

第3章 住宅の復興

ここでは、住宅や宅地の復興に関する手順を取りまとめる。

第1節 住宅復興計画の策定

- 1 住宅の被害状況の把握
- 2 市営住宅の被災度区分判定調査
- 3 住宅復興計画の策定

第2節 応急的な住宅の確保

- 1 被災住宅の応急修理
- 2 民間賃貸住宅の確保/公共住宅の一時使用
- 3 応急仮設住宅の建設と改善・生活支援

第3節 被災住宅等の自力再建支援

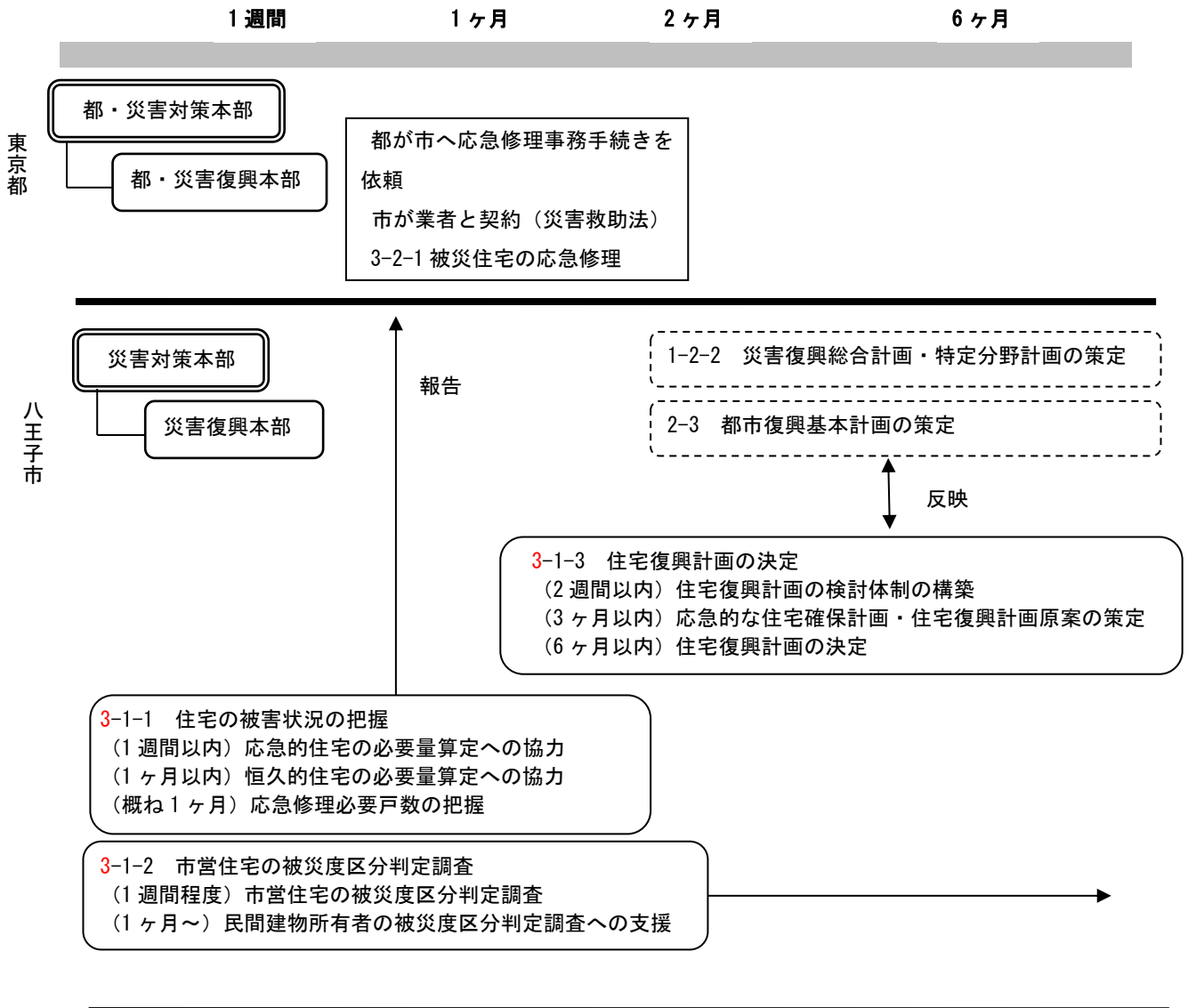
- 1 被災住宅等の自力再建支援
- 2 住まい再建に向けた情報提供及び相談の実施
- 3 集合住宅/ニュータウンの再建支援

第4節 公的住宅等の供給

- 1 公的住宅等の建設/借り上げ

第1節 住宅復興計画の策定

一刻も早く住まいの再建を実現することは復興の重要課題である。まず住宅の被害状況を把握し、いったん落ち着ける応急的な住宅を確保し、住宅の復興計画を策定する。応急的な住宅等の確保は、東京都の役割が大きいので、連携を密にして対応する。



3-1-1 住宅の被害状況の把握

活動のあらまし

実施担当	災害復興本部事務局・災対契約資産部・災対まちなみ整備部
マニュアル更新担当課	住宅政策課

被災直後に、応急的な住宅の必要量の算定のため、住宅の被害状況を調査し、東京都が行う応急仮設住宅等の必要量の算定に協力する。

また、恒久的な住宅の必要量の算定のため、市営住宅の建替え、補修・新築による供給可能戸数を調査し、東京都が行う全体必要量及び供給可能量の算定に協力する。

◆震災前に準備すべき事項◆

--

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 応急仮設住宅等の供給に係る要請等	被災直後～	①東京都に対し、応急仮設住宅等の供給要請、割当依頼を行う。
(2) 応急的住宅の必要量算定への協力 【災害復興本部事務局・災対まちなみ整備部】	1週間以内	①災害復興本部事務局は、被災前の調査（マ 2-1-1）や災害対策本部で収集した被害情報、都が作成した「被害区域図（災害種類別）」及び「街区別被害度の分布図」等をもとに家屋被害状況を把握する。 ②災対まちなみ整備部は、市営住宅について応急危険度判定調査や被災度区分判定調査を行い、被害を把握し、東京都へ報告する。
(3) 恒久的住宅の必要量算定への協力 【災害復興本部事務局・災対まちなみ整備部】	1ヶ月以内	④ 住宅被災度区分判定により、取壊し又は補修、補強と判定された市営住宅に係る供給可能戸数を把握し、東京都へ報告する。 ②当該区域内の用地において、新築の必要性が生じた際には、用地の現地調査を実施するとともに、東京都へ報告する。
(1) 応急修理必要戸数の把握 【災対契約資産部】	概ね1ヶ月	①災対契約資産部は、「家屋被害状況調査」や「被災者生活実態調査」をもとに、応急修理で居住可能となる半壊等の戸数を算定し、都に報告する。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 応急仮設住宅の建設及び被災住宅の応急修理については、東京都が総合的に所管するため、市は東京都と連携を取りながら対策を進める。
必要な物品	
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3-1-1①住宅の被害状況の把握詳細手順

◆都の支援体制等◆

担当課	都市整備局市街地整備部企画課、福祉保健局、住宅政策本部住宅企画部企画経理課・都営住宅経営部経営企画課
支援内容	①家屋被害概況調査、家屋被害状況調査結果の集約 ②被災者生活実態調査依頼、結果の集約 ③各調査結果の分析、応急仮設住宅等必要量の算定等 ④応急仮設住宅等供給方針（暫定）（案）の作成 [事前]

3-1-2 市営住宅の被災度区分判定調査

活動のあらまし

実施担当	まちなみ整備部
マニュアル更新担当課	住宅政策課

住宅等の被害に対応して、様々な調査が必要になる。主な調査は、応急危険度判定調査（マ1-1-2）、家屋被害認定調査（家屋被害状況調査）（マ1-1-3）がある。

更に重度の被害をうけた建築物については、修繕できるか取り壊しかなどを判定する「被災度区分判定調査」がある。基本的には所有者が専門家に依頼して実施する必要があるため、市内の業界団体と連携して、広報や専門家の紹介を行う。市では市有施設について早急に調査を実施し、復旧・復興の計画に盛り込む。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・市内業者との連携体制を構築しておく。
- ・調査費用負担に対する支援等を検討する。
- ・被災度区分判定の周知等（市営住宅等管理者への周知、建築職員等に対する被災度区分判定の講習等）（・第1章第2-3(3)「社会公共施設等の被災度区分判定」区市町村標準マニュアルP18・第1章第2-2(3)「社会公共施設等の被災度区分判定（公共）」東京都震災復興マニュアルP98 参照）について検討する。
- ・被災度区分判定調査班の編成（編成を行う際の指針の作成など）
- ・市営住宅等の台帳整備

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 市営住宅の被災度区分判定調査の実施 【まちなみ整備部】	1週間程度	①市営住宅については建築職職員や専門家による被災度区分判定調査を実施する。 ②東京都に報告する。 ③調査結果に即して応急補修、修繕、解体撤去、再築等の手配を行う。 (※その他公共施設の調査については、マ1-1-4を参照。)
(2) 民間建物所有者の被災度区分判定調査への支援 【まちなみ整備部】	1ヶ月～	①市内の業界団体と連携して、専門家の紹介等の相談窓口を作る。 ②市民や建物所有者に「被災度区分判定調査」の必要性を広報し、相談を行う。

留意事項	
必要な物品	
資料	

◆都の支援体制等◆

担当課	都市整備局市街地建築部建築企画課①、住宅政策本部住宅企画部総務課②
支援内容	①被災度区分判定の意義、基準等について区市町村への周知 [事前] ②区市町村の管理する区市町村住宅等の被災度区分判定結果の集約

3-1-3 住宅復興計画の策定

活動のあらまし

実施担当	災害復興本部事務局・まちなみ整備部
マニュアル更新担当課	住宅政策課

災害によって多くの住宅が滅失した場合、被災者にとって住まいを取り戻すことは重要課題になる。八王子市では、東京都の復興施策と連携しながら、市の復興計画の一部として復興における住宅施策のマスタープランとなる住宅復興計画を策定する。

被災直後に、仮住まいの確保を重点に応急的な住宅確保の計画を定め、ついで住宅復興の方針を設定し、住宅復興計画を策定する。

住宅復興計画（原案）の策定にあたっては災害復興総合計画および都市復興基本計画との整合を図り、委員会（「都市復興計画検討委員会」等）の意見を聴く。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・住宅復興計画（原案）は、東京都震災復興マニュアルを参考に、事前に検討しておく。
- ・都市復興計画検討委員会の構成やメンバーについて住宅分野の専門家の参画を検討しておく、関係部署と調整を図る。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 住宅復興計画の検討体制の構築 【災害復興本部事務局・まちなみ整備部】	2週間以内	① 住宅復興計画策定のための策定スケジュールを設定する。 ② 策定スケジュールを基に、都市計画検討委員会への意見聴取方法について事前調整を図る。
① 応急的な住宅確保計画・住宅復興計画原案の策定 【まちなみ整備部】	3ヶ月以内	① 住宅被害を把握するとともに、震災復興基本方針、都市復興基本方針を踏まえ、応急的な住宅確保計画を策定する。 ② また、特定分野計画の一つである住宅復興計画（原案）を策定し、都市復興計画検討委員会への意見聴取を図り、原案を決定する。
③ 住宅復興計画の決定 【まちなみ整備部】	6ヶ月以内	① 東京都と調整の上、パブリックコメント等により住宅復興計画原案に住民意見を反映させ、住宅復興計画案を作成する。 ② 住宅復興計画案を災害復興本部会議等で審議し、住宅復興計画を決定する。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・計画検討過程における市民意見の反映方法について、パブリックコメント以外の手法についても考慮すること。 ・住宅復興に当たっては、迅速に施策を展開し、その積み重ねで計画を修正していく方法も考慮すること。
必要な物品	
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・3-1-3①住宅復興計画の検討組織等 ・3-1-3②住宅復興計画のフレーム案

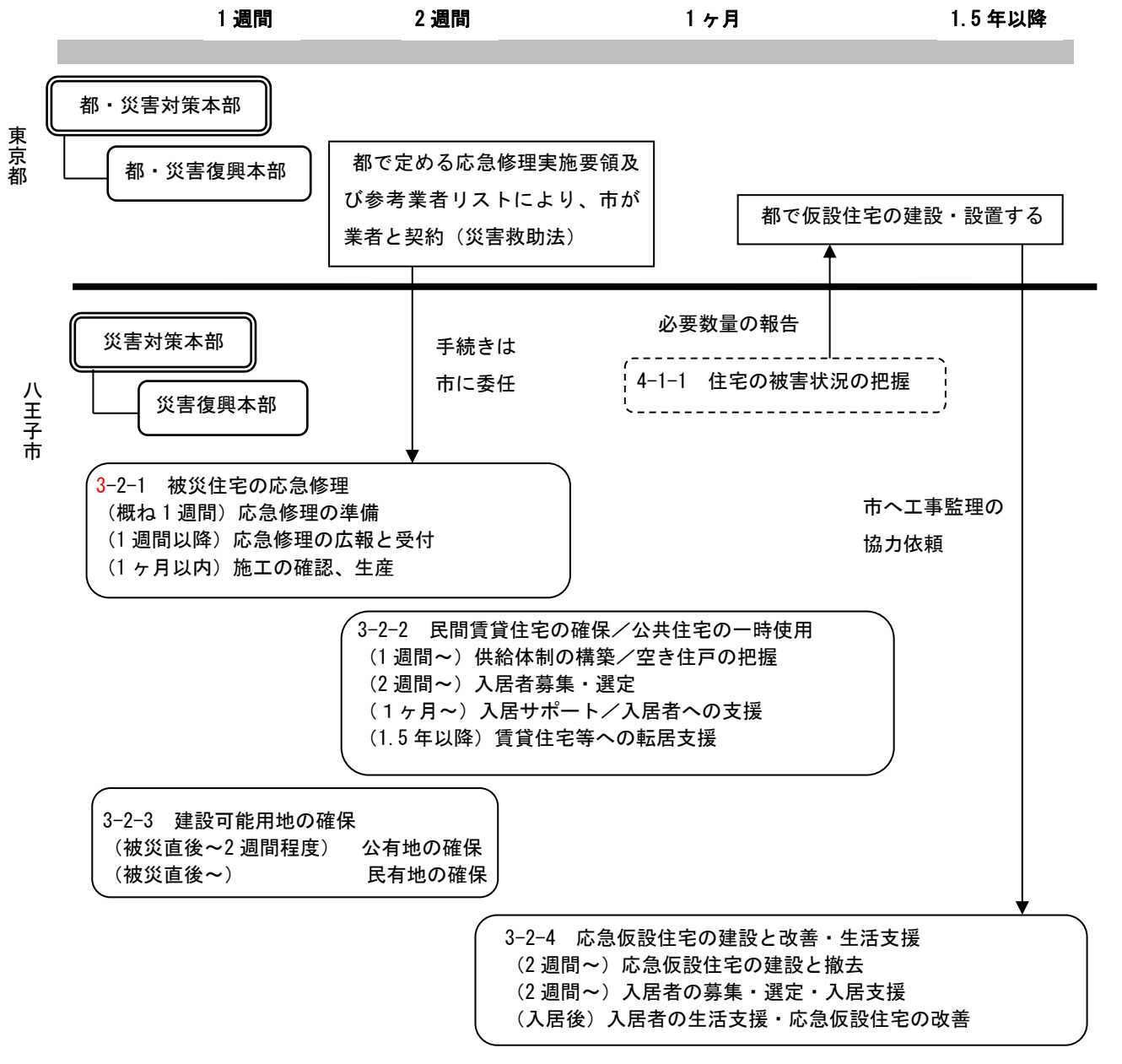
◆都の支援体制等◆

担当課	住宅政策本部住宅企画部企画経理課
支援内容	① 東京都住宅復興計画の策定及び区市町村との調整

第2節 応急的な住宅の確保

一刻も早く被災者の生活を確保するには、迅速に応急仮設住宅をはじめとする応急的な住宅を地区内や近傍に確保する。

復興まちづくり地区では、被災者が地域に留まって復興を進めることが重要であるため、復興まちづくりに合わせて地区内や近傍に時限的市街地を確保して復興を進める。



3-2-1 被災住宅の応急修理

活動のあらまし

実施担当	災対契約資産部
マニュアル更新担当課	建築課

震災によって大規模半壊・準半壊・半壊・半焼した民間住宅のうち、自力での修理が困難な補修により継続して利用が可能な場合は、市は都と連携し、災害救助法に基づく応急修理を行う。

応急修理の募集・受付・審査は原則として、都が定める応急修理実施要領（選定基準、金額等）及び参考業者リストにより、市が事務委任を受け実施する。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・国や都に対し適用要件や支援対象・修理内容・修理水準の拡大や柔軟な運用を要請する。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 応急修理の準備 【災対契約資産部】	概ね 1週間	① 応急危険度判定調査および家屋被害状況調査等をもとに、応急修理戸数を把握し、都に報告する。 ② 都と連携して応急修理の体制（人員や業者確保等）を行う。
(2) 応急修理の広報と受付 【災対契約資産部】	1週間 以降	① 災害対策広報や避難所等を通じて被災者に制度を広報する。 ② 都より通知される応急修理実施要領（選定基準、金額等）及び参考業者リストを基に、募集・受付・審査等を行う。
(3) 施工の確認、精算 【災対契約資産部】	1ヶ月 以内	① 市は、建設事業者と契約を締結し修理を実施する。 ② 施工の完了について確認・検査のうえ、清算払の請求を受け、支払手続きを行う。 ③ 災害救助費負担金の手続きを、都を通じて行う。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 応急修理は、措置内容が限定的であるため、市民が誤解を招かぬよう注意して広報する。 ・ 既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保する。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家屋被害台帳（電子データ） ・ 応募者リスト
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3-2-1① 応急修理の基準、募集案内等 ・ 3-2-1② 応急修理手続きの簡素化

◆都の支援体制等◆

担当課	住宅政策本部住宅企画部マンション課 総務局総合防災部
支援内容	<ul style="list-style-type: none"> ① 応急修理方針案の策定 [事前] ② 応急修理方針の決定 ③ 応急修理の募集・選定事務の区市町村への実施依頼 ④ 応急修理完了時の施工の確認等についての区市町村への協力依頼 ⑤ 応急修理の内容等について、業協会及び協力業者への周知 [事前]

3-2-2 民間賃貸住宅の確保／公共住宅の一時使用

活動のあらまし

実施担当	まちなみ整備部・関係各部
マニュアル更新担当課	住宅政策課

公営住宅の空き住戸の災害時一時使用や民間アパート等の賃貸住宅を賃貸型応急住宅・みなし仮設として、被災者の仮住まい先として供給する。

市では市営住宅の空き住戸の活用を行う。都営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅等の公的な住宅の空き室については、東京都が一元的に管理すると考えられるが、市が民間賃貸住宅の活用について委任された場合は、市内の宅地建物取引業界の団体と協力して実施する。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・空き住戸の確保と提供について、都と市の役割分担等を確認しておく。
- ・市内業界団体等との連携体制を検討しておく。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 供給体制の構築/空き住戸の把握 【まちなみ整備部】	1週間～	① 応急住宅担当を設定するなど、提供体制を構築する。 ② 市営住宅については応急危険度判定調査や被災区分判定調査の実施後、利用可能な住戸を確認し、速やかに提供する。 ③ 東京都や市内の宅地建物取引業団体から利用可能住戸の情報を入手する。
(2) 入居者募集・選定 【まちなみ整備部】	2週間～	① 住宅の特性に配慮して入居者を募集・選定する(マ3-2-4)。
(3) 入居サポート/入居者への支援 【関係各部】	1ヶ月～	① 関係各部はボランティア等を活用し、必要な家財や生活物資の供給等入居時のサポートを行う。 ② 入居後の連絡や支援を行う。
(4) 賃貸住宅等への転居支援 【住宅政策課】	1.5年以降	① 提供期間満了が近くなった段階で、移転先の案内等の支援を行う。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・空き住戸へ入居した被災者は、元の地域から孤立するため、入居者の選定や情報連絡等に十分配慮する。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅リスト ・市内の公的住宅リスト（所在地、戸数、交通等） ・市内の宅地建物取引業団体連絡先
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・3-2-2①一時提供住宅の提供にあたっての留意点 ・3-2-2②一時提供住宅のリストフォーマット（発災後調査用）（案）

◆都の支援体制等◆

担当課	住宅政策本部住宅企画部不動産課①、住宅政策本部住宅企画部企画経理課② 都営住宅経営部指導管理課、住宅政策本部住宅企画部企画経理課③④
支援内容	<ul style="list-style-type: none"> ①民間賃貸住宅の提供 ②区市町村への公的住宅等供与の協力要請、集約等 ③公的住宅リストフォーマット（資料3-2-2②参照）の準備〔事前〕 ④都営住宅等の確保、全体戸数の集約等

3-2-3 建設可能用地の確保

活動のあらまし

実 施 担 当	災対安全総務部、まちなみ整備部、
マニュアル更新担当課	住宅政策課

応急仮設住宅等は、民間賃貸住宅の借上げによる応急仮設住宅並びに公的住宅等の空き住戸の活用の他、新規建設（建設型応急住宅）の検討も踏まえ、速やかに被災者へ供給する必要がある。

市は、建設候補地となる市有地の確保や地権者などから提供の申出があった私有地の使用に係る調整について、都に協力をを行う。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ① 応急仮設住宅建設可能用地の事前把握と報告（資料 3-1, 2 「応急仮設住宅建設用地調査票」「建設可能用地調査票（発災後調査用）」 P345～347 参照）
- ② 私有地の一時使用に係る事前調整（制度等の事前周知、所有者との個別事前協定等）

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 公有地の確保 【災対安全総務部、まちなみ整備部】	被災後～ 2週間程度	① 災対安全総務部において各用地の利用を決定したのち（マ 1-4-1）に、対象土地の保有所管との調整を行い、建築実施の了解を確認する。 ② 東京都が、市有地について借地等に係る協定書の締結を行う。
(2) 私有地の確保 【まちなみ整備部】	被災直後～	① 地権者などから、提供の申出があった私有地を使用する場合には、東京都に協力し私有地の用地調査を行う ② 都は、土地所有者に対して、建設実施の了解を確認する。 ③ 都が、建設用地の使用決定を行い、当該用地に建設される応急仮設住宅への用地提供者等への優先入居を含め、借地契約を締結する。

留意事項	用地の選定に当たっては、都市復興の分野（時限的市街地等）との調整を行うことに留意する。
必要な物品	・
資料	・

◆都の支援体制等◆

担当課	住宅政策本部都営住宅経営部住宅整備課① 財務局財産運用部②
支援内容	① 建設可能用地（公有地、民有地）の確保 ② 民有地等の一時使用に係る契約書案等の作成〔事前〕

3-2-4 応急仮設住宅の建設と改善・生活支援

活動のあらまし

実施担当	災対契約資産部・災対まちなみ整備部・※避難所担当部・関係各部
マニュアル更新担当課	住宅政策課

災害救助法に基づいて確保される応急仮設住宅は、迅速にできるだけ多くの戸数を確保する必要がある。建設・設置主体は東京都であるが、市では建設や入居者募集・選定・入居手続きを代行する。なお災害救助法では土地の確保が補助対象でないため、応急仮設住宅の建設は公有地が優先となり、次に無償使用可能な大規模空地に建設される。

入居後は、名簿作成、安否確認や巡回相談、入居者による自治会等の運営組織の育成などボランティアと協力して入居者支援を行う。

応急仮設住宅の利用期間満了時には撤去や土地の原形復旧を行う。

※避難所担当部：災対市民部・災対学校教育部・災対生涯学習スポーツ部・災対図書館部

◆震災前に準備すべき事項◆

・福祉型仮設住宅の建設について検討しておく。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 応急仮設住宅の建設と撤去 【災対契約資産部・災対まちなみ整備部】	2週間～	① 用地の確保（マ 1-4-1）と、都による建設手配を受けて、都は応急仮設住宅を建設する。 ② 都から工事監理の協力依頼を受ける。 ③ 利用期間満了時には都と協力して撤去の工事監理を行う。部材等の再利用に努める。
(2) 入居者の募集・選定・入居支援 【※避難所担当部・災対まちなみ整備部】	2週間～	① 災害広報や報道機関等を通じて、入居者を募集する。 ② 各避難所等では、職員とボランティアや地域リーダーの協力を得ながら入居受け付けを行う。 ③ 都および市は、選定基準に従い入居者を選定する。市独自の選定基準を運用する場合や地域協働型時限市街地等は、随時都と調整を行う。 ④ 入居決定者に対し入居説明等手続きを行う。高齢者や障害者、日本語が不自由な外国人に対して、ボランティア等と協力して入居支援を行う。
(3) 入居者生活支援・応急仮設住宅の改善 【関係各部・まちなみ整備部】	入居後	① 入居者による自治会等の運営組織づくりを支援する。 ② 福祉関連部署やボランティア等と連携して入居者の状況を把握し、孤立化防止等仮設住宅の支援体制を整備する。 ③ 集会施設の確保や住宅設備等改善を行う。

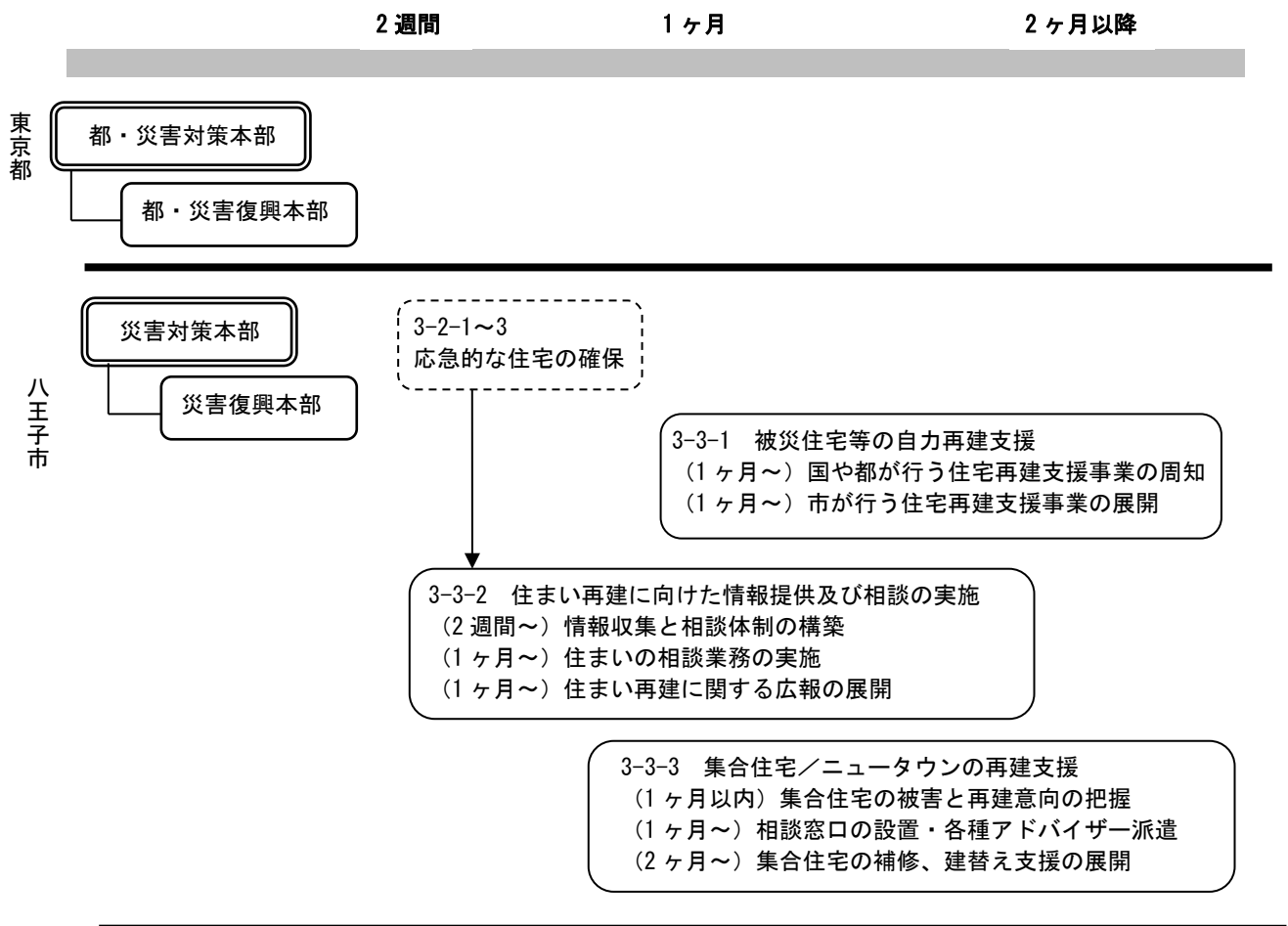
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・自力で生活物資を得られない被災者の支援について考慮しておく（ボランティア等を活用した入居及び生活支援方法などを検討しておく必要がある）。 ・敷地内に屋外照明を設置するなど生活環境の整備に努め、女性や子供に対する暴力が起きにくい環境を作る。 ・自治会等における生活のルール作りに当たっては、女性の意見が反映するように働きかける。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設住宅設計図面等 ・入居者リスト ・家屋被害台帳（電子データ） ・被災者生活実態調査データ ・調査票
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・3-2-4① 応急仮設住宅の建設の留意点 ・3-2-4② 応急仮設住宅の基準、タイプ ・3-2-4③ 入居者選定基準（案） ・3-2-4④ 入居者名簿、入居者調査等 ・3-2-4⑤ 応急仮設住宅入居者の生活支援に関する留意点

◆都の支援体制等◆

担当課	住宅政策本部都営住宅経営部住宅整備課①⑪ 住宅政策本部都営住宅経営部指導管理課②④⑤⑥⑦⑧⑨⑩ 住宅政策本部住宅企画部企画経理課③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩ 住宅政策本部住宅企画部不動産課④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
支援内容	①応急仮設住宅の建設、撤去 ②公的住宅等の空き住戸の活用 ③道府県での応急仮設住宅等の確保 ④応急仮設住宅等の入居者選定基準・募集計画（区市町村への割当計画）の作成（資料3-5「応急仮設住宅等入居者選定基準」P350参照） ⑤区市町村への割当計画の提示、募集・選定依頼、募集基準・選定基準等の周知 ⑥応急仮設住宅等の維持・管理等に係る要綱等の策定 ⑦入居者名簿様式等の準備〔事前〕 ⑧入居者管理事務の依頼 ⑨入居者調査の調査内容、方法等の協議、調査結果の集約 ⑩巡回相談内容等の集約 ⑪応急仮設住宅（新規建設）のメンテナンス

第3節 被災住宅等の自力再建支援

被災した住まいの再建にあたって、従来は所有者の自己責任によることが原則とされていたが、近年は被災者生活再建支援金をはじめ、様々な支援策が用意されることになる。助成内容として、補助、融資特例、税の減免等がなされるので、被災者の状況に合った再建方法をアドバイスする必要がある。なお、設計施工業者や資機材の確保にも配慮することが望まれる。



3-3-1 被災住宅等の自力再建支援

活動のあらまし

実施担当	まちなみ整備部
マニュアル更新担当課	住宅政策課

被災者にとって住まいの再建は極めて重要な課題である。これまでは融資等を使って自力再建が基本とされてきたが、近年、被災者生活再建支援法など被災者支援も強化されつつある。被災者が良質な民間住宅（持家・民間賃貸住宅等）を確保できるよう住宅再建支援を行う。特に被災後においては、平常時に比べて資金の調達が困難になることが予想されるため、関係機関等と連携して支援する。

また、住宅の修繕による継続利用は、避難所の早期解消、応急仮設住宅の需要抑制、被災住宅の撤去にかかるがれきの抑制等のメリットが考えられるため、積極的に支援策を検討する。

◆震災前に準備すべき事項◆

・市内の建設業業界団体等と連携して、修繕工事を行う業者の確保を図る。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 国や都が行う住宅再建支援事業の周知 【まちなみ整備部】	1ヶ月～	① 住宅金融支援機構等や国、都で行う民間住宅に対する住宅再建支援事業について、広報等に情報を掲載する。国や都から依頼された場合、募集事務を行う。 ② 被災後に資産活用型の再建や民間住宅供給促進等の新しい事業も考えられる。住まいの相談等を通じて活用を図る。
(2) 市が行う住宅再建支援事業の展開 【まちなみ整備部】	1ヶ月～	① 規模要件等で国や都の支援事業の適用外となった住宅の支援策等、市の特性に応じた施策を構築する。 ② 広報を行い、募集事務を行う。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> 被災建物所有者に対する国や都の公的支援について整理しておく。
必要な物品	
資料	<ul style="list-style-type: none"> 3-3-1①住まいの確保・再建のための支援事業

◆都の支援体制等◆

担当課	住宅政策本部住宅企画部民間住宅課
支援内容	<ul style="list-style-type: none"> ①支援事業の制度要綱案等の準備 [事前] ②住宅の補修・補強など、円滑な本格修理の促進等に向けた関係団体との連携について検討 [事前] ③住宅金融支援機構等への復興特別融資に係る協議 ④支援事業の検討・創設

3-3-2 住まい再建に向けた情報提供及び相談の実施

活動のあらまし

実 施 担 当	まちなみ整備部
マニュアル更新担当課	住宅政策課

被災者にとって住まいの再建や確保は喫緊の問題となる。被災者対応の一環として、国や都と連携して、住まいの再建に係わる情報を収集し、広報を展開する。また、相談業務の一環または発展として、建築士始め土地建物に関する様々な専門家の協力を得て、住まい再建にかかわる相談や情報提供を実施する。

◆震災前に準備すべき事項◆

・住宅メッセ（相談＋展示）等について事例を踏まえて検討しておく。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 情報収集と相談体制の構築 【まちなみ整備部】	2週間～	①住まい再建支援に関する情報を収集する。 ②関係団体の協力を得て、住まいの相談体制を構築する。なお、東京都で協定を締結している「災害復興支援機構」の専門家派遣等も活用する。
(2) 住まいの相談業務の実施 【まちなみ整備部】	1ヶ月～	①市内の建築士をはじめ弁護士や不動産関係の専門家の協力を得て、住まいの再建に関する相談を実施する。定期的な相談、出張相談等も行う。
(3) 住まい再建に関する広報の展開 【まちなみ整備部】	1ヶ月～	①住まい再建支援策などの情報を広報する。

留意事項	・被災者総合相談窓口（マ 1-5-3）との連携に留意する。
必要な物品	
資料	

◆都の支援体制等◆

担当課	住宅政策本部住宅企画部企画経理課
支援内容	①相談体制の整備（住宅相談窓口の役割分担・連携の調整等）

3-3-3 集合住宅／ニュータウンの再建支援

活動のあらまし

実施担当	都市計画部・まちなみ整備部
マニュアル更新担当課	都市計画課

八王子市の場合、多摩ニュータウン地区を中心に大規模集合住宅団地があり、市内には多くの集合住宅（マンション）がある。再建は各所有者の責務であり、大きな被害を受けると管理組合単位の合意形成が重要になる。

分譲マンションの建替えの円滑化に関する法律に基づく建替えや、改修の実現をアドバイザーの派遣等により支援する。また、被災後においては、平常時に比べて資金の調達が困難になることが予想される。そのため、国や都で決定した融資制度等の情報提供など、関係機関と連携しながら再建を支援する。

◆震災前に準備すべき事項◆

- ・二重債務者に向けた対策について検討しておく。

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 集合住宅の被害と再建意向の把握 【都市計画部・まちなみ整備部】	1ヶ月以内	① 被害状況調査及び被災者生活実態調査をもとに、住宅復興計画の策定に必要な詳細情報の把握・分析を行う。
(2) 相談窓口の設置・各種アドバイザー派遣 【同上】	1ヶ月～	①相談窓口を設置し、派遣要請を受け付ける。 ②分譲マンション耐震化促進アドバイザー、東京都防災・建築まちづくりセンター、災害復興支援機構、大学などと連携して、各種アドバイザーの派遣を行う。
(3) 集合住宅の補修、建替え支援の展開 【同上】	2ヶ月～	①国の優良建築物等整備事業や都のマンション改良工事等を活用し、マンション補修・建替えを支援する。 ②国や都のマンション補修・建替え事業などの制度内容について、周知を図る。

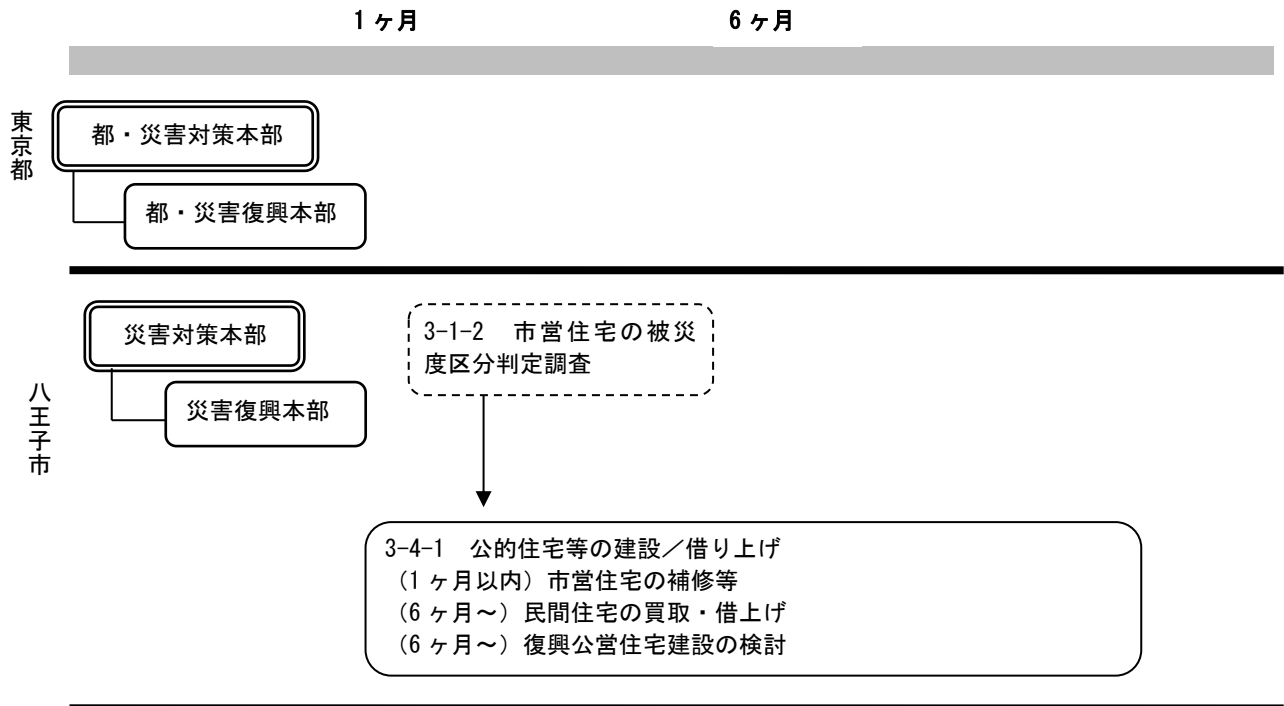
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> 被災者総合相談窓口との連携に留意する。 専門家派遣の費用等について、国や都と協議しておく。
必要な物品	<ul style="list-style-type: none"> 各種アドバイザーリスト
資料	<ul style="list-style-type: none"> 3-3-3① 大規模集合住宅の復興手順（平成 23 年別所地区訓練から）

◆都の支援体制等◆

担当課	住宅政策本部住宅企画部マンション課①②④、都市整備局市街地建築部建築企画課③
支援内容	<ul style="list-style-type: none"> ①マンションの再建に対する支援事業等の検討・実施 ②マンション建替え認可事務 ③区域指定、総合設計制度に関する助言 ⑤ 支援事業の実施要綱案の準備 [事前]

第4節 公的住宅等の供給

甚大な住宅被害が生じた場合、全てを民間住宅の供給によって対応出来ない場合が多い。その場合、公営住宅や公社・URなど公的な住宅の確保が必要になる。住宅の需給状況や東京都と密接に連携して、対応することが重要になる。



3-4-1 公的住宅等の建設／借り上げ

活動のあらまし

実施担当	まちなみ整備部
マニュアル更新担当課	住宅政策課

被害が生じた市営住宅については、応急危険度判定調査や被災度区分判定調査を行い、方針を定め、補修または再建を行う。

各種自力再建支援の施策を検討したうえで、なお自力再建が困難な被災者に対しては、災害復興公営住宅の供給を図る必要がある。東京都と連携して、復興公営住宅等の建設や民間集合住宅の公営住宅活用等について検討する。

◆震災前に準備すべき事項◆

・借上げ公営住宅等の補修・補強の範囲・費用負担の考え方についての整理（今後の検討項目）

行動の手順：（【 】内は主管部課。斜体は災害対策本部の仕事）

具体的行動名	実施時期	手順と方法
(1) 市営住宅の補修等 【住宅政策課】	1ヶ月以内	①市営住宅については、被災度区分判定等の結果を居住者に通知し、補修・補強に係る説明会を実施するとともに一時移転先を確保する。 ②都の応急補修実施基準等を参考に、住宅の補修・補強工事を行う。建て替えが必要な場合も、説明会、移転先の確保を講じる。
(2) 復興公営住宅建設の検討 【災害対策本部事務局】	6ヶ月～	①復興公営住宅があらたに必要な場合、財源等の裏付けを得て計画に盛り込み、建設を行う。 ③ 入居意向を把握し、入居者の募集・選定の手続きを行う。
(3) 民間住宅の買取・借り上げ 【住宅政策課】	6ヶ月～	①必要な場合、民間で建設される集合住宅について、その一部を新規公営住宅として買取又は借り上げる。買取・借り上げの認定基準をつくり、物件の審査・認定を行い、適合する住宅について、所有者と売買契約または賃貸借契約を締結する。 ②仮設住宅等に留まっている被災者に案内し入居者を募集する。

留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・復興公営住宅は、建設後に市営住宅に移行する可能性があるため、庁内の合意形成をした上で計画する。
必要な物品	
資料	

◆都の支援体制等◆

担当課	住宅政策本部都営住宅経営部住宅整備課①②、住宅政策本部住宅企画部企画経理課③⑤⑦、都市整備局総務部技術管理課④⑥、住宅政策本部都営住宅経営部経営企画課④
支援内容	<ul style="list-style-type: none"> ① 応急補修実施基準・解体撤去基準（原案）に係る準備 [事前] ② 補修等の実施計画（原案）に係る準備 [事前] ③ 区市町村住宅等の補修等に伴う一時移転先に係る情報提供等の支援策の検討 ④ 買取り・借上げに関する実施要綱、認定基準、入居資格、選定基準、管理要綱等についての検討（今後の 検討項目） [事前] ⑤ 区市町村による買取り・借上げ等に対する支援策を検討・実施 ⑥ 災害復興公営住宅等設計基準の準備（都営住宅設計基準の適宜、適切な見直し） [事前] ⑦ 区市町村による災害復興公営住宅の新築・建替えに対する支援策を検討・実施