

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、ひと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、マンションが「みんなが集い、暮らす Community」の場となり、「人と人の結びつきを深め、誰もがいきいきと活躍し、チャレンジできる都市」を実現させるためにも、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が、その建物の状況等に応じて、修繕・改修等による建物の長寿命化又は建替え・敷地売却による再生の道が適切に選択されることが重要である。

都は平成 31（2019）年 3 月、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（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りながら、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

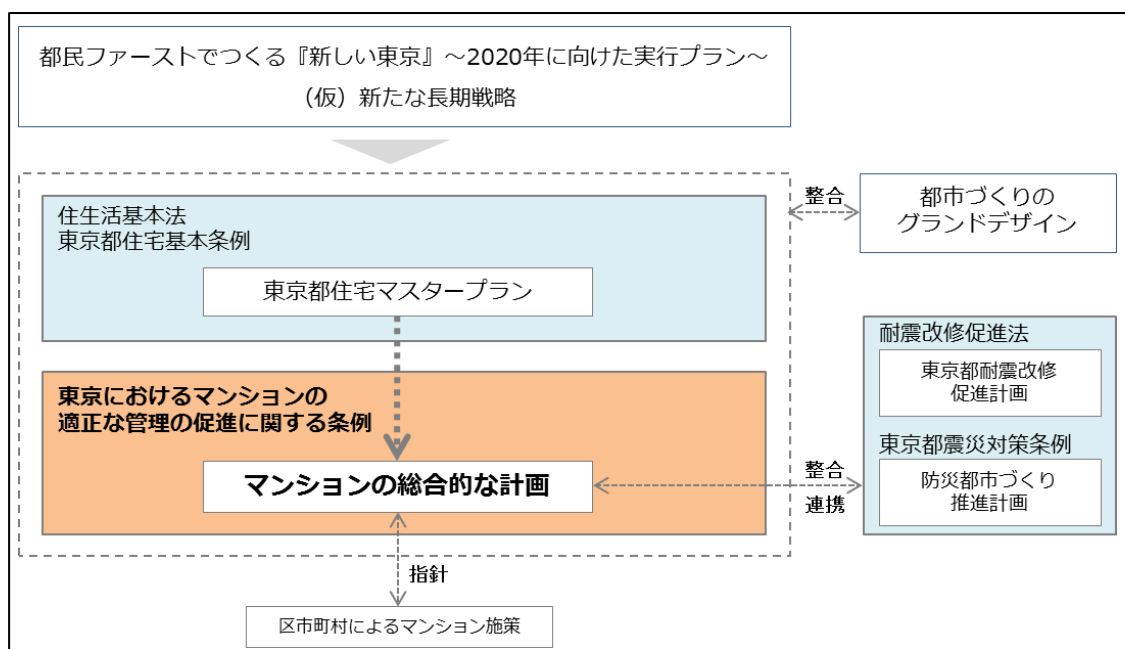
本計画は、マンション管理条例第4条に基づいて策定するものであり、マンション管理条例の目的の実現に向けた基本的施策を具体化し、推進するための総合的な計画である。都が、長期的かつ広域的な視点に立って、マンション施策を推進するための基本となる計画であるとともに、区市町村が地域の実情に応じたマンション施策を立案・実施する際の指針ともなるものである。

本計画は、「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～」(※今後策定する「(仮)新たな長期戦略」については、状況をみて記載を検討)及び「東京都住宅マスタープラン」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」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」、「防災都市づくり推進計画」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月に策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」に関しては、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。

【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（令和2（2020）年度～令和11（2029）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、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。