

第2 住いの再建について

1 住いの再建についての各事業の概況

「復興まちづくり」は、産業や商店街の再生、住いや公共施設、医療施設等の再建、地域コミュニティの再構築など、いくつかの要素から構成されているが、個々の被災地住民の生活再建のためには、産業の復興等による職の確保とともに、とりわけ住いの再建が必要不可欠である。また、住いの再建は、地域コミュニティの再構築とも不可分の関係にある。地域コミュニティの維持は住民の共助が維持されるということでもあり、また、被災者の孤立の防止につながることを期待できる。

しかしながら、東日本大震災においては、住いの再建が大幅に遅れている。これは、津波被災地において、将来起こりうる津波への対策のために、住宅地を高台に移転すること、また、従前の土地に盛土をした上で住宅地を造成するといった方法が採られたために、住宅地の整備に多大な労力と時間を費やさざるをえなくなったことが、その一因である。

現在、津波被災地の復興まちづくり、とりわけ住いの再建に関しては、集団で高台に移転する防災集団移転促進事業、土地区画整理事業及び災害公営住宅整備事業が中心的制度として利用されている（なお、その他、漁業集落防災機能強化事業〔36地区〕、津波復興拠点整備事業〔24地区〕、市街地再開発事業も主として利用されるべき制度として位置づけられ、利用されているが、以下では、論述の便宜上、前記3事業を中心に述べることにする。）。

復興庁によると、2019（令和元）年6月末時点で、防災集団移転促進事業は予定されている332地区すべてについて法定手続が終了し、331地区について工事が着手され、うち331地区について工事が完成し、戸数ベースで見ると99%の住戸用土地の造成が完成している。また、土地区画整理事業は予定されている50地区のすべてについて工事が着手されたが、うち44地区・戸数ベースで96%の住戸用土地の造成が完成している。

土地区画整理事業では高台に移転するわけではないから、津波対策としては対象地域内において住宅をできるだけ高地に配置するとともに、盛土による土地の高上げにより対処することになる。加えて防潮堤（防潮堤を補完する防波堤、河口部の水門等を含む。）の建設も合わせて実施されることが多い。

一方、防災集団移転促進事業では十分な高さの土地に移転しさえすれば、津波被害の防止のためには有効な対応策となり得る。しかし、集団移転の目的地として相応しい高台の土地が十分にあるわけではないため、用地確保の点に困難があり、また高台移転は利便性等を犠牲にする側面もあるため、現状では大規模な住宅数の防災を防災集団移転促進事業だけで実現することは困難である。

また、資力その他の理由から自宅を再建しない被災者のために、約3万戸の災害公営住宅の建

築が計画されていたが（宮城県約16,000戸、岩手県約6,000戸、福島県約7,600戸）、災害公営住宅は、津波被害を防止できる高台等に建築されることが多いため、用地確保の困難性は同様に障害になっていたものの、震災から8年が経過した2019（令和元）年9月末時点での完成戸数は計画戸数の約99.5%である約29,000戸に達した（復興庁発表）（なお、2019〔令和元〕年6月末時点で用地確保済みの割合は100%となっている。）。もっとも、このような復旧・復興の遅れ（後記）は人口流出を招き、その結果、復興計画の見直しを余儀なくされた地域もあった。

2 用地取得の迅速化の必要性と国の対応

高台移転や災害公営住宅の建設、防潮堤や防災道路等の建設のための用地確保については、相続手続が未処理だったり、権利者が所在不明であったり、あるいは境界が不明確である等の問題を抱える土地が多数あることから、復興まちづくり事業の重大な障害となってきた。復興まちづくりが遅れることによって、不自由の多い仮設住宅暮らしが続くと人々が疲弊するだけでなく、被災地からの人口流出や防災集団移転促進事業等からの離脱など、様々な問題が発生する。

復興事業の遅れを踏まえて、国（復興庁）は、2013（平成25）年2月に復興大臣の下に関係省庁の局長級を構成員とする「住宅再建・復興まちづくりの加速化のためのタスクフォース」を立ち上げ、「住宅再建・復興まちづくりの加速化措置」として、2013（平成25）年3月発表の第1弾から2014（平成26）年5月発表の第5弾までの措置、及び2015（平成27）年1月発表の総合対策の措置等に基づき様々な施策を実行してきた。その中で、用地取得の迅速化に関しては、財産管理制度（不在者財産管理人制度及び相続財産管理人制度）の手続の迅速化・円滑化、土地収用制度の手続の迅速化、権利者調査や用地交渉の補償コンサルタント等への外注の促進、司法書士の非常勤職員としての採用等の措置が講じてきた。

しかしながら、これらの措置はいずれも既存の制度を前提としたものであり、一定の効果はあったものの、用地取得の進行は全体に遅れ気味である。また、被災地自治体においては取得の困難な土地を避けて事業計画を立案する傾向が強いが、これは適切な復興まちづくりを実現する上では決して望ましいことではない。

このため、2013（平成25）年7月に東北弁護士会連合会が「被災地の復興を促進するため、新たな法制度及び制度の改正・改善を求める決議」を行い、被災地域における相続手続未処理の不動産を迅速に自治体が購入できるようにする特別法の立法を提言した。また、2013（平成25）年11月には岩手県が岩手弁護士会との共同研究案として、土地収用法の特別法ともいべき特例法を制定し、特に公共性の高い復興整備事業について「被災自治体が特例措置適用を決定し、第三者機関が算定した損失補償金見積額を予納することにより復興工事事業に着手できる」制度の創設を提言した。法友会においても、被災地訪問等を通じた研究成果を踏まえて、2014（平成26）年3月に当該各提言を速やかに実現すべきとの意見書を決議して関係各機関に執行した。同様に、日弁連においても、同月19日、同趣旨の「復興事業用地の確保に係る特例措置を求める意見書」を公表した。

このような働きかけを受けて、国会は、2014（平成26）年4月に東日本大震災復興特別区域法の一部を改正し、土地収用法の収用適格事業の拡大（集団防災移転事業につき収用適用要件を50戸以上から5戸以上に緩和）や、土地収用手続の迅速化・簡易化等の立法措置を講じ、改正法は2014（平成26）年5月1日から施行された。

しかし、この制度は、岩手県や弁護士会が提言していた立法案に比べて部分的限定的な内容にとどまっており、現在までのところ利用された事例は少ない。

3 更なる立法の必要性について

以上のとおり、国は、遅ればせながら、土地収用法の特例という既存の法律の枠組みの中での部分的立法措置を実施した。しかしながら、岩手県をはじめとする被災自治体が、国に対し、相続関係の処理等について特例法の制定ないし超法規的措置を度々要望する事態を招いており、今回の国の立法措置は、被災自治体の期待に十分に答えていないことが明らかになった。

岩手県や地元弁護士会等が提言するように、土地収用制度を全面的に修正した内容の特例法の制定が望まれるところであるが、さらに進んで、土地収用だけでなく、復興用地の任意取得を容易化するためにも、相続手続未了の土地についての立法的手当てがなされるべきである。

すなわち、被災地には、相続手続が未処理の土地が数多く存在している。数世代に亘って相続登記がなされていない土地の中には相続人が百人を超えるものもある。相続人が多数の事案では、相続人全員の同意を取りつけるのが困難であるばかりか、そもそも相続人全員を見つけることすらできない場合もある。このような土地を収用あるいは任意取得するためには、極めて多大な労力と時間を要し、被災自治体の担当者の大きな負担となったため、多くの事業においては、このような土地を避けて復興用地の選定が行われた。

前記のとおり、震災から8年が経過した時点で、住宅再建事業のための用地取得は完了したものの、用地を確保するためだけにこれだけの期間がかかったこと、また、取得に困難性のある土地を避けて事業が計画されたため、必ずしも最善の事業計画が立案できなかったことは大きな反省点である。

災害大国と評される我が国では、今後も南海トラフ地震を始めとして大規模な地震や津波被害の発生が予想されているが、今回の被災地に限らず、相続登記未了の土地が広範に存在することを踏まえると、相続手続の促進措置だけでなく早期に抜本的な立法的解決を図っておかないと、今後発生する大災害においても今回と同様の深刻な状況が長期間にわたり発生してしまうことは必至である。

この点につき、近年、民間組織である所有者不明土地問題研究会の活動等により、マスコミで、いわゆる所有者不明土地問題が取り上げられるようになり、また、国土交通省や法務省等の国の機関もこの問題に本格的に取り組むようになった。

法務省は、2016（平成28）年3月11日に民事局長通達を発して、除籍謄本等が滅失している場合の相続登記について従前の方式を改めて登記申請を行いやすくする等の改革を行った。また、

国は、2018（平成30）年6月1日「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」を定め、①前記特別措置法の円滑な施行、②土地所有に関する基本制度の見直し、③地積調査等の着実な実施、登記所備付地図の整備、④変則型登記の解消、⑤登記制度・土地所有権等の在り方、相続登記の促進、⑥所有者不明土地の円滑な利活用、土地収用の活用及び運用等について取り組む姿勢を示した。国会は、2018（平成30）年6月6日「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」を成立させて、所有者不明土地の利用の促進を図る制度改革を行った。同法は、同年11月15日、同法施行令とともに一部が施行されている。同法により、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記がされていない土地について登記官が法定相続人等を探索した上で職権で長期間相続登記未了である旨等を登記に付記し法定相続人等に登記手続を直接促すなどの不動産登記法の特例が設けられ、地方公共団体の長等に財産管理人の選任申立権を付与する民法の特例も設けられた。

このような国の取り組みにより、今後新たな災害が生じた際に、被災者の住まいの再建が容易になることを期待すると共に、弁護士も、これから新たに創設される制度について、基本的人権に及ぼす影響にも配慮しつつ、その充実・改善を図るための調査研究を進めていくべきである。

4 仮設住宅について

いわゆる「仮設住宅」は、正式には「応急仮設住宅」といい、災害救助法に基づき原則2年（ただし、東日本大震災に関しては、現在に至るまで原則的に延長されている）を目途として被災者に供与される住宅である（以下、便宜的に「応急仮設住宅」を「仮設住宅」という。）。

東日本大震災においては、約53,000戸の仮設住宅が建設されたが、震災から8年以上が経過した2019（令和元）年8月時点でも約4,000戸の仮設住宅があり（復興庁2019〔令和元〕年8月「東日本大震災からの復興の状況と取組」）、震災から8年以上が経過した2019（令和元）年10月時点でも約7,000名（復興庁の統計上、仮設住宅の分類変更により、人数が増えている）の被災者が入居している（復興庁2019〔令和元〕年11月「復興の現状と課題」）。

自宅に住めなくなった被災地の住民は、避難所→仮設住宅→自宅再建又は災害公営住宅あるいは賃貸住宅入居、と住いを変更していくことが想定されていたが、現実には、震災から7年以上が経過しても、約15,000名の被災者が仮設住宅に留まることを余儀なくされている。

本来、仮設住宅は長期にわたって人が居住することを想定していないため、簡素な造りとなっており、寒さ対策や騒音対策は不十分であり、また災害にも脆弱である。

このように仮設住宅の住環境は良好であるとは言い難いにもかかわらず、長期間にわたって多くの被災者が仮設住宅に住み続けることを余儀なくされ、今なお約15,000名の被災者が仮設住宅に住み続けなければならない事態が生じているのは、一つには復興まちづくりの進行状況が芳しくなかったことが原因と考えられる。また、そればかりではなく、災害公営住宅あるいは賃貸住宅の家賃の負担に耐えられないため仮設住宅に留まらざるを得ない被災者、災害公営住宅の入居要件を満たさないとされて災害公営住宅に入居することができない被災者などが多数

いることも大きな原因であると考えられる（なお、災害公営住宅の家賃に関する問題点は後記を参照。）。この点については、被災者の現状に十分に配慮した支援・施策が取られるべきであろう。

なお、東日本大震災においては、仮設住宅を建築するためのコストや仮設住宅を建築するために時間がかかることも踏まえて、民間賃貸住宅を利用した、「みなし仮設住宅」制度が活用された結果、仮設住宅（応急仮設住宅）を上回る約54,000戸もの利用があった。

みなし仮設住宅においては、被災者は自らのニーズに応じて住宅を探すことが可能であり、しかも仮設住宅（応急仮設住宅）に比べて住宅性能も高い場合が多い等のメリットがある。自治体の側でも、賃貸借契約や審査等の事務作業の負担は少ないが、用地確保や仮設住宅建築等の労力がかからず、仮設住宅確保のペースも大幅に迅速化することができた（仮設住宅（応急仮設住宅）については、用地確保の困難性や建築業者の対応能力の問題等から建築完了までに相当な期間がかかり、住民は長期間の避難所生活を強いられた。）。

他方で、みなし仮設住宅に入居した場合、他の被災者との交流が乏しいなど、孤立化する危険性は十分にあり、また契約更新が確実とは言えないなど（このため、契約が更新されなかったみなし仮設住宅から他の仮設住宅に移転する事例も発生した。）、いくつかの問題点も指摘されており、対策が求められる。なお、福島県による福島第一原発事故の自主避難者に対する借り上げ住宅などの無償提供は、2017（平成29）年3月をもって終了し、また、仮設住宅の無償提供も福島県では大熊町と双葉町を除き原則2020（令和2）年3月に終了する方針が発表された。自主避難者の住宅確保に困難が生じていないかについて、注視していく必要がある。

我々弁護士は、仮設住宅の住民の状況については今後も常に目配りを怠らず、適時適切な提言を行う等して支援を行っていくべきである。

5 今後の住宅再建制度の充実に向けて

住いの再建が進まない根本的な理由の一つとして、多くの被災者が、住宅再建に必要な資金を用意することができないという現実があることも否定できない。

現行の被災者生活再建支援法では、全壊した住宅について新たな住宅を建設・購入する場合、最大で300万円（住宅被害に対する基礎支援金100万円、住宅の建設・購入に対する加算支援金200万円）を支給することが定められている（他に、多くの自治体が独自の支援金を支給している。）。

しかしながら、東日本大震災における被災地は、都市部と比較して経済的に余裕のない地域が多く、また、盛土工事や住宅建設の急激な増加により住宅建設・購入の費用が高騰した経緯もあり、住いの再建を断念せざるを得なかった被災者が多数に上った（なお、2年で取り壊されることが予定されている仮設住宅には、会計検査院の調査で一戸あたり628万円とされる公費が投入されている。また、災害公営住宅は、用地取得の費用も含めた建設費用が大きくかかる上に、そのランニング・コストも数十年単位で発生することになる。）。

このような現状を踏まえれば、現行の被災者生活再建支援法は大きな見直しが迫られていると言ふべきであり、法友会も、2016（平成28）年12月9日に決議した「熊本大地震における被災者の住環境の支援等に関する意見書」においても指摘したところである。我々弁護士は、被災地の現実を見据えて、この分野に関する研究を続け、立法提言等に尽力すべきであろう。

6 災害公営住宅の家賃値上げについて

災害公営住宅の家賃に関して、①低所得者に対する家賃の減額措置が段階的に縮小される制度となっていること、②本来公営住宅に入居できる世帯収入を超過している災害公営住宅の入居者について、入居後3年を超えると明渡しの努力義務が生じ、収入に応じて家賃が増額される制度となっていることの2点が問題となる。

①の低所得者層に対する災害公営住宅の家賃の減額措置として、世帯の収入が8万円以下の場合、家賃の特別低減措置として当初5年間は一般の公営住宅より低廉な家賃に設定されている。この低減措置は、6年目以降段階的に縮小し、11年目に通常の家賃となると定められているため、生活の再建が遅れた入居者が家賃の値上げにより困窮する事態が生ずることがないかを注視する必要がある。

②の世帯収入が一定額以上の災害公営住宅の入居者について、入居後3年を超えると家賃が増額される問題について、家賃が増額されたことにより災害公営住宅から転居せざるを得なくなった被災者が住宅の確保に困難を来す事態が生じないかが懸念される。被災した自治体が独自の支援策を実施している例がみられるが、今後も注視する必要がある。