

「平成28年熊本地震」を振り返る

地域コミュニティの重要性を再確認 地域の復興と記憶の継承が必要

一般社団法人
熊本県宅地建物取引業協会



2016年4月14日、16日と相次いで熊本を襲った震度7の大地震。その後も4月末までに震度5以上の地震は18回に及び、住宅被害は熊本県内だけで19万棟に上った。これほど大きな地震が起こることは全く予期しておらず、全てが想定外という状況のなか、一般社団法人 熊本県宅地建物取引業協会（熊本市中央区、会長：西釜博文氏、以下、熊本県宅建協会）は、地震発生翌日から県との災害協定に基づく協力に向けて動き始めた。熊本県宅建協会と会員の活動内容について記録する。

1. 熊本地震による被害状況

都道府県	人的被害(人)			住宅被害(棟)			非住宅被害(棟)		火災 (件)
	死者	負傷者		全壊	半壊	一部破損	公共建物	その他	
		重傷	軽傷						
山口県						3			
福岡県		1	16		4	251			
佐賀県		4	9			1		2	
長崎県						1			
熊本県	225	1,130	1,552	8,688	33,809	147,563	439	10,943	15
大分県	3	11	22	9	222	8,062		62	
宮崎県		3	5		2	21			
合計	228	1,149	1,604	8,697	34,037	155,902	439	11,007	15

出所：総務省消防庁(2017.4.13)

2. 熊本県の被災状況

①人的被害(内訳)		
合計		2,907
死者		225
重軽傷者		2,682
②住宅被害状況		
	熊本地震	関連被害※
合計	189,526	784
全壊	8,640	14
半壊	33,623	116
床上浸水	—	147
床下浸水	—	498
一部破損	147,263	9

※6/19～25の豪雨被害

出所：熊本県HP(2017.4.14)より

3. 住宅に関する被災者支援状況(応急的住宅確保)

①応急仮設住宅の建設戸数				
16市町村		4,303戸 (※2016.11.14完了)		
内訳	熊本市	541	益城町	1,562
	宇土市	143	甲佐町	228
	宇城市	176	山都町	6
	美里町	41	大津町	91
	御船町	425	菊陽町	20
	嘉島町	208	阿蘇市	101
②民間賃貸住宅を活用したみなし仮設住宅				
法定通知済み件数		15,306戸 (※2017.4.13現在)		

出所：国土交通省「平成28年熊本地震について(第53報)」(2017.4.13)より

出所：熊本県土木部建築住宅局住宅課(2017.4.13)より



4. 民間賃貸住宅借上げ制度(みなし仮設住宅)の要件

項目		条件	負担
家賃	対象世帯が4人以下	合計6万円以下／月	熊本県または 熊本市
	対象世帯が5人以上	合計9万円以下／月	
礼金	家賃の1カ月分を限度		
仲介手数料	家賃の0.54カ月分を限度		
退去修繕負担金	家賃の2カ月分を限度		
火災保険等損害保険料	県(借主)が保険加入		入居者
入居時修繕負担金 ※補修型みなし応急仮設住宅)	1戸当たり57.6万円を限度		
光熱費、管理費、共益費、駐車場費、自治会費			
入居者の故意または過失による損壊に対する修繕費用 (退去修繕負担金を上回る場合の不足額)			
契約方法	貸主・借主(熊本県)・入居者(被災者)の3者による 定期建物賃貸借契約		
入居期間	入居時から2年間		
備考	①条件を満たせば世帯を分離し複数住宅申し込み可能		
	②すでに個人契約で民間賃貸住宅に入居している場合でも、入居者要件・借上げ住宅条件を満たし、貸主同意が得られた場合は入居日に遡及して同事業の対象とする(但し保険は遡及不可)		

出所：熊本県・熊本市HPより

2度にわたる震度7の地震により
倒壊した家屋(益城町)

地震発生からの活動経過

震災の状況と行政の対応		熊本県宅建協会の動き
4月14日 21:26	最大震度7(M6.5) 熊本県災害対策本部設置	
4月15日 0:03	最大震度6強(M6.4)	熊本県住宅課に災害協定による協力について連絡。 支部長に対し、支部会員の被害状況報告依頼。
4月16日 1:25	最大震度7(M7.3) その後も震度5以上の地震が頻発する	
4月20日	熊本県住宅課より民間賃貸住宅みなし仮設についての協力依頼。 熊本県：被災宅地危険度判定支援本部	不動産関連3団体(宅建協会、全住協、全日)の物件情報を集約した民間賃貸住宅借上相談窓口を開設
4月22日		顧問弁護士による会員向け法律相談実施(4/27、5/10、5/16、5/25)
4月26日		被災者への物件情報提供などについて会員へ周知 理事会開催。救援物資等について協議。
4月27日	熊本県健康福祉政策課担当者と「民間賃貸住宅借上げ事業」の流れについて	41-23.comへの物件情報登録を会員へ依頼
4月28日		民間賃貸住宅借り上げ制度の概要等について会員へ通知
5月2日	総務省熊本行政評価事務所より被災者のための行政相談協力依頼	民間賃貸住宅借上げ制度申込みの流れについて会員へ周知
5月9日	熊本市より民間賃貸住宅の情報提供及び相談員派遣について依頼	
5月14日	熊本県より補修し、応急仮設住宅として提供できる民間賃貸住宅の情報提供依頼。	民間賃貸住宅を応急仮設住宅として提供する場合の補修費支援について会員へ周知
5月17日・18日	熊本県開催：補修型「みなし応急仮設住宅」等説明会	
5月21日	熊本県との連絡会議：東海大学阿蘇キャンパス在校生に対するみなし仮設の取扱いについて	
5月30日		協会顧問弁護士による震災時の相談Q&AのHP掲載を会員へ周知
5月31日	総務省熊本行政評価事務所「被災者特別行政相談所」開催	「被災者 特別行政相談所」へ相談員を派遣(6/23、6/30、7/28)
6月2日		「補修型みなし応急仮設住宅」として提供する場合の補修費支援に関する打合せ会議
6月19日	(～25日)梅雨前線による大雨	
7月5日	熊本県より「補修型みなし応急仮設住宅」補修費対象要件の見直しと「被災者に提供可能な空き物件情報の提供依頼	「補修型みなし応急仮設住宅」補修費対象要件の見直し等について会員へ周知。
7月19日		会員へ被災状況調査文書送付 ※1,489社送付(回答759社うち一部損壊以上528社)
7月27日		第1回本部主催研修会(熊本地震復興支援研修会・対象者：会員、一般消費者他)・第2回本部主催研修会は1月下旬(4会場)
8月30日	熊本県：災害対策本部解散	
11月18日	熊本県内全避難所を閉鎖(855カ所、最大避難者数18万3,882人)	被災地域(益城町)での不動産無料相談会開催

地域コミュニティを 震災後も維持することが重要

——震災が発生してから、どのような活動をされたのですか？

内田氏 私の事務所と自宅は西原村にあり、14日は震度6弱、その後16日は震度7の本震に見舞われました。このあたりは活断層があることは把握していましたが、大地震が発生したのが130年前でしたので、ここまで大きな地震が来るとは考えたこともありませんでした。私の家は倒壊しませんでしたでしたが、近隣の家屋、特に和風の瓦屋根の住宅が一気に潰れました。

震災後、レスキュー隊の現地入りは非常に早く、とても助かりましたが、隣の益城町の被害が大きかったため、自衛隊の救助活動などはそちらを優先していたようです。またこれだけ被害が甚大だ

と行政も手が回らない状態でしたので、地区や自治会でできることは自分達でやっていこうと活動を開始しました。私は布田地区の区長でもありますので、16日には地区の役員とともに、情報収集、生き埋めになっている人の救助、行政との連絡調整、安否確認と避難の呼びかけなどを行い、翌日以降は、重機とオペレーターを地区で雇い、各世帯の入口確保、道路の応急補修、危険な屋根の瓦落としや養生作業を行いました。

布田地区は140世帯全てが被災し115世帯の家が倒壊したため、ほぼ全員が避難生活を余儀なくされましたが、地域コミュニティが培



内田敏則理事
(前)ライフプランニング



大切畑地区の倒壊家屋救出現場

われていたおかげで、避難所や仮設住宅についても地区単位でまとめることができました。そのため、避難先でも顔見知り同士で助け合い、大きなトラブルは全く起きていません。

西原村では2003年から2年に1回の頻度で西原村全村民参加型の「発災対応型防災訓練」を実施していましたが、2015年の8月末は布田川断層を震源とするマグニチュード7の地震による被害を想定し、孤立集落対策訓練や炊き出し、起震車体験などを行いました。

今回の熊本地震では、この「発災対応型防災訓練」が大変役に立ちました。特に大切畑地区では倒壊した建物に9名が閉じ込められましたが、「この下あたりにおばあちゃんが寝ているはずだ」と見当がつき、消防隊と協力して屋根から穴をあけて全員の命を救うことができました。この地域は長年にわたり道路の清掃や野焼きなどを皆で一緒にやってきましたし、普段からお互い同士が声をかけあうようなコミュニティを形成していました。また、住人同士がお互いの家の間取りまでわかっているような親しい関係でした。

このような経験から、個人的にも、区長としても、「このコミュニティが震災によってバラバラになってしまうことだけは避けたい」「地域コミュニティがしっかりしているところは再建もうまくいくはずだ」と思い、避難所を回り個別に話を聞いて、今後についての意思確認をしました。残念ながら布田地区では3名が亡くなり、閉じ込

められた子供がトラウマになっているという家庭もあり、115世帯のうち10世帯前後は他市、他県に移り住みますが、それ以外の世帯は残ってもいいと意思表示をしてくれました。実際に集団移転を検討するにしても、土地の確保が困難ですし、その土地は購入しなくてはなりません。それなら皆でここに残り、安心・安全と思えるよう国の助成金を使ってインフラを整備し、コミュニティを守っていこうと、皆の気持ちをまとめることができました。

地域がバラバラにならないように、6月には再生委員会を発足させ、大学の先生を招き地震や地質学についての勉強をしながら、地域全員でこれからの地区のあり方について検討を開始しました。また、避難している人たちが一堂に会するような楽しい催しも必要だということで、11月には秋祭りと敬老会を兼ねた地区祭りを開催し、住民同士の交流の場をつくりました。震災直後には村では災害ボランティアセンターが立ち上がり、12月末までに約1万5,000人以上のボランティアがかけつけてくれました。仮設住宅ではボランティアによって新たなコミュニティづくりもでき、大変感謝しています。

震災を通じて、被害を最小限にするために「コミュニティの力がいかに大切か」ということを改めて知りました。そして、このコミュニティを守るのが地域の不動産業者の役割だと実感しています。

また、今回の経験は、必ず後世に語り継がなくてはいけないものです。子どもから大人まで震度7という地震の恐怖と、助け合うことの重要性、



再生委員会が実施した研修会（布田地区）



避難住民の交流の場となった秋祭り（布田地区）

言葉の温かさ、手を差し伸べてもらうことへの感謝の気持ちを、日々の生活の中で継承していくことが大切だと思います。これからは地域の復興とともに、「記憶の継承」と「感謝の心」をつなぐための活動も進めていく予定です。

——災害時にこそ地域のコミュニティが大切だ、ということがよくわかりました。一方で足りなかったものは何だったのでしょうか？

内田氏 被災者からは「情報が足りない」とよく言われました。行政に被災に関する書類を申請しても返事がなく、どのような状況になっているのかを知りたいという声が多かったです。

管理物件については震災後すぐに見て回りました。入居者は全員避難しており誰もいませんでしたし、数人から連絡をもらいましたが「部屋のことは気にせず、まず命の保全を優先してください」と伝えました。現地では入居が可能かどうかを調べ、入居が困難な物件については、二次被害が起きないように養生などの応急処置をし、入居が可能な物件については入居者に連絡をし、入居を続けるかどうかは入居者の判断に委ねました。その際も、管理会社として生活に必要な水廻り設備等の修理を行いました。大手管理会社では全員退去させたところもありましたが、当社の場合は地震後1カ月分の家賃は頂かないという対応をとりました。

業者自ら被災者でありながらも、震災対応に奔走

——震災後、協会としてはどのような取り組みをされたのでしょうか？

野上氏 私自身も自宅が全壊したのですが、専務理事として協会の対応もしなくてはなりません。4月15日に支部長宛に会員の被害状況の報告依頼をするとともに、熊本県に災害協定に基づいた協力の申し入れを行いました。被災者の受け入れについて県は当初、公営住宅での対応を考えていたようですが、20日には「民間賃貸借上げ住宅（みなし応急仮設住宅）」についての協力依頼がきました。そこで、不動産3団体の物件情報を集約した民間賃貸住宅借上相談窓口を設置し、（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会が窓口対応をすることになりました。26日には全会員に対して被災者への物件情報提供の依頼をし、理事会では救援物資等についての協議を実施しました。その後、会員へは当協会のHP「41-23.com」への物件情報登録の協力依頼をするともに、「民間賃貸住宅借上げ制度」についての周知を行いました。

5月以降は被災者への相談業務に力を入れました。具体的には、総務省熊本行政評価事務所の「被災者特別行政相談所」への相談員の派遣や、被害が甚大だった益城町での相談会を開催し、顧問弁護士と税理士、土地家屋調査士らとともに、不動産に関するあらゆる相談に対応できるようにしました。

また震災後、賃貸では修繕費の負担の扱いや退去要請の仕方、売買では引渡し前の滅失の対応など法律に絡む問題も表面化しましたので、会員向けに毎月顧問弁護士による法律相談を



野上昭仁専務理事
（有嘉島不動産）

開催し、主な相談内容やQ & A集をHPに掲載しました。

7月に入って研修会を開催し、「民間賃貸住宅借上げ制度」「補修型みなし応急仮設住宅」についての情報を提供するとともに、災害復興住宅融資（住宅金融支援機構）、震災後の賃貸住宅トラブル対応などについて情報共有を行いました。1月の研修会では、地震時の地盤と建物に関する法律問題、土地災害防止法の概要、地震の際の土地境界の確認、防災対策などの内容を各地域で盛り込み、今後問題が起こるであろう建築や法律に関する知識を再確認しています。

消費者に対しても、協会のHPにて、熊本地震関連情報として行政等からの情報を掲載するとともに、熊本地震被災者支援特集として敷金・礼金ゼロの物件や仲介手数料なしの物件情報を掲載しています。

——新たに「補修型みなし応急仮設住宅」も適用されました。

野上氏 「民間賃貸住宅借上げ住宅」については、当協会含めて不動産関連3団体が協力し累計1万5,000件ほど情報提供しましたが、そのほとんどが当協会からの情報になります。物件情報は熊本が中心になっていますが、福岡県や長崎県など県外の物件も多く、熊本県外の会員の皆様の協力には大変感謝しています。

また、今回の震災では初めて「補修型みなし応急仮設住宅制度」が導入されました。民間住宅をみなし応急仮設住宅として提供する際に、日常生活を送るのに必要な部分の修理費用が最大57.6万円／戸まで出るようになりましたので、借上げ住宅の対象が広がりました。

不動産業者も 建築の知識を持つべき

——被災者向けの相談会ではこういった内容が多

永田学理事
(有)ナガタ建設



かったのでしょうか？

永田氏 顧問弁護士や税理士など専門家と一緒に開催した巡回相談会では、被災者から「自分の家にこのまま住ん

でも大丈夫なのか」という建物の構造や地盤に関する相談が多く寄せられました。私は建築士の免許を取得していますが、不動産業者もある程度建築の知識を持っていたほうが良いと痛感しました。

また本震後1週間ぐらいしてから応急危険度判定が始まりましたが、判定結果の意味が十分告知されなかったためにマイナスの影響もありました。判定は、「危険」「要注意」「調査済」の3つになりますが、被災した上に自宅が危険と判定され赤い紙が貼られると、「自分はこれから住めるところはもうないんだ」と精神的に参ってしまうかたが多くいました。あくまでも立ち入れないと判定されただけで、今後直せば住める物件もあるにもかかわらずあきらめてしまい、家を保全していこうという意識がなくなります。また、罹災証明に関する判定の差が県や市の間で大きかったことも課題だと思います。屋根、基礎、壁の亀裂等をポイント制にして判定していますが、行政によってその判断基準にかなりの差がありました。家屋は資産であり判定基準のバラツキは資産価値に直結しますので、早く基準を統一すべきだと思います。

——車中泊も多かったと報道されました。

永田氏 今回の地震では、余震が長く続いたので怖くて建物の中に居られず、車中泊が非常に多かったことも特徴です。またペットを飼っている人や高齢者も避難所にいる方に遠慮して車中泊をする人が多かったです。そのためにみなし応急仮設住宅への入居希望者数が増えたのだと思います。

人間が生きていくために必要な衣食住の中でも、

住宅は生活の再スタートのために最も大切なものです。その場を提供するのが不動産業者だという認識を持ち、災害時には先頭に立って取り組むべきだと感じました。

地域貢献活動に 女性メンバーも尽力

——入居者もオーナーも、すべて被災者です。

中川氏 被災者はまず家を確保して生活の基盤をつくるのが最優先でしたので、本震の4～5日後ぐらいから家を探しに来られました。みなし応急仮設住宅のシステムが明確になる前でしたので、通常の賃貸借契約で対応しましたが、入居希望者から「家賃交渉できますか」という声も多く、その話を伝えると、「こういう時だからいいです」ということで快く受けていただき、助け合いの気持ちを強く感じました。その後、みなし応急仮設住宅の制度運用が始まり、昨年6月頃から切り替えを進め、10月には落ち着きました。会員業者も「地域のために」と頑張ってくれたおかげでトラブルもなく対応できました。

——地域のつながりがあるからこそ、助け合いの気持ちで動けたのですね。

中川氏 今回ほど地域活動の重要性を感じたことはありませんでした。もともと熊本県宅建協会には「女性の会協議会」という組織があり、地域社会には女性のほうが入りやすいし、女性ならではの活動をしようということで、年2回のセミナー、



中川喜代子常務理事
（寅菊乃商事）

子ども110番、エコキャップ収集、清掃活動などをしていました。そこから発展した形で2010年からは地域貢献委員会として、地域

活性化の取り組みを始めております。東日本大震災後には東北を視察して、復興に向けて地域のコミュニティがいかに大切かを再確認していたところ、今回の震災が起きたので、委員会として何をすればいいかと検討しました。そこで、震災後のトラブル回避のための勉強会の実施や児童養護施設への慰問活動などに加え、「被災者の皆さんを元気づけることも大切だ」「子どもたちに笑顔を！」との思いで、昨年11月にはさかなクンを講師に消費者向け講演会を開催しました。定員1,400人のところ4,000人の応募が集まり、親子連れの参加も多く、皆さんに喜んでいただけたと思います。人が住むのは住宅ですが、暮らすのは地域。震災後のトラブルを軽減したり、復興を支援したり、その地域を良くしていくために地域貢献は欠かせないと実感しています。

内田氏 これからはどこの地域も人口が減ってきます。しかし、地域の活性化のためのきっかけづくりは不動産業者がしなくてはなりません。地域に活力をつけるために存在価値を高めていくことが、これからの地域における不動産会社の役割になると思います。

