

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅 ～登録基準と注意事項～

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改正に伴い、平成 29 年（2017 年）10 月 25 日から賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を登録することができる「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」登録制度ができました。

登録基準の概要、手続き、消防設備等に関する注意事項などについては以下のとおりです。

■登録基準の概要

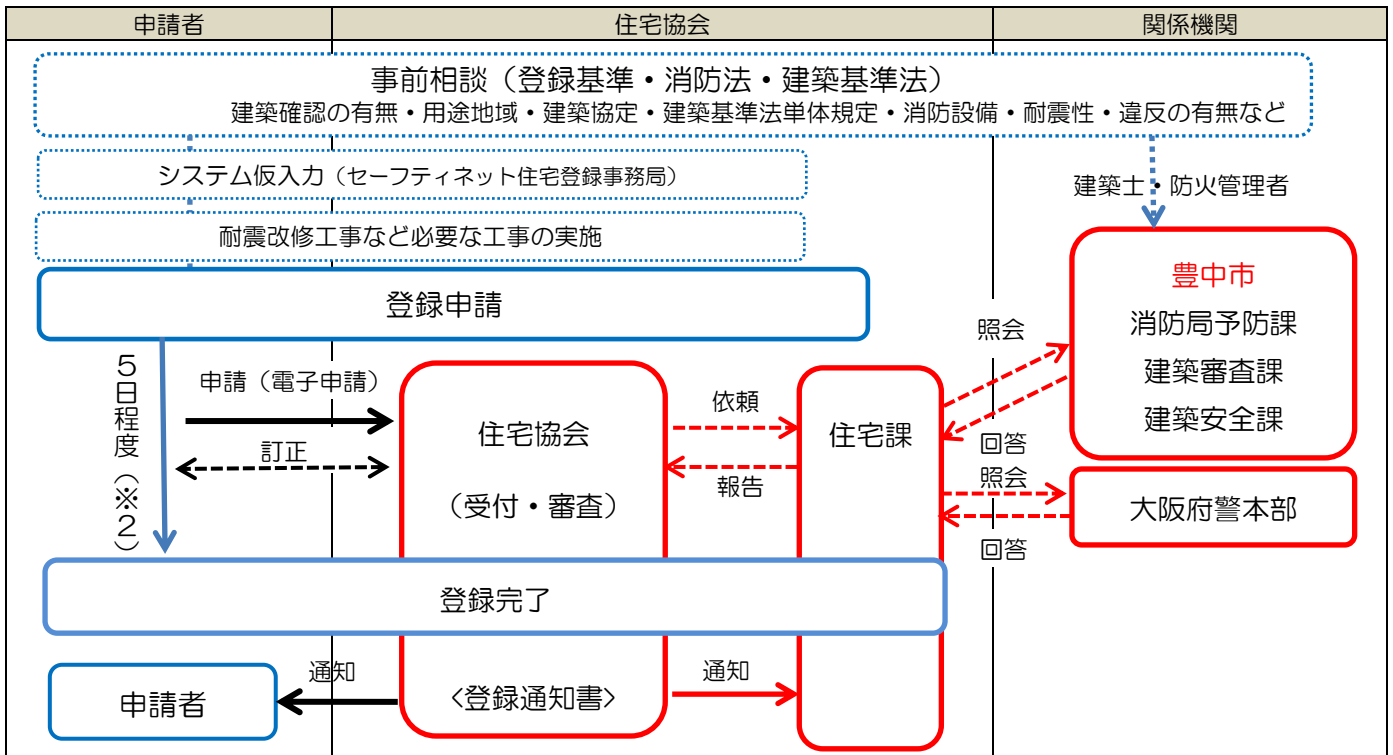
<住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録基準>

対象	<ul style="list-style-type: none"> ○賃貸借契約を締結し入居することができる住宅。（施設利用契約を締結する施設は除く。） ○現に建設されている住宅。 			
構造・設備	<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に違反しないもの。 ○耐震性のあるもの。 			
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">一般型</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ○各戸の床面積が18㎡以上。 ○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 style="margin-left: 20px;">ただし、共用部分に共同して利用するための適切な台所、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っては、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。</p> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">共同居住型賃貸住宅</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ○共同居住型賃貸住宅の床面積が以下の式で求められる数値以上。 $15 \times \text{入居者の定員} + 10 \text{ (㎡)}$ *入居者の定員は 2 以上（人） ○共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあっては、各専用部分の入居者の定員を 1 人とするものであること。 ○共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあっては各専用部分の床面積（収納設備の床面積を含み、台所、便所、洗面設備、浴室・シャワー室、洗濯室・洗濯場は除く）が 9 ㎡以上。 ○共同居住型賃貸住宅の共用部分に、次に掲げる設備が備えられていること。ただし、共同居住型賃貸住宅の各専用部分それぞれに、次に掲げるいずれかの設備が備えられている場合にあっては、共同居住型賃貸住宅の共用部分に当該設備を備えることを要しない。なお、当該共用部分に洗濯場を備えることが困難なときは、共同居住型賃貸住宅の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らに類する部分に備えることをもって足りるものとする。 イ 居間 ロ 食堂 ハ 台所 ニ 便所 ホ 洗面設備 ヘ 浴室又はシャワー室 ト 洗濯室又は洗濯場 ○少なくとも共同居住型賃貸住宅の入居者 5 人につき、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場が備えられていること。ただし、共同居住型賃貸住宅の入居者 5 人につき 1 か所の割合については、これらの設備を共同居住型賃貸住宅の入居者 2 人以上が 1 度に利用することができる場合、その他の共同居住型賃貸住宅の入居者 5 人につき 1 か所の割合でこれらの設備を備える場合と同等の居住環境が確保されている場合にあっては、これと異なる割合とすることができる。 </td> </tr> </table>	一般型	<ul style="list-style-type: none"> ○各戸の床面積が18㎡以上。 ○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 style="margin-left: 20px;">ただし、共用部分に共同して利用するための適切な台所、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っては、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。</p>	共同居住型賃貸住宅
一般型	<ul style="list-style-type: none"> ○各戸の床面積が18㎡以上。 ○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 style="margin-left: 20px;">ただし、共用部分に共同して利用するための適切な台所、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っては、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。</p>			
共同居住型賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> ○共同居住型賃貸住宅の床面積が以下の式で求められる数値以上。 $15 \times \text{入居者の定員} + 10 \text{ (㎡)}$ *入居者の定員は 2 以上（人） ○共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあっては、各専用部分の入居者の定員を 1 人とするものであること。 ○共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあっては各専用部分の床面積（収納設備の床面積を含み、台所、便所、洗面設備、浴室・シャワー室、洗濯室・洗濯場は除く）が 9 ㎡以上。 ○共同居住型賃貸住宅の共用部分に、次に掲げる設備が備えられていること。ただし、共同居住型賃貸住宅の各専用部分それぞれに、次に掲げるいずれかの設備が備えられている場合にあっては、共同居住型賃貸住宅の共用部分に当該設備を備えることを要しない。なお、当該共用部分に洗濯場を備えることが困難なときは、共同居住型賃貸住宅の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らに類する部分に備えることをもって足りるものとする。 イ 居間 ロ 食堂 ハ 台所 ニ 便所 ホ 洗面設備 ヘ 浴室又はシャワー室 ト 洗濯室又は洗濯場 ○少なくとも共同居住型賃貸住宅の入居者 5 人につき、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場が備えられていること。ただし、共同居住型賃貸住宅の入居者 5 人につき 1 か所の割合については、これらの設備を共同居住型賃貸住宅の入居者 2 人以上が 1 度に利用することができる場合、その他の共同居住型賃貸住宅の入居者 5 人につき 1 か所の割合でこれらの設備を備える場合と同等の居住環境が確保されている場合にあっては、これと異なる割合とすることができる。 			
家賃	<p>家賃の額が、近傍同種の賃貸住宅の家賃の額と均衡を失しない家賃のもの。</p>			

入居者の範囲	登録住宅は「下記①～③すべての住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅」とします。※1 ただし、サービス付き高齢者向け住宅など専用住宅とする場合は除きます。
	① 法で定められた住宅確保要配慮者 <ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者 ・被災者（発災後3年以内） ・高齢者 <ul style="list-style-type: none"> ・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者 ・子ども（高校生相当以下）を養育している者（妊婦がいる世帯も含む）
	② 規則で定められた住宅確保要配慮者 <ul style="list-style-type: none"> ・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者 ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者 <ul style="list-style-type: none"> ・北朝鮮拉致被害者 ・犯罪被害者 ・生活困窮者 ・更生保護対象者 ・東日本大震災による被災者
その他	③ 大阪府賃貸住宅供給促進計画で定められた住宅確保要配慮者※ <ul style="list-style-type: none"> ・海外からの引揚者 ・新婚世帯 ・原子爆弾被爆者 ・戦傷病者 ・児童養護施設退所者 ・LGBTをはじめとする性的マイノリティ ・UIJターンによる転入者 ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者
その他	登録事業者の方は、大阪府居住支援協議会「Osaka あんしん住まい推進協議会」の居住サポート会員となります。 (登録と同時に入会したものとみなされるため、申込み手続きや会費は不要です。)
登録を受けることができない者	1 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者 2 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、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 3 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42号）第24条第1項又は第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 4 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者 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当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者 6 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その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号までのいずれかに該当するもの 7 法人であって、その役員のうち上記1から5までのいずれかに該当する者があるもの 8 暴力団員等がその事業活動を支配する者 9 建物の転貸借が行われている場合にあっては当該建物の所有者及び転貸人が前各号のいずれかに該当すること

※1 大阪府賃貸住宅供給促進計画に基づく基準

■手続きの流れ



※2 住宅課が必要に応じて関係機関に照会を行なう場合、登録完了までに3週間程度必要となります。

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）

■ 書類の有無のチェック

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>新耐震基準等への適合を確認するための書類 次の①～⑤に該当する場合、</p> <p>① 昭和 56 年 5 月以前に新築着工したもの ② 3 階建て以下で昭和 57 年 5 月以前に竣工したもの ③ 4～9 階建てで昭和 58 年 5 月以前に竣工したもの ④ 10～20 階建てで昭和 60 年 5 月以前に竣工したもの ⑤ 21 階建て以上</p> <p>以下のいずれかの書類。 ○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（②～⑤の場合）</p>	

■ 記載内容のチェック

規模	◎ 申請書に記載された面積が 18 m ² 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①～③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、以下のいずれかであることが確認できる</p> <p>○ 3 階建て以下で昭和 57 年 6 月以降に竣工 ○ 4～9 階建てで昭和 58 年 6 月以降に竣工 ○ 10～20 階建てで昭和 60 年 6 月以降に竣工</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 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>	

(連絡先)

担当：一般財団法人 豊中市住宅協会（総務課 管理係）
電話：06-6858-2739 市役所第二庁舎5階

消防用設備等の設置に関する注意事項

一般住宅や共同住宅を消防法施行令別表第一（6）項ロ又はハの用途として使用する場合は、新たな消防用設備等の設置が必要（未設置違反）となる場合がありますのでご注意ください。

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録制度の申請前に消防局予防課窓口へご相談ください。

消防法施行令別表第一 (6) 項 ロ

老人短期入所施設
 養護老人ホーム
 特別養護老人ホーム
 介護老人保健施設
 老人短期入所事業を行う施設
 認知症対応型老人共同生活
 援助事業を行う施設
 軽費老人ホーム
 有料老人ホーム
 小規模多機能型居宅
 介護事業を行う施設
 障害者支援施設
 障害者の短期入所
 もしくは共同生活援助を
 行う施設

避難が困難な要介護者を主として入居(宿泊)させるもの

避難が困難な障害者等を主として入所させるもの

全ての施設

延べ面積要件なし

連動が必要

消火器

自動火災報知設備

火災通報装置

スプリンクラー設備

等

消防法施行令別表第一 (6) 項 ハ

老人デイサービスセンター
 老人福祉センター
 老人デイサービス事業を行う施設
 保育所
 障害者の生活介護・自立訓練・
 就労移行支援・就労継続支援を
 行う施設
 軽費老人ホーム
 有料老人ホーム
 小規模多機能型居宅
 介護事業を行う施設
 障害者支援施設
 障害者の短期入所
 もしくは共同生活援助を
 行う施設

(6) 項ロに掲げるものを除く

(6) 項ロに掲げるものを除く

延べ面積 6,000 ㎡以上（平屋建を除く）

延べ面積 500 ㎡以上

利用者を入居もしくは宿泊させる場合
 （面積要件なし）

させない場合 延べ面積 300 ㎡以

消火器

自動火災報知設備

火災通報装置

スプリンクラー設備

等

※消火器は延べ面積 150 ㎡以上（地階、無窓階又は 3 階以上の階は 50 ㎡以上）に設置が必要です。

(連絡先)

担当：豊中市消防局 予防課（設備開発指導係）

電話：06-6846-8461

住所：岡上の町 1-8-24 豊中市消防局 4 階

建築基準法に関する注意事項

◆「共同居住型賃貸住宅」・「グループホーム」は、**建築基準法の基準を満たすための改修工事が必要となる場合があります。**

- ・「共同居住型賃貸住宅」・「グループホーム」・「有料老人ホーム」は、建築基準法上一般住宅よりも厳しい防火・避難関係等の基準への適合が求められます。
- ・一戸建て住宅から転用する場合などでは、基準適合のため大がかりな改修工事が必要となる場合があります。ご注意ください。

—防火・避難関係の基準の例—

- ・ 3階以上の階に設ける場合は、原則として耐火建築物とすること。
- ・ 廊下の幅の最低基準（居室面積の合計 100 m²以下の階の場合、90 cm以上など）
- ・ 階段の幅・けあげ・踏面の最低基準
（直上階の居室面積の合計 100 m²以下の場合、幅 90 cm以上・けあげ 22 cm以下・踏面 21 cm以上など）
- ・ 防火上主要な間仕切壁は、原則として準耐火構造とし小屋裏・天井裏まで立ち上げること。
- ・ 住戸間の遮音性能を確保する構造とすること。
- ・ 廊下・階段等の避難経路に非常用の照明装置を設置すること。
- ・ その他防火区画の設置を求められる場合があります。

◆**建築確認申請の手続きが必要となる場合があります。**

- ・たとえば、一戸建て住宅や共同住宅として使用していた建築物の用途を変更して、「寄宿舍」として使用しようとする場合、その変更する部分の床面積の合計が 100 m²を超えるときは、工事を開始する前に建築確認申請の手続きが必要となります。
- ・その他共同住宅の住戸の一部を共同居住型賃貸住宅とする場合など、従前の用途と異なる住宅形式とする場合は注意が必要です。
- ・詳しくは、下記連絡先までお問い合わせください。

(連絡先)

担当：豊中市都市計画推進部 建築審査課

(建築審査係)

電話：06-6858-2422 市役所第二庁舎5階