● 賃貸型応急住宅提供に係る留意事項 ●

○賃貸型応急住宅の借上げ要件(家賃上限)の参考資料を提出

賃貸型応急住宅の借上げ要件(家賃上限)として、近年の事例では世帯人数を 3 区分から 4 区分に分け、各区分ごとに家賃上限を設定しております。また、災害時点において流通している空室を借り上げるため、現在市場にある空室の 80%前後をカバーする家賃帯を上限として設定する運用が主流となっております。

	東京都			
	上限額	総件数	該当件数	割合
1 人〔1R・1K・1DK〕	¥85,000	75,681	64,162	84.8%
2 人〔1LDK・2K・2DK〕	¥110,000	31,410	24,388	77.6%
3~4 人〔2LDK・3K・3DK〕	¥130,000	15,034	11,919	79.3%
5 人以上〔3LDK・4DK〕	¥160,000	4,716	3,816	80.9%

東京都の 5 人以上の間取りは 4,716 件。家賃上限 160,000 円で絞込むと、3,816 件となり、80.9%をカバーすることが可能

○賃貸型応急住宅への入居が困難な入居者への対応

賃貸住宅にはバリアフリー対応、ペット可の物件は数が少なく、賃貸型応急住宅では対応が十分ではない可能性があります。そのため福祉関係の事業者や、動物愛護の事業者等と平時において連携を図り、多様な応急住宅の受入れ準備が重要となります。また、大人数のファミリーを対象とした賃貸住宅の間取りが少ないことから、同一世帯による単身間取の複数使いなど、弾力的な運用の検討の余地もあります。加えて、小中学生のいるファミリー世帯では、学校区にも留意する必要となります。

【ガイドブックに関するお問合せ先】
〔略称：ちんたい協会〕
(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会
☎ 03-6665-7866(代)
受付時間：平日 10 時~17 時
※休暇及び年末年始は除く

【令和 4 年 5 月版】

ちんたい協会が 2007 年より提言していた『自治体が民間賃貸住宅を借上げて被災者の住まいとして提供する賃貸型応急住宅』は、東日本大震災以降、災害時における被災者の住まいの確保策として主流となりました。当会のこれまでの被災者支援を通じて、被災自治体が賃貸型応急住宅を活用する場合に円滑に導入できるよう必要な手順や留意事項をとりまとめたガイドブックを更新しました。行政担当者が本ガイドブックを活用して、賃貸型応急住宅のマニュアル作成や見直し等を行い、災害発生時に速やかに賃貸型応急住宅へ入居できることを願っております。



【行政担当者向け】

被災者に
速やかに賃貸型応急住宅へ
入居いただくための
ガイドブック

作 成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会〔略称：ちんたい協会〕
協 力：内閣府（防災担当） 国土交通省

【自治体向け】　被災者の仮住まい確保に向けた『賃貸型応急住宅』の手順

スタート

注）下記チェック・シート内の黒文字は、“□＝賃貸型応急住宅の関係業務、■＝国・自治体の業務”に分けております。
なお、**赤字**は POINT となります。

【すごろく式チェック・シート】

0 必要な事前準備

□ 救助実施市制度の活用、市区町村への事務委任の検討
・供与に係る役割分担等
□ 担当部署の決定、情報伝達訓練等の実施
□ 災害時連絡先リストの作成・更新
・関係団体等
□ 借上要件等の仮決定
・契約形態、フロー、世帯人数毎の上限家賃等
□ 借上関係書類の準備
・申込書類、契約書類等
□ 家賃等送金事務の準備
・事務処理の迅速化
□ 損害保険の確認
・後払や包括契約の可否を保険会社と関係団体へ確認
□ 要介護高齢者・障害者等の仮住まい確保
□ マニュアルの確認
・各自治体のマニュアル、国作成の手引き

POINT 全般的に、関係団体との連携が必要不可欠

罹災証明書交付の流れ

人命救助【72 時間ルール】

災害発生

災害規模の推定

賃貸型応急住宅供与の流れ

1 被災状況の確認

■ 避難者数の確認
■ 避難所の開設
■ 避難指示・区域等の指定

POINT 災害救助法等の適用、救助実施市制度の活用、事務委任の検討等関係団体との情報共有を要する

2 応急危険度判定の実施

■ 応急危険度判定士の確保
・他自治体や建築士協会等へ要請
■ 迅速な危険度判定の実施
・赤色：危険、黄色：要注意、緑色：調査済
■ 応急危険度判定と住家の被害認定との違い

POINT 応急危険度判定は所有者や近隣住民等に周知し、二次災害を防止するものであり、被害認定調査(罹災証明)とは異なる

3 罹災証明書の交付

■ 迅速な住家の被害認定調査
・調査計画の策定
・調査態勢の構築〔人員確保等〕
・2次調査、再調査への対応
■ 迅速な罹災証明書の交付
・被害状況を考慮した罹災証明書の運用
■ 被災者台帳作成

1 仮住まいの意向調査

■ 住家の被害認定の状況
□ 世帯構成や世帯の心身状況
■ 住宅の応急修理の申込状況
□ 仮住まいの種類の意向等

POINT 都道府県と市区町村との連携による迅速な情報整理を要する

2 仮住まいの種類と戸数の確認

□ 賃貸型応急住宅
・集合住宅型、戸建住宅型
■ 公営住宅等
・入居要件の確認
■ 建設型応急住宅
・プレハブ、木造、コンテナハウス、トレラーハウス
■ ホテル・旅館・民宿・民泊
■ 親戚・知人宅等

3 関係団体との確認

□ 借上対象住宅の戸数〔概算値〕
□ 借上対象住宅のリスト〔小規模災害時〕
□ 借上要件等の決定〔家賃相場データ提供〕
□ 借上関係書類の決定
□ 相談窓口等への対応

POINT 災害救助法による供与の場合、特に借上家賃の上限は内閣府(防災担当)との協議を要する

4 弾力的運用の検討

□ 旧耐震物件の活用
□ 世帯分離型の賃貸型応急住宅

POINT 被災状況や仮設住宅の必要戸数に応じた判断

5 他部署との連携

□ 高齢者や障害者等の要配慮者への対応
□ 避難所の状況確認〔被災者の意向確認等〕
□ 日用品や生活家電等の提供
□ 家賃等の支払い方法の検討
■ 建設型応急住宅の建設予定の確認

POINT 福祉・危機管理・会計・建築等の担当部署との連携

6 賃貸型応急住宅供与開始の周知

□ 都道府県から市区町村への周知
・説明会の開催等
□ 関係団体から所属会員への周知
・家主、管理会社、仲介業者
□ 自治体から被災者への周知
・HP掲載、庁舎内への貼り紙、説明会案内、避難所での説明チラシの配布等

7 相談窓口・コールセンター等の設置

□ 相談窓口・コールセンターの設置場所、箇所数、時間帯、曜日等の検討
・対応可能な人員と被災地域の規模等で判断
□ 関連する相談内容への対応
・物件リストの要否〔災害規模に応じた判断が必要〕
・要配慮者の優先入居〔高齢者や障害者等、個々の世帯の必要度への対応〕
・支援内容を幅広く提供〔被災者生活再建支援金等〕
・ペット可物件の確保〔対象物件が圧倒的に不足するためペットホテル等を活用〕

POINT 災害規模によっては、相談窓口やコールセンターの設置と同時に、被災者自らが仲介店舗で物件を確保する方式も採用する

8 申込受付・決定通知等の実施

□ 申込受付会場の設営
・庁舎1階等の広いスペースを使用
・他の申請窓口とのワンストップ化
□ 申込書類・契約書類等確認作業の簡略化
□ 対応人員の確保
・庁内及び他自治体への応援要請
□ 書類作成に係るよくある質問等の周知

POINT 契約にあたっては、被災者に対し、宅建業法に基づく重要事項説明は不要であるが、トラブル回避のためには、「禁止行為」、「善管注意義務違反」、「住宅所有者が定める細則」や「特約事項」等は、宅建士による説明が望ましい

9 家賃等の送金対応等

□ 会計担当課及び金融機関との調整
・対応人員の確保
・家賃等支払いデータ、送金明細の作成等
・損害保険の包括契約

10 入居前の被災者ケア

□ 賃貸住宅のルールの周知
□ 各種補助制度の周知
□ 生活用品の対応
□ 生活家電品の対応
□ その他の対応

POINT 全般的に、担当部署との連携

11 入居後の被災者ケア等

□ 被災者台帳の確認〔支援漏れ対策等〕
□ 居住実態の確認〔居住実態の確認方法、又貸しや不正使用の排除等〕
□ 見守りサービス等〔居住支援協議会、地域包括支援センター等との連携〕
□ 住まい再建への支援〔住まいの自力再建を目指す方への対応等〕
□ 契約満了時の対応〔連帯保証人のいない方、経済力の乏しい方への対応等〕

POINT 被災自治体によっては、「伴走型住まい確保支援事業」を実施している事例あり

ゴール

作成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会〔略称：ちんたい協会〕
監修：内閣府政策統括官（防災担当） 国土交通省
（初版：2019 年 10 月）