

## 7. 恒久住宅への移行に向けた支援

### (1) 相談・情報提供



## ①被災者の状況の把握

発災後においては、公営住宅、国家公務員宿舎等の公的住宅、ホテル、旅館等の二次避難所、親類宅、民間事業者等から独自に無償提供される住宅等へ避難した者を含めて被災者の全体像を早期に把握し、被災者の特性やニーズに応じて恒久住宅への移行を漏れ・抜けなく円滑に進められるよう留意する必要がある。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 戸別訪問による入居の状況の把握（仙台市）

仙台市は、東日本大震災の応急仮設住宅に入居している全ての世帯を対象に戸別訪問等を実施した。震災後3年余りが経過した時点においても、住まいの再建方針が決まっていない世帯が一定のボリュームで存在し、その背景には健康面や生活資金の不安等の問題があることを把握した。

#### 【全世界帯への戸別訪問等で把握した課題に応じた分類（平成26年3月時点）】

分類	世帯数	割合
《生活再建可能世帯》 住まいの再建方針や再建時期が決まっており、特に大きな問題はなく日常生活を送っている世帯	5,686	66.0%
《日常生活支援世帯》 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	540	6.3%
《住まいの再建支援世帯》 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	2,133	24.8%
《日常生活・住まいの再建支援世帯》 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	251	2.9%
<b>計</b>	<b>8,610</b>	<b>100%</b>

仙台市『仙台市被災者生活再建推進プログラム』平成26年3月より作成  
(<http://www.city.sendai.jp/shinsai/seikatsushien/pdf/program/honpen.pdf>)

#### ○ 個別訪問による入居者の現況や退去の見通しの確認（和歌山県）

和歌山県は、平成23年の台風12号の際に供与した応急借上げ住宅（41戸）について、入居者全員に今後の予定（他の民間賃貸住宅等へ移転、現在の住宅の居住継続、自宅再建等）の聞き取りを行い、個別にフォローした。

具体的には、市町村の職員が個別訪問し（入居者によっては複数回訪問）、聞き取り調査の結果を県福祉部局へ報告する流れとした。

出典：和歌山県提供資料

現地確認調査	
調査日	平成25年2月 日
対応者名	
確認事項	
1 入居者名義人	
2 同居者状況	①変更あり ②変更なし
3 連絡先	
4 借上期間延長期限	平成 年 月 日
5 入居希望期間	(平成25年 4月 1日 ~ 平成 年 月 日)
6 借上期間終了後の予定	①他の民間住宅等へ移転 ②現在の民間住宅へ引き続き希望（入居者負担） ③再建後の自宅への移転 ④その他
7 自宅再建状況	①被災地への再建を計画 ②被災地以外への再建を計画 ③その他
8 その他	
平成25年2月 日	
	確認者職氏名 印
	確認者職氏名 印

(注) 必要に応じ、写真等添付のこと。

○ 個別訪問による退去後の住まいの確認、生活保護世帯へのフォロー（三重県熊野市、紀宝町）

三重県では、平成 23 年の台風 12 号の際に供与した  
応急借上げ住宅（22 戸）の入居者に対して、市町の職  
員が個別に聞き取りを行った。

具体的には、被災者生活再建支援金を紹介しつつ、  
今後の住まいの予定（自宅を修理する、自宅を再建す  
る、ほかの民間賃貸住宅に移る）を確認した。

また、生活保護受給者に対しては、熊野市は福祉事  
務所が、紀宝町は福祉課が、必要に応じて一般的な生  
活保護に切り替えられるように対応した。

**調 査 用 紙**

氏 名 ( )

電話番号 ( )

問. 今後のお住まいについて (該当する番号に○をしてください)

- 1 災害前の場所（自宅）に住む予定  
・現在修繕中 ( ) 月頃入居予定
- 2 災害前と同じ区域内の別の場所に住む予定  
・購入・新築建設中 ( ) 月頃入居予定  
・別のアパート等入居予定 ( ) 月頃入居予定
- 3 紀宝町内の他の場所へ移転する予定  
・購入・新築建設中 ( ) 月頃入居予定  
・別のアパート等入居予定 ( ) 月頃入居予定
- 4 紀宝町外へ移転する予定  
・購入・新築建設中 ( ) 月頃入居予定  
・別のアパート等入居予定 ( ) 月頃入居予定
- 5 その他 (具体的に )
- 6 決めていない

※今後のお住まいについて、その他ご意見・ご要望があれば下記へご記入ください。

.....  
.....  
.....

ご協力ありがとうございました。  
紀宝町役場福祉課

出典：三重県提供資料

○ 個別訪問による退去日の周知、退去後の住まいの要望に合わせた支援策の案内（福岡県八女市）

福岡県八女市は、平成 24 年の九州北部豪雨の際に供  
与した応急借上げ住宅（42 戸）の入居者について、市  
職員が個別訪問し期間終了後の住まいの見通しについ  
て聞き取りを行った。

具体的には、退去後の住まいの要望に応じた支援策  
を記載した資料を配布し、応急借上げ住宅への居住を  
継続している場合は、早めに宅建業者につないだ。

- 八女市職員が個別訪問の際に資料配布・案内した支援策**
- ・民間住宅継続入居希望者→個人契約締結を説明
  - ・公営住宅入居希望者→公営住宅入居案内
  - ・住宅購入者→融資案内、空き家バンク一覧
  - ・被災者生活再建支援金受給対象者→加算支援金申請案内

「公印割印省略」

26 八福福第 126 号  
平成 26 年 4 月 30 日

様

八女市長 三田村 統之

八女市借上住宅に係る今後の手続きについて（お願い）

九州北部豪雨により住家が被災され、不自由な生活を余儀なくされている皆様にお見舞い  
申し上げますとともに、生活再建にご尽力いただいていることにより感謝申し上げます。  
さて、現在入居されています住宅の八女市借上住宅賃貸借契約の契約満了日につきまして  
は、平成 年 月 日までとなっています。  
つきましては、今後の手続きについては下記のとおりとなりますので、ご確認をお願いし  
ます。  
なお、ご不明な点については下記までお問い合わせください。

記

- 1 契約満了日までに退去される場合  
・退去日の1カ月前までに「八女市借上住宅退去届」の提出をお願いします。
- 2 契約満了日以降も引き続き現在の住宅に入居される場合  
・契約満了日の1カ月前までに福祉課までご連絡をお願いします。  
・契約満了日以降の入居については、再度、入居者個人での賃貸借契約の手続きが必要と  
なります。  
・事前に貸主（仲業者）様に連絡して、契約の手続き等についてお問い合わせください。
- 3 公益財団法人都道府県会館が運営する被災者生活再建支援制度の加算支援金を申請され  
る場合  
・被災者生活再建支援制度の基礎支援金を申請済みで、加算支援金を申請される場合は、  
別紙申請書に契約書写し等の添付書類を添えて本庁福祉課、又は各支所市民生活福祉課  
まで提出をお願いします。（申請締切日は、平成 27 年 8 月 12 日までです）

【問い合わせ・提出先】  
八女市役所 福祉課 福祉総務係  
〒834-8585  
八女市本町647番地  
☎0943-24-8030

出典：福岡県提供資料



**【参考：被災者台帳の作成・活用】**

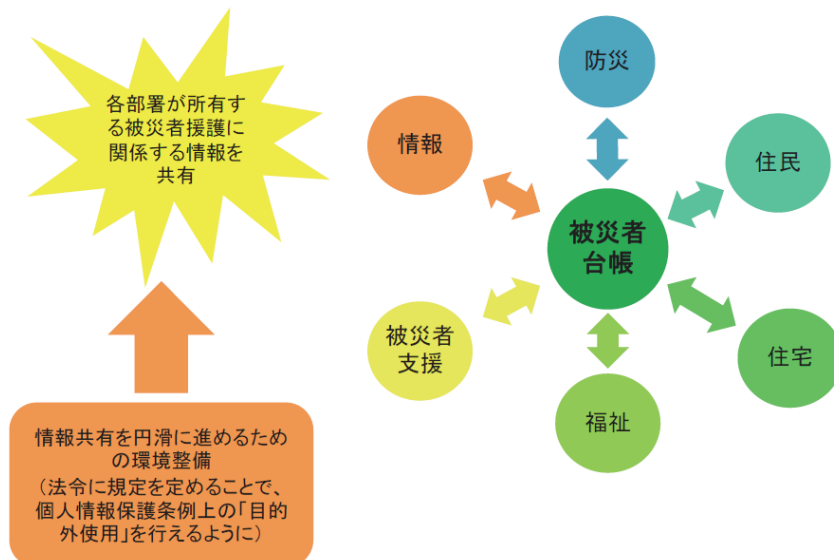
**＜被災者台帳の概要＞**

被災者台帳とは、被災者支援について「支援漏れ」や「手続の重複」をなくし、中長期にわたる被災者支援を総合的かつ効率的に実施するため、個々の被災者の被害状況や支援状況、配慮事項等を一元的に集約するものである。

災害応急対策期から災害復旧期にわたって行われる被災者の援護に関する業務については、大規模広域災害時には支援の対象となる被災者が多数に上ること、被災経験の少ない自治体の職員は必ずしも被災援護に関する業務に習熟していないこと等の事情により、受給資格がある被災者に対して制度の案内が適切に行われない、あるいは被災者の所在・連絡先が共有されていないなどの理由による支援漏れが発生することも少ない。

こうした事態を防止し、公平な支援を効率的に実施するためには、個々の被災者の被害の状況や支援の実施状況、支援に当たっての配慮事項等を一元的に集約した被災者台帳を整備し、被災自治体の関係部署において共有・活用することが効果的である。

このため、平成25年の災害対策基本法改正により、こうした台帳の作成に必要な範囲で個人情報の利用が可能となるよう個人情報保護法制との関係を整理することにより、被災者の援護に関する事務が円滑に行われるよう、必要な規定が整備されている。



**＜被災者台帳整備の主なメリット＞**

- ・ 関係部署による情報共有による重複の排除
  - 各部署で同様の情報を収集するための手間を排除（いずれかの部署で収集し、共有する）による時間・コスト等の軽減
  - 罹災の状況等、市町村内の他の部署が有している情報を何度も被災者に申請させる必要がなくなる
- ・ 援護の漏れ、二重支給等の防止
  - 援護の資格を有する（対象者である）被災者の状況を的確に把握し、漏れを防止
  - 二重支給や他の援護を受けていた場合、援護対象から外れるような要件があるものについて、要件に合致するかどうかを把握可能
- ・ 迅速な対応
  - 援護を実施する部署において、必要な情報を有することとなるため、被災者の援護について、迅速な対応が可能
- ・ 被災者の負担軽減、的確な援護実施
  - 被災者が複数の援護担当部署で何度も同様の申請を行わずに済む
  - 他の地方公共団体との情報共有により、市町村が総合的な対策・助言を実施可能となる
  - 本人同意等の手続を経ることにより、公共料金等の減免に必要な情報についても、市町村から関係事業者提供可能となり、被災者からの申請等手続が軽減が期待される

## ②被災者の状況に応じた支援等の情報提供

### ◆ 概要 ◆

発災時に被災者が被災から恒久的な住まいの確保に至るまでの過程を理解し、自らの特性やニーズに応じて住まいの確保策を適切に選択できるよう、あらかじめ、一般対策を含めた支援施策を取りまとめたパンフレット等を準備し、定期的に更新しておくことが望ましい。発災後は、それらを速やかに周知するとともに、相談窓口の設置や戸別訪問などにより被災者ごとに自立に向けた道筋を提示し、被災者の特性やニーズに応じて自立に向けた必要な支援を行う。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 被災者に対し自宅の修理・再建に至るまでの流れを提示した事例（新潟県）

新潟県は、平成16年新潟県中越地震の被災者が、できるだけ早く避難所等での生活から本来の生活に戻ることができるよう、「新潟県中越地震被災者生活再建の手引き（平成16年11月新潟県中越地震災害対策本部）」を作成し、「住宅をどう確保していくか」を判断してもらうための「流れ」を提示した。（P.48参照）

参考文献：新潟県『新潟県中越地震 被災者生活再建の手引き』平成16年11月  
 (http://www.pref.niigata.lg.jp/HTML\_Article/69/258/saiken\_tebiki,0.pdf)

#### ○ 市全体の支援制度を説明した「しおり」を作成（熊本市）

熊本市は、平成24年7月九州北部豪雨の被災者に対する市全体の支援制度を説明した「しおり」を作成し、被災者向け説明会や、区役所職員による個別訪問の際に配布した。

「しおり」は、各支援制度を1ページずつ紹介するもので、全体で45ページの構成となっている。目次には支援制度の種別（福祉／土木／教育／税／貸付・・・等）と、対象となる住家被害認定の結果の別（全壊・半壊／床上浸水／床下浸水）が、一覧表で整理されている。

NO	種別	支援メニュー	全壊・半壊	床上浸水	床下浸水	ページ
1	-	各区役所災害対応臨時電話相談窓口の設置	○	○	○	P 1
2	-	避難所の設置	○	○	○	P 2
3	手数料	各種証明書等の交付手数料の免除	○	○	○	P 3
4	証明書	被災証明書の発行	○	○	○	P 4
5	水道料	上下水道料金の減額	○	○	○	P 5
6	福祉	自宅で入浴が困難な方への入浴施設の提供	○	○	○	P 6
7	福祉	福祉用具の再給付	○	○	○	P 7
8	福祉	高齢者、障がい者等に対する福祉避難所の提供	○	○	-	P 8
9	福祉	寝具その他生活必需品の支給	○	○	-	P 9
10	福祉	災害見舞金の支給	○	○	-	P 11
11	土木	家屋の障害物(土砂等の堆積物)の除去 (全壊除く)	○	○	-	P 12
12	教育	教科書及び学用品の支給	○	○	-	P 13
13	税	固定資産税の減免	○	○	-	P 14
14	税	個人市県民税の減免	○	○	-	P 15
15	貸付	災害復旧資金の貸付 (家財搬運)	○	△	-	P 16
16	提供	家具の提供	○	○	-	P 17
17	保育料	保育所保育料の減免	○	○	-	P 18
18	保険料	国民健康保険料の減免	○	○	-	P 19
19	保険料	後期高齢者医療保険料の減免	○	○	-	P 20
20	保険料	介護保険料および介護サービス利用料の減免	○	○	-	P 21
21	保険料	国民年金保険料の免除	○	-	-	P 22
22	保険料	学生の国民年金保険料納付特例	○	-	-	P 23
23	年金	老齢福祉年金および障害基礎年金 (20歳前障害年金にかかるとの)の支給	○	-	-	P 24
24	助成	児童扶養手当の支給増額等	○	-	-	P 25
25	住宅	家屋全壊・半壊された方への市営住宅の提供(2次募集)	○	-	-	P 26
26	住宅	被災住宅の応急修理	○	-	-	P 27
27	助成	被災者生活再建支援制度 (大規模半壊)	○	-	-	P 28
28	衛生	家屋の消毒	-	○	○	P 30
29	衛生	消毒薬の無料提供	-	○	○	P 31
30	助成	曇替費用の支給	-	○	-	P 33
31	住宅	民間賃貸住宅借り上げ制度による住宅の提供 (全壊・取壊前提の半壊)	-	-	-	P 34
32	住宅	住み替え相談	-	-	-	P 35
33	手数料	建築確認申請・完了検査申請手数料の免除 (構造計算適合性判定手数料を除く)	-	-	-	P 36
34	ごみ	水害ごみ	-	-	-	P 37
35	衛生	くみ取り便槽のし尿収集	-	-	-	P 38
36	衛生	被災浄化槽の土砂等の抜き取り収集	-	-	-	P 39
37	衛生	浸水した飲用井戸水等の検査	-	-	-	P 40
38	福祉	こころの健康相談	-	-	-	P 41
39	福祉	被災者支援のための託児	-	-	-	P 43
40	税	市税の納付猶予	-	-	-	P 44
41	助成	熊本市豪雨災害特別融資制度	-	-	-	P 45

出典：熊本市提供資料

【参考：「被災者支援に関する各種制度の概要（内閣府 平成 25 年 11 月 1 日現在）」（抜粋）  
（<http://www.bousai.go.jp/taisaku/hisaisyagyousei/seido.html>）】

制度の名称	支援の種類	制度の概要	対象者	実施主体
被災者生活再建支援制度	給付	<p>支援金の支給額は、以下の支援金の合計（世帯人数が1人の場合は各金額が3/4）</p> <p>○住宅の被害程度に応じて支給する支援金（基礎支援金）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全壊等：100万円</li> <li>・大規模半壊：50万円</li> </ul> <p>○住宅の再建方法に応じて支給する支援金（加算支援金）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設・購入：200万円</li> <li>・補修：100万円</li> <li>・賃借（公営住宅を除く）：50万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅が自然災害により全壊等又は大規模半壊した世帯</li> </ul> <p>（対象となる災害は、自然災害で1市町村において住居が10世帯以上全壊した災害等）</p>	都道府県、市町村
災害復興住宅融資（建設）	貸付（融資）	<p>○融資対象となる住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則、戸当たり住宅部分床面積が13㎡以上175㎡以下</li> <li>・（独）住宅金融支援機構の定める基準を満たす</li> </ul> <p>○基本融資額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資限度額：1,460万円</li> <li>・返済期間：耐火住宅、準耐火住宅、木造住宅（耐久性）は35年、木造住宅（一般）は25年</li> </ul> <p>○特例加算額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資限度額：450万円</li> <li>・返済期間：基本融資額と同じ</li> </ul> <p>○土地取得資金</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資限度額：970万円</li> <li>・返済期間：基本融資額と同じ</li> </ul> <p>○整地資金</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資限度額：390万円</li> <li>・返済期間：基本融資額と同じ</li> </ul>	<p>以下の全てを満たす者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自ら、又は罹災した親等が住むための住宅を建設する者</li> <li>・「全壊」「大規模半壊」又は「半壊」の罹災証明書の発行を受けた者</li> </ul>	（独）住宅金融支援機構
災害復興住宅融資（新築購入、リ・ユース住宅（中古住宅）購入）	貸付（融資）	<p>○融資対象となる住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則、戸当たりの住宅部分床面積が50㎡（マンションの場合30㎡）以上175㎡以下</li> <li>・（独）住宅金融支援機構の定める基準を満たす</li> </ul> <p>○基本融資額（新築住宅）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資限度額：2,430万円</li> <li>・返済期間：耐火住宅、準耐火住宅、木造住宅（耐久性）は35年、木造住宅（一般）は25年</li> </ul> <p>○特例加算額（新築住宅）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資限度額：450万円</li> <li>・返済期間：基本融資額と同じ</li> </ul> <p>○基本融資額（中古住宅）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資限度額：リ・ユースは2,130万円、リ・ユースプラスは2,430万円</li> <li>・返済期間：リ・ユースは25年、リ・ユースプラスは35年</li> </ul> <p>○特例加算額（中古住宅）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資限度額：450万円</li> <li>・返済期間：基本融資額と同じ</li> </ul>	<p>以下の全てを満たす者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自ら、又は罹災した親等が住むための住宅を購入する者</li> <li>・「全壊」「大規模半壊」又は「半壊」の罹災証明書の発行を受けた者</li> </ul>	（独）住宅金融支援機構
災害復興住宅融資（補修）	貸付（融資）	<p>○融資対象となる住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・（独）住宅金融支援機構の定める基準を満たす</li> </ul> <p>○基本融資額</p>	<p>以下の全てを満たす者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自ら、又は罹災した親等が住むための住宅を補修する者</li> </ul>	（独）住宅金融支援機構

7. 恒久住宅への移行に向けた支援

(1) 相談・情報提供

制度の名称	支援の種類	制度の概要	対象者	実施主体
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・融資限度額：640万円</li> <li>・返済期間：20年</li> <li>○整地資金、引方移転資金</li> <li>・融資限度額：390万円</li> <li>・返済期間：基本融資額と同じ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・罹災証明書の発行を受けた者</li> </ul>	
住宅金融支援機構融資の返済方法の変更	減免・猶予（延長・金利の引き下げ含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○（独）住宅金融支援機構から融資を受けて返済中の被災者に対して、以下の通り返済方法を変更することにより支援</li> <li>・返済金の払込みの猶予：1～3年間</li> <li>・払込猶予期間中の金利の引下げ：0.5～1.5%の金利引下げ（※フラット35を除く）</li> <li>・返済期間の延長：1～3年</li> </ul> <p>※ 支援内容は、災害発生前の収入額や災害発生後の収入予定額、自己資金額等を加味した「罹災割合」に応じ決定</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>以下のいずれかに該当する者</li> <li>・地震、津波又は噴火により、借入金で取得した建物又は敷地が損害を受け、復旧に相当の自己資金が必要となり返済能力が著しく低下した者</li> <li>・大規模地震等の場合は、次の場合に該当する者</li> <li>①融資住宅が損害を受け、復旧に相当の費用が必要な者</li> <li>②債務者又は家族が死亡・負傷し、著しく収入が減少した者</li> <li>③商品、農作物その他の事業財産又は勤務先が被害を受け、著しく収入が減少した者</li> </ul>	（独）住宅金融支援機構
生活福祉資金制度による貸付（住宅の補修等）	貸付（融資）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○融資対象：災害により被害を受けた住宅の補修、保全、増築、改築等に必要経費</li> <li>○貸付限度額：250万円以内（目安）</li> <li>○貸付利率：連帯保証人を立てた場合は無利子、連帯保証人を立てない場合は年1.5%</li> <li>○据置期間：6カ月以内</li> <li>○償還期間：7年以内（目安）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低所得世帯、障害者世帯又は高齢者世帯</li> <li>・災害弔慰金の支給等に関する法律の災害援護資金の対象となる世帯は対象外</li> </ul>	都道府県、市町村、社会福祉協議会
母子寡婦福祉資金の住宅資金	貸付（融資）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○融資対象：災害により被害を受けた住宅の補修、保全、増築、改築等に必要経費</li> <li>○貸付限度額：200万円以内</li> <li>○貸付利率：連帯保証人がいる場合は無利子、連帯保証人がいない場合は年1.5%</li> <li>○据置期間：6カ月</li> <li>○償還期間：7年</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全壊・半壊、全焼・半焼、流出、床上浸水等の被害を受けた母子・寡婦世帯</li> </ul>	都道府県・市（福祉事務所設置町村含む。）の福祉事務所
公営住宅への入居	現物支給・現物貸与	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅に困窮する低所得者は公営住宅に入居可能</li> <li>○家賃は収入等に応じて設定される（必要と認められる場合は、一定期間、家賃を減免）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅困窮要件：災害によって住宅を失い、現に住宅に困窮していることが明らかかな者</li> <li>※入居の資格要件は、公営住宅を整備する地方公共団体（都道府県、市区町村）で別に定める場合がある</li> </ul>	都道府県、市区町村
特定優良賃貸住宅等への入居	現物支給・現物貸与	<ul style="list-style-type: none"> <li>○被災者のうち、右記に該当する者は、都道府県、市町村、地方住宅供給公社、民間土地所有者等が整備する特定優良賃貸住宅等に入居が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合において賃貸住宅の入居が適当である者として都道府県知事が認めるもの（48万7千円以下で当該都道府県知事が定める額以下の所得のある者（15万</li> </ul>	都道府県、市町村

制度の名称	支援の種類	制度の概要	対象者	実施主体
			8千円に満たない所得のある者にあつては、所得の上昇が見込まれる者)に限る)	
宅地防災工事 資金融資	貸付 (融資)	○融資対象：のり面の保護、排水施設の設置、整地、擁壁の設置(旧擁壁の除去を含む)の工事のための費用 ○融資限度額：1,030万円又は工事費の9割のいずれかの低い額 ○償還期間：15年以内	・宅地造成等規制法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律、建築基準法に基づき、改善勧告又は改善命令を受けた者	(独)住宅金融支援機構
地すべり等関連住宅融資	貸付 (融資)	○融資対象となる住宅 ・地すべり関連住宅：地すべり等防止法の規定による関連事業計画に基づき移転される住宅部分を有する家屋又は新たに建設される住宅部分を有する家屋 ・土砂災害関連住宅：土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の規定による勧告に基づき移転される住宅部分を有する家屋又は新たに建設される住宅部分を有する家屋 ・密集市街地関連住宅：密集市街地における防災街区の整備に関する法律の規定による勧告に基づき新たに建設・購入される住宅部分を有する家屋 ・(独)住宅金融支援機構の定める基準を満たす ○建設 ・融資限度額：移転資金又は建設資金は1,460万円、土地取得資金は970万円 ・返済期限：耐火住宅、準耐火住宅、木造住宅(耐久性)は35年、木造住宅(一般)は25年 ○購入(新築) ・融資限度額：2,430万円 ・返済期限：建設と同じ ○購入(中古) ・融資限度額：リ・ユース住宅、リ・ユースマンションは2,130万円、リ・ユースプラス住宅、リ・ユースプラスマンションは2,430万円 ・返済期間：リ・ユース住宅、リ・ユースマンションは25年、リ・ユースプラス住宅、リ・ユースプラスマンションは35年	・関連事業計画又は勧告に基づき、住宅を移転又は除去する際の当該家屋の所有者、賃借人又は居住者で、地方公共団体から移転等を要することを証明する書類の発行を受けた者	(独)住宅金融支援機構

### ③相談・情報提供体制の構築

#### ◆ 概要 ◆

地方公共団体等において住宅の再建に関する相談対応を行っている例などを参考に、住宅・まちづくり施策との連携の下、被災者の住まいの確保の全体像を理解してカウンセリングできる人材の育成や、被災者の住まいの確保について各方面の専門家が連携してトータルな対応ができる相談・情報提供体制の整備に取り組むことが望ましい。

#### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

##### ○ 被災者の生活設計に合わせた住宅再建の実現（宮城県岩沼市）

東日本大震災の被災者を対象に、ハウスメーカー14社が本体価格2,000万円以下のモデルハウスを展示するほか、場内に市が税務や資金、法律、支援制度などの相談窓口を設けている。

コンサルティングサービスと住宅供給という2つの機能を提供して、被災者の生活設計に合わせた住宅再建の実現を目指している。

参考文献：復興応援 岩沼ハウジングアベニューのぞみホームページ



##### ○ 被災者の住宅再建に役立つ情報提供（復興庁宮城復興局等）

復興庁宮城復興局、東北財務局、宮城県、名取市、岩沼市、亶理町及び山元町の主催により、専門家によるセミナーや住宅ローン相談等、被災者の住宅再建に役立つ情報を提供するイベントを開催している。

日時：平成26年2月23日（日）10時～16時  
 場所：なとりりんくうタウン総合住宅展示場「ジラス」  
 （宮城県名取市杜せきのした1-1-1）  
 申込み：参加自由・相談無料（事前予約可）  
 内容：

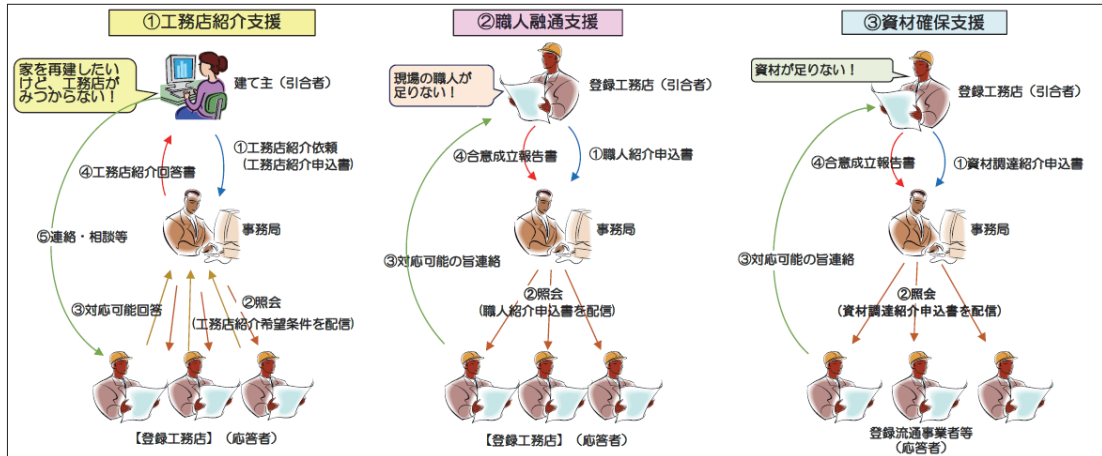
1. 住まいるごと相談会
  - 以下に関する個別ブースを設け、相談を随時受け付け。
  - ①被災した住宅のローン減免について（仙台弁護士会）
  - ②住まいの復興給付金について（宮城復興局）
  - ③各自治体の補助制度について  
（宮城県、名取市、岩沼市、亶理町、山元町）
  - ④住宅ローンについて等（各金融機関）
2. 住まいづくり応援セミナー
  - ①10：30～ ②14：00～（各30分程度）予約不要
  - 被災した住宅の減免制度について（仙台弁護士会）
  - 災害復興住宅融資・住宅ローンについて（住宅金融支援機構ほか）
  - 住まいの復興給付金等住宅補助について（宮城復興局ほか）
  - 最新の住宅事業・すまい給付金について（住宅展示場）



### ◎ 被災者の工務店探しのサポート支援（岩手県地域型復興住宅推進協議会※）

復興需要期に職人・資材不足が生じた際、岩手県地域型復興住宅推進協議会内で職人や資材を円滑に融通し合えるよう、また、被災者が工務店を円滑に見つけられるよう、推進協議会事務局を經由し情報提供することで「①工務店紹介支援」「②職人融通支援」「③資材確保支援」の3つのマッチングサポートを行い、被災者の住宅再建をスムーズに促す（平成26年6月より運用開始）。

※地域における住宅生産の担い手である建築士・設計事務所、工務店、専門工事業者、林業・木材産業関係者、建材流通事業者等が連携して、良質で被災者が取得可能な価格の木造住宅の生産体制の構築を促進することにより、被災者の暮らしの再建、地域産業の再生、景観の保全、省エネルギー、平常時を超える需要対応等の課題解決に寄与するために設置。



## 家を建てたいけど

工務店さんが忙しくて…  
建築資材が足りなくて…  
何年も先の予約に…  
どうしよう…

ご相談  
ください

# 138

グループから  
情報をご提供!

## 岩手県地域型復興住宅マッチングサポート制度（利用料無料）

#### 家を建てたい方に工務店をご紹介

復興需要期による職人・建設資材不足が生じた場合に、施主様が円滑に工務店を見つけられますよう、事務局（岩手県地域型復興住宅推進協議会）を介して情報を提供し、1日でも早い着工を支援いたします。

**施主様**

岩手県  
地域型復興住宅  
推進協議会

**事務局**

岩手県  
地域型復興住宅  
推進協議会

**地域住宅生産者グループ**

工務店様  
設計士様  
建材業者様

#### 地域住宅生産者グループが職人・資材をサポート

地域住宅生産者グループとは、岩手県内の地域工務店や建築士・設計事務所、専門工事業者、林業・木材生産関係者、建材流通業者等が構成され、グループ数は138グループあります。

工務店・設計士  
建築業者等  
**138**  
グループ

#### 工務店さんを探す場合

- 1 施主様が工務店紹介申込書に必要事項を記入の上、事務局にメールまたはFAXでお問い合わせください。
- 2 事務局は、希望条件に該当する登録工務店へメールまたはFAXで打診いたします。
- 3 対応可能な登録工務店が、事務局にその旨を連絡いたします。
- 4 事務局は、対応可能と回答があった登録工務店のリストを施主様に返ります。
- 5 施主様は、リストを見て気に入った登録工務店に直接連絡いたします。

#### 工務店様への職人や建築資材もしかりサポート!

- 1 工務店・設計士・建築業者グループ（生産者グループ）
- 2 事務局
- 3 職人・建築資材
- 4 職人・建築資材
- 5 職人・建築資材
- 6 職人・建築資材

「職人融通支援」「資材確保支援」により、工務店様をバックアップいたしますので安心です。

**地域型復興住宅とは？** 遠くへ来た、被災した職人の家族再建に際して、身の元々の職人・建築業者のネットワークが、被災者の生活再建に貢献する。そのネットワークは、平成24年2月以降に被災した職人・建築業者のネットワークが、被災者の生活再建に貢献する。そのネットワークは、平成24年2月以降に被災した職人・建築業者のネットワークが、被災者の生活再建に貢献する。

**地域型復興住宅のよさ** れが実現する。そのネットワークが、被災者の生活再建に貢献する。そのネットワークは、平成24年2月以降に被災した職人・建築業者のネットワークが、被災者の生活再建に貢献する。

○再建に向けた住まいづくり  
「被災者支援住宅」は、被災者にとって必要な住まいを提供し、被災者の生活再建を支援する。そのネットワークは、平成24年2月以降に被災した職人・建築業者のネットワークが、被災者の生活再建に貢献する。

○地域に根ざした住まいづくり  
「被災者支援住宅」は、被災者にとって必要な住まいを提供し、被災者の生活再建を支援する。そのネットワークは、平成24年2月以降に被災した職人・建築業者のネットワークが、被災者の生活再建に貢献する。

○持続的な住まいづくり  
「被災者支援住宅」は、被災者にとって必要な住まいを提供し、被災者の生活再建を支援する。そのネットワークは、平成24年2月以降に被災した職人・建築業者のネットワークが、被災者の生活再建に貢献する。

出典：岩手県地域型復興住宅推進協議会 報道発表資料（平成26年5月29日）  
岩手県地域型復興住宅マッチングサポート制度 リフレット

○ 行政と建築関係団体による共同の建築相談窓口の設置（広島県広島市）

平成26年8月19日からの豪雨により被災した住宅及び建築物の復旧に関して、広島県・広島市・建築関係団体が連携し、技術的な相談や各種支援制度の紹介等を行う共同の建築相談の窓口を設置した。

被災した地区の相談窓口には、建築関係団体から建築士等の有資格者が常時待機する。また、この窓口にて、日程を決めて住宅金融支援機構の職員による災害復興住宅融資の相談対応も行われた。

被災住宅及び建築物の復旧等に関する  
**建築相談窓口**  
 ～行政と建築関係団体の共同で被災者を支援～

広島県土木局住宅課  
 広島市都市整備局指導部建築指導課

平成26年8月19日～20日の広島市における局地的な豪雨に伴う災害により  
 被災されました多くの皆様には、心よりお見舞い申し上げます。

被災した住宅及び建築物の復旧に関して、広島県・広島市・建築関係団体が連携し、皆様の不安や疑問にお答えします。

ご相談内容 ～たとえば、こんなことはないですか？～

- 住宅の修繕をどのように対応したら良いかわからない
- 被災した住宅にそのまま住んで良いのか
- 家が床まで水に浸かった。何に気をついたら良いか
- 土砂で柱の一部が折れている。どうしたら良いか
- 住宅に土砂やがれきが入ってしまったが、大丈夫か
- 住宅の安全性が気になる
- 悪徳業者にだまされないか心配…
- 建築士に現地で家を見てほしい

小さなことでも、気になることはぜひ相談してください  
 目標の、住まいや建築に関する不安が少しでも和らぐよう、行政・建築関係団体が連携して、技術的な相談や、各種支援制度の紹介等を行います。

設置開始日：平成26年8月26日より概ね1ヶ月（状況に応じて延長します）  
 共同設置場所：

広島市 都市整備局建築指導課	082-504-2288	安佐南区役所 建築課 ※	082-831-4992	安佐北区役所 建築課 ※	082-819-3938
中区役所 建築課	082-504-2579	東区役所 建築課	082-568-7745	南区役所 建築課	082-250-8980
西区役所 建築課	082-532-0950	安芸区役所 建築課	082-821-4929	佐伯区役所 建築課	082-943-9745
広島県 土木局建築課	082-513-4183	※9時から17時まで、混雑する場合がありますので、事前に電話連絡をお願いします。 ※ 建築関係団体より建築士等の有資格者が常時待機する相談窓口			

連携する関係団体等  
 広島県・広島市・公益社団法人 広島県建築士会・一般社団法人 広島県建築士事務所協会  
 公益社団法人 日本建築家協会中国支部広島地域会・一般社団法人 広島県建築センター協会  
 広島県住宅産業団体協議会  
 { 一般社団法人 広島県住宅産業協会・一般社団法人 全国住宅産業協会中国支部 }  
 { 一般社団法人 日本ツーパフォー建築協会広島県支部・広島ハウスメーカー協会 }  
 一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会中国四国支部  
 一般社団法人 日本建築構造技術者協会中国支部・一般社団法人 広島県工務店協会

出典：広島市ホームページ

○ 自宅の再建の相談に応じる専門家（アドバイザー）を派遣（石川県）

石川県では平成19年の能登半島地震の被災者を対象に、自宅の再建、修復方法や被災地調査について専門家（アドバイザー）を派遣した（能登半島地震復興期金の支援メニューの1つである「住宅再建総合相談・派遣事業」として実施）。

○ 被災現場へのアドバイザー派遣

建築士などの専門家が被災した住宅の現場へ出向き、住宅の補修等についてアドバイスを行う。

○ 被災した宅地の調査

土木技術者などの専門家が被災した住宅の現場へ出向き、宅地について調査し、その安全性など、アドバイスを行う。

参考文献：石川県提供資料、（公財）能登半島地震復興基金ホームページ

○ 住民、建築業者、各種専門家らによる住宅再建推進協議会の活動（岩手県陸前高田市）

陸前高田市内の建設業者39社で構成される一般社団法人陸前高田市建設業協会は、住民と建築業者、各種専門家らによる支援者が一体となり、地域内で良質・低廉・迅速な再建を進めようと、市の補助金を基に住宅再建推進協議会を設置した。

同協議会では、資金確保、補助金・助成金、住宅仕様などの問題に対応するワンストップ型の相談窓口の開設や、各地域に出向いての相談会を通して、地元工務店を活かした住宅再建のスピード化やコスト低減などを被災者に伝え、地元組織ならではの住宅再建の実現を図っている。



出典：（一社）陸前高田市建設業協会住宅再建推進協議会ホームページ



## ④被災者の状況に応じた支援の例

### ◆ 概要 ◆

災害救助法による応急仮設住宅はあくまでも一時的な仮の住まいであり、経過的な状況にあることを認識し、被災者の状況（収入、年齢、心身状況等）に応じ、次の点に留意の上、関係部局とも連携を図り、被災者の恒久住宅への移転を推進・支援する。

- ・ 恒久住宅需要の的確な把握
- ・ 住宅再建に対する支援策の周知徹底
- ・ 公営住宅等の建設計画や入居条件等の早期提示とその周知
- ・ 高齢者等に配慮した公営住宅等の建設、社会福祉施設等への入所等
- ・ その他住宅等に関する十分な情報の提供等

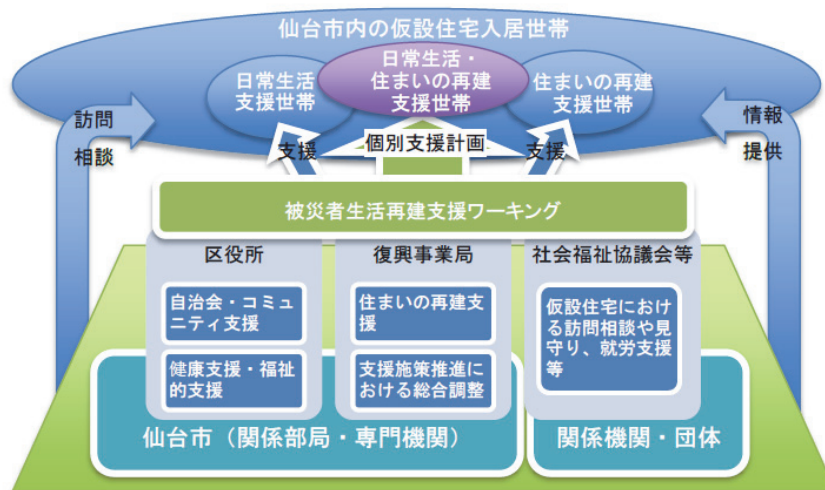
### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 応急仮設住宅入居世帯の個々の状況に応じた生活再建に係る支援（仙台市）

仙台市では、応急仮設住宅に入居している全ての世帯を対象とした戸別訪問等によって把握した4つの世帯類型に応じてきめ細かな支援を行う「被災者生活再建推進プログラム」を策定した。

各世帯への支援にあたっては、世帯の状況や課題、支援の必要性に基づき以下の通りに世帯を分類の上、復興事業局と区役所が中心となり、社会福祉協議会やNPO等と連携しながら、効果的・効率的な支援を行うこととしている。

#### 【各世帯に対する生活再建推進体制】



出典：仙台市『仙台市被災者生活再建推進プログラム』平成26年3月  
(<http://www.city.sendai.jp/shinsai/seikatsushien/pdf/program/honpen.pdf>)

**【各世帯への支援内容】**

《生活再建可能世帯を含めた全世帯》

定期的な状況調査、支援情報の提供、復興公営住宅入居支援

《日常生活支援世帯》

(1) 戸別訪問の実施

・日常生活や住まいの再建に向けて問題が発生していないかなど、定期的な確認を行う。

(2) 健康支援

・健康状態を把握し、その変化に対応する。

・関係機関と連携した継続的な健康相談・指導を実施するとともに、プレハブ仮設住宅集会所や市民センター等における健康相談会や健康講座等を開催する。

(3) 見守り・生活相談

・借上げ民間賃貸住宅や借上げ公営住宅等、一部のプレハブ仮設住宅において、社会福祉協議会（支えあいセンター）や一般社団法人等が支援ニーズに応じて定期的に声がけや見守りを行い、健康状態の把握や生活相談等に対応する。

《住まいの再建支援世帯》

(1) 戸別訪問の実施

・生活再建支援員が区役所、関係機関、NPO等と連携しながら定期的に訪問し、住まいの再建の見通しが持てるよう情報提供や相談支援を行う。

(2) 就労支援の推進

・就労支援を実施しているNPO等と連携し、履歴書の書き方や面接の受け方などの研修や、職場体験を行うなど伴走型の就労支援を実施する。

・直ちに就労が困難な方などを対象に、生活困窮者自立支援法に基づく施策を活用した就労支援を実施する。

(3) 民間住宅等の活用支援

・不動産関連団体との連携を視野に入れ、住まい探しに関する電話相談や希望する物件に応じた不動産情報を提供するほか、賃貸や建売等希望種別に応じた物件のマッチング相談会等を適時開催する。

《日常生活・住まいの再建支援世帯》

(1) 個別支援計画による支援

・被災者支援ワーキングで支援方針や支援の役割分担を決めたうえで、世帯ごとに個別支援計画（支援カルテ）を作成し、日常生活上の健康支援と合わせ、新たな住まいの確保に向けた生活再建支援を実施する。

(2) 戸別訪問の実施

・個別支援計画（支援カルテ）に基づき、個別支援の関係者が計画的に訪問し、問題の解消に取り組む。

(3) 専門家による相談

・弁護士や司法書士等の専門家による個別相談会に加え、仮設住宅を訪問して相談対応等を行うとともに、被災者支援を行っている市職員に対し、専門的知見に基づくアドバイスを行う。

(4) 健康支援

・健康状態を把握し、その変化に対応する。

・関係機関と連携した継続的な健康相談・指導を実施するとともに、プレハブ仮設住宅集会所や市民センター等における健康相談会や健康講座等を開催する。

(5) 見守り・生活相談

・借上げ民間賃貸住宅や借上げ公営住宅等、一部のプレハブ仮設住宅において、社会福祉協議会（支えあいセンター）や一般社団法人等が支援ニーズに応じて定期的に声がけや見守りを行い、健康状態の把握や生活相談等に対応する。

参考文献：仙台市『仙台市被災者生活再建推進プログラム』平成26年3月

(<http://www.city.sendai.jp/shinsai/seikatsushien/pdf/program/honpen.pdf>)

## ○ 恒久住宅への移行に向けた応急建設住宅入居者世帯の状況に応じた対処（神戸市）

阪神・淡路大震災の際に供与された神戸市の応急建設住宅について、恒久住宅移行の最終年度に入った平成10年5月時点で12,366戸（市外を含む入居率38.2%）の入居者が残っている状況にあった。

神戸市は平成10年9月末までに公営住宅等へ入居のめどを立てるため、応急建設住宅入居者の個々の世帯事情にきめ細やかな対応を行うべく、平成10年4月から公営住宅への入居促進の統括的な役割を果たす「神戸市入居促進センター」を開設した。同時に生活再建本部の組織を北区・西区・市街地という3方面の地域担当制へ再編し、各区の生活再建担当ラインと連携しながら応募支援や個別あっせん、空き住戸対策などの課題に対処した。

また、平成10年8月には「恒久住宅移行プログラム」を策定し、応急仮設住宅入居者世帯の状況に応じた8種類の対処方針をまとめ、供与期限である平成11年3月末に向けて、様々な現行施策や拡充施策等により移転の推進を図った。

結果的には、入居者減少による不安感からの本人希望による仮設住宅間の移転や、民有地仮設の早期解消に伴う仮設住宅間の移転が一部で実施されたものの、早期移転支援や個別あっせんの取組みにより、予想以上に仮設住宅からの移転が進み、自然解消の中で団地閉鎖をしていくことになった。

### 【各世帯への対応方針】

- 《公営住宅入居待ち世帯(約 6,400 世帯)》  
公営住宅入居待機者支援事業、移転費用貸付等
- 《公営階層未当選世帯(約 2,300 世帯)》  
特別斡旋登録、公営住宅特別交換(暫定入居)制度等
- 《若年単身者(約 430 世帯)》  
郊外の公営住宅斡旋、民間賃貸住宅家賃補助(民賃補助)等
- 《非公営階層目処有世帯(約 350 世帯)》  
持家再建待機者支援事業(一時移転等)
- 《非公営階層目処無世帯(約 260 世帯)》  
民賃補助・住宅助成義援金・自立支援金、一時移転等
- 《自立困難世帯(約 120 世帯)》  
公営住宅での自立困難な方は福祉施設への優先入所
- 《無断退去(約 1,000 世帯)》  
鍵の付け替え、荷物の撤去・一時保管、法的措置(明渡訴訟)等
- 《不正入居(約 110 世帯)》  
退去指導、法的措置等

※世帯数は平成10年6月時点

参考文献：神戸市『阪神・淡路大震災-神戸の生活再建・5年の記録-』平成12年3月  
神戸市ホームページ

7. 恒久住宅への移行に向けた支援  
 (1) 相談・情報提供

○ 恒久住宅の確保・再建に関する計画書の例（茨城県つくば市）

茨城県つくば市では、平成24年5月6日に発生した竜巻の被災者に対する応急借上げ住宅の入居募集の際に、予め「入居後に再建計画書の提出が必要」である旨を周知した。

恒久住宅の確保・再建に関する計画書 第1回						
平成 年 月 日						
氏 名						
住 所						
避難先住所						
電話 自宅						
携帯						
同居者	氏名	続柄	生年月日	氏名	続柄	生年月日
被災証明	全壊 ・ 大規模半壊 ・ 半壊 ・ その他 ( )					
入居日	平成24年 月 日	退去予定日	平成 年 月 日	入居期限	平成 年 月 日	半年更新 有 ・ 無
元の居住形態	持ち家 ・ 借家 ・ 雇用促進住宅 ・ その他 ( )					
恒久住宅確保の計画	1 住宅を建て替える。 2 住宅を修繕し、住める状態にする（雇用促進住宅を含む）。 3 賃貸住宅を借りる。 4 親族と同居する。 5 市営住宅への一般入居を希望する。					
恒久住宅確保のスケジュール	H24.7	H24.8	H24.9	H24.10	H24.11	H24.12
	H25.1	H25.2	H25.3	H25.4	H25.5	H25.6
	H25.7	H25.8	H25.9	H25.10	H25.11	H25.12

スケジュール記入例						
例① 住宅を建て替える。						
恒久住宅確保のスケジュール	H24.7 設計	H24.8	H24.9	H24.10 工事	H24.11 (入居更新)	H24.12
	H25.1	H25.2	H25.3 引っ越し	H25.4	H25.5 入居期限	
例② 住宅を修繕する。						
恒久住宅確保のスケジュール	H24.7 修繕工事	H24.8	H24.9	H24.10 引っ越し	H24.11 入居期限	
例③ 賃貸住宅を借りる。						
恒久住宅確保のスケジュール	H24.7 賃貸住宅を探す	H24.8	H24.9	H24.10	H24.11 (入居更新)	H24.12
	H25.1 賃貸借契約	H25.2 引っ越し	H25.3	H25.4	H25.5 入居期限	

出典：つくば市提供資料

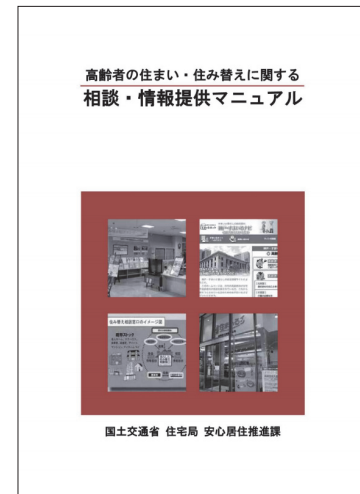
○ 応急仮設住宅退去者に職員住宅等を一時提供した例（熊本県）

熊本県では、平成24年の九州北部豪雨の被害を受け、応急仮設住宅に入居し退居した被災者（3世帯）に対して、自立再建や市営住宅への入居により新たな生活拠点に転居するまでの間、一時的な住まいとして職員住宅等を提供した。

### 【参考：平時における高齢者向け相談・情報提供マニュアルの例（国土交通省）】

国土交通省住宅局は、高齢者の相談を受けることが多い行政機関や地域包括支援センター等の職員向けに「高齢者の住まい・住み替えに関する相談・情報提供マニュアル」を作成した。

本マニュアルは、職員等が相談を受けた際に参照する他、居住支援協議会等の組織において高齢者の住み替え相談窓口を立ち上げる際の相談員向けの研修資料等に利用することを目的としている。

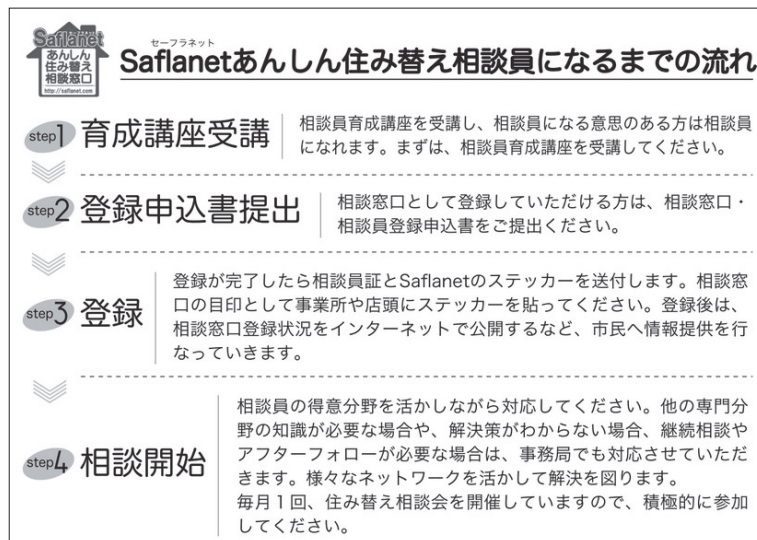


出典：国土交通省住宅局安心居住推進課『高齢者の住まい・住み替えに関する相談・情報提供マニュアル』平成24年3月  
([https://www.satsuki-jutaku.jp/doc/manual\\_sumai\\_sumikae.pdf](https://www.satsuki-jutaku.jp/doc/manual_sumai_sumikae.pdf))

### 【参考：平時における高齢者向け相談員の育成講座の例（熊本市居住支援協議会）】

熊本市居住支援協議会では、年に2回程度、介護保険の仕組みの解説や、相談シミュレーション実習等を行う「Saflanet あんしん住み替え相談員育成講座」を開催しており、相談員になる意思のある受講者を高齢者等の住み替え相談を行う「Saflanet あんしん住み替え相談員」として登録している。

相談員（主に不動産関係者や介護・福祉等の従事者で、その他建築士や司法書士等）は普段から各自のスキルに応じた範囲内で相談業務に従事する他、居住支援協議会が毎月開催している相談会に参加する。



出典：Saflanet あんしん住み替え支援サイトホームページ



## 7. 恒久住宅への移行に向けた支援

### (2) 自宅の修理・再建支援





## ①地方公共団体による独自支援の例

### ◆ 概要 ◆

自宅の修理・再建に向けた資金面の支援については、被災者生活再建支援制度に基づく支援金の支給、各種融資制度、税の減免等に加え、地方公共団体が独自に利子補給等の支援策を講じた事例もある。

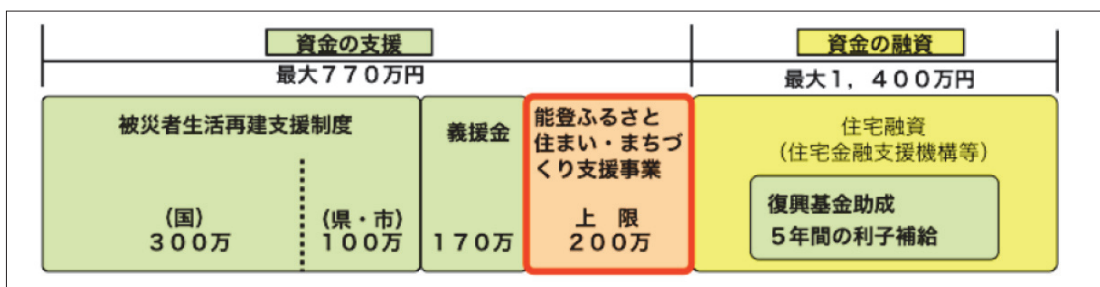
### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 持家の再建・補修に関する支援の事例（石川県）

平成19年能登半島地震後、被災者生活再建支援法の改正及びその遡及適用、能登半島地震復興基金による「能登ふるさと住まい・まちづくり支援事業」の創設など支援策が充実したことから、公営住宅希望者が当初の78世帯（平成19年6月時点）から49世帯（同年11月時点）へ減少した。

能登ふるさと住まい・まちづくり支援事業などの助成制度では、住宅を建設する場合や補修する際に、「耐震・耐雪」「バリアフリー」「景観配慮」「県産材活用」「建ておこし」などの一定の条件を満たした場合、最大200万円を助成。さらに、住宅の建設や補修に係る借入れの際に発生する利子について、支払った5年間の利子分を助成する被災住宅再建利子補給事業を創設した。

#### 【全壊世帯が住宅を建設・購入する場合の住宅再建支援の概要】



出典：輪島市『2007.3.25 能登半島地震復興対策』平成21年2月

参考文献：内閣府『災害復興対策事例集 2007年（平成19年） 能登半島地震・石川県、同・輪島市』  
([http://www.bousai.go.jp/kaigirep/houkokusho/hukkousesaku/saigaitaiou/output\\_html\\_1/jirei\\_menu.html](http://www.bousai.go.jp/kaigirep/houkokusho/hukkousesaku/saigaitaiou/output_html_1/jirei_menu.html))

#### ○ 持家の再建・補修に関する支援の事例（兵庫県）

兵庫県では、阪神・淡路大震災復興基金を活用し、被災者が応急仮設住宅から恒久住宅へ円滑に移行できるよう各種の支援を実施した。

#### 【被災者住宅再建支援事業補助（平成7年度～18年度（一部地域では24年度まで延長））】

<事業内容>住宅融資を受け、新たに住宅を建設する被災者に対し、一定の条件で利子補給等を実施

<補助内容>（1）補給期間5年または10年

（2）利子補給率5年型の例：年2.5%以内（対象融資限度額1,140万円）

<実績>20,278戸／21,357百万円（※賃貸を除く）

#### 【大規模住宅補修利子補給（平成8年度～11年度）】

<事業内容>住宅融資を受け、住宅の大規模補修を行う被災者に対し、一定の条件で利子補給を実施

<補助内容>（1）補給期間5年間

（2）利子補給率年2.5%以内（対象融資限度額830万円）

<実績>2,906戸／944百万円

注：<実績>は平成25年3月時点

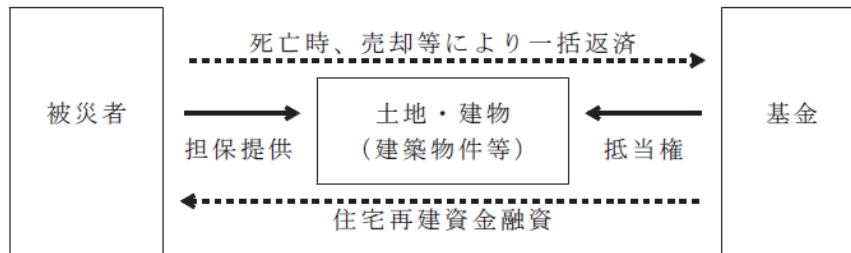
参考文献：（公財）阪神・淡路大震災復興基金ホームページ

○ リバースモーゲージの事例（新潟県）

新潟県では、復興基金を活用して、借入が困難な高齢者等に、死亡時に土地・建物の売却により一括返済することを条件に、住宅再建資金を融資すること（新潟県中越地震復興基金：不動産活用型住宅再建資金融資、新潟県中越沖地震復興基金：緊急不動産活用型住宅再建資金融資）による高齢者等の住宅再建を支援した。（新潟県中越地震復興基金；支払実績7件、新潟県中越沖地震復興基金；支払実績18件）

なお、被災者に寄り添った支援を行うために、復興基金事務局と被災者の間に地元の状況を理解している市町村担当者が入って、事務手続きを行った。

1. 貸付対象者： 次のいずれにも該当する者
  - 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
  - ②同居人が配偶者又は借受人若しくは配偶者の親
  - ③借受人及び配偶者の年齢が60歳以上の者
  - ④借受人及び配偶者の合計年収が180万円以下の者
  - 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
2. 貸付条件
  - ①貸付限度額／利率：1,200万円／年0.4パーセント
  - ②返済方法：借受人の死亡時に貸付金を一括返済（貸付金利息を毎月支払）
  - ③担保：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  
 ※1,200万円の融資を受けた場合に、1か月当たりの貸付金利息は4,000円となる



参考文献：（公財）新潟県中越沖地震復興基金ホームページ、新潟県提供資料

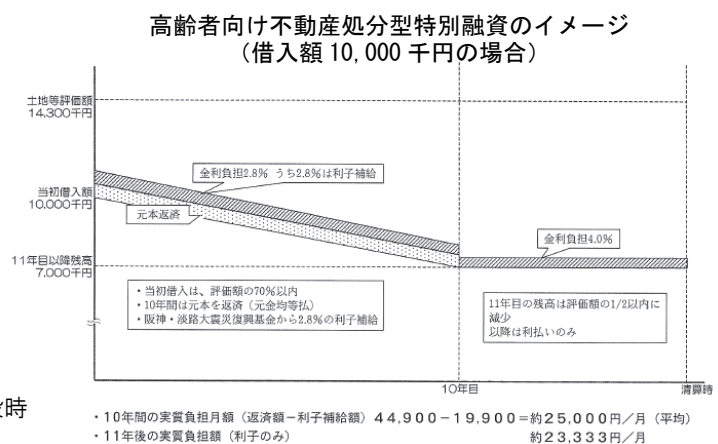
○ リバースモーゲージ型融資の斡旋と利子補給の事例（神戸市）

神戸市不動産処分型特別融資制度は、震災により住宅を失い、土地はあるが他の住宅融資を受けられない高齢者に対する融資制度である。不動産資産を担保に融資を受け、死亡時に担保不動産を処分して借入金の一括償還を行うものである。

1. 融資対象者：
  - ・年齢65歳以上
2. 融資条件
  - ・年間所得1,000万円以下
  - ・抵当権の設定されていない独立して処分可能な土地を所有
  - ・住宅部分の床面積が175㎡以下
3. 融資額
 

100万円以上1,500万円以下  
 （ただし土地評価額等の70%以内）
4. 利率
 

当初10年間 年3.5%\*、11年目以降 年4.1%\*  
 （当初10年間は、借入額1,140万円を限度に、年3.5%\*の利子補給）※制度創設時
5. 実績 13件（1億2,530万円）



出典：神戸市提供資料

高齢者特別融資（不動産活用型）利子補給（阪神・淡路大震災復興基金）

1. 事業内容

所有する不動産の処分を前提にした市町の高齢者特別融資（不動産活用型）を受け、住宅を再建する一定の要件を備えた被災高齢者に対し、利子補給を行う。

2. 補助内容

融資額の残高（利子補給対象限度額＝1,140万円）に対し、当初10年間3%以内を利子補給

参考文献：神戸市震災復興本部総括局復興推進部企画課『阪神・淡路大震災 神戸復興誌』平成12年1月

○ 二重借り入れをせざるを得ない被災者への支援の事例（新潟県）

新潟県では、復興基金を活用し、住宅債務（二重ローン）償還特別支援として、既存の住宅ローンを有しながら新たに住宅の建設・購入又は補修のための住宅ローンを利用している者、又は新たな住宅ローンに既存の住宅ローンを含めて借入れた者に対し、利子補給を行った。（新潟県中越大震災復興基金；支払実績52件、新潟県中越沖地震復興基金；支払実績88件）。

中越大震災復興基金では、当初（平成17年11月）は、災害危険地区からの移転により二重借り入れをせざるを得ない人を対象とし、利子補給期間は最長5年間としていたが、平成18年6月に支援を拡充し、利子補給期間を住宅債務の償還の残存期間全てとした。また、平成18年9月に更に支援を拡充し、対象者に災害危険地区からの移転者以外で住宅再建のために新たに住宅ローンを借り入れた者（利子補給期間は最長5年間）を加えた。

なお、中越沖地震復興基金においても、中越大震災復興基金の住宅債務（二重ローン）償還特別支援と同様の支援を行った

【住宅債務（二重ローン）償還特別支援（新潟県中越大震災復興基金の場合）】

1 対象者：新潟県中越大震災により自ら居住していた住宅に被害を受けた者で、次のいずれかに該当する者

(1) 次のいずれにも該当する者

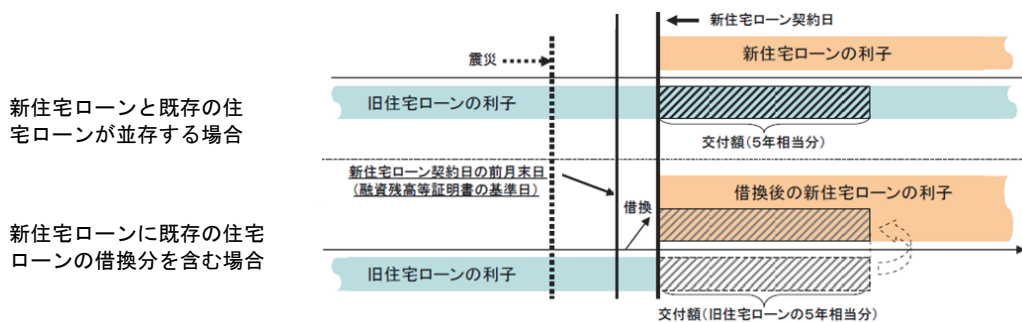
- ①新潟県内に自ら居住するための住宅を再建するため金融機関等から新たに借入をした者
- ②平成16年10月23日現在、被災住宅に係る既存の住宅ローンを有している者
- ③集団移転促進事業又は住宅移転事業により災害危険区域から移転する者

(2) 次のいずれにも該当する者

- ①県内に自ら居住するための住宅を再建するため金融機関等から新たに600万円以上の借り入れをした者
- ②平成16年10月23日現在、被災住宅に係る既存の住宅ローンを有している者

2 補助内容

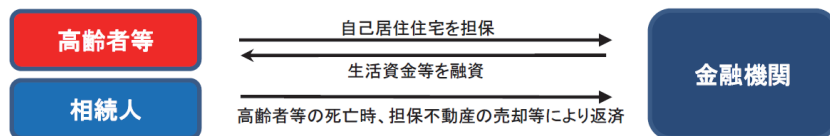
既存の住宅ローンの未償還残高に対し、上記(1)の者にあつては元利均等毎月償還の方法で計算した住宅債務の償還の残存期間の全て、上記(2)の者にあつては5年間の支払利子相当額を一括交付する



参考文献：（公財）新潟県中越沖地震復興基金ホームページ、新潟県提供資料

【参考：リバースモーゲージの概要】

高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資（“Mortgage”）を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローン。時間の経過に伴い債務残高が減少する通常の住宅ローンとは逆（“Reverse”）に、時間の経過に伴い債務残高が増加するローンであるため、リバースモーゲージと言う。



【使用自由型】

分類	主体	開始時期	利用対象者	利用用途	担保物件	融資限度額	累計(件)
公的	厚生労働省 〔不動産担保型生活資金貸付制度〕	H14	65歳以上、住民税非課税の低所得者	主に生活資金	戸建住宅のみ 土地評価額1,000万円以上目安	土地評価額の70%程度 1月当たり30万円以内	1,121 (H24.3末)
	厚生労働省 〔要保護世帯向け不動産担保型生活資金〕	H19	65歳以上、一定の不動産を有し生活保護基準に該当している世帯	主に生活資金	戸建住宅、マンション 評価額500万円以上	土地及び建物の評価額の70%程度(マンションの場合は50%) 生活扶助額の1.5倍以内	1,209 (H24.3末)
	武蔵野市	S56	市内に1年以上居住で概ね65歳以上、福祉公社の家事援助等サービス利用者	福祉公社の在宅福祉サービス、生活費、医療費、住宅改良費等	戸建住宅、マンション(専有面積50㎡以上、築年数13年以上) 担保評価額の下限なし	土地評価額の80%以内、マンションは評価額の50%以内	119 (H24.3末)
民間	A 信託銀行	H17	60～83歳、三大都市圏エリアの居住者	自由	戸建住宅のみ 土地評価額8,000万円以上	土地評価額の50%	364 (H24.12末)
	B 銀行	H17	55～80歳、年収120万円以上、営業店から2時間以内の圏内	自由	戸建住宅、マンション 土地評価額、マンション評価額1,000万円以上目安	戸建住宅は土地評価額80%(マンションは50%)以内 500万円以上1億円(マンションは5,000万円)以内	2,445 (H24.12末)
	C 銀行	H21	60～85歳 県内の路線価のある地域の居住者	自由	戸建住宅のみ 担保評価額の下限なし	土地評価額の60%以内 1億円以内	非公開
	D 信用金庫	H23	利息払い型：55～80歳未満 利息元加型：65～80歳未満、信託契約が条件	自由	戸建住宅のみ 利息払い型は土地評価額の下限なし 利息元加型は土地評価額が3,000万円以上	利息払い型：500万円以上1億円以内、土地評価額の70%以内 利息元加型：1,000万円以上1億円以内、土地評価額の70%以内(ただし、融資極度額の50%以内)	60 (H24.12末)
	E 信用組合	H22	65歳以上、地域在住の組合員 組合口座での年金受給者	自由	戸建住宅のみ 担保評価額の下限なし	担保評価額の50%以内 又は3,000万円以内の低い額	12 (H24.12末)

【使用限定型】

分類	主体	開始時期	利用対象者	利用用途	担保物件	融資限度額	累計(件)
公的	住宅金融支援機構 〔高齢者向け返済特例制度〕	H13	60歳以上(高齢者向け返済特例制度)	自己所有宅のバリアフリー化、耐震改修等を含むリフォーム(建替含む)資金	戸建住宅、マンション 担保評価額の下限なし	1,000万円(リフォーム工事費まで)、保証機関の保証限度額のいずれか低い額	480 (H24.12末)
民間	民間金融機関 〔住宅金融支援機構による住宅融資保険制度〕	H21	60歳以上	自己所有宅のリフォーム等(全部改築を含む)資金(H21～)、サービス付高齢者向け住宅への入居一時金(H23.10～)	戸建住宅、マンション 担保評価額の下限定額は任意	1,500万円、リフォーム工事費、入居一時金又は担保評価額50%の低い額	17 (H24.12末)

国土交通省『中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 平成25年度報告書 附属資料』平成26年3月

([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr2\\_000026.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000026.html))

国土交通省『第1回中古住宅の流通促進・活用に関する研究会』資料 平成25年3月

([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr1\\_000015.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr1_000015.html))

より作成



## ②地域型復興住宅（モデルプラン）の例

### ◆ 概要 ◆

災害からの住まいの再建は、生活の再建と併せて進めていくため、被災者の家計負担等に配慮した、無理のないものにすることが重要である。

このため、地域の住まいづくりの担い手である様々な住宅生産者が、住まい手と手を取り合いながらつくる、地域にふさわしい、良質で、被災者が取得可能な価格の木造住宅である「地域型復興住宅」が提案された例などがある。

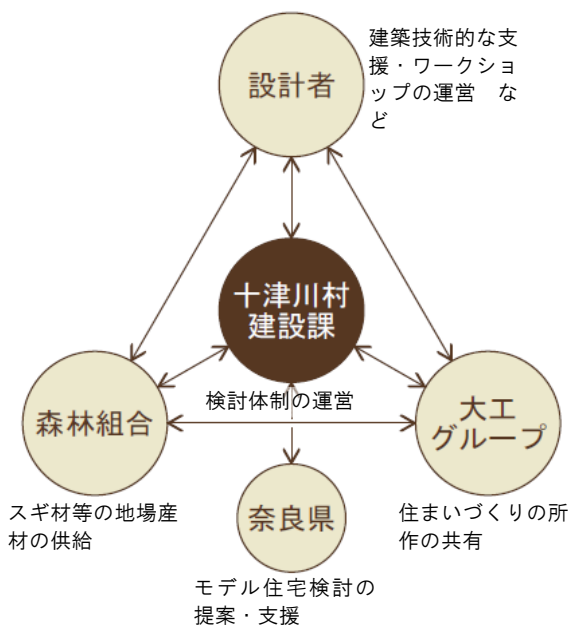
### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 復興モデル住宅の検討（奈良県十津川村）

平成 23 年の台風 12 号による「紀伊半島大水害」からの復興に向け、十津川村は奈良県からの提案・支援のもと、「十津川村復興モデル住宅」の検討・建設を行った。モデル住宅は、「仮設住宅入居者等罹災世帯のための復興公営住宅のモデル住宅」「自立再建を望む世帯の参考となるようなモデル住宅」として位置づけられ、地域の気候風土や景観、生活様式に配慮し、省エネルギー等の高性能（自立循環型住宅へのガイドラインに準拠、CASBEE（戸建）S ランク）で快適かつ低コストなものを目標とした。また、十津川産のスギ材の活用などによる地域の産業の活性化・林業の振興を目指した。

モデルの検討は、県・村の参画のもと、民家調査、森林組合や十津川大工グループ（村内に指名競争入札資格のある 9 社）とのワークショップ、住民ヒアリング等を行いながら進められ、その結果を踏まえ平成 25 年 8 月にモデル住宅 2 棟（平屋建てタイプ、2 階建てタイプ）が建設された。

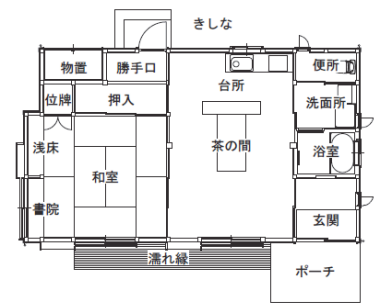
十津川村復興モデル住宅の検討体制図



復興モデル住宅



大工グループのワークショップ



平面図（平屋建てタイプ）

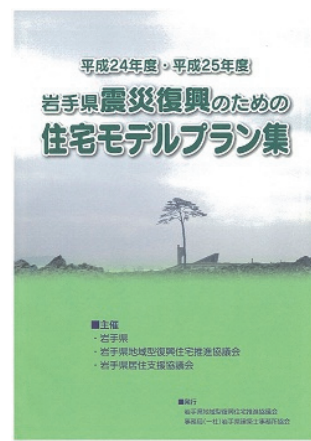
出典：(株)アルセッド建築研究所 提供資料（図・写真）

### ○ 復興のための住宅モデルの公募（岩手県、岩手県地域型復興住宅推進協議会）

県、岩手県地域型復興住宅推進協議会※及び岩手県居住支援協議会では、住宅を再建する被災者等が参考とするため、民間事業者から公募した住宅モデルプランを審査のうえ公表している。

このモデルプランは「小規模災害公営住宅」「地域優良賃貸住宅」「低廉戸建住宅」「岩手県地域型復興住宅」「いわて伝統住宅」の5部門、42のプランごとに、住宅の間取りや概算工事費、ローン返済シミュレーション等を提案している。

※地域における住宅生産の担い手である建築士・設計事務所、工務店、専門工事業者、林業・木材産業関係者、建材流通事業者等が連携して、良質で被災者が取得可能な価格の木造住宅の生産体制の構築を促進することにより、被災者の暮らしの再建、地域産業の再生、景観の保全、省エネルギー、平常時を超える需要対応等の課題解決に寄与するために設置。



### ○ 低廉戸建住宅部門のイメージ（900～1,150万円／戸）



出典：岩手県地域型復興住宅推進協議会『平成24年度・平成25年度 岩手県震災復興のための住宅モデルプラン集』

参考文献：岩手県ホームページ

### ○ 「能登ふるさと住宅」モデルプランの提案（石川県）

平成19年3月の能登半島地震に際し、石川県では能登の風土・文化にふさわしい良質な住宅を低価格で建設できるよう、モデルプランとして「能登ふるさと住宅」を提案し、設計図書を無償で提供することにより、自力再建にかかる費用の低減を図った。さらに、「能登ふるさと住宅事業者協議会」の立ち上げを図り、協議会の協力のもと、低価格の住宅再建の実現を目指した。なお、能登ふるさと住宅のうち3プランについては、3ヵ所で実際に石川県住宅供給公社が建設し、被災者や大工・工務店等の施工者が、自由に見学ができるよう公開した。（平成21年9月末に展示終了）

#### 実際に建てられたモデル住宅



出典：石川県ホームページ (<http://www.pref.ishikawa.lg.jp/kenju/notofurusatohouse/notofurusatohouse.html>)

出典：石川県ホームページ (<http://www.pref.ishikawa.lg.jp/kenju/notofurusatohouse/notofurusatohouse.html>)  
内閣府『災害復興対策事例集 2007年（平成19年）能登半島地震・石川県、同・輪島市』  
([http://www.bousai.go.jp/kaigi/rep/houkokusho/hukhousesaku/saigaitaiou/output\\_html\\_1/jirei\\_menu.html](http://www.bousai.go.jp/kaigi/rep/houkokusho/hukhousesaku/saigaitaiou/output_html_1/jirei_menu.html))

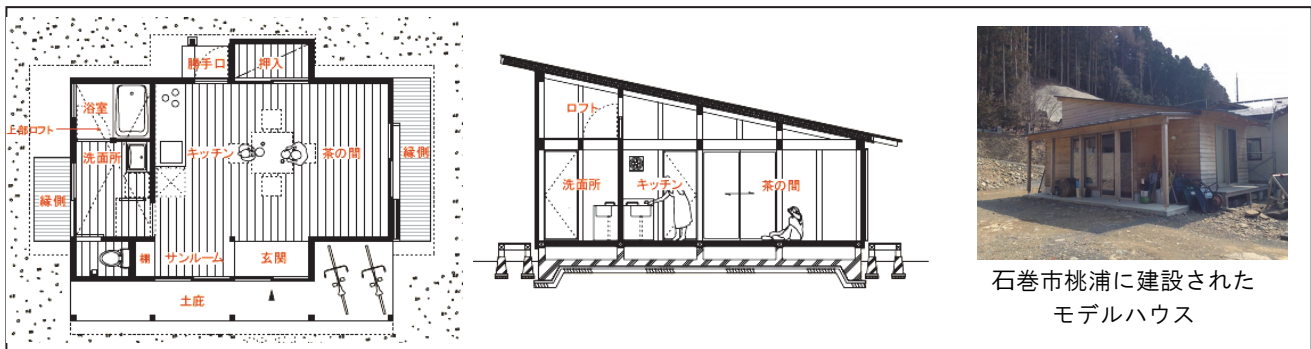
○ 「コアハウス」の考え方に基づく復興住宅のモデル

「コアハウス」とは、核となる必要最小限の住宅を作り、その後、居住者が生活再建の状況に合わせ、住民や地域の力を活用しながら徐々に建て増していくことで住宅を復興させる考え方をいう。

日本では、漁業従事者等に段階的に住宅を増築する慣習があったことを踏まえ、東日本大震災で被災した牡鹿半島の漁村集落等での復興住宅のモデルとして、「コアハウス」の考え方に基づくモデルハウスが建設された。増築しやすく、また現場での大工手間を減らし、ローコスト化が可能となる「板倉構法」を採用している。基本プランは14.5坪で、段階的に増築をすることにより居住環境の向上を図ることとしている。

「コアハウス」のモデルハウスは福島県南相馬市にも建設されており、見学会等が開催されている。

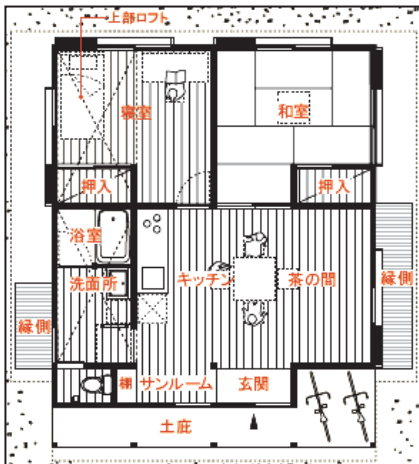
<基本プラン：14.5坪>



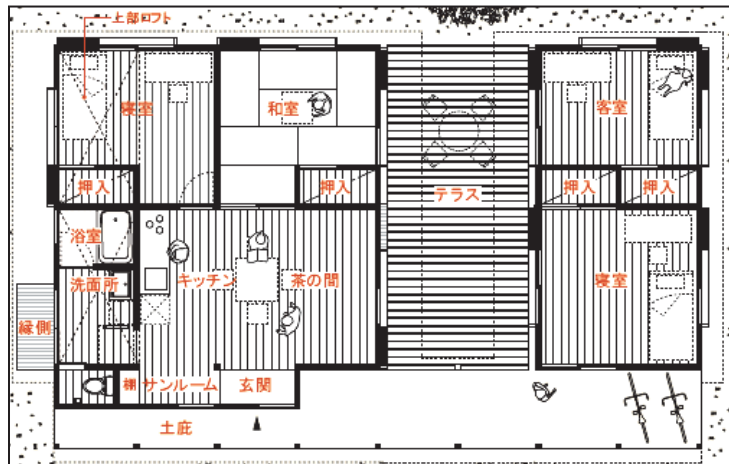
北側に増築

北側・東側に増築

<田の字プラン：24坪>



<分棟プラン：44坪>



東側に増築

(一社) アーキエイドホームページより作成



### ③共同発注による負担の軽減

#### ◆ 概要 ◆

地方の中山間地域や離半島部等の住宅市場や物流網が十分に整っていない地域においては、自立再建住宅の建設において、工務店等の発注手間・コストの増大が生じる場合がある。これらの手配・調達等の効率化・合理化、コスト低減等に向け、施主となる被災者や工務店等が連携し、共同発注・共同購入等を行うことが考えられる。

#### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

##### ○ 被災者の共同発注による住宅再建費用の低減（福岡県）

平成 17 年の福岡県西方沖地震により、玄界島はほとんどの住宅が一部損壊以上となり、また、道路の沈下や擁壁の崩壊、地割れなど集落全体も大きな被害を受けた。

玄界島の集落の復興に向け、島民で組織する「玄界島復興対策検討委員会」が発足し、平成 18 年には、斜面を造成して分譲される宅地を購入し、戸建住宅を建設することを希望する住民を対象とした「戸建て協議会」が設立され、円滑で効率的な住宅建設、玄界島らしい景観づくりのための協議・検討を行った。

##### ①玄界島ぶろぼ（玄界島戸建て住宅建設プロポーザル）

- ・戸建て住宅の建設プロポーザルとして、62 社 6 団体に参加を呼び掛けて実施。19 社が参加を表明し、16 社が選考通過。その後、戸建ての各施主との交渉により、うち 8 社が戸建て住宅を建設。

##### ②戸建て住宅建設ガイドライン作成

- ・美しい街並みのため、ガイドラインを設定。

##### ③資材の共同購入・共同事業の検討

- ・戸建ての建設業者（計 17 社）が建設協力を設立し、資材の運搬等を共同で実施。

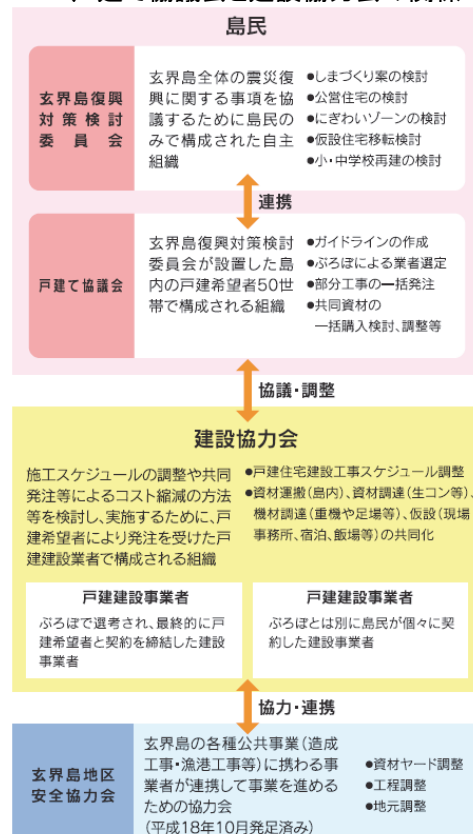
玄界島ぶろぼのプレゼンテーション



戸建て住宅建設ガイドライン



戸建て協議会と建設協力会の関係



参考文献、図版・写真出典：

福岡市都市整備局玄界島復興担当部『玄界島震災復興記録誌』平成 20 年 3 月

(<http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/chiiikikeikaku/bousai/genkai.html>)



## 7. 恒久住宅への移行に向けた支援

### (3) 民間賃貸住宅への入居支援



## ①地方公共団体による独自支援の例

### ◆ 概要 ◆

過去の災害では、復興基金等を活用し、応急仮設住宅を退去し、民間賃貸住宅へ入居する世帯に対して、家賃の激変緩和措置や退去時の支援を行った例がある。また、平時から被災者に対する家賃債務保証料の助成制度を設けている例もある。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 応急仮設住宅から民間賃貸住宅へ転居した被災者に対する家賃補助の事例（新潟県）

新潟県では、被災者住宅支援対策事業(民間賃貸住宅入居支援)として、自宅再建を断念した半壊以上の被災世帯等に加え、自宅再建を断念し応急仮設住宅から民間賃貸住宅に入居した被災者に対して、復興基金を活用し、家賃の一部を補助することにより生活再建を支援した。(新潟県中越大震災復興基金：支払実績 1,223 件、新潟県中越沖地震復興基金：支払実績 790 件)

交付決定の際は所得証明書等の提出資料を、補助金交付請求の際には家賃振込の領収書等の提出をそれぞれ求めた。また、所得の状況が変わった場合は申請者が申し出ることとした。

#### 【応急仮設住宅等退去世帯に対する支援内容(新潟県中越大震災復興基金の場合)】

<事業内容>被災者が入居する民間賃貸住宅の家賃を補助し、被災者の居住環境の向上や生活再建を支援  
<対象世帯>応急仮設住宅等から民間賃貸住宅に入居し、市町村長が対象者として認定する世帯※  
<補助対象>家賃から住居手当等を控除した額  
<補助率等>>10/10(25ヶ月目以降は1/2以内)、限度額なし  
<補助期間>>5年間を限度  
※上記のほか、半壊以上の被災世帯等に対して、補助率1/2、3万円を限度として支援

参考文献：(公財)新潟県中越大震災復興基金ホームページ

#### ○ 応急仮設住宅から民間賃貸住宅へ転居した被災者に対する家賃補助の事例（兵庫県）

兵庫県では、阪神・淡路大震災復興基金を活用し、災害公営住宅入居者と民間賃貸住宅入居者との公平性に配慮して、後者の初期負担を軽減させるため、家主(管理者)へ補助金を交付することにより被災者の家賃を減額することとした。

#### 【民間賃貸住宅家賃負担軽減事業(平成8年度～17年度)】

<事業内容>被災者が賃借する民間賃貸住宅等の家賃について、初期負担を軽減  
<対象者>以下の全てを満たす者  
①被災者で世帯の月額所得が31万7千円以下  
②震災時に入居していた住居が滅失  
③復興基金の利子補給等を現に利用していない  
<対象住宅>兵庫県内の一般の民間賃貸住宅(特定優良賃貸住宅等を除く)  
兵庫県内の公団・公社一般賃貸住宅  
<実績>35,605戸/34,605百万円

注：<実績>は平成25年3月時点  
参考文献：(公財)阪神・淡路大震災復興基金ホームページ

○ 応急仮設住宅から災害公営住宅又は民間賃貸住宅への移転費用の補助（宮城県石巻市）

宮城県石巻市では、応急仮設住宅から復興公営住宅等への円滑な移転を図るため、防災集団移転事業及びがけ地近接等危険住宅移転事業等の対象とならない世帯を対象に移転費用の一部（一律 10 万円）を補助した。

【復興公営住宅等移転支援事業】

＜対象＞半壊以上の被災を受け、現在、応急仮設住宅等に入居しており、以下のいずれかに該当する世帯

- ①石巻市の復興公営住宅へ入居する世帯
  - ②復興公営住宅以外の市内の民間賃貸住宅に入居する世帯
- ※ただし以下のいずれかに該当する世帯は対象外
- ・ 応急仮設住宅等から持ち家に移転した世帯
  - ・ がけ地近接等危険住宅移転事業に係る補助金の交付対象世帯
  - ・ 防災集団移転促進事業に係る補助金の交付対象世帯
  - ・ 東日本大震災被災者住宅再建事業の補助金の交付又は交付決定を受けている世帯
  - ・ 東日本大震災被災者危険住宅移転事業の補助金の交付又は交付決定を受けている世帯
  - ・ 生活保護受給世帯
  - ・ 市税に滞納がある世帯
  - ・ 暴力団員等がいる世帯
  - ・ 他の地方公共団体による同様の補助金の交付対象世帯
  - ・ 石巻市外へ移転した又は移転しようとする世帯

＜補助額＞1 世帯当たり一律 10 万円を補助

※ 1 世帯につき 1 回限り



出典：石巻市提供資料

参考文献：石巻市ホームページ、石巻市提供資料

○ 家賃債務保証料の助成（杉並区）

高齢者、障害者、災害被災者等で、民間賃貸住宅への入居または更新の際に保証人が見つからず民間の保証会社を利用した人に、その保証料の一部を区が助成する。

またアパートを探している人は、高齢者等アパートあっせん事業も併せて利用できる。

**利用できる方**

- 高齢者世帯 自立した日常生活が営める 65 歳以上の単身者又は 65 歳以上と 60 歳以上の方で構成されている世帯
- ひとり親家庭 20 歳未満の子を扶養している配偶者のいない方
- 障害者世帯 身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳もしくは愛の手帳の交付を受けている方又はこれらの方が同居する世帯
- 災害被災者 地震、風水害、火災等により現に居住している住宅が被災した方
- 犯罪被害者 犯罪等により被害を受けた方及びその家族又は遺族
- DV被害者 配偶者または同居を共にする交際相手から暴力を受けた方

※ いずれも次の要件を備えている方

- ① 区内に居住している方
- ② 現にアパートに居住している、又は新たにアパートに居住しようとする方
- ③ **緊急時連絡先がある方**

**助成金の支給**

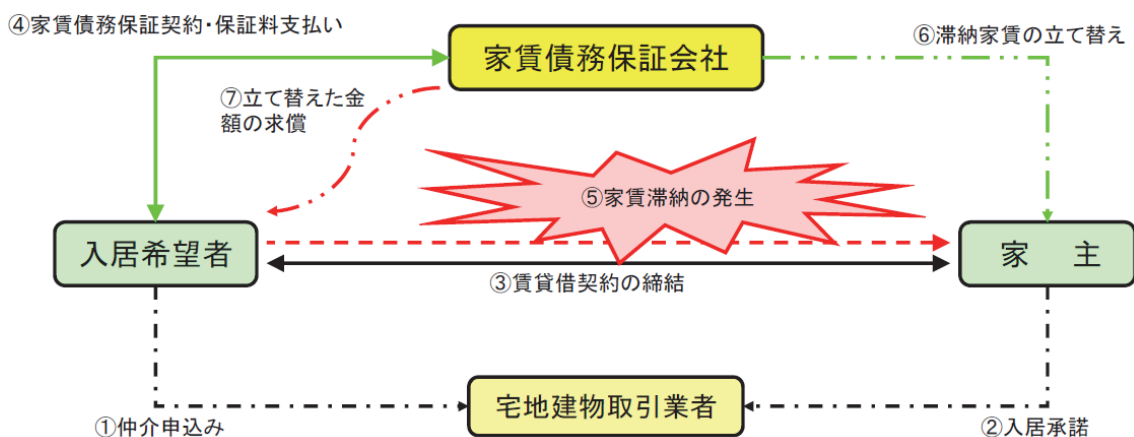
- 助成金額  
30,000円を限度に初回のみ助成します。(2度の助成は受けられません)
- 支給要件
  - ① 引き続き区内に居住すること。
  - ② 世帯の所得の合計が所得基準額以下であること。  
 ※所得基準額（詳細は住宅課へお問い合わせください。）  
 単身 240万円(扶養親族等が1人増すごとに38万円加算、その他所得控除あり)
  - ③ 生活保護又は支援給付を受給していないこと。
- 必要書類等
 

① 家賃等債務保証契約書	② 保証料領収書
③ 助成金振込口座がわかるもの（通帳等）	④ 印鑑

出典：杉並区ホームページ

【参考：家賃債務保証の概要】

入居者が一定の保証料を家賃債務保証会社に支払うことにより、入居者が万一家賃を滞納した場合、家賃債務保証会社が入居者に代わって一時的に家賃を立て替えて家主に支払う。なお、入居者は、後日、家賃債務保証会社から立て替えた金額を求償される



## ②民間事業者等のサービスの活用

### ◆ 概要 ◆

賃貸住宅への入居時には、入居審査が行われることが一般的であり、高齢者のみの世帯、障害者のいる世帯等に対し入居制限が行われることもありうることから、民間事業者等の各種サービスを活用することにより対応することも考えられる。

#### 【参考 平時における NPO 等による民間賃貸住宅居住支援の取組みの例】

支援項目	内容
契約手続き等の立会い	高齢者、障害者等に対して、賃貸借契約、あるいは行政等への書類提出にかかる手続きの立会い及び介添えを行うこと。
通訳派遣	通訳を派遣し、外国人等の賃貸借契約の手続きを支援すること。
生活ルール・市場慣行等の説明	外国人等に対して、生活ルールや日本独特の賃貸借システム等について説明し、入居後のトラブルを未然に防ぐこと。
家賃債務保証会社・保証人代行の紹介	保証人を探すことが困難な人に対して、家主への立替え払い等を行う保証会社・団体、あるいは保証人代行を行う団体・人を紹介すること。
死亡時の残存家財の処理	預託金等により、居住者の死亡時における残存家財の片付け・処分を行うこと。
物件の情報提供	高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅の情報を提供すること。
不動産店の紹介	高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅を積極的に扱う地域の不動産店の情報を提供すること。
家賃助成	住宅の取り壊し、契約更新の拒絶等により転居を余儀なくされ、または、家族の死亡、失職、疾病等の事由により、所得が著しく減少したことにより、居住継続が困難となった世帯に対し、家賃等の一部を助成すること。
電話相談	入居者から電話で相談を受け、具体的な支援が必要となった場合は適切な支援を提供すること。
トラブルの対応	高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等の生活上のトラブルに対して相談を受け、必要に応じて出向いてトラブルの仲裁等を行うこと。
見守り・医療機関等との連絡等	一週間に一度程度、電話等にて入居者の安否及び投薬等の確認、または、医療機関等と連携して入居者の状況観察を行うこと。
緊急時の対応	入居者が事故、死亡に到った際に関係行政機関、連帯保証人、緊急連絡先等への連絡、相談等をサポートすること。
安否確認	定期的に電話、または訪問し入居者の安否を確認すること。
生活保護費等の金銭管理	障害者、元ホームレス等に対して、家賃あるいは公共料金等の滞納をしないよう、金銭面の管理を行うこと
サブリース	民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等に対して、転賃により住まいの提供を行うこと。

(一財)ハウジングアンドコミュニティ財団『民間賃貸居住支援に関する全国調査報告書』平成19年3月より作成

◆ 民間賃貸住宅への移行時に活用が考えられるサービス ◆

○ 家賃債務保証（（一財）高齢者住宅財団）

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯等の方が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援する制度である。

高齢者住宅財団が当該世帯の家賃債務等を保証することにより、賃貸住宅の家主の方は家賃の不払いに係る心配がほとんど無くなり、安心して入居することが可能となる。

<目的>

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等に対して家賃債務保証を行うことにより、民間賃貸住宅への入居を円滑化し、居住の安定を確保する

<制度の概要>

(1) 対象者

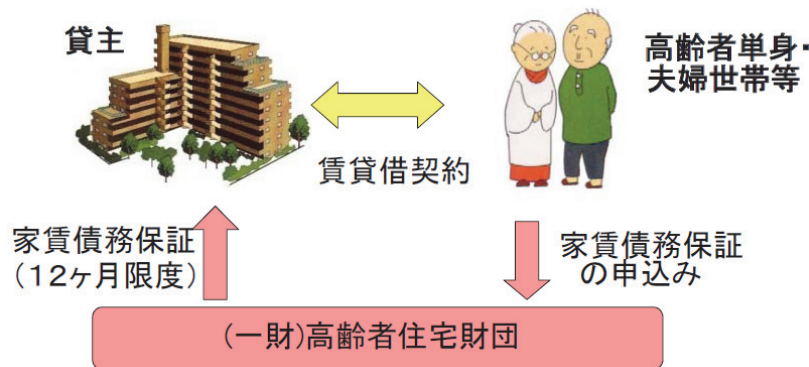
高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯（収入階層の50%未満の世帯に限る）、外国人世帯、解雇等により住居から退去を余儀なくされた世帯（その後の就労等により賃料を支払える収入があるものに限る）

(2) 家賃債務保証の概要

- ①保証の対象：未払い家賃、原状回復費用、訴訟に要する費用
- ②保証限度額：未払い家賃・・・家賃の12ヶ月分を限度  
 原状回復費用・訴訟に要する費用・・・家賃の9ヶ月分を限度
- ③保証期間：2年間（更新可）
- ④保証料：月額家賃の35%

<保証引受件数（平成25年3月末現在）>

高齢者世帯2,095件、障害者世帯123件、子育て世帯37件、外国人世帯29件、解雇等世帯0件



○ 家賃債務保証サービスの例

入居者の家賃、水道費・ガス費、賃貸借契約終了後の建物明渡しまでの期間の家賃に相当する損害金を保証するサービスの提供が見られる。

<保証委託料の例>

- ・初回保証委託料：家賃1ヶ月分（但し、最低保証委託料は35,000円）
- ・年間保証委託料 家賃延滞回数
 

0～1回	：10,000円
2回	：30,000円
3回以上	：家賃1ヶ月分

※火災保険加入が条件

**○ 保証人代行サービスの例**

賃貸住宅の入居や介護施設・病院などへ入院する際には、保証人を求められる場合がほとんどとなっているが、NPO 法人が身元保証人がいない入居者等に対して、身元保証を代行・支援し、安心した生活を送るサポートを行っている例がある。生活保護受給や就職を希望されている方には、居住地斡旋のため不動産会社と連携し住居探しの支援も行っている。

また、生活環境の悪化などで家賃の支払いが不可能になった場合、緊急措置として、3か月分の家賃代払いなども可能としている。代払いしている間に、利用者に対し状況改善に向けた支援を行うこととしている。

なお、上記サービスは、入会費（10,000円）、年会費（10,000円）を支払い、会員となることで受けられる。（葬祭、手続き等に係る経費等は別途必要）

**○ 緊急連絡先代行のサービスの例**

入居するときの保証人は、物件によっては保証人の他に緊急連絡先の提供を求められる場合があるが、親族、友人等に頼めない入居希望者に対し、緊急連絡先サービスが提供されている。

＜サービス概要＞

サービス対象の方	賃貸契約の際に、緊急連絡先が必要とされている方
保証の範囲	緊急連絡先
料金	1名 10,000円（2名 追加料金 10,000円）
契約期間	2年間

※上記料金以外に、サービス登録料1万円と消費税が必要

**○ 賃貸住宅への入居・生活サポートを総合的に提供するサービスの例**

民間賃貸住宅等への入居に際して必要となる身元保証、自宅等で必要となる暮らしのサポート、危篤や訃報を受けた時の駆けつけ等の万一の時の支援、葬儀・納骨支援を行うサービスが提供されている。

＜サービス概要＞

身元保証	終身にわたって身元保証を担い、「近くに頼れる人がいない」「親族も高齢」「迷惑をかけたくない」といった不安や悩みを解消	保証料：360,000円
暮らしのサポート	在宅生活時に必要となる下記のサポートを提供 ・定期的な安否確認 ・介護保険外の日常生活上のサポート ・福祉施設への見学同行 ・病院受診の付き添い ・緊急時の対応（緊急時の連絡先としても対応） ・入院、福祉施設入居時の身元保証支援 ・介護認定の立会い など	実費
万一の時の支援	危篤の連絡や訃報を受けた場合、身元保証人として時間に関係なく対応。延命治療有無の対応や死亡診断書の受け取り、緊急連絡先への連絡、ご遺体の搬送手配などを実施。 逝去後は、年金やライフラインの停止、家財処分などの諸手続き・申請、居室の明渡し等も行う。	万一の支援： 154,286円 支援清算費： 100,000円 葬儀費用 308,572円
葬儀・納骨支援	生前の意思確認に基づき、葬儀・納骨を家族に代わってサポート。宗旨・宗派を問わず、希望される内容・方法で葬儀・納骨を執行。	

※上記料金以外に、入会金、事務管理費、会費等が必要



○ 残存家財処理等の不安解消（（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター）

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターでは、民間賃貸住宅等に入居する高齢者及びその住戸の大家・家主の不安を解消できるように、入居する高齢者の費用負担により、見守りサービスおよび、万一の場合の葬儀の実施や残存家財の片づけを行っている（「あんしん居住制度」）。

制度の利用にあたっては、まちづくりセンターで相談・契約を行い、見守りや残存家財処理については民間事業者に、葬儀については社会福祉法人に委託している。



出典：（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター『あんしん居住制度』平成 26 年 4 月  
(<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/sumai/p42010.html>)

○ 原状回復工事費用を保証するサービスの例

家主のサポートとして、入居者の入替え時に発生する室内リフォーム工事費用を保証するサービスが提供されている。

<サービス概要>

1世帯あたりの月額料金は、平米 (㎡) × 80 円

品目	内容	品目	内容
クロス (壁)	補修、張替、塗装	キッチン排水口のゴム・カゴ	交換
クロス (天井)	補修、張替	浴室・洗面台の排水ゴム	交換
クッションフロアー	補修、張替	網戸 (網)	張替
フローリングの傷	補修	サッシ、ドア建てつけ	調整
畳表、襖紙、障子	張替	洗濯排水エルボ・洗濯水栓	交換
水栓パッキン	交換	トイレトペーパーホルダー	交換
リモコン・インターホン電池	交換	照明管球	交換
玄関ドアスコープ	交換	カーテンレール	交換

○ 残置物処理費用等を保証するサービスの例

家主のリスク軽減に向けて、家賃保証、訴訟費用の保証、原状回復費用の保証、残置物処理費用の保証、単身入居者限定の原状回復費用及び残置物処理費用の保証等のサービスが提供されている。

家賃保証	月額賃料の滞納が発生した場合、立替払いをする。管理費・共益費・駐車場料金も含む。 ※上限金額は月額賃料の最大 12 ヶ月分迄
訴訟費用の保証	滞納発生に伴う明け渡し訴訟など法的手続きに要する費用 (弁護士費用) 等を上限金額範囲内で支払う。 ※上限金額は月額賃料の最大 12 ヶ月分迄
原状回復費用の保証	明け渡し時の原状回復費用を上限金額範囲内で支払う。 ただし入居者の書面による同意が必要となる。(原状回復費用は国土交通省ガイドラインに基づく) ※上限金額は月額賃料の最大 1 ヶ月分迄
残置物処理費用の保証	逃亡、行方不明などで残置物がある場合、撤去・保管・処分に必要な費用を上限金額範囲内で支払う。 (指定する業者に依頼した場合に限る) ※上限金額は月額賃料の最大 1 ヶ月分迄
単身入居者限定の保証	1. 正常退去時の原状回復費の未収金分はもちろん、逃亡・行方不明・物件内死亡時などの、明渡時の原状回復費用を範囲内にて支払う。(正常退去の場合、入居者の同意が必ず必要) 2. 逃亡・行方不明・物件内死亡時などで残置物がある場合の撤去・保管・処分費用を範囲内で支払う。 (指定する業者に依頼した場合に限る) ※1.、2. 合わせ上限金額は最大 40 万円まで

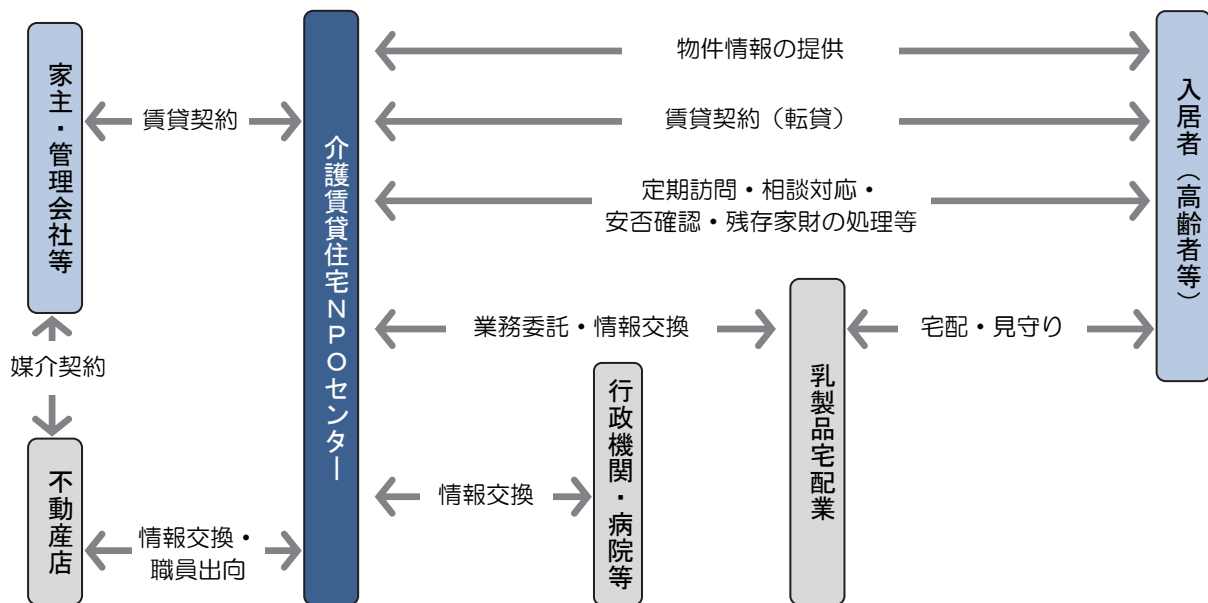
保証委託料	初回	月額賃料等の 50% (保証人有り) / 月額賃料等の 100% (保証人無し) 初回保証委託料の下限は 25,000 円
	年間	12,000 円 (保証人有り) / 12,000 円 (保証人無し)

【参考：賃貸住宅入居者の生活支援（福岡県福岡市 介護賃貸住宅 NPO センター）】

福岡県の三好不動産では、介護賃貸住宅NPOセンター（特定非営利活動法人）を通じて、住宅問題で困っている高齢者を対象にした入居支援と入居後の様々な支援を実施している（福岡市内のみ）。

空室を抱えながらも高齢者等の入居を敬遠する傾向にある家主と介護賃貸住宅NPOセンターが賃貸借契約を結び、その上で入居を希望する高齢者に、元の家賃に数千円を上乗せして貸す。上乗せした賃料分で入居後の見守り支援、入退院時のサポート、グループホーム等への転居支援等、様々な生活相談および身寄りのない入居者が死亡したときの残存家財処理等を行っている。

また、見守り支援は地元の乳製品販売会社と契約し、週に2度、乳製品を手渡しで届けてもらい、何か異常があれば連絡をもらうことになっている。これに加えて、月1回スタッフが入居者宅を訪問し声掛けを行っている。



（公社）全国宅地建物取引業協会連合会・（公社）全国宅地建物取引業保証協会  
 『大規模災害時等における被災者への住まい確保方策に関する調査研究』平成26年3月より作成

参考文献：（公社）全国宅地建物取引業協会連合会・（公社）全国宅地建物取引業保証協会  
 『大規模災害時等における被災者への住まい確保方策に関する調査研究』平成26年3月  
 （一財）ハウジングアンドコミュニティ財団『民間賃貸居住支援に関する全国調査』平成19年3月

