

令和6年度 マンションストック長寿命化等モデル事業の第1回提案の評価を終了し、評価結果を国土交通省に報告しました。

「マンションストック長寿命化等モデル事業」の令和6年度第1回提案について、国立研究開発法人建築研究所による応募提案の評価が終了し、「先導的再生モデルタイプ（計画支援）」で6者6件、「先導的再生モデルタイプ（建替工事支援）」で2者2件、「管理適正化モデルタイプ（計画支援）」で2者2件を、マンションストック長寿命化等モデル事業の採択事業として適切であると評価して、評価結果を国土交通省に報告しました。

国土交通省では評価結果をホームページにおいて公表するとともに、評価結果を踏まえ、採択プロジェクトをこれら10件に決定し公表しました。

国土交通省ホームページ マンションストック長寿命化等モデル事業 採択プロジェクト一覧と総評

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000063.html

本ニュースでは、本研究所として、評価結果をお知らせするものです。

1. マンションストック長寿命化等モデル事業の概要

(1) マンションストック長寿命化等モデル事業は、今後急増する高経年マンションについて、適切な維持管理を促進するとともに、改修や建替によるマンションの円滑な再生を図る取組を促進するため、老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修や建替え等にあたって、「政策目的に適合した取組であって、独自性・創意工夫、合理性、合意形成、維持管理の点で総合的に優れた先導的な再生プロジェクト」を公募し、国が事業の実施に要する費用の一部を補助することにより、優良事例・ノウハウを収集し、マンションの再生に向けた全国への普及展開を図ることを目的とした事業である。

(2) 募集部門は以下のとおりである。

1) 先導的再生モデルタイプ（計画支援）[事業前の立ち上げ準備段階への支援タイプ]

先導性の高い長寿命化等の改修や建替えに向けた事業を実現するために必要な調査・検討等の準備段階の取組を対象とする。

2) 先導的再生モデルタイプ（改修工事支援・建替工事支援）[長寿命化等の改修工事や建替工事の実施段階への支援タイプ]

① 改修工事支援

老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫を含む改修や修繕の取組を対象とする。

② 建替工事支援

長寿命化改修工事を行うことが、経済的に不合理なケースや、区分所有者の合意形成の状況等によっては建替で再生を図ることが合理的であるケースとして有識者委員会で認められた場合には、一定の要件を満たす建替工事については、支援対象となる。

3) 管理適正化モデルタイプ (計画支援) [事業前の立ち上げ準備段階への支援タイプ]
管理水準の低いマンションが、管理水準を向上させていくために必要な大規模修繕工事等の事業を実現するために必要な調査・検討等の準備段階の取組を対象とする。

(3) 国立研究開発法人建築研究所は、学識経験者からなる評価委員会を設置し、応募提案の評価を実施した。

2. 提案募集の状況及び審査の経緯

(1) 令和6年4月18日～4月24日の第1回提案受付期間に、18者19件の提案を得た。内訳は、「先導的再生モデルタイプ (計画支援)」が6者6件、「先導的再生モデルタイプ (改修工事支援)」が8者9件、「先導的再生モデルタイプ (建替工事支援)」が2者2件、「管理適正化モデルタイプ (計画支援)」が2者2件であった。

事業タイプ	応募件数	提案者種別	
先導的再生モデルタイプ (計画支援)	6件	マンション再生コンサルタント	3件
		設計事務所	2件
		管理会社	1件
先導的再生モデルタイプ (改修工事支援)	9件	設計事務所	1件
		管理組合	2件
		施工業者	6件
先導的再生モデルタイプ (建替工事支援)	2件	事業参画者	2件
管理適正化モデルタイプ (計画支援)	2件	マンション再生コンサルタント	1件
		設計事務所	1件
合計	19件		

(2) 国立研究開発法人建築研究所において、評価委員会を設置し、提案事業の評価・審査を行った。

3. 評価の総評

○ 今回の募集分では18者19件の提案があり、「先導的再生モデルタイプ (計画支援)」で6者6件、「先導的再生モデルタイプ (建替工事支援)」で2者2件、「管理適正化モデルタイプ (計画支援)」で2者2件をマンションストック長寿命化等モデル事業の採択

事業として適切であると評価した。「先導的再生モデルタイプ（改修工事支援）」においては、採択事業として適切と評価した提案はなかった。

- 本事業は、マンションの再生に向けて、具体的な課題解決を図るモデル的なプロジェクトに対して支援を行い、その成果の全国展開を図る目的であるため、提案書において、提案対象のマンションを取り巻く現状及び課題の具体的な説明があり、それに対する対応策を検討し、実施に向けて具体的に提案されていることを前提に、今後普及が期待される先導性や汎用性等の観点から、採択事業として適切であるものを評価した。
- 今回、適切と評価した先導的再生モデルタイプ（計画支援）の提案（6者6件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・ 駅前に建つ2棟の団地型・用途複合マンションの建替え検討
 - ・ 複雑な土地所有関係にある団地型マンションの建替え検討
 - ・ 水害リスクのある小規模マンションにおける住民主体の自主建替えの検討
 - ・ 狭小敷地に建つ管理不全マンションにおける管理組合による自主建替えの検討
 - ・ 耐震性不足のマンションにおける、躯体耐用年数評価に基づく改修又は建替えの再生方針の検討
 - ・ 複数の手法による省エネ性能向上（ZEH基準）及び災害対策に係る改修検討
- 今回、適切と評価した先導的再生モデルタイプ（建替工事支援）の提案（2者2件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・ 複雑な権利関係にある借地権マンションの所有権マンションへの建替え
 - ・ 敷地売却手法と等価交換手法の異なる手法による2棟のマンションの一体建替え
- 今回、適切と評価した管理適正化モデルタイプ（計画支援）の提案（2者2件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・ 外部専門家第三者管理方式導入による管理不全マンションの建物状況調査、修繕工事の基本計画、長期修繕計画の見直しの検討
 - ・ 自主管理による管理不全マンションの建物状況調査、長期修繕計画の策定、大規模修繕等の工事計画・資金計画の検討

4. 採択事業として適切であると評価した提案の一覧と概評

【別紙1】のとおり。

以上

【お問い合わせ先】

国立研究開発法人 建築研究所

（内容について）

所属 マンションストック長寿命化
等モデル事業評価室

氏名 眞方山 美穂

電話 029-864-6622（直通）

E-mail m-makatayama@kenken.go.jp

（公表資料（著作権）の取扱いについて）

所属 企画部情報・技術課

電話 029-879-0652

E-mail link-cl@kenken.go.jp

採択事業として適切であると評価した提案の概要と概評

【別紙1】

番号	提案区分	マンション名	提案概要	概評
		提案者		
1	先導的再生モデルタイプ（計画支援）	阪急茨木駅前ソシオ（茨木ビル、永代ビル）	<p>【駅前に建つ2棟の団地型・用途複合マンションの建替え検討】 1969年築、34戸・19戸の2棟の団地型かつ用途複合マンションであり、2棟は公道上の市所有のデッキにより連結されている。駅前に立地し、「大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い」建物と位置づけられている。2棟一体で管理組合を構成し、電気設備等を共用、またデッキで連結されていることから、一体的に建て替えを推進する必要がある。さらに商業・住宅の用途が混在していること、区分所有者数が129組であること、管理員室や駐車場が専有登記されていることから、合意形成にも課題がある。 2014年に市街地再開発事業による建替推進決議が管理組合で可決されたが市民等の共感が得られず、2023年からは都市再開発法に基づかない建替えの検討を開始している。</p>	<p>2棟の団地型かつ用途複合マンションの建替である。市街地再開発事業として検討を開始したが実現できなかったことから、その後はマンション建替円滑化法を活用した権利変換方式、マンション敷地売却事業を含む複数の手法を検討し、権利者への説明会・個別面談を実施した上で権利変換方式による建替えの検討を推進することとしており、当該マンションの状況に応じた合理的な建替え手法の検討を行う点、課題に対するこれまでの取組を評価した。 なお、個人店舗形態から商業施設全体を一元的に管理できる施設構成へ転換することとし、また、高さ制限の緩和について市と協議を行い超高層建築物への建替を検討、歩行者空間や市民に開放された広場の確保の検討を行う提案となっている。</p>
		阪急阪神不動産株式会社		
2	先導的再生モデルタイプ（計画支援）	多摩川住宅はむね団地管理組合 法人	<p>【複雑な土地所有関係にある団地型マンションの建替え検討】 1966年築、19棟820戸の団地型マンション。建物の老朽化やまち全体の高齢化を背景に、建替えを検討する提案である。一括建替え決議の障害となっていた特殊な土地共有関係に対して、これまでに学識者等を招いて建替え決議のスキームを整理してきた。建替えに当たっては、管理組合の垣根を超えた住民主体のエリアブランディングや、幼稚園の同時移設による子育て世帯の誘致、保留敷地の高齢者施設事業者への売却による住戸数抑制と高齢者配慮検討、市道廃止による南向き配棟計画と合意形成の促進、住民主体のワーキングによるコミュニティが生まれる共用部・外構計画を検討する。</p>	<p>建替えの障害となっていた複雑な土地所有関係に対し、学識者・設計事務所・弁護士・管理組合等による検討を経て一括建替え決議を可能とした点は独自性があると評価した。また、保留敷地を高齢者施設事業者へ売却し高齢者への配慮及び人口減少時代に備えた分譲住戸数抑制を図る点、団地管理組合の垣根を超えたエリアブランディングを行う点も創意工夫が認められる。 また、修繕・改修と建替えの費用比較や、特殊な土地所有関係の解決について複数の手法を比較検討し当該団地の状況を踏まえた合理的な手法を検討する点についても評価できる。 合意形成に関しては、南面住戸の確保や個別説明会の実施に加え、個別面談予定表の複数人によるリアルタイム内容更新、オンライン面談の活用などの工夫がなされている点も評価した。</p>
		(株)NEXT ARCHITECT & ASSOCIATES		

3	先導的再生モデルタイプ（計画支援）	尾山台ヒミコマンション	<p>【水害リスクのある小規模マンションにおける住民主体の自主建替えの検討】</p> <p>1979年築、18戸の単棟型マンション。地表面から約1.5m下がった半地下構造であり、水害リスクが高い。加えて、エレベーターやスロープがないため高齢者にとっての居住性にも課題がある。こうした課題の解決を目的に建替えを検討する。</p> <p>デベロッパーの参画が困難と思われる規模や立地であるため、コーポラティブ方式を参考としてワークショップなども取り入れた、住民主導の自主建替え検討を進める。竣工後も住民主体で自主管理を行っていくことを想定し、それに向けた基盤づくりにも取り組む。建替えの要因となった災害対策については、SDGsの考え方を導入し、地域社会との共生を踏まえた取組を検討する。</p>	<p>半地下構造を根本的に解決するために建替えを選択したこと、また立地・規模の問題からデベロッパーの参画が困難と思われるため自主建替えを選択したことは合理的であると評価した。自主建替えの検討の際に、住民参加のワークショップなど、コーポラティブ的手法を取り入れたことは、将来の自主管理につなげるための創意工夫であり、独自性が認められる。建替えの要因となった災害対策に関しても、防災訓練や非常食料理会など、マンション内外のコミュニティ形成に関わる創意工夫が評価できる。</p> <p>これまでの取組として再生検討委員会を設置し、勉強会や自主建替えの先行事例の視察など、住民主導で建替え検討の準備を積極的に行っているほか、個別相談会後に委員会参加の住民が他の住民のフォローを行うなど、合意形成に向けた工夫も認められる。</p> <p>将来の維持管理についても、住民が積極的に自主管理を行い、スムーズな合意形成を目指すことが示されており評価した。</p>
4	先導的再生モデルタイプ（計画支援）	善隣マンション	<p>【狭小敷地に建つ管理不全マンションにおける自主建替えの検討】</p> <p>1970年築、38戸の狭小敷地に建つマンション。東日本大震災で被災し、管理不全状態が続いている。建物が傾斜しており、排水の逆勾配化や管の老朽化が進行し、倒壊の際には周辺への被害の恐れがあることから建替えの検討を行う。賃貸が6割を超え外国籍の区分所有者・借家人も多く合意形成が困難なことが予想され、修繕積立金も十分ではない。</p> <p>階高が極端に低いことに加え、2項道路に面しているため従前より延べ床面積が減少、現権利者は皆権利変換を希望しているが、余剰床が無くデベロッパーの参画も期待できないことから、自主建替えを選択し、検討を進める中で資金調達や合意形成の課題に取り組むこととしている。</p>	<p>建物傾斜の原因特定が難しく、傾斜改善も困難であることから建替えを選択したこと、狭小地の高層マンションで制約が多く、デベロッパーの参画が期待できないことから自主建替えを選択したことは合理的と評価した。</p> <p>自主建替えの場合、資金調達が課題であるが、権利者の増し床購入部分を担保とした資金調達などを検討しており、創意工夫を評価できる。</p> <p>また、外国籍権利者との協議において、建替え事業に専門知識を持った通訳担当者を配置しており、多国籍の区分所有者で構成されるマンションの合意形成の工夫についても評価した。</p>

5	先導的再生モデルタイプ（計画支援）	マンション五反田	<p>【耐震性不足のマンションにおける、躯体耐用年数評価に基づく改修又は建替えの再生方針の検討】</p> <p>1979年築、194戸のマンション。特定緊急輸送道路沿道にあるが耐震性能が不足しており、建物・設備の老朽化により漏水も頻発している。大規模修繕工事は資金不足もあり部分的に延期している。</p> <p>東京都のアドバイザー制度を活用した耐震改修工法の検討、給水給湯横引き管の更新や耐震改修に関する住民の意向調査を行っているが、非居住区分所有者が約1/3である等、合意形成にも課題がある。</p> <p>そのため改修に関しては、躯体耐用年数評価を実施し計画修繕の長周期化や改修仕様を検討、専有横引管の更新計画の策定、耐震改修工法を検討（本事業対象外）しフルスケルトン専有部分リフォームのセット商品企画等の検討を実施する。建替に関しては、要除却認定または総合設計制度の活用を前提とした建替計画を検討し、これらの検討結果に基づきマンション再生方針及び将来ビジョンの策定を行う。</p>	<p>改修について、躯体耐用年数評価を実施した上で、計画修繕項目の周期延長や専有横引き管更新と耐震補強の同時実施を想定したフルスケルトン専有リフォームのセット商品企画検討を行う点、建替えについては要除却認定に基づく容積率緩和特例の活用を検討を行う点は、当マンションの状況に応じた独自性・合理性があると評価した。</p> <p>また、改修・建替えの比較検討結果に基づくマンション再生方針、将来ビジョンの策定支援において、躯体耐用年数評価に基づきマンション終末期を想定する点も評価した。</p>
6	先導的再生モデルタイプ（計画支援）	ル・グラン元町	<p>【複数の手法による省エネ性能向上（ZEH基準）及び災害対策に係る改修検討】</p> <p>1984年築、26戸、事務所・店舗との複合マンション。省エネ性能が低いこと、浸水・液状化リスクがあることが課題である。建替についても理事会で審議したが容積率・高度規制の観点から難しく、当マンションを長寿命化し使い続けるべく、省エネ改修・災害対策を2023年から検討。</p> <p>ZEH-M Orientedの▲20%一次エネルギー消費量削減に加え、太陽光発電・蓄電池を利用した共用部分の一次エネルギー削減、専有部分の一次エネルギー削減の実効性を上げる提案であり、停電時の電力供給の仕組みや防災対策室の設置により、災害対策も検討する。</p>	<p>改修工法（外断熱改修・内断熱改修）別に建築部位毎の制約を整理し、改修後に性能未達の専有部分の工事を管理組合で実施するための管理規約変更の検討、外壁改修において高耐久性の塗料とコーティング材を採用することによる修繕周期の延長、PV・蓄電池の設置により非常用電源の確保並びに ZEH-M Oriented 基準の確保により省エネ性能・災害時のレジリエンス性の向上、現在の洗濯室に、防災備蓄倉庫・要支援者避難のための災害対策室の設置を行うとしており、対象マンションの状況に応じ建物部位毎に工事方法・制約事項の条件整理、複数の手法により省エネ性能向上・災害対策に取り組む点は、独自性・創意工夫があり、合理的であると評価した。</p>

7	先導的再生モデルタイプ（建替工事支援）	高輪ビル	<p>【複雑な権利関係にある借地権マンションの所有権マンションへの建替え】 1967年築、40戸、店舗・事務所の用途複合の借地権マンション。建物・設備の老朽化に伴う不具合の頻発や耐震性の不足が確認されている。1法人が底地及び隣接地を所有し、その一部の土地に地上権が権利設定された区分所有マンションであり、また専有面積割合と均衡しない敷地権割合が設定されている。</p> <p>不動産鑑定評価に基づき、合意形成の得られやすい費用負担に繋がる分配方法を策定し、借地権マンションから所有権マンションへの権利変換を行う建替提案である。また同意取得が必達となる底地及び隣接地を、建替え方針が決定する前段階より民間事業者が取得することで、従後の権利設定や従前の評価配分等、複雑な建替検討についての方針を早期に収斂させている。</p>	<p>民間事業者が底地・隣接地を取得し、借地権マンションから所有権マンションへの建替えを行うスキームや、不動産鑑定評価に基づく専有面積割合と均衡しない敷地権割合に設定された区分の建物評価配分やその他土地の評価配分等について、合意形成の得られやすい費用負担に繋がる分配方法の策定等、複雑な権利関係のマンションの建替事例として独自性・創意工夫があると評価した。</p> <p>権利者への複数回にわたる説明や個人面談、高齢者向けの返済特例制度等の資金調達方法の理解促進、同意取得が必達となる底地・隣地の所有権を民間事業者が取得することによって方針を早期にまとめる取組等は、課題に対するこれまでの取組と合意形成上の工夫の面でも評価した。</p>
8	先導的再生モデルタイプ（建替工事支援）	ハynes麻布木村ビル	<p>【敷地売却手法と等価交換手法の異なる手法による2棟のマンションの一体建替え】 1970年築（65戸）、1974年築（11戸）の隣接する2棟のマンション。1棟は耐震性が不足し50㎡以下の住戸も多く権利変換型の建替えが困難だが、再取得の希望者が多い為、敷地売却制度を用いつつ、再取得の要望にも応じる事業を検討。もう1棟は、耐震性能に問題はないが、配管の劣化等の老朽化が進行。建替えに際しては、ほとんどの区画が自己利用ではないため、店舗や事務所の借家人対応が必要である。マンション建替法を用いるためには、管理規約の整備等が必要となり、事業が長期化することから等価交換手法を検討。それぞれに対し「敷地売却」と「等価交換」の2つの手法を用いて一体建替えを計画し、令和4年度第2回の計画支援で採択され検討を進め、その成果を踏まえた建替えを行う。</p>	<p>単独建替えの場合、従前より従後の建物のボリュームアップが見込めないが、敷地を一体化することでボリュームアップが見込め、双方にメリットが得られる検討である。各マンションの状況に応じ、1棟は敷地売却手法、もう1棟は等価交換手法を選択する提案であり、独自性・創意工夫、合理性のある提案として評価した。</p> <p>また、両マンションとも合意形成の取組を進めていることや、再取得に対する優遇策の検討、両建物の権利者に対し衡平に情報を共有し、合意形成支援や行政協議などの買受人の役割を超えた事業サポートを行うなど、合意形成上の工夫、及び課題に対するこれまでの取組についても評価した。</p>

9	管理適正化モデルタイプ（計画支援）	グレイスハイツ 祐天寺	<p>【外部専門家第三者管理方式導入による管理不全マンションの建物状況調査、修繕工事の基本計画、長期修繕計画の見直しの検討】</p> <p>1979年築、26戸のマンション。本マンションの販売会社で1階事務所の区分所有者である会社が、長年にわたり管理者として管理業務を行ってきたが、管理業務から撤退したため管理者不在、管理規約の未制定、総会の定期的開催もなく、長期修繕計画がなく計画修繕工事の実施が一度もない状況となった。東京都の支援事業により、令和4年度からマンション管理士が派遣されており、管理規約の制定、管理者の専任、修繕積立金の改定を実施し、令和6年度は総会開催、決算報告、事業計画作成、予算（案）の作成等を行う。</p> <p>本事業では、計画修繕工事の検討として、建物調査診断及び設備調査診断、建物及び設備の修繕工事の範囲の検討及び基本計画の作成、長期修繕計画の見直し及び将来の適正管理に向けた均等積立方式での修繕積立金の改定の検討、修繕履歴の整理・電子化を行う。</p>	<p>令和4年度から東京都の支援事業により管理適正化に向けた取組を進めており、地方公共団体との協力、及び課題に対するこれまでの取組を評価した。</p> <p>また、建物・設備の調査診断の際に過去の修繕状況も調査し修繕履歴を一元管理する点、長期修繕計画の見直しにあたり均等積立方式での修繕積立金の改定を提案するとあり、将来の適正管理に向けた工夫においても評価した。</p>
10	管理適正化モデルタイプ（計画支援）	マンション第二 多摩川苑	<p>【自主管理による管理不全マンションの建物状況調査、長期修繕計画の策定、大規模修繕等の工事計画・資金計画の検討】</p> <p>1975年築、41戸のマンション。自主管理であるが総会の出席率は低く出席者も固定化し、役員のなり手が不足している。旧耐震基準であり耐震1次診断の結果、耐震性不足とされている。分譲当初から長期修繕計画がなく、平成13年に大規模修繕工事を実施して以来、事後保全対応のみ。容積率が既存不適格であり建替えも困難である。</p> <p>川崎市より令和5年度からアドバイザー派遣を受け入れ、耐震診断（2次診断）・耐震補強計画策定に着手、長期修繕計画策定に向けた勉強会等を始めている。</p> <p>本事業では、劣化状況調査、長期修繕計画の策定、大規模修繕等の工事計画・資金計画等の検討・策定を行う。</p>	<p>令和3年度から川崎市のヒアリングを受けており、令和5年度より「要改善マンション」として市のアドバイザー派遣を受け入れ管理適正化に向けた取組を進めている。地方公共団体との協力、及び課題に対するこれまでの取組において評価した。</p> <p>また、長期修繕計画の策定においては、管理計画認定申請も見据え、今後の大規模修繕工事や耐震改修工事等に応じた修繕積立金の引き上げ時期、引き上げ額、積立方式の検討も併せて行うとあり、将来の適正管理に向けた工夫においても評価した。</p>