

令和3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令和3年4月1日から提案募集を行い、第1回応募締切日後の6月19日から第2回応募締切の8月31日までに、16者17件の提案を得た。内訳は、「計画支援型」が8者8件、「工事支援型（長寿命化改修工事）」が7者7件、「工事支援型（建替工事）」が2者2件であった。また、過去に「計画支援型」に採択された事業で、再生検討が進捗し「工事支援型」の提案に進んだ事業が2者2件あった。

事業タイプ	応募件数	提案者種別	
		種別	件数
計画支援型	8件	マンション再生コンサルタント	5件
		管理会社	1件
		管理組合	2件
工事支援型 (長寿命化改修工事)	7件	施工業者	2件
		マンション再生コンサルタント	1件
		設計事務所	3件
		管理組合	1件
工事支援型（建替工事）	2件	買取再販業者	1件
		マンション再生コンサルタント	1件
合計	17件		

※ 計画支援型の提案者種別で「マンション再生コンサルタント」と「設計事務所」の両方にチェックがあるものが1件あったが「マンション再生コンサルタント」でカウントした。

- (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16者17件の提案があり、「計画支援型」で7者7件、「工事支援型（長寿命化改修工事）」で7者7件、「工事支援型（建替工事）」で2者2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（7者7件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・ 複合用途建物や複雑な権利関係にある建物の建替えに向けた検討を行う提案
 - ・ 都心部の多様な居住ニーズを有する単棟型マンションや、賃貸化や空き家化が進みつつある単棟型マンションに対する建替え又は改修に向けた検討を行う提案
 - ・ 団地型マンションの区分所有者の意向に対応する建替え計画の検討や、テラスハウス

- 形式の団地型マンションにおける温熱環境改善に向けた改修の検討を行う提案
- ・既採択事業で、調査・検討等を継続する必要がある提案
- 適切と評価した工事支援型（長寿命化改修工事）の提案（7者7件）について、概要は以下のとおりである。
- ・スラブ下配管の解消やスラブに埋設された専有部分給排水管の更新など、マンション固有の課題に対応し、ライフラインの長寿命化、ライフサイクルコスト削減及び将来の維持管理に配慮した改修工事
 - ・停電時に非常用発電機によりエレベーターの運転を可能なシステムとするための改修や、電気室やエレベーター、電気設備機器類に対する浸水対策を図る防災対策の改修工事
 - ・構造躯体やライフラインの長寿命化、防災、省エネ、バリアフリー化等の総合的な改修工事
 - ・集会所に防災機能や地域貢献機能の導入を図る改修工事
- また、適切と評価した工事支援型（建替工事）の提案（2者2件）について、概要は以下のとおりである。
- ・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建替工事
 - ・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

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。

以上

令和3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 提案者	提案概要	概評
1		元町通6丁目7番 街区一棟建物	【連棟建て複合用途マンションの単独建替え・共同建替えの比較検討】 築約50年のRC造9F建て、15戸（全て連棟建て、併用住宅）。連棟建てで単独での建替えが困難であり、躯体部分の修繕改修の維持管理コストの将来的な増大が課題。地下から地上及び建物上階へのバリアフリー移動の実現、アーケードの地下及び上空の活用と対側敷地との一体開発による新たな商業機能・都心居住機能の導入、元町通6丁目商店街の顔づくりなどの検討を行う。	地下鉄道駅の出入口・階段を内包する連棟建区分所有ビルの再生方針の検討であることに加え、単独建替えと共に道路を挟んだ敷地を含む建替え案を検討する点や、地域の顔づくりなどを目指す点も含めて先導的と評価した。
		合資会社ゼンクリエイト		
2	計画支援型	シーアイマンション白金	【1棟に2つのマンションを有する複雑な権利関係の区分所有建物の建替え検討】 築約45年、106戸の住宅、路面店舗、事務所用途等の複合用途型マンション。隣接するシーアイマンション白金と高砂ビル白金は、竣工時より一棟建物の管理組合が存在せず、地下駐車場は専有部分で40名超の共有であるなど複雑な課題がある。これらを踏まえ公平な議決権の割合等、全体管理組合の組成に必要な検討を行い、各区分所有者の持つ課題に沿った合意形成手法や計画案を検討する。	複雑な権利関係や複合用途に対応する建替え検討であり、住宅と事務所用途の性格が異なる組合員が、課題解決に向けて合意形成を進める点など、他の複合用途マンションに対する汎用性も期待できるため、先導的と評価した。
		三菱地所レジデンス株式会社		
3		御殿山ハイツ	【高齢・子育て施設の導入など、都心部の多様な居住ニーズに対応する建替え検討】 築約40年、2棟92戸の高齢者が居住者の半数を超える高経年マンション。若年世代の入居もみられ、長期的視点に立った多様な居住ニーズに対応する建替計画の検討を行う。住民アンケート、説明会等を複数回実施し、区分所有者への正確な情報提供と居住ニーズの把握を行い、都市計画を利用した容積割増分の一部での高齢・子育て支援施設等の多様な世代に対応する施設の導入を検討する。	都心部のマンションにおける、長期的視点に立った多様な居住ニーズに対応する建替えの企画検討であり、都市計画による容積割増分の一部に対して、高齢者対応、子育て支援と多様な世代に対応する用途を導入する検討は、他の都心立地のマンションに対して汎用性があり、先導的と評価した。
		株式会社河辺哲雄建築都市設計事務所		
4		橋本スカイハイツ	【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】 築約60年、32戸（うち10戸空き家）の小規模マンション。居住区分所有者が4戸のみで、残りの住戸は賃貸住戸として利用されている。老朽化により借り手もつきにくい状況である。改修又は建替の比較検討として、建物の劣化診断等を実施し、改修費用及び建替え費用を正確に算出した上で、合意形成を行う。	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。
		一般社団法人マンション総合サポートセンター		

番号	提案区分	マンション名	提案概要	概評
		提案者		
5		狩口台8団地	【敷地分割などを活用した団地型マンションの再生手法の検討】 築約50年、8棟260戸のマンション。建替え及び改修に向けた具体案を作成する。「団地敷地の分割」を行った上で分割後の敷地と等価交換する種地（県営住宅跡地）でのマンション建設や、既存敷地での建替え及び既存住棟の改修方法の検討を行い、居住者のニーズに対応した建替えプランや区分所有者の負担費用を提示し、円滑な合意形成を図る。	県営住宅跡地を活用した非現地建替えと敷地分割の適用や、建替えを希望しない高齢者等に対して既存住棟の改修、建替えに反対ではないが費用負担が困難でエレベーター等を希望する方には、近隣の県営住宅への住替えの斡旋を行うなど、様々な手法を駆使して区分所有者の意向に沿った対応を図る点を先導的と評価した。
		狩口台8団地管理組合法人		
6	計画支援型	逗子ハイデンス	【テラスハウス型マンションの温熱環境改善等に関する改修検討】 築約45年、47戸のテラスハウス形式のマンション。テラスハウス形式の長寿命化のモデルケースとして、躯体の長寿命化、温熱環境改善、共用部バリアフリー、防災、マンションLCPについて、主要課題を検討した上で、「将来ビジョン」（案）を策定し、改修工事の優先順位付けを行う。	躯体保全と温熱環境改善に向けた建物の躯体診断、複数の住戸と集会室を対象にした温熱環境調査を行い、外断熱を含めた改修方針・工法の選定を行うこととした点や、改修事例が少ない分譲マンションにおける温熱環境改善を行なおうとしている点を先導的と評価した。
		逗子ハイデンス管理組合		
7		関口町ビル	【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】 築約50年、40戸のマンション。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（登記面積と実態の不一致）、建設当初より敷地面積が減少（道路用地として譲渡）といった制約が多い中で、改修か建替えかの比較検討を行う。	令和2年度第2回公募の計画支援型で採択された案件。昨年度のアンケート調査、建築ラフプランの作成を踏まえ、今年度は敷地測量調査を実施し、建築プラン案の修正・調整、概算事業費、事業協力者の参画可能性などの検討を行うこととしており、その必要性を確認し、採択と評価した。
		特定非営利活動法人 都市住宅とまちづくり研究会		
8	工事支援型（長寿命化改修工事）	入船東エステート住宅	【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】 築約40年、全8棟の団地型マンション。①2～7号棟スラブ下排水枝管のスラブ上化、②汚水管・汚雑排水管の超節水型便器対応、③排水管の掃除口の取付、④排水立主管の引き抜き工法・カットイン工法による更新工事の静音化、⑤2～7号棟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、⑥専有部分給水給湯管追焚管の埋設配管の解消（管理規約の改正も実施）を行う。	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。
		株式会社ジェス診断設計		
9	工事支援型（長寿命化改修工事）	インペリアル東久留米	【専有部分を含む給排水管・給湯管の同時・オール樹脂化によるライフサイクルコストの低減を目指した改修工事】 築約30年、20階建て5棟419戸のマンション。給排水給湯管のオール樹脂化、排水制限長期化の回避に向けた工程計画の工夫、排水立管に直接洗浄できる掃除口の一部増設、直結増圧方式への変更（高層棟に多段型直結増圧方式を採用）を行い、局所的な劣化によるマンション全体の給排水設備の機能不全を予防するべく、専有部分も含めた改修工事を実施する。	専有部分を含む給排水管・給湯管の同時・オール樹脂化、耐用年数が近似する配管材による修繕周期の一元化、給水方式の直結増圧方式（高層棟は多段型）への変更など、将来の給排水設備修繕費や受水槽の維持管理費の削減等をはじめ、合意形成に関するきめ細かい対応や、工程計画の工夫として住民の負担軽減に向けた排水制限の中休みの設定なども評価でき、先導的と評価した。
		株式会社翔設計		

番号	提案区分	マンション名	提案概要	概評
		提案者		
10		ヴェルビュ麻生	【災害時のマンションの停電・浸水対策に向けた改修工事】 築約25年、133戸のマンション。令和2年度に「給水設備の直結増圧化」・「エレベーター設備の改修」・「受水槽跡の防災備蓄倉庫化」等の対策を実施した。更なる防災・減災の強化に向け、令和3年度事業として「電気室・エレベーター・各棟玄関への浸水対策」、「停電時において非常用発電機電源によるエレベーターの運転」、「地震発生時における復電（通電）火災防止のため感震機能付き分電盤への更新」を実施する。	令和2年度第2回公募の工事支援型で採択された案件。給水方式を直結増圧式へ変更し、非常用電源に接続できるブースターポンプを設置した経緯がある。今回の提案では、非常用発電機とエレベーターへ給電するための「非常用切替装置」を設置し、浸水対策としては8台のエレベーターに「ピット冠水時管制運転機能」の整備、「トランクルーム・電気室・タイヤ置場」棟ドアを「止水ドア」に改修、各棟玄関に「脱着式防水板」を設置するなど、総合的な停電・浸水対策工事を先導的と評価した。
		株式会社ベルハウジング		
11	工事支援型（長寿命化改修工事）	コスモ武蔵浦和根岸	【床スラブに埋設された専有部分の給水管・給湯管管路を天井配管へ変更する改修工事】 築約30年、36戸のマンション。各戸給水・給湯管が床コンクリートに埋設している中で、配管材の経年劣化による漏水が継続して発生。各住戸の現状の管路での配管工事は難しいため、給湯管は天井配管へ管路を変更し敷設する。更生工事を実施済の給水管は、共用部から延伸した先行配管を天井裏に敷設し点検口を設けて将来のニーズに対応できるようにする。	床スラブに埋設された専有部分の給水管・給湯管管路を天井配管へ変更する改修工事であり、漏水が相次ぐ床スラブ内の給湯管は、専有部分であるが管理組合がリーダーシップを発揮して改修工事を行うとし、類似の問題を抱えている高経年マンションにおいても参考となり得る改修工事であり、先導的と評価した。
		大和ライフネクスト株式会社		
12		コンフォール上倉田	【水害に対して居住継続を実現する改修工事】 築約25年、9棟の団地のうちの3棟144戸。水害に対する防災性能を向上するため止水板の設置を行う。計画支援型事業により、内水氾濫の浸水状況を予測し、基準点より85cmの浸水深を目標にした水害対策が適切と判断した。その浸水深を前提に設備（電気・給排水）系統や共用部分等への開口部を主体とした止水板設置等の浸水防止工事を行う。また、建物外部の設備機器類については、浸水深を考慮した嵩上げ工事を行う。	令和2年度第2回公募の計画支援型で採択された案件。信頼性が高い詳細な浸水シミュレーション結果に基づく防災対策工事であり、建物外部に設置している設備機器類については、浸水深を考慮した嵩上げ工事を行うなど、当該マンションの状況に応じた合理的な対策でもあり、先導的と評価した。
		一般社団法人TOKYO住まいと暮らし		
13		朝日パリオ浦和辻	【次代ニーズに応える設備・サービス導入を図る総合的改修工事】 築約25年、116戸のマンション。長寿命化に向けて、次代のニーズに応える設備やサービスの導入が必要との観点から、①外壁等大規模修繕の周期の延長②コンクリート素地部分の中性化抑止対策・アスファルト舗装部分の高耐久材料による改修③高圧受電方式から低圧への切替え④自主管理歩道などのスロープ化改修・新設等のバリアフリー改修⑤エントランスオートロック部のハンズフリー化改修⑥大型郵便物対応郵便受けへの改修⑦居住者ニーズに対応する駐輪設備の導入⑧電気自動車（EV）充電設備の設置と将来の拡張の配管・配線工事⑨電気室への防水扉の設置等⑩連結送水管の耐震性・耐食性向上改修⑪防災倉庫の設置などの工事を行う。	次代のニーズに応える設備やサービスの導入を図るとともに、長寿命化、防災、省エネ、バリアフリー化などに渡る総合的な提案であり、かつ、これまで実施してきた改修の成果を活かした提案となっている。また、長期優良住宅認定の取得や改正マンション管理適正化法にともなう管理計画の認定の取得に向けた活動等を通じた合意形成も評価でき、先導的と評価した。
		朝日パリオ浦和辻管理組合法人		

番号	提案区分	マンション名	提案概要	概評
		提案者		
14	工事支援型（長寿命化改修工事）	けやきが丘住宅団地	【防災・コミュニティ拠点化に向けた集会所の改修工事】 築約40年、19棟440戸の団地型マンション。防災・コミュニティ拠点として新集会所の増設と既存集会所の改修等を実施する。新旧集会所をウッドデッキでつなぎ、平時や災害時の住民活動スペースとして一体的に使用できるようにし、非常時の水源となる井戸水の引き込みや敷地内の保存緑地からの薪が活用できる設備の導入、発電機の設置、プロパンガスの導入、強風に対する窓の保護等の改修工事を実施する。	団地型マンションの集会所について、既存施設の改修と新設により外に開かれた形状とし、新旧集会所をウッドデッキにより一体的に使用できるようにすること、また、防災・コミュニティ拠点として井戸水の活用（今年度掘削済み）や敷地内の保存緑地からの薪が活用できる設備の導入、発電機の設置、有事におけるプロパンガスの導入、強風に対する窓の保護等の改修を行うこと等は、集会所を防災・コミュニティ拠点として平常時・有事ともに地域づくりに貢献できる施設とする点で評価でき、先導的と評価した。
		株式会社ファーマ		
15	工事支援型（建替工事）	ワイムティハイム	【複数の隣接ビルを含めた敷地売却手法等による共同建替え】 築約40年、20戸のマンション。令和2年度に計画支援型に採択され、設計図書の復元及び耐震診断を行った結果、耐震性の不足が明らかとなった。建替えに向け隣地所有者に売却の意向を確認したところ、可能性があると判断し、老朽化が進む複数の隣接建物（複合用途ビル）と一体となった小規模マンションの建替えに向け、敷地売却制度を活用した合意形成を進める。建替え後は防災倉庫や子育て支援施設等を有した地域に貢献できるマンションを目指す。	令和2年度の第2回公募の計画支援型で採択された案件。計画時に実施した調査により耐震性不足と、隣地の売却意向が明らかになり、隣地も含めた建替えの可能性を検討することとなった。複数の隣接ビルを含めた都心部における小規模マンションの建替えは先導的と評価した。
		ミサワホーム株式会社		
16	工事支援型（建替工事）	港南台こまどり団地	【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】 築約45年、全4棟60戸の団地型マンション。86条認定区域内の2団地の一方の建替えであり、現行の一団地認定基準の緩和を受け、単独敷地でも成立する建替えとする。また、高圧送電線下の地役権の契約変更の条件を付した一括建替え決議を可決（2021年）しており、マンション内の自助施設として、共用施設の防災用倉庫／炊き出しのためかまどベンチ／AED／太陽光パネル／非常用発電機を整備し、地域に開かれた敷地内通路の整備も行う。	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。
		三菱地所レジデンス株式会社		