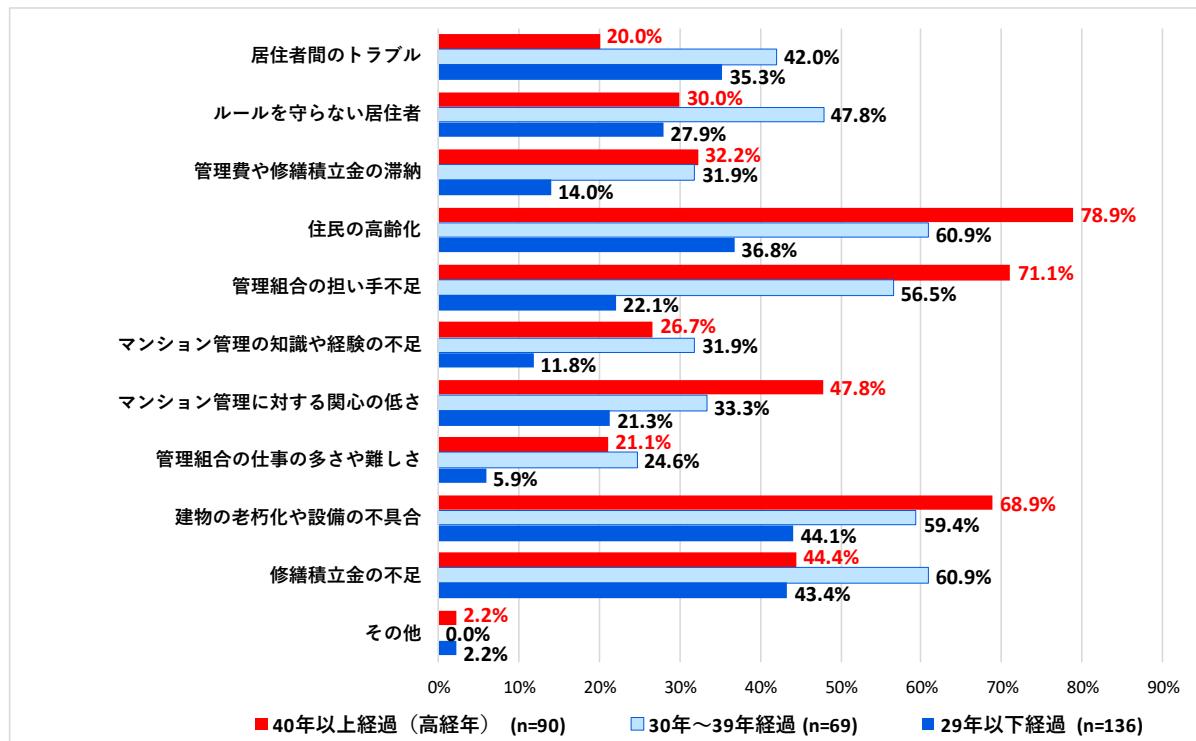
マンションを管理していく上での問題点として、全体の半数のマンションが「住民の高齢化」(53.9%)、「建物の老朽化や設備の不具合」(53.6%)を、また、約4割のマンションが「修繕積立金の不足」(47.0%)、「管理組合の担い手不足」(43.6%)を挙げています。

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)

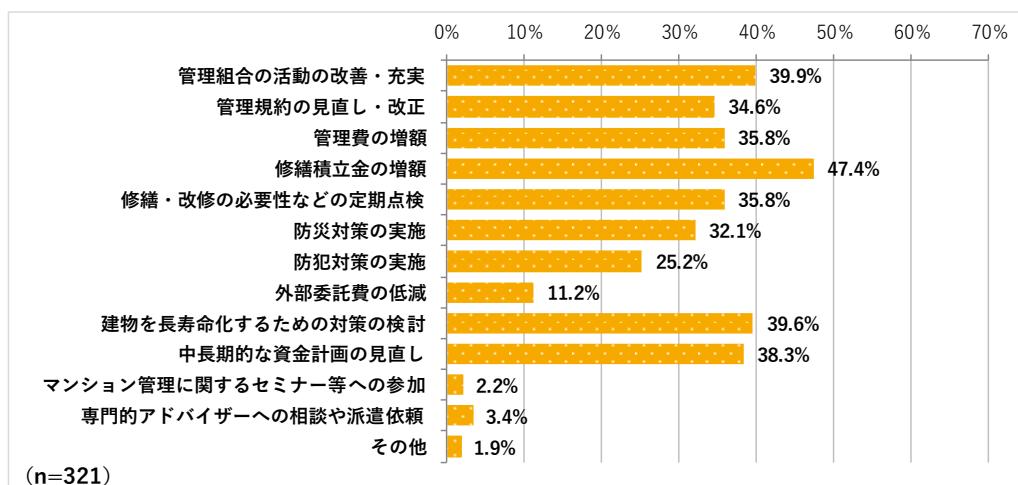


マンションの健全な管理のために必要な対策

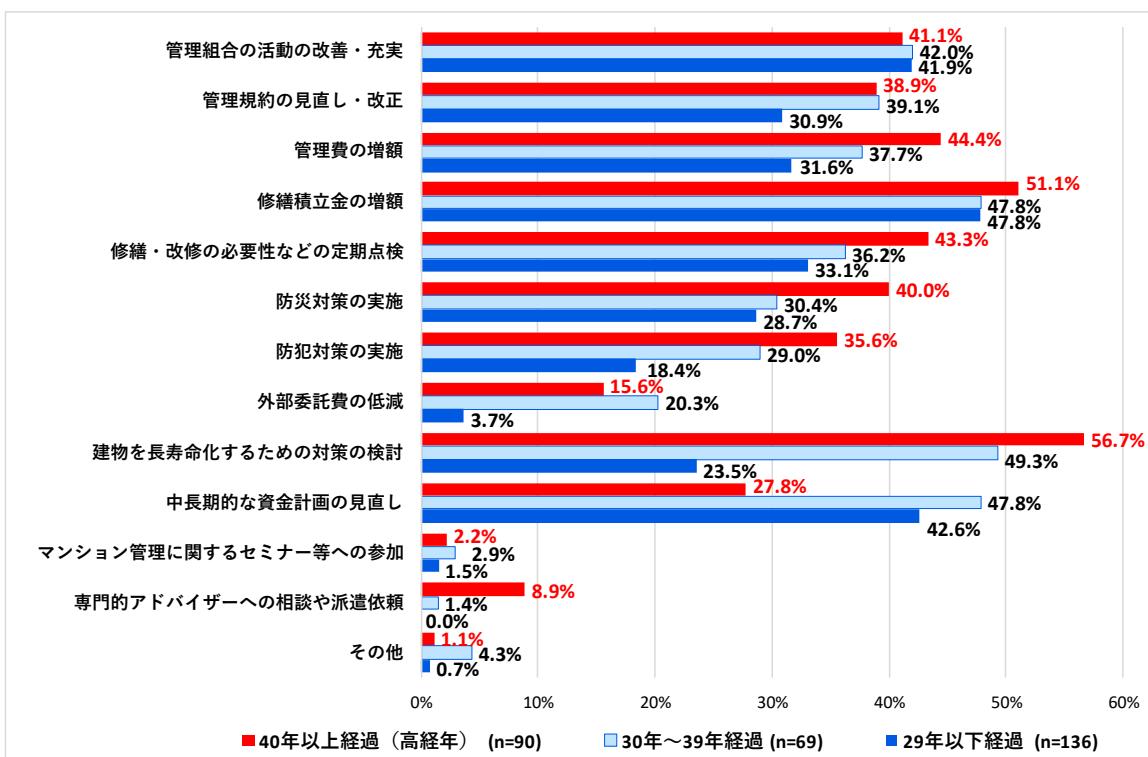
マンションを管理していくために必要な対策として、全体の半数のマンションが「修繕積立金の増額」(47.4%)を、また、約4割のマンションが「管理組合の活動の改善・充実」(39.9%)、「建物を長寿命化するための対策の検討」(39.6%)、「中長期的な資金計画の見直し」(38.3%)を挙げています。

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「建物を長寿命化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)

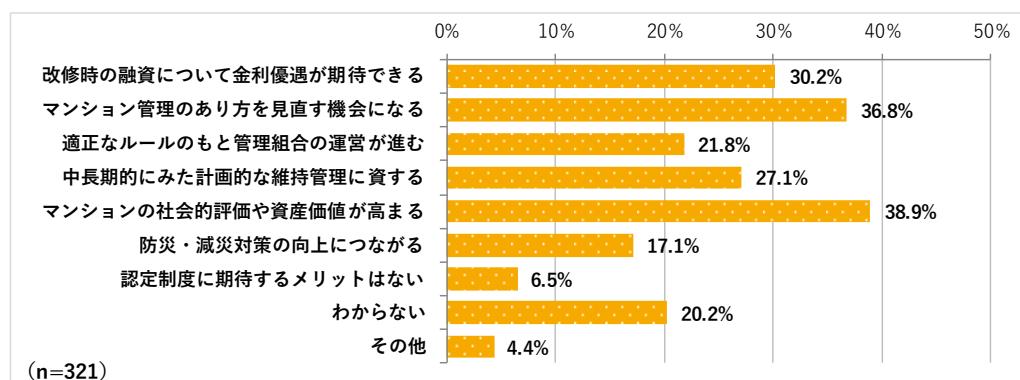


マンション管理計画認定制度に対する認識

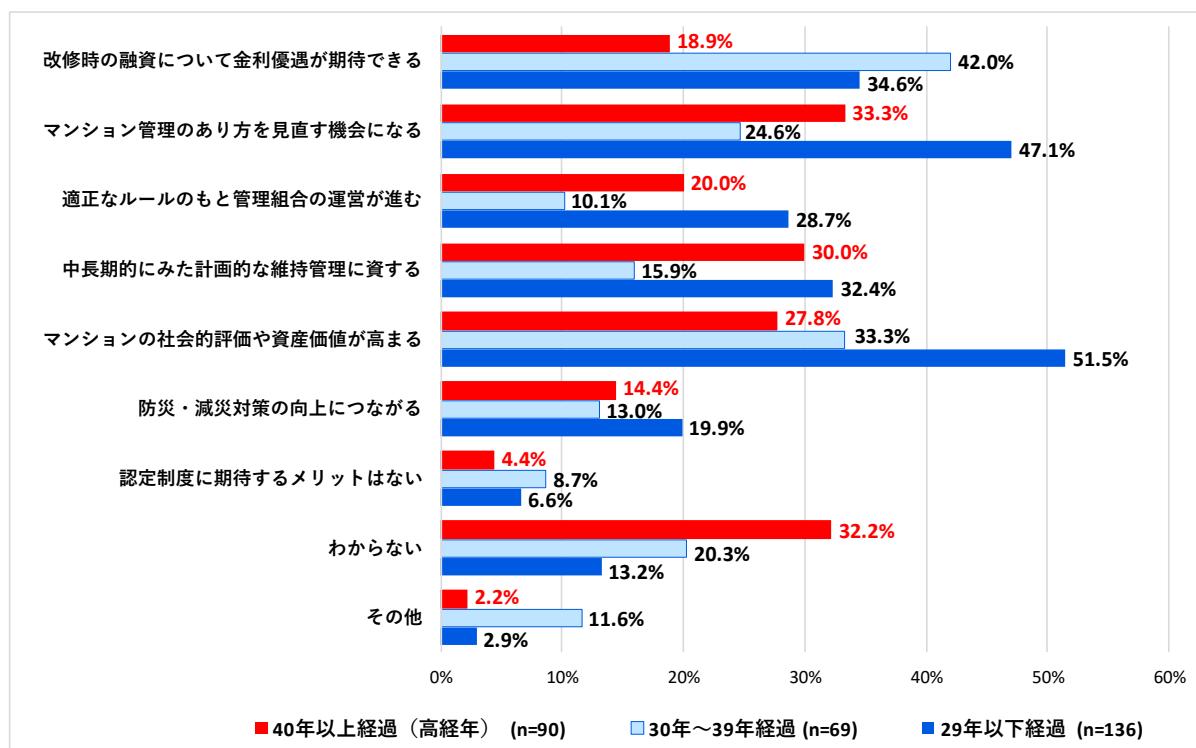
マンション管理計画認定制度に対しては、「マンションの社会的評価や資産価値が高まる」(38.9%)といった意見が最も多く、次いで「マンション管理のあり方を見直す機会になる」(36.8%)、「改修時の融資について金利優遇が期待できる」(30.2%)、「中長期的にみた計画的な維持管理に資する」(27.1%)の順となっています。

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)



2 法律・指針

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なときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）
 - 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項
 - 六 次条第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、町村であって第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。以下この条において同じ。）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、管理組合の運営又はマンションの修繕の実施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。

- 3 都道府県知事等は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた管理組合の管理者等に対し、マンションの管理について特別の知識経験を有する者があっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 4 都道府県知事等は、第1項又は第2項の規定の施行に必要な限度で、その保有するマンションの区分所有者等の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者等に関する情報を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 5 都道府県知事等は、第1項又は第2項の規定の施行のため必要があると認めるときは、関係地方公共団体の長に対して、マンションの区分所有者等の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者等に関する情報の提供を求めることができる。
- 6 都道府県知事等は、第1項又は第2項の規定の施行に必要な限度において、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の状況について報告を求め、又はその職員に、当該マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。ただし、当該マンションの人の居住の用に供する専有部分に立ち入る場合においては、あらかじめ、当該専有部分に居住している者の承諾を得なければならない。
- 7 前項の規定により立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、かつ、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。
- 8 第6項に規定する権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(マンション所有者不明専有部分等の管理に関する区分所有法の特例)

- 第5条の3 都道府県知事等は、居住その他の使用がなされていないことが常態であるマンションの専有部分であって、その区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないもの（マンションの専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないマンションの専有部分の共有持分。第5条の14第1項において「マンション所有者不明専有部分」という。）につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、区分所有法第46条の2第1項の規定による命令の請求をすることができる。
- 2 都道府県知事等は、マンションの専有部分が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められるマンションの専有部分（第5条の14第1項において「マンション管理不全専有部分」という。）につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、区分所有法第46条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。
 - 3 都道府県知事等は、マンションの共用部分（区分所有法第2条第4項に規定する共用部分をいう。以下この項において同じ。）が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められるマンションの共用部分（第5条の14第1項において「マンション管理不全共用部分」という。）につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、区分所有法第46条の13第1項の規定による命令の請求をすることができる。

第2章の2 マンション管理適正化支援法人

(マンション管理適正化支援法人の登録)

第5条の4 都道府県知事等は、一般社団法人又は一般財団法人、特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項に規定する特定非営利活動法人その他国土交通省令で定める法人であって、次条各号に掲げる業務(以下「管理支援業務」という。)に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、マンション管理適正化支援法人(以下「支援法人」という。)として登録することができる。

- 一 職員、業務の方法その他の事項についての管理支援業務の実施に関する計画が適正なものであり、かつ、その計画を確実に遂行するに足りる経理的及び技術的な基礎を有すると認められること。
 - 二 個人に関する情報の適正な取扱いを確保するための措置その他管理支援業務を適正かつ確実に実施するために必要な措置として国土交通省令で定める措置が講じられていること。
 - 三 前二号に定めるもののほか、管理支援業務を適正かつ確実に実施することができると認められること。
- 2 都道府県知事等は、前項の申請をした者が、次の各号のいずれかに該当するときは、同項の規定による登録をしてはならない。
- 一 第5条の9第3項の規定により前項の規定による登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者であること。
 - 二 その役員のうちに、この法律に規定する罪を犯して刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けなくなった日から二年を経過しない者があること。
- 3 第1項の規定による登録は、支援法人登録簿に次に掲げる事項を記載してするものとする。
- 一 登録年月日及び登録番号
 - 二 支援法人の名称、住所及び代表者の氏名
 - 三 支援法人が管理支援業務を行う事務所の所在地
- 4 支援法人は、前項第二号又は第三号に掲げる事項を変更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、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。

(支援法人の業務)

第5条の5 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 管理組合又はマンションの区分所有者等に対し、マンションの管理に関する情報の提供、相談若しくは提案又はマンションの管理に関する知識を有する者の派遣その他のマンションの管理の適正化の推進を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 都道府県等がするマンション管理適正化推進計画の作成又は変更に関し、管理組合又はマンションの区分所有者等のマンションの管理に関する意向その他の事情の把握、マンション管理適正化推進計画の周知その他の協力を行うこと。
- 三 マンションの管理に関する調査及び研究を行うこと。
- 四 マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと。
- 五 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理の適正化の推進に資する業務を行うこと。

(支援法人の都道府県知事又は市町村長による援助への協力)

第5条の6 支援法人は、マンションの再生等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第97条第3項、第160条第3項、第163条の52第3項又は第213条第3項の規定により都道府県知事又は市町村長から協力を要請されたときは、当該要請に応じ、

同法第97条第1項、第160条第1項、第163条の52第1項又は第213条第1項に規定する援助に関し協力するものとする。

(秘密保持義務)

第5条の7 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、第5条の5第一号又は第二号に掲げる業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(業務の休廃止)

第5条の8 支援法人は、管理支援業務を休止し、又は廃止したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。

2 前項の規定により管理支援業務を廃止した旨の届出があったときは、当該支援法人に係る第5条の4第1項の規定による登録は、その効力を失う。

(監督)

第5条の9 都道府県知事等は、管理支援業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その管理支援業務に関し報告をさせることができる。

2 都道府県知事等は、支援法人の管理支援業務の運営に関し改善が必要であると認めるときは、当該支援法人に対し、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

3 都道府県知事等は、支援法人が次の各号のいずれかに該当するときは、第5条の4第1項の規定による登録を取り消すことができる。

- 一 管理支援業務を適正かつ確実に実施することができないと認められるとき。
- 二 第5条の4第2項第二号に該当するに至ったとき。
- 三 第5条の4第4項又は前条第1項の規定に違反したとき。
- 四 第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
- 五 前項の規定による命令に違反したとき。
- 六 不正の手段により第5条の4第1項の規定による登録を受けたとき。

(公表)

第5条の10 都道府県知事等は、次に掲げる場合には、その旨をインターネットの利用その他の方法により公表するものとする。

- 一 第5条の4第1項の規定による登録をしたとき。
- 二 第5条の4第4項の規定による届出があったとき。
- 三 第5条の8第1項の規定による届出があったとき。
- 四 前条第3項の規定により第5条の4第1項の規定による登録を取り消したとき。

(国土交通省令への委任)

第5条の11 第5条の4第1項の規定による登録の手続その他支援法人に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(情報の提供等)

第5条の12 国及び関係地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

(支援法人によるマンション管理適正化推進計画の作成等の提案)

第5条の13 支援法人は、都道府県等に対し、管理支援業務の実施を通じて得られた知見に基づき、マンション管理適正化推進計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係るマンション管理適正化推進計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた都道府県等は、当該提案に基づきマンション管理適正化推進計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、マンション管理適正化推進計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(都道府県知事等への要請)

第5条の14 支援法人は、マンション所有者不明専有部分、マンション管理不全専有部分又はマンション管理不全共用部分につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、都道府県知事等に対し、第5条の3の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 都道府県知事等は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第5条の3の規定による請求をするものとする。
- 3 都道府県知事等は、第1項の規定による要請があった場合において、第5条の3の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第3章 管理計画の認定等

(管理計画の認定)

第5条の15 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 建物を分譲してマンションとし、当該マンションの管理組合において当該マンションの管理を行おうとする場合における当該分譲をしようとする者（以下「分譲事業者」という。）は、国土交通省令で定めるところにより、管理計画を作成し、計画作成都道府県知事等の認定を申請することができる。

- 3 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 管理組合の管理者等が作成する管理計画にあっては、当該マンションの管理組合の運営の状況
 - 四 分譲事業者が作成する管理計画にあっては、当該マンションの管理組合の管理者等へのマンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎに関する事項
 - 五 その他国土交通省令で定める事項

(認定基準)

第5条の16 計画作成都道府県知事等は、前条第1項又は第2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 前条第1項の規定による認定の申請に係る管理計画にあっては、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こと。

四 前条第2項の規定による認定の申請に係る管理計画にあっては、分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の引継ぎが適切かつ円滑に行われる見込みが確実であること。

五 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17 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に通知しなければならない。

(認定の更新)

第5条の18 第5条の16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1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19 第5条の16の認定を受けた者は、当該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16及び第5条の17の規定は、前項の変更の認定について準用する。

(管理組合の管理者等が選任された場合における認定を受けた管理計画の変更の認定の申請等)

第5条の20 第5条の16の認定を受けた分譲事業者は、同条の認定（前条第1項の変更の認定を含む。以下同じ。）を受けた管理計画（変更があったときは、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。）の管理組合の管理者等が選任されたときは、当該認定管理計画に第5条の15第3項第三号に掲げる事項その他国土交通省令で定める事項を記載し、国土交通省令で定めるところにより、速やかに、前条第1項の変更の認定を申請しなければならない。この場合において、当該分譲事業者は、当該管理者等において当該変更の認定の申請に係る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行うことについて、当該管理者等の同意を得なければならない。

2 前項の規定による前条第1項の変更の認定があったときは、当該管理計画認定マンションの管理組合の管理者等は、第5条の16の認定を受けた者とみなす。

3 第1項の規定による前条第1項の変更の認定の申請があった場合における同条第2項において準用する第5条の16の規定の適用については、同条中「次に掲げる基準」とあるのは「次に掲げる基準（第四号に掲げる基準を除く。）」と、同条第三号中「前条第1項の規定による」とあるのは「第5条の20第1項の規定による第5条の19第1項の変更の」とする。

(管理計画認定マンションの表示等)

第5条の21 管理計画認定マンションに係るマンションの区分所有者等又は第5条の16の認定を受けた者は、管理計画認定マンション、その敷地又はその利用に関する広告その他の国土交通省令で定めるもの（次項において「広告等」という。）に、国土交通省

令で定めるところにより、当該管理計画認定マンションが同条の認定を受けている旨の表示を付することができる。

2 何人も、前項の規定による場合を除くほか、マンション、その敷地又はその利用に関する広告等に、同項の表示又はこれと紛らわしい表示を付してはならない。

(報告の徴収)

第5条の22 計画作成都府県知事等は、第5条の16の認定を受けた者（管理計画認定マンション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。次条第1項及び第5条の24において「認定計画実施者」という。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第5条の23 計画作成都府県知事等は、認定計画実施者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、当該認定計画実施者に対し、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。

2 計画作成都府県知事等は、第5条の16の認定を受けた分譲事業者が、管理計画認定マンションに係る管理組合の管理者等が選任されたにもかかわらず、第5条の20第1項の規定による第5条の19第1項の変更の認定を申請していないと認めるときは、当該分譲事業者に対し、相当の期限を定めて、同項の変更の認定を申請すべきことその他の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24 計画作成都府県知事等は、次に掲げる場合には、第5条の16の認定を取り消すことができる。

- 一 認定計画実施者が前条の規定による命令に違反したとき。
 - 二 認定計画実施者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 認定管理計画（第5条の15第2項の規定による認定の申請に係るものに限る。以下この号において同じ。）に係るマンションの管理組合の管理者等が選任されるまでに通常必要と認められる期間として国土交通省令で定める期間内に認定管理計画に係るマンションの管理組合の管理者等が選任されないと。
 - 四 認定計画実施者が不正の手段により第5条の16の認定又は第5条の18第1項の認定の更新を受けたとき。
- 2 計画作成都府県知事等は、前項の規定により第5条の16の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定計画実施者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25 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）第五条の25第1項」とする。

(指定認定事務支援法人)

第5条の26 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「計画作成都府県等」という。）は、第5条の16の認定及び第5条の18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、管理組合の運営の状況及び分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎに関する事項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）

- 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 雜則
- 第9章 罰則

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

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16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、管理組合の運営に关心を持ち、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じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

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、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) 良好的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、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。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っては、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たっては、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16に基づく管理計画の認定の基準

1 管理組合の運営	(1) 管理者等が定められていること。 (2) 監事が選任されていること。 (3) 集会が年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分けして経理が行われていること。 (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。 (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。
4 長期修繕計画の作成、見直し等	(1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容において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。

練馬区マンション管理適正化推進計画（素案）

令和 8 年度(2026 年度)～令和 17 年度(2035 年度)

令和 7 年(2025 年)12 月

発行 練馬区 建築・開発担当部 住宅課

所在地 〒176-8501 東京都練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号

電話 03 (5984) 1289

FAX 03 (5984) 1237

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