

**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
これから我が国が取り組む「成長戦略」を「住まい」で応援**

大事な社会資源「空き家・空き室」の “活用モデル”を目指す シェアハウス事業 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
改定 平成26年10月 1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、当初の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したが、最近は既に事業展開しているシェアハウス事業者も当協会の活動に共感頂き入会され、又「空き家問題」が注目される中、本年7月に出版した「本」で当協会の取り組みが注目され地方からの入会も増えています。

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や東海・東南海巨大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が供給している健全なシェアハウスまで規制され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「新たな住まい方」に注目が集まり、又国民の皆様の経済的理由や介護施設に入るなど、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憲法で保障されている私的財産権の侵害です。

しかも 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に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、ようやく昨年末に国土交通省は「URやルームシェア方式」は「寄宿舎としない」との判断を下され老舗不動産業界紙の取材でもその判断を示された為、当協会ではUR方式に移行すべく舵をきりました。しかし、当時この判断をした専門官が移動になり、この判断もあやふやのままですが、用途は「寄宿舎」とする前提で、本年 8 月 22 日に「間仕切り壁に関する防火対策」に関する緩和を示されました。(この緩和の詳細は添付資料参照)

そこで当協会としては、違法で「悪質なシェアハウス」を作る事業者がまだ存在し、今後も増える可能性があり、それらを違反建築として指導出来る様にする為にも用途は「寄宿舎」とする事に賛同し当指針を改定しました。

平成26年10月 1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

改定 平成26年10月 1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全てを「個室」と「共用部」として活用する賃貸住宅。
- 2) ホームシェア 戸建住宅及び共同住宅の専有部の個室の一部を一時的に賃貸住居用に活用し、建物所有者又はその家族が「共住」する住宅。
- 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活用する賃貸住宅。

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「08040:寄宿舎」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、ホームシェアの場合は「08010:住宅」とする。
- 2) 既存戸建て住宅の活用の場合の用途は「08040:寄宿舎」とするが、貸主と事業者の契約が「定期借家契約」の場合で「ハウスシェアリング方式」採用の場合は、「寄宿舎」への用途変更は無用とする。これは、退去後は一般世帯が賃貸し住宅に戻る事になるので寄宿舎の規制は合理的ではないとし「ハウスシェアリング」を展開し、国も認めているUR都市機構の主張と同じであり、また既に一般賃貸業界で普及している「ルームシェア」が国の寄宿舎指導を受けない事をこの判断の基本とした。
- 3) その他、事務所、倉庫、店舗などの非住居系用途の建物の場合は、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200m²を超える規模の住宅の用途指導は、所轄の特定行政庁と事前に相談し進めるものとする。

3. 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(簡易判定1.0以上)迄の耐震補強及び内外装の準耐火仕様とし「**耐震・耐火促進**」に貢献する。
- ②既存住宅の活用の場合の用途は「寄宿舎」とするが、主に都市部で制定されている「安全条例」の窓先空地基準では都市部の「空き家活用」はほとんど出来ない事になる為、平成26年8月22日に示された国土交通省の指導による道路までの避難通路(空間)が50センチ以上確保する事を示した現実的判断に従うものとし、今後既存住宅の活用が出来ない事で施設供給が出来ない問題を抱える様々な社会福祉業界等とも連携し、都市部の「安全条例」の規制緩和を要請し続けていく。
- ※実は「安全条例」を定めた時の「寄宿舎」の対象は「学生寮や社宅」等、多人数が暮らす規模の建物を想定しており、「戸建住宅」は想定していないと言う背景もある。
- ③寄宿舎は、火災時の避難路になる廊下・階段部分(豊穴区画)の防火対策及び個室間仕切りの遮音性と防火対策の為に「準耐火仕様」とする指導は別紙の通り緩和されたがより「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東京消防庁及び都市部の多くの地域では、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、当協会は各階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シェアハウス及びホームシェアの場合の個室の最低床面積は7m²以上とし、採光等の条件は建築基準法及び各特定行政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4m²以上を確保基準とし且つ建物の延べ床面積÷10m²を上限入居人数とする。又違法貸しルームの指導対象の固定壁で仕切らず、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入居人数を配慮した最低限の「震災対策用品」を設置する。

※震災対策用品の調達は当協会会員であり、我国初の震災対策専門店を開業し、様々なメディアに紹介されている株式会社鶴間防災システムさんに相談し購入する事が出来る。
連絡先は当協会のホームページにてリンクしている。

②非難訓練 年2回(例えば防災の日の1月・9月等)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し入居者の安心・安全に努める。

③喫煙管理 室内喫煙の厳禁と万が一違反者がい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

当協会のホームページの認知度が高い為、今後新たに計画するシェアハウス及び既存シェアハウスも当協会の「登録ハウス」として審査を経て当協会のホームページに掲載する事を推奨し、登録する事で協会会員のシェアハウスは安心され、入居者の「集客」にも貢献出来る様に本部では様々なPR活動を行うものとする。

4. 違反会員及び「悪質シェアハウス」への対応

今後、空き家問題の解消の一つとして「シェアハウス活用」は重要な事業です。しかし、今後会員、非会員を問わず、どこかのシェアハウスが火災などで人命が失われ事が起きた場合は、更に規制が厳しくなる事は間違いない、我々業界として自己律しの覚悟が重要と考え当指針に以下の項を追記した。

1) 違反会員

会員がこの基本指針を大きく逸脱したシェアハウスを開業した場合は直ちに物件所在地の特定行政庁と協議し、改善指導が出された場合は指導に従うものとする。

2) 「悪質シェアハウス」への対応

非会員の事業者が供給しているシェアハウスが当協会の基本指針を基準に悪質と判断した場合は、国土交通省の建築指導課の違法貸しルーム情報収集担当に通知し国土交通省からの指示による所轄の行政庁の建築及び消防の査察活動に協力し、業界の健全化に努めるものとする。

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

往

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を行い、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っており、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



登録物件に発行するステッカー

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（ライバシー、定期清掃、衛生管理など）。

「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。

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。

国住指第1784号
平成26年8月22日

各都道府県建築主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

間仕切壁を準耐火構造としないこと等について
防火上支障がない部分を定める件等の施行について（技術的助言）

平素より建築行政にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第112条第2項及び第114条第2項において、一定の建築物の防火上主要な間仕切壁を準耐火構造とすること等を求めていますが、建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成26年政令第232号）により、自動スプリンクラー設備等設置部分その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分の間仕切壁については、準耐火構造とすること等を要しないこととされました（平成26年6月27日公布、7月1日施行）。

今般、この政令改正に基づき、間仕切壁を準耐火構造としないこと等について防火上支障がない部分を定める件（平成26年国土交通省告示第860号）を定めるとともに、建築基準法施行規則の一部を改正する省令（平成26年国土交通省令第71号）を定め、平成26年8月22日に公布、施行することとなりましたので、これら告示等の運用について下記のとおり通知します。

貴職におかれましては、貴管内の特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知いただきますようお願いします。なお、国土交通大臣指定又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添えます。

記

1. 告示の概要

間仕切壁を準耐火構造としないこと等について防火上支障がない部分として、次の①から③までに適合するものを定める。

①居室の床面積が100m²以下の階又は居室の床面積100m²以内ごとに準耐火構造の壁若しくは防火設備で区画されている部分であること。

- ②各居室に煙感知式の住宅用防災報知設備若しくは自動火災報知設備又は連動型住宅用防災警報器が設けられていること。
- ③次のア) 又はイ) に該当する部分であること。
 - ア) 各居室から直接屋外への出口等（屋外への出口若しくは避難上有効なバルコニーで、道若しくは道に通ずる幅員50cm以上の通路その他の空地に面する部分又は準耐火構造の壁若しくは防火設備で区画されている他の部分をいう。以下同じ。）へ避難することができること。
 - イ) 各居室の出口（各居室から屋外への出口等に通ずる主たる廊下その他の通路に通ずる出口に限る。）から屋外への出口等の一に至る歩行距離が8m（各居室及び当該通路の内装の仕上げを難燃材料でした場合又は令第129条第1項第1号に掲げるものとした場合は、16m）以下であって、各居室と当該通路とが間仕切壁及び常時閉鎖式又は火災により煙が発生した場合に自動的に閉鎖する戸（ふすま、障子等を除く。）で区画されていること。

2. 省令改正の概要

上記告示の制定に伴い、確認申請書として提出する図書を定める建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3において、当該告示の内容の確認に必要な図書を追加するため、所要の改正を行う。

3. 建築確認に際しての留意事項

建築確認に際しては、建築基準法施行規則第1条の3第1項の表二の(十七)項に規定する「令第112条第2項の規定に適合することの確認に必要な図書」に明示された「令第112条第2項に規定する防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分に該当することを確認するために必要な事項」により本規定への適合について確認することとなる。令第114条第2項においても同様である。

具体的には、各階平面図等により上記1. ①及び②に適合することを確認し、③についてはア) 又はイ) の別に応じ、配置図、各階平面図、室内仕上げ表、戸の構造詳細図等により適合することを確認されたい。これに関連する留意事項を以下に示すので、貴職における執務の参考とされたい。

(1) 避難上有効なバルコニー

避難上有効なバルコニーは、居室内の在館者が、当該室から道又は道に通ずる通路等に避難することを可能とするために設けるものである。これに求められる具体的な要件としては、在館者が開口部を通じ当該バルコニーへ支障なく出られること、当該バルコニーから道又は道に通ずる通路等へ安全に避難するために必要な設備（タラップ等）を有していること、十分に外気に開放されていること等が考えられる。

(2) 道に通ずる幅員50cm以上の通路

道に通ずる幅員50cm以上の通路は、屋内又は避難上有効なバルコニーから避難した在館者が、さらに道まで避難するために設けるものであるため、当該幅員については有効幅員として取り扱われたい。

(3) 各居室と各居室から屋外への出口等に通ずる主たる廊下等を区画する戸

各居室と各居室から屋外への出口等に通ずる主たる廊下等を区画する戸は、火災初期に煙で通路が利用できなくなることを防ぐために設けるものである。そのため、常時閉鎖した状態にあるか、又は火災により煙が発生した場合に自動的に閉鎖するものとすることを求めており、その具体的な構造としては、ドアクローザを設けたものや煙感知器と連動して閉鎖するものが考えられる。