

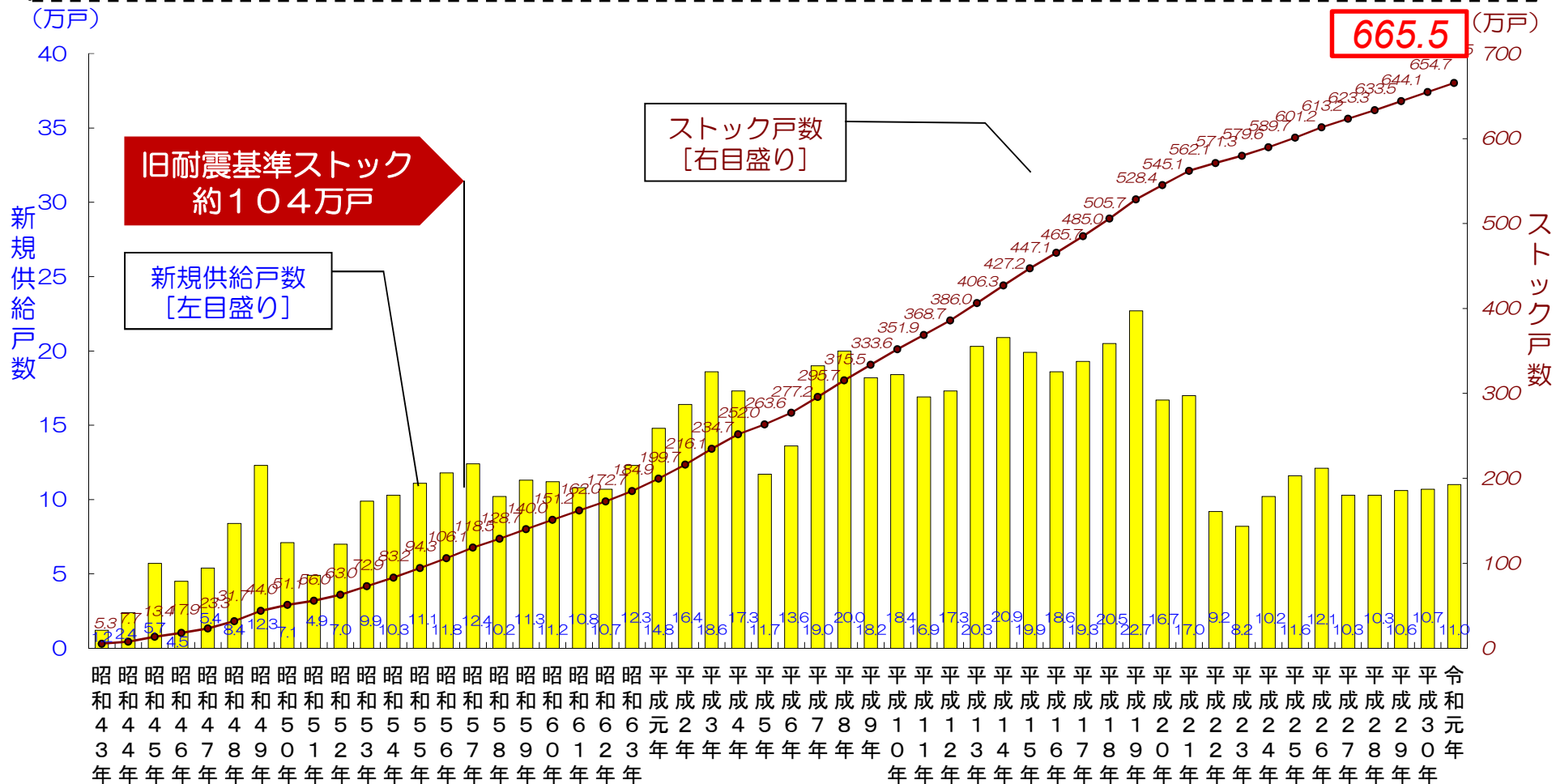
まずは概略を知ろう！

マンションストック長寿命化等モデル事業

老朽化したマンションの長寿命化を図る改修や建替えて、
ひと工夫を図る先導的なプロジェクトについて、
計画の策定や工事に要する費用に補助金が出ます

分譲マンションストック戸数

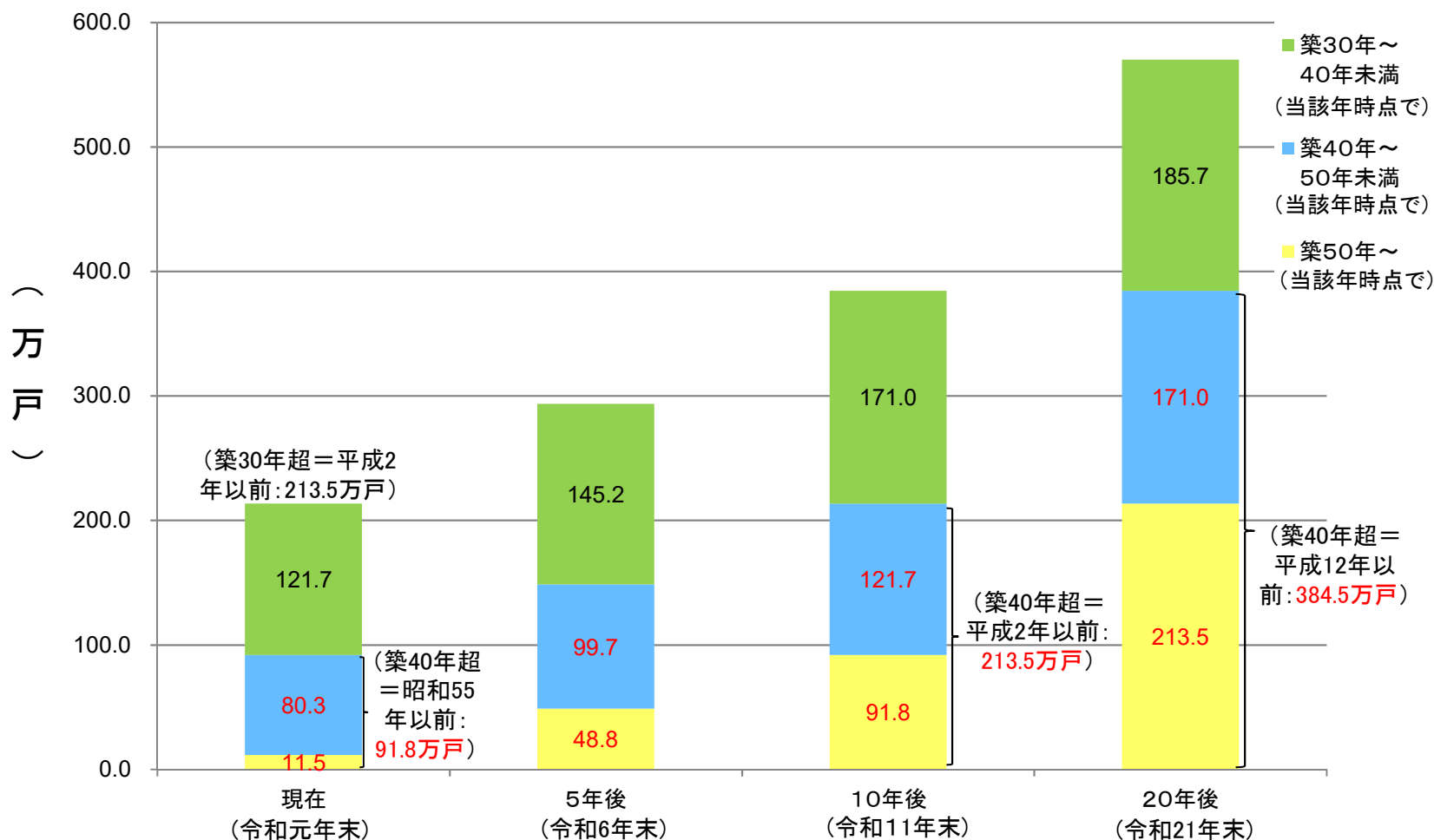
- マンションストック数は約665.5万戸（令和元年末時点）。
- 平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員（2.33）から推計すると約1,525万人、**国民の約1割**がマンションに居住



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
- 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
- 3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
- 4. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

- **築40年超**のマンションは現在91.8万戸（マンションストック総数の約14%）。
- **10年後には約2.3倍の213.5万戸、20年後には約4.2倍の384.5万戸**となる見込み。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した令和元年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したもの。

マンションストック長寿命化等モデル事業(令和3年度)

～事業の流れ～

令和3年度予算額 17億円

【事業期間 令和2～6年度】

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
【2タイプ(計画支援型/工事支援型)で募集】

有識者委員会で審査し、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

事業の段階に応じて、次の2つの事業タイプがあります。

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)

計画支援型の概要①～対象事業者・補助対象費用～

マンションストック長寿命化等モデル事業

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

ポイント

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500万円を上限とします。

ポイント

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
- ・提案者の構成員又は提案者の構成員に所属する者で、補助事業を実施する補助事業者等の人件費
- ・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

事業要件

- ① 区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること
- ② 原則として、当該事業完了後、工事支援型の提案を行うことを想定しているものであること

ポイント

- ・耐用年数は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）に掲げる耐用年数になります。
- ・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。

工事支援型(長寿命化改修)の概要①～対象事業者・補助対象費用～

マンションストック長寿命化等モデル事業

対象事業者

施工業者又は買取再販業者（グループによる提案も可）

ポイント

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

ポイント

- ・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。
- ・インスペクションに係る費用、長期修繕計画（今回実施する事業にあわせて見直しを行う長期修繕計画）の作成費用、リフォーム瑕疵保険料も補助対象となります。
- ・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。

工事支援型(長寿命化改修)の概要②～事業要件～

マンションストック長寿命化等モデル事業

事業要件

- ① 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定していること
- ② 修繕積立金額が長期修繕計画額と概ね一致するもしくは計画より余裕があること
- ③ 区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること
- ④ 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
- ⑤ 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
- ⑥ 地方公共団体が関与する要件として、マンション管理に関する計画や条例等を策定している(策定見込みを含む)自治体で行われる事業であること

ポイント

- ・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。
- ・⑥に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。
- ・旧耐震マンションの場合は、下記(1)または(2)の場合とします。
 - (1)耐震改修工事をあわせて実施すること。(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。)
 - (2)耐震診断を実施し、 $I_s \geq 0.3$ であり、耐震改修について、管理組合で議論されていること。(耐震改修工事の同時実施までは求めません。)

工事支援型(建替工事)の概要①～対象事業者・補助対象費用～

マンションストック長寿命化等モデル事業

対象事業者

施工業者又は買取再販業者（グループによる提案も可）

ポイント

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)

工事支援型(建替工事)の概要②～事業要件～

マンションストック長寿命化等モデル事業

事業要件

- ① 適切に修繕が行われていないことにより、建替の時期が早まっていないこと
- ② 区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること
- ③ 地域貢献機能を導入する建替であること
- ④ 建替後のマンションにおいて、長期修繕計画(30年以上)を作成し、その計画に適切な修繕積立金の額が設定されること
- ⑤ 地方公共団体が関与する要件として、マンション管理に関する計画や条例等を策定している(策定見込みを含む)自治体で行われる事業であること

ポイント

- ・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
- ・⑤に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。

工事支援型(長寿命化改修)の提案テーマの例

マンションストック長寿命化等モデル事業

○ 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

【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）

○ 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

【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

○ 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】

・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。
- 一部の採択プロジェクトについて、評価事務局ホームページで具体的な提案内容を紹介しています。

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】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

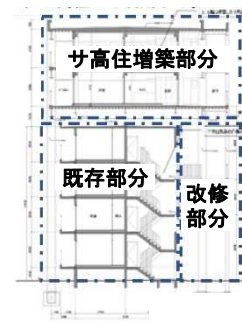
【提案概要】

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】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、停電時間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
- 管理費会計の削減に取り組み、修繕積立金への長期継続組入れを実現
- 2014年：防災対策に着手
- 2016年：防災計画を策定



【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】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】

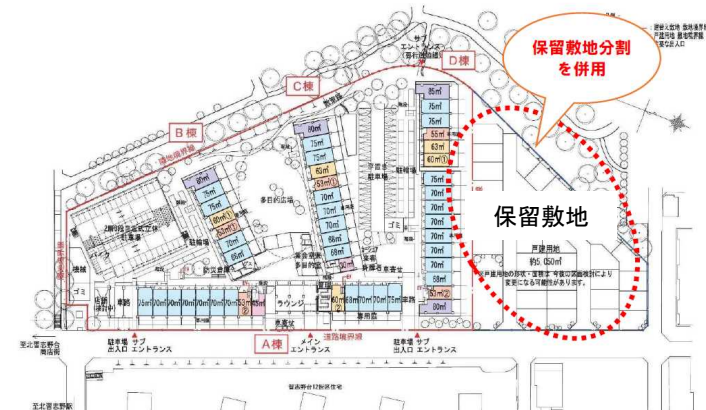
地域全体の防災備品を備蓄する防災倉庫

【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。

令和3年度に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。

ホームページ

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

マンションストックモデル事業



応募方法

応募する事業タイプに応じて、提案申請書を**郵送で提出**してください。

※提出先などの詳細は、募集要領を確認してください。

※提案申請書は、ホームページからダウンロードすることができます。

提案の受付期間(予定)

令和3年4月1日(木)～8月31日(火)消印有効

第1回応募締切 令和3年6月18日(金)

第2回応募締切 令和3年8月31日(火)

※今後、受付期間等について変更が生じる場合があります。最新の情報は、ホームページで確認ください。

お問い合わせ先

質問・相談は、原則として、ファックス又は電子メールでお願いします。

＜マンションストック長寿命化等モデル事業評価室事務局＞

技術的相談、募集要領等に関する問合せ

メール：info@mansion-hyouka.jp FAX：03-6801-5903

TEL：03-6801-5902 ※平日10～16時（12～13時を除く）

※新型コロナウイルスの影響等による体制のため、電話が繋がらない場合があります。
できるだけ、メールでお問い合わせください。