

被災者に対する国の支援の在り方に関する検討会

## 第4回 被災者の住まいの確保策検討ワーキンググループ 議事概要について

### 1. 検討会の概要

日時：平成26年5月27日（火）15：00～17：35

場所：中央合同庁舎第8号館3階 災害対策本部会議室

出席者：室崎座長、安部、亀井、佐藤、島田、田近、土田、牧、村上 各委員  
一般社団法人 住宅生産団体連合会、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 全国賃貸住宅経営者協会連合会、一般社団法人 全国木造建設事業協会、公益社団法人 全日本不動産協会、公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会、一般社団法人 プレハブ建築協会 各オブザーバー  
日原政策統括官、佐々木大臣官房審議官、田平企画官、中澤参事官補佐

### 2. 議事概要

#### <主な意見等>

#### （1）民間賃貸住宅の活用のあり方

- （委員）地域コミュニティの維持は民間賃貸住宅に限った問題ではない。最も懸念されるのは、被災市町村から離れた立地の応急借上げ住宅の入居者がなかなか地域住民とコミュニケーションがとれないことである。避難者のネットワークをつくることにより、避難者同士が交流する機会が必要ではないか。
- （委員）応急借上げ住宅は、地域コミュニティの維持の面でのデメリットがあるが、あらかじめ居住環境の整った住宅で生活できるという大きなメリットがある。従来型の応急建設住宅だけでなく、将来、災害公営住宅に転用できるような応急住宅、応急借上げ住宅といった多様な住まい方の選択肢を提供する仕組みが必要である。
- （委員）新潟県中越地震の際、応急仮設住宅の供与にあたって、地域コミュニティの維持に徹底的に取り組んだ。コミュニティの崩壊は、市町村にとって致命的な事態となる。
- （委員）中心部と漁村集落とでは、生業との関係もあり地域コミュニティのありようも異なるため、地域の実情に合った方法を採用できるようにするこ

とが必要である。

- （委員）大規模災害において応急借上げ住宅の「被災者が自ら探す方式」を採用せざるを得ない場合、高齢者等優先的に対応すべき方については応急建設住宅や応急借上げ住宅の「マッチング方式」と組み合わせて対応すべきである。
- （委員）被災地外へ出ていきたい方もおられるので、個人の意思を尊重する必要はある。
- また、応急借上げ住宅を供与する場合は、自力で生活再建しようとしている被災者の住まいの確保の妨げにならないようにする必要がある。
- さらに、大手企業が従業員用に賃貸住宅を大量に借り上げてしまうことも考慮しておかなければならない。
- （委員）できるだけ日頃から賃貸住宅の管理会社と行政とが情報交換することが重要である。
- また、宅地建物取引業者が、民間賃貸住宅としての登録のない空き家について好意で契約手続を行った例もあると聞いたが、ボランティア精神に頼るのはいかがなものか。
- （委員）災害から一、二年経てば、行政にも資力調査を行う余裕が出てくるし、再就職できた方と職を失ったままの方の間に差が出てくると思われるので、契約期間満了の際に、再契約する方と自力で再建していただく方を分けていく「時間の経過によるスクリーニング」が必要である。
- （オブザーバー）被災地では、被災者に速やかに住まいを提供することに尽きる。
- また、応急建設住宅の建設、解体に要するコストを考慮すると、応急借上げ住宅は低コストのため積極的に利用すべきである。
- （オブザーバー）家主団体として、民間賃貸住宅の空き物件情報を災害時に提供できるように、専用サイトにて常時50万戸以上の公開している。他の団体等とも協力して有効活用したい。

## （2）恒久住宅への移行のあり方

- （委員）阪神・淡路大震災での経験から、応急仮設住宅から出るにあたって、まず生活の資金をどうするのか、住宅をどうするのかということについて総合的に考えることが必要である。
- （委員）大規模災害の場合の応急仮設住宅の「終了期限」については、1年ごとに延長するのではなく、一定の期間（例えば5年程度）を設定し、状況に応じて延長することが現実的ではないか。
- また、被災前にアパートに入居されていた方については、一定期間の入居が

無償なのは仕方ないが、アパートが復旧し始めてもそのままということについては疑問点もある。

- 応急仮設住宅を出た方の受け皿となる民間賃貸住宅の家賃補助については、応急仮設住宅の解消には効果があると思われるが、公平性の面で問題がないかについて、もう少し全体を見ながら検討する必要がある。
- (委員) 雲仙普賢岳噴火の際、軽量鉄骨造の公営住宅を建設して被災者はそこで復興を待っていただくこととし、応急仮設住宅は5年間で解消した。復興に時間を要する場合には、同様の対応を考えないと大変ではないか。
- また、借家の方については、災害公営住宅の入居待ちの間は、応急仮設住宅による支援を続けることになるのではないか。
- (委員) 阪神・淡路大震災の際の借上げ公営住宅の契約期間終了にあたり、入居者が「高齢等のため退去が困難になっている」として問題となっている。「応急仮設住宅と復興住宅の中間的な住宅」については、こうした事例も踏まえた検討が必要である。
- (委員) 阪神・淡路大震災の際には定期借家制度が整備されていなかったが、今はトラブルが少なくなるのではないか。
- (委員) 新潟県中越地震の際、被災者に対して、住宅の再建に至るまでの流れを早い段階で示している。このように流れがわかるものがあると、被災者にとってわかりやすく不安も解消されるのではないか。
- (委員) 被災者の生活再建に一律に対応するのではなく、被災者と個別に向き合うことが重要である。
- (委員) 今は支援策のメニューが増えていて、被災者によっては理解が難しい方もいるため、相談が必要である。
- (委員) 定期借家契約は手続きが煩雑になるため、資料の用意など行政側で事前準備が必要である。
- また、契約期間満了後に退去しない場合は法的手続きも必要になるので、相談において入居者へ意識づけをしていくことも重要である。
- (オブザーバー) 元々、民間賃貸住宅の需要が少ない地域では、コミュニティよりも生活の利便性が優先された。

### (3) 住宅の応急修理の位置付け等

#### (4) 修理の方法のあり方

- (委員) 応急修理は、仮住まいの需要の低減や資源の活用の観点で有効な制度であり、できるだけ推奨すべきである。一方で、例えば首都直下型地震が起きた際に施工業者が足りるのか、といった問題があり検討が必要である。
- (委員) 応急修理は限度額や基準、現物給付による制約が大きい。応急仮設

住宅の費用の半分程度までは支給し、その分応急仮設住宅の供給戸数を低減するという方向で活用すべきである。

- また、現物給付だと地元業者に限定されてしまうため、バウチャーの活用等、もう少し市場を活用する方策に変えていく必要があるのではないか。
- （委員）現物給付のままでは大規模災害の場合に市町村は対応できないだろうし、被災者個人が修理した後では対象とならないことも考えると、写真により証明する等の歯止めをかけた現金給付とすべきではないか。
- （委員）応急修理を現金給付の制度とする場合、被災者生活再建支援制度とどう整理するが大きな問題となる。
- また、応急修理を現金給付とすることで応急仮設住宅の戸数が減少するかどうかはわからず、応急修理の現金給付だけが増えてしまうかもしれない。
- （委員）応急修理を活用した方は応急仮設住宅には入居させないというスキームにすれば、確実に減らすことができる。
- （委員）現物給付か現金給付かは、役所と被災者のどちらが発注するかの違いに過ぎず、被災者生活再建支援制度とどう整理するかとは、違った観点で整理できる。
- （オブザーバー）応急修理を行った場合には応急仮設住宅へ入居できない、と被災者へ伝えたと、応急修理を選ぶ人が減ってしまうのではないか。
- （委員）被災者生活再建支援制度と応急修理を一本化することが望ましい。
- （委員）応急修理に迅速さを求めると、現物給付では対応できない。大規模地震の場合には直した後に制度を適用することもできることとし、限度額も上げることができれば、活用の余地は出てくるのではないか。
- （委員）被災者が悪徳業者に引っかからないよう、建築関係団体と連携してアドバイスできる仕組みが必要である。生活再建までの過程を見越して、応急修理をすべきか否かも含めてカウンセリングができるとよい。
- （オブザーバー）被災者である家主が民間賃貸住宅を修理する場合も、応急修理の対象になると良い。東日本大震災の被災地では、被災者に提供できる民間賃貸住宅の空き室が不足していた。民間賃貸住宅が再建されないと被災者の住まいを確保できない。
- （事務局）被災者と事業者が契約し、修理に着手した場合であっても、事業者が支払いを終えていない段階であれば、事後的に応急修理の対象にすることも県の判断で可能とする等、運用面での改善を進めてきたところである。

#### （5）相談・情報提供等

- （委員）被災者の生活再建の全体像を理解してカウンセリングできる人材が少ないため、研修や相談員の育成が必要である。被災者台帳とともに、年齢

や年収、家族構成に応じて支援メニューを示せるシステムがあるとよい。

- （委員）相談には空き家・空室の情報も大事であり、災害時には行政でも REINS（不動産物件情報交換のためのコンピュータ・ネットワーク・システム）を利用できるようにできるとよい。また、流通に乗ってこない空き家を事前に登録しておくシステムも必要ではないか。これらが合わさって、初めて民間住宅をうまく活用できるようになる。
- （委員）時間の経過とともに支援策が充実し、応急仮設住宅にできるだけ長くいた方が多くの支援を受けられるような制度設計は、しないほうがよい。
- （オブザーバー）各県と業界団体が災害協定を締結しており、現在も民間賃貸住宅の空き物件の情報は速やかに県に提供される。
- （委員）空き家の有効利用は、地方公共団体において大きな課題となっている。管理不全となるくらいなら、業界団体と連携し、災害時に自動的に利用できるようにする仕組みを検討していく必要がある。
- （委員）各方面の専門家が連携して、災害時にトータルな相談対応ができるような仕組みをつくってはどうか。災害時に数百人の相談員を確保できるようにしてほしい。
- （委員）マイナンバーについて、災害時の相談に際してどのように活用することが想定されるのか。
- （事務局）被災者台帳の情報を取得する際に都道府県や他の市町村の情報を得ることができる。収入要件は被災者台帳掲載情報として法定化はされていないが、市町村長が指定すれば入手可能である。被災者生活再建支援法の受給資格、住家の被害状況、申請の状況、支援の実施状況も掲載する。台帳の情報は、被災者本人から申請があれば、提供することが可能である。

## （6）その他

- （委員）応急仮設住宅に入居していることが支援の要件となるといった、被災者の自立を妨げることは、今後なくしていく必要がある。
- （委員）応急仮設住宅の特別基準が一般基準と大きく異なっている。東日本大震災での実績を踏まえ、大規模災害時に国と協議することなく一般基準で対応できるようにしたほうがよい。
- （委員）情報提供については自治体間で進め方に差があると思われるので、先進的な取組を広く周知することも重要である。
- （委員）災害公営住宅の需要が増えている。ある程度はやむを得ないが、自宅が建つまでの間だけ災害公営住宅に入居するケースは極力抑えたい。
- （委員）「大規模地震防災・減災対策大綱」に「必ずしも被災地域に留まる必要のない人等を対象として、帰省・疎開を奨励・あつせんすることも検討す

- る」とあり、注意喚起という意味で広報していただきたい。
- （オブザーバー）森林法、農地法、宅建業法、登記の問題等から宅地の供給に時間を要しており、規制を緩和していただきたい。
  - （オブザーバー）REINSは業者専用のデータベースなので活用するのは難しい。
  - 借上げだと家賃の上限が決まっており、空いている物件でも貸せないケースがあった。
  - 民間賃貸住宅の提供にあたっては、被災していない地域に本部を置いてオペレーションを行うことにより、速やかな対応ができる。
  - （オブザーバー）応急仮設住宅にどのような役割を期待されているのか、ということ。プレハブの仮設住宅は、速やかにまとまった戸数を提供することができる。
  - （オブザーバー）東日本大震災の際に、県から民間賃貸住宅の空き家情報を常に提供してほしいと依頼されたが、空き家の状況は常に動いているため現実的に不可能であり断った。
  - また、建設労働者の宿舎としてアパートが利用されて空室がなくなったことから、緊急時にすぐ対応できるかについては自信がない。

#### （7）委員からの説明

- （委員）都市住宅学会の提言を紹介したい。応急仮設住宅の供与と災害公営住宅などの住宅供給を一体的に捉え、住宅・まちづくり施策の中で災害時の対応を位置づける必要がある。応急仮設住宅の供与期間終了後の家賃について激変緩和措置をとるとともに、用途の転換、応急仮設住宅間の住み替え、部材の再利用などによる応急仮設住宅の準恒久住宅としての再活用が必要である。災害公営住宅の過度な需要を抑える上で、自力建設への誘導とコミュニティ支援が必要である。多様な住宅における災害時まで想定した平時の家賃補助制度の創設が望ましい。災害公営住宅の供給における多様な居住支援サービスの拠点を整備することが望ましい。

以 上