

超高齢社会に対応し、入居者の「安全・安心」と地域の消費や  
新たなコミュニティ作りに貢献し  
これから我国が取り組む「成長戦略」を「住まい」で応援する

社会資源の「空き家」・「空き室」活用

及び

共生型住宅(シェアハウス)事業に関する

基本指針

起案 平成24年 2月 8日

改定 平成25年10月25日

一般社団法人日本シェアハウス協会

## はじめに

当協会はシェアハウス業界初の法人団体として平成22年7月に設立したシェアハウス振興会（会員7社で創設）が前身です。当初の新規入会の多くはシェアハウス事業に新規参入の建設会社や不動産会社ですが、最近では既に事業展開している事業者も当協会の推進事業に共感して頂き入会される様になり会員数も年々増加し「**空き家問題**」に取り組む活動が注目される様になりました。

現在供給されているシェアハウスの大半は既存物件（住宅及び寮等）の再生の場合が多く、寮や共同住宅は建築確認申請上の用途は「特殊建築物」ですから問題はありませんが、「戸建て住宅」の場合は、建築基準法上の用途の問題そして首都圏直下地震の危険性が叫ばれている現在、建物の耐震性の問題があります。

また本年9月6日に違法ハウスの増加が懸念される為、国土交通省がシェアハウスの建築基準法上の用途を「**寄宿舎**」との判断を正式に示しました。当協会は、「シェアハウスを健全な賃貸市場へ」が設立趣旨ですから違法ハウスを規制、退場させる為には効果があると思いますが、その一方でこの判断は今後益々増える**空き家問題**を考えると一つの活用方法を規制する結果にもなってしまいました。

我国は単身高齢者の増加や東日本大震災の影響もあり、「**新たな家族の形態**」に注目が集まり、又大切な住宅を「空き家」にしなければならない家族の経済的問題や介護等の理由で施設に入るなど超高齢社会における様々な問題が増えるなど社会が大きく変化している中での「新たな規制」になり国民の大事な私財である住宅の「健全な活用」を規制する事は憲法で保障している国民の財産権を侵害する事になるかもしれません。

そこで当協会では「**入居者の安全性を重視せよ**」との国の通達を踏まえ、又現場である各地の行政側との協議等を重ね、社会の必要性と現実的公益性を考え、当協会の基本指針を改定し会員は無論、国や各地の特定行政庁へ提出させて頂きます。

この指針は社会の変化や時代のニーズを的確に捉え、空き家・空室の活用は、大きな**社会問題解決事業**だと考え取り組んでいる当協会の「指針」ですが今後この指針が「建築基準法違反」として指導される事が起きた場合は、法廷の場で「法的根拠の明確な回答と今後の我国が抱える社会問題解決に不適切な規制になる指導」と「私権（財産権）侵害」を明確にする**いい機会**と考え、また法廷で戦わなければ変わらない日本を変える絶好の機会とし、賛同して頂ける国会議員団、弁護士団、市民活動団体、介護や建設・不動産業界団体等と連携し法廷を「**国民的議論の場**」と考え対応する所存です。その為にはこの事業が社会から注目され評価され支持される業界にする覚悟が重要です。

平成25年10月25日

\*賛同の国会議員団とは添付資料NO-2参照

一般社団法人日本シェアハウス協会

代表理事 山本 久雄

「空き家」・「空き室」活用及び共生型住宅(シェアハウス)事業に関する

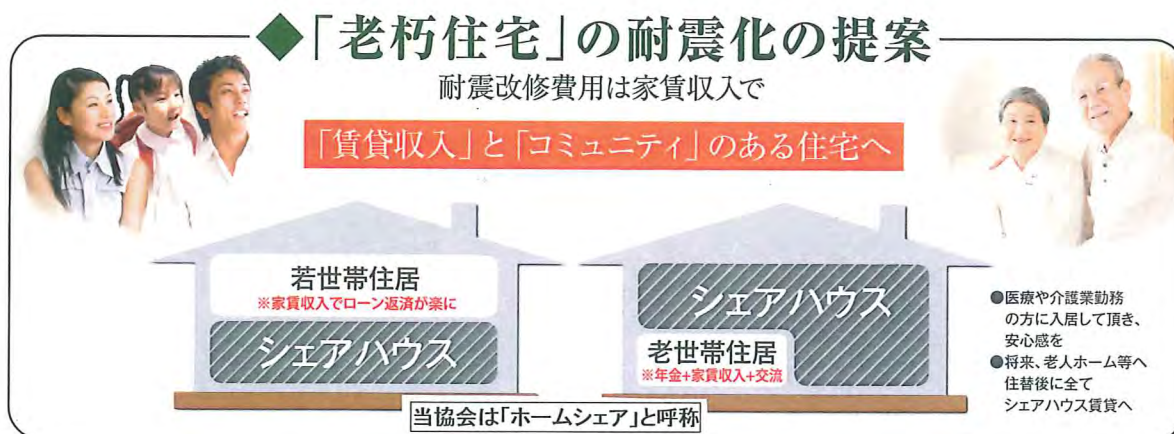
## 基本指針(当協会自主基準)

起案 平成24年 2月 8日

改定 平成25年10月25日

### 1. 用語の定義

- 1)シェアハウス 戸建て住宅及び共同住宅専有部を全て賃貸用に利用するタイプ  
2)ホームシェア 戸建て住宅及び共同住宅専有部の一部を賃貸住居用に利用し建物所有者個人又は家族が共住するタイプ



- 3)ドミトリー及び 個室にベットの上下又は左右に設置し複数人で同居するタイプで  
ルームシェア 当協会では「簡易宿所」と分類し禁止する。但し、個室に2名以内の同居は「ルームシェア」として既に普及しているので認める。

### 2. 当協会の基本的考え方

当協会ではシェアハウスは「新しい住宅(住まい方)」であるという基本理念があり、これを基準にすると多人数が同一個室に同居する相部屋(通称ドミトリー)の様な住まい方は一般の住宅には無い訳でこれはシェアハウスではありません。

但し他人同士が住むシェアハウスは「プライバシー」の確保や「火災リスク」は個人住宅より配慮する必要があると考え、国土交通省が示した入居者の「安全性」や「快適性」向上になる「寄宿舍仕様への改修」は促進して参ります。しかしこれは貸主側の大きな経済的負担になる為、寄宿舍の対象になっていないUR都市機構の「ハウスシェアリング」を参考に、寄宿舍仕様への改修が必要か否かを当協会が判断する事とします。

### 3. 建築確認申請及び既存不適格に関する指針

- 1) 「新築」の場合は規模に関係無く「08040:寄宿舍」として建築確認許可(及び消防許可)を取り、検査済証も取得する。
- 2) 築5年以上の「既存戸建て住宅(08010)」で延べ床面積が200㎡未満の場合は、元の用途である戸建て住宅とし、寄宿舍への用途変更は無用とする。但し、間取りを大きく変える場合や200㎡を超える場合は寄宿舍として原則、用途変更とする。

**\*この当協会の見解に関して添付資料「NO-1」参照**

- 3) 既存不適格住宅のうち、旧耐震基準の建物は耐震補強し、簡易判定1.0以上をクリアするものとする。又、接道や建ぺい率や容積率、その他の既存不適格建築物の場合は事前に当協会コンプライアンス部会で検討し特定行政庁とも相談する。
- 4) その他、事務所、倉庫、店舗などの「非住居系用途」の場合は、建築基準法の「用途変更」手続きを必須とする。

### 4. その他の指針

#### 1) 建築関係

- ① 今後、首都圏直下や東海・東南海・南海地域で大きな地震発生が懸念されている事から入居者の安全が最優先である為、旧耐震基準の住宅は原則新耐震基準への**建替え**か、耐震診断の実施と安全基準数値迄の**耐震補強**及び原則として**防火仕様**として建物の耐震・耐火性を高め、国や各自治体が促進している地域の耐震化促進に貢献する。
- ② 各地の特定行政庁独自の基準(例えば東京都や横浜市の安全条例など)は遵守するが、そもそも寄宿舍は学生寮や社員寮など戸建て住宅よりはるかに建物の規模や入居人数も多い共同住宅を想定して決められた「窓先空地指導」を戸建て住宅に当てはめるにはそもそも無理がある為、空き寸法等の数値基準では無く、現実的に安全に避難出来る通路(空間)が確保されているかを当協会基準で判断する。
- ③ 戸建住宅活用の場合、先々一般家族も入居する場合を想定し**寄宿舍仕様**(室内の避難路である廊下・階段部分(避難経路)の壁を準耐火仕様とし、個室の間仕切りも遮音性向上と防火性能向上の為に「界壁仕様」とする)が免除されているUR賃貸

ハウスシェアリング方式を参考とし、間取りを変えずシェアハウスとして活用する場合は、寄宿舍仕様への改修は不要とする。但し、最終的にシェアハウスとして活用し続ける事を前提とし、又住宅の有効利用で“間取りを増やす場合”は個室数や入居者数などを当協会にて検討し「安全性向上が必要」と判断した場合は「寄宿舍仕様」で改修するものとする。

## 2) 消防関係

①新築は無論、既存活用の場合でも管轄の消防署へ「使用開始届け」を提出し、管理台帳に登録してもらい万が一の場合の器材の装備の判断が出来る様にする。

②すでに東京消防庁では、本年5月から指導基準の対象に「シェアハウス」を明記しており「共同住宅」として指導している。入居者の安全性向上の為に、消火器や避難はしご、住宅用火災報知機や非常灯・誘導等などの指導は遵守する。

## 3) その他安全性と安心の向上

①震災対策用品 震災後、インフラが止まる事で生活が大変不便になる事を想定し当協会が推奨する最低限の「震災対策用品」を設置する。

②避難訓練 年2回(1月・9月)に震災対策用品の点検や地域の給水拠点情報や帰宅ルートの確認、安否情報の受発信など基本的情報の共有化をはかる。

③喫煙管理 室内喫煙の厳禁と万が一違反者が出た場合の退去処置を徹底する。

## 4) 共同住宅関係

①分譲マンションの場合は、管理組合や管理会社と事前協議を行い、入居者や管理の「見える化」を行い、心配や不安を解消して頂く。又、寄宿舍指導を受けないUR賃貸のハウスシェアリングを参考とし、既存間取りを極端に増室しない。

②UR方式の活用 UR都市機構(UR賃貸のハウスシェアリング)の方式は国も寄宿舍扱いはしないと明言しているので可能な限り参考にする。

## 5) 運営管理及び経済貢献の「見える化」の推進

①シェアハウスは近隣から不安を持たれる場合が多いので運営管理体制の見える化を行い、地域(又はマンション内)の近隣関係を良好にする。

②戸建賃貸と比べ、改修工事や家具家電等の開業費が消費に貢献している事と自炊が多い為、地域の商店に貢献する事をアピールする。

## 添付資料 NO-1

「200㎡(約 60 坪)未満の戸建て空き家(住宅)の共生型住宅(シェアハウス)は「住宅」とし、その活用に関して「**寄宿舍**」への用途変更は無用」とする当協会の見解

\* 当協会の代表理事の山本は別紙経歴資料の様に平成元年から民間初の**地震対策**活動組織を作り、そして平成13年から民間初の**介護事業専門のコンサル会社**を立ち上げ高齢者問題に関する様々な経験や実績、そしてノウハウを持つ者として今回の見解をまとめています。

### 1. 各地の特定行政庁の独自の取り組み

- (1) 福島県 平成21年7月から**200㎡未満**の「戸建て住宅」をグループホームとして活用する場合防火管理等一定の条件を満たせば住宅として扱う事にした。
- (2) 鳥取県 平成25年5月から**200㎡未満**の「戸建て住宅」を火気の使用が無い事を条件に「住宅」として扱う事にした。(火気=ガスコンロをIHへの変更など)

### 2. 当協会の見解

上記は一地方都市の取り組みと考えがちですが「グループホーム」と言う施設の性質上、都市部や住民が過ごす住宅地の中に開設する機会が多く、これは首都圏の都市部と火災リスクの環境はほとんど変わらないのです。又当協会が注目する事は、20年以上歴史のあるグループホームも従来から「寄宿舍」として扱われて来た為、高齢化や知的障害者の増加(知的障害者自身の高齢化も進行)で施設が足りない現状があり、又一方で首都圏よりはるかに**空き家が増加**しており「**空き家を活用**」を促進する事で新規施設の開業コストも軽減出来、又住宅地や都市部で生活拠点を作る事で職員の採用や万一の場合、医療機関へ近い事もあり安心なのです。

これら両県共、先に**超高齢社会**に入った県であり(いずれ都市部も超高齢社会へ入る)「**空き家活用**」の自主基準は先駆的な取り組みであり全県で参考にすべきと各方面から評価されています。しかもシェアハウスは介護施設よりはるかに**元気な方が入居者**です。

又福島県は「東日本大震災」で多くの施設が地震や津波で壊滅しハンディのある高齢者や知的障害者が避難所で不自由な生活を余儀なくされていた為、施設の再開業の緊急性がありました。実はこれから遠く無い将来**大地震**が起きる**首都圏**が考えておかなければならない重要な**制度防災対策**として大いに参考にすべき事なのです。首都圏は人口が桁違いに多く(=住まいを失う被災者も膨大)避難所や仮設も膨大になり、現実的に阪神大震災や東日本の様に被災を免れた住宅に**他人同士が住む事が各地で発生**します。大混乱の中「**寄宿舍**」への用途変更をさせるのでしょうか?「法律」は例えば地震災害時でも「特別黙認」とは言えず平時も非常時も解釈と効力は同じはずですから取り締まりますか?

## 添付資料 NO-2

自由民主党 宮路 和明 衆議院議員が会長の  
「空き家対策推進議員連盟(略:空き家議連)」(自民党衆・参 議員 52 名参加)

宮路会長に当協会の取り組みを評価して頂き、当協会主催の  
平成 25 年 10 月 19 日(土)開催の緊急フォーラム  
「空き家問題&これからのシェアハウス」にご来賓で参加され「ご挨拶」を頂きました。

また現在は現臨時国会に「空き家対策法」を議員立法で出され、空き家問題の解決  
に必要な法律・税金面の新法成立を目指しておられます。

そこで宮路会長の「**空き家は地域の大事な資源**」と言うお考えが我々の活用促進事  
業(シェアハウス)を評価して頂き、今後連携させて頂く予定で、

目標は、来年度の「成長戦略国会」の中で  
(仮称)共生型住宅基本法(通称:シェアハウス基本法)を議員立法で成立させて頂く事  
です。

### 〈衆議院議員宮路和明の略歴〉

- 鹿児島県南さつま市笠沙町出身。ラ・サール高校、  
東京大学法学部を卒業。
- 農林水産省大臣官房参事官・畜産総合対策室長など  
歴任。
- 平成2年の衆院選挙から8回当選(鹿児島県第3区)。  
総務政務次官・厚生労働副大臣、衆院農林水産委員長、  
党経理局長など歴任。
- 現在、衆議院予算委員会委員、沖縄北方特別委員会  
筆頭理事、自民党両院議員総会副会長、税制調査会  
幹事、地域再生戦略調査会長、外交・経済連携調査会  
副会長、農林水産業・地域の活力創造本部副本部長、  
空き家対策推進議員連盟会長。

※宮路和明代議士のプロフィール、活動状況につきましては、  
ホームページをご高覧ください。  
<http://miyaji-kazuaki.com/>

(共生の名刺)

衆議院議員

宮路和明

〒  
100-  
8981

FAX 電話  
〇〇三  
三(三五〇〇)  
〇〇三  
二二〇〇  
六六

東京都千代田区永田町二一  
衆議院第一議員会館三二一  
二二〇〇  
六六

## ご紹介

今迄、賃貸事業でこの様な「認定証」を発行する  
取り組みはありませんので老舗業界紙の「住宅新  
報」など色々な紙面で紹介され注目されています。

(11)

2013年(平成25年)8月20日号

第3種郵便物認可

住

日本シェアハウス協会(山本久雄代表理事)は、昨今のシェアハウス人気に乗じた、いわゆる「違法ハウス」問題に対処するため、協会が認定したシェアハウスであることを証する登録制度を始める。登録を受けるためには、同協会所定の審査申込書を提出後、審査手数料を納める。協会はコンプライアンス部会が現地審査と管理運営面の審査を行い、協会審査基準の80点をクリアした物件に登録証を発行する。審査料と登録料を合わせ5万円が必要となる

### 違法物件と差別化

### 認定登録制度始める

### 日本シェアハウス協会

が、登録物件は、今後同協会が開設するホームページ上の「情報コーナー」で、安心できる登録シェアハウスとして紹介される。

建物に関する主な審査基準は①安全・安心面(耐震性・火災対策など)②法令面(建築確認許可・審査済証など)③内外の快適性(部屋数、設備など)。运营管理に関する主な審査基準は①入居率②基本帳票類の整備(契約書など)③安心面(緊急時対応、クレーム対応など)④快適性(プライベート、定期清掃、衛生管理など)。

なお、これらの基準に加え、地域連携・応援機能も備えたシェアハウスに対しては、



登録物件に発行するステッカー

「地域応援型モデル事業」として登録する制度も併せて発足させる。



特定行政庁の皆様

これは「脱法及び違法ハウス」及び「違法貸しルーム」との差別化の為に当協会基準で審査し協会ホームページにも掲載し継続して「質」をフォローする仕組みを開始します。ご参考迄

# 当協会「登録シェアハウス」の 審査基準及び運用規則

実施 平成25年11月 1日(予定)



一般社団法人日本シェアハウス協会