

居住安定援助賃貸住宅(居住サポート住宅) 認定制度のご案内

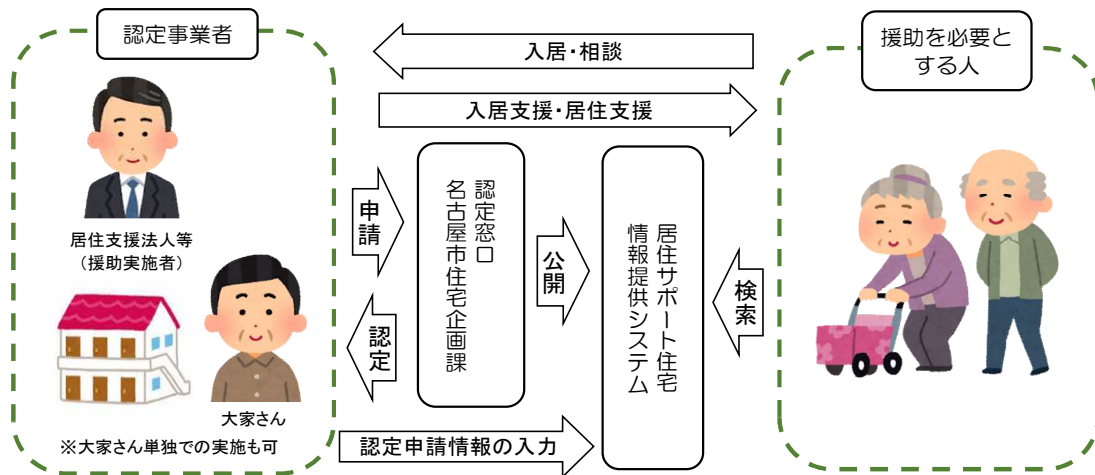
1 制度概要

居住支援法人等と賃貸人が連携し、入居中の居住サポートを行う住宅「居住安定援助賃貸住宅（以下「居住サポート住宅」という。）」の認定をする制度です。

名古屋市では、市内の住宅について居住サポート住宅の認定を行います。認定された住宅は、住宅の概要のほか、家賃等に関する情報が公開されます。

●居住サポート住宅とは

居住サポート住宅は、規模、構造、設備等について一定の基準に適合し、日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者の入居を受け入れ、居住支援法人等※が大家と連携し、入居中の居住サポート（①日常の安否確認、②訪問等による見守り、③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ等）の提供を行う賃貸住宅です。（※居住支援法人のほか、社会福祉法人、管理会社等も含まれます。）



●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。

●要援助者とは

要援助者とは、省令に定める基準に適合した3つの居住サポート（安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ）すべての提供を必要とする住宅確保要配慮者を指します。

2 住宅をお探しの方へ

●居住サポート住宅の閲覧【 <https://support-jutaku.mlit.go.jp/guest/index/php> 】

居住サポート住宅情報提供システムから全国の認定住宅の情報を閲覧できます。

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。

3 住宅の賃貸人の方へ

●申請について（事前に名古屋市住宅企画課（TEL:052-972-2772）までご相談ください。）

- ・申請の方法：9頁～参照

●認定要件等

認定住宅：居住安定援助計画（居住サポート住宅事業に関する計画）ごとに認定

※1つの居住安定援助計画で複数の賃貸住宅を構成する建物（棟）について申請可

認定基準：3頁～参照

居住サポート住宅の認定制度は、居住安定援助賃貸住宅事業に関する計画（居住安定援助計画）を、認定主体である市区町村長等が認定する制度であり、主な認定基準として、事業者・計画に関する基準、居住サポート（ソフト）に関する基準、住宅（ハード）に関する基準が設けられています。

●入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲

認定申請の際には、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」としたり、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は受け入れる」とすることができます。

●改修費補助、家賃減額補助、家賃債務保証料減額補助

名古屋市の補助事業は年度ごとに募集期間を定めて募集しています。補助事業（改修費補助、家賃減額補助、家賃債務保証料減額補助）への応募を検討される際は、市公式ウェブサイトをご確認いただくか、名古屋市住宅企画課（TEL:052-972-2772）へお問い合わせください。

国等による改修費補助については、以下のウェブサイトをご覧ください。

- ・居住サポート住宅改修事業
【 <https://www.how.or.jp/koufu/support.html> 】
- ・賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）
【 https://www.jhf.go.jp/kanri/chintaireform_safety/index.html 】

認定窓口・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 FAX：052-972-4172
E-mail：a2772@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

（参考）市公式ウェブサイト 居住安定援助賃貸住宅（居住サポート住宅）
<https://www.city.nagoya.jp/jigyuu/toshikeikaku/1025921/1040467.html>

認定の基準（概要）

居住サポート住宅の認定制度は、居住安定援助賃貸住宅事業に関する計画（居住安定援助計画）を、認定主体である市区町村長等が認定する制度であり、主な認定基準として、事業者・計画に関する基準、居住サポート（ソフト）に関する基準、住宅（ハード）に関する基準が設けられています。

居住サポート住宅は認定申請ごとで、1戸（個室）単位での認定が可能です。

事業者・計画に関する主な基準

- ・ 事業者が欠格要件に該当しないこと
- ・ 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合、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
- ・ 専用住宅（入居者を安否確認・見守り・福祉サービスへのつながりの3つの居住サポートが要援助者に限定）を1戸以上設けること

居住サポートに関する主な基準

- ・ 一日に一回以上、通信機器・訪問等により、入居者の安否確認を行うこと
- ・ 一月に一回以上、訪問等により、入居者の心身・生活状況を把握すること
- ・ 入居者の心身・生活状況に応じて利用可能な福祉サービスに関する情報提供や助言を実施し、必要に応じて行政機関や福祉サービス事業者につなぐこと
- ・ 居住サポートの対価が内容や頻度に照らして、不当に高額にならない金額であること

※ 居住サポートには、安否確認・見守り・福祉サービスへのつながりのほか、住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助を含む

住宅に関する主な基準

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一つが共同利用で、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、住宅の床面積が、 $15\text{㎡} \times \text{入居者数} + 10\text{㎡}$ 以上であること。

項目	基準				
	①-1	①-2	②-1	②-2*1	③*1*2
型別	一般住宅 (新築住宅)	一般住宅 (既存住宅)	一部共用住宅 (新築住宅)	一部共用住宅 (既存住宅)	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)		個室内に設置要件 なし
共同利 用設備	X		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、8ページをご確認下さい。

認定の基準（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 <small>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</small>	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 <small>(1)(2)の要件を 全て満たして いること</small>	(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「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40条の認定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」（※1）に照らして適切なものであること	
欠格要件	認定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42条各号（※2）に該当しないこと	

認定の基準（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	
<p>規模 設備</p> <p>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</p>	<p>型別 ②-1</p>	<p>(1) 各戸の床面積は18m²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。</p>
	<p>型別 ②-2</p>	<p>(1) 各戸の床面積は13m²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。 (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</p>
<p>構造</p> <p>(1)②の要件を 全て満たして いること</p>	<p>(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法第40条の認定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</p>	
<p>住宅確保 要配慮者 の範囲</p>	<p>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>	
<p>賃貸の条件</p>	<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ものであること</p>	
<p>その他</p>	<p>「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」（※1）に照らして適切なものであること</p>	
<p>欠格要件</p>	<p>認定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つては、所有者並びに転貸人が、法第42条各号（※2）に該当しないこと</p>	

認定の基準（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
<p>規模 (1)②③の要件を全て満たしていること</p>	<p>(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</p>
<p>設備 (1)②の要件を満たしていること</p>	<p>(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</p>
<p>構造 (1)②の要件を全て満たしていること</p>	<p>(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法第40条の認定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</p>
<p>住宅確保要配慮者の範囲</p>	<p>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>
<p>賃貸の条件</p>	<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ものであること</p>
<p>その他</p>	<p>「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」（※1）に照らして適切なものであること</p>
<p>欠格要件</p>	<p>認定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42条各号（※2）に該当しないこと</p>

認定の基準（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)②③の要件を 全て満たしている こと	<p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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世帯数（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）</p>
設備 (1)②の要件を 満たしている こと	<p>(1) 次に掲げる設備が共用部分に備えられていること</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>※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。</p> <p>※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。</p> <p>(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</p>
構造 (1)②の要件を全て 満たしていること	<p>(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</p> <p>(2) 次のいずれかであること</p> <ul style="list-style-type: none"> 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法第40条の認定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」（※1）に照らして適切なものであること
欠格要件	認定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42条各号（※2）に該当しないこと

認定申請の方法

日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者に対し、入居中の居住サポート（安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎ等）の提供を行う住宅として、居住安定援助賃貸住宅事業に関する計画の申請を行い、名古屋市が認定を行います。

認定申請書の作成方法

【居住サポート住宅情報提供システム】（国土交通省専用ホームページ）のウェブサイト公開される「申請システム」を利用して申請書を作成してください。

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

申請書等の提出方法及び提出先

認定申請書及び添付書類を名古屋市住宅企画課へ提出してください。認定手数料は不要です。

添付書類

提出書類	概要
①認定申請書	居住サポー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）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 居住安定援助の内容の概要図	市ウェブサイトに掲載のある様式（別紙 1 居住安定援助の内容の概要図）にて作成
④ 誓約書 右記 1～4 に関する誓約	居住サポート住宅情報提供システムから作成 <ol style="list-style-type: none"> 1 認定申請者（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 42 条各号（※ 2）に掲げる欠格要件に該当しない者であることの誓約【国土交通省・厚生労働省関係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（以下「共管規則」という。）第 8 条第 3 号】 2 認定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 42 条第 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【共管規則第 8 条第 4 号】 3 住宅の構造が共管規則第 10 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【共管規則第 8 条第 5 号】 4 認定の申請が基本方針等（※ 1）に照らして適切なものであることの誓約【共管規則第 8 条第 7 号】

⑤ 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
⑥ その他市長が必要と認める 書類	①～⑤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 基本方針等

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国及び地方公共団体において総合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を定めたもの。

「基本的な方針」については、居住サポート住宅情報提供システムの「制度について知る」ページ内をご覧ください。【 <https://support-jutaku.mlit.go.jp/guest/system.php> 】

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。

「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> 】

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/kurashi/juutaku/1014573/1010117.html> 】

※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 4 2 条

- 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 5 6 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暴力団員等

- ⑤心身の故障により居住安定援助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・厚生労働省令で定めるもの
- 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、その役員又は国土交通省令・厚生労働省令で定める使用人※のうち①～⑤のいずれかに該当する者があるもの
- ⑧個人であって、その国土交通省令・厚生労働省令で定める使用人※のうち①～⑤のいずれかに該当する者があるもの
- ⑨暴力団員等がその事業活動を支配する者
 - ※居住安定援助賃貸住宅事業に関し事務所の代表者である使用人

※3 国土交通省・厚生労働省関係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10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（ロに規定するものを除く）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8条第6号ただし書に規定する場合にあつては、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

<共管規則第8条第6号ただし書>

法第40条の認定申請時に居住安定援助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