

## 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

平成〇〇年〇〇月〇〇日付けで締結した、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(以下「協定」という。)第6条に基づき、〇〇県(以下「甲」という。)と〇〇法人〇〇県〇〇協会(以下「乙」という。)とは、次のとおり運用細則を締結する。

(目的)

第1条 この運用細則は、協定の実施に関し必要な事項を定めるものとする。

(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

(入居者の要件)

第3条 応急借上げ住宅に入居することができる者は、災害の被災者で、災害の当時居住していた住宅が全壊、全焼又は流出し、居住する住宅がない者であって、自らの資力をもってしては住宅を確保することができないと市町村が認める者(以下「住宅確保困難者」という。)とする。

(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(転貸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。

(応急借上げ住宅としての契約の締結)

第5条 甲は、協定第3条に基づき乙から情報提供を受けた民間賃貸住宅であって、

第2条に定める基準を満たすもののうち、甲自らが選定したものを応急借上げ住宅として用いることを前提として、当該民間賃貸住宅の所有者等と賃貸借契約を締結するものとする。

- 2 前項により難いと甲が認める場合においては、住宅確保困難者が入居を希望する民間賃貸住宅であって甲による借上げの申請があったもののうち、第2条に定める基準を満たすものについて、応急借上げ住宅として用いることを前提として、当該民間賃貸住宅の所有者等と賃貸借契約を締結するものとする。

(入居者の決定)

第6条 甲は、甲が定める入居者決定に係る手続き及び基準に基づき、住宅確保困難者の中から、前条に基づき甲が賃貸借契約を締結した住宅の入居者を決定するものとする。

- 2 甲は、被災者への応急借上げ住宅の提供を開始するに当たり、入居者の決定に係る手続き及び基準を公示するものとする。

(経費の負担)

第7条 応急借上げ住宅の提供に必要な次の各号に掲げる経費の負担は、次の各号に定めるとおりとする。

- 一 応急借上げ住宅の賃料及び損害保険料 甲が全額負担する。
- 二 仲介手数料 甲が全額負担することとし、1物件当たり賃料の〇ヶ月相当分とする。
- 三 敷金及び礼金 甲及び入居者は負担しない。
- 四 退去修繕負担金 明渡し時における原状回復に要する費用として、甲が1物件当たり賃料の〇ヶ月相当分を負担する。
- 五 共益費、電気、水道、ガス料金、家賃に含まれない駐車場料金及び自治会費等 入居者が全額負担する。
- 六 協定第4条第2項の委託に要する費用 甲が全額負担する。

(協議)

第8条 この運用細則に定めのない事項及びこの覚書に定めた事項について疑義が生じたときは、甲及び乙が協議の上定めるものとする。

(雑則)

第9条 この運用細則は、平成〇年〇月〇日から適用する。

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人～5人	〇〇、〇〇〇円
〇〇	〇人～〇人	〇〇、〇〇〇円

この運用細則を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 ○○県△△局  
△△局長 ○○ ○○ 印

乙 ○○法人○○県○○協会  
○○○○ ○○ ○○ 印

## 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

### 第2条（応急借上げ住宅の基準）関係

【第一号】 応急借上げ住宅の基準として、昭和 56 年以降に建設され、被災後に関係団体により賃貸住宅として使用可能な物件であるとの確認がなされている住宅としている。なお、昭和 56 年以前に建設された物件であっても耐震診断や耐震改修等により安全性が確認されている物件を対象とすることも考えられる。

【第二号】 賃料については、地域の実情（実勢賃料）、間取り及び世帯人員数等を踏まえるとともに、公費負担の性格にも留意し定めること。

【第三号】 その他都道府県が、災害発生後に災害規模や被災地域の住宅事情に応じて、独自の基準を設定することを可能としている。

### 第4条（応急借上げ住宅の提供方法）関係

【第1項】 災害時の民間賃貸住宅の借上げについては、賃貸人と入居者間の契約ではなく、各都道府県が賃借人の立場となる。契約形態については、

- ① 賃貸人と都道府県と被災者の三者契約
- ② 賃貸人と都道府県との二者契約

の2通りが考えられるが、①とした場合、東日本大震災の対応において、押印等契約の体裁が整うまで時間がかかり、借上げるまでに多くの時間を要したということもあり、運用細則例では都道府県と賃貸人の二者契約としている。

（各都道府県の判断によって三者契約とすることも可能。）

二者契約とする場合、都道府県と入居者の関係については、都道府県が被災者に使用許可を与える方式（公営住宅と同様）を想定している。

なお、不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな賃貸人とは契約を締結しない等適切な契約を行うよう留意する必要がある。

【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あ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。

## 第5条（応急借上げ住宅としての契約の締結）関係

【第一項】 災害救助法に基づく原則的な方法を規定している。特に、高齢者世帯等要配慮者が被災者の多数を占める場合などの状況下では、都道府県自らが借上げ、被災者の状況に応じた住宅への使用許可を行う（マッチング）方式の方が、入居しようとする世帯の実態に即した応急借上げ住宅の提供に有効であると考えられる。

なお、借上げから入居までの期間については、借上げ手続きと並行して入居希望者の募集を行う等、入居までの期間が短期間となるよう留意すること。

（手続きのイメージは別添1）

【第二項】 例えば大規模災害時の場合など、行政機関や関係団体にも大きな負担がかかっている状況下で、第一項による手法が取り難いと都道府県が認める場合には、第一項の方式に比して事務が簡素化され短期間のうちに住宅提供するのに有効と考えられる、被災者が自ら希望する物件を申請し、都道府県が借上げる方式を採用できるとしている。

（手続きのイメージは別添2）

なお、災害の規模や被災者の状況等によっては、上記の両方の手法を併用することも考えられる。

## 第7条（経費の負担）関係

費用負担の具体的金額・上限額については、各地域によって異なると考えられ、地域の実情等を反映した形で設定することが望ましいため、統一的な基準を定めることはせず、各地域において都道府県と関係団体で検討の上、定めることとしている。

なお、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、あらかじめ厚生労働省社会・援護局総務課災害救助・救援対策室と協議する必要がある。

【第一号】 損害保険料については、入居に際しての条件となっている等必要なものに限る。

【第三号、第四号】

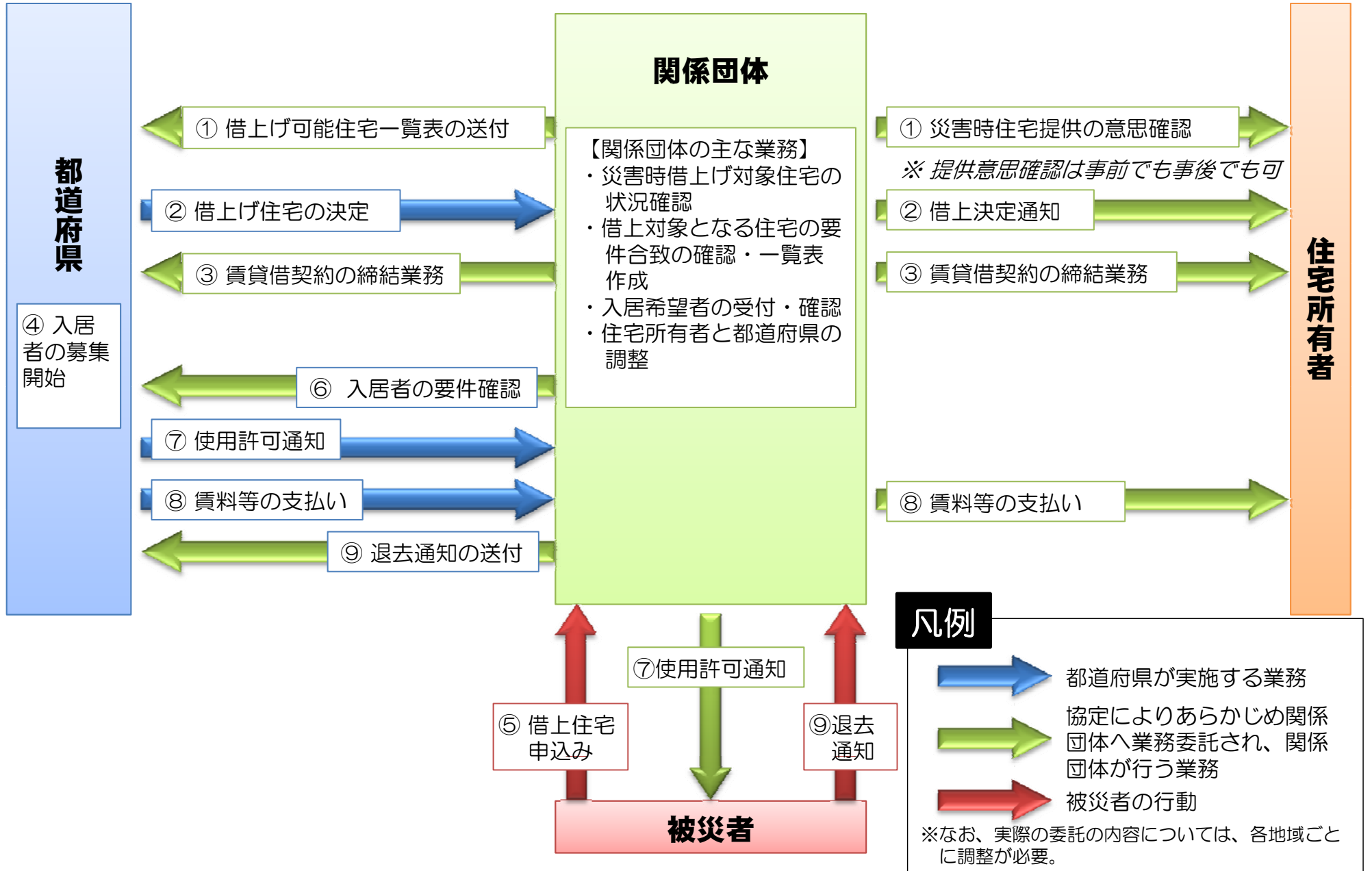
運用細則例では、敷金については債権管理事務が発生すること、都道府県の事務負担軽減、また、通常の賃貸借契約より原状回復に関する賃貸人の負担が大きいと想定されること等を考慮し、敷金及び礼金は費用負担の対象とせず、修繕負担金として一定額を都道府県が負担することとしている。

【第五号】 共益費、光熱水料等については、原則として応急仮設住宅（建設分）と同様に入居者負担とする。なお、高層の賃貸住宅でエレベーターの維持管理費を共益費として徴収している場合等、共益費の全てを入居者負担とすることが適切でない場合も想定されるが、その場合には、共益費を賃料に含めた形で都道府県が負担する方法も考えられる。

# 災害時の民間賃貸住宅の活用に係るスキームイメージ①

## 【県自ら物件を借上げ、入居者を決定する方式（原則方式）】

別添1





## **① 災害時住宅提供の意思確認、借上げ可能住宅一覧表の送付（関係団体）**

発災後、都道府県において応急借上げ住宅の活用を判断し、借上げ対象となる住宅の基準を定めた上で、関係団体に借上げ可能住宅一覧表の作成を依頼。関係団体は住宅所有者に対して、応急借上げ住宅として都道府県が借上げることの可否について確認し、借上げ条件に合致した物件を一覧表とし、都道府県へ提出。

→ 事前に関係団体が個別の住宅所有者の意思確認をしておくことが望ましい。

## **② 借上げ住宅の決定（都道府県）**

都道府県において、①の一覧表の中から、借上げる住宅について決定し、関係団体へ通知。関係団体は当該決定を住宅所有者へ通知。

## **③ 契約締結業務**

都道府県から関係団体に対し、あらかじめ契約締結業務を委託する。関係団体は、委託に基づき、借上決定を通知した住宅に係る賃貸借契約関係の書類を作成し、契約締結事務を行う。

## **④ 入居者の募集（都道府県）**

都道府県が応急仮設住宅として借上げた物件の入居希望者を募集。

## **⑤ 借上住宅申込み（被災者）**

被災者は都道府県の募集に対し、借上げ住宅に入居を希望する旨の申込みを関係団体を通じて行う（都道府県は関係団体に対し、あらかじめ借上申込みの取り次ぎ業務を委託する。）。

## **⑥ 入居者の要件確認（関係団体）**

関係団体は借上げ住宅への入居申込みがあった被災者の中から、都道府県が策定した基準に基づき入居者について確認（都道府県から関係団体に対し、あらかじめ要件確認業務を委託する。）。

## **⑦ 使用許可通知（都道府県）**

都道府県は⑥の確認を踏まえ使用許可決定を行い、関係団体へ通知する。関係団体は当該使用許可を被災者へ通知する。なお、③～⑦の期間を短くするよう、手続きを並行して進める等の工夫が必要（入居者が決定しない物件については、一定期間経過後に解約）。

## **⑧ 賃料等の支払い**

都道府県から関係団体に対し、あらかじめ個別住宅に係る賃料支払業務を委託する。関係団体は、委託に基づき、都道府県から一括して振り込まれる賃料について、個別の住宅所有者への支払いを行う。

## **⑨ 退去通知**

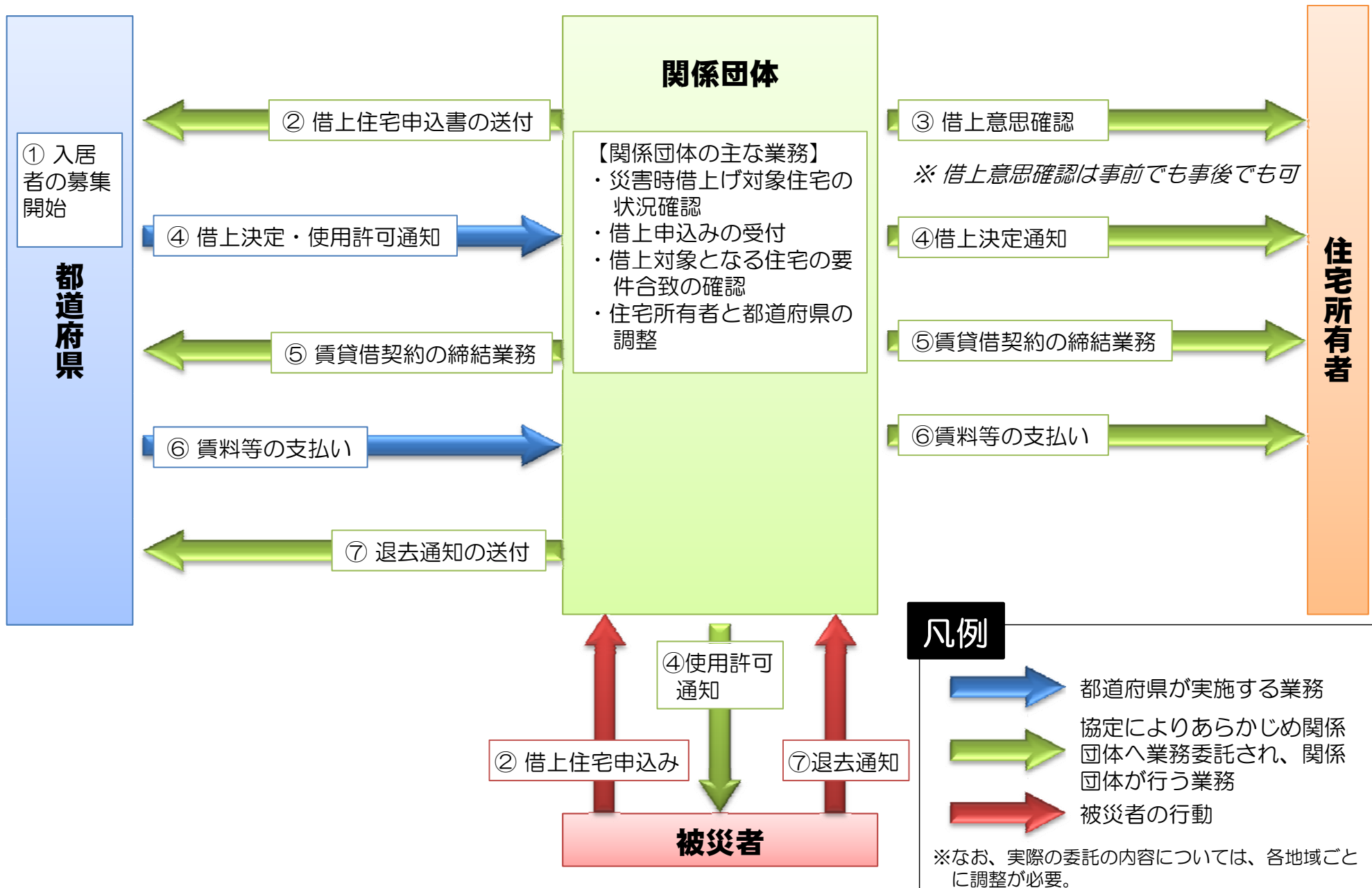
都道府県から関係団体に対し、あらかじめ被災者が退去する際の退去通知の取り次ぎを委託する。関係団体は、委託に基づき、被災者からの退去通知があった場合は、当該通知を都道府県に取り次ぐ。

※なお、実際の委託の内容については、各地域ごとに調整が必要。

# 災害時の民間賃貸住宅の活用に係るスキームイメージ②

## 【被災者自ら入居を希望する物件を申請する方式】

別添2



## ① 入居者の募集開始（都道府県）

発災後、都道府県において応急借上げ住宅の活用を判断し、借上げ対象となる住宅の基準を定めた上で入居希望者を募集。

## ② 借上住宅申込み（被災者）

被災者が関係団体からの情報提供に基づき、入居を希望する住宅を選択。選択した住宅について、関係団体を通じ、都道府県による借上を申し込む。（都道府県は関係団体に対し、あらかじめ借上申込の取り次ぎ業務を委託する。）

## ③ 借上意思確認（関係団体）

関係団体が借上申込のあった住宅について、住宅所有者に対し都道府県による借上となること等の可否について確認。（借上不承諾の場合は、②の取り次ぎを行わない）

→ 事前に関係団体が個別の住宅所有者の意思確認をしておくことが望ましい。

## ④ 借上決定・使用許可通知（都道府県）

都道府県において入居申込みを審査し、借上決定・使用許可決定を行い、関係団体へ通知する。関係団体は当該借上決定・使用許可決定をそれぞれ住宅所有者・被災者へ通知する。

## ⑤ 契約締結業務

都道府県から関係団体に対し、あらかじめ契約締結業務を委託する。関係団体は、委託に基づき、借上決定等を通知した住宅に係る賃貸借契約関係の書類を作成し、契約締結事務を行う。

## ⑥ 賃料等の支払い

都道府県から関係団体に対し、あらかじめ個別住宅に係る賃料支払業務を委託する。関係団体は、委託に基づき、都道府県から一括して振り込まれる賃料について、個別の住宅所有者への支払いを行う。

## ⑦ 退去通知

都道府県から関係団体に対し、あらかじめ被災者が退去する際の退去通知の取り次ぎを委託する。関係団体は、委託に基づき、被災者からの退去通知があった場合は、当該通知を都道府県に取り次ぐ。

※なお、実際の委託の内容については、各地域ごとに調整が必要。