



# 民間賃貸住宅を活用した 応急借上げ住宅について

～東日本大震災と熊本地震の経験から～

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]

前会長 川口雄一郎

2016年11月

---

# 1. (公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会について

---

- 民間賃貸住宅の経営者を核とした  
唯一の全国規模の公益社団法人
- 設立：昭和44年11月、社団法人として活動開始  
平成24年4月、公益社団法人に移行
- 支部数：106支部（平成28年11月1日現在）
- 会員数：16,865名（平成28年11月1日現在）

調査・研究

空き室情報  
の提供

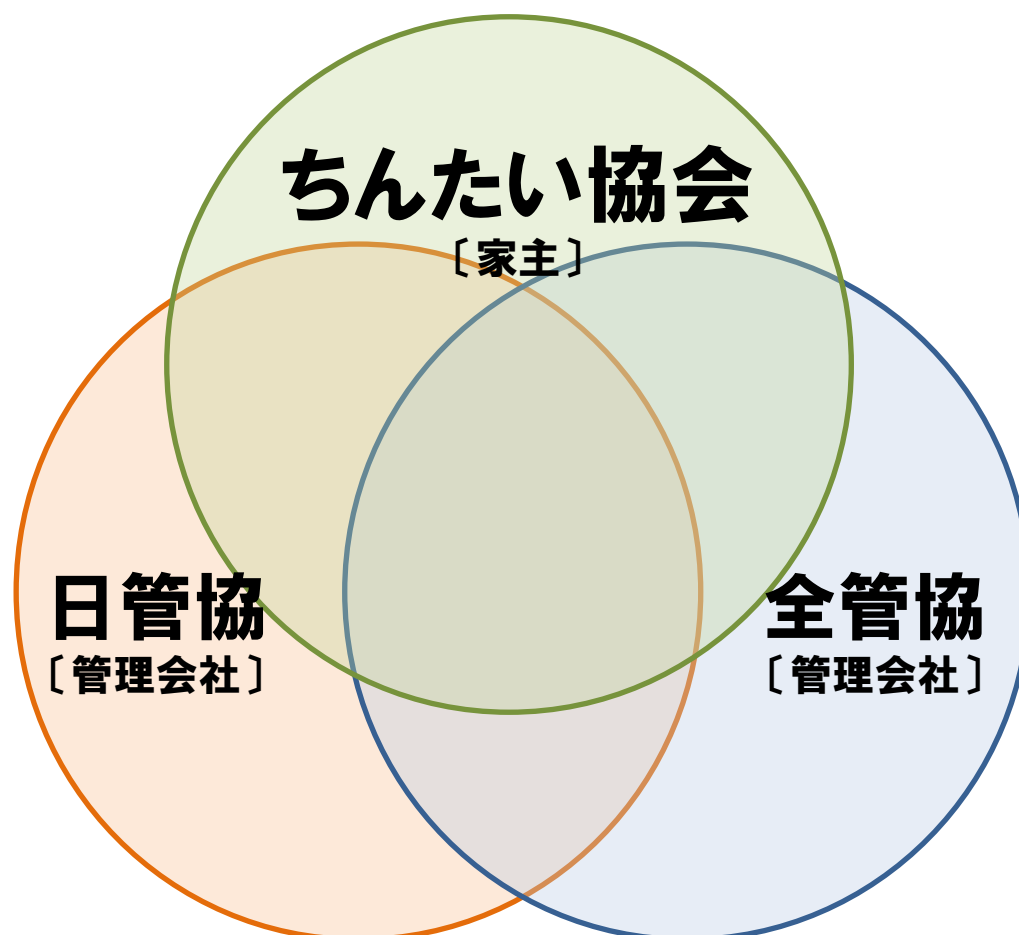
無料相談

公益事業三本柱

## 2.関係団体紹介

関係団体名	会員数	設立	管理戸数
(公財)日本賃貸住宅管理協会〔日管協〕	1,321社	平成7年4月	約500万戸
全国賃貸管理ビジネス協会〔全管協〕	1,569社	平成3年8月	約250万戸

家主の団体である  
ちんたい協会を筆頭に  
賃貸住宅の管理会社団体で  
ある日管協・全管協の3団体  
で連携し、災害支援活動に  
取り組んでおります！



# 3.被災者支援活動への取り組み①（空き室情報の集積）

平成19年11月～

被災者支援活動として家主から民間賃貸住宅の空き室データを  
提供頂き「もしもの時の安心住宅」のデータベース化に取り組む  
東日本大震災直前、**約16万戸**の空き室データを蓄積



行政に対して、災害時にはプレハブ仮設住宅の代わりに  
民間賃貸住宅の空き室を活用することを提案！

# 3.被災者支援活動への取り組み②（検索サイトの運営）

平成23年3月20日

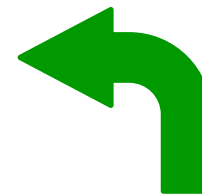
東日本大震災発生9日後に、最大82万戸の空き室情報を掲載した「災害時住宅支援検索サイト[現：安心ちんたい検索サイト]」を公開

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会(ちんたい協会)  
**安心ちんたい検索サイト**  
 本日の全国公開物件数 463,802 件  
 専用無料電話番号 0120-37-5584  
 (受付時間：平日9:00～18:00)

※2015年10月より「被災者」「高齢者等」の対象に加え、「外国人技能実習生」「母子家庭」「生活保護受給者」の方もご利用頂けるようになりました。  
 ●本サイトは、災害時には被災者を対象に、平時には「高齢者等」「外国人技能実習生」「母子家庭」「生活保護受給者」の住宅確保にお困りの方にもご利用頂けることを目的とし、【主に仲介手数料0.54ヶ月分(税込)以下】の賃貸住宅情報を掲載しております。詳しくは、各物件詳細画面の『条件等』をご確認ください。  
 ●入居希望によって条件が異なりますのでこちらをクリックし、詳細をご確認ください。  
 ●被災地域につきましては、家主及び不動産会社自体が被災しておりますので、上記入居条件を適用し兼ねる場合がございます。  
 ※「被災者」とは①「罹災証明の有無を問わず、災害を原因として転居が必要な方」②「居住地域における避難勧告の有無を問わず、原発の動向を原因として転居が必要な方」です。  
 ●本サイトに掲載された民間賃貸住宅への入居や内覧等をご希望の方は、こちらをプリントアウトし、取扱い店舗にてご提示下さい。

日本全国で検索  
 北海道 エリア  
 東北 エリア  
 関東・信越 エリア  
 北陸 エリア  
 東海 エリアで検索

仲介手数料半額、敷金・礼金なし等、被災者に対し優遇条件を設けた民間賃貸住宅の空き室情報を集約。



大手不動産ポータルサイトとのデータ連携

データ連携サイト

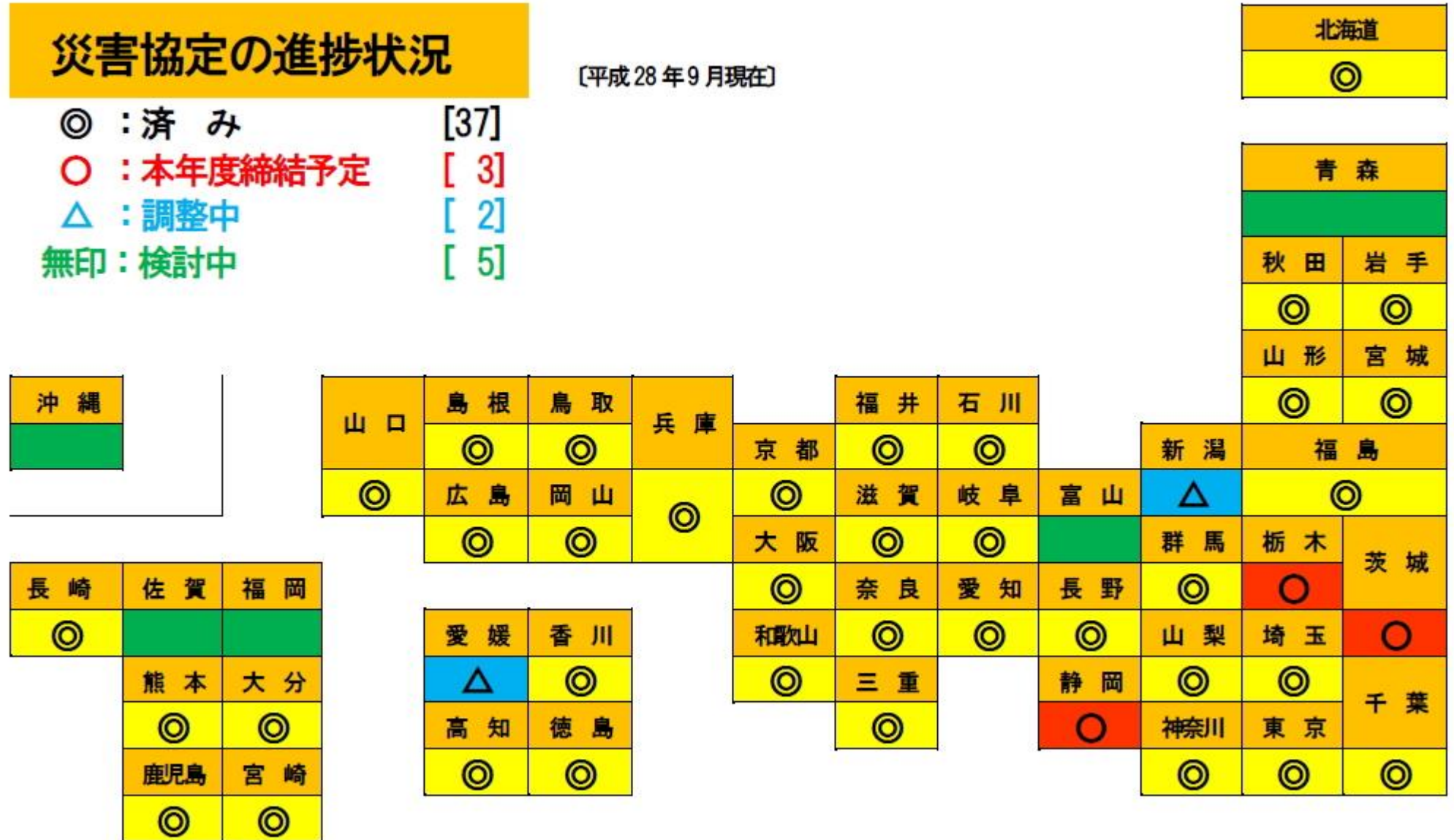
間接データ連携サイト

# 3.被災者支援活動への取り組み③（災害協定の締結）

## 災害協定の進捗状況

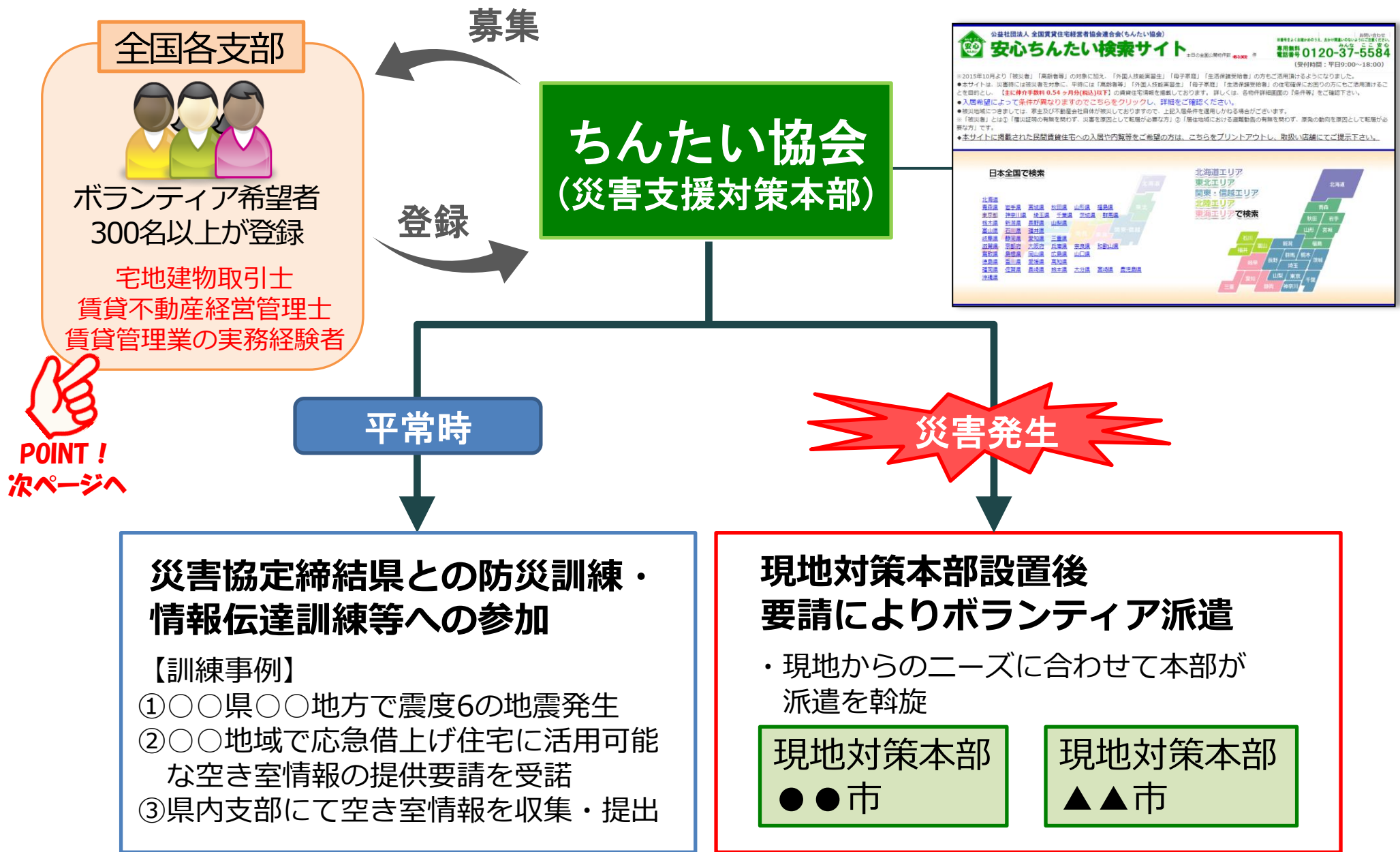
[平成28年9月現在]

- ◎：済み [37]
- ：本年度締結予定 [3]
- △：調整中 [2]
- 無印：検討中 [5]



災害時に被災者が応急借上げ住宅に速やかに  
入居できるように災害協定の締結を推進しています！

# 3.被災者支援活動への取り組み④ (ボランティア登録)



**POINT!**  
次ページへ

### 3.被災者支援活動への取り組み⑤ (ボランティアの重要性)

業務内容	適性	備考
コールセンター対応 〔借上げ住宅の紹介〕	一般ボランティア	一日数十件～数百件の対応 長期間にわたり多人数が必要
物件確認	管理業務経験者	土地勘が必要
物件紹介・物件案内	管理業務経験者	土地勘が必要
賃貸借契約書の作成～契約	宅地建物取引士 管理業務経験者	多くの契約書類の確認・処理が必要
市役所等での相談窓口	宅地建物取引士 管理業務経験者	被災者と対面するため、丁寧かつ慎重な対応が必要
市役所等での申請窓口	宅地建物取引士	申請書類の最終チェックが必要なため、高度な経験が必要
耐震検査確認 破損状況確認	応急危険度判定士 建築士等	熊本地震においては、国が派遣する人員だけでは不足したため自前で手配



POINT!

**応急借上げ住宅に係る業務は専門性の高いものが多く含まれるため、一般的なボランティアとは異なり、有資格者を中心に派遣する必要がある**



# 3.被災者支援活動への取り組み⑥ (ボランティア派遣等)

## 熊本地震での被災者支援活動

- ◆ボランティア派遣  
全国から、のべ700名以上
- ◆救援物資の提供  
現地要望により水・米・生活用品等
- ◆義援金の贈呈  
義援金・寄付金 総額673万円



ちんたい協会現地対策本部内  
コールセンターのボランティア活動  
(平成28年4月25日～継続中)



管理会社向け  
応急借上げ住宅の説明会開催  
(平成28年4月28日、5月17～18日)



熊本市役所内  
応急借上げ住宅申請窓口対応  
(平成28年5月17日～継続中)

## 4. 応急借上げ住宅

---

# 応急借上げ住宅制度の確立

- ◆ 東日本大震災において、応急借上げ住宅が本格的に導入
- ◆ その後の九州北部豪雨、広島土砂災害、熊本地震等でも導入される
- ◆ 応急借上げ住宅が被災者の住まいの確保の中心になる

応急借上げ住宅の利点とは…



# 5. 応急借上げ住宅の利点①（費用）

## ◆ 応急建設住宅の場合〔東日本大震災/東北3県〕

	標準額 (建物のみ)	当初見込み		現在	
岩手	238万 7,000円	<ul style="list-style-type: none"> <li>断熱材</li> <li>土地造成</li> <li>水道管、電気敷設</li> <li>浄化槽、受水槽 など</li> </ul>	約 530 万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>断熱材追加</li> <li>窓ガラスの二重化</li> <li>トイレの暖房便座化</li> <li>風除室の設置</li> <li>バリアフリー拡充</li> <li>物干し台の雨よけ設置</li> <li>物置の設置</li> <li>砂利の舗装</li> <li>撤去費</li> <li>人件費や資材費の高騰 など</li> </ul>	約 770 万円
宮城			約 550 万円		約 780 万円
福島			約 520 万円		約 770 万円

※時事通信、産経新聞等を基に作成

## ◆ 応急借上げ住宅の場合〔東日本大震災/宮城県の事例〕

入居人数	家賃/月	2年総額	4年総額
2~3人	68,000円	約181万円	約346万円
4人以上	89,000円	約237万円	約452万円

**国の歳出の削減  
⇒削減分は復興資金に  
充当できる**

※退去修繕負担金、仲介手数料等含む

## 5. 応急借上げ住宅の利点② (迅速性・利便性等)

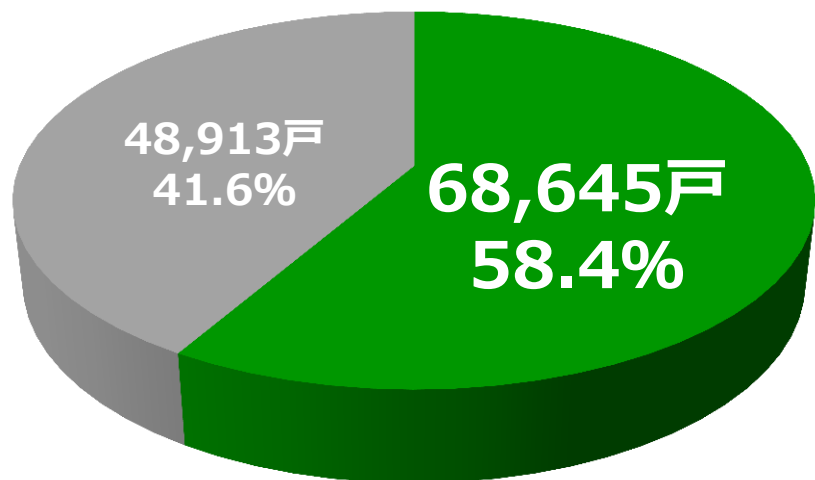
	応急仮設住宅	応急借上げ住宅
提供までの 日数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 着工から完成までに3～4週間程度必要 (建設戸数によっては数ヶ月要する)</li> <li>・ 建設用地の確保等により大幅な遅れもある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 即対応可</li> </ul>
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広く平坦な空き地の確保が必要なため、過疎地が多い</li> <li>・ 商店や駅などが近くになく生活に不便が生じる場合が多い</li> <li>・ 従来の生活エリアから離れることも多い</li> <li>・ ライフライン（電気ガス上下水道等）の敷設が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交通利便性の高い場所が多い</li> <li>・ 市街地であるため通勤・通学・通院等、日常生活における利便性が高い</li> <li>・ ライフライン（電気ガス上下水道等）が整備されている</li> </ul>
居住性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 簡易的な仮の建築物であるため居住性は低い</li> <li>・ 入居期間が長期にわたった場合、修繕等が必要になる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既に完成されている賃貸住宅であるため居住性が高い</li> </ul>

## 6. 応急借上げ住宅の実績数

### 東日本大震災で応急借上げ住宅が本格導入

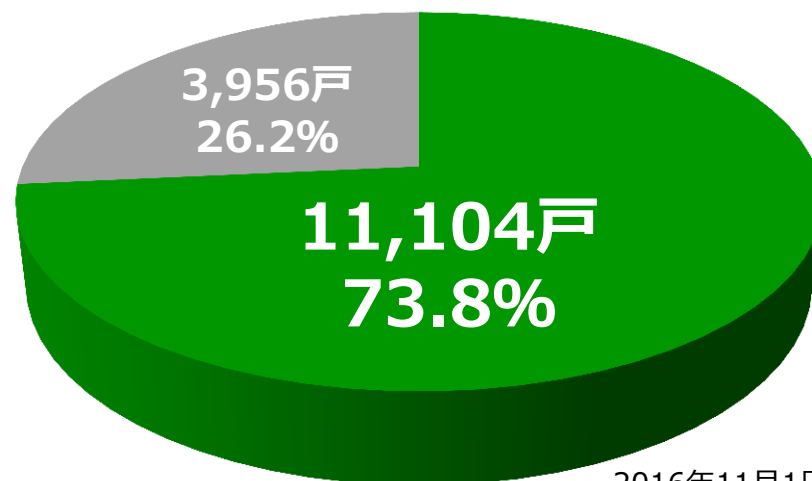
東日本大震災以降、民間賃貸住宅を活用した応急借上げ住宅が災害時における被災者の住まいの確保策として主流になっており、国の検討会でもその有効性が評価されている。

【東日本大震災】

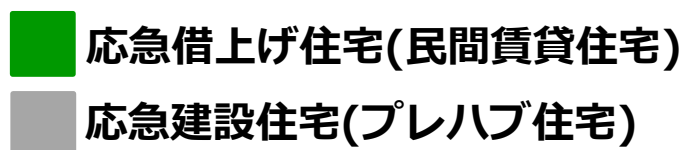


2012年3月末時点

【熊本地震】



2016年11月1日時点



【参考/阪神淡路大震災】

応急借上げ住宅： 139戸(0.3%)  
応急建設住宅： 48,300戸(99.7%)

## 7.東日本大震災と平成28年熊本地震

---

# 東日本大震災 平成28年熊本地震 における対応

過去の震災からの改善点、見えてきた課題とは…



## 8.地震の規模・特徴

### 東日本大震災

最大震度7(M9)

岩手・宮城・福島を中心に  
関東以北で被害発生

津波・原発事故により  
広範囲に渡る住宅被害

全都道府県に避難者が拡散

全国規模での対応

### 熊本地震

最大震度7が2回(M6.5・M7.3)

熊本・大分の一部地域で  
局地的な被害発生

度重なる余震により  
住宅被害が深刻化

主に県内に被災者が集中

自県・近隣県での対応



POINT!

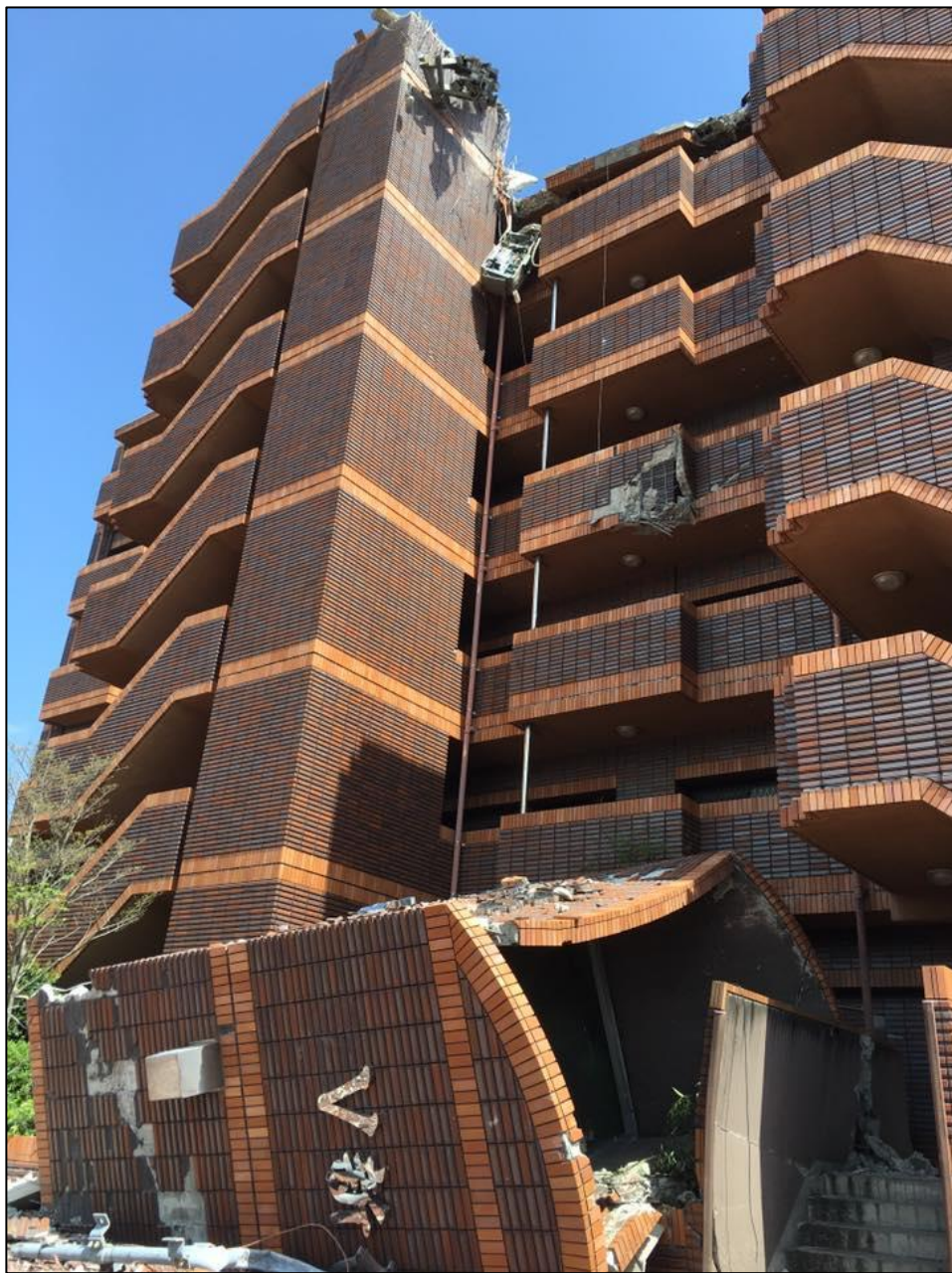
- ◆災害の発生場所、規模により対応が異なる
- ◆大規模災害では近隣県との連携・協力が不可欠!

## 9.熊本地震 街の被害の様子





# 10.熊本地震 マンション・アパートの被害の様子



# 11.熊本地震 マンション・アパートの被害の様子



駐車場の入り口を塞ぐこととなり、しばらくの間、他の車も出せない状況に陥る。



立体駐車場が倒壊し、上段から車が落下して大破。

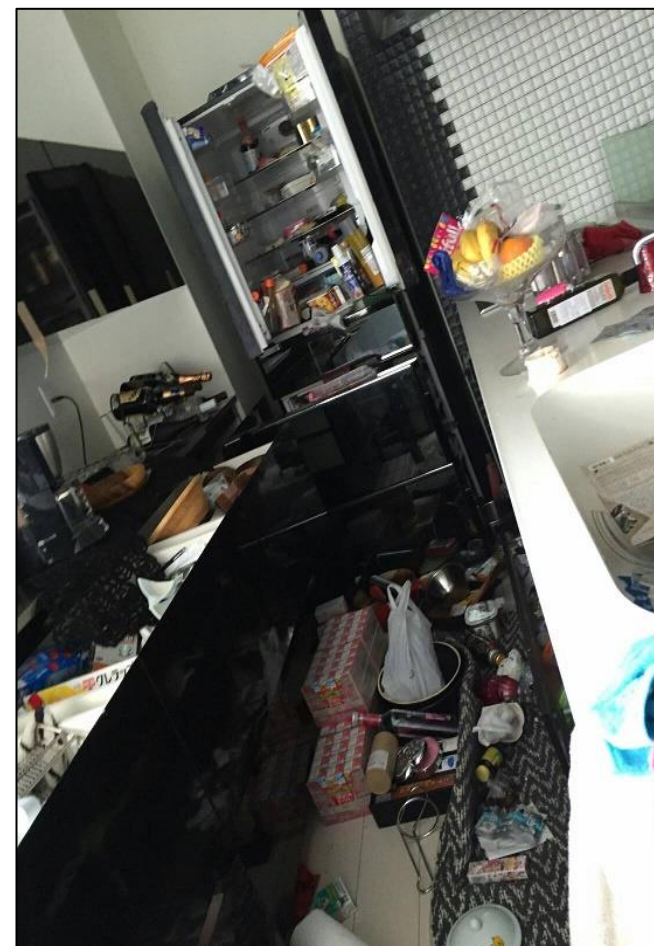
## 12.熊本地震 室内等の被害の様子



寝室の様子。  
ベッドにタンスが倒れ  
こみ、あわや下敷きに。



余震が続いたため、  
室内は洋服などが散乱。

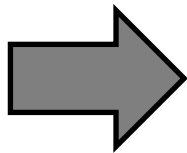


キッチンでは冷蔵庫  
の中身や食器が散乱。

# 13. 熊本県と熊本市の初動の違い【熊本地震】

熊本市

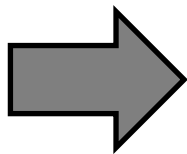
経験あり！  
迅速対応！



2012年7月に発生した九州北部豪雨の際に、居住支援協議会と連携し応急借上げ住宅に対応！その経験により、発災当初から迅速な連携・対応が行えた。

熊本県

経験なし  
対応後手



災害担当部署がない、応急借上げ住宅の経験がない等により、対応が後手に回る。熊本市を除く市町村は、県が決定しないと動くことができないため、当会に応急借上げ住宅のレクチャーを求めてきた町村もある。

- ◆ 災害対応専門部署の設置の必要性
- ◆ 災害に備え、事前に借上げフロー、契約書の作成が必要
- ◆ 災害協定締結後は、定期的に関係自治体・締結団体との情報伝達訓練等を実施することが重要



POINT !

# 14. 熊本地震の対応①〔時系列〕 ※一部抜粋

4/14

- ・ 前震発生〔震度7・M6.5〕

4/15

- ・ 熊本県が県内全45市町村に災害救助法の適用決定を通知

4/16

- ・ 本震発生〔震度7・M7.3〕
- ・ 当会担当役員を派遣し、現地対策本部を設置
- ・ 県担当者及び国交省派遣の専門官と応急借上げ住宅確保の調整



4/17

- ・ 総理官邸(総理補佐官)と応急借上げ住宅確保の調整
- ・ 国交省 土地・建設産業局、住宅局より「平成28年熊本地震における民間賃貸住宅の活用に係わる支援」の要請
- ・ 熊本県より、応急借上げ住宅に活用できる民間賃貸住宅1,400戸程度の手配要請

# 14. 熊本地震の対応②〔時系列〕 ※一部抜粋

4/18

- ・ボランティア経験者（宮城県・福島県等の会員）が被災地入り
- ・熊本市の建築政策課から応急借上げ住宅の窓口開設についての相談

4/19

- ・県庁にて打合せ。東日本大震災時の成功事例、懸念事項等を説明
- ・国交省住宅局より応急借上げ住宅に活用できる民間賃貸住宅1,500戸程度の手配要請

4/20

- ・県庁にて打合せ(当会及び宅建、全日)  
⇒賃貸住宅に関しては当会にて取りまとめる旨を説明

4/21

- ・熊本県副知事より応急借上げ住宅に係る要請
- ・当会の県内会員に対して説明会開催

4/22

- ・熊本市と応急借上げ住宅に関する協議開始
- ・自治体職員の後方支援として相談対応要員の派遣要請あり  
⇒東日本大震災、広島土砂災害経験者をボランティア派遣



# 14. 熊本地震の対応③〔時系列〕 ※一部抜粋

4/23

- ・ 県と安全性判定に関する打合せ

4/25

- ・ **政府が激甚災害に指定(自治体復興財政補助)**
- ・ **県との災害協定に基づき、現地对策本部内に住宅相談コールセンターを開設**  
〔初日問合せ件数/約250件〕
- ・ 4/25より、県福祉課と応急借上げ住宅に関する打合せを定例継続



コールセンター内に  
ボランティアの寝床を準備

4/27

- ・ 熊本市と各区の相談窓口開設を検討
- ・ 契約書の打合せを開始  
⇒礼金0→1ヶ月、仲介手数料0.5→0.54ヶ月、  
敷金の設定→精算の必要のない退去修繕負担金に変更

4/28

- ・ **政府が特定非常災害に指定(被災者行政手続特例)**
- ・ **熊本市内の各区役所内に相談窓口を開設、ボランティア人員を派遣**

# 14. 熊本地震の対応④〔時系列〕 ※一部抜粋

4/28

- ・ 現地対策本部にて当会・宅建・全日の会員を集め、応急借上げ住宅説明会実施
- ・ 熊本県が「仮設住宅2,100戸(予算126億円)、借上げ住宅2,100戸(予算17億円)を確保する」との報道



4/30

- ・ 県下の各市町村の対応について検討開始(益城町や南阿蘇村等)

5/2

- ・ 重要事項説明の取り扱いに関して協議開始  
⇒国交省等へ重要事項説明の省略を要請  
⇒結果として書面交付のみを義務とし、対面説明義務を撤廃
- ・ 県や市に、住宅所有者から被災者に貸してもよい物件情報の提供が入り始める  
⇒情報提供に関してもコールセンターに集約して対応

5/4

- ・ 保険の協議開始(個別または包括的な契約とするか)



# 14. 熊本地震の対応⑤〔時系列〕 ※一部抜粋

5/5

- ・国交省等へ「一部損壊の賃貸住宅も補助金等改修すれば使用可能」と要請

5/7

- ・現地にて国交省審議官と打合せ

5/9

- ・内閣府防災担当・国交省より『応急借上げ住宅として借り上げる一部損壊等の民間賃貸住宅に対する改修費補助』の通知発令

5/10

- ・政府が大規模災害復興法を初めて適用し、非常災害に指定(自治体復興業務補助)

5/11～13

- ・国交省、県、市、当会にて補修型応急借上げの打合せ

5/13

- ・当会の川口会長（現：前会長）が国交省を表敬訪問  
⇒土地・建設産業局長、住宅局長をはじめ、審議官・担当課長等に近況報告  
⇒「一世帯による1R・1K等の複数戸数利用」を提言

5/16

- ・補修型応急借上げに関しては国が保険法人に委託し、検査員を派遣  
⇒検査員とともに物件確認の同行調査

5/17

- ・現地対策本部が管理会社や家主に対して、補修型応急借上げの説明会を実施

# 14. 熊本地震の対応⑥〔時系列〕 ※一部抜粋

5/19

- ・ 現地対策本部にて、当会・宅建・全日会員の補修型応急借上げ候補物件をリスト化 ⇒3,833戸の情報をリスト化
- ・ 補修型応急借上げの遡及に関して協議開始

5/21

- ・ 東海大学の学生の対応に関して協議（5/14頃、東海大学から県福祉課へ要請）

5/27

- ・ 政府が、半壊認定についても仮設住宅への入居を認めるよう県に事務連絡を通知

5/30

- ・ 熊本市より、各避難所等に出向いての「出前相談窓口」の対応要請



6/1

- ・ 避難所の相談窓口開設、当会から各避難所に2名ずつ派遣(16時～21時)

6/2

- ・ 現地対策本部にて、県内の管理会社向けに、住宅金融支援機構の融資内容等に係る説明会を実施

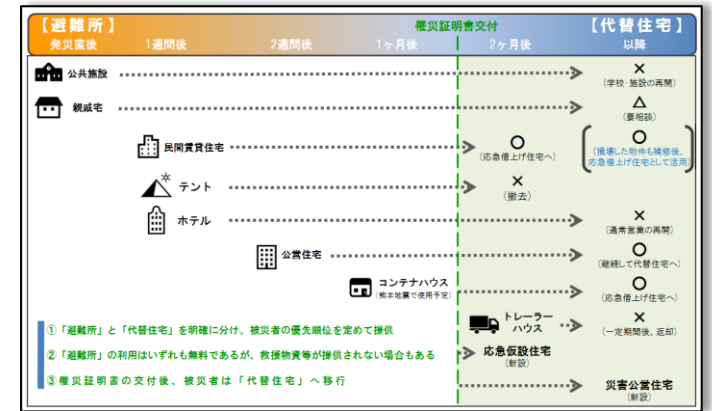
# 14. 熊本地震の対応⑦〔時系列〕 ※一部抜粋

6/10

- ・ 県より、他都市からの応援職員の宿舎として住宅手配の要請

6/15

- ・ 賃貸住宅関係団体から「今後の被災者支援において『避難所と代替住宅』の明確化」を関係省庁へ要望
- ・ 県、市と補修型応急借上げに関する協議



7/5

- ・ 県と市が補修型応急借上げについて、補修費補助は運用決定日(5月9日)以降の修繕が対象であったが、発災日まで遡及して適用することとする通知を発令

9/13

- ・ 県は応急借上げ住宅について、「多人数世帯を世帯分離して複数の住宅に申込みが可能」とする『世帯分離型応急借上げ』の通知を発令

10/21

- ・ 県は、施工業者不足による補修工事の遅れを踏まえ、補修型応急借上げの期間延長を通知

現在

- ・ 熊本市役所内の申請窓口、コールセンター等に人員配置し、支援活動を継続中

# 15.災害協定に基づいた熊本地震における対応状況

## 平成28年熊本地震対応（熊本県・熊本市から依頼）

2016/10/25

項目	期間	件数	備考
<b>情報提供窓口</b> （熊本県・熊本市から依頼）			
県と不動産関係3団体との災害協定に基づき、被災者へ民間賃貸住宅の紹介を行う情報提供窓口（コールセンター）			
コールセンター	4/25～継続中	<b>4,154</b>	受電は5月末まで37日間で約6,700件 延べ通話は約560時間(23日と8時間)
<b>各区役所相談窓口</b> （熊本市から依頼）			
民間賃貸住宅相談窓口（罹災証明書の発行はかなり進んだが二次調査で一部損壊から半壊になる世帯が増え、半壊でみなし仮設希望の世帯の相談が多くなっている）			
本庁(建築政策課)			市職員対応
東部出張所	4/25～5/8	1,043	相談件数
西区役所	4/25～5/8	636	相談件数(8/8～9/30は市職員のみで実施)
南区役所	4/25～5/8	753	相談件数(8/8～9/30は市職員のみで実施)
北区役所	4/25～5/8	358	相談件数(8/8～9/30は市職員のみで実施)
本庁(14階ホール)	5/17～継続中	17,109	相談件数
東区役所	5/30～6/30	2,189	相談件数(8/8～9/30は市職員のみで実施)
託麻総合出張所	5/30～6/30	656	相談件数
計		<b>22,744</b>	相談件数(受付件数：6,950件)

項目	期間	件数	備考
<b>避難所出張相談窓口</b> （熊本市から依頼）			
各避難所で16時から21時まで市住宅課と共同で避難者の相談対応（みなし仮設、一般賃貸）			
中央区（5箇所）	6/13～6/15	50	相談件数（受付件数：17件）
東区（11箇所）	6/1～6/12	136	相談件数（受付件数：43件）
西区（2箇所）	6/17 1日のみ	16	相談件数（受付件数：9件）
南区（8箇所）	6/18～6/21	32	相談件数（受付件数：8件）
北区（3箇所）	6/16 1日のみ	12	相談件数（受付件数：0件）
計		<b>246</b>	
<b>補修型応急借上げリストアップ</b> （熊本県・熊本市から依頼）			
関係3団体プラス個人家主から依頼のあった物件をリスト化して集約リストの物件を、保険法人の建築士が管理会社（家主）立会で建物診断を実施するためのスケジュール調整、相談対応、調査結果を県・市と情報共有			
県下各地で調査	5/19～6/30	<b>1,876</b>	棟数（1棟30分～40分程度）
		<b>3,833</b>	戸数（補修内容、補修期間等の判断）
<b>東海大学農学部(阿蘇キャンパス)学生</b> （東海大学から依頼）			
熊本キャンパスでの授業再開に向けた部屋探し（700～800名）、大半がみなし仮設対象			
コールセンター	5/20～	<b>430</b>	受付件数



POINT!

**協定締結団体は3団体(ちんたい協会・宅建・全日)だが、実質的には当会のみが対応。  
災害時に人員派遣のできる態勢が整っているかが重要な要素。**

## 応急借上げ住宅の主な問題点と 熊本地震における弾力的運用

- ・ 応急借上げ住宅の契約書や条件面
- ・ 契約完了後に起こった問題
- ・ 応急借上げ住宅に活用できる空き室の不足
- ・ 熊本地震における弾力的運用

応急借上げ住宅の問題点とその弾力的運用とは…



# 17.問題点①〔複数の契約書〕

## ◆東日本大震災における宮城県の契約書

結果的に4種類の契約書が混在することとなる

マッチング方式では時間と手間がかかるため、被災者自らによる契約がメインになる

### 賃貸借契約書A

空き室リストと被災者のマッチング方式

賃貸住宅関係団体が提出した空き室リストと被災者ニーズをマッチングさせる方式に対応

### 賃貸借契約書B

空き室リストと被災者のマッチング方式

賃貸借契約書Aより附帯設備設置費用等の条件を見直し

### 賃貸借契約書C

特例措置  
(契約切り替え用)

被災者自らが契約した物件も、借上げ契約に切り替えることができる特例措置に対応

### 賃貸借契約書D

特例措置  
(新規契約用)

被災者が条件内で探した希望物件を、借上げ住宅とすることができる特例措置に対応

## ◆熊本地震における熊本県・熊本市の契約書

熊本県と熊本市で契約書等、提出書類が異なる

### 賃貸借契約書A

熊本市を除く  
県内の契約書

### 賃貸借契約書B

熊本市の契約書

借上げの経験があった熊本市が先行して準備していたこともあり、契約書が別書面となる

熊本県と熊本市の契約書の内容は原則同じであるが、別書面となっており、契約書以外の提出書類も様式が異なるため、契約をあっせんする管理会社等で混乱を生じることとなる。

同内容であれば、申請・確認・受理といった作業の迅速化が図れる。  
全国統一ルールが必要！



# 17.問題点②〔附帯設備〕

## ◆東日本大震災の場合

仮設住宅には、“エアコン、コンロ、照明器具、給湯器、カーテン”の附帯設備が標準設置。東日本大震災では同様の付帯設備の設置が応急借上げ住宅の条件となっており、設置費用は上限20万円まで県が負担。



## ◆熊本地震の場合

東日本大震災のケースを踏まえ、付帯設備の標準設置について議論されたが、災害規模を考慮した結果、県による設置費用の負担は見送られた。応急建設住宅には標準設置されていることから、被災者間での不公平が生じてしまっている。



**被害状況等による判断の違い！  
災害レベルごとのルールの明確化が必要！**

# 17.問題点③〔家賃支払い〕 ※東日本大震災:宮城県の支払い遅延

「想定を大幅に上回る借上げ件数」「県職員の疲労の蓄積」「複雑な申請書類」  
「添付書類の不備や記載漏れが続出」



**問題** 6月末の第1回目の家賃支払いがされず、9月時点で全体の7%の支払い状況。



専門業者に支払い事務に特化した管理システムの構築を発注。10月から支払いが進む。



**問題** 家主・管理会社単位で合計された金額が送金され、それに対する明細がないため、どの物件の何月分の家賃なのか不明確となり、余計な混乱が生じる。



管理システムに改良を加え、入金明細を発行。11月末時点で契約書受理件数23,314件の内、約8割の支払いが完了。ようやく支払い事務が円滑化。



**問題** 12月分の支払い事務の際にデータ作成の設定ミスがあり、すでに支払い済みの家賃等を再度支払ってしまう二重払いの事故が発生(1,738件、約5億6千万円)。  
県震災援護室の職員総出で事情説明と返納のお願いの対応に追われる。

**熊本地震においても家賃支払い遅延が発生。**

**管理会社の立て替え等により家主への支払いをカバーしている状況。**



# 17.問題点④〔被災者の属性に応じた空き室の不足〕

## ①応急借上げ住宅として必要な数の空き室がない

⇒空き室はあるが地震で一部損壊となり、修理しないと貸せない

## ②大家族向けのファミリータイプの物件が少ない

⇒早い者勝ちとなり、コールセンターへの相談多数

⇒一方で、単身者向けの1R・1Kの物件はある

## ③ペット可の物件が少ない

⇒動物病院やNPO等の協力が必要

## ④高齢者や障害者等に適した住まいが少ない

⇒全国的に福祉避難所の拡充が必要

⇒近隣自治体と連携する仕組みが必要

※熊本地震では「施設職員の被災による人手不足」「施設の損壊」「震災前からの定員オーバーによる新規受け入れ不可」等により想定の1割程度の人数しか受け入れてできていない

**入居先が決まらず、避難所生活や車中泊、  
軒先避難が長引くことで、健康被害を引き起こした！**

**熊本地震による関連死77人（平成28年10月28日時点）**

# 18.熊本地震の弾力的運用①

当会の要望の実現

当会からの要望により、熊本地震では、一部損壊等を受けた民間賃貸住宅を補修の上、応急借上げ住宅として提供する場合、熊本県・熊本市より補修費が支援される制度が確立。既に補修している住宅も遡及して適用される。

## 支援対象となる工事

対象となる補修範囲は、災害救助法第4条第1項第6号の「被災した住宅の応急修理」の場合を参考とし、リビング、キッチン、トイレ等日常生活に必要最小限度の部分であって、緊急に応急修理を行うことが適当な箇所とする。

【応急修理の工事の例】

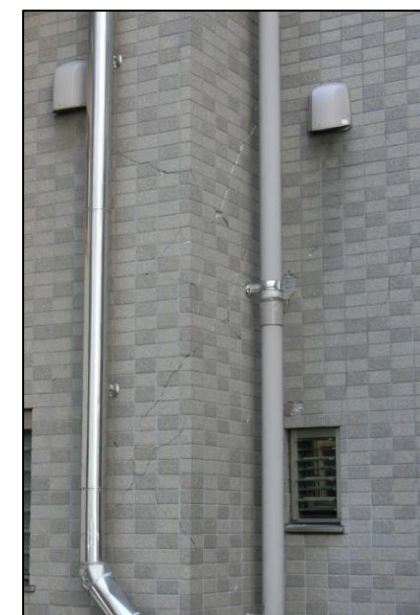
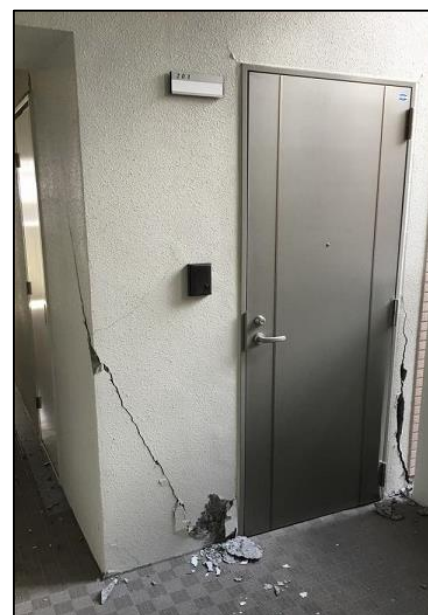
例1) 壊れた床や外壁、戸、窓、給排気設備等の補修

例2) 上下水道配管の水漏れ部分の補修

例3) 電気、ガス、電話等の配管や配線の補修

【補助金額】

1戸あたり**57.6万円**を限度とする



# 18.熊本地震の弾力的運用②

当会の要望の実現

応急借上げ住宅の申込みは、原則1世帯につき1住居としてきたが、ファミリータイプの物件が枯渇し、入居先が決まらない世帯も多くいたため、当会からの要望により、1R・1K・1DK・1LDKの物件を複数使用して入居する制度〔世帯分離による応急借上げ住宅〕が確立。

## 世帯分離による応急借上げ住宅への入居に係る基準

応急借上げ住宅の申込みは、原則1世帯につき1住居としてきたが、1R・1K・1DK・1LDKの物件であり、基準を満たす場合には、世帯を分離して複数の住宅を申し込むことを可能とする。

### 1. 家賃

(1) **対象世帯が4人以下である場合、家賃の合計が1ヶ月あたり6万円以下**であること。

【例】世帯人数3名⇒2名：1DK 35,000円 + 1名：1K 25,000円 = 60,000円

(2) **対象世帯が5人以上(乳幼児を除く)である場合は、家賃の合計が1ヶ月あたり9万円以下**であること。

【例】世帯人数5名⇒3名：1LDK 45,000円 + 2名：1LDK 45,000円 = 90,000円

### 2. 礼金、仲介手数料、退去修繕負担金、火災保険等損害保険料、入居時修繕負担金

**借上げ住宅ごとに、平成28年熊本地震における民間賃貸住宅借上げ実施要領の規定により、熊本県または熊本市が負担する。**

# 19. 支援活動における教訓

---

## 被災者への住宅支援活動における教訓

- ◆ 想定外の出来事が連続する中で、解決策を模索
- ◆ 新たに必要と思われる制度の要望と実現
- ◆ 次なる災害に備えて準備するべきこと

現場の実状と本音、国や自治体に取り組むべきこととは…



# 20.現場の実状と本音

## ①後手になる行政対応

**例1：応急借上げ住宅必要戸数の想定の甘さ**

⇒当初想定1,400戸→現在1万1,000戸

**例2：応急借上げ住宅対象範囲の追加**

⇒「全壊・大規模半壊」＋「半壊」も可

**例3：応急借上げ住宅の対象物件不足への対応**

⇒不足してから補修型、世帯分離型の特例を検討

**例4：罹災証明書の発行**

⇒発行の遅れと、二次・三次申請の増加

## ②解体・改修業者の不足

**例1：解体業者・職人の不足**

⇒建て直し等、住宅再建の遅延

**例2：改修業者・職人の不足**

⇒借上げ対象物件の不足に繋がり、被災者の安全な生活環境の確保の遅延

**例3：費用の高騰**

⇒被災者に対する更なる負担

## ③政策・補助制度の不足

**例1：新しい補助制度の周知**

⇒家主等への有効な活用方法の周知不足

**例2：不足する政策・補助制度**

⇒外壁修理等の足場設置費用(数百万円)への補助

⇒高齢者・障害者への住宅支援

⇒元の家に戻って生活したいという被災者の希望に対する政策

## ④国・自治体・民間の連携と役割

**例1：不明確な役割分担**

⇒県と市の委回事務等や担当部署の所掌が不明確で発災直後の迅速な対応ができない

**例2：意思決定の遅延や協議に要する時間の増加**

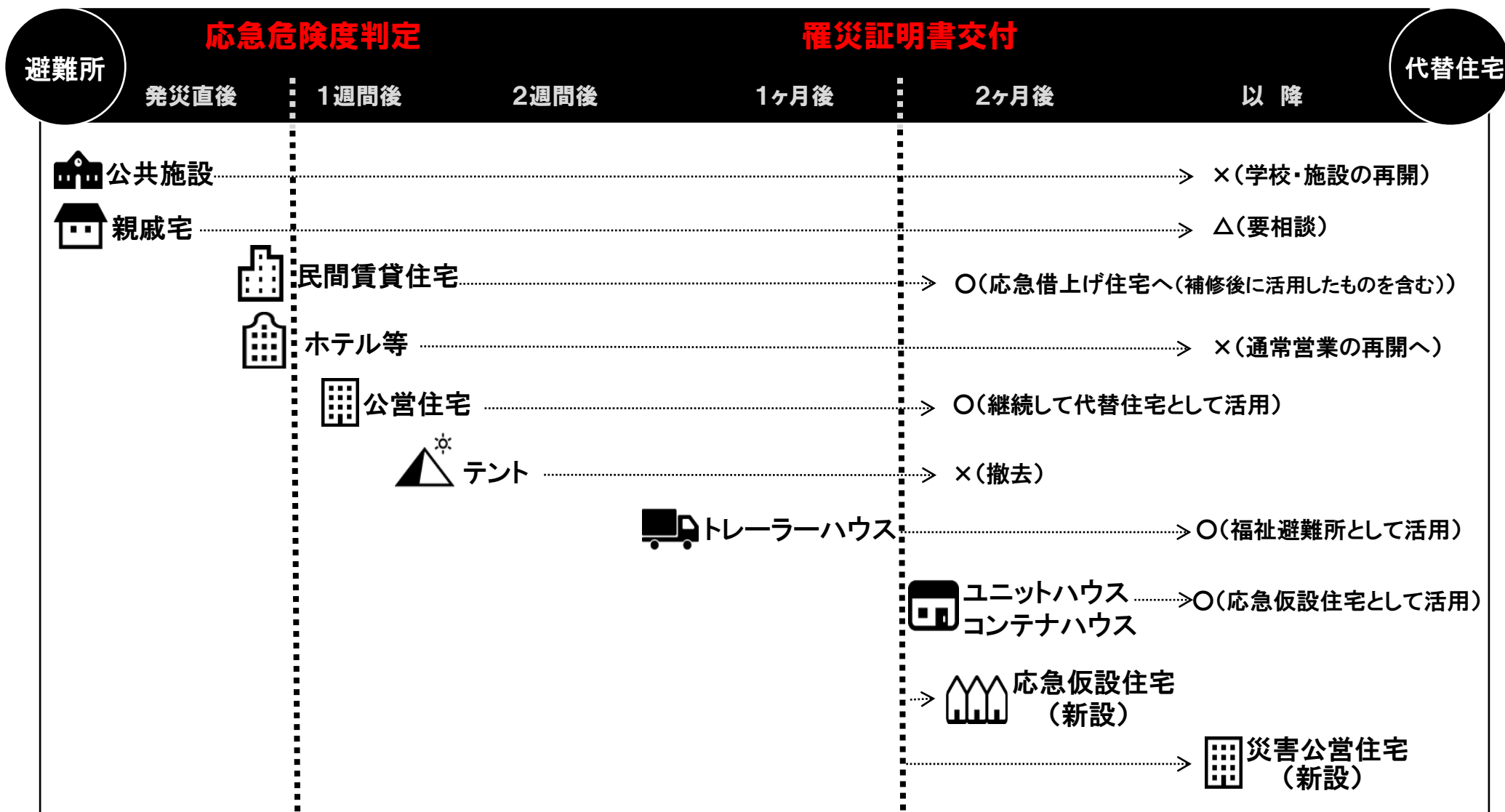
⇒権限移譲など平時とは違ったルールが必要

**例3：民間への負担増**

⇒協定締結団体等の人的・金銭的負担増。委託の覚書等について予め協議が必要

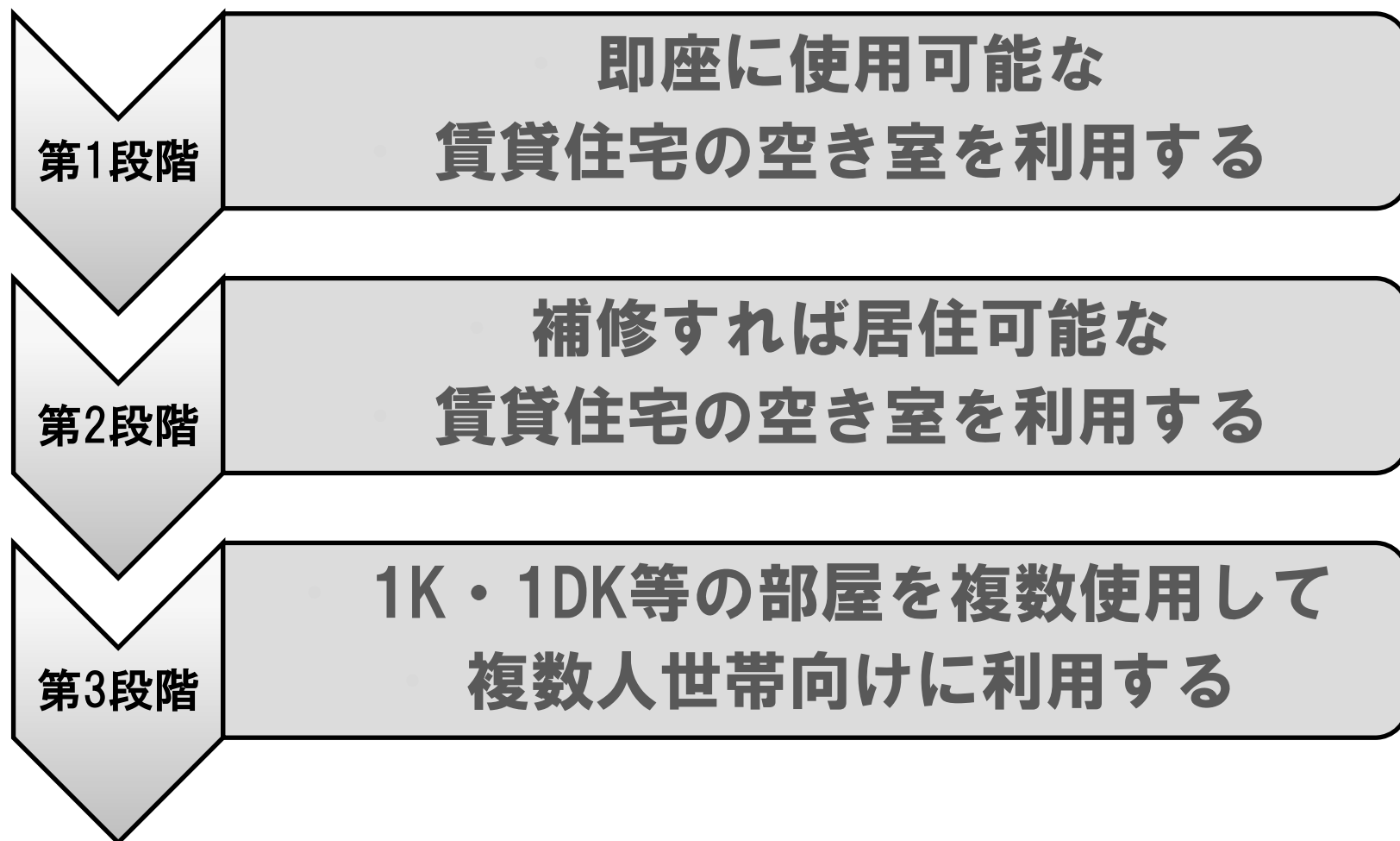
# 21.熊本地震における支援活動での教訓①

## 被災者の属性に応じて提供すべき「一時避難生活場所」と「代替住宅」



## 21.熊本地震における支援活動での教訓②

応急借上げ住宅は建物被害規模に応じた  
段階的提供が必要



# 21.熊本地震における支援活動での教訓③

## (1)被災者支援制度の可視化

先の見えない避難生活は被災者を心身ともに苦しめ、最悪の場合、災害関連死を引き起こすことにもなる。自治体は支援制度を可視化し、被災者に生活再建の流れが把握できるように努めることが重要。

## (2)被災建築物の応急危険度判定の迅速化

震災発生後、直ちに実施する家屋調査が応急危険度判定であるが、自治体職員のみならず、民間の判定士にも協力要請し、迅速に実施するよう努める必要がある。

応急危険度判定結果	応急危険度判定結果	応急危険度判定結果
<b>危険</b> UNSAFE	<b>要注意</b> LIMITED ENTRY	<b>調査済</b> INSPECTED
<small>★この建築物は立ち入りすることは危険です。 ★立ち入りする場合は専門家に相談し、応急処置を行ってからのことです。</small>	<small>★この建築物に立ち入る場合は十分注意して下さい。 ★応急的に補修する場合には専門家にご相談下さい。</small>	<small>★この建築物の再次被害は小さいと考えられます。 ★建築物は使用可能です。</small>
建築物名称 注記	建築物名称 注記	建築物名称 注記
調査者 調査日時 月 日 午前・午後 時 分	調査者 調査日時 月 日 午前・午後 時 分	調査者 調査日時 月 日 午前・午後 時 分
<input type="text"/> 災害対策本部 電話 -	<input type="text"/> 災害対策本部 電話 -	<input type="text"/> 災害対策本部 電話 -

## (3)罹災証明書の交付

罹災証明書の交付の遅れにより、被災者が公的支援を受けられない状況が長引くと、生活再建の遅れにも繋がる。そのため、平時から他の自治体との連携や災害時の職員派遣要請等について、準備をしておくことが重要。

また、**被災者が応急危険度判定と罹災証明書の判定を混同する恐れもあるため、調査目的や判定結果の違いについて、わかりやすい説明が必要。**



## 21.熊本地震における支援活動での教訓④

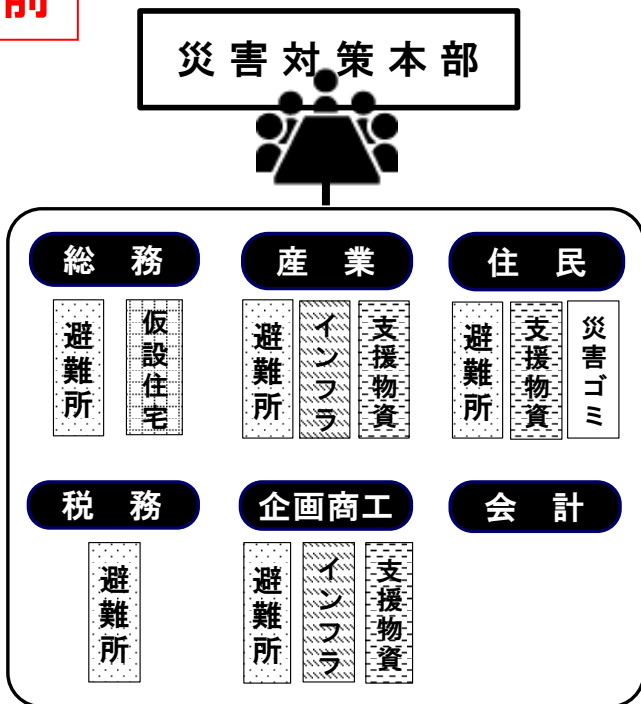
### 災害時における初期対応を迅速に行うため BCP(業務継続計画)の策定が必要

- ◆災害後の業務の継続や早期再開に備える業務継続計画（BCP）を策定しているのは全国の市区町村の4割余りとどまる。[朝日新聞調査]
- ◆昨年5月には内閣府が市町村向けのガイドを作成し、BCP策定などで業務継続を図るよう自治体に求めている。
- ◆BCPでは、本庁舎が使えなくなった際の代替庁舎の特定、重要な行政情報のバックアップなど6要素を必ず定めるべきとしている。
- ◆熊本地震では県内の複数の自治体の庁舎が当会の恐れから閉鎖された。
- ◆BCPを定めておらず、代替庁舎が確保できず初期対応が滞ったケースもあった。

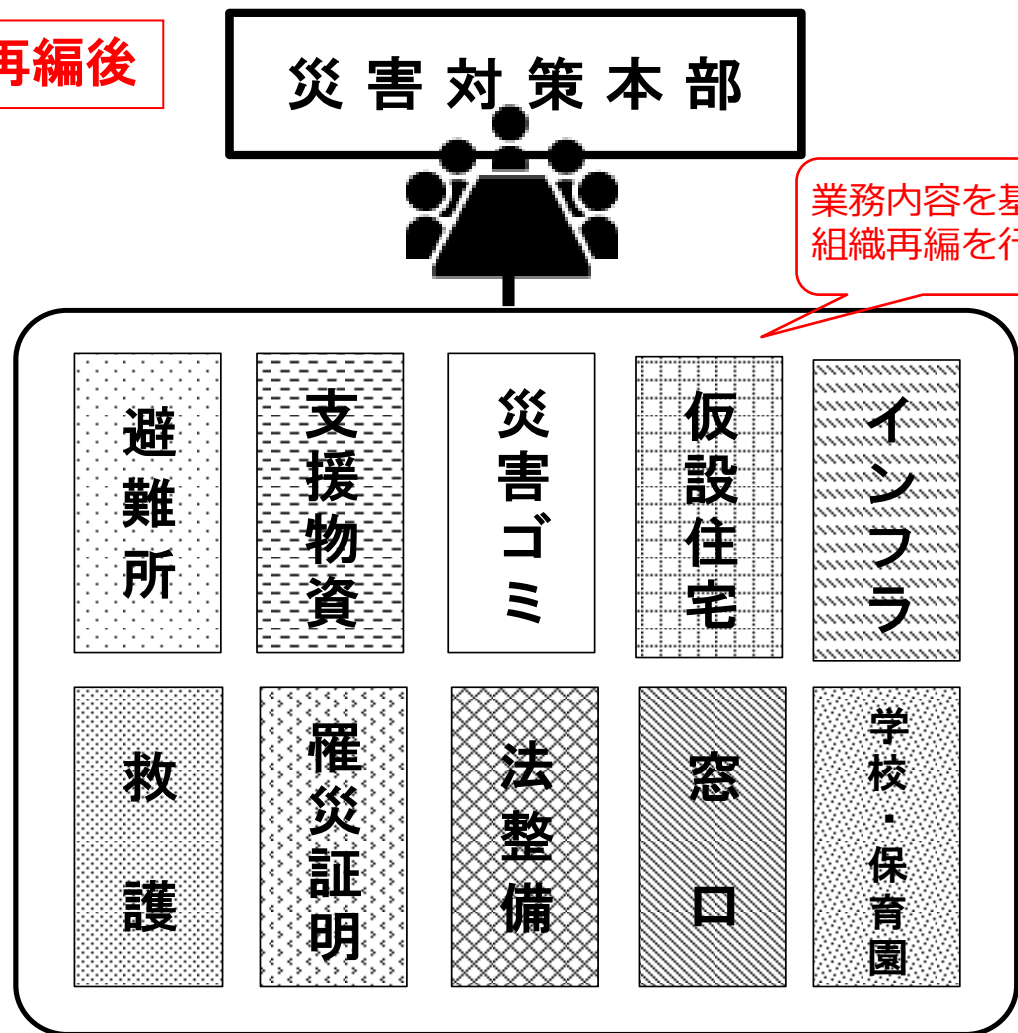
# 21.熊本地震における支援活動での教訓⑤

災害発生時において、自治体組織が迅速な被災者支援を図るために最も重要なことは、**災害関係部局の常設と担当専門職員の配置**、さらに状況に応じて**臨時の組織設置や人員配置**も視野に入れ、平時から災害時の組織体制を検討しておくことである。

再編前



再編後



POINT!



【熊本県西原村の例】

再編前は通常業務のほかに、災害対応を各部局が個別に担当していたが、業務の優先度に応じて人の配置を見直すことにより、業務の円滑化を図った。

## 21.熊本地震における支援活動での教訓⑥

- ◆熊本県と熊本市の役割分担（委任事務等）や担当部署（住宅部門と福祉部門）の所掌が不明確で迅速なスタートが切れなかった。
  - ⇒平時より数名の常勤職と数十名の併任職員での災害対応専門部署を設置し、訓練・研修棟を実施し、各市町村との連携強化も図っておくことが必要
  - ⇒規模等に応じた体制を整備し、予め各レベルで実施する被災者支援を決めておき、迅速な災害対応を可能にすることが必要
- ◆組織内での意思決定や国との協議に時間を要することがあり、被災者対応に影響が出た。
  - ⇒通常とは違った迅速な意思決定のためのルールを整備し、権限移譲や対策会議等で速やかな対応が必要
- ◆応急借上げ住宅入居の前提となる罹災証明書の発行に相当の期間を要し、被災者の意思決定や住居確保ができず、長期間避難所で生活する避難者が多くなってしまった。
  - ⇒人員体制や罹災判定ルールの整備を含めたスピードアップが必要
- ◆応急借上げ住宅対象以外の被災者（一部損壊等）、特に高齢者、障害者への住宅支援が行政としてほとんどできていない。
  - ⇒住宅部門と福祉部門が連携し、居住支援協議会等と協同し、特に高齢者や障害者等への見守りなどの支援も必要
- ◆避難所は快適な環境が目的ではなく、次へ踏み出すステップ。生活再建のためには手助けや助言が必要。
  - ⇒避難者の罹災証明書発行や相談体制を充実させ、早めに自宅や仮設住宅等での生活に踏み出せるようにすることが必要

# 22. 応急借上げ住宅の退去と住宅再建への支援

## ◆ 東日本大震災における宮城県と仙台市の例

### 宮城県



相談対応  
コールセンターの設置



障害者・高齢者等を受け入れた家主に対する  
「民間賃貸住宅提供促進奨励金」支給  
〔1世帯当たり家賃1ヶ月分(上限89,000円)〕

### 仙台市



住宅相談会の開催



NPO法人等による転居に関する  
伴走型支援を行うサポートセンターの設置



### 『住まいの再建 民間賃貸住宅活用情報誌』発行

〔内容〕

- I 応急仮設住宅から賃貸住宅に転居して再建する方へ
- II 現在入居している借上げ民間賃貸住宅をご自分で契約して再建する方へ
- III 応急仮設住宅を退去するときは
- IV 引っ越し費用等の支援金・補助制度
- V 賃貸住宅に関する支援制度など
- VI 不動産事業者情報

# 23.行政担当者向けのガイドブック作成

国土交通省・内閣府(防災担当)の協力・後援のもと、  
行政担当者向けに応急借上げ住宅に係る2種類のガイドブックを作成。  
全国1,788自治体(都道府県含む)にデータ提供済み

【平成 28 年 1 月版】

東日本大震災では、約5万戸の応急建設住宅のほか、約7万戸の民間賃貸住宅が応急借上げ住宅として借上げられ、被災者の一時的な住まいとして提供されました。  
災害における民間賃貸住宅の活用については、平成24年に協定例や手引書が取りまとめられておりますが、ちんたい協会では、その後の災害支援活動の実務経験を踏まえ、行政担当者にとって重要と思われる事項をこのガイドブックにまとめ、同時に参考資料として「データと編集可能な」データを作成いたしました。行政担当者がこれらの資料を活用することにより、災害発生時に被災者が速やかに応急借上げ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  
速やかに応急借上げ住宅へ  
入居いただくための  
ガイドブック**

事例集の  がダウンロードできます→  
[www.chintai.or.jp/hisa/zitrel.pdf](http://www.chintai.or.jp/hisa/zitrel.pdf)

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

【平成 28 年 9 月版】

東日本大震災以降、民間賃貸住宅を借上げて被災者に提供する「応急借上げ住宅」が、被災者の住まいの確保における主軸となっており、ちんたい協会では従来から「民間賃貸住宅の空き室を応急仮設住宅の設置に代えて被災者に提供する」ことの重要性を提言してきたが、円滑な運用を行うためには、自治体による十分な事前準備が求められる。  
本報告書では、次なる災害の際に、自治体が応急借上げ住宅制度の迅速な運用を行うよう、今回の熊本地震における教訓を踏まえた被災者支援の進め方について賃貸住宅関係団体の立場から提案する。



**【行政担当者向け】  
平成 28 年熊本地震に学ぶ  
応急借上げ住宅を活用した  
新たな被災者支援のあり方  
〔被災者支援報告書〕**

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：国土交通省 後援：内閣府（防災担当）

【平成 28 年 11 月版】

高齢者・外国人技能実習生・ひとり親・生活保護受給者・障害者に対する、災害発生時の支援の重要性を認識し、災害発生時にこれらの脆弱な立場にある方々が安心して生活できるように、民間賃貸住宅の活用を促進するためのガイドブックを作成しました。

**【家主さん向け】  
高齢者に民間賃貸住宅で  
安心して生活を送っていただくための  
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：厚生労働省 国土交通省

【平成 28 年 11 月版】

外国人技能実習生・ひとり親・生活保護受給者・障害者に対する、災害発生時の支援の重要性を認識し、災害発生時にこれらの脆弱な立場にある方々が安心して生活できるように、民間賃貸住宅の活用を促進するためのガイドブックを作成しました。

**【家主さん向け】  
外国人技能実習生に  
民間賃貸住宅で安心して  
生活を送っていただくための  
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：厚生労働省 国土交通省

【平成 28 年 11 月版】

ひとり親・生活保護受給者・障害者に対する、災害発生時の支援の重要性を認識し、災害発生時にこれらの脆弱な立場にある方々が安心して生活できるように、民間賃貸住宅の活用を促進するためのガイドブックを作成しました。

**【家主さん向け】  
ひとり親・生活保護受給者・  
障害者に民間賃貸住宅で  
安心して生活を送っていただくための  
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：厚生労働省 国土交通省 後援：内閣府

【平成 28 年 11 月版】

空き家・生活保護受給者・ひとり親・生活保護受給者・障害者に対する、災害発生時の支援の重要性を認識し、災害発生時にこれらの脆弱な立場にある方々が安心して生活できるように、民間賃貸住宅の活用を促進するためのガイドブックを作成しました。

**【空き家所有者向け】  
新たな法制度が創設された  
空き家の確保された空き室等は  
「防災型空き家」として  
所有者への給付・配付・助付等が  
行われる対象となります**

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：国土交通省

【平成 28 年 11 月版】

生活保護受給者に民間賃貸住宅で安心して生活を送っていただくためのガイドブックを作成しました。

**【家主さん向け】  
生活保護受給者に  
民間賃貸住宅で安心して生活  
を送って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：厚生労働省 国土交通省 後援：内閣府

【平成 28 年 11 月版】

住宅業者・管理業者・家主さん向けに、災害発生時の対応について、事前に確認しておくべき事項や、災害発生時の対応方法について、詳しく解説したガイドブックを作成しました。

**【宅建業者・管理業者・家主さん向け】  
制定された被害者差別解消法について  
充分に理解いただき  
被害者をお持ちの方々に対する  
適切な対応にお務めください**

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：国土交通省 後援：内閣府

その他、関係省庁協力のもと「高齢者・外国人技能実習生・ひとり親・空き家・生活保護受給者・障害者ガイドブック」も作成。

**本日、お手元に配布しておりますので、事前準備等にご活用ください**

**ご清聴ありがとうございました。**

**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〕