

東京都都市整備局市街地建築部  
建築企画課 御中

## 「東京都建築安全条例に基づく寄宿舍に係る建築基準法等」について

### 「見直しの考え方」への重要な意見(要望)書

平成26年11月25日

東京都杉並区阿佐谷南1-8-3

一般社団法人日本シェアハウス協会

会長(代表理事) 山本久雄(杉並区在住)

御礼申し上げます。

各地で増える「空き家」を**健全に活用**して老若男女が「交流し応援し合う住まい」を作り、地域の高齢世帯や子育て世帯を応援する拠点としても活用する地域貢献事業も促進している業界団体として、建築安全条例の「見直し」をご検討頂ける事に御礼申し上げます。

今回の見直し案には何点か問題点が御座います。

長年不動産ビジネスに関わってきた者として、安全条例は既存活用だけではなく、「**新築**」にも適応する為、**悪用する事業者**が必ず現れる事も配慮すべきです。既に東京都や国土交通省への報告している都内で新築違法貸しルームの会社も出ています。これすらまだ適切な手(改善及び使用禁止指導)を打っていません。

又、今回の建築安全条例の見直しは、近隣で同様の基準を定めている横浜市や川崎市の大都市は無論、全国各地にも影響を及ぼします。つまり、あいまいな点が多い建築基準法を補う建築行政の**最後の防波堤**が「**安全条例**」ですから、これを悪用した事業者が簡単に乗り越えて**地域の安全性を損なう事**があってはならないのです。そこで「空き家」活用に取り組んでいる当協会として今回の見直し案に対して意見(要望)を申し上げさせていただきます。無論、実務者として**要望理由**も付記させていただきました。

我々は営利を追求する民間業界団体ではありますが「入居者に被害が出る事」や「地域へ迷惑をかけ敵視される事」は決して起こしてはならないと言う強い信念を持って取り組んでおりますが、**不動産業界には極めて悪質な事業者が多く存在する事実**、そして建築行法を知らない他業界から空き家活用に参入する事業者や個人が今後増加する事を考え**厳しくしておく事も重要**だと考えています。

建築安全条例は重要な「最後の防波堤」だからです。

## 「見直し案」に関する意見(要望)

### 1. 立ち入り調査の権限を強化すべきです。(極めて重要な要望)

建築基準法第12条6項の「住居に立ち入る場合においてはあらかじめ居住者の承諾を得なければならない」とあり、これが問題なのです。これを盾にとり、現地立ち入りを拒否している事が起きており、結果黙認状態で現在も営業継続中の物件が数多くあります。これでは法律すら守らせる事が出来ない現状は極めて問題です。

そこで「個室は居住者の承諾を得るとしても共用部(玄関・廊下・居間・食堂・厨房等)は強制的に立ち入り出来る」とするべきです。これが無い為、建築行政指導が無視され続け、違反建築が無くならないのです。改善又は使用禁止指導が出来ない事は、**建築行政が危険な住まいを増やす事を見逃している**のと同じ事です。

**理由** シェアハウス及びグループホームは「寄宿舍」として示されていますが、既存住宅及びマンションを活用する場合、本来なら「用途変更」が原則ですが検査済証が無い等で申請が極めて難しい為、ほとんどこの申請が行われていないのが現実ですから、既存住戸の活用のお大半は建築行政の届が届かない事が多い現状を前提とすべきで、「違法貸しルーム」の疑いが発覚したり、近隣との揉め事などで通報が来た場合等、万が一の場合は強制的に建物への立ち入り調査が出来る様に絶対に定めておくべきです。これが無いと法の番人でもある建築行政の仕事を放棄した事です。

### 2. シェアハウスとグループホーム(施設系)を一緒にするのは問題です。

国土交通省の技術的助言で示されたと同時に進言したのですが、避難上有効として幅員50cm以上とありますが、シェアハウスは自立した老若男女が入居者ですから50cmあれば避難上問題無いと思いますが、グループホームなど福祉施設の場合には有効幅は90cm以上とするべきです。...

**無論、ご存知かとは思いますが別添「車椅子」通路幅参考資料ご参照下さい。**

**理由** グループホームは①介護保険施設は認知症及び要介護高齢者②養護施設は知的障害者などの場合、避難する場合は**介助者に抱えられる事**や避難を早める為に**車椅子を使用**する事も想定するべきでその場合は**最低有効幅として90cmは必要**です。今後、施設の不足から様々な社会福祉政策でグループホームや高齢者グループリビング(都も推進中)の供給が増加しますので安全性を規定しておかないと**安全性の低い施設を作り出す事**になり、過去の長崎・群馬・札幌の介護系グループホームの火災で死者合計14名を出した様な事が都内でも起きた場合、屋外への避難が出来なかった建物が原因となれば、**今回の見直しが問題視**される事になります。何より入居者の安全を最優先すべきです。

### 3. 既存活用の場合の耐震化の規定が無いのは大問題です。

旧耐震基準時代の建物は全て耐震診断を行い、診断結果次第で耐震補強や内外の準耐火仕様を義務つけるべきです。

**理由**これだけ、首都圏直下地震が騒がれ建物の安全性が大問題な現在、既存住宅を活用する時に、耐震診断・耐震補強を義務化せずに「都市の住宅の耐震化」が進むはずがありません。住宅活用は家賃収入など経済的メリットを享受する訳ですから入居者及び地域の安全性(震災被災者や避難民を減少させる)を向上させる指導無くして「建築安全条例」と言えるでしょうか。

### 4. 寄宿舍基準の対象を、都市再生機構の「ハウスシェアリング」と一般の賃貸業界でシェアハウス業界より、供給が多い「ルームシェア」にも適応すべきです。

**理由**ご存知の様に他人同士が居住する形態として、シェアハウス以外にも上記の賃貸系形態があり、これらは寄宿舍として判断されていません。つまり、空き家・空き室活用にダブルスタンダードがあるのが問題でこれらも寄宿舍の規制対象にしなければいくらかでも「違法貸しルーム」が出来てしまいます。絶対に建築安全条例で「**他人同士が住む居住形態は全て対象とする**」と是非共、追加規定して下さい。

## 5. 「見直し案」に対して

### P4/8 ア 戸建て住宅と同様の形態のもの

#### 1. ④の路地状敷地に建築可能

住宅は路地上の間口は2mが条件ですが、特殊建築物の用途になるシェアハウスですから緩和する必要は無いと考えますのでこれからシェアハウスやグループホームを作る為の新たな敷地分割はさせるべきではありません。しかし既存敷地及び既存住宅の救済と活用は重要ですから、認める前提として「〇〇年以前の既存敷地及び既存住宅を対象とする」など明確にすべきです。

**理由** 新たな敷地分割による**新築**にも適応される為です。今回の見直しはあくまで**既存敷地及び既存住宅**の救済としなければ各地で「違法貸しルーム」が作られます。**※参考までに 路地上敷地の違法貸しルーム(新築)の例を添付します。**無論、当協会の会員ではありません。数年前、当協会へ地域の住民が相談に来たものです。結果区役所も何も改善指導が出来ておらず現在も営業中です。この様な事が今回の見直しにより各地で堂々と起こる事が予測出来ます大問題ではありませんか？

## 2. ⑦既存建物の転用・・・7㎡未満でもよい。

この条文案にある「やむお得不い場合・・・」は極めてあいまいです。認める前提条件を明確にすべきです。例えば、平成〇〇年以前の建物である事を建築確認申請や登記簿謄本で示す事を条件とする。等です。

**理由** 現在既に戸建て住宅を2～3畳の部屋を多数持つ、実質寄宿舍や下宿が存在しており、増えてもいます。(今だに違法貸しルームが作り続けられています)又、築年数の規制が無いと、シェアハウスに活用する直前に7㎡未満の部屋を作り、既存住宅と言いつくす事業者が必ず出ます。しかも多数出ます。小部屋を多数作る方が収益性が高くなるからです。これを許す結果になる為です。

## P5/8 アー2 小規模な戸建て

### 1. 小規模なものは、幅員50cmの屋外通路も不要

見直し案を拝見し驚きました。**この見直しは大問題**です。絶対に見直しすべきではありません。

**理由** 民法で隣地境界から 50cmを定めています。無論都心等密集していて屋外の空間が取れていない環境の場合は適応されませんが、これからの首都圏直下地震を考えるとこの「**密集**」が**大問題**なのです。つまり都でも**対策地域に指定している木造密集地域**などは個人住宅でもリスクが高いのに寄宿舍を可能にする事は無謀です。なぜなら、当協会の様に常識ある空き家活用、喫煙も厳格にしている厳しい生活ルールがあり万が一入居者が住宅内で喫煙した場合は、**即時退去など厳格に管理**し、火災リスク対策を徹底していますが、金儲け重視の悪質な事業者も多く、そこまでの管理が出来ていないからです。今後、国や都の政策で観光で長期滞在の外国人も住む可能性も益々大きくなる事を考えるとまさに火災時の避難リスクの高い寄宿舍を作る事になります。**つまり 50cmの空地も取れない超密集地には寄宿舍に該当する住まいは作らせない方がいいのです。**

## P6/8 イ マンションの住戸と同様の形態のもの

基本的には戸建て住宅と同様の提案です。

## 共通の提案として

### 1. 「部屋数」の規定の件

今回の見直しで「部屋数」が示されていますが、併せて「**入居人数**」も条件につけるべきです。例えば、当協会同様に健全な空き家活用を目指している同様の団体である一般社団法人日本シェアハウス・ゲストハウス連盟と協議し、共通基本指針で定めている入居上限人数の計算式は、一人当たり 4 m<sup>2</sup>以上を確保基準とし且つ建物の延べ床面積÷10 m<sup>2</sup>を上限入居人数としています。

例えば 100 m<sup>2</sup>の建物であれば、100 m<sup>2</sup>÷10 m<sup>2</sup>=10 名迄です。今回の都の見直し案で 100 m<sup>2</sup>以下の場合、6 部屋まで可能になれば 1 人寝室が 2 室、そして 2 名寝室が 4 室で計 6 室で 10 名が上限入居人数になります。

**理由** シェアハウス業界では「ドミトリー」と称して1寝室に数名が入る方式があります。ですから一定の人員基準を作らねば、シェアハウスではありませんが既に各地に作られている外国人などを多数入居させている事で地域のゴミの問題は無論、何度も危険性を指摘している「火災リスク」も高くなります。ですから部屋数を規定し、**併せて入居人数も規制すべき**なのです。これが無いと多数入居させるシェアハウスを作る事業者が確実に増えます。6部屋に十数名入居させた場合、大問題ではありませんか？

**参考までに添付したシェアハウスの現状の資料を参照下さい。**

ちなみに当協会では1寝室1名を原則にしていましたが既存戸建てで10畳を越える広い寝室もある為、改修し小部屋を多数作る「違法貸しルーム」にはせず、大きい部屋で2名同居は可としました。理由は、今後、ご夫婦は無論、兄弟や友人同士、そして在宅介護の親子の方も入居して頂き、皆さんで支えるシェアハウスも想定すると1寝室2名までは可能としました。これも高齢化など社会変化への現実的考え方だと思います。

## 最後に これから始まる重要な事への対策

今月の臨時国会で当協会の応援団でもある、自民党の空き家議員連盟のご努力で「空き家対策特別措置法」が衆参全会一致で通り、法制化されました。

参考まで「法案」を添付しましたのでご覧下さい。

法令の条文の通り、空き家問題としての対策は無論、「活用」にも取組む事を市区町村に義務付けています。その為、今後益々「空き家」問題・対策・活用がテーマになります。ですから特に活用に関しての規定をきちんとしておかないと東京都内でも混乱します。又、今回の法制化で悪用する事業者も必ず出てきます。その為にも最後の防波堤である「建築安全条例」は厳しくしておく事も重要だと考え、誠に勝手ながら「見直し案」に対して意見(要望)を述べさせて頂きました。

民間業界としては規制緩和は大変嬉しい事ではありますが、現実として不動産業界は金儲け中心主義の事業者も多い為、今後の違反建築が作られる可能性の先を読んで厳しくしておく事が重要だと当協会では考えている事をご理解頂ければ幸いです。

重ねてお願い申し上げますが、

空き家活用は「所有者」の為、「入居者」の安心・安全の為、そして「地域」に迷惑をかけない為の「東京都建築安全条例」をお願い申し上げます。

しかも東京都の今回の見直しは全国からも参考にされ影響を与える事になりますので宜しくお願い申し上げます。

以上