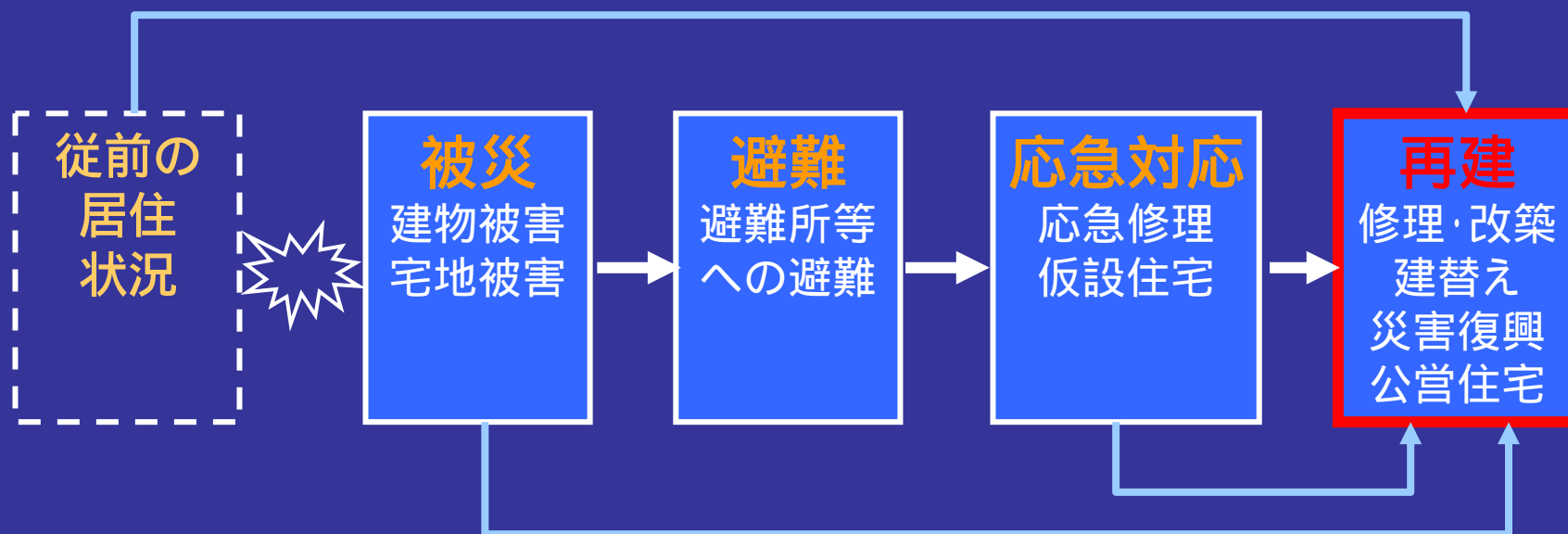


新潟県中越地震で被災した 住宅の再建方法に関する一考察

国土技術政策総合研究所 住宅研究部
米野 史健

研究の目的と方法

新潟県中越地震の被災住宅における、
今後の再建のあり方及び支援策を考察する



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

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		

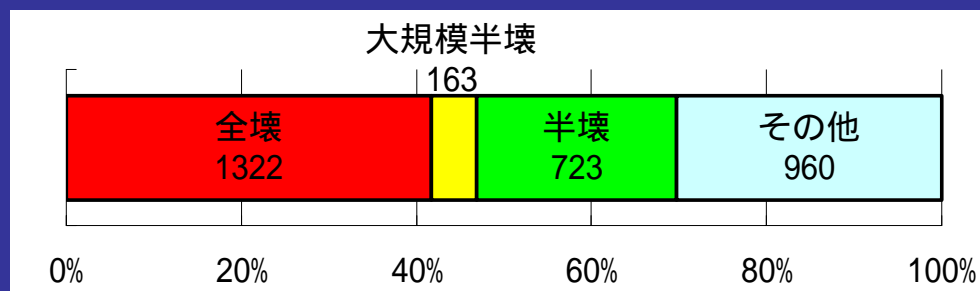
建設型仮設住宅の被害別入居状況

- ・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?)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	1284	524	2807	-

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？

住宅再建に対する支援策

	被災住宅の補修	被災住宅の建替	他所への移転
融資	災害復興住宅融資(公庫) 災害被災者住宅再建資金貸付金(県) 被災住宅復興資金(長岡市)		
助成	被災者住宅復興資金利子補給(復興基金) 新潟県中越大震災義援金 被災者生活再建支援金(国制度,県制度)[借入金利息分]		
	被災者生活再建支援金(県)	-	被災者生活再建支援金(国,県)[家賃分]
	雪国住まいづくり支援(復興基金) 被災宅地復旧工事補助(復興基金)		-
事業	-	-	災害復興公営住宅 防災集団移転促進事業

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

～ 融資等を受けて実施、災害復興公営住宅や集団移転も

(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

～ 融資・利子補給などの資金支援を受けて実施

(3) 補修:

被害住宅の修理を行う

～ 現行支援策を受けて実施
早期に終了?

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

被災1年後の状況

【仮設住宅】

累計入居世帯数(3096世帯)中、退去284世帯(9%)

【再建の見通し】

[各自治体:全半壊+仮設入居世帯調査(11000世帯対象)]

自力再建断念:368世帯(8%*) 再建方法未定:586世帯(12%)

別の場所に移転予定:724世帯(15%) *全壊+大規模半壊に占める割合

[新潟県:仮設住宅入居世帯調査(2100世帯回答)]

自力再建のめどが立っていない:840世帯・40%

[読売新聞:仮設住宅住民アンケート(300人対象)]

住宅再建のめどが立っていない:44% ~理由「資金難」35%

➡ およそ40%の世帯が「再建のめど建たず」

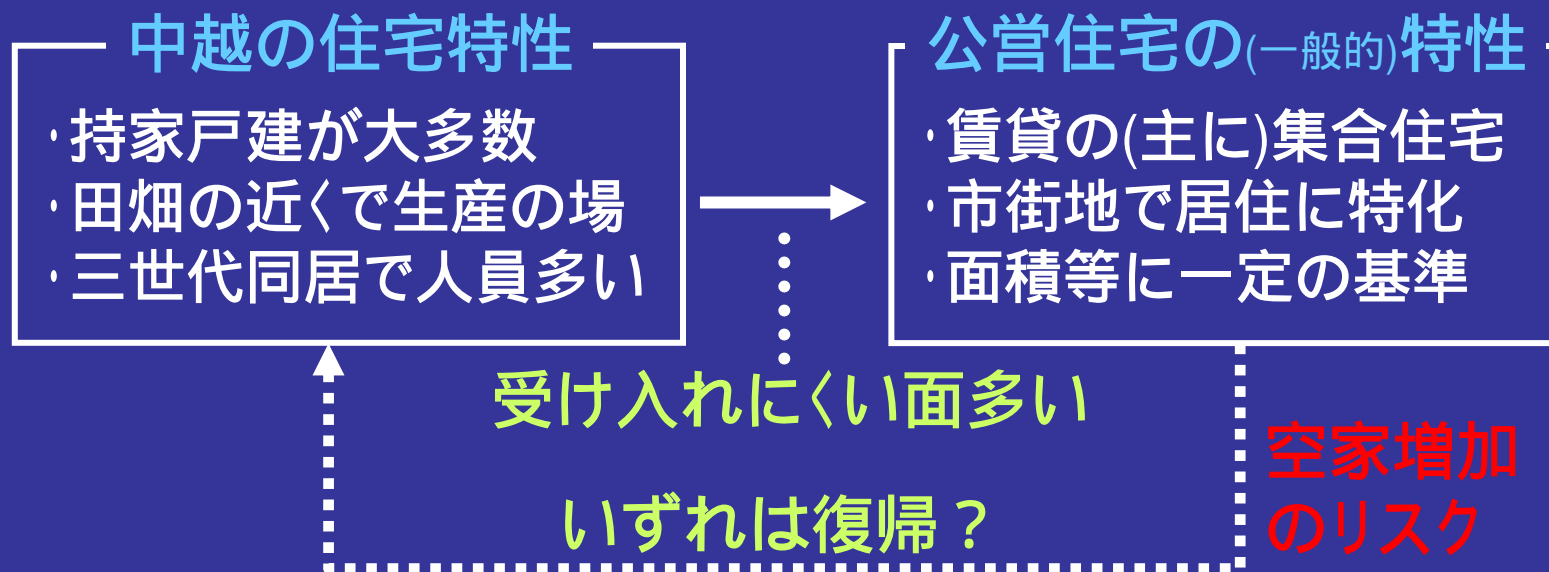
住宅を再建する上の問題

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

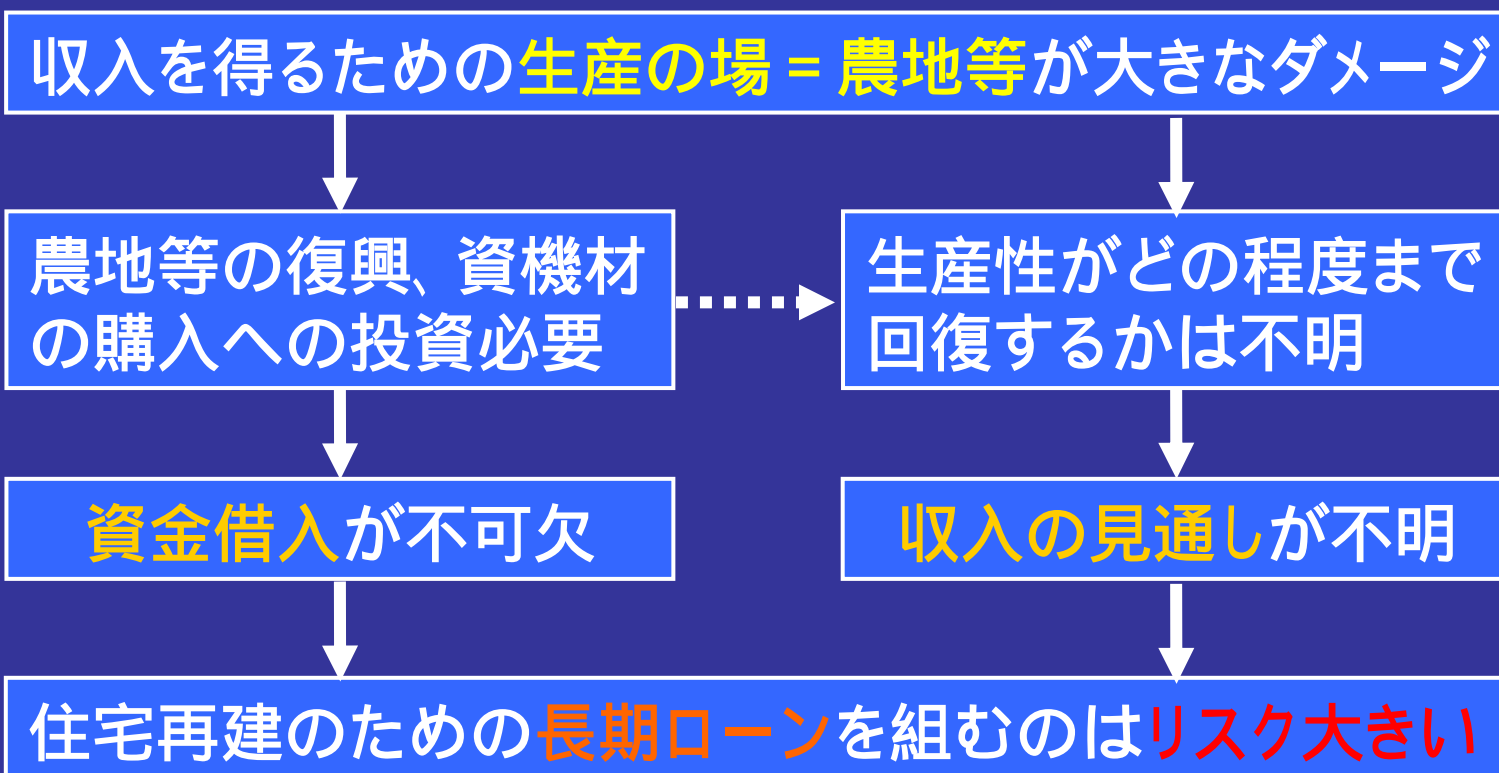
… 阪神大震災で積極的活用、しかし中越で有効か？



住宅を再建する上の問題

方法2：ローンを借りての建替え

…従前住宅を再建する基本的方法、支援策も出揃うが



住宅再建のリスクを抑える方法

被災者個人あるいは公共団体が負うリスクを、減らす・抑えることは出来ないか？

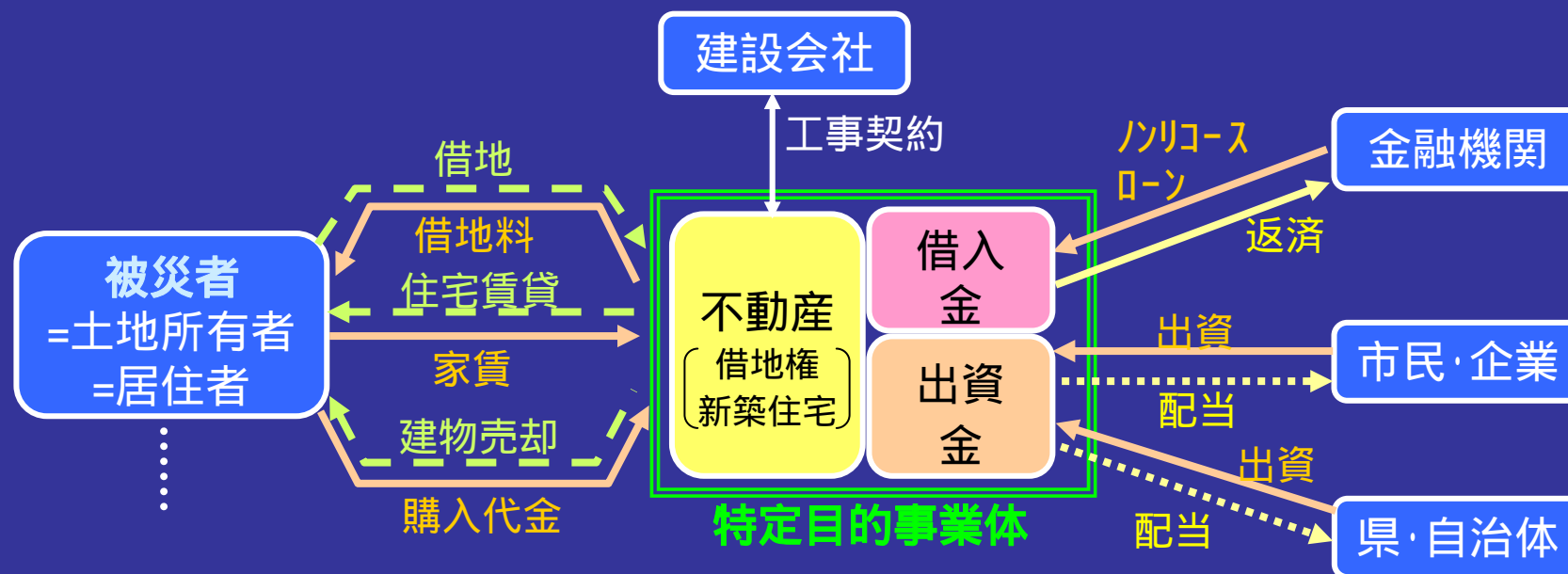
不動産事業のリスクヘッジ：証券化

←…… 事業主体が自ら負うリスクを
複数の出資者を募って分散化する

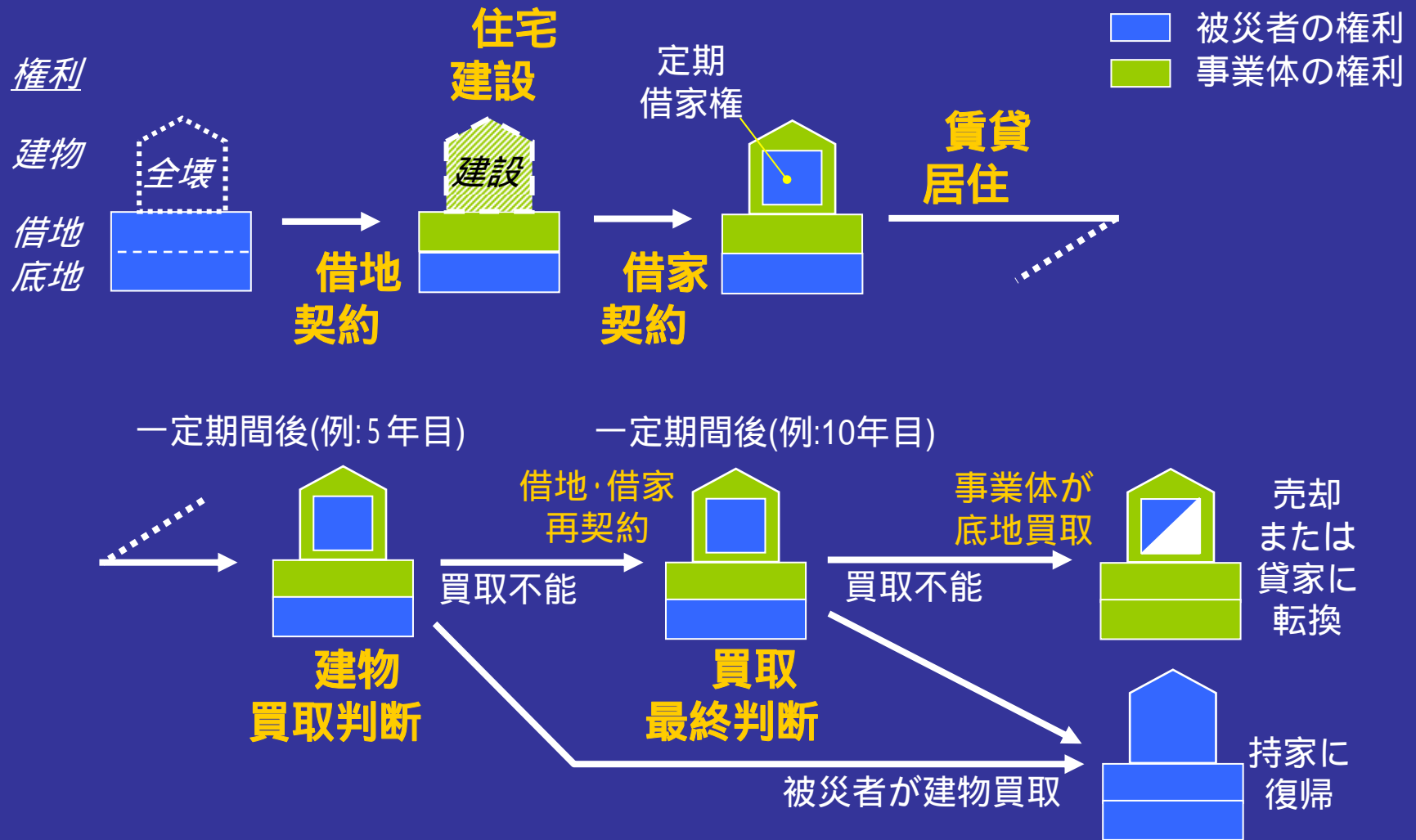
被災住宅の再建“事業”に伴うリスクを、社会的にシェアする仕組みとして応用できないか？

不動産証券化を用いた再建スキーム

- 1) 特定目的事業体を設立、市民や自治体などから出資を募る
- 2) 事業体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



被災者との契約内容・手続のイメージ



再建スキームで期待される効果

[被災者のメリット]

- ・被災後の不安定な段階で、**多額のローン**を負う必要がない
- ・実質的に**持家戸建**と同じ状態で、一定期間賃貸居住できる
- ・**生活が安定**した時点で、住宅再建の方針を確定できる

[行政のメリット]

- ・多額のコストを負担して**公的賃貸住宅**を建設しなくてすむ
- ・**市場の機能**及び**市民の善意**を活用して、再建支援ができる
- ・補助ではなく**出資**の形で、個人財産再建への支援ができる

[社会的なメリット]

- ・個々の住宅再建が、**社会的な事業**として位置づけられる
- ・再建住宅に公共的観点を反映させ、**良好なストック**を造れる

検討上の課題

[証券化の考え方]・・・このような形が組めるか？

- ・特定目的事業体の望ましい形態
- ・ファンドの規模(対象とする戸数、総額)

[土地建物の契約]・・・このような契約が可能か？

- ・借地、建物譲渡特約、借家の契約方法・内容
- ・再契約、底地買取の場合の手続
- ・公的機関の関与による信用の付与

[事業の成立性]・・・経営的に成り立つか？

- ・出資額の調達可能性、想定される利率
- ・被災者との間での借地料・家賃・建物売却額の設定
- ・期間後の再契約や底地買取のリスク判断