

民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の転換点

Turning Points of the Housing Lease Program in The Supply of Emergency Temporary Shelter

公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会

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)^{図1}では平成19年から社会貢献活動の一環として「もしもの時の安心住宅」という呼称で、災害が起きた際、家主の承諾を得た全国の民間賃貸住宅の空き室を応急仮設住宅として活用できるようデータベースを構築・運用してきた。このような準備を背景に、東日本大震災の発災9日後(平成23年3月20日)に「災害時住宅支援検索サイト」(現「安心ちんたい検索サイト」^{図2})を開設し、最大82万戸の情報をウェブサイト公開した。

発災直後、当会をはじめ、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、全国賃貸管理ビジネス協会の3団体は合同災害対策本部を立ち上げ、国土交通省担当官との意見交換を行い、平成23年3月15日、国土交通省住宅局長より「民間賃貸

住宅の情報提供並びに協力依頼」が发出された。

民間賃貸住宅の借上げによる応急仮設住宅(以下、応急借上げ住宅)の供与においては、国、被災自治体との協議、被災者への対応・受け入れ体制構築をはじめ、書式整備等々、毎朝・毎晩、東京対策本部と現地対策本部で電話会議を開催するなど取り組んだ。結果、応急借上げ住宅戸数は平成24年3月末日時点で6万8,645戸まで増大され、建設型仮設住宅入居戸数4万8,913戸を大きく上回った。

一方で、短期間にこれだけの規模の応急借上げ住宅の供給は初めてであり多くの混乱をきたしたことも事実である。

本稿では、災害時にいかにして迅速に被災者を救うべく応急借上げ住宅を供与するか、また、東日本大震災発災後5

年が経過し、仙台市等では仮設住宅の供与終了など、転換点を迎える今、被災された方々の住まい再建の道のりはいまだ途上ではあるが、実際の取組みから導かれた課題や解決策等を報告する。

応急借上げ住宅の提供について今後のあり方

I 災害発生前の事前準備

① 活用できる賃貸住宅の空き室情報を事前に収集する

事前に協力する意向のある家主を把握し、提供可能な空き室の「数量・所在地・間取り等」情報を定期的に更新しておく。

② 賃貸住宅関連団体と災害協定を事前に締結する

家主の理解と同意を迅速に得るには、家主団体・管理業者団体・宅地建物取引業者団体等からの情報発信および事前の協定締結が重要となる。

③ 借上げ条件を事前に設定しておく 「契約形態」「入居期限」「家賃設定」「諸費用」等事前に設定する。

II 応急借上げ住宅への事前準備

① 支援要請を速やかに行う準備をする

② 宅地建物取引業者および宅地建物取引士の確保を速やかに行うこと

賃貸借におけるさまざまなトラブルを回避するためにも、被災者に対して、「禁止行為」「善管注意義務」「使用細則」「特約事項」等は、宅地建物取引業者が



図1 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)ウェブサイト
<http://www.chintai.or.jp>



図2 安心ちんたい検索サイト
<http://www.saigaichienjutaku.com>

説明することが望まれる。

③ 被災者への告知を速やかに行う

すべての被災者に周知できるよう、避難所だけでなく、自治体庁舎での対応等、告知方法も検討する。

III 受付・あっせん・入居申込みについて

① あっせん受付における注意事項

被災者の状況を踏まえ、公平性に十分配慮する。

② 入居申込み手続きの実務

被災者の本人確認や申込み受付の書類として、「住民票」「罹災証明書」が必要とされる。しかし、避難するなか、書類が揃わない場合もあることに留意する。

③ 付帯設備と電化製品等における注意

賃貸住宅の付帯設備は、すべて同じではないため、入居前に十分な説明が必要となる。また、入居後、ただちに生活するには「日用品や電化製品」が必要となるが、義援金等をもとに提供される日用品や電化製品については、入居者に「要・不要」を確認することが望ましい。

現状と仙台市の取組み

IV 住宅再建の支援の現状

① 応急仮設住宅（建設型、応急借上げ住宅）の供与期間について

平成27年度より、宮城県は災害公営住宅の整備等の状況を基に、市町単位の「一律延長」と、住宅不足の状況がおおむね解消する市町において特定の要件に該当する者への「特定延長」が決定された。

その後、平成28年3月18日、宮城県は応急仮設住宅の供与期間（7年目）延長について国との協議が開始された旨を、発表。石巻市、名取市、女川町の2市1町は一律延長と協議がされている。6年（特定延長）で仮設住宅供与を終了する市町としては仙台市、亶理町、七ヶ浜町の1市2町となった。

② 仙台市の取組みについて

仙台市は平成26年3月「仙台市被災

者生活再建プログラム」を策定、翌年3月には「被災者生活再建加速プログラム」に改訂し、一日も早い生活再建の実現に向け、個々の世帯の状況に応じた支援に取り組んでいる。

課題とその対応

(1) 新たな住まいへの移行に向けた「世帯における課題」を4分類し、支援を展開

③ 住まいの再建方針や再建時期が決まっており、特に大きな問題はなく日常生活を送る世帯

⑥ 住まいの再建方針や再建時期が決まっているが、主に心身の健康面に課題を抱えており、日常生活において継続的に支援が必要な世帯

⑦ 住まいの再建方針や再建時期が未定である世帯や、資金面、就労、家族関係等に課題を抱えているため支援が必要な世帯

④ 住まいの再建に関して課題を抱えており、かつ、日常生活においても継続的に支援が必要な世帯

(2) 市内の仮設住宅に入居しているが接触できない世帯の課題

(3) 市内で被災し、市外の仮設住宅に入居している世帯の課題

これら課題から、単に住宅のあっせんや相談を受けるだけでなく、戸別訪問

を実施し、状況により個別に支援計画を立て、健康や就労に至るまで、被災者に寄り添う形で生活の再建に向き合っている。

このような取組みに対し、当会をはじめ賃貸住宅関連団体では、住宅相談会の開催や伴走型民間賃貸住宅入居支援、住宅情報の提供を目的としたコールセンターの設置、部屋探しから契約締結・引越しに至るまでの手順や注意事項をまとめた冊子の作成等に取り組んでいる。

近年では地震災害の他にも火山噴火、台風や集中豪雨等による土砂災害等の災害も多く、被害規模も広範囲になる傾向がある。東海・東南海・南海地震が同時発生すれば、住戸被害は相当数に及ぶと言われている。今後は、関西広域連合のように広域による支援態勢の整備が求められている。

こうした災害に備えるため、当会では行政担当者へ向け『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』^{図3}を作成し、無償で自治体等へ提供しているが、わが国における被災者等支援が終わったわけではない。さまざまな取組みを継続していくなかで、さらに精度を高いものにしていくべきである。



図3 『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』



図4 仙台市『住まいの再建 民間賃貸住宅活用情報誌』