

「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(第2回) 一覧

No.	マンション名		提案概要
	提案者名		
	マンション所在地	延べ床面積	
	階数	総住戸数	
	外観写真		

計画支援型

1	若松二丁目住宅		<p>【賃貸・分譲併存の大規模団地における保留敷地型の敷地分割による建替え検討】</p> <p>築約50年、1,334戸の賃貸・分譲併存の郊外団地における、16棟576戸の分譲マンションについて、保留敷地の設定と敷地分割による段階的の施工に向けた具体的な検討を行う。</p> <p>建築基準法第86条の一団地認定の分割・再設定、賃貸・分譲で共用しており管理区分が不明確となっているインフラ管の分割整備、賃貸・分譲の協同による新設道路の整備検討、総合設計制度の活用など、敷地分割を行いながら一体的な街並みの実現に向けた具体的な検討は、先導的な事例となり得ると評価した。</p>
	(株)NEXT ARCHITECT & ASSOCIATES		
	千葉県	30240.63 m ²	
	地上5階	576戸	
			
2	府中日鋼団地		<p>【保留地処分による団地建替え、団地内空き住戸の仮住まいとしての活用検討】</p> <p>築約55年、32棟702戸の都内郊外団地の建替えに向け、既存住戸の仮住まい利用、保留敷地の処分、商業施設等の誘致、建築基準法第86条の一団地認定の取消しと法適合に向けた手順等を検討する。</p> <p>郊外団地型マンションの建替えにおいて、敷地約半分の既存建物の仮住まい利用、保留床分譲の市場性の限界から保留敷地の設定による負担軽減、商業施設等の誘致による賑わい創出、それらに向けた建築基準法の取扱い・手順の整理を提案し、地域拠点の形成に向けた土地利用転換と建替え事業の採算性の確保、仮住まいへの対応を成立させる点で、先導的であると評価した。</p>
	府中日鋼団地管理組合		
	東京都	43415.26 m ²	
	地上5階	702戸	
			
3	秀和蒲田レジデンス、カーサ第二蒲田		<p>【駅前の老朽マンション2棟と商店街3敷地による複合型マンションの建設に向けた検討】</p> <p>駅前に立地する築約40年のマンション2棟(39戸、30戸)と、商店街3敷地による複合型マンションへの建替えに向け、事業実施計画の作成、区分所有者の合意形成を図り、年度内に建替え決議を目指す。</p> <p>老朽化のため、数年以内に相当なレベルの改修又は建替えが必要だが、修繕積立金不足と前面道路幅員による容積率向上が困難な状況に対し、隣接地との共同化による再開発まちづくり的な手法に活路を見出す建替え検討であり、先導的と評価した。地域貢献機能の導入検討やまちづくりとの連携などにも汎用性が期待でき、検討体制や連携体制の具体性・実現性も評価した。</p>
	株式会社プランニング・プラス		
	東京都	2535.89 m ² 、1859.73 m ²	
	地上6階、地上6階	39戸、30戸	
			

4	ワイムティハイム		<p>【隣接ビルを含めた建替え又は改修に向けた検討】</p> <p>都内の築約40年、20戸の容積率が既存不適格のマンション。隣接ビルの1つと一部接続しており、図面の復元と耐震診断を行い改修又は建替えの方針を検討する。建替えの場合は、敷地売却手法により隣接ビルと一体的に開発する計画を検討する。</p> <p>隣接ビルとの共同事業による建替えは、容積率不足の小規模マンションの建替え手法として先導的であると評価した。建替えの実現は耐震診断の結果次第となるが、準備・計画・検討段階の検討を支援する計画支援型の提案として、検討プロセスが他のマンションにも参考になり得る点を評価した。</p>
	ミサワホーム株式会社		
	東京都	1318.05 m ²	
	地上7階 地下1階	20戸	
5	かみさく1号棟		<p>【余剰敷地の有効活用による増築案の検討】</p> <p>築約55年、24戸のマンション。9棟からなる団地で他の8棟は建替えが終わっている。耐震診断を行い問題なければ余剰敷地を活用し増築マンションを整備し、エントランス・廊下築造、EV設置の検討を行う。耐震性に問題がある場合は、耐震補強又は敷地売却の検討を行う。</p> <p>余剰敷地を活用した増築マンションの整備によるEV設置の検討は先導的な事例となり得ると評価した。先導的な提案の具体性・実現性は耐震診断の結果次第となるが、準備・計画・検討段階の検討を支援する計画支援型の提案として、検討プロセスが他のマンションにも参考になり得る点を評価した。</p>
	かみさく1号棟管理組合		
	神奈川県	1386.72 m ²	
	地上4階	24戸	
6	コンフォール上倉田		<p>【水害対策を考慮した居住継続型の改修に向けた検討】</p> <p>築約25年、9棟からなる団地のうち3棟が提案対象。水害による被害経験があり、内水氾濫のシミュレーションをもとに浸水防止措置を検討する。また、既存ポンプ室の廃止に伴う余剰空間や空き駐車場等を活用し、コミュニティスペースを検討する。更にこれらの改修の効果について資産評価を行う。</p> <p>内水氾濫のシミュレーションに基づき効果的な設計仕様や管理方策等を検討する点、地域に寄与する機能導入の検討や、これらの改修の効果について不動産鑑定士による資産評価を行う点を、先導的な取り組みとして評価した。水害を含めた災害に対する防災力向上に向けた取り組みとして、他のマンションの参考となり得る点を評価した。</p>
	一般社団法人 TOKYO 住まいと暮らし		
	神奈川県	11075.36 m ²	
	地上8階(1・2号棟)、 地上9階(3号棟)	144戸	
7	カルコスビル		<p>【好立地の用途複合型マンションの建替えの方向性の検討】</p> <p>築約45年、24戸のマンション。視認性の高い好立地の用途複合型マンションにおいて建替え・大規模修繕・敷地一括売却など、今後の事業の方向性に関する検討を行う。負担となるテナント立退に係る選択肢を抽出し比較検討、事業の方向性を見出す。</p> <p>好立地のマンションでの建替え手法には、敷地売却の方法、用途の違いによる事業性の検討、隣地を含めた再開発の検討など様々な検討が想定され、その中から事業の方向性を見出す点は先導的であり、他のマンションの参考になり得るとして評価した。</p>
	一般社団法人マンション建替推進協会		
	宮城県	6498.24 m ²	
	地上8階 地下1階	24戸	

8	東武大宮公園サンライトマンション弐番館		<p>【郊外駅前マンションにおけるまちづくりと連動した再生手法の検討】</p> <p>築約40年、48戸の駅に隣接するマンション。現状の課題整理と将来像の検討・共有、風致地区内・駅隣接という立地条件を踏まえ、周辺の開発計画に伴うまちづくりと連動した再生手法を検討する。</p>
	東武大宮公園サンライトマンション弐番館管理組合		
	埼玉県	3730.37 m ²	
	地上4階	48戸	
			<p>風致地区の建築規制の緩和方策の検討、建替えの場合は単独建替え及び隣接地との一体的な整備を視野に入れた検討、提案競技による地域貢献機能の導入を含むアイデア募集等、立地及びマンション固有の課題に対応する検討内容となっている点を先導的と評価した。</p>
9	外神田フジハイツ		<p>【老朽化マンションの現状を踏まえた長期マネジメント計画の作成】</p> <p>築約40年、24戸のマンション。高さ制限等により建替えが困難であり、一方で老朽化に対する修繕積立金の大幅引き上げの合意形成が困難である。改修、建替え（単体及び共同化）について検討し、将来の複数の選択肢を含む長期マネジメント計画を作成する。</p>
	公益財団法人まちみらい千代田		
	東京都	1819.16 m ²	
	地上8階 地下1階	24戸	
			<p>建替えが困難である一方、構造・設備の老朽化、修繕積立金の引き上げに対する合意形成が困難などといった老朽化マンションの課題に対して、長期マネジメント計画を作成し、管理組合の基本方針としての総会決議を目指すという合意形成における創意工夫がなされている点を評価した。</p>
10	関口町ビル		<p>【立地条件で課題が多い複合型マンションの再生手法の検討】</p> <p>築約50年、40戸の用途複合型マンション。耐震性が低く緊急輸送道路に面する、竣工以後に導入された建築規制（日影、高さ等）の影響、正確な敷地面積の把握、土地・建物の持ち分の差異といった課題がある中で、耐震改修か建替えかの比較検討を行う。</p>
	特定非営利活動法人 都市住宅とまちづくり研究会		
	東京都	4300.77 m ²	
	地上11階	40戸	
			<p>立地条件や登記された敷地面積と現状の不一致等の、当該マンション固有の様々な課題を抱える中で、これまで検討してきた耐震改修と、建替え計画の比較検討を行う。立地条件をはじめとする複数の課題を抱える高経年マンションにおいて、参考になり得る点を評価した。</p>
11	朝日プラザ四天王寺		<p>【立地条件で課題が多い複合型マンションの再生手法の検討】</p> <p>築約40年、99戸の用途複合型マンション。耐震改修促進計画に記載された道路の沿道にあり、耐震改修と地下鉄地上出入口敷地を含む敷地での建替えの比較検討、再生意向の把握、合意形成に向けた検討を行う。</p>
	合資会社ゼンクリエイト		
	大阪府	8424.17 m ²	
	地上13階 地下1階	99戸	
			<p>地下鉄地上出入口敷地を取り込むことや、商店等が一体となった用途複合型マンションであるといった当該マンション固有の課題を踏まえ、耐震改修と建替えの比較検討、意向把握、合意形成のプロセスが具体的に提案されている点を評価した。</p>

工事支援型（長寿命化改修工事）

12	ヴェルビュ麻生		<p>【災害時の停電に備えた防災・減災対策の改修工事】 築約 25 年、133 戸のマンション。平成 30 年の北海道胆振東部地震での停電による断水の経験を踏まえ、給水方式を受水槽方式から直結増圧方式に変更し、停電時対策として非常用発電機と接続する。受水槽跡には防災備蓄倉庫を設置する他、EV 改修により停電時管制運転装置を設置する。</p>
	株式会社ベルハウジング		
	北海道	13819.98 m²	
	地上 11 階 地下 1 階	133 戸	
			<p>11 階建てのマンションにおける給水方式の変更により、停電時に非常用発電機を接続し最小限の水を確保するとともに、受水槽跡は停電対策と浸水対策がなされた防災備蓄倉庫に改修する提案で、マンション全体の防災性能向上工事として、他のマンションにおいても参考になる点を評価した。</p>
13	コープ野村東六郷		<p>【管種の異なる共用部分排水管等の一斉更新】 築約 40 年、3 棟 90 戸のマンション。汚水（鋳鉄管）、通気（SGP 管）、雑排水（銅管）外部、建物地下（VP 管）と管種の異なる共用排水管等を樹脂管へ一斉交換する。専有部分の排水枝管は塩ビ管で当面更新不要との見通しから対象外としているが、区分所有者にメンテナンスのしおりを配布し注意喚起を行う。</p>
	野村不動産パートナーズ株式会社		
	東京都	6224.96 m²	
	地上 8 階	90 戸	
			<p>管種が混在し管種毎の更新が必要なマンションにおいて、共用部分の全ての排水管・通気管を一斉に樹脂管に更新することで、長寿命化と LCC 削減が期待できる。専有部分のメンテナンスについてしおりを配布し注意喚起する点、屋上防水工事を含む大規模修繕工事の実施時期を、本提案の排水管等更新の実施後に行うなど、工事時期を調整している点も評価した。</p>

工事支援型（建替工事）

14	習志野台 11 街区住宅		<p>【郊外団地における敷地分割による建替え、地域貢献機能の導入】 築約 50 年、6 棟 210 戸の郊外団地の建替え。敷地分割により保留敷地（戸建て）を設定し、適切な供給戸数とする。また、広域避難場所である大規模公園と隣接していることから、地域全体で使用する防災倉庫の設置を行う。</p>
	相鉄不動産株式会社		
	千葉県	13466.73 m²	
	地上 5 階	210 戸	
			<p>郊外団地型マンションの建替え手法の 1 つである、敷地分割によるマンション（建替え部分）と戸建て（保留敷地）の折衷による建替え計画は、立地やニーズに合わせた対応であり、今後の展開が期待される。また、隣接する大規模公園（広域避難場）と連携した地域貢献機能の導入、公園との一体性に配慮した計画についても評価した。</p>