

第1章

計画策定に当たって

1 計画策定の背景と目的

東京においてマンションは、都民の主要な居住形態として広く普及しており、都民に不可欠な生活の基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素となっている。その一方で、現在、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性が指摘されており、一たびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがある。

こうした事態を引き起こすことなく、安心して暮らし続けられる住環境が形成され、『未来の東京』戦略ビジョン（令和元(2019)年12月公表）で示された「誰もが集い、支え合う居場所・コミュニティが至る所に存在する東京」という2040年代に目指す東京の姿を実現するため、長期的な視点に立って、マンションの適正な管理や円滑な再生の促進を図る施策を推進し、都民の豊かな住生活を支える安全で良質なマンションストックを形成していくことが必要である。

今後、人口減少や高齢化が進行する中において、高経年マンションの急増が見込まれているが、良質なマンションストックを形成するためには、個々の老朽マンションにおいて、その建物の状況等に応じて、管理組合による十分な検討と、それを踏まえた意思決定により、修繕・改修による建物の長寿命化や建替え・敷地売却による再生の道が適切に選択されていくことが重要である。

都は、平成31(2019)年3月に、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進することなどにより、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的とする、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。以下「マンション管理条例」という。）を制定した。

このマンション管理条例の目的の実現と、老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて、施策を具体化し、その中長期的な目標を設定するとともに、国や区市町村、関係団体などの多様な主体や、まちづくり、防災、福祉など関連する政策分野との連携を図ることにより、施策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画を策定する。

2 計画の性格と位置付け

本計画は、マンション管理条例第4条第1項の規定に基づいて策定するものであり、マンション管理条例の目的の実現に向けた基本的施策を具体化し、推進するための総合的な計画である。都が、長期的かつ広域的な視点に立って、マンション施策を推進するための基本となる計画であるとともに、区市町村が地域の実情に応じたマンション施策を立案・実施する際の指針ともなるものである。

本計画は、「東京都住宅マスタープラン¹」を上位計画とし、マンション施策に関する分野別計画として位置付けるとともに、「都市づくりのグランドデザイン²」との整合を図るものとする。

また、「東京都耐震改修促進計画³」、「防災都市づくり推進計画⁴」など、関連する他の計画との整合・連携を図るものとする。

なお、平成28(2016)年3月に、都は「良質なマンションストックの形成促進計画⁵」を策定しているが、当該計画における目標と具体的な施策展開の内容を本計画へ発展的に移行させることにより、引き続き、良質なマンションストックの形成に向けた施策推進を図っていく。

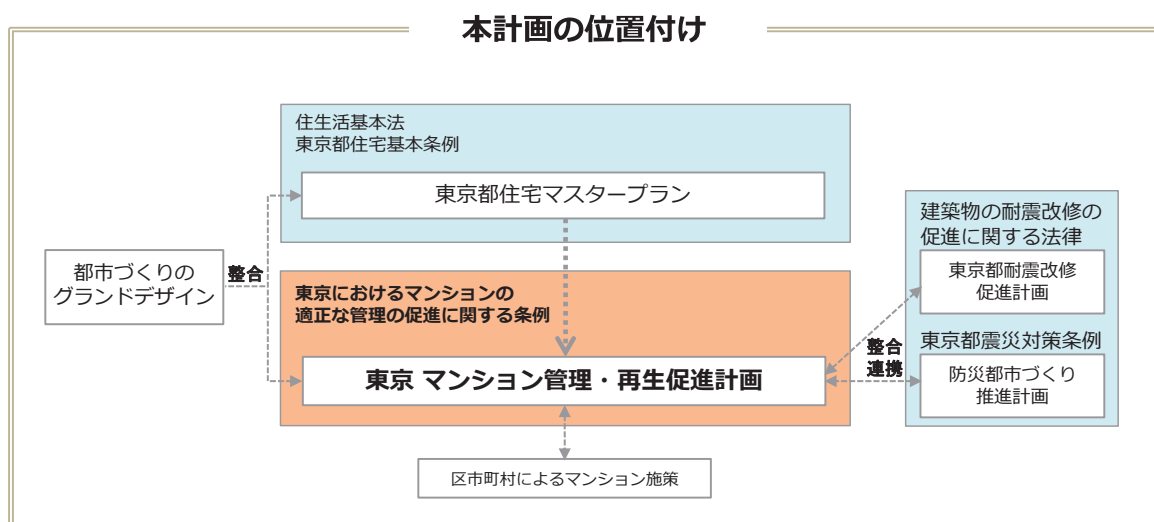
¹ 東京都住宅マスタープラン：東京都住宅基本条例に基づいて策定され、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画。住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格も併せ持つ。

² 都市づくりのグランドデザイン：平成29(2017)年9月に策定。平成28(2016)年9月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す行政計画

³ 東京都耐震改修促進計画：建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第5条第1項の規定に基づき策定するものであり、地震による建物倒壊等の被害から都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を維持するため、都内における住宅や建築物の耐震化を計画的かつ総合的に推進し、災害に強い東京を実現することを目的としている。

⁴ 防災都市づくり推進計画：東京都震災対策条例第13条に基づき、防災都市づくりを推進するため、都が定める計画。災害に強い都市の早期実現を目指し、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯の整備、木造住宅密集地域等の防災上危険な市街地の整備等について、基本方針を定めるとともに、具体的な整備プログラムを定めている。地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域を「整備地域」に、また、整備地域の中から、基盤整備型事業等を重点化して展開し早期に防災性の向上を図ることにより、波及効果が期待できる地域を「重点整備地域」に指定している。

⁵ 良質なマンションストックの形成促進計画：平成27(2015)年9月の東京都住宅政策審議会答申「東京におけるマンション施策の新たな展開について」を踏まえ、平成28(2016)年3月に策定。安全で良質なマンションストックの形成を目指して、施策を総合的かつ計画的に推進するための計画。2040年代を見据えた、目指すべきマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた10年間（平成28年度から平成37年度まで）の目標と施策展開を示した。



3 計画の期間等

本計画は、2040年代を見据えた目指すべき東京のマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた今後10年間（令和2（2020）年度から令和11（2029）年度まで）の目標と施策展開について定める。

本計画では、目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果等について検証を行っていくため、「政策指標」を設定する。設定に当たっては、都民等に対し、施策の効果が分かりやすく伝わることを意識するとともに、原則として、統計データ等により現状把握、フォローアップが可能な項目とする。

また、主要な施策については、令和2（2020）年度からの5か年の年次計画を示し、その工程を明らかにする。