

第1節 応急仮設住宅供給戸数等の設定

1.1 応急仮設住宅供給目標戸数、種別

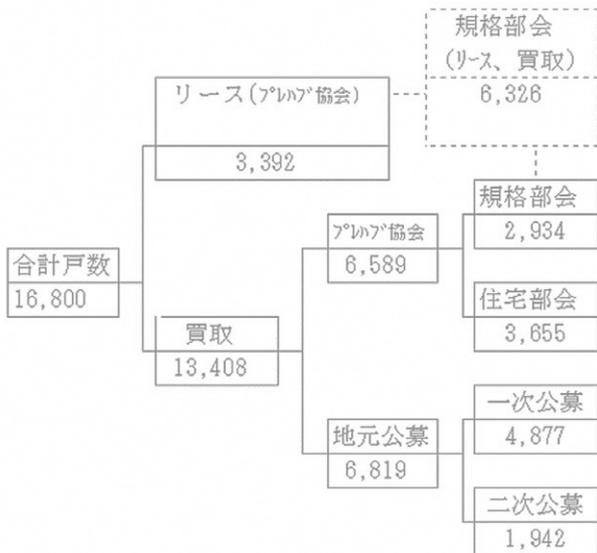
最終的に16,800戸を供給するが、そこに至るまでの供給目標は以下のとおり。

月日	被害想定	応急仮設住宅	借上げ住宅	公営住宅
3.14	罹災世帯2万世帯と想定	14,000戸 (リース3,300戸：東北被災3県全体10,000戸の供給を見越したもの) (買取り10,000戸：東北被災3県全体30,000戸の供給を見越したもの)	5,000戸 (想定)	1,000戸 (想定)
(3.22)	被災者向けに20,000戸の住宅供給を決定	3.20時点の罹災世帯2,100戸と避難指示区域戸数18,100戸を合わせて20,000戸と推計。		
4.14	避難状況を踏まえて15,000戸の追加供給を決定	24,000戸	10,000戸	1,000戸
7.15	避難者へのアンケート調査を実施し35,000戸	16,000戸	18,000戸	1,000戸

1.2 応急仮設住宅の供給

福島県における応急仮設住宅は、各被災市町村の要請に応じ県が建設している。

当初、供給予定の14,000戸の応急仮設住宅を災害

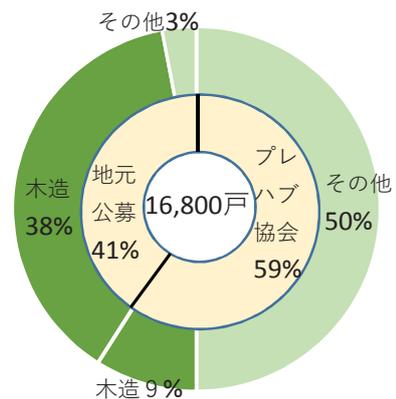
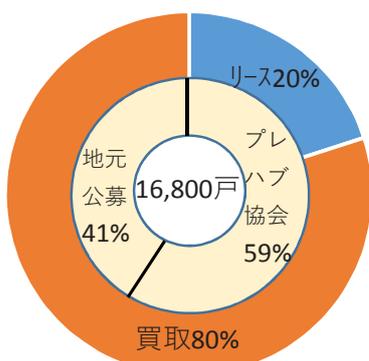


協定を締結している社団法人プレハブ建築協会へ要請しようと考えていたが、応急仮設住宅建設の迅速化を考慮し、うち4,000戸を地元建設事業者を対象に第一次公募を実施し選定した12団体に要請した。

その後、原子力災害による計画的避難区域の設定等に伴って、応急仮設住宅の供給戸数が2,000戸余り増加したため、第二次公募を行い、15団体を追加選定した。

○16,800戸の供給戸数

	プレハブ協会		地元公募		計
	買取り	リース	1次	2次	
木造	1,629	0	4,377	1,942	7,948
その他	8,352	0	500	0	8,852
計	9,981	3,392	4,877	1,942	16,800



1.3 応急仮設住宅の構造等

プレハブ建築協会については、リース物件取り扱い事業者がプレハブ鉄骨造、及びハウスメーカーが木造(在来・2×4・パネル各工法)・鉄骨造・PC造で施工した。

第一次公募で選出された地元建設事業者は、鉄骨造(500戸)、木造(在来・ログハウス・板倉造等工法)(3,500戸)で建設した。

また、入居者のコミュニティ形成のため、10～

50戸の住戸に対し談話室(約40㎡)、50～100戸の住戸に対し集会場(約100㎡)を建設した。その他に、玄関の対面配置、居室の掃き出し窓へさらに、高齢者サポートセンターや店舗等の建設にも対応できるように、住戸数が200戸を超える大規模団地には、広い多目的広場も確保した。濡れ縁の設置、腰壁のみの住戸に対しては屋外の空地にテーブル・ベンチのセットを配置しコミュニティに配慮した。

第一次公募事業候補者

事業候補者名	分類	構成員数	代表者の地域	構造	供給依頼予定戸数(戸)
株式会社 エコ・ビレッジ	単体企業	－	いわき	木造	400
株式会社 工房夢蔵	単体企業	－	県中	木造	100
ジャープネット ビルダー連合 福島	団体等	5	県北	木造	100
島和建設株式会社	団体等	3	県中	木造	150
中村・クサノ特定建設工事共同企業体	団体等	2	相双	木造	500
株式会社 ニーズ	単体企業	－	相双	鉄骨造	150
一般社団法人 日本ログハウス協会東北支部	団体等	5	南会津	木造	500
フェニーチェふくしま	団体等	36	県中	木造	500
水中・ファースト特定建設工事共同企業体	団体等	2	いわき	木造	100
社団法人 福島県建設業協会	団体等	96	県北	木造A	300
				木造B	230
				木造C	200
				木造(パネルB)	220
				鉄骨造(プレハブB)	350
三春町復興住宅つくる会	団体等	5	県中	木造	100
株式会社 悠二十一	単体企業	－	会津若松	木造	100
合計					4,000

第二次公募事業候補者

事業候補者名	分類	構成員数	代表者の地域	構造
会津建築総合協同組合	団体等	16	会津若松	木造
株式会社 エコ・ビレッジ	単体企業		いわき	木造
陰山建設株式会社	単体企業		県中	木造
菅野建設株式会社	単体企業		県北	木造
桜田・丸金福島県応急仮設住宅(2次)建設事業協同企業体	団体等	2	県中	木造
佐藤・福浜大一特定建設工事共同企業体	団体等	2	県北	木造
株式会社 清水工業	単体企業		県中	木造
庄司建設工業株式会社	単体企業		相双	木造
関場建設株式会社	単体企業		相双	木造
東洋ハウス工業株式会社	単体企業		いわき	木造
福産・ばんだい東洋特定建設工事共同企業体	団体等	2	県中	木造
福島おらが街ふるさとを創る会	団体等	6	県中	木造
水中・ファースト特定建設工事共同企業体	団体等	2	いわき	木造
福島ログハウス共同体	団体等	5	南会津	木造
南相馬市小高建設業建築協会	団体等	6	相双	木造

■供給方法を振り返って

プレ協に対し発災からわずか11日後の3月22日に第1弾を発注し、1年半後の第55弾までの長い仮設住宅建設が始まりました。プレ協には迅速な対応をしていただき、それまでの災害対応経験があるとはいえ、当時の原発事故による放射能への不安や警戒、ガソリン不足、道路通行止めなど状況を思うと、事業者の皆様は大変なご苦勞をされたと思います。

その後、公平性、透明性を確保しながら迅速な地元公募方式を採用しましたが、地元の建設会社、工務店、設計者、製材所、研究者等が力を合わせ全6,819戸となり、そのほとんどが木造仮設で、国内の木造応急仮設住宅としては最大の供給戸数です。今多くの自治体は当県が実施した公募の時間を省略するため、木造応急仮設住宅建設事業者との協定を締結しており、迅速な提供が可能となっています。

また、16,800戸の仮設は約20タイプほどに分かれており、住宅部会と木造仮設は入居募集の際にも人気が高かったと聞いています。「あのタイプの仮設の方が良かった」とのお電話も頂戴しましたが、緊急の対応でありご理解をいただきたいとご説明していました。



1.4 応急仮設住宅用地の確保

応急仮設住宅の用地確保の経緯

年月日	要請(戸)	建設戸数(発注)	建設用地の公民の別	用地確保の状況	備考
2011. 3. 11			公共用地のみ		
2011. 3. 14	14,000			・公共用地のみで用地情報収集	プレハブ建築協会へ要請
2011. 3. 19				・市町村へ市町村敷地及び自治体以外の敷地情報提供を依頼	
2011. 3. 22		【第1弾】290			
2011. 4. 14	24,000			・多くの民有地の情報が寄せられる	
2011. 4. 15				・土地借料も災害救助費で対応可能の情報	希望建設地の用地が不足
				・要請市町村の希望建設地と県の確保用地のミスマッチが課題	
				・避難指示区域町村の建設先が固まらない状況	
2011. 5月		9,697	公共用地 + 民有地	・民有用地を建設用地として発注開始(5月13日)	
2011. 7. 15	16,000				
2011. 9. 20	(半年後)	15,526			
2011. 3. 2	(1年度)	16,683			
2012. 9. 28		【第55弾】16,800			

敷地要件

- ①建設戸数×120㎡のまとまった土地で避難者の生活に支障ない土地及び電気・ガス・水道の供給可能な土地。
 - ②用地確保の優先順位、公共用地→民有地(無償)→民有地(有償)の順で選定した。
 - ③要請市町村の希望建設市町村における用地確保を優先した。
- ※②の民有地(無償)の場合、市町村により固定資産税の免除がされる。

■用地確保を振り返って

毎朝、土木部技監を筆頭に仮設住宅チームの打合せが行われ、仮設建設の最大の課題である用地確保を協議した。5月までに約1万戸の仮設住宅を発注しましたが、このとき発災から懸命に集めていた仮設住宅用地が底をつきました。最終的に64団地設置(全189団地)する民間用地の本格的な搜索が必要となりました。このころから、用地を探し、要請市町村の確認・了承を得られた敷地から発注ということを繰り返しました。(本県では避難が長期化するとの判断から学校の校庭には建設しませんでした。)

圧倒的に敷地が不足しており、また原発事故により広域避難を余儀なくされた方の要請も地元に近いわき市に集中し、やむを得ず休耕地や田畑も用地としました。6月頃から、仮設住宅用地とするのに住民説明会が必要なケースが多くなりました。急に100戸近い仮設団地が身近にできることには拒否反応もありました。最終的に選ばれた用地は、店舗や学校、病院等の利便性が重要視されました。

用地の原状復旧については、田畑の復旧や競技場はとても難しく、応急仮設住宅の撤去以外に1年程度を要し、できれば避けたいところです。田畑は、営農再開のために地権者に了承していただける客土の確保、競技場は、フィールド整備をやり直すことになり、多くの手間と労力を必要としました。本県でも設置した2階建て以上の仮設を検討するなど、用地が必要となったときに備えて事前検討がとても重要であると思います。

また、台風による床上浸水の被害が発生したとおり(詳細はP50)、洪水ハザードマップの浸水区域内の用地は避けるべきです。

応急仮設住宅の原状復旧

○二本松市には、学校を除くほぼ全ての地区運動場に応急仮設住宅を設置。7年もの間、他の運動場を利用していただくことになり、ご不便をおかけした。



二本松市岳下住民センター

○新地町の苗木を植える林業試験場の畑。田畑へ原状復旧するには時間と経費がかかり、客土の仕様承諾や固くなってしまった土の耕耘など、注意が必要である。



新地町林業試験場(苗木圃場)

○新地町多目的運動場

大震災の直後には自衛隊が拠点として使用していた。4種陸上競技場であったため、竣工図に基づき原状復旧を実施、1年以上の期間を要した。公認については引き渡し後に所有者へ依頼。



第2節 応急仮設住宅の供給

2.1 配置計画基本方針

本県の応急仮設住宅の配置については、以下の基本方針をもとに各事業者へ指示した。

福島県応急仮設住宅配置の基本方針

1 基本方針

(1) 住戸について

- ①住棟は、入居者同士のコミュニティ形成を促進するため、玄関同士を向かい合わせとし、住棟の長手方向を東西方向となるよう配置する。その際、玄関が南側となる住棟においては、居室も可能な限り南向きとする。
- ②玄関同士を向かい合わせに配置することが、入居者(市町村)の意向等により困難な場合には、居室の窓を可能な限り掃き出し窓とし、縁側(またはステップ)等を設けて、入居者同士のコミュニティ形成を促進する住戸とする。
- ③居室の窓が腰窓であり、かつ、居室が全て北向きとなる配置計画の場合には、入居者(市町村)に対して配置図と平面図を提示して説明する。居室が北向きとなる配置計画を、入居者(市町村)が了承しない場合には、個別に課内協議を行い、対応策を決定する。
- ④各住戸タイプの戸数割合は、下記のとおりとする。
ただし、入居者同士のコミュニティ形成に配慮するために玄関を対面して配置する場合には、入居者(市町村)の意見によって12坪型(3K)の割合を増やすことも可能である。

6坪型(1DK) : 9坪型(2DK) : 12坪型(3K)

・プレハブ建築協会 =	1	:	2	:	1
・公募	1	:	3	:	1

- ⑤住棟の配置計画においても入居者同士のコミュニティ形成を促進するため、住棟の配置をずらしたり変化させることにより、屋外に人溜まりのスペースを設ける等の配慮を行う。
- ##### (2) 駐車場について
- ①駐車場は、各住戸に1台を確保する。
 - ②駐車スペースは、2.5m×5.0m/台とし、車路幅員は6.0mとする。
- ##### (3) 集会場・談話室について
- ①談話室(床面積=約40㎡)は、住戸数が10~50戸の場合に1箇所を配置する。
 - ②集会場(床面積=約100㎡)は、住戸数が50~100戸の場合に1箇所を配置する。
よって、住戸数が150戸の場合には、集会場1箇所と談話室1箇所を設ける。
 - ③談話室・集会場の周囲には、原則として床面積と同規模の多目的スペースを配置する。
 - ④住戸数が200戸を超える場合は、後日、高齢者用福祉施設(床面積=約300㎡)等を建設できる空地を確保する。
 - ⑤集会場(または談話室)の配置は原則として敷地の中心に配置し、複数設置する場合には、適切に分散配置する。
- ##### (4) 通路幅・住棟間隔等について
- ①歩行者と自動車の動線を明確に分離する。
 - ②敷地内の主要通路幅員は、8.0mとする。
 - ③住棟の隣棟間隔は、通常4.0m(有効寸法)とし、車椅子用スロープ設置に対応する通路として6.0m(有効寸法)を適宜配置する。
 - ④住棟と敷地境界線、工作物、法面等からは可能な限り5.0m程度の離隔寸法を確保する。ただし、歩道等に隣接し、通行・作業等が可能であれば3.0mとする。
- ##### (5) 受水槽、浄化槽、ゴミ置場等について
- ①受水槽及び浄化槽の要否を確認し、必要な場合には配置計画に明示する。なお、受水槽は容量算定を、浄化槽は人槽算定を明記する。
 - ②浄化槽の排水は、適切な勾配を確保できることを確認する。
 - ③ゴミ置場は、仮設住宅戸数に対して適切に配置する。
注意)配置図作成時には、現地実測を行うこと。(現地に配置できなかった事例有り)
- ##### (6) 玄関スロープについて
- ・当初より、一定割合の住戸に対して玄関スロープを設置する。
 - ・一定割合は当面10%とし、この比率を超える住戸数に設置する。
 - ・バリアフリー化が徹底されていない仮設住宅では、車椅子使用者に介護者が居ることが前提となるため、2DK及び3Kタイプに設置することを標準とする。
 - ・高齢者、障がい者を集約しすぎないように、玄関スロープを設置する住戸は適宜分散配置する。
 - ・玄関スロープと風除室の納まりについては、各現場ごとに検討が必要である。(片廊下型、個別設置型、その他)
 - ・中通り・浜通り地方の玄関スロープには、袖壁と庇を設置し、床面には滑り止め加工を施す。
 - ・会津地方の玄関スロープは、積雪時にも機能するよう屋内となるよう計画する。(給湯器や各種ダクトを風除室の外壁に設置する必要がある。)

(次頁へ)

2 図面の表現

(1) 明示する事項について

- ①担当社名、団地名称、地名地番を明記する。
- ②案内図に敷地位置を明示する。
- ③方位を記載する。
- ④縮尺を記載する。(図面のサイズ別の縮尺併記でもよい。)
- ⑤敷地面積を記載する。
- ⑥6坪型(1DK)、9坪型(2DK)、12坪型(3K)のタイプ別戸数を記載する。
- ⑦合計戸数を記載する。
- ⑧集会場(談話室)の戸数を記載する。
- ⑨駐車場台数を記載する。
- ⑩敷地境界および配置基準点または基準線を明示する。
- ⑪市町村等との各種協議状況(給水・排水等、協議中または済)を記載する。

(2) 図面の表現について

- ・周辺道路、通路、法面、主な工作物等を明記し、周辺環境が判断できる図面とする。
- ・敷地への出入口には幅員を明示する。
- ・住棟と通路、敷地境界線、工作物等の接近する箇所の寸法を表示する。
- ・集会場(談話室)の玄関には、スロープを明記する。

○高齢者等のコミュニティ維持への配慮

仮設住宅におけるコミュニティを活性化するとともに、一人暮らしの高齢者が地域社会の中で孤立することを避けるため、以下のハード面での配慮を行った。

- ①集会所や談話室の設置(原則、全団地)
- ②住民が顔を合わせる機会が多くなるよう対面式住戸配置
- ③住戸に縁側を設置



①集会所や談話室の設置
(原則、前団地)



②住民が顔を合わせる機会が多くなるよう対面式住戸配置



③住戸に縁側を設置

	総戸数	コミュニティ対応住戸		
			②玄関向い合わせ	③濡れ縁設置
～H23.5.21発注	10,820	4,740(44%)	251(2%)	4,489(42%)
5.22～H24.5.14発注	5,875	5,630(96%)	2,159(40%)	3,471(61%)
H24.5.15発注	105	93(89%)	0(0%)	93(82%)
計	16,800	10,463(62%)	2,410(14%)	8,080(48%)

■配置計画を振り返って

「玄関対面配置」は各方面から入居者同士の交流を促進するものとして推奨されているが、本県の応急仮設住宅を管理する市町村からは「折角、避難所から応急仮設住宅に避難してきたのに、他人から見られる、見える」、「居室の日当たりに格差がある」という苦情を寄せられることが少なくなかった。結果、玄関対面配置を採用しないでほしいとの要望があった。また、玄関対面配置は計画が難しく、事業者及び審査担当職員が苦勞した。

一方、「掃き出し窓に濡れ縁」は、費用面も含めてコミュニティ対策として優れていた。

また、大きい団地は、歩車道の動線の関係上、駐車場から住戸までの距離が遠くなってしまふ。そのため、入居者が少なくなってくると自分の住戸前に車を駐車している状況も多かった。

2.2 供給に係る事務手続き

1 発注

(1) 現地調査と用地確定

要請市町村が希望する用地を確認(県、市町村及び建設事業者)し、了承された敷地の配置計画(案)の作図を建設事業者へ依頼。

(2) 事前調整

配置計画(案)(A3)を配置基本方針やチェックシートにより審査し、要請市町村へ確認を依頼。

(3) 建設要請と報道発表

了承された配置計画(案)により、建設事業者へ建設要請と報道発表を行う。

災害協定を締結しているプレハブ建築協会には建設業者の斡旋を依頼。

地元公募による県内事業者は各建設事業者へ依頼。

2 監督

応急仮設住宅工事監理・検査要領(案)(7章資料編)に基づき、監理を実施。

(1) 縄張り検査

現地にて配置計画による配置状況を確認。

(2) 中間確認

応急仮設住宅の立て方完成時期に現地にて実施。

3 検査

全戸数の完成状況を確認。

4 支払い

プレハブ建築協会が斡旋した建設業者と随意契約。契約書は省略しないが、見積書は省略する。

買取りは動産(物品)としての買入れ。

プレハブ建築協会に斡旋依頼

プレハブ建築協会から斡旋通知

発注(執行伺い)

参考見積徴取

予定価格決定

↓ (見積書徴取省略)

契約

買取：1億5千万円以上の動産の買入れのため、議会議決が必要(5月9日付け専決処分)

※仮契約締結→専決処分→契約締結

↓

完成・検査・引き渡し

↓

請求書受領

↓

支出負担行為兼支出命令書により支払い

買取：全額精算払い

リース：全額前金払い

2.3 追加工事の対応状況

供給が完了し、避難者の入居した後、様々な要望や改善点について、国との協議を経て、様々な「追加工事」を実施した。

一覧は5章1.5 応急仮設住宅の生活環境改善に記載。

【駐車場の舗装】

当初は、自動車の通行により路面の傷みが懸念される斜路部分等を舗装した。また、積雪地である会津地方においては、除雪のために主要な通路も舗装した。

その後、歩行者の通行を円滑にすることを目的とし、全ての仮設住宅において、敷地の出入り口から各住戸の玄関までの通路舗装、及び駐車場舗装を追加施工した。

【寒さ(暑さ)対策】

断熱性向上、エアコン追加、畳設置等を実施した。

【安全対策】

通路の舗装、消火器の設置、非常用通報装置、床下へのモルタル流し込み(放射線量対策)、消防より指導のあった消火栓(受水槽消防取水口)等を実施した。

【居住性向上】

窓庇、雨樋の設置を実施した。

【非常用通報装置】

管理市町村が必要であると判断した高齢者(65才以上)等を対象に、希望する全ての方の住宅に設置した。

【二部屋目以降の畳設置】

供与期間延長に伴う補修として、床の劣化に対する補修方法として、床材の補修後、その上にカーペットの代わりに畳を設置することは可能とされた。

平成23年度からの年間件数、決算額は次表のとおりです。

年 度	23	24	25	26	27
件 数(件)	1,155	2,010	939	811	193
決算額(千円)	8,040,738	11,054,192	1,390,856	540,824	51,638

2.4 維持管理状況

(1) 応急仮設住宅維持管理センター

建設後の維持管理については、応急仮設住宅維持管理センターを設置し、日常修繕や供与期間延長の根拠のひとつとなる点検を、以下の内容で外部委託している。

(ア) 応急仮設住宅維持管理センター

応急仮設住宅の修繕は、入居者から建物に関する不具合等を受付して修繕、瑕疵、自己負担の判断を行い、それぞれに応じた指示を行う建築の技術的判断力を有していること。

また、供与期間延長検討の基礎要件となっている一斉点検、詳細点検の方針を把握し、委託業者を選定、対応等についての的確に指示し、点検結果によるその後の修繕も優先順位を決め、依頼すること。

(イ) 業務内容

- ①入居者からの不具合の受付・修繕、瑕疵、自己負担の判断
- ②施工業者への対応の指示・施工完了の確認
- ③瑕疵・修繕台帳の整備・市町村への完了報告
- ④県への修繕等の件数、内容等の報告
- ⑤修繕業者への修繕費の支払い
- ⑥一斉点検、詳細点検の業者への依頼、点検内容の指示及び確認

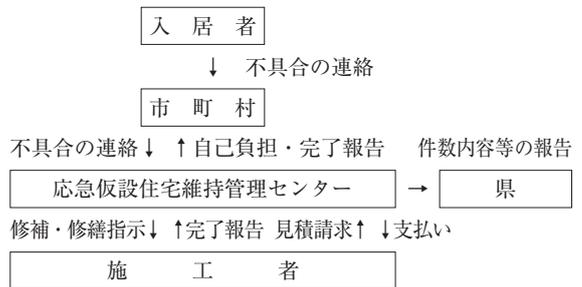
(ウ) 警報待機等費

地震や大雨、暴風により応急仮設住宅に損

傷が発生した場合、早急な復旧が必要となる。このため、警報が発生した場合に市町村からの連絡に対して対応出来るよう体制を確保する。

また、土日祝祭日や夜間早朝など勤務時間外における入居者の修繕要望にも対応。

○応急仮設住宅瑕疵、修繕の流れ



(2) 修繕状況について

国費については、供与期間の延長が行われた平成25年から、応急仮設住宅の「安全上、防火上及び衛生上」支障がある場合、最低限必要な補修を行い建築基準法による応急仮設建築物の要件を満たす状態とすることを目的に修繕している。他の修繕については、県費対応としている。主な内容は、風除室・建物間の雨漏り、アコーデオンカーテンの外れ、外部建具の動きが悪い、外構の不陸、排水詰まり、水道管の凍結、エアコン不具合、退去に伴う修繕等である。

[H23～H29までの修繕状況]

	H23	H24	H25		H26		H27		H28		H29		合計
	県費	県費	県費	国費	県費	国費	県費	国費	県費	国費	県費	国費	
件数(件)	11月～ 104	1,066	1,509	464	2,068	1,954	1,823	1,200	1,070	5,005	527	698	17,488
			1,973		4,022		3,023		6,075		1,225		
月平均(件)	11月～ 20.8	88.8	125.7	38.6	172.3	162.8	151.9	100.0	89.2	417.0	43.9	58.2	
			164.4		335.1		251.9		506.2		102.1		

平成23年5月10日

4 風除室の取扱い

(1) 現状の取扱い

- ・被災者をできるだけ早期に入居させるため、当初は玄関前に階段を設置すること
で検査・引き渡しを受ける。
- ・風除室は、引き渡し時に期日を定めて、後日改めて設置する。
- ・そのため、風除室の完成検査が必要となる。

① 玄関スロープの取扱い

- ・入居者決定後に、玄関スロープ設置の要望が出される。
- ・風除室の代わりに、玄関スロープを設置する。

② 風除室と玄関スロープの取扱い

- ・風除室と玄関スロープは、同金額となる仕様とする。
- ・入居者が、「風除室」と「玄関スロープ」のうち、希望するものを後日設置することとなる。



(2) 今後の取扱い（開始時期は調整する）

- ・当初より、一定割合の住戸に対して玄関スロープを設置する。
- ・一定割合は、〇%とする。
- ・玄関スロープと風除室の納まりについては、検討が必要である。
- ・支払いは、玄関スロープを含めた請求書に対して1度だけで完了する。

平成23年5月10日

応急仮設住宅の契約について

福島県土木部住宅対策本部

1 契約方法

- (1) リース契約
- ・仮設住宅を2年間リース(借用)する契約であり、契約期間中の維持管理も含んでいる。
 - ・契約が終了すれば、建物を解体し、敷地を現況復旧するものである。
- (2) 買取契約
- ・仮設住宅を買い取る契約であるが、維持管理はリース契約と同様にプレハブ建築協会の管理センターが行うものである。
 - ・建物の解体工事と敷地の復旧工事は含まず、県が別途施行する必要がある。

2 プレハブ建築協会の各部会の見積・請求書の構成

- (1) 規格建築部会
- ① 本体 [玄関手摺、給水凍結防止、各断熱材、エアコン等]
 - ② オプションA [外部設備、浄化槽、受水槽、As舗装、スロープ等]
 - ③ 外構
- 「特記事項=オプションA」であり、不要な仕様であれば取り止めることで、請求額が安く済む。
- (2) 住宅部会
- ① 本体 [規格建築部会のオプションA、風除室を含む]
 - ② 浄化槽 [規格建築部会から、浄化槽を除いたもの]
 - ③ 外構 [規格建築部会から、As舗装等 [県費で支払い]

→ 本体に「規格建築部会のオプションA、風除室」を含んでおり、不要な仕様を取り止めた場合には、1戸当たり単価から差し引いて請求させる必要がある。

3 契約方法

- (1) 契約の敷
- ・本体、オプション（風除室を含む）、外構を一つにまとめて契約する。

第3節 民間借上げ住宅の供給

3.1 民間賃貸住宅供給方式

災害救助法に基づき、被災者の居住に使用するために応急仮設住宅が供与されるが、建設型の応急仮設住宅に加えて、民間賃貸住宅を民間借上げ住宅として借上げ住宅の供与を行った。

借上げ住宅の制度が確立されていなかったことから、発災直後の3月中旬に、不動産関係団体の協力を得て収集した民間賃貸住宅の空家情報を市町村に送付して、被災等住民の入居が決定した住宅を定期借家契約として県の借上げ住宅とするスキームを構築した。しかし、空家が確保できずに市町村窓口の混乱を招く結果となったことから、4月中旬に、収集された空家物件全てを県で借上げて市町村が避難住民に提供していく制度(以下「通常型」)を構築した。

また、すでに自ら民間賃貸住宅に入居している被災者が多く見られ、市町村等からこれらの民間賃貸住宅を県の借上げ住宅にしてほしいとの要望が多くあったことから、4月下旬に国の通知に先立ち被災者等世帯が自ら手続きを行い入居した一定の要件を満たす住宅を県の借上げ住宅とする制度(以下「特例型」)を立ち上げた。

(1) 通常型

福島県から借上げ住宅とする物件の情報を市町村へ提供し、それに基づき市町村が公募によって入居者を決定し、福島県借上げ住宅賃貸借契約書を締結した借上げ住宅のこと。

(2) 特例型

被災者が自らの手続きで賃貸住宅に入居した又は新たに契約を行うもので、申し出により福島県借上げ住宅賃貸借契約書に切り替えるまたは新規に締結した借上げ住宅のこと。

3.2 福島県借上げ住宅に関する基本協定書

東日本大震災前には、「震災時における民間賃貸住宅の紹介等に関する協定」を公益社団法人福島県宅地建物取引業協会と締結していたが、東日本大震災により借上げ住宅を供与するため、新たに「福島県借上げ住宅に関する基本協定書」を不動産3団体と締結して、それぞれの役割や責務を定めていた。

また、被災元市町村を借上げ住宅の事務代行市町村とするため、県と事務代行市町村でも協定を締結した。

〈基本協定書締結団体〉

- ・公益社団法人福島県宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人全日本不動産協会福島県本部
- ・公益社団法人全国賃貸住宅経営協会福島県支部

[不動産団体との基本協定書]

福島県借上げ住宅に関する基本協定書(協会用)

(趣旨)

第1条 この基本協定は、市町村の要請に応じ、災害救助法(以下、「法」という。)に基づく、民間賃貸住宅を借上げて被災者に提供する「借上げ住宅」の実施に際し、福島県の行う業務の一部を社団法人福島県宅地建物取引業協会、社団法人全日本不動産協会福島県本部、社団法人全国賃貸住宅経営協会福島県支部(以下「法人等」という。)に委任する場合において、福島県(以下「甲」という。)と法人等(以下「乙」という。)の責務、住宅の基準等に関して必要となる基本的事項を定めるものとする。

(福島県の責務)

第2条 甲は、被災の状況及び乙の要請を踏まえ、民間賃貸住宅を借上げ、「借上げ住宅」として供給するとともに、借上げ住宅に関する以下の事務を行う。

- 一 候補物件の仕分けに関すること
- 二 貸主との契約に関すること
- 三 賃料等の支払いに関すること
- 四 その他貸主、市町村、法人等、宅建業者等の調整に関すること

(法人等の責務)

第3条 乙は、被災者、避難者等の状況を勘案し、借上げ住宅の供与を甲に要請するとともに、借上げ住宅に関する以下の事務を行う。

- 一 民間住宅の空き家について、借上げ可能な物件の情報収集に関すること
- 二 借上げ可能な物件について、候補物件のリスト化に関すること
- 三 貸主との契約の取りまとめに関すること
- 四 県への家賃請求の取りまとめに関すること
- 五 その他貸主、市町村、県、宅建業者、入居者等の調整に関すること

(家賃等の負担)

第4条 甲、乙及び貸主、入居者の家賃等の負担は、下表による。

項目	負担の内容
家賃	甲が負担する。
退去修繕負担金	家賃の2ヶ月分を限度に甲が負担する。
仲介料	家賃の0.5ヶ月分を限度に甲が負担する。
損害賠償保険料	甲が負担する。
共益費	入居者が負担する。

項目	負担の内容
光熱水費	入居者が負担する。
礼金・敷金	負担しない。
修繕費	貸主または入居者が負担する。

(住宅の要件)

- 第5条 借上げ住宅は、以下の基準に合致する住宅とする。
- 一 昭和56年以降に建設された住宅、もしくは耐震診断、耐震改修等により安全性が確認された住宅であること
 - 二 住戸の床面積は、29.7㎡を標準とし、入居予定者の世帯の状況に適した床面積を有する住宅であること
 - 三 借上げる賃貸住宅の家賃は、原則6万円以下であるもの

(入居の期間)

- 第6条 借上げ住宅への入居期間は、原則1年間とする。ただし、入居者の生活再建の状況により、さらに1年間延長することができる。

(入居者の資格)

- 第7条 入居者は、住宅が全壊し、又は流出し、居住する住宅がないもの、又は原子力事故による避難指示等が出ている地域内で避難しているものであって、自らの資力では住宅を得ることができないものとする。

(標準的賃貸借契約書)

- 第8条 借上げ住宅の契約は、別紙「福島県借上げ住宅賃貸借契約書」により締結する。

(事務管理)

- 第9条 借上げ住宅の事務管理は、乙が行う。

(協定の解除)

- 第10条 全ての入居者が借上げ住宅から退去したとき、または、甲及び乙の協議が成立したときに、この協定は解除される。

(その他)

- 第11条 この協定の定めるもののほか必要な事項については、その都度、甲と乙が協議して定める。

(適用)

- 第12条 この協定は、平成23年3月28日から適用する。
この協定を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成23年3月28日

甲 福島市杉妻町2番16号
福島県知事 佐藤 雄平 印

乙 福島市北五老内町1番3号
社団法人福島県宅地建物取引業協会
会長 安部 宏 印

[市町村との基本協定書]

福島県借上げ住宅に関する基本協定書(市町村用)

(趣旨)

- 第1条 この基本協定は、市町村の要請に応じ、災害救助法(以下、「法」という。)に基づく、民間賃貸住宅を借上げて被災者に提供する「借上げ住宅」の実施に際し、法第30条第1項に基づき、福島県知事の権限を福島市長に委任する場合において、福島県(以下「甲」という。)と〇〇〇(以下「乙」という。)の責務、住宅の基準等に関して必要となる基本的事項を定めるものとする。

(福島県の責務)

- 第2条 甲は、被災の状況及び乙の要請を踏まえ、民間賃貸住宅を借上げ、「借上げ住宅」として供給するとともに、借上げ住宅に関する以下の事務を行う。
- 一 候補物件の仕分けに関すること
 - 二 貸主との契約に関すること
 - 三 賃料等の支払いに関すること
 - 四 その他貸主、市町村、法人等、宅建業者等の調整に関すること

(福島市の責務)

- 第3条 乙は、被災者、避難者等の状況を勘案し、借上げ住宅の供与を甲に要請するとともに、借上げ住宅に関する以下の事務を行う。
- 一 入居者募集と選定に関すること
 - 二 貸主との契約に関すること
 - 三 入居者の管理及び入退去に関すること
 - 四 入居者支援に関すること
 - 五 県の家賃支払いの支援に関すること
 - 六 その他貸主、県、法人等、宅建業者、入居者等の調整に関すること

(家賃等の負担)

- 第4条 甲、乙及び貸主、入居者の家賃等の負担は、下表による。

項目	負担の内容
家賃	甲が負担する。
退去修繕負担金	家賃の2ヶ月分を限度に甲が負担する。
仲介料	家賃の0.5ヶ月分を限度に甲が負担する。
損害賠償保険料	甲が負担する。
共益費	入居者が負担する。
光熱水費	入居者が負担する。
礼金・敷金	負担しない。
通常の修繕費	貸主または入居者が負担する。

(住宅の要件)

- 第5条 借上げ住宅は、以下の基準に合致する住宅とする。
- 一 昭和56年以降に建設された住宅、もしくは耐震診断、耐震改修等により安全性が確認された住宅であること

- 二 住戸の床面積は、29.7㎡を標準とし、入居予定者の世帯の状況に適した床面積を有する住宅であること
- 三 借上げる賃貸住宅の家賃は、原則6万円以下であるもの

(入居の期間)

第6条 借上げ住宅への入居期間は、原則1年間とする。ただし、入居者の生活再建の状況により、さらに1年間延長することができる。

(入居者の資格)

第7条 入居者は、住宅が全壊し、又は流出し、居住する住宅がないもの、又は原子力事故による避難指示等が出ている地域内で避難しているものであって、自らの資力では住宅を得ることができないものとする。

(入居者の選定)

第8条 入居者の選定は、第7条に定める資格者から、乙が選定基準を設け、公平に行うものとする。

(標準的賃貸借契約書)

第9条 借上げ住宅の契約は、別紙「福島県借上げ住宅賃貸借契約書」により締結する。

(住宅の管理)

第10条 借上げ住宅の管理は乙が行う。

(協定の解除)

第11条 全ての入居者が借上げ住宅から退去したとき、または、甲及び乙の協議が成立したときに、この協定は解除される。

(その他)

第12条 この協定の定めるもののほか必要な事項については、その都度、甲と乙が協議して定める。

(適用)

第13条 この協定は甲、乙押印の日から適用する。

この協定を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成23年 月 日

甲 福島市杉妻町2番16号
福島県知事 佐藤 雄平 印
乙 ○○市○○町
○○市長 ○○ ○○ 印

3.3 契約事務処理要領・フロー及び契約書

(1) 事務処理要領・フロー

福島県借上げ住宅事務処理要領

平成23年3月24日
福島県土木部建築住宅課
平成23年4月13日訂正
平成23年4月20日訂正
平成23年4月22日訂正

I 総則

本要領は、福島県内の借上げ住宅の設置に伴う福島県借上げ住宅実施要綱(以下「実施要綱」という。)を円滑に実施するために必要な事務処理に関する事項を定める。

借上げ住宅に関する用語を以下のとおり定める。

- 1 通常型 福島県から借上げ住宅とする物件の情報を市町村へ提供し、それに基づき市町村が公募によって入居者を決定し、福島県借上げ住宅賃貸借契約書を締結した借上げ住宅のこと。
- 2 特例型 避難住民が自らの手続きで賃貸住宅に入居した又は新たに契約を行うもので、申し出により福島県借上げ住宅賃貸借契約書に切り替えるまたは新規に締結した借上げ住宅のこと。

II 協定

借上げ住宅の基本協定について、以下のとおり定める。

- (1) 福島県と市町村の基本協定の締結については、市町村が福島県借上げ住宅に関する基本協定書(以下「協定書」という。)(市町村用)を2通作成し、記名押印したうえ、福島県へ送付する。
- (2) 福島県と公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会福島県支部、社団法人全日本不動産協会福島支部または社団法人宅地建物取引業協会福島支部(以下「法人等」という。)の基本協定の締結については、法人等が協定書(協会用)を2通作成し、記名押印したうえ、福島県へ送付する。
- (3) 福島県は(1)または(2)の協定書を確認し、記名押印のうえ、その1通を当該市町村または法人等へ返送し、もう1通を保管する。
- (4) 法人等は、協定の内容について、宅地建物取引業を行う事業者(以下「宅建業者」という。)及び賃貸住宅所有者(以下「所有者」という。)に対し周知する。

III 募集

通常型の入居者の募集について、以下のとおり定める。

- (1) 法人等は、賃貸住宅の空き家をリストアップし、福島県に送付する。
- (2) 福島県は(1)のリストを法人等の情報提供に応じ随時更新していくものとする。
- (3) 福島県は(1)のリストで以下の条件に合致するものを選定し、市町村の要請に応じてリストを提供する。
 - (ア) 借上げ住宅が今後起きるであろう余震等に対し、安全であること。
 - (イ) 応急仮設住宅に比して過度に贅沢でないもの。

- (4) 市町村は(3)のリストを精査したうえで募集住宅を決定し、福島県と法人等に通知する。
- (5) 入居者の募集は原則、市町村が公募により行う。但し、福島県は市町村の要請に応じて、関連する事務を支援する。
- (6) 福島県は市町村が募集する住宅の情報発信に関し、県外へ避難した住民にも配慮し、以下の媒体を幅広く活用するよう努める。
(避難所への掲示・新聞・テレビ・インターネット・モバイルインターネット)
- (7) 募集に当たり市町村は、入居条件・応募申請書・誓約書を参考に、適宜様式等を追加し募集を行う。

III-2 申し出

特例型の申し出について、以下のとおり定める。

- (1) 自らの手続きで入居又は新規契約を行おうとする民間賃貸住宅について、所有者と仲介業者が福島県借上げ住宅とすることに合意する。
- (2) 借上げ住宅を希望する避難住民は、福島県借上げ住宅申出書により、申し込みする。

IV 入居者の選定

入居者の選定について、以下のとおり定める。

- (1) 入居者は、原則、市町村が世帯人員、家族構成、地域コミュニティ等を勘案し、公平、適正に選定するものとする。また、福島県は市町村の要請に応じて、関連する事務を支援する。
- (2) 入居者は、「応急仮設住宅及び借上げ住宅の入居条件」の対象世帯とする。
- (3) 市町村は、下記世帯を優先的に入居させるよう努めるとともに、市町村の状況等に応じ、適宜優先的入居に関する基準を定めることができる。
 - ア 75歳以上の者がいる世帯
 - イ 重度の障がい等を有する者がいる世帯
 - ウ 妊婦、3歳未満の乳幼児がいる世帯
 - エ 3歳以上15歳未満の児童が3人以上いる世帯

V 入居

入居について、以下のとおり定める。

- (1) 入居者の決定は、市町村が行い、決定後直ちに法人等と福島県(各建設事務所)に通知する。
- (2) 法人等・宅建業者及び所有者は、(1)の通知を受けた後、VI契約事務を行う。
- (3) 入居者への通知は、市町村が入居決定通知書の送付等で行う。その際に、契約書の内容を入居者へ説明する。
- (4) 福島県は(3)の通知を市町村が送付する際に、入居者が県外にいるなど通知困難である場合はIII-(6)を準用するなど、市町村の要請に応じて関連する事務の支援を行う。
- (5) 入居者は、宅建業者及び所有者に連絡し、入居物件の案内や説明を受ける。

VI 契約

借上げ住宅の賃貸借契約について、以下のとおり定める。

- (1) 宅建業者は、所有者に対して福島県借上げ住宅賃貸借契約書(以下「契約書」という。)の内容を説明し、理解を得たうえで、契約書を3通作成し、法人等(各支部)を通じて市町村へ送付する。その際、宅建業者は宅地建物取引主任者を選任する。

- (2) 市町村は以下の点に留意し、適正と認められる場合は記名押印し、3通全て福島県(各建設事務所)に送付する。
 - (ア) 入居決定者や物件情報等が契約書の別紙の内容と整合すること。
 - (イ) 契約書に宅建業者が記載されていること。
 - (ウ) 契約書に宅地建物取引主任者が記載されていること。
- (3) 福島県(各建設事務所)は契約書の内容について、以下の点で審査し、適正と認められるときは記名押印し、1通を市町村へ、1通を法人等(各支部)へ送付し、残り1通を保管する。
 - (ア) 契約書に記載されている宅建業者が許可停止などの処分を受けていないこと。
- (4) 法人等は(3)の契約書を宅建業者へ送付する。その際、契約情報の台帳を作成し、その写しを当該市町村と福島県(各建設事務所)へ送付する。
- (5) 宅建業者は(4)の契約書を所有者へ送付する。宅建業者は契約書の写しを入居者に送付するとともに、契約書の写しを保管する。

VI 契約

借上げ住宅の賃貸借契約について、以下のとおり定める。

- (1) 宅建業者は、所有者に対して福島県借上げ住宅賃貸借契約書(以下「契約書」という。)の内容を説明し、理解を得たうえで、契約書を3通作成し、法人等(各支部)を通じて県(各建設事務所)へ送付する。その際、宅建業者は宅地建物取引主任者を選任する。
- (2) 県(各建設事務所)は以下の点に留意し、適正と認められる場合は執行伺いで決定し、契約書に記名押印する。また、債権者を登録する。その後、契約書を法人等(各支部)を通じて宅建業者へ送付する。
 - (ア) 物件情報等が契約書(の別紙)の内容と整合すること。
 - (イ) 契約書に宅建業者が記載されていること。
 - (ウ) 契約書に宅地建物取引主任者が記載されていること。
 - (エ) 契約書に記載されている宅建業者が許可停止などの処分を受けていないこと。
- (3) 宅建業者は市町村による入居者決定後、契約書に入居者情報を入力し、契約書を3通、法人等(各支部)を通じて市町村へ送付する。
- (4) 市町村は以下の点に留意し、適正と認められる場合は記名押印し、1通を福島県(各建設事務所)に、1通を法人等(各支部)へ送付し、1通を保管する。
 - (ア) 入居決定者が契約書(の別紙)の内容と整合すること。
- (5) 福島県(各建設事務所)は契約書を保管する。
- (6) 法人等は(4)の契約書を宅建業者へ送付する。その際、契約情報の台帳を作成し、その写しを当該市町村と福島県(各建設事務所)へ送付する。
- (7) 宅建業者は(7)の契約書を所有者へ送付する。宅建業者は契約書の写しを入居者に送付するとともに、契約書の写しを保管する。

VII 賃料

賃料等について、以下のとおり定める。

- (1) 賃料等に関しては、入居初回分に限り、法人等、宅建業者または所有者が請求書を作成し、以下の負担区分に応じ、契約日の翌月10日までに送付先に送付する。

契約月の翌々月以降は宅建業者等へ請求を求めず、退去した場合を除き、1月分の賃料を前月末日までに支払うこととする。

(ア) 賃料等福島県が負担するもの(契約日から当該月末までの日割りの賃料、契約翌月及び契約翌々月の賃料、退去修繕費(賃料2ヶ月分)、仲介料(賃料0.525ヶ月分)並びに保険料及び付帯設備負担金(※1賃料0.5ヶ月分)) 送付先:市町村

(イ) 公益費等入居者が負担するもの 送付先:入居者

(2) 市町村は、(1)の請求書を取りまとめ、翌月15日までに福島県(各建設事務所)へ送付する。

(3) 福島県(各建設事務所)は、(2)の請求に応じ、契約書の頭書(3)及び(4)に基づき支払うものとする。

※ア 福島県宅地建物取引業協会(以下「宅建協会」という。)の会員で、イの方針をとらない仲介業者は、宅建協会本部で一括して損害保険に加入するため、福島県は保険料及び付帯設備負担金の全額を仲介業者に支払う。

イ 宅建協会の会員以外の仲介業者または全国賃貸住宅経営協会の会員で宅建協会のアの保険加入を行わない仲介業者は、福島県が契約主となる保険に加入するため、保険料を建物所有者又は仲介業者が指定する損害保険代理店に、付帯設備負担金を建物所有者に支払う。その際、保険料が家賃の0.5ヶ月分を超える場合は保険料のみを支払うこととする。

VIII 退去

退去に関しては、以下のとおり定める。

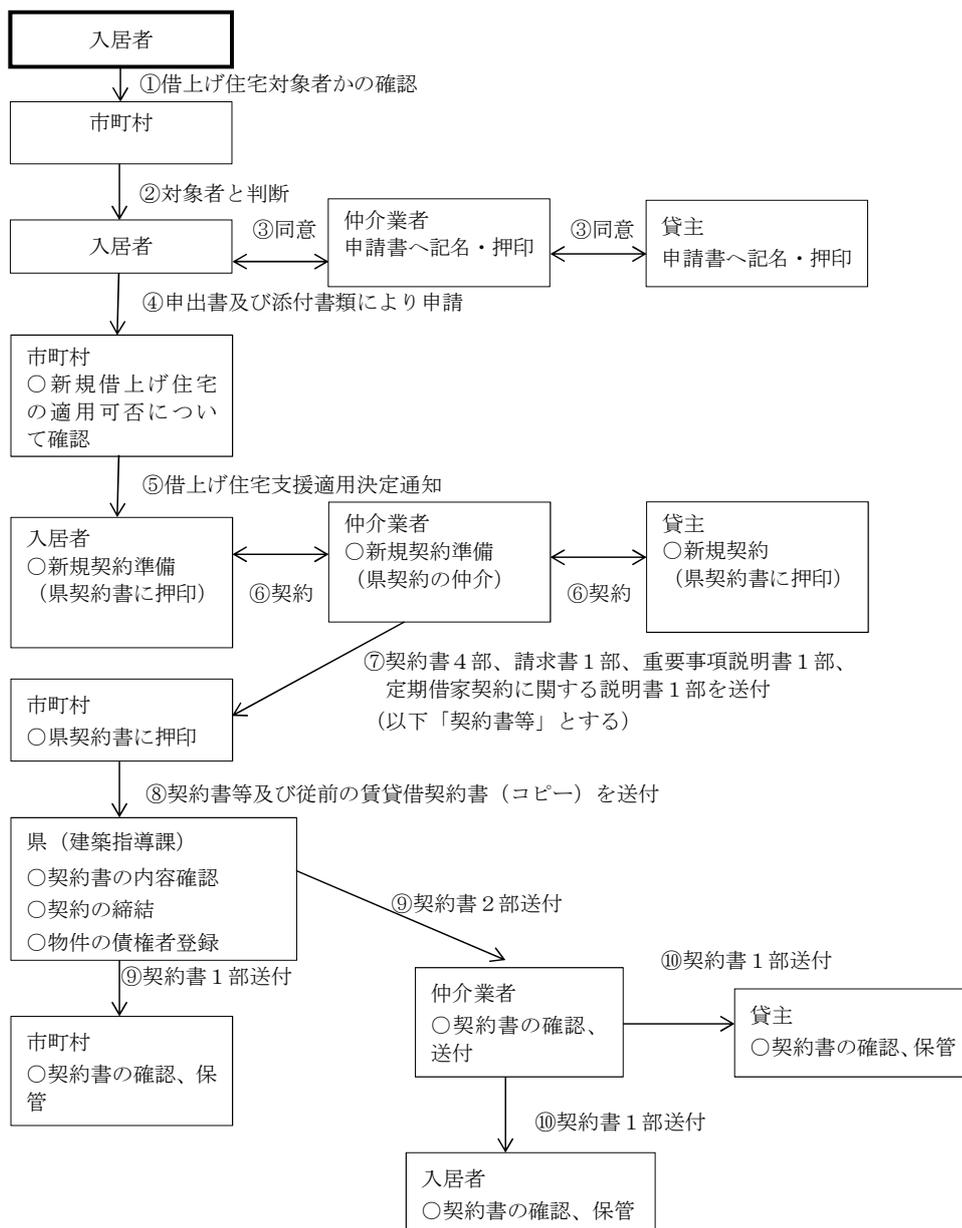
(1) 市町村は、退去者に対して、使用終了届を提出させるものとする。

(2) 入居者が退去する場合、市町村は、法人等に対して明渡し通知書を送付するとともに、福島県(各建設事務所)にその写しを送付する。

(3) 法人等は、(2)の通知書を受け取ったとき、賃貸住宅所有者に送付するものとする。

(4) 退去時の賃料等の支払いは契約書頭書(3)及び(4)の定めに従い福島県(各建設事務所)が支払うこととする。

■借上げ住宅の契約に関する事務フロー



(2) 契約書

甲 捺印 乙 捺印 丙 捺印 丁 捺印

(震・原・自)

地震・津波による被害、原発事故による避難、自主避難の別に○をつけてください。

福島県借上げ住宅賃貸借契約書 (H27.8以降)

貸主(以下「甲」という。)と借主(以下「乙」という。)、入居者(以下「丙」という。)、及び乙の事務代行市町村(以下「丁」という。))は、この契約書により頭書に表示する不動産に関し、契約期間満了により契約が終了して更新されない定期賃貸借契約を締結する。

頭書 (1) 目的物件の表示

名称	部屋番号	号室
所在地	〈住居表示〉	
構造	木造・鉄骨・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他	
種別	マンション・アパート・戸建・()	新築年月 年 月
住戸部分	間取り () LDK・DK・K・ワンルーム	床面積 m ²
附属施設	ガスコンロ 含む・含まない	
	照明器具 含む・含まない	
	エアコン 含む・含まない	
	冷蔵庫 含む・含まない	
	駐車場(1台) 含む・含まない	
	自転車置場 含む・含まない	
	物置 含む・含まない	
	専用庭 含む・含まない	

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

所有者	氏名
	住所

頭書 (2) 契約期間

平成 年 月 日 から 平成 29年 3月 31日まで

※ 契約期間満期は原則平成29年3月31日です。

頭書 (3) 賃料等

賃料	月額	円	共益費	月額	円
その他の条件	初回支払期限：原則として、契約成立の翌月末まで 第2回以降：原則として、当月分を前月末まで				

※賃料と共益費の合計が賃料の上限(4人以下の世帯は60,000円、5人以上の世帯は90,000円)を越えることのないように入居し、原則共益費の欄には賃料を含むと記入願います。
※入居者が負担する共益費等については記入しないください。

頭書 (4) 一時金等

項目	用途	負担者	支払先	支払時期	金額 (税込)
退去修繕負担金	原状回復(通常損耗、経年劣化を含む)の費用として	乙		契約成立の翌月末まで	円 (定額：賃料2か月分)
仲介料	賃貸借契約の媒介報酬として	乙	仲介業者	契約成立の翌月末まで	円 (定額：賃料0.54か月分)
その他条件					

頭書 (5) 振込指定口座

① 甲が指定する口座		送金される金額：賃料	
金融機関	支店名	預金種別	口座番号
		<input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 当座	(7桁)
		口座名義人	
② 仲介業者が指定する口座		送金される金額：仲介料	
金融機関	支店名	預金種別	口座番号
		<input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 当座	(7桁)
		口座名義人	

※ 口座名義人は銀行口座の名義人を正しく記入してください。通帳の写しを添付してください。

変更すること。

- 八 その他法令または条約に違反する行為を行うこと。
- 三 丙は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
 - 一 犬、猫その他動物等ペットの飼育。
 - 二 階段、廊下等共用部分への物品の設置。
 - 三 階段、廊下等共用部分への看板、ポスター等の広告物の掲示。

(丙の普通注意義務)

- 第8条 丙は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。
- 二 丙は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
- 三 丙は、甲が定める管理規約・使用細則等を遵守するものとする。また、甲が本物件管理上必要な事項を丙に通知した場合その事項を遵守しなければならない。
- 四 丙は、甲より貸与された鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、丙は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。この場合、新たな鍵の設置費用は丙の負担とする。
- 五 丙は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

(契約期間中の修繕)

- 第9条 甲は、本条第一号から第四号に掲げる修繕を除き、丙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、丙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、丙が負担しなければならない。
 - 一 壁の取替え、裏返し。
 - 二 障子紙の張り替え、ふすま紙の張り替え。
 - 三 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え。
 - 四 その他費用が軽微な修繕。
- 二 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を丙に通知しなければならない。この場合において、丙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 三 丙は、甲の承諾を得ることなく、第1項第一号から第四号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。
- 四 本物件内に被害箇所が生じたとき、丙は、甲に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて甲に損害が生じたときは、丙は、丙がこれを賠償する。

(契約の解除)

- 第10条 甲は、丙が自らの故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠った場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務を履行しないときは本契約を解除することができる。
- 二 甲は、丙が次に掲げる行為をした場合において、当該行為により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、乙、丙及び丁に催告することなく直ちに本契約を解除することができる。
 - 一 本物件を居住の用以外に使用したとき。
 - 二 第7条のいずれかの規定に違反したとき。
 - 三 その他丙が本契約の各条項に違反したとき。
- 三 丙が次の各号の一に該当するときは、前項に定める「本契約を継続すること」が困難であると認められるに至った」とみなす。
 - 一 丙又は丙の同居人が、暴力団構成員等であるにもかかわらず、そのことを偽って契約をしたことが判明したとき。
 - 二 丙が、本物件を暴力団事務所として使用したとき。

福島県借上げ住宅賃貸借契約書6/8 15.8

契約条項

(契約の締結)

- 第1条 貸主（以下「甲」という。）、借主（以下「乙」という。）、平成23年東日本大震災により被災した者のうち、乙が本物件の使用を許可した同居者（以下「丙」という。）及び事務代行市町村（以下「丁」という。）は、頭書（1）に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、居住を目的とする借地借家法（以下「法」という。）第38条に定める定期借家賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下のとおり締結する。

(契約の目的)

- 第2条 乙は、居住のみを目的とする住宅を丙に対し供与するため、甲から本物件を賃借する。
- 二 甲は、乙が本物件を丙に転貸することを承諾するものとする。

(契約期間)

- 第3条 契約期間は、頭書（2）に記載のとおりとする。
- 二 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がない。ただし、甲、乙、丙及び丁は、協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができる。

(賃料)

- 第4条 乙は、頭書（3）の記載に従い、賃料を原則として、当月分を前月末までに甲が指定する口座に支払うものとする。ただし、初回支払い分は、契約当月分、翌月分及び翌々月分を契約翌月末までに甲が指定する口座に支払う。ただし、当月分及び翌月分が当月末に、翌々月分が翌月末に支払われる場合がある。
- 二 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を末日数で日割計算した額とする。

(共益費)

- 第5条 乙は、階段、廊下等の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（以下「維持管理費」という。）に充てるため、負担限度額の範囲内で共益費を頭書（3）の記載に従い、頭書（5）記載の甲が指定する振込口座に支払うものとする。
- 二 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を末日数で日割計算した額とする。

(負担の範囲)

- 第6条 建物所有者は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。
- 二 丙は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

(禁止又は制限される行為)

- 第7条 丙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは増築若しくは本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。
- 二 丙は、本物件の耐用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
 - 一 鉄砲、刀剣類又は爆発性、薬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備え付けること。
 - 三 排水管を隠蔽させるおそれのある液体を流すこと。
 - 四 大量飲やアルコール、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
 - 五 騒音、毒煙、鳴き声、臭い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 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員、及び暴力団構成員、元暴力団構成員、元暴力団構成員及び暴力団構成員等及び暴力団準構成員と取引のある者（以下、「暴力団構成員等」という。）を同居させ、または暴力団構成員等に本物件を使用させること。
- 七 甲の承諾なしに、頭書（6）に記載した者以外を同居させ、もしくは本物件を使用させ、またはもしくは丙を

福島県借上げ住宅賃貸借契約書5/8 15.8

記載する仲介料を契約成立の翌月末までに、頭書（５）記載の仲介業者が指定する口座に支払うものとする。
２ 仲介業者は、この取引の代理又は媒介を行う。

（免責）

第 17 条 地震、火災、風水害等の災害、盗難等その他不可抗力と認められる事故、又は、甲、乙、丙若しくは丁の責によらない電氣、ガス、給排水等の設備の故障によって生じた甲、乙、丙、又は丁の損害について、甲、乙、丙又は丁は互いにその責を負わないものとする。

（協議）

第 18 条 甲、乙、丙及び丁は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について協議が生じた場合は民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

（合意管轄裁判所）

第 19 条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とする。

（特約事項）

第 20 条 特約事項については、頭書（９）に記載するとおりとする。

三 丙が、本物件の共用部分に反復継続して暴力団構成員等を出入りさせたととき。

四 丙が、本物件、共用部分その他本物件物の周辺において、暴力団構成員等であるとの威力を背景に、租野な態度、言動により第三者者に不安感、不快感、迷惑を与えたとき。

五 丙が、第 7 条第 2 項第六号又は第七号の規定に違反したとき。

六 丙が暴力団以外の組織、暴力活動を行う組織その他の反社会的・団体的の役員として前各号に該当した場合その他前各号に準ずる事情が生じたとき。

七 丙が第 8 条のいずれかの規定に違反し甲、乙及び丁の注意、勧告等に応じなかったとき。

（乙からの解約）

第 11 条 乙は、甲に対して 1 ヶ月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

２ 前条の規定にかかわらず、乙は、甲に対して解約申入れを行った日から 1 ヶ月分の賃料又は賃料相当額を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して 1 ヶ月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

３ 乙は前 2 項を丙が退去する場合または入居契約がない場合若しくはやむを得ない事由がある場合に適用する。

４ 丙は、本物件から退去しようとする場合は、退去予定日の 1 ヶ月前までに乙に通知しなければならない。

５ 第 3 項の規定にかかわらず、翌年度以降この契約に係る予算の減額又は削減があった場合は、乙は本契約を解約することができる。

（解約に係る甲の報告義務）

第 12 条 甲は、丙から解約及び退去の申入れを受け入れた場合もしくは退去に伴う立ち会いを行った場合は、丙に対して前条第 4 項の規定に基づく乙への通知の有無を確認するとともに、通知がされていない場合は、丁に対してすみやかにその旨を報告しなければならない。

（明渡し及び明渡し時の修繕）

第 13 条 乙及び丙は、明渡し日を 1 ヶ月前までに甲に通知の上、本契約を終了する日までに貸主又は仲介業者立ち会いにより本物件を明け渡さなければならない。

２ 乙及び丙は、第 10 条の規定に基づき本契約が解除された場合には、直ちに本物件を明け渡さなければならない。

３ 乙及び丙は、明渡しの際、貸主を受け入れた本物件の鍵を甲に返渡し、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設置された丙の所有物があり、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、丙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、その処分に必要な費用を丙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現状回復（通常清掃、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賃料支払い時に合わせて支払うものとし、退去修繕負担金の返還請求は行わない。また、

甲は、丙の故意又は過失による損壊に対する修繕費用を除き、乙及び丙に対し、原状回復に要する費用の請求を行わない。なお、丙の故意又は過失による損壊に対する修繕費用は丙負担とする。

（立入り）

第 14 条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保金その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ丙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

２ 丙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

３ 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ丙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

４ 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合に、甲は、丙の承諾を得ずに立ち入ることができる。この取引に要する費用は、丁が負担する。

（事務代行市町村）

第 15 条 乙は、頭書（７）記載の業務を丁に行わせることとする。

２ 第 1 項で定める事務に要する費用は、丁が負担する。

（宅地建物取引業者）

第 16 条 乙は、この取引を代理又は媒介する宅地建物取引業者（以下「仲介業者」という。）に、頭書（４）に

福島県借上げ住宅賃貸借契約書 7/8 15.8

福島県借上げ住宅賃貸借契約書 8/8 15.8

3.4 遡及事務処理及び再契約事務処理

(1) 遡及措置の事務処理

東日本大震災発生以降に、被災者自らが避難のため県内の民間賃貸住宅の賃貸借契約を結んでいる場合には、その契約を県、貸主、入居者(被災者)間の契約に切り替えることによって借上げ住宅として認められることとなったが、当初、切替契約を行った住宅については、県名義の契約に切り替えた以降(5月1日以降)の家賃等を県が負担することとしていた。

平成23年7月7日の厚生労働省通知「東日本大震災に係る応急仮設住宅としての民間賃貸住宅の借上げの取扱いの留意点について」(社援総発0707第1号)を受け、東日本大震災発生日から県内の応急仮設住宅等に入居するまでの間に、県内の民間賃貸住宅に入居していた期間の家賃等をさかのぼって支払うこととした。

応急仮設住宅としての民間賃貸住宅に係る契約名義置き換え及び家賃等返還の取り扱い(遡及措置)について

○趣旨

東日本大震災による被災者が応急仮設住宅等に入居するまでの間に、避難のため、被災者自らが契約し、民間賃貸住宅に入居していた場合の家賃等については、契約を県名義に置き換えること等について、県、貸主、仲介業者、被災者間の承諾が得られた場合は、貸主、仲介業者が被災者に対し、県から当該家賃等を受領する権限を委任することも可能となった。

このことから、被災者自らが契約した民間賃貸住宅に係る県名義への契約置き換え及び家賃等返還について、福島県内の民間賃貸住宅の取扱いを以下のとおりとし、県内の応急仮設住宅等に入居するまでの間に被災者が既に支払った家賃等をさかのぼって負担する。

○対象世帯

平成23年3月11日の東日本大震災発生以降に避難のため、被災者自らが契約し、県内の民間賃貸住宅に入居していた以下の世帯で別表のいずれかに該当する世帯

- (1) 住家が全壊し、全焼し、又は流失し、居住する住家がないものであって、自らの資力では住宅を得ることができない世帯
- (2) 原子力事故による避難指示等が出ている地域内から避難していて、自らの資力では住宅を得ることができない世帯

○対象期間

東日本大震災発生日の平成23年3月11日から県内の応急仮設住宅等に入居するまでの間で、県内の民間賃貸住宅に入居していた期間

○対象費用

対象期間内に対象世帯が負担した以下の実費用で別表のいずれかに該当する費用

- ①入居に当たっての実費用(以下入居経費)として、敷金、礼金、仲介手数料、損害保険加入費用(入居に伴う借家人賠償保険、家財保険等)
- ②家賃等月ごとの実費用(以下賃料等)として、家賃、管理費、共益費
(※家賃には駐車場代を含めることを可とする)
ただし、以下の費用については対象費用から除く。
- ①上記費用のうち県契約に切り替えの際に貸主と仲介業者等から被災者に返還されている費用
- ②県が既に負担した費用と重複する費用

○別表(対象世帯と対象費用一覧表)

	対象世帯	対象費用
①	東日本大震災発生以降、避難のため入居していた県内の民間賃貸住宅を、県借上げ住宅に切り替えた世帯	県借上げ住宅に切り替えた日の前日までに支払った入居経費、賃料等
②	東日本大震災発生以降、避難のため入居していた県内の別の応急仮設住宅等※に住み替えた世帯	住み替え前の民間賃貸住宅に関して支払った入居経費、賃料等

※応急仮設住宅等とは、応急仮設住宅、借上げ住宅、公営住宅、雇用促進住宅、公務員宿舎のほか自宅、社宅、知人親類宅を含む。

- ③なお、県内の借上げ住宅(特例措置)で入居した一住戸への入居人数が5名以上(乳幼児除く)の世帯で、5月18日に家賃上限額を9万円に変更するまでの間に、上限額(6万円)を超える管理費、共益費等を自己負担した世帯については、変更日の前日まで6万円から9万円までの範囲内で自己負担していた管理費、共益費等を対象とする。

○申請に必要な書類

- ①家賃等代理受領承認申請書兼契約置換書(3部)
※申請者(入居者)が必要事項を記載、押印し、貸主、仲介業者から承諾印をもらった上で提出してください。
- ②被災された方(申請者)自らが契約した民間賃貸住宅の契約書の写し(1部)
- ③各市町村が発行した入居決定通知書等の写し(1部)
- ④支払先・金額が記載されている領収書の写し、振込明細書等の写し(1部)
(※損害保険に関しては、支払金額の記載がある保険証券の写しでも可とする)
- ⑤振込口座が確認できる預金通帳の写し(1部)
※口座番号、口座名義(フリガナ)が確認できるように写しを取ってください。
- ⑥住民票等の写し(1部)(※申請者と口座名義人の関係が分かる証明書)
※申請者名と⑤振込口座の名義が異なる場合のみ添付してください。

○申請手続きの流れ

- ①申請者(入居者)が「家賃等代理受領承認申請書兼契約置換書」に必要事項を記載、押印し、貸主、仲介業者から承認印をもらった上で、申請に必要な書類①～⑥を必

要部数、下記に記載した申請窓口へ提出(郵送)してください。

②窓口で、提出された書類を確認し、不備がなければ申請者(入居者)が既に支払った費用を振り込みます。

○申請受付期間

平成23年8月12日(金)から

平成23年10月31日(月)まで

※平成23年10月31日(月)必着とします

○申請窓口及び問い合わせ先

〒960-8670

福島県災害対策本部 遡及措置担当

(※郵便番号と宛名のみで結構です)

TEL 024-522-6511, 6512

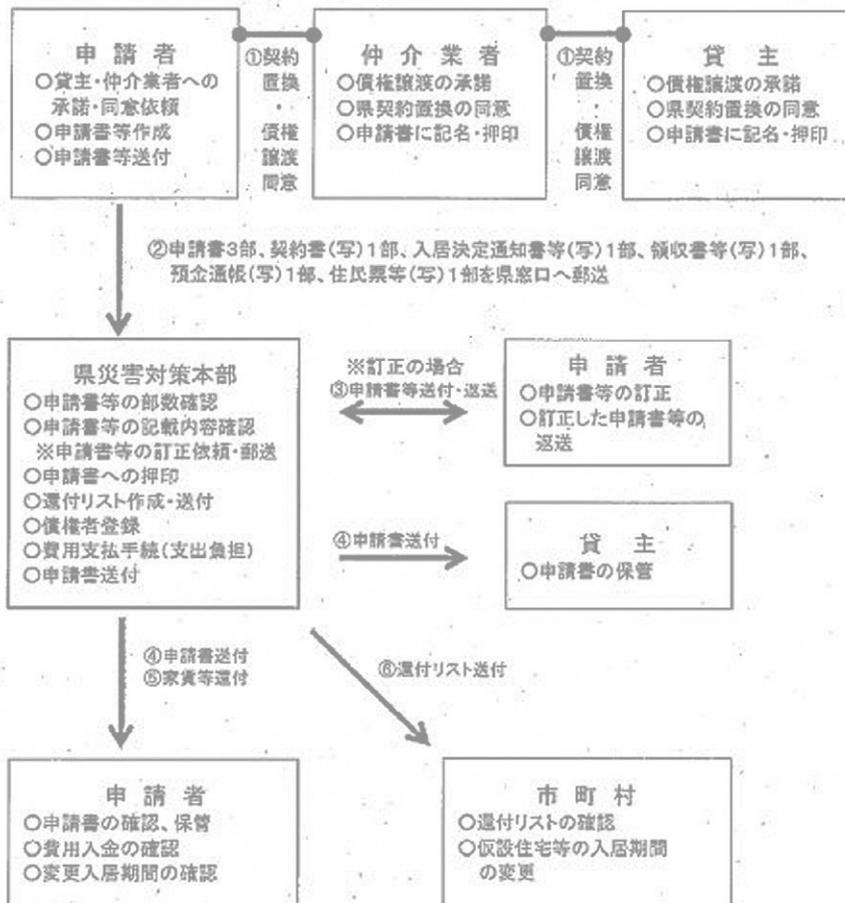
(受付時間 午前9時00分～午後5時00分まで平日のみ)

○その他

・県が負担した対象費用の期間については、応急仮設住宅等の入居期間として取扱う。

■民間賃貸住宅の契約置換及び家賃等返還(遡及措置)に関する事務フロー

平成23年8月11日
福島県災害対策本部



(2) 再契約の事務処理

賃貸住宅の契約方法としては、「普通借家契約」と「定期借家契約」がある。

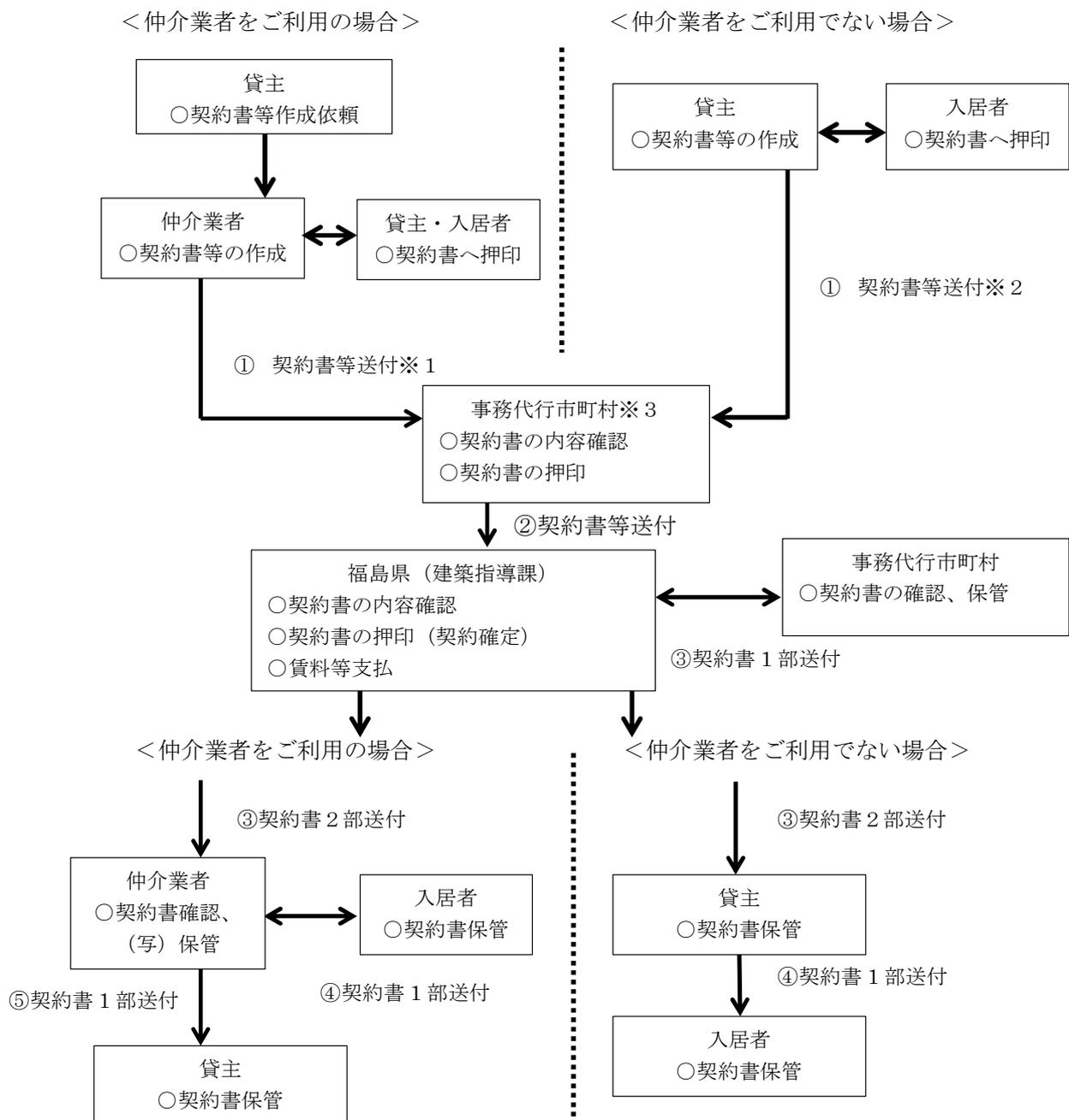
「普通借家契約」は、原則家主が更新を拒否できないため、入居者の権利が強い契約となる。一方、「定期借家契約」は、契約満了の6ヶ月前までに貸主が期間満了で終了する旨通知することで、契約を終了することができる契約となっており、「普通借家契約」より入居者の権利は弱い。

福島県借上げ住宅賃貸借契約は、不動産団体

等からの要望もあり、「定期借家契約」とした。借上げ住宅の契約期間は、当初、入居から平成24年3月31日までとし、その後、再契約を締結して平成24年4月1日から平成26年3月31日まで延長した。以降、災害救助法に伴う供与期間の延長は1年毎となるため、毎年、再契約手続きを行ってきた。

家賃は前払いが原則となるため、地方自治法に定める長期継続契約としている。

借上げ住宅の再契約に関する事務フロー



※1 契約書等：契約書4部、重要事項説明書1部、請求書1部、定借説明書1部。

※2 契約書等：契約書4部、定借説明書1部。

※3 事務代行市町村とは、入居者が被災時に居住していた市町村です。

3.5 借上げ住宅の住み替え及び自主避難者への借上げ住宅の提供

(1) 借上げ住宅の住み替え

災害救助法では、借上げ住宅等へ入居した避難住民が、別の仮設住宅等へ移ることは認められていなかったが、県外など遠方の仮設住宅等から地元の仮設住宅等へ住み替えや、就学・就労など避難者の利便性向上のため、1回に限り住み替えが認められることとなった。

(2) 自主避難者への借上げ住宅の提供

災害救助法の支援対象外となっていた自主避難者について、避難が長期化したことから、一部については借上げ住宅の入居対象とした。

①借上げ住宅への入居対象者

平成23年3月11日以降、平成24年11月1日までに、県内に自主避難した世帯のうち、子どもまたは妊婦のいる世帯。(同一市町村内の転居は対象外)

②受付期間

平成24年11月15日から12月28日まで

■借上げ仮設住宅を振り返って

借上げ仮設住宅の苦勞した点については、第6章に当時の状況を窺うことができます。その中で、「契約事務を各出先機関にお願いしておりましたが、マンパワーが足りず、職員の心身負担も大きく、「どうにかしてくれ」との訴えに苦慮する毎日」とあります。ここでは、「どうにかしてくれ」と訴えていた出先事務所の実情を少し御紹介します。

【出先事務所のある担当者の記憶】

- ・6月に契約事務を引き継ぐ(震災の影響で人事異動は6月でした)、書庫に契約書の箱の山があった。
- ・支払いが遅れており不動産会社から、毎日毎日、多くのクレームの電話をもらうが、まず、その契約書がどこにあるのかわからない。対象数が多いことと、本来の出先事務所庁舎は地震のため立ち入り禁止、賃貸の事務所に仮入居し、執務環境が混乱しており、かつ、手狭の状況で事務効率も悪かった。
- ・契約書は、ほぼ全ての書類に不備があり、支払いを優先するため、担当者の訂正印でとりあえず修正(震災時の臨機の対応)、支払いへ回す日々。当時はその対応で出納に支払ってもらった。
- ・契約の全体像となる一覧表ができたのは、他県からの応援職員の方が懸命に整理していただいたおかげで、ずいぶん後になってからである。

■課題や問題点

- ・需要の高い地域では物件が希少となり、家賃が高騰、貸主や仲介者はより高い家賃で借りる方に物件を提供するため、被災者以外の一般住民の暮らしにも支障が生じた。
- ・不動産業者が県と被災者から二重に仲介手数料や敷金等を徴収し、返還しないなど、契約行為に関するトラブルが多数発生。
- ・入居者は家賃を支払わないため当事者意識が希薄であり、通常では考えられない無断退去、鍵の未返還など様々な問題が発生した。
- ・現品支給ではなく金銭支給の実施について国へ何度も要望した。会計検査院報告書(平成24年10月)にも、「民間賃貸仮設住宅により積極的な活用が図られるようにするため、災害救助における現品による供与の原則を一部緩和することについて今後の検討課題に含める必要がある。」とされた。しかし、まだ金銭支給は行われていない。