

令和7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7年7月22日～7月28日の第2回提案受付期間に、3者3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2者2件、「先導的再生モデルタイプ（建替工事支援）」が1者1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）	2件	マンション再生コンサルタント	2件
先導的再生モデルタイプ （建替工事支援）	1件	事業参画者	1件
合計	3件		

- (2) 先導的再生モデルタイプの計画支援については、優先募集枠と一般募集枠に分けて評価を実施した。優先募集枠は、政策上重要な以下の評価ポイントに挙げられている取組を実施するもので、一般募集枠とは別に高く評価した。

【評価ポイント】

- 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、現行の建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）（以下「区分所有法」という。）及び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）（以下「マンション建替円滑化法」という。）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。）
- ⑥改正区分所有法及びマンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）（以下「マンション再生円滑化法」という。）※（令和7年5月23日成立、同月30日公布）で追加された措置（一棟リノベーション、建物・敷地の一括売却、隣接地等の取り込みなど）の検討 ※マンション建替円滑化法から名称見直し。

- (3) 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3者3件の提案があり、「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（※）。

※この他に「先導的再生モデルタイプ（計画支援）」にて、一部の内容について確認中の提案（1者1件）があり、確認終了後、採択に至った場合は追って国土交通省ホームページにて公表する。

- 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（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。
 - ・ 容積率緩和の適用において設ける中庭を災害時に地域に開放する等の、地域貢献機能を含む建替え

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1】のとおり。

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1】

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（建替工 事支援）	シャトー赤坂	<p>【容積率緩和の適用において設ける中庭を災害時に地域に開放する等の、地域貢献機能を含む建替え】</p> <p>1969年築、46戸のマンション。旧耐震基準であること、設備の老朽化等から、修繕・改修と比較し建替えを推進。</p> <p>容積率緩和の特例を活用するため、要除却認定の申請を耐震性不足・火災安全性不足・バリアフリー不適合の面で検討。耐震診断の費用や調査実施面での居住者負担等の理由から、バリアフリー不適合での要除却認定を申請。容積率緩和の適用にあたり、区内で初となる中庭空地を設ける計画となっている。</p> <p>また隣接する東京都所有の通路に対し、本敷地境界から離隔を取る計画とし、通路幅が広がることによる街への貢献を図ることとしている。</p>	<p>容積率緩和の特例を活用する際に設ける中庭に、災害用井戸・かまどベンチ等を整備し災害時に地域に開放する計画とする点は、独自性・創意工夫として評価した。</p> <p>要除却認定の申請において、耐震性不足・火災安全性不足・バリアフリー不適合について費用や居住者負担等から検討している点は合理的と評価した。</p> <p>また全体説明会・アンケート等を複数回実施、高齢の区分所有者の仮住まいや転出先については高齢者向け住まいの情報を提供、権利者の再取得時の資金計画においてローンの個別相談ができる専門の金融機関窓口を設ける等の合意形成上の工夫も評価した。</p>
		旭化成ホームズ株式会社		