

再生タイプ	1. 建替え再生	2. 補修・再生 ①	3. 補修・再生 ②	4. 補修・再生 ③	5. 補修・再生 ④	6. 解体除却敷地売却
	建替え	全体補修	全体補修	全体補修	1階部分の床の補修無し2階以上補修	建物を解体除却し、敷地売却
	66戸	杭の再打設・補強	北端基礎杭頭部破損箇所へのコンクリート打設補強	杭はそのまま存置・補強せず	杭はそのまま存置・補強せず	
住宅戸数	66戸	66戸	66戸	66戸	66-5 (1階住戸) 戸	0戸
概要	指定容積率が下がり、これまでより小さい建物に建替えざるをえない。安心して住めるが、戸当たりの費用負担がかなりかかる。	杭を再打設し、ジャッキアップすることで、マンションの傾斜を修正し、共用部の欠損やひび割れを補修し、安心して住まうことができる。	基礎・杭調査により杭頭部が破損している状況が判明している箇所へコンクリートを打設し、判明している危険を回避する処置を行う。	既に復旧決議している案。地下構造物にかなりの損傷があり、基礎・杭をそのままでは、安心して住まうことはできない。	1階の専有部分の床の盛り上がりやそのままとして、2階以上の住戸を利用する再生。安心して住まうことはできない。	建物を解体し、敷地を売却して、売却代金を解体費に充当する。
主なメリット	新しい安心できる建物に住まうことができる。建替えに対する補助(優建)が受けられる。生活再建に向けて参画・転出と取れる手が選べる。	建替えより安い費用負担で安心できる建物に住まうことができる。売買等市場(交換)価値が期待できる。	比較的安い費用で、判明している危険箇所の補強ができ、安心できる。	安い費用負担で建物に住まうことができる。	補修再生②より安い費用負担で建物に住まうことができる。	全壊判定を受けた被災マンションの解体により、地震時の倒壊といった心配をしなくてもよい
主なデメリット	建替え参画者の費用負担が大きい。	補修のための費用の負担が非常に大きい	当面の一時的な対応であり、他の基礎・杭で不具合箇所が判明すればその都度の対応が必要となる。安全性への不安を抱えたままである。	安全性への不安を抱えたままである。	安全性への不安を抱えたままである。1階住戸の人は住めなくなる。(2階以上の住戸の方との交換等での対応可)	住んでいる方は住まいがなくなる。売却した土地費で解体費が賅えない場合、各自の負担が必要となる。
安心・安全リスク回避	建替えることで安心安全の建物に住むことができる○	傾斜がなくなり、基礎・杭の安全が確保され、安心して住まうことができる。○	基礎・杭に損傷があり、安全性に問題がある。少なくとも、不具合のある箇所の補強で緊急的な対応を行う。△	基礎・杭に損傷があり、安全性に問題がある。△	基礎・杭に損傷があり、安全性に問題がある。△	更地となり、倒壊等の心配は全くなくなる。◎
住まいとしての機能・性能・水準	新築の建物となり、最新の水準の構造となり、機能・性能とも最良のものとなる。◎	20年前に建てられた建物の水準。傾きがなくなる。○	20年前に建てられた建物の水準。約1/125の傾きがある。△	20年前に建てられた建物の水準。約1/125の傾きがある。△	20年前に建てられた建物の水準。約1/125の傾きがある。△	-
再生タイプ	1. 建替え再生	2. 補修・再生 ①	3. 補修・再生 ②	4. 補修・再生 ③	5. 補修・再生 ④	6. 解体除却敷地売却
再生事業に要する費用	解体除却費+事業計画権利調整コンサル費+設計建設関係費-優良建築物整備補助金=権利者負担総額	補修工事費杭の損傷程度が不明ジャッキアップ工事を8億円とすれば(仮に入れている数字)補修工事費を追加すれば	補修工事費杭の損傷部分にコンクリートを打設する工事を1千万円とすれば(仮に入れている数字)補修工事費を追加すれば	補修工事費 復旧決議工事費	補修工事費 復旧決議工事費-1階住戸補修費	解体除却費-敷地売却費=
	143,000万円程度	97,500万円程度	18,500万円程度	17,500万円程度	16,500万円程度	10,116-17,160=-7,044万円
参考管理会社概算	事業費18.8億円			2.2億円		12.5~△0.5億円
各区分所有者の費用負担	上記金額÷66戸 2212万円程度/戸 92.7→86.7㎡=2476万円 80.25→75.05㎡=2143万円 76.2→71.26㎡=2035万円 (建替え計画資料参照)	上記金額÷66戸 1477万円程度/戸	上記金額÷66戸 280万円程度/戸	上記金額÷66戸 265万円程度/戸	上記金額÷66戸 250万円程度/戸 上記金額÷61戸 270万円/戸	上記金額÷66戸 △107万円程度/戸
戸当たり負担額	2,000~2,500万円/戸	1,000~1,500万円/戸	280万円程度/戸	265万円程度/戸	270万円/戸	△100万円程度
参考管理会社概算	2,850万円/戸			335万円/戸		190~△70万円/戸
再生実施の同意割合	5分の4以上	4分の3	4分の3 (or 2分の1)	4分の3 (or 2分の1)	4分の3 (or 2分の1) 1階住戸所有者全員同意	全員同意又は5分の4以上
法的根拠	区分所有法マンション建替円滑化法	区分所有法第61条	区分所有法第61条	区分所有法第61条	区分所有法第61条	民法マンション建替円滑化法
工事期間	2年程度	1年程度	半年程度	半年程度	半年程度	半年程度
引っ越し(居住者の場合)	再入居、転出か 2回、1回	不要	不要	不要	不要	1回
仮住居の有無と期間(居住者の場合)	要・2年程度現転出で再入居者は6年~	不要	不要	不要	不要	移転住戸の確保

事業実施のポイント	保居住戸の売却・売り渡し請求等事業費の立替え等事業協力者・デベロッパーの存在新築マンション市場の有無	・基礎・杭の状況全体把握 ・各人の資金負担能力 ・実施体制の確立	・基礎・杭の状況把握 ・各人の資金負担能力 ・実施体制の確立	・基礎・杭の状況把握 ・各人の資金負担能力 ・実施体制の確立	・基礎・杭の状況把握 ・各人の資金負担能力 ・実施体制の確立 ・1階住戸の買取・交換	・土地の売却費が解体費を大幅に上回るか ・移転先住戸が確保できるか ・抵当権、ローン対応
再生タイプ	1. 建替え再生	2. 補修・再生 ①	3. 補修・再生 ②	4. 補修・再生 ③	5. 補修・再生 ④	6. 解体除却敷地売却
実施する場合の ・留意点 ・課題 ・今後の対応	用途地域の見直しで許容積率がダウンしている。同じ戸数なら戸当り面積が7%程度小さくなる。建替えに参加される方の負担額が一番大きい。事業を実施に協力する事業協力者の可能性が低い。建替え経験を有するデベロッパー・ゼネコンおよび地元デベロッパー等に、建替え事業の参画の正式打診と自力型の建替え事業の検討。	杭の全数調査の実施と、既存杭の健全性を判断し、ジャッキアップ・杭打設工事費用の算定。本体建物の構造上の耐力がどのていどあるのかと言った建物診断（構造強度）の算定が必要。	傾斜したままで補修工事を行う施工業者の有無。管理組合としての修繕設計を行い、将来生じるかもしれない不具合等については、一切責任を負わないといった条件でないと施工をしてくれない可能性が高い。エントランスホールの建築確認申請において、本体建物の法適合性証明が求められ、実質上は確認申請ができない状況にある。	同左	同左 + 1階住戸買取と管理組合への帰属等の事前の方針確定と受け皿の体制づくりが必要。	・全員が転出・転居しなければならないことにあるが、可能かどうか。 ・マンション建替え円滑化法の敷地売却制度の適用ができれば、4/5の決議で事業が進められる。適用要件に合致と買受人（デベロッパー等）の導入できるか。敷地売却制度の適応がなければ全員同意が必要。
行政等の支援制度	熊本市被災マンション再生支援制度優良建築物等整備事業仮住居支援制度（みなし仮設入居者対象）リバースモーゲージ利子補給制度 住宅金融支援機構リバースモーゲージ（金利返済のみ、死亡後売却返済）	熊本市被災マンション再生支援制度 住宅金融支援機構管理組合向け修繕費ローン制度	-	-	-	公営住宅募集・民間賃貸住宅入居支援等
再生タイプ	1. 建替え再生	2. 補修・再生 ①	3. 補修・再生 ②	4. 補修・再生 ③	5. 補修・再生 ④	6. 解体除却敷地売却
安全性	○	○	×	×	×	-
工作物責任 (地震保険の加入)	○	○	×	×	×	○
居住性 (建物の傾斜)	○	○	△・×	△・×	△・×	-
居住性 (建物の性能等)	◎	○	○・△・×	○・△・×	○・△・×	-
経済的価値 (市場・交換価値)	◎	○	×	×	×	◎
住まいの確保・継続	○	○	○	○	○・×	×
費用負担額の多寡	建替え参加× 転出の場合 ○	△	○	○	○	◎
行政の許認可や支援	◎優建等補助	○	×確認申請	×確認申請	×確認申請	-
事業協力・施工者	△×デベロッパーの参画	○	△・×	△・×	△・×	○
将来性（管理・管理組合の維持）	◎	○	△・×	△・×	△・×	-
あなたの総合評価						

◎は非常に良い、何の問題もない。 ○はよい、問題ない。 △は普通・どちらとも言えない。 ×は悪い、ダメ、問題がある。 -は評価外