

名古屋市

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(セーフティネット住宅) 登録制度のご案内

1 制度概要

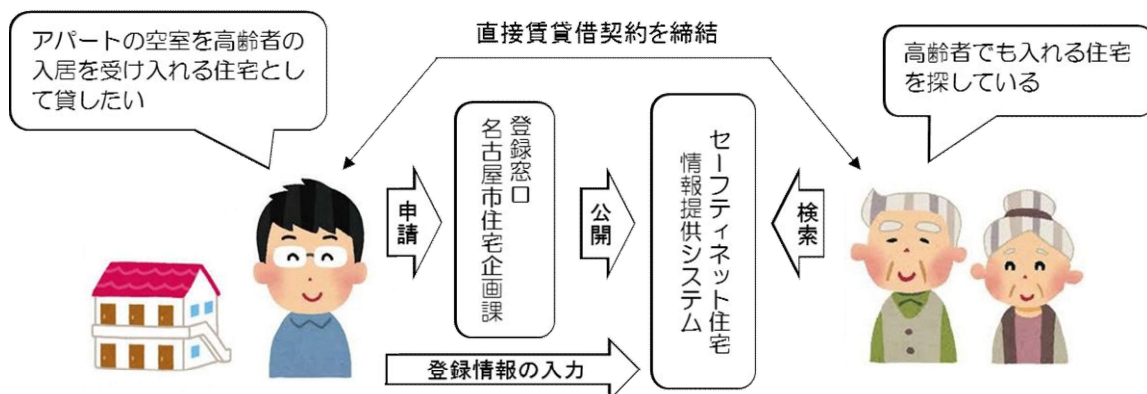
住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）」の登録をする制度です。

名古屋市では、市内の住宅についてセーフティネット住宅の登録を行います。登録された住宅は、住宅の概要のほか、家賃等に関する情報が公開されます。

●セーフティネット住宅とは

セーフティネット住宅は、規模、構造、設備等について一定の基準に適合し、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅として登録された、民間の賃貸住宅です。住宅に関する賃貸借契約の締結や日常管理等は、申請者（賃貸人）が行います。

登録事業者は、セーフティネット住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者（当該登録住宅について範囲を定めた場合には、その範囲に属する者）に対し、住宅確保要配慮者であることを理由として、入居を拒むことができません。



●住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者とは、法律・省令において、高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者、被災者、外国人等と定められています。

●入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲

登録の際には、入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能です。例えば、「障害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、被災者の入居は受け入れる」として登録することができます。

●改修費補助、家賃補助、家賃債務保証料補助

市による改修費、家賃等の補助については、名古屋市住宅企画課にお問い合わせください。

国による改修費補助については、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業のウェブページをご覧ください。【 <https://www.how.or.jp/koufu/snj.html> 】

補助を受けるには、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（改修の場合は 10 年以上）としての登録が必要です。

2 申請について

●申請の方法 ※事前にご相談ください。

- ・セーフティネット住宅情報提供システムのウェブサイト公開される「登録システム」を利用して、申請書を作成してください。

【 <https://safetynet-jutaku.mlit.go.jp/guest/apply.php> 】

- ・作成した申請書は、登録システムから提出（登録申請）することができます。名古屋市内の住宅の場合、名古屋市住宅企画課へ提出されます。登録手数料は不要です。

●登録要件等

登録住宅：住宅確保要配慮者を受け入れることとする賃貸住宅を構成する建物（棟）ごとに登録

登録基準：次頁のとおり

一般住宅①：床面積が25㎡以上で設備を完備した新築住宅^{※1}

一般住宅②：床面積が18㎡以上で設備を完備した既存住宅^{※2}

一部共用住宅①：床面積が18㎡以上で共用部分に台所等を備える一部共用の新築住宅

一部共用住宅②：床面積が13㎡以上で共用部分に台所等を備える一部共用の既存住宅

共同居住型住宅：一つの住宅や住戸に複数の賃借人が共同で居住する形態で、各賃借人は個室を専用使用するほか、台所・居間・トイレ・浴室等を他の賃借人と共同で使用する住宅。いわゆるシェアハウス。

※1 新築住宅：既存住宅以外の住宅をいう。

※2 既存住宅：建設工事の完了の日から起算して1年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことのある住宅をいう。

3 住宅をお探しの方へ

●住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の閲覧

セーフティネット住宅情報提供システムから全国の登録住宅の情報を閲覧できます。

【 <https://safetynet-jutaku.mlit.go.jp/guest/index.php> 】

- 名古屋市内の登録住宅をさがす場合、セーフティネット住宅情報提供システムの「詳細条件から探す」から「愛知県」を選択し、「市区町村」より「名古屋市〇〇区」を選択し、検索ボタンを押してください。

具体的な入居手続きについては、それぞれの住宅の連絡先にお問い合わせください。

- セーフティネット住宅のうち、名古屋市が家賃減額等を行っている「補助付き住宅確保要配慮者専用賃貸住宅」については、【名古屋市ウェブサイト】から住宅一覧を閲覧できます。

【 <http://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000098535.html> 】

トップページ>暮らしの情報>生活と住まい>住宅>お知らせ>住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）

登録窓口・お問い合わせ先

名古屋市役所 住宅都市局住宅部住宅企画課（市役所西庁舎5階）

電話：052-972-2772 F A X：052-972-4172）

E-mail：a2772@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

R7. 1 0

登録基準（概要）

登録の申請は建築物ごとで、1戸（個室）単位での登録が可能です。

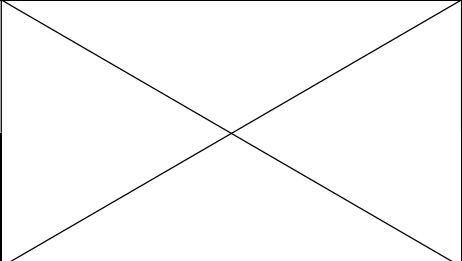
①-1、①-2

共同住宅・戸建住宅で、一住戸に台所・便所・収納設備及び浴室又はシャワー室が完備されていて、床面積が25㎡以上の新築住宅（①-1）、床面積が18㎡以上の既存住宅（①-2）。

②-1、②-2

寄宿舍形式など、台所、収納設備または浴室（シャワー室を含む。）の少なくともいずれかが共同利用で、専用部分（個室）の床面積が18㎡以上の新築住宅（②-1）、専用部分（個室）の床面積が13㎡以上の既存住宅（②-2）。

③ 一住戸に複数人が共同生活し、専用部分（個室：定員1名）の床面積が9㎡以上あり、住戸及び共同利用設備部分全体で、15㎡×入居者数＋10㎡以上の面積があるもの

項目	基準				
型別	①-1 一般住宅 (新築住宅)	①-2 一般住宅 (既存住宅)	②-1※1 一部共用住宅 (新築住宅)	②-2※1 一部共用住宅 (既存住宅)	③※1※2 共同居住型住宅 (シェアハウス)
建物の 形態	共同住宅・戸建住宅				共同住宅・戸建住宅・ 他用途からの改造など
設備 規模	設備完備 住戸： 25㎡以上	設備完備 住戸： 18㎡以上	設備共同利用 (寄宿舍) 専用部分(個室)： 18㎡以上	設備共同利用 (寄宿舍) 専用部分(個室)： 13㎡以上	全体： 15㎡×入居者数 ＋10㎡以上 専用部分(個室)： 9㎡以上
専用 部分 設備	台所、便所、収納設備、浴室又は シャワー室 (上記が完備)		便所 (以下の共同利用設備の基準を満たす場合)		個室に設置要件 なし
共同利 用設備			台所、収納設備 (住棟内に1箇所以上)		居間、食堂、台所、 洗濯室又は洗濯場 (住棟内に1箇所以上)
			浴室又はシャワー室 (5名に1箇所以上)		便所、洗面設備、 浴室又はシャワー室 (5名に1箇所以上)

※1 型別②、③の住宅については、建築基準法等の(寄宿舍への)用途変更手続きが必要となる場合があります。

※2 ひとり親世帯向け共同居住型住宅については基準が異なりますので、P8をご確認下さい。

登録基準（一般住宅※の場合）

※4ページの表「型別①-1、①-2の住宅」

項目	基準	
規模 設備 右記型別①-1、①-2のいずれかの要件を満たしていること	型別 ①-1	(1) 各戸の床面積は25m ² 以上であること (2) 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
	型別 ①-2	(1) 各戸の床面積は18m ² 以上であること (2) 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 (3) 建設工事の完了の日から起算して1年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことがある住宅であること
構造 (1)(2)の要件を全て満たしていること	(1) 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であること (2) 次のいずれかであること ①耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること ②法8条の登録申請前に耐震改修の工事を行うことができない特別の事情がある場合は当該工事後において耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものとなること	
住宅確保要配慮者の範囲	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	
賃貸の条件	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ものであること	
その他	「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基本的な方針」、「愛知県賃貸住宅供給促進計画」及び「名古屋市住宅確保要配慮者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	
欠格要件	登録を受けようとする者及び建物の転貸借が行われる場合にあっては、所有者並びに転貸人が、「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「法」という。)第11条第1項各号に該当しないこと (参考) 法第11条第1項各号 ①破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者 ②拘禁刑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(⑧において「暴力団員等」という。) ⑤心身の故障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ことができない者として国土交通省令で定めるもの 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は、その役員を含む。)が前各号のいずれかに該当するもの ⑦法人であって、その役員のうちに①～⑤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	

登録基準（一部共用住宅※の場合）

※4ページの表「型別②-1、②-2の住宅」

項目	基準	
規模 設備 右記型別②-1、 ②-2のいずれ かの要件を満た していること	型別 ②-1	(1) 各戸の床面積は18m ² 以上であること (2) 原則として、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 ※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。
	型別 ②-2	(1) 各戸の床面積は13m ² 以上であること (2) 原則として、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 ※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。 (3) 建設工事の完了の日から起算して1年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことがある住宅であること
構造 (1)②の要件を 全て満たして いること	(1) 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であること (2) 次のいずれかであること ①耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること ②法8条の登録申請前に耐震改修の工事を行うことができない特別の事情がある場合は当該工事後において耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものとなること	
住宅確保要配慮者の範囲	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	
賃貸の条件	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ものであること	
その他	「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基本的な方針」、「愛知県賃貸住宅供給促進計画」及び「名古屋市住宅確保要配慮者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	
欠格要件	登録を受けようとする者及び建物の転貸借が行われる場合にあっては、所有者並びに転貸人が、法第11条第1項各号に該当しないこと （参考）法第11条第1項各号 5ページの表中「欠格要件」の（参考）を参照してください。	

登録基準（共同居住型住宅の場合）

※4ページの表「型別③の住宅」

項目	基準
規模 (1)②③の要件を 全て満たしてい ること	(1) 各専用部分の床面積（収納設備が備えられている場合にあっては、当該収納設備の床面積を含み、その他の設備が備えられている場合にあっては、当該設備の床面積を除く。）が9㎡以上であること (2) 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 (3) 住宅の床面積は、15㎡×入居者の定員+10㎡以上であること
設備 (1)②の要件を 満たしているこ と	(1) 次に掲げる設備が共用部分に備えられていること 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 ※専用部分にいずれかの設備が備えられている場合には、当該設備を共用部分に備えることを要しない。 ※共用部分に洗濯場を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。 (2) 少なくとも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又はこれと同等以上の機能が確保されていること
構造 (1)②の要件を全て 満たしていること	(1) 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であること (2) 次のいずれかであること ①耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること ②法8条の登録申請前に耐震改修の工事を行うことができない特別の事情がある場合は当該工事後において耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものとなること
住宅確保 要配慮者 の範囲	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
賃貸の条件	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ものであること
その他	「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基本的な方針」、「愛知県賃貸住宅供給促進計画」及び「名古屋市住宅確保要配慮者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
欠格要件	登録を受けようとする者及び建物の転貸借が行われる場合にあっては、所有者並びに転貸人が、法第11条第1項各号に該当しないこと （参考）法第11条第1項各号 5ページの表中「欠格要件」の（参考）を参照してください。

登録基準（ひとり親世帯向け共同居住型住宅の場合）

項目	基準
規模 (1)(2)(3)の要件を全て満たしていること	(1) 各専用部分の床面積（収納設備が備えられている場合にあっては、当該収納設備の床面積を含み、その他の設備が備えられている場合にあっては、当該設備の床面積を除く。）が12㎡以上であること (2) 各専用部分の入居者の定員はひとり親世帯（親＋子）1世帯とするものであること (3) 住宅の床面積は15㎡×ひとり親世帯向け居室以外の入居者の定員（A）＋22㎡×ひとり親世帯向け居室の入居者の定員（B）＋10㎡以上であること（ただし、$A \geq 1$かつ$B \geq 1$もしくは$A=0$かつ$B \geq 2$であること）
設備 (1)(2)の要件を満たしていること	(1) 次に掲げる設備が共用部分に備えられていること - 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（バスタブを有する浴室を少なくとも1室設置） - ト 洗濯室又は洗濯場 ※専用部分にいずれかの設備が備えられている場合には、当該設備を共用部分に備えることを要しない。 ※共用部分に洗濯場を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。 (2) 便所、洗面設備については、少なくとも住宅の入居者の定員を3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）、浴室若しくはシャワー室については、住宅の入居者の定員を4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）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
構造 (1)(2)の要件を全て満たしていること	(1) 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であること (2) 次のいずれかであること ①耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること ②法8条の登録申請前に耐震改修の工事を行うことができない特別の事情がある場合は当該工事後において耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものとなること
住宅確保要配慮者の範囲	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
賃貸の条件	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ものであること
その他	「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基本的な方針」、「愛知県賃貸住宅供給促進計画」及び「名古屋市住宅確保要配慮者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
欠格要件	登録を受けようとする者及び建物の転貸借が行われる場合にあっては、所有者並びに転貸人が、法第11条第1項各号に該当しないこと （参考）法第11条第1項各号 5ページの表中「欠格要件」の（参考）を参照してください。

提出書類

申請書及び添付書類を住宅企画課へ提出してください。

提出書類	概要
①登録申請書	セーフティネット住宅情報提供システムから作成
②間取図	各住戸の規模及び設備の概要を表示すること ※一部共用住宅（型別②-1、型別②-2）及び共同居住型住宅（型別③）の場合は、規模及び設備基準を満たしていることを確認できる書類が間取図のほかに必要となります。事前にご相談ください。
③誓約書① 右記1～4に関する誓約	セーフティネット住宅情報提供システムから作成 - 登録申請者（法人である場合は当該法人並びにその代表者及び役員を含む）、建物の所有者、転貸人が法第11条第1項各号（※2）に掲げる欠格要件に該当しない者であることの誓約【規則第9条第2号】 - 登録申請者が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ある場合は、その法定代理人（法定代理人が法人である場合は、その代表者及び役員を含む）が法第11条第1項第1号から第5号（※2）までに掲げる欠格要件に該当しない者であることの誓約【規則第9条第3号】 - 住宅の構造が規則第11条第1号（※3）に規定する基準に適合するものであることの誓約【規則第9条第4号】 - 登録の申請が基本方針（※1）等に照らして適切なものであることの誓約【規則第9条第6号】
④耐震性能を示す書類(いずれか) 耐震診断結果報告書、 建設住宅性能評価書、 住宅瑕疵担保責任保険契約書等	昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した場合
⑤その他市長が必要と認める書類	①～④以外に申請内容の確認のため、市から書類を求める場合があります。

※1 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基本的な方針

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趣旨に則り、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策が各地域で効率的かつ効果的に推進されるよう、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図る上での基本的な方向等の必要な事項を定めたもの。

「基本的な方針」については、セーフティネット住宅情報提供システムの「制度について知る」ページ内「新たな住宅セーフティネット制度関係条文等」をご覧ください。

【 <https://www.safetynet-jutakumlit.go.jp/guest/system.php> 】

※2 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 第11条第1項

- ①破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ②拘禁刑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（⑧において「暴力団員等」という。）
- ⑤心身の故障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ことができない者として国土交通省令で定めるもの
- 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①～⑤のいずれかに該当するもの
- ⑦法人であって、その役員のうちに①～⑤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

※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施行規則 第11条第1号

- イ 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（ロに規定する規定を除く）に違反しないものであること
- ロ 次のいずれかであること。
 - （1）耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること。
 - （2）第9条第5号ただし書に規定する場合にあっては、当該工事後において耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものとなること

＜規則第9条第5号ただし書＞

法8条の登録申請時に住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものでなく、かつ、申請前に耐震改修の工事を行うことができない特別の事情がある場合

※4 名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

平成29年に改正された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に基づき、名古屋市が「名古屋市住生活基本計画」の中の重点計画として令和4年3月に策定したもの。愛知県の計画と同様に、住宅確保要配慮者の居住の安定確保にかかる具体的な取組を名古屋市が独自に定めた計画。

「名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」については名古屋市住生活基本計画のページをご覧ください。

【<https://www.city.nagoya.jp/shisei/category/53-10-3-5-0-0-0-0-0-0.html>】

※5 国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則 第10条

第1号 床は、原則として段差のない構造のものであること。

第2号 居住部分内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 19.5$$

$$R/T \leq 22/21$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。以下同じ。

T 踏面の寸法（単位 センチメートル）

R けあげの寸法（単位 センチメートル）

第3号 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

第4号 便所、浴室及び居住部分内の階段には、手すりを設けること。

第5号 その他国土交通大臣及び厚生労働大臣の定める基準に適合すること。

- ・住宅の専用部分の「段差」「階段」「手すり」「部屋の位置」に係る基準
- ・住宅の共用部分の「共用廊下」「主たる共用の階段」に係る基準

(参考) 愛知県賃貸住宅供給促進計画

平成29年に改正された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は、都道府県が住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進を目的とする賃貸住宅供給促進計画を作成できる規定が設けられたことから、愛知県が平成31年3月に策定したもの。登録住宅の供給目標や登録基準の緩和なども定められている。

「愛知県賃貸住宅供給促進計画」については、愛知県のウェブサイトをご覧ください。

【 <https://www.pref.aichi.jp/soshiki/jutakukeikaku/safetyplan.html> 】