

大規模災害時における被災者の住まいの確保策に係る課題と今後の方向性(案)
【応急段階及び復旧・復興段階における論点整理(案)】
第5回 補足説明資料

【1】既存ストックの有効活用、民間団体との連携

③ 被害認定調査の迅速化・借上住宅の安全確認等

【ファミリー世帯向けの賃貸住宅を含む幅広い事前リストアップの事例(全国賃貸住宅経営者協会連合会)】

- 全国賃貸住宅経営者協会連合会の「安心ちんたい検索サイト」には、応急借上住宅として利用できる民間賃貸住宅が掲載。
- 物件の条件設定画面では、間取りや専有面積等の条件を設定でき、ファミリー世帯も幅広く希望の物件を検索することが可能。

安心ちんたい検索サイトのトップ画面

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 **379,668** 件

※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。

お問い合わせ
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)

- 本サイトは、災害時には被災者を対象に、平時には「高齢者等」「外国人技能実習生」「母子家庭」「生活保護受給者」の住宅確保に困りの方にもご活用頂けることを目的とし、【主に仲介手数料 0.54 ヶ月分(税込)以下】の賃貸住宅情報を掲載しており、物件情報により対象者が異なりますので 詳しくは、各物件詳細画面の『条件等』をご確認ください。
- 入居希望対象により、条件が異なりますのでこちらを**クリック**し、詳細をご確認ください。
- 被災地域につきましては、家主及び不動産会社自身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。

物件の条件設定画面

基本条件 ↑ 閉じる

賃料

下限なし 円 ~ 上限なし 円

賃料 めやす賃料

管理費・共益費込み

駐車場代込み

敷金ゼロ

間取り

ワンルーム 1K

1DK(+S) 1LDK(+S)

2K 2DK(+S)

2LDK(+S) 3K

3DK(+S) 3LDK(+S)

4K 4DK(+S)

4LDK(+S) 5K以上

専有面積

※「m²」と「平米」は同じです

下限なし m² ~ 上限なし m²

建物種別

賃貸アパート 賃貸マンション

戸建て・テラスハウス

貸店舗・賃貸事務所

駐車場

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

岐阜県 静岡県 愛知県 三重県

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

石川 富山 新潟 福島

福井 山形 宮城

秋田 岩手

山梨 茨城

群馬 栃木

長野 埼玉

三重 静岡 山梨 東京 千葉

神奈川

〔全国賃貸住宅経営者協会連合会「安心ちんたい検索サイト」より内閣府作成〕

【2】応急建設住宅の迅速な供給等のための準備

①用地の確保

【被災地短期借地権について】

- 平成25年に制定された『大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法』（被災借地借家法）により、「被災地短期借地権」が創設され、政令で指定された大規模な火災、震災その他の災害の地区において、存続期間を5年以下とし、かつ、契約の更新のない借地権の設定が可能。
- これにより、一時的に応急仮設住宅や仮設店舗等に土地を貸すなど、被災地における土地利用のために活用することが期待される。

<借地権の種類>

		存続期間	利用目的	契約方法	借地関係の終了	契約終了時の建物
定期借地権	一般定期借地権 (借地借家法第22条)	50年以上	用途制限なし	公正証書等の書面で行う。 ①契約の更新をしない ②存続期間の延長をしない ③建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	事業用定期借地権 (借地借家法第23条)	10年以上50年未満	事業用建物所有に限る(居住用は不可)	公正証書による設定契約をする。 ①契約の更新をしない ②存続期間の延長をしない ③建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	建物譲渡特約付借地権 (借地借家法第24条)	30年以上	用途制限なし	30年以上経過した時点で建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。 口頭でも可。	建物譲渡による	①建物は地主が買取る ②建物は取去せずに土地を返還する ③借地人または借家人は継続して借家として住まうことができる
	被災地短期借地権 (被災借地借家法第7条)	5年以下	用途制限なし	公正証書等の書面で行う。 ①契約の更新をしない ②存続期間の延長をしない という2つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
普通借地権	30年以上	用途制限なし	制約なし 口頭でも可	①法定更新される。 ②更新を拒否するには正当事由が必要。	①建物買取請求権がある。 ②買取請求権が行使されれば建物はそのまま土地を明け渡す。 借地関係は継続される。	

※上記の他、一時使用目的の借地権（借地借家法第25条）がある。

〔国土交通省HP資料に内閣府加筆〕

【2】応急建設住宅の迅速な供給等のための準備

①用地の確保

【復興にあたって被災地短期借地権の活用を想定している事例(東京都)】

- 東京都は、『東京都震災復興マニュアル(復興プロセス編)』を策定し、多くの都民や団体が協働し連携して取り組む「地域協働復興」を提案し、自助・共助・公助の連携による復興や基本的な考え方を示すとともに、住民が積極的に復興を進めるための仕組み等を提示することで、復興のプロセスを明らかにしている。
- この中で、オープンスペースとなっている公有地が確保できない地域では、東京都では区市町村等と連携し、被災地短期借地権を活用して民有地を一定期間借地できるようにすることで、仮設住宅や仮設店舗等の供給・確保を進めることとしている。
- また、被災地短期借地権を利用した土地の賃貸借契約締結手続きにあたっては、不動産鑑定士や税理士等の専門家を派遣する等の支援も行うこととしている。

『東京都震災復興マニュアル(復興プロセス編)』(H28.3修正)【抄】

3 時限的市街地づくり※

(3)時限的市街地づくりの仕組み

地域復興協議会のような主体的な活動に応じて、区市町村は「協働復興区」の認定を行い、東京都は区市町村と緊密な連携を図りながら、被災地短期借地権を活用した土地の確保や、住宅や店舗など仮設建築物の供給・確保などを支援します。

(4)時限的市街地づくりのための具体的施策

都は、地域復興協議会が円滑に時限的市街地づくりを行えるよう、区市町村等と連携を図りながら次の施策を実施します。

仮設建築物用地一時貸借のための支援

協働復興区における時限的市街地づくりのために必要な土地は、公園や緑地などオープンスペースとなっている公有地が候補となります。そうした用地が確保できない地域では、被災した民有地のがれきを除去し、その跡地を時限的市街地の用地として活用することが必要になるため、都は、区市町村等が民有地を一定期間借地できるよう支援します。

<主な支援内容>

●オープンスペース情報の提供

●**被災地短期借地権を利用した土地の賃貸借契約締結支援(不動産鑑定士、税理士等の派遣)**

※時限的市街地づくり：時限的な生活の場として、応急仮設住宅、店舗、事業所や利用可能な残存建築物から成る仮設市街地を必要に応じて整備するもの

[東京都HPより内閣府作成]

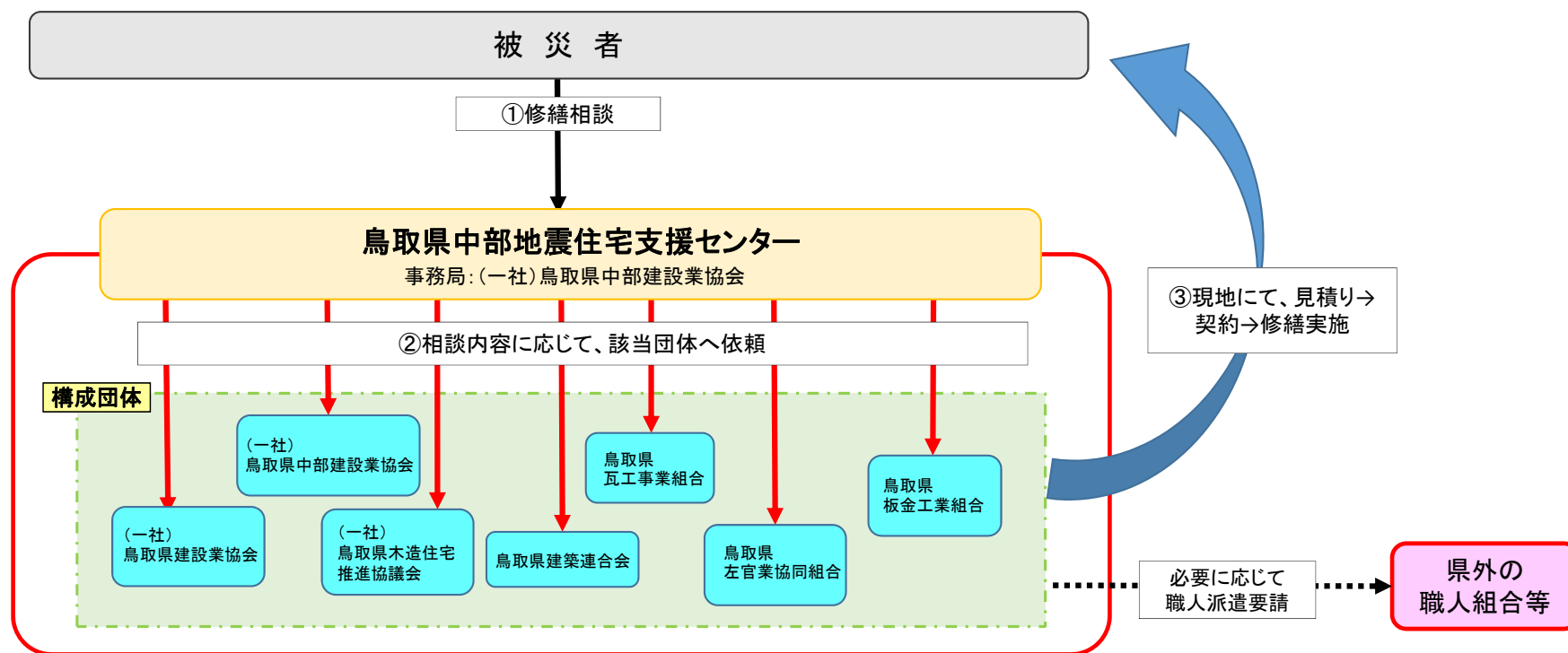
【2】応急建設住宅の迅速な供給等のための準備

④ 住宅の応急修理の迅速化等

【鳥取県中部地震(H28.10)後の住宅修繕促進支援事業(鳥取県)】

- 鳥取県中部地震により被災した住宅の修繕を促進するため、県内の建設・建築関係団体から構成された「鳥取県中部地震住宅修繕支援センター」が設置（H28.12, 相談員の人件費、消耗品等の事務費等の運営費は鳥取県が全額負担）。
- 同センターでは、窓口や電話で被災者からの修繕相談を受け、相談内容に応じて関係する構成団体を紹介。
- 当該団体からは構成員である業者が派遣され、現地にて見積りを行い、被災者と合意すれば契約を締結し、修繕を実施。
- また、職人不足に対応するため、県外の職人組合等と職人の派遣調整を行っていたが、宿泊費等が加算されて修繕費用が割高となったため、鳥取県では被災世帯の費用負担軽減と早期の修繕完了を目的に、県外の職人を招く職人組合等に対して、受入経費の一部支援を実施。
 - ・ 交付方法：県から同センターを経由して職人組合等に補助金を交付。
 - ・ 支援額：3千円/人・日の定額補助（交通費、宿泊費、休業補償の1/3程度）

住宅修繕促進支援事業のフロー



【3】広域避難発生時における被災者の住まい確保

②広域避難者のニーズ把握・適切な支援

【広域避難者へのSNS等を活用した情報発信の事例】

- 地方公共団体では、公式Twitter等のSNSを活用した住民向けの防災情報の提供を実施。
- 東日本大震災による広域避難者に対しては、各都県市で紙面やHPによる情報提供が行われているが、SNS等の活用により、より広く情報を発信することが可能。

【神戸市】

- 東日本大震災による神戸市内への広域避難者に対しては、被災自治体から神戸市が情報を受け取り、個別に被災者に情報提供を実施。
- 市のFacebook、twitterと併せて、「ひょうご防災ネット」(神戸市や兵庫県からの緊急気象情報や避難情報を発信するメールサービス)等に事前登録があれば、神戸市からの広域避難者にも情報発信が可能。

【岩手県】

- 東日本大震災による県外避難者への情報提供は、基本的には紙ベースで実施。
- 県のFacebook、twitterでは、各地の復興状況を周知する復興局ブログのほか、復興に限らない情報を発信。

【東京都】

- 東日本大震災による東京都内への広域避難者に対しては、HP及び月一回の紙面により、各種相談窓口、避難場所証明書の発行の案内、受入や雇用、医療に関する情報を提供するほか、復興支援に係るtwitterにより、広域避難者へ情報を発信。
- 防災情報に係る公式twitterにより、都民向けにも情報を発信。

東京都総務局復興支援対策部 @tocho_fukko

東京都総務局復興支援対策部では、都庁をあげての東日本大震災による被災地、被災者の方々への支援の総合調整を行っています。リプライやフォローなどには対応しませんのでご了承ください。

[soumu.metro.tokyo.jp/17hisaichi/hp/...](http://soumu.metro.tokyo.jp/17hisaichi/hp/)

2012年12月に登録

303 画像と動画

ツイート ツイートと返信 メディア

固定されたツイート

東京都総務局復興支援対策部 @tocho_fukko · 5月17日

平成29年3月3日(金)東京国際フォーラムで開催されたイベント「東京から元気を届けよう!復興応援2017~忘れないが支援の新たな一歩となる~」の様子を動画でご紹介しています。是非ご覧ください。

東京から元気を届けよう!復興応援2017 0403

平成29年3月3日(金)東京国際フォーラムで開催された「東京から元気を届けよう!復興応援2017」

youtube.com

4 3

東京都総務局復興支援対策部 @tocho_fukko · 6月8日

【ふくしま⇄東京キャンペーン】6月29、30日に都営大江戸線大門駅にて「#福島産直市」を開催!福島旬の果物を始め、銘菓・地酒など多数販売!ぜひお越

〔神戸市、岩手県、東京都HP等より内閣府作成〕

【4】住宅再建・生活再建を促進するための支援

① 被災者の状況に応じた適切な支援

【支援の終期の明確化の事例(JA共済連による自宅敷地への仮設住宅貸与サービス)】

- JA共済の契約者である被災者の自宅が壊れて住めなくなってしまった場合に、住宅の再建を前提として、キッチン、トイレ、風呂などが完備された仮設住宅を8か月間無償で貸与し、自宅の敷地に供給。
- 8か月間はJA共済連が当該仮設住宅のリース料を全額負担（被災者の希望により延長する場合は被災者負担）。

仮設住宅・災害シート

万一災害にあわれたときのサポート

JA共済のご契約者のお住まいが、台風などの自然災害や火災等で壊れて住めなくなってしまったときに「仮設住宅」を8か月間無償でお貸ししたり、台風などの自然災害で壊れてしまったときに「災害シート」を無償でお配りするサービスを提供しています。これらのサービスを通じて、ご契約者とそのご家族の災害からの生活の立て直しをサポートしています。

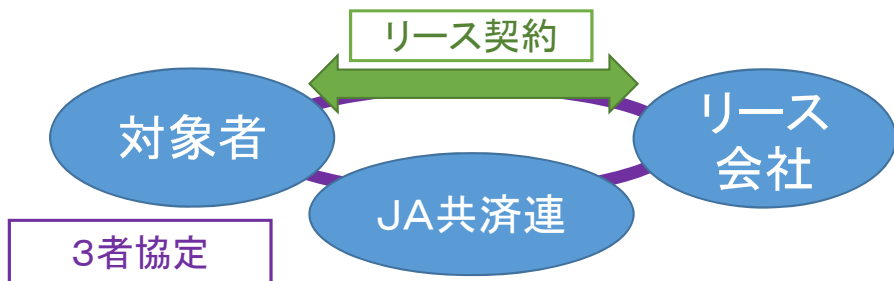
JA共済仮設住宅貸与サービス

仮設住宅を8か月間無償でお貸しするサービスです。住宅だけでなくキッチン、トイレ、お風呂など暮らしに必要な生活用具をあらかじめ備えています。

※仮設住宅の設置の際に建築確認申請などが必要な場合は一定の期間を要します。



(契約・協定によるサービスの仕組み)



⇒ 建設費用・解体費用・運搬費用についてはJA共済連が負担

【8か月を超えた場合の賃料】

- 月極めで賃料を支払う。
- 物件の規模等で賃料は変わる。
(例)住居で8坪の場合：約9,000円程度

【建築する際の手続き】

- 建築基準法第85条第5項を適用していることから、建築確認が必要(都市計画区域外では建築確認の不要のケースもある)。
- 譲渡も可能。

【大規模災害時の運用】

- 熊本地震や東日本大震災で10数戸程度を供給。
(リース会社は大規模災害時には都道府県から要請のある応急仮設住宅の建設に対応。)

[JA共済HP等より内閣府作成]

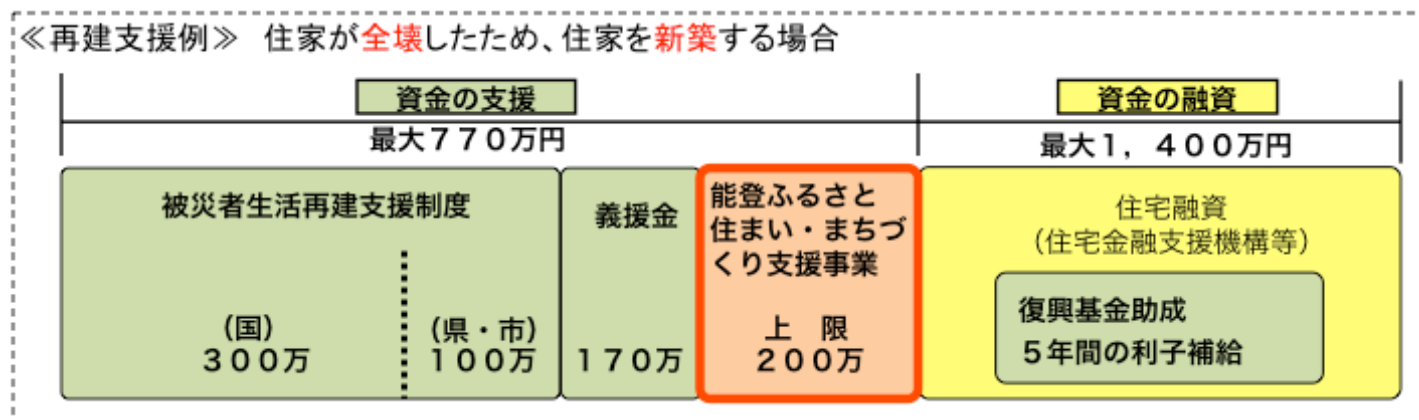
【4】住宅再建・生活再建を促進するための支援

③ 災害への備え、自力再建の促進

【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。
- 能登ふるさと住まい・まちづくり支援事業は、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、全壊世帯で上限200万円、大規模半壊世帯で上限120万円を助成するもの。（※補修の場合：工事に要する経費の1/2を補助）
- さらに、住宅の建設や補修に係る借り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。

能登ふるさと住まい・まちづくり支援事業による支援のイメージ



[輪島市『2007.3.25能登半島地震復興対策』平成21年2月]

【4】住宅再建・生活再建を促進するための支援

③ 災害への備え、自力再建の促進

【区分所有マンションにおける応急的な修理に係る合意形成】

- 区分所有法では、共用部分の変更（エレベーターの建物への外付け工事や構造躯体への加工が大きい耐震化工事など大規模な工事による変更等）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決するとされている。
- 共用部分の管理（共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わないもの）については、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議で決するとされ、保存行為については、各共有者が単独で行うことができるとされている。共用部分の管理又は保存行為については、規約で別段の定めをすることも可能。
- 規約による別段の定めとしては、災害等の緊急時における必要な保存行為について、理事長が単独で判断し実施できる旨の定めなどが考えられる。

■区分所有法(建物の区分所有等に関する法律)【抄】

(共用部分の変更)

第十七条 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減することができる。

2 (略)

(共用部分の管理)

第十八条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3・4 (略)

■マンション標準管理規約(単棟型)(最終改正 平成28年3月14日国土動指第89号、国住マ第60号)

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 (略)

6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

■マンション標準管理規約(単棟型)コメント(同上)

第21条関係

⑩(略)第6項では、災害等の緊急時における必要な保存行為について、理事長が単独で判断し実施できることを定めるものである。災害等の緊急時における必要な保存行為としては、共用部分等を維持するための緊急を要する行為又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当する。後者の例としては、給水管・排水管的の補修、共用部分等の被災箇所の点検、破損箇所の小修繕等が挙げられる。(略)

⑪ 災害等の緊急時において、(略)総会の開催が困難である場合には、理事会においてその実施を決定することができる・(略)・理事会の開催も困難な場合があることから、そのような場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。(略)

第47条関係

⑤このような規定の下で、各工事に必要な総会の決議に関しては、例えば次のように考えられる。ただし、基本的には各工事の具体的内容に基づく個別の判断によることとなる。

ア)バリアフリー化の工事に関し、(略)・エレベーターを新たに設置する工事は特別多数決議により実施可能と考えられる。

イ)耐震改修工事に関し、(略)・基本的構造部分への加工が小さいものは普通決議により実施可能と考えられる。

ウ)防犯化工事に関し、(略)・防犯カメラ、防犯灯の設置工事は普通決議により実施可能と考えられる。

エ)IT化工事に関し、(略)・外観を見苦しくない状態に復元するのであれば、普通決議により実施可能と考えられる。

オ)計画修繕工事に関し、(略)・消防用設備、エレベーター設備の更新工事は普通決議で実施可能と考えられる。

カ) (略)・大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議により、(略)・玄関扉等の一斉交換工事(略)・は普通決議により、実施可能と考えられる。

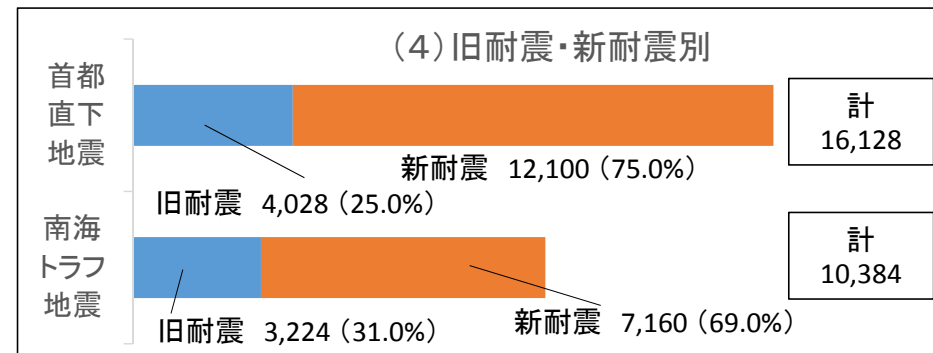
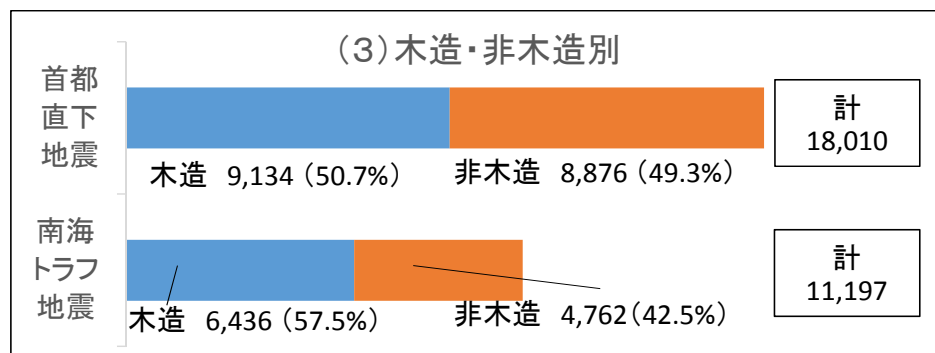
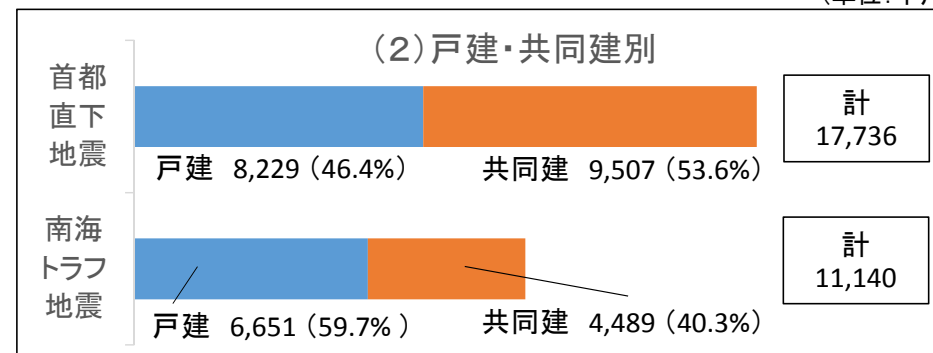
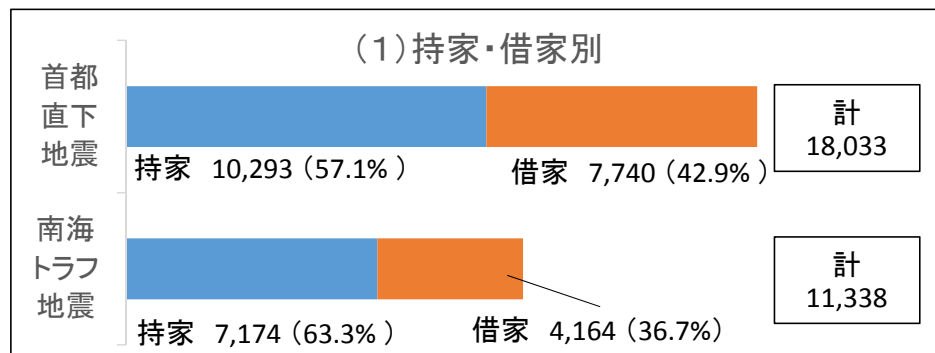
【5】広域避難発生時における被災者の住まい確保

① 復興方針・復興計画と連携した住まいの多様な供給の選択肢の事前検討

【首都直下地震・南海トラフ地震の震度6強以上の市区町村における住宅の属性の傾向】

- 持家・借家別では、首都直下地震エリア、南海トラフ地震エリアともに概ね持家6割、借家4割と同様の傾向となっている。
- 戸建・共同建別では、首都直下地震エリアでは共同建が若干戸建より多いのに対し、南海トラフ地震エリアでは戸建(60%)が共同建(40%)の1.5倍と逆の傾向を示している。また、戸建の総数では、首都直下地震エリアの方が南海トラフ地震エリアよりも多くなっている。
- 木造・非木造別では、首都直下地震エリアでは木造・非木造がほぼ半々になっているのに対し、南海トラフ地震エリアでは木造(58%)が非木造(43%)の1.35倍となっている。また、木造の総数では、首都直下地震エリアの方が南海トラフ地震エリアよりも多くなっている。
- 旧耐震・新耐震別では、首都直下地震エリアで75%が、南海トラフエリアでは69%が新耐震となっている。

(単位:千戸)



- ※ (1)(2):国勢調査(平成22年)、(3)(4):住宅・土地統計調査(平成25年)
- ※ なお、住宅・土地統計調査は、人口15,000人以下の町村は対象外。
- ※ 震度6強以上の市区町村を対象に集計。
- ※ 調査項目によって合計が異なっている場合がある。

エリア	調査名	市区町村数	全戸数	エリア	調査名	市区町村数	全戸数
首都直下地震	国調	354	18,032,976	南海トラフ地震	国調	353	11,338,279
	住調	298	18,010,020		住調	268	11,197,340

[内閣府作成]

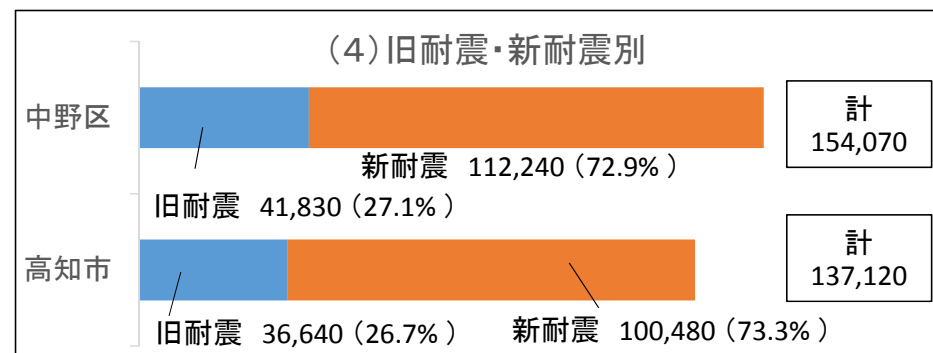
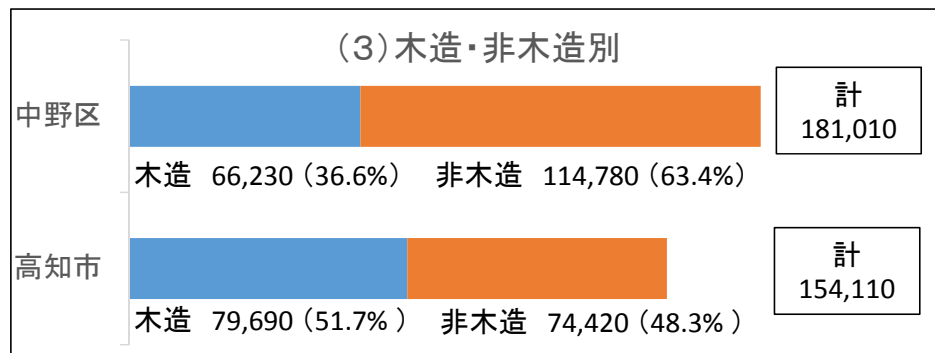
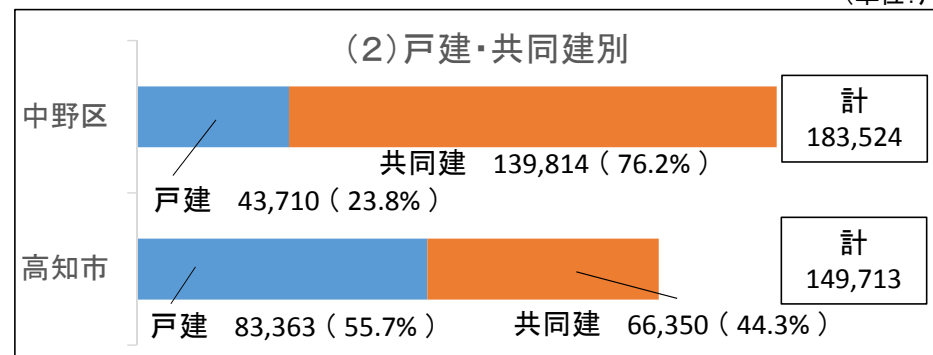
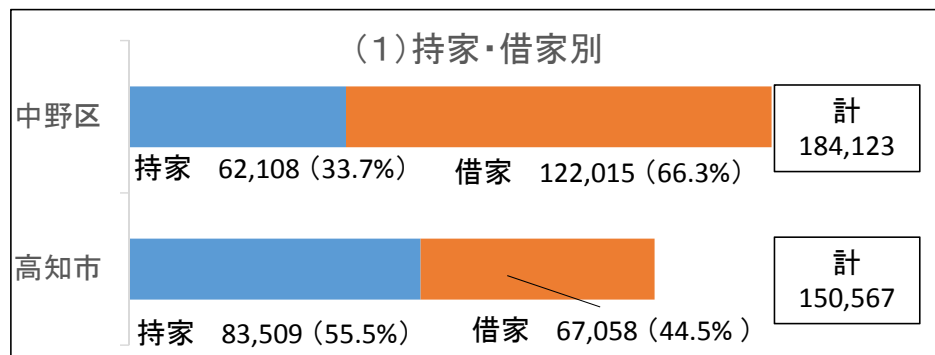
【5】広域避難発生時における被災者の住まい確保

① 復興方針・復興計画と連携した住まいの多様な供給の選択肢の事前検討

【首都直下地震・南海トラフ地震の震度6強以上の人口が同規模の市区における住宅の属性の傾向(中野区／高知市)】

- 持家・借家別では、中野区では借家(66%)が持家(34%)の2倍であるのに対し、高知市では持家(56%)が借家(45%)の1.25倍と逆の傾向を示している。また、持家の総数では、高知市の方が中野区よりも多くなっている。
- 戸建・共同建別では、中野区では共同建(76%)が戸建(24%)の3.2倍であるのに対し、高知市では戸建(56%)が共同建(44%)の1.25倍と逆の傾向を示している。また、戸建の総数では、高知市の方が中野区よりも多くなっている。
- 木造・非木造別では、中野区では非木造(63%)が木造(37%)の1.7倍であるのに対し、高知市では木造・非木造がほぼ半々となっている。また、木造の総数では、高知市の方が中野区よりも多くなっている。
- 旧耐震・新耐震別では、中野区、高知市ともに73%が新耐震となっている。

(単位:戸)



- ※ (1)(2):国勢調査(平成22年)、(3)(4):住宅・土地統計調査(平成25年)
- ※ 調査項目によって合計が異なっている場合がある。
- ※ 平成27年10月1日時点での人口:中野区 328,215人、高知市 337,190人

[内閣府作成]

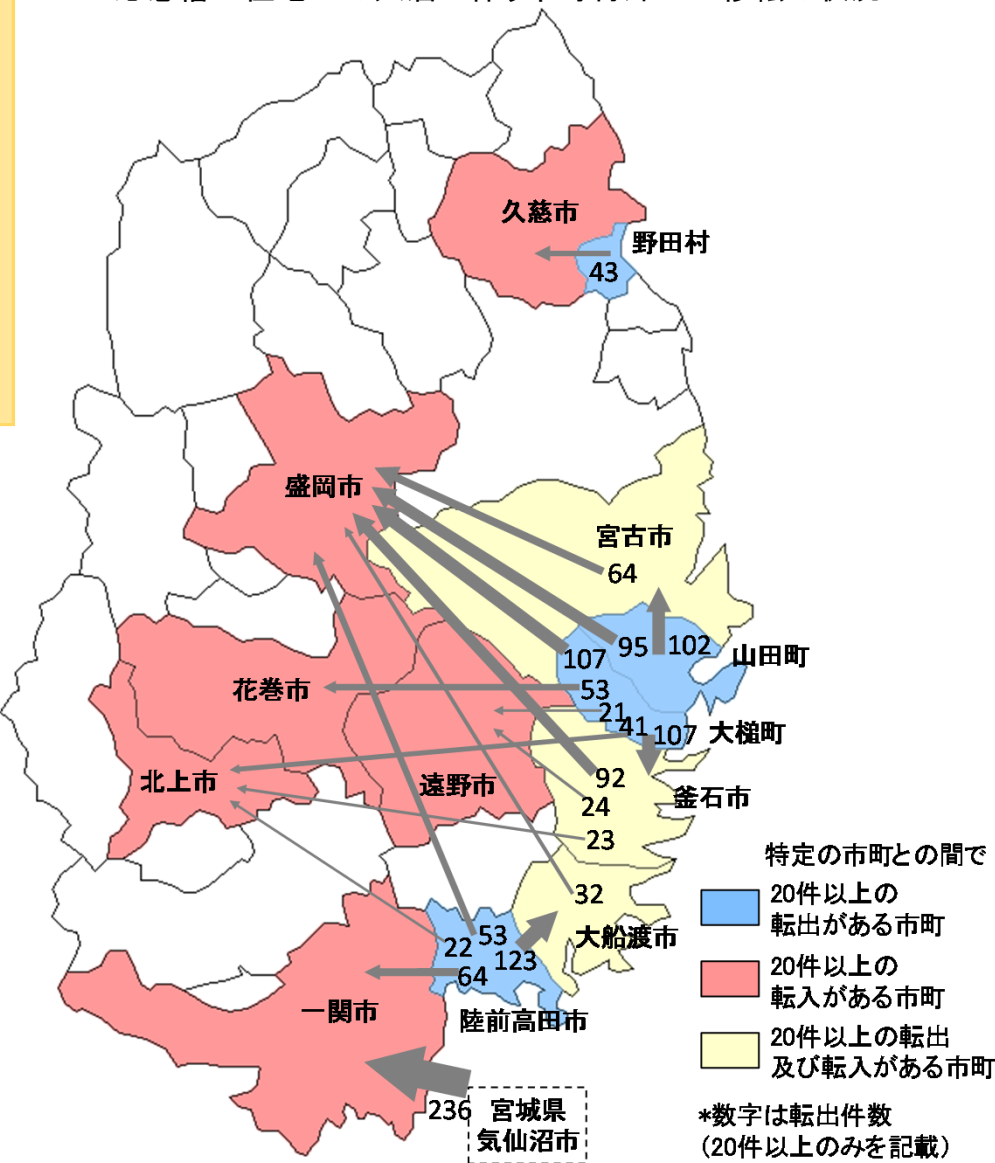
【5】 復興まちづくりとの連携

①復興方針・復興計画と連携した多様な住まいの選択肢の事前検討

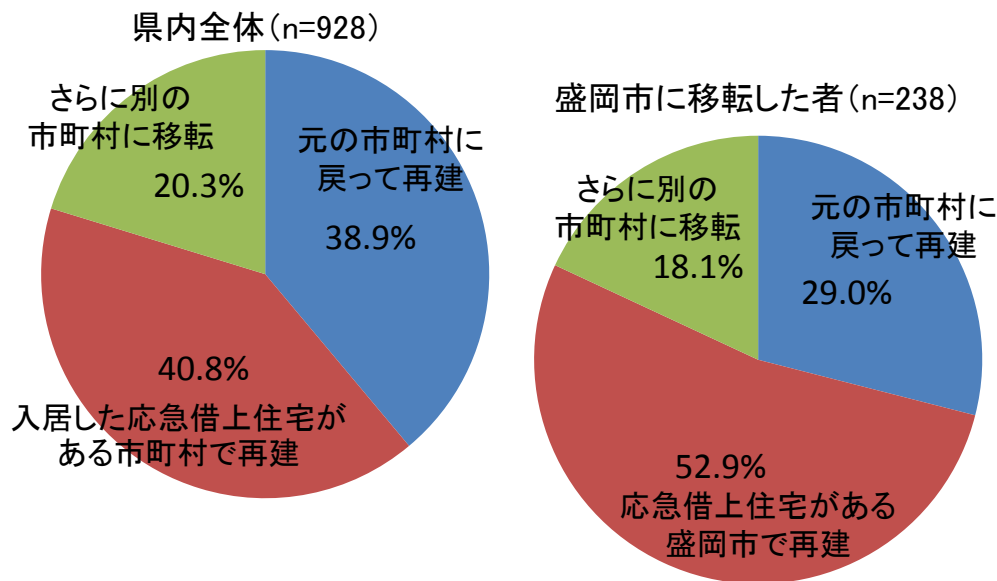
【応急借上住宅による市町村外への移転と入居者の再建場所(岩手県)】

- 岩手県で被災し県内の応急借上住宅に入居した3456件のうち、元々住んでいた市町村内で物件を確保したのは2006件(58.0%)である。
- 市町村外に移転した1450件の移転先をみると(右図)、沿岸部の隣接する市のほか、盛岡市などの内陸部への移転も多くみられる。
- 市町村外に移転した被災者(県外からの移転も含む)のうち退去後の住所が把握された928件をみると、元の市町村に戻って再建した被災者が38.9%、入居した応急借上住宅がある市町村で再建した被災者が40.8%でほぼ同程度となっており、さらに別の市町村に移転して再建した被災者は20.3%である。特に移転者の多い盛岡市では、応急借上住宅がある盛岡市内での再建が52.9%となっており、元の市町村に戻らない割合がより高い。

応急借上住宅への入居に伴う市町村外への移転の状況



元の市町村外の応急借上住宅に入居した被災者の再建場所



[岩手県提供の契約情報及び退去済世帯情報[2017年4月時点]を元に米野委員作成]

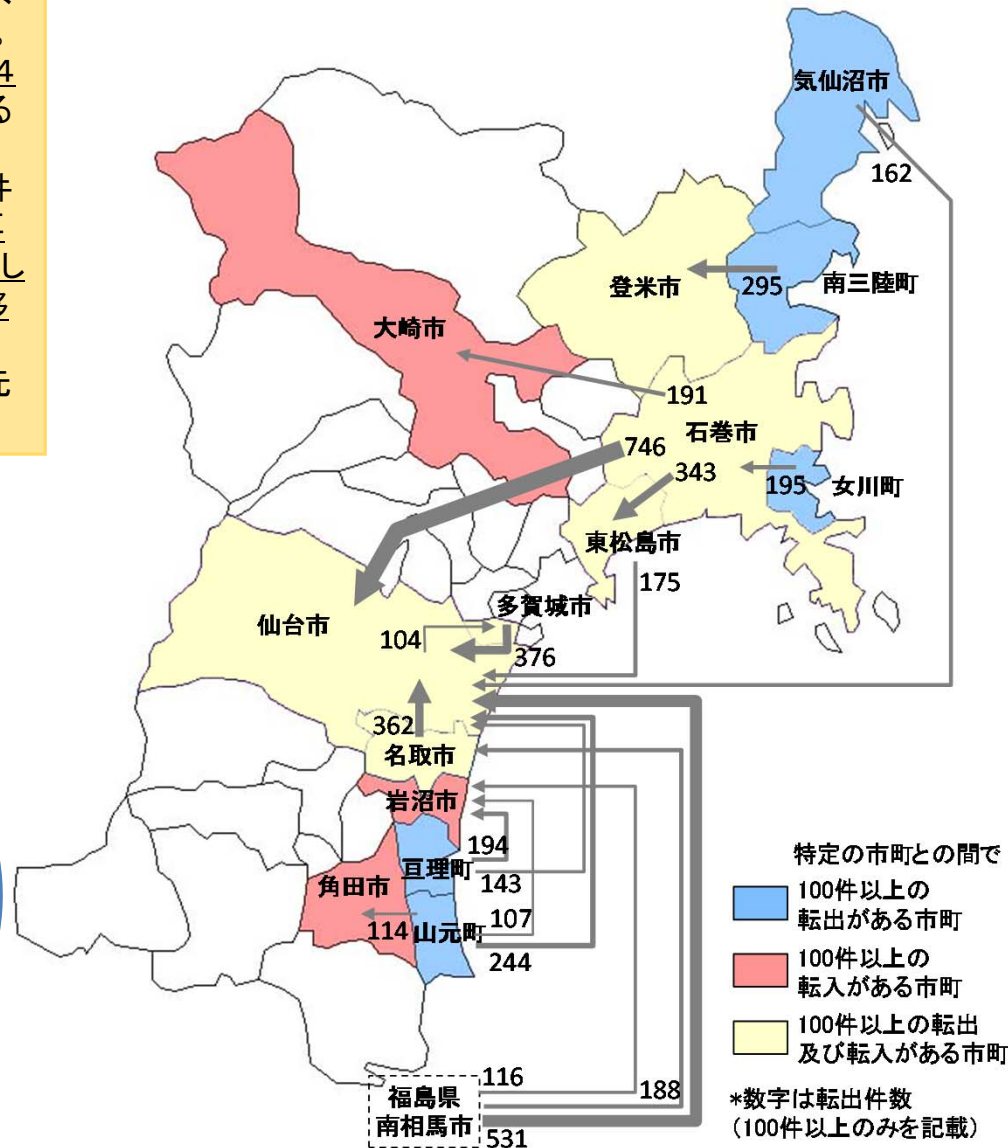
【5】復興まちづくりとの連携

①復興方針・復興計画と連携した多様な住まいの選択肢の事前検討

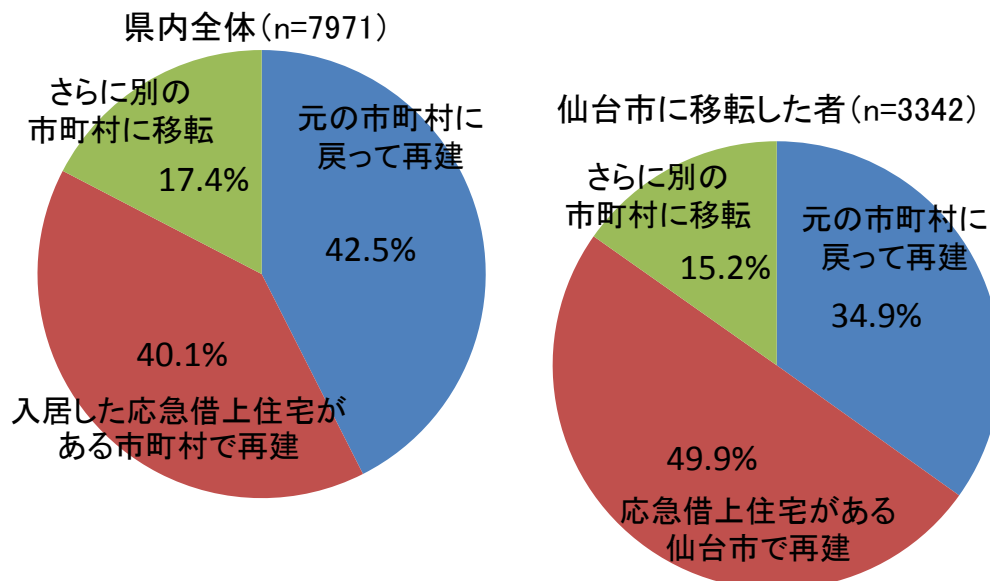
【応急借上住宅による市町村外への移転と入居者の再建場所(宮城県)】

- 宮城県で被災し県内の応急借上住宅に入居した20659件のうち、元々住んでいた市町村内で物件を確保したのは14350件(69.5%)である。
- 市町村外に移転した6309件の移転先をみると(右図)、そのうちの約4割となる2645件は仙台市に集中している。このほか県外からも含めると計3408件が仙台市へと転入している。
- 市町村外に移転した被災者のうち退去後の住所が把握された7971件をみると(県外からの移転分1772件も含む)、元の市町村に戻って再建した被災者が42.5%、入居した応急借上住宅がある市町村で再建した被災者が40.1%でほぼ同程度となっており、さらに別の市町村に移転して再建した被災者は17.3%である。移転者が集中する仙台市では、応急借上住宅がある仙台市内での再建が49.9%となっており、元の市町村に戻らない割合がより高い。

応急借上住宅への入居に伴う市町村外への移転の状況



元の市町村外の応急借上住宅に入居した被災者の再建場所



[宮城県提供の退去済世帯の情報[2017年6月時点]を元に米野委員作成]

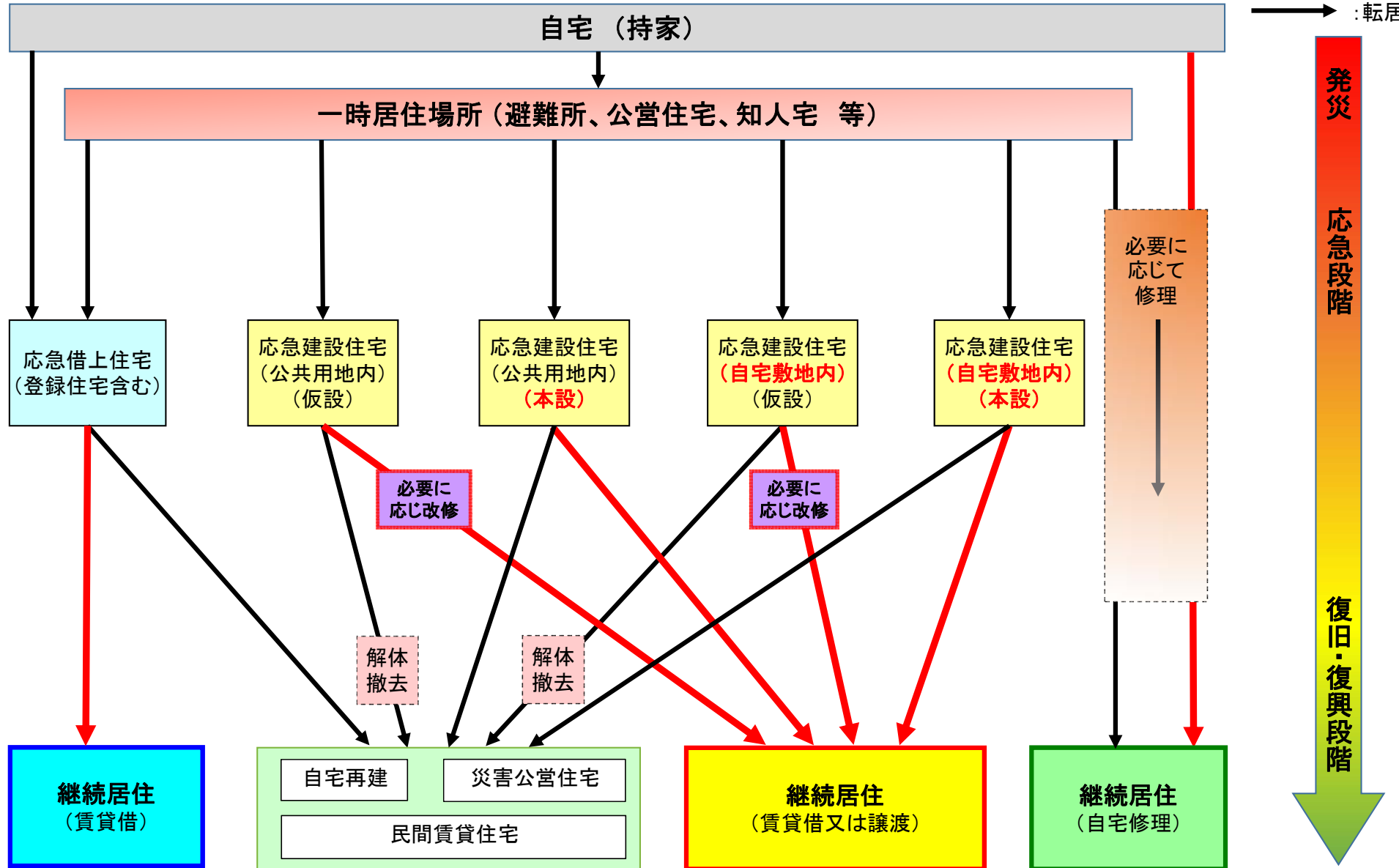
【5】復興まちづくりとの連携

① 復興方針・復興計画と連携した住まいの多様な供給の選択肢の事前検討

【多様な住まいの供給の選択肢(持家世帯)】

※ **本設** : 建築基準法の本設の建築基準に適合する同法第85条第2項の「応急仮設建築物」

→ (赤) : 継続
→ (黒) : 転居



発災

応急段階

復旧・復興段階



※大規模災害発生時には、応急的・一時的な住まいでの生活が長期化することが想定されることから、建築基準法の本設の建築基準に適合した住宅を応急建設住宅として供給すること、また応急建設住宅を自宅敷地内に供給することも選択肢の一つとして考えられる。この場合、災害救助法との整合性を検討した上で、供給に要する時間、コスト、地域性、立地、敷地の長期使用性、供給体制、確認審査・検査体制など、様々な観点から大規模災害の発生時のフィジビリティを考慮しつつ、検討を行う必要がある。

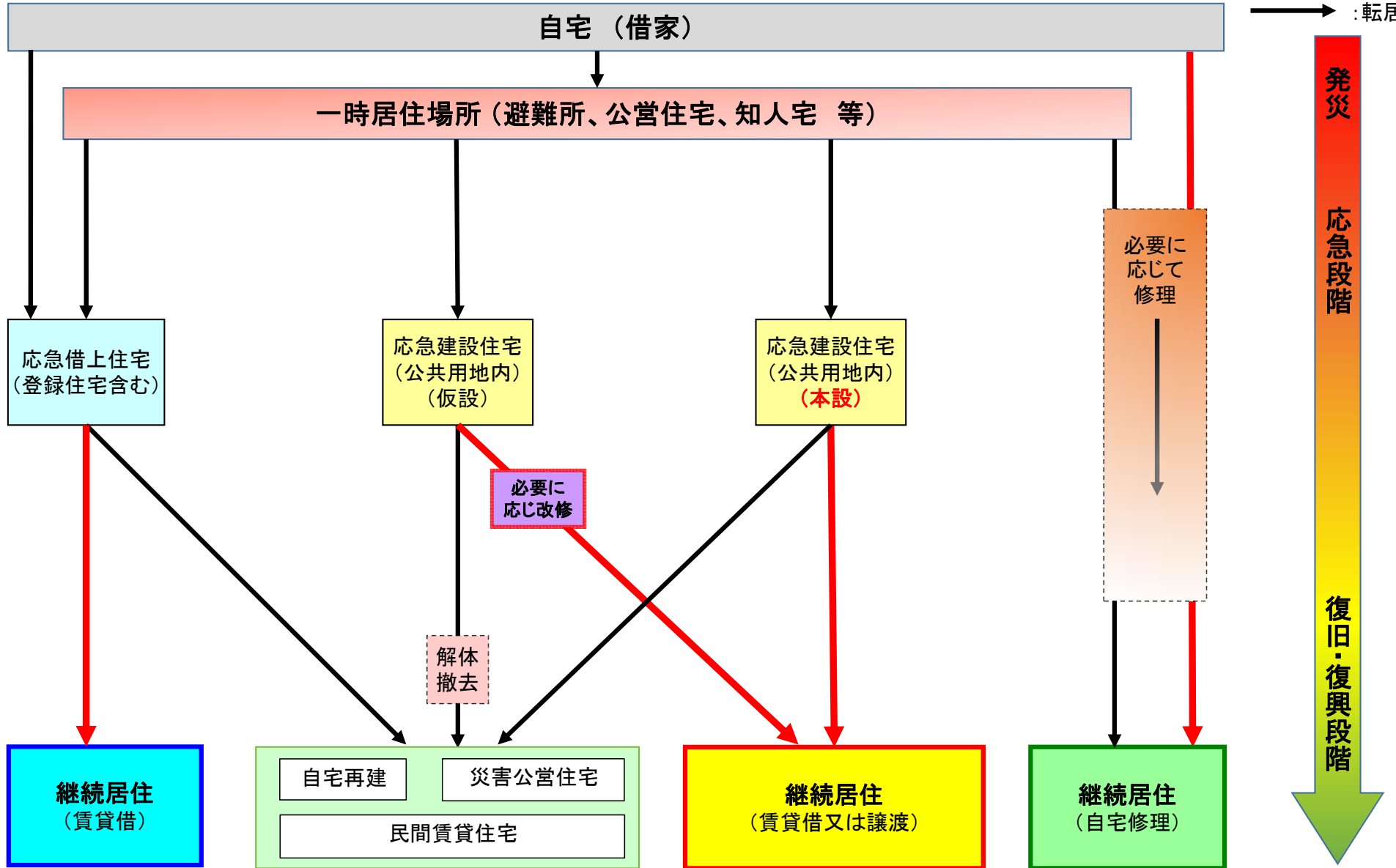
【5】復興まちづくりとの連携

① 復興方針・復興計画と連携した住まいの多様な供給の選択肢の事前検討

【多様な住まいの供給の選択肢(借家世帯)】

※ **本設** : 建築基準法の本設の建築基準に適合する同法第85条第2項の「応急仮設建築物」

→ (赤) : 継続
→ (黒) : 転居



※大規模災害発生時には、応急的・一時的な住まいでの生活が長期化することが想定されることから、建築基準法の本設の建築基準に適合した住宅を応急建設住宅として供給することも選択肢の一つとして考えられる。この場合、災害救助法との整合性を検討した上で、供給に要する時間、コスト、地域性、立地、敷地の長期使用性、供給体制、確認審査・検査体制など、様々な観点から大規模災害の発生時のフィージビリティを考慮しつつ、検討を行う必要がある。

【5】復興まちづくりとの連携

② 応急建設住宅の有効活用等（改修して有効活用、自宅敷地への供給）

【応急建設住宅の有効活用の事例（福島県）】

➤ 福島県では、応急建設住宅の供与期間終了後に、当該住宅を移築して建築基準法の本設の建築基準に適合させ、移住・二地域居住を推進するための住宅として有効活用する市町村に対し、“お試し住宅”等のモデルプラン（移築後の間取り等）の作成等の支援を実施。

福島県による仮設住宅を活用した移住・二地域居住の推進
～仮設住宅を再利用した“お試し住宅”等を整備する市町村に対する支援～

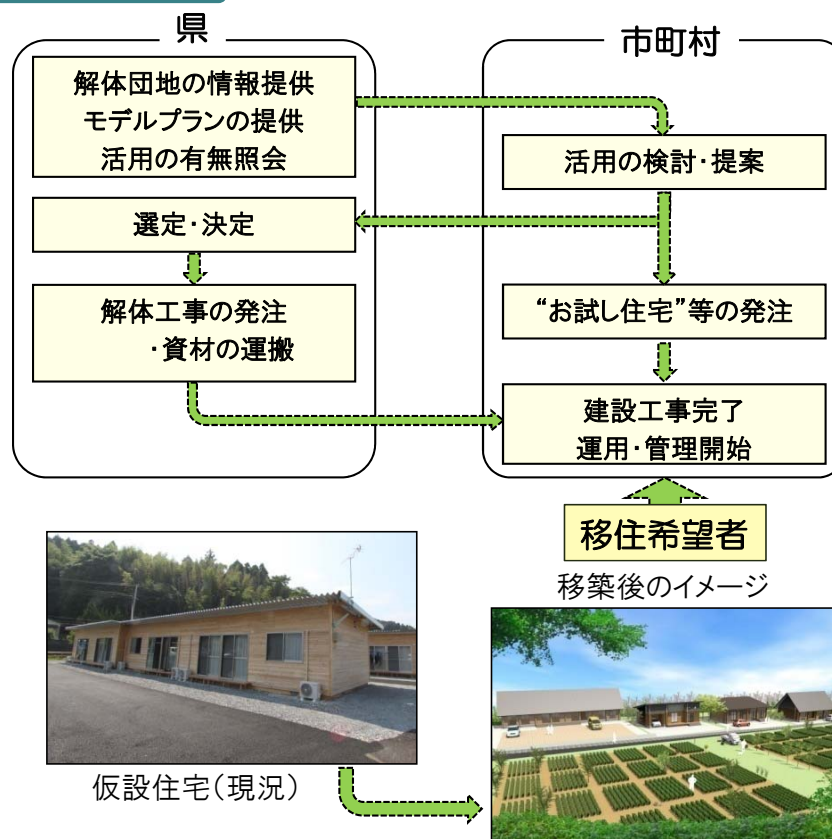
取組の目的

- 移住希望する方が、県内に長期滞在してもらうことで、地域の良さを実感できるとともに地域住民との融和が図られます。
- 仮設住宅を活用することで、市町村が実施する低価格・低投資かつ環境にやさしい“お試し住宅”等の整備を支援します。

取組の内容

1. 市町村が策定した活用計画に基づき、条件の整った箇所から事業を実施します。
2. “お試し住宅”等のモデルプラン（移築後の間取り等）を作成し、市町村へ提供します。
3. 仮設住宅の解体・資材の運搬を行います。（上記市町村には、用地確保や再築、道路・水道等インフラ整備を実施していただきます）

取組のイメージ



〔福島県提供資料より内閣府作成〕

【5】復興まちづくりとの連携

② 応急建設住宅の有効活用等（本設の建築基準に適合させて応急仮設建築物として供給）

【災害救助法第4条第1項第1号の「応急仮設住宅」と建築基準法第85条第2項の「応急仮設建築物」】

- 災害救助法第4条第1項第1号に規定する「応急仮設住宅」は、一般的には建築基準法第85条第2項に規定する「公益上必要な用途に供する応急仮設建築物」として建築される場合、同法に基づく建築確認・完了検査・定期報告が不要となるほか、建築材料、防火・避難、建築設備等に係る単体規定の一部と、形態規制等の集団規定が適用除外となる。
- 応急仮設住宅を設置する都道府県等が、その判断の下に、その供与期間を超えて継続して**恒久住宅**として被災者に提供しようとする場合は、住宅の基礎等への追加工事等により建築基準法の現行規定に適合させることができれば、国に協議することなく、存続させることが可能。（平成26年度の「地方分権改革に関する提案募集」への内閣府・国土交通省による回答より）

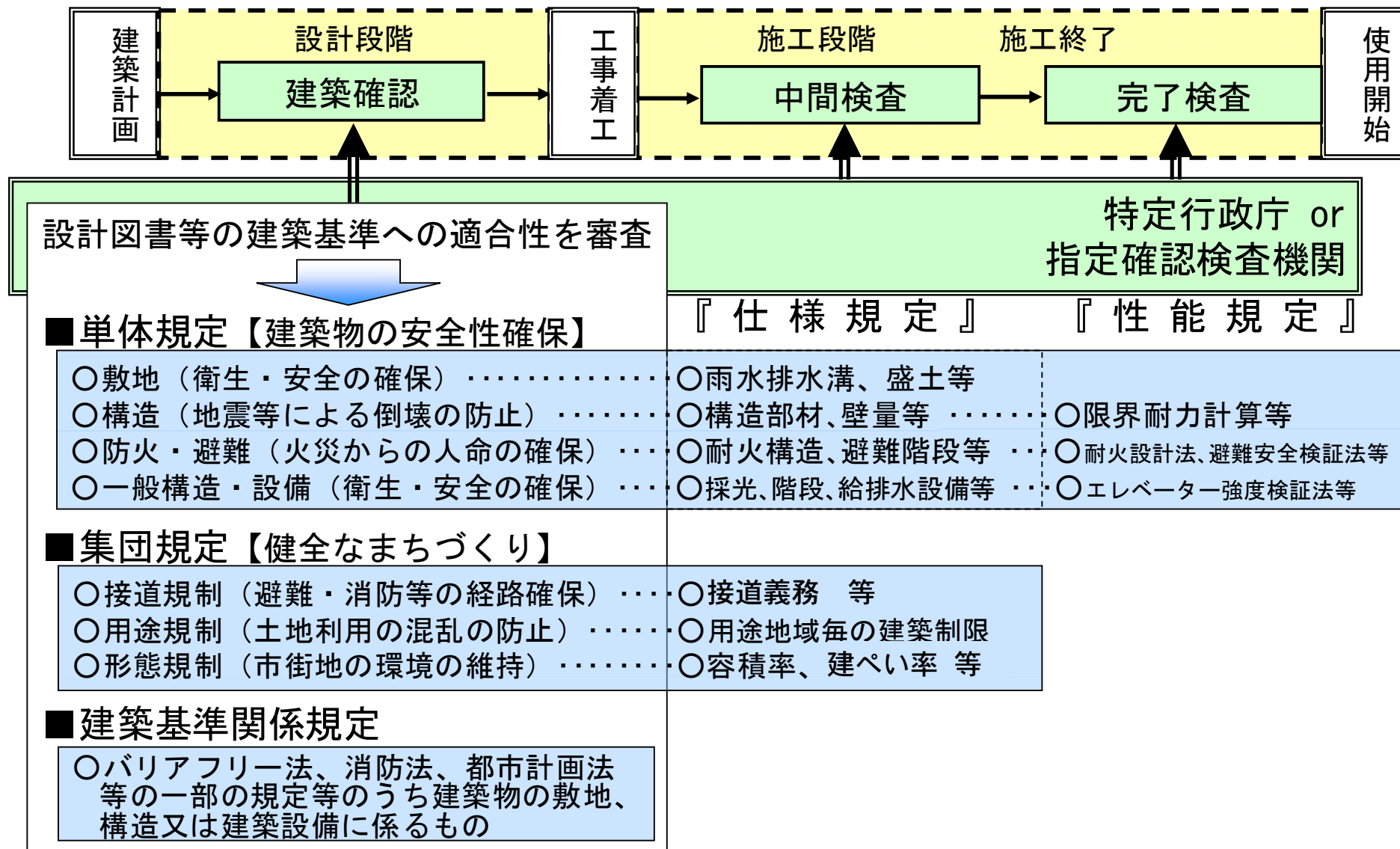
【建築基準法における恒久的な建築物と仮設建築物の適用関係】

	恒久的な建築物 として建築する場合 （『本設』）	非常災害があった場合において、 発生区域等で1か月以内に応急の修繕や、 災害救助のための建築物や被災者が自ら使用 するための建築物（延べ面積30㎡以内）を建築 する場合	災害があった場合において 公益上必要な用途に供する応急仮設建築物 （応急仮設住宅含む）として建築する場合
根拠規定	建築基準法	建築基準法第85条第1項	建築基準法第85条第2項
必要な手続	○建築確認 ⇒必要 ○完了検査 ⇒必要 ○定期報告 ⇒必要	○建築確認 ⇒不要 ○完了検査 ⇒不要 ○定期報告 ⇒不要	○建築確認 ⇒不要 ○完了検査 ⇒不要 ○定期報告 ⇒不要
適合が求められる建築基準	○単体規定 ・構造耐力、建築材料、防火・避難、採光、換気、建築設備 等 ○集団規定 ・接道、用途、形態 等	○単体規定 ⇒適用除外 ○集団規定 ⇒適用除外（※防火地域内の建築は不可）	○単体規定 ・構造耐力、採光、換気 等 ※建築材料、防火・避難、建築設備等に係る 単体規定の一部は適用除外 ○集団規定 ⇒適用除外
存続期間	（特段の定めなし）	○3ヶ月を超えて存続しようとする場合、特定行政庁の許可が必要。 ○許可後2年間、存続が可能。（当初と併せて最長で2年3ヶ月） （※東日本大震災においては、特定非常災害として政令で指定されたため、応急仮設住宅は、更に1年を超えない範囲で許可の期間延長が可能。また、東日本大震災復興特別区域法を適用することにより、応急仮設建築物についても、更に1年を超えない範囲で許可の期間延長が可能。）	

【5】復興まちづくりとの連携

② 応急建設住宅の有効活用等（本設の建築基準に適合させて応急仮設建築物として供給）

【建築基準法における建築基準と使用開始までの手続きフロー】



【 建 築 基 準 】

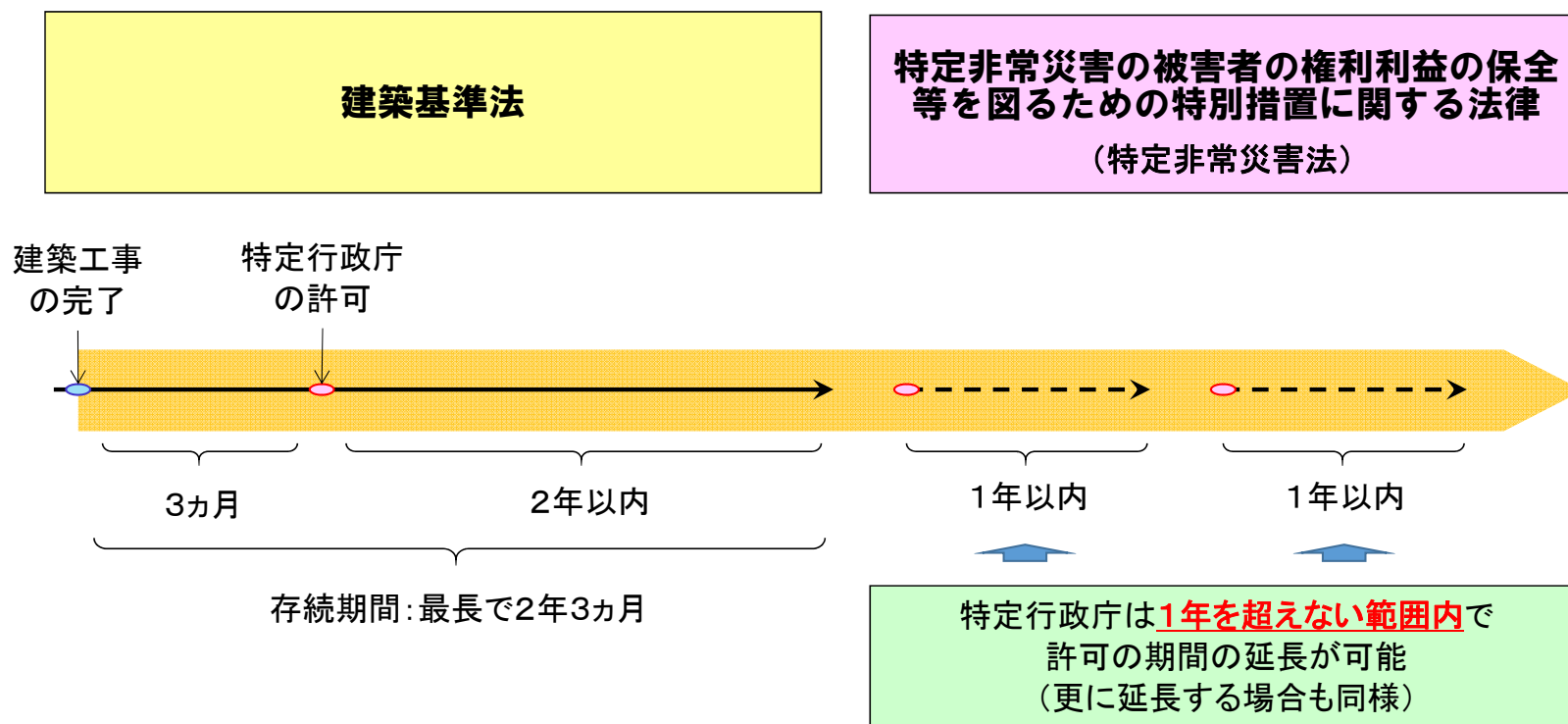
【出典：国土交通省HP】

【5】復興まちづくりとの連携

② 応急建設住宅の有効活用等（本設の建築基準に適合させて応急仮設建築物として供給）

【建築基準法第85条第2項の「応急仮設建築物」の存続期間】

- 建築基準法第85条第2項の「応急仮設建築物」である応急仮設住宅の存続期間については、建築基準法に基づき、建築工事を完了して3か月以内に特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、2年以内の期間を限って存続の許可をすることができることから、最長で2年3か月とされている。
- この存続期間については、著しく異常かつ激甚な非常災害を対象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第7条を適用することにより、さらに1年ごとに特定行政庁の許可を受けることで延長可能。
※ 阪神・淡路大震災(平成7年)、新潟県中越地震(平成16年)、東日本大震災(平成23年)について適用。



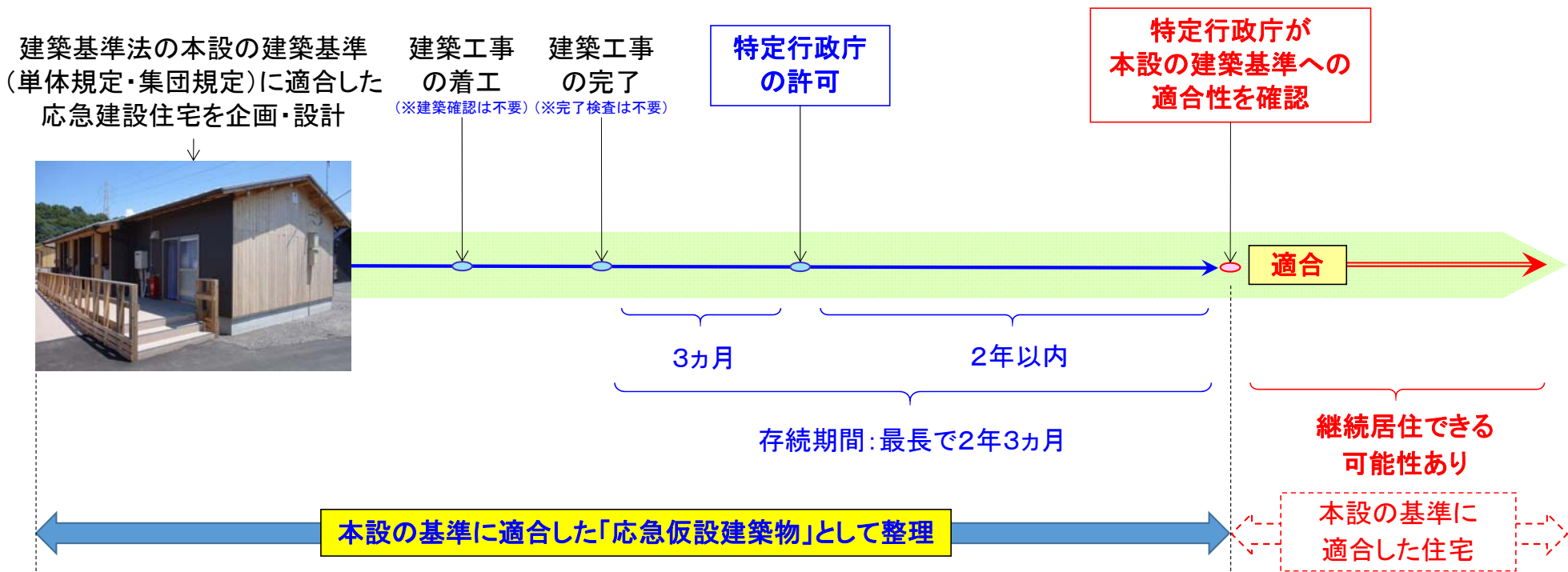
【5】復興まちづくりとの連携

② 応急建設住宅の有効活用等（本設の建築基準に適合させて応急仮設建築物として供給）

【当初から建築基準法の本設の建築基準に適合した応急建設住宅の供給と継続居住の可能性】

- 建築基準法の本設の建築基準(単体規定・集団規定)に適合していても、建築基準法第85条第2項の「応急仮設建築物」として建築することは可能であり、同条第3項に基づく工事完了後3月以内の特定行政庁の許可に際して安全性等の確認が取れれば、その後2年間は存続可能である。
- 上記許可に係る存続可能な期間が過ぎる前に、当該住宅が建築基準法の本設の建築基準に適合していることが確認できれば、継続して居住できる可能性がある。
- また、建築基準法の本設の建築基準への適合を考慮したモデル的な応急建設住宅の建築計画・工法・工期・コスト等についてあらかじめ検討を行い、計画から工事完了までの時間を可能な限り短縮できるようにしておく必要がある。

当初から建築基準法の本設の建築基準に適合した応急建設住宅の供給とシームレスな活用のイメージ



【5】復興まちづくりとの連携

② 応急建設住宅の有効活用等（本設の建築基準に適合させて応急仮設建築物として供給）

【熊本地震における応急建設住宅の工事期間・建設コストの比較】

- 熊本地震において供給された応急建設住宅4,303戸のうち、一般的なプレハブの応急建設住宅（以下「プレハブ仮設」）は3,620戸（約84%）、鉄筋コンクリート造の基礎にて建設した木造仕様の応急建設住宅（以下「木造仮設」）は683戸（約16%）となっている。
- 木造仮設については、過去の災害で検討され実際に建設された仮設住宅の図面等を参考にしたことから、計画から工事着工までの期間は、規模や立地等が同じような条件のプレハブ仮設とほぼ変わらなかった。
- 工事着工から工事完了までの期間（工事期間）については、土地の造成の有無、職人の確保状況、天候状況等により大きく左右され、一概に比較はできないが、単純に全団地で平均すると、鉄筋コンクリート造の基礎の木造仮設は約71日、木杭のプレハブ仮設は約45日となっている。なお、木造仮設によっては、プレハブ仮設の平均の工事期間と同程度の期間で工事が完了したものもある。
- 木造仮設の平均の建設コストは、建物のみで約622万円、敷地造成費込み（解体費は含まない）で約807万円、プレハブ仮設の平均の建設コストは、建物のみで約379万円、敷地造成費込み（解体費を含む）で約796万円となっている。

【熊本地震において比較的迅速に供給された木造仮設の例】

木造仮設①【宇城市当尾団地】(30戸)



- ・工事期間 : 42日
- ・建設コスト(敷地造成費込み、解体費除く)
: 約750万円/戸

木造仮設②【西原村小森第1団地】(30戸)



- ・工事期間 : 47日
- ・建設コスト(敷地造成費込み、解体費除く)
: 約800万円/戸

【5】復興まちづくりとの連携

③ 自力再建に向けた用地の確保

【住宅移転に係る支援制度】

- 被災後の住宅移転に係る国庫補助事業として、**防災集団移転促進事業**と**がけ地近接等危険住宅移転事業**がある。
- **がけ地近接等危険住宅移転事業**は、制度的には発災前の予防的措置を意識したものであるが、発災後に地盤が緩むなどして地方公共団体が災害危険区域と指定した場合は、活用することも可能となる。

事業名	防災集団移転促進事業	がけ地近接等危険住宅移転事業(住宅・建築物安全ストック形成事業)
事業概要	災害が発生した地域又は災害危険区域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を促進するため、当該地方公共団体に対し、事業費の一部補助を行い、防災のための集団移転促進事業の円滑な推進を図る事業	がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転を行う者に対し補助金を交付する地方公共団体に対して交付金を交付する事業
補助要件	(1)対象区域 ・ 移転促進区域(※) ※ 災害が発生した地域又は災害危険区域(建築基準法第39条)のうち、住民の生命、身体及び財産を災害から保護するため住居の集団的移転を促進することが適当であると認められる区域 (2)採択要件 ・ 住宅団地の規模が10戸以上である、移転しようとする住居の数が20戸を超える場合はその半数以上であること	(1)対象区域 ・ 建築基準法第39条第1項又は第40条に基づく条例により建築が制限される区域 ・ 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第8条に基づき指定された「土砂災害特別警戒区域」 (2)採択要件 ・ 事業計画に基づく移転であること ・ 既存不適格住宅、又は建築後の大規模地震、台風等により安全上の支障が生じ、特定行政庁が是正勧告等を行った住宅であること
補助対象	(1)住宅団地の用地取得造成 (2)移転者の住宅建設・土地購入に対する補助(借入金の利子相当額) (3)住宅団地の公共施設の整備 (4)移転促進区域内の農地等の買い取り (5)住宅団地内の共同作業所等 (6)移転者の住居の移転に対する補助	(1)除却等費 ・ 危険住宅の除去などに要する費用で撤去費、動産移転費、仮住居費、跡地整備費等(限度額:802千円/戸) (2)建設助成費 ・ 危険住宅に代わる新たな住宅の建設(購入を含む)のため、金融機関等から融資を受けた場合の利息に相当する額 ・ 借入利率:年8.5%を限度、限度額:4,150千円/戸(建物3,190千円/戸、土地960千円/戸) ※ ただし、特殊土壌地帯、地震防災対策強化地域、保全家10戸未満の急傾斜地・崩壊危険区域、出水による災害危険区域及び日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法第3条第1項に基づき指定された推進地域の場合:7,227千円/戸(建物4,570千円/戸、土地2,060千円/戸、敷地造成597千円/戸)
事業実施主体	市町村(特別な場合は都道府県)	市町村(市町村が事業主体となりがたい事情がある場合は都道府県)
補助内容	補助率 3/4	交付率 1/2
事業イメージ		

【5】復興まちづくりとの連携

③ 自力再建に向けた用地の確保

【防災集団移転促進事業における既往の特例措置】

➤ 過去の防災集団移転促進事業において、東日本大震災及び新潟県中越地震の被災地については下記の特例措置が講じられた。

防災集団移転促進事業における過去の特例措置

<p>東日本大震災 (平成23年)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆移転する被災者の負担の軽減 <ul style="list-style-type: none"> • 住宅団地における住宅建設等補助の限度額引き上げ（406万円→722.7万円） ◆被災自治体の財政負担の一層の軽減 <ul style="list-style-type: none"> • 住宅団地の用地取得造成費の限度額の引上げ • 用地取得造成費の単価に23,980円/m²を加算 • 国土交通大臣が認める場合は、限度額を適用除外 • 国土交通大臣が認める場合は、住宅団地の公共施設整備費の限度額を適用除外 • 補助対象経費の合算限度額を撤廃 • 復興交付金及び震災復興特別交付税による地方負担の解消 ◆住宅団地への多様な施設の立地促進 <ul style="list-style-type: none"> • 住宅団地の分譲住宅敷地等の用地取得造成費を補助対象に追加（国土交通大臣が認める場合で、用地取得造成費から譲渡価格を控除した額が補助対象） • 公益的施設用地の取得造成費を補助対象に追加 ◆被災地の状況への対応 <ul style="list-style-type: none"> • 住宅団地の戸数要件の緩和（10戸以上→5戸以上、移転住居数の半数以上（国土交通大臣が認める場合は適用除外）） ◆道県の役割の拡大 <ul style="list-style-type: none"> • 事業計画策定主体に道県を追加
<p>新潟県中越地震 (平成16年)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆移転する被災者の負担の軽減 <ul style="list-style-type: none"> • 一般地域よりも高い補助基本額（「特殊土壌地帯」と同様の措置）を適用 ◆被災地の状況への対応 <ul style="list-style-type: none"> • 移転先の住宅団地の最低規模を現行の10戸以上から5戸以上に緩和

〔国土交通省資料より内閣府作成〕

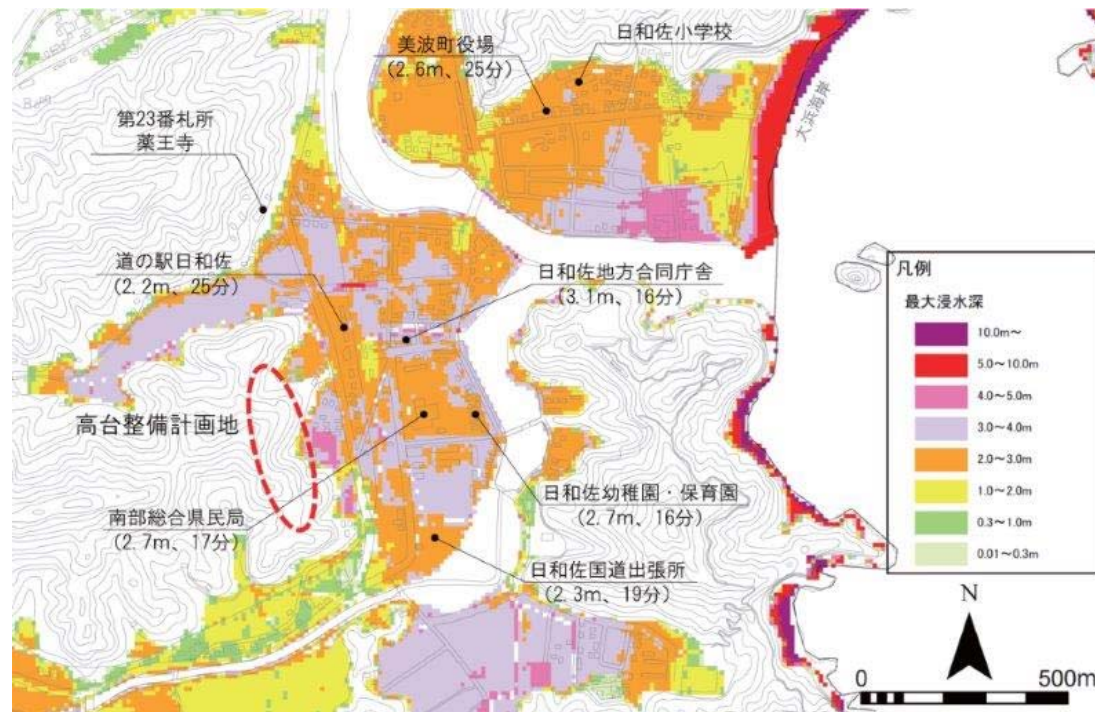
【5】復興まちづくりとの連携

③ 自力再建に向けた用地の確保

【津波被害の想定に基づく移転候補地の事前検討(徳島県美波町)】

- 徳島県美波町では、津波浸水想定に基づき、集合住宅や町営住宅を高台に整備する計画を進めている。
- 住宅以外では、災害拠点や要配慮者利用施設となる公共施設等についても、その重要性や耐震性、移転に際する住民への影響等を総合的に考慮して、優先度が定められて段階的に整備を進める予定である。

市街地の浸水想定結果及び高台整備計画地(赤枠内)



高台の配置イメージ

幼稚園・保育園については、自転車や歩きでの送迎が想定されることから、国道からのアクセス等に配慮が必要である



[美波町資料より内閣府作成]