

被災者の住まいの確保に関する検討課題等 (主に応急仮設住宅・住宅の応急修理関係)

参考資料

I . これまで指摘されている課題等

応急仮設住宅の現状について

基本的な考え方

○住宅を再建できるまで
応急的・一時的住まい
(仮住まい)の確保

○現物提供が原則

○資力要件

制度当初の取扱い

○「雨露をしのぐ」ため最低限の広さ、
機能等を具備(必要最低限の面
積、費用の上限を設定)

○提供できる期間は2年

○応急建設住宅が原則

○厳格に運用

現行の取扱い(特に東日本大震災において)

○日常生活の場
⇒・機能向上(暖房機能の追加等)
・「コミュニティ」確保

○コストの上昇

○入居期間の長期化(2年超)

○短期間での大量供給が難しい、建
設用地が不足(一方で、大都市にお
ける大量の空き家の存在)の場合
⇒ 民間賃貸住宅の活用

○住家被害の程度のみで判断

○他の施策(低所得者対策等)とのバランス

○応急仮設住宅の退去の取扱い

災害救助法(抄)

■災害救助法(昭和二十二年十月十八日法律第百十八号)(抄)

(目的)

第一条 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)

第二条 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（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一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)

第四条 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

二～十 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。

■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 (平成二十五年十月一日内閣府告示第二百二十八号)(抄)

(収容施設の供与)

第二条 法第四条第一項第一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 一戸当たりの規模は、二十九・七平方メートルを標準とし、その設置のため支出できる費用は、二百五十三万円以内とすること。

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五十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ととし、一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生活上特別な配慮を要する複数のものに供与する施設（以下「福祉仮設住宅」という。）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 災害発生の日から二十日以内に着工し、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（昭和二十五年法律第二百一号）第八十五条第三項又は第四項に規定する期限までとすること。

Ⅱ．応急仮設住宅等の現状と 関係者からの主な指摘事項

応急仮設住宅の仕様の見直しに係る要望事項の例①

■規模

- 標準的な住戸規模については、厚生労働省の告示で29.7㎡と定められており、9坪程度が目安となっているが、東日本大震災において、浴槽、キッチンユニット等で、汎用品より規格が小さく、市場での供給量の少ない製品が用いられ、供給速度への影響も生じたことから、汎用品の機器等の使用を想定した、一定程度の標準規模の見直しが必要である。
- また、各所手すりの設置や浴室出入り口の段差解消等のバリアフリー対応は当初から標準仕様にするとともに、車いす利用等も考慮した玄関幅の検討とあわせた一定程度の標準規模の見直しを行う。
- なお、これらの見直しにあたっては、コストや工期の他、用地不足にもつながる可能性も考慮する。
- 収納場所の不足等の指摘への対応として、屋外倉庫、共用倉庫、天井裏収納、床下収納等により、可能な範囲で確保することが望まれる。なお、ロフトの設置による工夫もある。

■住戸プラン

- 現在の標準的な住戸規模29.7㎡(9坪)に対して、住戸プランは2DKが最も標準的なプランとして建設されているが、様々想定される家族形態などに応じて、2DK以外にも1DKや3K等のバリエーションをつけるなど柔軟に対応することが必要である。

■構造種別

- 大量供給が必要となり、多様な供給主体を想定した場合、木造、鉄骨造等、さまざまな構造が考えられる。
- 鉄骨造については、特に寒冷地において冬季にフレームが熱橋となって結露等を生じる恐れがあるため、フレームが露出しないよう断熱材の外貼りもしくは内貼りを措置すべきと考えられる。

■住戸形式・2階建て等

- 長屋形式の戸境壁等における遮音性能については、入居者の改善要望が大きく、コストと工期を踏まえつつ、遮音性能を上げるための改善を検討すべきである。
- 用地が限定される場合に備え、2層、3層の応急仮設住宅の仕様について、予め検討しておく必要がある。
- 東日本大震災において、ハウスメーカー系においては、生産ラインを変更し、あえて仮設仕様にすることで生産に時間を要したり、資材調達が困難になったケースが認められたため、アパート等で使用される汎用品の住宅形式のものでの供給を検討する必要がある。

応急仮設住宅の仕様の見直しに係る要望事項の例②

■各部仕様

- 屋根については、夏場の日射による温度上昇を抑制する措置（遮熱、断熱措置）を行う。
- 居室の開口部については、外との出入りやコミュニティ等の観点から、「腰窓」ではなく「掃き出し窓」を設ける。ただし、豪雪地では、積雪の深さを考慮する。
- 玄関については、通風等の観点から、「網戸」を標準仕様とする。「畳の間」を標準仕様とし、畳よせの設置を検討する。
- 地域性を踏まえつつ、窓の二重サッシ又はペアガラスを原則標準仕様とする。
- 「庇」の設置や長さ、「物干し場」のフックの取り付け位置等について改善する。
- 玄関・出入り口の向きは、住棟ごとに向かい合わせにできるようなバリエーションを用意する。

■設備水準

- 空調については、東日本大震災では一部の住戸でエアコンを2台設置しており、それを踏まえた配線等の仕様を検討する。一方、居室間の間仕切り壁の工夫によって、エアコン1台でも複数室を空調できるようにすることも検討すべきものと考えられる。
- 給湯については、これまでどおり浴室、洗面、キッチンの3点給湯とし、浴室について追い焚き付き機能を検討する。
- 浴室のシャワーの取り付け位置は、浴槽上の壁面ではなく、洗い場側の壁面に設置する。
- 浴槽にためた残り湯を洗濯水に使えるように、浴室と洗濯機の位置に配慮した平面計画とする。
- 井水利用の可能性、浄化槽の必要性等について、リスト化された建設用地について事前に整理しておく。

■バリアフリー対応等

- 扉の開き方（引き戸または片開き）や玄関扉等の幅への配慮、玄関・トイレ・浴室以外にも必要な部分への手すりの設置等に配慮する。
- トイレ・浴室等の出入り口の段差解消や入浴しやすい浴槽のまたぎの深さについて、実現性を含め検討する。
- 敷地通路のアスファルト舗装は標準とし、出入り口のスロープについて、一定割合で設置するなど、必要に応じて設置を行う。なお、住戸が長屋形式の場合は、棟の端にスロープを設置し、各住戸の玄関前を廊下で繋ぐことにより、棟全体でスロープを共有できるようにするなどの工夫を行う。
- 地域の高齢者・障害者率等から福祉仮設住宅の想定戸数及びサポート拠点の想定棟数とそれらの仕様を予め定めるとともに、想定される運営者との協定等の検討を進める（保健福祉部局等に検討を要請する）。

応急仮設住宅の仕様の見直しに係る要望事項の例③

■寒冷地・積雪地仕様

出典：「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

- 寒冷地においては、温暖地に比べ壁、窓、天井、床の断熱措置の引き上げ、配管の凍結防止措置、風除室の設置等を行う。浄化槽について、地上設置型とする場合は断熱材で覆うか、半埋め込みとするなどの検討を行う。
- さらに積雪地においては、雪荷重を考慮した基礎の増設や屋根・庇の形状の工夫、雪下ろしや除雪作業の際の転落防止のためのハンゴ固定の措置等を行う。また、堆雪スペースの確保や除雪車が通行できる道幅の確保、室外機を上部に設置する等の配慮を行う。

■その他

- 日よけ、緑のカーテンなど、暑さ対策の付加的な措置を用意する。
- 集会室、談話室、ベンチ、あずまやなどを設けることは仮設住宅地内のコミュニティ形成に寄与するため、コミュニティ施設を一定程度設ける。
- 上述のような付加的措置については、応急仮設住宅本体の建設事業者以外のNPO法人や住民団体による対応事例もある。
- 地域や敷地状況に応じ、ネットの設置など適切な耐風対策を行う。
- 住民の防犯・安全対策の観点から、各住戸への呼び鈴設置、各住戸・集会所・談話室への火災報知器の設置、集会所・談話室にAED（自動対外式除細動器）、外灯等を標準仕様とする。
- 消防水利（消火栓や防火水槽等）の無い団地の場合については、予め消防機関と協議し、それでもなお防火水利が確保できない時は、それに代替する設備（消火器全戸配布、受水槽への消火栓設置など）を検討する。
- また、追加工事については、本体工事とは異なる事業者への発注によって実施することも検討すべきである。



玄関内外の手すり



住戸前の舗装、スロープの設置



風除室の設置



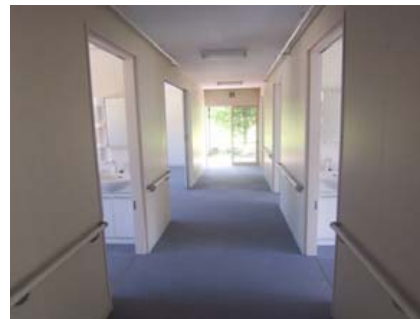
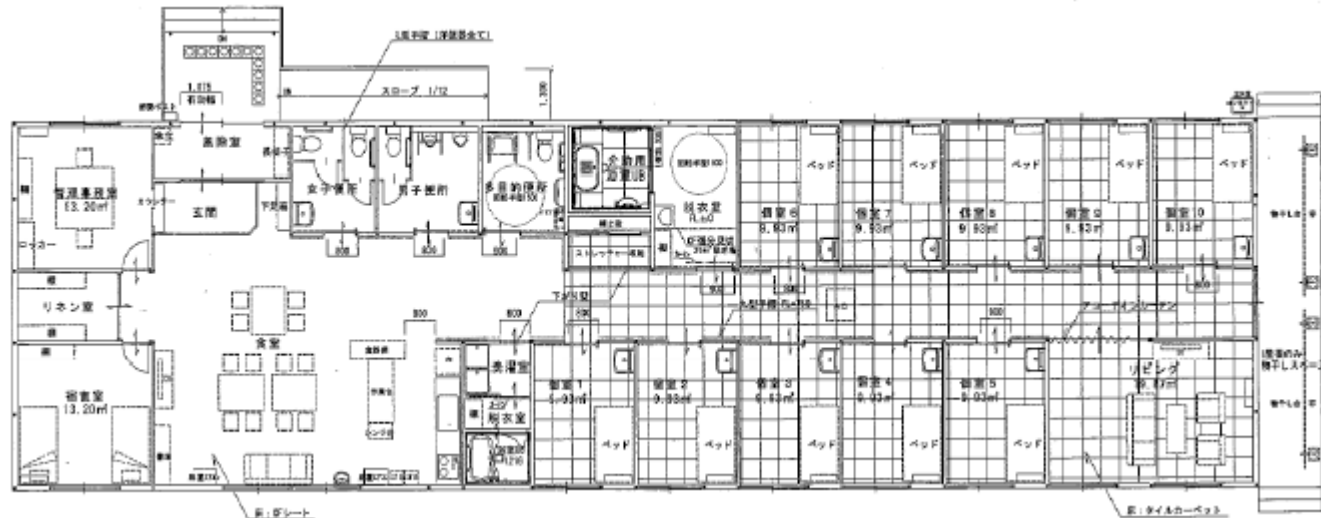
雪下ろしのための
金物の設置

高齢者等のための福祉仮設住宅の例

- 各県において、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。
- 応急仮設住宅の建設では、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。

■施設概要(岩手県の例)

- ・施設規模: 約300㎡ 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



被災者の生活環境の確保に関する取り組み事例

① 応急仮設住宅と仮設施設の併設(岩手県釜石市)

応急仮設住宅団地にクリニック付のサポートセンター、店舗等を配置し、生活に必要な機能を充実。

住棟を向合せの配置とし、近所付き合いの促進。



※東京大学高齢社会総合研究機構HPより引用



クリニック付サポートセンター



店舗

② 移動販売の実施(宮城県気仙沼市)

町内の若手グループが仮設住宅を回り定期的に移動販売を行うほか、事業所によっては、仮設住宅から送迎を行っており、町内外業者の移動販売も不定期に実施。



移動販売車

③ 移動手段の確保(宮城県石巻市)

市内中心部の仮設住宅を循環するバス路線を運行したほか、路線バスの利用が不便な地区から市内中心部へ向かう新規路線を運行。

応急仮設住宅の有効利用の例①

■改修による恒久化(長崎県)

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を踏まえ、2Kの木造仮設住宅86棟178戸について、1棟1戸の4DKの単独住宅として改修した。改修費用は事業主体である県が負担(3,000千円/棟)し、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。

※ きんもくせい32号(浅野弥三氏提供) / 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



改修による恒久化 ※

■他の用途への転用(長崎県)

雲仙普賢岳噴火災害における応急仮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、集会所設置の要望があり、県は応急仮設住宅の空き室の利用を認め、9団地10棟19戸を集会所として利用した。



恒久使用を前提に設計

■恒久使用を前提に設計(宮城県・福島県)

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。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。(宮城県)

通常は迅速・大量・安価に建設するため木製の杭を用いているが、軟弱地盤等の理由により、コンクリート基礎を敷設したものもある。(福島県)



基礎の敷設

■既存建築物の活用(鹿児島県)

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、応急仮設住宅として供与した。



既存建築物の活用

応急仮設住宅の有効利用の例②

■仮設住宅の海外への提供(阪神・淡路大震災)

被災者の「仮住まい」として初期の目的を達した阪神・淡路大震災の応急仮設住宅については、資源の有効活用を図る観点から可能な限り再利用することとし、原則として海外に提供することにより、国際協力に資することとした。

【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。

災害時における民間賃貸住宅の活用についての手引き(平成24年12月国土交通省・厚生労働省)

- 災害発生時に民間賃貸住宅を円滑に活用するため、東日本大震災等における対応を基に、現行の災害救助法を踏まえ、その手続等を整理
- 本編では応急仮設住宅として民間賃貸住宅を提供するための手続や留意事項等を四つの段階に分けて整理し、資料編では東日本大震災等において実際に使用された資料等を編纂

本手引き(本編)で設定した「4つの段階」と各段階において実施する事項

Step1 災害発生前

【概要】災害発生時に被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するために、平常時から実施する事項について整理

【災害発生前に実施する事項】

- ① 災害時民間賃貸住宅の活用に関する協定の締結
- ② 制度の周知
- ③ 住宅所有者、団体会員等のリストアップ作業

Step3 入居期間中

【概要】入居確定後に実施する事項について整理

【入居期間中に実施する事項】

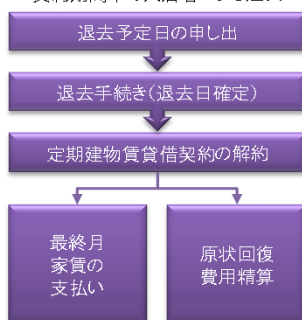
- ① 入居の確認(被災者の見守り)
- ② 家賃等の支払い(方法、明細(内訳)の発行、時期等)

Step4 退去時

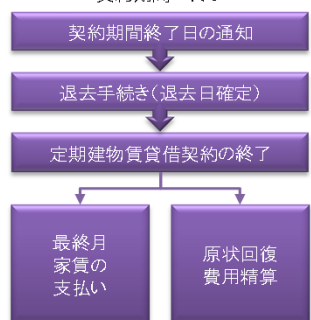
【概要】「①契約期間中の入居者による退去」と「②契約期間の終了による退去」に分け、実施する事項について整理

【退去時に実施する事項(パターンごと)のフロー】

契約期間中の入居者による退去



契約期間の終了

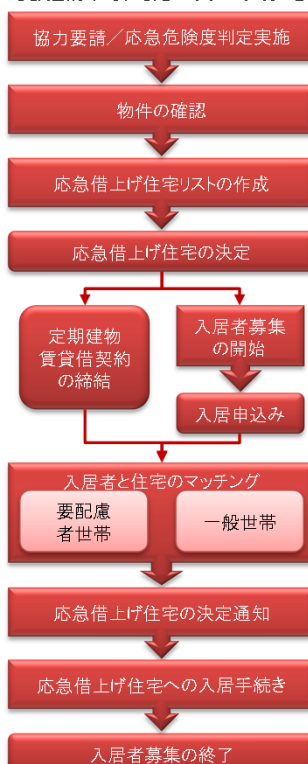


Step2 災害発生から入居確定

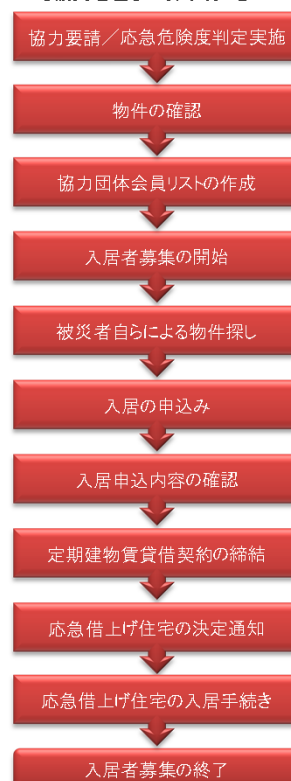
【概要】「①都道府県等がマッチングする方式」と「②被災者が自ら物件を探し、都道府県等に申請する方式」で整理。災害規模、応急建設住宅の設置戸数、行政の事務量等を踏まえ、いずれかの方式を選択(要配慮者世帯については、都道府県等によるマッチング方式)。

【災害発生から入居確定までに実施する事項(方式ごと)のフロー】

【都道府県等によるマッチング方式】



【被災者自らが探す方式】



災害時の民間賃貸住宅活用に向けた取組事例

■民間賃貸住宅借上げ事前登録制度(静岡県)

借上げ型応急住宅(既存の民間賃貸住宅の空き家を県が借上げ被災者に提供する応急仮設住宅)の取り扱いを希望する宅地建物取引業者と借上げ型応急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。

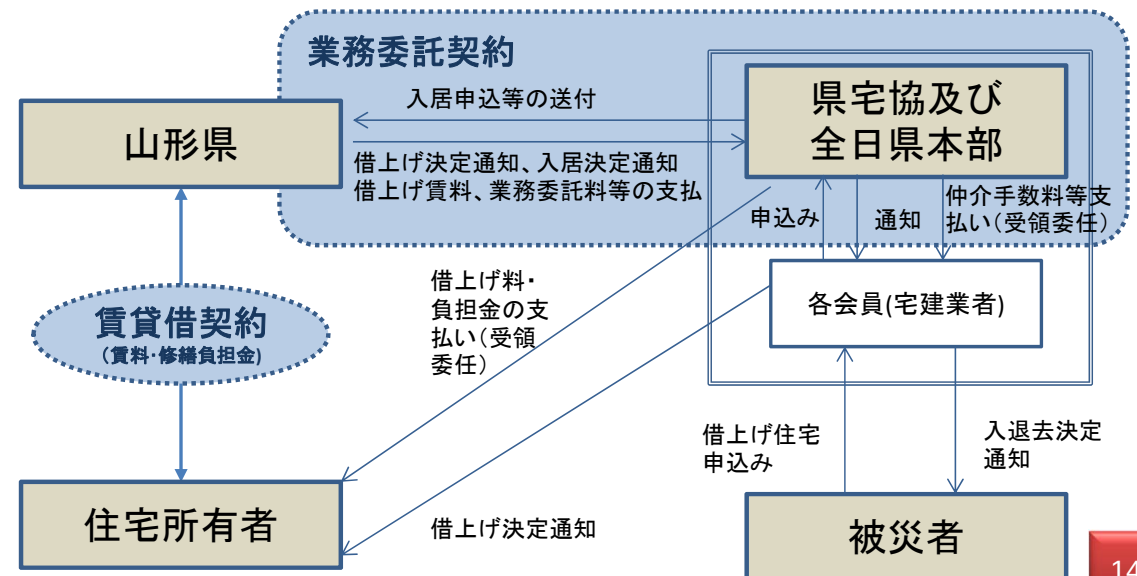
資料：(公社)静岡県宅地建物取引業協会、不動産BOX静岡



■借上げ住宅の家賃支払等の外部委託(山形県)

東日本大震災に伴う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、社団法人山形県宅地建物取引業協会及び社団法人全日本不動産協会山形県本部へ委託。

資料：山形県資料を基に作成



応急借上げ住宅の基準

■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

(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

■運用細則例の考え方

第2条(応急借上げ住宅の基準)関係

【第一号】 応急借上げ住宅の基準として、昭和56年以降に建設され、被災後に関係団体により賃貸住宅として使用可能な物件であるとの確認がなされている住宅としている。なお、昭和56年以前に建設された物件であっても耐震診断や耐震改修等により安全性が確認されている物件を対象とすることも考えられる。

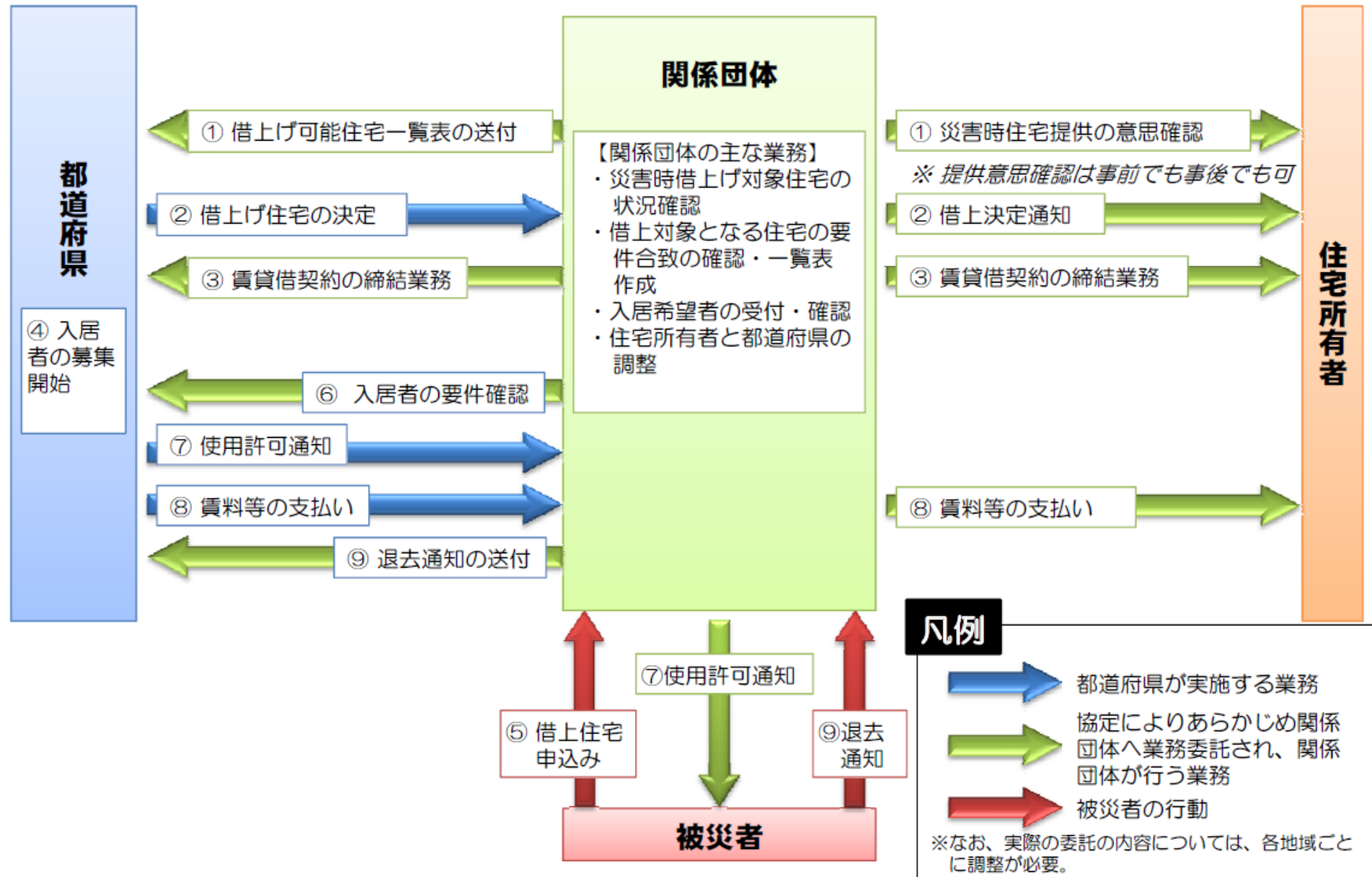
【第二号】 賃料については、地域の実情(実勢賃料)、間取り及び世帯人員数等を踏まえるとともに、公費負担の性格にも留意し定めること。

【第三号】 その他都道府県が、災害発生後に災害規模や被災地域の住宅事情に応じて、独自の基準を設定することを可能としている。

出典:「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 厚生労働省社会・援護局総務課長、国土交通省土地・建設産業局不動産課長、国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知)

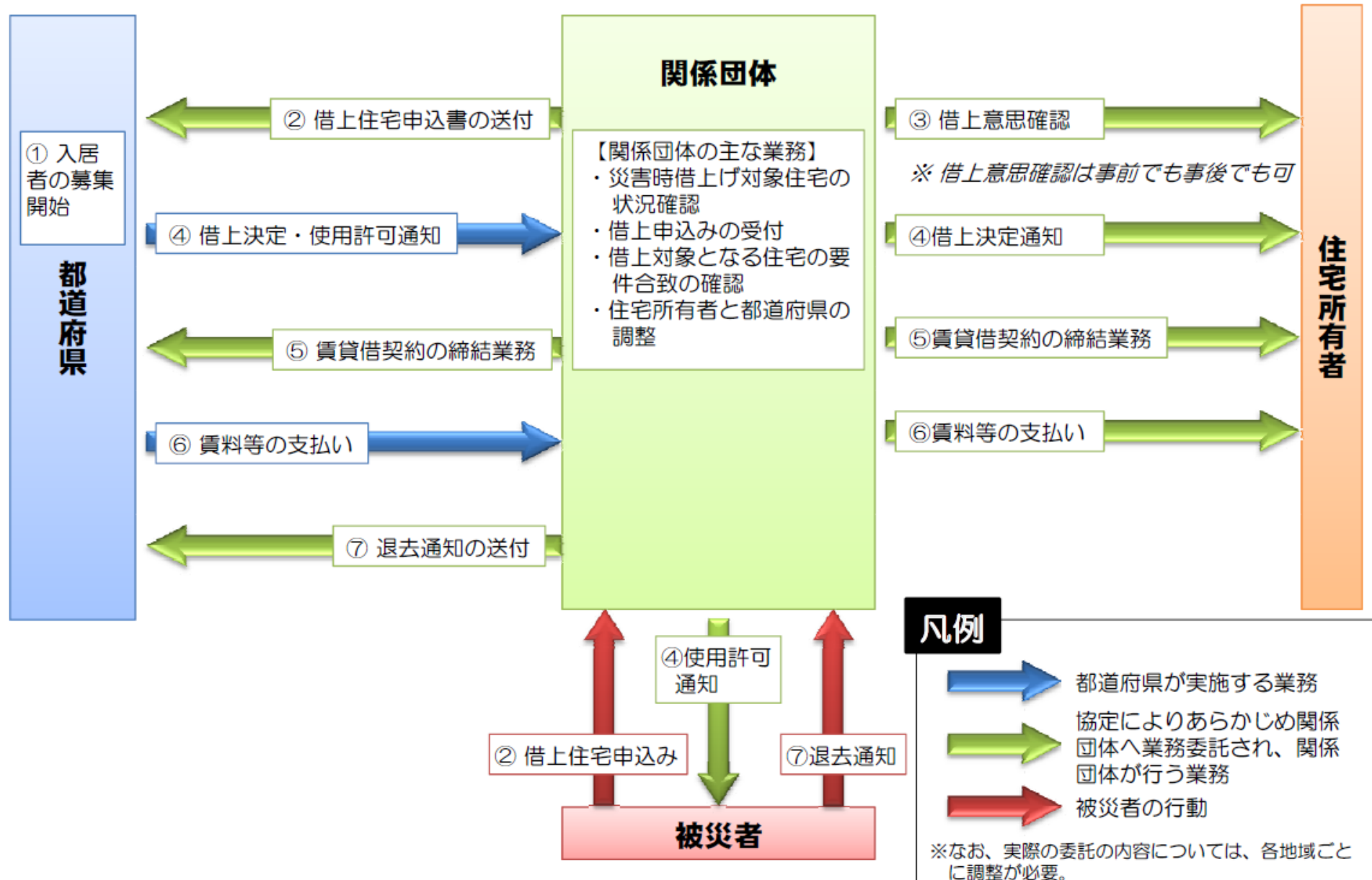
マッチング方式と被災者自らが探す方式①

■県自ら物件を借上げ、入居者を決定する方式



マッチング方式と被災者自らが探す方式②

■被災者自ら入居を希望する物件を申請する方式



住宅の応急修理の概要

1. 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。

2. 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) ≤ 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

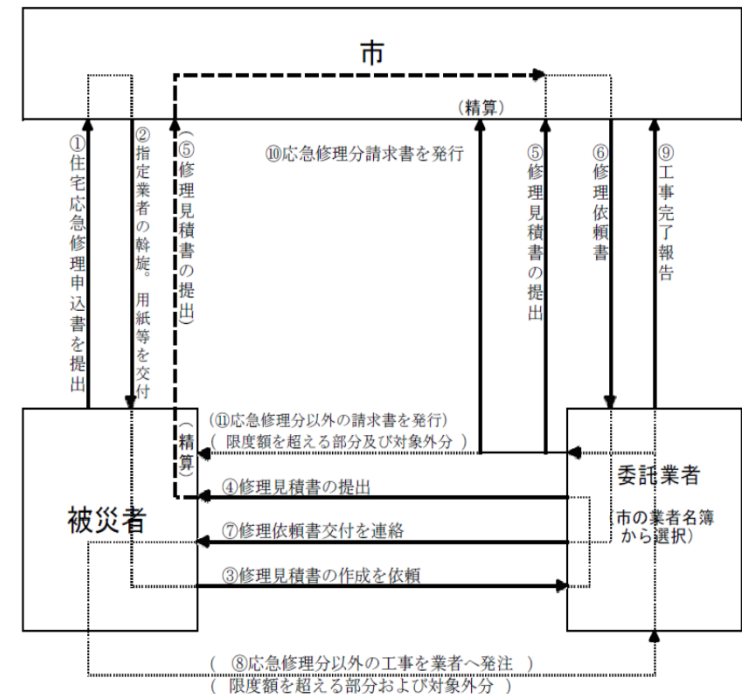
所得要件はない

3. 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。

4. 基準額

1世帯あたりの限度額は54万7千円以内



Ⅲ.「制度」のあり方に関する関係者からの 主な指摘事項（特に大規模災害時）

大規模災害時の建物被害

■過去の大規模災害

	住家全壊	住家半壊	応急仮設住宅
阪神・淡路大震災※ ¹ (平成7年)	104,906棟	144,274棟	48,439戸
新潟県中越地震※ ² (平成16年)	3,175棟	13,810棟	3,634戸
東日本大震災※ ³ (平成23年)	126,578棟	272,305棟	121,850戸 (H24.4.19時点)

■今後発災が想定される巨大災害

	建物被害(全壊・焼失)	備考
南海トラフ巨大地震※ ⁴	約2,382,000棟	東海地方が大きく被災するケース(地震動ケース(陸側)、津波ケース(ケース①)、冬・夕、風速8m/s)
首都直下地震※ ⁵	約610,000棟	都心南部直下地震Mw7.3、冬夕、風速8m/s

※ 1 阪神・淡路大震災について(確定報)／平成18年5月19日 消防庁

※ 2 平成16年(2004年)新潟県中越地震(確定報)／平成21年10月21日 消防庁

※ 3 平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)について(平成25年9月24日 緊急災害対策本部)

※ 4 南海トラフ巨大地震の被害想定について(第一次報告)(平成24年8月29日 防災対策推進検討会議 南海トラフ巨大地震対策検討WG)

※ 5 首都直下地震の被害想定と対策について(最終報告)(平成25年12月 中央防災会議 首都直下地震対策検討WG)

東日本大震災における応急仮設住宅の仕様

■東日本大震災では、応急仮設住宅の仕様について以下の対策を追加実施。

○寒さ対策：

・断熱材の追加、暖房器具の設置等

○バリアフリー対策：

・グループホーム型仮設住宅の建設

・住民の個別要望に応じて、手すりやスロープ等の追加等

○コミュニティ対策：

・集会場313棟、談話室400室を設置（被災3県）



追加工事による
外断熱



グループホーム型仮設住宅



玄関内外の
手すり



住戸前の舗装、スロープの設置

■一方で、浴槽、キッチンユニット等で、汎用品より規格が小さく、市場での供給量の少ない製品が用いられ、供給速度への影響も生じた。

■追加工事は手間がかかるとともにコストもかかるため、可能な限り必要な仕様は当初から決定しておくことが望まれる。

応急仮設住宅のハード面における追加工事等(東日本大震災)

	追加工事等の内容	
寒さ対策	・壁、天井、床下への断熱材等の追加・補強 ・すきま風防止用のシート等の追加・補強 ・窓の二重サッシ化、複層ガラス化等 ・居室へのたたみ設置 ・玄関先への風除室等の整備 ・窓の雪囲いの設置(十手金具及び雪よけ板) ・屋根の転落防止アングルの設置(雪降ろし時) ・エアコンの追加整備 ・石油ストーブ等の暖房器具の設置 ・トイレの暖房便座化	・換気扇、換気口の追加整備(結露対策) ・水道管等の凍結防止 (水抜き(ドレン)、断熱材追加、防止ヒーター整備) ・合併処理浄化槽の凍結防止 ・エアコン室外機の高所設置化(積雪対応) ・電気設備拡充に伴う電気容量増強工事 ・防風ネット・壁等の整備 ・通路、駐車場の舗装及び排水用側溝の整備(除雪対応) ・堆雪場(雪捨て場)の配置 ・集会所・談話室へのエアコンの設置
バリアフリー対策	・通路、駐車場の舗装及び排水用側溝の整備 ・玄関の手すり、スロープ等の設置(必要世帯)	・トイレの手すり、ステップ等の追加(必要世帯) ・浴室のバリアーの軽減(必要世帯) (滑り止め、浴槽縁の手すり設置、浴室・浴槽内の床のかさ上げ等)
防火防犯	・外灯の増設(タイマー付き等含む) ・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	・各住戸、集会所・談話室への非常ベルの設置 ・各住戸に呼び鈴の設置 ・カーブミラーの設置
雨風対策	・玄関の風除室等の整備 ・通路、駐車場の舗装及び排水用側溝の整備 ・防風ネット・壁等の整備	・物干し台の雨よけの設置(ひさし設置等の代替策含む) ・風呂の追い炊き機能等の追加工事
その他	・集会所、談話室の追加整備 ・空き住戸を活用した、共有のトランクルーム ・居室側・玄関側の網戸の設置	・シンクのみで調理台がない仕様の場合の調理台の追加 ・住戸案内板の増設、名字の表記 ・掲示板の増設・位置の変更

応急仮設住宅の建設コスト

■近年の災害における応急仮設住宅建設に係る戸当たり単価

発災日	災害名	災害救助法に基づく 一般基準(円)	実際の単価 (特別基準(円))
2004年10月23日	新潟県中越地震	2,433,000	4,725,864
2007年3月25日	能登半島地震	2,342,000	5,027,948
2007年7月16日	新潟県中越沖地震	2,326,000	4,977,998
2008年6月14日	宮城・岩手内陸地震(岩手県)	2,366,000	5,418,549
	宮城・岩手内陸地震(宮城県)		4,510,000
2011年3月11日	東日本大震災(岩手県)	2,387,000	約617万円 ※
	東日本大震災(宮城県)		約730万円 ※
	東日本大震災(福島県)		約689万円 ※

※ 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)。

恒久住宅の建設コスト

■岩手県震災復興のための住宅モデルプラン

- 東日本大震災被災者への住宅再建に関する情報提供を目的に、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。
- 「低廉戸建住宅(1,000万円程度以下の戸建て住宅)」「小規模災害公営住宅」「地域優良賃貸住宅」「岩手県地域型復興住宅」の4部門ごとに、住宅の平面や立面、工事費、ローン返済シミュレーション等を提案。

低廉戸建住宅部門のモデルプラン(概算工事費1戸あたり900万円～1050万円)



資料: 岩手県ホームページ(平成26年1月現在)

軽量鉄骨プレハブ造・木造の被災者向け住宅の事例

■下宮第1・第2団地(長崎県島原市)

平成3年6月雲仙岳噴火に際し、短期間に建設するため、軽量鉄骨プレハブ造を採用

- ・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

■市営宅田住宅(石川県輪島市)

平成19年3月能登半島地震に際し、地域の景観に配慮し、瓦ぶき屋根、下見板張りの外壁の低層住宅団地とした

- ・所在地 : 石川県輪島市宅田町
- ・構造階数 : 木造1階建
- ・戸数 : 12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



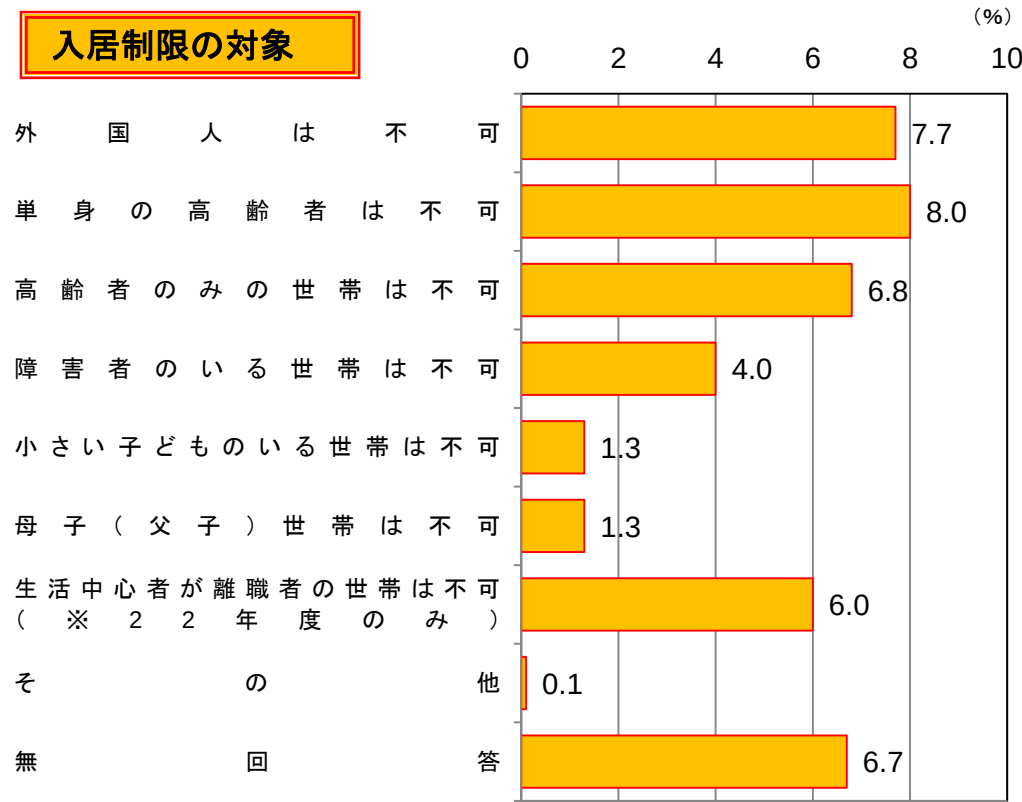
民間賃貸住宅の状況(入居制限の現状)

- 高齢者のみの世帯、障害者のいる世帯、外国人等に対し入居制限を行っている家主は、全体の19.6%。
- 入居者を制限する理由としては、
 - ① 家賃の支払い
 - ② 入居中のトラブル(居室内での死亡事故、他の入居者等との協調性、習慣・言葉が異なる等)
 に対する不安が多い。

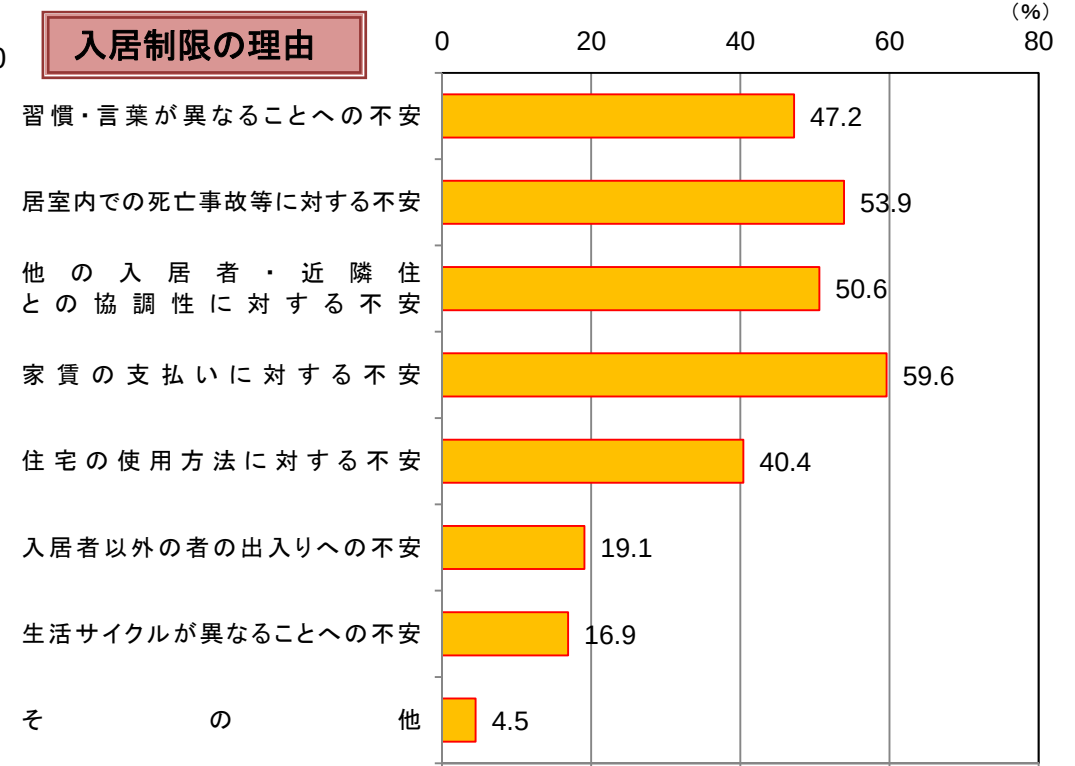
入居制限を行っている家主の割合

19.6%(平成22年11月現在)

入居制限の対象



入居制限の理由



資料: 民間賃貸住宅の管理状況調査

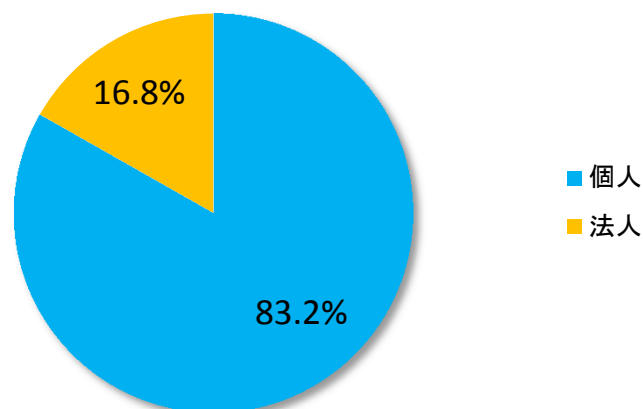
実施主体: 国土交通省、一般社団住まい・まちづくり担い手支援機構

調査対象: (財)日本賃貸住宅管理協会で賃貸住宅管理業に携わる会員

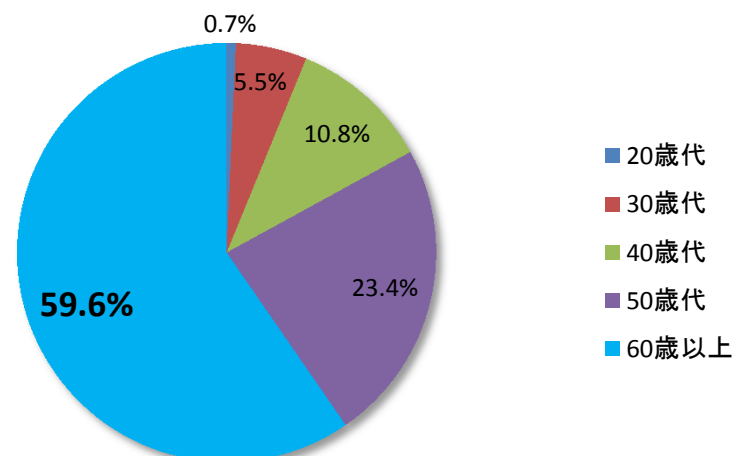
民間賃貸住宅の経営形態等

- 民間賃貸住宅経営者の8割以上は個人経営者。そのうち、約6割が60歳以上の高齢者。
- 保有戸数は20戸以下の家主が約6割を占める。管理については、「すべて委託」している家主が6割以上。

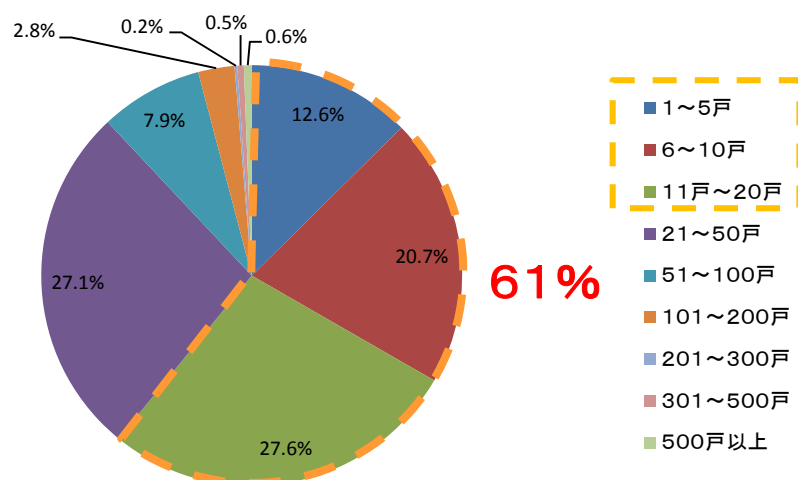
賃貸住宅の経営形態(家主)



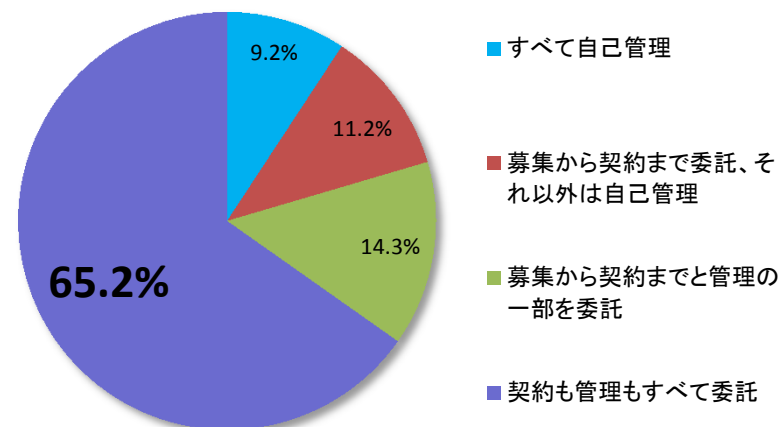
個人経営者の年齢(家主)



賃貸住宅保有戸数(家主)



賃貸住宅の管理形態(家主)



公営住宅制度の概要

公営住宅は、憲法第25条（生存権の保障）の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設（又は民間住宅を買取り・借上げ）して管理
- 国は、整備費等を助成：全体工事費の概ね45%（建設、買取り）又は共用部分工事費の2/3の概ね45%（借上げ）を助成

【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
 - ・床面積25㎡以上
 - ・省エネ、バリアフリー対応であること
 - ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること
 - 等（参酌基準の規定）

【入居者資格】

○入居収入基準

- ・月収25万9千円（収入分位50%）を上限として、政令で規定する基準（月収15万8千円（収入分位25%））を参酌し、条例で設定
- ・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円（収入分位50%）を上限として基準の設定が可能

○住宅困窮要件

- 現に住宅に困窮していることが明らか

【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能（優先入居）
- 収入超過者
 - 3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者
 - 明渡努力義務が発生
- 高額所得者
 - 5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円（収入分位60%）を超える収入のある者
 - 地方公共団体が明渡しを請求することが可能

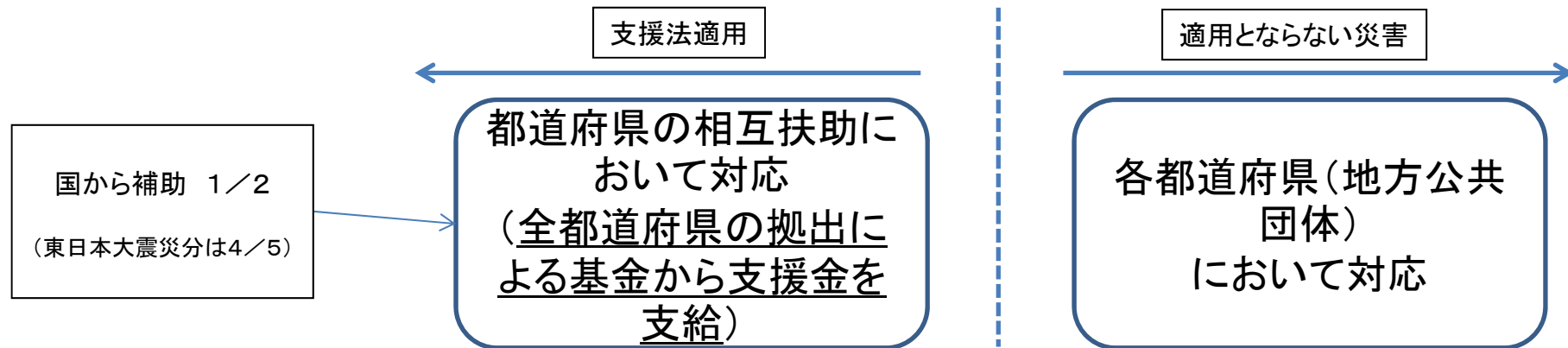
【家賃】

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定
- 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃（市場家賃に近い家賃）が適用
- 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

被災者生活再建支援制度の概要

1. 制度の趣旨

自然災害によりその生活基盤に著しい被害を受けた者に対し、都道府県が相互扶助の観点から拠出した基金を活用して被災者生活再建支援金を支給することにより、その生活の再建を支援し、もって住民の生活の安定と被災地の速やかな復興に資することを目的とする。



2. 制度の対象となる自然災害

10世帯以上の住宅全壊被害が発生した市町村等

3. 制度の対象となる被災世帯

上記の自然災害により

- ① 住宅が「全壊」した世帯
- ② 住宅が半壊、又は住宅の敷地に被害が生じ、その住宅をやむを得ず解体した世帯
- ③ 災害による危険な状態が継続し、住宅に居住不能な状態が長期間継続している世帯
- ④ 住宅が半壊し、大規模な補修を行わなければ居住することが困難な世帯(大規模半壊世帯)

被災者生活再建支援制度の概要

4. 支援金の支給額

支給額は、以下の2つの支援金の合計額となる

(※ 世帯人数が1人の場合は、各該当欄の金額の3/4の額)

① 住宅の被害程度に応じて支給する支援金(基礎支援金)

住宅の被害程度	全壊(3. ①に該当)	解体(3. ②に該当)	長期避難(3. ③に該当)	大規模半壊(3. ④に該当)
支給額	100万円	100万円	100万円	50万円

② 住宅の再建方法に応じて支給する支援金(加算支援金)

住宅の再建方法	建設・購入	補修	賃借(公営住宅以外)
支給額	200万円	100万円	50万円

※一旦住宅を賃借した後、自ら居住する住宅を建設・購入(又は補修)する場合は、合計で200(又は100)万円

5. 支援金の支給申請

(申請窓口) 市町村

(申請時の添付書面) ①基礎支援金: 罹災証明書、住民票 等

②加算支援金: 契約書(住宅の購入、賃借等) 等

(申請期間) ①基礎支援金: 災害発生日から13月以内

②加算支援金: 災害発生日から37月以内

応急借上げ住宅入居者の交流の場の例

■ふくしま絆カフェ富岡

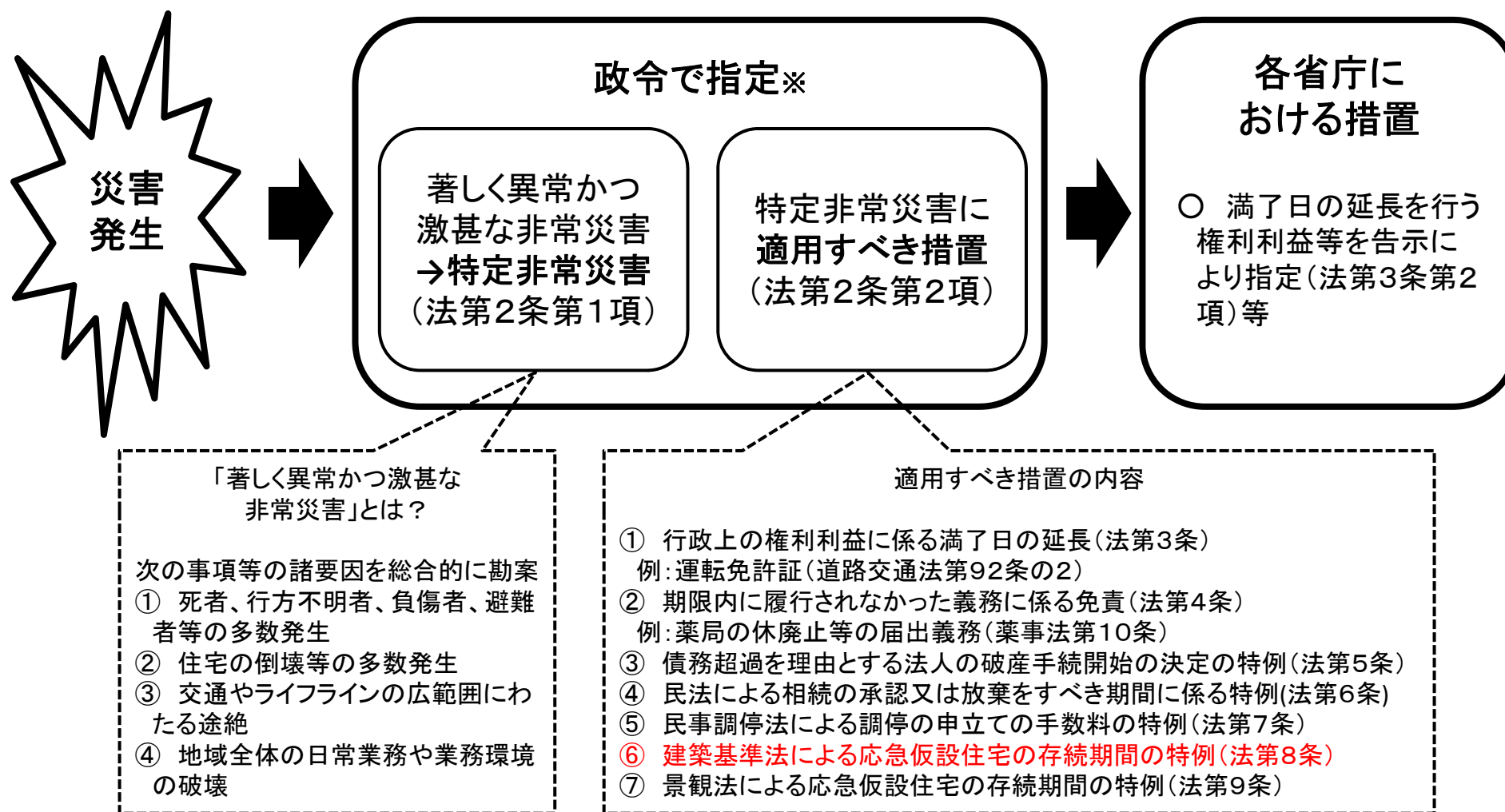
東日本大震災及び原子力災害により被災し、避難生活を送る福島県富岡町民の交流サロンスペースとして、平成24年2月9日に同県郡山市内に開設。町の施策や生活支援情報の提供と町民のコミュニティの維持と再生を図る。

- ・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。



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概要

特定非常災害において、特定行政庁は、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応急仮設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、一年を超えない範囲内において存続期間を延長することができる(これを更に延長しようとするときも同様)。



※災害対策基本法第105条の規定による災害緊急事態の布告があったときは、法第2条の規定により、当該災害を特定非常災害として指定し、当該災害が発生した日を特定非常災害発生日として定め、及び法第3条から第6条までに規定する措置を指定する政令が定められたものとみなして、特定非常災害法第3条から第6条までの規定を適用する(平成25年6月の災害対策基本法改正による)。

応急借上げ住宅から恒久住宅への移行支援の取組み事例

長岡市(新潟県)では、平成16年新潟県中越地震の被災者に対して供与した応急借上げ住宅(150戸)の入居者が、期限到来後に恒久住宅へ円滑に移行できるよう、以下の取組みを実施。

※ 期間延長契約は締結せず、借り上げ期間満了により終了。通常の家賃を支払うなどにより借り上げ期間満了後も引き続き居住した世帯もあり。

1. 入居者への入居期限の周知

- ・入居に際し、入居世帯に対して文書を配布し、入居期限(原則1年間、最長2年間)について説明した。
- ・入居期限について事前に周知文書を配布するとともに、職員が定期的に入居者を訪問し、面談する中で丁寧な説明を行った。

2. 応急借上げ住宅から恒久住宅への移行支援

- ・応急仮設住宅から民間賃貸住宅に転居した被災者に対し、新潟県中越大震災復興基金を活用し、家賃の一部を補助することにより生活再建を支援。

■被災者住宅支援対策事業(民間賃貸住宅入居支援)(平成18～25年度)

※以下は応急仮設住宅等退去世帯に対する支援内容

＜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する。

＜対象世帯＞ 応急仮設住宅等から民間賃貸住宅に転居し、市町村長が対象者として認定する世帯

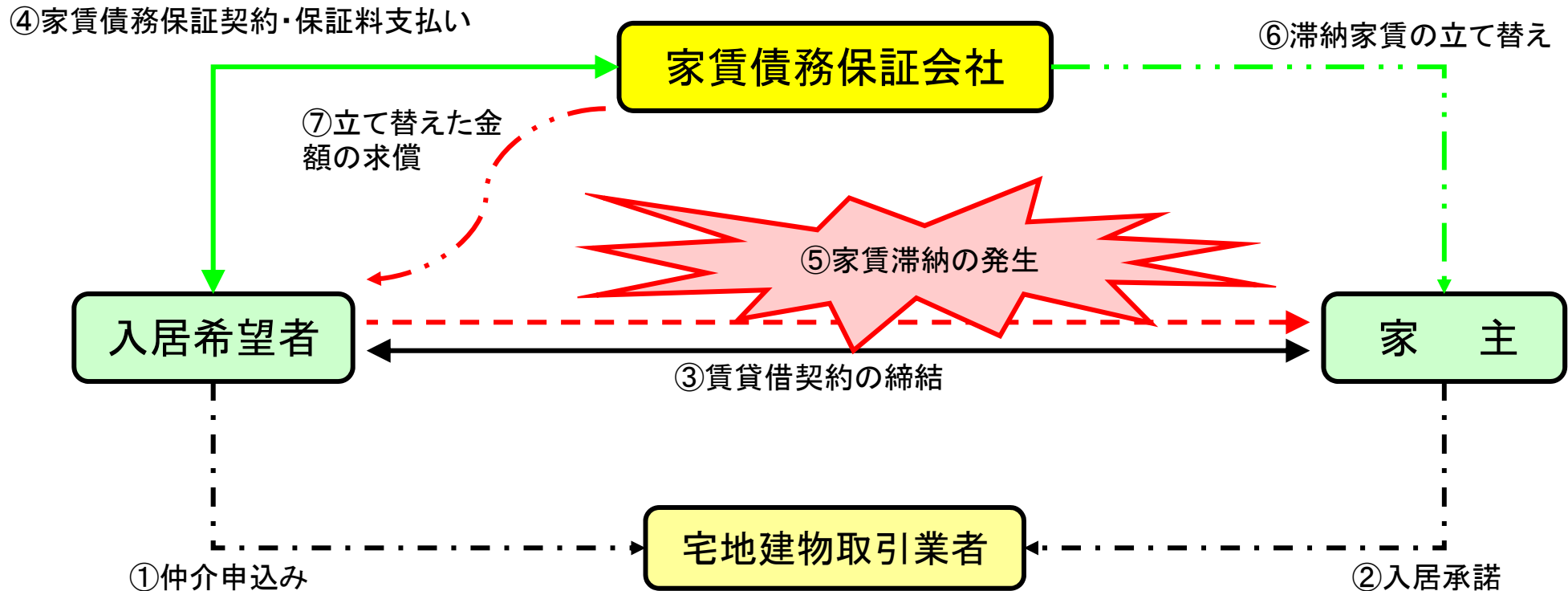
＜補助対象＞ 家賃から住居手当等を控除した額

＜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

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。



家賃債務保証の例((一財)高齢者住宅財団)

1. 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。

2. 制度の概要

(1) 対象者

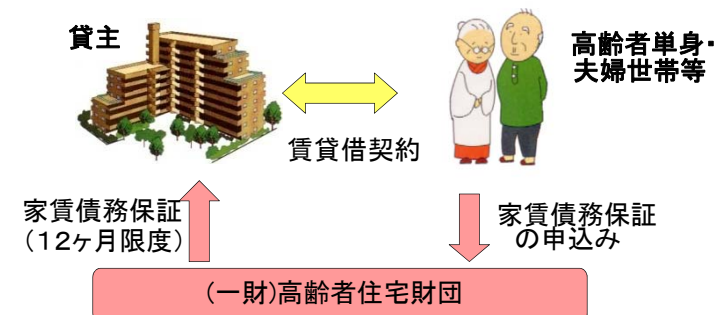
高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯（収入階層の50%未満の世帯に限る）、外国人世帯、解雇等により住居から退去を余儀なくされた世帯（その後の就労等により賃料を支払える収入があるものに限る）

(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%

3. 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



住宅再建支援策の充実により自宅再建・修理が増加した事例

■平成19年能登半島地震(石川県輪島市)

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。



○能登半島地震復興基金を活用した住宅再建支援制度

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。

○能登ふるさと住宅

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。

【参考】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

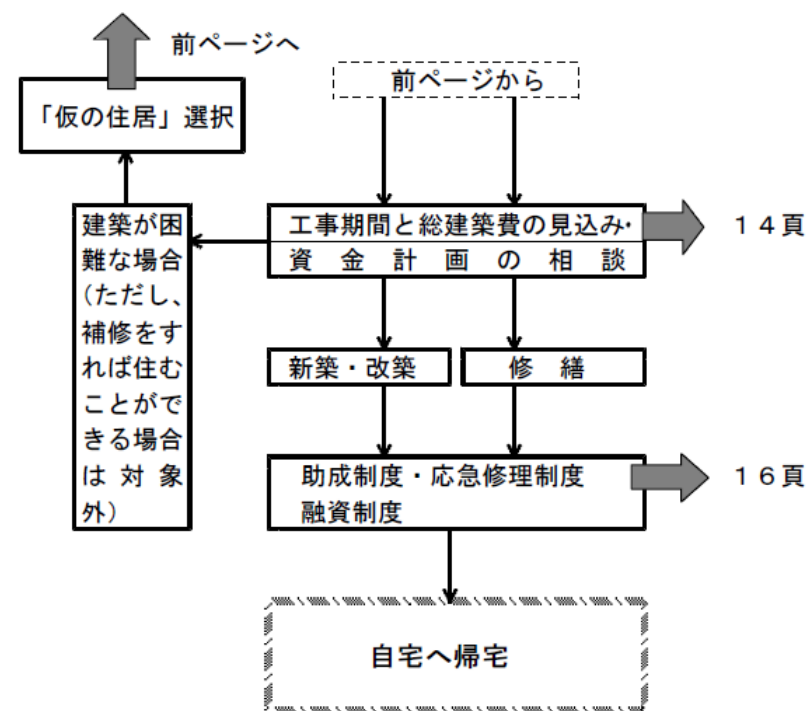
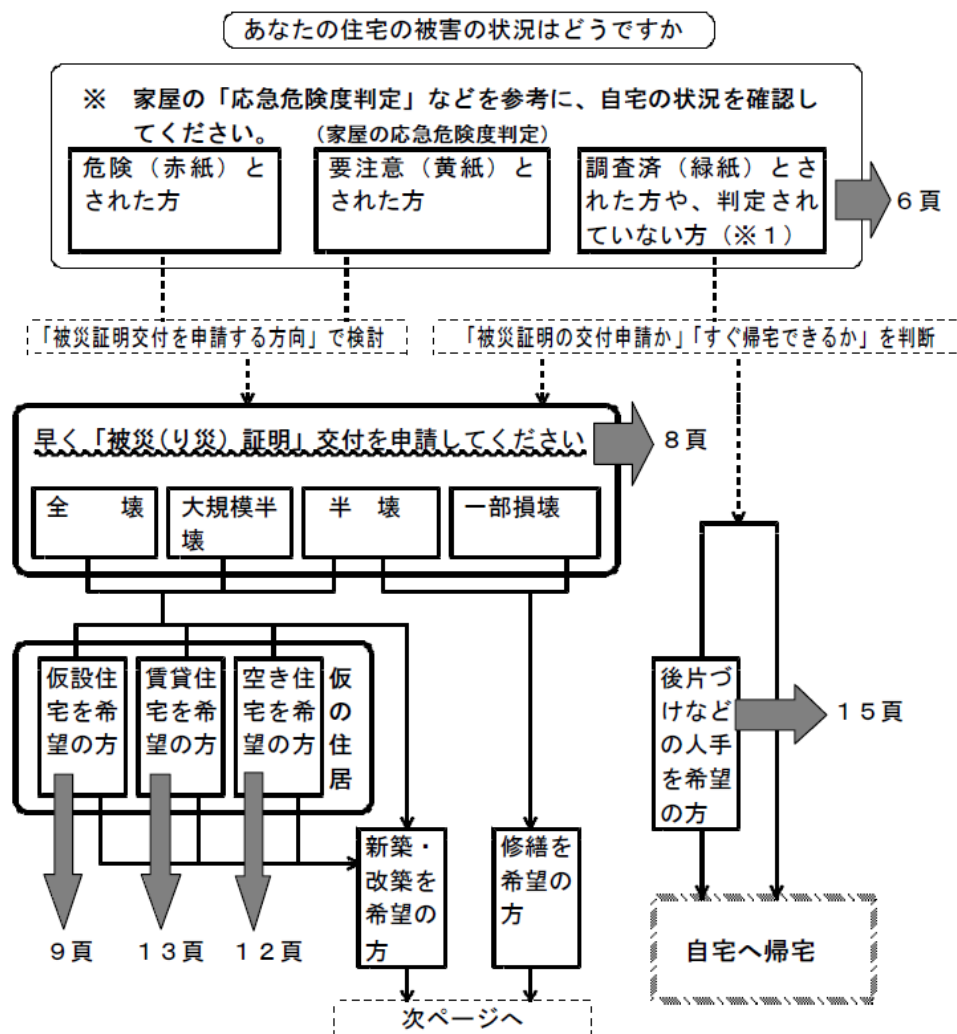
資金の支援 最大770万円		資金の融資 最大1,400万円
被災者生活再建支援制度	義援金	住宅融資 (住宅金融支援機構等)
(国) 300万	(県・市) 100万	復興基金助成 5年間の利子補給
	能登ふるさと 住まい・まちづ くり支援事業 上限 200万	

資料: 石川県ホームページ、内閣府ホームページより作成

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)

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、被災者がどう住宅を確保していくか判断していただくための手引きを作成し、「住宅をどう確保していくか」を判断していただくための「流れ」を提示。



注) この図式は概略のものです。家屋の応急危険度判定で「危険(赤紙)」「要注意(黄紙)」とされても、「被災(り災)証明」で「破損なし」とされることもあります。

6 頁(問4)

※1 「調査済(緑紙)」や「判定されていない」家屋でも、破損があれば、「被災(り災)証明」の申請を行ってください。

被災者の住まいの確保に関する相談体制の例①

■復興応援 岩沼ハウジングアベニュー のぞみ(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2000万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す。

資料:復興応援 岩沼ハウジングアベニュー のぞみHPをもとに作成



■熊本市居住支援協議会による住み替え相談窓口(熊本市)

熊本市居住支援協議会は、市からの要請を受けて、九州北部豪雨(平成24年7月)の被災者の住み替え相談窓口を設置。

約80件の相談に対応し、うち60件ほどの入居につなげた。

【場所】熊本市北区役所龍田出張所

【日時】平成24年7月17日～7月28日(12日間)



資料:Safla.net(熊本市あんしん住み替え支援サイト)HP及び熊本市住宅審議会(平成25年8月19日)資料をもとに作成

被災者の住まいの確保に関する相談体制の例②

■住まいまるごと応援フェア(復興庁宮城復興局等)

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

日 時：平成26年2月23日(日)10時～16時

場 所：なとりりんくうタウン総合住宅展示場「ジラス」(宮城県名取市杜せきのした1-1-1)

申込み：参加自由・相談無料(事前予約可)

内 容：

1. 住まいまるごと相談会

以下に関する個別ブースを設け、相談を随時受け付け。

- ① 被災した住宅のローン減免について(仙台弁護士会)
- ② 住まいの復興給付金について(宮城復興局)
- ③ 各自治体の補助制度について(宮城県、名取市、岩沼市、亶理町、山元町)

④ 住宅ローンについて等(各金融機関)

2. 住まいづくり応援セミナー

①10:30～ ②14:00～(各30分程度)予約不要

- 被災した住宅の減免制度について(仙台弁護士会)
- 災害復興住宅融資・住宅ローンについて(住宅金融支援機構ほか)
- 住まいの復興給付金等住宅補助について(宮城復興局ほか)
- 最新の住宅事情・すまい給付金について(住宅展示場)

資料：復興庁ホームページ

被災ローン、住宅補助制度、住宅ローン、住まいづくりのこと
住まいまるごと 応援フェア
参加 無料
日時 2月23日(日) 10:00～16:00
会場 なとりりんくうタウン総合住宅展示場「ジラス」
大森町の復興は、復興局もご協力ください。

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

住まいまるごと相談会
10:00～16:00まで随時開催 事前予約不要

当日は、住まいの専門家が集まるので、ぜひお気軽に参加ください。

個別相談をご希望の方は、裏面の「個別相談申込書」にてお申込みください。

被災者の住まいの確保に関する支援の例

■被災者生活再建推進プログラム(仙台市)

◆施策推進の基本的視点

- (1) 一人ひとりの状況に応じたきめ細かな支援 ⇒ 各世帯への支援
(2) 人と人とのつながりを大切にした支援 ⇒ コミュニティ支援

◆課題と推進施策

- (1) 各世帯への支援(全世帯への戸別訪問等で把握した課題に応じて類型化)

分類	支援策
《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、特に大きな問題なく日常生活を送っている世帯	・ 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》 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	・ 戸別訪問 ・ 健康支援 ・ 見守り・生活相談
《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	・ 戸別訪問 ・ 就労支援 ・ 民間住宅等の活用支援
《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	・ 個別支援計画による支援 ・ 戸別訪問 ・ 専門家による相談 ・ 健康支援 ・ 見守り・生活相談

平時におけるNPO等による民間賃貸居住支援の取組の例

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、死亡に到った際の関係行政機関、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。

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

(※) 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

4 1 協議会が設立（H26.1.10時点）

(北海道、岩手県、宮城県、福島県、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、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（案）：H26年度 4.25億円の内数

