

令和2年9月版

マンションストック長寿命化等モデル事業 ～令和2年度第1回採択プロジェクトの紹介等～

～事業の流れ～

老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修や建替え等を行う先導的な再生プロジェクトについて、民間事業者等からの提案を受け付けます。

【2タイプ(計画支援型／工事支援型)で募集】

【募集期間】 令和2年4月30日(木)～9月30日(水)

第1回応募締切 令和2年6月30日(火)【終了】

第2回応募締切 令和2年9月30日(水)【募集中】

👉 募集要領、応募様式はこちら

https://www.kenken.go.jp/mansion_s/index.html

評価委員会で審査し、国で採択

国が費用の一部を補助します

先導的な再生プロジェクトの実施

事業の成果等を広く公表することで、老朽化マンションの長寿命化・再生への取り組みの広がりや意識啓発に寄与

募集する事業タイプ

マンション再生に向けた段階に応じて、2つのタイプで先導的な提案を受け付けます。

計画支援型 [事業前の立ち上げ準備段階を支援]

先導性の高い長寿命化等の改修や建替えに向けた事業を実現するために必要となる調査・検討等の準備段階の取組を対象とします。

工事支援型 [長寿命化等の工事実施段階を支援]

長寿命化改修工事

老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫を含む改修等の取組を対象とします。

建替工事

例えば、次の(ア)(イ)のような理由により、長寿命化改修を行うことが不合理なものとして、有識者委員会で認められた場合、一定の要件を満たす建替工事は、支援対象とします。

(ア)長寿命化改修を行うことが技術的に極めて困難な場合や、ライフサイクルコストで見た場合にかえってコスト高になるケース

(イ)区分所有者の合意形成の状況等によっては建替で再生を図ることが合理的であるケース

マンション再生に向けた一般的なステップ

準備段階

(情報収集、基礎的な検討)

検討段階

(再生手法の比較検討)

(再生手法(改修、建替え、敷地売却等)の方針の決定)

計画段階

(基本計画、資金計画の検討、権利調整等)

(決議)

実施計画段階

(実施設計、権利変換計画作成等)

工事段階

(改修工事、解体、土地整備、建設工事)

先導的な提案テーマの例① 募集要領より

- ・ 工事支援型(長寿命化改修)で想定される先導的なテーマの例です。
- ・ 計画支援型についても、これらの先導的な事業テーマを参考にしてください。

○ 長寿命化に資する、新しい工法・材料の導入や技術的に難しい改修工事

【例】

- ・ 大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事
- ・ 住戸スラブ下の専有部分に配置されている住戸配管を、スラブ上の専有部分に移設する改修工事 等

○ 多様な居住ニーズに対応する住戸改善の改修工事

【例】

- ・ 単身高齢者等の小規模世帯に対応した1戸→2戸への変更工事
- ・ 住戸数を減らして子育て世帯向けに居住面積を広くする改修工事 等

○ 防災性を向上するための改修工事

【例】

- ・ 浸水想定区域内において、マンションの地下に設置された電気設備を浸水のおそれのない上階に移設したり、浸水防止のための対策や非常用電源を確保する工事等により、総合的にマンションの防災性を向上するための改修工事 等

○ 地域づくりの観点から新たな機能を導入する改修工事

第1回採択プロジェクト(3)
(計画支援型)

→P.8

【例】

- ・ 空き住戸を転用して、子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事
- ・ 地方公共団体と協定締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事 等

○ その他 (事業者が提案する長寿命化に資する先導的な改修工事)

第1回採択プロジェクト(4)
(工事支援型)

→P.9

先導的な提案テーマの例② 募集要領より

- ・ 工事支援型(建替工事)で想定される先導的なテーマの例です。
- ・ 計画支援型についても、これらの先導的な事業テーマを参考にしてください。

○ 団地型マンションにおいて、敷地分割等の手法を活用する建替工事

【例】

- ・ 敷地分割・敷地売却の手法を活用しながら、団地全体の再生を図る建替 等

○ 建築規制などの制約が多いマンションにおける建替工事

第1回採択プロジェクト(1)
(計画支援型)

【例】

- ・ 建築規制などの制約が多いマンションにおいて、隣接のマンションとの共同建替え等の工夫による建替 等

→P.6

○ 商店等が一体となった複合用途型マンションの建替工事

第1回採択プロジェクト(2)
(計画支援型)

【例】

- ・ 権利関係や建物形態が複雑な複合用途型マンションにおいて、関係者間の調整を図りながら実現する建替等

→P.7

○ その他 (事業者が提案する先導的な建替工事)

第1回応募の結果概要（募集期間：令和2年4月30日～6月30日）

事業タイプ	提案			採択		
	件数	提案者種別		件数	提案者種別	
計画支援型	6件	マンション再生コンサルタント	4件	3件	マンション再生コンサルタント	3件
		設計事務所	0件		設計事務所	0件
		管理会社	1件		管理会社	0件
		管理組合 ※	1件		管理組合 ※	0件
工事支援型 (長寿命化改修)	2件	施工業者	1件	1件	施工業者	1件
		設計事務所 ※	1件		設計事務所 ※	0件

【形態】 団地型：1件 単棟型：3件

【階数】 中層（3～5階）：2件 高層（6～19階）：2件

【竣工年】 1970年代：4件

【用途】 住宅のみ：1件 複合用途：3件

※補足

- ・計画支援型の応募段階では、管理組合からの提案は可能です。ただし採択された場合は、補助事業者（マンション再生コンサルタント等）を確定させる必要があります。
- ・工事支援型の応募段階では、マンション再生コンサルタント、設計事務所、管理会社、管理組合からの提案は可能です。ただし採択された場合は、5補助事業者（施工業者等）を確定させる必要があります。

【マンション名】スカイライフ武蔵小山
 【提案者名】NPO都市住宅とまちづくり研究会
 （マンション再生コンサルタント）

住民主体によるマンション建替えの実現に向けた検討

①対象マンションの概要



所在地	東京都
竣工年（築年数）	1976年（築44年）
延べ面積	943.08㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型／地上5階／15戸
住宅以外の用途	店舗、事務所

②現状と課題

- ・エレベーターがなく、単身高齢者の入居者が多い。
- ・設備配管の老朽化により水漏れが多発。旧耐震基準で耐震診断は未実施。
- ・必要な改修に対し修繕積立金が不足しており、建替を望む声は多いが、小規模のため建替するには保留床が少なく、デベロッパーの協力・参画が難しい。

④提案概要と事業の実施方針

【提案概要】

小規模マンションにおいて、マンション再生コンサルタントと連携して管理組合主体で建替に向けた検討を行い、建替後の維持管理方法を含めた総合的な再生計画の検討を行う。

【事業の実施方針】

- 事業費と資金計画（特に事業中に必要な資金のつなぎ融資）、従前資産や建替え後の住戸の概算評価額、個別負担額や諸経費を含めた資金の調達方法などを検討する。
- 区分所有者の従前資産評価額及び再建マンションの住戸価格の設定を行い、区分所有者の資金計画を検討し、事業計画案を整理する。
- 資金調達方法（住宅ローン、リバースモーゲージ等）や登記・税務に係る相談会を実施し個別の悩み事の解決を図る。
- 現区分所有者による再建マンションの住戸位置決めを行う。
- 余剰となる数戸（10戸未満の想定）の募集方法を検討し、建替決議が可決次第、速やかに募集を行う。



1階エントランスの共用部分

③これまでの取組

- ・管理組合で3～4年前から再生方法の検討を自主的に実施。具体化に向けて2019年にマンション再生コンサルタント（NPO都市住宅とまちづくり研究会）を選定した。
- ・2019年度は、管理組合とコンサルタントで建替えに向けて検討開始段階のコーディネート業務委託契約を締結し、権利関係の把握、個別面談、建築ボリュームの検討等を行った。

⑤工事支援型で想定している事業テーマと工事の実施予定（見込み）

小規模かつ住民主体の自主建替え方式による、100年住み継がれるマンション建替え事業の実現

R3年度	総会決議（工事实施の承認） 工事着手
R4年度	工事完了

【評価のポイント】立地制約上、十分な保留床の確保が見込めず、デベロッパーの参画が期待できない小規模マンションの建替えを、管理組合が主体となって検討する取組である。建替の資金調達方法や建替後の維持管理方法の検討等も提案されており、同様の課題を抱える小規模マンションにおける管理組合主体の建替えの先導的な事例となり得る点を評価した。

【マンション名】朝日多摩川マンション
 【提案者名】阪急阪神不動産株式会社
 （マンション再生コンサルタント）

複合型マンションにおける再生方針決定のための取組み方の検討・実施

①対象マンションの概要



所在地	神奈川県
竣工年（築年数）	1978年（築42年）
延べ面積	6,808.19㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型／地上7階／94戸
住宅以外の用途	店舗、事務所、駐車場

②現状と課題

- ・旧耐震基準のマンションにおいて、前面道路が特定緊急輸送道路であり、建物の安全性の確保を含む再生方針のとりまとめに関し、建物用途が異なる組合員の意向の調整が課題。

④提案概要と事業の実施方針

【提案概要】

神奈川県に築約40年、住戸数94戸、低層部に店舗と事務所がある複合用途型マンション。耐震性不足マンションとしての安全性の確保、複合型の固有の課題の抽出・対応策の整理、立地条件の制約による工事計画等を検討し、改修又は建替の再生方針の検討を行う。



建物内観（共用部分）

【事業の実施方針】

- 用途によって建物利用目的が異なることから、店舗、事務所、駐車場権利者の少数派層から意向を聴き、情報の共有化を進めながら、複合用途ゆえの管理上・利用上の課題を抽出し、再生検討においてその解決を図る。
- 用途によって階層別・位置別の効用が異なること、駐車場が持分登記されていることなどを踏まえ、権利者が納得できる従前資産評価の考え方を整理する。
- 改修工事、建替え工事それぞれにおいて、仮住まいや店舗・事務所への営業補償などの各用途への影響と必要な対応を整理する。
- 特定緊急輸送道路に面しているなどの立地条件を踏まえ、安全性に配慮した改修工事、最大限の容積利用を見据えた建替え工事計画を検討する。

③これまでの取組

- ・2019年4月より理事会が主体となりマンション再生の取組方法の検討に着手した。
- ・2019年11月に今後の再生検討の進め方について説明会を実施し、2020年2月の定期総会で総会承認を得て、2020年3月から理事会とその下部組織である再生検討委員会の設立活動を進めている。

⑤工事支援型で想定している事業テーマと工事の実施予定（見込み）

住宅・店舗・事務所が一体となった複合用途型マンションの改修工事又は建替工事

R5年度	総会決議（工事实施の承認）
R6年度	工事着手
R8年度	工事完了

【評価のポイント】複合用途型マンションにおいて、居住者、店舗、事務所の関係権利者の意向調整を行いながら再生方針を検討する取組である。店舗や事務所への営業補償など権利関係が複雑なマンションで合意形成を図り再生方針をまとめる際の手法・プロセスが、他の複合用途型マンションの参考となり得る点を評価した。

【マンション名】竹山団地(竹山16-2管理組合法人)
 【提案者名】団地再生事業協同組合
 (マンション再生コンサルタント)

既存マンションの上部増築による
 サービス付き高齢者向け住宅の導入に向けた検討

①対象マンションの概要



所在地	神奈川県
竣工年（築年数）	1971年（築49年）
延べ面積	2,171.84㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上4階／32戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- ・当団地では、これまで建物の大規模修繕、外断熱化改修、その他の性能向上による建物長寿命化を順次進めてきた。
- ・居住者が高齢化するなか、住民が最後まで暮らし続けられる高齢者の自立的生活が可能な居住環境の整備が課題。

④提案概要と事業の実施方針

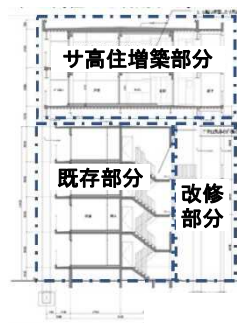
【提案概要】

高齢者の居住継続のため、既存住棟の上部増築改修・EV設置工事によるサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の建設、住棟1階の専有部分改修による地域開放型食堂の整備にあわせて、関係法令の整理等の検討を行う。



【事業の実施方針（抜粋）】

- サ高住の事業採算性を左右する条件を把握・整理し、管理組合法人とサ高住事業者との共同事業化のための事業協定・管理協定等を検討する。
- 基準法上の取扱いや関連法規に対する遵法性の確認、及び上部増築における区分所有法上の取扱いなどの法的条件や権利関係の区分を明確化する。
- 構造架構検討を含む建築計画の上で概算工事費を算出し、事業スキームを定める。



③これまでの取組

- ・2010年「再生長期計画」策定、大規模修繕工事を実施（外壁外断熱化等）。
- ・2016年 管理組合法人登記、管理事務所設置、完全自主管理へ移行。
- ・2019年 第2次長期計画策定開始、さまざまな居住環境改善の方策の基本検討を実施。

⑤工事支援型で想定している事業テーマと工事の実施予定（見込み）

- ・居住継続を実現するサ高住の建設に伴う既存住棟の上部増築改修、EV+共用廊下の設置。
- ・専有部分を共用部分化して地域開放型食堂を整備。

R3年度	総会決議（工事实施の承認）
R3年度	設計着手
R4年度	工事完了

【評価のポイント】 高齢者の自立生活が可能な居住環境の整備を目指す提案であり、高齢化が進む他のマンションの参考となるテーマである。マンションの上部増築や地域開放の施設整備などのハードの先導性・独自性に加え、専門家活用による区分所有法等の関係法規の整理、行政協議など、実務的な課題整理や対応策を総合的に提案している点を評価。

【マンション名】 秀和高円寺レジデンス

【提案者名】 ジャパン・エンジニアリング株式会社（施工業者）

排水立管再生による長寿命化改修工事

①対象マンションの概要



所在地	東京都
竣工年（築年数）	1971年（築49年）
延べ面積	10491.450㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型／地上8階／210戸
住宅以外の用途	歯科医院

②現状と課題

- ・現状と同規模の建替えが困難なこともあり、好立地かつ住環境の良さを生かしたヴィンテージマンションとして長く住み継ぎたいとの居住者の希望が多い。
- ・懸案事項であった立排水管改修工事を早めに行うため準備委員会を立ち上げ。高齢者への負担を考慮し、居住しながらの施工と、出来る限りQOLを維持した工法の選択が課題。

④提案内容

【提案概要】

居住者の高齢化や、同規模での建替が困難な立地制約を踏まえ、現状の配管システムを活用して工事工法等の工夫のもと、排水立管の更新工事及び更生工事により、マンションの長寿命化を図る。

【提案内容】

居ながら施工を前提とし、構造躯体に影響を与えず短工期で排水管を再生

●メーターボックス内の狭小部等（エポキシ芯材内貼工法）

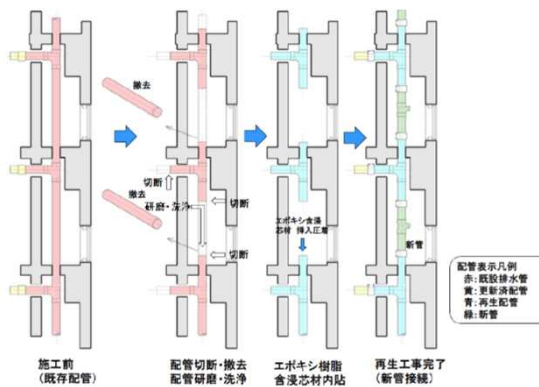
・老朽化した既存の排水立管の継手の上下部分と、排水横枝部を切断し、継手及び床スラブを貫通している配管の管内を目視確認しながら研磨・洗浄を行い、その後、継手形状に加工したポリエステル芯材筒にエポキシ樹脂を含浸させたものを内管として貼付ける

●上記以外（塩ビ形状記憶樹脂管内貼工法）

・上記と同様の工程で、塩化ビニル形状記憶樹脂管を内管として貼付ける

③これまでの取組

- ・1997年～1999年 専有部分横引管取り換え（1F～8F）
- ・2018年 第4回大規模改修工事プレ準備委員会立上げ（排水立管と未交換の排水横引き管の修繕工事を検討）
- ・2019年 総会にて施工会社と工法を承認
- ・2020年 第4回大規模修繕排水管工事 専門委員会の立上げ



●床排水トラップの再生

・アスファルト防水層をはがすことなく、既存排水金物の封水筒内面に塩化ビニル形状記憶樹脂管を下階の配管まで内貼り

【評価のポイント】 建替との比較の上で、専有部分のリフォーム実施状況等の現況を踏まえた長寿命化手法の提案であり、既往の技術、工法を活用しつつ、床下配管やパイプスペースの位置等の状況に対応し、既往技術等を使い分けて工事を行うなど、マンション全体として合理的な長寿命化を図っている点を評価した。

今後期待する提案について（第1回提案の評価委員会の総評、評価結果より）

提案においては、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や実施に向けた具体的な提案がなされていることが、評価の前提になります。その上で、モデル事業として、今後普及が期待される先導性や汎用性等の観点から評価をします。

期待する提案(例)

○合意形成プロセスの工夫、再生後の適正な維持管理の工夫

新工法・新技術の導入など長寿命化に資するハードに関する先導提案だけでなく、適正な維持管理の工夫、マンション特有の課題である合意形成の困難性を踏まえたプロセスの工夫等を盛り込んだ提案

○マンションの現状にあった合理的な再生手法の選択

提案マンションの築年数、これまでの修繕や改修、立地条件等に応じて、その提案内容が合理的に選択された再生手法である、説得力のある提案

○マンション関連改正法の趣旨を踏まえた提案

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律が今年6月に成立したことを受け、適正な管理を推進するために、地方公共団体の積極的関与の規定や、敷地分割制度が創設されたところであり、それらの動きを踏まえ、新たな再生手法を取り入れた提案