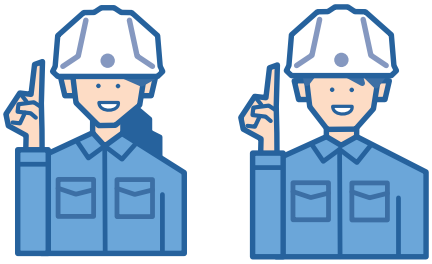
鳥栖市

鳥栖市民の安全な暮らしを守るため
住宅サポート・災害時・復興・紛争・建築などの
相談に対応する

相談員マニュアル



Disaster Consultation Manual

一般社団法人
住宅流通促進協議会
HDPC

本事業は、国土交通大臣【令和4年度】住宅ストック維持・向上促進事業（住宅ストックの相談体制整備事業）として採択された「住まいのサポート紛争・災害支援センターの相談窓口体制の構築」に基づいています。
これまでの「相続や住まいの処分に関する取り組み」に加え、いつ発生するかわからない災害に対する備えとして「紛争・災害」が盛り込まれております。
具体的には家の防災対策、空き家対策、災害発生時の復興支援などです。平時から災害を見据えた取り組みを行うことで、鳥栖市民の住まいに関するお悩みを、ワンストップで解決することが可能となります。

相談員とは

鳥栖市民が日常生活においても災害時においても、幸せで豊かな暮らしを維持できるよう「住まい」という切口からサポートするのが「相談員」の役割です。

■相談員の方々へ

相談員の専門範囲は、不動産・建築・リフォーム・金融・法律・保険などがあります。

主役はあくまで相談者です。相談員は、通常時も、災害時も、災害後（復興時）も相談者が自ら決断できるよう専門家としてサポートすることが求められます。

また災害時は相談員自身も被災者となる可能性があることから、災害時の従業員や顧客に対する安否確認体制の構築など、平時より災害への備えを行っていることも求められます。

目　次

はじめに

相談範囲・相談員の役割 …… 2

Ⅰ 具体的な相談員の役割

phase 1 事前の備え

1.鳥栖　市を知る …… 3
1)市の概況
① 自然的条件 …… 4
② 社会的条件 …… 5
2)鳥栖市の現状(災害の想定)
① 佐賀県における想定地震 …… 6
② 鳥栖市における地震被害想定 …… 7
③ 鳥栖市における風水害被害想定 …… 8
3)災害時の避難所 …… 連絡先あり 10
4)被災者・被災自治体への支援 …… 連絡先あり 13
5)空き家の事前対策 …… 18
6)老朽化建物の耐震改修促進 …… 20
7)住民啓発活動 …… 22

phase 2 災害発生時の対応

2.市民からの相談対応と災害時の安全確保について / 相談体制とリスク管理の確立 …… 23
1)災害時に発生する現象とリスク …… 24
2)危険非難箇所と避難場所の確認 …… 25
3)建物安全確認と緊急処置 …… 26
4)相談対応者リスト …… 28
5)相談方法
① 市民より依頼が来たら～相談員業務の流れ …… 29
② 対策協議会WEB システムでの対応 …… 連絡先あり 30
③ 災害発生後、災害現地や避難所などへ向かう場合 …… 連絡先あり 31
④ 参考様式／ご相談シート(様式1)・経過シート(様式2) …… 記入欄あり 32
6)相談事例集の活用(Q&A)
① 被災地住宅相談　②不動産相談　③法律相談　資料索引 …… 34

phase 3 災害発生後の対応

3.災害復興支援について …… 35
1)住まいの確保に関する相談・情報提供 …… 36
2)被災住宅の再建に活用できる制度 …… 連絡先あり 39
3)復興に向けての大野城市の取り組み …… 42
4)復興に向けての内閣府の取り組み …… 43
5)復旧工事に向けた準備 …… 44
6)補助金申請と資料作成 …… 45
7)空き家の流通促進策 …… 48

協議会の役割と連携体制

Ⅱ協議会の役割と連携体制 …… 50
1)住まいの専門家集団によるサポート体制 …… 51
2)佐賀県鳥栖市との協力事例 …… 52

参考資料

Ⅲ 付録 …… 54
1) 災害対策チェックリスト …… 55
2) 補助金関連情報と参照リンク …… 56

Ⅳ 空き家相談について …… 57
1) ホームインスペクション(住宅診断)の提案 …… 57
2) 維持メンテナンスの必要性 …… 58
3) 「いえかるて」「家歴NET」の登録など、家の情報の整理 …… 59
4) 空き家の活用方法の提案
① 佐賀県空き家活用サポートセンターについて …… 60
② 佐賀県空き家バンクとは? …… 61

Ⅴ 補助金や住宅ローン、支援金について …… 62
1)リバースモーゲージについて …… 63
2)リースバックについて …… 64

Ⅵ リエゾンの配置 …… 65

Ⅶ 他の地域からの応援によるキャラバンの編成 …… 66

Ⅷ 定期的な研修、情報共有 …… 67

はじめに

1.本マニュアルの目的
本マニュアルは、災害時における空き家の適切な管理と対応を促進し、地域の安全と住民の安心を確保することを目的としています。
2.災害対策における空き家問題の重要性
管理不全な空き家は、災害時に倒壊や火災のリスクを高め、周辺住民に危険を及ぼす可能性があります。適切な管理と対策は、被害の拡大を防ぐために不可欠です。
3.対策窓口の役割と行政連携の概要
住宅流通促進協議会は、行政と連携し、空き家に関する相談窓口を設置しています。専門家集団が、災害発生前、発生時、発生後の各段階で適切な対応を提供します。

phase 1 事前の備え

phase 2 災害発生時の対応

phase 3 災害発生後の対応

相談員の皆様には、このマニュアルをお読み頂き、以下の事項について
ご周知くださいますようよろしくお願い申し上げます。

相談範囲

【大前提】
◎自力による住まいの確保、修復、また予防に努める市民のサポート

- 住み替え
- 建て替え
- 増改築、リフォーム、リノベーション
- 住まいの建て替え、改築が完了するまでの仮住まいの相談
- 災害時の法律に関する相談
- 空き家対策
- 空き地活用
- 既存住宅の災害対策（耐震補強など）
- 金融相談
- 補助金や支援金について

相談員の役割

【大前提】
◎相談者自ら決断できるよう専門家として支援する

- 鳥栖市を知る
- 相談者の相談内容、目的、ニーズの把握
- 定期的な会議に参加し情報の共有を行う
- 事業運営費として契約金額の5%を成果報酬として支払う
- 適正な事業者の紹介
- 相談内容の解決に向けての主体的なサポート
- 金融関係の相談（リースバック、リバース60、ローンの借り換え、支援金、補助金、助成金）
- 様々な業種との連携
- 災害への備えの相談（耐震補強、保険など）
- 災害に関する経験、知識の共有、啓蒙活動
- 平時より、災害時に対応できる住宅・土地の把握に務める（空き家、空き地）
- 相談内容・進捗の報告義務とシステムへの登録
- 知り得た個人情報の秘密保持を厳守する

よし詳しく具体的な役割りを見ていきましょう ►►►►

Ⅰ 具体的な相談員の役割り

phase 1
事前の備え

鳥栖市を知る

鳥栖市の現状を把握していただくことをお願いいたします。

本事業の取り組みで、紛争・災害・空き家など、住宅の問題について鳥栖市民の相談を解決するワンストップ体制を確立するために、鳥栖市の概況、想定される災害の規模を踏まえ現状の対策を知っておく必要が求められます。鳥栖市がどのような地域なのかを知ることで、ご相談くださる方々への安心感につながるよう対応をお願い致します。

1 鳥栖市の概況

①自然的条件
②社会的条件

2 鳥栖市の現状（災害の想定）

①佐賀県における想定地震
②鳥栖市における地震被害想定
③鳥栖市における風水害被害想定

3 災害時の避難所 連絡先あり

4 被災者・被災自治体への支援 連絡先あり

5 空き家の事前対策 連絡先あり

①空き家の特定と現状把握
②管理不十分な相続空き家への対応

6 老朽化建物の耐震改修促進 連絡先あり 耐震判断と改修計画

7 住民啓発活動 空き家管理の重要性に関する情報提供

1）鳥栖市の概況

① 自然的条件

a　位置　面積

鳥栖市は佐賀県東部、九州北部に位置し、福岡県筑紫野市や久留米市などと接する広域交通の要衝です。九州縦貫・横断自動車道が交差する鳥栖JCTをはじめ、国道や鉄道が集中し、内陸工業都市として発展してきました。市域面積は約71.7㎢、人口は約7万4千人規模です。北部には九千部山系の丘陵地、南部には筑後川が広がり、中央部に市街地が形成されています。住宅相談では、この位置と面積特性から、北部の土砂災害リスク、南部の洪水リスクを踏まえた土地選定が重要となります。あわせて、中心市街地で増加する空き家の活用も現実的な選択肢として検討されます。

b　地形　地質

鳥栖市の地形は、北部の山地、中央部の丘陵・台地、南部の低地に大別されます。北部には九千部山を中心とした山地が広がり、岩盤が比較的安定している一方、傾斜地が多く、豪雨時には土砂災害のリスクがあります。住宅利用にあたっては、造成状況や擁壁の安全性確認が重要です。中央部はなだらかな丘陵や台地が形成され、市街地や住宅地が集中していますが、切土・盛土による造成地も多く、不同沈下や排水計画への配慮が求められます。南部は筑後川とその支流による沖積低地で、砂や粘土を主体とした軟弱地盤が広がり、洪水や液状化のリスクが相対的に高い地域です。このため、地盤調査や基礎補強を前提とした住宅計画が必要となります。鳥栖市では地形・地質の違いを踏まえた立地判断が住宅相談の重要なポイントとなります。

c　気象

鳥栖市は内陸性の気候を示し、夏は高温多湿、冬は比較的冷え込みやすいのが特徴です。梅雨期や台風期にはまとまった降雨が発生しやすく、筑後川流域では洪水や内水氾濫への注意が必要となります。一方、降雪は少ないものの、冬季は放射冷却により朝晩の冷え込みが強まります。住宅計画や相談では、豪雨対策に加え、断熱性や通風性を考慮した住環境整備が重要です。

鳥栖（佐賀県）　年ごとの値　詳細（降水量）

年	降水量													
	合計 (mm)	最大日		最大1時間		最大10分間		各階級の日数						
		降水量 (mm)	月/日	降水量 (mm)	月/日 時:分	降水量 (mm)	月/日 時:分	≧1mm	≧10mm	≧30mm	≧50mm	≧70mm	≧100mm
2010	2119.5]	155.0]	7/14	55.5]	7/14 07:52	19.0]	7/14 07:42	108]	57]	19]	9]	5]	4]
2011	2267.0	142.0	5/10	52.0	10/14 18:31	16.0	10/14 18:01	114	57	23	12	7	3
2012	2285.0	178.0	7/13	46.0	7/14 05:24	17.5	8/14 00:52	118	53	22	12	8	4
2013	2276.0	113.5	6/20	67.5	7/03 13:41	19.5	7/03 13:01	112	56	25	14	7	3
2014	2246.5	208.5	7/03	46.5	7/03 07:05	16.5	7/16 14:05	130	54	24	12	6	1
2015	2126.0	131.0	4/03	72.0	8/25 07:15	19.0	8/25 06:40	132	59	20	9	3	2
2016	2715.5	249.0	6/22	52.0	6/22 18:03	17.0	6/22 17:52	121	68	29	12	7	3
2017	1826.0	96.0	4/17	47.5	8/14 23:41	14.5	8/14 23:20	113	50	20	10	3	0
2018	2186.5	310.0	7/06	73.5	6/29 05:33	19.0	6/29 06:51	109	53	22	9	6	3
2019	2259.0	329.0	7/21	81.5	7/21 05:59	21.0	7/21 05:29	112	52	20	9	4	3
2020	3141.0	233.5	7/07	57.5	6/27 06:54	19.0	6/27 06:36	119	67	28	21	11	8
2021	2676.5	332.5	8/13	62.0	8/13 01:26	14.5	8/14 05:58	115	59	24	10	7	4
2022	1852.5	113.5	9/27	80.5	9/27 05:37	22.0	9/27 05:11	96	44	21	10	8	2
2023	2673.0	223.5	7/10	58.0	7/03 10:04	19.5	9/17 07:57	110	57	22	14	8	5
2024	2370.5	114.0	11/02	50.5	7/21 09:58	23.5	9/22 01:27	116	56	27	15	8	4

② 社会的条件

a 人口

鳥栖市の人口は2025年10月末現在で74,424人、世帯数は34,423世帯となっており、前月比では人口・世帯数ともに微増しています。内訳は男性36,107人、女性38,317人で、女性がやや多い構成です。令和2年1月末時点の人口は73,869人であり、長期的には緩やかな増加傾向を維持してきました。市制施行以来、交通利便性や居住環境の良さを背景に人口増加を続けてきた点は、鳥栖市の大きな特徴です。
一方で、将来推計では2030年頃をピークに人口減少へ転じると見込まれており、超高齢社会への対応が重要な課題となっています。65歳以上の高齢者人口比率は、2025年の24.9%から2045年には31.8%まで上昇すると推計されています。人口と世帯数の増加により市街化区域では住宅新築が進む一方、中心市街地を中心に空き家が増加しており、市民意識としても新規開発より既存住宅地の改善を重視する声が多くなっています。今後は人口構造の変化を見据え、空き家や低未利用地の有効活用を進めることが求められます。

b 土地利用

鳥栖市では人口・世帯数の増加に伴い、市街化区域を中心に住宅の新築が進んでいます。一方で、中心市街地では空き家の増加が課題となっており、新規開発よりも既存住宅地の改善を重視する市民意識が強く見られます。都市計画に基づき無秩序な開発は抑制されているものの、狭い生活道路や災害時の安全確保、防災面を考慮した住環境整備が今後の住宅地利用における重要な課題となっています。

鳥栖市は昭和29年の市制施行と同時に、市域全域が都市計画区域に指定され、現在は基山町とともに「鳥栖基山都市計画区域」を構成しています。用途地域は昭和38年から指定が始まり、昭和48年には市街化区域と市街化調整区域の区分が導入され、無秩序な市街地拡大を防ぎつつ、計画的な土地利用と都市形成が進められてきました。現在、市内には住居系7種、商業系2種、工業系3種の計12種類の用途地域が指定され、用途に応じた建築規制が行われています。
鳥栖市は九州の陸路交通の要衝として発展してきた経緯から、轟木工業団地など複数の工業団地が整備され、工業地域・工業専用地域が都市基盤を支えています。一方、住居系用途地域では、建ぺい率・容積率・高さ制限などにより良好な住環境の維持が図られています。近年は人口増加に伴う住宅需要がある一方、市民意識としては新規開発より既存住宅地の改善を重視する傾向が強く、用途地域の適切な運用による住環境の質の向上が求められています。

c 建物

鳥栖市では住宅の新築が進む一方、中心市街地を中心に空き家が増加し、既存住宅ストックの有効活用が課題となっています。また、丘陵地や河川沿いには土砂災害や洪水リスクを抱える住宅も存在し、防災面での不安が指摘されています。加えて、将来の人口減少を見据えた建物更新や耐震化、不燃化の遅れも問題であり、既存建物の安全性向上と住環境改善が重要なテーマとなっています。

2）鳥栖市の現状（災害の想定）

① 佐賀県における想定地震

佐賀県は平成26年12月24日、県内で想定される最大クラスの地震による被害を把握するため、「地震被害等予測調査」を公表しました。本調査は、地震調査研究推進本部が示した「九州地域の活断層の長期評価（第一版）」を踏まえ、従来の地域防災計画で想定していたマグニチュード6.8を上回る規模の地震に対応する目的で実施されたものです。詳細な地盤モデルを用いて地震動を予測し、建物被害や人的被害、ライフラインへの影響などを総合的にシミュレーションしています。

被害想定の対象となった主な断層帯は、「佐賀平野北縁断層帯」「日向峠－小笠木峠断層帯」「城山南断層」「楠久断層」「西葉断層」の5断層です。被害が最も大きくなる条件を把握するため、「冬・深夜」「夏・昼12時」「冬・夕18時」という3つの季節・時間帯のケースが設定されました。

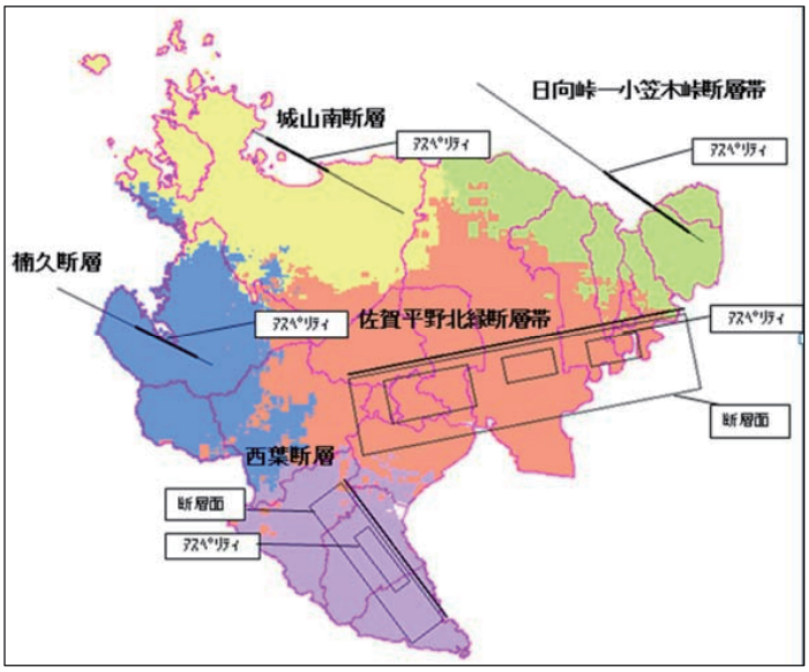
このうち、最も深刻な被害が想定されたのは、マグニチュード7.5程度とされる佐賀平野北縁断層帯を震源とするケースです。佐賀市、多久市、小城市など最大12市町で震度7が予測され、県内広域に甚大な影響が及ぶとされています。建物被害では、全壊・焼失が約5万8千棟、半壊も同程度に達し、人的被害は冬・深夜の場合で死者約4,300人、負傷者約16,000人と推計されています。さらに、断水人口は約42万人に及び、避難者は最大で約18万人、経済被害は約3兆円と試算されています。

佐賀県は、この想定を「被害ゼロ」を前提としたものではなく、被害を最小限に抑える「減災」を目標とし、県民に地震リスクを正しく理解してもらうことを重視しています。今後は本調査結果を活用し、地域防災計画の見直しや耐震化の促進、自助・共助を軸とした地震減災対策を進めていく方針です。

想定地震動　**被害想定の検討対象とする断層（5断層）・・・詳細法**

【対象断層】

- ○ **佐賀平野北縁断層帯**
  （県東部～中央部）
- ○ **日向峠－小笠木峠断層帯**
  （県北東部）
- ○ **城山南断層**
  （県北部）
- ○ **楠久断層**
  （県南西部）
- ○ **西葉断層**
  （県西部）



出典：佐賀県地震被害等 予測調査検討委員会

② 鳥栖市における地震被害想定

佐賀県が公表した国の地震調査研究推進本部が平成25年2月に示した「九州地域の活断層の長期評価（第一版）」を受け、従来の地域防災計画で想定していたマグニチュード6.8を超える、最大クラスの地震への対応を目的として実施されました。調査は2カ年にわたり行われ、平成26年12月24日に被害想定結果が公表されています。

この調査の基本的な考え方は、「被害ゼロ」を前提とするものではなく、「想定外」をなくし、県民に地震の危険性を正しく理解してもらうこと、すなわち「減災」を目標とする点にあります。将来起こり得る最大規模の地震を具体的に示すことで、防災対策や日常の備えにつなげることが狙いです。

被害想定の対象とされた断層帯は、①佐賀平野北縁断層帯（M7.5程度）、②日向峠ー小笠木峠断層帯（M7.2程度）、③城山南断層、④楠久断層、⑤西葉断層の5つです。中でも佐賀平野北縁断層帯は影響範囲が最も広く、佐賀市、鳥栖市、多久市、小城市、武雄市など最大12市町で震度7が想定されています。

被害想定は、発生時間帯や季節による被害の違いを考慮し、「冬・深夜」「夏・昼12時」「冬・夕18時」の3つのケースで実施されました。冬・深夜は在宅者が多く建物倒壊による人的被害が最大となるケース、夏・昼は日中の平均的な被害、冬・夕18時は暖房器具の使用などにより火災被害が最大となるケースです。予測項目には、建物被害、人的被害、上下水道や都市ガスなどのライフライン被害、避難者数、経済被害まで幅広く含まれています。

最大被害とされた佐賀平野北縁断層帯の「冬・深夜」ケースでは、死者約4,300人、全壊・焼失建物約5万5千棟、断水人口約42万人、被災1週間後の避難者数は約17万7千人、そのうち約8万8千人が避難所生活を送ると推計されています。経済被害は約3兆円に達するとされ、県内全域の生活・経済活動に深刻な影響を及ぼすことが示されています。

本調査の特徴として、国の簡易的な地盤想定に比べ、県独自に収集した約6,100か所のボーリングデータを用いた詳細な地盤モデルを採用している点が挙げられます。これにより、地域ごとの揺れや被害特性をより現実に近い形で反映しており、実践的な防災・減災対策の検討に高い有効性を持つ調査となっています。調査結果は、佐賀県地域防災計画の見直しや地震減災対策、国土強靭化施策の基礎資料として活用されています。

③ 鳥栖市における風水害被害想定

鳥栖市における風水害リスクは、「洪水（浸水）」「土砂災害」「高潮」の三つを中心に整理されており、これらは市が公表する「鳥栖市 洪水・土砂災害ハザードマップ」等に基づいて想定されています。市域の地形や河川環境の特性から、特に大雨や台風時には広範な被害が生じる可能性があります。

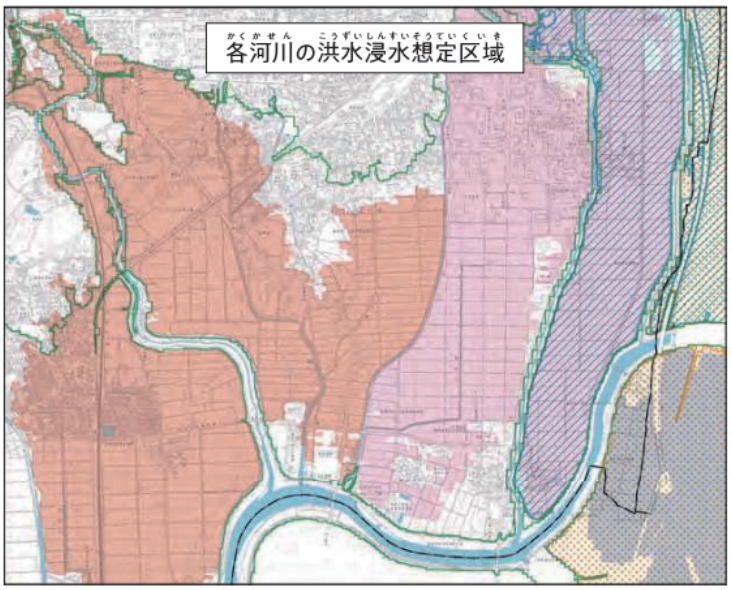
洪水被害については、筑後川をはじめ、宝満川、安良川、大木川、秋光川、大刀洗川など複数の河川が増水し、堤防の決壊や越水が発生した場合を想定しています。浸水想定区域は主に市の東部から南部にかけて広がる田園地帯に多く、浸水深は0.5m以上から、場所によっては5m以上に達するとされています。一部区域では氾濫流や河岸侵食により家屋倒壊の危険性も示されており、過去に浸水実績のあるアンダーパスなど、内水氾濫への注意も必要です。

土砂災害は、がけ崩れや土石流などが想定され、市街地周辺や北部の丘陵地を中心に危険箇所が点在しています。災害時に人的被害が生じるおそれのある区域は「土砂災害警戒区域（イエローゾーン）」、建物倒壊など重大な被害が想定される区域は「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」として指定され、警戒避難体制の整備や開発行為・建築物の構造規制が行われています。これらの区域では、宅地化の抑制と既存住宅の安全対策が課題となっています。

さらに、市内には決壊時に被害を及ぼすおそれのある防災重点ため池が指定されており、ため池下流域での浸水リスクにも留意が必要です。また、佐賀県が指定した高潮浸水想定区域では、想定最大規模の高潮による浸水の可能性が示されています。市では、ハザードマップの確認やマイ・タイムラインの作成を通じ、住民一人ひとりの早期避難と事前防災の重要性を強く呼びかけています。

洪水浸水想定区域

国・県より作成された、想定しうる最大規模の降雨に伴う洪水により、河川が氾濫した場合の「浸水する範囲（浸水域）」と「浸水の深さ（浸水深）」をシミュレーションにより予測したものです。



- 筑後川・宝満川（国土交通省H29作成）：荒瀬上流域の48時間総雨量**810mm**
- 安良川（佐賀県H31作成）：安良川流域の6時間総雨量**618mm**
- 大木川（佐賀県H31作成）：大木川流域の6時間総雨量**624mm**
- 秋光川（佐賀県H31作成）：秋光川流域の6時間総雨量**621mm**
- 宝満川（福岡県H28作成）：宝満川流域の24時間総雨量**926mm**
- 大刀洗川（福岡県H30作成）：大刀洗川流域の24時間総雨量**1,055mm**

■鳥栖市氾濫による被害想定

① 重要水防箇所及びその危険と予想される箇所

河川名	重要水防箇所			危険と予想される主な箇所			予想される主な事態	主な水防工作
	延　長	区　　間		延　長	危険度ランク	区　　間		
沼　川	左　3,500	浮殿橋上流３００m～新沼川水門		―	―	―	―	―
沼　川	右　3,500	浮殿橋上流３００m～新沼川水門		―	―	―	―	―
安良川	左　2,600	市道平田養父線～県道佐賀川久保鳥栖線松原新橋 ＪＲ長崎本線～喜平橋		―	―	―	―	―
安良川	右　3,200	市道平田養父線～喜平橋		右　1,300	B	市道平田養父線岸田橋～ＪＲ長崎本線	越水・破提	積土俵・木流し
大木川	左　4,600	ＪＲ鹿児島本線～大木川水門		―	―	―	―	―
大木川	右　4,600	ＪＲ鹿児島本線～大木川水門		―	―	―	―	―
山下川	左　1,100	鳥栖朝倉線～大木川合流点		―	―	―	―	―
山下川	右　1,100	鳥栖朝倉線～大木川合流点		―	―	―	―	―
秋光川	左　8,100	脇田橋～宝満川合流点		―	―	―	―	―
秋光川	右　8,100	脇田橋～宝満川合流点		―	―	―	―	―

② 重要水防区間外で危険と予想される箇所

河川名	危険と予想される主な箇所			予想される主な事態	主な水防工作
	延　長	危険度ランク	区　　間		
安良川	右　100	B	市道平田養父線より上流１００mまで	水があふれる	積土俵・木流し
西田川	左　2,600	B	県道中原鳥栖線上流～筑後川合流点	水があふれる	積土俵
西田川	右　2,600	B	県道中原鳥栖線上流～筑後川合流点	水があふれる	積土俵

2　洪水時、冠水等により交通不能が予想される道路

路　線　名	位置及び区間	道路巾員	日雨量１００㎜の場合の冠水状況			日雨量２００㎜の場合の冠水状況			迂回路の有無	備　考
		(m)	延長(m)	水深(cm)	期間(時)	延長(m)	水深(cm)	期間(時)		
久留米基山筑紫野線	鳥栖市轟木町ＪＲ鹿児島本線高架下	16	0	0	0	80	20	4	有	国道３４号
中原鳥栖線	鳥栖市儀徳町（ＪＲ鹿児島本線高架下）	6	0	0	0	50	20	4	有	
轟木・衛生処理場線	鳥栖市真木町	6							有	１級市道
曽根崎地下道線	鳥栖市本鳥栖町	4				50	20		有	２級市道
今泉・安楽寺線	鳥栖市今泉町～鳥栖市真木町	9				100	30		有	２級市道
村田・西田線	鳥栖市村田町	5				300	30		有	２級市道
石橋川線	鳥栖市今泉町～鳥栖市真木町	5				150	30		有	３級市道
二本黒木・一本杉線	鳥栖市轟木町	5					30		有	３級市道
九千部山公園線	鳥栖市弥生が丘（ＪＲ鹿児島本線高架下）	11	0	0	0	80	20	4	有	

3）災害時の避難所

鳥栖市

災害時は相談者が避難場所に避難している事が想定されます。避難先を確認するようにお願い致します。

■ 鳥栖地区

名　称	住　所	電話番号
鳥栖小学校	元町1162番地	0942-83-2535
鳥栖スタジアム	京町812	0942-85-3522

■ 鳥栖北地区

名　称	住　所	電話番号
鳥栖北小学校	本町3丁目1469−1	0942-83-2296
鳥栖中学校	本町2丁目104−1	0942-83-2537
市民体育館	宿町927番地	0942-85-3632
市民文化会館	宿町807−17	0942-85-3645
サンメッセ鳥栖	本鳥栖町1819番地	0942-84-2121

鳥栖市

■ 田代地区

名　称	住　所	電話番号
田代小学校	田代上町301－1	0942-83-2744
田代中学校	田代外町651－1	0942-83-2758
生涯学習センター	田代大官町323－5	0942-82-4780

■ 弥生が丘地区

名　称	住　所	電話番号
弥生が丘小学校	田代上町301－1	0942-48-3100

■ 若葉地区

名　称	住　所	電話番号
若葉小学校	古賀町480－2	0942-82-8722

鳥栖市

■ 基里地区

名　称	住　所	電話番号
基里小学校	曽根崎町1521−1	0942-83-2288
基里中学校	原町672−1	0942-83-2944
鳥栖市民体育センター	曽根崎町1353−4	0942-84-5165

■ 麓地区

名　称	住　所	電話番号
麓小学校	山浦町2253−1	0942-83-2013
鳥栖西中学校	蔵上町77−1	0942-83-2086
陸上競技場	蔵上町148−1	0942-85-3545

■ 旭地区

名　称	住　所	電話番号
旭小学校	村田町109−1	0942-83-2806

4）被災者・被災自治体への支援

被災者の方へ 様々な生活再建支援がございます

① 災害救助法の適用

■適用市町村　鳥栖市
■法適用日　令和〇年〇月〇日 ※法律が適用された日付が入ります。
■支援の内容　避難所の設置、住宅の応急修理、賃貸型応急住宅の供与 等

連絡先 【政策部危機管理・報道局危機管理防災課 0952-25-7362】

※より詳しく説明するために紹介する連絡先

② 被災者生活再建支援法の適用

■適用市町村　鳥栖市
■法適用日　令和〇年〇月〇日 ※法律が適用された日付が入ります。
■支援の内容　住宅が全壊、大規模半壊若しくは中規模半壊した世帯、又は住宅が半壊しやむを得ず解体した世帯に対し、被害程度に応じた「基礎支援金」（中規模半壊世帯を除く。）及び再建方法に応じた「加算支援金」を支給。最大300万円（但し単身世帯は3／4）

連絡先 【佐賀市保健福祉部 福祉総務課 政策係 0952-40-7249】

③ 佐賀県被災者生活再建支援金の支給

■適用市町村　佐賀県
■法適用日　令和〇年〇月〇日 ※法律が適用された日付が入ります。
■支援の内容　被災者生活再建支援法における支援と同一の支援内容

連絡先 【佐賀市保健福祉部 福祉総務課 政策係 0952-40-7249】

④ 災害援護資金の貸付（災害弔慰金の支給等に関する法律）

■対象区域　佐賀県
■対象者　災害により負傷又は住居、家財に被害を受けた方
■貸付限度額　350万円（※家財の損害、住居被害等により異なる。）
■利率　市町村が、年3%以内で条例で定める率（据置期間の3年は無利子）
■償還期間　10年（据置期間を含む）
■その他の要件　所得制限あり

連絡先 【佐賀市保健福祉部 福祉総務課 政策係 0952-40-7249】

⑤ 災害援護資金貸付金に係る利子補給制度

災害により負傷又は住居、家財の損害を受けた方に対して、災害弔慰 金の支給等に関する法律に基づき、生活の再建に必要な資金を貸し 付けます。

連絡先 【佐賀市保健福祉部 福祉総務課 政策係 0952-40-7249】

⑥ 生活福祉資金（福祉費における住宅補修費及び災害援護費）の貸付

■対象区域　県内全域

■制度の内容　災害により被害を受けた住宅の補修、保全、増築、改築等に必要な経費を貸し付けます。
貸付限度額等は次のとおりです

■申請窓口　佐賀市社会福祉協議会

⑦ 母子父子寡婦福祉資金貸付金

■対象区域　災害救助法適用市町村

■貸付対象者　被災した母子家庭及び父子家庭並びに寡婦

■制度の内容　佐賀県母子父子寡婦福祉資金は、母子家庭や父子家庭、寡婦を対象 に、
経済的な自立と生活の安定を図るために必要な資金を貸し付け る制度です。

災害に直接関係する資金としては「住宅資金」があります。

貸付限度額	150万円。 災害等により必要と認められる場合200万円
対象経費	住宅を建設、購入、補修、保全、改築又は増築するために必要な費用
利率	保証人を立てた場合無利子。立てない場合、年1％
据置期間	貸付後6ヶ月

その他にもたくさん資金が用意されていますが、資金の種類によっ て貸付対象者、
貸付限度額や利子に違いがありますので、詳しくは 下記問い合わせ先にご相談ください。

⑧ 児童扶養手当等の所得制限の特例措置

■制度の内容　児童扶養手当受給者において、震災、風水害、火災その他これらに類 する災害により、受給者又は配偶者若しくは扶養義務者が所有する 住宅、家財又はその他の財産につき被害金額（保険金、損害賠償金等 を除く）がその価格の概ね2分の1以上の損害を受けた場合は、損害 を受けた月から翌年10月までの手当については、所得制限を適用 せず、その全部を支給します。なお、原則は災害が生じた日から14日以内に以下のものを提出す る必要がありますが、特別な事情がある場合等はそれ以降の提出で も構いません。

連絡先　【佐賀市子育て支援部 こども家庭課 子育て給付係 0952-40-7252】

⑨ 住まいの確保・再建のための支援

災害ボランティアの派遣

■制度の内容

災害時には、市内外から多くのボランティアが駆けつけることが想 定されます。被災者の様々なニーズとこれらのボランティアをつなぐため、佐賀 市社会福祉協議会では、佐賀市からの要請を受け協議の上災害ボラ ンティアセンターを設置しますので、被災し支援が必要な方は遠慮 なくご相談ください。災害ボランティアセンターでは、ボランティアの受入れ、ニーズの受 付、ボランティアの派遣に至るまでの以下の業務を行います。(1)災害ボランティアの受付(特定の技能、資格等を要する専門ボ ランティア以外のもの)及び派遣 (2)被災者からのボランティアニーズの把握 (3)ボランティア募集等の情報発信 (4)災害ボランティア活動に必要な物品等の調達 (5)佐賀市災害対策本部との連携による災害情報の収集及び市民 等に対する情報の提供 (6)その他、センターの運営にあたり必要な事項

連絡先 【佐賀市社会福祉協議会 0952-32-6670】

⑩ 土砂等の除去・埋戻し等の復旧作業費用の助成

■制度の内容

宅地に土砂等が流入、又は、宅地から土砂等が流失したとき、佐賀市 から土砂等の除去、または流出土砂の埋め戻しにかかる費用の一部 を助成します。

連絡先 【佐賀市総務部 消防防災課 地域防災係 0952-40-7034】

⑪ 住宅の応急修理(災害救助法)

■制度の内容

災害で住家が被害を受けたが自ら修理する資力がない世帯、又は大 規模な補修を行わなければ居住することが困難である程度に住家が 半壊した世帯に対して、被災した住宅の居室、台所、トイレ等日常生 活に必要な最小限度の部分を、災害救助法に基づき応急的に修理し ます。【応急修理の実施】市が業者に委託して実施【修理限度額】1世帯あたり以下の通り(令和元年 10 月基準)・大規模半壊又は半壊、半焼、流出の世帯:59 万 5 千円以内・一部損壊(損害割合 10%以上 20%未満)の世帯:30 万円以内 ※同じ住宅に2以上の世帯が同居している場合は1世帯とみなされ ます。

連絡先 【佐賀市建設部 建築住宅課 住宅政策係 0952-40-7291】

⑫ 宅地防災工事資金融資

■制度の内容

地方公共団体から、宅地を土砂の流出などによる災害から守るため の工事を行うよう改善勧告又は改善命令を受けた方に対して、のり 面の保護、排水施設の設置、整地、擁壁の設置(旧擁壁の撤去を含む)の工事のための費用を融資します。

連絡先 【独立行政法人住宅金融支援機構 0120−0860−35】

⑬ 教育支援

教科書等の無償給与

■制度の内容

政令で定める程度の災害が発生し、災害救助法が適用された災害が 発生した場合、教科書及び教科書以外の教材（文房具、通学用品等）を補給します。※災害救助法適用があった際、各学校より連絡が行われます。

連絡先 【佐賀市教育部 学事課 学校支援係 0952-40-7359】

小・中学生の就学援助

■制度の内容

学用品費、給食費、医療費、修学旅行費など、学校に係る費用の一 部を援助します。（学年や就学状況により該当しない費目あり）

連絡先 【佐賀市教育部 学事課 学務係　0952-40-7358】

⑭ 県税の減免等

罹災による損害を受け、罹災証明書又は被災届出証明書の発行を受けた場合などは、県税が減免される場合があります。

連絡先 【県税：佐賀県税事務所　0952-30-3161】

⑮ 佐賀市有線テレビ使用料の減免

佐賀市有線テレビ加入者で被災された方の使用料を減免します。
※救助から 2 か月間以内（救助日の属する月及びその翌月のみ）

連絡先 【佐賀市地域振興部 地域政策課 地域政策係 0952-40-7210】

⑯ 国民健康保険税の減免

震災、火災、風水害その他これらに類する災害により、納税義務者又 はその世帯に属する被保険者の所有する住宅又は家財にその価格の 10 分の 3 を超える損害（火災の場合は半焼以上。ただし保険金、損 害賠償金等により補填される金額を除きます。）を受けた場合、国民 健康保険税の減免を受けることができます。

連絡先 【佐賀市保健福祉部 保険年金課 資格賦課係 0952-40-7272】

⑰ 介護保険料・介護サービス利用料の減免

火災や風水害などで著しい損害を受けた場合に、介護保険料の減免や徴 収猶予、
介護サービス利用料の軽減を受けられることがあります。

連絡先 【佐賀中部広域連合 業務課 0952-40-1135】

⑱ 特別児童扶養手当、障害児福祉手当、特別障害者手当の特例措置

特別児童扶養手当、障害児福祉手当、特別障害者手当の受給権（資格） 者で、所得制限により支給が停止されている方のうち、災害により住 宅や家財等に概ね 1/2 以上の損害を受けた方については、申請によ り支給停止を一定期間行わないことができる場合があります。

連絡先 【佐賀市保健福祉部 障がい福祉課 障がい総務係 0952-40-7251】

⑲ 後期高齢者医療保険料及び一部負担金の減免又は支払猶予

後期高齢者医療保険の被保険者又はその属する世帯の世帯主が、震 災、風水害、火災その他これらに類する災害により、住宅、家財又は その他の財産について著しい損害を受けた際、受けた損害の金額（保 険金、損害賠償金等により補てんされるべき金額を除く。）に応じて、 後期高齢者医療保険料及び一部負担金の減額・免除もしくは徴収猶 予を受けられる場合があります。・受けた損害の金額がその住宅又は家財の価格の2割以上3割未満 ⇒ 徴収猶予 ・受けた損害の金額がその住宅又は家財の価格の3割以上 ⇒ 減額又は免除

連絡先 【佐賀市保健福祉部 保険年金課 後期高齢者医療係 0952-40-7274】

5）空き家の事前対策

空き家の事前対策を、住民からの相談に活用してください

① 空き家の特定と現状把握

自治体と協力し、地域内の空き家をリストアップし、構造や老朽化の程度を評価します。
これにより、リスクの高い物件を優先的に対策できます。

■大野城市空き家等対策審議会にて空き家調査報告書を公表　「令和6年度　第19回大野城市空き家対策審議会」

② 管理不十分な相続空き家への対応

相続により所有者が不明確な空き家については、法的手続きを通じて管理者を特定し、適切な管理を促します。

■空き家対策特別措置法
空き家対策特別措置法14条は、特定空家等の状態にまで達した空家等について、その状態を解消させるための手段を規定しています。具体的な流れは、次のとおりです。

（1）「助言」又は「指導」
市町村長は、特定空家等の所有者等に対して、特定空家等についての除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言」又は「指導」することができる。

（2）「勧告」
市町村長は、「助言」又は「指導」をしたにもかかわらず、なおもその状態が改善されない場合には、当該「助言」又は「指導」を受けた者に対して、相当の猶予期限を付けた上で、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを「勧告」することができる。
※後述するとおり、「勧告」の対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地特例の対象から除外されてしまいます。

（3）「命令」
市町村長は、「勧告」を受けた者が正当な理由がなく、「勧告」に従わなかった場合において、特に必要があると認めるときは、当該「勧告」を受けた者に対して、相当の猶予期限を付けた上で、「勧告」に係る措置をとるよう「命令」することができる。
※なお、「命令」に違反した者は、50万円以下の過料が処せられます（16条1項）。

（4）「代執行」
市町村長は、「勧告」に係る措置をとるよう「命令」を受けた者が、この「命令」に従わないときは、行政代執行法の定めるところに従い、自ら「勧告」に係る措置を為し、又は第三者にこれをさせることができる（これを「代執行」といいます。）。
※代執行に要した費用については、後日、市町村長が所有者等から徴収します。

連絡先　【建設課住宅係 0942-85-3600】

「鳥栖市空き家・空き地バンク」の手続きのながれ

ご利用の前に・・・

□鳥栖市は売買及び賃貸に関し仲介は行いません。
そのため、契約等で紛争が生じた場合は、当事者間で解決していただきます。

□宅地建物取引業（不動産会社）による仲介を利用されない場合は、個人間での売買となりますので事前に物件の状態、価格、取得後の法規制等を確認してください。
※不動産取引についてご不明な点は宅地建物取引業者（不動産会社）へお問い合わせください。

①空き家等の所有者等（売主）から鳥栖市へ
空き家等バンクの「登録申し込み」

⇩

②鳥栖市は空き家等の調査を行い、空き家等バンクに登録が
適当と判断した場合、空き家等バンクに登録

⇩

③鳥栖市から「宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会」へ
登録物件について仲介を依頼

④－1　仲介業者が決定した場合
（宅建業者による仲介）

・各協会は鳥栖市に仲介業者を報告
・鳥栖市は利用希望者（買主）から登録物件への問合せがあった場合、仲介業者を紹介

④-2　仲介業者が未決定の場合
（個人間売買）

・鳥栖市は情報紹介・当事者間の連絡調整
・空き家等の所有者（売主）と希望者（買主）の当事者間で交渉・契約

⇩

⑤登録物件の売買等が成立した場合、各協会は鳥栖市へ報告
（個人間売買の場合は登録申請者（売主）から鳥栖市へ報告）

⇩

⑥鳥栖市は空き家等バンクの登録物件の内容を変更

お問い合わせ先：鳥栖市 建設部 建設課 住宅係　電話：0942-85-3600　E-mail：kensetu@city.tosu.lg.jp

6）老朽化建物の耐震改修促進

鳥栖市では耐震改修の補助金が用意されていますので活用してください

耐震診断と改修計画

専門家による耐震診断を実施し、必要な改修箇所を特定します。その後、具体的な改修計画を立て、所有者に提案します。

■耐震診断とは

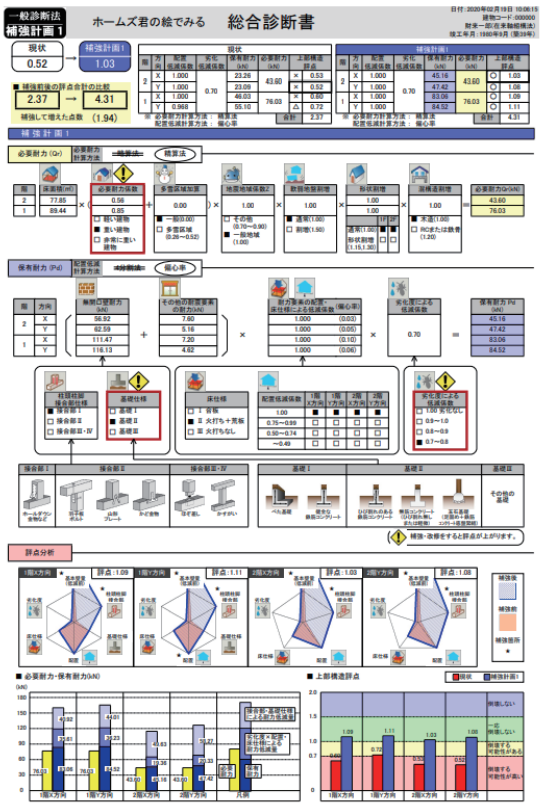
木造戸建て住宅の、壁の位置や屋根の仕様などを調査し、地震に対する安全性について診断を行います。
また必要に応じて耐震補強の方法や費用、大野城市の助成制度についても適切にアドバイスさせていただきます。

耐震調査・診断の流れ

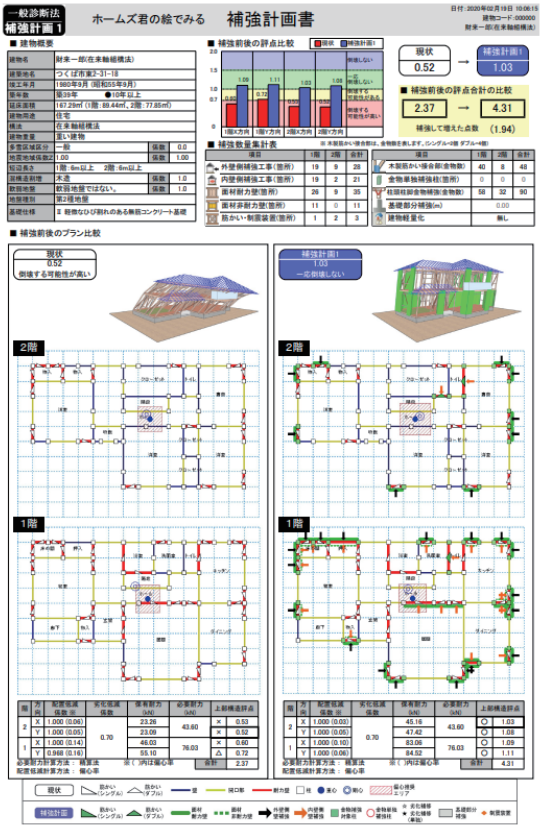
①相談窓口に お電話でお申し込みください ▶ ②折り返し 担当建築士から ご連絡いたします。診断日時を調整ください ▶ ③担当建築士が お伺いして 診断いたします（2時間程度） ▶ ④診断したデータをもとに解析して報告書を作成します ▶ ⑤担当建築士が お伺いして結果を報告いたします

耐震補強計画書

耐震診断補強計画書は、建物の現況調査結果に基づき、必要耐力と保有耐力の比較を行い、補強計画を策定したものです。補強設計図や構造計算書などが含まれ、施工の参考資料となります。



診断書

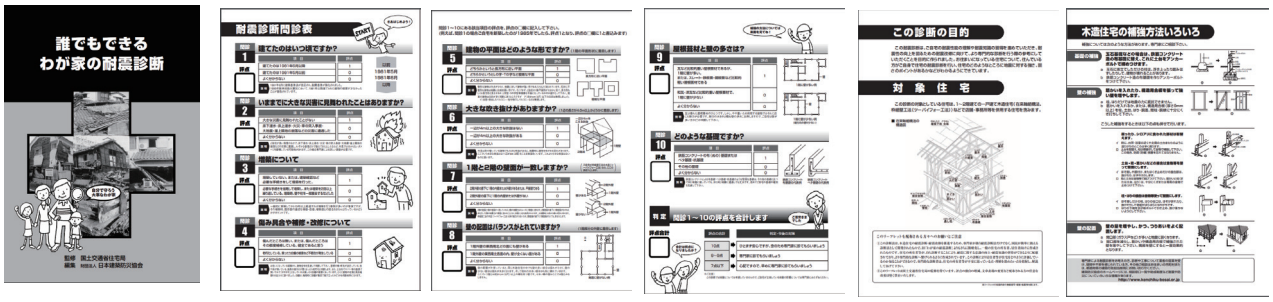


補強計画書

■鳥栖市の耐震化促進の取り組みについて

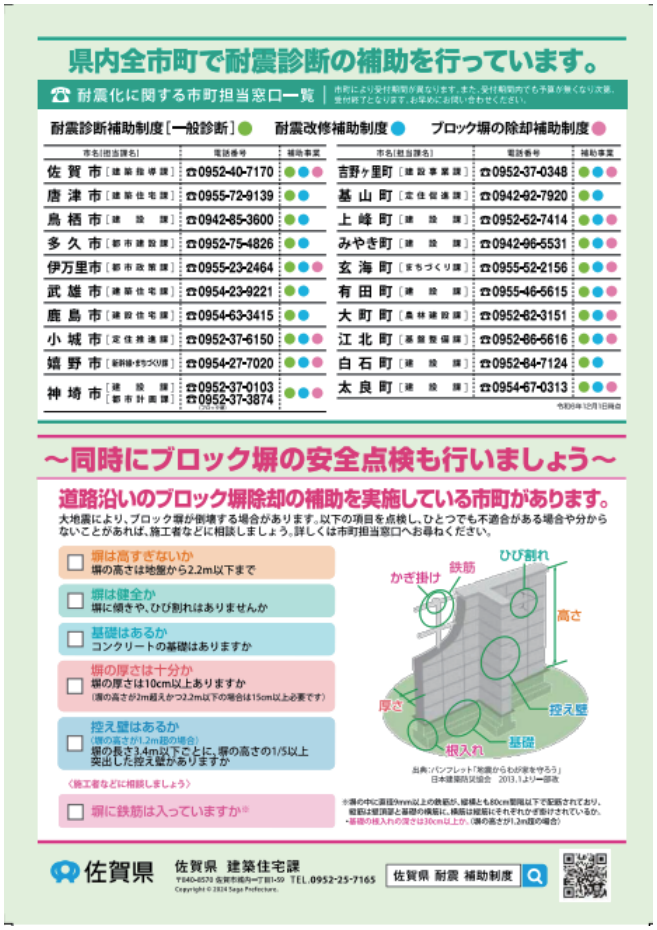
鳥栖市「誰でもできるわが家の耐震診断」

本市では「誰でもできるわが家の耐震診断」を用意しています。ご自分で10問の問いに回答するだけで評価を行えます。またこの資料を活用することで耐震診断についての理解を行って頂けます。



参考資料

・リーフレット「誰でもできるわが家の耐震診断」



7）住民啓発活動

パンフレットやセミナーを通じて、空き家を放置するリスクや適切な管理方法について住民に啓発します。

空き家管理の重要性に関する情報提供

■空き家を放置するリスク

空き家を放置していると固定資産税がかかるほか、定期的に管理をしないと不法投棄や犯罪の温床になってしまいます。さらに、倒壊の危険性がある空き家や周辺に迷惑をかける空き家は固定資産税の負担が増え、最悪の場合強制撤去されてしまう可能性もあります。

治安の悪化：空き家が犯罪や不法侵入の温床になる可能性がある。

火災リスクの増加：老朽化により配線や設備が原因で火災が発生する危険性が高まる。

周辺環境への悪影響：景観の悪化やゴミの不法投棄が周辺地域のイメージ低下を招く。

近隣住民への迷惑：倒壊や屋根瓦の落下、害虫や害獣の発生などで周辺住民に被害を及ぼす可能性がある。

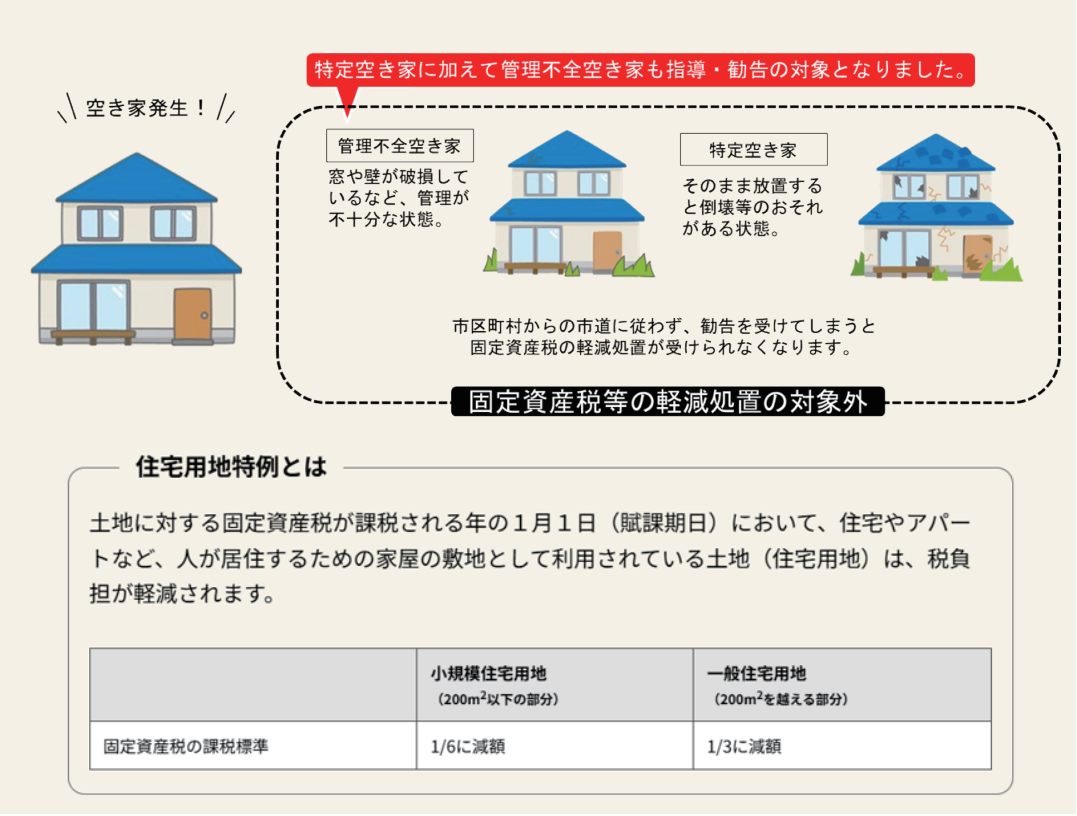
資産価値の低下：適切に管理されていない空き家は、自身の資産価値だけでなく周辺の地価にも影響を与える。

固定資産税の負担増：適切な管理が行われない場合、固定資産税の特例措置が外れ、税負担が増える可能性がある。

法的トラブルの発生：管理不十分による被害が近隣住民に及んだ場合、損害賠償請求を受ける可能性がある。

老朽化による倒壊：建物の劣化が進み、倒壊することで大きな事故や災害を引き起こすリスクがある。

活用機会の損失：賃貸や売却などの活用が遅れ、空き家を有効に活用できないまま放置される。



Ⅰ 具体的な相談員の役割り

phase 2
災害発生時の対応

市民からの相談対応について
相談体制の確立

災害が発生して実際に市民から相談依頼が入った場合の対応について説明しています。
ここでは、業務の流れから災害現地へ向かう場合の心構え、そして相談内容を対策協議会へ報告するための報告書の参考様式まで掲載しております。相談業務の前に必ずお読みください。

1 災害時に発生する現象とリスク
老朽化建物の倒壊リスク

2 危険箇所と避難場所の確認
空き家の影響区域の特定

3 建物安全確認と緊急処置
①建物の安全確認
②建物の応急処置の手順

4 相談対応者リスト 記入欄あり

5 相談方法
①市民より依頼が来たら～相談員業務の流れ
②対策協議会WEB システムでの対応 連絡先あり
③災害発生後、災害現地や避難所などへ向かう場合 連絡先あり
④参考様式／ご相談シート（様式1）・経過シート（様式2） 記入欄あり

6 相談事例集（Q&A）の活用
① 被災地住宅相談
②不動産相談
③法律相談　資料索引

1）災害時に発生する現象とリスク

①災害救助法の適応

風災や震災が発生すると、建物は多大なダメージを受ける可能性があります。そのため、倒壊の危険性を正確に把握し、住民に迅速かつ的確に情報を伝えることが重要です。

老朽化建物の倒壊リスク

強風や地震により、老朽化した空き家が倒壊する危険性があります。事前の補強や解体が必要です。

■倒壊のリスク

建物の特徴

・旧耐震基準（1981年以前）で建てられた住宅は、倒壊リスクが比較的高い
・2000年6月以降の建築確認申請による住宅は、より強化された耐震基準を満たしている

倒壊の兆候

・建物の傾き
・窓やドアの建てつけの悪化
・外壁や基礎部分の亀裂
・床や畳のきしみ
・柱と壁の間の隙間

■耐震補強について

耐震補強は、地震発生時の建物倒壊リスクを大幅に軽減し、住民の安全を確保する重要な対策です。1981年以前に建てられた住宅は特に耐震性が不十分な可能性が高く、補強工事を強くおすすめします。
大野城市では耐震改修の補助金の用意がされています。相談者へお知らせください。

連絡先 【鳥栖市 建設課 0942-85-3600】

■建物解体について

空き家を放置すると、老朽化による倒壊や不審者の侵入など、近隣地域に危険を及ぼす可能性があります。そのため、空き家の解体をご検討ください。
大野城市では、老朽化した危険な空き家の除却工事に対して補助金制度を設けています。
安全で良好な住環境の維持のため、ぜひこの制度をご活用ください。詳細は市の担当課にお問い合わせください。

連絡先 【鳥栖市 建設課 0942-85-3600】

2）危険個所と避難場所の確認

災害が発生した際に、安全を確保するためには、危険箇所と避難場所を事前に確認しておくことを伝えてください。

空き家の被害影響区域の特定

災害時に危険となる空き家の周辺区域を特定し、住民に周知します。

■災害時に危険となる空き家について

空き家に関する相談があった場合、以下の手順で対応することが重要です

①行政との迅速な連携
②門題となる空き家の正確な場所の特定
③住民への安全確保のための注意喚起（近寄らないよう通達）

これらの対応により、二次被害の防止と住民の安全確保を図ることができます。相談員は、このプロセスを十分に理解し、迅速かつ適切な対応ができるよう準備しておく必要があります。また、行政と地域コミュニティとの橋渡し役として、正確な情報伝達と住民の不安軽減に努めることが求められます。

■避難場所について

災害発生時には、避難場所に関する相談が多く寄せられることが予想されます。相談員は、以下の点に留意して対応する必要があります
①相談者の居住地域に応じた避難場所情報の把握
②地域ごとの指定避難所、緊急避難場所の正確な位置と収容人数の理解
③避難経路や避難時の注意事項の熟知

また、被災地域外からの問い合わせにも備え、広域的な避難所情報を把握しておくことが重要です。相談者には、最寄りの避難所だけでなく、複数の選択肢を提示し、状況に応じて適切な避難行動がとれるよう助言してください。さらに、避難所の開設状況や混雑度など、リアルタイムの情報収集と提供にも努めてください。これにより、相談者の安全確保と不安軽減に貢献できます。相談員は、

常に最新の防災情報を入手し、正確かつ迅速な情報提供ができるよう、日頃から準備を怠らないようにしましょう。

※本マニュアルの「災害発生後、災害現地や避難所などへ向かう場合」をご確認ください

3）建物安全確認と緊急処置

災害直後に専門家が建物の安全性を確認し、必要に応じて応急処置を講じます。

①　建物の安全確認

災害時に建築士が建物の安全確認を行うことは、「応急危険度判定」と呼ばれる制度で実施されています。

■応急危険度判定の概要

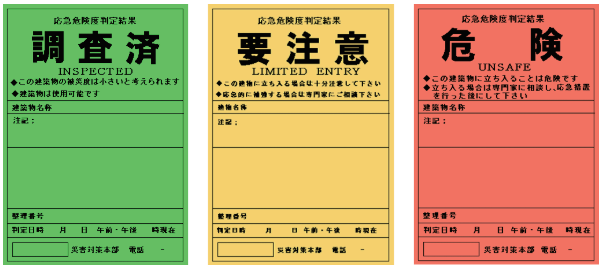
応急危険度判定は、大地震の直後に被災した建物の安全性を応急的に判定する制度です。
この判定は、行政職員や自治体に登録された建築技術者である「応急危険度判定士」によって実施されます。

■応急危険度判定士

応急危険度判定士は、以下の特徴を持っています
・建築士等の有資格者が講習会を受講して認定されます
・都道府県知事が認定登録します
・2人1組で調査を行います
・応急危険度判定士と書かれた腕章およびヘルメットを着用し、登録証も携帯しています

■判定の目的と方法

応急危険度判定の主な目的は、二次災害を防止することです判定は以下のように行われます
・全国統一基準の調査表を用いて、基本的に建物外部から目視で調査し、判定します
・判定結果は、危険（赤）、要注意（黄）、調査済（緑）の3段階に色分けされたステッカーで示されます
・これらのステッカーは、建物の玄関など人目につきやすい場所に掲示されます



以上の3種類のステッカーで建物の危険度を表示します。

日本建築防災協会
参考URL　https://www.kenchiku-bosai.or.jp/assoc/oq-index/

■応急危険度判定の重要性

この判定は、以下の理由で重要です
・住民や通行人が危険な建物を避けることができます
・建物の安全が確認された場合、住民は早期に自宅へ戻ることができます
・避難所の不足を緩和する役割も果たします

応急危険度判定は、地震発生後なるべく迅速に実施され、人命にかかわる被害の拡大を防ぐことを目的としています

② 建物の応急処置の手順

災害時に建築士が建物の安全確認を行うことは、「応急危険度判定」と呼ばれる制度で実施されています。

■住宅の応急修理

お住まいの市区町村に災害救助法が適用された場合、半壊した住宅の居室、台所、トイレなど日常生活に必要不可欠な部分の応急的な修理の支援が受けられます。修理限度額は一世帯当たり59万5千円です。資力のない方が対象ですが、大規模半壊では資力を問いません。

また、令和元年8月28日以降に発生した災害では、一部損壊（損害割合10%以上20%未満）の場合にも、一世帯当たり30万円を限度として支援が受けられます。

この制度を受けるためには災害救助法、罹災証明の発行が必須項目となります。

雨漏りによるブルーシート仮復旧を行う場合、家財の移動等被災住宅を扱う場合は、現状の写真を撮っておきましょう。支援を受ける際や、損害保険を請求する際などに、たいへん役に立ちます。

家の外の写真の撮り方のポイント

・カメラ・スマホなどでなるべく4方向から撮る
・被害状況かるように撮る

家の中の写真の撮り方のポイント

・被災した部屋ごとの全景を撮る
・被害箇所の「寄り」にて撮る
・システムキッチンや洗面台などの住宅設備、家電などの被害状況も撮っておく

政府広報オンライン

参考URL　https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202003/2.html#fourthSection

1）相談対応者リスト

〇正規相談員責任者、副相談員。不在時を想定して3人目くらいまで副代行者を決めておいてください。

会社名	正規相談員氏名
連絡先	携帯電話

会社名	副相談員氏名
連絡先	携帯電話

会社名	副相談員氏名
連絡先	携帯電話

会社名	副相談員氏名
連絡先	携帯電話

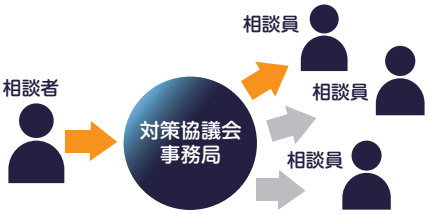
会社名	副相談員氏名
連絡先	携帯電話

2）相談方法

①相談員の業務の流れ

市民の皆様から相談が来たら

1



相談窓口へ届いた相談を
事務局がカテゴリー分けして
相談内容を登録相談員へ割り振る

2

相談者へ連絡をする

3

相談者からヒアリングし
問題を抽出し、解決へサポートする

●相談者と契約に至った場合、契約金の5%を対策協議会へ支払う。

相談員が直接解決出来ない場合は、
相談員（協会等）から他事業者を紹介する

●紹介業者が相談者と契約に至った場合は、紹介業者が契約金の5%を対策協議会へ支払う。また、相談員は紹介事業者に対して、その旨を事前に説明しておく必要がある。

5

1週間以内に『相談シート（※1）』を
対策協議会WEB システム（※2）へ登録

6

半年後を目途に『経過報告シート（※1）』を作成し
対策協議会WEB システムへ登録

※1 相談シートや経過報告シートなどの記録用紙はこのマニュアルに添付のものを印刷してご利用下さい。
必要項目を満たしていれば、他の用紙を利用してもかまいません。

※2 対策協議会WEB システムについては、次のページでご確認ください。

②対策協議会WEBシステムでの対応

■ システムの特徴

1. 災害時の複数相談の同時受付を可能にする
2. 専門家の対応を公開し適正な対応を促進する
3. 情報を集約し傾向を測定する
4. 相談員クレームの問題解決をする
5. 情報伝達の円滑化を実現する

協議会連絡先

一般社団法人
住宅流通促進協議会

事務局　〒816-0931 福岡県大野城市筒井4-1-12
TEL：092-285-1072　FAX：092-558-0244
support@edaiko.com　http://www.ju-kyo.com/

③災害発生後、災害現地や避難所などへ実際に向かう場合

まずは市民の方に寄り添いましょう

1. 主な活動内容

①被災者の住宅支援（住宅の情報提供）
②相談内容は「相談シート（様式1）」に記入し、終了後、速やかにWEB システムに登録。
③その後の対応は、前のページの「2）.相談員の業務の流れ」の3以降に準じます。

2. 服装などについて

①ガムテープなどに油性ペンで「住宅相談員」と記入し、背中や胸元、肩など目立つ場所に貼ってください。会場は多くの方で混雑しています。誰がどんな支援ができるか明確にするため、わかりやすさを考えた対応をお願いします。
会社独自のネームプレートなどをお持ちの場合は、そちらで代用されてもかまいません。

②会場はエアコンなどの設備がない場合がありますので、動きやすさや快適さを優先した服装をお願いします。（夏：送風機付ベスト、冬：ダウンジャケット、長靴など）

3. 注意事項

①食事や飲み物は提供されませんので、原則としてご自身でご準備ください。
②衛生管理のため、アルコール消毒液、マスク、ゴーグルなどをご準備ください。
③被災者の心情に配慮し、長時間の説明、難しい内容は避けてください。
④車両にはガソリンを満タンに入れて会場へ向かってください。
⑤住宅以外の相談に関しては、災害発生時に設置された、市の担当者のもとへご案内してください。
⑥被災地で緊急の連絡が必要な場合は、092-285-1072（電話番号）までご連絡ください。
⑦安全確認のため、被災地に入った時と、被災地を出て帰宅した際にsupport@edaiko.comまでメール連絡をお願いします。

④参考様式

相談シート（様式1）

ご住所	〒		
お名前	フリガナ		
電話		メール アドレス	

家の状況

ご相談内容

ご相談日	年　月　日	担当	

事業者名　〒

TEL　FAX

経過報告シート（様式2）

ご住所	〒		
お名前	フリガナ		
電話		メール アドレス	

家の状況

ご相談内容

経過報告 シート記入日	年　月　日	担当	
事業者名		〒 TEL	FAX

他別紙資料あり

対策協議会で、相談事例集を別紙資料として用意しております。
この質問回答例を活用して助言や情報提供の際の参考にご活用ください。

3）相談事例集の活用

① 被災地住宅相談のQ&A

○応急危険度判定について　1～18
○被災住宅の応急修理制度について　19～25
○建物被害について　26～38
○地盤・基礎について　39～42
○り災証明・給付金について　43～45
○融資関係・補助金関係について　46～49
○補修工事・事業者関係について　50～58
○外回り・周辺関係について　59～62
○工事・建築・修理について　63～66
○架空請求、不審な勧誘等について　67～70
○火災保険(地震保険)について　71
○集合住宅・アパート特有の問題について　72～74
○仮設住宅・住宅斡旋関係について　75～78
○その他について　79～82

② 不動産のQ&A

○不動産賃貸について　1～15
○借家関係　16～36
○借地関係　37～42
○罹災都市借地借家臨時処理法（罹災都市法）　43～68
○隣接物の倒壊・崩落関係　69～81
○建物の工事・建築・修理など　82～83

③ 法律のQ&A　基礎支援金・加算支援金共通

○損害賠償、契約等　1～20
○不動産（借地借家含む）　21～48
○第3 身分法（総則の失踪宣告等を含む）　49～63
○ローン・預金・自己破産　64～120
○保険　121～134
○第8 行政　135～159
○第9 税金・社会保険　160

Ⅰ 具体的な相談員の役割り

phase 3
復興に向けた支援

災害復興支援について

被災した住まいや被災者の再建に向けてどんな支援が紹介できるのかを内閣府や大野城市の資料から一部抜粋してご紹介しています。被災した相談者の住まいの再建に向けて、問題可決やサポート、提案する際の参考として参考にお役立てください。

1 被災者の住まいの確保に関する情報提供

2 被災住宅の再建に活用できる制度 連絡先あり

3 復興に向けての大野城市の取り組み

4 復興に向けての内閣府の取り組み

5 復旧工事に向けた準備 被災空き家の現状評価

6 補助金申請と資料 補助金申請に必要な書類一覧

7 空き家の流通促進策 被災後の空き家利活用プラン

◎この内容は、「内閣府被災者の住まいに関する相談・情報提供マニュアル」のP3より一部抜粋しています。

1）被災者の住まいの確保に関する情報提供

相談・情報提供の役割

■ ニーズの把握　相談の心がまえ

災害により、自宅に住めなくなった人は、避難所や避難所以外の公的・民間施設、知人宅などに一時的に身を寄せることとなります。相談員は、自宅に住めなくなった人（被災者）の置かれている状況、住まいの確保に関するニーズを正確に、かつ網羅的に把握する必要があります。

自宅が被害を受けていない人でも、例えば、就業先が被災して仕事を失い、収入がなくなって家賃が払えないので、住まいを探したいというニーズも考えられます。この場合、自宅が被災していないので罹災証明書がもらえず、応急仮設住宅にも入居できないのですが、災害に伴って自宅に住めなくなったという深刻な状況は、自宅が被災した方と同様です。

また、ニーズ把握は、一度だけ実施すればよいというものではなく、例えば、自治体が応急仮設住宅の需要を把握するタイミングや、被災者が次の住まいに関して考えるタイミング等において、適宜実施することが求められます。なお、3章では、発災後の時期に分けて、情報提供の進め方を記載しています。

被災者の相談目的・ ニーズの把握に関する基本的な対応

相談員の役割		基本的な対応
相談目的・ ニーズの把握	ヒアリング	○被災者の立場になり、誠意をもって対応すること。 ○被災者が抱えている問題や要望を確認すること。 ○被災状況と住まいの権利関係及び住まいの被災程度（罹災証明においても必要な情報となります）を把握すること。 ○被災者の家族構成や健康状態を的確に把握すること。
	条件整理	○希望する住まいの条件（必要な広さや間取り、選択可能な居住範囲）を抽出・整理すること。
	被災者の 決断の支援	○原則として被災者自らが決断するように話を進めること。
	個人情報と その取扱い	○知り得た個人情報の秘密保持を厳守すること。
災害時に特有の留意点		○被災者の住まいの確保に係る資力や、就業状況など今後の生活再建面での不安を確認すること。 ○相談に来た被災者と同居および生計を共にする家族全員の状況についても的確に把握すること。 ○被災前の自宅や、被災後の仮住まいを含むこれまでの住まいの経緯を確認すること。

◎この内容は、「内閣府被災者の住まいに関する相談・情報提供マニュアル」のP4より一部抜粋しています。

相談員の役割	基本的な対応
	○被災地では、従前居住地に近い仮住まいの選択肢は限られると予想されるため、全てのニーズに応えられない可能性がある。 後の恒久的な住まいの確保のビジョンも踏まえて、ニーズの優先順位について相談者と十分に話を進めること。 例えば、「子どもが今まで通り学校に歩いて通える範囲内で、応急建設住宅に入居したい」といったニーズに対し条件に合致する応急建設住宅がない場合に、前者のニーズを優先して別の仮住まい（応急借上げ住宅や自費負担による民間賃貸住宅への入居）を探すなど。、 ○平常時の住まいの確保と異なり、時間的制約（被災者の健康状態による仮住まいでの生活の限界や退去時期等）があることを考慮し、被災者の希望を実現するために適切な決断が求められるタイミングで的確なアドバイスを行うこと。 ○広域避難等、従前の居住地とは異なる地域で仮住まいをしている被災者については、中長期的な希望を把握し、従前の居住地（避難元）の行政機関との情報共有が不可欠である。

被災時の住まいの確保にあたっては、被災者の不安材料を正確に把握し、できるだけ早期に、安定かつ自立した生活を再開できるよう支援するため、以下について特に留意が必要です。

■ 住まいの確保に関する情報提供

災害で自宅を失った場合、避難所から応急仮設住宅（応急建設住宅（建設仮設）、応急借上げ住宅）に入るという住まいの確保策がイメージされやすく、支援側（行政）も生活や住まいの再建のための被災者の復興拠点となる応急仮設住宅の確保を一つの目標として行動しがちです。しかし、応急仮設住宅に入居するのは被災者の一部に過ぎません。また応急仮設住宅はあくまでも「仮住まい」であり、その後、被災者が住まいを確保して安定かつ自立した生活を再開するための通過点であることに留意する必要があります。

被災者が、どのような住まいの選択をするかは被災者自身が決断する必要があるため、まずは被災状況に応じた住まいの確保策の全体像を理解してもらうことが必要です。

その上で、仮の住まいから恒久的な住まいを早く確保できるように、多様な住まいの選択肢の中から、被災者個々の事情を踏まえた住まいの情報提供を行います。

◎この内容は、「内閣府被災者の住まいに関する相談・情報提供マニュアル」のP5-6より一部抜粋しています。

基本的な住まいの情報提供内容

相談員の役割		基本的な情報提供内容
住まいの情報提供及び整理	応急仮設住宅（応急建設住宅、応急借上げ住宅）	○応急仮設住宅の場所、広さ・間取り、応急仮設住宅の入居条件、入居期間等の基本的な情報 ○応急借上げ住宅の費用負担（自己負担（光熱水費、共益費等）が生じること等） ○応急建設住宅の立地場所（市街地は希望者が多いこと、郊外は自家用車等がないと不便であること等）
	公営住宅の一時使用	○公営住宅の情報（場所、広さ・間取り等） ○入居に係る情報（入居条件、入居期間、自己負担等）
	住宅や生活の再建のための支援制度、施策	○住宅再建資金の融資制度、融資対象となる住宅等 ○被災者の住宅や生活の再建のための支援制度、施策の情報 ○自治体独自の支援制度、施策の情報
	災害公営住宅	○災害公営住宅の情報（場所、広さ・間取り等） ○入居に係る情報（入居条件、入居時期、自己負担等）
	自宅再建	○災害救助法に基づく住宅の応急修理の対象範囲 ○自宅再建（新築・改修）や購入（新築・中古）に係る補助の範囲（地方公共団体が補助制度を持っている場合） ○復興まちづくりの計画と各種建築制限（都市計画の内容等）

被災者の状況は多様であり、専門的・個別的な相談内容やニーズが寄せられるケースがあります。

相談の内容によっては、相談時にすぐ結論を出さず、関連部局や関係機関間で協議する、専門的な組織へ相談事項を引き継ぐ等、柔軟な相談・情報提供を心がけましょう。

そのためには、個人情報の保護に十分留意しつつ、関連部局や関係機関間での情報共有が不可欠です。

災害時に想定される専門的・個別的な　相談内容
○介護等のケアが付いた共同住宅（シェアハウス、コミュニティハウス（長屋）型）に入居したい。 ○地区全体で同じ応急建設住宅（建設仮設）に入居したい。 ○足が悪いため、仮住まいの場所は1階が良い。

■ 被災者の自立を促すための後押し

被災者は、災害によって財産の多くを失っていることが予想され、行政の支援を必要とします。

しかし、いずれは発災前と同様に自立した生活を再開することが求められることから、応急仮設住宅等の仮住まいを確保する一方で、過度の依存心の高まりに注意して、住まいや生活の自立再建を後押しすることが重要です。

◎この内容は、「公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住まいるダイヤル」の資料より抜粋しています。

2）被災住宅の再建に活用できる制度

被災住宅の補修に合わせて耐震化　省エネ化しませんか？

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 被災地の補修に活用できる制度

■ 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

■ 耐震 住宅の耐震診断補助

■ 省エネ 地域型住宅グリーン化事業

■ 耐震 省エネ その他 長期優良住宅化リフォーム推進事業

■ 耐震 省エネ その他 リフォーム税制

③ ①②のいずれの工事にも活用できる制度

■ 耐震 省エネ その他 災害復興住宅融資　一部損壊 以上

■ 耐震 省エネ その他 被災者生活再建支援金　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。

◎この内容は、「公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住まいるダイヤル」の資料より抜粋しています。

① 被災地の補修に活用できる制度

■ 応急修理 一定の一部損壊 以上

支援対象：居室・台所・トイレ等の日常生活に必要な応急的修理

支援内容：大規模半壊又は半壊の世帯　：59.5万円以内
一部損壊（損害割合が10%以上20%未満）の世帯：30万円以内
※被害の程度は罹災証明書でご確認ください。

申 請 先：お住まいの市区町村

② 耐震化・省エネ化に活用できる制度

■ 耐震 住宅の耐震診断補助

支援対象：昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅等

支援内容：住宅の耐震化を促進するため、市町と協力して、
耐震診断費用及び耐震改修費用へ支援しています

連絡先 【鳥栖市 建設課 0942-85-3600】

■ 省エネ 地域型住宅グリーン化事業

支援対象：省エネ改修

支援内容：50万円

相 談 先：地域型住宅グリーン化事業評価事務局
【 03-3560-2886 】

URL　https://chiiki-grn.kennetserve.jp/（参加工務店の検索ができます。）

事業者検索へ

留 意 点：当事業に参加している工務店による申請が必要。

■ 耐震 省エネ その他 長期優良住宅化リフォーム推進事業

支援対象：耐震改修、劣化対策改修、省エネ改修 等

支援内容：100万円（補助率1/3）など

申 請 先：長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室

URL　http://www.choki-r-shien.com/h31/index.html

事業者検索へ

留 意 点：事業者による申請が必要。

［事業者検索サイトのURL］
https://choki-reform2.jp/H31APR/publish/

■ 耐震 省エネ その他 リフォーム税制

支援対象：耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修 等

支援内容：所得税　工事内容に応じて5万円～60万円程度を控除
固定資産税　工事内容に応じて工事翌年に1/3～2/3を減額

申 請 先：所得税　お住まいの地域の税務署
固定資産税　お住まいの市区町村

「公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住まいるダイヤル」の資料より抜粋

◎この内容は、「公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住まいるダイヤル」の資料より抜粋しています。

③ ①②のいずれの工事にも活用できる制度

■ 耐震 省エネ その他 災害復興住宅融資 一部損壊 以上

支援対象：被災した（罹災証明書の交付を受けた）住宅の改修工事
※申請時に罹災証明書が必要となります。

支援内容：低利融資（基本融資額740万円※）※整地資金又は引方移転資金の上乗せが可能

申 請 先：住宅金融支援機構【 0120-086-353 】（通話無料）
URL https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/saigai_hosyu/index.html

■ 耐震 省エネ その他 被災者生活再建支援金 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

支援対象：住宅が全壊または大規模半壊した世帯等
※１つの市区町村において住居が10世帯以上全壊するなど一定以上の被害をもたらした自然災害に限る。
※申請時に罹災証明書が必要となります。

支援内容：基礎支援金（全壊：100万円、大規模半壊：50万円 等）
加算支援金（建設・購入：200万円、補修：100万円、賃借※：50万円）
※公営住宅を除く。

申 請 先：（被災当時に）お住まいの市区町村

上記のほか、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。

住まい再建事業者検索サイト

国土交通省の「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の登録団体や、住宅関係団体に所属しているリフォーム事業者等を一元的に検索できるサイトです。

※「3. 地域型住宅グリーン化事業」や「4. 長期優良住宅化リフォーム推進事業」の対象事業者の検索は、p.2に掲載のHPからお願いいたします。

URL：https://sumai-saiken.jp/

住まい再建事業者検索サイト

総合お問い合わせ先

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住まいるダイヤル 0570－016－100（ナビダイヤル）

◎この内容は、「大野城市地域防災計画」の第12節 住宅対策　応急P70より抜粋しています。

3）復興に向けての鳥栖市の取り組み

被災者生活再建支援制度

災害により住宅が全壊するなど、生活基盤に著しい被害を受けた世帯に対して支援金（最大300万円）が支給されるものです。支給額は下記の「基礎支援金」「加算支援金」の合計額となります。（単身世帯の場合は金額がそれぞれ3/4となります。）

住宅の被害程度に応じて支給される支援金（基礎支援金）

	全壊等	大規模半壊
支給額	100万円	50万円

住宅の再建方法に応じて支給される支援金（加算支援金）

	建築・購入	補修	賃借（公営住宅除く）
支給額	200万円	100万円	50万円

空き家・空き地バンクについて

空き家・空き地バンク制度とは、市内にある空家等の売買や賃貸借を希望する所有者等に、所有物件を登録していただき、市内への移住・定住等を目的として空家等の利用を考えている方に、その情報をインターネット上等でご紹介する制度です。所有物件の登録は無料でできますが、登録には申し込みが必要となります（審査があります）。空き家・空き地バンクに登録されている物件を利用する方についても登録が必要です。また、空き家・空き地バンクでの物件利用を検討されている方については、物件の利用希望情報の登録や情報配信も行っています。空家等の所有者等で売却や賃貸をお考えの方、空家等の利用をお考えの方がいらっしゃいましたら、お気軽にお問い合わせください。

◎この内容は、「内閣府被災者の住まいに関する相談・情報提供マニュアル」のP18より一部抜粋しています。

4）復興に向けての内閣府の取り組み

被災者の自力による住まいの確保

仮住まいの支援は、住宅を再建・確保できるまでの応急的・一時的なものです。相談員は、被災者が住まいの再建・確保を主体的に進められるよう、活用可能な制度を把握し、相談・情報提供を行います。

自力による住まいの確保にあたっては、自宅の修理や新築・中古住宅の購入、新規の賃貸住宅の確保等において自己負担が伴うため、資金確保が住まいの確保の方針を決めるうえで重要な要素となります。このため、被災者の資力や災害への備えとしての保険・共済による資金確保とともに、行政による各種支援（被災生活再建支援金等）の活用が有効であり、これらの支援に関する相談・情報提供が非常に重要となります。被災者生活再建支援法が適用される規模の災害の場合、住宅が全壊・大規模半壊した被災者が自宅を再建あるいは新規に購入すると、被害程度及び再建方法によって、最大で300万円の支援金が支給されます。

また、応急仮設住宅を利用せず、必要最低限の修理を行った上で自宅に戻る場合には、災害救助法に基づく住宅の応急修理制度が利用可能な場合があります。

（住宅の応急修理制度の概要）

ア 対象となる者

・原則、半壊又は大規模半壊の被害を受けたこと

・修理した住宅での生活が可能となると見込まれること

※住家が半壊又は大規模半壊の証明として「罹災証明書」が必要です。

※大規模半壊以上の場合には所得要件はありませんが、半壊の場合は年齢に応じた所得要件を満たす必要があります。

※応急仮設住宅に入居していないことが条件となります。

イ 住宅の応急修理の範及び基準額囲

・住宅の応急修理の対象範囲は、屋根、壁、床等、日常生活に必要不可欠な部分であって、より緊急を要する部分から実施することとされています。

・1世帯当たり56万7千円以内（平成27年度基準）で、契約は自治体が行うことが必要です。（基準額を超える修理費用は本人負担となります。）

ウ 応急修理の期間

・応急修理の期間は災害発生の日から1月以内とされています。（1月の期間内に修理を完了することができない場合は、事前に内閣総理大臣と協議し、必要最小限度の期間を延長することができます。）

※東日本大震災（平成23年3月11日発災）では、宮城県で平成24年1月31日まで、仙台市は平成24年3月31日受付分まで認められました。

なお、被災者生活再建支援法や災害救助法の応急修理以外にも、地方公共団体独自の制度で支援が受けられる事があります。

5）復旧工事に向けた準備

被害を受けた空き家の状況を専門家が調査し、必要な修繕箇所を特定します。修繕が困難な場合は、解体や再利用計画を立案します。

被災空き家の現状評価

このマニュアルに従って対応することで、被災した空き家の状況を適切に評価し、所有者に最適な対応策を提案することができます。安全性の確保と適切な利活用の両立を目指し、専門家として責任ある助言を行うことが重要です。

1.初期対応
- ・被災者からの相談を受け付け、空き家の所在地や被害状況の概要を聴取する
- ・調査の日程を調整し、所有者の立ち会いを依頼する

2.現地調査

外観調査
- ・建物全体の傾斜や沈下の有無を確認
- ・屋根の損傷（瓦のズレ、割れ）を調査
- ・壁の剥離、ひび割れ、浮きを点検
- ・礎の亀裂、剥離、移動を確認
- ・外構（塀・擁壁・門扉）の損傷や傾斜を調査

内部調査
- ・床や柱の傾斜を測定
- ・壁や天井のひび割れ、剥落を確認
- ・建具の開閉状態を調査
- ・設備機器の損傷や機能低下を点検

既存住宅状況調査報告書

3.被害状況の評価
- ・調査結果を「被災度区分判定基準」に基づいて評価
- ・建物の残存耐震性能を判定
- ・二次災害の危険性を評価

4.対応方針の決定

軽微な被害の場合
- ・必要な修繕箇所を特定し、修繕計画を立案
- ・概算修繕費用を算出

重度の被害の場合
- ・建物の継続使用の可否を判断
- ・解体の必要性を検討
- ・再利用計画の可能性を探る

5.所有者への報告と助言
- ・調査結果と被害状況の詳細を説明
- ・対応方針（修繕、解体、再利用）を提案
- ・必要な手続きや支援制度について情報提供

6.フォローアップ
- ・修繕工事の場合、適切な業者の紹介や見積もりの妥当性確認を行う
- ・解体の場合、手続きの支援や解体業者の紹介を行う
- ・再利用計画の場合、関係機関との調整や計画立案の支援を行う

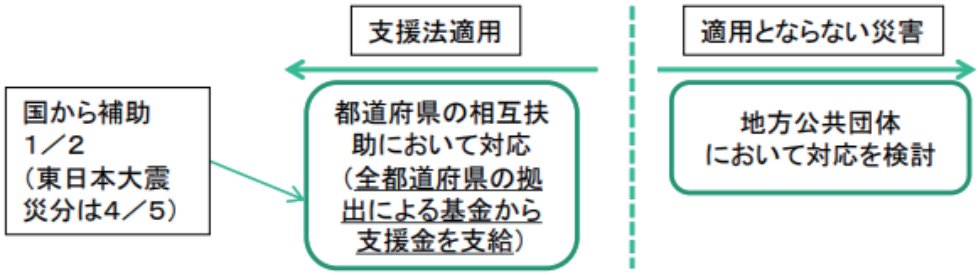
6）補助金申請と資料作成

所有者が補助金を申請する際に必要な書類（被害写真、診断結果、工事見積書など）を具体的にリストアップし、提供します。

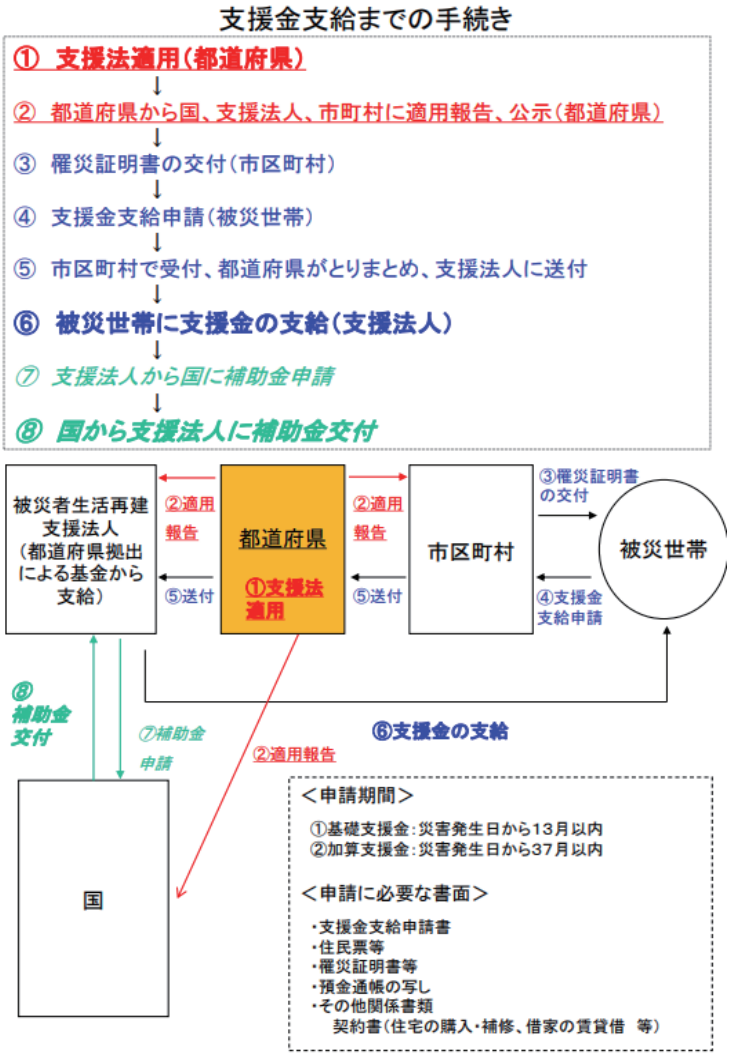
補助金申請に必要な書類一覧

1.被災者生活再建支援制度の概要

・自然災害によりその生活基盤に著しい被害を受けた者に対し、都道府県が 相互扶助の観点から拠出した基金を活用して被災者生活再建支援金を支給 することにより、その生活の再建を支援し、もって住民の生活の安定と被災地 の速やかな復興に資することを目的とする。



2.支援金支給までの手続き



「内閣府防災情報　被災者生活再建支援制度の概要」の資料抜粋

3.必要書類

・支援金支給申請書
・住民票等
・罹災証明書
・預金通帳の写し
・その他関係書類（住宅の購入・補修見積もり・被害写真等）

支援金支給申請書

Ⅲ　被災世帯の現在の住所等を記入して下さい。（集合住宅の場合は、物件名、部屋番号まで正確に記入）

現在の住所	□被災住所と同じ　〒
電話番号	（　　　）

Ⅳ（１）申請する基礎支援金について該当する金額を○で囲み、申請額を記入して下さい。
（初めて申請される方は必ず記入してください。2回目以降は、特に必要がない限り空欄のままで結構です。
なお、中規模半壊で初めて申請される場合には、（２）に記入してください。）

区分	今回申請(A) 複数世帯	今回申請(A) 単数世帯	受給済(B) 複数世帯	受給済(B) 単数世帯
全壊	100 万円	75 万円		
半壊解体	100 万円	75 万円		
敷地被害解体	100 万円	75 万円		
長期避難	100 万円	75 万円		
大規模半壊	50 万円	37.5 万円	50 万円	37.5 万円

半壊解体・敷地被害解体の場合はその理由：

申請額(A−B)：　　万円

（２）申請する加算支援金について該当する金額を○で囲み、申請額を記入して下さい。

区分		今回申請(C) 複数世帯	今回申請(C) 単数世帯	受給済(D) 複数世帯	受給済(D) 単数世帯
建設・購入		200 万円	150 万円		
補修		100 万円	75 万円		
賃借 ※公営住宅入居者除く		50 万円	37.5 万円	50 万円	37.5 万円
中規模半壊	建設・購入	100 万円	75 万円	100 万円	75 万円
	補修	50 万円	37.5 万円	50 万円	37.5 万円
	賃借 ※公営住宅入居者除く	25 万円	18.75 万円	25 万円	18.75 万円

申請額(C−D)：　　万円

注）それぞれの支援金について、複数の「区分」に該当する場合は、それらのうちの高い方の額が最終的な支給額になります。既に受給した支援金がある場合は受給済額との差額を「申請額」の欄に記入してください。

市区町村記入欄

添付書類確認欄

罹災証明書	住民票	預金通帳の写し	解体証明書	敷地被害証明書	[illegible]	契約書の写し	その他

備考欄
その他添付書類・申し送り事項等
市区町村
個人番号本人確認欄
※罹災証明書における被害の程度が変更となった場合は□に✔及びカッコへ変更経過を記入
□　（【変更前】　　　→【変更後】　　　）
＊この場合、都道府県センターで事実関係を確認後に、支給決定を行います。
担当部署　　　担当者名

災害名［市区町村記入欄］
都道府県センター受付欄
別紙様式第７号
被災者生活再建支援金支給申請書

【同意事項】罹災証明書の被害程度が変更された場合、既に出されていた支給決定が取消又は変更されることに伴う措置を承認します。

被災者生活再建支援法人　　　申請日　令和　年　月　日
公益財団法人都道府県センター理事長　殿
上記【同意事項】に同意の上、被災者生活再建支援金の支給を申請します。
※楷書で丁寧に記入してください。　　　申請者氏名

申請回数〔支給番号〕	
初回	2回目以降（　　）

世帯主以外の方が申請する場合はその理由及び世帯主との関係：

Ⅰ　被災時の世帯の状況について記入して下さい。
①被災時の世帯主情報

ふりがな / 氏名	生年月日	性別
	大・昭 平・令　年　月　日	男　女
世帯主個人番号		

②被災した住宅の住所（被災住所：集合住宅の場合は、物件名、部屋番号まで正確に記入）
〒

③被災時の世帯員情報（初回申請は必ず記入、2回目以降申請は記入不要）７人以上の場合は備考欄へ記入して下さい。

	ふりがな	生年月日		ふりがな	生年月日
1		大・昭 平・令　年　月　日	4		大・昭 平・令　年　月　日
2		大・昭 平・令　年　月　日	5		大・昭 平・令　年　月　日
3		大・昭 平・令　年　月　日	6		大・昭 平・令　年　月　日

※世帯員とは、世帯主と住宅及び生計を１つにする世帯主以外の方をいいます。

Ⅱ　被災時世帯主の支援金の振込先口座を記入して下さい。
□事前登録済の公金受取口座を利用する

金融機関名	支店名等	種別	口座番号
		普通	
ゆうちょ銀行　記号		番号	
口座名義（カナ）			

口座名義が世帯主と異なる場合（被災時同一世帯員に限る）はその理由を記入してください。（前回と同じ名義の場合は記入不要）
また、世帯主以外の同一世帯員が公金受取口座を利用する場合は口座名義人個人番号を記入してください。

理由	
口座名義人個人番号	

り災（届出）証明申請書

様式第１号　　　受付番号

り災（届出）証明申請書

※窓口では、あなた自身の本人確認書類とともにご提示ください。
（あて先）福岡市　　区長　　　申請日　年　月　日

申請者（窓口に来られた方）	住所	【電話】
	フリガナ 氏名	被災者との関係（　　）※本人、同居の親族以外の方は委任状が必要です
被災者（証明を受ける方）	住所	【電話】
	フリガナ 氏名	

被災世帯の構成員	氏名	続柄	氏名	続柄

被災場所	福岡市　区（アパート等名称）※被災者住所と同じ場合は記載不要です
被災家屋等	□ 家屋（□住家（□持家／□借家）、□事務所、□店舗、□その他　　） □ 家屋以外
家屋と被災者との関係	□ 居住者 □ 所有者等　（□ 所有者　□ 管理者　□ 賃借人　□ 使用者）
被災原因	年　月　日の （例）令和○○年○○月○○日の台風第○○号の大雨
被災内容	
証明必要数	通　提出先　　使用目的
備考	・この証明は、民事上の権利義務関係に効力を有するものではありません。 ・現地調査を行う等、り災証明の交付までには日数がかかります。り災証明に係る申請を受け付けたことの証明が必要な場合は、窓口に伝えてください。

自己判定方式への同意 ※家屋の場合	□ 自己判定方式に同意します。 家屋の被害の程度が明らかに軽微であり、「準半壊に至らない（一部損壊）」という被害程度に同意できる場合は、実地調査を行わず、自己判定方式（写真による判定）を行います。
情報利用に関する同意 ※家屋の場合	□ 情報利用に関して同意します。 家屋の被害程度について、今後の被災者支援策のために庁内から求められた場合、関係部署に情報を提供してもよい場合はチェックをお願いします。 （情報を提供することで、り災証明書の提出が不要になる場合があります）

記入上の留意点

1　証明書には、り災証明書とり災届出証明書の２種類があります。
　り災証明書は、災害により被害を受けた家屋（住家、事務所、店舗等）について「被害の程度」を証明する書面です。なお、門扉、塀、カーポート等、家屋でない構造物、付帯設備は証明の対象外となります。
　り災届出証明書は、災害により家屋以外の不動産又は動産（家財や自動車など）に被害を生じた旨の届出がなされたこと及び家屋に係るり災証明の申請を受け付けたことを証明する書面です。

2　申請者は、申請時に本人であることが確認できるものを提示してください。

3　代理人の場合は、委任状を提出し、申請時に代理人本人であることが確認できるものを提示してください。
　ただし、代理人が申請者の同居の親族である場合（パートナーシップ宣誓書受領証の交付を受けた者を含む）は、委任状は不要です。

4　「被災場所」欄には、被害のあった建物の住所（登記の地番ではありません。）を記入してください。また、アパートなどの建物名称等も記入してください。

5　「被災家屋等」欄は、該当する項目にチェックをしてください。
　家屋以外の不動産及び動産の場合は、り災物件を具体的に記入してください。

6　「（家屋の場合）被災者との関係」欄は、該当する項目にチェックをしてください。

7　「被災原因」欄には、り災又はり災したと思われる日付及び理由について、次の例示のように記入してください。
　なお、火災及び雷に起因するものは、対象外となります。
　例１　「令和○○年○○月○○日に発生した地震」
　例２　「令和○○年○○月○○日の台風第○○号の大雨」

8　「被災内容」欄には、被災した内容をできる限り詳細かつ具体的に記入してください。
　例１　「大雨により○○丁目一帯が浸水し、床上○○cm浸水した。」
　例２　「地震により住宅の１階部分がつぶれて使用不能になった。」
　なお、住家の場合には、母屋を中心に記入してください。

9　「証明必要数」欄には、り災（届出）証明書の必要枚（通）数を記入してください。

10　「提出先」欄には、り災（届出）証明書の提出先名称等を記入してください。

11　「使用目的」欄には、り災（届出）証明書を使用する目的（公的支援、税の減免など）を記入してください。

「内閣府防災情報　被災者生活再建支援制度の概要」の資料抜粋

その他関係書類（住宅の補修見積もり・被害写真等　）

住宅の補修見積もり

様式第３号

住宅応急修理見積書

見積金額（応急修理分）：　　（施工被災者負担分）

工事名称	対象（※1）	数量	単価	金額	備考
小　計					
（５％消費税）					
応急修理分　300,000円又は300,000円を超える場合は、300,000円又は300,000円					（※2）
現況事業負担分　（自己・一応急修理分）					

※1　対象欄には、住宅応急修理の対象となる工事について「○」を、対象とならない工事について「×」を記入すること
※2　「小計額から10万円を超える場合は全工事について応急応急事負担分に決まること

上記のとおり見積もり致します。（施工業者記入）
令和元年　月　日

住　所
商号名　　印
代表者名

上記の見積もりを確認しました。（修理申込者記入）
令和元年　月　日

住　所
氏　名　　印
（自筆が難しい場合は押印省略可）

（市町村記入欄）

市町村名	受付番号	受付担当者名

工事写真添付書

工事写真（施工前）

＊申込時

工事写真（施工中）

工事写真（施工後）

り災（届出）証明申請書

工　事　完　了　報　告　書様式第６号

令和　年　月　日

工　事　完　了　報　告　書

矢吹町長　様

登録番号
指定業者名　　印

次の被災者住宅について、別添応急修理見積書（写）のとおり応急修理を完了したので、報告します。

1　被災者住所・氏名
住所

氏名

2　対象住宅所在地

3　受付番号

4　完了年月日　　令和　　年　　月　　日

【添付書類】
・修理見積書（写）
・修理に係る全ての部分の写真（施工前、施工中、施工後）

応急修理の完了を確認しました。（住宅応急修理申込者記入）
令和　　年　　月　　日
住　所
氏　名　　印

※記載資料は別途用意しています。

7）被災後の空き家利活用プラン

災害後に活用可能な空き家のリノベーションや再販計画を提案し、地域内での流通を促進します。

空き家のリノベーション

空き家を放置すると倒壊・火災・害獣発生などのリスクにつながり、地域全体に悪影響を及ぼす可能性があります。そのため、国を挙げて空き家の流通と再利用を促進するため、補助金制度の整備や法改正などが進められています。

1.相談の基本姿勢
・被災者の心情に配慮し、丁寧かつ誠意ある対応を心がける
・プライバシーを尊重しつつ、必要な情報を適切に収集する

2.相談の流れ
1, 被災状況と空き家の現状把握
2, 所有者の意向確認（リノベーション、売却、賃貸など）
3, 利活用の可能性と課題の整理
4, 適切な情報提供と選択肢の説明
5, 専門家や関係機関の紹介

3.主な相談内容と対応
被災状況の確認と応急措置
・被害の程度に応じた応急処置の説明
・安全性確保のための緊急対応の助言
リノベーションの検討
・被災前の状態と希望する改修内容の確認
・構造上の制約や予算を考慮した実現可能な提案
費用と補助金
・リノベーション費用の概算提示
・利用可能な被災者支援制度や空き家改修補助金の紹介
利活用の提案
・地域のニーズに合わせた活用方法の提案（例：カフェ、コミュニティスペース）
・賃貸や売却の可能性と市場動向の説明

4.リノベーションのメリットとデメリット
メリット
・被災をきっかけとした建物の機能向上と価値向上
・空き家の放置リスク（倒壊、不法侵入など）の軽減
デメリット
・予想外の費用発生の可能性（耐震補強、設備更新など）
・理想の間取りが実現できない場合がある

5.注意点
・建物は耐震基準を確認し、必要に応じて補強を提案
・水害被災の場合、カビ対策や床下・壁体内の消毒の重要性を説明　・リノベーション後の活用が見込めない場合の対応策を検討

6.フォローアップ
・相談後の進捗確認
・必要に応じて追加支援や専門家の紹介

このマニュアルを基に、被災した空き家の効果的な利活用を支援し、地域の復興に寄与することを目指します。

再販計画を提案

被災住宅の再販に悩む方々に、このマニュアルを活用し、適切なアドバイスを提供しましょう。
冷静な判断を促し、一人ひとりの状況に合わせた最善の選択をサポートすることが重要です。
皆様は被災者の未来を支える大切な役割を担っています。

1.初期対応
被災状況の確認
・住宅の被災程度を詳細に確認
・継続居住の安全性を評価
罹災証明書の取得支援
・申請方法の説明(オンライン申請を含む)
・申請期限の確認と迅速な対応の重要性を強調
支援制度と保険の確認
・利用可能な被災者支援制度の説明
・加入している損害保険の適用可否の確認
支援制度と保険の確認
・利用可能な被災者支援制度の説明
・加入している損害保険の適用可否の確認

2.売却方法の検討
修理後の売却
・修理費用と予想売却価格の比較
・支援金や保険金での修理費用カバーの可能性確認
更地化後の売却
・解体費用と予想売却価格の比較
・自治体による解体費用補助の確認
不動産会社への買取依頼
・迅速な現金化が可能
・買取価格が低くなる可能性を説明

3.売却準備のポイント
支援・補償の活用
・利用可能な全ての支援制度の確認と申請
インスペクションの実施
・専門家による住宅調査の重要性説明
・買主の安心感向上と将来のトラブル回避
・登録されたインスペクション専門家の紹介
買取専門会社の活用
・仲介困難な地域での選択肢として提案
・契約不適合責任のリスク軽減を説明
・登録された宅建取引専門家の紹介

4.相談者への助言
冷静な判断の促進
・焦らず状況を整理することの重要性を強調
目的の明確化
・売却の優先事項(スピードvs価格)の確認

6.フォローアップ
定期的な状況確認
・相談者の意思決定プロセスをサポート
・支援制度や不動産市場の変化を随時共有

Ⅱ協議会の役割と連携体制

住まいの専門家集団によるサポート体制

地震被災後、住宅所有者は様々な判断に直面します。この時、建築士や不動産鑑定士などの専門家による総合的なサポートが不可欠です。応急危険度判定から始まり、被災度区分判定、そして罹災証明の取得まで、各段階で適切な助言を提供します。さらに、詳細な建物調査を実施し、修繕の必要性や解体の判断、再利用の可能性まで幅広くアドバイスします。
これらの専門家による一貫したサポートにより、被災者は適切な意思決定を行い、安全で快適な住環境の回復に向けて確実に歩みを進めることができます。

1 住まいの専門家集団によるサポート体制

2 佐賀県鳥栖市との協力事例

1）住まいの専門家集団によるサポート体制

地域内の建築士、不動産業者、法律専門家などの連携を強化し、各分野の専門的な支援を提供します。

専門家一覧

弁護士
被災者の法的問題解決と権利保護を担当します。被災後の様々な法律相談に対応し、必要に応じて裁判所や検察庁に提出する書類の作成を行います。また、被災者の生活再建に関する法的支援も提供します。

司法書士
不動産登記や相続手続きなど、被災後の法的書類作成を支援します。震災法律相談援助の結果、費用の立替えが必要な場合の手続きも担当します。

建築士
被災建築物の安全性評価や修繕計画の立案、再建設計を担当します。応急危険度判定や被災度区分判定を行い、建物の継続使用の可否や必要な補修・補強計画を提案します。

宅建士
不動産取引の専門家として、被災後の住宅再建や移転に関する助言を行います。被災地域での新たな住居の確保や、被災した不動産の売買に関する相談に対応します。

総合建築
建物の全体的な復旧工事を統括し、各専門工事の調整を行います。被災住宅の応急復旧マニュアルに基づき、効率的な復旧作業を指揮します。

電気工事
被災家屋の電気設備の点検、修理、再配線を担当します。災害時には、停電や漏電などの電気設備の仮復旧も行います。

水道工事
給排水設備の復旧、修繕、新設を行い、安全な水の供給を確保します。災害時には、水道局と協力して迅速な復旧作業を行います。

屋根・外壁工事
建物の外装修復を担当し、雨漏りの仮修繕を図ります。台風や地震による被害を受けた屋根や外壁の修理を行います。

防蟻　消毒
被災後の衛生管理として、害虫駆除や防蟻処理を実施します。被災によって生じた衛生上の問題に対処し、二次被害を防止します。

相談内容が一専門家の範疇を超える場合、複数の専門家による連携が必要となります。その際は、まず事務局に相談し、適切な専門家への引継ぎを行います。事務局は相談内容を精査し、最適な専門家チームを編成します。これにより、相談者に対して包括的かつ効果的なサポートを提供することが可能となります。専門家間の円滑な情報共有と連携を通じて、相談者のニーズに的確に応える体制を整えます。

2）佐賀県鳥栖市との協力事例

両市町での具体的な連携事例を紹介し、協議会の成功事例を共有します。

鳥栖市　危機管理課・生活安全課

危機管理課との協力
当協議会の相談員（専門家）が災害時に提供できるサービスを市と共有し、協定を締結しました。
・災害時の相談に対し、市が当協議会を紹介できるようになりました。
・市主催の防災関連イベントに参加し、住宅相談を行う機会が得られました。

生活安全課との協力
相談会での対応において、生活安全課の担当者と情報を共有することで、相談者の問題をより効果的に解決できました。

鳥栖市総務課

鳥栖市との連携強化と防災活動への参画
消防係と連携し、鳥栖市主催の防災セミナーに参加する機会を得ました。このセミナーで講演を行い、住民に当相談窓口の設立について説明しました。相談会の開催告知では、鳥栖市広報誌を活用しました。さらに、消防団の協力を得て、LINEでの告知も実施しました。鳥栖市で相談員となる業者への訪問説明には、行政職員に同行していただきました。行政からも相談員への協力を呼びかけていただき、連携を強化しました。市長から鳥栖市と相談窓口との連携表明をいただきました。今後は空き家に関する相談体制も充実させ、関係各課との連携を深めながら、町民向けの相談会を実施していく予定です。

Ⅲ 空き家相談についての対応

空き家には事前の備えをおすすめします

近年、長年放置されている空き家の安全対策が問題となっております。災害時の倒壊や近隣への被害拡大を防ぐためにも、できるだけ早めの対応が求められます。
特に所有者が遠方にいる、高齢で施設に入居中などの理由で放置されている空き家の相談については、災害対策の一環として下記の対応をお願い致します。

1 災害対策チェックリスト

2 補助金関連情報と参照リンク

3 ホームインスペクション（住宅診断）の提案

4 維持・メンテナンスの必要性の説明

5 「いえかるて」「家歴書ネット」の登録など、家の情報の整理

6 空き家の活用方法の提案

① 福岡県空き家活用サポートセンターについて
② 福岡県空き家バンクとは?

1）災害対策チェックリスト

災害前・災害時・災害後の具体的な行動リストを提供し、迅速な対応を促します。

作成中

2）補助金関連情報と参照リンク

利用可能な補助金制度、助成金に関する情報を詳細に記載し、
関連ウェブサイトへのリンクを提供します。

作成中

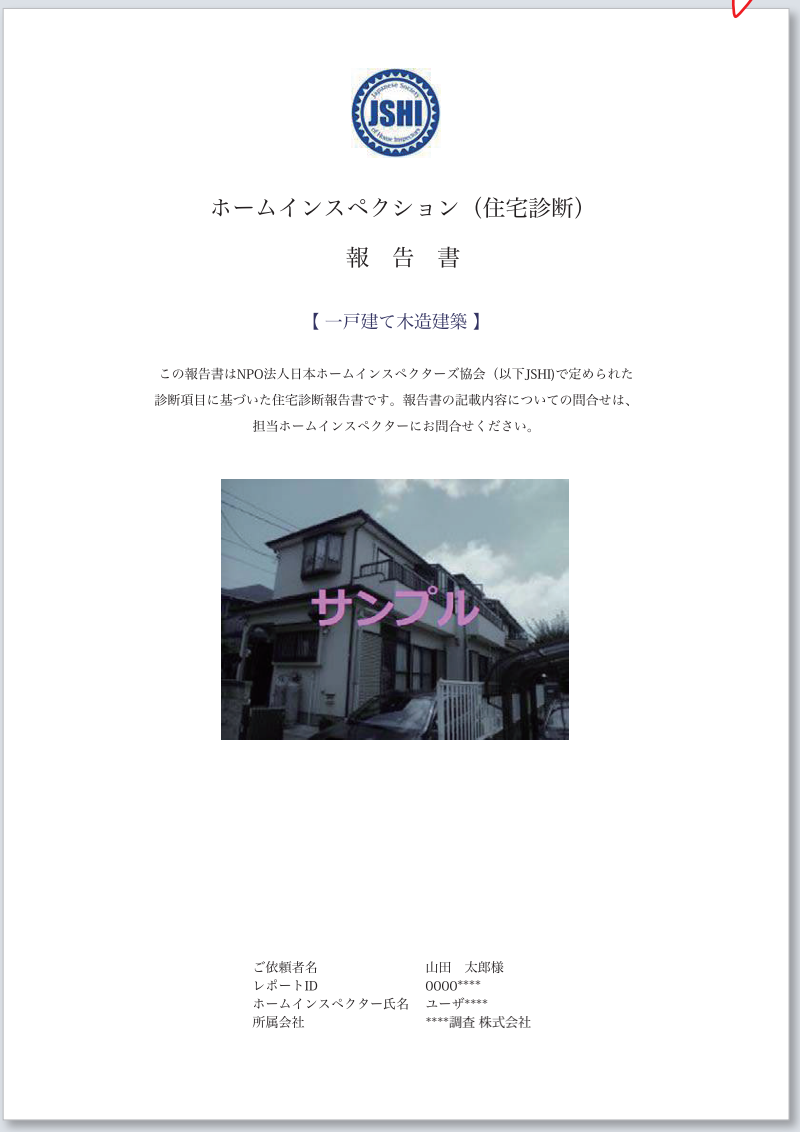
1）ホームインスペクション（住宅診断）の提案

受託診断（ホームインスペクション）とは？

住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、不具合事象の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務を指します。

ご自宅の売り出し前にホームインスペクションを行ことで、建物のコンディションを把握し、安心して取引を行うことができます。

NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会（JSHI）の報告書サンプルです。
対策協議会にて別紙資料として用意しております。
下記は、道報告書より一部抜粋



ホームインスペクション（住宅診断）

報　告　書

【一戸建て木造建築】

この報告書はNPO法人日本ホームインスペクターズ協会（以下JSHI)で定められた
診断項目に基づいた住宅診断報告書です。報告書の記載内容についての問合せは、
担当ホームインスペクターにお問合せください。

ご依頼者名	山田　太郎様
レポートID	0000****
ホームインスペクター氏名	ユーザ****
所属会社	****調査 株式会社

2) 維持・メンテナンスの必要性の説明

適切なメンテナンスで長持ちする!一戸建ての「維持管理」について

メンテナンスが必要な箇所と周期は?

一戸建てのメンテナンス箇所は多岐にわたりますが、とくに注意したいのは外壁や屋根など風雨にさらされる部分です。木部や鉄部は腐食などを防ぐため、5年おき程度に塗装をすることが理想的とされています。また、外壁や屋根は材質にもよりますが、10年あるいは20年程度の間隔で塗り替えや葺き替えなどを繰り返すことになります。

サイディング外壁の目地(シーリング)は防水の役割をもっていますから、劣化や亀裂が見つかったら早めに対処することが欠かせません。また、屋根の防水工事は10年程度の間隔でやり替えることが推奨されています。頻度が多いように感じるかもしれませんが、防水性能が落ちて雨漏りすれば、深刻な問題にもなりかねないでしょう。

忘れてはいけないのが床下の防蟻(ぼうぎ)処理です。シロアリ被害を防ぐためのものですが、薬剤の効果が5年程度とされているため、こまめな処理が欠かせません。防蟻処理と同時に床下の点検もしてもらうようにします。

浴室や洗面所、キッチン、トイレなどの設備はおよそ10年ごとに点検や軽微な修繕、20年ごとに本体交換をすることが多いものの、とくに問題がなければさらに長く使える場合もあります。給湯器の寿命は設置場所の環境や使い方にも左右されますが、劣化による危険性や急な故障で生活に支障をきたすことを避けるため、10年程度で本体交換をすることが望ましいとされています。

≪ 住まいのメンテナンス・スケジュール(維持管理全保計画にもとづく内容) ≫

外壁仕様 : モルタル/屋根仕様 : 陶器瓦

	部位		主な点検項目	1年	5年	10年	15年	20年	25年	30年
構造躯体	基礎	コンクリート基礎立ち上がり	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、錆び、蟻道等	外周目視点検(1年点検後⇒5年後毎点						
	土台	土台	基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害等		防腐・防蟻予防(5年後毎点検)					
	床組	大引き、床束、根太	腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動等		床下目視点検(5年後毎点検)					
	軸組	柱、梁、筋交	傾斜、断面欠損、腐朽、蟻害等			床レベル・傾き確認(10年毎点				
	小屋組	たる木、もや、棟木、小屋づか	雨漏り等の跡、小屋組の接合部の割れ		小屋裏点検(5年毎点検)					
屋根・外壁・開口部等	屋根	陶器瓦	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形等	屋根目視点検(1年点検後⇒5年後毎点				全面葺き替	屋根目視点	
	外壁	モルタル	割れ、欠損、剥がれ、シーリング材の破断等	外周目視・触診		塗り替え	外周目視・触	塗り替え	外周目視・触	塗り替
	雨樋	雨樋	破損、詰まり、はずれ、ひび、軒樋の垂れ下がり		外周目視・触	取替	外周目視・触	塗り替え	外周目視・触	取替
	軒裏	軒裏天井	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ、ひび割れ		外周目視・触	塗り替え	外周目視・触	取替	外周目視・触	塗り替
	開口部	屋外に面する開口部	建具周囲の隙間、建具の開閉不良等		目視・動作確	塗り替え	外周目視・触	取替	目視・動作確	立てつけ調
	バルコニー	支持部材、床、防水			目視点	防水ﾄｯﾌﾟｺｰﾄ	目視・動作確	防水やり替	目視触診	防水ﾄｯﾌﾟｺｰﾄ
設備	配管設備	給水給油管	漏水、赤水、給水流量の不足など	目視・ﾒｰﾀｰ点検(1年点検後⇒5年後毎点				全面取替	目視・ﾒｰﾀｰ確認(5年後毎点	
		排水管	漏水、排水の滞留		排水管洗浄(5年後毎点			全面取替	排水管洗浄(5年後毎点	
		換気ダクト	接続、劣化		目視・動作確認(5年後毎点検)			全面取替	目視・動作確認(5年後毎点検)	
維持管理費用				○万円～	○万円～	○万円～	○万円～	○万円～	○万円～	○万円～

※各セッションでインスペクターによる診断費用が7万円～となります。
※住宅設備機器の交換は含まれておりません。(外壁選択、屋根選択、モルタル、陶器瓦、サイディング、ストレート瓦、板金屋根)

日本長期メンテナンス有限責任事業組合の資料より一部抜粋しています。
対策協議会にて別紙資料として用意しております。

3)「いえかるて」「家歴書ネット」の登録など、家の情報の整理

お施主様との連携が可能な家の履歴ネットシステムの活用をおすすめします。

●国土交通省が推進する「いえかるて」

プロタイムズ
いえかるて
住宅履歴情報

●日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合の「家歴書ネット」
国土交通書が推進する「いえかるて」に準拠しています。

4) 空き家の活用方法の提案

① 福岡県空き家活用サポートセンターについて

「福岡県空き家活用サポートセンター」は、空き家の利活用に関して豊富な経験を持つ専門相談員が、空きや家将来空き家になりそうな住宅を今後どうすればいいか、丁寧に相談に応じる公的機関です。

イエカツ
福岡県空き家活用サポートセンター

メリット1 福岡県が設置しているから安心

メリット2 ワンストップで対応
相談から、あなたに合った専門事業者のマッチングまで

メリット3 相談料ゼロ円（※1）

メリット4 安心して依頼できる業界団体との連携・紹介

メリット5 売却等の価格やコストを無料でシミュレーション（※2）

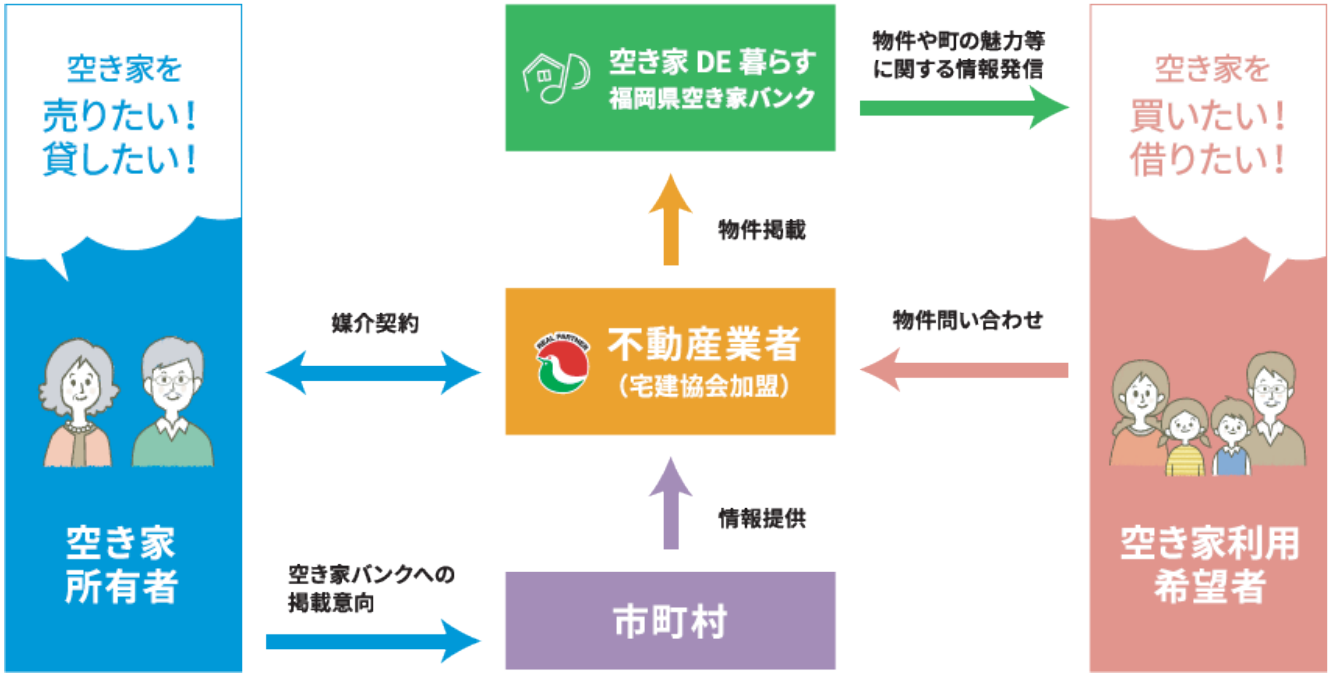
メリット6 あなたのお住いの近くで出張相談会（※3）

※1.実費が必要な場合はご負担をお願いしています。
※2.条件設定による簡易的なシミュレーションです。相談者からの申し出などによるシミュレーションのため価格やコストはあくまでも「目安」となります。

② 福岡県空き家バンクとは?

県内にある空き家、空き地の賃貸・売却を希望される所有者に市町村と連携している宅地建物取引業者(福岡県宅建協会会員)を紹介するとともに、所有者から提供された物情報を宅建協会の賃貸・売買不動産サイトに登録・公開することで、空き家・空き地を利用したい人に対して広く情報発信を行います。
福岡県内の空き家情報が集約化されるため、物件の検索が容易になるだけでなく、市町村と福岡県宅建協会のお互いのノウハウや経験を活かした既存住宅市場の活性化が期待できます。

空き家DE暮らす
"住むを愉しむ"福岡県空き家バンク



V
補助金や住宅ローン、支援金について

phase 1
事前の備え

「事前の備え」に関する相談の場合

①：補助金は国交省や大野城市のHPなどを参考に、最新の情報を確認し、ご紹介ください。
また、FPや金融機関の紹介が必要な時は、登録業者一覧より適正な業者を選択してください。

phase 2
災害発生時の対応

「災害発生時の速やかな対応」に関する相談の場合

①：被災ローン減免制度などの説明を行い、詳しい内容を「相談シート（様式1）に記入して頂いてください。※災害発生直後は、住宅ローンの支払い、助成金の申請などは急を要する可能性は低いため、被災者を安心させることを優先してください。

②：ローンや支援金など、金融関係についての詳しい相談に関しては、被災状況が落ち着いてからご連絡をしてください。

phase 3
復興に向けた支援

「復興に向けての支援」に関する相談の場合

①：全壊や半壊など被害状況によって支援金が異なりますので、内閣府のHPを参考に、詳しい説明を行ってください。また、FPや金融機関の紹介が必要な時は、登録業者一覧より適正な業者を選択してください。

②：災害発生後、社会のニーズを捉えて新しく創設される支援金もあります。支援金の利用には条件がありますので、最新情報を常に確認するよう心がけてください。
対象となる修復工事であっても、契約日によっては支援金の対象外となる場合があります。契約者とのトラブルを未然に防ぐためにも、その可能性について事前の説明をお願い致します。
添付資料：『第3章 災害復旧・復興計画関係の資料』大野城市災害弔慰金の支給等に関する条例参照

1 リバースモーゲージについて

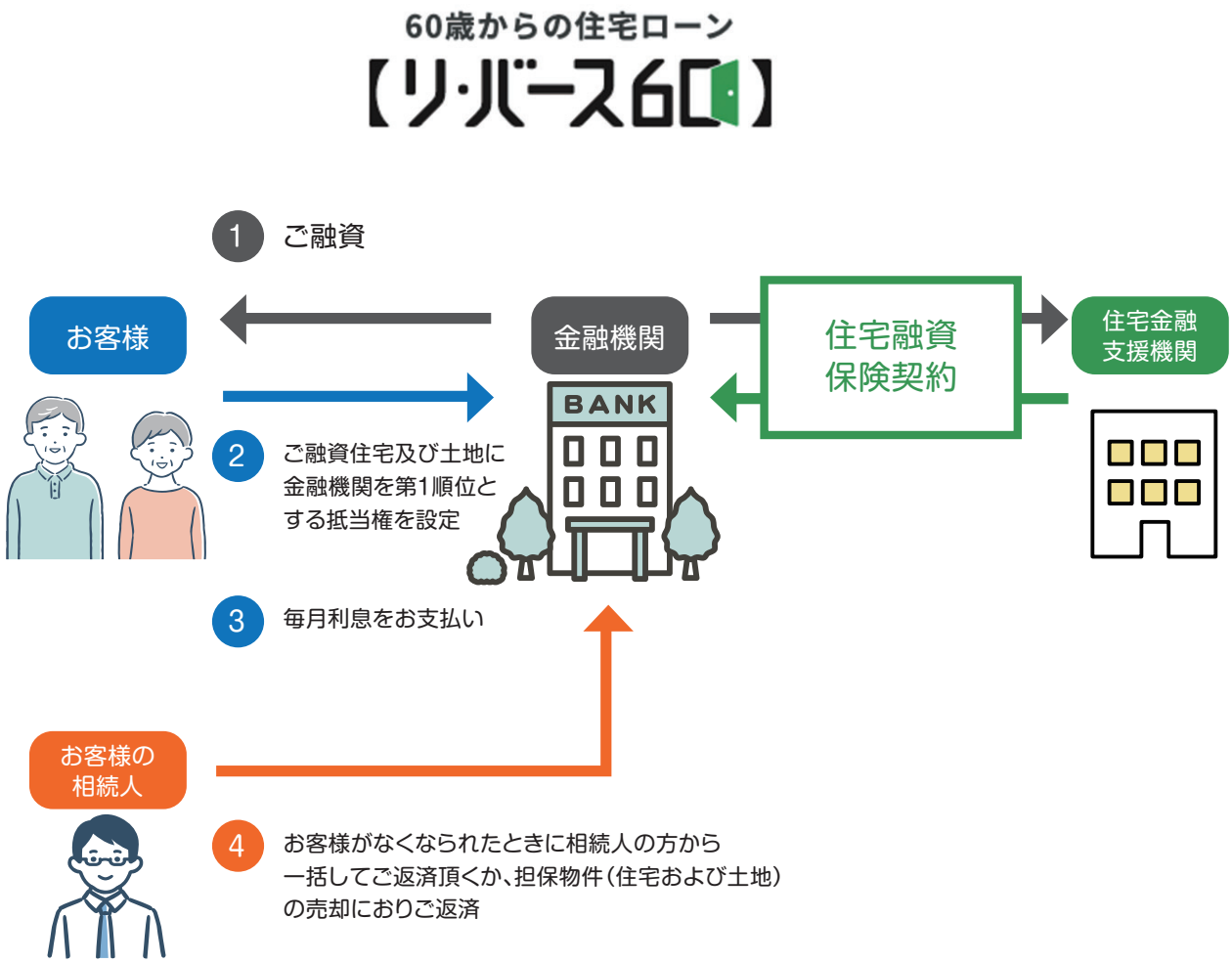
2 リースバックについて

1) リバースモーゲージについて

リバース60とは

60歳からのリフォーム、建替え、住み替えに

【リ・バース60】は、住宅金融支援機構と提携している金融機関が提供する満60歳以上のお客さま（※1）向けの住宅ローンです。毎月のお支払は利息のみで、元金は、お客さまが亡くなられたときに、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却によりご返済いただく商品です。



ご注意

●ご利用いただけるお客様の年齢、資金の使いみち,ご融資の限度額その他の商品内容は、金融機関にお問い合わせください。https://www.jhf.go.jp

●生活資金にはご利用いただけません。●投資用物件の取得にはご利用いただけません。また、ご融資の対象となったセカンドハウスを第三者に賃貸することはできません。

2) リースバックについて

リースバック まもりびと

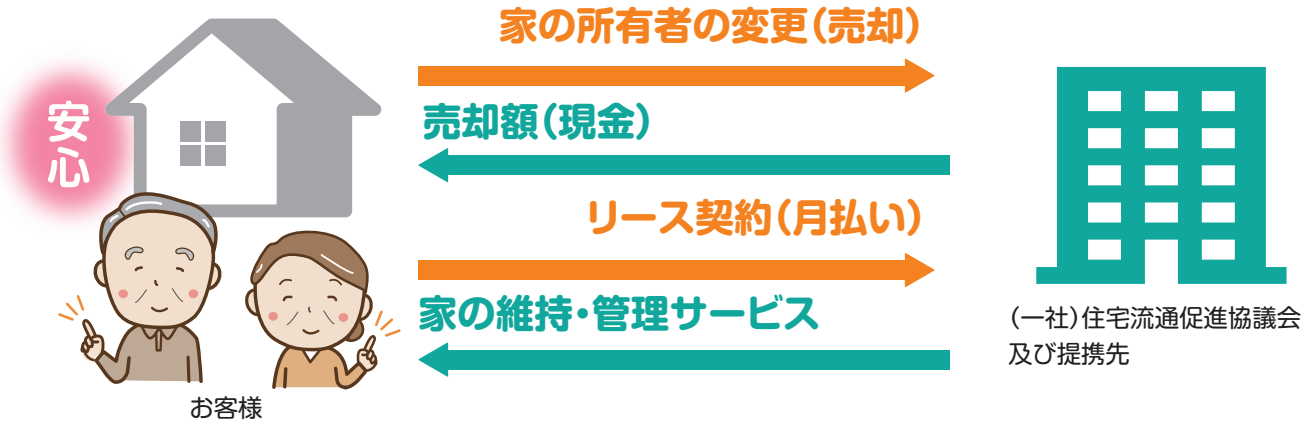
売却後もそのまま住み続けられるリースバックの仕組み

「一般社団法人 住宅流通促進協議会」の「リースバック～まもりびと～」は、不動産を売却し老後資金として活用できます。売却後も引越の必要はなく、賃貸契約で同じ家に住み続けることができます。

家を売っても、その家にそのまま住んでよかと。

リースバック next まもりびと

持ち家などの不動産は、大きな資産のひとつです。



家が古くなると、負担になるのが家の管理。
「リースバックーまもりびとー」なら、
家の管理はプロに任せることができます。

日本の既存住宅の流通活性化を目指して。

一般社団法人 住宅流通促進協議会 http://www.ju-kyo.com

Ⅵ リエゾンの配置

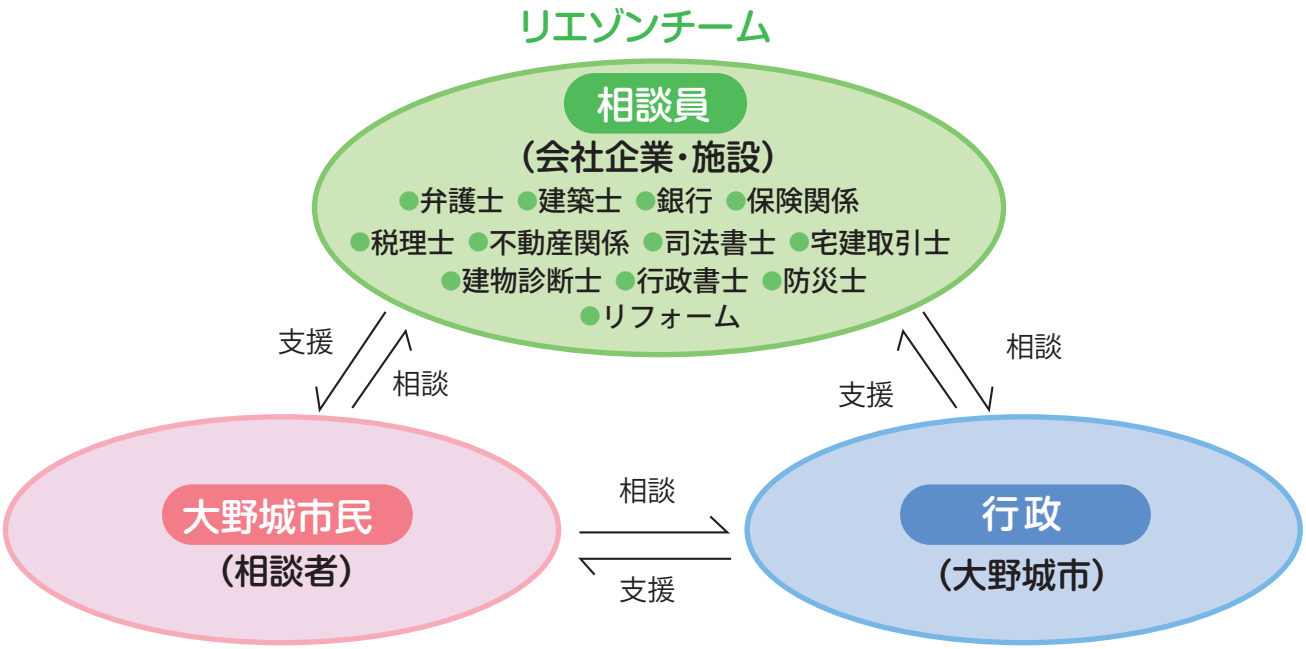
「リエゾン」とは、「仲介、つなぎ、橋渡し」等の意のフランス語です。
災害発生時などは情報が錯綜する可能性があります。
そこで行政や多業種と連携する場合は、必要に応じて「リエゾン」を一人選任しとりまとめを行います。
相談員から寄せられる情報は「対策協議会WEB システム」に集約され、必要に応じてリエゾンが調整を行います。災害発生時のまとめ役が必要になってきますので、事前に住協や相談員の中のチームからリエゾン担当者を選任して擁立しておく必要があります。

リエゾンの選任について、下記を考慮して行います。

1 本人、及び家族が今回の災害で被災しておらず、余裕を持って対応できる者。

2 相談員の業務内容に熟知している者。

3 行政や多業種とスムーズな連携が築けるスキルを持つ者。



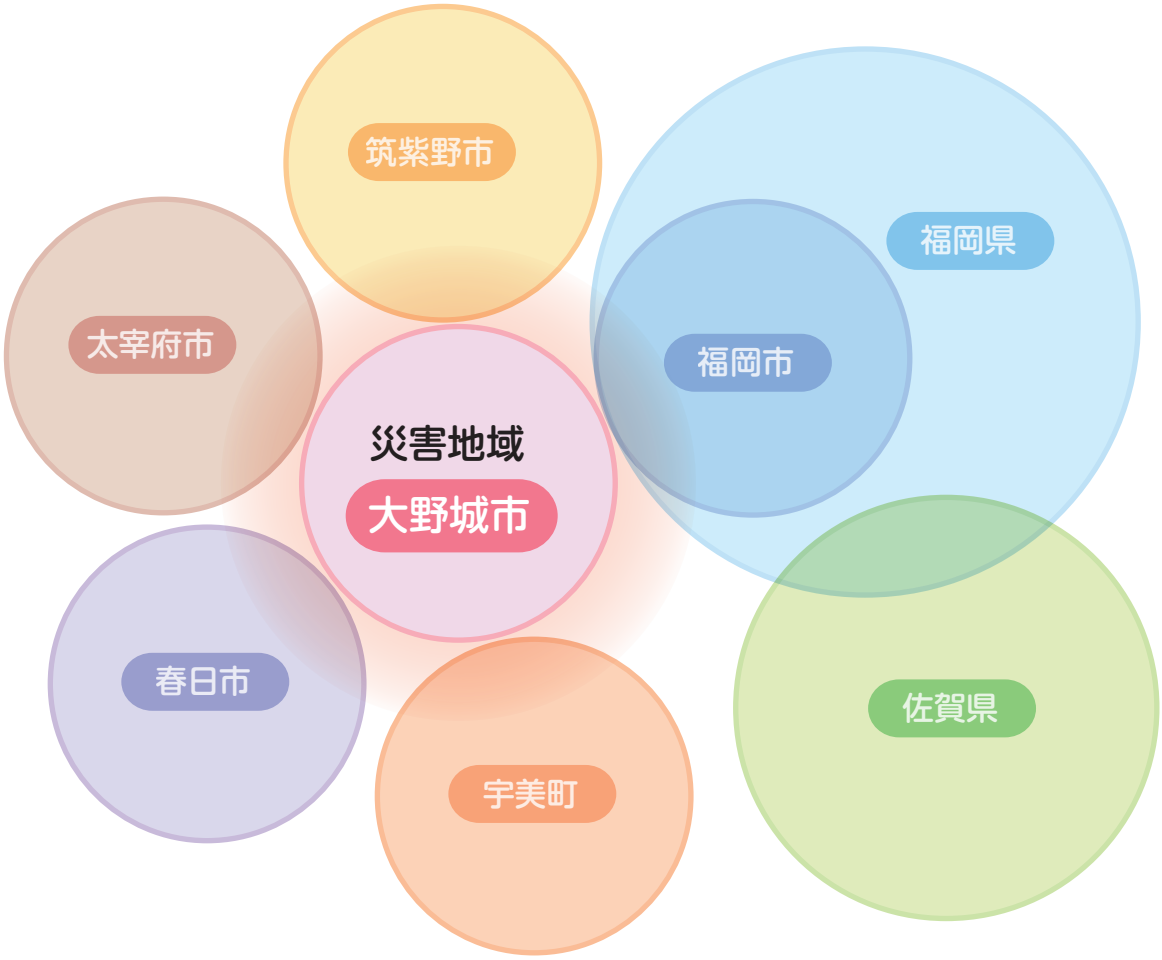
Ⅶ他の地域からの応援によるキャラバンの編成

※民間企業のネットワークを活かした協力体制

災害の規模によっては、相談員や家族の多くが被災者となり、業務に携わるのが困難になるケースが想定されます。
そこで、災害地域周辺へ応援を要請できるシステムを構築しておくことで、お互いが被災者となったときに助け合うことができます。ですので事前に募集し、協力の要請を行いましょう。

1 相談員が所属する会社で、他地域に支店・本社がある会社の協力

2 他の地域で組合、パートナーシップを持つ会社の協力



Ⅷ定期的な研修、情報共有

平常時からの災害への心構え、商品開発を

相談員の役割は日々の業務の延長線上にあります。そこで普段から災害に対する心構え、啓蒙活動については意識して頂く必要があります。対策協議WEBシステム上に、災害対策住宅、グッズ類をまとめた「バーチャル住宅展示場」など開設などを設けてみたり、相談員マニュアルのYouTube解説、災害時の心構えを発信するYouTubeチャンネルなども設けていくことも検討していく必要がありそうです。

具体的に検討すること

1. 対策協議会WEBシステムに集まる情報を確認し、対応方法について意見交換する
2. 空き家の仮設住宅利用への積極的な声かけ
3. 全国で発生した災害事例の対応に関する勉強会への出席
4. 社内にハザードマップや災害対策ポスター、パンフレットの掲示
5. 災害対策住宅、グッズの開発・販売
6. 被災者向け低コスト住宅の開発・販売
7. 災害発生時、従業員の安否確認の連絡体制の整備
8. 災害発生時、顧客の安否確認の連絡体制の整備
9. 地域住民との密接なコミュニケーションによる協力体制