

# 被災者の住まいの確保に関する 取組事例集

平成27年3月  
内閣府（防災担当）

**被災者住まいの確保については、応急仮設住宅を中心に、これまでに以下のマニュアル等が整備されている。**

- 「災害救助事務取扱要領」（平成 26 年 6 月 内閣府政策統括官（防災担当）付参事官（被災者行政担当）付）
- 「応急仮設住宅建設必携 中間とりまとめ」（平成 24 年 5 月 国土交通省住宅局住宅生産課）
- 「木を活かした応急仮設住宅等事例集」（平成 24 年 3 月 一般社団法人木を活かす建築推進協議会）
- 「災害時における民間賃貸住宅の活用について」【被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き】（平成 24 年 12 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課、国土交通省土地・建設産業局不動産課、厚生労働省社会・援護局総務課災害救助・救援対策室）
- 「広域巨大災害に備えた仮設期の住まいづくりガイドライン」（平成 25 年 2 月 国土交通省中部地方整備局建政部住宅整備課）

**本取組事例集は、東日本大震災以降に発生した災害における被災者の住まいの確保に関する取組事例を中心に、これらのマニュアル等を補完するものとして作成したものである。**

# 被災者の住まいの確保に関する取組事例集 目次

## 1. 被災者の住まいの確保等に関する取組み

- ・被災者の住まいの確保等に関する取組み----- 1

## 2. 平常時における取組み

- ① 必要戸数の推計と連携体制の構築----- 5
- ② 応急建設住宅に係る事前準備----- 11
- ③ 応急借上げ住宅に係る事前準備----- 27
- ④ 住宅の応急修理に係る事前準備----- 35

## 3. 災害発生時における全体像の把握

- ① 必要戸数の把握----- 39
- ② 提供可能戸数の把握----- 42
- ③ 被災者の状況に応じた仮住まいの提供----- 48

## 4. 公的住宅の一時提供

- ・公的住宅の一時提供----- 55

## 5. 応急仮設住宅

### (1) 総論

- ① 制度概要----- 59
- ② 供与方法の考え方----- 62
- ③ 資力調査の方法----- 64
- ④ 特定非常災害の場合における供与期間の終了----- 65

### (2) 応急建設住宅

- ① 応急建設住宅の仕様・単価----- 69
- ② 入居者の決定方法----- 75
- ③ 生活環境の確保----- 76
- ④ 維持管理に関する取組み----- 81

⑤	退去時におけるトラブルの対応例	85
⑥	供与期間中の他用途への転用の例	87
⑦	供与期間終了後の有効利用の例	90
⑧	多様な主体による建設	93
⑨	災害公営住宅等の早期供給	94

### (3) 応急借上げ住宅

①	制度概要	99
②	入居ルールの周知	112
③	入居者支援	115
④	入居管理	119
⑤	更新・再契約時の対応	120
⑥	退去時の対応	123
⑦	民間事業者等との連携	129

## 6. 住宅の応急修理

①	制度概要	133
②	具体的な運用事例	140

## 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	151
②	被災者の状況に応じた支援等の情報提供	154
③	相談・情報提供体制の構築	158
④	被災者の状況に応じた支援の例	161

### (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	167
②	地域型復興住宅（モデルプラン）の例	171
③	共同発注による負担の軽減	174

### (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	175
②	民間事業者等のサービスの活用	178

## 1. 被災者の住まいの確保等に関する枠組み



## 被災者の住まいの確保等に関する枠組み

### ◆ 概要 ◆

被災者の住まいについて、現行制度においては、災害発生後、自宅が全壊した被災者は、避難所等における避難生活を経て、仮住まいとして既存公営住宅等の空室や応急仮設住宅に一時的に入居し、その後、個々の被災者において、自宅の再建・購入、民間賃貸住宅、災害公営住宅等への入居等により必要な住宅を確保することとなる。

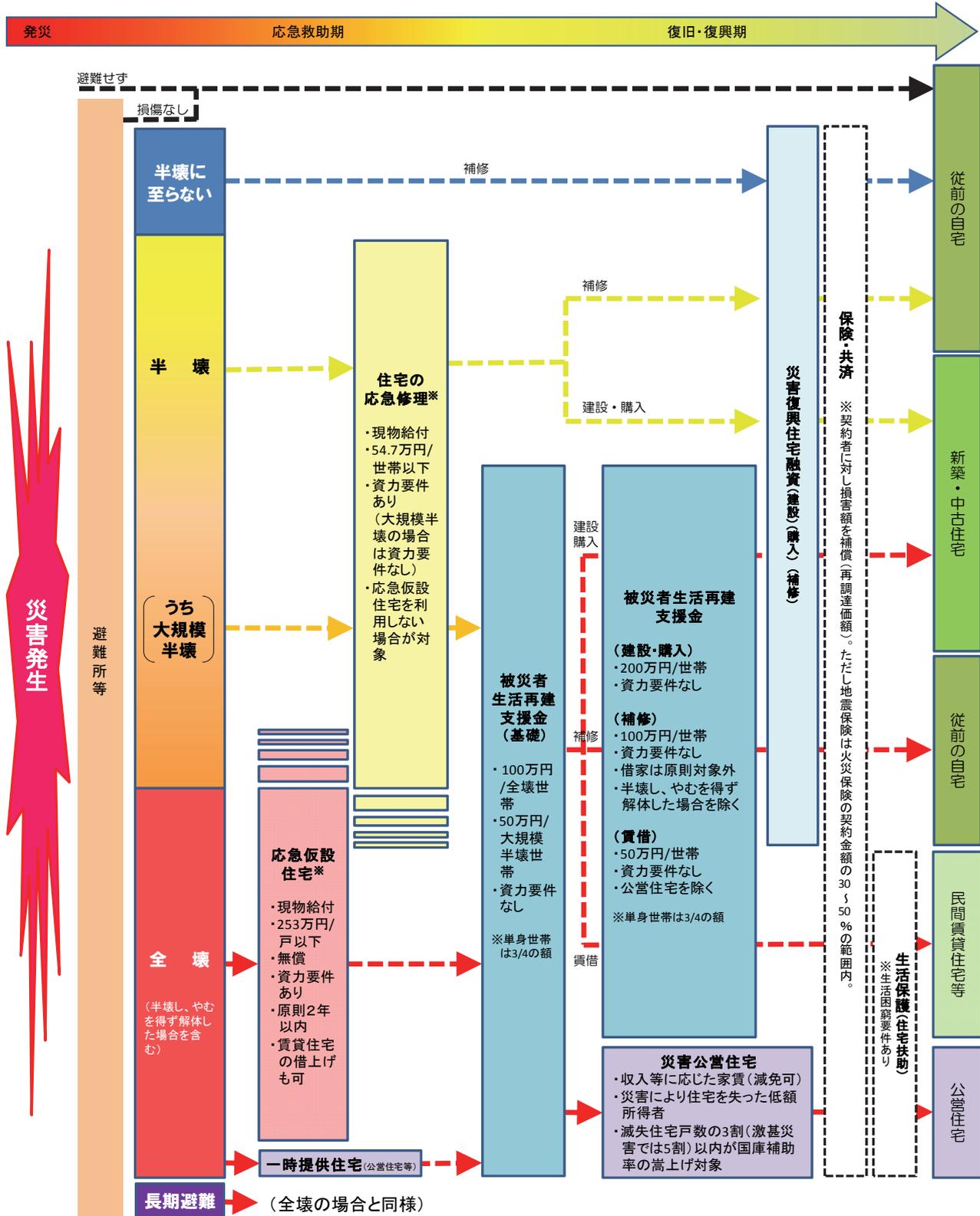
また、自宅が半壊した被災者については、災害救助法に基づく住宅の応急修理制度を利用することにより、応急仮設住宅へ入居せずに自宅を補修して住み続けたり、さらに、避難所から二次避難所としての旅館・ホテルを経由して自宅を再建したり、新たに購入して住まいを確保するなど、住家被害の程度や被災者の状況に応じて様々な住まいの確保の仕方がある。

応急仮設住宅は、住宅を再建できるまでの応急的・一時的住まいであり、被災者が一日も早く普通の生活に戻ることができるよう、より早い段階から被災者の特性やニーズを把握し、提供期間の終期を待つことなく恒久住宅への円滑な移行に向けた取組を計画的に実施することが望ましい。

※応急仮設住宅には、災害発生後に緊急に建設して供与する「応急建設住宅」と、民間賃貸住宅等を借り上げて供与する「応急借上げ住宅」がある。

◆ 被災から恒久的な住宅確保までの流れ ◆

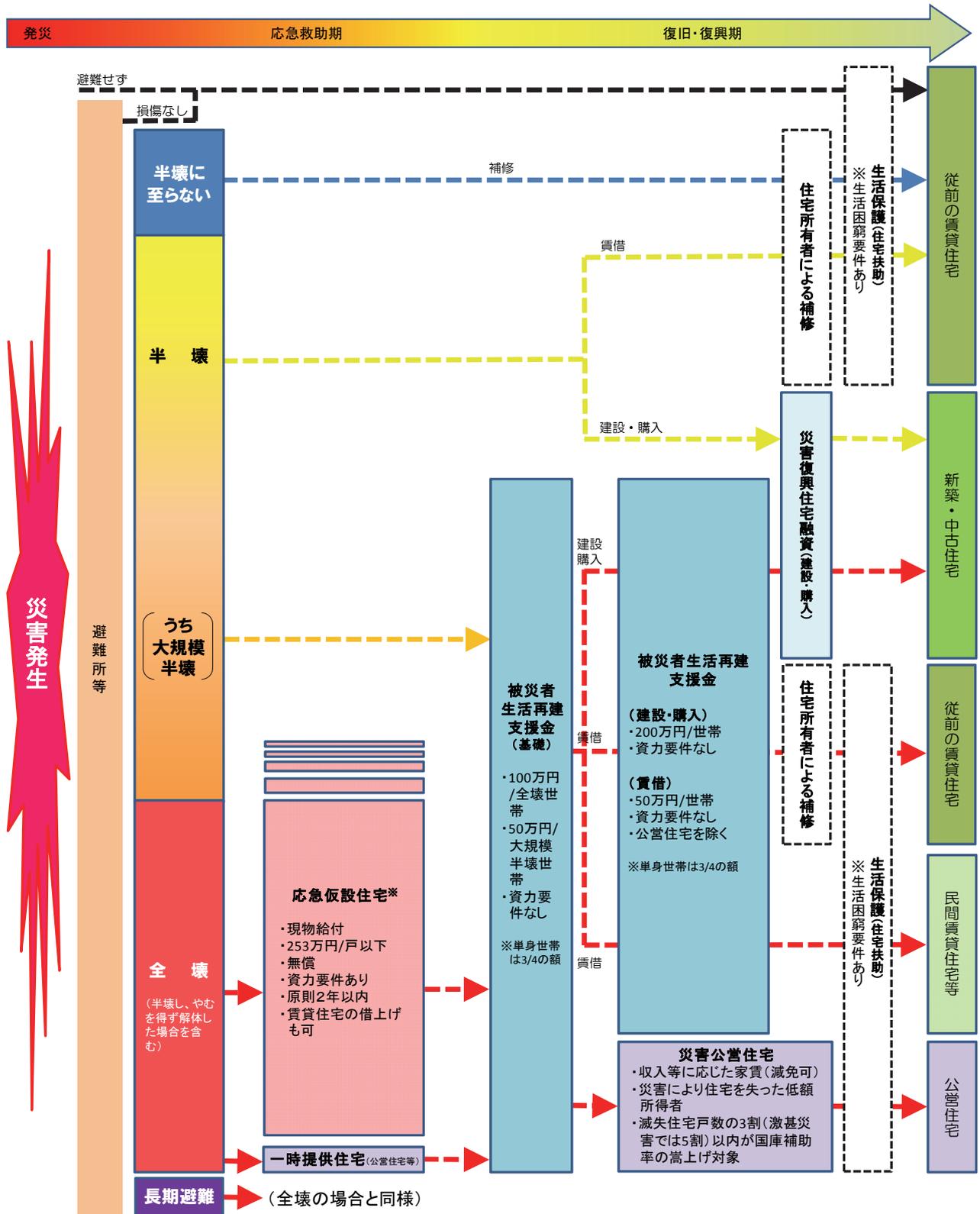
○ 被災から恒久的な住宅確保までの流れ（持家世帯）



※救助の適切な実施に必要な場合は、特別基準を定めることも可

出典：内閣府 被災者に対する国の支援の在り方に関する検討会 被災者の住まいの確保策検討ワーキンググループ  
『被災者の住まいの確保策に関する委員の意見整理』平成26年8月  
(<http://www.bousai.go.jp/kaigirep/kentokai/hisaishashien2/wg/index.html>)

○ 被災から恒久的な住宅確保までの流れ（賃借人世帯）



※救助の適切な実施に必要な場合は、特別基準を定めることも可

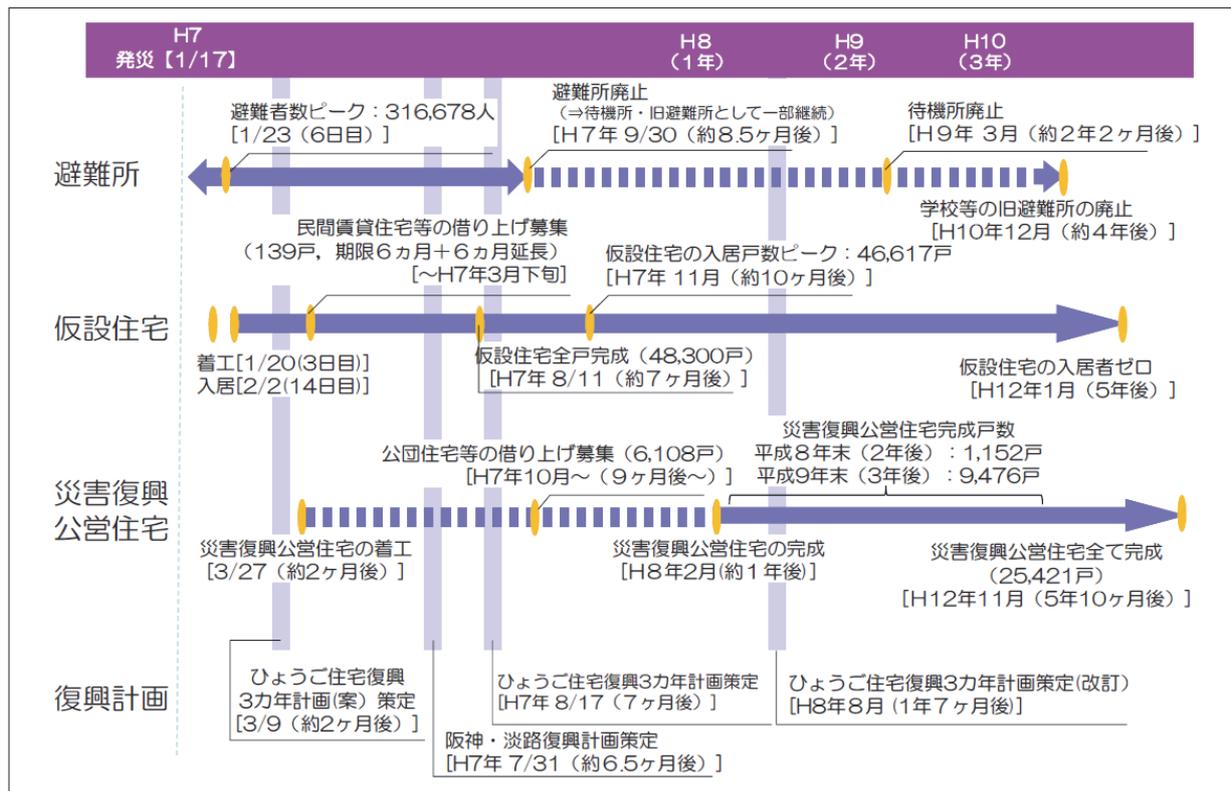
出典：内閣府 被災者に対する国の支援の在り方に関する検討会 被災者の住まいの確保策検討ワーキンググループ 『被災者の住まいの確保策に関する委員の意見整理』平成26年8月 (<http://www.bousai.go.jp/kaigirep/kentokai/hisaihashien2/wg/index.html>)

【参考：過去の大規模災害における復興プロセス】

○ 阪神・淡路大震災（平成7年）

阪神・淡路大震災（平成7年）では、全壊 104,906 棟、全焼 6,148 棟、半焼 144,272 棟、半壊 69 棟の被害があり、46,617 戸の応急建設住宅が建設され、公営住宅や民間賃貸住宅等も含め 48,544 戸が供与された。

応急建設住宅は震災発生から約7ヶ月後に全戸完成し、震災から5年後に全ての仮設住宅が解消された。災害公営住宅は震災発生から約2ヵ月後に着工し、震災から5年10ヵ月後に25,421戸の災害公営住宅が全て完成した。



出典：国土交通省住宅局住宅生産課『東日本大震災における応急仮設住宅の建設に関する報告会 資料2』平成23年10月  
[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000294.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000294.html)

○ 新潟県中越地震（平成16年）

新潟県中越地震（平成16年）では、全壊 3,175 棟、大規模半壊 2,167 棟、半壊 11,643 棟の被害があり、3,634 戸（建設：3,460 戸、借上げ：174 戸）の応急仮設住宅が供与された。また、県営住宅等の一時提供住宅は 190 戸提供された。

応急建設住宅は震災発生から約2ヶ月後に全戸完成し、震災から3年2ヶ月後に全ての仮設住宅が解消された。災害公営住宅は震災発生から約9ヵ月後に着工し、震災から3年後に336戸の災害公営住宅が全て完成した。

## 2. 平常時における取組み



## ①必要戸数の推計と連携体制の構築

### ◆ 概要 ◆

各地域において想定される災害（地震、津波、風水害、噴火、土砂災害等）ごとに想定される住宅被害に対し、住宅の供与が必要となる世帯数を市町村ごとに推計する。この結果をもとに、関係部署、関係機関等との連携体制の構築など必要な事前準備を行う。

特に大規模災害発生時においては、被災地方公共団体におけるマンパワー不足が見込まれることに加え、特に大都市圏等においては被災者の広域避難が必要となるケースが多くなると考えられるところであり、そのようなケースにも的確に対応できるよう、災害時の相互応援に関する協定を事前に締結する等により都道府県間の広域連携を推進することが望ましい。

### ◆ 被害想定に基づく必要戸数の推計 ◆

応急仮設住宅の必要戸数の推計方法については、「応急仮設住宅建設必携 中間とりまとめ（国土交通省住宅局住宅生産課/平成24年）」に例示されている。

#### 【参考：災害発生後に行う必要戸数の推計方法の例 （応急仮設住宅建設必携 中間とりまとめ（国土交通省住宅局住宅生産課/平成24年））】

【推計方法1】：阪神・淡路大震災、新潟県中越地震、東日本大震災における実績による  
“住家被害（全壊・半壊戸数）の2～3割”

【推計方法2】：阪神・淡路大震災の際に実施された方法  
“避難世帯数（※1） × 建物が全壊・半壊を理由に避難している者の割合（※2）  
× 応急仮設住宅等への希望者の割合（※2）”

※1：避難者数/平均世帯人員

※2：避難者へのヒアリング調査で把握（阪神・淡路大震災では約1,600名に実施）

【推計方法3】：東海地震に係る広域的な地震防災体制のあり方に関する調査検討報告書（※1）  
“住居が全壊した世帯 × 応急仮設住宅入居希望割合（※2）  
+ 半壊世帯 × 応急仮設住宅入居希望割合（※2）”

※1：総務省消防庁 東海地震に係る広域的な地震防災体制のあり方研究会/平成15年3月

※2：事前の市民アンケート調査結果より、所有形態別（持家・借家）に推定

**○ 被害想定にもとづく必要戸数の想定と、災害発生後に行う推計方法の確認（広島県）**

広島県は「広島県応急仮設住宅建設マニュアル（平成 25 年 1 月）」を策定し、地震被害の想定（※）に基づく市町別の必要戸数の想定と、災害発生後に行う推計方法の設定を行っている。

※：「広島県地震被害想定調査報告書（平成 19 年 3 月）」にて、「東南海・南海地震」や「己斐断層による地震」等、8つの地震について被害想定を整理している。

**【被害想定に基づく応急仮設住宅の必要戸数の想定】**

“必要戸数（想定）＝ 被害想定棟数（※1） × 19.4%（※2）”

※1：広島県地震被害想定調査報告書（平成 19 年 3 月）に基づく

※2：阪神・淡路大震災の例（応急仮設住宅供給戸数 48,439 戸÷住家被害 249,180 棟）に基づく

**【災害発生後に行う必要戸数の推計方法の確認】**

東日本大震災での推計方法をもとに以下の通り設定。また、東日本大震災での実績をふまえ、「建設：借上げ＝1：1」としている。

時期	推計方法
発災直後	必要戸数＝避難者数/2人（避難世帯数を推計） ×80%（内、全壊半壊世帯数を推計） ×1/2（内、建設分を推計）
～2、3週間	避難者数情報等を随時更新 上記推計戸数を基に、順次、市町による要望調査による戸数に置き換え
3週間～	市町による要望調査により算出

広島県『広島県応急仮設住宅建設マニュアル』平成 25 年 1 月より作成  
(<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/108/oukyukasetu.html>)

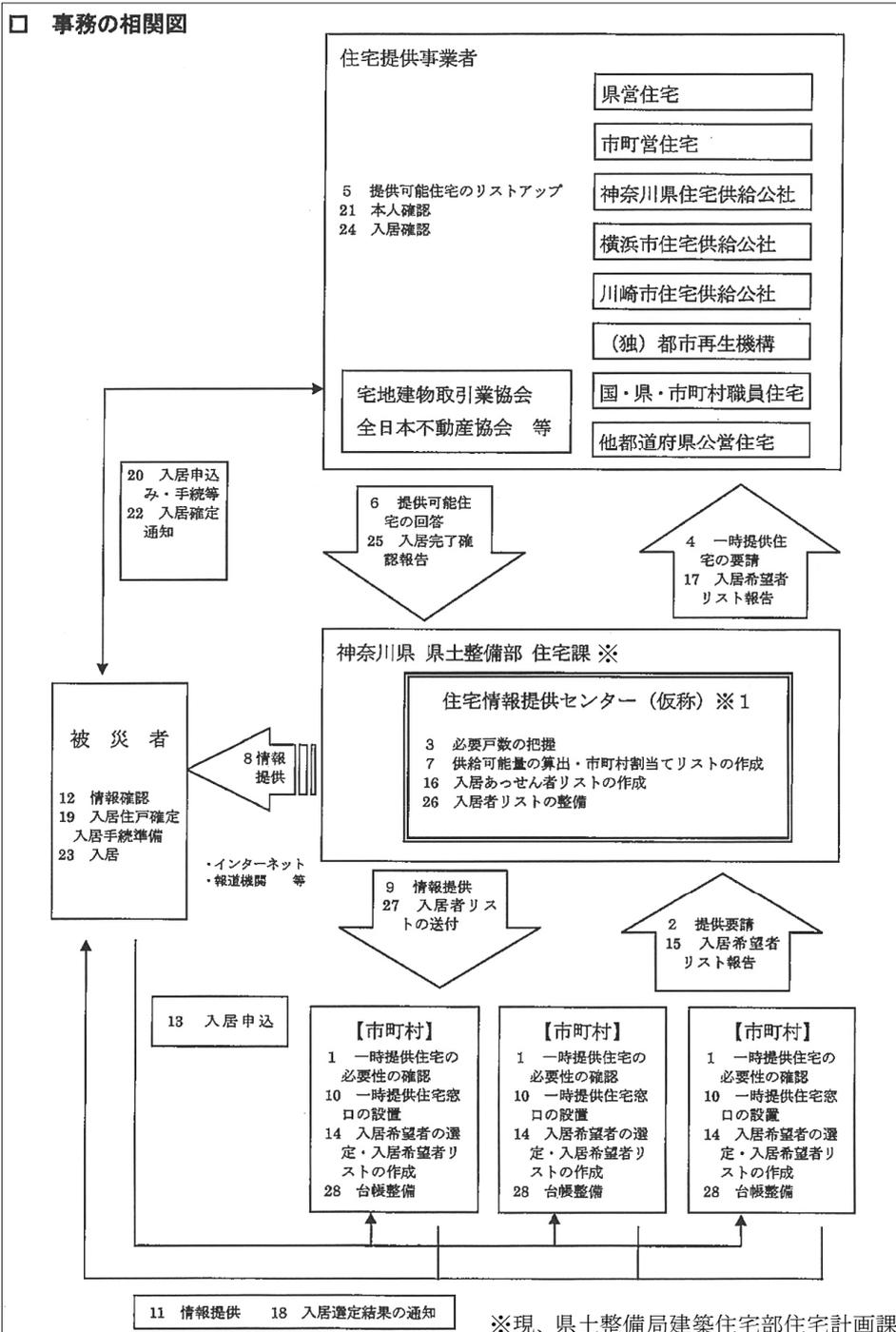
参考文献：広島県『広島県応急仮設住宅建設マニュアル』平成 25 年 1 月  
(<http://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/108/oukyukasetu.html>)

◆ 関係機関等との連携体制の構築 ◆

公営住宅や国家公務員宿舎等の公的住宅の空室については、災害発生時に一時提供住宅として活用できる場合もあることから、あらかじめ関係部署、関係機関等と連携体制を構築し、災害時における活用を検討する。

○ 一時提供住宅の提供に向け、行政と住宅提供事業者間の役割分担を定めている例（神奈川県）

神奈川県は、県、市町村、県・市公社、UR都市機構による「神奈川県公共住宅供給推進協議会」により、「神奈川県一時提供住宅供給マニュアル」を策定し、提供可能戸数の把握から被災者の入居に至るまでの事務の流れを定めると共に、行政と住宅提供事業者（公社、不動産関係団体等）等の役割分担や連絡先一覧も整備している。



出典：神奈川県公共住宅供給推進協議会『神奈川県一時提供住宅供給マニュアル』平成17年6月

参考文献：神奈川県公共住宅供給推進協議会『神奈川県一時提供住宅供給マニュアル』平成17年6月

**○ 公営住宅等の提供可能戸数調査の手順と役割分担を定めている例（山口県）**

山口県は、被災者に住まいを迅速・円滑に提供するため、「山口県災害時の被災者向け住宅確保マニュアル」を策定し、災害時の各担当組織の役割と作業の流れを明確にしている（役割分担と作業の流れを示しているフロー図：P.11 参照）。

その中で、公営住宅等で一時提供が可能な戸数の把握の手順、役割分担を以下の通り定めている。

**【県営住宅の空き家の提供戸数調査の作業手順(担当：住宅課県営住宅管理班)】**

作業項目	相手	作業内容
作業開始	住宅課 住宅企画班	・作業開始の連絡を受ける。 ・連絡様式の受け取り
空家の洗出し	—	・システムを利用した空き住戸の洗出しを行う。 県営住宅管理班において、県営住宅管理システムの空家情報を検索し、所定の様式を用いて「入居可能になるまでに要する日数」を除いたリストを作成する。
連絡・送付	指定管理者	・現況調査の依頼を行う。 ・上記で作成した様式を送付し、内容の確認と修正、「入居可能になるまでに要する日数」の確認・記載を依頼する。 ※入居停止中の住戸に係る依頼については、県営住宅計画班と協議を行う。
報告	指定管理者	・現況調査の報告を受ける。 ・指定管理者より上記様式の送付を受け、集計する。
報告	住宅課 住宅企画班	・提供可能戸数を報告する。

山口県『山口県災害時の被災者向け住宅確保マニュアル』平成26年5月より作成  
(<http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a18900/saigai/saigaimanyuaru.html>)

参考文献：山口県『山口県災害時の被災者向け住宅確保マニュアル』平成26年5月  
(<http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a18900/saigai/saigaimanyuaru.html>)

**○ 広域ブロック間で災害時相互応援協定を締結した例（関西広域連合及び九都県市）**

関西広域連合及び九都県市は、カウンターパート方式により、職員の派遣、食料・飲料水及び生活必需品の提供、資機材の提供、避難者及び傷病者の受入れ、車両等の輸送手段の提供、医療支援等の応援を実施する旨の協定を締結した。

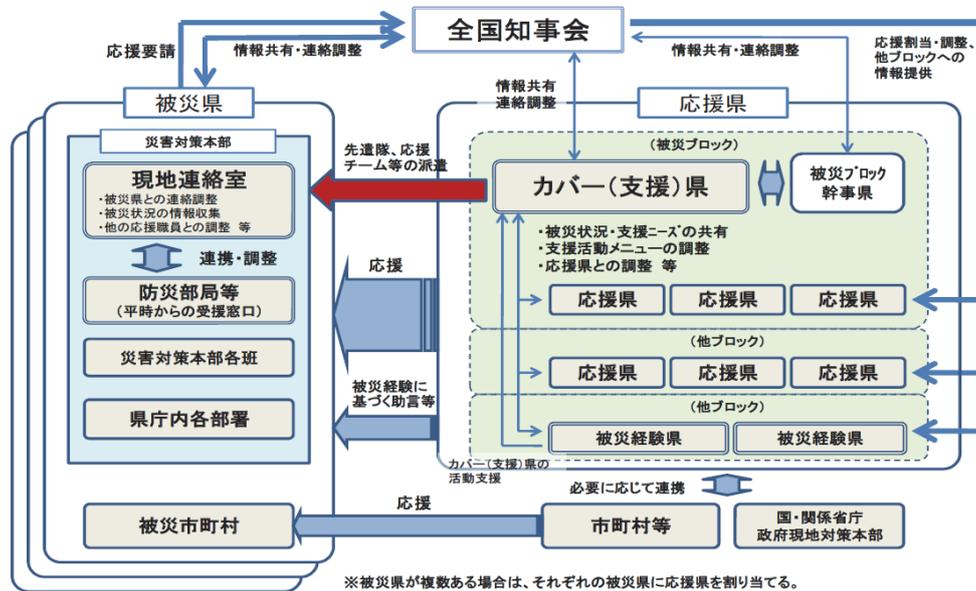
- 1 協定名：関西広域連合と九都県市との災害時の相互応援に関する協定
- 2 協定の概要  
大規模災害への備えに万全を期するため、九都県市と関西広域連合という、我が国の東西に位置し、政治・経済・文化等の多様な資源が集積する2つの圏域による相互応援協定を締結。
- 3 協定の内容  
カウンターパート方式\*により、職員の派遣、食料・飲料水及び生活必需品の提供、資機材の提供、避難者及び傷病者の受入れ、車両等の輸送手段の提供、医療支援等の応援を実施。  
※ 被災自治体に特定の応援自治体を割り当てることにより、責任を持って継続的に応援する方式
- 4 構成自治体
  - (1) 関西広域連合11団体  
滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、徳島県、京都市、大阪市、堺市、神戸市
  - (2) 九都県市9団体  
埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、相模原市
- 5 協定締結日：平成26年3月6日（木）

出典：関西広域連合ホームページ (<http://www.kouiki-kansai.jp/contents.php?id=1441>)

【参考：都道府県相互の広域応援体制におけるカバー（支援）県の主な役割・活動モデル（全国知事会）】

全国知事会は、都道府県相互の広域応援を有効に機能させるために、各ブロックにおいて実務面で整理・検討しておくことが望ましい事項等を「都道府県相互の広域応援体制におけるカバー（支援）県の主な役割・活動モデル」として取りまとめている。

【カバー（支援）県体制を基礎とした全国知事会・広域応援協定における対口支援】



【災害発生時に必要と思われる主な応援内容（例）】

時期	対策等	主な応援内容		
		応援要員の派遣	物資・資機材の提供	その他
(発災から初動概ね3日間)	体制の確立	<情報収集> ・情報収集体制の確立 ・先遣隊等の派遣 <応援・受援体制の確立> ・現地連絡室等の設置 ・後方支援本部等の設置		
	救助・救急活動	緊急消防援助隊の出動 警察災害派遣隊の出動		
	消火活動	緊急消防援助隊の出動		
	医療活動	DMAT・救護班の派遣		ドクターヘリの出動 傷病者等の受入
	建築物等危険度判定	被災建築物応急危険度判定士等の派遣		
	社会基盤施設の緊急対策 (土砂災害危険箇所緊急点検等)	土木職員等の派遣	資機材の提供	
	避難者対策	避難所運営支援要員の派遣		
	広域避難	避難調整要員の派遣		避難者、傷病者等の受入、 避難所、公営住宅等の提供
	生活物資の供給	物資集積・配送拠点要員の派遣	食品、飲料水、生活必需品、医薬品、燃料等の提供	
	給水	給水要員、給水車の派遣		
(避難所・仮設住宅の復旧期)	健康対策	保健師等の派遣		
	心のケア	専門家の派遣		
	生活衛生対策	し尿くみ取り作業員等の派遣	仮設トイレの提供	
	防疫対策	消毒薬配布要員	消毒薬等の提供	
	遺体の葬送			遺体の火葬
	応急仮設住宅の整備・確保	建築職員等の派遣	資機材の提供	
	社会基盤施設の応急復旧	土木職員等の派遣	資機材の提供	
	水道の応急復旧	水道技術職員の派遣	資機材の提供	
	下水道の応急復旧	専門職員の派遣	資機材の提供	
	災害廃棄物の処理	専門職員の派遣		災害廃棄物の受入
(仮設住宅の復興期)	被災者の生活支援	住民相談窓口要員等の派遣		
	市町村事務全般の支援	家屋被害認定調査、罹災証明書等の発行要員		
	学校教育機能の回復	教員等の派遣		
	文化財の保全	専門家等の派遣		
	災害ボランティアの活動促進	ボランティアコーディネーターの派遣		ボランティアバスの運行
	社会基盤施設の復旧	土木職員等の派遣		
	心のケア	専門家の派遣		
	被災者生活支援窓口要員	住民相談窓口要員等の派遣		
	市町村事務全般の支援	復興計画の策定等の応援		

出典：全国知事会東日本大震災復興協力本部  
『都道府県相互の広域応援体制におけるカバー（支援）県の主な役割・活動モデル』平成25年3月  
([http://www.nga.gr.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/3/post\\_972.pdf](http://www.nga.gr.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/3/post_972.pdf))

**○ 関係機関が連携して被災者住宅支援に係る情報共有に取り組んでいる例**

**(中部ブロック災害時住宅支援に係る連絡調整会議)**

南海トラフ巨大地震等への備えとして、災害時に国、県、政令市等の関係機関が連携して的確かつ速やかに被災者住宅支援等を行えるよう、平時から各機関の取組みについて情報共有を図り、災害時の連携確認等を行うことを目的として、「中部ブロック災害時住宅支援に係る連絡調整会議」が設置されている。

構成員：国土交通省中部地方整備局、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、静岡市、浜松市、名古屋市の住宅関係課長等

オブザーバー：独立行政法人都市再生機構中部支社、独立行政法人住宅金融支援機構東海支店

**(関東ブロック被災者向け住宅支援に係る連絡会)**

首都直下地震等大規模災害への備えとして、災害時に国、都県、政令市等の関係機関が連携して適確かつ速やかに被災者住宅支援を行えるよう、平時から各機関の取組みについて情報共有を図り、災害時の連携強化等を行うことを目的として、「関東ブロック被災者向け住宅支援に係る連絡会」が設置されている。

構成員：国土交通省関東地方整備局、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市及び相模原市の住宅関係課長等

オブザーバー：独立行政法人都市再生機構、独立行政法人住宅金融支援機構

## ② 応急建設住宅に係る事前準備

### ◆ 概要 ◆

大規模災害等、大量な応急仮設住宅の設置が必要な事態に備え、都道府県は市町村と調整を図り、事前に公有地等のほか、その他の土地を含め、応急建設住宅を建設可能な土地を選定し、候補地リストを作成しておくとともに、事業者等と協力し事前点検を行い、土地の状況、周囲の環境等を把握しておくことが望ましい。確保した応急建設住宅の建設用地に関する情報は、市町村へ提供・共有し、迅速な対応が可能となるよう支援を行うことが望ましい。

また、応急建設住宅を迅速に設置することができるよう、予め建設事業者団体等と建設及び建設資材の提供等に関する協定を締結しておくことが望ましい。この際、独自に応急建設住宅の標準的な仕様を定めている例もある。

さらに、応急建設住宅の設置が円滑かつ統一的に行えるよう、あらかじめマニュアルを作成し、災害発生時の実務や事前準備（建設、用地の選定確保）等を明確にしておくことが考えられる。

### 【平常時から準備する項目】

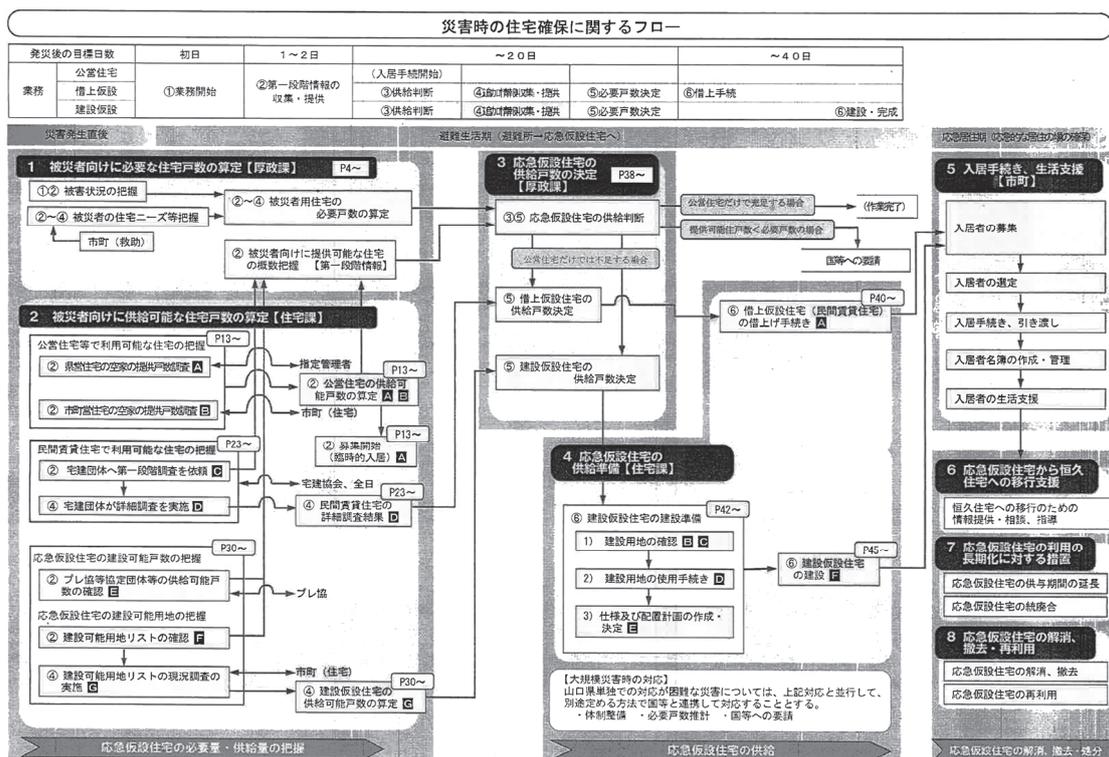
- |                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| 1. 被害想定に基づく応急仮設住宅の必要戸数の想定等 | 7. 資材・用地等の提供の申し出への対応方針の整理 |
| 2. 想定必要戸数に応じた建設候補地の確保      | 8. 建設段階の進捗管理の情報           |
| 3. 標準仕様の設定                 | 9. 建設後のフォロー業務の整理          |
| 4. 建設事業者等との協定・発注準備         | 10. 応援部隊の受け入れ、派遣、調整       |
| 5. 関係者間の役割分担、情報連絡体制の整理     | 11. 定期的な情報更新・事前訓練等の実施     |
| 6. コミュニティ・要配慮者等への配慮方針の整理   |                           |

参考文献：国土交通省住宅局住宅生産課『応急仮設住宅建設必携（中間とりまとめ）』平成24年5月  
<http://www.mlit.go.jp/common/000211741.pdf>

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ マニュアル整備による都道府県・市町村等の役割分担の明確化（山口県）

山口県では、「山口県災害時の被災者向け住宅確保マニュアル（平成26年5月策定）」において、福祉部局（厚生課）、住宅部局（住宅課）、市町のそれぞれが、時系列の中で行う内容を整理した「災害時の住宅確保に関するフロー」を示し、マニュアルの構成としている。



出典：山口県『山口県災害時の被災者向け住宅確保マニュアル』平成26年5月  
<http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a18900/saigai/saigaimanyuaru.html>

## ○ 平時からの建設候補地の選定（千葉県）

千葉県では、平常時における準備の一環として、以下の内容の応急仮設住宅建設候補地調査及びその結果に基づく周知を行うこととしている。

- ・事前に建設が可能な用地を明らかにすることを目的とする。
- ・建設仮設の用地は市町村から提示を受けることを原則とする。
- ・県からの依頼を受け、各市町村が敷地に関する調査を行い、県に報告する。
- ・県は結果をとりまとめ、市町村と共有する。
- ・各市町村は、調査結果に変更が生じた場合にはただちに県へ報告し、関係書類の差し替えを行う。
- ・なお、市町村が候補地の選定等の調査を行うにあたり、以下の「応急仮設住宅建設候補地調査要領」に基づくものとする。
- ・候補地として選定された土地について、土地管理者等に土地使用の承諾を得るとともに、公園などについては、被災者によりテントを張られたり車両を乗入れられたりして占拠されることのないよう、応急仮設住宅建設候補地である旨の表示をするなど周知を行う。

### 【応急仮設住宅建設候補地調査要領】（一部について抜粋、要約）

#### (1) 方針

- ① 実際に災害が起きた場合に使用可能な空地进行を候補地として抽出する。
- ② 1市町村につき、最低1か所、公有地の候補地を抽出して配置図を作成する。
- ③ ②以外で、公有地で建設予定戸数50戸以上の候補地は、配置図を作成する。
- ④ ③以外の候補地は、候補地区域図を作成することで配置図に代えてもよい。
- ⑤ 1市町村につき1枚、管内位置図を作成する。
- ⑥ 提出物は、災害地に設計図書として使われる可能性があるため、モノクロで作成する。

#### (2) 抽出する候補地について

- ① 候補地の種類
  - ・極力公有地とし、公園、公共の施設用地及びその他の空地。
  - ・他の災害対策用地と空間的、時間的に重ならない土地。
- ② 候補地提供者等に対する確認事項
  - ・公有地で通常用途をもっている土地の場合、使用制限が年単位となることを、当該土地管理部局に承諾を得ておくこと。
  - ・市町村希望により民有地を候補地に含める場合、土地所有者の土地提供等の意向確認は市町村で行うこと（毎年、意向確認を実施）。
  - ・敷地確保の費用は災害救助法の補助対象外であること。
- ③ 候補地の量
  - ・できるだけ多く抽出すること。目安として以下の量の建設可能戸数を確保できること。
    - －各市町村の把握する所管内世帯数の2～6%程度
    - －「平成19年度千葉県地震被害想定調査」の建物被害予測を参考とし、そのうちの住宅の被害を推測して必要戸数とすること
    - －戸あたりの平均必要面積を100㎡として算出すること
- ④ 候補地の物理的条件
  - ・既成市街地と同一の生活圈、もしくは公共交通機関により既成市街地へのアクセスが容易であること。
  - ・地震による地盤の液状化のおそれがないこと。周辺道路を含め、土砂災害等二次的な災害を受ける危険性がないこと。
  - ・接する道路が、入居者の生活や建設工事の際の資材搬入等に支障がないこと（最低4t車が通行可能）。
  - ・周辺に上水道、電気、雨水排水が整備されている、もしくは容易に整備可能で、汚水雑排水の放流先が確保できること。
  - ・消防水利が確保可能、もしくは整備可能であること。
  - ・敷地及びその周辺の高低差が少ない、もしくは容易に整地可能となること。
  - ・建築基準法による制限を配慮し、防火地域内はなるべく避けること。
  - ・なるべく10戸以上を建設できること（1,000㎡以上）。

参考文献：千葉県『千葉県応急仮設住宅供給マニュアル』平成26年4月

○ 建設候補用地をリストアップし、データベース化した例（神奈川県）

神奈川県では、県と市町村が協力して、建設候補地をリストアップし、データベース化して管理している。その際、建設候補地の測量図等、応急建設住宅を建設する上で参考になる資料があれば、できるだけ電子化した上で、情報を共有することとしている。また、防災協力農地の登録など、可能な限り土地の所有者等の了解を得て、その情報を登録することとしている。

なお、敷地のリストアップにあたっては、候補地調査を毎年度実施し、そこで把握された公共空地等の中から、次の条件等を考慮することとしている。

- 建設候補用地リストアップの際の条件
- (1) まとまった敷地であること
  - (2) 浸水、がけ崩れ等の危険がないこと
  - (3) 水道、電気等のライフラインの整備が容易なこと
  - (4) 仮設住宅の資機材の搬入等が容易であること
  - (5) 日常生活に支障を来さない場所であること

市		応急仮設住宅建設可能地用地台帳		調査日
用地の名称	所在地	地名地番 住居表示	調査担当者	
交通手段	最寄駅(線 駅) □徒歩 分 □バス 分+徒歩 分 □車 分 □その他( )	〔接面道路の状況〕 接道状況	方位	接道状況概略図
権利者	所有者(土地 建物) 所管・連絡先( ) 借地権者 所管・連絡先( )	主な道路	①□公道 □私道 (所有者: )	②□公道 □私道 (所有者: )
(敷地状況)	用地面積 公畝( )m <sup>2</sup> /実測( )m <sup>2</sup> 敷地囲面等 公園 □有 □無 現況図 □有 □無 利用概況 □使用形態等( )	橋員	①( )m ②( )m	①( )m ②( )m
既存建物・工作物 その他支障物件	□無 □有 規模・構造等; □無 □有 撤去・移設の可否	工事用車両	□進入可 □4t車進入不 条件等:	□進入可 □4t車進入不 条件等:
利用面積	□現況のままの利用可能面積( )m <sup>2</sup> □移設等をした場合の最大利用可能面積( )m <sup>2</sup>	その他	〔法規制等〕	
地勢	□平頂 □傾斜 □中央凹 □中央凸 □その他( )	都市計画	□区域内 □区域外 □市街化区域 □市街化調整区域	□用途地域( ) □無指定
地盤	□良好 □普通 □悪い	用途地域	□その他の規制状況( )	□建ぺい率( %) □容積率( %)
(ライフラインの整備状況)	給水管 □公管 □私設 □径不足(管径:φ 深さ: ) □本管なし(延長の可否/その他: )	〔特記事項〕		
水 敷地内	□引込有り □無引込 □井戸有り □その他			
汚水	□公共下水道に接続可(敷地内最終併 □有 □無) □その他( )			
雨水	□公共下水道に接続可(敷地内最終併 □有 □無) □側溝に接続可(敷地内埋理 □その他)			
水 道排水	□公共下水道に接続可 □側溝に接続可(敷地内埋理)			
電気	□有 □無(延長の可否/その他: )			
ガス	□有 □無(延長の可否/その他: ) □有 □都市ガス □天然ガス(敷地内引込 □有 □無) □無延長の可否/その他			

出典：神奈川県『神奈川県応急仮設住宅供給マニュアル』平成18年9月

参考文献：神奈川県公共住宅供給推進協議会『応急仮設住宅建設候補地データベース利用マニュアル』平成26年4月  
 神奈川県公共住宅供給推進協議会『神奈川県応急仮設住宅供給マニュアル』平成26年4月  
 神奈川県ホームページ

○ 建設候補地をGISデータとして整理し、優先順位の高い用地について配置計画を作成した例

(高知県)

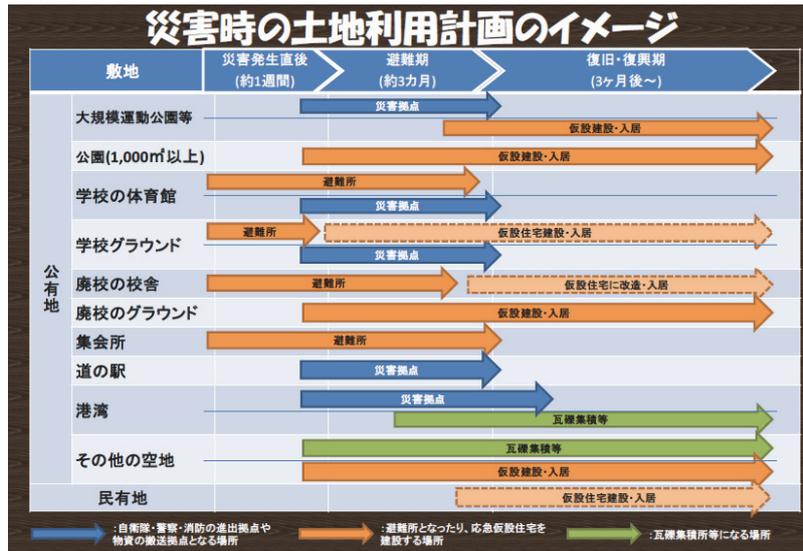
高知県では、市町村から、当該市町村が有している空地の情報に、応急建設住宅の建設候補地として優先順位を付けたものの提供を受け、GIS データとして整理している。これらの用地について、災害発生直後から避難期、復旧・復興期までの時間の経過を考慮した災害後の土地利用計画を作成し、さらに、その土地の面積や形状、ライフラインの状況などの情報を基に、AからDの4ランクで優先順位を付け、仮設住宅の建設に適しているA及びBランクの土地について配置計画を作成している。

さらに、安政南海地震クラスの被害を想定し、全壊・半壊戸数の約2割の応急建設住宅を供与できるよう、市町村域を越えた広域的な観点からの建設用地の選定に向け、県内を4ブロックに区分して、市町村と意見交換を実施している。

仮設住宅建設用地の優先順位について				
項目	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク
仮設住宅建設後(最長5年)の土地利用	支障なし	3年間まで 支障なし	2年間まで 支障なし	支障あり
敷地造成工事	必要無し又は簡易造成工事	同左	大規模な造成工事必要	同左
グランド面の状態	土、芝生等	7.57㎡舗装	イタ-ロッキング等	同左
建設可能戸数	50戸以上 (空地5,000㎡)	10戸以上 (空地1,000㎡)	10戸未満	同左
ライフライン	電気・水道・ガス有	電気・ガス無	全て無	同左
建築資材等の搬入	支障なし	4t車程度で搬入可	2t車程度で搬入可	搬入不可
仮設住宅の着工時期	2週間以内	1月以内	3月以内	6月以内
土地の所有者との借地契約等	公有地	協定済	借地契約等が必要	同左
前面道路等の土地の高低(バリアフリー)	高低差無し	2m未満	6m未満	6m以上
周辺の状況	住宅地・公園等の緑地	店舗等の利便施設無し	同左	工場等
農業用地の転用等の手続き	宅地	同左	必要	同左
風水害の被害予測(敷地の水はけ等)	無し又は簡易な造成工事	外構工事に対応可	同左	急傾斜危険区域等
津波浸水被害予測	無し	同左	1m未満	長期浸水

※一つでも低いランクに当てはまる場合は、低いランクの方を優先させていただきます。  
 <例>建設可能戸数は10戸未満だが、その他はAランクの条件を満たす → Cランクとして評価

出典：高知県『応急仮設住宅供給計画』平成25年6月



出典：高知県『応急仮設住宅供給計画』平成 25 年 6 月

参考文献：高知県『応急仮設住宅供給計画』平成 25 年 6 月  
高知県提供資料

○ 全市町村を対象とした調査により建設可能用地を把握しランク付けした例（北海道）

北海道では、被災状況に応じて住家を失った被災者に対して速やかに応急仮設住宅を供給するため、全市町村を対象とした調査を実施し、応急建設住宅の建設可能用地及び建設可能戸数等について把握している。

選定した建設可能用地のリストは、毎年度行う調査により更新し、優先順位付けを行っている。優先順位は、それぞれの用地を以下の 10 項目で評価（A～D）し、項目の中で最も低いランクを総合評価のランク（A～D）とすることとしている。

市町村の地域防災計画に基づく被害想定（全壊・半壊戸数の合計）の 3 割を必要戸数とし、建設可能用地は市町村所有地を基本としているが、民間賃貸住宅の活用も考慮した上で、市町村所有地のみでは必要戸数を供給できない場合は、国有地・道有地・私有地についても候補地として検討することとしている。

【建設可能用地の評価項目】

- ・ 仮設住宅建設後(最長 5 年)の土地利用
- ・ 地盤面の状態
- ・ 建設資材等の搬入
- ・ 風水害の被害予測（敷地の水はけ等に対応する整備）
- ・ 津波浸水被害予測
- ・ 敷地造成工事
- ・ 建設仮設戸数
- ・ 建設地周辺の状況（生活利便施設の有無）
- ・ 積雪への対応（除雪重機等の作業）
- ・ 各災害危険区域の指定状況（津波浸水以外）

参考文献：北海道提供資料

**○ 土地の使用契約手続きの方針に関する事前の取り決めの例（千葉県）**

千葉県では、応急仮設住宅供給マニュアルの中で、発災後における土地の使用契約手続きの方針を次のように定めている。

- ・土地の使用手続きは、原則として、市町村が行う
- ・市町村の所有地については、土地は無償で提供するものとして、使用契約は行わない
- ・市町村所有地以外の土地については、県が契約主体になる必要がある、もしくは合理的である場合を除き、原則として市町村が工事着工前までに手続きを完了する
- ・ただし、発災初期段階で、契約手続きを経る時間的な余裕がなく、かつ土地管理者等の承諾が得られた場合、事後速やかに所定の手続きを行う
- ・当該土地の賃貸借に係る費用は、応急仮設住宅を管理する市町村の負担とする

**【土地の所有者別の手続き】**

- a. 国所有地の場合  
国有財産法第22条第1項第3号により、無償貸与を受けることができる。
- b. 千葉県所有地の場合  
県住宅課で、財産の所管課と協議の上、土地を無償で使用できるよう調整を行う
- c. 要望した市町村以外の市町村所有地の場合  
先方に指定の様式があればそれに従い、なければ、県が資料として示す「土地使用賃貸契約書（例）」を参考に契約書類を作成する。
- d. 民間所有地の場合  
原則として、企業等が所有する土地のみとし、個人所有は借り上げない。  
通常の賃貸借契約を締結し、貸し付けを受ける期間については、早期に解決が見込める場合を除き、仮設住宅本体の設置期間（2年間）に合わせる。契約書類は県が資料として示す「土地使用賃貸契約書（例）」を参照。

参考文献：千葉県『千葉県応急仮設住宅供給マニュアル』平成26年4月

【参考：過去の大規模災害における用地選定の状況】

○阪神・淡路大震災（兵庫県）

- ・兵庫県と被災市町との役割分担のもと、634 団地の建設用地の選定・確保が行われた。
- ・建設用地は、民有地の 89 団地をはじめ、国、大阪府、大阪市、県内被災市町及び被災地外市町、その他公的機関等が所有する用地の提供を受け、県有地 18 団地を含め確保した。
- ・民有地の借り上げに際し、使用料が無償の場合は使用貸借契約、使用料が有償の場合は賃貸借契約によるものとした。
- ・借り受け期間は当初は概ね 1～2 年間で、所有者の協力・理解が得られた用地については、必要に応じ供与期間の延長を行ったものの、原則として早期返還に努めた。
- ・借受け料については、原則として無償とし、固定資産税、都市計画税等の公租公課の減免措置が講じられた。有償となった場合の借受け料は公租公課相当額とした。

所有者		団地数	建設戸数（一団地あたり平均戸数）	
公有地	国有地	21	1,445 戸	(68.8 戸)
	県有地	18	1,957 戸	(108.7 戸)
	市有地	425	31,285 戸	(73.6 戸)
	町有地	17	235 戸	(13.8 戸)
	大阪府有地	3	570 戸	(190.0 戸)
	小計	484	35,492 戸	(73.3 戸)
公社・公団	県住宅供給公社・県土地開発公社	5	104 戸	(20.8 戸)
	市公社	24	620 戸	(25.8 戸)
	公団	21	4,052 戸	(193.0 戸)
	小計	50	4,776 戸	(95.5 戸)
国鉄清算事業団	8	1,668 戸	(208.5 戸)	
民有地	89	6,225 戸	(69.9 戸)	
その他公有地(財産区)	3	139 戸	(46.3 戸)	
合計		634	48,300 戸	(76.2 戸)

兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成 12 年 3 月より作成

参考文献：兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成 12 年 3 月  
 (http://web.pref.hyogo.ip/wd33/documents/000037459.pdf)

○東日本大震災（岩手県）

- ・岩手県では津波被害等に伴い、公有地の確保が困難となったため民有地の活用も行われた。
- ・プレハブ建築協会の規格建築部会には避難所近くの学校のグラウンドなど公有地を中心に、住宅部会には民有地や小公園などを中心に建設依頼した。公募選定事業者には、比較的規模が小さい団地について建設依頼を行った。

【事業者別の団地の状況】

	規格建築部会 7,772 戸 3/19～		住宅部会 3,727 戸 4/15～		公募選定事業者※ 2,485 戸 5/9～		計 13,984 戸			
	公有地	民有地	公有地	民有地	公有地	民有地	公有地	民有地	民有地率	全団地数
	宮古市	15	0	21	14	10	2	46	16	25.8%
大船渡市	15	5	10	6	2	1	27	12	30.8%	39
陸前高田市	15	3	3	11	2	19	20	33	62.3%	53
釜石市	7	17	6	4	7	9	20	30	60.0%	50
大槌町	3	16	0	13	1	15	4	44	91.7%	48
山田町	10	10	6	16	0	7	16	33	67.3%	49
その他の市町村	5	1	1	1	8	2	14	4	22.2%	18
計	70	52	47	65	30	55	147	172	53.9%	319
	民有地率 42.6%		58.0%		64.7%					
	1 団地あたり戸数 63.7		1 団地あたり戸数 33.3		1 団地あたり戸数 29.2		※・・公募選定事業者には、住田町及び遠野市の独自建設分を含む			

出典：岩手県『東日本大震災津波対応の活動記録～岩手県における被災者の住宅確保等のための 5 か月間の取組み～』平成 23 年 11 月  
 (http://www.pref.iwate.jp/kenchiku/saigai/tsunami/008644.html)

## ○ 配置計画の策定方針と計画作成ツール、モデル計画を作成（静岡県）

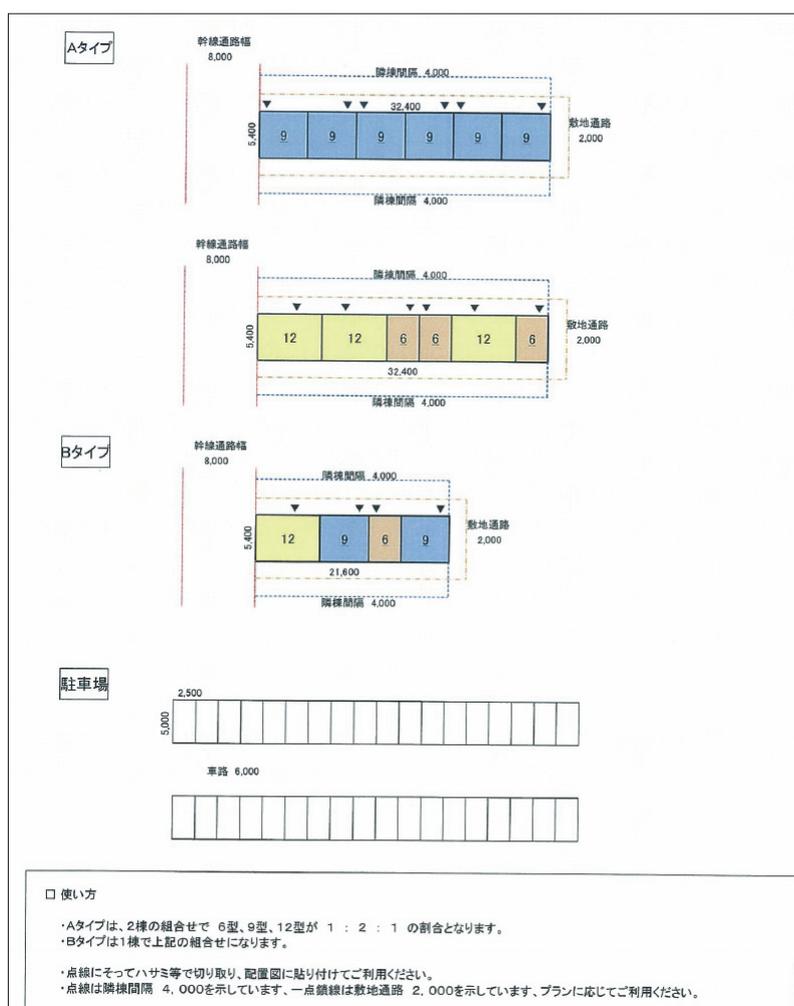
静岡県では、応急仮設住宅の建設予定地の選定方針、配置計画の策定指針等を示した「応急仮設住宅配置計画策定要領」に基づき、市町村が建設候補地リストを作成し、候補地ごとに配置計画図を作成し、県に提出している。

要領では配置計画の策定方針として以下の内容を定めており、配置計画作成ツール（配置計画チェックリスト、住棟プランテンプレート）や、モデル配置計画も示している。

### 【配置計画の策定方針】

- ・ 計画住戸の属性と割合  
(1つの団地に1DK、2DK、3Kタイプを1:2:1の割合で混在させる)
- ・ 応急仮設住宅の標準プラン、標準仕様
- ・ 住棟配置基準（静岡県は日照時間が長く、多くの住民が南向きを希望するため東西配置を基本とする）
- ・ 出入口のスロープ対策
- ・ 進入路、通路幅等
- ・ 集会所、談話室の配置  
(10戸以上の団地には40㎡程度の談話室を1室、50戸以上の場合は100㎡程度の集会所を1棟)
- ・ 駐車場、駐輪場
- ・ 受水槽、浄化槽

### 【住棟プランテンプレート】



出典：静岡県、（一社）プレハブ建築協会  
『静岡県応急仮設住宅配置計画策定要領』平成21年3月

○ 建設候補地における配置の検討（千葉県）

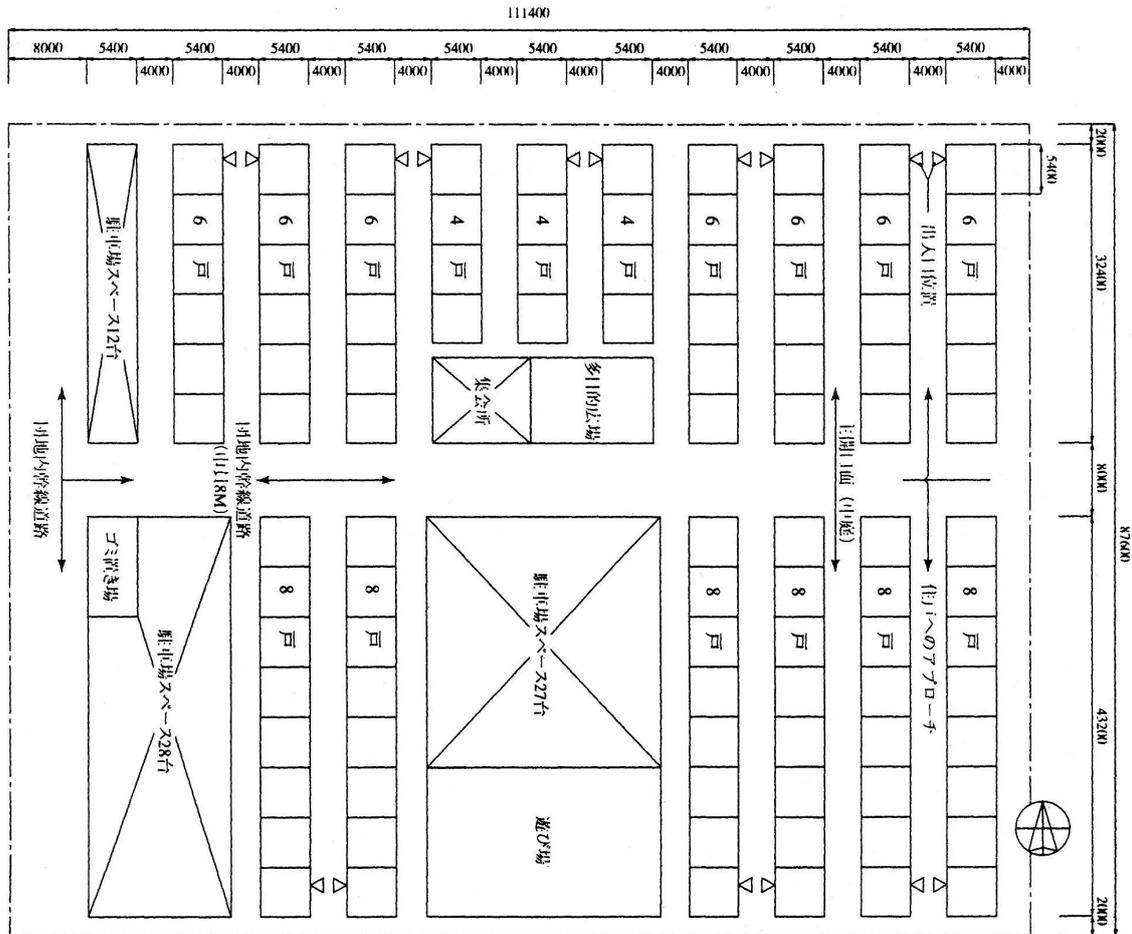
千葉県では、市町村が建設候補地を抽出するに当たって、一部の敷地に対しては、配置図を事前に検討・作成し、それを県に提出することとしている。

配置図を作成する上で、以下に示す「応急仮設住宅建設候補地調査要領」の「応急仮設住宅配置基準」に基づくこととしている。

【応急仮設住宅建設候補地調査要領】（一部について抜粋、要約）

(7) 応急仮設住宅配置基準

- ① 敷地内通路（トラックの通れる通路）・・・最小幅員 8m
- ② 住戸へのアプローチ通路・・・最小幅員 4m
- ③ 住戸（1戸は奥行き約 5.4m、間口 5.5m）は、4戸～6戸の範囲で連棟とする。
- ④ 住棟は敷地境界から妻側（住棟短手方向）は2m、桁側（住棟長手方向）は4mの空きをとる。
- ⑤ 住棟は南北方向に長く配置し、各住戸の玄関を向かい合わせとする。なお、敷地形状などにより異なる配置も可とする。  
（南北配置は2棟で1セットの配管工事を行う。東西配置は北入り、居間が南側、水回りを北にするため、棟ごとに1セットの配管工事が必要になり、工期が大幅に伸びるため、これを避ける）
- ⑥ 集会所（奥行き約 9.5m、間口 11m アプローチ込）は、住戸 50 戸以上につき1棟の割合※で確保、周辺には車の荷捌きスペースのため空地（集会所の 1.5 倍程度の面積）・駐車場（3台程度）を用意。  
※計画段階では 50 戸につき 1 棟程度の集会所とし、実際に建設する際に必要な住戸の戸数等によって建設する集会所数を決定する。
- ⑦ 駐車場・駐輪場・ゴミ置き場を必ず確保
- ⑧ 駐車場は引越し用トラックなどの駐車を考慮して一台あたり間口 2.5～3m程度、奥行きを6m程度とする。車路の中は 90° 曲がって駐車する場合で 5m以上を確保。
- ⑨ 駐車台数は、周辺の交通事情を勘案するが、住戸数の半分程度の台数を確保。



参考文献：千葉県『千葉県応急仮設住宅供給マニュアル』平成 26 年 4 月

## ○ 建設候補地配置図作成演習の例（愛知県）

愛知県では、市町村が建設候補地を選定し、候補地毎に配置計画図を作成している。また、応急仮設住宅整備基準（平成17年策定）（住棟配置、駐車場、広場、集会所等）を定め、毎年度、仮定の候補地に応急建設住宅を配置する、市町村向けの「建設候補地配置図作成演習」を実施している。

### 【候補地（仮想）】

○ 応急仮設住宅設置の条件

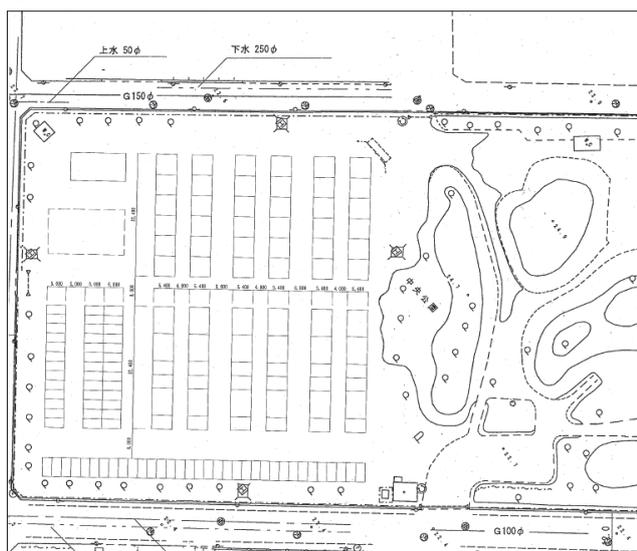
- ・ 場所：○○市 中央公園
- ・ 住戸数：72戸
- ・ 駐車場：72台
- ・ 広場：多目的広場を1ヶ所
- ・ 集会所：1ヶ所（100㎡程度）



### 【配置計画の方針（演習の際の与条件）】

- ・ 計画住戸の属性と割合  
(1つの団地に1DK、2DK、3Kタイプを1：2：1の割合で混在させる)
- ・ 応急仮設住宅の標準プラン、標準仕様（プレハブ建築協会の仕様）
- ・ 住棟配置基準（南北配置を原則とする）
- ・ 進入路、通路幅等（団地内幹線通路は幅員8m 駐車場入口は6m、歩行者のみの場合は4m以上にするのが望ましい）
- ・ 集会所の配置（50戸以上の団地に100㎡程度の集会所を配置）
- ・ 駐車場（住戸数と同数とする）
- ・ 広場（多目的広場を1ヶ所設置する。1戸当たり3㎡を目途に。資材の搬出入、集会、露天その他の予期せぬ用途などを多目的に利用することを想定し、できるだけ車道に接して計画する。）

### 【配置図の例】



参考文献：愛知県『平成25年度 建築災害実務講座』平成25年8月

○ 一般社団法人プレハブ建築協会・一般社団法人全国木造建設事業協会の応急建設住宅の標準仕様

	プレ協 (ユニットハウス)	プレ協 (組立ハウス)	全木協
地域区分	—	—	4、5、6
豪雪地帯	—	—	多雪地域
間取り・面積	1DK 2DK 3K	1DK 2DK 3K	1DK 2DK 3K
構造	鉄骨型鋼ユニット構造	軽量型鋼プレース構造	木造軸組構造
耐積雪補強	—	あり (積雪 1.0m)	—
世帯間仕切り	化粧PB厚さ 9.5mm PB厚さ 12.5mm 木製下地又は鋼製下地	化粧PB厚さ 9.5mm PB厚さ 12.5mm 木製下地	化粧PB厚さ 12.5mm PB厚さ 12.5mm 木製下地 杉
手摺(玄関)	あり(内外)	あり(内外)	あり(内外)
(便所)	あり	あり	あり
(浴室)	あり(内外)	あり(内外)	あり(内外)
上水道凍結防止	—	—	給水管外部立上り部ヒーター 巻き
玄関袖壁等	—	—	風除室
断熱材(天井)	断熱材入り	グラスウール t=50mm 10kg 同等品	グラスウール t=100mm 10kg 同等品又は 羊毛断熱材 t=105mm
(壁)	グラスウール 10K 同等品 t=50mm	グラスウール 10K 同等品 t=50mm	グラスウール t=100mm 10kg 同等品又は 羊毛断熱材 t=105mm 10kg
(床)	—	—	羊毛断熱材 t=105mm 10kg 押出発泡ポリイソシアヌレート t=60mm
二重サッシ	—	あり	あり
エアコン	—	あり	あり
防湿措置	—	床ポリエスチレンシート	床ポリエスチレンシート
たたみ	—	あり	あり
シックハウス対策	居室の表しの合板類は規制対象外ホルムアルデヒド発散建築材料 (F★★★★等級以上)	居室の表しの合板類は規制対象外ホルムアルデヒド発散建築材料 (F★★★★等級以上)	居室の表しの合板類は規制対象外ホルムアルデヒド発散建築材料 (F★★★★等級以上)
汚水処理	放流形式は地域指簿に準ずる	放流形式は地域指簿に準ずる	浄化槽
災害救助法に基づく一般基準	253万円/戸 (29.7㎡)		
想定単価	253万円/戸 (29.7㎡) (H26年度)		
生産能力	関東ブロック 500戸(1ヶ月以内) 3,000戸(3ヶ月以内) 7,300戸(6ヶ月以内)	関東ブロック 3,300戸(1ヶ月以内) 26,000戸(3ヶ月以内) 54,700戸(6ヶ月以内)	500戸/県・月

注：一般基準の範囲(253万円/29.7㎡)内で建設することは難しい。

(一社)プレハブ建築協会提供資料  
(一社)全国木造建設事業協会提供資料 より作成

一般社団法人プレハブ建築協会  
ユニットハウス(写真上)、組立ハウス(写真下)



一般社団法人全国木造建設事業協会



### ■一般社団法人 プレハブ建築協会（規格建築部会）における応急仮設住宅の仕様（オプション）

応急仮設住宅の仕様は、当協会の標準仕様に基づき関係機関と打ち合わせするが、東日本大震災や過去の応急仮設住宅建設時においては、各都道府県からの要請で地域の特性や生活環境を考慮し、以下のオプション仕様を取り入れている。

#### ①バリアフリー対策(オプション)

- ・ 通路、駐車場の舗装及び排水側溝の整備
- ・ 玄関手すり、スロープ等に設置
- ・ 出入口ステップ等の追加

#### ②暑さ・寒さ対策(オプション)

- ・ 床パネル断熱材入り
- ・ 天井パネル断熱材増量
- ・ 内壁もしくは外壁にふかし壁(断熱材入り)
- ・ 居室の窓の二重サッシ化
- ・ 居室のたたみ設置
- ・ 玄関先への袖壁または風除室の設置
- ・ FF 式石油暖房機器等の設置
- ・ 基礎廻りの塞ぎ、換気口の設置(給水管凍結防止)
- ・ 給水管の保温や水抜き栓の設置
- ・ トイレの暖房便座化
- ・ お風呂の追い焚き機能の取付け
- ・ エアコンや暖房器具の追加
- ・ 合併処理浄化槽・受水槽・給水メーター等の凍結防止

#### ③積雪対策(オプション)

- ・ 柱材・梁材のランクアップ・柱下部分 木杭の強度アップ(土台の沈下防止)
- ・ 玄関廊下・スロープの屋根設置
- ・ 除雪車作業のための住戸通路幅の確保とアスファルト舗装
- ・ 屋根への梯子固定金物やタラップの設置(雪降ろし時)
- ・ 屋根の転落防止アングルの設置(雪降ろし時)
- ・ 堆雪広場の確保
- ・ エアコン室外機・受水槽の高所化、テレビアンテナを建物妻側に取付け

#### ④防火・防犯対策(オプション)

- ・ 外灯の増設
- ・ 各住戸への消火器設置
- ・ 集会所・談話室への AED(自動体外式除細動器)設置
- ・ 非常ベルの設置
- ・ カーブミラーの設置

#### ⑤その他対策(オプション)

- ・ 床ポリエチレンフィルム敷き(防湿対策)
- ・ 居室の掃き出し窓の設置(居住性への配慮)
- ・ 天井パネルの目地テープ張り及び軒裏に強制換気扇と吸気孔の設置(結露対策)
- ・ 外部柱カバー取付け(柱の熱対策)
- ・ 物干し部庇の取付け(雨対策)
- ・ H 鋼基礎(地盤対策)
- ・ 受水槽に消火栓口の取付け(消防水利対策)
- ・ 物置の設置(収納対策)

2. 平野時における取組み

○ 独自仕様を定めている県の応急建設住宅の発注仕様・戸当たり単価の例

地域特性	石川県	静岡県	高知県	福岡県※1	熊本県	大分県	宮崎県
地域区分	4、5、6	5、6、7	4、5、6、7	5、6、7	5、6、7	5、6、7	5、6、7
豪雪地帯	特別豪雪地帯 豪雪地帯	豪雪地帯(一部)	—	—	—	—	—
間取り・面積	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡)	1K(24.8㎡) 2K(29.7㎡) 3K(39.6㎡)	1K(19.8㎡) 2K(29.7㎡) 2LDK(39.7㎡)	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(2LDK)(39.6㎡)	1DK 2DK(29.8㎡) 3DK	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡)	1DK(19.9㎡) 2DK.3K(29.8㎡) (39.6㎡)
構造	軽量型鋼プレース構造	木造軸組工法	木造軸組み工法	軽量型鋼プレース構造(ブル ハブ)	木造軸組工法 (県産材を使用)	木造軸組工法	木造軸組工法
耐積雪補強	あり (多雪地帯対応)	なし	—	なし	なし	あり (積雪1.0m)	なし
世帯間仕切り	防音仕様 がラカールt=50mm 10kg 木製又は鋼製下地	化粧PB厚さ9.5mm PB厚さ12.5mm 遮音シート張り がラカールt=100mm 10kg 木脚縁	戸建的な長屋形式 (5戸連1棟を基本とし、住 戸間に間隔を設ける)	化粧PB厚さ9.5mm PB厚さ12.5mm がラカールt=50mm 10kg 各戸 ごと 木製下地	PB厚さ12.5mm ×2枚張り がラカールt=100mm 10kg	化粧PB厚さ9.5mm がラカールt=50mm 10kg 各戸ごと 木製又は鋼製下地	戸建形式を想定
手摺(玄関) (便所) (浴室)	あり(内外) あり	あり(内) あり(内)	—	あり(内) あり(内外)	あり(内) あり(外)	あり(内外) あり(内外)	あり(内外) あり(内外)
上水道凍結防止	水抜き栓(1カ所)	なし	—	給水管見掛け部立上り部に 一ター巻き	なし	屋内、屋外露出配管は 保温チューブ	水抜き栓(1カ所)
玄関袖壁等	玄関袖壁	風除室	—	玄関袖壁	玄関袖壁 (玄関ポーチ)	風除室	風除室
断熱材(天井)	がラカールt=100mm 10kg	がラカールt=100mm 10kg 同等品	がラカールt=90mm 10kg 同等品	がラカールt=100mm 10kg 同等品	がラカールt=100mm 10kg	がラカールt=100mm 10kg	がラカールt=50mm 16kg 同等品(天井裏) がラカールt=50mm(天井)
(壁)	がラカールt=100mm 10kg 同等品	がラカールt=100mm 10kg 同等品	がラカールt=60mm 10kg 同等品	がラカールt=50mm 10kg 同等品	がラカールt=100mm 10kg	がラカールt=50mm 10kg	がラカールt=50mm
(床)	がラカールt=100mm 10kg 相 当	押出ポリスチレンフォーム t=60mm	がラカールt=45mm 10kg 同等品	がラカールt=60mm	押出ポリスチレンフォーム 3種 t=50mm	がラカールt=50mm 10kg	押出ポリスチレンフォーム t=60mm
二重サッシ	なし(複層ガラス)	なし(LowE複層ガラス)	なし(複層ガラス)	なし	なし(複層ガラス)	なし	なし
エアコン	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり
防湿措置	あり(小屋裏換気扇、床下防 湿シート)	あり(天井裏換気扇)	屋根・外壁の下地に断熱シートと 通気層を設ける	あり	なし	あり(小屋裏換気扇)	なし
たたみ	あり	あり	あり	あり	あり(八代産畳表)	あり	あり
シックハウス対策	F★★★★等級のカラー合 板・合板類を使用 (建具、取付家具を含む)	F★★★★等級の合板類を使 用(建具、取付家具を含む)	F★★★★等級のカラー合 板・合板類を使用(建具、取 付家具を含む。居室に頭しの部 分。)	F★★★★等級のカラー合 板・合板類を使用(建具、取 付家具を含む。居室に頭しの部 分。)	内装材：下地材・接着剤・仕 上材等全てF★★★★仕様と する	F★★★★等級の合板類を使 用(建具、取付家具を含む。居 室に頭しの部分。)	F★★★★等級の合板類を使用 (建具、取付家具含む。居室に 頭しの部分。)
共用施設 福祉施設	—	集会所を設置 その他、バーコウ・みんなの家 等の設置も想定	50戸以上には集会所、100戸以 上には移動販売店等を設置する ためのオープンスペースを確保 する	—	—	集会所、談話室、生活利便施設、 ヘルパ及びあまや等のコミュニティ/施 設を含める。	談話室・集会所を設置
汚水処理	—	—	配置計画例においては浄化 槽を想定	—	—	—	浄化槽
関係団体等との 協定締結状況	(検討中)	静岡県木造応急仮設住宅建 設協議会	(一社)全国木造建設事業協会 ※本仕様に基づく供給は、地元の 事業者への発注を想定	(検討中)	(一社)熊本県優良住宅協会	(一社)全国木造建設事業協 会	(一社)宮崎県建築協会 (一社)全国木造建設事業協会
災害救助法に基 づく一般基準 (特別基準)	—	—	250~450万円/戸(20~40 ㎡)	253万円/29.7㎡(H26年度)	約500万円/戸	—	—

各県提供資料より作成

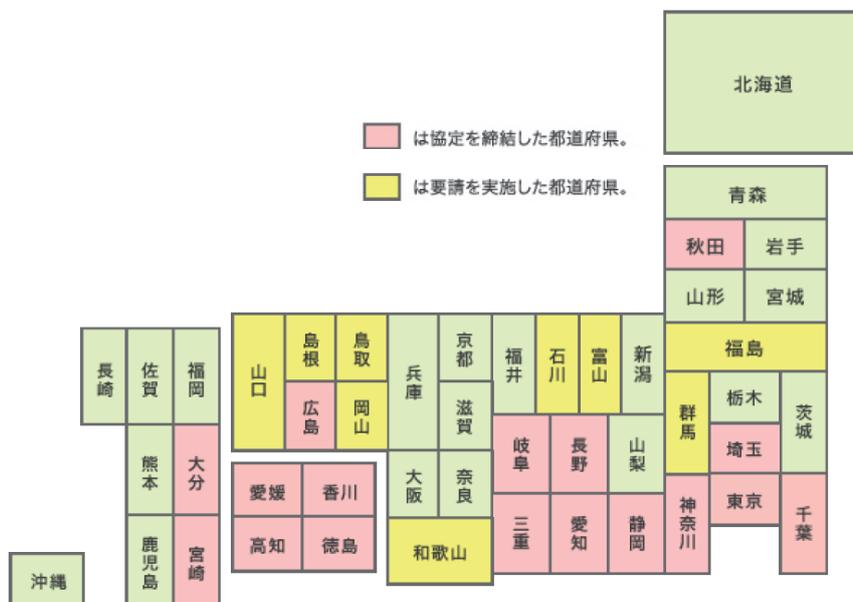
※1：福岡県は鉄骨ラーメン構造(ユニット)の仕様も定めている

## ○ (一社) 全国木造建設事業協会との災害協定の締結

現在、全ての都道府県が(一社)プレハブ建築協会との災害協定の締結を行っているが、応急建設住宅の供給体制の重層化・充実化、それによる震災等への備えの強化に向け、地域の木工・工務店等の木造住宅事業者が供給に参画する準備として(一社)全国木造建設事業協会との災害協定を締結している都県が17団体ある(平成26年7月時点)。

発災時には、災害協定に基づき各都道府県の協会の主幹事工務店が応急建設住宅供給の発注を受け、各敷地に幹事工務店・登録事業者の割り振り等を行うこととしている。

なお、供給戸数は500戸/月(条件が整っている場合の上限)としている。



出典：(一社) 全国木造建設事業協会ホームページ

参考文献：(一社) 全国木造建設事業協会ホームページ (<http://www.zenmokkyo.jp/saigai.php>)

### ○ 都道府県内の業界団体等との協定の締結

プレハブ建築協会、全国木造建設事業協会以外に、地域の業界団体と応急建設住宅の供給や資機材の提供に関する協定を締結する例もある。

都道府県名	協定締結先
秋田県	秋田県建設技能組合連合会 秋田建築労働組合
埼玉県	埼玉県住まいづくり協議会 (一社) 埼玉県建設産業団体連合会
千葉県	(一社) 千葉県建設業協会
東京都	(一社) 東京都建設協会
神奈川県	(一社) 神奈川県建設業協会
新潟県	(一社) 新潟県建設業協会 (一社) 新潟電設業協会 (一社) 新潟県空調衛生工事業協会
岐阜県	岐阜県産直住宅協会
静岡県	静岡県木造応急仮設住宅建設協議会 (一社) 全国木造建設事業協会、県木造建築工業組合、(一社) 日本ツーバイフォー建築協会静岡県支部、(一社) 日本木造住宅産業協会の4団体で構成)
愛知県	(一社) 日本ツーバイフォー建築協会東海支部
滋賀県	(一社) 滋賀県建設業協会
香川県	(一社) 香川県建設業協会 (一社) 香川県電気工事業協会 (一社) 香川県管工事業協会
熊本県	(一社) 熊本県優良住宅協会 (一社) 熊本県木材協会連合会
宮崎県	(一社) 宮崎県建築業協会
鹿児島県	(一社) 鹿児島県建築協会

平成26年1月末日時点 内閣府・国土交通省調べ

## ○（独）都市再生機構との職員の応援・派遣等に関する協定の締結（岐阜県、大阪府、兵庫県）

岐阜県、大阪府及び兵庫県においては、（独）都市再生機構と協定を締結し、応急建設住宅の建設用地及びUR賃貸住宅の提供のほか、「応急仮設住宅の設計、管理及び検査等の業務」「仮設住宅等の暫定入居に係る入居関係事務」に関する職員の派遣を受けられるようにしている。

### 災害時における応急仮設住宅建設の技術協力等に関する協定

岐阜県（以下「甲」という。）と独立行政法人都市再生機構中部支社（以下「乙」という。）とは、災害時における応急仮設住宅建設の技術協力等に関し、次のとおり協定を締結する。

#### （目的）

第1条 この本協定は、次に掲げる場合における応急対策、復旧事業及び復興事業の実施に必要な事項を定め、これらの円滑な遂行を図ることを目的とする

- 一 岐阜県内（以下「県内」という。）において大規模な災害（災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条第1号に定める被害をいう。以下「災害」という。）が発生した場合
- 二 県内で、被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第3条第1項に規定する被災市街地復興事業のうち、公営住宅等の供給に関する事業の実施等による当該市街地の復興に必要な住宅の供給のため必要な事業を実施する必要がある場合

#### （協力要請）

第2条 甲は、県内に災害が発生し、県のみでは十分な対策を講じることができない場合に、必要に応じて、乙に応急対策、復旧事業及び復興事業について協力を要請することができるものとする。

2 乙は、甲から前項の要請があった場合は、乙の所有する賃貸住宅及び乙の事業地区等の迅速な災害応急対策及び災害復旧事業並びに賃貸住宅居住者等の安全確保に係る必要な措置を講じた上で、次条以下の規定に基づき、これに協力するものとする。

#### （乙の職員等の派遣等）

第3条 乙は、災害発生時において、甲から要請があった場合は、乙の職員等を派遣すること等により、次に定める業務を実施する。

- 一 応急仮設住宅建設業務 甲が建設する応急仮設住宅についての設計、監理及び検査等の業務
- 二 仮設住宅等入居事務 甲が行う仮設住宅等の暫定入居に係る入居関係事務

2 前項に掲げる業務以外で、乙の支援が必要であると甲が判断する業務が発生した際には、甲乙協議のうえ実施するも

のとする。

#### （仮設住宅建設用地及び機構賃貸住宅の提供）

第4条 乙は、災害発生時において、甲から要請があった場合は、乙が所有する県内の事業用地を乙の事業に支障のない範囲で仮設住宅の建設用地として甲に貸与するものとする。

2 乙は、災害発生時において、甲から要請があった場合は、乙が所有する賃貸住宅を乙の事業に支障のない範囲で甲に提供するものとする。

3 甲は、前項により提供された賃貸住宅を災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づく応急仮設住宅として活用するものとする。

#### （被災市街地復興事業の相互協力）

第5条 甲及び乙は、被災市街地復興事業のうち、当該市街地の復興に必要な住宅の供給のため必要な事業を実施する必要がある場合においては、相互に協力するものとする。

#### （連絡担当部署）

第6条 甲及び乙は、あらかじめ相互協力のための連絡担当部署を定め、災害が発生したときは、速やかに情報を交換するものとする。

#### （協議）

第7条 この協定に定めのない事項及びこの協定に疑義が生じたときは、甲乙協議し定めるものとする。

#### （適用）

第8条 この協定は、平成24年8月21日から適用する。

この協定を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名のうえ、各1通を保有する。

平成24年8月21日

甲 岐阜県  
岐阜県知事 古田肇

乙 名古屋市中区錦三丁目5番27号  
独立行政法人都市再生機構中部支社  
支社長 岡本広明

○ 応急建設住宅の建設に向けた講習会の開催（一般社団法人全国木造建設事業協会）

一般社団法人全国木造建設事業協会は、「応急仮設木造住宅建設に係る施工技術等講習会」を平成25年10月から平成26年2月までに15箇所で開催し、会員事業者に向け、施工マニュアルの解説等の座学、杭打ちから柱建て・上棟等の実技を行っている。また、これらの講習を通じ、建設に当たっての工程管理・作業への指示等を行う主幹事工務店等における自らの役割への理解が図られるようになっている。また、開催した地域の行政（都県）の担当者による視察により、行政と事業者との関係性の強化が図られている。

■開催状況

	開催都県・都市	実施団体 (地方事務局)	参加 人数
平成 25年 10月	高知県高知市	高知県中小建築業協会	35人
	徳島県徳島市	フレッセ	42人
平成 25年 11月	長野県松本市	長野県建設労働組合 連合会	30人
	愛媛県松山市	愛媛県中小建築業協会	31人
	東京都羽村市	全建総連東京都連合 会	35人
平成 25年 12月	愛知県名古屋市	愛知県建設団体連絡 会	36人
	静岡県静岡市	全木協静岡県協会	32人
	岐阜県美濃市	全建総連岐阜県建設 労働組合県本部	32人
平成 26年 1月	香川県高松市	香川県総合建設セン ター	28人
	宮崎県都城市	宮崎県建築業協会	31人
	広島県広島市	広島県工務店協会	30人
	神奈川県横須 賀市	神奈川県建設労働組 合連合会	24人
平成 26年 2月	埼玉県行田市	全木協埼玉県協会	26人
	千葉県千葉市	千葉土建一般労働組 合	56人
	秋田県秋田市	秋田県建設技能組合 連合会	31人
合計			499人

■講習の内容（プログラム）

		時間	内容
座学	1	9:00	開会
	2	9:00~9:10	主催者挨拶
	4	9:10~9:45	災害協定の現状と締結の意義
	5	9:45~11:00	応急仮設木造住宅の概要と施 工マニュアルの解説
	6	11:00~12:30	休憩（昼食及び実技会場へ移 動）
	実技	7	12:30~13:00
8		13:00~14:00	杭打ち準備工事（地縄張り、逃 げ杭打ち、杭芯出し）
9		14:00~15:00	杭打ち工事、杭頭切り工事
10		15:00~15:15	休憩
11		15:15~16:00	土台敷き・金物取付工事
12		16:00~16:45	柱建て・上棟
13		16:45~17:00	清掃・片付け・模擬終礼
14		17:00	閉会



出典：（一社）全国木造建設事業協会提供資料

参考文献：（一社）全国木造建設事業協会提供資料

### ③ 応急借上げ住宅に係る事前準備

#### ◆ 概要 ◆

民間賃貸住宅の活用を想定し、管内業界団体と協定を締結するとともに、日頃から応急借上げ住宅として空き家・空室を提供する意思のある住宅所有者を把握することにより、早期の避難所解消に向けた取組を行うことが望ましい。把握した住宅所有者に関する情報は、市町村へ提供・共有し、迅速な対応が可能となるよう支援を行うことが望ましい。

この際、「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定等について」（平成 24 年 4 月 27 日厚生労働省、国土交通省より都道府県、関係団体あて通知）等を参考に、必要に応じて関係団体との協定を見直すとともに、運用細則や事務担当者用のマニュアルを作成・見直しすることが考えられる。また、関係者による定期的な会合を開催するなど平常時から制度の周知、役割分担の確認等に努めることも有効である。

#### 【参考. 協定や運用細則を作成する際の留意事項の例】

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会と（公社）全国宅地建物取引業保証協会は、過去に締結された災害協定を整理し、過去に応急借上げ住宅の供与及び退去を経験している関連団体にヒアリングを行った結果を踏まえて、協定や運用細則を作成する際の留意事項を取りまとめている。

（「平成 25 年度 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」

（<http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/index.html>）

◆ 都道府県間の情報共有 ◆

民間住宅の活用について、大規模災害の際には一つの都道府県単独では供給量が不足する可能性があるため、県を超えた連携が必要になることも考えられる。他の都道府県と情報を共有できる情報フォーマットとして、「候補物件の事前リストアップシート（事務局案）」がある。

■ 候補物件の事前リストアップシート（事務局案）

所在地情報			
市町村			
所在地			
交通の利便			
学区	小学校	徒歩	分
	中学校	徒歩	分
建物情報			
物件名称			
構造	ALC 造	RC	SRC
	軽量鉄骨	重量鉄骨	鉄骨
	鉄骨造	ALC 鉄骨	木造
建築年	昭和・平成	年	
総階数	階		
エレベーターの有無	有・無		
物件情報			
部屋番号	号室		
所在階	階		
間取り	1DK・1LDK	2DK・2LDK	3DK・3LDK
	4DK・4LDK	その他( )	
専有面積(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>		
賃料(円)	円		
共益費(円)	円		
附属設備	エアコン	ガスコンロ(都市ガス・プロパンガス)	
	給湯器	照明器具	カーテン
使用注意	ペット禁止	喫煙禁止	女性専用
	その他( )		
駐車場	有・無	円	
入居状況	空き室	入居中	
媒介を行う宅建業者の情報			
商号			
住所			
電話番号			
主な担当地域			
住宅所有者情報(個人情報のため、取り扱いには注意してください)			
氏名			
住所			
電話番号			
管理業者に委託している場合			
商号			
住所			
登録業者番号			
電話番号			

出典：国土交通省、厚生労働省『災害時における民間賃貸住宅の活用について【被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き（資料編）】平成24年12月（[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000013.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000013.html)）

【参考. 大規模震災時におけるチェックリスト】

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会と(公社)全国宅地建物取引業保証協会は、大規模災害に備えて宅建業者等が事前に取り組むべき事項として、以下のようなチェックリストを作成している。(http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/index.html)

大規模災害時におけるチェックリスト. 1 平常時. 2 災害発生時. 3 応急借上げ住宅の供与時. 4 入居期間中の支援. 5 契約更新・再契約. 6 退去時. 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会, 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会

移動手段の状況は? 自動車, 自転車, 徒歩. 応急借上げ住宅の供与時. 1) 都道府県がマッチングする方式. 2) 被災者自らが応急借上げ住宅の中から探す方式.

応急借上げ住宅の供与時. 3 応急借上げ住宅の供与時. 1) 都道府県がマッチングする方式. 2) 被災者自らが応急借上げ住宅の中から探す方式.

4 入居期間中の支援. 応急借上げ住宅入居者への情報伝達. 応急借上げ住宅入居者の入居状況の確認.

5 契約更新・再契約. 6 退去時. 契約更新(普通賃貸借契約の場合), 再契約(定期賃貸借契約の場合), 退去時.

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 運用細則等を定めている例（宮城県、茨城県、他）

関係団体との協定に基づく運用細則や覚書を締結し、主に以下に示すような詳しい内容を取り決めている都道府県もある。

【運用細則等で定めている主な内容】

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| ○ 応急借上げ住宅の基準          | ○ 応急借上げ住宅の提供方法      |
| ○ 入居者の要件              | （契約方法、契約期間）         |
| ○ 連絡体制                | ○ 経費の負担（原状回復、仲介手数料） |
| ○ 協力要請                | ○ 情報提供              |
| ○ 応急借上げ住宅提供に関する調査     | ○ 役割                |
| ○ 応急借上げ住宅に関するマニュアルの作成 | ○ 個人情報の保護           |
| ○ 入居者の決定              |                     |

○ 協定細則や覚書等で応急借上げ住宅の基準を定めている例

	青森県 【協定締結：H24.9.19】 マッチング方式	宮城県 【協定締結：H25.10.16】 原則マッチング方式 (上記により難しい場合は被災者自らが探す方式も可) ○以下のいずれかが該当 ・全壊、全焼又は流出等、かつ自らの資力で住宅を確保できない ・長期避難区域や二次被災のおそれがある等	茨城県 【協定締結：H24.6.20】 被災者自らが探す方式 (借上げ可能住宅は事前に調査し被災者に情報提供) ○住家を滅失 ○自らの資力で住宅を確保できない	埼玉県 【協定締結：H16.5.18】 被災者が自ら探す方式 ○住家を滅失 ○自らの資力で住宅を確保できない	千葉県 【協定締結：H18.5.25】 原則被災者自らが探す方式 (要配慮者世帯にはマッチング方式) ○住家を滅失 ○自らの資力で住宅を確保できない	神奈川県 【協定締結：H17.11.17】 — ○住家を滅失 ○被災地の近隣で応急仮設住宅の建設ができない場合 ○病気の特別な理由から避難所生活を困難な被災者に早期に住宅を提供する必要がある場合	岐阜県 【協定締結：H24.8.21】 マッチング方式 ○全壊、全焼又は流出等 ○自らの資力で住宅を確保できない	静岡県 【協定締結：H19.3.30】 原則被災者自らが探す方式 (要配慮者世帯にはマッチング方式) ○住家を滅失 ○自らの資力で住宅を確保できない
供与方式	マッチング方式	原則マッチング方式 (上記により難しい場合は被災者自らが探す方式も可)	被災者自らが探す方式 (借上げ可能住宅は事前に調査し被災者に情報提供)	被災者が自ら探す方式	原則被災者自らが探す方式 (要配慮者世帯にはマッチング方式)	—	マッチング方式	原則被災者自らが探す方式 (要配慮者世帯にはマッチング方式)
入居対象	○全壊、全焼又は流出等 ○自らの資力で住宅を確保できない	○以下のいずれかが該当 ・全壊、全焼又は流出等、かつ自らの資力で住宅を確保できない ・長期避難区域や二次被災のおそれがある等	○住家を滅失 ○自らの資力で住宅を確保できない	○住家を滅失 ○自らの資力で住宅を確保できない	○住家を滅失 ○自らの資力で住宅を確保できない	○住家を滅失 ○被災地の近隣で応急仮設住宅の建設ができない場合 ○病気の特別な理由から避難所生活を困難な被災者に早期に住宅を提供する必要がある場合	○全壊、全焼又は流出等 ○自らの資力で住宅を確保できない	○住家を滅失 ○自らの資力で住宅を確保できない
建設年	昭和56年以降かつ、協会により被災後に使用が可能であると確認されたもの	昭和56年以降かつ、協会により被災後に使用が可能であると確認されたもの	新耐震基準に適合、または耐震診断等により前震性が確認されたもの	—	—	—	昭和56年以降かつ、関係団体により被災後に使用が可能であると確認されたもの	昭和56年6月以降、又は耐震診断の結果1s値が1.0以上
立地	—	—	—	・日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等が考慮されたもの	—	・日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等が考慮されたもの	—	・日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等が考慮されたもの
建て方	—	—	—	—	—	—	—	・戸建、長屋建て、共同建てを問わない
構造	—	耐火建築物、準耐火建築物または木造等の場合、外壁・軒先の延焼のおそれのある部分が防火構造	耐火建築物、準耐火建築物または木造等の場合、外壁・軒先の延焼のおそれのある部分が防火構造	防火構造以上	耐火建築物、準耐火建築物または木造等の場合、外壁・軒先の延焼のおそれのある部分が防火構造	防火構造以上	—	—
床面積	・世帯数に適した間取り・面積を有するもの ・県と関係団体が協議の上、定める	以下を標準とする。 ・1K：1人世帯 ・1DK：1~2人世帯 ・2K：2人世帯 ・1LDK・2DK・3K：2~3人世帯 ・3DK・4K・2LDK：3~4人世帯 ・3LDK・4DK・5K：4人以上世帯	・29.7㎡が標準 ・19㎡以上80㎡以下の範囲内で多人数世帯用と少人数世帯用と大小の住宅を適当に調整可能	・29.7㎡が標準 ・19㎡以上80㎡以下の範囲内で多人数世帯用と少人数世帯用と大小の住宅を適当に調整可能	・29.7㎡が標準 ・19㎡以上80㎡以下の範囲内で多人数世帯用と少人数世帯用と大小の住宅を適当に調整可能	・29.7㎡が標準 ・19㎡以上80㎡以下の範囲内で多人数世帯用と少人数世帯用と大小の住宅を適当に調整可能	・29.7㎡が標準 ・入居予定者の家族の状況に配慮した面積	・1ルーム~3LDK程度 ・通常の間取りに対応した面積
設備、仕様	—	—	・給水、排水、電気設備 ・便所 ・炊事、入浴、ガス設備 ・TV受信設備、電話配線	・給水、排水、電気設備 ・便所 ・炊事、入浴、ガス設備 ・TV受信設備、電話配線	・給水、排水、電気設備 ・便所 ・炊事、入浴、ガス設備 ・TV受信設備、電話配線	・給水、排水、電気設備 ・便所 ・炊事、入浴、ガス設備 ・TV受信設備、電話配線	—	・一般的な住宅としての機能を備えているもの ・エアコンは任意
家賃	・県と関係団体が協議の上、定める	・1K：5.2万円以下 ・1DK：6.2万円以下 ・2K：6.5万円以下 ・1LDK・2DK・3K：6.8万円以下 ・3DK・4K：7.7万円以下 ・2LDK：8.8万円以下 ・3LDK・4DK・5K：8.9万円以下	・月額6万円以下 ・入居者が5人以上の場合は、9万円以下	・月額10万円以下	・月額10万円以下	・月額9万円以下	・1K：5.2万円以下 ・1DK：6.2万円以下 ・2K：6.5万円以下 ・2DK：6.8万円以下 ・2LDK：8.8万円以下 ・3DK：7.7万円以下 ・3LDK：8.9万円以下	・月額8万円以下 ・3LDK以上の住宅では、10万円以下
契約種別	定期借家契約	定期借家契約	定期借家契約	—	定期借家契約	定期借家契約	定期借家契約	定期借家契約
入居可能期間	原則2年以内の県が定める期間 家賃の2か月分以下	原則2年以内の県が定める期間 家賃の2か月分(定額)	2年間 家賃の2か月分(定額)	最長2年間 —	2年間 —	最長2年間 家賃の2か月分以下(敷金)	原則2年以内の県が定める期間 家賃の2か月分以下	最長2年間 家賃の2か月分(定額)
退去修繕負担	—	—	—	—	—	—	—	—
その他	・その他、災害規模や地域の住宅事情に応じて県が定める基準を満たす	・その他、災害規模や地域の住宅事情に応じて県が定める基準を満たす	・化学物質の発散による衛生上の支障がないことが望ましい ・移動利便性、安全性、高齢者等に支障ない措置が望ましい	・化学物質の発散による衛生上の支障がないことが望ましい ・移動利便性、安全性、高齢者等に支障ない措置が望ましい	・化学物質の発散による衛生上の支障がないことが望ましい ・移動利便性、安全性、高齢者等に支障ない措置が望ましい	・化学物質の発散による衛生上の支障がないことが望ましい ・移動利便性、安全性、高齢者等に支障ない措置が望ましい	—	—
仲介料	家賃の0.525か月分以下	家賃の0.54か月分(定額)	家賃の0.5か月分(定額)	家賃の0.5か月分(定額)	家賃の0.5か月分(定額)	家賃の0.5か月分(定額)	家賃の0.54か月分以下	家賃の0.5か月分(定額)
(参考)上限家賃設定の際の考え	—	—	—	—	—	—	—	—

### ○ 契約書類の様式や提出方法を運用細則で定めている例（宮城県）

「災害時における民間賃貸住宅の活用について【被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き】」では、関係団体は、団体会員（宅建業者）から「定期建物賃貸借契約書」・「定期賃貸住宅契約についての説明書」・「重要事項説明書」の3書類を受領し、それらの不備を確認のうえ都道府県に提出することとされている。また、複数の様式の契約書が存在すると契約書の確認等に時間を要することから、都道府県と関係団体との間で事前に「応急借上げ住宅用契約書（雛型）」を用意することが望ましいとされている。

宮城県はこれらの事項について以下の通り、運用細則にて定めている。

#### 【災害時における民間賃貸住宅の提供等に関する協定 運用細則（宮城県）】（抄・一部下線強調）

この運用細則は、宮城県（以下「甲」という。）と公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部及び公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会（以下「乙」という。）が締結した協定の実施に関し必要な事項を定めるものとする。

（応急借上げ住宅としての契約の締結）

第6条 甲は、協定第3条に基づき乙から情報提供を受けた民間賃貸住宅であって、第2条に定める基準を満たすもののうち、甲自らが選定したものを応急借上げ住宅として用いることを前提として、当該民間賃貸住宅の所有者等及び入居者の3者により賃貸借契約を締結するものとする。この項により契約する場合の様式は、様式2によるものとする。

2 前項により難いと甲が認める場合においては、住宅確保困難者が入居を希望する民間賃貸住宅のうち、第2条に定める基準を満たすものについて、応急借上げ住宅として、甲と当該民間賃貸住宅の所有者等及び入居者の3者により賃貸借契約を締結できるものとする。この項により契約する場合の様式は、様式2によるものとする。

3 前各項の契約書を甲に提出する際は、宅地建物取引業法(昭和27年度法律第176号)第35条第1項に規定する「重要事項説明書」及び借地借家法第38条第2項で規定する「定期賃貸住宅契約説明書」を併せて提出するものとする。

この項の「重要事項説明書」は国土交通省の示す様式例又は乙のいずれかの標準様式若しくはそれらに準拠したものとし、「定期賃貸住宅契約説明書」は様式3によるものとする。

参考文献：宮城県提供資料

### ○ 県と関係団体が協力してマニュアルを作成した例（茨城県）

茨城県は（公社）茨城県宅地建物取引業協会と「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」および「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する覚書」を締結している。

同覚書において、両者が協力してマニュアルを作成することを定めており、「民間賃貸住宅借り上げ型応急仮設住宅実施運用マニュアル」を作成している。

参考文献：茨城県提供資料

### ○ 契約手続きの代行等に要する費用を定めた例（埼玉県）

埼玉県は、関係団体と締結している協定、覚書、マニュアルにて、関係団体に対し、発災時に賃貸住宅の提供に協力する会員（宅建業者）の登録と登録名簿の提出を求めている。

関係団体は、登録された宅建業者に応急借上げ住宅の契約手続き等を代行させる。県は手続き等に係る費用を、関係団体を通して宅建業者に支払うこととしている。

#### 【震災時における民間賃貸住宅の提供に関する覚書

別紙 覚書で定める契約手続き等の費用、賃料の限度額及び住宅の基準（抄）】

第1 覚書第4条第4項で定める契約事務手続きに係る費用は、覚書第6条第1項で定める賃料（以下「月額賃料」という。）の0.5ヶ月分の金額とし、また連絡調整に係る費用は、0.1ヶ月分以内で実費相当額（通信費、交通費、振込手数料等、連絡調整を実施する上で必要な費用をいう。）の金額とする。

参考文献：埼玉県提供資料

○ 応急借上げ住宅として住宅の賃貸を希望する貸主の登録制度の例（静岡県）

静岡県は、応急借上げ住宅の取り扱いを希望する宅地建物取引業者と、応急借上げ住宅として住宅の賃貸を希望する貸主の登録制度を平成21年9月から開始した。

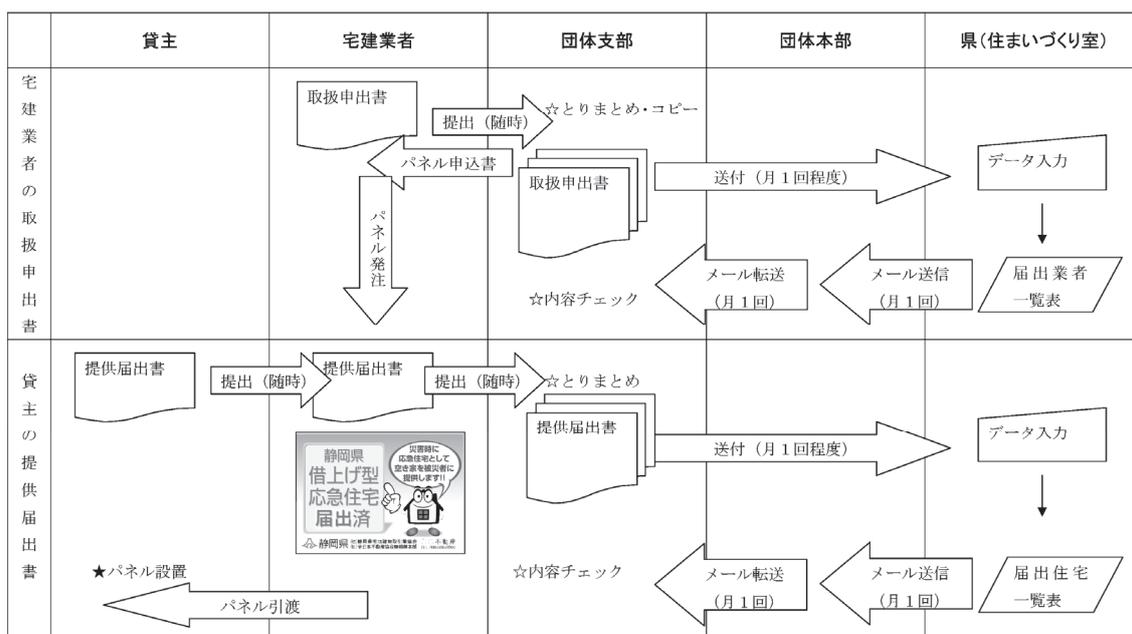
貸主は、宅地建物取引業者を経由し、県に届出書を提出する。届出書は随時受け付けており、県は対象物件の一覧表を作成し関係団体と市町に送付する。貸主には「静岡県借上げ型応急住宅届出済」のパネルが支給され、対象となる住宅に設置できる。

また、応急借上げ住宅の取り扱いを希望する宅地建物取引業者も、所定の申出書にて県に申し出る必要がある。こちらについても届出書は随時受け付けており、県が一覧表に整理し関係団体と市町に送付する。申出書を提出した宅地建物取引業者は、その旨を表示することができる。

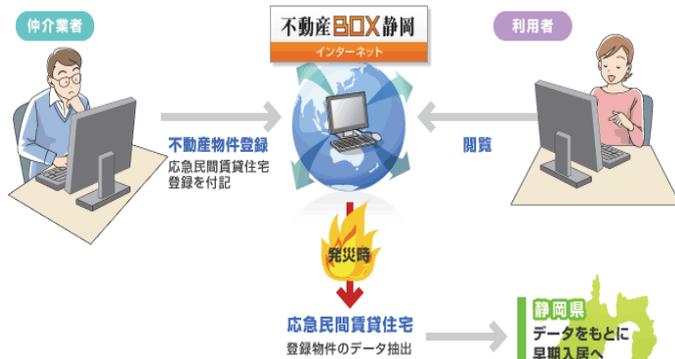
届出のあった物件に空きが出た場合、宅地建物取引業者は、インターネット上の情報システムに登録を行う（情報システムは関係団体が管理）。県は、災害時に災害救助法の適用を検討した時には、この情報システムを非開示とし、応急借上げ住宅として活用できるようにする。また、市町はこのシステムに登録されている物件数と、応急建設住宅の建設可能戸数（応急仮設住宅建設可能敷地個別台帳に基づく）を整理した「応急仮設住宅整備計画」を策定し、毎年度県に報告することとなっている。

参考文献：静岡県『静岡県応急仮設住宅早期入居プラン推進要綱』（<http://www.pref.shizuoka.jp/kenmin/km-310a/garden/>）  
（公社）静岡県宅地建物取引業協会『不動産BOX静岡』

応急住宅提供申出の手続きフロー



出典：静岡県『静岡県応急仮設住宅早期入居プラン推進要綱』（<http://www.pref.shizuoka.jp/kenmin/km-310a/garden/>）



システム登録の流れ

出典：（公社）静岡県宅地建物取引業協会『不動産BOX静岡』



静岡県

〔協会名等〕

対象住宅に設置できるパネル（貸主に支給される）

出典：静岡県『静岡県応急仮設住宅早期入居プラン推進要綱』

2. 平常時における取組み

○ 災害時住宅対策検討部会を組織し、定期的に連絡体制を確認している例（神奈川県）

神奈川県は、関係団体と締結している協定書に基づく覚書の中で、県と関係団体が連絡体制を相互に確認することを定めている。

行政側は県、市町村、県・市公社、UR都市機構による「神奈川県公共住宅供給推進協議会 災害時住宅対策検討部会」を組織し、年3回程度、部会を開催し災害時の連絡体制等について確認している。

【災害救助法適用時における民間賃貸住宅に係る空き家情報の提供等に関する覚書（抄）】  
（連絡体制）

- 第2条 甲は、乙と協力して災害時における甲乙間の連絡体制を整備し、定期的に相互確認する。  
2 乙は、災害時における乙の支部及び会員との連絡体制を整備するとともに、その内容について甲に報告する。

参考文献：神奈川県提供資料

○ 平常時に候補物件リストを作成し定期的に更新している例（和歌山県）

和歌山県と関係団体が締結した「災害時における賃貸住宅の媒介に関する協定書」の具体的運用では、関係団体は平常時から応急借上げ住宅の候補物件をリスト化し、災害訓練の一環として年2回（6月・11月）リストを更新することが定められている。県は、地域ごとの入居可能件数をホームページ等で公開することとしている。

被災者に提供可能な物件リスト

市町村	所在地	名称	構造	階建	築年数	エレベータ	間取り	賃料	備考
和歌山市	和歌山市〇〇町〇丁目〇〇	〇〇ハイツ	軽量鉄骨造	5階	10	〇	2LDK	50,000	

出典：和歌山県提供資料

○ 定期的に家賃相場調査を実施している例（千葉県）

千葉県では、地域によって家賃相場が異なり、災害発生時に各市町村が家賃を設定することが困難になることから、事前に県内の家賃相場を把握し、応急借上げ住宅の家賃の上限を超える場合は事前に防災政策課と協議を行うこととしている。

家賃相場調査の手順と様式は、応急仮設住宅供給マニュアルに定めている。

■家賃相場調査の手順

- 不動産情報誌を参考に物件情報整理表を作成（具体的には、公営住宅の近傍同種家賃やWEB上に掲載されている不動産相場等から平均値を算出）。
- 物件情報整理表の完成後、地域ごとの家賃相場について各団体へ照会。
- 各団体の回答を基に、物件情報整理表の修正を行い年度ごとに表を作成。

※地域ごとの家賃相場が、応急仮設住宅の費用の限度額に対して予定している供与期間の月数で除した額を超える場合は、防災政策課と協議を行う。

民間賃貸住宅家賃相場一覧

【サンプル条件】

- 昭和56年以降の耐震性の確保された建物とする。
- 築3年以内の物件は除く
- アパート、マンション、一戸建ての賃貸物件とする。
- 最寄りの駅から徒歩15分以内の物件とする。

情報提供団体

団体名 \_\_\_\_\_  
担当者氏名 \_\_\_\_\_  
担当者連絡先(電話番号) \_\_\_\_\_

NO	組織名称	1K・1DK	1LDK・2K・2DK	2LDK・3K・3DK	年月日現在
(記入例)	〇〇市	〇万円(サンプル数)	〇万円(サンプル数)	〇万円(サンプル数)	
市町村1	千葉市				
市町村2	鎌子市				
市町村3	市川市				
市町村4	船橋市				
市町村5	館山市				
市町村6	木更津市				
市町村7	松戸市				

出典：千葉県『千葉県応急仮設住宅供給マニュアル』平成26年4月

参考文献：千葉県『千葉県応急仮設住宅供給マニュアル』平成26年4月

## ④住宅の応急修理に係る事前準備

### ◆ 概要 ◆

発災後、速やかに住宅の応急修理を行うことは、避難生活の早期解消の観点からのみならず、被災者に対し生活再建の道筋を早期に提示する観点からも重要であることから、あらかじめ応急修理の実施要領等を定めるとともに、応急修理を実施する事業者を指定することが望ましい。

これは災害救助法所管部局のみで行えるものではなく、建築関係部局との間で協力連携体制を構築しておく必要がある。また、多数の被災者を対象に制度の趣旨や内容の説明等を行うこととなるため、都道府県と市町村との間の協力体制が不可欠である。

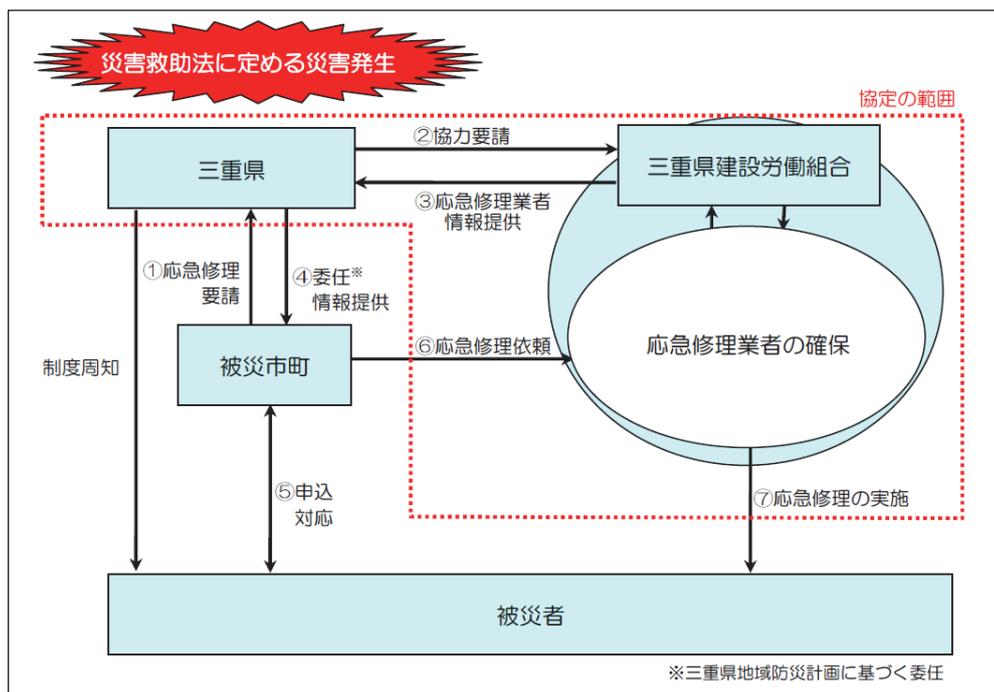
### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 住宅の応急修理に関する協定の例（三重県）

三重県建設労働組合は、災害時に三重県からの要請にもとづき、以下の協力を行うこととしている。

- ・ 対応に必要な応急修理業者の確保に最大限努め、その情報を県に提供する。
- ・ 情報提供された応急修理業者は、依頼に基づき応急修理を行う。

#### 【被災住宅の応急修理と協定の全体像】



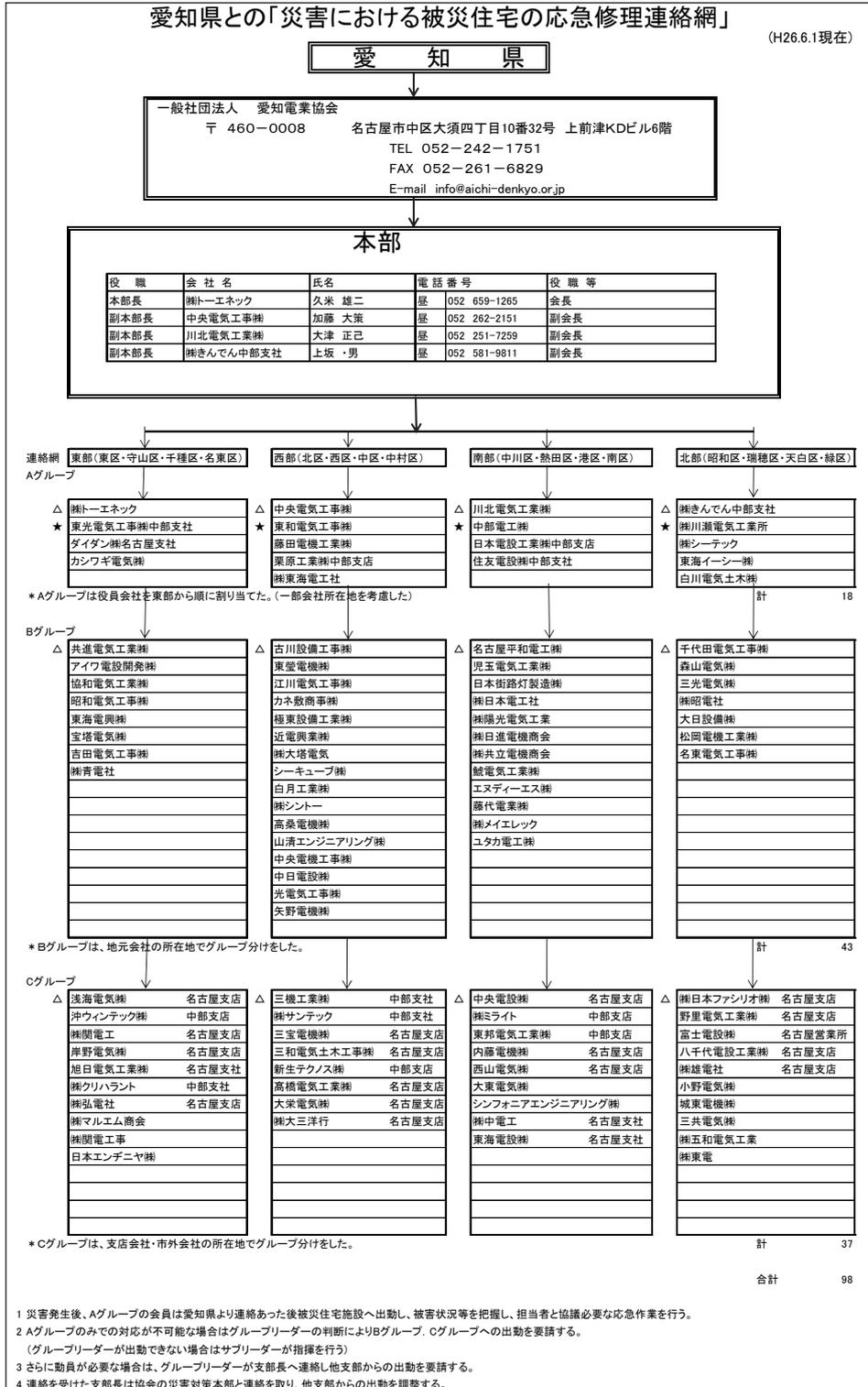
出典：三重県ホームページ (<http://www.pref.mie.lg.jp/TOPICS/2011060524.htm>)

○ 協定を締結している関係団体との間で連絡網を作成している事例（愛知県）

愛知県は、平成 18 年 3 月 23 日～平成 27 年 1 月 22 日に、下記の関係団体と「災害時における被災住宅の応急修理に関する協定」を締結した。同協定に基づき、県より応急修理の要請があった際、協定団体として対応可能な業者を把握できるよう応急修理連絡網を整備している。

【協定締結先】

（一社）愛知県建設業協会、愛知県建設組合連合、全愛知建設労働組合、愛知県建築組合連合会、愛知建設労働組合、愛知県建築技術研究会、尾張設備安全防災協議会、三河管工事業者協議会、（一社）名古屋設備業協会、（一社）愛知電業協会、愛知県電気工事業工業組合、（一社）愛知県空調衛生工事業協会、愛知県管工事業協同組合連合会



1 災害発生後、Aグループの会員は愛知県より連絡あった後被災住宅施設へ出動し、被害状況等を把握し、担当者と協議必要な応急作業を行う。  
 2 Aグループのみでの対応が不可能な場合はグループリーダーの判断によりBグループ、Cグループへの出動を要請する。  
 (グループリーダーが出動できない場合はサブリーダーが指揮を行う)  
 3 さらに動員が必要な場合は、グループリーダーが支部長へ連絡し他支所からの出動を要請する。  
 4 連絡を受けた支部長は協会の災害対策本部と連絡を取り、他支所からの出動を調整する。

### ○ 応急修理業者名簿を定期的に更新している事例（三重県）

三重県と三重県建設労働組合は、被災住宅の応急修理に関して、災害時の円滑な対応に備えることを目的として協定を締結した。「災害時における被災住宅の応急修理に関する協定書」では、応急修理業者及び応急修理に係る業務担当者の名簿を毎年1回、県に提出することとしている。応急修理名簿には、各会社の対応可能修理を明記している。

#### 【災害時における被災住宅の応急修理に関する協定に基づく応急修理業者名簿】

番号	屋号 (会社名)	組合員 番号	氏名	住所	連絡先	業種	対応可能修理																			
							屋根	柱	床	外壁	基礎	梁	ドア	窓	サッシ	上下水道配管	ガス配管	給排水設備配管	電気・電話等配線	トイレ	浴室					

三重県提供資料より作成

### ○ 応急修理マニュアルを整備した例（香川県）

香川県では、大規模災害が発生した際に、迅速かつ円滑に対応できるよう「応急修理マニュアル」を作成し、県のホームページで公開している。

参考文献：香川県『香川県応急修理マニュアル』平成26年3月  
(<http://www.pref.kagawa.lg.jp/USERS/s17900/jutaku/oukyukasetsu/>)



### 3. 災害発生時における全体像の把握



## ①必要戸数の把握

### ◆ 概要 ◆

発災後、できるだけ早く「被災世帯数」と「応急住宅として提供できる住宅の戸数」を把握することが重要である。

被災世帯数を把握するには、①地元消防の災害報告、②避難所等におけるアンケート結果、③市町村による住家被害認定の結果等を用いることが考えられる。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 県と市が連携し、自治会を介して必要戸数を把握した例（新潟県、長岡市）

（平成 16 年新潟県中越地震、全壊 3,175 棟・半壊 13,810 棟、応急仮設住宅：建設 3,460 戸（長岡市 2,221 戸）・借上げ 174 戸（長岡市 150 戸））

##### （新潟県）

県が全体を統括し、実行部隊である市町村と連携しながら、自治会を介した地域の被害状況調査を行った。

##### （長岡市）

新潟県からの「全壊でなくとも自宅での生活が不能な場合は仮設住宅の入居対象とする」方針を受け、避難所にて仮設住宅への入居希望調査を行い、その後再度入居意向を確認することにより、応急仮設住宅の必要戸数を決定した。

#### ○ 市町村が電話や面談により把握した例（和歌山県、三重県熊野市）

（平成 23 年台風 12 号

和歌山県：全壊 240 棟・半壊 1,753 棟、応急仮設住宅：建設 44 戸・借上げ 41 戸）

三重県：全壊 81 棟・半壊 1,077 棟、応急仮設住宅：建設 0 戸・借上げ 22 戸（熊野市 2 戸））

##### （和歌山県）

市町村の報告により応急仮設住宅等の必要戸数を把握した。市町村は被災者に対して、電話や直接会ってのヒアリングにより必要戸数を把握した。

##### （三重県熊野市）

職員が各避難所をまわり、対象となる被災者に個別に聞き取り調査を行い、入居要望を把握した。

**○ 避難所において職員が入居希望を調査した例（熊本県阿蘇市）**

（平成 24 年九州北部豪雨、熊本県：全壊 169 棟・半壊 1,293 棟、  
 応急仮設住宅：建設 48 戸（阿蘇市 48 戸）・借上げ 66 戸（熊本市 64 戸、南阿蘇村 2 戸）

阿蘇市では、市職員が下記の「応急仮設住宅入居希望調査票」を大きく拡大したものを避難所に掲示した上で、調査票の配布及び個別の聞き取り調査を行い、必要戸数を把握した。

<p><b>※この調査票は入居申請書ではありません</b></p> <p style="text-align: right;">平成 年 月 日</p> <p style="text-align: right;">受付番号</p> <p style="text-align: center;"><b>応急仮設住宅入居希望調査票</b></p> <p>1 入居希望について</p> <p style="padding-left: 40px;">希望する                      希望しない</p> <p>2 入居予定者情報について</p> <p>申請者（世帯主）</p> <p>連絡先（必ずご記入ください）</p> <p>行政区</p> <p>入居予定者数（        人）</p> <p>入居予定のご家族氏名</p> <p>3 被災した住家の状況について（自己申請で結構です。該当する番号に○をご記入ください）</p> <p>1 全壊     →    <input type="checkbox"/> 建替えを考えている            <input type="checkbox"/> 建替えを考えていない</p> <p style="padding-left: 40px;"><input type="checkbox"/> 実施している            <input type="checkbox"/> 実施していない</p> <p>2 大規模半壊      3 半壊            4 二次災害の恐れあり      5 帰宅困難のため</p> <p>6 その他</p> <p>※1 全壊以外で入居希望をされる方は下記4にお進みください</p> <p>↓</p> <p>4 被災した住家周辺の状況について            （1全壊以外の方で入居を希望する理由）</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p style="font-size: small;">応急仮設住宅入居条件</p> <p><b>○自らの資力では住宅を得ることができない方</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 災害により住家が全壊、全焼または流出した世帯</li> <li>2 道路の寸断やインフラ等の遮断により住家での生活が営めない方や、住家周辺の崖等の崩壊により二次災害の恐れがある世帯</li> <li>3 住家が大きな損害を受け、今後取り壊し再建される世帯</li> </ol>	<p>～手続きの流れ～</p> <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">調査票の回答</div> <div style="text-align: center; margin: 5px 0;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                     応急仮設住宅入居申請書  <small>（罹災証明書の添付）</small> </div> <div style="text-align: center; margin: 5px 0;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                     入居が認められた場合                 </div> <div style="text-align: center; margin: 5px 0;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                     応急仮設住宅使用貸借契約  <small>（契約書及び誓約書の提出）</small> </div> <div style="text-align: center; margin: 5px 0;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">応急仮設住宅入居</div> </div> <p style="font-size: x-small; margin-top: 20px;"> <b>（入居条件の確認及び現地調査を実施）</b>          ※内容により入居が認められないことがあります。     </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 20px auto;">         【お問合せ先】          阿蘇市建設課     </div> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">出典：阿蘇市提供資料</p>
--	---

**○ 住家被害認定の結果により把握した例（新潟県、熊本市）**

（新潟県：平成 23 年 7 月 28 日からの大雨、全壊 41 棟・半壊 805 棟、応急仮設住宅：借上げ 11 戸）  
 （熊本県：平成 24 年 7 月九州北部豪雨、全壊 169 棟・半壊 1,293 棟、応急仮設住宅：借上げ 66 戸（熊本市 64 戸））

（新潟県）

平成 23 年 7 月 28 日からの大雨の際の必要戸数は、住家被害調査に基づく罹災証明書を発行し、全壊または半壊等で居住できないと認定された被災者に対して入居意向調査を実施し把握した。

（熊本市）

平成 24 年 7 月九州北部豪雨の際、住家被害認定調査の結果をもとに、全壊戸数を借上げ必要戸数として把握し、予算要求した。住家被害認定調査の再調査等による判定結果の変更等により、予算要求時には必要戸数は 88 戸としていたものが、最終的な入居戸数は 64 戸となった。

○ 住宅総合相談の際に応急住宅への入居意向を把握した例（長野県）

（平成 26 年 11 月長野県神城断層地震）

長野県では平成 26 年 11 月の長野県神城断層地震の際、一時的に入居できる住宅や住宅の再建・修繕のための各種支援制度等をアドバイスするための「住宅総合相談」を実施し、相談時に被災者の状況や応急住宅等への入居希望の意向を把握した。

出典：長野県小谷村ホームページ

整理番号		調査年月日		年 月 日	
応急仮設住宅等への入居希望意向調査票		調査者氏名			
住 所	長野県 北安曇郡 小谷村 大字				
氏 名	続 柄	年 齢	性 別	職 業	健 康 状 態
世帯主	本人	歳	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女		<input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> その他( )
		歳	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女		<input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> その他( )
		歳	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女		<input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> その他( )
		歳	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女		<input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> その他( )
		歳	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女		<input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> その他( )
		歳	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女		<input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> その他( )
		歳	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女		<input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> その他( )
		歳	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女		<input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> その他( )
住宅の所有関係	<input type="checkbox"/> 自 家 <input type="checkbox"/> 借 家 <input type="checkbox"/> 間 借				
建 物 用 途	<input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> その他( )				
住宅の被害状況					
当面の居住に関する意向	<input type="checkbox"/> 応急仮設住宅に入居( ) <input type="checkbox"/> 公営住宅等に入居( ) <input type="checkbox"/> 民間賃貸住宅に入居( ) <input type="checkbox"/> 応急修理して自宅に住み続ける( ) <input type="checkbox"/> 住宅を建設・購入( ) <input type="checkbox"/> 親戚等の住宅に間借り( ) <input type="checkbox"/> その他( )				

○ 見舞金等の申請手続きの際に窓口で聞き取りした例（福岡県八女市）

（平成 24 年 7 月九州北部豪雨、全壊 70 棟・半壊 424 棟、  
 応急仮設住宅：建設 25 戸（八女市 25 戸）・借上げ 53 戸（八女市 42 戸）

八女市では、市役所窓口で県災害見舞金や被災者生活再建支援金の申請手続きを受け付ける際に、ヒアリングシートを用いて住宅支援の必要性を聞き取り、応急仮設住宅、公営住宅等の必要戸数を把握した。

出典：福岡県提供資料

<p align="center"><b>応急仮設住宅入居希望調査票</b> <span style="float:right">記入例</span></p>					
聴取者:	調査年月日:平成 年 月 日				
回答者:	整理 No.				
世帯主名(ふりがな)					
住 所	八女市△△番地				
現在の居住地 (避難施設等)	八女市○○番地(八女次郎宅) 現在の居住地について、下記のいずれかに○をしてください。 ・民間賃貸住宅(アパートなど) ・公営住宅(県営・市営) ・避難所 (福祉宅) ・その他( )				
連絡先電話番号 (自宅)	0943-22-0000				
(携帯電話)	090-△△△-△△△△				
※ 屋間に連絡がつく電話番号を記入してください。					
入居希望者	氏 名	生年月日	年齢	続柄	要介護・障害の有無 要介護度・障害の種別・等級
	八女 太郎	昭和○○年○○月○○日	○○	世帯主	有・無
	八女 ○○	昭和○○年○○月○○日	○○	妻	有・無 身体障害3級
	八女 △△	平成○○年○○月○○日	○○	子	有・無
	八女 □□	平成○○年○○月○○日	○○	子	有・無
		年 月 日			有・無
	年 月 日			有・無	
	年 月 日			有・無	
被害の程度	(全壊)・半壊・一部損壊・その他( )				
自宅の状況	(自家)・借家・その他( )				
入居の必要性	大雨で自宅が浸水し、全壊したため ※ 他に住む家が (ある ない)				
入居希望期間(原則2年以内)	1年				
入居希望要件	住居区分 ( ) 応急仮設住宅 ・民間賃貸 ・公営住宅(県営・市営) 希望地区 ・地元 (その他(長男が高校生の為、旧八女市希望))				
第1希望	希望する規模 1DK (2DK)・3K				
※該当項目を○で囲んでください	その他の事項				
入居希望要件	住居区分 ( ) 応急仮設住宅 ・民間賃貸 ・公営住宅(県営・市営)				
第2希望	希望地区 ( ) 地元 ・その他( )				
希望する規模	1DK (2DK)・3K				
※該当項目を○で囲んでください	その他の事項				
備考(手すり・スロープの希望等)					

## ②提供可能戸数の把握

### ◆ 概要 ◆

公営住宅や国家公務員宿舎等の公的住宅の空室については、災害発生時に一時提供住宅として活用できる場合もあることから、関係部署、関係機関等と連携してこれらの活用を検討する。これは、災害対策予算の効果的執行、復興に必要な他の建築物のための用地確保、省資源、既存住宅の有効活用等に資するものである。

この際、国土交通省の「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」は、災害時において被災者の利用のために提供する対象となる住宅であること等を要件としていることから、同事業を実施した住宅（補助を受けた住宅）の活用を検討することも考えられる。

また、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）に基づき設立された居住支援協議会やこれに準ずる団体（以下「居住支援協議会等」という。）が住宅確保要配慮者（低所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。以下同じ。）の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を支援する取組を行っている場合には、それらの民間賃貸住宅の活用を検討することも考えられる。

応急住宅を必要とする被災者の特性（住家の被害程度、資力等）と提供可能な住宅の特性（入居者資格、入居までに要する期間、入居可能期間等）を踏まえ、これらの住宅と応急仮設住宅との間で適切な役割分担が図られるよう留意する必要がある。

### ■応急救助期の住まいの支援の類型

	被災者			地方公共団体		
	入居者資格	入居期間 (目安)	提供までの 期間 (過去の災害 における例)	事務 負担	費用負担	
					都道 府県	市区 町村
一時提供住宅						
公営住宅（都道府県営）	被災者	3ヶ月～6ヶ月	1週間程度	少ない	少ない	なし
公営住宅（市区町村営）					なし	少ない
その他の公的賃貸住宅 ※1		6ヶ月	2週間程度	比較的 少ない	少ないorなし	
応急仮設住宅						
応急借上げ住宅	全壊	最長2年	2週間程度	多い	最大 50/100	なし
応急建設住宅			6週間以上	多い	最大 50/100	なし
二次避難所						
ホテル・旅館等	被災者	1ヶ月程度	10日程度	比較的 少ない	最大 50/100	なし
その他						
民間賃貸住宅※2	被災者	— (家主と被災者 が直接契約)	—	少ない (あっせん)	なし (入居者 負担)	なし (入居者 負担)

※1：公的賃貸住宅：県公舎、教育委員会公舎、住宅供給公社住宅、国家公務員宿舎、UR賃貸住宅、雇用促進住宅 等

※2：民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業等の対象住戸

## 【参考：被災者を入居対象とした民間賃貸住宅に係る制度の例】

	制度概要	入居の対象者
民間住宅活用型住宅 セーフティネット整備 推進事業	<p>以下の目的により、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き家のある賃貸住宅のリフォームに要する費用の一部を国が直接補助する事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の民間賃貸住宅の質の向上</li> <li>・空き家の有効活用による、住宅確保要配慮者の居住の安定確保</li> <li>・災害時に機動的な公的利用を可能とする環境の構築</li> </ul> <p>(<a href="http://www.minkan-safety-net.jp/outline.html">http://www.minkan-safety-net.jp/outline.html</a>)</p>	<p>以下のいずれかに該当する世帯</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者世帯</li> <li>・障がい者等世帯</li> <li>・子育て世帯</li> <li>・所得が214,000円を超えない者</li> <li>・<b><u>災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯</u></b></li> </ul>
あんしん賃貸住宅支援事業 (地方公共団体独自事業)	<p>高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅(あんしん賃貸住宅)を斡旋する宅建業者(協力店)、入居を支援するNPO・社会福祉法人等(支援団体)が連携して、入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を支援する事業</p>	<p>以下のいずれかに該当し、かつ民間賃貸住宅の家賃等を適正に支払うことができ、地域社会において自立した日常生活を営むことができる世帯。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者世帯</li> <li>・障がい者世帯</li> <li>・外国人世帯</li> <li>・小さい子どもがいる世帯</li> <li>・一人親世帯</li> <li>・<b><u>被災者世帯</u></b></li> <li>・失業者世帯</li> <li>・DV被害者世帯</li> </ul>

## ◆ 具体的な取組み事例 ◆

## ○ 一時提供住宅、応急建設住宅及び応急借上げ住宅を提供した例（和歌山県、福岡県、熊本県）

（和歌山県）

平成 23 年の台風 12 号の被害を受け、被災者の特性等を踏まえて一時提供住宅、応急建設住宅及び応急借上げ住宅を提供した。

## ■ 住家被害と応急救助期の住まい（和歌山県：平成 23 年台風 12 号）

住家被害	全 壊		半 壊		棟 数	
					240 棟	
計				1,753 棟		
計				1,993 棟		
提供住宅	種類		入居者資格	入居期間	提供戸数	入居戸数
	一時提供住宅	県営住宅	被災者	1年※1	126戸	10戸
		市町営住宅	被災者	1年※1	81戸	12戸
		市単独住宅				
		雇用促進住宅等※2	被災者	平成24年 3月末迄	228戸	40戸
		職員住宅	被災者	1年※1		22戸
	社宅	被災者	5戸			
	応急仮設住宅	応急建設住宅	被災者 (全壊又は流出等)	2年	44戸	44戸
		応急借上げ住宅	被災者 (全壊又は流出等)	2年	41戸	41戸
	計				520戸	174戸

※1：延長して2年

※2：雇用促進住宅（延長して1年）、定住促進住宅（延長して2年）、緑の雇用住宅（延長して2年）

和歌山県提供資料より作成

（福岡県）

平成 24 年 7 月の九州北部豪雨の被害を受け、被災者の特性等を踏まえて一時提供住宅、応急建設住宅及び応急借上げ住宅を提供した。

## ■ 住家被害と応急救助期の住まい（福岡県：平成 24 年 7 月九州北部豪雨）

住家被害	全 壊		半 壊		棟 数	
					70 棟	
計				424 棟		
計				494 棟		
提供住宅	種類		入居者資格	入居期間	提供戸数	入居戸数
	一時提供住宅	県営住宅	被災者※1	3ヶ月※2	250戸	28戸
		市営住宅	被災者※1	2～6ヶ月 ※3	28戸	27戸
		職員住宅	被災者※1	3ヶ月	27戸	1戸
		公立病院宿舎	被災者※1	6ヶ月※2	3戸	3戸
	応急仮設住宅	応急建設住宅	被災者 (全壊又は流失等)	2年	25戸	24戸
		応急借上げ住宅	被災者 (全壊又は流失等)	2年	53戸	53戸
計				386戸	136戸	

※1：入居対象要件はいずれも罹災証明提出世帯

※2：最長2年まで可。

※3：市によって異なる。最長提供期間も3ヶ月～2年と異なる。

福岡県提供資料より作成

## (熊本県)

平成 24 年 7 月の九州北部豪雨の被害を受け、被災者の特性等を踏まえて一時提供住宅、応急建設住宅及び応急借上げ住宅を提供した。職員住宅への入居期間は当初 1.5 ヶ月とし、8 世帯に提供したが、うち 4 世帯については 2 ヶ月延長した。

## ■ 住家被害と応急救助期の住まい（熊本県：平成 24 年 7 月九州北部豪雨）

住家被害	全 壊		169 棟			
	半 壊		1,293 棟			
	計		1,462 棟			
提供住宅	種類		入居者資格	入居期間	提供戸数	入居戸数
	一時提供住宅	県営住宅	被災者※1	約 1 年	26 戸	12 戸
		職員住宅	被災者※2	1.5～3.5 ヶ月	8 戸	8 戸
	応急仮設住宅	応急建設住宅	被災者※3	2 年	48 戸	48 戸
		応急借上げ住宅	被災者※3	2 年	66 戸	66 戸
計				148 戸	134 戸	

※1：全壊・半壊の世帯。

※2：被害の程度が全壊等により仮設住宅入居待ちであり、かつ、身内に不幸があった世帯。

※3：住家が全壊、全焼又は流失し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住宅を得ることができない者。

熊本県・熊本市提供資料より作成

## ○ 一時提供住宅及び応急借上げ住宅を提供した例（三重県、大分県、茨城県つくば市）

## (三重県)

平成 23 年の台風 12 号の被害を受け、被災者の特性等を踏まえて一時提供住宅及び応急借上げ住宅を提供した。

## ■ 住家被害と応急救助期の住まい（三重県：平成 23 年台風 12 号）

住家被害	全 壊		81 棟			
	半 壊		1,077 棟			
	計		1,158 棟			
提供住宅	種類		入居者資格	入居期間	提供戸数	入居戸数
	一時提供住宅	県営住宅	被災者	1 年	14 戸	4 戸
		雇用促進住宅	被災者	1 年	66 戸	15 戸
		職員住宅等	被災者	1 年	29 戸	7 戸
	応急仮設住宅	応急借上げ住宅	被災者 (全壊相当)	2 年	22 戸	22 戸
計				131 戸	48 戸	

三重県『第 8 回三重県 紀伊半島大水害復旧・復興連絡会議』資料 平成 26 年 9 月  
(<http://www.pref.mie.lg.jp/TOPIGS/2014090084.htm>)

三重県『紀伊半島大水害～平成 23 年台風第 12 号による災害の記録～』平成 24 年 3 月

(<http://www.pref.mie.lg.jp/D1BOUSA1/taisaku/kiihanntoudaisuigai/>)

より作成

(大分県)

平成 24 年 7 月の九州北部豪雨の被害を受け、全壊・半壊又は浸水により当該住宅で通常の生活が困難な被災者を対象に、一時提供住宅及び応急借上げ住宅を提供した。

一時提供住宅は、県営住宅、市営住宅、雇用促進住宅及び職員住宅の空き住戸で入居者を募集し、入居の受付はそれぞれの管理主体が実施した。入居期間は原則 3 ヶ月としたが、応急借上げ住宅の入居要件を満たす者については、2 年間入居可能とした（職員住宅を除く）。なお、県営住宅と市営住宅については、一部に特定入居（公募によらず入居）として入居した者もあった。

■住家被害と応急救助期の住まい（大分県：平成 24 年 7 月九州北部豪雨）

住家被害	全 壊		半 壊		計	
					11 棟	87 棟
提供住宅	種類		入居者資格	入居期間	提供戸数	入居戸数
	一時提供住宅	県営住宅	被災者※1	3 ヶ月※3	7 戸	4 戸
		市営住宅	被災者※1	3 ヶ月※3	23 戸	23 戸
		雇用促進住宅	被災者※1	3 ヶ月※3	9 戸	9 戸
		職員住宅	被災者※2	3 ヶ月※4	33 戸	16 戸
	応急仮設住宅	応急借上げ住宅	被災者 (全壊相当)	2 年	19 戸	19 戸
計				91 戸	71 戸	

※1：全壊・半壊又は浸水で自宅での生活が困難な世帯。

※2：住家の被害認定の他、被災地の県営・市営住宅に空きが無い等の付加要件あり。

※3：更新 1 回可。応急仮設住宅への入居要件を満たす者は最長 2 年間入居可。

※4：更新 1 回可。事情により最長 2 年まで可。

大分県提供資料より作成

(茨城県つくば市)

平成 24 年 5 月 6 日の突風等の被災者に対し、まずは一時提供住宅への入居を優先して案内した。

公的賃貸住宅へ転居すると、公的交通機関を利用するの通院や通学が不可能となる世帯のみを対象に、応急借上げ住宅を提供した。

○ 一時提供住宅のみを提供した例（京都府福知山市、兵庫県丹波市）

(京都府福知山市)

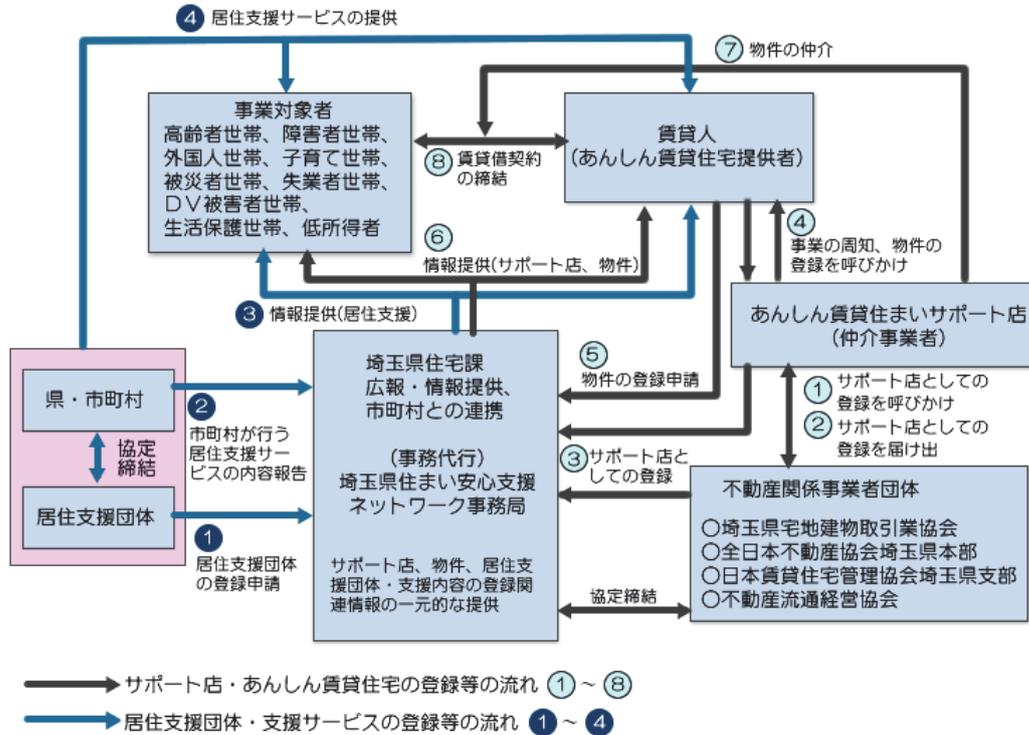
平成 26 年 8 月 15 日からの大雨被害を受け、京都府では、住宅が罹災した福知山市内の被災者に対し福知山市営住宅と福知山市内・綾部市内の府営住宅を一時提供した。住家被害認定の判定が「半壊」以上の被災者を対象とし、入居期限は平成 27 年 2 月 28 日まで（やむを得ない事情がある場合は、平成 27 年 8 月 31 日まで延長可能）とした。入居の受付は、福知山市が府営住宅分を含め一元的に対応し、高齢者、障害者、乳幼児がいる世帯を優先的に入居させることとした。一時提供住宅 92 戸の提供に対し、55 戸の入居があり、応急仮設住宅は供与しなかった。

(兵庫県丹波市)

住宅が罹災した避難者全世帯に、県営・市営住宅、雇用促進住宅の空室を斡旋した。まず、第一次調査として避難所に避難している被災者に市営住宅（37 戸）を斡旋した。その後、第二次調査として在宅等被災者に対し、市営住宅、県営住宅（20 戸）、雇用促進住宅（27 戸）を斡旋した。一時提供住宅 84 戸の提供に対し、44 戸の入居があり、応急仮設住宅は供与しなかった。

○ 住宅確保要配慮者の入居を受け入れる民間賃貸住宅の登録制度の例（埼玉県）

埼玉県は、高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯、被災者世帯、失業者世帯、DV 被害者、生活保護世帯、低所得者の賃貸住宅への入居の円滑化と、賃貸人・賃借人双方が安心できる賃貸借関係の構築を支援するため、サポート店（仲介業者）、支援団体（NPO、社会福祉法人等）と連携し、このような世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）やサポート店、居住に関する各種サポートを行う支援団体を登録している（埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度）。



出典：埼玉県住まい安心支援ネットワークホームページ (<http://www.sasn.jp/safety/seido/115/>)

### ③被災者の状況に応じた仮住まいの提供

#### ◆ 概要 ◆

被災者に対する仮住まいの提供に当たっては、被災規模や被災状況、応急仮設住宅の建設用地の確保状況及び民間賃貸住宅の空き戸数などを勘案した上で、その地域の被災者にとって適切な一時的な住居等の確保に向けて取り組むことが重要である。

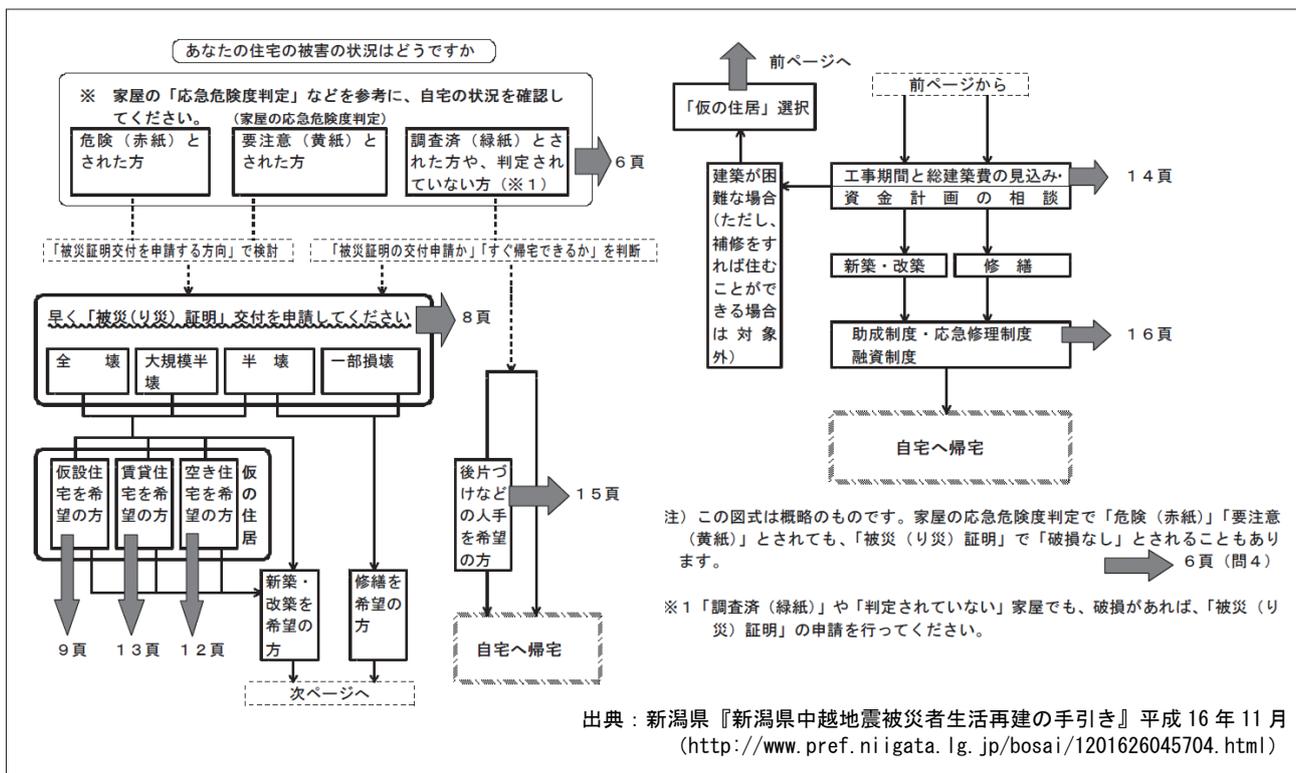
この際、公営住宅、国家公務員宿舎等の公的住宅、ホテル、旅館等の二次避難所、親類宅、民間事業者等から独自に無償提供される住宅等へ避難した者を含めて被災者の全体像を早期に把握し、被災者の特性やニーズに応じて恒久住宅への移行を漏れ・抜けなく円滑に進められるよう留意する。

また、居住支援協議会等の団体が組織されている場合には、これらの団体との連携を図ることが望ましい。

#### ◆ 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）

平成 16 年 10 月の新潟県中越地震の際、新潟県は、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。



### ○ 居住支援協議会による住み替え相談窓口の例（熊本市）

平成24年7月九州北部豪雨の際、熊本市は災害後、熊本市居住支援協議会（協議会）と公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会熊本県支部（全住協）に協力を要請し、発災の翌週には被災地近くの市出張所に、被災者に対する住み替え相談窓口を設置した（平成24年7月17日～7月27日）。それまでの協議会の取り組みにより、市と民間団体とのネットワークが構築できていたことや、協議会内に高齢者や障がい者等の住み替え相談窓口が常設されており相談体制が整っていたことから、迅速な対応ができた。

住み替え相談窓口では、協議会事務局の相談員、全住協の関係者、行政の3者が揃って相談に対応することにより、住み替えに関する悩みの相談と、実際の物件の情報提供、応急借上げ住宅適用の判断をワンストップで行った。期間中は約80件の相談に対応し、うち60件ほどが入居につながった。この60件の入居の中には、応急借上げ住宅制度の対象外のケースもあった。

参考文献：Safplanet（熊本市あんしん住み替え支援サイト）ホームページ、熊本市住宅審議会（平成25年8月19日）資料

### ○ 被災者向け住宅提供に関する一元的な相談対応の例（京都市）

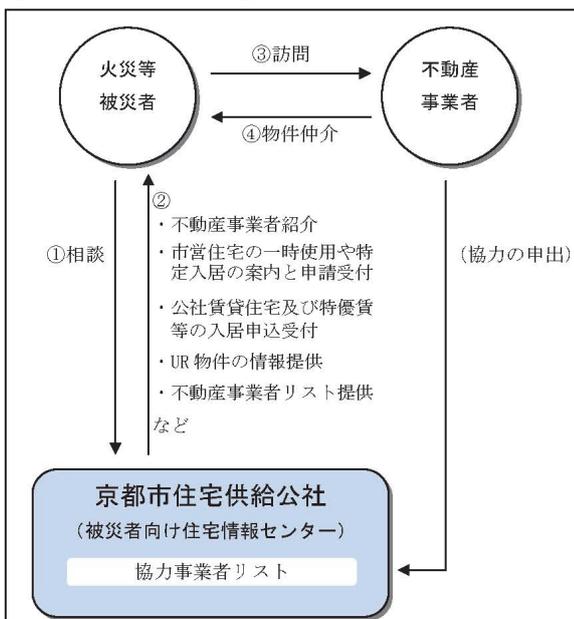
京都市は、東日本大震災の被災者支援の成果を活かし、不動産関係団体（（公社）全日本不動産協会京都府本部、（公社）京都府宅地建物取引業協会、（公財）日本賃貸住宅管理協会京都府支部）の協力を得て、「被災者向け住宅情報センター」を窓口として、市内で火災又は風水害等の自然災害により住宅に被害を受けた被災者に一元的に住まいの情報提供を行うこととしている（平成24年1月開始）。

<実施窓口> 京都市住宅供給公社内 被災者向け住宅情報センター

<支援の内容> 火災等被災者の希望に応じた以下の対応

- (ア) 本件取組に協力可能な不動産事業者の紹介
- (イ) 本件取組に協力可能な不動産事業者リストの提供
- (ウ) 市営住宅に関する情報提供（一時使用のほか、正式な入居に関すること）
- (エ) 公社が管理する物件（公社賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅等）に係る情報提供及び入居申込の受付
- (オ) UR賃貸住宅（UR都市機構ホームページ掲載物件）の情報提供及び問合せ窓口の案内

#### 【取組みのイメージ】



出典：京都市ホームページ

### ○ 被災者の状況に応じ、宅建業関係団体の窓口を紹介した例（兵庫県豊岡市）

兵庫県豊岡市では、平成 16 年台風 23 号の際の応急仮設住宅の受付にあたって、被災状況・避難勧告・所得要件を確認し、要件に該当しない被災者には（公社）兵庫県宅地建物取引業協会但馬支部を紹介した。

### ○ 住宅再建に伴う一時転居者に対する家賃補助の例（兵庫県）

兵庫県では、平成 21 年度に発生した大規模な自然災害で被害を受けた被災者が、住宅を再建するまでの間に一時的に県内の民間賃貸住宅に転居する場合において、その家賃の一部を助成することにより、被災者の住宅再建に係る負担を軽減させることとした。

#### 【住宅再建等に伴う一時転居者支援事業制度】

＜事業内容＞	被災者が住宅を再建するまでの間、民間賃貸住宅に転居する場合の家賃補助
＜対象者＞	・ 床上浸水以上の被害を受けて、自己所有住宅再建のため、一時的に県内の民間賃貸住宅に入居する方 ・ 賃貸住宅に入居されている方で、所有者が賃貸物件を再建する間、他の県内民間賃貸住宅に入居し、再建後の賃貸住宅に再入居する方 ・ 上記のいずれかの要件を満たし、かつ世帯の主たる生計維持者（世帯主）であり、その者の前年総所得金額が 730 万円以下であること
＜助成額＞	自己所有：家賃月額額の 1 / 2（3 万円上限） 賃貸住宅：従前家賃との家賃差額の 1 / 2（3 万円上限） ※負担割合 県 2 / 3、市町 1 / 3
＜助成期間＞	6 カ月

参考文献：兵庫県提供資料

### ○ 民間賃貸住宅へ入居した被災者に対する家賃給付金の例（埼玉県越谷市）

越谷市（埼玉県）では、平成 25 年 9 月 2 日に発生した竜巻により、半壊以上の被害を受けた住宅に居住していた被災者に対して、当該住宅の再建等のために一定期間一時的に居住する市内の民間賃貸住宅の家賃の全部または一部に相当する額の家賃給付金を支給した。

#### 【民間賃貸住宅への家賃給付金の支給】

＜事業内容＞	当該住宅の再建等のために一定期間一時的に居住する市内の民間賃貸住宅の家賃の全部または一部に相当する額の家賃給付金を支給
＜支給額＞	家賃（権利金、敷金、礼金、共益費、管理費等を除く）に相当する額で限度額は以下のとおり ①入居世帯員が 4 人以下：月額 5 万円 ②入居世帯員が 5 人以上：月額 7 万円
＜支給期間＞	全壊：1 年以内 大規模半壊または半壊：6 カ月以内
＜根拠＞	平成 25 年 9 月 2 日に発生した竜巻により被害を受けた住宅に係る被災者に対する家賃給付金の支給に関する条例

参考文献：埼玉県越谷市ホームページ

### ○ やむを得ない理由により一時提供住宅に入居しなかった被災者に対する家賃補助の事例（埼玉県）

埼玉県・市町村家賃給付金は、かかりつけの病院が遠くなり通院が困難となる、子供の学区が変わるなど特別な理由により、公営住宅に入居せず、民間賃貸住宅に入居した全壊世帯に対し、家賃相当額を支給する制度である。

#### 【埼玉県・市町村家賃給付金の概要】

- <目的> 特別な理由がある住宅全壊世帯が、民間賃貸住宅にも入居できるよう家賃給付金を支給。
- <対象> 自然災害で住宅が全壊した世帯で、通院が遠くなり困難、子供の転校を迫られるなどの「特別な理由」により県又は市町村が提供し、又は斡旋する公営住宅等に入居せず、自らの費用をもって賃借した民間賃貸住宅に入居した世帯
- <支給額> 入居する民間賃貸住宅の賃借料（敷金、礼金、権利金、共益費、管理費等を除く。）相当額で、月額6万円（5人以上世帯では9万円）を上限
- <支給期間> 最長12か月

参考文献：埼玉県ホームページ

### ○ 社会福祉協議会が被災者に家電製品等の購入資金を支援した事例（越谷市社会福祉協議会）

社会福祉法人越谷市社会福祉協議会は、平成25年9月2日に発生した竜巻の被災者（越谷市民）に対し、家電製品等の購入に係る費用について支援金を給付した。

#### 【「越谷市竜巻災害生活必需品購入支援金」給付事業（越谷市社会福祉協議会）】

- <概要> 竜巻により、越谷市民で住宅が全壊又は半壊の被害を受けた世帯に対し、生活必需品である家電製品等の購入に対する支援金を給付する。
- <支援の内容> ○住宅が全壊した世帯（1世帯につき）：10万円  
○住宅が半壊した世帯（1世帯につき）：5万円
- <対象者> 平成25年9月2日現在、越谷市の住民基本台帳に記録されている世帯で、同日に発生した竜巻災害により現に居住していた住宅が全壊又は半壊した世帯

※越谷市社会福祉協議会の法人化15周年及び市町村社会福祉協議会の法制化を記念し、昭和59年に創設された「愛の詩基金」により実施。

参考文献：（福）越谷市社会福祉協議会ホームページ

○ 応急借上げ住宅等の入居者へ日用品や電化製品のセットを提供した例（広島市）

広島市では、平成 26 年 8 月 20 日の豪雨災害により、広島市が住まいを提供した公営住宅や応急借上げ住宅等への入居者に対して、一律に日用品や電化製品の提供・配達を行った。

提供のスピードを優先するため、「日用品及び電化製品」、「日用品のみ」又は「電化製品のみ」のいずれかのセットを提供することとし、応急借上げ住宅の場合は、賃貸契約書を作成する際に「日用品等の要否確認書 兼 配達申込書」を宅建業者に提出するよう入居者へ案内した。

【提供する物品リスト】

■日用品

①寝具一式×世帯人数分

②その他の日用品×1世帯に対して1セット

商品名	形態	セット
トイレトーパー（複数個パック）	個	1
洗面器	個	1
やかん	個	1
両手鍋	個	1
片手鍋	個	1
フライパン	個	1
包丁、果物ナイフ	個	1
まな板	個	1
お玉	個	1
しゃもじ	個	1
ボール（セット）	個	1
ざる（セット）	個	1
茶わん（プラ・中）	個	3
皿（プラ・大）	枚	3
皿（プラ・小）	枚	3
紙皿（複数枚パック）	個	2
コップ（プラ・柄付き）	個	3
紙コップ（複数パック）	個	2
はし（複数本セット）	個	1
割りばし（複数パック）	個	1
台所用洗剤	個	1
台所用スポンジ	個	1
ラップ	本	1
ごみ袋（複数枚パック）	個	2
ガスコンロ・ホース・留め金 ※もともと設置している部屋には、本セットに含まれません。	セット	1
洗濯用洗剤	箱	1
ティッシュペーパー（複数個パック）	箱	1
歯ブラシ（複数個パック）	個	1
歯磨き	個	1
石けん（複数個パック）	個	1
ほうき	本	1
ちりとり	個	1
ごみ箱	個	1
ちゃぶ台（折りたたみ式）	台	1
カーテン（掃出し窓用）	枚	2
風呂用椅子	個	1
ハンガー（複数個セット）	個	1
物干ざお	本	1

■電化製品

商品名	形態	セット
照明器具 ※もともと設置している部屋には、本セットに含まれません。	個	最大 2
冷蔵庫	台	1
洗濯機	台	1
炊飯器	台	1
湯沸かしポット	台	1
こたつ	台	1
テレビ	台	1
扇風機	台	1

広島市提供資料より作成

【日用品等の要否確認書兼配達申込書】

（応急借上げ住宅の場合は、賃貸契約書を作成する際に宅建業者に提出するよう入居者へ案内）

契約書作成時に、この紙にご記入の上  
不動産仲介業者にお渡しください。

<民間賃貸住宅（被災者向け借上住宅）用>

（様式 3）

日用品等の要否確認書兼配達申込書

配達希望日 3日後以降の日を記入してください。	日用品 <input type="checkbox"/> 不要です	月 日 ( ) <input type="checkbox"/> 9:00~14:00 <input type="checkbox"/> 14:00~18:00
・金曜の受付分は水曜以降 ・土日の受付分は木曜以降の配達になります。	電化製品 <input type="checkbox"/> 不要です	月 日 ( ) <input type="checkbox"/> 9:00~14:00 <input type="checkbox"/> 14:00~18:00
配達先 ※マンション・アパート等は、名称・部屋番号まで記入してください。	〒 入居者代表者名 ( )	
連絡先氏名 (電話番号) ※ 配送業者からご連絡します。	( )	
入居者数	人	
個人情報の提供	個人情報を配達業者に提供されることについて <input type="checkbox"/> 同意します <input type="checkbox"/> 同意しません ※ 記入いただいた個人情報は適切に管理し、個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止及び是正に努めます。また、個人情報は配達業者以外の第三者に提供、開示等一切いたしません。	
特記（入居される住宅の状況を確認して記入してください。）	ガスコンロ <input type="checkbox"/> 必要（ <input type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> プロパンガス） <input type="checkbox"/> 不要 照明（最大2個） <input type="checkbox"/> 必要（ <input type="checkbox"/> 1個 <input type="checkbox"/> 2個） <input type="checkbox"/> 不要 エレベータ <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

出典：広島市提供資料

## 【参考：居住支援協議会の概要】

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法（※）第10条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

（※）住宅セーフティネット法は平成19年に施行

## ○ 概要

## （1）構成

- ・地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局
- ・宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体
- ・居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等

## （2）役割

・居住支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施

## （3）設立状況

45 協議会が設立（平成26年7月18日時点）[34 都道府県・11 区市]（北海道、岩手県、宮城県、山形県鶴岡市、福島県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、江東区、豊島区、板橋区、神奈川県、新潟県、富山県、岐阜県、岐阜市、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都市、兵庫県、神戸市、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、徳島県、香川県、高知県、福岡県、北九州市、福岡市、大牟田市、佐賀県、長崎県、熊本県、熊本市、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県）

## （4）支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援

- ・補助限度額：協議会あたり1,000万円
- ・予算額：平成26年度 4.25億円の内数



出典：国土交通省ホームページ「居住支援協議会の概要」



#### 4. 公的住宅の一時提供



## 公的住宅の一時提供

### ◆ 概要 ◆

公営住宅や国家公務員宿舎等の公的住宅の空室については、災害発生時に一時提供住宅として活用できる場合もある。

地方公共団体が、公営住宅を、その「用途又は目的を妨げない」（地方自治法第238条の4第7項）ものとして目的外使用させる（使用許可）場合には、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第22条に基づき、国土交通大臣の承認を要することとされているが、災害時等緊急の場合にはこれを要しないものと解されている。

地方自治法（昭和22年4月17日法律第67号）（抄）

（行政財産の管理及び処分）

第238条の4 行政財産は、次項から第4項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2～6 略

7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

8 前項の規定による許可を受けてする行政財産の使用については、借地借家法（平成3年法律第90号）の規定は、これを適用しない。

9 第7項の規定により行政財産の使用を許可した場合において、公用若しくは公共用に供するため必要を生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、普通地方公共団体の長又は委員会は、その許可を取り消すことができる。

平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震等に伴う公営住宅等への入居の取扱いについて（平成23年3月12日国住備第168号、国土交通省住宅局住宅総合整備課長から各都道府県政令市公営住宅担当部長あて）（抄）

1 被災者の一時的な入居については、地方自治法（昭和22年4月17日法律第67号）第238条の4第7項に基づく目的外使用許可として入居の許可を行うこと。

入居の条件としては、原則として以下の事項を除いては、公営住宅法、同法施行令及び公営住宅管理条例等を準用すること。

（1）被災者の実情に照らし、適切な入居期限とすること。

（2）収入基準等の入居者資格要件を問わないものとする。

（3）災害による暫定入居として公募除外対象とすること。

（4）入居者の事情により、適宜家賃等の徴収猶予又は減免を行うこと。

2 被災者か否かの判断は、原則として市町村が発行する当該震災に係る罹災証明書等により行うこと。

3 一時的な入居を行った者について、公営住宅法等の入居者資格要件に該当する者については、必要に応じて、災害による特定入居として正式入居とすること。

4、5 略

※雲仙岳噴火（H3）、兵庫県南部地震（H7）、新潟中越地震等（H16）、福岡県西方沖を震源とする地震（H17）、新潟県中越沖地震（H19）、平成20年（2008年）岩手・宮城内陸地震（H20）について、同様の通知あり。

大規模災害時における公営住宅等の一時使用に係る標準許可申請書について（平成 19 年 8 月 9 日国住備第 38 号、国土交通省住宅局住宅総合整備課長から各都道府県公営住宅等担当部長あて）（抄）

この度、被災者の避難生活を早期に解消し、極力負担の少ない方法で公営住宅等へ円滑かつ迅速に入居できるようにするため、公営住宅等の一時使用に係る標準許可申請書（以下「標準申請書」という。）を作成しました。

大規模災害時における公営住宅等の一時使用に係る標準許可申請書について（一部改正）（平成 26 年 6 月 30 日国住備第 42 号、国土交通省住宅局住宅総合整備課長から各都道府県公営住宅等担当部長あて）（抄）

標記については、「大規模災害時における公営住宅等の一時使用に係る標準許可申請書について」（平成 19 年 8 月 9 日付け国住備第 38 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）により、通知しているところです。

この度の東日本大震災においては標準申請書作成時とは被災者の置かれた状況が異なっていること等を踏まえ、被災者のより円滑な入居のために、誓約書の標準様式を別紙のとおり見直すこととしました。

<p style="text-align: center;">〇〇住宅一時使用許可申請書 (大規模災害用)</p> <p style="text-align: center;">平成 年 月 日</p> <p>〇〇〇〇様</p> <p style="text-align: center;">申請者 氏名 <span style="float: right;">印 (自署の場合は不要)</span></p> <p style="text-align: center;">電話 ( ) - ( ) - ( ) - ( )</p> <p style="text-align: center;">( ) - ( ) - ( ) - ( )</p> <p style="text-align: center;">( ) - ( ) - ( ) - ( )</p> <p style="text-align: center;">(申請者との関係及び氏名: )</p> <p style="text-align: center;">(昼間に確実に連絡の取れる電話番号とし、すべての記載を要しない。)</p> <p>標記について、次のとおり〇〇住宅の一時使用の許可を受けたいので、必要な書類を添えて申請します。</p> <p>なお、入居の条件等については、〇〇の指示に従います。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">入居希望地名</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 10%;">使用物件名</td> <td style="width: 60%;">〇〇 団地 〇〇 号棟 〇〇〇 号室</td> </tr> <tr> <td>使用期間</td> <td colspan="3">平成 年 月 日 から 平成 年 月 日 まで</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">同居親族</td> <td style="text-align: center;">氏 名</td> <td style="text-align: center;">続柄</td> <td style="text-align: center;">備 考 (高齢者、障害者等の特記事項があれば記入してください。)</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>添付書類 (1)罹災証明書 (2)誓約書</p>	入居希望地名		使用物件名	〇〇 団地 〇〇 号棟 〇〇〇 号室	使用期間	平成 年 月 日 から 平成 年 月 日 まで			同居親族	氏 名	続柄	備 考 (高齢者、障害者等の特記事項があれば記入してください。)										<p style="text-align: right;">(別紙)</p> <p style="text-align: center;">誓 約 書</p> <p>〇〇〇〇様</p> <p>私が、このたび入居する〇〇住宅施設等につきましては、この入居が公営住宅の目的外使用許可としての一時入居の許可であることを理解し、許可書等に定める許可条件を遵守して使用します。</p> <p style="text-align: right;">平成 年 月 日</p> <p style="text-align: right;">氏 名 <span style="float: right;">印 (自署の場合は不要)</span></p>
入居希望地名		使用物件名	〇〇 団地 〇〇 号棟 〇〇〇 号室																			
使用期間	平成 年 月 日 から 平成 年 月 日 まで																					
同居親族	氏 名	続柄	備 考 (高齢者、障害者等の特記事項があれば記入してください。)																			

## ◆ 具体的な取組み事例 ◆

## ○ 災害罹災者を対象とした市営住宅の一時使用の例（京都市）

京都市では、市内で火災等の自然災害により住宅に被害を受けた市民が、被災後に住宅を修理し、又は新たに確保する際に、一時的に身を寄せる場所として市営住宅を短期間、無償で提供している。

平成 25 年の台風 18 号の際には、8 戸の市営住宅を被災者に提供した。

## 【対象者】

京都市内で災害（火災及び風水害、土砂災害等の自然災害）により住宅が居住不能の状態（り災証明書の提出が可能なもの）になった災害被災者（公営住宅法第 23 条及び京都市市営住宅条例第 6 条第 3 号で定める入居資格※は、問わない。）

ただし、被災の原因が火災である場合においては、当該火災を故意に発生させた者は、対象外。

## ※入居資格（3つの要件）

- ・ 収入要件（収入が一定未満であること。）
- ・ 同居親族要件（同居する親族があること。）
- ・ 住宅困窮要件（住宅を所有していないこと。）

## 【使用期間】

3 カ月（ただし、やむを得ないと認められた場合は、当初の一時使用の期間を含めて最長 1 年間を限度として、3 カ月ごとに期間の更新が可能）

## 【使用料】

無償（ただし、光熱水費、共益費は入居者負担）

## 【根拠】

地方自治法第 238 条の 4 第 7 項に基づく行政財産の目的外使用許可

## 【一時使用に充てる市営住宅】

市営住宅の管理に支障がなく、かつ現状のまま使用可能な空き家住宅の中から決定

## 【公募資格の特例、特定入居】

一時使用の許可を受けた者が、市営住宅の入居資格を備えている場合、市営住宅を一時使用したまま一般公募の申込み、及び特定入居の申込みをすることができる。

参考文献：京都市ホームページ

## ○ 一時提供住宅の入居期間を延長した事例（熊本市）

（熊本県：平成 24 年 7 月九州北部豪雨、全壊 169 棟・半壊 1,293 棟）

熊本市では、全壊または半壊の被災者に市営住宅を提供した。入居期間は当初 3 カ月だったが、6 カ月に延長した。

## ○ 一時提供の期間終了後、一般契約に切り替えた事例（三重県）

（三重県：平成 23 年台風 12 号、全壊 81 棟・半壊 1,077 棟）

三重県では、平成 23 年の台風 12 号の被害を受け、県営住宅・雇用促進住宅等の空き室（合計 109 戸）について入居者を募集し、そのうち 26 戸に被災者が入居した。（P. 45 参照）

県営住宅、及び職員住宅等の継続入居はなかったが、雇用促進住宅は 1 年間の入居期間後、一般契約に移行した。

## ○ 雇用促進住宅の一時提供後、町が取得し継続入居とした事例（兵庫県佐用町）

（兵庫県：平成 21 年台風 9 号、全壊 166 棟・半壊 907 棟）

兵庫県佐用町では、平成 21 年台風 9 号の被害を受け、平成 20 年 4 月 1 日付けで入居停止とした 5 階建て 2 棟の雇用促進住宅の空き室 44 戸（当時、他の住戸に 16 名の入居者がいた）について入居者を募集し、そのうち 39 戸に被災者が入居した。

一時提供住宅として 2 年間提供した後、単独住宅として町で取得し、継続入居とした。



## 5. 応急仮設住宅

### (1) 総論



## ①制度概要

### ◆ 制度概要 ◆

#### 【趣旨】

災害救助法は、災害に際して、応急的に、必要な救助を行い、被災者の保護と社会の秩序の保全を図ることを目的としている。

災害のため住家が滅失した被災者は、応急的に避難所に避難することとなるが、避難所は、災害直後における混乱時に避難しなければならない者を、一時的に受け入れるためのものであるから、その期間も短期間に限定されるので、これら住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、簡単な住宅を仮設し一時的な居住の安定を図るものである。

#### 【対象者】

住家が全壊、全焼又は流失し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住宅を得ることができない者

#### 【費用の限度額】

- (1) 規格：1戸当たり平均 29.7 m<sup>2</sup> (9坪) を標準とする
- (2) 限度額：1戸当たり平均 2,530,000 円以内
- (3) 同一敷地内又は近接する地域内に概ね 50 戸以上設置した場合は、居住者の集会等に利用するための施設を設置できる。

#### 【着工期間】

災害発生の日から 20 日以内に着工し、速やかに設置

#### 【供与期間】

建築工事が完了した日から最長 2 年 3 ヶ月以内

#### 【その他】

- 高齢者等であって日常生活上特別な配慮を要する者を数名以上入居させるため、老人居宅介護等事業等を利用しやすい構造及び設備を有する応急仮設住宅（「福祉仮設住宅」）を設置できる。
- この基準によっては救助の適切な実施が困難な場合には、都道府県知事は、内閣総理大臣に協議し、その同意を得た上で、救助の程度、方法及び期間を定めることができる。
- 民間賃貸住宅の居室の借り上げによる設置も対象とする。
- 通常は行政を経由しない次のような経費を除き、無償で提供されるのが通例。
  - ・個人が負担すべき応急仮設住宅の維持及び管理に必要な経費
  - ・入居者の自治会等が徴収する共益費等

	応急建設住宅	応急借上げ住宅
提供までの期間	・建設に要する期間が必要（通常、着工から完成までに 3～4 週間程度必要）	・既存の住宅を活用することから比較的短期間に提供可能 ・空家がない場合は対応不能
住宅の特徴	・被災地の近くで立地が可能 ・同じ場所にまとまった戸数を確保することが可能 ・従前のコミュニティの維持が比較的容易 ・入居者への効率的な生活支援・情報提供が可能	・被災地の近くで提供が困難（物件は使用不能の可能性大） ・近隣でまとまった戸数を確保できるかは不明（基本的に困難） ・（建設仮設と比較して）住宅居住性のレベルは高い（立地・間取りの選択が比較的容易）
課題	・建設コスト（概ね 550～600 万円＊程度） ・撤去、廃棄物処理が必要	・退去時の原状回復の問題（住宅所有者との調整） ・被災者が継続居住を希望した場合の調整

\* 東日本大震災における実績

国土交通省、厚生労働省『災害時における民間賃貸住宅の活用について【被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き（本編）】』平成 24 年 12 月より作成 ([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000013.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000013.html))

## 5. 応急仮設住宅

### (1) 総論

#### 災害救助法（昭和22年10月18日法律第118号）（抄）

##### （目的）

第1条 この法律は、災害に際して、国が地方公共団体、日本赤十字社その他の団体及び国民の協力の下に、応急的に、必要な救助を行い、被災者の保護と社会の秩序の保全を図ることを目的とする。

##### （救助の対象）

第2条 この法律による救助（以下「救助」という。）は、都道府県知事が、政令で定める程度の災害が発生した市町村（特別区を含む。）の区域（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市にあつては、当該市の区域又は当該市の区の区域とする。）内において当該災害により被害を受け、現に救助を必要とする者に対して、これを行う。

##### （救助の種類等）

第4条 救助の種類は、次のとおりとする。

- 一 避難所及び応急仮設住宅の供与
  - 二～五 略
  - 六 被災した住宅の応急修理
  - 七～十 略
- 2 救助は、都道府県知事が必要があると認めた場合においては、前項の規定にかかわらず、救助を要する者（埋葬については埋葬を行う者）に対し、金銭を支給してこれを行うことができる。
- 3 救助の程度、方法及び期間に関し必要な事項は、政令で定める。

#### 災害救助法施行令（昭和22年10月30日政令第225号）（抄）

##### （救助の程度、方法及び期間）

第3条 救助の程度、方法及び期間は、応急救助に必要な範囲内において、内閣総理大臣が定める基準に従い、あらかじめ、都道府県知事が、これを定める。

2 前項の内閣総理大臣が定める基準によっては救助の適切な実施が困難な場合には、都道府県知事は、内閣総理大臣に協議し、その同意を得た上で、救助の程度、方法及び期間を定めることができる。

#### 災害救助法による救助の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準

（平成25年10月1日内閣府告示第228号）（抄）

##### （避難所及び応急仮設住宅の供与）

第2条 法第4条第1項第1号の避難所及び応急仮設住宅の供与は、次の各号に掲げる施設ごとに、当該各号に定めるところにより行うこととする。

##### 二 応急仮設住宅

- イ 住家が全壊、全焼又は流失し、居住する住家がない者であつて、自らの資力では住家を得ることができないものに供与するものであること。
- ロ 1戸当たりの規模は、29.7平方メートルを標準とし、その設置のために支出できる費用は、253万円以内とすること。
- ハ 応急仮設住宅を同一敷地内又は近接する地域内におおむね50戸以上設置した場合は、居住者の集会等に利用するための施設を設置できることとし、1施設当たりの規模及びその設置のために支出できる費用は、ロにかかわらず、別に定めるところによること。
- ニ 老人居宅介護等事業等を利用しやすい構造及び設備を有し、高齢者等であつて日常の生活上特別な配慮を要する複数のものに供与する施設を応急仮設住宅として設置できること。
- ホ 応急仮設住宅の設置に代えて、賃貸住宅の居室の借上げを実施し、これらを供与することができること。
- ヘ 災害発生の日から20日以内に着工し、速やかに設置しなければならないこと。
- ト 応急仮設住宅を供与できる期間は、完成の日から建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条第3項又は第4項に規定する期限までとすること。

#### 【基本通知】

○大規模災害における応急救助の指針について

（平成9年6月30日社援保第122号 各都道府県災害救助法主管部局長あて社会・援護局保護課長通知）

○災害救助費負担金の国庫負担について

（平成26年3月20日 府政防第338号 各都道府県知事あて内閣府事務次官通知）

○災害救助法による応急仮設住宅の管理及び処分について

（昭和43年6月1日 社施第131号 各都道府県知事あて厚生省社会局長通知）

◆ 災害救助法に基づく応急仮設住宅の供与実績（平成21年度以降 東日本大震災は除く） ◆

平成21年度以降に発生した災害のうち災害救助法が適用されたもの（東日本大震災は除く。平成26年12月現在。）に係る応急仮設住宅の供与実績は以下の通りである。

災害名	法適用 年月日	都道 府県	住家被害		応急 仮設住宅 (戸)	うち 建設 (戸)	うち 借上げ (戸)※
			全壊 (棟)	半壊 (棟)			
台風9号	H21.8.9	兵庫県	166	907	48	42	6
<b>平成21年度計</b>			<b>166</b>	<b>907</b>	<b>48</b>	<b>42</b>	<b>6</b>
7月28日からの大雨	H23.7.29	福島県	33	199	8	8	0
		新潟県	41	805	11	0	11
		計	<b>74</b>	<b>1,004</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>11</b>
台風12号	H23.9.2	三重県	81	1,077	22	0	22
		奈良県	49	71	114	114	0
		和歌山	240	1,753	85	44	41
計	<b>370</b>	<b>2,901</b>	<b>221</b>	<b>158</b>	<b>63</b>		
鹿児島県奄美地方における豪雨	H23.9.25	鹿児島県	4	120	2	0	2
大雪	H24.1.14	新潟県	8	5	5	0	5
<b>平成23年度計</b>			<b>456</b>	<b>4,030</b>	<b>247</b>	<b>166</b>	<b>81</b>
5月6日の突風等	H24.5.6	茨城県	89	193	23	0	23
		栃木県	13	41	3	0	3
		計	<b>102</b>	<b>234</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>26</b>
7月3日からの大雨	H24.7.3	福岡県	5	10	1	0	1
九州北部豪雨	H24.7.12	熊本県	169	1,293	116	48	66
		大分県	11	87	19	0	19
	H24.7.13	福岡県	70	424	78	25	53
計	<b>250</b>	<b>1,804</b>	<b>213</b>	<b>75</b>	<b>138</b>		
台風第16号	H24.9.15	鹿児島	33	159	8	8	0
<b>平成24年度計</b>			<b>390</b>	<b>2,207</b>	<b>248</b>	<b>81</b>	<b>165</b>
7月28日からの大雨	H25.7.28	山口県	33	128	40	40	0
8月9日からの大雨	H25.8.9	秋田県	5	17	2	0	2
台風24号	H25.10.7	鹿児島	38	170	25	25	0
台風26号	H25.10.16	東京都	50	27	29	29	0
<b>平成25年度計(～H25.12)</b>			<b>126</b>	<b>342</b>	<b>96</b>	<b>94</b>	<b>2</b>
<b>平成21～25年度計</b>			<b>1,138</b>	<b>7,486</b>	<b>639</b>	<b>383</b>	<b>254</b>

※ 「最大時点の戸数」を示す。

## ② 供与方法の考え方

### ◆ 概要 ◆

応急仮設住宅については、応急建設住宅を原則としているが、一般に応急借上げ住宅の方が応急建設住宅よりも迅速に入居でき、居住性能が高く、コストが低く抑えられること、都市部においては民間賃貸住宅の空室が相当戸数存在するとともに応急建設住宅の用地確保が困難であることなどから、民間賃貸住宅等の空き家・空室が存在する地域における比較的規模の小さい災害や、応急建設住宅のみでは膨大な応急住宅需要に迅速に対応できないような大規模災害の発生時には、応急借上げ住宅を積極的に活用することが考えられる。

なお、応急借上げ住宅を活用する際には、従前の地域コミュニティの維持や、入居管理の適正な実施に特に留意する必要がある。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 応急借上げ住宅を中心に供与した例

民間賃貸住宅等の空き家・空室が存在する地域における比較的規模の小さい災害や、応急建設住宅のみでは膨大な応急住宅需要に迅速に対応できないような大規模災害の発生時には、応急借上げ住宅を積極的に活用することが考えられる。

##### ○ 兵庫県（平成 16 年台風 23 号、全壊 781 棟、建設 0 戸・借上げ 140 戸）

- ・ 応急建設住宅のための用地確保、建築工事等を省略するため、既存の賃貸住宅を借り上げて活用することとした。
- ・ 供与期間が短く建設費に比べて借上げの方が安価であったため、洲本市では、民間賃貸住宅の空室 57 戸を提供した。

##### ○ 新潟県（平成 23 年 7 月 28 日からの大雨、全壊 41 棟、建設 0 戸・借上げ 11 戸）

- ・ 被災地が広範囲にわたり、建設するよりも借上げの方が効率的だと判断し、全て応急借上げ住宅とした。

##### ○ 三重県（平成 23 年台風 12 号、全壊 81 棟、建設 0 戸・借上げ 22 戸）

- ・ 熊野市では、応急建設住宅より応急借上げ住宅の方が被災者に早く提供できると考え、また、応急借上げ住宅の入居希望者が 2 世帯のみ（全壊被害 20 世帯のうち）と少なかったため、応急借上げ住宅のみとした。
- ・ 紀宝町も被災者にいち早く入居してもらうため、応急借上げ住宅のみとした（20 件）。
- ・ 民間賃貸住宅の空き家以外に、県営住宅 4 戸、雇用促進住宅 15 戸、職員住宅等 7 戸を提供した。

##### ○ 茨城県つくば市（平成 24 年 5 月 6 日に発生した突風等、全壊 89 棟、建設 0 戸・借上げ 1 戸）

- ・ まず、公的賃貸住宅への入居を優先して案内。
- ・ 公的賃貸住宅に入居すると通院や通学が不可能となる世帯のみを対象に、応急借上げ住宅を供与した。

#### ○ 応急建設住宅を中心に供与した例

民間賃貸住宅等の空き家・空室が少ない地域で応急建設住宅の建設が可能な用地が確保できる等の場合、応急建設住宅を中心に供与することが考えられる。

##### ○ 鹿児島県（平成 25 年台風 24 号、全壊 38 棟、建設 25 戸・借上げ 0 戸）

- ・ 市町村と協議して決めるが、早く入居させられる方法が優先される。被災者の対応をする市町村としては、被災者間で不公平感が生じないよう、可能な限り供給条件をそろえたいという意見もある。
- ・ 平成 24 年度、平成 25 年度は、離島の与論町での災害で、借り上げられる民間賃貸住宅がないことから、応急建設住宅を建設することとした。

### ○ 同一県内で市町村によって建設と借上げを分けた例

同一県内で被災市町村が複数ある場合は、民間賃貸住宅等の空き家・空室が少ない地域もあるため、被災者に不公平感が生じないように、市町村ごとに応急建設住宅か応急借上げ住宅かを選択することも考えられる。

#### ○新潟県（平成 19 年中越沖地震、全壊 1,331 棟、建設 1,222 戸・借上げ 2 戸（上越市 2 戸））

- ・必要戸数が 2 戸のみだった上越市については、応急借上げ住宅で対応。
- ・それ以外の被害が大きかった柏崎市は、全て応急建設住宅とした。

#### ○兵庫県（平成 21 年台風 9 号、全壊 166 棟、建設 42 戸（佐用町 42 戸）・借上げ 6 戸（朝来市 6 戸））

- ・朝来市では被災者の居住地にばらつきがあり、1 箇所に仮設住宅を建設することが困難であったため、応急借上げ住宅を活用することとした。
- ・佐用町内に民間賃貸住宅がなかったため、応急建設住宅のみで対応した。

#### ○熊本県（平成 24 年 7 月九州北部豪雨、全壊 169 棟、建設 48 戸・借上げ 66 戸）

- ・阿蘇市は民間賃貸住宅の空き家が少ないことから、応急建設住宅のみとし、建設地は、地域のコミュニティに配慮して 5ヶ所とした（建設 48 戸）。
- ・南阿蘇村は被災者自らが探した物件を借上げた（借上げ 2 戸）。
- ・熊本市は応急建設住宅の用地を確保できていなかったこともあり、全て応急借上げ住宅で対応することを早々に決定し、発災直後から制度周知を開始した。

### ○ 同一市町村内で建設／借上げを併用した例

応急仮設住宅の供与方法（建設／借上げ）は、市町村ごとに選択するのが一般的であるが、地域の実情や災害規模に応じて、同一市町村内においても応急建設住宅と応急借上げ住宅を併用することも考えられる。

#### ○和歌山県（平成 23 年台風 12 号、全壊 240 棟、建設 44 戸・借上げ 41 戸）

- ・まずは民間賃貸住宅や社宅等の空き情報について、県と市町が被災者に情報提供を行い、その情報をもとに、被災者が入居を希望する住宅を探した（「被災者自らが探す」方式の応急借上げ住宅）。
- ・応急借上げ住宅では不足する分を応急建設住宅にすることとした。建設戸数は、市町村が直接被災者に面談または電話することにより、要望戸数を県に報告し、県が戸数を積み上げて、プレハブ建築協会への発注戸数として決定した。したがって、結果的には個々の市町村の中でも建設と借上げがミックスされて供給された。
- ・田辺市内の伏菟野地区は、被災者が農業従事者で、地区を離れることができないこと、民間賃貸住宅がないことから「建設」を選択し、市内の他の地区は借上げ住宅とした。
- ・新宮市熊野川町、那智勝浦町についても民間賃貸住宅が少ないことから「建設」と「借上」を併用したが、不公平感等の意見は無かった。ただし、那智勝浦町では、入居者の確定前に着工したため、2DKしか供給できなかった。結果、家族構成から借上を選択し、建設に空きが出た。

#### ○福岡県（平成 24 年 7 月九州北部豪雨、全壊 70 棟、建設 25 戸・借上げ 53 戸）

- ・最も被害が大きかった八女市においては、応急借上げ住宅を 42 戸提供した。さらに、市長より県に黒木地区の集落にまとまった応急建設住宅を供与してほしい旨の要請があったことを踏まえ、応急建設住宅 25 戸を建設した。

### ③ 資力調査の方法

#### ◆ 概要 ◆

応急仮設住宅の供与は、避難所への収容や炊出し等のように直接被災者の生存に関するものではないことから、その緊急の度合に応じて、自分の資力では住宅を確保することができない者のみを対象としている。

しかしながら、災害による混乱時には十分な審査が困難であり迅速な対応が難しいこと、資産の被害や被災後の所得の変化等も勘案すると、一定額による厳格な所得制限等がなじまないこともあることから、住家被害の程度のみで入居の要否を判断せざるを得ない場合がある。

このような場合であっても、入居募集時に、入居希望者に対し、応急仮設住宅は本来自らの資力では住宅を得ることができない者が対象であること及び一定の混乱期を経過した段階で資力調査を実施する（可能性がある）ことを明確に伝えることが望ましい。この際、口頭により伝えるだけでなく、あらかじめチラシ等を準備し、入居希望者に手交することが考えられる。また、資力の把握については、入居希望者に対し税情報の開示について同意を求める方法も考えられる。

#### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

##### ○ 自己申告、個別の聞き取り調査等により所得状況を確認した例（熊本県熊本市、阿蘇市、南阿蘇村）

平成 24 年 7 月九州北部豪雨の応急借上げ住宅入居希望者について、熊本市は、応急借上げ住宅の申込書に「自らの資力をもって住宅を確保することができない」ことを自己申告する欄を設け、所得証明書の添付は求めないこととした。

また阿蘇市は、課税担当の協力、地元の区長や民生委員による個別の聞き取り調査により、南阿蘇村は、課税担当課の協力により所得状況を把握し、高額所得者ではないことを確認した。

【確認事項】	
該当する項目に☑を付けてください。	
① 平成24年7月九州北部豪雨に伴う避難者であることを証明するもの	<input type="checkbox"/> 被災証明書 <input type="checkbox"/> その他
② 被災した住宅の状況	<input type="checkbox"/> 全壊 <input type="checkbox"/> 半壊 ※取り壊しが前提となります <input type="checkbox"/> 取壊し予定（ 年 月頃を予定）
③ 既に応急仮設住宅の提供を受けている。	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
④ 自らの資力をもっては住宅を確保することができない。	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
⑤ 災害救助法が適用された熊本市において平成24年7月12日に在住していた。	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <input type="checkbox"/> 住民票
⑥ 申込者または入居者が暴力団構成員等でない	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
⑦ 記載された個人情報について、被災者支援上他の行政機関等に提供することの同意	<input type="checkbox"/> 同意する <input type="checkbox"/> 同意しない

※ 添付書類1 被災証明書、住民票  
※ 「借上げ住宅」とは、民間の賃貸アパートなどを熊本市が借り上げ、提供する住宅です。家賃は無料ですが、共益費、管理費、駐車場代、光熱水費等は入居者負担となります。

この申込書に記載の内容について事実と相違ありません。

年 月 日

氏名 \_\_\_\_\_ 印 \_\_\_\_\_

出典：熊本市提供資料

##### ○ 所得制限を設けた例（兵庫県豊岡市）

兵庫県豊岡市では平成 16 年台風 23 号の際、被災者の資力や被災等の程度を踏まえた的確な応急仮設住宅を供与するため、応急仮設住宅の入居基準として以下の所得要件を設けた。

#### 【供与の対象者の所得等】

世帯主又は主たる生計維持者の前年総所得が 400 万円以下（公営住宅入居階層程度）。但し、被災により生業に支障をきたしている者など特段の事情により市町長が止むを得ないと認めた場合はこの限りではない。

出典：兵庫県豊岡市提供資料

## ④特定非常災害の場合における供与期間の終了

### ◆ 概要 ◆

阪神・淡路大震災、新潟県中越地震及び東日本大震災においては、これらの災害が特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律（平成8年法律第85号。以下「特定非常災害法」という。）に基づき特定非常災害として指定され、同法に基づく特例措置として応急仮設住宅の存続期間が延長された。

これは、被災者の生活再建のためには、生活の基礎たる住宅が安定して確保されることが不可欠であり、被災者のための恒久住宅の確保が基本であるところ、建築基準法（昭和25年法律第201号）上、応急仮設住宅は、被災者の当面の居住の安定を確保する応急の必要性和建築物の安全性等の確保の要請との調整を図る観点からあくまで時限的、暫定的に存続を認められているものであり、これまでも、通知等により、この特例措置によっていたずらに応急仮設住宅の存続期間が延長されることのないよう留意することが求められてきたものである。

このため、特定非常災害として指定されるような災害が発生した場合においては、いたずらに応急仮設住宅の存続期間が延長されることのないよう十分留意するとともに、特定非常災害に該当しない災害については、被災者が建築基準法による応急仮設住宅の存続期間（最長2年3ヶ月）内に恒久住宅へ移行することができるよう、できる限り早い段階から、恒久住宅の確保策を講じるなどの取組を進めることが必要である。

特定非常災害法に基づき応急仮設住宅の存続期間が延長される場合における応急仮設住宅の供与の終了については、阪神・淡路大震災及び新潟県中越地震における応急仮設住宅の存続期間が、公営住宅等の恒久住宅が十分に確保されるまでの間延長され、公営住宅への入居決定等により応急仮設住宅入居世帯の恒久住宅への移行見通しが立つこととなったことから終了することとされた事例が参考となる。

特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律

（平成8年6月14日法律第85号）（抄）

（趣旨）

第1条 この法律は、特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るため、特定非常災害が発生した場合における行政上の権利利益に係る満了日の延長、履行されなかった義務に係る免責、法人の破産手続開始の決定の特例、相続の承認又は放棄をすべき期間の特例、民事調停法（昭和26年法律第222号）による調停の申立ての手数料の特例並びに建築基準法（昭和25年法律第201号）及び景観法（平成16年法律第110号）による応急仮設住宅の存続期間の特例について定めるものとする。

（建築基準法による応急仮設住宅の存続期間の特例に関する措置）

第8条 建築基準法第2条第35号の特定行政庁は、同法第85条第1項の非常災害又は同条第2項の災害が特定非常災害である場合において、被災者の住宅の需要に応ずるに足りる適当な住宅が不足するため同条第4項に規定する期間を超えて当該被災者の居住の用に供されている応急仮設建築物である住宅を存続させる必要があり、かつ、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、同項の規定にかかわらず、更に1年を超えない範囲内において同項の許可の期間を延長することができる。当該延長に係る期間が満了した場合において、これを更に延長しようとするときも、同様とする。

特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律の施行について  
(平成8年7月18日 建設省住指発第301号 各都道府県知事あて建設省住宅局長通知) (抄)

### 第1 特例措置の趣旨

災害時に建築される応急仮設建築物については、建築基準法第85条第1項乃至第3項により、特定行政庁の許可を受けて、建築工事の完了後最長2年3ヶ月の間、同法の全て又は一部の規定が適用されないことにより適法な建築物として存続が認められているところ、特例措置は、著しく異常かつ激甚な非常災害であって政令により特定非常災害として指定されたものに係る応急仮設住宅について、同条第3項の許可の期間を特定行政庁が延長できることとするものである。

### 第2 特例措置の概要

#### 1. 特定非常災害の指定(法第2条)

著しく異常かつ激甚な非常災害であって、当該非常災害に係る応急仮設住宅の入居者の居住の安定に資するための措置を講ずることが特に必要と認められるものが発生した場合には、当該非常災害を特定非常災害として政令で指定するとともに、当該特定非常災害に対して適用すべき措置として建築基準法による応急仮設住宅の存続期間の特例に関する措置(法第7条)を指定することとした。

#### 2. 建築基準法による応急仮設住宅の存続期間の特例に関する措置(法第7条)

特定行政庁は、特定非常災害の指定が行われた場合、当該特定非常災害に係る被災者の居住の用に供されている応急仮設住宅について、被災者の住宅の需要に応ずるに足りる適当な住宅が不足するため、建築基準法第85条第3項の許可の期間を超えて存続させる必要があり、かつ、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、同項後段の規定にかかわらず、更に1年を超えない範囲内において同項の許可の期間を延長することができることとするとともに、当該延長に係る期間が満了した場合においても、この要件を満たすと認められる場合は同様に延長することができることとした。

### 第3 特例措置の運用方針

被災者の生活再建のためには、生活の基礎たる住宅が安定して確保されることが不可欠であり、被災者のための恒久住宅の確保が基本であるところ、建築基準法上、応急仮設住宅は、被災者の当面の居住の安定を確保する応急の必要性和建築物の安全性等の確保の要請との調整を図る観点からあくまで時限的、暫定的に存続を認められているものであり、特例措置によって徒に応急仮設住宅の存続期間が延長されることのないよう留意すること。

特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律の施行について

(平成8年7月18日建設省住指発第302号 各都道府県建築主務部長あて建設省住宅局建築指導課長通知)  
(抄)

#### 1. 特例措置の要件

法第7条の「被災者の住宅の需要に応ずるに足りる適当な住宅が不足する」かどうかは、入居者の負担能力を考慮しつつ、その規模・立地等からみて応急仮設住宅の入居者の新たな生活の本拠となり得る住宅が、被災地域及びその周辺地域における住宅の供給状況等から判断して、全体として需要を充足するに足りる程度存在するかどうかにより判断するものとする。

#### 2. 延長に係る期間等

特例措置による建築基準法第85条第3項の許可の期間の延長(以下「許可期間の延長」という。)は1年を超えない範囲内とすることとされているが、その場合においても、恒久住宅対策による住宅の供給計画等を踏まえ、必要最小限の期間とするとともに、延長に係る期間が満了した場合において、当該期間を更に延長しようとするときは、安易な延長が行われることのないよう、当該応急仮設住宅の維持管理の状況、恒久住宅の供給状況等を踏まえ、必要やむを得ない場合に限ること。

#### 3. 許可期間の延長に係る消防長等の同意等

許可期間の延長については、建築基準法第93条の規定の適用があること。

## ◆ 具体的な取組み事例 ◆

### ○ 阪神・淡路大震災における応急建設住宅の供与期間延長と終了（兵庫県神戸市）

阪神・淡路大震災において、神戸市では応急建設住宅入居者が3万世帯を超えており、供与期間の2年以内に恒久的な住宅の確保が困難な状況であったが、「特定非常災害の被災者の権利利益の保全を図るための特別措置に関する法律」に基づき、供与期間が1年間（平成10年3月末まで）延長され、その後更に半年間延長された。

平成10年7月に、県が、平成10年10月以降の延長について「一律の期限延長は行わないが、市町長が個別にその状況を判断して供与の延長が可能であり、かつ、必要と認めた仮設住宅については、さらに6ヶ月以内の供与を行う。」という考えを示したことから、神戸市はおおよそその応急建設住宅入居世帯の恒久住宅への移行の見通しが立つ平成11年3月末を入居期限とした。なお、大規模な災害公営住宅（応急建設住宅から約2,000世帯が移転）の入居が平成11年4月から6月末までの間に予定されていたため、この間に移転予定の入居者については、県と協議のうえ「移行措置期間」とし継続使用を認めた。

応急建設住宅の多くは公園用地に建設されており、都市公園法上の制約から災害救助法の位置づけが必要であること、災害救助法の位置づけを外した場合には建築基準法に適合するよう膨大な費用をかけて改修する必要があることから、応急建設住宅は引き続き災害救助法上の仮設建築物として、撤去完了まで法上の延長手続きを進めることとし、入居については民法上の解釈により事実上の入居として認めるという考え方で整理した。

国・県との協議の中で、応急建設住宅の入居期限（平成11年3月末）以降の入居者の取り扱いは、以下の通り整理された。

#### <入居期限（平成11年3月末）以降の入居者の取り扱い>

- ① 移行措置期間内に移転予定の入居者に対しては、平成11年6月末を最長として移転するまでの間の契約延長の通知を行う。
- ② それ以外の世帯については、あえて契約延長手続きをふまず、事実上の入居として扱い、移転先の早期確定と一時移転を含めた移転支援に努める。

#### <入居期間の経緯>

応急建設住宅の完成	:	～2年間
1回目の延長（1年間）	:	～平成10年3月31日
2回目の延長（半年間）	:	平成10年4月1日～平成10年9月30日【県内共通：以降の延長は市町長判断】
3回目の延長（半年間）	:	平成10年10月1日～平成11年3月31日【神戸市の最終的な入居期限】
移行措置期間	:	平成11年4月1日～平成11年6月30日
本体撤去完了	:	平成12年3月

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  
兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成12年3月  
(<http://web.pref.hyogo.jp/wd33/documents/000037459.pdf>)

### ○ 応急建設住宅の解消に向けた取組み（兵庫県神戸市）

阪神・淡路大震災の際に供与された応急建設住宅について、神戸市では、仮設間の住替え・移転を行うこととした。住替えの受け皿となる団地は、当初建設された313団地のうち、①構造的視点からの検証、②用地提供者との折衝、③箇所数、戸数の検証、④入居者の推移を踏まえ、約30団地を選定した。

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、神戸市は平成10年4月から生活再建本部の事務所を移転し、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、供与期限である平成11年3月末に向けて、恒久住宅への移行を早期に進めることとした。

## 5. 応急仮設住宅

### (1) 総論

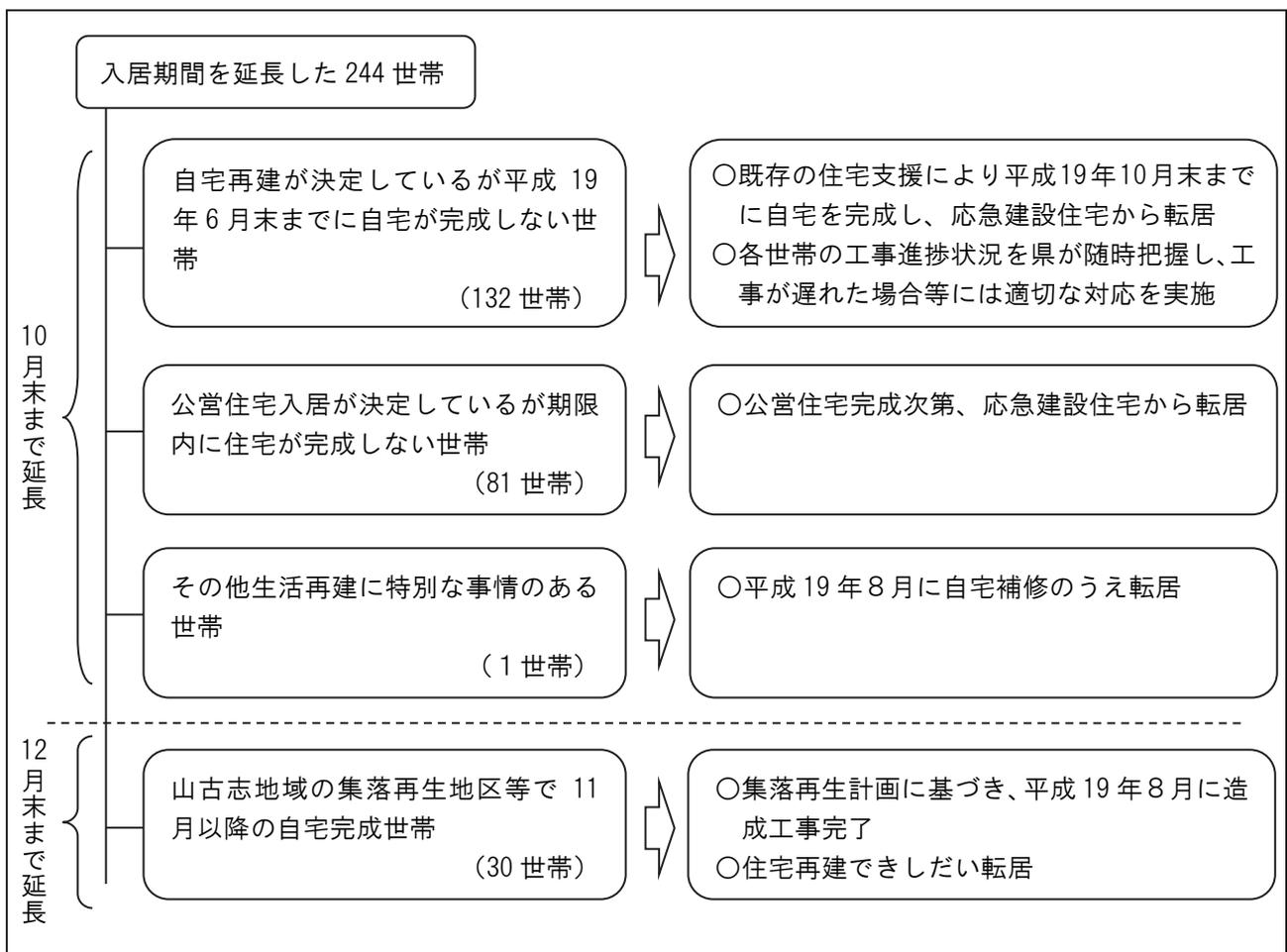
結果的には、入居者減少による不安感からの本人希望による仮設住宅間の移転や、民有地仮設の早期解消に伴う仮設住宅間の移転が一部で実施されたものの、前述の早期移転支援や個別あっせんの取組みにより、予想以上に仮設住宅からの移転が進んだことから、受け入れ団地への集約は実施せず、自然解消の中で団地閉鎖をしていくことになった。

参考文献：兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成12年3月  
(<http://web.pref.hyogo.jp/wd33/documents/000037459.pdf>)  
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  
内閣府『災害復興対策事例集』平成22年12月  
(<http://www.bousai.go.jp/kaigirep/houkokusho/hukkousesaku/saigaitaiou/index.html>)

### ○ 新潟県中越地震における応急仮設住宅の供与期間延長と終了（新潟県）

平成16年10月の新潟県中越地震では、応急建設住宅供与期間の2年間を超え、特別基準による半年間（平成19年6月末まで）の延長を行ったが、住宅被害があまりにも多く、また被災地の多くが豪雪地で冬期間の工事が難しいこと等から、合計813戸の応急建設住宅に対して2度目の期間延長を行った。

延長期間は、転居できない全244世帯の状況に応じて、4カ月間（平成19年10月末まで）又は6カ月間（平成19年11月以降に自宅が完成する山古志地域の世帯：平成19年12月末まで）と定め、平成19年12月をもって応急建設住宅の供与を終了した。



新潟県提供資料より作成

5. 応急仮設住宅

(2) 応急建設住宅



## ① 応急建設住宅の仕様・単価

### ◆ 概要 ◆

応急建設住宅の仕様は、「簡単な住宅を仮設し一時的な居住の安定を図る」という観点から1戸当たり平均29.7㎡を標準とし、費用は平均2,530千円以内とされている。災害はその規模、態様、発生地域等により、その対応も大きく異なるため、特別な事情がある場合には、内閣総理大臣に協議し、「特別基準」を設定することができる。

応急建設住宅の供与は、迅速性が要求されることから画一的なものの整備に陥りやすいが、時間的な余裕があれば、個々の身体状況や生活様式、単身や多人数世帯等の世帯構成等、様々な世帯の入居に対応できるよう、多様なタイプを提供することがむしろ望ましい。

また、災害直後の心理的なケアを考慮し、デザイン、色彩等を工夫することにより、快適な生活環境を造ることも検討する必要がある。

応急建設住宅の建設に当たっては、相応の理由があるときを除き、規格、規模、構造、単価等の面で市町村間で格差が生じ、被災者に不公平感を与えないよう、都道府県は広域的な調整を行うこととする。

高齢者等であって日常の生活上特別な配慮を要する者を数名以上入居させるため、老人居宅介護等事業等を利用しやすい構造及び設備を有する応急建設住宅（「福祉仮設住宅」）を設置できる。

応急建設住宅を建設する場合には、応急建設住宅を短期間で解体撤去するのではなく、中長期的に利用できるように改修して地域の多様なニーズに対応した公的住宅として活用したり、集会所等他の用途に転用したりすることなどが考えられるほか、倉庫等の既存建築物を改修して応急仮設住宅として活用するなどにより、効率的な予算の活用に努めることが望ましい。

災害救助法による救助の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準

(平成 25 年 10 月 1 日内閣府告示第 228 号) (抄)

(避難所及び応急仮設住宅の供与)

第2条 法第4条第1項第1号の避難所及び応急仮設住宅の供与は、次の各号に掲げる施設ごとに、当該各号に定めるところにより行うこととする。

#### 二 応急仮設住宅

- イ 住家が全壊、全焼又は流失し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住家を得ることができないものに供与するものであること。
- ロ 1戸当たりの規模は、29.7平方メートルを標準とし、その設置のために支出できる費用は、253万円以内とすること。
- ハ 応急仮設住宅を同一敷地内又は近接する地域内におおむね50戸以上設置した場合は、居住者の集会等に利用するための施設を設置できることとし、1施設当たりの規模及びその設置のために支出できる費用は、ロにかかわらず、別に定めるところによること。
- ニ 老人居宅介護等事業等を利用しやすい構造及び設備を有し、高齢者等であって日常の生活上特別な配慮を要する複数のものに供与する施設を応急仮設住宅として設置できること。
- ホ 応急仮設住宅の設置に代えて、賃貸住宅の居室の借上げを実施し、これらを供与することができること。
- ヘ 災害発生の日から20日以内に着工し、速やかに設置しなければならないこと。
- ト 応急仮設住宅を供与できる期間は、完成の日から建築基準法(昭和25年法律第201号)第85条第3項又は第4項に規定する期限までとすること。

※この基準によっては救助の適切な実施が困難な場合には、都道府県知事は、内閣総理大臣に協議し、その同意を得た上で、救助の程度、方法及び期間を定めることができる(特別基準;災害救助法施行令第3条第2項)。

【参考：過去の災害における主な特別基準の例】

災害	特別基準
阪神・淡路大震災 (平成7年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・希望する全ての被災者</li> <li>・畳、エアコン、手すり(トイレ、浴室)の設置</li> <li>・存続期間の延長(特定非常災害法)</li> <li>・解体撤去費</li> </ul>
有珠山噴火災害 (平成12年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・阪神・淡路大震災における特別基準(存続期間の延長、解体撤去費を除く)</li> <li>・耐積雪補強(積雪0.5~1.3m)</li> <li>・天井・床・内壁部分に断熱材を充填、上水道凍結防止、二重サッシ</li> <li>・手すり(玄関)の設置</li> </ul>
新潟県中越地震 (平成16年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有珠山噴火災害における特別基準(耐積雪補強を除く)</li> <li>・耐積雪補強(積雪2m)、結露対策(屋根裏の換気扇)、すきま風防止(床)</li> <li>・存続期間の延長(特定非常災害法)</li> </ul>
東日本大震災 (平成23年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中越地震における特別基準(耐積雪補強を除く)</li> <li>・住家に直接被害がないが、避難指示等により長期にわたり自宅に居住できない者</li> <li>・風除室、暖房便座、風呂の追い焚き機能の設置</li> <li>・用地の借料</li> <li>・発災以降に被災者名義で契約した賃貸住宅の借上げ</li> <li>・賃貸住宅へのエアコン等の設置</li> </ul>

◆ 過去の災害における応急建設住宅の発注仕様（（一社）プレハブ建築協会 規格建築部会） ◆

【参考 P. 20：（一社）プレハブ建築協会・（一社）全国木造建設事業協会の標準仕様、P. 22：独自仕様を定めている県の応急建設住宅の発注仕様・戸当たり単価の例】

地域特性	地域区分	霊仙曹岳噴火 (H3)		北海道南西沖地震 (H5)		阪神・淡路大震災 (H7)		有珠山噴火 (H12)		新潟県中越地震 (H16)		新潟県中越沖地震 (H19)		岩手・宮城内陸地震 (H20)		東日本大震災(H23)		平成23年台風12号災害(H23) 和歌山県	
		(H3)	(H5)	(H7)	(H12)	(H16)	(H19)	(H20)	宮城県 岩手県	宮城県 和歌山県	宮城県 和歌山県	宮城県 和歌山県	宮城県 和歌山県	宮城県 和歌山県	宮城県 和歌山県				
豪雪地帯	7	—	豪雪地帯	—	豪雪地帯	—	豪雪地帯	特別豪雪地帯 豪雪地帯	特別豪雪地帯 豪雪地帯	特別豪雪地帯 豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯 (一部地域)	豪雪地帯	豪雪地帯 (一部地域)	豪雪地帯	豪雪地帯	—	
全棟棟数	688※1	577※2	104,906	119	3,175	1,331	1,331	特別豪雪地帯 豪雪地帯	特別豪雪地帯 豪雪地帯	特別豪雪地帯 豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯 (一部地域)	豪雪地帯	豪雪地帯 (一部地域)	豪雪地帯	豪雪地帯	—	
半壊棟数	107※1	213※2	144,274	335	13,810	5,710	5,710	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯 (一部地域)	豪雪地帯	豪雪地帯 (一部地域)	豪雪地帯	豪雪地帯	—	
供給戸数	1,277	408	33,906	734	3,460	1,222	1,222	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯 (一部地域)	豪雪地帯	豪雪地帯 (一部地域)	豪雪地帯	豪雪地帯	—	
間取り・面積	1K(—) 2K(—) 3K(—)	1K(19.8㎡) 2K(29.7㎡) 3K(39.6㎡)	1K(19.8㎡) 2K(29.7㎡) 3K(39.6㎡)	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡)	2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡)														
耐積雪補強	あり (短期積雪0.3m)	あり (長期積雪1m)	なし	あり (積雪0.5~1.3m)	あり (積雪2m)	あり (積雪1.5m)	あり (積雪1.5m)	あり (積雪0.5~1.3m)	あり (積雪0.5~1.3m)	あり (積雪2m)	あり (積雪1.5m)	なし							
世帯間仕切り	—	PB厚さ12mm	PB厚さ9.5mm	化粧PB厚さ9.5mm グラスウール厚さ50mm	化粧PB厚さ9.5mm グラスウール厚さ50mm														
手摺(玄関) (廊下) (浴室)	— — —	— — —	なし あり あり	あり(内外) あり あり(内外)	あり あり あり														
上水道凍結防止	なし	あり	なし	あり	なし														
玄関壁等	なし	なし	なし	風除室併用玄関	玄関壁	玄関壁	玄関壁	風除室併用玄関	玄関壁	玄関壁									
断熱材(天井)	100mm	100mm	50mm	100mm同等品	100mm	100mm													
(壁)	—	二重壁50mm+50mm	20~30mm	50mm同等品	50mm	50mm													
(床)	なし	100mm	なし	100mm	100mm														
二重サッシ	なし	あり	なし	あり	なし	なし	なし	あり	なし	なし	なし	なし	なし	あり	あり	あり	あり	なし	なし
エアコン	クーラ：長崎県より	なし	あり(後施工)	FF式石油暖房機器	あり	あり													
防湿措置	—	—	なし	あり	あり														
たたみ	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	なし
シックハウズ対策	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし
共用施設福祉施設	集会所 (空室を改造)	—	高齢者・障害者施設、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	F★★★★等級の建築材料を使用	F★★★★等級の建築材料を使用	F★★★★等級の建築材料を使用	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	F★★★★等級の建築材料を使用	F★★★★等級の建築材料を使用									
汚水処理	便槽(300ℓ)	便槽(1,100ℓ)	原則下水道接続 (浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽 (浄化槽設置率は不明)	浄化槽														
平均単価(特別基準)	—	327.7万円※2	286.7万円※3	—	472.6万円※4	中越沖：497.8万円※4 能登：502.8万円※4	中越沖：497.8万円※4 能登：502.8万円※4	—	中越沖：497.8万円※4 能登：502.8万円※4	552.6万円									
災害救助法に基づく一般基準	120.9万円	127.5万円	139万円	236.6万円	243.3万円※4	中越沖：232.6万円※4 能登：234.2万円※4	中越沖：232.6万円※4 能登：234.2万円※4	236.6万円	中越沖：232.6万円※4 能登：234.2万円※4	238.7万円	238.7万円								

(一社)プレハブ建築協会提供資料より作成  
 ※1：内閣府 防災情報のページ「災害救助法の継承に関する専門調査会報告書平成19年3月 1990-1995 霊仙曹岳噴火」  
 ※2：北海道企画振興部南西沖地震災害復興対策室「北海道南西沖地震災害復興対策の概要」平成7年5月  
 ※3：兵庫県土木整備部「阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録」平成19年3月  
 ※4：国土交通省住宅生産課「応急仮設住宅建設必携中間とりまとめ」平成24年5月  
 ※5：談話室・集会所の建設費、造成費、追加工事費を含む建設コストの戸当たりの平均コスト (平成25年1月時点 厚生労働省調べ)

5. 応急仮設住宅  
(2) 応急建設住宅

◆ 過去の災害における応急建設住宅の発注仕様・戸当たり単価の一覧表（(一社)プレハブ建築協会以外） ◆

地域特性	東日本大震災(H23) <sup>※2</sup>			九州北部豪雨(H24)		
	岩手県	宮城県	福島県	福岡県	熊本県	
地域区分	4	4	5	6	5	
豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯（一部地域）	—	—	—	
全壊棟数	21,651	82,993	21,175	70	169	
半壊棟数	7,683	155,126	72,981	431	1,293	
供給戸数	2,485戸	523戸	6,819戸	—	—	
間取り・面積	1DK(20㎡) 2DK(30㎡) 3K(40㎡)	1DK(6坪) 2DK(9坪) 3DK(12坪)	1DK(19.87㎡) 2DK(29.81㎡) 3K(39.74㎡)	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡)	1DK(19.87㎡) 2DK(29.81㎡) 3K(39.75㎡)	
構造	在来軸組工法	在来軸組工法	在来軸組工法	軽量型鋼プレース構造 (プレハブ)	木造軸組工法 (県産材を使用)	
耐積雪補強	積雪深1mに耐える構造	積雪深1mに耐える構造	積雪深0.3mに耐える構造	なし	なし	
世帯間仕切り	化粧PB t=12.5mm 化粧PB t=9.5mm 遮音シート グラスウール10K t=50mm	化粧PB t=9.5mm PB t=12.5mm グラスウール10K t=50mm	化粧PB t=9.5mm PB t=12.5mm グラスウール10K t=50mm	化粧PB厚さ9.5mm PB厚さ12.5mm グラスウール10K t=50mm 各戸ごと 木製下地	PB厚さ12.5mm ×2枚張り×両面 グラスウール10K t=100mm	
手摺(玄関) (便所) (浴室)	あり(内外) あり	— あり	あり(内外) あり	あり(内外) あり	あり(内外) あり	
水道凍結防止	あり(内外)	あり(内外)	あり(内外)	給水管見掛け部立上り部 ヒーター巻き	あり(外)	
玄関袖壁等	袖壁、デッキ	庇、風除室	風除室	玄関袖壁	玄関袖壁 (玄関ポーチ)	
断熱材(天井)	ロックウールブロイニング 25K t=100mm ロックウール25K t=100mm	グラスウール10K t=50mm	グラスウール10K t=100mm	グラスウール10K t=100mm 同等品	グラスウール10K t=100mm	
(壁)	グラスウール10K t=100mm	グラスウール10K t=50mm	グラスウール10K t=50mm	グラスウール10K t=50mm 同等品	グラスウール10K t=100mm	
(床)	ミラフォームF3 t=50mm	グラスウール10K t=50mm	グラスウール10K t=50mm	押しボタリフォーム 3種 t=50mm	押しボタリフォーム 3種 t=50mm	
二重サッシ	なし(複層ガラス)	あり	なし	なし	なし(複層ガラス)	
エアコン	あり	あり	あり	あり	あり	
防湿措置	ポリエチレンフィルム	—	下地合板 t=12.0mm 二重張り (居室は除く)	あり	なし	
たたみ	あり	あり	あり	あり	あり(八代産産表)	
シックハウス対策	F★★★★等級の合板類を使用 (内部建具含む。)	F★★★★等級の合板類を使用 (建具、取付家具含む。居室に親しの部分。)	F★★★★等級の合板類を使用 (建具、取付家具含む。居室に親しの部分。)	F★★★★等級のカラー合板・合板類を使用(建具、取付家具含む。居室に親しの部分。)	内装材：下地材・接着剤・仕上材等全てF★★★★仕様とする	
共用施設 福祉施設	談話室・集客室を設置	集客室を設置	談話室・集客室を設置	—	—	
汚水処理	公共下水	浄化槽	—	—	—	
実際の平均単価(特別基準)	販売契約価格：600万円程度 リース契約価格(2年間)：540万円程度	527万円程度 (量等整備費除く)	販売契約価格：600万円程度	—	約500万円/戸	
コスト	災害救助法に 基づく一般基準	238.7万円	240.1万円	240.1万円	240.1万円	

※1：概要は県全域の数を掲載  
※2：仕様等は建設事業者により異なるため1例を掲載

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ コンクリート基礎を敷設した例（福島県）

応急建設住宅の場合、通常は迅速・大量・安価に建設し、かつ、容易に除却等を行うため木製の杭を用いるが、東日本大震災に際して川内村に建設された応急建設住宅では、軟弱地盤であること等の理由によりコンクリート基礎が敷設された。

なお、コンクリート基礎とする場合、一般的には7～10日程度、工期が長くなるとされている。



所在地：福島県川内村大字下川内

構造階数：木造平屋建て（2戸1棟形式25棟）

間取り・戸数：2DK（30㎡） 34戸

3DK（40㎡） 16戸

入居時期：平成24年6月～

○ 既存の旧保育所を応急建設住宅に転用した例（鹿児島県与論町）

平成24年9月の台風16号・17号被害に対し、与論町の情報センター倉庫として使用していた旧保育所（築42年）を改修し、応急建設住宅として供与した。

当該地域は台風常襲地域であり、RC造の建物が構造的に望ましいこと、工事内容を内部改修とすることで、短い工期での供与が可能となること、離島であるため、新規に建設する場合工事費が高くなるおそれがあること等により既存建物の活用による供給を行った。



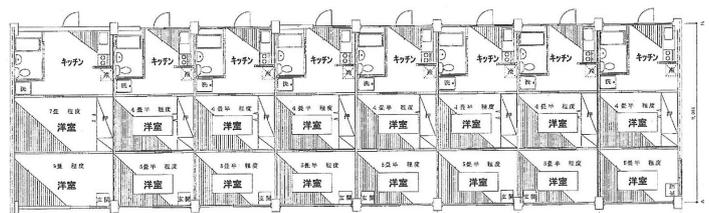
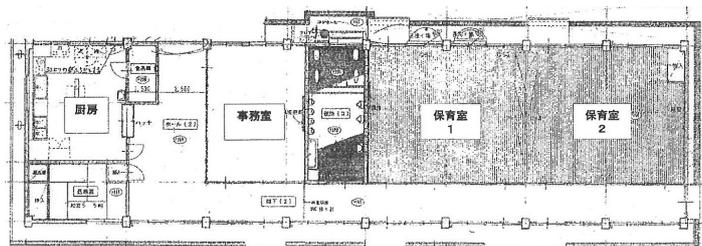
所在地：鹿児島県与論町朝戸（小学校敷地内）

構造階数：RC造平屋建て

延床面積：297㎡

間取り・戸数：2DK（36㎡） 7戸

2DK（45㎡） 1戸



出典：鹿児島県『鹿児島県の取組について—既存施設を活用した応急仮設住宅の取組—』平成25年2月

参考文献：鹿児島県『鹿児島県の取組について—既存施設を活用した応急仮設住宅の取組—』平成25年2月

5. 応急仮設住宅  
(2) 応急建設住宅

○ 恒久使用を前提に設計した例（宮城県）

東日本大震災の発災後、女川町において、スチールコンテナの積層による応急仮設住宅を建設した。積層により、用地不足への対応が可能。住棟間の間隔も十分に確保されている。また、断熱性、遮音性に優れており、移設して恒久的なアパートとして使用できる。

建設にあたっては、建築基準法第 85 条第 5 項の仮設建築物の許可を受けている。



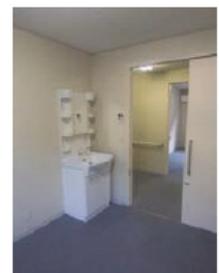
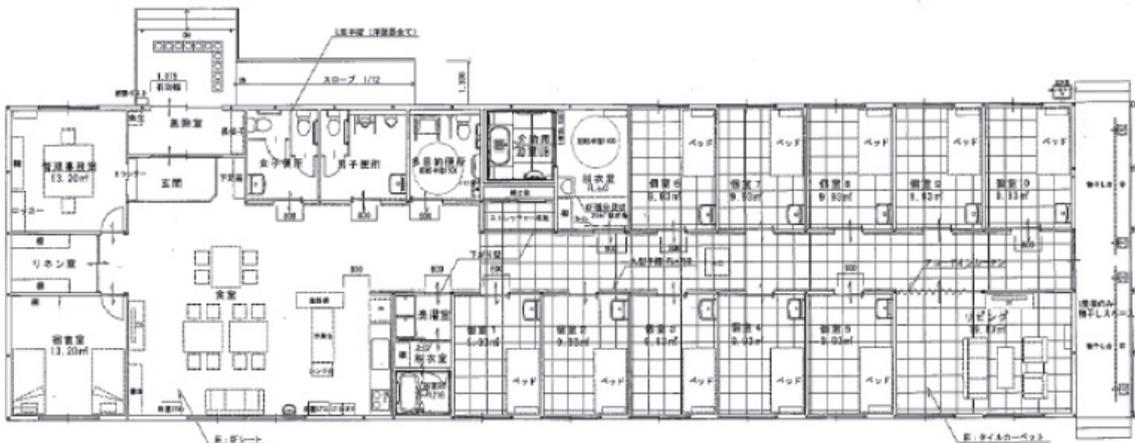
所在地：宮城県女川町女川 総合運動場内  
構造階数：スチールコンテナ積層（2～3階）  
間取り：6坪、9坪、12坪 計189戸  
発注者：宮城県女川町  
着工日：平成23年7月22日  
入居時期：平成23年11月～

○ 高齢者等のための福祉仮設住宅の例（岩手県）

東日本大震災に際して、日常生活上配慮を要する複数の高齢者等のための「福祉仮設住宅」を整備した。浴室・トイレ等に手すりを設置するなど、バリアフリー仕様となるようできるだけ配慮している。

■ 施設概要

- ・ 施設規模：約 300 m<sup>2</sup> 1 棟当たり個室 10 室
- ・ 施設内容：居室、リビング、浴室、ランドリー、トイレ、事務室、宿直室等



出典：国土交通省住宅局住宅生産課『応急仮設住宅建設必携中間とりまとめ』平成24年5月  
([http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000369.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000369.html))

## ②入居者の決定方法

### ◆ 概要 ◆

災害救助法に基づく応急救助は、現に救助を要する被災者に対して行うものであることから、抽選によりその対象となるかどうかを決める性質のものではない。このため、応急仮設住宅への入居決定は、個々の世帯の必要度に応じて決定することとし、抽選等により行わないこととされている（ただし、入居の順番又は希望する応急仮設住宅への割り当て等については必ずしもこの限りではない）。

また、入居決定に当たっては、高齢者・障害者等を優先すべきであるが、応急仮設住宅での生活の長期化も想定し、地域による互助等ができるように、高齢者・障害者等が一定の地域の応急仮設住宅に集中しないよう配慮することや、従前地区のコミュニティを維持することも必要であり、単一世帯ごとではなく、従前地区の数世帯単位での入居方法も検討することが求められる。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 自宅の近くで元の地区・集落ごとにまとめて入居できるよう配慮した例（新潟県、長岡市）

平成16年の新潟県中越地震の際に新潟県では、従前の生活や地域コミュニティが壊れないよう、出来るだけ被災地に近い場所に仮設住宅団地を建設し、自宅に近い応急建設住宅に元の地区・集落ごとにまとめて入居できるよう極力配慮した。

具体的には、旧長岡市では、被災者の意向調査に基づき、地域の町内会長が希望をまとめた上で、地区単位でまとめて入居できるようにした。また、旧山古志村でも集落単位で入居できるようにした。

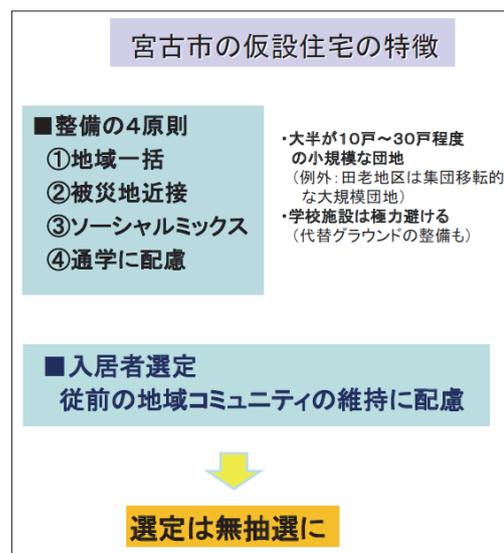
参考文献：国土交通省国土技術政策総合研究所、（独）建築研究所  
『平成16年新潟県中越地震建築物被害調査報告』平成18年10月  
(<http://www.kenken.go.jp/japanese/contents/activities/other/disaster/jishin/2004nigata/houkokusho/saishu/>)

#### ○ 従前地区単位、被災地近接での割り振り（岩手県宮古市）

宮古市では、東日本大震災における応急仮設住宅（約2,000戸）の入居者の選定において、コミュニティの分解を避けるため、「地域一括」・「被災地近接」・「世代混合（ソーシャルミックス）」・「通学に配慮」を応急仮設住宅整備の4原則とし、10～30戸の小規模な応急仮設住宅団地を大半とした。

用地は学校施設を極力避け、入居者選定では無抽選で行った。

更に、従前の居住地が近い被災者は同じブロックにする等の配慮を行った。



出典：宮古市『平成24年度 第1回中部ブロック災害時住宅支援に係る連絡調整会議』資料  
([http://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/jutaku\\_seibika/h24/saigaishienjutaku2401.htm](http://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/jutaku_seibika/h24/saigaishienjutaku2401.htm))

### ③生活環境の確保

#### ◆ 概要 ◆

応急建設住宅は、住宅を再建できるまでの応急的・一時的住まいであるが、大規模災害に際して供与される応急建設住宅においては、入居期間の長期化に対応するためにも、快適な生活環境確保や地域社会づくりへの配慮は重要である。

特に、応急建設住宅が大規模になり、近隣に商店街他各種サービス提供事業者がないような場合には、日常生活の中での交流が図られるよう、応急建設住宅を建設する市町村等において、仮設商店街、喫茶・サロン、医療・福祉施設、子育て支援・教育施設、行政サービス・ボランティアセンター等の共用施設の整備等が有効となる。

一方、応急建設住宅は、1日でも早く多くの被災者が入居できるよう迅速な整備が求められるため、工期やコストに大きく影響するような取組みは難しい。

#### ●コミュニティ施設、交通の確保

応急建設住宅地内のコミュニティ形成に向け、集会室、談話室、ベンチ、あずまや、コミュニティ施設を一定程度設ける。また、商業施設、診療所等の生活利便施設は、応急建設住宅近隣の既存施設を出来るだけ活用するが、不足する場合は、応急建設住宅団地内もしくは近傍に建設する。仮設店舗等の仮設施設を建設する際は、(独)中小企業基盤整備機構が整備する仮設施設(仮設店舗、仮設工場、仮設事務所等)の仕組みの活用も有効である。

なお、応急建設住宅団地の立地が不便な場所の場合、バス路線の整備等、関係部局の対応を求める。

#### ●サポート施設の建設

応急建設住宅に入居する高齢者・障害者等に配慮し、一定規模以上の応急建設住宅地には、地域拠点としてサポート拠点を整備することは必要である。

一定規模以上の応急建設住宅地の場合には、配置計画の段階から、集会所と併設したサポート拠点とするなど建設を前提に計画を進める。

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 応急建設住宅と仮施設を併設した例（岩手県釜石市）

応急建設住宅団地にクリニック付のサポートセンター（民間事業者に運営を委託）、約 20 の仮設店舗（スーパーマーケット含む）を配置し、生活に必要な機能を充実している。また、路線バスの停留所、待合室も団地内に設けている。

更に、住棟を向合せの配置とすること、団地内に屋根付きのウッドデッキを設置することにより、大規模な団地の中でも、近所付きの促進、コミュニティの確保を図っている。



クリニック付サポートセンター

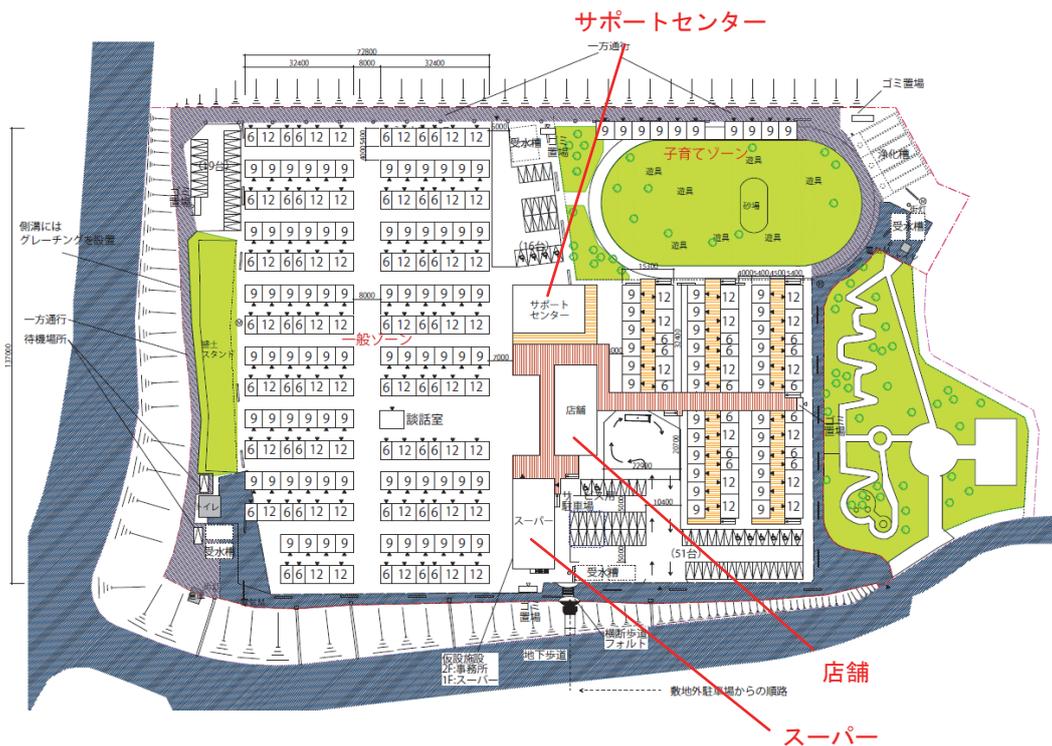


店舗



向合せ配置の住棟

出典（左・中）：東京大学高齢社会総合研究機構ホームページ



応急建設住宅団地 配置図

出典：東京大学高齢社会総合研究機構ホームページ（一部加筆）

参考文献：東京大学高齢社会総合研究機構ホームページ  
 内閣府男女共同参画局『東日本大震災からの復興に関する男女共同参画の取組状況調査』平成 25 年 5 月  
 (<http://www.gender.go.jp/policy/saigai/report2012FY/hearing.html>)

○ 応急建設住宅に仮設商店街を併設した例（岩手県宮古市）

ホテルやスポーツ施設等がある「グリーンピア三陸みやこ」のグラウンドとテニスコート内に、応急建設住宅、物販・飲食店舗などの仮設施設が併設されている。市からの要請に基づき、(独) 中小企業基盤整備機構が仮設施設の整備を行った。施設は市が一括無償貸与を受け、被災事業者が無償貸与している。

**【位置】**

- ・岩手県宮古市田老向新田  
 (グリーンピア三陸みやこ)
- ・宮古市市有地内

**【応急建設住宅の概要】**

- ・事業主体：岩手県
- ・407戸

**【仮設施設の概要】**

- ・事業主体：(独) 中小企業基盤整備機構※
- ・軽量鉄骨造、2階建て
- ・食料品等の小売業、理容業、美容業、飲食店等  
 (23店舗)
- ・整備事業開始：平成23年6月15日、完成：9月6日
- ・延床面積：約1,500平方メートル
- ・宮古市の要請に基づき東日本大震災により宮古市田老地区内で被災した中小事業者が入居するため整備するもの

※ (独) 中小企業基盤整備機構の支援による仮設商店街(街)の例についてはP. 80の表を参照

岩手県 宮古市 グリーンピア三陸みやこ地区

宮古市田老向新田

仮設住宅(多目的グラウンド) 248戸

仮設住宅(テニスコート) 122戸

仮設住宅(駐車場) 37戸

高齢者サポート拠点

仮設施設

出典：国土交通省住宅局住宅生産課『東日本大震災における応急仮設住宅の建設に関する報告会 資料3』平成23年10月

出典：(独) 中小企業基盤整備機構ホームページ

参考文献：国土交通省住宅局住宅生産課『東日本大震災における応急仮設住宅の建設に関する報告会 資料3』平成23年10月  
 ([http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000294.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000294.html))  
 国土交通省 中部地方整備局『広域巨大災害に備えた仮設期の住まいづくりガイドライン』平成25年2月  
 ([http://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/iutaku\\_seibika/pdf/h25-2honpen.pdf](http://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/iutaku_seibika/pdf/h25-2honpen.pdf))

○ 入居者の移動手段を確保した例（福島県相馬市）

福島県相馬市では、応急仮設住宅に入居している被災者のうち、自ら移動手段を持たない高齢者や児童といった交通弱者の足として「おでかけバス」を運行している。

参考文献：相馬市復興会議『相馬市復興計画 Ver. 2.1』  
 ([http://www.city.soma.fukushima.jp/0311\\_jishin/hukkou\\_keikaku\\_3.html](http://www.city.soma.fukushima.jp/0311_jishin/hukkou_keikaku_3.html))



応急仮設住宅と市街地を結ぶおでかけバス

○ 移動販売を実施した例（福島県相馬市）

福島県相馬市では、市内全域の災害公営住宅等へ週2回程度、買い物支援のため移動販売車（チャルメラカー）を巡回させている。

参考文献：相馬市復興会議『相馬市復興計画 Ver. 2.1』  
 ([http://www.city.soma.fukushima.jp/0311\\_jishin/hukkou\\_keikaku\\_3.html](http://www.city.soma.fukushima.jp/0311_jishin/hukkou_keikaku_3.html))



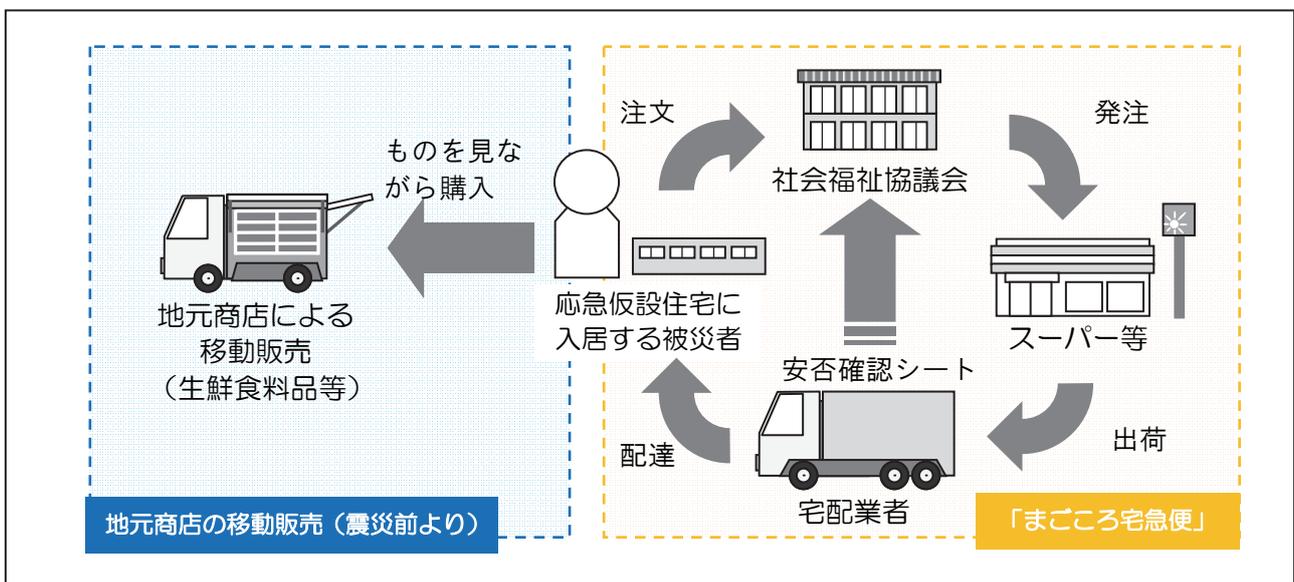
チャルメラカーでの移動販売

○ 民間事業者と社会福祉協議会等の協働による買い物サポートの例（岩手県大槌町）

大槌町では、買い物弱者となる高齢者等に対し、宅配業者、社会福祉協議会、地元のスーパーマーケット、ドラッグストア等が連携し、買い物サポートサービスを展開している。サービスの手順・内容は以下の通り。

- ・サービスを利用したい被災者は、購入したい商品について社会福祉協議会に電話で注文する。
- ・社会福祉協議会からスーパー等に FAX で発注、その商品を翌日、宅配業者が被災者宅まで配達・集金を行う。
- ・宅配業者は、配達時に利用者の状況について安否確認シートに記入する等、見守り支援も行う。
- ・安否確認シートは社会福祉協議会に FAX し、気になる利用者には社会福祉協議会の職員が訪問する。
- ・配達料金は、高齢者や障がい者については、大槌町社会福祉協議会が負担する。

なお、地元の商店も発災前から移動販売を行っており、商売の再開にあわせ移動販売も再開させている。生鮮食品等については地元商店による「移動販売」で購入し、オムツなどのかさばるものや重いものの買い物については、「まごころ宅急便 in 大槌」を利用するなど、サービスの使い分けが行われている。



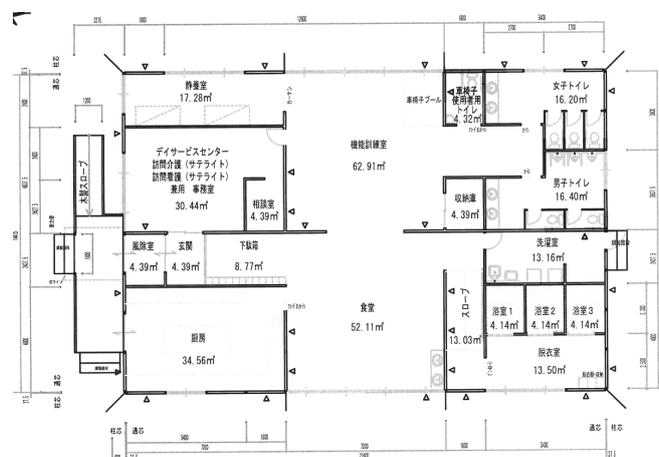
(福) 大槌町社会福祉協議会へのヒアリングより作成

○ 応急建設住宅の集会所を3つ併せてデイサービスセンターを設置した例（新潟県長岡市）

新潟県中越地震（平成 16 年）の際に設置された、長岡・操車場跡の大規模応急建設住宅（459 戸）では、県・長岡市がデイサービスの設備も準備することとなった（運営は社会福祉法人に委託）。

災害救助法に基づき設置できる集会所3つを併せて 300 ㎡の建物を造り、その中に県・長岡市が、デイサービスの設備を設置した。浴室、厨房は災害救助法に基づく応急建設住宅の集会所の機能としては対象外であった。

参考文献：内閣府『災害復興対策事例集』平成 26 年 3 月



「サポートセンター千歳」平面図  
出典：長岡市提供資料

【参考：東日本大震災における仮設商店（街）整備の事例  
 （独立行政法人中小企業基盤整備機構の支援によるもの、20 区画以上）】

県	所在地	名称	概要
岩手県	宮古市田老向新田 149 番 4（グリーンピア三陸みやこ敷地内）	たろちゃんハウス	延床面積約 1,474 m <sup>2</sup> 、田老地区被災事業者食料品等の小売業、理容業、美容業、飲食店等が入居。23 区画、軽量鉄骨造 2 階建て。
岩手県	大船渡市大船渡町野々田 21 番 2 他	復興おおふなとブレハブ横丁	延床面積約 1,541 m <sup>2</sup> 、市内被災事業者の飲食業等が入居。22 区画、軽量鉄骨造地上 2 階建て 4 棟。
岩手県	大船渡市大船渡町字野々田 19 番 1 他	大船渡屋台村	延床面積約 418 m <sup>2</sup> 、飲食業が入居。21 区画、軽量鉄骨造 1 階建て 6 棟。
岩手県	大船渡市大船渡町字茶屋前 57 番 5 他	おおふなと夢商店街	延床面積約 1,806 m <sup>2</sup> 、市内被災事業者の小売業、飲食業等が入居。33 区画、軽量鉄骨造 1 階建て 4 棟、2 階建て 2 棟。
岩手県	釜石市鈴子町 50 番 1 号、74 番他	—	延床面積約 1,037 m <sup>2</sup> 、飲食業が入居。49 区画、軽量鉄骨造 2 階建て 2 棟、1 階建て 3 棟。
岩手県	釜石市鶴住居町第 8 地割 36 番 1 の一部、第 10 地割 30 番 1 の一部	—	延床面積約 3,593 m <sup>2</sup> 、スーパー、サービス業等が入居。35 区画、軽量鉄骨造 1 階建て 13 棟
岩手県	釜石市大字平田第 5 地割 84 番地 5	—	延床面積約 1,250 m <sup>2</sup> 、スーパー、小売業、サービス業が入居。24 区画、軽量鉄骨造 1 階建て、2 階建て
岩手県	釜石市大只越町 1 丁目 49 番 1 号、49 番 3 号	青葉公園商店街（釜石市大只越地区仮設店舗・事務所）	延床面積約 1,478 m <sup>2</sup> 、物販業、理容業、美容業、飲食業等が入居。35 区画、軽量鉄骨造 2 階建て 5 棟
岩手県	上閉伊郡大槌町大槌第 23 地割 9 番（大槌北小学校校庭）	大槌北小福幸きらり商店街	延床面積約 2,038 m <sup>2</sup> 、町内被災事業者の小売業、飲食業等が入居。43 区画、軽量鉄骨造 1 階建て 3 棟、2 階建て 3 棟。
宮城県	石巻市立町 2 丁目 157 番 1	石巻立町復興ふれあい商店街	延床面積約 671 m <sup>2</sup> 、物販業、飲食業等が入居。23 区画、軽量鉄骨造 1 階建て。
宮城県	塩竈市海岸通 226 番 5 号地内（みなと広場）	しおがま・みなと復興市場（塩竈市海岸通仮設施設）	延床面積約 689 m <sup>2</sup> 、市内被災事業者の鮮魚店を中心にした商店街の小売業等が入居。20 区画、軽量鉄骨造 1 階建て。
宮城県	気仙沼市南町 1 丁目 77-2 他	気仙沼復興商店街 紫市場	延床面積約 1,517 m <sup>2</sup> 、物販、飲食業等が入居。50 区画、軽量鉄骨造 1 階建て、軽量鉄骨造 2 階建て。
宮城県	気仙沼市南町 4 丁目 248-1 他	復興屋台村気仙沼横丁	延床面積約 476 m <sup>2</sup> 、物販、飲食業等が入居。23 区画、軽量鉄骨造 1 階建て 8 棟。
宮城県	名取市美田園 7 丁目 1 番 1 号（旧住所：増田臨空土地区画整理事業施行地区内 4 街区）	復興仮設店舗閑上さいかい市場	延床面積約 1,525 m <sup>2</sup> 、食料品等の小売業、理美容業、飲食店、建築設計業等が入居。31 区画、1 階建て 6 棟 2 階建て 1 棟。
宮城県	多賀城市町前 3 丁目 31-1、32-1、33-1	—	延床面積約 828 m <sup>2</sup> 、町内被災事業者等が入居。24 区画、軽量鉄骨造、地上 1 階建て 3 棟。
宮城県	牡鹿郡女川町浦宿浜字十二神 60 番 3	—	延床面積約 820 m <sup>2</sup> 、新聞販売、運送、食品雑貨、電気屋等が入居。20 区画、軽量鉄骨造 1 階建て
宮城県	本吉郡南三陸町志津川字御前下 59 番 1	志津川復興名店街（南三陸さんさん商店街）	延床面積約 1,582 m <sup>2</sup> 、飲食業、小売業等が入居。35 区画、鉄骨造 1 階建て。
宮城県	亶理郡亶理町東郷 50 番の一部、51 番の一部、52 番の一部、53 番の一部、54 番の一部、55 番の一部	亶理ふるさと復興商店街	延床面積約 1,767 m <sup>2</sup> 、小売業、飲食業等、サービス業、建設業等が入居。30 区画、軽量鉄骨ブレス造 16 棟。

（独）中小企業基盤整備機構ホームページより作成

## ④維持管理に関する取組み

### ◆ 概要 ◆

応急建設住宅においては、損壊した場合の修理、受水槽の清掃、法定の点検業務、火災保険の加入など、管理者として行う業務があり、一定のノウハウ、知見を必要とする。応急建設住宅の管理を行う市町村が市町村営住宅の管理を行っている場合は、その知見が有効と考えられる。

維持保全、メンテナンス対応は、都道府県から市町村に委任されることが多いが、大規模災害時において数千戸の単位で管理することは、小規模な市町村では未経験なところが多いものと想定されるため、都道府県営住宅の管理を委託している法人（指定管理者等）に、市町村の管理する応急建設住宅の管理を支援させることが考えられる。

また、入居者の責による損傷、建築時の瑕疵など、不具合やクレームが生じた場合には、一定の判断を行い、建設事業者へ修補を指示する等の体制が、市町村（又は都道府県）に求められる。

瑕疵については、建設事業者において対応することとなるが、瑕疵以外の修補等については、管理者又は入居者が負担することとなり、いずれにしても当該判断（建設事業者の瑕疵によるものか、入居者等の責によるものか、余震など特定の者の責によらないものか 等）を行い得る一定の専門性を持った職員又は指定管理者を置くことが必要となる。

なお、応急建設住宅は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく10年間の瑕疵担保責任から除外される（同法96条）。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 通常の災害における修補等への対応（一般社団法人プレハブ建築協会）

プレハブ建築協会では、被災者である入居者への迅速なサービス対応を図り、協会会員間のサービス対応の格差の是正を図るため、一定規模以上（原則、300戸以上）の応急建設住宅を建設した場合、各自治体との窓口業務の一元化を目的として管理センターを設置している。

建設戸数が一定規模未満の場合は、各建設会員会社間でのバラツキが生じないように、供給建設会員会社の中から、幹事会社、副幹事会社を設け、維持管理を行う体制を図っている。

また、応急建設住宅建設後、協会自主基準にて1年点検を実施し休日期間中においても緊急連絡網にて対応できる体制を整備している。

参考文献：（一社）プレハブ建築協会『平成26年度応急仮設住宅建設関連資料集』平成26年9月

#### ○ 維持管理及び補修を市町村へ委託した例（和歌山県）

和歌山県では、平成23年台風12号の際に建設した応急建設住宅（全てリース）について、市と管理事務委託契約を締結し、管理を委託した。

具体的な内容は、入居者募集、入居及び退去事務、貯水槽の清掃（年1回）、浄化槽の点検、清掃（区が管理）等であり、建築に関する事項は入居者からの要望を受けて都度、対応した。

○ 維持管理及び補修の費用負担を事前に定めている例（山口県）

山口県は、平成 25 年 7 月 28 日からの大雨の被害での経験を踏まえ、応急建設住宅を 2 年間のリース契約にて供与する際の維持管理及び補修について、県と建設会社の負担する範囲を定めた「覚書（例）」を示している。

【応急仮設住宅等の維持管理及び補修に関する覚書（例）（抄）】

（適用範囲）

第 1 条 この覚書は、甲と乙とで協議し、定めた基準を満たすものとして乙から甲へ引き渡した応急仮設住宅等について、その機能を損なう事象が生じた又は生じるおそれがある場合の維持管理及び補修についての責任の所在を明確にし、その方法及び費用の負担について定める。

（周知）

第 2 条 甲は、応急仮設住宅等の管理委託を受けた〇〇市に対し、この覚書の内容を周知するものとする。

（市の管理責任）

第 3 条 甲及び応急仮設住宅等の管理委託を受けた〇〇市は、応急仮設住宅等を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

（維持管理及び補修の責任区分）

第 4 条 甲又は乙がその責任と費用において行う維持管理及び補修（取換えを含む。）の範囲は別表「維持管理及び補修内容一覧表」のとおりとする。なお、乙が行う修繕以外の軽微な修理については、乙は責任を負わないものとする。

（補則）

第 5 条 この覚書に定める事項について疑義が生じた場合、又はこの覚書に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

（維持管理及び補修期間）

第 6 条 この覚書の定めるところにより行う維持管理及び補修の期間は賃貸借期間とする。期間延長の場合は別途協議することとする。

別表「維持管理及び補修内容一覧表」

		甲の負担（乙の瑕疵によるものを除く）	乙の負担（瑕疵に基づく）
本体関係	躯体	・カーペット、シート床材の修理、取換え ・室内の金物類（ペーパーホルダー、カーテンレール等）の修理、交換 （経年変化、通常の使用による損耗等。）	・基礎、土台、屋根、樋、柱、梁 ・天井、床、壁 ・雨漏り、漏水
	建具関係	・建具の金物類の修理、交換 ・網戸の修理、交換 ・錠前、把手の修理、交換 （経年変化、通常の使用による損耗等。）	・建具 ・サッシ（引き違い戸・窓・網戸）
敷地外構		・敷地内の整理、整頓、清掃、保全	・ゴミ置き場、掲示板、フェンス ・舗装、雨水排水設備
附帯設備	電気消防関係	・照明器具、換気扇等の修理交換 ・付属品（コンセント、スイッチ、ヒューズ、ソケット、アンテナ等）の修理交換 （経年変化、通常の使用による損耗等。）	・配線、開閉器、配電盤、TV 受信設備 ・エアコン ・外灯
	給排水設備・その他	・排水管、汚れ弁の清掃 ・受水槽、浄化槽の保守管理 ・防虫駆除 ・凍結による給水管の破損	・給水設備（配管・水栓・受水槽） ・排水設備（配管・会所枡・浄化槽） ・ガス設備 ・ユニットバス ・流し台、ガス台、給湯器、機器類

以下に掲げる内容については、原則として甲の責任と負担において補修を行うものとする。

- ・使用者及び第三者の故意又は過失によるもの。
  - ・甲の支給材料及び機器類又は使用者による工事若しくはこれに起因するもの。
  - ・構造、仕様及び設備に影響を及ぼす、乙が直接請け負っていない増改築、補修等に起因するもの。
- ※甲の責任において行うものであっても、甲の依頼により乙が行い、その費用負担を甲が行う場合がある

○ 入居者らの地元協議会による補修の例（石川県）

石川県は、平成19年能登半島地震の際に建設した応急仮設住宅について、入居者により組織される「応急仮設住宅管理推進協議会」に対し、応急仮設住宅の機能保持のための補修費用を補助した。

＜補助対象者＞ 応急仮設住宅入居者により組織され、維持管理を行う応急仮設住宅管理推進協議会

＜補助対象経費＞ 応急仮設住宅補修費等

応急仮設住宅及びその敷地を維持管理するうえで必要な補修等にかかる費用で、地元協議会が、自然災害や原因不明の損傷など入居者の責任によらないと判断し、行う補修工事費等

（風による飛来物が原因の外壁や窓ガラスの損傷、落雷による損傷、アスファルト舗装の補修、集会所等共同施設の設備損傷などの他、責任の所在が特定できない補修工事等（一般の賃貸住宅で家主が負担する補修費を想定））

＜補助率＞ 10/10

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

○ 東日本大震災における維持管理・メンテナンスの体制（既存の公営住宅の管理者に委託）

（岩手県、福島県）

平時から類似の業務（建物の管理、入退去の管理）を行っている公営住宅管理主体（指定管理者も含む）に、応急建設住宅の維持管理を委託している。

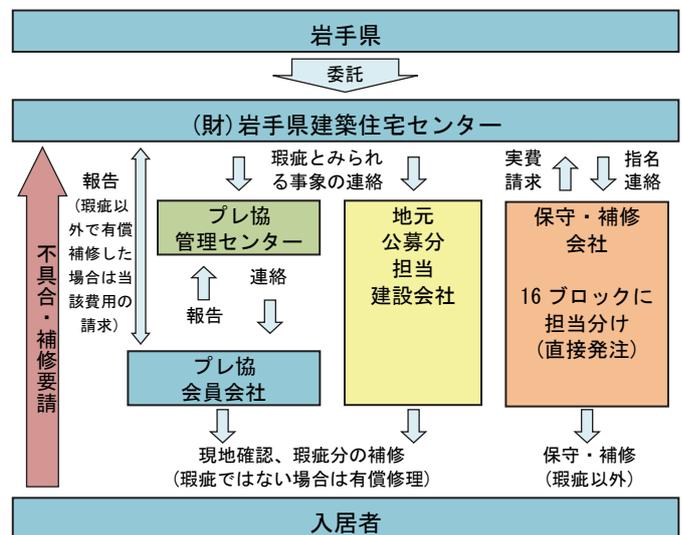
福島県では、市町村に応急建設住宅用の窓口を設置し、入居者からの要望・クレームへの対応をした後に、必要に応じ県の委託する管理者に修繕等の要請を行っている。

（岩手県）

入居者からのクレーム、修繕要求を（財）岩手県建築住宅センターが受付し、瑕疵と想定される場合は（一社）プレハブ建築協会（以下、「プレ協」）管理センターもしくは地元建設業者に連絡する。

瑕疵以外のクレーム及び緊急を要する場合は、16ブロックに分けて指名している担当会社を現地に派遣し、担当会社が修理を実施する（費用は実費を（財）岩手県建築住宅センターに請求）。

瑕疵と想定されながら瑕疵でない場合、瑕疵でないと想定されながら瑕疵であった場合は、それぞれ派遣社が修理の上、（財）岩手県建築住宅センターに費用請求し、瑕疵分は（財）岩手県建築住宅センターからプレ協各社に請求することを原則とする。



（一社）プレハブ建築協会資料より作成

5. 応急仮設住宅  
 (2) 応急建設住宅

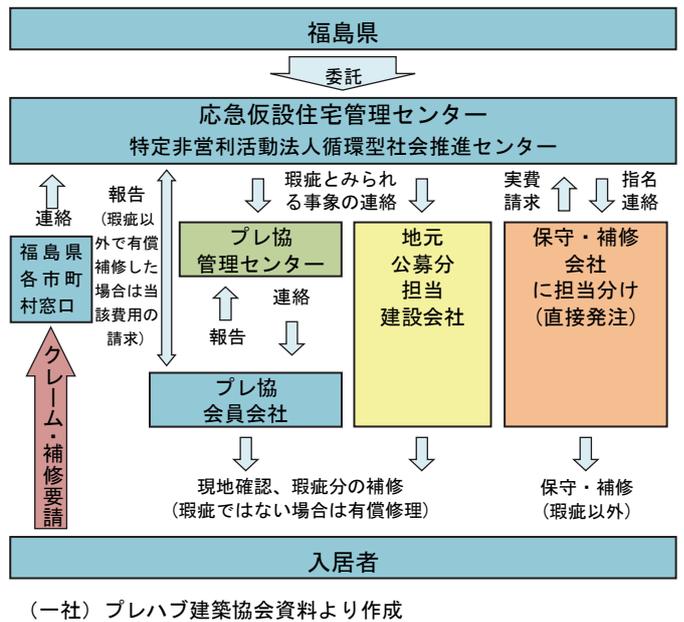
**(福島県)**

入居者からのクレーム、修繕要求を市町村が受付し、市町村は特定非営利活動法人循環型社会推進センター(※)(以下、「応急仮設住宅管理センター」)に連絡する。プレ協施工分はプレ協管理センターへ、公募分は地元建設業者に連絡する。

瑕疵以外の不具合は担当会社を現地に派遣し、担当会社が修理を実施。費用は実費を応急仮設住宅管理センターに請求する。

入居者の要望、市町村の要望工事(スロープ追加、手すり追加等)は市町村にて受付し、県から施工メーカーに発注する。

※(一社)福島県建設産業団体連合会が母体となって設立した団体であり、県営住宅の管理を行う指定管理者



参考文献：(一社)プレハブ建築協会資料

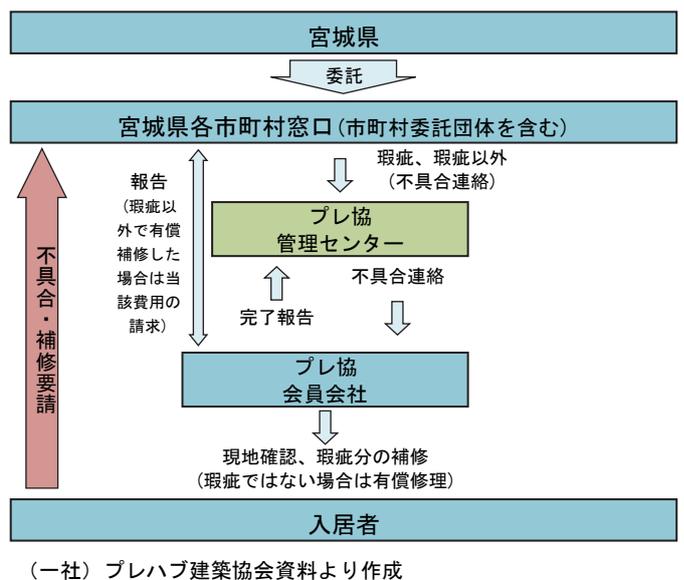
**○ 東日本大震災における維持管理・メンテナンスの体制(市町村に委任)(宮城県)**

応急建設住宅の入退去の管理が都道府県から市町村に委任され、維持管理に関する窓口対応を市町村が担っている。

入居者からのクレーム、修繕要求を市町村窓口が受付し、プレ協管理センターに連絡する。

瑕疵以外の不具合及び緊急を要する場合の費用は、実費を会員が市町村に請求する。

瑕疵、瑕疵以外の判断が出来ない場合はメーカーが市町村との協議を実施する。瑕疵以外は会員が市町村に見積提出し確定次第実施する。



参考文献：(一社)プレハブ建築協会提供資料

## ⑤退去時におけるトラブルの対応例

### ◆ 概要 ◆

応急仮設住宅はあくまでも一時的な仮の住まいであり、被災者は、恒久住宅へ移転し次第、応急仮設住宅を明け渡すことになる。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 明渡し手続きの例（兵庫県及び関係7市）

阪神・淡路大震災の際の応急建設住宅の明渡しについて、兵庫県は、関係7市（神戸市、尼崎市、明石市、西宮市、芦屋市、宝塚市、三木市）と連携し、以下の手順により実施した。

#### ①住宅の返還指導【原則として、各関係市が実施】

- 無断退去：住宅返還手続（住宅返還届の提出、鍵の返却、残置物の引取り）を行わずに退去している場合  
名義人等の所在を確認した上で、文書送付や訪問により、任意に住宅を返還するよう求めた。  
名義人等の所在は、緊急連絡先への連絡、住民票等の照会、親族や生活支援アドバイザー等からの聴取、関係機関への照会等により、確認した。
- 未引越し：既に転居し、住宅返還届を提出しているにもかかわらず、引越しが完了していない場合  
住宅内の残置物の引き取り等を指導した。  
なお、退去後も住宅内に残置物があるケースが多かったため、途中から住宅返還届に、退去後の住宅内の残置物について、その所有権を放棄する旨の記述を加えた。
- 入居者の死亡等  
住宅内の残置物の引き取り等について、親族等の協力を求めた。

#### ②予告通知【原則として、各関係市が実施】

①の返還指導にもかかわらず、名義人等が任意に住宅を返還しない場合には、原則として、住宅の返還、損害賠償請求及び明渡し請求等の法的措置の実施について、予告通知を行った。

#### ③明渡し請求（催告）【県が実施】

①～②にもかかわらず、名義人等が任意に住宅を返還しない場合は、契約の解除（終了）及び住宅の明渡しについて、書留内容証明郵便により催告書を送付した。  
書留内容証明郵便により送達できない場合には、執行官送達等を行った。

#### ④訴訟の提起【県が実施】

①～③にもかかわらず、名義人等が任意に住宅を返還しない場合は、財産管理上の必要な措置として、県議会に議案提案し、議決後すみやかに、明渡し請求訴訟を提起した。

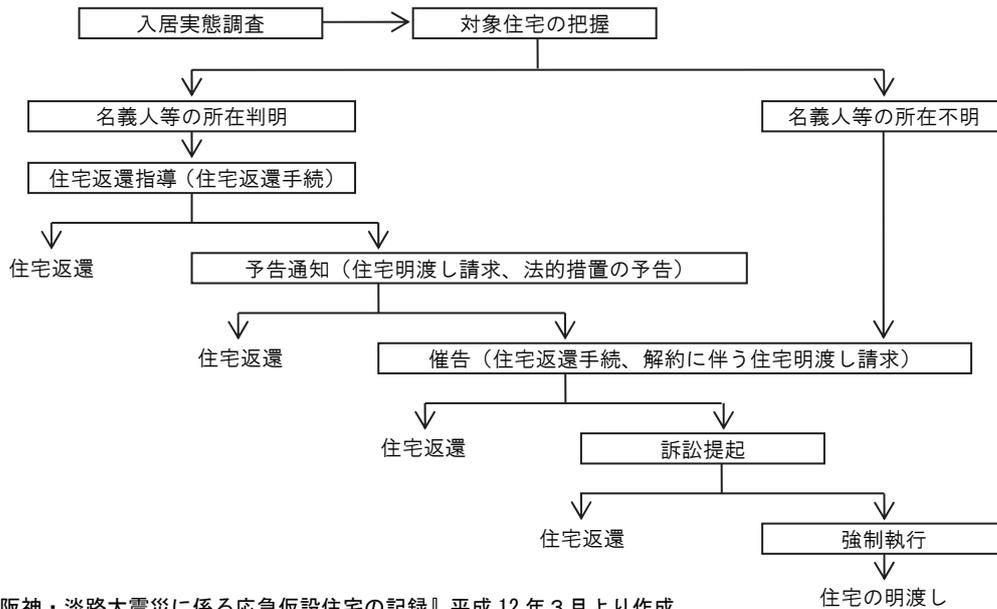
具体的には倉庫として利用している案件のうち、以下のような案件を、訴訟対象として議案提案した。

- ・既に公営住宅等の住居（居所）を確保しており、当該応急仮設住宅には居住しておらず、残置物のみを置いていること
- ・当該応急仮設住宅の名義人に対しては、再三、残置物を引き取り、当該住宅を返還するよう指導等したにもかかわらず、任意の返還が実現していないこと。

#### ⑤強制執行

④の訴訟の判決後も、名義人等が任意に住宅を返還しない場合には、強制執行手続により、住宅の明渡しを求めた。

【明渡し手続きのフロー】



兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成12年3月より作成

【兵庫県による訴訟提起等の実施状況（平成11年度）】

区分	予告通知	催告	訴訟提起			強制執行	
			出訴	取下	判決	申立	断行
平成10年度	5	25	—	—	—	—	—
平成11年度	—	6	3	1	2	2	2

兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成12年3月より作成

参考文献：兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成12年3月  
 (<http://web.pref.hyogo.jp/wd33/documents/000037459.pdf>)

○ 法的措置の例（兵庫県西宮市）

西宮市は、「早期に応急仮設住宅を解消し、用地を本来の目的に供する等の必要がある」として、阪神・淡路大震災の応急建設住宅のうち倉庫利用等の8戸について、市が法的措置を実施したい旨を県に依頼し、「適切に実施するよう」との回答を得た上で、法的措置を実施した。

【訴訟対象案件の内訳】

状況	件数
任意に住宅の返還があった。	1件
仮処分申請後に任意に住宅の返還があったため、仮処分申請を取り下げた。	4件
仮処分申請を行い、仮処分決定を得て、強制執行を申し立て、明け渡しを行った。	3件

兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成12年3月より作成  
 (<http://web.pref.hyogo.jp/wd33/documents/000037459.pdf>)

○ 不正入居者に対する明渡し措置（神戸市）

名義人と異なる者の入居、他人との同居、倉庫代わりの利用、無断退去等の不正入居について、神戸市は対面での説得により鍵の返却を求めた。会えない場合には、不在状況等を近隣に聞き取った上で異なる鍵で住戸を閉め、数か月経過後に返還されたものとみなし、返還手続きを行った。

住宅内残置物については、明らかに財産と思われるものは本人と面談の上、廃棄承諾を得て処分した。敷地内への放置・廃棄自動車・バイク等も多く、廃棄手続きにより処分した。

## ⑥ 供与期間中の他用途への転用の例

### ◆ 概要 ◆

応急建設住宅（リース方式によるものは除く。）は、その設置後は、補助事業により取得した都道府県の財産となり、設置後2年間は、内閣総理大臣の承認を受けずに、目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け又は担保に供してはならない。

災害救助法による応急仮設住宅の管理及び処分について（抄）（昭和43年6月1日 社施第131号 各都道府県知事あて厚生省社会局長通知）

#### 第1 応急仮設住宅の運営管理

- 1 都道府県知事は、災害救助法による応急仮設住宅（以下「応急仮設住宅」という。）を設置したときは、常に善良な管理者の注意をもって運営管理に努めること。
- 2 都道府県知事は、応急仮設住宅の供与を受けている者の実態を把握し、一般住宅への転居をすすめるとともに特に次の施策の積極的な活用を図るとともに必要な指導を行うこと。
  - (1) 公営住宅法及び日本住宅公団法等による住宅の設置又は優先的入居
  - (2) 住宅金融公庫法及び各種貸付制度等による住宅資金のあっせん
  - (3) 社会福祉施設等への収容

#### 第2 応急仮設住宅の処分

- 1 都道府県知事は、応急仮設住宅を補助事業等により取得した財産の処分制限期間を定める件（昭和41年7月15日厚生省告示第350号）に定める期間（以下「処分制限期間」という。）内に次のいずれかにより処分するときは定められた様式により厚生大臣の承認を受けなければならないこと。
  - (1) 応急仮設住宅を補助金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸付け、又は担保に供しようとする場合（別紙様式1）
  - (2) 応急仮設住宅が滅失し、又は著しく破損したため居住に適さなくなった場合（別紙様式2）
- 2 都道府県知事は、1による場合は適正な価格で処分しなければならないこと。

ただし、次にかかげる場合は、無償又は低額な価格で処分することができること。

  - (1) 売却代金よりも売却に要する経費が高い場合
  - (2) 災害対策の用に供し、若しくは社会福祉事業の用に供することを目的とする。
  - (3) その他厚生大臣が必要と認めた場合

#### 第3 国庫負担金の対象となった応急仮設住宅の処分による収入金の取り扱い

都道府県知事は、第2の1により応急仮設住宅を処分した場合において収入金があったときは、当該処分にかかる収入金から売却のために要した費用を控除した額に、応急仮設住宅を設置した年度の災害救助法による救助費の国庫負担率を乗じて得た額を国庫に納付するものとする。

5. 応急仮設住宅  
 (2) 応急建設住宅

災害救助費負担金交付要綱（災害救助費負担金の国庫負担について（平成 26 年 3 月 20 日 府政防第 338 号 各都道府県知事あて内閣府事務次官通知）別紙）

（財産の処分の制限）

第 13 条 取得財産等のうち処分を制限する財産は、取得価格又は効用の増加した価格が単価 50 万円以上の機械、器具、備品その他の財産とする。

2 適正化法第 22 条及び適正化法施行令第 14 条第 1 項第 2 号の規定に基づき大臣が定める財産の処分を制限する期間は、補助金交付の目的及び減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）の別表第 1 及び第 2 に定める期間並びに第 4 表に定める期間とする。

第 4 表

種類	構造又は用途	細目	処分制限期間
建物	応急仮設住宅	付帯設備を含む。	2 年

3 都道府県は、本事業によって取得した財産について、前項の規定により定められた期間内において、負担金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け又は担保に供しようとするときは、申請書を大臣に提出し、あらかじめ承認を受けなければならない。

4 都道府県は、前項の場合において、当該財産を処分することにより収入がある場合には、報告書を大臣に提出し、大臣の請求に応じてその収入の全部又は一部を国に納付しなければならない。

【参考：東日本大震災における応急仮設住宅の空き住戸の弾力的な取扱いや他用途への活用に関する通知】

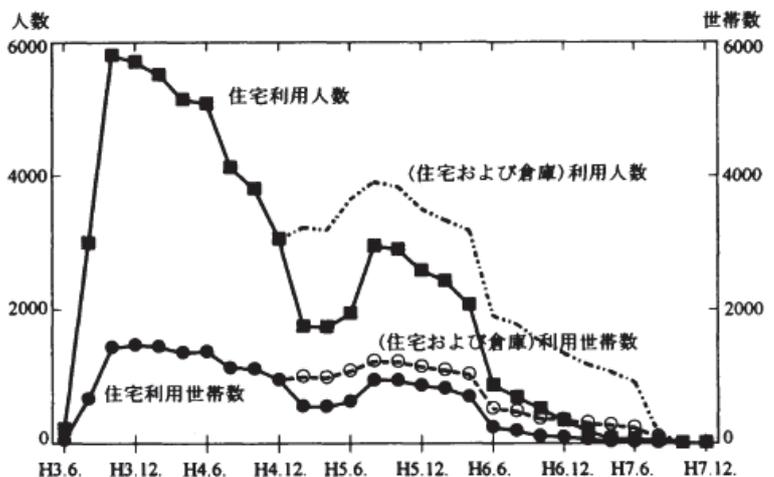
- 「東日本大震災に係る応急仮設住宅について（その 5）」（社援総発 0812 第 1 号 平成 23 年 8 月 12 日）
- 「建設された応急仮設住宅の空き住戸の活用について」（社援総発 0123 第 1 号 平成 24 年 1 月 23 日）
- 「東日本大震災に係る建設された応急仮設住宅の他用途への活用について」（社援総発 0228 第 1 号 平成 25 年 2 月 28 日）

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 空き住戸を集会所、1世帯2戸利用、荷物置き場として活用した例（長崎県）

長崎県では、雲仙普賢岳噴火（平成 2～7 年）の際に供与した応急建設住宅の利用が長期化するにつれて、居住する避難住民から、老人の憩いの場や児童・生徒の合同学習室、自治組織の機能を持った応急建設住宅の世話人等の会合の場所としての集会所設置の要望が出た。この要望に対して、県は応急建設住宅の空き室の利用を認め、9 団地の 10 棟 19 戸を集会所として利用した。

また、災害公営住宅等への移転や警戒区域・避難勧告区域の一部解除によって生じた空き室については、入居基準（2 人以下は 1K、3～6 人は 2K、7 人以上は 3K）を緩和し、1 世帯 2 戸利用などの居住環境の改善を行った。災害前は比較的広い家に住んでいた世帯が多かったため、狭い応急建設住宅の生活が長期化するにつれて、ストレスによる家族間のトラブルや近隣関係の悪化も一部には見られたが、これらのゆとり化の対策はその解消にも寄与した。平成 4 年 10 月以降は、ゆとり化の対象とならない少人数世帯に対しても、荷物置き場として 1 世帯当たり 6 畳 1 間程度の利用を認めた。



応急仮設住宅の利用状況の推移

出典：高橋和雄他『雲仙普賢岳の火山災害における応急仮設住宅の建設の経過と住環境管理』土木学会論文集 NO. 604 平成 10 年 10 月

参考文献：中央防災会議 災害教訓の継承に関する専門調査会『災害教訓の継承に関する専門調査会報告書 1990-1995 雲仙普賢岳噴火』平成 19 年 3 月 (<http://www.bousai.go.jp/kyoiku/kyokun/kyoukunnokeishou/rep/1990-unzenFUNKA/>)  
 長崎県土木部住宅課長 井上俊之『雲仙岳噴火災害と住宅対策』住宅 平成 4 年 9 月

### ○ 空室を談話室として利用（宮城県気仙沼市）

宮城県気仙沼市の応急建設住宅「面瀬ふれあい住宅」（全14戸）は、「気仙沼市面瀬地域ふれあいセンター（以下、「ふれあいセンター）」が隣接しているという理由で、談話室が併設されなかった。

しかし、ふれあいセンターは予約が必要で利用時間も限られていたため、応急建設住宅の空室を談話室として利用できるよう住民有志とボランティアが市に要請を続け、平成25年8月に市は空室を談話室として利用することを許可した。談話室内の物品は、ボランティアがインターネット等で支援を呼びかけ、寄贈されたものを使用している。

参考文献：（特非）全国コミュニティライフサポートセンター『月刊地域支え合い情報 vol. 22』平成26年6月

### ○ 空き住戸をUターン居住者や被災地での就職者向けの住まいとして使用許可（岩手県大槌町）

岩手県は平成26年4月より、東日本大震災の応急建設住宅の空き住戸について、市町村が県に申請し目的外使用の許可を受けることにより、Uターン居住者や被災地での就職者等が使用することを可能とした。

大槌町では、目的外使用の受付にあたって、申請書と併せて、応急建設住宅の使用を希望する理由を証明する書類（採用通知、復興事業の対象地域であることを確認できる書類等）の提出を求めるとともに、応急仮設住宅の集約計画に影響しないよう、入居者から「誓約書」の提出を求めている。

#### 【目的外使用の条件】

- 用途：①地元に戻りたいが、実家が被災し住む家がない者の住宅  
②被災地で就職し定住を希望するが住む家がない者の住宅  
③漁業集落防災機能強化事業などの面的整備等のまちづくり事業で一時的な転居を必要とする者の住宅
- 期間：1年以内
- 使用料：1～2万円/月（広さに応じて定める）。ただし③の用途の場合は免除する場合もある。

大槌町長 碓川 豊 様

#### 誓 約 書

私は、このたび使用する応急仮設住宅の下記事項について誓約します。

#### 記

- 1 応急仮設住宅使用許可条件を遵守すること
- 2 一時的措置の趣旨にのっとり、定められた期限までに必ず返還すること
- 3 居住する一般住宅を確保できた場合は速やかに返還すること
- 4 暴力団、暴力団員又はこれらと密接な関係を有する者に該当しないこと

平成 年 月 日

住 所  
氏 名 印

出典：大槌町ホームページ

参考文献：岩手県提供資料、大槌町ホームページ

## ⑦ 供与期間終了後の有効利用の例

### ◆ 概要 ◆

応急建設住宅は、内閣総理大臣の定める処分制限期間経過後は、有償譲渡等を含め都道府県の定めるところにより自由に処分できるが、その費用（解体撤去等に必要な費用等を含む。）は都道府県が負担することを原則としている。

この際、応急建設住宅には、建築基準法の特例が適用されていることから、基礎の敷設等同法に規定する各種基準に適合させる措置を講じる必要がある。

災害救助法による応急仮設住宅の管理及び処分について（抄）（昭和43年6月1日 社施第131号 各都道府県知事あて厚生省社会局長通知）

#### 第4 報告

都道府県主管部(局)長は、処分制限期間を経過したものについては、その期間経過直後における利用状況を厚生省社会局施設課長に報告すること。（別紙様式3）

この場合、現状のまま住宅として使用することは建築基準法第85条の規定に抵触するので特に注意すること。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 県が補強工事を実施の上、県の単独住宅として活用した例（和歌山県）

平成23年台風12号により被災した住宅敷地の復旧工事が、応急建設住宅の入居期限である2年以内に完了しないため、県は、復旧後の敷地に住宅を再建できるまでの間、被災者に田辺市伏菟野地区の応急建設住宅に引き続き入居してもらうこととした。

その結果、建築基準法による応急建設住宅存続期間を超えることとなるため、同法への適合と応急建設住宅の環境改善を目的に、基礎等の補強工事を実施した。なお、供与期間終了後は、県の単独住宅とすることとしている。

#### <田辺市伏菟野地区応急建設住宅 改修工事>

場 所：田辺市伏菟野87-1（伏菟野小学校 南西）

入居期限：平成25年10月27日

（平成27年3月31日まで延長予定）

入居状況：2世帯（当初5世帯）：平成25年5月31日時点

工事内容：以下を居ながら工事で実施

- ・基礎工事：基礎を新設する工事  
（建築基準法を満足するため）
- ・間仕切壁改修工事：間仕切壁を2重にする工事  
（建築基準法の満足と、居住環境改善のため）
- ・建具改修工事：窓を2重サッシにする工事  
（居住環境改善のため）

対象戸数：2戸（1棟）

工 期：平成25年7月1日～7月25日

工事終了後の取扱い：県の単独住宅とする



基礎の追加

住戸間界壁の改修

窓の二重サッシ化



出典：和歌山県提供資料

○ 県が補強工事を実施の上、市町の単独住宅として活用した例（長崎県、島原市、深江町）

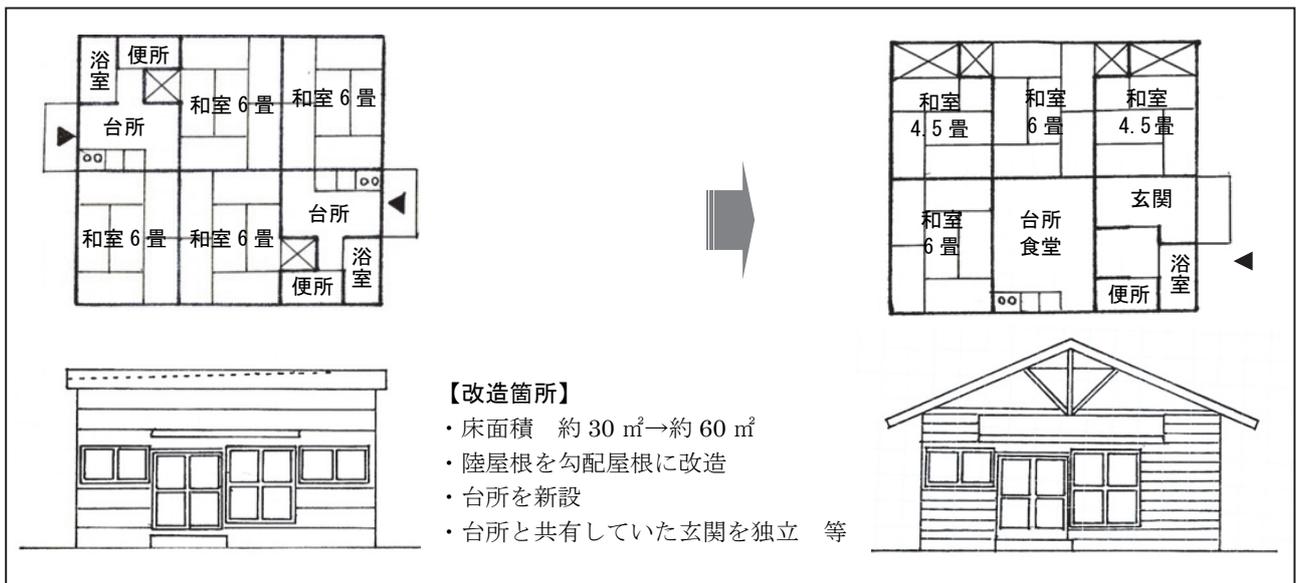
雲仙普賢岳の噴火災害（平成2～7年）において、災害自体の収束の見込みが立たないこと、恒久住宅の建設等がなかなか進まないこと、防災対策工事の開始時期の関係から避難生活の長期化が余儀なくされたこと、災害の長期化や被害の拡大により公営住宅が不足すること等を踏まえ、長崎県は2Kの木造応急建設住宅86棟178戸について、1棟1戸の4DKの単独住宅86戸として改修した。

改修費用は事業主体である県が負担(3,000千円/棟)し、屋根、外壁、内装等の改造に加え、一部基礎補強工事を実施した。竣工後は島原市及び深江町に無償で譲渡され、市町の行政財産として管理された。不要となった際の撤去は市町負担で行われた。平成11年には、その役割を終え、全ての住宅について撤去解体されている。

なお、恒久住宅への転用の際には、建築基準法86条1項の一団地認定を受けた。



改修後の住宅の外観（浅野弥三氏提供）  
 出典：阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク事務局『きんもくせい32号』平成8年7月



長崎県提供資料より作成

○ 市が補強工事を実施の上、市の単独住宅として活用した例(熊本県阿蘇市)

平成24年7月の九州北部豪雨に際して建設された応急建設住宅の存続期間が平成26年12月10日に満了するため、阿蘇市は基礎部分を補強するなどして建築基準法に適合する一般住宅とした上で入居期間を1年間延長することとした。なお、供与期間終了後は市が管理する「再建支援住宅」とすることとしている。

＜阿蘇市一の宮町宮地地区応急建設住宅 改修工事＞

場 所：阿蘇市一の宮町宮地 2267  
 入居期限：平成26年12月10日  
 (平成27年12月まで延長予定)  
 入居予定世帯数：13世帯(他3世帯は県職員住宅等に仮住まい)  
 工事内容：木製の基礎部分を補強する工事(木杭を包含するかたちで鉄筋コンクリートの基礎を打設)  
 その他、建具、とい等の工事も実施  
 基礎改修工事費用：120万円/戸  
 工 期：約15～20日間/棟  
 工事終了後の取扱い：阿蘇市の再建支援住宅(単独住宅)とする  
 発注方法：財産譲渡を受けた阿蘇市が指名競争入札で実施  
 (災害時における建設工事ではないため)



出典：熊本県提供資料

○ 海外へ提供した例(兵庫県)

阪神・淡路大震災においては、応急建設住宅のうち県買取分の再利用として、資源の有効活用、国際協力の観点から海外に提供された。提供に関する協議の相手先は、次の要件をもとに公募により決定し、本体の撤去工事に合わせて、順次引渡して提供した。

【公募の要件】

- ① 応急仮設住宅の譲渡先は、住宅等が不足しており、緊急に住宅等を必要とする海外の国又は地方公共団体とする。
- ② 応急仮設住宅は、原則として無償で提供する。
- ③ 譲渡に伴う費用については、解体までは県が負担し、それ以降の国内陸上輸送、輸送手続き、海上輸送等の費用については、譲渡先の国等が負担する。
- ④ 引取り業務受託者等は、輸送費用等必要な対価以上の利益を享受してはならない。

また、国からの要請に基づき、コソボ帰還民、トルコ及び台湾地震の被災者の支援等のために提供した。なお、リース分の一部(792戸)についても、国の要請を受け、ペルー、ポルトガル、台湾への斡旋を行った。

【県買取り物件の提供状況】

(平成12年3月31日現在)

国名等		県の引渡し設置戸数	相手先の利用予定戸数	利用目的
公 募	中華人民共和国	5,617戸	3,996戸	貧困層住宅
	フィリピン共和国	3,800戸	122戸	貧困層住宅
	インドネシア共和国	2,825戸	2,238戸	貧困層住宅
	バヌアツ共和国	4戸	4戸	小学校
国際連合(コソボ自治州)		750戸	500戸	帰還民の住宅、学校
トルコ共和国		2,665戸	1,947戸	地震被災者用住宅
台湾(亜東関係協会)		600戸	500戸	地震被災者用住宅
ペルー共和国		30戸	30戸	診療所
国際連合		320戸	198戸	国際連合施設
小計		16,611戸	9,535戸	—
その他		4戸	4戸	国内展示用
合計		16,615戸	9,539戸	—

注：県の引渡し設置戸数と相手先の利用予定戸数との差は、再利用に係る部材補充等のためである。

## ⑧多様な主体による建設

### ◆ 概要 ◆

応急建設住宅の建設について、①大規模災害におけるプレハブ建築協会の供給能力を補完する場合、②被害が小規模である等により応急建設住宅の必要戸数が少ない場合、③地域の木材・産業の活用等が有効と認められる場合等においては、地元の建設業界団体等を活用することも考えられる。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 地元の住宅生産主体により建設された例（熊本県阿蘇市）

熊本県では、県内の住宅建設業者等からなる一般社団法人熊本県優良住宅協会と平成23年10月に県産木材を用いる応急仮設住宅に関する協定を締結している。

平成24年7月の九州北部豪雨の被災者に対し、熊本県と阿蘇市は木造の応急建設住宅の建設を決定し、一般社団法人熊本県優良住宅協会との協定に基づき、随意契約により発注し、会員19社により48戸が建設された。

なお、当時は標準プランがなかったため、東日本大震災の事例やプレハブ建築協会の仕様を参考に協会が工期29日で建設を行った。



出典：（一社）熊本県優良住宅協会ホームページ

#### ○ 東日本大震災における事業者公募の例（福島県）

福島県では、東日本大震災の発災後に、被災者向けに20,000戸の応急仮設住宅等の供給が必要と推計し、このうち、14,000戸について、応急建設住宅により対応する方針とした。

しかし、プレハブ建築協会規格建築部会のみでの供給は困難と見込まれ、また、地元の建設業界から応急建設住宅建設への参画を要望されたこともあり、4,000戸について県内業者への一般公募が行われた。



●公募期間：平成23年4月11～18日

●候補者に求められる主な要件・評価ポイント等

- ・ 今回の仮設住宅で100戸以上の建設能力があること
- ・ 県内の業者であること
- ・ 過去3年間に20戸以上（団体の場合は30戸以上）の住宅建設の実績があること
- ・ 県産材の活用、地元雇用促進、被災者雇用を図ること
- ・ 契約の形態は、販売契約、リース契約のいずれかであり、物品購入とすること
- ・ 30㎡タイプで戸当たりの販売契約価格、リース契約価格（2年間）が、それぞれ600万円程度、520万円程度以下であること
- ・ プレ協をベースとした仕様・性能の確保やリユース等に対して適切な住宅計画となっていること
- ・ 居住環境として適切な配置計画等（適正戸数の配置、必要な施設の導入への配慮等）を行うことができること

その後、必要戸数が増えたため、7月に2次の公募が行われ、平成23年12月時点で約6,000戸の発注が行われた。

なお、公募は県営繕課が中心となって実施し、事業者の選定にあたっては、学識経験者3名、保健福祉部次長、土木部次長により構成される審査委員会が設置された。

参考文献：福島県『福島県応急仮設住宅建設事業者公募要領』平成23年4月14日一部変更

## ⑨災害公営住宅等の早期供給

### ◆ 概要 ◆

応急仮設住宅はあくまでも被災者が恒久住宅へ移行するまでの仮住まいであり、本来は復興に向けた恒久住宅の建設にいち早く取りかかることが望ましいとの認識の下、恒久住宅用地として使用可能な土地を確保できる場合には、応急建設住宅の建設と並行して、災害公営住宅等の恒久住宅の建設を同時並行で進めることが考えられる。

この際、応急仮設住宅の全戸完成の目処が立っていない段階で並行して軽量鉄骨プレハブ造による公営住宅を建設した例や、既存の賃貸住宅を買い取って災害公営住宅として整備した事例などが参考になる。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 応急仮設住宅と並行して公営住宅を供給した例（長崎県島原市下宮第1・第2団地）

雲仙普賢岳噴火から約8ヶ月経過した時点において、用地手配や建設事業者の供給能力の制約から、応急仮設住宅の全戸完成のめどは立っていない状況であった。住宅の総量を早期に確保し、かつ長期化する災害において中・長期的な住宅対策の受け皿を確保するため、応急仮設住宅の供給と並行して県営住宅106戸の建設を決定した。

建物は原則として1棟4戸2階建アパート形式で、間取りは3LDK、専有面積63.7～64.5㎡とした。工事は9月初旬より順次完成し、建設決定より約3ヶ月で全戸完成した。

所在地：長崎県島原市  
 構造階数：軽量鉄骨プレハブ2階建て  
 戸数：下宮第1団地 12戸  
       下宮第2団地 12戸  
 間取り：3LDK  
 工期：平成3年8月～10月  
 入居時期：平成3年10月  
 事業主体：長崎県



下宮第1団地



下宮第2団地

#### 【参考：雲仙普賢岳噴火災害に係る住宅対策の構成】

短期対策 (避難対策)	中期対策 (つなぎ対策)	長期対策 (復興・恒久対策)
仮設住宅	木造仮設住宅改造	
公営住宅等空家あっせん	(本入居への切り替え)	(定住)
避難住宅家賃助成※		
	県営住宅(第1期)	(定住)
	県営住宅(第2期)	(定住)
		公営住宅(第3期)
		被災者用住宅団地造成
		災害復興住宅資金(公庫)
		被災者住宅再建助成※

※：基金事業



参考文献：長崎県土木部住宅課長 井上俊之『雲仙岳噴火災害と住宅対策』住宅 平成4年9月

○ 木造平屋の公営住宅を供給した例（石川県輪島市）

平成19年3月に発生した能登半島地震に際し、輪島市では従前居住地に近い場所で、小規模な木造平屋建ての災害公営住宅を整備した。外観は地域の景観に配慮し、瓦葺屋根、地元産材を使った下見板張りの外壁の小規模な低層住宅団地とし、木造住宅にすることでコスト及び工期の短縮化が実現した。発災から仮設住宅が無くなる2年での入居を目標とし、最初の1年で、被災者から住宅再建のアンケートやヒアリングを重ね、建設地や戸数を確定させ、入居者のニーズに合わせ、床仕上げのフローリングと畳の選択や、手すりの設置、仏壇スペースなどにも配慮した設計とした。平成21年3月には入居が開始され、同年4月末には応急仮設住宅が解消された。

○ 宅田団地概要

所在地：石川県輪島市宅田町

構造階数：木造平屋建て

戸数：12戸

(市内災害公営住宅 合計49戸)

間取り：1DK, 2DK

工期：平成20年9月～平成21年2月

事業主体：輪島市



出典：石川県輪島市提供資料

○ 既存住宅の買取りにより災害公営住宅を供給した例（岩手県大船渡市盛中央団地）

東日本大震災の被災地のうち、岩手県内で最も早く整備を終えた団地である。市が独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構から雇用促進住宅を買い取り、2階から5階までの空き部屋44部屋を災害公営住宅として整備。浴室へのガス給湯器の設置、ふすま張り替えや内装塗装などを実施。エレベーター新設等の大規模な工事は行わないことで、コストの低減、工期の短縮を実現した。

平成24年12月10日に入居を開始した。



所在地：岩手県大船渡市

構造階数：RC造5階（昭和59年築）階段室型住棟2棟

戸数：44戸（災害公営住宅の戸数）

入居時期：平成24年12月

事業主体：大船渡市

○ 災害公営住宅の早期着工の例（福島県相馬市馬場野山田団地 2号棟）

被災した高齢者等に向けて「高齢社会対応住宅」として位置づけた災害公営住宅「相馬井戸端長屋」を平成24年2月に着工、同年8月に竣工し、平成24年10月26日に入居を開始した（2号棟）。

「相馬井戸端長屋」は、被災者の世帯・年齢等の状況を踏まえ、単身世帯（特に高齢者世帯）の災害公営住宅需要を見込み、市長が住棟のコンセプトを検討。それをベースとして設計・施工一括方式により、発注が行われた。

所在地：福島県相馬市  
構造階数：木造平屋建て  
戸数：12戸  
工期：平成24年2月～8月  
入居時期：平成24年10月（2号棟）  
事業主体：相馬市



出典：（写真左）国土交通省住宅局『災害公営住宅発注支援連絡会議』資料 平成26年4月  
([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000032.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000032.html))  
（写真右）：福島県相馬市提供資料

○ UR買取り・PC工法による早期供給の例（宮城県女川町 女川町民陸上競技場跡地）

宮城県女川町は東日本大震災で津波被害を受け、一定以上の戸数規模の災害公営住宅用地となる平地が不足していた。応急仮設住宅等に居住する世帯が円滑に災害公営住宅へ住み替えるためには、用地の早期確保、造成等の実施、住棟の工期の短縮等が求められることから、町有地である陸上競技場を活用するとともに、独立行政法人都市再生機構へ建設を要請し、買い取ることにした。

町の要請を受けた都市再生機構は設計・施工一括発注方式を採用し、受注者の提案に基づきPC工法を採用した。それにより、資材・職人不足が進行する中、工事現場での労務軽減・工期短縮が図られた。

所在地：宮城県牡鹿郡女川町  
構造階数：RC造（PC工法）・3～4階建  
戸数：200戸  
間取り：2K(40㎡)28戸                      2DK(50㎡)66戸  
          2LDK(60㎡)65戸                  3DK(65㎡)23戸  
          3LDK(75㎡)11戸                  4LDK(80㎡)7戸  
工期：平成25年4月～平成26年3月  
入居時期：平成26年4月  
事業主体：宮城県女川町



出典：国土交通省住宅局『災害公営住宅発注支援連絡会議』資料 平成26年4月  
([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000032.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000032.html))

### ○ 民間買取り・S造による早期供給の例（岩手県釜石市上中島Ⅰ期）

岩手県釜石市は、災害に強い災害公営住宅を早期に供給するため、市、新日鐵住金、新日鐵興和不動産の3者間で買取りによる整備に関する覚書を締結し、市による民間買取り型の手法を採ることとした。

敷地は新日鐵住金の社有地で、造成等が不要のため円滑に着工できた。また、新日鐵住金が平時から採用している、短工期・低コストで、重量床衝撃音対策など公営住宅等整備基準を満たす工法を用いることで、早期の住棟整備を実現した。

所在地：岩手県釜石市

構造階数：S造・3階建

戸数：54戸

間取り：1LDK（18戸） 2LDK（36戸）

工期：平成24年10月～平成25年3月

入居時期：平成25年5月

事業主体：岩手県釜石市



出典：国土交通省住宅局『災害公営住宅発注支援  
連絡会議』資料 平成26年4月  
([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000032.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000032.html))

#### 【参考：災害公営住宅の発注の円滑化】

東日本大震災においては、建築工事の集中により災害公営住宅の早期供給が妨げられることが懸念されたため、国土交通省が多様な発注方式、工法に係る情報等を整理・提供している。

「災害公営住宅発注支援連絡会議」の設置について

([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000032.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000032.html))

※資料「多様な発注方式・工法に係る情報（国土交通省住宅局）」を参照



## 5. 応急仮設住宅

### (3) 応急借上げ住宅



## ① 制度概要

### ◆ 概要 ◆

応急仮設住宅の供与にあたっては、応急仮設住宅の設置（応急建設住宅）に代えて民間賃貸住宅の居室の借上げを実施することもできる（応急借上げ住宅）。

#### 【参考】

- 「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定等について」  
（平成 24 年 4 月 27 日 社援総発 0427 第 1 号 国土動第 47 号 国住備第 35 号）
- 「災害時における民間賃貸住宅の活用（「手引書」の取りまとめ）について」  
（平成 24 年 12 月 4 日 社援総発 1204 第 1 号 国土動第 127 号 国住備第 157 号）
- 「災害時における民間賃貸住宅の活用について」  
（[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000013.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000013.html)）

### ◆ 応急借上げ住宅の供与方法 ◆

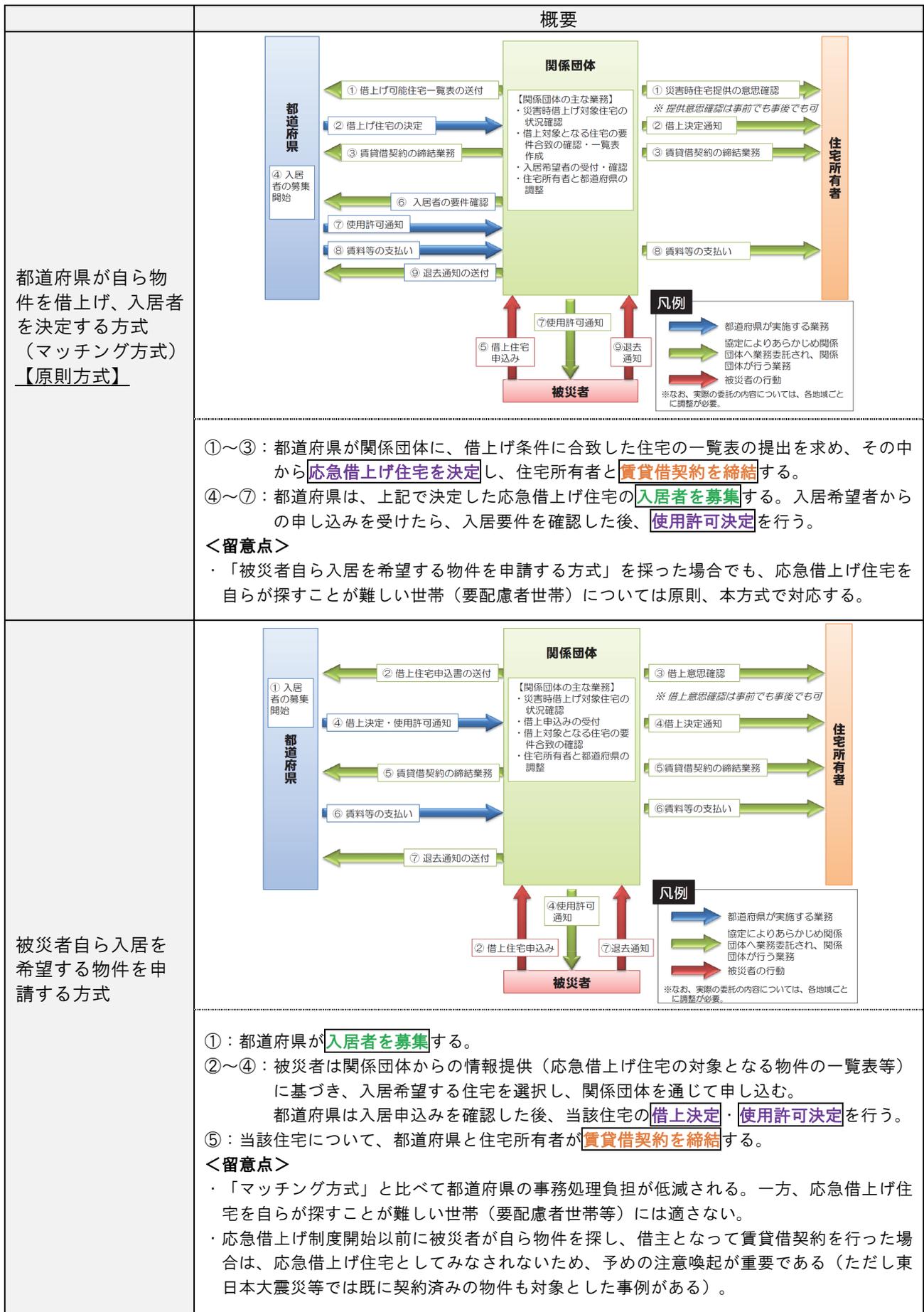
応急救助として都道府県が供与する仕組みであること、また、地方公共団体は、応急借上げ住宅を自ら探すことが難しい者（要配慮者世帯）を優先的に入居させる必要があること等から、都道府県がマッチングを行うことを原則としている。

災害規模、事務作業量等を踏まえ対応が困難な場合には、被災者自ら物件を探し、都道府県へ申請する方式を選ぶこともできる。

2つの方式を組み合わせると、現場での混乱が予想されることから、これら2つの方式を組み合わせずに、どちらかの方式だけで対応することを原則としている。

なお、制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合については、応急借上げ住宅としてみなされない。

5. 応急仮設住宅  
 (3) 応急借上げ住宅



## ◆ 応急借上げ住宅の契約形態 ◆

### 【契約方式】

災害救助法による救助は現物をもって行うことを原則としており、都道府県が契約主体（借主）となる。契約方式は、普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約の2通りが考えられる。

定期建物賃貸借契約の場合、手続き面での負担という課題があるが、応急借上げ住宅は、災害時の被災者への一時提供住宅であるため、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく（ただし、再契約は可能）、確定的に賃貸借契約が終了する方が望ましいとの考えから、「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定運用細則例」では原則として定期建物賃貸借契約を採用することとしている。

ただし、被災の状況や地域の実情等により、手続き面での負担軽減が重視され、また、退去時の混乱が生じないと考えられる場合には普通建物賃貸借契約を採用することも考えられる。

### 【契約期間】

契約期間は、被災者の一時的な住まいという仮設住宅の性格、及び恒久住宅へ移転した者との均衡等を考慮して、原則2年以内の範囲で都道府県が定める期間とする。

なお、公費負担の性格上、一定期間入居者が決定されず、応急借上げ住宅として確保しておく必要がないと都道府県が判断した場合には、例えば1ヶ月程度前に都道府県から解約の申入れを行うことにより、契約を解除することも必要と考えられるので留意する。

### 【災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定 運用細則例（抄・一部下線強調）】

（応急借上げ住宅の提供方法）

第4条 住宅確保困難者への応急借上げ住宅の提供に当たっては、甲が応急借上げ住宅として被災者に提供しようとする民間賃貸住宅の所有者（転賃を目的とする賃借人を含む。第5条において「所有者等」という。）と賃貸借契約を締結した上で、提供するものとする。

2 前項の賃貸借契約は借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による定期建物賃貸借契約によることを原則とし、その期間は原則2年以内の甲の定める期間とする。

### 【災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定 運用細則例の考え方（抄・一部下線強調）】

第4条（応急借上げ住宅の提供方法）関係

#### 【第2項】

契約方式については、①普通建物賃貸借契約 ②定期建物賃貸借契約 の2通りが考えられる。

②の場合、手続き面での負担という課題があるが、応急借上げ住宅は、災害時の被災者への一時提供住宅であるため、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく（ただし、再契約は可能）、確定的に賃貸借契約が終了する定期建物賃貸借契約の方が望ましいと考え、運用細則例では原則として②を採用することとしている。ただし、被災の状況や地域の実情等により、手続き面での負担軽減が重視され、また、退去時の混乱が生じないと考えられる場合には普通建物賃貸借契約を採用することも考えられる。

また、契約期間については被災者の一時的な住まいという仮設住宅の性格を考慮し、原則2年以内で都道府県が定める期間としている。

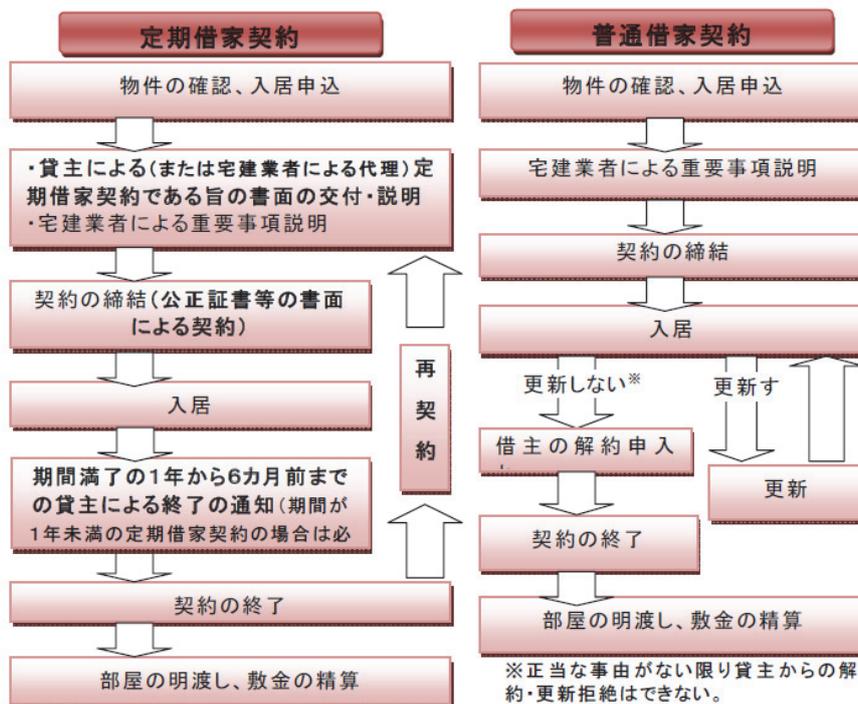
なお、公費負担の性格上、一定期間入居者が決定されず、応急借上げ住宅として確保しておく必要がないと都道府県が判断した場合には、例えば1ヶ月程度前に都道府県から解約の申入れを行うことにより、契約を解除することも必要と考えられるので留意すること。

（②の場合、原則契約期間中の賃借人からの解約ができない（借地借家法第38条第5項に該当する場合を除く）ので、契約期間の途中で解約する必要が生じることが想定される場合には、特約を定める必要があると考えられるので留意が必要。）

【参考：定期借家契約と普通借家契約との比較】

	定期借家契約	普通借家契約
1. 契約方法	①公正証書等の書面による契約に限る ②さらに、「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない	書面でも口頭でも可（ただし、宅建業者の媒介等により契約を締結したときは、契約書が作成され交付される）。
2. 更新の有無	期間満了により終了し、更新はない。（当事者が合意すれば、再契約は可能。）  ※貸主は、期間が満了する1年前から6カ月前までの間（通知期間）に、借主に対して、期間の満了により契約が終了することを通知しておく必要がある。ただし、期間が1年未満である定期借家の場合には、この貸主による通知は必要なく、その期間の満了により、当然に契約が終了する。	正当事由がない限り更新（正当な事由がない限り貸主からの解約・更新拒絶はできない。）
3. 建物の賃貸借期間の上限	無制限	平成12年3月1日以降の契約・無制限 平成12年3月1日より前の契約・20年
4. 期間を1年未満とする建物賃貸借の効力	1年未満の契約も可能	期間の定めのない賃貸借とみなされる
5. 建物賃借料の増減に関する特約の効力	賃借料の増減は特約の定めに従う	特約にかかわらず、当事者は、賃借料の増減を請求できる（ただし増額しないという特約については特約通り）
6. 借主からの中途解約の可否	①床面積200㎡未満の居住用の建物については、借主が、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借主の方から中途解約の申し入れをすることが可能（申し入れの日後1か月の経過により賃貸借契約が終了） ②①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う  ※「賃貸住宅標準契約書」（第10条）では、30日前までに解約の申し入れを行うか、あるいは30日の予告期間を経ないで解約する場合は、30日分に相当する賃料（解約後の賃料相当額を含む。）を貸主に支払うことで解約申し入れ日から30日前に解約できるとしている。

【契約から明渡しまでの流れ】



出典：国土交通省、厚生労働省『災害時における民間賃貸住宅の活用について【被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き（資料編）】』平成24年12月  
 (http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\_house\_tk3\_000013.html)

## ◆ 応急借上げ住宅の基準 ◆

応急借上げ住宅の基準については、安全性の確保、公費負担の性格等の観点から、「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定 運用細則例」において、以下の通り定められている。

この場合の1戸当たりの支出できる費用（月額）は、基準告示の定める額に対し予定している供与期間の月数で除算した額以内であって、地域における民間賃貸住宅の賃貸料と均衡を逸しない程度とすることとされている（災害救助事務取扱要領（平成26年6月））。

標準的な家賃については、近傍同種の住宅の家賃（公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第3条に基づき算定）や市場家賃（当該住宅が民間賃貸住宅として流通した場合に設定される賃料）を勘案して決定する。数年に一度（2年ごと等）、都道府県と事業者の間で協議し、標準的な家賃の改定を行うことが望ましい。

また、応急建設住宅ではいわゆる5点セット（エアコン、ガスコンロ、給湯器、照明器具、カーテン）が標準設置されていることを踏まえ、できるだけ5点セットが設置されている物件を選定することが望ましいとされている（災害時における民間賃貸住宅の活用について（平成24年12月））。

### 【災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定 運用細則例（抄）】

（応急借上げ住宅の基準）

第2条 協定第1条に規定する応急借上げ住宅は、次に掲げる全ての基準を満たす住宅とする。

- 一 原則として昭和56年以降に建設され、且つ乙により被災後に使用が可能であると確認された住宅であること
- 二 世帯人数に適した間取り・面積を有するものであり、賃料についても適正な住宅であること。なお、間取りごとの標準的な世帯人員数及び賃料は別表のとおりとする。
- 三 その他災害の規模や被災地域における住宅事情に応じて甲が定める基準を満たす住宅であること

別表 間取りごとの標準的な世帯人員数及び賃料

住宅の間取り	世帯人員数	月額賃料
1DK	1人	〇〇、〇〇〇円
2DK	2～3人	〇〇、〇〇〇円
3DK	4～5人	〇〇、〇〇〇円
〇〇	〇～〇人	〇〇、〇〇〇円

◆ 都道府県間の情報共有 ◆

民間住宅の活用について、大規模災害の際には一つの都道府県単独では供給量が不足する可能性があるため、県を超えた連携が必要になることも考えられる。他の都道府県と情報を共有できる情報フォーマットとして、「災害発生時に作成する応急借上げ住宅情報シート（事務局案）」がある。

■災害発生時に作成する応急借上げ住宅情報シート（事務局案）

所在地情報			
市町村			
所在地			
交通の利便			
学区	小学校	徒歩	分
	中学校	徒歩	分
建物情報			
物件名称			
構造	ALC造	RC	SRC
	軽量鉄骨	重量鉄骨	鉄骨
	鉄骨造	ALC鉄骨	木造
建築年	昭和・平成	年	
総階数	階		
エレベーターの有無	有・無		
物件情報			
部屋番号	号室		
所在階	階		
間取り	1DK・1LDK	2DK・2LDK	3DK・3LDK
	4DK・4LDK	その他( )	
専有面積(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>		
賃料(円)	円		
共益費(円)	円		
附属設備	エアコン	ガスコンロ(都市ガス・プロパンガス)	
	給湯器	照明器具	カーテン
使用注意	ペット禁止	喫煙禁止	女性専用
	その他( )		
駐車場	有・無	円	
入居状況	空き室	入居中	
媒介を行う宅建業者の情報			
商号			
住所			
電話番号			
主な担当地域			
住宅所有者情報(個人情報のため、取り扱いには注意してください)			
氏名			
住所			
電話番号			
管理業者の情報(賃貸物件の管理を管理業者に委託している場合)			
商号			
住所			
登録業者番号			
電話番号			
物件の確認者	団体会員	住宅所有者	管理業者
物件の確認日	平成 年 月 日	午前・午後	( )時

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ マッチング方式により応急借上げ住宅を供与した例（熊本市）

熊本市では、平成24年7月九州北部豪雨の際に、原則として「マッチング方式」により、応急借上げ住宅を供与した。関係団体は、市からの協力要請に基づき無償で協力した。

発災当初は、県が協定を締結している（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会熊本県支部（全住協）と熊本市が協働で、被災者の受付窓口対応を行った。受付窓口で被災者の希望を聞き、全住協が該当する物件のリストアップを行い、後日、全住協から直接被災者にリスト（数件の候補物件が掲載されたリスト）を提供、被災者はそのリストの中から住宅を選び、応急借上げ住宅として市に申込み、という仕組みとした。一部、入居できる物件を自ら探してきた被災者については、熊本市で要件を確認し借り上げた。

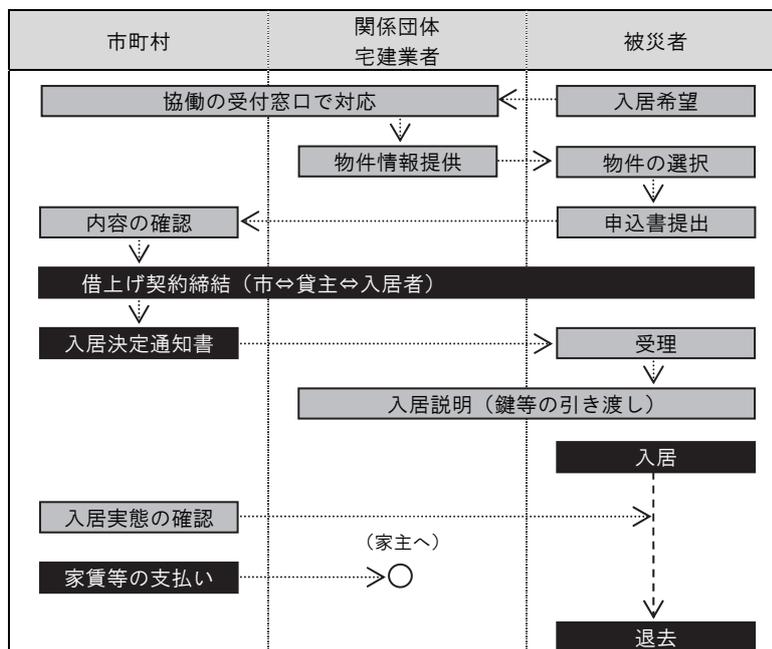
発災当初の窓口を閉じた後は、熊本市が場所や間取り等の希望を聞いたうえで、全住協に予めリストアップをしてもらっていた住宅から選定してもらう方式に変えたが、この場合も候補物件のリストは、全住協を通して被災者に提供するやり方とした。なお、宅建業者の媒介報酬は家賃の0.5か月分以内とした。

【市、関係団体、宅地建物取引事業者の役割分担】

市の役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借上げ住宅の決定に関する事</li> <li>・入居者の決定及び入退去に関する事</li> <li>・貸主との契約に関する事</li> <li>・家賃等の支払いに関する事</li> <li>・入居者の入居状況の把握に関する事</li> <li>・仲介手数料の支払いに関する事</li> <li>・その他、貸主、関係団体、宅建業者との調整に関する事</li> <li>・被災者に対する借上げ住宅の情報提供に関する事</li> <li>・入居者の生活支援に関する事</li> </ul>
関係団体の役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>・被災者に対する借上げ住宅の情報提供に関する事</li> <li>・借上げ可能な物件の情報収集を行う事</li> <li>・借上げ可能な物件のリスト化に関する事</li> <li>・宅建業者に対する指導に関する事</li> <li>・その他、貸主、宅建業者、市との調整に関する事</li> </ul>
宅建業者の役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居申込みを受理し市に提出すること</li> <li>・契約書と重要事項説明書を作成し、市に提出すること</li> </ul>

熊本市提供資料より作成

【熊本市被災者向け民間賃貸住宅借上げ事業 入居までのフロー】



熊本市提供資料より作成

○ 被災者自らが探す方式により応急借上げ住宅を供与した例（和歌山県）

和歌山県では、平成23年台風12号の際に「被災者自らが探す方式」により応急借上げ住宅を供与した。入居者の生活支援を市町村の役割とし、宅建業者には入居申込み、契約書等の作成の他、入居状況を常時的確に把握することを求めた。県からの協力要請に基づき、宅建業者の媒介報酬は無償、関係団体も無償で協力した。

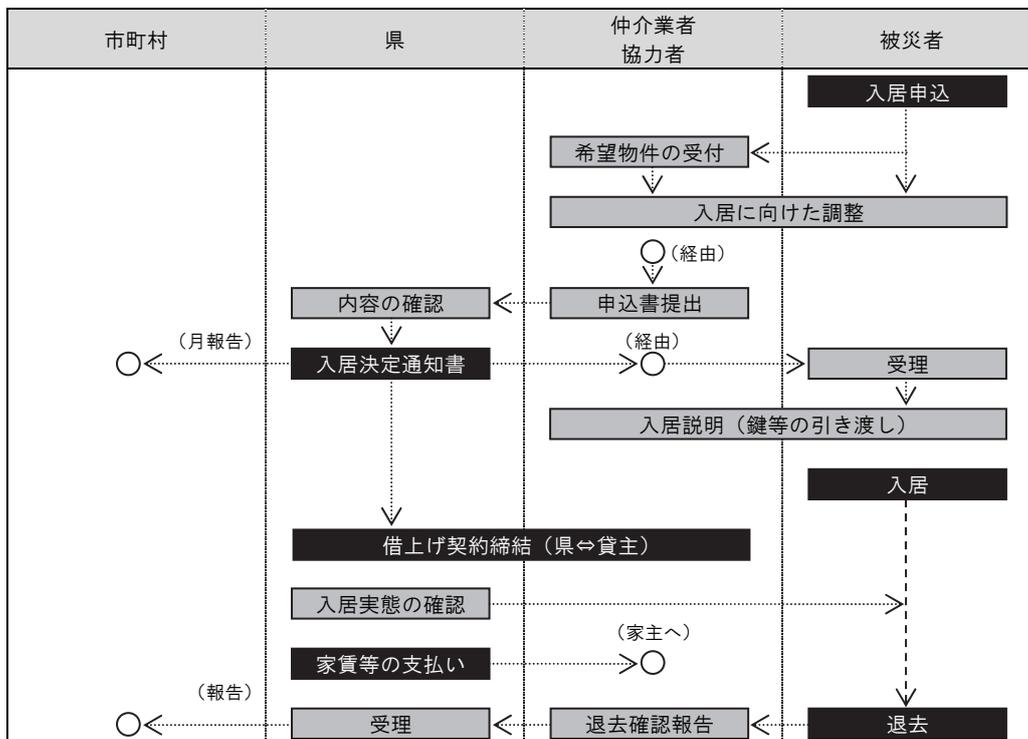
なお、被災者自ら民間賃貸住宅の空家を探して入居していた人もおり、県が認めた上で契約を切り替えて応急借上げ住宅とした例があった。

【県、市町村、関係団体、宅建物取引事業者の役割分担】

県の役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>借上げ住宅の決定に関する事</li> <li>入居者の決定及び入退去に関する事</li> <li>貸主との契約に関する事</li> <li>家賃等の支払いに関する事</li> <li>入居者の入居状況の把握に関する事</li> <li>仲介手数料の支払いに関する事</li> <li>その他、貸主、関係団体、宅建業者、市町村との調整に関する事</li> </ul>
市町村の役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>被災者に対する借上げ住宅の情報提供に関する事</li> <li>入居者の生活支援に関する事</li> <li>その他、貸主、関係団体、宅建業者、県との調整に関する事</li> </ul>
関係団体の役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>借上げ可能な物件の情報収集を行うこと</li> <li>借上げ可能な物件のリスト化に関する事</li> <li>宅建業者に対する指導に関する事</li> <li>その他、貸主、宅建業者、県、市町村との調整に関する事</li> </ul>
宅建業者の役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居申込みを受理し県に提出すること</li> <li>契約書と重要事項説明書を作成し、県に提出すること</li> <li>入居者の入居状況を常時的確に把握するよう努めること</li> <li>入居者が退去した場合は県に報告すること</li> </ul>

和歌山提供資料より作成

【和歌山県被災者向け民間住宅借上げ事業 入居までのフロー】



和歌山県提供資料より作成

5. 応急仮設住宅  
(3) 応急借上げ住宅

○ 過去の災害における応急借上げ住宅の基準の例

兵庫県豊岡市 (平成16年台風23号) 【供与実績：43戸】	新潟県 (平成23年7月28日からの大雨) 【供与実績：11戸】	和歌山県 (平成23年台風12号) 【供与実績：41戸】	三重県 (平成23年台風12号) 【供与実績：22戸】	茨城県つくば市 (平成24年5月6日の突風等) 【供与実績：1戸】	熊本県熊本 (平成24年7月九州北部豪雨) 【供与実績：64戸】	福岡県八女市 (平成24年九州北部豪雨) 【供与実績：42戸】
マッチング方式	被災者自らが探す方式	被災者自らが探す方式	被災者自らが探す方式	被災者自らが探す方式	マッチング方式	被災者自らが探す方式
○以下のいずれかに該当 ・全壊または流失 ・半壊または大規模な倒壊で若干の補修では居住できない ・避難勧告又は避難指示 ・水害による道路通行止めで住宅に入れない ○住宅を自力で確保できない ○世帯主等の前年総所得が400万円以下(特段の事情により市長がやむを得ないと認めた場合を除く)	○全壊又は流出等 ○自らの実力で住宅を確保できない	○全壊又は流出等 ○自らの実力で住宅を確保できない	○全壊、全壊又は流出等 ○自らの実力で住宅を確保できない	○全壊又は取壊し前堤の半壊 ○自らの実力で住宅を確保できない ○公的交差機関を利用して医療機関への通院、就労の通学が不可能という理由で公的住宅への入居が困難	○全壊又は取壊し前堤の半壊 ○自らの実力で住宅を確保できない	○全壊又は流出等
入居対象						
建設年	—	—	昭和56年6月以降、又は耐震診断の結果1s値が0.6以上(1次診断の場合は1.0以上)	昭和56年以降、または耐震診断・改修により耐震性が確認されたもの(該当しない場合は申立書が必要)	昭和56年以降、または耐震診断・改修により耐震性が確認されたもの	—
立地	—	—	—	—	—	市内
建て方	—	—	—	—	—	—
構造	—	—	—	—	—	—
床面積	以下を標準とする。 ・1人世帯：1R ・2人世帯：2K ・3人世帯：2LDK ・4人以上世帯：3LDK	以下を標準とする。 ・1人世帯：1Kまたは1DK ・2人世帯：2Kまたは2DK ・3人以上：室数の定めなし	以下を標準とする。 ・1人世帯：1R、1K、1DK ・2人世帯：1LDK、2K、2DK ・3～5人世帯：2LDK、3K、DK ・5人以上世帯：3LDK	—	—	—
設備、仕様	—	—	—	—	—	エアコン、ガスコンロ、照明機器、給湯器、カーテンを完備
家賃	月額5万円以下	月額6万円以下	月額6万円以下 ・入居者が5人以上の場合は、9万円以下	月額6万円以下 ・入居者が5人以上の場合は、9万円以下	月額6万円以下 ・入居者が5人以上の場合は、9万円以下	・単身世帯：5万円以下 ・2～5人世帯：7万円以下 ・6人以上世帯：9万円以下
契約種別	普通借家契約	普通借家契約	普通借家契約	普通借家契約	定期借家契約	定期借家契約
入居可能期間	・従前住宅(特家・賃貸住宅)と被災の程度別に、3ヶ月～1年以内で設定。 ・必要に応じて再延長も可能(最長2年)。	・募集した年度末まで ・必要に応じて延長可能(最長2年)	—	—	・原則1年間(最長2年)	・1年間(最長2年)
退去修繕負担金	家賃の2か月分(定額)	家賃の2か月分以下	—	通常の取引と同額以下	家賃の2か月分以下	家賃の1か月分以下
その他	高齢者は1階	—	—	—	—	—
仲介料	家賃の0.5か月分(定額)	無料	家賃の0.525か月分を上限	—	家賃の0.5か月分以下	家賃の0.525か月分以下
(参考) 上限家賃設定の際の考え方	緊急避難的・短期的住宅という考え方を前提とした。	中越地震、中越沖地震の実績を参考に、提供見込み世帯数や被災地域を念頭に入れて宅地建物取引業協会等と検討、必要戸数を満たせる相場とした。	岩手県知事専用での厚労省通知で「岩手・宮城内陸地震の際には一戸当たり月額6万円としたことを参考とされたい」との予定があった。国の標準面積(29.8㎡)と一致する2～3人世帯を基本とし、国通知の6万円として設定。5人以上世帯はその1.6倍の9万円とした。	—	東日本大震災の際に供与した応急借上げ住宅の家賃と同じとし、協議し地元家賃相場を勘案し設定	他市町村の東日本大震災の借上げ実績を参考に、八女市不動産協会と協議し地元家賃相場を勘案し設定

各県、市、提供資料より作成

○ 家賃の基準の考え方の例（福岡県八女市、新潟県）

（福岡県八女市）

平成 24 年 7 月九州北部豪雨の際の応急借上げ住宅について、東日本大震災の時の他市町村の借上げ要領を参照のうえ、八女市不動産協会と協議し、地元家賃相場を勘案して世帯規模別に上限家賃を設定した（単身世帯：5 万円以下、2～5 人世帯：7 万円以下、6 人以上世帯：9 万円以下）。

（新潟県）

平成 23 年 7 月 28 日からの大雨の際に、中越地震、中越沖地震の実績を参考に、提供見込み世帯数や被災地域の状況を踏まえ、新潟県宅地建物取引業協会等と検討し、必要戸数を満たせる相場として上限家賃を 6 万円とした。

○ 従前住居の所有形態（持家・賃貸住宅）、被災の程度別に供与期間を設定した例

（兵庫県豊岡市、洲本市）

兵庫県は、平成 16 年の台風 23 号の際に、被災者の資力や被災等の程度をふまえて応急借上げ住宅を供与するため、従前住居の形態（持家・賃貸住宅）と被災の程度別に、供与期間を 3 ヶ月～1 年以内で設定する方針を示した（下表参照）。

この方針を受け、豊岡市は、供与期間を下表の通りとし、期間満了日にやむを得ない理由で退去できない場合は、その程度を勘案し最長 2 年以内で延長可能とした。また洲本市は、従前賃貸住宅居住者は 6 ヶ月、従前持家居住者は 1 年とした。

区分		供与の期間（※1）
持家	取り壊し	再建築できるまで （1 年以内）
	大規模な修繕（※2）	修繕できるまで （6 ヶ月以内。但し、状況により最長 1 年まで）
賃貸住宅 （借家人）	取り壊し、大規模な修繕 （元の住宅に戻る）	再建築、修繕できるまで
	取り壊し、大規模な修繕等 （他の賃貸住宅に移転）	他の賃貸住宅に移転するまで （3 ヶ月以内。但し、状況により最長 6 ヶ月まで）
避難勧告等		避難勧告が解除されるまで （最長 1 年まで）

※1：ただし、期間満了日にやむを得ない理由で退去できない場合は、その程度を総合的に勘案し、再延長することも可能とする（最長 2 年以内）。

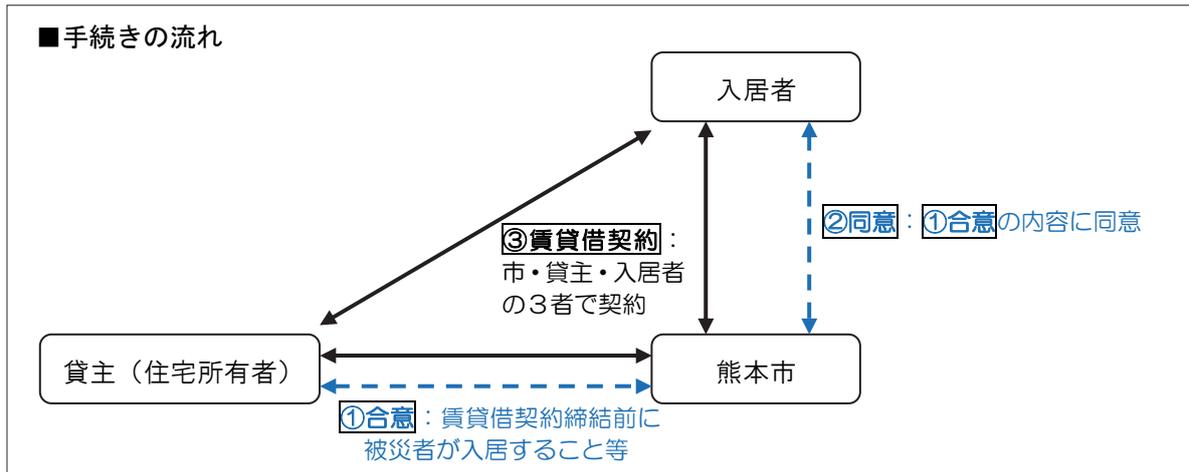
※2：修繕期間が概ね 1 ヶ月以上要するもの

兵庫県提供資料より作成

○ 迅速な入居（賃貸借契約締結前）のための手続きの工夫の例（熊本市）

平成 24 年 7 月九州北部豪雨における応急借上げ住宅の供与にあたって、家賃や付帯設備費等の詳細な内容を決めるのに時間を要し、被災者が自ら民間賃貸住宅を探していたケースもあったため、「家主（又は不動産会社）⇔市」の合意及び「被災者⇔市」の同意によって、「借主（市）・貸主（住宅所有者）・入居者（被災者）」の 3 者による賃貸借契約を締結する前に入居することができることとした（最終的には市・住宅所有者・入居者の 3 者で賃貸借契約を締結）。

業務に余裕が出てきてからは、市が主体となって、場所や間取り等の希望を聞いたうえで、あらかじめリストアップした住宅から選定してもらう方式とした。



熊本市提供資料より作成

①合意書

合 意 書

熊本市「以下、甲という。」と賃貸人（代理人（ ））  
「以下、乙という。」は平成 24 年 7 月九州北部豪雨における災害救助法による民間賃貸住宅借上げの賃貸借契約、その他の事項に関し以下のとおり甲乙双方で合意する。

- 熊本市が借借人となる賃貸借契約の締結前に、甲が認めた被災者が当該物件に入居することについて、甲乙承諾する。
- 賃貸借契約の内容は、甲乙及び甲が認めた被災者が協議の上速やかに決定し、甲及び甲が認めた被災者は記名、押印した契約書を乙に提出する。
- 甲は賃貸借契約書記載の契約金（敷金・家賃・仲介手数料）を契約締結後速やかに乙が指定する口座に振り込む。
- 前項記載の契約金及び毎月発生する家賃以外の費用（駐車場使用料、管理費、共益費、光熱水費、自治会費等）を要する場合には入居者の負担とする。なお、家財保険料に関しては甲負担のものだが、入居者が一時立て替えるものとする。

平成 年 月 日

甲 熊本市中央区手取本町 1 番 1 号  
熊本市  
代表者 熊本市長

乙

出典：熊本市提供資料

②同意書

同 意 書

平成 24 年 7 月九州北部豪雨における災害救助法による民間賃貸住宅借上げに関し、平成 年 月 日に、熊本市と  
が交わした合意書の内容について同意します。

平成 年 月 日

住所  
氏名

出典：熊本市提供資料

**【参考：被災者に応急借上げ住宅へスムーズに入居いただくためのガイドブック】**

(公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会)

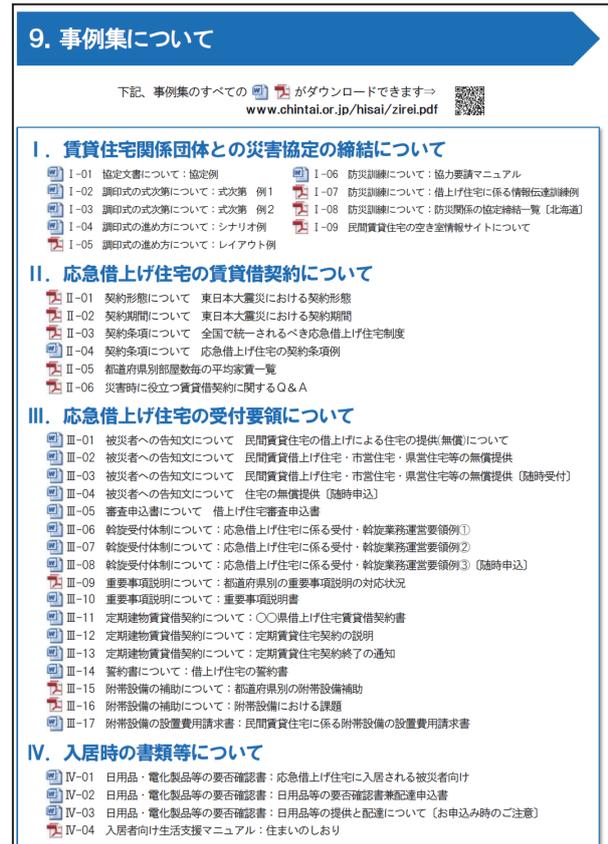
(<http://www.chintai.or.jp/>)

行政担当者向けに、災害発生時に被災者の住宅確保を目的に民間賃貸住宅を借上げ、被災者へ住宅提供を行う手順等を簡潔に取りまとめたガイドブック。同会 HP においては、編集可能な形で契約書等様々な手続文書が提供されている。

■ガイドブック表紙



■ダウンロード可能な資料の案内(ガイドブック P. 7)



■ガイドブック掲載内容

1. 災害発生前に確保すべき民間賃貸住宅の空き室情報
  - ① 応急借上げ住宅となる空き室情報を事前に収集すべし
  - ② 賃貸住宅関連団体との災害協定の締結について
2. 災害発生時の賃貸住宅関係団体への支援要請
  - ① 支援要請及び文書送達について
  - ② 電話連絡について
3. 事前に設定しておくべき借上げ条件
  - ① 契約形態について
  - ② 定期借家契約による入居期間について
  - ③ 家賃設定について
  - ④ 諸費用等について
4. 斡旋業務を担う宅地建物取引業者の確保
  - ① 重要事項の説明について
  - ② 住宅の内見について
  - ③ 宅地建物取引業者の確保について
5. 被災者への告知
  - ① 避難所での告知について
  - ② 自治体ホームページでの告知について
6. 応急借上げ住宅の斡旋窓口
  - ① 避難所での対応について
  - ② 庁舎での対応について
7. 申込受付の際に必要な書類
  - ① 申込受付の際に、被災者が持参する書類について
  - ② 申込受付の際に、自治体が用意する書類について
8. その他の注意事項
  - ① 生活必需品等の無償提供について
  - ② 民間から無償提供の申出のあった住宅について
  - ③ 一時提供住宅との役割分担等について
9. 事例集について

【参考：安心ちんたい検索サイト】

(公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会)

(<http://www.saigaishienjutaku.com/>)

公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会は、大手不動産サイト運営会社と連携し、「安心ちんたい検索サイト」において、災害時の被災者などを対象に、仲介手数料 0.54 ヶ月分以下又は優遇条件を設定している空き室情報を常時提供している（平成 26 年 12 月現在の全国公開物件数：約 46 万件）。

■安心ちんたい検索サイト



**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 339,029 件

お問い合わせ  
※番号をよくお確かめのうえ、おかけ間違いのないようご注意ください。

**専用無料  
電話番号 0120-37-5584**

みんな ここ安心

**(受付時間：平日9:00～18:00)**

(東日本大震災の発生時には、本サイトの空き室情報を自治体に提供したことで応急仮設住宅として約7万戸が借上げられ、被災者に提供されました)

- 本サイトは、災害時には被災者等を対象に、平時には高齢者等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、【**仲介手数料 0.54ヶ月分以下 又は被災された方に優遇条件を設定している物件**】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』をご確認下さい。
- 各物件詳細画面の『条件等』欄に「高齢者応相談」等と表示された物件は、生活支援サービスを実施するNPO法人や社会福祉法人等が借上げて高齢者等に転貸する場合があります。また、個人の方が利用できる場合もございます。
- 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かねる場合がございます。**

※「被災者」とは①「罹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、原発の動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。**

**日本全国で検索**

北海道  
青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県  
東京都 神奈川県 埼玉県 千葉県 茨城県 群馬県  
栃木県 新潟県 長野県 山梨県  
富山県 石川県 福井県 三重県 関西 東海 関東・信越  
岐阜県 静岡県 愛知県  
滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 和歌山県  
鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県  
徳島県 香川県 愛媛県 高知県  
福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県  
沖縄県

**北海道エリア  
東北エリア  
関東・信越エリア  
北陸エリア  
東海エリアで検索**



## ②入居ルールの周知

### ◆ 概要 ◆

応急借上げ住宅は一般の民間賃貸住宅を借り上げるものであるため、入居者は民間賃貸住宅の入退きの諸手続を行ったうえで、居住期間中は共同生活のルールを守る必要がある。

被災者の中には賃貸住宅の居住に慣れていない人が少なくないと想定されるため、これらのルールを適切に周知することが重要である。

#### 【参考：民間賃貸住宅での入居のしおり】

(公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会)

([http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/pdf/h25\\_saigai-shiori.pdf](http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/pdf/h25_saigai-shiori.pdf))

#### ◆入居中のチェックポイント◆

##### ■ 修繕等の連絡

##### ① 部屋と設備は大切に扱きましょう

入居者には善管注意義務といて、入居中の物件を良好な状態に保つ義務があります。なお、入居後に設備等の不具合を発見した場合や、雨漏り、漏水、その他設備に不具合が生じた場合は、まずは応急処置をして大家さんまたは管理会社に連絡しましょう。

##### ② 故障や事故にならないように

- 排水口に油やゴミを流さない⇒排水管が詰まる原因になります
- 水漏れ事故は素早くすぐに水を止める⇒階下まで達してしまう恐れがあります
- ガス臭いときはすぐに窓開け⇒酸化炭素中毒や引火による事故の恐れがあります
- 停電したらブレーカーを点検⇒送電トラブルで近所一帯が停電なのか、電気の使い過ぎで自分の住居だけの停電なのかを確認
- トイレが詰まったら絶対に水を流さない⇒便器の排水穴にラバーカップを密着させ、勢よく押ししたり引いたりしましょう



##### ■ 入居中のマナー

**1** 犬、猫などのペットを飼うことは、臭い、鳴き声、ダニの発生などで近隣住民に迷惑をかけることがあります。



**2** 壁紙や畳を交換したり、造り付けの棚を造作する行為が契約で禁止されている場合、貸主の承諾なしに行くと退去の際に原状回復を求められますので注意しましょう。



**3** ゴミ出しについてはお住まいの市区町村で指定されたとおり分別し、決められた収集の日時と場所を守って出しましょう。

**4** 集合住宅のトラブルで最も多いのが騒音です。生活音はある程度は許容しなくてはなりません。深夜のドアの開閉、入浴や洗濯なども心配りが必要です。また、テレビやステレオのボリュームにも注意しましょう。

**5** 集合住宅の共用廊下やエントランス(玄関)などの共用部分に私物を置くなど、居住者の通行の妨げとなるばかりか、非常時には避難通路にもなりますので置かないようにしましょう。

**6** 機密性の高い建物では、室内と外気との温度差によって居室の壁や窓ガラスに結露が生じることがあります。放っておくとカビなどの発生原因となりますので、風通しや換気をマメに行い、結露が発生したら拭き取るようにしましょう。

#### ◆こんなときどうする?◆

##### 【火 事】自らの不始末で火元にならないように気をつけましょう

対処法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すぐに水で十分ぬらした毛布やタオルを掛ける</li> <li>・ブレーカーを落とし、ガスの元栓を開けて火の始末</li> <li>・それでも火が消えない場合は119番通報して、ドアや窓を開けて速やかに退避</li> <li>・退避の際、近隣の住民に火事であることを知らせる</li> </ul>
備え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火を使うときは、短時間でもその場を離れない</li> <li>・避難経路を日頃から確認しておき、普段から廊下や玄関に荷物を置かない</li> <li>・火災保険に入っておく</li> </ul>

##### 【カギの紛失】盗難の被害にもつながる恐れがあります

対処法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すぐに管理業者に連絡</li> <li>・管理業者の営業時間内であれば、カギの貸出し・交換が可能</li> </ul>
備え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関回りや郵便受けなどにカギを隠したりしない</li> <li>・他人にカギをコピーしたりしない</li> <li>・自分自身で十分に注意して管理</li> </ul>



##### 【盗 難】戸締まりの不注意から盗難の被害につながる可能性があります

対処法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き巣の被害にあったら、すぐに警察に通報</li> <li>・キャッシュカードなどが盗まれたときは金融機関に使用停止を連絡</li> </ul>
備え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸締まりを確実にする</li> <li>・数分の外出でもカギをかける</li> <li>・空き巣対策には、窓に貼り付ける防犯フィルムも効果的</li> </ul>

【参考：賃貸物件を快適にご利用いただくための住まいのしおり】

(公益社団法人 日本賃貸住宅管理協会) (<http://www.jpm.jp/guide/>) ※HTML版

【共同生活のルール】

### 共同生活のルール

これだけは守ってほしい  
居住者の皆さんがお互いに気を配りながら生活することが大切です。気持ちよく快適に暮らすための最低限のルールやマナーをまとめました。  
※共同生活のルールを乱したり、近隣に迷惑をかけることと遠去せられることがあります。

**① ゴミの出し方 (地域により異なります)**

- 場所…決められた集積所に出してください。
- 日時…ゴミの種類ごと、定められた曜日・時間に出してください。
- 分類…可燃ゴミ/台所の生ゴミ、紙、紐/パック、衣類など  
不燃ゴミ/プラスチック類、金属、ガラス、陶磁器、ゴム、皮革、電池、電球、ピン、発泡スチロールなど  
粗大ゴミ/家具、自転車、テレビ・ステレオ・冷蔵庫などの家電、容器に入らないもの

※ペットボトルの取り扱いは地域によって異なりますので、最寄りの清掃局にご確認ください。

**② ペット**

犬、猫などの小動物を飼うことは禁止しております。(一時預かりも禁止です) ペットは臭い、鳴き声、ノミ・ダニの発生など近隣住民の迷惑となりますので、必ずルールは守ってください。また敷地内で野良猫、犬にエサを与えることもやめてください。

**③ 違法駐車、違法駐輪**

指定場所以外、近隣路上などでの駐車・駐輪は居住者や近隣住民の皆さんに迷惑をかけるものでないでください。なお使用しない自転車、バイクは速やかに各自で廃棄処分してください。

※駐車中にエンジンを高速回転させると、騒音となり近隣とのトラブルの原因になります。注意してください。

**④ 騒音**

共同住宅ではある程度の音は「生活音」として許容しなくてはなりません。しかし、昼間は気にならない程度の音でも夜になると思いのほか響くことがあります。深夜の入浴や洗濯、掃除、テレビなどの音は騒音になりますので、十分に注意してください。

※テレビは壁から離して設置すると音が伝わりにくくなります。

※テレビ、ステレオはボリュームを絞ったり、ヘッドホンで聴くようにしてください。

※ドアの開け閉め(閉めるときは手を添えてそっと)、階段の上り下りは静かに。

※音の伝わりやすい床にはカーペットを敷くなどして音の響きを減らすようにしてください。

**⑤ その他、守っていただきたいこと・お手入れしていただきたいこと**

- 使用規則、管理規則をよく読んでください。とくに区分所有建物(分譲マンションなど)を賃借された場合は、その建物で定めた管理規約、使用規則などを守って、他の所有者(居住者)と円滑な共同生活を営んでください。
- 薬品や機械など、建物に損害を与えたり、居住者に迷惑をかける可能性がある危険物を持ち込まないようにしてください。
- 換気扇は汚れた空気や臭いを外に出すための必需品ですから、定期的に清掃を行いフィルターを取り替えも定期的に行ってください。また冷蔵庫裏のフィルターも定期的に清掃を行ってください。

**⑥ 共用部分での荷物の放置**

廊下、ベランダ、玄関ホールは共用部分です。ゴミや私物、出前の箱などの放置をしないでください。また、いざというときの避難経路ともなります。

※ベランダ、バルコニーの手すりに植木鉢などを置けることは、落下や水滴などで階下の居住者に迷惑をかける恐れがあります。また床は防水仕様になっていない箇所がありますから敷水、エアコンの排水などが階下に漏水しないように気をつけてください。

※幼児がいる家庭では、ベランダに箱などを置くとその物を踏み台にすることもあり、危険ですから気をつけてください。

**⑦ 結露・カビの防止、お手入れについて**

**●結露の防止**  
夏、冷たい水をコップに入れておくとき「霧」がつくように、建物でも戸外との温度差が大きくなる季節に「結露」が発生します。機密性のよい建物ほど結露がおりやすく、カビやクオスの湧き出し、シミの原因にもなりますので日常のお手入れが大切です。結露を防止するには、風通しをよくして、24時間換気を行い、もし水滴が発生したら、乾いた布で速やかにふき取っておくようにしましょう。

**●カビの防止**  
梅雨時や結露の発生しやすい冬場には押し入れや家具の裏側、浴室、洗面所などに「カビ」が発生することがあります。カビの予防のためには、換気を十分に行ない、家具なども壁から少し離して置くようにしましょう。また、押し入れのふすま、取箱(クローゼット、下駄箱)も少し開けて風通しをよくなりますようにしてください。

※天気の良い日は窓を開けて風通しをよくなるように心がけてください。  
※風呂の使用後は換気扇を十分に回したり、窓を開けるなどで水蒸気を除去してください。

**⑧ 善悪注意義務 (善良なる管理者の注意義務) とは**

借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任についての考え方をし、例えば民法第400条があります。民法第400条では、他人のものを借りている場合、借主は、契約から契約終了時に物件を貸主に明け渡すまでの間は、相当の注意を払って物件を使用、管理しなければならないという意味のことが規定されています。これを「善良なる管理者としての注意義務」といい、一般には略して「善悪注意義務」といいます。

【故障かな?、と思う前に】

### 故障かな?、と思う前に。

「困ったな」「おかしいぞ」のこんなとき、こんな場合。まず自分で調べて確認

**玄関ドアの開まりが悪い。**

図のように各箇所をチェックして、開まり具合を調整してください。

- ガタつき、せきみの調整。  
蝶番がゆるんでいるときは止めネジをしっかり締めなおしてください。せきみだけ直すときはミンシ油を少し塗ると軽くなります。
- 開まるスピードの調整。  
Aタイプ  
図のように調整してください。
- Bタイプ  
ドライバーなどで1速目は刻印1を、2速目は刻印2を各々回転させて調整してください。右へまわすと速く、左へまわすと遅く開まります。
- 1速目と2速目の速度差を極端に変えると、故障の原因になりますので注意してください。

**ブレーカーがすぐ落ちる。**

ブレーカーが落ちるはいくつかの電気製品を同時使用した時などの電力容量オーバー、もしくは漏電によるものです。

- アンペアブレーカーが落ちる場合。  
全体の電力を使い過ぎています。
- 漏電ブレーカーが落ちる場合。  
回路が漏電している恐れがあります。
- 安全ブレーカーが落ちる場合。  
落ちた回路の電力を使い過ぎています。契約電力容量を上げる場合や漏電ブレーカーが落ちる場合は最寄りの電力会社まで連絡してください。

**テレビの写りが悪い。**

- ①テレビ用端子がきちんと接続されていますか?
- ②近隣者も同じような状況ですか?  
以上のことを確認して、取り扱った説明書も読んでみましょう。

**エアコンが効かない。**

- ①コンセントは差し込まれていますか?
- ②室内機の操作パネルの電源は入っていますか?
- ③室内機、室外機の吸い込み口や吹き出し口はふさがれていませんか? また、フィルターが汚れていませんか?  
以上のことを確認して、取り扱った説明書も読んでみましょう。

**エアコンから室内に水漏れする。**

エアコンを使わない時などに、ドレンホースに入った木の葉などのゴミのつまりが主な原因です。当社、もしくは販売店などに連絡をしてゴミを取り除きましょう。

**蛇口から水が漏れる。**

- ①水道元栓を自分の部屋のものが確認した上、完全に閉めます。(集合住宅の場合は玄関横のバイパス管内にあります)
- ②カラーキャップ、ビス、ハンドル、グラウンドナットの順で外します。
- ③スピンドルを外しコマを交換してください。
- ④逆の順で締め直して完了です。

**自在水栓の継目から水が漏れる。**

- ①蛇口を閉めてナットを取り外してください。
- ②Uピン(上下)を間違えないように交換してください。
- ③ナットを閉めてください。

※コマ、Uピンはスーパー、金物店で販売しています。

**給湯器のお湯が出ない。**

給湯器のコンセントが差し込んであるか、給湯器下のバルブは開いているか確認してください。それでも出ない場合は当社か、最寄りのガス会社まで連絡してください。

**お風呂の水が流れにくい。**

配水管のつまりが原因です。排水トラップ(排水口の掃除をこまめに行なってください)。

**給湯器の交換が悪い。**

換気扇の油汚れが原因です。月に1回必ず掃除をするよう心がけてください。

**ガスが止まったら。**

図のように赤ランプが点滅しているら次の手順で操作してください。

- ①すべてのガス器具を止め、元栓を閉めます。屋外の器具も忘れず。
- ②復帰ボタンのキャップをはずす。
- ③復帰ボタンを奥までしっかり押さえて、手を離す。(ボタンはもとに戻り、赤ランプは再び点滅します)
- ④約3分待つ。(この間にガス漏れがないか確認しています)
- ⑤再度ガスメーターを確認して、赤ランプが消えればガスが使えます。

**トイレの水が止まらない。**

ロータックの放水レバーを動かしても止まらない場合は以下の原因が考えられます。それでも止まらない場合は当社か、最寄りの修理会社にご連絡ください。

- ロータック内のゴム弁を持ち上げずアームが引っかかって、チェーンがからまりたりしていないか。
- 浮き玉の止まる位置がオーバーフロー管より高い位置にないか。浮き玉がどこかに引っかかっていないか。

**トイレが詰まった。**

水を流さずに、ラバーカップでつまみものを取り上げてください。

- ①便座の排水口上ははらひにラバーカップを押しつける。
- ②勢よく手前に引いたり、押し下ったりして詰まりを繰り返す。

5. 応急仮設住宅  
(3) 応急借上げ住宅

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 「使用許可通知書」の裏面に入居時のルールや注意事項を記載した例（茨城県）

茨城県は（公社）茨城県宅地建物取引業協会と協同で「民間賃貸住宅借り上げ型応急仮設住宅実施運用マニュアル」を作成し、応急借上げ住宅の事務処理等について予め定めている。

マニュアルでは諸手続きに必要な様式の雛型も準備しており、応急借上げ住宅の「使用許可通知書」の裏面に入居ルール等を掲載するようにしている。

応急仮設住宅（民間賃貸住宅借り上げ型） 使用許可通知書				
平成 年 月 日				
様				
市町村長				
下記のとおり、応急仮設住宅（民間賃貸住宅借り上げ型）の使用を許可します。				
記				
使用を許可する賃貸住宅	住宅名			
	所在地			
使用者	続柄	氏名	生年月日	備考
			年 月 日	
使用許可期間	平成 年 月 日から平成 年 月 日まで			
使用の条件	1 共益費（共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等）及び駐車場代は、使用者が負担すること。 2 第三者に当該アパート（住宅）の賃借権を譲渡し、又は転貸しないこと。 3 当該アパート（住宅）の所有者の承諾なく、当該アパート（住宅）の増改築、模様替え、工作物の設置などしないこと。 4 使用者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、使用者が負担すること。 5 その他、裏面の注意事項を遵守すること。			

（裏面）									
1 禁止事項	一 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。 二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は搬入付すること。 三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。 四 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。 五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。 六 その他、共同生活の秩序を著しく乱すこと並びに近隣居住者の平穩を害すること又はその恐れのある行為をすること。								
2 事前にアパート（住宅）所有者の承諾が必要な行為	一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。 二 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。 三 観賞用の小鳥、魚等であつて明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。								
3 事前に市町村長に通知する必要がある行為	一 頭書(5)に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）すること。 二 1か月以上継続して本物件を留守にすること。								
4 使用者が自ら行うべき修繕	<table border="1"> <tr> <td>畳表の取替え、裏返し</td> <td>ヒューズの取替え</td> </tr> <tr> <td>障子紙の張替え</td> <td>給水栓の取替え</td> </tr> <tr> <td>ふすま紙の張替え</td> <td>排水栓の取替え</td> </tr> <tr> <td>電球、蛍光灯の取替え</td> <td>その他費用が軽微な修繕</td> </tr> </table>	畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え	障子紙の張替え	給水栓の取替え	ふすま紙の張替え	排水栓の取替え	電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕
畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え								
障子紙の張替え	給水栓の取替え								
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え								
電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕								

出典：茨城県、（公社）茨城県宅地建物取引業協会『民間賃貸住宅借り上げ型応急仮設住宅実施運用マニュアル』平成25年6月

○ 「入居決定通知書」に入居者負担となる修繕項目を記載した書面を添付した例（新潟県）

新潟県では、平成23年7月新潟・福島豪雨の際、応急借上げ住宅の「入居決定通知書」に、入居者負担となる修繕や、退去時に入居者負担額が生じる可能性があること等を周知する書面を添付した。

新潟県借上げ住宅入居の皆さんへ	
1 新潟県借上げ住宅とは	皆さんが入居された民間賃貸住宅は、平成23年7月新潟・福島豪雨により被災された方々に、一時的に住居の安定を図ることを目的に新潟県が借り上げた、災害救助法に基づく応急仮設住宅です。 入居できる期間は、平成24年3月31日までとなります。ただし、皆さんの生活再建の状況により、契約日から最長2年間を限度に延長することができます。
2 住宅の修繕について	入居中の次ものは入居者負担となります。その他で修繕が必要となった場合には、不動産会社に連絡してください。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 畳表の取替え、裏返し</li> <li>・ 障子紙、ふすま紙の張替え</li> <li>・ 窓ガラスの入替え</li> <li>・ 電球、蛍光灯の取替え</li> <li>・ その他費用が軽微な修繕</li> <li>・ 入居者の故意又は過失により必要となった修繕</li> </ul> なお、退去時において、たばこのヤニによる壁紙の張替え等、入居者の責に帰すべき理由により、県の負担する退去時補修費用の額を超える修繕費用が生じた場合にも、その超えた額は入居者負担となります。
3 住宅の明渡しについて	契約期間満了前に退去される場合は、必ず退去日の1ヶ月前までに事前に不動産会社へ電話連絡したうえで、市町村に「新潟県借上げ住宅明渡し届」を提出してください。 また、電気、ガス、水道等の使用料については、入居者において契約解除と精算を行ってください。

出典：新潟県『「平成23年7月新潟・福島豪雨」新潟県借上げ住宅事務処理要領』

### ③入居者支援

#### ◆ 概要 ◆

応急借上げ住宅では、被災者がばらばらに入居することになるため、入居者の孤立の防止を図る必要があるほか、従前の地域コミュニティの維持が困難となるおそれがある。

このため、戸別訪問による見守り、避難生活上の課題や生活再建に向けたニーズの把握と情報提供、関係機関の紹介や調整、イベントの開催、交流の場の設置・運営等が行われた事例がある。

なお、居住支援協議会等の団体が組織されている場合には、これらの団体との連携を図ることも考えられる。(P. 53 参照)

◆ 具体的な取組み事例 ◆

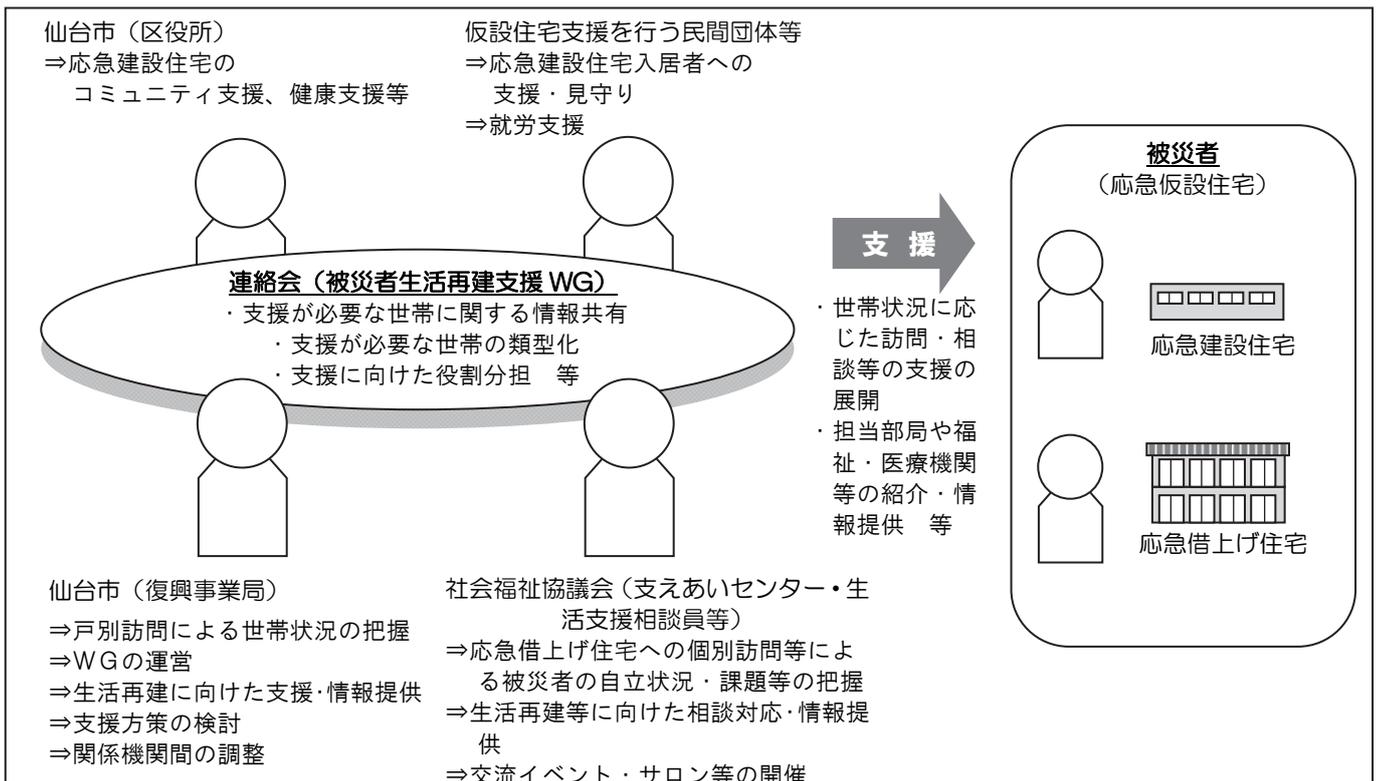
○ 行政と社会福祉協議会等の連携による入居世帯の状況把握・支援（宮城県仙台市）

仙台市では、5つの区毎に仙台市社会福祉協議会や被災者支援を行うNPO等による「被災者生活再建支援ワーキング」を月1～2回程度開催し、世帯の状況や課題等について情報共有を図るとともに、課題解決に向けた支援策の検討や支援に向けた役割分担等を行っている。

ワーキングでは、仙台市が平成24年度から実施している、応急仮設住宅に入居した全世帯への戸別訪問により把握した各世帯の再建方針や再建に向けた課題のほか、区の保健福祉センターや社会福祉協議会等が把握している情報などを共有しながら、課題に応じて4つの分類※に類型化を図り、個別に支援が必要と分類された世帯については具体的な支援策の検討や役割分担、実施時期の設定等を行い、平成26年度より再建に向けた個別支援を行っている。

仙台市社会福祉協議会は、仙台市内の応急仮設住宅の8割を占める応急借上げ住宅（借上げ民間賃貸住宅・みなし仮設）入居世帯の生活支援や相談等の支援を担っており、支援に必要な世帯の情報についてもそれぞれの世帯から承諾を得たうえで、仙台市から社会福祉協議会に提供している。

また、仙台市社会福祉協議会では、応急借上げ住宅（借上げ民間賃貸住宅・みなし仮設）等の入居世帯に対して支援を行う「支えあいセンター」を設置し、その活動として生活支援相談員による相談対応や交流イベント・サロンの開催、個別訪問等を実施している。『被災者ひとりひとりの生活再建・復興』に向けた課題整理や情報提供等を通して世帯の自立水準に関する分析を行いながら、状況に応じて地域内の関係機関との連携を図る支援体制を確立している。



仙台市、（福）仙台市社会福祉協議会へのヒアリングにより作成

※

《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

《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

《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

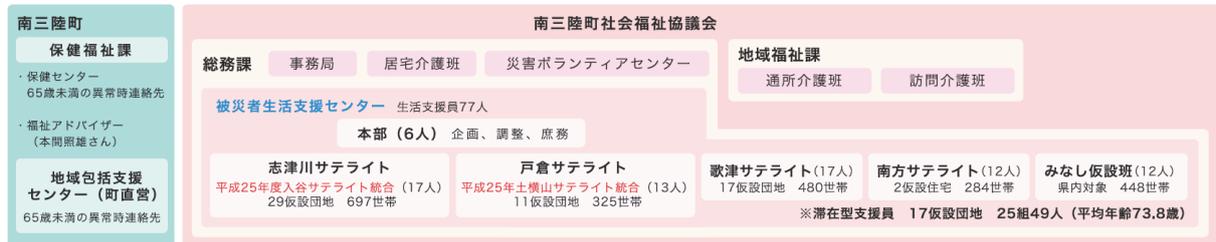
《日常生活・住まいの再建支援世帯》

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

### ○ 応急借上げ住宅の戸別訪問（宮城県南三陸町）

南三陸町社会福祉協議会は、「被災者生活支援センター」を設置し、生活支援員を巡回型（応急建設住宅での戸別訪問）、滞在型（応急建設住宅居住者が団地内の見守りを担当）に加えて、訪問型（応急借上げ住宅の戸別訪問等を担当）として応急借上げ住宅の戸別訪問向けの班を位置づけている。

訪問型は12人体制で行っている（平成25年3月時点）。



出典：(特非)全国コミュニティライフサポートセンター(CLC)『地域支え合い情報 Vol.19』  
([http://www.clc-japan.com/sasaeai\\_j/](http://www.clc-japan.com/sasaeai_j/))

### ○ 社会福祉協議会による入居者交流のイベントの開催（宮城県仙台市）

仙台市内の応急借上げ住宅（借上げ民間賃貸住宅・みなし仮設）等入居者への支援を行う仙台市社会福祉協議会・支えあいセンターでは、被災世帯が孤立しないつながりづくりとして、市民センター（コミュニティセンター）等でサロン活動を展開している。

特に、市外からの避難者は知人が少ない慣れない土地での生活となり、個別訪問の際に、「同郷の人と集まったり、話をしたりしたい」というニーズも多く聞かれたため、避難元の社会福祉協議会（気仙沼市、南三陸町、山元町など）と共催で「同郷サロン」を開き、避難者同士のつながり支援を図るとともに、避難元の復興・まちづくり等の情報提供も行っている。

また、『生活者』としての暮らしも意識して、地区社協や連合町内会等の仙台市内の地域組織との共催イベントも行っており、被災者と地域とのつながりも生まれるようになっている。



「同郷サロン」の様子  
写真提供：(福)仙台市社会福祉協議会

### ○ 応急借上げ住宅への入居者のための交流の場の設置（福島県富岡町）

東日本大震災及び原子力発電所事故により被災し、避難生活を送る福島県富岡町民の常設の交流サロンスペースとして、平成24年2月9日に同県郡山市内の一軒家を借りて「ふくしま絆カフェ富岡」を開設。町の施策や生活支援情報の提供と町民のコミュニティの維持と再生を図っている。

- ・富岡町の情報や各地の観光案内、チラシなどを多数用意。
- ・「タブレット講習会」「親子健康相談会」「就職相談会」などイベントを開催。
- ・予約すれば、2時間程度、専用スペースとして利用できる。

なお、富岡町は、郡山市以外にも、福島市（1ヶ所）、いわき市（3ヶ所）にサロンを開設している。（平成25年10月4日時点）



出典：ふくしま絆カフェ富岡ホームページ

参考文献：福島県富岡町ホームページ

○ 応急仮設住宅に住む単身高齢者等に、機器による見守りシステムを導入した例(宮城県仙台市)

仙台市では、ひとり暮らしの高齢者等を対象に、入居中の応急仮設住宅内に緊急通報装置、開閉センサー(トイレのドア)、火災警報器(熱・煙)、ガス漏れ警報機を設置する他、外出時の緊急通報や日常会話のコールセンターが利用できる専用の携帯型端末を貸し出す「ひとり暮らし高齢者等生活支援システム」を実施している。応急借上げ住宅についても、機器の設置についてオーナーの承諾が得られれば利用できる。

【ひとり暮らし高齢者等生活支援システムの概要】

<対象者>

市内の応急仮設住宅居住者で次のいずれかに該当する者

(応急借上げ住宅居住者でも、機器の設置について家主の承諾が得られれば利用可能)

- ・ 65歳以上のひとり暮らしの者(日中に事実上ひとり暮らし状態となる者を含む。)
- ・ 重度の要介護者と同居しているなど、緊急時に対応できる者がおらず、実質的にひとり暮らしと同じ状況とみなされる65歳以上の者
- ・ 身体障害者手帳の障害の程度が1級又は2級の者で、18歳以上のひとり暮らしの者

<内容>

○緊急通報サービス

- ・ 自宅に設置した機器により緊急通報を行うと、ただちに警備会社が確認の連絡を行い、現場に急行
- ・ 携帯型端末機器により、外出時の通報も可能(宮城県、岩手県、福島県まで対応可能)  
 ※離島、山間部または警備会社が対応困難と判断した場所を除く。安否確認は1回1時間以内。
- ・ 住宅用火災警報器を設置し、異常を検知した場合、ただちに警備会社が確認の連絡を行い、現場に急行(消防署へも通報)

○見守り(安否確認)サービス

- ・ 見守り(安否確認)用センサーを設置し、12時間以上反応がない場合、警備会社が確認の連絡を行い、現場に急行

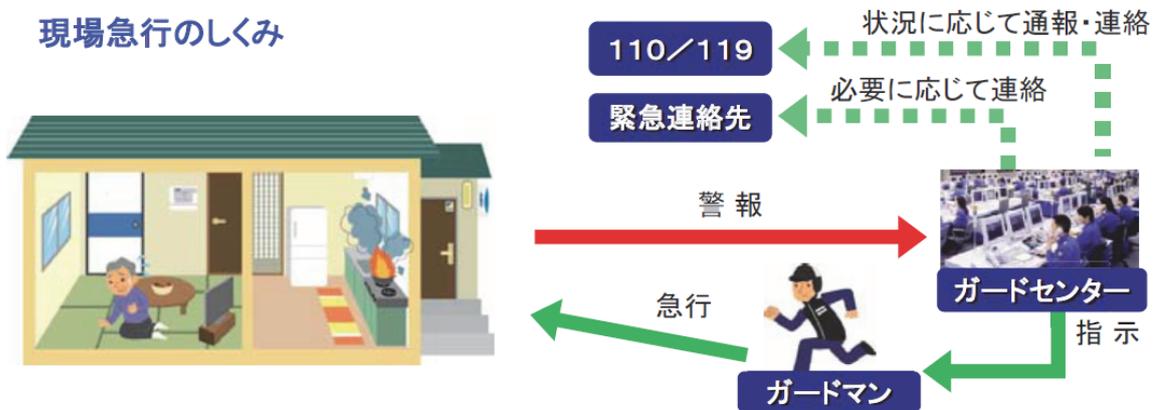
○日常会話コールセンターサービス

- ・ 孤独感や不安感を和らげるため、貸与機器を通じて、日常会話ができるコールセンター(9時~22時)を設置(1回30分、1日2回まで利用可能)

<利用料>

無料(機器の設置撤去工事費含む)

現場急行のしくみ



出典：仙台市ホームページ

参考文献：仙台市ホームページ

## ④入居管理

### ◆ 概要 ◆

被災者の現況等の把握、禁止・制限行為（転貸等）の防止等の観点から、応急借上げ住宅の適正な管理を図るため、都道府県は、被災者が応急借上げ住宅へ入居していること等について、定期的に確認する。この際、応急借上げ住宅が所在する市町村と連携したり、関係団体へ業務委託することも考えられる。

※過去の災害においては、被災者ではない第三者に転貸するなどの不適正な使用が発覚した例がある。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 民間事業者と連携して応急借上げ住宅の入居状況を把握した例（和歌山県）

和歌山県では、平成 23 年台風 12 号の被災者に対し応急借上げ住宅を供与した際、「和歌山県被災者向け民間住宅借上げ事業実施要綱」において協力者（宅建業者）が入居者の入居状況を常時的確に把握するものとした。関係団体は無償で協力した。

#### 【和歌山県被災者向け民間住宅借上げ事業実施要綱（抄）（一部下線強調）】

（協力者の役割）

第 6 条 協力者は、借上げ対象住宅への入居の申込みを受理した場合は、速やかに県に提出するものとする。

2 協力者は、別添「和歌山県借上げ住宅賃貸借契約書」（以下「契約書」という。）及び別添「重要事項説明書」を作成のうえ、県に提出するものとする。

3 協力者は、入居者の入居状況を常時的確に把握するよう努めるとともに、入居者が借上げ住宅を退去した場合は、県に速やかに報告するものとする。

出典：和歌山県提供資料

## ⑤更新・再契約時の対応

### ◆ 概要 ◆

応急借上げ住宅の入居者（被災者）が、当初の契約期間内で退去できないやむを得ない事情がある場合、最長2年3カ月間の範囲内で、入居期間を延長することがある。

応急借上げ住宅として定期建物賃貸借契約の「再契約」や普通建物賃貸借契約の「更新」をする場合、関係団体や団体会員の協力があると住宅所有者との交渉等も円滑に進むと考えられることから、都道府県は、再契約を行う旨の連絡を住宅所有者だけでなく関係団体にも行うことが望ましい。

また、応急借上げ住宅の供与期間終了後、入居者と住宅所有者が直接、賃貸借契約を締結し、継続して入居する場合がある。この場合、応急借上げ住宅から一般賃貸住宅に円滑に移行できるよう、関係団体等と協力しながら支援することが望ましい。

なお、特定非常災害に指定された東日本大震災においては、被災地における復興状況や被災者の実情等を踏まえ、各都道府県災害救助担当主管部局の判断で2年3カ月を超えて供与期間の延長が可能とされた。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 1年間の定期借家契約を締結し最長2年間の範囲内で延長可能とした例（熊本市）

熊本市では、平成24年7月の九州北部豪雨の際に、応急借上げ住宅を供与するにあたって、入居期間を「原則1年間、最長2年間」とし、1年間の定期借家契約により賃貸住宅を借り上げた。

入居後、市が入居者に、アンケートにて意思確認を行い、入居者が継続入居を希望する場合は、貸主・入居者・市の3者で協議の上、再契約し、最長2年間の範囲内で延長可能とした。

なお、市は最初の契約の際には賃料の0.5か月分以下の範囲内で仲介手数料を負担するが、再契約の際の更新手数料は不要とした。

平成 年 月 日	
熊本市長	様
	住所 熊本市 区
	氏名 印
熊本市借上げ住宅賃貸借契約の更新に関する意思確認書	
私は、現在契約している「熊本市借上げ住宅賃貸借契約」について、下記のとおり希望いたします。	
1 入居している借上げ住宅	名称・部屋番号
2 契約満了日	平成25年 月 日
3 契約更新の有無	<input type="checkbox"/> 契約期間の更新を希望します。
	<input type="checkbox"/> 契約期間の更新を希望しません。
	契約更新を希望しない場合、契約満了日までに退去します。
	退去予定日は、平成 年 月 日です。

出典：熊本市提供資料

○ 供与期間終了後に入居者が住宅所有者と契約して継続入居した例

災害名	地方公共 団体名	応急借上げ 住宅（戸）	うち一般賃貸 住宅として継 続入居（戸）	継続入居に関する支援
新潟県中越地震（平成 16 年）	新潟県	174	12	市町村がチラシを配布し手続き、家賃補助制度を案内（P. 125 参照）
台風 12 号（平成 23 年）	和歌山県	41	13	市町村が個別訪問にて要望を聞き取り、契約手続きを支援（P. 151 参照）
	三重県	22	11	市町が個別訪問にて要望を聞き取り、契約手続きを支援（P. 152 参照）
九州北部豪雨（平成 24 年 7 月）	福岡県	53	19	市町が個別訪問にて要望を聞き取り、契約手続きを支援（P. 152 参照）
	熊本市	64	21	市がアンケートで要望を把握。入居者の要望があれば、敷金を畳、襖替え等の修繕費に充当。（P. 125 参照）

各県への聞き取りにより作成

5. 応急仮設住宅  
(3) 応急借上げ住宅

○ 東日本大震災における応急借上げ住宅の再契約の手続きの例（宮城県）

宮城県は、東日本大震災の際に供与した応急借上げ住宅（平成 26 年 3 月 31 日時点で約 16,000 戸）について、供与期間を「3 年間⇒4 年間」へ 1 年間延長することとした。

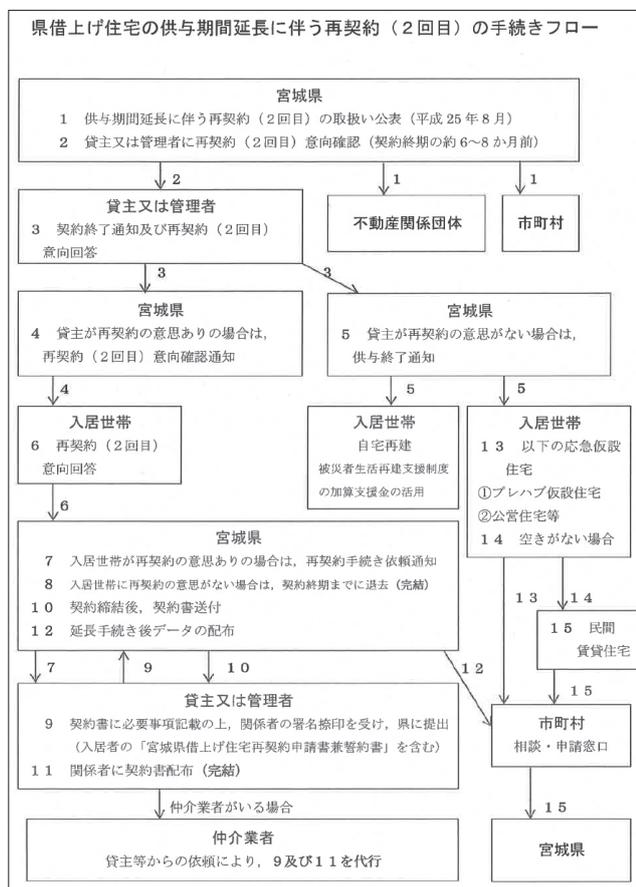
宮城県は応急借上げ住宅を定期建物賃貸借契約に基づき供与していたので、入居期間を延長するためには再契約が必要となる。

まずは県が、契約期間終了の 6～8 ヶ月程度前に、貸主又は管理者に「定期建物賃貸借契約終了の事前通知書兼再契約意向確認書（以下、「意向確認書」）」を用いて再契約の意向を確認する。この「意向確認書」は、借地借家法第 38 条 4 項に基づく「賃貸借が終了する旨の通知（⑥退去時の対応 参照）」を兼ねるものとなっているので、貸主は「意向確認書」を提出すれば、法第 38 条 4 項に基づく通知も行ったことになる。

次に県は、貸主が「再契約可」の物件については入居者に意向を確認する。入居者が期間延長を求めた場合は、再契約の手続きを行う。

一方、貸主が「再契約不可」の物件については、入居者に契約期間終了の通知を行う。自立再建が困難な入居者に対しては、①プレハブ仮設住宅、②公営住宅等、③民間賃貸住宅のいずれかへの転居が必要であることを周知し、各入居者が転居希望先の市町村窓口早めに相談するよう案内する。

参考文献：宮城県ホームページ



再契約の手続きフロー  
出典：宮城県ホームページ

再契約（2 回目）  
1 貸主意向 ●●●●●

定期建物賃貸借契約終了の事前通知書兼再契約（2 回目）意向確認書（貸主用）

平成 年 月 日

(乙) 借主  
宮城県知事 村井 嘉浩 殿

(甲) 貸主 住所  
氏名  
電話番号

私に賃貸している下記 1 の賃貸借物件の契約期間の満了により賃貸借が終了することを借地借家法第 38 条 4 項の規定により通知します。  
また、同物件の契約終期の翌日を始期とする 1 年間の再契約の締結に関する意向については、下記 2 以降に記載のとおりです。

記

1 賃貸借物件

整理番号	●●●●●	契約締結日	平成●●年●●月●●日
物件名	●●アパート ●●●●●	●●●●●	●●●●●
物件所在地	●●市●●		
貸主名	●●●●●		
入居者名	●●●●●		
契約期間	平成●●年●●月●●日から平成●●年●●月●●日まで		

(注) 現在の契約内容から印字しています。

2 再契約の意向の有無（該当する番号を枠内に記入してください。）

・再契約の意思がある場合	「1」	意向
・再契約の意思がない場合	「2」	

3 上記 2 で「2」を選んだ方は、再契約の意思がない理由について、該当する番号を枠内に記入の上、具体的理由を下欄に記入してください。

・入居者に関する事（例：隣人トラブル、ペット飼育など）	「1」	理由
・制度に関する事（例：契約期間等の条件など）	「2」	
・建物に関する事（例：修繕、解体など）	「3」	
・入居者が退去予定（例：自宅再建など）	「4」	
・その他（例：物件の売却など）	「5」	

具体的理由

問い合わせ先が貸主と相違する場合は御記入願います。

会社名等	担当者名	
	電話	
	F A X	

平成●●年●●月●●日までに御提出願います。

同一人物です

定期建物賃貸借契約終了の事前通知書兼再契約意向確認書  
出典：宮城県ホームページ

## ⑥退去時の対応

### ◆ 概要 ◆

恒久住宅へ移転した者との均衡等を考慮し、応急借上げ住宅の入居者は、契約期間の終了に伴い退去するものとしている。

定期建物賃貸借契約は、契約の更新はなく（再契約は可能）、契約期間満了により自動的に賃貸借が終了する。

地方公共団体は、入居者に対し、期間満了後における恒久住宅への移行について、意向調査を行うとともに、借地借家法第38条第4項に基づき、期間満了の6ヶ月前までに、期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知を行った上で、明渡請求を行う。さらに、入居者が明渡期限を過ぎても明け渡さない場合は、明渡しを求める訴えを提起し、判決を得て強制執行することができる。

なお、この場合、居住支援協議会等を活用して、住宅に関する相談等の実施を通して、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進したり、家賃等について事業者と入居者との間で直接交渉を行った上で、民間賃貸住宅として賃貸借契約を締結し、引き続き居住することができることとすることも考えられる。

退去の際には、入居者立会いのもと退去時の物件確認を実施する。原状回復等が必要な部分があり、かつ退去修繕負担金を超える原状回復費用等がある場合、その差額は入居者の負担となること、残置物の有無について確認し、残存物がある場合は、その処分費用は入居者の負担になることを説明する。

#### 【参考】

○「災害時における民間賃貸住宅の活用（「手引書」の取りまとめ）について」

（社援総発1204第1号 国土動第127号 国住備第157号 平成24年12月4日）

（[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000013.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000013.html)）

上記の「手引書」では、借主である都道府県が応急借上げ住宅の取扱いを理解していることから、都道府県が契約期間終了の6ヶ月前までに、貸主（住宅所有者）と入居者（被災者）、それぞれに「〇月〇日までに契約が終了することを確認する」旨の通知を行い、双方から回答書を受領するよう記載されている。



○「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（国土交通省住宅局 平成23年）

（[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000020.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html)）

#### 借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）（抄）（一部下線強調）

（定期建物賃貸借）

第38条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

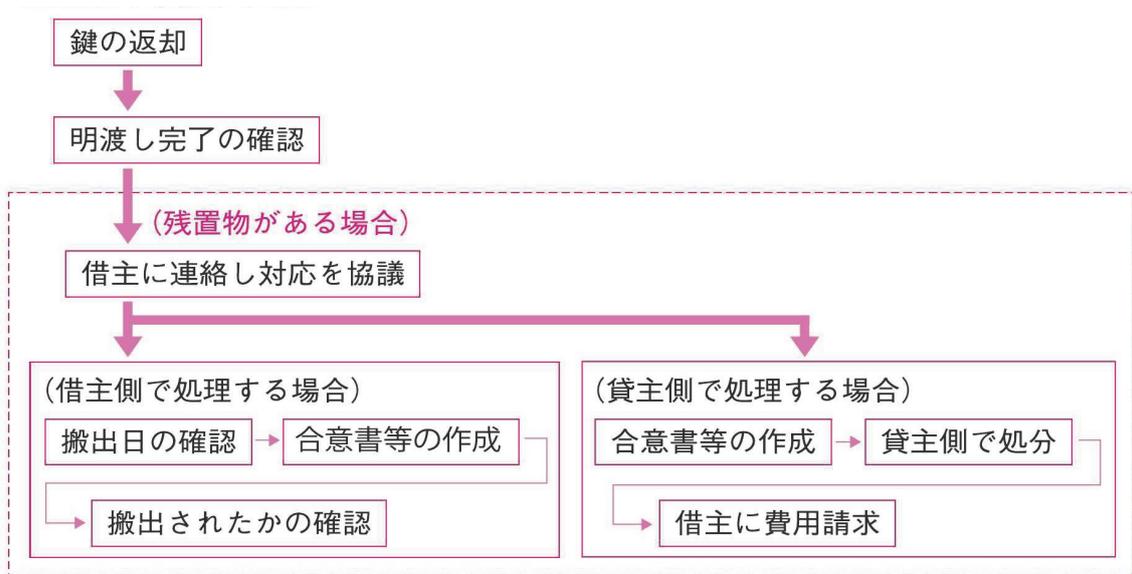
4 第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。

5 第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。

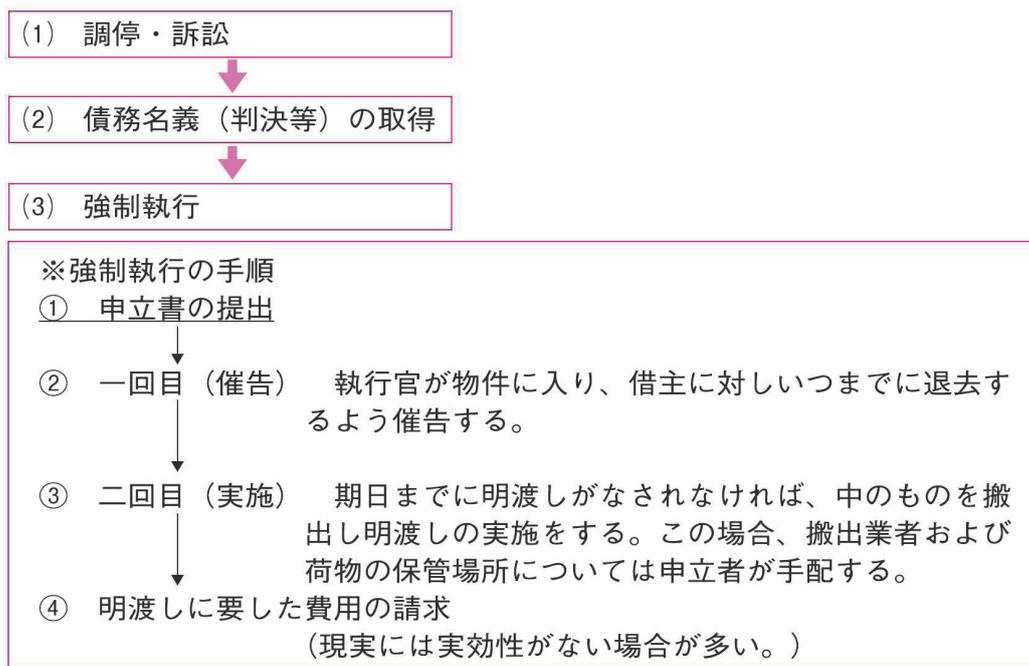
**【参考：一般賃貸住宅における明渡しの手順】**

契約終了により、借主は、当該物件を使用すべき権原を失うことから、当該物件を明渡し必要がある。通常は、借主側が任意に履行するので、明渡しが完了しているかを確認する。仮に、任意の明渡しが完了していない場合には、法的手続きにより明渡しを実現することになる。

**○ 任意の明渡しの場合**



**○ 任意の明渡しがない場合**



◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ アンケートによる退去の見通しの確認時に市営住宅の特定入居の案内を実施（熊本市）

熊本市では平成 24 年 7 月の九州北部豪雨の際に供与した応急借上げ住宅の入居者に対し、契約期間満了のおよそ半年前にアンケートを行い、契約更新の希望の有無と、契約を更新しない場合は退去予定日を調査した。

アンケートを実施する際には、市営住宅の特定入居（公募によらず入居）の案内も併せて行った。

契約期間満了に伴う意向調査（アンケート）

住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_

次のいずれかの□に✓を入れてください。  
なお、契約満了日前に退去される場合は退去予定日をご記入下さい。

契約満了日前に退去する 平成 26 年 月（上旬・中旬・下旬）頃  
※退去予定日の 1 ヶ月前までには必ず担当者へご連絡下さい。

契約満了日以降も引き続き、現在の住宅への入居を希望する  
※契約期間満了日前に、貸主様と新たに賃貸借契約を結ぶこととなりますので、敷金や火災保険料、事務手数料等が発生することとなりますので、事前に貸主様に確認されますようお願いいたします。

出典：熊本市提供資料

○ チラシ配布による明渡し手続き、一般賃貸住宅としての契約切替え方法の案内（新潟県）

新潟県は、平成 16 年の新潟県中越地震の際に供与した応急借上げ住宅（174 戸）について、3 ヶ月程前から入居者に対する退去時期の周知を行った。

具体的には、窓口対応を行う被災市町村を通して入居者にチラシを配布し、「明渡し届」の提出期限と、継続入居をするためには一般賃貸としての契約が必要であることを案内した。

( 県 )

民間賃貸住宅借り上げ応急仮設住宅入居の皆様へ

〇〇市 □□□□課

1 民間賃貸住宅借り上げ応急仮設住宅の借り上げ期間満了について  
新潟県中越大地震で被災された皆様が入居された民間賃貸住宅は、一時的に住居の安定を図ることを目的に新潟県が借り上げた、災害救助法に基づく応急仮設住宅です。  
県の借り上げ期間は、2 年間（起算日は入居決定を行った日からとなります）であり、今年 11 月末にはほとんど全ての住宅について借り上げ期間が満了となります。

2 住宅の入居期間延長について  
県の契約期間満了後も住宅に入居を希望される場合は、各自で仲介業者を介して貸主とあらためて賃貸借契約を結んでください。  
その場合、

- ・毎月の家賃は、前払いとし、皆様のご負担となります。
- ・連帯保証人が必要となります。
- ・あらためて契約を結ぶ際、敷金・前払い家賃・仲介手数料など、おおむね家賃の 4 ヶ月分が必要となります。ただし、家主の意向によりこれより少なくなることもあります。
- ・期間延長の希望は、下記の連絡先へ 9 月 29 日までに御連絡ください。
- ・あらたな賃貸借契約は、10 月末日までに結んでください。

※復興基金事業による家賃補助支援がありますので、御利用ください。家賃の半額（上限 3 万円）の補助があります（場合によっては、全額補助もあります）。相談窓口は下記の市役所です。

3 住宅の明け渡しについて  
自宅の復旧等が順調に進み、契約期間満了前あるいは契約期間満了時に退去される場合は、必ず 10 月 6 日までに不動産会社へ電話連絡したうえで、市に「民間賃貸住宅借上げ応急仮設住宅明け渡し届」を提出してください。  
また、電気、ガス、水道等の使用料及び住宅の共益費・駐車場については、入居者において契約解除と精算を行ってください。

・連絡先

〇〇市	□□□□課	電話	■■■■-■■■■
不動産会社	◇◇◇不動産	電話	×××-××××

出典：新潟県提供資料

○ 入居者の過失による修繕費用負担について、入居者が債務を承継する覚書を締結（熊本市）

熊本市は、平成 24 年 7 月の九州北部豪雨の際に供与した応急借上げ住宅について、入居者が継続入居を希望した場合、借上げ期間中の入居者過失による破損、損傷等による修繕等の費用負担が発生した際に、借主である市に債務が発生しないよう、入居者が債務を引き継ぐ覚書を作成し、借上げ契約期間満了時に市・貸主・入居者の 3 者にて締結した。

なお、入居者の要望があれば敷金を畳、襖替え等の修繕費に充てられることとした。

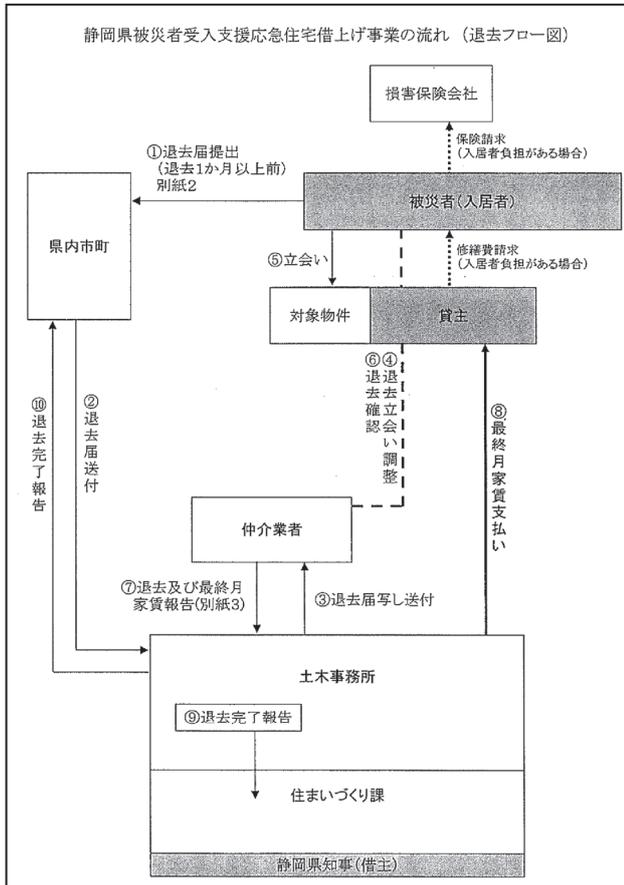
債務承継に関する覚書			
下記物件に関して、借主（以下「甲」という。）と貸主（以下「乙」という。）及び入居者（以下「丙」という。）との間で、次の通り覚書を締結する。			
記			
1. 物件の住所及び物件名			
住 所			
物件名			
2. 内容			
甲が乙から賃借し、丙が入居していた期間（平成 年 月 日～平成 年 月 日）に生じた甲が乙に対して負担すべき、丙の故意・過失による汚損・破損に伴う修繕（現状復旧）費用及び室内清掃・畳の表替え・襖の張り替え等の原状回復費用にかかる債務については丙が承継する。 乙はこれを承諾する。			
			以上
平成 年 月 日			
甲 住所	熊本市中央区手取本町 1 - 1		
氏名	熊本市		
代表者	熊本市長		印
乙 住所			
氏名			印
丙 住所			
氏名			印

出典：熊本市提供資料

○ 退去手続きのフローを準備（静岡県）

静岡県は、応急借上げ住宅の退去事務の流れについて、事務要領（フロー図）や「退去届け（入居者が県に提出）」、「退去確認書（仲介業者が県に提出）」の様式を作成している。

仲介業者は貸主（住宅所有者）と入居者（被災者）との3者による退去に立会い、「退去確認書」を県に提出する。「退去確認書」に、「残置物の撤去確認」欄と「修繕費入居者負担額の入居者の同意」欄を設けておくことにより、仲介事業者を通して入居者にこれらのポイントを確認することとしている。



平成 年 月 日

静岡県知事 川勝 平太 様

仲介業者	所在地	
	登録番号	( )
	名称	
	代表者氏名	
	電話	

静岡県被災者受入支援応急住宅退去確認書

下記住宅について退去を確認しましたので報告します。

建物名称			
住所			
入居者名 (契約者)			
退去日	平成 年 月 日	退去確認日	平成 年 月 日
最終月家賃	月分	円	

<確認欄>

残置物の撤去確認（継続して入居する場合は確認不要）

修繕費入居者負担額の入居者の同意（入居者負担がある場合のみ）

※ 確認した場合は  を記入。該当しない場合は  を記入。

出典：静岡県『静岡県被災者受け入れ支援応急借上げ事業の流れ（退去フロー図）』  
静岡県『静岡県被災者受入支援応急住宅退去確認書』

**○ 明渡し後の残置物の処分、原状回復にかかる費用負担について契約条項で取り決め（香川県）**

香川県は、「民間賃貸住宅借上げマニュアル（平成26年3月）」を策定し、事務処理のフローや各種様式を準備している。

入居者に対しては、入居の際に、「香川県借上住宅実施要綱」と「香川県借上住宅事務処理要領」について承諾し、退去修繕負担金を超える原状回復費用が発生した場合の差額を負担する旨の「誓約書」の提出を求めている。一方で貸主（住宅所有者）と県が締結する賃貸借契約書では、明渡し後に入居者の残置物があった場合は、必要に応じて貸主（住宅所有者）が処分し、処分費用を入居者に請求できることとしている。

**【香川県借上住宅賃貸借契約書 契約条項（抄）】 甲：貸主 乙：借主（香川県知事）**

（明渡し及び明渡し時の修繕）

第12条 乙及び入居者は、明渡し日を1ヶ月前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

2 乙及び入居者は、第10条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。

3 乙及び入居者は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。

4 本契約終了時に本物件等内に残置された入居者の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、入居者がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を入居者に請求することができる。

5 本物件の明渡し時における本物件の原状回復工事は甲が行うものとする。

6 乙は、甲に対し、前項の原状回復（通常損耗、経年劣化を含む）に要する費用として、頭書（4）に記載する退去修繕負担金を初回家賃等支払い時に合わせて支払うものとし、退居修繕負担金の返還請求は行わない。また、甲は、乙及び入居者の故意又は過失による損壊に対する修繕費用を除き、同人らに対し、退去修繕負担金以外の原状回復に要する費用の請求を行わない。

**【香川県借上住宅事務処理要領（案）（抄）】**

（退去後の精算行為）

第14条 借上住宅の退去者（以下「退去者」という。）は、宅建業者及び貸主が行う退去時の物件確認に立ち会わなければならない。

2 宅建業者及び貸主は、退去修繕負担金を超える原状回復費用が必要となったときは、原状回復費用の見積書を添えて、退去修繕負担金との差額を県に連絡する。

3 県は、宅建業者及び貸主から差額がある旨の連絡を受けたときは、内容を確認し、適当と認めるときは、差額を退去者に連絡する。

4 退去者は、県から差額がある旨の連絡を受けたときは、貸主に差額を支払わなければならない。

参考文献：香川県『民間賃貸住宅借上げマニュアル』平成26年3月  
(<http://www.pref.kagawa.lg.jp/jutaku/oukyukasetu/minkankariage.pdf>)

## ⑦民間事業者等との連携

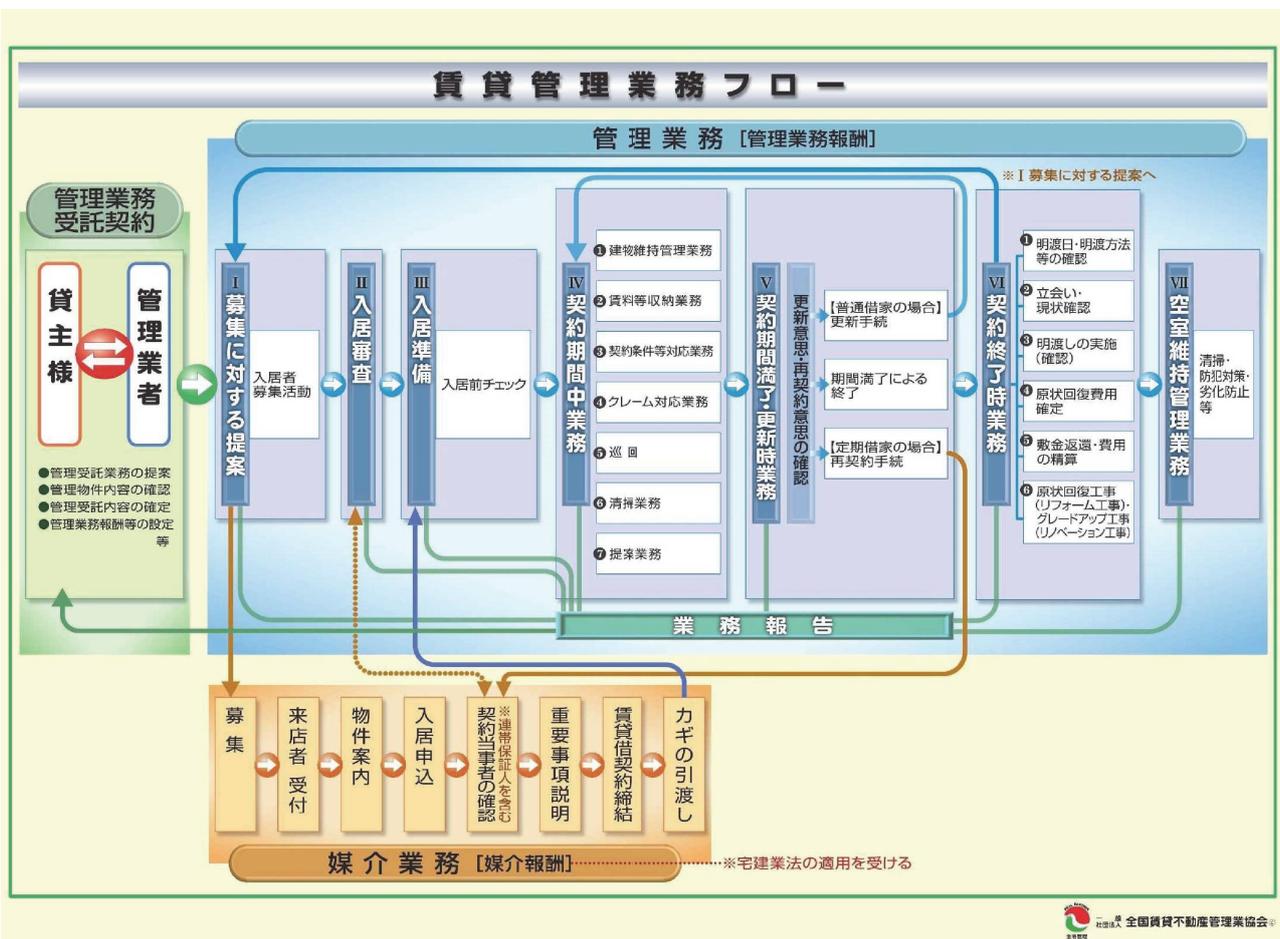
### ◆ 概要 ◆

応急借上げ住宅では被災者がばらばらに入居することとなる。このため、応急借上げ住宅の管理業務を民間事業者等へ委託することは、災害時に提供可能な住宅の迅速な把握、被災地方公共団体における人的資源の効率的な活用、入居手続の円滑化、入居管理の適正化（被災者の現状等の把握、禁止・制限行為（転貸等）の防止等）、入居者への居住支援サービスの提供等の観点から有効と考えられる。

一部の地方公共団体では、民間事業者の団体等と連携し、応急借上げ住宅の家賃支払の委託等の取組が行われている。

なお、民間賃貸住宅を取り巻く関係者としては、民間賃貸住宅の媒介を行う宅建業者や住宅所有者から物件の管理を委託されている管理業者、住宅所有者等の複数の民間賃貸住宅に関係する者が存在する。

【参考：一般的な賃貸管理業務のフロー】



出典：（一社）全国賃貸不動産管理業協会『賃貸不動産管理業務マニュアル』

◆ 応急借上げ住宅に係る業務の分類 ◆

応急借上げ住宅に係る事務については、賃貸借契約、賃料の支払いなどに関する都道府県のノウハウや体制面を考慮し、入居決定等の意思決定に関する事務以外の事実行為に関する事務については関係団体に委託できることとされている。

外部委託に当たっては、入居申込者の収入や家族構成等重要な個人情報を取り扱うことから、受託者との間で締結する契約に個人情報の保護に関して必要な事項を盛り込むなど、入居者のプライバシー保護について所要の措置を講じる必要がある。

なお、委託に関する経費のうち、本来都道府県が行う事務に係るものについては災害救助法の対象となることから、災害救助法に基づく災害救助費の活用を想定する場合には、あらかじめ内閣府と協議する必要がある。

	都道府県が行う事務	外部委託が可能な事務(※1) (事実行為に関する事務)
災害発生前	<ul style="list-style-type: none"> <li>○応急借上げ住宅の基準の設定、定期的な更新</li> <li>○協定の締結、役割分担の明確化</li> <li>○定期的な会議の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○借上げの候補となる住宅の募集、登録に関する事務(※2)</li> <li>○借上げ候補となる住宅の空家状況及び事業者への借上げ希望意思の確認に関する事務</li> <li>○応急借上げ住宅に協力する意向のある住宅所有者、団体会員のリストアップ・定期的な更新(可能であれば物件情報の事前リストアップ)(※3)</li> </ul>
災害発生から入居確定	<ul style="list-style-type: none"> <li>○応急借上げ住宅候補物件リストから、市町村ごとに必要な応急借上げ住宅戸数を決定</li> <li>○借上げ住宅の決定、通知(関係団体へ)</li> <li>○住宅所有者との契約締結</li> <li>○入居者の募集</li> <li>○入居者の決定、使用許可決定通知(関係団体へ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○応急借上げ住宅候補物件リストの作成(応急危険度判定の結果・ライフラインの使用可否・住宅所有者の意向の確認を含む)(※2)</li> <li>○借上げ決定通知(住宅所有者へ)</li> <li>○住宅所有者に対する「賃貸借契約書」の説明、署名捺印依頼と、当該物件に係る「重要事項説明書」の作成</li> <li>○募集のための文書の作成</li> <li>○申込みの受付</li> <li>○被災者への入居確定までのスケジュール等の説明</li> <li>○入居者の要件確認</li> <li>○使用許可決定通知(被災者へ)</li> <li>○入居手続を行う宅建業者等を紹介</li> <li>○被災者への注意事項説明(禁止行為、善管注意義務、原状回復等)、鍵渡し</li> </ul>
入居期間中	<ul style="list-style-type: none"> <li>○家賃等(退去修繕負担金、賃料)の支払い(関係団体に一括)</li> <li>○修繕(契約により都道府県が行うこととされたもの)</li> <li>○他の用途との併用の承認</li> <li>○模様替え・増築の承認</li> <li>○中途同居者の承認</li> <li>○入居者の死亡・退去時における同居者の入居承継の承認</li> <li>○不正入居者等に対する明渡しの請求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○被災者の入居実態の定期的な確認</li> <li>○家賃等(退去修繕負担金、賃料)の支払い業務(個別の住宅所有者への支払い)</li> <li>○修繕行為(契約により都道府県が行うこととされたもの)</li> <li>○近隣地域との調整、騒音・迷惑行為対応等</li> <li>○緊急時巡回</li> <li>○他の用途との併用の承認に関する申請の受付、承認の通知行為</li> <li>○模様替え・増築の承認に関する申請の受付、承認の通知行為</li> <li>○中途同居者の承認申請の受付、承認の通知</li> <li>○入居者の死亡・退去時における同居者の入居承継の承認申請の受付、承認の通知</li> <li>○不正入居者等に対する明渡しの通知行為</li> </ul>
退去時	<ul style="list-style-type: none"> <li>○借上契約満了の場合の借地借家法38条4項(普通借家契約の場合は34条1項)に基づく通知</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○借上契約満了の場合の借地借家法38条4項(普通借家契約の場合は34条1項)に基づく通知行為</li> <li>○入居者からの退去予定届の取次ぎ</li> <li>○退去時の物件確認(退去修繕負担金を超える原状回復費用・残存物の処分費用について説明、鍵・退去届け等の受け取り)</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○媒介業者に対する仲介手数料の支払い</li> <li>○損害保険会社に対する借家人賠償責任保険の保険料の支払い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○収入の申告の受付</li> <li>○媒介業者に対する仲介手数料の支払い業務</li> <li>○損害保険会社に対する借家人賠償責任保険の保険料の支払い業務</li> </ul>

※1：委託先として「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定等について」の対象としている関係団体を想定。

※2：「災害時における民間賃貸住宅の活用について【被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き】」では、関係団体が協定に基づき行うとされている(P.16、23、41参照)が、業務委託としている事例もある。

※3：マッチング方式のみ。

※4：宅地建物取引業に規定する媒介業務を除く。

【参考：管理に関する委託料について】

入居者の募集及び決定に関する事務をはじめとする応急借上げ住宅の管理に関する事務を外部委託する場合に必要な費用については、委託の対象とする業務、地域の実情、委託する住戸数等に応じ様々であり、これらを勘案の上、適当な委託料を設定※する。

※ 民間賃貸住宅に関する調査結果によれば、賃貸住宅管理業者の受け取る報酬は、月額家賃の5%程度が大半となっている\*。また、公営住宅の管理に関する事務を外部委託（指定管理者制度や管理代行制度等による）している地方公共団体の例では、戸当たり月額2,500~4,000円程度となっている（公営住宅の平均的な近傍同種の住宅の家賃が月額約5万円程度であることを踏まえれば、民間賃貸住宅とほぼ同水準と言える。）。

\* 「民間賃貸住宅の管理の適正化に関する調査報告書」（平成20年1月財団法人日本賃貸住宅管理協会）

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 応急借上げ住宅の家賃支払等を外部委託した例（山形県、新潟県）

（山形県）

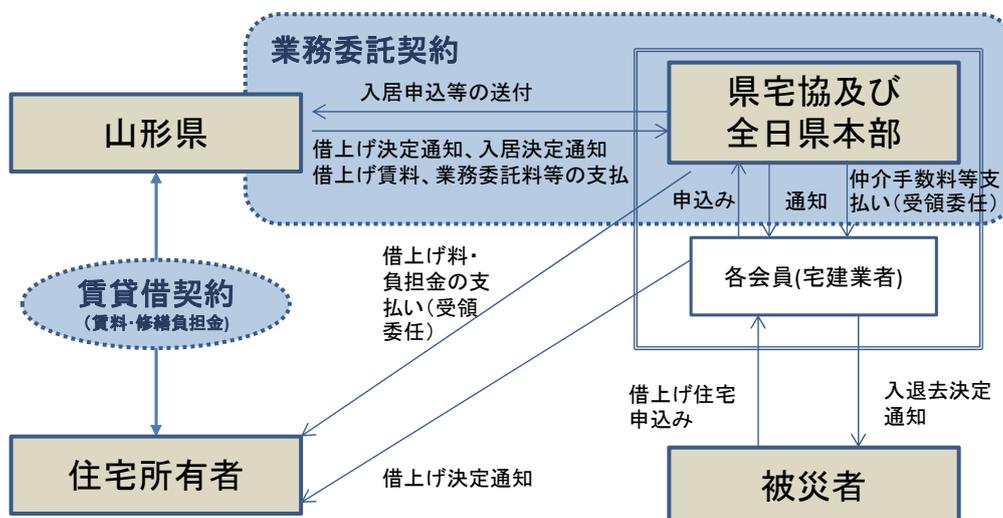
山形県では、東日本大震災の被災県からの避難者に対する借上げ住宅制度を実施するにあたり、事務手続きの軽減に向けて、被災者の入退去手続や家主への家賃の支払い等の業務を、公益社団法人山形県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会山形県本部へ委託している（供与方法は「被災者自らが探す方式」）。

東日本大震災の避難者に対する応急借上げ住宅の供与に際して、口座振込のための事務作業を県職員が実施した場合の労力（作業量、口座振込の情報が間違っている場合の確認作業等）と比較し、外部委託することとした。振り込む家賃についても、関係団体と県でダブルチェックできることから、業務委託はメリットがある。

関係団体への委託料は「実費と人件費」とした。実費は「通信費+α」、「人件費（臨時の雇用分、2~3名）」のみとし、関係団体職員の人件費は支払っていない。山形県の場合、「件数対応」ではなく「体制構築」を要望した。当初は1,000件を想定していたが、結局5,000件対応してもらった。

単年度契約のため更新業務が必要となり、住宅所有者と被災者への連絡も受託者で実施してもらおうと思ったが、難しいと言うことで、県がやることとなった。

地方自治法では、債権者に対してしか支払うことができないとされていることから、住宅所有者と仲介業者から「受領委任状」を提出してもらい、関係団体からも「二者から受領した」という証明書を提出してもらった。契約書に受領委任状を必ず添付することを条件とした。



業務のフローと役割分担  
 山形県提供資料より作成

5. 応急仮設住宅  
(3) 応急借上げ住宅

---

(新潟県)

東日本大震災の避難者に対する応急借上げ住宅の供与に際して、平成24年4月から「家賃の振込」「入居申込みの対応」「(解約による)退去の手続き」を、(公社)新潟県宅地建物取引業協会(以下「宅建協会」という。)に業務委託し、被災者との「更新確認作業(書類の郵送・回収)」は県が実施している。

平成24年度の取扱い件数は1,500件程度。

平成25年度から損害保険契約の締結、解約及び保険料の支払い事務も宅建協会へ業務委託している。

## 6. 住宅の応急修理



## ①制度概要

### ◆ 制度概要 ◆

#### 【趣旨】

災害救助法は、非常災害に際して、応急的に必要な救助を行い災害にかかった者の保護の徹底と社会の秩序の保全を図ることを目的としている。

住宅の応急修理とは、災害のため住居が半壊、半焼の被害を受け、そのままでは居住できない場合であって、応急的に修理すれば居住可能となり、かつ、その者の資力が乏しい場合に、自治体が必要最小限度の修理を行う制度である。

#### 【対象者】

(1) 以下の全ての要件を満たす者（世帯）

- ①原則、半壊又は大規模半壊の被害を受けたこと
- ②修理した住宅での生活が可能となると見込まれること
- ※ 応急仮設住宅の入居者は除く

(2) 所得等の要件

①半壊の場合

前年の世帯収入が、原則、収入額（年収） $\leq 500$  万円の世帯  
 但し、ア世帯主が 45 歳以上の場合は、700 万円以下  
 イ世帯主が 60 歳以上の場合は、800 万円以下  
 ウ世帯主が要援護世帯の場合は、800 万円以下

②大規模半壊の場合

所得要件はない

#### 【住宅の応急修理の範囲】

住宅の応急修理の対象範囲は、屋根、壁、床等、日常生活に必要欠くことのできない部分であって、より緊急を要する箇所について実施することとする。

#### 【基準額】

1 世帯あたりの限度額は 54 万 7 千円以内

#### 【応急修理の期間】

災害発生の日から 1 月以内に完了すること。

#### 【その他】

##### ○応急仮設住宅との関係

応急仮設住宅（民間賃貸住宅の借上げを含む）を利用しない場合、対象となる。

##### ○借家等の取扱い

- (1) 借家等は、通常はその所有者が修理を行うものである。
- (2) 借家等の所有者は、自らの資力をもって応急修理をできるだけ相当額の貯金又は不動産がなく、応急修理をできるだけの一時的な借金ができないとは考えにくい、住宅の修理は前述の通り住宅の再建又は住宅の損害補償を行うものではなく、生活の場を確保するものであるから、借家等であっても、所有者が修理を行わず、また、居住者の資力をもってしては修理できないため、現に居住する場所がない場合は、応急修理を行って差し支えない。
- (3) この場合、住宅所有者に行うものではないことから、そこに居住する世帯の数により行って差し支えない。1 人の者が複数の借家等を所有する場合、通常は所有者に修理する資力がないとは考え難いが、現に所有者が修理を行わず、居住者の資力をもって修理し難い場合は、そこに生活する世帯

## 6. 住宅の応急修理

が複数であれば、それぞれの世帯単位（ただし、2世帯以上で通常の1戸の住宅に居住していた場合は、原則として1戸とすること。）に、その支出できる費用の額以内で行って差し支えない。

### ○同一住家（1戸）に2以上の世帯が居住している場合

住宅の応急修理のため支出できる費用の額は、1世帯当たりの額以内とすることを原則とする。

#### 災害救助法（昭和22年10月18日法律第118号）（抄）

（目的）

第1条 この法律は、災害に際して、国が地方公共団体、日本赤十字社その他の団体及び国民の協力の下に、応急的に、必要な救助を行い、被災者の保護と社会の秩序の保全を図ることを目的とする。

（救助の対象）

第2条 この法律による救助（以下「救助」という。）は、都道府県知事が、政令で定める程度の災害が発生した市町村（特別区を含む。）の区域（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市にあっては、当該市の区域又は当該市の区の区域とする。）内において当該災害により被害を受け、現に救助を必要とする者に対して、これを行う。

（救助の種類等）

第4条 救助の種類は、次のとおりとする。

- 一 避難所及び応急仮設住宅の供与
- 二～五 略
- 六 被災した住宅の応急修理
- 七～十 略

2 救助は、都道府県知事が必要があると認めた場合においては、前項の規定にかかわらず、救助を要する者（埋葬については埋葬を行う者）に対し、金銭を支給してこれを行うことができる。

3 救助の程度、方法及び期間に関し必要な事項は、政令で定める。

#### 災害救助法施行令（昭和22年10月30日政令第225号）（抄）

（救助の程度、方法及び期間）

第3条 救助の程度、方法及び期間は、応急救助に必要な範囲内において、内閣総理大臣が定める基準に従い、あらかじめ、都道府県知事が、これを定める。

2 前項の内閣総理大臣が定める基準によっては救助の適切な実施が困難な場合には、都道府県知事は、内閣総理大臣に協議し、その同意を得た上で、救助の程度、方法及び期間を定めることができる。

#### 災害救助法による救助の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準

（平成25年10月1日内閣府告示第228号）（抄）

（被災した住宅の応急修理）

第7条 法第4条第1項第6号の被災した住宅の応急修理は、次の各号に定めるところにより行うこととする。

- 一 災害のため住家が半壊若しくは半焼し、自らの資力では応急修理をすることができない者又は大規模な補修を行わなければ居住することが困難である程度に住家が半壊した者に対して行うものであること。
- 二 居室、炊事場、便所等日常生活に必要最小限度の部分に対し、現物をもって行うものとし、その修理のために支出できる費用は、1世帯当たり54万7千円以内とすること。
- 三 住宅の応急修理は、災害発生の日から1月以内に完了すること。

#### 災害救助法による救助の実施について（昭和40年5月11日 社施第99号 各都道府県知事あて厚生省社会局長通知）（抄）

第5 救助の程度、方法及び期間に関する事項

2 救助の種類別留意事項

（5）住宅の応急修理

ア 住宅の応急修理のため支出できる費用は、原材料費、労務費、輸送費及び修理事務費等一切の経費を含むものであること。従って、大工、左官等の工事関係者を法第24条の規定による従事命令によって従事させた場合においては、これら従業者の実費弁償の額については、限度額に含まれるものであること。

イ 同一住家（1戸）に2以上の世帯が居住している場合における住宅の応急修理は、1世帯当たりの限度額の範囲内とすること。

大規模災害における応急救助の指針について（平成9年6月30日 社援保第122号 各都道府県災害救助法主管部局長あて社会・援護局保護課長通知）（抄）

第2 応急救助の実施

6 住宅の応急修理

（1）事前協定等

災害発生時に迅速に住宅の応急修理が行われるよう、あらかじめ、関係団体等と協議、協定を行うことにより、円滑な実施を図ること。

（2）実施体制の整備

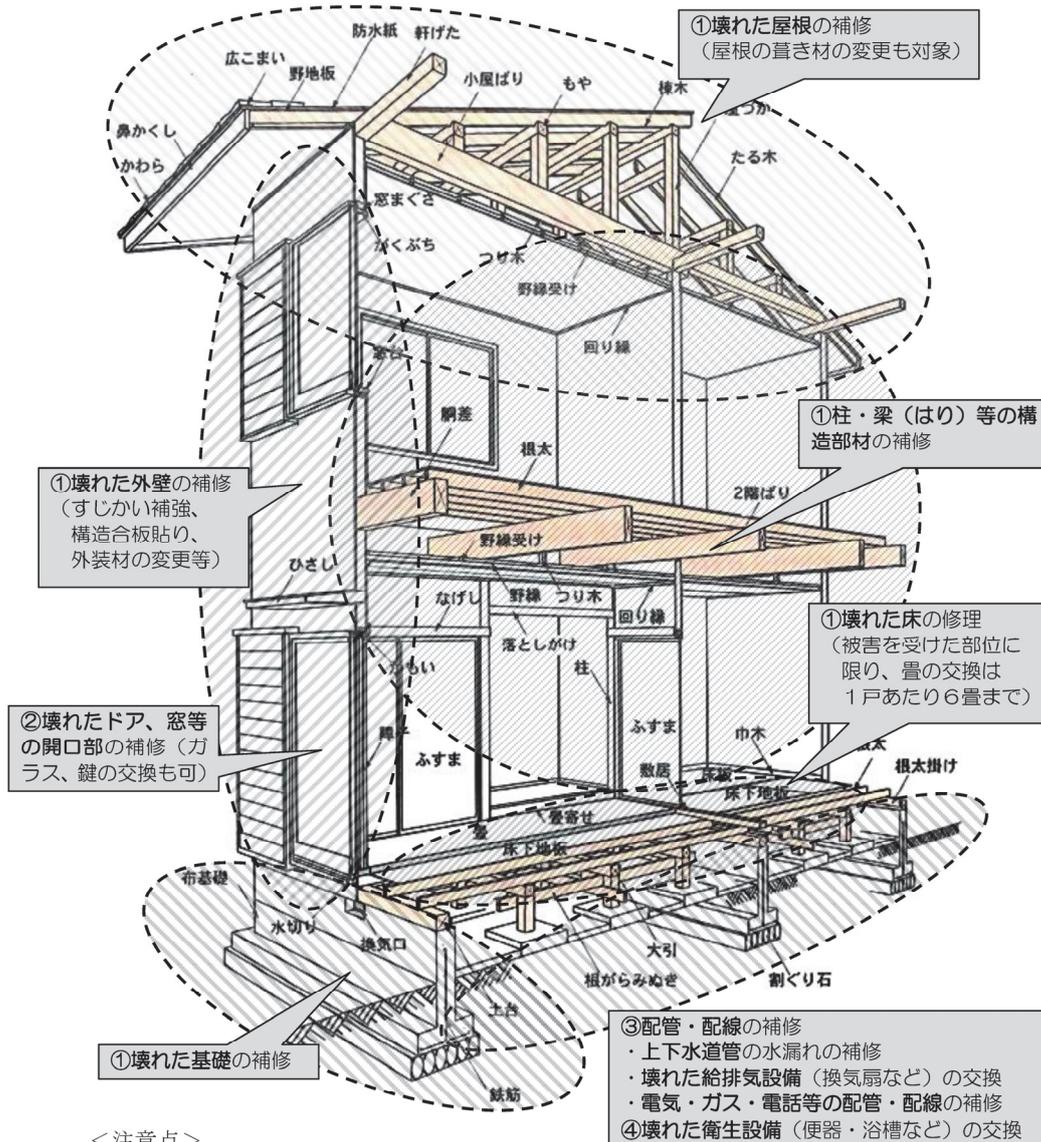
災害時に速やかかつ円滑に住宅の応急修理が実施できるよう、「災害事務取扱要領」（災害救助担当者全国会議資料）を参考にあらかじめ実施要領を作成すること。

◆ 住宅の応急修理の対象範囲 ◆

災害救助法による住宅の応急修理は、居室、炊事場、便所等日常生活に必要欠くことのできない部分及び日常生活に欠くことのできない破損箇所（土台、床、壁、窓、戸、天井、屋根等の如何を問わない。）に限られる。量の修繕等については、これを認めないものではないが、一般的に修理は屋根、壁、床等、より緊急を要する部分から実施するものと解すべき。なお、応急修理の範囲は、以下の通りである。

- ① 屋根、柱、床、外壁、基礎等
- ② ドア、窓等の開口部
- ③ 上下水道、電気、ガス等の配管、配線
- ④ 衛生設備

○住宅の応急修理の対象範囲



< 注意点 >

- ・①～④は優先度を表します。
- ・内装は原則として、対象外です（例：間仕切り壁及び天井の仕上げ、ふすま、障子など）。ただし、災害による被害が原因で壊れた壁の補修については、補修する壁に限り、壁紙などの内装は対象とします。量は内装に該当しますが、壊れた床の補修と併せて行わざるを得ない場合に限り、1戸あたり6畳まで対象です。家電製品は、対象外です。

出典：広島県ホームページ

## ◆ 手続きの流れ ◆

住宅が被害を受けても、被災者ができる限り自宅で生活を続けながら本格補修を行うことは、避難所の早期解消、応急仮設住宅等の需要抑制等の面で有効である。また、被災者が可能な限り地域にとどまって復興まちづくりを進める足がかりを確保することができ、住宅の応急修理の活用促進が求められている。

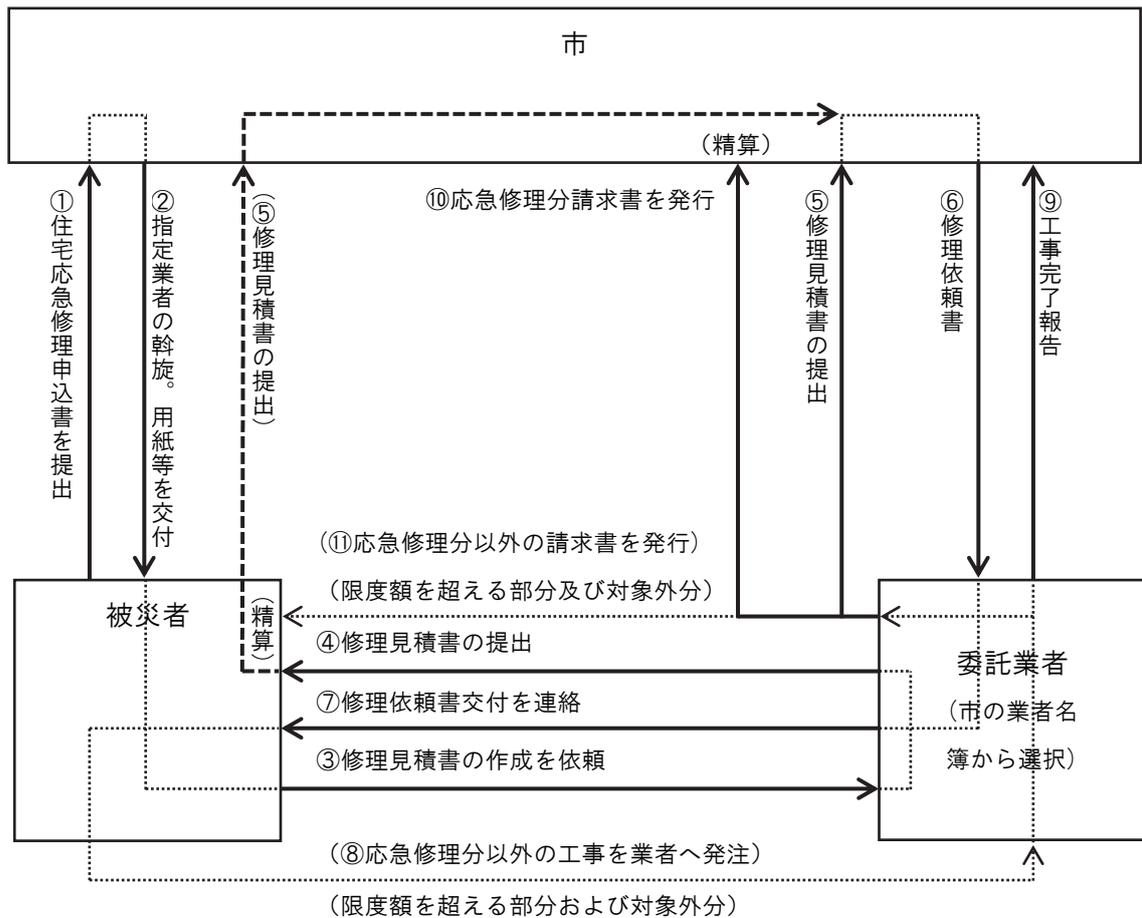
近年の災害においては、修理の見積もりのチェックや修理金額の確定、業者への支払い、精算業務等地方公共団体にとって事務負担が大きくなるため、円滑に手続きを進めていくために、住宅の応急修理の手続きの流れを把握しておくことが重要である。

## 【住宅の応急修理の手続きの流れ】

- (1) 都道府県が、応急修理（全体の手続の流れ、書類の記入方法、修理箇所の範囲等）について、業者に周知する。
  - (2) 都道府県が応急修理を行う業者のリストを参考に提示し、市町村が業者指定を行う。指定業者リストは、市町村が追加削除等の管理を行う。
  - (3) 市町村は、被災者に対する住宅相談窓口を開設し、業者の斡旋と合わせて応急修理制度の概要を説明する。
  - (4) 希望する被災者は、市町村の窓口に応急修理申込書を提出し、要件審査を受ける。市町村は、必要に応じて該当者への指定業者の斡旋や修理見積書等工事に必要な用紙を提供する。
- ※被害状況は、市町村が発行するり災証明によるものだけでなく被災台帳等により被害状況が確認できる場合は、その方法でも差し支えない。
- (5) 被災者は、指定業者に、希望する修理の箇所を伝え、修理見積書の作成依頼を行う。
  - (6) 指定業者は、住宅の応急修理の対象となる修理予定力所と費用を記載した修理見積書を被災者に提出する。指定業者は、被災者に対して修理見積書の内容を的確に説明する責務を有するものとする。
  - (7) 被災者又は指定業者は、修理見積書を市町村窓口へ提出する。市町村は、修理見積書の内容を確認の上、修理依頼書を交付する。
  - (8) 指定業者は、修理依頼書が交付されたことを被災者に連絡の上、工事を実施する。
  - (9) 指定業者は、工事完了後、工事写真等を添付の上、市町村に工事完了報告書を提出し、合わせて応急修理に要した費用を市町村に請求する。市町村は、実施要領に照らし審査を行った上で費用を支払う。なお、住宅の応急修理に要した費用のうち、1世帯あたりの限度額を超える部分については、被災者が負担するものとする。

※修理件数が著しく多数となり、事務処理作業に長時間を要することによる事務の停滞が予想される場合は、市町村の判断により(4)～(9)について、以下の取扱とすることができるものとする。

- (4) 希望する被災者は、市町村の窓口に応急修理申込書を提出し、要件審査を受ける。市町村は、必要に応じて該当者への指定業者の斡旋や修理見積書等工事に必要な用紙とともに修理依頼書を交付する。
- (5) 被災者は、指定業者に、希望する修理の箇所を伝え、修理見積書の作成依頼を行うとともに、修理依頼書を渡す。
- (6) 被災者又は指定業者は、修理見積書を市町村窓口へ提出する。指定業者は、被災者に対して修理見積書の内容を的確に説明する責務を有するものとする。
- (7) 指定業者は、工事完了後、工事写真等を添付の上、市町村に工事完了報告書を提出し、合わせて応急修理に要した費用を市町村に請求する。市町村は、実施要領に照らし審査を行った上で費用を支払う。なお、住宅の応急修理に要した費用のうち、1世帯あたりの限度額を超える部分については、被災者が負担するものとする。



- ※1 ⑤修理見積書には、屋根・壁・土台等部位ごとの工事明細を記すとともに、被害状況、工事予定箇所を示す施工前の写真を添付すること。
- ※2 ⑨工事完了報告書には、工事施工前、施工中、施工後の写真を添付すること。
- ※3 市の判断により、「②指定業者の斡旋」の段階で「⑥修理依頼書を交付」し、後日、「⑤被災者又は指定業者が修理見積書を市窓口に提出」とすることもできる。

## ◆ 災害救助法に基づく住宅の応急修理の実績（平成 21 年度以降 東日本大震災は除く） ◆

平成 21 年度以降に発生した災害のうち災害救助法が適用されたもの（東日本大震災は除く。平成 26 年 12 月現在。）に係る応急修理の実績は以下の通りである。

災害名	法適用 年月日	都道府県	住家被害		住宅の 応急修 理(件)
			全壊(棟)	半壊(棟)	
平成 21 年 7 月 中国・九州北部豪雨	H21.7.21	山口県	30	62	43
台風 9 号	H21.8.9	兵庫県	166	907	540
<b>平成 21 年度計</b>			<b>196</b>	<b>969</b>	<b>583</b>
10 月 20 日の大雨による被害	H22.10.20	鹿児島県	10	436	253
<b>平成 22 年度計</b>			<b>10</b>	<b>436</b>	<b>253</b>
7 月 28 日からの大雨	H23.7.29	福島県	33	199	141
		新潟県	41	805	392
		<b>計</b>	<b>74</b>	<b>1,004</b>	<b>533</b>
台風 12 号	H23.9.2	三重県	81	1,077	596
		奈良県	49	71	1
		和歌山県	240	1,753	1,089
<b>計</b>	<b>370</b>	<b>2,901</b>	<b>1,686</b>		
台風 15 号	H23.9.21	福島県	24	1,406	37
鹿児島県奄美地方における豪雨	H23.9.25	鹿児島県	4	120	88
鹿児島県奄美地方における大雨	H23.11.4	鹿児島県	0	145	74
<b>平成 23 年度計</b>			<b>472</b>	<b>5,576</b>	<b>2,418</b>
5 月 6 日の突風等	H24.5.6	茨城県	89	193	104
		栃木県	13	41	21
		<b>計</b>	<b>102</b>	<b>234</b>	<b>125</b>
九州北部豪雨	H24.7.12	熊本県	169	1,293	226
	H24.7.13	福岡県	70	424	222
	<b>計</b>	<b>239</b>	<b>1,717</b>	<b>448</b>	
8 月 13 日からの大雨	H24.8.14	京都府	30	169	57
平成 24 年 台風第 16 号	H24.9.15	鹿児島県	33	159	105
<b>平成 24 年度計</b>			<b>404</b>	<b>2,279</b>	<b>735</b>
7 月 28 日からの大雨	H25.7.28	山口県	33	128	19
8 月 9 日からの大雨	H25.8.9	岩手県	3	45	21
		秋田県	5	17	10
		<b>計</b>	<b>8</b>	<b>62</b>	<b>31</b>
9 月 2 日に発生した突風等	H25.9.2	埼玉県	28	195	26
台風 18 号	H25.9.16	埼玉県	10	21	5
		京都府	2	386	6
		<b>計</b>	<b>12</b>	<b>407</b>	<b>11</b>
台風 24 号	H25.10.7	鹿児島県	38	170	132
台風 26 号	H25.10.7	東京都	50	27	2
<b>平成 25 年度計(～H25.12)</b>			<b>169</b>	<b>989</b>	<b>221</b>
<b>平成 21～25 年度計</b>			<b>1,251</b>	<b>10,249</b>	<b>4,210</b>

## ②具体的な運用事例

### ◆ 概要 ◆

過去の災害においては、申請時の添付書類を省略したり、実施期間を延長したりした事例等がある。

### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 応急修理の申請時に罹災証明書を省略した事例

○熊本県（平成 24 年九州北部豪雨、全壊 169 棟・半壊 1,293 棟、応急修理：226 件）

- ・ 罹災証明書は省略して、市町村の台帳で確認して対応した。

○三重県（平成 23 年台風 12 号、全壊 81 棟・半壊 1,077 棟、応急修理：596 件）

- ・ 熊野市が発行する罹災証明書の事項について、市の担当者が調査・確認することに承諾する旨を書き込んだ応急修理申込書を提出してもらい確認した。

#### 【参考：被災者台帳の作成・活用による罹災証明書の添付省略】

応急仮設住宅や住宅の応急修理、災害援護資金貸付申請の前提となる住家被害の証明については、これまでも「罹災証明書」等によらなくても、自治体窓口において、システム等により確認できるものについては、省略することができたが、平成 25 年 6 月に「災害対策基本法」が改正され、市町村において「被災者台帳」を作成し、被災者に対する援護の実施に必要な限度で台帳情報を目的外利用したり、他の自治体に提供することが可能となった。

被災者台帳の作成・活用により、申請時に罹災証明書の添付を不要とし、被災者の負担軽減を図るとともに、これらの支援施策を迅速に実施するといった運用も可能であるので、市町村が被災者台帳を作成した場合には、台帳情報の積極的活用を努めることが望ましい。

## ○ 応急修理の申請時に所得証明書を省略した事例

### ○福岡県（平成 24 年九州北部豪雨、全壊 70 棟・半壊 424 棟、応急修理：222 件）

- 福岡県柳川市では、平成 24 年九州北部豪雨において、市役所窓口で住宅の応急修理の申請手続きを受け付けた際に、世帯員の収入、世帯構成を市の担当者が調査・確認することに同意する旨を書き込んだ応急修理申込書を提出してもらい、職員が市内部の個人住民税課税台帳等によって被災者の所得要件を確認した。

### ○三重県（平成 23 年台風 12 号、全壊 81 棟・半壊 1,077 棟、応急修理：596 件）

- 三重県熊野市においても、平成 23 年台風 12 号の際の住宅の応急修理では、対象世帯審査にかかる事項について、市の担当者が調査・確認することに承諾する旨を書き込んだ応急修理申込書を提出してもらい、申請者の収入等を確認した。申請者からの応急修理受付時は、特に問題なく対応できた。

### ○兵庫県（平成16 年台風23 号、全壊781 棟・半壊7,143 棟、応急修理：1,731 件）

- 原則、罹災証明書は無料であるため提出してもらった。申請書の様式内に税情報閲覧同意の有無欄を設け、同意された方は申請書で確認を行うことで所得課税証明書を省略可能とした。

様式第 1 号	
受付日	平成 年 月 日
受付番号	第 号
住宅の応急修理申込書	
柳川市長 様	
住宅の応急修理を実施されたく申し込みます。	
なお、住宅の応急修理の申込みに関して、世帯員の収入、世帯構成を市の担当者が調査・確認することに同意します。	
【被害を受けた住宅の所在地】	福岡県柳川市
【現在の住所及び申請者氏名】	_____ 印
【現在の連絡先 TEL】	( ) - (携帯) - ( )
【生年月日】	明治・大正・昭和・平成 年 月 日生 ( 歳)
1 被災日時	平成 24 年 7 月 14 日
2 災害名	平成 24 年 7 月九州北部豪雨
3 住宅の被害の程度	全壊 ・ 大規模半壊 ・ 半壊 (※市が発行した「り災証明書」に基づき、被害の程度に○をつけてください。)
4 被害を受けた住宅の部位 (※該当箇所○をつけてください。)	
イ 台所 {床、壁、その他 ( )}	
ロ 便所 {床、壁、その他 ( )}	
ハ 風呂 {床、壁、その他 ( )}	
ニ その他 {外壁、電気配線、給排水設備、その他 ( )}	

出典：福岡県提供資料

### ○ 実施期間を延長した事例（石川県）

平成19年能登半島地震では、産業基盤が他の地域に比較して低位にある半島振興対策実施地域として指定されており（半島振興法）、実施に修理業者が不足しており、また、他都市からの修理業者の応援等についても、半島地域であることからそれほど多くは見込めないため、3月25日から7月25日までの期間の延長を予め特別基準として対応した。

参考文献：内閣府『災害救助事務取扱要領』平成26年6月

### ○ トラブル防止のための工夫の例（三重県）

平成23年台風12号の際に、住宅の応急修理申込書の受付において、被災者と事業者のトラブルを避けるため、風水害等の場合の応急修理対象箇所を明確にした住宅の被害状況に関する申出書の提出を求めた。

住宅の被害状況に関する申出書（災害救助法応急修理参考資料）  
平成23年〇月〇日

各市町長 へ

住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_

■この制度は、**自らの資力で**修理を行い、当面の日常生活に**最低限必要な場所を確保できない方**に対して、**必要最小限の修理**を行うものです。

**1 応急修理対象箇所について**  
この制度で修理できる部分は、日常生活に欠かせない「居室」（居間・寝室）・炊事室・便所・浴室これらをつなぐ廊下ですが、修理を希望する箇所のうち「居室」は以下の部分です。（例：室名（または「南東の和室」等を記入）

居室 \_\_\_\_\_

■今回の場合の対象面積の目安は、居室なら、1人6畳+1人増えるごとに2畳程度

**2 床について** 1の修理部分の各箇所の状態は以下のとおりです。  
（■床の構造は、床組(床の骨組み)+床の下地板+表面の仕上材 からなっています。）

床組 または 下地板 が壊れている。  
 下地板が吸水により変形、床下の湿気・悪臭・汚損がある。  
 仕上材のみの不具合 → 制度の対象外です。

**3 壁について** 1の修理部分の各箇所の状態は以下のとおりです。  
（■壁の構造は、① 柱・はり+下地板+表面材（壁紙など）  
② 柱はり+仕上板（プリント合板・板など）  
③ 柱・はり+竹組下地+塗り仕上げ からなっています。）

柱・はり または 下地板 が壊れている。  
 下地板・仕上板が吸水により変形しており、日常生活に支障がある。  
 下地板・仕上板が吸水で湿気・悪臭・汚損があり、日常生活に支障がある。  
 壁紙がはがれているのみ → 制度の対象外です。  
 特に支障なし

出典：三重県提供資料

## ○ 工事の指定業者を追加した事例

### ○兵庫県（平成 16 年台風 23 号、全壊 781 棟・半壊 7,143 棟、応急修理：1,731 件）

- 兵庫県では、平成 16 年台風 23 号の際に、平成 16 年 12 月 9 日付社第 1661 号「住宅の応急修理の弾力運用の取り扱いについて」（記 1「既に工事を完了している場合で、弾力運用の要件に合致し、工事費用精算前であれば対象として差し支えない」）を受け、原則、業者は指定するが、住宅応急修理申込者が要件審査を受け対象となり、業者見積が提出され要件を満たしているような場合、その修理業者を申請日付で指定業者とした。

### ○新潟県（平成 23 年 7 月 28 日からの大雨、全壊 41 棟・半壊 805 棟、応急修理：392 件）

- 新潟県においても、平成 23 年 7 月 28 日からの大雨の際に、被災者が、指定業者のリストに掲載されていない馴染みの業者に修理を希望する場合、市町村が指定業者のリストに追加し、災害救助法に基づく応急修理の対象とできるよう対応した。

### ○青森県（平成 23 年東日本大震災、全壊 277 棟・半壊 670 棟、応急修理：233 件）

- 応急修理の手続きの流れとしては、県が応急修理を行う業者のリストを参考に提示し、市が業者指定を行う。青森県八戸市では、平成 23 年東日本大震災の際、被災者が指定業者のリスト（応急修理指定業者一覧表）に掲載されていない馴染みの業者に修理を依頼する場合、被災者から「住宅の応急修理指定業者願書」の提出を求め、市が後追いで指定業者のリストに追加し、災害救助法に基づく応急修理の対象とできるよう対応した。

平成 年 月 日
<b>住宅の応急修理指定業者願書</b>
(あて先) 八戸市長
(修理申込者) 住所
氏名 <span style="float: right;">㊟</span>
<p>私は、東北地方太平洋沖地震における住宅の応急修理実施要領に基づく指定業者として、下記の業者を指定して下さるようお願いいたします。</p> <p>(業者を証明する資料添付；(法人) 建設業許可証写し等、(個人) 運転免許書写し等)</p>
記
(業者名) 住所
氏名 <span style="float: right;">㊟</span>

出典：八戸市ホームページ

「被災住宅の応急修理制度について 住宅の応急修理指定業者願書」

## ○ 区分所有マンションの共用部分への適用の事例（仙台市）

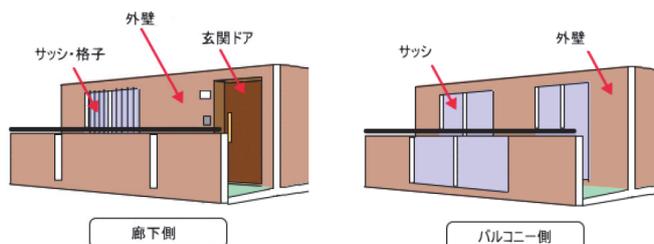
平成 23 年東日本大震災の際、「災害救助法の住宅の応急修理について」（平成 23 年 6 月 30 日社援総発 0630 第 1 号厚生労働省社会・援護局総務課長）の通知により、住宅の応急修理制度の対象の拡大方針（区分所有マンション共用部分への適用）が示されたことを受け、仙台市では、8 月 8 日に「住宅の応急修理制度における区分所有マンション共用部分への適用」について、具体的な対象範囲や申込み方法等を公表した。

### 「住宅の応急修理制度における区分所有マンション共用部分へ適用について」（仙台市）

#### 1. 対象となる修理部位

##### （1）個別の世帯が単独で申し込み修理する場合

廊下側の外壁・玄関ドア・サッシ等、  
バルコニー側の外壁・サッシ等、  
専用部分の上下水道管、バスタブ、  
風呂釜、台所(水栓、シンク等)、  
トイレ(便器)等



##### （2）共用部分を複数世帯で修理する場合

共用廊下、エレベーター、階段、高架水槽、浄化槽、屋上の防水処理等。ただし、エレベーターは稼働しているものがない場合に限り、原則として1棟につき1基を対象となる。また階段についても使用可能な階段が他にない場合に限り、原則として1箇所のみ対象となる。

\*上記の修理箇所であっても、賃貸マンションの共用部分は対象外

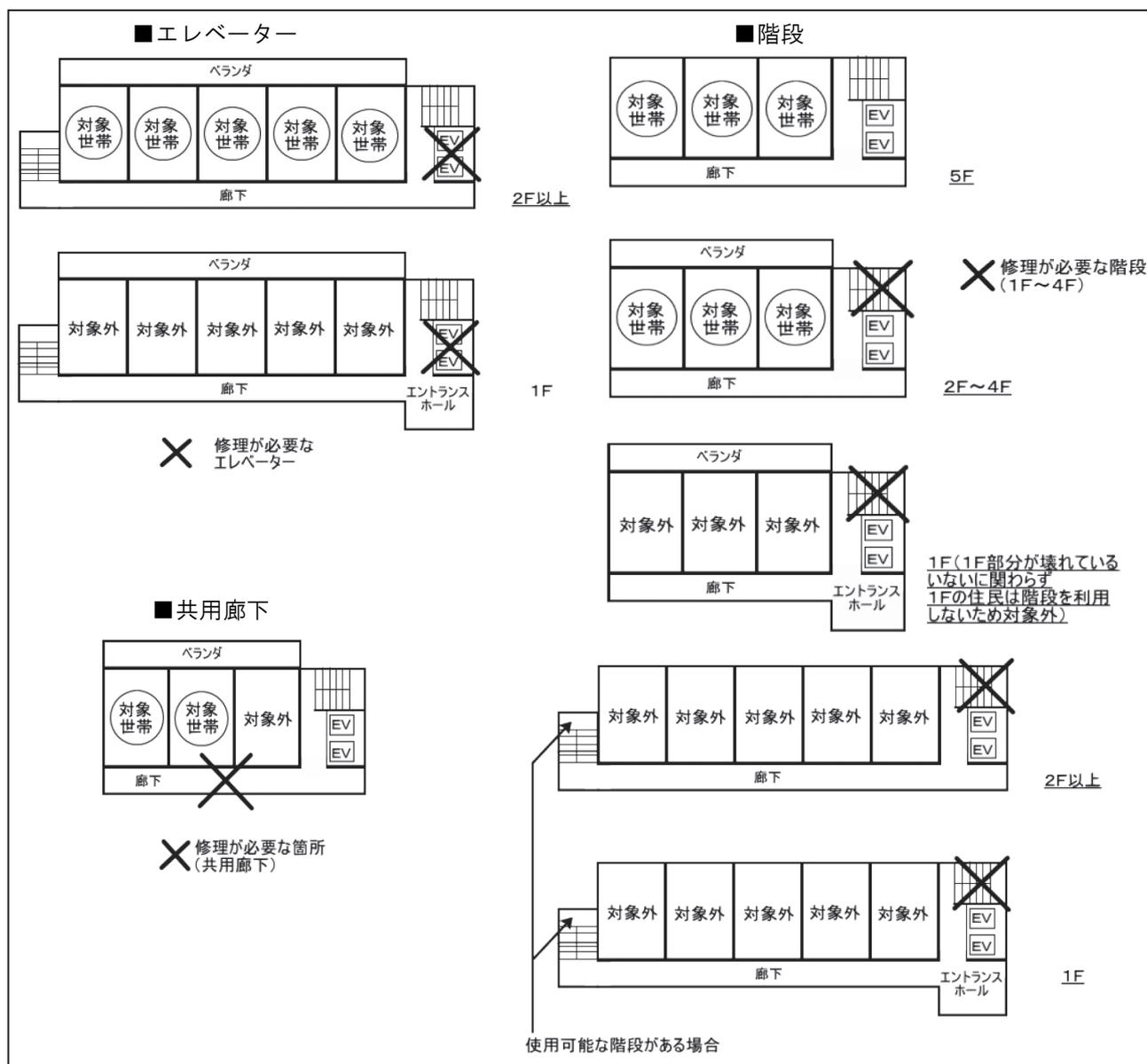
#### 【対象外となる部位等】

沈下等により傾斜した基礎の補修、大規模な躯体の補修、複数階にまたがる壁の補修、戸境壁、梁などの構造部の補修、大規模な仮設（外部足場など）を要する壁の補修、内装など。

#### 2. 共用部分を複数世帯で修理する場合の対象世帯

制度の要件を満たす世帯の全てが必ずしも修理の対象とはならず、以下のような考え方により、修理箇所を日常的に使用する世帯に限定される。

- （1）高架水槽、浄化槽、下水管（縦管）等：制度の適用要件を満たす全ての世帯が対象
- （2）エレベーター：2階以上に住む世帯（1階に居住する世帯は対象外）が対象
- （3）共用廊下：居室（専用部分）へのアクセスに支障が生じている世帯が対象
- （4）階段：日常生活を営む上で支障が生じている世帯が対象
- （5）屋上の防水処理：現に雨漏り等が発生している場合、最上階に住む世帯のみ対象



参考文献：仙台市『住宅の応急修理制度における区分所有マンション共用部分へ適用について』平成 23 年 8 月

**【参考】**

○「災害救助法の住宅の応急修理について」  
 (平成 23 年 6 月 30 日 社援総発 0630 第 1 号 災害救助法適用都県災害救助担当主管部(局)長あて厚生労働省社会・援護局総務課長通知)

○ 契約済であっても工事修理費を支払っていない場合は応急修理の対象とした事例

○ 兵庫県（平成 16 年台風 23 号、全壊 781 棟・半壊 7,143 棟、応急修理：1,731 件）

- 平成 16 年台風 23 号の兵庫県の被害では、住民と業者が契約し、修理に着手した場合であっても、被害認定や被災者の所得要件、工事内容等が要件に合致し、事業者支払いを終えていない段階であれば、事業者が地方公共団体が委託し、事後的に応急修理の対象とする手続きの簡素化が図られた。なお、この手続きは、厚生労働省との協議の上、実施された。

(公 印 省 略)  
社 第 1 6 6 1 号  
平成 1 6 年 1 2 月 9 日

関係市町災害救助法担当課長 様

兵庫県健康生活部福祉局  
社会福祉課長

住宅の応急修理の弾力運用の取り扱いについて

平成 1 6 年台風 2 3 号による災害救助法に基づく住宅の応急修理について、別添のとおり疑義回答を取りまとめましたので、適切な事務執行をお願いします。  
なお、住宅の応急修理の弾力運用の対象については、下記のとおり取り扱いとしたので特に注意してください。

記

- 既に工事を完了している場合で、弾力運用の要件に合致し、工事費用精算前であれば対象として差し支えない。
- 1 の工事費用精算の基準日は、国において弾力運用が認められた 1 1 月 1 6 日とする。
- また、市町において、対象工事内容の特定と経費の算定を行うため、申込者に修理見積書等を改めて提出させるなど適正な事務を図ること。
- 対象者に漏れが生じないように、制度の周知を改めて徹底すること。

出典：兵庫県提供資料

○ 熊本県（平成 24 年九州北部豪雨、全壊 169 棟・半壊 1,293 棟、応急修理：226 件）

- 被災者が指定業者以外に直接工事を依頼した場合も対象とした。
- 住宅の応急修理に関する周知前に自力で修理された方もおり、書類上可能であれば遡及した。

○ 基準額が増額された例（新潟県）

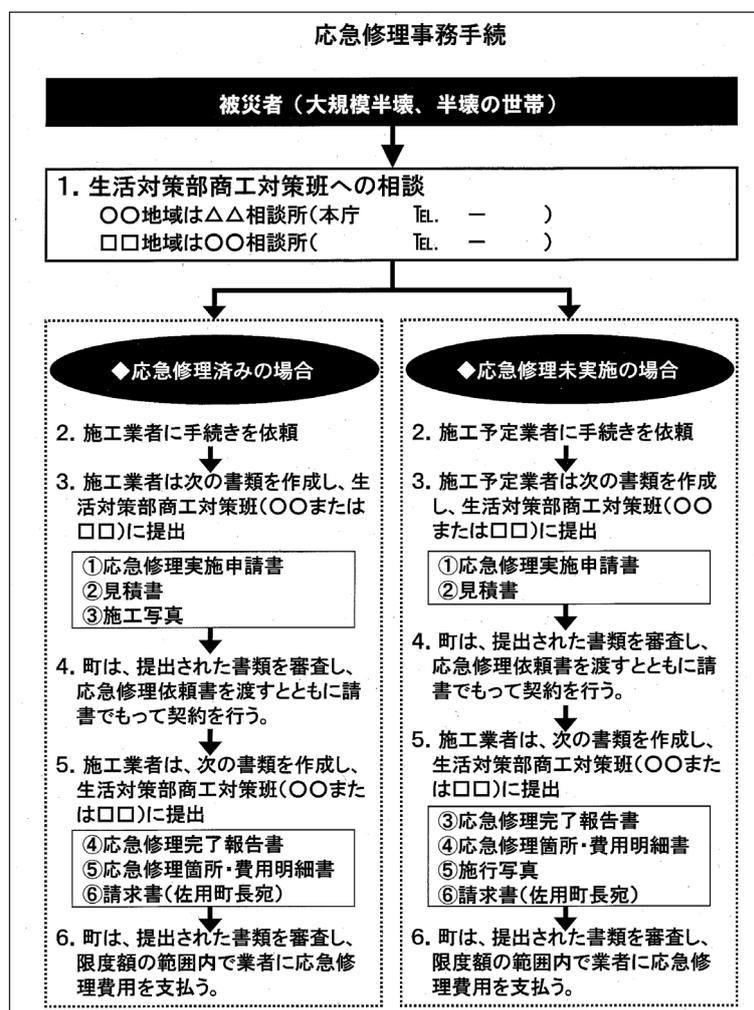
平成 16 年新潟県中越地震では、次の 2 つの要件をいずれも満たしたため、基準告示に定める額（51.9 万円；当時）を超える場合として特別基準の設定（60 万円）が認められた。

- ① 冬季又は冬季直前の時期であること。
- ② 特別豪雪地帯又は冬季の気温が摂氏マイナス 10 度以下の環境になる地域であって、寒さ対策として二重ガラスの設置など特別の配慮が必要であること。

参考文献：内閣府『災害救助事務取扱要領』平成 26 年 6 月

## ○ 応急修理実施済みの場合の手続きをマニュアルとして示した例（兵庫県佐用町）

平成16年の台風第21号や平成21年の台風第9号で甚大な被害が発生した佐用町の「住宅の応急修理マニュアル」には、住民と業者が契約し、修理に着手した場合の手続きの流れが示されている。



出典：兵庫県提供資料

○ 県独自の被災者住宅応急修理制度の例

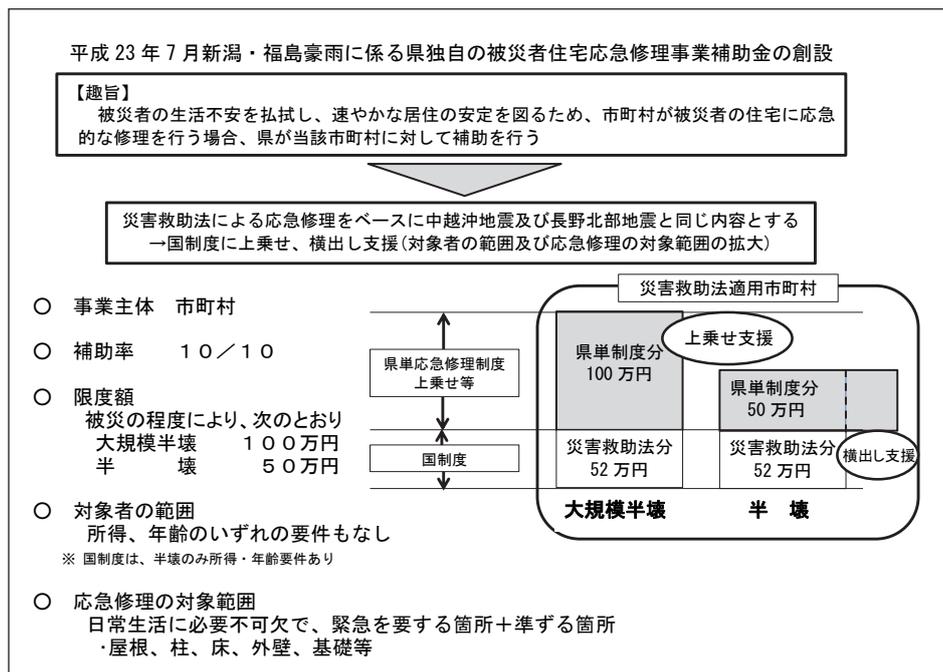
(平成 16 年新潟県中越地震、平成 23 年 7 月 28 日からの大雨)

新潟県中越地震の際、災害救助法に規定されている国の制度に加え、これに上乗せする形で新潟県独自の被災者住宅応急修理制度が設けられた。国と県の 2 つの制度を併用する場合には、それぞれに該当する修理箇所毎に費用を算出し加算した上で申請することとなるが、額の合計としては「大規模半壊」で最大 160 万円、「半壊」で最大 110 万円までの補修工事が可能となる。この他、「被災者生活再建支援金」の県制度分は住宅の補修に用いることが出来るため、応急修理制度の限度額を超える部分の工事や、応急修理制度の対象とならない箇所の工事に用いることができた。

	国の制度	県の制度	(参考)生活再建支援制度
根拠法等	災害救助法	県独自制度	県独自制度
費用負担	国 1/2、県 1/2	県 1/1	県 2/3、市町村 1/3
限度額	大規模半壊 最大 60 万円	大規模半壊 最大 100 万円	大規模半壊 最大 100 万円
	半壊 最大 60 万円	半壊 最大 50 万円	半壊 最大 50 万円
対象工事	日常生活に直接欠くことの出来ない部分の損傷箇所	同左の損傷箇所とこれに連続した部分(国制度での限定以外も含む)	—
適用要件	・世帯年収が 500 万円以下 ・世帯年収 500 万円超 700 万円以下で世帯主 45 歳以上 ・世帯年収 700 万円超 800 万円以下で世帯主 60 歳以上	要件なし	世帯年収、世帯主年齢によって支給額が異なる
申請開始	11 月下旬～12 月初旬(市町村により異なる)		1 月初旬(市町村毎)
申請締切	12 月末日		
工事完了	3 月末日まで		

国土交通省国土技術政策総合研究所、(独)建築研究所『平成 16 年新潟県中越地震建築物被害調査報告』平成 18 年 10 月より作成 (<http://www.kenken.go.jp/japanese/contents/activities/other/disaster/jishin/2004niigata/houkokusho/saishu/>)

この制度は、平成 23 年 7 月 28 日からの大雨の際にも同内容で適用された。被災者住宅応急修理事業補助金の制度(上乗せ・横出し)が設けられており、新潟県災害救助条例の適用基準(住家滅失世帯数)は、概ね災害救助法の適用基準の半分という考え方としている。



出典：新潟県提供資料

## 【別紙】

## 住宅応急修理制度の対象工事の区分方法

全体工事のうち、次の要件に当てはまるものは、それぞれ、国制度、県制度の対象工事に区分してください。

部位	損傷の現状	工事内容	
		国制度の対象範囲	県制度の対象範囲
各部位 共通		日常生活に必要欠くことのできない、居間、台所、トイレ、風呂等のための工事であり、各人の寝室や客間、書斎等は含まない	国制度に準じる
屋根	瓦の落下、ずれ等	・損傷箇所(屋根材の変更を含む)	・損傷箇所の修理とこれに連続した屋根部分
	金属板の損傷(変形、はがれ、ずれ、浮き等)	・損傷箇所(屋根材の変更を含む)	・損傷箇所の修理とこれに連続した屋根部分
	屋根防水の損傷	・損傷箇所(屋根材の変更を含む)	・損傷箇所の修理とこれに連続した屋根部分
	屋根下地の損傷	・損傷箇所(屋根材の変更を含む)	・損傷箇所の修理とこれに連続した屋根部分
	小屋組の損傷	・損傷箇所	
天井	落下、ずれ、たわみ等	・損傷箇所(漏水が原因のたわみ等は、落下の危険がある場合に限る)	・損傷箇所の修理とこれに連続した天井部分
梁	折損、割れ等	・損傷箇所(梁の取替や、梁の応急修理が不可能な場合の壁の新設を含む)	
柱	折損、欠損、割れ、ずれ等	・損傷箇所(柱の取替や、柱の応急修理が不可能な場合の壁の新設を含む)	
接合部	はずれ、割れ、ずれ等 金物の腐食等	・損傷箇所 ・損傷箇所(接合部が損傷する危険がある場合に限る)	
壁	外壁の損傷(崩れ、傾斜、ひび、剥離、浮き等)	・損傷箇所(外壁材の変更を含む。断熱材、内装の補修は壁体の修理と併せて行う部分に限る→※2。漏水が原因の剥離、浮き等は、耐力低下の危険がある場合に限る)	・損傷箇所
	内部壁の損傷	・損傷箇所(耐力壁に限る。内装の補修は壁体の修理と併せて行う部分に限る→※2)	・損傷箇所
開口部	玄関戸損傷	・損傷箇所(カギの取替含む)	
	サッシ損傷	・損傷箇所(ガラス(ペアガラス可)、カギ取替含む)	
	内部建具(ふすま、障子戸、ドア等)損傷	—	・損傷箇所
床	床損傷	・損傷箇所(ただし、量は6畳相当を限度→※2)	・損傷箇所
基礎	土台損傷	・損傷箇所	
	柱はずれ	・損傷箇所	
	基礎損傷(崩れ、ひび等)	・損傷箇所	
	基礎沈下	・損傷箇所	
設備	上下水道配管の損傷	・損傷箇所(配管埋め込み部分の壁等のタイル補修を含む)	
	電気設備の損傷	・損傷箇所(スイッチ、コンセント、ブラケット及び設備修理と併せて行わざるを得ない床壁等の補修を含む)	
	ガス設備の損傷	・損傷箇所(ガス栓及び設備修理と併せて行わざるを得ない床壁等の補修を含む)	
	給湯設備の損傷	・損傷箇所(灯油タンクを含む)	
	電話設備の損傷	・損傷箇所(ジャック及び設備修理と併せて行わざるを得ない床壁等の補修を含む)	
	便器、浄化槽の損傷	・損傷箇所(便器はロータンクを含むが、洗浄機能の付加された部分は含まない。設備の取替と併せて行わざるを得ない床、壁等の補修を含む)	・損傷箇所
	風呂の損傷	・損傷箇所(風呂釜、給湯設備含む)	
	給排気設備の損傷	・損傷箇所(給排気設備の取替等)	
全体	家の傾斜	・家起こし(筋交の取替、耐震合板の打付等の耐震性確保のための措置を伴うもの)	

※1 生活再建支援(県のみ)は、住宅修理も対象となります。従って、住宅応急修理制度(国、県)の工事対象外の工事(つまり自己負担分)に充てることができます。

※2 内装は、国の住宅応急修理制度の対象工事には含まれません。ただし、内装で床や壁の修理と併せて量等や壁紙の補修が行われる場合、量にあっては6畳相当を限度に、壁紙にあっては当該壁の部分に限り対象となります。

※3 家電製品、家具等は、住宅応急修理制度の対象工事には含まれません。

出典：新潟県提供資料

## 【参考：地方公共団体独自のリフォーム助成制度】

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会の「住宅リフォームに関する支援制度検索サイト」では、地方公共団体が実施する住宅リフォーム支援制度を検索することができる。

## 【地方公共団体における住宅リフォームに係る支援状況（平成26年7月24日時点調べ）】

## 1. リフォーム支援制度を有している地方公共団体

① 都道府県 47/47

② 市区町村（特別区含む） 1,559/1,741

※ 支援分類・支援方法は、補助、融資、利子補給、専門家等派遣等

※ 都道府県は、市町村事業への間接的な支援も含む

※ 住宅所有者、リフォーム事業者へ直接支援する地方公共団体数を集計

## 2. リフォーム支援制度数

計 7,743

## 3. リフォーム支援の分類（複数選択可）

①耐震化	3,014
②バリアフリー化（高齢者対応リフォーム、障害者対応リフォーム 等）	1,537
③省エネルギー化（エコリフォーム、エコ設備設置 等）	1,361
④環境対策（浄化槽設置、ゴミ処理機設置、緑化促進 等）	1,313
⑤防災対策（克雪対策、アスベスト対策、火災報知器設置 等）	459
⑥その他（空き家活用、景観設備、防犯対策 等）	1,265

## 4. 支援方法（複数選択可）

① 補助	6,680
② 融資	177
③ 利子補給	220
④ 専門家等派遣	718
⑤ その他	131

（一社）住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォームに関する支援制度検索サイト」より作成

## 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 か月前までに「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 か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（仲介業者）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 6 4 7 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】**

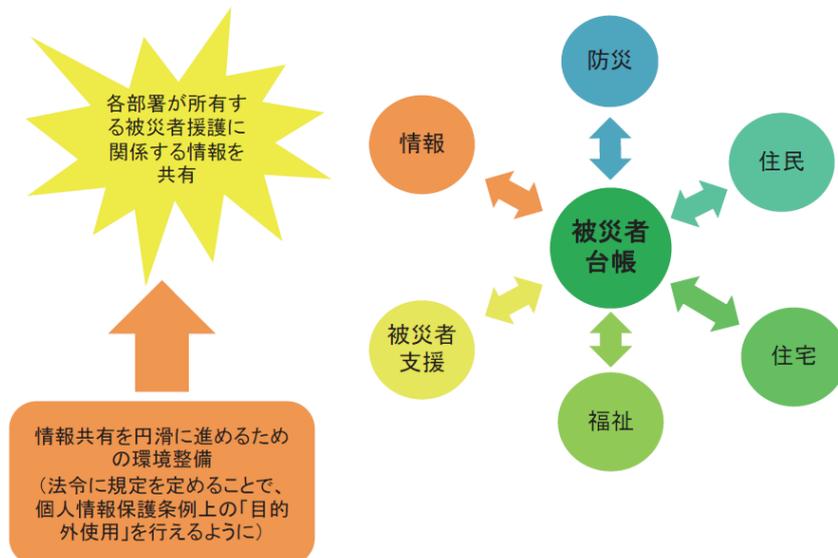
**＜被災者台帳の概要＞**

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](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               <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> </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               <ul style="list-style-type: none"> <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> </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               <ul style="list-style-type: none"> <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                   <ul style="list-style-type: none"> <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> </li> </ul> </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> </ul> <p>※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</p>	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の促進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、亘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。

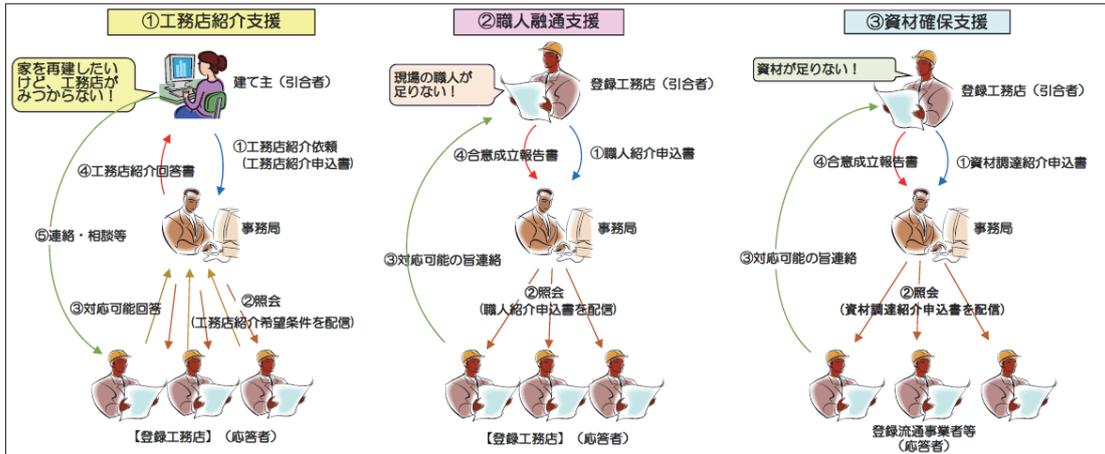
日時：平成26年2月23日（日）10時～16時  
 場所：なとりりんくうタウン総合住宅展示場「ジラス」  
 （宮城県名取市杜せきのした1-1-1）  
 申込み：参加自由・相談無料（事前予約可）  
 内容：

- 住まいまるごと相談会
  - 以下に関する個別ブースを設け、相談を随時受け付け。
    - 被災した住宅のローン減免について（仙台弁護士会）
    - 住まいの復興給付金について（宮城復興局）
    - 各自治体の補助制度について（宮城県、名取市、岩沼市、亘理町、山元町）
    - 住宅ローンについて等（各金融機関）
- 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…

岩手県内  
**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します**

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。

**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、専門工業者、林業・木材産業関係者、建材流通事業者等が構成され、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は、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送ります。
- 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。

**地域型復興住宅とは？**

復興需要期に職人・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。

**地域型復興住宅のよさ**

職人・資材の融通がスムーズで、価格も安定しています。また、地域産業の再生にも貢献しています。

**再建に向けた住まいづくり**

「地域型復興住宅」は、地域ごとに適した住まいづくりが可能です。また、省エネルギーや省コストを実現しています。

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…
- 建築士に現地で見えてほしい

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

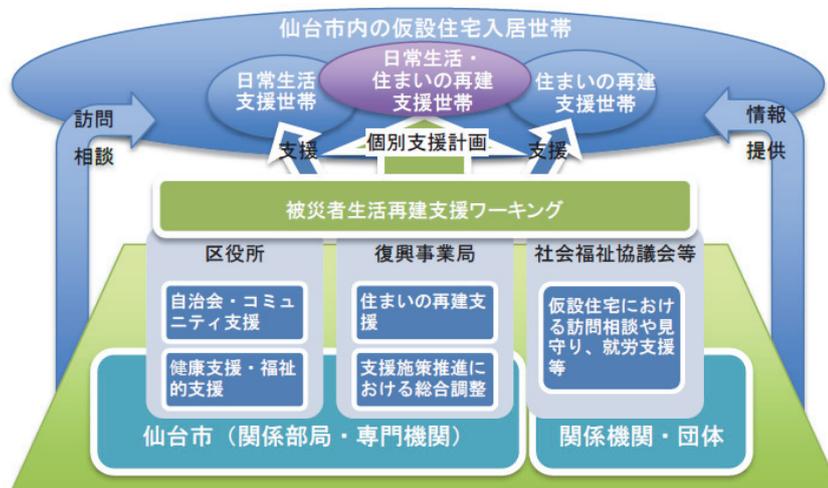
### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 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態に応じた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。

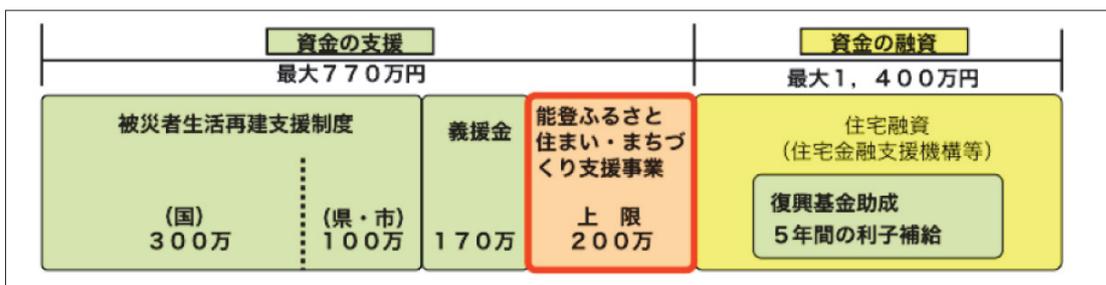
### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 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

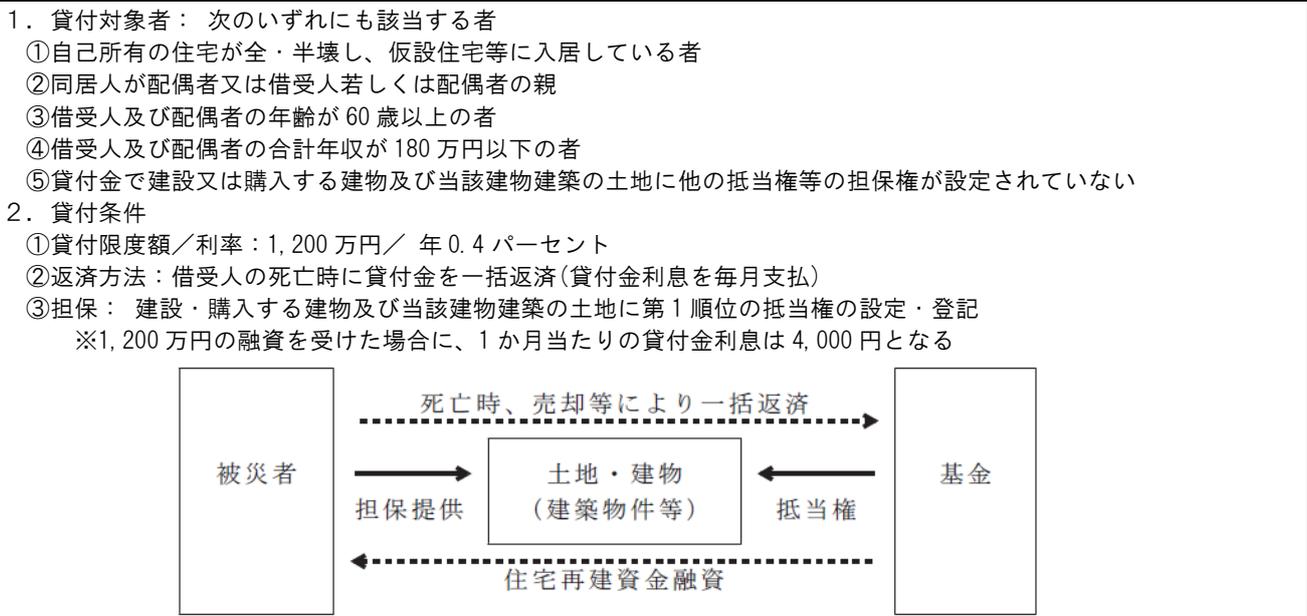
注：<実績>は平成25年3月時点

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。



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）

高齢者向け不動産処分型特別融資のイメージ  
 （借入額10,000千円の場合）

・10年間の実質負担月額（返済額－利子補給額）44,900－19,900＝約25,000円/月（平均）  
 ・11年後の実質負担額（利子のみ）約2,333円/月

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

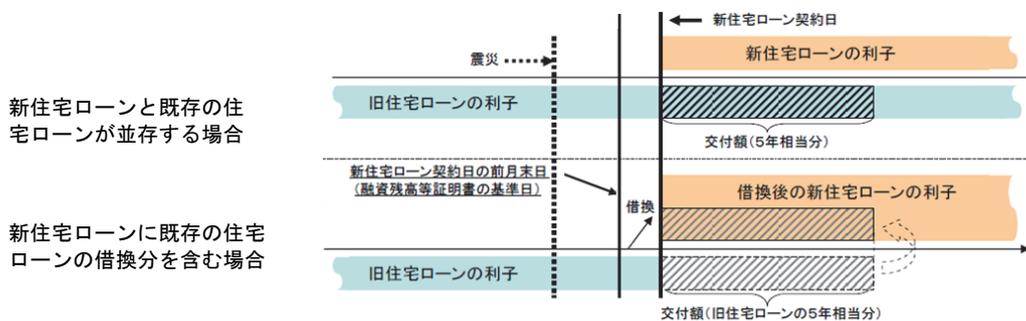
- ①新潟県内に自ら居住するための住宅を再建するため金融機関等から新たに借入をした者
- ②平成16年10月23日現在、被災住宅に係る既存の住宅ローンを有している者
- ③集団移転促進事業又は住宅移転事業により災害危険区域から移転する者

(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

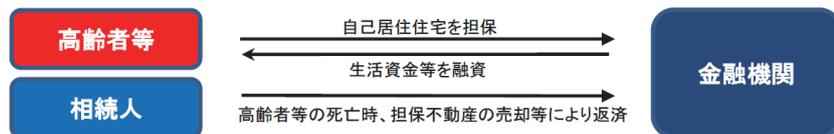
既存の住宅ローンの未償還残高に対し、上記(1)の者にあつては元利均等毎月償還の方法で計算した住宅債務の償還の残存期間の全て、上記(2)の者にあつては5年間の支払利子相当額を一括交付する



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。



【使途自由型】

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)

【使途限定型】

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。

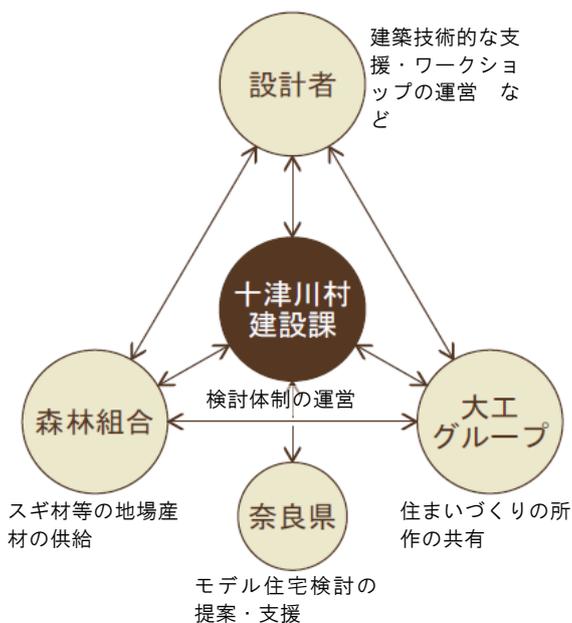
### ◆ 具体的な取組み事例 ◆

#### ○ 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。

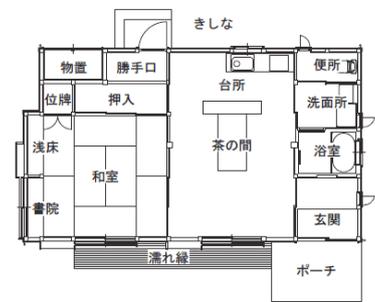
十津川村復興モデル住宅の検討体制図



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）

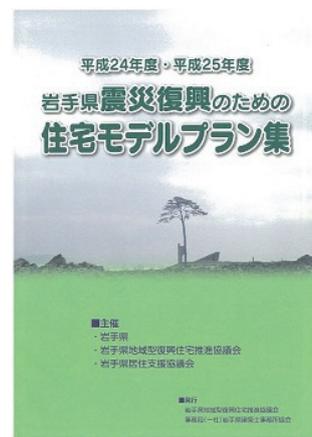
出典：(株)アルセッド建築研究所 提供資料（図・写真）

### ○ 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/hukkousesaku/saigaitaiou/output\\_html\\_1/jirei\\_menu.html](http://www.bousai.go.jp/kaigi/rep/houkokusho/hukkousesaku/saigaitaiou/output_html_1/jirei_menu.html))

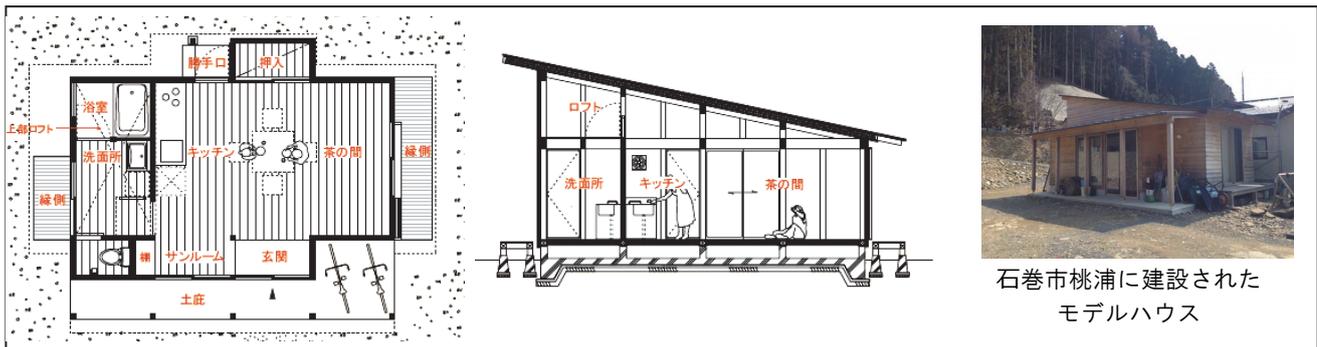
○ 「コアハウス」の考え方に基づく復興住宅のモデル

「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。

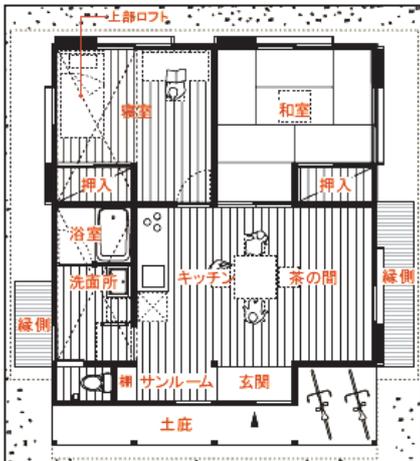
<基本プラン：14.5坪>



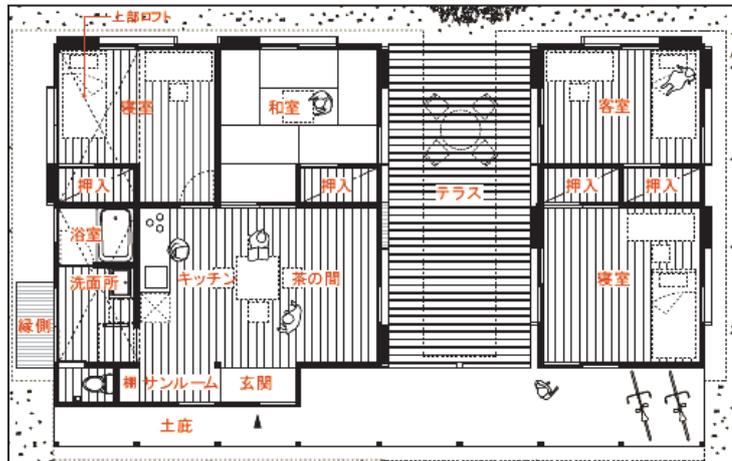
北側に増築

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**

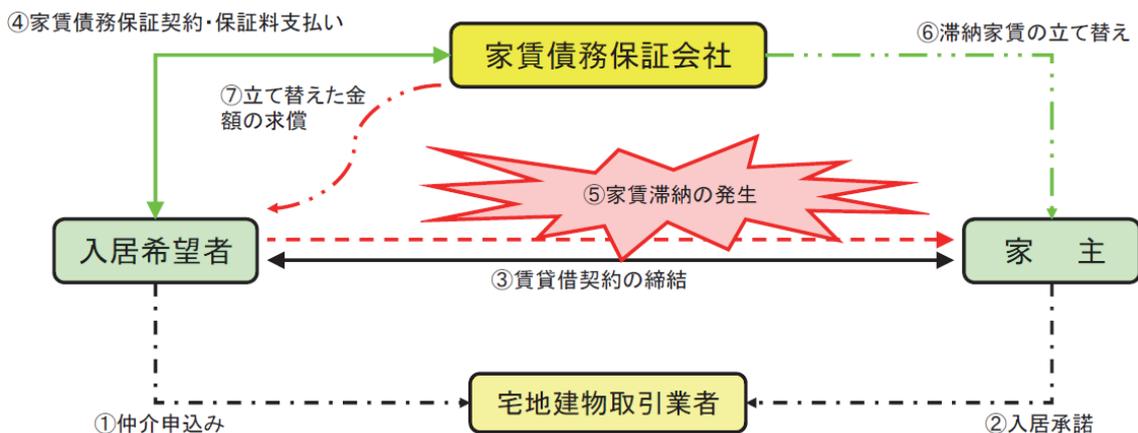
- 助成金額  
30,000円を限度に初回のみ助成します。(2度の助成は受けられません)
- 支給要件
  - ① 引き続き区内に居住すること。
  - ② 世帯の所得の合計が所得基準額以下であること。  
 ※所得基準額（詳細は住宅課へお問い合わせください。）  
 単身 240万円(扶養親族等が1人増すごとに38万円加算、その他所得控除あり)
  - ③ 生活保護又は支援給付を受給していないこと。
- 必要書類等
 

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

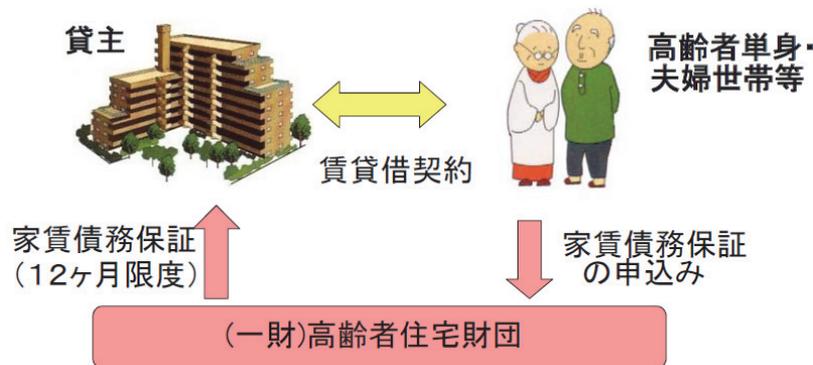
高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯（収入階層の50%未満の世帯に限る）、外国人世帯、解雇等により住居から退去を余儀なくされた世帯（その後の就労等により賃料を支払える収入があるものに限る）

(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＞

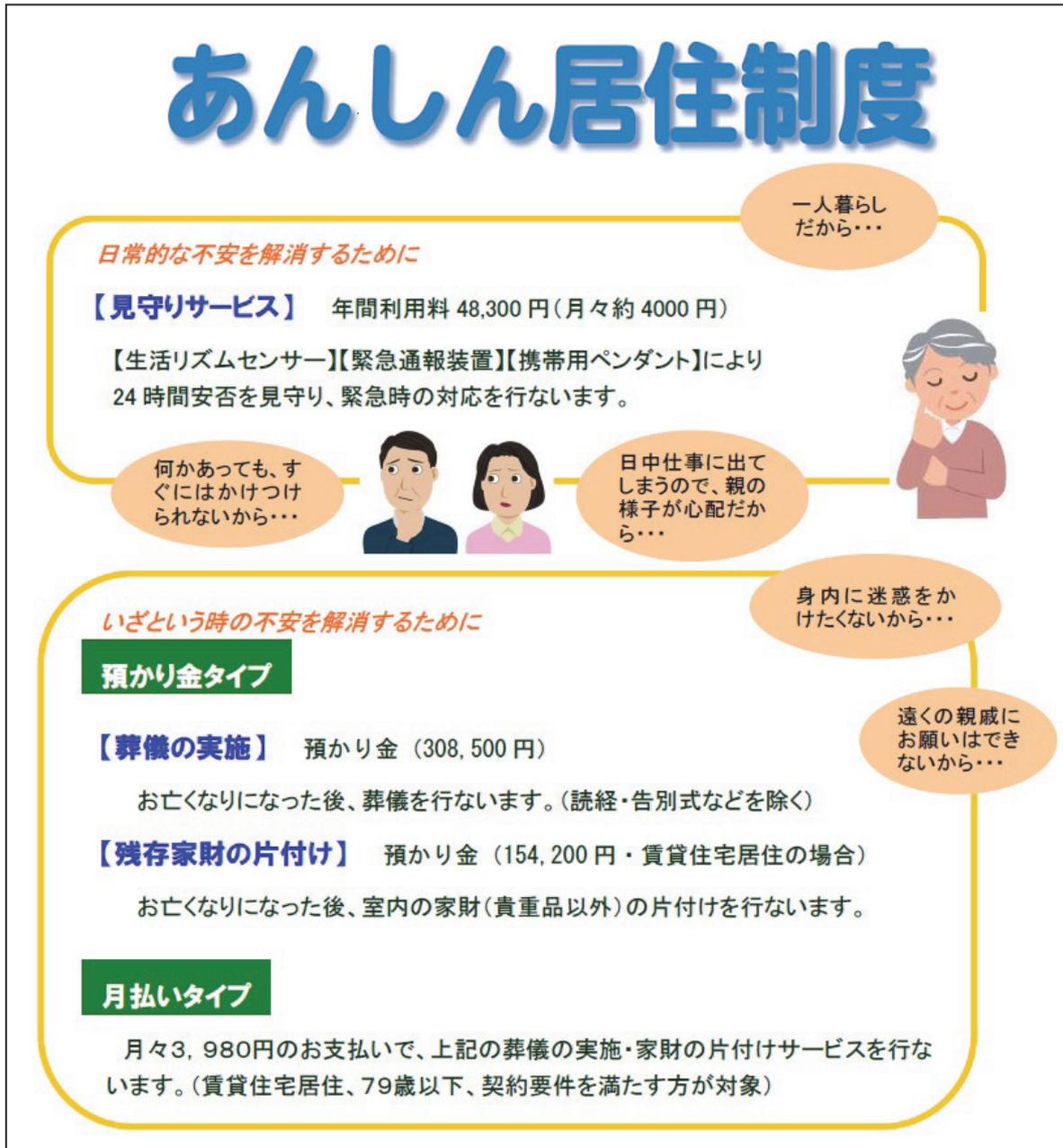
身元保証	終身にわたって身元保証を担い、「近くに頼れる人がいない」「親族も高齢」「迷惑をかけたくない」といった不安や悩みを解消	保証料：360,000円
暮らしのサポート	在宅生活時に必要となる下記のサポートを提供 ・定期的な安否確認 ・介護保険外の日常生活上のサポート ・福祉施設への見学同行 ・病院受診の付き添い ・緊急時の対応（緊急時の連絡先としても対応） ・入院、福祉施設入居時の身元保証支援 ・介護認定の立会い など	実費
万一の時の支援	危篤の連絡や訃報を受けた場合、身元保証人として時間に関係なく対応。延命治療有無の対応や死亡診断書の受け取り、緊急連絡先への連絡、ご遺体の搬送手配などを実施。 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

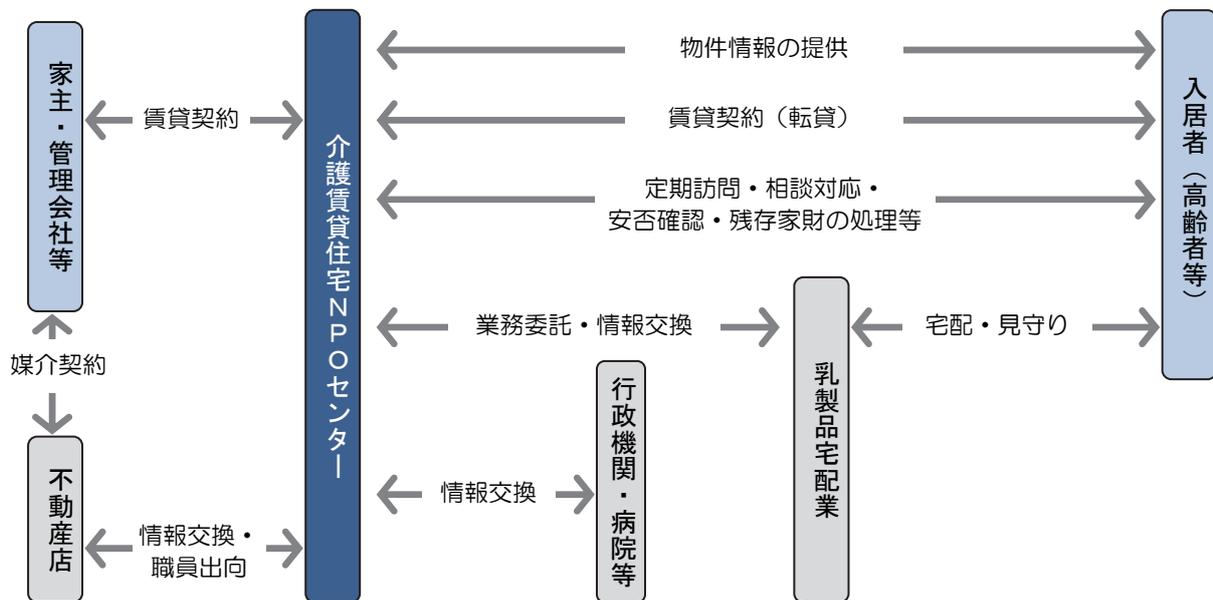
保証委託料	初回	月額賃料等の50%（保証人有り）／月額賃料等の100%（保証人無し） 初回保証委託料の下限は25,000円
	年間	12,000円（保証人有り）／12,000円（保証人無し）

【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

