

東京 マンション管理・再生促進計画

令和4（2022）年3月改定



目次

第1章 計画策定に当たって	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 令和4(2022)年3月の改定について	2
3 計画の性格と位置付け	4
4 計画期間等	6
第2章 東京が目指すマンション居住の将来像	7
1 マンションを取り巻く状況	7
2 マンション居住の将来像	31
第3章 施策展開に当たっての基本方針	36
1 施策の基本的考え方	36
2 施策全体に共通する視点	37
3 各主体の基本的役割	38
第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開	42
1 マンションの適正な管理の促進	44
【目標1】管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進	44
【目標2】管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進	52
【目標3】管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成	56
2 老朽マンション等の再生の促進	61
【目標4】マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる 環境の整備	61
【目標5】旧耐震基準マンションの耐震化の促進	71
【目標6】まちづくりと連携した老朽マンション等の再生	77
【目標7】マンションの環境性能の向上	85
《目標1から7に係る主要施策の5か年の年次計画》	90
《目標1から7に関連する政策指標・観測実況指標》	92
第5章 東京都マンション管理適正化推進計画	94
第6章 計画の推進に向けて	96
1 推進体制の整備	96
2 国等への働きかけ	97
3 今後の検討課題と対応	99
4 計画の進捗管理と見直し	102
参考資料	103

本計画において使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

マンション

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「マンション管理適正化法」という。）第 2 条第 1 号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）

区分所有者等

マンション管理適正化法第 2 条第 2 号に規定するマンションの区分所有者等

管理不全

マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態

管理不全の兆候

管理運営における体制の未整備や資金不足等により、マンションの維持・管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥るおそれがある状態

高経年マンション

建築後相当の年数を経たマンション

老朽マンション

建築後相当の年数を経ることなどにより、躯体や設備の劣化、性能や機能の陳腐化が進行したマンション

修繕

劣化した建築物全体又はその部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させること。

改修

劣化などした建築物全体又はその部分の性能及び機能を初期の水準以上に向上させること。

再生

改修、建替え又は敷地売却のいずれかを実施すること。