

マンションの 被災者のみなさんへ

被災者支援情報 Q&A No.3

震災で各地のマンションが被災しました。いくつかの救済制度がありますので、紹介します。

Q 5階建て、76戸（うち14戸は店舗）のマンションです。階段棟が大きく傾き、4月7日の余震でさらに傾き、被災証明の調査では、「全壊」と認定されました。階段棟の解体、再建や居住棟の修繕にどのような制度を活用すればよいでしょうか。

A 階段棟の撤去・再建には、○震災による廃棄物処理事業による助成
○被災者生活再建支援制度（下記）○義援金の配分、などがあります。

【被災者生活再建支援制度】 お問い合わせ先 市役所本庁舎8階被災者支援 相談窓口 電話(214)3805

住宅が全壊するなどした世帯に、支援金を支給します。支給額は、下記の①②の合計額です（1人世帯の場合は、それぞれ4分の3の金額になります）。

①基礎支援金

住宅の被害程度に応じて
支給される

	住宅の被害程度	
	全壊等	大規模半壊
支給額	100万円	50万円

②加算支援金

住宅の再建方法に応じて
支給される

	住宅の再建方法		
	建設、購入	補修	賃貸（公営住宅除く）
支給額	200万円	100万円	50万円

Q 市が実施した応急危険度判定は「危険」で赤紙が貼られ、建築士は、「建て替えしか再建の道はないと」言われました。どうしたらいいでしょう。

A マンションを建替えるするには、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数で決議することによって成立します。その建築に要する費用の捻出は区分所有者の負担になるため、それを負担できない区分所有者が5分の1以上になると建替えが困難になります。

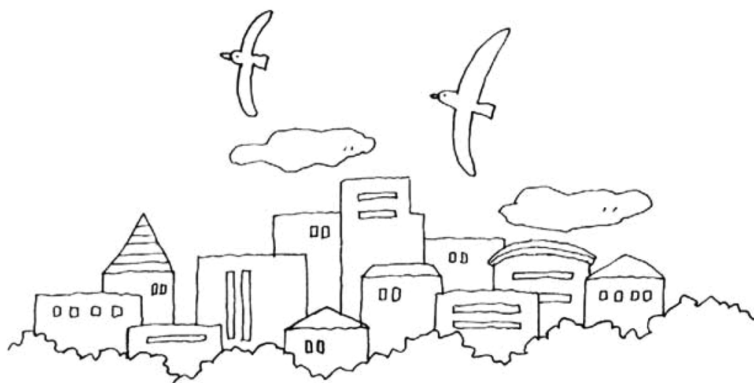
16年前の阪神淡路大震災でも、区分所有者間で対立が生まれ裁判事例になったケースもあります。専門家の意見を聞きながら管理組合でよく相談して、できる限り区分所有者全員の合意が得られるように、また、建て替え以外に、大規模修繕の方法がないかなど方策をよく検討することが必要でしょう。

なお、被災した住宅の再建資金の貸付制度として、住宅金融支援機構が行なう災害復興住宅融資制度があります。

この制度を利用するに当たっては、罹災証明書を提出して申し込むことになります。

また、マンションの建替えをする場合、国及び地方公共団体が一定の要件を満たすマンションの建替えについて財政上の支援その他の多様な支援を行なうこととする建替え支援制度があります。（国土交通省告示第H08号）

この概要は、優良建築物等整備事業及び都市再生住宅制度による補助、住宅金融支援機構による都市居住再生融資、税制特例などの資金面での総合的な資金援助を含むものです。



Q 地盤沈下によって、マンションが傾いている。（ビー玉がかなりのスピードで転がる状態）この場合の補償や修繕への支援はあるのでしょうか。

A 地盤沈下による建物の傾きなどの被害は、現状では公的支援制度の手が届きません。被災者生活再建支援法での被害認定は、住宅部分が対象で、宅地については対象外になっています。千葉県浦安市など液状化による地盤被害について、政府は被災認定を見直し、これまでの傾斜が20分の1（20センチの高さに対し1センチの水平方向のずれ）以上であったものを見直し①建物の「沈み込み」の認定基準を新たに設定、②住宅の傾きについて新たに60分の1以上を大規模半壊、100分の1以上を半壊——としました。日本共産党は被災者生活再建支援制度の被害認定に地割れ、地盤沈下、擁壁亀裂など、宅地被害も加えることを政府に要望しています。

Q 廊下、エレベーター、エントランスホールなどの共用部分の被害が大きく修繕積立金ではとても賄えない。入居者である区分所有者からは新たに徴収することは難しい、管理組合として苦慮している。何かいい方法がないか。

A マンションは区分所有者の持分の専有部分とご質問の共用部分に分かれています。現行では、共用部分の修繕は基本的には区分所有者全員による修繕積立金で賄うことになっています。しかしマンション全体が全壊または大規模半壊した場合、生活再建支援法の対象となり、その支援金を共用部分の修繕にも使うことは可能です。また現在の支援制度のなかには、住宅金融支援機構による、マンションの共用部分を補修する際の低金利融資制度がありますが、とても十分とはいえません。また管理組合として地震保険に入っている場合でも被害額に比してわずかの補償でしかありません。今回の震災による被害の大きさから何らかの公的支援が必要です。広範に液状化被害を受けた浦安市では、独自の支援制度に対し、3000円万円を上限に、補修費の3分の1を補助する方針を立て、43マンション管理組合に対し約10億円を見込んでいます。6月の定例市議会で審議することになっています。

Q 「専有部分」について「大規模半壊」と判定された。現在、民間アパートに入居している。応急仮設住宅として、民間借り上げ住宅も認められ、家賃、敷金などの初期費用も全額補助されると聞いたが、くわしく教えてほしい。

A 民間賃貸住宅についても応急仮設住宅として扱うことになりました。これにより、家賃・敷金・礼金について、補助されることになりました。これから契約をする方だけでなく、既に民間賃貸住宅に入居済みの人も対象となります。

この手続きを利用するに当たって、「県、貸主、被災者の3者による契約」を結ぶことになります。準備するものとしては、次のものがあります。

- ①物件情報（住所・家賃・敷金・礼金が記載されてあるものの写し）＝これから契約する人
- ②賃貸借契約書＝既に契約している人
- ③罹災証明書写し
- ④応急仮設住宅希望調査票

入居対象者は東日本大震災で被災した次の人で、①住家が全壊した人、②居住する住家がない人、③自らの資力をもってしては、住家を確保することができない人、④長期間にわたって家に返ることが困難と見込まれる人です。

契約期間 2 年間

契約条件①賃料 民間賃貸住宅の借上げ相場 上限があります。②敷金 賃料の 1 か月分（それを超える部分は個人負担）、③礼金 賃料の 1 か月分（それを超える部分は個人負担）、④仲介手数料 賃料の 0. 5 2 5 か月（通常は賃料の 1 か月分なので、それを超える部分は個人負担）共益金・管理費、⑤災保険等損害保険料加入のこと、などです。

お気軽にご相談ください 日本共産党仙台市議団 (214)8786



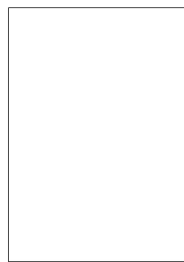
福島かずえ
（若林区）



花木則彰
（青葉区）



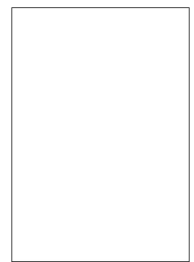
嵯峨サダ子
（太白区）



ふなやま由美
（太白区）



高見のり子
（宮城野区）



すげの直子
（青葉区）