建築研究所ニュース

令和７年 12 月 26 日

令和７年度　マンションストック長寿命化等モデル事業の第３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７年度第３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４者４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１者１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７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再生を促進するため、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、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、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に資する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。

４）管理適正化モデルタイプ（改修工事支援）［大規模修繕工事等の実施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７年 10 月６日～10 月 10 日の第３回提案受付期間に、７者８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４者４件、「先導的再生モデルタイプ（改修工事支援）」が１者１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）」で１者１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）	４件	マンション再生コンサルタント	３件
		管理会社	１件
先導的再生モデルタイプ（改修工事支援）	１件	設計事務所	１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）	１件	マンション再生コンサルタント	１件
合計	**８件**		

（２）先導的再生モデルタイプの計画支援については、優先募集枠と一般募集枠に分けて評価を実施した。優先募集枠は、政策上重要な以下の評価ポイントに挙げられている取組を実施するもので、一般募集枠とは別に高く評価した。

【評価ポイント】

①自主建替えの検討

（自主建替とは、デベロッパー等の事業協力者が参加しないマンション建替えのことを指し、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施すること）

②超高層マンションにおいて実績が少ない給排水管設備改修や防災設備改修工事等の検討

③様々な再生手法（建替え・一棟リノベーション・敷地売却など）と一般的な改修工事とのコストを含めた比較検討

④団地型マンションにおける、敷地分割事業の検討
⑤非現地建替えの検討（非現地建替えとは、現行の建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）（以下「区分所有法」という。）及び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。）で、マンションの敷地にまったく重なっていない土地に建替えを実施すること。）
⑥改正区分所有法及びマンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）（以下「マンション再生円滑化法」という。）※（令和７年５月 23 日成立、同月 30 日公布）で追加された措置（一棟リノベーション、建物・敷地の一括売却、隣接地等の取り込みなど）の検討　※マンション建替円滑化法から名称見直し。

（３）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７者８件の提案があり、「先導的再生モデルタイプ（計画支援）」で４者４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１者１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。

○　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（４者４件）について、概要は以下のとおりである。

・借地権マンションにおける、改正区分所有法による建物敷地売却決議を前提とした検討
・地方部の借地権マンションにおける敷地売却の検討
・超高層マンションにおける給排水管設備改修工事の検討
・マンションの長寿命化に向けた、BIM を活用した持続可能な管理体制、資金計画の検討

○　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。

・団地内仮住まいと保留敷地処分により住民の負担軽減を目指す団地型マンションの建替え
・一団地の住宅施設（都市計画法第 11 条）の規制がある団地型マンションの建替え

○　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（１者１件）について、概要は以下のとおりである。

・リゾートマンションにおける遠隔地の区分所有者間の合意形成体制の整備と長寿命化に向けた検討

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

（建研公式Ｘについて）
新着情報や研究等の取り組みに関する情報を発信しております。ご興味がありましたら、フォローお願いいたします。
https://x.com/kenken_BRI

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 提案者	提案概要	概評
1	先導的再生モデルタイプ（計画支援）	桜塚ショッピングセンタービル 合資会社ゼンクリエイト	**【借地権マンションにおける、改正区分所有法による建物敷地売却決議を前提とした検討】** 1972 年築、32 戸の用途複合マンション。改正区分所有法における、建物敷地売却事業を検討しており、2026 年の決議を目標としている。 課題として、借地の筆が複数に分かれている、空き区画の増加や区分所有者の高齢化、設備の老朽化、区分所有者の権利関係の煩雑さ等がある。 本提案では、①バリアフリー基準への不適合による要除却認定の申請と改正区分所有法における建物敷地売却事業の組み合わせによる建替えの検討、②１階店舗や公開空地を活用した地域貢献機能導入の検討等を実施する。	「優先募集枠」の評価のポイント（改正区分所有法及びマンションの再生等の円滑化に関する法律で追加された措置の検討）に該当する提案であり、以下の観点から確認の上、「一般募集枠」とは別に高く評価した。 ①対象マンションの現状・これまでの取組経緯を踏まえ、提案事業が対象マンションの再生において適切な検討であるか …本マンションの置かれている状況や課題を的確に捉え、難易度の高い再生計画を検討することとしている。 ②当該計画支援事業の完了後に、改修工事支援又は建替工事支援としての提案が想定されているか（工事の目的、予算、工期、技術的な課題などを総合的に判断し、工事の実現が見込めるか） …個別面談や説明会等の実施、建替えニュースによる進捗の共有、借家人対応のサポート等による合意形成に取り組みながら、複雑な権利関係を整理し、分配金を算定することとしている。
2	先導的再生モデルタイプ（計画支援）	協栄浮島マンション 三菱地所コミュニティ株式会社	**【地方部の借地権マンションにおける敷地売却の検討】** 1972 年築、41 戸の用途複合の借地権マンション。管理組合の機能不全により理事会・総会の開催、大規模修繕の実施はなく、外壁剥落や雨漏り、給排水管の漏水等が生じている。 2023 年より管理会社が運営支援業務に参画し理事会が機能し始め、再生方法についての検討を開始。2025 年からはマンション再生コンサルタントも加えた共同支援体制としており、敷地売却推進決議済である。底地権者との調整も行っており、買受人候補による買受提案の説明会も実施。今後は外壁等の剥落のおそれがあるマンションとして要除却認定を受け、敷地売却決議を行い、敷地売却組合運営支援、各権利者の意向と課題の集約、借家人の明け渡しに関する支援等をしていく。	管理不全マンション再生のための取組として、2023 年から勉強会・個別面談を実施し、敷地売却推進決議まで成立させている点、底地権者との調整を進めており買受人候補まで選出している点は、独自性・創意工夫、合理性があり、課題に対するこれまでの取組についても評価した。 管理会社とマンション再生コンサルタントの共同体制を構築しており、合意形成を進めてきている点は、合意形成上の工夫として評価した。

番号	提案区分	マンション名 提案者	提案概要	概評
3	先導的再生モデルタイプ（計画支援）	スカイシティ南砂 藤江マンション管理士事務所	**【超高層マンションにおける給排水管設備改修工事の検討】** 1988 年築の 260 戸、地上 28 階の超高層マンション。排水管の漏水が発生したため、給排水管の簡易調査を行ったところ、錆瘤等が確認された。 この結果を受け、給排水管の更新工事の実施に向けた検討を最優先課題と捉え、本事業において再生手法の比較検討（共用部分・専有部分の配管調査含む）、基本計画・資金計画の検討、管理組合への説明会を実施する。	「優先募集枠」の評価のポイント（超高層マンションにおいて実績が少ない給排水管設備改修工事や防災設備改修工事等の検討）に該当する提案であり、以下の観点から確認の上、「一般募集枠」とは別に高く評価した。 ①対象マンションの現状・これまでの取組経緯を踏まえ、提案事業が対象マンションの再生において適切な検討であるか …本マンションの給排水設備の現状を捉え、専有部分を含めた丁寧な調査を行うことを提案している。 ②当該計画支援事業の完了後に、改修工事支援又は建替工事支援としての提案が想定されているか（工事の目的、予算、工期、技術的な課題などを総合的に判断し、工事の実現が見込めるか） …今後３カ年の間に丁寧な調査や合意形成の取組を経て、将来的に改修工事支援に進むことを想定している。
4	先導的再生モデルタイプ（計画支援）	ライオンズガーデン谷塚 株式会社マンション夢設計	**【マンションの長寿命化に向けた、BIM を活用した持続可能な管理体制、資金計画の検討】** 1996 年築、64 戸のマンション。これまで２回の大規模修繕工事を行ったが、設備・建築全体の経年劣化は着実に進行しており、従来型の修繕対応だけでは十分で無くなっている。修繕費用の増大と資金計画の逼迫、断熱性能や省エネ性能の不足による快適性・環境対応の遅れ、専門性の欠如・居住者の高齢化に伴う合意形成の難しさ等の課題がある。 本提案では、長寿命化技術の導入可能性の検討として、外断熱化や修繕周期の延伸の検討、省エネルギー性能の向上として、太陽光発電システム及び蓄電池システムの導入に関する情報収集及び検討、長期修繕計画・資金計画の高度化として、長寿命化工法や解体費を含めた長期修繕計画・資金計画の高度化検討、BIM 導入の検討による持続可能なマンション管理体制の確立等が主な検討内容として挙げられている。	長期修繕計画・資金計画の高度化の提案として、解体費用を含めた資金計画を策定するという点、BIM 導入の検討による持続可能なマンション管理体制の確立として、既存マンションにおいて BIM を作成して維持管理を行い、修繕工事の結果を反映するという点は、独自性・創意工夫、将来の維持管理に向けた工夫として評価した。

番号	提案区分	マンション名 提案者	提案概要	概評
5	先導的再生モデルタイプ（建替工事支援）	府中日鋼団地 株式会社長谷工コーポレーション	**【団地内仮住まいと保留敷地処分により住民の負担軽減を目指す団地型マンションの建替え】** 1966 年築、32 棟・702 戸の団地型マンション。漏水の頻発、非バリアフリー（ＥＶ無し）、耐震性不足、断熱性・気密性の低さ、部屋内の配管露出、防犯性の低さ、電気容量の不足、二方向避難できない住戸がある等のハード面での課題と組合員の不在割合の急増や住民の高齢化、役員のなり手不足等のソフト面での課題がある。 本事業では、上記の課題に対して、住民の精神的・体力的・経済的な負担を軽減させるべく「高齢者も参加しやすい建替え事業」を目指し、ソフト面では、団地内仮住まいの検討（利用希望の把握・整備／住戸選定ルールの策定／整備・運営ルールの策定）、ハード面では、保留敷地売却の検討（保留敷地での地域貢献性のある施設導入の検討の実施）等を行う。	住民負担軽減のための団地内仮住まい事業の検討は、既存住棟を活かして、希望者全員が団地内で仮住まいできるような事業を立案しており、独自性・創意工夫、合理性の面で評価した。 説明会、全体個別面談・アンケート等により不安や疑問を吸い上げ、事業の理解を深められるよう努め、建替えサロンに事業協力者が常駐し気軽に相談・質問をできる環境を整えた点は合意形成上の工夫の面で評価できる。 将来の維持管理に向けた工夫として、電気自動車充電設備の整備や自走式駐車場における修繕コスト削減、地域との連携・共存を目指し災害時の避難・物資の補完等に活用できる防災機能を持つ自主管理公園の計画等が提案されており、評価した。
6	先導的再生モデルタイプ（建替工事支援）	小川住宅 株式会社 UR リンケージ	**【一団地の住宅施設（都市計画法第 11 条）の規制がある団地型マンションの建替え】** 1971 年築、８棟・230 戸の団地型マンション。エレベーターがないなどの社会的陳腐化による居住性の低下、空き家の増加、高齢化による担い手不足、コミュニティの衰退などの状況下にあった本団地において、2010 年に再生委員会を発足し、再生に向けた検討を進めてきた。 都市計画上の規制、保留床の市場性に限界のある地域における権利者負担などの課題を捉え、特徴ある事業推進体制の構築、きめ細やかな合意形成を重ねることで 2023 年３月に一括建替え決議が成立。建築工事費の高騰が続く厳しい事業環境下においても権利変換計画の合意を得た。	市条例に基づき「地区まちづくり協議会」を設立し、ワークショップや住民アンケートを通じて地域課題や将来像を検討するなど、丁寧な合意形成を経て、都市計画法第 11 条の一団地の住宅施設を廃止し地区計画の策定に至っている点を評価。地区まちづくり計画に、地域貢献機能として地域交流や憩いの創出・コミュニティ活性化・防災性の向上に資する公園プロムナードや広場の整備を位置付けている。 建替えの事業性確保と工事費高騰への対応に向けたコンサルタントとゼネコンによる事業協力体制の構築と、工事費高騰局面における権利者負担軽減への対応を図っている点も評価した。 合意形成上の面では、再生方針の検討段階から竣工までの伴走役としてコンサルタントを起用し、説明会、意見交換、見学会等の意識の醸成を図るとともに、コンサルタント・事業協力者が常駐する団地内よろず相談所を設置している点を評価。合理性の面では、事業の検討過程において修繕・改修と建替の比較（耐震改修、EV 設置、専有部分リフォームを含む）、保留床が過大となるリスクを踏まえた敷地の一部の戸建用地としての売却の検討等、多面的な検討を行ってきている点を評価した。

<table>
<tr><th>番号</th><th>提案区分</th><th>マンション名
提案者</th><th>提案概要</th><th>概評</th></tr>
<tr><td rowspan="2">7</td><td rowspan="2">管理適正化モデルタイプ（計画支援）</td><td>ホワイトプラザ湯沢フォーレ</td><td rowspan="2">【リゾートマンションにおける遠隔地の区分所有者間の合意形成体制の整備と長寿命化に向けた検討】
1989 年築、175 戸のリゾートマンション。理事会は東京在住者中心、修繕委員会は現地在住者中心、管理会社も東京を拠点としている。
三者の連携が十分に機能しておらず、設備や構造の老朽化が進む中で、劣化状況や修繕方針の理解にずれが生じており、意思決定や対応が遅れる要因となっている。
このため、現地の状況を映像で把握し、理事会・管理会社・修繕委員が同時にリモート会議ができる環境を整備し、①外壁や屋上防水等に耐久性の高い材料や工法を採用、②設備更新時には省エネ性や共通部の遠隔監視機能の導入による管理の効率化、③工事履歴や点検情報のデジタル化、④区分所有者名簿の定期的な更新、⑤新たな長期修繕計画の策定、⑥超長期修繕計画と解体費用の積立制度の導入、⑦高齢者に配慮した改修等の検討を行う。</td><td rowspan="2">町が後援しているマンション管理セミナーをきっかけに、提案者による本マンションの支援に至っている。本提案の町内マンションへの波及効果も期待されており、本マンションを通じた地方公共団体と提案者との協力体制は評価できる。
またリゾートマンションにリモート会議の環境を整備し、遠隔地所有者や管理関係者が継続的に意思疎通を図れる環境を生み出し、建物管理の継続性と効率性を高める取組として、将来の維持管理に向けた工夫、将来の適正管理に向けた工夫として評価した。</td></tr>
<tr><td>株式会社マンション夢設計</td></tr>
</table>