

## 2-2. 賃貸型応急住宅の供与のフローと対応者

本手引きでは、賃貸型応急住宅の供与のフローとして、大きくは「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」、「入居の募集開始から入居決定まで」、「入居決定から入居まで」及び「入居後の支払」の4つのフェーズに分け、さらに各フェーズにおいて対応すべき事項と対応者を以下のとおり整理している(図表 2-2-1)。

図表 2-2-1 賃貸型応急住宅の供与のフローと対応者

	都道府県	市町村	所有者	賃貸業団体	宅地建物取引業者	不動産流通団体	損保保険会社等	金融機関	被災者
フェーズ1: 発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで									
1. 関係団体への協力要請	●	●		●		●	●	●	
2. 事務委任・業務委託の実施	●	●		●		●		●	
3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の決定	●	●		●		●			
4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定	●			●		●	●	●	
5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡	●	●		●		●			
6. 賃貸型応急住宅の供与への協力以降の確認	●		●	●	●	●			
7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の更新・作成	●								
8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設	●	●		●	●	●			
フェーズ2: 入居の募集開始から入居決定まで									
1. 賃貸型応急住宅への入居の募集開始の周知	●								●
2. 賃貸型応急住宅の入居申込・審査	●		●		●	●			●
フェーズ3: 入居決定から入居まで									
1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知	●								●
2. 契約手続きの実施	●		●		●	●			●
3. 鍵の引渡し	●				●				●
フェーズ4: 入居後の支払									
1. 費用の支払事務に係る業務委託の実施	●					●		●	
2. 関係者への支払	●		●		●	●	●	●	

「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズは、賃貸型応急住宅への入居の募集を開始するために必要な準備を行うフェーズであり、当該フェーズでは、関係団体への協力要請、事務委任・業務委託の決定、賃貸型応急住宅の契約方法等の決定、賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定、賃貸型応急住宅の供与実施の連絡・周知、協力意向の確認・報告、賃貸型応急住宅の供与に必要な資料等の決定・公表・送付、相談窓口の開設を行う。なお、賃貸型応急住宅への速やかな入居を実現するためには、当該フェーズに係る期間を可能な限り短くすることが不可欠である。

「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズでは、賃貸型応急住宅への入居の募集開始を周知し、被災者の状況や被災者より申し込まれた民間賃貸住宅について、賃貸型応急住宅として供与するための要件に適合しているかどうかの審査を行う。

「入居決定から入居まで」のフェーズでは、賃貸型応急住宅としての供与の決定の通知、賃貸借契約書等の作成、当該賃貸型応急住宅の鍵の引渡しを行い、被災者が当該賃貸型応急住宅に入居する。

「入居後の支払」のフェーズでは、所有者への退去修繕負担金等の初期費用や毎月の家賃等の支払、当該賃貸型応急住宅を媒介した宅地建物取引業者への仲介手数料の支払、当該賃貸型応急住宅の賃貸借契約に係る損害保険を受け持つ損害保険会社等への損害保険料の支払を行う。

なお、各フェーズにおいて対応すべき事項のうち、平時より検討・調整し、準備しておくべき事項については「III. 事前準備編」において、また、発災後の具体的な業務オペレーションについては「IV. 発災時対応編」において詳細に解説を行っている。

### 2-3. 賃貸型応急住宅の供与方法

東日本大震災、平成 28 年熊本地震及び平成 30 年 7 月豪雨においては、都道府県による賃貸型応急住宅への入居の募集開始の公表をもって、被災者自らが宅地建物取引業者の協力の下に意向にあった民間賃貸住宅を探す方式（以下「被災者自らが探す方式」という。）により、賃貸型応急住宅の候補を見つけた上で、都道府県に賃貸型応急住宅としての供与の申込みを行い、賃貸型応急住宅として供与するための要件への適合性の審査を経て、賃貸型応急住宅として決定・供与されたケースが多く見られた。

一方、自ら賃貸型応急住宅の候補としての民間賃貸住宅を探すことが困難な高齢者・障害者等の被災者については、都道府県・賃貸業団体・不動産流通団体が協力して、その意向にあった民間賃貸住宅を探し、賃貸型応急住宅として決定・供与する方式（以下「自治体等が決定・供与する方式」という。）で対応してきたところである。

本手引きにおいては、近年の大規模な災害において比較的多く採用されている「被災者自らが探す方式」による供与方法を基本として、以下解説を行うこととする。

なお、大規模災害等、災害の規模・態様によって、被災自治体の被害の状況は異なることが考えられ、また、高齢者や障害者等の要援護者についても迅速な対応が必要であり、平常時から「被災者自らが探す方式」及び「自治体等が決定・供与する方式」の両面で検討されることが望まれる。

Ⅲ. 事前準備編

事前準備編では、「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」、「入居の募集開始から入居決定まで」、「入居決定から入居まで」及び「入居後の支払」の4つのフェーズにおいて、

- ・ 平時において検討・調整を行い、事前に準備しておくべき事項
- ・ 準備にあたっての関係者・関係団体(都道府県、市町村、所有者、賃貸業団体、宅地建物取引業者、不動産流通団体、損害保険会社等、金融機関及び被災者)及び各者の役割
- ・ 事前に作成しておくべき資料・様式

等について、以下で解説する(図表 3-1-1)。

図表 3-1-1 事前に準備しておくべき事項と準備にあたっての関係者・関係団体

	都道府県	市町村	所有者	賃貸業団体	宅地建物取引業者	不動産流通団体	損保保険会社等	金融機関	被災者
フェーズ1: 発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで									
1. 関係団体への協力要請に係る準備	●	●		●		●	●	●	
2. 事務委任・業務委託の実施に係る準備	●	●		●		●		●	
3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の検討	●	●		●	●	●			
4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の検討	●			●		●	●	●	
5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡に係る準備	●	●		●		●			
6. 賃貸型応急住宅の供与への協力以降の確認に係る準備	●		●	●	●	●			
7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の作成	●								
8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設に係る準備	●	●		●	●	●			
フェーズ2: 入居の募集開始から入居決定まで									
1. 賃貸型応急住宅への入居の募集開始の周知に係る準備	●								
2. 賃貸型応急住宅の入居申込に係る準備	●			●		●			
フェーズ3: 入居決定から入居まで									
1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知に係る準備	●								
2. 契約手続きの実施に係る準備	●			●		●			
3. 鍵の引渡しに係る準備	●			●		●			
フェーズ4: 入居後の支払									
1. 費用の支払事務に係る業務委託の準備	●					●		●	
2. 関係者への支払方法の検討	●			●		●	●	●	

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始までの間に、都道府県は速やかに市町村、賃貸業団体、不動産流通団体、損害保険会社等及び金融機関に協力要請を行い、事務委任・業務委託の内容や賃貸型応急住宅の要件・供与方法等を決定するとともに、宅地建物取引業者の協力意向の確認、必要な資料の作成、相談窓口の開設を行うこととなる。

発災後に本フェーズにおける取組を可能な限り迅速に進めていけるよう、平時において検討・調整を行い、事前に準備しておくべき事項について、以下で解説する(図表 3-1-2)。

図表 3-1-2 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける関係者・関係団体

	都道府県	市町村	所有者	賃貸業団体	宅地建物取引業者	不動産流通団体	損保保険会社等	金融機関	被災者
フェーズ1: 発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで									
1. 関係団体への協力要請に係る準備	●	●		●		●	●	●	
2. 事務委任・業務委託の実施に係る準備	●	●		●		●		●	
3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の検討	●	●		●	●	●			
4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の検討	●			●		●	●	●	
5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡に係る準備	●	●		●		●			
6. 賃貸型応急住宅の供与への協力以降の確認に係る準備	●		●	●	●	●			
7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の作成	●								
8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設に係る準備	●	●		●	●	●			

## 1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

## 1-1. 関係団体への協力要請に係る準備

発災後、被災者に対して賃貸型応急住宅を速やかに供与するために、都道府県は市町村及び関係団体（賃貸業団体、不動産流通団体、損害保険会社等及び金融機関）に対して連絡を取り、協力要請を行うこととなる。



このため、都道府県は、平時より関係団体等と災害協定等を締結する等により協力体制を構築しておくとともに、関係団体等に協力要請を行う内容や被害状況等に応じた要請の方法（口頭による協力要請を含む。）等について、事前に検討・調整し、準備しておくことが重要である。

また、都道府県によっては、賃貸型応急住宅の供与を担当する部局が必ずしも不動産業や宅建業等を所管する部局であるとは限らない。その際には、賃貸借に係る契約方法等について事前に検討を行う場合には、不動産業や宅建業等を所管する部局の職員を交えて行うことが望ましい。また、災害発生後においても、不動産業や宅建業等を所管する部局の職員を担当者として加えることが望ましい。



## ○ 空き家・空き室を活用した賃貸型応急住宅の積極的な供与

- (1) 各自治体の保有する空き家情報を集約した「全国空き家・空き地バンク」等を活用し、空き家の物件情報や周辺地域の情報等を平常時から確認しておくことにより、発災後、速やかに賃貸型応急住宅として活用できるようにしておくことが望ましい。
- (2) 空き家の所有者が当該空き家を改修して賃貸型応急住宅として提供する場合には、空き家の改修に対して独自の支援制度を設けている市町村と連携し、条件が合う場合には当該支援制度を活用可能であることを当該所有者に周知すること。
- (3) 既に存する業界団体による被災者向けの民間賃貸住宅の検索システム（例えば公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の「安心ちんたい検索サイト」（<http://www.saigaishienjutaku.com/>））や国土交通省による「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」に基づく住宅確保要配慮者向けの登録住宅（以下「登録住宅」という。）の検索システムである「セーフティネット住宅情報提供システム」（<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>）等を活用し、平常時から賃貸型応急住宅の候補となる住宅を幅広く把握しておくことが望ましい。
- (4) 発災後の登録住宅の活用方法や手順について、平常時から市町村及び居住支援協議会と調整しておくことが望ましい。
- (5) 大規模災害発生時には、賃貸型応急住宅の候補となる民間賃貸住宅も被災する可能性が高いことから、当該住宅の構造毎に安全確認・補修の方法や役割分担等について、平常時から関係部局、市町村及び建設団体等の関係団体と検討・調整しておくことが望ましい。

詳細は、「大規模災害時における被災者の住まいの確保に係る留意事項等について」（平成 30 年 3 月 30 日府政防第 556 号、国土動第 173 号、国住備第 506 号、国住生第 811 号）を参照のこと。