

5. 応急仮設住宅

(1) 総論

①制度概要

◆ 制度概要 ◆

【趣旨】

災害救助法は、災害に際して、応急的に、必要な救助を行い、被災者の保護と社会の秩序の保全を図ることを目的としている。

災害のため住家が滅失した被災者は、応急的に避難所に避難することとなるが、避難所は、災害直後における混乱時に避難しなければならない者を、一時的に受け入れるためのものであるから、その期間も短期間に限定されるので、これら住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、簡単な住宅を仮設し一時的な居住の安定を図るものである。

【対象者】

住家が全壊、全焼又は流失し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住宅を得ることができない者

【費用の限度額】

- (1) 規格：1戸当たり平均 29.7 m² (9坪) を標準とする
- (2) 限度額：1戸当たり平均 2,530,000 円以内
- (3) 同一敷地内又は近接する地域内に概ね 50 戸以上設置した場合は、居住者の集会等に利用するための施設を設置できる。

【着工期間】

災害発生の日から 20 日以内に着工し、速やかに設置

【供与期間】

建築工事が完了した日から最長 2 年 3 ヶ月以内

【その他】

- 高齢者等であって日常生活上特別な配慮を要する者を数名以上入居させるため、老人居宅介護等事業等を利用しやすい構造及び設備を有する応急仮設住宅（「福祉仮設住宅」）を設置できる。
- この基準によっては救助の適切な実施が困難な場合には、都道府県知事は、内閣総理大臣に協議し、その同意を得た上で、救助の程度、方法及び期間を定めることができる。
- 民間賃貸住宅の居室の借り上げによる設置も対象とする。
- 通常は行政を経由しない次のような経費を除き、無償で提供されるのが通例。
 - ・個人が負担すべき応急仮設住宅の維持及び管理に必要な経費
 - ・入居者の自治会等が徴収する共益費等

	応急建設住宅	応急借上げ住宅
提供までの期間	・建設に要する期間が必要（通常、着工から完成までに 3～4 週間程度必要）	・既存の住宅を活用することから比較的短期間に提供可能 ・空家がない場合は対応不能
住宅の特徴	・被災地の近くで立地が可能 ・同じ場所にまとまった戸数を確保することが可能 ・従前のコミュニティの維持が比較的容易 ・入居者への効率的な生活支援・情報提供が可能	・被災地の近くで提供が困難（物件は使用不能の可能性大） ・近隣でまとまった戸数を確保できるかは不明（基本的に困難） ・（建設仮設と比較して）住宅居住性のレベルは高い（立地・間取りの選択が比較的容易）
課題	・建設コスト（概ね 550～600 万円＊程度） ・撤去、廃棄物処理が必要	・退去時の原状回復の問題（住宅所有者との調整） ・被災者が継続居住を希望した場合の調整

* 東日本大震災における実績

国土交通省、厚生労働省『災害時における民間賃貸住宅の活用について【被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き（本編）】』平成 24 年 12 月より作成 (http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000013.html)

5. 応急仮設住宅

(1) 総論

災害救助法（昭和22年10月18日法律第118号）（抄）

（目的）

第1条 この法律は、災害に際して、国が地方公共団体、日本赤十字社その他の団体及び国民の協力の下に、応急的に、必要な救助を行い、被災者の保護と社会の秩序の保全を図ることを目的とする。

（救助の対象）

第2条 この法律による救助（以下「救助」という。）は、都道府県知事が、政令で定める程度の災害が発生した市町村（特別区を含む。）の区域（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市にあつては、当該市の区域又は当該市の区の区域とする。）内において当該災害により被害を受け、現に救助を必要とする者に対して、これを行う。

（救助の種類等）

第4条 救助の種類は、次のとおりとする。

- 一 避難所及び応急仮設住宅の供与
- 二～五 略
- 六 被災した住宅の応急修理
- 七～十 略

2 救助は、都道府県知事が必要があると認めた場合においては、前項の規定にかかわらず、救助を要する者（埋葬については埋葬を行う者）に対し、金銭を支給してこれを行うことができる。

3 救助の程度、方法及び期間に関し必要な事項は、政令で定める。

災害救助法施行令（昭和22年10月30日政令第225号）（抄）

（救助の程度、方法及び期間）

第3条 救助の程度、方法及び期間は、応急救助に必要な範囲内において、内閣総理大臣が定める基準に従い、あらかじめ、都道府県知事が、これを定める。

2 前項の内閣総理大臣が定める基準によっては救助の適切な実施が困難な場合には、都道府県知事は、内閣総理大臣に協議し、その同意を得た上で、救助の程度、方法及び期間を定めることができる。

災害救助法による救助の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準

（平成25年10月1日内閣府告示第228号）（抄）

（避難所及び応急仮設住宅の供与）

第2条 法第4条第1項第1号の避難所及び応急仮設住宅の供与は、次の各号に掲げる施設ごとに、当該各号に定めるところにより行うこととする。

二 応急仮設住宅

イ 住家が全壊、全焼又は流失し、居住する住家がない者であつて、自らの資力では住家を得ることができないものに供与するものであること。

ロ 1戸当たりの規模は、29.7平方メートルを標準とし、その設置のために支出できる費用は、253万円以内とすること。

ハ 応急仮設住宅を同一敷地内又は近接する地域内におおむね50戸以上設置した場合は、居住者の集会等に利用するための施設を設置できることとし、1施設当たりの規模及びその設置のために支出できる費用は、ロにかかわらず、別に定めるところによること。

ニ 老人居宅介護等事業等を利用しやすい構造及び設備を有し、高齢者等であつて日常の生活上特別な配慮を要する複数のものに供与する施設を応急仮設住宅として設置できること。

ホ 応急仮設住宅の設置に代えて、賃貸住宅の居室の借上げを実施し、これらを供与することができること。

ヘ 災害発生の日から20日以内に着工し、速やかに設置しなければならないこと。

ト 応急仮設住宅を供与できる期間は、完成の日から建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条第3項又は第4項に規定する期限までとすること。

【基本通知】

○大規模災害における応急救助の指針について

（平成9年6月30日社援保第122号 各都道府県災害救助法主管部局長あて社会・援護局保護課長通知）

○災害救助費負担金の国庫負担について

（平成26年3月20日 府政防第338号 各都道府県知事あて内閣府事務次官通知）

○災害救助法による応急仮設住宅の管理及び処分について

（昭和43年6月1日 社施第131号 各都道府県知事あて厚生省社会局長通知）

◆ 災害救助法に基づく応急仮設住宅の供与実績（平成 21 年度以降 東日本大震災は除く） ◆

平成 21 年度以降に発生した災害のうち災害救助法が適用されたもの（東日本大震災は除く。平成 26 年 12 月現在。）に係る応急仮設住宅の供与実績は以下の通りである。

災害名	法適用 年月日	都道 府県	住家被害		応急 仮設住宅 (戸)	うち 建設 (戸)	うち 借上げ (戸)※
			全壊 (棟)	半壊 (棟)			
台風 9 号	H21.8.9	兵庫県	166	907	48	42	6
平成 21 年度計			166	907	48	42	6
7 月 28 日からの大雨	H23.7.29	福島県	33	199	8	8	0
		新潟県	41	805	11	0	11
		計	74	1,004	19	8	11
台風 12 号	H23.9.2	三重県	81	1,077	22	0	22
		奈良県	49	71	114	114	0
		和歌山	240	1,753	85	44	41
計	370	2,901	221	158	63		
鹿児島県奄美地方における豪雨	H23.9.25	鹿児島 県	4	120	2	0	2
大雪	H24.1.14	新潟県	8	5	5	0	5
平成 23 年度計			456	4,030	247	166	81
5 月 6 日の突風等	H24.5.6	茨城県	89	193	23	0	23
		栃木県	13	41	3	0	3
		計	102	234	26	0	26
7 月 3 日からの大雨	H24.7.3	福岡県	5	10	1	0	1
九州北部豪雨	H24.7.12	熊本県	169	1,293	116	48	66
		大分県	11	87	19	0	19
	H24.7.13	福岡県	70	424	78	25	53
計	250	1,804	213	75	138		
台風第 16 号	H24.9.15	鹿児島	33	159	8	8	0
平成 24 年度計			390	2,207	248	81	165
7 月 28 日からの大雨	H25.7.28	山口県	33	128	40	40	0
8 月 9 日からの大雨	H25.8.9	秋田県	5	17	2	0	2
台風 24 号	H25.10.7	鹿児島	38	170	25	25	0
台風 26 号	H25.10.16	東京都	50	27	29	29	0
平成 25 年度計(～H25.12)			126	342	96	94	2
平成 21～25 年度計			1,138	7,486	639	383	254

※ 「最大時点の戸数」を示す。

② 供与方法の考え方

◆ 概要 ◆

応急仮設住宅については、応急建設住宅を原則としているが、一般に応急借上げ住宅の方が応急建設住宅よりも迅速に入居でき、居住性能が高く、コストが低く抑えられること、都市部においては民間賃貸住宅の空室が相当戸数存在するとともに応急建設住宅の用地確保が困難であることなどから、民間賃貸住宅等の空き家・空室が存在する地域における比較的規模の小さい災害や、応急建設住宅のみでは膨大な応急住宅需要に迅速に対応できないような大規模災害の発生時には、応急借上げ住宅を積極的に活用することが考えられる。

なお、応急借上げ住宅を活用する際には、従前の地域コミュニティの維持や、入居管理の適正な実施に特に留意する必要がある。

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 応急借上げ住宅を中心に供与した例

民間賃貸住宅等の空き家・空室が存在する地域における比較的規模の小さい災害や、応急建設住宅のみでは膨大な応急住宅需要に迅速に対応できないような大規模災害の発生時には、応急借上げ住宅を積極的に活用することが考えられる。

○ 兵庫県（平成 16 年台風 23 号、全壊 781 棟、建設 0 戸・借上げ 140 戸）

- ・ 応急建設住宅のための用地確保、建築工事等を省略するため、既存の賃貸住宅を借り上げて活用することとした。
- ・ 供与期間が短く建設費に比べて借上げの方が安価であったため、洲本市では、民間賃貸住宅の空室 57 戸を提供した。

○ 新潟県（平成 23 年 7 月 28 日からの大雨、全壊 41 棟、建設 0 戸・借上げ 11 戸）

- ・ 被災地が広範囲にわたり、建設するよりも借上げの方が効率的だと判断し、全て応急借上げ住宅とした。

○ 三重県（平成 23 年台風 12 号、全壊 81 棟、建設 0 戸・借上げ 22 戸）

- ・ 熊野市では、応急建設住宅より応急借上げ住宅の方が被災者に早く提供できると考え、また、応急借上げ住宅の入居希望者が 2 世帯のみ（全壊被害 20 世帯のうち）と少なかったため、応急借上げ住宅のみとした。
- ・ 紀宝町も被災者にいち早く入居してもらうため、応急借上げ住宅のみとした（20 件）。
- ・ 民間賃貸住宅の空き家以外に、県営住宅 4 戸、雇用促進住宅 15 戸、職員住宅等 7 戸を提供した。

○ 茨城県つくば市（平成 24 年 5 月 6 日に発生した突風等、全壊 89 棟、建設 0 戸・借上げ 1 戸）

- ・ まず、公的賃貸住宅への入居を優先して案内。
- ・ 公的賃貸住宅に入居すると通院や通学が不可能となる世帯のみを対象に、応急借上げ住宅を供与した。

○ 応急建設住宅を中心に供与した例

民間賃貸住宅等の空き家・空室が少ない地域で応急建設住宅の建設が可能な用地が確保できる等の場合、応急建設住宅を中心に供与することが考えられる。

○ 鹿児島県（平成 25 年台風 24 号、全壊 38 棟、建設 25 戸・借上げ 0 戸）

- ・ 市町村と協議して決めるが、早く入居させられる方法が優先される。被災者の対応をする市町村としては、被災者間で不公平感が生じないよう、可能な限り供給条件をそろえたいという意見もある。
- ・ 平成 24 年度、平成 25 年度は、離島の与論町での災害で、借り上げられる民間賃貸住宅がないことから、応急建設住宅を建設することとした。

○ 同一県内で市町村によって建設と借上げを分けた例

同一県内で被災市町村が複数ある場合は、民間賃貸住宅等の空き家・空室が少ない地域もあるため、被災者に不公平感が生じないように、市町村ごとに応急建設住宅か応急借上げ住宅かを選択することも考えられる。

○新潟県（平成 19 年中越沖地震、全壊 1,331 棟、建設 1,222 戸・借上げ 2 戸（上越市 2 戸））

- ・必要戸数が 2 戸のみだった上越市については、応急借上げ住宅で対応。
- ・それ以外の被害が大きかった柏崎市は、全て応急建設住宅とした。

○兵庫県（平成 21 年台風 9 号、全壊 166 棟、建設 42 戸（佐用町 42 戸）・借上げ 6 戸（朝来市 6 戸））

- ・朝来市では被災者の居住地にばらつきがあり、1 箇所に仮設住宅を建設することが困難であったため、応急借上げ住宅を活用することとした。
- ・佐用町内に民間賃貸住宅がなかったため、応急建設住宅のみで対応した。

○熊本県（平成 24 年 7 月九州北部豪雨、全壊 169 棟、建設 48 戸・借上げ 66 戸）

- ・阿蘇市は民間賃貸住宅の空き家が少ないことから、応急建設住宅のみとし、建設地は、地域のコミュニティに配慮して 5ヶ所とした（建設 48 戸）。
- ・南阿蘇村は被災者自らが探した物件を借上げた（借上げ 2 戸）。
- ・熊本市は応急建設住宅の用地を確保できていなかったこともあり、全て応急借上げ住宅で対応することを早々に決定し、発災直後から制度周知を開始した。

○ 同一市町村内で建設／借上げを併用した例

応急仮設住宅の供与方法（建設／借上げ）は、市町村ごとに選択するのが一般的であるが、地域の実情や災害規模に応じて、同一市町村内においても応急建設住宅と応急借上げ住宅を併用することも考えられる。

○和歌山県（平成 23 年台風 12 号、全壊 240 棟、建設 44 戸・借上げ 41 戸）

- ・まずは民間賃貸住宅や社宅等の空き情報について、県と市町が被災者に情報提供を行い、その情報をもとに、被災者が入居を希望する住宅を探した（「被災者自らが探す」方式の応急借上げ住宅）。
- ・応急借上げ住宅では不足する分を応急建設住宅にすることとした。建設戸数は、市町村が直接被災者に面談または電話することにより、要望戸数を県に報告し、県が戸数を積み上げて、プレハブ建築協会への発注戸数として決定した。したがって、結果的には個々の市町村の中でも建設と借上げがミックスされて供給された。
- ・田辺市内の伏菟野地区は、被災者が農業従事者で、地区を離れることができないこと、民間賃貸住宅がないことから「建設」を選択し、市内の他の地区は借上げ住宅とした。
- ・新宮市熊野川町、那智勝浦町についても民間賃貸住宅が少ないことから「建設」と「借上」を併用したが、不公平感等の意見は無かった。ただし、那智勝浦町では、入居者の確定前に着工したため、2DKしか供給できなかった。結果、家族構成から借上を選択し、建設に空きが出た。

○福岡県（平成 24 年 7 月九州北部豪雨、全壊 70 棟、建設 25 戸・借上げ 53 戸）

- ・最も被害が大きかった八女市においては、応急借上げ住宅を 42 戸提供した。さらに、市長より県に黒木地区の集落にまとまった応急建設住宅を供与してほしい旨の要請があったことを踏まえ、応急建設住宅 25 戸を建設した。

③ 資力調査の方法

◆ 概要 ◆

応急仮設住宅の供与は、避難所への収容や炊出し等のように直接被災者の生存に関するものではないことから、その緊急の度合に応じて、自分の資力では住宅を確保することができない者のみを対象としている。

しかしながら、災害による混乱時には十分な審査が困難であり迅速な対応が難しいこと、資産の被害や被災後の所得の変化等も勘案すると、一定額による厳格な所得制限等がなじまないこともあることから、住家被害の程度のみで入居の要否を判断せざるを得ない場合がある。

このような場合であっても、入居募集時に、入居希望者に対し、応急仮設住宅は本来自らの資力では住宅を得ることができない者が対象であること及び一定の混乱期を経過した段階で資力調査を実施する（可能性がある）ことを明確に伝えることが望ましい。この際、口頭により伝えるだけでなく、あらかじめチラシ等を準備し、入居希望者に手交することが考えられる。また、資力の把握については、入居希望者に対し税情報の開示について同意を求める方法も考えられる。

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 自己申告、個別の聞き取り調査等により所得状況を確認した例（熊本県熊本市、阿蘇市、南阿蘇村）

平成 24 年 7 月九州北部豪雨の応急借上げ住宅入居希望者について、熊本市は、応急借上げ住宅の申込書に「自らの資力をもって住宅を確保することができない」ことを自己申告する欄を設け、所得証明書の添付は求めないこととした。

また阿蘇市は、課税担当の協力、地元の区長や民生委員による個別の聞き取り調査により、南阿蘇村は、課税担当課の協力により所得状況を把握し、高額所得者ではないことを確認した。

【確認事項】	
該当する項目に☑を付けてください。	
① 平成24年7月九州北部豪雨に伴う避難者であることを証明するもの	<input type="checkbox"/> 被災証明 <input type="checkbox"/> その他
② 被災した住宅の状況	<input type="checkbox"/> 全壊 <input type="checkbox"/> 半壊 ※取り壊しが前提となります <input type="checkbox"/> 取壊し予定（ 年 月頃を予定）
③ 既に応急仮設住宅の提供を受けている。	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
④ 自らの資力をもっては住宅を確保することができない。	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
⑤ 災害救助法が適用された熊本市において平成24年7月12日に在住していた。	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <input type="checkbox"/> 住民票
⑥ 申込者または入居者が暴力団構成員等でない	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ
⑦ 記載された個人情報について、被災者支援上他の行政機関等に提供することの同意	<input type="checkbox"/> 同意する <input type="checkbox"/> 同意しない

※ 添付書類1 被災証明書、住民票
※ 「借上げ住宅」とは、民間の賃貸アパートなどを熊本市が借り上げ、提供する住宅です。家賃は無料ですが、共益費、管理費、駐車場代、光熱水費等は入居者負担となります。

この申込書に記載の内容について事実と相違ありません。

年 月 日

氏名 _____ 印 _____

出典：熊本市提供資料

○ 所得制限を設けた例（兵庫県豊岡市）

兵庫県豊岡市では平成 16 年台風 23 号の際、被災者の資力や被災等の程度を踏まえた的確な応急仮設住宅を供与するため、応急仮設住宅の入居基準として以下の所得要件を設けた。

【供与の対象者の所得等】

世帯主又は主たる生計維持者の前年総所得が 400 万円以下（公営住宅入居階層程度）。但し、被災により生業に支障をきたしている者など特段の事情により市町長が止むを得ないと認めた場合はこの限りではない。

出典：兵庫県豊岡市提供資料

④特定非常災害の場合における供与期間の終了

◆ 概要 ◆

阪神・淡路大震災、新潟県中越地震及び東日本大震災においては、これらの災害が特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律（平成8年法律第85号。以下「特定非常災害法」という。）に基づき特定非常災害として指定され、同法に基づく特例措置として応急仮設住宅の存続期間が延長された。

これは、被災者の生活再建のためには、生活の基礎たる住宅が安定して確保されることが不可欠であり、被災者のための恒久住宅の確保が基本であるところ、建築基準法（昭和25年法律第201号）上、応急仮設住宅は、被災者の当面の居住の安定を確保する応急の必要性和建築物の安全性等の確保の要請との調整を図る観点からあくまで時限的、暫定的に存続を認められているものであり、これまでも、通知等により、この特例措置によっていたずらに応急仮設住宅の存続期間が延長されることのないよう留意することが求められてきたものである。

このため、特定非常災害として指定されるような災害が発生した場合においては、いたずらに応急仮設住宅の存続期間が延長されることのないよう十分留意するとともに、特定非常災害に該当しない災害については、被災者が建築基準法による応急仮設住宅の存続期間（最長2年3ヶ月）内に恒久住宅へ移行することができるよう、できる限り早い段階から、恒久住宅の確保策を講じるなどの取組を進めることが必要である。

特定非常災害法に基づき応急仮設住宅の存続期間が延長される場合における応急仮設住宅の供与の終了については、阪神・淡路大震災及び新潟県中越地震における応急仮設住宅の存続期間が、公営住宅等の恒久住宅が十分に確保されるまでの間延長され、公営住宅への入居決定等により応急仮設住宅入居世帯の恒久住宅への移行見通しが立つこととなったことから終了することとされた事例が参考となる。

特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律

（平成8年6月14日法律第85号）（抄）

（趣旨）

第1条 この法律は、特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るため、特定非常災害が発生した場合における行政上の権利利益に係る満了日の延長、履行されなかった義務に係る免責、法人の破産手続開始の決定の特例、相続の承認又は放棄をすべき期間の特例、民事調停法（昭和26年法律第222号）による調停の申立ての手数料の特例並びに建築基準法（昭和25年法律第201号）及び景観法（平成16年法律第110号）による応急仮設住宅の存続期間の特例について定めるものとする。

（建築基準法による応急仮設住宅の存続期間の特例に関する措置）

第8条 建築基準法第2条第35号の特定行政庁は、同法第85条第1項の非常災害又は同条第2項の災害が特定非常災害である場合において、被災者の住宅の需要に応ずるに足りる適当な住宅が不足するため同条第4項に規定する期間を超えて当該被災者の居住の用に供されている応急仮設建築物である住宅を存続させる必要があり、かつ、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、同項の規定にかかわらず、更に1年を超えない範囲内において同項の許可の期間を延長することができる。当該延長に係る期間が満了した場合において、これを更に延長しようとするときも、同様とする。

特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律の施行について
(平成8年7月18日 建設省住指発第301号 各都道府県知事あて建設省住宅局長通知) (抄)

第1 特例措置の趣旨

災害時に建築される応急仮設建築物については、建築基準法第85条第1項乃至第3項により、特定行政庁の許可を受けて、建築工事の完了後最長2年3ヶ月の間、同法の全て又は一部の規定が適用されないことにより適法な建築物として存続が認められているところ、特例措置は、著しく異常かつ激甚な非常災害であって政令により特定非常災害として指定されたものに係る応急仮設住宅について、同条第3項の許可の期間を特定行政庁が延長できることとするものである。

第2 特例措置の概要

1. 特定非常災害の指定(法第2条)

著しく異常かつ激甚な非常災害であって、当該非常災害に係る応急仮設住宅の入居者の居住の安定に資するための措置を講ずることが特に必要と認められるものが発生した場合には、当該非常災害を特定非常災害として政令で指定するとともに、当該特定非常災害に対して適用すべき措置として建築基準法による応急仮設住宅の存続期間の特例に関する措置(法第7条)を指定することとした。

2. 建築基準法による応急仮設住宅の存続期間の特例に関する措置(法第7条)

特定行政庁は、特定非常災害の指定が行われた場合、当該特定非常災害に係る被災者の居住の用に供されている応急仮設住宅について、被災者の住宅の需要に応ずるに足りる適当な住宅が不足するため、建築基準法第85条第3項の許可の期間を超えて存続させる必要があり、かつ、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、同項後段の規定にかかわらず、更に1年を超えない範囲内において同項の許可の期間を延長することができることとするとともに、当該延長に係る期間が満了した場合においても、この要件を満たすと認められる場合は同様に延長することができることとした。

第3 特例措置の運用方針

被災者の生活再建のためには、生活の基礎たる住宅が安定して確保されることが不可欠であり、被災者のための恒久住宅の確保が基本であるところ、建築基準法上、応急仮設住宅は、被災者の当面の居住の安定を確保する応急の必要性和建築物の安全性等の確保の要請との調整を図る観点からあくまで時限的、暫定的に存続を認められているものであり、特例措置によって徒に応急仮設住宅の存続期間が延長されることのないよう留意すること。

特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律の施行について

(平成8年7月18日建設省住指発第302号 各都道府県建築主務部長あて建設省住宅局建築指導課長通知)
(抄)

1. 特例措置の要件

法第7条の「被災者の住宅の需要に応ずるに足りる適当な住宅が不足する」かどうかは、入居者の負担能力を考慮しつつ、その規模・立地等からみて応急仮設住宅の入居者の新たな生活の本拠となり得る住宅が、被災地域及びその周辺地域における住宅の供給状況等から判断して、全体として需要を充足するに足りる程度存在するかどうかにより判断するものとする。

2. 延長に係る期間等

特例措置による建築基準法第85条第3項の許可の期間の延長(以下「許可期間の延長」という。)は1年を超えない範囲内とすることとされているが、その場合においても、恒久住宅対策による住宅の供給計画等を踏まえ、必要最小限の期間とするとともに、延長に係る期間が満了した場合において、当該期間を更に延長しようとするときは、安易な延長が行われることのないよう、当該応急仮設住宅の維持管理の状況、恒久住宅の供給状況等を踏まえ、必要やむを得ない場合に限ること。

3. 許可期間の延長に係る消防長等の同意等

許可期間の延長については、建築基準法第93条の規定の適用があること。

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 阪神・淡路大震災における応急建設住宅の供与期間延長と終了（兵庫県神戸市）

阪神・淡路大震災において、神戸市では応急建設住宅入居者が3万世帯を超えており、供与期間の2年以内に恒久的な住宅の確保が困難な状況であったが、「特定非常災害の被災者の権利利益の保全を図るための特別措置に関する法律」に基づき、供与期間が1年間（平成10年3月末まで）延長され、その後更に半年間延長された。

平成10年7月に、県が、平成10年10月以降の延長について「一律の期限延長は行わないが、市町長が個別にその状況を判断して供与の延長が可能であり、かつ、必要と認めた仮設住宅については、さらに6ヶ月以内の供与を行う。」という考えを示したことから、神戸市はおおよそその応急建設住宅入居世帯の恒久住宅への移行の見通しが立つ平成11年3月末を入居期限とした。なお、大規模な災害公営住宅（応急建設住宅から約2,000世帯が移転）の入居が平成11年4月から6月末までの間に予定されていたため、この間に移転予定の入居者については、県と協議のうえ「移行措置期間」とし継続使用を認めた。

応急建設住宅の多くは公園用地に建設されており、都市公園法上の制約から災害救助法の位置づけが必要であること、災害救助法の位置づけを外した場合には建築基準法に適合するよう膨大な費用をかけて改修する必要があることから、応急建設住宅は引き続き災害救助法上の仮設建築物として、撤去完了まで法上の延長手続きを進めることとし、入居については民法上の解釈により事実上の入居として認めるという考え方で整理した。

国・県との協議の中で、応急建設住宅の入居期限（平成11年3月末）以降の入居者の取り扱いは、以下の通り整理された。

<入居期限（平成11年3月末）以降の入居者の取り扱い>

- ① 移行措置期間内に移転予定の入居者に対しては、平成11年6月末を最長として移転するまでの間の契約延長の通知を行う。
- ② それ以外の世帯については、あえて契約延長手続きをふまず、事実上の入居として扱い、移転先の早期確定と一時移転を含めた移転支援に努める。

<入居期間の経緯>

応急建設住宅の完成	:	～2年間
1回目の延長（1年間）	:	～平成10年3月31日
2回目の延長（半年間）	:	平成10年4月1日～平成10年9月30日【県内共通：以降の延長は市町長判断】
3回目の延長（半年間）	:	平成10年10月1日～平成11年3月31日【神戸市の最終的な入居期限】
移行措置期間	:	平成11年4月1日～平成11年6月30日
本体撤去完了	:	平成12年3月

参考文献：神戸市『阪神・淡路大震災 神戸の生活再建・5年の記録』平成12年3月
兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成12年3月
(<http://web.pref.hyogo.jp/wd33/documents/000037459.pdf>)

○ 応急建設住宅の解消に向けた取組み（兵庫県神戸市）

阪神・淡路大震災の際に供与された応急建設住宅について、神戸市では、仮設間の住替え・移転を行うこととした。住替えの受け皿となる団地は、当初建設された313団地のうち、①構造的視点からの検証、②用地提供者との折衝、③箇所数、戸数の検証、④入居者の推移を踏まえ、約30団地を選定した。

平成10年9月末までに公営住宅等へ入居のめどを立てるため、応急建設住宅入居者の個々の世帯事情にきめ細やかな対応を行うべく、神戸市は平成10年4月から生活再建本部の事務所を移転し、公営住宅への入居促進の統括的な役割を果たす「神戸市入居促進センター」を開設した。同時に生活再建本部の組織を北区・西区・市街地という3方面の地域担当制へ再編し、各区の生活再建担当ラインと連携しながら応募支援や個別あっせん、空き住戸対策などの課題に対処した。また、平成10年8月には恒久住宅移行プログラムを策定し、供与期限である平成11年3月末に向けて、恒久住宅への移行を早期に進めることとした。

5. 応急仮設住宅

(1) 総論

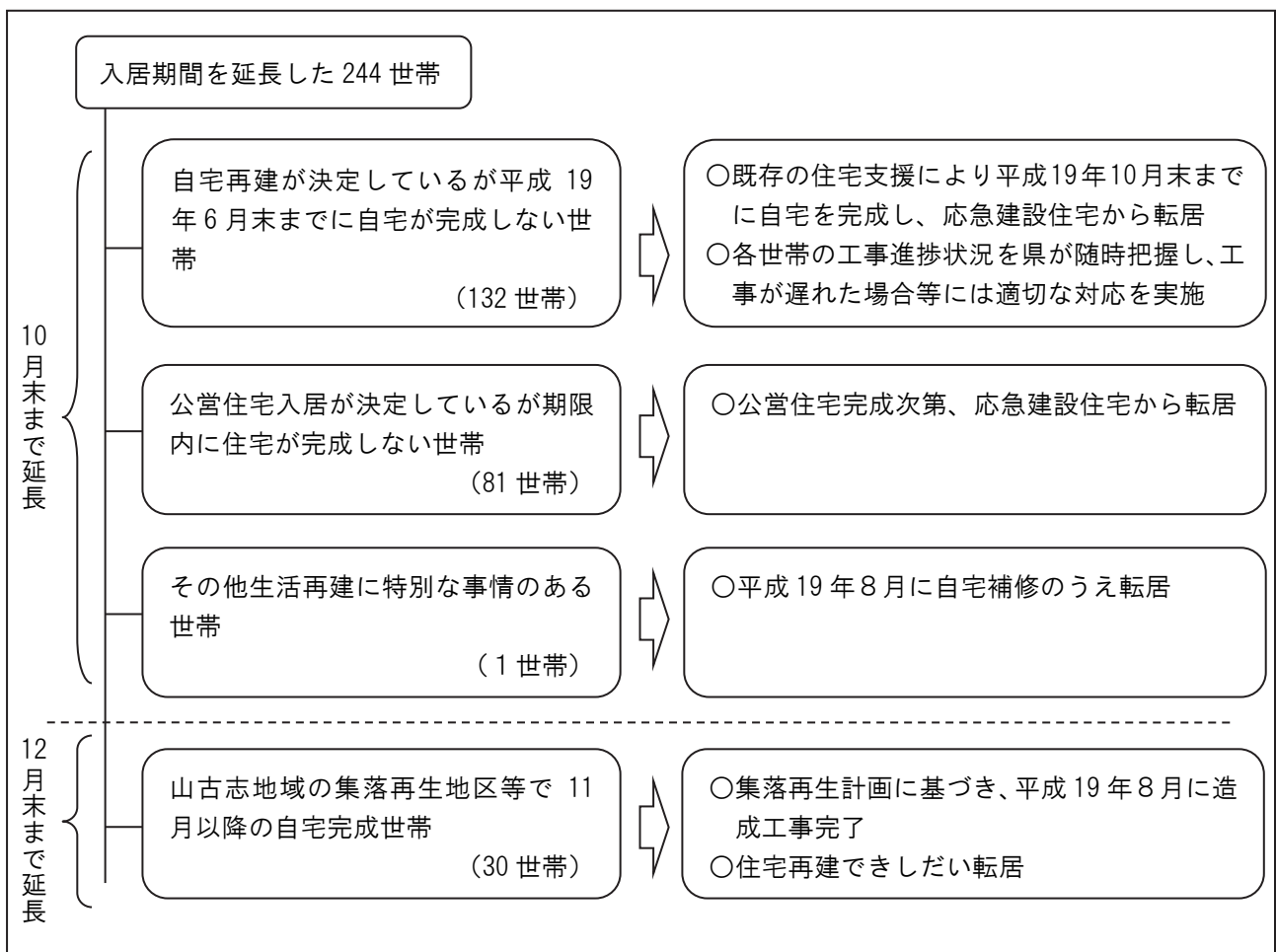
結果的には、入居者減少による不安感からの本人希望による仮設住宅間の移転や、民有地仮設の早期解消に伴う仮設住宅間の移転が一部で実施されたものの、前述の早期移転支援や個別あっせんの取組みにより、予想以上に仮設住宅からの移転が進んだことから、受け入れ団地への集約は実施せず、自然解消の中で団地閉鎖をしていくことになった。

参考文献：兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成12年3月
(<http://web.pref.hyogo.jp/wd33/documents/000037459.pdf>)
神戸市『阪神・淡路大震災-神戸の生活再建・5年の記録-』平成12年3月
内閣府『災害復興対策事例集』平成22年12月
(<http://www.bousai.go.jp/kaigirep/houkokusho/hukkousesaku/saigaitaiou/index.html>)

○ 新潟県中越地震における応急仮設住宅の供与期間延長と終了（新潟県）

平成16年10月の新潟県中越地震では、応急建設住宅供与期間の2年間を超え、特別基準による半年間（平成19年6月末まで）の延長を行ったが、住宅被害があまりにも多く、また被災地の多くが豪雪地で冬期間の工事が難しいこと等から、合計813戸の応急建設住宅に対して2度目の期間延長を行った。

延長期間は、転居できない全244世帯の状況に応じて、4カ月間（平成19年10月末まで）又は6カ月間（平成19年11月以降に自宅が完成する山古志地域の世帯：平成19年12月末まで）と定め、平成19年12月をもって応急建設住宅の供与を終了した。



新潟県提供資料より作成

5. 応急仮設住宅

(2) 応急建設住宅

① 応急建設住宅の仕様・単価

◆ 概要 ◆

応急建設住宅の仕様は、「簡単な住宅を仮設し一時的な居住の安定を図る」という観点から1戸当たり平均29.7㎡を標準とし、費用は平均2,530千円以内とされている。災害はその規模、態様、発生地域等により、その対応も大きく異なるため、特別な事情がある場合には、内閣総理大臣に協議し、「特別基準」を設定することができる。

応急建設住宅の供与は、迅速性が要求されることから画一的なものの整備に陥りやすいが、時間的な余裕があれば、個々の身体状況や生活様式、単身や多人数世帯等の世帯構成等、様々な世帯の入居に対応できるよう、多様なタイプを提供することがむしろ望ましい。

また、災害直後の心理的なケアを考慮し、デザイン、色彩等を工夫することにより、快適な生活環境を造ることも検討する必要がある。

応急建設住宅の建設に当たっては、相応の理由があるときを除き、規格、規模、構造、単価等の面で市町村間で格差が生じ、被災者に不公平感を与えないよう、都道府県は広域的な調整を行うこととする。

高齢者等であって日常の生活上特別な配慮を要する者を数名以上入居させるため、老人居宅介護等事業等を利用しやすい構造及び設備を有する応急建設住宅（「福祉仮設住宅」）を設置できる。

応急建設住宅を建設する場合には、応急建設住宅を短期間で解体撤去するのではなく、中長期的に利用できるように改修して地域の多様なニーズに対応した公的住宅として活用したり、集会所等他の用途に転用したりすることなどが考えられるほか、倉庫等の既存建築物を改修して応急仮設住宅として活用するなどにより、効率的な予算の活用に努めることが望ましい。

災害救助法による救助の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準

(平成25年10月1日内閣府告示第228号) (抄)

(避難所及び応急仮設住宅の供与)

第2条 法第4条第1項第1号の避難所及び応急仮設住宅の供与は、次の各号に掲げる施設ごとに、当該各号に定めるところにより行うこととする。

二 応急仮設住宅

- イ 住家が全壊、全焼又は流失し、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ものに供与するものであること。
- ロ 1戸当たりの規模は、29.7平方メートルを標準とし、その設置のために支出できる費用は、253万円以内とすること。
- ハ 応急仮設住宅を同一敷地内又は近接する地域内におおむね50戸以上設置した場合は、居住者の集会等に利用するための施設を設置できることとし、1施設当たりの規模及びその設置のために支出できる費用は、ロにかかわらず、別に定めるところによること。
- ニ 老人居宅介護等事業等を利用しやすい構造及び設備を有し、高齢者等であって日常の生活上特別な配慮を要する複数のものに供与する施設を応急仮設住宅として設置できること。
- ホ 応急仮設住宅の設置に代えて、賃貸住宅の居室の借上げを実施し、これらを供与することができること。
- ヘ 災害発生の日から20日以内に着工し、速やかに設置しなければならないこと。
- ト 応急仮設住宅を供与できる期間は、完成の日から建築基準法(昭和25年法律第201号)第85条第3項又は第4項に規定する期限までとすること。

※この基準によっては救助の適切な実施が困難な場合には、都道府県知事は、内閣総理大臣に協議し、その同意を得た上で、救助の程度、方法及び期間を定めることができる(特別基準;災害救助法施行令第3条第2項)。

【参考：過去の災害における主な特別基準の例】

災害	特別基準
阪神・淡路大震災 (平成7年)	<ul style="list-style-type: none"> ・希望する全ての被災者 ・畳、エアコン、手すり(トイレ、浴室)の設置 ・存続期間の延長(特定非常災害法) ・解体撤去費
有珠山噴火災害 (平成12年)	<ul style="list-style-type: none"> ・阪神・淡路大震災における特別基準(存続期間の延長、解体撤去費を除く) ・耐積雪補強(積雪0.5~1.3m) ・天井・床・内壁部分に断熱材を充填、上水道凍結防止、二重サッシ ・手すり(玄関)の設置
新潟県中越地震 (平成16年)	<ul style="list-style-type: none"> ・有珠山噴火災害における特別基準(耐積雪補強を除く) ・耐積雪補強(積雪2m)、結露対策(屋根裏の換気扇)、すきま風防止(床) ・存続期間の延長(特定非常災害法)
東日本大震災 (平成23年)	<ul style="list-style-type: none"> ・中越地震における特別基準(耐積雪補強を除く) ・住家に直接被害がないが、避難指示等により長期にわたり自宅に居住できない者 ・風除室、暖房便座、風呂の追い焚き機能の設置 ・用地の借料 ・発災以降に被災者名義で契約した賃貸住宅の借上げ ・賃貸住宅へのエアコン等の設置

◆ 過去の災害における応急建設住宅の発注仕様（(一社) プレハブ建築協会 規格建築部会） ◆

【参考 P. 20: (一社) プレハブ建築協会・(一社) 全国木造建設事業協会の標準仕様、P. 22: 独自仕様を定めている県の応急建設住宅の発注仕様・戸当たり単価の例】

地域特性	地域区分	雲仙普賢岳噴火 (H3)		北海道南西沖地震 (H5)		阪神・淡路大震災 (H7)		有珠山噴火 (H12)		新潟県中越地震 (H16)		新潟県中越沖地震 (H19)		岩手・宮城内陸地震 (H20)		東日本大震災 (H23)		平成23年台風12号災害 (H23) 和歌山県 5、6、7				
		(H3)	(H3)	(H5)	(H5)	(H7)	(H7)	(H12)	(H12)	(H16)	(H16)	(H19)	(H19)	(H20)	(H20)	(H23)	(H23)					
豪雪地帯	豪雪地帯	7	2	5、6	2	2	3、4、5	4、5	3、4	3、4	2、3、4	2、3、4	3、4、5	3、4、5	3、4、5	3、4、5	3、4、5	3、4、5	5、6、7			
概要	概要	688※1 107※1 1,277	577※2 213※2 408	104,906 144,274 33,906	119 335 734	特別豪雪地帯 豪雪地帯	特別豪雪地帯 豪雪地帯	特別豪雪地帯 豪雪地帯	特別豪雪地帯 豪雪地帯	特別豪雪地帯 豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯		
間取り・面積	間取り・面積	1K(-) 2K(-) 3K(-) あり	1K(19.8㎡) 2K(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1K(19.8㎡) 2K(26.4㎡・29.7㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡) あり		
耐積雪補強	耐積雪補強	あり (短期積雪0.3m)	あり (長期積雪1m)	なし	あり(積雪2m)	あり(積雪1m) 中越沖:あり(積雪1.5m) 能登:あり(積雪1.5m)	あり(積雪0.5~1.3m)	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	
世帯間仕切り	世帯間仕切り	-	なし	なし	なし	なし	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	
手摺(玄関) (廊下) (浴室)	手摺(玄関) (廊下) (浴室)	-	-	なし	なし	なし	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	
上水道凍結防止	上水道凍結防止	なし	あり	なし	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	
玄関壁等	玄関壁等	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	
断熱材(天井)	断熱材(天井)	100mm	100mm	50mm	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	100mm 同等品	
(壁)	(壁)	-	二重壁 50mm +50mm 100mm	20~30mm	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	50mm 同等品	
(床)	(床)	なし	なし	なし	100mm	100mm	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	
二重サッシ	二重サッシ	なし	あり	なし	なし	なし	なし	あり	あり	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	
エアコン	エアコン	クーラー:長崎県より	なし	あり(後施工)	なし	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	
防湿措置	防湿措置	-	-	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	
たたみ	たたみ	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり	
シックハウスの対策	シックハウスの対策	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし	
共用施設福祉施設	共用施設福祉施設	集会所(空室を改造)	-	高齢者・障害者施設、集会所を設置	高齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・高齢者等高齢者の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	高年齢者・障害者対応の談話室、集会所を設置	
汚水処理	汚水処理	便槽(300ℓ)	便槽(1,100ℓ)	原則下水道接続(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	下水道接続 or 浄化槽(浄化槽設置率は不明)	
平均単価(特別基準)	平均単価(特別基準)	120.9万円	327.7万円※2	286.7万円※3	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4
災害救助法に基づき一般基準	災害救助法に基づき一般基準	120.9万円	127.5万円	139万円	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4
コスト	コスト	-	327.7万円※2	286.7万円※3	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4	472.6万円※4
コスト	コスト	120.9万円	127.5万円	139万円	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4
コスト	コスト	120.9万円	127.5万円	139万円	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4
コスト	コスト	120.9万円	127.5万円	139万円	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4	243.3万円※4

(一社) プレハブ建築協会提供資料より作成
 ※1: 内閣府 防災情報のページ「災害救助法の継承に関する専門調査会報告書平成19年3月 1990-1995 雲仙普賢岳噴火」
 ※2: 北海道企画振興部南西沖地震災害復元対策「北海道南西沖地震災害復元対策の概要」平成7年5月
 ※3: 兵庫県国土整備部「阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録」平成12年3月
 ※4: 国土交通省住宅生産課「応急仮設住宅建設必携中間とりまとめ」平成24年5月
 ※5: 談話室・集会所の建設費、造成費、追加工事費を含む建設コストの戸当たり平均コスト (平成25年1月時点 厚生労働省調べ)

5. 応急仮設住宅
(2) 応急建設住宅

◆ 過去の災害における応急建設住宅の発注仕様・戸当たり単価の一覧表（(一社)プレハブ建築協会以外） ◆

地域特性	東日本大震災(H23) ^{※2}			九州北部豪雨(H24)		
	岩手県	宮城県	福島県	福岡県	熊本県	
地域区分	4	4	5	6	5	
豪雪地帯	豪雪地帯	豪雪地帯（一部地域）	—	—	—	
全壊棟数	21,651	82,993	21,175	70	169	
半壊棟数	7,683	155,126	72,981	431	1,293	
供給戸数	2,485戸	523戸	6,819戸	—	—	
間取り・面積	1DK(20㎡) 2DK(30㎡) 3K(40㎡)	1DK(6坪) 2DK(9坪) 3DK(12坪)	1DK(19.87㎡) 2DK(29.81㎡) 3K(39.74㎡)	1DK(19.8㎡) 2DK(29.7㎡) 3K(39.6㎡)	1DK(19.87㎡) 2DK(29.81㎡) 3K(39.75㎡)	
構造	在来軸組工法	在来軸組工法	在来軸組工法	軽量型鋼プレース構造 (プレハブ)	木造軸組工法 (県産材を使用)	
耐積雪補強	積雪深1mに耐える構造	積雪深1mに耐える構造	積雪深0.3mに耐える構造	なし	なし	
世帯間仕切り	化粧PB t=12.5mm 化粧PB t=9.5mm 遮音シート グラスウール10K t=50mm	化粧PB t=9.5mm PB t=12.5mm グラスウール10K t=50mm	化粧PB t=9.5mm PB t=12.5mm グラスウール10K t=50mm	化粧PB厚さ9.5mm PB厚さ12.5mm グラスウール10K t=50mm 各戸ごと 木製下地	PB厚さ12.5mm ×2枚張り×両面 グラスウール10K t=100mm	
手摺(玄関) (便所) (浴室)	あり(内外) あり	— あり	あり(内外) あり	あり(内外) あり	あり(内外) あり	
水道凍結防止	あり	あり(内外)	あり(内外)	給水管見掛け部立上り部 ヒーター巻き	あり(外)	
玄関袖壁等	袖壁、デッキ	庇、風除室	風除室	玄関袖壁	玄関袖壁 (玄関ポーチ)	
断熱材(天井)	ロックウールブロイニング 25K t=100mm ロックウール25K t=100mm	グラスウール10K t=50mm	グラスウール10K t=100mm	グラスウール10K t=100mm 同等品	グラスウール10K t=100mm	
(壁)	グラスウール10K t=100mm	グラスウール10K t=50mm	グラスウール10K t=50mm	グラスウール10K t=50mm 同等品	グラスウール10K t=100mm	
(床)	ミラフォームF3 t=50mm	グラスウール10K t=50mm	グラスウール10K t=50mm	押しボア t=60mm	押しボア t=50mm 3種	
二重サッシ	なし(複層ガラス)	あり	なし	なし	なし(複層ガラス)	
エアコン	あり	あり	あり	あり	あり	
防湿措置	ポリエチレンフィルム	—	下地合板 t=12.0mm 二重張り (居室は除く)	あり	なし	
たたみ	あり	あり	あり	あり	あり(八代産産表)	
シックハウス対策	F★★★★等級の合板類を使用 (内部建具含む。)	F★★★★等級の合板類を使用 (建具、取付家具含む。居室に親しの部分。)	F★★★★等級の合板類を使用 (建具、取付家具含む。居室に親しの部分。)	F★★★★等級のカラー合板・合板類を使用(建具、取付家具含む。居室に親しの部分。)	内装材：下地材・接着剤・仕上材等全てF★★★★仕様とする	
共用施設 福祉施設	談話室・集客室を設置	集客室を設置	談話室・集客室を設置	—	—	
汚水処理	公共下水道 浄化槽 硬質塩化ビニール管	浄化槽	—	—	—	
実際の平均単価(特別基準)	販売契約価格：600万円程度 リース契約価格(2年間)：540万円程度	527万円程度 (量等整備費除く)	販売契約価格：600万円程度	—	約500万円/戸	
コスト	災害救助法に 基づく一般基準	238.7万円	240.1万円	240.1万円	240.1万円	

※1：概要は県全域の数を掲載
※2：仕様等は建設事業者により異なるため1例を掲載

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ コンクリート基礎を敷設した例（福島県）

応急建設住宅の場合、通常は迅速・大量・安価に建設し、かつ、容易に除却等を行うため木製の杭を用いるが、東日本大震災に際して川内村に建設された応急建設住宅では、軟弱地盤であること等の理由によりコンクリート基礎が敷設された。

なお、コンクリート基礎とする場合、一般的には7～10日程度、工期が長くなるとされている。



所在地：福島県川内村大字下川内

構造階数：木造平屋建て（2戸1棟形式25棟）

間取り・戸数：2DK（30㎡） 34戸

3DK（40㎡） 16戸

入居時期：平成24年6月～

○ 既存の旧保育所を応急建設住宅に転用した例（鹿児島県与論町）

平成24年9月の台風16号・17号被害に対し、与論町の情報センター倉庫として使用していた旧保育所（築42年）を改修し、応急建設住宅として供与した。

当該地域は台風常襲地域であり、RC造の建物が構造的に望ましいこと、工事内容を内部改修とすることで、短い工期での供与が可能となること、離島であるため、新規に建設する場合工事費が高くなるおそれがあること等により既存建物の活用による供給を行った。



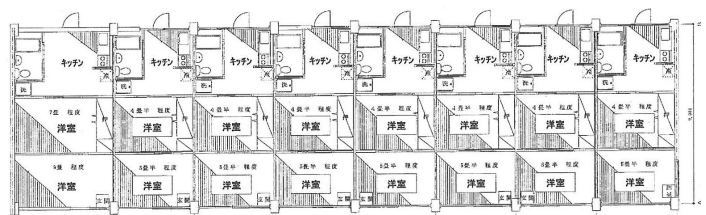
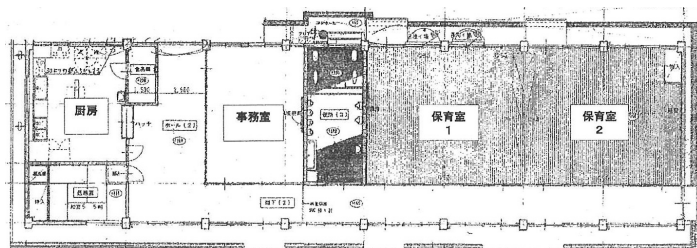
所在地：鹿児島県与論町朝戸（小学校敷地内）

構造階数：RC造平屋建て

延床面積：297㎡

間取り・戸数：2DK（36㎡） 7戸

2DK（45㎡） 1戸



出典：鹿児島県『鹿児島県の取組について—既存施設を活用した応急仮設住宅の取組—』平成25年2月

参考文献：鹿児島県『鹿児島県の取組について—既存施設を活用した応急仮設住宅の取組—』平成25年2月

5. 応急仮設住宅
(2) 応急建設住宅

○ 恒久使用を前提に設計した例（宮城県）

東日本大震災の発災後、女川町において、スチールコンテナの積層による応急仮設住宅を建設した。積層により、用地不足への対応が可能。住棟間の間隔も十分に確保されている。また、断熱性、遮音性に優れており、移設して恒久的なアパートとして使用できる。

建設にあたっては、建築基準法第 85 条第 5 項の仮設建築物の許可を受けている。



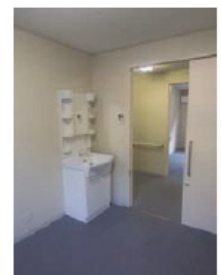
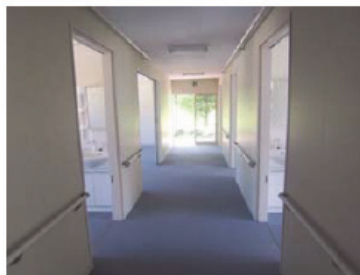
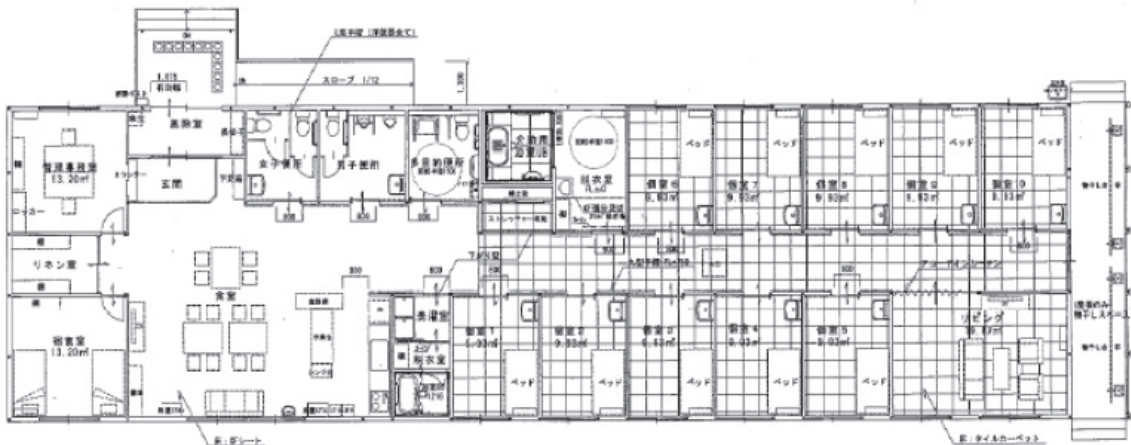
所在地：宮城県女川町女川 総合運動場内
構造階数：スチールコンテナ積層（2～3階）
間取り：6坪、9坪、12坪 計189戸
発注者：宮城県女川町
着工日：平成23年7月22日
入居時期：平成23年11月～

○ 高齢者等のための福祉仮設住宅の例（岩手県）

東日本大震災に際して、日常生活上配慮を要する複数の高齢者等のための「福祉仮設住宅」を整備した。浴室・トイレ等に手すりを設置するなど、バリアフリー仕様となるようできるだけ配慮している。

■ 施設概要

- ・ 施設規模：約 300 m² 1棟当たり個室10室
- ・ 施設内容：居室、リビング、浴室、ランドリー、トイレ、事務室、宿直室等



出典：国土交通省住宅局住宅生産課『応急仮設住宅建設必携中間とりまとめ』平成24年5月
(http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000369.html)

②入居者の決定方法

◆ 概要 ◆

災害救助法に基づく応急救助は、現に救助を要する被災者に対して行うものであることから、抽選によりその対象となるかどうかを決める性質のものではない。このため、応急仮設住宅への入居決定は、個々の世帯の必要度に依りて決定することとし、抽選等により行わないこととされている（ただし、入居の順番又は希望する応急仮設住宅への割り当て等については必ずしもこの限りではない）。

また、入居決定に当たっては、高齢者・障害者等を優先すべきであるが、応急仮設住宅での生活の長期化も想定し、地域による互助等ができるように、高齢者・障害者等が一定の地域の応急仮設住宅に集中しないよう配慮することや、従前地区のコミュニティを維持することも必要であり、単一世帯ごとではなく、従前地区の数世帯単位での入居方法も検討することが求められる。

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 自宅の近くで元の地区・集落ごとにまとめて入居できるよう配慮した例（新潟県、長岡市）

平成16年の新潟県中越地震の際に新潟県では、従前の生活や地域コミュニティが壊れないよう、出来るだけ被災地に近い場所に仮設住宅団地を建設し、自宅に近い応急建設住宅に元の地区・集落ごとにまとめて入居できるよう極力配慮した。

具体的には、旧長岡市では、被災者の意向調査に基づき、地域の町内会長が希望をまとめた上で、地区単位でまとめて入居できるようにした。また、旧山古志村でも集落単位で入居できるようにした。

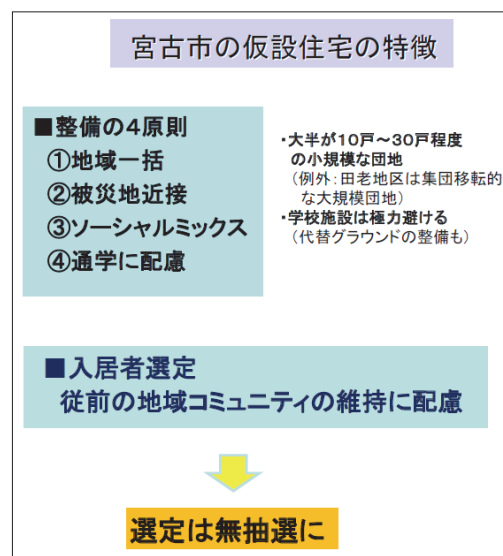
参考文献：国土交通省国土技術政策総合研究所、（独）建築研究所
『平成16年新潟県中越地震建築物被害調査報告』平成18年10月
(<http://www.kenken.go.jp/japanese/contents/activities/other/disaster/jishin/2004nigata/houkokusho/saishu/>)

○ 従前地区単位、被災地近接での割り振り（岩手県宮古市）

宮古市では、東日本大震災における応急仮設住宅（約2,000戸）の入居者の選定において、コミュニティの分解を避けるため、「地域一括」・「被災地近接」・「世代混合（ソーシャルミックス）」・「通学に配慮」を応急仮設住宅整備の4原則とし、10～30戸の小規模な応急仮設住宅団地を大半とした。

用地は学校施設を極力避け、入居者選定では無抽選で行った。

更に、従前の居住地が近い被災者は同じブロックにする等の配慮を行った。



出典：宮古市『平成24年度 第1回中部ブロック災害時住宅支援に係る連絡調整会議』資料
(http://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/jutaku_seibika/h24/saigaishienjutaku2401.htm)

③生活環境の確保

◆ 概要 ◆

応急建設住宅は、住宅を再建できるまでの応急的・一時的住まいであるが、大規模災害に際して供与される応急建設住宅においては、入居期間の長期化に対応するためにも、快適な生活環境確保や地域社会づくりへの配慮は重要である。

特に、応急建設住宅が大規模になり、近隣に商店街他各種サービス提供事業者がないような場合には、日常生活の中での交流が図られるよう、応急建設住宅を建設する市町村等において、仮設商店街、喫茶・サロン、医療・福祉施設、子育て支援・教育施設、行政サービス・ボランティアセンター等の共用施設の整備等が有効となる。

一方、応急建設住宅は、1日でも早く多くの被災者が入居できるよう迅速な整備が求められるため、工期やコストに大きく影響するような取組みは難しい。

●コミュニティ施設、交通の確保

応急建設住宅地内のコミュニティ形成に向け、集会室、談話室、ベンチ、あずまや、コミュニティ施設を一定程度設ける。また、商業施設、診療所等の生活利便施設は、応急建設住宅近隣の既存施設を出来るだけ活用するが、不足する場合は、応急建設住宅団地内もしくは近傍に建設する。仮設店舗等の仮設施設を建設する際は、(独)中小企業基盤整備機構が整備する仮設施設(仮設店舗、仮設工場、仮設事務所等)の仕組みの活用も有効である。

なお、応急建設住宅団地の立地が不便な場所の場合、バス路線の整備等、関係部局の対応を求める。

●サポート施設の建設

応急建設住宅に入居する高齢者・障害者等に配慮し、一定規模以上の応急建設住宅地には、地域拠点としてサポート拠点を整備することは必要である。

一定規模以上の応急建設住宅地の場合には、配置計画の段階から、集会所と併設したサポート拠点とするなど建設を前提に計画を進める。

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 応急建設住宅と仮施設を併設した例（岩手県釜石市）

応急建設住宅団地にクリニック付のサポートセンター（民間事業者に運営を委託）、約 20 の仮設店舗（スーパーマーケット含む）を配置し、生活に必要な機能を充実している。また、路線バスの停留所、待合室も団地内に設けている。

更に、住棟を向合せの配置とすること、団地内に屋根付きのウッドデッキを設置することにより、大規模な団地の中でも、近所付きの促進、コミュニティの確保を図っている。



クリニック付サポートセンター

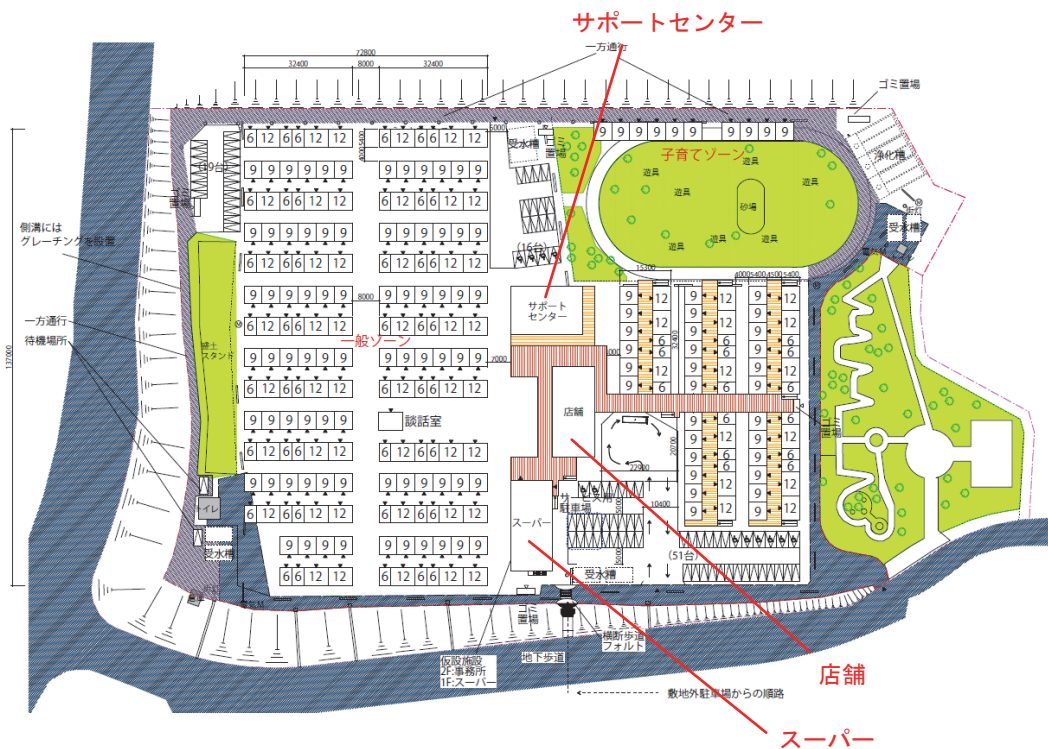


店舗



向合せ配置の住棟

出典（左・中）：東京大学高齢社会総合研究機構ホームページ



応急建設住宅団地 配置図

出典：東京大学高齢社会総合研究機構ホームページ（一部加筆）

参考文献：東京大学高齢社会総合研究機構ホームページ

内閣府男女共同参画局『東日本大震災からの復興に関する男女共同参画の取組状況調査』平成 25 年 5 月
 (<http://www.gender.go.jp/policy/saigai/report2012FY/hearing.html>)

○ 応急建設住宅に仮設商店街を併設した例（岩手県宮古市）

ホテルやスポーツ施設等がある「グリーンピア三陸みやこ」のグラウンドとテニスコート内に、応急建設住宅、物販・飲食店舗などの仮設施設が併設されている。市からの要請に基づき、(独) 中小企業基盤整備機構が仮設施設の整備を行った。施設は市が一括無償貸与を受け、被災事業者が無償貸与している。

【位置】

- ・岩手県宮古市田老向新田
 (グリーンピア三陸みやこ)
- ・宮古市市有地内

【応急建設住宅の概要】

- ・事業主体：岩手県
- ・407戸

【仮設施設の概要】

- ・事業主体：(独) 中小企業基盤整備機構※
- ・軽量鉄骨造、2階建て
- ・食料品等の小売業、理容業、美容業、飲食店等(23店舗)
- ・整備事業開始：平成23年6月15日、完成：9月6日
- ・延床面積：約1,500平方メートル
- ・宮古市の要請に基づき東日本大震災により宮古市田老地区内で被災した中小事業者が入居するため整備するもの

※ (独) 中小企業基盤整備機構の支援による仮設商店(街)の例についてはP. 80の表を参照

出典：国土交通省住宅局住宅生産課『東日本大震災における応急仮設住宅の建設に関する報告会 資料3』平成23年10月

出典：(独) 中小企業基盤整備機構ホームページ

参考文献：国土交通省住宅局住宅生産課『東日本大震災における応急仮設住宅の建設に関する報告会 資料3』平成23年10月
 (http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000294.html)
 国土交通省 中部地方整備局『広域巨大災害に備えた仮設期の住まいづくりガイドライン』平成25年2月
 (http://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/iutaku_seibika/pdf/h25-2honpen.pdf)

○ 入居者の移動手段を確保した例（福島県相馬市）

福島県相馬市では、応急仮設住宅に入居している被災者のうち、自ら移動手段を持たない高齢者や児童といった交通弱者の足として「おでかけバス」を運行している。

参考文献：相馬市復興会議『相馬市復興計画 Ver. 2.1』
 (http://www.city.soma.fukushima.jp/0311_jishin/hukkou_keikaku_3.html)



応急仮設住宅と市街地を結ぶおでかけバス

○ 移動販売を実施した例（福島県相馬市）

福島県相馬市では、市内全域の災害公営住宅等へ週2回程度、買い物支援のため移動販売車（チャルメラカー）を巡回させている。

参考文献：相馬市復興会議『相馬市復興計画 Ver. 2.1』
 (http://www.city.soma.fukushima.jp/0311_jishin/hukkou_keikaku_3.html)



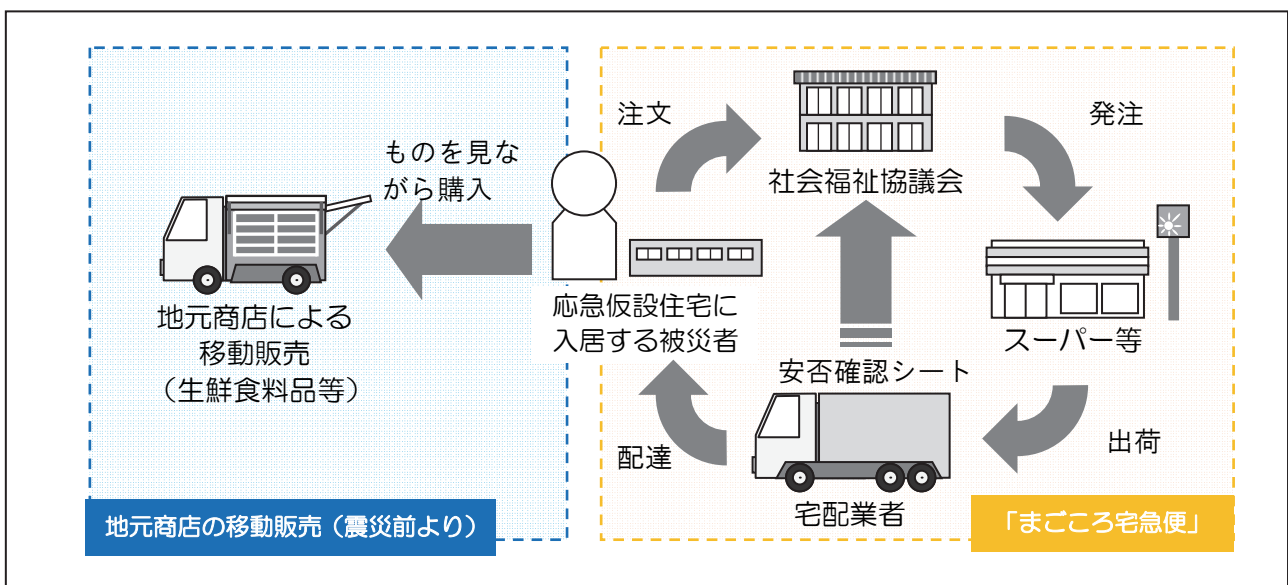
チャルメラカーでの移動販売

○ 民間事業者と社会福祉協議会等の協働による買い物サポートの例（岩手県大槌町）

大槌町では、買い物弱者となる高齢者等に対し、宅配業者、社会福祉協議会、地元のスーパーマーケット、ドラッグストア等が連携し、買い物サポートサービスを展開している。サービスの手順・内容は以下の通り。

- ・サービスを利用したい被災者は、購入したい商品について社会福祉協議会に電話で注文する。
- ・社会福祉協議会からスーパー等に FAX で発注、その商品を翌日、宅配業者が被災者宅まで配達・集金を行う。
- ・宅配業者は、配達時に利用者の状況について安否確認シートに記入する等、見守り支援も行う。
- ・安否確認シートは社会福祉協議会に FAX し、気になる利用者には社会福祉協議会の職員が訪問する。
- ・配達料金は、高齢者や障がい者については、大槌町社会福祉協議会が負担する。

なお、地元の商店も発災前から移動販売を行っており、商売の再開にあわせ移動販売も再開させている。生鮮食品等については地元商店による「移動販売」で購入し、オムツなどのかさばるものや重いものの買い物については、「まごころ宅急便 in 大槌」を利用するなど、サービスの使い分けが行われている。



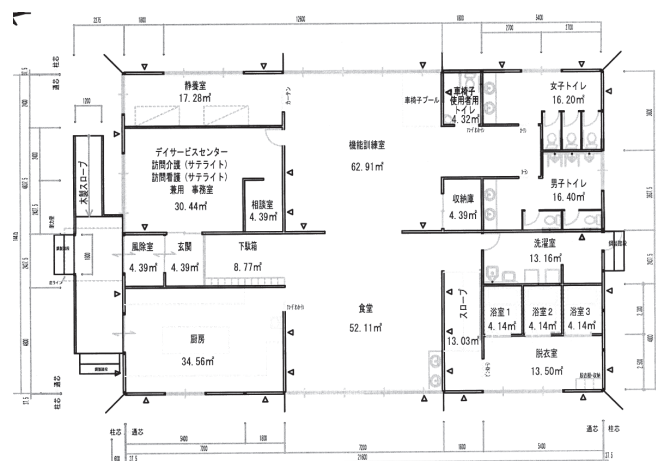
(福) 大槌町社会福祉協議会へのヒアリングより作成

○ 応急建設住宅の集会所を3つ併せてデイサービスセンターを設置した例（新潟県長岡市）

新潟県中越地震(平成16年)の際に設置された、長岡・操車場跡の大規模応急建設住宅(459戸)では、県・長岡市がデイサービスの設備も準備することとなった(運営は社会福祉法人に委託)。

災害救助法に基づき設置できる集会所3つを併せて300㎡の建物を造り、その中に県・長岡市が、デイサービスの設備を設置した。浴室、厨房は災害救助法に基づく応急建設住宅の集会所機能としては対象外であった。

参考文献：内閣府『災害復興対策事例集』平成26年3月



「サポートセンター千歳」平面図
出典：長岡市提供資料

【参考：東日本大震災における仮設商店（街）整備の事例
 （独立行政法人中小企業基盤整備機構の支援によるもの、20 区画以上）】

県	所在地	名称	概要
岩手県	宮古市田老向新田 149 番 4 (グリーンピア三陸みやこ敷地内)	たろちゃんハウス	延床面積約 1,474 m ² 、田老地区被災事業者食料品等の小売業、理容業、美容業、飲食店等が入居。23 区画、軽量鉄骨造 2 階建て。
岩手県	大船渡市大船渡町野々田 21 番 2 他	復興おおふなとブレハブ横丁	延床面積約 1,541 m ² 、市内被災事業者の飲食業等が入居。22 区画、軽量鉄骨造地上 2 階建て 4 棟。
岩手県	大船渡市大船渡町字野々田 19 番 1 他	大船渡屋台村	延床面積約 418 m ² 、飲食業が入居。21 区画、軽量鉄骨造 1 階建て 6 棟。
岩手県	大船渡市大船渡町字茶屋前 57 番 5 他	おおふなと夢商店街	延床面積約 1,806 m ² 、市内被災事業者の小売業、飲食業等が入居。33 区画、軽量鉄骨造 1 階建て 4 棟、2 階建て 2 棟。
岩手県	釜石市鈴子町 50 番 1 号、74 番他	—	延床面積約 1,037 m ² 、飲食業が入居。49 区画、軽量鉄骨造 2 階建て 2 棟、1 階建て 3 棟。
岩手県	釜石市鶴住居町第 8 地割 36 番 1 の一部、第 10 地割 30 番 1 の一部	—	延床面積約 3,593 m ² 、スーパー、サービス業等が入居。35 区画、軽量鉄骨造 1 階建て 13 棟
岩手県	釜石市大字平田第 5 地割 84 番地 5	—	延床面積約 1,250 m ² 、スーパー、小売業、サービス業が入居。24 区画、軽量鉄骨造 1 階建て、2 階建て
岩手県	釜石市大只越町 1 丁目 49 番 1 号、49 番 3 号	青葉公園商店街 (釜石市大只越地区仮設店舗・事務所)	延床面積約 1,478 m ² 、物販業、理容業、美容業、飲食業等が入居。35 区画、軽量鉄骨造 2 階建て 5 棟
岩手県	上閉伊郡大槌町大槌第 23 地割 9 番 (大槌北小学校校庭)	大槌北小福幸きらり商店街	延床面積約 2,038 m ² 、町内被災事業者の小売業、飲食業等が入居。43 区画、軽量鉄骨造 1 階建て 3 棟、2 階建て 3 棟。
宮城県	石巻市立町 2 丁目 157 番 1	石巻立町復興ふれあい商店街	延床面積約 671 m ² 、物販業、飲食業等が入居。23 区画、軽量鉄骨造 1 階建て。
宮城県	塩竈市海岸通 226 番 5 号地内 (みなと広場)	しおがま・みなと復興市場 (塩竈市海岸通仮施設)	延床面積約 689 m ² 、市内被災事業者の鮮魚店を中心にした商店街の小売業等が入居。20 区画、軽量鉄骨造 1 階建て。
宮城県	気仙沼市南町 1 丁目 77-2 他	気仙沼復興商店街 紫市場	延床面積約 1,517 m ² 、物販、飲食業等が入居。50 区画、軽量鉄骨造 1 階建て、軽量鉄骨造 2 階建て。
宮城県	気仙沼市南町 4 丁目 248-1 他	復興屋台村気仙沼横丁	延床面積約 476 m ² 、物販、飲食業等が入居。23 区画、軽量鉄骨造 1 階建て 8 棟。
宮城県	名取市美田園 7 丁目 1 番 1 号 (旧住所：増田臨空土地区画整理事業施行地区内 4 街区)	復興仮設店舗閑上さいかい市場	延床面積約 1,525 m ² 、食料品等の小売業、理美容業、飲食店、建築設計業等が入居。31 区画、1 階建て 6 棟 2 階建て 1 棟。
宮城県	多賀城市町前 3 丁目 31-1、32-1、33-1	—	延床面積約 828 m ² 、町内被災事業者等が入居。24 区画、軽量鉄骨造、地上 1 階建て 3 棟。
宮城県	牡鹿郡女川町浦宿浜字十二神 60 番 3	—	延床面積約 820 m ² 、新聞販売、運送、食品雑貨、電気屋等が入居。20 区画、軽量鉄骨造 1 階建て
宮城県	本吉郡南三陸町志津川字御前下 59 番 1	志津川復興名店街 (南三陸さんさん商店街)	延床面積約 1,582 m ² 、飲食業、小売業等が入居。35 区画、鉄骨造 1 階建て。
宮城県	亶理郡亶理町東郷 50 番の一部、51 番の一部、52 番の一部、53 番の一部、54 番の一部、55 番の一部	亶理ふるさと復興商店街	延床面積約 1,767 m ² 、小売業、飲食業等、サービス業、建設業等が入居。30 区画、軽量鉄骨ブレス造 16 棟。

(独) 中小企業基盤整備機構ホームページより作成

④維持管理に関する取組み

◆ 概要 ◆

応急建設住宅においては、損壊した場合の修理、受水槽の清掃、法定の点検業務、火災保険の加入など、管理者として行う業務があり、一定のノウハウ、知見を必要とする。応急建設住宅の管理を行う市町村が市町村営住宅の管理を行っている場合は、その知見が有効と考えられる。

維持保全、メンテナンス対応は、都道府県から市町村に委任されることが多いが、大規模災害時において数千戸の単位で管理することは、小規模な市町村では未経験なところが多いものと想定されるため、都道府県営住宅の管理を委託している法人（指定管理者等）に、市町村の管理する応急建設住宅の管理を支援させることが考えられる。

また、入居者の責による損傷、建築時の瑕疵など、不具合やクレームが生じた場合には、一定の判断を行い、建設事業者に修補を指示する等の体制が、市町村（又は都道府県）に求められる。

瑕疵については、建設事業者において対応することとなるが、瑕疵以外の修補等については、管理者又は入居者が負担することとなり、いずれにしても当該判断（建設事業者の瑕疵によるものか、入居者等の責によるものか、余震など特定の者の責によらないものか 等）を行い得る一定の専門性を持った職員又は指定管理者を置くことが必要となる。

なお、応急建設住宅は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく10年間の瑕疵担保責任から除外される（同法96条）。

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 通常の災害における修補等への対応（一般社団法人プレハブ建築協会）

プレハブ建築協会では、被災者である入居者への迅速なサービス対応を図り、協会会員間のサービス対応の格差の是正を図るため、一定規模以上（原則、300戸以上）の応急建設住宅を建設した場合、各自治体との窓口業務の一元化を目的として管理センターを設置している。

建設戸数が一定規模未満の場合は、各建設会員会社間でのバラツキが生じないように、供給建設会員会社の中から、幹事会社、副幹事会社を設け、維持管理を行う体制を図っている。

また、応急建設住宅建設後、協会自主基準にて1年点検を実施し休日期間中においても緊急連絡網にて対応できる体制を整備している。

参考文献：（一社）プレハブ建築協会『平成26年度応急仮設住宅建設関連資料集』平成26年9月

○ 維持管理及び補修を市町村へ委託した例（和歌山県）

和歌山県では、平成23年台風12号の際に建設した応急建設住宅（全てリース）について、市と管理事務委託契約を締結し、管理を委託した。

具体的な内容は、入居者募集、入居及び退去事務、貯水槽の清掃（年1回）、浄化槽の点検、清掃（区が管理）等であり、建築に関する事項は入居者からの要望を受けて都度、対応した。

○ 維持管理及び補修の費用負担を事前に定めている例（山口県）

山口県は、平成 25 年 7 月 28 日からの大雨の被害での経験を踏まえ、応急建設住宅を 2 年間のリース契約にて供与する際の維持管理及び補修について、県と建設会社の負担する範囲を定めた「覚書（例）」を示している。

【応急仮設住宅等の維持管理及び補修に関する覚書（例）（抄）】

（適用範囲）

第 1 条 この覚書は、甲と乙とで協議し、定めた基準を満たすものとして乙から甲へ引き渡した応急仮設住宅等について、その機能を損なう事象が生じた又は生じるおそれがある場合の維持管理及び補修についての責任の所在を明確にし、その方法及び費用の負担について定める。

（周知）

第 2 条 甲は、応急仮設住宅等の管理委託を受けた〇〇市に対し、この覚書の内容を周知するものとする。

（市の管理責任）

第 3 条 甲及び応急仮設住宅等の管理委託を受けた〇〇市は、応急仮設住宅等を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

（維持管理及び補修の責任区分）

第 4 条 甲又は乙がその責任と費用において行う維持管理及び補修（取換えを含む。）の範囲は別表「維持管理及び補修内容一覧表」のとおりとする。なお、乙が行う修繕以外の軽微な修理については、乙は責任を負わないものとする。

（補則）

第 5 条 この覚書に定める事項について疑義が生じた場合、又はこの覚書に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

（維持管理及び補修期間）

第 6 条 この覚書の定めるところにより行う維持管理及び補修の期間は賃貸借期間とする。期間延長の場合は別途協議することとする。

別表「維持管理及び補修内容一覧表」

		甲の負担（乙の瑕疵によるものを除く）	乙の負担（瑕疵に基づく）
本体関係	躯体	・カーペット、シート床材の修理、取換え ・室内の金物類（ペーパーホルダー、カーテンレール等）の修理、交換 （経年変化、通常の使用による損耗等。）	・基礎、土台、屋根、樋、柱、梁 ・天井、床、壁 ・雨漏り、漏水
	建具関係	・建具の金物類の修理、交換 ・網戸の修理、交換 ・錠前、把手の修理、交換 （経年変化、通常の使用による損耗等。）	・建具 ・サッシ（引き違い戸・窓・網戸）
敷地外構		・敷地内の整理、整頓、清掃、保全	・ゴミ置き場、掲示板、フェンス ・舗装、雨水排水設備
附帯設備	電気消防関係	・照明器具、換気扇等の修理交換 ・付属品（コンセント、スイッチ、ヒューズ、ソケット、アンテナ等）の修理交換 （経年変化、通常の使用による損耗等。）	・配線、開閉器、配電盤、TV 受信設備 ・エアコン ・外灯
	給排水設備・その他	・排水管、汚れ弁の清掃 ・受水槽、浄化槽の保守管理 ・防虫駆除 ・凍結による給水管の破損	・給水設備（配管・水栓・受水槽） ・排水設備（配管・会所枡・浄化槽） ・ガス設備 ・ユニットバス ・流し台、ガス台、給湯器、機器類

以下に掲げる内容については、原則として甲の責任と負担において補修を行うものとする。

- ・使用者及び第三者の故意又は過失によるもの。
 - ・甲の支給材料及び機器類又は使用者による工事若しくはこれに起因するもの。
 - ・構造、仕様及び設備に影響を及ぼす、乙が直接請け負っていない増改築、補修等に起因するもの。
- ※甲の責任において行うものであっても、甲の依頼により乙が行い、その費用負担を甲が行う場合がある

○ 入居者らの地元協議会による補修の例（石川県）

石川県は、平成19年能登半島地震の際に建設した応急仮設住宅について、入居者により組織される「応急仮設住宅管理推進協議会」に対し、応急仮設住宅の機能保持のための補修費用を補助した。

＜補助対象者＞ 応急仮設住宅入居者により組織され、維持管理を行う応急仮設住宅管理推進協議会

＜補助対象経費＞ 応急仮設住宅補修費等

応急仮設住宅及びその敷地を維持管理するうえで必要な補修等にかかる費用で、地元協議会が、自然災害や原因不明の損傷など入居者の責任によらないと判断し、行う補修工事費等

（風による飛来物が原因の外壁や窓ガラスの損傷、落雷による損傷、アスファルト舗装の補修、集会所等共同施設の設備損傷などの他、責任の所在が特定できない補修工事等（一般の賃貸住宅で家主が負担する補修費を想定））

＜補助率＞ 10/10

参考文献：石川県提供資料、（公財）能登半島地震復興基金ホームページ

○ 東日本大震災における維持管理・メンテナンスの体制（既存の公営住宅の管理者に委託）

（岩手県、福島県）

平時から類似の業務（建物の管理、入退去の管理）を行っている公営住宅管理主体（指定管理者も含む）に、応急建設住宅の維持管理を委託している。

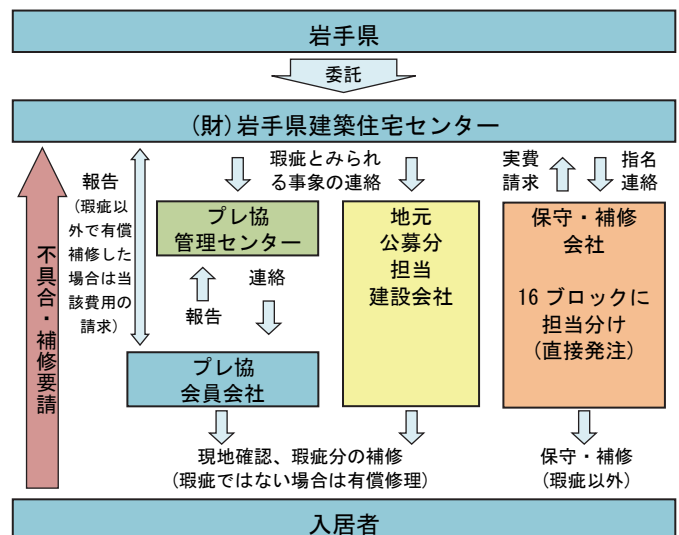
福島県では、市町村に応急建設住宅用の窓口を設置し、入居者からの要望・クレームへの対応をした後に、必要に応じ県の委託する管理者に修繕等の要請を行っている。

（岩手県）

入居者からのクレーム、修繕要求を（財）岩手県建築住宅センターが受付し、瑕疵と想定される場合は（一社）プレハブ建築協会（以下、「プレ協」）管理センターもしくは地元建設業者に連絡する。

瑕疵以外のクレーム及び緊急を要する場合は、16ブロックに分けて指名している担当会社を現地に派遣し、担当会社が修理を実施する（費用は実費を（財）岩手県建築住宅センターに請求）。

瑕疵と想定されながら瑕疵でない場合、瑕疵でないと想定されながら瑕疵であった場合は、それぞれ派遣社が修理の上、（財）岩手県建築住宅センターに費用請求し、瑕疵分は（財）岩手県建築住宅センターからプレ協各社に請求することを原則とする。



（一社）プレハブ建築協会資料より作成

5. 応急仮設住宅
 (2) 応急建設住宅

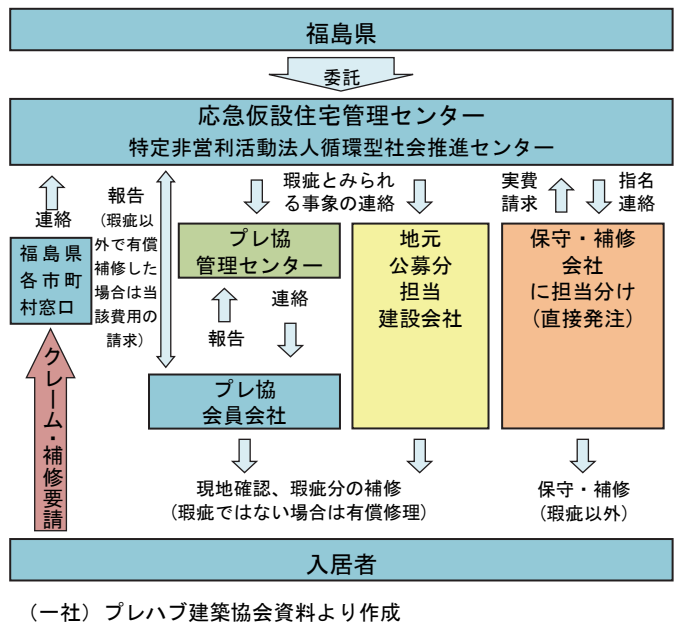
(福島県)

入居者からのクレーム、修繕要求を市町村が受付し、市町村は特定非営利活動法人循環型社会推進センター(※)(以下、「応急仮設住宅管理センター」)に連絡する。プレ協施工分はプレ協管理センターへ、公募分は地元建設業者に連絡する。

瑕疵以外の不具合は担当会社を現地に派遣し、担当会社が修理を実施。費用は実費を応急仮設住宅管理センターに請求する。

入居者の要望、市町村の要望工事(スロープ追加、手すり追加等)は市町村にて受付し、県から施工メーカーに発注する。

※(一社)福島県建設産業団体連合会が母体となって設立した団体であり、県営住宅の管理を行う指定管理者



参考文献：(一社)プレハブ建築協会資料

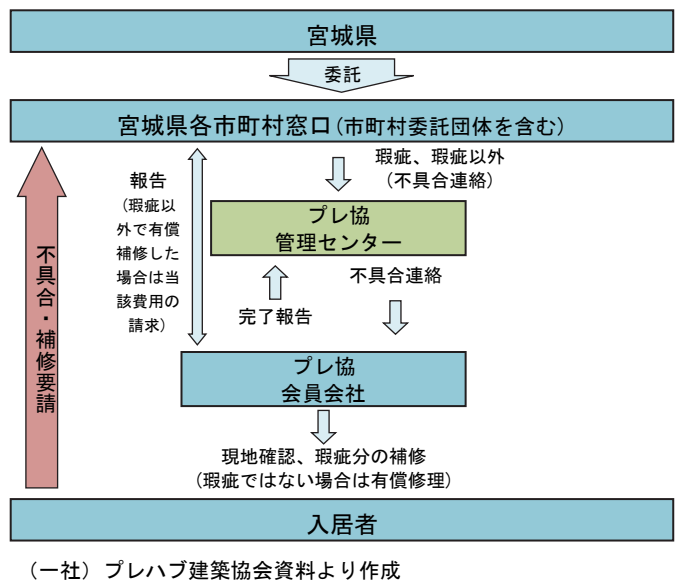
○ 東日本大震災における維持管理・メンテナンスの体制(市町村に委任)(宮城県)

応急建設住宅の入退去の管理が都道府県から市町村に委任され、維持管理に関する窓口対応を市町村が担っている。

入居者からのクレーム、修繕要求を市町村窓口が受付し、プレ協管理センターに連絡する。

瑕疵以外の不具合及び緊急を要する場合の費用は、実費を会員が市町村に請求する。

瑕疵、瑕疵以外の判断が出来ない場合はメーカーが市町村との協議を実施する。瑕疵以外は会員が市町村に見積提出し確定次第実施する。



参考文献：(一社)プレハブ建築協会提供資料

⑤退去時におけるトラブルの対応例

◆ 概要 ◆

応急仮設住宅はあくまでも一時的な仮の住まいであり、被災者は、恒久住宅へ移転し次第、応急仮設住宅を明け渡すことになる。

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 明渡し手続きの例（兵庫県及び関係7市）

阪神・淡路大震災の際の応急建設住宅の明渡しについて、兵庫県は、関係7市（神戸市、尼崎市、明石市、西宮市、芦屋市、宝塚市、三木市）と連携し、以下の手順により実施した。

①住宅の返還指導【原則として、各関係市が実施】

- 無断退去：住宅返還手続（住宅返還届の提出、鍵の返却、残置物の引取り）を行わずに退去している場合
名義人等の所在を確認した上で、文書送付や訪問により、任意に住宅を返還するよう求めた。
名義人等の所在は、緊急連絡先への連絡、住民票等の照会、親族や生活支援アドバイザー等からの聴取、関係機関への照会等により、確認した。
- 未引越し：既に転居し、住宅返還届を提出しているにもかかわらず、引越しが完了していない場合
住宅内の残置物の引き取り等を指導した。
なお、退去後も住宅内に残置物があるケースが多かったため、途中から住宅返還届に、退去後の住宅内の残置物について、その所有権を放棄する旨の記述を加えた。
- 入居者の死亡等
住宅内の残置物の引き取り等について、親族等の協力を求めた。

②予告通知【原則として、各関係市が実施】

①の返還指導にもかかわらず、名義人等が任意に住宅を返還しない場合には、原則として、住宅の返還、損害賠償請求及び明渡し請求等の法的措置の実施について、予告通知を行った。

③明渡し請求（催告）【県が実施】

①～②にもかかわらず、名義人等が任意に住宅を返還しない場合は、契約の解除（終了）及び住宅の明渡しについて、書留内容証明郵便により催告書を送付した。
書留内容証明郵便により送達できない場合には、執行官送達等を行った。

④訴訟の提起【県が実施】

①～③にもかかわらず、名義人等が任意に住宅を返還しない場合は、財産管理上の必要な措置として、県議会に議案提案し、議決後すみやかに、明渡し請求訴訟を提起した。

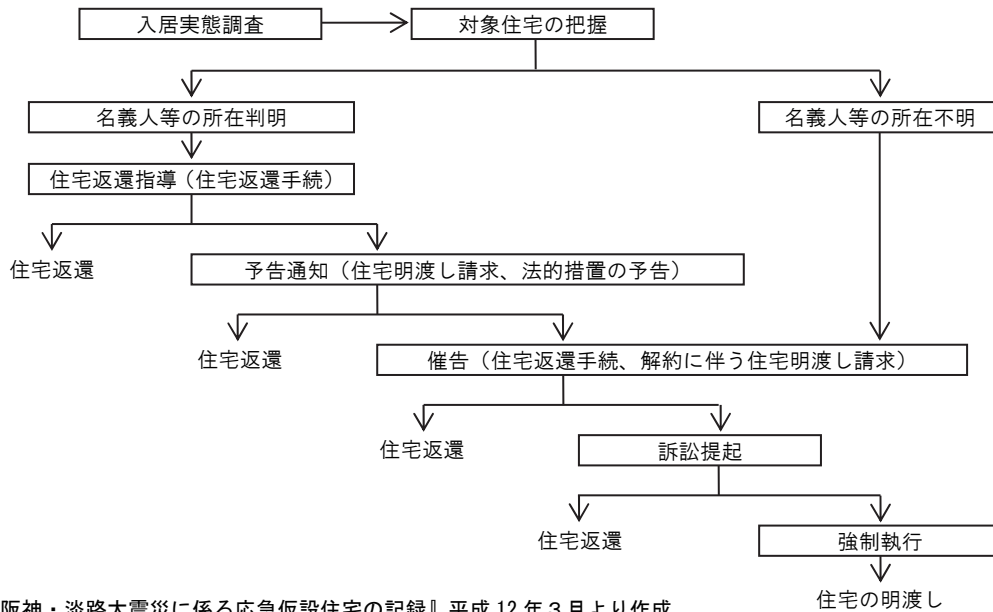
具体的には倉庫として利用している案件のうち、以下のような案件を、訴訟対象として議案提案した。

- ・既に公営住宅等の住居（居所）を確保しており、当該応急仮設住宅には居住しておらず、残置物のみを置いていること
- ・当該応急仮設住宅の名義人に対しては、再三、残置物を引き取り、当該住宅を返還するよう指導等したにもかかわらず、任意の返還が実現していないこと。

⑤強制執行

④の訴訟の判決後も、名義人等が任意に住宅を返還しない場合には、強制執行手続により、住宅の明渡しを求めた。

【明渡し手続きのフロー】



兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成12年3月より作成

【兵庫県による訴訟提起等の実施状況（平成11年度）】

区分	予告通知	催告	訴訟提起			強制執行	
			出訴	取下	判決	申立	断行
平成10年度	5	25	—	—	—	—	—
平成11年度	—	6	3	1	2	2	2

兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成12年3月より作成

参考文献：兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成12年3月
 (<http://web.pref.hyogo.jp/wd33/documents/000037459.pdf>)

○ 法的措置の例（兵庫県西宮市）

西宮市は、「早期に応急仮設住宅を解消し、用地を本来の目的に供する等の必要がある」として、阪神・淡路大震災の応急建設住宅のうち倉庫利用等の8戸について、市が法的措置を実施したい旨を県に依頼し、「適切に実施するよう」との回答を得た上で、法的措置を実施した。

【訴訟対象案件の内訳】

状況	件数
任意に住宅の返還があった。	1件
仮処分申請後に任意に住宅の返還があったため、仮処分申請を取り下げた。	4件
仮処分申請を行い、仮処分決定を得て、強制執行を申し立て、明け渡しを行った。	3件

兵庫県『阪神・淡路大震災に係る応急仮設住宅の記録』平成12年3月より作成
 (<http://web.pref.hyogo.jp/wd33/documents/000037459.pdf>)

○ 不正入居者に対する明渡し措置（神戸市）

名義人と異なる者の入居、他人との同居、倉庫代わりの利用、無断退去等の不正入居について、神戸市は対面での説得により鍵の返却を求めた。会えない場合には、不在状況等を近隣に聞き取った上で異なる鍵で住戸を閉め、数か月経過後に返還されたものとみなし、返還手続きを行った。

住宅内残置物については、明らかに財産と思われるものは本人と面談の上、廃棄承諾を得て処分した。敷地内への放置・廃棄自動車・バイク等も多く、廃棄手続きにより処分した。

⑥ 供与期間中の他用途への転用の例

◆ 概要 ◆

応急建設住宅（リース方式によるものは除く。）は、その設置後は、補助事業により取得した都道府県の財産となり、設置後2年間は、内閣総理大臣の承認を受けずに、目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け又は担保に供してはならない。

災害救助法による応急仮設住宅の管理及び処分について（抄）（昭和43年6月1日 社施第131号 各都道府県知事あて厚生省社会局長通知）

第1 応急仮設住宅の運営管理

- 1 都道府県知事は、災害救助法による応急仮設住宅（以下「応急仮設住宅」という。）を設置したときは、常に善良な管理者の注意をもって運営管理に努めること。
- 2 都道府県知事は、応急仮設住宅の供与を受けている者の実態を把握し、一般住宅への転居をすすめるとともに特に次の施策の積極的な活用を図るとともに必要な指導を行うこと。
 - (1) 公営住宅法及び日本住宅公団法等による住宅の設置又は優先的入居
 - (2) 住宅金融公庫法及び各種貸付制度等による住宅資金のあっせん
 - (3) 社会福祉施設等への収容

第2 応急仮設住宅の処分

- 1 都道府県知事は、応急仮設住宅を補助事業等により取得した財産の処分制限期間を定める件（昭和41年7月15日厚生省告示第350号）に定める期間（以下「処分制限期間」という。）内に次のいずれかにより処分するときは定められた様式により厚生大臣の承認を受けなければならないこと。
 - (1) 応急仮設住宅を補助金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸付け、又は担保に供しようとする場合（別紙様式1）
 - (2) 応急仮設住宅が滅失し、又は著しく破損したため居住に適さなくなった場合（別紙様式2）
- 2 都道府県知事は、1による場合は適正な価格で処分しなければならないこと。

ただし、次にかかげる場合は、無償又は低額な価格で処分することができること。

 - (1) 売却代金よりも売却に要する経費が高い場合
 - (2) 災害対策の用に供し、若しくは社会福祉事業の用に供することを目的とする。
 - (3) その他厚生大臣が必要と認めた場合

第3 国庫負担金の対象となった応急仮設住宅の処分による収入金の取り扱い

都道府県知事は、第2の1により応急仮設住宅を処分した場合において収入金があったときは、当該処分にかかる収入金から売却のために要した費用を控除した額に、応急仮設住宅を設置した年度の災害救助法による救助費の国庫負担率を乗じて得た額を国庫に納付するものとする。

災害救助費負担金交付要綱（災害救助費負担金の国庫負担について（平成 26 年 3 月 20 日 府政防第 338 号 各都道府県知事あて内閣府事務次官通知）別紙）

（財産の処分の制限）

第 13 条 取得財産等のうち処分を制限する財産は、取得価格又は効用の増加した価格が単価 50 万円以上の機械、器具、備品その他の財産とする。

2 適正化法第 22 条及び適正化法施行令第 14 条第 1 項第 2 号の規定に基づき大臣が定める財産の処分を制限する期間は、補助金交付の目的及び減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）の別表第 1 及び第 2 に定める期間並びに第 4 表に定める期間とする。

第 4 表

種類	構造又は用途	細目	処分制限期間
建物	応急仮設住宅	付帯設備を含む。	2 年

3 都道府県は、本事業によって取得した財産について、前項の規定により定められた期間内において、負担金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け又は担保に供しようとするときは、申請書を大臣に提出し、あらかじめ承認を受けなければならない。

4 都道府県は、前項の場合において、当該財産を処分することにより収入がある場合には、報告書を大臣に提出し、大臣の請求に応じてその収入の全部又は一部を国に納付しなければならない。

【参考：東日本大震災における応急仮設住宅の空き住戸の弾力的な取扱いや他用途への活用に関する通知】

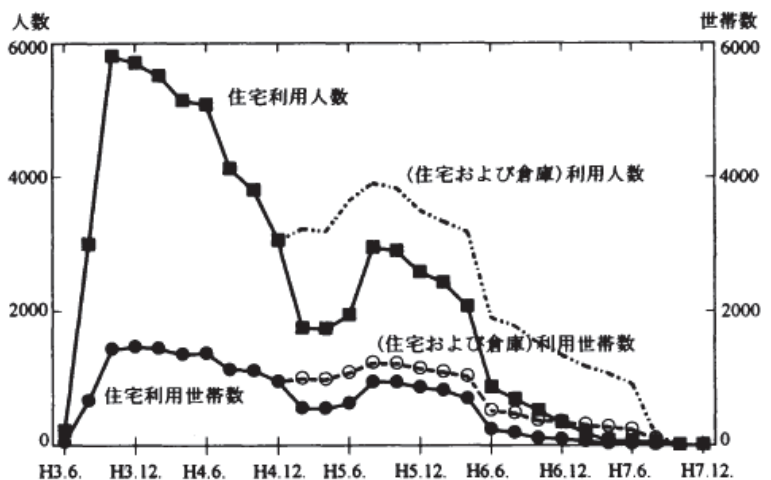
- 「東日本大震災に係る応急仮設住宅について（その 5）」（社援総発 0812 第 1 号 平成 23 年 8 月 12 日）
- 「建設された応急仮設住宅の空き住戸の活用について」（社援総発 0123 第 1 号 平成 24 年 1 月 23 日）
- 「東日本大震災に係る建設された応急仮設住宅の他用途への活用について」（社援総発 0228 第 1 号 平成 25 年 2 月 28 日）

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 空き住戸を集会所、1世帯2戸利用、荷物置き場として活用した例（長崎県）

長崎県では、雲仙普賢岳噴火（平成 2～7 年）の際に供与した応急建設住宅の利用が長期化するにつれて、居住する避難住民から、老人の憩いの場や児童・生徒の合同学習室、自治組織の機能を持った応急建設住宅の世話人等の会合の場所としての集会所設置の要望が出た。この要望に対して、県は応急建設住宅の空き室の利用を認め、9 団地の 10 棟 19 戸を集会所として利用した。

また、災害公営住宅等への移転や警戒区域・避難勧告区域の一部解除によって生じた空き室については、入居基準（2 人以下は 1K、3～6 人は 2K、7 人以上は 3K）を緩和し、1 世帯 2 戸利用などの居住環境の改善を行った。災害前は比較的広い家に住んでいた世帯が多かったため、狭い応急建設住宅の生活が長期化するにつれて、ストレスによる家族間のトラブルや近隣関係の悪化も一部には見られたが、これらのゆとり化の対策はその解消にも寄与した。平成 4 年 10 月以降は、ゆとり化の対象とならない少人数世帯に対しても、荷物置き場として 1 世帯当たり 6 畳 1 間程度の利用を認めた。



応急仮設住宅の利用状況の推移

出典：高橋和雄他『雲仙普賢岳の火山災害における応急仮設住宅の建設の経過と住環境管理』土木学会論文集 NO. 604 平成 10 年 10 月

参考文献：中央防災会議 災害教訓の継承に関する専門調査会『災害教訓の継承に関する専門調査会報告書 1990-1995 雲仙普賢岳噴火』平成 19 年 3 月 (<http://www.bousai.go.jp/kyoiku/kyokun/kyoukunnokeishou/rep/1990-unzenFUNKA/>)
 長崎県土木部住宅課長 井上俊之『雲仙岳噴火災害と住宅対策』住宅 平成 4 年 9 月

○ 空室を談話室として利用（宮城県気仙沼市）

宮城県気仙沼市の応急建設住宅「面瀬ふれあい住宅」（全14戸）は、「気仙沼市面瀬地域ふれあいセンター（以下、「ふれあいセンター）」が隣接しているという理由で、談話室が併設されなかった。

しかし、ふれあいセンターは予約が必要で利用時間も限られていたため、応急建設住宅の空室を談話室として利用できるよう住民有志とボランティアが市に要請を続け、平成25年8月に市は空室を談話室として利用することを許可した。談話室内の物品は、ボランティアがインターネット等で支援を呼びかけ、寄贈されたものを使用している。

参考文献：（特非）全国コミュニティライフサポートセンター『月刊地域支え合い情報 vol. 22』平成26年6月

○ 空き住戸をUターン居住者や被災地での就職者向けの住まいとして使用許可（岩手県大槌町）

岩手県は平成26年4月より、東日本大震災の応急建設住宅の空き住戸について、市町村が県に申請し目的外使用の許可を受けることにより、Uターン居住者や被災地での就職者等が使用することを可能とした。

大槌町では、目的外使用の受付にあたって、申請書と併せて、応急建設住宅の使用を希望する理由を証明する書類（採用通知、復興事業の対象地域であることを確認できる書類等）の提出を求めるとともに、応急仮設住宅の集約計画に影響しないよう、入居者から「誓約書」の提出を求めている。

【目的外使用の条件】

- 用途：①地元に戻りたいが、実家が被災し住む家がない者の住宅
②被災地で就職し定住を希望するが住む家がない者の住宅
③漁業集落防災機能強化事業などの面的整備等のまちづくり事業で一時的な転居を必要とする者の住宅
- 期間：1年以内
- 使用料：1～2万円/月（広さに応じて定める）。ただし③の用途の場合は免除する場合もある。

大槌町長 碓川 豊 様

誓 約 書

私は、このたび使用する応急仮設住宅の下記事項について誓約します。

記

- 1 応急仮設住宅使用許可条件を遵守すること
- 2 一時的措置の趣旨にのっとり、定められた期限までに必ず返還すること。
- 3 居住する一般住宅を確保できた場合は速やかに返還すること
- 4 暴力団、暴力団員又はこれらと密接な関係を有する者に該当しないこと

平成 年 月 日

住 所
氏 名 印

出典：大槌町ホームページ

参考文献：岩手県提供資料、大槌町ホームページ

⑦ 供与期間終了後の有効利用の例

◆ 概要 ◆

応急建設住宅は、内閣総理大臣の定める処分制限期間経過後は、有償譲渡等を含め都道府県の定めるところにより自由に処分できるが、その費用（解体撤去等に必要な費用等を含む。）は都道府県が負担することを原則としている。

この際、応急建設住宅には、建築基準法の特例が適用されていることから、基礎の敷設等同法に規定する各種基準に適合させる措置を講じる必要がある。

災害救助法による応急仮設住宅の管理及び処分について（抄）（昭和43年6月1日 社施第131号 各都道府県知事あて厚生省社会局長通知）

第4 報告

都道府県主管部(局)長は、処分制限期間を経過したものについては、その期間経過直後における利用状況を厚生省社会局施設課長に報告すること。（別紙様式3）

この場合、現状のまま住宅として使用することは建築基準法第85条の規定に抵触するので特に注意すること。

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 県が補強工事を実施の上、県の単独住宅として活用した例（和歌山県）

平成23年台風12号により被災した住宅敷地の復旧工事が、応急建設住宅の入居期限である2年以内に完了しないため、県は、復旧後の敷地に住宅を再建できるまでの間、被災者に田辺市伏菟野地区の応急建設住宅に引き続き入居してもらうこととした。

その結果、建築基準法による応急建設住宅存続期間を超えることとなるため、同法への適合と応急建設住宅の環境改善を目的に、基礎等の補強工事を実施した。なお、供与期間終了後は、県の単独住宅とすることとしている。

<田辺市伏菟野地区応急建設住宅 改修工事>

場 所：田辺市伏菟野87-1（伏菟野小学校 南西）

入居期限：平成25年10月27日

（平成27年3月31日まで延長予定）

入居状況：2世帯（当初5世帯）：平成25年5月31日時点

工事内容：以下を居ながら工事で実施

- ・基礎工事：基礎を新設する工事
（建築基準法を満足するため）
- ・間仕切壁改修工事：間仕切壁を2重にする工事
（建築基準法の満足と、居住環境改善のため）
- ・建具改修工事：窓を2重サッシにする工事
（居住環境改善のため）

対象戸数：2戸（1棟）

工 期：平成25年7月1日～7月25日

工事終了後の取扱い：県の単独住宅とする



基礎の追加

住戸間界壁の改修

窓の二重サッシ化



出典：和歌山県提供資料

○ 県が補強工事を実施の上、市町の単独住宅として活用した例（長崎県、島原市、深江町）

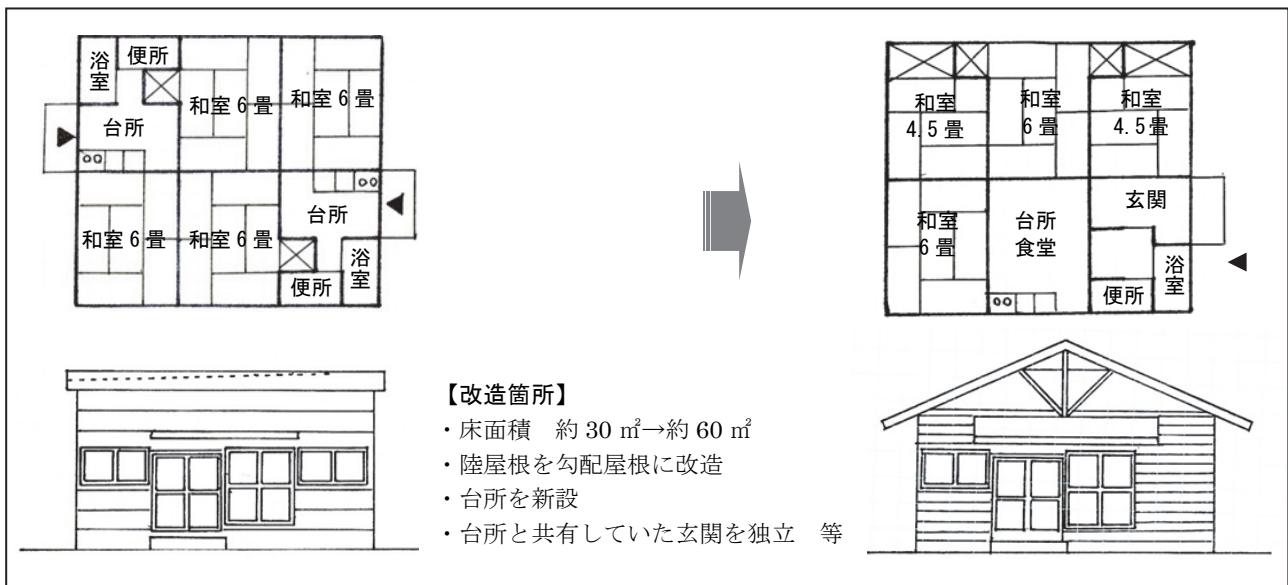
雲仙普賢岳の噴火災害（平成2～7年）において、災害自体の収束の見込みが立たないこと、恒久住宅の建設等がなかなか進まないこと、防災対策工事の開始時期の関係から避難生活の長期化が余儀なくされたこと、災害の長期化や被害の拡大により公営住宅が不足すること等を踏まえ、長崎県は2Kの木造応急建設住宅86棟178戸について、1棟1戸の4DKの単独住宅86戸として改修した。

改修費用は事業主体である県が負担(3,000千円/棟)し、屋根、外壁、内装等の改造に加え、一部基礎補強工事を実施した。竣工後は島原市及び深江町に無償で譲渡され、市町の行政財産として管理された。不要となった際の撤去は市町負担で行われた。平成11年には、その役割を終え、全ての住宅について撤去解体されている。

なお、恒久住宅への転用の際には、建築基準法86条1項の一団地認定を受けた。



改修後の住宅の外観（浅野弥三氏提供）
 出典：阪神大震災復興市民まちづくり支援ネットワーク事務局『きんもくせい32号』平成8年7月



長崎県提供資料より作成

○ 市が補強工事を実施の上、市の単独住宅として活用した例(熊本県阿蘇市)

平成24年7月の九州北部豪雨に際して建設された応急建設住宅の存続期間が平成26年12月10日に満了するため、阿蘇市は基礎部分を補強するなどして建築基準法に適合する一般住宅とした上で入居期間を1年間延長することとした。なお、供与期間終了後は市が管理する「再建支援住宅」とすることとしている。

＜阿蘇市一の宮町宮地地区応急建設住宅 改修工事＞

場 所：阿蘇市一の宮町宮地 2267
 入居期限：平成26年12月10日
 (平成27年12月まで延長予定)
 入居予定世帯数：13世帯(他3世帯は県職員住宅等に仮住まい)
 工事内容：木製の基礎部分を補強する工事(木杭を包含するかたちで鉄筋コンクリートの基礎を打設)
 その他、建具、とい等の工事も実施
 基礎改修工事費用：120万円/戸
 工 期：約15～20日間/棟
 工事終了後の取扱い：阿蘇市の再建支援住宅(単独住宅)とする
 発注方法：財産譲渡を受けた阿蘇市が指名競争入札で実施
 (災害時における建設工事ではないため)



出典：熊本県提供資料

○ 海外へ提供した例(兵庫県)

阪神・淡路大震災においては、応急建設住宅のうち県買取分の再利用として、資源の有効活用、国際協力の観点から海外に提供された。提供に関する協議の相手先は、次の要件をもとに公募により決定し、本体の撤去工事に合わせて、順次引渡して提供した。

【公募の要件】

- ① 応急仮設住宅の譲渡先は、住宅等が不足しており、緊急に住宅等を必要とする海外の国又は地方公共団体とする。
- ② 応急仮設住宅は、原則として無償で提供する。
- ③ 譲渡に伴う費用については、解体までは県が負担し、それ以降の国内陸上輸送、輸送手続き、海上輸送等の費用については、譲渡先の国等が負担する。
- ④ 引取り業務受託者等は、輸送費用等必要な対価以上の利益を享受してはならない。

また、国からの要請に基づき、コソボ帰還民、トルコ及び台湾地震の被災者の支援等のために提供した。なお、リース分の一部(792戸)についても、国の要請を受け、ペルー、ポルトガル、台湾への斡旋を行った。

【県買取り物件の提供状況】

(平成12年3月31日現在)

国名等		県の引渡し設置戸数	相手先の利用予定戸数	利用目的
公 募	中華人民共和国	5,617戸	3,996戸	貧困層住宅
	フィリピン共和国	3,800戸	122戸	貧困層住宅
	インドネシア共和国	2,825戸	2,238戸	貧困層住宅
	バヌアツ共和国	4戸	4戸	小学校
国際連合(コソボ自治州)		750戸	500戸	帰還民の住宅、学校
トルコ共和国		2,665戸	1,947戸	地震被災者用住宅
台湾(亜東関係協会)		600戸	500戸	地震被災者用住宅
ペルー共和国		30戸	30戸	診療所
国際連合		320戸	198戸	国際連合施設
小計		16,611戸	9,535戸	—
その他		4戸	4戸	国内展示用
合計		16,615戸	9,539戸	—

注：県の引渡し設置戸数と相手先の利用予定戸数との差は、再利用に係る部材補充等のためである。

⑧多様な主体による建設

◆ 概要 ◆

応急建設住宅の建設について、①大規模災害におけるプレハブ建築協会の供給能力を補完する場合、②被害が小規模である等により応急建設住宅の必要戸数が少ない場合、③地域の木材・産業の活用等が有効と認められる場合等においては、地元の建設業界団体等を活用することも考えられる。

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 地元の住宅生産主体により建設された例（熊本県阿蘇市）

熊本県では、県内の住宅建設業者等からなる一般社団法人熊本県優良住宅協会と平成23年10月に県産木材を用いる応急仮設住宅に関する協定を締結している。

平成24年7月の九州北部豪雨の被災者に対し、熊本県と阿蘇市は木造の応急建設住宅の建設を決定し、一般社団法人熊本県優良住宅協会との協定に基づき、随意契約により発注し、会員19社により48戸が建設された。

なお、当時は標準プランがなかったため、東日本大震災の事例やプレハブ建築協会の仕様を参考に協会が工期29日で建設を行った。



出典：（一社）熊本県優良住宅協会ホームページ

○ 東日本大震災における事業者公募の例（福島県）

福島県では、東日本大震災の発災後に、被災者向けに20,000戸の応急仮設住宅等の供給が必要と推計し、このうち、14,000戸について、応急建設住宅により対応する方針とした。

しかし、プレハブ建築協会規格建築部会のみでの供給は困難と見込まれ、また、地元の建設業界から応急建設住宅建設への参画を要望されたこともあり、4,000戸について県内業者への一般公募が行われた。



●公募期間：平成23年4月11～18日

●候補者に求められる主な要件・評価ポイント等

- ・ 今回の仮設住宅で100戸以上の建設能力があること
- ・ 県内の業者であること
- ・ 過去3年間に20戸以上（団体の場合は30戸以上）の住宅建設の実績があること
- ・ 県産材の活用、地元雇用促進、被災者雇用を図ること
- ・ 契約の形態は、販売契約、リース契約のいずれかであり、物品購入とすること
- ・ 30㎡タイプで戸当たりの販売契約価格、リース契約価格（2年間）が、それぞれ600万円程度、520万円程度以下であること
- ・ プレ協をベースとした仕様・性能の確保やリユース等に対して適切な住宅計画となっていること
- ・ 居住環境として適切な配置計画等（適正戸数の配置、必要な施設の導入への配慮等）を行うことができること

その後、必要戸数が増えたため、7月に2次の公募が行われ、平成23年12月時点で約6,000戸の発注が行われた。

なお、公募は県営繕課が中心となって実施し、事業者の選定にあたっては、学識経験者3名、保健福祉部次長、土木部次長により構成される審査委員会が設置された。

参考文献：福島県『福島県応急仮設住宅建設事業者公募要領』平成23年4月14日一部変更

⑨災害公営住宅等の早期供給

◆ 概要 ◆

応急仮設住宅はあくまでも被災者が恒久住宅へ移行するまでの仮住まいであり、本来は復興に向けた恒久住宅の建設にいち早く取りかかることが望ましいとの認識の下、恒久住宅用地として使用可能な土地を確保できる場合には、応急建設住宅の建設と並行して、災害公営住宅等の恒久住宅の建設を同時並行で進めることが考えられる。

この際、応急仮設住宅の全戸完成の目処が立っていない段階で並行して軽量鉄骨プレハブ造による公営住宅を建設した例や、既存の賃貸住宅を買い取って災害公営住宅として整備した事例などが参考になる。

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 応急仮設住宅と並行して公営住宅を供給した例（長崎県島原市下宮第1・第2団地）

雲仙普賢岳噴火から約8ヶ月経過した時点において、用地手配や建設事業者の供給能力の制約から、応急仮設住宅の全戸完成のめどは立っていない状況であった。住宅の総量を早期に確保し、かつ長期化する災害において中・長期的な住宅対策の受け皿を確保するため、応急仮設住宅の供給と並行して県営住宅106戸の建設を決定した。

建物は原則として1棟4戸2階建アパート形式で、間取りは3LDK、専有面積63.7～64.5㎡とした。工事は9月初旬より順次完成し、建設決定より約3ヶ月で全戸完成した。

所在地：長崎県島原市
 構造階数：軽量鉄骨プレハブ2階建て
 戸数：下宮第1団地 12戸
 下宮第2団地 12戸
 間取り：3LDK
 工期：平成3年8月～10月
 入居時期：平成3年10月
 事業主体：長崎県



下宮第1団地



下宮第2団地

【参考：雲仙普賢岳噴火災害に係る住宅対策の構成】

短期対策 (避難対策)	中期対策 (つなぎ対策)	長期対策 (復興・恒久対策)
仮設住宅	木造仮設住宅改造	
公営住宅等空家あっせん	(本入居への切り替え)	(定住)
避難住宅家賃助成※		
	県営住宅(第1期)	(定住)
	県営住宅(第2期)	(定住)
		公営住宅(第3期)
		被災者用住宅団地造成
		災害復興住宅資金(公庫)
		被災者住宅再建助成※

※：基金事業



参考文献：長崎県土木部住宅課長 井上俊之『雲仙岳噴火災害と住宅対策』住宅 平成4年9月

○ 木造平屋の公営住宅を供給した例（石川県輪島市）

平成19年3月に発生した能登半島地震に際し、輪島市では従前居住地に近い場所で、小規模な木造平屋建ての災害公営住宅を整備した。外観は地域の景観に配慮し、瓦葺屋根、地元産材を使った下見板張りの外壁の小規模な低層住宅団地とし、木造住宅にすることでコスト及び工期の短縮化が実現した。発災から仮設住宅が無くなる2年での入居を目標とし、最初の1年で、被災者から住宅再建のアンケートやヒアリングを重ね、建設地や戸数を確定させ、入居者のニーズに合わせ、床仕上げのフローリングと畳の選択や、手すりの設置、仏壇スペースなどにも配慮した設計とした。平成21年3月には入居が開始され、同年4月末には応急仮設住宅が解消された。

○ 宅田団地概要

所在地：石川県輪島市宅田町

構造階数：木造平屋建て

戸数：12戸

（市内災害公営住宅 合計49戸）

間取り：1DK, 2DK

工期：平成20年9月～平成21年2月

事業主体：輪島市



出典：石川県輪島市提供資料

○ 既存住宅の買取りにより災害公営住宅を供給した例（岩手県大船渡市盛中央団地）

東日本大震災の被災地のうち、岩手県内で最も早く整備を終えた団地である。市が独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構から雇用促進住宅を買い取り、2階から5階までの空き部屋44部屋を災害公営住宅として整備。浴室へのガス給湯器の設置、ふすま張り替えや内装塗装などを実施。エレベーター新設等の大規模な工事は行わないことで、コストの低減、工期の短縮を実現した。

平成24年12月10日に入居を開始した。



所在地：岩手県大船渡市

構造階数：RC造5階（昭和59年築）階段室型住棟2棟

戸数：44戸（災害公営住宅の戸数）

入居時期：平成24年12月

事業主体：大船渡市

○ 災害公営住宅の早期着工の例（福島県相馬市馬場野山田団地 2号棟）

被災した高齢者等に向けて「高齢社会対応住宅」として位置づけた災害公営住宅「相馬井戸端長屋」を平成24年2月に着工、同年8月に竣工し、平成24年10月26日に入居を開始した（2号棟）。

「相馬井戸端長屋」は、被災者の世帯・年齢等の状況を踏まえ、単身世帯（特に高齢者世帯）の災害公営住宅需要を見込み、市長が住棟のコンセプトを検討。それをベースとして設計・施工一括方式により、発注が行われた。

所在地：福島県相馬市
構造階数：木造平屋建て
戸数：12戸
工期：平成24年2月～8月
入居時期：平成24年10月（2号棟）
事業主体：相馬市



出典：（写真左）国土交通省住宅局『災害公営住宅発注支援連絡会議』資料 平成26年4月
(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000032.html)
（写真右）：福島県相馬市提供資料

○ UR買取り・PC工法による早期供給の例（宮城県女川町 女川町民陸上競技場跡地）

宮城県女川町は東日本大震災で津波被害を受け、一定以上の戸数規模の災害公営住宅用地となる平地が不足していた。応急仮設住宅等に居住する世帯が円滑に災害公営住宅へ住み替えるためには、用地の早期確保、造成等の実施、住棟の工期の短縮等が求められることから、町有地である陸上競技場を活用するとともに、独立行政法人都市再生機構へ建設を要請し、買い取ることにした。

町の要請を受けた都市再生機構は設計・施工一括発注方式を採用し、受注者の提案に基づきPC工法を採用した。それにより、資材・職人不足が進行する中、工事現場での労務軽減・工期短縮が図られた。

所在地：宮城県牡鹿郡女川町
構造階数：RC造（PC工法）・3～4階建
戸数：200戸
間取り：2K(40㎡)28戸 2DK(50㎡)66戸
 2LDK(60㎡)65戸 3DK(65㎡)23戸
 3LDK(75㎡)11戸 4LDK(80㎡)7戸
工期：平成25年4月～平成26年3月
入居時期：平成26年4月
事業主体：宮城県女川町



出典：国土交通省住宅局『災害公営住宅発注支援連絡会議』資料 平成26年4月
(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000032.html)

○ 民間買取り・S造による早期供給の例（岩手県釜石市上中島Ⅰ期）

岩手県釜石市は、災害に強い災害公営住宅を早期に供給するため、市、新日鐵住金、新日鐵興和不動産の3者間で買取りによる整備に関する覚書を締結し、市による民間買取り型の手法を採ることとした。

敷地は新日鐵住金の社有地で、造成等が不要のため円滑に着工できた。また、新日鐵住金が平時から採用している、短工期・低コストで、重量床衝撃音対策など公営住宅等整備基準を満たす工法を用いることで、早期の住棟整備を実現した。

所在地：岩手県釜石市

構造階数：S造・3階建

戸数：54戸

間取り：1LDK（18戸） 2LDK（36戸）

工期：平成24年10月～平成25年3月

入居時期：平成25年5月

事業主体：岩手県釜石市



出典：国土交通省住宅局『災害公営住宅発注支援
連絡会議』資料 平成26年4月
(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000032.html)

【参考：災害公営住宅の発注の円滑化】

東日本大震災においては、建築工事の集中により災害公営住宅の早期供給が妨げられることが懸念されたため、国土交通省が多様な発注方式、工法に係る情報等を整理・提供している。

「災害公営住宅発注支援連絡会議」の設置について

(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000032.html)

※資料「多様な発注方式・工法に係る情報（国土交通省住宅局）」を参照

5. 応急仮設住宅

(3) 応急借上げ住宅

①制度概要

◆ 概要 ◆

応急仮設住宅の供与にあたっては、応急仮設住宅の設置（応急建設住宅）に代えて民間賃貸住宅の居室の借上げを実施することもできる（応急借上げ住宅）。

【参考】

- 「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定等について」
（平成 24 年 4 月 27 日 社援総発 0427 第 1 号 国土動第 47 号 国住備第 35 号）
- 「災害時における民間賃貸住宅の活用（「手引書」の取りまとめ）について」
（平成 24 年 12 月 4 日 社援総発 1204 第 1 号 国土動第 127 号 国住備第 157 号）
- 「災害時における民間賃貸住宅の活用について」
（http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000013.html）

◆ 応急借上げ住宅の供与方法 ◆

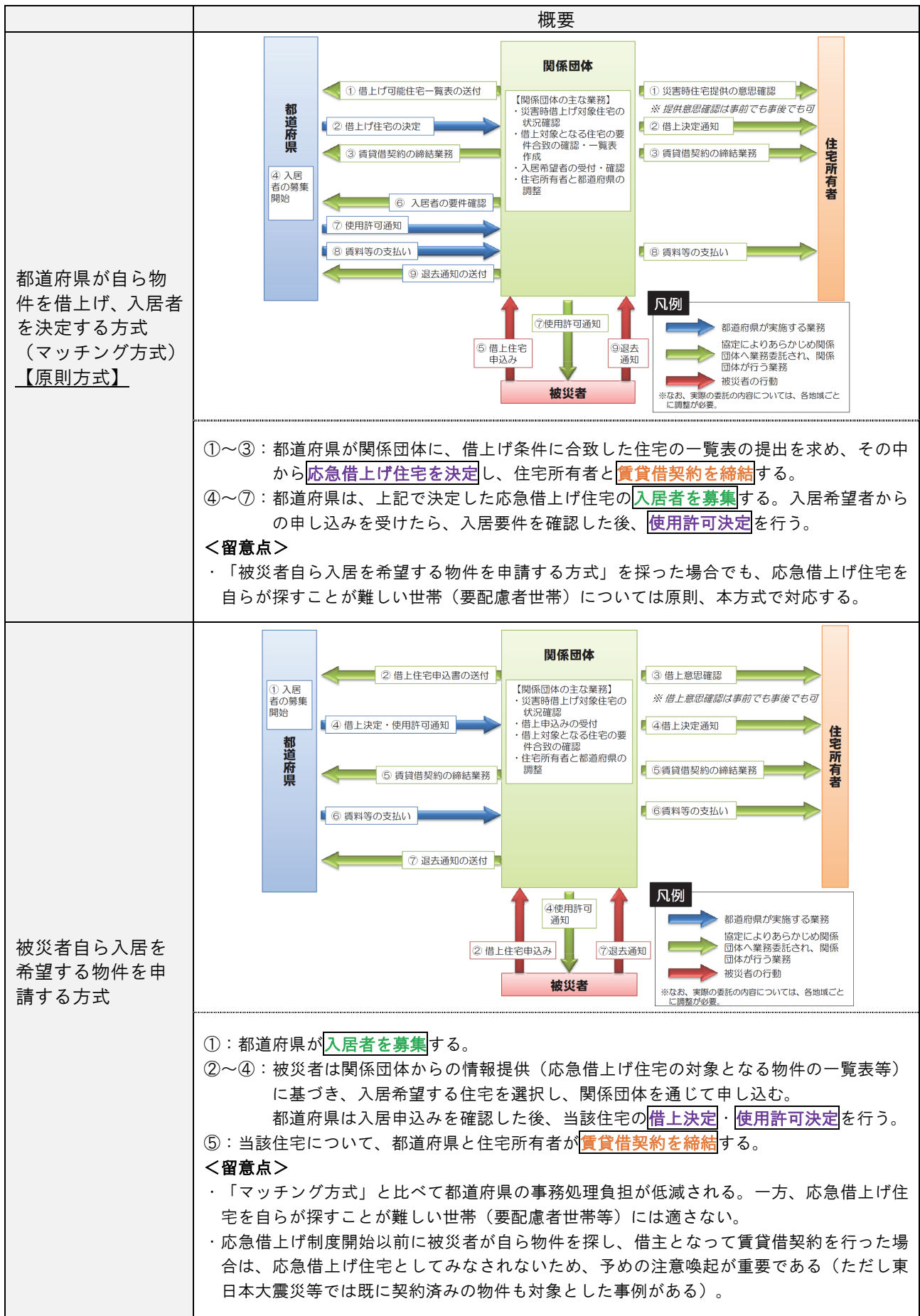
応急救助として都道府県が供与する仕組みであること、また、地方公共団体は、応急借上げ住宅を自ら探すことが難しい者（要配慮者世帯）を優先的に入居させる必要があること等から、都道府県がマッチングを行うことを原則としている。

災害規模、事務作業量等を踏まえ対応が困難な場合には、被災者自ら物件を探し、都道府県へ申請する方式を選ぶこともできる。

2つの方式を組み合わせると、現場での混乱が予想されることから、これら2つの方式を組み合わせずに、どちらかの方式だけで対応することを原則としている。

なお、制度開始以前に被災者が自ら物件を探し、借主となって賃貸借契約を行った場合については、応急借上げ住宅としてみなされない。

5. 応急仮設住宅
 (3) 応急借上げ住宅



◆ 応急借上げ住宅の契約形態 ◆

【契約方式】

災害救助法による救助は現物をもって行うことを原則としており、都道府県が契約主体（借主）となる。契約方式は、普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約の2通りが考えられる。

定期建物賃貸借契約の場合、手続き面での負担という課題があるが、応急借上げ住宅は、災害時の被災者への一時提供住宅であるため、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく（ただし、再契約は可能）、確定的に賃貸借契約が終了する方が望ましいとの考えから、「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定運用細則例」では原則として定期建物賃貸借契約を採用することとしている。

ただし、被災の状況や地域の実情等により、手続き面での負担軽減が重視され、また、退去時の混乱が生じないと考えられる場合には普通建物賃貸借契約を採用することも考えられる。

【契約期間】

契約期間は、被災者の一時的な住まいという仮設住宅の性格、及び恒久住宅へ移転した者との均衡等を考慮して、原則2年以内の範囲で都道府県が定める期間とする。

なお、公費負担の性格上、一定期間入居者が決定されず、応急借上げ住宅として確保しておく必要がないと都道府県が判断した場合には、例えば1ヶ月程度前に都道府県から解約の申入れを行うことにより、契約を解除することも必要と考えられるので留意する。

【災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定 運用細則例（抄・一部下線強調）】

（応急借上げ住宅の提供方法）

第4条 住宅確保困難者への応急借上げ住宅の提供に当たっては、甲が応急借上げ住宅として被災者に提供しようとする民間賃貸住宅の所有者（転賃を目的とする賃借人を含む。第5条において「所有者等」という。）と賃貸借契約を締結した上で、提供するものとする。

2 前項の賃貸借契約は借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による定期建物賃貸借契約によることを原則とし、その期間は原則2年以内の甲の定める期間とする。

【災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定 運用細則例の考え方（抄・一部下線強調）】

第4条（応急借上げ住宅の提供方法）関係

【第2項】

契約方式については、①普通建物賃貸借契約 ②定期建物賃貸借契約 の2通りが考えられる。

②の場合、手続き面での負担という課題があるが、応急借上げ住宅は、災害時の被災者への一時提供住宅であるため、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく（ただし、再契約は可能）、確定的に賃貸借契約が終了する定期建物賃貸借契約の方が望ましいと考え、運用細則例では原則として②を採用することとしている。ただし、被災の状況や地域の実情等により、手続き面での負担軽減が重視され、また、退去時の混乱が生じないと考えられる場合には普通建物賃貸借契約を採用することも考えられる。

また、契約期間については被災者の一時的な住まいという仮設住宅の性格を考慮し、原則2年以内で都道府県が定める期間としている。

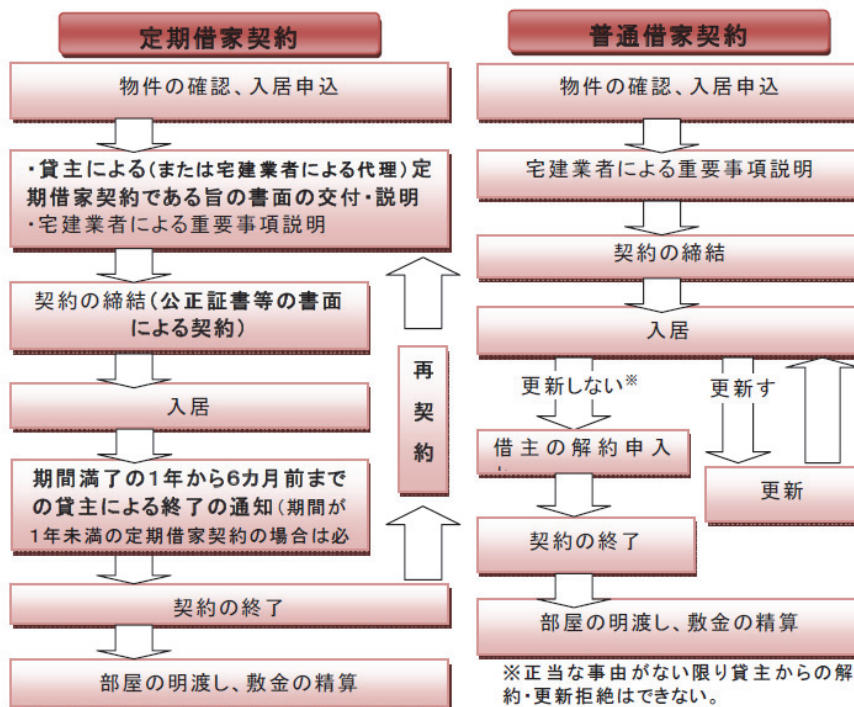
なお、公費負担の性格上、一定期間入居者が決定されず、応急借上げ住宅として確保しておく必要がないと都道府県が判断した場合には、例えば1ヶ月程度前に都道府県から解約の申入れを行うことにより、契約を解除することも必要と考えられるので留意すること。

（②の場合、原則契約期間中の賃借人からの解約ができない（借地借家法第38条第5項に該当する場合を除く）ので、契約期間の途中で解約する必要が生じることが想定される場合には、特約を定める必要があると考えられるので留意が必要。）

【参考：定期借家契約と普通借家契約との比較】

	定期借家契約	普通借家契約
1. 契約方法	①公正証書等の書面による契約に限る ②さらに、「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければならない	書面でも口頭でも可（ただし、宅建業者の媒介等により契約を締結したときは、契約書が作成され交付される）。
2. 更新の有無	期間満了により終了し、更新はない。（当事者が合意すれば、再契約は可能。） ※貸主は、期間が満了する1年前から6カ月前までの間（通知期間）に、借主に対して、期間の満了により契約が終了することを通知しておく必要がある。ただし、期間が1年未満である定期借家の場合には、この貸主による通知は必要なく、その期間の満了により、当然に契約が終了する。	正当事由がない限り更新（正当な事由がない限り貸主からの解約・更新拒絶はできない。）
3. 建物の賃貸借期間の上限	無制限	平成12年3月1日以降の契約・無制限 平成12年3月1日より前の契約・20年
4. 期間を1年未満とする建物賃貸借の効力	1年未満の契約も可能	期間の定めのない賃貸借とみなされる
5. 建物賃借料の増減に関する特約の効力	賃借料の増減は特約の定めに従う	特約にかかわらず、当事者は、賃借料の増減を請求できる（ただし増額しないという特約については特約通り）
6. 借主からの中途解約の可否	①床面積200㎡未満の居住用の建物については、借主が、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借主の方から中途解約の申し入れをすることが可能（申し入れの日後1か月の経過により賃貸借契約が終了） ②①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う ※「賃貸住宅標準契約書」（第10条）では、30日前までに解約の申し入れを行うか、あるいは30日の予告期間を経ないで解約する場合は、30日分に相当する賃料（解約後の賃料相当額を含む。）を貸主に支払うことで解約申し入れ日から30日前に解約できるとしている。

【契約から明渡しまでの流れ】



出典：国土交通省、厚生労働省『災害時における民間賃貸住宅の活用について【被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き（資料編）】』平成24年12月
 (http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000013.html)

◆ 応急借上げ住宅の基準 ◆

応急借上げ住宅の基準については、安全性の確保、公費負担の性格等の観点から、「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定 運用細則例」において、以下の通り定められている。

この場合の1戸当たりの支出できる費用（月額）は、基準告示の定める額に対し予定している供与期間の月数で除算した額以内であって、地域における民間賃貸住宅の賃貸料と均衡を逸しない程度とすることとされている（災害救助事務取扱要領（平成26年6月））。

標準的な家賃については、近傍同種の住宅の家賃（公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第3条に基づき算定）や市場家賃（当該住宅が民間賃貸住宅として流通した場合に設定される賃料）を勘案して決定する。数年に一度（2年ごと等）、都道府県と事業者の間で協議し、標準的な家賃の改定を行うことが望ましい。

また、応急建設住宅ではいわゆる5点セット（エアコン、ガスコンロ、給湯器、照明器具、カーテン）が標準設置されていることを踏まえ、できるだけ5点セットが設置されている物件を選定することが望ましいとされている（災害時における民間賃貸住宅の活用について（平成24年12月））。

【災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定 運用細則例（抄）】

（応急借上げ住宅の基準）

第2条 協定第1条に規定する応急借上げ住宅は、次に掲げる全ての基準を満たす住宅とする。

- 一 原則として昭和56年以降に建設され、且つ乙により被災後に使用が可能であると確認された住宅であること
- 二 世帯人数に適した間取り・面積を有するものであり、賃料についても適正な住宅であること。なお、間取りごとの標準的な世帯人員数及び賃料は別表のとおりとする。
- 三 その他災害の規模や被災地域における住宅事情に応じて甲が定める基準を満たす住宅であること

別表 間取りごとの標準的な世帯人員数及び賃料

住宅の間取り	世帯人員数	月額賃料
1DK	1人	〇〇、〇〇〇円
2DK	2～3人	〇〇、〇〇〇円
3DK	4～5人	〇〇、〇〇〇円
〇〇	〇～〇人	〇〇、〇〇〇円

◆ 都道府県間の情報共有 ◆

民間住宅の活用について、大規模災害の際には一つの都道府県単独では供給量が不足する可能性があるため、県を超えた連携が必要になることも考えられる。他の都道府県と情報を共有できる情報フォーマットとして、「災害発生時に作成する応急借上げ住宅情報シート（事務局案）」がある。

■災害発生時に作成する応急借上げ住宅情報シート（事務局案）

所在地情報			
市町村			
所在地			
交通の利便			
学区	小学校	徒歩	分
	中学校	徒歩	分
建物情報			
物件名称			
構造	ALC造	RC	SRC
	軽量鉄骨	重量鉄骨	鉄骨
	鉄骨造	ALC鉄骨	木造
建築年	昭和・平成	年	
総階数	階		
エレベーターの有無	有・無		
物件情報			
部屋番号	号室		
所在階	階		
間取り	1DK・1LDK	2DK・2LDK	3DK・3LDK
	4DK・4LDK	その他()	
専有面積(m ²)	m ²		
賃料(円)	円		
共益費(円)	円		
附属設備	エアコン	ガスコンロ(都市ガス・プロパンガス)	
	給湯器	照明器具	カーテン
使用注意	ペット禁止	喫煙禁止	女性専用
	その他()		
駐車場	有・無	円	
入居状況	空き室	入居中	
媒介を行う宅建業者の情報			
商号			
住所			
電話番号			
主な担当地域			
住宅所有者情報(個人情報のため、取り扱いには注意してください)			
氏名			
住所			
電話番号			
管理業者の情報(賃貸物件の管理を管理業者に委託している場合)			
商号			
住所			
登録業者番号			
電話番号			
物件の確認者	団体会員	住宅所有者	管理業者
物件の確認日	平成 年 月 日	午前・午後	()時

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ マッチング方式により応急借上げ住宅を供与した例（熊本市）

熊本市では、平成24年7月九州北部豪雨の際に、原則として「マッチング方式」により、応急借上げ住宅を供与した。関係団体は、市からの協力要請に基づき無償で協力した。

発災当初は、県が協定を締結している（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会熊本県支部（全住協）と熊本市が協働で、被災者の受付窓口対応を行った。受付窓口で被災者の希望を聞き、全住協が該当する物件のリストアップを行い、後日、全住協から直接被災者にリスト（数件の候補物件が掲載されたリスト）を提供、被災者はそのリストの中から住宅を選び、応急借上げ住宅として市に申込み、という仕組みとした。一部、入居できる物件を自ら探してきた被災者については、熊本市で要件を確認し借り上げた。

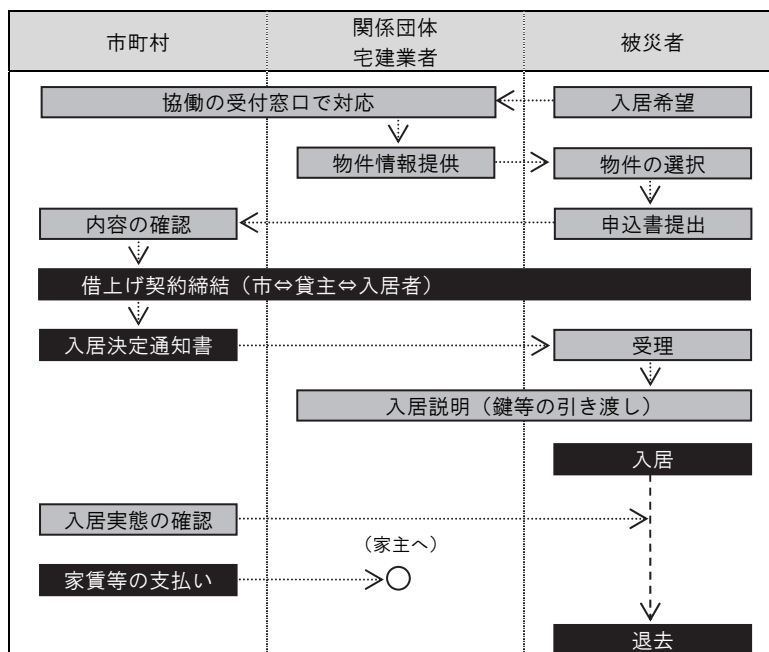
発災当初の窓口を閉じた後は、熊本市が場所や間取り等の希望を聞いたうえで、全住協に予めリストアップをしてもらっていた住宅から選定してもらう方式に変えたが、この場合も候補物件のリストは、全住協を通して被災者に提供するやり方とした。なお、宅建業者の媒介報酬は家賃の0.5か月分以内とした。

【市、関係団体、宅地建物取引事業者の役割分担】

市の役割	<ul style="list-style-type: none"> ・借上げ住宅の決定に関する事 ・入居者の決定及び入退去に関する事 ・貸主との契約に関する事 ・家賃等の支払いに関する事 ・入居者の入居状況の把握に関する事 ・仲介手数料の支払いに関する事 ・その他、貸主、関係団体、宅建業者との調整に関する事 ・被災者に対する借上げ住宅の情報提供に関する事 ・入居者の生活支援に関する事
関係団体の役割	<ul style="list-style-type: none"> ・被災者に対する借上げ住宅の情報提供に関する事 ・借上げ可能な物件の情報収集を行う事 ・借上げ可能な物件のリスト化に関する事 ・宅建業者に対する指導に関する事 ・その他、貸主、宅建業者、市との調整に関する事
宅建業者の役割	<ul style="list-style-type: none"> ・入居申込みを受理し市に提出する事 ・契約書と重要事項説明書を作成し、市に提出する事

熊本市提供資料より作成

【熊本市被災者向け民間賃貸住宅借上げ事業 入居までのフロー】



熊本市提供資料より作成

○ 被災者自らが探す方式により応急借上げ住宅を供与した例（和歌山県）

和歌山県では、平成23年台風12号の際に「被災者自らが探す方式」により応急借上げ住宅を供与した。入居者の生活支援を市町村の役割とし、宅建業者には入居申込み、契約書等の作成の他、入居状況を常時的確に把握することを求めた。県からの協力要請に基づき、宅建業者の媒介報酬は無償、関係団体も無償で協力した。

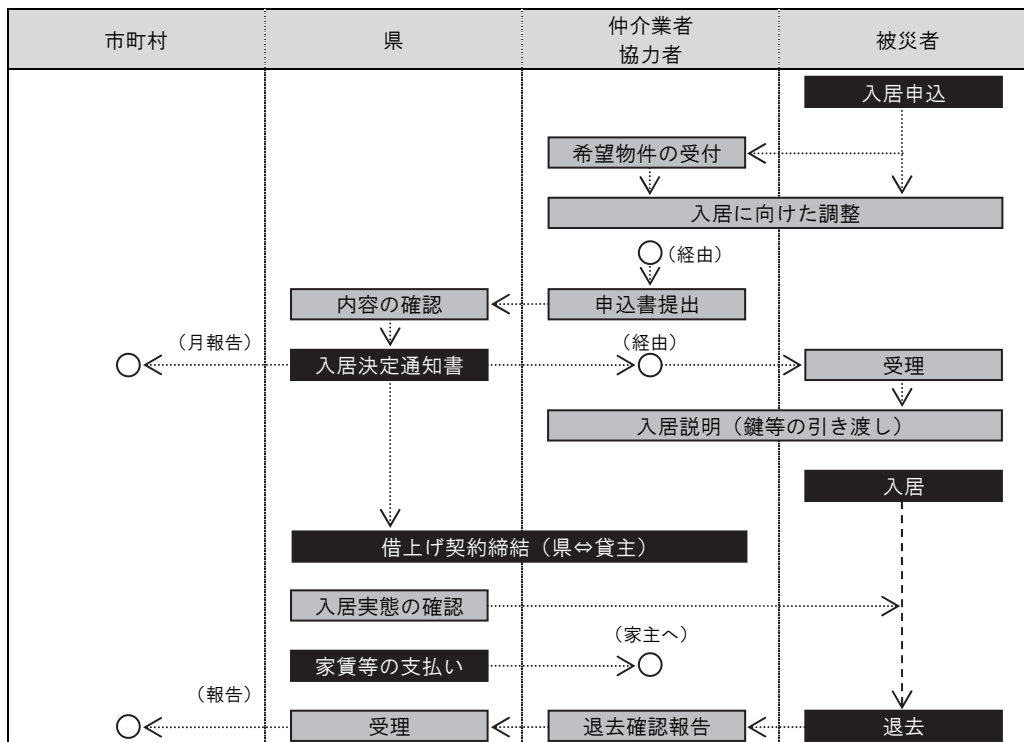
なお、被災者自ら民間賃貸住宅の空家を探して入居していた人もおり、県が認めた上で契約を切り替えて応急借上げ住宅とした例があった。

【県、市町村、関係団体、宅建物取引事業者の役割分担】

県の役割	<ul style="list-style-type: none"> 借上げ住宅の決定に関する事 入居者の決定及び入退去に関する事 貸主との契約に関する事 家賃等の支払いに関する事 入居者の入居状況の把握に関する事 仲介手数料の支払いに関する事 その他、貸主、関係団体、宅建業者、市町村との調整に関する事
市町村の役割	<ul style="list-style-type: none"> 被災者に対する借上げ住宅の情報提供に関する事 入居者の生活支援に関する事 その他、貸主、関係団体、宅建業者、県との調整に関する事
関係団体の役割	<ul style="list-style-type: none"> 借上げ可能な物件の情報収集を行うこと 借上げ可能な物件のリスト化に関する事 宅建業者に対する指導に関する事 その他、貸主、宅建業者、県、市町村との調整に関する事
宅建業者の役割	<ul style="list-style-type: none"> 入居申込みを受理し県に提出すること 契約書と重要事項説明書を作成し、県に提出すること 入居者の入居状況を常時的確に把握するよう努めること 入居者が退去した場合は県に報告すること

和歌山提供資料より作成

【和歌山県被災者向け民間住宅借上げ事業 入居までのフロー】



和歌山県提供資料より作成

○ 過去の災害における応急借上げ住宅の基準の例

兵庫県豊岡市 (平成16年台風23号) 【供与実績：43戸】	新潟県 (平成23年7月28日からの大雨) 【供与実績：11戸】	和歌山県 (平成23年台風12号) 【供与実績：41戸】	三重県 (平成23年台風12号) 【供与実績：22戸】	茨城県つくば市 (平成24年5月6日の突風等) 【供与実績：1戸】	熊本県熊本市 (平成24年7月九州北部豪雨) 【供与実績：64戸】	福岡県八女市 (平成24年九州北部豪雨) 【供与実績：42戸】
マッチング方式	被災者自らが探す方式	被災者自らが探す方式	被災者自らが探す方式	被災者自らが探す方式	マッチング方式	被災者自らが探す方式
入居対象	○全壊又は流出等 ○半壊または流出等 ○半壊または流出等の補修では居住できない ○避難勧告又は避難指示 ○水害による道路通行止めで住宅に入れない ○住宅を自力で確保できない ○世帯主等の前年総所得が400万円以下(特段の事情により市長がやむを得ないと認めた場合を除く)	○全壊又は流出等 ○自らの資力で住宅を確保できない	○全壊、全壊又は流出等 ○自らの資力で住宅を確保できない	○全壊又は取壊し前堤の半壊 ○自らの資力で住宅を確保できない ○公的交差機関を利用して医療機関への通院、就労の通学が不可能という理由で公的住宅への入居が困難	○全壊又は取壊し前堤の半壊 ○自らの資力で住宅を確保できない	○全壊又は流出等
建設年	築年数が新しいものは除く	—	昭和56年6月以降、又は耐震診断の結果1s値が0.6以上(1次診断の場合は1.0以上)	昭和56年以降、または耐震診断・改修により耐震性が確認されたもの(該当しない場合は申立書が必要)	昭和56年以降、または耐震診断・改修により耐震性が確認されたもの	—
立地	可能な限り被災居所に近い所(特に子どもが学区に配慮)	—	—	—	—	市内
建て方	一戸建ては除く	—	—	—	—	—
構造	—	—	—	—	—	—
床面積	以下を標準とする。 ・1人世帯：1R ・2人世帯：2K ・3人世帯：2LDK ・4人以上世帯：3LDK	—	以下を標準とする。 ・1～2人世帯：1R、1K、1DK ・2～3人世帯：1LDK、2K、2DK ・3～5人世帯：2LDK、3K、DK ・5人以上世帯：3LDK	—	—	—
設備、仕様	—	—	—	—	—	エアコン、ガスコンロ、照明機器、給湯器、カーテンを完備
家賃	月額5万円以下	月額6万円以下	月額6万円以下 ・入居者が5人以上の場合は、9万円以下	月額6万円以下 ・入居者が5人以上の場合は、9万円以下	月額6万円以下 ・入居者が5人以上の場合は、9万円以下	・単身世帯：5万円以下 ・2～5人世帯：7万円以下 ・6人以上世帯：9万円以下
契約種別	普通借家契約	普通借家契約	普通借家契約	普通借家契約	定期借家契約	定期借家契約
入居可能期間	・従前住宅(特家・賃貸住宅)と被災の程度別に、3ヶ月～1年以内で設定。 ・必要に応じて再延長も可能(最長2年)。	・募集した年度末まで ・必要に応じて延長可能(最長2年)	—	—	・原則1年間(最長2年)	・1年間(最長2年)
退去修繕負担金	家賃の2か月分(定額)	家賃の2か月分以下	—	—	家賃の2か月分以下	家賃の1か月分以下
その他	高齢者は1階	—	—	—	—	—
仲介料	家賃の0.5か月分(定額)	無料	家賃の0.525カ月分を上限	—	家賃の0.5か月分以下	家賃の0.525か月分以下
(参考) 上限家賃設定の際の考え方	緊急避難的・短期的住宅という考え方を前提とした。	中越地震、中越沖地震の実績を参考に、提供見込み世帯数や被災地域を念頭に入れて宅地建物取引業協会等と検討、必要戸数を満たせる相場とした。	岩手県知事専用での厚労省通知で「岩手・宮城内陸地震の際には一戸当たり月額6万円としたことを参考とされたい」との決定があった。国の標準面積(29.8㎡)と一致する2～3人世帯を基本とし、国通知の6万円として設定。5人以上世帯はその1.6倍の9万円とした。	—	東日本大震災の際に供与した応急借上げ住宅の家賃と同じとし、他市町村の東日本大震災の借上げ実績を参考に、八女市不動産協会と協議し地元家賃相場を勘案し設定	—

各県、市、提供資料より作成

○ 家賃の基準の考え方の例（福岡県八女市、新潟県）

（福岡県八女市）

平成 24 年 7 月九州北部豪雨の際の応急借上げ住宅について、東日本大震災の時の他市町村の借上げ要領を参照のうえ、八女市不動産協会と協議し、地元家賃相場を勘案して世帯規模別に上限家賃を設定した（単身世帯：5 万円以下、2～5 人世帯：7 万円以下、6 人以上世帯：9 万円以下）。

（新潟県）

平成 23 年 7 月 28 日からの大雨の際に、中越地震、中越沖地震の実績を参考に、提供見込み世帯数や被災地域の状況を踏まえ、新潟県宅地建物取引業協会等と検討し、必要戸数を満たせる相場として上限家賃を 6 万円とした。

○ 従前住居の所有形態（持家・賃貸住宅）、被災の程度別に供与期間を設定した例

（兵庫県豊岡市、洲本市）

兵庫県は、平成 16 年の台風 23 号の際に、被災者の資力や被災等の程度をふまえて応急借上げ住宅を供与するため、従前住居の形態（持家・賃貸住宅）と被災の程度別に、供与期間を 3 ヶ月～1 年以内で設定する方針を示した（下表参照）。

この方針を受け、豊岡市は、供与期間を下表の通りとし、期間満了日にやむを得ない理由で退去できない場合は、その程度を勘案し最長 2 年以内で延長可能とした。また洲本市は、従前賃貸住宅居住者は 6 ヶ月、従前持家居住者は 1 年とした。

区分		供与の期間（※1）
持家	取り壊し	再建築できるまで （1 年以内）
	大規模な修繕（※2）	修繕できるまで （6 ヶ月以内。但し、状況により最長 1 年まで）
賃貸住宅 （借家人）	取り壊し、大規模な修繕 （元の住宅に戻る）	再建築、修繕できるまで
	取り壊し、大規模な修繕等 （他の賃貸住宅に移転）	他の賃貸住宅に移転するまで （3 ヶ月以内。但し、状況により最長 6 ヶ月まで）
避難勧告等		避難勧告が解除されるまで （最長 1 年まで）

※1：ただし、期間満了日にやむを得ない理由で退去できない場合は、その程度を総合的に勘案し、再延長することも可能とする（最長 2 年以内）。

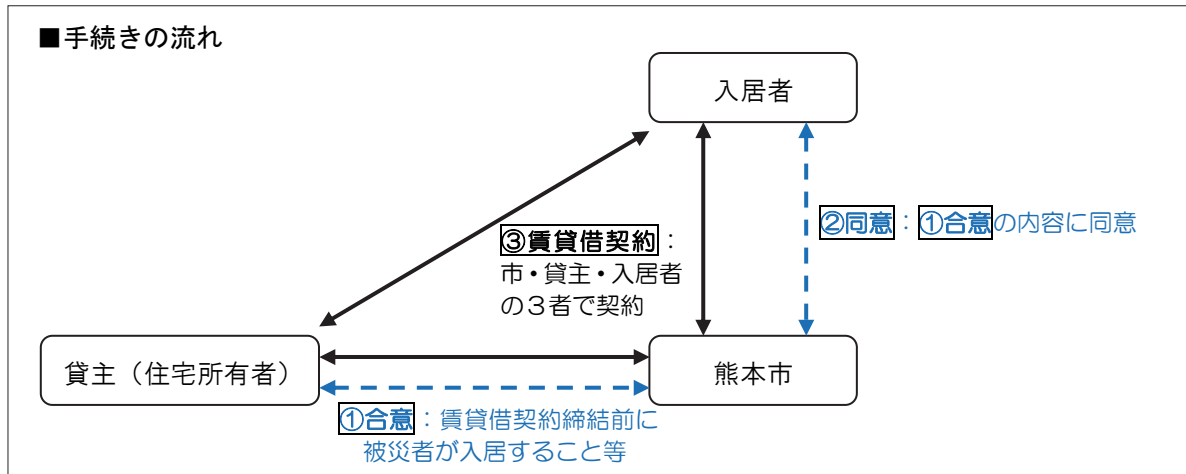
※2：修繕期間が概ね 1 ヶ月以上要するもの

兵庫県提供資料より作成

○ 迅速な入居（賃貸借契約締結前）のための手続きの工夫の例（熊本市）

平成 24 年 7 月九州北部豪雨における応急借上げ住宅の供与にあたって、家賃や付帯設備費等の詳細な内容を決めるのに時間を要し、被災者が自ら民間賃貸住宅を探していたケースもあったため、「家主（又は不動産会社）⇔市」の合意及び「被災者⇔市」の同意によって、「借主（市）・貸主（住宅所有者）・入居者（被災者）」の 3 者による賃貸借契約を締結する前に入居することができることとした（最終的には市・住宅所有者・入居者の 3 者で賃貸借契約を締結）。

業務に余裕が出てきてからは、市が主体となって、場所や間取り等の希望を聞いたうえで、あらかじめリストアップした住宅から選定してもらう方式とした。



熊本市提供資料より作成

①合意書

合 意 書

熊本市「以下、甲という。」と賃貸人（代理人（ ））
「以下、乙という。」は平成 24 年 7 月九州北部豪雨における災害救助法による民間賃貸住宅借上げの賃貸借契約、その他の事項に関し以下のとおり甲乙双方で合意する。

- 熊本市が借借人となる賃貸借契約の締結前に、甲が認めた被災者が当該物件に入居することについて、甲乙承諾する。
- 賃貸借契約の内容は、甲乙及び甲が認めた被災者が協議の上速やかに決定し、甲及び甲が認めた被災者は記名、押印した契約書を乙に提出する。
- 甲は賃貸借契約書記載の契約金（敷金・家賃・仲介手数料）を契約締結後速やかに乙が指定する口座に振り込む。
- 前項記載の契約金及び毎月発生する家賃以外の費用（駐車場使用料、管理費、共益費、光熱水費、自治会費等）を要する場合には入居者の負担とする。なお、家財保険料に関しては甲負担のものだが、入居者が一時立て替えるものとする。

平成 年 月 日

甲 熊本市中央区手取本町 1 番 1 号
熊本市
代表者 熊本市長

乙

出典：熊本市提供資料

②同意書

同 意 書

平成 24 年 7 月九州北部豪雨における災害救助法による民間賃貸住宅借上げに関し、平成 年 月 日に、熊本市と
が交わした合意書の内容について同意します。

平成 年 月 日

住所
氏名

出典：熊本市提供資料

【参考：被災者に応急借上げ住宅へスムーズに入居いただくためのガイドブック】

(公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会)

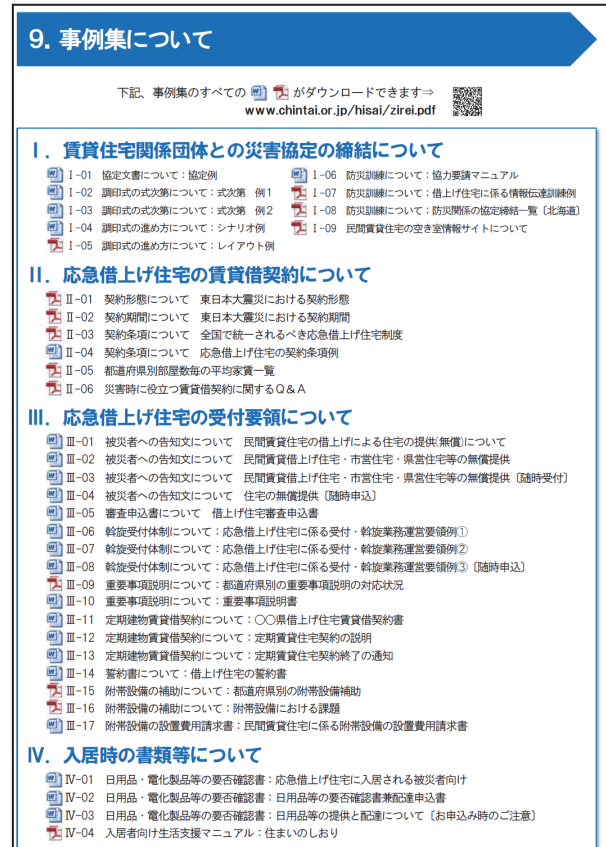
(<http://www.chintai.or.jp/>)

行政担当者向けに、災害発生時に被災者の住宅確保を目的に民間賃貸住宅を借上げ、被災者へ住宅提供を行う手順等を簡潔に取りまとめたガイドブック。同会 HP においては、編集可能な形で契約書等様々な手続文書が提供されている。

■ガイドブック表紙



■ダウンロード可能な資料の案内(ガイドブック P. 7)



■ガイドブック掲載内容

1. 災害発生前に確保すべき民間賃貸住宅の空き室情報
 - ① 応急借上げ住宅となる空き室情報を事前に収集すべき
 - ② 賃貸住宅関連団体との災害協定の締結について
2. 災害発生時の賃貸住宅関係団体への支援要請
 - ① 支援要請及び文書送達について
 - ② 電話連絡について
3. 事前に設定しておくべき借上げ条件
 - ① 契約形態について
 - ② 定期借家契約による入居期間について
 - ③ 家賃設定について
 - ④ 諸費用等について
4. 斡旋業務を担う宅地建物取引業者の確保
 - ① 重要事項の説明について
 - ② 住宅の内見について
 - ③ 宅地建物取引業者の確保について
5. 被災者への告知
 - ① 避難所での告知について
 - ② 自治体ホームページでの告知について
6. 応急借上げ住宅の斡旋窓口
 - ① 避難所での対応について
 - ② 庁舎での対応について
7. 申込受付の際に必要な書類
 - ① 申込受付の際に、被災者が持参する書類について
 - ② 申込受付の際に、自治体が用意する書類について
8. その他の注意事項
 - ① 生活必需品等の無償提供について
 - ② 民間から無償提供の申出のあった住宅について
 - ③ 一時提供住宅との役割分担等について
9. 事例集について

【参考：安心ちんたい検索サイト】

(公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会)

(<http://www.saigaishienjutaku.com/>)

公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会は、大手不動産サイト運営会社と連携し、「安心ちんたい検索サイト」において、災害時の被災者などを対象に、仲介手数料 0.54 ヶ月分以下又は優遇条件を設定している空き室情報を常時提供している（平成 26 年 12 月現在の全国公開物件数：約 46 万件）。

■安心ちんたい検索サイト



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 339,029 件

お問い合わせ
※番号をよくお確かめのうえ、おかけ間違いのないようご注意ください。
専用無料
電話番号 **0120-37-5584**
みんな ここ安心

(受付時間：平日9:00～18:00)

(東日本大震災の発生時には、本サイトの空き室情報を自治体に提供したことで応急仮設住宅として約7万戸が借上げられ、被災者に提供されました)

- 本サイトは、災害時には被災者等を対象に、平時には高齢者等の住宅確保にお困りの方にもご活用頂けることを目的とし、【**仲介手数料 0.54ヶ月分以下 又は被災された方に優遇条件を設定している物件**】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』をご確認下さい。
- 各物件詳細画面の『条件等』欄に「高齢者応相談」等と表示された物件は、生活支援サービスを実施するNPO法人や社会福祉法人等が借上げて高齢者等に転貸する場合があります。また、個人の方が利用できる場合もございます。
- 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か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
青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県
東京都 神奈川県 埼玉県 千葉県 茨城県 群馬県
栃木県 新潟県 長野県 山梨県
富山県 石川県 福井県 三重県 関西 東海 関東・信越
岐阜県 静岡県 愛知県 兵庫県 奈良県 和歌山県
滋賀県 京都府 大阪府 広島県 山口県
鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県
徳島県 香川県 愛媛県 高知県
福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県
沖縄県

**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**



北海道
青森
秋田 岩手
山形 宮城
石川 福井 高山 新潟 福島
岐阜 富山 新潟 福島
時早 長野 群馬 栃木 茨城
愛知 山梨 東京 千葉
三重 静岡 神奈川

②入居ルールの周知

◆ 概要 ◆

応急借上げ住宅は一般の民間賃貸住宅を借り上げるものであるため、入居者は民間賃貸住宅の入退きの諸手続を行ったうえで、居住期間中は共同生活のルールを守る必要がある。

被災者の中には賃貸住宅の居住に慣れていない人が少なくない想定されるため、これらのルールを適切に周知することが重要である。

【参考：民間賃貸住宅での入居のしおり】

(公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会)

(http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/pdf/h25_saigai-shiori.pdf)

◆入居中のチェックポイント◆

■ 修繕等の連絡

① 部屋と設備は大切に扱きましょう

入居者には善管注意義務といて、入居中の物件を良好な状態に保つ義務があります。なお、入居後に設備等の不具合を発見した場合や、雨漏り、漏水、その他設備に不具合が生じた場合は、まずは応急処置をして大家さんまたは管理会社に連絡しましょう。

② 故障や事故にならないように

- 排水口に油やゴミを流さない⇒排水管が詰まる原因になります
- 水漏れ事故は素早くすぐに水を止める⇒階下まで達してしまう恐れがあります
- ガス臭いときはすぐに窓開け⇒酸化炭素中毒や引火による事故の恐れがあります
- 停電したらブレーカーを点検⇒送電トラブルで近所一帯が停電なのか、電気の使い過ぎで自分の住居だけの停電なのかを確認
- トイレが詰まったら絶対に水を流さない⇒便器の排水穴にラバーカップを密着させ、勢よく押し下したり引いたりしましょう



■ 入居中のマナー

1 犬、猫などのペットを飼うことは、臭い、鳴き声、ダニの発生などで近隣住民に迷惑をかけることがあります。



2 壁紙や畳を交換したり、造り付けの棚を造作する行為が契約で禁止されている場合、貸主の承諾なしに行くと退去の際に原状回復を求められますので注意しましょう。



3 ゴミ出しについてはお住まいの市区町村で指定されたとおり分別し、決められた収集の日時と場所を守って出しましょう。

4 集合住宅のトラブルで最も多いのが騒音です。生活音はある程度は許容してはなりません。深夜のドアの開閉、入浴や洗濯なども心配りが必要です。また、テレビやステレオのボリュームにも注意しましょう。

5 集合住宅の共用廊下やエントランス(玄関)などの共用部分に私物を置くなど、居住者の通行の妨げとなるばかりか、非常時には避難通路にもなりますので置かないようにしましょう。

6 機密性の高い建物では、室内と外気との温度差によって居室の壁や窓ガラスに結露が生じることがあります。放っておくとカビなどの発生原因となりますので、風通しや換気をマメに行い、結露が発生したら拭き取るようにしましょう。

◆こんなときどうする?◆

【火 事】自らの不始末で火元にならないように気をつけましょう

対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・すぐに水で十分ぬらした毛布やタオルを掛ける ・ブレーカーを落とし、ガスの元栓を開けて火の始末 ・それでも火が消えない場合は119番通報して、ドアや窓を開けて速やかに退避 ・退避の際、近隣の住民に火事であることを知らせる
備え	<ul style="list-style-type: none"> ・火を使うときは、短時間でもその場を離れない ・避難経路を日頃から確認しておき、普段から廊下や玄関に荷物を置かない ・火災保険に入っておく

【カギの紛失】盗難の被害にもつながる恐れがあります

対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・すぐに管理業者に連絡 ・管理業者の営業時間内であれば、カギの貸出し・交換が可能
備え	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関回りや郵便受けなどにカギを隠したりしない ・他人にカギをコピーしたりしない ・自分自身で十分に注意して管理



【盗 難】戸締まりの不注意から盗難の被害につながる可能性があります

対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・空き巣の被害にあったら、すぐに警察に通報 ・キャッシュカードなどが盗まれたときは金融機関に使用停止を連絡
備え	<ul style="list-style-type: none"> ・戸締まりを確実にする ・数分の外出でもカギをかける ・空き巣対策には、窓に貼り付ける防犯フィルムも効果的

【参考：賃貸物件を快適にご利用いただくための住まいのしおり】

(公益社団法人 日本賃貸住宅管理協会) (<http://www.jpm.jp/guide/>) ※HTML版)

【共同生活のルール】

共同生活のルール

これだけは守ってほしい
居住者の皆さんがお互いに気を配りながら生活することが大切です。気持ちよく快適に暮らすための最低限のルールやマナーをまとめました。
※共同生活のルールを乱したり、近隣に迷惑をかけることと遠去せられることがあります。

① ゴミの出し方 (地域により異なります)

- 場所…決められた集積所に出してください。
- 日時…ゴミの種類ごと、定められた曜日・時間に出してください。
- 分類…可燃ゴミ/台所の生ゴミ、紙、紐/パック、衣類など
不燃ゴミ/プラスチック類、金属、ガラス、陶磁器、ゴム、皮革、電池、電球、ピン、発泡スチロールなど
粗大ゴミ/家具、自転車、テレビ・ステレオ・冷蔵庫などの家電、容器に入らないもの

※ペットボトルの取り扱いは地域によって異なりますので、最寄りの清掃局にご確認ください。

② ペット

犬、猫などの小動物を飼うことは禁止しております。(一時預かりも禁止です) ペットは臭い、鳴き声、ノミ・ダニの発生など近隣住民の迷惑となりますので、必ずルールは守ってください。また敷地内で野良猫、犬にエサを与えることもやめてください。

③ 違法駐車、違法駐輪

指定場所以外、近隣路上などでの駐車・駐輪は居住者や近隣住民の皆さんに迷惑をかけるものでないでください。なお使用しない自転車、バイクは速やかに各自で廃棄処分してください。

※駐車中にエンジンを高速回転させると、騒音となり近隣とのトラブルの原因になります。注意してください。

④ 騒音

共同住宅ではある程度の音は「生活音」として許容しなくてはなりません。しかし、昼間は気にならない程度の音でも夜になると思いのほか響くことがあります。深夜の入浴や洗濯、掃除、テレビなどの音は騒音になりますので、十分に注意してください。

※テレビは壁から離して設置すると音が伝わりにくくなります。

※テレビ、ステレオはボリュームを絞ったり、ヘッドホンで聴くようにしてください。

※ドアの開け閉め(閉めるときは手を添えてそっと)、階段の上り下りは静かに。

※音の伝わりやすい床にはカーペットを敷くなどして音の響きを減らすようにしてください。

⑤ その他、守っていただきたいこと・お手入れしていただきたいこと

- 使用規則、管理規則をよく読んでください。とくに区分所有建物(分譲マンションなど)を賃借された場合は、その建物で定められた管理規約、使用規則などを守って、他の所有者(居住者)と円滑な共同生活を営んでください。
- 薬品や機械など、建物に損害を与えたり、居住者に迷惑をかける可能性がある危険物を持ち込まないようにしてください。
- 換気扇は汚れた空気や臭いを外に出すための必需品ですから、定期的に清掃を行いフィルターを取り替えも定期的に行ってください。また冷蔵庫裏のフィルターも定期的に清掃を行ってください。

⑥ 共用部分での荷物の放置

廊下、ベランダ、玄関ホールは共用部分です。ゴミや私物、出前の箱などの放置をしないでください。また、いざというときの避難経路ともなります。

※ベランダ、バルコニーの手すりに植木鉢などを置けることは、落下や水滴などで階下の居住者に迷惑をかける恐れがあります。また床は防水仕様になっていない箇所がありますから敷水、エアコンの排水などが階下に漏水しないように気をつけてください。

※幼児がいる家庭では、ベランダに箱などを置くとその物を踏み台にすることもあり、危険ですから気をつけてください。

⑦ 結露・カビの防止、お手入れについて

●結露の防止
夏、冷たい水をコップに入れておくとき「露」がつくように、建物でも戸外との温度差が大きくなる季節に「結露」が発生します。機密性のよい建物ほど結露がおりやすく、カビやクオスの湧き出し、シミの原因にもなりますので日常のお手入れが大切です。結露を防止するには、風通しをよくして、こまめに換気を行い、もし水滴が発生したら、乾いた布で速やかにふき取っておくようにしましょう。

●カビの防止
梅雨時や結露の発生しやすい冬場には押し入れや家具の裏側、浴室、洗面所などに「カビ」が発生することがあります。カビの予防のためには、換気を十分に行ない、家具なども壁から少し離して置くようにしましょう。また、押し入れのふすま、取箱(クローゼット、下駄箱)も少し開けて風通しをよくなりますようにしてください。

※天気の良い日は窓を開けて風通しをよくなるように心がけてください。
※風呂の使用後は換気扇を十分に回したり、窓を開けるなどで水蒸気を除去してください。

⑧ 善悪注意義務 (善良なる管理者の注意義務) とは

借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任についての考え方をし、例えば民法第400条があります。民法第400条では、他人のものを借りている場合、借主は、契約してから契約終了時に物件を貸主に明け渡すまでの間は、相当の注意を払って物件を使用、管理しなければならないという意味のことが規定されています。これを「善良なる管理者としての注意義務」といい、一般には略して「善悪注意義務」といいます。

【故障かな?、と思う前に】

故障かな?、と思う前に。

「困ったな」「おかしいぞ」のこんなとき、こんな場合。まず自分で調べて確認

玄関ドアの開まりが悪い。

図のように各箇所をチェックして、開まり具合を調整してください。

- ガタつき、せきみの調整
蝶番がゆるんでいるときは止めネジをしっかり締めなおしてください。せきみだけ直すときはミンシ油を少しずつと軽く直します。
- 開まるスピードの調整
Aタイプ
図のように調整してください。
- Bタイプ
ドライバーなどで1速目は刻印1を、2速目は刻印2を各々回転させて調整してください。右へまわすと速く、左へまわすと遅く調整できます。
- 1速目と2速目の速度差を極端に変えると、故障の原因になりますので注意してください。

ブレーカーがすぐ落ちる。

ブレーカーが落ちるはいくつかの電気製品を同時使用した時などの電力容量オーバー、もしくは漏電によるものです。

- アンペアブレーカーが落ちる場合
全体の電力を使い過ぎています。
- 漏電ブレーカーが落ちる場合
回路が漏電している恐れがあります。
- 安全ブレーカーが落ちる場合
落ちた回路の電力を使い過ぎています。契約電力容量を上げる場合や漏電ブレーカーが落ちる場合は最寄りの電力会社まで連絡してください。

テレビの写りが悪い。

- ①テレビ用端子がきちんと接続されていますか?
- ②近隣者も同じような状況ですか?
以上のことを確認して、取り扱った説明書も読んでみましょう。

エアコンが効かない。

- ①コンセントは差し込まれていますか?
- ②室内機の操作パネルの電源は入っていますか?
- ③室内機、室外機の吸い込み口や吹き出し口はふさがれていませんか? また、フィルターが汚れていませんか?
以上のことを確認して、取り扱った説明書も読んでみましょう。

エアコンから室内に水漏れする。

エアコンを使わない時などに、ドレンホースに入った木の葉などのゴミのつまりが主な原因です。当社、もしくは販売店などに連絡をしてゴミを取り除きましょう。

蛇口から水が漏れる。

- ①水道元栓を自分の部屋のものが確認した上、完全に閉めます。(集合住宅の場合は玄関横のバイパス管内にあります)
- ②カラーキャップ、ビス、ハンドル、グラウンドナットの順で外します。
- ③スピンドルを外しコマを交換してください。
- ④逆の順で締め直して完了です。

自在水栓の継目から水が漏れる。

- ①蛇口を閉めてナットを取り外してください。
- ②Uピン(上下)を間違えないように交換してください。
- ③ナットを閉めてください。

※コマ、Uピンはスーパー、金物店で販売しています。

給湯器のお湯が出ない。

給湯器のコンセントが差し込んであるか、給湯器下のバルブは開いているか確認してください。それでも出ない場合は当社か、最寄りのガス会社まで連絡してください。

お風呂の水が流れにくい。

配水管のつまりが原因です。排水トラップ(排水口の掃除をこまめに行なってください)。

給湯器の交換が悪い。

換気扇の油汚れが原因です。月に1回必ず掃除をするよう心がけてください。

ガスが止まったら。

図のように赤ランプが点滅しているら次の手順で操作してください。

- ①すべてのガス器具を止め、元栓を閉めます。屋外の器具も忘れず。
- ②復帰ボタンのキャップをはずす。
- ③復帰ボタンを奥までしっかり押さえて、手を離す。(ボタンはもとに戻り、赤ランプは再び点滅します)
- ④約3分待つ。(この間にガス漏れがないか確認しています)
- ⑤再度ガスメーターを確認して、赤ランプが消えればガスが使えます。

トイレの水が止まらない。

ロータックの放水レバーを動かしても止まらない場合は以下の原因が考えられます。それでも止まらない場合は当社か、最寄りの修理会社にご連絡ください。

- ロータック内のゴム弁を持ち上げられるアームが引っかかって、チェーンがからまりたりしていないか。
- 浮き玉の止まる位置がオーバーフロー管より高い位置になっていないか。浮き玉がどこかに引っかかっていないか。

トイレが詰まった。

水を流さずに、ラバーカップでつまみものを取り上げてみてください。

- ①便座の排水口上ははらひにラバーカップを押しつける。
- ②勢よく手前に引いたり、押し下ったりして詰まりを繰り返す。

5. 応急仮設住宅
(3) 応急借上げ住宅

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 「使用許可通知書」の裏面に入居時のルールや注意事項を記載した例（茨城県）

茨城県は（公社）茨城県宅地建物取引業協会と協同で「民間賃貸住宅借り上げ型応急仮設住宅実施運用マニュアル」を作成し、応急借上げ住宅の事務処理等について予め定めている。

マニュアルでは諸手続きに必要な様式の雛型も準備しており、応急借上げ住宅の「使用許可通知書」の裏面に入居ルール等を掲載するようにしている。

応急仮設住宅（民間賃貸住宅借り上げ型） 使用許可通知書				
平成 年 月 日				
様				
市町村長				
下記のとおり、応急仮設住宅（民間賃貸住宅借り上げ型）の使用を許可します。				
記				
使用を許可する賃貸住宅	住宅名			
	所在地			
使用者	続柄	氏名	生年月日	備考
			年 月 日	
使用許可期間	平成 年 月 日から平成 年 月 日まで			
使用の条件	1 共益費（共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等）及び駐車場代は、使用者が負担すること。 2 第三者に当該アパート（住宅）の賃借権を譲渡し、又は転貸しないこと。 3 当該アパート（住宅）の所有者の承諾なく、当該アパート（住宅）の増改築、模様替え、工作物の設置などしないこと。 4 使用者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、使用者が負担すること。 5 その他、裏面の注意事項を遵守すること。			

（裏面）									
1 禁止事項	一 銃砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。 二 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は搬入付すること。 三 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。 四 大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。 五 猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。 六 その他、共同生活の秩序を著しく乱すこと並びに近隣居住者の平穩を害すること又はその恐れのある行為をすること。								
2 事前にアパート（住宅）所有者の承諾が必要な行為	一 階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。 二 階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。 三 観賞用の小鳥、魚等であつて明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に掲げる動物を除く。）を飼育すること。								
3 事前に市町村長に通知する必要がある行為	一 頭書(5)に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）すること。 二 1か月以上継続して本物件を留守にすること。								
4 使用者が自ら行うべき修繕	<table border="1"> <tr> <td>畳表の取替え、裏返し</td> <td>ヒューズの取替え</td> </tr> <tr> <td>障子紙の張替え</td> <td>給水栓の取替え</td> </tr> <tr> <td>ふすま紙の張替え</td> <td>排水栓の取替え</td> </tr> <tr> <td>電球、蛍光灯の取替え</td> <td>その他費用が軽微な修繕</td> </tr> </table>	畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え	障子紙の張替え	給水栓の取替え	ふすま紙の張替え	排水栓の取替え	電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕
畳表の取替え、裏返し	ヒューズの取替え								
障子紙の張替え	給水栓の取替え								
ふすま紙の張替え	排水栓の取替え								
電球、蛍光灯の取替え	その他費用が軽微な修繕								

出典：茨城県、（公社）茨城県宅地建物取引業協会『民間賃貸住宅借り上げ型応急仮設住宅実施運用マニュアル』平成25年6月

○ 「入居決定通知書」に入居者負担となる修繕項目を記載した書面を添付した例（新潟県）

新潟県では、平成23年7月新潟・福島豪雨の際、応急借上げ住宅の「入居決定通知書」に、入居者負担となる修繕や、退去時に入居者負担額が生じる可能性があること等を周知する書面を添付した。

新潟県借上げ住宅入居の皆さんへ	
1 新潟県借上げ住宅とは	皆さんが入居された民間賃貸住宅は、平成23年7月新潟・福島豪雨により被災された方々に、一時的に住居の安定を図ることを目的に新潟県が借り上げた、災害救助法に基づく応急仮設住宅です。 入居できる期間は、平成24年3月31日までとなります。ただし、皆さんの生活再建の状況により、契約日から最長2年間を限度に延長することができます。
2 住宅の修繕について	入居中の次ものは入居者負担となります。その他で修繕が必要となった場合には、不動産会社に連絡してください。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 畳表の取替え、裏返し ・ 障子紙、ふすま紙の張替え ・ 窓ガラスの入替え ・ 電球、蛍光灯の取替え ・ その他費用が軽微な修繕 ・ 入居者の故意又は過失により必要となった修繕 なお、退去時において、たばこのヤニによる壁紙の張替え等、入居者の責に帰すべき理由により、県の負担する退去時補修費用の額を超える修繕費用が生じた場合にも、その超えた額は入居者負担となります。
3 住宅の明渡しについて	契約期間満了前に退去される場合は、必ず退去日の1ヶ月前までに事前に不動産会社へ電話連絡したうえで、市町村に「新潟県借上げ住宅明渡し届」を提出してください。 また、電気、ガス、水道等の使用料については、入居者において契約解除と精算を行ってください。

出典：新潟県『「平成23年7月新潟・福島豪雨」新潟県借上げ住宅事務処理要領』

③入居者支援

◆ 概要 ◆

応急借上げ住宅では、被災者がばらばらに入居することになるため、入居者の孤立の防止を図る必要があるほか、従前の地域コミュニティの維持が困難となるおそれがある。

このため、戸別訪問による見守り、避難生活上の課題や生活再建に向けたニーズの把握と情報提供、関係機関の紹介や調整、イベントの開催、交流の場の設置・運営等が行われた事例がある。

なお、居住支援協議会等の団体が組織されている場合には、これらの団体との連携を図ることも考えられる。(P. 53 参照)

◆ 具体的な取組み事例 ◆

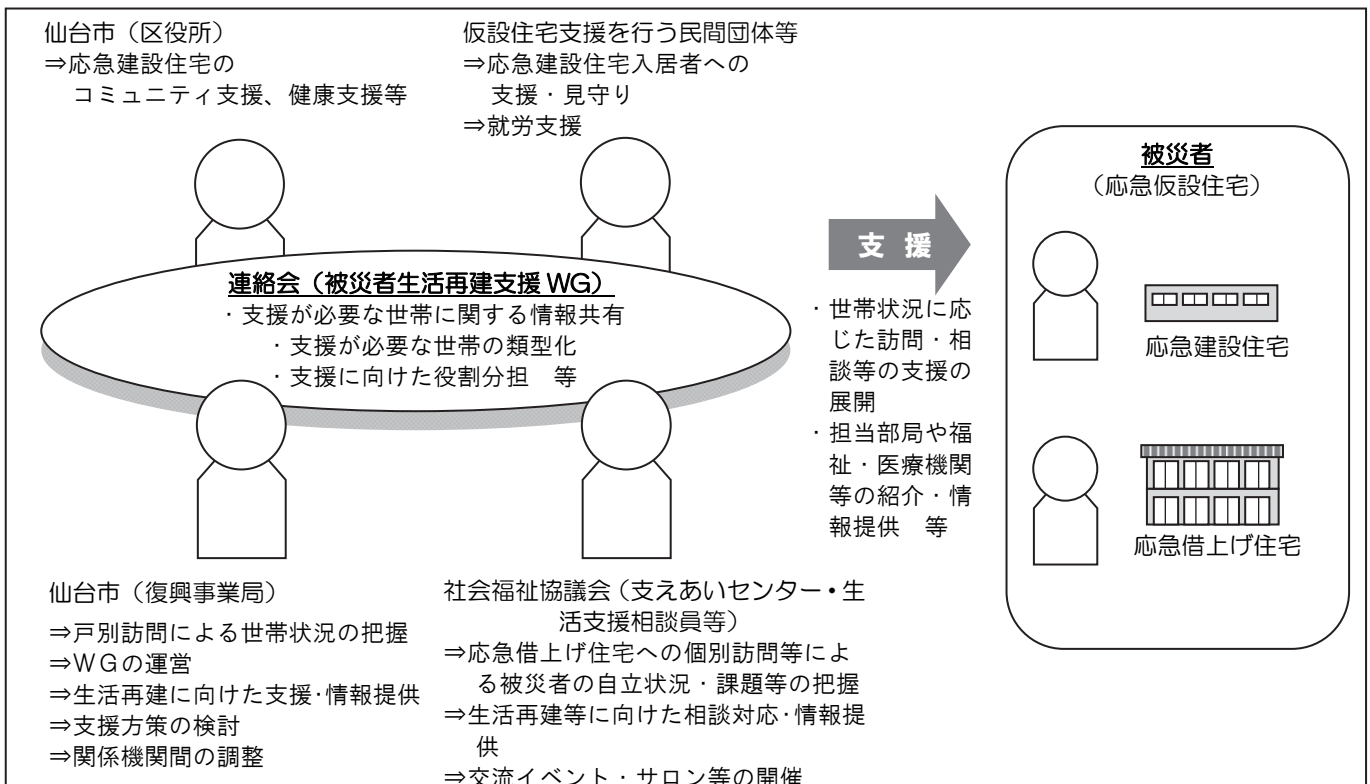
○ 行政と社会福祉協議会等の連携による入居世帯の状況把握・支援（宮城県仙台市）

仙台市では、5つの区毎に仙台市社会福祉協議会や被災者支援を行うNPO等による「被災者生活再建支援ワーキング」を月1～2回程度開催し、世帯の状況や課題等について情報共有を図るとともに、課題解決に向けた支援策の検討や支援に向けた役割分担等を行っている。

ワーキングでは、仙台市が平成24年度から実施している、応急仮設住宅に入居した全世帯への戸別訪問により把握した各世帯の再建方針や再建に向けた課題のほか、区の保健福祉センターや社会福祉協議会等が把握している情報などを共有しながら、課題に応じて4つの分類※に類型化を図り、個別に支援が必要と分類された世帯については具体的な支援策の検討や役割分担、実施時期の設定等を行い、平成26年度より再建に向けた個別支援を行っている。

仙台市社会福祉協議会は、仙台市内の応急仮設住宅の8割を占める応急借上げ住宅（借上げ民間賃貸住宅・みなし仮設）入居世帯の生活支援や相談等の支援を担っており、支援に必要な世帯の情報についてもそれぞれの世帯から承諾を得たうえで、仙台市から社会福祉協議会に提供している。

また、仙台市社会福祉協議会では、応急借上げ住宅（借上げ民間賃貸住宅・みなし仮設）等の入居世帯に対して支援を行う「支えあいセンター」を設置し、その活動として生活支援相談員による相談対応や交流イベント・サロンの開催、個別訪問等を実施している。『被災者ひとりひとりの生活再建・復興』に向けた課題整理や情報提供等を通して世帯の自立水準に関する分析を行いながら、状況に応じて地域内の関係機関との連携を図る支援体制を確立している。



仙台市、（福）仙台市社会福祉協議会へのヒアリングにより作成

※

《生活再建可能世帯》

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っている世帯

《日常生活支援世帯》

住まいの再建方針や再建時期は決まっているが、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

《住まいの再建支援世帯》

住まいの再建方針または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

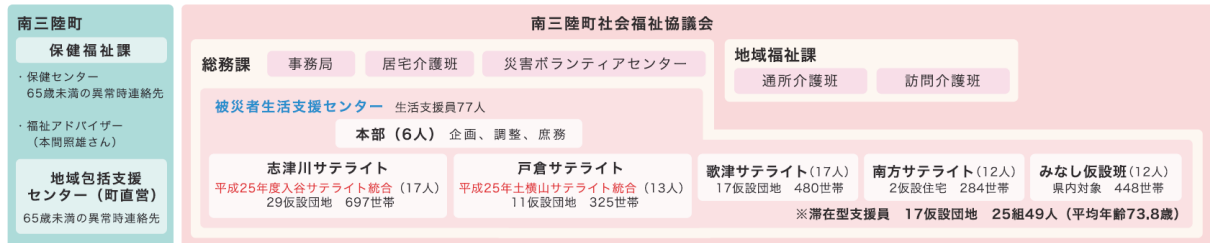
《日常生活・住まいの再建支援世帯》

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

○ 応急借上げ住宅の戸別訪問（宮城県南三陸町）

南三陸町社会福祉協議会は、「被災者生活支援センター」を設置し、生活支援員を巡回型（応急建設住宅での戸別訪問）、滞在型（応急建設住宅居住者が団地内の見守りを担当）に加えて、訪問型（応急借上げ住宅の戸別訪問等を担当）として応急借上げ住宅の戸別訪問向けの班を位置づけている。

訪問型は12人体制で行っている（平成25年3月時点）。



出典：（特非）全国コミュニティライフサポートセンター（CLC）『地域支え合い情報 Vol.19』
(http://www.clc-japan.com/sasaeai_j/)

○ 社会福祉協議会による入居者交流のイベントの開催（宮城県仙台市）

仙台市内の応急借上げ住宅（借上げ民間賃貸住宅・みなし仮設）等入居者への支援を行う仙台市社会福祉協議会・支えあいセンターでは、被災世帯が孤立しないつながりづくりとして、市民センター（コミュニティセンター）等でサロン活動を展開している。

特に、市外からの避難者は知人が少ない慣れない土地での生活となり、個別訪問の際に、「同郷の人と集まったり、話をしたりしたい」というニーズも多く聞かれたため、避難元の社会福祉協議会（気仙沼市、南三陸町、山元町など）と共催で「同郷サロン」を開き、避難者同士のつながり支援を図るとともに、避難元の復興・まちづくり等の情報提供も行っている。

また、『生活者』としての暮らしも意識して、地区社協や連合町内会等の仙台市内の地域組織との共催イベントも行っており、被災者と地域とのつながりも生まれるようになっている。



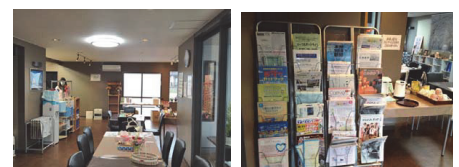
「同郷サロン」の様子
写真提供：（福）仙台市社会福祉協議会

○ 応急借上げ住宅への入居者のための交流の場の設置（福島県富岡町）

東日本大震災及び原子力発電所事故により被災し、避難生活を送る福島県富岡町民の常設の交流サロンスペースとして、平成24年2月9日に同県郡山市内の一軒家を借りて「ふくしま絆カフェ富岡」を開設。町の施策や生活支援情報の提供と町民のコミュニティの維持と再生を図っている。

- ・富岡町の情報や各地の観光案内、チラシなどを多数用意。
- ・「タブレット講習会」「親子健康相談会」「就職相談会」などイベントを開催。
- ・予約すれば、2時間程度、専用スペースとして利用できる。

なお、富岡町は、郡山市以外にも、福島市（1ヶ所）、いわき市（3ヶ所）にサロンを開設している。（平成25年10月4日時点）



出典：ふくしま絆カフェ富岡ホームページ

参考文献：福島県富岡町ホームページ

○ 応急仮設住宅に住む単身高齢者等に、機器による見守りシステムを導入した例(宮城県仙台市)

仙台市では、ひとり暮らしの高齢者等を対象に、入居中の応急仮設住宅内に緊急通報装置、開閉センサー(トイレのドア)、火災警報器(熱・煙)、ガス漏れ警報機を設置する他、外出時の緊急通報や日常会話のコールセンターが利用できる専用の携帯型端末を貸し出す「ひとり暮らし高齢者等生活支援システム」を実施している。応急借上げ住宅についても、機器の設置についてオーナーの承諾が得られれば利用できる。

【ひとり暮らし高齢者等生活支援システムの概要】

<対象者>

市内の応急仮設住宅居住者で次のいずれかに該当する者

(応急借上げ住宅居住者でも、機器の設置について家主の承諾が得られれば利用可能)

- ・ 65歳以上のひとり暮らしの者(日中に事実上ひとり暮らし状態となる者を含む。)
- ・ 重度の要介護者と同居しているなど、緊急時に対応できる者がおらず、実質的にひとり暮らしと同じ状況とみなされる65歳以上の者
- ・ 身体障害者手帳の障害の程度が1級又は2級の者で、18歳以上のひとり暮らしの者

<内容>

○緊急通報サービス

- ・ 自宅に設置した機器により緊急通報を行うと、ただちに警備会社が確認の連絡を行い、現場に急行
- ・ 携帯型端末機器により、外出時の通報も可能(宮城県、岩手県、福島県まで対応可能)
 ※離島、山間部または警備会社が対応困難と判断した場所を除く。安否確認は1回1時間以内。
- ・ 住宅用火災警報器を設置し、異常を検知した場合、ただちに警備会社が確認の連絡を行い、現場に急行(消防署へも通報)

○見守り(安否確認)サービス

- ・ 見守り(安否確認)用センサーを設置し、12時間以上反応がない場合、警備会社が確認の連絡を行い、現場に急行

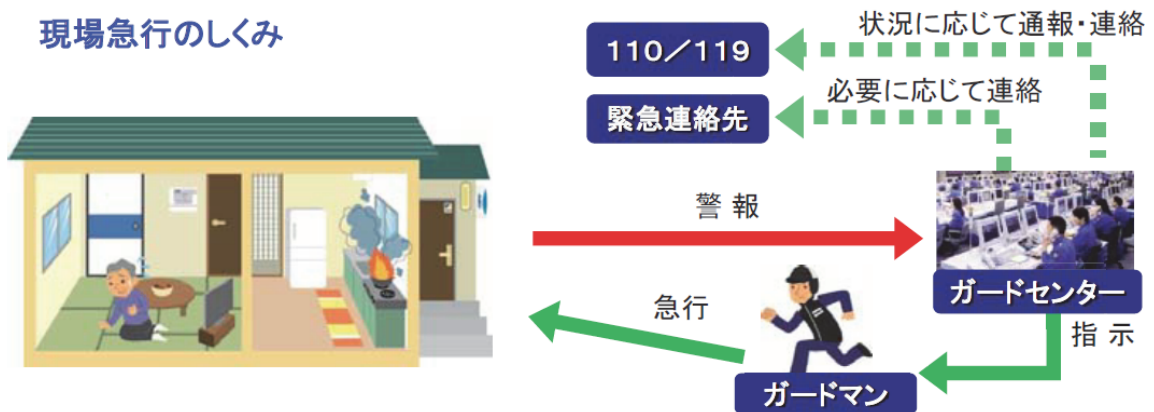
○日常会話コールセンターサービス

- ・ 孤独感や不安感を和らげるため、貸与機器を通じて、日常会話ができるコールセンター(9時~22時)を設置(1回30分、1日2回まで利用可能)

<利用料>

無料(機器の設置撤去工事費含む)

現場急行のしくみ



出典：仙台市ホームページ

参考文献：仙台市ホームページ

④入居管理

◆ 概要 ◆

被災者の現況等の把握、禁止・制限行為（転貸等）の防止等の観点から、応急借上げ住宅の適正な管理を図るため、都道府県は、被災者が応急借上げ住宅へ入居していること等について、定期的に確認する。この際、応急借上げ住宅が所在する市町村と連携したり、関係団体へ業務委託することも考えられる。

※過去の災害においては、被災者ではない第三者に転貸するなどの不適正な使用が発覚した例がある。

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 民間事業者と連携して応急借上げ住宅の入居状況を把握した例（和歌山県）

和歌山県では、平成 23 年台風 12 号の被災者に対し応急借上げ住宅を供与した際、「和歌山県被災者向け民間住宅借上げ事業実施要綱」において協力者（宅建業者）が入居者の入居状況を常時的確に把握するものとした。関係団体は無償で協力した。

【和歌山県被災者向け民間住宅借上げ事業実施要綱（抄）（一部下線強調）】

（協力者の役割）

第 6 条 協力者は、借上げ対象住宅への入居の申込みを受理した場合は、速やかに県に提出するものとする。

2 協力者は、別添「和歌山県借上げ住宅賃貸借契約書」（以下「契約書」という。）及び別添「重要事項説明書」を作成のうえ、県に提出するものとする。

3 協力者は、入居者の入居状況を常時的確に把握するよう努めるとともに、入居者が借上げ住宅を退去した場合は、県に速やかに報告するものとする。

出典：和歌山県提供資料

⑤更新・再契約時の対応

◆ 概要 ◆

応急借上げ住宅の入居者（被災者）が、当初の契約期間内で退去できないやむを得ない事情がある場合、最長2年3カ月間の範囲内で、入居期間を延長することがある。

応急借上げ住宅として定期建物質貸借契約の「再契約」や普通建物質貸借契約の「更新」をする場合、関係団体や団体会員の協力があると住宅所有者との交渉等も円滑に進むと考えられることから、都道府県は、再契約を行う旨の連絡を住宅所有者だけでなく関係団体にも行うことが望ましい。

また、応急借上げ住宅の供与期間終了後、入居者と住宅所有者が直接、賃貸借契約を締結し、継続して入居する場合がある。この場合、応急借上げ住宅から一般賃貸住宅に円滑に移行できるよう、関係団体等と協力しながら支援することが望ましい。

なお、特定非常災害に指定された東日本大震災においては、被災地における復興状況や被災者の実情等を踏まえ、各都道府県災害救助担当主管部局の判断で2年3カ月を超えて供与期間の延長が可能とされた。

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 1年間の定期借家契約を締結し最長2年間の範囲内で延長可能とした例（熊本市）

熊本市では、平成24年7月の九州北部豪雨の際に、応急借上げ住宅を供与するにあたって、入居期間を「原則1年間、最長2年間」とし、1年間の定期借家契約により賃貸住宅を借り上げた。

入居後、市が入居者に、アンケートにて意思確認を行い、入居者が継続入居を希望する場合は、貸主・入居者・市の3者で協議の上、再契約し、最長2年間の範囲内で延長可能とした。

なお、市は最初の契約の際には賃料の0.5か月分以下の範囲内で仲介手数料を負担するが、再契約の際の更新手数料は不要とした。

平成 年 月 日	
熊本市長	様
	住所 熊本市 区 _____
	氏名 _____ 印
熊本市借上げ住宅賃貸借契約の更新に関する意思確認書	
私は、現在契約している「熊本市借上げ住宅賃貸借契約」について、下記のとおり希望いたします。	
1 入居している借上げ住宅	
名称・部屋番号	_____
2 契約満了日	
平成25年 月 日	
3 契約更新の有無	
<input type="checkbox"/> 契約期間の更新を希望します。	
<input type="checkbox"/> 契約期間の更新を希望しません。	
契約更新を希望しない場合、契約満了日までに退去します。	
退去予定日は、平成 年 月 日です。	

出典：熊本市提供資料

○ 供与期間終了後に入居者が住宅所有者と契約して継続入居した例

災害名	地方公共 団体名	応急借上げ 住宅（戸）	うち一般賃貸 住宅として継 続入居（戸）	継続入居に関する支援
新潟県中越地震（平成 16 年）	新潟県	174	12	市町村がチラシを配布し手続き、家賃補助制度を案内（P. 125 参照）
台風 12 号（平成 23 年）	和歌山県	41	13	市町村が個別訪問にて要望を聞き取り、契約手続きを支援（P. 151 参照）
	三重県	22	11	市町が個別訪問にて要望を聞き取り、契約手続きを支援（P. 152 参照）
九州北部豪雨（平成 24 年 7 月）	福岡県	53	19	市町が個別訪問にて要望を聞き取り、契約手続きを支援（P. 152 参照）
	熊本市	64	21	市がアンケートで要望を把握。入居者の要望があれば、敷金を畳、襖替え等の修繕費に充当。（P. 125 参照）

各県への聞き取りにより作成

5. 応急仮設住宅
 (3) 応急借上げ住宅

○ 東日本大震災における応急借上げ住宅の再契約の手続きの例（宮城県）

宮城県は、東日本大震災の際に供与した応急借上げ住宅（平成 26 年 3 月 31 日時点で約 16,000 戸）について、供与期間を「3 年間⇒4 年間」へ 1 年間延長することとした。

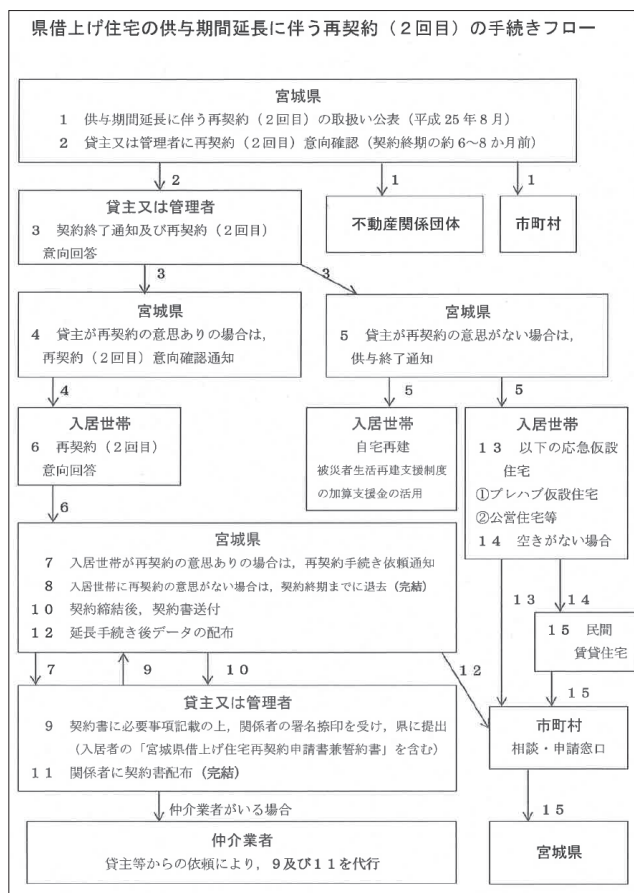
宮城県は応急借上げ住宅を定期建物賃貸借契約に基づき供与していたので、入居期間を延長するためには再契約が必要となる。

まずは県が、契約期間終了の 6～8 ヶ月程度前に、貸主又は管理者に「定期建物賃貸借契約終了の事前通知書兼再契約意向確認書（以下、「意向確認書」）」を用いて再契約の意向を確認する。この「意向確認書」は、借地借家法第 38 条 4 項に基づく「賃貸借が終了する旨の通知（⑥退去時の対応 参照）」を兼ねるものとなっているので、貸主は「意向確認書」を提出すれば、法第 38 条 4 項に基づく通知も行ったことになる。

次に県は、貸主が「再契約可」の物件については入居者に意向を確認する。入居者が期間延長を求めた場合は、再契約の手続きを行う。

一方、貸主が「再契約不可」の物件については、入居者に契約期間終了の通知を行う。自立再建が困難な入居者に対しては、①プレハブ仮設住宅、②公営住宅等、③民間賃貸住宅のいずれかへの転居が必要であることを周知し、各入居者が転居希望先の市町村窓口早めに相談するよう案内する。

参考文献：宮城県ホームページ



再契約の手続きフロー
 出典：宮城県ホームページ

再契約（2 回目）
 1 貸主意向 ●●●●●

定期建物賃貸借契約終了の事前通知書兼
 再契約（2 回目）意向確認書（貸主用）

平成 年 月 日

(乙) 借主
 宮城県知事 村井 嘉浩 殿

(甲) 貸主 住所
 氏 名
 電話番号

私に賃貸している下記 1 の賃貸借物件の契約期間の満了により賃貸借が終了することを借地借家法第 38 条 4 項の規定により通知します。
 また、同物件の契約終期の翌日を始期とする 1 年間の再契約の締結に関する意向については、下記 2 以降に記載のとおりです。

記

1 賃貸借物件

整理番号	●●●●●	契約締結日	平成●●年●●月●●日
物件名	●●アパート ●●●●●	●●●●●	●●●●●
物件所在地	●●市●●		
貸主名	●●●●●		
入居者名	●●●●●		
契約期間	平成●●年●●月●●日から平成●●年●●月●●日まで		

(注) 現在の契約内容から印字しています。

2 再契約の意向の有無（該当する番号を枠内に記入してください。）

・再契約の意思がある場合	「1」	意向
・再契約の意思がない場合	「2」	

3 上記 2 で「2」を選んだ方は、再契約の意思がない理由について、該当する番号を枠内に記入の上、具体的理由を下欄に記入してください。

・入居者に関する事（例：隣人トラブル、ペット飼育など）	「1」	理由
・制度に関する事（例：契約期間等の条件など）	「2」	
・建物に関する事（例：修繕、解体など）	「3」	
・入居者が退去予定（例：自宅再建など）	「4」	
・その他（例：物件の売却など）	「5」	

具体的理由

問い合わせ先が貸主と相違する場合は御記入願います。

会社名等	担当者名	
	電 話	
	F A X	

平成●●年●●月●●日までに御提出願います。

定期建物賃貸借契約終了の事前通知書兼再契約意向確認書
 出典：宮城県ホームページ

⑥退去時の対応

◆ 概要 ◆

恒久住宅へ移転した者との均衡等を考慮し、応急借上げ住宅の入居者は、契約期間の終了に伴い退去するものとしている。

定期建物賃貸借契約は、契約の更新はなく（再契約は可能）、契約期間満了により自動的に賃貸借が終了する。

地方公共団体は、入居者に対し、期間満了後における恒久住宅への移行について、意向調査を行うとともに、借地借家法第38条第4項に基づき、期間満了の6ヶ月前までに、期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知を行った上で、明渡請求を行う。さらに、入居者が明渡期限を過ぎても明け渡さない場合は、明渡しを求める訴えを提起し、判決を得て強制執行することができる。

なお、この場合、居住支援協議会等を活用して、住宅に関する相談等の実施を通して、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進したり、家賃等について事業者と入居者との間で直接交渉を行った上で、民間賃貸住宅として賃貸借契約を締結し、引き続き居住することができることとするとも考えられる。

退去の際には、入居者立会いのもと退去時の物件確認を実施する。原状回復等が必要な部分があり、かつ退去修繕負担金を超える原状回復費用等がある場合、その差額は入居者の負担となること、残置物の有無について確認し、残存物がある場合は、その処分費用は入居者の負担になることを説明する。

【参考】

○「災害時における民間賃貸住宅の活用（「手引書」の取りまとめ）について」

（社援総発1204第1号 国土動第127号 国住備第157号 平成24年12月4日）

（http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000013.html）

上記の「手引書」では、借主である都道府県が応急借上げ住宅の取扱いを理解していることから、都道府県が契約期間終了の6ヶ月前までに、貸主（住宅所有者）と入居者（被災者）、それぞれに「〇月〇日までに契約が終了することを確認する」旨の通知を行い、双方から回答書を受理するよう記載されている。



○「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（国土交通省住宅局 平成23年）

（http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html）

借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）（抄）（一部下線強調）

（定期建物賃貸借）

第38条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

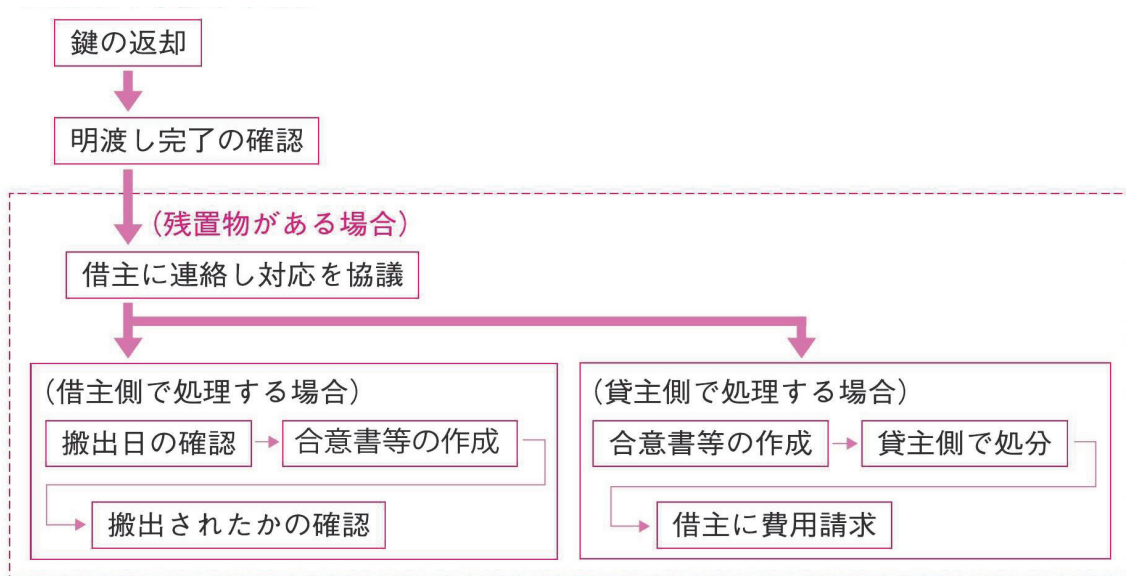
4 第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。

5 第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。

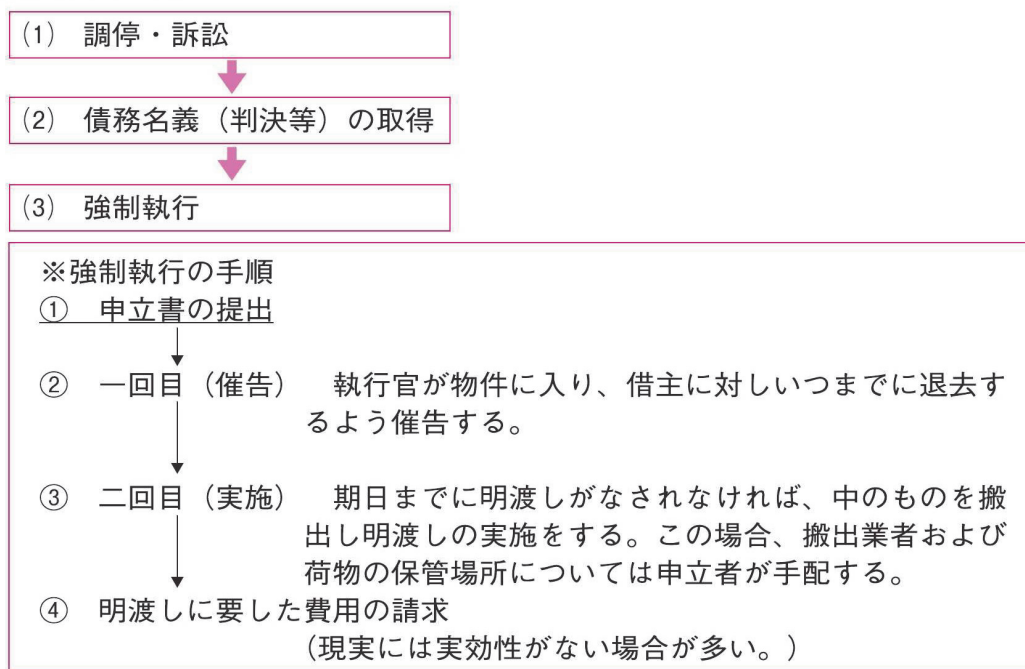
【参考：一般賃貸住宅における明渡しの手順】

契約終了により、借主は、当該物件を使用すべき権原を失うことから、当該物件を明渡し必要がある。通常は、借主側が任意に履行するので、明渡しが完了しているかを確認する。仮に、任意の明渡し完了していない場合には、法的手続きにより明渡しを実現することになる。

○ 任意の明渡しの場合



○ 任意の明渡しがない場合



◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ アンケートによる退去の見通しの確認時に市営住宅の特定入居の案内を実施（熊本市）

熊本市では平成 24 年 7 月の九州北部豪雨の際に供与した応急借上げ住宅の入居者に対し、契約期間満了のおよそ半年前にアンケートを行い、契約更新の希望の有無と、契約を更新しない場合は退去予定日を調査した。

アンケートを実施する際には、市営住宅の特定入居（公募によらず入居）の案内も併せて行った。

契約期間満了に伴う意向調査（アンケート）

住所 _____

氏名 _____

次のいずれかの□に✓を入れてください。
なお、契約満了日前に退去される場合は退去予定日をご記入下さい。

契約満了日前に退去する 平成 26 年 月（上旬・中旬・下旬）頃
※退去予定日の 1 ヶ月前までには必ず担当者へご連絡下さい。

契約満了日以降も引き続き、現在の住宅への入居を希望する
※契約期間満了日前に、貸主様と新たに賃貸借契約を結ぶこととなりますので、敷金や火災保険料、事務手数料等が発生することとなりますので、事前に貸主様に確認されますようお願いいたします。

出典：熊本市提供資料

○ チラシ配布による明渡し手続き、一般賃貸住宅としての契約切替え方法の案内（新潟県）

新潟県は、平成 16 年の新潟県中越地震の際に供与した応急借上げ住宅（174 戸）について、3 ヶ月程前から入居者に対する退去時期の周知を行った。

具体的には、窓口対応を行う被災市町村を通して入居者にチラシを配布し、「明渡し届」の提出期限と、継続入居をするためには一般賃貸としての契約が必要であることを案内した。

(案)

民間賃貸住宅借り上げ応急仮設住宅入居の皆様へ

〇〇市 □□□□課

1 民間賃貸住宅借り上げ応急仮設住宅の借り上げ期間満了について
新潟県中越地震で被災された皆様が入居された民間賃貸住宅は、一時的に住居の安定を図ることを目的に新潟県が借り上げた、災害救助法に基づく応急仮設住宅です。
県の借り上げ期間は、2 年間（起算日は入居決定を行った日からとなります）であり、今年 11 月末にはほとんど全ての住宅について借り上げ期間が満了となります。

2 住宅の入居期間延長について
県の契約期間満了後も住宅に入居を希望される場合は、各自で仲介業者を介して貸主とあらためて賃貸借契約を結んでください。
その場合、

- ・毎月の家賃は、前払いとし、皆様のご負担となります。
- ・連帯保証人が必要となります。
- ・あらためて契約を結ぶ際、敷金・前払い家賃・仲介手数料など、おおむね家賃の 4 ヶ月分が必要となります。ただし、家主の意向によりこれより少なくなることもあります。
- ・期間延長の希望は、下記の連絡先へ 9 月 29 日までに御連絡ください。
- ・あらたな賃貸借契約は、10 月末日までに結んでください。

※復興基金事業による家賃補助支援がありますので、御利用ください。家賃の半額（上限 3 万円）の補助があります（場合によっては、全額補助もあります）。相談窓口は下記の市役所です。

3 住宅の明け渡しについて
自宅の復旧等が順調に進み、契約期間満了前あるいは契約期間満了時に退去される場合は、必ず 10 月 6 日までに不動産会社へ電話連絡したうえで、市に「民間賃貸住宅借上げ応急仮設住宅明け渡し届」を提出してください。
また、電気、ガス、水道等の使用料及び住宅の共益費・駐車場については、入居者において契約解除と精算を行ってください。

・連絡先

〇〇市	□□□□課	電話	■■■■-■■■■
不動産会社	◇◇◇不動産	電話	×××-××××

出典：新潟県提供資料

○ 入居者の過失による修繕費用負担について、入居者が債務を承継する覚書を締結（熊本市）

熊本市は、平成 24 年 7 月の九州北部豪雨の際に供与した応急借上げ住宅について、入居者が継続入居を希望した場合、借上げ期間中の入居者過失による破損、損傷等による修繕等の費用負担が発生した際に、借主である市に債務が発生しないよう、入居者が債務を引き継ぐ覚書を作成し、借上げ契約期間満了時に市・貸主・入居者の 3 者にて締結した。

なお、入居者の要望があれば敷金を畳、襖替え等の修繕費に充てられることとした。

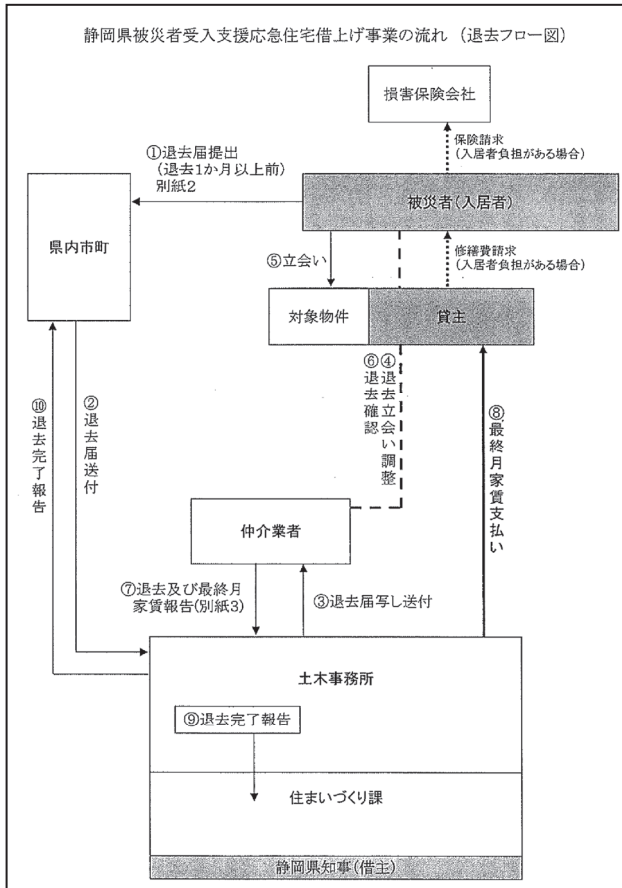
債務承継に関する覚書	
下記物件に関して、借主（以下「甲」という。）と貸主（以下「乙」という。）及び入居者（以下「丙」という。）との間で、次の通り覚書を締結する。	
記	
1. 物件の住所及び物件名	
住 所	
物件名	
2. 内容	
甲が乙から賃借し、丙が入居していた期間（平成 年 月 日～平成 年 月 日）に生じた甲が乙に対して負担すべき、丙の故意・過失による汚損・破損に伴う修繕（現状復旧）費用及び室内清掃・畳の表替え・襖の張り替え等の原状回復費用にかかる債務については丙が承継する。 乙はこれを承諾する。	
以上	
平成 年 月 日	
甲 住所	熊本市中央区手取本町 1 - 1
氏名	熊本市 代表者 熊本市長
	印
乙 住所	
氏名	
	印
丙 住所	
氏名	
	印

出典：熊本市提供資料

○ 退去手続きのフローを準備（静岡県）

静岡県は、応急借上げ住宅の退去事務の流れについて、事務要領（フロー図）や「退去届け（入居者が県に提出）」、「退去確認書（仲介業者が県に提出）」の様式を作成している。

仲介業者は貸主（住宅所有者）と入居者（被災者）との3者による退去到立会い、「退去確認書」を県に提出する。「退去確認書」に、「残置物の撤去確認」欄と「修繕費入居者負担額の入居者の同意」欄を設けておくことにより、仲介事業者を通して入居者にこれらのポイントを確認することとしている。



平成 年 月 日

静岡県知事 川勝 平太 様

仲介業者	所在地	
	登録番号	()
	名称	
	代表者氏名	
	電話	

静岡県被災者受入支援応急住宅退去確認書

下記住宅について退去を確認しましたので報告します。

建物名称			
住所			
入居者名 (契約者)			
退去日	平成 年 月 日	退去確認日	平成 年 月 日
最終月家賃	月分	円	

<確認欄>

残置物の撤去確認（継続して入居する場合は確認不要）

修繕費入居者負担額の入居者の同意（入居者負担がある場合のみ）

※ 確認した場合は を記入。該当しない場合は を記入。

出典：静岡県『静岡県被災者受け入れ支援応急借上げ事業の流れ（退去フロー図）』
静岡県『静岡県被災者受入支援応急住宅退去確認書』

○ 明渡し後の残置物の処分、原状回復にかかる費用負担について契約条項で取り決め（香川県）

香川県は、「民間賃貸住宅借上げマニュアル（平成26年3月）」を策定し、事務処理のフローや各種様式を準備している。

入居者に対しては、入居の際に、「香川県借上住宅実施要綱」と「香川県借上住宅事務処理要領」について承諾し、退去修繕負担金を超える原状回復費用が発生した場合の差額を負担する旨の「誓約書」の提出を求めている。一方で貸主（住宅所有者）と県が締結する賃貸借契約書では、明渡し後に入居者の残置物があった場合は、必要に応じて貸主（住宅所有者）が処分し、処分費用を入居者に請求できることとしている。

【香川県借上住宅賃貸借契約書 契約条項（抄）】 甲：貸主 乙：借主（香川県知事）

（明渡し及び明渡し時の修繕）

- 第12条 乙及び入居者は、明渡し日を1ヶ月前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。
- 2 乙及び入居者は、第10条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。
- 3 乙及び入居者は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。
- 4 本契約終了時に本物件等内に残置された入居者の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、入居者がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を入居者に請求することができる。
- 5 本物件の明渡し時における本物件の原状回復工事は甲が行うものとする。
- 6 乙は、甲に対し、前項の原状回復（通常損耗、経年劣化を含む）に要する費用として、頭書（4）に記載する退去修繕負担金を初回家賃等支払い時に合わせて支払うものとし、退居修繕負担金の返還請求は行わない。また、甲は、乙及び入居者の故意又は過失による損壊に対する修繕費用を除き、同人らに対し、退去修繕負担金以外の原状回復に要する費用の請求を行わない。

【香川県借上住宅事務処理要領（案）（抄）】

（退去後の精算行為）

- 第14条 借上住宅の退去者（以下「退去者」という。）は、宅建業者及び貸主が行う退去時の物件確認に立ち会わなければならない。
- 2 宅建業者及び貸主は、退去修繕負担金を超える原状回復費用が必要となったときは、原状回復費用の見積書を添えて、退去修繕負担金との差額を県に連絡する。
- 3 県は、宅建業者及び貸主から差額がある旨の連絡を受けたときは、内容を確認し、適当と認めるときは、差額を退去者に連絡する。
- 4 退去者は、県から差額がある旨の連絡を受けたときは、貸主に差額を支払わなければならない。

参考文献：香川県『民間賃貸住宅借上げマニュアル』平成26年3月
(<http://www.pref.kagawa.lg.jp/jutaku/oukyukasetu/minkankariage.pdf>)

⑦民間事業者等との連携

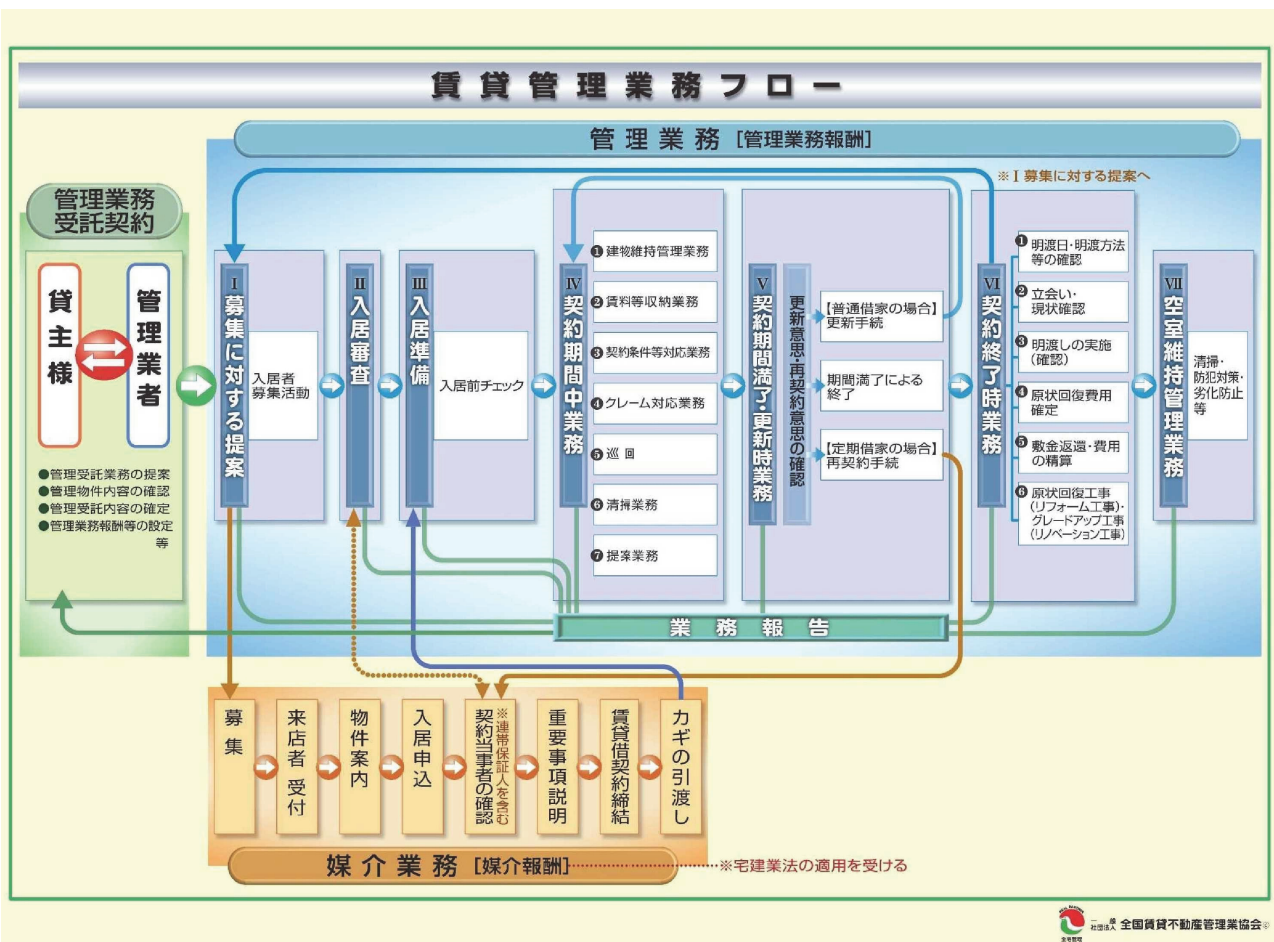
◆ 概要 ◆

応急借上げ住宅では被災者がばらばらに入居することとなる。このため、応急借上げ住宅の管理業務を民間事業者等へ委託することは、災害時に提供可能な住宅の迅速な把握、被災地方公共団体における人的資源の効率的な活用、入居手続の円滑化、入居管理の適正化（被災者の現状等の把握、禁止・制限行為（転貸等）の防止等）、入居者への居住支援サービスの提供等の観点から有効と考えられる。

一部の地方公共団体では、民間事業者の団体等と連携し、応急借上げ住宅の家賃支払の委託等の取組が行われている。

なお、民間賃貸住宅を取り巻く関係者としては、民間賃貸住宅の媒介を行う宅建業者や住宅所有者から物件の管理を委託されている管理業者、住宅所有者等の複数の民間賃貸住宅に関係する者が存在する。

【参考：一般的な賃貸管理業務のフロー】



出典：（一社）全国賃貸不動産管理業協会『賃貸不動産管理業務マニュアル』

◆ 応急借上げ住宅に係る業務の分類 ◆

応急借上げ住宅に係る事務については、賃貸借契約、賃料の支払いなどに関する都道府県のノウハウや体制面を考慮し、入居決定等の意思決定に関する事務以外の事実行為に関する事務については関係団体に委託できることとされている。

外部委託に当たっては、入居申込者の収入や家族構成等重要な個人情報を取り扱うことから、受託者との間で締結する契約に個人情報の保護に関して必要な事項を盛り込むなど、入居者のプライバシー保護について所要の措置を講じる必要がある。

なお、委託に関する経費のうち、本来都道府県が行う事務に係るものについては災害救助法の対象となることから、災害救助法に基づく災害救助費の活用を想定する場合には、あらかじめ内閣府と協議する必要がある。

	都道府県が行う事務	外部委託が可能な事務(※1) (事実行為に関する事務)
災害発生前	<ul style="list-style-type: none"> ○応急借上げ住宅の基準の設定、定期的な更新 ○協定の締結、役割分担の明確化 ○定期的な会議の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ○借上げの候補となる住宅の募集、登録に関する事務(※2) ○借上げ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 ○応急借上げ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)(※3)
災害発生から入居確定	<ul style="list-style-type: none"> ○応急借上げ住宅候補物件リストから、市町村ごとに必要な応急借上げ住宅戸数を決定 ○借上げ住宅の決定、通知(関係団体へ) ○住宅所有者との契約締結 ○入居者の募集 ○入居者の決定、使用許可決定通知(関係団体へ) 	<ul style="list-style-type: none"> ○応急借上げ住宅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)(※2) ○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
入居期間中	<ul style="list-style-type: none"> ○家賃等(退去修繕負担金、賃料)の支払い(関係団体に一括) ○修繕(契約により都道府県が行うこととされたもの) ○他の用途との併用の承認 ○模様替え・増築の承認 ○中途同居者の承認 ○入居者の死亡・退去時における同居者の入居承継の承認 ○不正入居者等に対する明渡しの請求 	<ul style="list-style-type: none"> ○被災者の入居実態の定期的な確認 ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○借上契約満了の場合の借地借家法38条4項(普通借家契約の場合は34条1項)に基づく通知 	<ul style="list-style-type: none"> ○借上契約満了の場合の借地借家法38条4項(普通借家契約の場合は34条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・退去届け等の受け取り)
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○媒介業者に対する仲介手数料の支払い ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ○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：委託先として「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定等について」の対象としている関係団体を想定。

※2：「災害時における民間賃貸住宅の活用について【被災者に円滑に応急借上げ住宅を提供するための手引き】」では、関係団体が協定に基づき行うとされている(P.16、23、41参照)が、業務委託としている事例もある。

※3：マッチング方式のみ。

※4：宅地建物取引業に規定する媒介業務を除く。

【参考：管理に関する委託料について】

入居者の募集及び決定に関する事務をはじめとする応急借上げ住宅の管理に関する事務を外部委託する場合に必要な費用については、委託の対象とする業務、地域の実情、委託する住戸数等に応じ様々であり、これらを勘案の上、適当な委託料を設定※する。

※ 民間賃貸住宅に関する調査結果によれば、賃貸住宅管理業者の受け取る報酬は、月額家賃の5%程度が大半となっている*。また、公営住宅の管理に関する事務を外部委託（指定管理者制度や管理代行制度等による）している地方公共団体の例では、戸当たり月額2,500～4,000円程度となっている（公営住宅の平均的な近傍同種の住宅の家賃が月額約5万円程度であることを踏まえれば、民間賃貸住宅とほぼ同水準と言える。）。

* 「民間賃貸住宅の管理の適正化に関する調査報告書」（平成20年1月財団法人日本賃貸住宅管理協会）

◆ 具体的な取組み事例 ◆

○ 応急借上げ住宅の家賃支払等を外部委託した例（山形県、新潟県）

（山形県）

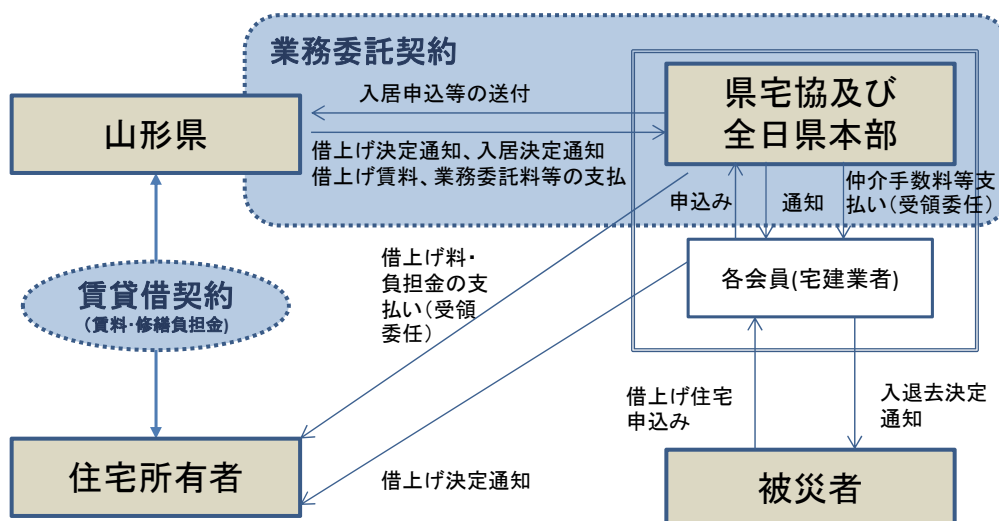
山形県では、東日本大震災の被災県からの避難者に対する借上げ住宅制度を実施するにあたり、事務手続きの軽減に向けて、被災者の入退去手続や家主への家賃の支払い等の業務を、公益社団法人山形県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会山形県本部へ委託している（供与方法は「被災者自らが探す方式」）。

東日本大震災の避難者に対する応急借上げ住宅の供与に際して、口座振込のための事務作業を県職員が実施した場合の労力（作業量、口座振込の情報が間違っている場合の確認作業等）と比較し、外部委託することとした。振り込む家賃についても、関係団体と県でダブルチェックできることから、業務委託はメリットがある。

関係団体への委託料は「実費と人件費」とした。実費は「通信費+α」、「人件費（臨時の雇用分、2～3名）」のみとし、関係団体職員の人件費は支払っていない。山形県の場合、「件数対応」ではなく「体制構築」を要望した。当初は1,000件を想定していたが、結局5,000件対応してもらった。

単年度契約のため更新業務が必要となり、住宅所有者と被災者への連絡も受託者で実施してもらおうと思ったが、難しいと言うことで、県がやることとなった。

地方自治法では、債権者に対してしか支払うことができないとされていることから、住宅所有者と仲介業者から「受領委任状」を提出してもらい、関係団体からも「二者から受領した」という証明書を提出してもらった。契約書に受領委任状を必ず添付することを条件とした。



業務のフローと役割分担
山形県提供資料より作成

5. 応急仮設住宅
(3) 応急借上げ住宅

(新潟県)

東日本大震災の避難者に対する応急借上げ住宅の供与に際して、平成24年4月から「家賃の振込」「入居申込みの対応」「(解約による)退去の手続き」を、(公社)新潟県宅地建物取引業協会(以下「宅建協会」という。)に業務委託し、被災者との「更新確認作業(書類の郵送・回収)」は県が実施している。

平成24年度の取扱い件数は1,500件程度。

平成25年度から損害保険契約の締結、解約及び保険料の支払い事務も宅建協会へ業務委託している。