

令和2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) 国土交通省において4月30日から提案募集を行い、第1回応募締切日の6月30日までに7者8件の提案を得た。内訳は、「計画支援型」が5者6件、「工事支援型（長寿命化改修工事）」が2者2件であった。「工事支援型（建替工事）」への提案は無かった。

事業タイプ	提案件数	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
		管理会社	1件
		管理組合 ※1	1件
工事支援型（長寿命化改修工事）	2件	施工業者	1件
		設計事務所 ※2	1件
合計	8件		

※1 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。

※2 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。

- (2) 国立研究開発法人建築研究所において、評価委員会【別紙1】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7者8件の提案があり、このうち、「計画支援型」で3者3件、「工事支援型（長寿命化改修工事）」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。
- 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、適切と評価した計画支援型の提案（3者3件）は、小規模マンションや複合用途型マンションを提案対象に、合意形成等の固有の課題を認識した上で、それを踏まえた具体的な提案や、高齢者の居住環境整備を目的にマンションを増築するハード提案にあわせて、マンション関連法規の整理を行うなど総合的に検討する提案を評価した。
- また、適切と評価した工事支援型の提案（1者1件）は、これまでの専有部分リフォームの実施状況等の当該マンションの現況を踏まえて、既往の改修手法を組み合わせ、マンション全体として合理的な長寿命化改修工事を提案している点を評価した。
- 一方で、今回採択に至らないと評価した提案には、団地型マンションや超高層マンションなど再生事例が期待されるマンションタイプであるものの、その提案内容がすでに普及しているものや特段の工夫が見られないもの、提案書から当該マンションが置かれている状況や課題、それらを踏まえた解決策が具体的ではなく、その提案手法を選定する合理性や実現性が判断・評価できないものは、採択に至らないと評価した。

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2】のとおり。

4. その他

評価委員会では、マンションストック長寿命化等モデル事業として今後の期待される取組み、留意事項として、【別紙3】に示す事項が挙げられているので、今後の参考としていただきたい。

以上

【別紙 1】

令和2年度 マンションストック長寿命化等モデル事業 評価委員会

評価委員

委員長	松村 秀一	東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 特任教授
委員	齊藤 広子	横浜市立大学 国際教養学部 教授
	篠原 みち子	弁護士、一般社団法人マンション管理業協会理事等
	朝吹 香菜子	国土舘大学 理工学部理工学科建築学系 准教授
	濱崎 仁	芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授
	藤本 秀一	国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅計画研究室長

(敬称略)

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

番号	提案区分	マンション名	提案概要	概評
		提案者		
1		スカイライフ武蔵小山	【住民主体によるマンション建替えの実現に向けた検討】 東京都心の築約40年、住戸数15戸の小規模マンション。マンション再生コンサルタントとの連携のもと、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。	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。
		NPO都市住宅とまちづくり研究会		
2	計画支援型	朝日多摩川マンション	【複合型マンションで再生方針を決めるための取組方法の検討】 神奈川県内の築約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。	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。
		阪急阪神不動産株式会社		
3		竹山団地1610棟	【既存住棟の上部増築によるサービス付き高齢者向け住宅建設に向けた検討】 神奈川県内の団地型マンション内にある築約50年、住戸数32戸のマンション。高齢者の居住継続のため、既存住棟の上部増築改修・EV設置工事によるサ高住の建設、及び既存住棟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。	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した。
		団地再生事業協同組合		
4	工事支援型（長寿命化改修工事）	秀和高円寺レジデンス	【排水立管再生による長寿命化改修工事】 東京23区内の築約50年、住戸数210戸のマンション。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。	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、既往の工事技術、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、それらの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。
		ジャパン・エン지니어リング株式会社		

今後期待される提案、提案に当たっての留意事項

- ・今後高経年マンションのストックの増加が見込まれるなかで、長寿命化改修や建替のマンションの再生事例が少ない現状においては、本事業を通じて、先導的なマンションの再生事例を蓄積していくことが期待される。
- ・本事業では、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などが期待される。
- ・また、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、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、説得力のある提案であることが期待される。
- ・さらには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プロジェクトなども期待される。
- ・今後、本事業の今年9月末の第2回応募締切に向けて、多くの事業者がマンション再生に資する多くの観点を盛り込んだ提案に、積極的に取り組むことを期待したい。