

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 1 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 5 月 26 日～5 月 30 日の第 1 回提案受付期間に、6 者 6 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 3 者 3 件、「先導的再生モデルタイプ（改修工事支援）」が 1 者 1 件、「管理適正化モデルタイプ（計画支援）」が 1 者 1 件、「管理適正化モデルタイプ（改修工事支援）」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)	3 件	マンション再生コンサルタント	2 件
		その他の団体等	1 件
先導的再生モデルタイプ (改修工事支援)	1 件	設計事務所	1 件
管理適正化モデルタイプ (計画支援)	1 件	マンション再生コンサルタント	1 件
管理適正化モデルタイプ (改修工事支援)	1 件	施工業者	1 件
合計	6 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工事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。）

- (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 6 者 6 件の提案があり、「先導的再生モデルタイプ（計画支援）」で 2 者 2 件、「管理適正化モデルタイプ（計画支援）」で 1 者 1 件、「管理適正化モデルタイプ（改修工事支援）」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。「先導的再生モデルタイプ（改修工事支援）」においては、採択事業として適切と評価した提案はなかった。

- 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（計画支援）の提案（２者２件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・ 郊外の団地型マンションにおける、敷地分割も含めた複数の再生手法の比較検討
 - ・ 排水管改修工事のプロセスの見直しによるコスト・工期の削減及び在宅避難の推進に向けた複数の改修工事の実施に向けた検討
- 今回、適切と評価した管理適正化モデルタイプ（計画支援）の提案（１者１件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・ 外部専門家第三者管理者方式導入による管理不全マンションにおける、大規模修繕工事の実施に向けた耐震診断の実施及び耐震改修の検討
- 今回、適切と評価した管理適正化モデルタイプ（改修工事支援）の提案（１者１件）について、概要は以下のとおりである。
 - ・ 小規模マンションにおける管理適正化に向けた初回の大規模修繕工事

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】のとおり。

以上

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】

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 (計画支援)	東村山富士見 町住宅	【郊外の団地型マンションにおける、敷地分割も含めた複数の再生手法の比較検討】 1974年築、4棟、48戸の団地型マンション。高齢化による資金確保の困難、高経年化による改修費用増大、不在所有者・空き住戸増による再生意欲の減退、建設費高騰による事業性悪化と権利者負担の増大といった4つの問題に対応するため、2019年以降、修繕・改修・建替・敷地売却などの様々な選択肢から再生計画を検討してきた。 本事業においては、再生計画の実現に向け、「情報収集・基礎的な検討」「再生手法の比較検討」「基本計画・資金計画の検討、合意形成等」「その他（認定取得、地域貢献施設導入・空き住戸活用検討など）」を実施する。	「優先募集枠」の評価のポイント（「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 …本マンションの置かれている状況や課題を的確に捉え、修繕・改修・建替・敷地売却などの様々な手法を組み合わせた難易度の高い再生計画の立案である。 ②当該計画支援事業の完了後に、改修工事支援又は建替工事支援としての提案が想定されているか（工事の目的、予算、工期、技術的な課題等を総合的に判断し、工事の実現が見込めるか） …アンケート、意見交換会・ワークショップの開催、高齢居住者の相続人や不在所有者への対応等により、区分所有者の様々な意向を踏まえた再生手法の検討、合意形成に取り組み、また、駐車場の外部貸出等による財源確保等の検討も行うこととしている。
		一般社団法人 チームまちづくり		
2	先導的再生モデル タイプ (計画支援)	シャンボール 三田	【排水管改修工事のプロセスの見直しによるコスト・工期の削減及び在宅避難の推進に向けた複数の改修工事の実施に向けた検討】 1983年築、324戸のマンション。2024年度作成の長期修繕計画改定案において、住戸内立排水管・汚水管・汚水通気管の劣化改修対応の必要性和、高額となる予想工事費が示されており、これまでの手法では更新を行うことが困難となり、対応策の検討が必要になっている。 本提案では、工種・工数・労務を見直し、全体コストや工事期間の削減を検討する。 また、排水管改修工事に合わせ防災機能の強化等、新しい機能の付加を目指し、専有部分の管理を含む管理体制の強化を目指すこととしている。	通常の排水管更新工事の壁撤去・配管更新・壁の復旧に対して、PS内の配管撤去スペースを利用した収納家具設置と、それによる工事の合理化・収納家具への防災備品設置の提案・各住戸への防災備品備蓄による在宅避難の推進を行う点は、様々な手法を組み合わせた長寿命化、防災への総合的な取組であり、独自性・創意工夫の面で評価した。 配管改修にとどまらず、収納増の居住者メリット・災害時の社会的要請に対応する在宅避難の推進・工事の合理化・短工期化・低コスト化を同時に計画する点、既存配管の劣化への改修対応の必要性について、東京都の専門家派遣を活用しセカンドオピニオンも得たうえでの検討であり、合理性の面でも評価した。 居ながら工事における区分所有者の負担軽減、改修工事に合わせた点検口の設置や改修維持管理コストの削減等が検討されている点も評価した。
		一般社団法人 新都市ハウジング協会		

番号	提案区分	マンション名 提案者	提案概要	概評
3	管理適正化モデルタイプ (計画支援)	グレイスハイ ツ祐天寺	【外部専門家第三者管理者方式導入による管理不全マンションにおける、大規模修繕工事の実施に向けた耐震診断の実施及び耐震改修の検討】 1979 年築、26 戸のマンション。管理者不在、管理規約の未制定、総会の定期開催なし、長期修繕計画なし、過去に計画修繕工事の実施なしの状況であった。東京都の支援事業により令和 4 年度からマンション管理士が派遣され、第三者管理者方式により管理適正化に向けた取組が行われてきた。 令和 6 年度に本事業（管理適正化モデルタイプ計画支援）の採択を受け、建物及び設備の調査診断、修繕工事の範囲の検討、基本計画作成を実施。旧耐震建築物かつ構造図がない状況であることから、作成した基本計画に基づき各種工事を実施するにあたり、耐震診断及び耐震改修の検討を行う。	本マンションは令和 6 年度に本事業（管理適正化モデルタイプ計画支援）の採択を受けており、今後、改修工事へ進む上で必要な、耐震性の確認、耐震改修の検討を行うものである。 外部管理者方式である点を考慮し、2～3 か月ごとの区分所有者との懇談会により事業の進捗報告、情報共有を行う点を、合意形成上の面で評価した。 令和 4 年度から東京都の支援事業により管理適正化に向けた取組を進めており、地方公共団体との協力、及び課題に対するこれまでの取組を評価した。 また、将来の適正管理に向けた工夫として、令和 6 年度に計画した各種工事、今年度の耐震診断結果を踏まえ、将来の適正管理に向けて均等積立方式での修繕積立金の改定を提案している点を評価した。
		藤江マンシ ョン管理士事務 所		
4	管理適正化モデル タイプ (改修工 事支援)	セレニティ湯 島	【小規模マンションにおける管理適正化に向けた初回の大規模修繕工事】 1983 年築、11 戸のマンション。令和 6 年度に本事業（管理適正化モデルタイプ 計画支援）の採択を受けている。 大規模修繕工事实績無し、賃貸住戸割合多く海外居住所有者多数、管理組合活動・総会が無い等の状態が継続していた。2021 年に現管理会社と全部委託契約し、組合・理事会活動を立ち上げ、2023 年に文京区の助成も受け劣化診断を実施し長期修繕計画書を作成。 構造躯体の長寿命化を図るべく大規模修繕工事、1階排水管改修工事・東面剥落対策工事・手摺改修工事・防災対策工事・スロープ設置工事を実施する。	管理組合総会で大規模修繕工事実施について合意が得られている。また、計画支援事業での検討を踏まえて限られた資金の中で優先度が高い工事から実施することとしている。これらの合意形成プロセスと課題解決に向けたこれまでの取組を評価した。 管理計画認定制度における区の基準である防災対策として、旧地下貯水槽を撤去し防災倉庫を設置し保存水・簡易トイレ・発電機を備蓄することにより、管理計画認定の取得に取り組むこと、管理組合 HP を作成し WEB 窓口とし、双方向での情報伝達を可能とする事で区分所有者名簿の更新にも活用する点は、将来の適正管理に向けた工夫として評価した。
		株式会社ナブ コ		