

# マンション再建・復旧支援のための行政対応と制度上の課題について

国土交通省国土技術政策総合研究所  
住環境計画研究室 室長 長谷川 洋

## 1. はじめに

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、東北地方ではマンションストック数の多い仙台市を中心にマンションに被害が生じた。また、首都圏においても、地盤の液状化等によるマンション被害が報告されている。大きな被災を受けたマンションの中には、区分所有関係の解消を選択した事例もあるが、大半の被災マンションは復旧（補修）による対応がとられようとしている。

こうした状況を踏まえ、本稿では、被災マンションの復旧に焦点をあて、今般の東日本大震災における被災マンションの復旧に活用できる、又は復旧支援のために講じられた国及び地方公共団体の施策について概観し、制度上の課題を指摘するとともに、今後の被災マンションの円滑な復旧に向けた私案として制度スキームについて論じたい。

## 2. 国における対応

### 2-1 「東日本大震災復興交付金（仮称）」の創設

#### (1) 背景—補助金の一括交付金化の流れ

小泉政権時代の三位一体の改革の議論等を踏まえて、国庫補助負担金の廃止・縮減の一環として、地方の自主性・裁量性の向上と地方の使い勝手の向上を図るために、国の補助事業の一括交付金化が進められてきた。

国土交通省においては、平成16年度に既存のまちづくり関連の補助金を一つの交付金の統合した「まちづくり交付金」制度を創設し、また、平成17年度から公営住宅整備事業等の既存の住宅関連補助金を一つの交付金に統合した「地域住宅交付金」制度を創設した。

さらに、平成22年度には、国土交通省内の既往の交付金制度や補助金制度を「社会資本総合整備計画」として一つに統合・再編された。同制度は、①活力創出基盤整備分野（基幹事業：道路、港湾）、②水の安全・安心基盤整備分野（基幹事業：治水、下水道、海岸）、③市街地整備分野（基幹事業：都市公園、市街地整備、広域連携、従来のまちづくり交付金対象事業等）、④地域住宅支援分野（基幹事業：住宅、住環境整備、従来の地域住宅交付金事業等）で構成される。政策分野間の垣根を越えた総合的な実施事業を位置付けた「社会資本総合整備計画」を地方公共団体が策定し、この計画に基づき交付金を一括交付するしくみである。

#### (2) 「東日本大震災復興交付金」に係る法律の制定

平成23年7月29日に発表された政府の「東日本大震災からの復興の基本方針」において、「地方公共団体が、自ら策定する復興プランの下、復興に必要な各種施策が展開できる、使い勝手のよい自由度の高い交付金を創設する。」ことが明記された。

これを受けて、参議院法案として「東日本大震災に係る災害復旧及び災害からの復興のための臨時の交付金の交付に関する法律案」が平成23年8月4日に提出され、同26日に参議院で成立し、現在衆議院で閉会審査されているところである。

#### (3) 「東日本大震災復興交付金」の概要

法律に基づき「東日本大震災復興交付金」を年内早期に創設されることとなっている（平成23年12月の交付を予定）。

同制度は、被災地方公共団体が自らの復興プランの下に進める地域づくりを支援し、復興を加速させることを目的とするものであり、想定されている制度概要は次のとおりである（図1）。

#### ア) 対象事業

甚大な面的被害からの復興地域づくりに必要となる事業で、「基幹事業」と「効果促進事業」で構成される。

- ①基幹事業：被災地方公共団体の復興地域づくりに必要なハード事業のための既存の補助事業を幅広く一括交付金化するもので、5省の40事業が対象となる（内訳は、国交省23事業、農林水産省9事業、文部科学省4事業、厚生労働省3事業、環境省1事業）。国交省の住宅関連事業では、「防災集団移転促進事業」、「市街地再開発事業」、「土地区画整理事業」、「災害公営住宅整備事業」、「住宅・建築物安全ストック形成事業」等が対象となる見込み。
- ②効果促進事業：基幹事業と関連し、復興を効果的に実施する上で必要な事業で、市町村の独自提案に基づくハード・ソフト事業が幅広く対象となる。

#### イ) 手続き

交付金は市町村事業を対象（県事業は市町村と連動する場合に限って対象可）。市町村が提出する復興計画に基づき、国（内閣府）が一括認定し、計画に基づき交付金を配分する。

#### ウ) 特徴・効果

- ①省庁の枠を超えた事業の一括化：省庁の枠を超えて復興に必要な事業を総合的に活用可能。
- ②ワンストップ化：市町村の復興計画全体（関連する県事業を含む）をパッケージで国に提出
- ③執行上の弾力化等：交付金の事業間流用や年度間調整を可能とし、交付・繰越・変更等に係る諸手続きの簡素化を図る。
- ④地方負担の軽減：地方負担については、追加的な国庫補助及び地方交付税の加算により全て手当（地方の負担は実質なし）。

#### （4）マンション再建・復旧に対する国の支援と課題

上記の通り、地方公共団体による取組みを国が支援するしくみを採っているため、今般の東日本大震災の被災マンションの再建・復旧に対する国の直接的な支援施策は措置されていない。

ただし、国の復興交付金を用いて、地方公共団体（市町村）が効果促進事業としてマンションの復旧支援策（共用部分の補修費用の補助等）を独自に実施することが可能であるため、その積極的な取組みを促しているところである。

今後、被災したマンションを抱える地方公共団体（市町村）において、同制度を活用した支援施策をいかにスムーズに立ち上げるかが課題となっており、そのためには、平時の段階から、マンションの共用部分の改修等の支援策を準備しておくことが望まれる。

## 2-2 災害救助法に基づく「住宅の応急修理制度」のマンション共用部分の扱いの改善

### （1）制度の目的と概要

災害救助法（昭和22年10月18日法律第118号）は、「災害に際して、国が地方公共団体、日本赤十字社その他の団体及び国民の協力の下に、応急的に、必要な救助を行い、災害にかかった者の保護と社会の秩序の保全を図ることを目的とするものである（同法第1条）。

同法第23条第1項では、救助の種類として、①収容施設（応急仮設住宅を含む。）の供与、②炊出しその他による食品の給与及び飲料水の供給、③被服、寝具その他生活必需品の給与又は貸与、④医療及び助産、⑤災害にかかった者の救出、⑥災害にかかった住宅の応急修理、⑦生業に必要な資金、器具又は資料の給与又は貸与、⑧学用品の給与、⑨埋葬、⑩前記に規定するもののほか、政令で定めるもの、を規定している。

## (2) 住宅の応急修理制度の概要

「住宅の応急修理」制度は、災害のため住家が半壊又は半焼の被害を受け、自らの資力では応急修理することができない場合等において、破損箇所に加えることによって何とか日常生活を営むことができるようにするための応急一時的な救済措置である。応急修理を行うことによって避難所等への避難を要しなくなると見込まれることや、応急仮設住宅（民間賃貸住宅を含む）を利用しないことが制度利用の要件の一つとなる。

また、対象世帯については所得制限等があり、以下のいずれかに該当する世帯が対象となる。

- ・世帯全体の年収が 500 万円以下の場合
  - ・世帯全体の年収が 500 万円超、700 万円以下で、かつ、世帯主が 45 歳以上又は要援護世帯
  - ・世帯全体の年収が 700 万円超、800 万円以下で、かつ、世帯主が 60 歳以上又は要援護世帯
- ただし、大規模半壊又は全壊の住家被害を受けた世帯については、所得制限はない。

なお、住宅の応急修理の範囲は、屋根等の基本部分、ドア等の開口部、上下水道等の配管・配線、トイレ等の衛生設備等の日常生活に必要な欠くことのできない部分であって、緊急に応急修理を行うことが適当な箇所とされている<sup>1)</sup>。

## (3) マンション（共用部分）への適用について

災害救助法の住宅の応急修理制度は、従来、マンションの共用部分には適用されてこなかった。

今般の東日本大震災においては、多くの被災マンションから被害を受けた外壁や共用廊下の修理に同制度を活用したいとの要望が挙がり、国会においても同制度のマンションへの適用についての質疑等が行われた<sup>2)</sup>。こうしたことを踏まえ、厚生労働省において、区分所有のマンションの共用部分の扱いに関する考え方が整理され、平成 23 年 6 月 30 日付けで通知された。

通知の内容をもとに、マンションにおける住宅の応急修理制度の適用について解説すると表 1 のようになる。

申請にあたっては、①住宅の応急修理申込書（世帯ごと）、②災証明書（申請者が世帯主等のもので、管理組合になっているものでは申し込みはできない。借家の場合は所有者の同意書（様式は任意）が必要）、③申込世帯全員の住民票、④申込世帯全員の平成 22 年度課税・非課税証明書（半壊の場合。全壊、大規模半壊の場合は不要）、⑤マンション世帯個別用修理見積書（個別の世帯が単独で申し込み修理する場合に提出が必要）、⑥部位ごとのマンション共用部修理見積書及び補修費用負担世帯内訳（複数世帯で共用部を修理する場合に提出が必要）、マンションに係る住宅の応急修理整理表（⑥を提出する場合にのみ提出が必要）が必要となる。なお、複数世帯が共同で共用部分の応急修理をする場合は、既に個人単位で制度を利用した者は対象外となる。また、マンションにおいては、委任状により委任を受けた管理組合理事長が代表して共用部分の修理に関する手続きを行うことができる。

## (4) マンションへの適用に係る評価と課題

災害救助法による「住宅の応急修理制度」の運用が改善され、区分所有マンションの共用部分について、一定の範囲において災利用できるようになったことは前進である。

しかし、同制度は、災害のため住家が半壊等の被害を受け、自らの資力では応急修理することができない場合等において、破損箇所に加えることによって何とか日常生活を営むことができるようにするための応急一時的な救済措置であり、住宅そのものの本復旧を目的とする制度ではない。

このため、制度対象はあくまでも被災時点において当該マンションに居住していた世帯であり、災証明書による被害程度が半壊の場合、同じ被害を受けていても世帯の収入により制度を利用できる世帯とそうでない世帯が生じる。また、共用部分の被害の箇所や範囲に応じて、制度の適用対象となる世帯が異なる。さらに、廊下側の外壁・玄関ドア・サッシ等、バルコニー側の外壁・サッ

シ等の修理は個別の世帯が単独で申し込み修理する場合に含まれるなど、共用部分と専有部分の扱いが通常のマンションの管理区分とは異なる。戸建て住宅と同じ概念で工事区分がされているようであり、マンションにおいて個人単位で外壁等の工事が実施されるのか非常に疑わしい。

こうしたことから、被災したマンションの居住者が住宅の応急修理制度を用いるうえでは依然として使いづらさが残っており、また、マンション管理組合として被災した共用部分の復旧工事のために同制度を利用することも実際上不可能である。

表1 マンションにおける住宅の応急修理制度の適用の考え方

<p><b>基本的考え方</b></p>	<p>①ある被災世帯※の「専用部分及び共用部分（当該世帯の持分）」の全体に関して、半壊又は半焼の被害が生じている場合であること。          ※制度の対象となる被災世帯は、東日本大震災の発生日（平成23年3月11日）に現在のマンションに実際住んでいて被害を受けた者。また、事務所、店舗等は対象外。</p> <p>②共用部分（例えば、廊下、階段、エレベーターを利用しなければ専用部分にアクセスできないような部分）の応急修理が当該世帯にとって、日常生活に必要な欠くことのできないものであること。</p> <p>③上記①及び②のいずれにも当てはまる場合、当該一世帯当たり52万円の範囲内で国庫負担の対象となる。</p>
<p><b>対象工事と対象世帯の考え方</b></p>	<p><b>ア) 個別の世帯が単独で申し込み修理する場合</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下側の外壁・玄関ドア・サッシ等、バルコニー側の外壁・サッシ等（※）</li> <li>・専用部分の上下水道管、バスタブ、風呂釜、台所（水栓、シンク等）、トイレ（便器）等</li> </ul> <p>※これらの箇所については、マンションの管理区分上は共用部分であるが、同制度上は、個別の世帯が単独で申し込み修理することとなっている（上記②のとおり、共用部分は、廊下、階段、エレベーターを利用しなければ専用部分にアクセスできないような部分等を指している）</p> <p><b>イ) 共用部分を複数世帯で申し込み修理する場合</b></p> <p>共用廊下、エレベーター、階段、高架水槽、浄化槽、屋上の防水処理等が対象となる。ただし、エレベーターは稼動しているものがない場合に限り、原則として1棟につき1基を対象とし、階段についても使用可能な階段が他にない場合に限り、原則として1箇所のみが対象となる。</p> <p>①高架水槽、浄化槽、下水管（縦管）等：マンション全体の共用設備については、居住者全員にとって必要なものであるため、制度の適用要件を満たす全ての世帯が対象となる。</p> <p>②エレベーター：2階以上に住む世帯が対象となる。1階に居住する世帯は、エレベーターがなくても生活を送ることができるため、対象外となる。</p> <p>③共用廊下：居室（専用部分）へのアクセスに支障が生じている世帯が対象となる。修理を必要とする箇所を通らなくても専有部分にアクセスできる世帯については対象外となる。</p> <p>④階段：日常生活を営む上で支障が生じている世帯が対象となる。共用階段が1箇所の場合、階段の1階部分が壊れているいにかかわらず、1階の世帯は階段がなくても生活を送ることができるため、対象外となる。一方、2方向避難ができるように階段が2箇所ある場合において、一方の階段が壊れていても、他方の階段が使用可能であれば、階段の修理をしなくても生活を送ることができることから、この場合は全世帯が対象外となる。</p> <p>⑤屋上の防水処理：地震により防水層が被害を受け、現に雨漏り等が発生している場合、最上階に住む世帯のみが対象となる。</p>

出典：厚生労働省の通知及び仙台市の公式ウェブサイト情報をもとに作成

## 2-3 被災者生活再建支援法による「被災者生活再建支援制度」について

### (1) 制度の目的と概要

被災者生活再建支援法（平成10年5月20日法律第66号）は、「自然災害によりその生活基盤に著しい被害を受けた者に対し、都道府県が相互扶助の観点から拠出した基金を活用して被災者生活再建支援金を支給するための措置を定めることにより、その生活の再建を支援し、もって住民の生活の安定と被災地の速やかな復興に資することを目的とする。」（同法第1条）ものである。

住宅の再建や居住の確保については、「自助」や「共助」が基本とされている中で、本制度は「公助」でそれを側面的に支援するものであり、住居に大きな被害を受けたにもかかわらず、自力のみでは「自助」を果たせない被災者に対し、一定の生活再建に係る経済的支援を行うことで、「自助」による生活再建への呼び水となることをねらいとするものである。

### (2) 制度改正の経緯と現行制度

被災者生活再建支援法は、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、平成10年に議員立法で成立し（平成10年11月施行、適用は翌11年4月）、その後、平成16年と19年に改正が加えられた。制度の変遷についての概要を表2に整理して示す。

平成10年の制度創設当初は、住宅が「全壊」した世帯その他これと同等の被害を受けたと認められる世帯を対象に、その生活再建のために通常必要な物品の購入や修理等に要する経費として最高で100万円を支給する制度であった。

なお、平成10年の法制定時に、同法付則で「住宅が半壊した世帯に対する住宅再建支援のあり方」について検討を行い、必要な措置を講じることが規定されたことや、付帯決議においても「法施行後5年を目途として総合的な検討を加え、必要な措置を講ずること」とされた。

これを受けて、平成16年に法改正（平成16年4月1日施行）が行われ、全壊に準ずる程度の被災として大規模半壊世帯が支援対象に加えられるとともに、住居が生活再建の第一歩であるとの認識に基づき、居住関係経費について最高200万円の支給を行う「居住安定支援制度」（表2の2. 対象経費と支給限度額の⑤から⑧に該当する項目）が創設された<sup>3)</sup>。これにより、支援金の支給限度額は、全壊の場合で最高300万円に引き上げられた。

また、平成16年改正時において、「本法の施行後4年を目途として、制度の施行状況等を勘案し、制度の見直しを行うなどの総合的な検討を加えること」などを内容とする付帯決議が採択された。政府では「被災者生活再建支援制度に関する検討会」を設置して調査検討を行い、その結果、本制度の使い勝手の悪さ、支給要件の複雑さ等が指摘され、特に居住関係経費の支給率が3割に満たず、被災住宅の再建等の被災地の速やかな復興に十分な効果が生じているとは言いがたい状況にあることが明らかとなった。このため、被災者から見て分かりやすく、窓口を担当する被災自治体の職員の事務負担を緩和することなどを目指し、平成19年に再び改正が行われた。

主な改正内容は、従来の対象経費が、住宅の被害程度に応じて支給する基礎支援金と、住宅の再建方法に応じて支給する算支援金に再編され、また、支給に係る世帯要件について、収入要件及び年齢要件が撤廃された。さらに、支援金の用途を限定しない定額支給方式に改められた（全壊の被害を受けた複数世帯が住宅の建設又は購入をする場合は300万円の支給）。

なお、被災者生活再建支援制度は、全都道府県が相互扶助の観点から拠出した基金を活用して支給されるもので、制度発足当初から一貫して国は支給される被災者生活再建支援金の50%を補助してきているが、東日本大震災の重大な被害に鑑み、平成23年7月29日に「東日本大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、今般の東日本大震災に限った措置として、既に支給した支援金を含め国の補助率を80%に引き上げる特例措置が設けられた。

表2 被災者生活再建支援制度の制度概要の変遷

	創設当初(平成 10 年)	平成 16 年改正	現行法(平成 19 年改正)
1. 住宅の被害要件	<p>① 住宅が「全壊」した世帯</p> <p>② 住宅が半壊、又は住宅の敷地に被害が生じ、その住宅をやむを得ず解体した世帯</p> <p>③ 災害による危険な状態が継続し、住宅に居住不能な状態が長期間継続している世帯</p>	<p>① 住宅が「全壊」した世帯</p> <p>② 住宅が半壊、又は住宅の敷地に被害が生じ、その住宅をやむを得ず解体した世帯</p> <p>③ 災害による危険な状態が継続し、住宅に居住不能な状態が長期間継続している世帯</p> <p>④ 住宅が半壊し、大規模な補修を行わなければ居住することが困難な世帯(大規模半壊世帯)</p>	<p>① 住宅が「全壊」した世帯</p> <p>② 住宅が半壊、又は住宅の敷地に被害が生じ、その住宅をやむを得ず解体した世帯</p> <p>③ 災害による危険な状態が継続し、住宅に居住不能な状態が長期間継続している世帯</p> <p>④ 住宅が半壊し、大規模な補修を行わなければ居住することが困難な世帯(大規模半壊世帯)</p>
2. 対象経費と支給限度額	<p>下記に示す限度額の範囲内で、①、②の経費に対して、世帯規模に応じて支給される。</p> <p>○複数(2人以上)世帯:合計 100 万円(通常経費 70 万円・特別経費 30 万円)</p> <p>○単数(1人)世帯:合計 75 万円(通常経費 50 万円・特別経費 25 万円)</p> <p>①通常経費 ア)生活に通常必要な物品の購入費又は修理費 イ)住居の移転費 ② 特別経費 ア)被災世帯の居住地又は被災世帯に属する者の特別な事情により生活に必要な物品の購入費又は修理費 イ)住居の移転のための交通費 ウ)住宅を賃借する場合の礼金 エ)自然災害により負傷し、又は疾病にかかった者の医療費</p>	<p>下記に示す限度額の範囲内で、①～⑧の経費に対して、世帯規模に応じて支給される。</p> <p>○複数(2人以上)世帯:合計 300 万円(①から④で 100 万円・⑤から⑧で 200 万円)</p> <p>○単数(1人)世帯:合計 225 万円(①から④で 75 万円・⑤から⑧で 150 万円)</p> <p>①通常又は特別な事情により生活に必要な物品の購入費又は修理費 ②自然災害により負傷し、又は疾病にかかった者の医療費 ③住居の移転費又は移転のための交通費 ④住宅を賃借する場合の礼金 ⑤民間賃貸住宅の家賃・仮住まいのための経費(50万円が限度) ⑥住宅の解体除却・撤去・整地費 ⑦住宅の建設、購入又は補修のための借入金等の利息 ⑧ローン保証料、その他住宅の建替等にかかる諸経費</p>	<p>支給額は、下記に示す限度額の範囲内で、次の2つの支援金の合計額となる。</p> <p>1. 住宅の被害程度に応じて支給する支援金(基礎支援金)</p> <p>①全壊:複数(2人以上)世帯は 100 万円、単数(1人)世帯は 75 万円 ②解体:複数世帯は 100 万円、単数世帯は 75 万円 ③長期避難:複数世帯は 100 万円、単数世帯は 75 万円 ④大規模半壊:複数世帯は 50 万円、単数世帯は 37.5 万円</p> <p>2. 住宅の再建方法に応じて支給する支援金(加算支援金)</p> <p>○建設・購入:複数世帯は 200 万円、単数世帯は 150 万円 ○補修:複数世帯は 100 万円、単数世帯は 75 万円 ○賃借(公営住宅以外):複数世帯は 50 万円、単数世帯は 37.5 万円</p>
3. 支給に係るその他世帯要件	<p>一定の世帯年収、年齢等の要件あり</p> <p>○世帯年収が 500 万円以下 →支給額:複数世帯は 100 万円、単数世帯は 75 万円</p> <p>○世帯年収が 500 万円超 700 万円以下で、世帯主年齢が 45 歳以上又は要援護世帯 →支給額:複数世帯は 50 万円、単数世帯は 37.5 万円</p> <p>○世帯年収が 700 万円超 800 万円以下で、世帯主年齢が 60 歳以上又は要援護世帯 →支給額:複数世帯は 50 万円、単数世帯は 37.5 万円</p>	<p>一定の世帯年収、年齢等の要件あり</p> <p>○世帯年収が 500 万円以下 →支給額:複数世帯は 300 万円、単数世帯は 225 万円</p> <p>○世帯年収が 500 万円超 700 万円以下で、世帯主年齢が 45 歳以上又は要援護世帯 →支給額:複数世帯は 150 万円、単数世帯は 112.5 万円</p> <p>○世帯年収が 700 万円超 800 万円以下で、世帯主年齢が 60 歳以上又は要援護世帯 →支給額:複数世帯は 150 万円、単数世帯は 112.5 万円</p>	<p>なし(収入要件及び年齢要件を撤廃)</p>

### (3) マンション（共用部分）への適用について

被災者生活再建支援制度の加算支援金は、住宅の再建方法に応じて支援金が支給されるしくみであるが、自宅所有者が住宅を失って再建をする場合に限らず、自宅が全壊等した世帯が賃貸住宅へ入居する場合や、入居している賃貸住宅が全壊等した世帯が新たな賃貸住宅へ入居、又は自宅を新築する場合等も支援の対象となる。すなわち、支援金は、あくまでも住宅の確保を通じた生活再建のための「見舞金」的な性格のものであり<sup>4)</sup>、被災した現住宅の再建や復旧自体を目的とするものではない。このため、支援金の支給対象は、建物単位ではなく、被災時点において住宅に居住している世帯単位であり（申請にあたっては、申請書、り災証明書、世帯の構成員の住民票が必要）、マンション管理組合が被災者の支援金を一括して受け取り、それを共用部分の補修等に充てることは認められていない。

なお、内閣府の担当者は、全壊等の判定を受けたマンションで共用部分の補修工事を行おうとする場合、全壊判定を受けた住戸の区分所有者が連名で補修工事に契約をしていれば、その人数分に加算支援金の額（補修の場合、複数世帯で100万円）を乗じた額が支払われるとの説明をしているとのことである<sup>5)</sup>。しかし、共用部分の補修工事は、管理組合として工事を実施することが当然であり、上記の説明による方法が成り立つためには、居住者全員が区分所有者のマンションにおいて、支援金を共用部分の補修に充てることについて全員の同意が得られた場合に限られよう。

### (4) マンションへの適用に係る評価と課題

被災者生活再建支援制度は、既存制度の運用では対応が困難な分野を補完し、被災者が自立した生活を開始できるよう、生活再建のために通常必要な物品の購入や修理等に要する経費を支給する制度として構築された。その後の制度改正により、住宅の確保等に対して支援の対象が拡大されてきている。しかし、本制度は、個人補償ではなく、社会保障的な考え方に基づく生活再建を支援するための見舞金であり、こうした制度の主旨に鑑みれば、区分所有マンションの場合に限って、管理組合が建替えや共用部分の補修のために支援金を受けられることや、被災した住戸の居住者ではなく区分所有者自らが支援金を受けられるように制度改正をすることはハードルが高いと言えよう。

被災マンションの再建や復旧の円滑化に向けては、生活再建を目的とする同制度によらず、再建それ自体を目的とする事業制度等を別途準備する必要があると考える。

## 3. 地方公共団体における対応—被災マンションの復旧支援のための独自施策

東日本大震災において宅地の液状化等のマンション被害を受けた横浜市、浦安市では、マンションの復旧の支援施策を講じている。両市ともに、マンションの被害状況の認識に基づき、市の独自制度として施策を行っている。ここではその制度概要について紹介する。

表3に横浜市、表4に浦安市における被災マンションの復旧支援のための独自制度の概要を示す。横浜市の制度（戸建て住宅等についても制度が設けられているが割愛）では、マンションの建物、設備、地盤等の補修工事が補助対象となり、罹災程度に応じて対象工事が定められている。補助額は、補助率は設けられておらず、復旧等工事に要する費用とされている。ただし、上限額は1管理組合あたり、1,000万円か、戸当たり10万円に住戸数を乗じた額のいずれか低い額とされている。

一方、浦安市の制度は、マンションについては液状化により被害を受けたライフラインの補修工事のみが対象で、建物自体の補修は対象とされていない。補助額は助成対象工事の1/3であるが、上限額は1管理組合あたり3,000万円と高く設定されている。なお、木造テラスハウスの区分所有団地の場合、各戸を個々の戸建住宅とみなして「浦安市液状化等住宅再建支援事業」を適用して補助金を算出し（住宅建て替え・住宅地盤復旧・全壊等住宅補修の場合：100万円/戸、半壊住宅補修の場合：25万円/戸）、各住宅により設立された管理組合に対して補助金が一括支給される。

表3 横浜市における被災マンションの復旧支援制度

横浜市液状化被害等マンション緊急支援事業制度	
対象者	マンションの管理組合、賃貸共同住宅の所有者
要件	次に掲げる全ての基準を満たす共同住宅 ①地階を除く階数が3階以上 ②横浜市による「り災証明」(り災程度：全壊、大規模半壊、半壊、一部損壊、その他)が発行されているもの
主な助成対象工事	1)り災程度：全壊・大規模半壊の場合 条件なし。全ての復旧等工事が対象。 2)り災程度：半壊・一部損壊等の場合 次に掲げる共同住宅の被害に対し、当該共用部分等の復旧等工事を対象。 ①建築物又は建築物の部分に100分の1以上の傾斜 ②建築物の出入口等と地盤面に25cm以上の段差 ③仕上げ材料に大規模な被害(壁面等の見付面積の過半の損壊、亀裂、剥離等) ④機械式駐車場等が大規模な被害により使用不能(駐車台数の過半の損壊等) ⑤給排水管等の設備が大規模損壊により使用不能等
補助額	復旧等工事に要する費用。ただし、次のいずれか低い額を上限とする(1管理組合あたり)。 ①1,000万円 ②10万円×住戸数

出典：横浜市の公式ウェブサイト情報をもとに作成

表4 浦安市における被災マンションの復旧支援制度

	浦安市被害分譲集合住宅ライフライン補修補助金	浦安市液状化等住宅再建支援事業補助金
対象者	マンションの管理組合 ※木造のタウンハウスについては、各戸を個々の戸建住宅とみなして「浦安市液状化等住宅再建支援事業」を適用して補助金を算出し、それぞれの住宅により設立された管理組合に対して補助金を支給	地震によって建物の「り災証明」を受けた一戸建て住宅を市内に所有し、かつ、当該住宅に居住していた世帯のうち、次のいずれかに該当する世帯 ①住宅の建替え工事を行った世帯 ②住宅の地盤復旧工事又は基礎の修復を行った世帯
要件	地震によって建物の「り災証明」又は敷地及び共用部分のライフラインの被害を証する「被災証明書」を受けた市内の分譲集合住宅	③全壊又は大規模半壊世帯で住宅の補修を行った世帯 ④半壊世帯で住宅の補修を行った世帯
主な助成対象工事	被災した敷地および共用部分に係るライフライン(電気、ガス、上・下水道及び電話等の通信を利用するための設備)の補修工事	・住宅の建て替え工事 ・住宅の地盤復旧工事：被災した住宅の地盤への杭打ちや薬剤の注入、盛り土等も工事 ・基礎の修復工事：被災した住宅の土台のかさ上げや増し基礎、基礎の新設等の工事 ・住宅の補修工事：被災した住宅の屋根や壁、床や柱、基礎や建具、その他住宅に付帯する設備の補修工事
助成額	補助対象工事経費の3分の1 ただし、3000万円が上限 (1管理組合あたり)	①住宅建て替え世帯：100万円 ②住宅地盤復旧等世帯：100万円 ③全壊等住宅補修世帯：100万円 ④半壊住宅補修世帯：25万円

出典：浦安市の公式ウェブサイト情報をもとに作成



#### 4. マンションの復旧のための国の支援制度のあり方について

##### (1) 制度の基本的考え方

被災住宅の速やかな復興は、被災した地域社会の復興において不可欠であり、被災住宅の復興の支援には一定の公共性が存在すると考えられる。特にマンションは、戸建て住宅に比べて規模が大きく、復興が滞った場合の周辺地域に及ぼす影響が大きいことに加え、復興にあたり多数の区分所有者の合意形成が必要となり、復興に要する合意取り付けコストも大きくなる。

このため、被災マンションの再建や復旧の円滑化に向けては、被災時におけるマンション居住者の生活再建のための支援策とは別に、国レベルにおけるマンションの再建や復旧の直接的な支援を目的とする制度の構築が必要と考える<sup>6)</sup>。

制度設計の方向性としては、被災マンションのみを対象とした制度を構築するという考え方もあろうが、筆者は、平時のマンションの改修支援制度との連続性を有する支援施策を構築することがより重要であると考え。なぜなら、被災時におけるマンションに対する支援策は、既存の関連制度を活用して、その対象要件や支援内容等を拡充して適用することが一般的であり、また、震災時のマンションの被害軽減や良質なマンションストックの形成という観点からみれば、被災時にしか適用されない制度設計とするよりも、平時にも活用できる制度設計とした方がより効果的であるからである。

なお、国における支援のあり方は、2. で述べたとおり、地方公共団体の自主性と創意工夫を活かす交付金へとシフトしつつあるが、良質なマンションストックの形成等を支援する施策は、交付金尾基幹事業に位置付けることにより、地方公共団体にとってより効果的に交付金を活用できるというメリットが考えられる。

##### (2) 阪神・淡路大震災における被災マンションの復興施策

まず、被災時におけるマンションに対する支援策は、既存の関連制度の活用が中心となることを見るために、阪神・淡路大震災における被災マンションの再建（建替え）及び復旧（補修）のために講じられた施策について概観しておく。表5は阪神・淡路大震災における被災マンションの再建及び復旧のための講じられた支援制度の概要を整理したものである。

表5 阪神・淡路大震災における被災マンションの再建及び復旧の支援制度

	再建（建替え）	復旧（補修）
法律	「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」の制定。全部滅失したマンションにおける5分の4以上の特別多数決による再建決議制度の導入等を措置。	適用なし
公費解体	国及び地方公共団体の負担による公費解体	適用なし
補助等	○「震災型総合設計制度」の創設 既存不適格マンションの再建を支援するため、既存の総合設計制度の弾力的運用による「震災型総合設計制度」の創設。①敷地面積要件の緩和、②公開空地率の最低限度の引き上げ、③容積割増限度の引き上げ（震災前の延べ面積まで）、等の緩和措置。 ○「優良建築物等整備事業」の要件緩和 優良建築物等の整備を行う事業に対する国及び地方公共団体の補助事業「優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）」の要件緩和。①適用要件の緩和（敷地面積が概ね1000㎡以上→敷地面積が概ね300㎡以上等）、②補助率の引き上げ（2/3→4/5）、等を措置。	支援制度なし

**融資**

○「災害復興住宅資金融資」の創設

通常の住宅金融公庫融資の要件を緩和した「災害復興住宅資金融資」を創設。「建設」「購入」「補修」の3タイプが設けられ、自主再建の場合は「建設（基本融資額1,140万円、返済期間最大35年）」、デベロッパー等から再分譲を受ける全部譲渡方式による再建は「購入（基本融資額1,910万円、返済期間最大35年）」、復旧は「補修（基本融資額630万円、返済期間20年まで）」タイプの適用。①収入基準の緩和（毎月の返済額の5倍以上の月収→4倍以上の月収）、②収入合算範囲の拡大、③融資額の増額、④高齢者対応、等の措置。

国レベルにおいて、復旧（補修）に対しては「災害復興住宅資金融資」の「補修」タイプの創設しか措置されなかったが、再建（建替え）に対しては様々な対策が講じられた。このうち、「震災型総合設計制度」は、阪神・淡路大震災当時に制度化されていた総合設計制度の弾力的運用を図ったものであり、再建された105件のうち51件（約49%）で、同制度が活用された。また、阪神・淡路大震災当時に制度化されていた優良建築物等整備事業についても要件緩和がなされ、再建にあたっての調査設計計画費用、土地整備費、共同施設整備等への補助が受けられやすい環境が整えられた。同制度は再建を選択した105件のうち93件（約89%）で活用された。このように、再建（建替え）には当時の国の制度の弾力的運用による支援が講じられたが、復旧（補修）に対しては、既往の補助制度等がなかったため、住宅金融公庫融資以外の支援は特段講じられることがなかった。

**（3）現行の平時のマンション建替え及び改修の支援制度**

では、現時点で、平時のマンション建替えや改修に利用できる支援制度はどうなっているのか。表6は現行のマンションの建替え及び改修に適用できる国の支援制度を整理したものである。

**表6 マンションの建替えや改修に適用できる国の現行支援制度**

	建替え	改修（補修）
補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>○優良建築物等整備事業（優良開発型・マンション建替えタイプ）</li> <li>・調査設計計画費（建替え決議の前を含む。）、土地整備費、共同施設整備費等に対する補助</li> <li>○都市再生住宅制度（従前居住者対策）</li> <li>・従前居住者用住宅として民間賃貸住宅を借り上げる場合の家賃対策等に対する補助。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅・建築物耐震改修等事業</li> <li>・耐震診断費用、耐震改修費用に対する補助</li> </ul>
融資	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅金融支援機構のまちづくり融資</li> <li>・事業準備組織向け（調査設計計画費、土地・借地権取得費、建築工事費、補償費）</li> <li>・個人向け融資（再建マンションの床の購入費）</li> <li>・高齢者返済特例融資（マンション建替事業等により建設された住宅を取得する購入費）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資</li> <li>・マンション管理組合による共用部分リフォーム工事に対する無担保融資</li> <li>・高齢者返済特例融資（自ら居住するマンションの大規模修繕等の負担費用）</li> </ul>
税制	<ul style="list-style-type: none"> <li>○マンション建替え円滑化法を適用する建替え事業等に対する措置</li> <li>・権利の変換や転出に伴う権利の譲渡等に係る所得課税、流通課税等の特例措置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○改修に対する固定資産税の軽減措置</li> <li>・耐震改修、省エネ改修に対する固定資産税の減額措置</li> <li>○改修に対する所得税額の控除</li> <li>・省エネ改修に対する所得税額の控除</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○総合設計制度</li> <li>・敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物等について、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和</li> </ul>	なし

融資や税制については、改修（補修）の場合についても一定の措置が講じられてはいるが、改修に対する支援は、そのまま被災時の復旧の場合に適用できるものではない、また、補助については、改修の場合は住宅・建築物耐震改修等事業による耐震診断費用、耐震改修費用に対する補助が措置されているが、同事業は、地震の際の住宅・建築物の耐震性の倒壊等による被害の軽減を図るため、住宅・建築物の耐震性の向上に資する事業について、地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行うものであり、被災後のマンションの共用部分の復旧（補修）工事に適用できるものではない。また、耐震改修以外のマンションの性能向上改修一般に対する補助制度は設けられていない。

一方、建替えに利用できる補助制度の優良建築物等整備事業（優良開発型・マンション建替えタイプ）では、建替え前の建築物が区分所有者数 10 人以上で、法定耐用年数（鉄筋コンクリート造では 47 年）の 1/2 を経過していることが要件となるが、この法定耐用年数要件には、被災等により建物に機能の低下を生じている場合も含まれる。このため、優良建築物等整備事業は被災マンションの再建への適用が可能である。

#### （４）マンションの改修及び復旧の支援制度の提案

##### —「優良建築物等整備事業（マンション改修タイプ）」のスキーム提案

被災時のマンションの復旧に利用できる国の支援制度は限られており、改修に係る現行の補助制度を被災マンションの復旧（補修）にそのまま適用することはできない。住宅政策の大きな流れは地方公共団体の自主性と創意工夫の活用であるが、それを支える国の基本制度として、次のような「優良建築物等整備事業（マンション改修タイプ）」を創設し、平時のマンション改修の総合的な支援施策としてのみならず、被災時におけるマンション復旧にも適用できる仕組みを提案する。

##### ア) 目的

既存マンションの改修等による優良建築物等の整備の促進を図ることにより、市街地環境の整備、良質な市街地住宅の整備等を促進する。

##### イ) 対象地域

地区を限定せず、全国の地域を対象とする。

##### ウ) 事業要件

マンション管理組合が、既存マンションの共用部分について次の改修等行う事業であること。

- ①建築後年数の経過により建物に機能の低下が生じた場合に、マンション共用部分の性能を向上させるための改修工事であること（例えば、耐震改修工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修工事、耐久性向上工事、設備改修工事、その他）
- ②被災により建物に機能の低下が生じた場合に、マンション共用部分の性能を回復等させるための改修工事であること

##### エ) 補助対象

- ①調査設計計画費：建物の調査診断、改修設計等に要する費用
- ②工事費用：マンション共用部分の性能の向上又は回復に要する費用
- ③附帯事務費

##### オ) 補助率

地方公共団体がマンション管理組合額の 1/2 以内でかつ当該事業に要する費用の 1/3 以内を国が補助する。また、非常災害時には、地方公共団体がマンション管理組合に補助する額の 1/2 以内でかつ当該事業に要する費用の 2/5 以内を国が補助する。

平時：国 1/3 （地方公共団体 1/3 計 2/3）

非常災害時：国 2/5 （地方公共団体 2/5 計 4/5）

なお、補助額の戸当たりの上限額の設定の必要性については実務上の検討課題になるう。

## 5. おわりに

本稿では、被災マンションの復旧を対象とし、被災マンションの復旧に係る国及び地方公共団体の施策について概観し、制度上の課題を指摘するとともに、今後の被災マンションの円滑な復旧に向けた制度スキームについて提案したが、まだラフな検討に留まっており、引き続き検討を進める。

なお、日本マンション学会では、東日本大震災特別調査委員会を立ち上げ、その一環としてマンション再建支援のための行政対応のあり方について今後議論を深めていく予定である。ご関心の会員の参画を大いに期待するところである。

## 注

- 1) 住宅の応急修理の円滑な実施を図るため、平成 23 年 7 月 4 日厚生労働省社会・援護局総務課長事務連絡「災害救助法における住宅の応急修理について」により、「住宅の応急修理実施要領（例）」の取扱いが改められた。それ以前においては、住宅の応急修理の対象範囲は、以下の①から④の 4 項目のうちから、日常生活に必要な欠くことのできない部分であって、より緊急を要する箇所について実施することとされており、また、緊急度の優先順は①から④の順とされていた。①屋根、柱、床、外壁、基礎等の応急修理、②ドア、窓等の開口部の応急修理、③上下水道、電気、ガス等の配管、配線の応急修理、④衛生設備の応急修理
- 2) 第 177 回国会東日本大震災復興特別委員会（平成 23 年 6 月 15 日）において、日本共産党の大門実紀議員の「マンションの住民の皆さんは、壊れた外壁とか階段部分など子供たちが通るのに危ないわけですから、それぞれの住戸を直すより先にこの住宅応急修理制度の助成を活用して、そういう共有部分ですね、階段とか廊下、子供たち危ないんで、そこにお金を出し合うというか、この助成制度を使って先にそれを直そうというふうにお考えになりました。…（中略）…仙台市が厚労省に確認したら、もう大変冷たくこの制度はマンションの共有部分には使えないという回答をいたしまして、仙台市もまさかそんな、こんな大震災で木で鼻をくくったような回答が来るとは思っていなくて大変びっくりをしたということと、マンションの住民の方々も、これでは一番危ない、子供たちが危ないようなところを直せないということで、今現場では大騒ぎになっている問題でございます。…（中略）…私はこの住宅応急修理制度の趣旨からいってマンションの共有部分だから出せない、使えない理由は何もないというふうに思いますけれども、大塚副大臣、いかがですか」という質問に対し、厚生労働省の大塚耕平副大臣が「マンションの場合、従来は専用部分である各居室については半壊であれば各々応急修理の対象となり得ますが、共用部分については一般的には直接居住に必要なでない部分と考えていたことから応急修理の対象とはしていませんでした。しかし、今回、大門議員始め複数の議員の皆さんから御照会もいただき、以下のように考え方を変えさせていただきます。マンションの共用部分も住民の方にとって財産の一部でありますので、専用部分と合わせた持分全体について、一戸建ての住家とのバランスも踏まえて、損壊の程度や日常生活に必要な欠くことのできない部分と言えるか等について判断する方向で調整をさせていただきます。」と答弁している（第 177 回国会東日本大震災復興特別委員会第 3 号（平成 23 年 6 月 15 日）議事録）。
- 3) 被災者生活再建支援制度の居住関係経費は、自宅所有者が住宅を失って再建をする場合に限らず、自宅が全壊等した世帯が賃貸住宅へ入居する場合や、入居している賃貸住宅が全壊等した世帯が新たな賃貸住宅へ入居又は自宅を新築する場合等も支援の対象となることから、住宅再建支援制度ではなく「居住安定支援制度」と呼ぶこととされた（「被災者生活再建支援法の一部を改正する法律の施行について」平成 16 年 4 月 1 日 府政防第 361 号 各都道府県知事、財団法人各都道府県会館理事長あて 内閣府政策統括官（防災担当）通知）。
- 4) 平成 10 年の本法の成立に向けた審議において、支援金等の支給は被災者に対する個人補償という考え方に基づくものかとの問いに対して、法案の提案者からは、「個人補償ではなく、社会保障的な考え方により、生活再建を支援するための見舞金である」との答弁がなされている（第 142 回国会参議院災害対策特別委員会会議録第 5 号 平成 10 年 4 月 10 日 pp. 1-6）。
- 5) 日本共産党宮城県書記長の五島たいら氏（2011 年 11 月 地方選挙県議選予定候補者・当時）のブログ「五島たいらのデイリー・ほっとレポート（[http://96032827.at.webry.info/201106/article\\_3.html](http://96032827.at.webry.info/201106/article_3.html)）」による。
- 6) マンションの支援制度の検討にあたっては、戸建て住宅との税負担等の衡平性の比較の観点に加え、マンションの建替えと改修についての管理組合の意志決定に際しての制度上のイコールフーティング（機会均等）の観点からの議論が必要と考えられる。

# マンションの地震保険の損害認定の概要

## 1. 支払われる保険金

	損害の状況		支払われる 保険金
	建物	家財	
全損	軸組・基礎・屋根・外壁などの主要構造部の損害額が 建物の時価の50%以上	家財の損害額が 家財の時価の 80%以上	契約金額の 100%時価が 限度
	焼失・流失した部分の床面積が 建物の延床面積の70%以上（注）		
半損	軸組・基礎・屋根・外壁などの主要構造部の損害額が 建物の時価の20%以上50%未満	家財の損害額が 家財の時価の 30%以上80%未 満	契約金額の 50% 時価の50% が限度
	焼失・流失した部分の床面積が 建物の延床面積の20%以上70%未満（注）		
一部 損	軸組・基礎・屋根・外壁などの主要構造部の損害額が 建物の時価の3%以上20%未満	家財の損害額が 家財の時価の 10%以上30%未 満	契約金額の 5% 時価の5%が 限度
	全損・半損に至らない建物が床上浸水 または地盤面から45cmを超える浸水		

（注） 地震保険法施行令1条の改正（H27.9.30改正）は、施行日の平成29年1月1日以降に契約が締結された地震保険に適用される。したがって、今回の熊本地震には、改正前の全損・半損・一部損の区分しかない。青字が現行規定。

## 2. マンション損害認定基準表

損害認定基準表は別紙で同封します。以下の2の損害認定基準表があります。マンションの沈下・傾斜は外観から客観的な認定が可能ですが、部分的損害については、コンクリートのひび割れを丹念に調べることが重要。ひび割れの総計が損害割合を決定。

### (1) 非木造建物 鉄筋コンクリート造

#### ◆沈下・傾斜による損害認定基準表

		被害の程度	損害割合 (%)
建物全体の被害	最大沈下量 (沈下とは、建物が地表面より沈み込むもの。)	① 5cmを超え、10cm以下	3
		②～⑩ 略	5～45
		⑪ 100cmを超える場合	全損
	傾斜 (傾斜とは、沈下を伴う傾斜。)	① 0.2/100 (約0.1°) を超え、0.3/100 (約0.2°) 以下	3
		②～⑦ 略	5～40
		⑧ 2.1/100 (約1.2°) を超える場合	全損

#### ◆部分的損害による損害認定基準表

		被害の程度	被害の程度(物理的損傷割合)	損害割合 (%)
I	近寄らないと見えにくい程度のひび割れがある	① 10%以下	0.5	
		②～⑤ 略	1～4	
		⑥ 50%を超える場合	5	
II	肉眼ではっきり見える程度のひび割れがある	① 5%以下	0.5	
		②～⑩ 略	1～11	
		⑪ 50%を超える場合	13	
III	部分的にコンクリートが潰れたり、鉄筋、接合鉄筋・接合鋼板が見える程度のひび割れがある	① 3%以下	2	
		②～⑩ 略	3～25	
		⑪ 50%を超える場合	30	
IV	大きなひび割れやコンクリートの潰れが広い範囲に生じ、手で突くとコンクリートが落下し、鉄筋・接合鉄筋・接合鋼板が部分的または全部見えるような破壊がある鉄筋の曲り、破断、脱落、座屈がある	① 3%以下	3	
		②～⑩ 略	5～45	
		⑪ 50%を超える場合	全損	

※すべての構造について損傷の最も大きい階に着目します。(ただし、最上階は除く。)

※壁式構造、壁式プレキャスト構造、中高層壁式ラーメン構造については、建物の長辺方向、

短辺方向のうち損傷の大きい方向がわかる場合には、損傷の大きい方向に着目し、物理的損傷割合の調査を行います。

※ラーメン構造、壁式構造、壁式プレキャスト構造、中高層壁式ラーメン構造についてそれぞれ以下の着目点における物理的損傷割合を調査し、認定基準表から損害割合を求め、最も大きいものを部分的被害の損害割合とします。それに建物の沈下・傾斜による損害割合を加えて建物全体の損害割合を求め、損害認定を行います。

ラーメン構造：柱（柱はり接合部を含む）、はり 壁式構造：外部耐力壁、外部壁ばり

壁式プレキャスト構造：外部耐力壁、外部壁ばり、プレキャスト鉛直接合部、プレキャスト水平接合部 中高層壁式ラーメン構造：長辺方向は、柱（柱はり接合部を含む）、はり、短辺方向は外部耐力壁、外部壁ばり

## (2) 非木造建物 鉄骨造

### ◆沈下・傾斜による損害認定基準表

被害の程度		損害割合 (%)	
建物全体の被害	最大沈下量 (沈下とは、建物が地表面より沈み込むもの)	①10cmを超え、15cm以下	3
		②～⑤ 略	10～40
		⑥40cmを超える場合	全損
	傾斜 (傾斜とは、沈下を伴う傾斜)	①0.4/100 (約0.2°) を超え、0.5/100 (約0.3°) 以下	3
		②～⑤ 略	10～40
		⑥3.0/100 (約1.7°) を超える場合	全損

### ◆部分的損害による損害認定基準表

被害の程度		被害の程度(物理的損傷割合)	損害割合 (%)
I	建具に建付不良がみられる 外壁および目地にわずかなひび割れ、 かすかな不陸がある	①10%以下	1
		②～④ 略	2～4
		⑤50%を超える場合	5
II	建具に開閉困難がみられる 外壁の目地すれ、ひび割れがある	①5%以下	1
		②～⑨ 略	2～12
		⑩50%を超える場合	15
III	建具の開閉不能、全面破壊がある 外壁に大きなひび割れや剥離、浮きだし、 目地や隅角部に破壊がある	①3%以下	2
		②～⑩ 略	3～23
		⑪50%を超える場合	25
IV	外壁の面外への著しいはらみ出し、剥落、 破壊、崩落がある	①3%以下	3
		②～⑨ 略	5～45
		⑩50%を超える場合	全損

※建物のすべての階に着目します。

※開口部（窓・出入口）および外壁の物理的損傷割合を調査し、損害認定基準表から損害割合を求め、最も大きい損害割合を部分的被害の損害割合とします。それに建物の沈下・傾斜による損害割合を加えて建物全体の損害割合を求め、損害認定を行います。

※ピロティ方式の建物の場合、ピロティ部分には、開口部（窓・出入口）、外壁がないので、ピロティの柱に着目します。柱の傾斜を調査し、その最大傾斜から「沈下・傾斜による損害認定基準表」により損害割合を算出したうえ、建物延床面積に対するピロティ部分の床面積の割合を乗じ、ピロティ部分の損害割合を求めます。ピロティ部分以外については、建物の開口部（窓・出入口）および外壁のうちいずれか大きい損害割合に建物延床面積に対するピロティ部分以外の床面積の割合を乗じ、ピロティ部分以外の損害割合を算出します。ピロティ部分の損害割合とピロティ部分以外の損害割合を合算し、部分的被害の損害割合を求めます。それに建物全体の沈下または傾斜による損害割合を加えて建物全体の損害割合を求め、損害認定を行います。

### 3. 地震保険の早期お支払いに向けた対応

木造住宅についてですが、以下の方式や省略ができることになりました。

(1) 損害状況申告（自己申告）方式の実施

(2) 地震保険金請求書類の取付省略