

平成 28 年 6 月 20 日

近畿不動産鑑定士協会連合会
危機管理対応委員会
委員 土井 元

危機管理対応委員会 平成 28 年 6 月 10 日（金）～12 日（日）開催
熊本視察及び支援活動（熊本地震被災者への「ワンパック専門家相談隊」）報告書

平成 28 年 6 月 10 日の活動報告（一日目）

●熊本地震について

平成 28 年 4 月 14 日 21 時 26 分に熊本県
熊本地方の深さ約 10km でマグニチュー
ド (M) 6.5、4 月 16 日 01 時 25 分に同
地方の深さ約 10km で M7.3 の地震が発
生、これらの地震により熊本県で最大震
度 7 を観測しました。

平成 28 年 6 月 19 日現在、

人的被害（死者）	69 名
（行方不明者）	1 名
住家被害（全壊）	7,801 棟
（半壊）	23,279 棟
（一部破損）	111,351 棟

避難者数 6,066 人（避難所数 118、避難所開設市町村数 19）等となっています。

（熊本県災害対策本部公表資料より）

●車窓から熊本市内の様子



すぐにブルーシートのかかった家屋が
目に飛び込んできました。

●12.04 熊本駅着

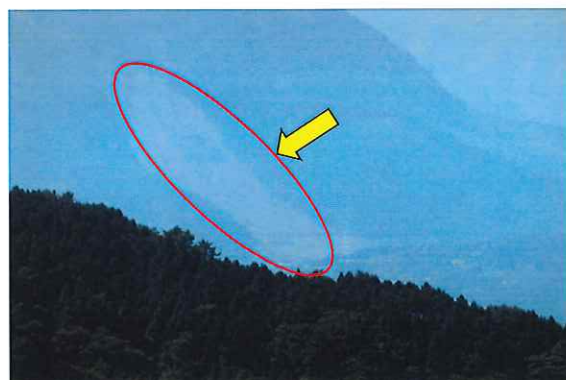


奥に見える橋はまだ通行止めとなっています。

●熊本城（石垣の修復費用 354 億円に上る見通し）



●グリーンロード南阿蘇展望台から南阿蘇村の眺め



展望台掲示の観光案内マップから右写真の黄矢印あたりが、「阿蘇大橋」付近の土砂崩れ跡だと思われます。

国道 57 号は阿蘇大橋の崩落により通行止めとなっていますが、「グリーンロード南阿蘇」が 4 月 22 日から再開され、東西経路が確保されたことにより、支援物資輸送などの迅速化や南阿蘇村への復旧支援経路としても利用されています。

●15：30 頃 南阿蘇村久木野庁舎到着



南阿蘇村役場 総務課 桐原審議員
から被災状況のご説明

同村災害対策・復旧復興本部の公表資料によると平成 28 年 6 月 9 日現在
人的被害

死亡者	16名
行方不明者	1名
被害家屋	
被害認定家屋は	1,600棟以上
全壊、半壊あわせて	700棟以上
水道断水	629世帯（対前日比69減）とのことです。



同庁舎からの風景

田園の広がるのどかな集落で、写真奥に見合えるのが、「南阿蘇村立久木野保育所」です。

上記ご説明中も園児たちの元気な歌声が響いていました。



南阿蘇村立白水中学校のグラウンド
大量の災害廃棄物の仮置き場となっています。

●公益社団法人東京都不動産鑑定士協会会員 佐藤麗司朗先生によるレクチャー



17 時頃から 1 時間程度、災害に係る住家の被害認定二次調査の現場から戻ってこられた佐藤先生から、同調査について説明を受けました。

佐藤先生は都市直下型地震に備えるため、東京会において率先して、「災害に係る住家の被害調査」の研修に取り組みされており、その取り組みが思わぬ形で、熊本地震で即戦力として発揮されることになったとのことです。

熊本地震後、5月の半月程度熊本入りされ、6月も7日から12日まで南阿蘇村にて、東京会の末原伸隆先生と、災害に係る住家の被害認定調査（二次調査）を中心に支援活動をされておられます。

なお、一次調査（外観目視調査）で一日 60 件程度、二次調査（外観目視調査及び内部立入調査）になると、午前 1 件、午後 2 件、その後集計という作業だそうです。

佐藤先生は南阿蘇村にて、各自治体から派遣される職員（災害対策基本法第 90 条の 2 って何？知らないよ。っていう方が多いそうです。恥ずかしながら私もそのうちの一人でした）に対して、「災害対策基本法第 90 条の 2（罹災証明書の交付）」等の説明、担当者の目線合わせをし、調査結果の説明等、陣頭指揮をとられています。その結果、南阿蘇村は他町村に比べ、格段スムーズに罹災証明の手続きが進んでいるそうです。

また、被災者救済のためには、各士業者単独の相談会開催よりも、各専門家が英知を結集してワンパック相談会をすべき、また、不動産鑑定士協会連合会レベルで非常時の受け入れ態勢も整えておきたい、と熱い思いをお話ししていただきました。

被災者支援でお疲れの中、我々に貴重な時間を割き、ご丁寧に説明もしていただき、同じ不動産鑑定士として頭の下がる思いでした。

※災害に係る住家の被害認定調査は、被災した住宅の被害の程度（全壊、半壊など）を認定し、その結果に基づいて、被災者に「罹災証明書」が交付されます（写真左の白色の用紙が家屋被害認定の調査済証）。

一方、写真右の緑色の用紙のような「応急危険度判定」は、余震による建物の倒壊等から人命にかかる二次的被害を防止するために地震直後に実施されるものであり、両者は異なるものです。



●10：00～12：00 西原村 山西小学校にてワンパック相談会開催



地震発生から約 2 カ月が経ちますが、山西小学校の体育館には、まだ多くの方が避難所生活を余儀なくされています。

阪神大震災の復興に携わった経験を持つ専門家集団「**阪神・淡路まちづくり支援機構**」は11、12の両日、熊本地震で被害の大きかった益城町と西原村、御船町で「ワンパック相談会」を開く。

建築士や弁護士、税理士、不動産鑑定士、司法書士らが全て無料で対応。
▽西原村 11日午前10～13時、山西小理科室
▽益城町 11日午後3～8時、馬水南公民館
▽御船町 12日午前10時



弁護士、司法書士ら 専門家一堂に対応

11、12日 3カ所で無料相談会

～午後3時、御船町役場（熊本県弁護士会の法律相談と連携開催）一の3カ所で開催。

同機構は、阪神大震災後の1996年9月、復興支援を目的に設立された民間集団。近畿の弁護士会や税理士会など9職種・12団体と研究者で構成し、東日本大震災の被災地でも活動したという。兵庫県弁護士会 ☎078(341)7061。

（浪床敬子）



←平成 28 年 6 月 10 日熊本日新聞掲載記事

●益城町上陳地区の活断層



京都大学による地質調査が行われていました。

右記写真のポール（赤矢印の箇所）の間が活断層の動いた跡（もともと一直線だった畔がカギの字になっています）



↑
畑で見られた地割れ



こちらの地区でも、家屋が倒壊していたり、ブルーシートの掛けられた家屋が多く見受けられました。

● 15:00～20:00 益城町 馬水南公民館にてワンパック相談会開催



この「馬水南公民館」でも、避難所生活を余儀なくされている方がいます。



近隣住民の方にお配りされていた御飯やたこ焼き、カレイのから揚げ等を我々にもご提供いただきました。自分たちが被災して大変なのに、我々にもお気づかいいただき、益城町の皆さまの優しさに心打たれました。

こちらでは我々も2班に分かれ、両会場にはたくさんの方にご来場いただきました。ご相談内容は、法律問題はもとより、生活再建に関わる切羽詰まった問題や、被災後2カ月ということもあり、建物被害、地盤被害から建築士や技術士の先生に対する質問も多かったと思います。

ご担当させていただいた方も、難しい内容の御相談でしたが、お話を耳を傾けておりましたら、最後に「いろいろと話を聞いてもらえ、私のフラストレーションも少しは軽減できましたよ」等とおっしゃっていただいたことが心に残っております。

長谷川副委員長の御感想

「東日本の時と比べれば我々の出番が多かったと思います。これは、最初の仕分けをする齋藤先生において我々の業界への理解が深まり、また、現地での我々の相談者への応答・対応を好感されてあまり関係のないような事案も担当させていただいたのではないかと感じました。そして、今回参加された他土業の皆さんや、相談に来られた市民・町民の皆さんにも我々業界についての理解を深めていただけたのではないかと思います。加えて、現地での佐藤先生、末原先生の献身的なご活躍も、一般社会に対する我々業界の理解に大きな役割を果たしていただいたと思います。」

●益城町の現在の様子



益城町の家屋倒壊件数

4月14日の前震翌日 約140棟

4月16日の本震後 約330棟

1回目は耐えたが2回目で倒壊したケースが相次いだとのこと。

(平成28.6.20 日本経済新聞「連鎖地震浮かぶ課題④」)



道路のマンホールが浮いている等、液状化の跡も見られました。

町の被災状況は櫻井委員の「28/5/2-5/3 熊本派遣報告」に詳細が記されています。

※ 馬水地区周辺の地価水準は下記のとおりです。

地価公示標準地（代表標準地）

益城-2 益城町大字馬水字上野添 848番 8

中規模一般住宅のほか空地も見られる住宅地域

市街化区域（第一種中高層住居専用地域 60/150）

平成28年1月1日 40,000円/㎡ (+0.5%)

平成27年7月1日 39,800円/㎡ (+0.8%)

平成27年1月1日 39,500円/㎡

●建設中の仮設住宅現場の様子



●熊本の地価動向（平成 27 年地価調査）

- 「・県内全域では、住宅地・商業地ともに依然下落しているものの、下落幅は引き続き縮小傾向にある。
- ・熊本市は、住宅地は 2 年連続上昇し、商業地は平成 3 年以来、24 年ぶりに上昇に転じた。
- ・上昇地点は、熊本市近郊市町村を中心に増加した。特に、商業地は 3 地点から 22 地点へと大幅に増加。」等となっています。

平成 28 年地価調査は、熊本地震による影響が地価にも反映されてくるものと思われ、調査結果が注目されます。

区分	住宅地			商業地			全用途	
	平均価格	平均変動率		平均価格	平均変動率		平均変動率	
		H26	H27		H26	H27	H26	H27
市区町村								
熊本市								
中央区	98,000	1.2	1.7	402,400	▲0.1	1.1	0.5	1.3
区部	60,400	0.4	0.7	240,400	▲0.3	0.5	0.1	0.6
市部	18,300	▲1.8	▲1.3	35,500	▲2.9	▲2.3	▲2.0	▲1.5
西原村	15,800	0.5	0.6	32,500	▲0.9	▲0.3	0.1	0.3
南阿蘇村	6,100	▲1.3	▲1.2	11,800	▲1.3	▲1.0	▲1.3	▲1.2
御船町	19,900	▲2.9	▲2.2	—	—	—	▲2.9	▲2.1
益城町	38,100	1.2	0.9	47,500	▲1.0	0.0	0.9	0.8
町村部	13,600	▲1.6	▲1.4	28,800	▲2.2	▲1.7	▲1.7	▲1.4
県計	27,800	▲1.1	▲0.8	110,200	▲1.8	▲1.1	▲1.3	▲0.9

（紙面上、支援及び視察地を中心に住宅地、商業地、全用途のみ掲載）

●最後に

4 月 2 日(土)に千里阪急ホテルにて開催された「河田恵昭教授—常に備えよ—」の講演会時、「減災」だけでなく、「被害を減らすと同時に、復旧までの時間を短くすることにより、社会に及ぼす影響を減らす」という「縮災」がいかに大切かをお話されていましたが、正しくそのとおりであり、避難所生活を余儀なくされている方には、一日も早い仮設住宅の建設・転居、自宅等が被害に遭われている方には一日も早い「り災証明書」の発行等、迅速に復旧復興が進むことを願っております。

- ※ 6 月 12 日午後 10 時 08 分頃、熊本県八代市で震度 5 弱、M4.3 と推定、6 月 18 日午後 8 時 46 分頃、熊本市や宇土市等で震度 4、M4.5 と推定される地震が発生。

以上

平成 28 年 6 月 12 日の活動報告（三日目）

●10：00～15：00 御船町役場にてワンパック相談会開催

・御船町の概況…町 HP より

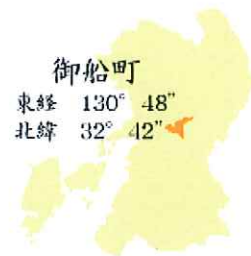
■人口及び世帯数

人口 17,888人
(男性:8,419人/女性:9,469人)

世帯数 6,224世帯

平成22年10月1日(国勢調査)

■御船町の位置



熊本市の東南16.6kmに位置し、方位は東経130度48分、北緯32度42分、東西約20km、南北約10kmに広がり、北は益城町、東北は阿蘇郡西原村、東は山都町、北西は嘉島町、西は熊本市、南は美里町、南西は甲佐町と隣接する。

・御船町の被害状況(H28. 6. 21 現在)

区分		単位	現在	前日比
人的被害	死者	人	2	0
	重傷者	人	4	0
	軽傷者	人	10	0
住家被害	全壊	棟	727	0
	半壊	棟	1, 272	0
	一部損壊	棟	3, 475	0
避難勧告	世帯	世帯	139	0
	人数	人	347	0
勧告指示	世帯	世帯	108	0
	人数	人	308	0
避難者		人	237	0
避難所		カ所	3	0
断水世帯		世帯	0	0
通行止め		本	23	0
罹災証明申請		件	5, 344	41

●相談会開催にあたっての連携先

御船町観光協会及び御船ライオンズクラブ

●相談会の様子



御船町役場正面玄関

役場の職員さんは土日にも関わらず、罹災証明発行や各種相談業務を行っておられました。

当日は小雨の中、多くの相談者が足を運びます。



役場玄関を入ると、我々ワンパック相談受付のほか、住宅金融支援機構、熊本県弁護士会も相談会を開催していました。





我々ワンパック相談会場は別室にて3ブースが設営されていました。

写真には写っていませんが、弁護士・税理士・建築士・技術士・鑑定士・司法書士・土地家屋調査士がスタンパっています。



会場内はあつというまに満席となり、被災者の相談に応じます。

不動産鑑定士の出番も比較的多いです。

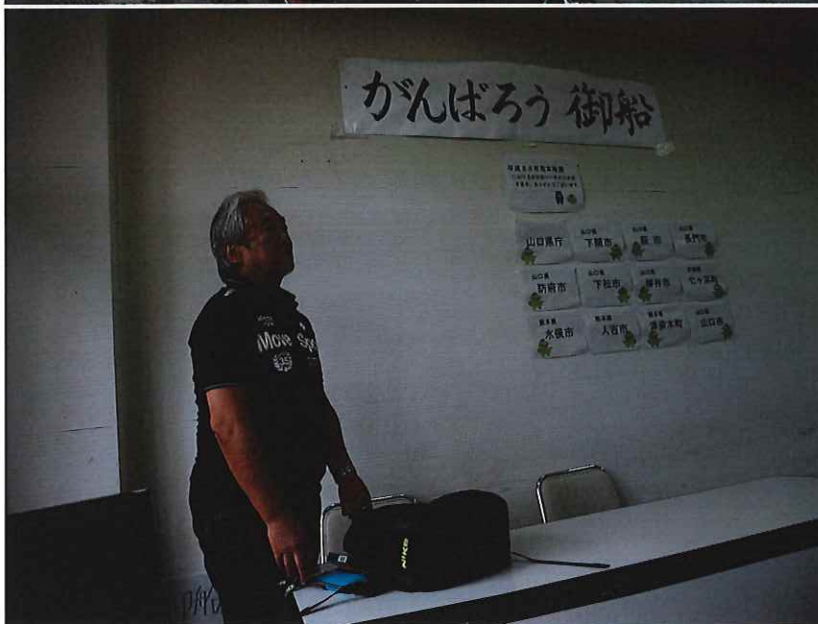




正面玄関前にて「御船ライオンズクラブ」のメンバーの方が被災者に対する心と体を癒すための事業の勧誘を行っておられました。



御船町においては民間団体の災害支援の力の強さを感じました。



■閉会

不動産鑑定士団を代表して長谷川先生のあいさつ

今回の相談会ではとりわけ「建築士」「技術士」の活躍が多かった。

●最後に気になるコラム…神戸新聞より

熊本地震で住宅損壊などが多発した熊本県御船町で15日、日本災害復興学会（事務局・関西学院大災害復興制度研究所）が被災者を対象に支援制度の相談・説明会を開いた。宅地に被害が出た被災者らから質問が相次いだ。現行の制度では支援の枠組みがほとんどなく、阪神・淡路大震災後に整備が進んだ支援制度が十分に機能しない実情が浮き彫りになった。

同町の会社員男性（59）は自宅の擁壁が壊れ、土砂が流出した。家屋の被害は少ないものの、宅地は基礎部分まで崩れた。行政に相談したが、「宅地は個々の所有。自分で直してください」と言われたという。

「本当に支援は受けられないのか」。そう問う男性に、研究者らは「支援の基になる被害認定の対象は建物そのもの。宅地は該当しない」と現状を説明した。男性は「自分で直すのは金銭的にかなり難しい。公的な支援をしてほしい」と訴えた。

同町で多いとみられる家屋の「一部損壊」に対する支援について尋ねる被災者も目立った。被災者生活再建支援制度による支援金はなく、公的支援は税金の減免などに限られることが説明された。

研究者らは、支援の網から漏れる被災者の救済へ熊本県が独自の支援策に踏み切る可能性もあると指摘。「阪神・淡路の後に生活再建支援制度ができ、災害のたびに直されてきた。次の災害に備えるためにも皆さんの声を提言に生かしていきたい」と話した。



生活再建に向けた支援制度 ④ 拡大
について、被災者の質問に
研究者らが答えた = 15日午前、熊
本県御船町滝尾

●鑑定士のワークフィールド

今回の熊本相談会を通じて、その相談内容は土地や建物に関するテクニカルな案件も多くみられました。相談窓口において被災者における不動産に関する総合的かつ土地建物及びその他権利関係等の複合的な相談に応じることができるのは唯一不動産鑑定士であり、相談の現場においては、まず総論的に不動産鑑定士が相談入口における交通整理役または仕訳人として活躍できるものと思います。

その後、各論の建物や地盤の技術的なものについてはそれぞれ建築士や技術士等にバトタッチしていく。もちろん価格や賃料に関しては鑑定士が専門であります。今後においては不動産鑑定士がますますリーダーシップを発揮し、相談者に寄り添う不動産に関する総合的な相談員として活躍できることを願います。

そして被災されました皆様の一日も早い復興を願ってやみません。



以上