

# 空き家を活用した 共同居住型住宅の居住水準の提案



住宅研究部 住宅性能研究官 (博士(工学)) 長谷川 洋

(キーワード) 空き家、住宅セーフティネット、共同居住型住宅、居住水準、技術基準案

3.

生産性革命

## 1. はじめに

「住生活基本計画（全国計画）」（H28年3月28日閣議決定）において、目標3「住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）の居住の安定の確保」が示され、「空き家活用の促進とともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能の強化」が基本的な施策の一つに掲げられた。これに関する方策の一つとして、増加する戸建て住宅等の民間空き家を活用し、低額所得者が相対的に低家賃で生活できる受け皿として、「共同居住型住宅」<sup>注1)</sup>の供給を政策的に誘導していくことが効果的である。

そこで、国土交通省総合技術開発プロジェクト「地域安心居住機能の戦略的ストックマネジメント技術の開発（平成27～29年度）」において、平成28年度に共同居住型住宅の居住水準について検討を行い、今後の施策展開に係る技術基準案として提示した。

## 2. 共同居住型住宅の居住水準の検討方法

共同居住型住宅は、血縁関係にない複数の者（世帯）が一つの住宅に居住する。この点を踏まえ、確保されるべき居住水準について、次の①から⑤の手順でまず技術的観点から検討した。①住宅に求められる機能（就寝、団らん、調理、食事、排泄、洗面、入浴、更衣等）を「専用居室」に備えるべき機能と、「共用空間」に備えるべき機能とに区分、②各機能の必要面積の原単位について人間工学的視点から検討、③専用居室の必要面積を検討、④入居者数に応じた共用空間に備えるべき各設備の面積と必要数について検討、⑤以上を踏まえ、住宅全体としての居住面積水準の検討。次に、上記の技術的検討による原案について、既存のシェアハウスの事例調査・事業者ヒアリング、空き家の居室等の面積水準の調査

等を通じて社会的妥当性の観点から検討を行い、最終案を取りまとめた。

## 3. 共同居住型住宅の居住水準の提案

空き家を活用した共同居住型住宅の居住水準案を下表に示す。入居世帯は「単身者」と「ひとり親世帯」<sup>注2)</sup>に分けて検討・提案している。

表 共同居住型住宅の居住水準案

	単身世帯	ひとり親世帯
居住面積水準	・居住人数に応じた居住面積水準は次のとおりとする。 居住面積水準(㎡) = 15㎡×N※+10㎡	・居住人数に応じた居住面積水準は次のとおりとする。 居住面積水準(㎡) = 17㎡×N※+10㎡
専用居室	・1人1室とし、9㎡以上(収納を含む)	・1世帯1室とし、10㎡以上(収納を含む)
共用部分	・台所、食事室、団らん室(食事室と兼用可)を設置する。 ・トイレ、浴室(シャワー室でも可)・脱衣室、洗面所、洗濯室は、居住人数5人につき1箇所の割合で設置する。	・台所、食事室、団らん室(食事室と兼用可)、勉強室を設置する。 ・トイレ、洗面所、洗濯室は、居住人数4人につき1箇所、浴室・脱衣室は数5人につき1箇所の割合で設置する。

※ N:居住人数。単身はN=2以上、ひとり親世帯はN=4以上

## 4. 成果の反映

平成29年2月3日に「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一部を改正する法律案」が閣議決定された。本法案に基づき、空き家等を活用した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等が創設される予定である。

本提案をもとに現在、住宅局において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅としての共同居住型住宅の登録に係る基準化の検討が行われている。

注

- 一つの住宅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。
- ひとり親世帯の子ども人数は1名で小学生以下を想定する。