

大規模土砂災害発生時の活動記録。 [(公社) 広島県宅地建物取引業協会]

2014年8月20日に広島市北部で発生した豪雨による大規模土砂災害。被災者に対する広島県宅地建物取引業協会(広島市中区、会長：津村義康氏、以下、広島宅協)と協会会員の活動内容を記録する。

大規模土砂災害における広島宅協の活動記録

2010年に広島県と災害協定を締結、
2011年には実施マニュアルを作成

災害協定の締結

名称：大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定書

締結日：2010年12月24日

内容：広島県内に大規模災害が発生した場合、広島県地域防災計画に基づく災害応急対策の一環として、被災者に対する民間賃貸住宅の情報提供や媒介の協力を無報酬で行なう。

災害協定に係る実施マニュアルの作成

名称：大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定に係る実施マニュアル

制定日：2011年6月9日

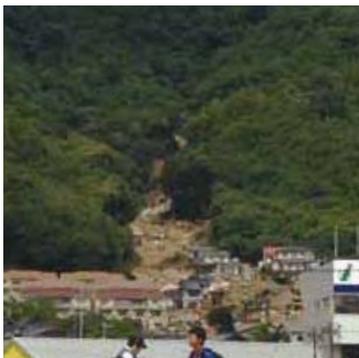
内容：

①災害応急対策への備えに関するマニュアル

- ・県から広島宅協へ、地域防災計画を情報提供する
- ・広島宅協は、協会会員に対する協定内容の周知、および円滑な情報提供の体制整備に努める
- ・広島宅協は、協定賛同会員の名簿を、県に対し毎年度更新し情報提供する

②災害応急対策マニュアル

- ・「県→広島宅協→広島宅協会員」への民間賃貸住宅の空き家情報提供の要請の流れの取り決め
- ・「広島宅協会員→広島宅協→県」への空き家情報提供の流れの取り決め
- ・県→被災市町→被災住民への空き家情報広報の流れの取り決め
- ・県が民間賃貸住宅を借上げ、被災者に応急仮設住宅として提供する場合は標準契約案策定



2014年8月19日からの大雨により引き起こされた土砂崩れにより、死者74人、重軽傷者44人という大惨事となった

(公社) 広島県宅地建物取引業協会

広島市中区

会長 津村義康氏

**災害発生翌日には広島宅協から避難所へうちの提供の申し入れ。
5日後には県から協力依頼の通知が届く**

- 8月20日** 災害状況を確認すべく広島宅協役員が現地に赴くが、泥のため避難所の近くまで行けず、状況を正確に把握することができない。一方、広島市健康福祉企画課へ避難所への「うちわ1,000本」の提供を申し入れる。
- 8月21日** 広島宅協役員が安佐南区役所に「うちわ130本」を直接届ける。同日、広島県より広島宅協に連絡があり広島県と締結していた「大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定書」の内容について、協力依頼を前提としての確認が求められる。
- 8月22日** 広島市よりうちわ提供の申し入れに対する回答があり、安佐南区役所に100本、安佐北区役所に900本を広島宅協役員が届ける。
- 8月25日** 広島県より『災害協定』による協力依頼が協会に通知される。

**災害協定に基づき空き家の物件情報の提供開始。
事前の災害協定協賛店登録により短期間で多くの物件情報を収集**

- 8月27日** 広島市からの空き家物件募集条件に基づいて、事前に登録していた災害協定協賛店261社に媒介報酬無償という条件で情報提供の協力依頼をする。また、空き家物件について多くの情報を集める必要があったため、同日付で全会員宛に媒介報酬無償という条件で情報提供の協力依頼をする。
- 9月1日までという期限を切った依頼だったが、86社から1,582件（マンション：1,558件、戸建て：24件）の空き家物件情報が集まる。その情報リストを広島県に送付する。
- その後、広島県・広島市から募集物件の条件が提示され、会員に伝達する。さらに9社から169件（マンション：162件、戸建て：7件）が追加される。

応急借上げ住宅の被災者からの申し込みに対する対応の協力

- 9月4日
～5日** 広島市による民間借上げ住宅の申し込み受付実施。役員を派遣して対応する。
- 受付場所：佐東公民館 4日3名、5日3名派遣

梅林小学校 4日3名、5日2名派遣
安佐北区役所 4日2名、5日2名派遣
八木小学校 4日1名、5日1名派遣
安佐南区役所 4日2名、5日2名派遣
巡回 4日2名、5日1名

当初は協定通り媒介報酬無償という条件だったが、市から0.5ヵ月分負担するとの提示があった。

9月14日 広島市による民間借上げ住宅の申し込み受付の追加実施。役員を派遣して対応する。

受付場所：安佐北区役所 2名派遣
安佐南区役所 4名派遣

9月18日 広島市により受付形式が変更になる。業界団体が指定する店舗にて直接に随時申し込み受け付けを行なう。広島宅協の指定店舗は12社（後に1社追加）。指定店舗は物件の申し込みがあった会社を中心に役員で決定。

募集開始から約1ヵ月で40件以上の申し込み

○被災者向け民間借上げ住宅申し込み状況

（広島宅協受付分、2014年12月26日現在）

- 9月4日、5日 30件申込（内、5件キャンセル）
- 9月14日 6件申込（内、1件キャンセル）
- 9月18日以降 42件申込

明らかになった今後の課題

- 広島県とは「大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定に係る実施マニュアル」も作成していたが、広島市の住宅の募集要件がなかなか決まらなかった。
- 広島市から提示された借上げ住宅の規定では世帯分離ができないとあり、二世帯同居の方も一つの家に住まなくてはならない。そのため紹介物件が被災者の希望とマッチしないケースもあった。また、間取りに対する入居世帯人員要件が厳しく、申し込みに至らないケースが見られた。

【参考】

民間借上げ住宅募集要項

募集戸数

区分	安佐南区	安佐北区	その他地区	合計
家族用	約 800 戸	約 200 戸	約 1,800 戸	約 2,800 戸
単身及び二人用	約 500 戸	約 100 戸	約 2,500 戸	約 3,100 戸

間取り、入居世帯人員数、家賃上限額

間取	入居世帯人員人数	家賃上限額
1K・1DK	1～2人	41,000円
2K	2人	45,000円
2DK	2～3人	55,000円
1LDK	2～3人	60,000円
3DK	3～4人	61,000円
2LDK	3～4人	67,000円
3LDK～	4人以上	80,000円

その他の条件

- 耐震性が確保されているもの
- 礼金、更新料はなし
- 仲介手数料は賃料の0.5ヵ月（消費税別）以下
- 損害保険料（火災保険等）は1年あたり1万5,000円が上限

費用負担

- 市の負担：家賃、退去修繕費（1ヵ月分）、仲介手数料、損害保険料等
- 入居者の負担：光熱水費、管理費・共益費、自治会費等

契約内容

- 市と貸し主：1年間の定期借家契約
- 市と入居者（被災者）：2015年2月28日までの使用貸借契約
- 入居者審査は市が実施する。市職員が本人の家まで直接行き被災状況を確認する。
- 物件の説明や契約、入居者立会い等は不動産会社が行なう。

大規模土砂災害による災害状況（2014年12月26日現在）

- 避難勧告および避難指示地域：安佐南区、安佐北区
- 人的被害：死者74人、負傷者69人
- 全市最大時避難指示数：対象世帯1,875世帯、対象人数4,627人
- 全市最大時避難者数：対象世帯904世帯、対象人数2,354人
- 住宅の倒壊：全壊179件、半壊217件