

マンションの省エネ改修事例・支援制度

国土交通省住宅局
参事官(マンション・賃貸住宅担当)

1. マンションの省エネ改修事例

令和3年度マンション管理適正化・再生推進事業による省エネ改修事例等 (概要) について

- マンションにおける省エネ改修等の工事を普及するため、**一定の築年数が経過したマンションで行われた省エネ改修工事（4事例）及び電気自動車用充電設備の設置工事（1事例）の事例を調査**
- 省エネ改修工事等を検討するマンション管理組合の参考となるよう、**改修工事に至った背景や課題、改修の効果**のほか、管理組合における**合意形成を進めるにあたり効果的だったと思われるポイント**を整理したもの

<改修工事の項目毎の対象数（全5事例）>

※1事例につき複数の工事を実施している場合がある。

断熱改修 外壁等	外壁	屋上	床	断熱改修 開口部	サッシ	ガラス	玄関ドア	その他	照明 LED化	EV充電 設備	太陽光 発電
対象工事数	3件	3件	2件	対象工事数	3件	3件	2件	対象工事数	2件	1件	1件

省エネ改修工事等の背景・目的

- 経年劣化による**結露**や**寒さ**等の居住環境の悪化などの発生抑制
- 暖房費などの**維持管理費の節約**
- マンションの**資産価値の向上**

改修後の状況及び効果

- 住民が**結露の減少**や**寒さの改善**を実感するなど具多的な効果を確認
- 電気代やガス代等のコスト削減**
- 将来需要に向けた対策（電気自動車用充電設備の設置）

合意形成にあたり効果的と思われるポイント

- 専門家による勉強会・講習会**を通じた情報収集・理解の深化
- 近隣のマンションにおける**断熱改修事例の見学**や、月1回の**広報誌の配布**や**全世帯へのチラシの配布**による周知
- 居住者アンケート**を通じた工事項目の選定（**要望が多く寄せられた結露防止対策工事**を実施）
- 反対する区分所有者に対する**意義の説明**（省エネ改修は**マンション全体の価値を上げる旨**を説明）
- 補助金の活用**による管理組合の負担軽減

お問い合わせ先はこちら

国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

電話 :03-5253-8111 (内線39933,39914) ファックス :03-5253-1628

マンション窓ガラスの断熱改修（宮城県仙台市）

- 区分所有者の要望をふまえ、**結露**と**寒さ**対策として全住戸の窓を**断熱ガラスに改修**
- マンション全体で改修工事を行うことによる**資産価値の向上を説明**し、区分所有者の合意形成を得る

■改修項目

断熱改修	外壁等	外壁	屋上	床
	開口部	サッシ	ガラス	玄関ドア
その他		照明LED化	EV充電設備	太陽光発電

■合意形成のポイント

改修実現に至るプロセスとポイント	背景・課題	<ul style="list-style-type: none"> ○築20数年が経過し、居住者は結露と寒さに悩まされていた。 ○講習会への参加をきっかけに、窓を断熱ガラスに交換して全体の暖房費を下げようとする気運が高まった。 ○スケールメリットがあり、修繕積立金は潤沢であった。
	改修後の状況・効果	<ul style="list-style-type: none"> ○工事後のアンケートでは、住民は改修効果を実感したという結果。 <ul style="list-style-type: none"> ・『結露』について「無くなった」52%、「少なくなった」31%。 ・『住まいの暖かさ』について「大変暖かくなった」20%、「暖かくなった」63%。 ○また、施工後に音が静かになったとの意見も寄せられた。
	改修後の状況・効果	<ul style="list-style-type: none"> ●講習会に参加した理事会による省エネ改修の推進 <ul style="list-style-type: none"> ○平成25年に、NPO法人主催の講習会に理事などが参加し、窓断熱の改修の有効性と補助金の情報を入手。 ○講習会をきっかけとして、断熱ガラスへの交換による省エネ改修への気運が高まる。 ○居住者が寒さと結露に悩まされていたことから、既存住宅・建築物における高性能建材導入促進事業の補助金活用を前提とした窓の断熱ガラス改修の実施を決定。 ●理事会や住民への丁寧な説明による合意形成の獲得 <ul style="list-style-type: none"> ○理事会での合意形成を図るため、講習会で断熱改修の講演を行った専門業者により、理事会への数回にわたる窓断熱改修の説明を実施。 ○入居者からの合意形成を図るため、具体的な工事内容、スケジュール等について住民説明会を実施するとともに、全世帯へチラシを配布。 ○理解を得られず反対する方や、専有部分の断熱改修（内窓設置）を既に行っている方などへの説明・説得に苦慮しながら、マンション全体でやることの意義（マンションの価値UP）を丁寧に説明。 ●補助金の活用による268戸の窓の断熱化改修の実施 <ul style="list-style-type: none"> ○平成26年には、住民からのコンセンサスを心得て補助金を申請する段階に至ったが、同年に申請が集中したことで、補助金を得る事ができず改修を断念。 ○翌年に再検討し、補助事業の実施決定を受け、総会を開催、区分所有者の8割強の賛成を得て窓の断熱改修を採択。 ○既に内窓を設置していた1住戸を除く268戸において、窓の断熱改修を実施。 ○全体工事費に対する約1/3の補助金が交付。

■マンション概要

規模	住戸269戸、店舗10戸（1階）
構造等	SRC（一部RC造）、10階
竣工年	昭和62年
改修時期	平成27年9月～12月

【参考】マンション窓ガラスの断熱改修（宮城県仙台市）

断熱改修外壁等	外壁	屋上	床	断熱改修開口部	サッシ	ガラス	玄関ドア	その他	照明LED化	EV充電設備	太陽光発電
---------	----	----	---	---------	-----	-----	------	-----	--------	--------	-------

■当マンションが実施した省エネ改修工事

既存サッシをそのまま使える真空ガラスへの交換

■構造図

フロート板ガラス
高断熱Low-E膜
Low-Eガラス
0.2ミリの真空層
真空層を保持するマイクロスペーサー
取付専用グレチャン（オプション）

■設置によるエネルギー設置効果

○一枚ガラスと比べて約40%、一般的な複層ガラスと比べても約20%のエネルギーを削減

ガラスの種類	年間暖冷房負荷 (MJ/年)		年間暖冷房負荷金額 (¥/年)	
	東京	大阪	東京	大阪
スペーシア 6.2ミリ	21,700	24,900	¥53,900	¥62,100
一枚ガラス 3ミリ	36,400	40,800	¥90,300	¥101,200
複層ガラス 12ミリ	27,600	31,600	¥68,700	¥78,500

■既存サッシへの収まり

○厚さ是一片ガラスとほぼ同じ6.2ミリであるため、既存サッシをそのまま活用可能。

一枚ガラス

スペーシア

複層ガラス

■断熱性能

○2枚のガラスの間にある真空層が、一枚ガラスの約4倍の断熱性能を実現。

スペーシア

一枚ガラス

高経年団地型マンションの外断熱改修（神奈川県横浜市）

- マンションの長期利用を前提に、区分所有者の要望を踏まえ、結露防止対策として外断熱改修を実施
- 外断熱改修を先行する団地からの積極的な情報共有等により、複数団地への外断熱改修の連鎖的な展開

■改修項目

断熱改修	外壁等	外壁	屋上	床
	開口部	サッシ	ガラス	玄関ドア
その他		照明LED化	EV充電設備	太陽光発電

■団地概要

規模	2,450戸（分譲2,160戸・25組合） （賃貸 290戸）
----	------------------------------------

■改修工事を実施した団地（4組合計422戸）

	A団地	B団地	C団地	D団地
竣工年	昭和46年	昭和46年	昭和47年	昭和46年
棟数	6	7	5	4
階数	4	5	4	4
戸数	152	70	128	72
形状	階段室型	ボックス型	階段室型	階段室型
管理会社	自主管理	保全協会	民間	民間

■合意形成のポイント

背景・課題	<ul style="list-style-type: none"> ○当該4団地は、割賦支払いが終了するまで所有権が事業者に留保される「長期分譲住宅」であり、建築後35年経過時に、管理組合が結成。 ○1970年代建設のため耐震性が無く、断熱仕様でなく結露等が課題。
改修実現に至るプロセスとポイント	A団地 <ul style="list-style-type: none"> ●建替えをせずに、長期利用をする方針の決定 <ul style="list-style-type: none"> ○「長期計画検討委員会」を設置し、団地再生の検討に着手。 ○耐震診断及び建物診断により、「コンクリート及び鉄筋に重要な問題はない」ことを確認したことから、建替えせずに、マンションを長期利用する方針を決定。 ●マンションの長期利用に向けた、区分所有者の意識醸成・知識の深化 <ul style="list-style-type: none"> ○「長期計画検討委員会」において、以下の活動を行い合意形成を推進（一級建築士やデベロッパーによる公開勉強会の実施。近隣のマンションの外断熱改修事例の見学会。広報の配布（月1回）による周知） ●マンションの長期利用に向けた、区分所有者の意識の共有 <ul style="list-style-type: none"> ○総会において、団地の長期ビジョンの方針を決議。 ●区分所有者の意向に沿い、外壁及び屋上外断熱改修工事の決定 <ul style="list-style-type: none"> ○居住者アンケートを実施し、最も要望の多かった結露防止対策として、外壁及び屋上外断熱改修の検討を決定。 ○臨時総会により、外断熱改修を含む大規模修繕工事の実施を可決。 ●外断熱改修工事の啓発活動の推進 <ul style="list-style-type: none"> ○改修工事の見学会（施工中・完成）を開催。団地内の1住戸を借上げ、団地内の共用利用室として使用。利用者が断熱改修の効果を体感。
	B～D団地 <ul style="list-style-type: none"> ●他の団地に外断熱改修工事が連鎖的に波及 <ul style="list-style-type: none"> ○A団地の見学会参加等の情報提供を受け、B～D団地の改修工事に波及。 ○各団地は、先行団地の改修工事見学会やアンケートをもとに合意形成を推進。
改修後の状況・効果	<ul style="list-style-type: none"> ○断熱改修のおかげで結露は減り、冬は暖かくなり日差しが入るときは暖房がいらなくなったという意見が寄せられた。 ○断熱後に電気代、ガス代が安くなっている。

【参考】高経年団地型マンションの外断熱改修（神奈川県横浜市）

断熱改修外壁等	外壁	屋上	床	断熱改修開口部	サッシ	ガラス	玄関ドア	その他	照明LED化	EV充電設備	太陽光発電
---------	----	----	---	---------	-----	-----	------	-----	--------	--------	-------

■A団地における省エネ改修工事の概要

	大規模改修工事（2010.10～2011.2）	その他改修工事（2017年度、2020年度）
改修工事の項目	<ul style="list-style-type: none"> ■外断熱改修 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 湿式外断熱工法（EIFS: Exterior Insulation and Finishing System）による断熱改修 ➢ 1969年にアメリカで販売され、世界に拡大した工法 ➢ 戸当たり工事費、60万円弱（直接工事費、税、諸経費別） ■開口部断熱改修 <ul style="list-style-type: none"> ➢ サッシ改修（ペアガラス化）、玄関ドア取替え ➢ 戸当たり工事費、50万円強（直接工事費、税、諸経費別） ■LED化改修 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 階段室灯をLEDへ改修 ➢ 戸当たり工事費、10万円強（直接工事費、税、諸経費別、住宅エコポイントを利用） ■床下断熱改修（2021年度実施） <ul style="list-style-type: none"> ➢ 外壁断熱改修施工後、翌年度に床下断熱改修を実施 ➢ 1階床スラブ下に、ウレタン吹き付け ➢ 総工事費、600万円弱（直接工事費、税、諸経費別） 	<ul style="list-style-type: none"> ■外灯のLED化改修（2017年度） <ul style="list-style-type: none"> ➢ 長期修繕計画に基づき、ポール外灯及び壁付外灯をLED化 ➢ 総工事費190万円弱（直接工事費、税、諸経費別） ➢ あわせて、駐車場の増設により、修繕積立金の値下げを実施 ■太陽光パネル等の設置（2020年度） <ul style="list-style-type: none"> ➢ 神奈川県の補助金制度（費用の1/3を補助）を活用し、各棟の屋上に太陽光パネル、妻側・北側に蓄電池を設置（長期修繕計画では2017年度に位置付けられていたが、2020年度に実施） ➢ 太陽光発電装置で発電した電力は、外灯、階段灯、駐輪場の照明、防犯カメラと自動販売機に使用 ➢ 総工事費1,290万円（税込み）の内、300万円が補助金（3棟の蓄電池の容量を変更したことにより、3棟において補助率が1/6に変更）
資金計画	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 修繕積立金に加え、住宅エコポイント（LED化工事など）や管理組合向け民間ローンを活用。一時金徴収はなし。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 修繕積立金に加え、太陽光パネルを神奈川県の助成金を活用し設置。



【工事の様子】



【外観】



【屋上に設置した太陽光パネル】

団地全体の環境整備に資する省エネ改修への継続的な取り組み（東京都多摩市）

- マンションの**長期ビジョンの共有**と、その前提に基づく**団地全体の環境整備の推進**
- 円滑な合意形成に寄与する**効果的な理事会の運営**と、広報を最大限に活用した**組合員への情報周知・説明**

■改修項目

断熱改修	外壁等	外壁	屋上	床
	開口部	サッシ	ガラス	玄関ドア
その他		照明LED化	EV充電設備	太陽光発電

■団地概要

規模	160戸（7棟）
構造等	RC造、5・6階
竣工年	平成5年
改修時期	平成27年、平成30年、令和2年

■合意形成のポイント

背景・課題	<ul style="list-style-type: none"> ○新耐震基準、バリアフリー対応、平均93㎡を越える住戸面積等、同時期に竣工した他のマンションに比べて豊かな居住環境を有している。 ○一方で、断熱性能が十分ではなく、居住者からは結露がひどいという意見も出ていた。
改修実現に至るプロセスとポイント	<ul style="list-style-type: none"> ●将来的な外断熱改修を視野に入れた段階的な断熱改修の実施 <ul style="list-style-type: none"> ○将来的な外断熱改修の実施を視野に入れ、平成27年に開口部（窓）の断熱改修を実施（経済産業省の補助制度 ※補助率1/3）。 ○平成30年には屋根防水の改修と併せて、断熱性の向上を図るため外断熱材の上に防水シートを貼る改修を実施。 ●マンションの超長期利用ビジョンの共有 <ul style="list-style-type: none"> ○マンションを超長期に利用していくというビジョンを組合員の間で共有。 ○その前提に基づいて団地全体の環境整備を推進。 ○その一環として外断熱改修を含む各種省エネ改修を実施していることが、区分所有者から理解を得る要因となった。 ●合意形成を実現する日常における効果的な理事会の運営 <ul style="list-style-type: none"> ○理事会1週間前に議事内容をメーリングリストやクラウド、印刷物で配布。 ○理事会では結論（実施／非実施／検討）を出すこと、毎回の進捗状況の確認、管理会社の活用等を実施。 ○理事会役員への過剰な負担を課さず、かつ効率的な理事会の運営の仕方を工夫。 ●広報を最大限に活用した組合員への情報周知・説明 <ul style="list-style-type: none"> ○検討にあたっての課題、費用対効果、公平性、予算など、理事会が伝えておくべき情報や、区分所有者が知りたいと思う情報を広報誌を活用して周知。 ○必要に応じて説明会を開催し、区分所有者の理解を深める。
改修後の状況・効果	○照明のLED化等の省エネ改修工事により、団地全体の電気代が大幅に減っている。

【参考】団地全体の環境整備に資する省エネ改修への継続的な取り組み（東京都多摩市）

断熱改修 外壁等	外壁	屋上	床	断熱改修 開口部	サッシ	ガラス	玄関ドア	その他	照明LED化	EV充電設備	太陽光発電
-------------	----	----	---	-------------	-----	-----	------	-----	--------	--------	-------

■当マンションが実施した省エネ改修工事

	窓サッシ・ガラスの更新	屋上の外断熱	外壁の外断熱
改修工事の 具体的 内容	■サッシの撤去 	■施工前 	■施工状況 
	■サッシの改修後 	■施工後 	
	○カバー工法の上、Low-eガラス設置	○既存の抑えコンクリートの上に断熱材50mm+シート防水	<p>既存内断熱があるので、一部外断熱出来なくても問題ない</p> <p>タイルの上に断熱材と新たなタイルを貼った</p> <p>ダクト部分欠き込み</p>

マンション用電気自動車(EV・PHEV)基礎充電設備の設置 (東京都大田区)

- マンション内に電気自動車所有者がいなくとも、**将来的な資産価値向上**を目指し、**電気自動車基礎充電設備**を設置
- 補助金の活用、短期間での工事の実施、工事に伴う自動車の移動無しなど、**住民負担が少ない方式**を検討

■改修項目

断熱改修	外壁等	外壁	屋上	床
	開口部	サッシ	ガラス	玄関ドア
その他		照明LED化	EV充電設備	太陽光発電

■マンション概要

規模	92戸
構造等	SRC造、8階
竣工年	昭和57年
改修時期	令和2年10月

■合意形成のポイント

背景・課題	<ul style="list-style-type: none"> ○マンションの資産価値向上につながるリフォーム工事を検討。 ○国と都の補助金を活用し、可能な限り自己負担を軽減。 ○未来の電気自動車の普及を見込んだ先行投資。
改修実現に至るプロセスとポイント	<ul style="list-style-type: none"> ●資産価値の向上や災害への備えを目的とした充電設備設置の検討 <ul style="list-style-type: none"> ○令和元年12月に、顧問のマンション管理士より、経済産業省と東京都の補助金を活用すれば、消費税程度の負担でマンション用電気自動車基礎充電設備を設置できるとの情報入手(国が6割程度負担し、残りを都が負担)。 ○マンション内に電気自動車の所有者はいないが、電気自動車に乗ることができるマンションにすることが資産価値向上に繋がること、災害の際は電気自動車が蓄電池代わりになるという利点を踏まえ、将来に備え充電設備設置の検討を理事会で開始。 ○充電予約兼使用料支払いアプリによる運用も併せて検討。 ○業者の説明を経て、令和2年3月末の臨時総会で設置決定。特段の反対はなし。 ●住民負担の少ない形式による充電器設置 <ul style="list-style-type: none"> ○工事は3日間で終了。 ○充電設備は、駐車場の中の緑地に設置したため、車の移動がなく居住者対応の必要がなかった。 ○充電設備の設置にあたり、受電容量1KVAを8KVAに増設。この増設工事は補助対象外であったが、総会議決の範囲内(組合負担が80万円以内が決議の条件)であったために実施。 ○工事総額は約270万円。組合の持ち出し(消費税、電気容量アップ費用)は約50万円。
改修後の状況・効果	<ul style="list-style-type: none"> ○充電設備の設置より約1年が経過した時点で、利用者はいないが、今後、電気自動車が増加すれば、充電設備の設置に対する価値を見出せるものと考えている。 ○なお、管理規約の変更は、利用者が出た際に行う予定。

【参考】マンション用電気自動車(EV・PHEV)基礎充電設備の設置 (東京都大田区)

断熱改修 外壁等	外壁	屋上	床	断熱改修 開口部	サッシ	ガラス	玄関ドア	その他	照明LED化	EV充電設備	太陽光発電
-------------	----	----	---	-------------	-----	-----	------	-----	--------	--------	-------

■当マンションが実施した省エネ改修工事

■EV充電スタンド設置イメージ



主幹盤室内
共用電灯メインブレーカー
より電源を取り出し、
ELCB50A→75Aに交換



主幹盤室壁面コア抜き
VE管で壁面を配線

改修工事
の
具体的
内容



コントロールボックス/
ブレーカー取付け



EVスタンド設置
(イメージ)

高経年団地型マンションの外断熱改修（東京都多摩市）

- 将来を見据えて計画的に修繕を重ねていくため、団地の課題を総合的に検討する「**団地整備検討委員会**」の設立
- 理事会による**スピーディな意思決定**と住民の**合意形成に向けた取り組み**による外断熱改修の実現

■改修項目

断熱改修	外壁等	外壁	屋上	床
	開口部	サッシ	ガラス	玄関ドア
その他		照明LED化	EV充電設備	太陽光発電

■団地概要

規模	356戸（29棟）
構造等	RC造、2～5階
竣工年	昭和57年
改修時期	平成25年2月～平成26年3月


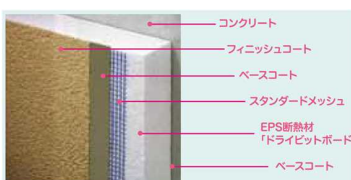
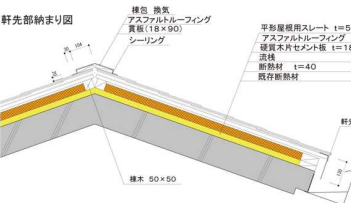
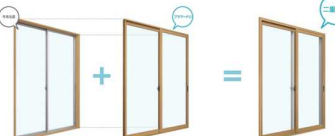
■合意形成のポイント

背景・課題	○居室以外の浴室、洗面、台所は断熱されていない。
	○アルミサッシも経年により気密性能・断熱性能が劣化。
	○居室、非居室の温度差、熱橋による結露、カビの発生が見られた。
改修実現に至るプロセスとポイント	●2度目の大規模修繕において外断熱改修を断念
	○2度目の大規模修繕時期に、メーカーへのヒアリングや勉強会等を開催し、外断熱の良さは理解できたものの、金額面での折り合いがつかず、外断熱改修を断念し通常の大規模修繕を実施。
	●団地の未来を考える「 団地整備検討委員会 」を設立
	○2度目の大規模修繕の後、次の大規模修繕に向けて団地の将来を見据えて計画的に修繕を重ねていくため、 団地の課題を総合的に検討する委員会 を設立。
	●3度目の大規模修繕時期を迎え、 再び外断熱改修の実現に向けた検討を開始
	○3度目の大規模修繕時期を迎えた平成23年に検討を再開。
○外壁の長寿命化と省エネ化を同時に解決する方法として、外断熱による断熱改修の提案がなされたが、築30年を超える大規模修繕ともなると、給排水管や電力幹線の設備系の修繕も必要になっており、予算とのすり寄せが課題となっていた。	
●国土交通省の補助事業への応募	
○施工業者候補のうちの1社からの申し出により、国土交通省が行う「省CO2先導事業」に応募。	
○採択されれば総工費の3～5割を補助金で賄うことができる。	
●補助事業に採択されてから、 1ヶ月半のスピード合意	
○採択が決定してから約1ヶ月半の間に、理事会での議案承認、住民説明会の開催、臨時総会で特別決議の可決が完了。	
○こうした理事会のスピーディな意思決定と住民の合意形成に向けた迅速な行動が外断熱改修を成功に導いた。	

【参考】高経年団地型マンションの外断熱改修（東京都多摩市）

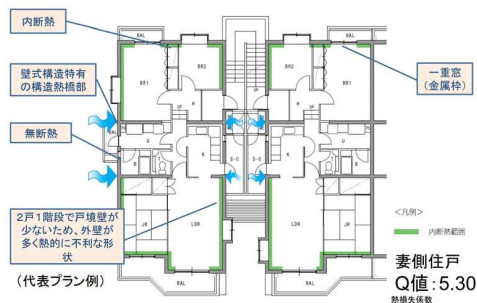
断熱改修 外壁等	外壁	屋上	床	断熱改修 開口部	サッシ	ガラス	玄関ドア	その他	照明LED化	EV充電設備	太陽光発電
-------------	----	----	---	-------------	-----	-----	------	-----	--------	--------	-------

■外断熱改修の概要

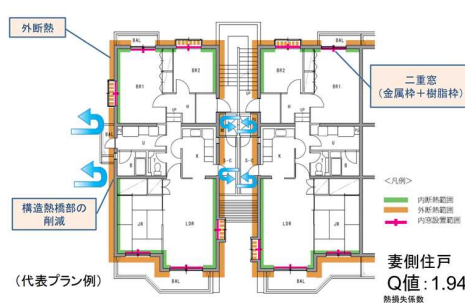
改修工事の 具体的 内容	外断熱改修とは	外壁の外断熱化	屋根の外断熱	開口部の断熱化
	<p>■外断熱改修とは</p> <p>○建物躯体の外側全体を断熱材で包み込む断熱工法。</p> 	<p>■外壁の外断熱改修</p> <p>○断熱材（厚さ50mm）を樹脂モルタルで外壁に直接貼り付け</p> <p>○その表面をメッシュシートで補強し、樹脂モルタル等で左官仕上げする。</p> 	<p>■屋根の外断熱</p> <p>○既存断熱材の上から新たに断熱材（40mm）を敷き込み硬質木片セメント板で抑えアスファルトルーフィングで覆い、スレート瓦を敷く。</p> 	<p>■内窓の新設</p> <p>○「内窓」とは、今ある窓の内側にもう一つ窓を新しく取り付ける窓のことをいう。</p> <p>○今ある窓と、新しく取り付けた内窓の間に空気層を設けることで断熱性能を向上させることが出来る。</p> 

■改修の前後

改修前のプラン



改修後のプラン



断熱材（厚さ50mm）を外壁に貼り付け

2. マンションのモデル的な改修に対する支援制度

マンションストック長寿命化等モデル事業の概要

老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションストックの再生を推進するため、再生の検討から長寿命化に資する改修等を行うモデル的な取組に対して支援を行う。

※令和4年度予算において、有識者委員会で必要と認められる場合は、築年数要件（耐用年数の1/2を経過）を適用外とする制度拡充を実施。

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）で公募・採択

計画支援型 [事業前の立ち上げ準備段階]

先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等への支援

- 補助対象 : 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
- 補助事業者 : 民間事業者等 ■ 補助率 : 定額 (500万円/件 ※事業実施期間は、最大3年間)

工事支援型 [長寿命化等の工事実施段階]

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への支援

- 補助対象 : 調査設計計画費、長寿命化に資する工事のうち先導性を有するものに要する工事
- 補助事業者 : 民間事業者等 ■ 補助率 : 1/3

※長寿命化工事を行うことが不合理なケースとして有識者委員会で認められた場合は、建替も補助対象となる。

先導的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・再生に向けた取り組みの広がりや意識啓発に寄与

評価ポイント	
政策目的に適合	・事業テーマが政策目的に適合しているかどうかを評価
独自性・創意工夫	・課題認識の妥当性を評価 ・解決策を①～④の観点で評価 ① 実績は少ないが汎用性が高いものを評価 ② 様々な手法の組合せによるものを評価 ③ 長寿命化、防災、省エネ等の総合的な取組みであるかを評価 ④ 難易度の高い課題解決に向けた取組みであるかを評価 ※マンション建替円滑化法に基づく制度（要除却認定、敷地分割、敷地売却等）の活用を検討しているものは積極的に評価
合理性	・複数の解決策を検討した結果、合理的な再生手法（費用対効果が高い、課題解決に直結）を選択しているかどうかを評価 ・既存建築物の状況（耐震性、劣化）を踏まえた合理的な再生手法を選択しているかどうかを評価
合意形成上の工夫	・円滑に合意形成を進めるための工夫を評価 ※すでに合意形成ができている場合も評価 ※居住者以外の行政等の関係機関との協議が進んでいるものは積極的に評価
工程計画の工夫 (工事支援型のみ)	・居住者の負担軽減（騒音、振動、引越等）を図る工程計画となっているかを評価 ・工程を短縮するための工夫を行っているかを評価
将来の維持管理に向けた工夫	・維持管理を容易にするための工夫を評価 ・将来の維持管理コストの圧縮のための工夫 ・修繕周期を延ばすための工夫を評価
その他	上記以外で特筆したい点を記載してください。

◇想定される取組み (R4追加内容)

- ・共用部と専有部の一体的な修繕による老朽マンションの長寿命化（共用部の配管工事に併せて専有部の水廻り工事を実施することで、建物全体としての維持管理につながる取組み）
- ・修繕等に必要な資金の確保のための工夫（高齢者向け融資制度（リバースモーゲージ）等）
- ・修繕等の検討に必要な情報の一元化（BIMの活用等）

採択プロジェクト (1) (令和3年度第2回採択)

計画支援型

【マンション名】橋本スカイハイツ
 【提案者名】(一社)マンション総合サポートセンター
 (マンション再生コンサルタント)

空き家と賃貸化が進む小規模マンションの再生手法の検討

①対象マンションの概要



所在地	神奈川県
竣工年(築年数)	1961年(築61年)
延べ面積	1,601㎡
形式/階数/総住戸数	単棟型/地上4階/32戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- ・32戸のマンションのうち10戸が空き家。賃貸化も進み居住区分所有者は4戸のみ。
- ・老朽化が進み、とくに近年は専有部分の配管からの漏水事故が頻発している。
- ・区分所有者にアンケートを実施したところ、建替、改修、敷地売却し管理組合を解散、と意見が分かれている。

④提案概要と事業の実施方針

【提案概要】

老朽マンションの改修又は建替の比較検討。劣化診断等により現状を調査したうえで、改修と建替それぞれに要する費用を算出して比較し、合意形成を図る。



【事業の実施方針】

- 改修については、劣化診断を実施し専有部分の給排水管の改修、耐震改修等工事の概算費用を算出。資金調達、修繕積立金改定等についても検討する。
- 建替については、行政協議、資金調達及び事業協力者の募集に向けた協議、従前資産の評価及び再建マンションの各住戸の価格設定と負担割合の算定、賃貸利用予定者向けに収益利回りの算定を行う。工事については、既存杭の処理方法、仮住まいの対応を検討する。
- 改修と建替の比較表を作成し、区分所有者に対し説明会を開催し意見聴取を行った上で、改修又は建替の方針について決議を行い具体的な検討を行う。

③これまでの取組

- ・建替について簡易調査を行ったところ、日影規制により現況より階数を低く変更する必要性が判明。
- ・改修にも多額の金額が予測されることから、正確な費用を算定した上で合意形成を図ることとした。

⑤工事の実施予定(見込み)

【建替えの場合】

R4年度	総会決議(建替え決議)
R6年度	工事着手
R7年度	工事完了

【評価のポイント】

空き家化と賃貸化が進む老朽マンションの改修か建替えかの比較検討であり、費用算定だけでなく、資金調達方法の検討及び賃貸収益利回りの算定など、合意形成に向けた検討も含んでおり、先導的と評価した。

【マンション名】入船東エステート住宅
 【提案者名】株式会社ジェス診断設計
 （設計事務所）

スラブ下配管の解消と専有部分給排水管の全面更新による排水システムの統一と性能向上を図る改修工事

①対象マンションの概要



所在地	千葉県
竣工年（築年数）	1982年（築40年）
延べ面積	95,204㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上11～14階／807戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- 全8棟の団地型マンションのうち2棟がスラブ上排水枝管、6棟がスラブ下であり、異なる排水システムが混在している。
- 専有部分の給水給湯管はモルタル埋設箇所が多く更新が進んでいない。また、超節水型便器に対応可能な排水能力の向上等、今後のリフォームや維持管理への配慮が求められている。

④提案内容

【提案概要】

劣化が進行している給排水管の改修にあたり、スラブ下排水枝管のスラブ上化及び専有部分も含む給排水管全面更新を行い、長年の課題であった団地全体の排水システムの統一と性能向上を実現し、長寿命化を図る。

【提案内容】

●スラブ下排水枝管の解消

- スラブ下配管となっている6棟について、排水枝管のスラブ上化、在来浴室のユニットバス化に向けた排水枝管接続口の事前設置を行う。

●専有部分も含む給排水管の全面更新

- 汚水管・汚雑排水管は、超節水型便器の全戸設置を前提とした排水負荷流量を算出し、対応可能な仕様とする。
- 排水立主管の更新工事においては、引き抜き工法・カットイン工法により騒音・振動・粉塵の低減を図る。
- 専有部分給水給湯管追焚管のモルタル及びコンクリート内埋設配管の解消は、管理規約を改正し管理組合にて実施する。
- 今回の改修工事を機に全戸の設備配管の記録を残した台帳の整備を実施する。

③これまでの取組

- 1997年：給水管ライニング更生
- 2010年：排水管劣化診断調査、改修方針の検討
- 2016～18年：給排水管改修案の検討
- 2020年：給排水管工事専門委員会を設立し改修案を立案
- 2021年：総会にて工事実施の承認

【評価のポイント】

スラブ下配管の解消と専有部分給排水管の全面更新による排水システムの統一と性能向上を図る改修工事であり、当該マンション固有の課題に合理的に対応している。排水枝管接続口の事前設置、設備配管の記録を残した台帳整備など、将来ニーズに備えた独自性・創意工夫もみられる。その他、合意形成に係る取組みや、工事中の騒音・振動・粉塵の低減、将来の維持管理に向けた工夫も評価でき、先導的と評価した。

【マンション名】港南台こまどり団地
 【提案者名】三菱地所レジデンス株式会社
 （買取再販業者）

建築基準法第86条により認定を受けた対象区域の将来的な変更に対応した団地型マンションの建替工事

①対象マンションの概要



所在地	神奈川県
竣工年（築年数）	1978年（築44年）
延べ面積	4,670㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上5階／60戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- 老朽化が進んでいるうえ、エレベーターが無くバリアフリー化が難しい。
- 当該こまどり団地と隣接する団地の2団地とが合わせて一団地認定を受けている。
- 敷地の4分の1が高圧送電線設置のために地役権が設定されており、現契約下では建築物の一切の築造が禁止されている。

④提案内容

【提案概要】

2団地からなる一団地認定（建築基準法第86条）の一方の団地の建替えと、高圧線下に設定された築造禁止の地役権の変更という2つの課題を乗り越えた建替えを行う。

【導入予定の地域貢献機能】

マンション内の自助施設（共用施設の防災用倉庫／かまどベンチ／AED／太陽光パネル／非常用発電機）
 地域に開かれた敷地内通路（隣接団地も含めた2団地の火災時には、消防車の進入路としての利用を想定）

【提案内容】

●一団地認定（建築基準法第86条）の一方の団地の建替え

- 一団地認定解消には隣接団地も含む550戸の全員同意が必要となり実現に向けたハードルが高かったため、行政と協議し老朽化団地の再生に係る課題を共有。一団地認定の将来の解消を見据え、2団地のうち一方の団地の建替え計画の立案に至った。

●高圧送電線下に設定された築造禁止の地役権の変更

- 一括建替え決議の可決要件は4/5であるのに対し、当該地に築造可能とする地役権設定契約の変更のためには、所有者全員による合意が必要とされていた。行政と電力会社の双方と相談・協議を重ねることで建替え合意者による合意での契約変更が可能となり、地役権契約変更を条件に付す建替え決議とすることで合意形成が実現した。

③これまでの取組

- 2013年：建替え検討開始（隣接団地と一体での建替え）
- 2018年：当該団地単独での建替え推進決議
- 2021年：当該団地単独での一括建替え決議

【評価のポイント】

建築基準法第86条による一団地認定区域内での複数団地の建替えは事例が少なく、本件は両団地の建替えを前提とし、認定基準の緩和により、最終的に必要最低限の一団地認定区域となるよう工夫した団地建替であり、先導的と評価した。

ホームページ

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html

マンションストックモデル事業



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

※第3回募集に係る最新の情報は、ホームページでご確認ください。

第1回 令和4年4月18日(月)～4月22日(金) 終了

第2回 令和4年6月20日(月)～6月24日(金) 終了

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

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、電話がつか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。

※現状の問い合わせ先は、令和3年度の評価室事務局になります。令和4年度の評価室事務局の連絡先が変更になった場合は、国土交通省のホームページでお知らせいたします。

3. 子どもの事故防止等に資する 共同住宅整備に対する支援制度

共同住宅(分譲マンション及び賃貸住宅)を対象とした以下の取組を支援することにより、子どもと親の双方にとって健やかに子育てできる環境の整備を進める。

- ・事故や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修
- ・子育て期の親同士の交流機会の創出のため、居住者間のつながりや交流を生み出す施設の設置

事業の概要

○補助対象となる共同住宅

- ・賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修

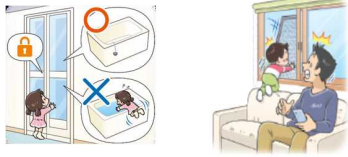
○補助対象事業

- ①「子どもの安全確保に資する設備の設置(下記表参照)」に対する補助：新築1/10、改修1/3(上限100万/戸)
 - ②上記①と併せて、「居住者等による交流を促す施設(※)の設置」に対する補助：新築1/10、改修1/3(上限500万)
※交流場所として利用できる多目的室[キッズルーム・集会室]の設置、プレイロット[遊具・水遊び場・砂場]の設置、家庭菜園・交流用ベンチの設置
- 注：賃貸住宅の新築に対する補助の際は、上記②を必須とする

補助対象のイメージ

●子どもの安全確保に資する設備

浴室扉への外鍵設置や窓からの転落防止



●交流を促す施設

交流場所として利用できる多目的室や、プレイロットを設置



子どもの安全確保に資する設備の設置

※新築は全項目実施必須/改修は⑥・⑫・⑮・⑯・⑰の事項の実施必須

目的		取り組み事項(補助対象)
視点	配慮テーマ	
住宅内での事故防止	(1) 衝突による事故を防止する	① 造りつけ家具の出隅等の衝突事故防止工事(面取り加工) ② ドアストッパー又はドアクローザーの設置
	(2) 転倒による事故を防止する	③ 転倒による事故防止工事(洗面・脱衣室の床はクッション床) ④ 人感センサー付玄関照明設置 ⑤ 足元灯等の設置
	(3) 転落による事故を防止する(バルコニー・窓などからの転落防止)	⑥ 転落防止の手すり等の設置
	(4) ドアや窓での指つめ・指はさみを防止する	⑦ ドアや扉へ指詰め防止工事
	(5) 危険な場所への進入や閉じ込みを防止する	⑧ 子どもの進入や閉じ込み防止のための鍵の設置 ⑨ チャイルドフェンス等の設置
	(6) 感電や火傷を防止する	⑩ シャッター付コンセント等の設置 ⑪ 火傷防止用カバー付き水栓、サーモスタット式水栓等の設置 ⑫ ファイロロックや立消え防止等の安全装置が付いた調理器の設置
子どもの様子の見守り	(7) 子どもの様子を把握しやすい間取りとする	⑬ 対面形式のキッチンの設置 ⑭ 子供を見守れる間取りへの工事(キッチンに面したリビング)
不審者の侵入防止	(8) 不審者の侵入を防止する	⑮ 防犯性の高い玄関ドア等の設置 ⑯ 防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置 ⑰ 防犯カメラ設置(録画機能のあるカメラ付きインターホン設置を含む)
災害への備え	(9) 災害時の避難経路の安全を確保する	⑱ 家具の転倒防止措置のための下地処理工事 ⑲ 避難動線確保工事

子育て支援型共同住宅推進事業の事業要件・交付申請者

事業の要件

	賃貸住宅建設型	賃貸住宅改修型	マンション改修型
①	賃貸住宅の入居者(世帯)又は分譲マンションの居住者が、子育て世帯(※1)であること(※2)。 ※1 小学生以下の子どもを養育している世帯 ※2 賃貸住宅においては、募集開始から3か月間は子育て世帯に限定して入居者募集を行うこと。3か月以上の間、入居者を確保できない場合は、子育て世帯以外の者を入居させることができる。		
②	住戸の専有部分が40㎡以上であること。		
③	対象住戸を含む建物は新耐震基準に適合していること。		
④	建物の所在地が土砂災害特別区域に該当しないこと。		
⑤	住宅が省エネ基準に適合していること。		
⑥	上記①～⑤の要件を満たし、かつ「子どもの安全確保に資する設備の設置」を整備する住戸が1棟当たり5戸以上であること。		
⑦	「居住者等による交流を促す施設」を整備する場合、上記①～③の要件を満たし、かつ「子どもの安全確保に資する設備の設置」の実施必須事項の整備水準を満たす住戸が1棟当たり5戸以上であること。		

補助を受ける者(交付申請者)

	賃貸住宅建設型	賃貸住宅改修型	マンション改修型
交付申請者	賃貸住宅所有者(オーナー)	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅所有者(オーナー) ・サブリース事業者(賃貸住宅所有者から改修の許諾を得ている場合) ・賃借人(自身が子育て世帯であり、かつ賃貸住宅所有者から改修の許諾を得ている場合) 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者(自身が子育て世帯である居住者) ・マンション管理組合

- 令和4年6月1日より募集開始
応募期間：令和4年6月1日～令和5年2月28日
 - 事務局URL：<https://www.realestate.vmi.co.jp/house/>
 - 事務局：子育て支援型共同住宅推進事業事務局（（株）価値総合研究所）
- ※（参考）国交省での本事業の募集開始プレスリリース（5/24）
URL：https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000153.html