

甲府市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る手続きの手引き

令和元年12月14日

甲 府 市

目次

はじめに	1
1. 登録手続き	1
2. 登録基準	2
3. 申請時提出書類	3
4. 登録後の事務	5
(1) 登録事項等の変更の届出.....	5
(2) 廃止の届出.....	5
(3) 報 告.....	5
(4) 指 示.....	5
(5) 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.....	5
5. セーフティネット住宅の登録審査チェックシート（一般住宅の場合）	6
(1) 書類の有無のチェック	6
(2) 記載内容のチェック	6
(3) 関係機関への照会のチェック	6
6. セーフティネット住宅登録事務に関するフロー	7

はじめに

住宅は、国民の健康で文化的な生活を実現する上で不可欠な基盤であるものの、低額所得者、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者については、民間賃貸住宅市場において入居制限が行われる場合があるなど、適切な賃貸住宅の確保が困難な場合が少なくありません。このような状況を受け、平成 29 年 10 月 25 日付けで「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」（「住宅セーフティネット法」）が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が創設されました。

甲府市では、中核市に移行する平成 31 年 4 月 1 日から、甲府市内における住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録に係る審査業務を行うことに伴い、「甲府市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る事務取扱要綱」を制定するとともに「甲府市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る手続きの手引き」を作成しました。

今回、成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う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の一部改正にあわせて、要綱の改正と「本手順の手引き」を見直しました。

用語の説明

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

規則：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

告示：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 号口の国土交通大臣が定める基準

登録申請者：法第 9 条の規定により住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録を受けようとする者

登録事業者：法第 8 条の規定により住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録を受け事業を行う者

システム：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）が運営管理する「セーフティネット住宅情報提供システム」

要綱：甲府市住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録に係る事務取扱要綱

1. 登録手続き

- 1) 登録申請時には、申請様式に加え間取り図及び誓約書等の提出が必要になります。
- 2) システムで登録データを入力し、申請様式及び添付書類の作成をお願いします。
- 3) 甲府市は、オンラインで受付けした後に、申請様式及び提出書類により登録基準への適合等について審査を行なった上で、登録します。

2. 登録基準

事業の登録にあたっては、次の基準を満たす必要があります。なお、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で利用する場合にあつては、共同居住型賃貸住宅の基準に適合させる必要があります。

項目	基準
面積等	<ul style="list-style-type: none">• 各戸の床面積（共同住宅にあつては、共同部分の床面積を除く。）の規模が、25 m²以上であること。※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にあつては、18 m²以上であること。 《共同居住型賃貸住宅の基準》 <ul style="list-style-type: none">• 床面積が次の式によって計算した数値以上であること。 $15A+10$（ただし $A \geq 2$）※A は、共同居住型賃貸住宅の入居者（共同居住型賃貸住宅の賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合にあつては、当該賃貸人を含む）定員• 各専用部分の床面積が9m²（収納設備の面積を含む、台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場の面積を除く）以上であること。• 各専用部分の入居者の定員が一人であること。
構造	<ul style="list-style-type: none">• 消防法若しくは建築基準法又はこれらの法律に基づく命令若しくは条例の規定（耐震性能基準を除く）に違反しないものであること。• 昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものであるか、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したもののうち、地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること。

設 備	<ul style="list-style-type: none"> • 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室又はシャワー室を備えたものであること。 ※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つては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えたものであることを要しない。 《共同居住型賃貸住宅の基準》 • 居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場が共用部分に備えられていること。 ※共用部分に備えられている場合は、当該設備を共用部分に備えることを要しない。 ※洗濯場については、共用部分に備えることが困難なときは、入居者が共同で利用することができる場所に備えることをもって足りるものとする。 • 少なくとも入居者の定員を5で除して得た数（一未満の端数があるときは、これを切上げた数）に相当する人数が一度に利用するのに必要な便所、洗面設備及び浴室若しくはシャワー室が備えられていること又はこれと同等以上の機能が確保されていること。
家 賃	<ul style="list-style-type: none"> • 賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失わないよう定められるものであること。

3. 申請時提出書類

申 請 書 類		備 考
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録申請書 (規則別記様式第1号)		<ul style="list-style-type: none"> ※ セーフティネット住宅情報提供システムにて作成すること ※ 登録事項等の変更の場合は、規則別記様式第3号
添 付 書 類		備 考
(1)	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、各専用部分の定員（共同居住型賃貸住宅の場合）等を表示すること
(2)	共同居住型賃貸住宅の延べ床面を示す求積図及び求積表	※ 共同居住型賃貸住宅の場合

(3)	<p>誓約書（様式第1号） （要綱第3条関係）</p> <p>誓約書の内容が一部変更になりましたので、ご注意ください。</p>	<p>※ 規則第10条第2号及び第3号に規定する者であることを誓約する書面</p> <p>※ 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造が、規則第12条第1号に規定する基準に適合するものであることを誓約する書面</p>
(4)	<p>申請する賃貸住宅の地震に対する安全性が確認できる書類</p>	<p>※ 当該住宅が昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものであるとき</p> <p>イ 建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第2項第3号に基づき建築士が行った耐震診断の結果についての報告書</p> <p>ロ 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</p> <p>ハ 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号の保険契約が締結されていることを証する書類</p> <p>ニ イからハまでに掲げるもののほか、住宅の耐震性に関する書類</p> <p>※ 申請書に竣工年月が記載されている場合であって、次のいずれかに該当する場合、又は申請書に着工年月のみが記載されている場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>イ 昭和56年6月以降に着工したことが確認できる建築確認台帳記載事項証明書等の書類</p> <p>ロ 新耐震基準等を満たしていることが確認できる耐震診断報告書や耐震改修報告書等の書類</p>
(5)	<p>告示第2条第5号の同等以上の機能が確保されている理由書</p>	<p>※ 共同居住型賃貸住宅の入居者の定員を5で除して得た数（1未満の端数があるときは、これを切り上げた数）に相当する人数が一度に利用するのに必要な便所、洗面設備及び浴室若しくはシャワー室が備えられていることと同等以上の機能が確保されている共同居住型賃貸住宅の場合</p>
(6)	<p>セーフティネット住宅の登録審査チェックシート（一般住宅）</p>	<p>(1) 書類の有無のチェック</p> <p>(2) 記載内容のチェック</p> <p>(3) 関係機関への照会のチェック</p>

- 1) 上記書類を順番に並べて申請してください。
- 2) 補助を受けている場合は、国土交通大臣による承認の手続きが必要な場合があります。
- 3) 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も参照してください。

4. 登録後の事務

(1) 登録事項等の変更の届出

登録事項及び申請時提出書類に変更があった場合は、システムにより届出書を作成し、電子データで提出してください。ただし、システムにより電子データで提出することが出来ない場合は、持参又は郵送により提出してください。

規則第 17 条に規定する登録事項等変更届出書（規則別記様式第 3 号）

(2) 廃止の届出

廃止をしようとする場合又は破産手続開始の決定を受けたときは、その日から 30 日以内に「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業廃止届出書」を届け出てください。

• 要綱第 9 条に規定する（様式第 7 号）

(3) 報 告

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の管理の状況に関する報告を求める通知書を受けた登録事業者は、その通知書記載の報告期限までに「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅管理状況報告書」により報告してください。

• 要綱第 10 条第 2 項に規定する（様式第 9 号）

(4) 指 示

法第 23 条の規定による指示を受けた登録事業者は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業是正等計画書記載の報告期限までに「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業是正等計画書」により報告してください。また、その是正等が完了したときは、速やかに「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業是正等完了報告書」により報告してください。

• 要綱第 11 条第 2 項に規定する（様式第 11 号）

• 要綱第 11 条第 3 項に規定する（様式第 12 号）

(5) 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

登録事業者等が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ときは、規則第 16 条の 3 の規定に係る届出書を提出してください。また、その際に病名等及び治療の見込みその他参考となる所見を記録した医師の診断書を添付して提出してください。

• 第 16 条の 3 の規定に係る届出書（別記様式第 2 号）

5. セーフティネット住宅の登録審査チェックシート（一般住宅の場合）

（1）書類の有無のチェック

項目	書類	確認欄
必須	○申請書	
	○規模及び設備の概要を表示した間取図	
	○誓約書	
その他	<p>○3階建て以下で昭和57年5月以前に竣工したもの、4から9階建てで昭和58年5月以前に竣工したもの、10から20階建てで昭和60年5月以前に竣工したもの又は21階建て以上のもの場合は、以下のいずれかの書類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性を有することが確認できる耐震診断書等 ・昭和56年6月以降の工事着手が確認できる建築確認台帳記載事項証明書等 	

（2）記載内容のチェック

項目	基準	確認欄
規模	申請書に記載された面積が25㎡以上である	
設備	間取図に便所、浴室、台所及び収納が記載されている	
構造	<p>以下のいずれかに該当する</p> <p>①申請書に竣工年月が記載されており、3階建て以下で昭和57年6月以降に竣工、4から9階建てで昭和58年6月以降に竣工、10から20階建てで昭和60年6月以降に竣工のいずれかであることが確認できる</p> <p>②耐震性を有することが確認できる耐震診断報告書等がある</p> <p>③昭和56年6月以降の工事着手が確認できる建築確認台帳記載事項証明書等がある</p>	

（3）関係機関への照会

項目	照会内容	確認欄
建築基準法	特定行政庁に違反指導等を行っていないことを確認する必要があると考えられるため、照会した	
消防法	消防本部に違反指導等を行っていないことを確認する必要があると考えられるため、照会した	
暴力団員等	警察本部に登録事業者（法人の場合は役員）に暴力団員等がないことを確認する必要があるため、照会した	

※暴力団員等の照会は、宅地建物取引業者等や、過去に照会した申請者については必要ないことに留意

6. セーフティネット住宅登録事務に関するフロー

