

# 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業 登録の手引き

下関市建設部住宅政策課

令和4年6月



## 改 定 履 歴

- ・平成29年10月25日 「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録の手引き」  
第1版作成
- ・平成30年 7月10日 「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録の手引き」  
第2版作成
- ・平成30年 9月28日 「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録の手引き」  
第3版作成
- ・令和 2年 7月10日 「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録の手引き」  
第4版作成
- ・令和 4年 6月17日 「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録の手引き」  
第5版作成

## 目次

1. 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の概要 .....	1
(1) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業とは .....	1
(2) 住宅確保要配慮者とは .....	1
2. 登録の申請 .....	2
(1) 申請方法・書類 .....	2
(2) 基準等 .....	4
3. 登録後の届出 .....	6
(1) 登録事項等の変更 .....	6
(2) 登録事業の廃止 .....	6
4. 主な関係法令 .....	7
5. お問い合わせ .....	7

※この手引きは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録に関する、主な事項をまとめたものです。

## 1. 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の概要

### (1) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業とは

「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を賃貸する事業のことを言います。登録された賃貸住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅、セーフティネット住宅）の情報は、インターネットを通じて公開されます。

※住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に登録しても、住宅確保要配慮者以外の者を入居させることは可能です。

また、入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲を定めることもできます。

ただし、国の補助制度（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業）を用いた場合は、取扱いが異なりますので、ご注意ください。

※下関市では、下関市内における住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録を行います。

### (2) 住宅確保要配慮者とは

「住宅確保要配慮者」とは、賃貸人に入居を拒まれるなどの理由から、民間の賃貸住宅市場において自力で適正な住宅を確保することが難しく、住宅の確保に特に配慮を要する方のことで、以下の方を指します。

住宅確保要配慮者の範囲

<ul style="list-style-type: none"><li>・低額所得者（公営住宅法に定める算定方法による月収（政令月収）が15万8千円以下）</li><li>・被災者（災害から3年以内）</li><li>・高齢者</li><li>・障害者</li><li>・子育てをする者（18歳に達する日以後最初の3月31日までの子ども）</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・外国人</li><li>・中国残留邦人等</li><li>・児童虐待を受けた者</li><li>・ハンセン病療養所入所者等</li><li>・DV被害者</li><li>・犯罪被害者等</li><li>・帰国被害者等</li><li>・保護観察対象者等</li><li>・生活困窮者</li><li>・国土交通大臣が指定する災害の被災者（東日本大震災）</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・新婚世帯</li><li>・LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）</li><li>・UJI ターンによる転入者</li><li>・児童養護施設退所者</li><li>・海外からの引揚者</li><li>・原子爆弾被爆者</li><li>・戦傷病者</li></ul>
---	---	--

## 2. 登録の申請

### (1) 申請方法・書類

登録は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅を構成する建築物ごとに行います。以下の登録申請書及び添付書類を下関市建設部住宅政策課までご提出ください。下記「セーフティネット情報提供システム」による、電子申請も可能です。

※申請者が、住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）第 11 条第 1 項各号に該当する場合は、登録できません。

※登録申請書又は添付書類に虚偽の記載等があった場合には、登録できないことがあります。

#### 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録申請に必要な書類

登録申請書	住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録申請書 ※作成は、以下のホームページより行います。 〔セーフティネット住宅情報提供システム〕 <a href="http://www.safetynet-jutaku.jp/">http://www.safetynet-jutaku.jp/</a>
添付書類	間取図 ※住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示したもの。 ----- 以下の内容を誓約する書面 ※セーフティネット住宅情報提供システムより作成可能です。 ①申請者が住宅セーフティネット法第 11 条第 1 項各号の欠格要件に該当しない者であること ※申請者が法人である場合は、代表者及び役員を含む。 ※建物の転貸借が行われている場合は、建物の所有者及び転貸人を含む。 ②〔申請者が営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合〕法定代理人（法定代理人が法人である場合は、代表者及び役員を含む。）が住宅セーフティネット法第 11 条第 1 項第 1 号から第 5 号までの欠格要件に該当しない者であること
	③住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造が、(2) ★印に適合すること ④登録の申請が、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針及び山口県賃貸住宅供給促進計画に照らして適切なものであること

	<p>〔住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅の場合〕地震に対する安全性に係る建築基準法関係法令に適合または準ずることを確認できる以下の書類のいずれか</p> <p>①建築士が行った耐震診断の結果についての報告書</p> <p>②建設住宅性能評価書</p> <p>③住宅建設瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類</p> <p>④その他、住宅の耐震性に関する書類</p> <hr/> <p>〔土砂災害特別警戒区域内の建築物の場合〕</p> <p>○土砂災害特別警戒区域内の建築物に関する書類</p> <p>(1) 確認申請を伴う場合：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害対策工事に伴う確認済証及び検査済証の写し</li> </ul> <p>(2) 確認申請を伴わない場合：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害対策工事に係る構造規定適合報告書（別紙様式）</li> <li>・各種図面（付近見取り図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、構造図）</li> <li>・建築基準法施行令第80条の3の規定に適合していることを確認した建築士の免許証の写し</li> </ul> <p>(3) 土砂災害特別警戒区域を解除する行為を行ったものは、土砂災害特別警戒区域を解除する行為を証する書類（県報の写し）</p> <hr/> <p>その他市長が必要と認める書類</p>
--	---

(2) 基準等

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅は、以下の基準を満たす必要があります。

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の基準

項目	基準
規模	
	<p>床面積が 25 m<sup>2</sup>以上。</p> <p>※共用部分に共用に適した台所、収納設備、浴室（シャワー室でも可）を設置することで、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合、または居住誘導区域内の場合にあつては 18 m<sup>2</sup>以上。</p> <p>※共同居住型賃貸住宅の場合は別掲。</p>
構造・設備	
	<p>消防法・建築基準法関係法令に違反していない。★</p> <p>地震に対する安全性に係る建築基準法関係法令に適合または準ずる。★</p> <p>土砂災害特別警戒区域内の建築物にあつては、砂災害対策改修工事が実施されたものに限る。</p> <p>各戸に台所、便所、収納設備、浴室（シャワー室でも可）を設置。</p> <p>※共用部分に共用に適した台所、収納設備、浴室（シャワー室でも可）を設置することで、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各居住部分に台所、収納設備、浴室（シャワー室）は不要。</p> <p>※共同居住型賃貸住宅の場合は別掲。</p>
入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲	
	<p>入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合、その範囲が、住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しない。</p> <p>例：特定の者について不当に差別的なものでないこと。</p> <p>入居することができる者が著しく少数となるものでないこと。</p>
家賃その他賃貸の条件	
	<p>家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない。</p>
その他	
	<p>住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針及び山口県賃貸住宅供給促進計画に照らして適切であること。</p> <p>急傾斜地崩壊危険区域内に存しないこと。</p> <p>地すべり防止区域内に存しないこと。</p>

〔共同居住型賃貸住宅の場合〕

項目	基準
規模	
	<p>床面積が <math>15 \text{ m}^2 \times \text{入居定員}^{(注)} + 10 \text{ m}^2</math> 以上。</p> <p>住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅部分における各専用部分の入居定員が 1 人。</p> <p>住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅部分における各専用部分の床面積が <math>9 \text{ m}^2</math> 以上。</p> <p>※収納設備を設置している場合は、その床面積を含む。</p> <p>※その他の設備を設置している場合は、その床面積を除く。</p>
構造・設備	
	<p>共用部分に、以下の設備等を設置。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居間</li> <li>・食堂</li> <li>・台所</li> <li>・便所☆</li> <li>・洗面設備☆</li> <li>・浴室又はシャワー室☆</li> <li>・洗濯室又は洗濯場</li> </ul> <p>※各専用部分に設置されているものは、共用部分には設置不要。</p> <p>※共用部分への洗濯場設置が困難な場合、入居者<sup>(注)</sup>が共同で利用可能な場所への設置でも可。</p> <p>上記☆印のものについて、入居者<sup>(注)</sup>5人につき1人（端数切上げ）に相当する人数が一度に利用することが可能。</p>

(注) 賃貸人が当該住宅に居住する場合は、賃貸人を含む。

※「共同居住型賃貸住宅」とは、賃借人（賃貸人が当該住宅に居住する場合にあっては、賃貸人も含む。）が共同して利用する居間、食堂、台所等を有する賃貸住宅のことを言います。



### 3. 登録後の届出

#### (1) 登録事項等の変更

登録後、登録事項や添付書類の記載事項に変更があった場合には、届出が必要となります。変更から 30 日以内に、以下の登録事項等変更届出書及び添付書類を下関市建設部住宅政策課までご提出ください。

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録事項等の変更の届出に必要な書類

登録事項等変更届出書	住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る登録事項等の変更届出書 ※作成は、以下のホームページより行います。 〔セーフティネット住宅情報提供システム〕 <a href="http://www.safetynet-jutaku.jp/">http://www.safetynet-jutaku.jp/</a>
添付書類	登録申請の際の添付書類のうち、記載事項に変更があった書類

#### (2) 登録事業の廃止

登録後、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業を廃止した場合は、届出が必要となります。廃止から 30 日以内に、書面にて下関市建設部住宅政策課までご提出ください。

#### 4. 主な関係法令

- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号。通称「住宅セーフティネット法」）
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号）
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第 3 条第 10 号の著しく異常かつ激甚な非常災害として国土交通大臣が定める災害等（平成 29 年国土交通省告示第 940 号）
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第 11 条ただし書及び第 12 条第 2 号ロの国土交通大臣が定める基準（平成 29 年国土交通省告示第 941 号）
- 山口県賃貸住宅供給促進計画

#### 5. お問い合わせ

下関市建設部住宅政策課

〒750-8521 山口県下関市南部町 1 番 1 号

Tel:083-231-1941

Fax:083-233-7414

E-mail: ksjutaku@city.shimonoseki.yamaguchi.jp