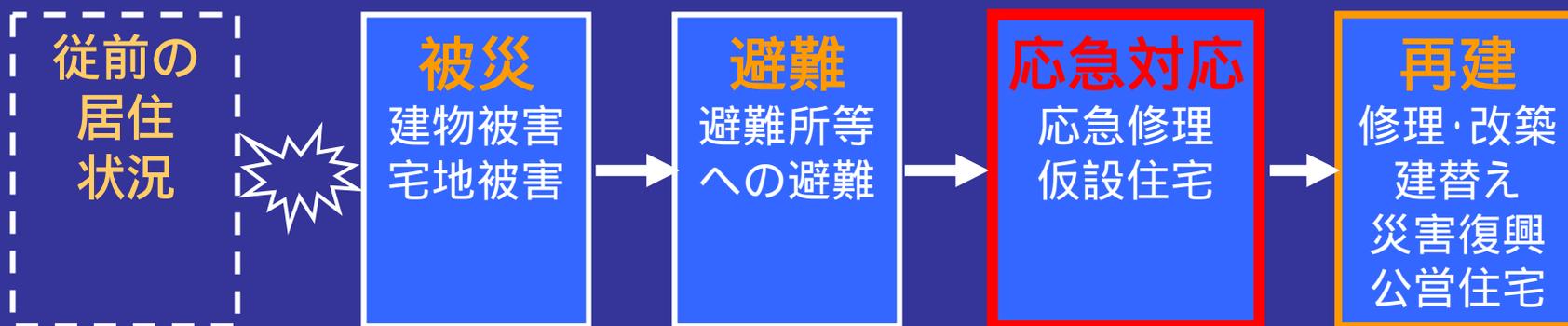


新潟県中越地震における
被災住宅の応急対応の実態と
復興への課題

国土技術政策総合研究所
米野 史健

研究の目的

新潟県中越地震の被災住宅における、
応急対応段階の実態を把握し、
今後の**再建**のあり方を考察する



被災住宅に対する応急対応策

応急仮設住宅

(1) 建設型仮設住宅

- ・プレハブ住宅を建設：13市町村・63団地・計3460戸
- ・全壊+大規模半壊以外に、半壊等で希望する者にも提供
- ・従前コミュニティに配慮、自宅近隣で元の地域毎に入居

(2) 借上型仮設住宅

- ・県が民間賃貸住宅を借り上げ、建設型と同条件で提供
- ・5市町村で利用、304件の情報に対し177世帯が決定
- ・提供される物件と被災者の希望(立地・広さ等)にギャップ

(3) その他仮設住宅的役割

- ・公営住宅、都市再生機構住宅、県職員住宅などの利用
- ・未利用の保養所、寮、校舎などの活用例もあり

被災住宅に対する応急対応策

応急修理制度

- ・生活に最低限必要な補修工事を、公共負担で行う制度
- ・要件変更、弾力的取扱、限度額拡大で広範囲に実施
 - …生活再建支援法と同要件
 - 全壊でも協議の上で適用可能、発注手続も簡略化
 - 国 + 県独自制度の併用で最大160万円まで
- ・申請は12月末まで、工事完了は3月末まで延長
- ・申請数計9057件 …国制度分6124件 県制度分8817件
- ・地元業者が少なく対応困難、完了期限に間に合わないとして、申請を諦めた被災者もあり
- ・被災者の多くは修理費補助のように認識する傾向あり
 - …本格修理のうち該当部分を応急修理として申請

住宅応急対応制度の利用状況

- ・被害世帯のうち
3300世帯・21%が
支援申込なし
- ・市よりも町村で
支援の申込割合
が低い傾向
- ・被害大の市町村で
申込割合が低い

市町村名	被害状況			支援策	
	全壊	大規模 半壊	半壊	非申 込数	非申 込率
単位	世帯			-	%
長岡市	922	908	4946	1373	20.3
山古志村	-	-	-	-	-
見附市	53	17	495	120	21.2
栃尾市	44	60	234	64	18.9
	149	116	683	304	
魚沼市	83	48	317	80	17.9
十日町市	96	139	809	195	18.7
	5	6	79	28	
柏崎市	26	55	262	106	30.9
小国町	140	125	522	187	23.8
	68	28	102	107	
	11	11	22	24	
計	2819	1951	10878		

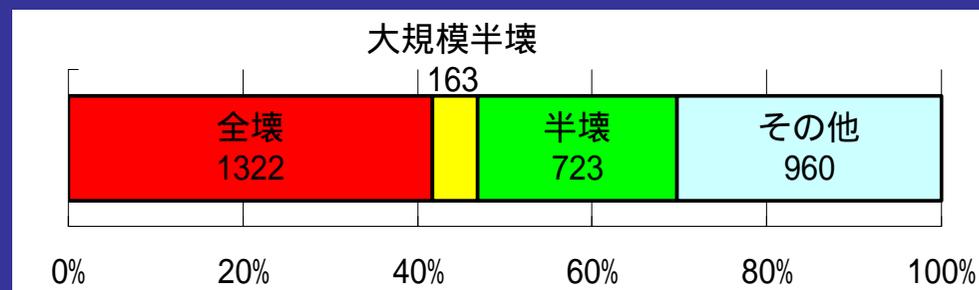
建設型仮設住宅の被害別入居状況

- ・入居世帯のうち本来の対象である**全壊**は40%程
- ・**大規模半壊**が占める割合小さい
- ・**半壊**と**その他**
(一部損壊 + 避難地域?)の割合が大きく全体の半数占める

	全壊	大規模半壊	半壊	その他	計
小千谷市	278(41.3)	37(5.5)	149(22.1)	209(31.1)	673
越路町	57(49.6)	4(3.5)	25(21.7)	29(25.2)	115
魚沼市	5(18.5)	1(3.7)	12(44.4)	9(33.3)	27
計	340(41.7)	42(5.2)	186(22.8)	247(30.3)	815

単位は世帯, 括弧内は被害別割合(%) 魚沼市は旧広神村分のみ(他は建設なし)

↓ 仮設住宅等の全体に当てはめて推定



被害状況・応急対応別の世帯数推定

	全壊	大規模半壊	半壊	その他
仮設住宅等	1322	163	723	960
応急修理	213	1264	7343	118
				-

非申込率

45.5%

26.9%

25.8%

別宅を建設・購入
都市部に転居？

親族と
同居？

雪解け後に
修理・建替？

自己負担
で修理？

想定される再建手段

(1) 建替え・移転:

自宅を建て替えるか、他の住宅に移転

仮設居住期間中に融資等を受けて建替え、または移転
災害復興公営住宅への入居や、集団移転の可能性も

既に自助努力で住宅確保した世帯もいるか
まだならこれから建替え・移転が必要

… に比べ実態
把握が困難
適切な支援も
難しい?

	全壊	大規模半壊	半壊	その他
仮設住宅等		163	723	960
応急修理	213	1264	7343	118
非申込		524	2807	-

想定される再建手段

(2) 大規模補修・改修:

被害を受けた自宅を全面的に修理・改造する

仮設居住期間中に修理を実施して、自宅に戻る
応急修理では足りない部分を改めて本格的に修理
本格的な修理を新しく実施

・・・融資・利子補給や資金支援を受けて実施

・・・合わせて、
適切な修理
技術の助言
等が必要か

	全壊	大規模半壊	半壊	その他
仮設住宅等	1322		723	960
応急修理		64	7343	118
非申込	1284	24	2807	-

想定される再建手段

(3) 補修:

被害を受けた自宅の修理を行う

仮設居住期間中に修理を実施して、自宅に戻る

… 早期に終了し退居、仮設住宅の空きが出てくるか
応急修理の際におおよそ修理済、部分的な追加工事
自己負担でおおよそ修理済、部分的な追加工事程度

… 既存の支援策
融資・利子補給
資金支援の
範囲で対応可か

	全壊	大規模半壊	半壊	その他
仮設住宅等	1322	163		
応急修理	213	12	7343	118
非申込	1284	524	2807	-

住宅を再建する上の問題

問題は「**建替え・移転**」(1000～2000世帯)

これらの住宅再建をいかに早く進めるか？

方法1:

災害復興公営住宅

中越の住宅特性とは
必ずしも合わない

受け入れにくい面多い
入居してもいずれ退居
空家増加のリスクあり

方法2:

ローンを借りて建替え

農地等復興にもコスト
収入の回復も不透明

長期ローン組むには
リスク大きい

リスクを**低減・分散**する
スキームが必要か

不動産証券化を用いた再建スキーム

- 1) 特定目的会社等を設立、市民や自治体などから出資を募る
- 2) 会社等が複数の被災者から借地し、戸建住宅を建設
- 3) 戸建住宅を一定の期間被災者 (= 地権者) に賃貸
- 4) 家賃と期間終了後の建物売却益で、融資及び出資を精算

