

令和５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

１．提案募集の状況及び審査の経緯

- (１) 令和５年６月２６日～６月３０日の第２回提案受付期間に、３１者３５件の提案を得た。内訳は、「先導的再生モデルタイプ（計画支援）」が２３者２４件、「先導的再生モデルタイプ（改修工事支援）」が６者７件、「先導的再生モデルタイプ（建替工事支援）」が４者４件であった。

事業タイプ	応募件数	提案者種別	
先導的再生モデルタイプ (計画支援)	24 件	マンション再生コンサルタント	10 件
		設計事務所	7 件
		管理会社	1 件
		管理組合	3 件
		その他の団体等	3 件
先導的再生モデルタイプ (改修工事支援)	7 件	マンション再生コンサルタント	2 件
		設計事務所	2 件
		施工業者	2 件
		事業参画者	1 件
先導的再生モデルタイプ (建替工事支援)	4 件	事業参画者	3 件
		買取再販業者	1 件
合計	35 件		

- (２) 国立研究開発法人建築研究所において、評価委員会を設置し、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３１者３５件の提案があり、「先導的再生モデルタイプ（計画支援）」で４者４件、「先導的再生モデルタイプ（改修工事支援）」で３者３件、「先導的再生モデルタイプ（建替工事支援）」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、適切と評価した先導的再生モデルタイプ（計画支援）の提案（４者４件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・ 大規模団地における敷地の有効活用及び特定要除却認定も見据えた建替え手法の比較検討
 - ・ 保留床が少ない小規模マンションにおけるコーポラティブ方式の採用による建替え検

討

- ・複合用途かつ借地権マンションにおける、隣地を取り込む建替え検討
- ・集合共用ダクトの廃止に向けたハード・ソフト両面での改修方針の検討
- 今回、適切と評価した先導的再生モデルタイプ（改修工事支援）の提案（3者3件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・超高層マンションにおける温熱環境改善等に向けた改修工事
 - ・超高層マンションにおける共用排水管の耐久性向上、工事中の居住者負担の軽減等に配慮した改修工事
 - ・耐震性不足、既存不適格部分のあるマンションにおける再生に向けた総合的な改修工事
- 今回、適切と評価した先導的再生モデルタイプ（建替工事支援）の提案（1者1件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・用途複合型マンションにおけるマンション敷地売却事業を活用した建替え

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】のとおりに。

以上

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

【別紙】

番号	提案区分	マンション名 提案者	提案概要	概評
1	先導的再生モデル タイプ (計画支援)	新金岡第2団地住宅	【大規模団地における敷地の有効活用及び特定要除却認定も見据えた建替え手法の比較検討】 1967年築、23棟378戸の団地型マンション。これまで4回の大規模修繕工事を実施したが、次回大規模修繕工事に多額の工事費を要することから、建替えに向けてコンサルタントを起用し、修繕改修による再生の課題を明確化し、建替えとの比較検討を行えるように団地再生計画の立案に向けた検討をスタート。改修か建替えかについて2026年3月に方針決議を行う予定であり、建替えに向け、敷地売却・敷地分割・保留敷地を活用した土地の有効活用による区分所有者の負担軽減計画の策定、団地内通路(借地)を跨いだ隔地の適正活用、周辺環境に考慮した地域貢献機能の導入及び緑地保全などの検討を行う。	敷地売却事業及び敷地分割事業実施に向けた特定要除却認定に関する行政協議、施行マンションの仮住まい利用に向けた段階施行の検討、施行マンションを残す融合建替えのニーズ把握・スキーム検討、高齢者施設や戸建住宅等の導入などサスティナブル団地への建替えの可能性検証を行い、地域貢献機能としては、医療機関へのヒアリング、高齢者支援施設等の導入計画の検討、事業収支計画の検討、建物老朽度診断の実施、修繕計画の立案、建替えとのコスト比較、再生方針計画への合意形成と策定を行う提案である。大規模団地の敷地を活用し、敷地分割を含め様々なニーズに対応する検討であり、独自性・創意工夫、合理性の点で評価でき、2021年度に建替えモデル試案を提案した「建替え手引書」を作成するなど合意形成やこれまでの取組も評価した。敷地分割事業について「火災に対する安全性の不足」による特定要除却認定に向け行政協議を実施する点も評価した。敷地分割等について工事支援での実現が期待される。
		合資会社ゼンクリエイト		
2	先導的再生モデル タイプ (計画支援)	鷺沼コーナス	【保留床が少ない小規模マンションにおけるコーポラティブ方式の採用による建替え検討】 1976年築、20戸のマンション。結露や給排水設備等の不具合に加え、高齢者にとってEVがないことや有効な避難経路が共用階段となることから、建替えを視野に入れた再生検討委員会を設置。デベロッパーにヒアリングを行ったところ小規模マンションのため事業協力は困難とされたため、マンション建替え組合が事業主体となり保留床の新規取得者となるか、小規模な不動産事業者を予め募集する方式を活用した建替え計画を検討する。	保留床が少ない小規模のマンションにおいて、マンション建替組合が事業主体となり住宅金融支援機構のまちづくり融資を活用しながら、保留床の新規取得者等を募集する方式を採用し、権利者の意向を反映した建替え及び資金面でも透明性が高くリーズナブルな事業方式の建替え計画を検討するとしている。大手デベロッパーの事業参画が困難な状況を踏まえ、コーポラティブ方式として建替え決議成立後に建設組合等への参加者を専門コーディネーターにより募集するなどの具体的な見通しを有しており、マンションの状況に応じた独自性・創意工夫があり、合理的であると評価した。また、コーポラティブ方式により還元率が改善し、18/20世帯の賛成を得ている点も評価した。
		株式会社ジェスコン		

番号	提案区分	マンション名 提案者	提案概要	概評
3	先導的再生モデル タイプ (計画支援)	東京自興ビル・国分マンション	【複合用途かつ借地権マンションにおける、隣地を取り込む建替え検討】 1968年築、79戸・事務所2区画の複合用途、借地権マンション。漏水や外壁の剥離等の不具合に加え、耐震性も低いことから、2022年に要除却認定を申請し認定されている。 底地、隣地及び事務所2区画と住宅複数戸を法人が所有しているが当該法人と概ねの方針について合意済みである。現在、建替えに係る経済条件の改善に向け、容積割増制度適用に向けた行政協議や権利者意向を踏まえた施設計画の検討、底地人協議を実施している。	借地権マンションの所有権化のスキームについて、認可権者、底地人、区分所有者との協議、隣地を取り込んだ円滑化法による建替え＋要除却認定による容積率割増しによる経済条件の改善、複合用途かつ借地権マンションにおける権利関係の調整として、事務所区画含めた大口所有者である底地人との協議、区分所有者への説明会及び個別面談の実施、高齢者への高齢者向け返済特例等も含めた資金調達や引越、仮住まい先探索についてのサポート体制を検討する提案。借地権マンションの所有権化スキームが具体的であり、隣地を取込むことで容積割増を受ける点等、独自性・創意工夫があり、評価した。大口所有者と建替えに向けた概ねの方針が合意され要除却認定も受ける等、合意形成及びこれまでの取組みの点でも評価した。
		日鉄興和不動産株式会社		
4	先導的再生モデル タイプ (計画支援)	荻窪コーエイマンション	【集合共用ダクトの廃止に向けたハード・ソフト両面での改修方針の検討】 1970年築、90戸のマンション。これまでに大規模修繕工事4回、給水設備改修工事、排水設備改修工事、耐震改修工事等を実施済み。各住戸の換気は台所排気用、風呂・洗面排気用、給湯器類用の集合共用コンクリートダクトが専有部分を貫通して屋上に排気され、台所用の集合ダクトからの臭気の流入や、給湯器類用の集合ダクトからの一酸化炭素の住戸内への流入の恐れ等の課題がある。そのため、集合共用ダクトの改修方法等を検討する。	「給湯器のバルコニー設置」および「リフォームにおける換気設備」のガイドラインの策定、機器更新時の集合共用ダクトへの接続を抑制する検討、換気ダクトおよび給湯器配管の躯体貫通部の検討、室内のダクト・配管ルートの検討、戸別換気化の際の居住者の生活への影響に関する検討、概算工事費用を算出した上での修繕積立金に関する検討を行うこととしており、集合共用ダクトの廃止に向けたハード・ソフト両面からの検討が計画されている。区分所有者や住戸の違いを考慮し、全戸一斉改修、段階的改修、ダクト系統単位の改修といった選択肢も用意する点は、マンションの状況に応じた独自性・創意工夫、合意形成上の工夫の面で評価した。集合共用ダクトの廃止により、現在認識されている換気面での不具合や管理面での問題の解消につながる点で合理性を有し、将来の維持管理の負担低減の面でも評価した。
		株式会社江守建築設計		

番号	提案区分	マンション名	提案概要	概評
		提案者		
5	先導的再生モデルタイプ (改修工事支援)	ファミリーヴィラ苗場タワー	【超高層マンションにおける温熱環境改善等に向けた改修工事】 1990 年築、276 戸の超高層マンション。令和 4 年度第 2 回の計画支援に採択され、温熱環境、給排水設備、室内換気方式、周辺環境等の改善に向けた改修に係る検討を実施。 外壁の外断熱化工事、窓ガラスの複層化工事、外気予熱設備の設置工事、共用部の配管更新工事、排煙吸気口内の排水管へのヒーター線巻き工事、改質水製造装置の設置工事、その他工事を実施する。 (※：共用部の配管更新工事、排煙吸気口内の排水管へのヒーター線巻き工事、その他工事は補助対象外)	外壁の劣化、室内結露対策、温熱環境改善等の課題がある超高層マンションにおいて、計画支援で行った検討を踏まえた外壁の外断熱化と窓ガラスの複層化、空気調和機による導入外気の予熱等の改修工事により、温熱環境改善を図る。積雪の多い立地の超高層リゾートマンションにおいて、まだ事例の少ない外断熱改修を含む温熱環境改善工事に取り組み、リモートワークの需要拡大等も視野に性能向上による長寿命化を図る取組であり、先導的であると評価した。 なお、委員からは、超高層マンションにおける外断熱改修は、事例も少ないと思われるため、モデル事業として適切に横展開を図るため、工事实施に係る留意点、改良点をとりとめ、それらに関する確認・検証をしていただきたいとの指摘があった。
		株式会社 高屋設計 環境デザインルーム		
6	先導的再生モデルタイプ (改修工事支援)	キャナルワーフタワーズ	【超高層マンションにおける共用排水管の耐久性向上、工事中の居住者負担の軽減等に配慮した改修工事】 2000 年築、498 戸の超高層ツインタワーマンション。キッチンにディスポーザー排水処理システムが導入され、汚水・雑排水、キッチン排水系統は、プレハブ加工工法「アルファコーティング鋼管」が採用されているが漏水が発生、劣化状況調査を経て樹脂管に更新することとした。令和 4 年度第 2 回の計画支援に採択され、住戸内 PS 内部の現状調査、共用部分天井内配管の口径、経路調査等を実施。超高層用の樹脂製特殊継手による遮音対策、省スペースコア抜き機専用治具の開発による騒音・埃の最小化も行う。	超高層マンションにおける住戸内 PS を貫通する共用排水管の更新工事にあたり、内装材プレカットによる住戸内での加工作業の省力化等を行う工事計画は、工事中の居住者の生活負担を軽減するための創意工夫として評価した。また、今回の工事に伴う排水制限を模擬災害とみなした訓練機会と位置づけ、簡易トイレの活用や共用トイレ・ゲストルームの運用シミュレーションを行う点は、独自性があり、合意形成上の工夫の面でも評価した。
		戸田建設株式会社東京支店		

番号	提案区分	マンション名 提案者	提案概要	概評
7	先導的再生モデル タイプ (改修工事支援)	音羽ハウス	【耐震性不足、既存不適格部分のあるマンションにおける再生に向けた総合的な改修工事】 1970 年築、84 戸のマンション。耐震性能が不足している他、防火・避難安全性に係る既存不適格部分を有する。現状調査、勉強会や広報紙によるマンション再生に係る情報発信を実施し、「建替え」と「耐震補強を含む改修」の比較検討を行ったうえで、2021 年度に改修推進決議を実施。 耐震補強（耐震改修促進法に基づく計画認定）、防火・避難安全性向上（堅穴区画、玄関扉耐震化）、地下埋設型で外部から点検できない受水槽を廃止し直結直圧方式へ変更、住戸内 PS に配管されている共用排水立管更新、スラブ下配管部分のスラブ上化を行う。	耐震補強については、外観デザインに留意しつつ、騒音・振動低減、コスト削減の観点から工法を選択し、防火・避難安全性については構造、費用対効果を踏まえた対策工事とし、防災計画を作成し備える等、本マンションの状況に応じた創意工夫、合理性があると評価した。 設備については、給水方式変更後も BCP の観点から既存高架水槽も残置、PS に隠蔽された揚水管はメンテナンス性に配慮し露出配管とし、劣化が進む排水管、通気管、空調ドレン管を更新しスラブ下配管も解消する等、将来の維持管理を考慮した計画となっている。 マンション再生に向けた検討を過年度より積み重ねており、一時金の拠出が困難な居住者への対応策も検討する等、合意形成上の工夫も評価した。
		株式会社アークブレイン		
8	先導的再生モデル タイプ (建替工事支援)	カルコスビル	【用途複合型マンションにおけるマンション敷地売却事業を活用した建替え】 1975 年築、24 戸の用途複合型マンション。令和 2 年度第 2 回の計画支援に採択され、大規模修繕、建替え事業、敷地売却事業の比較により敷地売却を選択。2022 年に仙台市から要除却認定を取得、2023 年の臨時総会で敷地売却制度の方針及び買受人候補者が選定されている。 今後、敷地売却を決議し、敷地売却組合の設立認可を予定している。	好立地の賃貸テナントが多い用途複合型マンションの再生のため、テナントの立ち退き費用と交渉の負担が大きく、関係権利者の意向も多岐であるため、敷地売却の買受人として選定された事業者が柔軟な対応を図ることとしている。 代替建築物の提供や斡旋に対し買受人が相談窓口を設置し、流通している物件や新たに建設される再建マンション等の中で、区分所有者や借家人の希望に沿った物件の提供・斡旋を行う等、当該マンションの課題に対応した独自性・創意工夫があり、合理的であると評価した。既に要除却認定を受けており、これまでの取組、合意形成が進んでいる面も評価した。また、純ラーメンによる将来的なレイアウト変更への対応、ZEH 取得を目指すといった点も評価した。
		大和ハウス工業株式会社		