

災害対応型建築社会システム特別委員会

東日本大震災による住宅・不動産被害と復興課題からみた

建築社会システムのあり方研究(報告:幹事 齊藤広子(明海大学不動産学部))

- 研究の目的: 東日本大震災による住宅・不動産の被害、居住への影響、復興での課題を明らかにし、特に以下の3点について検討を行い、災害対応型建築社会システムのあり方として、総合的に取りまとめ、提案を行う。

- ① みなし仮設住宅の現状と課題、今後の仮設住宅のあり方
- ② マンションの地域社会財としての検証、新たなマンション施策の検討
- ③ 建築を支える土地被害とそれによる住宅・居住への被害から建築と土地の一体性の推進、市場を通じた安全な住宅・不動産づくりへの課題

👉 具体的実現方策を検討する

- 2012年度～2013年度前半 実態調査の実施等

委員会での議論を踏まえ、2013年度 具体的方策の提案(大会PD)

2013年度後半 提案方策の検証

(関係者:行政、コンサル、事業者、研究者等へのヒヤリング)

委員会メンバー

建築社会システム委員

建築計画委員会

建築法制委員会

17名

委員長	安藤 正雄	7216141	千葉大学 大学院工学研究科建築学 コース
	m.ando@faculty.chiba-u.jp		
幹事	齊藤 広子	8610469	明海大学 不動産学部不動産学科
	hsaito@meikai.ac.jp		
幹事	中城 康彦	0203098	明海大学 不動産学部
	nakajo@t3.rim.or.jp		
	赤崎 弘平	7100247	ワークショップAKA
	ikus9iad@oct.zaq.ne.jp		
	新井 信幸	9921334	東北工業大学 工学部建築学科
	no-arai@nifty.com		
	石坂 公一	7413018	東北大学大学院 工学研究科都市・ 建築学専攻都市マネジメント学分野
	ki11313@tjogi.pln.archi.tohoku.ac.jp		
	菊地 成朋	8004854	九州大学 大学院人間環境学研究院 都市・建築学部門
	kikuchi@arch.kyushu-u.ac.jp		
	鈴木 雅之	9008225	千葉大学 キャンパス整備企画室
	suzukima@faculty.chiba-u.jp		
	関 栄二	9901669	(株)AGデザイン
	eiji930@wa2.so-net.ne.jp		
	田村 誠邦	9318646	(株)アークブレイン
	tamura@abrain.co.jp		
	堤 洋樹	9709805	前橋工科大学 建築学科
	tutumi@maebashi-it.ac.jp		
	長谷川 洋	8903634	国土交通省国土技術政策総合研究所 住宅研究部住環境計画研究室
	hasegawa-h92iw@nilim.go.jp		
	藤本 秀一	9216404	国土交通省国土技術政策総合研究所 総合技術政策研究センター
	fujimoto-h92ta@nilim.go.jp		
	松村 秀一	8204048	東京大学 工学研究科建築学専攻
	smatsu@buildcon.arch.t.u-tokyo.ac.jp		
	米野 史健	9526435	(独)建築研究所 住宅・都市研究 グループ
	meno@kenken.go.jp		
	森田 芳朗	9625043	東京工芸大学 工学部建築学科
	morita@arch.t-kougei.ac.jp		
	柳沢 厚	9601976	C-まち計画室
	c_machi@hb.tp1.jp		

①みなし仮設住宅の現状と課題、 今後の仮設住宅のあり方

- みなし仮設住宅：民間賃貸住宅借り上げによる仮設住宅
- 建設型仮設住宅（約5万戸）よりも多く供給（約7万戸）。初の本格的導入。そのため、制度運用詳細が決まっておらず、多くの混乱が生じた。
- 調査等：震災後継続的にみなし仮設住宅に関与した不動産業者への聞き取り調査、居住者へのアンケート聞き取り調査、契約書内容の分析、国土交通省・内閣府へのヒヤリングと意見交換等

□現状と課題（主な点）

みなし仮設住宅を選んだ理由では「自分で場所を選べる」「プレハブの仮設住宅等より早く入居できる」

- ①特例（既に住宅を自力で借りた人を後で対象）を認めたことからの混乱。
- ②所有者の修繕義務・賃借人の原状回復義務、家賃に含まれる範囲といった家主と居住者の役割分担が不明確である（契約書の分析）。
- ③管理会社および所有者、借り上げている県、その管理代理である市の管理責任が明確でない（契約書の分析）。
- ④入居者には入居時の重要事項説明が実質行われず、住宅の管理ルールを理解せず入居し、入居後トラブルに。取引体制の課題

- ⑤制度として、対象住宅、入居対象者、住戸と入居者のマッチング方法、家族・世帯単位と住戸単位の対応方法、賃貸借契約の内容として、借り上げ期間、家賃設定のあり方、契約期間や契約の種類、業務の進め方として、県と市の役割分担のあり方に課題があり、家賃支払い時期の大幅な遅れとその改善措置の問題等がある。
- ⑥居住者から入居時には物件が見つからなかった、高齢やペットを理由に断られた等の問題。入居後では、間取りが狭い、建物や設備が古いといったハード面の問題のほかに、郊外の戸建住宅で暮らしていた人が街中の集合住宅に住むため、生活環境が変わって活動量が低下し体調が悪化するとか、寂しさやストレスを感じるなどが問題。

■具体的方策・提言とその成果

- ・みなし仮設住宅にも情報や物資が届くように。
居住者間の交流の促進。/・家賃規制の必要性の検討
- ・民間賃貸住宅等の既存建物活用による仮設住宅整備のあり方；上記の制度設計に対する具体的な指針の提示
安全確認の実施、管理水準への公的関与の必要性等
- ・段階的選択と移動（とりあえず段階と少しおちついた段階での住み替え）
- ・「現物支給」と「家賃補助」、あるいはバウチャー制度の政策比較により公平性を維持し、総合的に仮設住宅のあり方を検討する必要がある
- ☞ 内閣府による検討へ（課題の提示と具体的方針）
- ・解体勧告制度（外部不経済がある場合・解体宣言による建物退去命令等）
- ・被災した住宅の情報開示方法（市場での開示方法が決まっていない）



全壊の民間賃貸住宅

② マンションの地域社会財としての検証 新たなマンション施策の検討

- マンション: 区分所有の集合住宅 / 都市型災害を想定し注目
- 調査等: 東北地域のマンションの被災・復興調査、首都圏の全超高層マンションの被災・災害時の対応・防災対応調査、液状化エリアのマンションの被災・復興状態の調査(第3次まで)
- 現状と課題(主な点)
 - ① 被害が大きかったマンションは解消へ。自費建替えマンションは0
解消は想定されていないため全員合意が必要で困難
 - ② マンションでは(避難所に行かず)避難待機
→ 備蓄等の必要性/特に首都圏の超高層マンション
 - ③ 津波避難ビル等、地域へのマンションの寄与。
マンションの共用施設の作り方・運営の仕方
 - ④ 復興に向けての合意形成が困難
コーディネーター、主体(人材)の育成
 - ⑤ マンション管理体制の課題: 団地と棟別等
図面の未整備(特に地盤) → 時間と費用がかかる復興
 - ⑥ コミュニティ形成されているマンションでの相互扶助・災害対応の優位性



解体・解消したマンション

■ 具体的方策・提言とその成果

- ・現地管理体制の強化、安全性の確認方法の必要性
- ・マンションの立地の限定化(解消→土地売却しても解体費も捻出不可)
- ・戸建持家を前提とした居住政策(応急修理制度、公費解体のもうしこみ、みなし仮設住宅のもうしこみ等、マンションでは使いにくい、ほとんど使えない施策。地震保険査定、罹災証明もマンションにはつめたい)
 - 都市居住の場としてのマンションの位置づけを
- ・マンション(地盤含む)の図面の整備→蓄積・活用制度
- ・避難待機住宅としての体制の整備 → 備蓄および耐震化の促進→ マンションの維持管理の定期報告
 - ・維持管理勧告制度👉国土交通省・内閣府等での検討
- ・多数決でマンションの解消を
 - 👉被災マンション法の改正・整備(4/5で解消)
 - 👉耐震性の低いマンション・老朽化マンションでも多数決に(国で検討中)
耐震性の低いマンションに関しては
(4/5で解消。2014 2/28 マンション建替え円滑化法改正 閣議決定)
- ・地域に寄与するマンション、共用施設・地域との連携・協定
そのための計画の仕方 👉 総務省・国土交通省での検討



被災地の超高層マンション

③ 建築を支える土地の被害とそれによる住宅・居住への影響 / 市場を通じた安全な住宅・不動産づくりへの課題

- 土地被害: 津波、土砂崩れ、液状化など → 液状化を中心に
- 調査等: 液状化被害があったエリア(千葉県浦安市)で、マンション調査(1.2.3次)、戸建住宅調査(1.2次)、民間賃貸住宅調査を実施し、被害実態と復興過程、生活・身体への影響、経済的な影響等の把握
- 現状と課題(主な点)

- ① ライフラインの停止は長期化。公共空間が復旧しても不可の場合も。
避難・退去など人口の減少→都市経営に影響
- ② 用途の変更。空き地や空き家が全体の2%(増加)。
- ③ 戸建住宅の半数以上が「半壊以上」。
- ④ 液状化による住宅・敷地被害の復旧の方法や速度は被害の大きさ、保険金などの資金の準備状況による。
- ⑤ 液状化対応といった専門的なことに関する相談相手の存在(人材)、情報の協同化(情報)により復旧は促進
工事の共同化への取組み、道路の復旧、境界の未確定は復旧を阻害、遅らせた。
- ⑥ 身体への影響は復旧工事の促進、かつは阻害要因。



本人・家族が避難した率は3割。建物被害よりもライフライン停止による身体への影響：家族の誰かが頭痛やめまい、不眠などの体調不良となった率は建物被害と関係。大規模半壊では6割、半壊で5割。

精神的不安定：大規模半壊6割、半壊5割。被害が大きいほど長期化する。

⑦ 予防コストよりも問題発生後の解決コストの方が高い。予防体制の強化
傾斜・沈下修正工事の戸当たり平均費用は

- 大規模半壊：549万円+他の復旧工事・地盤改良等・・・617万円

- 半壊：489万円+他の復旧工事・地盤改良等・・・492万円

⑧ 一般消費者は被害を予測する情報は不十分であった(重要事項説明)。

■ 具体的方策・提言とその成果

- 情報開示の住宅(建築・不動産)取引の推進→市場整備(👉品確法の改正)
売買の判断、事前に予防策を施す判断材料(情報)がない。

適切な予防策が必要 👉国土交通省でさらなる検討

- 各自治体による宅地基盤整備基準の整備推進

- 相談体制の整備(個別対応の促進)

地方自治体レベルの居住政策の重要性

その他：国と地方自治体の役割分担・費用負担、復興への支援体制、被災時の土地権利関係の調整手法、ランニングコストを考えた復興プランの必要性、新たな人材育成等

■ 全体として

建築の地域寄与：私有財から地域公共財へ、法規制から市場整備へ、事後対応から事前対応、「つくる」から「無くす」手法の整備、所有(者責任主義)から利用(者責任主義)へ

■ 他分野・他学会との連携による、政策への寄与