

**マンションストック  
長寿命化等モデル事業  
事例集  
(令和7年度版)**

【編集】一般社団法人マンション再生協会

【協力】国土交通省住宅局

【発行】令和8年3月



## はじめに

我が国におけるマンションストックは約713万戸（令和6年末時点）にのぼり、国民の1割超が居住する重要な居住形態となっています。このうち、築40年以上のマンションは約148万戸（令和6年末時点）から20年後には約3.3倍の約483万戸まで今後急増することが見込まれています。

建設後相当の期間が経過したマンションでは、建物・設備の老朽化等が生じていることから、維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組が求められています。

こうした状況を踏まえ、国土交通省では、令和2年度に「マンションストック長寿命化等モデル事業」（以下「本事業」といいます。）を創設し、改修によるマンションの長寿命化や建替えによるマンションの円滑な再生を図る取組を促進するため、独自性・創意工夫、合理性、合意形成、維持管理等の点で優れた先導的なプロジェクトを支援してきました。

令和7年5月には、マンションを巡る様々な課題に対応するため、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、集会決議の円滑化、新たな再生手法の創設、危険なマンションへの勧告など、マンションの管理や再生の円滑化等を図る改正マンション関係法が成立し、公布されました。

本事業は、マンション関係法の改正に合わせて令和7年度に創設された「マンション総合対策モデル事業」の一つとして位置付けられ、引き続き、総合的に優れた先導的なプロジェクトの支援を実施しています。

本冊子では、本事業を通じて収集した知見について、全国の類似の課題を抱えるマンションへの普及展開を図るため、採択事業から事業が完了している10事例を取り上げ、プロジェクトの概要や取組経緯、工夫した点や事業の効果などを紹介しています。

マンション管理組合や区分所有者の皆様をはじめ、マンション再生に携わる多くの皆様の参考としていただければ幸いです。



マンションストック長寿命化等モデル事業に関する情報は  
以下Webサイトからご覧いただけます。

○国土交通省

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr5\\_000037.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html)



○一般社団法人マンション再生協会

<https://www.manshon.jp/manshon-l-life/>





# 目次

制度紹介	4
事例集 —10事例の紹介—	12
評価ポイント	34
参考資料	36



# 制度紹介

## 事業概要

○老朽化マンションの長寿命化に資するモデル的な取組に対して支援を行う。

- ① **先導的再生モデルタイプ**：新たな工法、材料など、技術的に先導性のある性能向上改修等への支援
- ② **管理適正化モデルタイプ**：管理水準の低いマンションが地方公共団体と協力して、先導的な合意形成プロセスにより実現する長寿命化改修等への支援

※令和5年度から管理適正化モデルタイプを新たに創設

### 先導的再生モデルタイプ

新たな工法、材料など、技術的に先導的な長寿命化改修、建替え等について支援。

- <計画支援型> 補助対象（補助率等）：  
調査・検討費用（補助上限は、原則として500万円／年・件）  
※最大3年まで
- <工事支援型> 補助対象（補助率等）：  
改修費用、建替費用の一部（補助率1/3）

### 管理適正化モデルタイプ

管理水準の低いマンションが、先導的な合意形成プロセスにより実現する長寿命化改修について支援。

- <計画支援型> 補助対象（補助率等）：  
調査・検討費用（補助上限は、原則として500万円／年・件）  
※最大3年まで
- <工事支援型> 補助対象（補助率等）：  
改修費用の一部（補助率1/3）

「計画支援型」に提案し、採択された場合は、原則として「工事支援型」に提案を行う必要があります。なお、「先導的再生モデルタイプ」の場合は、「工事支援型」のみに提案を行うことも可能です。「管理適正化モデルタイプ」の場合は、「工事支援型」のみに提案を行うことはできません。

## 事業の流れ



最新の事業要件については、国土交通省ホームページにてご確認ください。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr5\\_000037.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html)

## 先導的再生モデルタイプ **計画支援** の概要

### 対象事業者

- マンション再生コンサルタント
- 設計事務所
- 管理会社 等

**留意事項** 応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、管理組合は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

### 補助対象費用

マンションの長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討経費等に要する費用。  
採択1案件につき原則500万円/年(最大3年)を上限とします。

- 留意事項**
- 新工法や新材料等の検証実験費用等も対象とします。
  - 次に掲げる調査・検討を行う場合は、採択1案件につき600万円/年を上限とします。
    - ・大規模修繕工事の周期長期化のためのシミュレーションに関するもの
    - ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第102条第2項に規定する要除却認定基準への該当性に関するもの
    - ・団地内マンションの長寿命化に関するもの
  - ただし、評価委員会が必要と認める場合は、1事業あたり1,500万円上限として、500万円/年を超えて補助を受けることが可能です。
  - 直接経費(賃金、旅費、備品購入費、委託料等)が対象です。次に挙げる経費は補助対象となりません。
    - ・事業提案された住宅又は施設以外の建物等施設の建設、不動産取得に関する経費
    - ・国内外を問わず、単なる学会出席のための交通費・宿泊費・参加費
    - ・補助事業の実施中に発生した事故・災害の処理のための経費
    - ・その他、補助事業の実施に関連性のない経費 等

### 事業要件

- ① 区分所有者が10人以上であること
- ② 対象マンションが違反建築物でないこと
- ③ 当該マンションが減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表第1に掲げる耐用年数の2分の1を原則として経過していること(ただし、評価委員会が必要と認められる場合は除く)
- ④ 対象マンションが立地する地域の地方公共団体において、マンション管理に関する計画や条例等が策定されていること  
※該当する地方公共団体は、国土交通省ホームページに掲載していますので、申請するマンションが、掲載されている地方公共団体内に立地していることを確認してください。
- ⑤ 適切な長期修繕計画のあり方等の検討に資するものであること
- ⑥ 合意形成を円滑に進めるための工夫があること
- ⑦ 原則として、当該事業完了後、先導的再生モデルタイプ(改修工事支援及び建替工事支援)の提案を行うことを想定しているものであること

**留意事項**

- ・マンション大規模修繕工事の発注等の適正化の観点からマンションの長寿命化等に資する先導的な取組として、不適当であると認められたときは採択できません。
- ・計画支援型で採択されたことをもって、工事支援型での採択を約束するものではありません。
- ・対象マンションが違反建築物の場合は、本事業の提案対象とはなりません。提案者において事前に確認して下さい。
- ・地方公共団体のマンション管理適正化推進計画の作成状況は以下の資料で公開しています。  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/keikakunintei.html>

## 先導的再生モデルタイプ **改修工事支援** の概要

### 対象事業者

- 施工業者
- 買取再販業者
- 管理組合に関わって改修事業に参画する者（事業参画者）

**留意事項** 応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、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を受け付けます。ただし、前述の者は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

### 補助対象費用

#### 次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額

- ① 調査設計計画に要する費用
- ② 長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものに要する費用  
※新工法や新材料等の選定については、計画支援にて採択され、第三者性能評価機関等の評定を受けたものに限ります。

- 留意事項**
- 先導性や創意工夫を評価された部分に係る費用が補助対象になります。本事業による補助の必要性が低いと評価される費用については、補助対象になりません。
  - 住宅部分の他に、非住宅部分を含む建築物の場合（住宅と非住宅の複合建築物）も対象になります。

### 事業要件

#### 計画支援に設定された要件に加え、以下の要件を満たすこと。

- ① マンション管理適正化法に基づく管理計画認定を取得すること（令和7年度以降）
- ② ライフサイクルコストの低減につながる長寿命化改修であること
- ③ 新たな技術の導入や工期短縮に資する工法の工夫があること

- 留意事項**
- 長寿命化に資する先導的な新しい工法や材料を導入したり、マンションに新たな機能などを取り込むなど、従来あまり取り組まれていない先導的な改修工事を想定しています。
  - 劣化した部材の補修や設備の修理・取替など修繕のみを行う工事や、一般的な大規模修繕工事は対象となりません。
  - 旧耐震マンションの場合は、下記①の場合とします。
    - ① 耐震改修工事をあわせて実施し、新耐震基準レベルとすること。（なお、提案する先導的な改修工事として耐震改修工事が含まれる場合は、補助対象となります。）

## 先導的再生モデルタイプ **建替工事支援** の概要

### 対象事業者

- 施工業者
- 買取再販業者
- 管理組合に関わって建替事業に参画する者（事業参画者）

**留意事項** 応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、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を受け付けます。ただし、前述の者は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

### 補助対象費用

#### 次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額

- ① 調査設計計画に要する費用
- ② 土地整備に要する費用
- ③ 共同施設整備に要する費用（建替前のマンションの共同施設の面積相当分が上限）

### 事業要件

#### 計画支援に設定された要件に加え、以下の要件を満たすこと。

- ① マンション管理適正化法に基づく管理計画認定を取得すること
- ② 適切な計画修繕が行われていないことによって、建替えの時期が早まったものではないこと
- ③ 地域貢献機能を導入する建替であること

**留意事項** ● ③の「地域貢献機能」とは以下の施設等を想定しています。

- 子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域住民が利用できる生活関連施設
- 地域の防災力向上に資する防災関連施設や機能
- その他地域の実情やニーズに対応した機能等

## 管理適正化モデルタイプ **計画支援** の概要

### 対象 事業者

- マンション再生コンサルタント
- 設計事務所
- 管理会社 等

**留意事項** 応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、管理組合は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

### 補助対象 費用

マンションの長寿命化等に向けた事業を実現するための  
必要な調査・検討経費等に要する費用。  
選定1案件につき原則500万円/年（最大3年）を上限とします。

- 留意事項**
- 次に掲げる調査・検討を行う場合は、選定1案件につき600万円/年を上限とします。
    - ・大規模修繕工事の周期長期化のためのシミュレーションに関するもの
    - ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第102条第2項に規定する要除却認定基準への該当性に関するもの
    - ・団地内マンションの長寿命化に関するもの
  - ただし、評価委員会が必要と認める場合は、1事業あたり1,500万円上限として、500万円/年を超えて補助を受けることが可能です。
  - 直接経費（賃金、旅費、備品購入費、委託料等）が対象です。次に挙げる経費は補助対象となりません。
    - ・事業提案された住宅又は施設以外の建物等施設の建設、不動産取得に関する経費
    - ・国内外を問わず、単なる学会出席のための交通費・宿泊費・参加費
    - ・補助事業の実施中に発生した事故・災害の処理のための経費
    - ・その他、補助事業の実施に関連性のない経費 等

### 事業 要件

- ① 区分所有者が10人以上であること
- ② 対象マンションが違反建築物でないこと
- ③ 当該マンションが減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表第1に掲げる耐用年数の2分の1を原則として経過していること
- ④ 対象マンションの立地する地域の地方公共団体において、マンション管理に関する計画や条例等が策定されていること  
※該当する地方公共団体は、国土交通省ホームページに掲載していますので、申請するマンションが、掲載されている地方公共団体内に立地していることを確認してください。
- ⑤ 適切な長期修繕計画のあり方等の検討に資するものであること
- ⑥ 合意形成を円滑に進めるための工夫があること
- ⑦ 原則として、当該事業完了後、管理適正化モデルタイプ工事支援の提案を行うことを想定しているものであること
- ⑧ マンション管理適正化法に規定する地方公共団体の管理適正化推進計画において、支援を要するマンション等として位置付けられていること
- ⑨ 地方公共団体が協力して管理適正化を図ること

- 留意事項**
- ・マンション大規模修繕工事の発注等の適正化の観点からマンションの長寿命化等に資する先導的な取組として、不相当であると認められたときは採択できません。
  - ・計画支援型で採択されたことをもって、工事支援型での採択を約束するものではありません。
  - ・対象マンションが違反建築物の場合は、本事業の提案対象とはなりません。
  - ・地方公共団体のマンション管理適正化推進計画の作成状況は以下の資料で公開しています。  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/keikakunintei.html>

## 管理適正化モデルタイプ **工事支援** の概要

### 対象事業者

- 施工業者
- 管理事業者に代わり改修事業に参画する者（事業参画者）

**留意事項** 応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、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を受け付けます。ただし、前述の者は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

### 補助対象費用

#### 次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額

- ① 調査設計計画に要する費用
- ② 長寿命化に資する大規模修繕工事に要する費用  
(原則として、屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装工事を含む工事)
- ③ 大規模修繕工事とあわせて実施する性能向上工事に要する費用

### 事業要件

#### 計画支援に設定された要件に加え、以下の要件を満たすこと。

- ① 管理適正化モデルタイプの計画支援の採択を受けていること
- ② マンション管理適正化法に基づく管理計画認定を取得すること
- ③ 長期修繕計画に基づく長寿命化に資する大規模修繕工事（原則として、屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装工事を含む）等であること

- 留意事項**
- 管理適正化モデルタイプの計画支援において取組を実施していることが必要です。
  - 一般的な大規模修繕工事を対象とし、大規模修繕工事と合わせて実施する場合は、性能向上工事も対象となります。
  - 旧耐震マンションの場合は、下記①の場合とします。
    - ① 耐震改修工事をあわせて実施し、新耐震基準レベルとすること。（なお、提案する先導的な改修工事として耐震改修工事が含まれる場合は、補助対象となります。）

## 採択事業における評価のポイント

●提案事業の評価については、「優先募集枠」と「一般募集枠」に分けて評価し、評価のポイントは以下の通りです。

「優先募集枠」(対象：計画支援)については、政策上重要な以下の評価のポイントに上げられている取組を実施することで、一般募集枠とは別に高く評価します。

「一般募集枠」(対象：計画支援・改修工事支援・建替工事支援)については、政策目的に適合した取組であって、独自性・創意工夫、合理性、合意形成、維持管理、行政連携、管理適正化の観点で総合的に優れた取組を評価します。

### 【優先募集枠(先導的再生モデルタイプ計画支援)】

●政策上重要な以下の評価のポイントに挙げられている取組を実施することで、一般募集枠とは別に高く評価します。

- 1) 自主建替えの検討(自主建替とは、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) 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
- 3) 様々な再生手法(建替え・一棟リノベーション・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
- 4) 団地型マンションにおける、敷地分割事業の検討
- 5) 非現地建替えの検討(非現地建替えとは、改正前の区分所有法及びマンション建替円滑化法で、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。)
- 6) 改正後の区分所有法及びマンション再生円滑化法※(令和8年4月1日施行)で追加された措置(一棟リノベーション、建物・敷地の一括売却、隣接地等の取り込みなど)の検討 ※マンション建替円滑化法から名称見直し。

### 【一般募集枠】

①先導的再生モデルタイプ(計画支援、改修工事支援及び建替工事支援)

	評価のポイント	計画支援、改修工事支援及び建替工事支援
1	政策目的に適合	●事業テーマが政策目的に適合しているかどうかを評価
2	独自性・創意工夫	●課題認識の妥当性を評価 ●解決策を①～④の観点で評価 ①実績は少ないが汎用性が高いものを評価 ②様々な手法の組合せによるものを評価 ③長寿命化、防災、省エネ等の総合的な取組みであるかを評価 ④難易度の高い課題解決に向けた取組みであるかを評価 ※マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく制度(要除却認定、敷地分割、敷地売却等)を活用するものは積極的に評価
3	合理性	●複数の解決策を検討した結果、合理的な再生手法(費用対効果が高い、課題解決に直結)を選択しているかどうかを評価 ●既存建築物の状況(耐震性、劣化)を踏まえた合理的な再生手法を選択しているかどうかを評価
4	合意形成上の工夫	●円滑に合意形成を進めるための工夫を評価 ※既に合意形成ができている場合も評価 ●区分所有者の負担軽減の工夫を評価(例えば、「超高層の設備改修工事における、居ながら工事や排水制限期間の短縮等の工夫」「建替え時の建替敷地内における仮住まいの確保や、移転先の住居の斡旋」など)
5	将来の維持管理に向けた工夫	●維持管理を容易にするための工夫を評価 ●将来の維持管理コストの圧縮のための工夫を評価 ●修繕周期を延ばすための工夫を評価

②管理適正化モデルタイプ(計画支援及び改修工事支援)

	評価のポイント	計画支援、改修工事支援及び建替工事支援
1	政策目的に適合	●事業テーマが政策目的に適合しているかどうかを評価
2	合意形成上の工夫	●円滑に合意形成を進めるための工夫を評価 ※既に合意形成ができている場合も評価 ●区分所有者の負担軽減の工夫を評価

3	将来の維持管理に向けた工夫	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持管理を容易にするための工夫を評価</li> <li>● 将来の維持管理コストの圧縮のための工夫を評価</li> <li>● 修繕周期を延ばすための工夫を評価</li> </ul>
4	地方公共団体との協力	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地方公共団体による適正管理に向けた支援内容を評価</li> </ul>
5	将来の適正管理に向けた工夫	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 区分所有者名簿の更新の仕組み、段階増額積立方式から均等積立方式への変更、超長期の修繕計画等の作成、解体費用の積立の仕組みなど、将来の適正管理に向けた工夫を評価</li> </ul>

## 政策目的に適合した事業テーマ

- 単独のテーマだけでなく、複数のテーマにまたがる提案や、マンションの長寿命化に資するテーマを含む提案も広く受け付けた上で、総合的に評価します。

## 改修

	政策目的	例示
1	構造躯体の長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 超高層マンションにおいて先導的な修繕技術を用いる改修工事</li> </ul>
2	ライフライン（給排水、電気、ガス）の長寿命化、性能向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 超高層マンションにおいて先導的な修繕技術を用いる改修工事</li> <li>● 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</li> </ul>
3	省エネルギー性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 省エネルギー対策、断熱性能向上のための改修工事</li> <li>● 太陽光設置、電気自動車に係る充電器の設置等の改修工事</li> </ul>
4	高齢世帯や子育て世帯など多様な居住ニーズへの対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>● バリアフリー対応（エレベーターの設置含む）</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>
5	防災対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 災害時の居住継続性能を向上するための改修工事</li> </ul>
6	新たなニーズへの対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新たな性能・機能の獲得（テレワーク対応、通信環境の改善、IoTの導入、防犯対策、宅配ボックス設置等）に向けた改修工事</li> <li>● 共用部分の設備や施設（集会室等）の活用しやすさの向上や、居住者ニーズの高い用途の導入のための改修工事</li> </ul>
7	地域貢献機能の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 地方公共団体と協定を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</li> </ul>
8	管理水準の適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理水準の低いマンションが地方公共団体の協力のもと、管理の適正化を図り、適正なマンションの維持管理のライフサイクルを実現するために行う大規模修繕工事</li> </ul>

## 建替え

	政策目的	例示
1	制約が多いマンションにおける建替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築規制等の制約が多いマンションや小規模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</li> </ul>
2	複合用途マンションの建替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>
3	団地型マンションの再生	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 団地型マンションにおいて、敷地分割・敷地売却の手法や、都市計画手法を活用しながら、再生を図る建替</li> </ul>
4	地域貢献機能の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 地方公共団体と協定を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</li> </ul>

# I 先導的再生モデルタイプ

## 1 計画支援

### (1) 改修・建替両方の検討

01	<b>103大稲マンション</b> <small>〔計画支援 R4-3〕</small> 様々な課題を持つ複合用途型マンションの専有部分の大規模改修又は建替えの比較検討	14
----	---	----

02	<b>マンション五反田</b> <small>〔計画支援 R6-1〕</small> 耐震性不足マンションにおける躯体耐用年数評価に基づく改修又は建替えの方針検討	16
----	--	----

### (2) 改修

01	<b>チャンネルワークタワーズ</b> <small>〔計画支援 R4-2・工事支援 R5-2〕</small> 超高層マンション排水管のオール樹脂化による耐用年数延長、遮音性向上に向けた検討	18
----	---	----

### (3) 建替

01	<b>善隣マンション</b> <small>〔計画支援 R6-1〕</small> 狭小敷地に建つ管理不全マンションにおける自主建替えの検討	20
----	---	----

## 2 工事支援

### (1)改修

- 01 **みさと第一住宅** (工事支援 R4-2)  
団地型マンションにおけるライフライン(給排水)の総合的な再生に向けた改修工事 22
- 02 **秀和高円寺レジデンス** (工事支援 R4-3・工事支援 R2-1)  
既設継手を活用した仮設排水管により上階の排水制限を低減する1階床下排水管の改修工事 24
- 03 **サンコーポ唐湊** (計画支援 R4-2・工事支援 R6-2)  
異なる給湯方式が混在する小規模マンションにおける給排水設備等の改修工事 26

### (2)建替

- 01 **東商センタービル** (工事支援 R4-2・計画支援 R3-2)  
複合用途型マンションにおけるスーパー堤防事業を活用した建替工事 28

## II 管理適正化モデルタイプ

### 1 計画支援

#### 改修

- 01 **マンション第二多摩川苑** (計画支援 R6-1)  
管理不全マンションの建物調査、長期修繕計画、大規模修繕工事計画、資金計画の検討 30
- 02 **セレニティ湯島** (計画支援 R6-2・工事支援 R7-1)  
小規模マンションの大規模修繕工事実現への資金計画等及び管理適正化に向けた検討 32

先導的再生  
計画(改修・建替)

先導的再生  
計画(改修)

先導的再生  
計画(建替)

先導的再生  
工事(改修)

先導的再生  
工事(建替)

管理適正化  
計画(改修)

## 取組概要

様々な課題を有する複合用途型マンションにおける、専有部分の除却更新を含む大規模改修、建替え等の比較検討業務。

所在地	福岡県福岡市
竣工年	1975年
敷地面積	637㎡
建築面積	566㎡
延床面積	4,673㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上10階
棟数	1棟
総住戸数	54戸
区分所有者数(住宅)	21名
住宅以外の用途	有(店舗2戸、事務所4戸)

## 建物外観



## 検討経緯等

- 背景
  - ・分譲会社が途中まで専有部分を売却し、残りは賃貸で運用している物件で、分譲会社が専有面積の7割近くを所有。
  - ・過去に仮設足場を架けての大規模修繕履歴がなく、躯体・給排水設備・電気設備も老朽化しているが、修繕積立金の積立総額が少なく工事が実施できない状況。
  - ・毎年2～3戸の専有部分のスラブ下排水管からの水漏れが発生。
- 検討への動き
  - ・管理組合において、2021年に改修と建替えについてのアンケートを実施した結果、修繕積立金が不足している事情から大規模修繕の意向も少なく、建替えも今すぐ検討を進める積極性は見られない。
  - ・現状の建物が容積率上既存不適格【555% > 400%】であることも踏まえ、再生手法も含めた再生シミュレーションを実施。
- 住民アンケートの結果 (①から回答が多い順)



腐食した床スラブ下排水管の状況

	現在困っていること	改修・修繕についての考え	建替えについての考え
①	台所、浴室、洗面室等の設備が古い	修繕は最小限の必要箇所だけでよい	建替えの情報だけは収集しておきたい
②	資産性に不安を感じる	10～15年程度維持できるくらいの修繕をする	今から建替えの検討を進める
③	水漏れがあった(ある)		いつかは必要だが、今は検討しないでよい

## 評価委員会で評価された内容

- 専有部分の除却更新を含む大規模改修による再生を現実性の高い手法としながら、3パターンの再生手法について、選択後の各々の本検討期間(実施設計・工事見積期間を含む)、工事期間、仮住まい期間、費用負担(共用部分、専有部分)、各区分所有者の負担額、耐震改修等で得られる効果、決議要件等について比較できるよう検討するとしており、当該マンションの課題に即した独自性のある提案であると評価した。また、今後の合意形成に向けたプロセスが具体的に提案されている点も評価した。

(令和4年度第3回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より)

## 課題に対応する検討状況

- 事前のアンケートで修繕改修希望と建替え検討希望に分かれていることを踏まえ、第三の再生の道も提示して比較。
  - ・ A大規模修繕・更新 ・ B一棟リノベーション（専有部分の除却更新を含む大規模改修） ・ C建替え
  - ・ 以上3つのシミュレーション案を作成し、工事内容、工期、事業費、組合や各自の負担等が比較できるようにする。
  - ・ 各シミュレーションに着手する前に現況の建物調査も併せて実施し、外壁モルタル浮き等躯体の経年劣化が進行していることに加え、電気設備の幹線系統や給排水衛生設備の更新が必要であることが判明。
- マンション再生3案の比較

### A案 大規模修繕・更新

- 概要
  - ・ 大規模修繕＋電気・水道・ガスの配管取替＋スラブ下排水管更新を行う。
- メリット
  - ・ 3案の中で最も事業費が抑えられる。（各区分所有者の負担が少ない。他案より約10億円以上安価。）
  - ・ 外壁の全面調査および修繕によって、剥落事故等の予防になる。
  - ・ インフラの整備、特に不具合が多かった専有部内の横引き配管の漏水問題が更新することにより改善される。
- デメリット
  - ・ 個別の課題（資金、生活、将来設計など）の解決が必要。
  - ・ キューピクル取替工事に伴う、数日間の停電期間が発生。
  - ・ 耐震補強は実施しないため、構造躯体の安全性の検証が必要。

### B案 一棟リノベーション

- 概要
  - ・ 現在の柱・梁・床を活用し、耐震補強を加えた上、専有部分も更新する。（検査済証を取得する。）
- メリット
  - ・ 外観デザインも斬新になり専有部分も一新されるため建替えと同等に近い効果をもたらす
  - ・ 耐震補強を実施するので構造躯体の不安が少なくなる。
  - ・ インフラの整備、特に不具合が多かった専有部内の横引き配管の漏水問題が改善される。
- デメリット
  - ・ 個別の課題（資金、生活、将来設計など）の解決。
  - ・ 3案の中で最も事業費がかかる。（各区分所有者の負担はC案の建替えより少ない。）
  - ・ 検査済証がない建物のため、当時の法適合状況の調査が必要。
  - ・ 推進決議採択後に耐震改修を行うために必要な詳細調査が必要。



一棟リノベーション案

### C案 建替え

- 概要
  - ・ 新築する＝老朽化・耐震不足・バリアフリー不足などを解消する。
- メリット
  - ・ 新築マンションとなることによる現在の問題の解決老朽化、耐震性能不足、バリアフリー不足などがすべて解消。最新の建物・設備となり、住み心地が大きく改善・新築マンションになることで、資産性が高まる。
  - ・ 次世代へ引き継ぐ資産としての価値。
  - ・ 新マンションを取得せず、売却し現金を得ることも選択できる。
- デメリット
  - ・ 個別の課題（資金、生活、将来設計など）の解決が必要。
  - ・ 個別の経済的負担が最も大きく、生活面での負担への対応が必要。

## 今後の予定

- 再生3案説明会後のアンケート結果では、一棟リノベーションの理解が深まったという意見は多かった。
- ただ現状では、A.大規模修繕・更新 > B.一棟リノベーション > C.建替えの希望順である一方、わからないと答えている方が多く、方向性を決めるには至っていない。B.一棟リノベーション案がもっとも現実的、かつ資産として再生させるための良案であると理解し、2026年4月の改正法の施行も踏まえ、今後の更なる掘り下げ検討を実施予定。

## 取組概要

設備の劣化、耐震性能不足等さまざまな課題が顕在化する複合用途マンションの長寿命化・建替えの再生方針を整理する為にそれぞれの事業条件を検討。

所在地	東京都品川区
竣工年	1979年
敷地面積	1,286㎡
建築面積	824㎡
延床面積	9,325㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上14階
棟数	1棟
総住戸数	193戸
区分所有者数(住宅)	189名
住宅以外の用途	有(店舗・駐車場)

## 建物外観



## 検討経緯等

- 築46年が経過し、老朽化に基づく各種課題が顕在化。
- 2019年作成の長期修繕計画では資金不足が判明したこともあり、個別検討では判断できない状況に陥り、総合的検討に至る。

## 課題認識

### ハード面の課題

- 漏水の頻発。(8年で33件発生)
- 耐震性能不足。(特定緊急輸送道路沿道。)
- 建物・設備全般の老朽化・機能低下の顕在化。
- 修繕積立金会計の資金不足による計画修繕工事の一部先送り。

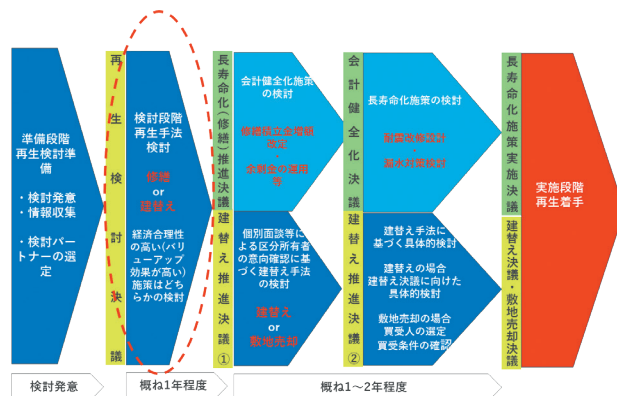
### ソフト面の課題

- 修繕積立金会計の資金不足
- 都心単身者ないし少数家族向けマンションかつ外部所有者比率が高いマンションであるため、比較的マンション管理に対する関心が薄い。

- 修繕積立金会計の資金不足が顕在している中で、個別課題対策を検討しても限界がある。
- 総合的にマンション再生方針(修繕or建替え)を整理した上で、整理した方針に従い具体的検討を進める。

### これまでの取組

- 漏水対策として、専有横引管の一括更新を検討の上、アンケート等を実施するも修繕積立金増額や一時金負担が課題となり見送り。
- 耐震改修実施に向け、靱性改善型SRF工法および耐力向上型アウトフレーム工法の計画検討の上、アンケートを実施するも、数多くの意見が出てまとまらず見送り。



取組概要のイメージ  
今回の取組=初動期のマンション再生方針の整理

## 評価委員会で評価された内容

- 改修について、躯体耐用年数評価を実施した上で、計画修繕項目の周期延長や専有横引き管更新と耐震補強の同時実施を想定したフルスケルトン専有リフォームのセット商品企画検討を行う点、建替えについては要除却認定に基づく容積率緩和特例の活用を検討を行う点は、当マンションの状況に応じた独自性・合理性があると評価した。また、改修・建替えの比較検討結果に基づくマンション再生方針・ビジョン策定支援に於いて耐用年数評価に基づきマンション終末期を想定する点も評価した。

(令和6年度第1回評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より)

## 課題に対応する検討状況

### ●改修（長寿命化）施策検討について

#### ①耐用年数評価

・「お金を掛けて維持修繕する価値のある建物なのか？」との権利者の声に対する回答及び長寿命化施策の目標設定根拠として【日本建築センター 耐用年数評価】を実施。→ 躯体の評価時点から推定耐用年数100年以上との結果

#### ②長周期化検討

・耐用年数評価の結果を踏まえ、100年以上の維持修繕に必要なコスト削減を目的とした計画修繕工事の修繕周期の延長検討。→ 防水・外壁補修工事の一部に保証期間の延伸が可能な高機能材を用いた施工が可能であること及び100年間を通じて一定のコストメリットが期待できることを確認

#### ③合意形成ツール検討

・専有部分の内部に関わる工事である「<sup>じんせい</sup> 靱性改善型SRF工法耐震改修工事」と「漏水対策工事」の実施に向け、住設機器更新商品及び定額制スケルトンリフォーム商品を開発。

### 30年間長期修繕計画（計画修繕工事のみ登載）作成

↓ 耐用年数評価に基づき100年間に延伸

100年間長期修繕計画作成の上、長周期（18年）化が可能か検討を実施＝一部可能コストメリットあり



長期修繕計画未登載工事の追加  
①耐震改修工事（SRF）  
②専有部漏水対策工事  
③解体工事費

↓ 建設物価指数を参考に物価上昇率設定

### 100年間カスタム版長期修繕計画作成・資金事情を検証

### カスタム版長期修繕計画の検証

長期修繕計画種別	①一般周期	②長周期	備考
30年間長計(物価上昇0%)	981,288	-	
100年長計+追加工事(物価上昇0%)	5,239,212	5,139,299	②コストメリットあり
100年長計+追加工事(物価上昇2.8%)	39,284,080	39,420,258	インフレ影響により逆転

長期修繕計画種別	①一般周期	②長周期	備考
30年間長計(物価上昇0%)	-69,000	-	
100年長計+追加工事(物価上昇0%)	-2,784,029	-2,634,116	
100年長計+追加工事(物価上昇2.8%)	-36,879,197	-36,915,075	100年間で369億円 資金不足

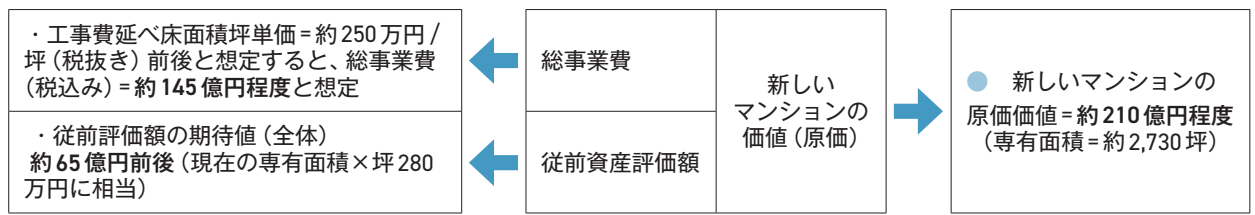
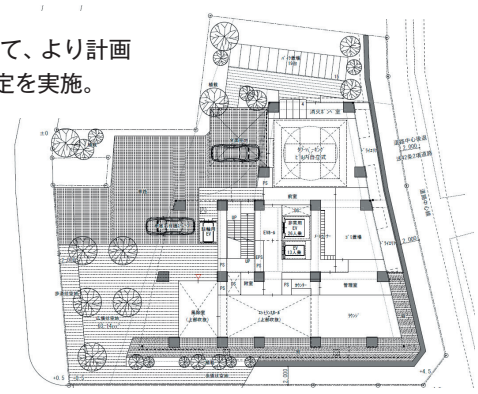
### ●建替え施策検討について

#### マンション建替え円滑化法第105条に基づく容積率許可の検討

・「耐震性能不足」をマンション建替え円滑化法第102条の要除却認定根拠として、より計画自由度の高い「東京都マンション建替法容積率許可」取得を前提とした計画策定を実施。

	現状	容積率許可を利用した計画案
敷地面積	1,253.22㎡ (約379坪)	1,253.22㎡ (約379坪)
規模	地上14階	地上30階程度
専有面積	約7,672㎡ (約2,320坪) ※駐車場除く	約9,030㎡ (約2,730坪) ※容積割増+約95%の想定

容積率許可を利用した計画案イメージ



現在の中古市場価格は建物全体で約46億円(専有坪あたり約200万円)程度と想定されるため、上記建替え事業計画を前提にすると中古市場価格の約1.4倍程度の資産価値向上効果が期待できる。

## 検討結果

改修（長寿命化）施策	建替え施策
資産価値の維持向上を目的に100年間にわたり適時適切に計画修繕工事及び課題改善工事を実施するためには約369億円の資金不足	マンション建替え円滑化法容積率許可を利用した計画案を前提現状の中古市場価格(専有坪当たり約200万円程度)が従前資産評価として1.4倍程度(専有床坪当たり約280万円程度)と評価向上が期待

・改修（長寿命化施策）の検討の結果判明した、約369億円の資金不足の情報が入居者にとって、支払いが実現可能と認識されず、理解にばらつきが生じている。今後、短期的にどのような施策(=工事)が必要でどの程度の負担が必要かを改めて説明。

# 改修 (計画)

超高層マンション排水管のオール樹脂化による耐用年数延長、遮音性向上に向けた検討

マンション名 **キャナルワーフタワーズ**  
 提案者 **戸田建設株式会社東京支店**

## 取組概要

超高層マンションにおける『高耐久性の確保』、『居住者への工事負担の軽減』、『居住者間で協力し合える体制』を目指した排水管更新計画の検討。

所在地	東京都江東区
竣工年	2000年
敷地面積	13,685㎡
建築面積	5,472㎡
延床面積	72,792㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上36階、地下1階
棟数	2棟
総住戸数	498戸
区分所有者数(住宅)	495名
住宅以外の用途	有(店舗2室・事務所4室)

## 建物外観



## 検討経緯等

- **排水管漏水事故の発生**  
 令和2年10月管理組合理事会にて、竣工後50年までの長期修繕計画の見直しに先立ち、排水配管の劣化状況調査を実施。同年12月ディスポーザー系排水管より漏水が発生。調査の結果、アルファコーティング鋼管の特殊塩化ビニル樹脂皮膜がはがれ、硫酸塩還元菌等が発生し、その影響で鉄部腐食が急速に進んでいるため、当初予定よりも早急な排水管の更新が不可欠となった。
- **居住者負担、協力体制構築の課題**  
 総住戸数498戸の超高層マンションおよび1・2階テナントが絡む複合施設である。生活をしながらの専有部内作業となることから、排水管更新に伴う排水制限や騒音等の影響範囲が大きく、居住者の負担軽減が求められた。



排水管の劣化状況  
(穴が開いた配管)



樹脂製排水継手と既存鋼管

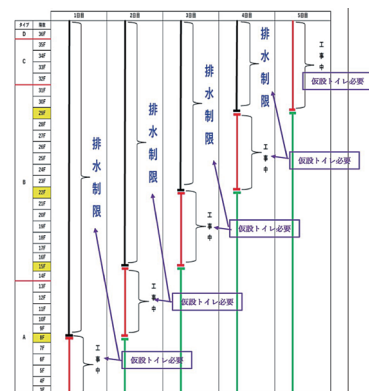
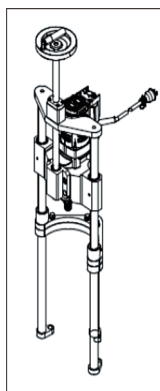


メーターボックス内配管状況

更新する配管・床裏通路  
 ※コアドリル台座の設置スペースが無い



省スペースコア抜き機専用治具の開発



排水制限影響範囲

## 評価委員会で評価された内容

- 超高層マンションにおける排水管更新計画の検討であり、居住者の生活負担軽減に向けた現場加工の省力化・作業時間の短縮化等、他の超高層マンションの参考となり得る提案であると評価した。また、今回の工事を模擬災害と想定し、簡易トイレの活用や居住者間で協力し合える体制づくりを行う他、腐食状況の調査を踏まえ、早期更新に向けた配管委員会を設置する等、これまでの取組も評価した。

(令和4年度第2回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より)

先導的再生  
 計画(改修)

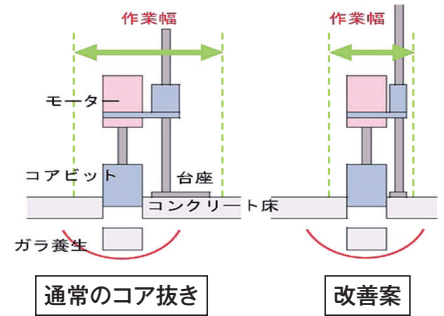
## 課題に対応する検討状況

### ①排水管オール樹脂製品化による長寿命化の検討

- ・新しく開発された超高層用樹脂製排水管継手の採用をいち早く検討。
- ・排水管のオール樹脂化によって、長寿命化、部分更新性の向上を図った。

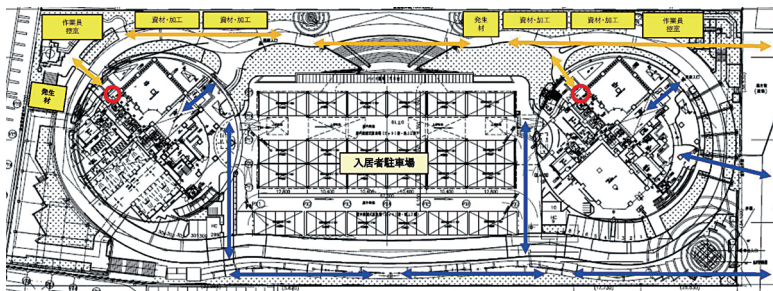
### ②省スペースコア抜き機専用治具の開発

- ・既存排水管の撤去、貫通部には狭い場所でのハツリ作業が必至のため、騒音、粉塵の対策が必要。
- ・騒音、粉塵対策及び専有部内での工事期間の短縮のため、省スペースコア抜き機専用治具を開発。

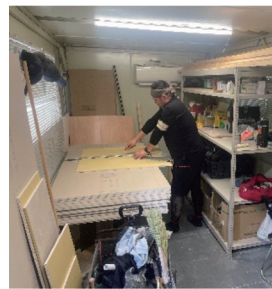


### ③配管・内装材プレカットによる専有部での工事量軽減

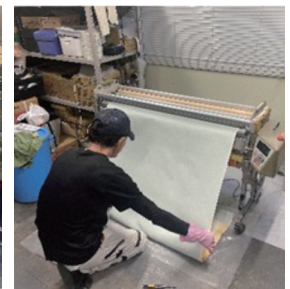
- ・敷地内にプレハブの仮設建物を設置し、材料の倉庫・仮設ヤードとする計画とすることで、専有部での作業を減らすことで居住者の負担を軽減。



プレカットヤード施設配置計画



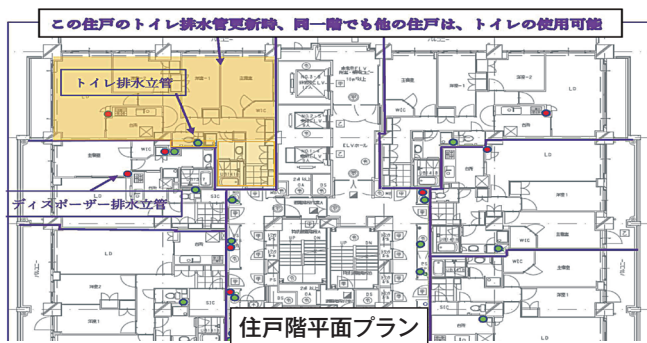
ボード加工、クロス糊付け状況



先導的再生  
計画(改修)

### ④排水制限を災害訓練の機会とする取組

- ・住戸階の共用廊下が中廊下プランのため、衛生上の観点から共用廊下部分等に仮設トイレが設置できない。
- ・工事による排水制限を活用し、災害時でも使用できる携帯用簡易トイレを全住戸に配布し災害訓練の機会とした。
- ・住戸トイレの排水制限時、同一階の排水制限のない住戸トイレの借用協力体制を構築。



防災訓練時携帯用簡易トイレ実演



携帯用簡易トイレ ※ほっ!トイレ

### ⑤排水制限の居住者への影響の検討と協議について

- ・専有部分工事で最大44日間、共用部分工事でさらに50日間程度の排水制限が発生。
- ・排水制限札と毎月各住戸専用の「入室工事及び排水制限日程表」(A4サイズ)を配布。
- ・1階のエントランスホールや工事に関するホームページを開設しインターネット上で排水制限箇所を掲示。



排水制限札と設置例

WEST棟		2025 4 April		入室工事及び排水制限日程表	
日	月	火	水	木	土
30	31	1	2	3	4
6	7	8	9	10	11
13	14	15	16	17	18
20	21	22	23	24	25
27	28	29	30	1	2

【凡例(使用できない箇所)】 トイレ 洗面 洗濯 浴室 廊下

各住戸ごとの月間入室工事及び排水制限日程表

# 建替 (計画)

## 狭小敷地に建つ管理不全マンションにおける自主建替への検討

マンション名 **善隣マンション**  
 提案者 **横浜市住宅供給公社**

### 取組概要

狭小敷地に建つ管理不全マンションにおける自主建替への検討。課題に対する取組、建替えにおける手法の比較や合意形成支援を行い、敷地売却手法による検討を推進。

所在地	神奈川県横浜市
竣工年	1970年
敷地面積	216㎡
建築面積	179㎡
延床面積	1,615㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上11階
棟数	1棟
総住戸数	39戸(店舗1区画含む)
区分所有者数(住宅)	34名
住宅以外の用途	有(店舗)

### 建物外観



北東側から撮影  
向かって右奥が本マンション



南西側から撮影

### 検討経緯等

#### ● 建物に傾斜が発生

- 2011年の東日本大震災において、被災し傾斜したまま13年を経過。
- 横浜市から建築基準法第8条(維持保全)に基づく改善通知が2度出され、管理組合として改善検討を進めていたが進捗していない。
- 被災後も店舗・住戸区画共に使用されているが、排水の逆勾配や管の老朽化も進行。
- 居住者への健康被害の恐れや安全確保と共に、倒壊した場合、通行者や周辺建物にも多大な被害を与える恐れがあり、早急な改善を要する状況。

建物東面が、  
道路に対し、  
1.3%傾斜



建物の傾斜の状態

#### ● 傾斜改善の課題

- 地下状況を確認しないと原因が特定できないため、建物外周部の総掘りが必要。

#### ● 耐震性能が不足している可能性が高い

- 傾斜がある現状を考えると耐震性不足である可能性が非常に高い。

#### ● 修繕に関する積立金が不足している

- 管理費の徴収はあるが、修繕積立金は徴収されておらず、耐震改修工事の費用の捻出は、一時金の徴収を行わないと実施できない。費用不足のため、通常の修繕の実施もできず建物自体の劣化も進行中。

#### ● 権利者の過半以上が外国籍の個人・法人、外部居住者で構成

- 建物管理の目が行き届きにくく、建替えの法制度等の説明・理解を得ることも課題。

#### ● 建築条件等の課題

- 狭小地のため斜線制限等により、建替え後に同面積が確保できず、減築計画となる。



屋上の手すり



給水管部分



廊下天井部分



屋上 ELV 機械室に至る階段



1段目の踏板が腐朽

傾斜のみならず、  
建物自体の老朽化・劣化が進行しており、適切な修繕もなされてきていない

### 評価委員会で評価された内容

- 建物傾斜の原因特定が難しく、傾斜改善も困難であることから建替えを選択したこと、狭小地の高層マンションで制約が多く、デベロッパーの参画が期待できないことから自主建替えを選択したことは合理的と評価した。自主建替えの場合、資金調達が課題であるが、権利者の増し床購入部分を担保した資金調達などを検討しており、創意工夫を評価できる。また、外国籍権利者との協議において、建替え事業に専門知識を持った通訳担当者を配置しており、多国籍の区分所有者で構成されるマンションの合意形成の工夫についても評価した。

(令和6年度第1回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より)

## 課題に対応する検討状況

### ① 建替え手法の検討

- ・事業性を向上させるため、横浜市住宅供給公社にて隣地を買取り、敷地拡大しての建替え。
- ・上記計画を踏まえ敷地拡大をしても、面積的には減築となるため、従後取得床面積が縮小する、保留床なしの建替えとして検討。

### ② 合意形成支援

- ・課題、検討過程を組合員に勉強会・個別面談や広報誌等により随時周知・共有し、厳しい条件（減築）での建替えである旨や建物の危険性等を丁寧に説明。
- ・零細権利者に対するリバースモーゲージ等による自己負担資金調達の検討及び、事業資金融資の可能性について金融機関にヒアリング。
- ・外国籍権利者が多く、日本語の話せない方に対して、住民間の共助（日本語が分かる住民・家族・親族と一緒に出席し同時通訳等）により、合意形成推進。

### ③ その他取組

- ・建替え後の小規模マンションでの管理組合理事の担い手対策や持続可能な管理運営体制構築のため、横浜市住宅供給公社と連携した外部管理者方式の組合運営を検討。
- ・改善指導を出した行政（横浜市）へは、随時検討進捗を情報提供。横浜市マンション再生支援事業による補助申請や、建築指導課による現地調査を実施。
- ・“まちの安全確保”のため、近隣町内会等とも情報共有・連携しながら検討。

### ④ 検討結果

- ・様々な再生手法を比較検討した結果、建替え（権利変換）を進めることは、法的制約や再取得意向等も踏まえると困難な状況であることが判明。
- ・敷地売却により建替え後住戸等を再取得する手法を推進。

### ⑤ 今後の課題・対応

- ・建物の危険性や、健康への影響など、対応が必要な内容は区分所有者の理解を得られているものの、横浜市内では好立地と呼べる場所にあることから、厳しい事業性であることにに関して、区分所有者の理解を得ることに苦心。
- ・最終的な実施の合意に至るよう、全体・個別の説明を継続。
- ・再取得意向の区分所有者が大半であるが、検討当初から工事費が大幅に高騰。狭小地であることから、解体および新築工事手法などを詳細に検討。



取得隣地の位置



#### 経過

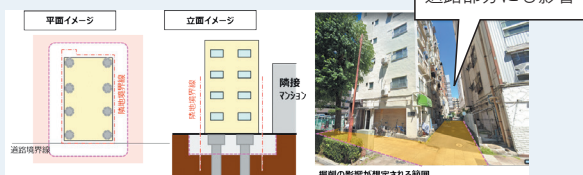
2011年	東日本大震災被災により傾斜を確認(13/1000) 横浜市より震災証明(「半壊」判定)
～	震災後、建替えの話が上がるも立ち消え
2020年度	横浜市より建基法第8条に基づく再通知
2021年度	区分所有者より公社に相談
2022年度	将来検討を進めていくことを決議
2023年度	「建替え方針」での検討を進めることを可決
2024年度	「建替え・敷地売却推進」を可決
2025年度	「敷地売却推進決議」を可決

#### column

##### ● 傾斜改善の課題詳細

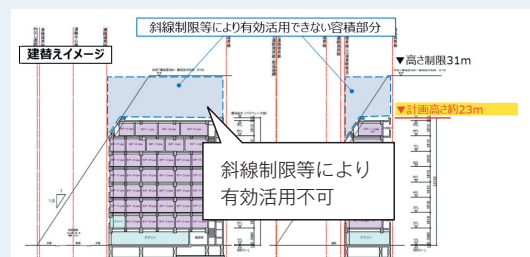
- ・掘削範囲において傾斜要因が確認できるか不確定。
- ・中高層建物において傾斜改善工事の事例がない。

以上2点から『傾斜改善は困難』とマンションとして判断。



##### ● 建築条件等の課題詳細

- ・既存建物が階高2.55mで、高さ規制制限一杯で建築されている。また道路斜線制限の影響等を大きく受ける敷地形状（南東側前面道路が42条2項道路）。
- ・余剰床がつかれず、デベロッパー等の参画が困難な建替えであったため、自主建替えを検討。



# 改修 (工事)

## 団地型マンションにおけるライフライン（給排水）の総合的な再生に向けた改修工事

マンション名  
提案者

**みさと第一住宅**  
**有限会社マンションライフパートナーズ**

※補助事業者  
京浜管鉄工業株式会社

### 取組概要

【将来性のある安心して住みよい住宅、資産価値の向上】をコンセプトに、多世代にわたるニーズにも対応できるフレキシブルな新たな住宅性能を得ることの実現。

所在地	埼玉県三郷市
竣工年	1974年
敷地面積	63,224㎡
建築面積	8,429㎡
延床面積	38,528㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上5階
棟数	26棟
総住戸数	688戸
区分所有者数(住宅)	683名
住宅以外の用途	無

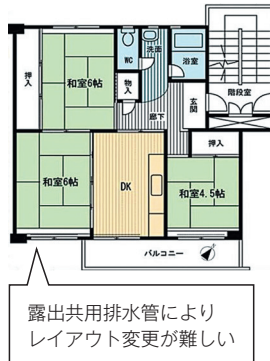
### 建物外観



### 検討経緯等

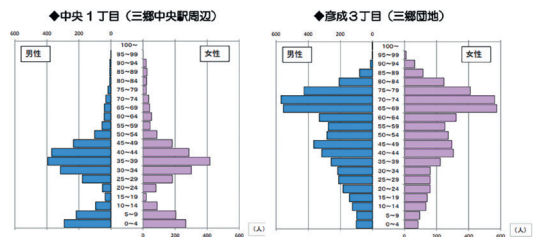
#### ● 居住者の高齢化

- ・築50年を超過し、居住者の高齢化が顕著になり空き家も増加。
- ・若い年齢層獲得に向け、設備改修を実施することで、自由度の高いリフォームが可能となる。
- ・流通の活性化による円滑な世代交代および近隣の他団地に負けない競争力を得ることが急務。



出典：三郷市ホームページより

■三郷市の特徴的な地区の人口ピラミッド/平成31(2019)年



先導的再生  
工事(改修)

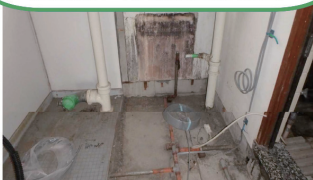
#### ● 建物・設備の老朽化

- ・給排水設備からの漏水事故に加え、在来浴室からの漏水も発生。
- ・共用排水立管が住戸内の水廻りに露出、枝管もスラブ下配管であり、洗濯機パンも標準設置されておらず溢水事故が発生。
- ・ライフライン全体を更新するだけでなく、将来性のある刷新が必要。

給排水管の劣化・漏水



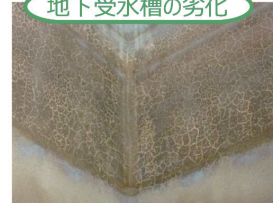
洗面所トイレの露出排水管



浴室排水口・防水からの漏水



地下受水槽の劣化



### 評価委員会で評価された内容

- 共用部分・専有部分給排水管の樹脂管への一体改修に伴い、スラブ下配管や住戸内に露出している共用排水立管の解消、給水方式の変更による地下受水槽の廃止をあわせて行う点は、対象マンションの課題に対応した創意工夫が認められ、また合理的な提案であることから、先導的と評価した。また、洗濯機パンの設置により狭くなる収納スペースについては、オプション工事で設置可能な収納ユニットをあわせて提案するなど、合意形成に向けた工夫がなされている点も評価した。

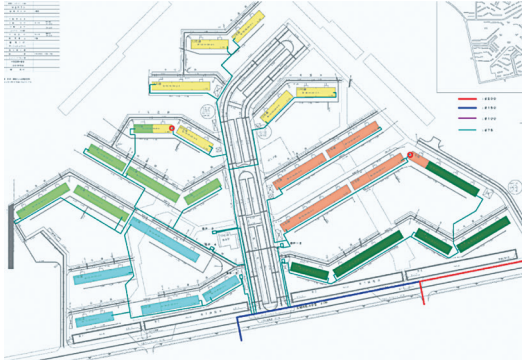
(令和4年度第2回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より)

## 課題に対応する改修内容

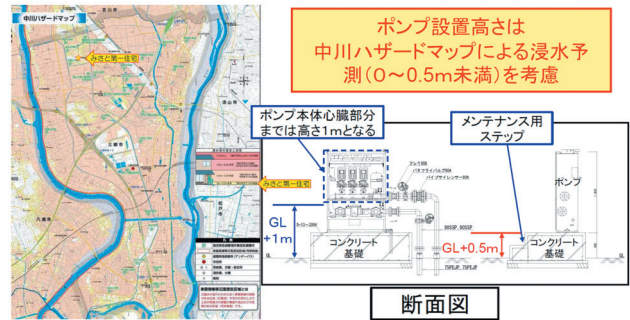
### ① 災害対策を含め、官民一体で給水管の直結増圧化を実現

- 長年にわたる三郷市水道部との協議の末、直結増圧化が可能となり、かつ水道本管（公道部分三郷市所有）の樹脂管への更新も同時に実施。給水管は耐久性と耐震性に優れた高性能ポリエチレン管を採用。また、給水ポンプはハザードマップの浸水予測高さ以上にかさあげ設置した。停電時には、三郷市水道本管の水圧のみで5階まで供給可能であることを確認している。

5台の直結増圧ポンプで供給系統も5分割



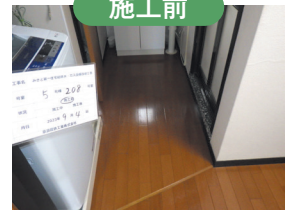
ハザードマップによる浸水予測を考慮したポンプ設置



### ② 将来を見据えた給水給湯排水・ガス設備の刷新

- 共用給水管の更新
  - 埋設および建物内給水管を高性能ポリエチレン管に更新。
  - 室内を含めオール樹脂化を実現し、100年マンションに向けた耐久性・耐震性を確保。
- 専有部分給水・給湯・ガス・排水管の更新
  - 住戸内の全ての管を更新。
  - 洗濯機用排水を新たに設け、利便性・安全性が向上。
- 住戸内の露出配管の移設、スラブ下配管のスラブ上化
  - 狭小の水回りに2本あった露出排水立て管を屋外に移設。デッドスペースがなくなり、利便性が向上。
  - 在来浴室のユニットバス化と排水管のスラブ上化を行い、快適で健全な浴室リフォームが可能。
  - ユニットバス費用は各戸負担であったが、管理組合の積極的な啓蒙と協力金給付などの取り組みにより93%のユニットバス化を達成。安全性と快適性の確保に貢献。

施工前



施工後（配管更新）



先導的再生  
工事（改修）

施工前

撤去後



施工前

撤去後



排水管の外出し

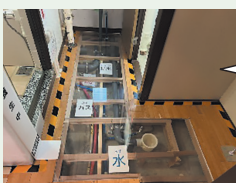


#### column

#### 工事内容の周知および過酷な在宅工事を乗り切るための取組み

##### ● モデルルームの設置

「見て分かる」をコンセプトに2住戸設置。



配管がどのように変わるか分かる部屋

工事後の仕上がり分かる部屋



##### ● 居住者用仮設コア施設の設置

工事期間中を通して、団地中心部に仮設ランドリー・休憩室・シャワーブースをまとめて設置するとともに、仮設トイレを各棟付近に配置。さらに、近隣のUR賃貸住宅の借上げや近隣スーパー銭湯へのピストン輸送なども行った。

仮設コア施設



休憩所・シャワーブース



# 改修 (工事)

## 既設継手を活用した仮設排水管により上階の排水制限を低減する1階床下排水管の改修工事

マンション名 **秀和高円寺レジデンス**  
提案者 **ジャパン・エンジニアリング株式会社**

### 取組概要

現状の排水配管のままリフォームしている住戸が多く、居住者の高齢化と相まって居住しながらの施工と、できる限りQOL(クオリティ・オブ・ライフ)を維持できる再生工事を実施し長寿命化を実現。

所在地	東京都杉並区
竣工年	1971年
敷地面積	3,499㎡
建築面積	1,403㎡
延床面積	10,491㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上8階
棟数	1棟
総住戸数	209戸
区分所有者数(住宅)	207名
住宅以外の用途	有(歯科医院)

### 建物外観



### 検討経緯等

- 検討経緯等
  - ・築53年を経過しており、居住者の高齢化も著しく、現状と同規模の建替が困難。
  - ・丁寧な修繕工事を定期的に行う事で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続けたいとの居住者の希望が多い。
  - ・経年劣化による排水管の老朽化が激しく、管理組合は、長年の懸案事項であった排水立管改修工事を早めに行う必要性を感じ、準備委員会を立ち上げ活動していた。

#### ● これまでの取組(排水設備工事)

1997年	排水管(専有部 スラブ下横引管取替更新) 2F~8F	
1999年	排水管(専有部 土間スラブ下横引管取替更新) 1F	
2021年	排水管(排水立管再生工事)	※令和2年度モデル事業
2022年	排水管(西側1階床下配管 更生工事)	
2023年	排水管(東側1階床下配管 更生・更新工事)	※令和4年度モデル事業

#### ● 課題

現状の配管システムを継承した長寿命化改修工事および給排水制限の低減する改修工事。

#### ● 工事説明会の実施

今回の工事は給排水制限が伴う室内工事であり、工事システムの全室在宅が条件であるため居住者全員の合意形成が必須。管理組合の協力のもと工事説明会を令和2年12月に高円寺北区民センターにて6回開催。

##### 【説明ポイント】

- ・工事前の全戸室内調査の実施
- ・工事工法の説明および工事場所の説明
- ・工事前の工事場所のかたづけのお願い
- ・工事に際し給排水制限のお願い
- ・工事中の在宅のお願い



#### ● 全戸室内調査

- ・主に室内のリフォーム状況を調べ、工事の影響を確認し、直接入居者に設営することで、理解を得る。→ユニットバスへのリフォーム実施状況が最も影響を受ける。
- ・在来の浴室排水の金物を利用する形でユニットバスの排水が接続している場合は、下階からのアッパー工法によるトラップ再生工事を実施。また下階の住戸がユニットバス化され配管切断が困難な場合は、ダウン工法による再生工法を実施。
- ・今回の大規模排水管修繕工事では、洗面所天井に配管されている上階の排水横主管の更新を計画。工事範囲の天井解体および更新工事の施工範囲の確認を行った。(専有部器具排水管および排水横枝管は、1997年に更新工事済み)

### 評価委員会で評価された内容

- 住棟1階床下排水横引き管の更新・更生工事に際して、令和2年度採択事業で取り付けた共用排水立管のメンテナンス用接続継手を採用し仮設排水管を設けることで、2階以上の給排水制限時間を短縮する点は、独自性・創意工夫があり、また上階居住者の協力も得やすいよう配慮した合意形成上の工夫としても評価できる。更に、1階住戸についても、各戸に仮設便器と仮設排水管を設置し、工事期間中のトイレ使用の負担軽減を図る点も評価した。

(令和4年度第3回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より)

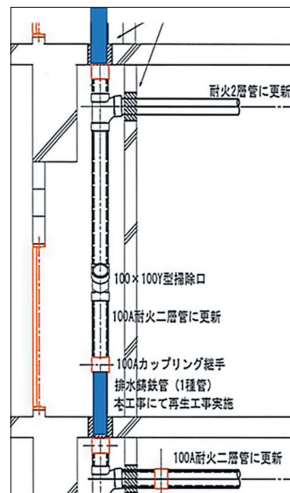
## 課題に対応する改修内容

### ●排水立管再生工事（全27系統）

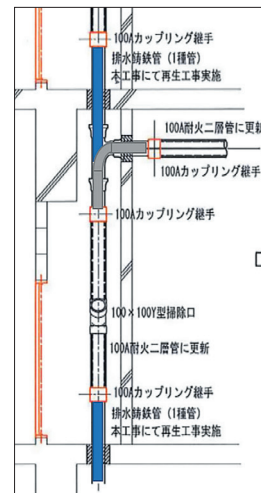
- 排水立管の床スラブに埋設されている部分を再生（更生）し、それ以外を更新。
- “ポリエステル芯材筒にエポキシ樹脂を含浸させたもの”を内管として既存管へ貼付ける「エポキシ芯材内貼工法」もしくは“塩化ビニル形状記憶樹脂管”を内管として貼付ける「塩ビ内貼圧着工法」を現場状況に合わせて施工した。
- 取り除いた中間の配管は耐火2層管に更新し、「ストラブ継手」を用いて接続させる。
- 各階に点検口兼用掃除口を設け、満水試験および維持メンテナンスを容易にした。

#### Point

床スラブを研ることなく、排水立管のスラブ貫通部内面すべてを樹脂による内貼りを施すことで長寿命化を図った。



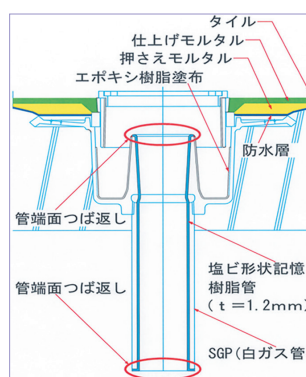
塩ビ内貼圧着工法



塩ビ圧着+エポキシ芯材内貼工法

### ●床排水トラップ再生工事

- 浴室からの排水は、床の排水金物經由で下階の排水横引き管に接続されていた。
- 経年劣化によるサビ、汚れによる接続配管の腐食と縮径化がみられたことから、今回の工事で下階の接続管を切断し、金物および接続管を研磨・洗浄し、封水筒および接続管内に塩ビ形状記憶樹脂管を内貼し、金物内面をエポキシ樹脂で塗装を行い、NO-HUB継手で接続する工法での再生工事を行った。



床排水トラップ再生工法



施工前



施工後

### ●住棟1階床下排水横引き管更新・更生工事における給排水制限時間短縮 排水立管バイパス配管工事

1階床下排水管を改修するためには、それにつながる上階（8階から2階）の排水を終日止めないと工事できない。東側の一部の系統では、配管経路の関係で同時に6系統、最大42戸の住居者に長時間の給排水制限が伴うことになり、工事に対する協力を得やすくするためには排水制限の短縮が課題であった。短時間の排水制限とするために、前回の立管再生工事の際に取り付けたストラブ継手を利用した、仮設バイパス配管を設けた。

#### 【効果】

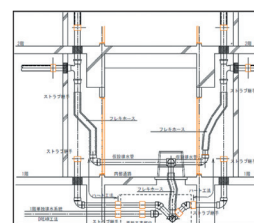
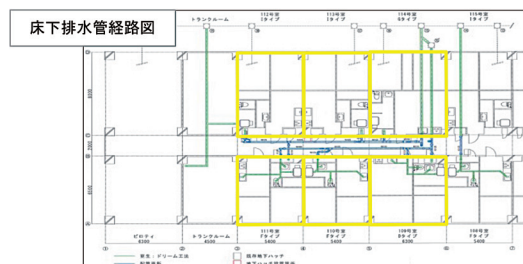
バイパス配管への接続切り替え時のみ、給排水制限とする方法にすることで排水制限時間の短縮に繋がった。バイパス管の設置により、朝方の給排水制限時間を平均83分（20分～135分）、夕方は42分（20分～60分）にすることができた。

### 仮設便器据付工事

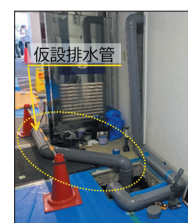
1階専用部排水管の工事対象居住者向けに「仮設圧送排水便器」を専用庭に設置し、工事期間中自宅で仮設トイレが使えるようにした。

#### 【効果】

工事中、終日水廻りが使用できない1階居住者の排便の不安を解消させるため圧送式便器をバルコニーに設置したことで、居住者からは洗浄便座付きの本格的な便器の評判がよく、工事中のストレス緩和にも役立った。



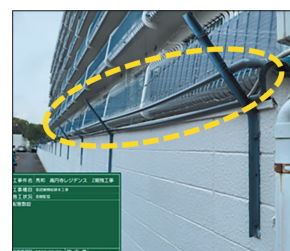
バイパス切替図



仮設バイパス管



専用庭へ設置した仮設トイレ



ブロック塀上に設けた仮設給排水管

# 改修 (工事)

## 異なる給湯方式が混在する小規模マンションにおける給排水設備等の改修工事

マンション名 **サンコーポ唐湊**  
提案者 **エム管理不動産**

### 取組概要

混在する給湯方式をガス給湯に統一、撤廃する電気温水器置場をパントリー等に改修することや、給水管更新工事と共に室内リフォーム工事を実施。

所在地	鹿児島県鹿児島市
竣工年	1978年
敷地面積	1,038㎡
建築面積	670㎡
延床面積	1,600㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上4階、地下1階
棟数	1棟
総住戸数	23戸
区分所有者数(住宅)	20名
住宅以外の用途	有(事務所)

### 建物外観



### 検討経緯等

- 漏水事故の発生
  - ・築47年経過し、給排水からの漏水事故が多発。
  - ・スラブ下配管・パイプシャフトのない埋込型のため、漏水の度に上下の複数住戸にまたがる補修工事が、大きな負担となっていた。
- 異なる給湯方式が混在、統一化の難しさ
  - ・設立時の標準装備であった電気温水器を使用している住戸と、ガス給湯に切り替えた住戸が同数程度で混在している。
  - ・老朽化した電気温水器ドレン管の更新には高額な工事費がかかるため、電気温水器を撤廃し全戸ガス給湯に取り替えたいが、夜間電力の廉価性等の理由で反対する声が上がっていた。
- 高架水槽、揚水ポンプの劣化
  - ・高架水槽への揚水ポンプの故障が発生。タンクの老朽化も進み、交換の必要があったがいずれも高額であった。
  - ・清掃等のランニングコスト削減のため直結増圧方式への転換を視野に検討するものの、竣工時からの鉄管のままでは耐圧性能への不安があり対応不可。
- 地方都市における大規模修繕ノウハウの未定着
  - ・分譲マンションの共用管大規模修繕工事の実績が少ない。総会決議など時間を要する段取に不慣れな地元業者が多く、協力を断られるケースが相次いだ。

### これまでの経過

- |       |  |
|-------|--|
| 2016年 | 外壁防水塗装工事   |
| 2019年 | ・1階ピロティからの漏水をきっかけに、給排水管大規模修繕の検討を開始。<br>・全戸に専有部分の水回りのリフォーム履歴、漏水事故履歴のアンケートを実施。   |
| 2020年 | ・大規模修繕に対応できる施工業者3者に施工方法の提案、見積りを依頼。<br>→分譲マンションの大規模工事の元請けとして不慣れであることを理由に2者から辞退。 |
| 2021年 | ・再度全戸にアンケート調査を実施。  |

### 住戸内開口調査の様子



竣工当時の給水管は銅管で、劣化が激しい。

専有部分内のリフォームに伴って既にポリエチレン管などに交換済みの住戸も見られた。

### 評価委員会で評価された内容

- 計画支援事業での検討を経て、懸案であった電気温水器の撤廃、給水方式の変更に至っている点、耐震改修を同時に実施する点は、当マンション固有の課題に対するこれまでの取組、独自性、合理性において評価した。スラブ下配管の解消及び排水管の更新は、計画支援事業における調査・検討の結果実施しないこととしている。合意形成に対する工夫として、専有部分の水回りリフォームを同時に提案している点も評価した。

(令和6年度第2回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より)

## 課題に対応する検討状況

### ●ハード面の取組

#### ①共用部分の給水管の更新

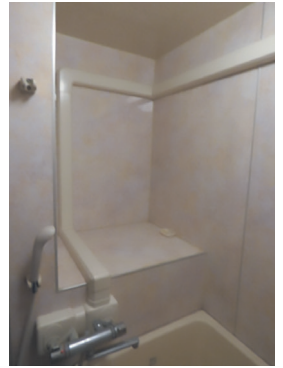
- 高耐震性能・紫外線に強い高性能ポリエチレン管へ更新。
- 継手部分は熱融合によるEF接合方式を採用し、漏水事故への対策。



EF接合した高性能ポリエチレン管

#### ②専有部分の給水管更新工事

- 専有部分内は架橋ポリエチレン管を露出配管で取り廻し。1件ずつ立ち入り調査、リフォーム履歴、事故履歴の聞き取りを行い、現状確認と経路計画を作成。リフォーム済の住戸も水回り設備を外し、マイクロSCOPEで管の状況把握を行った。
- 開口調査の結果、排水管の素材は硬質ポリ塩化ビニール管であることが判明した。危惧した鋼管より漏水工事の危険性は低く、全住戸で開口工事を行うことの負担を考慮し、排水管更新工事は実施せず、入居者の負担を削減することを優先。
- スラブ上配管への転換はスペース上困難なため、事故に備え点検口を設置。
- 電気温水器を撤廃し、全戸ガス給湯に切り替えることで、交換必須であった温水器ドレン管工事を削減。



本工事で給水管を架橋ポリエチレン管に更新した浴室

#### column 合意形成のために

配管工事と同時に実施できる室内リフォーム工事をオプションとして提案。直結増圧方式転換により不要となった受水槽跡は、防災用品備蓄と健康促進イベントスペースに活用。

効果が見えにくい給水管更新工事の「見える可」で意欲向上を図り、組合員の合意形成につなげた。



撤去した電気温水器置場をバントリーに改修。



コンクリート製受水槽を解体し、防災・イベントスペースに。

先導的再生  
工事(改修)

### ●ソフト面の取組

#### ①仮住まいの確保

- セカンドハウス、相続などで現に居住していない2住戸を組合員から借り受け、工事中に水回りが使えない方のための仮住まいとした。同じマンション内で代替住戸を用意できたことが居住者の負担軽減に大いに役立った。
- 代替住戸の清掃、レンタル家電、生活用品の用意は理事会・修繕委員が実施。



代替住戸の清掃を行う修繕委員

#### ②モデルルーム説明会の実施

- 借り受けた住戸の工事を先行して行い、居住者へ向けてモデルルーム説明会を実施。施工後の住戸のイメージを明瞭にし、施工業者による質疑応答を経て、工事への不安を払拭させる一助とした。
- すべての工事完了後は、他管理組合や管理会社など外部を対象とした完成報告会も実施した。地元のマンション管理士と施工業者が協力して取組、地域密着型大規模修繕工事事例として、地域に水平展開を図る。



工事内容を説明する現場責任者。説明会参加者からは断水期間の長さ、騒音の有無など、さまざまな質問が出された。

#### column 地産地消の大規模修繕

特別に新しい、画期的で斬新な工法では決してなかったが、自主管理マンションと地元マンション管理士が10年かけて醸成させた管理組合が、その『コミュニティの力』を存分に発揮して取り組んだ大規模修繕工事のノウハウは、地方の小規模高経年マンションにとってのロールモデルとなりうると自負しています。

# 建替 (工事)

## 複合用途型マンションにおけるスーパー堤防事業を活用した建替工事

マンション名 **東商センタービル**  
提案者 **日鉄興和不動産株式会社**

### 取組概要

東京都総合設計制度を採用することで容積割増を達成し、権利者の経済的な負担の軽減を図るとともに、東京都スーパー堤防整備事業との一体的整備により、水害等の防災面の向上による地域貢献を実現。

所在地	東京都台東区
竣工年	1970年
敷地面積	2,404㎡
建築面積	1,877㎡
延床面積	14,257㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上10階、地下1階
棟数	1棟
総住戸数	92戸
区分所有者数(住宅)	78名
住宅以外の用途	有(店舗、事務所、展示場、駐車場)

### 従前建物外観(建物解体済)



### 検討経緯等

#### ● 建替え検討の始まり

##### ① 建物の老朽化

築51年を迎え、建物の老朽化が進み、外壁の剥離、雨漏りによる漏水、共用廊下や階段のひび割れ、水道水の赤錆など多くの不具合が発生。

##### ② 大規模修繕工事の実施後も不具合が継続

外壁補修や防水改修等の大規模修繕工事を実施した後に通常の調査では原因が究明できない不具合が多数発生。

##### ③ 建替えに向けた勉強会

耐震補強を含む大規模修繕工事を実施する場合、戸当たり負担額が膨大となること、専有部の改修費は個別負担となること等、資金的理由により改修工事で住み続けることは不合理であると判断。建替えの場合はどの程度費用負担が生じるのか検討も必要と判断し勉強会を開始。

#### ● 合意形成上の課題

##### ① 複合用途建築物に関する権利調査・整理

当該マンションは、住宅、店舗、事務所、展示場、駐車場から構成される複合用途マンションであり、所有者の意向も異なる。さらに展示場・駐車場は、区分所有者から構成される協同組合が所有するが一部区分所有者は未加入といった特殊な状況。これらの権利関係を調査・調整や整理を迅速に行い、建替え決議に向けた複雑な権利を確定することが必要。

##### ② 経済的不安解消のための負担軽減策

区分所有者の負担軽減を図るため、容積率緩和のため総合設計制度活用を検討し、公開空地整備の他、隅田川スーパー堤防整備事業との一体的整備による防災等の地域貢献策も併せて検討。各種法手続きに関する行政協議の調整に時間を要すること等について、区分所有者の理解を得ることが課題となっていた。



漏水



ひび割れ

#### ● これまでの経緯

2010年	建替えを考える会発足
2017年	建替えに向けた勉強会開始(理事会)
2018年	建替え推進決議(事業協力者選定)
2019年	建替え推進決議Ⅱ 総会で総合設計制度と東京都スーパー堤防事業の行政協議を始めることを決議
2021年	隅田川スーパー堤防整備事業施行に関する確認書締結
2022年	建替え決議可決 東京都総合設計許可通知
2023年	建替組合設立認可 権利変換計画認可 施行マンション解体工事着手
2024年	施行再建マンション工事着手

### 評価委員会で評価された内容

● 住宅、事務所、展示場等から構成される複合用途型マンションにおける、総合設計制度とスーパー堤防等整備事業により、地域活性化と防災対策に寄与する建替えであり、先導的と評価した。また、地下工事の削減、構造面の工夫等のコスト低減につながる経済的合理性のある計画であり、既に建替え決議済みであることや行政協議を通じて総合設計制度の許可を受けするなど、提案事項の実現に至った点も評価した。〔令和4年度第2回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より〕

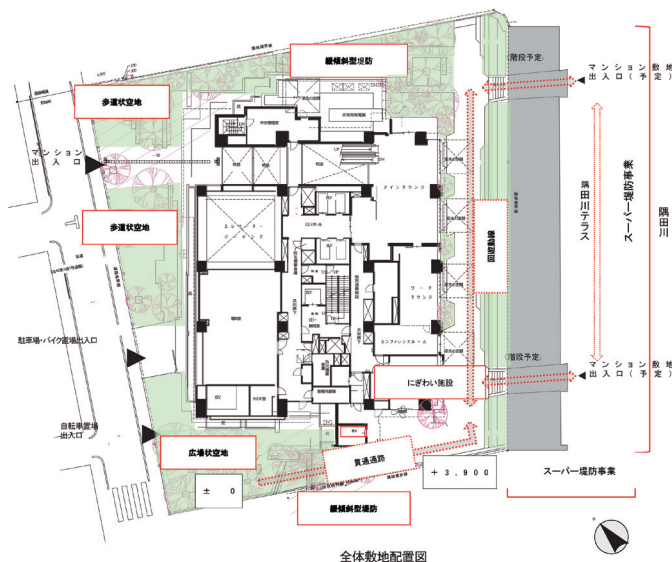
## 課題に対応する改修内容

### ● 建替え決議に向けた合意形成活動

- 衡平な権利調整ときめ細かい権利者対応  
意見交換会や説明会、個別面談を通じて建替えに関する理解度の向上を図った。また、建物特有の事情に明るい専門家を起用することで、個別対応のみならず、協同組合との調整や権利者間の調整等、多角的な合意形成を実施することで、円滑な意思決定に寄与。
- 総合設計制度活用による容積割り増しによる経済的不安の解消  
一般制度を利用した場合、権利者の経済合理性が得られないため、総合設計制度や、東京都スーパー堤防事業への取り組みを活用するところ、多くの疑念や疑問が寄せられたが、経済条件が改善する利点等を丁寧に説明。

### ● 工事費の縮減と工事工程の短縮

- 建設会社の選定  
確度の高い事業計画を策定するため、早期に建設会社を選定する必要があった。超高層免震建築物、スーパー堤防工事との調整など、技術力と専門性が高い建設業者との連携が不可欠と判断し、類似物件の工事実績、工事費縮減・工期短縮の提案力、組合事業に精通しているなどの条件で、5社による提案コンペを実施し、事業実現が期待できる工事費を提案した会社を選定。



### ● 東京都スーパー堤防整備事業との一体的整備

- 堤防に向かって本事業の敷地を緩やかに嵩上げし緩傾斜型堤防を築造し、治水や大地震に対する安全性を高め、地域の防災機能の向上に寄与。
- 広場状空地から水辺に至る貫通路及び貫通路に沿って連続する緑地を整備。
- 計画建物2階レベルの隅田川沿いにはオープンスペース（水辺上空地）を設け、建物内に計画するにぎわい施設とも接し地域に活用される拠点になるよう隅田川テラスへの回遊動線と一体的に整備。

### ● 総合設計制度の活用

- 総合設計制度を活用し、容積率や高さ制限の緩和を受けるため、周辺に対する地域貢献として広場状空地、歩道状空地等の公開空地を整備。
- 容積率の緩和  
基準容積率500%から割増し容積率300%を獲得し、容積率800%で建替えを計画。
- 権利者の経済的不安解消と負担軽減  
参加組合員が取得する床面積が増え、参加組合員負担額が多くなった結果、権利者の経済的負担を軽減を図った。



イメージパース(メインエントランス)



イメージパース(東側)

先導的再生  
工事(建替)



マンション名 **マンション第二多摩川苑**  
 提案者 **一般社団法人 全国建物調査診断センター**

## 取組概要

自主管理による管理不全マンションの建物状況調査、長期修繕計画の策定、大規模修繕等の工事計画・資金計画の検討を実施。

所在地	神奈川県川崎市
竣工年	1975年
敷地面積	608㎡
建築面積	417㎡
延床面積	2,901㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上7階
棟数	1棟
総住戸数	41戸
区分所有者数(住宅)	41名
住宅以外の用途	無

## 建物外観



## 検討経緯等

### ● 当該物件の現状と課題

- 築50年の自主管理マンションであり、2001年に大規模修繕工事を実施して以降、大規模修繕工事が実施されていない。
- 現状は、問題がある部分のみの事後保全工事を実施しているのみであるため、早急に劣化状況を把握の上、大規模修繕工事を実施する必要。
- 旧耐震基準であり、2012年に1次診断の結果、耐震性不足であるため、2次診断を実施の上、耐震改修工事を実施する必要。
- 長期修繕計画が分譲当初から無く、今後の大規模修繕工事や耐震改修工事等を計画的に実施するためにも長期修繕計画の策定が必須。
- 用途地域の変更(商業地域(容積率制限なし、建ぺい率70%)から近隣商業地域(容積率300%、建ぺい率80%))への変更に伴い、現状の容積率(約470%)は既存不適格である。建替え事業を行う場合には、大幅に規模を縮小する必要があり、事業採算性が低下するため、事業実施は非常に困難な状況。

### ● 川崎市との協力

- 2021年10月頃より川崎市による管理状況のヒアリングを複数回受けていた。
- 2023年3月にマンション管理適正化推進計画を策定され、同計画に基づき、同年4月から要改善マンションに対する支援である、専門相談員によるアドバイザー派遣が実施。
- 川崎市やアドバイザーからのアドレス等を踏まえ、同年7月から耐震2次診断及び耐震補強計画策定に着手。
- 川崎市よりマンションストック長寿命化等モデル事業の説明を受け、申請を実施。

### ● (これまでの取り組み)

2023年 4月	川崎市の要改善マンション(管理上の問題があり、「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」に該当するマンション)に対する支援である、専門相談員(マンション管理士や建築士等)によるアウトリーチ型アドバイザー派遣を受け入れ。
2023年 7月	耐震診断(2次診断)及び耐震補強計画策定に着手。併せて長期修繕計画策定に向けて、勉強会や情報収集等を開始。
2024年 2月	川崎市から、理事会にてマンションストック長寿命化等モデル事業の説明を受け、管理組合としてマンションストック長寿命化等モデル事業への申請を目指す方針を確認。
2024年 3月	管理組合、一般社団法人全国建物調査診断センター、川崎市の3者で、マンションストック長寿命化等モデル事業への申請のキックオフミーティングを実施。ここから全建センターがプロジェクトに参入するが、これまでの提案や非常に困難であった合意形成に関しては、川崎市が丁寧な説明などにより支援。

## 評価委員会で評価された内容

- 令和3年度から川崎市のヒアリングを受けており、令和5年度より「要改善マンション」として市のアドバイザー派遣を受け入れ管理適正化に向けた取組を進めている。地方公共団体との協力、及び課題に対するこれまでの取組において評価した。また、長期修繕計画の策定においては、管理計画認定申請も見据え、今後の大規模修繕工事や耐震改修工事等に応じた修繕積立金の引き上げ時期、引き上げ額、積立方式の検討も併せて行うとあり、将来の適正管理に向けた工夫においても評価した。

(令和6年度第1回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より)

# 課題に対応する検討状況

## ① 建物劣化状況調査の実施

- ・耐震建築・意匠建築・給排水衛生設備・機械設備・消防設備・電気設備・昇降機設備・ガス設備等の1次調査診断、2次調査診断の実施。
- ・各部位の調査結果について、5段階評価を行い、長期修繕計画を作成する際に部位ごとに修繕周期を検討を実施。→給水管は必ず全更新が必要であることが判明。

各部位の調査結果（5段階劣化評価）

② 各部位の調査結果（防水関係）

屋上屋根（ウレタン塗膜防水）					
劣化現象	小	一	劣化度	大	
劣化現象	1	2	3	4	5
浮遊水跡	*	*			
補修跡	*	*			
防水層の剥れ	*	*	*	*	
腐食汚染	*	*			
チョーキング	*	*	*	*	
下地の浮き	*	*	*	*	
防水層の破断	*	*	*	*	

埋置屋根（ウレタン塗膜防水）					
劣化現象	小	一	劣化度	大	
劣化現象	1	2	3	4	5
チョーキング	*	*			
雨水浸入	*	*	*	*	
防水層の破断	*	*	*	*	

共用廊下（防湿性ビニルシート+ウレタン塗膜防水）					
劣化現象	小	一	劣化度	大	
劣化現象	1	2	3	4	5
シートの汚れ	*	*			
シートの浮き	*	*	*	*	
チョーキング	*	*	*	*	
防水層の破断	*	*	*	*	
下地の欠損	*	*	*	*	

外廊階段					
劣化現象	小	一	劣化度	大	
劣化現象	1	2	3	4	5
汚れ	*	*	*	*	
鉄筋露出	*	*			

防雨扉					
劣化現象	小	一	劣化度	大	
劣化現象	1	2	3	4	5
劣化	*	*	*	*	

★4は劣化が顕著で早急に修繕が必要

2-1) 各部位の調査結果（外装関係）

一般外壁・階段壁面等（塗装面）					
劣化現象	良好	劣化	劣化度	劣化	劣化度
劣化現象	1	2	3	4	5
鉄筋の腐食・露出					
漏水					
エフロ（白華）					
モルタル層のウキ					
ひび割れ					
欠損・破壊					

上裏（バルコニー・廊下等）（塗装面）					
劣化現象	良好	劣化	劣化度	劣化	劣化度
劣化現象	1	2	3	4	5
鉄筋の腐食・露出					
漏水					
エフロ（白華）					
モルタル層のウキ					
ひび割れ					
欠損・破壊					

屋上ファンズ					
劣化現象	良好	劣化	劣化度	劣化	劣化度
劣化現象	1	2	3	4	5
さび					
紫色・色ムラ					
チョーキング					
ハガレ・ワレ					
腐食					
ホコリ・その他の汚染					

廊下手摺					
劣化現象	良好	劣化	劣化度	劣化	劣化度
劣化現象	1	2	3	4	5
さび					
紫色・色ムラ					
チョーキング					
ハガレ・ワレ					
腐食					
ホコリ・その他の汚染					

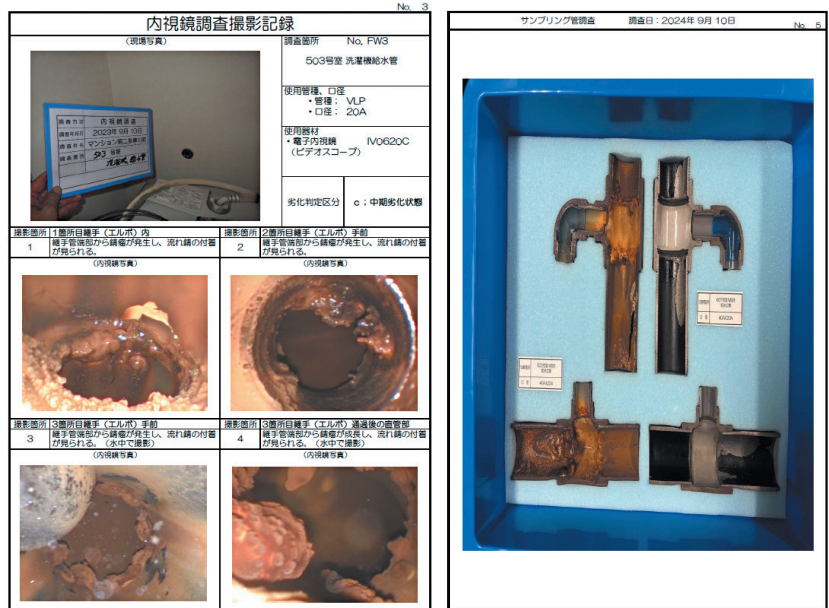
注1) 鉄筋の腐食：二酸化炭素と水分の影響により、コンクリートのアルカリ性が失われ、鉄筋の腐食が進行します。その結果、膨張が生じたり、コンクリートが剥離するなど危険な状態となります。

注2) エフロ(白華)：コンクリートのアルカリ成分が表面に析出する現象で、ひび割れ部や漏水部によく発生します。

注3) チョーキング：紫外線や雨の影響で、塗膜表面の樹脂が剥離された状態です。手で擦れるとチョークの粉のようなものが付着してこすことから、チョーキングと表現されています。

## ② 長期修繕計画の策定

- ・建物の劣化状況や耐震診断結果等を踏まえ、部位ごとに修繕周期を検討するなど、マンションの状況に応じて、将来の維持管理コストの圧縮を図ることも考慮した長期修繕計画（30年残存期間内に大規模修繕工事2回実施）を策定。
- ・管理計画認定申請も見据え、適宜川崎市や専門相談員アドバイザーの助言を受ける。
- ・長期修繕計画に基づき、将来の維持管理コストも考慮した大規模修繕工事計画や耐震改修工事計画、資金計画等の検討及び策定を実施。



管理適正化  
計画(改修)

### column

今回は修繕積立金の大幅な増額が必須となり、その合意形成につきましては困難を極めた。最終的に総会決議が取れたが、理事長はじめ役員様方の献身的な対応があり、住民説明会を2度開催して何とか値上げに成功した。

マンション名  
提 案 者セレニティ湯島  
株式会社佐藤マンションサポート一級建築士事務所

## 取組概要

初めての大規模修繕工事の実施に向け、地方公共団体の支援制度を活用し、実現可能な資金計画の策定及び将来の適正管理に向けた課題に対する検討を実施。

所在地	東京都文京区
竣工年	1983年
敷地面積	195㎡
建築面積	126㎡
延床面積	691㎡
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上7階
棟数	1棟
総住戸数	11戸
区分所有者数(住宅)	11名
住宅以外の用途	有(事務室1室)

## 建物外観



## 検討経緯等

## 1. 検討開始前の状況(管理不全の状態)

- 対象マンション(築42年、11戸)は、好立地(文京区、駅徒歩2分)にありながら、以下の問題を抱えている。
  - ・ 修繕実績なし: 竣工以来、一度も大規模修繕工事を実施せず、足場を設置した実績もない。
  - ・ 資金不足: 修繕積立金が大幅に不足している。
  - ・ 組織の機能不全: 2015年以前は総会すら開催されていない状態である。
  - ・ 規約の陳腐化: 管理規約が新築当初のままである。

## ● これまでの取組

※取組についての詳細は2.時系列による検討・対策の経緯を参照

2015年～ 2016年	(管理正常化への第一歩) 管理費と修繕積立金の会計分離
2021年	(管理体制の構築と方向性の決定) 管理会社全部委託と理事会の発足
2022年	(行政・専門家との連携) 専門家派遣制度活用とコンサル依頼
2023年	(診断・計画策定と合意形成) 調査診断実施と長期修繕計画書作成

## 2. 時系列による検討・対策の経緯

- 管理不全からの脱却に向け、約10年前から段階的な取組が進められる。
  - ・ 2015年～2016年(管理正常化への第一歩)  
管理費と修繕積立金の会計分離を計画し、2016年に総会で決議される。
  - ・ 2021年(管理体制の構築と方向性の決定)  
地元管理会社へ管理業務を全部委託し、理事会を発足させる。将来的な「建替え」の可能性も考慮したが容積率緩和は見込めず、自主財源での建替えは困難と判断し、既存建物の「修繕・延命」へ方針を固める。
  - ・ 2022年(行政・専門家との連携)  
マンション管理状況届出書を文京区に提出し、行政の「専門家派遣制度」を活用する。理事会メンバーにて文京区主催のセミナーに参加、登壇していた(株)佐藤マンションサポートにコンサルティング業務を依頼する。
  - ・ 2023年(診断・計画策定と合意形成)  
詳細な建物調査診断を実施、適切な維持保全を行えば建物の長寿命化が可能であることを確認する。区の助成金制度を活用し、長期修繕計画を作成する。通常総会を通じ、劣化状況や資金不足の現状を共有、修繕積立金値上げ等の合意形成への道筋をつける。

## 評価委員会で評価された内容

- 過年度に文京区の助成を受け劣化診断調査と長期修繕計画の作成を行っており、初めての大規模修繕工事の実施に向け、地方公共団体の支援制度を活用しながら進めてきており、課題に対するこれまでの取組において評価した。財政事情を鑑み初回の修繕は安全性、耐久性、機能保全、美観等から必須の工事内容に絞り、並行して新たな収益事業を検討し実現可能な資金計画を立てる点、管理計画認定に向けた決議を行った上で必要な検討を行い、認定申請のための事前相談を行う点は、将来の適正管理に向けた工夫として評価した。

(令和6年度第2回 評価委員会公表資料(国立研究開発法人建築研究所作成)より)

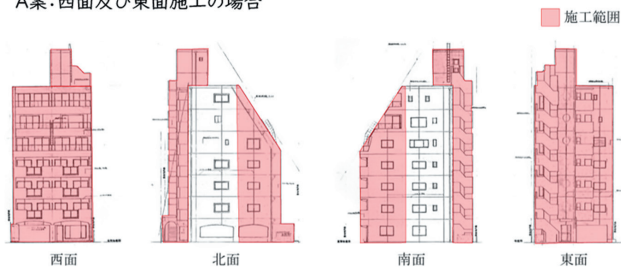
## 課題に対応する検討状況

### ①具体的な検討内容（提案・対策）

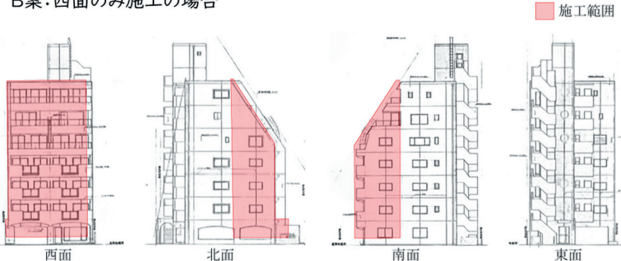
#### ● 工事の細分化（時期分割）の採用

- 資金面を考慮し、全面施工から工期を分ける細分化工事の可能性について検討を重ねる。
- 「A案（西面及び東面施工）」に比べ、工事範囲を最小限に絞った「B案（西面のみ施工）」にて試算した結果、向こう30年間で約1,000万円の負担減が見込めることから「B案（西面のみ施工）」を採用する。→給水管は必ず全更新が必要であることが判明。

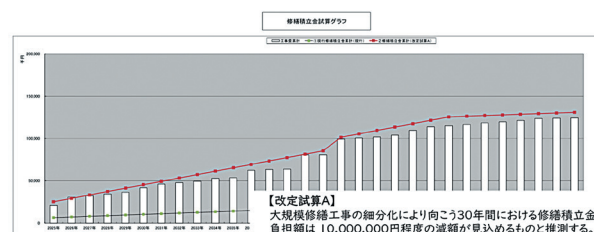
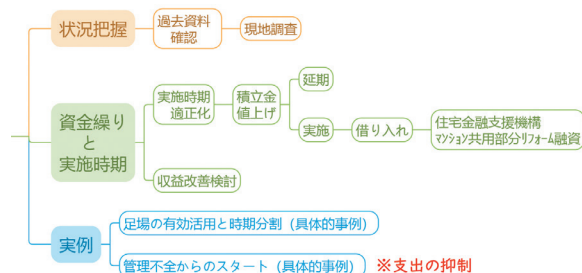
A案：西面及び東面施工の場合



B案：西面のみ施工の場合



細分化工事（施工範囲）検討図



（上段）マインドマップによる整理 （下段）修繕積立金試算グラフ

#### ● 敷地利用の見直しによる収益化

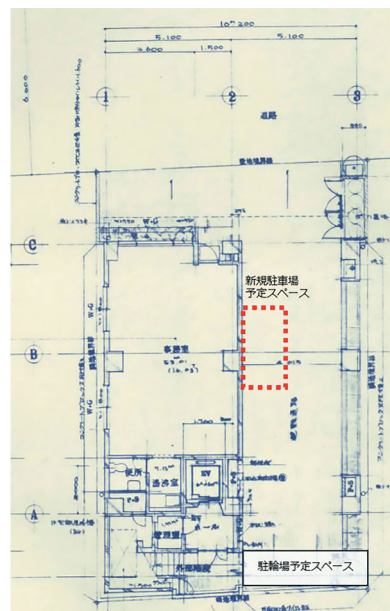
- ピロティ部分に新規駐車場（1台分）を設置し、施設貸し方式での収益化（年間約42万円想定）を検討する。LUUP（電動キックボードシェア）の導入についても検討しましたが、現段階では直接的な財源確保につながらないため、収益化の対象としない。
- また、ピロティ部分の収益化の検討は、法令違反とならないように地方公共団体等と相談しつつ、適法へ導けるように模索・検討する。

#### ● 管理運営の透明化

居住者名簿の整備やAI（WixやGoogle翻訳）等を活用した多言語対応、管理規約を標準管理規約に準拠させる改定を進める。

号室	区分 ○は入居者 ◎は所有者	氏名	連絡先 (緊急連絡先)	備考（連絡事項等）
101	○		00-000-0000 (000-0000-0000)	
	◎		00-000-0000 (000-0000-0000)	
102	◎		00-000-0000 (000-0000-0000)	

居住者名簿サンプル



敷地利用の見直し案



LUUP（ループ）導入イメージ

### ②最終的な成果

- これらの検討を重ね行政の「専門家派遣制度」等を幅広く活用し管理不全の克服に努める。また、B案をベースにした修繕計画を立案の上、区分所有者へ説明を行い合意形成に成功する。

管理適正化  
計画（改修）

### I 先導的再生モデルタイプ

#### 1. 改修・建替両方の検討

評価のポイント	評価内容	マンション名	掲載ページ
独自性・創意工夫	複数の再生手法について、選択後の各々の本検討期間(実施設計・工事見積期間を含む)、工事期間、仮住まい期間、費用負担(共用部分、専有部分)、各区分所有者の負担額、耐震改修等で得られる効果、決議要件等について比較できるよう検討	103大稲マンション	14
	躯体耐用年数評価を実施した上で、計画修繕項目の周期延長や専有横引き管更新と耐震補強の同時実施を想定したフルスケルトン専有リフォームのセット商品企画を検討	マンション五反田	16
	改修・建替えの比較検討結果に基づくマンション再生方針、将来ビジョンの策定支援において、躯体耐用年数評価に基づきマンション終末期を想定		
合理性	建替えについて、要除却認定に基づく容積率緩和と特例の活用を検討		
合意形成上の工夫	今後の合意形成に向けたプロセスが具体的に提案	103大稲マンション	14

#### 2. 改修

評価のポイント	評価内容	マンション名	掲載ページ
ライフラインの長寿命化、性能向上	超高層マンションにおける排水管更新計画	チャンネルワークタワーズ	18
独自性・創意工夫	共用部分・専有部分給排水管の樹脂管への一体改修に伴い、スラブ下配管や住戸内に露出している共用排水立管の解消、給水方式の変更による地下受水槽の廃止をあわせて実施	みさと第一住宅	22
合理性	電気温水器の解消に向けた区分所有者のメリット(撤去スペースの利用、夜間電力メーターの不要等)の提示。	サンコーボ唐湊	26
	スラブ下配管の解消や点検口・掃除口の設置検討。		
	給水方式の変更に伴う給水管の更新検討。		
合意形成上の工夫	居住者の生活負担軽減に向けた現場加工の省力化・作業時間の短縮化等	チャンネルワークタワーズ	18
	排水管腐食状況の調査を踏まえ、早期更新に向けた配管委員会を設置		
	区分所有者の関心喚起のためにも専有部分の配管工事に伴う水廻りリフォーム工事プランを作成	サンコーボ唐湊	26
	洗濯機パンの設置により狭くなる収納スペースについては、オプション工事で設置可能な収納ユニットをあわせて提案	みさと第一住宅	22
	住棟1階床下排水横引き管の更新・更生工事に際して、共用排水立管のメンテナンス用接続継手を活用し仮設排水管を設けることにより、2階以上の給排水制限時間を短縮	秀和高円寺レジデンス	24
	1階住戸の各戸に仮設便器と仮設排水管を設置することで、工事期間中のトイレ使用負担を軽減		
防災対策	工事を模擬災害と想定し、簡易トイレの活用や居住者間で協力し合える体制づくり	チャンネルワークタワーズ	18

### 3. 建替

評価のポイント	評価内容	マンション名	掲載ページ
複合用途マンションの建替	住宅、事務所、展示場等から構成される複合用途型マンションにおける建替	東商センタービル	28
地域貢献機能の導入	総合設計制度とスーパー堤防等整備事業により、地域活性化と防災対策に寄与する建替		
独自性・創意工夫	権利者の増し床購入部分を担保とした資金調達などを検討	善隣マンション	20
合理性	地下工事の削減、構造面の工夫等のコスト低減による経済的合理性のある	東商センタービル	28
	建物傾斜の原因特定が難しく、傾斜改善も困難なため建替えを選択、狭小地の高層マンションで制約が多く、デベロッパーの参画が期待できないことから自主建替えを選択	善隣マンション	20
合意形成上の工夫	既に建替え決議成立済み、行政協議を通じて総合設計制度の許可を取得済み	東商センタービル	28
	多国籍の区分所有者で構成されるマンションの合意形成のため、外国籍権利者との協議において、建替え事業に専門知識を持った通訳担当者を配置	善隣マンション	20

## II 管理適正化モデルタイプ

### 1. 改修

評価のポイント	評価内容	マンション名	掲載ページ
地方公共団体との協力	川崎市のヒアリングを受け、「改善マンション」として市のアドバイザー派遣を受け入れ管理適正化に向けた取組を推進	マンション 第二多摩川苑	30
	文京区の助成を受け劣化診断調査と長期修繕計画を作成、初めての大規模修繕工事の実施に向け、地方公共団体の支援制度を活用	セレニティ湯島	32
将来の適正管理に向けた工夫	長期修繕計画の策定により、管理計画認定申請も見据え、今後の大規模修繕工事や耐震改修工事等に応じた修繕積立金の引き上げ時期、引き上げ額、積立方式を検討	マンション 第二多摩川苑	30
	財政事情を鑑み、初回の修繕は安全性、耐久性、機能保全、美観等から必須の工事内容に絞り、並行して新たな収益事業を検討し実現可能な資金計画を立案	セレニティ湯島	32
	管理計画認定に向けた決議を行った上で必要な検討を行い、認定申請のための事前相談を実施		

	事業タイプ	所在地	マンション名	提案者【補助事業者】	延床面積	竣工年	タイプ	
令和2年度	第1回	計画支援	東京都品川区	スカイライフ武蔵小山	NPO都市住宅とまちづくり研究会	943㎡	1976	単棟型
		〃	神奈川県川崎市	朝日多摩川マンション	阪急阪神不動産㈱	6,808㎡	1978	単棟型
		〃	神奈川県横浜市	竹山団地1610棟	団地再生事業協同組合	2,172㎡	1971	団地型
	第2回	改修工事	東京都杉並区	秀和高円寺レジデンス	ジャパン・エン지니어リング㈱	10,491㎡	1971	単棟型
		計画支援	千葉県船橋市	若松二丁目住宅	㈱NEXT ARCHITECT&ASSOCIATES	20,241㎡	1969	団地型
		〃	東京都府中市	府中目黒団地	府中目黒団地管理組合【(株)長谷工コーポレーション】	43,415㎡	1966	団地型
		〃	東京都豊島区	ワイルドハイム	ミサワホーム㈱	2,108㎡	1981	単棟型
		〃	神奈川県横浜市	コンフォール上倉田	(一社) TOKYO 住まいと暮らし	11,075㎡	1994	団地型
		〃	宮城県仙台市	カルコスビル	(一社) マンション建替推進協会	6,498㎡	1975	単棟型
		〃	埼玉県さいたま市	東武大宮公園サンライズマンション式番館	東武大宮公園サンライズマンション式番館管理組合【(株)再開発計画オフィス】	3,730㎡	1980	単棟型
〃		東京都千代田区	外神田フジハイツ	(公財) まちみらい千代田	1,819㎡	1981	単棟型	
〃		東京都文京区	関口町ビル	NPO都市住宅とまちづくり研究会	4,301㎡	1969	単棟型	
〃		大阪府大阪市	朝日プラザ四天王寺	寅ゼンクリエイト	8,424㎡	1979	単棟型	
令和3年度	改修工事	北海道札幌市	ヴェルビュ麻生	㈱ベルハウジング	13,820㎡	1996	単棟型	
	〃	東京都大田区	コープ野村東六郷	野村不動産パートナーズ㈱	6,225㎡	1982	単棟型	
	建替工事	千葉県船橋市	習志野台11街区住宅	相鉄不動産㈱	13,467㎡	1968	団地型	
	計画支援	東京都港区	シャンボール三田	(一社) 新都市ハウジング協会	22,412㎡	1978	単棟型	
	〃	東京都江東区	スカイシティ南砂	(一社) 日本マンション管理士会連合会	36,044㎡	1988	単棟型	
	改修工事	東京都新宿区	四谷ガーデンア	㈱エフピーエス	11,186㎡	1981	単棟型	
	〃	東京都江戸川区	西葛西ハイツ	㈱太平エンジニアリング	23,295㎡	1979	団地型	
	建替工事	千葉県船橋市	習志野台三街区住宅団地	日鉄興和不動産㈱	20,727㎡	1967	団地型	
	計画支援	東京都台東区	東商センタービル	㈱エフ・ビー・エム	14,257㎡	1970	単棟型	
	〃	兵庫県神戸市	元町通6丁目7番街区一棟建物	寅ゼンクリエイト	7,663㎡	1967	単棟型	
令和4年度	〃	東京都品川区	シーアイマンション白金	三菱地所レジデンス㈱	14,121㎡	1975	単棟型	
	〃	東京都品川区	御殿山ハイツ	㈱河辺哲雄建築都市設計事務所	5,992㎡	1979	単棟型	
	〃	神奈川県相模原市	橋本スカイハイツ	(一社) マンション総合サポートセンター	1,601㎡	1961	単棟型	
	〃	兵庫県神戸市	狩口台8団地	狩口台8団地管理組合法人	18,982㎡	1969	団地型	
	〃	神奈川県逗子市	逗子ハイデンス	逗子ハイデンス管理組合【(株)長谷工総合研究所】	5,028㎡	1974	単棟型	
	〃	東京都文京区	関口町ビル【継続採択】	NPO都市住宅とまちづくり研究会	4,301㎡	1969	単棟型	
	改修工事	千葉県浦安市	入船東エステート住宅	㈱ジェス診断設計【日本設備工業㈱】	95,205㎡	1982	団地型	
	〃	東京都東久留米市	インベリアル東久留米	㈱翔設計【京浜管鉄工業㈱】	38,555㎡	1989	団地型	
	〃	北海道札幌市	ヴェルビュ麻生【継続採択】	㈱ベルハウジング	13,820㎡	1996	単棟型	
	〃	神奈川県横浜市	コンフォール上倉田【継続採択】	(一社) TOKYO 住まいと暮らし【旭日建設㈱】	11,075㎡	1994	団地型	
令和5年度	〃	埼玉県さいたま市	朝日パリオ浦和辻	朝日パリオ浦和辻管理組合法人【(株)カシワバラ・コーポレーション】	8,297㎡	1994	単棟型	
	建替工事	東京都豊島区	ワイルドハイム【継続採択】	ミサワホーム㈱	2,108㎡	1981	単棟型	
	〃	神奈川県横浜市	港南台こまどり団地	三菱地所レジデンス㈱	4,670㎡	1978	団地型	
	計画支援	大阪府堺市	下野池第2住宅	㈱地域計画建築研究所	26,252㎡	1970	団地型	
	〃	東京都中野区	上高田四丁目団地	㈱UR リンケージ	23,812㎡	1971	団地型	
	改修工事	東京都板橋区	パーク・エステート上板橋	パーク・エステート上板橋管理組合【(株)建物保全センター】	27,227㎡	1996	単棟型	
	建替工事	東京都調布市	多摩川住宅ホソ棟	住友不動産㈱【(株)長谷工コーポレーション】	24,613㎡	1968	団地型	
	〃	東京都渋谷区	第7宮庭マンション	三菱地所レジデンス㈱	7,300㎡	1969	単棟型	
	計画支援	東京都港区	三田シティハウス	(一社) 新都市ハウジング協会	13,853㎡	1998	単棟型	
	改修工事	東京都港区	シャンボール三田【継続採択】	シャンボール三田管理組合【(株)日立ビルシステム】	22,412㎡	1978	単棟型	
令和5年度	〃	千葉県千葉市	稲毛スカイタウンやすらぎの街	㈱翔設計【京浜管鉄工業㈱】	33,988㎡	1988	団地型	
	計画支援	東京都港区	ハインズ麻布/木村ビル	三菱地所レジデンス㈱	4,480㎡ 1,440㎡	1971 1974	単棟型	
	〃	東京都墨田区	ラコティスカイマンション	NPO都市住宅とまちづくり研究会	3,016㎡	1974	単棟型	
	〃	神奈川県横浜市	東急トエル市が尾アネックス	㈱東急コミュニティー	9,487㎡	1978	団地型	
	〃	新潟県南魚沼郡	ファミールヴィラ苗場タワー	㈱高屋設計環境デザインルーム	18,320㎡	1990	単棟型	
	〃	兵庫県神戸市	鶴甲コーポ17号館	鶴甲コーポ17号館管理組合【(株)コー・プラン】	2,333㎡	1969	単棟型	
	〃	東京都江東区	キャナルワーファタワーズ	戸田建設㈱東京支店	72,792㎡	2000	団地型	
	〃	鹿児島県鹿児島市	サンコーが唐湊	エム管理不動産	1,600㎡	1978	単棟型	
	〃	東京都北区	アーバニティ王子	野村不動産パートナーズ㈱	2,835㎡	1988	団地型	
	〃	東京都武蔵野市	ピアコート三鷹	㈱アルク	650㎡	1981	単棟型	
令和5年度	改修工事	埼玉県三郷市	みざと第一住宅	(南)マンションライフパートナーズ【京浜管鉄工業㈱】	38,528㎡	1974	団地型	
	〃	東京都新宿区	四谷ガーデンア【継続採択】	㈱エフピーエス	11,186㎡	1981	単棟型	
	〃	東京都江東区	スカイシティ南砂【継続採択】	㈱シミズ・ビルライフケア	36,044㎡	1988	単棟型	
	〃	神奈川県逗子市	逗子ハイデンス【継続採択】	㈱ヨコソー	5,028㎡	1974	団地型	
	建替工事	東京都新宿区	四谷サンハイツ	三菱地所レジデンス㈱	6,193㎡	1978	単棟型	
	〃	神奈川県横浜市	桜台団地	横浜市住宅供給公社	25,617㎡	1966	団地型	
	〃	千葉県船橋市	若松二丁目住宅【継続採択】	野村不動産㈱	30,241㎡	1969	団地型	
	〃	東京都台東区	東商センタービル【継続採択】	日鉄興和不動産㈱	14,425㎡	1970	単棟型	
	計画支援	東京都足立区	梅島ハイツ	㈱ジェスコン	3,186㎡	1974	単棟型	
	〃	福岡県福岡市	103大福マンション	㈱ラブロス	4,673㎡	1975	単棟型	
令和5年度	改修工事	神奈川県座間市	座間入谷ハイツ住宅	座間入谷ハイツ管理組合【(株)長谷工リフォーム】	28,606㎡	1985	団地型	
	〃	東京都杉並区	秀和高円寺レジデンス	ジャパン・エン지니어リング㈱	10,491㎡	1971	単棟型	
	改修工事	神奈川県横浜市	ライオンズマンション日吉南	京浜管鉄工業㈱	2,977㎡	1987	単棟型	
	〃	大阪府大阪市	ベル・パークシティ画地ⅡJ棟	建築工業㈱関西支店	34,146㎡	1989	単棟型	
	〃	東京都北区	アーバニティ王子【継続採択】	野村不動産パートナーズ㈱	2,835㎡	1988	団地型	
	建替工事	大阪府堺市	下野池第2住宅【継続採択】	京阪電鉄不動産㈱	26,252㎡	1970	団地型	
	計画支援	大阪府堺市	新金岡第2団地住宅	寅ゼンクリエイト	25,241㎡	1967	団地型	
	〃	神奈川県川崎市	鷺沼コーナス	㈱ジェスコン	1,547㎡	1976	単棟型	
	〃	東京都港区	東京自興ビル・国分マンション	日鉄興和不動産㈱	6,690㎡	1968	単棟型	
	〃	東京都杉並区	荻窪コーエイマンション	㈱江守建築設計	4,566㎡	1970	団地型	
令和5年度	改修工事	新潟県南魚沼郡	ファミールヴィラ苗場タワー【継続採択】	㈱高屋設計環境デザインルーム	18,320㎡	1990	単棟型	
	〃	東京都江東区	キャナルワーファタワーズ【継続採択】	戸田建設㈱東京支店	72,792㎡	2000	団地型	
	〃	東京都文京区	音羽ハウス	㈱アークブレイン	12,449㎡	1970	単棟型	
	建替工事	宮城県仙台市	カルコスビル【継続採択】	大和ハウス工業㈱	6,498㎡	1975	単棟型	

	事業タイプ	所在地	マンション名	提案者【補助事業者*】	延床面積	竣工年	タイプ		
令和6年度	第1回	先導的再生	計画支援	大阪府茨木市	阪急茨木駅前ソシオ (茨木ビル、永代ビル)	16,991㎡ 4,632㎡	1969 1969	単棟型	
			〃	東京都調布市	多摩川住宅はむね団地管理組合法人	〃NEXT ARCHITECT&ASSOCIATES	47,076㎡	1966	団地型
			〃	東京都世田谷区	尾山台ヒミコマンション	〃連健夫建築研究室	1,119㎡	1979	単棟型
			〃	神奈川県横浜市	善隣マンション	横浜市住宅供給公社	1,615㎡	1970	単棟型
			〃	東京都品川区	マンション五反田	〃東急コミュニティー	9,325㎡	1979	単棟型
	〃	神奈川県横浜市	ル・グラン元町	〃アルク	3,499㎡	1984	単棟型		
	建替工事	東京都港区	高輪ビル	日鉄興和不動産〃	5,090㎡	1967	単棟型		
		東京都港区	ハynes麻布/木村ビル 【継続採択】	三菱地所レジデンス〃	4,480㎡ 1,440㎡	1971 1974	単棟型		
	管理適正化	計画支援	東京都目黒区	グレイスハイツ祐天寺	藤江マンション管理士事務所	2,324㎡	1979	単棟型	
		〃	神奈川県川崎市	マンション第二多摩川苑	(一社) 全国建物調査診断センター	2,901㎡	1975	単棟型	
令和7年度	第2回	先導的再生	計画支援	大阪府枚方市	枚方中宮第4回地住宅	14,790㎡	1969	団地型	
			〃	東京都目黒区	マンション下目黒苑	NPO都市住宅とまちづくり研究会	1,766㎡	1973	単棟型
			〃	神奈川県横浜市	洋光台南第一住宅・第二住宅 (洋光台南団地)	〃スタジオ・クハラ・ヤギ	54,259㎡ 43,269㎡	1971 1970	団地型
			改修工事	埼玉県戸田市	若葉台第一住宅	宮城設計一般建築士事務所【建築工業〃】	63,749㎡	1979	団地型
			〃	鹿児島県鹿児島市	サンコーボ唐湊【継続採択】	〃中央工業〃	1,600㎡	1978	単棟型
	建替工事	東京都港区	東京自興ビル・国分マンション 【継続採択】	日鉄興和不動産〃	6,690㎡	1968	単棟型		
	管理適正化	計画支援	東京都文京区	セレンティ湯島	〃佐藤マンションサポート	691㎡	1983	単棟型	
		〃	東京都東村山市	東村山富士見町住宅★	(一社) チームまちづくり	2,912㎡	1974	団地型	
	第1回	先導的再生	〃	東京都港区	シャンボール三田【継続採択】	(一社) 新都市ハウジング協会	22,412㎡	1978	単棟型
			計画支援	東京都目黒区	グレイスハイツ祐天寺【継続採択】	藤江マンション管理士事務所	2,324㎡	1979	単棟型
改修工事			東京都文京区	セレンティ湯島【継続採択】	〃ナブコ	691㎡	1983	単棟型	
第2回	先導的再生	計画支援	東京都中野区	南台ヒルズ	〃都市計画ラボ	7,142㎡	1973	単棟型	
		建替工事	東京都港区	シャトー赤坂	旭化成ホームズ〃	2,728㎡	1969	単棟型	
第3回	先導的再生	計画支援	大阪府豊中市	桜塚ショッピングセンタービル★	〃ゼンクリエイト	10,527㎡	1972	単棟型	
		〃	東京都江東区	スカイシティ南砂【継続採択】★	藤江マンション管理士事務所	35,897㎡	1988	単棟型	
		〃	埼玉県草加市	ライオンズガーデン谷塚	〃マンション夢設計	4,474㎡	1996	単棟型	
		〃	沖縄県那覇市	協栄浮島マンション	三菱地所コミュニティ〃	4,254㎡	1969	単棟型	
		建替工事	東京都府中市	府中日銅団地【継続採択】	〃長谷工コーポレーション	43,415㎡	1966	団地型	
		〃	東京都小平市	小川住宅	〃URリネージュ	14,565㎡	1971	団地型	
管理適正化	計画支援	新潟県南魚沼郡	ホワイトプラザ湯沢フォーレ	〃マンション夢設計	10,958㎡	1989	単棟型		

※補助事業者：交付申請等の手続きを行い、補助金の交付を受けようとするもの。なお、括弧書きによる記載がないマンションは提案者と補助事業者が同一。

★印：優先募集枠で採択された案件

## 採択状況

令和2年度から令和7年度までに計16回の募集が行われ、210件の応募に対して、113件が採択されています。

※管理適正化モデルタイプについては、令和5年度より創設

※後日辞退された案件含む

年度	回	応募件数	採択件数	採択件数内訳				
				先導的再生モデルタイプ			管理適正化モデルタイプ	
				計画支援型	工事支援型 改修工事	建替工事	計画支援型	工事支援型 改修工事
令和2年度	第1回	8	4	3	1	0		
	第2回	29	14	11	2	1		
	第3回	2	0	0	0	0		
	小計	39	18	14	3	1		
令和3年度	第1回	5	5	2	2	1		
	第2回	17	17	8	7	2		
	第3回	10	5	2	1	2		
	小計	32	27	12	10	5		
令和4年度	第1回	5	4	2	2	0		
	第2回	31	18	9	4	5		
	第3回	7	4	2	2	0		
	小計	43	26	13	8	5		
令和5年度	第1回	14	4	0	3	1		
	第2回	35	8	4	3	1		
	小計	49	12	4	6	2		
令和6年度	第1回	19	10	6	0	2	2	0
	第2回	11	7	3	2	1	1	0
	小計	30	17	9	2	3	3	0
令和7年度	第1回	6	4	2	0	0	1	1
	第2回	3	2	1	0	1	0	0
	第3回	8	7	4	0	2	1	0
	小計	17	13	7	0	3	2	1
合計		210	113	59	29	19	5	1

〔編集〕 一般社団法人マンション再生協会  
〔協力〕 国土交通省住宅局

●本事例集に関するお問い合わせ先  
一般社団法人マンション再生協会  
住 所 〒105-0004 東京都港区新橋6-14-5 SW新橋ビル3階  
T E L : 03-5422-1377  
E-mail : [toiawase@mansion-l-life.com](mailto:toiawase@mansion-l-life.com)