

令和2年度 マンションストック長寿命化等モデル事業  
第2回提案の評価結果について

国立研究開発法人建築研究所

1. 提案募集の状況及び審査の経緯

- (1) 国土交通省において4月30日から提案募集を行い、第1回応募締切日後の7月1日から9月30日までに、25者29件の提案を得た。  
内訳は、「計画支援型」が19者22件、「工事支援型（長寿命化改修工事）」が5者6件、「工事支援型（建替工事）」が1者1件であった。

| 事業タイプ               | 応募件数       | 提案者種別              |     |
|---------------------|------------|--------------------|-----|
| 計画支援型               | 22件        | マンション再生コンサルタント※1※2 | 12件 |
|                     |            | 設計事務所 ※2           | 7件  |
|                     |            | 管理会社               | 2件  |
|                     |            | 管理組合 ※3            | 3件  |
| 工事支援型<br>(長寿命化改修工事) | 6件         | 施工業者               | 4件  |
|                     |            | 設計事務所 ※4           | 1件  |
|                     |            | 管理組合 ※4            | 1件  |
| 工事支援型（建替工事）         | 1件         | 買取再販業者             | 1件  |
| <b>合計</b>           | <b>29件</b> |                    |     |

※1 大学研究室の提案（1件）を「マンション再生コンサルタント」としてカウントしている。

※2 「マンション再生コンサルタント」と「設計事務所」の両方に該当する提案者（2件）は、両方にカウントしている。

※3 採択された場合は、補助事業者（マンション再生コンサルタント等）を確定させる必要がある。

※4 採択された場合は、補助事業者（施工業者）を確定させる必要がある。

- (2) 国立研究開発法人建築研究所において、評価委員会【別紙1】を設置し、提案事業の評価・審査を行った。

2. 評価の総評

- 今回の募集分では25者29件の提案があり、このうち、「計画支援型」で11者11件、「工事支援型（長寿命化改修工事）」で2者2件、「工事支援型（建替工事）」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、適切と評価した計画支援型の提案（11者11件）について、概要は以下のとおりである。
  - ・ 賃貸と分譲が併存する団地型マンションの建替え検討や仮住まいの確保等の課題に対する提案
  - ・ 十分な容積率が確保できない状況で隣接建物との共同建替えを図る提案

- ・余剰敷地を活用し別棟増築によってエレベーター等の整備を図る提案
  - ・老朽化マンションの長期的な方向性に関する合意形成プロセスにおいて創意工夫がなされた提案
  - ・水害対策として効果的な浸水防止対策を検討する提案
  - ・マンション特有の課題に応じて改修・建替えを比較検討する提案
- 適切と評価した工事支援型（長寿命化改修工事）の提案（2者2件）について、概要は以下のとおりである。
- ・災害等の停電時にも給水可能なシステムとするための改修工事
  - ・共用排水管等を樹脂管に一斉交換することによる高性能化とライフサイクルコストの低減を図る改修工事
- また、工事支援型（建替工事）の提案（1者1件）は、郊外団地を対象に、敷地分割により戸建て保留敷地を設定し、地域の避難場所である公園が隣接する立地特性を踏まえて地域住民の防災倉庫を備える提案を評価した。
- 一方で、提案内容がすでに普及しているものや特段の工夫が見られないもの、提案が実現に至るには整理すべき課題が多いもの、提案書から当該マンションが置かれている状況や課題、それを踏まえた解決策が具体的ではなく、その提案手法を選定する合理性や実現性が判断・評価できないものなどは、採択に至らないと評価した。

### 3. 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2】のとおりに。

### 4. その他

評価委員会では、マンションストック長寿命化等モデル事業として今後の期待される取り組み、留意事項として、【別紙3】に示す事項が挙げられているので、今後の参考としていただきたい。

以上

## 令和2年度マンションストック長寿命化等モデル事業 評価委員会

## 評価委員

|     |        |                            |
|-----|--------|----------------------------|
| 委員長 | 松村 秀一  | 東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 特任教授   |
| 委員  | 齊藤 広子  | 横浜市立大学 国際教養学部 教授           |
|     | 篠原 みち子 | 弁護士、一般社団法人マンション管理業協会理事等    |
|     | 朝吹 香菜子 | 国土舘大学 理工学部理工学科建築学系 准教授     |
|     | 濱崎 仁   | 芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授         |
|     | 藤本 秀一  | 国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅計画研究室長 |

(敬称略)

## 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

| 番号 | 提案区分              | マンション名  | 提案概要  | 概評   |
|----|-------------------|---|---|--|
|    |                   | 提案者   |   |  |
| 1  | 計画支援型             | 若松二丁目住宅   | <b>【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】</b><br>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施工に向けた具体的な検討を行う。                                | 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。                           |
|    |                   | (株) NEXT ARCHITECT & ASSOCIATES   |   |  |
| 2  |                   | 府中日鋼団地  | <b>【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】</b><br>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。                       | 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。 |
|    |                   | 府中日鋼団地管理組合  |   |  |
| 3  | 秀和蒲田レジデンス、カーサ第二蒲田 | <b>【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】</b><br>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。 | 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。 |  |
|    | 株式会社プランニング・プラス    |   |   |  |
| 4  | ワイムティハイム          | <b>【隣接ビルを含めた建替え又は改修に向けた検討】</b><br>都内の築約 40 年、20 戸の容積率が既存不適合のマンション。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。      | 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。                                    |  |
|    | ミサワホーム株式会社        |   |   |  |

| 番号 | 提案区分  | マンション名                  | 提案概要  | 概評   |   |  |  |
|----|-------|-------------------------|---|--|---|--|--|
|    |       | 提案者                     |   |  |   |  |  |
| 5  | 計画支援型 | かみさく1号棟                 | <b>【余剰敷地の有効活用による増築案の検討】</b><br>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。                | 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の評価した。 |   |  |  |
|    |       | かみさく1号棟管理組合             |   |  |   |  |  |
| 6  |       | コンフォール上倉田               | <b>【水害対策を考慮した居住継続型の改修に向けた検討】</b><br>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。 |  | 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の評価した。 |  |  |
|    |       | 一般社団法人TOKYO住まいと暮らし      |   |  |   |  |  |
| 7  |       | カルコスビル                  | <b>【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】</b><br>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。                     |  |   | 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。 |  |
|    |       | 一般社団法人マンション建替推進協会       |   |  |   |  |  |
| 8  |       | 東武大宮公園サンライトマンション弐番館     | <b>【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】</b><br>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。  |  |   |  | 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。 |
|    |       | 東武大宮公園サンライトマンション弐番館管理組合 |   |  |   |  |  |

| 番号 | 提案区分  | マンション名                  | 提案概要  | 概評   |   |  |
|----|-------|-------------------------|---|--|---|--|
|    |       | 提案者                     |   |  |   |  |
| 9  | 計画支援型 | 外神田フジハイッ                | <b>【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】</b><br>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。 | 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。 |   |  |
|    |       | 公益財団法人まちみらい千代田          |   |  |   |  |
| 10 |       | 関口町ビル                   | <b>【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】</b><br>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。      |  | 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。 |  |
|    |       | 特定非営利活動法人 都市住宅とまちづくり研究会 |   |  |   |  |
| 11 |       | 朝日プラザ四天王寺               | <b>【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】</b><br>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。                          |  |   | 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。 |
|    |       | 合資会社ゼンクリエイト             |   |  |   |  |

| 番号 | 提案区分            | マンション名          | 提案概要  | 概評  |
|----|-----------------|-----------------|---|---|
|    |                 | 提案者             |   |   |
| 12 | 工事支援型（長寿命化改修工事） | ヴェルビュ麻生         | <b>【災害時の停電に備えた防災・減災対策の改修工事】</b><br>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。          | 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。                                  |
|    |                 | 株式会社ベルハウジング     |   |   |
| 13 | 工事支援型（長寿命化改修工事） | コープ野村東六郷        | <b>【管種の異なる共用部分排水管等の一斉更新】</b><br>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。 | 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。 |
|    |                 | 野村不動産パートナーズ株式会社 |   |   |
| 14 | 工事支援型（建替工事）     | 習志野台 11 街区住宅    | <b>【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】</b><br>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。                                   | 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。              |
|    |                 | 相鉄不動産株式会社       |   |   |

今後期待される提案、提案に当たっての留意事項

- 今後高経年マンションのストックの増加が見込まれるなかで、長寿命化改修や建替のマンションの再生事例が少ない現状においては、本事業を通じて、先導的なマンションの再生事例を蓄積していくことが期待される。
- 本事業では、新工法・新技術の導入など長寿命化に資するハードに関する先導提案だけでなく、適正な維持管理の工夫、マンション特有の課題である合意形成の困難性を踏まえたプロセスの工夫等を盛り込んだ提案などが期待される。
- また、類似マンションへの波及・普及に向けて、その提案マンションの築年数、これまでの修繕や改修、立地条件等に応じて、その提案内容が合理的に選択された再生手法である、説得力のある提案であることが期待される。
- さらにはマンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律が今年6月に成立したことを受け、適正な管理を推進するために、地方公共団体の積極的関与の規定や、敷地分割制度が創設されたところであり、それらの動きを踏まえ、新たな再生手法を取り入れたプロジェクトなども期待される。
- なお、本事業においては、採択実績がある提案者が、別の提案申請を行うことは可能であるが、既採択事業（前身の補助事業である長期優良住宅化リフォーム推進事業「良好なマンション管理」タイプを含む）の提案と比較して、特段の相違点や進展が見られない場合は、評価しないことに留意されたい。