

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3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10月15日に第3回公募を開始し、11月12日の応募締切までに9者10件の提案を得た。

内訳は、「計画支援型」が5者6件、「工事支援型（長寿命化改修工事）」が2者2件、「工事支援型（建替工事）」が2者2件であった。

事業タイプ	応募件数	提案者種別	
		マンション再生コンサルタント	3件
計画支援型	6件	管理会社	2件
		管理組合	1件
		管理組合	1件
工事支援型 (長寿命化改修工事)	2件	管理組合	1件
		買取再販業者	1件
工事支援型（建替工事）	2件	事業参画者	2件
合計	10件		

(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9者10件の提案があり、「計画支援型」で2者2件、「工事支援型（長寿命化改修工事）」で1者1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（2者2件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・ 既存住宅の仮住まいとしての活用及び地域貢献施設の導入による団地型マンションの建替えを検討する提案
 - ・ 地区計画の策定を伴う団地型マンションの建替えを検討する提案
- 適切と評価した工事支援型（長寿命化改修工事）の提案（1者1件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・ 既存管の腐食状況調査と診断ノウハウの蓄積を伴う排水立管の更新工事
- 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。

- ・団地関係者で協議し制定された地区計画に基づく団地型マンションの建替工事
 - ・複合用途マンションにおける総合設計制度を活用した建替工事
- 一方で、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、先導的な再生プロジェクトとして判断・評価できないもの、本事業の提案対象となる要件を満たしていないものなどは、採択に至らないとした。

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。

以上

【別紙 1】

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	計画支援型	下野池第2住宅	【既存住宅の仮住まい利用及び地域貢献施設の導入による団地型マンションの建替え検討】 築約50年、5階建て15棟、410戸の団地型マンション。改修の場合、修繕積立金額を増額しても一時的な借入が必要であり、建替えを検討。合意形成活動の結果、2020年11月に建替え推進決議を可決、2021年に事業協力者を決定。2022年度中の一括建替え決議成立を目指し、合意形成に取り組む。	団地型マンションの再生であり、高齢者向け住宅や医療モール等の地域貢献機能の導入を計画。既存住棟の仮住まい利用、防災備蓄倉庫、ガスコジェネレーションによる災害時対応、カーシェアリングなどの独自性・創意工夫がみられる。また、仮住まい利用をした場合の損益分岐点の検証を行う点に合理性が認められるほか、部会・ワークショップによる建替え計画検討等の合意形成上の工夫も見られる点を評価した。
		株式会社 地域計画建築研究所		
2	計画支援型	上高田四丁目団地	【地区計画の策定を伴う団地型マンションの建替え検討】 築約50年、11階建て2棟、373戸の団地型マンション。耐震性不足だが、多額の費用負担等により補強工事は困難であるため、建替えによる再生検討を進め、2021年に建替え推進決議を可決。用途地域の変更に伴い既存不適格となっており、まちづくり条例に基づく地区計画の申出制度により住民原案を作成、区に提案することで、地区計画の策定による用途地域等の変更を企図している。	用途地域の変更により既存不適格となったマンションの建替え計画。行政協議に基づく用途地域の変更に向けた地区計画の提案の他、改修と建替えのコスト比較を踏まえた合理的な再生手法、敷地内外に渡る土砂災害特別警戒区域の解消工事を区と共同事業で実施すること等を検討している点を評価した。
		株式会社 UR リンケージ		
3	工事支援型（長寿命化改修工事）	パーク・エステート上板橋	【既存管の腐食状況調査と診断ノウハウの蓄積を伴う排水立管の更新工事】 築約25年、14階建て298戸のマンション。台所排水立管（铸铁管）の漏水が複数発生し、管理組合内の委員会を中心に原因究明に向けた調査、専門家へのヒアリング等による情報収集、区分所有者への情報共有、竣工図のCAD化を実施してきた。排水立管（トイレ単独管以外）を樹脂管に更新し点検口を設置する。また、既存管の腐食状況を記録し、同様の課題を抱えるマンションに情報提供を行う。	共用排水立管の更新工事を通して、同様の状況にあるマンションへの情報提供を視野に既存管の腐食状況を記録し腐食診断ノウハウを蓄積する点において、独自性・創意工夫がみられる。また、漏水の原因究明のため、これまでも管理組合内の委員会で専門家へのヒアリング等の様々な情報収集を行ってきた他、区分所有者への情報提供も積極的にいき合意形成に向けた取組を継続して実施してきた点も評価した。
		パーク・エステート上板橋管理組合		

番号	提案区分	マンション名	提案概要	概評
		提案者		
4	工事支援型（建替工事）	多摩川住宅ホ号棟	【団地関係者で協議し制定された地区計画に基づく団地型マンションの建替え】 築約50年、5階建て11棟、380戸の団地型マンション。2020年に団地一括建替決議が成立、2021年に権利変換計画を提出済。地区計画に基づき、公園、広場、コミュニティ街路をバランス良く配置するとともに、従後は長期優良住宅、CASBEE Aランクの水準とする。また、計画地に隣接する幼稚園と敷地の位置交換を行い、土地の有効利用と老朽化した幼稚園の建替えも図る。	団地型マンションの再生にあたり、地区公園、地区広場、コミュニティ街路と歩道状空地、幼稚園（建替え）といった地域貢献機能の導入を図ることや、幼稚園の非現地建替えにより仮設幼稚園を不要とすることは、独自性・創意工夫や工程計画の工夫の点で評価できる。また、長期優良住宅、CASBEE Aといった具体的な性能水準を提示している他、テレワーク施設の導入、電気室の2階配置等の災害対策の提案も評価した。
		住友不動産株式会社		
5	工事支援型（建替工事）	第7宮庭マンション	【複合用途マンションにおける総合設計制度を活用した建替え】 築約50年、13階建て70戸、都心部に立地し1階に5区画の店舗等を併設する用途複合マンション。2013年の建替え推進決議可決後、約8年にわたる建替え検討を経て、2021年に建替え決議が可決。地域貢献機能として、歩道状空地、ピロティ、広場状空地による地域の憩いの場創出の他、マンホールトイレやかまどベンチ等による地域の防災性向上を図る。	複合用途マンションの建替えであり、耐震診断の実施と補強方法の検討、修繕費用を踏まえ、合理的な再生手法として建替えが選択されている。また、既存の店舗権利者に配慮した施設計画としている点や、専有面積によらず全戸一律である土地持分について、権利者の理解を得られる従前資産評価の考え方を採用して合意形成を円滑に進めた点も評価した。
		三菱地所レジデンス株式会社		