

# 応急仮設住宅確保等の 事前検討のためのポイント(案)

## 概 要

国土交通省四国地方整備局

平成26年3月  
平成28年3月改定

# 1. 応急仮設住宅整備の事前検討の必要性

## ◆南海トラフの巨大地震発生時の甚大な被害

- ・最大クラスの南海トラフの巨大地震において、四国全体の死者数は約8.7万人、全壊戸数は約61万棟と想定(四国地方が大きく被災するケース)
- ・被災者を受け入れる場所として、応急仮設住宅の迅速な設置が必要

## ◆東日本大震災からみえた応急仮設住宅の事前検討の必要性

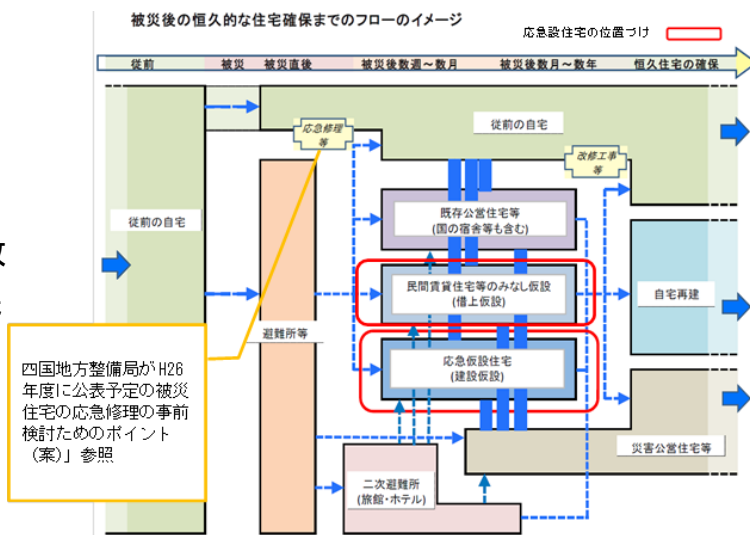
- ・東日本大震災での応急仮設住宅については、想定されていなかった様々な問題点(立地、戸数、仕様等)が発生
- ・被災自治体職員の声を聞くと、「行政機能や職員等も被災し、冷静に考える余裕がなく、決められたことを決められたとおりにこなしていくことで精いっぱいであった。」「大規模災害では被災者数が非常に多く、また住宅確保の迅速性を求められる。その場で検討する時間の余裕はなく、事前に業務の進め方を決めておく必要があった。」等

- ・「被災後の混乱期においては、平常時から準備していたこと以上のことは、対応できない」という前提で、平常時からできることを事前に検討・準備しておくことが非常に重要

- ・災害救助法: 応急仮設住宅確保は、知事が行い(法定受託事務)、市町村長がこれを補助する。なお、必要な場合は、事務の一部を市町村長が行うこととすることができる。
- ・地域の事情を把握している市町村が県と連携して取組むことは、行政の人員確保につながり、被災者の住宅ニーズ把握、建設場所の確保等を迅速に行うことが可能

市町村が県と連携は、応急仮設住宅確保の迅速化に重要

出典:「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5月)を加工



## 2. 東北被災地の教訓

### ◆ 応急仮設住宅に関する東北被災地の教訓

#### ○ 応急仮設住宅等の必要戸数の確保

- ・これまで応急仮設住宅については、原則、建設仮設により対応してきたが、今後は民間賃貸住宅を活用していくことが必要

#### ○ 状況の把握

- ・被災地や被災者の正確な情報入手とあわせて、応急仮設住宅入居希望者への早期の情報提供が重要

#### ○ 仮設建設場所の確保

- ・応急仮設住宅建設場所に関する条件(安全性、利便性、地域性、一定の広さ及びライフライン整備等)について、用地提供の協力要請が必要
- ・被災者が孤立しないようにするため被災前のコミュニティ維持が必要

#### ○ 仮設の建設時

- ・被災後に建設業者や建設資材への住宅ニーズが高まるため、事前に建設業者や建設資材を確保するしくみの構築が必要

#### ○ 応急仮設住宅完成後のクレーム

- ・地域の気象状況や被災者の住宅ニーズ等を考慮した仕様が必要

#### ○ 連携の必要性

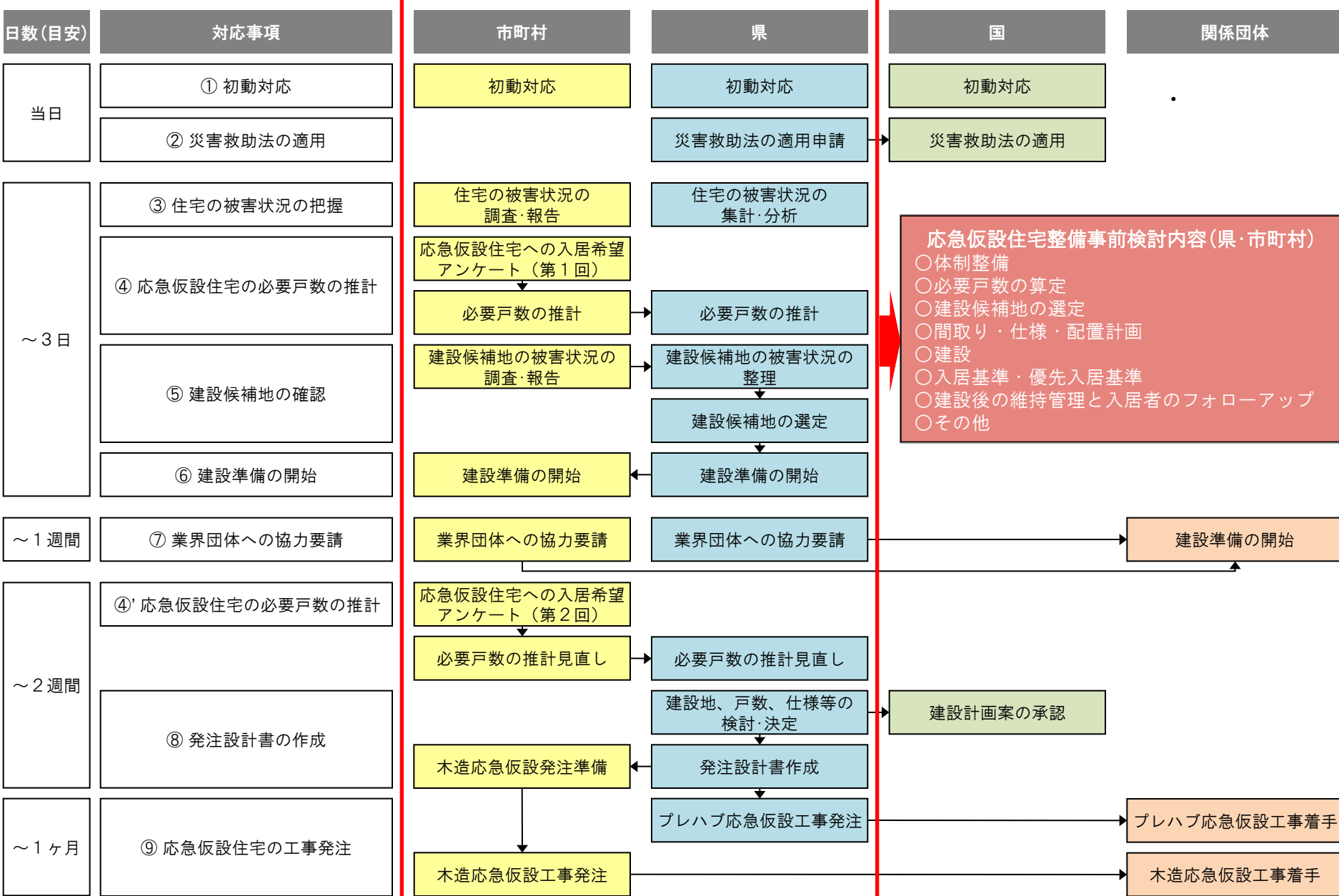
- ・大規模災害時の応急仮設住宅整備を1市町村で行うことには、人的制約や用地確保面等で限界
- ・平常時から関係機関との連携に関するしくみの構築が必要

#### ○ その他

- ・地元企業や地元産材を活用できるように、事前に協会等と協定を締結する等の配慮が必要

# 3. 応急仮設住宅整備の手順(案)

○県の役割: 市町村間、各県間、業界団体、国との調整を中心とした役割や工事発注、建設監理等  
 ○市町村の役割: 被災状況や被災者の住宅ニーズの把握、具体的な必要戸数の算定、工事の発注、建設監理等、地域に密着した役割等



※高知県提供の資料「応急仮設住宅建設フローチャート」を参照して作成

# 4. 応急仮設住宅整備の事前検討における着眼点・留意点

## 4-1. 体制整備

- ・大規模災害発生直後は、甚大な被害状況、膨大な被災者数、担当職員の被災、情報入手・伝達の困難等により行政内外で混乱が予想され、事前に県や市町村、関係団体等で体制整備が必要
- ・被災規模によっては職員全員が参集できるとは限らないため、柔軟な庁内体制の構築が必要

## 4-2. 必要戸数の算定

- ・事前検討における必要戸数の把握方法を参考に、必要となる応急仮設住宅の戸数を想定
- ・被災者の居住が分散されると地域のコミュニティの維持が難しくなることが考えられるため、地域別で実被害戸数の多寡も考慮しつつ応急仮設住宅を整備することを考え地域別に必要な戸数を算定
- ・事前検討は、県等が公表した被害想定を基にしているため、「想定通りにならず、さらに多くの応急仮設住宅を必要とする場合もある」ことを認識することが必要

## 4-3. 建設候補地の選定

### (1) 建設候補地のリストアップ

- ・東日本大震災では、被災者の住宅ニーズ(地域へのこだわり、コミュニティ配慮、安全性、インフラ整備状況、従前居住地との近接性、生活利便性等)を満たした応急仮設住宅建設用地の確保がスムーズではなく、被災者の住宅ニーズとギャップが生じた事例あり
- ・被災後直ちに応急仮設住宅を整備するため、平常時から地域住民の住宅ニーズを捉え(例えば、住民アンケートの実施等)、応急仮設住宅の建設候補地をリスト化し、ランク付けの基準を策定して建設の優先順位を決めておくことが必要

### (2) 建設候補地の選定

- ・建設候補地が足りない場合、近隣市町村との連携が必要
- ・土地所有者と事前に土地使用に関する協定を締結しておくことが必要

## 4. 応急仮設住宅整備の事前検討における着眼点・留意点

### 4-4. 間取り・仕様・配置計画

- ・住宅ニーズ(要配慮者等)に応えるために多様な住まいの供与が必要
- ・建設費増につながる追加工事を避けるための仕様検討が必要
- ・平常時から建設候補地における、応急仮設住宅の配置計画立案が必要

### 4-5. 建設

- ・平常時から応急仮設住宅の建設及び資材提供について地元業者のリストを作成、発注先を検討し、事前に協定を締結しておくことが必要
- ・建築業者自身が被災する場合もあり、周辺市町村や四国四県等との連携等が必要

### 4-6. 入居基準・優先入居基準

- ・優先入居基準については、高齢者、障がい者、乳幼児、妊産婦等の要配慮者が主な対象。平常時に高齢者、障がい者の範囲や入居の優先順位を決めておくことが必要
- ・応急仮設住宅は、一般的に「公募-抽選方式」により入居者選定を行うが、コミュニティの維持や要配慮者への配慮等を基にした優先入居基準を決める場合、事前に検討が必要

### 4-7. 建設後の維持管理と入居者のフォローアップ

- ・応急仮設住宅での生活の長期化等による健康状態の悪化防止や心のケアを行うため、事前に支援体制を検討することが必要
- ・長期にわたる入居の場合、被災者の雇用・生活支援、子どもの教育支援等についての問題が生じるため、支援体制の整備が必要

## 4. 応急仮設住宅整備の事前検討における着眼点・留意点

### 4-8. 供与期間終了後の有効利用について

- ・応急仮設住宅は、内閣総理大臣が定める処分制限期間(2年間)経過後、自由に処分可能
- ・単独住宅等とする場合には、建築基準法に規定される各種基準に適合させることが必要

### 4-9. その他

- ・平常時から応急仮設住宅を整備するためのシミュレーションや訓練の実施が必要

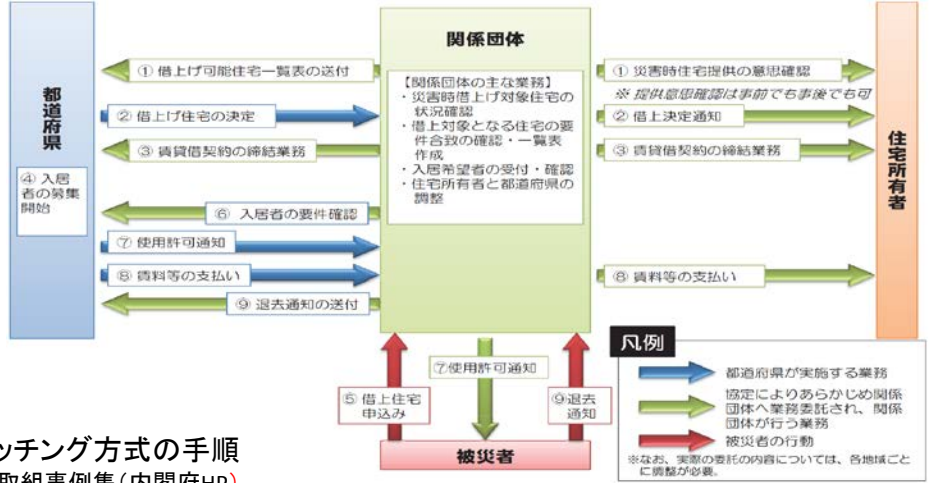
# 5. 応急借上げ住宅(みなし仮設)確保の手順

## 5-1. 県と市町村の役割分担

- ・県の役割: 市町村間、各県間、業界団体、国との調整を中心とした役割や貸主との契約締結、具体的な必要戸数の算定、支払いに関すること等
- ・市町村の役割: 被災状況や被災者の住宅ニーズの把握、戸別訪問、入居者の生活支援に関すること等

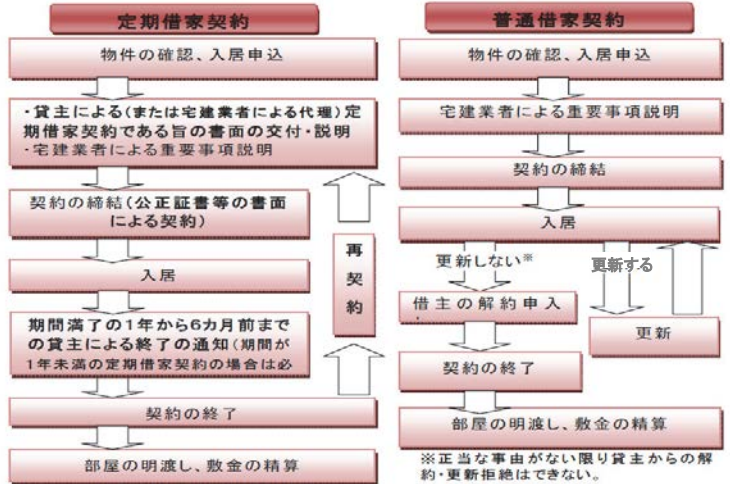
## 5-2. 方式

- ・応急借上げ住宅確保の2つの方式
- ① 県が自ら物件を借上げ、入居者を決定する方式(マッチング方式)(右図)
- ② 被災者自らが入居を希望する物件を申請する方式



## 5-3. 契約方式

- ・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



契約から明け渡しまでの手順

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



# 6. 応急借上げ住宅(みなし仮設)確保の事前検討における着眼点・留意点

## 6-1. 体制整備

- ・応急借上げ住宅に係る事務のうち、事実行為に関する事務については関係団体(宅地建物取引業者の団体等)に委託可能
- ・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

## 6-2. 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」に示され応急借上げ住宅の基準

- ①原則昭和56年以降に建設され、かつ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
- ②世帯人数に適した間取り・面積を有するものであり、賃料について適正な住宅であること(右表)
- ③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、県が独自の基準を設定できること

住宅の間取り	世帯人員数
1DK	1人
2DK	2～3人
3DK	4～5人

- ・標準的な家賃については、近傍同種の住宅の家賃や市場家賃(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
- ・入居希望者に対する応急借上げ住宅の「内見」の是非を決めておくことが必要

## 6-3. 入居者への説明について

- ・民間賃貸住宅に初めて入居する場合もあるため、入居者が契約当事者でない場合も「禁止行為」「善管注意義務」「諸費用等」の注意事項を説明しておくことが必要

# 6. 応急借上げ住宅(みなし仮設)確保の事前検討における着眼点・留意点

## 6-4. 入居者支援等について

- ・応急借上げ住宅では、被災者が地域コミュニティの枠を超えて入居することとなるため、戸別訪問による見守り等で孤立を防止する取組が必要。市町村と社会福祉協議会及びNPO等による情報共有・連携が必要
- ・被災者による応急借上げ住宅で禁止・制限行為(転貸等)の防止の観点から、使用状況を定期的に確認することが必要

## 6-5. 再契約・更新時の対応について

- ・入居期間は、応急借上げ住宅の場合であっても、最長2年3カ月間の範囲内で延長可能
- ・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、戸別訪問等で要望を聞き、契約手続きを支援することが必要

## 6-6. 退去時の対応について

- ・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
- ・普通借家契約の場合は、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、明け渡しを請求
- ・退去の際には、入居者立会いのもと物件確認実施が必要
- ・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