

被災者の住まいと 既存住宅ストック活用の課題検討

日本・ニュージーランドの災害経験を通じた対策

山地久美子

神戸大学地域連携推進本部特命准教授


大阪公立大学人間社会システム科学研究科客員研究員

大阪公立大学地域防災センター客員研究員

2023年3月23日

NPO 関西情報化維新協議会






NPO 関西情報化維新協議会での報告の機会をいただき
吉田稔理事長、皆様へ深謝いたします。

本研究は科学研究費 挑戦的研究(萌芽)

「首都直下地震等大規模災害のセーフティネットとしての
準公営住宅の国際比較研究」(研究代表者 山地久美子)
の助成を受けて実施しています。



被災者の住宅移行の課題→誰にとってももの課題

- 1) 賃貸住宅者の住宅移行の調査が少ない ← 関心が低い
→ 自力再建の調査研究
- 2) 仮設住宅から恒久住宅への移行の際に移転が求められている

→早期生活再建の後押し

→大規模災害に備えた柔軟な制度設計

- 3) 応急仮設住宅 → 民間賃貸住宅
応急仮設住宅 → 災害公営住宅

日本は「被災者」に手厚い支援

住宅保障が手厚ければ誰もが享受できるのではないか？

避難所からはじまる

「被災者支援システム（西宮方式）」は
宛名（地域）で被災者台帳に載ります。

ということは、全員が避難者という見解があります。
避難所をはじめどこへ移動したかも把握できるシステム

ニュージーランド 災害後の住宅

1 友人や家族

2 地域の施設

3 市場 選択

4 個人の賃貸

5 キャンピングカー

6 コンテナ的な移動可能住宅

7 住宅の移動 曳き家

中央防災会議『防災基本計画』の修正

2021年5月

4 応急仮設住宅等 4 応急仮設住宅等

(1) 被災都道府県（救助実施市）による応急仮設住宅の提供

(2) (1) 被災都道府県（救助実施市）による応急仮設住宅の提供

○民間賃貸住宅の空き家等が存在する地域における災害や、応急仮設住宅の建設のみでは膨大な応急住宅需要に迅速に対応できないような大規模災害の発生時には、民間賃貸住宅を借り上げて供与する応急仮設住宅を積極的に活用するものとする。また、応急仮設住宅を建設する場合には、二次災害に十分配慮するものとする。

○既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを確保することを基本とし、相談体制の整備、修理業者の周知等の支援による応急修理の推進、公営住宅等の既存ストックの一時提供及び賃貸型応急住宅の提供により、被災者の応急的な住まいを早期に確保するものとする。また、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を速やかに設置し、被災者の応急的な住まいを早期に確保するものとする。なお、応急仮設住宅を建設する場合には、二次災害に十分配慮するものとする

住家被害と応急仮設住宅供給戸数

		阪神・淡路大震災 (H7.1.17)	新潟中越地震 (H16.10.23)	東日本大震災 (H23.3.11)
住家被害	全壊	104,906棟 (※1)	3,175棟 (※2)	127,291棟 (※3)
	半壊	144,274棟 (※1)	13,810棟 (※2)	272,810棟 (※3)
	合計 (全壊・半壊)	249,180棟	16,985棟	400,101棟
応急仮設住宅	応急仮設住宅 (建設分)	48,300戸	3,460戸	53,194戸 (※4)
	応急仮設住宅 (みなし仮設住宅)	139戸	174戸	68,645戸 (※5)
	合計 (建設・みなし分)	48,439	3,634戸	121,839戸

「被災者の住まいの確保に関する検討課題等」内閣府（防災担当）

応急救助期の住まいの供給

	応急仮設住宅		一時提供住宅
	建設型	賃貸型	
平成 30 年 7 月豪雨（岡山県） 全壊 4,830 棟・半壊 3,365 棟	312戸	3,247戸	131戸
平成 28 年熊本地震（熊本県） 全壊 8,657 棟・半壊 34,493 棟	4,303戸	15,885戸	128戸

一時提供住宅：市町県営住宅、公務員住宅ほか

2 応急仮設住宅の供与

(1) 供与対象者

- ① 住家が全焼、全壊又は流失した者であること。
- ② 住居する住家がない者であること。
- ③ 自らの資力でもってしては、住宅を確保することのできない者であること。


(2) 応急仮設の要請・供与等

- ① 住宅の被害状況、応急仮設住宅に関するニーズ等を把握するとともに、建設用地の選定及び既存空き住宅について調査する。
- ② 救助実施市を除く市町は、次の事項を可能な限り示し、応急仮設住宅の供与を県に要請し、救助実施市は必要戸数を県に報告する。

ア 被害戸数

イ 設置を必要とする型別戸数、建設場所

ウ 連絡責任者

- ③ 県は、救助実施市を除く市町から供給あっせんの要請があったとき、又は必要があると認める場合、自ら対応する。
- ④ 県は、救助実施市を除く市町からの情報等に基づき、 応急仮設住宅の供与方法を決定する。

- ④ 県は、救助実施市を除く市町からの情報等に基づき、**既存住宅**
ストックの活用を重視して 応急仮設住宅の供与方法を決定する。

第5節 住宅の応急確保

府及び市町村は、被災者の住宅を確保するため、速やかに被災住宅の応急修理及び応急仮設住宅の提供等必要な措置を講ずるものとする。応急仮設住宅等への入居の際には、これまで生活してきた地域コミュニティをなるべく維持できるように配慮しつつ、高齢者、障がい者を優先する。

第4 応急仮設住宅の借上げ

民間賃貸住宅の空家等が存在する地域における災害の場合、民間賃貸住宅を借り上げて供与する応急仮設住宅（以下「賃貸型応急住宅」という。）を積極的に活用する。

第5 応急仮設住宅の運営管理

府及び市町村は、各応急仮設住宅の適切な運営管理を行う。この際、府と市町村が連携して、応急仮設住宅における安心・安全の確保、孤独死や引きこもり等を防止するための心のケア、入居者によるコミュニティの形成及び運営に努めるとともに、女性の参画を推進し、女性をはじめとする生活者の意見を反映できるよう配慮する。また、必要に応じて、応急仮設住宅における家庭動物の受入れに配慮する。

第6 公共住宅への一時入居

府及び市町村は、建設型応急住宅及び賃貸型応急住宅の活用状況に応じ、被災者の住宅を確保するため、府・市町営住宅、住宅供給公社・独立行政法人都市再生機構住宅等の空家への一時入居の措置を講ずる。

第7 住宅に関する相談窓口の設置等

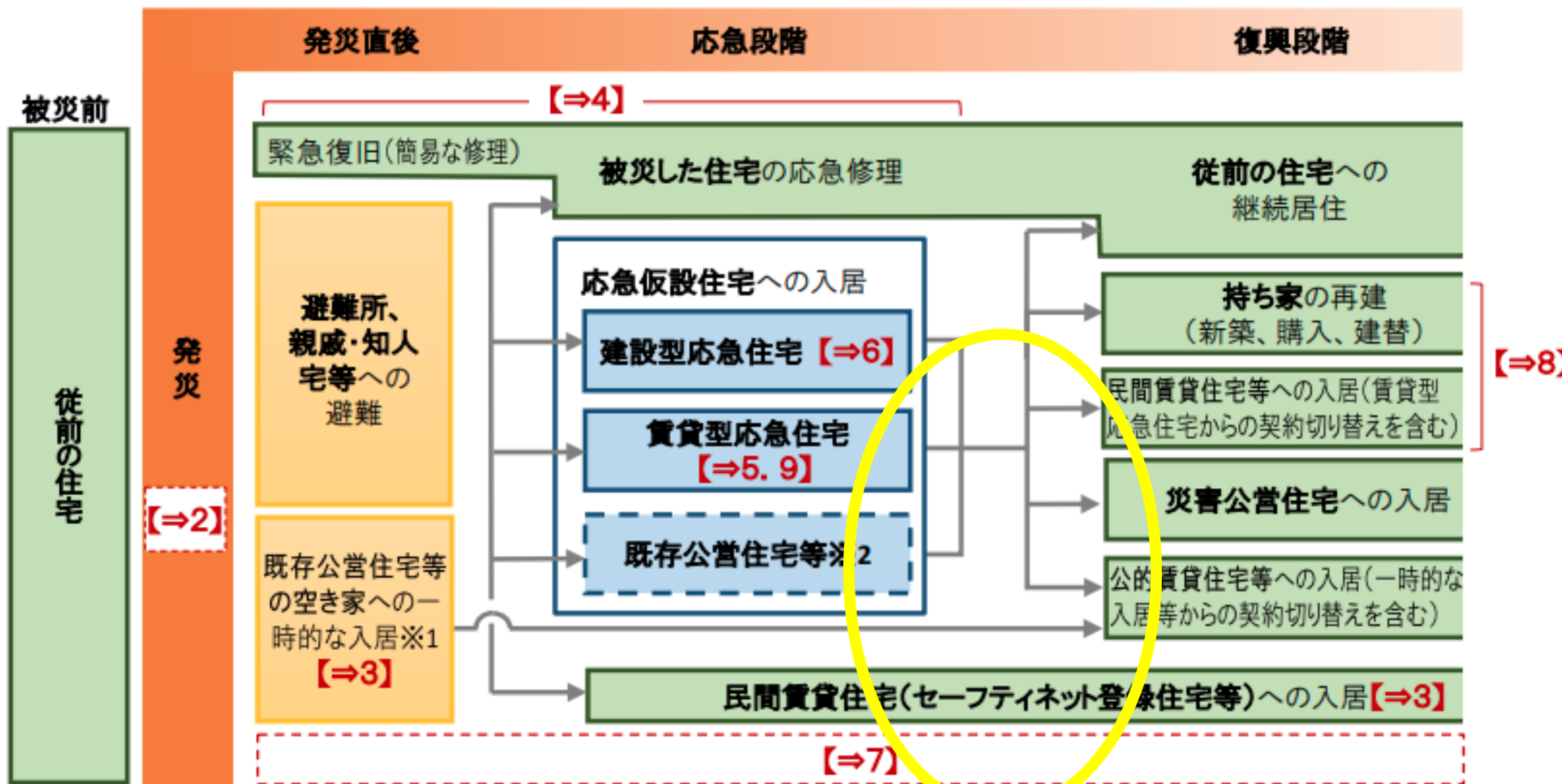
1 府は、住宅に関する相談や情報提供のため、住宅相談窓口を設置する。また、専門家団体に働きかけ、被災者の住まいの再建のための相談にきめ細かく、迅速に対応できる体制を組織化する。

2 府及び市町村は、民間賃貸住宅への被災者の円滑な入居を確保するため、空家状況の把握に努めるとともに、貸主団体及び不動産業関係団体への協力要請等適切な措置を講ずる。

第8 他府県への応急仮設住宅に関する要請

府は、被災の状況に鑑み、府内のみでは応急仮設住宅の確保が十分でないとは判断される場合には、近隣府県をはじめ他府県に対して、建設型応急住宅の用地及び賃貸型応急住宅の情報の提供を求める。

被災後の恒久的な住宅確保までのフロー 『「被災者の住まいの確保に関する取組事例」』（内閣府防災担当）



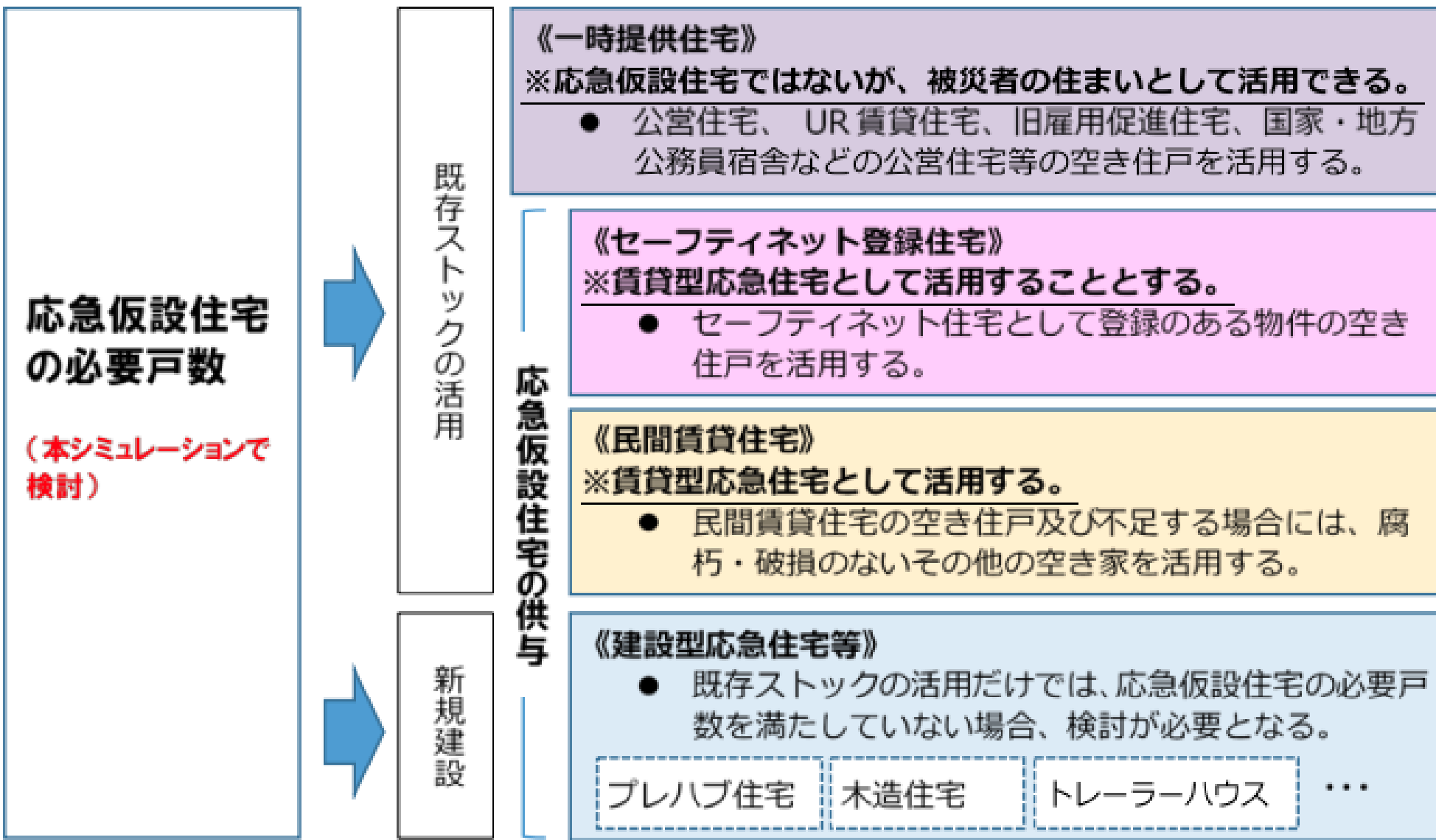
※1 公営住宅については目的外使用による。其他国家公務員宿舎や地方公共団体の職員住宅、単独住宅等への一時的な入居を含む。

※2 公営住宅等を災害救助法に基づく「応急仮設住宅」として位置づけた場合

災害公営住宅供給戸数

		計画戸数	完成戸数	参考 住家被害 (全壊棟数)
阪神・淡路 大震災	兵庫県	25,100	25,421	104,004
	大阪	*	681	895
	合計	25,100 (24.1%)	26,102 (24.9%)	104,899
東日本大 震災	岩手県	5,872	4,930	19,507
	宮城県	16,093	14,886	83,002
	福島県(津波・地震向け)	2,807	2,807	15,224
	青森県	67	67	308
	茨城県	274	274	2,629
	千葉県	49	49	801
	長野県	28	28	0
	新潟県	6	6	0
	合計	25,196 (20.7%)	23,047 (19.0%)	121,471
熊本地震	熊本県	1,575	0	8,665
	大分県	0	0	10
	合計	1,575 (18.2%)	0	8,675

*不明 () は住宅被害(全壊棟数)に対する割合



応急仮設住宅の必要戸数
(本シミュレーションで検討)



既存ストックの活用

新規建設

《一時提供住宅》
※応急仮設住宅ではないが、被災者の住まいとして活用できる。
● 公営住宅、UR賃貸住宅、旧雇用促進住宅、国家・地方公務員宿舎などの公営住宅等の空き住戸を活用する。

《セーフティネット登録住宅》
※賃貸型応急住宅として活用することとする。
● セーフティネット住宅として登録のある物件の空き住戸を活用する。

《民間賃貸住宅》
※賃貸型応急住宅として活用する。
● 民間賃貸住宅の空き住戸及び不足する場合には、腐朽・破損のないその他の空き家を活用する。

《建設型応急住宅等》
● 既存ストックの活用だけでは、応急仮設住宅の必要戸数を満たしていない場合、検討が必要となる。
プレハブ住宅 木造住宅 トレーラーハウス …

被災した住宅の応急修理

東日本大震災

石巻市根上り松災害公営住宅（20年借上げ）

「市が民間事業者より20年間一括して借上げて供給する」

阪神・淡路大震災の借上げ復興公営住宅とその後の立退き問題が社会問題化し、東日本大震災以降の被災地に影響を与えた

◆復興公営住宅（借上型）

番号	住宅名(仮称)	入居予定年度	整備戸数
1	中里七丁目	H25年度	20
2	根上り松	H25年度	20
3	南中里一丁目	H25年度	48
4	沖六勺東	H25年度	26
5	沖六勺西	H25年度	35



石巻市既存借上型市営住宅制度実施要綱

第2条(1) 既存借上型市営住宅 本市が低額所得者等に転貸するために市営住宅として借り上げる住宅で、第7条の規定による転用計画の認定を受けた民間賃貸住宅をいう。

第3条 既存借上型市営住宅への転用の対象となる民間賃貸住宅は、市内の交通の利便性の高い地域又は市長が必要と認める地域に所在する既存の物件及び入居者募集の始期までに完成する新築物件の全部又は一部とする。

第4条 既存借上型市営住宅は、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第12条第1項に規定する耐用年限に至るまでの期間を限度とし、原則として5年以上借り上げるものとする。

耐震は入っていない

セーフティネット住宅の登録基準

賃貸住宅を登録する際には、

- 耐震性を有することが求められます。
- 住戸の床面積が25㎡以上であることが求められます。
- 共同居住型住宅（シェアハウス）の場合には、専用居室を9㎡以上確保することで足りませんが、住宅全体の面積が15㎡×居住人数+10㎡以上であることや、台所、食事室、便所、浴室、洗面所等を適切に設けることが求められます。
- この登録基準については、地方公共団体が供給促進計画を定めることによって、強化・緩和をすることが可能です。

セーフティネット住宅＝住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律主旨に則り登録された住宅

セーフティネット住宅の 仮設住宅としての利点

- 1) 入居がすぐに可能
- 2) 借上げ仮設住宅から恒久的な賃貸住宅への移行が可能
- 3) 借上げ仮設住宅から借上げ公営住宅への移行可能性

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

公布：平成19年7月6日法律第112号 H23年、H29年改正

第一条 この法律は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）の基本理念にのっとり、**低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子ども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（以下「住宅確保要配慮者」という。）**に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする

第一条 この法律は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）の基本理念にのっとり、**住宅確保要配慮者**に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする

第二条 2 **災害（発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。**以下この号において同じ。）により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法が適用された同法第二条に規定する市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた者

新たな住宅セーフティネット制度

[1] 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

[2] 登録住宅の改修や入居者への経済的な支援

- 改修への補助について
- 入居者負担の軽減について

[3] 住宅確保要配慮者に対する居住支援（入居前・入居後）

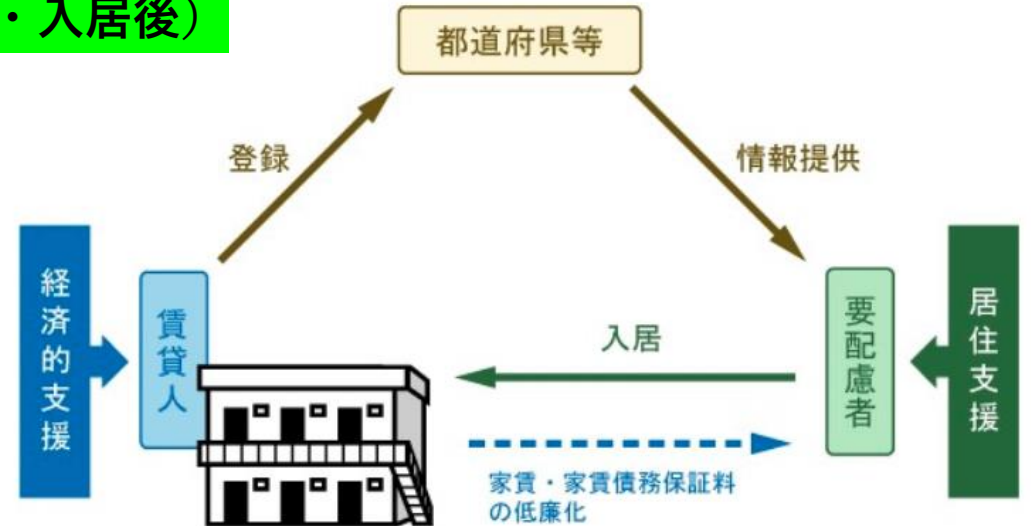
3つの事業

- 居住支援協議会について

- 居住支援法人について

- 家賃債務保証業者登録制度について

2020/7/7



要配慮者の入居を
拒まない住宅（登録住宅）

兵庫県 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進

ホームページ 充実しています

<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/jutakusafetynet.html>

兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画

<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/jutakusafetynet-plan.html>

県では全市町加入のもと、2011年に「兵庫県居住支援協議会」を設立しました。地域の住まいや生活支援の状況を把握しているのは市町であることから、本来は、市町単位で居住支援協議会が設置されることが望まれます。また、身近な場所に相談窓口が設置されることが必要だと考えられます。

ひょうご住まいづくり協議会 (住宅セーフティーネット法第51条に基づく居住支援協議会)

【事務局】公益財団法人兵庫県住宅建築総合センター <http://www.hyogo-jkc.or.jp/>

兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画

(ア) 被災者の居住安定確保に向けた取組

- ・ 災害の発生後、迅速に被災者が入居できる住宅を確保するため、URや公社に加えて、民間賃貸住宅を活用するとともに、すぐにでも使える賃貸住宅ストックとして、住宅セーフティネット法に基づく登録を促進します。

セーフティネット住宅

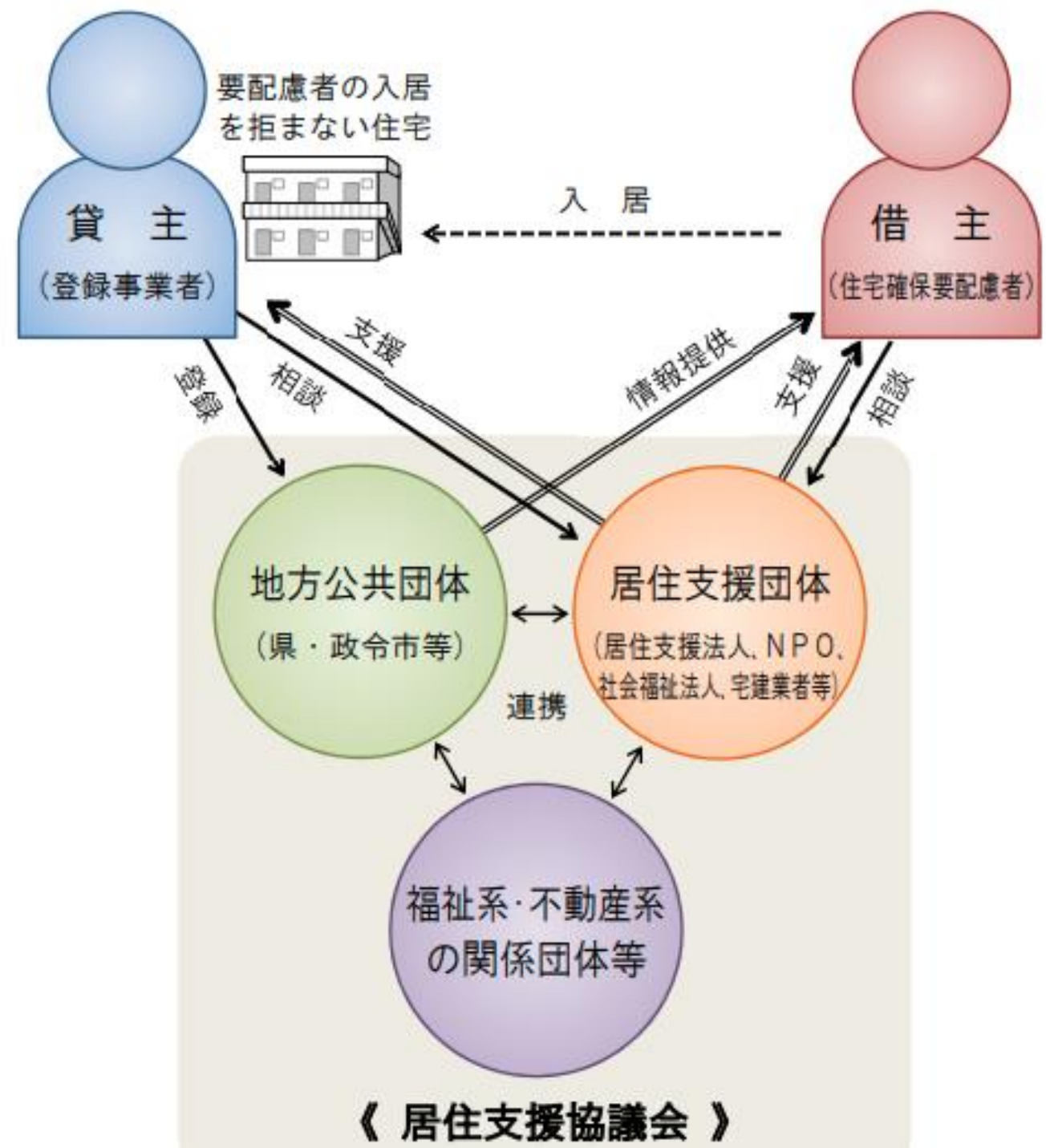
- ・ 被災者の心のケアや入居後のサポート等を行うため、孤立する恐れのある高齢者等の見守りやコミュニティ形成の支援に努めます。

居住の支援

住宅だけでなく
居住環境の確保

居住支援協議会

居住支援法人



兵庫県 2つの住宅登録の仕組み

ひょうごあんしん賃貸住宅

○高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯のうち、いずれかひとつ以上の類型を受け入れることとして登録された民間賃貸住宅です。

※住居の規模、構造等に関する登録基準はありません。

※あんしん賃貸住宅の受け入れ対象は、家賃等を適正に支払うことができ、地域社会の中で自立した日常生活を営むことができる方（居住支援を受けることによって自立することが可能となる場合も含む）です。

契約戸数：1551（12月25日）

セーフティネット住宅

○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット住宅）に基づき登録された住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等）の入居を拒まない賃貸住宅です。

※住宅の規模、構造等について一定の登録基準があります。

<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/>

56棟 129戸（12月25日）

住宅確保要配慮者居住支援協議会

第六章 住宅確保要配慮者居住支援協議会

平成二九年四月二六日法律第二四号

(住宅確保要配慮者居住支援協議会)

第51条 地方公共団体、支援法人、宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第一百七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいう。）、賃貸住宅を管理する事業を行う者その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「支援協議会」という。）を組織することができる。

2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。

3 前二項に定めるもののほか、支援協議会の運営に関し必要な事項は、支援協議会が定める。

共生社会実現に向けた住宅セーフティ ネット機能強化・推進事業

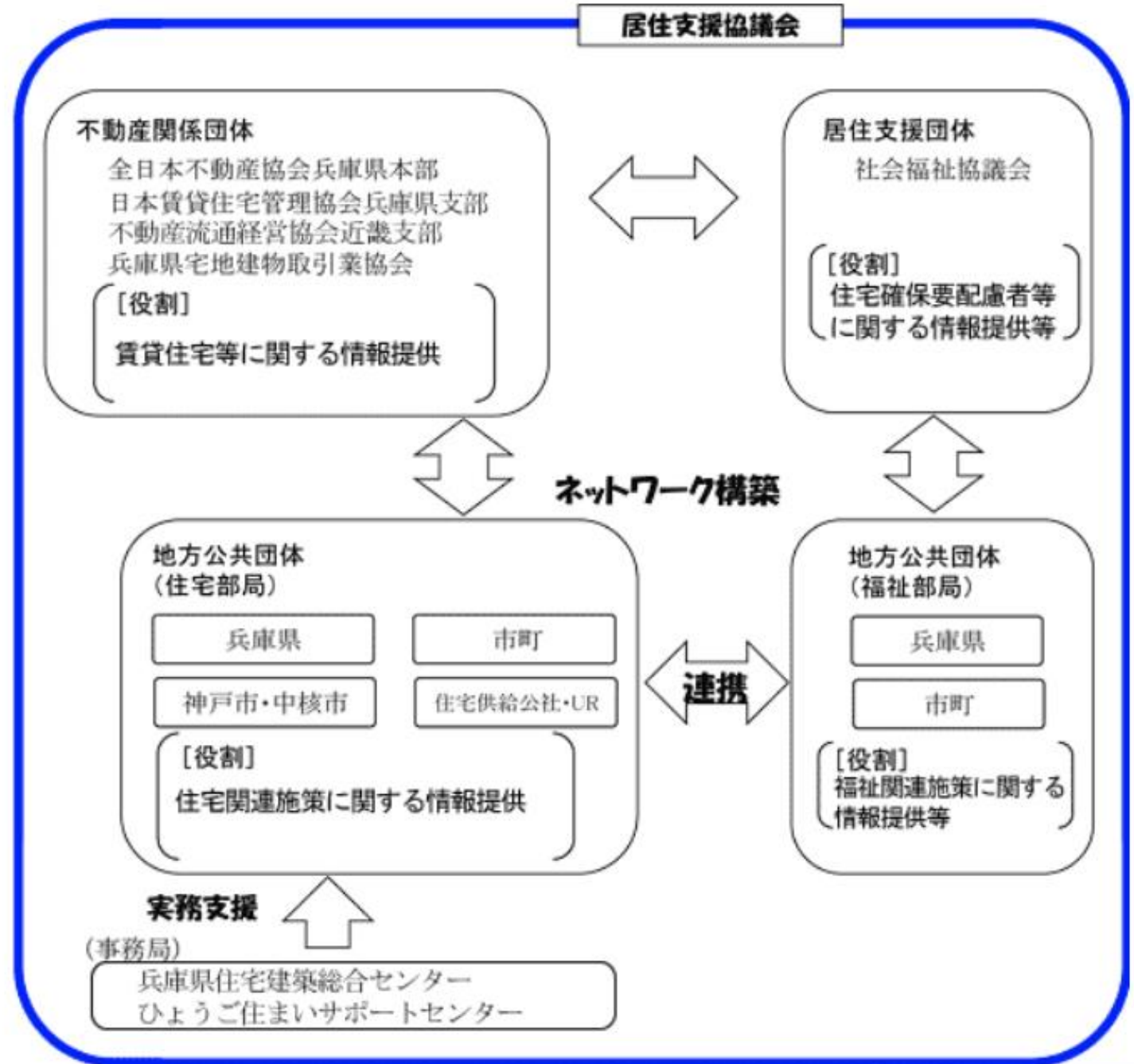
住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を推進するための組織である**住宅確保要配慮者居住支援協議会**※
（以下「居住支援協議会」という。）の活用を促進し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、当該協議会又はその設立に向けた活動を行う者に対して、予算の範囲内において、国が当該事業の実施に要する費用を補助します。なお、事業に対する補助は単年度となりますが、「共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業」そのものは**令和6年度までの予算措置**です。

1000万円 → 外国人支援行う場合 1200万円

2020/7/7

兵庫県 居住支援協議会

居住支援協議会
都道府県と市町村の役割の違い



神戸市居住支援協議会

ホームページは更新されています
外国人へのやさしい日本語追加など
ホームページでわかることいろいろ

<https://kobe-kyojushien.jp/>

公営住宅（阪神・淡路大震災以降）
が整備されているので住居の確保がある

→ 居住支援に重きが置かれている と推察します。

会員（会則第4条）

公益財団法人 神戸国際協力交流センター
社会福祉法人 神戸市社会福祉協議会
神戸市民生委員児童委員協議会
認定特定非営利活動法人 市民活動センター神戸
一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全日本不動産協会 兵庫県本部
神戸市市長室
神戸市保健福祉局
神戸市こども家庭局
神戸市建築住宅局
一般財団法人 神戸すまいまちづくり公社

顧問（会則第5条） 敬称略

関西大学社会学部 教授 松原 一郎
近畿大学建築学部 名誉教授 森本 信明

2020/7/7 兵庫県弁護士会 弁護士 小林 廣夫

神戸市
居住支援協議会

宝塚市居住支援協議会

【会員】

不動産関係団体等	一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 阪神北支部
福祉関係・支援団体等	社会福祉法人 宝塚市社会福祉協議会 特定非営利活動法人 宝塚市国際交流協会
行政等	宝塚市都市整備部 宝塚市健康福祉部 宝塚市子ども未来部 宝塚市営住宅管理センター

熊本市居住支援協議会 なぜ、調査しているか

政令都市、断層型地震の経験がある神戸市との比較が可能

- (1) セーフティネット法改正が熊本地震の災害支援・復興時期に重なっている
- (2) 熊本地震の伴走型住まい確保支援事業との関係 → 被災者＝要配慮者
- (3) 熊本市居住支援協議会 の事務局をNPO法人が担っている
(昨年くらいまでは全国ほとんどが行政主管)
- (4) 当事者、関係団体のかかわり
- (5) 熊本市社会福祉協議会の取組（家賃債務保証） 相談会など実績有り
- (6) 多言語化情報を載せている

→ 災害後の借上げ住宅などで登録が殆どない。

仕組みがあるが災害の影響、人口等で運用はこれからの部分がある

熊本市居住支援協議会

不動産
関係団体

居住支援
団体

協働

熊本市

- (公財)日本賃貸住宅管理協会
熊本県支部
- (一社)熊本県宅地建物取引業協会
- (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会
熊本県支部
- (公社)全日本不動産協会熊本県本部

- 高齢介護福祉課
- 障がい保健福祉課
- 子ども支援課
- 国際課
- 経済政策課
- 保護管理援護課
- 建築政策課

- 熊本県介護支援専門員協会
熊本市支部
- 熊本県特定施設入居者生活介護
事業者連絡協議会
- 熊本市障害者自立支援協議会
熊本市地域包括支援センター
連絡協議会
- 熊本市母子・父子福祉センター
- 熊本市民生委員児童委員協議会
- 熊本市老人福祉施設協議会
- (一財)熊本市国際交流振興事業団
- 熊本市社会福祉協議会
- 社会福祉法人同胞友愛会
- 社会福祉法人グリーンコープ
- 自立応援団 (事務局)

地域・大学
など

横浜市 居住支援協議会

区分	会員
宅地建物取引業者	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 横浜中央支部 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 横浜東部支部 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 横浜南部支部 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 横浜西部支部 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 横浜北支部 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 横浜鶴見支部 公益社団法人 全日本不動産協会 横浜支部
居住支援団体	社会福祉法人 横浜市社会福祉協議会 特定非営利活動法人 かながわ外国人すまいサポートセンター 横浜市住宅供給公社 一般財団法人 高齢者住宅財団 一般社団法人 家財整理相談窓口
民間団体	日本セーフティー株式会社 アーク株式会社 エルズサポート株式会社 総合警備保障株式会社 セコム株式会社 ホームネット株式会社 株式会社齋藤岳郎社（アオバ住宅社）
横浜市関係課	国際局 国際政策部 政策総務課 市民局 人権課 こども青少年局 総務部 企画調整課 こども青少年局 こども福祉保健部 こども家庭課 健康福祉局 総務部 企画課 健康福祉局 地域福祉保健部 福祉保健課 健康福祉局 生活福祉部 生活支援課 健康福祉局 障害福祉部 障害企画課 健康福祉局 障害福祉部 障害福祉課 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢在宅支援課 建築局 住宅部 住宅政策課

(1) 居住支援法人仕組みとその関連の概要

住宅確保要配慮者居住支援法人

住宅確保要配慮者居住支援法人とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、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、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するものです。

(住宅セーフティネット法第40条)。

居住支援法人

令和3年11月
481法人

↓
令和5年2月
632法人

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- ・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人の指定状況

- ・45都道府県293法人が指定（R2.3.31時点）

● 居住支援法人に指定される法人

- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

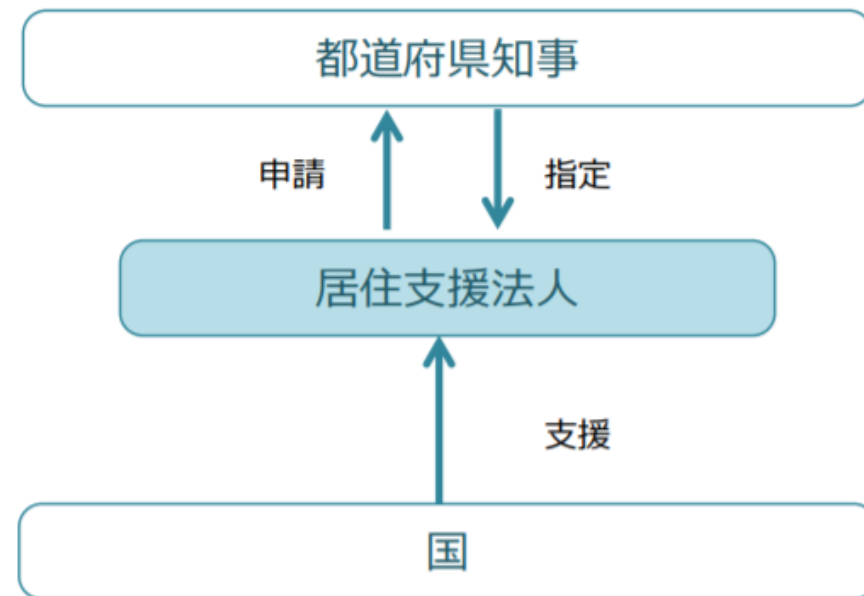
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

● 居住支援法人への支援措置

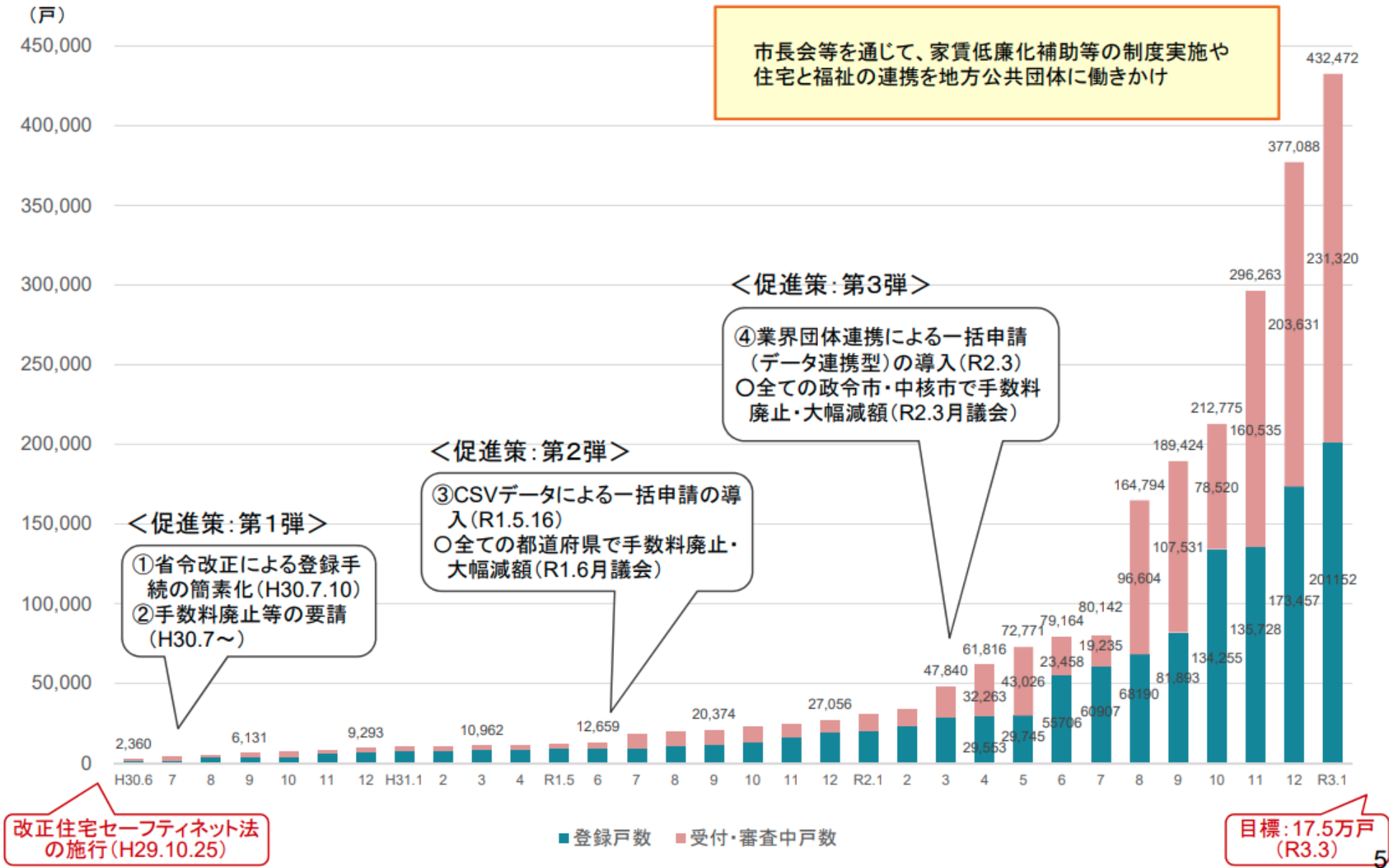
- ・居住支援法人が行う業務に係る活動に対し支援（補助率10/10、1の法人につき、補助上限額1,000万円等）。
 - ・[令和2年度予算] 共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業（10.5億円）の内数
- ※応募要件など詳細については「応募要領」をご覧ください。

【制度スキーム】



R4年度予算 11.5億円

セーフティネット登録住宅の登録戸数の月別推移(H30.6~R3.1)※月末時点



住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅 セーフティネット登録住宅

2023年3月23日

北海道・東北	北海道 [16350]	青森県 [5129]	岩手県 [8320]	宮城県 [17193]	秋田県 [4710]	山形県 [5959]	福島県 [20752]		
関東	茨城県 [30155]	栃木県 [17781]	群馬県 [17759]	埼玉県 [49795]	千葉県 [36570]	東京都 [49996]	神奈川県 [38382]	山梨県 [4464]	長野県 [15511]
北陸・中部	岐阜県 [17011]	静岡県 [34898]	愛知県 [59990]	三重県 [19664]	新潟県 [16736]	富山県 [10891]	石川県 [8568]	福井県 [5758]	
近畿	滋賀県 [11273]	京都府 [13267]	大阪府 [36980]	兵庫県 [29150]	奈良県 [5592]	和歌山県 [7640]			
中国・四国	鳥取県 [6388]	島根県 [5358]	岡山県 [6997]	広島県 [22646]	山口県 [16278]	徳島県 [8271]	香川県 [14406]	愛媛県 [13752]	高知県 [3513]
九州・沖縄	福岡県 [34087]	佐賀県 [11029]	長崎県 [5957]	熊本県 [17763]	大分県 [10831]	宮崎県 [8203]	鹿児島県 [7668]	沖縄県 [17989]	

総登録件数 **114,197** 件 総登録戸数 **843,247** 戸

県名下部の数字・・・[全戸数]

※登録件数は表示高速化のため約10分ごとの更新となります

<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

実際の課題

- 1) セーフティネット住宅の登録数と実用可能な戸数の差
- 2) 災害が発生した場合、
災害後の借上仮設住宅のため登録が無くなる → 選択肢がない
- 3) 被災者支援が届きにくい
東日本大震災・熊本地震など借上仮設住宅居住者は情報共有がなされないため支援ができなかった
→ コミュニティ形成の課題

セーフティネット法・セーフティネット住宅の目的が多様
→ 居住支援法人の活動、目的も多様となる。
住宅系民間業者、福祉系、入居保証

ニュージーランドと日本の比較

被災後 住宅賃貸者の移行 (災害毎で異なる場合有)

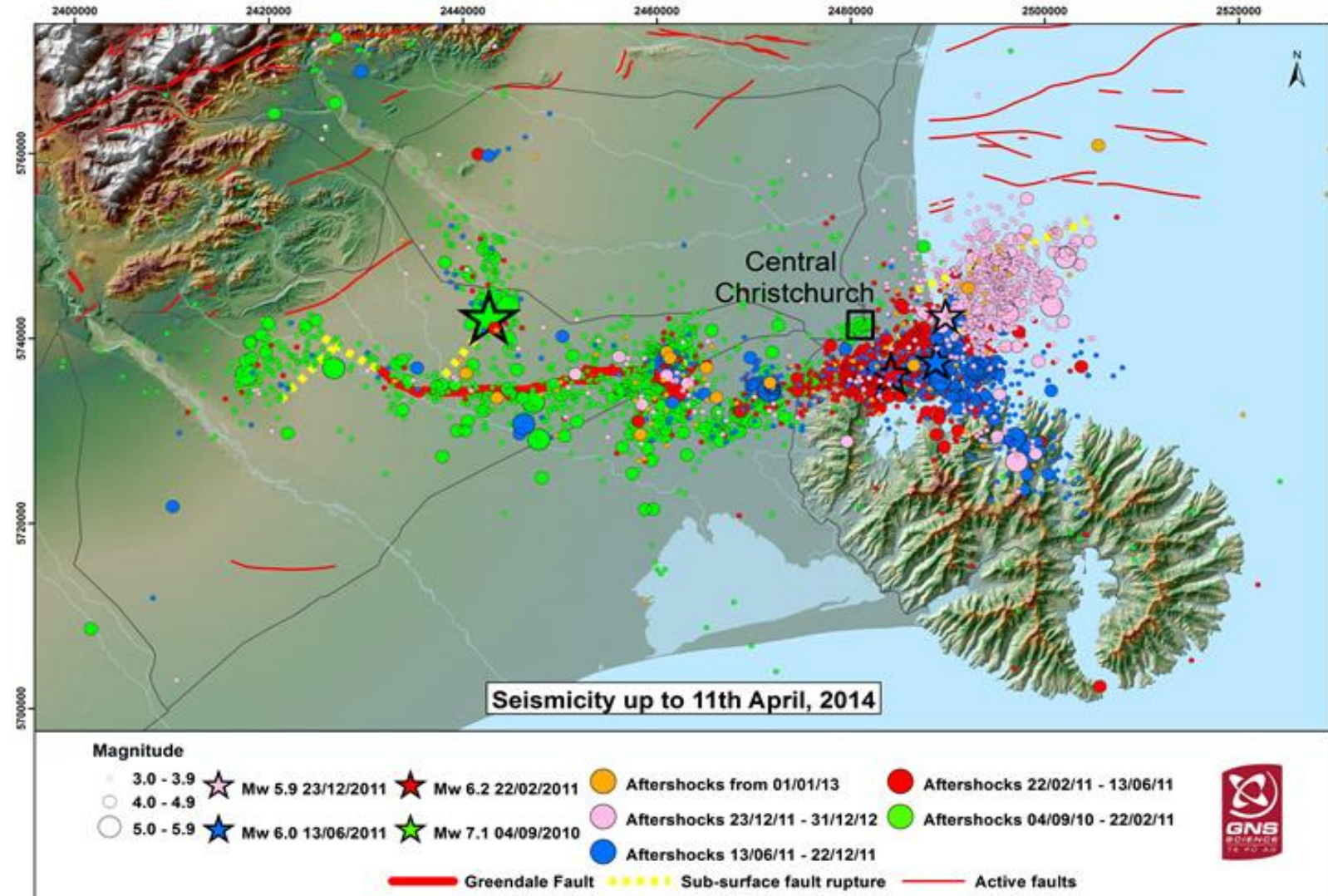
日本	<p>被災→避難所→公営・公的住宅(供給量は限られる)</p> <p>被災→避難所→仮設住宅→災害公営住宅</p> <p>被災→避難所→仮設住宅(民間賃貸)→恒久民間賃貸</p> <p>被災→避難所→セーフティネット住宅</p> <p>被災→避難所→民間賃貸住宅</p>
ニュージーランド	<p>被災→民間賃貸住宅</p> <p>被災→仮住宅(家賃支払う)→民間賃貸住宅</p> <p>被災→公営賃貸住宅 (対象者)</p> <p>ハウジングファースト(ホームレス住宅支援)</p>

2. Canterbury earthquakes 2010 – 2011

カンタベリー地震 4つの連続した地震

緑 – 9.4.2010, 赤 – 2.22.2011, 青 6.13.11, ピンク 12.23.2011

Source: GNS Science - <https://www.gns.cri.nz/Home/Our-Science/Natural-Hazards-and-Risks/Recent-Events/Canterbury-quake/Recent-aftershock-map>



The diagram shows
the factors that are taken into account.

国のシステムは、将来の地震に備えて
建物を管理する方法が一貫しており、
以下のバランスをとっていることを保証します。

- ①地震の被害から人々を守る
- ②建物の強化または撤去の費用
- ③ニュージーランドの建築遺産への影響。



地震多発性地域・耐震・建物 earthquake-prone buildings

- territorial authorities identify potentially earthquake-prone buildings
- owners who are notified by their territorial authority must obtain engineering assessments of the building carried out by suitably qualified engineers
- territorial authorities determine whether buildings are earthquake prone, assign ratings, issue notices and publish information about the buildings in a public register
- owners are required to display notices on their building and to remediate their building.
- The Building Act also divides New Zealand into three seismic risk areas – high, medium and low.

地震多発性地域・耐震・建物

建築法（2004年）は、領土当局が、地震が発生しやすいと判断した建物に関する特定の情報を EPB 登録簿に記録し、更新することを義務付けています。この情報は、建築法で定義されています。

この必須情報を提供するだけでなく、EPB レジスターは、領土当局が詳細をアップロードして、一般の人々が地震の多い建物を簡単に識別できるようにすることもできます。たとえば、次のようなものです。

地図上で建物を見つけることができる位置情報

住所または建物の一部に関連付けられた画像

EPB通知のコピー

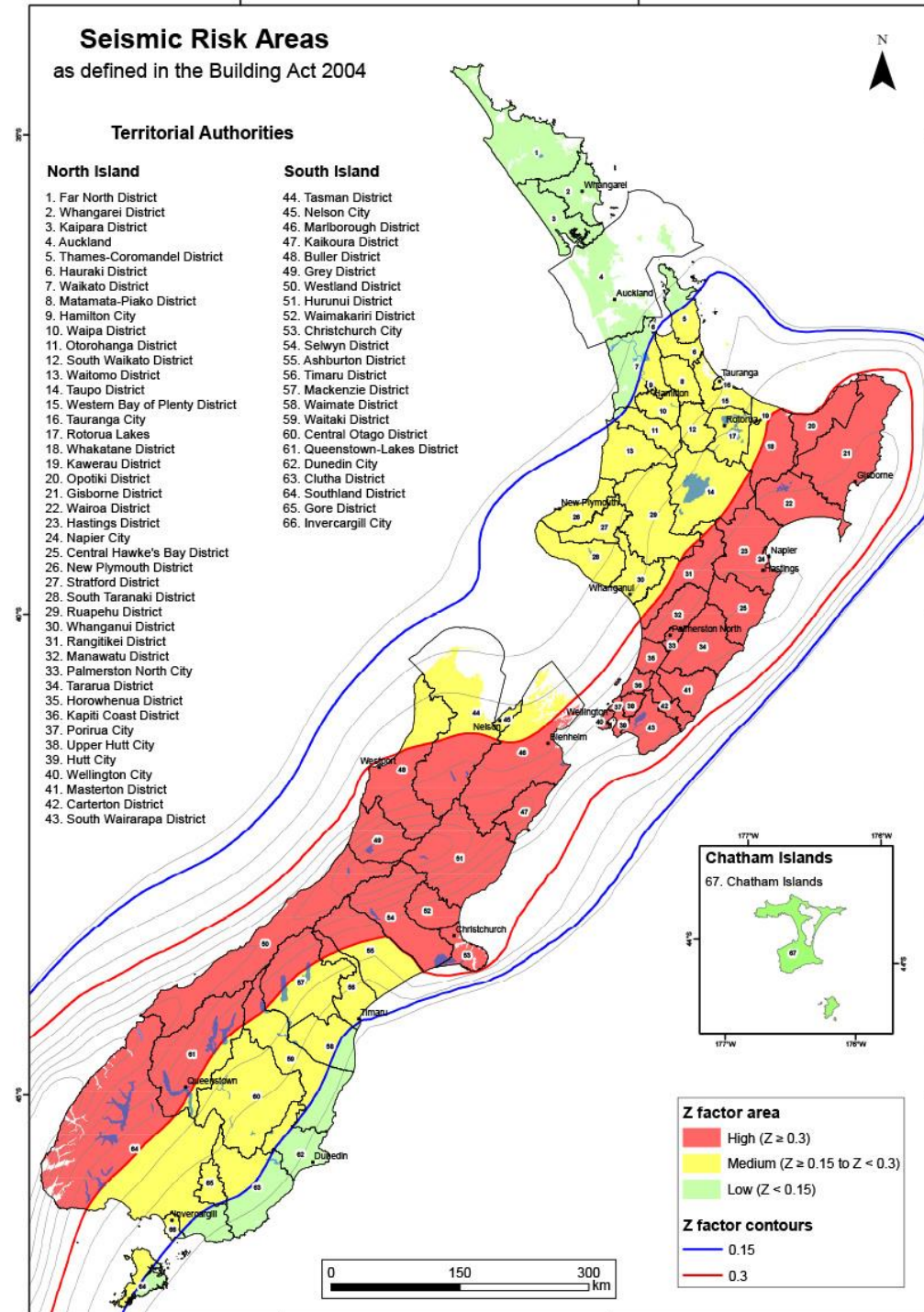
The system categorises New Zealand into three seismic risk areas – high, medium and low.

3種類の地震危険度（リスク）

高
中
低

Seismic risk area	Z factor	Example locations
High	$Z \geq 0.3$	Gisborne, Napier, Hastings, Palmerston North, Wellington, Blenheim, Christchurch
Medium	$0.15 \leq Z < 0.3$	Tauranga, Hamilton, Rotorua, New Plymouth, Whanganui, Nelson, Timaru, Invercargill
Low	$Z < 0.15$	Northland, Auckland, Oamaru, Dunedin

建築法に基づく 3つの地震危険度 エリア



EPB register EPB 登錄簿

- a national, publicly accessible register of buildings determined to be earthquake prone, and their earthquake ratings
- will be added to progressively as buildings are determined as earthquake-prone

<https://epbr.building.govt.nz/>

ニュージーランド 賃貸

賃貸住宅法 Residential Tenancies Act 1986

賃貸契約ルール

- ・家賃 1週間～2週間 前払い（前日まで）
- ・敷金 2週間～4週間分まで
→ 供託金 として預ける
貸主、借主 双方へ領収書が発行される

公営住宅 2016年から4週間の敷金 at \$1,400

カンタベリー地震 仮住宅

- ① Kaiapoi Domain village 22住宅 180世帯使用 8.18
2016年4月閉鎖 社会住宅として教会へ販売
- ② Linwood Park village 42住宅 568世帯使用 13.52
2017年5月閉鎖 社会住宅への転用
- ③ Rawhiti Domain village 20住宅 204世帯使用 10.2
2017年1月 カイコウラ地震へ転用
- ④ Rangers Park village 40住宅 210世帯使用 5.25
2017年7月 7住宅が住宅販売会社へ販売された

Rangers Park village



Rawhiti Domain village



Linwood Park village



社会住宅となる Linwood Park village



2016年
11月14日
発生

地方

2016年
11月22日
TAS

支払い先は
TAS

1 ダメージを受けていない住宅提供

2 一般の賃貸住宅の契約

家賃 225ドル/毎週

3 Bond 2週間分/450ドル

保険会社が払うことも可能

4 光熱費は自己負担

5 家具付き (半分の場合あり)

6 動物は許可・ルール・予防接種

7 断熱材使用は義務

Emergency housing village in Kaikōura



Kaikōura housing units. Source: rnz.co.nz

two bedrooms, a bathroom, a kitchen.

ニュージーランド

建設型 住宅 → 「仮住宅」 仮設住宅ではない

- 住宅の修理期間など具体的な理由
- 一般の住宅と同じ契約（契約者）
本契約 敷金 家賃
- 短期間の滞在が期待されている
- 仮住宅利用者が減った＝住宅の必要性が収まると
解体または販売される
 - カンタベリー地震後の住宅は販売された
 - 移動

既存住宅ストックの活用方針からの検討

- 1) 恒常的な住宅支援と災害時の住宅支援の連続性を高める
住宅政策の拡充
- 2) 被災者の既存ストック住宅活動と居住支援の連携の検討
- 3) 住宅賃貸者への柔軟性のある仮設住宅→恒久住宅への移行支援

併せて、 仮設住宅の有償化
災害手当の導入 検討

【参考文献】

大谷順子 2014 「ニュージーランド国カンタベリー地震の社会的影響に関する一考察：特に教育セクターを対象として」 『大阪大学大学院人間科学研究科紀要』 40号

芝田 英昭 2018 「ニュージーランドにおける『深刻な住居剥奪』とハウジング・ファースト」 『立教大学コミュニティ福祉学部紀要第 20 号2018 』

https://rikkyo.repo.nii.ac.jp/?action=pages_view_main&active_action=repository_view_main_item_detail&item_id=15689&item_no=1&page_id=13&block_id=49

武田真理子2014 「ニュージーランド・カンタベリー地震」 『海外社会保障研究』（国立社会保障・人口問題研究所）第187号、2014年6月、pp. 31-44

武川正吾、2014 「座長報告：居住保障と社会政策」 『社会政策』 第6巻第1号（17号）

<https://www.ipss.go.jp/syoushika/bunken/data/pdf/19954604.pdf>

豊田利久／金子由芳／本莊雄一／山崎栄一2019 「ニュージーランドにおける災害復興制度—現地調査を踏まえて」 『災害復興研究』 10号

https://www.kwansei.ac.jp/cms/kwansei_fukkou/file/research/bulletin/saigaifukkou_11/kiyou10_03.pdf

平山洋介2014 「持ち家社会と住宅政策」 『社会政策』 第6巻第1号17号)

山地久美子2019 「グレーター・クライストチャーチ／ニュージーランド カンタベリー地震後の復興と仮住宅の検討」 『第5回震災問題研究交流会研究報告書』 pp. 23-27

<https://greatearthquakeresearchnet.jimdofree.com/研究報告書/>

ほか