

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など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中、良質なマンションストックを形成するためには、こうした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、令和2(2020)年3月に本計画を策定した。

2 令和4(2022)年3月の改定について

本計画策定以降、新型コロナウイルス感染症をはじめとした社会経済情勢の変化、深刻さを増す気候変動の影響や国におけるマンション管理適正化法の改正等、これまでのマンション施策に大きな影響を及ぼす要因が生じた。また、マンション管理条例に基づく管理状況届出制度が開始されたことにより、個々のマンションの管理状況が明らかになってきた。都民の働き方や住宅に対する価値観等の大きな変化に対応し、新たな日常に対応した住まい方の実現に向け、明らかとなったマンションを巡る新たな課題について、時機を逸することなく柔軟かつ的確に対応するため、上位計画の策定および5つの視点から本計画の一部を改定する。

■ 『未来の東京』戦略¹や新たな「住宅マスタープラン」の策定

成長と成熟が両立した未来の東京に向けて、高齢者、障害者、ひとり親世帯等の居住の安定の確保に加え、住宅における災害対策、空き家対策、マンション施策、住宅団地の再生等の各分野において、社会の成熟化に対応した施策を強化するとともに、DX¹の導入等による新たな日常の実現、住宅市街地のゼロエミッション化など、成長に向けた新たな施策の展開を図っていく。このため、『未来の東京』戦略²で示された目指すべき様々なビジョンを踏まえ、令和4(2022)年3月に「東京都住宅マスタープラン」が策定された。新たな住宅マスタープランで示した2040年代のあるべき姿の実現に向け、2030年度に向けた施策展開の方向性、具体的な施策、政策指標等を提示し、マンション施策を戦略的に展開していく。

■ 住宅市街地のゼロエミッション化の推進

都は、2050年までの「ゼロエミッション東京³」の実現のため、都内の温室効果ガス排出量について2030年までに50%削減(2000年比)することを目指した全庁的な取組を推進しており、住宅市街地におけるマンション、とりわけ既存マンションの環境性能の向上を図る取組を進めていく。

■ 新たな日常に対応したマンション施策の実現

新型コロナウイルス感染症は、都民の健康や暮らし、事業活動に対し重大な影響を及ぼしており、都民の価値観や働き方、住宅の在り方に加え、居住地の選択行動等も大きく継続的に変容する可能性がある。こうした状況を的確に把握し、新たな日常に対応したマンション施策につなげていく。

¹ DX: Digital Transformation の略。デジタル技術を浸透させることで人々の生活のあらゆる面でより良い方向に変化させるという概念

² 「未来の東京」戦略: 目指す2040年代の東京の姿である「ビジョン」を提示し、ビジョン実現への2030年に向けた「戦略」と戦略実行のための「推進プロジェクト」、具体的な施策である「3か年のアクションプラン」を定め、都の行政分野の全般にわたって政策の方向性を示した、都政の新たな羅針盤となるもの

³ ゼロエミッション東京: 都が2019年5月に行った、世界の平均気温上昇をよりリスクの低い1.5℃に抑えることを追求し、2050年までにCO₂排出実質ゼロに貢献するとの宣言。2019年12月には「ゼロエミッション東京戦略」を策定し、ゼロエミッション東京の実現に向けたビジョンと具体的な取組を示している。

■ D X（デジタルトランスフォーメーション）の導入

東京の成長を支える基盤であるDXについて都民の住生活への定着を図るとともに、DXを活用してマンション施策を効率化する手法も取り入れ、都民等への情報提供を拡充していく。

■ マンション管理適正化法等の改正を踏まえた新たな施策の展開

マンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化推進計画の作成や管理計画認定制度の普及を図るため、区市によるマンションの管理の適正化に向けた主体的な取組を支援する。また、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。）の改正を踏まえた新たな建替え等の支援を展開する。

■ 管理状況届出制度の開始によって把握した情報の活用

届出によって把握した個々のマンションの管理状況に関する情報等を基に、今後のマンション施策を適切かつ効率的に展開し、管理の適正化や円滑な再生を促進する。

3 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。また、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、『『未来の東京』戦略』、「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。

加えて、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する町村部の区域に適用する「マンション管理適正化推進計画」については、本計画の第5章に位置付ける。

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。

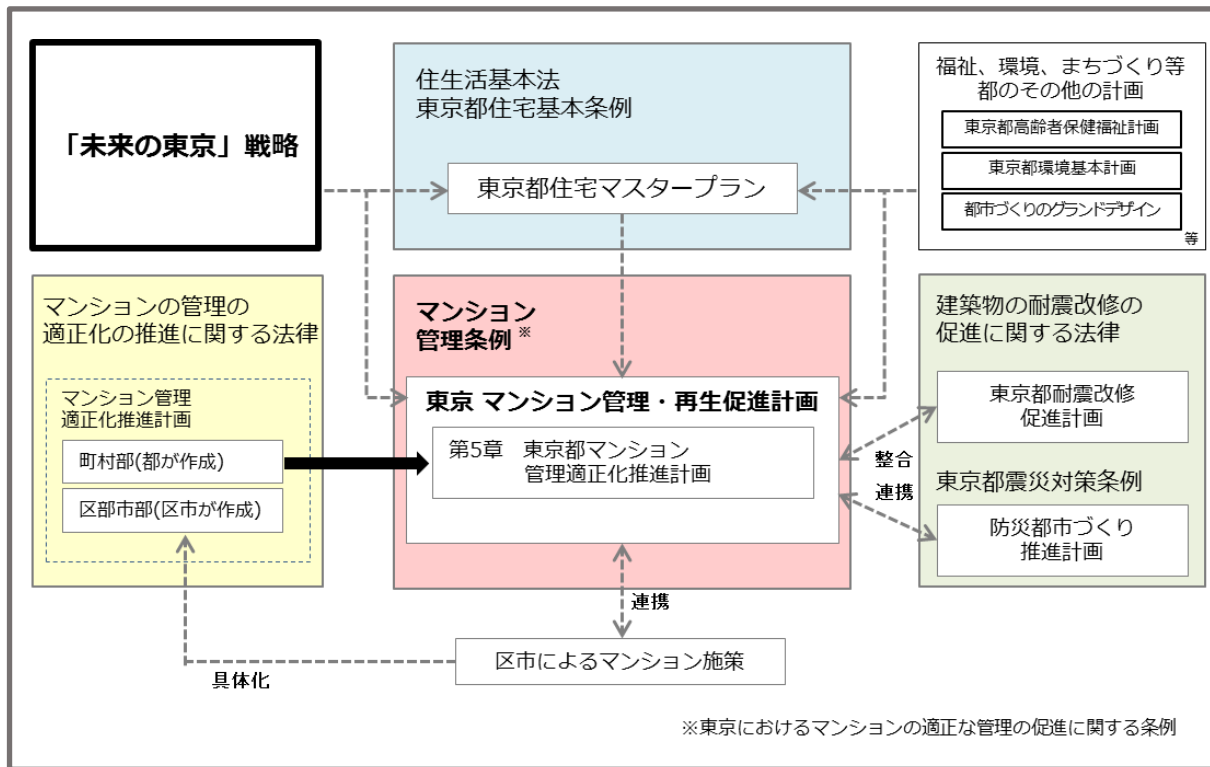
² 都市づくりのグランドデザイン：平成29(2017)年9月に策定。平成28(2016)年9月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す行政計画

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。

【本計画の位置付け】



4 計画期間等

本計画は、令和4(2022)年3月の東京都住宅マスタープランの改定を踏まえ、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3(2021)年度から令和12(2030)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、施策の効果などについて検証を行っていくため、「政策指標」を設定する。また、住宅市場の動向や問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討を行うため観測・実況指標を設定する。

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えることを意識するとともに、原則として、統計データなどによる現状把握や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3(2021)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。

なお、第5章に定める「東京都マンション管理適正化推進計画」の計画期間については、令和4(2022)年度から令和8(2026)年度までとする。