

超高齢社会に対応し、入居者の「安全・安心」と
地域の消費や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

社会資源の「空き家」・「空き室」活用

シェアハウス事業の

基本指針

起案 平成24年 2月 8日

改定 平成25年10月25日

改定 平成26年 1月21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頂き入会される様になり会員数も年々増加し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の再生活用が多く、「戸建て住宅」や「共同住宅の住戸」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。その様な中、昨年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**」との判断を出しました。

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、退場させる為には成果があったと考え賛成ですが、その一方で当協会の会員事業者の様に健全なシェアハウスまで規制する結果になりました。

我国は単身者が増加し続け、又東日本大震災の影響もあり、他人同士が住まう安心感を持つ「新たな家族の形態」に注目が集まり、又国民の皆様の経済的、介護等で施設に入るなど、自宅を「空き家」にしなければならない超高齢社会における社会問題が起きるなど社会が大きく変化しており、様々な規制緩和が叫ばれている中で自宅を活用出来ない事は新たな規制であり、他方UR都市再生機構の「**ハウスシェアリング**」及び一般賃貸業界の「**ルームシェア**」等、シェアハウス同様他人同士が住む形態は寄宿舎指導をかけない等、極めて矛盾であると当協会が主張を続け、ようやく国土交通省は「**ルームシェア方式は寄宿舎としない**」との判断を下されました。この判断は正直矛盾が多く、決して納得している訳ではありませんが、既存シェアハウスの継続や今後の空き家・空き室問題を考えるとこの判断で事業モデルを作り継続するしかないと考えました。

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、今回の国の新たな判断を加え改定しました。

平成26年 1月21日
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 1日

改定 平成26年 1月21日

1. 用語の定義

- 1) シェアハウス 戸建住宅及び共同住宅の専有部を全て賃貸住居用に利用するタイプで個室単位の契約形態は「寄宿舍」扱い、**ハウスシェアリング**方式の場合は、「住宅」扱いとする。
- 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又はその家族が「共住」するタイプで個室単位の契約形態でも「住宅」扱いとする。
- 3) ドミトリー 個室に複数名が同居するタイプで当協会の自主基準に基づき提供可能とする。借主個人単位の契約形態は「寄宿舍」扱い、**ルームシェアリング方式**の場合は「住宅」扱いとする。

2. 建築確認申請及び既存活用に関する指針

- 1) 新築の場合は200㎡未満の場合で**ハウスシェアリング**及び**ルームシェアリング方式**であれば「08010:戸建住宅」として建築確認許可を取得し、200㎡を超える場合は「08040:寄宿舍」として建築確認許可(及び消防許可)を取り、共に「検査済証」を取得する。但し、国の判断に異議を持つ特定行政庁があるので事前協議を実施すること。
- 2) 既存戸建て住宅(08010)は、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、**ハウスシェアリング**及び**ルームシェアリング方式**を前提とすれば「寄宿舍」への用途変更は無用とする。これは共同住宅の住戸も同様とする。
- 3) 既存不適格のうち、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の場合は事前に当協会コンプライアンス部会で判断する。
- 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。又戸建て住宅でも200㎡を超える規模の住宅の用途指導は、所轄の特定行政庁と協議する事とする。

4. その他の指針

1) 建築関係

- ① 今後、様々な被害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内外装の準耐火仕様とし「耐震化促進」に貢献する。
- ② 200㎡を越える場合、所轄の特定行政庁独自の基準(例えば東京都や横浜市の安全基準など)は遵守するが寄宿舎としての窓先空地は数値基準では無く、実際の避難通路(空間)が確保されているかを当協会基準で判断し主張する。
- ③ ルームシェアリングの場合避難路である廊下・階段部分(竪穴区画)の準耐火構造仕様及び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」とする義務は無いが、安全性と居住性向上の為に可能な範囲で施工する事をすすめる。

2) 消防関係

- ① 東京消防庁では、既に「シェアハウス」は「共同住宅」として指導しており入居者の安全性向上の為に、消火器や避難はしご、非常灯設置などの指導は遵守する。
- ② 新築は無論、既存活用の場合でも全て所轄の消防署へ「使用開始届け」を提出し、管理台帳に登録してもらう。

3) 基本計画関係

- ① シェアハウス及びルームシェアリングの場合の個室の最低床面積は7㎡以上とし、採光等の条件は建築基準法及び各特定行政庁の定める法令を遵守する。
- ② ドミトリーに関しては、一人当たり4㎡以上を確保基準とし且つ建物の延べ床面積÷10㎡を上限入居人数とする。又違法貸しルームの指導を受ける固定壁で仕切らず、その他は協会基準に準じる。

4) 安全性と安心の向上(国土交通省は特に災害(地震火災)を心配し寄宿舎指導を開始した)

- ① 震災対策用品 震災後、水道・ガス・電気が止まる事で生活が困難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 非難訓練 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を共有化する。
- 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。

5) 協会「登録ハウス」への掲載

既存及び新規は今後全て「協会登録ハウス」の審査を受け、協会のホームページに掲載・登録される様に努力する。

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

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

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

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)。運営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(プライバシー、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。