

東京都 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録手順 (都ホームページより抜粋)

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度とは

急速な少子高齢化の進展の一方で、高齢者や子育て世帯などについては、事故やトラブルに対する不安等により、賃貸住宅の貸主側から入居を拒まれやすい状況があります。

こうした中、東京都は改正住宅セーフティネット法の施行(平成29年10月25日)に合わせ、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を開始しました。

住宅確保要配慮者とは

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を必要とする方々です。

【制度のポイント】

規模、構造、設備等について、一定の基準に適合する住宅を登録することができます。

<登録基準>

- ・床面積が25以上あること(シェアハウス等の場合、別途基準あり)
- ・耐震性を有すること
- ・便所、浴室等の設備が備えられていること
- ・周辺の家賃相場と均衡を失しないこと など

東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画が策定され、登録基準のうち、面積要件の緩和がされています。新しい面積要件は、登録基準表(別添1)をご確認ください。

都内に所在する賃貸住宅が対象になります。

賃貸住宅の貸主の方が登録することができます(集合住宅の1戸でも可)。

登録にあたっては、東京都に対する登録申請手続きが必要です。

登録に係る手続き

住宅セーフティネット法第25条第1項の規定により、指定登録機関の指定をしました。

平成30年4月1日から、登録業務及び閲覧業務は指定登録機関で行っています。

<指定登録機関の名称>

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

新宿区西新宿7-7-30 小田急西新宿0-PLACE 3F

八王子市に所在する住宅の登録は八王子市で行います。ご注意ください。

1 新規登録の申請方法

(1) 登録までの申請手続きの流れ

ア 事前確認

登録申請をお考えの方は、事前にホームページや電話等で登録基準や手続きをご確認ください。

登録は電子申請が原則となりました。(窓口にお越しいただく必要はありません) 窓口での事前確認やご相談をご希望の方は、事前に電話で日程調整をお願いします。

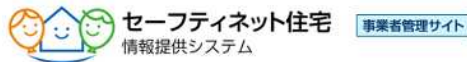
次のような場合には、消防法令に基づき新たな消防用設備が必要になることがありますので、事前に所在地を管轄する消防署へお問い合わせください。

一定規模以上の共同住宅(例:耐火及び準耐火構造以外で、延べ面積 200 m²以上) 高齢者や障害者に対して、介護サービスが提供される場合(サービス付き高齢者向け住宅等)

イ 登録申請書の作成

国が運営するセーフティネット住宅情報提供システム(住宅登録事業者の方へ)でログインし、事業者アカウント登録をしていただき、ID・パスワードを取得します。

<アカウント登録画面>



事業者アカウント登録		
HOME > 事業者アカウント登録		
住宅情報の登録を行うにあたって、事業者情報の登録とアカウント発行を行います。下記が必要事項を入力してください。		
※ = 必ず入力頂く項目です。ご入力頂かない場合には保存ができませんのでご注意ください。		
☑ = 一般公開されます。		
アカウント登録事業者	法人・個人の別 <input type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 個人	
	法人名	漢字 <input type="text"/> ※50文字以内
		ふりがな <input type="text"/> ※150文字以内
	個人名/法人代表者名	漢字 <input type="text"/> ※50文字以内
		ふりがな <input type="text"/> ※150文字以内
	住所	郵便番号 <input type="text"/> ※半角数字7桁
		都道府県 <input type="text"/>
市区町村 <input type="text"/>		
町名以下 <input type="text"/> ※60文字以内		
電話番号 <input type="text"/> ※半角ハイフン・数字12~13文字以内		
アカウント登録担当者	所属 <input type="text"/> ※50文字以内	
	氏名 <input type="text"/> ※50文字以内	
	電話番号 <input type="text"/> ※半角ハイフン・数字12~13文字以内	
	Eメールアドレス <input type="text"/> ※100文字以内	
	Eメールアドレス(確認) <input type="text"/> ※100文字以内	
情報提供メール配信 <input type="checkbox"/> 配信を希望する <input type="checkbox"/> 配信を希望しない ※セーフティネット住宅に係る国土交通省等からの情報提供メールに関する配信設定です		

その後、手順に従い登録情報を入力し、登録申請書(別記様式第一号)を作成してください。なお、東京都の緩和基準が適用される建物について、国の基準面積未満の面積を入力したときに、アラート(警告)が表示されますが、無視してそのまま入力を続けてください。

ウ 登録申請に必要な書類（別添2）を確認して頂き、揃えてください。

登録しようとする住宅が、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したもので、建築基準法上の新耐震基準を満たさないものであって国の改修費補助を受けて耐震化工事をしようとする場合は、補助申請する前に耐震工事後の状況で登録審査することになりますので、登録申請の際は、次のいずれかの書類も必要となります。

建築物の耐震計画に対する、耐震改修の促進に関する法律第17条第3項に基づく所管行政庁の認定通知書

改修後の計画が、平成18年国土交通省告示第184号に基づき建築士による計算及び結果で耐震性ありと判断されるもの

改修後の計画が、一般財団法人日本建築防災協会の『木造住宅の耐震診断と補強方法』に基づき建築士が耐震診断及び計算した結果で耐震性ありと判断されるもの

耐震改修の計画に係る、第三者機関の評定書の写し

耐震改修の計画に係る、建築確認済証（改修後の計画）

ただし、、については、書面上で構造耐震指標（is値またはiw値）が基準の値を満たしていることが必要です。

工事完了後・補助金交付後に、都へも完了報告に関する書類の提出が必要となります。報告がない場合、住宅の登録が取り消しになることもあります。

エ 登録申請（申請書類の内容確認）

申請はシステム上でできます。

イの登録申請書をシステム上で作成の上、ウの登録申請に必要な書類（添付書類）は、システム上に、画像データ化又はPDF化したもの等を貼り付けてください。押印は必要ありません。

オ 登録通知及び情報公開

申請書類について、基準等への適合性を審査し、登録となります。

登録されましたらその旨通知いたします。同時にセーフティネット住宅情報提供システムに住宅情報が公開されます。

住宅の存する区市町村にも登録された旨が通知されます。

補助金を受けて改修工事をする場合など、工事前に登録を受けた場合は、工事完了後・補助金交付後に、都へも完了報告に関する書類の提出が必要となります。報告がない場合、住宅の登録が取り消しになることもあります。

(2) 登録申請手数料

無料です。

2 登録事項等の変更

- ・登録事項に変更があったとき、又は登録時に添付した書類の記載事項に変更があったときは、変更の日から30日以内に、その旨を届け出なければなりません。
- ・登録事項等の変更を行う場合は、セーフティネット住宅情報提供システムサイト内の住宅事業者の変更登録ページ（住宅登録事業者の方へ）から変更届出書を作成し、システム上で電子データを提出していただくことになります。
- ・変更の届出にあたっては、「4 申請及び事前相談窓口」にお尋ねください。

3 廃止の届出

- ・事業を廃止したときは(住棟の全戸を廃止する場合を含む)は、廃止の日から30日以内に、その旨を届け出なければなりません。なお、同一住棟の登録住戸のうち一部廃止する場合は、上記「2 登録事項等の変更」の方法により変更届出書の提出が必要になります。
- ・事業を廃止する(登録をやめる)場合の手続きは、事前にご相談ください。

4 申請及び事前相談窓口

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

保険住宅部事業推進課 住宅セーフティネット担当

〒160-0023 東京都新宿区西新宿7-7-30 小田急西新宿O-PLACE 3階

電話：03-5989-1791(直通)

相談時間：月曜日から金曜日まで(12月29日から1月3日まで及び祝祭日を除く)

9時から17時まで(12時から13時までを除く)

窓口での事前確認・相談をご希望の方は、事前に電話で日程調整のうえ、お越しいただきますよう、お願いいたします。

八王子市に所在する住宅の登録は八王子市で行います。ご注意ください。

「セーフティネット住宅情報提供システム」は国が運営しています。システムのお問い合わせは、下記へお願いします。

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)

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅 登録基準

(平成30年7月10日以降)

1 規模(面積)

<p><一般住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> ・各住戸の床面積が25㎡以上 ・台所、収納、浴室・シャワー室が共同利用の場合、18㎡以上
<p><共同居住型住宅(シェアハウス)※></p> <ul style="list-style-type: none"> ・各専用部分の床面積が9㎡以上 ・住宅全体の面積が15㎡×居住人数+10㎡以上

★東京都のみの緩和基準(平成30年3月30日までに着工された住宅が対象)

平成30年3月30日までに着工された住宅の場合、以下の都の緩和基準が適用されます。

<p><一般住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> ・着工年度別に各住戸の床面積の基準(25㎡以上)を緩和 <table border="1"> <thead> <tr> <th>着工日</th> <th>~平成8年3月31日</th> <th>平成8年4月1日~平成18年3月31日</th> <th>平成18年4月1日~平成30年3月30日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>15㎡以上</td> <td>17㎡以上</td> <td>20㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・台所、収納、浴室・シャワー室が共同利用の場合、共用部分に十分な面積を有するときは、各戸の床面積の基準(18㎡以上)を13㎡以上に緩和 	着工日	~平成8年3月31日	平成8年4月1日~平成18年3月31日	平成18年4月1日~平成30年3月30日	面積	15㎡以上	17㎡以上	20㎡以上
着工日	~平成8年3月31日	平成8年4月1日~平成18年3月31日	平成18年4月1日~平成30年3月30日					
面積	15㎡以上	17㎡以上	20㎡以上					
<p><共同居住型住宅(シェアハウス)※></p> <ul style="list-style-type: none"> ・各専用部分の床面積(9㎡以上)を7㎡以上に緩和 ・住宅全体の面積の基準(15㎡×居住人数+10㎡)以上を、(13㎡×居住人数+10㎡)以上に緩和 								

※共同居住型住宅(シェアハウス)について

- ・共同利用する居間、食堂、台所、その他居住の用に供する部分を有する賃貸住宅が対象です。
- ・各専用部分は、定員1名です。
- ・各専用部分の床面積には、専用部分に備付けの収納設備の床面積は含みますが、他の設備の床面積は含みません。
- ・居住人数には、当該住宅に居住する賃貸人も含みます。

2 構造

<p>①消防法、建築基準法等に違反しないものであること</p> <p>②耐震性があること(新耐震基準に適合していること)</p> <p>・旧耐震基準(昭和56年5月31日以前に着工)の建物であっても耐震性があれば登録可能です。</p>

3 設備

一般住宅 *	共同居住型住宅(シェアハウス)
<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸が台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えること (台所、収納、浴室・シャワー室は、共同利用可の場合、各住戸に備えなくてもよい。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の専用部分か共有部分のいずれかに、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 ・便所、浴室又はシャワー室は、5人に1つ以上の割合で備えること(例えば、定員4人であれば各設備は1つずつ、6人であれば各設備は2つずつ必要)

*平成30年7月10日以降、一般住宅では、洗面設備が不要となりました(国土交通省令改正)。

4 賃貸条件 その他

<p>①入居を不当に制限しないこと(差別的なもの・入居対象者が著しく少数 ⇒ 不可)</p> <p>②家賃が近傍同種の住宅と均衡を失わないこと</p> <p>③国の基本方針・地方自治体の供給促進計画に照らして適切なものであること</p>
--

☆登録申請に必要な書類（平成30年7月10日以降）

申請にあたって、以下の書類をご用意ください。

データ添付書類		備考
1	面積と設備の概要を表示した間取図	※システム上に、画像データ化したものを貼り付けてください。
2 (旧耐震の建物のみ) ★	・耐震性に係る以下の書類のいずれか ・ただし、改修費補助を受けて耐震改修予定の場合、ホの書類のいずれか	※システム上に、画像データ化又はPDF化したものを貼り付けてください。 ※旧耐震の建物とは、昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したものを指します。
	イ 耐震診断の結果の報告書	
	ロ 建設住宅性能評価書（住宅の品質確保の促進等に関する法律）	
	ハ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険付保証証明書（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）	
	ニ その他住宅の耐震性に関する書類	耐震基準適合証明書、固定資産税減額証明書、住宅耐震改修証明書
ホ 改修後の計画が耐震性を有することを証する書類	① 建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条第3項に基づく所管行政府の認定 ② 改修後の計画が平成18年国土交通省告示第184号に基づき建築士による計算及び結果で耐震性ありと判断されるもの ③ 改修後の計画が一般財団法人日本建築防災協会の『木造住宅の耐震診断と補強方法』に基づき建築士が耐震診断及び計算した結果で耐震性ありと判断されるもの ④ 耐震改修にかかる第三者機関の評定書の写し ⑤ 耐震改修に係る建築確認済証（改修後の計画） ただし、②、③については、書面上で構造耐震指標（is値またはiw値）が基準の値を満たしていることが必要。	

注) 建築物の耐震改修の促進に関する法律とは、平成7年法律第123号をいう。

住宅の品質確保の促進等に関する法律とは、平成11年法律第81号をいう。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律とは、平成19年法律第66号をいう。

★ 新耐震の建物の場合は、後述の誓約書で足りります。

以下の事項については、システム上の入力が必要になります。

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録申請書	別記様式第一号 ○セーフティネット住宅情報提供システムサイト住宅事業者登録ページ ※上記のホームページからアカウント登録をして頂き、ID・パスワードを取得後、手順に従い必要事項を入力してください。
誓約書 ・欠格要件に該当しない旨 ・消防法、建築基準法等に違反しない旨 ・耐震性がある旨 ・基本方針・供給促進計画に照らして適切な旨	※システムに入力の上作成してください。 ※新耐震の建物とは、昭和56年6月1日以後に新築の工事に着手したものを指します。 着工年月日が不明な場合は、竣工年月日を基準とし、以下の場合は新耐震の建物となります。 ・1～3階建てで昭和57年6月1日以後に竣工 ・4～9階建てで昭和58年6月1日以後に竣工 ・10～20階建てで昭和60年6月1日以後に竣工 なお、竣工年月日が不明な場合は、上記2（旧耐震の建物のみ）の提出書類が必要となります。