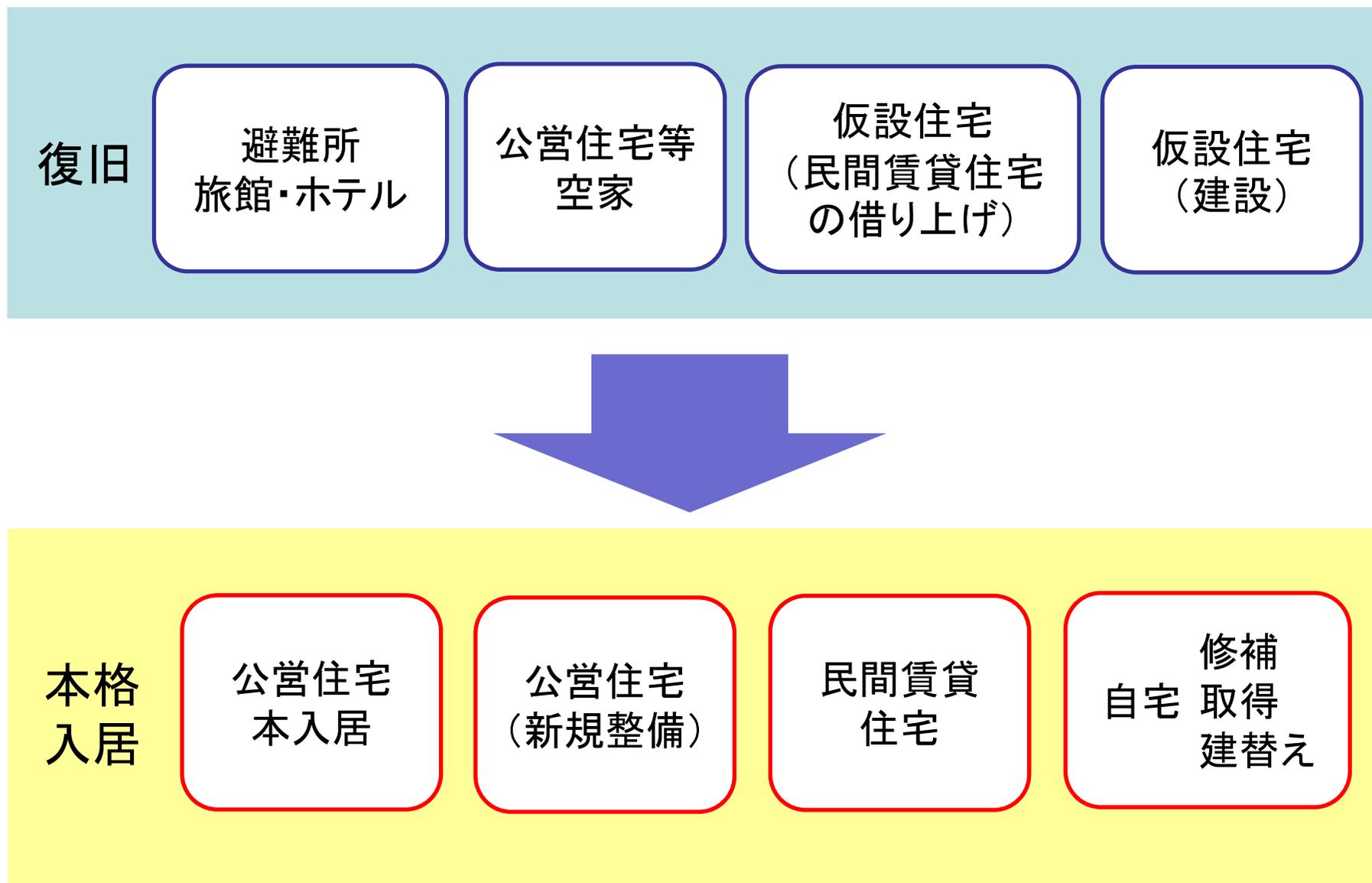


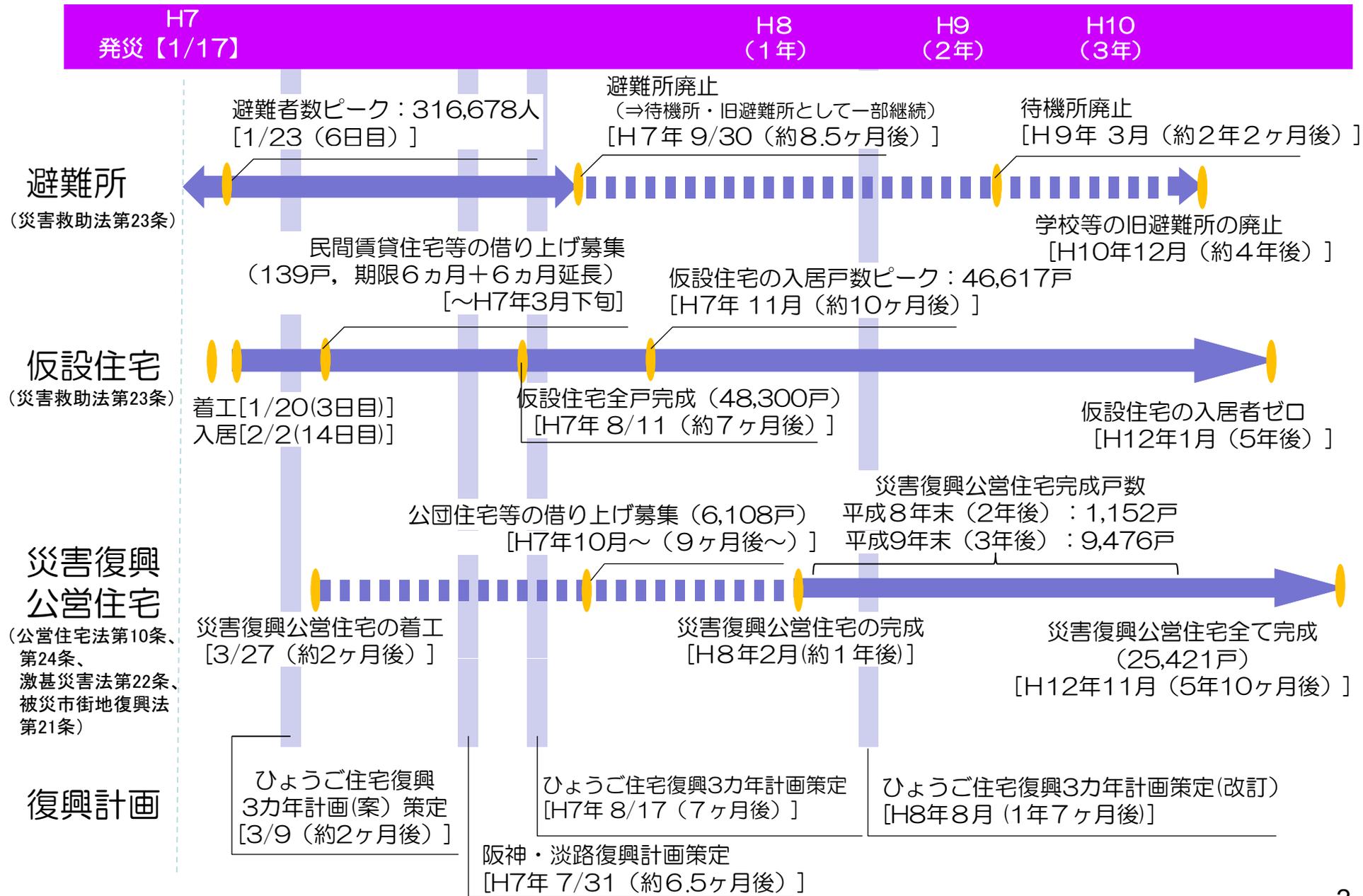
震災時における 借家人の保護に関する住宅制度について

国土交通省住宅局

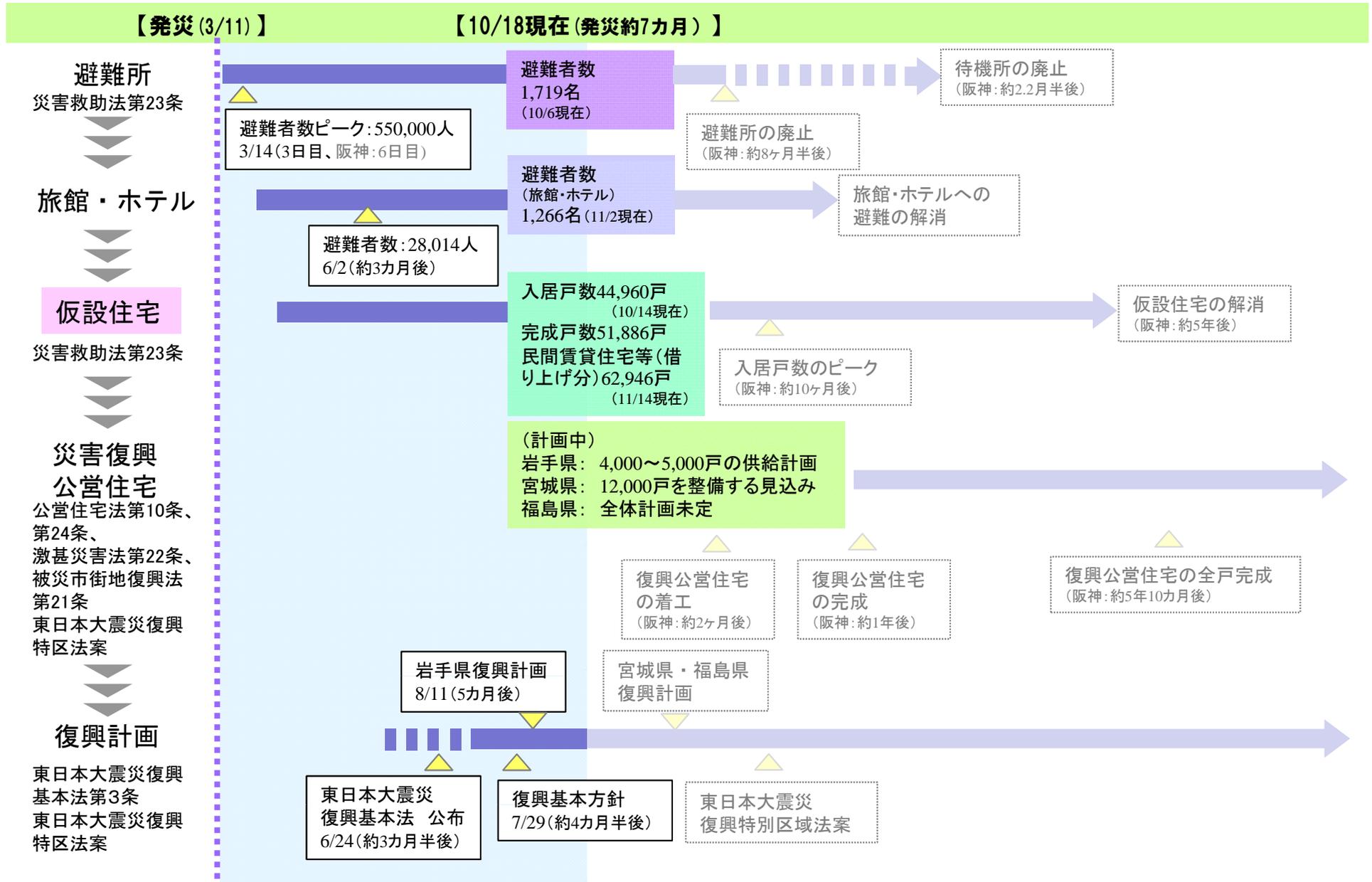
震災時における被災者の居住について



復旧・復興プロセスについて ～阪神・淡路大震災～



復旧・復興プロセスについて ～東日本大震災～



応急仮設住宅について

災害救助法(厚生労働省所管)

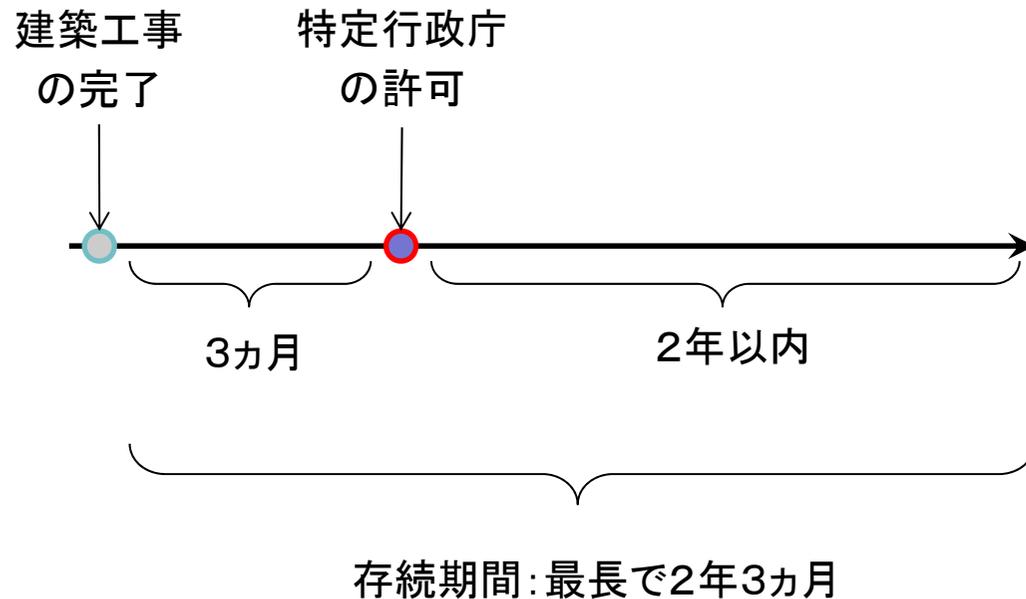
- 実施体制 災害救助法による救助は、都道府県知事が行い、市町村長がこれを補助する。
なお、必要な場合は、救助の実施に関する事務の一部を市町村長が行うこととする。
- 適用基準 災害救助法による救助は、以下の場合に行う。
 - ① 災害により市町村の人口に応じた一定数以上の住家の滅失がある場合
 - ② 多数の者が生命又は身体に危害を受け又は受けるおそれが生じた等の場合
- 救助の種類
 - ① 避難所、応急仮設住宅の設置
 - ② 食品、飲料水の給与
 - ③ 被服、寝具等の給与
 - ④ 医療、助産
 - ⑤ 被災者の救出
 - ⑥ 住宅の応急修理
 - ⑦ 学用品の給与
 - ⑧ 埋葬
 - ⑨ 死体の捜索及び処理
 - ⑩ 住居又はその周辺の土石等の障害物の除去
- 救助の程度、方法及び期間
厚生労働大臣が定める基準に従って、都道府県知事が定めるところにより現物で行う。
- 経費の支弁及び国庫負担
 - ① 都道府県の支弁 : 救助に要する費用は、都道府県が支弁
 - ② 国庫負担 : ①により費用が100万円以上となる場合、その額の都道府県の普通税収入見込額の割合に応じ、次により負担
 - ア 普通税収入見込額の2/100以下の部分 50/100
 - イ 普通税収入見込額の2/100を超え、4/100以下の部分 80/100
 - ウ 普通税収入見込額の4/100を超える部分 90/100

都道府県が民間賃貸住宅を借り上げ被災者に対して提供した場合も、災害救助法に基づく応急仮設住宅として国庫負担の対象となる。

応急仮設住宅の存続期間の延長措置について

建築基準法

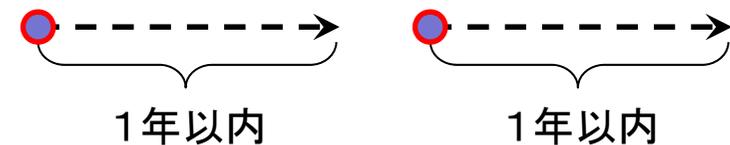
応急仮設住宅の存続期間については、建築基準法においては最長で2年3ヶ月とされている(建築基準法第85条)



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

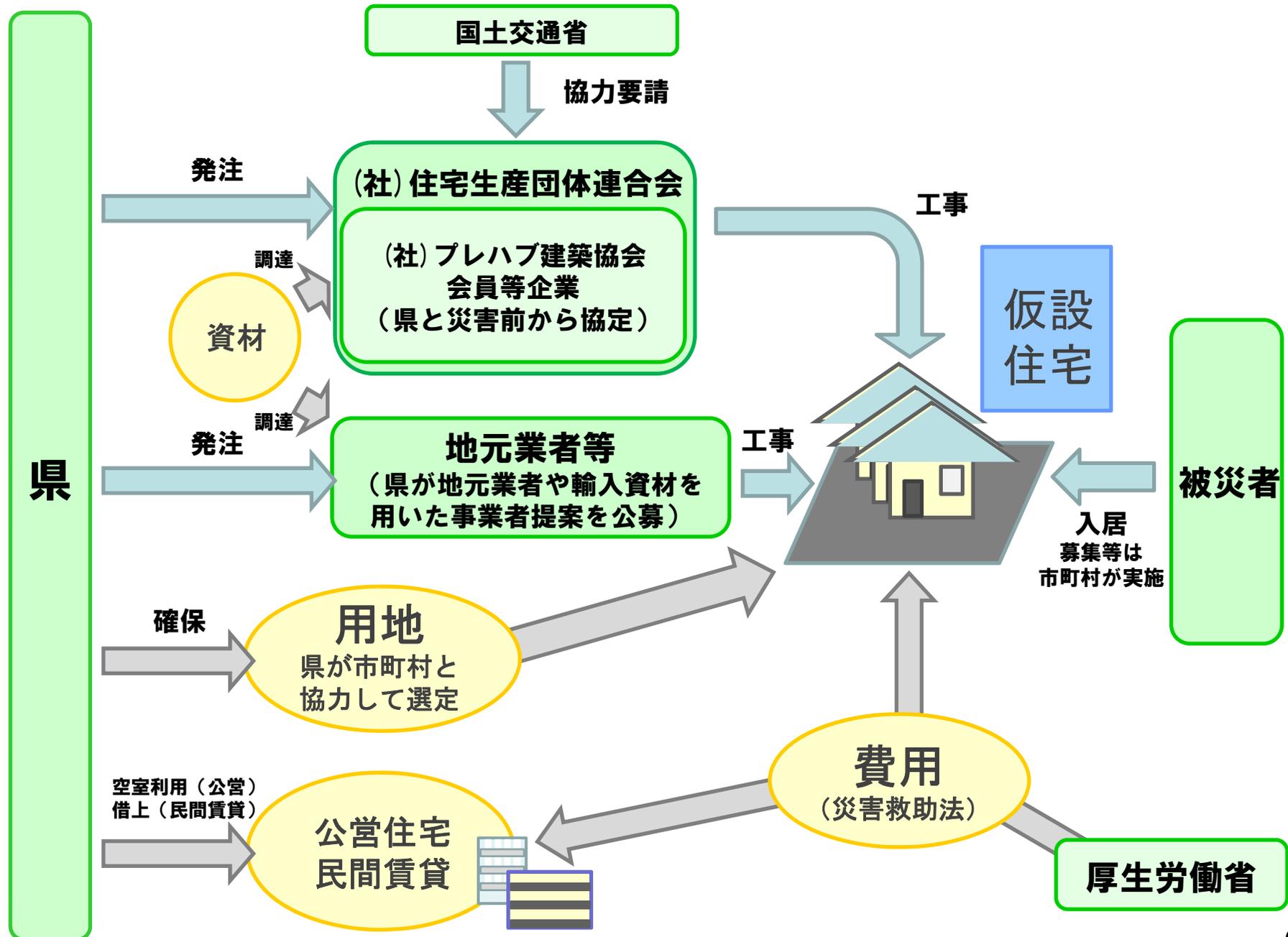
(特定非常災害法)

応急仮設住宅の存続期間を更に延長するためには、「建築基準法による応急仮設住宅の存続期間の特例に関する措置」を政令で指定し、特定非常災害法の適用対象とする必要(特定非常災害法第7条)



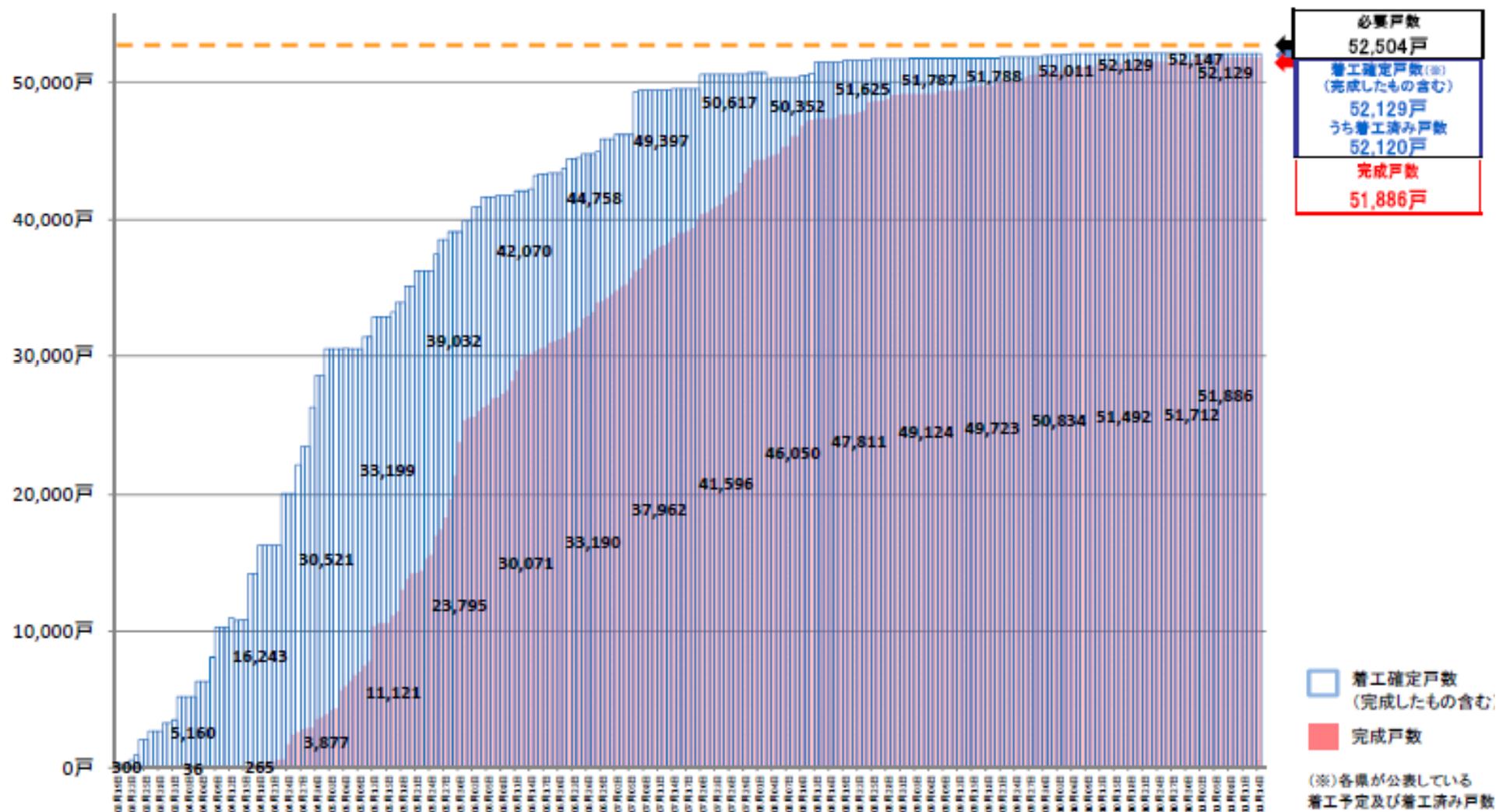
特定行政庁は1年を超えない範囲内で許可の期間の延長が可能(更に延長する場合も同様)

応急仮設住宅の供給に関する関係主体と役割について



東日本大震災における応急仮設住宅の着工・完成戸数の推移

○平成23年11月14日時点



災害公営住宅の概要

		一般の公営住宅	災害公営住宅		
			一般災害	激甚災害	
指定要件			①被災地全域で500戸以上の住宅が滅失 ②一市町村の区域内で200戸以上又は全住宅の1割以上が滅失 (公営住宅法第8条第1項)	①災害要件：被災地全域で概ね4,000戸以上の住宅が滅失した災害等 ②地域要件：100戸以上又は全住宅の1割以上が滅失した市町村 (激甚災害法政令第41条)	
入居対象		○同居親族があること(高齢者等は単身入居可) ○収入分位25%以下であること(なお、高齢者等は収入分位40%以下) ○現に住宅に困窮していること (公営住宅法第23条)	○災害発生の日から3年間は、当該災害により住宅を失った者 ○同居親族があること ○収入分位40%以下であること ○現に住宅に困窮していること (公営住宅法第24条第2項、公営住宅法第23条第2号ロ)	○災害発生の日から3年間は、当該災害により住宅を失った者 ○現に住宅に困窮していること (住宅困窮者であれば入居収入基準要件及び同居親族要件を具備する者とみなす) (被災市街地復興特措法第21条、公営住宅法第24条第2項)	
整備戸数の上限			滅失戸数の3割 (公営住宅法第8条第1項)	滅失戸数の5割 (激甚災害法第22条)	
補助率	整備	建設・買取	45%	2/3	3/4
		借上(共同施設整備)	2/3 × 45%	2/5	2/5 (東日本大震災は3/5)
		用地取得造成			(東日本大震災は3/4)
家賃低廉化		20年間 45%	20年間 2/3	当初5年間 3/4 6～20年目 2/3	

		東日本大震災復興特別区域法(案)による入居者特例の概要
特例の対象となる地方公共団体	特例の内容	推進計画の区域内で行う次の①及び②の事業を定めた復興推進計画について、内閣総理大臣の認定を受けた特定地方公共団体。 ①災害公営住宅を建設等をする事業 ②東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者等に公営住宅又は改良住宅を賃貸する事業 (東日本大震災復興特別区域法(案)第19条)
	特例の内容	復興推進計画に記載された、災害公営住宅の建設等が完了するまでの間(最長10年間)は、東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者等については、入居収入基準要件及び同居親族要件を具備する者とみなす。 (東日本大震災復興特別区域法(案)第20条)

※左記のほか、被災地域における公営住宅を含む公的賃貸住宅に高齢者生活支援施設等を併設する場合の費用補助がある(国1/2、地方自治体1/6、社会福祉法人等の施設運営主体1/3)

(参考)災害公営住宅の整備実績

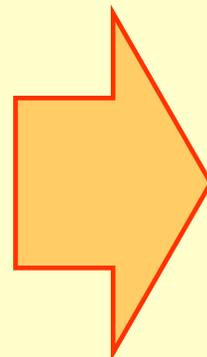
	県 営	市町 営	合 計	備 考
阪神・淡路大震災	9,721戸	15,700戸	25,421戸	他に再開発住宅等を加え総計41,963戸
新潟県中越地震	—	336戸	336戸	他に通常の公営住宅121戸、小規模改良住宅20戸

被災市街地復興特別措置法による公営住宅の入居者特例

1. 入居者資格の特例

【通常時】

- 同居親族要件(公営住宅法第23条第1号)
 - ・原則として、同居している親族がある(高齢者、障害者等は除く)
- 入居収入基準(公営住宅法第23条第2号)
 - ・原則として、月収15万8千円(収入分位25%)以下
 - ・ただし、高齢者等特に居住の安定を図る必要がある者について、地方公共団体の裁量により月収21万4千円(収入分位40%)まで基準を引上げ可能
- 住宅困窮要件(公営住宅法第23条第3号)
 - ・現に住宅に困窮していることが明らか



【特別措置】

(被災市街地復興特別措置法第21条)

- 同居親族要件(公営住宅法第23条第1号)
 - ・災害発生日から3年間は、現に住宅に困窮していることが明らかであれば、具備する者とみなす。
- 入居収入基準(公営住宅法第23条第2号)
 - ・災害発生日から3年間は、現に住宅に困窮していることが明らかであれば、具備する者とみなす。
- 住宅困窮要件(公営住宅法第23条第3号)
 - ・現に住宅に困窮していることが明らか

2. 特例の対象となる被災者の従前区域

- 以下の表に掲げるいずれかの区分に該当する区域内において災害により滅失した住宅に居住していた者については、上記1.の特例の適用が受けられる。

	市町村の滅失戸数	当該市町村を含む都道府県及び隣接する都道府県の滅失戸数
区分A	100戸以上又は1割以上	概ね4,000戸
区分B	200戸以上	概ね2,000戸
区分C	400戸以上又は2割以上	概ね1,200戸

東日本大震災復興特別区域法案による公営住宅の入居者特例等

東日本大震災により甚大な住宅被害を受けた地域において、街作りと整合のとれた災害公営住宅の建設に時間を要することや一度に大量の災害公営住宅を建設する必要があること等を踏まえ、当該被災地域の実情を踏まえた円滑な公営住宅の供給を可能とする。

1. 公営住宅の入居資格要件の特例期間の延長

現行制度

現行の災害時特例規定では、災害発生の日から3年に限り入居者資格要件を緩和（収入基準・同居親族要件の緩和）

【被災市街地復興特別措置法第21条】

特例措置①

復興推進計画に記載された、災害公営住宅の建設等が完了するまでの間（最長10年間）入居者資格要件を緩和

【対象者】 ①東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者
②都市計画事業等の事業の実施に伴い移転が必要になった者

（東日本大震災復興特別措置法第20条）

2. 公営住宅入居者等への譲渡処分要件の緩和

現行制度

○耐用年限の1/4を経過後、特別な事由があるときは入居者等に譲渡することができる

（木造：7.5年、準耐火：11.25年、耐火：17.5年）

【公営住宅法第44条第1項】

○譲渡対価は、公営住宅・共同施設の整備、修繕又は改良へ充てなければならない

【公営住宅法第44条第2項】

特例措置②

○**耐用年限の1/6に期間を短縮**

（木造：5年、準耐火：7.5年、耐火：11.7年）

（東日本大震災復興特別措置法第21条）

特例措置③

○**地域住宅計画に基づく事業に充てることも可能とする**

（東日本大震災復興特別措置法第21条）

* 譲渡の価格については、時価とするよう通知予定。

災害公営住宅の整備促進に係る国の支援について

災害公営住宅の整備など、地方公共団体が行う被災者の居住の安定確保を図るための施策を支援するため、国において、情報提供等の取組を実施。

① 災害公営住宅連絡会議の設置

被災県ごとに、災害公営住宅の整備を行う地方公共団体においてノウハウ・情報交換等を行う場を設置。国による支援制度の紹介や制度改善に係る公共団体の意見を随時確認可能な体制を整備。

② 被災地へのUR職員等の派遣支援

被災県や市町村の復興計画や災害公営住宅の整備を支援するためUR職員を41名(9/12時点)派遣するとともに、全国の公共団体からの派遣について、被災公共団体のニーズに対応したマッチングを実施。

③ 災害公営住宅供給推進事業の実施

平成23年度第3次補正予算事業

国が、被災地の地方公共団体等と連携して、省エネルギー住宅モデルなど地域特性等を踏まえた住宅の供給手法等について検討・普及を行い、被災した地方公共団体の災害公営住宅の円滑な供給を支援

④ 災害公営住宅事例集の作成・配布

国において、被災した地方公共団体の災害公営住宅整備の参考となるよう、地域材の活用、高齢者への配慮などが図られた公営住宅の事例集を作成し、被災した地方公共団体に配布。

東日本大震災による被災者向けの住宅の供給を強力に促進するため、災害公営住宅の家賃低廉化に係る地方公共団体の負担を軽減する支援策の充実を図る。

災害公営住宅の家賃低廉化支援

① 災害公営住宅家賃低廉化事業(現行)

被災者が災害公営住宅に入居する場合、入居者の家賃負担を軽減するため、地方公共団体による家賃の低廉化に対して、国が支援を行う。

対象住宅：収入15.8万円(所得層25%)以下の被災者が入居している災害公営住宅

入居者の収入、住宅の立地・規模・経過年数によって決定

対象額：近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額

補助率：1～5年目 国3/4・地方1/4
6～20年目 国2/3・地方1/3 (通常は国45%・地方55%)

② 東日本大震災特別家賃低減事業(新設)

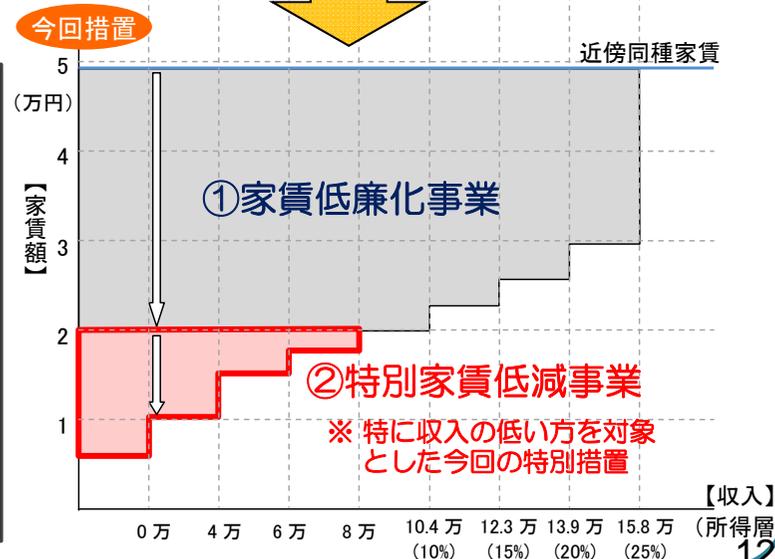
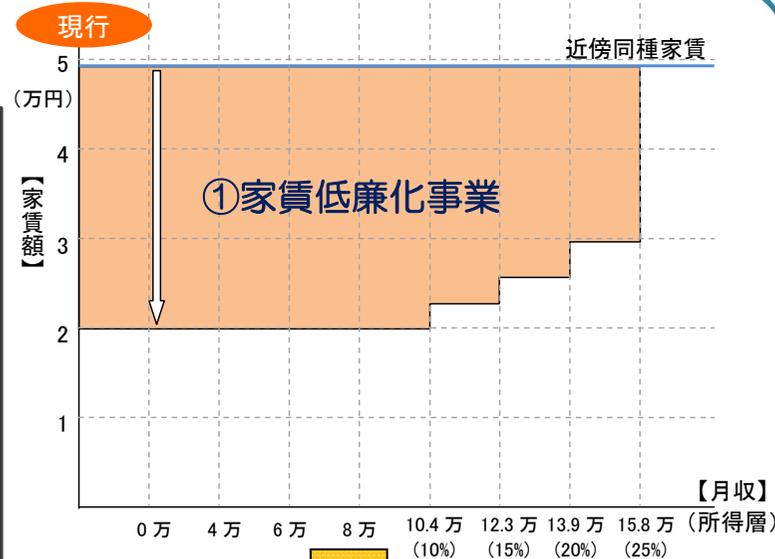
東日本大震災の被災者のうち、特に低所得な入居者の家賃負担について、①から更に軽減するため、地方公共団体による特別な家賃の低減事業に対して、国が支援を行う。

対象住宅：収入8万円以下の被災者が入居している災害公営住宅

対象額：入居者負担基準額と特定入居者負担基準額の差額(6～10年目までは、段階的に近傍同種家賃へ引き上げる経過期間)

補助率：1/2

入居者の収入、住宅の立地・規模・経過年数によって決定
(特に収入の低い方を対象に、入居者負担基準額から更なる減額家賃を設定)



(独)住宅金融支援機構 災害復興住宅融資等

東日本大震災により被害を受けた住宅等について再建等を図ろうとする者に対して、住宅金融支援機構による災害復興住宅融資の実施等により、被災者による住宅の再建等を強力に支援する。

◆ 住宅金融支援機構関係

1. 災害復興住宅融資等の実施

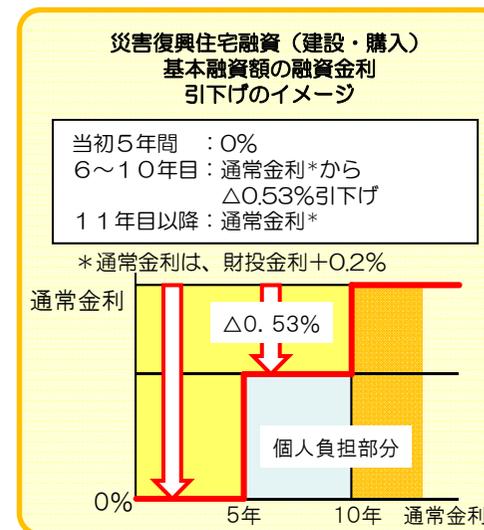
○災害復興住宅融資に係る拡充措置等の継続実施

東日本大震災により被害を受けた住宅等について、再建等を図ろうとする者に対し、災害復興住宅融資の融資金利の引下げ措置等及び災害復興宅地融資を引き続き実施していくため、平成23年度第一次補正予算の措置(1万戸相当)に加え、第三次補正予算において、**2.5万戸**相当の補助金を措置。

2. 既往貸付者に係る返済方法の変更

○返済が困難な者に対する支援の強化

東日本大震災により被災し、既往ローンの返済が困難となった者に対する返済方法の変更措置について、中長期的に返済負担の軽減が必要な場合に対応するため、**払込を一部猶予する場合についても、猶予期間中の金利引下げ措置等の適用対象とする。**



返済方法の変更 り災割合※	払込みの 一部 又は全部の猶予	返済期間 の延長	猶予期間中の金利 * フラット35(買取型)も対象
30%未満	1年	1年	0.5%引下げた金利 又は1.5%の低い方
30%以上60%未満	最長3年	最長3年	1.0%引下げた金利 又は1.0%の低い方
60%以上	最長5年	最長5年	1.5%引下げた金利 又は0.5%の低い方

※下線は東日本大震災に係る拡充箇所
下線+斜字は第3次補正予算における拡充箇所

$$\text{※り災割合} = \frac{\text{災害発生の 災害発生の日以後1年間の収入額} + \text{融資住宅等の復旧に要する自己資金} + \text{災害による負傷又は疾病の治療費}}{\text{災害発生の日前1年以内の収入}} \times 100$$

東日本大震災における被災者向け公営住宅等情報センターについて

被災者が入居可能な公営住宅等に関する情報の一元的提供、
担当窓口のご案内を実施。

【経緯】

- ・ 3月22日 設置（公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅に限る。）
- ・ 3月28日 被災者が個々に契約する民間賃貸住宅、国家公務員宿舎及び雇用促進住宅の取扱い開始。情報センターのホームページ開設。

◆ 対象者

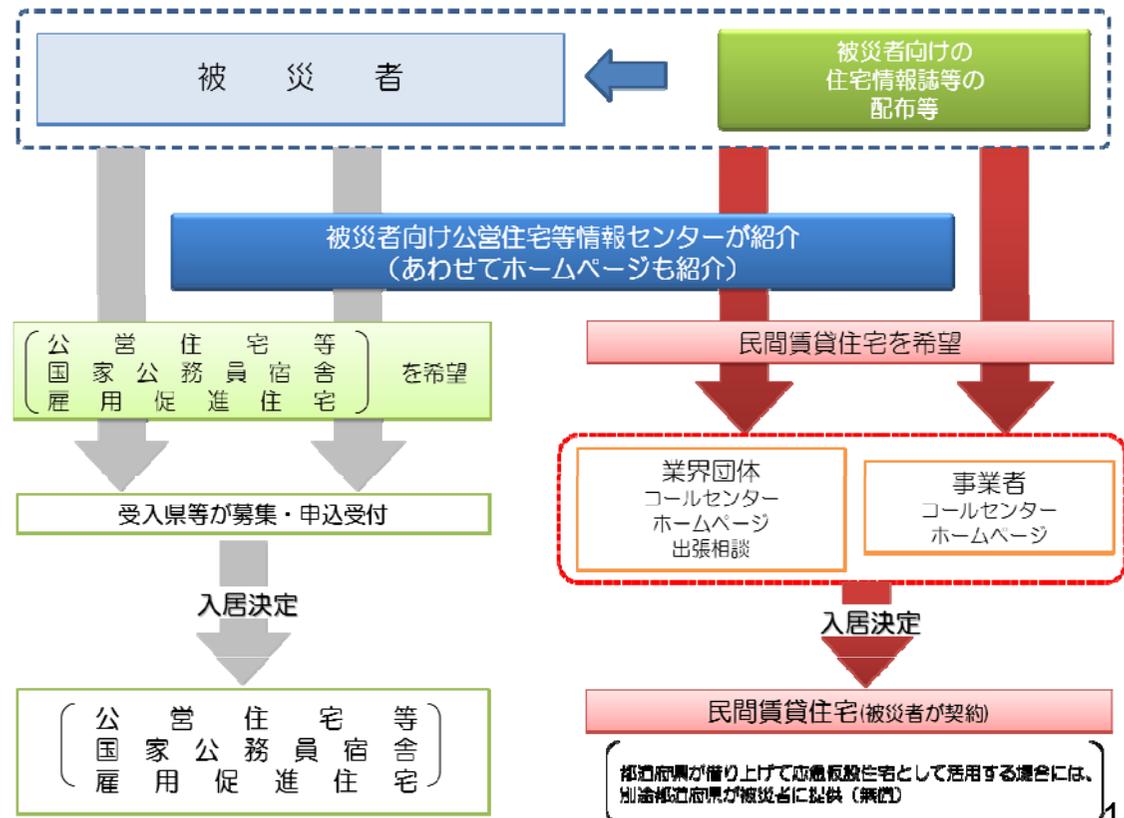
○東日本大震災の被災者の方

具体的には、以下の方々が対象。

- ・東北地方太平洋地震、津波等による被災者
- ・福島第一原子力発電所及び同第二発電所の事故に伴う避難指示等の対象者等

◆ 入居申込みの対象となる住宅

- 地方公共団体が管理する公営住宅、改良住宅その他の公的賃貸住宅
- 地方住宅供給公社が管理する賃貸住宅
- 独立行政法人都市再生機構（UR）が管理する賃貸住宅
- 被災者が個々に契約する民間賃貸住宅
- 国家公務員宿舎
- 雇用促進住宅



公営住宅法における入居収入基準について

収入分位		政令月収(円)	年間収入(円) (3人世帯の場合)	
10%		10万4千円	312万8千円	本来階層
15%		12万3千円	345万2千円	
20%		13万9千円	371万2千円	
25%	本来階層の入居収入基準	15万8千円	399万6千円	収入超過者
32.5%		18万6千円	441万6千円	
40%	裁量階層の入居収入基準 (上限)	21万4千円	483万6千円	
50%		25万9千円	551万2千円	
60%	高額所得者となる収入基準	31万3千円	632万4千円	

※「収入分位25%」とは、全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入に相当する分位をいう。

※政令月収は、年間粗収入から、給与所得控除(高齢者世帯は公的年金等控除)、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで月収換算することにより算定

※高齢者、障害者等については、事業主体の判断により、裁量階層の入居収入基準まで引上げ可能。