

## 3 被災者の住まいの確保に関する相談・情報提供の進め方

### 3-1 相談・情報提供の実施にあたっての心得

被災者の住まいの確保に関する相談・情報提供は、災害時の様々な制約があるとはいえ、住まいの確保という大きな決断の支援という意味では、平常時の相談・情報提供と大きな差はありません。そのため、本マニュアルの基本的な枠組みは平常時の住まい住み替えに関するマニュアルに準拠しています。

被災者に意見や考え方を押し付けず、基本的には被災者に決断していただき、相談員はその決断を後押しすることが理想的です。

その上で、生活困窮しており、住まいの確保について悩みや不安を抱えているケースも多いと考えられますので、特に以下のような点に留意して、相談・情報提供を実施することが必要です。

被災者の住まいの支援は同時に、生活や暮らしの支援と不可分の関係にあるため、被災者の生活再建支援に関する情報を、行政内の関連部局や行政外の関係機関と共有することが重要です。

#### (1)被災者の決断の強いサポート

---

---

被災時と平常時との住まい確保の違いとして、被災者が置かれている生活環境の違いがあげられます。被災時においては、住まいの確保が遅れ、心身の健康及び雇用の確保について安定した生活を保つレベルに達していない状態が長引くと、被災者自身の生活再建がさらに遅れることになりかねません。また、避難所の閉鎖や応急仮設住宅の退去期限等、住まいの確保に係る被災者の決断が迫られる場合も考えられます。

そのため、適切なタイミングでの情報提供や、自立した生活再建への決断に対する支援（後押し）も、災害時の住まいの確保において重要となります。

加えて、自宅再建や購入のための十分な資力を持っていない被災者に対しては、行政による各種支援制度について情報提供することも、適切な住まいの確保のために必要な措置といえます。

#### (2)応援職員との役割分担

---

---

市町村において、住まいに関する事務に携わる職員の人数は限られていることが予想されます。また、災害の規模が大きくなり、住まいの確保に関する相談・情報提供が必要な被災者の数が増えると、職員の数にはさらに不足します。

被災地外の行政機関や関係機関から応援職員を受け入れる際には、適切な役割分担のもとで被災者の住まいに関する相談・情報提供の体制を構築することが必要です。

その際、被災者にとってわかりやすく、また親身に感じられることも重要であることから、応援職員との役割分担については、以下の点に留意すると良いと考えられます。

- 地元の職員等が住民とのやり取りを基本的に担当し、応援職員はニーズの整理や、相談・情報提供に係る情報収集等、バックアップとして活動する体制が望まれます。
- 被災者にとっては担当する相談員が変わるのは不安であり、それまでの相談が無意味になってしまう懸念があります。被災者への対応は被災地の職員が担うことが望ましく、人事異動の際も、相談員が一度に変わることがないよう調整することが望まれます。
- 地元の民間企業やNPO等、人事異動によらず、被災者対応を継続できる主体に相談窓口を委託することも一つの手段と考えられます。

(事例) 相談窓口業務の委託 (岩沼市)

- 公平な目線を保つ観点から、直接の住宅供給者ではない(株)オオバが、岩沼市の委託で相談窓口業務を担当できたことはよかった。委託事業であるため、相談窓口業務自体に業務として取り組めるメリットがある。
- 財源として復興庁の交付金が充てられているため、市としても委託事業として実施することができた点が大きい。

(株)オオバ ヒアリングより)

### (3)被災者のニーズ・条件の整理

被災者に必要な住まい情報提供を行う上で必要となる、被災者の住まいに対するニーズや、家族の事情等を踏まえた住まいの条件を整理します。

#### ヒアリングにより把握すべき事項の例

ヒアリングにより把握すべき事項の例	備考 (選択肢の例等)
従前の住まいの種類	持家/借家、 戸建/集合
従前の住まいの間取り	
従前の住まいの被害程度	全壊/大規模半壊 /半壊/半壊に至らない
従前の住まいからの交通手段	
就労や収入の状況	
ローンの状況	
家族構成、被災状況 (健康状態)	
住まいの確保に関する希望、意向	
被災者が必要としている情報	

#### (4) 被災者の生活再建に関する情報の共有

---

被災者の住まいを確保する際に、本人や家族の情報、きめ細かなニーズ、また現在の生活状況等の情報があると、適切な相談・情報提供をするための判断材料や参考情報となり、被災者にとってより望ましい住まいの確保につながります。

こうした、被災者の生活再建に係るあらゆる情報は、行政だけでなくボランティアや、窓口業務を担う民間企業・組織等が把握していることもあります。これらの支援の担い手が、それぞれの情報を共有できる体制が重要です。

被災者台帳のように、被災者に関する情報を一元的に集約した資料を作成することも有効です。

(事例) 相談・情報提供を行う職員に求められるスキル (神戸市)

- 相談・情報提供を行う職員には、相談者が本当は何を聞きたいのか(相談内容)を整理できるスキルが重要である。特に高齢者は、何を悩んでいるのか本人が整理できていない場合も多い。

(神戸市ヒアリングより)

(事例) 住宅供給業者が委託を請けて被災者のニーズを収集 (岩沼市、のぞみハウジング)

- 相談窓口では、被災者の情報や相談内容を記載するシート(カルテ)を用意し、即答できる内容は回答内容を記載していた。即答できない内容については一旦引き取り、岩沼市との週間報告の機会において、回答内容を調整し、相談者に改めて連絡していた。
- 融資額や返済期間など、ホームページ上で確認できる内容があれば、その場でプリントアウトして被災者に渡していた。ホームページを見てください等の回答で終わらせるのではなく、必要な資料を提供することが重要である。

※次ページに(株)オオバ提供による実際の窓口で使用された面談シートを掲載する。必要に応じて活用されたい。

(株)オオバ ヒアリングより)

面談シート（集団移転促進区域内居住者・その他）

（相談員）\_\_\_\_\_

受付番号	NO.
相談日	平成 年 月 日（ ） 時 分～ 時 分
氏名	（ふりがな） _____ （性別 男 女）
世帯主名（関係）	関係（ ）
生年月日・職業	年 月 日生（ 才・職業（ ）
旧住所 旧家屋の状況	<input type="checkbox"/> 流出 <input type="checkbox"/> 全壊 <input type="checkbox"/> 大規模半壊 <input type="checkbox"/> 半壊 <input type="checkbox"/> その他
現住所	
連絡先（TEL）	— — （携帯） — —
E-mail	@
家族数 構成	人
相談履歴	回目 / / / /

住宅再建方針

- 集団移転先に土地を買って家を建てる  集団移転先に土地を借りて家を建てる  
 災害公営住宅  
 集団移転先以外で自主再建  
 その他（ ）

（相談記録）

（1/ ）

相談内容	回答

相談内容

回答

## 3-2 被災者のニーズ・条件に応じた情報提供の進め方

相談時期、相談ケース別に、基本的な回答の考え方について整理します。

被災者の住まいの確保については、できるだけ早期に、被災者が自己負担可能なレベルで、最終的に被災者自身が考えて決断することが求められます。

そのため、被災者が優先して考えるべき事項について、相談員が後押しするような考え方に基づき、回答することが求められます。

（事例）時間経過に伴う被災者のニーズ変化（日本FP協会 岩手支部）

東日本大震災後の時間経過に伴って、下の①～④のように相談会に出席する被災者の相談内容が変化していった。また、数年が経過した時点でも、引き続き⑤⑥のような相談にも対応する必要があると考えている。

《震災直後》

- ① すぐに住まいを修理・再建したい。
- ② 住まいを再建するにあたって法律的な相談がしたい。

《支援制度が打ち出された後》

- ③ 支援を受けることができる制度があるなら住まいの再建を検討したい。
- ④ 災害公営住宅入居か再建か迷っている。

《数年経過後》

- ⑤ 生活資金不足で災害公営住宅入居も難しい。
- ⑥ 仮設住宅をすぐに出られずに困っている。

（日本FP協会ヒアリングより）

### (1) 発災直後

---

発災直後は、防災行政無線、防災メール、ホームページ等を通じて、避難所への避難等に関する情報提供を行います。

ア 自宅の被害が軽微であり、継続して居住可能な被災者

- ・自治体等が公表する情報の収集を積極的に行うよう促す。
- ・被災者の置かれている状況について周囲の人にも伝えるよう勧める。
- ・必要に応じて、避難所での水や食料等の支給や、トイレ等設備を利用するよう伝える。
- ・避難所では、自宅が被害を受けて帰宅できない被災者に配慮するようお願いする。
- ・避難や外出の際には、電気のブレーカーを落とす、ガスの元栓を閉める等、出火防止策の啓発に努める。

イ 自宅が被害を受け、そのままでは居住が困難な被災者

- ・ 応急危険度判定等の結果、自宅にそのまま住み続けることが危険と判断される場合は、二次災害を防止するため避難所等への避難を促す。
- ・ 自宅付近の避難所以外に避難する場合は、相談・情報提供のため連絡手段を確保しておく。
- ・ 避難や外出の際には、電気のブレーカーを落とす、ガスの元栓を閉める等、出火防止策の啓発に努める。
- ・ 支援が必要な要配慮者等については、福祉事務所管課へ相談し、速やかに福祉施設等の案内を受けてもらう。

(2) 応急救助期（数日後～1か月程度（大規模災害の場合は最大6か月程度））

市町村役場及び避難所等に、住まいの確保が困難となっている被災者を対象とした、相談・情報提供窓口を設置し、窓口設置場所や相談可能時間を周知します。

発災直後と同様に、防災行政無線や防災メール、またホームページを活用するとともに、避難所や周辺で支援活動にあたる関係機関やボランティア・NPO等に対し、被災者から住まいに関する悩みを打ち明けられた際には最寄りの相談窓口を紹介してもらうよう協力を依頼します。

地区全体が面的被害を受けている場合は、町内会や自治会等と協議して、今後の住まいの確保やまちづくりについて意見交換する場を設ける等、被災者が相談・情報提供窓口に通い、積極的に生活再建に取り組みやすくするための工夫を行います。

ア 自宅（持ち家）に被害を受けたが、修理等により継続して居住可能な被災者

- ・ 住まいの修理に関連する支援制度の適用の有無について確認し、適切に案内する。
- ・ 在宅時、不在時の連絡方法を把握しておく。
- ・ 専門家（建築士会）等と連携して、相談・情報提供する機会を設ける。

（事例）再建のほか補修の際に地元建材を用いることでコストダウン、街並みにも寄与（石川県）

- ・ 石川県では、建築関係者等の協力を得て、低価格の住宅再建が可能となるようモデルプラン「能登ふるさと住宅」を提案することにより自力再建への後押しを行った。

対象：能登半島地震により被災し、災害救助法の適用を受けた市町において、一定の基準を満たす自ら居住する住宅の【新築（建設・購入）】又は【補修】を行う以下の世帯

【新築（建設・購入）】の場合

全壊世帯、大規模半壊世帯 及び 被災者生活再建支援法第2条第2号口に該当する世帯（みなし全壊世帯（解体世帯））

【補修】の場合

全壊世帯、大規模半壊世帯

- ・ 支援メニューは、耐災害性（地震・雪害）のほか、バリアフリー、景観配慮からなっており、安全・安心な住まいを自力で再建するとともに、地域の街並み維持や県内産業の活性化に寄与する仕組みとなっている。

## 支援メニュー

	新築（建設・購入）		補 修	
	全壊世帯、 みなし全壊世帯	大規模半壊世帯	全壊世帯	大規模半壊世帯
合計した各支援額の上限 (1世帯あたり)	200万円	120万円	200万円	120万円
支援メニュー① 耐震・耐雪	一定の耐震・耐雪性能を有する住宅 《一定以上の部材寸法、柱の直下率60%以上、建築基準法に規定する壁量の1.05倍を満たすもの等》 支援額:50万円			
支援メニュー② バリアフリー	住宅性能表示制度の高齢者等配慮対策等級3に相当する住宅 《段差解消、手摺り設置、一定以上の廊下幅・出入口幅等》 支援額:60万円			
支援メニュー③ 景観配慮	住まい・まちづくり協議会が定める、地域景観配慮基準を満たす住宅 《基準の例:板張り外壁、瓦屋根等》 支援額:40万円			
支援メニュー④ 県産材活用	一定量以上の県産材を活用した住宅 《プレカット住宅の場合は50%以上かつ0.10m <sup>3</sup> /延床m <sup>2</sup> 以上(柱の含水率20%以下)、それ以外の住宅の場合は75%以上かつ0.15m <sup>3</sup> /延床m <sup>2</sup> 以上(柱の含水率25%以下)》 支援額:60万円			
支援メニュー⑤ 建ておこし	被災した住宅を建ておこしにより修復するもの 《柱・梁等が傾斜した住宅の牽引、揚家等により正常な状態に修復するために要する経費が対象(必要な内装材、構造材の一部撤去およびその復旧を含む)》 支援額:75万円			

出所：能登ふるさと住まい・まちづくり支援事業 パンフレット

イ 自宅（持ち家）に住み続けられない被災者

① 全壊の場合

- どのような住まいの選択をするかは被災者が決断する必要があるため、被災状況に応じた住まいの確保策の全体像を理解してもらう。  
一全壊：自宅再建、住宅購入、民間賃貸住宅への入居、応急仮設住宅、災害公営住宅 等
- 居住していた地区が面的に被災している場合、従前の地区で自宅を再建する意思があるか、他の地区への移転等を希望するか検討してもらう。
- がれき処理のスケジュール、方法等について案内する。
- 避難所等での生活が困難な被災者に福祉施設等を紹介する。
- 応急仮設住宅への入居希望を確認する。
- 避難所以外で生活する被災者について連絡先、連絡方法等を把握しておく。

（事例）阪神・淡路大震災における市外・県外被災者への対応（情報不足）

阪神・淡路大地震では、市外や県外に出た被災者に対する情報提供（支援策等）について課題がありました。阪神・淡路大震災教訓情報資料集（内閣府）の抜粋を、以下に示します。

- 01. 市外・県外に出た被災者の実態把握は難しかった。  
（途中略）
- 02. 市外・県外被災者に対しては、自治体からの広報誌が送られているが、登録者に限られた。
  - 01) 兵庫県や各自治体は、被災者からの要請があった場合、広報誌などを送付している。
  - 02) 住民登録を移した人を行政は把握しておらず、郵便局には転出者リストがあるが、法の規制があつてうまく利用できていないとの指摘もある。
  - 03) 兵庫県が県外避難者向けに発行してきた情報誌は、2005年3月に終了した。
- 03. 市外・県外被災者からは、対応や制度利用上の不満の声があがった。自治体の住民対応は属地主義で行われることが原則であり、対応が難しい面もあった。
  - 01) 当初、緊急避難的に県外に出た人達には見捨てられているという孤立感が強く精神的な支えが必要との指摘がある。
  - 02) 各種支援制度が利用できないことや、支援策の情報不足などが問題となった。
  - 03) 被災自治体では、条例改正等により県外避難者が各種支援制度を利用できるよう改善していった。
- 04. 県外避難者のうち、被災地への帰還を希望する人に対する支援は、2年目になって始められた。
  - 01) 兵庫県は、「県外被災者用相談フリーダイヤル」（96年12月2日設置）、96年12月19日には「ふるさとひょうごカムバック・プラン」を発表。被災者支援制度を県境を越えて拡大させた。
  - 02) 神戸市は、97年1月17日、市外避難者対象に「悩み事電話相談」窓口を開設した。
  - 03) 県外被災者に対して、ボランティアによる支援も行われた。
  - 04) 兵庫県は、98年には「ふるさとひょうごカムバックプラン2」を策定し、県内復帰希望者の登録制度なども開始した。

- ・ 05) 被災地のまちづくりに、市外・県外等広域に避難した被災者が一日も早く戻れる仕組みが必要だという指摘がある。
- ・ 06) 兵庫県は 2005 年に県営住宅の県外被災者の優先枠を拡大する対策を講じている。  
(内閣府「阪神・淡路大震災教訓情報資料集」より)  
[http://www.bousai.go.jp/kyoiku/kyokun/hanshin\\_awaji/data/detail/4-1-6.html](http://www.bousai.go.jp/kyoiku/kyokun/hanshin_awaji/data/detail/4-1-6.html)

## ② 半壊等の場合

- ・ 今後の住まいの確保策について確認、案内する。
  - －半壊：自宅の修理、やむをえない場合の解体 等
    - ⇒ 自宅の解体後に、(全壊の場合と同様に) 自宅再建、住宅の購入、民間賃貸住宅への入居 等
      - ※応急仮設住宅、災害公営住宅への入居は、原則として全壊世帯のみが対象となる。
- ・ 避難所等での生活が困難な被災者に福祉施設等を紹介する。
- ・ 避難所以外で生活する被災者について連絡先、連絡方法等を把握しておく。

## (事例) 被災宅地の相談窓口の設置 (新潟県)

- ・ 平成 16 年新潟県中越地震においては、宅地の被害が多数発生したことが大きな特徴であった。新潟県内の各市町村は、国土交通省の支援を受けて、被災宅地の復旧等に関する相談に対応する現地相談窓口を設置した。
- ・ 長岡市と小千谷市は震災発生約 2 週間後の平成 16 年 11 月 8 日から 30 日、十日町市は同様に 11 月 8 日から 19 日、魚沼市は震災発生約一か月後の 11 月 22 日から 30 日、川口町は震災から約一か月半後の 12 月 9 日から 12 日の間、相談窓口を開設した。
- ・ 相談窓口の対応は主に(社)全国宅地擁壁技術協会北陸支部の会員があたった。なお 11 月 22 日から 30 日までは、新潟県砂防ボランティア協会による斜面相談も併せて開設された。  
(新潟県庁ヒアリングより)

## ウ 自宅(借家)に住み続けられない被災者

- ・ 今後の住まいの確保策について確認、案内する。
  - －全壊：元の住まいの再建・修理待ち、他の民間賃貸住宅への転居、自宅新築・購入、応急仮設住宅、災害公営住宅 等
  - －半壊：元の住まいの修理待ち、他の民間賃貸住宅への転居、自宅新築・購入 等
- ・ 避難所等での生活が困難な被災者に福祉施設等を紹介する。
- ・ 仮住まいへの入居希望を確認する。
- ・ 避難所以外で生活する被災者について連絡先、連絡方法等を把握しておく。

(事例) 避難者アンケートの実施 (新潟県など)

- 避難所に避難した被災者に必要な支援内容は、時期によって刻々と変化します。避難直後は水・食料や医薬品、衣服等、生命の維持に関わるニーズが高く、その後、支援に関する情報、また自ら生活するための調理器具、季節によっては冷暖房等が求められます。
- 避難所における避難者の生活環境が、不自由なものになっていないかを確認するために、被災地の自治体が避難者のニーズを把握するためのアンケート調査を行うことが望まれます。
- このアンケート調査の機会において、避難所を出た後の住まいの確保予定や意向を調査し、その後の復旧・復興の方向性につなげることが必要です。
- 新潟県では、新潟県中越地震の際、避難所においてアンケート調査を行い、その際に仮設住宅や公営住宅のニーズを合わせて把握することで、その後の住宅確保策の検討に役立てました。同様に、避難所での避難者アンケートを通じて、住まいの再建意向を整理する試みが被災地の自治体で行われています。

(新潟県庁ヒアリングより)

(事例) 被災県職員による広域避難受け入れ・情報提供体制の構築 (福島県)

- 東日本大震災において、被災県では十分な仮住まいの場所が得られず、県境をまたいだ広域避難が行われました。
- 特に福島県においては、原子力発電所事故に伴い避難世帯数が膨大だったことや、事故現場から少しでも離れたいという被災者の思いがあったことから、隣接県をも超えた地域での受け入れが多数行われました。
- 従前の居住地から遠く離れた場所での避難生活では、被災地の状況が伝わりにくいことから、被災自治体の職員には、広域避難した住民に正しい情報を提供することや、避難先から戻るための条件を把握すること等が求められました。
- 新潟県でも数多くの避難者を受け入れましたが、受け入れの際の事務手続き等は新潟県庁に派遣された福島県職員が行っており、相談や情報提供を適切に行う体制が整っていたことから、受け入れ先である新潟県としても歓迎しました。

(新潟県庁ヒアリングより)

(事例) 被災者のニーズを視野に入れた賃貸住宅の情報提供サイト(公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会)

- 災害時において、被災者を対象に、住宅確保に活用することを目的とした検索サイトで、主に仲介手数料 0.54 ヶ月分(税込)以下の賃貸住宅情報を掲載している。

※平時には「高齢者等」「外国人技能実習生」「母子家庭」「生活保護受給者」の利用も想定している。(2015年10月以降)

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会(ちんたい協会)  
**安心ちんたい検索サイト**  
本日の全国公開物件数 425,944 件

※2015年10月より「高齢者等」の対象に加え、「外国人技能実習生」「母子家庭」「生活保護受給者」の方も活用頂けるようになりました。  
 ●本サイトは、災害時には被災者を対象に、平時には「高齢者等」「外国人技能実習生」「母子家庭」「生活保護受給者」の住宅確保にお困りの方にもご活用頂けることを目的とし、【主に仲介手数料0.54ヶ月分(税込)以下】の賃貸住宅情報を掲載しております。詳しくは、各物件詳細画面の「条件等」をご確認ください。  
 ●入居希望によって条件が異なりますのでこちらをクリックし、詳細をご確認ください。  
 ※「被災地域」につきましては、家主及び不動産会社自体が被災しておりますので、上記入居条件を適用し兼ねる場合がございます。  
 ※「被災者」とは①「被災証明の有無を問わず、災害を原因として転居が必要な方」②「居住地域における避難勧告の有無を問わず、原簿の転向を原因として転居が必要な方」です。  
 ◆本サイトに掲載された民間賃貸住宅への入居や内覧等をご希望の方は、こちらをプリントアウトし、取扱い店舗にてご提示下さい。

仙台市青葉区 仙台市宮城野区 仙台市若林区 仙台市太白区 仙台市泉区 賃貸

キーワードから検索

住所から検索  
 都道府県を選択 宮城県  
 市区町村を選択 仙台市青葉区  
 仙台市宮城野区  
 仙台市若林区  
 仙台市太白区  
 仙台市泉区

基本条件

賃料  
 円 ~  円  
 賃料  めやす賃料  
 管理費・共益費込み  
 駐車場代込み

部屋数  
 フルルーム  1K  
 1DK(+S)  1LDK(+S)  
 2K  2DK(+S)  
 2LDK(+S)  3K

現在設定の検索条件

8415件中1~10件表示 次の10件表示

一括詳細表示

賃料 m <sup>2</sup> 単価	管理費/ 共益費等	敷金 礼金/権利	保証金 償付/敷引	間取り 専有面積	築年数 築年月	階建 階	めやす 賃料
2.2万円 1158円/m <sup>2</sup>	-	44000円 -	-	1R 19.44m <sup>2</sup>	26年 1989/04	2階建 2階	-
2.2万円 1158円/m <sup>2</sup>	-	44000円 -	-	1R 19.44m <sup>2</sup>	26年 1989/04	2階建 2階	-

出所: あんしん賃貸検索サイト <http://www.saigaishienjutaku.com/>

### (3) 復旧・復興期 (1か月程度~2年程度 (大規模災害の場合は数か月程度~数年程度))

応急仮設住宅の入居期間は原則として2年以内とされており、この期間に仮住まいの次のステップとして恒久的な住まいの確保を目指す必要があります。そのためには、自宅再建や災害公営住宅の入居に係る具体的な相談・情報提供を行う体制を確保するとともに、仮住まいの被災者への積極的な相談・情報提供の働きかけをすることが重要になります。

(事例) 各主体が連携した、一人ひとりのきめ細かい支援プログラムの策定(仙台市)

- 仙台市では、東日本大震災から3年後の平成26年3月に、仮設住宅に入居し生活再建に課題を抱えている世帯への支援策やその実施体制等を体系的にとりまとめた「仙台市被災者生活再建推進プログラム」を策定し、個々の世帯の状況に応じたきめ細かな支援に取り組んできた。
- さらに、仮設住宅での生活から新たな住まいへの移行が本格化する平成27年3月には「仙台市被災者生活再建加速プログラム」を策定し、新たな住まいでの生活への早期移行を支援する体制づくりを行っている。
- 被災者支援の視点は大きく①一人ひとりの状況に応じたきめ細かな支援、②人と人とのつながりを大切にした支援の2点にあてられており、①については各世帯を状況に応じて分類し、住まい、保健・福祉、就労等の幅広い分野からの重点的な支援を行う。②については、従前のコミュニティ(仮設住宅で築かれたものも含む)を尊重しつつ、新たな住まいへの転居後(復興公営住宅や防災集団移転先地)の新たなコミュニティ形成の支援を行う。

分類	更なる課題	支援策や対応
<b>1 生活再建可能世帯</b> 住まいの再建方針や再建時期が決まっており、特に大きな問題がなく日常生活を送っている世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>●さまざまな事情で再建方針を変更した世帯等に対する、住まいの再建に関する相談支援の充実</li> <li>●賃貸住宅を希望する世帯に対する、積極的な情報提供等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・継続的な状況調査</li> <li>・支援情報の提供</li> <li>㊦公営住宅入居支援</li> <li>㊦住宅再建相談支援</li> </ul>
<b>2 日常生活支援世帯</b> 住まいの再建方針や再建時期は決まっているが、主に心身の健康面に課題を抱えており、日常生活において継続的に支援が必要な世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>●生活環境の変化による心身の健康への影響が懸念される世帯に対する、再建先での保健福祉サービスの継続</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸別訪問の実施</li> <li>・健康支援</li> <li>・見守り・生活相談</li> <li>㊦地域保健福祉サービスによる支援</li> </ul>
<b>3 住まいの再建支援世帯</b> 住まいの再建方針または再建時期が未定である世帯や、資金面、就労、家族関係等に課題を抱えているため支援が必要な世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>●一人で行動することが困難な方など、さまざまな事情により再建に踏み切れない世帯等に対する、個別支援等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>㊦個別支援計画による支援</li> <li>・戸別訪問の実施</li> <li>・就労支援の推進</li> <li>㊦伴走型民間賃貸住宅入居支援</li> </ul>
<b>4 日常生活・住まいの再建支援世帯</b> 住まいの再建に関して課題を抱えており、かつ、日常生活においても継続的に支援が必要な世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>●限られた期間内で課題解決や再建が可能となるよう、幅広い支援者との連携や積極的な関与</li> <li>●課題解決に専門的な知識等を要する世帯への支援に必要な、弁護士等専門家のアドバイス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個別支援計画による支援</li> <li>・戸別訪問の実施</li> <li>・健康支援</li> <li>・見守り・生活相談</li> <li>㊦地域保健福祉サービスによる支援</li> <li>㊦伴走型民間賃貸住宅入居支援</li> <li>㊦専任弁護士と連携した相談支援体制構築</li> </ul>
<b>新 市内の仮設住宅に入居しているが接触できない世帯</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●再建方針や支援の必要性についての早期把握</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸別訪問調査</li> <li>・情報提供・相談支援</li> <li>・居住実態のない世帯への退去勧奨等</li> </ul>
<b>新 市内で被災し市外の仮設住宅に入居している世帯</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●避難先の自治体との連携や情報提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報提供・相談支援</li> </ul>

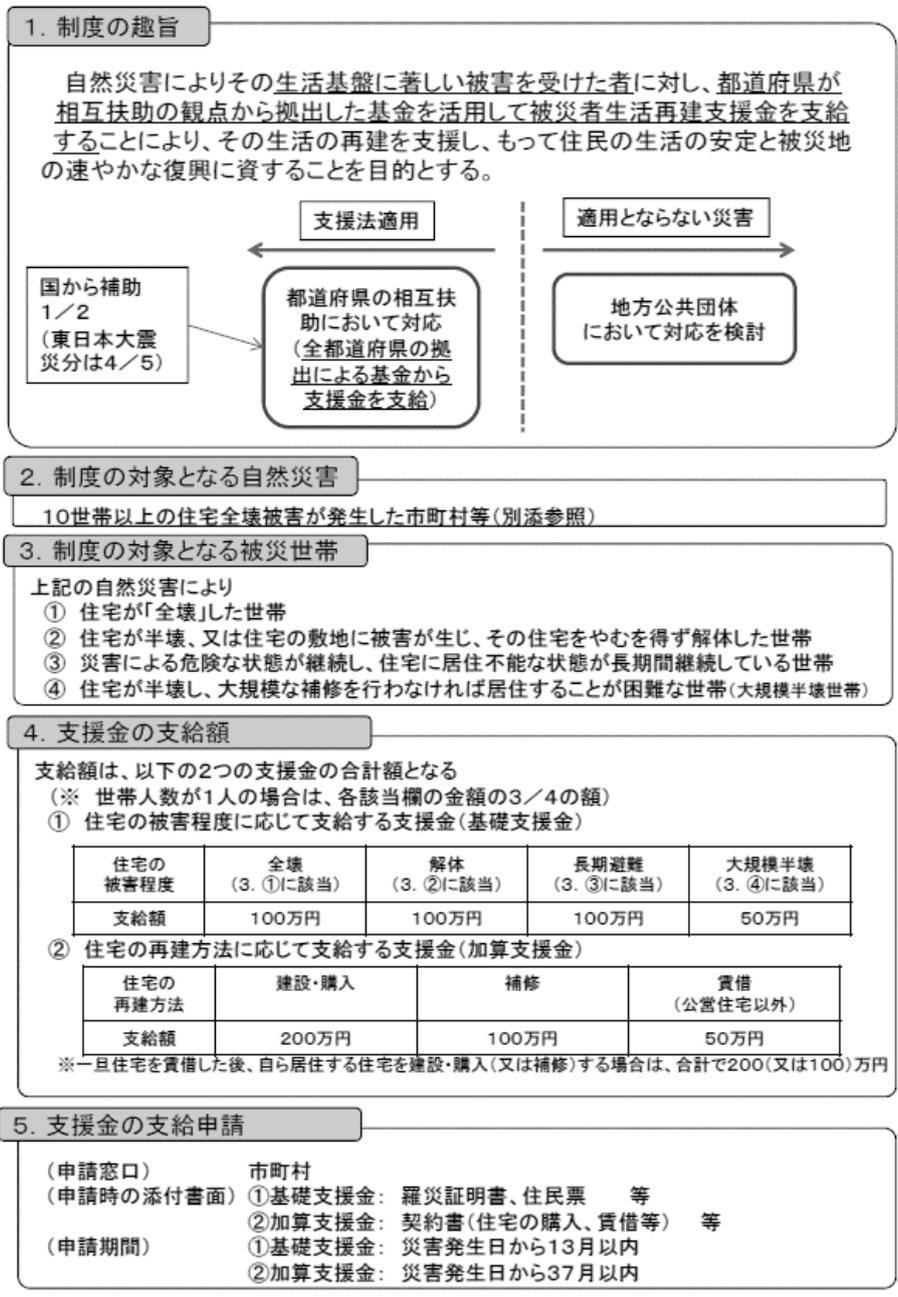
出所：仙台市被災者生活再建加速プログラム

[http://www.city.sendai.jp/fukko/1204121\\_2757.html](http://www.city.sendai.jp/fukko/1204121_2757.html)

ア 自力での住宅再建が可能な被災者

- 住宅再建に関する支援制度について説明を行う  
 一様な被災者支援制度の適用の有無について把握しておく。

(参考) 被災者生活再建支援制度の概要 (内閣府)



出所: 内閣府「被災者生活再建支援制度の概要」

<http://www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiken/pdf/140612gaiyou.pdf>

(事例) 被災者の現況を踏まえた独自の住まい確保支援 (新潟県等)

- 被災者生活再建支援制度をはじめとする、国からの支援の確保に加え、住商・住工混合建物や、高齢者向けのバリアフリー建物等、被災者の個別の生活再建需要に応じたきめ細かな支援については、被災自治体が独自に支援制度を定めることも可能である。
- 被災自治体による支援制度の場合は、財源の確保が重要であり、過去には、阪神・淡路大震災において兵庫県が、また新潟県中越地震及び中越沖地震において新潟県が「復興基金」を創設し、課題に応じて柔軟に支援制度を定めている。
- 復興基金を創設するメリットとしては、公平性が最優先されるべき行政機関の予算と異なり、復興基金の運営主体の判断で、柔軟に支援対象者と支援内容を決められることがあげられる。つまり、一人だけの対象者のためであっても、必要と判断されれば、その一人の被災者のための支援制度を定めることが可能である。

(新潟県庁ヒアリングより)

- 住宅再建事例や住宅再建の手引き等を用いて後押しする。

(事例) 被災者向け住宅展示場の運営 (株オオバ、岩沼市)

- 低コスト、多様な家族構成への対応など、被災者のニーズに理解のあるハウスメーカー・工務店に出展を募り、被災者に適切な住宅再建方法を紹介する住宅展示場「岩沼ハウジングアベニューのぞみ」を設けた。
- 通常、ハウジングパーク出展には高額な出店料がかかるが、行政相談事業として予算がついたこと、ハウジングパークに建設した家屋をそのまま建売としたこと等により、出店料は通常の1/3程度に抑えられ、地場工務店等も参加できた。
- 住宅展示場に相談窓口を併設したことで、各世帯のニーズに合わせた住宅確保の相談対応につながった。様々な間取りや建坪のモデルハウスがそろったため、多くの希望に適した住宅再建モデルを案内できた。
- 被災者の経済状況を考慮したうえで実現可能な住宅再建方法を見学した結果、災害公営住宅への居住を検討していた被災者が自主再建に考えを改めたケースも多かった。
- 住まいに関して「何か相談はないか」という姿勢では、被災者も何を聞けば良いかわからないので、実物を見てもらい、具体的なやりとりを行っていくことが重要である。

(株オオバヒアリングより)

(事例) 復旧実務者向け技術マニュアル及びわかりやすい被災者向け復旧手引きの作成 (新潟県)

平成16年新潟県中越地震の際、国土交通省は、「被災宅地災害復旧技術マニュアル(暫定版)」及び「被災宅地復旧の手引き」を作成し、公表時(平成16年12月27日)に新潟県と共催で、市町村を対象とした説明会を開催した。

- 「被災宅地災害復旧技術マニュアル(暫定版)」は、復旧工事に携わる実務者を対象とした、被災宅地の復旧を実施する上での参考指針である。

- 「被災宅地復旧の手引き」は、被災者を対象とした、宅地の復旧方法を分かりやすく紹介した資料である。

なお、平成 17 年 6 月 22 日には、復旧工事を行う建設事業者等を対象にした説明会を新潟県が行っている（150事業者が参加）。

（新潟県ヒアリング及び出所「新潟県中越地震の記録」）

- 就労状況を踏まえて生活再建を検討するよう助言する
  - 仕事の再開で自宅再建が可能な収入が得られるなら、そのために最適な住まい（通勤の利便性等）も判断材料とするよう助言する。

（事例）住宅再建のコストをパンフレットで比較し説明

（NPO 住宅 110 番 パンフレット「東北の住まい再生」）

- 住まいの自力再建に係るコストを比較検討できるよう、図示によるパンフレットを作成し被災者に配布した。具体的なコストがわかり、中長期的な住まい確保の検討に役立つ。

（学識経験者からのヒアリングより）

- 国の支援制度のほか、被災自治体が独自に行う支援内容について被災者に対して積極的な情報提供を行う。

（事例）民間賃貸住宅入居支援（新潟県；平成 16 年新潟県中越地震復興基金による事業）

- 補助対象期間：入居の日から 5 年間（事業期間 平成 18 年度～平成 24 年度）

補助対象者	補助金額
ア 住宅等半壊以上の被災世帯	月額家賃の 1 / 2
イ 市町村長が認定する一部損壊の被災世帯	
ウ 市町村長が認定する応急仮設住宅等退去世帯	当初 2 年間は市町村長が認める額、 3 年目以降は月額家賃の 1 / 2

（新潟県提供資料より）

- 悪質業者への注意を促す。
  - 震災に便乗した値上げや手抜き工事が横行した例があるため、不審に思った場合は相談するように働きかける。
- 住宅再建資金の融資制度等を紹介する。
  - 住宅再建資金の融資等について整理し、被災者に対し情報提供を行います。

(事例) 災害復興住宅融資 (一般災害) (住宅金融支援機構 (旧住宅金融公庫))

- 融資対象者及び融資対象住宅は、以下のとおりである。また、融資限度額や返済期間は、建設、新築住宅購入、リユース住宅 (中古住宅購入)、補修の区分や、その他の条件等によって異なるため、詳細は住宅金融支援機構のホームページを参照のこと。最新の融資金利も、同ホームページを参照のこと。
- いずれの場合の融資も、受付期間は災日から2年間であり、保証人は不要 (被災者に貸すための住宅を建設、購入又は捕集する場合は、保証人が必要)、融資手数料は無料となっている。

【融資対象者】

次の (1) から (4) までの全てにあてはまる必要があります。

※住宅の工事が完了している場合は、お申込みができません。

- (1) 自然災害により被害が生じた住宅の所有者、賃借人又は居住者で、地方公共団体から「り災証明書」を交付されている方

<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設</li> <li>・新築住宅購入</li> <li>・リユース住宅 (中古住宅) 購入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅が「全壊」、「大規模半壊」又は「半壊」した旨の「り災証明書」(「一部破損」した旨のり災証明書を除きます。)を交付されている方</li> <li>・住宅が「大規模半壊」又は「半壊」した旨の「り災証明書」を交付されている方は「住宅の被害状況に関する申出書」が必要となります。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・補修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅に被害が生じた旨の「り災証明書」を交付されている方</li> </ul>

※災害復興住宅融資を利用される方には、申込時に「り災証明書」の写しを提出していただきます。

なお、地方公共団体の「り災証明書」の交付が遅れる場合は、申込時に「り災届出証明書」の写しなどを提出していただき、融資の契約時まで「り災証明書」の写しを提出していただきます。

※ 「り災証明書」は、地方公共団体が現地調査等により被害状況を確認し、被災した住宅の被害程度について証明する文書です。

※ 被災親族同居 (被災親族同居とは、別居していた直系親族の関係にある方がそれぞれ被災し、かつ、新たに建設された住宅にこれらの方が同居する場合をいいます。) の場合の住宅部分の床面積は、145㎡以上 (新築住宅購入、リユース住宅 (中古住宅) 購入のマンションの場合は110㎡以上) 175㎡以下となります。被災親族同居の場合の融資限度額及び同居する親族の要件など詳細については、災害復興住宅融資のご案内 (一般災害) 26ページをご覧ください。

- (2) ご自分が居住するために住宅を建設、購入又は補修する方

※ 親孝行ローン (被害が生じた住宅に居住している満 60 歳以上の親 (父母・祖父母等) のために、建設、購入又は補修を行う場合の融資をいいます。) も利用できます。災害により被害が生じた住宅の居住者が、融資を利用する方又はその配偶者の直系の尊属であることなどの要件があります。

※ 被災者に貸すための住宅を建設、購入又は補修する場合については、機構にお問い合わせください。

- (3) 年収に占める全てのお借入れの年間合計返済額の割合 (総返済負担率) が次の基準を満たしている方

年 収	400万円未満	400万円以上
総返済負担率基準	30%以下	35%以下

- (4) 日本国籍の方又は永住許可等を受けている外国人の方

【融資対象住宅】

建設	1戸当たりの住宅部分の床面積が13㎡以上175㎡以下の住宅
新築住宅購入	次の①及び②の全てを満たす住宅 ① 1戸当たりの住宅部分の床面積が50㎡(共同建ての場合は30㎡)以上175㎡以下の住宅 ② 申込日において竣工から2年以内の住宅で申込日前に人が住んだことのない住宅であること。
リ・ユース住宅(中古住宅)購入	次の①から③までの全てを満たす住宅 ① 1戸当たりの住宅部分の床面積が50㎡(共同建ての場合は30㎡)以上175㎡以下の住宅 ② 申込日において竣工から2年を超えている住宅又は既に人が住んだことがある住宅 ③ 住宅金融支援機構の定める耐震性や劣化状況の基準等に適合する住宅
補修	床面積・築年数に関する制限はありません。

※ 被害が生じた住宅が175㎡よりも広いときは、その広さまでの住宅が対象となります。

※ 融資を受ける住宅には、居室、台所及びトイレが備えられている必要があります。

※ 被災親族同居(被災親族同居とは、別居していた直系親族の関係にある方がそれぞれ被災し、かつ、新たに建設された住宅にこれらの方が同居する場合をいいます。)の場合の住宅部分の床面積は、145㎡以上(新築住宅購入、リ・ユース住宅(中古住宅)購入のマンションの場合は110㎡以上)175㎡以下となります。被災親族同居の場合の融資限度額及び同居する親族の要件など詳細については、災害復興住宅融資のご案内(一般災害)26ページをご覧ください。

※ 機構が定める技術基準に適合している必要があります。また、地方公共団体等による現場審査を受けることが必要です(現場審査の時期は、建設の場合は屋根工事完了時等、購入の場合は融資承認後かつ竣工後、補修の場合は補修工事完了時です。)

※ 店舗併用住宅などの場合は、住宅部分の床面積が全体の約2分の1以上必要です。

※ お申込みは被災した住宅1つにつき、1申込みとなります。

(住宅金融支援機構「災害復興住宅融資」より)

概要 (<http://www.jhf.go.jp/files/300205170.pdf>)

詳細 (<http://www.jhf.go.jp/files/100166098.pdf>)

(事例) 緊急不動産活用型融資制度(リバースモーゲージ)(新潟県)

【貸付対象者】

次のいずれにも該当する者。

(仮設住居の入居)

① 自己所有の住宅が全・半壊し、仮設住宅等に入居している者。その他市町村長又は知事が特に認める者。

(同居人)

② 同居人が配偶者又は借受人若しくは配偶者の親及び市町村長又は知事が特に認める者。

(年齢)

③ 借受人及び配偶者の年齢が60歳以上の者。又は市町村長若しくは知事が特に認める者。

(収入)

④ 借受人及び配偶者の合計年収が180万円以下の者。又は市町村長若しくは知事が特に認める者。

(担保)

- ⑤ 貸付金で建設又は購入する建物及び当該建物建築の土地に他の抵当権等の担保権が設定されていないこと。

【貸付条件】

(貸付限度額)

1200万円(千円単位)

(返済方法)

借受人の死亡時に担保処分により一括返済

(利率)

年0.4パーセント

(担保)

今回建設・購入する建物及び当該建物建築の土地に第1順位の抵当権の設定・登記

(公益財団法人 新潟県中越大震災復興基金、新潟県中越沖地震復興基金ホームページより)

イ 自力での住宅再建が困難な被災者

- ・災害公営住宅への入居に関する説明を行う。
  - 一最初から災害公営住宅への入居を目標とするのではなく、被災者のニーズを踏まえて相談対応をする。
  - 一被災者の生活環境がどうなるか、的確な情報提供を行う。
    - ：入居要件や家賃
    - ：生活環境(就労、教育、交通、医療)の状況
- ・被災自治体が独自に支援を行っている場合には、その内容について説明する。

(事例) 公営住宅入居支援の条件と期間(新潟県;平成16年新潟県中越地震復興基金による支援)

- ・新潟県中越大震災により住居等が半壊以上又は一部損壊(市町村長が対象と認めた世帯に限る)の被害を受け、自宅再建を断念し公営住宅に入居した高齢者世帯等
- ・1世帯当たり5年間を限度とする。
- ・収入月額6万円以下の世帯:一般減免後の家賃と最低月額家賃の差額  
収入月額6万円超の世帯:月額家賃の3分の1に相当する額

(新潟県提供資料より)

### 3-3 よくある質問と回答

Q. 自宅を再建したいが、様々な法律・制度が関係してくるので対応しきれない。

A. 自分だけで全て解決しようとはせず、ボランティアや、自治体と連携している専門家の団体等が設置する相談窓口を積極的に利用してください。

Q. 住んでいた場所に自宅を再建したい。再建が可能になる時期や、注意しなければいけない点について教えてほしい。

A. 地域全体が被災した場合には、自宅を再建できる時期が自治体の面整備事業完了後となる場合があります。また、被災地内の将来的にも被災危険の高い地域等において、復興対策の一つとして災害危険区域等の設定による建物の建築制限が行われた場合には、当面の間（例：防波堤、護岸の整備等防災対策や避難経路の整備等減災対策が講じられるまで）、住んでいた場所での自宅の再建が出来なくなる場合があります。

#### （参考）災害危険区域等の設定

##### 趣旨・概要

○将来的にも被災危険の高い地域等においては、復興対策の一つとして災害危険区域等の設定による建物の建築制限や構造上の規制により、被害の軽減を図る。

○併せて、水害対応や耐震・防火建築を推進するための諸制度の活用を図りながら、危険区域等に現存する建築物に対する耐災性強化を図る。

##### 項目・手順等

###### ①災害危険区域の指定

○建築基準法第 39 条を根拠として、地方公共団体は、条例に基づき災害危険区域を指定することができる。災害危険区域内では、建築物の建築の禁止あるいは制限を行うことが可能であり、条例によってそれらの内容を定めることができる。

○例えば、風水害・津波・高潮害を軽減するために区域内の建物の用途、地盤高・床高制限、構造等を規制することを検討する。

○指定の手順は概ね次のとおりである。

(1)被災範囲及び被災状況の把握

(2)災害危険区域の指定エリアの検討・学識者等による安全性の調査、居住者の移転意向の把握等の実施

(3)被災者の移転、再建に関する意向の把握

(4)災害危険区域条例の作成

(5)条例による災害危険区域の指定

###### ②その他の危険区域指定や建築制限等

○建築基準法以外の法に基づく危険区域指定や建築制限等としては、以下のものがある。

(1)砂防、地すべり、急傾斜地危険区域指定

(2)宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域の指定

- (3)防火地域指定／地区計画
- (4)改正水防法による浸水想定区域＊
- (5)土砂災害新法の特別警戒区域指定＊＊

○その他、地方公共団体が独自に規制を行う場合がある。

(内閣府「災害危険区域等の設定」より)

[http://www.bousai.go.jp/kaigirep/houkokusho/hukkousesaku/saigaitaiou/output\\_html\\_1/3-2-2-3.html](http://www.bousai.go.jp/kaigirep/houkokusho/hukkousesaku/saigaitaiou/output_html_1/3-2-2-3.html)

- Q. 自宅が全壊の被害を受けた。自宅を再建したいが、被害を受けた住宅のローンが残っている。新たにローンを組むことができず、ローンを組めたとしても負担に耐えられない。
- A. そのような状態を二重ローン問題といいます。二重ローン問題の対策として、「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に基づく住宅ローン等の減免制度があります。債務整理を行うには、一定の要件を満たすことやローンの借入先（金融機関等）の同意が必要となりますので、まずは最も多額のローンを借りている金融機関等に手続着手を希望する旨を連絡することをおすすめします。
- なお、東日本大震災の影響を受けた被災者については、「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」に基づき、一定の要件を満たす場合に債務整理を申し出ることができます。

#### （事例）自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン

自然災害の影響によって、住宅ローン等を借りている個人等が、既往債務を抱えたままでは、再スタートに向けて困難に直面する等の問題が生じることが考えられます。「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」は、そのような債務者が一定の要件を満たした場合に、法的倒産手続によらずに、債権者との合意に基づき、債務整理を行う際の準則として取りまとめられたものです。

本ガイドラインの対象になり得る債務者は、平成 27 年 9 月 2 日以降に災害救助法の適用を受けた自然災害の影響を受けたことによって、住宅ローン、住宅のリフォームローン等の既往債務を弁済できなくなった個人の債務者であり、平成 28 年 4 月 1 日から適用が開始される予定です。

制度の利用にあたっては、一定の要件を満たすことやローン借入先（金融機関等）の同意が必要となります。また、簡易裁判所の特定調停手続を利用することが必要となります。これらの手続履行の際には、所定の登録を行った弁護士・公認会計士・税理士及び不動産鑑定士である「登録支援専門家」という第三者の支援を受けることができます。

本制度の主なメリットは、次のとおりです。

（メリット）

- ・国の補助により弁護士等の「登録支援専門家」による手続支援を無料で受けられる。

注）但し、特定調停手続の利用に関する費用は、債務者自身が負担する。

- ・財産の一部を、ローンの支払に充てずに、手元に残すことができる。

注）具体的な金額は、被災状況、生活状況などの個別事情による。

- ・破産等とは異なり、債務整理をしたことは個人情報として登録されない。

(関連サイト)

- ・「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」

([http://www.zenginkyo.or.jp/fileadmin/res/abstract/disaster\\_gl/disaster-guideline\\_01.pdf](http://www.zenginkyo.or.jp/fileadmin/res/abstract/disaster_gl/disaster-guideline_01.pdf))

- ・ガイドラインに関する Q&A

([http://www.zenginkyo.or.jp/fileadmin/res/abstract/disaster\\_gl/disaster-guideline\\_02.pdf](http://www.zenginkyo.or.jp/fileadmin/res/abstract/disaster_gl/disaster-guideline_02.pdf))

- ・全国銀行協会によるパンフレット

([http://www.zenginkyo.or.jp/fileadmin/res/abstract/disaster\\_gl/disaster-gl\\_leaf.pdf](http://www.zenginkyo.or.jp/fileadmin/res/abstract/disaster_gl/disaster-gl_leaf.pdf))

(「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」および同 Q&A の策定について を基に整理)

<http://www.zenginkyo.or.jp/abstract/news/detail/nid/5685/>

(事例) 被災ローン減免制度 (東日本大震災) ; 個人債務者の私的整理に関するガイドライン  
「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」は、東日本大震災による被災者の方々を対象に「個人版私的整理ガイドライン運営委員会」という第三者機関の関与のもと、震災前の住宅ローンを中心とした債務について、個々の状況に応じて債務整理をするための準則としてとりまとめられたものです。

「一般社団法人 個人版私的整理ガイドライン運営委員会」のサイト (<http://www.kgl.or.jp/>) によると、適用開始となった平成 23 年 8 月 22 日から平成 28 年 1 月 15 日までの各種実績の内訳は、次の通りです。

1. 個別のご相談 5,633 件 (他、一般的な照会等 2,159 件)
2. 申し出に向けた準備中の件数 1 件
3. 債務整理開始の申出件数 21 件
4. 債務整理成立に向けて準備中の件数 22 件
5. 債務整理の成立件数 1,331 件

(関連サイト)

- ・個人版私的整理ガイドライン運営委員会 (<http://www.kgl.or.jp/>)

- ・日本弁護士連合会の相談窓口

(<http://www.nichibenren.or.jp/activity/human/shinsai/consulting.html#ichiran>)

- ・被災ローン減免制度のチラシ (全国版、一般)

([http://www.nichibenren.or.jp/library/ja/special\\_theme/data/japan\\_loan01.pdf](http://www.nichibenren.or.jp/library/ja/special_theme/data/japan_loan01.pdf))

注) 岩手版 (一般、集団移転版)、宮城版 (一般、集団移転版)、福島版 (一般、集団移転版)、青森版 (一般)、茨城版 (一般) もあります。

(日本弁護士連合会「二重ローン問題」 を基に整理)

<http://www.nichibenren.or.jp/activity/human/shinsai/loan.html>