

府政防第556号
国土動第173号
国住備第506号
国住生第811号
平成30年3月30日

各都道府県

災害救助担当主管部（局）長 殿
住宅・宅地建物取引業主管部（局）長 殿

内閣府政策統括官（防災担当）付参事官（被災者行政担当）
（公印省略）
参事官（事業推進担当）
（公印省略）

国土交通省土地・建設産業局不動産業課長
（公印省略）
住 宅 局住宅総合整備課長
（公印省略）
住 宅 局住宅生産課長
（公印省略）

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

今後発生するおそれのある首都直下地震や南海トラフ地震等の大規模災害が発生した際には、圧倒的に住まいが不足し、被災者が広域的に避難することにより、応急的・一時的な住まいの生活が長期化することや、被災地方公共団体の事務負担等が大幅に増加することが想定される。

これらの状況に的確に対応し、被災者の住まいを迅速に確保するとともに、住宅再建・生活再建を円滑に進めるため、平成28年11月以降、「大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会」において計6回にわたり議論を重ね、平成29年8月に、大規模災害時における応急段階及び復旧・復興段階における被災者の住まいの確保に関する課題や今後の方向性についての論点整理が公表されたところである。

本論点整理においては、「地方公共団体に事前に周知し検討や対応を求めるべき事項等については、内閣府（防災担当）において、関係省庁等と連携しながら、速やかに必要な対応を行っていくこと、また、対応後も定期的に進捗状況や成果を確認し、必要に応じて取組を更に改善していくことを期待する」とされ、また、「国の検討事項とした

中長期的に更なる検討を行う必要がある事項については、被災者を始め、関係者に与える影響も大きいことを念頭に置き、内閣府（防災担当）においては、学識経験者、関係業界団体、地方公共団体、被災者等、様々な関係者の意見を更によく聞きながら丁寧な検討を行う」こととされたところである。

本論点整理を踏まえ、今般、内閣府（防災担当）では、都道府県において、大規模災害発生時の応急段階及び復旧・復興段階における住まいの確保に取り組む際に留意することが望ましい事項等（以下「留意事項等」という。）を下記のとおり取りまとめたので、業務の参考資料として活用されたい。また、貴職におかれても、都道府県、市区町村及び関係団体の関係者への周知をお願いする。

なお、国において中長期的に更なる検討を行う必要がある事項については、結論が得られた段階で、お知らせすることとなるのでよろしくをお願いする。

記

1. 基本的な考え方

大規模災害発生時に、応急段階においては、圧倒的な住宅の不足が想定されることから、全国に多数存在する空き家・空き室を活用し、応急借上住宅（「災害救助法による災害の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準」（平成25年内閣府告示第228号。以下「告示」という。）に規定する応急仮設住宅であり、住家が全壊、全焼又は流出し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住家を得ることができない者に、民間賃貸住宅を借り上げて供与するものをいう。以下同じ。）としての積極的な供与が求められる。また、地域や被災者の特性、復興の方向性等を踏まえつつ、応急借上住宅とのバランスも考慮し、応急建設住宅（告示に規定する応急仮設住宅であり、住家が全壊、全焼又は流出し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住家を得ることができない者に、建設し供与するものをいう。以下同じ。）の迅速な供与が求められる。

また、被災した市区町村だけでは応急借上住宅を確保することが困難な場合には、当該市区町村又は都道府県を越えた広域的な避難も余儀なくされる可能性が高いことから、広域ブロック等における避難者の受入れや、広域避難者の把握とニーズを踏まえた適切な支援を行える体制を整えておくことも求められる。

一方で、大規模災害発生時には、自宅が全壊している場合や広域的な避難をしている場合を除き、被災した住宅での生活を送らざるを得ない可能性も高いことから、被災した自宅が円滑かつ早期に最低限の生活が営めるよう、被災者が自宅を応急的に修理することができる体制を整えておくことが求められる。

さらに、復興まちづくりを円滑に進めていくため、災害発生後に取り組むべき応急対策、復旧・復興対策の項目及びその方向性を事前に検討しておくことが求められる。

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」

(<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

しておくことが望ましい。

- ⑤ 告示に規定する支出できる費用の範囲内で、災害の規模、用地の状況、地域の気候等を考慮して、応急建設住宅の規模、災害の規模や用地の状況等に応じた工法（プレハブ・木造等）や仕様について、平常時から関係団体と連携して検討・調整しておくことが望ましい。
- ⑥ 大規模災害発生時には、圧倒的な住宅の不足により、大量の応急建設住宅が求められることから、一般社団法人プレハブ建築協会との協定に加えて、木造建築事業者等の関係団体とも協定を締結しておくことが考えられる。この場合において、関係団体との協定締結に当たっては、当該団体の供給能力、供給体制、供給可能な仕様、入居後の維持管理や補修・改修等を行う体制等を考慮することが望ましい。

（４）被災者の状況に応じた適切な支援

- ① 被災者自身が、住まいに係る支援策の中からニーズに合った支援策を選べるよう、市区町村と連携し、被災程度に応じた支援策や申請様式等について、平常時から整理し、住民に対して情報提供を行うことが望ましい。
- ② 大規模災害発生時には、応急仮設住宅の入居期間が長期間に及ぶことが想定されることから、市区町村やNPO等の取組とも連携しつつ、その地域に住み続けたいという被災者に対して、住まいの確保に加え、生業や就労の回復による生活資金の継続的確保、コミュニティの維持回復等の生活全般にわたるきめ細かい支援を行うことが望ましい。
- ③ 災害救助法の救助期間の終了に伴い、広域避難している被災者も含め、円滑に住まいの再建に移ることができるよう、市区町村と連携し、被災者の属性や居住形態に応じた支援策を講じることが望ましい。例えば、応急建設住宅の再活用も含めた低廉な住宅再建モデルプランの提示、住宅再建に対する融資制度（リバースモーゲージ型のローン制度を含む。）や子世代との同居支援等の具体的かつきめ細やかな支援プランが考えられる。

（５）災害への備え、自力再建の促進

- ① 平常時における住宅の耐震化、保険・共済への加入等の事前の対策や、発災後の住宅の補修などの自力再建策について、住民があらかじめ知り、理解しておくことができるよう、市区町村や自治会等の地域コミュニティとも連携しながら、様々な情報を平常時から提供しておくことが望ましい。
- ② 被災した住宅の修理や解体、建替え・購入等の際し、自力再建を促進するために必要となる法律、建築、金融、税制等の幅広い分野について相談できるよう、市区町村と連携し、被災者が法律・建設・不動産・金融関係の専門家・事業者等とワンストップで相談できる総合相談窓口の設置をあらかじめ検討しておくことが望ましい。

(6) 住宅の応急的な修理の迅速化等

- ① 災害救助法に基づく応急修理を含む住宅の応急的な修理について、災害発生後に速やかに開始できるよう、平常時から、応急的な修理に係る相談体制について検討するとともに、市区町村や住宅・建築関係団体と連携し、応急的な修理に係る実施要領等の作成、当該団体との協定締結、事業者の指定等の準備を進めることが望ましい。
- ② 平常時から、市区町村と連携し、被災者が事業者を選ぶ際に参考となるよう、請け負うことができる工事の種類やリフォーム技術の向上等に関する研修の受講状況等の情報も盛り込んだ、住宅の応急的な修理に係る指定業者のリストを作成し、情報提供を行う体制を整備しておくことも考えられる。
- ③ 大規模災害発生時には、住宅の応急修理の件数がこれまでと比べものにならないほど膨大となることが予想されることから、手続の簡略化や協定団体への委託等による事務負担の軽減についても検討しておくことが望ましい。
- ④ 大規模災害発生時には建築技術者が不足するため、近隣都道府県等の事業者も活用し、迅速に応急的な修理を実施することについて、平常時から検討しておくことが望ましい。また、住宅・建築関係団体と連携し、広域ブロック等における事業者の融通・活用についても検討しておくことも考えられる。

(7) 復興まちづくりとの連携

- ① 復興まちづくりを円滑に進めていくため、市区町村と連携し、災害発生後に取り組むべき応急対策、復旧・復興対策の項目及びその方向性を事前に検討しておくことが望ましい。検討に当たっては、特に集合住宅・戸建住宅といった居住形態の動向や、若年層の大都市への移転など過去の大規模災害における広域避難から避難元市区町村への帰還の動向等も考慮することが望ましい。
- ② 地域内に活用可能な宅地がない場合、津波被害を回避する安全な高台での再建が求められる場合、個人が分散して再建すると地域コミュニティや家族・親族関係の維持の観点から問題がある場合等は、地域単位での集団的な再建を重視し、まとまった形の宅地の供給が行えるよう、市区町村と連携し、平常時から候補地の選定を進めておくことが考えられる。また、地域内に活用可能な宅地や空き地が一定程度ある場合は、個人単位での自力再建の促進を検討することが考えられる。

(8) 業務体制の整備

- ① 大規模災害に備え、市区町村と連携し、災害対応経験のある現役職員や退職職員のリスト化、他の地方公共団体からの応援職員による支援を受けることを前提とした業務体制の構築に努めることが望ましい。
- ② 発災後にスムーズに広域応援を行えるよう、市区町村と連携し、平常時から広域ブロック等において連絡体制の整備、訓練の実施等を行い、「顔の見える支援体制」

の構築に努めることが望ましい。

以 上

<問い合わせ先>

○全般について

内閣府政策統括官（防災担当）付参事官（事業推進担当）付 粟津

TEL 03-5253-2111（内線 51393）03-3501-5696（直通）

FAX 03-3502-6034

E-mail takashi.awazu.n6k@cao.go.jp

○災害救助法関係について

内閣府政策統括官（防災担当）付参事官（被災者行政担当）付 堀田

TEL 03-5253-2111（内線 51359）03-3501-5191（直通）

FAX 03-3502-6034

E-mail tomohiro.hotta.f4w@cao.go.jp

別 添

関係団体の協力を得て実施することが可能な事務及び特に効果的と考えられる事務について

	関係団体の協力を得て実施することが可能な事務 (事実行為に関する事務) ※1	特に効果的と考えられる事務※2	
		関係団体の専門知識・ ネットワークを活用	地方公共団体の 事務負担の軽減
災害発生前	応急借上住宅の候補となる住宅の募集、登録に関する事務 応急借上住宅の候補となる住宅の空家状況及び事業者への借上げ希望意思の確認に関する事務 応急借上住宅に協力する意向のある住宅所有者、団体会員のリストアップ・定期的な更新（可能であれば物件情報の事前リストアップ）	○	
災害発生から 入居確定	応急借上住宅の候補物件リストの作成（応急危険度判定の結果・ライフラインの使用可否・住宅所有者の意向の確認を含む） 借上げ決定通知（住宅所有者へ） 住宅所有者に対する「賃貸借契約書」の説明、署名捺印依頼と、当該物件に係る「重要事項説明書」の作成 募集のための文書の作成 申込みの受付 被災者への入居確定までのスケジュール等の説明 入居者の要件確認 使用許可決定通知（被災者へ） 入居手続を行う宅建業者等を紹介 被災者への注意事項説明（禁止行為、善管注意義務、原状回復等）、鍵渡し 被災者の入居実態の定期的な確認	○	○
入居期間中	家賃等（退去修繕負担金、賃料）の支払い業務（個別の住宅所有者への支払い） 修繕行為（契約により都道府県が行うこととされたもの） 近隣地域との調整、騒音・迷惑行為対応等 緊急時巡回 他の用途との併用の承認に関する申請の受付、承認の通知行為 模様替え・増築の承認に関する申請の受付、承認の通知行為 中途同居者の承認申請の受付、承認の通知 入居者の死亡・退去時における同居者の入居承継の承認申請の受付、承認の通知 不正入居者等に対する明渡しの通知行為	○	○
退去時	借上契約満了の場合の借地借家法第38条第4項（普通借家契約の場合は第34条第1項）に基づく通知行為 入居者からの退去予定届の取次ぎ 退去時の物件確認（退去修繕負担金を超える原状回復費用・残存物の処分費用について説明、鍵・退去届け等の受取り）	○	
その他	収入の申告の受付 媒介業者に対する仲介手数料の支払い業務 損害保険会社に対する借家人賠償責任保険の保険料の支払い業務		○

※1 上表の「関係団体の協力を得て実施することが可能な事務(事実行為に関する事務)」は、『被災者の住まいの確保に関する取組事例集』(平成27年3月内閣府)に掲載している「外部委託が可能な事務(事実行為に関する事務)」を転載。

※2 「特に効果的と考えられる事務」は、応急借上住宅の物件の選定において「被災者自らが探す方式」を採用した場合を想定。