

令和2年7月豪雨に関する災害支援活動記録

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会 椎葉和馬

令和2年7月上旬に発生した豪雨災害により、熊本県下では死者65名、行方不明者2名、住家の被害は8,000棟を超え、このほか公共インフラを含めた経済的な被害も甚大なものとなっています。発災から半年以上を経過し、県下では各方面からの支援を受けつつ、全県をあげて復旧・復興活動に取り組んでいます。新型コロナウイルスの感染拡大の影響もあって、これらの活動は必ずしも順調とは言い難い状況です。



熊本県不動産鑑定士協会では今回の豪雨災害に対し、住家被害認定調査等を通じて被災自治体への支援活動を実施しております。県下での復旧・復興は道半ばではありますが、当協会のこ

こまでの取り組みを、実務的なポイント等を交えてご紹介したいと思います。

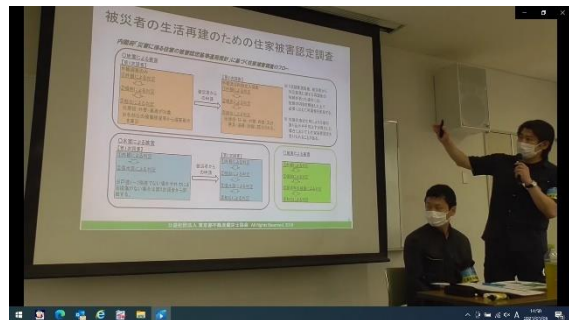
1. 住家被害認定調査等に係る支援活動の状況

熊本県不動産鑑定士協会（以下熊本会）は、平成28年の熊本地震の際の経験に基づき、日本不動産鑑定士協会連合会（以下日鑑連）との連携の下、かねてから災害支援活動の一環として、住家被害認定調査に関する支援活動の体制整備に取り組んできました。

今回の支援活動は、当初、熊本県危機管理防災課からの要請を受けた東京都不動産鑑定士協会（以下東京会）の佐藤会長、末原先生を中心とする県下全域を対象とした初動支援活動として実施されましたが、その後、熊本会が芦北町における住家被害認定調査の調査支援という形でこれを引き継ぎ、活動を展開しています。

(1) 初動支援活動（7/4～7/8）

初動支援活動としては、まず、7/4の発災から4日後の7/8に、熊本県危機管理防災課が主催する被災市町村向けの集合研修に、当該主催者からの要請を受けた東京会の佐藤会長、末原先生が講師として出席され、水害における住家被害認定の基本的な考え方や調査方法等について講義を実施



されました。両氏はこの翌日から2日間にわたり、熊本県危機管理防災課に同行し、県南の被災各市町村の被災状況と住家被害認定調査の実施体制に関するヒアリングを行い、担当者からの質疑等にも応じたほか、被災地の視察、実技指導も実施されています。熊本会としましては、これに随行する機会を得て、水害における住家被害認定調査の技術的なポイント、運営マネジメントに関するアドバイス等、初動支援のためのノウハウを習得しています。



7/10の芦北町、津奈木町等のヒアリングを最後に佐藤会長、末原先生が帰京された後、熊本会は、ここまでの初動支援の成果をもって協会員への研修を実施した上、有志会員とともに引き続き熊本県危機管理防災課に同行し、

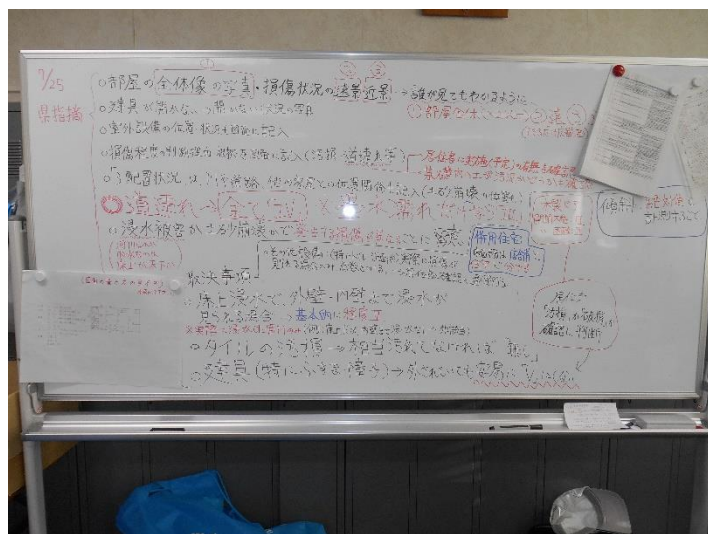
球磨村(7/16)、芦北町(7/18)等へ赴き、調査員への研修を行ったほか、比較的被害が軽微であった県北各市町村等への集合研修(7/17)にも協力しています。

(2) 芦北町における調査支援活動(7/30~12/15)

① 住家被害認定 調査支援(7/30~8/31)

7/18の研修実施後、当協会会員を通じ、芦北町より住家被害認定調査(2次調査)に関する協力要請がありました。協力の内容については、調査を消化するための人的支援ではなく、技術的な助言を中心とするものであったため、当該協力支援への対応は、熊本会の危機管理委員会(委員長:椎葉、副委員長:桐山)の2名で対応することとしました。

支援体制はスケジュールが許す限り、1日あたり1名~2名の対応とし、具体的な支援の内容は、現地調査における技術的な助言、調査票の記入チェック、質疑応答が主なものとなりました。



支援活動にあたっては、土砂災害への対応、併用住宅への対応、非木造・木造が混合する建物への対応等、難解なケースへ直面することもあり、このような

場合には日鑑連災害対策支援特別委員会からも多くのアドバイス等の支援を受けています。

芦北町の調査体制としては、県内外の自治体から多数の協力が得られており、1班4~5

名の7～8班体制により、1班で1日あたり2～3棟の調査が進められていました。今になって考えてみると、水害調査の班編成としては1班の人員数が多すぎたこと、調査のスケジューリング（アポ取り）がうまくいかず、1日あたりの1班の調査棟数が少なすぎたことなど問題もありましたが、8月末には全ての住家の調査を終えることができています。

② 非住家被害等 調査支援（9／1～12／15）

9月以降は、非住家被害の調査、住家被害認定の再調査対応が主な活動内容となっています。9月第1週目をもって県内外の自治体の協力が終了したため、これ以降の活動は、現地調査はもちろんのこと、図面作成、被害の判定までの全面協力となっています。調査体制が1～2班（1班3～4名）に減少し、人員不足が予想されたため、熊本会では、9／3（木）、希望する会員12名を対象に調査員養成研修を実施しました。非住家の調査対応ではありましたが、研修内容は住家被害認定をベースに基本論点を確認した上、作図、被害程度判定の演習を行っています。この研修を実施後、新たに馬淵会員ほか3名の会員が調査活動に参加しました。

非住家の調査は、倉庫、店舗、工場、旅館、福祉施設、病院など、さまざまな用途の建物が対象となっており、公費解体、なりわい補助金、固定資産税の減免等に必要な被災証明書の発行を調査の目的としています。非住家は規模が大きい非木造のものが多く、使われ方も多様であるため、被害程度の判断にも苦慮することがありますが、より公平・公正な判定となるよう、スタッフ全員で知恵を絞りました。

住家被害認定の再調査では、非木造の被害認定、地盤被害、土砂災害の被害認定に関する不服などが申請理由として多くみられます。このようなケースでは芦北町からも不動産の専門家としての対応を期待されているため、申請者に対しては、説得力ある丁寧な説明を第一とし、申し出の内容にも十分耳を傾け、当方の判断の誤りについては真摯にこれを正すよう心掛けました。

2. 水害による住家被害認定調査における実務上の留意点

水害による住家被害認定調査についても、地震被害と同様に内閣府が定める「住家被害認定調査の運用指針」に従って実施することになります。但し水害調査においては、1次調査、2次調査ともに地震被害と比較して実務的には調査のポイントが絞られており、短時間かつ少人数での調査が可能となっています。

1次調査では、調査に先立ち、まずは自治体が流水の外力による被害が出ている地域的な範囲を決定します。1次調査は、当該地域内の木造の専用住宅について、浸水深により‘全壊’、‘大規模半壊’、‘半壊’、‘半壊に至らない’を判定します。調査の方法は赤白ポールやコンベックス等を使用して、浸水深の痕跡のうち、一番浅いところを測定するという単純なものです。床上をどこからとするかについて基準を明確にする必要があります。芦北町では基礎天端（水切りがある場合は水切りより）を原則としました。

2次調査では1次調査の対象とならない住家について、部位ごとに詳細な調査を実施します。調査部位は地震被害と同じではありますが、基礎、屋根、柱等に被害が出ているケー

スは稀であり、被害も汚損を中心とするため、調査は3～4名程度で、通常の住家であれば、平面図がある場合は30～40分程度、平面図がない場合であっても調査時間は最大2時間程度で済みます。調査ツールも地震被害と同じで、特に追加して準備するものではありませんが、発災直後に現地入りする場合は、ぬかるみ等への対応として長靴、通電が復旧していない場合の対応としてライトが必須となります。

2次調査のポイントとしては、床、内壁、外壁等（ケースによっては天井まで）の汚損、建具の汚損・不具合、設備の汚損・不具合確認が中心となります。床の汚損については基礎の構造が東石かどうか、すなわち汚泥を掻き出しやすい構造かどうか判定に大きく影響しますが、家屋によっては増築等で部分的に東石が残存している場合もあるため、一定の基準を決めておく必要があります。傾斜は一応測定しますが、今回は比較的外力が大きかったとみられる球磨川沿いの住家でも、さほど大きく出ていないのが経験としてわかっています。また、水害調査の場合、調査自体は簡便といえますが、次のような問題点への対応が必要となります。

① 被災者の自力による生活復旧が早いため、被害の状況が判然としない場合が多い

調査の時期が遅くなると、清掃、部位の修理、取り換え等が行われていることが多く、被害の状況が確認できないことがあります。この場合、被災直後の写真確認、聞き取り、周辺の浸水深等による合理的な推定により対応することが必要となります。

② 併用住宅や非木造住宅の場合、被害の判定と浸水深等の被害の実態とが実感として合致しない

住家被害認定はあくまで住家部分の被害の認定を行うものです。2階建て以上の併用住宅は、1階に店舗や事務所等があることで、当該階の居住用の床面積が小さいことが多いのですが、この場合、無被害である2階部分以上の居住床面積が相対的に大きくなるため、被害の判定が軽くなってしまいます。また、建物が耐力に優れる堅固な非木造の構造である場合も、ルール上外壁の汚損を考慮することができないなど、判定が軽くなってしまいう傾向があります。今回は、熊本県危機管理防災課と確認を行い、非木造の建物については内装が和装である場合、床、内壁等については木造の判定基準を適用するなど、一定の対応を図っていますが、この運用でも現実には限界があります。このような判定結果は、対象住家と周囲の住家との被害判定の相違、不公平感を創出し、再調査等では説明を求められることも多くありました。調査する方としても、浸水深が同程度であるのに家屋の使い方や構造によって被害認定に違いが生じ、受けられる支援にも差が出てしまうルールには如何ともしがたい理不尽さを感じることもありましたが、被災者から説明を求められる場合、上記の判定のしくみ、原則、考え方を丁寧に説明するしかありません。

③ 土砂災害に関する判定ルールが明確でない。

現在の住家被害認定調査のルールには、土砂災害への対応ルールとして明確なものがありません。今回は、熊本県危機管理防災課と確認を行い、土砂の堆積については地盤液状化

のルールを、土砂流入等による損傷については地震被害のルールを準用することとしました。但し、土砂の堆積については建物全体が一定の高さ以上土砂に埋まっている必要があるなど、適用条件としては厳しいものとなっています。実際の調査ではこれらの手法と水害調査の両面から調査を実施し、被害の程度が重くなる方を採用していますが、豪雨災害の場合、山間部では土砂崩れが発生するのが通常です。内閣府には土砂災害に関する被害認定ルールを早急に整備していただきたいところです。

3. 住家被害認定調査に関する協定の締結について

支援活動を円滑に実施するためには、あらかじめ自治体と協定を結んでおくことが理想です。参加する方も、支援を受ける側も、活動の基本的な内容と費用負担が明らかになっていけば安心です。日鑑連災害対策支援特別委員会では、できるだけ発災前に自治体との間で協定を締結しておくことを推奨しています。

前もって協定を締結することはできませんでしたが、今回の支援活動に関連して、熊本県では、芦北町との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」、熊本県と「住家被害認定調査等に関する協定」を締結しています。協定締結にあたっては、あらかじめ5月の総会において支援活動に係る定款変更決議を了し、7月には熊本県からの当該定款変更に係る公益変更認定を得ています。

(1) 芦北町との災害時における住家被害認定調査等に関する協定について

7/30付けで芦北町と前記1.に記載しております調査支援活動に関する協定を締結しました。協力内容は調査支援、罹災証明書に関する住民からの相談サポート等とし、日当は1日あたり2万円（税別）、交通費は実費の請求を基本としています。

(2) 熊本県との住家被害認定調査等に関する協定について

熊本県との協定については、発災前の令和2年1月から具体的な内容について協議を重ねていたところですが、支援活動に係る費用負担と熊本県が行う県外支援活動への随行が懸案事項となっていました。7月の発災後は当該協議中である協定の内容の如何にかかわらず、協会任意の活動として支援を展開していましたが、費用負担につきましては、最終的に8/28の協議をもって、①協力日数・内容としては、発災から2週間で4～5日程度の初動支援のみを想定していること ②過去の実績から考えても、公益的な団体と協定を結ぶ際は、無償とすることが慣例であること などから、県の要望を受け入れる形で無償



最終的に8/28の協議をもって、①協力日数・内容としては、発災から2週間で4～5日程度の初動支援のみを想定していること ②過去の実績から考えても、公益的な団体と協定を結ぶ際は、無償とすることが慣例であること などから、県の要望を受け入れる形で無償

と結論付けています。また、県外活動については、公益認定上の制約から当然に認められるものではないため、本協定書には記載しないこととしました。

協定締結式は9／14に熊本県庁において執り行われ、当協会からは伊牟田会長、青木副会長、園田総務財務委員長、椎葉危機管理委員長の4名が、熊本県からは蒲島知事ほか執行部3名が出席しています。

以上、熊本地震後、熊本会では災害支援活動の体制整備を進めていた最中ではありましたが、正直なところこれが十分でないままに今回の豪雨災害に見舞われ、平時の備えが重要であることを改めて痛感したところです。各県士協会におかれましても今後支援体制を整備され、あるいは整備への着手を検討されているところと思いますが、活動を推進されるにあたり、調査のしかた、災害協定の締結等、今回の熊本会の取り組みが少しでもご参考となれば幸いです。

(終わり)