

# 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	8
5	各種手続	9
	(1) 登録申請	9
	(2) 登録後の各手続	10
6	指導監督	11
	(1) 報告	11
	(2) 指示	11
7	その他	12
	(1) 介護や家事などのサービス提供	12
	(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	12
	(3) 退去時の原状回復	12

# 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の情報をまとめて検索・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 7 条通 1 0 丁目第二庁舎 3 階

旭川市 建築部 建築総務課 (Tel: 0166-25-9708, Fax: 0166-27-3466)

### 《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登録情報として必要事項を入力します。

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」(P9)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

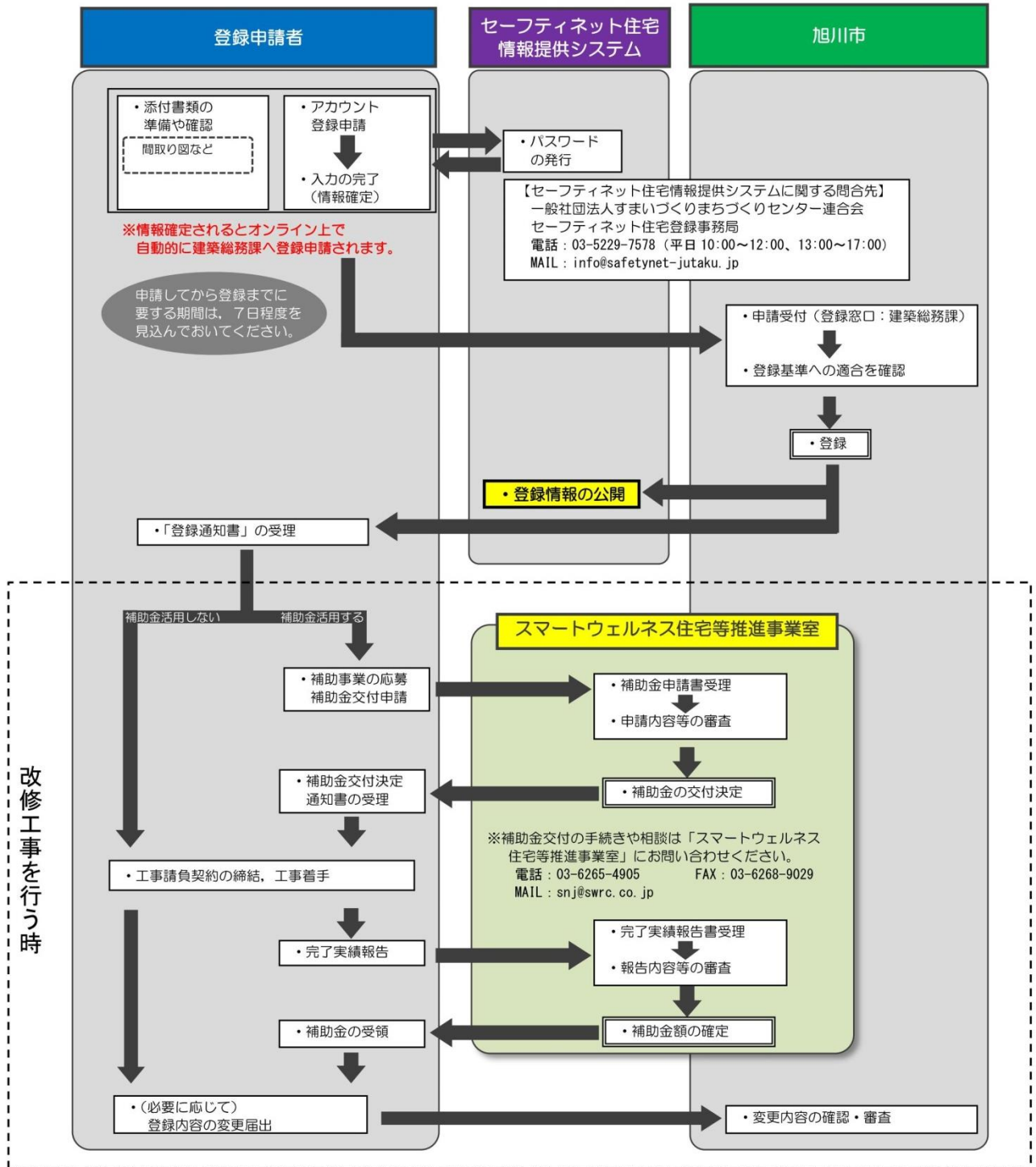
#### ①登録申請の時期

新築する住宅を登録するなどの場合（※確認申請が必要な場合）、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になりますので、申請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

個々の申請内容によって異なりますが、通常、登録申請書を建築総務課で受理してから7日程度で登録となります。

### (3) 登録の手順



### 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、各住居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)</li> </ul> <p>○シェアハウスの場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。)</li> <li>専用居室の入居者は1人とする。</li> <li>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。</li> </ul>
構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性を有すること。</li> <li>建築基準法、消防法等に違反しないものであること。</li> </ul>
設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、各住居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、各住居部分に台所、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。</li> </ul> <p>※1 上記ただし書きを適用した場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>台所、浴室の洗い場又はシャワー室は、備えていない住戸5戸につき1箇所以上設けること。またはこれと同等以上の機能を有すること。</li> <li>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。またはこれと同等以上の機能を有すること。</li> </ul> <p>○シェアハウスの場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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箇所以上設けること。</li> </ul>

#### (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にすることができなくなります。

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う事業者（未成年者の場合は法定代理人、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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>①破産手続開始決定を受けて復権を得ない者</li><li>②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</li><li>③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</li><li>④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。）</li><li>⑤精神の機能の障害により住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業を適正に行うにあたって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者</li><li>⑥未成年者の法定代理人が①から⑤に該当するもの</li><li>⑦法人の役員又は使用人が①から⑤に該当するもの</li><li>⑧暴力団員等がその事業活動を支配する者</li></ul>

## 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、改修費用の一部を国が補助します。

なお、国による改修費の補助を受けた場合、少なくとも10年間は住宅確保要配慮者住宅としての管理期間となります。

補助金の申請先は、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業交付事務局になりますので、支援制度の詳細については、同事務局に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）
- お問い合わせ先 : 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業交付事務局  
ホームページアドレス : <https://www.how.or.jp/koufu/snj.html>  
メールアドレス : [snj@how.or.jp](mailto:snj@how.or.jp)  
電話番号 : 03-6280-8113

### (2) 融資

上記の補助対象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。

- お問い合わせ先 : 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](http://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つては、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	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心身の故障により認知等を適切に行うことができない状態となった場合の届出

登録を行った事業者（未成年者の場合は法定代理人，法人の場合はその役員）が後発的な心身の故障により認知,判断及び意思疎通を適切に行うことができない状態になった場合は、届出をしてください。

書類名	作成方法・留意事項
第16条の3の規定に係る届出書	セーフティネット住宅情報提供システムから様式をダウンロードしてください。
医師の診断書	病名や障害の程度，病因，病後の経過，治癒の見込みその他参考となる所見が記載されていること。

### ②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の届出がされます。

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)

### ③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。  
なお，届出書の参考様式を，旭川市のホームページに掲載しています。

## 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

報告内容等によって、次の事項が判明したときは改善を指示します。

- ・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してください。

なお、改善措置が不十分な場合は、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ので御注意ください。

## 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9丁目総合庁舎4階

旭川市 福祉保険部 指導監査課 (Tel: 0166-25-9849, Fax: 0166-26-7733)

#### 《建築基準法に関する相談窓口》

旭川市7条通10丁目第二庁舎4階

旭川市 建築部 建築指導課 (Tel: 0166-25-8597, Fax: 0166-27-3466)

#### 《消防法に関する相談窓口》

旭川市東光27条8丁目旭川市総合防災センター3階

旭川市 消防本部 予防指導課 (Tel: 0166-74-3584, Fax: 0166-33-1191)

### (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、大家さんからの相談を受ける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](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](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html)

令和5年10月

旭川市建築部建築総務課

電話番号：0166-25-9708

メールアドレス：[kenchikusomu@city.asahikawa.lg.jp](mailto:kenchikusomu@city.asahikawa.lg.jp)

