

セーフティネット住宅  
(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅)  
登録の手引き

岩手県県土整備部建築住宅課

令和3年4月



# 1 セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）の登録制度について

## (1) 概要

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）の規定による登録制度は、規模・設備などの一定の基準を満たした賃貸住宅等を都道府県等が登録し、入居を希望する住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など）に広く情報の提供を行うものです。

賃貸住宅の賃貸人の方は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録することができます。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者の方々等に広く提供します。その情報を見て、住宅確保要配慮者の方々が、賃貸人の方に入居を申し込むことができるという仕組みです。

## (2) 住宅確保要配慮者の範囲

法第2条第1号から第5号までに定める者	<ul style="list-style-type: none"><li>・低所得者</li><li>・被災者（発災後3年以内）</li><li>・高齢者</li><li>・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者</li><li>・子ども（高校生相当以下）を養育している者</li></ul>
施行規則第3条第1号から第10号までに定める者	<ul style="list-style-type: none"><li>・外国人</li><li>・中国残留邦人</li><li>・児童虐待を受けた者</li><li>・ハンセン病療養所入所者</li><li>・DV（ドメスティックバイオレンス）被害者</li><li>・北朝鮮拉致被害者</li><li>・犯罪被害者</li><li>・生活困窮者</li><li>・更生保護対象者</li><li>・東日本大震災による被災者</li></ul>

<p>岩手県で定める者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・妊娠世帯（妊娠している者又はその配偶者）</li> <li>・新婚世帯（配偶者を得て5年以内の者）</li> <li>・海外からの引揚者（海外からの引揚者で本邦に引き上げた日から起算して5年を経過していない者）</li> <li>・被爆者（原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者）</li> <li>・戦傷病者（戦傷病者特別援護法第2条第1項に規定する戦傷病者で、その障害の程度が恩給法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する者）</li> <li>・児童擁護施設退所者（児童福祉法第41条に規定する児童養護施設を退所しようとする者） 又は同施設を退所して5年以内の者</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>・移住者（県外に住所を有する者で県内に住所を変更しようとする者又は県外に住所を有していた者で県内に住所を変更して3年以内の者）</li> <li>・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者</li> </ul>
-----------------	---

※例えば、高齢者向け賃貸住宅が「高齢者の入居は拒まない」として登録するなど、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定して登録することもできます。

※入居に際し、保証人や緊急連絡先がある場合に限るといった要件を付すことは差し支えありませんが、例えば、高齢者の入居を拒まないとしたにもかかわらず、「高齢であり孤独死の不安がある」ことを理由に入居を拒むことや、子育て世帯の入居を拒まないとしたにもかかわらず、「子供の騒音に不安がある」ことを理由に入居を拒むことはできません。

※セーフティネット住宅として登録しても、住宅確保要配慮者以外の方の入居は可能です。ただし、国の改修補助、家賃低廉化補助等を受けた場合は、住宅確保要配慮者以外の方の入居はできません（詳細は補助金の交付を受けた窓口にお問い合わせください）。

※賃貸住宅の賃貸人が申請者になります（賃貸人ではない仲介業者等は申請者となることはできません）。

## 2 セーフティネット住宅の登録について

### (1) 登録基準

登録基準は、次のとおりです。

項目	基準
住戸の床面積	<p>○各戸の床面積が 25 m<sup>2</sup>以上であること。</p> <p>※一部共用（共用部分に共同して利用する台所、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、各戸の床面積が 18 m<sup>2</sup>以上であればよい。</p> <p>※シェアハウス（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こと。</p>
耐震性能基準	<p>○耐震性 があること（次の①②いずれかに該当すればよい）</p> <p>①昭和 56 年 6 月以降に工事着手している。</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>※着工年月日が不明な場合は、以下のときに耐震診断報告書等が必要となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1～3 階建てで昭和 57 年 5 月以前に竣工</li> <li>・ 4～9 階建てで昭和 58 年 5 月以前に竣工</li> <li>・ 10～20 階建てで昭和 60 年 5 月以前に竣工</li> <li>・ 21 階建て以上</li> </ul>
規模・設備	<p>○各戸が台所、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。</p> <p>※一部共用（各戸の床面積は 18 m<sup>2</sup>以上で、共用部分に共同利用の台所、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、各居住部分に当該設備を備えることを要しない</p> <p>※シェアハウス（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こと。</p> <p>また、ひとり親世帯（子ども（18 歳に達する日以後の最初の 3 月 31 日までの者）を養育している者が 1 人及び子どもが少なくとも 1 人属する世帯）向けシェアハウスにあつては、ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅（★）の基準に適合させること。</p> <p>○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</p>

	の規定に違反しないものであること。
項目	基準
☆共同居住型 賃貸住宅（シ ェアハウス） の基準	<p>○住宅全体の床面積が、<math>15\text{ m}^2 \times A + 10\text{ m}^2</math>以上であること。  <math>(A : \text{入居可能者数。} A \geq 2)</math></p> <p>※賃貸人が居住する場合は A に含める。          ※各専用部分の入居者数は 1 人とする。          ※屋外部分は算入不可。</p> <p>○各専用部分の床面積が <math>9\text{ m}^2</math>（収納設備を含む。）以上であること。</p> <p>○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。          ※専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バルコニーその他これに類する部分に備えることをもって足りるものとする。</p> <p>○便所、洗面設備及び浴室又はシャワー室は、A の合計数を 5 で除した数を設けること（小数点以下切り上げ）又はこれと同等以上の機能を確保すること（例えば、1 度に 3 人の入居者が利用することができる浴室等の場合には、入居可能者数 5 人につき 1 箇所の割合で設ける必要はなく、15 人につき 1 箇所の割合で設けることで足りること）。</p>
★ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の基準	<p>○住宅全体の床面積が、<math>15\text{ m}^2 \times B + 22\text{ m}^2 \times C + 10\text{ m}^2</math>以上であること。  <math display="block">\left[ \begin{array}{l} B : \text{ひとり親世帯を除く入居可能者数} \\ C : \text{ひとり親世帯の入居可能世帯数} \\ \text{ただし、} B \geq 1 \text{ かつ } C \geq 1 \text{ 又は } B = 0 \text{ かつ } C \geq 2 \end{array} \right]</math></p> <p>※屋外部分は算入不可。</p> <p>○ひとり親世帯が入居する各専用部分の床面積が、<math>12\text{ m}^2</math>以上であること。ただし、住棟全体の床面積が、<math>15\text{ m}^2 \times B + 24\text{ m}^2 \times C + 10\text{ m}^2</math>以上の場合は <math>10\text{ m}^2</math>以上であること。</p> <p>○ひとり親世帯以外が入居する各専用部分の入居可能者数は 1 名とし、床面積は <math>9\text{ m}^2</math>以上であること。</p> <p>○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。ただし、バスタブを有する浴室を少なくとも 1 室設置すること。          ※専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。</p>

	<p>※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バルコニーその他これに類する部分に備えることをもって足りるものとする。</p> <p>○便所及び洗面設備は、B と C の合計数を 3 で除した数を設けるとともに、浴室若しくはシャワー室は、B と C の合計数を 4 で除した数を設けること（小数点以下切り上げ）又はこれと同等以上の機能を確保すること。</p>
賃貸の条件に関する基準など	<p>○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しないよう定められるものであること。</p> <p>○住宅確保要配慮者の範囲が、特定の者について不当に差別的なものでないこと、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、その他の住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものであること。</p>
暴力団員等	<p>○登録事業者（法人の場合は役員）に暴力団員等がないこと</p>
その他	<p>○基本方針及び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> <p>※岩手県賃貸住宅供給促進計画に、別途の基準はありません。</p>

※一戸建て住宅をシェアハウスとして活用する場合には、建築基準法、消防法等の関係法令への対応等が必要となるときがあるので、関係機関へご相談ください。

※専ら高齢者を入居させる場合（一部の居室を高齢者専用とする場合を含む）であって、「食事の提供」「介護」「掃除等の家事」「健康管理」のいずれかのサービスを提供する場合には有料老人ホームに該当するため、県・盛岡市の所管部局への届出が必要です。

## （２）登録窓口

岩手県県土整備部建築住宅課

〒020-8570 盛岡市内丸 10-1 電話番号 019-629-5933

※インターネットでの申請で完結しますので、申請に当たって登録窓口への連絡等は必要ありません。

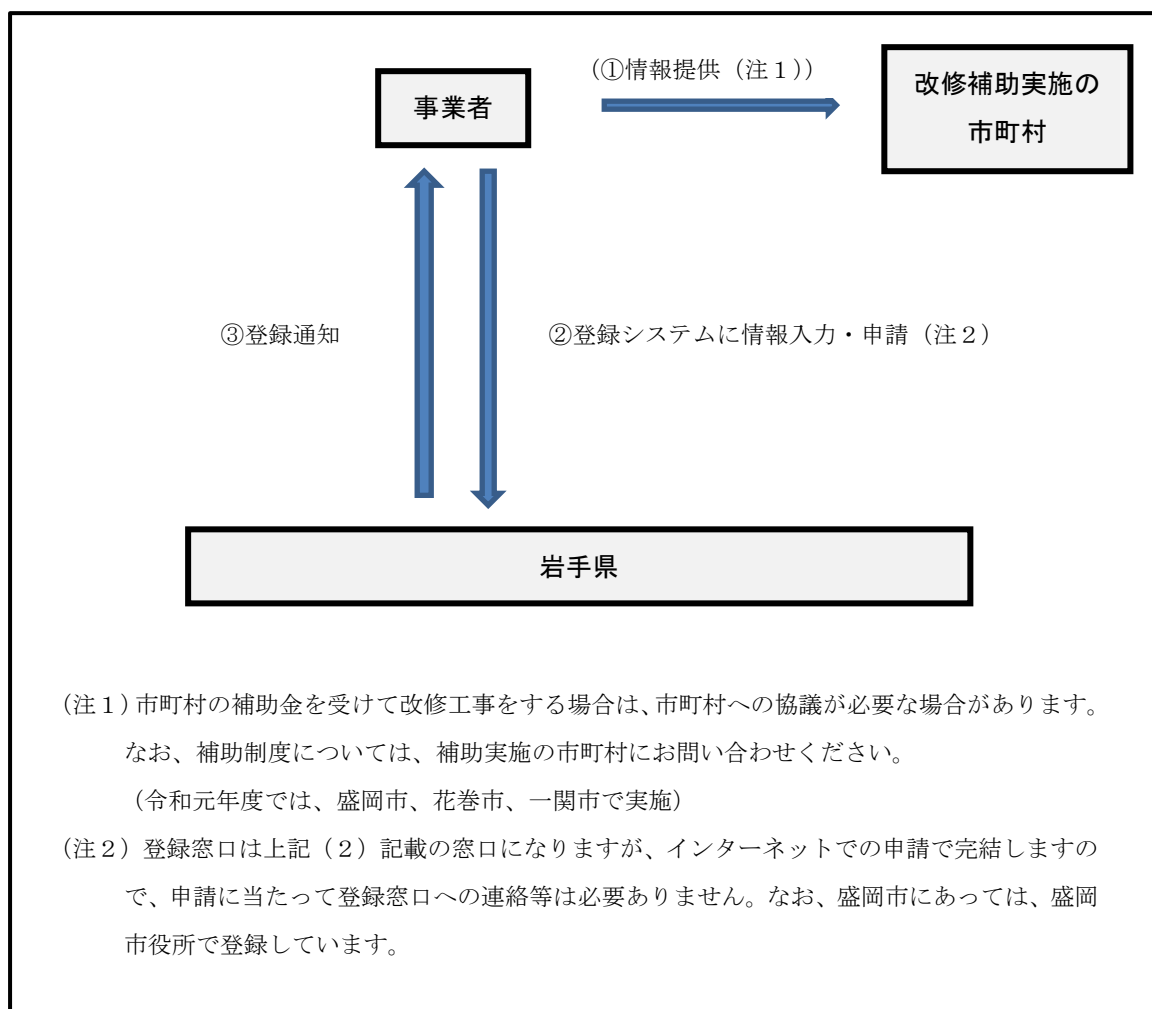
※登録窓口への来訪・事前協議等は必要ありませんが、登録窓口へ来訪される場合、事前に電話で予約をお願いいたします。

※盛岡市内の住宅については、盛岡市役所で登録していますので、盛岡市役所にお問い合わせください。

※岩手県居住支援協議会事務局（（一財）岩手県建築住宅センター（電話：019-623-4414））において代理入力等申請支援をしている場合がありますので、代理入力等申請支援を希望される場合は同事務局にお問い合わせください。



### (3) 登録事務の一般的な流れ



国による補助制度については、「[住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業](#)」のホームページをご覧ください。

(4) 提出書類（インターネットでの申請で完結しますので、登録申請書をシステム上で作成（添付書類はシステム上でデータ等を添付）し提出してください。押印は必要ありません。）

No	提出書類（1部）	摘要
1	登録申請書（様式第一号）	・「 <a href="#">セーフティネット住宅情報提供システム</a> 」に入力
2	規模及び設備の概要を示した間取り図	・不動産広告チラシ程度のもので可。 （基準を満たしていることがわかるように、各戸の面積、台所・便所・収納設備・浴室又はシャワー室の記載をしてください） ・「 <a href="#">セーフティネット住宅情報提供システム</a> 」に、データ化（PDF など）したものを貼り付け。
3	誓約書	・「 <a href="#">セーフティネット住宅情報提供システム</a> 」に入力
4	<p>【昭和 56 年 5 月以前に着工したものの場合】</p> <p>耐震性を有することが確認できる耐震診断書等（写しで可）</p> <p>（例）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築士が行った耐震診断結果報告書</li> <li>・既存住宅に係る住宅の品質の促進等に関する法律に基づく「建設住宅性能評価書」</li> <li>・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に基づく「保険契約締結書」</li> <li>・その他耐震性に関する書類</li> </ul> <p>（耐震診断または耐震改修の結果により減税措置の適用を受けるための証明書（「耐震基準適合証明書」、「住宅耐震改修証明書」、地方公共団体/指定確認検査機関/登録住宅性能評価機関などによる耐震診断書類など）</p>	<p>・昭和 56 年 6 月以降に着工した住宅の場合は、必要ありません。</p> <p>・着工年月日が不明な場合は、以下のときに耐震診断報告書等が必要となります。</p> <p>① 1～3 階建てで昭和 57 年 5 月以前に竣工 ② 4～9 階建てで昭和 58 年 5 月以前に竣工 ③ 10～20 階建てで昭和 60 年 5 月以前に竣工 ④ 21 階建て以上</p> <p>・システム上に、データ化（PDF など）したものを貼り付けてください。</p> <p>・改修費補助を受けて耐震化工事をしようとする場合は、補助申請前に耐震工事後の状況で登録申請します。</p>

### 【登録申請方法】

①[セーフティネット住宅情報提供システム](#)のログイン画面から、取得したログインID・パスワードを入力してください。事業者メニュー画面が開きます。

②事業者メニュー画面の「住宅管理（一覧）」より、登録しなければならない必須項目の情報を入力してください。申請方法等については、[セーフティネット住宅情報提供システム](#)にある入力マニュアルをご確認ください。

③入力した情報の整合性を確認してから、入力情報の情報確定を行ってください。情報確定すると、登録申請書が作成され、登録窓口に登録申請（電子申請）されます。

インターネットでの申請で完結しますので、申請に当たって登録窓口への連絡等は必要ありません。登録後、登録通知が郵送されるとともに、[セーフティネット住宅情報提供システム](#)に掲載されます。

### 3 セーフティネット住宅の変更届について

登録事項に変更が生じた場合（事業承継や、システム入力事項以外（添付書類の記載事項の一部に変更があった場合を含む））は、30日以内に届出が必要になります。

#### (1) システムで登録した内容に変更がある場合の提出書類

（インターネットでの申請で完結しますので、変更届出書をシステム上で作成（添付書類は、システム上でデータ等を添付）し提出してください。押印は必要ありません。）

No	提出書類（1部）	摘要
1	変更届出書（様式第二号）	・「 <a href="#">セーフティネット住宅情報提供システム</a> 」に入力
2	登録申請の添付書類のうち、変更となるもの	・セーフティネット住宅の登録を受ける際にシステムで提出した添付書類で、変更事項にあわせて変更となる書類について、添付書類として提出（変更事項と関係のない書類は提出不要）

【変更届提出方法】

①[セーフティネット住宅情報提供システム](#)のログイン画面から、取得済のログインID・パスワードを入力してください。事業者メニュー画面が開きます。

②事業者メニュー画面の「住宅管理(一覧)」より、登録情報を変更したい住宅の「操作」欄にある「変更届出」を選択し、情報を変更してください。

③変更した情報の整合性を確認してから、変更情報の情報確定を行ってください。変更情報確定すると、変更届出書が作成され、登録窓口に変更届出(電子届出)されます。

インターネット上で完結しますので、登録窓口への連絡等は必要ありません。

(2) 登録事業を廃止した場合

- ・登録事業を廃止した(住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅であることを取りやめた)場合、30日以内に「変更届出書(別記様式第二号)」にその旨記載し、1部郵送で押印の上郵送により提出してください(押印ができない事情がある場合はその具体的事情を余白に記載)。

廃業の内容	届出者
登録事業を廃止したとき。	事業者
登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散したとき。	事業者
登録事業者が破産手続開始の決定を受けたとき	破産管財人

- ・提出先(郵送)

〒020-8570 盛岡市内丸10-1 岩手県県土整備部建築住宅課

※様式は「[セーフティネット住宅情報提供システム\(制度について\)](#)」からダウンロードしてください。

※入居者が住宅確保要配慮者以外の方に決まったからといって廃業届を提出する必要はありません。