

北海道借上げ住宅の入居に係る取扱要領

本要領は、北海道民間賃貸住宅借上げ実施要綱第7条の規定により、東日本大震災に伴い被災県から北海道内に避難してきた者（以下「道内避難者」という。）に対し、北海道が借上げた民間賃貸住宅（以下「借上げ住宅」という。）を居住することのみを目的として提供するための入居手続き等について定めるものである。

1 対象住宅

別紙「北海道民間賃貸住宅借上げ要件」を満たす住宅とする。

2 入居対象者

借上げ住宅に入居できる者は、以下の各号のいずれかに該当し、かつ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者とする。

- (1) 東日本大震災発生時に岩手県又は宮城県に居住していた者で、住宅が全焼、全壊、大規模半壊又は流失するなどにより居住する住家がない者、または長期避難区域の指定や二次災害のおそれがあるなどにより長期にわたり自らの住家に戻ることに難しいと見込まれる者
- (2) 東日本大震災発生時に福島県に居住していた者

3 入居申込み

入居の申込みは、次のとおりとする。

- (1) 入居を希望する者は、不動産仲介業者の協力のもと入居希望物件を選定の上、「北海道借上げ住宅入居申込書」（様式第1号）に必要書類を添付し、現在、居住している市町村（札幌市を除く。以下同じ。）に提出するものとする。なお、現在、北海道内に居住していない場合は、入居希望物件の所在する市町村に提出するものとする。

ただし、札幌市内に居住している者及び居住予定の者は、北海道保健福祉部総務課に提出するものとする。

- (2) 入居の申込受付は、平成24年1月31日（火）までとする。

4 必要書類

3の(1)に定める必要書類は次のとおりとする。ただし、(5)は、既に避難者名義の契約により民間賃貸住宅に入居済みの者が申し込む場合のみ適用する。

なお、入居期間の延長に伴う契約時の場合は、この限りでない。

- (1) 「り災証明書」（岩手県又は宮城県からの避難者。福島県からの避難者のうち原発事故に伴う避難指示等の区域外からの避難者で地震・津波により住家が被害を受けた者）
- (2) 「被災証明書」（福島県からの避難者のうち原発事故に伴う避難指示等の区域内からの避難者）
- (3) 入居者全員に係る「住民票の写し」や「運転免許証の写し」など身元を確認できる書類
- (4) 「入居希望物件概要書」（様式第1号の2）
- (5) 「現在の賃貸借契約書の写し」

※ 福島県からの避難者のうち原発事故に伴う避難指示等の区域外からの避難者で地震・津波により住家が被害を受けていない者については、「り災証明書」、「被災証明書」の提出は不要

5 入居者の決定

- (1) 知事（振興局長）は、入居申込書等の内容を審査し、支障がないと認められる場合は、借上げ住宅への入居を決定するものとする。

- (2) 知事（振興局長）は、借上げ住宅への入居を決定した場合は、「北海道借上げ住宅入居決定通知書」（様式第2号、様式第2号の2、様式第2号の3）を申込者、市町村、不動産仲介業者へ送付するものとする。
- (3) 申込者は、「北海道借上げ住宅入居決定通知書」（様式第2号）を受理した後、「誓約書」（様式第3号）を道（振興局）へ提出するものとする。

6 借上げ住宅の契約

知事（振興局長）は、借上げ住宅について賃貸借契約を締結する場合は、別添「北海道借上げ住宅賃貸借契約書」の様式により行うものとする。

7 入居期間及び経費の負担

- (1) 借上げ住宅への入居期間は、入居日から「7年間」又は「平成30年3月31日まで」のいずれか早い日までとする。なお、「入居日」とは、道の借上げ住宅以外の住宅も含め、応急仮設住宅として提供される住宅（応急仮設住宅として提供することについて自治体等が検討中の場合も含む。）に、避難者が初めて入居した日とする。
- (2) 借上げに必要な賃料・共益費・管理費（以下「家賃等という。）と敷金・礼金・仲介手数料・火災保険等損害保険の加入に要する経費は、道の負担とする。
- ただし、再契約（同一物件における契約期間満了後の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をいう。）の場合は、敷金を対象としない。
- (3) 上記以外の費用については、入居者の負担とする。
- (4) 上記(2)の損害保険の加入に要する経費について、道からの支出は、契約月の翌月末までに行うため、損害保険代理店等の規定等により早期に納入が必要な場合は、入居者が一時的に納入し、後日、道から入居者あて支出するものとする。

8 入居済み物件の借上げ住宅への変更（契約置き換え）

既に避難者名義で契約し民間賃貸住宅に入居している場合も、当該民間賃貸住宅が1の要件に該当し、かつその者が2の入居対象者に該当する場合は、道、貸主、避難者の三者による契約に置き換えることができる。対象となる避難者は、「北海道借上げ住宅入居決定通知書」（様式第2号）を受理した後、「解約合意書」（様式第4号）により避難者名義の契約を解約し、避難者、貸主双方記名押印済みの解約合意書の写しを道（振興局）へ提出するものとする。

9 避難者名義の契約に係る家賃等の遡及負担

次のとおり取扱うものとする。

(1) 岩手県と宮城県からの道内避難者の取扱い

道名義の三者契約に置き換える前の避難者名義の契約について、避難者が貸主と賃貸契約を締結した日から、道名義の三者契約に置き換わっているとみなせる場合であれば、道が必要な家賃等を遡及して負担する。該当する入居者は「家賃等代理受領等承諾申請書兼請求書」（様式第5号）を道（振興局）へ提出するものとする。

(2) 福島県からの道内避難者の取扱い

道名義の三者契約に置き換える前の避難者名義の契約について、遡及分の家賃等については、福島県自らの実施又は東京電力株式会社の賠償により対応するとの方針が福島県から示されていることから、道は対応しないものとする。

10 入居決定の取消し

- (1) 知事（振興局長）は、入居者が下記9及び10の責務または善管注意義務に違反した場合は、借上げ住宅の入居決定を取り消すことができる。
- (2) 知事（振興局長）は、入居者が以下の事項に該当した場合は、借上げ住宅の入居決定を取り消すことができる。
 - ア 入居者が対象世帯の要件に該当しないことが明らかとなった場合
 - イ 偽りその他不正な手段により入居の許可を受けた場合
 - ウ 法令等に違反した場合
 - エ 借上げ住宅の使用に関する知事（振興局長）からの指導に従わなかった場合
 - オ 入居者が借上げ住宅の賃貸借契約書の条項を遵守しないこと等により、当該契約を解約することとなった場合
 - カ 入居者が借上げ住宅を居住以外の用途に使用した場合

11 入居者の責務

入居者は、借上げ住宅の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 貸主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、模様替え若しくは転貸又は本物件の敷地内における工作物の設置
- (2) 鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等の製造又は保管
- (3) 大型の金庫、その他の重量の大きな物品等の搬入又は備え付け
- (4) 排水管を腐食させるおそれのある液体の流出
- (5) 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏
- (6) 猛獣、毒蛇、鳴き声、臭い等の明らかに近隣に迷惑をかける動物の飼育
- (7) 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条第二号に規定する暴力団又は同条第六号に規定する暴力団員、及び暴力団準構成員、元暴力団構成員、元暴力団準構成員及び暴力団構成員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。）の同居又は暴力団構成員等の本物件の使用
- (8) 貸主の承諾なしに、犬、猫等の動物の飼育
- (9) 貸主の承諾なしに、階段・廊下等共用部分への物品の設置、又は看板・ポスター等の広告物の掲示
- (10) 貸主及び道（振興局）への通知なしに、申込書に記載した者以外の同居、若しくは本物件の使用、又は入居者の変更（一部退去を含む）

12 入居者の善管注意義務

- (1) 入居者は、借上げ住宅を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。
- (2) 入居者は、特に借上げ住宅の火災発生防止に留意するものとする。
- (3) 入居者は、貸主が定める管理規約・使用細則等を遵守するものとする。また、貸主が本物件の管理上必要な事項を入居者に通知した場合、その事項を遵守しなければならない。
- (4) 入居者は貸主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、入居者は、直ちに貸主に連絡の上、貸主が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は、入居者の負担とする。
- (5) 入居者は、鍵の追加設置、交換、複製を貸主の承諾なく行ってはならない。
- (6) 借上げ住宅に破損箇所が生じたときは、入居者は、貸主に速やかに届け出て確認を得るものとし、その届出が遅れて貸主に損害が生じたときは、入居者はこれを賠償する。

13 その他の手続き等

- (1) 入居者は、借上げ住宅を退去する場合は、退去の1ヶ月前までに「北海道借上げ住宅退去届」（様式第6号）を知事（振興局長）に提出しなければならない。
- (2) 入居期間の延長を希望する者は、「北海道民間賃貸住宅借上げ住宅入居期間延長申請書」（様式第7号）を知事（振興局長）に提出し、その後、本申請書に基づき、別添「北海道民間賃貸住宅借上げ住宅賃貸借契約」の様式により、賃貸借契約を締結する。

(別紙) 北海道民間賃貸住宅借上げ要件

<p>家賃等</p>	<p>賃料・共益費・管理費の合計の額は、1住居への入居人数に応じて、次の金額を上限とし、上限額を超える物件は、借上げの対象とはならない。</p> <table border="1" data-bbox="427 353 911 539"> <thead> <tr> <th>入居人数</th> <th>月額上限額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1人</td> <td>62,000円</td> </tr> <tr> <td>2～4人</td> <td>77,000円</td> </tr> <tr> <td>5人以上</td> <td>99,000円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※入居予定期間中に、小学校入学年齢に達しない児童（以下「未就学児」という。）は、入居人数に含めない。ただし、未就学児が2人以上の場合は1人あたり0.5人（小数点以下切り上げ）として換算する。</p> <p>（例）未就学児1人→0人、未就学児2人→1人、未就学児3人→2人</p>	入居人数	月額上限額	1人	62,000円	2～4人	77,000円	5人以上	99,000円
入居人数	月額上限額								
1人	62,000円								
2～4人	77,000円								
5人以上	99,000円								
<p>敷金</p>	<p>賃料の2ヶ月分以内</p> <p>※退去修繕相当費（通常損耗、経年劣化を含む原状回復費用）とし、退去時に返還請求を行わない。</p> <p>ただし、再契約（同一物件における契約期間満了後の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をいう。）の場合、敷金を対象としない。</p>								
<p>礼金</p>	<p>賃料の1ヶ月分以内</p>								
<p>仲介手数料</p>	<p>賃料の1.08ヶ月分以内</p>								
<p>損害保険料</p>	<p>実費</p>								
<p>借上げ住宅への入居期間</p>	<p>入居日から「7年間」又は「平成30年3月31日まで」のいずれか早い日までとする。</p> <p>※上記の「入居日」とは、当該民間賃貸住宅以外の住宅も含め、応急仮設住宅として提供される住宅（応急仮設住宅として提供することについて自治体等が検討中の場合も含む。）に、避難者が初めて入居した日とする。</p>								
<p>その他条件</p>	<p>○耐震性が確認されているものに限る。</p> <p>原則として、昭和56年6月1日以降に建設された住宅。</p> <p>その他の場合は、同等の耐震性があることについて確認されていること。</p> <p>○付帯設備として、給湯設備、暖房設備を備えているものとする。（入居者が希望しない場合は、この限りではない。）</p> <p>※既に避難者名義で契約の上、入居済みの物件の契約置き換えの場合は、耐震性の要件が満たされていない物件であっても、入居者が希望する場合は、借上げの対象とする。</p>								