

【説明資料1】

被災住宅建築士相談員スキルアップ講習会

令和5年度災害時住宅相談体制検討会 企画

令和6年1月11日（木） 神奈川県建設会館

応急復旧の重点ポイント と
被災者相談の体制づくり
～令和元年東日本台風災害の被災者支援活動の実績から～

説明者 長野県建築士会 防災委員長 湯本 和正

はじめに 災害によって被災者支援対応が異なることを理解しておく

一般化した震災の「急危険度判定活動」は支援の一部に過ぎない 被災者支援の「相談活動」には制度やルールはない

比較項目	地震災害	風水害等
地域防災計画での建築士等の活動の位置づけ	「被災建築物応急危険度判定」と「被災宅地危険度判定」が一般に明文化されている	位置づけなし
一般建築物の安全性確認の基準等	地震後の判定方法や判定基準が確立しており、判定体制についても都道府県に整備され、全国組織もあって判定コーディネーターも要請されている	判定基準などはなし 応急措置のマニュアル等はなかったが、今回連合会による「浸水被害住宅の技術対応マニュアル」が作成された
避難施設の安全確認（長野県の例）	長野県では、避難施設の応急危険度判定を市町村ごと手帰結した協定に基づき実施することとしている（地域防災計画には位置づけなし）	長野県では、被災後の安全確認に関しては協定も地域防災計画への位置づけもなし
避難所の開設時期と安全性確認の方法	発災後開設（災害発生予知は不可） 事前の耐震診断等による一定の安全性は可能	発災前から開設（災害予知に基づく事前対応） ハザードマップ等による開設可否判断が可能
建築士会と自治体との協定（長野県の例）	①応急危険度判定活動に関する協定締結（知事と本会） ②災害時の住宅相談の実施に関する協定締結（知事と建築関係団体） ③震災時における避難施設等の応急危険度判定の実施に関する協定締結（市町村長と支部長）※危険度判定と住宅復旧相談の両方対応	②災害時の住宅相談の実施に関する協定締結（本会）のみ ※あくまでも被災住宅の復旧・復興相談を主体とす
被災者支援の初動支援（長野県の例）	①避難施設の安全性確認（発生直後の応急危険度判定実施） ②一般建築物の応急危険度判定により、余震による二次災害の防止（一週間以内を目途に応急危険度判定実施）	被災建築物の安全性を確認する制度はない 被災建築物を使用するに当たって安全性確認は、建築・住宅相談の一環として実施してきた
活動に対する補償等	判定活動に対する傷害保険加入（全国判定協議会対応） 判定機材等は自治体が対応（ただし、復旧相談活動は相談機関が対応）	保険加入は相談機関が自主的に行う 相談用資機材は、基本的に相談実施機関が対応

一般建築物の応急危険度判定に関しては、制度確立がされており、判定活動のコーディネーターも自治体側で順次養成が行われている
一方、建築物（住宅）の復旧などの「相談活動」は制度化されたものではなく、個々の災害時に体制が確立していくのが現状である

1. 応急復旧の重点ポイント

浸水被害住宅の技術対策マニュアル 第2章から

マニュアルが示す 4つの

キーワード



“「解体」か「補修」か“

被災建築物の復旧方針を決める分かれ道



“カビ”と“乾燥”と“消毒”と

浸水被害特有、かつ重要な応急処置作業



“応急修理” “被災者再建支援” “公費解体”

被災者支援のための基本的な支援制度



“理論ではなく現場“

被災建築物復旧アドバイスの基本事項



ポイント1

“「解体」か？「補修」か？” 被災建築物の復旧方針を決める分かれ道

まず被災住宅を「トリアージ」

被災住宅の外見から判断して改修が望めない場合は「解体」
それ以外はとりあえず「補修」を検討 【マニュアル第1章から】



これは解体

専門家たる建築士の知識・技術と知見の発揮
様々な要件に基づき解体か補修か総合的な判断

被災地域のまちづくりなども視野に置いて
(被災住宅の歴史的価値の評価や定住促進も)

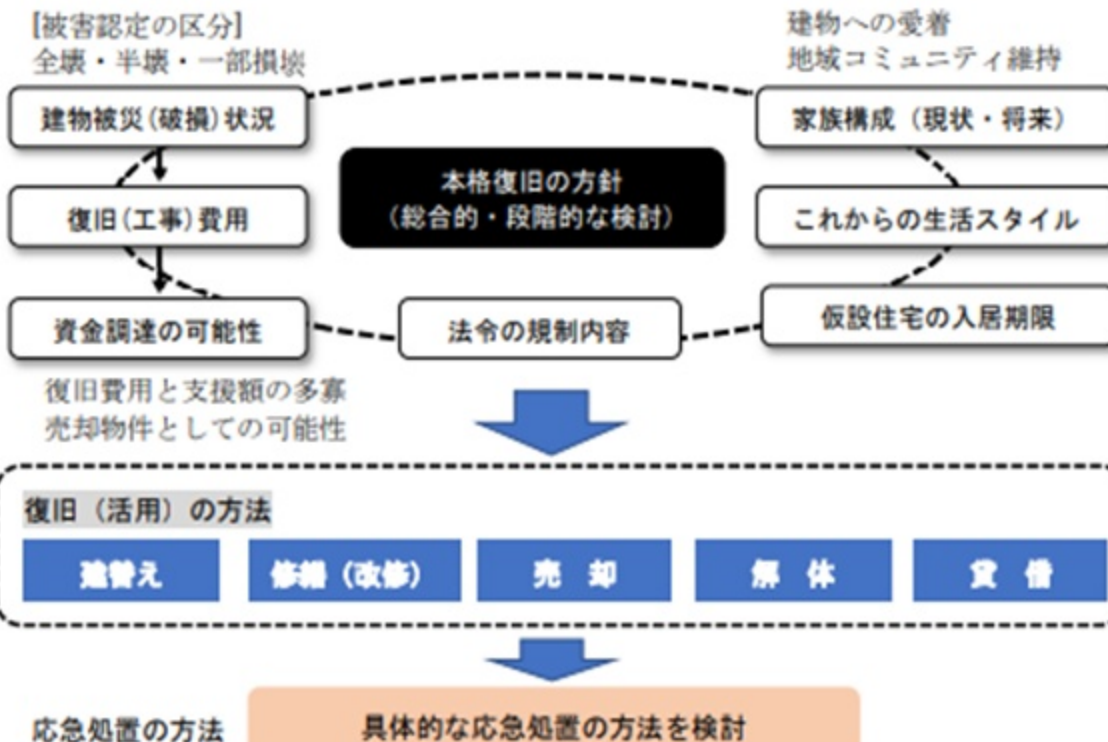
安易な「公費解体」の選択を回避する提案

最終的には被災者が自から判断するもの
そのための条件や選択肢を示す

「解体」と決めたなら
基本的に応急措置は行わない

▶マニュアル第2章から

【本格復旧に当たっての検討の要件】



「解体 か 補修 か」を選択するための要素 [実際の相談事例から]

全 壊	大規模半壊	中規模半壊	半 壊	準半壊	一部損壊	被害認定
制度等 ◀ 公費解体制度 適用 ◀ 被災者生活再建支援法 適用				準半壊以下は制度適用なし 全ての災害が適用されるとは限らない 被災後の制度適用のタイムラグを理解 公費解体制度適用によって解体が促進		
解体を選択 ◀ 潤沢な保険金が支払われる ◀ 住宅が古く建て替えたい ◀ 所有者が高齢で住宅を引く次ぐ者がいない ◀ 水害のない地域に移住したい ◀ 高齢で子等の親族の家に同居する				支払われない 今の住宅に思い入れがある 移住先が確保できない 補修を選択		
被災者の意識や生活実態等 ◀ 潤沢に資金が用意できる ◀ 解体後の土地の売却可能				用意できない 売却できない（法的規制や売却価格がネック） 補修を選択		

解体後土地のは固定資産税（最大1/6）、都市計画税(1/3)の優遇措置がなくなる点に注意（災害時の期間延長等の特例措置あり）

制度適用・被災状況・復旧手法・補修概算費用などをアドバイス

判断はあくまで被災者

【被害認定の目安 (木造の戸建住宅)】 (2021年3月改定)

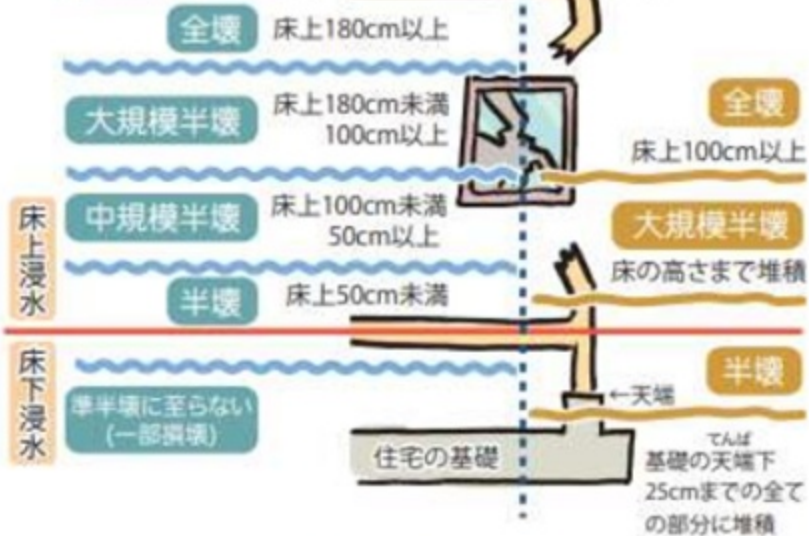
河川の氾濫などで
浸水した場合の基準

※あくまで目安です

土砂崩れなどで、住家お
よび周辺に一樣に土砂な
どが堆積した場合の基準

条件 水流や漂流物などにより
一定程度の損傷がある場合

浸水した箇所の
もっとも浅い部分が、



※実際の被害認定は、外観の他に家の傾き、浸水の深さ、
柱や床といった家屋の部位ごとの倒壊割合など、一定の基
準のもとに行われます。

制度適用の目安 (解体・補修の方針検討のために)
自治体により実際の「り災証明書」発行が遅くなる場合がある

浸水被害の被害認定は浸水高さにより判断が可能

- 床上浸水であれば「半壊以上」の可能性はある
- 「半壊以上」であれば「公費解体」適用の可能性はある
- 応急修理制度を活用したときは原則公費解体は適用できない
- 公費解体制度は大規模な災害でないと適用されない
- ただし、浸水高さのによる認定は外形調査（一次調査）であり、床下浸水であっても、家屋の傾きや基礎、柱、床、壁などの部位の損傷割合を判定（二次調査）を行ったうえで、一定の割合となった場合は準半壊となる場合があります。
- 近年では令和元年東日本台風災害・平成2年熊本豪雨災害・平成3年熱海市の土石流災害が適用され、平成2年の熊本豪雨災害以降はそれまで、「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」に基づき「特定非常災害」に指定された災害において特例で対象としていた「半壊」は、すべて公費解体の対象とする方針となりました。

実際に被災者から寄せられた主な相談内容

発災

住宅（仮設等）の確保情報入手
これからの被災者への支援情報の入手

市町村相談

住宅の安全性

解体すべきか、補修すべきか
補修費用の額（解体も視野入れた検討）
補修を請負ってもらえる業者紹介（信頼性のある）
補修方法（再度の水害に対応した施工を含む）
資金計画（助成制度を含めた）

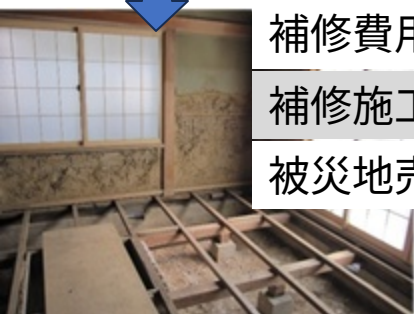
現地相談

乾燥の方法、カビ対策

補修費用見積額の妥当性
補修施工業者との施工上のトラブル
被災地売却の可否 債務処理等

総合相談

時間経過



▶ マニュアル第2章から

対応すべき事項	注意すべき事項
① 水が引くまで待つ	・水流が激しい場所や浸水している時間が長いと床や壁、設備等への影響が拡大して、復旧が困難となる。
② 被災状況写真撮影	・建物周囲全ての面と浸水した各部屋の被災状況をできる限り多く撮影する。
③ 排水	・水は「汚水（何が混じっているかわからない）」であることを認識し、衛生管理に注意する。 ※ここからの作業は被災状況から解体を決断した場合は、家財の整理等の必要な作業のみ行うことも検討する。
④～⑨は状況に応じて同時に行う項目がある。	
④ 家財の搬出・移動	・泥出し、応急修理や復旧に不可欠な作業である。 ・合板使用の家具は使用不可と判断する。 ・「生活ごみ」と「災害廃棄物」は区分し、アスベストに注意する。
⑤ 床仕上材等の撤去	・仕上げ材の材質と被害状況や基礎の高さ（人が入れるか否か）によって撤去を判断する。
⑥ 泥（堆積物）の除去	・基礎形式（べた基礎か布基礎等）で対応が異なる。必要により床材を剥ぎ、水洗いを同時に行う。 ・布基礎のときは元の土をできる限り残して除去する。
⑦ 壁仕上材等の撤去	・内壁と外壁、また仕上げ材料によって撤去方法が異なる。 ・グラスウール等は乾かず、カビ発生の要因となるため撤去する。
⑧ 設備の点検	・“使えそう”の判断はやめ、実際に使えても危険性があるため専門業者に点検を依頼する。
⑨ 設備機器の撤去	・配管類の保温材（グラスウール等）は撤去する。 ・グレードを上げると応急修理の対象外となることに注意する。
⑩ 消毒	・消石灰は使わない。用途に合わせて薬剤を選ぶ。 ・カビ防止目的の水溶性消毒液は濡れた部分は効果が低い。
⑪ 乾燥	・自然乾燥は2か月以上要する。床下などに扇風機等で送風する。 ・防犯上から締め切る場合は換気扇を動作させる。
⑫ 応急修理の実施	・市町村へ登録業者へ見積提出→審査後市町村から業者へ依頼→完了後に市町村から業者へ助成金が交付されることがポイント。 ・対象となる工事であるか事前に市町村へ確認する。 ・本格復旧工事との関係を整理して適用を受けるか否か判断する。 ※この作業の間に災害救助法、被災者生活再建支援法適用の確認と罹災証明申請を行う。
以下「本格復旧」へ	

相談対応の基本 ワンストップとコーディネート



➤ 建築士は“建築のプロ”と思われる ⇒ 問題解決への期待感

- 建築士がアドバイスできることは限定的 ⇒ オールマイティではない
- また、建築士であっても、被災建物の工法や災害時特有の課題（カビなど）には対応が困難なことがある



- 相談内容を聞き 専門家を選択して案内する（ワンストップサービスとコーディネート）
- そのための想定される相談内容に応じた様々なツールを事前に用意しておく
- また、災害時によくある相談と災害時特有の制度を知っておく
- 関連する制度概要と専門相談先を把握しておく



- 多様な専門家（県、市町村を含め）を一堂に会して相談会を開催することにより、被災者の要望にいち早く応えることが可能となる。



相談で注意すること（詳細は別掲）

- 専門外の事項は断定的なアドバイスを避ける。
- 支援制度等はその時点の制度で逐次改正が行われる可能性を必ず伝える。
- 解決できない相談内容は必ず相談できる専門家へ引き継ぎ、同時に市町村（県）へも情報提供

相談員が被災者の相談に応ずるための総合的かつ統一した資料（マニュアル）の作成が必要となる

建築士が把握しておく情報と被災者への提供資料

あくまで建築（住宅）復旧・再建のための情報 その他は県又は市町村、あるいは専門家機関（団体）へ

▶住宅（建物）に関する被災者支援制度

- ・助成金等（補助金・助成金・見舞金など）
- ・優遇税制（減額・猶予）・融資制度
- ・自然災害債務整理ガイドライン
- ＋ 平時の工事に適用される助成制度（国、県及び市町村など）

入手先

内閣府や自治体のHP等から

▶相談先や事業者を選ぶために資料

- ・相談可能な関係団体の一覧
- ・専門家の選定方法（災害時特有の業者選定）
- ・補修工事を請負うことが可能な業者名簿

入手先

関係団体等のHP等

▶その他の資料

- ・住宅再建における技術的な資料
- ・業者とのトラブル回避や係争対応資料

マニュアル第4章に掲載している応急復旧のための「協力会」の体制が確立していなかったことから、以下の情報を提供した。

▶建築関係団体の名簿

- ・長野県建設労働組合連合会の「工務店協会」名簿（増改築相談員所属の業者）
- ・建設業協会名簿
- ・住宅リフォーム事業者団体登録業者（国土交通省のHPにも掲載されていた）



▶よくある相談内容への資料提供

- ・安心して頼める工事業者を知りたい
- ・土地売買の相場を知りたい
- ・消毒（シロアリ）実施業者の紹介
- ・水害対応の設計が可能な建築士紹介
- ・解体費用の概算を知りたい
- ・業者とのトラブルに対応できる弁護士を紹介してほしい
- ・業者の見積額の妥当性を確認したい ⇒ 住まいるダイヤルの見積チェック利用

web上からの情報入手先

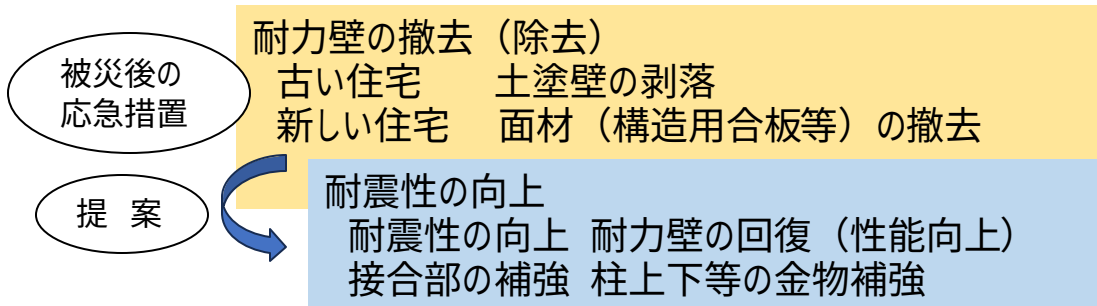
- ▶被災者支援に関する各種制度の概要 (bousai.go.jp)
- ▶災害等にあつたとき | 国税庁 (nta.go.jp)
- ▶国土交通省 土地総合情報システム Land General Information System (mlit.go.jp)



「補修」と決めたら提案すべきこと

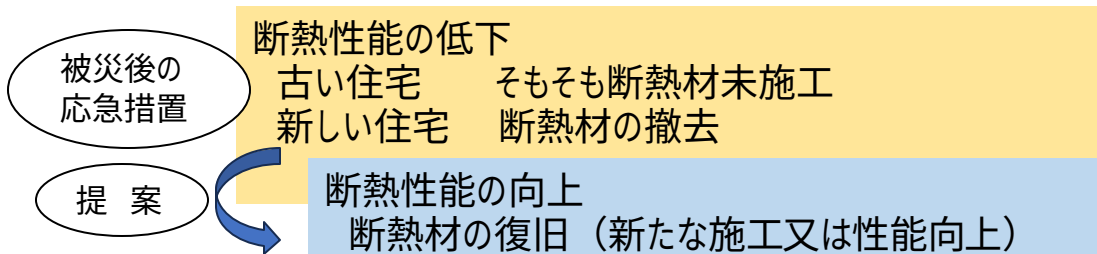
補修に併せて実施したい機能維持と向上のための提案
[水害後の仕上げ材撤去はリフォーム工事の施工過程と同じ状態]

▶マニュアル第2章から



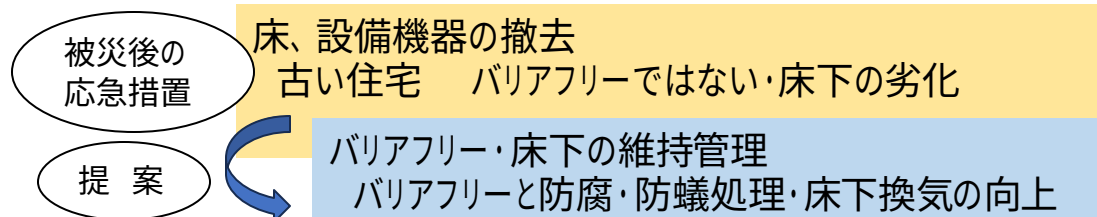
- ・本格復旧までの安全確保のため暫定的な耐力壁の確保を提案
- ・接合金物による補強を提案

耐震診断・補強を行うための
助成制度の活用を提案



- ・住宅全体の改修のほか、工事費や生活態様等も考慮して部分断熱も提案
- ・省エネ計算・仕様による検討を提案

省エネ関連の助成制度活用を提案



- ・床、設備（トイレ、浴室）の改修に併せてバリアフリー化を提案

住宅の機能や維持管理向上の
提案

一定の性能（耐震、省エネ、バリアフリー）による改修工事は税制の優遇（所得税、固定資産税）があります



ポイント2

“カビ”と“乾燥”と“消毒” 浸水被害特有、かつ重要な応急処置作業

浸水被害はカビへの対処が特有の課題

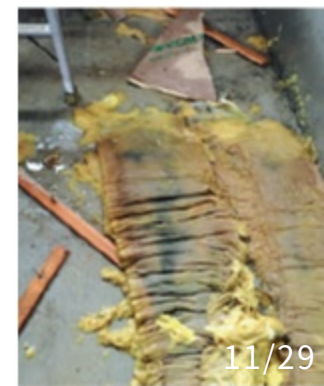
- とにかく 焦らず十分な乾燥を
乾燥には時間が必要（通常乾燥で3か月も）
被災時期により乾燥速度が異なる
被災地域（土質等）により乾燥速度が異なる
- まずは十分な換気を行う
- 補修工事は乾燥を確認してから実施
- 補修工事を始める木材の含水率の目安
含水率とカビの発生との関係は科学的な根拠はない
含水率20%以下を目安としているが、20%は木材の腐朽菌が発生しないとされていることに根拠を置いている。

カビには 乾燥と消毒が重要

- 浸水した繊維系断熱材(グラスウール等)は早め撤去
仕上げ表面が乾燥していても内部は乾燥していない
浸水後冬季間に居住していない場合は、浸水材料の温度が低いためカビの発生が抑制されている（春季あるいは居住することにより温度が上昇してカビが発生する。
- 思わぬところに断熱材が使用されている
配管の保温筒は注意
- 消毒は水溶性のものを目的に併せて使用
消石灰の使用には注意（乾いて飛散すると健康被害も）
カビ対策の薬剤は濡れた面に使用しても効果が低い
- カビ対策には、紫外線（太陽光）や熱湯、表面ふき取り等も効果がある



室内を密閉状態にしておくとカビ（真菌）が浮遊して浸水していない箇所にもカビが発生する



床下浸水箇所の乾燥を早めるための対応

トイレ、脱衣室：換気扇を常時稼働させ住宅内の空気の流れを作る。吸気側は住宅全体の空気の流れを考慮床下換気口等を開放させておく。



台所：換気扇を常時稼働させ住宅内の空気の流れを作る。吸気側は住宅全体の空気の流れを考慮床下換気口等を開放させておく。

洋室：フローリング等の床材の撤去が難しいため、仕上げを残すケースが多い。床下点検口（台所の床下収納スペースの開口部分から集塵機等を用いて強制換気する。

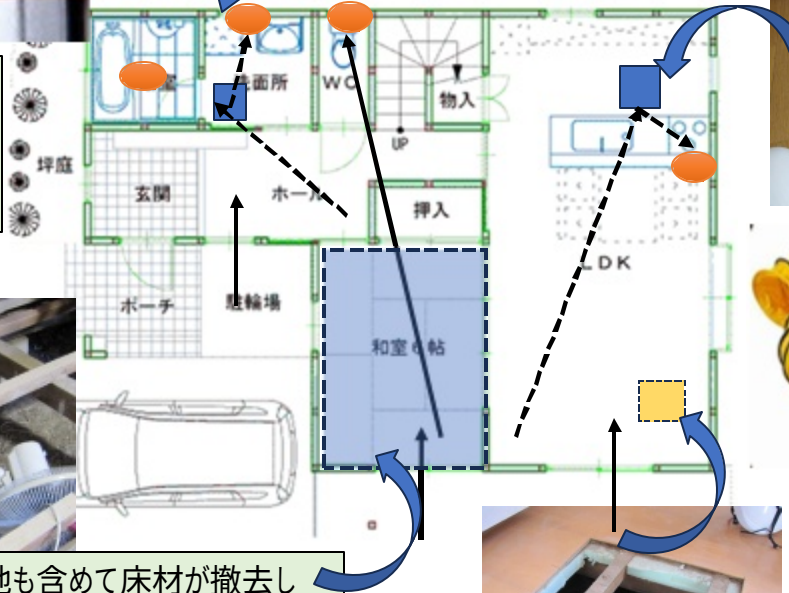


室内建具は通気のため常に解放状態を保ち、外部建具は防犯上に注意しながらできる限り開放する。

24時間換気を行っている住宅は換気扇を稼働させる（吸気側がある場合は同じく稼働又は開放状態とする。）基礎の地窓が開閉型の場合は開放状態にするエアコンが設置されていて稼働できる場合は乾燥状態で運転する。ファンヒーターは火災に注意して使用



和室：畳は下地も含めて床材が撤去しやすく泥出しも容易扇風機やサーキュレーターを床下等に設置して室内空気を動かす。



床仕上げを撤去しない場合は、大型集塵機（できれば複数）を設置してできる限り早めの乾燥を行う。



洋室：フローリング等、床仕上げ材撤去が難しい場合は、部分的に仕上げ材を撤去し、泥出しを行い、床下換気の通気口として利用する。

カビの特性を知り 対処する

▶マニュアル第2章から

- ✓ 浸水した水は汚水であり、汚泥を運んであらゆる隙間、部材の内部まで浸透する。
- ✓ そもそもカビをゼロにすることは不可能であり、災害時ではない日常も発育はしなくても大気中を含めてあらゆるところにカビの胞子は浮遊、付着している。
- ✓ カビは土壌を起源とし、多様な種類が存在している。
- ✓ 浸水によって土壌内のカビが大量に建物内に流入し、あらゆる物に付着する。
- ✓ 浸水によって発生条件（湿潤、適温、栄養、酸素）が整っている室内では発育速度が速まる。
- ✓ 目に見える段階になると、カビの菌糸が部材に深く入り込み、コロニーを形成しており、薬剤によって除去できない段階となっている。
- ✓ 発育後のカビ胞子は、浸水部分に限らずいたるところに浮遊・拡散して新たなカビを発生させる。

① カビを洗い流す（除去する）

② 発生条件（湿潤、適温、栄養、酸素）を断つ

③ 薬剤などによりカビを死滅させる

水害（浸水）後においてカビの発生を防止（抑制）するためには、以下の措置を講ずることが有効と考えられる。

浸水後→ ①汚泥の洗い流し（除去した汚泥も処理する）→②浸水部分の強制的な早めの表面乾燥→③部材等に適した薬剤による処理（高温処理や紫外線処理も並行して実施）→④再度乾燥 以後乾燥状態を維持するための措置を講ずる。

※この一連の作業実施の間は常に建物内の隠蔽部分を開放し、通風を行う

ポイント3 “応急修理” “被災者再建支援” “公費解体” 被災者支援のための基本的な支援制度

支援制度の仕組みを理解する

▶マニュアル第2章から

被災者支援の基本制度

- 応急修理制度
- 被災者生活再建支援制度
- 公費解体制度

適用される時期
が遅い

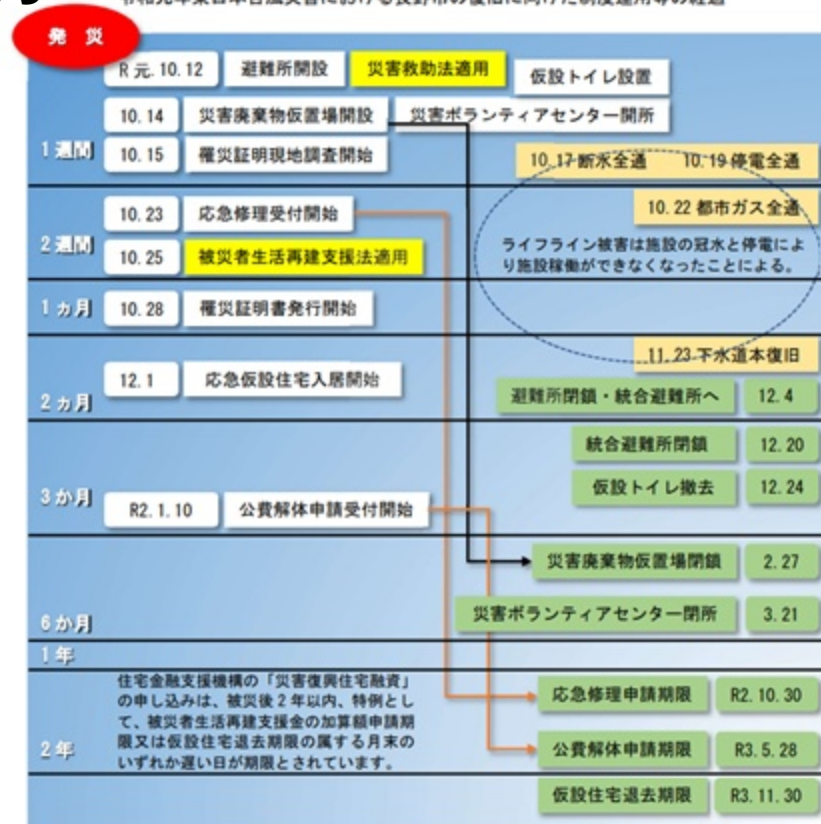
適用ハードル
が高い

災害に係る住家の被害認定調査実施 (被害程度を証明する災害証明交付のための調査)

[ポイント]

- 災害規模等により適用されない制度がある
- 適用（認定）時期にタイムラグがある（市町村間でも異なる）
- 被害程度により支援内容が異なる
- 申請期限がある
- 応急修理と公費解体制度の併用は原則不可
- 制度内容が頻繁に改正される

令和元年東日本台風災害における長野市の復旧に向けた制度運用等の経過



※長野市では応急修理の申請期限は1回、公費解体申請は2回延長されていますが、延長されなかった市町村があります。仮設住宅への入居期限など、様々な制度は被災者の個別事情によって期限延長等の特例が設けられています。

ポイント 4

“理論ではなく現場” 被災建築物復旧アドバイスの基本事項

新たな応急措置方法の研究 床仕上げ撤去と床下処理（泥出し） 技術マニュアルとは異なる対処方法

信州大学 中谷助教の提案 （熊本、長野、秋田の被災地で研究） から



床撤去と床下処理の対応方法のマニュアルとの違い

- 床は解体しない
- 床下の泥は出さず乾燥を優先させる
- カビ（真菌）は床下で抑える（乾燥すればカビは発生しない）
- 床下は床上と密閉して床下から外気へ強制通風し乾燥を促す
- 気になれば乾燥してから泥は除去
- 消毒は1回程度で十分

- ・床の復旧には費用と手間がかかる
- ・被災者が自宅に戻った時に床がなければ居住が難しいことに対応

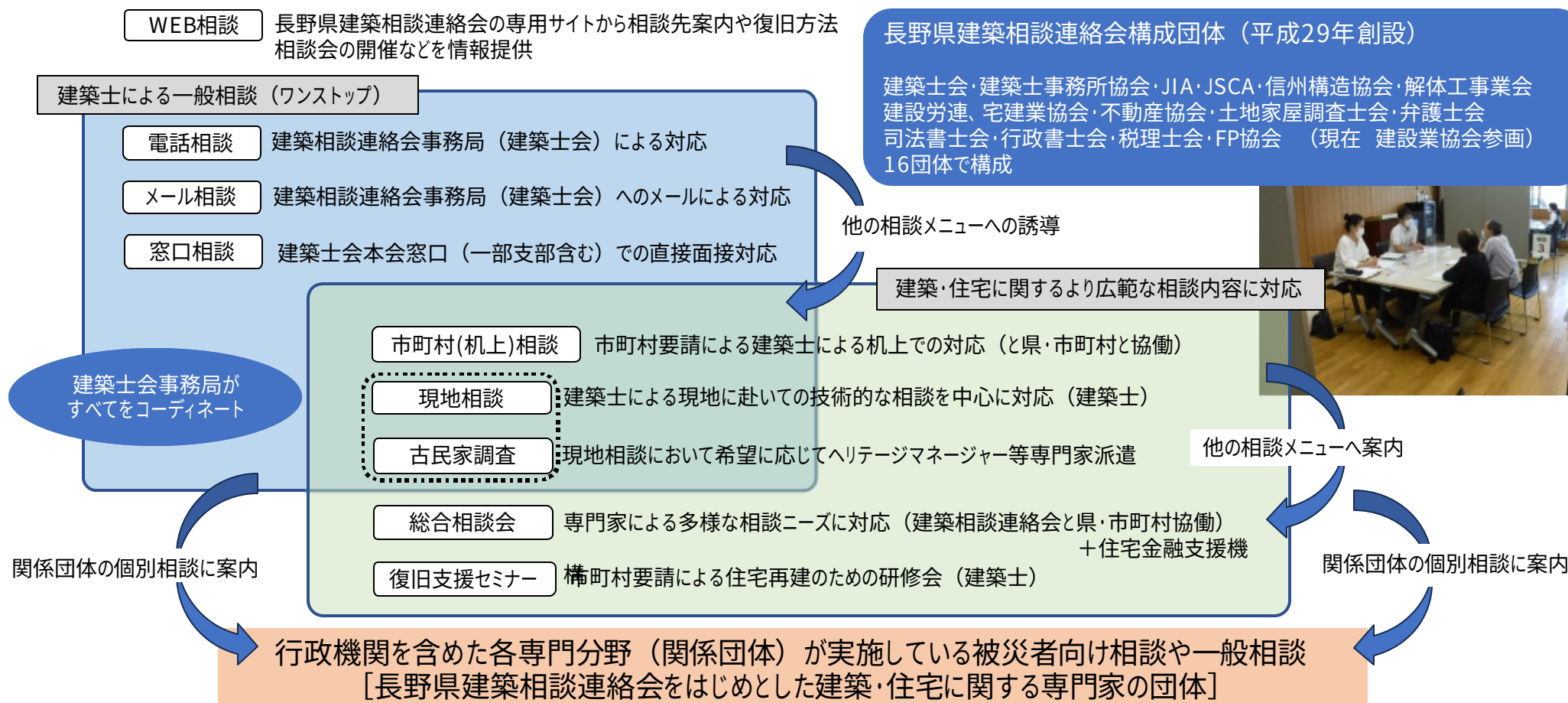
[提案に対する考え方]

- ・研究の積み上げが必要
- ・被災状況によって適用の可否が異なる
- ・被災者意識（床下に泥があることへの意識）によっても異なる

- これまでの浸水後の床下処理の方法とは真逆の考え方 水害復旧の知見の積み上げが重要
- マニュアルの内容を参考に理論的な数値や技術だけでない被災現場の状況と被災者の意向を含めたアドバイスが必要
- アドバイスに“あらかじめ”の確実な答えはない
- これまで、そしてこれからの経験と実績を踏まえ、検証を加えてマニュアルをカスタマイズしていくことが必要

2. 被災者相談の体制づくり

実際の相談活動スキーム “どのレベルからも相談内容に応じた相談メニューを案内できる体制を構築“



実際に実施した相談活動の経過

発災後の時間経過

被災者

- ・相談申込
- ・市町村相談会出席
- ・相談申込
- ・現地相談立合
- ・相談申込
- ・総合相談会出席

被災市町村

- ・被災者への周知
- ・相談会への参画（市町村相談会）
- ・被災者への周知
- ・被災者から現地相談受付（相談は建築士のみ）
- ・被災者へフォロー
- ・総合相談の被災者周知
- ・被災者から相談受付
- ・総合相談会へ参画
- 被災者へフォロー

長野県（建設部）

- ・国と補助事業調整
- ・相談活動の市町村への周知
- ・市町村相談会へ参画
- ・被災者へフォロー
- ・総合相談の市町村周知
- ・総合相談会へ参画

建築士会事務局

- ・県との相談活動の協議
- ・国庫補助申請事務
- ・全体相談体制の確定
- ・市町村相談派遣相談員調整
- ・建築関係団体との調整
- ・現地相談マニュアル作成
- ・現地相談実施要領作成
- ・現地相談員募集事務
- ・相談員研修会開催（資料作成）
- ・県・市町村との協議・調整
- ・現地相談員登録事務
- ・被災者から相談受付・日程調整
- ・派遣相談員との調整
- ・相談アドバイス方針の作成と周知
- ・相談結果集約と被災者フォロー
- ・総合相談体制検討
- ・県との体制協議・調整
- ・関係団体協議・調整
- ・関係団体会議の開催
- ・県・市町村との日程等調整
- ・被災者への相談会開催周知
- ・被災者相談受付
- ・関係団体と参加相談員の調整
- ・相談アドバイス方針作成と周知
- ・相談会の運営
- ・相談結果集約と被災者フォロー
- ・補助事業実績報告作成

事務局は、関係団体の相談情報や会員の専門分野等の情報を把握しておく

関係団体

- ・被災状況把握（各団体における相談活動の実施）
- ・市町村相談相談員調整・派遣（建築士事務所協会担当）
- ・総合相談の派遣相談員の調整（現地相談は建築士会事務局と登録者とで直接協議）
- ・相談結果把握
- ・関係団体会議出席
- ・相談会相談員派遣
- ・相談結果把握と相談後の被災者フォロー（個別の専門相談に応ずる）

建築士会員 関係団体会員

- ・被災状況把握
- ・研修会参加
- ・各相談（市町村、現地、総合相談）での被災者相談対応
- ・相談結果報告

相談活動に必要な情報収集

- ・被災地の状況
- ・インフラの被害状況
- ・先進団体の相談体制の収集
- ・先進団体の相談マニュアル収集
- ・国、県、市町村の災害支援制度の収集

発災後は、事務局にて電話・面接相談を随時実施 また、「建築相談連絡会」の専用サイトにて相談会情報など発信

建築士会事務局は、関係するすべての機関、個人との間で、情報を把握し発信（コーディネート）する

災害時のコーディネーターの必要性とその役割

多様で専門性の高い被災者支援活動への対応が求められる

「コーディネート」とは 一般に「物事などを調整し、まとめること」と定義され、災害時におけるコーディネートとは、具体の定義が示されたものではありませんが、被災者支援等を迅速かつ効率的に推進するために、様々な情報を収集し、人（機関）、物、財源等に関して調整を行うことと考えられます。 コーディネーターは、この目的のために一定の知識、経験を有し、専門性にも長けている者が当たることが望まれます。

現在、行政職員を中心に養成されている震災時の「応急危険度判定コーディネーター」は、判定活動に限定したものであり、判定活動以外の相談活動などの総合的な被災者支援活動は、調整すべき事項が広範にわたることから、改めて被災者支援のためのコーディネーターの役割を明確のしたうえで、その養成を進めることが望まれます。



被災建築物応急危険度判定コーディネーターの役割

応急危険度判定の実施に当たり、実施本部、判定拠点において、判定実施のために、判定士の指導支援を行う行政職員を指し、具体的な業務としては、①判定士の受付、②判定士のチーム編成、③判定資機材の配布、④判定士が現場に赴く前の注意事項などの説明、⑤関係者との判定活動の連絡調整などを行い、効率的な判定活動を行うための基礎となる、①被災地の被災状況、②被災地までの交通手段の確認と確保、③判定結果の集約を行い、時に、①災害対策本部会議などへの参画、②報道機関への対応なども行う役割をもつ者と一般には定義されます。

被災者の住宅復旧等の相談活動コーディネーターの役割として考えらえること

水害に関するコーディネーターの役割は、現地相談では被災建築物応急危険度判定コーディネーターの役割と重なる部分がありますが、被災者支援を迅速かつ効率的に推進するために行うべき事項はさらに幅が広く、被災者相談体制の確立から、支援のためのマニュアル作成をはじめ、相談活動に対応する相談員の育成のための研修会の企画、建築関係団体を超えた専門家の団体を含めた相談活動の企画、運営など、多岐にわたる人（機関）、物、財源等に関して調整を行うことが求められます。こうした災害時における総合的なコーディネーターに加え、これを支える関係機関内においても、機関内での相談員派遣調整などを行うためにコーディネーターを置くことが理想といえます。

現在、被災者支援のためのコーディネーターは皆無であり、この養成を早急に進めることが望まれます。

相談員への対応方針周知の例

【取扱注意】

台風19号被害 建築・住宅相談実施結果票

整理番号

市町村名

相談実施日	令和 年 月 日 時 分 ~ 時 分(相談に応じた時間)										
依頼者氏名											
依頼者住所	被災時住所: 現在住所:										
連絡先電話	- -										
建物用途	☐ 住宅 ☐ 作業所 ☐ 倉庫・蔵 ☐ 物置 ☐ その他()										
建築年代	☐ 明治 ☐ 大正 ☐ 昭和初期 ☐ 昭和後期 ☐ 平成										
構造・工法	☐ 木造 ☐ S造 ☐ CB造 ☐ RC造 ☐ 混構造 ☐ その他()										
規模	☐ 平屋 ☐ 2階建 ☐ 3階 ☐ 階 延べ面積(おおよそ m ²)										
被災状況	罹災証明内容 ☐ 全壊 ☐ 大規模半壊 ☐ 半壊 ☐ 床上浸水 ☐ 床下浸水 ☐ 証明なし 床上浸水深さ m 【被災の状況を具体的に記載】										
相談内容	☐建物の安全性 ☐【具体的に記載】 ☐応急修理方法 ☐本格復旧方法 ☐資金計画 ☐見積チェック ☐業者選定 ☐その他 [現地相談用] 相談内容を事前に把握するために 相談者から具体的に記載いただく										
対応内容	【アドバイスなどの内容を具体的に記載】										
相談の課題	【解決できない事項で他の専門家に引き継ぐ事項等を記載】										

相談員が対応できなかった事項を他の専門団体や県、市町村へ引きつぐための記載

相談員 所属団体: ☐土佐工事協 ☐JA ☐JSCA ☐信用機構 ☐弁護士 氏名:

所属: 氏名: 所属団体: ☐土佐工事協 ☐JA ☐JSCA ☐信用機構 ☐弁護士 氏名:

▶相談終了後作成して、速やかに建築相談連絡会事務局(建築士会事務局)へFAX送信する。

長野県建築相談連絡会(事務局 公益社団法人長野県建築士会)
電話:026-235-0561 FAX:026-232-2588 Email:n-shikai@avis.ne.jp

整理
番号

相談者氏名

相談内容

相談対応専
門室

具体的な相談内容

①土地・住宅の税制に関する相談
②住宅の助成制度に関する相談
③その他
（住宅産業情勢：ウッドショック）に関する相談

①長野市、
場合によっ
ては司法書
士会、土地
家屋調査士
会
②③建築
士、長野市、
県

中古住宅の購入とリノベーションを考えています。

①取得や改修時の減税対策（所有の方法や申請など）や検討可能な助成金について教えてください。

②リノベーションの業者選定方法について知りたいです。また、リノベーションにウッドショックの影響はありますか？

対応（回答）の方針など

これまでに、複数の総合相談及び電話相談の経緯があります。それぞれ、その場においてアドバイスをを行っています。（別添資料を参照ください。）

〇〇市への中古物件購入移転を計画されているということで、より具体的な内容を相談されています。

① 減税対策に関して、所有に関する事項として、基本的な事項は不動産登記上のことを説明いただき、減税に関しては区分により異なるため、最終的にはそれぞれ関係する機関に相談されるよう準々願います。

固定資産税に関しては、移転先が〇〇市ではありますが、制度上のことは長野市より説明ください。

不動産取得税に関しては、アドバイス資料に概要は掲載していますが、詳細は県税事務所に相談いただくよう進言ください。

総合県税事務所 電話番号:026-234-9505 (長野合庁)
総合県税事務所北信事務所 0269-23-0204 (北信合庁)

※国税関係（贈与税等）に関しては、毎週水曜日に税理士会長野支部の無料相談があるので紹介してください。

午後1時半～3時半(事前予約制)

長野税理士会館 長野市大字鶴賀170-3

TEL026-228-6443

② 助成制度全般に関しては、まずは建築士が説明してください。なお、制度の詳細説明が必要な場合は、県、市、または事務局までご連絡ください。

相談者にアドバイス資料と制度のパンフを渡します。

中古物件購入＋リノベーションで考えられる制度として、以下の制度があります。

- ・県の環境配慮型住宅助成制度（省エネ工事主体）
- ・グリーン住宅ポイント（現時点で10月末までの契約）

- ・住宅金融支援機構の融資等を受けた場合の県の利子補助
- ・中古物件の場合で売主が宅建業者の場合に住まい給付金が対象となります

す。（この制度は消費税増税対策のため、媒介物件には消費税が課税されないため対象外）

・インスペクションを行う場合、また、瑕疵保険制度加入の場合は県の補助制度があります。

・リノベの工事内容によって省エネ関係、中古物件の建築年度によっては耐震改修、介護支援者が居住する場合は、介護保険制度等が適用される場

※基本的に補助制度（グリーン住宅ポイントを含め）を併用することはできません。

んが、工事区分できる場合など摘要できる制度もあり、個々に補助主体に確認が必要です。住まい給付金は可能です。

③ウッドショックに関しては、建築業に関連した建築士の皆様からの情勢を説明いただければ幸いです。

連-5

○○○○
(移転中
古購入希
望者)

総合相談申し込みに記載された相談内容を基に、想定されるアドバイスの内容を担当する相談員（建築士以外も含め）へ本様式により事前に情報を提示しています。
（記載内容は一例）

被災者からの相談の内容を事前に把握し、相談会での確かなアドバイス（回答）ができるようにすることを目的としています。相談内容に応じて、当日提示する資料やチラシなども事前に相談者ごとに用意します。

（これもコーディネーターの役割の一部）

相談員の心構えと注意事項（現地相談を含む相談）

1 相談員の基本的な心構え

- (1)被災者（相談者）の立場に寄り添う気持ちを常に持つこと。
- (2)まずは聞き手に徹し、被災者（相談者）が何を求めているかを理解すること。
- (3)結論が見えていても短絡的にならず、そこに至る経過や理由を理解できるよう説明すること。
- (4)専門用語はできる限り使わず、相談者が理解できる言葉で説明すること。
- (5)知りえた被災者の個人情報第3者に絶対に漏らさず、また、利用はしないこと。

2 被災建物への立ち入りに当たっての注意事項

- (1)敷地内や建物内に立ち入るときは、所有者あるいは管理者に必ず了解を得ること。
- (2)建物内の部屋に立ち入るときも、了解を得ること。
- (3)相談者には、必ず身分を明らかにすること。（別掲ネームプレートを着用する。）
- (4)被災者側の心情に配慮した服装や身だしなみとすること。
- (5)安全を確保し、危険と判断した場所、建物には立ち入らないこと。

3 現場調査実施上の注意事項

- (1)現場での破壊を伴う調査は、所有者、管理者への説明を行い、承諾を得て実施すること。
- (2)破壊箇所は、必要最低限、かつ結果を得るための効率的な箇所を選定すること。
- (3)取り外しを行うときは、同じく説明、承諾を得たうえでこない、終了後は現状に復すること。
- (4)設備などの状況確認は外見確認のみとし、電気機器の稼働などはむやみに行わないこと。
- (5)写真撮影を行う場合も、所有者、管理者への説明を行い、承諾を得て撮影すること。
- (6)むやみに、家財に触れず、家具などの内部確認の際は、所有者の了解を得ること。
- (7)相談員が判断、回答したことによる結果責任が問われることもありうることを想定して、不確実な事項は断言しないこと。



実際の相談活動（現地相談）での相談員の相談対応要領

実際の相談員研修会資料 「被災者支援建築・住宅相談実施要領」から

具体的な相談対応方法

- 相談は被災建物内の現地調査と被災者（建物所有者）からの聞き取り相談とする。
- 被災者（相談者）から、まず何を相談したいかを聞き取り相談実施結果票に記載する。
- 現地調査において考えられる相談は次のとおりであり、建築士としての知識、経験を基にアドバイスを行う。なお、必要に応じて、「復旧アドバイス編（別途作成した資料）」を活用して説明する。
 - ① 建物（住宅）を使用するに当たっての安全性の確認
被災状況を確認し、引き続き居住が可能であるか、危険な場合はその理由を含めアドバイスする。
 - ② 復旧工事に向けた乾燥状態の確認
相談者は、乾燥状態を確認できていないため、浸水部分の状況を確認する。壁内は破壊調査しないと確認できないため、必要なときは相談者了解を得て、最低限の範囲の破壊確認を行う。なお、コンセントプレートから確認することもできる場合もある。特に浸水した繊維系断熱材（グラスウール、ロックウール）は早急に撤去するよう説明する。
含水率計を用いて、復旧工事の適否をアドバイスする。（含水率は概ね20%以下を目安とする。）
 - ③ 今後の復旧方針のアドバイス
今後の復旧方針については、何に迷っているのかを聞き取る。
現場の状況を確認しつつ、[復旧アドバイス編]の本格復旧に関する事項を説明（資料として渡すことも可能）

➤現地確認とは別の相談として考えられる相談内容としては次のとおりであり、それぞれの相談に建築士としての知識、経験を基にアドバイスを行う。なお、必要に応じて、「復旧アドバイス編」を活用して説明する。

①応急修理に関する相談

基本的な事項は「復旧アドバイス編」を活用して説明するが、依頼業者や対象工事などの詳細は市町村へ確認するよう進言する。

②今後の復旧方針のアドバイス

何に迷っているのかを聞き取り、「復旧アドバイス編」の本格復旧に関する事項を説明（資料として渡すことも可能）

③見積書の妥当性の確認

既に修繕業者からの見積書が提出され、その内容の妥当性（金額や工事の必要性など）を確認してほしいとの相談には、内容を確認することとするが、ポイントとしては、「住みいるダイヤル」の見積チェック（相談者自らチェックする方法）をあらかじめ確認しておく。

④修繕を依頼する業者の紹介希望

本相談では、個別の業者紹介は行わないこととしていることの理解を求める。
（紹介したことによってトラブルが発生した場合の責任問題回避と個別業者の便宜を図ることはできないという趣旨） ただし、復旧アドバイス編の業者選定方法をアドバスする。

➤今後の注意事項を伝える。

①本格復旧に向けて、災害時に乗じた詐欺行為には特に注意すること。

②更に詳しい相談は、「復旧アドバイス編」記載の相談先を伝えること。



“住まいるダイヤル”の活用 様々な相談に応じています

[住まいるダイヤル（国土交通大臣指定の住まいの相談窓口）（chord.or.jp）](http://chord.or.jp)

例えば、サイトには以下のような業者からの見積をチェックするポイントが掲載されています。また、見積書のチェックサービスも無料でを行っています。さらに、業者とのトラブルをはじめとした住まいに関する様々な相談に応じています。

リフォーム見積書セルフチェックのポイント

ポイント1 複数の見積書を取って比較しましょう

見積書は複数の事業者からとりましょ／見積書の比較表をつくるのが有効です

ポイント2 見積書を受け取ったら、まずは「自分の望むリフォーム」の再確認から

本当に必要なリフォームなのか、もう一度考えてみましょう／あなたの望むリフォームを明確にしましょう／要望どおりの内容になっているか、よく確認しましょう

ポイント3 工事箇所、数量、仕様や単価を確認しましょう

数量は正確に計算されていますか？／単価を調べる方法は？／記載漏れ等がないか確認しましょう

ポイント4 こんな見積書には注意が必要です

四捨五入の多い見積書の事例

ポイント5 見積書から事業者が見えてくる

技術力、実力が分かります／コミュニケーション力が分かります／事務処理能力や事後対応の体制が分かります

ポイント6 安心な契約のために ～ さらに確認！

工事範囲を必ず再確認しましょう／追加工事が発生した場合について事前に打ち合わせておきましょう／解体工事費等についても確認しましょう

ポイント7 見積書の金額は、契約後には変えられない！

契約とは金額についても合意したと見なされます／契約時には曖昧な部分を残さないことが基本です／訪問販売の場合は、契約から一定期間内であればクーリング・オフができます



サイト内検索



公益財団法人
住宅リフォーム・紛争処理支援センター

ふりがな

やさしい日本語

読み上げ

読み上げ設定

相談サービスのご案内

よくあるご相談と回答

相談事例を探す

このページの目次

住まいるダイヤルは
住まいの「困った」を相談できる
国土交通大臣指定の相談窓口です。



相談サービスのご案内

まずはこちらをご覧ください



電話で相談したい

一般建築士が対応



リフォームの見積を
チェックしてほしい

契約前の不安を解決



専門家に相談したい

対面でアドバイス



評価住宅、保険付き住宅に
ついて知りたい

安心の2つの制度



住宅紛争審査会の
紛争処理手続を利用したい

裁判外での迅速な解決

相談及び現地調査実施後の注意事項

- 結果を明確に判断できないときは、思惑や想像での判断は避け、判断できない理由を含め説明すること。
- その場で判断できない事項で、別途判断できるときは、その旨伝え連絡方法を確認すること。
- 復旧や対処方法を的確に伝え、必要に応じてメモを残すこと。
- 建築士の知識の範囲、あるいはこれまでの経験の範囲で応えられない相談内容は、相談票に記載し、別途行う「総合相談」への案内や、関係団体の相談先を案内すること。

相談者として行ってはならない行為

- 被災者（相談者）に対する、相談員側からの復旧などの設計、工事請負に関する契約に結び付く言動
ただし、相談者側からの希望があったときは、通常の商行為として契約行為として扱ってもやむを得ないものとする。
- 復旧工事などに関する特定業者の紹介
ただし、関係団体の名簿やWEB上で公表されている複数の業者を掲載したサイトの情報を提示することは差し支えないこととする。
- 被災建物の仕様や構造などに関して誹謗・中傷する行為
ただし、明らかに法令違反である事項については、相談者にその内容ができる情報を含めて提示することは可能とする。

服装・携行する備品

➤服 装

必須事項：作業服・ヘルメット（あるいは帽子）・安全靴（あるいは長靴）・軍手・関係団体が用意するビブスやスタッフジャンパーなど（※ヘルメット等には本相談事業において作成したネームプレートを貼付）

必要に応じて：マスク（防塵マスク）

➤携行するもの

・個人（班員のいずれかの相談員）で携行するもの

必須携行品：筆記用具・相談票・懐中電灯・デジタルカメラ・カッター（厚手のものが切れるもの）・ドライバー
駐車表示・アドバイス用資料（チラシ類を含む）※相談員には事務局から送付（メール配信等）

・破壊調査等を行う場合に必要な道具（相談希望者から事前の要請があった場合、破壊が想定される場合に指示）
※破壊調査を行うか否かは事前に把握し、班員に施工系の相談員がいる場合は、事前に準備してもらう。

電動のこぎり（マルチツールなど）・バール・ドライバー

・乾燥状態を確認する道具

含水率計（相談員が所有する場合は持参、所有していない場合は、建築士会が貸与する。）



➤ 相談員の班体制

- (1) 1班2名を原則とする。
- (2) 2名のうち一人は、相談員研修参加者又は現地相談の実績のある相談員とする。
- (3) 上記相談員は、原則的に班の責任者とする。二人とも上記の相談員であるときは、事務局で責任者を指定する。
- (4) 班を構成する相談員は、できる限り同一地域と同一団体の相談員を選定する。
- (5) あらかじめ破壊調査の申し出があったときは、一人は工務店など、破壊道具を調達できる相談員とする。なお、複数の班が近隣地区で相談に応ずるときは、班相互の連絡調整で、破壊調査を実施する。

1日の相談件数が複数あり、班編成も複数となる場合は、現地に赴く前に、建築士会事務局において、当日の相談員が一堂に会して事前打ち合わせを実施し、必要な携行資機材の配布と、意思統一を行った。

➤ 班体制内の相談員の業務分担等

- (1) 相談責任者の主な業務
相談者に対する対応（折衝や承諾行為）をおこない、相談内容を主として聞き取る役割とする。
- (2) 責任者以外の主な業務
責任者とともに、相談者から聞き取りをおこない、相談票への記載や写真撮影を行う。
破壊調査を行う相談員は、施工系事業所の相談員を原則とする。
- (3) 連絡会事務局は、市町村に対しては、現地調査の効率を高めるために、できる限り1日あたり複数の現地調査が実施できるよう取りまとめを要請する。



被災者相談の体制づくり

被災者支援に求められる“重要”なこと

➤ 平常時からの“顔の見える”関係が災害時に活かされる



- ✓ 災害時に被災者支援体制を迅速に構築することは困難
- ✓ 組織や協定だけあっても災害時には機能しない
- ✓ 常に顔の見える関係を維持する仕組みづくりが重要

➤ 被災者・関係団体・自治体の顔の見える関係をつくる

- ✓ マニュアルは「ツール」、これを活かす顔の見える体制づくりが必要
- ✓ 組織内外に縦横無尽の“顔の見える関係”をつくる
- ✓ 災害だけではなく、普段からの情報交換や支援・協力が不可欠
- ✓ 仕組みを作りには経験者を中心としたキーマンが必要



それぞれの立場に求められる重要なこと

➤ 災害時特有の制度や仕組みがあることを理解する

- ✓被災者、自治体、支援団体が最低限知っておくべきことがある
- ✓全てを知ることは不可能だが情報の存在とそのありかを知る
- ✓自治体が、常に住民や関係団体に情報発信することが重要
- ✓住民（被災者）が意識できる情報発信の工夫を



➤ 支援には発災後から段階的なステージがある

- ✓応急処置から本格復旧に向けた息の長い支援が必要
- ✓課題やニーズは常に変化し、支援には多様な課題や問題が生ずる
- ✓多様な被災者ニーズに対応できる専門家による支援体制が不可欠



最後に

建築士・組織だからこそできることがある

➤ 社会貢献（ボランティア）は個人では限界がある

- ✓ 建築士も個人で活動ができるがその範囲は限定的
- ✓ 災害時特有の技術・知識の共有、被災者アプローチなど組織だからこそ可能
- ✓ 組織のなかで建築士の知識・技術が活かされ、また、吸収することもできる

➤ 組織だからこそ「社会貢献」の場を提供できる

- ✓ 建築士、建築関係団体は、社会貢献の使命を担っている
- ✓ 建築士会をはじめ建築関係団体は自らの思いを実現させる「場」である
- ✓ 組織率の低下は災害時の被災者支援の充実の観点からも憂慮される

なくなることのない災害支援、誰のためでなく自分の思いを実現させる場として
“建築士会等の組織”そして“活動”に参画してほしい そして発信してほしい
ご静聴ありがとうございました