

「マンションストック長寿命化等モデル事業」採択プロジェクト(第2回) 一覧

No.	マンション名		提案概要
	提案者名		
	マンション所在地	延べ床面積	
	階数	総住戸数	
	外観写真		概評

先導的再生モデルタイプ（建替工事支援）

1	シャトー赤坂		【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】 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。 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。 また隣接する東京都所有の通路に対し、本敷地境界から隔離を取る計画とし、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。 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。 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。 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。
	旭化成ホームズ株式会社		
	東京都	2,725.72 m ²	
	地上 8 階(+塔屋)	46 戸	
			

先導的再生モデルタイプ（計画支援）

2	南台ヒルズ		【耐震性不足かつ権利関係が複雑な複合用途マンションの建替えに向けた検討】 1973年築、住宅77戸と店舗2戸から構成される複合用途マンション。建築当初は、建築主が大半の区画を所有して賃貸区画として運用し、一部が借地権の区分所有マンションとして分譲されていた。現在では、全住戸が区分所有マンションとなっている（うち5戸は借地権）。 建築当初は管理組合が存在しない形態で管理運営がなされていたが、その後、管理組合が発足し自主管理により必要な修繕を繰り返しながら維持・管理がなされてきた。 耐震性不足、床下配管の給排水管の漏水多発、廊下や住戸内の一部におけるコンクリート剥落等の課題があるが、修繕に多額の費用が必要となることを踏まえ、令和6年度に建替え推進決議済。 高齢者が多いこと、1～2名の居住世帯が多いことを踏まえながら、本事業では令和8年度の建替決議に向けた検討を行う。 権利形態が複雑で2つの老いの進行するマンションにおいて自主管理を続けてきたが、耐震改修も含め修繕等工事の可能性も検討し、建替え推進決議まで至っており、本マンションの課題に対応しながら建替えに向け取り組んでいる点を評価した。 また、高齢化、世帯の小規模化が進行している実態を踏まえ、複数回の説明会や個別面談の実施、工事費高騰や権利者負担軽減に配慮した利用状況に合わせたプランの検討、権利関係の整理、事業協力者との連携による仮移転先の確保、住宅ローン・リバースモーゲージ等の相談会等を行い、丁寧な合意形成に向けた取組を進める点を評価した。
	株式会社都市計画ラボ		
	東京都	7,142 m ²	
	地上8階・地下1階	79 戸	
			