

賃貸型応急住宅の供与に係る 事前準備及び訓練実施のための手引き

令和2年5月

内閣府政策統括官(防災担当)

※災害救助法第2条の2の規定により、救助実施市が行うこととされている事務については、「都道府県」とあるのは「都道府県又は救助実施市」に、「都道府県知事」とあるのは「都道府県知事又は救助実施市の長」と読み替えるものとする。

【参考：災害救助法】

(救助実施市の長による救助の実施)

第2条の2 救助実施市(その防災体制、財政状況その他の事情を勘案し、災害に際し円滑かつ迅速に救助を行うことができるものとして内閣総理大臣が指定する市をいう。以下同じ。)の区域内において前条に規定する災害により被害を受け、現に救助を必要とする者に対する救助は、同条の規定にかかわらず、当該救助実施市の長が行う。

目次

I. はじめに	1
1. 「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」の目的	1
2. 「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」の構成	2
3. 「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」の概要	4
II. 基礎知識編	6
1. 賃貸型応急住宅の制度概要	6
2. 賃貸型応急住宅の供与	9
2-1. 民間賃貸住宅の関係者及び関係団体	9
2-2. 賃貸型応急住宅の供与のフローと対応者	10
2-3. 賃貸型応急住宅の供与方法	12
III. 事前準備編	13
1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備	14
1-1. 関係団体への協力要請に係る準備	15
1-2. 事務委任・業務委託の実施に係る準備	24
1-3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の検討	28
1-4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の検討	34
1-5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡に係る準備	47
1-6. 賃貸型応急住宅の供与への協力意向の確認に係る準備	49
1-7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の作成	50
1-8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設に係る準備	52
2. 「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズにおける事前準備	54
2-1. 賃貸型応急住宅への入居の募集開始の周知に係る準備	55
2-2. 賃貸型応急住宅の入居申込みに係る準備	56
3. 「入居決定から入居まで」のフェーズにおける事前準備	59
3-1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知に係る準備	60
3-2. 契約手続の実施に係る準備	63
3-3. 鍵の引渡しに係る準備	67
4. 「入居後の支払」のフェーズにおける事前準備	68
4-1. 費用の支払事務に係る業務委託の準備	69
4-2. 関係者への支払方法の検討	70

IV. 発災時対応編	72
1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける発災時の対応	73
1-1. 関係団体への協力要請	74
1-2. 事務委任・業務委託の実施	75
1-3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の決定	76
1-4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定	77
1-5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡	78
1-6. 賃貸型応急住宅の供与への協力意向の確認	79
1-7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の更新・決定	80
1-8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設	81
2. 「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズにおける発災時の対応	82
2-1. 賃貸型応急住宅への入居募集開始の周知	83
2-2. 賃貸型応急住宅の入居申込み・審査	84
3. 「入居決定から入居まで」のフェーズにおける発災時の対応	86
3-1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知	87
3-2. 契約手続の実施	88
3-3. 鍵の引渡し	91
4. 「入居後の支払」のフェーズにおける発災時の対応	92
4-1. 費用の支払事務に係る業務委託の実施	93
4-2. 関係者への支払	94
V. 訓練実施編	95
1. 賃貸型応急住宅の円滑かつ迅速な供与のための訓練の意義・目的	95
2. 各種訓練の概要	96
3. 訓練の実施に係る準備	98
VI. 参考資料	106
参考資料 1. 損害保険の内容	107
参考資料 2. 損害保険包括契約書	108
参考資料 3. 募集パンフレット	115
参考資料 4. 賃貸型応急住宅への入居申込み書	117
参考資料 5. 誓約書	120
参考資料 6. 重要事項説明書(被災者・都道府県用)(3者間契約の場合)	121
参考資料 7. 賃貸型応急住宅賃貸借契約書(所有者・都道府県・被災者)(3者間契約の場合)	123
参考資料 8. 定期建物賃貸借契約についての説明書 (所有者・都道府県・被災者)(3者間契約の場合)	127
参考資料 9. 重要事項説明書(都道府県用)(2者間契約の場合)	128
参考資料 10. 賃貸型応急住宅賃貸借契約書(所有者・都道府県)(2者間契約の場合)	130
参考資料 11. 定期建物賃貸借契約についての説明書(所有者・都道府県)(2者間契約の場合)	138
参考資料 12. 賃貸型応急住宅使用貸借契約書(都道府県・被災者)(2者間契約の場合)	139

1. はじめに

1. 「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」の目的

大規模な災害が発生した際に、被災者の住まいを迅速に確保するとともに、住宅再建・生活再建を円滑に進めるためには、「防災基本計画」（平成30年6月、中央防災会議）や「大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会」（事務局：内閣府（防災担当））の「論点整理」（平成29年8月）においても指摘されている通り、まずは全国に多数存在している民間賃貸住宅の空室を活用し、賃貸型応急住宅として積極的に供与していくことが必要である。

しかしながら、発災後に被災者に賃貸型応急住宅を速やかに供与するためには、行政や民間賃貸住宅関係団体・事業者等の的確な対応が必要となり、そのためには関係各位の平時からの準備や訓練が極めて重要となる。

このため、今後の災害に備え、関係各位が賃貸型応急住宅の速やかな供与の必要性について改めて認識し、平時より借り上げる民間賃貸住宅の要件を整理し、地方公共団体と民間賃貸住宅関係団体等との役割分担の調整を行うとともに、これらを踏まえて発災後の業務オペレーションを想定した訓練を実施する等必要な対策を講じ、実際に発災した後に一日でも早く、一人でも多くの被災者が賃貸型応急住宅に入居することができるよう、「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」を作成した。関係各位におかれては、本手引きを参考にして、賃貸型応急住宅の速やかな供与に係る一層の取組をお願いします。

なお、本手引きの内容については、関係各位の取組や実務の参考としていただけるよう、賃貸型応急住宅の供与に関する解説をできるだけわかりやすく、実態に即して記述するとともに、各段階における関係者にとって、それぞれ必要となる資料等についても整理を行っているが、必ずしも整理のとおり対応しなければならないものではないので、地域の実情を踏まえつつ、想定を含む災害の規模、被災の状況等に応じて柔軟に対応されるようお願いする。

2. 「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」の構成

本手引きは、「I. はじめに」、「II. 基礎知識編」、「III. 事前準備編」、「IV. 発災時対応編」、「V. 訓練実施編」及び「VI. 参考資料」の6編から構成されており、各編の概要は以下の通りである。

「I. はじめに」では、本手引きにおける中心的な解説事項である「III. 事前準備編」、「IV. 発災時対応編」及び「V. 訓練実施編」の各編の関係が把握しやすいように本手引きの構成等について解説を行っている。

「II. 基礎知識編」では、賃貸型応急住宅の概要や、賃貸型応急住宅の供与の各段階における関係者・関係団体について解説を行っている。

「III. 事前準備編」では、発災時に「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」、「入居の募集開始から入居決定まで」、「入居決定から入居まで」及び「入居後の支払」の4つのフェーズにおいて対応すべき事項のうち、平時において検討・調整を行い、準備しておくべき事項について解説を行っている。なお、本編は「IV. 発災時対応編」及び「V. 訓練実施編」のベースとなる本手引きの中で最も重要な部分であることから、関係各位が事前に準備しておくべき事項を確認し、必要な準備を積極的に行うことを期待する。

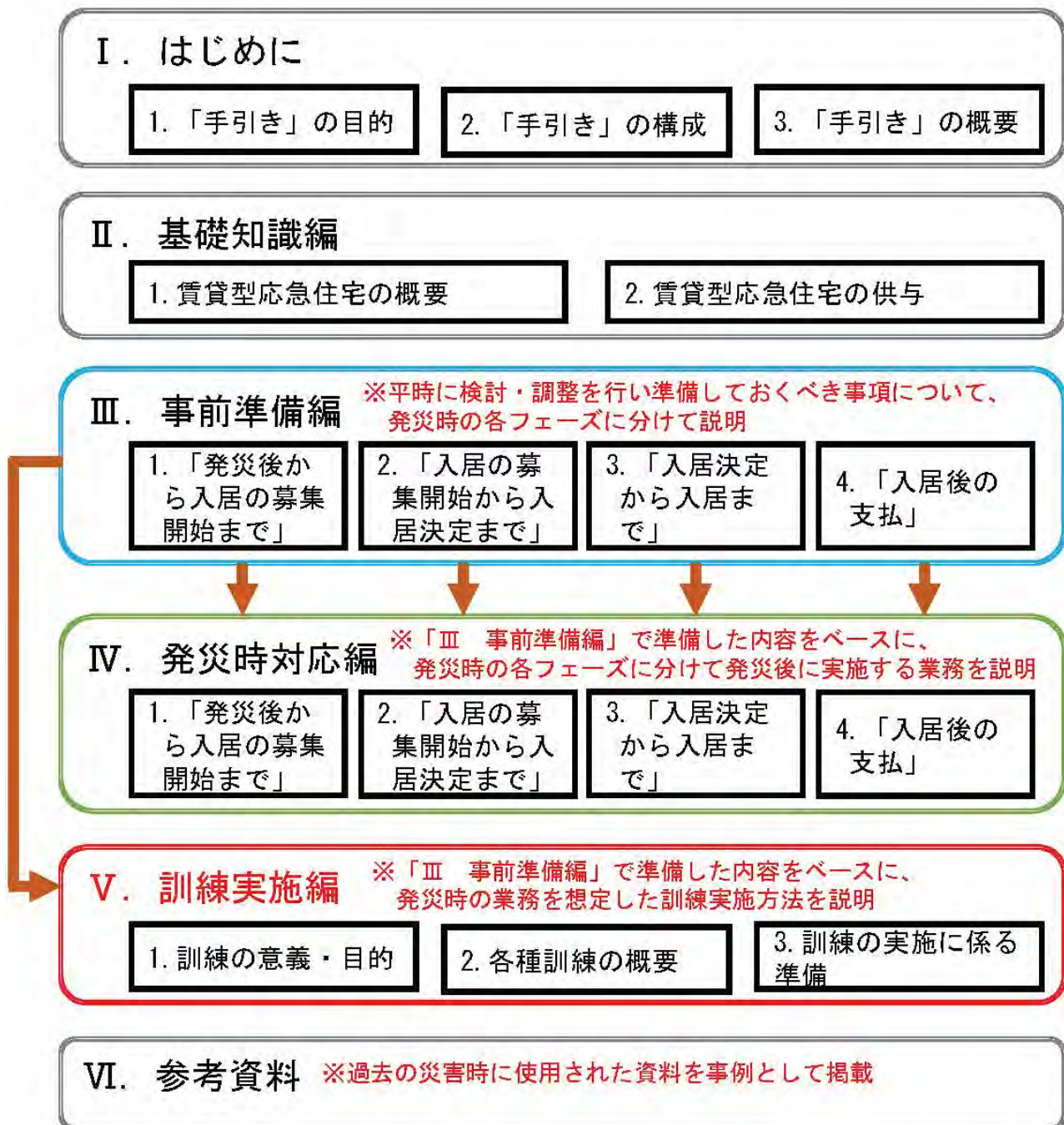
「IV. 発災時対応編」では、「III. 事前準備編」で準備したことをベースとして、必要な事項が発災後に迅速かつ的確に実施できるよう、発災後の具体的な業務オペレーションについて解説を行っている。

「V. 訓練実施編」では、「III. 事前準備編」で準備したことをベースとして、必要な事項が発災後に迅速かつ的確に実施できるよう、「IV. 発災時対応編」に基づく発災後の具体的な業務オペレーションを想定した平時に行う訓練の準備や実施方法等について解説を行っている。特に、発災後の地方公共団体と民間賃貸住宅関係団体等との連絡に係る訓練や、地方公共団体・被災者・民間賃貸住宅の所有者・宅地建物取引業者等による入居手続の事務の実施に係る訓練等について、その実施方法や留意点等を整理している。

「VI. 参考資料」では、過去の災害対応において実際に使用された各種書類等について、例示している。

なお、「III. 事前準備編」及び「IV. 発災時対応編」については、東日本大震災、平成28年熊本地震及び平成30年7月豪雨における賃貸型応急住宅の供与の実態を踏まえて作成している。

図表 1-2-1 本手引きの構成イメージ



3. 「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」の概略表

「Ⅲ. 事前準備編」・「Ⅳ. 発災時対応編」・「Ⅴ. 訓練実施編」の各編に関して、以下で解説する。事前に準備しておくべき事項及び発災時に対応すべき事項と、当該事項への対応にあたっての関係者・関係団体について、発災後のフェーズ1～4毎に以下のとおり整理している(図表 1-2-1、図表 1-2-2)。

図表 1-2-1 事前に準備しておくべき事項と準備にあたっての関係者・関係団体
(「Ⅲ. 事前準備編」にて解説)

	都道府県	市町村	所有者	賃貸業団体	宅地建物取引業者	不動産流通団体	損保保険会社等	金融機関	被災者
フェーズ1:発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで									
1. 関係団体への協力要請に係る準備	●	●		●		●	●	●	
2. 事務委任・業務委託の実施に係る準備	●	●		●		●		●	
3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の検討	●	●		●	●	●			
4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の検討	●			●		●	●	●	
5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡に係る準備	●	●		●		●			
6. 賃貸型応急住宅の供与への協力以降の確認に係る準備	●		●	●	●	●			
7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の作成	●								
8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設に係る準備	●	●		●	●	●			
フェーズ2:入居の募集開始から入居決定まで									
1. 賃貸型応急住宅への入居の募集開始の周知に係る準備	●								
2. 賃貸型応急住宅の入居申込に係る準備	●			●		●			
フェーズ3:入居決定から入居まで									
1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知に係る準備	●								
2. 契約手続きの実施に係る準備	●			●		●			
3. 鍵の引渡しに係る準備	●			●		●			
フェーズ4:入居後の支払									
1. 費用の支払事務に係る業務委託の準備	●					●		●	
2. 関係者への支払方法の検討	●			●		●	●	●	

図表 1-2-2 発災時に対応すべき事項と対応にあたっての関係者・関係団体
 (「Ⅳ. 発災時対応編」、「Ⅴ. 訓練実施編」にて解説)

	都道府県	市町村	所有者	賃貸業団体	宅地建物取引業者	不動産流通団体	損保保険会社等	金融機関	被災者
フェーズ1: 発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで									
1. 関係団体への協力要請	●	●		●		●	●	●	
2. 事務委任・業務委託の実施	●	●		●		●		●	
3. 賃貸型応急住宅の契約方法等の決定	●	●		●		●			
4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定	●			●		●	●	●	
5. 関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡	●	●		●		●			
6. 賃貸型応急住宅の供与への協力以降の確認	●		●	●	●	●			
7. 賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の更新・作成	●								
8. 賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設	●	●		●	●	●			
フェーズ2: 入居の募集開始から入居決定まで									
1. 賃貸型応急住宅への入居の募集開始の周知	●								●
2. 賃貸型応急住宅の入居申込・審査	●		●		●	●			●
フェーズ3: 入居決定から入居まで									
1. 賃貸型応急住宅の供与決定の通知	●								●
2. 契約手続きの実施	●		●		●	●			●
3. 鍵の引渡し	●				●				●
フェーズ4: 入居後の支払									
1. 費用の支払事務に係る業務委託の実施	●					●		●	
2. 関係者への支払	●		●		●	●	●	●	

II. 基礎知識編

1. 賃貸型応急住宅の制度概要

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。

大規模な災害が発生した場合において、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、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、応急救助として一時的な居住の場を確保するために、同法に基づき、被災者に対して「応急仮設住宅の供与」が行われる。この応急仮設住宅には、都道府県等が災害発生後に緊急的に建設して供与する「建設型応急住宅」と、民間賃貸住宅を借り上げて供与する「賃貸型応急住宅」の2種類があるが、本手引きにおいては「賃貸型応急住宅」について取り扱う（図表 2-1-1～図表 2-1-4）。

図表 2-1-1 災害救助法(昭和 22 年 10 月 18 日法律第 118 号)(抄)

(最終改正：平成 31 年 4 月 1 日施行)

(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（特別区を含む。以下同じ。）町村（以下「災害発生市町村」という。）の区域（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市にあっては、当該市の区域又は当該市の区の区域とする。次条第 1 項において同じ。）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

二～十（略）

2 （略）

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。

図表 2-1-2 災害救助法施行令(昭和 22 年 10 月 30 日政令第 225 号)(抄)

(最終改正：平成 31 年 4 月 1 日施行)

(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、都道府県知事又は救助実施市の長（以下「都道府県知事等」という。）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、都道府県知事等は、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。

図表 2-1-3 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)

(最終改正：令和元年 10 月 23 日施行)

(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

応急仮設住宅は、住家が全壊、全焼又は流出し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住家を得ることができないものに、建設し供与するもの（以下「建設型応急住宅」という。）、民間賃貸住宅を借上げて供与するもの（以下「賃貸型応急住宅」という。）、又はその他適切な方法により供与するものであること。

イ 建設型応急住宅

(1) (略)

(2) 一戸当たりの規模は、応急救助の趣旨を踏まえ、実施主体が地域の実情、世帯構成等に応じて設定し、その設置のために支出できる費用は、設置にかかる原材料費、労務費、付帯設備工事費、輸送費及び建築事務費等の一切の経費として、571 万 4 千円以内とすること。

(3) ～ (5) (略)

(6) 建設型応急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。

(7) (略)

ロ 賃貸型応急住宅

(1) 賃貸型応急住宅の一戸当たりの規模は、世帯の人数に応じてイ(2)に定める規模に準ずることとし、その借上げのために支出できる費用は、家賃、共益費、敷金、礼金、仲介手数料又は火災保険等その他民間賃貸住宅の貸主又は仲介業者との契約に不可欠なものとして、地域の実情に応じた額^{※1}とすること。

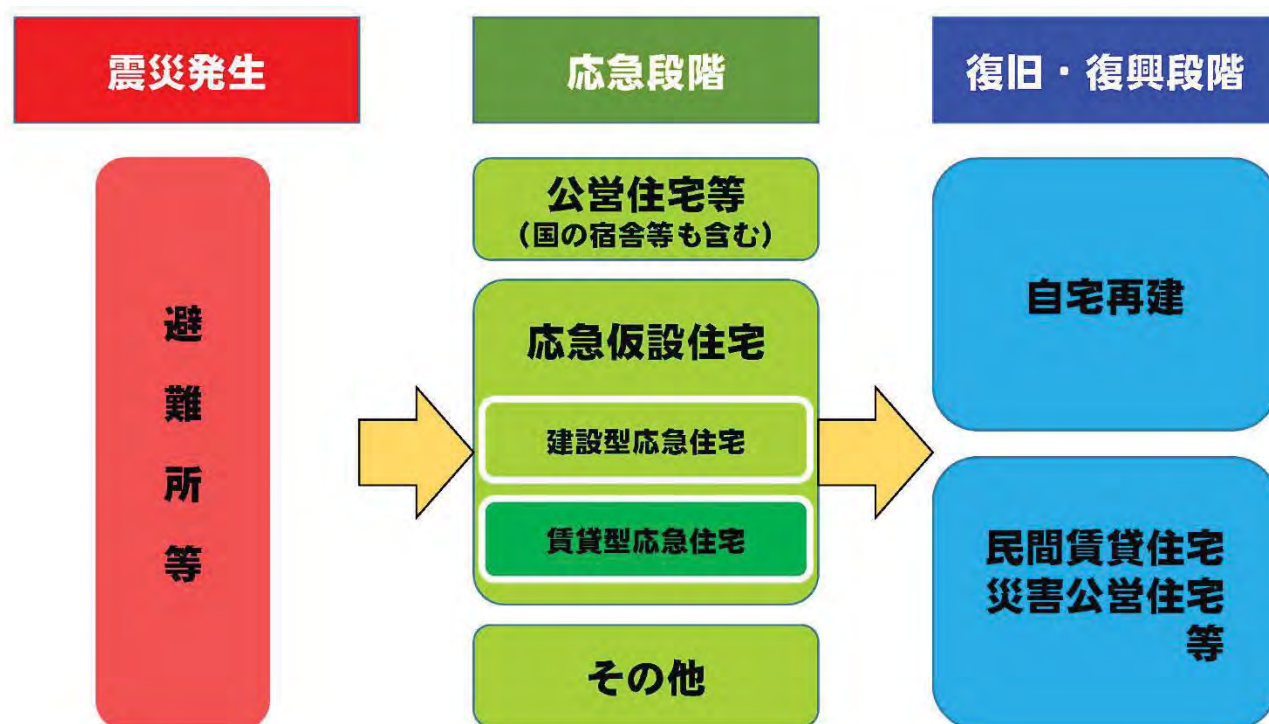
^{※1} ただし、光熱水費及び駐車場料については自己負担を原則とする（令和2年4月、災害救助事務取扱要領）。

(2) 賃貸型応急住宅は、災害発生の日から速やかに民間賃貸住宅を借上げ、提供しなければならないこと。

(3) 賃貸型応急住宅を供与できる期間は、イ(6)^{※2}と同様の期間とすること。

^{※2} 供与期間は原則2年以内の範囲内とする（令和2年4月、災害救助事務取扱要領）。

図表 2-1-4 賃貸型応急住宅の位置づけ



2. 賃貸型応急住宅の供与

2-1. 民間賃貸住宅の関係者及び関係団体

民間賃貸住宅の関係者としては、民間賃貸住宅の貸主である所有者（以下「所有者」という。）と借主である被災者（入居者）（以下「被災者」という。）の他、民間賃貸住宅の媒介を行う宅地建物取引業者（以下「宅地建物取引業者」という。）や、民間賃貸住宅の管理を所有者から委託されている管理業者等が存在する。また、これらの関係者にそれぞれ関係する団体が存在する。

所有者から構成される団体としては、例えば「公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会」があり、全国に支部を置いている。本手引きでは、このような所有者から構成される団体を「賃貸業団体」ということとする。

宅地建物取引業者から構成される団体としては「公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会」（以下「全宅連」という。）や「公益社団法人全日本不動産協会」（以下「全日」という。）がある。全宅連は各県に協会（例：「公益社団法人東京都宅地建物取引業協会」（東京都））があり、同協会の中にさらに地域毎に支部を置いている。全日は各県に地方本部（例：「公益社団法人全日本不動産協会東京都本部」（東京都））があり、同地方本部の中に支部を置いている。本手引きでは、全宅連及び全日を「不動産流通団体」ということとする。

さらに、賃貸借契約を行う際に必要となる損害保険を提供している損害保険会社等（以下「損害保険会社等」という。）がある。

なお、地域によっては、これらの団体以外にも関係する団体が存在していることもある。