

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

2. 留意事項等

1. の基本的な考え方に沿って、留意事項等について、次のとおり取りまとめたので、今後の取組を行う上での参考とされたい。

(1) 空き家・空き室を活用した応急借上住宅の積極的な供与

- ① 膨大な住宅需要に迅速に対応できないような大規模災害発生時には、民間賃貸住宅を借り上げて供与する応急借上住宅を積極的に活用すること。
- ② 応急借上住宅を迅速に提供するには、災害時における被災者への民間賃貸住宅の提供に関する複数の不動産関係団体との協定の締結に加え、平常時から、当該協定を締結した団体との間で、応急借上住宅の物件の選定方式、契約方式、家賃、敷金・礼金、家財保険等の契約条件に係る調整を行うことが望ましい。また、当該協定を締結した団体との定期的な打合せや訓練等の実施、発災後の手続を時系列で定めた事務マニュアルや民間賃貸住宅の借上げに係る契約書様式の作成等を進めておくことが望ましい。
- ③ 応急借上住宅に係る事務のうち、契約書類の作成、入居者の要件確認、賃料等の支払など、災害時における被災者への民間賃貸住宅の提供に関する協定を締結した団体の協力を得て実施することが可能な事務については、平常時から当該協定を締結した団体と役割の分担について調整し、委託等に向けた準備を進めておくことが望ましい。なお、当該協定を締結した団体の協力を得て実施することが特に効果的と考えられる事務の範囲については別添を参考にされたい。
- ④ 避難所が逼迫し、親族宅等を含め、避難所以外の場所に避難せざるを得ない被災者や避難所に行けない要配慮者が多数発生するような大規模災害の際には、住家被害等の要件を満たし、避難所にいる被災者と同じ期間内に申込みをする被災者については応急借上住宅の供与の対象とすることが可能であることに留意すること。
- ⑤ 大規模災害発生時には被災者の数が膨大であり、個々の被災者の状況を十分に確認することは困難であるため、発災当初においては、明らかに住家被害の程度が全壊であると確認できる場合には、罹災証明書の交付前でも供与できることに留意すること。
- ⑥ 各自治体の保有する空き家情報を集約した「全国版空き家・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、速やかに応急借上住宅として活用できるようにしておくことが望ましい。
- ⑦ 空き家の所有者が当該空き家を改修して応急借上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区町村と連携し、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。
- ⑧ 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：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」

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

(<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、平常時から応急借上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。

- ⑨ 発災後の登録住宅の活用方法や手順について、平常時から市区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。
- ⑩ 大規模災害発生時には、応急借上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、市区町村及び建築団体等の関係団体と検討・調整しておくことが望ましい。

(2) 公的住宅の有効活用

公営住宅等の公的賃貸住宅や公務員宿舎等の空き室については、発災後に一時提供住宅として活用できることに加え、入居者要件をきめ細かに決められることから、要配慮者世帯向けに活用する等、平常時から災害発生時における活用方法や手順について、公的住宅の関係部署、市区町村及び関係機関と調整しておくことが望ましい。

(3) 応急建設住宅の迅速な供与

- ① 平常時から市区町村と連携し、応急段階から復旧・復興段階までの様々な災害対応業務における用地の活用見込みを集約・調整しておくとともに、応急建設住宅の建設候補地についてもリストアップしておくことが望ましい。

この際、建設候補地が被災し、活用できなくなる可能性があることにも留意することが望ましい。特に、南海トラフ地震の際には、広い地域で津波が発生し、堤防の破堤や長期間の浸水によって使用できなくなる土地が発生する可能性があることから、できる限り津波浸水想定区域内の用地以外を候補地として検討しておくことが望ましい。

- ② 大規模災害発生時において応急建設住宅を始め、仮設店舗、被災した建物や解体後のがれき処理に係る仮置き場等の用地確保に当たっては、被災地短期借地権を活用することが効果的であり、平常時から、公有地が確保できない地域等における活用について具体的に検討しておくことが望ましい。
- ③ 応急建設住宅を改修して引き続き活用することを予定する場合等においては、市区町村と連携し、その用地が中長期的に使用できるかどうか、権利関係等について応急建設住宅の建設前に確認しておくことが望ましい。
- ④ 土地には限りがあることから、応急建設住宅と災害公営住宅については、市区町村と連携し、戦略的・長期的な用地活用のビジョンを持ってそれぞれの立地を検討