

令和 8 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 8 年 4 月 1 日～4 月 15 日の第 1 回提案受付期間に、4 者 4 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（改修工事支援）」が 2 者 2 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	1 件
		管理組合	1 件
先導的再生モデルタイプ (改修工事支援)	2 件	設計事務所	1 件
		施工業者	1 件
先導的再生モデルタイプ (建替工事支援)	0 件	—	—
管理適正化モデルタイプ (計画支援)	0 件	—	—
管理適正化モデルタイプ (改修工事支援)	0 件	—	—
合計	4 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（自主建替えとは、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 一棟リノベーション（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすること）の検討。
- ③ 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
- ④ 様々な再生手法（建替え・一棟リノベーション・マン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
- ⑤ 団地型マンションにおける、敷地分割事業の検討
- ⑥ 非現地建替えの検討（非現地建替えとは、令和 8 年 4 月 1 日施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「改正区分所有法」という。）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。)で制度上措置されていない、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。)

⑦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(建物・敷地の一括売却、隣接地・底地の取り込みなど)の検討

(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4者4件の提案があり、「先導的再生モデルタイプ(計画支援)」で1者1件を採択事業として適切であると評価した。
- 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(1者1件)について、概要は以下のとおりである。
 - ・ 借地権マンションにおける隣接地の取得及び底地との一体的な所有権化による建替えに向けた検討

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)	日米ビル 株式会社都市 計画ラボ	<p>【借地権マンションにおける隣接地の取得及び底地との一体的な所有権化による建替えに向けた検討】</p> <p>1970年築、45戸からなる借地権マンション。 頻発する漏水事故への対応や耐震補強等の必要性から修繕積立金不足による維持限界に達していたことから、建替検討を推進し、建替え推進決議を可決。</p> <p>一方で、本マンションは、現行敷地では同規模による建替えが不可能な状況であることから、隣接地を取り込んだ建替えを検討する。改正区分所有法の施行を見据え、底地人と隣接地所有者の権利を一体的に権利変換するスキームによる建替えを検討することとしている。</p>	<p>高経年マンションにおいて、修繕や耐震補強等に係る維持管理コストの増大による維持限界の実態を認識し、建替えを中心に検討を進めてきている点について、課題に対するこれまでの取組として評価。</p> <p>改正区分所有法施行に基づく隣接地取得の仕組みを見据えた事業スキームを構築している点は、独自性・創意工夫、及び合理性の観点から評価した。</p> <p>区分所有者の過半が70歳以上であり、高齢者や単身世帯の負担金を抑えたいという要望に基づき、40㎡台の住戸プランを拡充、高層階を事業協力者が取得しその超過利益を中層階の地権者住戸に還元する等、区分所有者の実情に即した合理的な計画としている。</p> <p>また、区分所有者との個別面談、底地人かつ隣接地所有者との交渉など、丁寧な合意形成に向けた対応を図っている点も評価した。</p>