資料１－２

平成３０年８月版

旭川市における住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の手引

旭川市建築部建築総務課

１　住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅 3
（１）住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは 3
（２）登録申請先と登録された住宅の情報 3
２　登録申請の方法と手順 4
（１）登録申請の方法 4
（２）登録申請に関する留意事項 4
（３）登録の手順 5
３　登録の要件 6
（１）規模・構造及び設備 6
（２）住宅確保要配慮者の範囲の限定 6
（３）家賃の上限 7
（４）欠格要件 7
４　国等の支援制度 8
（１）改修費等の補助 8
（２）融資 9
５　各種手続 10
（１）登録申請 10
（２）登録後の各手続 11
６　指導監督 12
（１）報告 12
（２）指示 12
７　その他 13
（１）介護や家事などのサービス提供 13
（２）大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック 13
（３）退去時の原状回復 13
（４）旭川市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅制度実施要領 14

１　住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅

（１）住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅は,「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（以下「住宅セーフティネット法」といいます。）に基づき登録された，高齢者等の住宅の確保に特に配慮を要する方の入居を拒まない住宅です。

登録された住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅については，規模や設備，家賃などの情報をホームページ等で公開していることから，色々な住宅を比較検討することができ，入居者自身のニーズに合った住まいが選びやすくなっています。

（２）登録申請先と登録された住宅の情報

① 旭川市内で住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録を行おうとする場合，その登録申請先は，旭川市建築部建築総務課になります。

② 登録された住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の情報は,「セーフティネット住宅情報提供システム」のホームページで全国情報をまとめて閲覧できるほか，旭川市内の物件については，建築総務課窓口で閲覧できます。

《登録申請・登録情報閲覧窓口》
旭川市６条通１０丁目第三庁舎４階
旭川市　建築部　建築総務課　住宅政策係（Tel：0166-25-９７０８，Fax：0166-25-９７８８）
《登録された住宅の情報サイト》
「セーフティネット住宅情報提供システム」のホームページ
（一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会）
http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php

２　登録申請の方法と手順

（１）登録申請の方法

登録を行おうとする事業者の方は，最初に「セーフティネット住宅情報提供システム」ホームページの登録システムに情報を入力します。

入力完了後（登録情報の確定後），登録システムからオンライン上で自動的に建築総務課へ登録申請が行われます。登録申請に必要な書類については，「５ 各種手続」（Ｐ１０）を参照してください。

○登録システム

「セーフティネット住宅情報提供システム」のホームページにある登録システムを使用するには，パスワードが必要になります。

パスワードは，事業者の名称や住所，電子メールのアドレスなどを登録システムに入力（アカウント登録申請）すると発行されます。

発行されたパスワードは，登録システムで行う今後の作業（情報の入力や変更など）で必要になりますので，忘れたり無くしたりしないように適切に管理してください。

（２）登録申請に関する留意事項

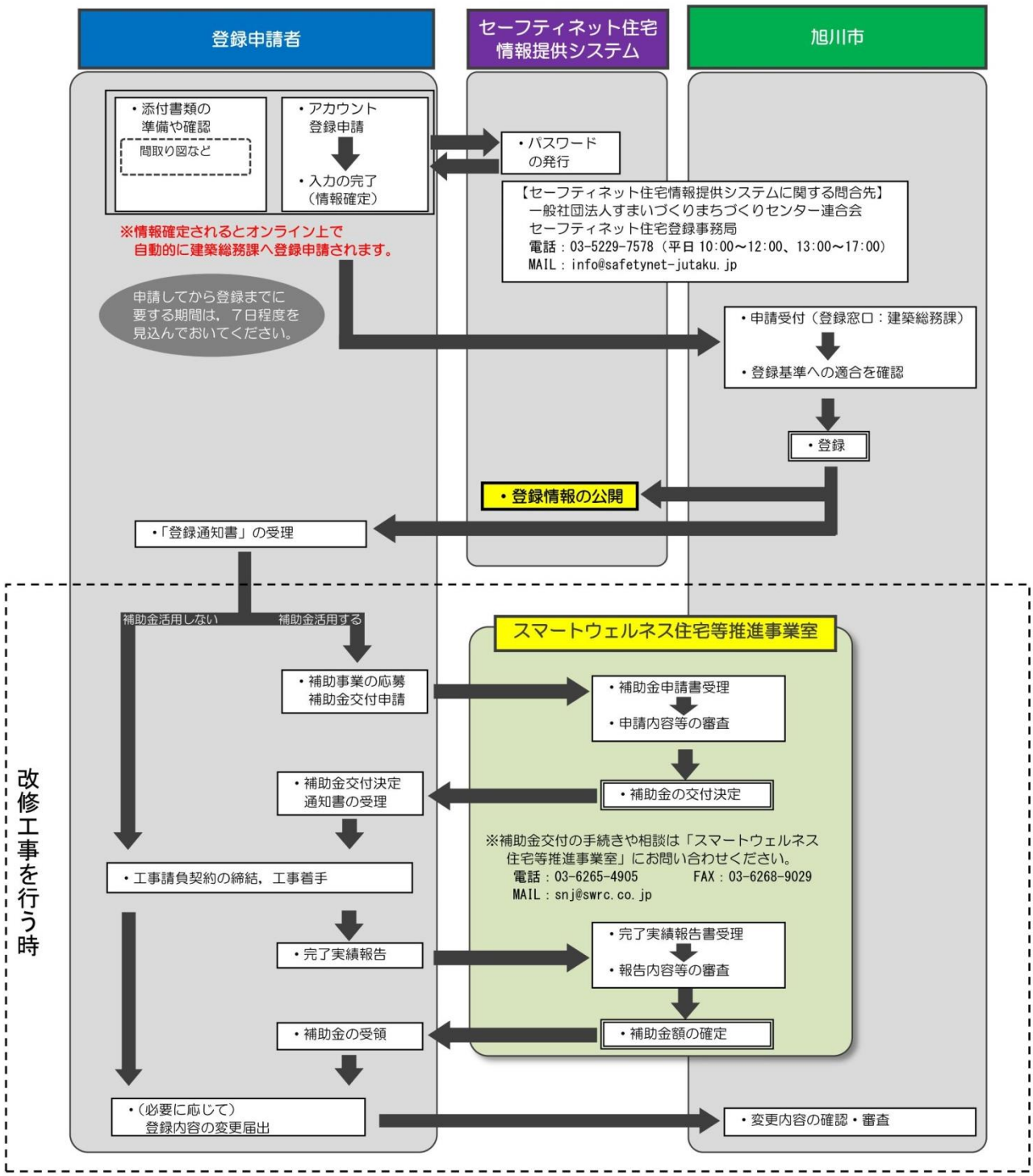
①登録申請の時期

登録申請の時期は，建築基準法の確認済証が交付された後（※確認申請が必要な場合）になりますので，事業スケジュールに注意してください。

②申請から登録までの期間

登録申請書を建築総務課で受理してから登録までに要する期間は，個々の申請内容によって異なりますが，通常７日程度を見込んでおいてください。

（３）登録の手順


登録申請者
セーフティネット住宅情報提供システム
旭川市
・添付書類の準備や確認
間取り図など
・アカウント登録申請
・入力の完了（情報確定）
・パスワードの発行
【セーフティネット住宅情報提供システムに関する問合先】
一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会
セーフティネット住宅登録事務局
電話：03-5229-7578（平日 10:00～12:00、13:00～17:00）
MAIL：info@safetynet-jutaku.jp
※情報確定されるとオンライン上で自動的に建築総務課へ登録申請されます。
申請してから登録までに要する期間は，７日程度を見込んでおいてください。
・申請受付（登録窓口：建築総務課）
・登録基準への適合を確認
・登録
・登録情報の公開
・「登録通知書」の受理
改修工事を行う時
補助金活用しない
補助金活用する
スマートウェルネス住宅等推進事業室
・補助事業の応募
補助金交付申請
・補助金申請書受理
・申請内容等の審査
・補助金の交付決定
・補助金交付決定通知書の受理
※補助金交付の手続きや相談は「スマートウェルネス住宅等推進事業室」にお問い合わせください。
電話：03-6265-4905　FAX：03-6268-9029
MAIL：snj@swrc.co.jp
・工事請負契約の締結，工事着手
・完了実績報告
・完了実績報告書受理
・報告内容等の審査
・補助金額の確定
・補助金の受領
・（必要に応じて）登録内容の変更届出
・変更内容の確認・審査

３　登録の要件

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録には，住宅セーフティネット法で定める登録基準に適合させるとともに，事業者自身が欠格要件に該当しないことが必要です。

登録は，集合住宅の１住戸から登録可能です。

転貸の場合は，転貸人が登録事業者として申請することになります。

（１）規模・構造及び設備

登録できる住宅の規模・構造及び設備の基準は次のとおりです。

	登録基準の内容
規模	・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各住居部分の床面積が，25㎡以上であること。 （住宅の共用部分に共同で利用するため適切な台所，収納設備又は，浴室若しくはシャワー室を備えることで，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 18㎡以上） 〇シェアハウスの場合 ・居間，食堂，台所その他の居住の用に供する部分を入居者が共同して利用する場合にあっては，住宅全体の面積が 15㎡×N＋10㎡以上であること。（Ｎは居住人数であり，２人以上。） ・専用居室の入居者は１人とする。 ・専用居室の面積は，９㎡以上（造り付けの収納の面積を含む。）とする。
構造	・耐震性を有すること。 ・建築基準法，消防法等に違反しないものであること。
設備	・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各戸が，台所，水洗便所，収納設備及び浴室又はシャワー室を備えたものであること。 ただし，共用部分に共同で利用するため適切な台所、収納設備又は，浴室若しくはシャワー室を備えることで、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にあっては、各居住部分に台所，収納設備，浴室又はシャワー室を備えたものであることを要しない。 ※１　上記ただし書きを適用した場合 ・台所，浴室の洗い場又はシャワー室は，住戸５戸につき概ね１箇所以上設けること。 ・共同利用の台所が事業者等によって適切に管理され，良好な衛生状況が確保されていること。 ・共同利用の収納設備は,収納設備を備えていない住戸の数以上設置し，かつ，当該住戸の入居者が自ら管理できる構造であること。 〇シェアハウスの場合 ・住宅の共用部分に，居間，食堂．台所．便所，洗面設備，浴室又はシャワー室，洗濯室又は洗濯場を備えること。この場合，便所，洗面設備，浴室又はシャワー室は，居住人数５人につき１個所以上の割合で設けること。

※１　旭川市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録運用基準

（２）住宅確保要配慮者の範囲の限定

登録の際には，入居を拒まない住宅確保要配慮者の属性を選択することになります。

属性の選択は一つでも複数でも可能です。したがって,「障がい者の入居は拒まない」として登録したり,「高齢者，低額所得者，被災者の入居は拒まない」として登録したりすることができます。

高齢者について，法律上は年齢の定めがありませんが，高齢者の受け入れを拒まない場合は，入居拒否の適用で混乱が生じないように，下限年齢を登録してください。

（３）家賃の上限

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の家賃は，周辺にある同様の住宅の家賃と均衡を失しないように設定する必要があります。

なお，国による改修費の直接補助を受けた場合，家賃に上限が設けられ，少なくとも 10 年間は,その上限を超える家賃を設定できなくなります。

詳しくは,「４ 国等の支援制度」（Ｐ８）を参照してください。

（４）欠格要件

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録を行おうと事業者の方(法人の場合はその役員)が，次の欠格要件に該当していないことが必要です。転貸借が行われる場合は，転貸人も欠格要件に該当していないことが必要です。

	内容
欠格要件	次の事項のいずれかに該当するとき，又は登録申請書若しくはその添付書類のうちの重要な事項について虚偽の記載があり，若しくは重要な事実の記載が欠けているときは，その登録を拒否しなければならない。 ①成年被後見人又は被保佐人 ②破産手続開始決定を受けて復権を得ない者 ③禁固以上の刑に処せられ，又は住宅セーフティネット法の規定により刑に処せられ，その執行を終わり，又は執行を受けることがなくなった日から起算して２年を経過しない者 ④住宅セーフティネット法第２４条第１項及び第２項の規定により登録を取り消され，その取消しの日から起算して２年を経過しない者 ⑤暴力団員による不正な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から５年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。） ⑥未成年者の法定代理人が①から⑤に該当するもの ⑦法人の役員又は使用人が①から⑤に該当するもの ⑧暴力団員等がその事業活動を支配する者

4　国等の支援制度

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の普及を促進するため，国による支援制度があります。
※旭川市による補助制度はありません。

（１）改修費等の補助

住宅確保要配慮者専用の賃貸住宅として登録する事業者に対し，その費用の一部を国が補助します。

この補助金の申請先は，スマートウェルネス住宅等事業推進室となりますので，制度の詳細な内容や質問については，直接お問い合わせください。

・事業名称　　：住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業
・交付申請者　：改修工事の発注者，かつ，登録事業者
・交付者　　：国（国土交通省）
・問い合わせ先：スマートウェルネス住宅等推進事業室
　ホームページアドレス：http://snj-sw.jp/
　メールアドレス　　：snj@swrc.co.jp
　電話番号　　：03-6265-4905
　FAX 番号　　：03-6268-9029

	補助の対象	補助金額
	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の改修工事費のうち，次の工事費 ①耐震改修 ②間取り変更 ③シェアハウスへの改修 ④バリアフリー改修 ⑤居住のために最低限必要と認められた工事 ※インスペクション等で構造・防水等について居住のために補修・改修が必要と指摘を受けて行う工事。３カ月以上賃貸住宅として使用されておらず，かつ空き家であったものに限る。 ⑥居住支援協議会が必要と認める工事 ※安全性能の向上や防音性・遮音性の向上など ⑦これらに係る調査設計計画の作成（ｲﾝｽﾍﾟｸｼｮﾝを含む）	改修工事費の 1/3 以内の額 上限額 50 万円※1/戸※2 ※１耐震改修、間取り変更、シェアハウスへの改修工事のいずれかを含む場合は、100 万円 ※２シェアハウスの場合、１つの専用居室あたりの限度額
補助事業の要件		
①住宅確保要配慮者**専用の**住宅として管理期間が１０年以上であること。 ※登録の取消しなどにより 10 年未満となった場合は，補助金の返還等もあります。 ②家賃の上限額が 67,500 円×50/65×立地係数で算定される額を超えないものであること。 ※旭川市の立地係数は 0.7 であるため，上記式における家賃上限額は 36,346 円になります。 ③事業者が既に本補助を受けて登録住宅の改修を行っている場合には,当該住宅に一定以下の収入の者が一定以上の割合で入居していること。 ④入居者（世帯）が法令等に定める要配慮者（世帯）であること。 ⑤地方公共団体の空家等対策計画等において，空家の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への有効活用等の推進が位置付けられていること。 ⑥居住支援協議会等が住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への情報提供・あっせんを行う等、地方公共団体が居住支援協議会等と連携に係る取組を行っていること。		

（２）融資

改修費の補助金の対象となり得る工事を含む改修を行う場合に，独立行政法人住宅金融支援機構による融資があります。

融資の利用にあたっては，要件や審査がありますので，詳細は直接お問い合わせください。

・問い合わせ先：独立行政法人住宅金融支援機構
北海道支店営業推進グループ
電話番号：011-261-8305
ホームページアドレス：www.jhf.go.jp

５　各種手続

（１）登録申請

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録申請は，セーフティネット住宅情報提供システムで必要事項を入力後情報確定すると，オンライン上で自動的に登録申請されます。耐震性を有することを証する書類（下記４番）の添付が必要な場合は別途郵送等で該当書類を提出していただく必要があります。

書　類　名	備　　考
１　住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅 事業登録申請書 （申請書別紙・別添１～５）	セーフティネット住宅情報提供システムで作成してください。
２　間取図 （住宅の規模及び設備の概要の表示があるもの）	セーフティネット住宅情報提供システムに登録してください。
３　誓約書 ・申請者（法人の場合は当該法人及びその役員を含む）が欠格要件に該当しない旨の誓約 ・登録を受けようとする住宅の構造が，施行規則第 12 条第１号に規定する基準に適合する旨の誓約 ・登録の申請が基本方針や市町村賃貸住宅供給促進計画等に照らして適切なものである旨の誓約	セーフティネット住宅情報提供システムで作成してください。 転貸借が行われる場合は転貸人について，申請者が未成年の場合は法定代理人についての記入が必要となります。
４　次に該当するものにあっては，耐震基準適合証明書等の耐震基準に適合することを証する書類又は昭和５６年６月以降に新築工事に着手したことが確認できる建築基準法の検査済証，建築確認台帳記載事項証明書等 ・３階建て以下で昭和 57 年５月以前に竣工したもの ・4～9 階建てで昭和 58 年５月以前に竣工したもの ・10～20 階建てで昭和 60 年５月以前に竣工したもの ・21 階建て以上のもの	既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第６条第３項の建設住宅性能評価書や既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第 19 条第２号の保険契約書の写しなどでも可です。

（２）登録後の各手続

①登録事項等の変更の届出

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録後に，登録した情報等を変更したときは，**変更した日から３０日以内**にセーフティネット住宅情報提供システムで登録情報を変更し情報確定してください。情報確定すると，オンライン上で自動的に変更届出されます。

書類名	作成方法・留意事項
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に係る登録事項等の変更届出書	セーフティネット住宅情報提供システムで作成してください。
登録申請時添付書類のうち，当該変更に係る書類	（登録申請を参照）

※変更した日から３０日を超えて届け出る場合は，遅延理由書（様式任意）を添付してください。

②廃止の届出

登録事業を廃止したときは，**廃止の日から 30 日以内に**届出が必要になります。

書類名	作成方法・留意事項
登録事業廃止届出書	旭川市のホームページから様式をダウンロードしてください。

なお，登録は，届出があったときのほか，住宅セーフティネット法第２４条第１項及び第２項の規定に基づき登録が取り消されたときに抹消されます。

６　指導監督

（１）報告

国や北海道からの調査依頼があったときなど，適宜，報告を求める場合がありますので，御協力をお願いします。

（２）指示

報告等の結果によって，次の事項が判明したときは，その改善を指示します。

・登録事項が事実と異なるとき。（住宅セーフティネット法第23条第1項）
・登録事業が登録基準に適合しないと認めるとき。（住宅セーフティネット法第23条第2項）
・登録事業者が住宅セーフティネット法第16条又は第17条までの規定（登録事業者が行うべき業務）に違反していると認めるとき。（住宅セーフティネット法第23条第3項）

登録事業者は，市長から文書で指示を受けたときは，指示に従って速やかに指示事項の改善に努めてください。

なお，改善措置が不十分と市長が認めるときは，再度，指示するほか，指示から相当な期間が経過しても改善措置が行われていないときは，住宅セーフティネット法第２４条第２項第２号の規定に基づき，登録を取り消します。

７　その他

（１）介護や家事などのサービス提供

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に高齢者が入居しており，食事，家事，介護，健康管理のいずれかを提供する場合は，老人福祉法の有料老人ホームに該当する可能性がありますので，必要な手続きの有無等を福祉保険部指導監査課にお問い合わせください。

また，建築基準法や消防法に基づき新たな設備等が必要になることがありますので，それぞれの担当部局に必ず確認してください。

《有料老人ホーム設置に関する相談窓口》
旭川市７条通１０丁目第２庁舎２階
旭川市　福祉保険部　指導監査課　（Tel：0166-25-９８４９，Fax：0166-25-９０９０）
《建築基準法に関する相談窓口》
旭川市６条通１０丁目第三庁舎３階
旭川市　建築部　建築指導課　（Tel：0166-25-８５９７，Fax：0166-24-７００９）
《消防法に関する相談窓口》
旭川市７条通１０丁目第２庁舎１階
旭川市　消防本部　予防指導課　（Tel：0166-25-1126，Fax：0166-２３－９９６６）

（２）大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック

国土交通省のホームページでは，大家さんから寄せられた質問とその答えをまとめた「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」や，仲介業や賃貸管理業などの不動産関係団体をはじめとする関係者向けに，ハンドブックの解説や住宅セーフティネット制度の概要，お役立ち情報を掲載した解説版を閲覧することができます。

《大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック》（国土交通省）
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000056.html

（３）退去時の原状回復

退居時における住戸等の原状回復の費用負担については，国土交通省から「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成２３年８月）が示されているので，参考にしてください。

《原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）》（国土交通省）
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html

（４）旭川市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅制度実施要領

旭川市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅制度実施要領

第1章　総則

（趣旨）

第1条　この要領は，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。以下「法」という。）の規定に基づき，市長が行う住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録及び監督に関し，必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条　この要領における用語の意義は，法及び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。以下「省令」という。）によるものとする。

（住宅確保要配慮者の範囲）

第3条　省令第3条第11号に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画で定める者は，「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」の一の1に示されている者とする。

第2章　登録

（登録の申請）

第4条　法第9条第1項の規定による登録の申請は，省令第7条で定める住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録申請書（省令別記様式第一号）を市長に提出して行わなければならない。なお，申請書については，原則，国土交通省が運用する住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の情報提供等を行うセーフティネット住宅情報システム（以下「情報提供システム」という。）で作成したものとする。

2　前項の申請書には，省令第10条各号で定める書類を添付しなければならない。ただし，省令第10条第2号から第4号まで及び第6号に定める書類については，誓約書（様式第１号）を添付するものとする。

（登録の基準）

第5条　登録の基準は，法第10条第1項のとおりとする。

2　省令第12条第2号イただし書の取扱いについては，別表1に掲げる旭川市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録運用基準によるものとする。

（登録等の通知）

第6条　法第10条第3項の登録した旨の通知は，登録通知書（様式第2号）により行うものとする。

2　法第10条第4項の基準に適合しない旨の通知は，登録の基準に適合しない旨の通知書（様式第3号）により行うものとする。

3　法第11条第2項の登録を拒否した旨の通知は，登録を拒否する旨の通知書（様式第4号）により行うものとする。

（登録事項等の変更の届出）

第7条　法第12条第1項の規定による登録事項等の変更の届出は，省令第17条第1項で定める登録事項等変更届出書（省令別記様式第二号）を市長に提出して行わなければならない。なお，届出書については，原則，情報提供システムで作成したものとする。

2　前項の届出書には，省令第10条各号で定める書類のうちその記載事項が変更されたものを添付しなければならない。

（登録簿の閲覧）

第8条　法第13条の規定による登録簿の閲覧は，建築部建築総務課窓口において行う。

（廃止の届出）

第9条　法第14条第1項各号の規定による廃止の届出は，登録事業廃止届出書（様式第5号）を市長に提出して行わなければならない。

（登録の抹消）

第10条　市長は，法第15条第1項の規定により登録を抹消したときは，登録抹消通知書（様式第6号）を登録事業者であった者に通知するものとする。

第３章　監督

（報告の徴収及び指示）

第11条　市長が行う法第22条の規定による報告の徴収及び法第23条の規定による指示に関する事項は，別に定めるところによる。

（登録の取消し）

第12条　法第24条第3項の登録を取り消した旨の通知は，登録取消通知書（様式第7号）により行うものとする。

（その他）

第13条　この要領に定めるもののほか必要な事項は，市長が別に定める。

附　則

この要領は，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の一部を改正する法律の施行の日（平成29年10月25日）から施行する。

附　則

この要領は，平成30年7月10日から施行する。

別表1（第5条第2項関係）

旭川市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録運用基準

省令第12条第2号イただし書の規定による「共用部分に共同して利用するため適切な台所，収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより，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」の基準は次のとおりとする。

台所	(1) 共同利用の台所は，台所を備えていない住戸5戸につき1戸以上が同時に利用できるものであること。 (2) 共同利用の台所が事業者等によって適切に管理され，良好な衛生状況が確保されていること。
収納設備	(1) 共同利用の収納設備は，収納設備を備えていない住戸の数以上設置し，かつ，当該住戸の入居者が自ら管理できる構造であること。
浴室又はシャワー室	(1) 共同利用の浴室の洗い場若しくはシャワー室は，浴室若しくはシャワー室のない住戸5戸につき概ね1箇所以上設置すること。 (2) 共同利用の浴室又はシャワー室が事業者等によって適切に管理され，良好な衛生状況が確保されていること。

平成３０年８月
旭川市建築部建築総務課住宅政策係
電話番号 0166-25-9708
メールアドレス：kenchikusomu@city.asahikawa.lg.jp