

「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（計画支援）

1

多摩川住宅ト号棟		【郊外団地における自主建替えを前提とした複数の手法の組合せによる再生検討】 1971 年築、12 棟 326 戸からなる団地型マンション。 耐震性不足、高齢化の進行、EV 未設置、スラブ下配管、漏水事故の多発、埋設管の腐食等の問題を抱えていたことを背景に 2015 年の建替え推進決議以降、建替えを前提とした再生検討を進めている。 一方、多摩川住宅の他の単位会において建替えが進行し当該地域で供給過剰状態にあることや、工事費高騰の影響等からデベロッパーの協力が得られず、建替えを進めるためには事業規模の縮小が必要な状況にある。 本提案では自主建替えを前提とした建替え、保留地の計画、敷地分割、既存住棟の改修等による再生の方向性を検討することとしている。
株式会社日建設計		
東京都	21,937.62 m ²	
地上 5 階	326 戸	
		「優先募集枠」の評価のポイント（自主建替えの検討、様々な再生手法と一般的な改修工事とのコストを含めた比較検討、団地型マンションにおける、敷地分割事業の検討）に該当する提案であり、以下の観点から確認の上、「一般募集枠」とは別に高く評価した。 ①対象マンションの現状・これまでの取組経緯を踏まえ、提案事業が、対象マンションの再生において適切な検討であるか …エリアの供給実態や事業者の参画意向、様々な住まいの意向を持つ居住者の状況を総体的に評価し、建替え、保留地の計画、敷地分割、既存住棟の改修等をハイブリットにした再生手法を検討することとしている。 ②工事の目的、予算、工期、技術的な課題などを総合的に判断し、工事の実現が見込めるか …近年の工事費高騰による影響から建替の事業規模を縮小し、区分所有者の費用負担を軽減したスキームを構築するとともに、建替えに参加できない区分所有者の選択肢を増やすための既存住棟の活用を含める等、実現可能性を高めた提案としている。

2

かみさく住宅 1 号棟		【郊外の老朽化が進むマンションにおける建物・敷地の一括売却に向けた検討】 1965 年築、24 戸からなるマンション。老朽化・耐震性不足・既存不適格・敷地の一部が土砂災害警戒区域に指定されている等の課題がある。 これまで、建替え等検討委員会を組成し、建替え、改修等の複数案の比較検討を重ねてきたが、合意形成や事業費の課題から実現に至らず、改正マンション関係法に基づく敷地売却制度の活用を検討するに至った。 本提案では、マンションの敷地および建物を現況のままデベロッパーへ一括売却、地域価値の向上にもつながる住宅地開発とすることを目指した合意形成の推進・支援等を行うこととしている。
ミサワホーム株式会社		
神奈川県	1,393.32 m ²	
地上 4 階	24 戸	
		「優先募集枠」の評価のポイント（その他、改正区分所有法及びマンション再生円滑化法で追加された措置の検討）に該当する提案であり、以下の観点から確認の上、「一般募集枠」とは別に高く評価した。 ①対象マンションの現状・これまでの取組経緯を踏まえ、提案事業が、対象マンションの再生において適切な検討であるか …老朽化、耐震性不足、既存不適格、土砂災害警戒区域指定等の課題を有し、複数の事業手法を比較検討してきた結果、売却を選択し推進することとしている。 ②工事の目的、予算、工期、技術的な課題などを総合的に判断し、工事の実現が見込めるか …建物敷地一括売却により地域価値の向上にもつながる住宅地としての再生を目指すという方向性に至っており、土砂災害警戒区域を解消するための検討も実施することとしている。

3	キャッスル共進		【耐震性能・外皮性能の向上、設備配管更新、バリアフリー化の実現に向けた一棟リノベーションの検討】 1971年築、住宅156戸+店舗18区画からなる用途複合マンション。 耐震性能不足や設備配管の老朽化、断熱性能不足、廊下と玄関の間に段差がありバリアフリー対応となっていないこと、画一的な住戸構成であること等の、現代の居住ニーズに対応できない課題があり、既存躯体を活用したスケルトン改修による長寿命化と性能向上を検討する。 本提案では、①情報収集・インスペクション等、②再生手法の比較検討（温熱環境改善、バリアフリー化の検討、屋上の公開空地化による眺望提供の検討等）、③基本計画・資金計画の検討、合意形成等を行うこととしている。 「優先募集枠」の評価のポイント（一棟リノベーションの検討）に該当する提案であり、以下の観点から確認の上、「一般募集枠」とは別に高く評価した。 ①対象マンションの現状・これまでの取組経緯を踏まえ、提案事業が対象マンションの再生において適切な検討であるか …耐震性能不足・給排水設備の老朽化への対応等、アンケート調査を通して区分所有者のニーズを把握しながら、バリアフリー・断熱改修・屋上の有効活用を含めた一棟リノベーションを再生方針の1つとして検討することとしている。 ②工事の目的、予算、工期、技術的な課題などを総合的に判断し、工事の実現が見込めるか …一棟リノベーションについて検討・事業計画の作成を行い、他の再生方針と比較検討することとしており、アスベスト調査、電気設備・給水管劣化診断、環境性能測定調査、水質検査・既存住宅状況調査等を行う等、合意形成の実現に向けた検討内容となっている。
	株式会社長谷工コーポレーション		
	東京都	17,538.47 m ²	
	地上 15 階	174 戸	
			
4	杉並コーポラス		【管理規約・長期修繕計画の無い自主管理マンションにおける一棟リノベーションを含む再生手法の比較検討】 1971年築、41戸のマンション。設備配管の腐食や漏水事故の多発、EVの部品供給の終了、耐震診断の未実施等の状況から、2025年より再生検討を開始。本マンションは管理組合、管理規約、長期修繕計画がなく、修繕積立金の定めがない。借地権マンションであり、期限も迫っている状況。また、容積率既存不適格状態にある。 以上を踏まえ、本提案では、管理体制の健全化を行いつつ、建物の調査とともに、一棟リノベーションを中心とした他の再生手法との比較検討、これらに伴う合意形成支援等を行う。 「優先募集枠」の評価のポイント（一棟リノベーションの検討、様々な再生手法と一般的な改修工事とのコストを含めた比較検討、その他、改正区分所有法及びマンション再生円滑化法で追加された措置の検討）に該当する提案であり、以下の観点から確認の上、「一般募集枠」とは別に高く評価した。 ①対象マンションの現状・これまでの取組経緯を踏まえ、提案事業が対象マンションの再生において適切な検討であるか …管理不全状態にあるマンションの検討体制整備を行うとともに、容積率既存不適格の借地権マンションであるという現状を踏まえ、一棟リノベーションを軸に複数の再生手法を検討することとしている。 ②工事の目的、予算、工期、技術的な課題などを総合的に判断し、工事の実現が見込めるか …一棟リノベーションを中心としつつも、複数の再生手法を検討し、高齢区分所有者への配慮や底地権者等の関係権利者との協議により、合意形成支援を行うこととしている。
	一般財団法人首都圏不燃建築公社		
	東京都	2,584.07 m ²	
	地上 8 階	41 戸	
			

5	亀戸 2 丁目団地		【高台避難デッキの整備を核とした、浸水対応型まちづくりに寄与する団地再生の検討】 1969 年築、4 棟 620 戸からなる団地型マンション。高齢化の進行、漏水事故の多発、耐震性不足、老朽化の進行等を背景に、2015 年より再生検討を行ってきた。 近年の建築費高騰の状況下において事業性を確保するため、マスタープランの「浸水対応型まちづくり」に即した高台防災への地域貢献に対応を図ることによる日影規制・高さ制限の解除、指定容積率の割増（300%→325%）を伴う都市計画の変更に向けて行政との協議を進めている。協議にあたっては、行政、周辺のマンション・UR 等の関係主体、町会や商店会等を巻き込んだエリアまちづくり協議会を組織し、地区全体の将来像を検討。 本提案では、これらに基づく建替えの実現に向けた検討の具体化、都市計画変更に係る協議、合意形成支援等を行う。
	日鉄興和不動産株式会社		
	東京都	40,847.78 m ²	
	地上 11 階	620 戸	
			

6

鷺沼コーナス

株式会社コスモスイニシア

神奈川県

1,554.30 m²

地上 5 階

20 戸



【保留床が少ない小規模マンションにおける事業方式の再検証や計画内容の見直しを経た建替え】

1976 年築、20 戸のマンション。雨水浸入や結露、給排水設備等の不具合、EV がないことから、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。令和 5 年度第 2 回の計画支援に採択され、コーポラティブ方式による建替えを検討。その後、建築費高騰により、コーポラティブ方式の自主建替えでは事業成立が困難となったため、事業方式の再検証を行い還元率や住民負担額、施工リスク、事業完遂能力等の確実性等を評価し、建築費の上昇幅・金利変動・保留床販売リスク等を比較。

改修・建替を比較検討し、住民アンケート・個別面談等を繰り返し行い、コーポラティブ方式の自主建替えを選択したが、建築費の高騰を踏まえ、マンション再生円滑化法による建替えに切り替え、様々な工夫や検討を経て事業実施に至っており、小規模マンションの再生における合理性、課題に対するこれまでの取組について評価した。

また、事業費が今後更に上昇した場合には、追加負担額を専有面積に応じて按分し、各権利者・参加組合員がそれぞれ追加負担する仕組みとすることで、事業費変動時にも事業全体が停滞しないようにするための創意工夫が見られる。

バリアフリー性の向上や災害対応施設の整備等、これまでの検討を踏まえた計画としている点、従前の専有面積の 80%相当部分までは権利床単価を適用し、超える面積については保留床単価で取得できる仕組みとしている点、還元率や住民負担額等を評価し事業協力者の選定に至っている点は、合意形成上の工夫の面で評価した。

7

烏山北住宅

住友不動産株式会社

東京都

16,602 m²

地上 5 階

300 戸



【複数の団地で構成される一団地区域内の団地型マンションの建替え】

1965 年築、9 棟 300 戸の団地型マンション。9 棟のうち 5 棟が耐震性能不足、設備配管の劣化による破断や漏水の発生、権利者の高齢化、EV がない等の課題がある。

4 者（本団地を含む 3 つの分譲団地と都公社の賃貸住宅団地）で一団地の住宅施設となっていたため、2022 年に地区計画へ移行した。4 者協議会では、一団地内区域内における団地の建替えに向けた課題解消のため多方面の協議・検討を継続している。3 つの分譲団地のうち 2 つは建替決議成立済み。本団地は、令和 9 年 10 月に決議予定である。

1998 年に建物委員会を発足し、2005 年から 4 者協議会を設立し、一団地認定の取扱い等について計 260 回の協議を実施しており、既に地区計画への移行まで行っている点は、これまでの取組として評価した。

地区計画で定められた区画道路は複数の所有者の土地にまたがっている状況から、保留敷地の設定による敷地分割や隣接施行敷地の取込みにより、既存団地内通路等を線形の整った区画道路として整備する点、改正法に基づき、一部の住戸面積を縮小し区分所有者の負担軽減を行う点、客観的事由の該当可能性についても検討する点は、独自性・創意工夫の点で評価した。

8

阪急茨木駅前ソシオ (茨木ビル、永代ビル)		【中核市の駅前に建つ2棟の団地型・用途複合マンションの建替え】 1969年築、2棟205戸（住宅53戸、非住宅152戸）からなる団地型の用途複合マンション。 駅前に立地し、「大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い」建物と位置づけられている。令和6年度第1回の計画支援に採択され、高さ制限の緩和のため、行政との協議を経て地区計画決定に至っている。 本建替え事業においては、商業と住宅の用途混在状況を踏まえた事業計画の検討、権利者の合意形成、2棟の区分所有建物の一体的な建替え検討、駅前施設としての既存デッキの再整備などの様々な課題への対応が求められており、計画支援での提案内容に即して、建替え事業を実施することとしている。
阪急阪神不動産株式会社		
大阪府	茨木ビル： 16,990.64㎡ 永代ビル： 4,632.29㎡	
茨木ビル： 地上6階・地下2階 永代ビル： 地上4階・地下2階	205戸	
		駅前の商業施設を含む用途複合マンションの建替えであることを踏まえ、現状の駅舎と当該建物をつなぐデッキの整備等、公共的役割を担った計画である点を独自性として評価した。 建替えに伴う専有部分への影響や仮移転による居住者負担などの様々な観点で再生手法を比較検討している点は合理的であると評価した。 高さ制限緩和に係る行政協議のほか、区分所有者の仮移転や負担等の不安を解消するための丁寧な説明と対応を図っている点は、合意形成上の工夫として評価した。 コミュニティ部会を立ち上げ、広場や施設内のラウンジを地域住民とのにぎわいや交流創出のための活動拠点として活用するなど、再生後のコミュニティ形成支援を検討している点も評価した。