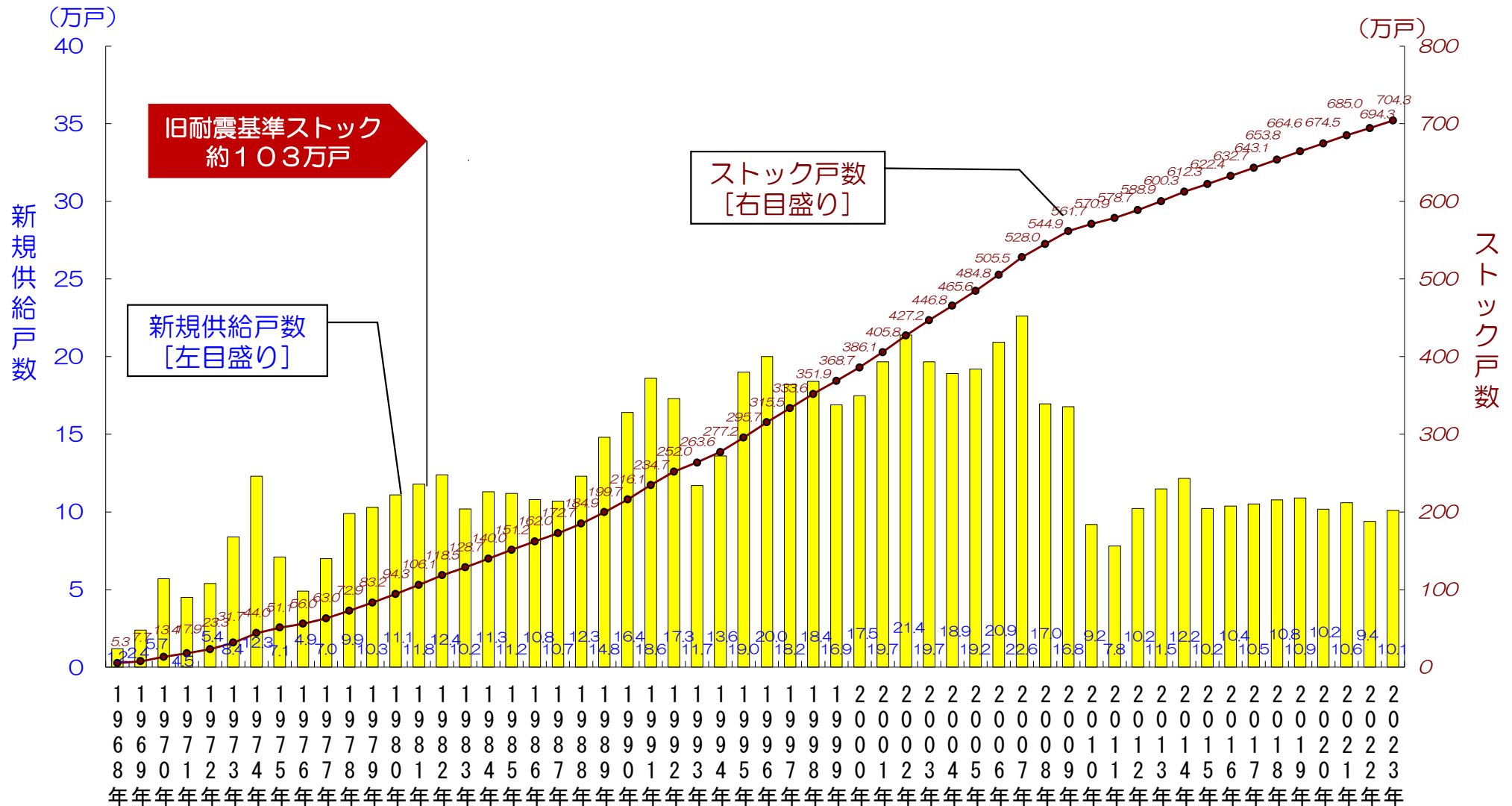


マンションストック長寿命化等モデル事業

分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



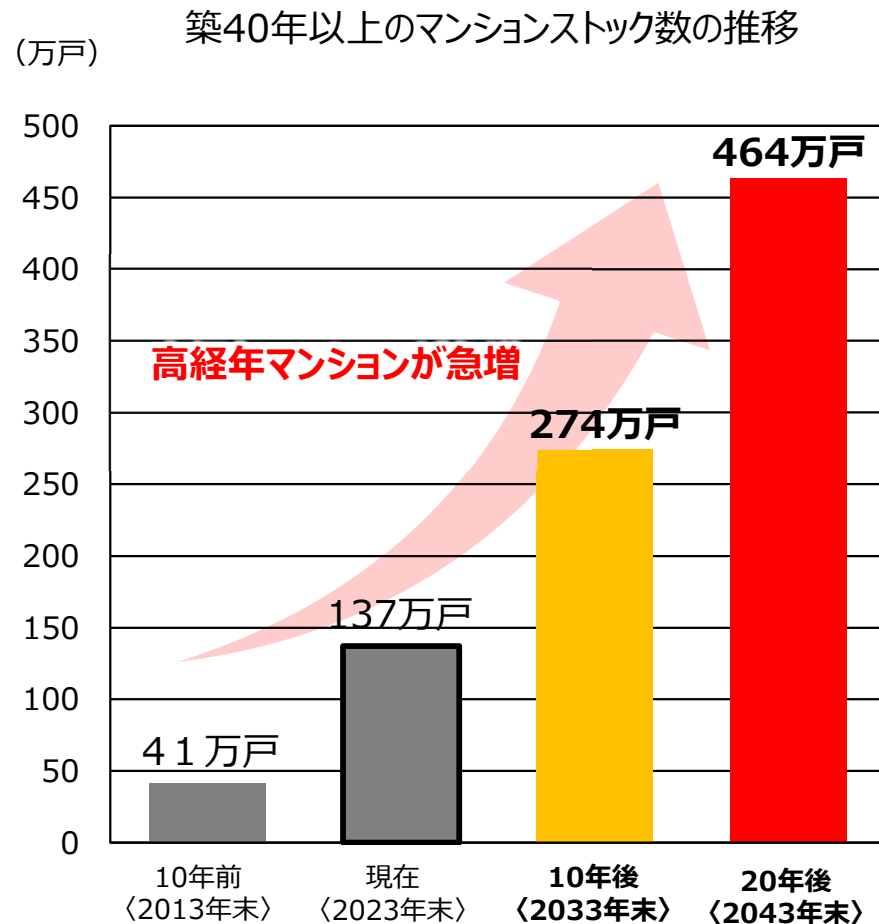
※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。

※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。

※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。

※ 1968年以前の方譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

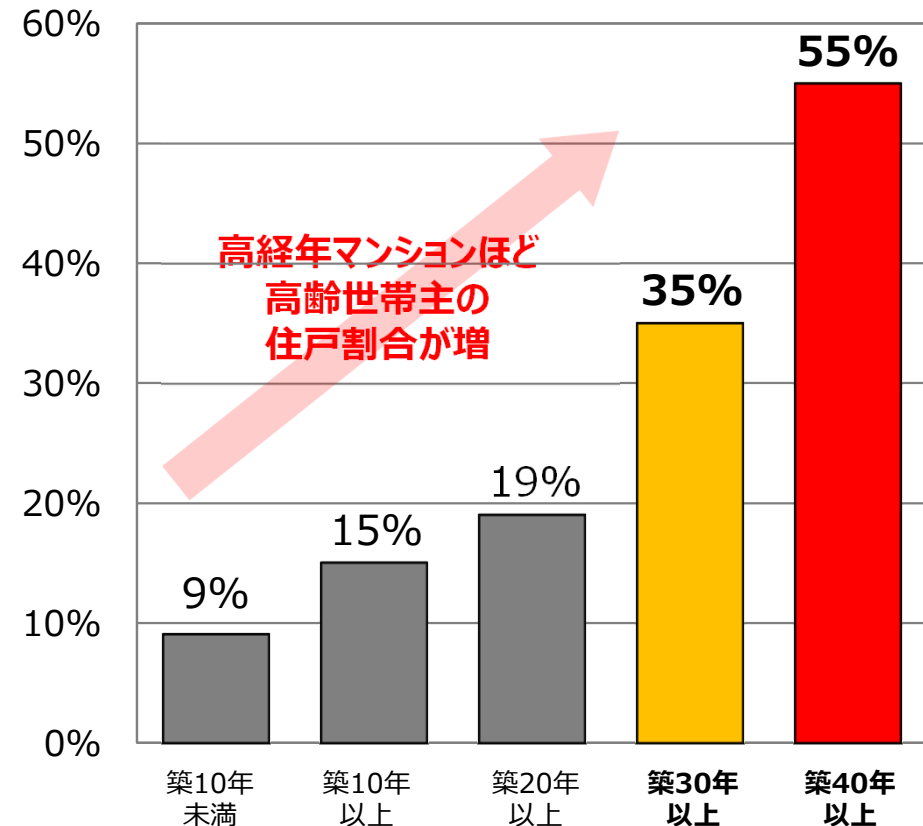
- 築40年以上のマンションは、現在（2023年末）の約137万戸から、10年後には約274万戸、20年後には約464万戸に増加する見込み。また、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が5割超となっている。
- こうした「2つの老い」が進行したマンションでは、総会運営や集会決議の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足等の課題が顕在化していくおそれがある。



※ 〈 〉括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）



（出典）令和5年度マンション総合調査

管理不全マンションの発生

- 適切な管理・再生が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生。
- 管理不全マンションへの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ。

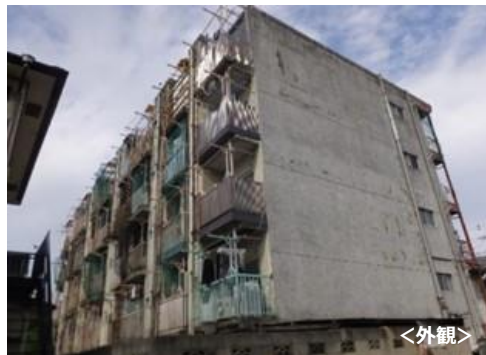
マンションの2階廊下部分が崩落した事例



<行政が代執行により除却した事例>



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例



■ 1972年竣工 鉄骨造／地上3階・9戸

2010年 建築基準法に基づく勧告

2013年 所有者に改善指導書送付

2018年 空き家対策特別措置法の特定空き家に指定

2019年 所有者に対して解体命令

2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

- 高経年マンションの急増が見込まれる中、管理適正化・再生円滑化を進めていくため、政策目的に適合した老朽化マンションの長寿命化に資するモデル的な取組に対して支援を行っています。
- マンションの長寿命化に資する新しい工法や材料、新機能の導入等を行う「先導的再生モデルタイプ」と、管理水準の低いマンションが地方公共団体と協力して管理適正化を図っていく「管理適正化モデルタイプ」の2種類があります。

○事業概要

① 先導的再生モデルタイプ

- **計画支援** [事業前の立ち上げ準備段階]
先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等に係る支援
- **工事支援** [長寿命化等の工事実施段階]
先導性が高く創意工夫に富む改修等への支援

② 管理適正化モデルタイプ

- **計画支援** [事業前の立ち上げ準備段階]
管理水準の低いマンションが地方公共団体と協力して管理適正化を図るために必要な調査・検討費用等への支援
- **工事支援** [大規模修繕工事等の実施段階]
管理適正化モデルタイプ・計画支援で検討した内容に基づいて、実施する一般的な大規模修繕等への支援

○計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]

- 補助事業者
マンション再生コンサル、設計事務所、管理会社 等
- 補助率：定額（原則上限500万/年（最大3年））



○工事支援 [事業実施段階]

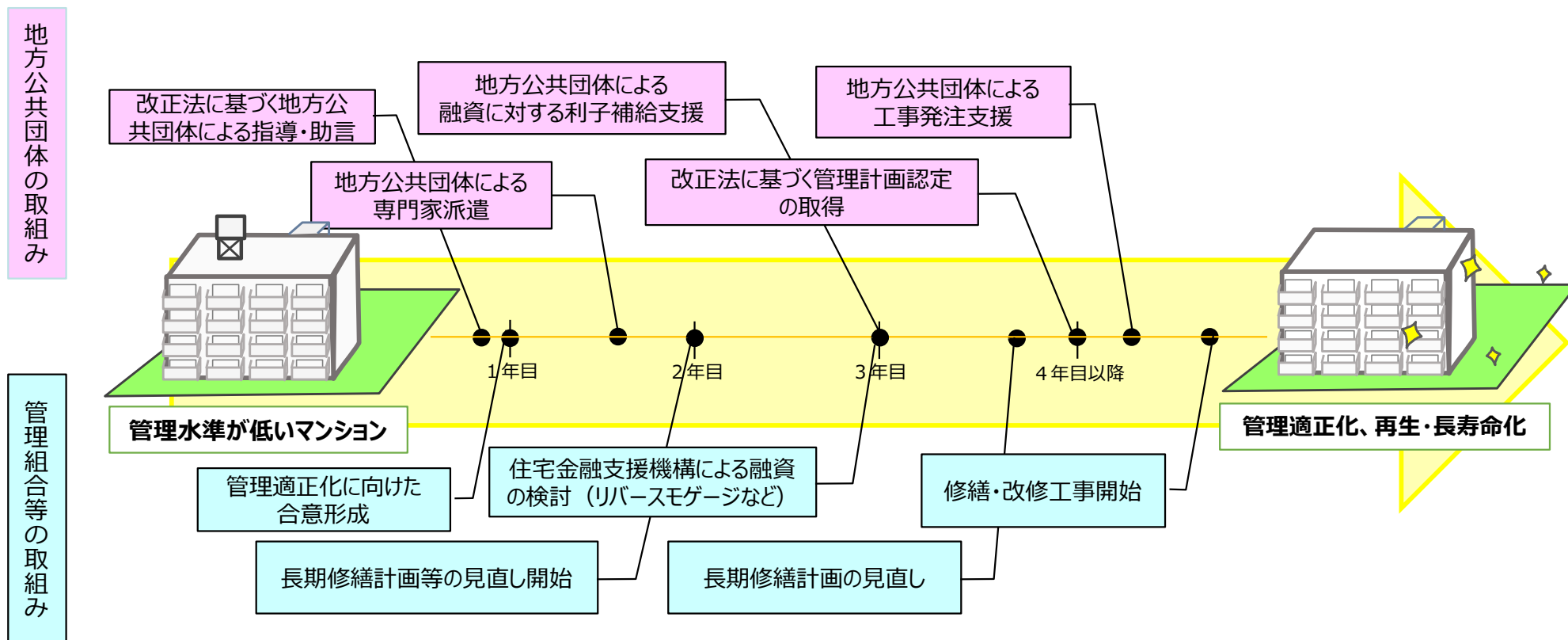
- 補助事業者
施工業者、買取再販業者 等
- 補助率：1 / 3

※管理適正化モデルタイプは計画支援で、マンション管理の適正化を図った後に、工事支援の応募が可能となります。

※先導的再生モデルタイプは工事支援からの応募も可能です。

- 総会の開催がない、適切な長期修繕計画がない、大規模修繕工事の実績がないなど、管理水準が低いマンションが一定程度存在しており、管理不全の状態が継続すると、居住者及び周辺の居住環境にも大きな悪影響を及ぼす可能性があります。
- これらのマンションにおいて、地方公共団体のサポートのもと、適正な管理に向けた取り組みを実施する管理組合等に対して支援を行い、管理適正化に向けたモデル的な取組の横展開を図ります。

＜地方公共団体と連携した管理適正化、再生・長寿命化のイメージ＞



マンションストック長寿命化等モデル事業

～事業の流れ～

老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修や建替え等を行う
先導的な再生プロジェクトについて、民間事業者等からの提案

有識者委員会で審査し、採択プロジェクトを決定

国が費用の一部を補助します

先導的な再生プロジェクトの実施

事業の成果等のとりまとめ
成果報告会での発表による横展開

※事業完了後はモデル的な取組の横展開にご協力いただきます。

事業の段階に応じて、次の2つの事業タイプがあります。

計画支援[事業前の立ち上げ準備段階を支援]

先導性の高い長寿命化等の改修や建替えに向けた事業を実現するために必要となる調査・検討等の準備段階の取組を対象とします。

工事支援[長寿命化等の工事実施段階を支援]

長寿命化改修工事等

老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫を含む改修等の取組を対象とします。

建替工事(※先導的再生モデルタイプのみ)

例えば、次の(ア)(イ)のような理由により、長寿命化改修を行うことが不合理なものとして、有識者委員会で認められた場合、一定の要件を満たす建替工事は、支援対象とします。

(ア)長寿命化改修を行うことが技術的に極めて困難な場合や、ライフサイクルコストで見た場合にかえってコスト高になるケース

(イ)区分所有者の合意形成の状況等によっては建替で再生を図ることが合理的であるケース

<マンション再生に向けた一般的なステップ>

準備段階

↓
(情報収集、基礎的な検討等)

検討段階

↓
(再生手法の比較検討等)
(再生手法(改修、建替え、敷地売却等)の方針の決定)

計画段階

↓
(基本計画、資金計画の検討、合意形成等)
(決議)

実施計画段階

↓
(基本設計、実施設計等)

工事段階

↓
(改修工事、解体、土地整備、建設工事等)

評価のポイントについて【R7年度から追加】

○ 提案事業の評価については、「優先募集枠」と「一般募集枠」に分けて評価します。

○「優先募集枠」(対象:計画支援)

政策上重要な以下の評価のポイントに上げられている取組を実施することで、一般募集枠とは別に高く評価します。

○先導的再生モデルタイプ計画支援

- ① 自主建替えの検討(自主建替とは、デベロッパー等の事業協力者が参加しないマンション建替えのことを指し、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施すること)
- ② 超高層マンションにおいて実績が少ない給排水管設備改修や防災設備改修工事等の検討
- ③ 様々な再生手法(建替え・一棟リノベーション・敷地売却など)と一般的な改修工事とのコストを含めた比較検討
- ④ 団地型マンションにおける、敷地分割事業の検討
- ⑤ 非現地建替えの検討(非現地建替えとは、現行の区分所有法及びマンション建替円滑化法で、マンションの敷地にまったく重なっていない土地に建替えを実施すること。)

○「一般募集枠」(対象:計画支援・改修工事支援・建替工事支援)

政策目的に適合した取組であって、独自性・創意工夫、合理性、合意形成、維持管理、行政連携、管理適正化の観点で総合的に優れた取組を評価します。

先導的再生モデルタイプ(計画支援)の概要①～対象事業者・補助対象費用～

マンションストック長寿命化等モデル事業

対象事業者

- ・マンション再生コンサルタント
- ・設計事務所
- ・管理会社 等

ポイント

応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、管理組合からの提案を受け付けます。
ただし、管理組合は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象費用

マンションの長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等に要する費用。 選定1案件につき原則500万円／年(最大3年)を上限※とします。

ポイント

直接経費(賃金、旅費、備品購入費、委託料等)が対象です。

次に挙げる経費は補助対象となりません。

- ・事業提案された住宅又は施設以外の建物等施設の建設、不動産取得に関する経費
- ・国内外を問わず、単なる学会出席のための交通費・宿泊費・参加費
- ・補助事業の実施中に発生した事故・災害の処理のための経費
- ・その他、補助事業の実施に関連性のない経費 等

※ 次に掲げる調査・検討を行う場合は、選定1案件につき600万円／年を上限とします。

- ① 大規模修繕工事の周期長期化のためのシミュレーションに関するもの
- ② マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第102条第2項に規定する要除却認定基準への該当性に関するもの
- ③ 団地内マンションの長寿命化等に関するもの

※ 評価委員会が必要と認める場合は、1事業あたり1,500万円上限として、500万円／年を超えて補助を受けることが可能です。

事業要件

<共通要件>

- ① 学識経験者で構成する評価委員会による評価を踏まえた上で、採択されるものであること。
- ② 区分所有者が10名以上のマンションであること。
- ③ 減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表第1に掲げる耐用年数の2分の1を原則として経過していること。
- ④ 当該マンションが立地する地域の地方公共団体において、マンション管理に関する計画や条例等が策定されていること。
- ⑤ 適切な長期修繕計画のあり方等の検討に資するものであること。
- ⑥ 補助事業の成果に関する情報公開を行うものであり、国が実施する事例集の作成や地方公共団体等への情報提供に協力すること。
- ⑦ 合意形成を円滑に進めるための工夫があること。
- ⑧ 令和7年度中に事業化が見込まれるものであること。

<各事業の要件>

- ⑨ 原則として、当該事業完了後、先導的再生モデルタイプ(改修工事支援及び建替工事支援)の提案を行うことを想定しているものであること。

ポイント

- ・ 計画支援型で採択されたことをもって、工事支援型での採択を約束するものではありません。
- ・ 対象マンションが違反建築物の場合は、本事業の提案対象とはなりません。ご提案者において事前によくご確認ください。

対象事業者

- ・施工業者
- ・買取再販業者
- ・管理組合に関わって改修事業に参画する者(事業参画者)

ポイント

応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、マンション再生コンサルタント、設計事務所、管理会社、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、前述の者は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象費用

次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額

- ①調査設計計画に要する費用
- ②長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものに要する費用

ポイント

- ・先導性や創意工夫を評価された部分に係る費用が補助対象になります。本事業による補助の必要性が低いと評価される費用については、補助対象になりません。
- ・住宅部分の他に、非住宅部分を含む建築物の場合(住宅と非住宅の複合建築物)も対象になります。

事業要件

<共通要件>

※p.10を参照ください。

<各事業の要件>

- ⑨ 管理計画認定(マンション管理適正化法第5条の4に基づく認定)を取得すること。
- ⑩ メンテナンス性の向上などライフサイクルコストの低減につながる改修であり、新たな技術の導入や工期短縮に資する工法の工夫があること。

ポイント

- ・長寿命化に資する先導的な新しい工法や材料を導入したり、マンションに新たな機能を取り込む等、従来あまり取り組まれていない先導的な改修工事を想定しています。
- ・先導的な改修工事を対象とし、劣化した部材の補修や設備の修理・取替など修繕のみを行う工事や、一般的な大規模修繕工事は対象となりません。
- ・旧耐震マンションの場合は、下記(1)の場合とします。
(1)耐震改修工事をあわせて実施し、新耐震基準レベルとすること。(なお、提案する先導的な改修工事として耐震改修工事が含まれる場合は、補助対象となります。)

対象事業者

- ・施工業者
- ・買取再販業者
- ・管理組合に関わって建替事業に参画する者(事業参画者)

ポイント

応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、マンション再生コンサルタント、設計事務所、管理会社、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、前述の者は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象費用

次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額

- ①調査設計計画に要する費用
- ②土地整備に要する費用
- ③共同施設整備に要する費用
(建替前のマンションの共同施設の面積相当分が上限)

事業要件

<共通要件>

※p.10を参照ください。

<各事業の要件>

- ⑨ 適切な計画修繕が行われていないことによって、建替えの時期が早まったものではないこと。
- ⑩ 地域貢献機能を導入する建替であること。

ポイント

- ・⑪の「地域貢献機能」とは以下の施設等を想定しています。
 - ・子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域住民が利用できる生活関連施設
 - ・地域の防災力向上に資する防災関連施設や機能
 - ・その他地域の実情やニーズに対応した機能 等

管理適正化モデルタイプ(計画支援)の概要①～対象事業者・補助対象費用～

マンションストック長寿命化等モデル事業

対象事業者

- ・マンション再生コンサルタント
- ・設計事務所
- ・管理会社 等

ポイント

応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、管理組合からの提案を受け付けます。
ただし、管理組合は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象費用

管理水準の低いマンションが、管理水準を向上させ、大規模修繕工事等を実施するために必要な調査・検討等に要する費用。 選定1案件につき原則500万円／年(最大3年)を上限※とします。

ポイント

直接経費(賃金、旅費、備品購入費、委託料等)が対象です。

次に挙げる経費は補助対象となりません。

- ・事業提案された住宅又は施設以外の建物等施設の建設、不動産取得に関する経費
- ・国内外を問わず、単なる学会出席のための交通費・宿泊費・参加費
- ・補助事業の実施中に発生した事故・災害の処理のための経費
- ・その他、補助事業の実施に関連性のない経費 等

※ 次に掲げる調査・検討を行う場合は、選定1案件につき600万円／年を上限とします。

- ① 大規模修繕工事の周期長期化のためのシミュレーションに関するもの
- ② マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第102条第2項に規定する要除却認定基準への該当性に関するもの
- ③ 団地内マンションの長寿命化等に関するもの

※ 評価委員会が必要と認める場合は、1事業あたり1,500万円上限として、500万円／年を超えて補助を受けることが可能です。

事業要件

<共通要件>

※p.10を参照ください。

<各事業の要件>

- ⑨ 原則として、当該事業完了後、管理適正化タイプ(改修工事支援)の提案を行うことを想定しているものであること。
- ⑩ マンション管理適正化法第3条の2に規定する地方公共団体が定めるマンション管理適正化推進計画において、管理適正化に向けて支援を要するマンション等として位置付けられていること。
- ⑪ 地方公共団体が協力して管理適正化を図ること。

ポイント

- ・ 計画支援で採択されたことをもって、工事支援での採択を約束するものではありません。
- ・ 対象マンションが違反建築物の場合は、本事業の提案対象とはなりません。ご提案者において事前によくご確認ください。

対象事業者

・施工業者

ポイント

応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、マンション再生コンサルタント、設計事務所、管理会社、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、前述の者は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象費用

次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額

- ①調査設計計画に要する費用
- ②長期修繕計画に基づく長寿命化に資する大規模修繕工事(原則として、屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装工事を含む工事)。
- ③大規模修繕工事とあわせて実施する性能向上工事

事業要件

<共通要件>

※p.10を参照ください。

<各事業の要件>

- ⑨ 管理適正化タイプ(計画支援)の採択を受けていること。
- ⑩ 管理計画認定(マンション管理適正化法第5条の4に基づく認定)を取得すること。
- ⑪ 長期修繕計画に基づく長寿命化に資する大規模修繕工事(原則として、屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装工事を含む工事)等であること。

ポイント

- ・管理適正モデルタイプの計画支援において取り組みを実施していることが必要です。
 - ・一般的な大規模修繕工事を対象とし、大規模修繕工事と合わせて実施する場合は、性能向上工事も対象となります。
 - ・旧耐震マンションの場合は、下記(1)の場合とします。
- (1)耐震改修工事をあわせて実施し、新耐震基準レベルとすること。(なお、提案する先導的な改修工事として耐震改修工事が含まれる場合は、補助対象となります。)

評価のポイントについて【先導的再生モデルタイプ】

○「政策目的に適合した取組であって、独自性・創意工夫、合理性、合意形成、維持管理の点で総合的に優れた取組」を『先導的な取組(先導性のある取組)』と定義し、取組全体として先導的であるかどうかを評価する。

評価のポイント	計画支援、改修工事支援及び建替工事支援
政策目的に適合	・ 事業テーマが政策目的に適合しているかどうかを評価 (次ページ参照)
独自性・ 創意工夫	・ 課題認識の妥当性を評価 ・ 解決策の方向性を①～④の観点で評価 ① 実績は少ないが汎用性が高いものを評価 ② 様々な手法の組合せによるものを評価 ③ 長寿命化、防災、省エネ等の総合的な取組みであるかを評価 ④ 難易度の高い課題解決に向けた取組みであるかを評価 ※ マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく制度 (要除却認定、敷地分割、敷地売却等)の活用を検討しているものは積極的に評価
合理性	・ 複数の解決策を検討するなど、合理的な再生手法(費用対効果が高い、課題解決に直結)を選択するためのものか(選択しているか)どうかを評価 ・ 既存建築物の状況(耐震性、劣化)を踏まえた合理的な再生手法を選択するためのものか(選択しているか)どうかを評価
合意形成上の工夫	・ 円滑に合意形成を進めるための工夫を評価 ※ 既に合意形成ができている場合も評価 ・ 区分所有者の負担軽減の工夫を評価
将来の維持管理に 向けた工夫	・ 維持管理を容易にするための工夫を評価 ・ 将来の維持管理コストの圧縮のための工夫を評価 ・ 修繕周期を延ばすための工夫を評価

評価のポイントについて【管理適正化モデルタイプ】

○「政策目的に適合した取組であって、合意形成、将来の維持管理、適正管理に向けた工夫及び地方公共団体との協力といった、管理適正化の観点で総合的に優れた取組」を『先導的な取組（先導性のある取組）』と定義し、取組全体として先導的であるかどうかを評価する。

評価のポイント	計画支援及び改修工事支援
政策目的に適合	・ 事業テーマが政策目的に適合しているかどうかを評価（次ページ参照）
合意形成上の工夫	・ 円滑に合意形成を進めるための工夫を評価 ※ 既に合意形成ができている場合も評価 ・ 区分所有者の負担軽減の工夫を評価
将来の維持管理に向けた工夫	・ 維持管理を容易にするための工夫を評価 ・ 将来の維持管理コストの圧縮のための工夫を評価 ・ 修繕周期を延ばすための工夫を評価
地方公共団体との協力	・ 地方公共団体による適正管理に向けた支援内容を評価
将来の適正管理に向けた工夫	・ 区分所有者名簿の更新の仕組み、段階増額積立方式から均等積立方式への変更、超長期の修繕計画等の作成、解体費用の積立の仕組みなど、将来の適正管理に向けた工夫を評価

政策目的に適合した事業テーマ(改修)

政策目的	例示
構造躯体の長寿命化	・大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事 ・超高層マンションにおいて先導的な修繕技術を用いる改修工事
ライフライン(給排水、電気、ガス)の長寿命化、性能向上	・大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事 ・超高層マンションにおいて先導的な修繕技術を用いる改修工事 ・住戸スラブ下の専有部分に配置されている住戸配管を、スラブ上の専有部分に移設する改修工事
省エネルギー性能の向上	・省エネルギー対策、断熱性能向上のための改修工事 ・太陽光設置、電気自動車に係る充電器の設置等の改修工事
高齢世帯や子育て世帯など多様な居住ニーズへの対応	・バリアフリー対応(エレベーターの設置を含む) ・単身高齢者等の小規模世帯に対応した1戸→2戸への変更工事 ・住戸数を減らして子育て世帯向けに居住面積を広くする改修工事
防災対策	・浸水想定区域内において、マンションの地下に設置された電気設備を浸水のおそれのない上階に移設したり、浸水防止のための対策や非常用電源を確保する工事等により、総合的にマンションの防災性を向上するための改修工事 ・災害時の居住継続性能を向上するための改修工事
新たなニーズへの対応	・新たな性能・機能の獲得(テレワーク対応、通信環境の改善、IoTの導入、防犯対策、宅配ボックス設置等)に向けた改修工事 ・共用部分の設備や施設(集会室等)の活用しやすさの向上や、居住者ニーズの高い用途の導入のための改修工事
地域貢献機能の導入	・空き住戸を転用して、子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事 ・地方公共団体と協定締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事
管理水準の適正化	・管理水準の低いマンションが地方公共団体の協力のもと、管理の適正化を図り、適正なマンションの維持管理のライフサイクルを実現するために行う大規模修繕工事

政策目的に適合した事業テーマ(建替え)

長寿命化改修工事を行うことが不合理なケースとして有識者委員会で認められた場合は、先導的な建替事例に対して、補助を行う。

【補助対象】調査設計費、土地整備費、共同施設整備費(ただし建替前の共同施設の面積相当部分のみを算定対象とする)

【補助率】 1/3

【適正管理等の要件】

- ・適切に修繕が行われていないことにより、建替の時期が早まっていないこと
- ・建替後に地域貢献機能を導入する取り組みであること 等

政策目的	例示
制約が多いマンションにおける建替え	・建築規制等の制約が多いマンションや小規模マンションにおいて、隣接のマンションとの共同建替え等の工夫による建替
複合用途マンションの建替え	・権利関係や建物形態が複雑な複合用途型マンションにおいて、関係者間の調整を図りながら実現する建替
団地型マンションの再生	・団地型マンションにおいて、敷地分割・敷地売却の手法や都市計画手法を活用しながら、再生を図る建替
地域貢献機能の導入	・子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事 ・地方公共団体と協定を締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事

【マンション名】 橋本スカイハイツ
 【提案者名】 （一社）マンション総合サポートセンター
 （マンション再生コンサルタント）

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

①対象マンションの概要



所在地	神奈川県
竣工年（築年数）	1961年（築61年）
延べ面積	1,601㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型／地上4階／32戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- 32戸のマンションのうち10戸が空き家。賃貸化も進み居住区分所有者は4戸のみ。
- 老朽化が進み、とくに近年は専有部分の配管からの漏水事故が頻発している。
- 区分所有者にアンケートを実施したところ、建替、改修、敷地売却し管理組合を解散、と意見が分かれている。

④提案概要と事業の実施方針

【提案概要】

老朽マンションの改修又は建替の比較検討。劣化診断等により現状を調査したうえで、改修と建替それぞれに要する費用を算出して比較し、合意形成を図る。



【事業の実施方針】

- 改修については、劣化診断を実施し専有部分の給排水管の改修、耐震改修等工事の概算費用を算出。資金調達、修繕積立金改定等についても検討する。
- 建替については、行政協議、資金調達及び事業協力者の募集に向けた協議、従前資産の評価及び再建マンションの各住戸の価格設定と負担割合の算定、賃貸利用予定者向けに収益利回りの算定を行う。工事については、既存杭の処理方法、仮住まいの対応を検討する。
- 改修と建替の比較表を作成し、区分所有者に対し説明会を開催し意見聴取を行った上で、改修又は建替の方針について決議を行い具体的な検討を行う。

③これまでの取組

- 建替について簡易調査を行ったところ、日影規制により現況より階数を低く変更する必要性が判明。
- 改修にも多額の金額が予測されることから、正確な費用を算定した上で合意形成を図ることとした。

⑤工事の実施予定（見込み）

【建替えの場合】

R4年度	総会決議（建替え決議）
R6年度	工事着手
R7年度	工事完了

【評価のポイント】

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の算定など、合意形成に向けた検討も含んでおり、先導的と評価した。

【マンション名】 下野池第２住宅
 【提案者名】 （株）地域計画建築研究所
 （マンション再生コンサルタント）

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

①対象マンションの概要



所在地	大阪府
竣工年（築年数）	1970年（築52年）
延べ面積	26,252㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上５階／410戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- これまで自主管理にてコミュニティ形成・建物の維持管理を継続。近年、老朽化やバリアフリー等への対応が求められている。
- 長期修繕計画の見直しを実施。今後約20年の修繕工事費用は、修繕積立金額を２倍にしても一時的な借入が必要。

④提案概要と事業の実施方針

【提案概要】

事業協力者が提案した建替え計画を基本に、一括建替決議集会に諮る建替え実施計画案を策定するため、保留敷地に設定した西側敷地既存建物の仮住まい利用計画案、持続的な地域コミュニティ形成に向けた地域貢献施設のあり方について具体的検討を行う。

【事業の実施方針】

- これまでのアンケート・個別面談で確認した意向内容、部会・ワークショップ等での検討内容を用いながら、建替え実施計画案の一部として取りまとめる。
- 本事業では、①段階施工実施による既存住棟の仮住まい活用、②施行マンションを仮住まいとして管理運営するスキームの構築及び損益分岐点の検証、③建替え後のコミュニティ再生を視野に入れた建替え計画の検討、④多世代居住を実現する地域貢献機能の導入（高齢者向け住宅、医療モール等）について具体的検討を行う。



③これまでの取組

- 2019年度から建替えを検討。
- 2020年11月に建替え推進決議。
- 2021年10月に事業協力者を決定。2022年度の一括建替え決議を目指し合意形成に取り組んでいる。

⑤工事の実施予定（見込み）

R 4 年度	総会決議 （一括建替え決議）
R 5 年度	工事着手
R 8 年度	工事完了

【評価のポイント】

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。

【マンション名】 103大稲マンション

【提案者名】 株式会社ラプロス

（マンション再生コンサルタント）

様々な課題を有する複合用途型マンションにおける専有部分の除却更新を含む大規模改修、建替え等の比較検討

①対象マンションの概要



所在地	福岡県
竣工年（築年数）	1975年（築47年）
延べ面積	4,672㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型／地上10階／54戸
住宅以外の用途	有り（店舗、事務所）

②現状と課題

- ・ 店舗2戸、事務所4戸を含む複合用途型マンションであり、過半の議決権を持つ法人がある。
- ・ 容積率の既存不適格、給排水管がスラブ下配管、修繕積立金の不足等の課題から、合意形成に時間を一定程度かけ、多面的な検討が必要としている。

④提案概要と事業の実施方針

【提案概要】

マンション再生手法の費用対効果の比較として、共用部分のみの大規模改修、専有部分の除却更新を含む大規模改修、建替えの3パターンのシミュレーションを作成し、再生手法の仮選択の推進決議を行う。その後、仮決めした再生手法の事業計画立案し、再生手法選択の本決議を行う。

【事業の実施方針】

- 専有部分の除却更新を含む大規模改修については、専有部分の除却・更新を希望しない区分所有者(最近リフォームしたなど)がいる時の対応の可能性も考慮した検討を行う。
- 建替えについては、総合設計制度を利用する場合・利用しない場合の2パターンの検討を行う。

③これまでの取組

- ・ 2021年：改修と建替えについてのアンケート調査
- ・ 2022年：マンション再生検討委員会を設置

⑤工事の実施予定（見込み）

【大規模改修の場合】

R6年度	総会決議（再生手法決定）
R8年度	工事着手
R8年度	工事完了

【評価のポイント】

専有部分の除却更新を含む大規模改修による再生を現実性の高い手法としながら、3パターンの再生手法について、選択後の各々の本検討期間、工事期間、仮住まい期間、費用負担、耐震改修等で得られる効果、決議要件等について比較できるよう検討するとしており、当該マンションの課題に即した独自性のある提案であると評価した。また、今後の合意形成に向けたプロセスが具体的に提案されている点も評価した。

【マンション名】入船東エステート住宅
 【提案者名】株式会社ジェス診断設計
 （設計事務所）

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

①対象マンションの概要



所在地	千葉県
竣工年（築年数）	1982年（築40年）
延べ面積	95,204㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上11～14階／807戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- 全8棟の団地型マンションのうち2棟がスラブ上排水枝管、6棟がスラブ下であり、異なる排水システムが混在している。
- 専有部分の給水給湯管はモルタル埋設箇所が多く更新が進んでいない。また、超節水型便器に対応可能な排水能力の向上等、今後のリフォームや維持管理への配慮が求められている。

④提案内容

【提案概要】

劣化が進行している給排水管の改修にあたり、スラブ下排水枝管のスラブ上化及び専有部分も含む給排水管全面更新を行い、長年の課題であった団地全体の排水システムの統一と性能向上を実現し、長寿命化を図る。

【提案内容】

●スラブ下排水枝管の解消

- スラブ下配管となっている6棟について、排水枝管のスラブ上化、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を行う。

●専有部分も含む給排水管の全面更新

- 污水管・汚雑排水管は、超節水型便器の全戸設置を前提とした排水負荷流量を算出し、対応可能な仕様とする。
- 排水立主管の更新工事においては、引き抜き工法・カットイン工法により騒音・振動・粉塵の低減を図る。
- 専有部分給水給湯管追焚管のモルタル及びコンクリート内埋設配管の解消は、管理規約を改正し管理組合にて実施する。
- 今回の改修工事を機に全戸の設備配管の記録を残した台帳の整備を実施する。

③これまでの取組

- 1997年：給水管ライニング更生
- 2010年：排水管劣化診断調査、改修方針の検討
- 2016～18年：給排水管改修案の検討
- 2020年：給排水管工事専門委員会を設立し改修案を立案
- 2021年：総会にて工事実施の承認



【評価のポイント】

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。

【マンション名】コンフォール上倉田
 【提案者名】（一社）TOKYO住まいと暮らし
 （マンション再生コンサルタント）

水害に対して居住継続を実現する改修工事
 【令和2年度第2回 計画支援型 採択事業】

①対象マンションの概要



所在地	神奈川県
竣工年（築年数）	1994年（築28年）
延べ面積	11,078㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上8～9階／144戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- 古くからの入居者も多く、過去に水害に見舞われた経緯もあり、防災意識は高くコミュニティも良好。
- 区分所有者の高齢化に伴い、水害対策や持続性のあるコミュニティ形成等、長寿命化に向けたハード・ソフトの対応が求められている。

④提案内容

【提案概要】

計画支援型事業により、内水氾濫の浸水状況を予測。目標とする浸水深を定め、設備（電気・給排水）系統や共用部分等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。

【提案内容】

●設備諸室、共用部への止水板設置及び防水工事

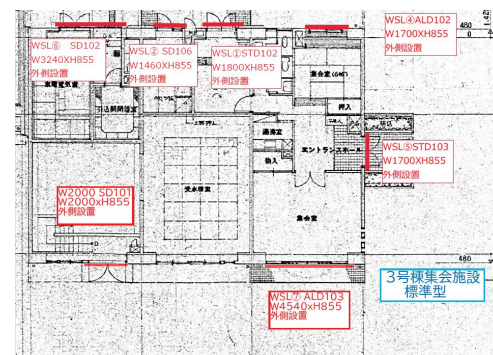
- 床下換気口・点検口の防水化工事（既存換気口・点検口を撤去し防水仕様に更新）の実施。
- 電気室やポンプ室の扉下部に止水板装置を設置。
- 集会施設周辺の総合浸水対策（止水板の設置、屋外機の嵩上げ等）。

●防災施設整備改修工事

- 住棟へ至る高圧引込埋設配管出入口の防水処理を実施。

③これまでの取組

- 2003年：大規模水害により機械式駐車場が水没。全駐車場を平置き型に改造。
- 2004年：第1回大規模修繕。
- 2020年度に本事業（計画支援型）に採択され、内水氾濫のシミュレーション、浸水防止対策、防災対策による資産価値増大効果を検討。



集会施設周辺の
浸水対策検討

【評価のポイント】

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。

【マンション名】 四谷ガーデニア
 【提案者名】 株式会社エフビーエス
 （施工業者）

耐震改修等の性能向上改修の実績があるマンションにおける、
 中長期的な計画に基づく共用給排水管の改修工事

①対象マンションの概要



所在地	東京都
竣工年（築年数）	1981年（築41年）
延べ面積	11,185㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型／地上10階／175戸
住宅以外の用途	有り（店舗）

②現状と課題

- 共用給排水管が耐用年数を経過し更新の必要性がある。
- 1階住戸床スラブ下ピット内の専用単独排水管が専有部分と位置付けられており、その更新工事は1階区分所有者の負担とされている。

④提案内容

【提案概要】

共用給排水管を樹脂管に更新するにあたり、1階住戸床スラブ下ピット内の専用単独排水管について、専有部分オプション工事（当該区分所有者負担）としていたが、当該部分を共用部分とする管理規約の改正を経て、当該部分を管理組合にて改修する。

【提案内容】

●管理規約の改正を経て、1階住戸床スラブ下ピット内も含めた排水管を改修

- 耐震改修等の実績がある中で、非構造部材を含む建物全体の耐震性向上及び共用給排水管更新工事ロードマップを用いた合意形成等、計画的かつ着実に合意形成を図りながら、共用給排水管の改修を実施（令和3年度第1回工事支援型採択事業）。
- 上記既採択事業と同時に1階住戸床スラブ下ピット内の専用単独排水管も改修できるよう、管理規約を改正。共用部分の工事としてあわせて実施する（当該部分を追加提案として令和4年度第2回工事支援型にて採択）。

③これまでの取組

- 2010年：共用排水立管調査診断（第1回）
- 2011年：耐震改修
- 2012年：全住戸玄関ドアを耐震ドアに交換
- 2014年：受水槽撤去跡地に防災倉庫を設置
- 2015年：第2回大規模修繕
- 2017年：共用排水立管調査診断（第2回）
- 2022年：管理規約改正



【評価のポイント】

従前の管理規約では、1階住戸床スラブ下ピット内の専用単独排水管が専有部分と位置付けられており、その更新工事は1階区分所有者の負担とされていたが、管理規約を改正の上、当該部分工事を共用部分の工事として既採択事業とあわせて工事実施することとした点は合理的であり、そのために管理規約の改正も実現し合意形成が図られている点も評価した。

【マンション名】 港南台こまどり団地
 【提案者名】 三菱地所レジデンス株式会社
 （買取再販業者）

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
 変更配慮した団地型マンションの建替工事

①対象マンションの概要



所在地	神奈川県
竣工年（築年数）	1978年（築44年）
延べ面積	4,670㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上5階／60戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- ・老朽化が進んでいるうえ、エレベーターが無くバリアフリー化が難しい。
- ・当該こまどり団地と隣接する団地の2団地とがあわせて一団地認定を受けている。
- ・敷地の4分の1が高圧送電線設置のために地役権が設定されており、現契約下では建築物の一切の築造が禁止されている。

④提案内容

【提案概要】

2団地からなる一団地認定（建築基準法第86条）の一方の団地の建替えと、高圧線下に設定された築造禁止の地役権の変更という2つの課題を乗り越えた建替えを行う。

【導入予定の地域貢献機能】

マンション内の自助施設（共用施設の防災用倉庫／かまどベンチ／AED／太陽光パネル／非常用発電機）
 地域に開かれた敷地内通路（隣接団地も含めた2団地の火災時には、消防車の進入路としての利用を想定）

【提案内容】

●一団地認定（建築基準法第86条）の一方の団地の建替え

- ・一団地認定解消には隣接団地も含む550戸の全員同意が必要となり実現に向けたハードルが高かったため、行政と協議し老朽化団地の再生に係る課題を共有。一団地認定の将来の解消を見据え、2団地のうち一方の団地の建替え計画の立案に至った。

●高圧送電線下に設定された築造禁止の地役権の変更

- ・一括建替え決議の可決要件は4/5であるのに対し、当該地に築造可能とする地役権設定契約の変更のためには、所有者全員による合意が必要とされていた。行政と電力会社の双方と相談・協議を重ねることで建替え合意者による合意での契約変更が可能となり、地役権契約変更を条件に付す建替え決議とすることで合意形成が実現した。

③これまでの取組

- ・2013年：建替え検討開始
（隣接団地と一体での建替え）
- ・2018年：当該団地単独での建替え推進決議
- ・2021年：当該団地単独での一括建替え決議



【評価のポイント】

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。

【マンション名】多摩川住宅ホ号棟
 【提案者名】住友不動産株式会社（事業参画者）

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

①対象マンションの概要



所在地	東京都
竣工年（築年数）	1968年（築54年）
延べ面積	24,612㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上5階／380戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- ・分譲・賃貸住宅、道路、公園、商業、教育施設等が一体的に整備された団地。
- ・建物の老朽化に伴う防災性の低下、団地内の高齢化率も上昇。地区の賑わいや活力の低下が課題であり、多様な世代による魅力ある街への再生が求められている。

④提案内容

【提案概要】

団地関係者で協議して制定された地区計画で定めた目標に基づく団地型マンションの建替え。計画地に隣接する幼稚園と敷地の位置交換を行い、園舎の建替えもあわせて行う。

【導入予定の地域貢献機能】

地区公園、地区広場、コミュニティ街路、歩道状空地、子育て支援施設（幼稚園の園舎建替え）

【提案内容】

●景観形成、良質なストック形成に寄与した建替え計画

- ・公園、広場、コミュニティ街路をバランス良く配置し、従後住戸は長期優良住宅、CASBEE Aランクの水準とする。

●隣接する幼稚園との敷地の位置交換

- ・計画地に隣接する幼稚園と敷地の位置交換を行うことにより、土地の有効利用と老朽化した園舎の建替えを実施。団地内の子育て支援施設の充実化を図る。
- ・幼稚園の移転においては、現位置での運営を続けながら移転先の旧住棟を先行解体後、新幼稚園を建設することで、仮設の幼稚園を不要とする。

③これまでの取組

- ・2011年～：団地を構成する4管理組合、公社、行政による「街づくり協議会」発足
- ・2017年：「多摩川住宅地区地区計画」決定
- ・2020年：団地一括建替え決議成立
- ・2021年：権利変換計画 提出



【評価のポイント】

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。

【マンション名】桜台団地
【提案者名】横浜市住宅供給公社（事業参画者）

大量の保留床処分と厳しい経済条件を克服した
郊外分譲団地の一括建替え

①対象マンションの概要



所在地	神奈川県
竣工年（築年数）	1966年（築56年）
延べ面積	25,617㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上4階／456戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- ・ 4階建て階段室型住棟で構成される郊外団地。
- ・ 高さ制限や敷地内の高低差といったハード面の課題の他、高齢化によりコミュニティが希薄になりつつあるといったソフト面の課題を有している。

④提案内容

【提案概要】

駅至近とは言えない立地環境、建築規制（高さ制限）、東西に長く高低差（約24m）がある敷地、**厳しい経済条件**、区分所有者の高齢化といった課題に対応した18棟・456戸の郊外大規模団地の建替え。地道な合意形成活動を経て、既に解体工事に着手している。

【導入予定の地域貢献機能】

地域との交流に使用出来るコミュニティ施設棟、敷地周囲の歩道空間、桜の名所である南側道路沿いへの植栽整備

【提案内容】

●区分所有者の意向を反映した魅力ある建物計画

- ・ 事業協力者選定前に管理組合が主体的に計画を検討し、坂道の負担軽減のためのEV乗り継ぎによる移動ルート、外部にも開放されたコミュニティ施設棟の計画に至った。

●現状のブロック割を活かした計画

- ・ 各ブロック1棟の構成とすることで、一団地認定（建築基準法第86条）の手続きを不要とし工程短縮を実現した。

③これまでの取組

- ・ 2012年：建替え推進特別委員会の発足
- ・ 2015年：建替え推進決議
- ・ 2019年：一括建替え決議
- ・ 2020年：建替組合設立認可
- ・ 2021年：権利変換計画認可
- ・ 2021年：解体工事着手



【評価のポイント】

事業性が高いとは言えない郊外分譲団地の建替えに向け、多目的スタジオやリモートワークスペースなどを備え、イベント時に地域開放されるコミュニティ施設棟の整備による魅力づけや、エレベーターの乗り継ぎによる敷地高低差の克服、組合員の取得可能住戸の拡大など、500戸超の保留床処分に向けた工夫がみられる計画を評価した。さらには、**厳しい経済条件**や高い転出率の中で地道な合意形成活動により一括建替え決議に至った点や、各ブロック1棟構成による一団地認定の回避などの工夫も先導的な提案として評価した。31

令和6年度採択状況

- 令和6年度に実施した計2回の提案募集の応募・採択状況です。
- 採択プロジェクトについて、評価事務局ホームページで提案概要・概評を紹介しています。

事業タイプ	提案			採択		
	応募件数	提案者種別		件数	提案者種別	
計画支援型	15件	マンション再生コンサル タント	6件	12件	マンション再生コンサル タント	5件
		設計事務所	7件		設計事務所	5件
		管理会社	1件		管理会社	1件
		管理組合 ※1	0件		管理組合 ※1	0件
		その他の団体等	1件		その他の団体等	1件
工事支援型 (長寿命化改修工事)	11件	施工業者	7件	2件	施工業者	1件
		マンション再生コンサル タント ※2	0件		マンション再生コンサル タント ※2	0件
		設計事務所 ※2	2件		設計事務所 ※2	1件
		管理会社 ※2	0件		管理会社 ※2	0件
		管理組合 ※2	2件		管理組合 ※2	0件
工事支援型 (建替工事)	4件	買取再販業者	0件	3件	買取再販業者	0件
		事業参画者	4件		事業参画者	3件
合計	30件			17件		

【形態】 団地型:5件 単棟型:12件

【階数】 低層(1~2階):0件 中層(3~5階):5件 高層(6~19階):12件 超高層(20階~):0件

【用途】 住宅のみ:7件 複合用途:10件

【竣工年】 1960年代:5件 1970年代:10件 1980年代:2件 1990年代:0件 2000年代:0件

＜補足＞ ※1 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。 ※2 採択された場合は補助事業者(施工業者等)を確定させる必要がある。

ホームページ

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html

マンションストックモデル事業



応募方法

応募する事業タイプに応じて、提案申請書を**郵送で提出**してください。

※提出先などの詳細は、募集要領を確認してください。

※提案申請書は、ホームページからダウンロードすることができます。

提案の受付期間（予定）

※受付期間等について変更が生じる場合があります。最新の情報は、ホームページで確認ください。

第1回	令和7年5月26日（月）～5月30日（金）	消印有効
第2回	令和7年7月22日（火）～7月28日（月）	消印有効
第3回	令和7年10月6日（月）～10月10日（金）	消印有効

お問い合わせ先

＜マンションストック長寿命化等モデル事業評価室事務局＞

技術的相談、募集要領等に関する問合せ

メール：info@mansion-hyouka.jp FAX：03—6801—5903

TEL：03—6801—5902 ※平日10～16時（12～13時を除く）

※質問・相談は、原則として、ファックス又は電子メールでお願いします。