



～今月のコラム～

マンションの長寿命化へ―国や自治体の補助事業を活用する―

昨今、電気代をはじめ、人件費や工事費の高騰が進んでいる中で、管理組合の会計は見通しを立てづらい状況ではないでしょうか。それでも、古くなった分譲マンションの再生は、避けられない課題です。建物や設備の劣化度合いを調査したり再生に向けた計画を立てたりする費用をどう確保すればいいのでしょうか。

そこで注目したい国の補助事業があります。国土交通省が所管する「**マンションストック長寿命化等モデル事業（以下、長寿命化事業）**」というもので、以下にご紹介します。

◆長寿命化事業(国交省が2020年度に創設)は、**高経年マンションの長寿命化を図るモデル的な取り組みを支援**するもので、この事業には大きく2つのタイプが用意されています。

一つは、**先導的再生モデルタイプ**です。マンションの長寿命化に向けた先導性の高い取り組みを支援するものです。もう一つは、**管理適正化モデルタイプ**です。管理水準の低いマンションが地方公共団体と協力し、その長寿命化だけでなく管理の適正化も図る取り組みを支援するものです。どちらも、立ち上げ準備段階の「計画支援」と長寿命化に向けた工事や大規模修繕工事の実施段階の「工事支援」の2つに分かれます。

◆どんな主体にどの程度の補助金を交付するのか、また補助対象事業にはどんな要件を求めているのか、参考までに**先導的再生モデルの場合**を示しておきます。

提案の審査で評価されるポイントは、先導性です。

その一つは、**政策目的への適合性**で見えています。例えば改修工事では、政策目的として、①構造躯体の長寿命化、②ライフラインの長寿命化・性能向上、③省エネルギー性能の向上、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、⑤防災対策、⑥新たなニーズへの対応、⑦地域貢献機能の導入、⑧管理水準の適正化―という8項目が上がっています。

そのほかの見所は、先導的再生モデルと管理適正化モデルという2つのタイプでやや異なりますが、先導的再生モデルでは、①独自性・創意工夫、②合理性、③合意形成上の工夫、④将来の維持管理に向けた工夫―の4つの観点が挙げられています。

◆ここまで先導的な取り組みに挑戦するのではなく、もっと単純にまずマンションの耐震化を進めたいという場合には、**地元自治体の助成制度を活用**する手があります。主に1981年5月以前に着工された旧耐震基準に基づく分譲マンションを対象に、耐震診断、補強設計、耐震改修工事・除却工事といった**耐震化に必要な費用の一部**が助成されます。助成制度の詳細については、例えば東京都内であれば、東京都が運営する「耐震ポータルサイト」で手軽に調べられます。

この機会に、国や自治体の補助事業や助成金を活用したマンション再生も検討されてはいかがでしょうか。

マンションストック長寿命化等モデル事業の概要

	先導的再生モデルタイプ(計画支援)	先導的再生モデルタイプ(工事支援)	
		改修工事	建替工事
対象事業者	マンション再生コンサルタント 設計事務所 管理会社など	施工会社 買取再販会社 事業参画者	施工会社 買取再販会社 事業参画者
補助対象費用	原則500万円/年(最大3年)を上限	調査設計計画費用・長寿命化工事のうち先進性のあるものに要する費用の合計の3分の1以内	調査設計計画費用・土地整備費用・共同施設整備費用の合計の3分の1以内
事業要件	区分所有者10人以上	25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額を設定	適切な修繕が行われていないことで建替えの時期が早まったものでない
	違反建築物ではない	修繕積立金の額が長期修繕計画上の額とおおむね一致またはそれより余裕がある	「地域貢献機能」を導入する建替え
	先導的再生モデルタイプ(改修工事支援・建替工事支援)の提案を想定	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	建替え後は、30年以上の長期修繕計画を作成し、その計画の実現に適切な修繕積立金の額を設定
	地元の地方公共団体でマンション管理に関する計画や条例などを策定済みまたは策定見込み	新たな技術の導入や工期短縮に役立つ工法の工夫がある	原則、土砂災害特別警戒区域外に立地
			建替え後のマンションが原則、省エネ基準に適合 建替え後のマンションが原則、居住誘導区域内に立地

※「事業要件」では「計画支援」の要件も満たす必要がある

【出典】国土交通省HP「令和5年度マンションストック長寿命化等モデル事業」の募集要項及び概要資料より



「2023年日経マンション建替えフォーラム」が開催されました！

2023年9月22日（金）に日本経済新聞社主催による「マンション建て替えフォーラム～事例から学ぶマンション再生の取組み～」が開催されました。

講演当日は、国による法制度の整備などが徐々にすすめられている中、「今後のマンション政策の課題と方向性に関して」国土交通省による基調講演の他、早稲田大学法科大学院教授 鎌野邦樹氏やノースアイランド代表取締役社長 嶋敬介氏による特別講演が行われ、野村不動産からは開発企画本部マンション建替推進部長の松岡弘芳が講演いたしました。

なかでも、これから国会で審議される予定の「区分所有法改正」に関する法制審議会の委員である鎌野邦樹氏による特別講演では、熱心に耳を傾けられる方が多く、今後のマンション再生の円滑化に向けた動向に関して関心度の高さが窺えました。

また、会場では、弊社による個別相談会も開催し、多くのご相談をいただきました。



鎌野邦樹氏による講演の様子



弊社松岡弘芳による講演の様子

マンション再生セミナー開催のご案内

野村不動産ではこの度、集合住宅にお住いの皆様に、「より快適な住まいへの再生」に向けた研究の一助となるよう、以下の通りセミナーを開催させていただくこととなりました（参加費無料）。

◆日時 2023年10月28日（土）10：00～12：00 ※予約制

◆場所 野村コンファレンスプラザ新宿 Cルーム（〒160-0023 東京都新宿区西新宿1丁目26-2 2階）

<セミナー内容>

①『マンション敷地売却事業の実例紹介』

～近年増加傾向にあるマンション敷地売却事業について
高輪交陽ハイツマンション敷地売却事業（東京都港区）の実例をもとに解説～
講師：株式会社都市空間研究所 代表取締役 野牧英一郎氏

②『区分所有法の改正について』

～総会決議の要件が変わる？
マンション管理や建替えの円滑化に向けて見直しが進む区分所有法のポイントを一挙解説～
講師：戎・太田法律事務所 弁護士 戎正晴氏

ご参加をご希望される方は以下のURLより、必要事項をご入力の上お申し込みくださいませ。

野村不動産「野村のマンション再生セミナー」

<https://www.nomura-re.co.jp/business/rebuilding/seminar/>

