

令和3年3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】

【参考】令和2年度の募集スケジュール

第1回応募 令和2年4月30日～6月30日

第2回応募 令和2年7月1日～9月30日

第3回応募 令和2年10月1日～10月30日

👉 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

令和2年度採択プロジェクト(P.6~P.16)の主な関連テーマ

- ・ 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】

第2回採択プロジェクト(7)(計画支援型)→P.12 第2回採択プロジェクト(9)(工事支援型)→P.14

- ・ 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

【例】

第1回採択プロジェクト(3)(計画支援型)→P.8

- ・ 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(8)(工事支援型)→P.13 第2回採択プロジェクト(10)(工事支援型)→P.15

先導的な提案テーマの例②

募集要領より

令和2年度採択プロジェクト(P.6～P.16)の主な関連テーマ

- ・ 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】

第2回採択プロジェクト(4)(計画支援型)→P.9

第2回採択プロジェクト(11)(工事支援型)→P.16

- ・ 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

【例】

第1回採択プロジェクト(1)(計画支援型)→P.6

第2回採択プロジェクト(6)(計画支援型)→P.11

- ・ 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

○ 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

【例】

第1回採択プロジェクト(2)(計画支援型)→P.7

第2回採択プロジェクト(5)(計画支援型)→P.10

- ・ 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

○ その他 (事業者が提案する先導的な建替工事)

令和2年度採択状況

- 令和2年度に実施した計3回の提案募集の応募・採択状況です。

事業タイプ	提案			採択		
	応募 件数	提案者種別		件数	提案者種別	
計画支援型	30件	マンション再生コンサル タント※1	17件	14件	マンション再生コンサル タント	11件
		設計事務所※2	8件		設計事務所※2	1件
		管理会社	3件		管理会社	0件
		管理組合 ※3	4件		管理組合 ※3	3件
工事支援型 (長寿命化改修工事)	10件	施工業者	6件	3件	施工業者	3件
		設計事務所 ※4	3件		設計事務所 ※4	0件
		管理組合 ※4	1件		管理組合 ※4	0件
工事支援型 (建替工事)	1件	買取再販業者	1件	1件	買取再販業者	1件
合計	41件			18件		

【形態】 団地型:6件 単棟型:12件 【階数】 中層(3~5階):7件 高層(6~19階):11件

【用途】 住宅のみ:9件 複合用途:9件 【竣工年】 1960年代:5件 1970年代:6件 1980年代:5件 1990年代:2件

<補足>

※1 大学研究室の提案(1件)を「マンション再生コンサルタント」としてカウント。 ※2 「マンション再生コンサルタント」と「設計事務所」の両方に該当する提案者は両方にカウント。

※3 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る。 ※4 採択された場合は、補助事業者(施工業者)を確定させる必要がある。

【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で居住環境の整備が課題。

④提案概要と事業の実施方針

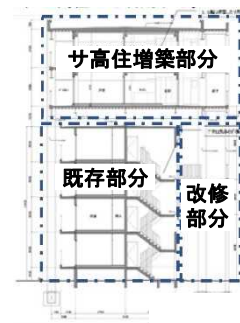
【提案概要】

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で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】 若松二丁目住宅
 【提案者名】 (株)NEXT ARCHITECT & ASSOCIATES
 (設計事務所)

賃貸・分譲併存の大規模団地における保留敷地型の敷地分割による建替え検討

①対象マンションの概要



所在地	千葉県
竣工年（築年数）	1969年（築51年）
延べ面積	30,240.63㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上5階／576戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- 賃貸団地と一体的に一団地認定に基づき計画された団地内の分譲マンションであり、老朽化も顕在化。
- 建替えにあたっては、道路の新設、一団地認定の分割・再設定、賃貸分譲共用インフラ管分割の整理等が必要。
- 区分所有者の負担軽減のための工夫が必要。

④提案概要と事業の実施方針

【提案概要】

賃貸・分譲併存の郊外の団地型マンションの建替に向けて、保留敷地の設定と敷地分割による段階的施工に向けた具体的な検討を行う。

【事業の実施方針】

- 賃貸団地との協同による新設道路の整備、団地全体での建築基準法第86条の一団地認定の分割・再設定、賃貸団地との共用インフラ管の分割整備を検討する。
- 総合設計制度を活用し、建替えマンションの床面積を最大限確保するとともに、保留床価格を維持するため、保留敷地型の敷地分割により分譲事業用地を拠出し、段階的施工によりマンション供給の平準化を検討する。
- 建替え事業と保留床敷地型の敷地分割による分譲事業を一体的に検討し、街並みづくりを行う。



③これまでの取組

- 分譲住宅居住者で構成された建替え推進委員会・設計者・事業協力者で、市やUR都市機構との協議、対応策の検討を行っている。

⑤工事の実施予定（見込み）

R4年度	総会決議 (工事实施の承認)
R5年度	工事着手
R11年度	工事完了

【評価のポイント】 建築基準法第86条の一団地認定の分割・再設定、賃貸・分譲で共用しており管理区分が不明確となっているインフラ管の分割整備、賃貸・分譲の協同による新設道路の整備検討、総合設計制度の活用など、敷地分割を行いながら一体的な街並みの実現に向けた具体的な検討は、先導的な事例となり得ると評価した。

【マンション名】 秀和蒲田レジデンス、カーサ第二蒲田
 【提案者名】 株式会社プランニング・プラス
 （マンション再生コンサルタント）

駅前の老朽マンション2棟と商店街3敷地による
 複合型マンションの建設に向けた検討

①対象マンションの概要



秀和蒲田レジデンス カーサ第二蒲田

所在地	東京都
竣工年（築年数）	1981年（築39年）
延べ面積	2,535.89㎡、1,859.73㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型／地上6階／39戸 単棟型／地上6階／30戸
住宅以外の用途	店舗

②現状と課題

- 建物の老朽化が深刻で、特に設備更新・防水対策が不可欠な状況。
- 耐震診断の結果、早急な対策が必要。
- 再開発により新たに整備された駅前にふさわしい機能導入とファサード整備が必要。

④提案概要と事業の実施方針

【提案概要】

駅前に立地するマンション2棟と商店街3敷地による複合型マンションへの建替えに向け、事業実施計画の作成、区分所有者の合意形成を図る。



秀和蒲田レジデンス カーサ第二蒲田

【事業の実施方針】

- まちづくり貢献を前提に改修と建替えによる再生方法の比較を行い、居住者負担の視点から経済条件を検討する。
- ライフスタイルに応じた資金計画、住戸概略選定支援を行う。現居住者だけでなく駅利用者等向けの多様な機能も検討する。
- 地域活性化に資する新機能（小広場、集会室の地域開放等）を検討する。
- 地域のまちづくり団体と、まちづくり・エリアマネジメントの協議を行う。
- 区分所有者へ向けた意見交換会及び個別面談の実施支援、マンション再生に係るニュースの発行を行う。
- これまでの取組を大切に、検討組織の運営支援を行う。

③これまでの取組

- 2016年～：事業協力者を決定し、基本設計・資金計画等の検討を推進
- 2017年：建替え検討委員会を設置
- 区分所有者への説明会を開催し、事業の仕組み、概ねの手順、モデル資金計画を共有

⑤工事の実施予定（見込み）

R3年度	総会決議 （工実施の承認）
R5年度	工事着手
R7年度	工事完了

【評価のポイント】 老朽化のため、数年以内に相当なレベルの改修又は建替えが必要だが、修繕積立金不足と前面道路幅員による容積率向上が困難な状況に対し、隣接地との共同化による再開発まちづくり的手法に活路を見出す建替え検討であり、先導的と評価した。地域貢献機能の導入検討やまちづくりとの連携などにも汎用性が期待でき、検討体制や連携体制の具体性・実現性も評価した。

【マンション名】ワイムティハイム
 【提案者名】ミサワホーム株式会社
 （マンション再生コンサルタント）

隣接ビルを含めた建替え又は改修に向けた検討

①対象マンションの概要



所在地	東京都
竣工年（築年数）	1981年（築39年）
延べ面積	1,318.05㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型／地上7階／20戸
住宅以外の用途	店舗、事務所

②現状と課題

- 耐震性と設備の老朽化等への対応が必要だが、設計図書がないため、耐震診断も困難。
- 隣接ビルの増築として建設されたため、マンション単体では容積率超過となり、建て替えが困難。隣接ビルを取り込めば建替えの検討も可能な状況である。
- 投資目的の区分所有者との合意形成も必要。

④提案概要と事業の実施方針

【提案概要】

設計図書がなく現状のままではマンション再生方法を検討できないため、図面の復元と耐震診断を行い改修又は建替えの方針を検討する。建替えの場合は、敷地売却手法により隣接ビルと一体的に開発する計画を検討する。



内観（共用部分）

【事業の実施方針】

- 耐震診断の結果、耐震性に問題がなければ老朽化している設備更新を実施し、耐震性に問題があれば、耐震補強もしくは建替えを検討する。
- 建替えの場合は、マンション敷地売却及び隣地ビルと一体的に開発する計画を検討する。また、保育施設、商業施設等を取り入れた複合マンションとする計画を検証する。

③これまでの取組

- 建物の現状と今後の対応について理事会における協議を実施
- 耐震補強と建替えの進め方と課題について専門家による勉強会を実施
- マンション再生について区分所有者へのアンケートを実施

⑤工事の実施予定（見込み）

R4年度	総会決議 （工実施の承認）
R5年度	工事着手 （耐震補強の場合はR4年度）
R7年度	工事完了 （耐震補強の場合はR5年度）

【評価のポイント】隣接ビルとの共同事業による建替えは、容積率不足の小規模マンションの建替え手法として先導的であると評価した。建替えの実現は耐震診断の結果次第となるが、準備・計画・検討段階の検討を支援する計画支援型の提案として、検討プロセスが他のマンションにも参考になり得る点を評価した。

【マンション名】コンフォール上倉田
 【提案者名】一般社団法人TOKYO住まいと暮らし
 （マンション再生コンサルタント）

水害対策を考慮した居住継続型の改修に向けた検討

①対象マンションの概要



所在地	神奈川県
竣工年（築年数）	1994年（築26年）
延べ面積	11,075.36㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上9階／144戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- 建替分譲マンションであり、区分所有者の多くが建替前からの入居者である。
- 水害の被災経験があり、防災意識は高くコミュニティも良好。
- 高齢化に伴い、水害対策や持続性のあるコミュニティ形成等、長寿命化に向けたハード・ソフトの課題と改善方策を検討している。

④提案概要と事業の実施方針

【提案概要】

9棟からなる団地のうちの3棟。浸水防止措置、余剰空間や空き駐車場を活用したコミュニティスペースの検討等を行う。
 また、これらの改修の効果について資産評価を行う。



内観(ポンプ室)

【事業の実施方針】

- 設備系統や共用部分等の浸水防止措置について、情報収集や比較検討を行い、効果的な設計仕様や管理方策等を確定させる。
- 内水氾濫のシミュレーションにより浸水状況を予測し、備蓄物資の配置等を検討する他、豪雨時の避難時期や経路等の行動計画策定の基礎資料とする。
- 既存ポンプ室の廃止に伴う余剰空間や空き駐車場等を活用した備蓄倉庫や菜園等の改修工事計画を検討する。
- 防災性能強化やコミュニティスペースの充実等の改修が、資産価値に寄与するか、不動産鑑定士等の専門家の評価により検証を行う。

③これまでの取組

- 2003年：水害により機械式駐車場が水没。区分所有者の有志が復旧計画を立案し、全駐車場を平置き型に改造。駐車場料金や維持管理費の低減を実現。
- 2004年：第1回大規模修繕工事

⑤工事の実施予定（見込み）

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

【評価のポイント】内水氾濫のシミュレーションに基づき効果的な設計仕様や管理方策等を検討する点、地域に寄与する機能導入の検討や、これらの改修の効果について不動産鑑定士による資産評価を行う点を先導的な取組みとして評価した。水害を含めた災害に対する防災力向上に向けた取組みとして、他の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】 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）

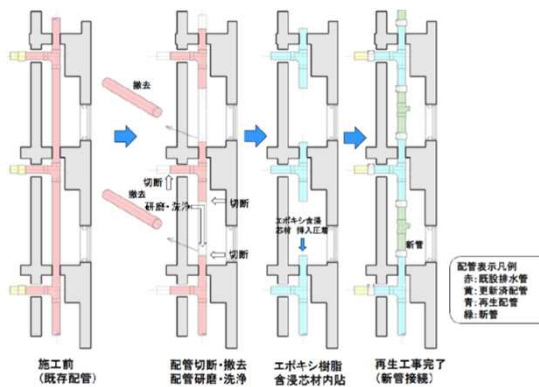
・老朽化した既存の排水立管の継手の上下部分と、排水横枝部を切断し、継手及び床スラブを貫通している配管の管内を目視確認しながら研磨・洗浄を行い、その後、継手形状に加工したポリエステル芯材筒にエポキシ樹脂を含浸させたものを内管として貼付ける

●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回大規模修繕排水工事業務委員会の立上げ



●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。

【マンション名】ヴェルビュ麻生
 【提案者名】株式会社ベルハウジング（施工業者）

災害時の停電に備えた防災・減災対策の改修工事

①対象マンションの概要



所在地	北海道
竣工年（築年数）	1996年（築24年）
延べ面積	13,819.98㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型（2棟）／地上11階／133戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- 2018年の北海道胆振東部地震での長時間停電の際、各住戸への給水がストップ。
- 2019年に発生した停電時には、EVの閉じ込めが発生。同年に発生した地震では、EV制御装置が作動し、7時間の運転休止となった。

④提案内容

【提案概要】

過去の地震での停電による断水の経験を踏まえ、給水方式を変更し非常用発電機と接続する。給水方式の変更に伴い不要となった受水槽跡には、防災備蓄倉庫を設置する。
 また、停電・地震に備えたエレベーター改修も実施する。

【提案内容】

●給水方式の変更

- 過去の地震時の長時間停電の際に加圧ポンプがストップし断水した経験を踏まえ、給水方式を受水槽方式から直結増圧方式に変更し、非常用発電機と接続する。
- 直結増圧方式への改修に伴い不要となる受水槽を撤去し、空いたスペースを防災備蓄倉庫に改修する。

●エレベーターの災害対応に向けた改修

- 過去の停電・地震時におけるエレベーター内閉じ込めや長時間の運転休止といった経験を踏まえ、停電時管制運転装置の設置等の改修を行う。

③これまでの取組

- 2000年：修繕積立金を24%増額
- 2005年：管理費会計の削減に取り組み、修繕積立金への継続組入れを開始（2020年6月時点までの累計額 9,350万円）
- 2014年：防災対策に着手
- 2016年：防災計画を策定（設備・備蓄品の装備計画、共助体制の確立 etc.）



【評価のポイント】11階建てのマンションにおける給水方式の変更により、停電時に非常用発電機を接続し最小限の水を確保するとともに、受水槽跡は停電対策と浸水対策がなされた防災備蓄倉庫に改修する提案であり、マンション全体の防災性能向上工事として、他のマンションにおいても参考になる点を評価した。

【マンション名】 コープ野村東六郷
 【提案者名】 野村不動産パートナーズ株式会社（施工業者）

管種の異なる共用部分排水管等の一斉更新

①対象マンションの概要



所在地	東京都
竣工年（築年数）	1982年（築38年）
延べ面積	6,224.96㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型（2棟＋集会室・管理人室1棟）／地上8階／90戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- ・ 雑排水管（銅管）の漏水や、通気管の腐食が進行しており、早期に更新工事を行う計画を進めている。
- ・ 地下ピットへは、各専有部分の点検口からしか入れない点も課題である。

④提案内容

【提案概要】

汚水（鋳鉄管）、通気（SGP管）、雑排水（銅管）外部、建物地下（VP管）を、樹脂管に一斉更新する。

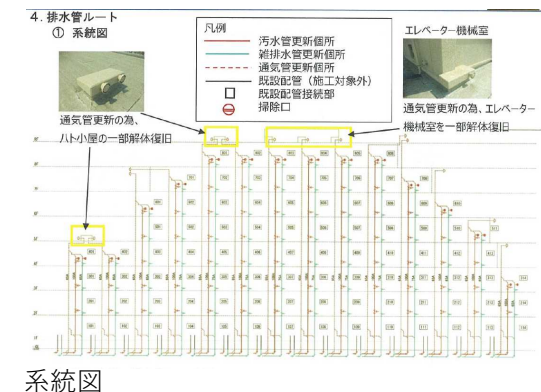
【提案内容】

●管種の異なる共用排水管等を樹脂管に一斉更新

- ・ 管種の異なる排水管、通気管を一斉に更新することにより、複数回に分けて更新工事を行う予定となっていた現在の長期修繕計画と比べ、LCC削減効果が期待できる。
- ・ 専有部分からのアクセスが必要な地下ピットの内部や1階廊下下部の地中埋設部の配管及び各専有部分のトイレ接続部までの配管についても一斉更新を行う。
- ・ 各専有部分の排水枝管は塩ビ管で当面更新不要との見通しから対象外としているが、区分所有者にメンテナンスのしおりを配布し注意喚起を行う。
- ・ 通気管の更新に伴い屋上ハト小屋の部分解体及び復旧工事が必要となるため、当初予定の大規模修繕工事より先に本提案の一斉更新を実施する。

③これまでの取組

- ・ 2005年：給水管の更新工事(SUS管)
+ 給水方式変更工事
- ・ 2008年：大規模修繕工事（第2回）
+ 玄関ドア更新工事



【評価のポイント】 管種が混在し管種毎の更新が必要なマンションにおいて、共用部分の全ての排水管・通気管を一斉に樹脂管に更新することで、長寿命化とLCC削減が期待できる。専有部分のメンテナンスについてしおりを配布し注意喚起する点、屋上防水工事を含む大規模修繕工事の実施時期を、本提案の排水管等更新の実施後に行うなど、工事時期を調整している点も評価した。

【マンション名】習志野台11街区住宅
 【提案者名】相鉄不動産株式会社（買取再販業者）

郊外団地における敷地分割による建替え、地域貢献機能の導入

①対象マンションの概要



所在地	千葉県
竣工年（築年数）	1968年（築52年）
延べ面積	13,466.73㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上5階／210戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- ・ 建物の老朽化が進んでいる。
- ・ 組合員の高齢化が進んでいるが、エレベーターは設置されていない。
- ・ 空き家、賃貸化住戸が増加している。

④提案内容

【提案概要】

6棟210戸の郊外団地の建替え。敷地分割により保留敷地を設定し適切な供給戸数とする。また、地域全体で使用する防災倉庫を敷地内に設置する。

【導入予定の地域貢献機能】

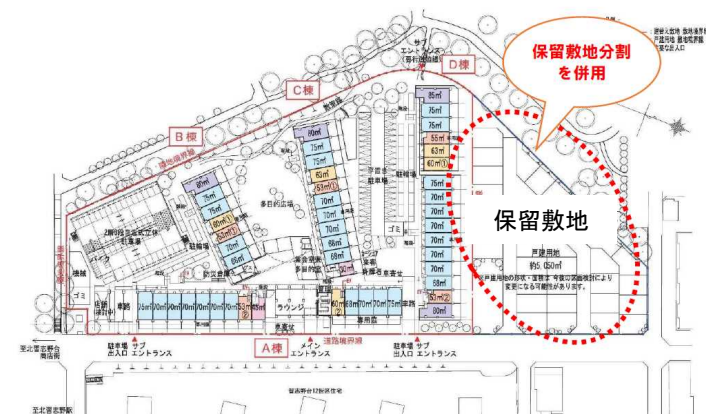
地域全体の防災備品を備蓄する防災倉庫

【提案内容】

- 敷地分割によるマンションと戸建てを組み合わせた計画
 - ・ 保留敷地を設定し、マンション（建替え部分）と戸建て（保留敷地）を組み合わせた計画とし、住戸の供給過剰の解消、マンションの長大感・圧迫感の低減、保留床単価の向上を図る。
- 隣接する大規模公園を活かした計画
 - ・ 広域避難場所である大規模公園と隣接している立地を活かし、マンション・戸建て住民の他、避難者も利用可能な防災倉庫を敷地内に設置する。
 - ・ 公園に隣接する部分は、公園と同じ樹木を配置し専用の出入口を設ける。

③これまでの取組

- ・ 2008年：再生検討委員会を発足
- ・ 2019年：一括建替え決議を実施（否決）
- ・ 2020年：一括建替え決議成立



【評価のポイント】郊外団地型マンションの建替え手法の1つである、敷地分割によるマンション（建替え部分）と戸建て（保留敷地）の折衷による建替え計画は、立地やニーズに合わせた対応であり、今後の展開が期待される。また、隣接する大規模公園（広域避難場）と連携した地域貢献機能の導入、公園との一体性に配慮した計画についても評価した。

今後期待する提案について（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)

○マンションの現状にあった合理的な再生手法の選択

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的な提案だけでなく、類似マンションへの波及・普及に向けて、その提案マンションの築年数、劣化状況、これまでの修繕や改修、立地条件等に基づく具体的な課題が提示され、その課題への対応策として合理的に選択された再生手法であることが判断できる、説得力のある提案。

○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

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なども期待され、特に維持管理や合意形成のプロセス等に係る提案においては、将来計画だけではなく、それを実行するための体制や方法、費用負担や区分所有法等を踏まえた実現性についての提案。

○工事実施に向けた工夫（工事支援型）

工事支援型（長寿命化改修工事）について、例えば共用配管の改修工事等で住戸内に入る場合の工事期間中の居住者への配慮や工事拒否者への対応、改修工事後の適正な維持管理の工夫のほか、補修材料や工法の選択においても、その提案マンションに適用することの合理性やメリットが具体的に示された提案。また、工事支援型（建替工事）については、合意形成の工夫や工事期間中の居住者の住まいの確保、空住戸や賃貸住戸等にも配慮した提案。

○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令和2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、適切な管理計画を持つマンションの認定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。

※ 既に採択された事業と類似する提案であっても、その既採択事業の結果を踏まえ、当該提案マンションの課題に対応するための創意工夫等が認められる場合は、新たな提案として評価します。ただし、採択実績がある提案者が、別の提案申請を行うことは可能ですが、既採択事業の提案と比較して、特段の相違点や進展が見られない場合は、評価しません。