



令和2年度

まずは概略を知ろう！15分でわかる

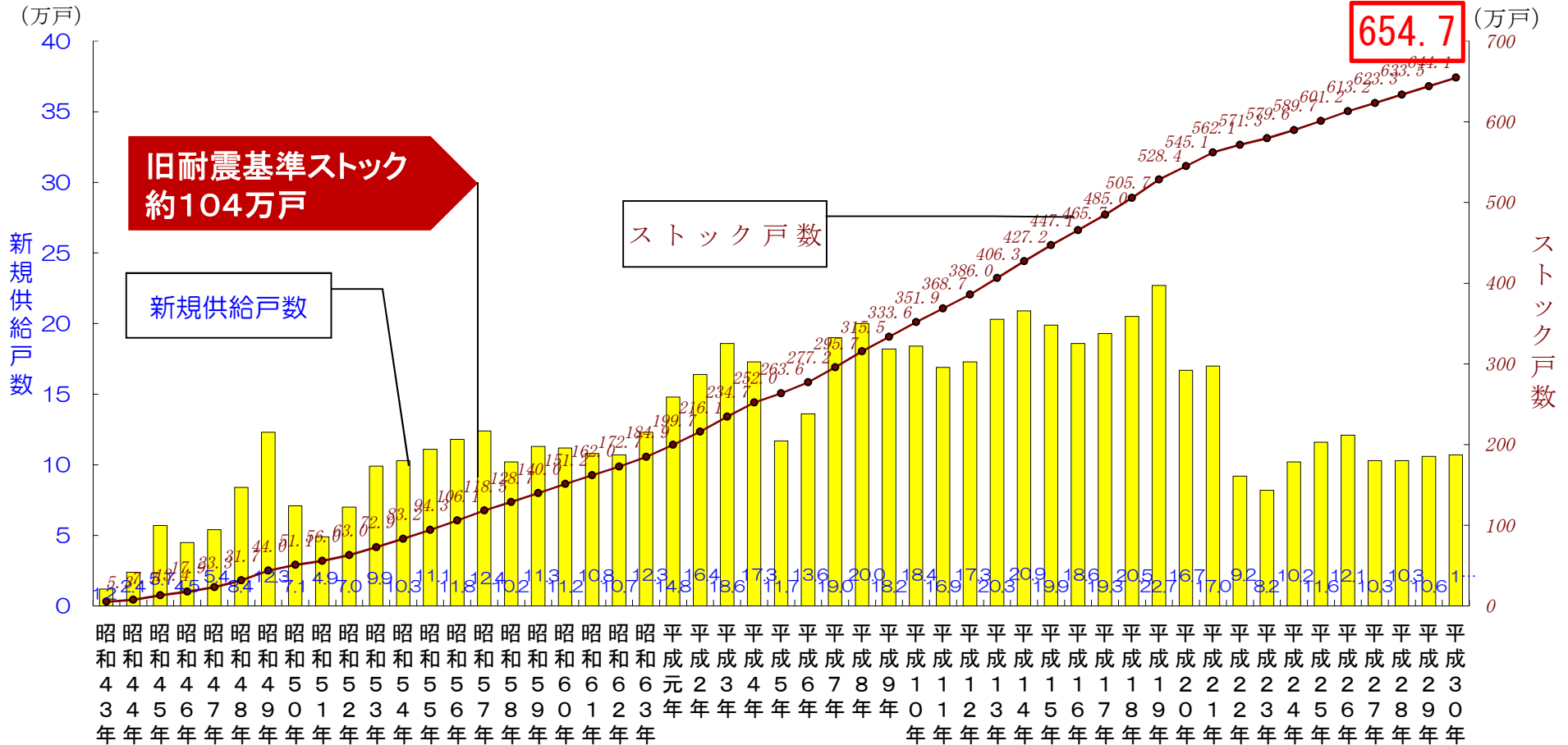
マンションストック長寿命化等モデル事業



国土交通省

マンションを取り巻く現状～マンションストック数の増大～

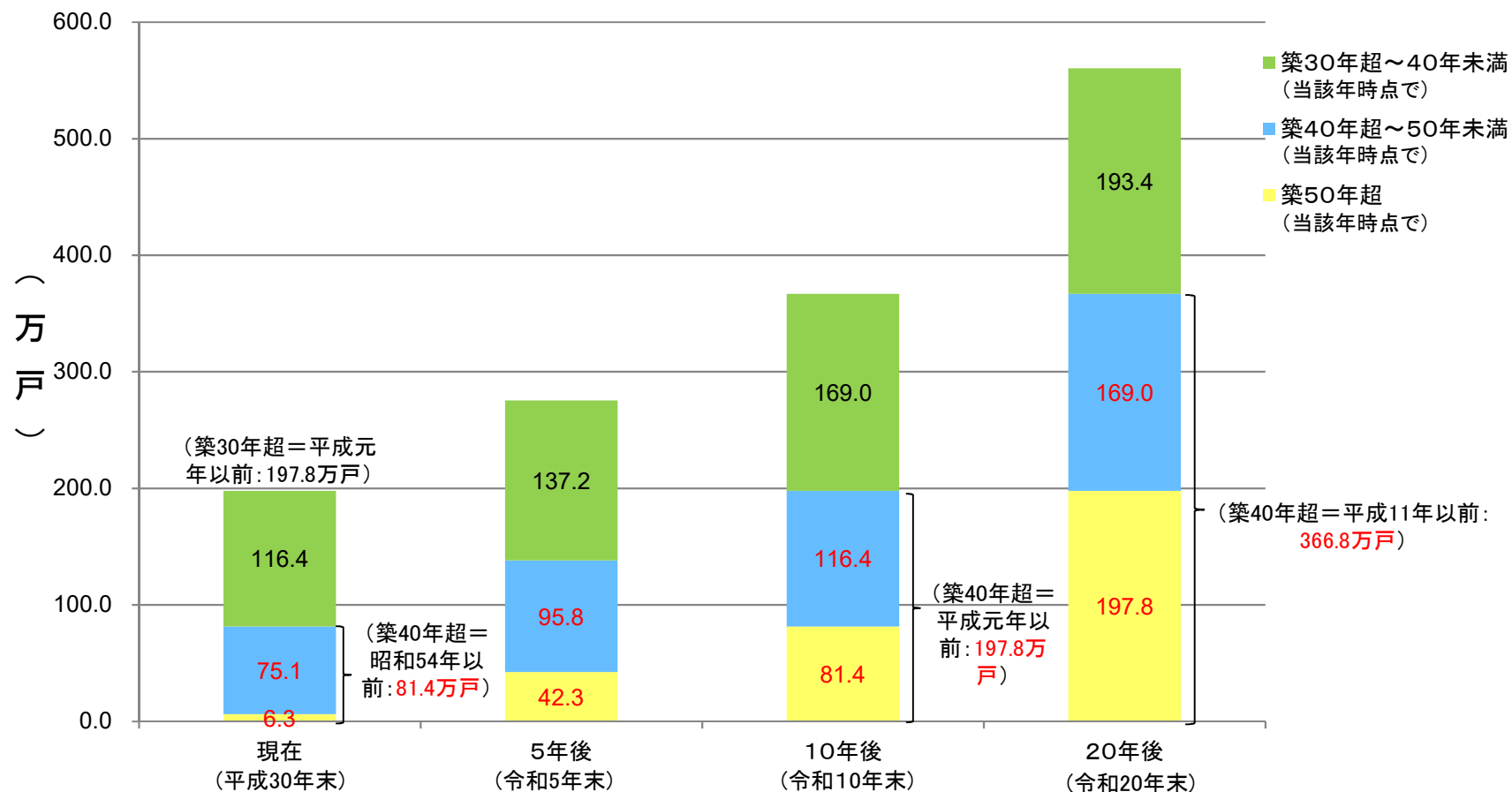
- マンションストック数は約 **654.7万戸** (平成30年末時点)
- 平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員(2.33)から推計すると約1,525万人、**国民の約1割**がマンションに居住



※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう
 4. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数

マンションを取り巻く現状～高経年マンションストックの増加～

○ **築40年超**のマンションは現在81.4万戸であり、**10年後には約2.4倍の197.8万戸**、**20年後には約4.5倍の366.8万戸**となるなど、今後、高経年マンションが急増する見込み



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

マンションストック長寿命化等モデル事業(令和2年度創設)

～事業の流れ～

令和2年度予算額 17億円

【事業期間 令和2～6年度】

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を行う
先導的な再生プロジェクトについて、民間事業者等からの提案
【2タイプ(計画支援型/工事支援型)で募集】

有識者委員会で審査し、国で採択

国が費用の一部を補助します

先導的な再生プロジェクトの実施

事業の成果等を広く公表することで、老朽化マンションの
長寿命化・再生への取り組みの広がりや意識啓発に寄与

事業の段階に応じて、次の2つの事業タイプがあります。

計画支援型 [事業前の立ち上げ準備段階を支援]

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となる調査・検討等の準備段階の取組を対象とします。

工事支援型 [長寿命化等の工事実施段階を支援]

長寿命化改修工事

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等の取組を対象とします。

建替工事

例えば、次の(ア)(イ)のような理由により、長寿命化改修を行うことが不合理なものとして、有識者委員会で認められた場合、一定の要件を満たす建替工事は、支援対象とします。

(ア)長寿命化改修を行うことが技術的に極めて困難な場合や、ライフサイクルコストで見た場合にかえってコスト高になるケース

(イ)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

<マンション再生に向けた一般的なステップ>

準備段階

(情報収集、基礎的な検討)

検討段階

(再生手法の比較検討)

(再生手法(改修、建替え、敷地売却等)の方針の決定)

計画段階

(基本計画、資金計画の検討、権利調整等)
(決議)

実施計画段階

(実施設計、権利変換計画作成等)

工事段階

(改修工事、解体、土地整備、建設工事)

計画支援型の概要①～対象事業者・補助対象費用～

マンションストック長寿命化等モデル事業

対象事業者

マンション再生コンサルタント、設計事務所、管理会社

ポイント

応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、管理組合からの提案を受け付けます。
ただし、管理組合は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象費用

マンションの長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討経費等に要する費用。 選定1案件につき500万円を上限とします。

ポイント

直接経費(賃金、旅費、備品購入費、委託料等)が対象です。

次に挙げる経費は補助対象となりません。

- ・事業提案された住宅又は施設以外の建物等施設の建設、不動産取得に関する経費
- ・提案者の構成員又は提案者の構成員に所属する者で、補助事業を実施する補助事業者等の人件費
- ・国内外を問わず、単なる学会出席のための交通費・宿泊費・参加費
- ・補助事業の実施中に発生した事故・災害の処理のための経費
- ・その他、補助事業の実施に関連性のない経費

事業要件

- ① 区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること
- ② 原則として、当該事業完了後、工事支援型の提案を行うことを想定しているものであること

ポイント

- ・耐用年数は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）に掲げる耐用年数になります。
- ・計画支援型で採択されたことをもって、工事支援型での採択を約束するものではありません。

工事支援型(長寿命化改修)の概要①～対象事業者・補助対象費用～

マンションストック長寿命化等モデル事業

対象事業者

施工業者又は買取再販業者（グループによる提案も可）

ポイント

応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、マンション再生コンサルタント、設計事務所、管理会社、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、前述の者は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象費用

次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額

- ①調査設計計画に要する費用
- ②長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものに要する費用

ポイント

- ・先導性や創意工夫を評価された部分に係る費用が補助対象になります。本事業による補助の必要性が低いと評価される費用については、補助対象になりません。
- ・インスペクションに係る費用、長期修繕計画（今回実施する事業にあわせて見直しを行う長期修繕計画）の作成費用、リフォーム瑕疵保険料も補助対象となります。
- ・住宅部分の他に、非住宅部分を含む建築物の場合（住宅と非住宅の複合建築物）も対象になります。

工事支援型(長寿命化改修)の概要②～事業要件～

マンションストック長寿命化等モデル事業

事業要件

- ① 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定していること
- ② 修繕積立金額が長期修繕計画額と概ね一致するもしくは計画より余裕があること
- ③ 区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること
- ④ ライフサイクルコストの低減につながる長寿命化改修であること
- ⑤ 新たな技術の導入や工期短縮に資する工法の工夫があること
- ⑥ 地方公共団体が関与する要件として、マンション管理に関する計画や条例等を策定している(策定見込みを含む)自治体で行われる事業であること

ポイント

- ・長寿命化に資する先導的な新しい工法や材料を導入したり、マンションに新たな機能などを取り込むなど、従来あまり取り組まれていない先導的な改修工事を想定しています。
- ・劣化した部材の補修や設備の修理・取替など修繕のみを行う工事や、一般的な大規模修繕工事は対象となりません。
- ・⑥に該当する地方公共団体は、国土交通省ホームページに掲載しています。
- ・旧耐震マンションの場合は、下記(1)または(2)の場合とします。
 - (1)耐震改修工事をあわせて実施すること。(なお、提案する先導的な改修工事として耐震改修工事が含まれる場合は、補助対象となります。)
 - (2)耐震診断を実施し、 $I_s \geq 0.3$ であり、耐震改修について、管理組合で議論されていること。(耐震改修工事の同時実施までは求めません。)

工事支援型(建替工事)の概要①～対象事業者・補助対象費用～

マンションストック長寿命化等モデル事業

対象事業者

施工業者又は買取再販業者（グループによる提案も可）

ポイント

応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、マンション再生コンサルタント、設計事務所、管理会社、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、前述の者は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象費用

次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額

- ①調査設計計画に要する費用
- ②土地整備に要する費用
- ③共同施設整備に要する費用
(建替前のマンションの共同施設の面積相当分が上限)

工事支援型(建替工事)の概要②～事業要件～

マンションストック長寿命化等モデル事業

事業要件

- ① 適切に修繕が行われていないことにより、建替の時期が早まっていないこと
- ② 区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること
- ③ 地域貢献機能を導入する建替であること
- ④ 建替後のマンションにおいて、長期修繕計画(30年以上)を作成し、その計画に適切な修繕積立金の額が設定されること
- ⑤ 地方公共団体が関与する要件として、マンション管理に関する計画や条例等を策定している(策定見込みを含む)自治体で行われる事業であること

ポイント

- ・③の「地域貢献機能」とは以下の施設等を想定しています。
 - ・子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域住民が利用できる生活関連施設
 - ・地域の防災力向上に資する防災関連施設や機能
 - ・その他地域の実情やニーズに対応した機能 等
- ・⑤に該当する地方公共団体は、国土交通省ホームページに掲載しています。

工事支援型(長寿命化改修)の提案テーマの例

マンションストック長寿命化等モデル事業

○ 長寿命化に資する、新しい工法・材料の導入や技術的に難しい改修工事

【例】

- ・大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事
- ・住戸スラブ下の専有部分に配置されている住戸配管を、スラブ上の専有部分に移設する改修工事 等

○ 多様な居住ニーズに対応する住戸改善の改修工事

【例】

- ・単身高齢者等の小規模世帯に対応した1戸→2戸への変更工事
- ・住戸数を減らして子育て世帯向けに居住面積を広くする改修工事 等

○ 防災性を向上するための改修工事

【例】

- ・浸水想定区域内において、マンションの地下に設置された電気設備を浸水のおそれのない上階に移設したり、浸水防止のための対策や非常用電源を確保する工事等により、総合的にマンションの防災性を向上するための改修工事 等

○ 地域づくりの観点から新たな機能を導入する改修工事

【例】

- ・空き住戸を転用して、子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事
- ・地方公共団体と協定締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事 等

○ その他（事業者が提案する長寿命化に資する先導的な改修工事）

○ 団地型マンションにおいて、敷地分割等の手法を活用する建替工事

【例】

・敷地分割・敷地売却の手法を活用しながら、団地全体の再生を図る建替 等

○ 建築規制などの制約が多いマンションにおける建替工事

【例】

・建築規制などの制約が多いマンションにおいて、隣接のマンションとの共同建替え等の工夫による建替 等

○ 商店等が一体となった複合用途型マンションの建替工事

【例】

・権利関係や建物形態が複雑な複合用途型マンションにおいて、関係者間の調整を図りながら実現する建替等

○ その他（事業者が提案する先導的な建替工事）

応募方法

応募する事業タイプに応じて、提案申請書を**郵送**で提出してください。

※提出先などの詳細は、募集要領を確認してください。
※提案申請書は、ホームページからダウンロードすることができます。

提案の受付期間

令和2年4月30日(木)～9月30日(水)消印有効

第1回応募締切 令和2年6月30日(火)

第2回応募締切 令和2年9月30日(水)

※今後、受付期間等について変更が生じる場合があります。最新の情報は、ホームページで確認ください。

お問い合わせ先

質問・相談は、原則として、**ファックス**又は**電子メール**でお願いします。

＜マンションストック長寿命化等モデル事業評価室事務局＞

技術的相談、募集要領等に関する問合せ

ホームページ：https://www.kenken.go.jp/mansion_s/index.html

メール：info@mansion-hyouka.jp FAX：03-6801-5903

TEL：03-6801-5902 ※平日10～16時（12～13時を除く）

※新型コロナウイルスの影響等による体制のため、電話が繋がらない場合があります。
できるだけ、メールでお問い合わせください。