

「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(令和4年度第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		

計画支援型

1	ハynes麻布 木村ビル		【敷地売却手法と等価交換手法の異なる手法によるマンションの一体建替えの検討】 築約50年の隣接する2棟のマンション(64戸、11戸)。2棟とも土地持分と専有面積の割合が一致しておらず、店舗等の用途が混在している。また、1棟は耐震性が不足し50㎡以下の住戸も多く、容積率は既存不適格である。もう1棟は、耐震性能に問題はないが、配管の劣化等の老朽化が進行している。単独建替えの場合は容積率増が見込めないが、敷地を一体化することによる容積率増など、両マンションにメリットが得られる建替えを検討する。
	三菱地所レジデンス株式会社		
	東京都	4,480.14 ㎡ 1,440.06 ㎡	
	地上14階・地下1階 地上8階・地下1階	64戸 11戸	
			2棟のマンションの一体的な建替えだが、各マンションの状況に応じ、1棟は敷地売却手法、もう1棟は等価交換手法を選択する提案であり、先導的と評価した。また、一体的な建替えに向けた検討実施の決議や個別説明の実施、両建物の権利者に対する衡平な情報共有、及び再取得に対する分譲前の優先取得・割引価格の適用、従前用途・面積等の希望の反映など、合意形成上の工夫や課題に対するこれまでの取組も評価した。
2	ラコティスカイマンション		【保留床が少ないマンションにおける組合主体のコーポラティブ方式による建替え検討】 築約50年、45戸のマンション。耐震補強工事には多額の費用を要するため建替えを検討。建替え後の床面積が十分に確保できないため、事業協力が保留床を一括で買取る方式の場合、条件に一致する会社が見つかりにくい可能性が高い。そのため、マンション建替組合が事業主体となり、建替組合が保留床の新規取得者あるいは小規模な不動産再販業者を予め募集するコーポラティブ方式を活用し、現在の権利者の意向を反映し、かつ、資金面でもリーズナブルな建替え計画を検討する。
	特定非営利活動法人 都市住宅とまちづくり研究会		
	東京都	3,016.30 ㎡	
	地上10階	45戸	
			保留床が少ない中小規模マンションの建替えにおいて、組合主体のコーポラティブ方式を応用し、住む人のニーズを反映した建替え計画の実現、事業費や資金調達における透明性の確保、事業への主体的なかかわりによる建物や設備等への理解、建替え後の維持管理やコミュニティへの主体的な関わりを図る提案であり、先導的と評価した。あわせて、つなぎ資金の調達先の検討、様々な方法で区分所有者への周知に向けた取組を行う点も評価した。

3	東急ドエル市が尾アネックス		<p>【再開発手法による建替え検討と暫定的な耐震改修の検討】</p> <p>築約45年、96戸のマンション。敷地の一部が国道の拡幅部分にあたり、高さ及び日影規制で既存不適格であり、既存建物所在位置での建替えは階数が減となる。また、耐震性が不足しているが、耐震改修工事費が高額であり断念した経緯がある。提案では、暫定的な耐震改修と、単独敷地での建替えや組合施行の再開発事業により、隣接公園とマンションの一体整備について検討する。</p> <p>高さ及び日影規制による既存不適格に対して、隣接公園を含めた再開発手法の検討により、高度利用を実現させ、国道の拡幅実現と既存不適格解消などの課題解決を目指す提案であり、先導的と評価した。また、建替え成立までの暫定措置として、柱等の耐震補強の検討を実施する点も評価した。</p>
	株式会社東急コミュニティー		
	神奈川県	9,486.502 m ²	
	地上11階	96戸	
4	ファミリーヴィラ苗場タワー		<p>【超高層リゾートマンションの温熱環境改善等に向けた改修検討】</p> <p>築約30年、276戸の超高層のリゾートマンション。3度目の大規模修繕工事の検討を迎えているが、外壁の劣化、室内結露対策、温熱環境改善による省エネ化などが課題。外皮性能の向上と開口部の断熱強化、給排水設備改善、住戸玄関ドアアンダーカットからの吸気方式の見直し、共用部分の防災改修等により、通年快適に過ごせる環境を整え、リモートワークの需要拡大や高齢化社会に即応した改修検討を行う。</p> <p>これまで管理組合で課題とされてきた温熱環境の改善にむけて、超高層マンションの外断熱化とコンクリート躯体寿命の延長に向けた検討を行う提案であり、先導的と評価した。躯体・給排水設備・屋内温熱環境に係る対策により、通年快適に過ごせる環境を整える他、共用部分の防災改修も検討することとしており、リモートワークの需要拡大や高齢化社会に対応したリゾートマンションの再生に向けた検討である点も評価した。</p>
	株式会社高屋設計環境デザインルーム		
	新潟県	18,319.55 m ²	
	地上31階・地下1階	276戸	
5	鶴甲コーポ 17号館		<p>【費用負担を抑える工夫や収益を上げる工夫による中層階段室型住棟のエレベーター設置の実現化に向けた検討】</p> <p>築約55年、37棟の団地型マンションの1棟（40戸）。建物のゆがみ、躯体のひび割れ、雨漏り等がある。居住者の高齢化が進行しており、最上階を中心に空き家が目立っている。提案では、エレベーター設置について、本体建物の耐震性の判断により、本体建物への付属タイプと自立タイプの比較検討を行いつつ、デザイン性も考慮し、エレベーター棟に付随した新たな住戸棟の建設や、地域ニーズに対応した新たな施設導入の検討を行う。</p> <p>中層の階段室型マンションへのエレベーター設置について、整備費と維持管理コストの低減を図るとともに、エレベーター棟に付随させた住戸・施設棟による収益により維持管理費を補填する提案であり、先導的と評価した。建物の耐震診断及び不動産鑑定評価、先進事例調査を踏まえながら、整備手法やコスト比較など複数案を比較検討するなど、合理的な提案内容であり、また、行政への相談や建築士による素案の作成など、これまでの課題に対する継続的な取組も評価した。</p>
	鶴甲コーポ 17号館管理組合		
	兵庫県	2,332.80 m ²	
	地上5階	40戸	
			

6	キャナルワーフタワーズ		<p>【超高層マンションにおける排水管のオール樹脂化による耐用年数の延長、遮音性向上に向けた検討】</p> <p>築約 20 年、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、鋼管の内外面に特殊塩化ビニル樹脂による被覆が施されているプレハブ加工工法が採用されているが、硫化水素等の腐食性ガス他の要因により被覆が剥がれ、あらわになった鉄部が急速に腐食し始め、漏水箇所が発生したため、排水管のオール樹脂化に向けた検討を行う。</p>
	戸田建設株式会社東京支店		
	東京都	72,791.67 m ²	
	地上 36 階・地下 1 階	498 戸	
			<p>超高層マンションにおける排水管更新計画の検討であり、居住者の生活負担軽減に向けた現場加工の省力化・作業時間の短縮化等、他の超高層マンションの参考となり得る提案であると評価した。また、今回の工事を模擬災害と想定し、簡易トイレの活用や居住者間で協力し合える体制づくりを行う他、腐食状況の調査を踏まえ、早期更新に向けた配管委員会を設置する等、これまでの取組も評価した。</p>
7	サンコーポ唐湊		<p>【異なる給湯方式が混在する小規模マンションにおける給排水管更新手法の検討】</p> <p>築約 45 年、24 戸のマンション。漏水事故が頻発し給排水管の更新が必須であるが、既存の電気温水器の使用者が約 4 割であり、継続使用などの点で合意形成上の課題がある。スラブ下排水管の更新工事、高置水槽方式から直結増圧方式への変更、専有部分の配管の更新工事の検討とともに、区分所有者に対して合わせて行う水廻りリフォーム工事プランの提案を検討する。</p>
	エム管理不動産		
	鹿児島県	1,599.96 m ²	
	地上 4 階・地下 1 階	24 戸	
			<p>懸案である電気温水器の解消に向けた区分所有者のメリット（撤去スペースの利用、夜間電力メーターの不要等）の提示、スラブ下配管の解消や点検口・掃除口の設置検討、給水方式の変更に伴う給水管の更新検討は、当該マンションの課題に対応する提案となっている。区分所有者の関心喚起のためにも専有部分の配管工事に伴う水廻りリフォーム工事プランを作成するといった合意形成に対する工夫も見られる。また、電気温水器や給排水管の更新に関するこれまでの検討状況も評価した。</p>
8	アーバニティ王子		<p>【大規模修繕の実施時期の計画的な見直しによる、緊急性の高い排水管更新の早期実現の検討】</p> <p>築約 35 年、47 戸のマンション。大規模修繕（外壁補修等）の時期が迫っているがそれには一時金の徴収が必要。一方、排水管から漏水事故が発生したことから、大規模修繕を費用積立も兼ね延期し排水管のオール樹脂化を優先的に検討する。大規模修繕の延期に際しては、ドローンによる現況検査、外壁のひび割れ補修やコーキング、屋上防水工事の不具合部分等の補修工事を行ったうえで大規模修繕瑕疵保険を付保することとし合意形成を図る。排水管の更新については、遮音性の確保、躯体埋め込み部分への対応を検討し、専有部分更新工事マニュアルを作成し合意形成を図る。</p>
	野村不動産パートナーズ株式会社		
	東京都	2,834.50 m ²	
	地上 8 階	47 戸	
			<p>外壁補修工事等の実施と大規模修繕瑕疵保険の見直し等により、大規模修繕工事の実施時期を延期し、一時金徴収を回避するという点は、対象マンションの状況を踏まえた工夫として先導的と評価した。排水管更新に向けて、遮音試験の実施や全戸調査による専有部分更新工事のマニュアルの作成は、合意形成に向けた取組として評価できる。また、配管更新に加えメンテナンス指針も作成することとしており、将来の維持管理に向けた工夫も評価した。</p>

9	ピアコート三鷹		<p>【将来の維持管理及び長寿命化に考慮した、給排水管・給水設備更新及び配管ルートの再設定の検討】</p> <p>築約40年、11戸のマンション。建物の長寿命化を図る上で、躯体については修繕を実施済であることから、劣化が顕著に見られる給排水設備更新を優先課題としている。また、防災・防犯対策、通信環境等の新たなニーズへの対応も求められていることから、給水管の更新工事の計画、直結給水方式への変更とそれに伴う防災備蓄倉庫、災害時給水システム等の設置、給水堅管更新に伴う光ケーブルや通路照明整備等の検討を行う。</p> <p>給排水管の更新工事計画として、給水管をPSから外部に移設し、将来的に雑排水管と汚水管を集合管とすることで維持管理の容易性を高める点を、先導的と評価した。また、給水管の1階土間コンクリート埋設配管のルート変更や4階スラブ下配管の解消、給水方式の変更に伴う防災対策や日常の生活設備の整備、さらに共用給水堅管の更新に伴う通信インフラや外部照明等の機能の強化等を含めた提案である点も評価した。直結給水方式への変更及び給水管の更新については合意済みであることや、建替えと改修の検討を行うなど、これまでの取組も評価した。</p>
	株式会社アルク		
	東京都	650.089 m ²	
	地上4階	11戸	
			

工事支援型（長寿命化改修工事）

10	みさと第一住宅		<p>【団地型マンションにおけるライフライン（給排水）の総合的な再生に向けた改修工事】 築約 50 年、27 棟 688 戸の団地型マンション。給排水管の老朽化、在来浴室防水の老朽化による漏水が発生している。また、浴室排水管がスラブ下配管、共用排水立立て管が住戸内の水廻りに露出、洗濯機パンは標準設置されておらず溢水事故が発生している。共用部分・専有部分給排水管の樹脂管への一体改修により、スラブ下配管のスラブ上化、水廻りに露出している排水立管の外部化、給水方式の変更、住戸内洗濯機パンの設置を行う他、各戸のユニットバス化を促進する。</p>
	有限会社マンションライフパートナーズ		
	埼玉県	38,528.00 m ²	
	地上5階	688 戸	
			<p>共用部分・専有部分給排水管の樹脂管への一体改修に伴い、スラブ下配管や住戸内に露出している共用排水立管の解消、給水方式の変更による地下受水槽の廃止をあわせて行う点は、対象マンションの課題に対応した創意工夫が認められ、また合理的な提案であることから、先導的と評価した。また、洗濯機パンの設置により狭くなる収納スペースについては、オプション工事で設置可能な収納ユニットをあわせて提案するなど、合意形成に向けた工夫がなされている点も評価した。</p>
11	四谷ガーデニア		<p>【耐震改修等の性能向上のための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】 築約 40 年、175 戸の耐震改修済のマンション。令和 3 年度第 1 回の工事支援型（改修）で採択された案件。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（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と当該部分を管理組合にて改修することとし、当該部分を追加提案するものである。</p>
	株式会社エフビーエス		
	東京都	11,185.55 m ²	
	地上 10 階・地下 1 階	175 戸	
			<p>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。</p>
12	スカイシティ南砂		<p>【超高層マンションにおける地下配電設備の浸水対策、利用頻度の低い共用施設の災害対策の観点からの機能付加に係る改修工事】 築約 35 年、260 戸のマンション。令和 3 年度第 1 回公募の計画支援型で採択された案件。オール電化の超高層マンションで地元行政のハザードマップにて災害時の浸水高さが対象マンションの 2 階に及ぶとされているが地下に配電施設がある。計画支援型事業にて浸水防止対策の検討、及び使用頻度の少ない地上 20 階のスカイラウンジの災害拠点及びコワーキングスペース化の検討を行い、その成果を踏まえた改修を行う。</p>
	株式会社 シミズ・ビルライフケア		
	東京都	36,044.33 m ²	
	地上 28 階・地下 1 階	260 戸	
			<p>地階の電気関係諸室の浸水対策の他、地上 20 階のスカイラウンジに一時避難も想定したバリアフリートイレと簡易厨房、電気自動車のリユースバッテリーを採用した蓄電池を設置し、対象マンションの状況に応じた災害対策が図られている。スカイラウンジの通信環境等を整備し平時はテレワーク用スペースとして活用可能とし、将来的な価値向上にもつなげており、先導的と評価した。また、計画支援型事業から継続的に検討が進められ、総会での決議を終えている点も、合意形成上の工夫として評価した。</p>

13	逗子ハイデンス		<p>【テラスハウス型マンションの温熱環境改善等に関する改修工事】</p> <p>築約 50 年、47 戸のテラスハウス形式のマンション。令和 3 年度第 2 回公募の計画支援型で採択された案件。計画支援型事業にて、居住者・区分所有者の意見聴取、建物診断、温熱環境調査等を実施した。その成果を踏まえ、工事支援型事業として、外壁外断熱改修、外壁クラック補修、サッシ更新、玄関ドア更新、敷地内広場改修等を実施する。</p>
	株式会社ヨコソー		
	神奈川県	5,028.33 m²	
	地上2階・地下1階	47 戸	
			
<p>テラスハウス形式の高経年マンションにおいて、省エネルギー性能の向上と温熱環境改善を目指した外断熱改修・サッシ更新の他、周辺住民に開放している敷地内広場・通路の改修等を実施する提案であり、先導的と評価した。居住者・区分所有者の意見聴取、建物診断、温熱環境調査等の結果を踏まえた外断熱改修等は、対象マンション固有の状況を踏まえた取組であり、合意形成上の工夫の面でも評価した。</p>			

工事支援型（建替工事）

14	四谷サンハイツ		<p>【都心立地の複合用途型マンションにおける多様な区分所有者の合意形成に向けた敷地売却手法による建替え】</p> <p>築約 45 年、134 戸の都心立地の複合用途型マンション。耐震性が不足しており、漏水事故も発生している。区分所有者のほとんどが外部居住であり、18 m²/戸の住戸が約 8 割を占める。権利者の再取得に対する優遇策（分譲前の優先取得・割引価格の適用・従前用途を計画・面積等の希望反映等）や様々な合意形成支援（区分所有者の立場に則した説明や資料作成などの工夫）により、敷地売却事業を活用した建替えを実施する。</p>
	三菱地所レジデンス株式会社		
	東京都	6,193.078 m ²	
	地上 12 階・地下 1 階	134 戸	
			<p>合意形成上の課題を有する都心立地の複合用途型マンションにおいて、再取得に対する優遇、合意形成支援等により敷地売却手法を活用し、建替えの実現を図る取組であり、先導的と評価した。また、これまでの取組として、賃貸オーナーに対しては将来の収益の推移等、外国人オーナーに対しては翻訳による説明を通して、状況を丁寧に周知するとともに合意形成を図り、要除却認定及び買受計画の認定を既に受けていることも評価した。</p>
15	桜台団地		<p>【大量の保留床処分と低い還元率を克服した郊外分譲団地の一括建替え】</p> <p>築約 55 年、18 棟・456 戸の団地型マンション。郊外に立地する 4 階建て階段室型の住棟で構成する団地である。建物の高さに関する制限への対応や敷地内の高低差（約 24m）のバリアフリー化等のハード面の課題の他、高齢化により区分所有者間のコミュニティが衰退傾向にあるといったソフト面での課題を有している。一括建替え決議、建替組合設立認可、権利変換計画認可を終えており、解体工事に着手している。</p>
	横浜市住宅供給公社		
	神奈川県	25,617.24 m ²	
	地上 4 階	456 戸	
			<p>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、低い還元率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。</p>
16	秀和蒲田レジデンス カーサ第二蒲田		<p>【駅前の老朽マンション 2 棟と商店街敷地による複合用途型マンションの建替え】</p> <p>築約 40 年の 2 棟のマンション（39 戸、30 戸）と、商店街敷地による駅前における複合用途型マンションへの建替え。令和 2 年度第 2 回公募の計画支援型で採択された案件。計画支援型事業にて、マンション再生手法の検討と地域活性化に寄与する事業実施計画を作成し、その成果を踏まえ令和 4 年度内に建替え決議、令和 8 年度に本体工事着手を目指す。</p>
	旭化成不動産レジデンス株式会社		
	東京都	2,535.89 m ² 1,859.73 m ²	
	地上 6 階	39 戸 30 戸	
			<p>容積率制限により、単棟では建替え後の十分な床面積の確保が難しいマンションについて、隣接するマンション及び商店街の一部敷地を取り込み、建替えを実現する提案であり、先導的と評価した。両マンションの合同理事会の開催、区分所有者へのニュース発信や掲示等の積極的な情報発信などの合意形成上の工夫や、集会所の地域開放や店舗・広場の整備により、地域活性化への貢献を目指す点も評価した。</p>

17	若松二丁目住宅		<p>【賃貸・分譲併存の大規模団地における敷地分割による建替え】</p> <p>築約 55 年、郊外に立地する賃貸・分譲併存の団地型マンション（16 棟・576 戸）。令和 2 年度第 2 回公募の計画支援型で採択された案件。賃貸住宅の敷地内通路にのみ接しており、インフラ管も一部が賃貸住宅と共用である。開発行為による新設道路の整理と共用インフラ管の分割・整理、建築基準法第 86 条の一団地認定の取消・再認定を通じた一体的な街並み整備、保留敷地の設定などによる一体的な団地再生を行う。</p>
	野村不動産株式会社		
	千葉県	30,240.63 m²	
	地上 5 階	576 戸	
			<p>賃分併存の大規模団地において、道路の新設や共用インフラの分割・整理などにより、一団地認定を解消し、賃貸団地と敷地を分割しながら、一体的な団地再生に取り組む提案であり、先導的と評価した。また、2 回の建替え推進決議、全戸を対象とした個別面談、広報誌発行や各種説明会、棟別意見交換会等を繰り返し実施する等の建替え決議に向けた取組や、保留敷地の設定、工事ヤード・工事車両ルートの工夫による工期短縮についても評価した。</p>
18	東商センタービル		<p>【複合用途型マンションにおけるスーパー堤防事業を活用した建替え】</p> <p>築約 50 年・92 戸の複合用途型マンション。複雑な権利関係を整理し、総合設計制度及びスーパー堤防等整備事業の採用、にぎわい施設の整備により、建替えを契機に防災対策と地域活性化への寄与を図る。建替え決議が可決し、総合設計制度の許可を受けている。</p>
	日鉄興和不動産株式会社		
	東京都	14,425.00 m²	
	地上 10 階・地下 1 階	92 戸	
			<p>住宅、事務所、展示場等から構成される複合用途型マンションにおける、総合設計制度とスーパー堤防等整備事業により、地域活性化と防災対策に寄与する建替えであり、先導的と評価した。また、地下工事の削減、構造面の工夫等のコスト低減につながる経済的合理性のある計画であり、既に建替え決議済みであることや行政協議を通じて総合設計制度の許可を受けるなど、提案事項の実現に至った点も評価した。</p>