

## 「マンションストック長寿命化等モデル事業」採択プロジェクト(第3回) 一覧

|     |          |       |      |
|-----|----------|-------|------|
| No. | マンション名   |       | 提案概要 |
|     | 提案者名     |       |      |
|     | マンション所在地 | 延べ床面積 |      |
|     | 階数       | 総住戸数  |      |
|     | 外観写真     |       |      |

## 計画支援型

|   |   |                          |   |
|---|---|--------------------------|---|
| 1 | 下野池第2住宅   |                          | <p>築約50年、5階建て15棟、410戸の団地型マンション。改修の場合、修繕積立金額を増額しても一時的な借入が必要であり、建替えを検討。合意形成活動の結果、2020年11月に建替え推進決議を可決、2021年に事業協力者を決定。2022年度中の一括建替え決議成立を目指し、合意形成に取り組む。</p>                                      |
|   | 株式会社 地域計画建築研究所  |                          |   |
|   | 大阪府   | 26,252.47 m <sup>2</sup> |   |
|   | 地上5階  | 410戸                     |   |
|   |   |                          |   |
| 2 | 上高田四丁目団地  |                          | <p>築約50年、11階建て2棟、373戸の団地型マンション。耐震性不足だが、多額の費用負担等により補強工事は困難であるため、建替えによる再生検討を進め、2021年に建替え推進決議を可決。用途地域の変更に伴い既存不適格となっており、まちづくり条例に基づく地区計画の申出制度により住民原案を作成、区に提案することで、地区計画の策定による用途地域等の変更を企図している。</p> |
|   | 株式会社 UR リンケージ   |                          |   |
|   | 東京都   | 23,811.97 m <sup>2</sup> |   |
|   | 地上11階   | 373戸                     |   |
|   |  |                          |   |

工事支援型（長寿命化改修工事）

|   |   |                                |  |
|---|---|--------------------------------|--|
| 3 | <b>パーク・エステート上板橋</b>   |                                | <p>築約 25 年、14 階建て 298 戸のマンション。台所排水立管（鋳鉄管）の漏水が複数発生し、管理組合内の委員会を中心に原因究明に向けた調査、専門家へのヒアリング等による情報収集、区分所有者への情報共有、竣工図の CAD 化を実施してきた。排水立管（トイレ単独管以外）を樹脂管に更新し点検口を設置する。また、既存管の腐食状況を記録し、同様の課題を抱えるマンションに情報提供を行う。</p> |
|   | <b>パーク・エステート上板橋管理組合</b>   |                                |  |
|   | <b>東京都</b>  | <b>27,227.25 m<sup>2</sup></b> |  |
|   | <b>地上 14 階</b>  | <b>298 戸</b>                   |  |
|   |  |                                | <p>共用排水立管の更新工事を通して、同様の状況にあるマンションへの情報提供を視野に既存管の腐食状況を記録し腐食診断ノウハウを蓄積する点において、独自性・創意工夫がみられる。また、漏水の原因究明のため、これまでも管理組合内の委員会で専門家へのヒアリング等の様々な情報収集を行ってきた他、区分所有者への情報提供も積極的にいき合意形成に向けた取組を継続して実施してきた点も評価した。</p>      |

工事支援型（建替工事）

|   |   |                                |   |
|---|---|--------------------------------|---|
| 4 | <b>多摩川住宅ホ号棟</b>   |                                | <p>築約 50 年、5 階建て 11 棟、380 戸の団地型マンション。2020 年に団地一括建替決議が成立、2021 年に権利変換計画を提出済。地区計画に基づき、公園、広場、コミュニティ街路をバランス良く配置するとともに、従後は長期優良住宅、CASBEE A ランクの水準とする。また、計画地に隣接する幼稚園と敷地の位置交換を行い、土地の有効利用と老朽化した幼稚園の建替えも図る。</p>          |
|   | <b>住友不動産株式会社</b>  |                                |   |
|   | <b>東京都</b>  | <b>24,612.59 m<sup>2</sup></b> |   |
|   | <b>地上 5 階</b>   | <b>380 戸</b>                   |   |
|   |  |                                | <p>団地型マンションの再生にあたり、地区公園、地区広場、コミュニティ街路と歩道状空地、幼稚園（建替え）といった地域貢献機能の導入を図ることや、幼稚園の非現地建替えにより仮設幼稚園を不要とすることは、独自性・創意工夫や工程計画の工夫の点で評価できる。また、長期優良住宅、CASBEE A といった具体的な性能水準を提示している他、テレワーク施設の導入、電気室の 2 階配置等の災害対策の提案も評価した。</p> |
| 5 | <b>第7宮庭マンション</b>  |                                | <p>築約 50 年、13 階建て 70 戸、都心部に立地し 1 階に 5 区画の店舗等を併設する用途複合マンション。2013 年の建替え推進決議可決後、約 8 年にわたる建替え検討を経て、2021 年に建替え決議が可決。地域貢献機能として、歩道状空地、ピロティ、広場状空地による地域の憩いの場創出の他、マンホールトイレやかまどベンチ等による地域の防災性向上を図る。</p>                   |
|   | <b>三菱地所レジデンス株式会社</b>  |                                |   |
|   | <b>東京都</b>  | <b>7,299.79 m<sup>2</sup></b>  |   |
|   | <b>地上 13 階</b>  | <b>70 戸</b>                    |   |
|   |  |                                | <p>複合用途マンションの建替えであり、耐震診断の実施と補強方法の検討、修繕費用を踏まえ、合理的な再生手法として建替えが選択されている。また、既存の店舗権利者に配慮した施設計画としている点や、専有面積によらず全戸一律である土地持分について、権利者の理解を得られる従前資産評価の考え方を採用して合意形成を円滑に進めた点も評価した。</p>                                      |