

超高齢・人口減少、様々な災害対策にも対応し、入居者の「安全・安心」と消費貢献など地域の活性化やコミュニティ作りに貢献する新たな「住まい方」の普及を目指す。

益々増加する「空き家・空き室」の 活用及び新築で全国への普及を目指す 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26日

改定 令和元年 7月30日

一般社団法人日本シェアハウス協会

はじめに

当協会は全国組織の業界団体へ

当協会は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が前身です。設立時の会員は7社でシェアハウス事業に新規参入を検討する建設会社や不動産会社でしたが、現在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して頂いています。

又、平成26年に当協会が出版した「本」が注目され地方からの入会も増え、現在では北海道から九州まで25支部、異業種の特別会員も含め約200社の会員数になりました。
(会員名簿は当協会のホームページに掲載)

各地で「自然災害」が多発、今後益々災害リスクが高くなります

地震や台風そして豪雨など様々な災害が各地で多発しており、災害で住まいを無くした皆様方からは劣悪な環境の避難所生活で大変な思いで過ごされています。

当協会では最近の熊本地震や今年の近畿中国地方の洪水災害支援に頑張る支部を応援させて頂きました。これから南海巨大地震や首都圏直下など今迄経験した事が無い大災害が遠く無い将来起こる事が心配されています。入居者が被災者にならず住み続けられる様にする為の取り組みが供給者側の大きな責任であり、協会としても会員への啓蒙活動と対策を提案・応援して参ります。

スマートディズ(旧スマートライフ)詐欺問題が業界の信頼性を低下

昨年はスマートディズ(旧スマートライフ)が起こしたスルガ銀行と組んだ個人投資家詐欺事件は6年前の「脱法ハウス」問題以上にマスコミの報道も多く、シェアハウス業界の大きなイメージダウンとなり現在も少なからず影響を受けています。

国も空き家対策や高齢者の新たな住まい方としてシェアハウスの普及に期待

空き家活用を促進する為に「用途変更」手続きの負担軽減や対象面積の改定など様々な規制緩和を進めており、当協会も規制緩和を事業に活かし空き家活用や新築など様々なコンセプトのシェアハウスの普及に務め我国に一般賃貸住宅以外の新たな住まいとして普及を当協会が先導役として推進する為の道しるべとなる基本指針を5年ぶりに改定致しました。

令和元年 7月30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

基本指針(自主基準)

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26日

改定 令和元年 7月30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 一つの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、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:寄宿舍」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(通称:UR方式)」採用の場合は、「寄宿舍」への用途変更は無用とする。これは、定期借家契約が終了した後に「住宅又は共同住宅」に戻る事になるので寄宿舍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」が国の寄宿舍指導を受けない事をこの判断の基本とした。
- 3) 用途変更の規制緩和(活用対象面積が200㎡以下の場合は用途変更申請が不要)但し、用途変更に関する建築基準法の法令への記載は無いが監督官庁の国土交通省からは「寄宿舍」としての建築基準法に適法に対処する事を指導し、特定行政庁に用途変更無申請の物件把握を指導しており、「用途変更事前協議書」等の届

出を出す事を特定行政庁に指導しています。これは対象面積の規制緩和を活用し様々な用途へ勝手に変えられる事で生じる問題を防ぐ為の指導の為、当協会はこの指導に従い、「用途変更をしない合法的建物」である事を事前協議書に類する書面を取得するものとする。併せて寄宿舍は共同住宅同様、特殊建築物に該当する為、所管の消防署へ事前相談及び使用開始届けなど所定の手続きも行うものとする。

- 4)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、対象面積が200㎡以内の場合でも所轄の特定行政庁と事前に相談し進めるものとする。消防に関しては前記3)と同様とする。

3. その他の指針

1) 建築関係

- ①今後、我国は地震・津波・洪水など様々な災害がどこで起きてもおかしくない状態の為、建物が被災する事は入居者も被災する事になると同時に会員の事業リスクでもある為、現在の運営物件及び今後の事業物件は自治体で作成している地震・津波・液状化、そして洪水の「アボイドマップ」を参考にリスク度を理解して対策を講じ一番大事な入居者の安心・安全・生活の継続を図るものとする。
- ②特に最大の災害リスクは「**南海巨大地震**(東北大震災の10倍の被害)」そして「**首都圏直下地震**(阪神大震災の20倍の被害)」これらの巨大災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」を図るものとする。
- ③寄宿舍は、火災時の避難路になる廊下・階段部分(堅穴区画)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」とする指導は既に規制緩和されたが現況の構造や仕上げ材の防火性を点検し「安全性(防火)」と「居住性(遮音)」の向上の為に必要と判断した場合は可能な範囲で施工するものとする。

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、現在はその指導が全国の指導になっているが地域によっては消防署の知識や情報の差があり、戸建て住宅など規模が大きく無い場合は特段の指導が無い場合もあるが当協会としては入居者の安全性向上の為に、各階廊下や台所

への消火器の設置や2階以上の階の個室に避難バルコニーが無い場合の避難梯子の設置、そして停電時に廊下や避難口を照らす非常灯設置は行うものとする。

- ②前記2. の3)に記載と同様に新築は無論、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、地域の特殊建築物管理台帳に登録してもらうものとする。これが安全性への姿勢として評価されると同時に万が一火災などで死傷者が発生した場合でも所定の安全への手続きを行っている事で裁判等で民法717条の所有者の安全義務違反で過失を問われる可能性が格段に下がり、結果事業者としてのリスク対策にもなります。

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賃貸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。又室内は違法貸しルームの指導対象の固定壁で仕切る等、7㎡以下の個室は作らないものとする。(別団体:シェアハウス連盟様と同基準)

**観光支援(民泊)や災害対策(被災者及び復興支援者の滞在拠点)として
「新型ドミトリー」の活用も推進**

当協会は各地の地震や洪水で自宅を無くした被災者の為に空き家・空き室をシェアハウス化して劣悪な避難所から移動して頂く事を応援しており、その場合は一人でも多く収容出来る様にドミトリー型を企画し好評を得ており、今後の災害対策のノウハウとしてドミトリー型の普及にも力を入れることとし、併せて観光支援と及び移住支援としてゲストハウスのニーズが高くなっているが、「簡易宿舎」として旅館業の許可が必要になり住宅地では出来ない為、ドミトリーを活用する事も推進する。

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

- 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、様々なメディアで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 喫煙場所を指定し遵守して頂き、専有部や共用部の喫煙の厳禁と万が一違反者が出た場合、確実に改善されない場合は退去処置を徹底する。

5) 協会推奨「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く、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し、改善に従わない場合は会員を除名とする。

2) 「悪質シェアハウス供給会員」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スマートデイズの様な入居者募集の専用サイトの掲載基準にも抵触し掲載出来ないシェアハウスでは無い建物や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、同時に所轄の行政庁の建築及び消防署に通知し、会員は各署の査察に協力し改善指導が出た場合は従うものとし、改善に従わない場合は会員を除名とする。

以上