

2016年6月熊本ワンパック専門家相談隊の取り組み

2016.7.19

斎藤浩（阪神・淡路まちづくり支援機構附属研究会代表）

1 目的

阪神・淡路まちづくり支援機構（1996年設立。現在の共同代表は中尾英夫弁護士、塩崎賢明神戸大学名誉教授）には附属研究会があります。現在は、平山洋介神戸大学教授と私とが研究会の共同代表をつとめています。

研究会では、2016年6月10日から12日の3日間、熊本地震の被災地にワンパック専門家相談隊を出しました。

専門家はそれぞれ誇り高いですが、被災者の立場から見ると一つの専門家の「専門」は狭く、総合的な悩みにその場でただちには対応してくれないと感じることが多いのです。阪神・淡路大震災、東日本大震災の際の活動を通じて、私たちはそのことを痛いほど自覚しています。

そこで必然的に専門家のワンパックでの行動が求められます。ワンパックとは被災者の相談にその場で各種専門家を揃えて応ずるというものです。

2 6月ワンパック相談隊の相談活動の概要

個人会員の都市計画、まちづくり、住宅専門の塩崎賢明代表のほか、建築士、技術士（地盤専門）、弁護士、税理士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、司法書士、行政書士の総勢31名で、各士業代表して恒例の桜色のワンパックゼッケンを1枚ずつつけ、10日は南阿蘇村役場久木野庁舎でヒアリングと視察、11日は午前西原村山西小学校図書室、午後・夜間益城町馬水南公民館、広安小学校などで相談会、12日は午前、午後御船町役場で相談会を実施しました。御船町では藤木正幸町長を激励し、挨拶を受けました。

相談の様子は熊本日新聞、西日本新聞、テレビにより報道されました。



6月12日西日本新聞

3 相談の内容と解決方法、政策課題

西原村

相談	担当	解決方法	政策課題
リースの畜舎と器具被災。解除したい。	弁	地震などの場合のリース会社免責特約があることが通常なので、困難	二重ローン問題と同様、震災についての対応が必要
生活再建支援 一人世帯3/4納得できない	弁、建	使途に制限なく、報告も不要であるため、世帯人数による制限	減築の発想の取り入れ
全壊。資金が足りない。母屋は解体し小屋を修理し使いたい。		使途制限のない生活再建支援の補修100万のほか、小屋に応急修理費制度も使えるよう(限度額は576,000円)工夫する。	
自宅の土地擁壁が崩落し奥の私有地のための水路、村道などに迷惑。撤去義務の範囲。安全確保義務の範囲。	弁	崩落物は、村道は公費で撤去される。私有水路は撤去方を行政と相談すべし。行政が国の補助金(9割国負担)を得て行うことが当然である。 安全確保義務は近隣も同様の状態であり、行政と交渉。 「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき指定される土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域になっているかなどを調べ、指定されていれば行政の早急な対策を要求し、仮に指定されていない場合には行政と交渉に入る。	土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域指定の早期化。
事業用建物の倒壊補助金の可能性と課税	税	「中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業」を活用できる。地域経済・雇用に重要な役割を果	

		<p>たすものとして県から認定を受ければ、施設・設備の復旧・整備に対して国が 1/2、県が 1/4 を補助する。</p> <p>課税は、繰延、非課税に向けて様々な処理があり得るので、具体的に税理士と相談する必要。</p>	
被災した住宅のローンの整理	弁	<p>「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に従い、熊本県弁護士会に連絡して免除・減額を金融機関に要請してもらうべし。</p>	
石垣崩落撤去費用 落下先が他人の田畑か建物かで異なる村の見解（前者のみ公費負担）	弁	<p>前出の事例と同様。国からの補助があるので、区別せず公費撤去すべし。相談担当者から、その場で村の担当者（松下氏）に電話氏、解決。</p>	
石垣崩落。落下先が他人の建物、トラクター。賠償義務あるか。	弁	<p>設置保存の瑕疵はない事案（他も多く発生している。大震災で不可抗力）であり、免責される。崩落物等の公費撤去は上述の通り。</p>	
住宅ローン 2000 万 財産 保険 800+250 万、預金 500 万、支援金 100 万 これに対し銀行が 500 万しか残らないという。	弁	<p>なぜ 500 万なのかも含め、上記ガイドラインで処理をすることが望ましいので、熊本県弁護士会に行き、弁護士を依頼すること。</p>	
世帯構成人数により、給付額が変わってくる制度はあるか（相談者の世帯は九人）。	弁	<p>弔慰金、見舞金は個別に判定されるから、世帯単位では合計となる。災害援護資金は所得制限が人数が増えれば緩和されることは</p>	

		ある。寝具等必需品支給の基準は人数で異なる。	
・自宅裏の急傾斜地擁壁の屈曲部基礎部分が山側に 30 cm ずれ、斜面上部に亀裂	技	県の施設だと思われ、県砂防課に報告相談すべし。 その間、擁壁変異箇所に印を入れ変化を見る。亀裂部をシート等で養生し雨水を防ぎ、豪雨時は避難準備	
・河岸の地盤が崩壊し河川に流入。崩壊部侵食		県の河川課に連絡の要	

益城町

相談	担当	解決方法	政策課題
住宅の被災と自動車税減免	税	自動車も被害を受けた程度により、○使用不能の場合、全額免除 ○1/2 以上の場合、税額の 1/2 相当額を軽減	
再建支援法の内容	弁、鑑、	お教えした	
全壊自宅の撤去	技、建	町が国の補助を得て撤去することになるが、この時点では検討中	
自宅周辺や道路に亀裂が入っているが大丈夫か（写真持参）		緊急に危険な状態ではない。	
自宅の布基礎、梁、柱に打撃があり半壊とされているが住めるか		2次調査の際に判断してもらう。	
母屋全壊、離れ大規模半壊。祖父や父の名	司、調、 弁	1 相続人の一人の申請 2 地主として	

義。滅失登記の方法。		3 登記官の職権	
家屋は住んでも良い認定、宅地は危険認定。どちらを信頼したら良いか。	技、鑑	宅地部のクラックについては水路沿いのブロック塀型擁壁をやり直せば危険性は小さい、不動沈下については何らかの工法で水平に戻す必要がある。	生活支援のスピードが遅い。
家屋は住んでも良い認定、宅地は危険認定。どちらを信頼したら良いか。 家屋が地盤ごと動いたように感じる	技、建	見るところが違うので直接関係はない。宅地の危険判定は、水路沿いのブロック塀が傾いており、倒れた時の危険性を考えている。ブロック塀を直せば、平坦地であるので危険性は小さくなる 周辺の道の沈下やマンホールの相対的上昇を見ると、地番の液状化が起きた可能性がある。液状化で、家屋に傾きが生じたかもしれない。家屋の外観はしっかりしているので、内側を二次調査でしっかり見てもらうべき。	
家屋の二次調査		サイディングされているので、傷みが表に出にくい。二次調査でよく見てもらう必要。ねじれが出ているかもしれない。特に階段周りには変状が出やすいのでよく見てもらう。	
罹災証明の判定では一部損壊。二次査定待ち。トイレの壁から水が出る。トイレの水がタンクに戻る。風呂のタイル割れ。築40数年。二階建て。	建、弁	今の基準に合っていない。しかし、この状態は、骨は大丈夫、皮膚がボロボロ、血管が詰まっている状態。水道、大工、左官等で修理できる。	

全壊建物の修理方法、特に基礎。墓の再建方法	建	教示	
被災ローン減免方法 (全壊。ローン残 870、返済月額 5 万、年収 370。修理費 900 見込み。)	弁	「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」の運用基準では、年収 730 以内、返済比率基準(既存の住宅ローン年間返済額 $5 \times 12 = 60$ と将来の住居費負担 $8 \times 12 = 92$ の合計が年収の 40%を超えること)を充たしているので手続き可	
家財被災の雑損控除	税	損害の計算方法と所得計算。簡易計算でも良いが本則計算の方が有利なことがあるので、申告時期に相談会場で有利な方で申告。	
建物が全壊。RC 基礎に鉄筋がなく、筋違も怪しい。築 24 年。	建、弁	瑕疵担保責任の追求は知ってから 1 年、工事から 10 年。	
家屋の東側の水路擁壁が倒れて、ブロック塀に水平クラックが発生。危険性は？ 擁壁のやり直しはできるか。	技、建	水路が傾いた所でブロック塀の基礎部が沈下してクラックが生じている。擁壁をやり直すのが良いが、ブロック塀は土圧を受ける構造物ではないので、今直ちに危険というわけではない。一段落してからじっくり検討。	
家屋の敷地に東西方向のクラックが生じた。		弱い液状化が起きたようだ。地表がゆるく南傾斜しているため、地盤が液状化すると南方向に動き易い。その動きによって東西性の開口クラックが生じる。液状化が収まれば動かないので、水が入らないよう埋めておくべし。	

同じく水路擁壁が倒れたので水路を埋めたい（幅 1m、高さ 1.2m）。水路は私有地。	弁、司、調	崩落物、瓦礫撤去の費用負担とは違うので、公費負担は難しい。共有者と分担するか、埋めずに新しく柵を設置するのが良いかもしれない。	
上同	上同	上同	
借家のアパートで被災、一部損壊。生活できていたが、家主取り壊す方針。鍵を返し、避難所。一部損壊なので仮設の要件に合わない。半壊にしてもらうか、その他仮設に入る方法はないか。	司、建、鑑	住めていたら半壊以上は困難。鍵を返したのが失敗(他の居住者はまだ居住している)。敷金の返還請求はした方が良い。 内閣府政策統括官付参事官から熊本県宛の平成 28. 5. 24 付事務連絡「平成 28 年熊本地震に係る応急仮設住宅」でこのケースも仮設入居は可。	
自宅の抵当権登記抹消手続と相続	弁、司	抵当権登記を抹消するには相続があれば相続登記をしてから抹消登記請求	
同じ人物による被害。携帯を数台交わされ、他人が利用して高額請求受ける。銀行口座開設させられ、売られた。車も自分名義で買わされ、利用されている。 相談者＝精神障害、障害者年金受領	弁	弁護士に委任し、解決を図る。	
法面上部の土地が崩れそう。下部が相談者。上部土地所有者は補強費用の全部は支	弁	上部所有者に義務があるが、急ぐ場合は下部が一部費用を出すのもやむをえないか。	

払わないと言っている。			
建設中の自宅被害。壊れた部分の補修・交換に300万かかるといふ。契約書には不可抗力損害は注文者となっている。	弁、建	不可抗力なのかどうか、地震で被害が出たのは工事に問題はなかったのか点検すること。調停なども考えること。	
太陽光発電の所得の申告の仕方	税、弁、技	雑所得で申告済。事業所得であれば損失繰越は3年可、雑所得だと雑所得内での損益計算となり、本年分の雑所得内での通算。	
住宅ローンと太陽光ローンの整理		「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」の運用基準では、年収730、返済比率基準(既存のローン年間返済額と将来の住居費負担の合計が年収の40%を超えること)を充たしていれば手続可	
活断層はあるのか		秋津川沿いに倒壊集落が集中しているが、調査しないと今はわからない。	
耐震診断と補強工事	建	当面熊本県の担当課のパンフで説明	

御船町

相談	担当	解決方法	政策課題
家が傾斜。犬走りとの間が陥没	技	亀裂に水が入らないように応急措置。傾斜は改善必要。二次調査申し込むべし	
建物全壊。建物は祖父名義、土地は両親名	弁、司、調	全壊し滅失登記もできる建物を解体することについて、相続人全	

<p>義。登記名義は容易に滅失登記ができる。</p> <p>解体費用についての町の見解では、その建物の相続人全員。数が多く、外国居住者もいて事実上不可能。</p>		<p>員の同意を求めるという見解の合理性はない。</p> <p>機構として、町長宛に取り扱い変更の要望書を出す。</p> <p>6月13日付で機構から町長宛要望書提出。</p>	
<p>擁壁上部の土地が崩れそう。下部が相談者。擁壁無許可のよう。</p>	<p>弁、技</p>	<p>崩落危険の土地所有者は損害予防義務。裁判所に仮処分申立や相談者が工事し費用を請求する方法も。</p>	
<p>家屋全壊。屋根から瓦が落下し、隣家の車・ガレージに直撃。車は13年前のボルボで5万円。隣家の人は熊本市の職員で昼夜復旧作業にあたっており、気にしないでいいと言ってくれている。どうしたらいいか。</p>	<p>弁、税</p>	<p>賠償要求されていないし、不可抗力案件だから支払わないで良いという意見、1～2万の見舞金という意見、20万くらい支払うという意見、隣家の公務員の復旧作業が一段落した頃に旅行券でも送るという意見。</p>	
<p>大規模半壊の解体撤去費用。</p>	<p>建</p>	<p>同町のHPで、申請により解体撤去</p>	
<p>上同</p>	<p>建、技</p>	<p>上同</p>	
<p>半壊建物を再建したいが、土地所有者である母の判断能力が震災で低下している。</p>	<p>弁、司</p>	<p>後見をつけるほどではないようなので、母の土地担保で再建に着手しては。</p>	
<p>斜面の上の現在居住していない建物が、斜面に亀裂が入っており不安。亀裂部にブル</p>	<p>技、建</p>	<p>斜面の危険性判断は相談できない。県砂防課に頼み現地で見てもらったらどうか。</p>	

一シートしてある。解体した方が良いか。			
罹災証明後の支援内容	弁、税、建	資料に基づき、罹災証明があれば受けられる施策を説明。建物所有者と賃借人の区別も。	
同じ JA の地震保険での扱いの違い	弁、建、税、鑑	自分は建坪も大きくひどい被害なのに 1500 の保険で 120、知人は建坪も小さく外壁ちょっとの被害なのに 1000 の保険で 180。保険担当者は再調査を嫌がっているらしいがちゃんとさせて、資料を残し必要あれば法的手続も。	
一次調査で一部損壊だが、亀裂等が見られ、今後住めるか。	建、技	写真だけではわからないので、近く、現地調査までしてくれる建築士の相談会があるので、現地調査は有料だがしてもらおうと良い(数万)。また二次調査で判定結果が変わることもある。	
家の境界の擁壁(L型)の目地が開いた。家も若干沈下したようだ。大丈夫か。	建、技	写真判断。 目地の開きが下が大きく上が狭い。上側に圧縮クラックが生じている。地震で基礎部が若干沈下したために生じたが、安全上の問題はない。目地から土が出ないように措置した方が良いが、緊急でなくても良い。宅地クラックも埋めて良い。家の傾斜は測ってもらって、対処することも考える。	
一部損壊または半壊建物だが、解体の予定。抹消登記のタイミングは？	弁、調	工事が終わってから。住民票の移動は任意に。隣地を母から生前贈与してもらった方が良いかは任意だが、実益もなく、税金もかか	

		る。	
全壊建物の抵当権登記と滅失登記	司、税	抵当権登記抹消をまず行い、それから滅失登記	
一部損壊。地盤沈下（不等沈下）。7月に内部の調査があるがどんなものか写真を見て欲しい。	建、技	柱傾斜、戸の開閉不能、台所排水不良。 持参写真からは明確でないので、写真の撮り方を教示。	
宅地の改善方法 200 cmで2 cm下がる。	技	写真判断。7mの杭。 杭、基礎で地盤は持ったと思われる。周りの家より被害が小さい。エアーモルタルで充填するのが良い。雨水が基礎から入らないようにする。	
H9年の建物。2階建。一部損壊17点。モルタル壁の補修はどうしたら良いか。	建、技	生活に不自由がない（窓・戸の開閉）なら補修は急ぐな。一時的に放置しておけば良い。	
住宅ローンの可否	税	金融機関に担保、金利等の相談をしっかりとる。自己資金の使い方は慎重に。	
借家が半壊。家主が補修してくれれば、子供の学校とかでありがたい。	弁、建、鑑	みなし仮設等の情報を集めつつ、家主と交渉。解除されても、直ちに応ずる必要はない。	
隣地の開発で、私宅は公道への通路を失った。私宅から公道への通路を7mの長さで確保したいと開発者と交渉すると、私宅の30坪となら交換して	調、司、鑑、弁	囲繞地通行権もあるし、また業者のやり方は水路を埋め立てるなど違法が多いので、地元の弁護士に依頼し、抜本的に取り組んでもらった方が良い。	

<p>やっても良いという。 水路も埋め立ててい る。</p>			
--	--	--	--

4 専門家ワンパック相談の役割

私はこのようなワンパックの専門家活動が大きな被災があった地域で旺盛に組まれるべきだと思います。被災すぐからしばらくはボランティアで被災地をまわり、やがては公的資金を投入しての大規模なものに高めることが望ましいと思われまます。被災者・被災地の状況は刻々と変わって行きます。各段階に合わせたワンパックが組まれる必要があります。

全国からの支援を得て、地元の専門家集団が企画、実施することが望ましいものです。そのためには、全都道府県で士業と呼ばれる実務専門家と研究者とでつくる阪神淡路まちづくり支援機構のような組織結成が不可欠でありましよう。実務専門家と研究者との協働組織の結成です。

このようなワンパック専門家相談では、既存制度を適用しての回答がほぼ完全にやれることが第一の特徴です。そして第二に今の制度では解決できないものが正確にあぶり出されることが特徴です。この第二の項目を吸い上げ、各地の復興会議や政府の復興会議が新しい施策、制度を作っていくことが必要です。単独の専門家による回答の不十分さが克服され、新しい被災者のための制度づくりの基礎が提供されるところにワンパック相談の役割があります。