

1 計画策定の背景と目的

貴重な都市空間を合理的に分かち合うことが強く求められる東京において、マンションという区分所有による集合住宅形態は、広く普及しており、都民にとって不可欠な生活基盤となっていると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっている。

その一方で、経年とともに、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が確実に進行している。

今後、人口・世帯数が減少局面を迎え、社会全体の高齢化も一層進むと見込まれる中、マンションにおいても、空き住戸の増加や管理組合の機能低下等によって管理不全に陥り、スラム化を招く可能性が指摘されている。一たびマンションがスラム化すれば、周辺環境にも悪影響を及ぼし、深刻な社会問題へと発展するおそれがある。

こうした事態を引き起こすことなく、「東京で生まれ、生活し、老後を過ごせて良かった」と誰もが実感できる都市にしていくためにも、長期的な視点に立って、マンションの適正な維持管理の促進や円滑な再生を図る施策を推進し、将来にわたって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。

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、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りながら、総合的・計画的に施策を推進するため、本計画を策定する。

2 計画の性格と位置付け

本計画は、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なるものである。

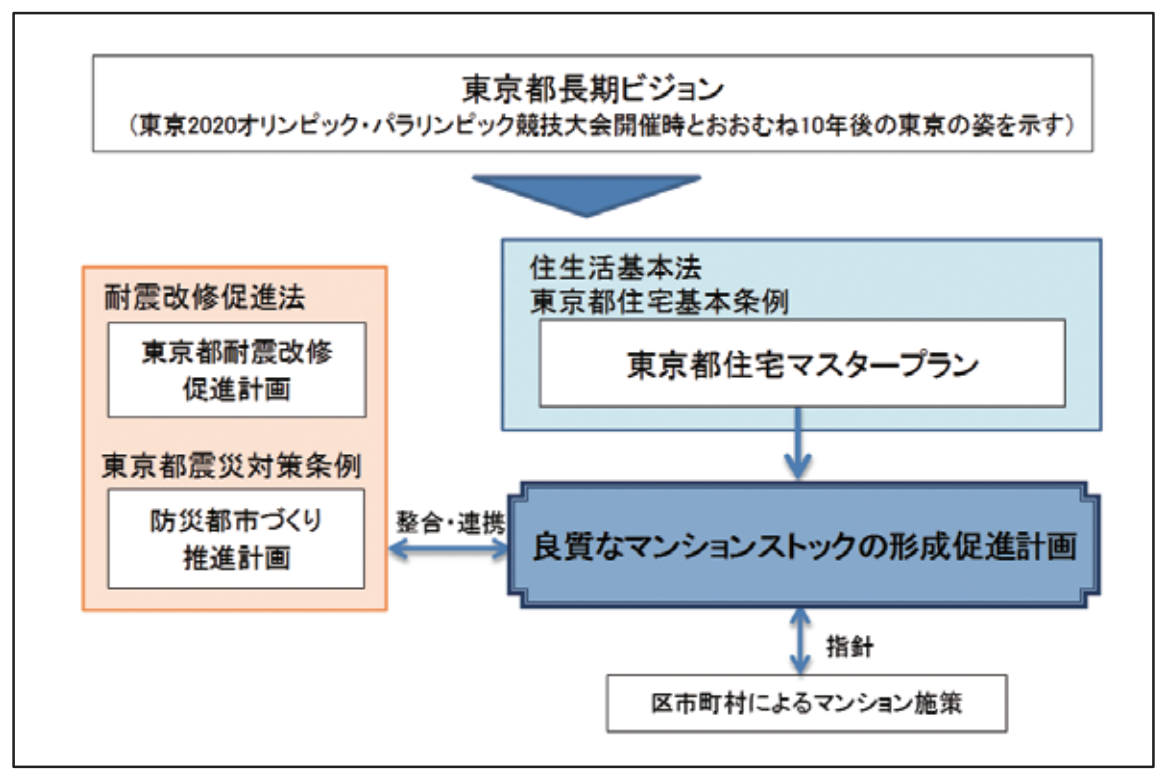
本計画は、「東京都長期ビジョン¹」及び「東京都住宅マスタープラン²」を上位計画とし、マンション施策に関する分野別計画として位置付ける。

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。

さらに、都は、2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋を示す「都市づくりのグランドデザイン(仮称)⁵」を平成29(2017)年度までに策定する予定であり、現在、調査検討を進めている。2040年代には、旧耐震基準で建てられたマンションが建築後60年以上となるなど、物理的な耐用年数を迎え、建替え等の必要に迫られるマンションが増加していく。こうした状況を見据えると、今後のマンション施策の在り方が、2040年代の都市像にも少なからず影響を及ぼすものと考えられる。このため、本計画は、「都市づくりのグランドデザイン(仮称)」への反映も意識して策定する。

-
- ¹ **東京都長期ビジョン**：平成26(2014)年12月策定。「『世界一の都市・東京』の実現」という、東京が目指す将来像を達成するための基本目標や政策目標、その達成に向けた具体的な政策展開、更には3か年の実施計画などを明らかにしたもの。本ビジョンでは、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会開催時とおおむね10年後の東京の姿を示している。
 - ² **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を併せ持つ。
 - 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促進し、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 **都市づくりのグランドデザイン(仮称)**：平成27(2015)年9月2日に東京都都市計画審議会に対し知事から諮問が行われ、「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋」について議論が行われている。答申後は「都市づくりのグランドデザイン(仮称)」として策定される予定である。

【本計画の位置付け】



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(平成28(2016)年度～平成37(2025)年度)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、平成28(2016)年度からの3か年の年次計画を示し、その工程を明らかにする。