

マンションストック長寿命化等モデル事業 令和2年度の提案評価・審査の総括と今後期待される提案について

令和2年度に国土交通省が創設した「マンションストック長寿命化等モデル事業」の第3回提案について、国立研究開発法人建築研究所による応募提案の評価が終了し、マンションストック長寿命化等モデル事業の採択事業は該当なしと評価しました。

また、3回にわたって実施された令和2年度の提案評価・審査を踏まえ、今後、期待される提案、提案に当たっての留意事項をとりまとめました。ポイントは次の通りです。

- ・ 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・普及に向けた提案
- ・ 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
- ・ 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
- ・ マンションの適正管理に係る法律や認定制度等の動きを踏まえた上で、新たな再生手法を取り入れた提案

これらを国土交通省に報告するとともに、本研究所ホームページにおいて公表いたしましたので、お知らせします。

国立研究開発法人建築研究所 マンションストック長寿命化等モデル事業ホームページ
https://www.kenken.go.jp/mansion_s/index.html

1. マンションストック長寿命化等モデル事業の概要

- (1) マンションストック長寿命化等モデル事業は、今後急増する高経年マンションについて、適切な維持管理を促進するとともに、改修や建替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、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を公募し、国が事業の実施に要する費用の一部を補助することにより、優良事例・ノウハウを収集し、マンションの再生に向けた全国への普及展開を図ることを目的とした事業である。
- (2) 募集部門は以下のとおりである。
 - 1) 計画支援型 [事業前の立ち上げ準備段階への支援タイプ]
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な調査・検討等の準備段階の取組を対象とする。
 - 2) 工事支援型 [長寿命化等の改修工事や建替工事の実施段階への支援タイプ]

① 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や修繕の取組を対象とする。

② 建替工事

長寿命化改修工事を行うことが、経済的に不合理なケースや、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として有識者委員会で認められた場合には、一定の要件を満たす建替工事については、支援対象となる。

- (3) 国立研究開発法人建築研究所は、学識経験者からなる評価委員会を設置し、応募提案の評価を実施した。

2. 提案募集の状況及び審査の経緯

- (1) 国土交通省において提案募集を行い、第2回応募締切日後の10月1日から10月30日までに、4者4件の提案を得た。

内訳は、「計画支援型」が2者2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	応募件数	提案者種別	
計画支援型	2件	マンション再生コンサルタント	1件
		設計事務所	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 ※1	1件
合計	4件		

※1 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。

3. 評価の総評

- 今回の募集分では4者4件の提案があったが、マンションストック長寿命化等モデル事業の採択事業は該当なしと評価した。
- 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ている。
- 審査においては、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、提案内容を実行するための体制や方法が具体的でないもの、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・評価できないものなどは、採択に至らないと評価している。
- その結果、今回の募集分では採択事業は該当なしと評価した。

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提

案、提案に当たっての留意事項として、【別紙2】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

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)

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、説得力のある提案であることが期待される。
- また、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が期待される。
- さらに、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、補修材料や工法を選択においても、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が望まれる。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を期待したい。
- 加えて、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プロジェクトなども期待される。
- なお、本事業の既採択事業（前身の補助事業である長期優良住宅化リフォーム推進事業「良好なマンション管理」タイプを含む）と類似した提案であっても、既採択事業の提案から進展している点や、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、採択事業として適当であると評価し得る。また、既採択事業を実施した結果を踏まえた新たな提案についても同様である。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あるが、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、評価しないことに留意されたい。