居住サポート住宅の認定基準　【神戸市版】

居住サポート住宅の認定基準には、大きく、［事業者・計画全体に関する基準］［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］があります。

1　事業者･計画全体に関する基準

①賃貸人及び援助実施者が欠格要件に該当しないこと。 ＜欠格要件＞ ア 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者 イ 拘禁刑以上の刑に処せられ、又は住宅セーフティネット法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 ウ 居住サポート住宅の認定を取り消され、その取消しの日から起算して２年を経過しない者 エ 暴力団員等 オ 精神の機能の障害により居住サポート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 カ 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がア～オのいずれかに該当するもの キ 法人であって、役員又は居住サポート事業に関し事務所の代表者である使用人がア～オのいずれかに該当するもの ク 個人であって居住サポート事業に関し事務所の代表者である使用人がア～オのいずれかに該当するもの ケ 暴力団員等がその事業活動を支配する者
②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は、その範囲が、特定の者について不当に差別的なものでないこと、入居を受け入れることとす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。※1
③専用住宅（入居者を、要援助者※2及び同居する配偶者等に限る住宅）を１戸以上設けること。
④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こと。

※1 入居要件等を設定する場合は、認定申請時にその内容を任意様式で提出してください。
設定した入居要件等により、受け入れ対象者が限定される場合は、市からその考え方や想定する要援助者について確認させていただくことがあります。

※2「要援助者」とは、３つの居住サポートを必要とする住宅確保要配慮者(例：見守りが必要な単身高齢者)。

2　居住サポート（ソフト）に関する基準

①要援助者に対しては、以下の方法・頻度に適合した安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎを提供すること。 ＜安否確認＞・１日に１回以上、通信機器の設置その他の方法による要援助者の安否の確認 ＜見守り＞　・１月に１回以上、要援助者への訪問等の方法による要援助者の心身及び生活の状況の把握 ＜福祉サービスへのつなぎ＞ ・要援助者の心身及び生活の状況に応じた利用可能な福祉サービスに関する情報の提供及び助言の適切な実施 ・要援助者が行政機関その他福祉サービスを提供する者と接触するための必要に応じた援助
②居住サポート住宅に入居する要援助者を除く住宅確保要配慮者に対しては、心身の状況、希望その他の事情を踏まえ、必要に応じて①に準ずる居住サポートを提供すること。
③居住サポートの提供の対価が、提供に要する費用に照らして不当に高いものでないこと。

3　住宅（ハード）に関する基準

（1）　規模（面積）※神戸市では省令で定める基準を一部緩和しています。

＜一般住宅＞　16 ㎡以上

＜台所等一部共用住宅の床面積＞　13 ㎡以上

＜共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）＞

	シェアハウス	ひとり親向けシェアハウス
住宅全体の面積	(13A＋10)㎡以上 （A:入居可能者数、A≧2）	15 ㎡×B＋22 ㎡×C＋10 ㎡以上 （※B:ひとり親世帯向け居室以外の入居可能者数、 C:ひとり親世帯向け居室の入居可能世帯数、 B≧1 かつ C≧1 もしくは B＝0 かつ C≧2。以下同じ。）
専用居室の面積	7 ㎡以上	12 ㎡以上（造り付けの収納の面積を含む） （ただし、住宅全体の面積が、 15 ㎡×B＋24 ㎡×C＋10 ㎡以上の場合、10 ㎡以上）
入居者数	専用居室の入居者は 1 人とする	専用居室の入居者はひとり親世帯（親＋子）1 世帯とする

※共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の居住人数には、当該住宅に居住する賃貸人も含みます。

※ひとり親世帯とは、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 人属する世帯をいいます。

（2）　設備　※神戸市では省令で定める基準を一部緩和しています。

＜一般住宅＞

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、浴室又はシャワー室は、共用部分に共同して利用するための適切な設備を備えることにより、各住戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各住戸に備えなくてもよい）

＜共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）＞

	シェアハウス	ひとり親向けシェアハウス
専用居室の設備	共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗 面、洗濯室(場)、浴室又はシャワー室を設ける(ただし、専用部分に備えつけられている場合を除く)	共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室(場) 、浴室又はシャワー室を設ける(ただし、専用部分に備えつけられている場合を除く)。 ※バスタブを有する浴室を少なくとも 1 室設置
専用居室の設備設置数	概ね 5 人につき 1 か所。但し、学生、就労者、高齢者等、生活パターンの異なる属性が混在するシェアハウス等で市長が支障がないと認める場合は、緩和することができる。	便所、洗面は、B と C の合計数を 3 で除した数、浴室とシャワー室は、B と C の合計数を 4 で除した数 又はこれと同等以上の機能を要する設備を設ける (小数点以下を切り上げ)

（3）　構造

①消防法、建築基準法、これらに基づく命令又は条例に違反しないものであること。

②1981 年 6 月以降に建築または耐震診断・耐震改修により耐震性が確保されていること。

（4）　立地　※神戸市独自基準です。

災害の危険性が高い地域（土砂災害特別警戒区域[レッドゾーン]、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域、津波災害特別警戒区域）に立地していないこと。

4　その他

基本方針及び神戸市住宅確保要配慮者向け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。

※基本方針（URL）https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001902519.pdf