

マンション管理適正化法に基づく「板橋区マンション管理適正化推進計画」の改定について

1. マンション管理適正化推進計画の背景と目的

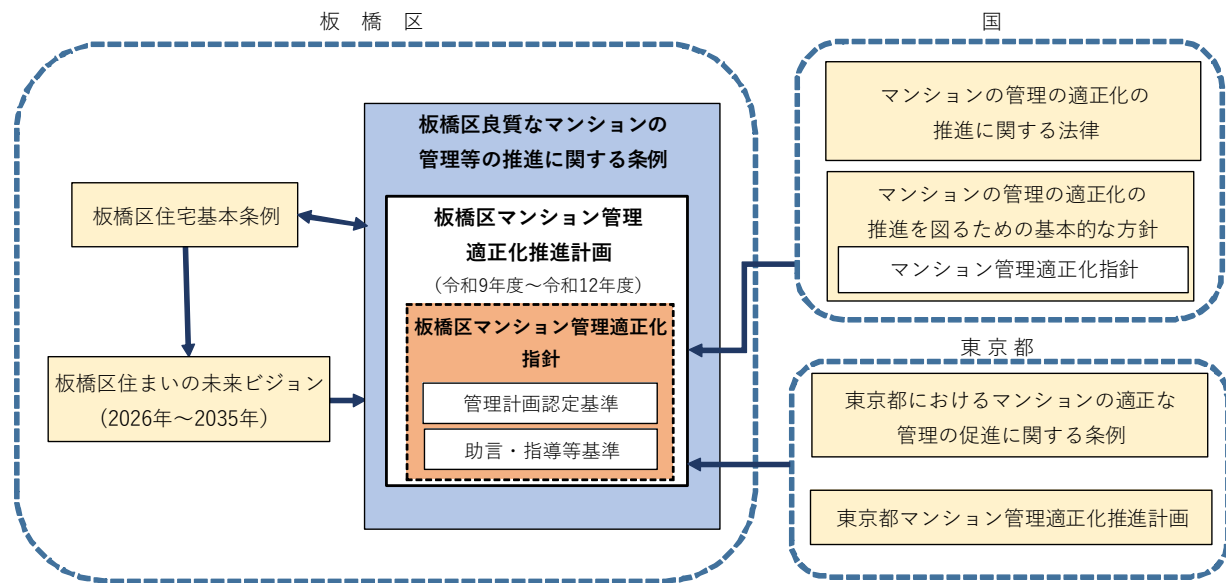
(1) 計画の背景・目的

- 令和4年4月に作成した板橋区マンション管理適正化推進計画に基づき、マンションの適切な維持管理並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成を図り、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保を促進するための施策を行ってきました。
- 現計画が令和9年3月に満了し、令和7年度には区分所有法やマンション管理適正化法が改正されるなど、マンションを取り巻く環境の変化やマンションの現状などを踏まえ、多様な関係主体と連携のもと、マンション管理の適正化を計画的に取り組むために、「板橋区マンション管理適正化推進計画」を改定する予定です。

(2) 計画の対象

マンション管理適正化法第2条第1号において規定される「マンション」を対象とします。

(3) 計画の位置づけ



(4) 計画期間

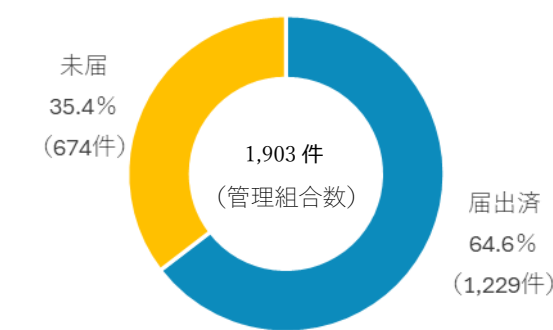
本計画の期間は、令和9（2027）年度から令和12（2030）年度までの4年間とします。

令和4年 (2022年)	令和5年 (2023年)	令和6年 (2024年)	令和7年 (2025年)	令和8年 (2026年)	令和9年 (2027年)	令和10年 (2028年)	令和11年 (2029年)	令和12年 (2030年)
(現行)板橋区マンション管理適正化推進計画								
					(改正)板橋区マンション管理適正化推進計画			

2. これまでの施策の成果と課題

- 住まいの未来ビジョン2025では、安全で良質なマンションストックを形成するために条例による管理状況の届出の促進、マンション管理適正化の支援を行うことでマンションの良好な管理を促してきました。
また、令和4年4月1日からマンション管理計画認定制度を開始し、マンションでの危機管理体制の構築やコミュニティの形成など一歩進んだマンションのあり方を推奨しています。

■【区条例に基づく届出件数】



■区条例の届出対象マンションは、全部で1,903件（管理組合）あり、うち1,229件から届出がされています。二世帯住宅や小規模住宅なども区分所有されていればマンションとなりますが、届出されていないことが多く、届出率は64.6%にとどまっています。そのため、届出制度についてホームページなどを活用し、管理組合に対し広く周知していく必要があります。

- マンション管理計画認定件数は増加傾向にありますが、令和7年度末現在41件となっており、認定数増加へのアプローチが課題となっています。

【マンション管理計画認定件数】

令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
3件	11件	9件	18件

- コミュニティ形成の一環として、マンション居住者交流会を実施しています。居住者交流会などの内容は充実していますが、参加率の向上が課題となっています。

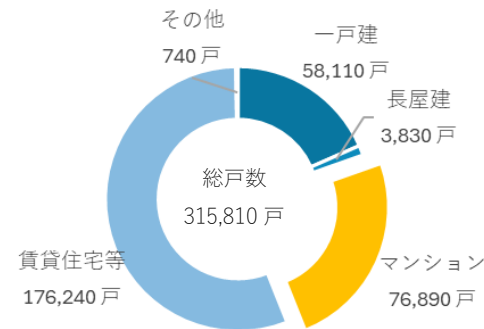
【マンション居住者交流会参加数】

令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
15人	10人	14人	19人	15人

3. マンションの現状と課題

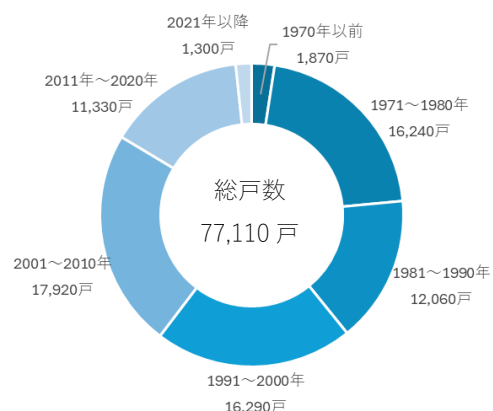
(1) 板橋区の住宅事情

【住宅の割合】



- 令和5年の住宅・土地統計調査によれば、総戸数315,810戸のうち、共同住宅は253,130戸と板橋区住宅ストックの約80.2%を占めています。
- マンションは、76,890戸と板橋区の住宅ストックの24.3%と約4分の1となっており、マンションは区民の住まいの主要なあり方となっています。

【建築時期別マンション戸数】



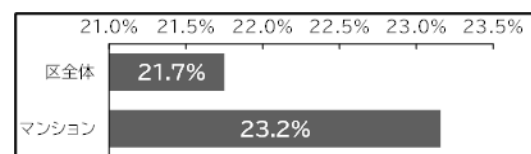
- 建築時期別にみると、昭和 45 年以前が 3.0%、昭和 46 年～55 年が 21.4%となっており、昭和 55 年以前に建築されたマンションは 24.4%と総戸数の約 4 分の 1 が築 45 年以上となっています。
- 昭和 56 年から平成 2 年までに建築されたマンションは 20.8%となっています。
- 平成 2 年までに建築されたマンションは、築 35 年以上経過するもので、分譲マンション全体の 45.2% となり、高経年化が進んでいることが分かります。

(2) 課題

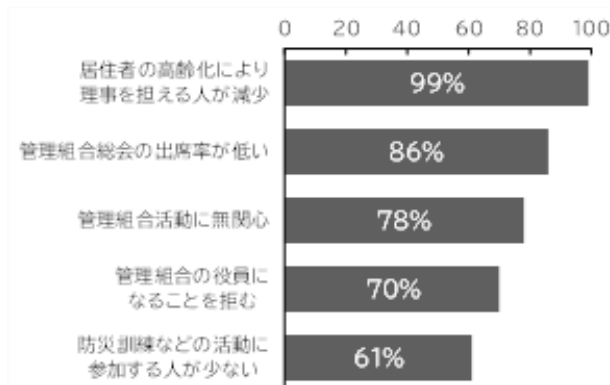
■ マンション居住者の高齢化

マンションの高齢化率は区全体より高く、高齢化による管理組合活動に課題が生じており、周辺地域との連携によるまちづくりを望むマンションがあります。

【高齢化率の比較】



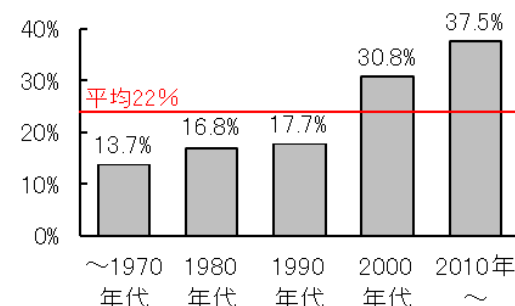
【管理組合活動の困りごと（上位）】



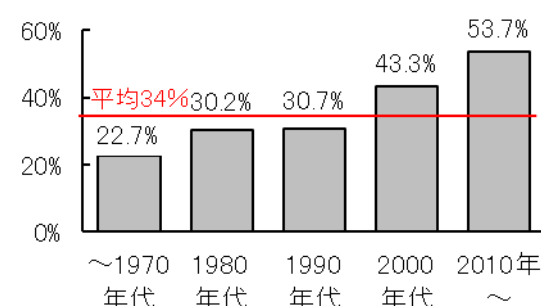
■ 築年の古いマンションの防災力が低い

建築時期が古くなるほど防災マニュアルや防災備蓄品を整備しているマンションの割合は低くなっています。

【防災マニュアルがある割合×建築時期】



【防災備蓄品がある割合×建築時期】



- マンションの町会加入率が築年数を問わず、70%前後となっています。

4. マンション管理適正化推進計画の目標と施策

目 標

- ・長く使い続けられる良質な住まいづくり
- ・マンションを核としたまちづくりの推進

施 策

- ・適正な住まいの維持管理促進
- ・地域と連携したマンションのまちづくり活動の推進
- ・マンションを核とした地域防災の推進
- ・地域の価値を高めるマンションの屋外空間の活用推進

5. 板橋区マンション管理適正化指針

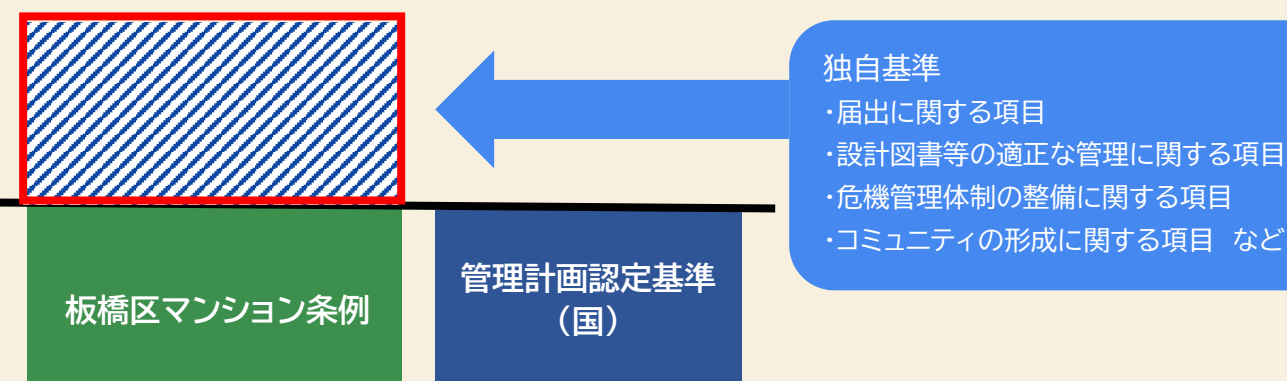
「板橋区マンション管理適正化指針」

- ・この指針は管理組合によるマンション管理の適正化を推進するため、基本的な考え方を示すとともに板橋区のマンションの適正な管理の推進と管理不全を未然に防ぎ、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進を実現するために、必要な事項を示したものであるとともに、マンション管理計画認定制度における認定基準の一つとなっています。管理組合の適正な運営・長期的な計画によるマンションの維持管理・区分所有者の役割・良好な住環境を維持するために必要な事項等について定めています。
- ・区は必要に応じてこの指針や条例に基づき、管理組合の運営・管理規約・管理組合の経理・長期修繕計画の作成及び見直し等について助言や指導を行います。
- ・国の管理適正化指針と比較して板橋区マンション条例においてはみ出している部分を独自事項として付加し、区の管理適正化推進計画及び管理適正化指針を策定しています。

6. 板橋区マンション管理計画認定基準

- ・「板橋区のマンション管理計画認定基準」は国の管理計画認定基準と板橋区マンション条例を比較して、はみだしている部分を独自認定基準として定めています。

板橋区マンション管理計画認定基準＝国の管理計画認定基準＋区の独自基準



7. 計画の推進に向けて

国や東京都、マンション管理士等の専門家、その他関係団体との連携を強化していきます。また、防災やコミュニティ等のマンション管理と関わる関係部局と連携し、各種施策を検討していきます。

8. 今後の計画の見通し

板橋区住まいの未来ビジョン2035や上位関連計画の見直しに応じて、本計画の見直しを行います。また、社会経済情勢の変化に伴い、新たな課題が顕在化した場合には必要に応じて本計画の見直しを行います。

9. 今後のスケジュール（予定）

令和8年11月上旬	計画素案の報告	住宅対策審議会
令和8年11月中旬	〃	庁議（連絡調整会議）
令和8年12月中旬	パブリックコメント募集	
～令和9年1月上旬		
令和9年1月下旬	計画原案の報告	庁議（連絡調整会議）
令和9年2月中旬	〃	都市建設委員会