

【令和元年度改訂版】

**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
～概要版～**

A編 建設型応急住宅編

B編 既存賃貸住宅ストック活用等編

令和2年3月

国土交通省 中部地方整備局 建政部 住宅整備課

ガイドラインの背景・問題意識等

【背景・問題意識】

◆東日本大震災や熊本地震、平成30年7月豪雨等の教訓

→迅速な対応と同時に長期化に備えたきめ細かい配慮必要

→仮設期の住まいづくりにおいては、県のみならず**市町村の果たす役割が大きい**

◆南海トラフ巨大地震の想定発表(内閣府、地震調査委員会)

→全壊・焼失208万棟(中部4県約39~78万棟)と甚大な被害想定

【これまでの取組み】

◆中部ブロック災害時住宅支援に係る連絡調整会議 (H24.1~)

→中部地整、4県3政令市の住宅担当課長等から構成。(市町村も傍聴)

◆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 (H25.2)

→中部地整管内市町村向けのガイドラインの策定(以降、H25ガイドライン)。

◆大規模災害時における被災者の住まいの確保策(H29.8論点整理 内閣府)

→応急的住まいの長期化を想定した住宅再建・生活再建の方向性の検討。

◆令和元年度仮設期の住まいづくり改訂WG(R元.10~)

→中部地整、4県3政令市の住宅担当課長等から構成。(市町村も傍聴)

中部市町村の平時の取組みへの支援の必要性

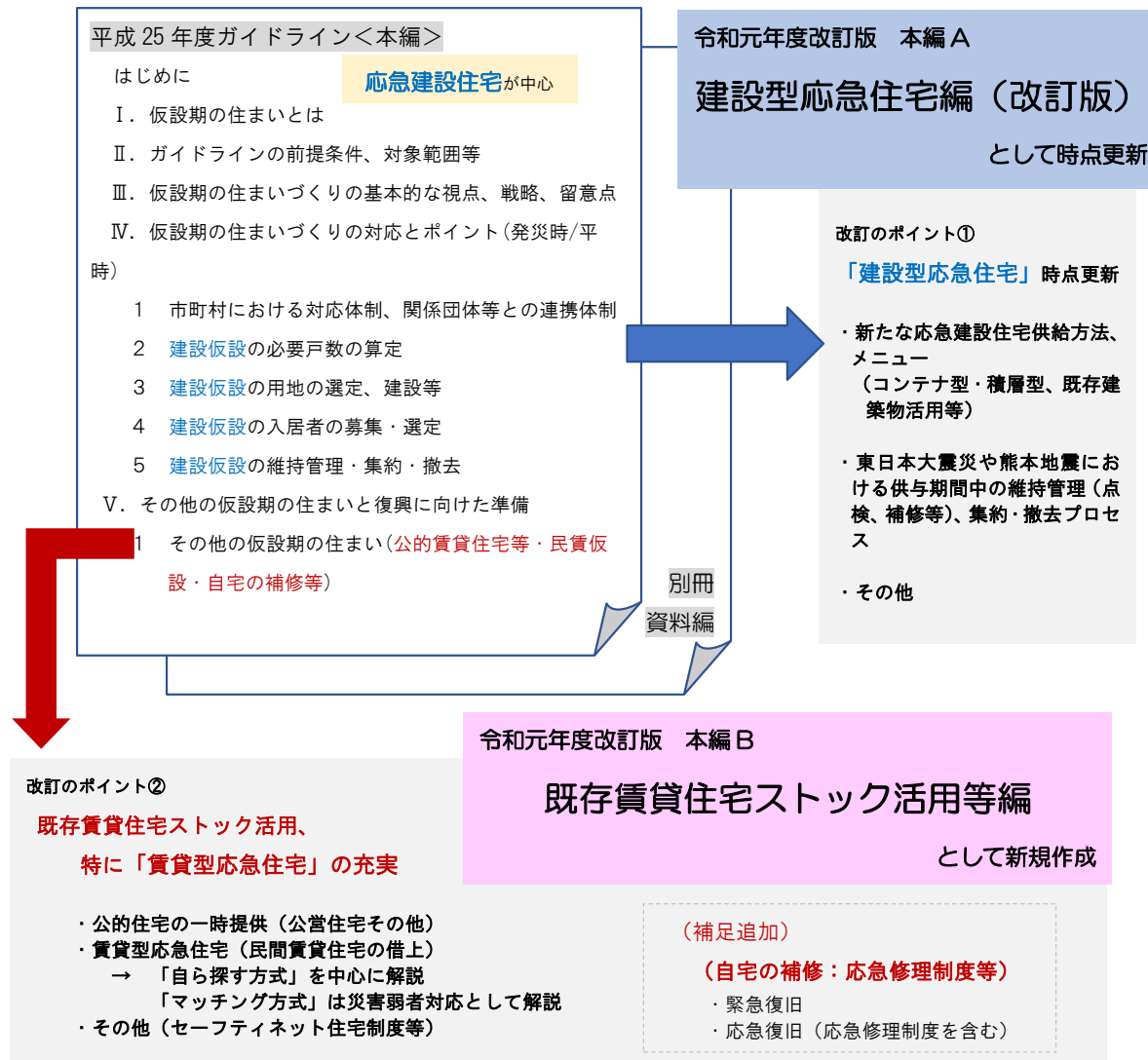
ガイドラインの構成

◆本編を2分冊構成とし、「A編：建設型応急住宅編（改訂版）」、「B編：既存賃貸住宅ストック活用等編（新規作成）」とする。

◆「A編」と「B編」には、同じ内容が含まれており、これらは「共通」として示している。

<令和元年度改訂版ガイドラインの構成について>

※今後の検討を踏まえて、適宜、構成案を充実していく。



ガイドラインの構成（つづき）

A編 建設型応急住宅編

B編 既存賃貸住宅ストック活用等編

共通

- I 仮設期の住まいとは
- II ガイドラインの前提条件、対象範囲
- III 仮設期の住まいづくりの基本的な視点と戦略

建設型応急住宅

IV 仮設期の住まいづくりの対応とポイント（発災時と平時）

- 0 仮設期の住まいづくり「建設型応急住宅」の留意点
- 1 市町村における対応体制、関係団体等との連携体制
- 2 建設型応急住宅の必要戸数の算定
- 3 建設型応急住宅の用地の選定、建設等
- 4 建設型応急住宅の入居者の募集・選定
- 5 建設型応急住宅の維持管理
- 6 建設型応急住宅の集約・撤去

公的賃貸住宅・賃貸型応急住宅

IV 仮設期の住まいづくりの対応とポイント（発災時と平時）

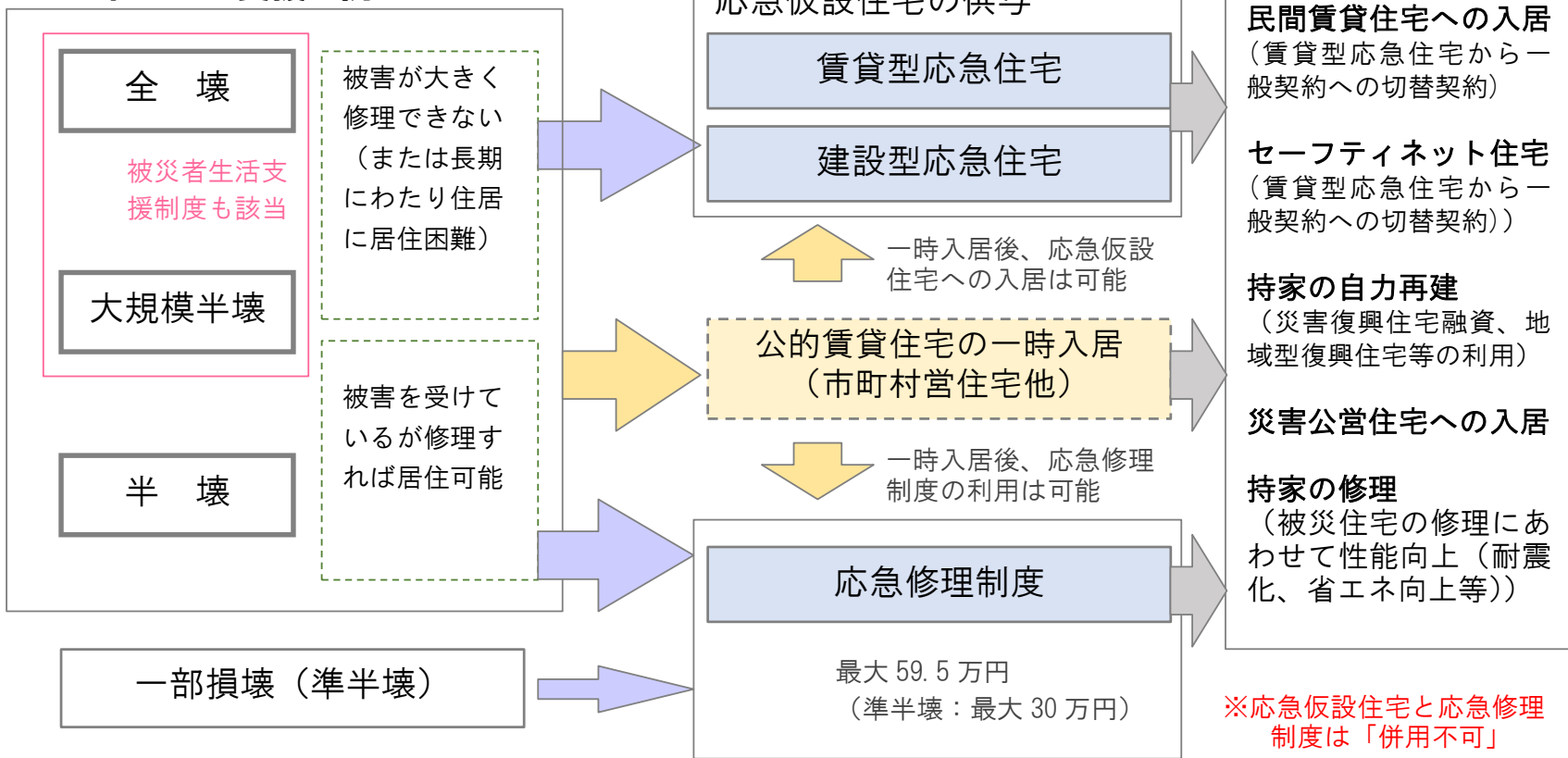
- 0 仮設期の住まいづくり「既存賃貸住宅ストック活用」の留意点
- 1 公的賃貸住宅等の活用
- 2 賃貸型応急住宅の供与
 - 2-0 賃貸型応急住宅の基礎知識
 - 2-1 市町村における対応体制
 - 2-2 賃貸型応急住宅の必要戸数の確認
 - 2-3 契約方法や要件等の決定、実施要領等の作成・更新
 - 2-4 不動産関係団体との連携体制・役割分担
 - 2-5 入居に関する相談体制の構築
 - 2-6 入居申込・決定・契約手続き
 - 2-7 退去手続き
 - 2-8 円滑かつ迅速な供与に向けた訓練の実施

共通

- V その他の仮設期の住まいと復興に向けた準備
- VI 平時における備えの進め方 ～段階的かつ着実に～

仮設期の住まいとは

<参考> 被害状況に応じた仮設期の住まいの支援の例



- ◆中部地方(岐阜、静岡、愛知、三重)の地域特性をベースに全国的にも活用
の助けになる市町村向けガイドライン
- ◆南海トラフ巨大地震や平成30年7月豪雨、台風19号のような河川氾濫・土砂災害等の広域大規模災害を想定
- ◆避難所を出てから恒久住宅に移行するまでの「仮設期の住まい」を対象
(公的賃貸住宅等、賃貸型応急住宅(民間賃貸住宅の借上げ)、建設型応急住宅の建設等)
- ◆仮設期の住まいの長期化を想定(H25ガイドラインに対し、例えば建設型応急住宅
では維持管理や集約・撤去を充実する)
(cf.阪神・淡路大震災:約5年や新潟県中越地震:約3年で収束、そして東日本大震災:
8年以上経過、熊本地震:3年以上経過しても継続中)
- ◆「応急仮設住宅建設必携(中間とりまとめ)」(H24.5国土交通省)、「被災者の
住まいの確保に関する取組事例集(H27.3内閣府防災担当)、各県の応急仮
設住宅マニュアル等の内容と連携して県及び市町村の取組みを支援

ガイドライン改訂のポイント

◆地域特性への配慮

民間賃貸住宅が多い中心市街地、比較的土地に余裕がみられる郊外地域、特に中部地整管内にて検討すべき中山間部や半島部等の市街地や農漁村集落、などの立地や地勢の特性に配慮した仮設期の住まいづくり(賃貸型応急住宅、建設型応急住宅等)の戦略を示す。⇒供給フレーム戦略のケーススタディ

◆公的賃貸住宅の活用・応急修理制度の活用を促進

まずは公的賃貸住宅(公営住宅、国家公務員宿舎等)活用、応急修理制度活用を促進し、既存建築物の活用(旧学校や保育園、一戸建住宅等)の可能性も検討しつつ、できるだけ応急仮設住宅の供与数全体を減らす。

◆賃貸型応急住宅の供与方式・オペレーションの方法

近年の災害により供与された賃貸型応急住宅の供与方式は「被災者自らが探す方式、三者契約、定期借家契約」であり、大量にオペレーションを実施した熊本市の取組をベースとしつつ、管内における自治体の準備状況や取組状況等について情報共有。

◆建設型応急住宅(供給方式の多様化／維持管理／集約・撤去)

東日本大震災以降の多様な建設型応急住宅の供給メニュー等の参考事例を追記。また、供与期間の長期化に伴う点検・維持管理の状況、建設型応急住宅の再利用、建設仮設団地の集約・撤去等の情報も追加。

① 仮設期の住まいづくりの「基本的な視点」「戦略」「留意点」を整理

- ・仮設期の長期化への対応として、生活・コミュニティへの配慮、高齢者や障がい者等の**災害時要配慮者への対応**について留意点について記載
- ・巨大災害への対応としては、仮設期の住まいづくりに係る**供給メニューを総動員**し、できるだけ迅速に大量のニーズに対応することを明記
- ・**地域特性や被害特性に応じた地域戦略**等の必要性を明記

② 市町村担当者向けの実務書としてのガイドライン

■熊本地震や平成30年7月豪雨、台風19号等における最新事例の充実

- ・熊本地震や平成30年7月豪雨、台風19号等の被災自治体の対応事例
- ・被災自治体が実際に使用した入居申込書、各種契約書、広報掲載文等を掲載

■本書1冊で関連情報を網羅

- ・最新の災害救助事務取扱要領(令和元年10月応急修理制度拡充版)、建設型応急住宅の都道府県向けマニュアル国土交通省の「応急仮設住宅建設必携中間とりまとめ(H24.5)」、「災害時における民間賃貸住宅の活用について(H24.12)国土交通省他」に関する関連箇所を掲載。

■「発災時に実施する事項」と「平時から準備すべき事項」

- ・発災後はあらかじめ準備したことによって淡々と実行することしかできない
- ・このため**発災時と平時**のそれぞれ対応の概要、流れ、留意点等が分かるように整理

令和元年

8月上旬～9月下旬 被災自治体アンケート

- ・近年の災害における応急仮設住宅供与の多様な取組について

9月上旬～10月下旬 中部地方整備局管内県及び市町村アンケート

- ・賃貸型応急住宅、建設型応急住宅にかかる事前準備の取組について

10月31日 第1回仮設期の住まいづくり検討WG(検討WG)開催

- ・ガイドライン改訂の方向性の検討等

11月22日 第2回仮設期の住まいづくり検討WG(検討WG)開催

- ・ガイドライン骨子案の検討・意見交換

12月24日 熊本県、熊本市、御船町ヒアリング

12月26日 福島県、浪江町ヒアリング

令和2年

1月8日 岡山県、倉敷市、総社市ヒアリング

2月12日 令和元年度連絡調整会議開催

- ・ガイドライン(案)の説明 等

2月末 ガイドラインとりまとめ公表

基本的な視点

- 1. 仮設期の住まいの対応には、時間がない**
 - ⇒ **できることは平時から準備**しておくとともに、**訓練**を重ねておく。
- 2. 仮設期の住まいは、一時避難のためのハコではない**
 - ⇒ 恒久住宅に円滑に移行する段階の「住まい」であり、そこには生活がある。
- 3. 広域巨大災害では、仮設期の長期化が想定される**
 - ⇒ **コミュニティへの配慮、高齢者や障がい者等の災害弱者への配慮**が必要である。
- 4. 早期の復旧・復興を意識して仮設期の住まいの対応を考える**
 - ⇒ **本設住宅への移行を意識**しながら、仮設期の住まいに対応する。
 - ⇒ **既存ストック(公的賃貸、民間賃貸等)を最大限に活用**する。
- 5. 災害は想定通りには起きない**
 - ⇒ 被害想定にあわせた**最大限の準備と柔軟な対応**ができるように準備しておく。
 - ⇒ 想定外を想定する(被害想定と異なる場合の対応シミュレーション)。
- 6. 仮設期の住まいづくりの解はひとつではない**
 - ⇒ 過去の震災対応や教訓を参考に、**被災状況や地域特性に応じて柔軟に対応**する。
- 7. 日常のまちづくりの課題への取組みが発災時にも役立つ**
 - ⇒ 平時のまちづくりの取組と関連付けて対応する視点をもつ。
 - ⇒ 住民とともにまちづくりの議論の一環として、災害時の住まいについて考える。

市町村の地域特性や被災状況(平時は被害想定)を踏まえた的確な戦略を立てて、仮設期の住まいづくりに取り組む。

1. 被害状況を踏まえた庁内体制、連携体制づくり (体制構築)

平時から庁内関係各課での役割分担、協力体制をつくっておくことが重要
被災範囲や被災状況、公営住宅等の被災状況や空室等の把握ができる体制を構築

2. 中心となる仮設期の住まいの設定 (大まかな方針・戦略)

賃貸型応急住宅中心の供与か？ 建設型応急住宅の大量供与が必要となるか？
近隣市町村への協力要請が必要か？ 等について判断し対応

3. 地域ごとの供給の必要性、可能性の整理 (地域ごとの方針)

被災特性(津波か地震動被害、広域水害)、供与必要戸数、活用可能ストック、用地確保の可能性、コミュニティ状況等を踏まえ、方針を地域ごとに設定

4. コミュニティや高齢者等への生活・福祉サポートへの配慮 (長期化への備え)

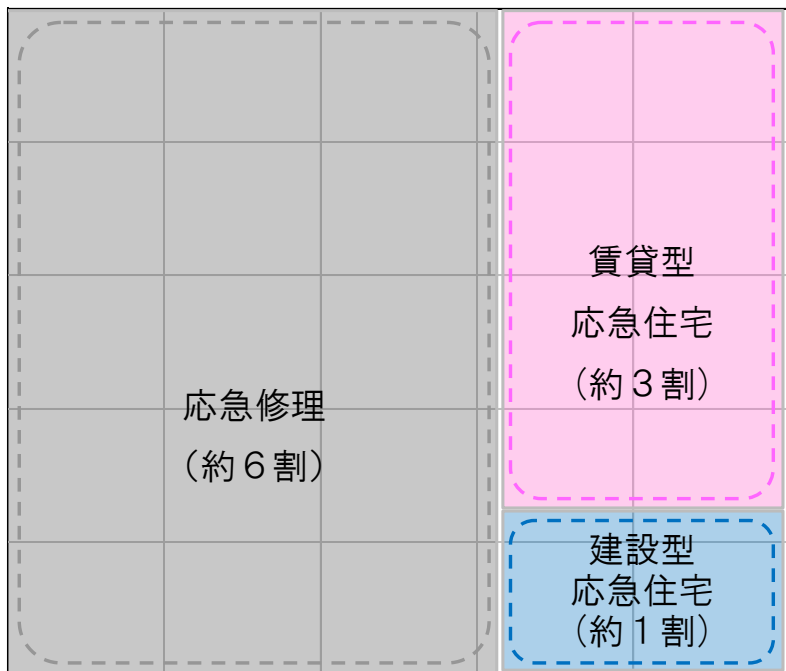
コミュニティへの配慮や一括入居等が必要な地域があるか、ケア・サポートの必要な要配慮世帯がどの程度いるか等を整理し対応

5. 恒久住宅への移行や被災者の自立に向けた選択肢の整理(復興への道すじ)

移行できない被災者への住まい確保の選択肢や支援メニューの整理・伴走型支援等

<近年の大規模災害における仮設期の住まいづくりの実績(地震)>

熊本地震(熊本県)



熊本地震における住宅の被害状況(棟数)

被害状況	棟数
全壊	8,657棟
半壊	34,493棟
全壊+半壊【合計】	43,150棟
(参考) 一部損壊	155,154棟

被害状況は棟数ベース(2020.1.10現在)

熊本地震における仮設期の住まいの供与実績

供給種別		戸数	構成比
応急仮設住宅	賃貸型応急住宅	15,885戸	29.8%
	建設型応急住宅	4,303戸	8.1%
応急修理		33,083戸	62.1%
仮設期の住まい【合計】		53,271戸	100.0%

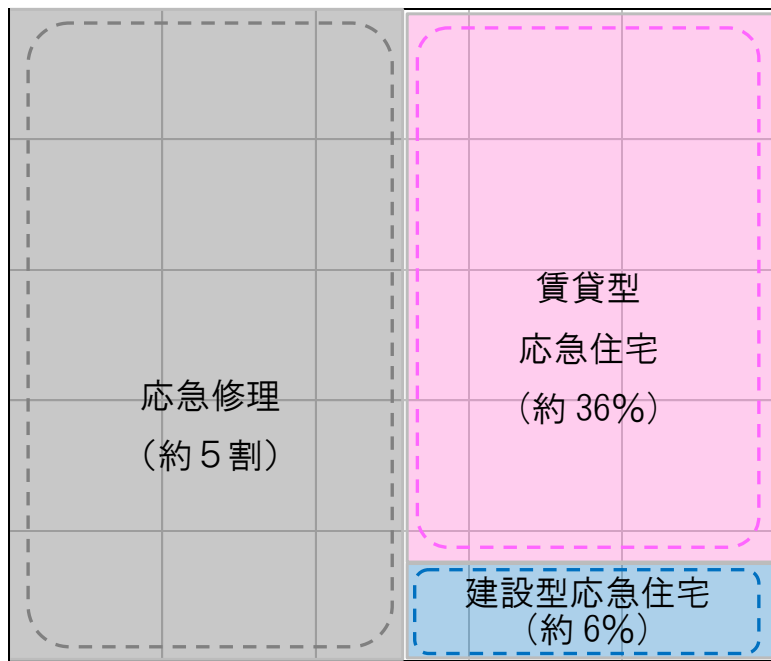
賃貸型応急住宅は取下げを除く受付件数(最終)

建設型応急住宅は建設戸数(最終)

応急修理は取下げを除く受付件数(最終)

<近年の大規模災害における仮設期の住まいづくりの実績(水害)>

平成30年7月豪雨



平成30年7月豪雨における住宅の被害状況(棟数)

被害状況	棟数
全壊	6,767棟
半壊	11,243棟
全壊+半壊【合計】	18,010棟
(参考) 一部損壊	3,991棟
(参考) 床上浸水	7,173棟
(参考) 床下浸水	21,296棟

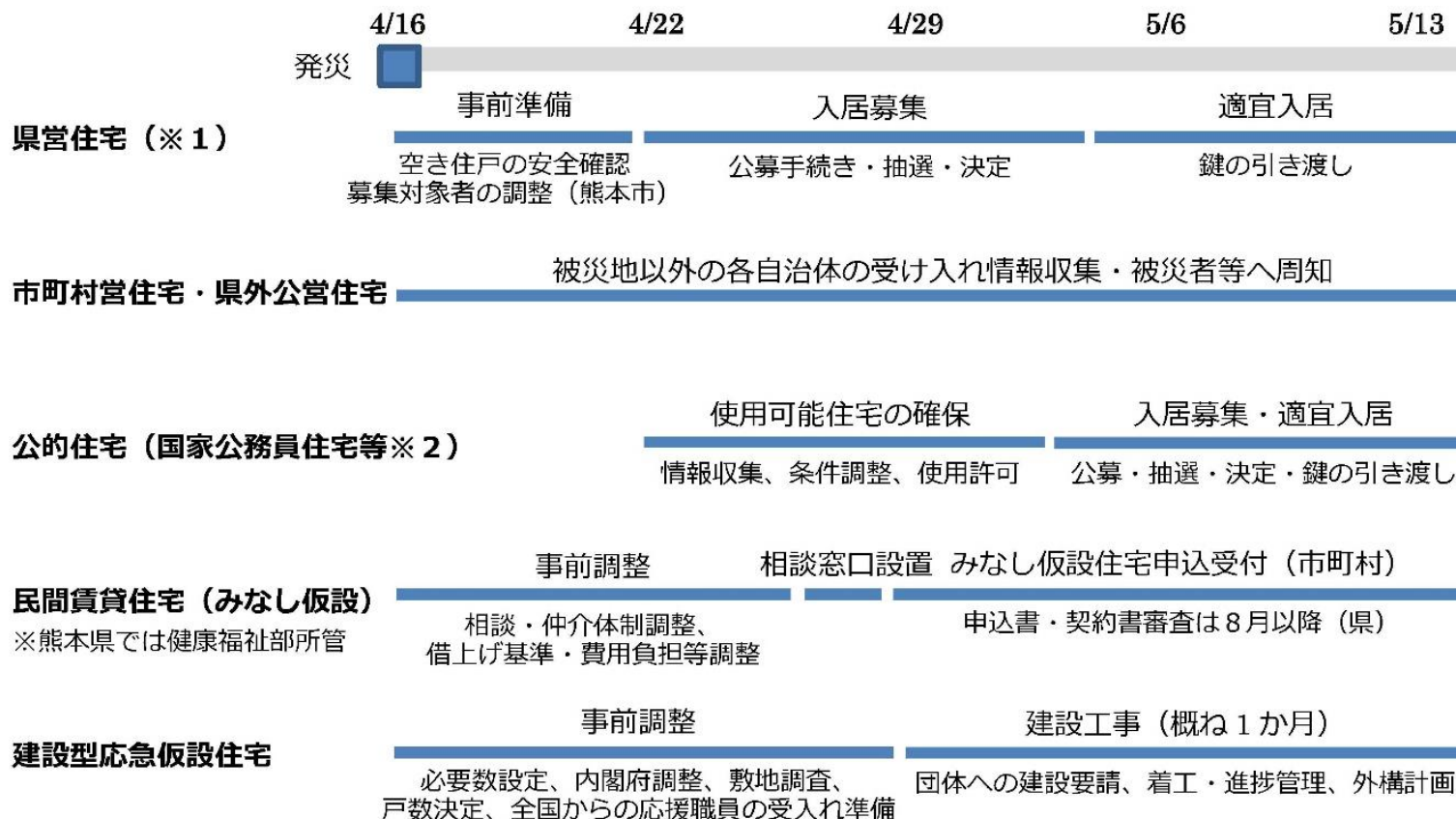
被害状況は棟数ベース
(消防庁情報：平成31年1月9日16:00現在)

平成30年7月豪雨における仮設期の住まいの供与実績

供給種別		戸数	構成比
応急仮設住宅	賃貸型応急住宅	4,303戸	38.9%
	建設型応急住宅	697戸	6.3%
応急修理		6,049戸	54.7%
仮設期の住まい【合計】		11,049戸	100.0%

賃貸型応急住宅、建設型応急住宅は平成31年1月9日時点
(国土交通省情報)、応急修理は令和2年1月6日時点

＜被災直後のタイムラインの例：熊本県（平成28年熊本地震）＞



資料：九州地方の木造応急仮設住宅の整備に関する標準実務マニュアル

これまでの被災事例から仮設期の住まいに関するスピード感をみると、発災後、約1週間で「公的賃貸住宅の一時提供」がスタート、約2週間で「賃貸型応急住宅」、「応急修理制度」がスタート、これに続かたちで「建設型応急住宅」の着工となる（建設型は、それぞれの災害によって異なるが、熊本では賃貸型応急住宅とほぼ同じ）。

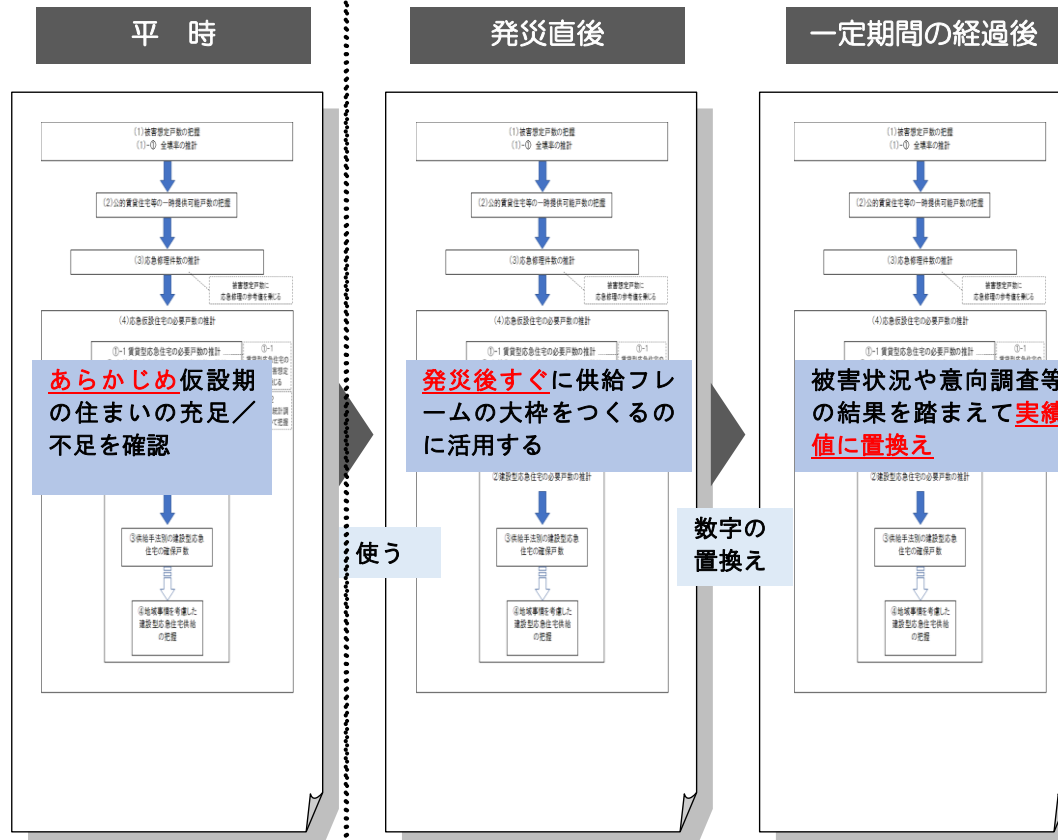
<推計プログラムを用いた供給フレームづくり>

仮設期の住まい供給フレームを考えるにあたり、推計結果に基づき数字で「見える化」して数的な充足・不足を確認しつつ、その結果に対しての賃貸型応急住宅の供与、また建設型応急住宅の供給手法選択について示す。

同じ推計手法を使いまわして精度を高めていく

■必要な準備事項

- ・被害エリア・被害想定（地域防災計画、ハザードマップ等）
- ・住宅・土地統計調査等の活用
- ・民間賃貸のストック状況（空家）の確認
- ・建設利用可能な用地の選定（H25ガイドライン参照）



<推計プログラムを用いた供給フレームづくり>

■総括表

地域名	地域種別	想定災害	充足・不足の確認		
G市	中山間部	水害			
(1)	被害想定戸数	3,155	戸	3,155 ①	
(2)	公的賃貸住宅等の一時提供	103	戸	①-② 3,052 ②	
(3)	応急修理事件数	2,051	件	②-③ 1,001 ③	
(4)	賃貸型応急住宅必要戸数(参考)	789	戸	応急仮設住宅の必要戸数	
	民間賃貸住宅	225	戸		
	セーフティネット住宅	0	戸		
	賃貸型応急住宅等供給可能戸数※1	225	戸	③-※1 776 ④	
	建設型応急住宅必要戸数(参考)	776	戸	316	
	プレハブ		320	戸	↑(4)② 仮設定値
			(54)	%	
			220	戸	
	木造		(37)	%	
			50	戸	
その他	(9)	%			
建設型応急住宅供給可能戸数※2	590	戸	④-※2 186 ⑤		
*「①被害想定戸数」から、「②公的賃貸住宅等の一時提供」「③応急修理事件数」「④賃貸型応急住宅等供給可能戸数」「⑤建設型応急住宅供給可能戸数」を減じた値(⑤)によって、「充足」「不足」を判断する。ここでの結果は「不足」となった。					

<仮設期の住まいづくりの戦略>

以上の推計方法を用いて供給フレームを考えるうえでの数字を「見える化」し、当該市町村にて仮設期の住まいの過不足状況を確認し、不足する場合には必要な対応を図ることが必要となる。

<中山間部における大規模水害・土砂災害への対応>

- ・水害・土砂災害におけるハザードマップは県が作成しているが、被害想定戸数まではでないことから、ハザードマップと住宅地図を重ね合わせて被害想定戸数を算出(水害：浸水2m以上、土砂災害：該当エリア全体と設定)

- ・まずは、市町村営住宅の空家、公務員宿舎で活用可能な戸数を確保する。
- ・水害時には応急修理制度の活用件数が増えることを想定し、応急修理割合の設定値を地震時よりも高めに設定する。この結果をもとに応急仮設住宅の必要戸数を推計する。

<応急仮設住宅の供給フレーム>

- ・民間賃貸住宅ストックは市中心部エリアに一定量があることから、まずは活用可能な民間賃貸住宅空き家を対象として「被災者自らが探す方式」を進める。
- ・しかし、賃貸型応急住宅だけでは不足するので、建設型応急住宅を供給する。
- ・建設型応急住宅の供給主体別の配分として、中山間部で活用可能な土地が限られていること、一団地に大量供給するのではなく、分散的に建設型応急住宅(木造)を供給する。
- ・また、市独自で災害応援協力協定を締結している建設関係団体は、木造住宅をはじめとした地元密着型の工務店等が活躍する団体であり、これらの団体に積極的に協力を頂くためにも、木造仮設住宅の建設を進めていく。
- ・生業との関係上、住宅付近を離れられない被災者も一定数いるため、トレーラーハウスや庭先仮設を一定戸数供給する。
- ・しかし、以上の戸数を合計しても応急仮設住宅の必要戸数に対して不足することから、周辺地域(このケースでは近隣市における民間賃貸住宅が多いエリア)に協力要請して、民間賃貸住宅等への受入れ、建設型応急住宅の用地確保などを協力してもらうことになる。

<結果>

被害想定戸数	供給可能戸数
3,155 戸	2,669 戸
全壊 850 戸	公的賃貸住宅等 103 戸
半壊 2,305 戸	応急修理制度 2,051 戸
	賃貸型応急住宅 225 戸
	建設型応急住宅 590 戸
	うち プレハブ仮設 320 戸
	木造仮設 220 戸
	その他(移動型) 50 戸

186 戸不足
 周辺地域(このケースでは、近隣市における民間賃貸住宅が多いエリア)に協力要請して、民間賃貸住宅等への受入れ、建設型応急住宅の用地確保

A編

建設型応急住宅編(改訂版)

はじめに ～ガイドラインの改訂趣旨と特徴～

- I 仮設期の住まいとは
- II ガイドラインの前提条件、対象範囲
- III 仮設期の住まいづくりの基本的な視点と戦略
- IV 仮設期の住まいづくりの対応とポイント (発災時と平時)
 - 0 仮設期の住まいづくり「建設型応急住宅」の留意点
 - 1 市町村における対応体制、関係団体等との連携体制
 - 2 建設型応急住宅の必要戸数の算定
 - 3 建設型応急住宅の用地の選定、建設等
 - 4 建設型応急住宅の入居者の募集・選定
 - 5 建設型応急住宅の維持管理
 - 6 建設型応急住宅の集約・撤去
- V その他の仮設期の住まいと復興に向けた準備
 - 1 被災した住宅の修理(災害救助法に基づく応急修理制度等)
 - 2 その他の活用可能な住宅
 - 3 その他の留意事項
 - 4 仮設期における復興に向けた準備
- VI 平時における備えの進め方 ～段階的かつ着実に～

「建設型応急住宅編」の留意点

- 1. 被害状況を踏まえた庁内体制、連携体制づくり（体制構築）**
地域や職員、庁舎等の被災状況、発災直後に必要となる業務に対応できる体制を構築
- 2. 中心となる仮設期の住まいの設定（大まかな方針・戦略）**
賃貸型応急住宅中心の供与か？建設型応急住宅の大量供与が必要となるか？
被災特性（津波被害、地震動被害、大規模水害か）を踏まえた供給フレームづくり
- 3. コミュニティや高齢者等への生活・福祉サポートへの配慮（長期化への備え）**
コミュニティへの配慮や一括入居等が必要な地域があるか、ケア・サポートの必要な要配慮世帯がどの程度いるか等を整理し対応
- 4. 供与期間中における適切な維持管理、集約・撤去等の考え方**
供与期間の長期化等を見据えて、建設型応急住宅の適切な点検や維持管理、仮設団地解消に向けた集約・撤去のあり方、再利用の可能性等を検討
- 5. 恒久住宅への移行や被災者の自立に向けた選択肢の整理（復興への道筋）**
被災者ごとに住まい確保の選択肢や支援メニューを整理し、状況に応じた情報提供や相談体制を構築し、早期の自立を推進

市町村の対応体制、関係団体等との連携体制

速やかに対応業務を確認し体制を整えることが必要である。関係部署、関係団体等との連携、応援職員等の支援無しでは対応できない。

★まず、発災時の各段階において必要となる業務のリストアップが必要である。

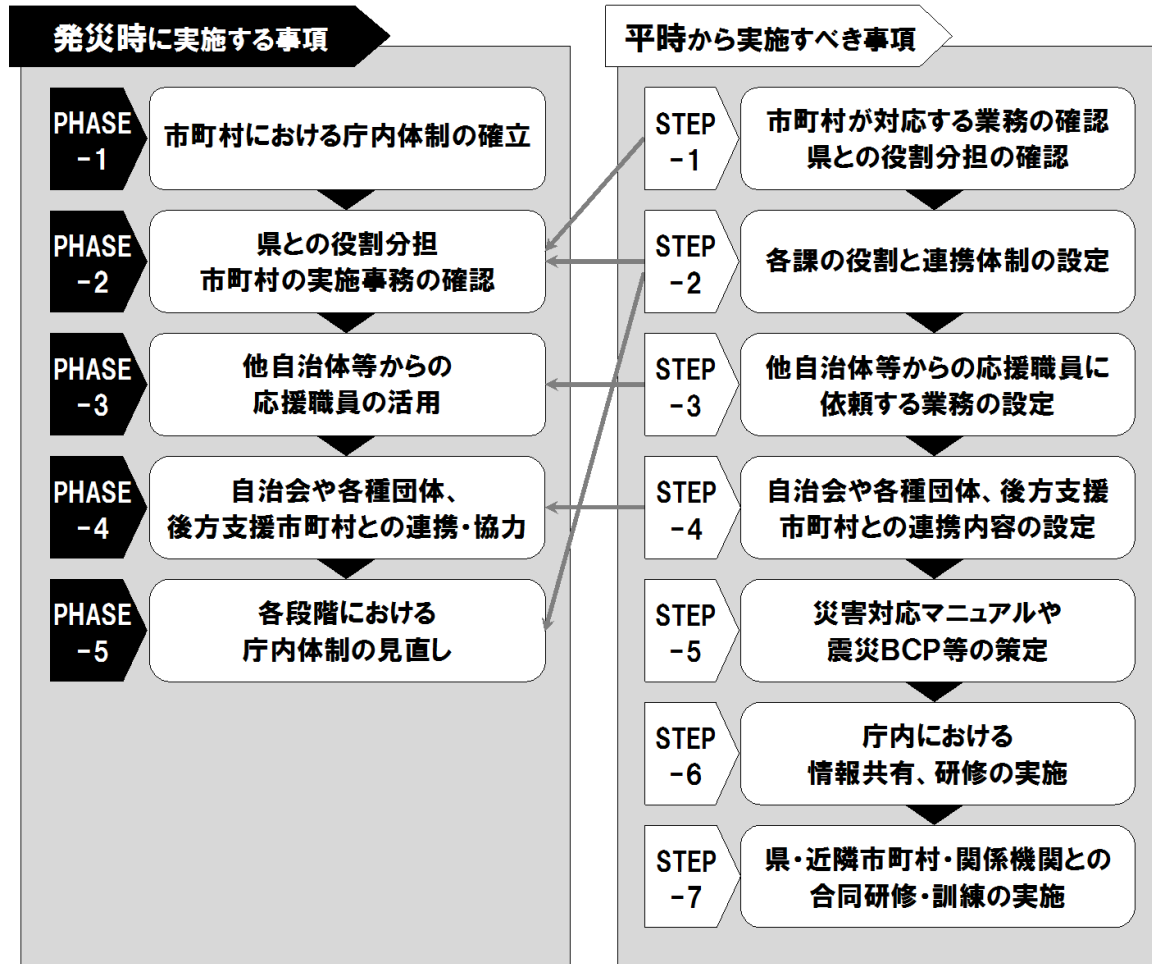
★担当課と関係課を設定し、連携内容を確認する。

★応援職員に依頼する業務についても設定する。

★関係団体等との連携や自治会等との連携(被災者本人・家族の被災・避難状況や用地提供等)も重要。

★後方支援を依頼する市町村と連携体制を構築する。

★各段階(建設用地確保～入居選定～管理)において、体制の見直しも必要。



建設型応急住宅の必要戸数の算定

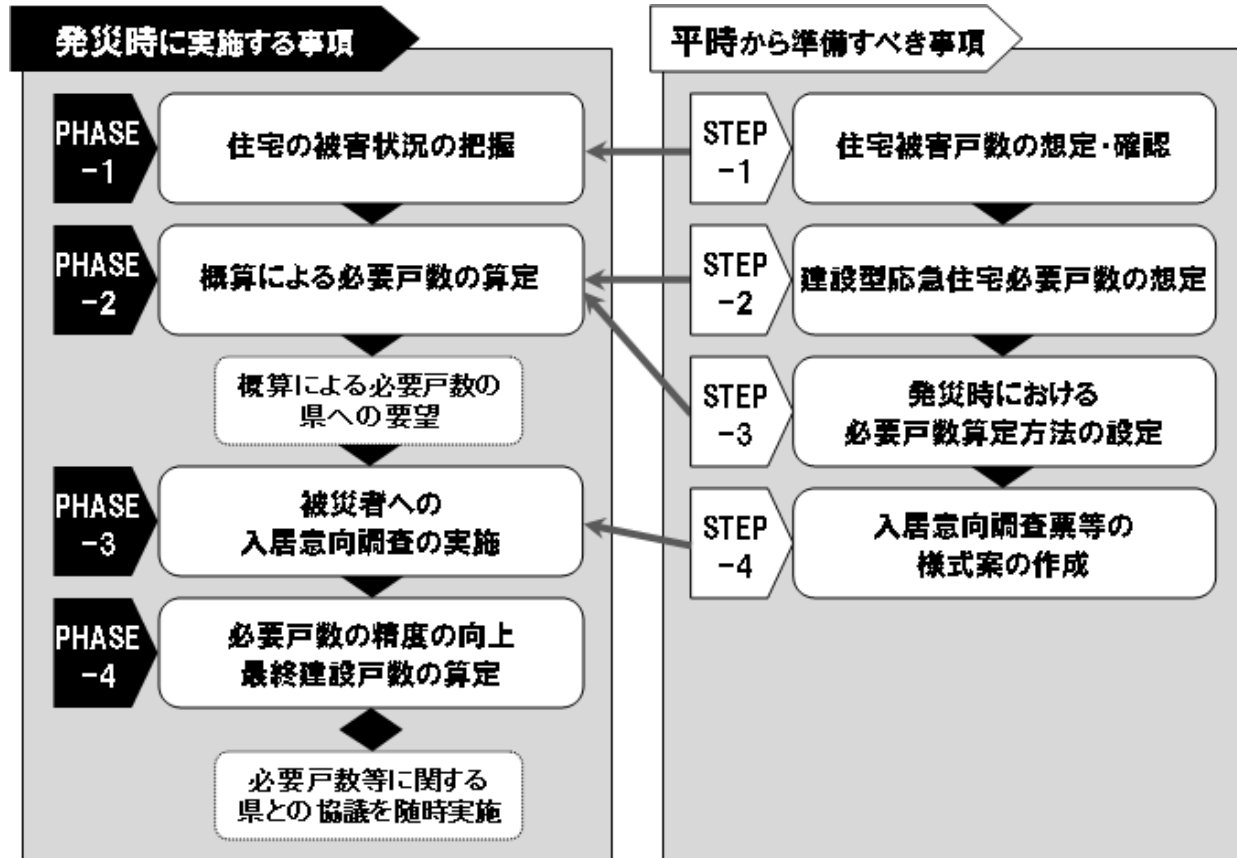
住宅の被害状況や公的賃貸住宅、民間賃貸住宅等の活用可能性を把握し、速やかに必要戸数を算定する必要がある。

★発災後、速やかに、建設型応急住宅の概算必要戸数が**必要**となる。

★被害の全体像を把握するには、時間がかかるため、応急危険度判定の結果や推計手法を用いて算定する必要がある。

★必要戸数は、被災者の意向により**随時変わるため、国、県、事業者等で密に共有し、適宜見直す**必要がある。

★その際に、被災者の意向調査等を行いながら精査していくことになる。



長期化に備えて、従前居住地との近接性や生活利便性等にも配慮する。また、必要に応じて民有地を含めた用地確保が必要となる。

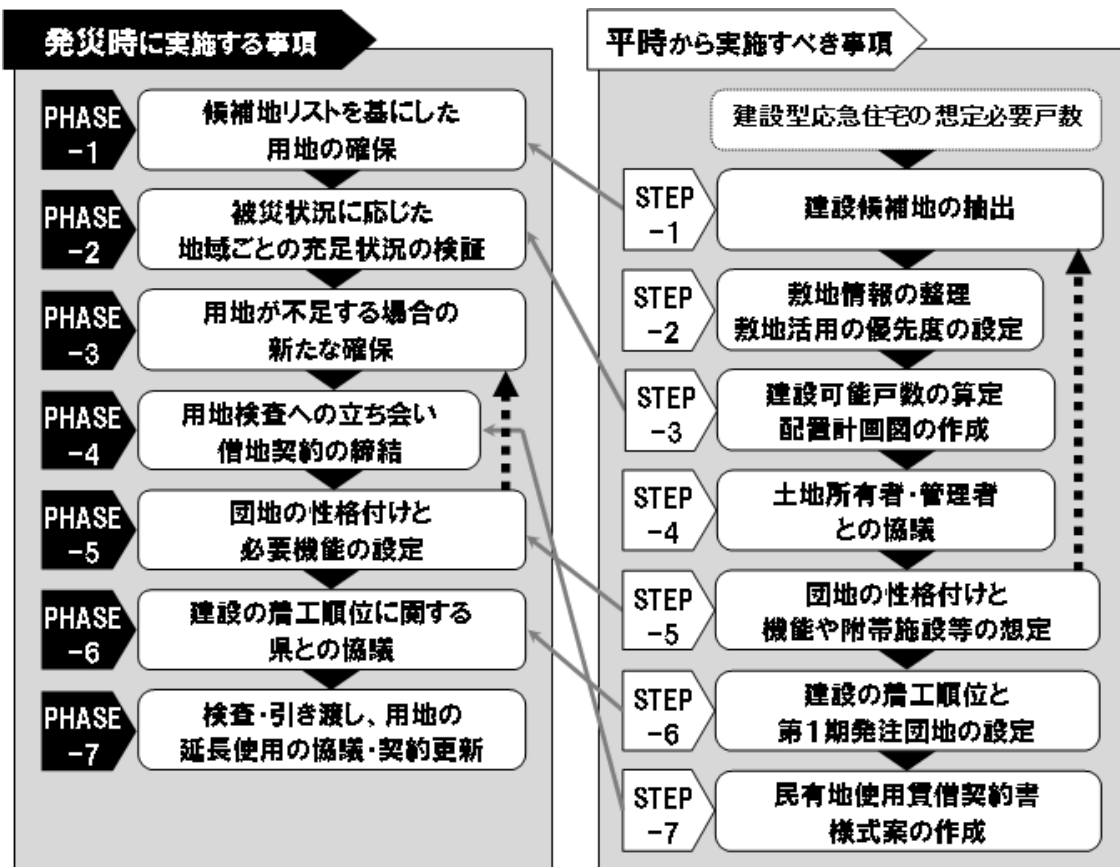
★発災直後は、予めリストアップした候補地のライフラインと敷地の被害状況(地割れ、浸水等)を確認する。

★コミュニティの維持形成に配慮し、極力、従前居住地の近くで確保する。

★コミュニティに配慮した配置計画や集会所等の設定が必要となる。

★周辺に生活利便施設や福祉施設が無い場合などは、団地にサポートセンター、診療所、仮設店舗等の併設を検討する。

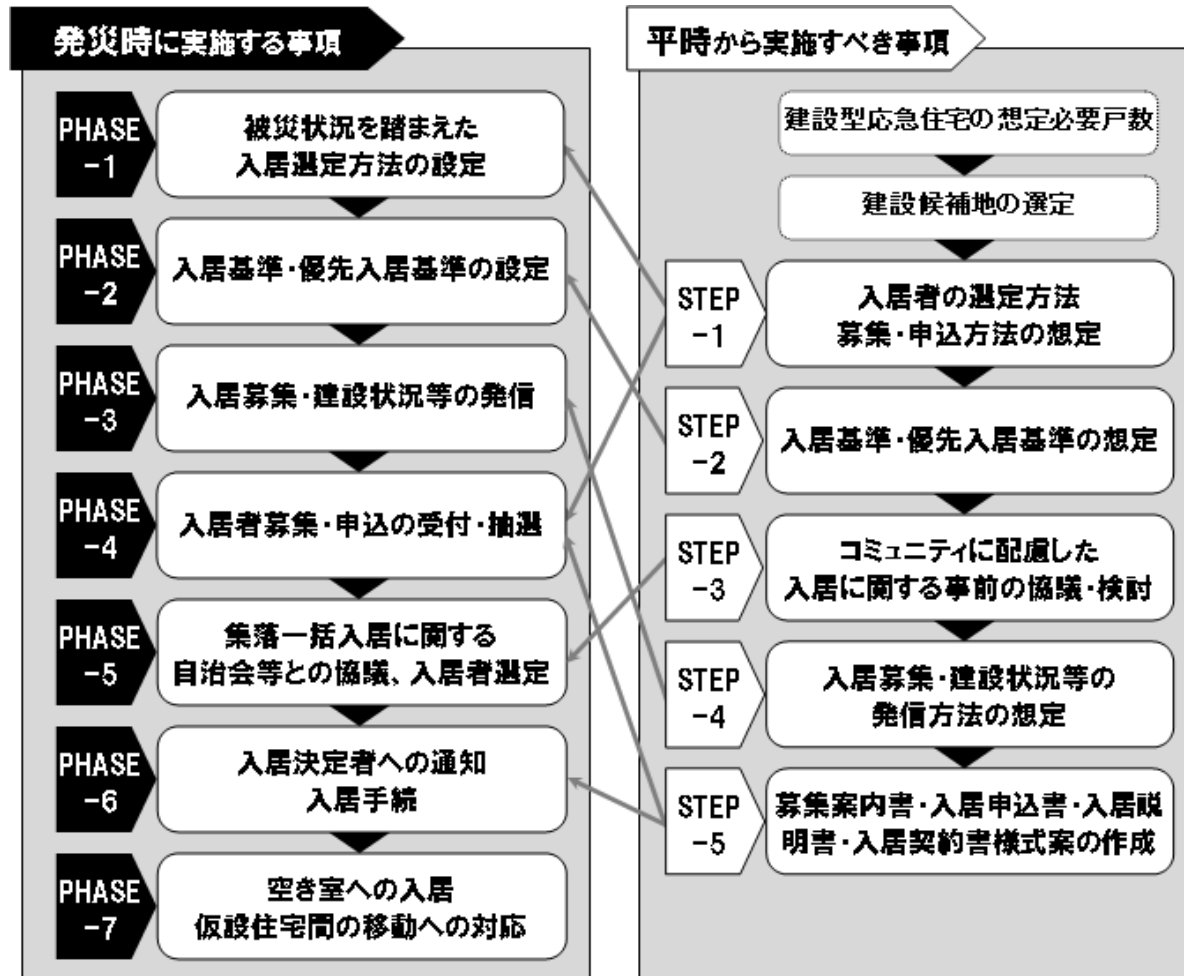
★供給スピードと地域バランス等を勘案して、建設手法と建設の着工順位を設定し県と調整する。



建設型応急住宅の入居者の募集・選定

高齢者等への配慮とともに、コミュニティの維持・形成に配慮して、地域特性を踏まえた入居選定を行うことが重要である。

- ★入居にあたっては、高齢者、障がい者等への配慮が必要となる。
- ★コミュニティ形成や自治会運営等も勘案し、**極端に高齢者等の割合が高くないような配慮**も必要となる。
- ★地域特性を踏まえて、**抽選によらない、コミュニティに配慮した一括入居等**を行うことも検討する。
- ★被災者の不安軽減とともに入居のミスマッチを減らすため、**地域ごとの建設戸数等の情報を計画段階から被災者に提供することが重要**。



建設型応急住宅の維持管理

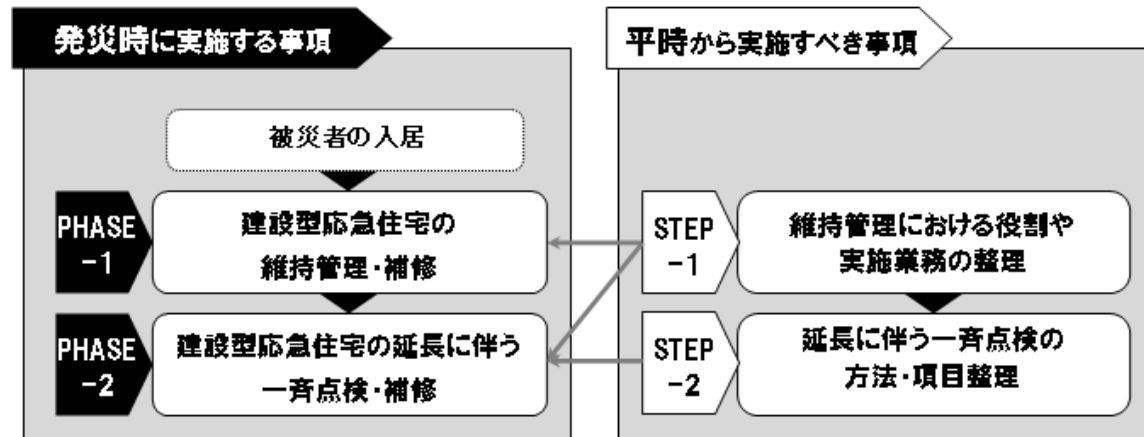
庁内関係課や自治会等と連携して、被災者の入居対応や生活支援等を実施する。延長の場合、一斉点検し、必要に応じて補修する。

★応急仮設住宅が完成した後も、様々な対応が必要となる。

★**建物の維持管理、遠方への避難から戻る被災者の入居対応、自治会運営支援、福祉ケア、生活再建支援等**において、**関係者の連携が不可欠**。

★長期化に伴うフォローとして、高齢者や障がい者等への**追加対応として手すりやスロープ設置等**を行う。

★長期化による延長を伴う場合には、**応急仮設住宅の一斉点検を行い、必要に応じた補修**を行う。



※供与期間延長毎に行う一斉点検（福島県の例）

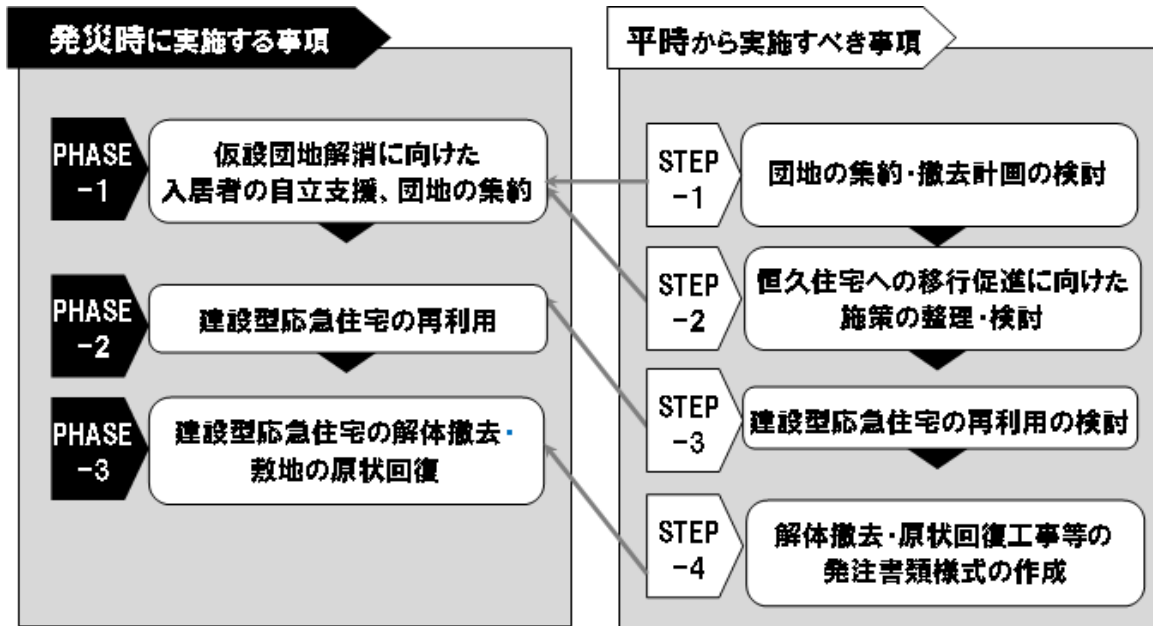
- ・仮設住宅敷地内及び周辺の状況確認（地盤・雨水排水・共用設備等）
- ・建物外部より外墜・屋根・雨樋等の目視点検
- ・構造部分の目視点検（ブレース、耐風ワイヤー等の外部構造部分）

※重点点検項目の例

- ・木杭基礎、床下部分、外部木部（ステップ、スロープ、手すり、縁台等）の点検

仮設団地の解消に向け、入居者の自立支援を促し、団地の集約・撤去について検討する。可能な場合、建設型応急住宅を再利用する。

- ★入居状況等を勘案し、**仮設団地の集約・撤去の方針**について検討する。
- ★被災者が**恒久住宅へと移行するための支援メニュー**を提供する。
- ★空家が増加した団地では、**団地内の見守りや防犯パトロール等の対応も必要**となる。
- ★買取型の木造仮設住宅等においては、**災害公営住宅や市町村単独住宅等**としての活用など再利用を検討する。



【撤去・集約化の基本的な方針】 大船渡市の例

小中学校敷地	・優先的かつ重点的に撤去に取り組む
民有地	・地権者から返還を求められている団地を優先して撤去 ・公有地等に建設された仮設住宅がない地区では、地権者の意向を確認した上で、一時的集約団地とすることも検討
公有地等	・集約団地：撤去対象団地からの移転者を受け入れ (ただし、棟単位の撤去は順次実施) ・それ以外：撤去

B編

既存賃貸住宅ストック活用等編

はじめに ～ガイドラインの改訂趣旨と特徴～

- I 仮設期の住まいとは
- II ガイドラインの前提条件、対象範囲
- III 仮設期の住まいづくりの基本的な視点と戦略
- IV 仮設期の住まいづくりの対応とポイント（発災時と平時）
 - 0 仮設期の住まいづくり「既存賃貸住宅ストック活用」の留意点
 - 1 公的賃貸住宅等の活用
 - 2 賃貸型応急住宅の供与
 - 2-0 賃貸型応急住宅の基礎知識
 - 2-1 市町村における対応体制
 - 2-2 賃貸型応急住宅の必要戸数の確認
 - 2-3 契約方法や要件等の決定、実施要領等の作成・更新
 - 2-4 不動産関係団体との連携体制・役割分担
 - 2-5 入居に関する相談体制の構築
 - 2-6 入居申込・決定・契約手続き
 - 2-7 退去手続き
 - 2-8 円滑かつ迅速な供与に向けた訓練の実施
- V その他の仮設期の住まいと復興に向けた準備
 - 1 被災した住宅の修理（災害救助法に基づく応急修理制度等）
 - 2 その他の活用可能な住宅
 - 3 その他の留意事項
 - 4 仮設期における復興に向けた準備
- VI 平時における備えの進め方 ～段階的かつ着実に～

◆公的賃貸住宅等や民間賃貸住宅の積極的な活用

- ・既存賃貸住宅ストック活用編として、『公的賃貸住宅等の一時提供』『借上型応急住宅』のオペレーションを中心に作成。

◆「被災者自ら探す方式」による供与

- ・近年の災害により供与された賃貸型応急住宅の供与方式は「被災者自らが探す方式、三者契約、定期借家契約」であり、大量にオペレーションを実施した熊本県や岡山県等の取組みをベースとしつつ、管内における自治体の準備状況や取組状況等について情報共有。

◆県と市町村や関係団体等との協力体制・役割分担

- ・「賃貸型応急住宅」供与は県の役割が大きいが、市町村や関係団体等との役割分担のもとで効率的な供与を目指す（県→市町村への事務委任の範囲。事務委任まではいかなくとも協力要請の範囲とそれらに伴う実務作業）。

◆その他のメニューについて補足的に解説

- ・自宅の補修等（応急修理制度）や住宅セーフティネット制度の活用等についても、補足的に記載する。

凡例 ●：主たる役割 ○：協力主体 ピンク網掛：市町村主体で記載

項目（発災時に実施する事項）	県	市町村	関係団体（ちんたい協・全宅連・全日等）
1. 公的賃貸住宅等の活用			
1-1. 公的賃貸住宅等の活用に関する基礎知識			
1-2. 公的賃貸住宅等の一時提供			
①公的賃貸住宅ストックの空家の確認	○ (県営住宅等の提供)	●	
②一時提供住宅のリストアップと被災者への情報提供		●	
③入居取扱や許可申請書等の確認		●	
④一時提供住宅としての供与		●	
2. 賃貸型応急住宅の供与			
2-0. 賃貸型応急住宅の基礎知識			
2-1. 市町村における対応体制			
①市町村における庁内体制の確立	○ (役割分担の確認)	●	
②県との役割分担、市町村の実施事務の確認		●	
③他自治体等からの応援職員の活用		●	
④自治会、後方支援市町村との連携・協力		●	
⑤各段階における庁内体制の見直し		●	

凡例 ●：主たる役割 ○：協力主体 ピンク網掛：市町村主体で記載

項目（発災時に実施する事項）	県	市町村	関係団体（ちんたい協・全宅連・全日等）
2-2. 賃貸型応急住宅の供与必要戸数の確認			
①住宅の被害状況の把握	● (市町村報告のとりまとめ)	● (被害状況確認報告)	
②概算による必要戸数の算定	● (市町村報告のとりまとめ)	● (必要戸数の算定)	
③被災者への入居意向調査の実施	● (市町村報告のとりまとめ)	● (調査票配布・回収の実施)	
④被災者ニーズに応じた供与戸数の精度向上	● (市町村報告のとりまとめ)	● (必要戸数の随時見直し)	
2-3. 契約方法や要件等の決定、実施要領等の作成・更新			
①提供方法、契約方法等の決定	● (県による決定)	● (県からの情報提供・市町村での確認)	○ (県との事前調整／最終決定への助言)
②各種要件の決定	● (県による決定)		
③実施要領、各種様式、管理台帳等の更新・作成	● (県による決定)	● (必要に応じて市町村版としての更新)	(必要に応じて協力)

凡例 ●：主たる役割 ○：協力主体 ピンク網掛：市町村主体で記載

項目（発災時に実施する事項）	県	市町村	関係団体（ちんたい協・全宅連・全日等）
2-4. 不動産関係団体との連携体制・役割分担			
①関係団体への協力要請の連絡	●		● (協力要請に基づく実施体制の構築)
②関係団体への協力可能業者リスト提供依頼、市町村から情報発信	●	● (被災者への情報発信)	● (リスト作成・提供)
③協力要請内容の決定、関係団体等への説明	● (説明会実施主体)	○ (説明会実施の協力)	● (説明会参加、所属会員企業への情報共有)
2-5. 入居に関する相談体制の構築			
①相談実施体制の確認・決定	● (市町村・関係団体との協議)	○ (事務委任・協力要請範囲による)	○ (受託内容・協力要請によって実施)
②相談対応マニュアルの更新・決定	● (作成主体)		
③相談窓口の開設 (市町村・関係団体等の協力)	● (被災市町村への設置要請)	● (被害状況等に応じて被災市町村に設置)	

凡例 ●：主たる役割 ○：協力主体 ピンク網掛：市町村主体で記載

項目（発災時に実施する事項）	県	市町村	関係団体（ちんたい協・全宅連・全日等）
2-6 入居申込・決定・契約手続き			
①入居の募集開始の公表・周知	●		
②入居の申込・審査 （市町村による協力）	● （県による申込・審査の最終確認）	● （受付、要件確認、書類不備等のネガティブチェックの協力）	○ （受託内容・協力要請によって実施）
③入居の決定、契約手続きの実施	● （供与決定通知書発出） （県・被災者・建物所有者との三者契約）		○ （受託内容・協力要請によって実施）
④契約延長・再契約	●		○
2-7. 退去手続き			
①契約解除手続き	●		
②退去時の確認	● （原則は被災者と建物オーナーとで調整）	○ （必要に応じて協力）	
2-8. 円滑かつ迅速な供与に向けた訓練シナリオ（例）			
①情報連絡に係る訓練	●	○	○
②相談体制づくりに係る訓練	●	○	○
③申込・審査・入居手続きに係る訓練	●	○	○

凡例 ●：主たる役割 ○：協力主体 ピンク網掛：市町村主体で記載

項目（発災時に実施する事項）	県	市町村	関係団体（ちんたい協・全宅連・全日等）
V. その他の仮設期の住まいと復興に向けた準備			
1.	被災した住宅の修理（災害救助法に基づく応急修理制度等）		
2.	その他の活用可能な住宅		
3.	その他の留意事項		
4.	仮設期における復興に向けた準備		
VI. 平時における備えの進め方 ～段階的かつ着実に～			

- ① **不可欠となる既存賃貸住宅ストックの活用**
(仮設期の住まいメニューのうち、既存賃貸住宅ストック活用の優先順位が高い)
- ② **まず公的賃貸住宅の活用を第一義、そして民間賃貸住宅の活用を積極的に実施**
- ③ **公的賃貸住宅の状況把握と適切な維持管理** (市町村が主体)
- ④ **賃貸型応急住宅の供給に向けた対応体制づくり** (市町村は協力)
(市町村への事務委任(もしくは役割分担範囲)、関係団体との協定、それぞれの連絡体制づくり)
- ⑤ **「被災者自らが探す方式」による供与フレーム** (市町村は協力)
(「被災者自らが探す方式」による大量な事務量への対応。「マッチング方式」は災害時要配慮者向けに特化した役割)
- ⑥ **「被災者自らが探す方式」による定期借家契約、三者契約をベースとした共通様式の準備** 県(市町村は情報共有)

- ⑦借上に係る**各種要件**の事前検討 県(市町村は情報共有)
(住宅要件、家賃設定(協定団体等との調整)、金員(県負担と入居者負担等))
- ⑧関係団体ならびに業者への制度スキームや様式等に関する**事前周知(説明会等)** 県(市町村は情報共有)
- ⑨**業者リスト等**の平時からの準備／発災後の迅速な情報提供
県(市町村は情報共有)
- ⑩入居者情報の**管理台帳の事前準備** 県(市町村は情報共有)
(応急仮設住宅台帳、受付・処理状況簿、賃貸借契約データ、家賃等支払データ、火災保険加入データ、退去者データ等)
- ⑪**マニュアル等の事前準備** 県(市町村は情報共有)
(要領、各種様式ひな形、管理台帳(システム)等)
- ⑫発災時を想定した賃貸型応急住宅供与の**訓練実施**への協力
(市町村は協力)

1-1. 公的賃貸住宅等の活用に関する基礎知識

- ★既存ストック活用の観点から、**まずは公的賃貸住宅等の空き室の最大限の活用**を検討する
- ★特に、自らで管理している市町村営住宅、そして県営住宅の活用を検討する。
- ★公営住宅の災害時の一時使用については、被災状況に応じて、**公営住宅の本来目的の達成に支障のない範囲での緊急避難的な措置**として実施する。
- ★公営住宅だけではなく、**公務員宿舎や他事業主体**(UR都市機構や住宅供給公社等)**からの協力**を得ながら一次使用する場合もある

＜活用が想定される公的賃貸住宅等の例＞

- ▽公営住宅（市町村営住宅、県営住宅）、改良住宅
- ▽特定公共賃貸住宅
- ▽市町村単費住宅
- ▽官舎・公務員宿舎
- ▽UR都市機構賃貸住宅、住宅供給公社賃貸住宅
- ▽その他

ポイント	留意事項
<ul style="list-style-type: none"> ・既存の公営住宅や国家公務員宿舎等を活用できるので、早期に被災者に提供することができる。 ・空き部屋となっている公営住宅等の有効活用が可能である。 ・近県や全国各地からも公営住宅等提供の申し出がある。 ・一時使用の許可を受けた者が公営住宅の入居資格を備えている場合、公営住宅の一時使用したまま一般公募及び特定入居の申込みをすることも可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等の空き家が良好な状態で管理されている必要がある（ほぼ現状のまま提供できる）。 ・老朽化や耐震性などが把握できていることが必要である（公営住宅長寿命化計画等にて災害時の活用可能性を検討しておくことが求められる）。 ・老朽化等の問題から、賃貸型応急住宅や建設型応急住宅と比較して、居住環境の格差が生じる可能性がある。 ・国家公務員宿舎の無償提供に関する手続きは県が行い、経年劣化に伴う以外の原状回復工事は県が実施する。

1-2. 公的賃貸住宅等の一時提供

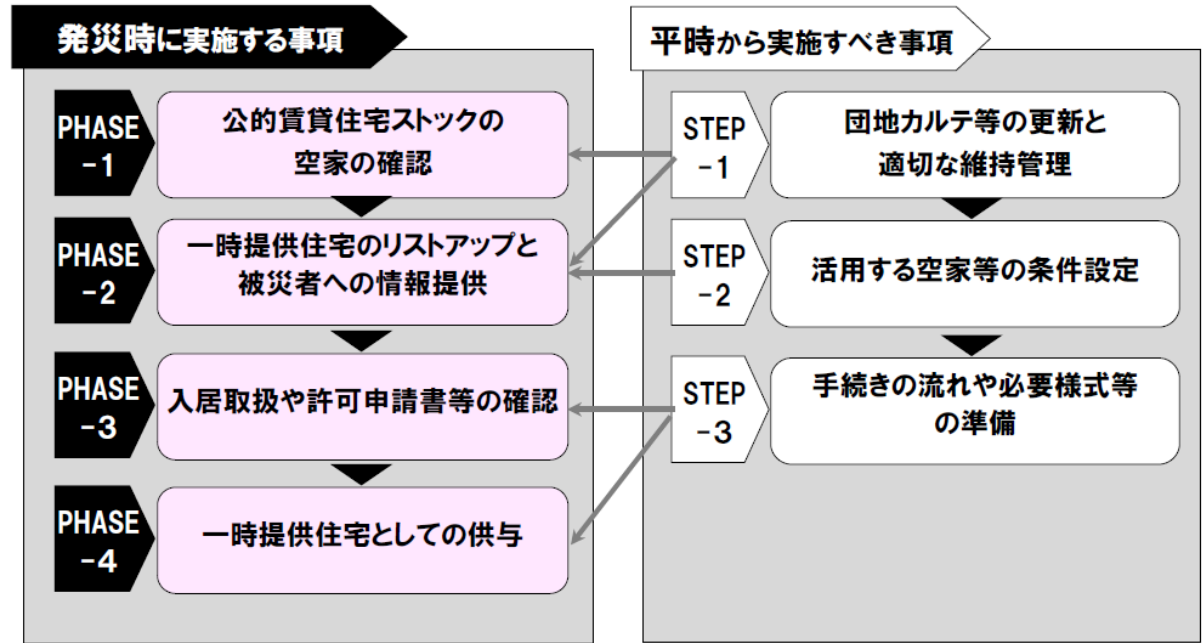
市町村内の公的賃貸住宅のストック状況を把握する。
公営住宅等の一時使用に関する許可申請等の取扱いを確認する。

★公営住宅や国家公務員宿舎等における**災害発生時の一時提供住宅としての活用**を第一に考える。

★市町村営住宅等の**空家状況や維持管理状況を確認し**、災害時に使用可能な公的賃貸住宅の抽出・定期的な情報更新を行う。

★大規模災害時における**公営住宅等の一時使用に関する許可申請等の取扱い**を確認する。

★過去の災害における一時提供住宅の事例を参考に**する(期間設定・期間延長、契約移行等)**。



※仮設期の住まいとはいえ、**一定期間の居住に耐えうる安全性(目安は新耐震以降)**、**居住環境(浴室あり等)**を有するものを対象とする。
特に、**政策空家**については、**発災後の活用**に際して**補修・改修とするものは対象外**とする(発災後の業者手配の困難や費用面で困難)。

賃貸型応急住宅の災害救助法による位置づけ、制度概要、近年の災害における供与状況などを知っておく。

項目	概要
供与主体	原則都道府県。なお、市町村に委任することができる。
入居対象者	地震等の災害に被災し、以下のすべてに該当する者 ①住家が全壊、全焼又は流出した者であること。 ②居住する住家がない者であること。 ③自らの資力では住宅を確保することはできない者であること。 ※半壊であっても住み続けることが困難な程度の傷みや避難指示の長期化が見込まれるなどの全壊相当を含む（個別協議）
規模	世帯の人数に応じて建設型仮設住宅で定める規模に準じる規模
費用の限度	地域の実情に応じた額（実費）とする。 ※家賃、共益費、敷金、礼金、仲介手数料又は火災保険等、民間賃貸住宅の貸主又は仲介業者との契約に不可欠なもの
着工の時期	災害発生の日から速やかに提供する。
供与の期間	完成の日から最長2年以内とする。 ※法令上は、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 第一章第二条第二項により「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」とされており、建築基準法において最長2年3ヶ月までとされている。この期間については、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とされており、東日本大震災や熊本地震等においても、この規定を適用している。
集会所等	賃貸型応急住宅に入居中の被災者の孤立防止や日常生活の様々な相談対応等に利用できる地域のコミュニティ等（集会施設）を次により設置できる。 ※賃貸型応急住宅についても、集会施設を設置することを可能としたこととしたので、必要に応じて、地域の実情や高齢者・障害者等の利用にも配慮した、集会等に利用するための施設の設置を検討すること。 ※集会施設は、地域の公民館やコミュニティセンター、既存の物件（商店街の空き店舗や古民家等）や民間賃貸住宅の借り上げにより設置すること。（新たな集会施設の建設は認めない。） ※地域の実情に応じて、被災者を受け入れ易いよう駐車場が併設されている施設が望ましい。 ※施設を設置する場合の借り上げ経費については、事前に内閣総理大臣への協議を行うこと。

	賃貸型応急住宅
概要	自らの資力では住居が確保できない方に対して、地方公共団体が賃貸型応急住宅として民間賃貸住宅を借り上げる。
ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の賃貸住宅等を活用できるので、早期に被災者に提供することができる。 ・建設仮設と比較し、供給費用を抑えられる。 ・立地・条件の選択幅が広く、建設仮設と異なり、新たな用地確保の必要がない。 ・近年の災害では、被災者が自らで物件を探し県に申請する方式（自ら探す方式）が主流である。 ・不動産関係団体との連携・協力のもとで円滑な供与体制を構築する（必要に応じ、業務委託等によって事務負担を軽減する）。
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅のストック数が少ない場合には対応が難しい。 ・自らで探すことが難しい災害弱者に対してのフォローアップ（マッチング方式等）が必要。 ・入居者が散逸するので情報把握や情報提供が難しくなる。 ・発災時に空いている民間住宅を借り上げるため、ひとつの場所に集中して建てられる建設仮設に比べて孤立しやすい。 ・他市町村での仮設期限後、そのまま一般契約へと移行する場合、人口流出につながるおそれがある。

2-0. 賃貸型応急住宅の基礎知識

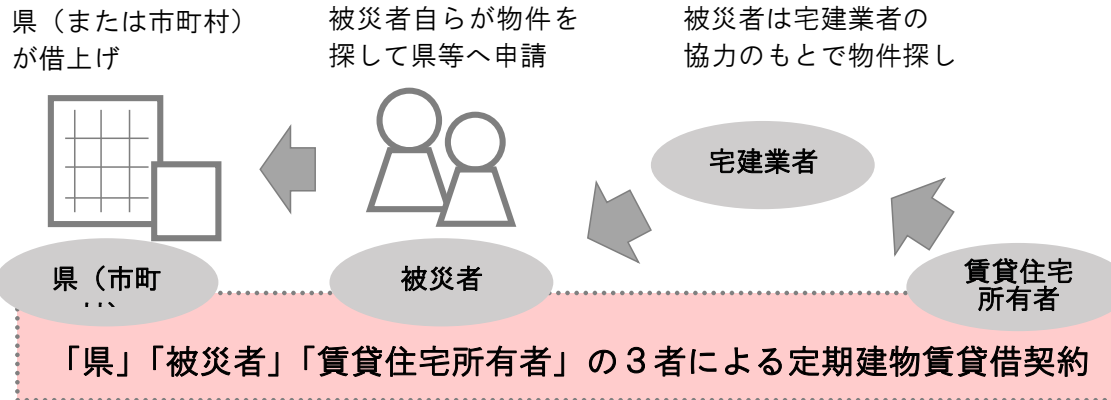
＜近年の主な災害による住宅の被害の状況と応急仮設住宅の供与実績＞

	災害名	発生日月	主な被災都道府県	住宅の被害の状況(棟)	応急仮設住宅(戸)
地震	平成 28 年熊本地震	2016.4.14、 2016.4.16	熊本県内	全壊:8,657 半壊:34,493 一部破損:155,154 (2020.1.10 時点)	建設型:4,303 (建設戸数(最終)) 賃貸型:15,885 (取下げを除く受付件数(最終)) (2020.2 時点)
	平成 30 年大阪府北部を震源とする地震	2018.6.18	大阪府内	全壊:9 半壊:87 一部破損:27,096 (2018.7.5 時点)	建設型:0 賃貸型:11 (2018.9 時点)
	平成 30 年北海道胆振東部地震	2018.9.6	北海道内	全壊:462 半壊:1,570 一部破損:12,600 (2019.1.28 時点)	建設型:413 (2019.2 時点) 賃貸型:177 (2019.5 時点)
水害	平成 28 年台風第 10 号	2016.8.26 ～31	北海道 岩手県	全壊:502 半壊:2,372 一部破損:1,143 床上浸水:241 床下浸水:1,694 (2016.11.10 時点)	建設型:212 賃貸型:29 (2017.2 時点)
	平成 29 年7月九州北部豪雨	2017. 6 .30 ～7.10	福岡県内 大分県内	全壊:325 半壊:1,109 一部破損:88 床上浸水:222 床下浸水:2,009 (2018.1.16 時点)	建設型:107 賃貸型:307 (2018.1 時点)
	平成 29 年台風第 21 号	2017.10 21 ～23	三重県:伊勢市、渡会郡玉城町 京都府内 和歌山県内	全壊:5 半壊:15 一部破損:630 床上浸水:2,456 床下浸水:3,426 (2017.11.6 時点)	建設型:0 賃貸型:4 (2018.1 時点)
	平成 30 年7月豪雨(西日本豪雨)	2018.6.28～ 7.8	全国 11 府 県	全壊:6,767 半壊:11,243 一部破損:3,991 床上浸水:7,173 床下浸水:21,296 (2019.1.9 時点)	建設型:697 (2019.1.9 時点) 賃貸型:4,303 (2019.1.9 時点)

資料：内閣府、国土交通省、各都道府県資料をもとに作成

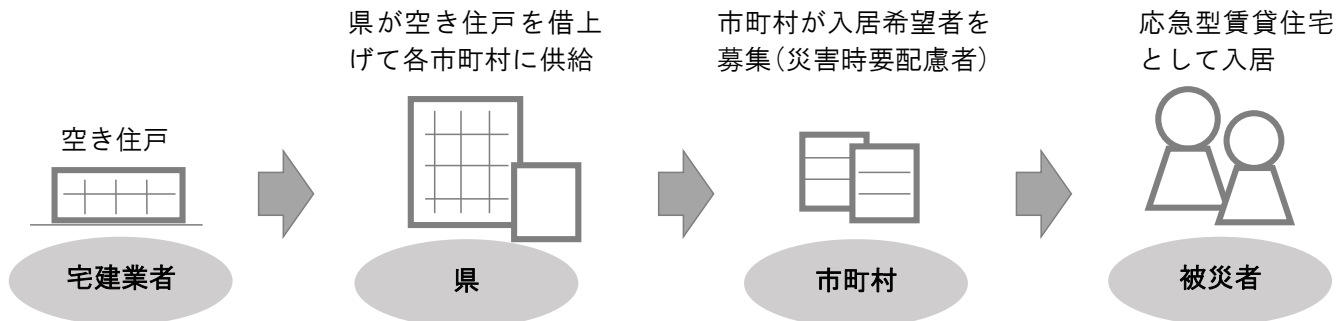
被災者自らが探す方式

※近年の大規模災害時はこの方式が主流



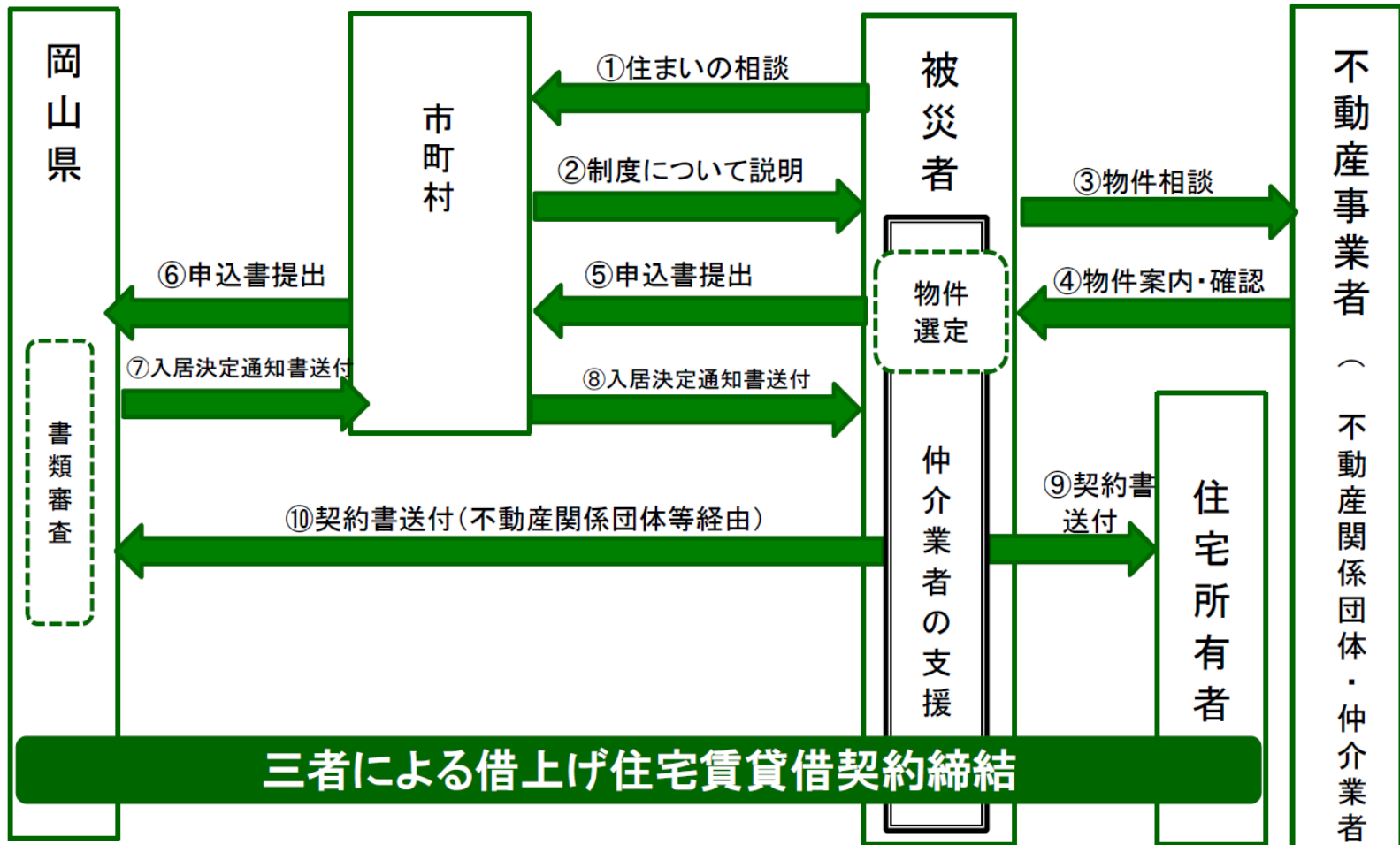
マッチング方式

※災害時要配慮者向けの方式



< 賃貸型応急住宅供与に係る手続きの流れ（平成30年7月豪雨での岡山県の例） >

「被災者自らが探す方式」、「三者契約（県、住宅所有者、被災者）」の基本スキームにおける賃貸型応急住宅の供与に係る手続きの例



2-1. 市町村における対応体制

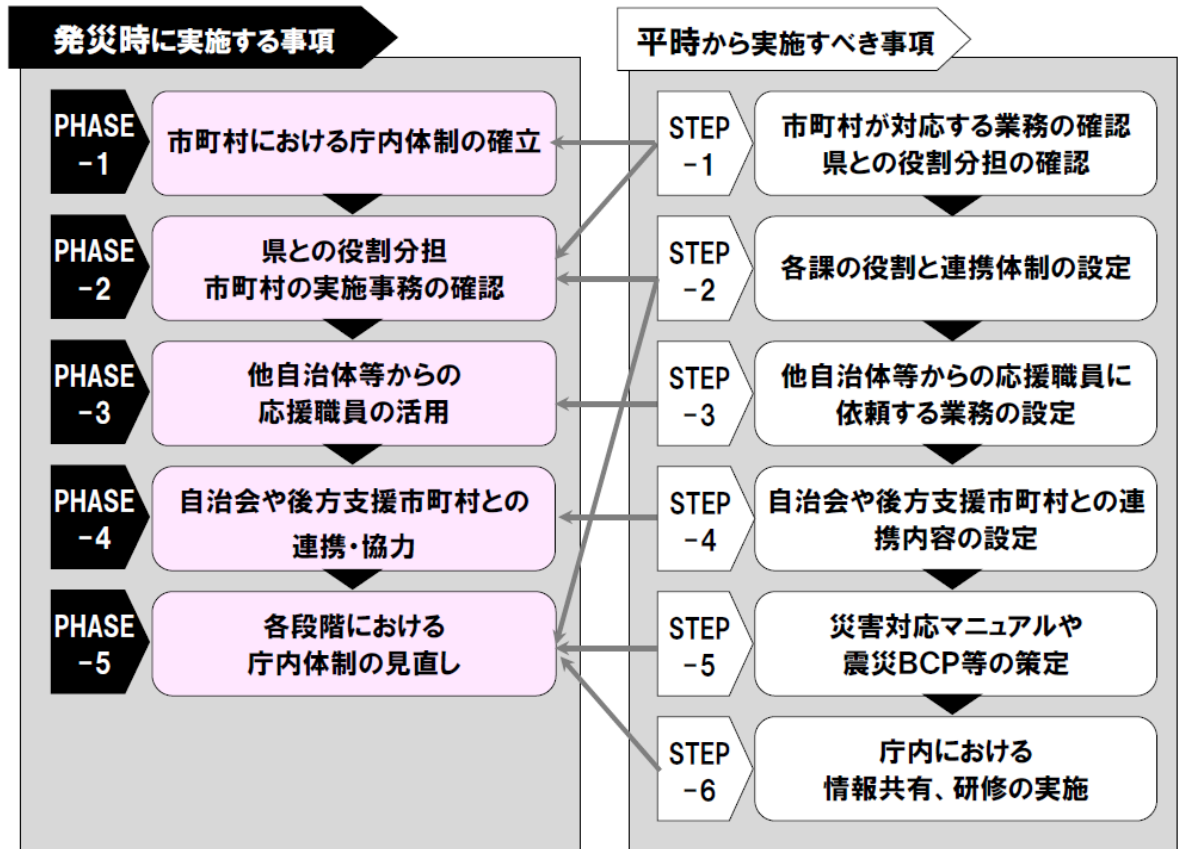
賃貸型応急住宅の供与は県の役割が大きいが、県と市町村の役割分担のもとで効率的な供与を目指し、市町村内の対応体制を構築する

★賃貸型応急住宅供与の**主担当課を決めておく**とともに、**関係課との連携**など庁内体制を確立する。

★市町村は後方支援する立場として、**県への協力内容の確認及び支援体制**について検討する。

★他自治体等からの**応援職員に協力依頼**する業務を検討する。

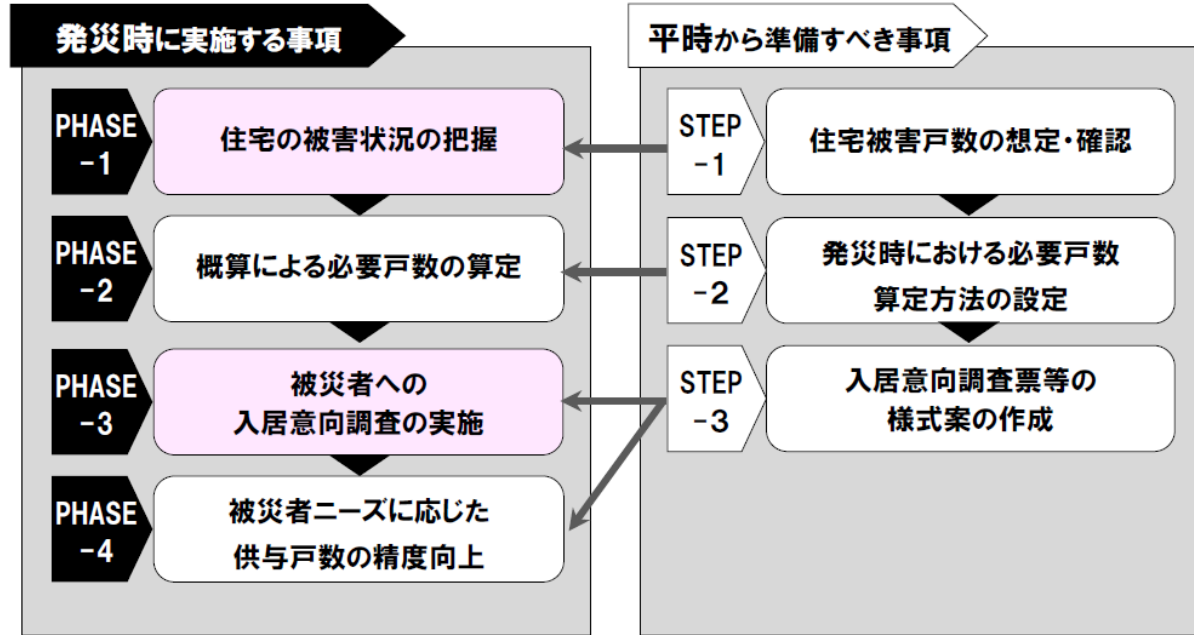
★自治会や後方支援市町村等との**協力体制**(被災者本人・家族の被災・避難状況等)も重要である。



2-2. 賃貸型応急住宅の必要戸数の確認

必要戸数の確認は県の実施事項だが、市町村にて住宅の被害状況把握や入居意向調査等に協力することで効率的な実行につなげる。

- ★被害状況をもとに、市町村からの情報をもとに県にて**応急仮設住宅全体の必要戸数を算出**、このうち、**賃貸型応急住宅の供与可能戸数の概算**を関係団体からの情報提供をもとに算定する
- ★県は被災者への**入居者意向調査等を実施**して、供給必要戸数の精度を上げていく。なお、入居者意向は日々刻々と変化するので数回に渡り実施する。
- ★市町村は住宅の**被害状況把握**や**避難者への入居者意向調査等**に協力する。



<熊本地震での実績値>

①熊本県全体

全半壊戸数 × 4.4% = 応急仮設住宅の必要数 × 77% = 賃貸型応急住宅
× 23% = 建設型応急住宅

②熊本市（民間賃貸住宅が多い都市部）

全半壊戸数 × 5.8% = 応急仮設住宅の必要数 × 95% = 賃貸型応急住宅
× 5% = 建設型応急住宅

③市町村（熊本市除く）（民間賃貸住宅が少ない市町村）

全半壊戸数 × 3.4% = 応急仮設住宅の必要数 × 57% = 賃貸型応急住宅
× 43% = 建設型応急住宅

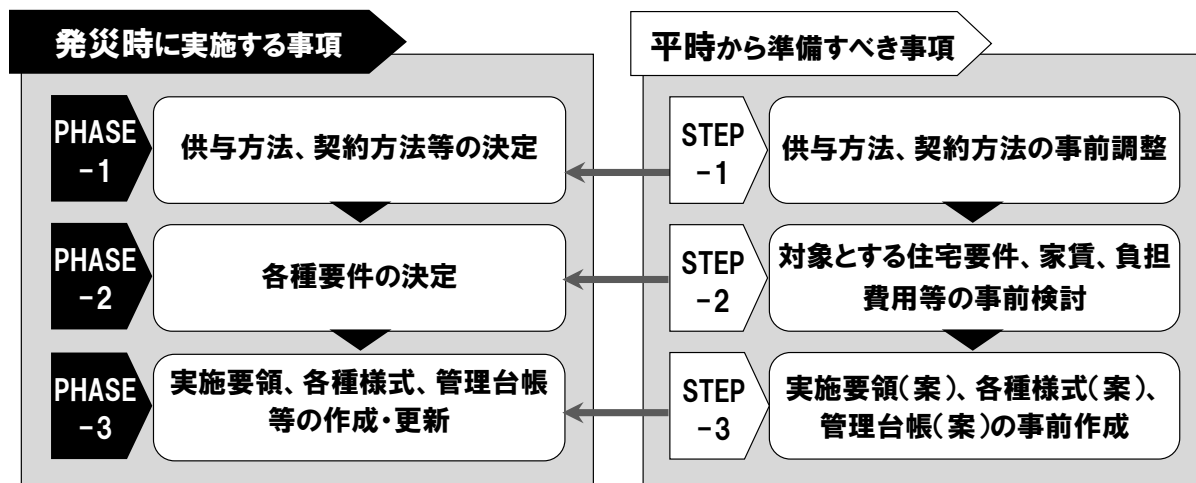
2-3. 契約方法や要件等の確認,実施要領等の作成・更新

市町村は、契約方法に基づくフローや各種要件等に関する情報を認識し、県への協力の際に適切な対応を図る。

★契約方式や要件設定等には**県の実施事項**（市町村は、契約方法に基づくフローや各種要件等に関する情報を認識しておく）。

★県は「**被災者自らが探す方式、定期借家契約、三者間契約**」をベースとした契約の流れ、各種要件を決めておく。

★これらの内容決定後、県にて**実施要領、各種様式**（申込様式、契約書ひな形等）、**管理台帳**を更新する（あらかじめ平時に準備し、**発災後は状況に応じてアセット**するのみ。県が作成したものを**市町村にココ展開**する）



※賃貸型応急住宅の供与方法は「被災者自らが探す方式」「マッチング方式」、契約方法として、契約者は「三者契約」「二者契約」、契約方式は「定期建物賃貸借契約」「普通建物賃貸借契約」とがある。

※賃貸型応急住宅の供与方法、契約方法等について、県はあらかじめ事前に不動産関係団体等と調整しておく。中部地方4県は「被災者自らが探す方式」「三者契約」「定期借家契約」とすることが決まっている。

※これらの事前調整した結果は、賃貸型応急住宅の供与にかかる運用全般と併せて、県は市町村説明会等にて情報共有しておくことが望ましい。

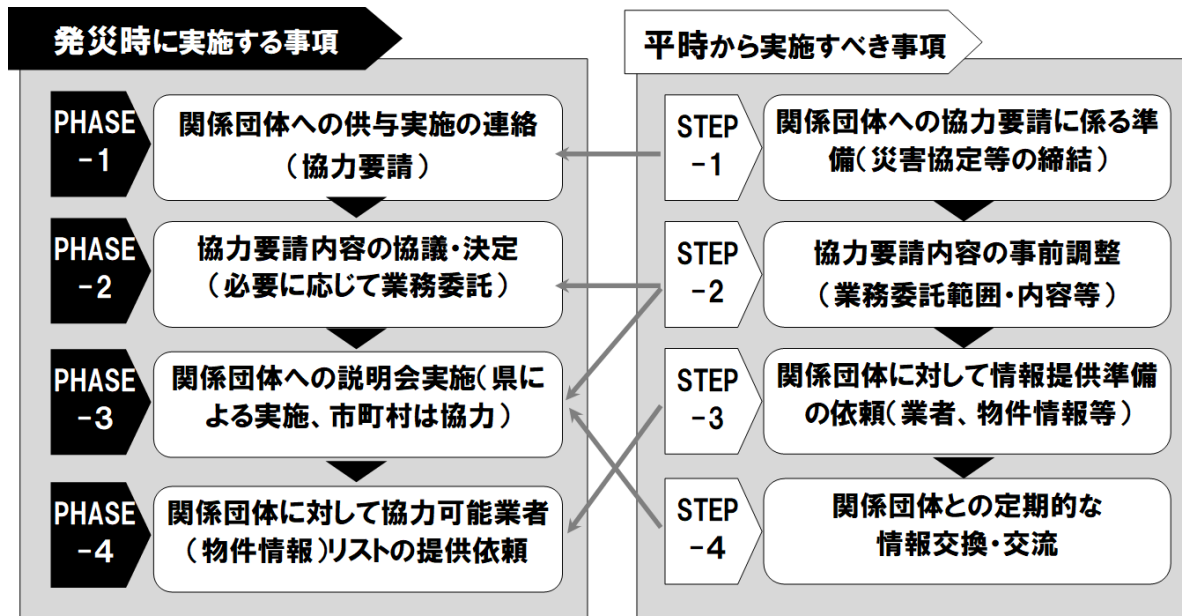
県は災害協定に基づき、不動産関係団体から県経由にて市町村へと業者リストの提供、相談窓口対応等に関して協力要請する。

★県は関係団体への協力要請、業務委託範囲などについて関係団体と事前調整し、発災時は事前調整結果をもとに実行に移す。

★県は賃貸型応急住宅の供与実施に関し関係団体に連絡・説明会を実施し、関係団体から団体構成企業への周知・協力意向を確認。

★県は関係団体から業者リスト等を提供してもらい、県から市町村に対して該当地域の業者リストを提供する。

★必要に応じて窓口対応や事務処理等の業務委託や協力要請をする。



※関係団体に協力要請や業務委託する内容は、物件情報の提供依頼、相談窓口等の設置や各種相談対応、事務処理手続き等が挙げられる。

※災害協定に基づく不動産関係団体との体制構築は県が行うが、市町村内で協力可能な関係団体等があれば市町村がその団体と災害協定を締結することが有効である。

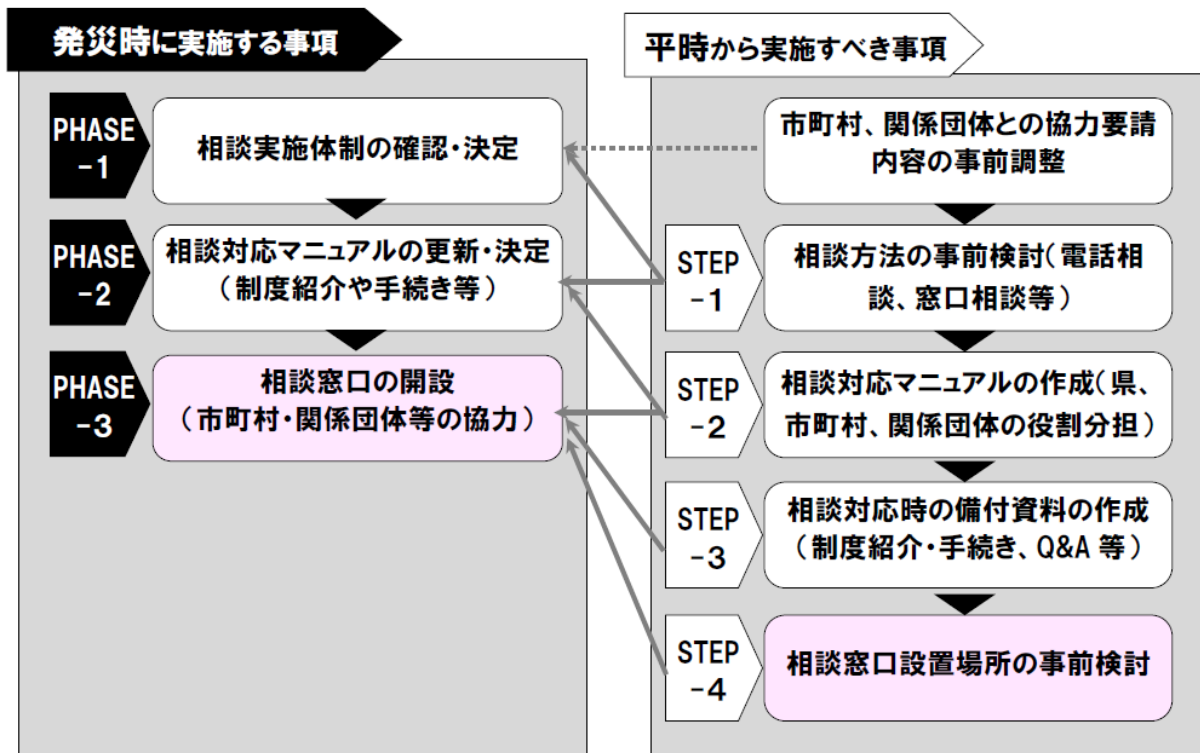
2-5. 入居に関する相談体制の構築

入居に関する相談体制は県の実施事項だが、被災者の利便性を考慮して市町村が相談窓口の設置や一部の事務処理を担う。

★被害が大きい市町村では、**市町村内に相談窓口等の設置**が求められることになる(被災者の手続き負担を軽減するため)。

★相談業務の**実施体制**、相談窓口の**設置場所**、**備え付けの各種資料**などについて、県、市町村、関係団体等との間で調整する。

★これらの体制構築や役割分担等については、**あらかじめ事前準備**しておくことが望ましい。



※被害規模が広範囲にわたる場合、被災者が相談や受付がしやすいように、被害が大きい市町村役場などに相談窓口を設置するよう、県から市町村へと協力要請がある。市町村は、あらかじめ事前に相談窓口の設置場所の候補を検討しておく。

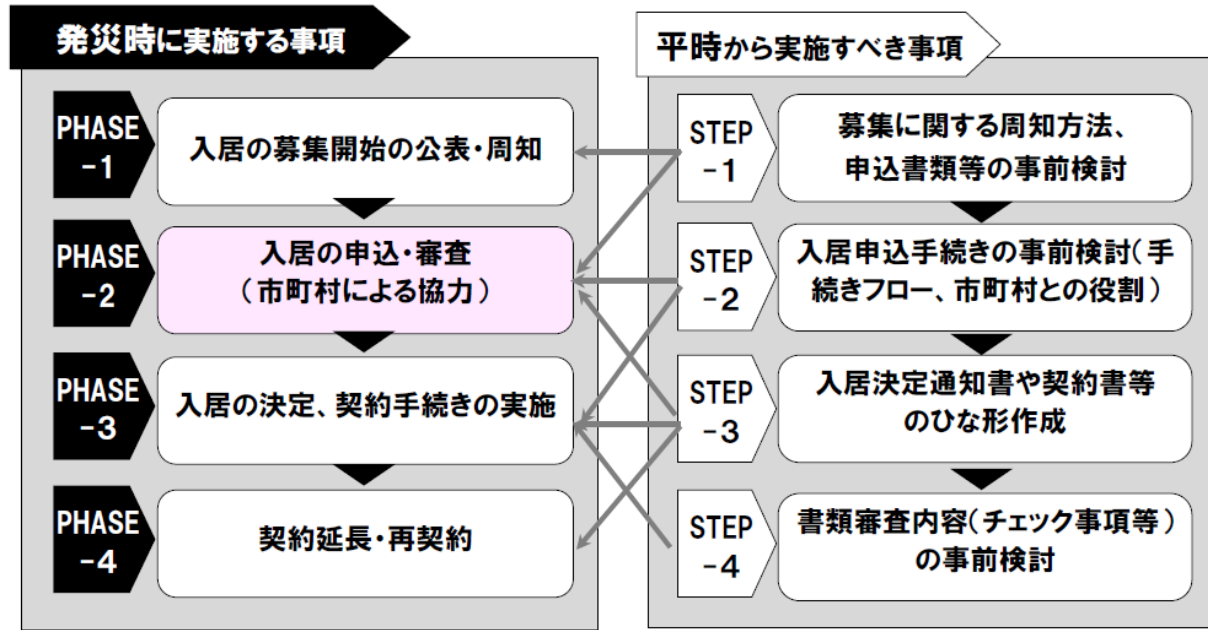
2-6. 入居申込・決定・契約手続き

基本的には県の実施事項だが、市町村は申込書受付、書類不足等の確認、併給確認等に協力することになる。

★入居申込・決定・契約手続き等は基本的には**県の実施事項**だが、市町村への事務委任や役割分担等によっては**市町村が実施すること**がある。

★市町村が実施する事項としては、**申込書受付、書類不足確認、記入・押印漏れ確認、応急修理との併給確認、応急仮設住宅の提供確認**等を行う場合がある。

★特に、被害が大きい市町村では、市町村内に設置する**相談窓口と一緒に受付窓口を設置**することがある。



<入居の申込・審査の段階で、市町村が実施する内容>

- ①被災者からの申込書受付、受付書類の管理（申込番号の設定・管理）
- ②受付・処理状況フォーマット作成（県からの情報提供）
- ③必要情報のデータ入力（申込書の基本情報の入力）
- ④提出書類の不足確認（必要書類の確認）
- ⑤書類の審査・補正（各種要件への適合、応急修理制度や公費解体等との併給有無確認等）
- ⑥不備事項の確認（不備事項の修正依頼、返送）

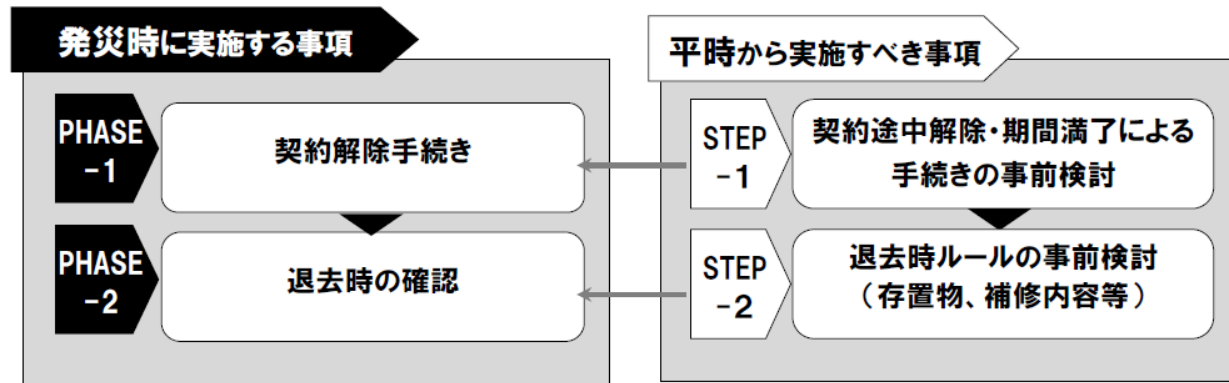
2-7. 退去手続き

退去手続き自体に市町村は関与しないが、退去時の確認として存置物や補修内容等について県から対応が求められる場合がある。

★退去時の物件確認、残存物や補修内容の確認は、**入居者と借主(又は管理会社)との間で行うこととし、退去の確認は入居者からの退去届の提出をもって確認。**

★何か問題が生じた場合には県が関与することも想定され、物件が遠隔地の場合には市町村に協力を仰ぐことも想定される。

★賃貸型応急住宅から一般契約に切り替え、民間賃貸住宅としてそのまま継続居住するケースもみられるが、移行時に課題があり不可能となるケースもある。



※退去時修繕負担金を超えるような修繕費用が発生する多くは、生活マナーによるところが多い(設備機器や建具等の毀損、著しい汚れやたばこ等のヤニ・臭い等、悪臭、ごみの室内放置等)

※退去時修繕負担金で賄いきれない原状回復費用については、入居者(被災者)と建物所有者との協議で解決して頂くことが大前提である。

県主導で市町村ならびに関係団体等をまじえて発災時を想定した訓練を実施することが有効である。

★訓練の内容としては、**情報連絡に係る訓練、相談体制づくりに係る訓練、申込・審査・入居手続きに係る訓練**などがあり、訓練シナリオのもとで**定期的(年に1回)**に訓練を実施する。

★訓練実施は県主導で実施するが、**訓練参加の一員として市町村**も関わることになる。

★訓練内容は、**県、市町村、不動産関係団体等の3者が発災時に関与する内容**について実施する。

A. 情報連絡に係る訓練

- ・協力要請の連絡(県→市町村、関係団体)
- ・市町村への事務委任、関係団体への業務委託を連絡(県→市町村、関係団体) ※各種要件の設定
- ・県は説明会を実施(県→市町村、関係団体)
- ・協力可能業者のリスト提供(関係団体→県→市町村)

B. 相談体制づくりに係る訓練

- ・相談窓口設置場所の決定(県→市町村、関係団体)
- ・相談窓口の人員体制の確保(県、関係団体→市町村)
- ・必要資料の準備・受渡し(県→市町村、関係団体)

C. 申込・審査・入居手続きに係る訓練

- ・入居申込(被災者→不動産業者→市町村)
- ・申込書等の内容確認・送付(市町村→県)
- ・申込書の審査(県)
- ・入居決定(決定通知書送付)(県→被災者)
- ・契約手続き(県、被災者、建物所有者の3者契約)

1. 被災した住宅の修理

被災者の早期の自宅復帰に向けて、緊急復旧への対応や応急修理制度等の積極的な周知・活用を促す。

★被災した住宅を修理して継続的に居住することができれば、避難所等での生活を送らずに済むとともに、複数回の転居に伴う手間やコスト等の負担軽減につながり被災者の身体的・精神的負担の軽減につながる。

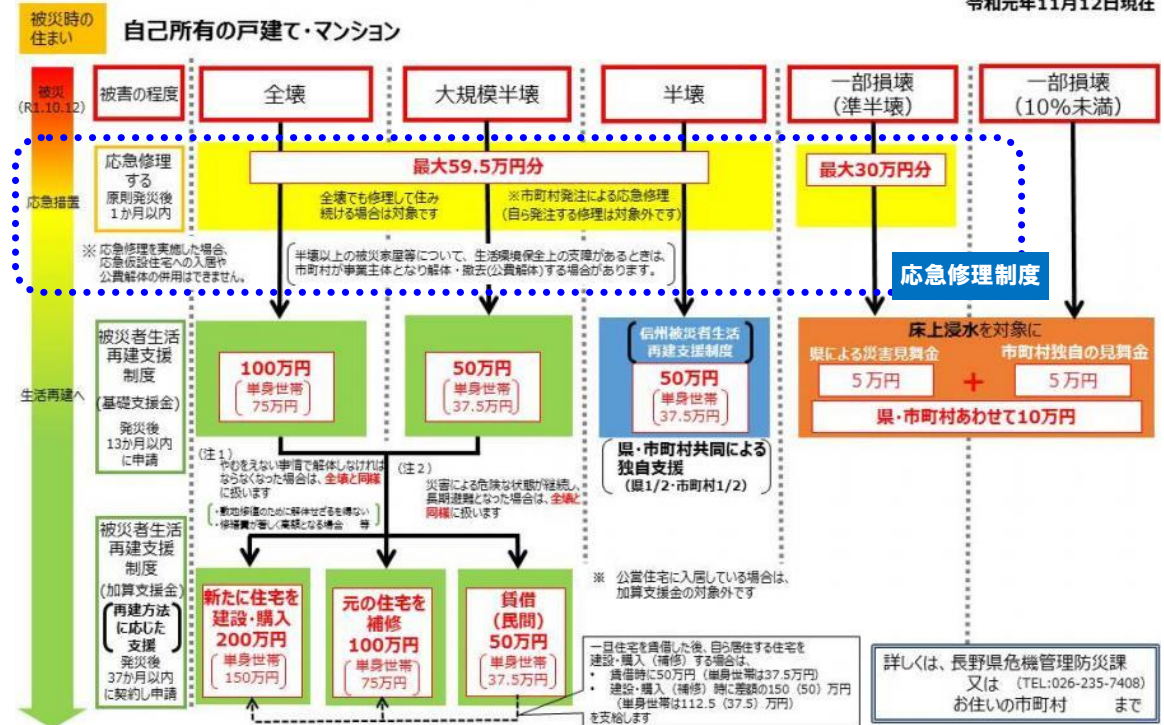
★また、応急仮設住宅の供与も一定程度抑制できるというメリットもある。

★災害救助法に基づく「応急修理制度」とともに、発災直後の緊急的に行う簡易な修理(屋根へのブルーシート掛けなど)への対応も求められる(近年の災害等)。

＜被災した住宅の修理に関する被災者の生活再建のための支援（自己所有住宅）例＞（長野県）

令和元年台風第19号災害による被災者の生活再建のための支援の概要

令和元年11月12日現在



資料：長野県ホームページ

1. 被災した住宅の修理

<災害救助法に基づく応急修理制度の概要>

災害救助法の概要

目的

○災害に対して、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秩序の保全を図ること。

救助の種類

- 避難所の設置
- 応急仮設住宅の供与
- 炊き出しその他による食品の給与
- 飲料水の供給
- 被服、寝具その他生活必需品の給与・貸与
- 医療・助産
- 被災者の救出
- 住宅の応急修理**
- 学用品の給与
- 埋葬
- 死体の捜索・処理
- 障害物の除去

救助の程度、方法及び期間

- (1) 一般基準
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、都道府県知事等が、これを定める。
- (2) 特別基準
一般基準では救助の適切な実施が困難な場合には、都道府県知事等は、内閣総理大臣に協議し、その同意を得た上で、特別基準を定めることができる。

応急修理

- 制度の趣旨は、**日常生活に必要な最小限度の部分を応急的に修理**することで、元の住家に引き続き住むことを目的としたものである。
- そのため、住家を一時的に失った者に提供される「**応急仮設住宅の供与**」との併給は**制度上想定されていない**。
- 借家等は通常はその所有者が修理を行うものであり対象とならないが、事情により所有者が修理を行わず、居住者の資力をもって修理しがたい場合は、対象となり得る。一方で会社の寮や社宅、公営住宅等はその所有者が実施すべきであり対象とはならない。
- 一部損壊(準半壊)(仮称)については、令和元年の災害から適用となる。
- 一部損壊のうち、損壊割合が10%未満の損傷については、対象とならない。

(1) 半壊・大規模半壊の場合

	一般基準	備考
対象者	①災害のため住家が半壊(焼)し、自らの資力では応急修理をすることができない者	②いわゆる大規模半壊
費用の限度額	居室、炊事場、便所等日常生活に必要な最小限度の部分に対して、1世帯当たり595,000円以内	・特別基準の設定はなし ・1世帯当たりの平均ではなく各世帯ごとの基準額
救助期間	災害発生の日から1か月以内に完了	

(2) 一部損壊(準半壊)(仮称)の場合

	一般基準	備考
対象者	災害のため住家が 半壊に準じる程度の損傷を受け 、自らの資力では応急修理をすることができない者	一部損壊(損害割合が10%以上20%未満)
費用の限度額	居室、炊事場、便所等日常生活に必要な最小限度の部分に対して、1世帯当たり300,000円以内	・特別基準の設定はなし ・1世帯当たりの平均ではなく各世帯ごとの基準額
救助期間	災害発生の日から1か月以内に完了	

※ 下線部は特別基準の設定が可能なもの。

1. 被災した住宅の修理

<緊急復旧（ブルーシート）への対応例（千葉県）>

<被災住宅の性能向上（国土交通省）>

謹告
このたびの台風15号により被災されたみなさま、ならびにそのご家族の方々に心よりお見舞い申し上げますと共に、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

2019/10/15（火）午前9時～受付開始

屋根の応急防水施工 （ブルーシート展張）

operated by  SUSTINA

本取り組みは、千葉県委託事業として施工会社手配業務を行うものです。

【実施する工事について】

今回行うブルーシート展張工事では、安心を第一に、より多くの被災住家に対して、補修を行うことを目指しております。基本的に土のう袋を使用したブルーシート展張を行います。一時的に雨を防ぐ工事ですので、永続的に状態を維持できるものではありません。



ご自身の施工は危険です！絶対におやめください。

ブルーシート展張工事は、不安定な足場での高所作業です。経験のない方による作業は非常に危険です。プロの施工会社は、適切な用具・準備・施工技術を持ち合わせた上で行ってあります。

千葉県ブルーシート展張対応窓口

通話無料 **0120-004-523** 詳細はWEBサイトに公開しています。
受付時間 9:00～19:00（土日祝日含む） <https://chiba2019.sustina.me>



窓口運営：ユニオンテック（株） 東京都新宿区西新宿3-20-2東京オペラシティタワー40F

被災住宅の補修にあわせて 耐震化・省エネ化 を検討しませんか？

住宅の耐震化・省エネ化には、
様々な支援制度が用意されています

① 被災住宅の補修に活用できる制度

1. 応急修理 一定の一部損壊以上

② 耐震化・省エネ化に活用できる制度

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 2. 住宅の耐震化事業 <small>耐震</small> 3. 地域型住宅グリーン化事業 <small>省エネ</small> 4. 長期優良住宅化リフォーム推進事業 <small>耐震 省エネ その他</small> 5. 次世代住宅ポイント <small>耐震 省エネ その他</small> | <ul style="list-style-type: none"> 6. リフォーム税制 <small>耐震 省エネ その他</small> |
|--|--|

③ ①②のいずれの工事にも活用できる制度

- 7. 災害復興住宅融資 耐震 省エネ その他 一部損壊以上
- 8. 被災者生活再建支援金 耐震 省エネ その他 大規模半壊以上
※ 使途は限定されておらず、①②以外の補修工事にも活用が可能

※ 上記の1～8とは別に、様々な 都道府県・市区町村による独自の支援措置が用意されていることがあります。詳しくは、お住まいの各都道府県・市区町村にお問合せください。

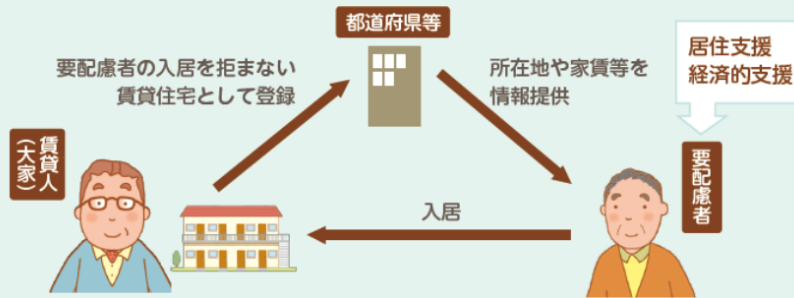
2. 災害時に活用可能な住宅

仮設期とともに恒久的な住まいとしても活用が可能なセーフティネット住宅やサービス付き高齢者向け住宅等の活用を検討する。

「セーフティネット住宅」

「民間住宅を活用した住宅セーフティネット」とは

住宅セーフティネット法に基づき平成29年10月にスタートした制度であり、高齢者、低所得者、障害者、被災者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮を要する方々（要配慮者）に対して、その入居を拒まない民間賃貸住宅の情報提供を行うとともに、必要に応じて居住支援や経済的支援を併せて行うものです。



住宅の確保に配慮を要する方々

- 高齢者 ● 低所得者（概ね月収 158,000 円以下） ● 障害者 ● 被災者（発災 3 年以内）
- 子育て世帯（高校生相当までの子供を養育する世帯） ● 外国人 ● 児童虐待を受けた者
- DV 被害者 ● 犯罪被害者 ● 矯正施設退所者 ● 生活困窮者
- 東日本大震災の被災者 ● 地方公共団体が地域の实情に応じて定める者 等

「サービス付き高齢者向け住宅」

【登録基準】

ハード	<ul style="list-style-type: none"> ○床面積は原則25㎡以上 ○構造・設備が一定の基準を満たすこと ○バリアフリー構造であること（廊下幅、段差解消、手すり設置）
サービス	<ul style="list-style-type: none"> ○必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス ※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

熊本市では、要援護者（要介護者、障がい者、妊婦・乳児を持つ世帯など）の住宅支援の一環として、住宅斡旋（マッチング）の一つとしてサービス付き高齢者向け住宅（70戸）を活用

サービス付き高齢者向け住宅（約70戸）		
入居条件	<ul style="list-style-type: none"> ①要介護者（要介護認定1～5） ②障がい者（身体障害者手帳1～4級、療育手帳A1、A2、B1、B2、精神障害者保健手帳1～3級） ③妊婦及び1歳児未満の乳児を持つ世帯 ④単身高齢者世帯または高齢者及び同居人 ※同居人は、配偶者、60歳以上の親族、要支援を受けている者等 	
要件	<ul style="list-style-type: none"> ①被災時点において熊本市に住所を有している方 ②当該災害による住家に損壊を受けられ、居住する住宅がない方 ③現に避難所等に避難されている方及びそれと同様の状況にある方 	
費用	家賃、敷金	免除（市負担）
	駐車場使用料	自己負担
	水光熱費・共益費等	自己負担
	退去時の修繕	原則無料 (ただし入居者の過失による修繕の必要が生じた時は、その費用は負担)
サービス料	必須サービス	免除（市負担）
	その他サービス	自己負担
入居期間	入居日から最長2年間	

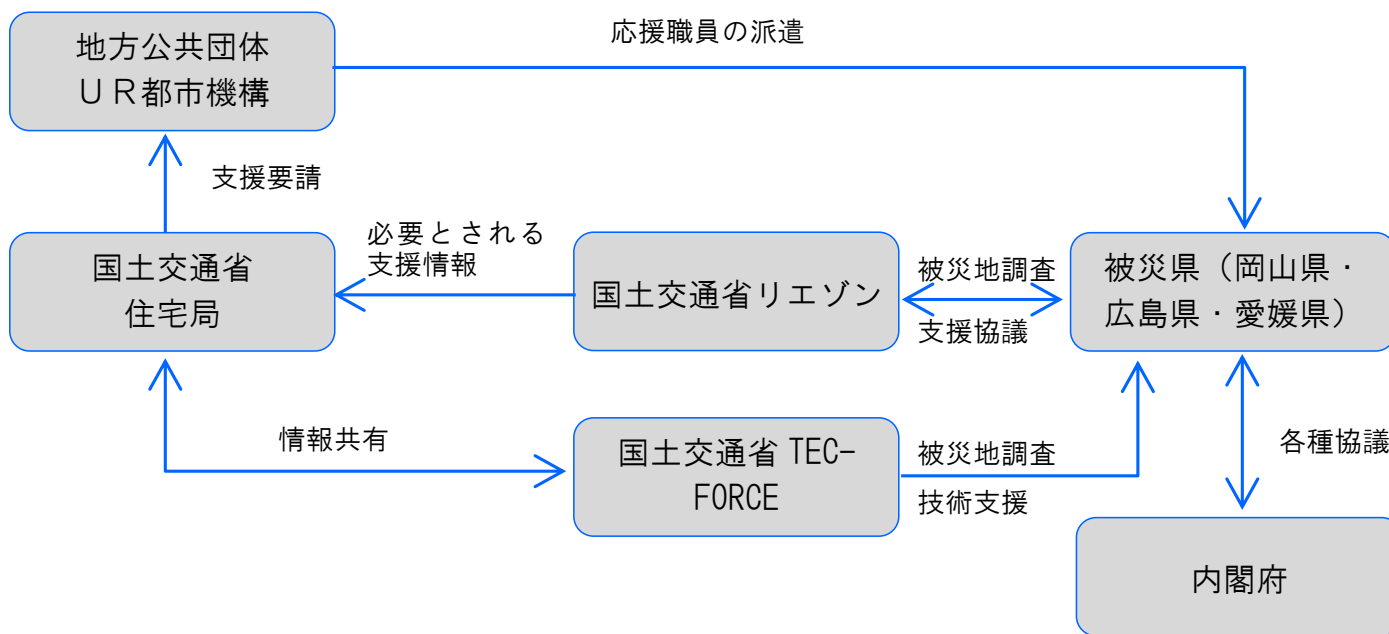
3. その他の留意事項

共通

V

大規模災害時には、国土交通省等から派遣されるTEC-FORCEによる技術支援やリエゾンによる支援、他の地方公共団体職員等による後方支援を受けることがある。

<平成30年7月豪雨における被災地支援のスキーム>



資料：熊本県資料をもとに一部加工・加筆

応急仮設住宅へのペット連れの被災者の受け入れに関し、建設型応急住宅の整備におけるペットの飼養への配慮、賃貸型応急住宅に関してペットの飼養が可能な民間住宅のリスト提供などが行われている。

人とペットの 災害対策 ガイドライン



熊本県『ペット飼育に関するQ&A』平成28年8月3日付

ペット飼育に関するQ&A
(仮設住宅に入居された方向け)

Q1 これまで外で飼っていたペットを室内で飼うことはできますか？

A1 大型犬なども室内に入れてみましょう。意外とうまくいきます。東北でもかなりのケースで成功しています。試してみても無理なら、その時方法を考えましょう。問題を一人で抱え込まず熊本地震ペット救護本部にご相談ください。



Q2 仮設住宅でペットを飼うときに健康面で注意することはありますか？

A2 ペットも慣れない環境で暮らすのですから程度の差こそあれストレスを受けています。普段からペットをよく観察し異常があるときは動物病院に相談してください。動物から人に伝染する病気もありますから、かかりつけの動物病院で定期的に健康診断を受けましょう。

Q3 ペットの身元表示は必要ですか？

A3 ペットが逃げ出してしまった場合、仮設住宅など慣れない環境では自力で戻ってくることは困難です。そのためはぐれてしまったペットが飼い主の元に戻るよう身元表示をつけましょう。ペットに迷子札をつけたり、マイクロチップというデータベース化した情報から身元検索できるチップを皮下に埋め込む方法があります。(マイクロチップの埋め込みは動物病院での施術が必要です。)

*犬の場合、狂犬病予防法という法律で、市町村から交付された鑑札と狂犬病予防注射済票を犬に装着しなければならない規定があります。必ず首輪などに着けましょう。



Q4 仮設住宅で近隣の人に迷惑をかけないか心配です。

A4 仮設住宅ではペットを飼っていない人や動物が苦手な人もいます。このような人たちにも気を配ってペットを飼う必要があります。ペットに関する苦情で多いのが鳴き声などの騒音とペットの発する臭いです。ストレスが多いと鳴く傾向が高まりますので散歩を十分に行ったり、触れ合う時間を多くとってストレスを発散させてあげてください。また臭い対策では、ペットの身体をきれいに保ち、ケージやトイレもこまめに清掃を行いましょう。

Q5 不妊去勢手術はしたほうがよいですか？

A5 発情期には雄雌ともに落ち着きがなくなったり、発情期特有の鳴き声を頻繁に発するなど普段とは全く違う行動をします。近隣の迷惑になる恐れがあるばかりでなく、異性を求めて逃げ出す事例も増えます。無事戻ってきたら赤ちゃんが生まれてしまったなどの問題が起きることも。特別な事情がなければ不妊去勢手術を行いましょう。ペットが年をとってかかる病気(精巣がんや子宮蓄膿症など)の予防にもなります。

Q6 不意な訪問客に犬が飛びかかってしまう恐れがあります。

A6 このような事例があるとお互いに驚いてしまいますね。悪くするとトラブルの原因にもなります。予防策として、玄関にペットを飼っている旨の張り紙やステッカーを玄関の目立つ所に掲げ、訪問客に注意を促しましょう。また、犬が飛びかからないように、日頃から「待て」や「伏せ」などの基本的な号令に従うようしつけを行ったり、室内に柵を設置したりして犬が飛びかからないようにしてください。万一、飼っている犬が人を咬んでしまったら、保健所に連絡してください。

Q7 犬の散歩時の注意点について教えてください。

A7 散歩時は、犬もうれしくて興奮しているので、仮設住宅の敷地内では犬が人を咬んだり、排泄するなどトラブルになる可能性があります。そのため敷地内では犬を抱きかかえる、引き綱を短く持って犬を制御するなど配慮が必要です。またビニール袋と水を入れたペットボトルを携帯し、排泄はビニール袋に入れて持ち帰り、排泄は水で流すようにしましょう。草むらなどで遊ばせると、ノミやダニをつけてしまうので動物病院で定期的に薬を処方してもらいましょう。犬についたノミやダニは、人にもうつるだけでなく、重篤な病気を引き起こす恐れがあります。



4. 仮設期における復興に向けた準備

復興に向けた準備として、すまいの再建支援メニュー、災害公営住宅の供給準備(入居意向調査等)。地域型復興住宅の検討等を行う。

★仮設期のできるだけ早い段階で、被災者の生活再建やすまいの再建のための支援メニューを示す。

★応急仮設住宅の供給と同時並行で災害公営住宅の検討を進めることとし、仮設住宅入居者への意向調査を行い必要戸数をできるだけ正確に補足する。

★また、自宅再建支援として地域の生産体制を活用した地域型復興住宅の供給体制づくりを進める。

日本弁護士連合会

被災者生活再建ノート

(2018年(平成30年)2月8日版, 2019年(令和元年)10月18日補訂)

日本弁護士連合会
<https://www.nichibenren.or.jp/activity/human/shinsai.html>

熊本県

「すまいの再建」6つの支援策

対象世帯
 ①応急仮設住宅の入居世帯 ②全壊又は大規模半壊の罹災証明書の交付世帯
 ③半壊の罹災証明書の交付世帯で解体した世帯 ④法に基づく長期避難世帯

自宅再建 希望世帯	民間賃貸住宅 希望世帯	公営住宅 希望世帯
①60歳以上の方に向けた支援 月々支払う利子の一部を助成 月々の負担1万円～ リバースモーゲージ型の融資に対する利子助成 ②一定額までの利子負担を軽減 借入額(850万円までの)利子を助成 月々の負担2万円～ 子育て世帯も安心して借りられるよう助成	③民間賃貸住宅への入居費用を助成 民間賃貸住宅入居の初期負担を軽減 礼金・仲介手数料を含め初期費用を助成 ④保証人不在者への対応 保証人がいないために民間賃貸入居ができない方を支援 見守り料に對して助成	⑤公営住宅への入居費用を助成 災害公営住宅入居の初期負担を軽減 エアコンやガスコンロ等初期整備費用を助成
利子相当分を一括助成	一律20万円	一律10万円

全ての世帯
 ⑥引越時の転居費用を助成
 引越する際の負担を軽減
 引越費用を助成 一律10万円

自宅再建

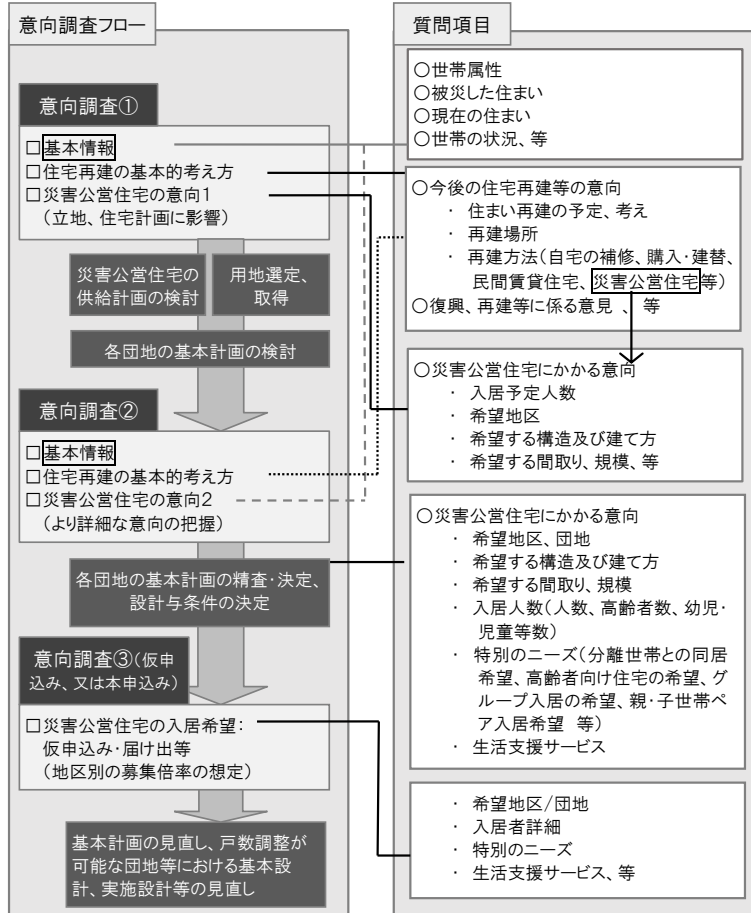
民間賃貸住宅

公営住宅

4. 仮設期における復興に向けた準備

<災害公営住宅の供給に向けた入居者調査等の例>

【災害公営住宅の供給が概ね2～3年程度と見込まれる場合の調査イメージ】



<地域型復興住宅推進協議会の取組み(例)>



災害公営住宅供給計画

(総戸数
・地区別戸数)

↓

災害公営住宅供給計画の精査・決定

(総戸数
・地区別戸数
・供給年次
・募集方法
等)

人員・予算の制約等から、全てを一度に実施することが困難な場合でも、段階的に必要な作業を進めて行くことが重要である。

ステップアップのイメージ

以下はイメージ。各市町村において、その実情に応じて、段階及び作業内容を設定し、計画的に進める必要がある。

- 《第1段階》
- ・地域特性を踏まえた戦略を設定し、市町村の役割を確認し、体制を整える。
 - ・市町村内にある不動産業者等との情報交流など関係づくりを進める。
 - ・県が策定するマニュアルや様式等を確認し、庁内担当課で情報共有する。

- 《第2段階》
- ・庁内での相談窓口設置を想定し、具体的な設置場所等について検討する。
 - ・庁内での入居受付の実施を想定し、担当チーム、審査手順の確認等について検討しておく。

- 《第3段階》
- ・県との調整のもと、市町村版マニュアルを作成し、庁内担当課で共有する。
 - ・市町村版マニュアルに基づき、市町村にて実施する作業内容について訓練を実施する。

《 第3段階後も、対応力の維持・向上を図る 》

- ・職員の異動に備え、マニュアル更新及び継続的な研修等を実施する。
- ・県が実施する訓練に継続的に参加し、庁内での事前準備の状況を確認する。