

第2章

東京が目指すマンション居住の将来像

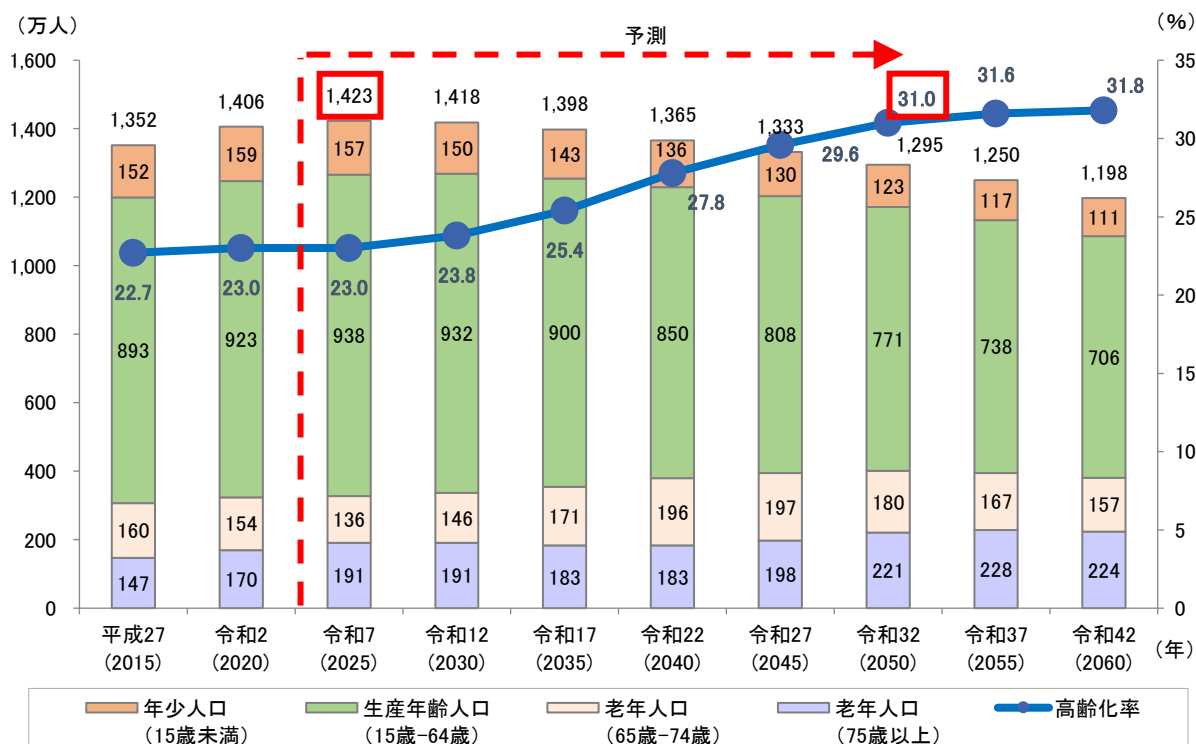
1 マンションを取り巻く状況※

■ 本格的な少子高齢・人口減少社会の到来

- 東京の人口は、1,400 万人を超え、今後もしばらくは増加を続けるものの、2025 年頃をピークに減少に転じ、2040 年代には 1,300 万人程度を維持しているが、2060 年には約 1,198 万人にまで減少すると予測されている。
- 2020 年には約 23%であった高齢化率（人口に占める老年人口の割合）は、2050 年代には 30%を超えるなど、高齢化が一層進行すると見込まれている。
- 世帯数は、2035 年頃をピークに減少すると見込まれている。
- 高齢化の進行に伴い、世帯主が 65 歳以上の高齢世帯の増加が見込まれる。65 歳以上の一人暮らし世帯は、2020 年の 89 万世帯から 2040 年代には 110 万世帯を超え、2050 年には 120 万世帯に増加する。また、2060 年には高齢世帯の 46% が一人暮らし、そのうち 75 歳以上が 6 割を超えると予測されている。

※本節における各データ及びグラフは、特に記載がない限り、都内を対象としたものである。

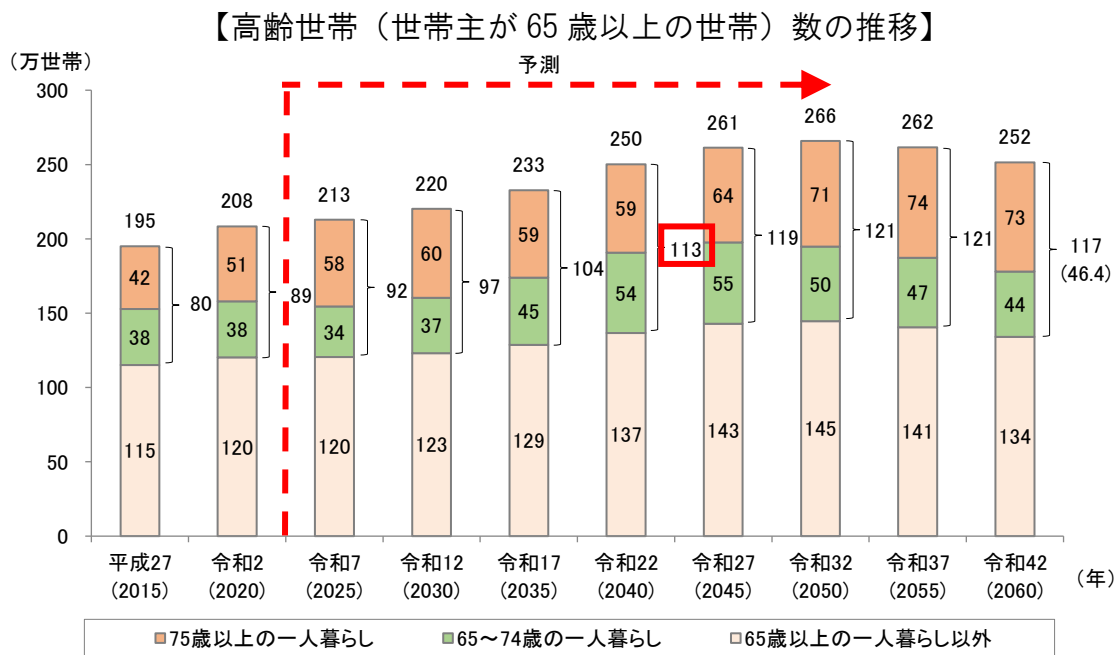
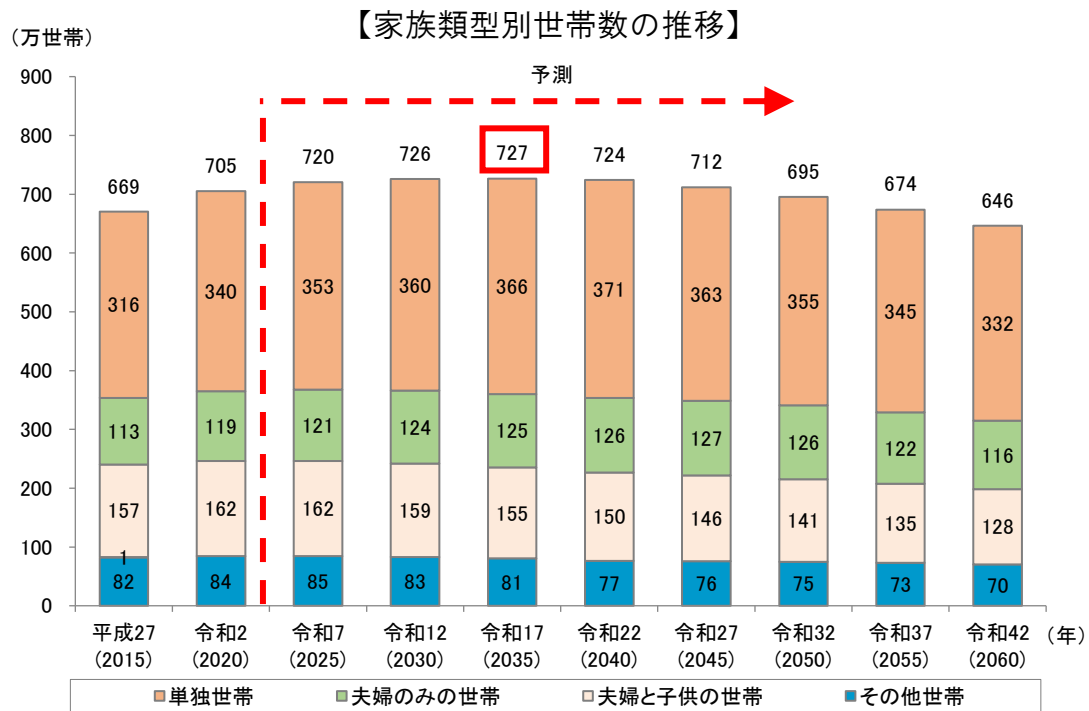
【年齢階級別人口と高齢化率の推移】



(資料) 令和 22 (2040) 年までは総務省統計局「国勢調査」、
総務局「東京都世帯数の予測」(平成 31 年 3 月発行)を基に作成

(備考) 1 令和 27 (2045) 年以降は政策企画局計画部による予測値

2 単位未満の四捨五入等により、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。



(資料) 令和2 (2020) 年までは国税調査/総務局統計局を基に作成

令和7 (2035) 年以降は『「未来の東京」戦略 附属資料 02 東京都の人口』/東京都政策企画局を基に作成

(備考) 1 単独世帯の年齢不詳世帯は65歳未満世帯に含む。

2 内訳の()内の数字は世帯数に占める割合

3 単位未満の四捨五入等により、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

■新たな日常に対応した住まい方

- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、都民の生活や働き方が変化している。新しい働き方であるテレワークについては、令和3(2021)年9月の都内企業（従業員30人以上）の実施率は6割を超え、実施した社員の割合は約5割に達している。
- 住宅内でテレワークを行う場所はリビングダイニングが最も多く、テレワークをスムーズに行う上での課題として、部屋や机などの物理的環境やWi-Fiなどの通信環境の整備が多く挙げられており、こうした課題に対応した住環境の整備が求められている。
- デジタル化の進展により、身の回りのあらゆるものがネットワークにつながるIoT¹やAI²を活用した新しいサービス等が住宅において提供され、利用できる環境が整備されつつある。情報セキュリティの確保等に留意しつつ、こうした技術をいかして、新たな日常に対応した住まい方を実現し、都民の住生活の向上につなげていくことが期待されている。

■脱炭素社会実現に向けた取組の現状

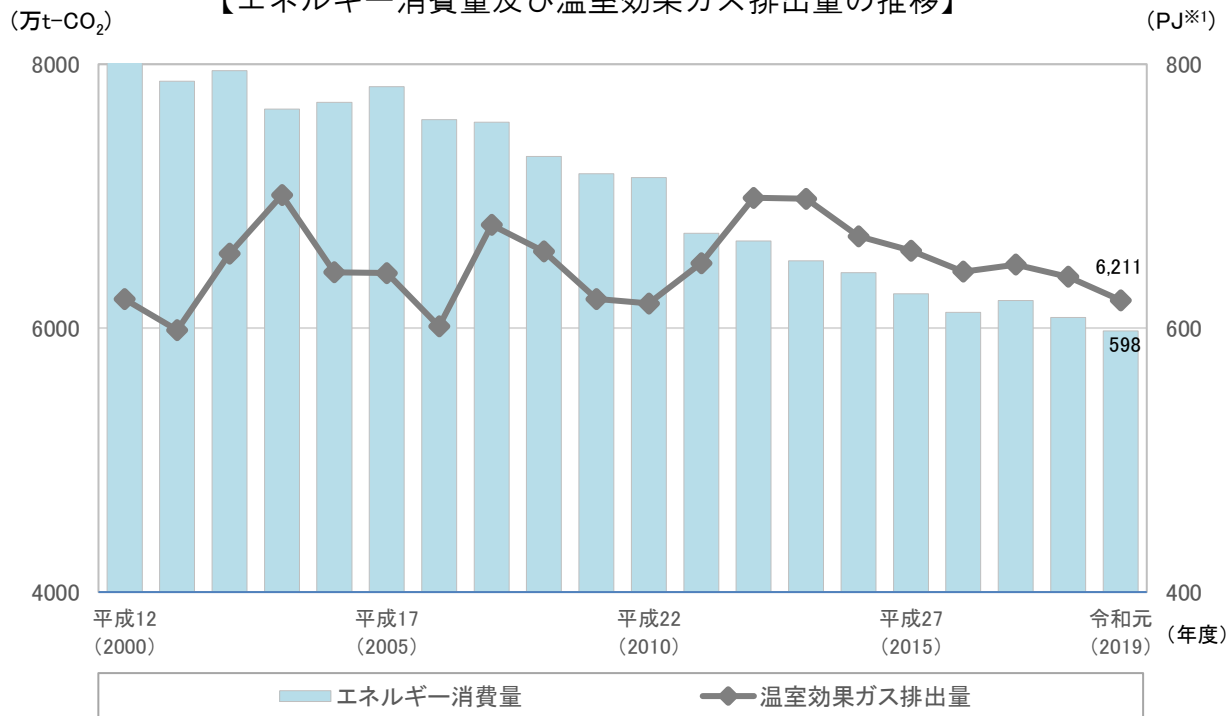
- 都は2050年までの「ゼロエミッション東京」の実現のため、都内温室効果ガス排出量について、2030年までに50%削減することを目指すとともに、脱炭素社会に向けた取組を進めており、マンションを含む住宅部門の取組も重要となっている。
- 都内のエネルギー消費量は、2000年度頃にピークアウトしているが、全体の3割を占める家庭部門の削減幅は他部門と比較して小さい。また、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓を一部でも設置している住宅は全体の10.6%、太陽光を利用した発電機器を設置している既存住宅は全体の1.4%に過ぎないなど、住宅における省エネルギー（以下「省エネ」という。）の促進や再生可能エネルギー（以下「再エネ」という。）の活用は進んでいない。
- 住宅において消費されるエネルギーの50%以上が冷暖房・給湯に使用されていることから、断熱性能を向上させるとともに、太陽光等の再エネを活用していくことが重要である。また、太陽光発電の自家消費を最大化するための蓄電池の設置を促進するほか、地域内で再エネの需給調整を適切に行うなど、創出された再エネを効率的に利用する仕組みも求められている。
- さらに、CO₂の吸収や固定につながる緑豊かな住宅市街地の形成や木造住宅の一層の普及、ゼロエミッションビークル（ZEV）³の導入拡大に向けた充電設備の設置等も重要である。

¹ IoT：Internet of Things の略。コンピュータ等の情報・通信機器だけでなく、世の中に存在する様々な物体（モノ）に通信機能を持たせ、インターネットに接続したり相互に通信することにより、自動認識や自動制御、遠隔計測などを行うこと。

² AI：Artificial Intelligence の略。人間の脳が行っている知的な作業をコンピュータで模倣したソフトウェアやシステム。

³ ゼロエミッションビークル（ZEV）：電気自動車（EV）、プラグインハイブリッド自動車（PHV）、燃料電池自動車（FCV）の総称

【エネルギー消費量及び温室効果ガス排出量の推移】



電力の二酸化炭素排出係数※2（都内全電源加重平均）

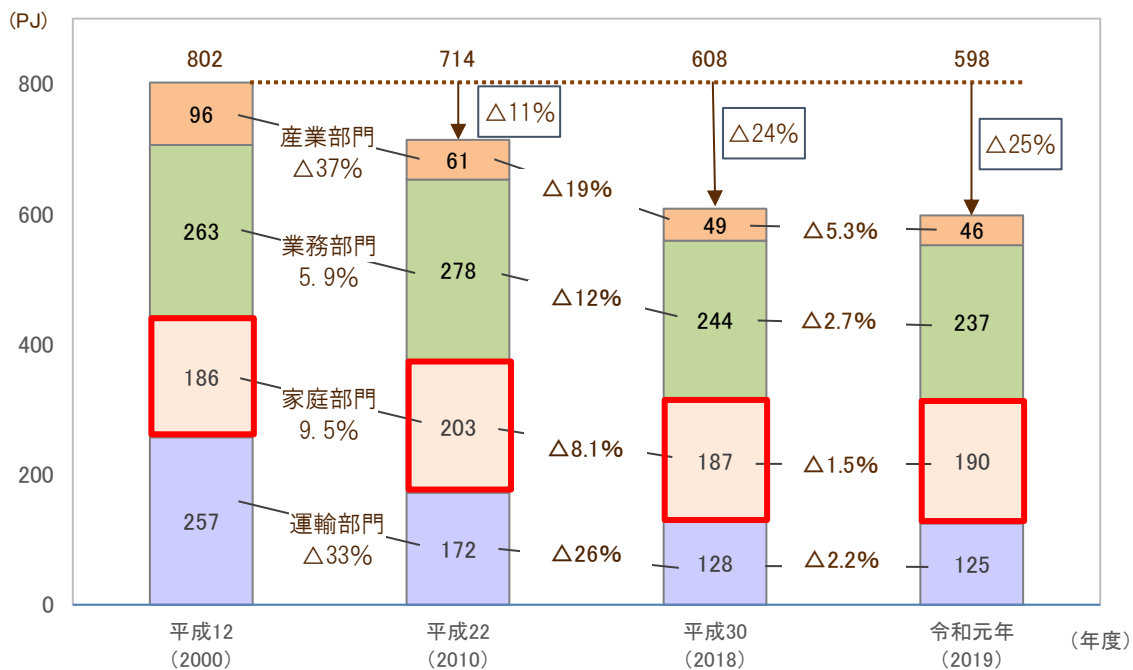
- ・2000年度：0.328kg-CO₂/kWh
- ・2018年度：0.463kg-CO₂/kWh
- ・2019年度：0.448kg-CO₂/kWh

（資料）都における最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量総合調査（2019年度速報値）/東京都を基に作成

※1 熱量の単位（1PJ=10¹⁵ジュール）

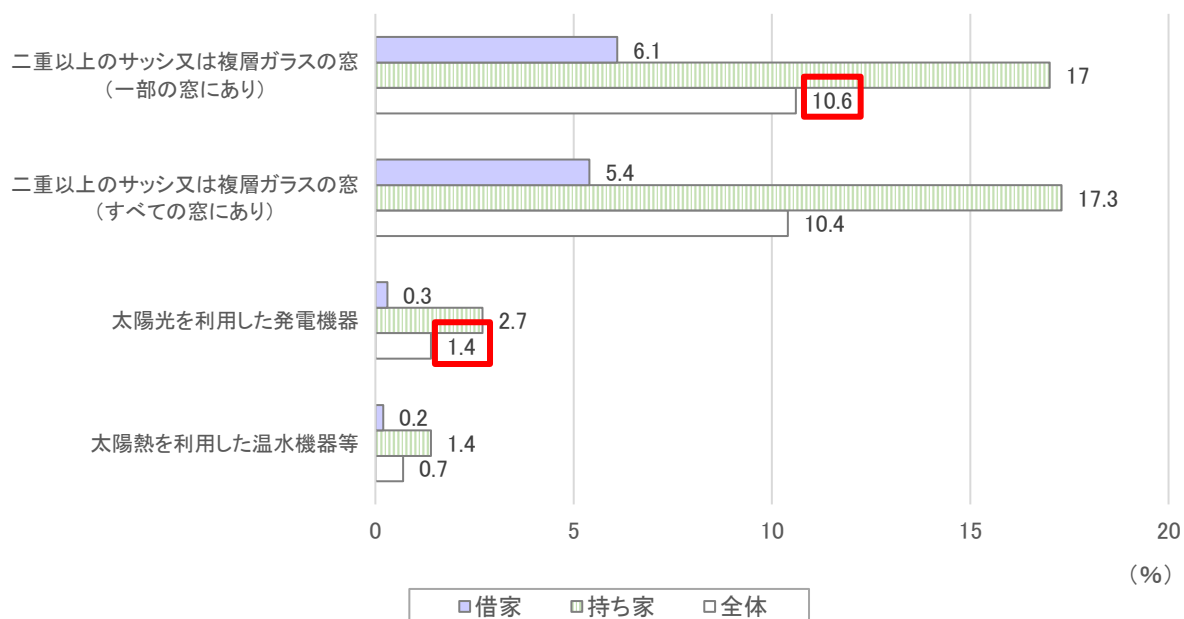
※2 単位生産量・消費量等当たりのCO₂排出量を表す数値

【エネルギー消費量の部門別推移】



（資料）都における最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量総合調査（2019年度速報値）/東京都を基に作成

【住宅全体の省エネルギー設備等の設置割合】

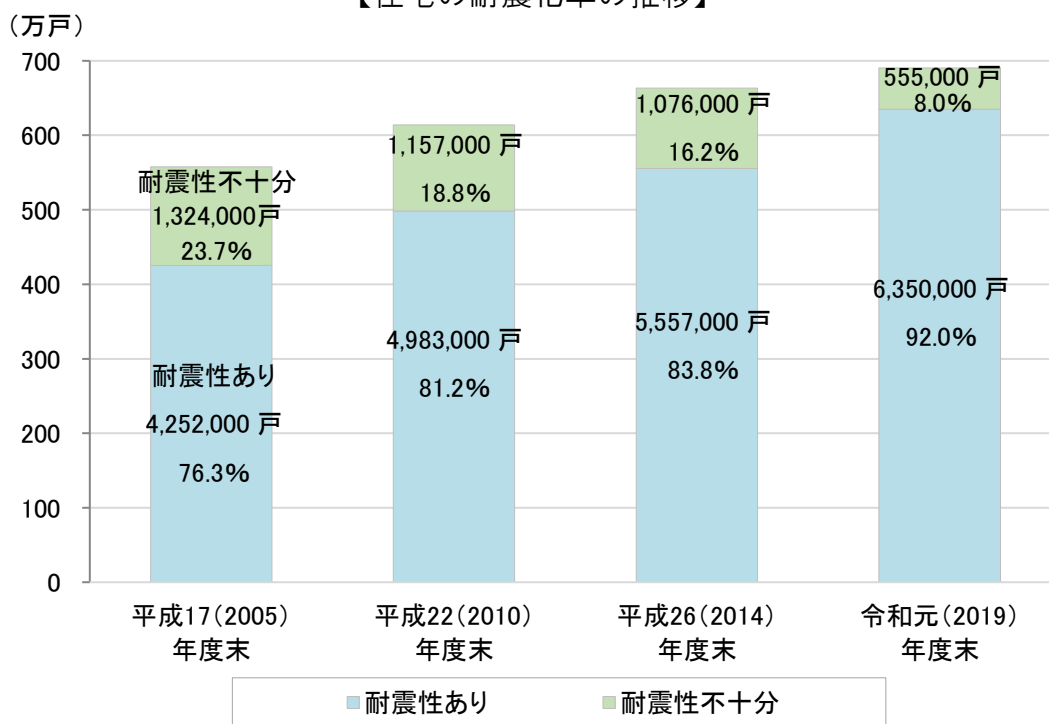


(資料) 平成 30 年住宅・土地統計調査/総務省を基に作成

■災害に対する備え

- 首都直下地震の切迫性が指摘される中、都内の住宅の耐震化率は、平成 17(2005)年度末の約 76%から令和元(2019)年度末には約 92%まで上昇したが、依然として耐震性が不十分である住宅が数多く残っている。
- 平成 23(2011)年 3 月に発生した東日本大震災では、東京においても、液状化による被害や大量の帰宅困難者が発生したほか、電力供給不足に伴う計画停電が実施されるなど、地震への備えの重要性が改めて認識された。
- 平成 24(2012)年 4 月に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」において、東京湾北部を震源とするマグニチュード 7.3 の地震が冬の夕方に発生した場合、建物全壊・火災焼失数は約 30 万棟、死者数は最大で約 9,700 人の被害が生じることを想定している。また、約 517 万人の帰宅困難者が発生するとしている。
- また、令和元(2019)年 8 月の台風 19 号では、首都圏の高層マンションで受電設備の浸水により停電と断水が発生するなど、深刻な被害が生じており、頻発する風水害に対してもマンション特有の対策が求められている。

【住宅の耐震化率の推移】

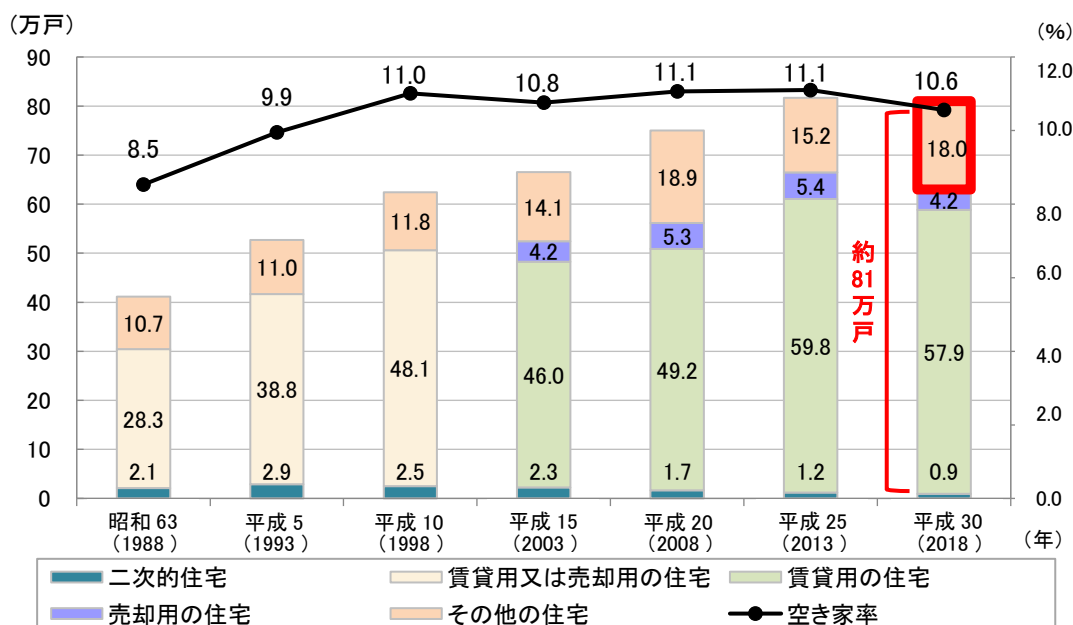


(資料) 東京都耐震改修促進計画 (一部改定) 令和 3 年 3 月/東京都を基に作成

■ 空き家の増加

- 高齢化と人口減少が進むにつれ、都内でも空き家が増加する傾向にあり、生活環境の悪化や地域活力の衰退が懸念されている。
- 平成 30(2018)年住宅・土地統計調査によれば、都内の空き家総数は、マンションなどの共同住宅の住戸を含み、約 81 万戸で5年前に比べて若干減少しているが、空き家率は約 10.6%であり、平成 10 (1998) 年からほぼ横ばいとなっている。
- 都内の空き家のうち、一般に管理が行き届かない可能性が高い長期不在等のいわゆる「その他の住宅」は約 18 万戸あり、5年前に比べて約2万8千戸増加している。空き家のうち活用が難しい「腐朽・破損あり」の空き家は約 15% (約 12 万戸) を占めている。一方で、活用可能と考えられる「腐朽・破損なし」の空き家は約69 万戸存在し、そのうち非木造の共同住宅が約50 万戸(72%)を占めている。
- また、現状は空き住戸ではないが、将来相続された際に利用されず、空き住戸となるものもあると考えられる。

【空き家数の推移（種類別）】



(資料) 平成 30 年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

【空き家総数の内訳】

	賃貸用					その他（居住世帯が長期不在等 [※] ）					二次的住宅 （別荘等）	売却用
	戸建	長屋建	共同住宅		その他	戸建	長屋建	共同住宅		その他		
			木造	非木造				木造	非木造			
腐朽・破損なし (69.1 万戸)	0.6 万戸	0.5 万戸	8.1 万戸	41.3 万戸	0.04 万戸	4.4 万戸	0.3 万戸	1.0 万戸	8.4 万戸	0.1 万戸	0.8 万戸	3.7 万戸
腐朽・破損あり (11.9 万戸)	7.4 万戸					3.9 万戸					0.1 万戸	0.5 万戸
合計 (81.0 万戸)	57.9 万戸					18.0 万戸					0.9 万戸	4.2 万戸

※ 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

（資料）住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移は、住宅・土地統計調査/総務省を基に作成

空き家総数の内訳は、平成 30 年住宅・土地統計調査/総務省 住宅及び世帯に関する基本集計を基に作成

（備考）1 空き家については、調査員が外観等から判断して調査

2 四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

■ 多様で膨大なマンションストックの形成

- 東京では、1950年代からマンションの供給が始まり、区部中心部や鉄道駅の周辺、幹線道路の沿道など、利便性の高い地域を中心に建設が進められた。
- 高度経済成長期には区部周辺部や多摩地域を中心に大規模な住宅団地の開発が進められ、近年は区部中心部や臨海部で超高層マンションの建設が盛んに行われるなど、時代の変遷とともに、また、立地状況に応じて、多様で膨大な数のマンションが供給されてきた。
- 都内のマンションの総戸数は、令和2(2020)年末時点で約191万戸となり、約4世帯に1世帯はマンションに居住している。



区部周辺部の大規模団地



区部中心部に密集しているマンション



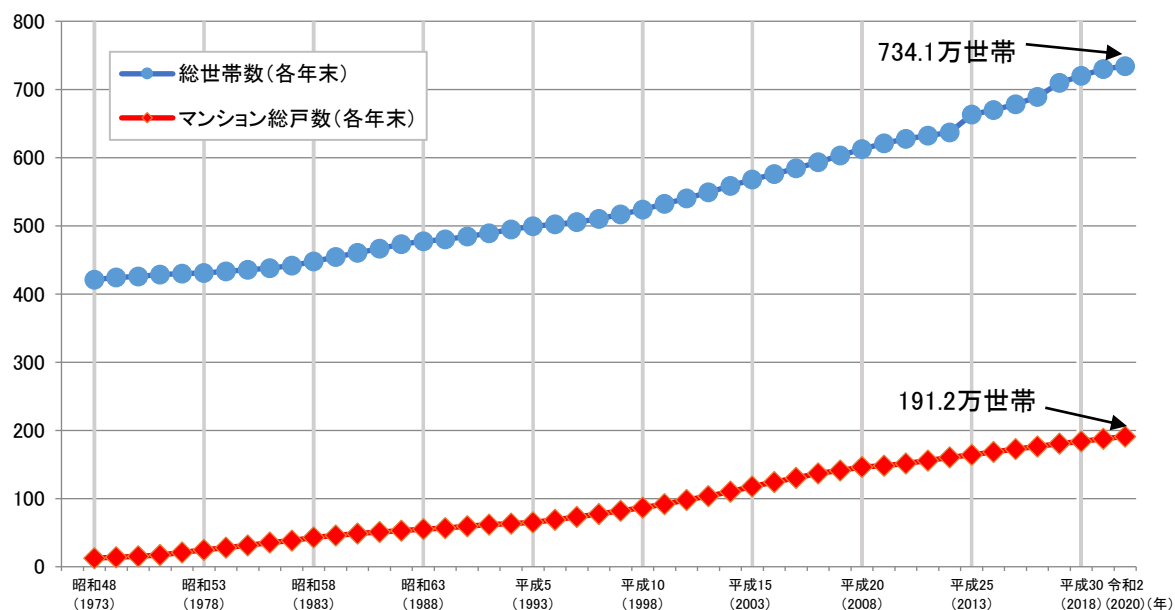
閑静な住宅街の中に立地するマンション



臨海部の超高層マンション

【マンションの総世帯数・総戸数の推移】

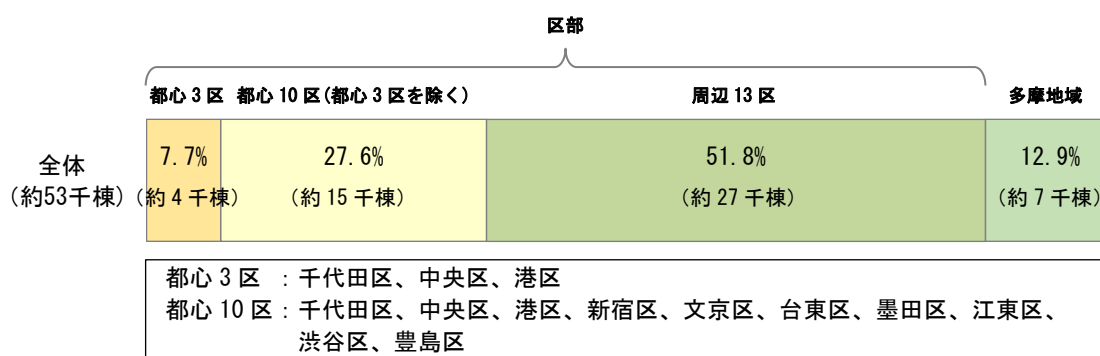
(万世帯・万戸)



(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都、住宅・土地統計調査/総務省、建築統計年報/東京都、住宅着工統計/東京都を基に作成

(備考) 昭和45 (1970) 年以前のストック集計は「平成10 (1998) 年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

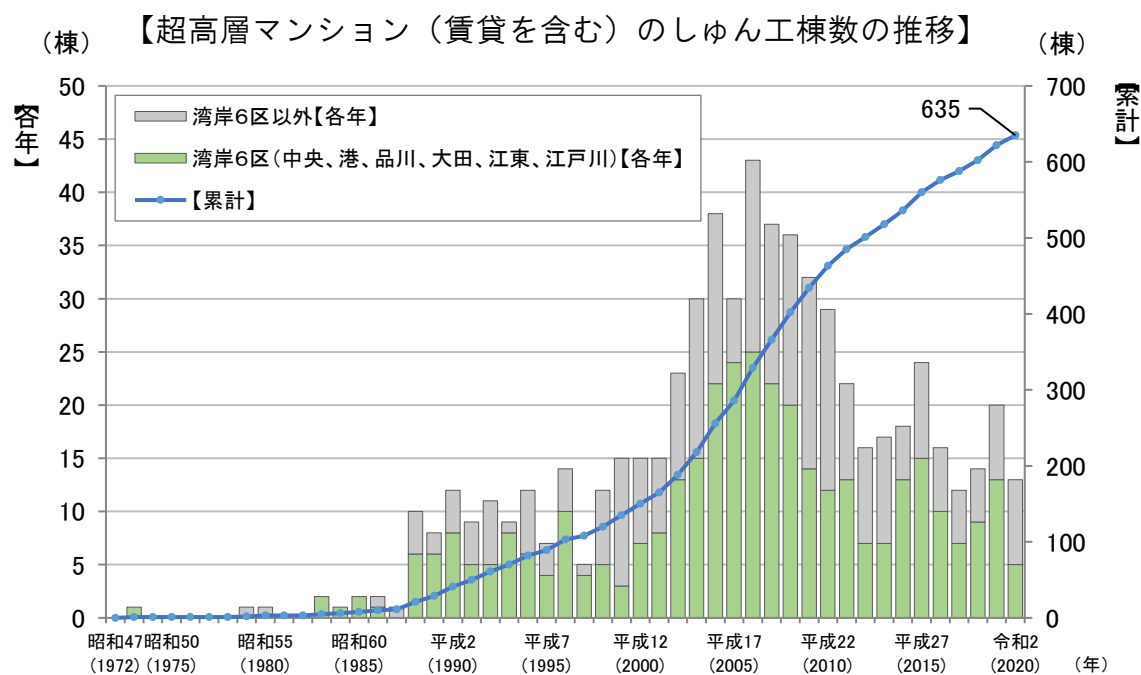
【マンション棟数の地域別構成割合】



(資料) マンション実態調査結果 (平成25 (2013) 年3月公表) /東京都を基に作成

■ 超高層マンションの増加

- 東京では、バブル経済崩壊後の地価の下落と企業所有地の放出などにより、まとまった規模の用地の供給が進んだことや、都心居住の推進を目的として住宅に対する建築規制の緩和が図られたことなどにより、1990年代後半から区部中心部や臨海部を中心に、超高層マンションの供給が活発化した。その結果、超高層マンションは、職住近接の利便性の高い住生活を支える重要な基盤として、区部中心部の人口増加をけん引してきた。
- 東京には、令和2(2020)年12月末時点で、分譲・賃貸合わせて約640棟の超高層マンション(高さ60m超、階数がおおむね20階以上のマンション)が存在している。
- 超高層マンションでは、一般的に維持管理のコストが高く、技術的な専門性も要求されるため管理組合の負担が大きく、また、多数の区分所有者間の価値観や購入目的、経済状況の相違等から、管理組合の円滑な合意形成が難しいといった課題も指摘されている。



(資料) 建築統計年報2020年版/東京都を基に作成

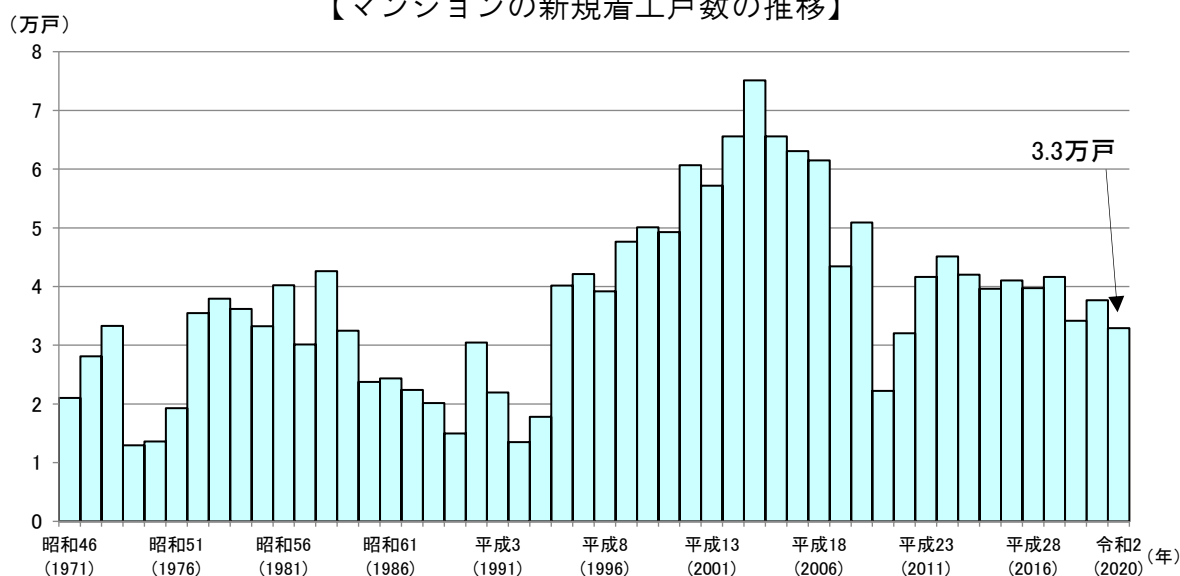
(備考) 1 昭和39(1964)年から令和2年度末までに建築確認済みの棟数を算出(予定込み)

2 住宅の用途を含む高さ60m超の建築物(賃貸マンションを含む。)

■ マンション市場の状況

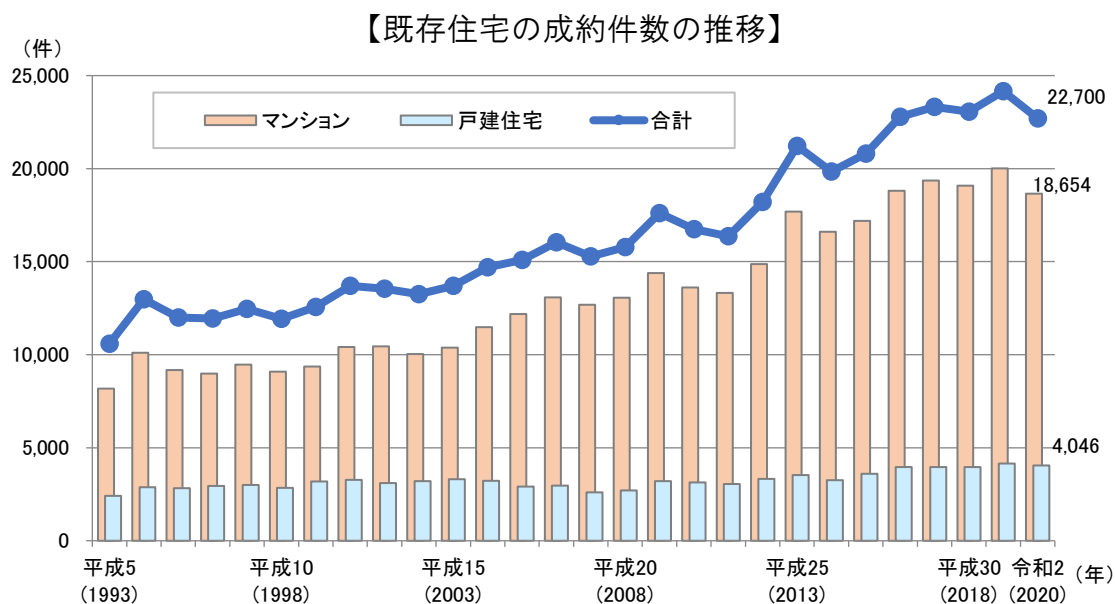
- 住宅着工統計によると、都内のマンションの年間着工戸数は景気等に左右され、年によって大きく増減しているものの、近年は3～4万戸程度で推移している。
- 既存マンションの売買(成約)件数は、おおむね増加傾向で推移しており、近年は1万8千戸を超えている。
- 都の調査によると、新築マンションの購入時に重視した事項としては、「立地」、「販売価格」、「間取り・方角」の順に高くなっており、「管理費・修繕積立金の額」や「維持管理に対しての配慮」等の管理に関する事項は余り重視されていない。
- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、テレワークが急速に普及するなど都民の生活や働き方が変化している。ライフワークバランスの実現や自然の豊かさ等を求めて郊外の居住地を選択する動きが見られるなど、住まいの選択にも影響を与えている。

【マンションの新規着工戸数の推移】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、建築統計年報/東京都、住宅着工統計/東京都を基に作成

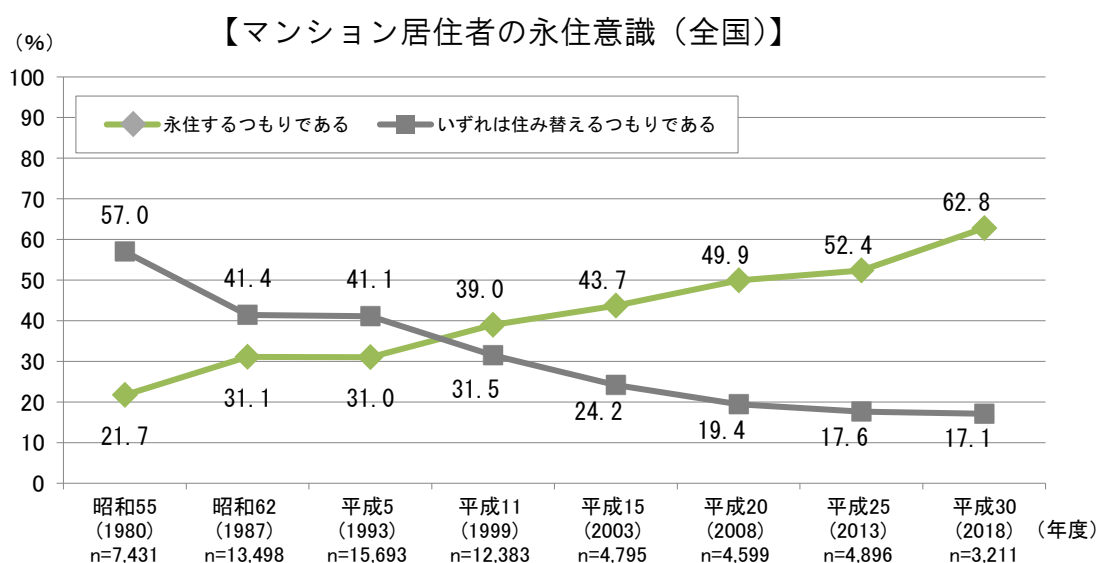
(備考) 昭和45(1970)年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算



(資料) 首都圏不動産流通市場の動向/公益財団法人東日本不動産流通機構を基に作成

■ マンションにおける「二つの老い」の進行

- 国が平成30(2018)年度に実施したマンション総合調査によると、マンションに「永住するつもりである」と考える割合が62.8%に達し、「いずれは住み替えるつもりである」の17.1%を大きく上回っており、マンションは「仮の住まい」ではなく、「終の棲家」として考えられるようになってきている。

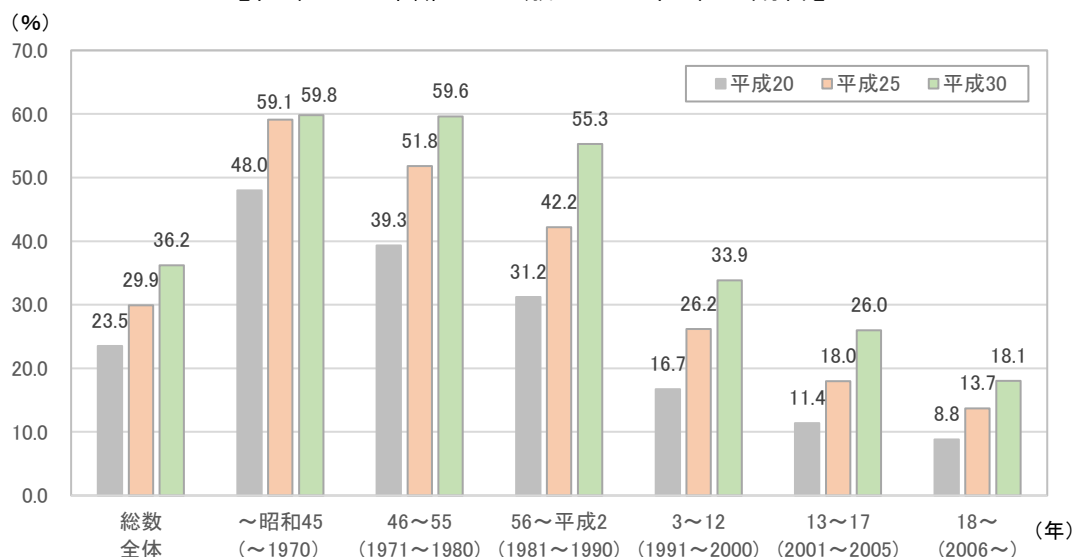


(資料) 平成30年度マンション総合調査結果 (平成31(2019)年4月公表) /国土交通省

- 永住志向の高まりとともに、居住者の高齢化が進んでいる。平成 30(2018)年の住宅・土地統計調査によれば、世帯主の年齢が 65 歳以上の割合は、36.2%であり、平成 25(2013)年調査の 29.9%から大きく増加している。

また、建築年代別に見ると、古いマンションほど居住者の高齢化が進んでおり、平成 2(1990)年以前に建てられたマンションでは 5 割を超えている。

【世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯の割合】

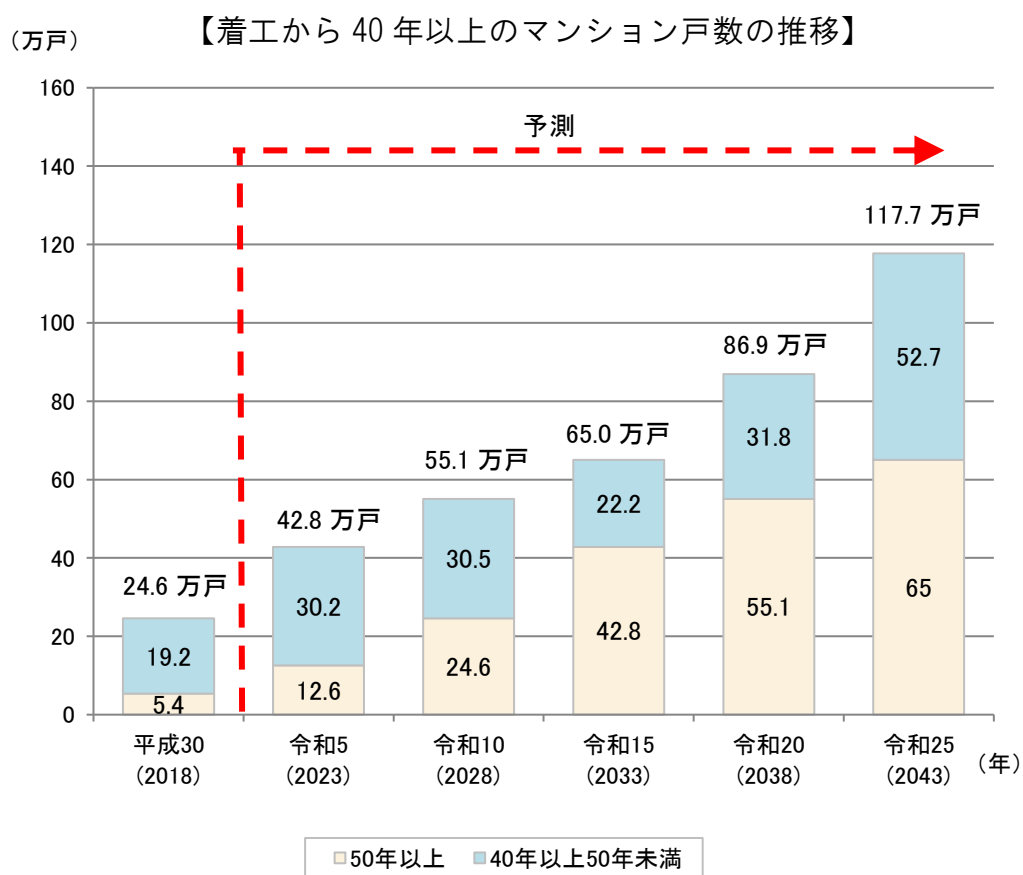


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

(備考) 持家、共同住宅及び非木造の住宅数を集計

- 建物の高経年化も進行している。着工から 40 年以上経過したマンションの戸数は、平成 30(2018)年時点では約 24.6 万戸であるが、建替えが進まなければ、20 年後の令和 20(2038)年には約 3.5 倍の約 86.9 万戸にまで急増する見込みとなっている。
- 都のマンション実態調査¹によれば、高経年マンションほど、居住者の高齢化、賃貸住戸や空き住戸の増加等が進み、管理組合の活動が不活発となる傾向が見られる。
- 国が平成 30(2018)年度に実施したマンション総合調査によると、高経年マンションの約 1/4 で高齢者・認知症の方への対応でトラブルが発生している。同調査の中で、管理組合運営における将来への不安について、約半数のマンションで区分所有者、居住者の高齢化を挙げており、今後、区分所有者の高齢化が一層進行することにより、認知症が原因と思われる諸問題の発生及び、適正な管理組合の運営に支障が生じることが危惧される。

¹ マンション実態調査：今後のマンション施策の推進に向け、実態を把握することを目的として都が実施した調査。調査の対象は、都内全ての分譲マンション（約 5.3 万棟）及び賃貸マンション（約 8 万棟）。調査内容は、①マンションの概要、②マンションの管理活動の状況、③旧耐震基準マンションの耐震化の状況、など。調査時点は、平成 23(2011)年 8 月 1 日。調査方法は、管理組合等へのアンケート、現地確認等により行われた。アンケートの回収率は、分譲で 17.1%、賃貸で 31.4%であった。

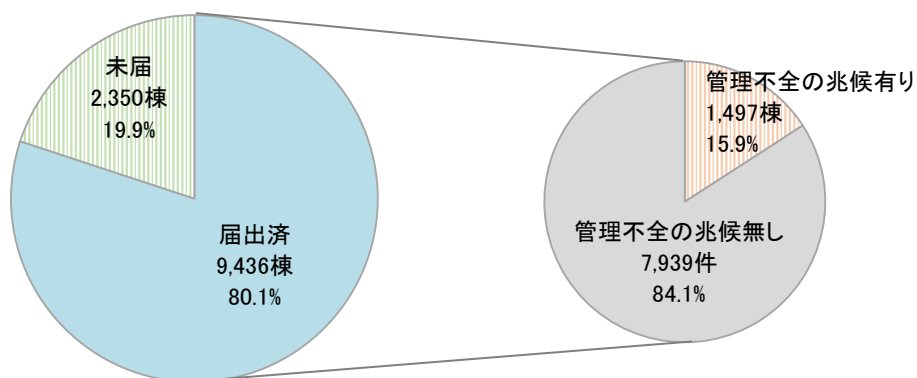


(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都を基に作成

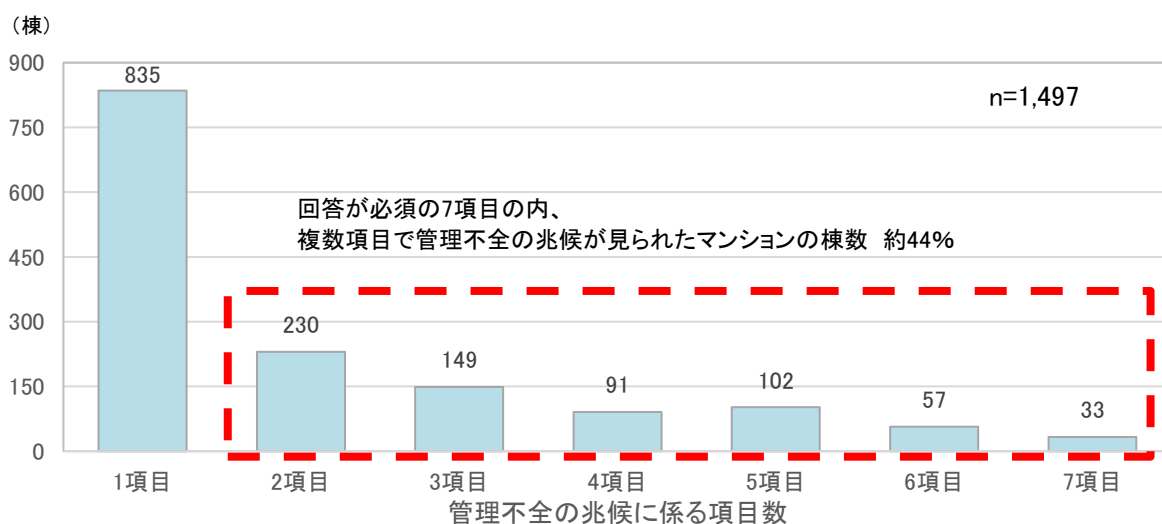
■ 管理状況届出制度によって把握したマンションの状況

- 都は、マンション管理条例に基づき、管理組合がマンションの管理状況を届け出る「管理状況届出制度」を令和2(2020)年4月1日から開始した。
- 令和3(2021)年12月末時点では、要届出マンション¹の約80%から届出がなされており、このうち約16%において管理不全の兆候²がみられた。さらに、その約44%で、複数の管理不全の兆候が見られた。
- 管理不全の兆候の原因で最も多いものは、「大規模な修繕工事の実施がない」であり、管理不全の兆候のあるマンションの約64%が「実施がない」となっている。

【届出マンション数と管理不全の兆候の有無（令和3（2021）年12月末時点）】



【管理不全の兆候に係る項目数別の棟数（令和3（2021）年12月末時点）】

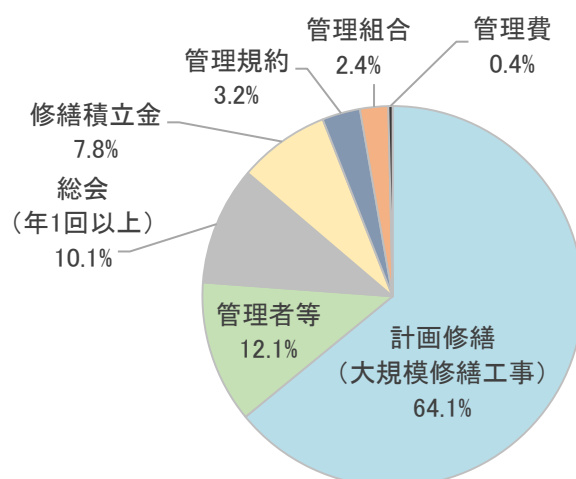


（資料）管理状況届出制度の集計データ（令和3（2021）年12月末）/東京都を基に作成

¹ 要届出マンション：マンション管理適正化法第56条第1項に規定する人の居住の用に供する独立部分を6以上有し、かつ、昭和58(1983)年12月31日以前に新築されたマンションのこと。都内に約12,000棟所在する。

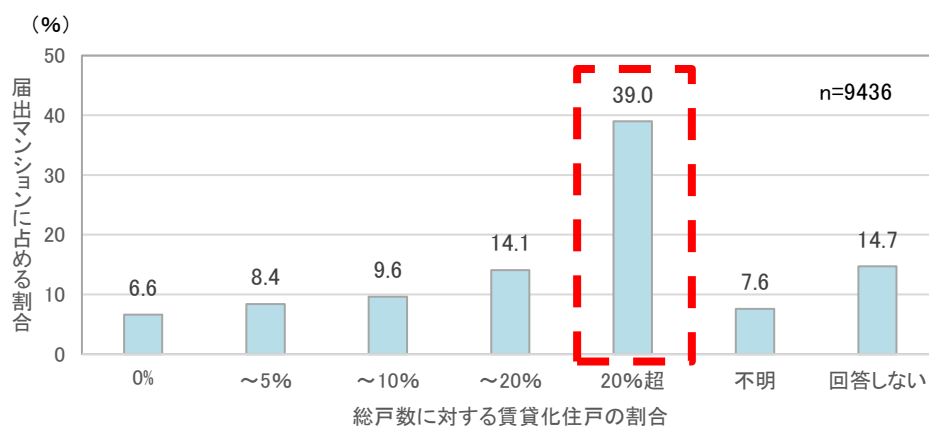
² 管理不全の兆候：管理不全を予防するための必須事項である次の7つの項目（管理組合の有無、管理者等の有無、管理規約の有無、年1回以上の総会開催の有無、管理費の有無、修繕積立金の有無、修繕の計画的な実施（大規模な修繕工事）の有無）のいずれかが「ない」又は「いない」となっている状況

【管理不全の兆候が一つであるマンションの管理不全項目の割合（令和3（2021）年12月末時点）】

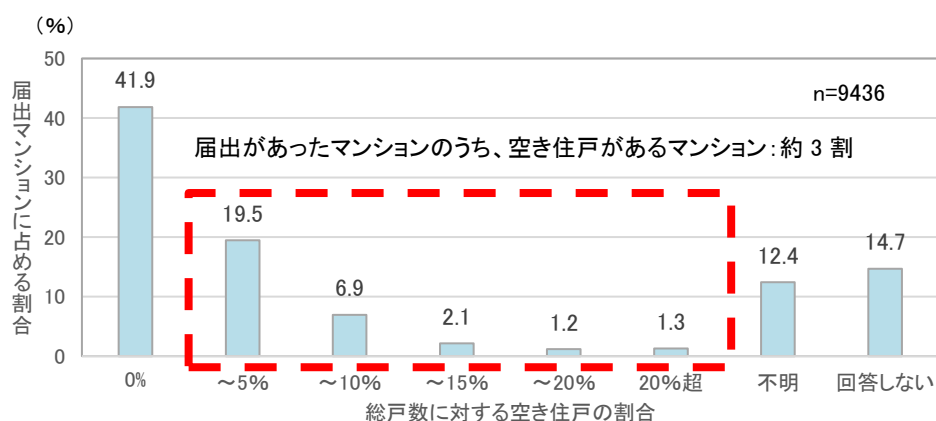


- 都においては、賃貸化率が20%超のマンションが約4割となっており、全国平均の17.1%（国のマンション総合調査（平成30年度）による）に比べ、賃貸化がより進んでいる。
- 空き住戸があるマンションは全体の約3割となっている。また、空き住戸の割合が不明との回答も1割程度存在している。

【賃貸化住戸の割合別 届出マンションに対する占有率（令和3（2021）年12月末時点）】



【空き住戸の割合別 届出マンションに対する占有率（令和3（2021）年12月末時点）】

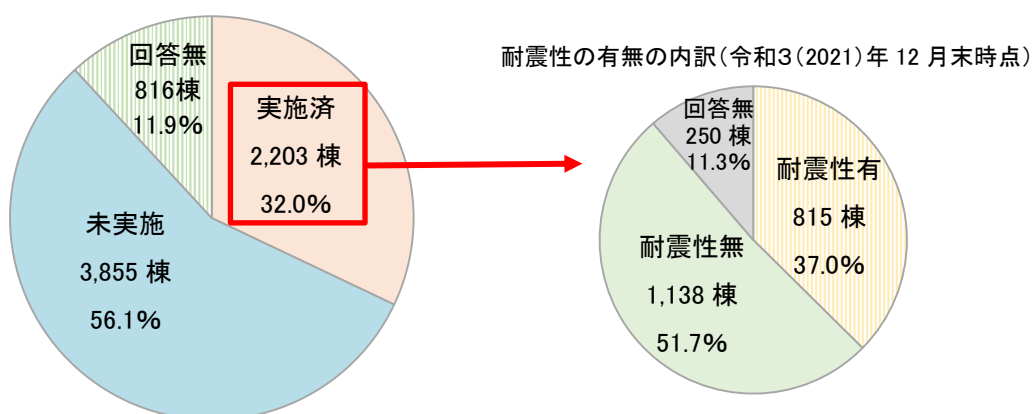


（資料）管理状況届出制度の集計データ（令和3（2021）年12月末）/東京都を基に作成

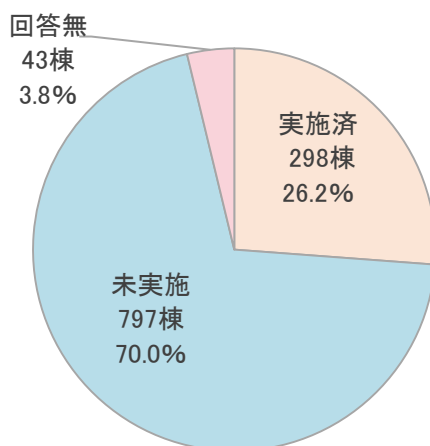
■ マンションの耐震化の状況

- 「東京都耐震改修促進計画（一部改定）」（令和3（2021）年3月）によると、新耐震基準で建築されたものも含めると、全体で94.4%のマンションが耐震性を満たしているの見込まれている。
- マンションストックの約17%に相当する約22万戸が、昭和55（1980）年以前の住宅（旧耐震基準1で建築されたもの）である。
- 管理状況届出制度によって把握した情報によると、新築年月日が昭和56（1981）年5月31日以前で、耐震診断が未実施であると回答したマンションは、約56%である。また、耐震診断を実施したマンションのうち、耐震性が無いと判定されたマンションは、約52%となっており、このうち、耐震改修を実施しているものは、約26%である。
- 耐震診断や耐震改修を検討しない理由としては、費用面での負担のほか、高齢化や賃貸化により、区分所有者の耐震化への関心が低くなっていることを挙げているマンションが多い。

【耐震診断の実施状況（令和3（2021）年12月末時点）】



【耐震改修の実施状況（令和3（2021）年12月末時点）】

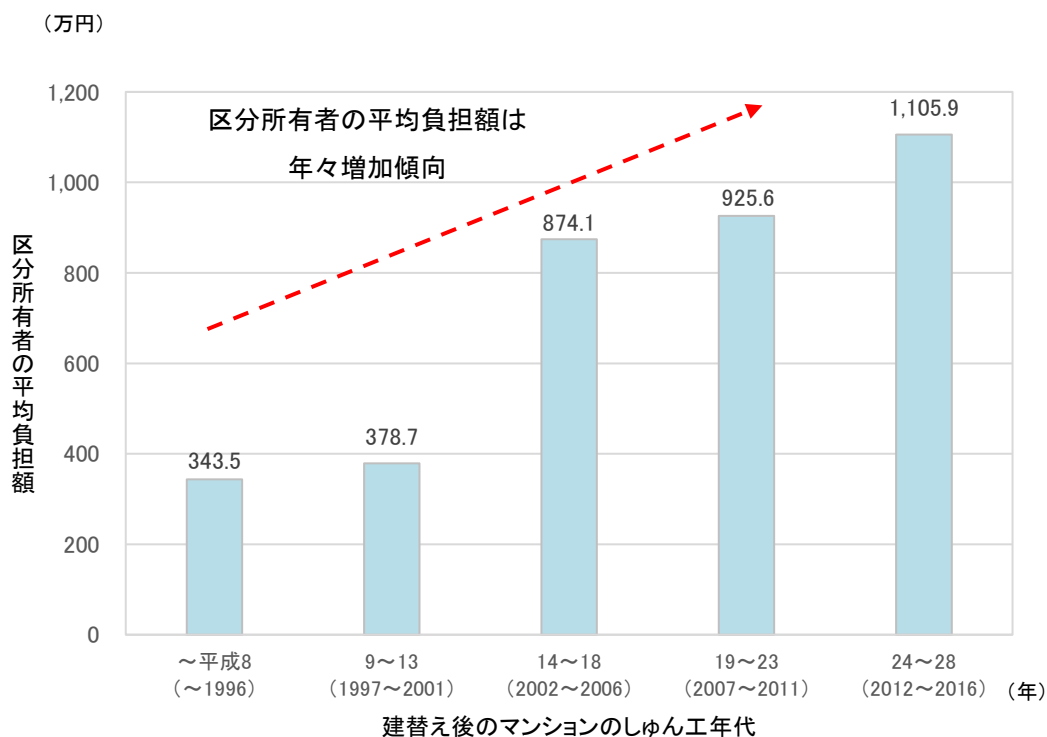


（資料）管理状況届出制度の集計データによる（令和3（2021）年12月末）/東京都を基に作成

■ マンションの建替えの状況

- 令和元(2019)年3月末までに都内で建替えが実現したマンションの累計は約180件で、そのほとんどは、駅に近い、敷地が広い、容積率に余裕があるなど、条件に恵まれたものである。
- しかし、建替えを検討すべき時期を迎えている高経年マンションの中には、敷地が狭いものや容積率に余裕がないもの、郊外型の団地型マンションなど、建替えを実施するには条件の厳しいものが多い。
- 国の調査によると近年の建替え事例では、従前従後の利用容積率比率¹が低下傾向にあり、建替えにおける区分所有者の平均負担額は年々増加している。
- 都のマンション実態調査によれば、旧耐震基準のマンションのうち、建替えについての検討を行ったことがある、又は検討予定のものは約15%となっており、建替え検討時の課題としては、高齢化や費用負担に加え、容積率等の法的な制限などを挙げているマンションが多い。

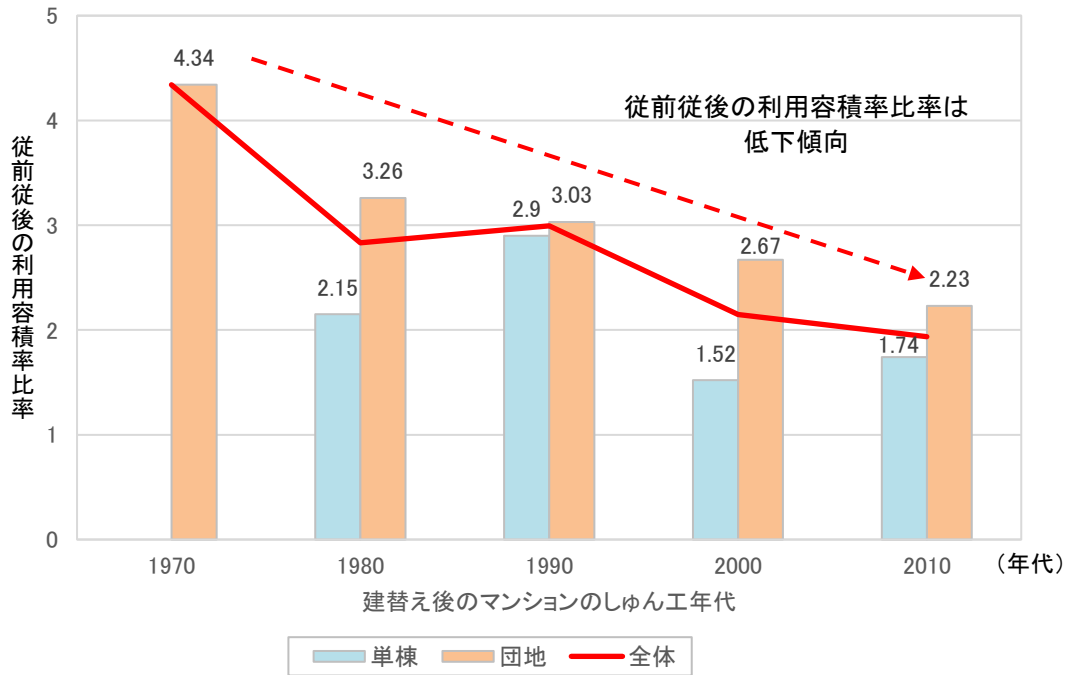
【建替え事業における区分所有者の平均負担額（建替え後のマンションしゅん工年代別（全国））】



(資料) 平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査/国土交通省を基に作成

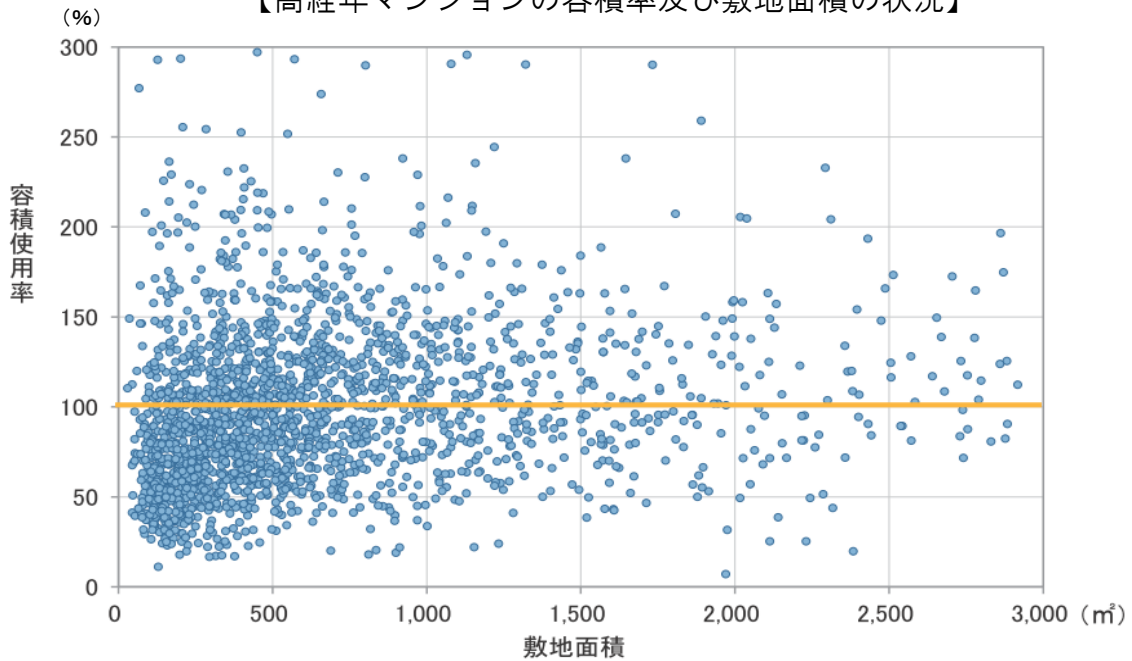
¹ 従前従後の利用容積率比率：建替え前の利用容積率に対する建替え後の利用容積率

【建替え事業における従前従後の利用容積率比率（建替え後のマンションのしゅん工年代別（全国））】



（資料）国土交通省が把握している建替え事例等から分析/国土交通省を基に作成

【高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況】



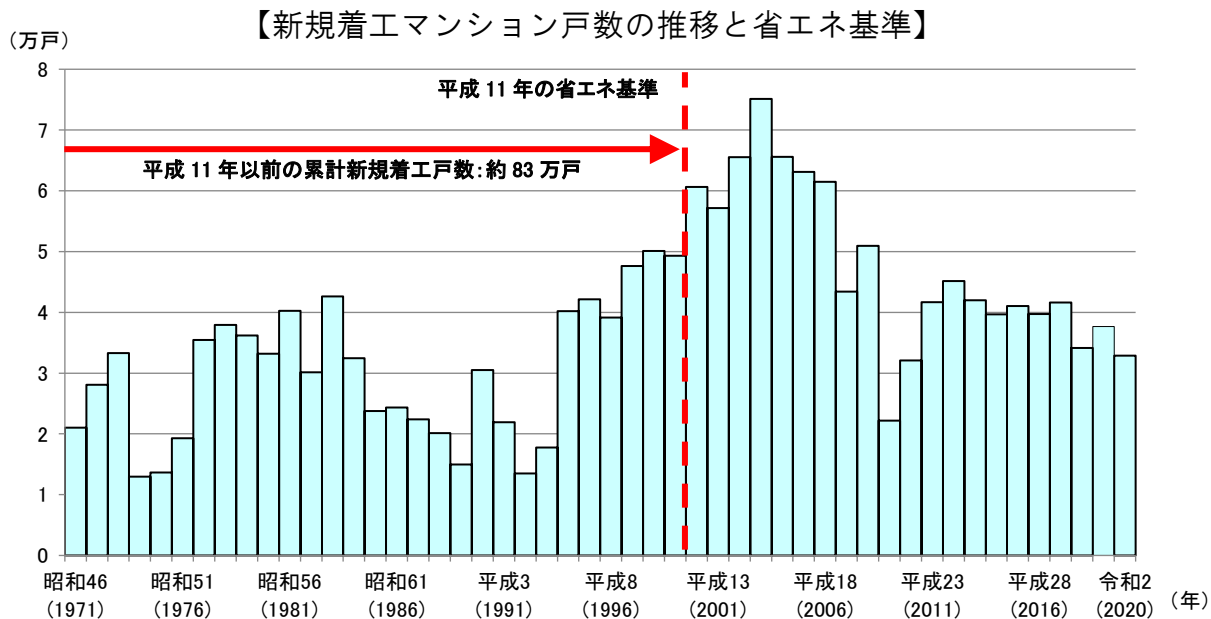
（資料）平成 25 (2013) 年度の東京都の調査による。

（備考）容積使用率：使用可能な容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合
 マンション実態調査結果、地形図、登記簿謄本等を基に都が推計
 調査対象は、旧々耐震基準のマンション(団地型マンションを除く。)約 2,200 棟

■ マンションの省エネ・再エネの状況

- 2050 年の「ゼロエミッション東京」の実現に向け、住宅におけるゼロエミッション化を推進していくことは喫緊の課題であり、マンションにおいては、戸数の上で大きな割合を占める既存ストックの環境性能の向上を図ることが有効である。
- 都内の平成 11（1999）年の省エネ基準¹導入以前に建築されているマンションは約 83 万戸あり、マンションストック全体の約 4 割に上る。
- 集合住宅は戸建住宅に比べ、CO₂排出量の総量は少ない傾向にあるが、国の実態調査によると、全国の賃貸を含む集合住宅の約 7 割で「二重サッシ」又は「複層ガラス」が無いことや、高効率な給湯設備への改修が進んでいないなど、更なる省エネ化の余地があると考えられる。
- 国の実態調査等では、例えば「テレビを使用しないときは主電源をオフにしている」を実施している世帯では、実施していない世帯に比べCO₂排出量が少ないなど、省エネ行動とCO₂排出量には密接な関係があり、一人一人の省エネ意識の醸成と行動変容による省エネ効果が期待できることが示されている。
- 都内の太陽光発電設備のあるマンションの分譲実績（初回分譲年ベース）は、2010 年から増加傾向であったが、2014 年の 12.7%（棟数ベース）を境に低下している。既存マンションへの太陽光発電設備の設置は、平成 30 年住宅・土地統計調査によると 1.1%とまだ少ない。

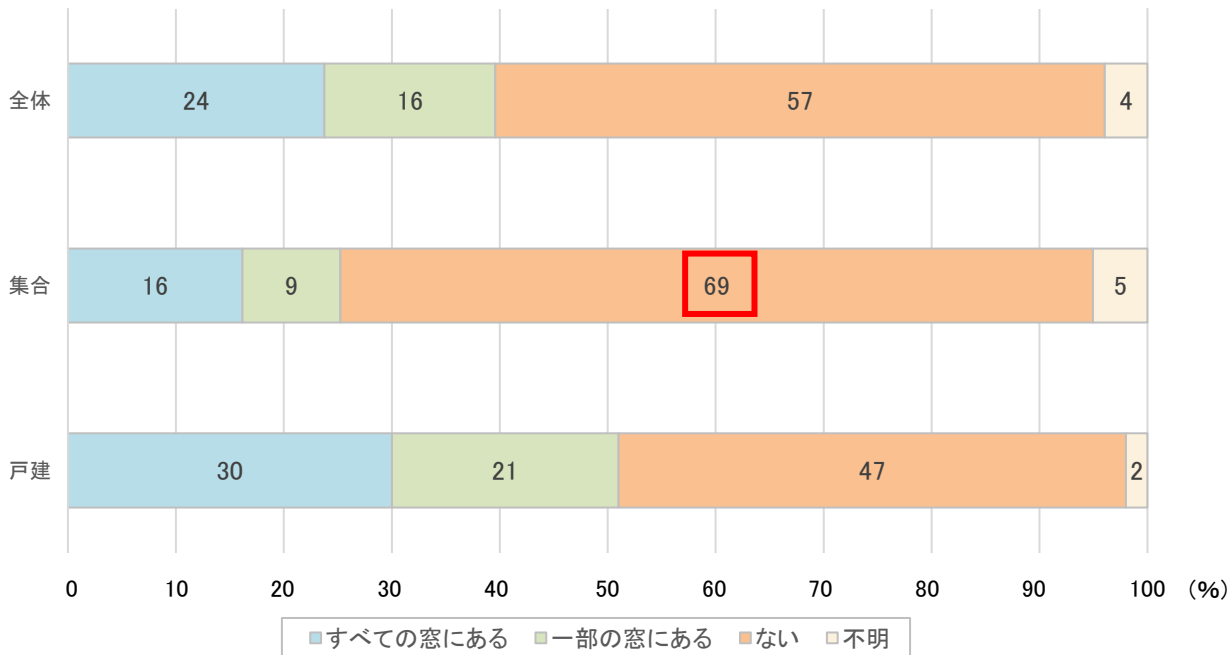
1 平成 11(1999)年の省エネ基準：昭和 55 年に国内で初めて「省エネルギー基準」が制定され、時代に合わせて基準の見直しが行われている中で、平成 11 年に改正された基準のこと。地域ごとに断熱性や気密性、日射遮へいなどの住宅性能を規定した「建築主の判断基準」と、性能基準を満たす断熱材の厚さや施工方法などの仕様からなる「設計・施工の指針」の 2 本立て。壁・床・天井といった外側の部位、窓・ドアなどの開口部における省エネルギー手法が対象となっている。



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、建築統計年報/東京都、住宅着工統計/東京都を基に作成

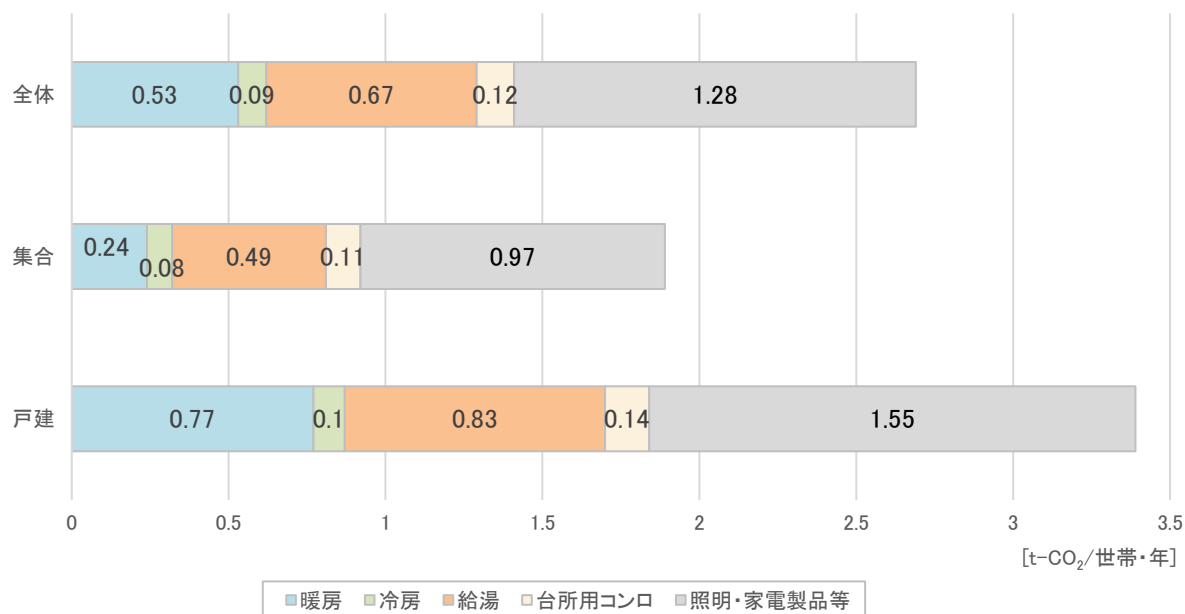
(備考) 1970年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

【建て方別 二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況（全国）】



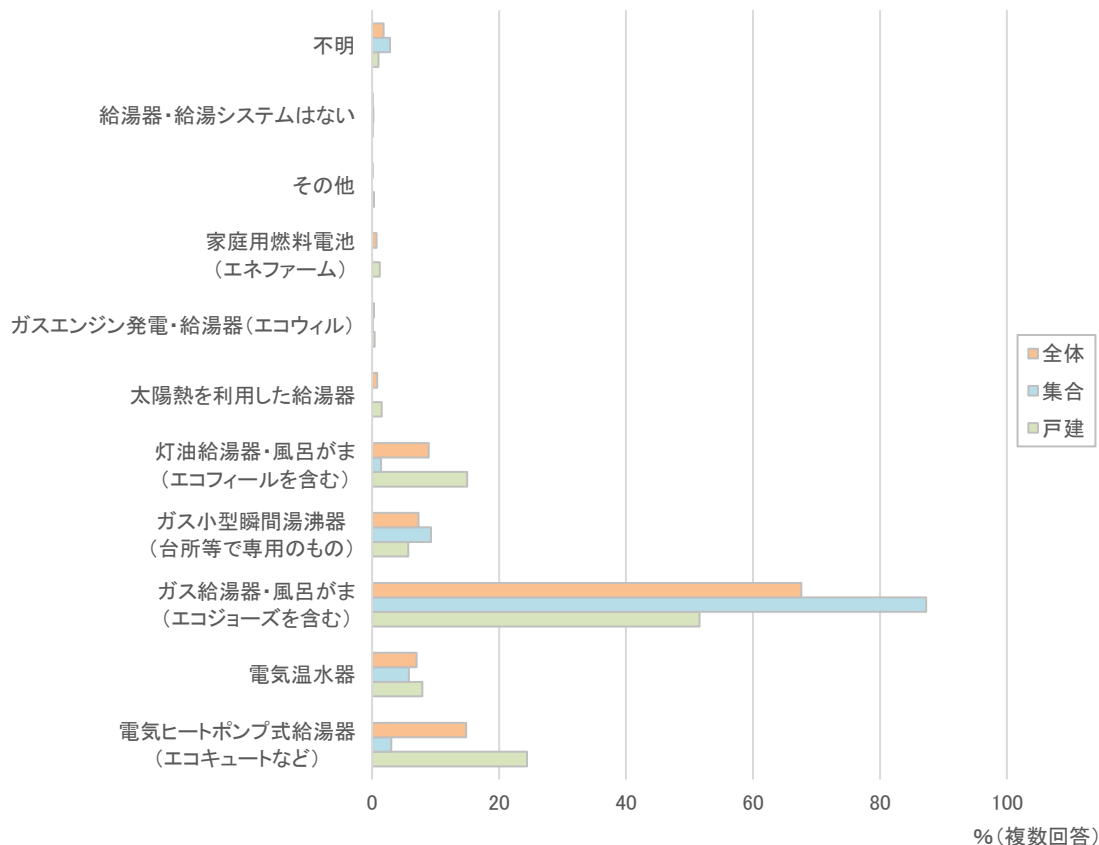
(資料) 令和元(2019)年度家庭部門のCO₂排出実態統計調査/環境省を基に作成

【建て方別 用途別 世帯当たりの年間CO₂排出量（全国）】



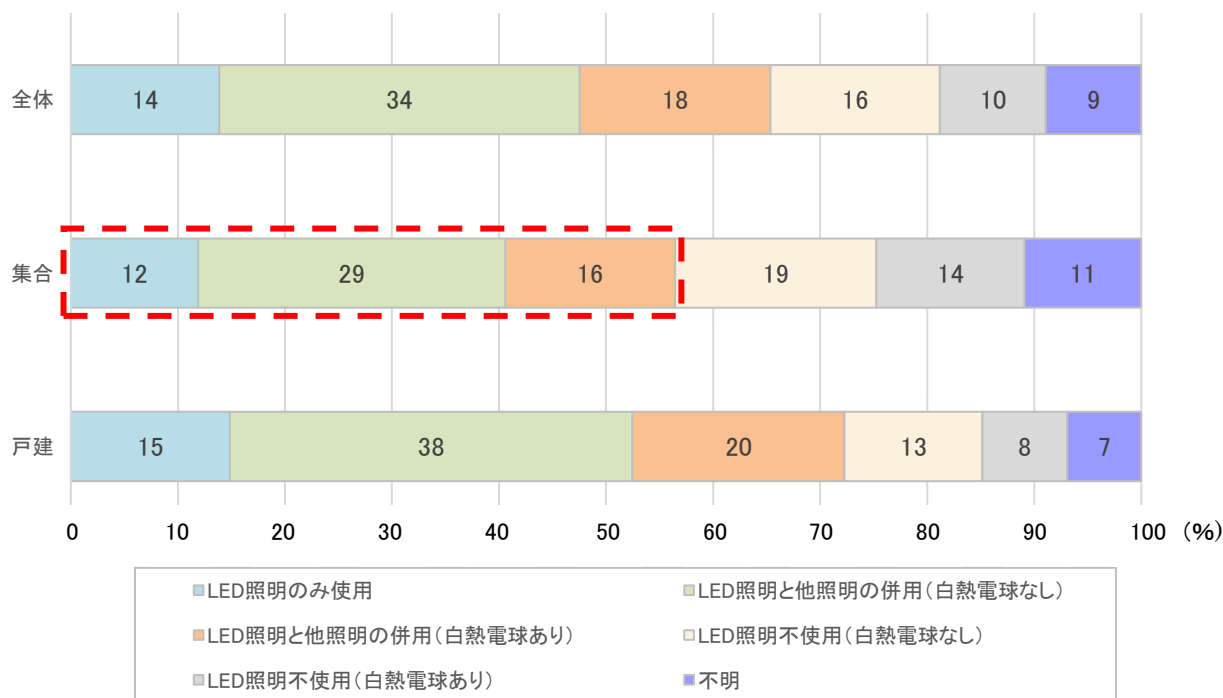
(資料) 令和元（2019）年度家庭部門のCO₂排出実態統計調査/環境省を基に作成

【建て方別 種類別 給湯器・給湯システムの使用率（住宅全体（全国））】



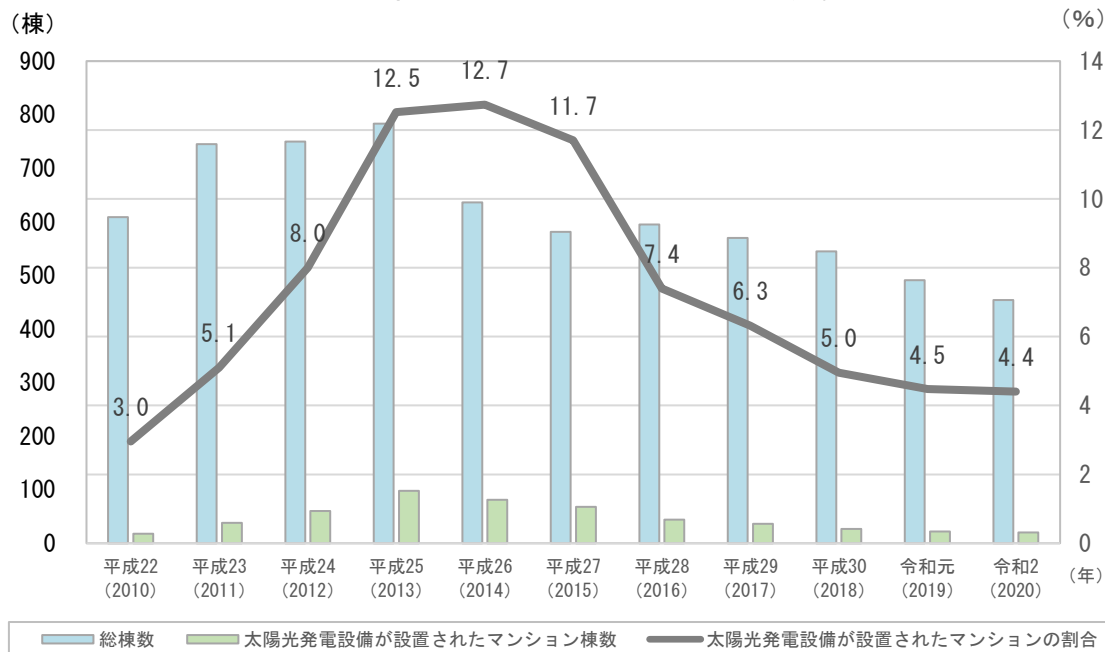
(資料) 令和元（2019）年度家庭部門のCO₂排出実態統計調査/環境省を基に作成

【建て方別 種類別 照明の使用率（全国）】



(資料) 令和元 (2019) 年度家庭部門の CO₂ 排出実態統計調査/環境省を基に作成

【太陽光発電設備が設置されたマンションの分譲実績】



(資料) 提供データ/株式会社東京カンテイを基に作成

(備考) カタログ記載の情報に基づく。太陽光発電設備の規模の大小は問わず

2 マンション居住の将来像

マンションを取り巻く状況に的確に対応しつつ、中長期的視点に立ってマンション施策を推し進めていくため、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設定する。

全体像

- 2040年代の東京では、人口減少や高齢化が進行する中でも、地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が、都市の利便性や快適性を享受しながら、豊かな住生活を営んでいる。

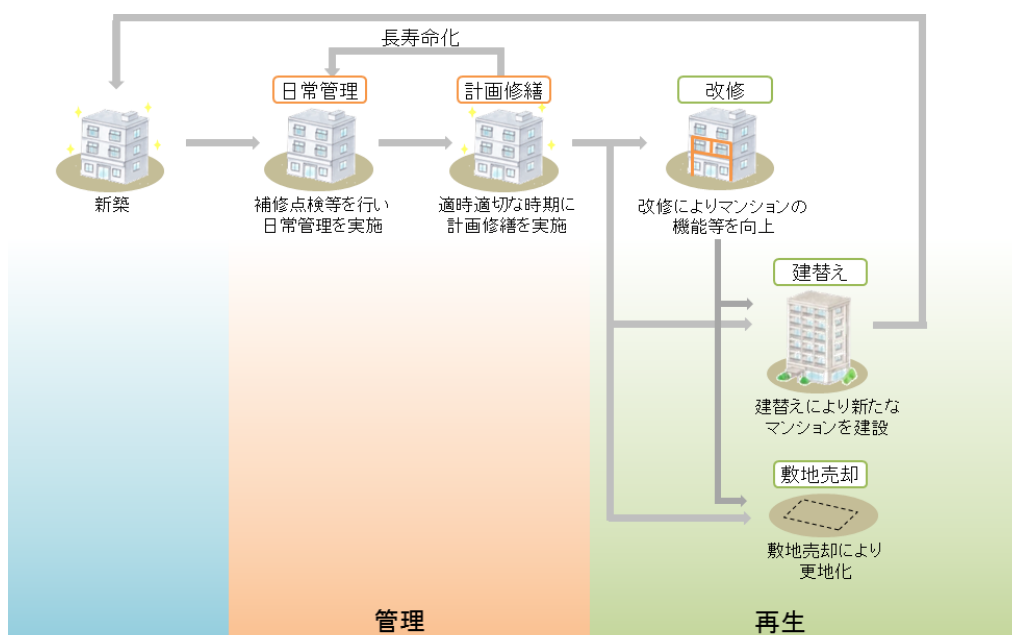


- 地域包括ケアシステムや子供を安心して産み育てられる環境が整備された社会で、日頃から、マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれている。

また、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災マニュアルの作成や資器材の備蓄に取り組むなど、マンション居住者が安心して生き生きと暮らしている。

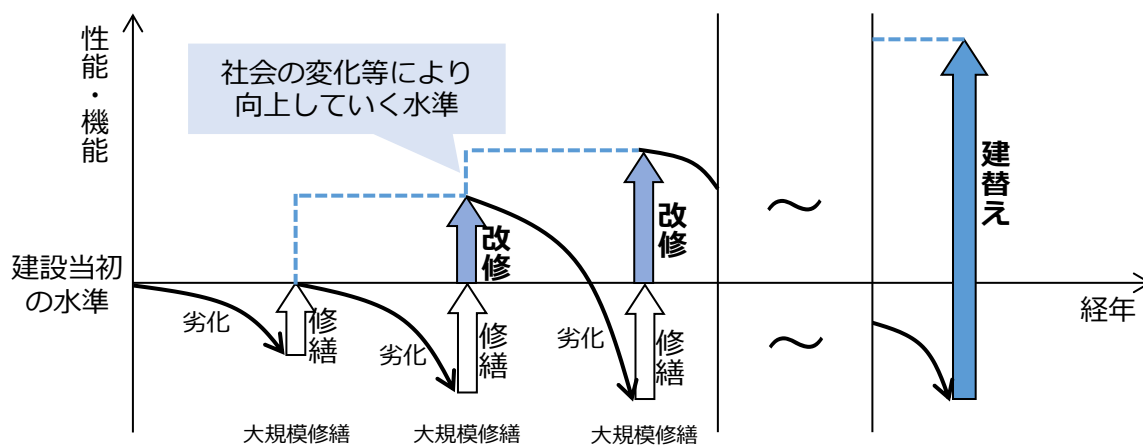
- 高齢者の多様なニーズに応じ、マンションのバリアフリー化が図られ、安全で健康に生活できる住宅が普及している。地域包括ケアシステムの構築等により、マンションに住まう高齢者が的確な支援や介護など、様々な居住支援サービスを受け、社会から孤立することなく住み慣れた地域で安心して住み続けることができる。

【良質なマンションストックの形成に必要なマンションのライフサイクル（イメージ）】



（資料）国土交通省資料を基に作成

【マンションの再生の流れ～修繕から改修へ、改修から建替えへ～】



（資料）団地型マンション再生マニュアル/国土交通省を基に作成

- 管理組合とマンション管理業者との間で良好な関係が築かれ、管理組合がマンションの状況に応じて、マンション管理士¹等の専門家や自治体の支援も受けながら、長期修繕計画に基づく適正な維持管理、将来の円滑な再生の実施に向けた準備に自主的に取り組んでいる。
- 管理組合による情報発信や管理組合同士の交流が活発化し、切磋琢磨しながら管理の質を高め合っている。
- 都内全域でマンション管理適正化推進計画に基づく管理計画認定制度が定着し、マンションの管理組合による自主的かつ適切な維持管理が行われることにより、マンション全体の管理水準が向上している。
- マンションの大規模化や複合用途化などに加え、区分所有者の高齢化や外部居住、外国人による所有や居住が進み、マンション管理が高度化・複雑化している中で、外部の専門家を活用した第三者管理者方式などが普及するとともに、I C T²等の導入による合理的な管理が行われている。
- マンションの管理状況などの実態把握や管理不全の兆候のあるマンションに対する調査や助言、アドバイザー派遣などによる支援が行われ、マンションが適切に管理運営されている。
- 市場におけるマンション供給は、既存マンションを中心に、マンションの品質性能や管理に関する情報の開示が進み、管理が良好なマンションが適正に評価される市場環境が整備されている。
- 都民のニーズに応じた多様で良質なマンションが供給され、また、長期優良住宅³の認定を受けたマンションが普及するなど、住宅を「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会に転換している。
- 長寿命化（機能向上）改修や建替え、敷地売却等、様々な再生手法の中から管理組合がマンションの状況に応じた最適な手法を選択し、再生を実施している。

¹ マンション管理士：マンション管理適正化法に基づく国家資格。管理組合の運営、管理規約の改正、大規模修繕工事などのマンションの管理に関し、専門的知識を持って、管理組合の管理者などや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等を業務としている。

² ICT：Information and Communication Technology の略。情報処理および情報通信に関連する諸分野における技術・産業・設備・サービスなどの総称

³ 長期優良住宅：長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号。以下「長期優良住宅法」という。）に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅

- マンション居住者の環境意識の醸成が進むとともに、省エネ性能が高く、再エネを活用した住宅が広く普及している。環境性能の低いマンションから、建替えや省エネ改修等により環境性能の高いマンションストックへの更新が進んでいる。
- 住宅市街地のゼロエミッション化に向け、マンションにおいて電気自動車の充電設備等の普及・整備が進み、マンションの形態に応じた適正な費用負担のあり方や規約が整備され、浸透している。
- まちづくりの制度などを活用し、老朽マンションの再生とともに、地域の防災性や魅力を高めるまちづくりが進んでいる。

地域像

■ 中枢広域拠点域¹

- 充実した公共交通網、整備された緑や水辺の空間、歴史と伝統、最先端の商業・交流・医療・芸術文化施設等が身近にあり、生活を支える設備やサービスが備わった質の高いマンションで、多様な人々が便利で快適な生活を楽しんでいる。
- 木造住宅密集地域の解消が進むとともに、老朽化したマンションを含む再開発が活発化し、単独では建替えが難しかった小規模なマンション等の再生も進んでいる。
- 超高層マンションでは、管理組合運営の合理化・健全化が図られ、計画的な維持管理や防災対策が行われている。公開空地や共用スペース等を活用した地域との交流も盛んに行われ、地域社会との共存共栄が実現している。
- 幹線道路の沿道では、耐震化され管理の行き届いた中高層マンションが、緑あふれる街路樹とともに、落ち着いた街並みを形成している。



幹線道路沿道のマンション

■ 新都市生活創造域¹

- 駅の周辺などでは、街区の再編等により、老朽化したマンションの建替えと基盤整備、商業・文化・福祉施設等の整備が一体的に進められ、にぎわいのある生活の拠点の形成が図られている。環状方向の公共交通利便性の改善などにより、生活の拠点間の交流も活発化している。
- マンションと周辺の木造住宅等との一体的な再開発なども行われ、かつての木密地域では、市街地の不燃化が実現するとともに、水と緑の潤いのある良好な住環境が形成されている。

¹ 中枢広域拠点域、新都市生活創造域：36 ページの注1 参照

- 大規模な住宅団地の建替え等に併せて緑地空間が整備されるなど、緑の回復・保全が図られている。マンションの周辺では、地域の菜園等を活用して、マンションに暮らす人々も日常生活の中で農を楽しんでいる。



マンション建替えに併せて整備された緑地

■ 多摩広域拠点域¹

- 駅などを中心とした徒歩圏内に、生活に必要な店舗、公共サービス機関、保育所、医療機関、文化交流施設などとともに、利便性の高い高層マンションとゆとりのある中低層マンション等がバランス良く整備され、公共空間や建物のバリアフリー化も進み、歩いて暮らせるまちが実現している。

- 多摩ニュータウンなどの大規模団地では、計画的な修繕やバリアフリー、省エネ改修等により、既存ストックの有効活用が図られるとともに、建替えなどを機に福祉施設や商業施設等との複合用途化が進むなど、多様な世代の人々が暮らし、交流する地域の拠点として再生が図られている。多摩南北道路・南多摩尾根幹線などの整備や多摩モノレールの延伸により、拠点間の交流も活性化している。



大規模団地の建替え

- 駅から遠いなど立地条件に恵まれないマンションで、現地での建替えが困難な場合については、非現地での建替えや敷地売却による住み替えが行われているなど、既成市街地の集約化が進んでいる。

¹ 中枢広域拠点域、新都市生活創造域、多摩広域拠点域：中枢広域拠点域は、おおむね環状7号線内側の区域。新都市生活創造域は、おおむね環状7号線から西側はJR武蔵野線まで、東側は都県境までの区域。多摩広域拠点域は、おおむねJR武蔵野線から圏央道までの区域。（隣り合う地域区分の境界域は、相互の地域特性が緩やかに変化・融合しながら連続性を持つ。）