



# みやぎ県民センター ニュースレター

山元町 中央が新市街地「つばめの杜地区」全景  
530 世帯 1163 人（町全体の 1 割強）が住む

89 号  
2023 年 5 月 28 日

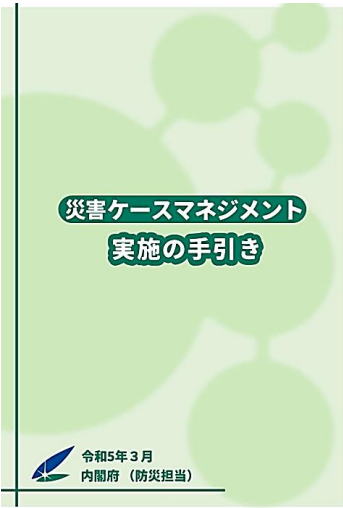
発行：東日本大震災復旧・復興支援みやぎ県民センター

〒980-0804 仙台市青葉区大町 2 丁目 5-10-305 TEL022-399-6907 fax022-399-6925  
http://www.miyagikenmin-fukkoushien.com/ E-mail: miyagi.kenmincenter@gmail.com

## この号の主な内容

- ◆1～2 災害ケースマネジメント制度化 一歩前進
- ◆3～6 10 年経った災害公営住宅の今
- ◆7～11 災害リバモを活用しよう

## 国がまとめた「実施の手引き」



## 災害ケースマネジメントとは

被災者一人ひとりに必要な支援を行うため、被災者に寄り添い、その個別の被災状況・生活状況などを把握し、それに合わせて様々な支援策を組み合わせた計画を立てて、連携して支援する仕組みのこと。被災者の主体的な自立・生活再建のプロセスを支援する。

## 災害ケースマネジメント制度化 一歩前進

### ～国が「実施の手引き」とりまとめ～

東日本大震災後、全国の自治体では、仙台市が取組んだ「災害ケースマネジメント」への関心がたまっていきます。特に南海トラフによる被災が想定されている徳島県、高知県、そして鳥取県などの自治体では独自に災害ケースマネジメントを制度化する取組が進んでおり、3月に国がまとめた「実施の手引き」は、そのような動きを後押しするものです。災害ケースマネジメントの制度化をめぐる現状を考えます。

### 申請主義で制度のはざまから零れ落ちる「在宅被災者」

災害大国である我が国では、不十分とはいえ、1961年に制定された災害対策基本法を軸とする法制度があります。応急措置には災害救助法、住宅・生活再建には被災者生活再建支援法や災害弔慰金制度等があります。しかし被災者は、あらかじめ自分が被災したときのために、それら制度を詳しく知っているわけではありません。被災して初めて様々な支援メニューを知り、活用して生活再建に向かいます。

しかし、現在の国や地方自治体の支援メニューのきわめて大きな問題は「申請主義」であることです。制度を利用するには、(被災者が)申請の手続きをとらなければならないことです。高齢者支援、障がい者支援、母子家庭支援など日本の福祉制度全体が申請主義で、災害支援も同様になっています。これは、客観的にみて支援が必要な人で受給資格がある人でも、申請がなければ取り残されてしまうということです。東日本大震災では、「在宅被災者」として、多くの被災者が申請主義で制度のすきまから零れ落ち、生活や住宅の再建から取り残される例が顕在化しました。仙台市では震災後の2014年4月から自治体としては初めて災害ケースマネジメントに取組み、その後鳥取県中部地震(2016年)、平成30年7月豪雨(2018年)、北海道胆振東部地震(2018年)の災害でも取組みが進み、全国知事会も災害ケースマネジメントの制度化を提案しています。こうした動きを受け、政府も骨太方針2022にも「災害ケースマネジメントの促進」が位置づけられました。

## 自治体で進む 独自の取組み

### 鳥取県 災害ケースマネジメントを制度化

災害ケースマネジメントの取組みは、残念ながら発祥の地の仙台市、宮城県では制度化されていませんが、中国四国地方の各県で先進的に取組みが進められています。鳥取県の取組みを見てみましょう

2016年10月に発生した鳥取県中部地震では、経済的な問題や家庭内の事情などにより、被災者の生活再建が進まない状況がありました。県では災害ケースマネジメントの手法を活用して、生活再建支援に取組み、2018年に全国で初めて、「鳥取県防災及び危機管理に関する基本条例」に災害ケースマネジメントに関する規定を設けて制度化しました。2021年には災害ケースマネジメントの普及等を担う常設組織も発足させています。鳥取県社協の中に「鳥取県災害福祉支援センター」を設置し、専門士業団体と全県の被災者を対象とした生活復興支援に関する協定も結んでいます。2022年10月に「災害ケースマネジメントによる被災者の生活復興支援に係る取組み指針」を制定しました。県・市町村・県社協・専門士業団体など災害ケースマネジメントに取り組む機関で組織する「鳥取県災害ケースマネジメント協議会」を合わせて設立し、関係機関の連携を強めています。鳥取県独自で「災害ケースマネジメントに関する取組事例集」や「災害ケースマネジメントの手引き」も作成しています。

こうした鳥取県の取組みは他県にも波及しています。徳島県では生活再建困難者ゼロを目指して徳島県の災害ケースマネジメントをどう進めていくかを探るシンポを開催したり、この5月には「徳島県災害ケースマネジメント手引書」を策定しています。高知県も23年度中に作成する計画になっているといえます。

#### 15回を重ねた災害ケースマネジメント構想会議

災害ケースマネジメントは確かに自治体としては仙台市が初めて取組みました。しかし、震災直後から取り組んでいたのは一般社団法人チーム王冠（代表伊藤健哉氏）でした、伊藤代表が2019年秋に宮城県内の弁護士・支援団体等に呼びかけて、「災害ケースマネジメント構想会議」が開催されました。その後15回の会議が3か月に一度程度の頻度で開催されてきました。この会議には前述の鳥取県・徳島県の担当部局のほか各級議員、弁護士、マスコミ関係者、医師、各支援団体など広い層の関係者が参加して、ケースマネジメントの取組み状況を交流し、あるべき姿を探る議論を重ねています。特に平時の福祉の取組みと災害後のケースマネジメントをシームレスで連結する取組みをどう組み立てることができるかが現在の議論の焦点になっています。

構想会議はオンライン開催ですので、メールアドレスを事務局（当県民センターセンター）あてに登録するだけで参加可能です。多くの方のご参加をお待ちしています。

## 10年経った災害公営住宅の今

### 薄田栄一（あすと長町第二復興住宅）さんに聞く

東日本大震災後、県内では災害公営住宅が1万5800戸建設されました。これから建設から10年を迎える住宅が続々です。建設当初は新聞やテレビでも様々報道されましたが、最近ほとんど見かけません。10年経って入居者の方は落ち着いたのでしょうか？あすと長町第二復興住宅の会長、薄田栄一さんにお聞きしました。

震災から4年目の15年4月に入居が始まりました。左下写真のように14階建ての高層アパートです。翌年4月に、私たちは「住民の会」と言っていますが、自治会が設立されました。私はその時から役員をやっています。できることだけやろう、とスタートしたので、長町連合町内会や地区社協には加入していません。会合に行ける人がいないんです。現在は88世帯が入居していますが、そのうち会員は81世帯です。入居世帯のうち72世帯が復興公営住宅として入居していますが、16世帯は一般の市営住宅として入居しています。

住民の会専用の掲示板があり、それを活用して回覧版は廃止しました。回覧だとなかなかスムーズに回っていかないのでそのようにしています。ただ、重要なチラシは全戸に直接配布しています。市政だよりも住民の会でポストに入れてあります。住民の会の役員は設立時は12名もいましたが、今は4名です。役員には報酬はありません。「謝礼」としてクオカードをお渡ししています。会長は通信費として定額支給しています。ここ数年は「なんでも会長」と相談され、まるでマンションの管理人だと思われるようです。

悩み事が増えています。一つ目は**空き部屋の増加**です。復興公営住宅は入居資格要件が緩和されていたため、政令月収が公営住宅の収入基準を超える世帯も入居可能でした。しかし、3年が経過すると「収入超過者」として認定され、住宅の明け渡し義務と近傍同種家賃が適用され、家賃が上がります。入居時に学生だった子どもが働いて収入が増えるような場合や、世帯主の仕事が軌道によって収入が増えた場合などの場合、収入超過者になってしまい退去する世帯が少なくありません。そういう世帯は若い世代で、本来住民の会の活動の中心的担い手になる方々なのですが、そういう層が退去してしまうのです。21年、22年と地震が相次ぎましたね。高層アパートのため、上階は揺れが大きくエレベーターも止まってしまいました。その不安で退去されえる方もいました。子育て世代の方でしたね。そのほかに死亡退去、高齢者施設入居退去などがあるのですが、「荷物片づけが終わってから退去したことがわかる」という具合です。仙台市は入退去の情報は教えてくれませんから。

二つ目は「**高齢化**」の問題です。あすと長町第二では65歳以上の方がいる世帯は45戸です。そのうち75歳以上は12戸です。つまり過半数が65歳以上世帯なのです。



薄田栄一さん

あすと長町第二復興住宅住民の会 会長。

「住みよい復興公営住宅を考える住民の会」の副会長も務める。

あすと長町第二復興住宅



## 珍しくない「老老介護」「老障介護」

仙台市全体では25%くらいと聞いていますから、平均の2倍ということです。一般入居でも65歳以上の世帯は増えていますが、これはかなりいびつな割合だと思いますね。だから集会所でコミュニティづくりのために、色々イベントを外部の方々も支援してやってくれているのですが、「それよりデイサービス・病院」ということになってしまっています。よくコミュニティづくりの支援が重要、というような話もされますが、実際はその前提がくずれつつあるということですかね。だから「老老介護」世帯、「老障介護」世帯は別に珍しいことではないんですよ。80歳代の母親が50歳代の障がいのある息子をみている、視覚障がいのある妻を夫が世話しているが体調を崩したという例があります。地震や火災でエレベーターが止まるのでこうした世帯は動けないのです。また動けば危険でもあるので、あすと長町第二では「災害時要支援者制度」は対応しようにも対応できないのが実態です。ですから無視せざるを得ないんです。

三つ目は**行政の支援が縮小されてきている**ことです。仙台市では一人暮らしの高齢者向けに「緊急通報システム機器」の貸し出しをしているんですが、去年の4月からそれまでの「携帯電話」から「固定電話」にシステムが切り替わったんですね。同時に通話料が有料になり、利用をやめた方が多かったです。被災して、電話は携帯だけにした方も多いんですが、行政はその辺の事情は考慮していないと思うんですよ。また家賃値上げ問題もありますね。国の災害公営住宅の家賃減免制度が管理開始10年で終了することに伴って、仙台市の市営住宅の家賃減免制度に一本化されます。6割の方は今までよりも安くなるそうですが、家賃が上がる世帯が4割くらいあるというんですね。特に子育て世帯、障害年金受給者、遺族年金受給者がその対象になるようです。今電気料金の大幅値上げが問題になっていますけど、これらの方はダブルパンチですよ。なんとか家賃が上がらないようにしてほしいと仙台市には「住みよい復興公営住宅を作る住民の会」で要望しているんですが…。

そして、もう一つ大きいことがあります。今年の3月一杯で仙台市社協がやっていた「**地域支えあいセンター事業**」が**終了**したんです。この事業は、災害公営住宅入居世帯で見守り支援が必要な世帯へ相談員が定期的に訪問して状況把握して、必要な支援につなげてもらっていました。10人くらいの方が対象者でした。一人暮らしの高齢者や障がい者のいる家庭と要介護者のいる世帯ですね。支えあいセンターの方は集会所でやるイベント、合唱団のコンサートやクリスマスや七夕などですね、この手伝いに来てくれていたんです。毎週水曜日午前中にカフェをやっているんで、そこに保健師の方を連れてきたり、地域包括と待ち合わせて訪問や見守り、そして民生委員も顔出しして情報共有していました。カフェに参加していない人を訪問する。区役所の障害高齢課や家庭健康課、地域包括、民営委員に横串をさすような仕事ですごく支えてもらってました。何かあったら支えあいセンターに連絡して担当部署の職員と訪問してもらってました。



集会所を使ったカフェイベント風景

## 支えあいセンター なんとか廃止しないで

私からすれば「ワンストップ」の相談体制だったんです。「高齢化」が進んでいると言いましたが、それに伴って、障害高齢課につなぐ状況が増えていて、支えあいセンターの役割はさらに重要になるなあと考えていたんです。それが廃止と聞いてびっくりしたし、困りました。支えあいセンターは復興公営住宅の応援者であり理解者で、同志のような存在でもあると思っています。それが「地域での生活が定着して落ち着きを取り戻してきた」から廃止だということですね。新たに困難を抱える方は間違いなく増えて、新たな問題が起きてくるのがわかっているのに打ち切る、現場がわかっているのでしょうか。

支えあいセンターが廃止になり、相談員がいなくなると、いろんな問題が起こった時、住民の会の私が全部調整をしなくてはならなくなります。どこまでが住民の会の仕事なのか、どこまで関わればいいのかと思います。

実は入居時に仙台市から、「復興公営住宅は世代間のバランスをとり、コミュニティミックスで入居させるので自治会は継続できる」という話だったんですよ。だけで実際は、優先順位入居があって、さらに二度目の募集でも高齢者や障がい者が多く入居していたんです。だから最初から高齢化率も高く、支えあいセンターは不可欠なものだと思うんです。なんとか廃止しないで別の形でもいいので、支援の体制は崩さないでほしいんです。

四つ目は**住民の会の担い手がない**という問題です。会長の私の代わりがないので、住民の会はいずれ休眠状態にならざるを得ないです。そもそも復興公営住宅には70歳過ぎて初めて集合住宅に住んだという人が多数です。自治会等の経験者も少なく、「自分の意見をいうのは得意だが、他の人の話を聴くのは不得意」という傾向が強いです。また会議で意見を引き取り取りまとめる人もいない。70歳代以上の世帯が多く、障がい者世帯、ひとり親世帯が優先入居していますから、そもそも自治会に関われる絶対数が少ないんです。加齢から耳や目の衰えで字の読み書きにも手間がかかります。子ども会の世話役をされた方は協力的なんですけど、若くて収入超過者となって転居してしまいます。たまたま役員を引き受けてくれた人も人間関係が壊れたり、心が傷ついたとして辞めてしまいました。

住民の会の役員は最初は再任なしだったんですが、そんな事情で会則を改訂して再任可にし、副会長、会計、監査は兼任にしました。班長は空き部屋が多くて機能していません。班長がない班は仕方がないので会長が代行しているんですよ。班長の仕事として会費を集め、領収書を発行する仕事が増えているんです。小銭を数えるのも手間がかかります。

年に一度の総会も司会や議長、議事録作成人がいません。会長が全て担当です。清掃も参加者が減って高齢の15人くらい、同じメンバーでやっています。

現在の私の住む復興公営住宅はそんな状態です。今後このコミュニティどうしていけばいいのか、難しいことばかりです。いくつかやり始めたことがあるのでご紹介しますね。

① 一般入居の方に役員を依頼する

今後、一般入居の方が増えるのは確実ですから、そうした方々と一緒にコミュニティづくりをしていくことが絶対必要です。もう復興住宅での入居者だけでは限界です。被災者の経験や年寄りの生活の知恵を活かしながら現役世代の声も取り入れることが必要になってきていると感じます。

② 自治会 ICT

実は集会所に Wifi を設置しているんですが、それを活用できないかと思っています。SNS を活用してコミュニティづくりできないか？ということです。集会所でスマホの勉強会をすると結構多くの方が参加するんですよ。役員同士の連絡、住民の安否確認、問い合わせに活用できないか？と思っています。集会所利用予定や住民の会のお知らせも見れるように。ちょっと時間がかかるかもしれませんがね。

③ 外部に依頼

ボランティアの方々への謝金を予算で明記して、様々な協力をあおぐ。たとえば監査や議事録作成など依頼するとか、イベントの運営手伝いをお願いするなど、より積極的に外部の方々に協力をお願いしないと自分たちだけではもう持たないです。

④ 行政への働きかけ

共益費の徴収を市の側でやってほしいんです。ゴミ集積所の水道代や集会所の水道代、電気代を仙台市の共益費に含めてほしい。また学生の入居は他の都市では具体化している事例があるので、ぜひ仙台市でも実施してほしいですね。住民の会にも入ってほしい、会の活性化に役立ってもらいたいと思いますね。また復興公営住宅の自治会の交流会を開催してほしいです。

回りからは役員を「死ぬまでやってください」と言われていますが、元気なうちは自治会を続けられようにもう少し頑張ろうとも思います。語り部ではないけど、復興公営住宅のことを伝えていくのも私の仕事だと思います。多くの方に実態を理解してもらえればうれしいですね。

住民の会総会 開催



5月14日(日)住みよい復興公営住宅を考える住民の会」の第3回総会が開催されました。コロナ禍にともない、3年半ぶりの対面での開催となりました。

総会終了後、復興公営住宅町内会交流会も併せて開催されました。

お話を聞いて

本来、福祉行政がやらなければならないことを、町内会という「任意組織」が担っています。マイナスからスタートした災害公営住宅の町内会はなにもしなければ、その維持すら危うい状態。本来もっと支援が必要なのに支えあいセンターの支援も打ち切るといのはなんとも乱暴な話です。行政はいつまで現場で奮闘している薄田さんのような町内会の皆さんに甘えているのでしょうか。

被災者の居住確保支援制度とその問題点を考える（第7回）

## 在宅被災者の救済に

住宅金融支援機構の災害リバモを活用しよう

被災者の居住確保支援制度とその問題点を考えるシリーズ第7回です。

執筆は県民センター事務局次長遠州尋美さん。

**1 はじめに**

国が設けた唯一の住宅再建支援制度が、住宅金融支援機構が行なっている災害復興住宅融資です。この連載で、国は、住宅被災者の支援を決して「住宅再建支援」とは言わず、「居住確保支援」と言っていることを繰り返し述べて注意喚起を行なってきました。実際、「災害復興住宅融資」以外に、住宅再建支援を謳う支援制度はありませんせんし、実態としても住宅再建支援とみなすことのできる制度は存在しません。個人資産の形成に国費は投入しないという原則を貫くためです。準半壊以上の被害と判定されれば「応急修理」制度を利用できますが、利用上限が準半壊では30万円、半壊以上でおおよそ60万円。工事内容も制約されるので、文字通り雨つゆを凌ぐ程度の応急修理に留まります。「被災者生活再建支援金」（以下、支援金）は、使徒の制限がないので、住宅再建資金の一部に充てることは可能ですし、加算支援金は住宅再建方法によって支給される金額が異なるので、住宅再建支援とみなす研究者もいます。しかし、補助金適正化法の制約を逃れるために、あくまでも見舞金の位置付けです。対象は中規模半壊以上、金額も住宅再建に必要な金額の数分の1以下ですから、私は住宅再建支援制度とみなすわけにはいかないと思います。特に被害者の大部分を占める半壊以下の被災と判定された人々は、その恩恵を受けることができないのが致命的です。

一方、「災害復興住宅融資」は、補修のための融資の場合、住宅の「応急修理」や「被災者生活再建支援金」の対象にならない「一部損壊」の方でも利用でき（建設・購入の場合は原則「全壊」、ただし「半壊」以上で修理が困難な場合も可）正しく住宅再建を支援する制度です。私はこの制度をかなり高く評価しているのですが、一般的には不当に評価が低いように思います。結局借金が増えて被災者を苦しめると思っている方が多いのかもしれない。「自助」をことさら強調して「公助」を蔑ろにする国のお先棒を担ぐようで潔しとしないということかもしれません。しかし、この制度は、被災者の救済に役立ちます。何より、被災程度に関わらず利用できるのが良いと思います。特に、「災害復興住宅融資」の中でも「高齢者向け返済特例」（いわゆる災害リバモ）は、在宅被災者の救済にも極めて有効です。今回は、その紹介をしたいと思います。

**2 災害リバモとは**

災害リバモとは、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫、機構）が災害被災者（罹災証明を受けたもの）向けに提供する住宅再建支援融資（再建・購入、補修を含む）のうち、高齢者が融資を受けやすくした「高齢者向け返済特例」の通称です。その特徴を列挙します（2022年10月作成の機構パンフレットによる）。

- 申込者が 60 歳以上（以下、60 歳以上の場合を高齢と呼びます）。
- 申込者及び 60 歳以上の同居の連帯債務者が存命中は金利のみ返済、申込者及び同居高齢連帯債務者全員が亡くなった後、元本は相続人が一括返済。
- 元本返済は、担保となった土地・建物を処分、もしくは相続人の手元資金で返済。前者の場合、機構による代行可。売却収入が元本を下回っても機構は相続人に追加請求は行わない（ノンリコース型）。
- 融資限度額は機構が定める金額<sup>※1</sup>もしくは担保評価額（購入の場合は購入金額）<sup>※2</sup>の 60%のいずれか低い方。
- 金利は、固定金利。高齢者向け返済特例は通常の災害復興住宅融資よりは高目<sup>※3</sup>。
- 申し込み期限は、通常の災害では被災の日から 2 年間<sup>※4</sup>（その時まで購入契約、工事請負契約が完了していなければなりません）。

※1 建設・購入の場合、3,700 万円。建設で土地購入がなければ 2,700 万円。補修の場合には、1,200 万円。

※2 建設の場合：建物・工事請負契約書の建設費の 60%，土地購入代金の 60%，土地を購入しないときは土地の固定資産評価額 $\times 10/7 \times 60\%$ 。購入の場合：売買契約書の売買額 $\times 60\%$ 。補修の場合：建替以外（一部補修）・土地建物の固定資産評価額 $\times 10/7 \times 60\%$ ，建替の場合は、建物・工事請負契約書の建設費の 60%，土地・固定資産評価額 $\times 10/7 \times 60\%$ 。実際の融資限度額は、※1、※2 のいずれか小さい額となる。

※3 通常の災害復興住宅融資は団体信用生命保険（団信）に加入する場合で 1.33～1.57%。一方、高齢者向け返済特例においては、団信に加入はできず、2.72%である。いずれも 2021 年 5 月 1 日現在。

すなわち、高齢契約者及び同居の高齢連帯債務者（以下、高齢契約者等）が存命中は、元金を返済する必要がなく、金利のみ毎月返済し、高齢契約者等が亡くなった後に担保物件で精算するというリバースモーゲージ型の融資であり、それが通称の由来です。

この融資制度のメリットは、高齢契約者等の存命中は元本の返済が発生しないために、返済額が通常の場合と比べて低く抑えられることです。一方、デメリットは、相続人が手元資金で元本を一括返済しない限り、高齢契約者が所有していた土地・建物を相続できないこと、そして、多くの場合、工事代金あるいは購入代金の 4 割の自己資金が必要となるということです。私はデメリットとしてあげた 2 つのうち、前者の相続できないということはそれほど大きな制約とは思いません。相続したいのであれば、相続人が契約者になって、通常の災害復興住宅融資を利用する方法もありますから。ただし、かなりの金額の自己資金を用意しなければならないのは、高齢者にとっては大きな制約です。それをどうやって乗り越えるのかは、大きな課題と言えるでしょう。



### 3 高齢者向け返済特例・倉敷市補助型

この災害リバモを活用して被災者の住宅再建を支援する制度として、極めて顕著な成果をあげたのが「高齢者向け返済特例・倉敷補助型」（災害リバモ・倉敷型）です。2018年の西日本豪雨で被災した倉敷市内の住宅被災者が、災害リバモを利用して倉敷市内に自宅を再建する場合に、倉敷市が実施した支援です。倉敷市は、機構に災害リバモを申し込んだ被災者の融資額の中の1,000万円を上限に、平均余命に相当する年限分の利子負担の2分の1を、機構に対して補助金として交付し、被災者の金利を半減したのです。例えば、70歳の女性が申込人として1,000万を借りた場合、当時の金利1.84%の2分の1の平均余命20.1年分、約185万円を、契約時に一括して機構に交付することで、申込人の支払う金利を月15,333円から7,667円に引き下げました。

災害リバモ・倉敷型の効果は絶大でした。住宅の建替、修繕を含め、68世帯が利用したのです。直接倉敷市に問い合わせたわけではないのですが、国交省の外郭団体である建築研究所（建研）が2019年に実施した災害リバモ・倉敷型利用者調査の調査対象者が68世帯だったので、少なくとも68世帯が利用していたのは間違いありません。機構東北支社の方からお聞きしたところでは、東日本大震災で災害リバモを利用した世帯は2桁に達していないようですから、いかに倉敷市の支援制度が効果的だったのかがわかります。上記の建研調査によると倉敷市が支出した補助金は1件あたり平均167万円でしたから、68件全体では1億円を超えます。この負担は効果に見合うのか？

ただ、この制度がなければ持ち家再建を断念した世帯は68%。またその場合、公営住宅へ入居したと回答した世帯は64%。つまり災害公営住宅の必要戸数が40世帯以上増加した可能性が強いのです。東日本大震災の事例から類推すると災害公営住宅建設費は1戸あたり2,400万円程度。おそらく10億円以上になったでしょう。国の補助が3分の2あるとしても、市の負担はおよそ4億円。災害公営住宅建設に比較して市の負担は4分の1で済んだわけですから、コストパフォーマンスは十分高かったと言って良いと思います。他の自治体も倉敷の事例にぜひとも学んでほしいと思います。

ただ、自己資金問題は災害リバモ・倉敷型では解決できません。それはどうだったのか。上記調査によれば損害保険の役割が大きかったようです。利用者の60%が保険金を受け取り、受取額は平均807万円でした。通常の火災保険で水災も補償されるのが幸いしました。被災者生活再建支援金と損害保険があれば、自己資金は都合がついた可能性は高いと思います。火災保険の加入促進は重要です。

問題は、通常の火災保険では地震被害が補償されないことです。地震保険を付帯しなければなりません。老朽家屋に掛けると保険料が異常に高い。兵庫県が制度化したフェニックス共済のような制度の導入が望まれます。年5000円の掛け金で半壊以上の場合最大600万円の給付がありますし、通常の火災保険との併給も可能ですから、自己資金問題は相当に緩和されるでしょう。

#### 4 亘理町の災害公営住宅払い下げ補助

災害リバモの弱点である自己資金問題を解決して、災害公営住宅払い下げに活用しようと考えたのが亘理町です。2022 年度から、戸建災害公営住宅の払い下げに建物譲渡価格の 40%を補助することにしたのです。およそ 1 戸あたり 350 万円から 460 万円の補助金額になると言います（『河北新報』2021 年 12 月 2 日）。この補助率は、災害リバモの融資限度額が譲渡価格の 60%を踏まえたからだと言います。

この制度の導入は、亘理町で災害公営住宅入居者が結成した住民の会の運動の賜物でした。住民の会の運動課題の一つが収入超過者問題でした。大震災特例で、入居時は収入に関わらず入居を認めたのに、入居後 3 年を経て収入基準を上回る所得があると、法外な割増し家賃を課されて退去を迫られることになるのです。戸建住宅である場合、災害リバモで払い下げを受けると、収入超過者問題の解決に役立ちます。

亘理町の場合、払い下げ価格は約 1,600 万円。融資限度額はその 60%なので、おおよそ 1,000 万円。現在の金利 2.72%を適用すれば月々の返済額はおおよそ 26,700 円。公営住宅割増し家賃の数分の 1 です。問題は自己資金ですが、それがクリアできるなら、災害リバモは収入超過者問題解決の切り札になります。亘理町の制度は、その意味で大変意義があると思います。

実はこの補助金は、町財政に負担をかけません。公営住宅は国の補助金を受けて建設されているのですが、他の国庫補助事業とは違い、払い下げても補助金の返納は必要がないのです。ですから、40%補助しても差し引き 60%は、町の収入となります。ですから、町にとっては損のない賢い選択でした（払い下げ収入は、町営住宅の維持管理に充当することという制約はあります）。

ただ、惜しむらくは、決断がもう一年早いともっと良かった。被災者生活支援法（以下、支援法）の加算支援金の申込期限内であれば、災害公営住宅入居で失効した加算支援金の受給資格が復活したはずで、建設・購入の加算支援金は 200 万円ですから、これは大きかったでしょう。大震災特例で、非耐震造の公営住宅の払い下げは、建設時から 5 年を経過すれば可能でしたので、早期に決断すれば間に合ったのと思います。もう一つ残念だったのは、土地の譲渡価格は補助金の対象としなかったことです。理由は、土地は場所によって将来の資産価値に大きな差が出るので不公平になると判断したようです。ただし、災害リバモを使う場合は、申込人等が亡くなった後は相続人ではなく機構が処分して元本を回収することが大半だから、相続人を潤すわけではありません。災害リバモ活用を条件にして、土地の譲渡にも補助金を適用したら良かったと思います。この制度は始まったばかりなので、実績や効果を評価する段階にはありませんが、重要な経験だったと思います。

#### 5 在宅被災者の救済への活用

住宅の建設・購入・建替えの場合、自己資金問題は災害リバモ活用の大きな障害ではあるのですが、在宅被災者が人間らしい暮らしを取り戻すために使うということに限定すれば、自己資金問題は大きな問題にならない可能性があります。

ます。つまり信頼できる建築家や大工さん、工務店の協力を得て、融資限度額の枠内で効果的な補修を行う可能性を探るのです。前号で紹介したチーム王冠は、実際に災害リバモを活用した在宅被災者支援の実績を築いています（例えば、85号別冊で紹介したCさんの事例）。

被災し損害を受けた建物の担保評価はほとんど無いに等しくとも、土地の担保評価は結構高い場合があるでしょう。例えば土地の固定資産評価が1,000万円なら、建物の評価はほとんどゼロでも、機構の担保評価は $1,000 \text{万円} \times 10/7 \times 60\%$ で、857万円になります。つまり857万円は自己資金なしで融資を受けることができるのです。このほかに大規模半壊、全壊なら、応急修理と支援金でさらにおおよそ210万円、中規模半壊なら、応急修理と支援金でほぼ100万円の支援があります。つまり都市部なら、損害保険がなくとも概ね1,000万円程度、都市部でなくとも500万円規模の補修ができる可能性がかなりある。そして毎月の返済額は、現行金利で融資額800万円なら18,133円、同500万円なら11,333円、同300万円なら6,800円。かなり使えると思いませんか\*4。

※4 85号別冊Cさんの場合は、機構からの融資およそ200万円に石巻市の東日本大震災被災者住宅再建事業補助金100万円を加えて、その範囲内で可能な補修を行った。その範囲でも劇的に生活状態は改善された。

ただし、災害リバモはほとんど知られていないのが問題です。高齢の被災者が自分で思いついて、機構にアクセスするとは思えません。行政や被災者支援に携わる人々が、被災直後から災害リバモの活用も念頭において被災者の相談に応じ、可能性があれば利用を進めることが不可欠です。上記の融資額で完全修復に至らない場合も多いはずですから、どこを重点的に直すのかを考えながら、できるだけ安価で効果的な補修をする必要があるでしょう。良心的な建築専門家の助けも必要です。

そして、手続きも相当に面倒です。揃えなければならない書類も多い。被災前に借金があって土地建物に抵当権がついていたり、非同居の権利者がいたりすると、とても被災者だけでは申込を完了することは難しいでしょう。機構の担当者がかかり親切に対応してくれているようですが、相当ハードルは高いと思います。法律関係者の支援も重要になるでしょう。

最後の課題は繋ぎ資金です。実際に融資が実行されるのは、申込時点の請負契約通りに工事が完了したことを機構が確認できた後になりますから、少なくとも建築業者に渡す前受金は機構以外の金融機関から調達しなければなりません。チーム王冠が支援した事例でも、繋ぎ融資が難関でした。市中金融機関の担当者が災害リバモを知らなかったからです。チーム王冠は弁護士さんの協力を得て、金融機関を納得させることができたようです。

## 6 おわりに

これまで説明したように、私は災害リバモを大いに活用すべきだと思っています。ただし、使いこなすには、この制度に習熟した専門家が丁寧に支援することが不可欠です。だからこそ、私は被災者支援に取り組む人たちにこの存在を知って、利用に習熟して欲しいと思うのです。

みやぎ震災復興研究センターは、今年秋の出版を目指し『東日本大震災100の教訓 復興検証編』の出版企画を進めています。発刊後ぜひ、普及にご協力をお願いします。