

ISSN 1346-7301

国総研研究報告 第61号

平成30年12月

国土技術政策総合研究所 研究報告

RESEARCH REPORT of National Institute for Land and Infrastructure Management

No.61

December 2018

既存ストックの活用による共同居住型賃貸住宅の
居住水準に係る基準（案）に関する研究

長谷川 洋

Proposal for housing standard of shared house which utilized existing housing stock

Hiroshi HASEGAWA

国土交通省 国土技術政策総合研究所

National Institute for Land and Infrastructure Management

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, Japan

既存ストックの活用による共同居住型賃貸住宅の
居住水準に係る基準（案）に関する研究

長谷川 洋

*

Proposed housing standard of shared house which utilized existing housing stock

Hiroshi HASEGAWA

概要

低額所得者等の住宅確保要配慮者の居住の安定に向けて、増加している民間賃貸住宅の空き家等の既存ストックを有効活用することが社会的に求められている。このため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が改正され、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅の登録制度が創設された。

本研究報告は、一つの住宅に複数の者が共同で居住する「共同居住型賃貸住宅」について、入居者の定員に応じた住宅規模、専用居室の面積、共用設備の水準等の観点から確保すべき居住水準について技術的及び社会的観点から検討したデータと、それに基づき提示した登録の基準案を取りまとめたものである。

キーワード : 共同居住型賃貸住宅、既存ストックの活用、居住水準
専用居室面積、設備水準、技術基準案

Synopsis

In this Research Report, I provide technical data and proposed housing standard of shared house which utilized existing housing stock, from the viewpoints of total floor area of house and standard of the equipment depending on the capacity of the resident, and floor area of each dedicated private room.

Key Words : Shared house, Utilization of existing housing stock,
Housing standard depending on the capacity of the resident,
Floor area of dedicated private room, Standard of the equipment,
Proposed technical standard

*

住宅研究部 住宅性能研究官

Research Coordinator for
Housing Performance

はしがき

少子高齢化が進行する中で、低額所得者、高齢者、子育て世帯（ひとり親世帯）等の住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）が安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネット機能の強化が重要な政策課題となっています。

このため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が平成 29 年 4 月 26 日に公布され、平成 29 年 10 月 25 日に施行されました。

本法に基づく新たな住宅セーフティネット制度においては、民間の空き家・空き住戸等を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が創設されました。この登録制度では、一般的な賃貸住宅に加えて、一つの住宅に複数の賃借人が入居して共同で居住する「共同居住型賃貸住宅」（いわゆるシェアハウス）が対象とされております。この登録に関して、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第 11 条ただし書及び第 12 条第 2 号口の国土交通大臣が定める基準（平成 29 年 10 月 20 日国土交通省告示第 941 号）として、「単身者」の居住を前提とした共同居住型賃貸住宅の登録基準が設けられました。

本研究報告は、この「単身者」向けの共同居住型賃貸住宅について、入居者の定員に応じた住宅規模、専用居室の面積、共用設備の水準等の観点から確保すべき居住水準について技術的及び社会的観点から検討したデータと、それに基づき提示した登録の基準案を取りまとめたものです。また、将来的には「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅についても登録対象とすることが期待されることから、そのための技術的な検討成果のデータと水準案についても取りまとめたものです。

なお、本研究報告の内容は、国土技術政策総合研究所が平成 27 年度から平成 29 年度に実施した、国土交通省総合技術開発プロジェクト「地域安心居住機能の戦略的ストックマネジメント技術の開発」の成果の一部によるものです。

研究担当者

住宅研究部 住宅性能研究官

長谷川 洋

目 次

はしがき
目次

序. 研究の目的と内容

序. 1	背景と課題	序-1
序. 2	研究の目的	序-4
序. 3	研究の内容と方法	序-5
序. 4	本研究報告の構成	序-6
序. 5	研究成果の概要と施策への反映	序-6

本編 共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る基準の検討及び提案

第1章 「単身者」向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の検討及び提案

1. 1	検討の枠組み	1-1
1. 2	専用居室に求められる面積の検討及び設定	1-6
1. 3	共用空間に求められる面積の検討及び設定	1-14
1. 3. 1	「調理」機能に対応した「台所空間」の必要面積	1-14
1. 3. 2	「食事・団らん」機能に対応した「食堂・居間空間」の必要面積	1-27
1. 3. 3	「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能に対応した「水回り空間」の必要面積	1-39
1. 3. 4	「出入り」機能に対応した「玄関空間」の必要面積	1-42
1. 3. 5	「収納」機能に対応した「収納空間」の必要面積	1-45
1. 3. 5. 1	「靴の収納」機能	1-45
1. 3. 5. 2	「共用品の収納」機能	1-48
1. 4	単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の検討結果のまとめ	1-49
1. 5	単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の提案	1-54

第2章 「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の検討及び提案

2. 1	検討の枠組み	2-1
2. 2	専用居室に求められる面積の検討及び設定	2-4
2. 3	共用空間に求められる面積の検討及び設定	2-12
2. 3. 1	「調理」機能に対応した「台所空間」の必要面積	2-12
2. 3. 2	「食事・団らん」機能に対応した「食堂・居間空間」の必要面積	2-21
2. 3. 3	「学習」機能に対応した「学習空間」の必要面積	2-39
2. 3. 4	「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能に対応した「水回り空間」の必要面積	2-40
2. 3. 5	「出入り」機能に対応した「玄関空間」の必要面積	2-43
2. 3. 6	「収納」機能に対応した「収納空間」の必要面積	2-45
2. 3. 6. 1	「靴の収納」機能	2-45
2. 3. 6. 2	「その他私物(専用収納に収まらない物)の収納」機能	2-48
2. 3. 6. 3	「共用品の収納」機能	2-48

2. 4	ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の検討結果のまとめ	2-49
2. 5	ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の提案	2-54

第3章 共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る基準案及び 居住性の確保に係るガイドライン

3. 1	はじめに	3-1
3. 2	住宅規模	3-2
3. 3	専用居室	3-9
3. 4	共用空間及び共用設備	3-14
3. 5	敷地内の空間	3-16

参考編

参考1 共同居住型賃貸住宅の供給実態・居住水準に係る 事業者・有識者調査及び既往事例の調査

参考1. 1	共同居住型賃貸住宅の供給実態及び居住水準の考え方に係る 事業者調査(調査1)	参 1-1
参考1. 2	共同居住型賃貸住宅の居住水準案に係る有識者調査(調査2)	参 1-4
参考1. 3	共同居住型賃貸住宅の既往事例の調査(調査3)	参 1-7
参考1. 4	調査結果の整理及び考察	参 1-41

参考2 居住水準案に基づく事業性のシミュレーション検討

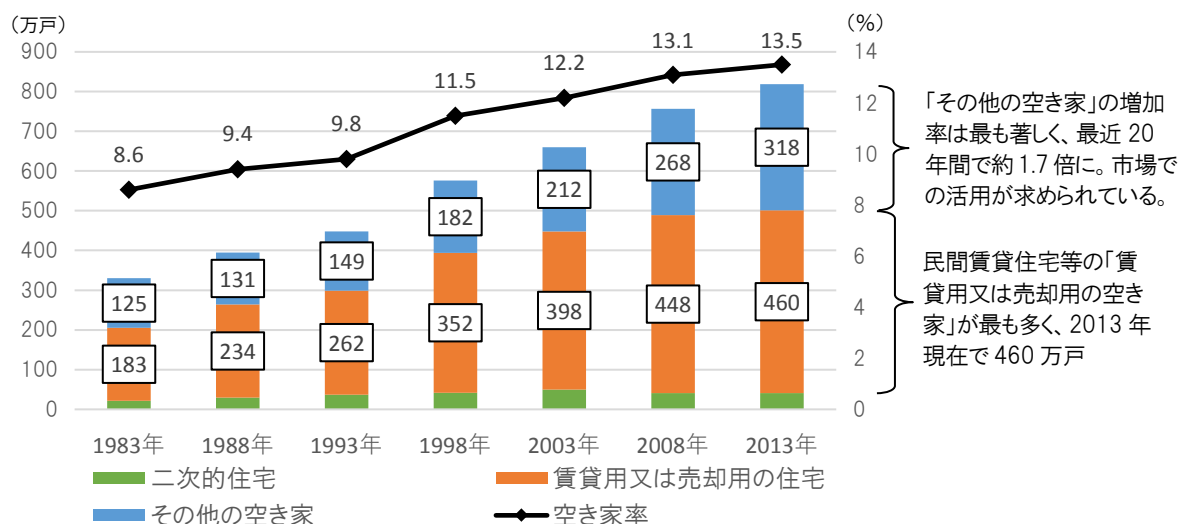
参考2. 1	事業性のシミュレーション検討の視点	参 2-1
参考2. 2	事業性のシミュレーション検討に係る事業条件の設定	参 2-1
参考2. 3	事業性のシミュレーション結果及び考察	参 2-4

序. 研究の目的と内容

序. 1 背景と課題

1) 民間賃貸住宅の空き家等の既存ストックの有効活用の必要性

少子高齢化が進行する中で、低額所得者、高齢者、ひとり親世帯等の「住宅確保要配慮者」が安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネット機能の強化が重要な政策課題となっている。従来、公営住宅等の公的賃貸住宅が住宅セーフティネットの中心的役割を担ってきたが、今後、国及び地方公共団体の財政状況が厳しくなることが予想される中で、その大幅な量的拡大を図ることは困難となっている。一方で、民間賃貸住宅等の民間ストックの空き家は、図序.1 に示すとおり、一貫して増加傾向にある。住宅セーフティネット機能の強化に向けては、公的賃貸住宅の的確な供給に加えて、増加する民間賃貸住宅の空き家等の既存ストックを有効活用し、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅の普及を図っていくことが求められている。



図序.1 全国における空き家数の推移（空き家の種類別）

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）をもとに作成

2) 共同居住型賃貸住宅について

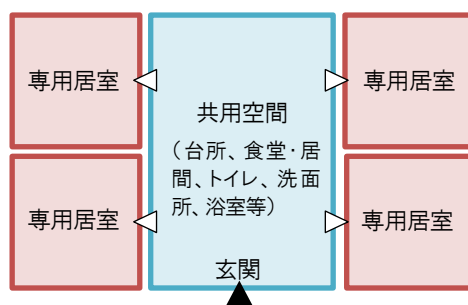
既存ストックを住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅として活用する方法としては、次の2つのタイプが考えられる。このうち、本研究は、②の「共同居住型賃貸住宅」を対象とする。

- ① 一般的な賃貸住宅型：1つの住宅に1つの世帯（者）が居住するタイプ。
- ② 共同居住型賃貸住宅：1つの住宅に（基本的に家族関係にはない）複数の賃借人が入居して、共同で居住するタイプ。一般的には、シェアハウスとも称されている。

(1) 共同居住型賃貸住宅の空間的特徴からみた定義

共同居住型賃貸住宅は、次のような空間的特徴を有するものと定義する（図序.2）。

- ① 各入居者（賃借人）が単独で専用使用できる個室（以下「専用居室」という。）がある。
- ② 台所、食堂・居間、トイレ、洗面所、浴室等は、共用空間として全入居者が共同で使用する。
- ③ 玄関は、共用空間に設けられている（各専用居室が個別の玄関を有していない）。



図序.2 共同居住型賃貸住宅の定義（空間的特徴）

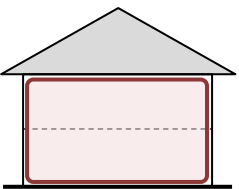
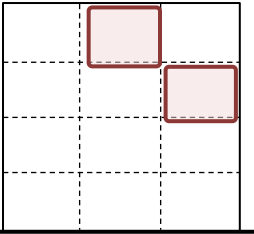
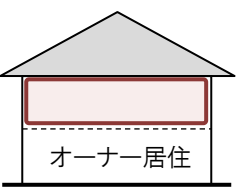
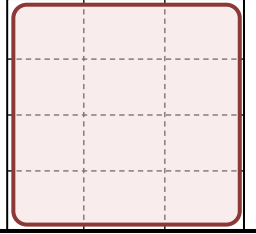
(2) 活用する建物と空間範囲からみた対象住宅

共同居住型賃貸住宅として活用する建物とその空間範囲については、主として、表序.1 に示す4タイプが想定される。すなわち、①一戸建住宅の空き家を活用するタイプ、②賃貸共同住宅の空き住戸を活用するタイプ、③一戸建住宅の一部の空間・空き部屋の活用タイプや、④空き施設等の一棟全体の活用タイプが想定される。


このうち、本研究は、増加する空き家・空き住戸の活用による供給を主目的としているため、①、②のタイプを主な検討対象とする（ただし、③、④のタイプの活用を排除するものではない）。

なお、一戸建住宅・空き家活用タイプや施設一棟活用タイプでは、共同居住型賃貸住宅の運営事業者等が入居者にサービスの提供をする上で必要なスペース（事業者専用の厨房、スタッフルーム等）や福祉施設等を併設する場合も想定される。

表序.1 活用する建物と空間範囲のタイプ（図はいずれも建物の断面を示したもの）

① 一戸建住宅・ 空き家活用	② 共同住宅・ 空き住戸活用	③ 一戸建住宅・ 空き部屋活用	④ 施設一棟活用
			
・一戸建ての「空き家」全体を共同居住型賃貸住宅として活用	・共同住宅の「空き住戸」を、住戸単位で共同居住型賃貸住宅として活用	・オーナーが居住している住宅の一部の階や空間（2階部分等）を共同居住型賃貸住宅として活用	・社宅・宿舎等の空き施設の一棟全体を共同居住型賃貸住宅として活用

⇒ 本検討で想定する主なタイプ

：共同居住型賃貸住宅として活用する空間範囲

(3) 共同居住型賃貸住宅の入居者像

現在普及している共同居住型賃貸住宅は、入居者間のコミュニティを重視した住まい方であるとともに、入居者の家賃負担額の低減に資する住まい方である。本研究における共同居住型賃貸住宅も低額所得者等の住宅確保要配慮者が相対的に低家賃で生活できる受け皿として供給されることを想定している。このため、入居者像として、低額所得者等の住宅確保要配慮者のうち、①「単身者」が居住する場合と、②「ひとり親世帯（ひとり親と子ども）」が居住する場合とを想定する。

3) 共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る検討課題

既存住宅ストックの性能向上は重要な政策課題であり、住宅セーフティネット施策において活用される住宅についても、入居者の安全・安心や居住性の確保の観点から、ハード面での基本的な水準が確保されていることが求められる。

このうち、公営住宅等の地方公共団体が管理する賃貸住宅については、国において「公営住宅等整備基準（平成23年12月26日国土交通省令第103号）」を示しており、同基準は地方公共団体が公営住宅の整備に係る基準を条例で定める上での参酌基準となっている^{注1)}。

こうした公営住宅との水平的なバランスの確保の観点から、民間の既存ストックを住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅として活用していく上でも、ハード面での基本的な水準が確保されることが必要と考えられる^{注2)}。そこで、表序.2は、一般的な賃貸住宅型と共同居住型賃貸住宅の別に、確保することが想定されるハード水準と検討課題を示したものである。

まず、安全・安心の観点からみると、既存ストックの活用方法にかかわらず、耐震性や防火・避難安全性の確保、その他建築基準法において確保することが求められている建築物としての基本性能を有することが必要不可欠と考えられる。

表序.2 既存ストックの活用方法に応じた想定されるハード水準と検討課題

活用方法	安全・安心	居住性	
	構造(共通)	規模(床面積)	設備
一般的な賃貸住宅型:1住宅に1世帯が居住	①建築基準法・建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震性を有していること ②建築基準法・消防法に基づく	○最低居住面積水準(住生活基本計画)以上であること ・1人の場合:25㎡	○台所、トイレ、洗面所、浴室等を有していること
共同居住型賃貸住宅:一住宅に家族関係のない複数の者が共同で居住	防火・避難安全性を有していること ③その他、建築基準法において確保することが求められる基本性能を有すること	○住宅規模は入居者の定員に応じてどれだけの水準が必要か？ ○専用居室や共用空間はどれだけの面積が必要か？	○台所、トイレ、洗面所、浴室等は入居者の定員何人につき1個の割合で必要か？

⇒ 検討課題（現行の最低居住面積水準は適用できない）

一方、居住性に関しては、一般的な賃貸住宅型については、「住生活基本法」（平成18年6月8日法律第61号）に基づく「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）において定められている「最低居住面積水準」（表序.3）を確保することを要件とすることが適当と考えられる。

しかし、この最低居住面積水準は、「1住宅に1世帯（者）が居住」することを前提として定められている水準であるため、1つの住宅に（基本的に家族関係にはない）複数の者が共同で居住し、各入居者の専用居室と入居者全員で共同利用する共用空間で構成される「共同居住型賃貸住宅」については、最低居住面積水準をそのまま適用することはできない。

すなわち、共同居住型賃貸住宅の居住水準を定める上では、次のような点が検討課題となる。

- ① 住宅全体の規模（面積）は入居者の定員に応じてどれだけの水準が必要か。
- ② 専用居室はどれだけの面積水準が必要か、共用空間はどれだけの面積水準が必要か。
- ③ トイレ、洗面所、浴室、洗濯室等の共用設備は定員何人につき1箇所（個）の割合で必要か。

表序.3 「住生活基本計画（全国計画）」で定められている「最低居住面積水準」

○最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準であり、下記の住宅性能水準の基本的機能(住生活基本計画(全国計画))を満たすことを前提に、次のとおりとする。

- (1) 単身者 : 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 : 10 m² × 世帯人数 + 10 m²

注1) 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2) 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3) 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗トイレ及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

【住宅性能水準の基本的機能】

(1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、トイレ(原則として水洗トイレ)、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗トイレ及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

序. 2 研究の目的

前記の共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る課題認識を踏まえ、本研究では、既存ストックの活用により供給される「共同居住型賃貸住宅」の居住水準に関する基準案を提示することを目的とする。

具体的には、「単身者」向け及び「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準について、技術的及び社会的妥当性の観点から検討し、住宅確保要配慮者に対する共同居住型賃貸住宅の制度化に向けて、次の観点から、共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る基準案を提示する。

- ① 入居者の定員に応じた住宅規模
- ② 専用居室の面積
- ③ 入居者の定員に応じた共用設備の水準(トイレ、洗面所、浴室、洗濯室等の共用設備の箇所数)

また、居住水準に係る基準案の考え方や運用上の留意点・配慮点や、基準案に加えて確保することが望ましい水準や設計上の留意点について、共同居住型賃貸住宅における居住性の確保に係るガイドラインとして整理して提示することを目的としている。

序. 3 研究の内容と方法

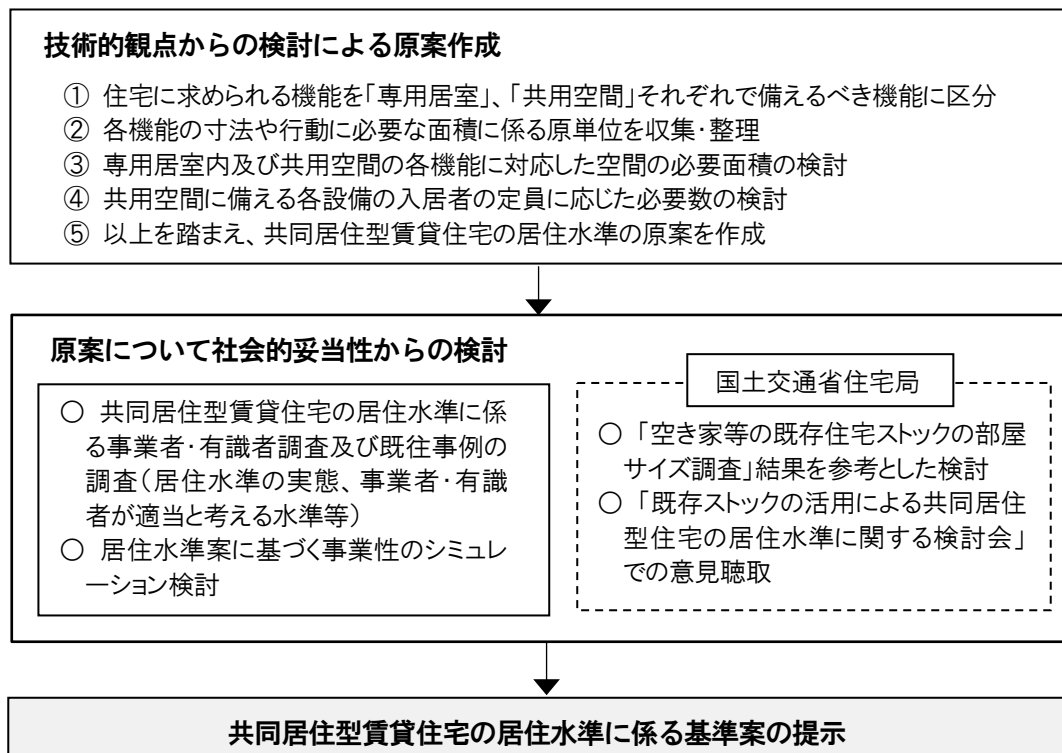
「単身者」向け及び「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の原案について、次の①から⑤の手順で、まず技術的観点から検討した。

- ① 住宅に求められる機能（就寝、くつろぎ、学習、更衣、調理、食事、団らん、排泄、洗面、入浴等）を「専用居室」に備えるべき機能と、「共用空間」に備えるべき機能とに区分・整理する。
- ② 各機能についての面積を検討するうえで必要となる原単位（機能を満たすための人の動きに必要な寸法・面積や設備・家具等の寸法等）を既往文献から収集する。
- ③ 収集した原単位をもとに、専用居室内及び共用空間の各機能に対応した空間での生活行為を想定し必要とされる面積（以下「必要面積」という。）を検討する。
- ④ 共用空間に備えるべき各設備について入居者の定員に応じた必要数について検討する。
- ⑤ 以上を踏まえ、入居者の定員に応じた住宅全体としての面積及び設備の設置数、専用居室の面積の観点から、共同居住型賃貸住宅の居住水準の原案を作成する。

次に、既存の共同居住型賃貸住宅の供給に係る事業者や有識者への適当と考える居住水準等についてのヒアリング調査や既存事例における居住水準の実態等についての事例調査を行うとともに、居住水準案に基づく事業性のシミュレーション検討を行い、上記の原案の妥当性について検証した。

また、これらに加えて、国土交通省住宅局が実施した「空き家等の既存住宅ストック部屋サイズ調査」の結果を参考として専用居室の面積を検討するとともに、国土交通省住宅局が設置した「既存ストックの活用による共同居住型住宅の居住水準に関する検討会」^{注3)}等での意見を踏まえて、技術的及び社会的妥当性の観点から総合的な検討を行い、居住水準についての最終の基準案（登録基準案）を取りまとめた。

以上の研究の方法及び研究フローを図序.3 に示す。



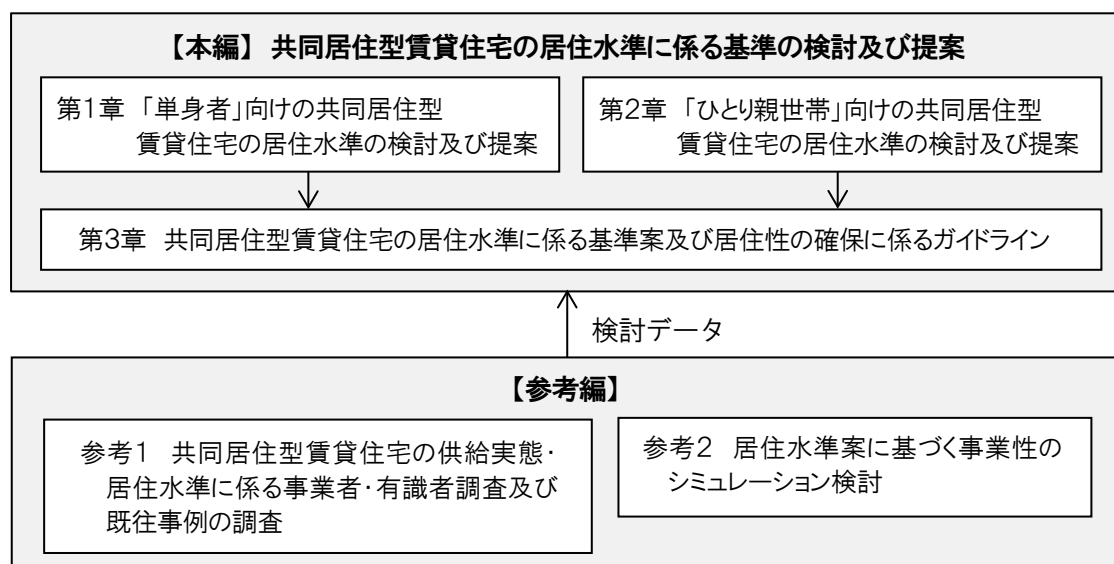
図序.3 研究の方法及び研究フロー

序. 4 本研究報告の構成

本研究報告は、図序.4 に示すとおり、本編と参考編で構成している。

本編の第1章では「単身者」向け、第2章では「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準について検討し、水準案を提示している。また、第3章では、第1章及び第2章での提案について、参考編に示す調査・検討等を通じた妥当性の検証を踏まえ、居住水準に係る基準案として提示するとともに、基準案の考え方や運用上の留意点・配慮点等を整理してガイドラインとして示している。また、共同居住型賃貸住宅の居住性に係る整備水準として、基準案に加えて確保することが望ましい居住性の水準や設計上の留意点等についても取りまとめてガイドラインとして示している。

参考編では、居住水準案の社会的妥当性の検討に用いた、共同居住型賃貸住宅の供給実態・居住水準に係る事業者・有識者調査及び既存事例の調査、居住水準案ごとの事業性のシミュレーション検討の各結果について収録している。



図序.4 本研究報告の構成

序. 5 研究成果の概要と施策への反映

1) 研究成果の概要

第1章では、「単身者」向けの共同居住型賃貸住宅について、住宅規模、専用居室の面積、設備の設置数の水準について検討し、次の居住水準案を導いた。

- ① 住宅規模（壁芯面積。以下同様とする。）は、入居者の定員に応じて、次の i)、ii) 式のいずれかで算定した規模以上とする。
 - i) $15 \text{ m}^2/\text{人} \times N + 10 \text{ m}^2$ (N: 単身者の定員、 $N \geq 2$ 。以下、同様とする。)
 - ii) $13 \text{ m}^2/\text{人} \times N + 10 \text{ m}^2$ (N: 単身者の定員、 $N \geq 2$ 。以下、同様とする。)
- ② 専用居室の面積（壁芯面積。以下同様とする。）は、 7 m^2 以上、又は 9 m^2 以上とする。なお、いずれの場合も、押入やクローゼット等の収納がある場合は、その面積を含むものとする。
- ③ トイレ、洗面所、浴室（又はシャワー室）、洗濯室（又は洗濯機置場）は、単身者の定員5人に

つき1箇所（個）以上の割合で設置することとする。

また、第2章では、「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅について、第1章と同様の観点から検討を行い、次の居住水準案を導いた。

- ① 住宅規模は、入居者の定員に応じて、次の i)、ii) 式のいずれかで算定した規模以上とする。
 - i) $24 \text{ m}^2/\text{人} \times N + 10 \text{ m}^2$ (N:ひとり親(ひとり親世帯)の定員、 $N \geq 2$ 。以下同様とする。)
 - ii) $22 \text{ m}^2/\text{人} \times N + 10 \text{ m}^2$ (N:ひとり親(ひとり親世帯)の定員、 $N \geq 2$ 。以下同様とする。)
- ② 専用居室の面積は、 10 m^2 以上、又は 12 m^2 以上とする。いずれの場合も、押入やクローゼット等の収納がある場合は、その面積を含むものとする。
- ③ トイレ、洗面所、洗濯室は、ひとり親の定員3人(ひとり親世帯の定員3世帯。以下同様とする。)につき1箇所（個）以上の割合で設置することとする。
- ④ 浴室を1箇所（個）以上設けることとする。また、ひとり親の定員が3人を超える場合は、ひとり親の定員3人につき1箇所（個）以上の割合でシャワー室（浴室でも可とする。）を追加的に設置することとする。

さらに、第3章では、第1章及び第2章で提示した複数の居住水準案について、社会的妥当性の観点から検討を加え、次のとおり基準案として提示した。

(1) 単身者向けの場合

- ① 単身者向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模は、入居者の定員に応じて、「 $15 \text{ m}^2/\text{人} \times N + 10 \text{ m}^2$ 」で算定した規模以上とする。また、専用居室の面積は 9 m^2 以上とする。
- ② 地方公共団体の実情に応じて上記の基準を緩和する場合の住宅規模は、入居者の定員に応じて、「 $13 \text{ m}^2/\text{人} \times N + 10 \text{ m}^2$ 」で算定した規模以上とする。また、専用居室の面積は 7 m^2 以上を目安とする。

なお、地方公共団体での基準の緩和にあたっては、後述2)④の「賃貸住宅供給促進計画」において定める必要がある(下記のひとり親世帯向けの場合も同様)。

(2) ひとり親世帯向けの場合

- ① ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模は、入居者の定員に応じて、「 $24 \text{ m}^2/\text{人} \times N + 10 \text{ m}^2$ 」で算定した規模以上とする。また、専用居室の面積は 10 m^2 以上とする。
- ② 地方公共団体の実情に応じて上記の基準を緩和する場合の住宅規模は、入居者の定員に応じて、「 $22 \text{ m}^2/\text{人} \times N + 10 \text{ m}^2$ 」で算定した規模以上とする。また、専用居室の面積は 9 m^2 以上を目安とする。

2) 住宅セーフティネット法の改正による共同居住型賃貸住宅の登録基準と成果の反映

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律(以下「改正住宅セーフティネット法」という。)」が平成29年4月26日に公布され、平成29年10月25日に施行された。本法改正による新たな住宅セーフティネット制度は、次の4つの柱で構成される。

- ① 住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅の登録制度：賃貸人が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県・政令市・中核市(以下「都道府県等」という。)に登録することができる。また、都道府県等による登録された賃貸住宅(以下「登録住宅」という。)の

情報開示、登録住宅の賃貸人等（以下「登録事業者」）の指導監督を措置。

- ② 登録住宅の改修や入居者への経済的支援：改修費の補助・融資による支援、家賃及び家賃債務保証料に係る入居者負担の軽減支援等を措置
- ③ 住宅確保要配慮者の居住支援：民間の居住支援法人の指定、居住支援法人や地方公共団体が組織する居住支援協議会の活動支援（活動費補助）を措置
- ④ 地方公共団体（都道府県、市町村）における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画(以下「賃貸住宅供給促進計画」という。）」の作成：次の i から iii の内容を定めた計画を作成することができる。なお、後述する登録基準の住宅の規模、専用居室の面積については、地域の実情に応じて強化又は緩和ができるが、その場合は本計画に位置づける必要がある。
 - i) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
 - ii) i の目標を達成するために必要な次の事項
 - イ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項
 - ロ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項
 - ハ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
 - iii) 計画期間

このうち①の登録制度においては、一般的な賃貸住宅型に加えて、「単身者」向けの「共同居住型賃貸住宅」が登録住宅の対象とされた。一般的な賃貸住宅型の登録基準（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成 29 年 10 月 20 日国土交通省令第 63 号））を表序.4 に示す。また、単身者向けの共同居住型賃貸住宅の登録基準（平成 29 年 10 月 20 日国土交通省告示第 941 号）を表序.5 に示す。

表序.4 一般的な賃貸住宅型の登録基準（平成 29 年 10 月 20 日国土交通省令第 63 号）

（規模の基準）

第十一条 法第十条第一項第一号の国土交通省令で定める各戸の床面積の規模は、二十五平方メートル（次条第二号イただし書に規定する場合にあっては、十八平方メートル）とする。ただし、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準によることができる。

（構造及び設備の基準）

第十二条 法第十条第一項第二号の国土交通省令で定める基準は、次の各号に掲げるものとする。

一 次のいずれにも該当すること。

イ 消防法（昭和三十二年法律第百八十六号）若しくは建築基準法又はこれらの法律に基づく命令若しくは条例の規定（ロに規定する規定を除く。）に違反しないものであること。

ロ 地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること。

二 次のいずれかに該当すること。

イ 各戸が台所、トイレ、収納設備及び浴室又はシャワー室を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えたものであることを要しない。

ロ 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあつては、国土交通大臣が定める基準を満たすものであること。

表序.5 共同居住型賃貸住宅の登録基準（平成 29 年 10 月 20 日国土交通省告示第 941 号）

（定義）

第一条 この告示において「共同居住型賃貸住宅」とは、賃借人（賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあっては、当該賃貸人を含む。）が共同して利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を有する賃貸住宅をいう。

（規模並びに構造及び設備の基準）

第二条 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第十一条ただし書及び第十二条第二号口の国土交通大臣が定める基準は、次のとおりとする。

一 共同居住型賃貸住宅の床面積（単位平方メートル）が次の式によって計算した数値以上であること。

$$15 A + 10 \quad (\text{ただし、} A \geq 2)$$

（この式において、Aは、共同居住型賃貸住宅の入居者（賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合にあっては、当該賃貸人を含む。第四号及び第五号において同じ。）の定員を表すものとする。）

二 共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあっては、各専用部分の入居者の定員を一人とするものであること。

三 共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあっては、各専用部分の床面積（収納設備が備えられている場合にあつては、当該収納設備の床面積を含み、その他の設備が備えられている場合にあつては、当該設備の床面積を除く。）が九平方メートル以上であること。

四 共同居住型賃貸住宅の共用部分に、次に掲げる設備等が備えられていること。ただし、共同居住型賃貸住宅の各専用部分に、次に掲げるいずれかの設備等が備えられている場合にあつては、共用部分に当該設備等を備えることを要しない。なお、共用部分に洗濯場を備えることが困難なときは、共同居住型賃貸住宅の入居者が共同で利用することができる場所に備えることをもって足りるものとする。

イ 居間

ロ 食堂

ハ 台所

ニ トイレ

ホ 洗面設備

ヘ 浴室又はシャワー室

ト 洗濯室又は洗濯場

五 少なくとも共同居住型賃貸住宅の入居者の定員を五で除して得た数（一未満の端数があるときは、これを切り上げた数）に相当する人数が一度に利用するのに必要なトイレ、洗面設備及び浴室若しくはシャワー室が備えられていること又はこれと同等以上の機能が確保されていること。

表序.5 に示した、「単身者」向けの共同居住型賃貸住宅の登録基準（告示）は、第 1 章及び第 3 章の検討結果に基づく提示した基準案が反映されたものである。本研究報告では、登録基準の設定につながった技術的根拠である検討データとそれに基づく基準案を提示している。

一方、現行の登録制度では、「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅は対象外であるが、ひとり親世帯は今後ますます増加することが予想されることや、ひとり親世帯の中でも特に母子世帯は経済的にも困窮する世帯が多いことが報告されている^{注4)}。このため、ひとり親世帯が低額家賃で居住でき、また入居者どうしの緩やかな共助（子どもの見守り等）が期待できるよう、将来的には「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅についても登録制度の対象とすることが必要になると考えられる^{注5)}。第 2 章及び第 3 章（ひとり親世帯に係る部分）の検討・提案は、こうした将来の基準化を視野に入れて行ったものであり^{注6)}、本研究報告では基準案とその根拠データを提示している。

注

- 注 1) 公営住宅の整備基準は、以前は国土交通省令による全国一律の基準であったが、平成 23 年の「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の成立により公営住宅法が改正（平成 24 年 4 月 1 日施行）され、地方公共団体の条例において地域の実情に応じた設定が可能となった。これに伴い、「公営住宅等整備基準」は条例を制定する際の「参酌すべき基準」扱いとなった。
- 注 2) 生活保護制度に基づく「住宅扶助」では、賃貸住宅居住世帯への家賃補助が実施されているが、同制度は福祉政策の観点から「生活資金の給付」として行われているものであるため、対象となる賃貸住宅についての基準は定められていない。一方、住宅行政の観点からは、健康で文化的な最低限の生活を送る住まいとしてのハード面での基準の設定が求められると考えられる。
- 注 3) 社会資本整備審議会住宅地分科会の新たな住宅セーフティネット検討小委員会の中間とりまとめ（平成 28 年 7 月）において、新たなセーフティネット住宅について、「賃貸住宅市場において活用されていない空き家・空き室を有効活用すること」が具体的施策の方向性として示されたことを踏まえ、本検討会は「既存ストックの活用による共同居住型賃貸住宅の居住水準」について検討するために設置されたものである。検討会は平成 28 年 11 月から平成 28 年 12 月にかけて 3 回開催された。検討会は次の 7 人の委員で構成される（所属・役職等は当時）。なお、筆者は、本検討会に委員として参加し、研究成果に基づく原案について説明し、意見交換及び意見聴取を行った。
- 座長 浅見 泰司 氏 東京大学大学院工学系研究科 教授
委員 相羽 芳隆 氏 東京都都市整備局市街地建築部建築企画課 課長
佐藤 由美 氏 奈良県立大学地域創造学部 准教授
田村 誠邦 氏 明治大学理工学部 特任教授
水村 容子 氏 東洋大学ライフデザイン学部 人間環境デザイン学科 教授
山本 理奈 氏 東京大学大学院総合文化研究科 助教
長谷川 洋 国土技術政策総合研究所住宅研究部 住宅性能研究官（筆者）
- 注 4) 国勢調査（総務省統計局）によると、ひとり親世帯（ひとり親と子どもで構成される世帯）の数は平成 7 年の 3,082,592 世帯（内訳は男親が 476,998 世帯、女親が 2,605,594 世帯）から、平成 27 年には 4,747,976 世帯（内訳は男親が 702,903 世帯、女親が 4,045,073 世帯）へと増加している。この 20 年間で 1.5 倍に増加しており、特に母子世帯数は実数、増加率ともに大きくなっている。
- また、「平成 28 年度全国ひとり親世帯等調査結果報告」（厚生労働省）によると、平成 27 年の母子世帯の母自身の平均年収は 243 万円、同居親族を含む世帯の平均年収は 348 万円となっている。一方、父子世帯の父自身の平均年間収入は 420 万円、同居親族を含む世帯全員の平均年収は 573 万円となっている。特に母子世帯は経済的に低所得の世帯が多く、母子世帯の平均年間収入は、「国民生活基礎調査」（厚生労働省）で示されている児童のいる世帯の平均所得の 49.2%と約半分の所得水準に過ぎない。
- こうした母子世帯の居住貧困の実態は、文献 1 において詳しく論じられている。
- 注 5) ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅はその社会的必要性は高いものの、単身者向けに比べると、現時点において市場における普及量は少ない。例えば、母子世帯向けの共同居住型賃貸住宅の事例を調査している、この分野の第一人者である葛西リサ氏の文献 2 によると、供給実績は 30 事例程度とされている。このため、国土交通省が実施している「平成 30 年度スマートウェルネス住宅等推進事業」（一般部門）において、「既存の一戸建て住宅や共同住宅等を活用した、ひとり親世帯等に提供する共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の整備や運営・生活支援に関する提案」を政策的に重要性の高い重点分野の一つとして優位に評価することとし、先進的な取組みの市場での普及を目指している。
- 注 6) 地方公共団体がひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅に対する独自の支援策を検討する際の参考資料として活用されることも期待される。

文献

- 文献 1) 葛西リサ：『母子世帯の居住貧困』、株式会社日本経済評論社、2017 年
文献 2) 葛西リサ：『住まい＋ケアを考える～シングルマザー向けシェアハウスの多様なカタチ』、NPO 法人西山卯三記念すまい・まちづくり文庫、2018 年

本編

共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る基準の 検討及び提案

第1章 「単身者」向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の検討及び提案

第1章では、「単身者」向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準について検討し、水準案を提示する。

1. 1 検討の枠組み

次の手順で検討を行った。

- ① 共同居住型賃貸住宅は、各入居者の専用の居室と、各入居者が共同で利用する共用空間で構成されることから、住宅に求められる基本性能について、「専用居室」及び「共用空間」それぞれに備えるべき機能への区分を検討し、設定を行う。
- ② 上記①の機能区分の設定を踏まえ、専用居室に備えるべき各機能について、機能を満たすための人の動きに必要な寸法・面積や設備・家具等の寸法に係る原単位を収集し、専用居室に求められる面積について検討する。
- ③ また、共用空間に備えるべき各機能についても同様に必要な寸法・面積に係る原単位を収集し、各機能に対応した空間ごとに求められる面積について検討する。
この際、入居者の定員あたりの共用設備の必要箇所（個）数については、共同居住型賃貸住宅の供給に係る事業者・有識者へのヒアリング調査や既往事例の調査の結果（参考編・参考1）等を踏まえつつ検討・設定する。
- ④ 上記②及び③の検討を踏まえ、入居者の定員別に必要とされる住宅面積及び定員1人あたり面積を算出し、住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）（以下「住生活基本計画（全国計画）」と表記する。）に基づく最低居住面積水準との比較を通じて、共同居住型賃貸住宅の居住水準案を提示する。
- ⑤ なお、検討対象とする共同居住型賃貸住宅は既存ストックの活用による供給を想定するものであるため、専用居室と共用空間の多様な面積バランスの間取りに対応できる水準の検討が必要であると考えられる。そこで、専用居室及び共用空間の各面積について、「最小」の面積の場合（以下「最小」タイプという。）と一定の「ゆとり」をもった面積の場合（以下「ゆとり」タイプという。）の2つのケースを想定し（後述2）を参照）、これらの組み合わせにより住宅全体としての居住水準案を検討・提示する。

1) 「専用居室」及び「共用空間」に備えるべき機能の区分

まず、住宅に求められる基本機能について、図 1.1 に示すように、共同居住型賃貸住宅の「専用居室」に備えるべき機能と、「共用空間」に備えるべき機能とに区分・設定した。

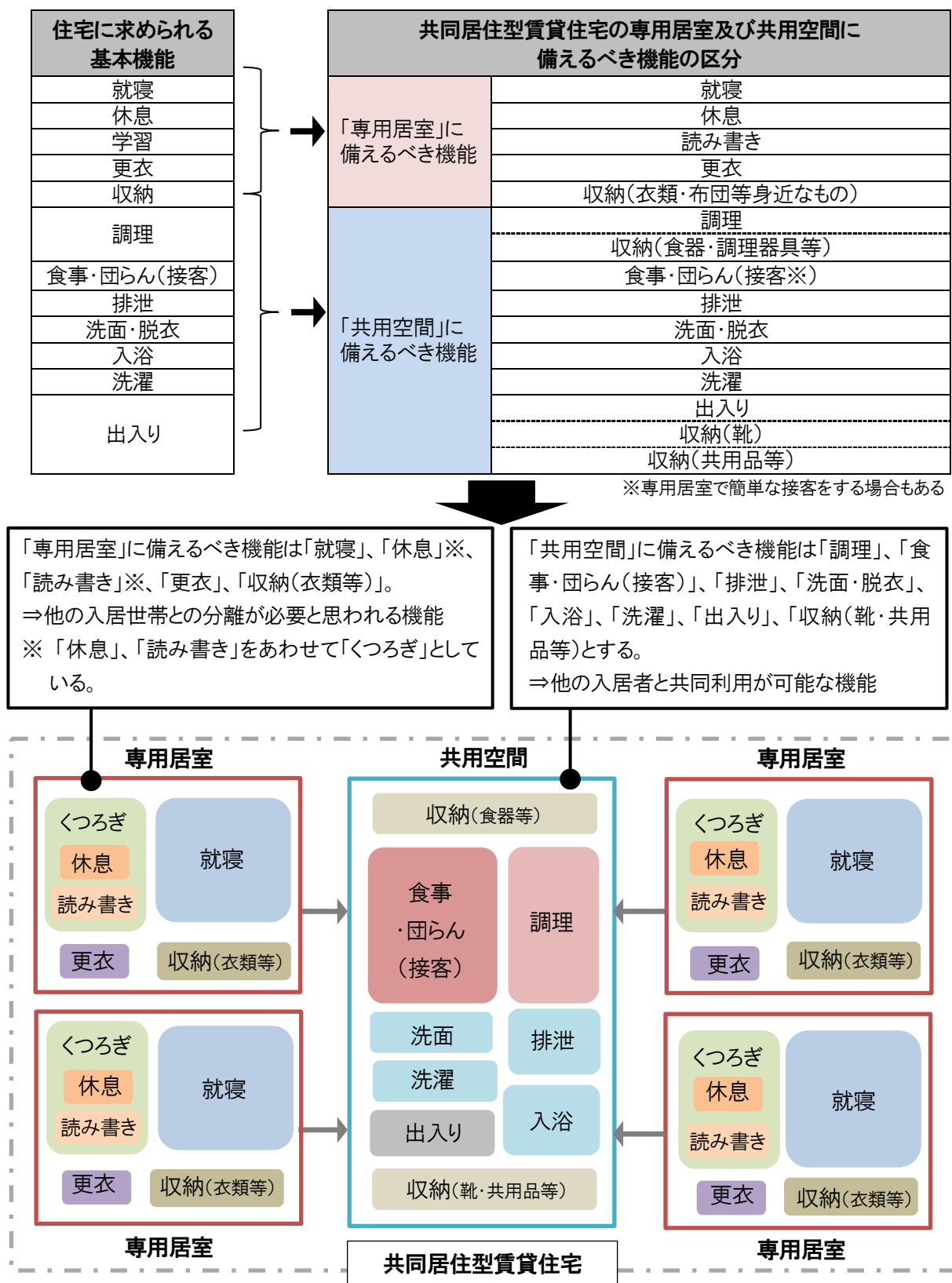


図 1.1 「専用居室」及び「共用空間」に備えるべき機能区分の設定（単身者向けの場合）

2) 「専用居室」及び「共用空間」の各面積の関係性からみた住宅タイプの想定

共同居住型賃貸住宅は、本来は共用空間でのコミュニティを重視した暮らし方であるため共用空間の面積が広いことが望ましい。しかし、検討対象とする共同居住型賃貸住宅は、入居者の家賃負担の軽減の観点から、戸建て住宅の空き家、共同住宅の空き住戸等の既存ストックの活用を想定するものである（新築は想定しない）。

既存住宅の各居室の面積構成については、専用居室としての利用が想定される各居室の面積は小さめで、食堂や居間等の共同で利用される共用空間にゆとりがある間取りから、専用居室の面積が広めである一方、共用空間の面積にはあまりゆとりがない間取りなど、様々なタイプのものが想定される。このため、既存住宅の有効活用の観点からは、多様な間取りタイプの住宅に適用できる基準の検討が必要となる。

そこで、本検討においては、専用居室と共用空間のそれぞれについて、一定の機能の相互補完性を考慮して、「最小」タイプと「ゆとり」タイプを想定し^{注1)}、その組み合わせによる居住水準を検討する。具体的には、表 1.1 に示す、①「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプと、②「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプの2つの住宅タイプを想定し、専用居室と共用空間に求められる各機能についての必要面積の原単位を収集・整理し、居住水準を検討する。

表 1.1 「専用居室」と「共用空間」の各面積の関係性からみた住宅タイプ

	①「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプ	②「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプ
イメージ	<p>住宅全体として、居住人数に応じた一定の居住面積水準以上を確保</p> <p>専用居室は最小面積以上 共用空間はゆとり面積以上</p>	<p>住宅全体として、居住人数に応じた一定の居住面積水準以上を確保</p> <p>専用居室はゆとり面積以上 共用空間は最小面積以上</p>
基準の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅全体として、居住人数に応じた一定の居住水準(共同居住型賃貸住宅の居住水準)以上を確保すること。 ・各専用居室が居住人数に応じた「最小」面積以上であること。 ・共用空間が居住人数に応じた「ゆとり」面積以上であること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅全体として、居住人数に応じた一定の居住水準(共同居住型賃貸住宅の居住水準)以上を確保すること。 ・各専用居室が居住人数に応じた「ゆとり」面積以上であること。 ・共用空間が居住人数に応じた「最小」面積以上であること。

なお、上記の組み合わせのほかに、「専用居室最小・共用空間最小」タイプ、「専用居室ゆとり・共用空間ゆとり」タイプの組み合わせも考えられる。

しかし、「専用居室最小・共用空間最小」タイプは、専用居室で十分に確保できない機能に対応した空間を共用空間内で確保するなどの専用居室と共用空間における機能の相互補完が十分に実現されず、低水準の居住面積となるため、(一定のプライバシーに配慮した専用居室の面積の確保の一方で、一定のコミュニティ形成に資する共用空間の面積を確保するという)共同居住型賃貸住宅に求められる水準の点からは適切ではないと考えられる。このため、このタイプは検討対象として想定しない。

また、本研究の目的は、一般的な賃貸住宅型の居住水準として想定される最低居住面積水準に相当する共同居住型賃貸住宅の居住水準を検討することであるため、相対的に高水準となる「専用居室ゆとり・共用空間ゆとり」タイプについても検討対象として想定しない。

3) 検討対象の入居者属性の想定

本検討における前提条件として、表 1.2 に示す入居者属性を想定した。

(1) 入居者の属性

入居者の身体状況(日常生活動作(ADL: Activities of daily living))の程度によって、各機能の動作に必要な面積等が異なると考えられる。例えば、自立歩行が可能な若年・壮年者に比べて、高齢者や車いす使用者等が居住する場合は、高齢者対応の機能が必要となり、様々な機能空間にはより大きな面積が必要となると考えられる。このため、居住水準の検討にあたっては、対象とする入居者の身体状況からみた属性の想定が必要となる。

ところで、住宅セーフティネットの中核を担っている公営住宅については、従来、同居する親族がいる世帯であることが入居要件であり、単身入居が可能なケースは60歳以上の高齢者、身体障がい者、被生活保護者等の福祉的対応が必要な者に限定されていた。一方、平成23年に公布された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(平成23年5月2日公布)」により、公営住宅法が改正(平成24年4月1日施行)され、全国一律に定められていた公営住宅の入居基準について、各地方公共団体の条例により地域の实情に応じた設定が可能となった。

しかし、多くの地方公共団体では、公営住宅への単身入居は従来と同様、60歳以上の高齢者等に限定しているのが実情である。公営住宅への入居が制度上可能となっているのは、単身者では依然として高齢者や身体障がい者等が中心であると言える。

表 1.2 検討対象の入居者の設定

世帯規模	想定する入居者	入居者の定員	備考
単身者	・若年(壮年)、中年者 (高齢者等)	2人 (単身者×2人)	専用居室は1人1室
		4人 (単身者×4人)	
		6人 (単身者×6人)	
		8人 (単身者×8人)	
		10人 (単身者×10人)	

こうした状況を踏まえ、既存の民間ストック等の活用による共同居住型賃貸住宅の居住水準の検討にあたっては、公営住宅との役割分担を想定し、次の①～③の入居者属性を想定した。

- ① 多くの地方公共団体が公営住宅への単身入居が原則認められていない、若年（壮年）期から中年期^{注2)}の者を主対象とする。
- ② 高齢者を排除するものではないが、高齢者が居住する場合は、要介護状態であっても、介護サービス（介助）等を受けながら一定の自立した生活ができる者を想定する。
- ③ また、既存の戸建て住宅等の活用を想定するため^{注3)}、住宅内の移動にあたって車いすの利用を必要とする者については、検討対象として想定しない（一定のサポートを受けながら自力歩行・杖歩行により移動できる者までを想定する）。

なお、上記の①～③以外の者についても、ソフト面のサポート等が提供されることにより、実際には居住が可能となる場合がある。本想定は、あくまでも居住水準案の検討にあたっての便宜上の設定であることに留意が必要である（実際の共同居住型賃貸住宅は、想定した属性以外の者の居住を排除するものではない）。

（２）入居者の定員

入居者の定員は、共同居住をする上での最少人数の２人から、戸建て住宅等の既存ストックの活用を考慮して最大人数として１０人を想定する。

平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、全国の一戸建住宅の住宅延床面積の分布は、「100～149 ㎡」が最も多く、ついで「150 ㎡以上」が多い（全国編・第 13 表）。また、戸建て住宅の大半を占める持ち家の住宅延床面積で 150 ㎡以上の区分を細かく見ると、「150～169 ㎡」が最も多く、ついで「170～199 ㎡」、「200～249 ㎡」であり、これらで 150 ㎡以上全体の約 85%を占める（全国編・第 11 表）。現在入居者がいる住宅も今後空き家となった場合に、共同居住型賃貸住宅として有効活用されることが考えられる。

このため、活用可能な既存ストックとして、統計的にみて大半を網羅すると考えられる 250 ㎡までの住宅（建物）を対象と想定する。また、共同居住型賃貸住宅の既往事例での住宅面積と居住人数の関係をみると（参考編・参考 1）、1 人あたり面積が最大で 25 ㎡/人までの事例が中心であるため、定員が 10 人までのケースを想定して検討を行った。なお、本想定についても、あくまでも居住水準案の検討にあたっての便宜上の設定であることに留意が必要である（実際の共同居住型賃貸住宅は、想定した入居者定員を超えるものを排除するものではない）。

注

注 1) 専用居室の「最小」・「ゆとり」の各タイプと組み合わせる共用空間の「ゆとり」・「最小」の機能は、専用居室の機能との相互補完的な関係にある『食事・団らん』、『収納（靴）』の各機能を想定する。

注 2) 健康増進法民の健康の増に基づき策定された「国進の総合的な推進を図るための基本的な方針（「健康日本 21（第 2 次）」）（平成 24 年 7 月 10 日厚生労働省告示 430 号）によると、中年期は 45 歳から 64 歳と示されているが、ここでは、60 歳以上を高齢者と称する公営住宅の入居者に係る用法に従い、50 歳代までを中年と称する。

注 3) 一般的に建築後年数の経過した既存住宅は、住宅内の各空間が細分化されいることや、廊下幅が狭い、段差が多いなどにより、車いす対応への改修には大きなコストを要する場合が少なくない。

1. 2 専用居室に求められる面積の検討及び設定

専用居室について、図 1.1 に整理した「就寝」、「くつろぎ（休息・読み書き）」、「更衣」、「収納」の各機能の必要面積を検討し^{注4)}、専用居室に求められる面積を設定した。また、「ゆとり」タイプについては、友人等を招いての簡単な「接客」機能も想定し、専用居室の必要面積を設定する。

なお、家族関係にない複数の者が就寝等に用いる居室をシェアすることは、住宅においては適切ではない。このため、専用居室は1人1室として、必要面積の検討及び設定を行う。

1) 専用居室「最小」タイプ

(1) 専用居室の各機能面積（各機能に応じた行為に必要な最低面積）の設定

専用居室「最小」タイプについて、各機能の必要面積とその原単位（内法又は有効面積）を検討・整理した結果が表 1.3 である。また、検討の根拠データ及び出典を表 1.4 に示している。

なお、専用居室での就寝については、「住生活基本計画（全国計画）」において定められている「最低居住面積水準」では、ベッドでの就寝が想定されていることから、本検討においてもベッド就寝によることを想定する（以下、「ゆとり」タイプも同様とする）。

表 1.3 専用居室の各機能の必要面積とその原単位：「最小」タイプ

機能	必要面積	必要面積の検討図※	考え方(想定する行為)と原単位
就寝	3.80 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・単身者のためシングルベッドを想定する。 ・シングルベッドの標準寸法は970 mm×1,950 mm程度、設置の余裕を考慮すると 1,000 mm×1,950 mm程度のスペースが必要である。 ・さらに、掛け布団の厚みを考慮しベッドの片側には 50 mm程度の空間が必要である。 ・ベッドへの寝起き、ベッドメイキング、ベッドへの接近等の動作に必要な空間域(以下「動作域」という。)として、ベッドの片側及び足下に 500 mm程度が必要である。 (根拠 専 1-1-1)、(根拠 専 1-1-2)
くつろぎ(休息・読み書き)	1.20 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・1人用テーブル(コタツ)の寸法として最小の 650 mm×650 mmを想定する。 (根拠専用 1-1-3) ・コタツとした場合のコタツ布団の厚みを考慮すると、700 mm×750 mm(奥側及び両方の横側に各 50 mmの厚さを考慮)のスペースが必要である。 ・テーブルまわりには、座椅子でくつろげる(テーブルでの読み書き等)、また立て膝での動作が余裕をもってできる動作域として、奥行き 900 mmが必要である。(根拠 専 1-1-4)

※必要面積の検討図の寸法の単位はmm。以下の全ての「必要面積の検討図」について同様である。

表 1.3 専用居室の各機能の必要面積（つづき）：「最小」タイプ

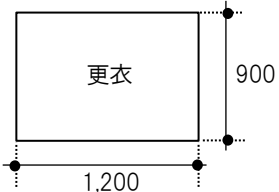
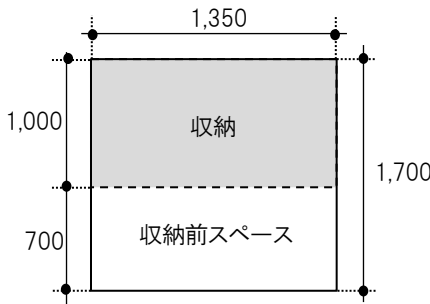
機能	必要面積	必要面積の必要面積の検討図※	考え方(想定する行為)と原単位
更衣	1.08 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・手足を伸ばして、「上着・セーターを着る」、「ズボン・スカートを履く」等の動作域として、幅 1,200 mm×奥行き 900 mmが必要である。(根拠 専 1-1-5)
収納(衣類・布団等)	2.30 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・既往調査によると、寝具・衣類、書籍の平均保有量は成人女子は約 3.6m³、成人男性は約 2.7 m³とされている。(根拠 専 1-1-6) ・「最小」タイプのため、成人男性の平均保有量を想定し、高さ2mまで収納できると仮定すると、1.35 m²の面積が必要である(例：1,350 mm×1,000 mm、1,500 mm×900 mm)。 ・収納スペースの前面には、洋服ダンスの開閉の動作域として、奥行き 700 mm程度が必要である。(根拠 専 1-1-7)

表 1.4 検討の根拠データ及び出典

根拠	必要寸法・面積の根拠	出典
根拠 専1-1-1	<ul style="list-style-type: none"> ・寝室に配置されたベッドのまわりには、次のスペースの確保が必要。 ＊シングルベッドに入る・出る等の動作域として、足元まわりに 500 mmが必要。 ＊ベッドメイキングのための動作域として、足元まわりに 500 mmが必要。 	専1-1-1①:「ベッドまわりの必要寸法」、日本建築学会編・建築人間工学事典、P28、129、彰国社、1999年 専1-1-1②:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成15年1月、P46、「姿勢・動作:動作のための空間 就寝「寝る(ふとん)」、「ベッドメイキングをする」」
根拠 専1-1-2	<ul style="list-style-type: none"> ・ベッドメイキングのための「人の横向き歩行・作業」の動作域として、幅 500 mmが必要。 	専1-1-2:「建築設計資料集成3 [単位空間1]」、日本建築学会編、丸善、昭和55年7月 P78、「動作空間:歩行・運搬3 「壁に張り付いて歩く」」
根拠 専1-1-3	<ul style="list-style-type: none"> ・正方形の形状のコタツの最小寸法は 650 mm×650 mm程度。 	専1-1-3:「建築設計資料集成1」日本建築学会編、昭和46年6月 P39、「人体・動作空間(9):動作空間VI 「こたつの大きさ(平面)」」
根拠 専1-1-4	<ul style="list-style-type: none"> ・「床に座る(座いす)」動作域として、幅 700 mm×奥行き 900 mmが必要。 	専1-1-4①:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成15年1月 P45、「姿勢・動作:動作のための空間 休息「床に座る(座いす)」」
	<ul style="list-style-type: none"> ・「コタツに入って寝転がる」動作域として、コタツまわりに 900 mmが必要。 	専1-1-4②:「建築設計資料集成1」、日本建築学会編、丸善、昭和46年6月、P63、「住宅(19):だんらん接客II 「⑥4人座—自由な姿勢」」
	<ul style="list-style-type: none"> ・「正座する(立ち上がる動作を含めた)」、「ひざを立てて座る(立ち上がる動作を含めた)」動作域として、幅 600 mm×奥行き 900 mmが必要。 	専1-1-4③:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成15年1月 P33、「姿勢・動作:移行動作と動作域 「正座をする」、「ひざを立てて座る」」

表 1.4 検討の根拠データ及び出典（つづき）

根拠	必要寸法・面積の根拠	出典												
根拠 専1-1-5	<ul style="list-style-type: none"> ・「上着を着る」「セーターを着る」動作域として幅 1,200 mm×奥行き 900 mmが必要。 ・「スカートをはく」動作域として、幅 900 mm×奥行き 1,200 mmが必要。 	専1-1-5:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P47、「姿勢・動作・動作のための空間 更衣「上着を着る」、「セーターを着る」、「スカートを履く」」												
根拠 専1-1-6	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 50 年代に竣工された日本住宅公団(住宅・都市整備公団)及び民間マンションの団地から各 2,000 件程度を対象としてアンケート調査(有効回収 457 件)が行われている。 ・成人 1 人が保有する生活財について、「寝具・衣類」、「履物」、「書籍」を対象に調査されており、その結果から収納スペースが次のように算出されている。 <table border="1" data-bbox="347 750 805 996"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>成人女子容量</th> <th>成人男子容量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寝具・衣類</td> <td>2.592m³</td> <td>女子× 2/3m³</td> </tr> <tr> <td>履物</td> <td>0.240m³</td> <td>女子× 2/3m³</td> </tr> <tr> <td>書籍</td> <td>0.972m³</td> <td>0.972m³</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・専用居室に収納する「寝具・衣類」、「書籍」に限ると、成人女子では約 3.6m³、成人男性では約 2.7m³の容量となる。 	項目	成人女子容量	成人男子容量	寝具・衣類	2.592m ³	女子× 2/3m ³	履物	0.240m ³	女子× 2/3m ³	書籍	0.972m ³	0.972m ³	専1-1-6①:「マンションの収納空間に関する調査(1)」、(財)日本住宅総合センター、平成 5 年 4 月 専1-1-6②:「マンションの収納空間に関する調査(2)」、(財)日本住宅総合センター、平成 6 年 8 月
項目	成人女子容量	成人男子容量												
寝具・衣類	2.592m ³	女子× 2/3m ³												
履物	0.240m ³	女子× 2/3m ³												
書籍	0.972m ³	0.972m ³												
根拠 専1-1-7	<ul style="list-style-type: none"> ・「洋服ダンスを開ける」動作域として、タンス前に最低 700 mmの奥行きが必要。 	専1-1-7:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P47、「姿勢・動作・動作のための空間 収納「洋服ダンスを開ける」」												

(2) 「最小」タイプに必要な専用居室の面積

(1) で整理した各機能の必要面積を単純に合計すると、専用居室に必要な面積（内法面積又は有効面積）は 8.38 m²となる。ただし、1 人が居住する専用居室においては、複数の機能に係る行為が同時に行われることはないことから、一定の空間的広がりがあれば、複数の機能のスペースを兼用して利用することが可能となり、スペースの節約を図ることができるとともに、逆に広いスペースを合理的に生み出すことも可能となる。

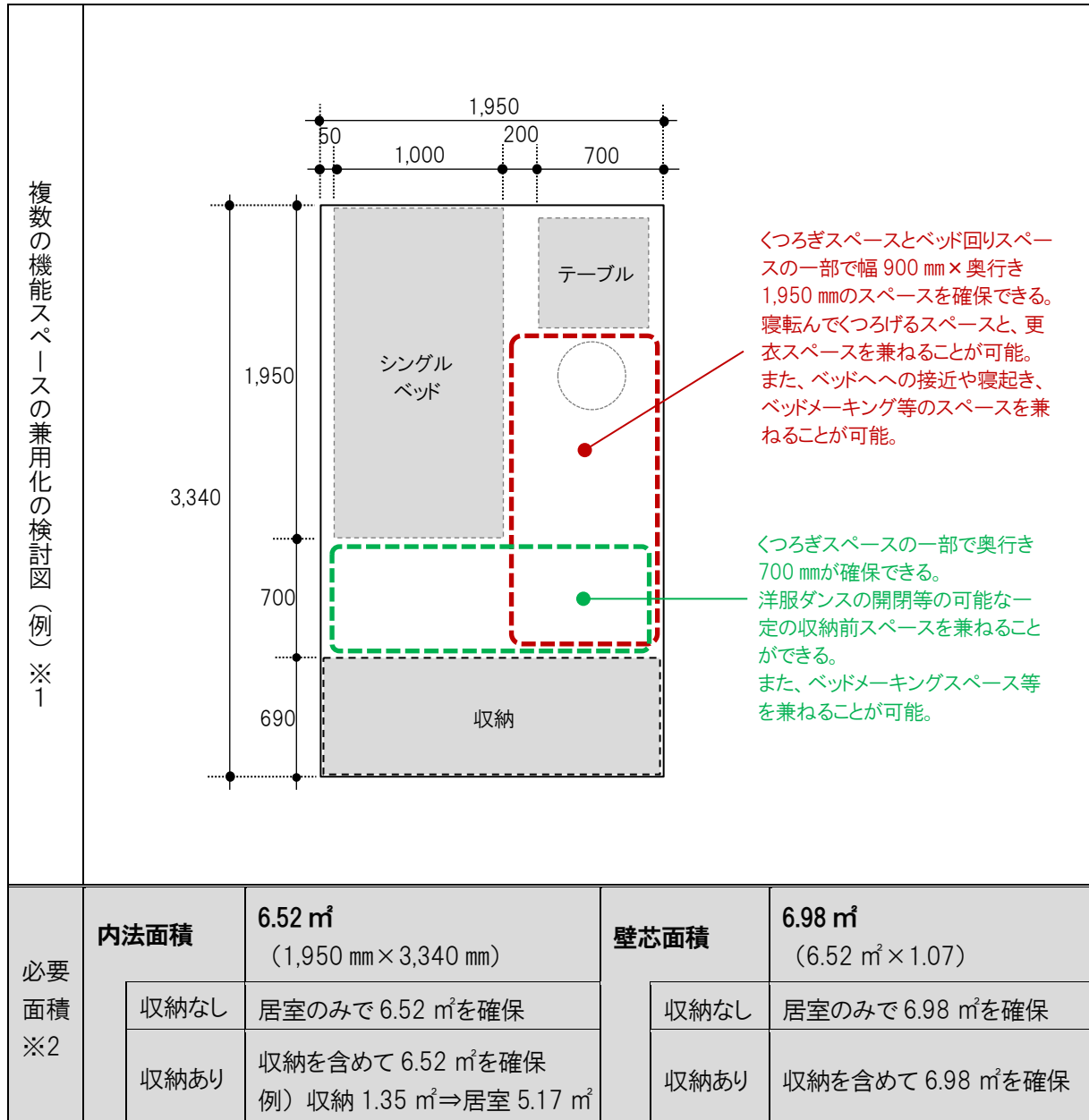
そこで、複数の機能のスペースを兼用することを前提として、最も効率的に機能空間を兼用できると考えられる観点から、各機能を実際に行うための家具配置や生活動線等を想定して、表 1.3 に示した各機能の必要面積の組み合わせについて検討を行い、実際に必要な専用居室の面積を算出した^{注5)}。

検討結果を表 1.5 の「複数の機能スペースの兼用化の検討図（例）」として示している。表では、表 1.3 に示した各機能の必要面積の原単位（内法又は有効面積）をもとに内法面積を算出するとともに、それを壁芯補正した壁芯面積も併記している。壁芯補正にあたっては、居室の 4 面の壁のうち、2 面は柱角 4 寸（壁厚 12 cm）、残り 2 面は柱角 3 寸（壁厚 9 cm）で「大壁」を想定した場合、

4.5 畳では 1.08 倍、6 畳では 1.07 倍、8 畳では 1.06 倍となるため、平均として 1.07 倍（7%増）を用いている。

検討の結果、単身者向けの共同居住型賃貸住宅の専用居室「最小」タイプに必要な居室面積は内法面積で 6.52 m²、壁芯面積で 6.98 m²となる。

表 1.5 専用居室の必要面積の検討結果：「最小」タイプ



※1 図の寸法の単位はmm。 ※2 専用居室の必要面積は、小数点以下3桁を切り上げて表示している。

注

注 4) 専用居室の各機能の必要面積は、小数点以下3桁を切り上げて、小数点以下2桁で表示している。

2) 専用居室「ゆとり」タイプ

(1) 専用居室の各機能面積（各機能に応じた行為に必要な最低面積）の設定

専用居室「ゆとり」タイプについて、「最小」タイプと同様に、専用居室の各機能の必要面積とその原単位（内法又は有効面積）を検討・整理したものが表 1.6 である。また、検討の根拠データ及び出典を表 1.7 に示している。

表 1.6 専用居室の各機能の必要面積：「ゆとり」タイプ

機能	必要面積	必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
就寝	4.78 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・シングルベッドの標準寸法は 970 mm × 1,950 mm 程度であるが、設置の余裕を考慮して 1,000 mm × 1,950 mm 程度のスペースが必要。さらに、掛け布団の厚みを考慮しベッドの片側には 50 mm 程度の空間が必要である。 ・ベッドへの寝起き、ベッドへの接近、ベッドメイキング等に必要な 500 mm 程度に加え、ある程度の介助等も可能となる動作域を確保する場合、ベッドの片側には 900 mm が必要である。(根拠 専 1-2-1) ・ベッドの足元には、ベッドメイキングの動作域として、500 mm が必要である。(前述・根拠 専 1-1-2)
くつろぎ(休息・読み書き)・接客	2.32 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・机上で腕を伸ばして作業を行うことを想定して、テーブル(コタツ)の寸法は「最小」タイプよりも一回り大きい 750 mm × 750 mm を想定する。(根拠 専 1-2-2) ・コタツとした場合のコタツ布団の厚みを考慮すると、800 mm × 800 mm (奥側及び片方の横側に各 50 mm の厚さを考慮)のスペースが必要である。 ・テーブル前に床座や寝転んでくつろげるスペースを確保。平均的な身長成年男性が寝転がる動作域として、長さ 1,700 mm が必要である。(根拠 専 1-2-3) ・接客等のため専用居室内でテーブルに鍵の手に座る動作域として、奥行き 400 mm を最低限確保する。(根拠 専 1-2-4) ・なお、座布団を敷いてゆとりを持って座る動作域の確保には、奥行き 500 mm が必要である。(根拠 専 1-2-5)

表 1.6 専用居室の各機能の必要面積（つづき）：「ゆとり」タイプ

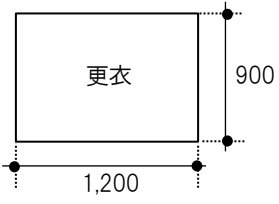
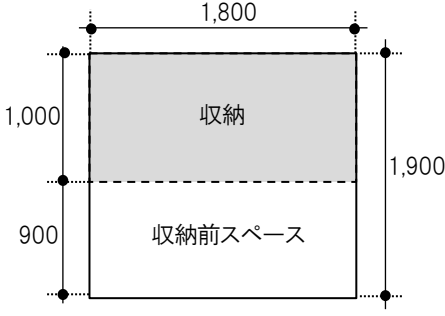
機能	必要面積	必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
更衣	1.08 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・手足を伸ばして、上着・セーターを着る、ズボン・スカートを履く等の動作域として、幅 900 mm×奥行き 1,200 mmが必要である。(前述・根拠 専 1-1-5)
収納(衣類・布団等)	3.42 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・既往調査によると、寝具・衣類、書籍の平均保有量は、成人女子は約 3.6m³、成人男子は約 2.7 m³とされている。(前述・根拠 専 1-1-6) ・「ゆとり」タイプであるため、成人女性の平均保有量を想定し、高さ2mまで収納できると仮定し、1.8 m²の面積が必要である(例：1,800 mm×1,000 mm)。 ・収納スペース前面には、洋服ダンスの開閉に加えて、布団の押し入れへの収納や整理ダンスの引き出しを開ける(引き出し全長の 2/3 程度を引き出せる)動作域として、奥行き 900 mm程度が必要である。(根拠 専 1-2-6)

表 1.7 検討の根拠データ及び出典

根拠	必要寸法・面積の根拠	出典
根拠 専 1-2-1	<ul style="list-style-type: none"> ・「病人に付き添う(ベッドの場合)」動作域として、ベッド脇に最低 750 mmの幅が必要。 ・「杖歩行」の動作域として、最低 800 mmの幅が必要。 	<p>専 1-2-1①：「建築設計資料集成3 [単位空間1]」、日本建築学会編、丸善、昭和 55 年 7 月 P67、「動作空間：収納2 保健・整容 「病人に付き添う(ベッド)」」</p> <p>専 1-2-1②：「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P64、「歩行・運動：歩行のための補助具と動作スペース 単独歩行[3]」「杖歩行」</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ①杖歩行等でベッドに自力で近づくための動作域として、次の幅が必要。 ・杖歩行：750 mm以上 ・杖に体重をかけて歩く：900 mm以上 ・杖2本を使う 800 mm以上、歩行器：800 mm以上 ②ベッド脇でイスに腰を下ろす(ベッドに平行に座る)動作域として、幅 900 mm以上が必要。 ③ベッド脇での洗髪・清拭の動作域として、幅 600 mm以上が必要。 	<p>専 1-2-1③：伊沢陽一、「高齢者介護・看護施設の計画と設計」、P139、彰国社、2011 年 10 月</p>

表 1.7 検討の根拠データ及び出典（つづき）

根拠	必要寸法・面積の根拠	出典
根拠 専 1-2-2	・人体寸法から割り出される机上の広さとして、「着座の状態では腕を伸ばして作業をする」動作を想定した場合、750 mm×700 mmの動作域が必要。 * 正方形のコタツ寸法は、最小サイズの 650 mm 四方のワンサイズ上は 750 mm 四方が一般的。	専 1-2-2:「建築設計資料集成1」、日本建築学会編、昭和 46 年 6 月 P58、「住宅(14) 個人的生活活動 I :「⑥人体寸法から割出される机上の広さ」
根拠 専 1-2-3	・男性の平均身長は 26～29 歳で「171.4 cm」、30～39 歳で「171.5 cm」、40～49 歳で「171.4 cm」。 ・平均的な身長 1,700 mmの男性が足先を机の下に入れて寝転ぶ場合、1,700 mmで対応が可能。	専 1-2-3①:「平成 28 年国民健康・栄養調査報告」(P102、「身体状況調査の結果」)、厚生労働省、平成 29 年 12 月
	・身長 1,680 mmの成人男子が「上向きに寝る」動作域として、長さ 1,700 mm程度が必要。	専 1-2-3②:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P33、「姿勢・動作: 移行動作と動作域「上向きに寝る」
	・平均的な身長 1,700 mmの成人男性が「側臥・ひじ立て」姿勢をとるには、長さ 1,800 mm程度が必要。 ・足先を机の下に入れるとした場合、1,700 mmで対応が可能。	専 1-2-3③:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P43、「姿勢・動作: 動作のための空間 人体の基本動作・臥位[4]「側臥・ひじ立て」
根拠 専 1-2-4	・「コタツ等に座る」動作域として、最低 400 mmが必要。	専 1-2-4:「建築設計資料集成[1]」、日本建築学会編、昭和 46 年 6 月 P63、「住宅(19) だんらん・接客Ⅱ:「⑥4人座-自由な姿勢」
根拠 専 1-2-5	・「接客等で座布団を敷いて余裕を持って座る」動作域として、500 mmが必要。	専 1-2-5:「建築設計資料集成[1]」、日本建築学会編、昭和 46 年 6 月 P63、「住宅(19) だんらん・接客Ⅱ:「⑦座式の接客」
根拠 専 1-2-6	・「布団を押し入れにしまう」動作域として、押し入れ前に幅 750 mm×長さ 900 mmが必要。 ・「整理だんす(の引き出し)を開ける」動作域として、引き出し全長の 2/3 を引き出すためには、ダンス前に奥行き 900 mm程度が必要。	専 1-2-6:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P47、「姿勢・動作: 動作のための空間「ふとんを押し入れにしまう」、「整理ダンスを開ける」

(2) 「ゆとり」タイプに必要な専用居室の面積

(1) で整理した各機能の必要面積を単純に合計すると、専用居室に必要な面積（内法面積又は有効面積）は 11.60 m²となる。ただし、「最小」タイプと同様、1人が居住する専用居室においては、複数の機能に係る行為が同時に行われることはないことから、一定の空間的広がりがあれば、複数の機能のスペースを兼用して利用することが可能となり、スペースの節約を図ることができるとともに、広いスペースを合理的に生み出すことも可能となる。

そこで、「最小」タイプでの検討と同様、複数の機能のスペースを兼用することを前提として各機能を実際に行うための家具配置や生活動線等を想定しつつ、各機能の必要面積の組み合わせについて検討を行い、実際に必要な専用居室の面積を算出した。

検討結果を表 1.8 の「複数の機能スペースの兼用化の検討図（例）」として示している。表では、「最小」タイプと同様、各機能の必要面積の原単位（内法又は有効面積）をもとに内法面積を算出するとともに、それを 1.07 倍（7%増）で壁芯補正して算出した壁芯面積を併記している。

検討の結果、単身者向けの共同居住型賃貸住宅の専用居室「最小」タイプに必要な居室面積は内法面積で 8.36 m²、壁芯面積で 8.95 m²となる。

表 1.8 専用居室の必要面積の検討結果：「ゆとり」タイプ

複数の機能スペースの兼用化の検討図（例）※1	<p>コタツとした場合のコタツ布団の厚みを含めて、テーブルに向かって奥行き 450 mm のスペースが確保できる。専用居室で接客等をする際に、テーブルに鍵の手に 2 人が座ることが可能。また、テーブル (750 mm 四方) を壁に付けて寄せると奥行き 500 mm が確保でき、余裕を持って座ったり、ベッドメイキング等をしったりできるスペースを確保することが可能。</p> <p>くつろぎスペースとベッド回りスペース、収納前スペースの一部で幅 1,250 mm × 奥行き 2,050 mm のスペースを確保できる。寝転んでくつろげるスペースと、更衣スペースを兼ねることが可能。また、ベッドへの接近や寝起き等のスペースに加えて、ある程度の介助等も可能となる余裕スペースを確保することが可能。</p> <p>くつろぎスペースの一部で奥行き 900 mm の収納前スペースが確保できる。布団の押し入れへの収納や整理ダンスの引き出しの開閉が可能となる。また、ベッドメイキングスペース等を兼ねることが可能。</p>			
	必要面積 ※2	内法面積	8.36 m ² (2,300 mm × 3,633 mm)	壁芯面積
	収納なし	居室のみで 8.36 m ² を確保	収納なし	居室のみで 8.95 m ² を確保
	収納あり	収納を含めて 8.36 m ² を確保 例) 収納 1.80 m ² ⇒ 居室 6.56 m ²	収納あり	収納を含めて 8.95 m ² を確保

※1 図の寸法の単位はmm。 ※2 専用居室の必要面積は、小数点以下3桁を切り上げて表示している。

注

注 5) 就寝に布団を利用した場合は機能スペースがより兼用化されるが、現行の最低居住面積水準の設定において就寝面積はベッド就寝を前提としていることに加え、共同居住型賃貸住宅の既往事例においてもベッドが大多数を占めると考えられる（参考編・参考 1 に示す既往事例調査では 100% を占める）ことから、ベッドによる就寝を前提として他の機能を兼用化した場合の専用居室の必要面積を算出する。

1. 3 共用空間に求められる面積の検討及び設定

共用空間について、図 1.1 に整理した「調理」、「食事・団らん」、「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」、「出入り」、「収納」の各機能に対応した各空間の必要面積を入居者の定員別に検討し^{注6)}、共用空間に求められる面積を設定する。

1. 3. 1 「調理」機能に対応した「台所空間」の必要面積

調理機能に対応する台所空間については、共同居住型賃貸住宅においては様々な暮らし方に基づく利用が想定される。例えば、個々の入居者が単独で調理を行う場合のほか、共同居住のメリットを活かして、(入居者どうしの食事会等の) イベントのために共同で調理を行うなど、入居者どうしの交流・コミュニティを重視した暮らし方に基づく利用が志向される場合も想定される。また、社会人の入居者を想定した場合、朝夕の生活時間帯が重なり、複数の者が同時に利用する場合も考えられる。

このため、台所空間の面積設定の考え方については、次の考え方に基づき、「最小」タイプと「ゆとり」タイプを設定する。

- ・「最小」タイプ : 各入居者が個々に調理をすることを基本とする。複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しないが、(入居者どうしの食事会等の) イベント時には共同で調理をする場合がある。
- ・「ゆとり」タイプ: 各入居者が個々に調理をするほか、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理をすることも想定する。

また、入居者の定員(2人: 単身者×2人、4人: 単身者×4人、6人: 単身者×6人、8人: 単身者×8人、10人: 単身者×10人。以下同様とする。)によって、食器・調理器具の収納や冷蔵庫等の設置に要するスペースが異なる。さらに、共同で利用する場合は、台所ユニット(1ユニットはコンロ、流し台、調理台で構成される。以下同様とする。)の大きさや動線上の必要面積も異なる。

このため、入居者の定員別に、「最小」タイプと「ゆとり」タイプの必要面積(内法又は有効面積)について検討を行った。

検討結果を表 1.9～表 1.18 に示している。また、各表に示した検討の根拠データの詳細及び出典を表 1.19 に示している。

注

注 6) 共用空間の各機能に対応した空間の必要面積は、小数点以下3桁を切り上げて、小数点以下2桁で表示している。

1) 定員2人(単身者×2人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.9 「調理」機能の必要面積：定員2人の「最小」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者が個々に調理をすることを基本とし、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しない(ただし、イベント時には共同で調理をする場合がある)。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、2人世帯の最低居住面積水準の設定における原単位として、幅 1,200 mm × 奥行き 600 mmが用いられている。共同居住型賃貸住宅の場合は、通常の2人世帯と比較すると、(各入居者が個々に調理をすることを基本と想定するが)各入居者が保有する調理器具の収納や食器の洗浄後の水切り等のスペースが必要となることや、イベント時には入居者が共同で調理をする場合も想定されることから、通常の2人世帯よりもワンサイズ大きいものとする。 このため、流し台・調理台・コンロ台の最小サイズの組み合わせにより、幅 1,500 mm × 奥行き 600 mmのサイズ(シンク1つ、コンロ2口)を想定する。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 320リットルの容量の冷蔵庫 1 台の設置を想定し、標準的な幅 600 mm × 奥行き 700 mmとする。(根拠 共 1-1-2) <p>〈調理・動線スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 冷蔵庫を開けて物を出し入れできるスペース、流し台・調理台の下棚の物をしゃがんで取り出すことができるスペースとして、900 mmの幅が必要である。(根拠 共 1-1-3) このため、冷蔵庫の前に 900 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,000 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 2人分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納するのスペースとして、幅 900 mm × 奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>3.77 m² (2,100 mm × 1,600 mm + 900 mm × 450 mm)</p>		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.10 「調理」機能の必要面積：定員2人の「ゆとり」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者が個々に調理するほか、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定するため、台所ユニットのサイズは、「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 1,800 mm×奥行き 600 mm(シンク1つ、コンロ2口)を想定する。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 320 リットルの容量の冷蔵庫 1 台の設置を想定し、幅 600 mm×奥行き 700 mmとする。(根拠 共 1-1-2) <p>〈調理・動線スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていても、その後ろを通行できるスペースとして、1,200 mmの幅を確保する。(根拠 共 1-1-4) このため、冷蔵庫の前に 1,200 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,300 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 2人分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 900 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>4.97 m² (2,400 mm×1,900 mm+900 mm×450 mm)</p>		

2) 定員4人(単身者×4人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.11 「調理」機能の必要面積：定員4人の「最小」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者が個々に調理をすることを基本とし、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しない(ただし、イベント時には共同で調理をする場合がある)。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、(各入居者が個々に調理をすることを基本と想定するが)各入居者が保有する調理器具の収納や食器の洗浄後の水切り等のスペースが必要となることや、イベント時には入居者が共同で調理をする場合も想定されることから、定員2人の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 1,800 mm×奥行き 600 mm(シンク1つ、コンロ2口)を想定する。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 401 リットルの容量の冷蔵庫 1 台の設置を想定し、標準的な幅 600 mm×奥行き 700 mmとする。(根拠 共 1-1-2) <p>〈調理・動線スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 冷蔵庫を開けて物を出し入れできるスペース、調理台の下棚の物をしゃがんで取り出すことができるスペースとして、900 mmの幅が必要である。(根拠 共 1-1-3) このため、冷蔵庫の前に 900 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,000 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 4人分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 1,500 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>4.52 m² (2,400 mm×1,600 mm+1,500 mm×450 mm)</p>		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.12 「調理」機能の必要面積：定員4人の「ゆとり」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各入居者が個々に調理するほか、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定するため、台所ユニットのサイズは、定員4人の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 2,400 mm×奥行き 600 mm(シンク1つ、コンロ2口)を想定する。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・401リットルの容量の冷蔵庫1台の設置を想定し、幅 600 mm×奥行き 700 mmとする。(根拠 共 1-1-2) <p>〈調理・動線スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていても、その後ろを通行できるスペースとして、1,200 mmの幅が必要である。(根拠 共 1-1-4) ・このため、冷蔵庫の前に 1,200 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,300 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4人分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 1,500 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>6.38 m² (3,000 mm×1,900+1,500 mm×450 mm)</p>		

3) 定員6人(単身者×6人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.13 「調理」機能の必要面積：定員6人の「最小」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者が個々に調理をすることを基本とし、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しない(ただし、イベント時には共同で調理をする場合がある)。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、(各入居者が個々に調理することを基本と想定するが)各入居者が保有する調理器具の収納や食器の洗浄後の水切り等のスペースが必要となることや、イベント時には入居者が共同で調理をする場合も想定されることから、定員4人の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 2,400 mm×奥行き 600 mm(シンク1つ、コンロ2口)を想定する。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 401 リットルの容量の冷蔵庫を2台の設置を想定する。 1台あたりのスペースは、幅 600 mm×奥行き 700 mmとする。(根拠 共 1-1-2) <p>〈調理・動線スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 冷蔵庫を開けて物を出し入れできるスペース、調理台の下棚の物をしゃがんで取り出すことができるスペースとして、900 mmの幅が必要である。(根拠 共 1-1-3) このため、冷蔵庫の前に 900 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,000 mmの幅を確保する。この空間は台所等の共用空間から出るゴミの)可動のゴミ置き場スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 6人分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 2,100 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>6.71 m² (3,600 mm×1,600 mm+2,100 mm×450 mm)</p>		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.14 「調理」機能の必要面積：定員6人の「ゆとり」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者が個々に調理するほか、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定するため、台所ユニットのサイズは、定員6人の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 2,550 mm×奥行き 600 mm(シンク1つ、コンロ3口)を想定する。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 401 リットルの容量の冷蔵庫2台の設置を想定する。 1台あたりのスペースは、幅 600 mm×奥行き 700 mmとする。(根拠 共 1-1-2) <p>〈調理・動線スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていても、その後ろを通行できるスペースとして、1,200 mmの幅が必要である。(根拠 共 1-1-4) このため、冷蔵庫の前に 1,200 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,300 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 6人分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 2,100 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>8.07 m² (3,750 mm×1,900 mm+2,100 mm×450 mm)</p>		

4) 定員8人(単身者×8人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.15 「調理」機能の必要面積：定員8人の「最小」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者が個々に調理をすることを基本とし、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しない(ただし、イベント時には共同で調理をする場合がある)。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、(各入居者が個々に調理することを基本と想定するが)各入居者が保有する調理器具の収納や食器の洗浄後の水切り等のスペースが必要となることや、イベント時には入居者が共同で調理をする場合も想定されることから、定員6人の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 2,550 mm×奥行き 600 mm(シンク1つ、コンロ3口)を想定する。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495 リットルの容量の冷蔵庫を1台、401 リットルの容量の冷蔵庫を1台、計2台の設置を想定する。 495 リットルの容量の冷蔵庫は標準的な幅 800 mm×奥行き 700 mm、401 リットルの容量の冷蔵庫は幅 600 mm×奥行き 700 mmを想定する。(根拠 共 1-1-2) <p>〈調理・動線スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 冷蔵庫を開けて物を出し入れできるスペース、調理台の下棚の物をしゃがんで取り出すことができるスペースとして、900 mmの幅を確保する。(根拠 共 1-1-3) このため、冷蔵庫の前に 900 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,000 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 8人分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 2,700 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>7.54 m² (3,950 mm×1,600 mm+2,700 mm×450 mm)</p>		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.16 「調理」機能の必要面積：定員8人の「ゆとり」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者が個々に調理するほか、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定するため、台所ユニットのサイズは、定員8人の「最小」タイプよりも大きいものとし、幅 1,650 mm×奥行き 600 mmのユニット（シンク2つ、コンロ4口）2台の設置を想定する。（根拠 共 1-1-1） <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495 リットルの容量の冷蔵庫を1台、401 リットルの容量の冷蔵庫を1台、計2台の設置を想定する。 495 リットルの容量の冷蔵庫は幅 800 mm×奥行き 700 mm、401 リットルの容量の冷蔵庫は幅 600 mm×奥行き 700 mmを想定する。（根拠 共 1-1-2） <p>〈調理・動線スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていても、その後ろを通行できるスペースとして、1,200 mmの幅が必要である。（根拠 共 1-1-4） このため、冷蔵庫の前に 1,200 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,300 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 8人分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 2,700 mm×奥行き 450 mmを想定する。（根拠 共 1-1-5） 		
必要面積	<p>10.15 m² (4,700 mm×1,900+2,700 mm×450 mm)</p>		

5) 定員 10 人 (単身者×10 人) の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.17 「調理」機能の必要面積：定員 10 人の「最小」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者が個々に調理をすることを基本とし、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しない(ただし、イベント時には共同で調理をする場合がある)。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、(各入居者が個々に調理することを基本と想定するが)各入居者が保有する調理器具の収納や食器の洗浄後の水切り等のスペースが必要となることや、イベント時には入居者が共同で調理をする場合も想定されることから、定員8人の「最小」タイプよりも大きいものとし、幅 1,650 mm×奥行き 600 mmユニット (シンク2つ、コンロ4口)2台の設置を想定する。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495 リットルの容量の冷蔵庫2台の設置を想定する。 1台あたりのスペースは、幅 800 mm×奥行き 700 mmを想定する。(根拠 共 1-1-2) <p>〈調理・動線スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 冷蔵庫を開けて物を出し入れできるスペース、調理台の下棚の物をしゃがんで取り出すことができるスペースとして、900 mmの幅が必要である。(根拠 共 1-1-3) このため、冷蔵庫の前に 900 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,000 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 10 人分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 3,300 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>9.33 m² (4,900 mm×1,600 mm+3,300 mm×450 mm)</p>		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.18 「調理」機能の必要面積：定員 10 人の「ゆとり」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各入居者が個々に調理するほか、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理する場合も想定するため、台所ユニットのサイズは、定員 10 人の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 1,800 mm×奥行き 600 mmのユニットを2台(シンク2つ、コンロ6口)設置することを想定。(根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・495 リットルの容量の冷蔵庫2台の設置を想定する。 ・1台あたりのスペースは、幅 800 mm×奥行き 700 mmとする。(根拠 共 1-1-2) <p>〈調理・動線スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていても、その後ろを通行できるスペースとして、1,200 mmの幅が必要である。(根拠 共 1-1-4) ・このため、冷蔵庫の前に 1,200 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法を考慮して)1,300 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10 人分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 3,300 mm×奥行き 450 mmを想定する。(根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p style="text-align: center;">11.37 m² (5,200 mm×1,900+3,300 mm×450 mm)</p>		

表 1.19 検討の根拠データ及び出典

根拠	必要寸法・面積の根拠	出典
<p>根拠 共1-1-1</p>	<p>・流し台のサイズは、幅 750 mm～1,500 mm、奥行き 550～560 mmの組み合わせで6種類が示されている。</p> <p>・調理台のサイズは、幅 150 mm～900 mm、奥行き 550～750 mmの組み合わせで6種類が示されている。</p> <p>・コンロ台のサイズは、幅 600 mm～1,050 mm、奥行き 540～600 mmの組み合わせで5種類が示されている。</p> <p>⇒台所ユニットとしての幅(w)の例として、次の組み合わせが考えられる。</p> <p>① W=1,800 mmの場合：流し台 1,200 mm(調理台を兼ねる)+コンロ台 600 mm</p> <p>② W=2,400 mmの場合：流し台 1,200 mm+調理台 600 mm+コンロ台 600 mm</p> <p>③ W=2,550 mmの場合：流し台 1,200 mm+調理台 600 mm+コンロ台 750 mm</p> <p>④ W=3,300 mmの場合：流し台 1,050 mm(調理台を兼ねる)+コンロ台 600 mmユニット×2台</p> <p>⑤ W=3,600 mmの場合：流し台・調理台・コンロ台 1,800 mmユニット×2台</p> <hr/> <p>・システムキッチンの幅は 2,550 mm。</p> <p>・ミニキッチンの幅は 1,500 mm。</p> <hr/> <p>・最低居住面積水準の検討における「調理機能」に係る必要寸法・面積の算出において、台所ユニットの幅(W)は、次のように想定されている。</p> <p>① 1～2人：W=1,200 mm</p> <p>② 3～4人：W=1,800 mm</p> <p>③ 5～6人：W=2,400 mm</p>	<p>共1-1-1①：「建築設計資料集成[物品]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P16、「飲食・調理：家庭用流し台・調理台「流し台」、「調理台」、「コンロ台」」</p> <hr/> <p>共1-1-1②：「建築設計資料集成[物品]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P19、「飲食・調理：システムキッチン、冷凍冷蔵庫、食器洗浄機「システムキッチン」、「ミニキッチン」」</p> <hr/> <p>共1-1-1③：「新たな居住指標等検討調査」、財団法人日本住宅総合センター、平成 14 年 4 月、P75、「(表 4-3)必要な居住機能と居住面積の算定について」</p>
<p>根拠 共1-1-2</p>	<p>・冷凍冷蔵庫のサイズは、次のとおり。</p> <p>① 容量 320 リットル：幅 590 mm×奥行き 630 mm (×高さ 1,560 mm)</p> <p>② 容量 401 リットル；幅 600 mm×奥行き 675 mm (×高さ 1,780 mm)</p> <p>⇒設置には、幅 600 mm×奥行き 700 mm程度のスペースが必要。</p> <p>③ 容量 495 リットル；幅 745 mm×奥行き 700 mm (×高さ 1,800 mm)</p> <p>⇒設置には、幅 800 mm×奥行き 700 mm程度のスペースが必要。</p>	<p>共 1-1-2：「建築設計資料集成[物品]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P19、「飲食・調理：システムキッチン、冷凍冷蔵庫、食器洗浄機「冷凍冷蔵庫」」</p>

表 1.19 検討の根拠データ及び出典（つづき）

根拠	必要寸法・面積の根拠	出典																				
根拠 共 1-1-3	・「調理台で調理をする、下棚のものをしゃがんで取り出す」動作域として、幅 900 mmが必要。	共1-1-3:「建築設計資料集成[人間]」 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P45、「姿勢・動作:動作のための空間 調理「調理をする」」																				
根拠 共 1-1-4	・「流し台で調理、食器棚で作業している人の後ろを通行できる」ためには、幅 1200 mmが必要。	共1-1-4:「建築設計資料集成[人間]」 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P54、「姿勢・動作:動作のための空間 「流し台と収納スペース」、「引き出し付き カウンターと通路」																				
根拠 共 1-1-5	<p>・公団住宅における世帯人数別の食器棚の家具寸法（幅×奥行き）は」が次のように定められている。</p> <p>① 1～2人:450 mm×900 mm ② 3～5人:450 mm×1,200 mm ③ 6人～ :450 mm×1,800 mm</p> <p>・共同居住型賃貸住宅では複数の異なる世帯が入居することから、通常の世帯と比べて同じ居住人数でも共有化できない調理器具・食器・電化製品が存在し、食器棚の容量は大きくなると考えられる。このため、2人世帯の 450 mm×900 mmを基準とし、居住人数が1人増えるにつれ 300 mm×450 mmの寸法が増えると仮定した。</p> <p>⇒食器棚の家具寸法(幅×奥行き)</p> <p>① 2人: 900 mm×450 mm ② 4人: 1,500 mm×450 mm ③ 6人: 2,100 mm×450 mm ④ 8人: 2,700 mm×450 mm ⑤ 10人: 3,300 mm×450 mm</p>	共1-1-5①:「公団住宅の面積等に関する水準」、日本住宅公団、昭和 55 年																				
	<p>・1人暮らしの学生の食生活型を「やや自炊派」、「たまに自炊派」、「自炊しない派」に分けて、食指生活型別の標準的な鍋類・台所用品、食器類・調味料等についての収納容量が算出されている。</p> <table border="1" data-bbox="347 1552 935 1861"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>やや自炊派</th> <th>たまに自炊派</th> <th>自炊しない派</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鍋類・台所用品</td> <td>0.07 m³</td> <td>0.07 m³</td> <td>0.03 m³</td> </tr> <tr> <td>食器類</td> <td>0.02 m³</td> <td>0.02 m³</td> <td>0.02 m³</td> </tr> <tr> <td>調味料・保存食品</td> <td>0.06 m³</td> <td>0.05 m³</td> <td>0.03 m³</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>約 0.15m³</td> <td>約 0.12 m³</td> <td>約 0.08 m³</td> </tr> </tbody> </table> <p>・「やや自炊派」の容量は約 0.15m³と算出されており、高さ 2,000 mmの食器棚を想定した場合、1人あたりの寸法（幅×奥行き）は、約 170 mm×450 mmとなる。上記の設定した容量は、この寸法をはるかに超えている。</p>	項目	やや自炊派	たまに自炊派	自炊しない派	鍋類・台所用品	0.07 m ³	0.07 m ³	0.03 m ³	食器類	0.02 m ³	0.02 m ³	0.02 m ³	調味料・保存食品	0.06 m ³	0.05 m ³	0.03 m ³	合計	約 0.15m ³	約 0.12 m ³	約 0.08 m ³	共1-1-5②: 沖田富美子「食生活と台所のかかわりに関する研究 第3報——一人暮らしの学生の食生活型と食・調理空間」、日本女子大学紀要・家政学部、45、1998 年 3 月
項目	やや自炊派	たまに自炊派	自炊しない派																			
鍋類・台所用品	0.07 m ³	0.07 m ³	0.03 m ³																			
食器類	0.02 m ³	0.02 m ³	0.02 m ³																			
調味料・保存食品	0.06 m ³	0.05 m ³	0.03 m ³																			
合計	約 0.15m ³	約 0.12 m ³	約 0.08 m ³																			

1. 3. 2 「食事・団らん」機能に対応した「食堂・居間空間」の必要面積

食事・団らん機能に対応する食堂・居間空間は、専用居室に求められる機能とは一定の相互補完的な関係にある。例えば、(個々の入居者が) 食事やテレビの視聴によるくつろぎ、接客等の機能の一部を専用居室で行うか、これらすべてを共用空間で行うかによって、食堂・居間空間に求められる面積が異なる。また、入居者どうしの交流等の団らんとどの程度重視した暮らし方を想定するのかによっても、食堂・居間空間の必要面積は異なる。

このため、食堂・居間空間の面積設定の考え方については、次の考え方にに基づき、「最小」タイプと「ゆとり」タイプを設定する。

- ・「最小」タイプ : 各入居者が個々に、ダイニングテーブルに座った状態や、テレビを視聴するためにイスを一定の範囲で動かして団らんをすることを想定する。
- ・「ゆとり」タイプ: 各入居者が個々に団らんするほか、複数の入居者が日常的に集まって、ダイニングテーブルに座った状態のほか、ソファや床座など、様々なスタイルで団らんをする場合も想定する。

また、入居者の定員によって、共同で又は同時に利用する場合の必要面積も異なる。

このため、入居者の定員別に、「最小」タイプと「ゆとり」タイプの場合の必要面積(内法又は有効面積)について検討を行った。

検討結果を表 1.20～表 1.29 に示している。また、各表に示した検討の根拠データの詳細及び出典を表 1.30 に示している。

1) 定員2人(単身者×2人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.20 「食事・団らん」機能の必要面積：定員2人の「最小」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん機能を兼ねたスペースを確保する。 ・各入居者が、ダイニングテーブルに座った状態、又は、イスをある程度の範囲で動かしてテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2人掛けのテーブルの最小サイズとして幅 750 mm×奥行き 750 mmを想定する。(根拠 共 1-2-1) <p>〈ダイニングテーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブル回りの一方は、イスを引いての立ち座りに最小限必要な 750 mmのスペースを確保する。(根拠 共 1-2-2) ・他方は、イスに座っている後ろを人が通行できる(イスをテーブルの下に引き込んだ際に、2人が行き違ってもできる)最小幅 1,100 mmを確保する。(根拠 共 1-2-3) <p>【団らんをする】</p> <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルに座って、テレビを視聴するなどの団らんを想定する。 ・32V型(液晶・16:9型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台(簡単な収納を兼ねる)として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 ・このスペースは食卓へのサービス動線を兼ねる(通行幅は 600 mmが必要)。(根拠 共 1-2-4) 		
必要面積	6.11 m² (2,350 mm×2,600 mm)		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.21 「食事・団らん」機能の必要面積：定員2人の「ゆとり」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん機能を兼ねたスペースを確保する。 ・入居者が集まって、ダイニングテーブルに座った状態やイスを動かしてのほか、ソファや床座など、様々なスタイルで団らんをすることを想定する。また、ソファで一定の接客もできるものとする。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2人掛けのテーブルの最小サイズとして、幅 750 mm×奥行き 750 mmを想定。(根拠 共 1-2-1) <p>〈ダイニングテーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イスに座っている後ろを人が通行できる(イスをテーブルの下に引き込んだ際に2人が行き違うこともできる)最小幅 1,100 mmを確保する。また、テレビを視聴するためイスを引いて配置できる幅として 1,100 mmを確保することを想定する(イスの奥行きは標準 500 mm)。(根拠 共 1-2-3) <p>【団らん・接客する】</p> <p>〈ソファ・ソファ回り〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルとは別にくつろぐ空間としてソファを置き、一定の接客にも対応できるようにする。 ・ソファサイズは、2人掛けのサイズ(幅 1600 mm×奥行き 800 mm)を想定する。(根拠 共 1-2-5) ・ソファからテレビ台まで 1,400 mm程度を確保し、小さなテーブルを置いての床座での接客も可能とする。(根拠 共 1-2-4) ・ソファとテーブルの間を通行できるように、600 mmの幅を確保する。(根拠 共 1-2-4) <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・32V型(液晶・16:9型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台(簡単な収納を兼ねる)として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 		
必要面積	8.71 m² (2,950 mm×2,950 mm)		

2) 定員4人(単身者×4人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.22 「食事・団らん」機能の必要面積：定員4人の「最小」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん機能を兼ねたスペースを確保する。 ・各入居者が、ダイニングテーブルに座った状態、又は、イスをある程度の範囲で動かしてテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4人掛けのテーブルのサイズとして、最小タイプよりも奥行きの一回り大きい、幅 1,200 mm×奥行き 800 mmを想定する。(根拠 共 1-2-1) <p>〈ダイニングテーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イスに座っている場合のテーブル端からイス背面までの距離は 450 mm程度。(根拠 共 1-2-2) ・イスに座っている後ろを人が横向きに通行できるためには幅 450 mm程度が必要(根拠 共 1-2-3)であるため、ダイニングテーブル回りの一方は、イスに座っている後ろを人が横向きに通行できる最小幅の 900 mmを確保することを想定する。 ・他方は、イスに座っている後ろを人が前向きで通行できる(イスをテーブルの下に引き込んだ際には、2人が行き違うこともできる)最小幅 1,100 mmを確保することを想定する。(根拠 共 1-2-3) <p>【団らんをする】</p> <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・32V型(液晶・16:9型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台(簡単な収納を兼ねる)として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 ・このスペースは食卓へのサービス動線を兼ねる(通行幅は 600 mmが必要)。(根拠 共 1-2-4) 		
必要面積	7.84 m² (2,800 mm×2,800 mm)		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.23 「食事・団らん」機能の必要面積：定員4人の「ゆとり」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん機能を兼ねたスペースを確保する。 ・入居者が集まって、ダイニングテーブルに座った状態やイスを動かしてのほか、ソファや床座など、様々なスタイルで団らんをすることを想定する。また、ソファで一定の接客もできるものとする。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4人掛けのテーブルのサイズとして、幅 1,200 mm×奥行き 800 mmを想定する。(根拠 共 1-2-1) <p>〈ダイニングテーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イスに座っている後ろを人が通行できる(イスをテーブルの下に引き込んだ際に、2人が行き違うこともできる)最小幅 1,100 mmを確保する。また、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる幅として 1,100 mmを確保することを想定する(イスの奥行きは標準 500 mm)。(根拠 共 1-2-3) <p>【団らん・接客する】</p> <p>〈ソファ・ソファ回り〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルとは別にくつろぐ空間としてソファを置き、一定の接客にも対応できるようにする。 ・ソファサイズは、2人掛けのサイズ(幅 1,600 mm×奥行き 800 mm)を想定する。(根拠 共 1-2-5) ・ソファからテレビ台まで 1,450 mm程度を確保し、小さなテーブルを置いての床座での接客も可能とする。(根拠 共 1-2-6) ・ソファとテーブルの間を通行できるように、600 mmの幅を確保する。(根拠 共 1-2-4) <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・32V型(液晶・16:9 型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台(簡単な収納を兼ねる)として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 		
必要面積	10.20 m² (3,400 mm×3,000 mm)		

3) 定員6人(単身者×6人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.24 「食事・団らん」機能の必要面積：定員6人の「最小」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん機能を兼ねたスペースを確保する。 ・各入居者が、ダイニングテーブルに座った状態、又は、イスをある程度の範囲で動かしてテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・6人掛けのテーブルのサイズとして、最小タイプよりも奥行きの一回り大きい、幅 1,800 mm×奥行き 900 mmを想定する。(根拠 共 1-2-1) <p>〈ダイニングテーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブル回りの一方は、イスに座っている後ろを人が横向きに通行できる最小幅の 900 mmを確保することを想定する。(根拠 共 1-2-2、共 1-2-3) ・他方は、イスに座っている後ろを人が前向きで通行できる(イスをテーブルの下に引き込んだ際には、2人が行き違うこともできる)最小幅 1,100 mmを確保することを想定する。(根拠 共 1-2-3) <p>【団らんをする】</p> <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・32V型(液晶・16:9型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台(簡単な収納を兼ねる)として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 ・このスペースは食卓へのサービス動線を兼ねる(通行幅は 600 mmが必要)。(根拠 共 1-2-4) 		
必要面積	9.86 m² (3,400 mm×2,900 mm)		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.25 「食事・団らん」機能の必要面積：定員6人の「ゆとり」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん機能を兼ねたスペースを確保する。 ・入居者が集まって、ダイニングテーブルに座った状態やイスを動かしてのほか、ソファや床座など、様々なスタイルで団らんをすることを想定する。また、ソファで一定の接客もできるものとする。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・6人掛けのテーブルのサイズとして、幅 1,800 mm×奥行き 900 mmを想定する。(根拠 共 1-2-1) <p>〈ダイニングテーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イスに座っている後ろを人が通行できる(イスをテーブルの下に引き込んだ際に、2人が行き違うこともできる)最小幅 1,100 mmを確保する。また、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる幅として 1,100 mmを確保することを想定する(イスの奥行きは標準 500 mm)。(根拠 共 1-2-3) <p>【団らん・接客する】</p> <p>〈ソファ・ソファ回り〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルとは別にくつろぐ空間としてソファを置き、一定の接客にも対応できるようにする。 ・ソファサイズは、2人掛けのサイズ(幅 1,600 mm×奥行き 800 mm)を想定する。(根拠 共 1-2-5) ・ソファからテレビ台まで 1,550 mm程度を確保し、小さなテーブルを置いての床座での接客も可能とする。(根拠 共 1-2-6) ・ソファとテーブルの間を通行できるように、600 mmの幅を確保する。(根拠 共 1-2-4) <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・32V型(液晶・16:9 型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台(簡単な収納を兼ねる)として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 		
必要面積	12.40 m² (4,000 mm×3,100 mm)		

4) 定員8人(単身者×8人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.26 「食事・団らん」機能の必要面積：定員8人の「最小」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん機能を兼ねたスペースを確保する。 ・各入居者が、ダイニングテーブルに座った状態、又は、イスをある程度の範囲で動かしてテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・8人掛けのテーブルのサイズとして、最小タイプよりも奥行きの一回り大きい、幅 2,200 mm×奥行き 900 mmを想定する。(根拠 共 1-2-1) <p>〈ダイニングテーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イスに座っている後ろを人が通行できる(イスをテーブルの下に引き込んだ際に、2人が行き違うこともできる)最小幅 1,100 mmを確保する。また、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる幅として 1,100 mmを確保することを想定する(イスの奥行きは標準 500 mm)。(根拠 共 1-2-3) <p>【団らんをする】</p> <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・32V型(液晶・16:9型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台(簡単な収納を兼ねる)として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 ・このスペースは食卓へのサービス動線を兼ねる(通行幅は 600 mmが必要)。(根拠 共 1-2-4) 		
必要面積	11.78 m² (3,800 mm×3,100 mm)		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.27 「食事・団らん」機能の必要面積：定員8人の「ゆとり」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図	<p>The diagram shows a rectangular room with a total width of 5,200 mm and a total depth of 3,100 mm. On the left side, there is a dining table (2,200 mm wide, 900 mm deep) with four chairs. To the right of the table is a 600 mm wide aisle. Further right, there are two L-shaped sofas: one is 1,600 mm wide and 800 mm deep, and the other is 1,600 mm wide and 1,900 mm deep. A TV stand (400 mm deep) is positioned against the top wall. The distance from the table to the TV stand is 1,100 mm. The distance from the TV stand to the right wall is 800 mm. The distance from the bottom of the table to the bottom of the sofas is 1,100 mm.</p>		
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん機能を兼ねたスペースを確保する。 ・入居者が集まって、ダイニングテーブルに座った状態やイスを動かしてのほか、ソファや床座など、様々なスタイルで団らんをすることを想定する。また、ソファで一定の接客もできるものとする。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・8人掛けのテーブルのサイズとして、幅 2,200 mm×奥行き 900 mmを想定する。(根拠 共 1-2-1) <p>〈ダイニングテーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イスに座っている後ろを人が通行できる(イスをテーブルの下に引き込んだ際に、2人が行き違うこともできる)最小幅 1,100 mmを確保する。また、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる幅として 1,100 mmを確保することを想定する(イスの奥行きは標準 500 mm)。(根拠 共 1-2-3) <p>【団らん・接客する】</p> <p>〈ソファ・ソファ回り〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルとは別にくつろぐ空間としてソファを置き、一定の接客にも対応できるようにする。 ・ソファサイズは、2人掛けのサイズ(幅 1,600 mm×奥行き 800 mm)を想定し、L字で配置する。(根拠 共 1-2-5) ・ソファからテレビ台まで 1,550 mm程度を確保し、小さなテーブルを置いての接客も可能とする。(根拠 共 1-2-6) ・ソファとテーブルの間を通行できるように、600 mmの幅を確保する。(根拠 共 1-2-4) <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・32V型(液晶・16:9型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台(簡単な収納を兼ねる)として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 		
必要面積	16.12 m² (5,200 mm×3,100 mm)		

5) 定員 10 人 (単身者×10 人) の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.28 「食事・団らん」機能の必要面積：定員 10 人の「最小」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん機能を兼ねたスペースを確保する。 ・各入居者が、ダイニングテーブルに座った状態、又は、イスをある程度の範囲で動かしてテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10 人掛けのテーブルのサイズとして、4人掛けテーブル(幅 1,200 mm×奥行き 900 mm)と6人掛けテーブル(幅 1,800 mm×奥行き 900 mm)を組み合わせることを想定する。(根拠 共 1-2-1) <p>〈ダイニングテーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イスをテーブルの下に引き込んだ際に、2人が行き違うことのできる(座っている後ろを通行できる)最小幅 1,100 mmを確保する。また、テレビを視聴する際にイスをに引いて配置できる幅として 1,100 mmを確保することを想定する(イスの奥行きは標準 500 mm)。(根拠 共 1-2-3) <p>【団らんをする】</p> <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テレビ台(簡単な収納を兼ねる)として奥行き 400 mmを想定する。 ・32V型(液晶・16:9 型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビの設置を想定し、またテレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 ・このスペースは食卓へのサービス動線を兼ねる(通行幅は 600 mmが必要)。(根拠 共 1-2-4) 		
必要面積	14.26 m² (4,600 mm×3,100 mm)		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.29 「食事・団らん」機能の必要面積：定員 10 人の「ゆとり」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん機能を兼ねたスペースを確保する。 ・入居者が集まって、ダイニングテーブルに座った状態やイスを動かしてのほか、ソファや床座など、様々なスタイルで団らんをすることを想定する。また、ソファで一定の接客もできるものとする。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10人掛けのテーブルのサイズとして、4人掛けテーブル(幅 1,200 mm×奥行き 900 mm)と6人掛けテーブル(幅 1,800 mm×奥行き 900 mm)を組み合わせることを想定する。(根拠 共 1-2-1) <p>〈ダイニングテーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イスに座っている後ろを人が通行できる(イスをテーブルの下に引き込んだ際に、2人が行き違うこともできる)最小幅 1,100 mmを確保する。また、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる幅として 1,100 mmを確保することを想定する(イスの奥行きは標準 500 mm)。(根拠 共 1-2-3) <p>【団らん・接客する】</p> <p>〈ソファ・ソファ回り〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルとは別にくつろぐ空間としてソファを置き、一定の接客にも対応できるようにする。 ・ソファサイズは、2人掛け(幅 1,600 mm×奥行き 800 mm)を想定し、L字に配置。(根拠 共 1-2-5) ・ソファからテレビ台まで 1,550 mm程度を確保し、小さなテーブルを置いての床座での接客も可能とする。(根拠 共 1-2-6) ・ソファとテーブルの間を通行できるように、600 mmの幅を確保する。(根拠 共 1-2-4) <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テレビ台(簡単な収納を兼ねる)として奥行き 400 mmを想定する。 ・32V型(液晶・16:9 型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビの設置を想定し、またテレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 ・このスペースは食卓へのサービス動線を兼ねる(通行幅は 600 mmが必要)。(根拠 共 1-2-4) 		
必要面積	18.60 m² (6,000 mm×3,100 mm)		

表 1.30 検討の根拠データ及び出典

根拠	必要寸法・面積の根拠	出典
根拠 共 1-2-1	<p>・正方形テーブルの標準的な寸法(幅×奥行き。以下同様)として、次のようなものが掲載されている。</p> <p>① 750 mm×750 mm ② 850 mm×850 mm ③ 900 mm×900 mm</p> <p>・長方形テーブルの標準的な寸法として、次のようなものが掲載されている。</p> <p>① 1,200 mm×750 mm ② 1,500 mm×800 mm ③ 1,800 mm×900 mm</p>	共 1-2-1①:「建築設計資料集成[物品]」 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P27、「飲食・調理:食卓「正方形テーブル」、 「長方形テーブル」
	<p>・テーブルの標準的な寸法として、次のようなものが掲載されている。</p> <p>① 1,200 mm、1,500 mm、1,800 mm×750 mm ② 1,200 mm、1,600 mm×800 mm ③ 1,800 mm×900 mm</p>	共 1-2-1②:「建築設計資料集成2 [物品]」 日本建築学会編、丸善、昭和 53 年12月 P27、「飲食・調理:食卓2「長方形テーブル」、 「いす付テーブル」
	<p>・座席数とテーブルの寸法の対応は以下のとおり。</p> <p>① 4人:1,210 mm×760 mm ② 6人:1,820 mm×760 mm ③ 8人:2,120 mm×760 mm</p>	
	<p>・最低居住面積水準の検討における「食事機能」に係る必要寸法・面積の算出において、ダイニングテーブルの寸法は、次のように想定されている。</p> <p>① 1～2人: 600 mm×750 mm ② 3～4人: 1,200 mm×750 mm ③ 5～6人: 1,600 mm×750 mm</p>	共 1-2-1③:「新たな居住指標等検討調査」、 財団法人日本住宅総合センター、平成 14 年 4 月、P75、「(表 4-3)必要な居住機能と居住 面積の算定について」
根拠 共 1-2-2	<p>・「椅子をひいて立ち座りする」動作域として、750 mmの幅が必要。</p> <p>・「椅子に座っている場合のテーブル端からイス背面」までの距離は、450～500 mm程度が必要。</p>	共 1-2-2:「建築設計資料集成[人間]」、 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P54、「姿勢・動作:動作のための空間「いす 後方に通路をとらない場合の着座スペース」
根拠 共 1-2-3	<p>・「テーブルの下に椅子を引きこんだ状態で、2人が行き違う」動作域として、1,100 mmの幅が必要。</p> <p>・「1人が横向きに移動できる」ためには、450 mmの幅が必要。</p>	共 1-2-3:「建築設計資料集成[人間]」、 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P49、「姿勢・動作:動作のための空間「すれ 違う」
根拠 共 1-2-4	<p>・「ソファとテーブルの間など、人がゆとりを持って通行する」動作域として、600 mmの幅が必要。</p>	共 1-2-4:「建築設計資料集成[人間]」、 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P49、「姿勢・動作:動作のための空間「歩く」
根拠 共 1-2-5	<p>・2人掛けソファの標準的な寸法は、幅 1,600 mm×奥行き 800 mm程度。</p>	共 1-2-5:「建築設計資料集成[人間]」、 日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P55、「姿勢・動作:動作のための空間 複合 的動作空間「ソファの着座」
根拠 共 1-2-6	<p>・「床座による対面での簡単な接客や団らん等」の動作域として、幅 1,400 mm～1,600 mm×奥行き 1,400 mm～1,600 mm程度が必要。</p>	共 1-2-6:「建築設計資料集成1」、日本建 築学会編、昭和 46 年 6 月 P63、「住宅(19) だんらん接客Ⅱ:「⑨2人 座」、「⑩4人座」

1. 3. 3 「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能に対応した「水回り空間」の必要面積

「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能に対応する水回りの設備空間は、基本的に個々の入居者が1人で利用するものであり、定員と必要面積の関係性は小さい。また、専用居室に求められる機能との相互補完的な関係性は小さい。このため、入居者の定員にかかわらず、1箇所あたりの面積は一定とし、「最小」タイプ、「ゆとり」タイプの区分は設けないものとして、必要面積（内法又は有効面積）の検討を行った。検討結果を表 1.31 に示している。

表 1.31 「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能の必要面積

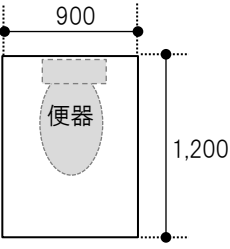
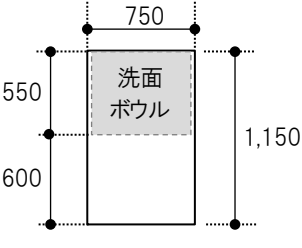
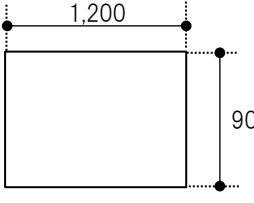
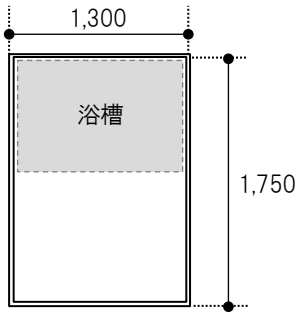
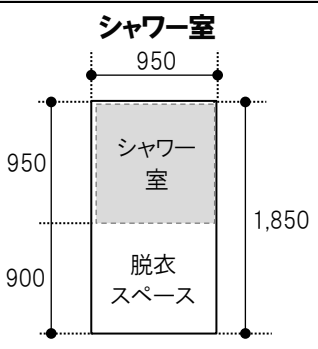
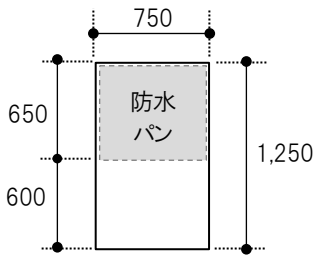
機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
排泄	 <p>1.08m² (900 mm × 1,200 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・便器の幅は標準 400 mm程度のため、両側に 250 mm程度のスペースを設け、トイレの幅は 900 mmが必要である。 ・便器の奥行き(奥壁から便器前面)は 750 mm程度が標準であり、便器からの立ち上がりのためには 450 mm程度が必要である。(根拠 共 1-3-1) ・よって、トイレの奥行きは合計で 1,200 mmが必要である。 <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における排泄機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定。
洗面	 <p>0.87m² (750 mm × 1,150 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・洗面台の標準寸法は幅 750 mm × 奥行き 550 mm程度である。 ・前傾姿勢で洗面をするためには、奥行き 600 mm程度のスペースが必要である(根拠 共 1-3-2)。 ・よって、洗面所の奥行きは合計で 1,150 mmが必要である。 <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における洗面機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定。
脱衣	 <p>1.08m² (1,200 mm × 900 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・共同居住型賃貸住宅では、入居者は家族関係にないことから、各機能が独立して利用できることが望ましい。 ・このため、洗面の機能と脱衣の機能は分離することとする。 ・脱衣スペースには、専用居室に求められる面積で検討した「更衣」スペースと同様の 1.08 m²(幅 1,200 mm × 奥行き 900 mm(前述・根拠 専1-1-5 参照))の面積が必要と想定する。
入浴	<p>ユニットバス</p>  <p>2.28m² (1,300 mm × 1,750 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室ユニットは、高齢者対応の最小タイプである「1116 型(1,100 mm × 1600 mm)」を想定する。 ・このユニットバスが収納できる躯体寸法(内法)として、1,300 mm × 1,750 mm、面積として 2.28 m²が必要である。 <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における入浴機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定。

表 1.31 「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能の必要面積（つづき）

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
入浴	 <p>1.76m² (950 mm × 1,850 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・シャワー室の標準タイプの寸法として幅 950 mm × 奥行き 950 mm程度を想定する(根拠 共 1-3-3)。 ・前傾姿勢での脱衣(ズボン・スカートを履く、靴下を履く等)を行うためには、奥行き 900 mm程度の脱衣スペースが必要である。(根拠 共 1-3-4) ・よって、シャワー室(脱衣場を含む)の奥行きは合計で 1,850 mm程度が必要である。
洗濯	 <p>0.94m² (750 mm × 1,250 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・洗濯機防水パン(全自動用)の標準タイプは幅 740 mm × 奥行き 640 mmである。 ・前傾姿勢で洗濯を行うためには、奥行き 600 mm程度のスペースが必要である。(根拠 共 1-3-5) ・よって、洗濯室の奥行きは合計で 1,250 mm程度が必要である。 <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における洗濯機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定。

また、表 1.31 の検討の根拠データの詳細及び出典を表 1.32 に示している。

表 1.32 検討の根拠データ及び出典

根拠	必要寸法・面積の根拠	出典
根拠 共 1-3-1	・「便器(洋式)からの立ち上がり」の動作域として、奥行き 450 mm程度が必要。	共 1-3-1:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P44、「姿勢・動作:動作のための空間 用便「大便をする(洋式)」」
根拠 共 1-3-2	・「前傾姿勢での洗面」の動作域として、奥行き 600 mm程度が必要。	共 1-3-2:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P44、「姿勢・動作:動作のための空間 洗面「顔を洗う」」
根拠 共 1-3-3	・シャワーユニットの標準的な寸法として、幅 920 mm × 奥行き 920 mmが示されている。	共 1-3-3:「建築設計資料集成[物品]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P55、「用便・入浴・整容:ユニットバス「シャワーユニット」」
根拠 共 1-3-4	・「前傾姿勢でズボン・スカートを履く」、「くつ下を履く」動作域として、奥行き 900 mm程度が必要。	共 1-3-4:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P47、「姿勢・動作:動作のための空間 更衣「ズボンを履く」、「スカートを履く」、「くつ下を履く」」
根拠 共 1-3-5	・「洗濯作業」(洗濯機の上に乾燥機が載ったタイプの場合の頭上の空間範囲も考慮して)の動作域として、奥行き 600 mm程度が必要。	共 1-3-5:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P46、「姿勢・動作:動作のための空間 洗濯「洗濯をする」」

一方、各機能に対応した空間の1箇所あたりの面積は一定であっても、各機能の設置数については、入居者の定員に応じて設定することが必要と考えられる。このため、必要面積の検討にあたって、次のような設置数を想定する。

(1) 入居者の定員に応じたトイレ、洗面、洗濯室の数について

- ・トイレ、洗面、洗濯室（洗濯機置き場）については、入居者の利用時間が重なることも考えられるため、入居者の定員が一定数を超える場合、設置数を増やす必要があると考えられる。
- ・一方で、新築とは異なり、既存ストックの活用であることから、各設備の新設等の設置可能性についても考慮する必要がある。
- ・このため、共同居住型賃貸住宅の供給に係る事業者・有識者へのヒアリング調査や既往事例調査の結果（参考編・参考1）を踏まえ、トイレ、洗面所、洗濯室は、単身者の定員5人ごとに1箇所（個）以上の割合で設置することを基本とする^{注7)}。定員別の設置数の考え方を表 1.33 に示す。

表 1.33 トイレ・洗面所・洗濯室の定員別の設置数の考え方

定員	トイレ	洗面所	洗濯室
2～5人	1箇所	1箇所	1箇所
6～10人	2箇所	2箇所	2箇所

(2) 入居者の定員に応じた入浴機能について

- ・入浴機能についても、夜間等の一定の時間帯に利用者が集中することが想定されることから、入居者の定員が一定数を超える場合、機能の拡充を図る必要があると考えられる。
- ・ただし、既存住宅の活用を想定した場合、複数の浴室を備えている住宅ストックは多くはないと考えられる。改修により対応する必要があるが、空間的な制約によりバスタブを有する浴室の新設が難しい場合や、設置工事の費用が大きくなる場合も考えられる。
- ・このため、(1)と同様、参考編・参考1に示す調査結果を踏まえ、入浴機能については次のとおり設置することを基本とする^{注8)}。単身者の定員別の設置数の考え方を表 1.34 に示す。
 - ① 浴室（バスタブを有するものとする。）を設置する。
 - ② 定員が5人を超える場合は、定員5人につき1箇所（個）以上の割合でシャワー室（浴室でも可とする。）を設置する。

表 1.34 入浴機能に係る空間の定員別の設置数の考え方

定員	浴室	シャワー室
2～5人	1箇所	必要なし
6～10人	1箇所	1箇所(浴室でも可)

注

注 7) 事業者へのヒアリング調査では、生活ルール等が適切に定めてれ運用されているなど適正な管理が行われている物件であれば、水回り設備は定員6人につき1箇所（個）で足りるが、運営事業者や管理・生活ルールの水準も様々となることを想定すれば、定員5人につき1箇所が適当であるとの指摘が多い。また、実際の事例でも定員5人に1箇所の設置数を満たしている事例が多い。詳細は、参考編「参考1 共同居住型賃貸住宅の供給実態・居住水準に係る事業者・有識者調査及び既往事例の調査」を参照。

注 8) 注 7)と同様である。

1. 3. 4 「出入り」機能に対応した「玄関空間」の必要面積

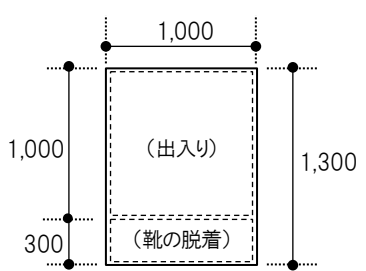
出入りの機能に対応する玄関空間は、専用居室の面積との関係性（空間面積の互換性）は小さいため、「最小」タイプ、「ゆとり」タイプの区分は設けないものとする。

ただし、複数の入居者が同時に利用する場合も想定されることから、入居者の定員別に必要面積（内法又は有効面積）の検討を行った。

検討結果を表 1.35～表 1.39 に示している。また、各表に示した検討の根拠データの詳細及び出典を表 1.40 に示している。

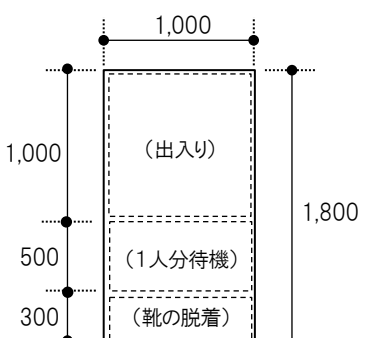
1) 定員2人（単身者×2人）の場合

表 1.35 「出入り」機能の必要面積：定員2人の場合

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
出入り	 <p>1,000 1,300 300 (出入り) (靴の脱着)</p> <p>1.30m² (1,000 mm×1,300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・出入りするためのスペース、上がり框部分で靴の脱着をするためのスペースを想定する。 ・出入りに必要なスペースとして、1,000 mm×1,000 mm程度(靴の脱着のための前傾等の姿勢での動作スペースを含む)を想定する。(根拠 共 1-4) ・脱着のための靴を置くスペースとして奥行き 300 mm程度を想定する。 <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における出入り機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定(以下同様)。

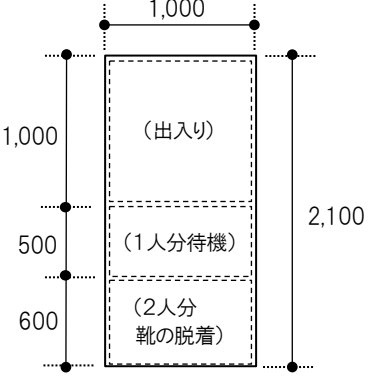
2) 定員4人（単身者×4人）の場合

表 1.36 「出入り」機能の必要面積：定員4人の場合

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
出入り	 <p>1,000 1,800 500 300 (出入り) (1人分待機) (靴の脱着)</p> <p>1.80m² (1,000 mm×1,800 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・出入りするためのスペース、上がり框部分で靴の脱着をするためのスペースに、1人が待機するスペースを加える。 ・1人あたりの待機スペースを0.5 m²(例:1,000 mm×500 mm)と想定する。

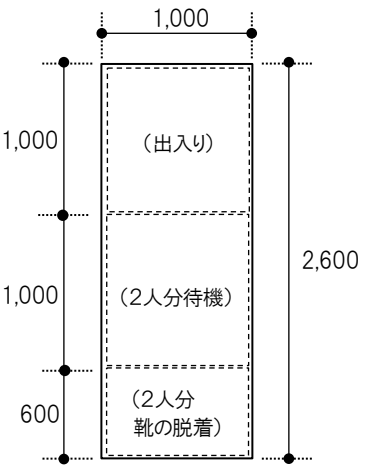
3) 定員6人(単身者×6人)の場合

表 1.37 「出入り」機能の必要面積：定員6人の場合

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
出入り	 <p>2.10m² (1,000 mm×2,100 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入りするためのスペース、2人が上がり框部分で靴の脱着をするためのスペースに、1人が待機するスペースを加える。 ・ 1人あたりの靴の脱着スペースを 0.3 m²(例:1,000 mm×300 mm)と想定した場合、2人分で計 0.6 m²となる。 ・ 1人あたりの待機スペースを 0.5 m²(例:1,000 mm×500 mm)と想定する。

4) 定員8人(単身者×8人)の場合

表 1.38 「出入り」機能の必要面積：定員8人の場合

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
出入り	 <p>2.60m² (1,000 mm×2,600 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入りするためのスペース、2人が上がり框部分で靴の脱着をするためのスペースに、2人が待機するスペースを加える。 ・ 1人あたりの靴の脱着スペースを 0.3 m²(例:1,000 mm×300 mm)と想定した場合、2人分で計 0.6 m²となる。 ・ 1人あたりの待機スペースを 0.5 m²(例:1,000 mm×500 mm)と想定した場合、2人分で計 1.0 m²となる。

5) 定員 10 人 (単身者×10 人) の場合

表 1.39 「出入り」機能の必要面積：定員 10 人の場合

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
出入り	<p>2.90m² (1,000 mm×2,900 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・出入りするためのスペース、3人が上がり框部分で靴の脱着をするためのスペースに、2人が待機するスペースを加える。 ・1人あたりの靴の脱着スペースを 0.3 m²(例:1,000 mm×300 mm)と想定したであり、3人分で計 0.9 m²となる。 ・1人あたりの待機スペースを 0.5 m²(例:1,000 mm×500 mm)と想定した場合、2人分で計 1.0 m²となる。

表 1.40 検討の根拠データ及び出典

	必要寸法・面積の根拠	出典
根拠 共 1-4	<p>・「出入りのためのドアの開閉、靴を履くための深い前屈みの姿勢をとる」動作域として、1,000 mm程度が必要。</p>	<p>「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 共 1-4①:P42、「姿勢・動作:動作のための空間立位[1]」「深い前かがみ」 共 1-4②:P48、「姿勢・動作:動作のための空間出入り「ドアを押して開ける」」</p>

1. 3. 5 「収納」機能に対応した「収納空間」の必要面積

1. 3. 5. 1 「靴の収納」機能

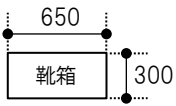
靴収納の機能は、専用居室の面積との間に一定の相互補完的な関係性（季節物の靴を専用収納への保管など空間面積の互換性）が想定されるため、共用空間「最小」タイプ、共用空間「ゆとり」タイプの区分を設けるものとする。また、入居者の定員に応じて靴の収納の必要面積が異なる。

このため、入居者の定員別に「最小」タイプと「ゆとり」タイプの必要面積（内法又は有効面積）の検討を行った。検討結果を表 1.41～表 1.49 に示している。また、各表に示した検討の根拠データの詳細及び出典を表 1.50 に示している。

1) 定員2人（単身者×2人）の場合

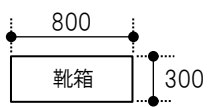
(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.41 「靴の収納」機能の必要面積：定員2人の「最小」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>靴箱</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・既往調査によると、履物の平均保有量は、成人女子は約 0.24m³、成人男性は女子の 2/3 の約 0.16 m³とされている。(根拠 共 1-5) ・男女の保有量の平均値の 0.20m³を保有量と想定し、高さ2mまで収納できると仮定すると、1人あたり0.1 m²の面積が必要である(例:靴箱の奥行き 300 mmとすると、幅は 330 mm)。 ・定員2人の場合、計 0.20 m²(例:650 mm×300 mm)が必要である。
	<p>0.20m² (650 mm×300 mm)</p>	<p><参考>最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における靴収納機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定(共用空間「最小」タイプについて以下同様)。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

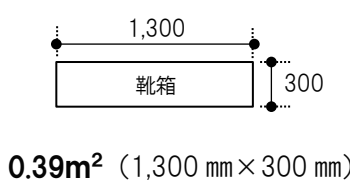
表 1.42 「靴の収納」機能の必要面積：定員2人の「ゆとり」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>靴箱</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・既往調査によると、履物の平均保有量は、成人女子は約 0.24m³、成人男性は約 0.16 m³とされている。(根拠 共 1-5) ・女子の保有量の 0.24m³を保有量と想定し、高さ2mまで収納できると仮定すると、1人あたり 0.12 m²の面積が必要である(例:靴箱の奥行き 300 mmとすると、幅は 400 mm)。 ・定員2人の場合、計 0.24 m²(例:800 mm×300 mm)が必要である。
	<p>0.24m² (800 mm×300 mm)</p>	<p><参考>最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における靴収納機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定(共用空間「ゆとり」タイプについて以下同様)。

2) 定員4人(単身者×4人)の場合


(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.43 「靴の収納」機能の必要面積：定員4人の「最小」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>0.39m² (1,300 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.1 m²の面積が必要である。 ・定員4人の場合、計 0.39 m²(例:1,300 mm × 300 mm)が必要である。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

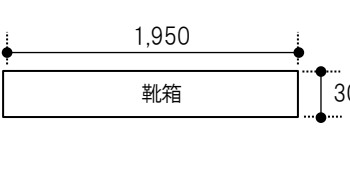
表 1.44 「靴の収納」機能の必要面積：定員4人の「ゆとり」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>0.48m² (1,600 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.12 m²の面積が必要である。 ・定員4人の場合、計 0.48 m²(例:1,600 mm × 300 mm)が必要である。

3) 定員6人(単身者×6人)の場合


(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.45 「靴の収納」機能の必要面積：定員6人の「最小」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>0.59m² (1,950 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.1 m²の面積が必要である。 ・定員6人の場合、計 0.59 m²(例:(1,950 mm × 300 mm)が必要である。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

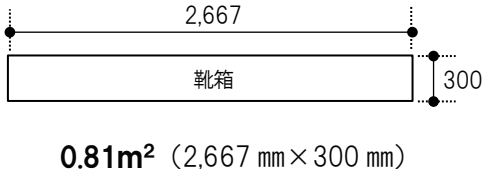
表 1.46 「靴の収納」機能の必要面積：定員6人の「ゆとり」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>0.72m² (2,400 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.12 m²の面積が必要である。 ・定員6人の場合、計 0.72 m²(例:2,400 mm × 300 mm)が必要である。

4) 定員8人(単身者×8人)の場合

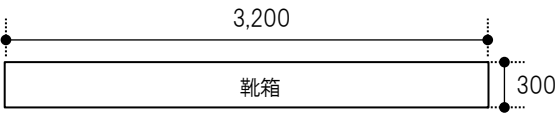
(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.47 「靴の収納」機能の必要面積：定員8人の「最小」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>2,667</p> <p>靴箱</p> <p>300</p> <p>0.81m² (2,667 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.1 m²の面積が必要である。 ・定員8人の場合、計 0.81 m²(例:2,667 mm × 300 mm)が必要である。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

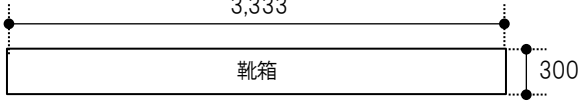
表 1.48 「靴の収納」機能の必要面積：定員8人の「ゆとり」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>3,200</p> <p>靴箱</p> <p>300</p> <p>0.96m² (3,200 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.12 m²の面積が必要である。 ・定員8人の場合、計 0.96 m²(例:3,200 mm × 300 mm)が必要である。

5) 定員10人(単身者×10人)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 1.49 「靴の収納」機能の必要面積：定員10人の「最小」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>3,333</p> <p>靴箱</p> <p>300</p> <p>1.00m² (3,333 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.1 m²の面積が必要である。 ・定員 10 人の場合、計 1.00 m²(例:3,333 mm × 300 mm)が必要である。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 1.50 「靴の収納」機能の必要面積：定員10人の「ゆとり」タイプ

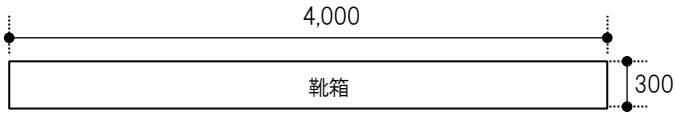
機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>4,000</p> <p>靴箱</p> <p>300</p> <p>1.20m² (4,000 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の通り、1人あたり 0.12 m²の面積が必要である。 ・定員 10 人の場合、計 1.20 m²(例:4,000 mm × 300 mm)が必要である。

表 1.51 根拠データ及び出典

根拠	必要寸法・面積	出典												
根拠 共 1-5	<p>・昭和 50 年代に竣工された日本住宅公団(住宅・都市整備公団)及び民間マンションの団地から、各 2,000 件程度を対象としてアンケート調査(有効回収 457 件)が行われている。</p> <p>・成人1人が保有する生活財について、「寝具・衣類」、「履物」、「書籍」を対象に調査されており、その結果から収納スペースが次のように算出されている。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>成人女子容量</th> <th>成人男子容量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寝具・衣類</td> <td>2.592m³</td> <td>女子×2/3m³</td> </tr> <tr> <td>履物</td> <td>0.240m³</td> <td>女子×2/3m³</td> </tr> <tr> <td>書籍</td> <td>0.972m³</td> <td>0.972m³</td> </tr> </tbody> </table> <p>・履物については、成人女子で約 0.24m³、成人男性はその 2/3 の約 0.16m³の容量となる。</p>	項目	成人女子容量	成人男子容量	寝具・衣類	2.592m ³	女子×2/3m ³	履物	0.240m ³	女子×2/3m ³	書籍	0.972m ³	0.972m ³	<p>共 1-5①:「マンションの収納空間に関する調査(1)」、(財)日本住宅総合センター、平成 5 年 4 月</p> <p>共 1-5②:「マンションの収納空間に関する調査(2)」、(財)日本住宅総合センター、平成 6 年 8 月</p>
項目	成人女子容量	成人男子容量												
寝具・衣類	2.592m ³	女子×2/3m ³												
履物	0.240m ³	女子×2/3m ³												
書籍	0.972m ³	0.972m ³												

1. 3. 5. 2 「共用品の収納」機能

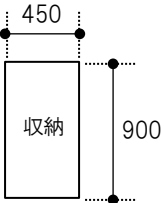
共同で利用する清掃道具（掃除機・掃除用洗剤等）、日用品（トイレトーパー、ティッシュペーパー等）など、専用居室に収容しない共用の生活用品の収納スペースを想定する^{注9)}。

専用居室の面積との相互補完的な関係性は小さいため、共用空間「最小」タイプ、共用空間「ゆとり」タイプの区分は設けないものとする。

また、入居者の定員が2人から 10 人程度の範囲では、定員数に応じた必要面積には大差が生じないと考えられることから、定員数にかかわらず必要面積（内法又は有効面積）は一定として検討を行った。

検討結果を表 1.52 に示している。

表 1.52 「共用品の収納」機能の必要面積

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (共用 消耗 品等)	 <p>0.41m² (450 mm × 900 mm)</p>	<p>・標準的な柱割りを想定し、0.41m² (450 mm × 900 mm) を想定する。</p>

注

注 9) 台所等の共用空間から出るゴミ用の可動のゴミ箱の設置スペースは「台所」面積に含んでいる。

1. 4 単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の検討結果のまとめ

1. 2及び1. 3の検討結果を踏まえ、単身者向けの共同居住型賃貸住宅について、入居者の定員別に居住水準の検討結果を整理したものが表 1.53～表 1.57 である。

各表では、専用居室と共用空間の「最小」「ゆとり」の組み合わせのタイプ別に専用居室と各共用空間の別に必要面積を整理し、住宅面積合計と1人あたり面積を算出して示している^{注1 0)}。算出にあたっては、機能の積み上げによる必要とされる内法の居住面積（専用居室と、廊下・階段等の動線空間を含まない共用空間の合計面積）に対して、壁芯の居住面積は内法面積の7%増^{注1 1)}と想定して補正し、さらに廊下・階段等の動線空間面積は壁芯の居住面積の10%^{注1 2)}と想定している。

1) 定員2人（単身者×2人）の場合

表 1.53 居住水準の検討結果のまとめ【定員2人（単身者×2人）】

定員	各機能・面積		①専用居室ゆとり・共用空間最小タイプ		②専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ	
2人	専用居室	居室	8.36	m ² /室	6.52	m ² /室
		合計(2室)	16.72	m ²	13.04	m ²
	共用空間	調理	3.77	m ²	4.97	m ²
		食事・団らん	6.11	m ²	8.71	m ²
		調理・食事・団らん 小計	9.88	m ²	13.68	m ²
		排泄 ※1	1.08	m ²	1.08	m ²
		洗面 ※1	0.87	m ²	0.87	m ²
		脱衣 ※2	1.08	m ²	1.08	m ²
		入浴 ※2	2.28	m ²	2.28	m ²
		洗濯 ※1	0.94	m ²	0.94	m ²
		出入り	1.30	m ²	1.30	m ²
		収納(靴)	0.20	m ²	0.24	m ²
		収納(共用品等)	0.41	m ²	0.41	m ²
		合計	18.04	m ²	21.88	m ²
		居住面積(内法)		34.76	m ²	34.92
	居住面積(壁芯) ※3		37.20	m ²	37.37	m ²
	動線空間面積 ※4		3.72	m ²	3.74	m ²
	住宅面積合計		40.92	m ²	41.11	m ²
	1人あたり面積		20.5	m ² /人	20.6	m ² /人
	最低居住面積水準※5	2人世帯 合計		30 m ²		
1人あたり面積		15.0 m ² /人				

※1 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、入居者(単身者)の定員5人につき1箇所と想定。

※2 脱衣の機能は入浴の機能とセットとし、入浴の機能スペースは、定員5人までは浴室1箇所(脱衣室1箇所)と想定。

※3 居住面積(壁芯)は「居住面積(内法)×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※4 動線空間は廊下・階段を想定し、動線空間面積は居住面積(壁芯)の10%と想定。

※5 最低居住面積水準は、「10 m²/人×N+10 m² (N:居住人数、N≧2)」で算定される。

2) 定員4人(単身者×4人)の場合

表 1.54 居住水準の検討結果のまとめ【定員4人(単身者×4人)】

定員	各空間・面積		①専用居室ゆとり・共用空間最小タイプ		②専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ	
4人	専用居室	居室	8.36	m ² /室	6.52	m ² /室
		合計(4室)	33.44	m ²	26.08	m ²
	共用空間	調理	4.52	m ²	6.38	m ²
		食事・団らん	7.84	m ²	10.20	m ²
		調理・食事・団らん小計	12.36	m ²	16.58	m ²
		排泄 ※1	1.08	m ²	1.08	m ²
		洗面 ※1	0.87	m ²	0.87	m ²
		脱衣 ※2	1.08	m ²	1.08	m ²
		入浴 ※2	2.28	m ²	2.28	m ²
		洗濯 ※1	0.94	m ²	0.94	m ²
		出入り	1.80	m ²	1.80	m ²
		収納(靴)	0.39	m ²	0.48	m ²
		収納(共用品等)	0.41	m ²	0.41	m ²
		合計	21.21	m ²	25.52	m ²
	居住面積(内法)	54.65	m ²	51.60	m ²	
	居住面積(壁芯) ※3	58.48	m ²	55.22	m ²	
	動線空間面積 ※4	5.85	m ²	5.53	m ²	
住宅面積合計	64.33	m ²	60.75	m ²		
1人あたり面積	16.1	m ² /人	15.2	m ² /人		
最低居住面積水準※5	4人世帯 合計	50 m²				
	1人あたり面積	12.5 m²/人				

※1 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、入居者(単身者)の定員5人につき1箇所と想定。

※2 脱衣の機能は入浴の機能とセットとし、入浴の機能スペースは、定員5人までは浴室1箇所(脱衣室1箇所)と想定。

※3 居住面積(壁芯)は「居住面積(内法)×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※4 動線空間は廊下・階段を想定し、動線空間面積は居住面積(壁芯)の10%と想定。

※5 最低居住面積水準は、「10 m²/人×N+10 m² (N:居住人数、N≥2)」で算定される。

3) 定員6人(単身者×6人)の場合

表 1.55 居住水準の検討結果のまとめ【定員6人(単身者×6人)】

定員	各空間・面積		①専用居室ゆとり・共用空間最小タイプ		②専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ	
6人	専用居室	居室	8.36	m ² /室	6.52	m ² /室
		合計(6室)	50.16	m ²	39.12	m ²
	共用空間	調理	6.71	m ²	8.07	m ²
		食事・団らん	9.86	m ²	12.40	m ²
		調理・食事・団らん小計	16.57	m ²	20.47	m ²
		排泄(2箇所) ※1	2.16	m ²	2.16	m ²
		洗面(2箇所) ※1	1.74	m ²	1.74	m ²
		脱衣(1箇所) ※2	1.08	m ²	1.08	m ²
		入浴(2箇所) ※2	4.04	m ²	4.04	m ²
		洗濯(2箇所) ※1	1.88	m ²	1.88	m ²
		出入り	2.10	m ²	2.10	m ²
		収納(靴)	0.59	m ²	0.72	m ²
		収納(共用品等)	0.41	m ²	0.41	m ²
		合計	30.57	m ²	34.60	m ²
		居住面積(内法)	80.73	m ²	73.72	m ²
	居住面積(壁芯) ※3	86.39	m ²	78.89	m ²	
	動線空間面積 ※4	8.64	m ²	7.89	m ²	
	住宅面積合計	95.03	m ²	86.78	m ²	
	1人あたり面積	15.9	m ² /人	14.5	m ² /人	
	最低居住面積水準※5	6人世帯 合計	70 m ²			
	1人あたり面積	11.7 m ² /人				

※1 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、入居者(単身者)の定員5人につき1箇所と想定。

※2 脱衣の機能スペースは浴室(バスタブを有するもの)とセットとする。入浴の機能スペースは、定員6~10人では浴室1箇所に加えて、シャワー室1箇所と想定。シャワー室の脱衣スペースは入浴機能に含めて計算している(表 1.31 の入浴機能・シャワー室を参照)。

※3 居住面積(壁芯)は「居住面積(内法)×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※4 動線空間は廊下・階段を想定し、動線空間面積は居住面積(壁芯)の10%と想定。

※5 最低居住面積水準は、「10 m²/人×N+10 m² (N:居住人数、N≧2)」で算定される。

4) 定員8人（単身者×8人）の場合

表 1.56 居住水準の検討結果のまとめ【定員8人（単身者×8人）】

定員	各空間・面積		①専用居室ゆとり・共用空間最小タイプ		②専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ	
8人	専用居室	居室	8.36	m ² /室	6.52	m ² /室
		合計(8室)	66.88	m ²	52.16	m ²
	共用空間	調理	7.54	m ²	10.15	m ²
		食事・団らん	11.78	m ²	16.12	m ²
		調理・食事・団らん小計	19.32	m ²	26.27	m ²
		排泄(2箇所) ※1	2.16	m ²	2.16	m ²
		洗面(2箇所) ※1	1.74	m ²	1.74	m ²
		脱衣(1箇所) ※2	1.08	m ²	1.08	m ²
		入浴(2箇所) ※2	4.04	m ²	4.04	m ²
		洗濯(2箇所) ※1	1.88	m ²	1.88	m ²
		出入り	2.60	m ²	2.60	m ²
		収納(靴)	0.81	m ²	0.96	m ²
		収納(共用品等)	0.41	m ²	0.41	m ²
		合計	34.04	m ²	41.14	m ²
		居住面積(内法)	100.92	m ²	93.30	m ²
	居住面積(壁芯) ※3	107.99	m ²	99.84	m ²	
	動線空間面積 ※4	10.80	m ²	9.99	m ²	
	住宅面積合計	118.79	m ²	109.83	m ²	
	1人あたり面積	14.9	m ² /人	13.8	m ² /人	
	最低居住面積水準※5	8人世帯 合計	90 m²			
	1人あたり面積	11.3 m²/人				

※1 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、入居者(単身者)の定員5人につき1箇所と想定。

※2 脱衣の機能スペースは浴室(バスタブを有するもの)とセットとする。入浴の機能スペースは、定員6～10人では浴室1箇所に加えて、シャワー室1箇所と想定。シャワー室の脱衣スペースは入浴機能に含めて計算している(表 1.31 の入浴機能・シャワー室を参照)。

※3 居住面積(壁芯)は「居住面積(内法)×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※4 動線空間は廊下・階段を想定し、動線空間面積は居住面積(壁芯)の10%と想定。

※5 最低居住面積水準は、「10 m²/人×N+10 m² (N:居住人数、N≥2)」で算定される。

5) 定員 10 人（単身者×10 人）の場合

表 1.57 居住水準の検討結果のまとめ【定員 10 人（単身者×10 人）】

定員	各空間・面積		①専用居室ゆとり・共用空間最小タイプ		②専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ	
10 人	専用居室	居室	8.36	m ² /室	6.52	m ² /室
		合計(10 室)	83.60	m ²	65.20	m ²
	共用空間	調理	9.33	m ²	11.37	m ²
		食事・団らん	14.26	m ²	18.60	m ²
		調理・食事・団らん小計	23.59	m ²	29.97	m ²
		排泄(2箇所) ※1	2.16	m ²	2.16	m ²
		洗面(2箇所) ※1	1.74	m ²	1.74	m ²
		脱衣(1箇所) ※2	1.08	m ²	1.08	m ²
		入浴(2箇所) ※2	4.04	m ²	4.04	m ²
		洗濯(2箇所) ※1	1.88	m ²	1.88	m ²
		出入り	2.90	m ²	2.90	m ²
		収納(靴)	1.00	m ²	1.20	m ²
		収納(共用品等)	0.41	m ²	0.41	m ²
		合計	38.80	m ²	45.38	m ²
		居住面積(内法)	122.40	m ²	110.58	m ²
	居住面積(壁芯) ※3	130.97	m ²	118.33	m ²	
	動線空間面積 ※4	13.10	m ²	11.84	m ²	
	住宅面積合計	144.07	m ²	130.17	m ²	
	1人あたり面積	14.5	m ² /人	13.1	m ² /人	
	最低居住面積水準※5	10人世帯 合計	110 m²			
	1人あたり面積	11.0 m²/人				

※1 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、入居者(単身者)の定員5人につき1箇所と想定。

※2 脱衣の機能スペースは浴室(バスタブを有するもの)とセットとする。入浴の機能スペースは、定員6～10人では浴室1箇所に加えて、シャワー室1箇所と想定。シャワー室の脱衣スペースは入浴機能に含めて計算している(表 1.31 の入浴機能・シャワー室を参照)。

※3 居住面積(壁芯)は「居住面積(内法)×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※4 動線空間は廊下・階段を想定し、動線空間面積は居住面積(壁芯)の10%と想定。

※5 最低居住面積水準は、「10 m²/人×N+10 m² (N:居住人数、N≥2)」で算定される。

注

注 10) 小数点以下2桁で表示しているものは小数点以下3桁の切り上げによる表示、小数点以下1桁で表示しているものは小数点以下2桁の切り上げによる表示である。

注 11) 壁芯補正にあたっては、居室の4面の壁のうち、2面は柱角4寸(壁厚12cm)、残り2面は柱角3寸(壁厚9cm)で「大壁」を想定した。内法面積に対する壁芯面積は、4.5畳では1.08倍、6畳では1.07倍、8畳では1.06倍となる。居間など6畳より大きな居室の一方で、それよりも小さな居室や水回りの各空間が想定されるが、平均として1.07倍(7%増)で壁芯面積に補正した。

注 12) 共同居住型賃貸住宅の既存事例の平面図より、住宅面積に占める廊下・階段部分の面積の比率を算出し、平均的な値として10%を得て採用した。

1. 5 単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の提案

1. 4までの分析・整理の結果を踏まえ、第1章のまとめとして、単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準を提案する。

1) 共同居住型賃貸住宅の居住水準の整理と最低居住面積水準との比較

単身者向けの共同居住型賃貸住宅について、入居者の定員別の住宅面積及び1人あたり面積を算出した結果を表1.53～表1.57に示した。

これに対して、共同居住型賃貸住宅の入居者の定員と同じ世帯人数（世帯員は全員が大人）の1つの世帯が1つの住宅に居住している場合の最低居住面積水準を算定し、両者を比較した。その結果を表1.58及び表1.59に示している。

(1) 「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプ

表 1.58 共同居住型賃貸住宅の居住水準（「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプ）の検討結果と最低居住面積水準との比較

定員	共同居住型賃貸住宅の住宅面積	最低居住面積水準 ※	最低居住面積水準との面積差	最低居住面積水準との1人あたり面積差
2人	40.92 m ²	30 m ²	+10.92 m ²	+5.5 m ² /人
4人	64.33 m ²	50 m ²	+14.33 m ²	+3.6 m ² /人
6人	95.03 m ²	70 m ²	+25.03 m ²	+4.2 m ² /人
8人	118.79 m ²	90 m ²	+28.79 m ²	+3.6 m ² /人
10人	144.07 m ²	110 m ²	+34.07 m ²	+3.5 m ² /人

※ 最低居住面積水準の場合は居住人数で、全員が大人（人数換算率1.0以上として扱う10歳以上の子どもを含む）と想定した場合。

表1.58は「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプについて、最低居住面積水準（「10 m²/人×N+10 m²（N：居住人数、N≥2）」で算定される。）との比較結果を示している^{注13)}。

定員2人の共同居住型賃貸住宅は、台所・リビング等の空間利用の効率や設備の設置効率等が最も良くないケースであり、定員1人あたりの居住水準（住宅面積の水準）が大きくなる^{注14)}。

このため、定員2人の場合については必要面積の算定からは除外して、共同居住型賃貸住宅の入居者定員と同じ世帯人数の1つの世帯が1つの住宅に居住している場合の最低居住面積水準と比較すると、共同居住型賃貸住宅の居住水準（住宅面積の水準）は、入居者の定員4人以上では、1人あたり面積で「3.5 m²/人～4.2 m²/人」を加算した値となる。

最も大きな値について、小数点以下を切り上げて用いると「5 m²/人」の加算となり、この場合の単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準は次のように表すことができる。

定員（居住人数）に応じた「最低居住面積水準」+「5 m²/人」

(2)「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプ

表 1.59 共同居住型賃貸住宅の居住水準（「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプ）の検討結果と最低居住面積水準との比較

定員	共同居住型賃貸住宅の住宅面積	最低居住面積水準 ※	最低居住面積水準との面積差	最低居住面積水準との1人あたり面積差
2人	41.11 m ²	30 m ²	+11.11 m ²	+5.6 m ² /人
4人	60.75 m ²	50 m ²	+10.75 m ²	+2.7 m ² /人
6人	86.78 m ²	70 m ²	+16.78 m ²	+2.8 m ² /人
8人	109.83 m ²	90 m ²	+19.83 m ²	+2.5 m ² /人
10人	130.17 m ²	110 m ²	+20.17 m ²	+2.1 m ² /人

※ 最低居住面積水準の場合は居住人数で、全員が大人（人数換算率 1.0 以上として扱う 10 歳以上の子どもを含む）と想定した場合。

表 1.59 は「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプについて、表 1.58 と同様に最低居住面積水準との比較結果を示している。

共同居住型賃貸住宅の入居者定員と同じ世帯人数の 1 つの世帯が 1 つの住宅に居住している場合の最低居住面積水準と比較すると、共同居住型賃貸住宅の居住水準（住宅面積の水準）は、入居者の定員 4 人以上では（共同居住による空間利用の効率が最も良くない定員 2 人の場合を除くと）、1 人あたり面積で「2.1 m²/人～2.8 m²/人」を加算した値となる。

最も大きな値について、小数点以下を切り上げて用いると「3 m²/人」の加算となり、この場合の単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準は次のように表すことができる。

定員（居住人数）に応じた「最低居住面積水準」＋「3 m²/人」

注

注 13) 共同居住型賃貸住宅の住宅面積と最低居住面積水準との「1 人あたり面積差」については、小数点以下 2 桁を切り上げて表示している。

注 14) 事業者への調査においても、定員 2 人の共同居住型賃貸住宅は、定員 1 人あたりの空間利用が効率的ではないことが指摘されている。

2) 単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準案

前述の一連の分析結果を取りまとめると、「単身者」（定員：2人～10人）向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準案（原案）は次のとおり提示できる。

(1) 住宅規模

- 単身者向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模（壁芯面積）は、専用居室と共用空間の「最小」タイプと「ゆとり」タイプの組み合わせパターンごとに、入居者の定員に応じて、次のいずれかの式で算定した規模以上とする。

＜大きい方の水準で見た場合：「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプの場合＞

定員（居住人数）に応じた「最低居住面積水準」＋「5㎡/人」

$$\Rightarrow \text{単身者向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模} = 15 \text{㎡/人} \times N + 10 \text{㎡}$$

＜小さい方の水準で見た場合：「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプの場合＞

定員（居住人数）に応じた「最低居住面積水準」＋「3㎡/人」

$$\Rightarrow \text{単身者向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模} = 13 \text{㎡/人} \times N + 10 \text{㎡}$$

（N：単身者の定員、 $N \geq 2$ ）

(2) 専用居室の面積

- 専用居室は1人1室とし、その面積（壁芯面積）は、次のとおりとする。
 - ア) 「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプの場合は、**9㎡以上**とする。
 - イ) 「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプの場合は、**7㎡以上**とする。
- 上記の面積には、押入やクローゼット等の収納設備がある場合は、その面積を含むものとする。

(3) 共用設備の水準

- トイレ、洗面所、浴室（バスタブを有するものとする）・脱衣室、洗濯室（又は洗濯機置き場）は、入居者（単身者）の定員**5人につき1箇所（個）以上**の割合で設置することとする。
- 浴室は、シャワー室に置き換えることができるものとする。

第2章 「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の検討 及び提案

第2章では、「ひとり親世帯」が居住する場合を想定する。第1章の「単身者」向けの場合と同様の方法で、「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準について検討し、水準案を提示する。

2. 1 検討の枠組み

検討の手順は、第1章と同様である。

1) 「専用居室」及び「共用空間」に備えるべき機能の区分

住宅に求められる基本機能のうち、「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅において、「専用居室」に備えるべき機能と、「共用空間」に備えるべき機能については、図2.1に示すように区分・設定した。

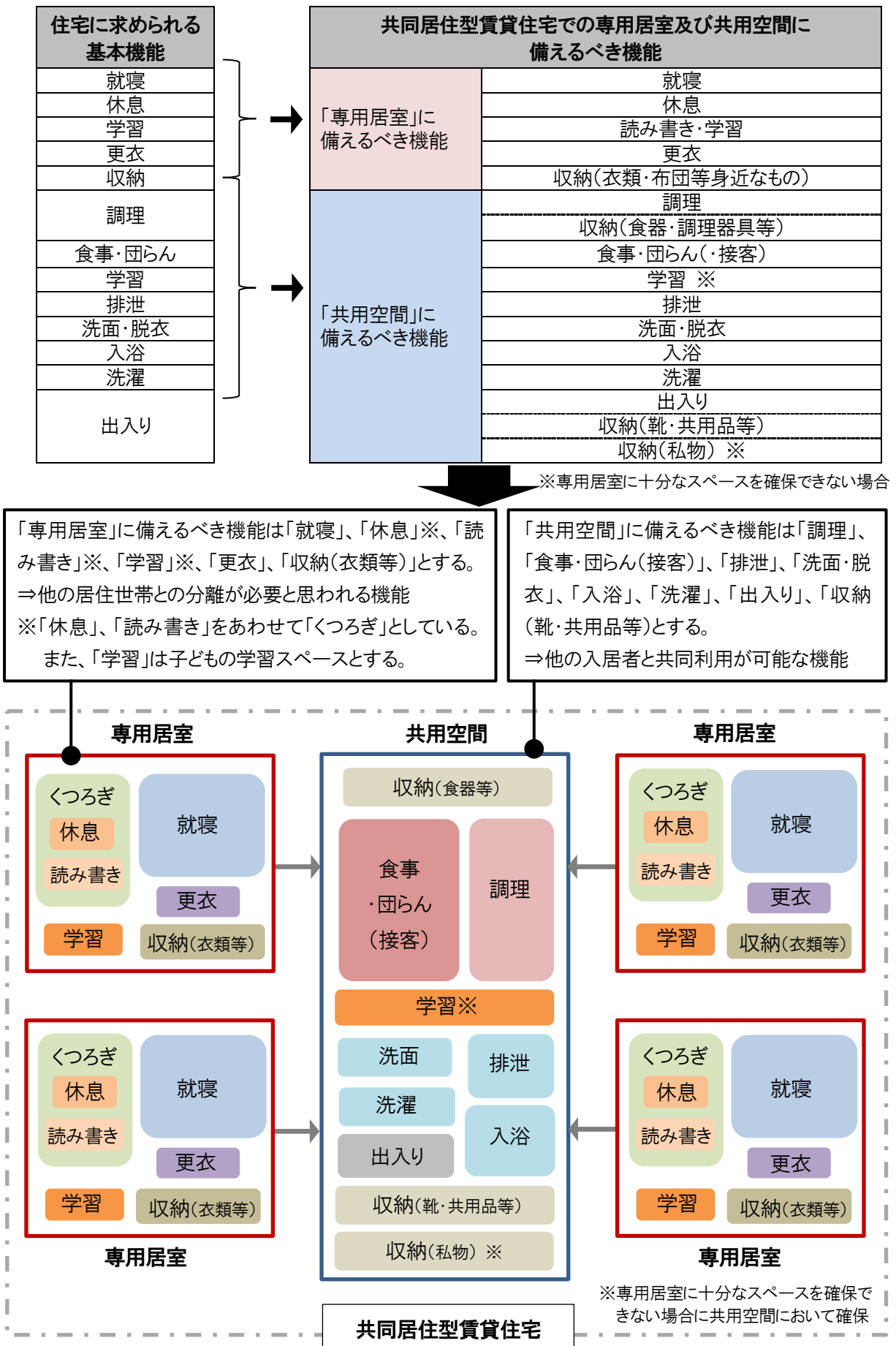
第1章の図1.1に示した「単身者」向けの場合と比較すると、次のような違いを想定して、機能の区分を行った。

- ① 専用居室に、各個人の団らんとしての「読み書き」機能（主に親に求められる機能）とは別に、子どもの「学習」機能に対応した学習スペースを確保する。
- ② 専用居室に子どもの学習スペースを確保できない場合は、共用空間に各世帯の子どものための「学習空間（勉強部屋）」をまとめて確保する。
- ③ 共用空間での団らん機能に対応する居間空間（団らん空間）の一角に、子どもが座って遊んだり、午睡できたりするスペースを確保する。

2) 「専用居室」及び「共用空間」の各面積の関係性からみた住宅タイプの想定

既存ストックの活用を想定するものであり、多様な間取りタイプの住宅に適用できる基準の検討が必要であることから、第1章と同様、専用居室と共用空間のそれぞれについて「最小」タイプと「ゆとり」タイプとを想定し、それぞれの組み合わせにより、次の2つのタイプを想定した^{注1)}。

- ① 「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプ
- ② 「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプ



3) 検討対象の世帯属性の想定

住生活基本計画（全国計画）において定められている「最低居住面積水準」では、子どもについては、年齢が3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算出し、居住水準を算定することとなっている。このように、子どもの年齢によって、求められる居住水準が異なり、また子どもの人数によっても居住水準は異なると考えられる。

ところで、ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の既往事例においては、子どもの人数や年齢に制限を設けている事例も少なくなく、一般的には子どもの人数は1人が多く（乳幼児の場合は2人の場合もあり）、年齢は小学生又は中学生までのものが多い（シングルマザーが中心となることから、男児の場合は、女児よりも入居できる年齢の上限を低く設定している事例もある）^{注2)}。また、既往事例の事業者へのヒアリング調査によると、子どもの年齢制限を設けていないケースであっても、子どもが中学生頃になると独立した子ども部屋の確保等のニーズが大きくなるため、それまでには民間賃貸アパート等への住み替えを目標としている親が多いことが指摘されている^{注3)}。

こうした状況を踏まえ、本検討における前提条件として、表2.1に示すとおり、次の①、②の世帯属性を想定した。

- ① 一定の限られた専用居室内で、親子で就寝等を行うことから、子ども人数は原則1人を想定する。ただし、乳児・幼児を含む場合は2人までを想定する。
- ② 子ども年齢は主として小学生以下を想定する。

また、定員は、共同居住をする上での最少世帯数の2世帯・4人から、戸建て住宅等の既存ストックの活用を考慮して第1章で設定した最多10人をもとに5世帯を想定して、検討対象とした。

表2.1 検討対象の世帯・入居者の属性の想定

世帯規模	想定する世帯タイプ	入居者の定員	備考
2人/世帯	・ひとり親世帯（母＋子等）。 ・子どもは原則1人で、小学生以下。	2世帯（4人：2人/世帯×2世帯）	・専用居室は1世帯（2人/世帯）で1室
		3世帯（6人：2人/世帯×3世帯）	
		4世帯（8人：2人/世帯×4世帯）	
		5世帯（10人：2人/世帯×5世帯）	

なお、上記①、②以外の世帯についても、事業者の考え方や親のニーズ等により実際には居住が可能となる場合がある。本想定は、あくまでも居住水準案の検討にあたっての便宜上の設定であることに留意が必要である（実際の共同居住型賃貸住宅は、想定した属性以外の世帯の居住や想定した入居者定員を超えるものを排除するものではない）。

注

注1) 第1章の単身者向けの場合と同様、「専用居室最小・共用空間最小」タイプは、専用居室と共用空間における機能の相互補完が十分に実現されず、低水準の居住面積となることから、検討対象として想定しない。また、本研究の目的は、一般的な賃貸住宅型の居住性水準として想定される最低居住面積水準に相当する共同居住型賃貸住宅の水準を検討することであるため、相対的に高水準となる「専用居室ゆとり・共用空間ゆとり」タイプについても検討対象として想定しない。

注2) 参考編・参考1「参考1.3 共同居住型賃貸住宅の既往事例の調査（調査3）」に示す事例の「⑤入居者属性」欄を参照。事例Hでは、入居可能な世帯は母子2人（子ども1人）で、男児は小学4年生まで、女児は中学生までに制限している。

注3) 同上「参考1.3 共同居住型賃貸住宅の既往事例の調査（調査3）」に示す事例G等で指摘されている。

2. 2 専用居室に求められる面積の検討及び設定

専用居室について、図 2.1 に整理した「就寝」、「くつろぎ（休息・読み書き）」、「学習」、「更衣」、「収納」の各機能の必要面積を検討し^{注4)}、専用居室に求められる面積を設定した。

なお、専用居室は、ひとり親世帯（ひとり親と子）の1世帯1室として必要面積の検討を行う。

1) 専用居室「最小」タイプ

(1) 専用居室の各機能面積（各機能に応じた行為に必要な最低面積）の設定

専用居室「最小」タイプについて、各機能の必要面積とその原単位（内法又は有効面積）を検討・整理した結果が表 2.2 である。また、検討の根拠データ及び出典を表 2.3 に示している。

なお、専用居室での就寝については、第1章の単身者向けの場合と同様、ベッド就寝によることを想定する（以下、「ゆとり」タイプも同様とする）。

表 2.2 専用居室の各機能の必要面積：「最小」タイプ

機能	必要面積	必要面積の検討図※	考え方(想定する行為)と原単位
就寝	4.29 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・親子(親1人と子ども1人(乳幼児の場合は2人))が就寝するが、「最小」タイプのため、セミダブルベッドを想定する。標準寸法は1200 mm×1,950 mmである。 ・掛け布団の厚みを考慮しベッドの片側には50 mm程度の空間が必要である。 ・ベッドへの寝起き、ベッドメイキング、ベッドへの接近等の動作域として、ベッドの片側及び足元には最小500 mm程度が必要である。 (第1章・根拠 専 1-1-1) (第1章・根拠 専 1-1-2)
くつろぎ(休息・読み書き)	1.76 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・2人用テーブル(コタツ)の寸法として、標準的な750 mm×750 mmを想定する。 ・コタツの場合のコタツ布団の厚みを考慮すると、800 mm×800 mm(奥側及び片方の横側に各50 mmの厚さを考慮)のスペースが必要である。 ・テーブル周りには、大人が床座での休息(読み書き、化粧等を兼ねる)ができる動作域として、奥行き900 mmが必要である。 (第1章・根拠 専 1-1-4)。 ・また、子どもがある程度ゆとりを持って座ることのできる動作域として、奥行き500 mmが必要である。(第1章・根拠 専 1-2-5)。

※必要面積の検討図の寸法の単位はmm。以下の全ての「必要面積の検討図」について同様である。

表 2.2 専用居室の各機能の必要面積（つづき）：「最小」タイプ

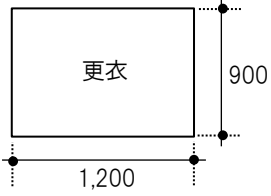

機能	必要面積	必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
更衣	1.08 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・手足を伸ばして、上着・セーターを着る、ズボン・スカートを履く等の動作域として、幅 1,200 mm×奥行き 900 mmが必要である。(第1章・根拠 専 1-1-5) ・大人が子どもひとりを着替えさせる動作域として、幅 1,200 mm×奥行き 900 mm程度が必要である。(根拠 専 2-1-1)
収納(衣類・布団等)	4.08 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・既往調査によると、寝具・衣類、書籍の平均保有量は、成人女子は約 3.6m³、成人男性は約 2.7 m³とされている。(第1章・根拠 専 1-1-6)。 ・ひとり親世帯は母子世帯が主であるため、大人1人の寝具・衣類、書籍の平均保有量は、女子の平均保有量の 3.6 m³を想定し(第1章・根拠 専 1-1-6)、高さ2mまで収納できると仮定すると、1.8 m²の面積が必要である。 ・子ども用の収納は、「最小」タイプのため、成人女性の 1/3 と仮定すると 1.2 m³であり、高さ2mまで収納できると仮定すると、0.6 m²の面積が必要である。 ・合計すると、2.4 m²の面積が必要である(例:2,400 mm×1,000 mm)。 ・収納スペース前面には、洋服ダンスの開閉をするためのスペースとして、奥行き 700 mm程度が必要である。(第1章・根拠 専 1-1-7)

表 2.3 検討の根拠データ及び出典

根拠	必要寸法・面積	出典
根拠 専 2-1-1	・幼児(5 歳児男子 身長 110cm 程度)が「手を広げて立つ」動作域として、1,200 mm程度の幅が必要。	専 2-1-1①:「建築設計資料集成3 [単位空間 I]」、日本建築学会編、丸善、昭和 55 年 7 月 P14、「動作特性:生活姿勢の寸法-幼児 1「立つ」
	<ul style="list-style-type: none"> ・「大人に上着を着せる」動作域として、幅 1,200 mm×奥行き 1,200 mmが必要。 ・人体各部の寸法は身長に比例していることから、「大人が子どもに服を着せる」動作域として、幅 1,200 mm×奥行き 900 mm程度が必要。 	専 2-1-1②:「建築設計資料集成3 [単位空間 I]」、日本建築学会編、丸善、昭和 55 年 7 月 P65、「動作空間:就寝・行為 更衣「ズボンを履く(幼児)」、「上着を着せる」

(2) 「最小」タイプに必要な専用居室の面積

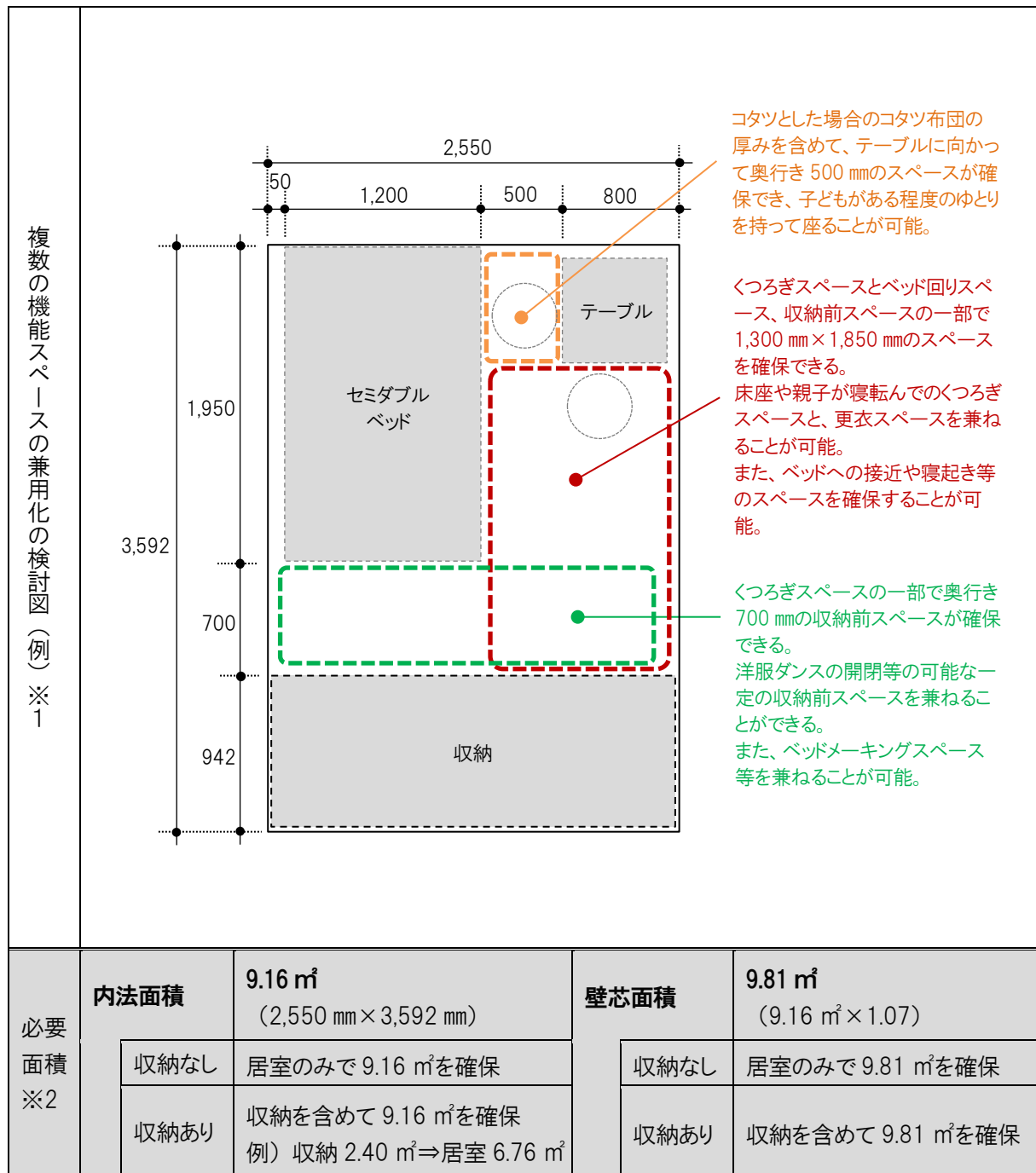
(1)で整理した各機能の必要面積を単純に合計すると、ひとり親世帯(大人1人+子ども1人)の専用居室に必要な面積は11.21㎡となる。親子が居住する専用居室においては、複数の機能に係る行為が同時に行われることもあるが、一定の空間的広がりがあれば、複数の機能のスペースを兼用して利用することが可能となり、スペースの節約を図ることができるとともに、逆に広いスペースを合理的に生み出すことも可能となる。

そこで、第1章の単身者向けの場合と同様、複数の機能のスペースを兼用することを前提として、最も効率的に機能空間を兼用できると考えられる観点から、各機能を実際に行うための家具配置や生活動線等を想定して、表2.2に示した各機能の必要面積の組み合わせについて検討を行い、実際に必要な専用居室の面積を算出した^{注5)}。

検討結果を表2.4の「複数の機能スペースの兼用化の検討図(例)」として示している。表では、表2.2に示した各機能の必要面積の原単位(内法又は有効面積)をもとに内法面積を算出するとともに、それを壁芯補正した壁芯面積も併記している。壁芯補正にあたっては、居室の4面の壁のうち、2面は柱角4寸(壁厚12cm)、残り2面は柱角3寸(壁厚9cm)で「大壁」を想定した場合、4.5畳では1.08倍、6畳では1.07倍、8畳では1.06倍となるため、平均として1.07倍(7%増)を用いている。

検討の結果、ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の専用居室「最小」タイプに必要な居室面積は内法面積で9.16㎡、壁芯面積で9.81㎡となる。

表 2.4 専用居室の必要面積の検討結果：「最小」タイプ



※1 図の寸法の単位はmm。 ※2 専用居室の必要面積は、小数点以下3桁を切り上げて表示している。

注

注 4) 専用居室の各機能の必要面積は、小数点以下3桁を切り上げて、小数点以下2桁で表示している。

注 5) 就寝に布団を利用した場合は機能スペースがより兼用化されるが、現行の最低居住面積水準の設定において就寝面積はベッド就寝に基づいて検討されていることに加え、共同居住型賃貸住宅の既往事例においてもベッドが大多数を占めると考えられる（参考編・参考1に示す既往事例調査では100%を占める）ことから、ベッドによる就寝を前提として他の機能を兼用化した場合の専用居室の必要面積を算出する。

2) 専用居室「ゆとり」タイプ

(1) 専用居室の各機能面積（各機能に応じた行為に必要な最低面積）の設定

専用居室「ゆとり」タイプについて、同様に、専用居室の各機能の必要面積とその原単位（内法又は有効面積）を検討・整理したものが表 2.5 である。また、検討の根拠データ及び出典を表 2.6 に示している。

表 2.5 専用居室の各機能の必要面積：「ゆとり」タイプ

機能	必要面積	必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
就寝	5.78 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・親子(親1人と子ども1人(乳幼児の場合は2人))が就寝する「ゆとり」タイプのため、ダブルベッドを想定する。 ・ダブルベッドの標準寸法として 1400 mm×1,950 mm程度のスペースが必要である。さらに、掛け布団の厚みとスペースを考慮しベッドの片側には 50 mm程度の空間が必要である。 ・ベッドへの寝起き、ベッドへの接近、ベッドメイキング等を、ゆとりを持ってできる動作域として、ベッドの片側には 900 mmを確保、ベッドの足元には 500 mm程度のスペースが必要である。 (第1章・根拠 専 1-2-1) (第1章・根拠 専 1-1-2)
くつろぎ(休息・読み書き)・接客	2.86 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・2人用(乳児等の場合は3人用)テーブル(コタツ)の寸法として標準的な 750 mm×750 mmを想定する。 ・コタツとした場合のコタツ布団の厚みを考慮すると、750 mm×800 mm(片方の横側に 50 mmの厚さを考慮)のスペースが必要である。 ・テーブルまわりには、床座での休息(読み書き、化粧等を兼ねる)に加えて、平均的な成年男性が寝転がる動作域として、長さ 1,700 mmが必要である。(第1章・根拠 専 1-2-3) ・子どもがゆとりを持って座る動作域として、奥行き 500 mmが必要である。また、ある程度の自由な姿勢を確保する動作域として、奥行き 650 mm程度が必要である。(根拠 専 2-2-1)

表 2.5 専用居室の各機能の必要面積（つづき）：「ゆとり」タイプ

機能	必要面積	必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
学習	1.35 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・家庭用学習機の最小タイプは、幅 900 mm×奥行き 600 mmである。 (根拠 専 2-2-2) ・机の両側に小さなカバンをかけるなどのスペースとして 100 mmを確保すると、間口は計 1,000 mmが必要である。 ・机の手前には、机に向かって勉強をするスペース、イスからの立ち上がりスペースとして、奥行き 750 mmが必要である。(根拠 専 2-2-3)
更衣	1.08 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・手足を伸ばして、上着・セーターを着る、ズボン・スカートを履く等の動作域として、幅 1,200 mm×奥行き 900 mmが必要である。(第1章・根拠 専 1-1-5) ・子どもひとりを大人が着替えさせる動作域として、幅 1,200 mm×奥行き 900 mm程度が必要である。 (前述・根拠 専 2-1-1)
収納(衣類・布団等)	5.13 m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・ひとり親世帯は母子世帯が主であるため、大人ひとりの寝具・衣類、書籍の平均保有量は、既往調査で示されている女子の平均保有量の 3.6 m³を想定し(第1章・根拠 専 1-1-6)、高さ2mまで収納できると仮定すると、1.8 m²の面積が必要である。 ・子ども用の収納は、「ゆとり」タイプのため、成人女性の 1/2 と仮定すると 1.8 m²となり、高さ2mまで収納できると仮定すると、0.9 m²の面積が必要である。 ・合計すると、2.7 m²の面積が必要である(例：2,700 mm×1,000 mm)。 ・収納スペース前面には、洋服ダンスの開閉に加えて、布団の押し入れへの収納や整理ダンスの引き出しを開ける(引き出し全長の 2/3 程度を引き出せる)動作域として、奥行き 900 mm程度が必要である。(第1章・根拠 専 1-2-6)

表 2.6 検討の根拠データ及び出典

根拠	必要寸法・面積	出典
根拠 専 2-2-1	<ul style="list-style-type: none"> ・幼児(5歳児男子・身長 110cm 程度)が「あぐらをかく」動作域として、奥行き 500 mmが必要。 ・幼児が「ひざで立つ」動作域として、奥行き 650 mmが必要。 	専 2-2-1:「建築設計資料集成3 [単位空間 I]」、日本建築学会編、丸善、昭和 55 年 7 月 P15、「動作特性:生活姿勢の寸法-幼児2「あぐらをかく」、「ひざで立つ」」
根拠 専 2-2-2	<ul style="list-style-type: none"> ・家庭用学習機の寸法(幅×奥行き)は、次のようなものが示されている。 ① 900 mm×600 mm ② 1,000 mm×700 mm 	専 2-2-2:日本工業規格 JIS S 1061:「附属書(参考) 家庭用学習機の寸法、P10、附属書表2「甲板の製品寸法」、2004 年
根拠 専 2-2-3	<ul style="list-style-type: none"> ・「筆記作業をする(机に向かいイスに座って作業する)」動作域として、750 mm程度が必要。 	専 2-2-3:「建築設計資料集成[人間]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P53、「姿勢・動作:動作のための空間 事務「筆記作業をする」」

(2) 「ゆとり」タイプに必要な専用居室の面積

(1)で整理した各機能の必要面積を単純に合計すると、ひとり親世帯(大人1人+子ども1人)の専用居室に必要な面積は 16.20 m²となる。

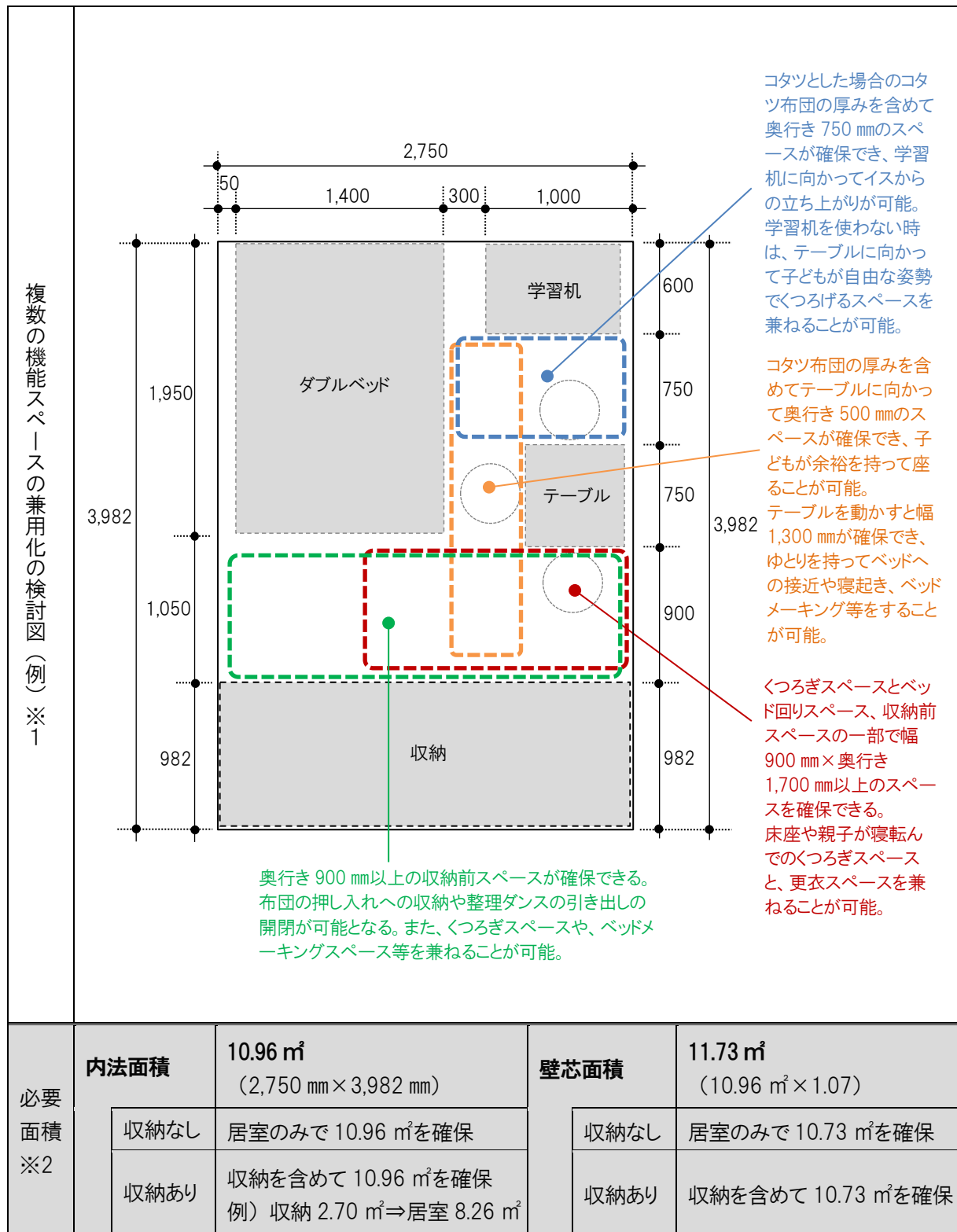
親子が居住する専用居室においては、複数の機能に係る行為が同時に行われることもあるが、一定の空間的広がりがあれば、複数の機能のスペースを兼用して利用することが可能となり、スペースの節約を図ることができる。

そこで、「最小」タイプでの検討と同様、複数の機能のスペースを兼用することを前提として各機能を実際に行うための家具配置や生活動線等を想定しつつ、各機能の必要面積の組み合わせについて検討を行い、実際に必要な専用居室の面積を算出した。

検討結果を表 2.7 に「複数の機能スペースの兼用化の検討図(例)」として示している。表では、「最小」タイプと同様、各機能の必要面積の原単位(内法又は有効面積)をもとに内法面積を算出するとともに、それを 1.07 倍(7%増)で壁芯補正して算出した壁芯面積を併記している。

検討の結果、ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の専用居室「最小」タイプに必要な居室面積は内法面積で 10.96 m²、壁芯面積で 11.73 m²となる。

表 2.7 専用居室の必要面積の検討結果：「ゆとり」タイプ



※1 図の寸法の単位はmm。 ※2 専用居室の必要面積は、小数点以下3桁を切り上げて表示している。

2. 3 共用空間に求められる面積の検討及び設定

共用空間について、図 2.1 に整理した「調理」、「食事・団らん」、「学習」、「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」、「出入り」、「収納」の各機能の必要面積を入居者の定員別に検討し^{注6)}、共用空間に求められる面積を設定する。

2. 3. 1 「調理」機能に対応した「台所空間」の必要面積

調理機能に対応する台所空間については、共同居住型賃貸住宅においては様々な暮らし方に基づく利用が想定される。例えば、個々の入居者が単独で調理を行う場合のほか、共同居住のメリットを活かして、(入居者どうしの食事会、子どもの誕生日会等の) イベントのために共同で調理を行うなど、入居者同士の交流・コミュニティを重視した暮らし方に基づく利用が志向される場合も想定される。また、小さな子どもがいる世帯では、朝夕の生活時間帯が重なり、複数の者(親)が同時に利用する場合も考えられる。さらに、子どもがある程度成長すると、親子でいっしょに調理をする場合も想定される。

このため、台所空間の面積設定の考え方については、次の考え方に基づき、「最小」タイプと「ゆとり」タイプを設定する。

- ・「最小」タイプ : 各入居者(親)が個々に調理することを想定する。複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しないが、(入居者どうしの食事会、子どもの誕生日会等の) イベント時には共同で調理をする場合がある。
- ・「ゆとり」タイプ : 複数の入居者(親)が日常的に共同で又は同時に調理をする場合や(子どもが小学生くらいになった段階で) 親と子がいっしょに調理をする場合も想定する。

また、居住世帯の定員(2世帯(4人: 2人/世帯×2世帯)、3世帯(6人: 2人/世帯×3世帯)、4世帯(8人: 2人/世帯×4世帯)、5世帯(10人: 2人/世帯×5世帯)。以下同様とする。)によって、食器・調理器具の収納や冷蔵庫の設置等に必要スペースが異なる。さらに、共同で利用する場合は、台所ユニット(1ユニットはコンロ、流し台、調理台で構成される。以下同様とする。)の大きさ・箇所数や動線上の必要面積も異なる。

このため、居住世帯(入居者)の定員別に「最小」タイプと「ゆとり」タイプの必要面積(内法又は有効面積)について検討を行った。その結果を表 2.8~表 2.15 に示している。

注

注 6) 共用空間の各機能に対応した空間の必要面積は、小数点以下3桁を切り上げて、小数点以下2桁で表示している。

1) 定員2世帯(4人: 2人/世帯×2世帯)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 2.8 「調理」機能の必要面積: 定員2世帯(4人: 2人/世帯×2世帯)の「最小」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図※			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者(親)が個々に調理をすることを基本とし、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しない(ただし、イベント時には共同で調理をする場合がある)。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、(各入居者が個々に調理をすることを基本と想定するが)各世帯分の調理器具の収納や食器の洗浄後の水切り等のスペースが必要となることや、イベント時には入居者が共同で調理をする場合も想定されることから、4人世帯の最低居住面積水準の設定における原単位と同様とし、幅 1,800 mm×奥行き 600 mm(シンク1つ、コンロ2口)を想定する。 (第1章・根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495 リットルの容量の冷蔵庫1 台の設置を想定し、幅 800 mm×奥行き 700 mmとする。 (第1章・根拠 共 1-1-2) <p>〈調理スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 冷蔵庫を開けて物を出し入れできるスペース、調理台の下棚の物をしゃがんで取り出すことができるスペースとして、900 mmの幅が最低必要である。(第1章・根拠 共 1-1-3) このため、冷蔵庫の前に900 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法との関係から)1,000 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 2世帯(4人)分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 1,500 mm×奥行き 450 mmを想定する。(第1章・根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>4.84 m² (2,600 mm×1,600 mm+1,500 mm×450 mm)</p>		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 2.9 「調理」機能の必要面積：定員2世帯（4人：2人/世帯×2世帯）の「ゆとり」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者(親)が個々に調理するほか、複数の入居者(親)が日常的に共同で又は同時に調理する場合や、親と子がいっしょに調理をする場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、「最小」タイプ(4人世帯の最低居住面積水準の設定における原単位)よりもワンサイズ大きいものとし、幅 2,400 mm×奥行き 600 mm(シンク1つ、コンロ2口)を想定する。(第1章・根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495リットルの容量の冷蔵庫1台の設置を想定し、幅 800 mm×奥行き 700 mmとする。(第1章・根拠 共 1-1-2) <p>〈調理スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていてもその後ろを通行できるスペースとして、1,200 mmの幅が必要である。(第1章・根拠 共 1-1-4) このため、冷蔵庫の前に 1,200 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法との関係から)1,300 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 2世帯(4人)分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 1,500 mm×奥行き 450 mmを想定する。(第1章・根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>6.76 m² (3,200 mm×1,900+1,500 mm×450 mm)</p>		

2) 定員3世帯(6人:2人/世帯×3世帯)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 2.10 「調理」機能の必要面積:定員3世帯(6人:2人/世帯×3世帯)の「最小」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者(親)が個々に調理をすることを基本とし、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しない(ただし、イベント時には共同で調理をする場合がある)。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、(各入居者が個々に調理をすることを基本と想定するが)各世帯分の調理器具の収納や食器の洗浄後の水切り等のスペースが必要となることや、イベント時には入居者が共同で調理をする場合も想定されることから、定員2世帯の場合よりもワンサイズ大きいものとし、幅2,400 mm×奥行き600 mm(シンク1つ、コンロ2口)を想定する。(第1章・根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495リットルの容量の冷蔵庫1台と、401リットルの容量の冷蔵庫1台の計2台の設置を想定する。 1台あたりのスペースは、495リットル容量が幅800 mm×奥行き700 mm、401リットル容量が幅600 mm×奥行き700 mmとする。(第1章・根拠 共 1-1-2) <p>〈調理スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 冷蔵庫を開けて物を出し入れできるスペース、調理台の下棚の物をしゃがんで取り出すことができるスペースとして、900 mmの幅が必要である。(第1章・根拠 共 1-1-3) このため、冷蔵庫の前に900 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法との関係から)1,000 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 3世帯(6人)分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅2,100 mm×奥行き450 mmを想定する。(第1章・根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>7.03 m² (3,800 mm×1,600 mm+2,100 mm×450 mm)</p>		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 2.11 「調理」機能の必要面積：定員3世帯（6人：2人/世帯×3世帯）の「ゆとり」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者(親)が個々に調理するほか、複数の入居者(親)が日常的に共同で又は同時に調理する場合や、親と子がいっしょに調理をする場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、定員3世帯の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 2,550 mm×奥行き 600 mm(シンク1つ、コンロ3口)を想定する。(第1章・根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495 リットルの容量の冷蔵庫1台と、401 リットルの容量の冷蔵庫1台の計2台の設置を想定する。 1台あたりのスペースは、495 リットル容量が幅 800 mm×奥行き 700 mm、401 リットル容量が幅 600 mm×奥行き 700 mmと想定する。(第1章・根拠 共 1-1-2) <p>〈調理スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていても、その後ろを通行できるスペースとして、1,200 mmの幅が必要である。(第1章・根拠 共 1-1-4) このため、冷蔵庫の前に 1,200 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法との関係から)1,300 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 3世帯(6人)分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 2,100 mm×奥行き 450 mmを想定する。(第1章・根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>8.45 m² (3,950 mm×1,900+2,100 mm×450 mm)</p>		

3) 定員4世帯(8人:2人/世帯×4世帯)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 2.12 「調理」機能の必要面積:定員4世帯(8人:2人/世帯×4世帯)の「最小」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者(親)が個々に調理をすることを基本とし、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しない(ただし、イベント時には共同で調理をする場合がある)。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、(各入居者が個々に調理をすることを基本と想定するが)各世帯分の調理器具の収納や食器の洗浄後の水切り等のスペースが必要となることや、イベント時には入居者が共同で調理をする場合も想定されることから、定員3世帯の場合よりもワンサイズ大きいものとし、幅2,550 mm×奥行き600 mm(シンク1つ、コンロ3口)を想定する。(第1章・根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495リットルの容量の冷蔵庫2台の設置を想定する。 1台あたりのスペースは、幅800 mm×奥行き700 mmとする。(第1章・根拠 共 1-1-2) <p>〈調理スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 冷蔵庫を開けて物を出し入れできるスペース、調理台の下棚の物をしゃがんで取り出すことができるスペースとして、900 mmの幅が必要である。(第1章・根拠 共 1-1-3) このため、冷蔵庫の前に900 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法との関係から)1,000 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 4世帯(8人)分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅2,700 mm×奥行き450 mmを想定する。(第1章・根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	7.86 m² (4,150 mm×1,600 mm+2,700 mm×450 mm)		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 2.13 「調理」機能の必要面積：定員4世帯（8人：2人/世帯×4世帯）の「ゆとり」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者(親)が個々に調理するほか、複数の入居者(親)が日常的に共同で又は同時に調理する場合や、親と子がいっしょに調理をする場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、定員4世帯の「最小」タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 1,650 mm × 奥行き 600 mm のユニット(シンク2つ、コンロ4口)2台の設置を想定する。(第1章・根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495 リットルの容量の冷蔵庫2台の設置を想定する。 1台あたりのスペースは、幅 800 mm × 奥行き 700 mm とする。(第1章・根拠 共 1-1-2) <p>〈調理スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていても、その後ろを通行できるスペースとして、1,200 mm の幅が必要である。(第1章・根拠 共 1-1-4) このため、冷蔵庫の前に 1,200 mm の幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法との関係から)1,300 mm の幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 4世帯(8人)分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 2,700 mm × 奥行き 450 mm を想定する。(第1章・根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>10.53 m² (4,900 mm × 1,900 + 2,700 mm × 450 mm)</p>		

4) 定員5世帯(10人:2人/世帯×5世帯)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 2.14 「調理」機能の必要面積:定員5世帯(10人:2人/世帯×5世帯)の「最小」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者(親)が個々に調理をすることを基本とし、複数の入居者が日常的に共同で又は同時に調理することは想定しない(ただし、イベント時には共同で調理をする場合がある)。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 台所ユニットのサイズは、(各入居者が個々に調理をすることを基本と想定するが)各世帯分の調理器具の収納や食器の洗浄後の水切り等のスペースが必要となることや、イベント時には入居者が共同で調理をする場合も想定されることから、定員4世帯の場合よりも大きいものとし、幅 1,650 mm×奥行き 600 mmのユニット(シンク2つ、コンロ4口)2台の設置を想定する。 (第1章・根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495 リットルの容量の冷蔵庫2台と、401 リットルの容量の冷蔵庫1台の計3台の設置を想定する。 1台あたりのスペースは、495リットル容量が幅 800 mm×奥行き 700 mm、401リットル容量が幅 600 mm×奥行き 700 mmとする。(第1章・根拠 共 1-1-2) <p>〈調理スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 冷蔵庫を開けて物を出し入れできるスペース、調理台の下棚の物をしゃがんで取り出すことができるスペースとして、900 mmの幅が必要である。(第1章・根拠 共 1-1-3) このため、冷蔵庫の前に900 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法との関係から)1,000 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 5世帯(10人)分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 3,300 mm×奥行き 450 mmを想定する。(第1章・根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p>10.29 m² (5,500 mm×1,600 mm+3,300 mm×450 mm)</p>		

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 2.15 「調理」機能の必要面積：定員5世帯（10人：2人/世帯×5世帯）の「ゆとり」タイプ

機能	調理	対応空間	台所
必要面積の検討図			
考え方(想定する行為)と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者(親)が個々に調理するほか、複数の入居者(親)が日常的に共同で又は同時に調理する場合や、親と子がいっしょに調理をする場合も想定する。 <p>〈台所ユニット〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 各入居者が個々に調理するほか、複数の入居者が共同で又は同時に調理する場合も想定する。 台所ユニットのサイズは、10人世帯の最小タイプよりもワンサイズ大きいものとし、幅 1,800 mm×奥行き 600 mmのユニット(シンク2つ、コンロ6口)2台の設置を想定する。 (第1章・根拠 共 1-1-1) <p>〈冷蔵庫〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 495リットルの容量の冷蔵庫2台と、401リットルの容量の冷蔵庫1台の計3台の設置を想定する。 1台あたりのスペースは、495リットル容量が幅 800 mm×奥行き 700 mm、401リットル容量が幅 600 mm×奥行き 700 mmとする。(第1章・根拠 共 1-1-2) <p>〈調理スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 流し台・調理台での調理や食器棚での作業をしている人の後ろを通行できるスペース、冷蔵庫を開けていても、その後ろを通行できるスペースとして、1,200 mmの幅が必要である。 (第1章・根拠 共 1-1-4) このため、冷蔵庫の前に 1,200 mmの幅、流し台の前には(流し台の奥行き寸法との関係から)1,300 mmの幅を確保する。この空間は可動のゴミ箱(台所等の共用空間から出るゴミ用)の設置スペースを含むものとする。 <p>〈食器棚等〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 5世帯(10人)分の食器等(炊飯器、ポット、電子レンジ等の台所家電を含む)を収納する食器棚等のスペースとして、幅 3,300 mm×奥行き 450 mmを想定する。(第1章・根拠 共 1-1-5) 		
必要面積	<p style="text-align: center;">12.51 m² (5,800 mm×1,900+3,300 mm×450 mm)</p>		

2. 3. 2 「食事・団らん」機能に対応した「食堂・居間空間」の必要面積

食事・団らん機能に対応する食堂・居間空間は、専用居室に求められる機能とは一定の相互補完的な関係にある。例えば、(個々の入居者が) 食事やテレビの視聴によるくつろぎ、接客等の機能の一部を専用居室で行うか、これらすべてを共用空間で行うかによって、食堂・居間空間に求められる面積が異なる。また、入居者同士の交流等の団らんとどの程度重視した暮らし方をするのかによっても、食堂・居間空間の面積は異なる。

このため、食堂・居間空間の面積設定の考え方については、次の考え方に基づき、「最小」タイプと「ゆとり」タイプを設定する。

- ・「最小」タイプ : 各入居者が個々に、ダイニングテーブルに座った状態で団らんをする場合や、子どもが床座での遊びや午睡などをする場合を想定する。
- ・「ゆとり」タイプ : 各入居者が個々に団らんするほか、複数の入居者が集まって、ダイニングテーブルに座った状態のほか、ソファや床座での団らんをする場合や、子どもどうしが床座又はある程度の範囲での動きながらの遊びや、午睡をする場合を想定する。

また、入居者の定員によって、共同で利用する場合の必要面積も異なる。

このため、入居者の定員別に「最小」タイプと「ゆとり」タイプの必要面積(内法)について検討を行った。その結果を表 2.16～表 2.23 に示している。また、各表に示した検討の根拠データの詳細及び出典を表 2.24 に示している。

1) 定員2世帯(4人: 2人/世帯×2世帯)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 2.16 「食事・団らん」機能の必要面積:

定員2世帯(4人: 2人/世帯×2世帯)の「最小」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図			

表 2.16 「食事・団らん」機能の必要面積：

定員2世帯（4人：2人/世帯×2世帯）の「最小」タイプの（つづき）

考え方（想定する行為）と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、個々の入居者が最低限の団らんや子どもと過ごすことを想定したスペースを確保する。 ・個々の入居者がダイニングテーブルに座った状態で、テレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・また、子どもが床座の状態であんだり、午睡をすることを想定する。なお、子どもが小さいときはイスからの転落事故防止のために座卓にすることも想定されるため、座卓でも可能なスペースを確保する（座卓を片付ければ、遊ぶスペースとして活用することも可能）。 <p>【食事をする・団らんをする】</p> <p>〈ダイニングテーブル・テーブル周り〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4人掛けのテーブルの最小サイズとして、幅 1,200 mm×奥行き 800 mmを想定する。 （第1章・根拠 共 1-2-1） ・イスに座っている後ろを人が通行できる（イスをテーブルの下に引き込んだ際に、人が行き違うこともできる）最小幅 1,100 mmを確保することを想定する。（第1章・根拠 共 1-2-3） ・また、イスに座っている場合のテーブル端からイス背面までの距離は 450 mm程度、食卓のイスの奥行き寸法は 500 mm程度が標準であるため（第1章・根拠 共 1-2-2）、幅 1,100 mmが確保されていれば、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる。 <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルに座って、又は床座でテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・32V型（液晶・16:9 型で画面高さは約 39 cm）の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台（簡単な収納を兼ねる）として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 <p>〈子どもの遊び場、午睡スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テレビとダイニングテーブル（座卓）の間のスペースは子どものフリーな遊び場として想定する。 ・テーブルの間に通行のスペースとして、600 mmの幅を確保する。（第1章・根拠 共 1-2-4） ・子ども二人が座って遊ぶことができる最小スペースとして 800 mm×1,800 mmを確保する。 （根拠 共 2-2-1） ・このスペースには、午睡のための子ども布団（710 mm×1200 mm）1枚を敷くこともできる。 （根拠 共 2-2-2）
必要面積	8.40 m² （2,800 mm×3,000 mm）

(2) 共用空間「最小」タイプ

表 2.17 「食事・団らん」機能の必要面積：

定員2世帯（4人：2人/世帯×2世帯）の「ゆとり」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図			

表 2.17 「食事・団らん」機能の必要面積：

定員2世帯（4人：2人/世帯×2世帯）の「ゆとり」タイプ（つづき）

考え方 (想定する 行為)と 原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん・子どもが過ごすことを兼ねたスペースを確保する。 ・複数の入居者が集まって、ダイニングテーブルに座った状態のほか、ソファや床座でテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・また、子どもが集まって床座や一定の範囲で動きながら遊ぶことや、並んで午睡することも想定する。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル・テーブル周り〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4人掛けのテーブルの最小サイズとして、幅 1,200 mm×奥行き 800 mmを想定する。 (第1章・根拠 共 1-2-1) ・イスに座っている後ろを人が通行できる(イスをテーブルの下に引き込んだ際に、人が行き違うこともできる)最小幅 1,100 mmを確保することを想定する。(第1章・根拠 共 1-2-3) ・また、イスに座っている場合のテーブル端からイス背面までの距離は 450 mm程度、食卓のイスの奥行き寸法は 500 mm程度が標準であるため(第1章・根拠 共 1-2-2)、幅 1,100 mmが確保されていれば、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる。 <p>【親子が団らんする】</p> <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルに座って、又は床座でテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・32V型(液晶・16:9 型で画面高さは約 39 cm)の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台(簡単な収納を兼ねる)として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 <p>〈4人座の空間〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・座卓(小さなテーブル)を置いて、大人2人と子ども2人が床座での団らん(遊び)もできるよう、1,600 mm×1,800 mmのスペースを確保する。(根拠 共 2-2-1) ・テーブルとの間に通行のスペースとして、600 mmの幅を確保する。(第1章・根拠 共 1-2-4) <p>〈子どもの遊び場、午睡スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4人座の空間は、座卓を片付ければ、子どもが床に座って遊んだり、一定の範囲で動きながら遊んだりすることができるスペースとなる。 ・また、このスペースには、午睡のための子ども布団(710 mm×1,200 mm)を2枚同時に敷くこともできる。(根拠 共 2-2-2)
必要 面積	10.20 m² (3,400 mm×3,000 mm)

2) 定員3世帯（6人：2人/世帯×3世帯）の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 2.18 「食事・団らん」機能の必要面積：

定員3世帯（6人：2人/世帯×3世帯）の「最小」タイプ

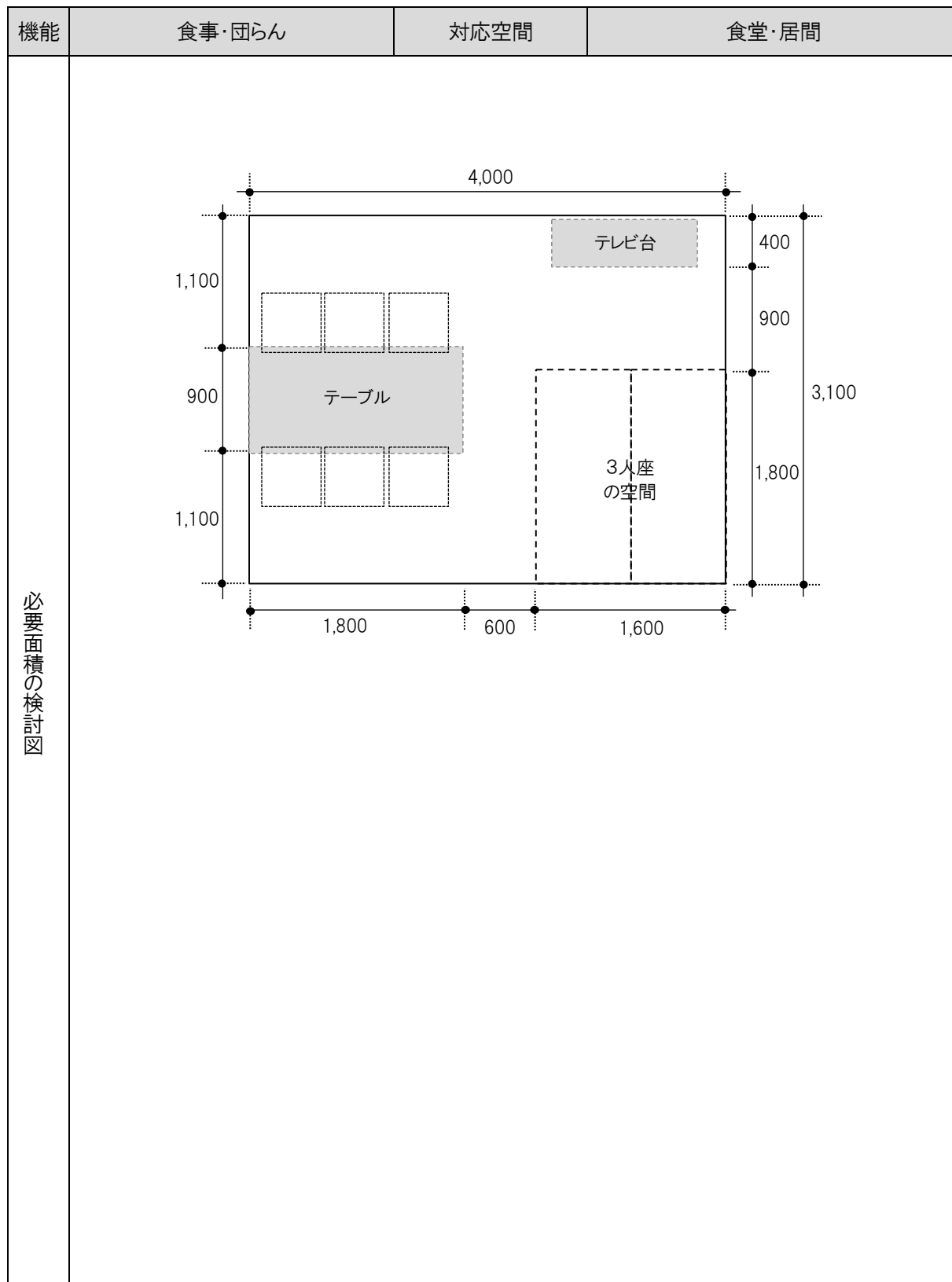


表 2.18 「食事・団らん」機能の必要面積：

定員3世帯（6人：2人/世帯×3世帯）の「最小」タイプの場合（つづき）

考え方（想定する行為）と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、個々の入居者が最低限の団らんや子どもと過ごすことを想定したスペースを確保する。 ・個々の入居者がダイニングテーブルに座った状態で、テレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・また、子どもが床座の状態ですんだり、午睡をすることを想定する。なお、子どもが小さいときはイスからの転落事故防止のために座卓にすることも想定されるため、座卓でも可能なスペースを確保する（座卓を片付ければ、遊ぶスペースとして活用することも可能）。 <p>【食事をする・団らんする】</p> <p>〈ダイニングテーブル・テーブル周り〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・6人掛けのテーブルの最小サイズとして、幅 1,800 mm×奥行き 900 mmを想定する。多人数が一同に利用する場合を想定して奥行きにゆとりを確保する。（第1章・根拠 共 1-2-1） ・イスに座っている後ろを人が通行できる（イスをテーブルの下に引き込んだ際に、人が行き違うこともできる）最小幅 1,100 mmを確保することを想定する。（第1章・根拠 共 1-2-3） ・また、イスに座っている場合のテーブル端からイス背面までの距離は 450 mm程度、食卓のイスの奥行き寸法は 500 mm程度が標準であるため（第1章・根拠 共 1-2-2）、幅 1,100 mmが確保されていれば、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる。 <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルに座って、又は床座でテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・32V型（液晶・16:9 型で画面高さは約 39 cm）の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台（簡単な収納を兼ねる）として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 <p>〈子どもの遊び場、午睡スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テレビとダイニングテーブル（座卓）の間のスペースは子どものフリーな遊び場として想定する。 ・テーブルとの間に通行のスペースとして、600 mmの幅を確保する。（第1章・根拠 共 1-2-4） ・子ども3人が座って遊ぶことができる最小スペースとして 1,600 mm×1,800 mmを確保する。（根拠 共 2-2-1） ・このスペースには、午睡のための子ども布団（710 mm×1,200 mm）を2枚同時に敷くこともできる。（根拠 共 2-2-2）
必要面積	12.40 m² （4,000 mm×3,100 mm）

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 2.19 「食事・団らん」機能の必要面積：

定員3世帯（6人：2人/世帯×3世帯）の「ゆとり」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図	<p>The diagram shows a rectangular room with a total width of 4,800mm and a total height of 3,100mm. On the left side, there is a table area labeled 'テーブル' (Table) with a width of 1,800mm and a height of 900mm. Above the table is a TV stand labeled 'テレビ台' (TV Stand) with a height of 400mm. To the right of the table, there is a 6-person seating area labeled '6人座の空間' (6-person seating space) with a width of 2,400mm and a height of 1,800mm. There is a 600mm gap between the table and the seating area. The overall dimensions are indicated by dashed lines and numerical labels.</p>		

表 2.19 「食事・団らん」機能の必要面積：

定員3世帯（6人：2人/世帯×3世帯）の「ゆとり」タイプ（つづき）

考え方（想定する行為）と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん・子どもが過ごすことを兼ねたスペースを確保する。 ・複数の入居者が集まって、ダイニングテーブルに座った状態のほか、ソファや床座でテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・また、子どもが集まって床座や一定の範囲で動きながら遊ぶことや、並んで午睡することも想定する。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル・テーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・6人掛けのテーブルの最小サイズとして、幅 1,800 mm×奥行き 900 mmを想定。多人数が一同に利用する場合を想定して奥行きにゆとりを確保する。（第1章・根拠 共 1-2-1） ・イスに座っている後ろを人が通行できる（イスをテーブルの下に引き込んだ際に、人が行き違うこともできる）最小幅 1,100 mmを確保することを想定する。（第1章・根拠 共 1-2-3） ・また、イスに座っている場合のテーブル端からイス背面までの距離は 450 mm程度、食卓のイスの奥行き寸法は 500 mm程度が標準であるため（第1章・根拠 共 1-2-2）、幅 1,100 mmが確保されていれば、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる。 <p>【親子が団らんする】</p> <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルに座って、又は床座でテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・32V型（液晶・16:9 型で画面高さは約 39 cm）の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台（簡単な収納を兼ねる）として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 <p>〈6人座の空間〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・座卓（小さなテーブル）を置いて、大人3人と子ども3人が床座での団らん（遊び）もできるよう、2,400 mm×1,800 mmのスペースを確保する。（根拠 共 2-2-1） ・テーブルとの間に通行のスペースとして、600 mmの幅を確保する。（第1章・根拠 共 1-2-4） <p>〈子どもの遊び場、午睡スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・6人座の空間は、座卓を片付ければ、子どもが床に座って遊んだり、一定の範囲で動きながら遊んだりすることができるスペースとなる。 ・このスペースには、午睡のための子ども布団（710 mm×1,200 mm）を3枚同時に敷くこともできる。（根拠 共 2-2-2）
必要面積	14.88 m² （4,800 mm×3,100 mm）

3) 定員4世帯(8人:2人/世帯×4世帯)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 2.20 「食事・団らん」機能の必要面積:

定員4世帯(8人:2人/世帯×4世帯)の「最小」タイプ

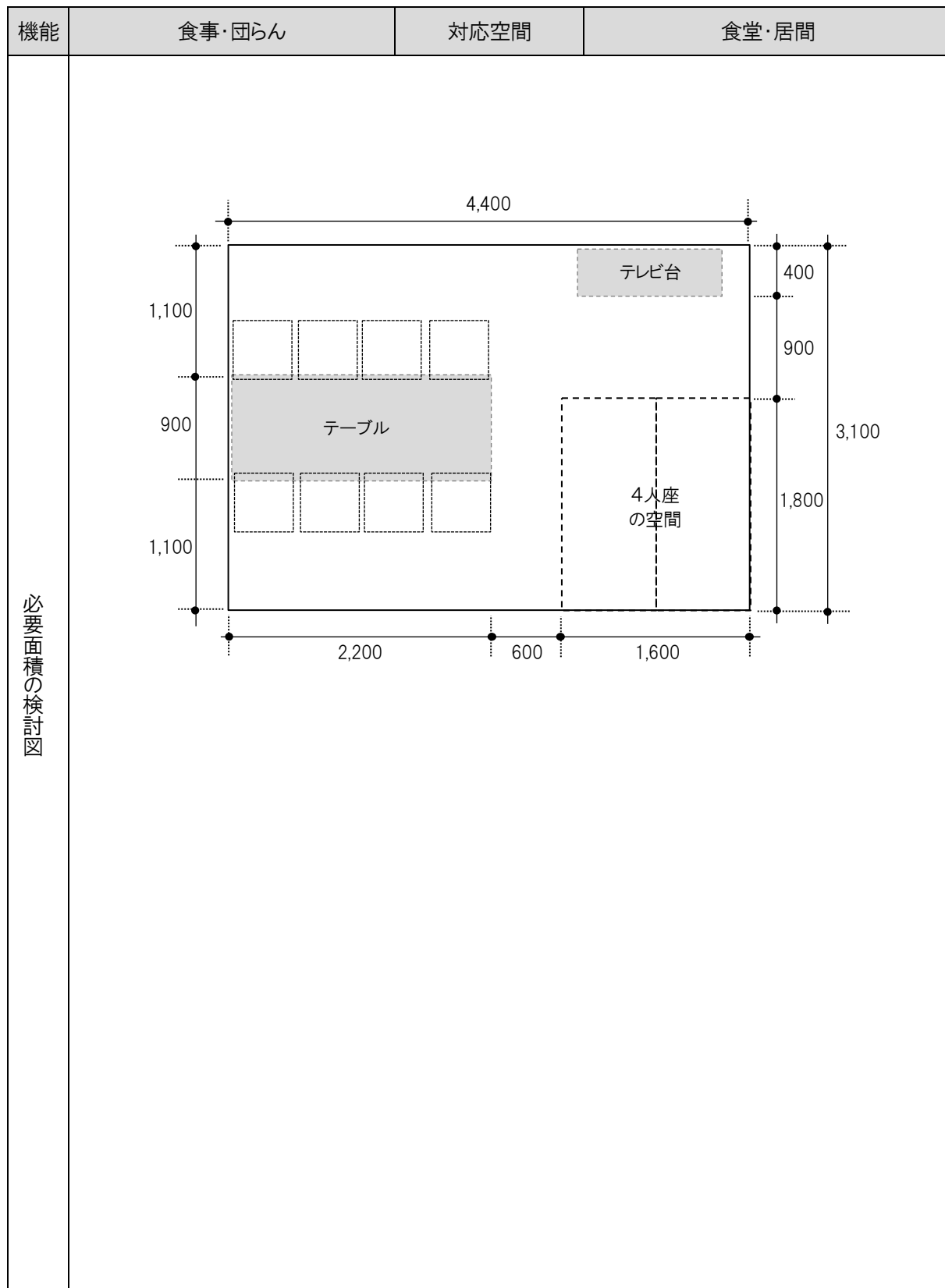


表 2.20 「食事・団らん」機能の必要面積：

定員4世帯（8人：2人/世帯×4世帯）の「最小」タイプ（つづき）

考え方（想定する行為）と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、個々の入居者が最低限の団らんや子どもと過ごすことを想定したスペースを確保する。 ・個々の入居者がダイニングテーブルに座った状態で、テレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・また、子どもが床座の状態であんだり、午睡をすることを想定する。なお、子どもが小さいときはイスからの転落事故防止のために座卓にすることも想定されるため、座卓でも可能なスペースを確保する（座卓を片付ければ、遊ぶスペースとして活用することも可能）。 <p>【食事をする・団らんする】</p> <p>〈ダイニングテーブル・テーブル周り〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・8人掛けのテーブルの最小サイズとして、幅 2,200 mm×奥行き 900 mmを想定。多人数が一同に利用する場合を想定して奥行きにゆとりを確保する。（第1章・根拠 共 1-2-1） ・イスに座っている後ろを人が通行できる（イスをテーブルの下に引き込んだ際に、人が行き違うこともできる）最小幅 1,100 mmを確保することを想定する。（第1章・根拠 共 1-2-3） ・また、イスに座っている場合のテーブル端からイス背面までの距離は 450 mm程度、食卓のイスの奥行き寸法は 500 mm程度が標準であるため（第1章・根拠 共 1-2-2）、幅 1,100 mmが確保されていれば、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる。 <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルに座って、又は床座でテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・32V型（液晶・16:9 型で画面高さは約 39 cm）の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台（簡単な収納を兼ねる）として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 <p>〈子どもの遊び場、午睡スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テレビとダイニングテーブル（座卓）の間のスペースは子どもの遊び場スペースとして想定する。 ・テーブルとの間に通行のスペースとして、600 mmの幅を確保する。（第1章・根拠 共 1-2-4） ・子ども4人が座って遊ぶことができる最小スペースとして 1,600 mm×1,800 mmを確保する。（根拠 共 2-2-1） ・このスペースには、午睡のための子ども布団（710 mm×1,200 mm）を2枚同時に敷くこともできる。（根拠 共 2-2-2）
必要面積	13.64 m² （4,400 mm×3,100 mm）

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 2.21 「食事・団らん」機能の必要面積：

定員4世帯（8人：2人/世帯×4世帯）の「ゆとり」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図	<p>The diagram illustrates the required area for dining and gathering. It is divided into three main sections:</p> <ul style="list-style-type: none"> Table Area (テーブル): A central rectangular area measuring 2,200 units in width and 1,100 units in height. It contains 8 seats arranged in two rows of four. The total width of this section is 2,800 units. TV Stand (テレビ台): A rectangular area measuring 3,200 units in width and 400 units in height, located above the table area. 8-person Seating Area (8人座の空間): A rectangular area measuring 3,200 units in width and 1,800 units in height, located below the table area. <p>The overall dimensions of the space are 3,400 units in width (2,800 + 600) and 3,100 units in height (1,100 + 900 + 1,100). A plus sign (+) is placed between the table and seating area diagrams, indicating they are additive components of the total space.</p>		

表 2.21 「食事・団らん」機能の必要面積：

定員4世帯（8世帯：2人/世帯×4世帯）の「ゆとり」タイプ（つづき）

考え方 （想定する行為）と 原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん・子どもが過ごすことを兼ねたスペースを確保する。 ・複数の入居者が集まって、ダイニングテーブルに座った状態のほか、ソファや床座でテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・また、子どもが集まって床座や一定の範囲で動きながら遊ぶことや、並んで午睡することも想定する。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル・テーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・8人掛けのテーブルの最小サイズとして、幅 2,200 mm×奥行き 900 mmを想定。多人数が一同に利用する場合を想定して奥行きにゆとりを確保する。（第1章・根拠 共 1-2-1） ・イスに座っている後ろを人が通行できる（イスをテーブルの下に引き込んだ際に、人が行き違うこともできる）最小幅 1,100 mmを確保することを想定する。（第1章・根拠 共 1-2-3） ・また、イスに座っている場合のテーブル端からイス背面までの距離は 450 mm程度、食卓のイスの奥行き寸法は 500 mm程度が標準であるため（第1章・根拠 共 1-2-2）、幅 1,100 mmが確保されていれば、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる。 <p>【親子が団らんする】</p> <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルに座って、又は床座でテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・32V型（液晶・16:9 型で画面高さは約 39 cm）の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台（簡単な収納を兼ねる）として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 <p>〈8人座の空間〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・座卓（小さなテーブル）を置いて、大人4人と子ども4人が床座での団らん（遊び）もできるよう、3,200 mm×1,800 mmのスペースを確保する。（根拠 共 2-2-1） ・テーブルとの間に通行のスペースとして、600 mmの幅を確保する。（第1章・根拠 共 1-2-4） <p>〈子どもの遊び場、午睡スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・8人座の空間は、座卓を片付ければ、子どもが床に座って遊んだり、一定の範囲で動きながら遊んだりすることができるスペースとなる。 ・このスペースには、午睡のための子ども布団（710 mm×1,200 mm）を4枚同時に敷くこともできる。（根拠 共 2-2-2）
必要面積	18.60 m² （2,800 mm×3,100 mm+3,200 mm×3,100 mm）

4) 定員5世帯(10人:2人/世帯×5世帯)の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

表 2.22 「食事・団らん」機能の必要面積:

定員5世帯(10人:2人/世帯×5世帯)の「最小」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図	<p>The diagram illustrates the required floor area for dining and gathering. It is divided into two main sections:</p> <ul style="list-style-type: none"> Top Section (Dining Table): A table measuring 3,000 mm in width and 900 mm in depth. It is surrounded by 10 chairs, arranged in two rows of five. The total width of this section, including a 600 mm margin, is 3,600 mm. The total height, including two 1,100 mm margins, is 3,100 mm. Bottom Section (TV Stand and Seating): A TV stand measuring 2,400 mm in width and 400 mm in height. Below it is a seating area measuring 2,400 mm in width and 1,800 mm in height. The total height of this section is 3,100 mm (400 mm + 1,800 mm). <p>The two sections are separated by a plus sign (+), indicating they are additive components of the total required area.</p>		

表 2.22 「食事・団らん」機能の必要面積：

定員5世帯（10人：2人/世帯×5世帯）の「最小」タイプ（つづき）

考え方（想定する行為）と原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、個々の入居者が最低限の団らんや子どもと過ごすことを想定したスペースを確保する。 ・個々の入居者がダイニングテーブルに座った状態で、テレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・また、子どもが床座の状態であんだり、午睡をすることを想定する。なお、子どもが小さいときはイスからの転落事故防止のために座卓にすることも想定されるため、座卓でも可能なスペースを確保する（座卓を片付ければ、遊ぶスペースとして活用することも可能）。 <p>【食事をする・団らんする】</p> <p>〈ダイニングテーブル・テーブル周り〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10人掛けのテーブルの最小サイズとして、4人掛けテーブル（幅 1,200 mm×奥行き 900 mm）と6人掛けテーブル（幅 1,800 mm×奥行き 900 mm）を組み合わせることを想定する。多人数が一同に利用する場合を想定して奥行きにゆとりを確保する。（第1章・根拠 共 1-2-1） ・イスに座っている後ろを人が通行できる（イスをテーブルの下に引き込んだ際に、人が行き違うこともできる）最小幅 1,100 mmを確保することを想定する。（第1章・根拠 共 1-2-3） ・また、イスに座っている場合のテーブル端からイス背面までの距離は 450 mm程度、食卓のイスの奥行き寸法は 500 mm程度が標準であるため（第1章・根拠 共 1-2-2）、幅 1,100 mmが確保されていれば、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる。 <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルに座って、又は床座でテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・32V型（液晶・16:9型で画面高さは約 39 cm）の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台（簡単な収納を兼ねる）として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 <p>〈子どもの遊び場、午睡スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テレビとダイニングテーブル（座卓）の間のスペースは子どもの遊び場スペースとして想定する。 ・テーブルとの間に通行のスペースとして、600 mmの幅を確保する。（第1章・根拠 共 1-2-4） ・子ども5人が座って遊ぶことができる最小スペースとして 2,400 mm×1,800 mmを確保する。（根拠 共 2-2-1） ・このスペースには、午睡のための子ども布団（710 mm×1,200 mm）を3枚同時に敷くこともできる。（根拠 共 2-2-2）
必要面積	18.60 m² （3,600 mm×3,100 mm+2,400 mm×3,100 mm）

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

表 2.23 「食事・団らん」機能の必要面積：

定員5世帯（10人：2人/世帯×5世帯）の「ゆとり」タイプ

機能	食事・団らん	対応空間	食堂・居間
必要面積の検討図	<p style="text-align: center;">+</p>		

表 2.23 「食事・団らん」機能の必要面積：

定員5世帯（10人：2人/世帯×5世帯）の「ゆとり」タイプ（つづき）

考え方 （想定する 行為）と 原単位	<p>【基本的考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食事機能に加えて、一定の団らん・子どもが過ごすことを兼ねたスペースを確保する。 ・複数の入居者が集まって、ダイニングテーブルに座った状態のほか、ソファや床座でテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・また、子どもが集まって床座や一定の範囲で動きながら遊ぶことや、並んで午睡することも想定する。 <p>【食事をする】</p> <p>〈ダイニングテーブル・テーブル回りのスペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10人掛けのテーブルのサイズとして、4人掛けテーブル（幅 1,200 mm×奥行き 900 mm）と6人掛けテーブル（幅 1,800 mm×奥行き 900 mm）を組み合わせることを想定する。多人数が一同に利用する場合を想定して奥行きにゆとりを確保する。（第1章・根拠 共 1-2-1） ・イスに座っている後ろを人が通行できる（イスをテーブルの下に引き込んだ際に、人が行き違うこともできる）最小幅 1,100 mmを確保することを想定する。（第1章・根拠 共 1-2-3） ・また、イスに座っている場合のテーブル端からイス背面までの距離は 450 mm程度、食卓のイスの奥行き寸法は 500 mm程度が標準であるため（第1章・根拠 共 1-2-2）、幅 1,100 mmが確保されていれば、テレビを視聴する際に、イスを引いて配置できる。 <p>【親子が団らんする】</p> <p>〈テレビの適正視聴距離〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ダイニングテーブルに座って、又は床座でテレビを視聴するなどの団らんをすることを想定する。 ・32V型（液晶・16:9型で画面高さは約 39 cm）の大きさのテレビ1台の設置を想定する。 ・テレビ台（簡単な収納を兼ねる）として奥行き 400 mmを想定する。 ・テレビの適正な視聴距離は画面高さの3倍と想定した場合、テレビの前には約 1,200 mm程度の距離の確保が必要である。 <p>〈10人座の空間〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・座卓（小さなテーブル）を置いて、大人5人と子ども5人が床座での団らん（遊び）もできるよう、3,200 mm×1,800 mmのスペースを確保する。（根拠 共 2-2-1） ・テーブルとの間に通行のスペースとして、600 mmの幅を確保する。（第1章・根拠 共 1-2-4） <p>〈子どもの遊び場、午睡スペース〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10人座の空間は、座卓を片付ければ、子どもが床に座って遊んだり、一定の範囲で動きながら遊んだりすることができるスペースとなる。 ・このスペースには、午睡のための子ども布団（710 mm×1,200 mm）を5枚同時に敷くこともできる。（根拠 共 2-2-2）
必要面積	23.56 m² （3,600 mm×3,100 mm+4,000 mm×3,100 mm）

表 2.24 検討の根拠データ及び出典

根拠	必要寸法・面積	出典
根拠 共 2-2-1	<ul style="list-style-type: none"> ・「2人が向かい合っの床座」には、幅 1,800 mm×奥行き 800 mm程度のスペースが必要。 ・「2人が横に並んでの床座」には、幅 1,500 mm×奥行き 800 mm程度のスペースが必要。 	共 2-2-1:「建築設計資料集成3 [単位空間1]」、日本建築学会編、昭和 55 年 7 月 P63、「動作空間: 休息・裁縫 休息「床に座る 2人向合い」、「床に座る 2人横並び」」
根拠 共 2-2-2	<ul style="list-style-type: none"> ・子ども用の敷布団のサイズは、最小 710 mm×1,200 mm程度。 	共 2-2-2:「建築設計資料集成[物品]」、日本建築学会編、丸善、平成 15 年1月 P46、「休息・就寝:ふとん」

2. 3. 3 「学習」機能に対応した「学習空間」の必要面積

検討の前提条件として、ひとり親世帯の子どもの年齢は小学校以下を想定しているが、小学生も高学年になると、一定の「学習」機能に対応した空間の確保を想定する必要があると考えられる。

専用居室の必要面積の算出にあたって、専用居室「ゆとり」タイプは専用居室内に子どもの学習スペースを確保することとしているが、専用居室「最小」タイプにおいては確保することを想定していない。

このため、「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプについては、共用空間に集散的に子どもの学習空間（勉強部屋）を確保することとし、必要面積（内法又は有効面積）について検討を行った。なお、専用居室「ゆとり」タイプであっても、中学受験等となると親と同室ではない場所に学習スペースを確保するニーズも考えられるが、本検討ではそのようなケースは基本的に想定していない。

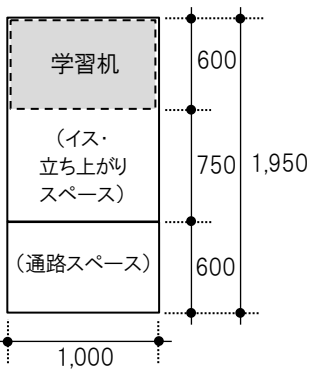
(1) 共用空間「最小」タイプ

「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプは、専用居室内に子どもの学習スペースを確保することとしているため、共用空間に学習空間を確保することは想定しない。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプは、専用居室内に子どもの学習スペースを確保することは想定していないため、共用空間に学習空間を確保する。子ども1人あたりの必要面積についての検討結果を表 2.25 に示している。

表 2.25 「学習」機能の必要面積

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
学習	 <p>1.95m² (1,000 mm × 1,950 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの家庭用学習机は、最小タイプは間口 900 mm × 奥行き 600 mmである。(前出・根拠 専 2-2-2)。 ・机の両側に小さなカバンをかけるなどのスペースとして 100 mmを確保すると、間口は計 1,000 mmが必要である。 ・机のまわりには、机に向かって勉強をするスペース、イスからの立ち上がりスペースとして、奥行き 750 mmが必要である。(前出・根拠 専 2-2-3) ・また、集散的に学習スペースを確保するため、イスを引いた際に背後を歩行している者にぶつからないよう、最小限の通路スペースとして幅 600 mmが必要である。(第1章・根拠 共 1-2-4) ・よって、学習室の奥行きは合計で1,950 mmが必要である。 ・以上より、子ども1人あたり 1.95 m²(1,000 mm × 1,950 mm)が必要。 <ol style="list-style-type: none"> ① 子ども2人(2世帯):3.90 m² ② 子ども3人(3世帯):5.85 m² ③ 子ども4人(4世帯):7.80 m² ④ 子ども5人(5世帯):9.75 m²

2. 3. 4 「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能に対応した「水回り空間」の必要面積

「排泄・洗面・脱衣・入浴」の各機能に対応する各水回り空間は、子どもが小さい場合は親子で利用することもあるが、定常的に多人数で利用するものではない。また、専用居室に求められる機能との相互補完的な関係性は小さい。このため、入居者の定員にかかわらず、一箇所当たりの面積は一定とし、「最小」タイプ、「ゆとり」タイプの区分は設けないものとして、必要面積（内法又は有効面積）の検討を行った。検討結果を表 2.26 に示している。

表 2.26 「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能の必要面積

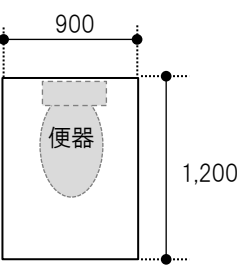
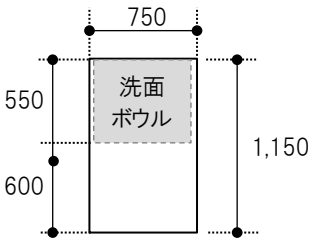
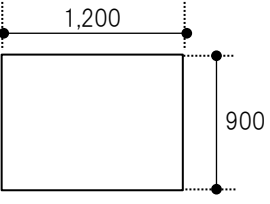
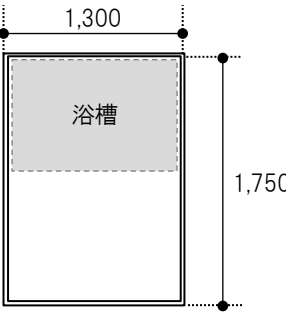
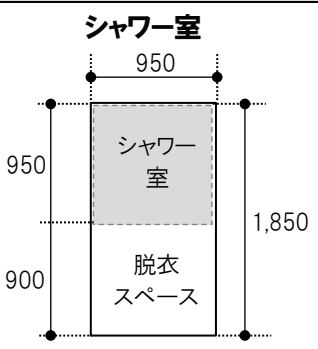
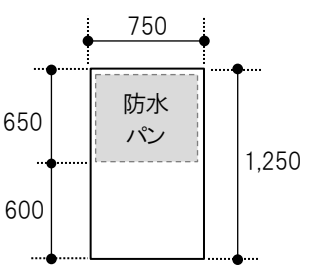
機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
排泄	 <p>1.08m² (900 mm × 1,200 mm)</p>	<p>・便器の幅は標準 400 mm程度のため、両側に 250 mm程度のスペースを設け、トイレの幅は 900 mmが必要である。</p> <p>・便器の奥行き(奥の壁から便器前面まで)は 750 mm程度が標準であり、便器からの立ち上がりのためには奥行き 450 mm程度のスペースが必要である。(第1章・根拠 共 1-3-1)</p> <p>・よって、トイレの奥行きは合計で 1,200 mmが必要である。</p> <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <p>・最低居住面積水準における排泄機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定。</p>
洗面	 <p>0.87m² (750 mm × 1,150 mm)</p>	<p>・洗面台の標準寸法は幅 750 mm × 奥行き 550 mm程度である。</p> <p>・前傾姿勢で洗面を行うためには、奥行き 600 mm程度のスペースが必要である(第1章・根拠 共 1-3-2)。</p> <p>・よって、洗面所の奥行きは合計で 1,150 mmが必要である。</p> <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <p>・最低居住面積水準における洗面機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定。</p>
脱衣	 <p>1.08m² (900 mm × 1,200 mm)</p>	<p>・共同居住型賃貸住宅では、入居者は家族関係にないことから、各機能が独立して利用できることが望ましい。</p> <p>・このため、洗面の機能と脱衣の機能は分離することとする。</p> <p>・脱衣スペースには、専用居室に求められる面積で検討した「更衣」スペースと同様の 1.08 m²(幅 900 mm × 奥行き 1,200 mm(第1章・根拠 専1-1-5 参照))の面積が必要と想定する。</p>
入浴	<p>ユニットバス</p>  <p>2.28m² (1,300 mm × 1,750 mm)</p>	<p>・浴室ユニットは、高齢者対応の最小タイプである「1116 型(1,100 mm × 1600 mm)」を想定する。</p> <p>・このユニットバスが収納できる躯体寸法(内法)として、1,300 mm × 1,750 mm、面積として 2.28 m²が必要である。</p> <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <p>・最低居住面積水準における入浴機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定。</p>

表 2.26 「排泄・洗面・脱衣・入浴・洗濯」の各機能の必要面積（つづき）

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
入浴	 <p>1.76m² (950 mm×1,850 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・シャワー室の標準タイプの寸法として幅 950 mm×奥行き 950 mm程度を想定する(第1章・根拠 共 1-3-3)。 ・前傾姿勢での脱衣(ズボン・スカートを履く、靴下を履く等)を行うためには、奥行き 900 mm程度の脱衣スペースが必要である。(第1章・根拠 共 1-3-4) ・よって、シャワー室(脱衣場を含む)の奥行きは合計で 1,850 mm程度が必要である。
洗濯	 <p>0.94m² (750 mm×1,250 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・洗濯機防水パン(全自動用)の標準タイプは幅 740 mm×奥行き 640 mmである。 ・前傾姿勢で洗濯を行うためには、奥行き 600 mm程度のスペースが必要である。(第1章・根拠 共 1-3-5) ・よって、洗濯室の奥行きは合計で 1,250 mm程度が必要である。 <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における洗濯機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定。

一方、第1章の単身者向けの検討でも指摘したとおり、各機能に対応した空間の1箇所(個)あたりの面積は一定であっても、各機能の設置数については、入居者の定員に応じて設定することが必要と考えられる。このため、必要面積の検討にあたって、ひとり親世帯の属性を踏まえ、次のような設置数を想定した。

(1) 居住世帯数(人数)に応じたトイレ、洗面、洗濯室の数について

- ・トイレ、洗面、洗濯室(洗濯機置き場)については、子育て世帯では朝などの生活時間帯が重なることが多いと考えられることや、また、子どもは食中毒・感染症等のリスクが高いことから、居住世帯数が一定数を超える場合、箇所数(機能スペース)を増やす必要があると考えられる。
- ・一方で、新築とは異なり、既存ストックの活用であることから、各設備の新設等の設置可能性についても考慮する必要がある。
- ・このため、共同居住型賃貸住宅の供給に係る事業者・有識者へのヒアリング調査や既往事例調査の結果(参考編・参考1)を踏まえ、ひとり親の定員3人(ひとり親世帯の定員3世帯)につき1箇所(個)の割合で設置することを基本とする^{注7)}。定員別の設置数の考え方を表 2.27 に示す。

表 2.27 トイレ・洗面所・洗濯室の定員別の設置数の考え方

定員 ※	トイレ	洗面所	洗濯室
3人(3世帯)	1箇所	1箇所	1箇所
4~6人(4~6世帯)	2箇所	2箇所	2箇所

※ ひとり親の定員(括弧内はひとり親世帯の定員)を示している。

(2) 居住世帯数(人数)に応じた入浴機能について

- ・入浴機能についても、夜間等の一定の時間帯に利用者が集中することが想定されることから、入居者(世帯数)の定員が一定数を超える場合、機能の拡充を図る必要があると考えられる。
- ・ただし、既存住宅の活用を想定した場合、複数の浴室を備えている住宅ストックは多くはないと考えられる。改修により対応する必要があるが、空間的な制約によりバスタブを有する浴室の新設が難しい場合や、設置工事の費用が大きくなる場合も考えられる
- ・また、ひとり親世帯の場合、居住人数(世帯数)が多くても、小さな子どもは親と一緒に入浴をすることが多いと考えられる。
- ・このため、第1章と同様、共同居住型賃貸住宅の供給に係る事業者へのヒアリング調査や既往事例の調査の結果(参考編・参考1)を踏まえ、入浴機能については次のとおり設置することを基本とする^{注8)}。定員別の設置数の考え方を表2.28に示す。
 - ① 浴室(バスタブを有するもの)を必ず設置する。
 - ② ひとり親の定員が3人(ひとり親世帯の定員が3世帯)を超える場合は、ひとり親3人につき1箇所(個)の割合で浴室又はシャワー室を設置する。

表 2.28 入浴機能に係る空間の定員別の設置数の考え方

定員 ※	浴室	シャワー室
3人(3世帯)	1箇所(必須)	必要なし
4~6人(4~6世帯)	1箇所(必須)	1箇所(浴室でも可)

※ ひとり親の定員(括弧内はひとり親世帯の定員)を示している。

注

注7) 実際の事例でも定員3世帯に一箇所の設置数を満たしている事例が多い(参考編・参考1)。

注8) 事業者へのヒアリング調査では、浴室(入浴)は時間をずらしながら調整して利用(入浴待ちの間に食事の準備・食事等を行う)ことが可能との指摘が多かった。実際の事例でも定員3世帯に一箇所の設置数を満たしている事例が多い(参考編・参考1)。

2. 3. 5 「出入り」機能に対応した「玄関空間」の必要面積

出入りの機能に対応する玄関空間は、専用居室の面積との関係性（空間面積の互換性）は小さいため、「最小」タイプ、「ゆとり」タイプの区分は設けないものとする。

一方、親子で同時に利用する場合や、複数の世帯が同時に利用する場合も想定されるため、入居者の定員別に必要面積（内法又は有効面積）について検討を行った。

検討結果を表 2.29～表 2.32 に示している。

1) 定員2世帯（4人：2人/世帯×2世帯）の場合

表 2.29 「出入り」機能の必要面積：定員2世帯（4人：2人/世帯×2世帯）の場合

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
出入り	<p>1,000 1,000 600 1,600</p> <p>(出入り) (2人分 靴の脱着)</p> <p>1.60m² (1,000 mm × 1,600 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・出入りするためのスペース、2人が上がり框部分で靴の脱着をするためのスペースを想定する。 ・出入りに必要なスペースとして、1,000 mm × 1,000 mm程度（靴の脱着のための前傾等の姿勢での動作スペースを含む）を想定する。（第1章・根拠 共 1-4） ・靴の脱着に必要なスペース（脱着のための靴を置くスペース）として奥行き300 mm程度を想定する。2人分で計0.6 m²となる。 <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における出入り機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定(以下同様)。

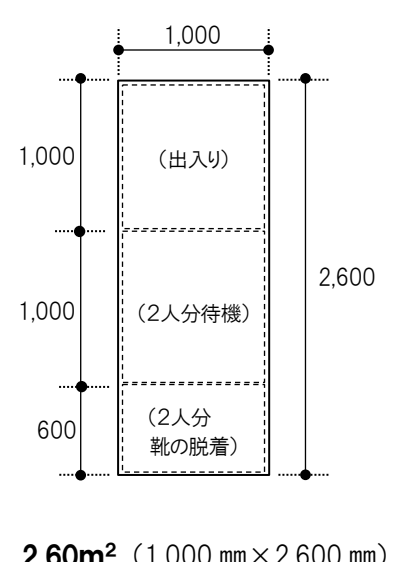
2) 定員3世帯（6人：2人/世帯×3世帯）の場合

表 2.30 「出入り」機能の必要面積：定員3世帯（6人：2人/世帯×3世帯）の場合

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
出入り	<p>1,000 1,000 500 600 2,100</p> <p>(出入り) (1人分待機) (2人分 靴の脱着)</p> <p>2.10m² (1,000 mm × 2,100 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・出入りするためのスペース、2人が上がり框部分で靴の脱着をするためのスペースに、1人が待機するスペースを加える。 ・1人あたりの靴の脱着スペースを 0.3 m² (例:1,000 mm × 300 mm)と想定した場合、2人分で計0.6 m²となる。 ・1人あたりの待機スペースを 0.5 m² (例:1,000 mm × 500 mm)と想定する。

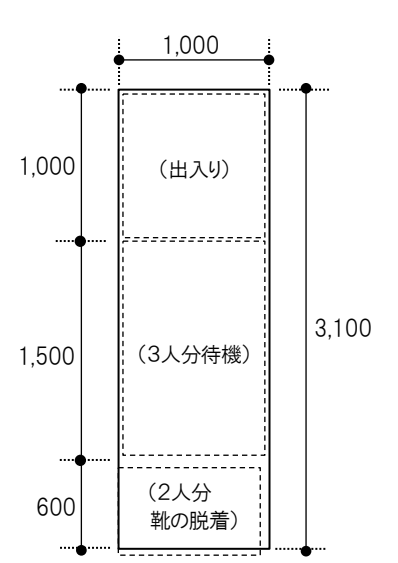
3) 定員4世帯(8人: 2人/世帯×4世帯)の場合

表 2.31 「出入り」機能の必要面積: 定員4世帯(8人: 2人/世帯×4世帯)の場合

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
出入り	 <p>2.60m² (1,000 mm × 2,600 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入りするためのスペース、2人が上がり框部分で靴の脱着をするためのスペースに、2人が待機するスペースを加える。 ・ 1人あたりの待機スペースを 0.5 m²(例:1,000 mm × 500 mm)と想定した場合、2人分で計 1.0 m²となる。

4) 定員5世帯(10人: 2人/世帯×5世帯)の場合

表 2.32 「出入り」機能の必要面積: 定員5世帯(10人: 2人/世帯×5世帯)

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
出入り	 <p>3.10m² (1,000 mm × 3,100 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 出入りするためのスペース、2人が上がり框部分で靴の脱着をするためのスペースに、3人が待機するスペースを加える。 ・ 1人あたりの待機スペースが 0.5 m²(例:1,000 mm × 1,000 mm)と想定した場合、3人分で計 1.5 m²となる。

2.3.6 「収納」機能に対応した「収納空間」の必要面積

2.3.6.1 「靴の収納」機能


靴収納の機能は、専用居室の面積との間に一定の関係性（季節物の靴を専用収納への保管など空間面積の互換性）が想定されるため、共用空間「最小」タイプ、共用空間「ゆとり」タイプの区分を設けるものとする。また、入居者の定員に応じて靴の収納量が異なり、必要面積が異なる。

このため、入居者の定員別に「最小」タイプと「ゆとり」タイプの必要面積（内法又は有効面積）について検討を行った。検討結果を表 2.33～表 2.40 に示している。

1) 定員2世帯（4人：2人/世帯×2世帯）の場合

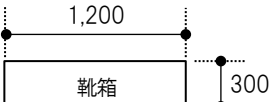
(1) 共用空間「最小」タイプ

表 2.33 「靴の収納」機能の必要面積：定員2世帯（4人：2人/世帯×2世帯）の「最小」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p style="text-align: center;">0.32m² (1,066 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・既往調査によると、履物の平均保有量は成人女子が約 0.24m³、成人男性は女子の 2/3 の約 0.16 m³とされている。 (第1章・根拠 共 1-5) ・大人については、女子の平均保有量の 0.24m³を保有量と想定し、高さ2mまで収納できると仮定すると、1人あたり 0.12 m²の面積が必要である(例:靴箱の奥行き 300 mmとすると、幅は 400 mm)。定員2人の場合、計 0.24 m²が必要である。 ・子どもについては、成人女性の 1/3と仮定すると 1人あたり 0.04 m²が必要である。定員2人の場合、計 0.08 m²が必要である。 ・よって、合計で 0.32 m²(例:300 mm×1,066 mm)が必要である。 <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における靴収納機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定(「最小」タイプについて以下同様)。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

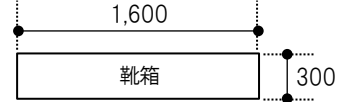
表 2.34 「靴の収納」機能の必要面積：定員2世帯（4人：2人/世帯×2世帯）の「ゆとり」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p style="text-align: center;">0.36m² (1,200 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・上記のとおり、既往調査によると、履物の平均保有量は成人女子が約 0.24m³、成人男性は女子の 2/3 の約 0.16 m³とされている。 ・大人については、女子の平均保有量の 0.24m³を保有量と想定し、高さ2mまで収納できると仮定すると、1人あたり 0.12 m²の面積が必要である(例:靴箱の奥行き 300 mmとすると、幅は 400 mm)。定員2人の場合、計 0.24 m²が必要である。 ・子どもについては、成人女性の 1/2の保有量と仮定すると 0.06 m²となる。定員2人の場合、計 0.12 m²が必要である。 ・よって、合計で 0.36 m²(例:300 mm×1,200 mm)が必要である。 <p>〈参考〉最低居住面積水準(住生活基本計画(全国計画))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準における靴収納機能に係る必要寸法・面積の検討と同様の考え方で設定(「ゆとり」タイプについて以下同様)。

2) 定員3世帯(6人:2人/世帯×3世帯)の場合


(1) 共用空間「最小」タイプ

表 2.35 「靴の収納」機能の必要面積:定員3世帯(6人:2人/世帯×3世帯)の「最小」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>0.48m² (1,600 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大人については、前記の通り、1人あたり 0.12 m² の面積が必要である。定員3人の場合、計 0.36 m² が必要である。 ・子どもについては、前記の通り、1人あたり 0.04 m² の面積が必要である。定員3人の場合、計 0.12 m² が必要である。 ・よって、合計で 0.48 m²(例:300 mm × 1,600 mm)が必要である。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ


表 2.36 「靴の収納」機能の必要面積:定員3世帯(6人:2人/世帯×3世帯)の「ゆとり」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>0.54m² (1,800 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大人については、前記の通り、1人あたり 0.12 m² の面積が必要である。定員3人の場合、計 0.36 m² が必要である。 ・子どもについては、前記の通り、1人あたり 0.06 m² の面積が必要である。定員3人の場合、計 0.18 m² が必要である。 ・よって、合計で 0.54 m²(例:300 mm × 1,800 mm)が必要である。

3) 定員4世帯(8人:2人/世帯×4世帯)の場合

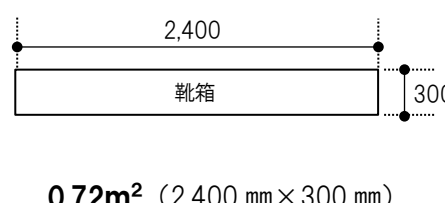
(1) 共用空間「最小」タイプ

表 2.37 「靴の収納」機能の必要面積:定員4世帯(8人:2人/世帯×4世帯)の「最小」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>0.64m² (2,133 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大人については、前記の通り、1人あたり 0.12 m² の面積が必要である。定員4人の場合、計 0.48 m² が必要である。 ・子どもについては、前記の通り、1人あたり 0.04 m² の面積が必要である。定員4人の場合、計 0.16 m² が必要である。 ・よって、合計で 0.64 m²(例:300 mm × 2,133 mm)が必要である。

(2) 共用空間「ゆとり」タイプ

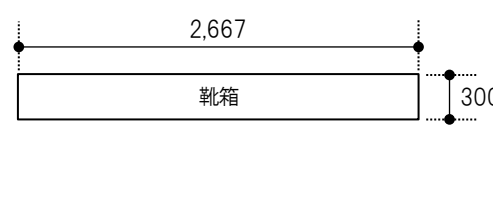
表 2.38 「靴の収納」機能の必要面積：定員4世帯（8人：2人/世帯×4世帯）の「ゆとり」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>0.72m² (2,400 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大人については、前記の通り、1人あたり 0.12 m² の面積が必要である。定員4人の場合、計 0.48 m² が必要である。 ・子どもについては、前記の通り、1人あたり 0.06 m² の面積が必要である。定員4人の場合、計 0.24 m² が必要である。 ・よって、合計で 0.72 m² (例: 300 mm × 2,400 mm) が必要である。

4) 定員5世帯（10人：2人/世帯×5世帯）の場合

(1) 共用空間「最小」タイプ

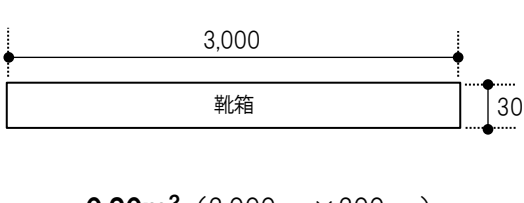
表 2.39 「靴の収納」機能の必要面積：定員5世帯（10人：2人/世帯×5世帯）の「最小」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>0.81m² (2,667 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大人については、前記の通り、1人あたり 0.12 m² の面積が必要である。定員5人の場合、計 0.60 m² が必要である。 ・子どもについては、前記の通り、1人あたり 0.04 m² の面積が必要である。定員5人の場合、計 0.20 m² が必要である。 ・よって、合計で 0.81 m² (例: 300 mm × 2,667 mm) が必要である。

(2) 共用空間「最小」タイプ

表 2.40 「靴の収納」機能の必要面積：

定員5世帯（10人：2人/世帯×5世帯）の「ゆとり」タイプ

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (靴)	 <p>0.90m² (3,000 mm × 300 mm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大人については、前記の通り、1人あたり 0.12 m² の面積が必要である。定員5人の場合、計 0.60 m² が必要である。 ・子どもについては、前記の通り、1人あたり 0.06 m² の面積が必要である。定員5人の場合、計 0.30 m² が必要である。 ・よって、合計で 0.90 m² (例: 300 mm × 3,000 mm) が必要である。

2. 3. 6. 2 「その他私物（専用収納に収まらない物）の収納」機能

ひとり親世帯向けについては、子どもの成長に伴い必要となる衣類や物品等が増えることが想定されるため、単身者向けの場合に比べて、収納スペースがより強く求められると考える。

専用居室「最小」タイプは、専用居室「ゆとり」タイプに比べて、ひとり親世帯の定員1世帯あたりの専用収納が0.3㎡狭くなっている。

このため、「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプについては、この差分の0.3㎡/世帯（定員）を、共用空間にその他私物（専用収納に収まらない物）の収納スペースとして確保するものとする。

2. 3. 6. 3 「共用品の収納」機能

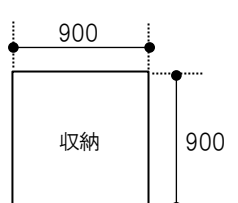
共同で利用する清掃道具（掃除機・掃除用洗剤等）、日用品（トイレトーパー、ティッシューパー等）など、専用居室に収容しない共用の生活用品の収納スペースを想定する^{注9)}。また、子どもが共同で利用するおもちゃ等の収納スペースも想定する。

専用居室の面積との相互補完的な関係性は小さいため、共用空間「最小」タイプ、共用空間「ゆとり」タイプの区分は設けないものとする。

また、入居者の定員が4人から10人程度の範囲では、定員数に応じた必要面積には大差が生じないと考えられることから、定員数にかかわらず一定の面積を想定して、必要面積（内法又は有効面積）について検討を行った。

検討結果を表2.41に示している。なお、子どもが共同で利用するおもちゃ等の収納も想定するため、単身者向けの場合よりも広いスペースを想定している。

表2.41 「共用品の収納」機能の必要面積

機能	必要面積と必要面積の検討図	考え方(想定する行為)と原単位
収納 (共用 消耗 品等)	 <p>0.81m² (900 mm × 900 mm)</p>	<p>・標準的な柱割りを想定し、0.81m² (900 mm × 900 mm)を想定する。</p>

注

注9) 台所等の共用空間から出るゴミ用の可動のゴミ箱の設置スペースは「台所」面積に含んでいる。

2. 4 ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の検討結果のまとめ

2. 2及び2. 3の検討結果を踏まえ、ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅について、入居者であるひとり親世帯(ひとり親)の定員別に居住水準の検討結果を整理したものが表 2.42～表 2.45 である。

各表では、専用居室と共用空間の「最小」「ゆとり」の組み合わせのタイプ別に専用居室と各共用空間の別に必要面積を整理し、住宅面積合計と1人あたり面積を算出して示している^{注10)}。算出にあたっては、機能の積み上げによる必要とされる内法の居住面積(専用居室と、廊下・階段等の動線空間を含まない共用空間の合計面積)に対して、壁芯の居住面積は内法面積の7%増^{注11)}と想定して補正し、さらに廊下・階段等の動線空間面積は壁芯の居住面積の10%^{注12)}と想定している。

注

注 10) 小数点以下2桁で表示しているものは小数点以下3桁の切り上げによる表示、小数点以下1桁で表示しているものは小数点以下2桁の切り上げによる表示である。

注 11) 壁芯補正にあたっては、居室の4面の壁のうち、2面は柱角4寸(壁厚12cm)、残り2面は柱角3寸(壁厚9cm)で「大壁」を想定した。内法面積に対する壁芯面積は、4.5畳では1.08倍、6畳では1.07倍、8畳では1.06倍となる。居間など6畳より大きな居室の一方で、それよりも小さな居室や水回りの各空間が想定されるが、平均として1.07倍(7%増)で壁芯面積に補正した。

注 12) 共同居住型賃貸住宅の既存事例の平面図より、住宅面積に占める廊下・階段部分の面積の比率を算出し、平均的な値として10%を得て採用した。

1) 定員2世帯(4人:2人/世帯×2世帯)の場合

表 2.42 居住面積水準の検討結果のまとめ【定員2世帯(4人:2人/世帯×2世帯)】

定員 ※1	各空間・面積		①専用居室ゆとり・ 共用空間最小タイプ		②専用居室最小・ 共用空間ゆとりタイプ	
2人 2世帯 (4人)	専用 居室	居室	10.96	m ² /室	9.16	m ² /室
		合計(2室)	21.92	m ²	18.32	m ²
	共用 空間	調理	4.84	m ²	6.76	m ²
		食事・団らん	8.40	m ²	10.20	m ²
		調理・食事・団らん 小計	13.24	m ²	16.96	m ²
		学習	0.00	m ²	3.90	m ²
		排泄 ※2	1.08	m ²	1.08	m ²
		洗面 ※2	0.87	m ²	0.87	m ²
		脱衣 ※3	1.08	m ²	1.08	m ²
		入浴 ※3	2.28	m ²	2.28	m ²
		洗濯 ※2	0.94	m ²	0.94	m ²
		出入り	1.60	m ²	1.60	m ²
		収納(靴)	0.32	m ²	0.36	m ²
		収納(その他私物)	0.00	m ²	0.60	m ²
		収納(共用品等)	0.81	m ²	0.81	m ²
		共用空間 合計	22.22	m ²	30.48	m ²
	居住面積合計 (内法)		44.14	m ²	48.80	m ²
	居住面積合計 (壁芯) ※4		47.23	m ²	52.22	m ²
	動線空間面積 ※5		4.73	m ²	5.23	m ²
	住宅面積合計		51.96	m ²	57.45	m ²
大人1人(1世帯)あたり面積 ※6		26.0	m ² /人	28.8	m ² /人	
〈参考〉 最低居住 面積水準	大人2人 世帯	合計面積	30 m ² (10×2+10)			
		大人1人あたり 面積	15.0 m ² /人			
	4人(2人) 世帯 ※7	合計面積	50 m ² (10×4+10)			
		大人1人あたり 面積	25.0 m ² /人			

※1 上段はひとり親の定員、中段はひとり親世帯の定員、下段の()内は子どもを含めた入居者の定員(各世帯子どもは1人と想定)を示している。

※2 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、ひとり親の定員3人につき1箇所と想定。

※3 脱衣の機能は入浴の機能とセットとし、入浴の機能スペースは、ひとり親の定員が3人までは浴室1箇所(脱衣室1箇所)と想定。

※4 壁芯面積は、「内法面積×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※5 動線空間は廊下・階段を想定。居住面積合計の10%と想定して算出。

※6 子どもの人数や年齢にかかわらず大人1人あたりの面積を計算している。

※7 最低居住面積水準は、「10 m²/人×N+10 m² (N:居住人数、N≥2)」で算定される。数値は子どもに係る人数換算をしない場合。()内は大人の定員。

2) 定員3世帯（6人：2人/世帯×3世帯）の場合

表 2.43 居住面積水準の検討結果のまとめ【定員3世帯（6人：2人/世帯×3世帯）】

定員 ※1	各空間・面積		①専用居室ゆとり・ 共用空間最小タイプ		②専用居室最小・ 共用空間ゆとりタイプ	
3人 3世帯 (6人)	専用 居室	居室	10.96	m ² /室	9.16	m ² /室
		合計(3室)	32.88	m ²	27.48	m ²
	共用 空間	調理	7.03	m ²	8.45	m ²
		食事・団らん	12.40	m ²	14.88	m ²
		調理・食事・団らん 小計	19.43	m ²	23.33	m ²
		学習	0.00	m ²	5.85	m ²
		排泄 ※2	1.08	m ²	1.08	m ²
		洗面 ※2	0.87	m ²	0.87	m ²
		脱衣 ※3	1.08	m ²	1.08	m ²
		入浴 ※3	2.28	m ²	2.28	m ²
		洗濯 ※2	0.94	m ²	0.94	m ²
		出入り	2.10	m ²	2.10	m ²
		収納(靴)	0.48	m ²	0.54	m ²
		収納(その他私物)	0.00	m ²	0.90	m ²
		収納(共用品等)	0.81	m ²	0.81	m ²
		共用空間 合計	29.07	m ²	39.78	m ²
	居住面積 合計 (内法)		61.95	m ²	67.26	m ²
	居住面積 合計 (壁芯) ※4		66.29	m ²	71.97	m ²
	動線空間面積 ※5		6.63	m ²	7.20	m ²
	住宅面積合計		72.92	m ²	79.17	m ²
大人1人(1世帯)あたり面積 ※6		24.4	m ² /人	26.4	m ² /人	
〈参考〉 最低居住 面積水準	大人3人 世帯	合計面積	40 m ² (10×3+10)			
		大人1人あたり 面積	13.3 m ² /人			
	6人(3人) 世帯 ※7	合計面積	70 m ² (10×6+10)			
		大人1人あたり 面積	23.3 m ² /人			

※1 上段はひとり親の定員、中段はひとり親世帯の定員、下段の()内は子どもを含めた入居者の定員(各世帯子どもは1人と想定)を示している。

※2 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、ひとり親の定員3人につき1箇所と想定。

※3 脱衣の機能は入浴の機能とセットとし、入浴の機能スペースは、ひとり親の定員が3人までは浴室1箇所(脱衣室1箇所)と想定。

※4 壁芯面積は、「内法面積×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※5 動線空間は廊下・階段を想定。居住面積合計の10%と想定して算出。

※6 子どもの人数や年齢にかかわらず大人1人あたりの面積を計算している。

※7 最低居住面積水準は、「10 m²/人×N+10 m² (N:居住人数、N≧2)」で算定される。数値は子どもに係る人数換算をしない場合。()内は大人の定員。

3) 定員4世帯(8人:2人/世帯×4世帯)の場合

表 2.44 居住面積水準の検討結果のまとめ【定員4世帯(8人:2人/世帯×4世帯)】

定員 ※1	各空間・面積		①専用居室ゆとり・ 共用空間最小タイプ		②専用居室最小・ 共用空間ゆとりタイプ	
4人 4世帯 (8人)	専用 居室	居室	10.96	m ² /室	9.16	m ² /室
		合計(4室)	43.84	m ²	36.64	m ²
	共用 空間	調理	7.86	m ²	10.53	m ²
		食事・団らん	13.64	m ²	18.60	m ²
		調理・食事・団らん 小計	21.50	m ²	29.13	m ²
		学習	0.00	m ²	7.80	m ²
		排泄(2箇所) ※2	2.16	m ²	2.16	m ²
		洗面(2箇所) ※2	1.74	m ²	1.74	m ²
		脱衣(1箇所) ※3	1.08	m ²	1.08	m ²
		入浴(2箇所) ※3	4.04	m ²	4.04	m ²
		洗濯(2箇所) ※2	1.88	m ²	1.88	m ²
		出入り	2.60	m ²	2.60	m ²
		収納(靴)	0.64	m ²	0.72	m ²
		収納(その他私物)	0.00	m ²	1.20	m ²
		収納(共用品等)	0.81	m ²	0.81	m ²
		共用空間 合計	36.45	m ²	53.16	m ²
	居住面積 合計 (内法)		80.29	m ²	89.80	m ²
	居住面積 合計 (壁芯)※4		85.92	m ²	96.09	m ²
	動線空間面積 ※5		8.60	m ²	9.61	m ²
	住宅面積 合計		94.52	m ²	105.70	m ²
大人1人(1世帯)あたり面積 ※6		23.7	m ² /人	26.5	m ² /人	
〈参考〉 最低居住 面積水準	大人4人 世帯	合計面積	50 m ² (10×4+10)			
		大人1人あたり 面積	12.5 m ² /人			
	8人(4人) 世帯 ※7	合計面積	90 m ² (10×6+10)			
		大人1人あたり 面積	22.5 m ² /人			

※1 上段はひとり親の定員、中段はひとり親世帯の定員、下段の()内は子どもを含めた入居者の定員(各世帯子どもは1人と想定)を示している。

※2 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、ひとり親の定員3人につき1箇所と想定(定員4~5人では2箇所)。

※3 脱衣の機能スペースは浴室(バスタブを有するもの)とセットとする。入浴の機能スペースは、ひとり親の定員が4~5人の場合は浴室1箇所に加えて、シャワー室1箇所と想定。シャワー室の脱衣スペースは入浴機能に含めて計算している(表 2.26 の入浴機能・シャワー室を参照)。

※4 壁芯面積は、「内法面積×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※5 動線空間は廊下・階段を想定。居住面積合計の10%と想定して算出。

※6 子ども的人数や年齢にかかわらず大人1人あたりの面積を計算している。

※7 最低居住面積水準は、「10 m²/人×N+10 m² (N:居住人数、N≥2)」で算定される。数値は子どもに係る人数換算をしない場合。()内は大人の定員。

4) 定員5世帯(10人:2人/世帯×5世帯)の場合

表 2.45 居住面積水準の検討結果のまとめ【定員5世帯(10人:2人/世帯×5世帯)】

定員 ※1	各空間・面積		①専用居室ゆとり・ 共用空間最小タイプ		②専用居室最小・ 共用空間ゆとりタイプ	
5人 5世帯 (10人)	専用居 室	居室	10.96	m ² /室	9.16	m ² /室
		合計(5室)	54.80	m ²	45.80	m ²
	共用空間	調理	10.29	m ²	12.51	m ²
		食事・団らん	18.60	m ²	23.56	m ²
		調理・食事・団らん 小計	28.89	m ²	36.07	m ²
		学習	0.00	m ²	9.75	m ²
		排泄(2箇所) ※2	2.16	m ²	2.16	m ²
		洗面(2箇所) ※2	1.74	m ²	1.74	m ²
		脱衣(1箇所) ※3	1.08	m ²	1.08	m ²
		入浴(2箇所) ※3	4.04	m ²	4.04	m ²
		洗濯(2箇所) ※2	1.88	m ²	1.88	m ²
		出入り	3.10	m ²	3.10	m ²
		収納(靴)	0.81	m ²	0.90	m ²
		収納(その他私物)	0.00	m ²	1.50	m ²
		収納(共用品等)	0.81	m ²	0.81	m ²
		共用空間 合計	44.51	m ²	63.03	m ²
	居住面積 合計(内法)		99.31	m ²	108.83	m ²
	居住面積 合計(壁芯) ※4		106.27	m ²	116.45	m ²
	動線空間面積 ※5		10.63	m ²	11.65	m ²
	住宅面積 合計		116.90	m ²	128.10	m ²
大人1人(1世帯)あたり面積 ※6		23.4	m ² /人	25.7	m ² /人	
〈参考〉 最低居住 面積水準	大人5人 世帯	合計面積	60 m ² (10×5+10)			
		大人1人あたり 面積	12.0 m ² /人			
	10人 (5人) 世帯 ※7	合計面積	110 m ² (10×10+10)			
		大人1人あたり 面積	22.0 m ² /人			

※1 上段はひとり親の定員、中段はひとり親世帯の定員、下段の()内は子どもを含めた入居者の定員(各世帯子どもは1人と想定)を示している。

※2 排泄、洗面、洗濯の機能スペースは、ひとり親の定員3人につき1箇所と想定(定員4~5人では2箇所)。

※3 脱衣の機能スペースは浴室(バスタブを有するもの)とセットとする。入浴の機能スペースは、ひとり親の定員が4~5人の場合は浴室1箇所に加えて、シャワー室1箇所と想定。シャワー室の脱衣スペースは入浴機能に含めて計算している(表 2.26 の入浴機能・シャワー室を参照)。

※4 壁芯面積は、「内法面積×1.07」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※5 動線空間は廊下・階段を想定。居住面積合計の10%と想定して算出。

※6 子ども的人数や年齢にかかわらず大人1人あたりの面積を計算している。

※7 最低居住面積水準は、「10 m²/人×N+10 m² (N:居住人数、N≥2)」で算定される。数値は子どもに係る人数換算をしない場合。()内は大人の定員。

2. 5 ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の提案

2. 4までの分析・整理の結果を踏まえ、第2章のまとめとして、「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準を提案する。

1) ひとり親世帯が居住する場合の共同居住型賃貸住宅の居住水準の考え方

「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅について、次のような世帯属性のひとり親世帯を想定し、機能の積み上げからみた居住人数別の必要とされる居住水準（住宅規模の面積）を算出した。

- ① 一定の限られた専用居室内で、親子で就寝等を行うことから、子ども人数は原則1人（乳児・幼児を含む場合は2人まで）を想定する。
- ② 子ども年齢は主として小学生以下を想定する。

ところで、居住水準の設定にあたって、住生活基本計画（全国計画）に基づく最低居住面積水準（「10N+10」㎡で算定、N：居住人数、 $N \geq 2$ ）においては、子どものいる世帯の10歳未満の子どもの人数は、その年齢に応じて表2.46に示す比率で人数換算して全体の居住人数（N）を求めて、居住面積水準を算定するしくみとなっている。

表 2.46 最低居住面積水準における子どもの年齢に応じた人数換算率

子どもの年齢	居住人数（N）算定上の人数換算率
0～2歳	0.25
3～5歳	0.5
6～9歳	0.75
10歳～	1.0

しかし、共同居住型賃貸住宅の居住水準（住宅規模の水準）について、1世帯が1住宅に居住する場合と同様に、子どもの年齢に応じて人数換算を行い、子どもの人数を含めて居住水準を設定するようにした場合、居住する世帯の子どもの年齢や人数の違いによって、住宅全体としての居住水準（住宅規模の水準）を充足しているか否かが変わってしまう場合が想定される。

「改正住宅セーフティネット法」（平成29年4月26日公布、平成29年10月25日施行）により制度化された、住宅確保要配慮者の居住を受け入れる住宅の登録制度においては、共同居住型賃貸住宅は現時点では単身者の居住の場合のみが対象とされている。しかし将来的に、ひとり親世帯が制度対象に加えられた場合、共同居住型賃貸住宅を供給しようとする事業者にとって、居住するひとり親世帯の子どもの年齢等によって登録基準を満たすか否かを左右してしまうことは、供給を安定的に進める上での支障となるおそれがある。また、入居を希望するひとり親世帯にとっても、人数換算率の低い乳幼児のいる世帯では入居が可能であっても、人数換算率の大きい子ども（人数換算率1.0で大人と同様に扱われる10歳以上の子どもなど）のいる世帯では入居ができないなど、円滑な入居につながらないケースが生じるおそれがある。

このため、ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅については、子どもの年齢や人数にかかわらず、「ひとり親の人数」、すなわち「ひとり親世帯の世帯数」により、居住水準を評価することが望ましいと考える。なお、この考え方は、一般的な賃貸住宅型（1世帯が1住宅に居住）の登録基準（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年10月20日国土交

通省令第 63 号)・第 11 条)において、居住世帯の人数にかかわらず住宅規模を単身者の最低居住面積水準の 25 m²以上としている考え方に基本的に合致するものであると言える。

2) 共同居住型賃貸住宅の居住水準の整理と最低居住面積水準との比較

ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅について、ひとり親世帯の定員別の住宅面積及び 1 人あたり面積を算出した結果を表 2.43～表 2.46 に示した。

これに対して、共同居住型賃貸住宅のひとり親の定員と同じ世帯人数（世帯員は全員が大人^{注1 3)}と想定)の 1 つの世帯が 1 つの住宅に居住している場合の最低居住面積水準を算出し、両者を比較した。その結果を表 2.47 及び表 2.48 示している^{注1 4)}。

(1) 「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプ

表 2.47 共同居住型賃貸住宅の居住水準（「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプ）の検討結果と最低居住面積水準との比較

定員 ※1	共同居住型賃貸住宅		最低居住面積水準 ※2		最低居住面積水準との大人 1 人あたり面積の差
	住宅面積	大人 1 人あたり面積	住宅面積	大人 1 人あたり面積	
2 人 (2 世帯)	51.96 m ²	26.0 m ² /人	30 m ²	15.0 m ² /人	+11.0 m ² /人
3 人 (3 世帯)	72.92 m ²	24.4 m ² /人	40 m ²	13.4 m ² /人	+11.0 m ² /人
4 人 (4 世帯)	94.52 m ²	23.7 m ² /人	50 m ²	12.5 m ² /人	+11.2 m ² /人
5 人 (5 世帯)	116.90 m ²	23.4 m ² /人	60 m ²	12.0 m ² /人	+11.4 m ² /人

※1 定員は大人の人数。共同居住型賃貸住宅はひとり親の定員（括弧内はひとり親世帯の定員）を示している。

※2 最低居住面積水準の場合は居住人数で、全員が大人（人数換算率 1.0 以上として扱う 10 歳以上の子どもを含む）と想定した場合。

表 2.47 は「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプについて、最低居住面積水準（「10 m²/人×N+10 m²（N：居住人数、N≥2）」で算定される。）との比較結果を示している。

ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅のひとり親の定員と同じ世帯人数（世帯員は全員が大人と想定)の 1 つの世帯が 1 つの住宅に居住している場合の最低居住面積水準と比較すると、共同居住型賃貸住宅の居住水準（住宅面積の水準）は、1 人あたり面積で「11.0 m²/人～11.4 m²/人」を加算した値となる。

最も大きな値について、小数点以下を切り上げて用いると「12 m²/人」の加算となり、この場合のひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準は次のように表すことができる。

大人の定員（居住人数）に応じた「最低居住面積水準」+「12 m²/人」

(2)「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプ

表 2.48 共同居住型賃貸住宅の居住水準（「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプ）の検討結果と最低居住面積水準との比較

定員 (世帯数) ※1	共同居住型賃貸住宅		最低居住面積水準 ※2		最低居住面積水準 との大人1人 あたり面積の差
	住宅面積	大人1人 あたり面積	住宅面積	大人1人 あたり面積	
2人(2世帯)	57.45 m ²	28.8 m ² /人	30 m ²	15.0 m ² /人	+13.8 m ² /人
3人(3世帯)	79.17 m ²	26.4 m ² /人	40 m ²	13.4 m ² /人	+13.0 m ² /人
4人(4世帯)	105.70 m ²	26.5 m ² /人	50 m ²	12.5 m ² /人	+14.0 m ² /人
5人(5世帯)	128.10 m ²	25.7 m ² /人	60 m ²	12.0 m ² /人	+13.7 m ² /人

※1 定員は大人の定員。共同居住型賃貸住宅はひとり親の定員（括弧内はひとり親世帯の定員）を示している。

※2 最低居住面積水準の場合は居住人数で、全員が大人（人数換算率 1.0 以上として扱う 10 歳以上の子どもを含む）と想定した場合。

表 2.48 は「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプについて、表 2.47 と同様に最低居住面積水準との比較結果を示している。

ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅のひとり親の定員と同じ世帯人数（世帯員は全員が大人と想定）の1つの世帯が1つの住宅に居住している場合の最低居住面積水準と比較すると、共同居住型賃貸住宅の居住水準（住宅面積の水準）は、1人あたり面積で「13.0 m²/人～14.0 m²/人」を加算した値となる。

最も大きな値について、小数点以下を切り上げて用いると「14 m²/人」の加算となり、この場合のひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準は次のように表すことができる。

大人の定員（居住人数）に応じた「最低居住面積水準」+「14 m²/人」

注

注 13) 大人の数には、最低居住面積水準の算定にあたって、人数換算率 1.0 以上、すなわち 1 人の大人として扱われる 10 歳以上の子どもを含むものとする。

注 14) 共同居住型賃貸住宅の住宅面積と最低居住面積水準との「大人1人あたり面積差」については、小数点以下 2 桁を切り上げて表示している。

3) ひとり親世帯が居住する場合の共同居住型賃貸住宅の居住水準案

前述の一連の分析結果を取りまとめると、「ひとり親世帯」向け（定員：2世帯・4人～5世帯・10人）の共同居住型賃貸住宅の居住水準案（原案）は次のとおり提示できる。

(1) 住宅規模

- 「ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅」の住宅規模（壁芯面積）は、専用居室と共用空間の「最小」タイプと「ゆとり」タイプの組み合わせパターンごとに、入居者の定員に応じて、次のいずれかの式で算定した規模以上とする。

＜大きい方の水準で見た場合：「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプの場合＞

大人の定員（居住人数）に応じた「最低居住面積水準」+「14㎡/人」

$$\Rightarrow \text{ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準} = 24 \text{㎡/人} \times N + 10 \text{㎡}$$

＜小さい方の水準で見た場合：「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプの場合＞

大人の定員（居住人数）に応じた「最低居住面積水準」+「12㎡/人」

$$\Rightarrow \text{ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準} = 22 \text{㎡/人} \times N + 10 \text{㎡}$$

(N：ひとり親（ひとり親世帯）の定員、 $N \geq 2$)

(2) 専用居室の面積

- 専用居室は1世帯1室とし、その面積（壁芯面積）は、次のとおりとする。
 - ア) 「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプの場合は、10㎡以上とする。
 - イ) 「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプの場合は、12㎡以上とする。
- 上記の面積には、押入やクローゼット等の収納設備がある場合は、その面積を含むものとする。

(3) 共用設備の水準

i) トイレ、洗面所、洗濯室

- トイレ、洗面所、洗濯室（又は洗濯機置き場）は、ひとり親の定員3人（ひとり親世帯の定員3世帯）につき1箇所（個）以上の割合で設置することとする。

ii) 浴室・シャワー室

- 浴室（バスタブを有するもの）を1箇所（個）以上設けることとする。
- ひとり親の定員が3人（ひとり親世帯の定員が3世帯）を超える場合は、ひとり親3人につき1箇所（個）以上の割合でシャワー室（浴室でも可とする。）を追加して設置することとする。

第3章 共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る基準案及び 居住性の確保に係るガイドライン

3.1 はじめに

第1章では「単身者」向けの共同居住型賃貸住宅について、第2章では「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅について、次の①～③の視点から居住水準を検討し、水準案を提示した。

- ① 入居者の定員に応じた住宅規模
- ② 専用居室の面積
- ③ 入居者の定員に応じた共用設備の水準（トイレ、洗面所、浴室、洗濯室等の共用設備の箇所数）

本章では、第1章及び第2章の検討結果をもとに、参考編に示す下記 i)、ii) の調査・検討の結果等による社会的妥当性の検証を踏まえ、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅としての共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る基準案^{注1)}を提示する。

- i) 「参考1 共同居住型賃貸住宅の供給実態・居住水準に係る事業者・有識者調査及び既往事例の調査」
- ii) 「参考2 居住水準案に基づく事業性のシミュレーション検討」

また、提示した基準案の考え方、基準案の運用上の留意点・配慮点等を整理して、運用ガイドライン案として示す。

さらに、上記の基準案の他に、共同居住型賃貸住宅において確保されることが望ましい居住性の水準や設計上の留意点についても、既存の共同居住型賃貸住宅の供給に係る事業者ヒアリングや具体事例の調査等を通じて得られた知見をもとに整理して、運用ガイドライン案として示す。

注

注1) 「改正住宅セーフティネット法」に基づく、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅としての共同居住型賃貸住宅の登録制度に係る登録基準案として提示するものである。

3. 2 住宅規模

1) 定員に応じた住宅規模の基準案

共同居住型賃貸住宅の住宅規模（壁芯面積。以下同様とする。）の基準について、入居者の定員に応じて次のとおり提案する。

① 単身者向けの場合

- ・単身者の定員と同じ居住人数（大人）で構成される世帯の場合の最低居住面積水準に対して、1人あたり5㎡を加えた水準以上とし、入居者の定員に応じた住宅規模は「 $15\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ （N：単身者の定員、 $N \geq 2$ ）」で算定される規模以上とする（表 3.1）。

表 3.1 単身者向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模の基準案

定員	共同居住型賃貸住宅の住宅規模 ※1	最低居住面積水準 ※2
2人	40㎡	30㎡
4人	70㎡	50㎡
6人	100㎡	70㎡
8人	130㎡	90㎡
10人	160㎡	110㎡
算定式	$15\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ (N：単身者の定員、 $N \geq 2$)	$10\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ (N：居住人数、 $N \geq 2$)

※1 第1章で提案した居住水準案(住宅規模の水準案)のうち、事業者ヒアリング調査や既往事例の調査の結果等を踏まえた検討の結果、「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプの場合の水準を採用している。

※2 住生活基本計画(全国計画)に基づく最低居住面積水準(1世帯が1住宅に居住することを前提とした基準)。ここでは、共同居住型賃貸住宅の定員と同じ世帯人数で構成される世帯規模(世帯員は全員が大人と想定)の場合の水準を比較として示している。

② ひとり親世帯向けの場合

- ・ひとり親の定員と同じ居住人数（大人）で構成される世帯の場合の最低居住面積水準に対して、ひとり親1人あたり14㎡を加えた水準以上とし、入居者の定員に応じた住宅規模は「 $24\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ （N：ひとり親（ひとり親世帯）の定員、 $N \geq 2$ ）」で算定される規模以上とする（表 3.2）。

表 3.2 ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模の基準案

定員 ※1	共同居住型賃貸住宅の住宅規模 ※2	最低居住面積水準 ※3
2人（2世帯）	58㎡	30㎡
3人（3世帯）	82㎡	40㎡
4人（4世帯）	106㎡	50㎡
5人（5世帯）	130㎡	60㎡
算定式	$24\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ (N：ひとり親（ひとり親世帯）の定員、 $N \geq 2$)	$10\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ (N：居住人数、 $N \geq 2$)

※1 ひとり親の定員(括弧内はひとり親世帯の定員)を示している。

※2 第2章で提案した居住水準案(住宅規模の水準案)のうち、事業者ヒアリング調査や既往事例の調査の結果等を踏まえた検討の結果、「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプの場合の水準を採用している。

※3 住生活基本計画(全国計画)に基づく最低居住面積水準(1世帯が1住宅に居住することを前提とした基準)。ここでは、共同居住型賃貸住宅の定員と同じ世帯人数で構成される世帯規模(世帯員は全員が大人で、10歳未満の子どもはいないものと想定)の場合の水準を比較として示している。

2) 運用ガイドライン案

(1) 地域ニーズに応じた住宅規模の設定

① 単身者向けの場合

i) 原則

- ・単身者向けの共同居住型賃貸住宅の入居者の定員に応じた住宅規模について、第1章で提示した「 $15\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ (N:単身者の定員、 $N \geq 2$ 。以下同様とする。）」、「 $13\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ 」という2つの水準案について、参考編に示す「参考1 共同居住型賃貸住宅の供給実態・居住水準に係る事業者・有識者調査及び既存事例の調査」、「参考2 居住水準案に基づく事業性のシミュレーション検討」、及び国土交通省住宅局で実施した「賃貸・売却用空き家等の既存住宅ストックの部屋サイズ調査」^{注1)}等の調査結果を踏まえつつ妥当性について検討した。
- ・その結果、大きい方の水準（「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプの場合）を採用することとし、「 $15\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ 」で算定される規模以上であることを基準案とする。

ii) 賃貸住宅供給促進計画において緩和等をする場合

- ・ただし、地域の賃貸住宅市場（住宅事情、家賃水準等）や入居者のニーズ等を踏まえて、各都道府県又は市町村が策定する「住宅確保要配慮者 に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画（以下「賃貸住宅供給促進計画」という。）において、住宅規模の基準を強化又は緩和をすることができることとなっている（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年10月20日国土交通省令第63号）・第15条、16条）。
- ・緩和する場合においては、次のような、現行の最低居住面積水準の考え方と共同居住型賃貸住宅の居住水準の考え方との違いに留意し、著しい低水準とならないように配慮する必要がある。
 - ア) 現行の最低居住面積水準は、基本的に家族関係にある者で構成される一つの世帯が一つの住宅に居住することを想定して定められており、夫婦や小さな子どもは同じ居室を利用する場合もある
 - イ) 一方、共同居住型賃貸住宅は、基本的に家族関係にない者の共同居住であり、私室空間におけるプライバシーの確保が特に求められることから、全入居者について1人1室の専用居室の確保を基本とする

表 3.3 単身者向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模の緩和の目安（案）

定員	共同居住型賃貸住宅の住宅規模 ※1	最低居住面積水準 ※2
2人	36 m ²	30 m ²
4人	62 m ²	50 m ²
6人	88 m ²	70 m ²
8人	114 m ²	90 m ²
10人	140 m ²	110 m ²
算定式	$13\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ (N:単身者の定員、 $N \geq 2$)	$10\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ (N:居住人数、 $N \geq 2$)

※1 第1章で提案した居住水準案(住宅規模の水準案)のうち、事業者ヒアリング調査や既存事例の調査の結果等を踏まえた検討の結果、「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプの場合の水準を採用している。

※2 住生活基本計画(全国計画)に基づく最低居住面積水準(1世帯が1住宅に居住することを前提とした基準)。ここでは、共同居住型賃貸住宅の定員と同じ世帯人数で構成される世帯規模(世帯員は全員が大人と想定)の場合の水準を比較として示している。

- ・このため、第1章で提示した居住水準案のうち、小さい方の水準（「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプの場合）である「 $13\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ 」で算定される規模以上であることを緩和の目安とすることが考えられる（表 3.3）。

② ひとり親世帯向けの場合

i) 原則

- ・ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の入居者の定員に応じた住宅規模について、第2章で提示した、「 $24\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ （ N ：ひとり親（ひとり親世帯）の定員、 $N \geq 2$ 。以下同様とする。）」、「 $22\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ 」という2つの水準案について、上記①の単身者向けの場合と同様に妥当性の観点から検討した。
- ・その結果、大きい方の水準（「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプの場合）を採用することとし、「 $24\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ 」で算定される規模以上であることを基準案とする。
- ・なお、住生活基本計画（全国計画）に基づく最低居住面積水準の算定においては、子どものいる世帯の10歳未満の子どもの人数は、子どもの年齢に応じて人数換算して、全体の居住人数を求めるとなっている。しかし、こうした子どもの年齢によって居住人数（定員）を算出するしくみは、ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の将来的な登録基準化を考えた場合、入居する世帯の子どもの年齢や人数の違いによって、住宅規模の基準の充足の有無が変化してしまうことになってしまう。このことは、ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の供給を安定的に進める上での支障となることや、入居を希望するひとり親世帯の円滑な入居が阻害されてしまうという問題が生じるおそれがある。
- ・このため、ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅については、子どもの人数や年齢は考慮せずに、ひとり親（ひとり親世帯）の数により定員をカウントし、ひとり親（ひとり親世帯）の定員に応じた住宅規模を算定するものとする。

ii) 賃貸住宅供給促進計画において緩和等をする場合

- ・単身者向けの場合と同様、上記の基準案については、地域の賃貸住宅市場や入居者のニーズ等を踏まえて、各地方公共団体が作成する賃貸住宅供給促進計画において、強化又は緩和をすることができるものとする。

表 3.4 ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模の緩和の目安（案）

定員 ※1	共同居住型賃貸住宅の住宅規模 ※2	最低居住面積水準 ※3
2人（2世帯）	54 m ²	30 m ²
3人（3世帯）	76 m ²	40 m ²
4人（4世帯）	98 m ²	50 m ²
5人（5世帯）	120 m ²	60 m ²
算定式	$22\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ (N ：ひとり親（ひとり親世帯）の定員、 $N \geq 2$)	$10\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ (N ：居住人数、 $N \geq 2$)

※1 ひとり親の定員（括弧内はひとり親世帯の定員）を示している。

※2 第2章で提案した居住水準案（住宅規模の水準案）のうち、事業者ヒアリング調査や既往事例の調査の結果等を踏まえた検討の結果、「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプの場合の水準を採用している。

※3 住生活基本計画（全国計画）に基づく最低居住面積水準（1世帯が1住宅に居住することを前提とした基準）。ここでは、共同居住型賃貸住宅の定員と同じ世帯人数で構成される世帯規模（世帯員は全員が大人で、10歳未満の子どものはいないものと想定）の場合の水準を比較として示している。

- ・緩和する場合は、居住の安定を図る上で最低限必要な居住面積水準の確保に配慮する必要がある。このため、第2章で提示した居住水準案のうち、小さい方の水準（「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプの場合）である「 $22\text{ m}^2 \times N + 10\text{ m}^2$ 」で算定される規模以上であることを緩和の目安とすることが考えられる（表 3.4）。

（2）世帯属性に応じた住宅規模の確保

- ・単身者向けの共同居住型賃貸住宅において、住宅内での日中の生活時間が長い高齢者を入居対象とする場合は、（日中は在宅していない若年者を入居対象とする場合に比べて）より広い生活スペースが求められケースが考えられる。
- ・また、ひとり親世帯を入居対象とする場合、子どもの年齢に応じて、遊びのためのスペースや勉強スペースをより広く確保することが求められる場合も想定される。
- ・このため、住宅全体としての規模の確保だけでなく、住宅を構成する各機能についての必要面積の確保にも配慮することが望まれる。表 3.5（単身者向け）及び表 3.6（ひとり親世帯向け）に示す「住宅規模の設定に係る各機能の必要面積（目安）」を踏まえつつ、ターゲットとする入居者の属性、身体状況、生活ニーズ等に適した面積水準の確保に配慮することが望ましい。

表 3.5 単身者向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模の設定に係る各機能の必要面積（目安）

単位：㎡

定員	タイプ ※1	専用 居室 ※2	共用空間 ※3										居住面積		動線 空間 ※6	住宅規模 合計 ※7
			調理	食事・ 団らん	排泄	洗面	脱衣 ※4	入浴 ※4	洗濯	出入り	靴収納	他収納	内法 ※5	壁芯 ※5		
2人	①専用居室ゆとり・ 共用空間最小	8.4	3.8	6.2	1.1	0.9	1.1	2.3	1.0	1.3	0.2	0.5	35.0	38.0	4.0	約 40 ㎡
	②専用居室最小・ 共用空間ゆとり	6.6	5.0	8.8							0.3		35.0	38.0		
4人	①専用居室ゆとり・ 共用空間最小	8.4	4.6	7.9	1.1	0.9	1.1	2.3	1.0	1.8	0.4	0.5	55.0	59.0	6.0	約 70 ㎡
	②専用居室最小・ 共用空間ゆとり	6.6	6.4	10.2							0.5		52.0	56.0		
6人	①専用居室ゆとり・ 共用空間最小	8.4	6.8	10.0	2.2	1.8	1.1	4.1	1.9	2.1	0.6	0.5	82.0	87.0	9.0	約 100 ㎡
	②専用居室最小・ 共用空間ゆとり	6.6	8.1	12.4							0.8		75.0	80.0		
8人	①専用居室ゆとり・ 共用空間最小	8.4	7.6	11.8	2.2	1.8	1.1	4.1	1.9	2.6	0.8	0.5	102.0	109.0	11.0	約 130 ㎡
	②専用居室最小・ 共用空間ゆとり	6.6	10.2	16.2							1.0		94.0	101.0		
10人	①専用居室ゆとり・ 共用空間最小	8.4	9.4	14.3	2.2	1.8	1.1	4.1	1.9	2.9	1.0	0.5	123.0	132.0	14.0	約 160 ㎡
	②専用居室最小・ 共用空間ゆとり	6.6	11.4	18.6							1.2		111.0	119.0		

※1 「①専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプは「15N+10」㎡(N:単身者の定員)、「②専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプは「13N+10」㎡(N:単身者の定員)に該当する。

※2 専用居室は1人/1室で、表示の面積は1室あたりの面積(内法面積)。

※3 内法面積又は有効面積で、小数点以下を切り上げた値を示している。

※4 脱衣の機能は入浴の機能とセットとし、入浴の機能スペースは、定員5人までは浴室1箇所(脱衣室1箇所)、定員6~10人は浴室1箇所に加えて、シャワー室1箇所と想定。シャワー室の脱衣スペースは入浴機能に含めて計算している。

※5 小数点以下2桁を切り上げた値を示している。

※6 小数点以下2桁を切り上げた値を示している。

※7 壁芯面積。小数点以下の切り上げ等により左欄の各数値の合計とは一致していない。

表 3.6 ひとり親世帯向けの共同居住型賃貸住宅の住宅規模の設定に係る各機能の必要面積（目安）

単位：㎡

定員 ※1	タイプ ※2	専用 居室 ※3	共用空間※4										居住面積		動線 空間 ※7	住宅規模 合計 ※8	
			調理	食事・ 団らん	学習	排泄	洗面	脱衣 ※5	入浴 ※5	洗濯	出入り	靴収納	他 収納	内法 ※6			壁芯 ※6
2人 2世帯 (4人)	①専用居室ゆとり・ 共用空間最小	11.0	4.9	8.4	0.0	1.1	0.9	1.1	2.3	1.0	1.6	0.4	0.5	45.0	48.0	5.0	約 54 ㎡
	②専用居室最小・ 共用空間ゆとり	9.2	6.8	10.2	3.9							0.4	1.1	49.0	53.0	6.0	約 58 ㎡
3人 3世帯 (6人)	①専用居室ゆとり・ 共用空間最小	11.0	7.1	12.4	0.0	1.1	0.9	1.1	2.3	1.0	2.1	0.5	0.5	63.0	67.0	7.0	約 76 ㎡
	②専用居室最小・ 共用空間ゆとり	9.2	8.5	14.9	5.9							0.6	1.4	68.0	73.0	8.0	約 82 ㎡
4人 4世帯 (8人)	①専用居室ゆとり・ 共用空間最小	11.0	7.9	13.7	0.0	2.2	1.8	1.1	4.1	1.9	2.6	0.7	0.5	81.0	87.0	9.0	約 98 ㎡
	②専用居室最小・ 共用空間ゆとり	9.2	10.6	18.6	7.8							0.8	1.7	90.0	97.0	10.0	約 106 ㎡
5人 5世帯 (10人)	①専用居室ゆとり・ 共用空間最小	11.0	10.3	18.6	0.0	2.2	1.8	1.1	4.1	1.9	3.1	0.8	0.5	100.0	107.0	11.0	約 120 ㎡
	②専用居室最小・ 共用空間ゆとり	9.2	12.6	23.6	9.8							0.9	2.0	110.0	118.0	12.0	約 130 ㎡

- ※1 ひとり親(ひとり親世帯)の定員。最上段の数字はひとり親の定員、中段の数字はひとり親世帯の定員、下段の括弧内の数字は子どもを含む入居者の定員(1世帯あたり子ども1人と想定)。
- ※2 「①専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプは「22N+10」㎡(N:ひとり親(ひとり親世帯)の定員)、「②専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプは「24N+10」㎡(N:ひとり親(ひとり親世帯)の定員)に該当する。
- ※3 専用居室は1世帯(ひとり親+子ども1人)／1室で、表示の面積は1室あたりの面積(内法面積)。
- ※4 内法面積又は有効面積で、小数点以下2桁を切り上げた値を示している。
- ※5 脱衣の機能は入浴の機能とセットとし、入浴の機能スペースは、ひとり親世帯の定員3世帯までは浴室1箇所(脱衣室1箇所)、定員4～5世帯は浴室1箇所に加えて、シャワー室1箇所と想定。シャワー室の脱衣スペースは入浴機能に含めて計算している。
- ※6 小数点以下2桁を切り上げた値を示している。
- ※7 小数点以下2桁を切り上げた値を示している。
- ※8 壁芯面積。小数点以下2桁の切り上げ等により左欄の各数値の合計とは一致していない。

(3) オーナー居住の空き部屋活用の場合や運営事業者のスタッフルーム等の併設の場合の住宅規模算定の取扱い

序章の表序.1 に示した共同居住型賃貸住宅の活用する建物タイプのうち、本検討では、戸建て住宅（賃貸用等）の一棟を活用した「空き家活用」タイプ、賃貸共同住宅の一住戸を活用した「空き住戸活用」タイプを主対象としている。

ただし、戸建て住宅の一部の空間を活用した「空き部屋活用」タイプや、空き施設等の一棟全体を活用した「一棟活用」タイプも、共同居住型賃貸住宅としての活用を排除するものではない。

ここでは、「空き部屋活用」タイプでオーナーが居住している場合や、「空き家活用」タイプや「一棟活用」タイプにおいて、運営事業者等が入居者にサービスを提供する上で必要なスペース（事業者専用の厨房、スタッフルーム等）や福祉施設等が併設されている場合の住宅規模の算定方法についての考え方を示す（表 3.7）。

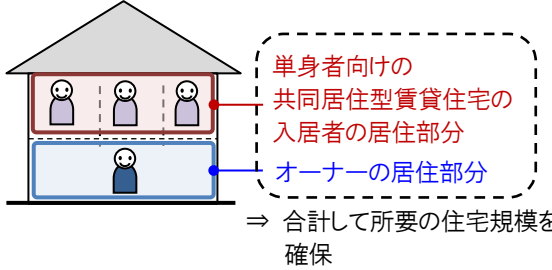
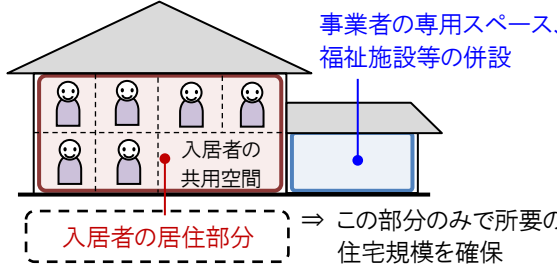
① オーナー居住の空き部屋活用の場合

- ・オーナー居住の空き部屋活用の場合、オーナー世帯も含めて入居者・定員をカウントする。
- ・すなわち、オーナー世帯の居住部分と共同居住型賃貸住宅の居住部分とを合わせた住宅全体を対象に、オーナー世帯も含めた入居者・定員の合計数に応じて、前述の表 3.1～表 3.4 に示した住宅規模の水準を適用するものとする。

② サービス提供スペースの併設の場合

- ・入居者へのサービス提供のために事業者のみが利用するスペース（厨房、スタッフルーム等）や福祉施設等が併設される場合、これらのスペースを除外して住宅規模を算定するものとする。
- ・すなわち、入居者のみが利用する専用居室及び共用空間を対象に、定員に応じて、前述の表 3.1～表 3.4 に示した住宅規模の水準を適用するものとする。

表 3.7 住宅規模の基準の適用の考え方

オーナー居住住宅の空き部屋活用	サービス提供スペース等の併設 (空き家活用、一棟活用など)
	
<p>・オーナー世帯も含めて入居者数をカウントし、オーナーの居住部分と共同居住型賃貸住宅の入居者が利用する居住部分とを合わせた住宅全体として所要の住宅規模の水準を確保するものとする。</p> <p>・单身者向けの上図の場合、オーナー1人(1階)、共同居住の入居者3人(2階)の計4人で、1・2階合わせた住宅全体として住宅規模の水準を確保する。 ⇒ 住宅全体で 70 m²(15×4+10)以上が必要</p>	<p>・入居者へのサービス提供のために事業者のみが利用するスペース(厨房、スタッフルーム等)や福祉施設等を併設する場合、これらのスペースは除外し、共同居住型住宅の入居者が利用する居住部分(専用居室及び共用空間)のみで所要の住宅規模の水準を確保するものとする。</p>

3. 3 専用居室

1) 専用居室の面積の基準案

共同居住型賃貸住宅の専用居室の面積（壁芯面積。以下同様とする。）の基準について、次のとおり提案する。

① 単身者向けの場合

- ・入居者1人につき1室の専用居室とする。
- ・専用居室の面積は9㎡以上とする。この面積には、収納設備がある場合はその面積を含むものとする。

② ひとり親世帯向けの場合

- ・ひとり親世帯を対象とする場合、1世帯（ひとり親と子）につき1室の専用居室とする。
- ・専用居室の面積は10㎡以上とする。この面積には、収納設備がある場合はその面積を含むものとする。

2) 運用ガイドライン案

(1) 専用居室の面積について

① 単身者向けの場合

i) 原則

- ・入居者どうしは基本的には家族関係にないため、就寝等の私的生活の場となる居室を複数の入居者で利用することは、プライバシーや防犯性の観点から適切ではない。このため、1人につき1室の専用居室を確保することを必須とする。
- ・食事・団らんスペース等の共用空間の広さにかかわらず、専用居室には最低限のプライバシーを確保することができる面積が必要とされる。このため、第1章で提示した専用居室の面積案について、参考編に示す「参考1 共同居住型賃貸住宅の供給実態・居住水準に係る事業者・有識者調査及び既存事例の調査」や、国土交通省住宅局で実施した「賃貸・売却用空き家等の既存住宅ストックの部屋サイズ調査」^{注2)}の結果等をもとに検討した結果、専用居室は9㎡以上を確保することを基準案とする。
- ・なお、この面積には、収納設備（後述③参照。以下同様とする。）がある場合はその面積を含むものとし、収納設備がない場合は、居室だけで9㎡以上を確保する必要があるものとする。

ii) 賃貸住宅供給促進計画において緩和等をする場合

- ・ただし、地域の賃貸住宅市場（住宅事情、家賃水準等）や入居者のニーズ等を踏まえて、各地方公共団体の賃貸住宅供給促進計画において、専用居室の面積の強化や緩和をすることができることとなっている（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年10月20日国土交通省令第63号）・第15条、第16条）。
- ・緩和をする場合は7㎡（収納設備がある場合はその面積を含む。）を目安とすることが考えられる。
- ・また、住宅規模についての基準案の「15㎡×N+10㎡」を満たしていることを前提に、居室は

9㎡を原則とした上で、一部（例えば、全体の1/2以内、1/3以内等）であれば7㎡以上の居室が含まれていても、それを活用することが可能とする（登録基準を満たしているとみなす）ことなどが考えられる。

- ・一方、介護等を必要とする高齢者の入居を想定する場合など、入居者の身体状況や生活ニーズ等を踏まえつつ、専用居室の面積を強化（拡充）することも考えられる。例えば、介護等を必要とする高齢者の入居を想定する場合は、有料老人ホームの一般居室・介護居室等の面積基準（「有料老人ホームの設置運営標準指導指針」（厚生労働省老健局長、最終改正：老発0402第1号、平成30年4月2日）等を参考に13㎡以上とすることなどが考えられる。

② ひとり親世帯向けの場合

i) 原則

- ・ひとり親世帯については、1世帯につき1室の専用居室を確保することを必須とする。
- ・また、専用居室は、食事・団らんスペース等の共用空間の広さにかかわらず、親子の私生活に係る最低限の機能を確保することができる面積が必要とされる。
- ・専用居室の面積については、第2章の検討結果によると、「ゆとり」タイプの場合は12㎡の面積を必要とすることになるが、「賃貸・売却用空き家等の既存住宅ストックの部屋サイズ調査」（国土交通省住宅局）（後述の注2）でも示されているとおり、既存ストックにおいて、12㎡以上の面積の居室を有するものは多くはないと考えられる。
- ・このため、社会的妥当性を見地から、専用居室は10㎡以上を確保することを基本とする。なお、この面積には、収納設備がある場合はその面積を含むものとし、収納設備がない場合は、居室だけで10㎡以上を確保する必要があるものとする。
- ・また、専用居室を10㎡以上とする場合、後述するように、（専用居室内で十分に確保することが難しい）子どもの学習空間、収納設備等を共用空間において確保することが望まれる。

ii) 賃貸住宅供給促進計画において緩和等をする場合

- ・単身者向けの場合と同様、地域の賃貸住宅市場等を踏まえつつ、各地方公共団体において、専用居室の面積の強化や緩和をすることができることとする。
- ・緩和をする場合は、単身者向けの基準案として提示した9㎡（収納設備がある場合はその面積を含む。）を限度とすることが考えられる。
- ・なお、上記の基準は、子どもが乳幼児から小学校までの子ども1人（ただし、子どもが乳幼児の場合は2人まで）の場合を想定している。このため、定員とする子どもの年齢や人数等の条件に応じて、各事業者において、専用居室の面積を拡充することや、それが難しい場合は、共用空間の機能面積を拡充することなどが必要と考えられる。

③ 専用居室の面積に算入できる収納設備について

- ・共同居住型賃貸住宅の登録基準案としての専用居室の面積に算入することができる収納設備は、次のようなものとする。
 - イ) 押入
 - ロ) 作り付けのクローゼット
 - ハ) 居室内の階の中間に設けるロフト状の床（当該部分の直下の天井高さが2.1m以上であること（建築基準法施行令第21条）。）

＜参考＞ 専用居室の面積の算出に係る畳のサイズ

- ・なお、専用居室の面積については、畳数ではなく、㎡表示による基準案としていることに注意が必要である。これは、畳サイズには地域差があり、同じ畳枚数の部屋であっても面積には違いがあるためである。参考までに、畳サイズの地域差からみた居室規模を比較して示すと、次のようになる（表 3.8）。

表 3.8 畳サイズの地域差と居室規模の比較

畳の種類とサイズ		地域等	居室の畳数別の居室面積		
			4.5 畳	6 畳	8 畳
京間	1910 mm×955 mm (6 尺 3 寸×3 尺 1 寸 5 分)	関西地方	(内) 8.21 ㎡ (芯) 8.86 ㎡	(内) 10.94 ㎡ (芯) 11.71 ㎡	(内) 14.59 ㎡ (芯) 15.47 ㎡
六一間	1850 mm×925 mm (6 尺 1 寸×3 尺 5 分)	山陽地方	(内) 7.70 ㎡ (芯) 8.32 ㎡	(内) 10.27 ㎡ (芯) 10.99 ㎡	(内) 13.69 ㎡ (芯) 14.51 ㎡
中京間 (三六間)	1820 mm×910 mm (6 尺×3 尺)	中京地方 東北・北陸 の一部	(内) 7.45 ㎡ (芯) 8.05 ㎡	(内) 9.94 ㎡ (芯) 10.63 ㎡	(内) 13.25 ㎡ (芯) 14.04 ㎡
江戸間 (五八間)	1760 mm×880 mm (5 尺 8 寸×2 尺 9 寸)	関東地方 その他全 国	(内) 6.97 ㎡ (芯) 7.53 ㎡	(内) 9.29 ㎡ (芯) 9.85 ㎡	(内) 12.39 ㎡ (芯) 13.13 ㎡
団地間 (五六間)	1700 mm×850 mm (5 尺 6 寸×2 尺 8 寸)	集合住宅	(内) 6.50 ㎡ (芯) 7.02 ㎡	(内) 8.67 ㎡ (芯) 9.28 ㎡	(内) 11.56 ㎡ (芯) 12.25 ㎡

※ 壁芯補正にあたっては、居室の4面の壁のうち、2面は柱角4寸(壁厚 12 cm)、残り2面は柱角3寸(壁厚 9 cm)で「大壁」を想定。4.5 畳は 1.08 倍、6 畳は 1.07 倍、8 畳は 1.06 倍で壁芯補正。

(2) 専用居室の設備について

① 専用居室の独立性

- ・専用居室は、界壁で区画された独立した居室とすること。
- ・各専用居室のドアは、施錠でききる構造となっていること。出入り口が襖である居室を専用居室とすることや、襖で接続している続き間の各室を異なる入居者の専用居室とすることは、プライバシーや防犯性の確保の観点から適切ではない。

② 押し入れ等の収納スペース

- ・専用居室には、スペースの使いやすさや有効活用の観点から、押し入れ又は作り付け家具等の収納設備が設けられていることが望ましい。

③ エアコンの設置等

- ・各専用居室には、エアコンが設置されていることが望ましい。入居者が各自で設置する必要がある場合には、各専用居室にエアコンの設置が可能なスリーブ、コンセント、室外機置き場が設けられていること。

(3) 各専用居室と共用空間の配置関係・動線計画について

① プライバシーに配慮した配置・動線計画について

- ・各専用居室は、プライバシーの確保や生活音の緩和等の観点から、共用空間であるリビング・ダ

イニング（居間・食堂）等に直接面するのではなく、廊下から直接にアクセスできるような配置となっていることが望ましい。

- ・間取りの制約上、ダイニング・リビング等の共用空間から直接アクセスする位置に専用居室が配置される場合は、共用空間から居室内部が直視できないよう入口の位置等に配慮されていることが望ましい（図 3.1）。

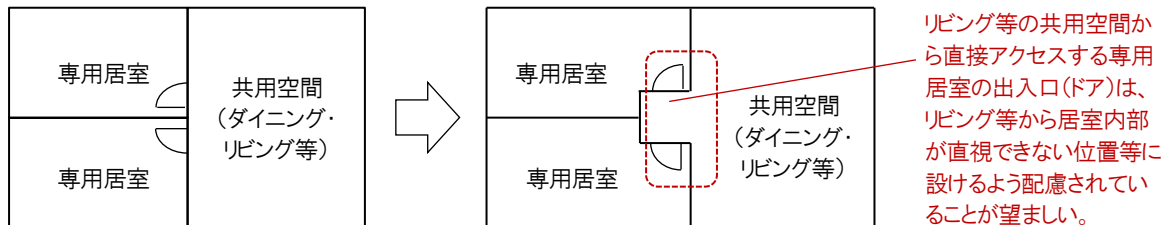


図 3.1 リビングに面した専用居室の入口の位置等に係る配慮

② 採光性と換気性に配慮した配置・動線計画について

- ・各専用居室は、建築基準法の規定に基づき、居室の面積の7分の1に相当する有効面積の開口部を確保すること。
- ・なお、共同居住型賃貸住宅においては、居室としての独立性と採光性・換気性の双方の確保の観点から、続き間の一室となっている直接外部に面した開口部を持たない居室を専用居室とすることは適切ではない。
- ・また、縁側状の廊下からアクセスし、縁側（廊下）に面した襖などが唯一の開口部となっているなど、直接外気に面した開口部を持たない居室についても、開口部のある居室としては認めることができないとする必要がある（図 3.2）。
- ・外気に直接面した窓がない一方で、入居者どうしは基本的に家族関係にはないため、縁側に面した開口部が常時開放されることは期待できない。このため、直接外気に面した窓のない居室は、採光性や換気性の確保の点で問題となるためである。また反面、縁側（廊下）に面した襖等の開口部が常時開放されることは、当該居室の入居者のプライバシーや防犯性の点でも問題となるためである。

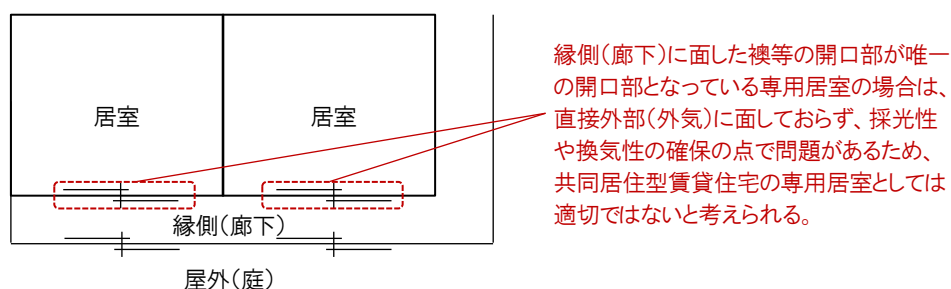


図 3.2 縁側（廊下）に面した襖等の開口部が唯一の開口部となっている居室の扱い

（４）各専用居室の電力使用量の検針用子メーターの設置について

- ・共同居住型賃貸住宅の場合、共用空間の水道光熱費は入居者全員で均等配分して負担（定額を共益費で徴収する場合もある。）をし、専用居室の電気代は各入居者の使用に応じて各自が負担することが一般的である。

- ・このため、各専用居室内での電力使用量が分かるよう、各専用居室に検針用子メーター（証明用電気計器・電力積算計）を設置することが必要である。

注

注 2) 賃貸・売却用空き家等の既存住宅ストックの部屋サイズ調査は、「(1)売却用一戸建住宅調査」と「(2)賃貸用共同住宅調査」で構成される。調査の概要は次の(1)及び(2)のとおりである。

(1) 売却用一戸建住宅調査

〈対 象〉不動産情報ポータルサイトに掲載されている売却用一戸建住宅（平成 28 年 11 月時点）

〈方 法〉無作為でのポータルサイト検索により表示された物件情報を目視にて調査し、個室の面積を畳数で集計（畳数は間取り図に掲載されているものであり、異なる畳サイズや壁芯・内法換算が混在していることに注意が必要である。また、収納は畳数に含んでいない）。

〈標本数〉600（地域別の内訳は、関東 1 都 3 県 250、東海 100、関西 150、その他地方 100）

調査の結果、次のような傾向が得られた。

- ①部屋サイズ（四捨五入による表示）は、地域によらず、「6畳」が最多。次いで「5畳（4.5畳以上で大半が4畳半）」、「8畳」が多い。
- ②総部屋数に対する部屋サイズ毎の比率は、建設年が1981年以降の物件では、「6畳」が約59%、「5畳」と「8畳」がそれぞれ約14%を占める。「6畳」以上が総部屋数の約83%を占め、「4畳半」以上では総部屋数の約97%占める。
- ③全個室を使用するとして個室数＝居住人数（N）として、延床面積が（13or15）㎡×N+10㎡以上となる住戸の割合を求めたところ、1981年以降の物件では、「15N+10」㎡以上の面積に96%が、「13N+10」㎡以上の面積に98%が含まれる。

(2) 賃貸用共同住宅調査

〈対 象〉不動産情報ポータルサイトに掲載されている賃貸用共同住宅（平成 28 年 11 月時点）

〈方 法〉一戸建住宅調査と同様の方法により、個室の面積を集計

〈標本数〉94,990（全国。個室が1以下の物件は除外）

調査の結果、次のような傾向が得られた。

- ①部屋サイズ（四捨五入による表示）は、地域によらず、「6畳」が最多。次いで「5畳（4畳半以上）」、「7畳」が多い。
- ②総部屋数に対する部屋サイズ毎の比率は、「6畳」が約70%、「5畳」は約17%、「7畳」は約7%である。「6畳」以上が総部屋数の8割以上を、「4畳半」以上では総部屋数の約98%占める。
- ③全個室を使用するとして個室数＝居住人数（N）として、延床面積が（13or15）㎡×N+10㎡以上となる住戸の割合を求めたところ、1981年以降の物件では、「15N+10」㎡以上の面積に79%が、「13N+10」㎡以上の面積に92%が含まれる。

以上より、収納を除いて畳サイズにかかわらず9㎡を確保することができる「6畳」以上の居室の割合が全居室の8割以上を占めることから、専用居室の面積の基準案を「9㎡」として設定することに一定の妥当性があると考えられる。また、全個室を使用するとして定員に応じた住宅面積を見た場合、「15N+10」㎡以上の面積に戸建て住宅ではほぼすべてが、共同住宅でも8割が含まれる。このことから、住宅規模の基準案を「15N+10」㎡以上と設定しても、8割程度の住宅において、全ての居室を9㎡以上となるように間取り改修等を行った上でも、住宅規模の基準案を満たすことが可能であると言える。

3. 4 共用空間及び共用設備

1) 共用設備の水準案

共同居住型賃貸住宅の共用設備の基準について、入居者の定員に応じて次のとおり提案する。

① 共通

- ・共用空間に、台所、食事室・団らん室、トイレ、浴室・脱衣室、洗面所（又は洗面設備。以下同様とする。）、洗濯室（又は洗濯機置き場。以下同様とする。）を設けることとする。

② 単身者向けの場合

- ・トイレ、浴室・脱衣室、洗面所、洗濯室は、単身者の定員5人につき1箇所（個）以上の割合で設けることとする。なお、浴室は、シャワー室でも可とする。

③ ひとり親世帯向けの場合

i) トイレ、洗面所、洗濯室

- ・トイレ、洗面所、洗濯室は、ひとり親の定員3人（ひとり親世帯の定員3世帯。以下同様とする。）につき1箇所（個）以上の割合で設けることとする。

ii) 浴室・脱衣室

- ・バスタブを有する浴室（及び脱衣室）を設けることを必須とする。
- ・加えて、ひとり親の定員が3人を超える場合は、ひとり親の定員3人ごとに1箇所（個）以上の割合でシャワー室（浴室でも可とする。）を設けることとする。

2) 運用ガイドライン案

(1) 住宅内の共用空間について

- ・共用空間には、必須の設備（台所、食事室、団らん室、トイレ、浴室、脱衣室、洗面所、洗濯室）のほか、靴収納（靴箱）、共用収納が設けられていることが望ましい。

(2) 調理・食事・団らんスペースの必要な面積の確保

- ・活用する住宅によっては、共用（共同）空間の中で廊下・広縁、階段等の動線空間の占める面積が大きく、共同生活空間として有効な調理・食事・団らんスペース等が相対的に小さいものも想定される。住宅全体としての所要の居住水準（入居者の定員に応じた住宅規模）が確保されている場合であっても、こうした共同の生活空間が十分に確保されていない住宅は、共同居住型賃貸住宅においては望ましくない。
- ・このため、前述（3.1）の住宅全体としての居住面積水準に加え、前述の表 3.5（単身者向け）及び表 3.6（ひとり親世帯向け）の「居住面積水準の設定に係る各機能の必要面積（目安）」に示している広さを参考とし、有効な調理・食事・団らんのスペースを確保することが望ましい。
- ・なお、調理・食事・団らんのスペースは、個別の空間（台所（K）、ダイニング（D）、リビング（L））として確保しても、一体の空間（LDK、LD+K、L+DK）として確保しても、いずれでも構わない。

i) 台所

- ・台所は、安全に調理ができるスペースを確保し、コンロ（2口以上）・流し台・調理台のユニットを備えるものとする。ただし、次の場合は、コンロは3口以上とすることが望ましい。

ア) 入居者が個々に調理をすることを基本とする場合は、単身者向けでは定員が6人、ひとり親世帯向けではひとり親の定員が3人を超える場合

イ) 入居者が日常的に共同で又は同時に調理する暮らし方を想定する場合

- ・入居者の定員に応じた大きさや数の冷蔵庫を設置できるスペースや、入居者が共同で利用できる調理家電、各入居者の専用の調理用具や食器等を収納できるスペースを確保すること。なお、冷蔵庫等の設置場所は、台所に隣接する食事室等でも良いものとする。
- ・また、台所、食事・団らん室内等の共用空間から出るゴミ用の可動のゴミ箱の設置スペースを確保すること。

ii) 食事・団らん室

- ・入居者の食事や団らんに有効な広さの食事室、団らん室（食事室と団らん室は兼ねることができるとする。）を確保すること。食事室・団らん室は、入居者全員が集まったの食事や団らんにも対応できる面積を確保することが望ましい。
- ・また、入居者の属性等を踏まえた広さを検討し確保することが望ましい。例えば、日中も在宅しているなど、住宅内での生活時間が長い高齢者等をもっぱら入居対象とする住宅については、団らんスペース（居間空間）を広めに確保することが望ましいと考えられる。

(3) ひとり親世帯における子どもの遊びや学習のスペースの確保

- ・ひとり親世帯を入居対象とする場合、団らんスペースの他に、子どもの年齢に応じて必要とされる機能に対応した空間の確保についても配慮されることが望ましい。
- ・例えば、小さな子どもの遊びスペース、母親が調理をしながら子どもを見通せる範囲で午睡をさせることができるスペースを確保することや、専用居室に十分なスペースが確保できない場合は、就学児童向けの学習空間を共用の勉強部屋として確保することが望ましい。

(4) 共用設備（トイレ、浴室、洗面所、洗濯室）について

① 共通

- ・トイレと浴室は個別の空間として確保すること。異なる入居者が同時に利用しづらい、ユニットバス形式のものは適切ではない。
- ・既存住宅の中には、洗濯機置き場と洗面スペースが脱衣室と同じ一つの空間に確保されている住宅が少なからず存在していると考えられる。ただし、こうした住宅については、入浴、洗面、洗濯を複数の入居者が同時に行いづらく、共同生活を送る上での支障となりやすい（血縁関係のない共同居住型賃貸住宅では、プライバシー等の点で、入浴中の浴室の隣で、他の者が脱衣スペースにある洗面所や洗濯機を使用しづらい）。このため、洗面所、洗濯室は、浴室に接する脱衣室とは分離されたそれぞれ独立のスペースとして確保されていることが望ましい。
- ・間取りの制約上、やむを得ず脱衣室、洗面所、洗濯室を同じスペースに設ける場合は、男性専用、女性専用としての複数の機能空間を整備することで、異性間で共同利用することにならないように配慮することが必要である。加えて、生活ルールの中で利用時間の調整等を行うルールを定めることが望ましい。

② 単身者向けの場合

- ・本検討の対象とする共同居住型賃貸住宅は既存ストックの活用により供給されるものであること

から、参考編に示す「参考1 共同居住型賃貸住宅の供給実態・居住水準に係る事業者・有識者調査及び既存事例の調査」の結果等をもとに社会的妥当性について検討した結果、トイレ、浴室（シャワー室でも可）、洗面所、洗濯室は、単身者の定員5人につき1箇所（個）以上の割合で設けることとしている。

- ・ただし、共用設備の設置数については、入居者の属性、身体状態、生活ニーズ等を踏まえることが重要である。例えば、高齢者は若年者よりも免疫力が低下しており、感染症等の罹患リスクも高まることや、家の中での生活時間が長く、入居者全員の生活サイクルが同じとなりやすい。このため、高齢者専用の共同居住型賃貸住宅とする場合は、緊急性の高いトイレについては、定員4人につき1箇所（個）以上の割合で設けることがより望ましい。
- ・また、高齢者専用とする場合は、トイレは生活空間（共用空間の食事・団らんスペース、専用居室）のある各階に設置されていることが望ましい。

③ ひとり親世帯向けの場合

- ・単身者向けの場合と同様、参考編・参考1に示す調査結果等をもとに社会的妥当性について検討した結果、トイレ、洗面所、洗濯室は、ひとり親の定員3人につき1箇所（個）以上の割合で設けることとしている。
- ・入浴機能については、親子の団らんの場ともなるため、バスタブを有する浴室（及び脱衣室）を必ず設けるものとする。ただし、定員が3人を超える場合の追加の設置は（既存住宅を活用する上での制約も踏まえ）シャワー室（及び脱衣室）でも可とする。
- ・なお、子どもは高齢者と同様に免疫力が低く、感染症等の罹患リスクが高まることや、若年単身者（社会人）に比べて家の中での生活時間が長いことから、可能であれば、設置の割合を高める（例えば、ひとり親の定員2人につき1箇所の割合等）ことが望ましい。

(5) 共用収納設備について

- ・共用玄関には、靴の収納スペース（靴箱）を設けること。少なくとも入居者の定員分の一定数の靴（1人あたり数足等）を収納できるスペースがあることが望ましい。
- ・また、共用空間で用いる消耗品や備品等の収納スペースは、共用空間内にあることが望ましい。

3. 5 敷地内の空間

(1) ゴミ置場について

- ・台所内又は隣接する食事・団らん室内に、ゴミ箱（共用空間から出るゴミ用）の設置スペースを確保することができない場合は、敷地内に、そのスペースが確保されていること。

(2) 駐輪スペースについて

- ・自転車が敷地外にはみ出して置かれることは、近隣住民との間でトラブルを招くなど、良好な地域コミュニティを形成する上での支障となるおそれが高い。このため、入居者の属性等を踏まつつ、敷地内には必要な駐輪スペースが確保されていること。ひとり親世帯向けの場合、子どもの成長に伴い増加する子ども用の自転車も含めて必要な台数分の駐輪スペースを確保すること。
- ・なお、1台あたり600mm×1,900mm（約1㎡）程度を標準として確保することが望ましい。

参考編

参考1 共同居住型賃貸住宅の供給実態・居住水準に係る 事業者・有識者調査及び既往事例の調査

共同居住型賃貸住宅の物件情報を集めた検索サイトの運営や共同居住型賃貸住宅の普及啓発事業を実施している事業者に対して、共同居住型賃貸住宅の供給実態や居住水準に係る考え方についてヒアリング調査を行った（調査1）。

また、共同居住型賃貸住宅に係る有識者に対して、提案している居住水準の妥当性についてヒアリング調査を行った（調査2）。

さらに、共同居住型賃貸住宅の供給に関わっている事業者や地方公共団体（以下「事業者等」という。）に対して、既往事例の現地調査及びヒアリング調査を行い、供給実態、ハード面での居住水準の実態、ソフト面での契約関係、日常的な管理・生活サポート等について具体的に調査を実施した（調査3）。

以上の調査結果を整理し、本編の第1章及び第2章で提示した共同居住型賃貸住宅の居住水準案をもとに、居住水準に係る登録基準（案）を検討する上での知見を得るための考察を行った。

参考1. 1 共同居住型賃貸住宅の供給実態及び居住水準の考え方に係る事業者調査 （調査1）

1) 調査の対象及び内容

共同居住型賃貸住宅の物件情報を集めた検索サイトの運営や普及啓発事業を実施している事業者に対して、次の点についてヒアリング調査した。

- ① 事業者の事業概要
- ② 既存住宅の活用による共同居住型賃貸住宅の供給実態
- ③ 既存住宅の活用による共同居住型賃貸住宅の居住水準（水準案についての意見）
 - ・ 単身者向け共同居住型賃貸住宅として第1章で提案している複数の居住水準案の妥当性等についての意見
- ④ 標準的な契約形態
- ⑤ 日常的な管理・生活ルール
- ⑥ 今後の共同居住型賃貸住宅の市場の展望

2) 調査の結果

事業者へのヒアリング調査結果の概要を表参 1.1 に示す。

表参 1.1 共同居住型賃貸住宅の供給実態や居住水準に係る考え方の調査結果

<p>①事業者の事業概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・共同居住型賃貸住宅の募集及び事例検索のポータルサイトを運営。掲載する物件の基準（面積等）を定め、質の底上げを図っている。 ・共同居住型賃貸住宅の供給・運営は直接行わずに、開設希望者等のコンサルティングを実施している。
<p>②既存住宅の活用による共同居住型賃貸住宅の供給実態</p>	<p>i)供給実態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築と既存活用の割合については正確なデータはないが、新築は全体の1割にも満たないと考えられる。新築も増えてきているものの、圧倒的に既存建物の改修による活用が多い。 <p>ii)家賃相場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都内では、家賃は5～6万円強程度がボリュームゾーンである（平均家賃は5万円強程度）。 ・家賃に加えて共益費等が必要となる。共益費はおおむね1万円程度である。 <p>iii)今後の供給の見込み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オフィスビルや社員寮等の空き施設の一棟活用がこれまでの主流であったが、こうした施設の活用は尽くされた感がある。 ・最近は一戸建住宅の活用が増加しており、品質も上がってきている。今後さらに増えていくと考えられる。 ・また、ワンルームアパートの一棟について、1～2戸を共用空間に転換し、用途は共同住宅のままで利用する形での共同居住タイプも今後増加すると思われる。
<p>③既存住宅の活用による共同居住型賃貸住宅の居住水準（水準案についての意見）</p>	<p>i)住宅規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専用居室が10室以内までの住宅と、数十室ある住宅とでは、居住水準の考え方が異なってくると思われる。 <p>ii)住宅規模の水準案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単身者向けの場合、入居者の定員に応じた住宅規模について、「15N+10」㎡（N：単身者の定員。N≥2）の水準は、現在、市場で普及している共同居住型賃貸住宅の水準に合致しており、事業採算的（既存住宅の改修等を想定した場合の利回り）にも問題がない水準であると考えられる。 <p>iii)専用居室の面積案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者どうしはあくまで他人であるため、お互いのセキュリティやプライバシーを最低限確保できるだけの面積が必要である。 ・面積基準を設けると、下限である基準値に供給が集中する傾向にある。当社でも募集サイトへの掲載基準として、居室面積7㎡以上という基準を設けているが、結果として7㎡の居室に集中する傾向にある（もともと10㎡程度（6畳）あったものをわざわざ7㎡に間取り変更する事例も少なくない）。 ・このため、9～10㎡程度を基本とし、全体で所要の面積水準が確保されていれば、既存の間取りの制約の上でやむを得ない場合は一部に7㎡であっても良いとするのが現実的であると考えられる。 ・専用居室は、面積のほかにも、採光の確保、換気、施錠ができることが重要である。廊下に面した内窓や縁側に面した和室の窓は、一定の基準を満たしていれば法的には採光窓として扱われるが、共同居住型賃貸住宅の場合、こうした窓しかない居室は、セキュリティやプライバシーの点で適切ではないと考えられる。

表参 1.1 共同居住型賃貸住宅の供給実態や居住水準に係る考え方の調査結果（つづき）

<p>③既存住宅の活用による共同居住型賃貸住宅の居住水準（水準案についての意見）</p>	<p>iv) 共用空間の面積</p> <ul style="list-style-type: none"> 一般的な共同住宅の最低居住面積水準が 25 ㎡、一般的な寄宿舎の面積が 10 ㎡だと仮定すると、差分が定員 1 人あたり 15 ㎡となる。共用部全体の面積として、定員 1 人あたり 15 ㎡を確保するという考え方があるのではないか。 <p>v) 共用設備の水準案</p> <ul style="list-style-type: none"> トイレ、洗面所、浴室等の水回りは、単身者向けで、管理・生活ルール等の管理が適正に行われている物件であれば、定員 6 人につき 1 箇所ですり足りと考えられる。 ただし、セーフティネットとしての利用を想定し、運営事業者や管理・生活ルールの水準も様々となることを想定すれば、定員 5 人につき 1 箇所とするは適当と考えられる。 水回りの動線も重要となる。水回りがリビングに面した間取りは共同居住型賃貸住宅では使いつらいため、各水回り空間の動線は廊下等で独立していることが望ましい。 <p>vi) 高齢者、子育て世帯での設備数の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記の水準は、社会人の単身者を対象とした場合の考え方である。日中、在宅にいる時間が長い高齢者や、生活スタイルが揃うひとり親世帯の場合は、もう少し設備数を多めに設定した方が適切と考えられる。
<p>④標準的な契約関係</p>	<p>i) 契約形態</p> <ul style="list-style-type: none"> 定期借家契約が標準である。賃借人と個別に契約をするのが大半を占める。 契約期間は事業者の考え方により異なるが、初回は 6ヶ月を推奨している（入居者に問題があれば、その時点で再契約は結ばない）。 <p>ii) 入居の審査基準</p> <ul style="list-style-type: none"> 共同居住型賃貸住宅では、入居時の審査基準の設定が重要である。入居者間の生活スタイルや価値観等をできる限り揃えることが重要と考えられる。
<p>⑤日常的な管理・生活ルール</p>	<ul style="list-style-type: none"> 管理・生活ルールをきちんと定め、契約時に十分理解して入居してもらうことが重要である。 当社では、ひな形を作成しており、かつては配布していたが、事業者がそのまま使ってしまうのは問題である。ルールとして何を、どこまで明文化するかは、一般的な事項のほか、建物のつくり方、事業者の理念や考え方等の組み合わせにより異なるため、物件ごとにオーダーメイドする必要がある。
<p>⑥今後の共同居住型賃貸住宅の市場の展望</p>	<p>i) 高齢者向け</p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢者向けは、今後増えていくことが予想される。普及に向けては、在宅時間の長さに応じた設備要件やオペレーションのやり方（運営事業者が介護をするわけではないが、入居者の身体特性に応じた一定の専門的な対応が必要になる）は研究の余地がある。求められる家賃水準（5～6万円程度）で、管理コストをどう吸収させるかが課題である。 ただし、ひとり親世帯向けに比べると、需要のボリュームもあり、オペレーションのやり方も、若年単身世帯向けの延長線上で、経済合理性の範囲内で対応できそうと考えられる。 <p>ii) ひとり親世帯向け</p> <ul style="list-style-type: none"> ひとり親世帯（シングルマザー）向けは社会的に求められている分野であるが、入居者が安定しない、賃料を高く設定できない一方で、住宅のスペックや立地に一定の水準が求められることや、住宅だけを提供しても生活が成り立たないなど、ビジネスモデルとして確立する上での課題が多い。時間をかけながら事業モデルの確立や普及を図っていく必要がある。

参考 1. 2 共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る有識者調査（調査 2）

共同居住型賃貸住宅に係る知見を有する研究者等の有識者^{注1)} に対して、単身者向け共同住宅型賃貸住宅として第 1 章で提案している複数の居住水準案を提示し、各水準案についての考え方や妥当性についてヒアリング調査した（調査 2）。

調査結果を取りまとめたものを表参 1.2 に示す。

表参 1.2 共同居住型賃貸住宅の居住水準案についての有識者ヒアリング調査の結果

項目	主な意見・指摘事項
①住宅規模	<p>i) 住宅規模の水準案の妥当性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・型別供給されている公共賃貸住宅ストックに適用できる水準になっていれば、「13×N+10」㎡、「15×N+10」㎡のいずれの水準でも問題がない。 ・例えば、3DK・55～60㎡程度の典型的な住戸を、定員3人(単身者向け)の共同居住型賃貸住宅として活用できるのであれば問題がない。 ・「15×N+10」㎡の面積水準は、既存の住宅市場で普及している共同居住型賃貸住宅の水準に合致していると考えられるため、事業採算的(既存住宅の改修等を想定した場合の利回り)にみても問題がない水準である。 <p>ii) 対象者の属性の視点からの検討の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会人を対象とした場合は、提案の水準は妥当と思われる。 ・しかし、日中も在宅の高齢者の場合、提案の面積水準で不足しないかどうか検討する必要がある。 <p>iii) 住宅ストックの活用の視点からの検討の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまでに既存ストックを活用して住宅確保要配慮者(低所得者)向けの共同居住型賃貸住宅を運営している事例で、研究者や支援者に評価されているものがある。こうした事例が対象外とならないかの確認も必要である。対象外となっていないのであれば、「13×N+10」㎡、「15×N+10」㎡のいずれの水準でも問題がない。 ・既存のストックが柔軟に活用できる基準であることに配慮すべきである。 <p>iv) ゆとりの確保の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「食事・団らん」の共用空間をより充実させる必要があるのではないかな。 ・考え方としては、専用居室「最小」+共用空間「ゆとり」をベースに、面積水準を設定した方が良いのではないかな。 ・実際の生活では専用居室で備えるべき機能と共用空間で備えるべき機能が重なる部分があるので、面積は余裕をもって設定した方が良いのではないかな。 ・実際には、住宅規模の大きい「15×N+10」㎡の中で、共用空間に「ゆとり」がとれるように設定した方が良いのではないかな。 <p>v) 多様な運営形態に応じた居住面積の設定の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オーナー居住の空き部屋活用や、入居者へのサービス提供のために事業者のみが利用するスペース(厨房、スタッフルーム等)や福祉施設等が併設される場合も想定されるため、その場合の居住面積の測定の考え方を示す必要がある。

表参 1.2 共同居住型賃貸住宅の居住水準案についての有識者ヒアリング調査の結果（つづき）

項目	主な意見
②専用居室	<p>i)「1人(1世帯)1室」の確保について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2段ベッド等で複数のN幽居者が共用する居室は、プライバシーの確保や防犯性の観点から不適切であるため、居室は「1人1室」の確保が必要不可欠である。 <p>ii)専用居室の面積基準の設定の必要性について</p> <p>ii)-1 面積水準の設定は必要不可欠</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同居住型賃貸住宅の入居者どうしは他人であるので、最低限のプライバシーや一定の距離感を確保することが重要であり、専用居室の面積水準を設定することは必要不可欠である。共用空間が充実していても、専用居室が狭すぎるのは問題である。 <p>ii)-2 住宅全体としての居住面積水準が確保されていれば、面積水準の設定は不要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専用居室を広くするか、専用居室を小さくして共用空間を充実させるかは、運営者の理念に委ねるべきではないか。 ・面積水準を満たす居室とそうでない居室が混在する間取りが多くなる可能性があり、活用できない居室があることや、間取りの改修を必要とすることで事業性に影響を及ぼすことになる。居室を広くするために共用空間を小さくすることが生じれば、本来の共同居住型賃貸住宅の理念とは逆になるおそれがある。 ・研究者や支援者に評価されている、住宅確保要配慮者（低所得者）向けに供給されている既存の事例が、対象外とならないように配慮する必要がある。 <p>iii)専用居室の面積を設定する場合の水準について</p> <p>iii)-1 9㎡以上の水準が妥当である</p> <ul style="list-style-type: none"> ・面積については、誘導的観点からは9㎡以上（約6畳）がよい。特に、高齢者や女性は持ち物が多く、9㎡以上（約6畳）を確保することが望ましい。 ・7㎡（約 4.5 畳：東京都建築安全条例による水準）とすると、大きな部屋を分割して7㎡ギリギリで供給する事例が増え、水準の向上につながらないおそれがある。 <p>iii)-2 9㎡以上を基本とし、7㎡以上が含まれる場合も認めるべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅の居室は6畳が中心と思われるが、一部に 4.5 畳の居室が含まれるものも少なくない。9㎡しか認めないとすると、4.5 畳の居室がそのまま利用できず、無駄な改修が生じることや、活用できない居室が増えて事業採算性等に影響を及ぼしてしまうおそれがある。 ・このため、9㎡を基本として、間取り等の制約上やむを得ない場合は、一部に9㎡未満（7㎡以上）があってもよいものとするべきではないか。 <p>iii)-3 9㎡以上とし、地域の実情に応じて緩和拡大できるようにする</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存ストックにおいて一般的に供給されている 4.5 畳の居室が対象外となるのは問題である。 ・また、地域毎に住宅確保要配慮者の実情が異なることに配慮すべきである。都心部での家賃水準や市場での普及を考えると、7㎡を許容する必要がある。 ・基本は9㎡以上としても、地域の実情に応じて面積の緩和や拡大が柔軟にできるようにするのが良い。7㎡に緩和できる可能性を残すべきである。 <p>iv)専用居室の設備や構造について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・脱法シェアハウスで問題となった居室の換気や窓の確保について定める必要がある。 ・施錠できる構造とすることが必要である。

表参 1.2 共同居住型賃貸住宅の居住水準案についての有識者ヒアリング調査の結果（つづき）

項目	主な意見
③共用設備	<p>i)トイレ、浴室・脱衣室、洗面所、洗濯室は5人につき1箇所の水準について</p> <p>i)-1 若年・壮年の社会人の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定員5人につき1箇所の水準は妥当である。 ・入居者が若年単身で、適正な入居規約が整備され、適切に使用される場合は、トイレ、洗面、浴室等は定員6人につき1箇所でも足りる。 ・しかし、入居規約・生活ルールの運用や使い方に様々なケースが想定されるので、余裕をみると、定員5人につき1箇所で良い。 <p>i)-2 高齢者専用の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者を入居対象とする場合、日中も住宅内にいる割合が増え、入居者全員の生活サイクルが合うことや、利用時間も長くなるため、定員5人につき1箇所では少ない。 ・トイレは緊急性が高いため、高齢者専用の場合は、定員4人につき1箇所くらいは必要ではないか(浴室等は定員5人で1箇所でも良い)。 ・ストックの活用の場合において、トイレの増設が簡便にできるリフォーム技術が求められている。 ・高齢者専用の場合、トイレは居室のある各階に必要ではないか。 <p>ii)定性的な配慮事項について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備の必要箇所数(個数)の具体的な設定だけでなく、望ましい計画についての定性的な考え方を示すことも重要ではないか。 ・数字だけが一人歩きしないよう、「入居者の属性や生活を想定して整備すること」といった考え方を併記しておいた方が良い。 <p>iii)共用設備の各機能の独立性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用設備の各機能について、独立して設ける必要があるのか、一体的に設けても良いのかを定める必要あるのではないか。 ・他人どうしによる共同での生活を考えると、設備の各機能(特にトイレ、洗面室、脱衣室等)は独立していることが望ましい。

注

注 1) 序の注 3) に示した、国土交通省住宅局が設置した「既存ストックの活用による共同居住型賃貸住宅の居住水準に関する検討会」の委員に加えて、下記の委員（50 音順。役職は平成 27 年度当時）から意見聴取をした。

- | | |
|----------|-----------------------------|
| 葛西 リサ 氏 | 大阪市立大学都市研究プラザ 博士研究員 |
| 小林 秀樹 氏 | 千葉大学大学院工学研究院都市環境システムコース 教授 |
| 丁 志映 氏 | 千葉大学大学院工学研究科都市環境システムコース 准教授 |
| 西野 亜希子 氏 | 東京大学高齢社会総合研究機構 特任助教 |
| 松田 雄二 氏 | 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授 |
| 三浦 研 氏 | 京都大学大学院工学研究科建築学専攻 教授 |

参考 1. 3 共同居住型賃貸住宅の既往事例の調査（調査 3）

1) 調査の対象と内容

既存住宅の活用による共同居住型賃貸住宅の供給に関わっている事業者等に対して、既往の取り組み事例について現地調査及びヒアリング調査を行った。

調査対象事例を活用建物と入居対象者の属性から整理して示したのが表参 1.3 である。

調査対象は9事業者等・11事例である^{注2)}。従来の共同居住型賃貸住宅は社員寮等の空き施設一棟を活用して供給した比較的大規模な事例が多かった（参考 1.1 参照）。これに対して、本調査では、本編の第1章及び第2章での検討の主対象とした、一戸建住宅（事例 A～事例 D）及び共同住宅（事例 E～事例 H）の既存ストックの活用事例を重点的な調査対象とし^{注3)}、これら事例については、ヒアリング調査に加えて、現地での事例調査を実施した。

一方、従来の供給の主流である空き施設一棟の活用タイプ（事例 I、事例 J）については、事業者等へのヒアリング調査により、一般的（標準的）な事例の考え方のみについて把握した（現地での事例調査は実施していない）。

表参 1.3 活用建物と入居対象者の属性からみた調査対象事例

事例	活用建物			入居対象者			
	空き一戸建家	空き共同住宅	施設一棟	若年	高齢者	ひとり親	外国人
事例 A	○			○			○
事例 B	○			○			
事例 C	○				○		
事例 D-1	○					○	
事例 D-2	○					○	
事例 E		○		○			
事例 F		○			○		
事例 G		○				○	
事例 H		○				○	
事例 I			○	○		○	
事例 J			○	○			

第1章及び第2章での検討の主対象とした、一戸建住宅及び共同住宅(住戸)の既存ストックの活用事例を重点的に調査対象とし、事業者調査に加えて、現地調査を実施

従来の供給の中心であった空き施設(社員寮等)の活用事例は、事業者へのヒアリング調査により標準的な事例情報を把握

調査の内容は、次のとおりである。

- ① 事業・事例の概要
- ② 物件概要及び居住水準の実態（事例 H、事例 I は一般情報）
- ③ 居住水準案の充足状況（事例 H、事例 I は調査対象外）
 - ・ 入居者の定員あたりの住宅規模
 - ・ 専用居室の面積
 - ・ 入居者の定員あたりのトイレ、洗面所、浴室、洗濯室の設置箇所数（個数）

- ④ 事業者が適当と考える居住水準
 - ・入居者の定員あたりの住宅規模について
 - ・専用居室の面積について
 - ・入居者の定員あたりのトイレ、洗面所、浴室、洗濯室の設置箇所数（個数）について
- ⑤ 入居者属性（入居要件・現入居者（調査時点））
- ⑥ 契約関係
- ⑦ 管理・生活ルール
- ⑧ トラブル発生への対応
- ⑨ 生活サポート・サービスの提供
- ⑩ 今後の事業展開の考え方・課題等

2) 調査の結果

各事業者等の取組み事例についての調査結果の概要を表参 1.4～表参 1.13 に示す。

注

- 注 2) 事例 E と事例 H は同一事業者による供給物件であるが、一方は単身者、他方はひとり親（母子）世帯向けと対象者が異なるため、別の事例として整理している。事例 D-1 と事例 D-2 は同一事業者による、ともにひとり親（母子）世帯を対象とした物件である。
- 注 3) 既存の一戸建住宅、共同住宅の住戸を活用している事例について、共同居住型賃貸住宅の物件情報の検索ウェブサイト、その他のホームページでの検索により収集し調査対象とした。また、有識者ヒアリングで把握した事例、国土交通省住宅局で把握している事例についても調査対象とした。

【事例 A】 表参 1.4 取組み事例の調査結果

活用ストック		一戸建住宅・空き家(木造・3階建て)			
入居対象者		単身者・若年(男性・女性)、外国人			
①事業・事例の概要		<ul style="list-style-type: none"> ・運営事業者は、2006年より共同居住型賃貸住宅事業に本格参入。共同居住の生活を通じて、住民交流による協調性やコミュニケーション力の向上、外国人(欧米系)との交流によるグローバルな人材の育成をねらいとしている。28棟・370室を管理。 ・本事例は、既存の木造3階建て・一戸建住宅を活用し、居室6室の共同居住型賃貸住宅を供給。 			
②物件概要及び居住水準の実態	所在地	東京都新宿区			
	開設年月	平成 22(2010)年 4 月			
	定員	6人			
	延べ床面積	約 130 m ²			
	機能空間別	専用居室	部屋数・面積	全6室 7.70 m ² :2室 9.50 m ² :2室、10.00 m ² :1室、13.50 m ² :1室 *全室収納含む	
			備品	机・イス、ベッド(マットレス付き)、カーテン、照明、エアコン、居室ドア鍵	
		共用空間(設置箇所、面積)	台所	1箇所 コンロ3口、冷蔵庫2台、キッチン電化製品(炊飯器2台等)、キッチン用品等	台所、LDで約 20 m ²
			ダイニング リビング	ダイニングテーブル(定員分)、ソファー、テレビを備えた団らん空間が必須	
			トイレ	2箇所	
			洗面所	1箇所・洗面ボウル2つ	
			洗濯室	2箇所	
			浴室	2箇所(UB:1箇所/シャワー室:1箇所)	
玄関			1箇所		
収納(共用)			・玄関に容量の大きい靴収納あり(幅2m×奥行き 0.4m×高さ2m 程度で、1人当たり1段が割りと与えられており、3足+α(ブーツ)の収納が可能。		
動線計画	-				
防火避難対策	<ul style="list-style-type: none"> ・2階以上はベランダに設置の避難設備を使用して避難。 ・1階食堂と、各階ホールに消火器(計3台)を設置。 				
 <p>活用している住宅の外観</p>		 <p>キッチンの様子</p>			
 <p>ダイニングからリビングを見た様子</p>		 <p>洗濯室と洗面所(2個)</p>			
		 <p>間取り改修で増設されたシャワー室</p>			

【事例 A】 表参 1.4 取組み事例の調査結果（つづき）

		居住水準案	充足状況	
③ 居住水準案の充足状況	住宅規模	i) 「15N+10」㎡以上 (N: 単身者の定員)	○: 定員6人で 100 ㎡が必要。130 ㎡あるため充足	
		ii) 「13N+10」㎡以上 (N: 単身者の定員)	○: 定員6人で 88 ㎡が必要。130 ㎡あるため充足	
	専用居室	面積	i) 9㎡以上(収納含む)	○: 4室 ×: 2室: 7.7㎡が2室 * 全体の 2/3 の居室が面積充足
			ii) 7㎡以上(収納含む)	○: 6室 * 全ての居室が面積充足
	共用部分	台所	・コンロ(2口以上)、流し台、調理台のユニットを備えた台所1つ	○: 1ユニット(コンロ3口)で充足
		トイレ	・1箇所/5人	○: 1箇所/3人(定員)のため充足
		洗面所	・1箇所(洗面ボウル1つ)/5人	○: 洗面ボウル2つ/3人(定員)のため充足
		洗濯室	・1箇所/5人	○: 1箇所/3人(定員)のため充足
		浴室	・1箇所/5人	○: 1箇所/3人(定員)のため充足
	④ 事業者が適当と考える居住水準	専用居室	面積	・10 ㎡(6畳)を可能な限り確保できることが望ましい(特に女性は荷物が多く10 ㎡が必要)。 ・狭い部屋は間仕切りを撤去し、2室を1室に改変することもある。
共用部分		台所	・定員 12~13人くらいまでは1ユニット(コンロ3口・シンク・料理台)。 ・通路幅は 1,100 mm以上(共同で調理可能)を確保。	
		リビング・ダイニング	・TV、ソファースペースを必ず確保。 ・ダイニングテーブルは、基本は人数分の広さを確保し、多人数になると折り畳みイスで調整する。	
		トイレ	1箇所/5人	
		洗面所	1箇所/5人	
		洗濯室	1箇所/5人	
利用実態に基づく共用空間の考え方		浴室	・浴室・脱衣室と洗面室は空間的に分離することが望ましい(分離できない場合は男女別に設置する)。 ・靴箱は最低でも3足/人を確保することが望ましい。収納できない場合は専用居室内に靴の収納スペースが必要。 ・ソファ、テレビを備えた団らん室の確保は必須であるため、団らん室が確保できない物件は扱わない。	
	浴室	・浴室・脱衣室と洗面室は空間的に分離することが望ましい(分離できない場合は男女別に設置する)。 ・靴箱は最低でも3足/人を確保することが望ましい。収納できない場合は専用居室内に靴の収納スペースが必要。 ・ソファ、テレビを備えた団らん室の確保は必須であるため、団らん室が確保できない物件は扱わない。		

【事例 A】 表参 1.4 取組み事例の調査結果（つづき）

⑤ 入居者属性	入居要件	<ul style="list-style-type: none"> ・30歳代までとしている(40歳代以上は20歳代と価値観等が違ふことが多く、トラブルの原因となるおそれがあるため)。 ・外国人は英語が話せる者(留学生・インターン等)に限る。 			
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> ・男女3人ずつの6人。日本人4人、外国人2人。 ・日本人は20代後半から30代の社会人。 ・入居期間は平均で2年半。 			
⑥ 契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・初回は6ヶ月の定期借家契約(外国人はインターンやビザの都合により3ヶ月)。 ・再契約の時から1年単位での定期借家契約に移行。 			
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> ・契約前に、現地案内・入居後の生活ルールの説明を実施。人柄の審査を兼ねており、協調性があるか、運営コンセプトを理解しているかを確認。 ＊問い合わせの電話があった際から審査を開始(言葉使い、コミュニケーション能力)。 ＊現地案内等は2時間以上をかけて実施。 ＊既存の入居者との相性や収入、生活ニーズ等を判断し、物件をマッチング(内覧希望以外の他の物件の紹介あり)。 ＊細かい生活ルールを詳細に説明。ルールが守れるかを確認し、守れる人のみを入居させる。 			
	必要な費用	<table border="1"> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃:59,000～83,000円/月 ・共益費:12,000円/月 ＊共益費には、水道光熱費代、インターネット代、消耗品費が含まれている。 ＊消耗品費は上限を決めて、入居者の中の担当が購入し、毎月1回運営事業者の事務所で清算を行う(その際、住宅内の暮らしぶりをヒアリングする)。 </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・入居時の保証金(デポジット):4万円 ＊2万円は償還(清掃費含む)、残り2万円は退去時に返金。 ＊連帯保証人、保証会社は不要。 ＊退去時に、入居者負担のクリーニングが必要な場合は別途5千円の支払い。 ＊家財保険への加入(2年間:1.2万円)が必須。 ・再契約時の手数料:1万円+消費税 </td> </tr> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃:59,000～83,000円/月 ・共益費:12,000円/月 ＊共益費には、水道光熱費代、インターネット代、消耗品費が含まれている。 ＊消耗品費は上限を決めて、入居者の中の担当が購入し、毎月1回運営事業者の事務所で清算を行う(その際、住宅内の暮らしぶりをヒアリングする)。 	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃:59,000～83,000円/月 ・共益費:12,000円/月 ＊共益費には、水道光熱費代、インターネット代、消耗品費が含まれている。 ＊消耗品費は上限を決めて、入居者の中の担当が購入し、毎月1回運営事業者の事務所で清算を行う(その際、住宅内の暮らしぶりをヒアリングする)。 				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> ・入居時の保証金(デポジット):4万円 ＊2万円は償還(清掃費含む)、残り2万円は退去時に返金。 ＊連帯保証人、保証会社は不要。 ＊退去時に、入居者負担のクリーニングが必要な場合は別途5千円の支払い。 ＊家財保険への加入(2年間:1.2万円)が必須。 ・再契約時の手数料:1万円+消費税 				
⑦ 管理生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> ・物件は家主からマスターリース。 ・共用空間の清掃:1回/週 ＊入居者で1階、2階の各担当を決めて実施(入居者の生活の自主性、自ら家事をする当たり前のことを知るため、あえて清掃業者は入れていない)。 			
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> ・居住規約(生活ルール)を細かく規定し配布(入居時に読み合わせて説明)。 ・常識的と思われることも具体的に記載している(人の常識は様々であり、トラブル時に適切な対応ができるようにするため)。 ＊清潔の確保、安全・風紀の維持、コミュニケーション(楽しく暮らす、人の陰口を言わない)などが中心的な内容。 			
⑧ トラブル発生への対応		<ul style="list-style-type: none"> ・物件ごとに入居者と運営事業者が閲覧できるSNS、LINEを開設し、問題を感じた入居者が書き込みを行い、問題を指摘し、入居者間で主体的に解決を図る。 ・必要に応じて、全入居者と運営事業者とでミーティングを行い、解決を図る。 			
⑨ 生活サポート・サービスの提供		<ul style="list-style-type: none"> ・英語が話せる外国人を月2回、各住宅に派遣している。目的は英語のレッスンではなく、英語を話す楽しさを感じる(一緒に料理、食事等のイベントを実施)、外国人にとっては日本の友達を作ること。 ＊入居している外国人を他の物件の講師に派遣することもある(本人の希望に応じて)。 			
⑩ 今後の事業展開の考え方・課題等		<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建空き家の物件情報が頻繁に入ってくるが、8～9割は検査済書がなく、調査や用途変更・改修に費用がかかる。 ・地域トラブルを防ぐため、供給前に、地域住民の理解を得ることが必要である。 			

【事例B】 表参 1.5 取組み事例の調査結果

活用ストック		一戸建住宅(木造・2階建て)		
入居対象者		単身者・若年(女性)		
①事業・事例の概要		<p>・共同居住型賃貸住宅の企画・施工事業者が、この分野で豊富な実績を持つ運営事業者のアドバイスを受けて、事業に初参入。運営は、運営事業者がオーナーからのサブリースにより実施。</p> <p>・本事例は、既存の木造2階建て・一戸建住宅(昭和 58 年築)を居室5室から7室(1室はパウダールーム)の共同居住型賃貸住宅に改修して活用。</p>		
②物件概要及び居住水準の実態	所在地	千葉県八千代市		
	開設年月	平成 28(2016)年 8 月		
	定員	6人		
	延べ床面積	130.04 m ²		
	専用居室	部屋数・面積	6室 9.94 m ² :3室、11.59m ² :3室 *全室収納含む	
		備品	机・椅子、ベッド、クローゼット、照明器具、エアコン、カーテン、居室ドア鍵	
	機能空間別 共用空間(設置箇所、面積)	台所	1箇所/12.42 m ² コンロ3口、冷蔵庫1台、キッチン電化製品、キッチン用品等	
		ダイニング リビング	リビング・ダイニング一体型/13.25 m ²	
		トイレ	2箇所・1.87 m ² ×2	
		洗面所	1箇所(ボウル 1)・2.48 m ²	
		洗濯室	1箇所・1.66 m ²	
		浴室	1箇所・2.48 m ²	
		玄関	1箇所・3.73 m ²	
収納(共用)		階段下収納、畳下収納あり 玄関に靴収納あり/0.83 m ² (10 足/人程度は収納可能)		
その他		パウダールーム(美容製品)/9.70 m ² *若い女性向けであるため、美容家電(マッサージチェア、ドライヤー、ヘアアイロン、洗顔美容器、美容器、スチームフットスパ、エアーマッサージャー等)を設置。		
動線計画		-		
防火避難対策	・誘導灯3台、煙探知機 10 台、消火器2台を設置。			
 <p>台所の様子</p>		 <p>食堂兼居間(団らんスペース)の様子</p>		
 <p>団らんスペースから見た台所(奥に見える冷蔵庫1台、洗濯場1箇所)</p>		 <p>女性入居者向けに設けられたパウダールーム</p>		
		 <p>様々なインテリアの専用居室の様子(ベッド、机、エアコン、カーテンは備え付け)</p>		

【事例B】 表参 1.5 取組み事例の調査結果（つづき）

		居住水準案	充足状況	
③ 居住水準案の充足状況	住宅規模	i)「15N+10」㎡以上 (N:単身者の定員)	○:定員6人で100㎡が必要。130㎡あるため充足	
		ii)「13N+10」㎡以上 (N:単身者の定員)	○:定員6人で88㎡が必要。130㎡あるため充足	
	専用居室	面積	i)9㎡以上(収納含む)	○:6室 *全ての居室が面積充足
			ii)7㎡以上(収納含む)	○:6室 *全ての居室が面積充足
	共用部分	台所	・コンロ(2口以上)、流し台、調理台のユニットを備えた台所1つ	○:1ユニット(コンロ2口)で充足
		トイレ	・1箇所/5人	○:2箇所/6人(定員)のため充足
洗面所		・1箇所(洗面ボウル1つ)/5人	○:洗面所は1箇所(洗面ボウル1つ/6人(定員)であるが、パウダールームがあるため充足	
洗濯室		・1箇所/5人	×:1箇所/6人(定員)のため充足していない	
	浴室	・1箇所/5人	×:1箇所/6人(定員)のため充足していない	
④ 事業者が適当と考える居住水準	専用居室	面積	・最低7㎡(4.3畳)は確保得る必要がある(東京安全条例に基づく)。 ・5畳あれば、かなりの人は納得する。6畳あれば十分である。	
	共用空間	台所	・地域により広さは異なる。 *郊外の物件ほど自炊率が高いため、台所の広さや冷蔵庫を大きくする必要がある。	
		リビング・ダイニング	・共用空間のLDが狭い住宅は、コミュニティが醸成しにくい傾向にある。 ・専用居室が狭くても、LDが広い住宅の方が、人気がある。	
		トイレ	2箇所/(4人以上)	
		洗面所	1箇所/4~5人	
		洗濯室	1箇所/5~6人 *洗濯については干すスペースが確保されているかが重要となる。一戸建てからの転用の場合、バルコニーが特定の居室の専用スペースとなっている可能性がある。そのため、専用居室ごとに干しやすさの差が出てくるため、乾燥機の設置数(1台設けるか、2台設けるか等)の検討が必要となる。 *本物件の場合は、各部屋の外に干せるスペースがある。	
	浴室	1箇所/4~5人		
	利用実態に基づく共用空間の考え方	・設備数は、設備の種類によって、定員あたりの箇所数が異なる。 ・定員が増えれば単に設備の箇所数を増やすだけではなく、利用時間をずらす、一人当たりの利用時間を限定するなどの利用ルールを充実させることが必要。 ・入居者間の暮らし方の工夫により、設置箇所数を調整することも可能。		

【事例B】 表参 1.5 取組み事例の調査結果（つづき）

⑤ 入居者属性	入居要件	<ul style="list-style-type: none"> ・女性に限定(30歳前後の単身者を想定)。 ＊オーナーの安心感や戸建住宅地であるため近隣への配慮、さらに企画事業者の強みである美容家電を導入することを企画していた等の理由から、若年女性をターゲットとしている。 			
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> ・募集中。 			
⑥ 契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・初回は1年間の定期借家契約。 ・再契約の際も1年単位。 ＊再契約時の手数料はなし。 			
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> ・契約前に、現地案内、家賃や契約内容、入居・生活ルールの説明を実施。 ・案内時点で入居審査を兼ねており、協調性があるかどうかを確認する。 ＊収入、職業による入居拒否は基本的になし。 			
	必要な費用	<table border="1"> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 家賃: 34,000～42,000 円/月 共益費: 12,000 円/月 </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 入居時の保証金(デポジット): 3万円 ＊基本的に、1万円は償還(クリーニング代)、退去時に残りの2万円を返金。 ＊連帯保証人、保証会社との契約は不要(ただし、本人の支払い能力が極端に低い場合は、親等に保証人になってもらう)。 </td> </tr> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> 家賃: 34,000～42,000 円/月 共益費: 12,000 円/月 	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> 家賃: 34,000～42,000 円/月 共益費: 12,000 円/月 				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> 入居時の保証金(デポジット): 3万円 ＊基本的に、1万円は償還(クリーニング代)、退去時に残りの2万円を返金。 ＊連帯保証人、保証会社との契約は不要(ただし、本人の支払い能力が極端に低い場合は、親等に保証人になってもらう)。 				
⑦ 管理・生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> ・物件は家主からマスターリース ・共用空間の清掃: 1回/週 ＊運営事業者の社員等が清掃を実施。 ＊併せて、共用空間の巡回チェックも行う(玄関に靴が散らかっていないか、リビングが散らかっていないか等)。私物が共用空間に放置されている場合、付箋を貼り付け、翌週までに片付けているかを確認するなどして、風紀が乱れないように気を配っている。 ＊清掃時には入居者とのコミュニケーションをとるようにしている。 			
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> ・居住のルールを配布。共用空間(玄関、リビング、台所、浴室、トイレ等)の基本的な使い方、生活ルール等を記載。 ・ゴミだし: 入居者の当番制。 ・友人の訪問、宿泊は、事前に他の入居者に伝えておけば同性(女性)に限り可能。 			
⑧ トラブル発生への対応		<ul style="list-style-type: none"> ・契約前の面談にて人柄等を確認しているため、大きなトラブルは発生していない。 ・ただし、共同生活の中での許容範囲は個人によって異なるため、場合により、運営会社が介入するなどしている。 ＊ちょっとしたクレームであれば、個人へメールするなど個別対応をする。 ＊しかし、生活ルールを守れない人はスタッフが何度でも話し合いを行い、場合により退出してもらうこともある。たとえ契約3ヶ月目でも12ヶ月目まで入居させるのではなく、他の人の生活への配慮の観点から毎日でも話し合い、直る見込みがない場合は退去してもらわなくてはならないと考えている。 ・近隣とのトラブル防止が重要。戸建て住宅地の物件を活用する場合、特に工事に入る前に近隣の理解を得ることが重要。 			
⑨ 生活サポート・サービスの提供		<ul style="list-style-type: none"> ・系列企業の最先端の美容器具、電化製品等を備えたパウダールーム(ビューティールーム)を設置している。 			
⑩ 今後の事業展開の考え方・課題等		<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の転用を企画・施工するだけでなく、当社の美容家電製品を既存・新築の共同居住型賃貸住宅に商品として設置してもらう事業も複合的に取り組みたいと考えている。 			

【事例C】 表参 1.6 取組み事例の調査結果

活用ストック		一戸建住宅(木造・2階建て)		
入居対象者		単身者・高齢者(女性)		
①事業・事例の概要		<ul style="list-style-type: none"> ・運営事業者は、介護事業(居宅・訪問)、介護タクシー、家事代行等の福祉サービス事業者で、本事例が最初の事例。 ・本事例は、既存の木造2階建て・一戸建住宅を取得し、国民年金層の高齢者(女性)が支え合いながら暮らせる住まいとして、共同居住型賃貸住宅を開設・運営。 		
②物件概要及び居住水準の実態	所在地	栃木県小山市		
	開設年月	平成 27(2015)年 5 月		
	定員	4人		
	延べ床面積	111.10 m ²		
	専用居室	部屋数・面積	4室 10.40~12.00 m ² +収納	
		備品	介護用ベッド、小タンス(4~5段)、冷蔵庫(2ドア)、エアコン、金庫、居室ドア鍵	
	機能空間別 共用空間(設置箇所、面積)	台所	1箇所 コンロ3口、冷蔵庫1台、キッチン電化製品、キッチン用品	LDK一体型 で約 18 m ² (10.5畳以上)
		ダイニング	ダイニングテーブル(イス6脚)、畳スペース *ダイニングテーブルには6人(入居者全員+α)が座れるが、全員と一緒に調理・食事等をする事はほとんどない。	
		リビング		
		トイレ	1箇所	
		洗面所	1箇所(洗面ボウル1つ)	
		洗濯室	1箇所	
		浴室	1箇所	
玄関		1箇所		
収納(共用)		2階の階段ホールに収納あり 玄関に靴収納あり		
その他		1階和室は将来ヘルパー室を予定		
動線計画	・階段昇降機を設置			
防火避難対策	・火災報知器(各居室)、消火器2台を設置。			
 <p>活用している住宅の外観</p>				
 <p>ダイニングからリビングを見た様子</p>				
 <p>2階の専用居室への階段昇降機</p>				
 <p>ダイニングキッチンの様子</p>				
 <p>改修して広げたトイレ(介助にも対応)</p>				
 <p>専用居室の様子(ベッド、押し入れ、冷蔵庫、金庫等が備え付け)</p>				

【事例C】 表参 1.6 取組み事例の調査結果（つづき）

		居住水準案	充足状況	
③ 居住水準案の充足状況	住宅規模	i)「15N+10」㎡以上 (N:単身者の定員)	○:定員4人で70㎡が必要。111㎡あるため充足	
		ii)「13N+10」㎡以上 (N:単身者の定員)	○:定員4人で62㎡が必要。111㎡あるため充足	
	専用居室	面積	i)9㎡以上(収納含む)	○:4室 *全ての居室が面積充足
			ii)7㎡以上(収納含む)	○:4室 *全ての居室が面積充足
	共用部分	台所	・コンロ(2口以上)、流し台、調理台のユニットを備えた台所1つ	○:1ユニット(コンロ3口)で充足
		トイレ	・1箇所/5人	○:1箇所/4人(定員)のため充足
		洗面所	・1箇所(洗面ボウル1つ)/5人	○:1箇所(洗面ボウル1つ)/4人(定員)のため充足
		洗濯室	・1箇所/5人	○:1箇所/4人(定員)のため充足
		浴室	・1箇所/5人	○:1箇所/4人(定員)のため充足
	④ 事業者が適当と考える居住水準	専用居室	面積	・10㎡(6畳)は最低確保。高齢者になると荷物も多いため、少なくとも6畳+収納は必要。
共用部分		台所	・当初、2セット(1ユニット:コンロ3口・シンク・料理台)を考えたが、定員4人であれば1ユニットで足りている。	
		リビング・ダイニング	・LDK一体型で約18㎡。 *ダイニングテーブルには6人(入居者全員+α)が座れるが、高齢者の場合、入居者全員が集まって団らんをすることが少ない。このため、現在の広さで十分である(広すぎるくらいである)。	
		トイレ	・介助できる面積やドアの位置(長手方向に設置等)に配慮することが望ましい。 ・生活階の各階にあることが望ましい。	
		洗面所	・定員4人であれば1箇所です十分である。	
		洗濯室	・利用時間が異なるため、定員4人であれば1箇所です十分である	
浴室		・定員4人であれば1箇所です十分である。浴室の面積がやや小さいが、自立入浴できない場合はデイサービスの利用が考えられる。		
利用実態に基づく共用空間の考え方		・訪問介護事業者の視点から、トイレを広く確保するよう配慮した。 ・間取りの制約上、専用居室のある2階にトイレを確保できておらず、階段昇降機を設置(将来、移動が困難になった場合は、ポータブルトイレの使用も想定)。		

【事例 C】 表参 1.6 取組み事例の調査結果（つづき）

⑤ 入居者属性	入居要件	<ul style="list-style-type: none"> ・原則、自立した高齢者で女性。 ・国民年金層。 ＊ 病院からの退院者でも受け入れるが、生活保護受給者は対象外（運営コンセプトが異なるため）。 ・タバコを吸わない者。 ・認知症で徘徊、暴言等、他の入居者に迷惑を及ぼす状態になったときには他のグループホームに転居できる者。 			
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> ・1人（平成 28 年 10 月末現在）。 ・最大時は満室（4人入居）。 			
⑥ 契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・普通賃貸借契約（期限の定めなし） ＊ 更新期間を設けていないため、更新料もなし。 			
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> ・契約前に、現地案内・入居後の生活ルール等の説明を実施。 ＊ 問合せは、家族や病院からの場合もある。 ＊ 内覧時に、様々な話をして、人となりや暮らし方、生活ニーズ等を把握。 ・終の棲家という位置付けをしているため、「病気・入院・死亡・埋葬等に関する事前契約書」という契約書を自作し、取り交わしている。 ＊ 身内のいない入居者もいるので、亡くなった時にはこの書類の意向をもとに手配するようにしている。延命治療の希望の有無などの大切なところは署名をもらっている。 			
	必要な費用	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 家賃：29,800 円 共益費：なし ＊ 各専用居室の電気代は個人負担。 ＊ 国民年金層（年金収入月額 6～7 万円程度）が生活できるよう家賃設定をしており、現実には共同居住型賃貸住宅は赤字経営（福祉事業で補填）。 </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・入居時の保証金（デポジット）：6万円 ＊ 原則、退去時にクリーニング代5千円を差し引いた 5.5 万円を返金。 ・家財保険の加入（3千円／年）が必要。 ・子どもがいる場合は連帯保証人になってもらうが、子どもがいない場合は、連帯保証人は不要（保証会社との契約は不要）。 </td> </tr> </tbody> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> 家賃：29,800 円 共益費：なし ＊ 各専用居室の電気代は個人負担。 ＊ 国民年金層（年金収入月額 6～7 万円程度）が生活できるよう家賃設定をしており、現実には共同居住型賃貸住宅は赤字経営（福祉事業で補填）。 	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> 家賃：29,800 円 共益費：なし ＊ 各専用居室の電気代は個人負担。 ＊ 国民年金層（年金収入月額 6～7 万円程度）が生活できるよう家賃設定をしており、現実には共同居住型賃貸住宅は赤字経営（福祉事業で補填）。 				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> ・入居時の保証金（デポジット）：6万円 ＊ 原則、退去時にクリーニング代5千円を差し引いた 5.5 万円を返金。 ・家財保険の加入（3千円／年）が必要。 ・子どもがいる場合は連帯保証人になってもらうが、子どもがいない場合は、連帯保証人は不要（保証会社との契約は不要）。 				
⑦ 管理・生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> ・物件は事業者が所有。 ・共用空間の清掃は、入居者で自主的に実施（ルール決め、各自気づいた時に適宜実施）。 			
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> ・生活ルールは、「過度に騒がない、変な人を家の中に招き入れない（盗難等に注意）、火事に注意」等の最低限のルールのみ。 ＊ 高齢者に対して「あれはだめ、これはだめ」と言いたくないため、事業者はあまり関知していない。 			
⑧ トラブル発生への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者間のトラブルは、音のトラブル（耳が遠くなってTV の音が大きい）や、きれい好きか否かによる問題（清潔に対する個人差）が中心である。 				
⑨ 生活サポート・サービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的に日中に様子を見に行くことはない（困った時に電話があれば対応する程度）。 ・ただし、運営事業者は福祉サービス事業者のため、訪問介護、家事代行等が必要となった場合のサービス提供は可能である。 ・入所者の交流を促すため、定期的にレクリエーション、小旅行を企画・実施。 ・将来的に、1階の和室にヘルパーを住ませ、夜間の見守りすることも検討。 				
⑩ 今後の事業展開の考え方・課題等	<ul style="list-style-type: none"> ・低所得者向けの共同居住型賃貸住宅の事業は、一定の行政支援（改修費補助、家賃補助等）がなければ経営的に苦しい。 ・住宅地内の空き家を活用する場合、地域住民（自治会）の理解を得ることが重要である。 				

【事例 D-1】 表参 1.7 取組み事例の調査結果

活用ストック		一戸建住宅(非木造・3階建て)	
入居対象者		ひとり親世帯(母子世帯)	
①事業・事例の概要		<ul style="list-style-type: none"> ・社会課題を解決していくためのスキームづくりに関わった経験の中から、保育園経営者、不動産経営者、設計事務所の三者で 2012年に一般社団法人を設立し、母子世帯専用の共同居住型賃貸住宅の企画・運営やコンサルティングを実施。 ・実績は、直営が4物件・25室のほか、コンサルティングによるオーナー自主運営が2物件・8室。 ・本事例は、当該事業者の直営物件であり、一戸建住宅(3階建て)を改修し、母子世帯専用の共同居住型賃貸住宅を供給したものの。 	
②物件概要及び居住水準の実態	所在地		東京都杉並区
	開設年月		2014(平成 26)年
	定員		ひとり親5人(全定員:10人程度)
	延べ床面積		217㎡
	専用居室	部屋数・面積	5室 10.9㎡:1室、13.4㎡:1室、15.7㎡:1室、17.8㎡:1室、20.6㎡:1室 *全室収納含む
		備品	居室ドアの鍵(高い位置に設置)。 その他はすべて入居者が準備(当初はベッド・布団を用意する予定だったが、入居者により嗜好が異なるので各自準備)。
	機能空間別 共用空間(設置箇所、面積)	台所	1箇所 コンロ3口、流し台(シンクは1つ)、調理台、大型冷蔵庫2台、台所用電化製品(電子レンジ、トースター、電気ポット、炊飯器等)
		ダイニング	約 24㎡(15畳程度)
		リビング	
		トイレ	2箇所
		洗面所	2箇所
		洗濯室	2箇所(洗濯機:2台、乾燥機:2台)
		浴室	2箇所
玄関		1箇所	
収納(共用)		玄関に靴収納あり(5足程度/1世帯)	
その他		服と布団さえあれば暮らせるほどの最低限の日用品を用意	
動線計画		・子どもは走り回るのが好きなため、可能な限り回遊性のあるプランとする。	

【事例 D-1】 表参 1.7 取組み事例の調査結果（つづき）

		居住水準案	充足状況	
③ 居住水準案の充足状況	住宅規模	i) 「24N+10」㎡以上 (N:ひとり親の定員)	○:ひとり親の定員5人(5世帯)で130㎡が必要。約217㎡あるため充足	
		ii) 「22N+10」㎡以上 (N:ひとり親の定員)	○:ひとり親の定員5人(5世帯)で120㎡が必要。約217㎡あるため充足	
	専用居室	面積	i) 12㎡以上(収納含む)	○:4室、×:1室(10.9㎡) *全体の4/5の居室が面積充足
			ii) 10㎡以上(収納含む)	○:5室 *全ての居室が面積充足
	共用部分	台所	・コンロ(2口以上)、流し台、調理台のユニットを備えた台所 ・1箇所/4人(ひとり親の定員)	×:ひとり親の定員5人(5世帯)で1ユニットのため充足していない
		トイレ	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	○:2箇所/ひとり親の定員5人(5世帯)のため充足
		洗面所	・1箇所(洗面ボウル1)/3人(ひとり親の定員)	○:2箇所(洗面ボウル2つ)/ひとり親の定員5人(5世帯)のため充足
		洗濯室	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	○:2箇所(2台)/ひとり親の定員5人(5世帯)のため充足
		浴室	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	○:2箇所/ひとり親の定員5人(5世帯)のため充足
	④ 事業者が適当と考える居住水準	専用居室	面積	・単身向けの専用居室に比べて、面積や収納の数が多い方が良い。 ・親子で5~6畳は狭い。10~12㎡程度は必要である。
共用空間		台所	・台所は1ユニット/3世帯。冷蔵庫は、大容量タイプ1台/2世帯が必要。 *本事例は、2ユニットを確保できていない。	
		リビング・ダイニング	・定員×2畳が理想的である。	
		トイレ	・1箇所/3~4世帯が適切。	
		洗面所	・1箇所/3~4世帯が適切。	
		洗濯室	・誰かが浴室を使っていると洗濯機が使えない事態を避けるため、脱衣所と浴室はセットで、洗面所と洗濯機置き場は独立させることが望ましい。 *本事例は、空間の制約上、独立を確保できていない。	
浴室	・8世帯で浴室1箇所+シャワー室1箇所(定員4世帯で1箇所)では厳しい。 ・定員3世帯につき1箇所が必要。			
利用実態に基づく共用空間の考え方		<p>・浴室に関しては、入れる家族から入る。一人のお母さんが子どもを集めて入れてくれることもあり、共同居住型賃貸住宅の利点だと思われる。</p> <p>・台所は各世帯が別々に利用して調理している。ほとんどの親が、休日に作り置きをして冷凍しておくということをよく行うため、冷凍ストッカーが必要にはなるが、日常的に調理時間が重なることはほとんどない。それぞれの親の仕事の時間が異なり、出勤・帰宅の時間もずれることによる。</p> <p>・共有のリビング・ダイニングを通らなくても個室に入ることや、水回り空間を利用できるなど、単身世帯向けの共同居住型賃貸住宅に比べて、プライバシーレベルを上げることが、ひとり親世帯にとっては有効である。</p>		
⑤ 入居者属性	入居要件	・ひとり親世帯(シングルマザー)		
	現入居者	<p>・職業は派遣社員、正社員、アルバイト等。</p> <p>・年齢は、入居時で20代半ばから40代前半。子どもの年齢は中学1年生まで。</p> <p>・入居期間は長い人で4年。平均すると1年程度。</p>		

【事例 D-1】 表参 1.7 取組み事例の調査結果（つづき）

⑥ 契約関係	契約形態	・初回は1年の定期借家契約。再契約後も1年契約となる。			
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> ・入居希望者には内覧、面談を実施。内覧の際には必ずホームの雰囲気を確認してもらっている。 ・審査のポイントは、仕事の有無や仕事をする気があるか、また、離婚等の夫婦関係のみである。 ＊ 自立した生活を送ってもらうことをモットーとしており、入居者同士の生活スタイルをそろえるため、就業は重要だと考える。 ＊ DV 被害者の場合、元夫がストーカー行為を働く可能性がある場合は断るが、弁護士・他の入居者の容認があれば、入居することは可能。 ＊ 離婚調停中に応募してくる母親が多く、法律上はシングルマザーではないが、入居は可能としている。 ＊ シングルマザーにとって保証人がハードルの一つとなるため、保証人は不要としている。 			
	必要な費用	<table border="1"> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃:9万2,000円～10万2,000円/月 ・共益費※:15,000円/月(水光熱費、インターネット利用料、チャイルドケア) ※子ども1人あたり共益費が+1万5,000円(中学生見未満は8,500円/月) </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・契約時のデポジット:3万円 ＊ 家賃相当分を納めてもらい、そのうちの15,000円で、原状復帰のためのハウスクリーニングと鍵の交換を行う(償却)。 ＊ 保証会社は利用していない。 ・再契約の際の事務手数料:2万円 </td> </tr> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃:9万2,000円～10万2,000円/月 ・共益費※:15,000円/月(水光熱費、インターネット利用料、チャイルドケア) ※子ども1人あたり共益費が+1万5,000円(中学生見未満は8,500円/月) 	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃:9万2,000円～10万2,000円/月 ・共益費※:15,000円/月(水光熱費、インターネット利用料、チャイルドケア) ※子ども1人あたり共益費が+1万5,000円(中学生見未満は8,500円/月) 				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> ・契約時のデポジット:3万円 ＊ 家賃相当分を納めてもらい、そのうちの15,000円で、原状復帰のためのハウスクリーニングと鍵の交換を行う(償却)。 ＊ 保証会社は利用していない。 ・再契約の際の事務手数料:2万円 				

⑦ 管理・生活ルール	管理	- ・共用空間の清掃:2回/週(清掃会社に外部委託) - ・運営事業者による巡回訪問:1回/月程度 - ・ゴミ出し:入居者の当番制。 - ＊ 外部業者によるゴミ出しは楽だが、運営コストが高くなるため、入居者自らでゴミ出しをすることが良いと考える。
生活ルール	- ・以下のような基本的なルールを定めているが、入居者会議等でルール化していくものもあり、住宅により少しずつルールが異なる。 - i) 親族以外の男性禁制。 - ii) 夜9時以降は共用空間から自室に戻る。 - iii) 共用空間には私物を置かない(共用部内に置いてあった私物に関しては何かあっても自己責任)。 - iv) 友人(女性)を招き入れ、宿泊させることもできるが、事前に入居者間のLINEグループで情報を共有することが必要等。	
⑧ トラブル発生への対応		- ・運営者と入居者でLINEグループを設定し、問題を共有。 - ＊ 靴の収納方法、子どもとのかかわり方、おやつや食事の内容など、子育て方針の差や、朝型、夜型の生活時間のずれによる問題が起こりやすい。 - ・トラブルの状況により、運営者が介入し解決することもある。 - ・新たなルールを決める場合は運営者と全入居者が集まる入居者会議を行う(半年に一回程度)。コミュニケーションをとることが大事。
⑨ 生活サポート・サービスの提供		- ・住宅の運営に加えて、シングルマザーのひとりの時間を確保するための子育て支援サービス「チャイルドケア」を実施。 - ・週に1回17時～21時にチャイルドケアワーカーが来て、親も含めた全世帯の夕食の準備や、夕食後に子どもの遊び・勉強を見られる等のサービスを実施。
⑩ 今後の事業展開の考え方・課題等		- ・地方にも展開できるよう、ペアレントিংホームを立ち上げたいオーナー向けのコンサルティングをしていく予定。 - ・建築基準法上の問題がネックとなり、話が進まないことが多々ある。運用面からアプローチした守りやすい法規制になるとよい。

【事例 D-2】 表参 1.8 取組み事例の調査結果

活用ストック		一戸建住宅(木造・2階建て)		
入居対象者		ひとり親世帯(母子世帯)		
①事業・事例の概要		<ul style="list-style-type: none"> ・社会課題を解決していくためのスキームづくりにかかわる機会の中から、保育園経営者、不動産の経営者、設計事務所の三者で 2012年に一般社団法人を設立し、母子世帯専用の共同居住型賃貸住宅の企画・運営やコンサルティングを実施。 ・実績は、直営が4物件・25室のほか、コンサルティングによるオーナー自主運営が2物件・8室。 ・本事例は、当該事業者のコンサルティングによるオーナーの自主運営物件であり、一戸建住宅を改修し、母子世帯専用の共同居住型賃貸住宅を供給したものである。 		
②物件概要及び居住水準の実態	所在地	神奈川県横浜市		
	開設年月	2014(平成 26)年		
	定員	ひとり親3人(全定員:6人程度)		
	延べ床面積	99 m ²		
	専用居室	部屋数・面積	3室 10.84 m ² :1室、12.39m ² :1室、13.93 m ² :1室 *全室収納含む	
		備品	居室ドア鍵(高い位置に設置)。 その他はすべて入居者が準備(当初はベッド・布団を用意する予定だったが、入居者により嗜好が異なるので各自準備)。	
	機能空間別 共用空間(設置箇所、面積)	台所	1箇所 コンロ3口、流し台(シンクは2つ)、調理台、大型冷蔵庫2台、台所用電化製品(電子レンジ、トースター、電気ポット、炊飯器2台)	
		ダイニング	約 26.7m ² (18畳程度)	
		リビング		
		トイレ	2箇所	
		洗面所	2箇所	
		洗濯室	1箇所(洗濯機:1台、乾燥機:1台)	
		浴室	1箇所	
玄関		1箇所		
収納(共用)		玄関に靴収納あり(5足程度/1世帯)		
その他		服と布団さえあれば暮らせるほどの最低限の日用品を用意		
動線計画	・子どもは走り回るのが好きなため、可能な限り回遊性のあるプランとする。			

【事例 D-2】 表参 1.8 取組み事例の調査結果（つづき）

		居住水準案		充足状況
③ 居住水準案の充足状況	住宅規模		i)「24N+10」㎡以上 (N:ひとりひとりの親の定員)	○:ひとり親の定員3人(3世帯)で 82 ㎡が必要。約 99 ㎡あるため充足
			ii)「22N+10」㎡以上 (N:ひとり親の定員)	○:ひとり親の定員3人(3世帯)で 76 ㎡が必要。約 99 ㎡あるため充足
	専用居室	面積	i)12 ㎡以上(収納含む)	○:2室 ×:1室(10.84 ㎡) *全体の 2/3 の居室が面積充足
			ii)10 ㎡以上(収納含む)	○:3室 *全ての居室が面積充足
	共用部分	台所	・コンロ(2口以上)、流し台、調理台のユニットを備えた台所 ・1箇所/4人(ひとり親の定員)	○:ひとり親の定員3人(3世帯)で1ユニットのため充足
		トイレ	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	○:2箇所/ひとり親の定員3人(3世帯)のため充足
		洗面所	・1箇所(洗面ボウル1)/3人(ひとり親の定員)	○:2箇所(洗面ボウル2つ)/ひとり親の定員3人(3世帯)のため充足
		洗濯室	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	○:1箇所(1台)/ひとり親の定員3人(3世帯)のため充足
		浴室	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	○:1箇所/ひとり親の定員3人(3世帯)のため充足
	④ 事業者が適当と考える居住水準	専用居室	面積	D-1 と同様
共用空間		台所	D-1 と同様	
		リビング・ダイニング	D-1 と同様	
		トイレ	D-1 と同様	
		洗面所	D-1 と同様	
		洗濯室	D-1 と同様	
		浴室	D-1 と同様	
利用実態に基づく共用空間の考え方	D-1 と同様			
⑤ 入居者属性	入居要件	・ひとり親世帯(シングルマザー)		
	現入居者	・職業は派遣社員、正社員、アルバイト等。 ・年齢は、入居時で 20 代半ばから 40 代前半。		
⑥ 契約関係	契約形態	D-1 と同様		
	入居審査等	D-1 と同様		
	必要な費用	家賃・共益費等	家賃:6万5,000円(1室)、6万2,000円(2室) 共益費:3万円(水光熱費、インターネット利用料、チャイルドケア)	
初期費用・再契約費用		・契約時のデポジット:65,000円(1室)、62,000円(2室) *うち15,000円で、原状復帰のためのハウスクリーニングと鍵の交換を行う。 *差額は、退去時に追加のクリーニング等が必要なければ返金。 *保証会社は利用していない。 ・再契約の際の事務手数料:21,600円		

【事例 D-2】 表参 1.8 取組み事例の調査結果（つづき）

⑦管理・生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> ・共用空間の清掃:2回/週(外部事業者による巡回) ・ゴミ出し:入居者の当番制。 *外部業者によるゴミ出しは楽だが、運営コストが高くなるため、入居者自らがゴミ出しをすることが良いと考える。 ・入居者会議:2~3ヶ月に1回程度。
	生活ルール	D-1 と同様
⑧トラブル発生への対応		D-1 と同様
⑨生活サポート・サービスの提供		D-1 と同様
⑩今後の事業展開の考え方・課題等		D-1 と同様

【事例E】 表参 1.9 取組み事例の調査結果

活用ストック	共同住宅(RC 造・団地・民間賃貸住宅の空き住戸)				
入居対象者	単身者・若年(女性専用/男性専用の別)				
①事業・事例の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者が企画・改修し運営。 ・本事例は、団地型の階段室住棟(4 階建て・1969～1977年築)の上階の空き住戸(3LDK)を活用し、専用居室3室を有する共同居住型賃貸住宅として改修。管理戸数は、全 8 戸・24室。 				
②物件概要及び居住水準の実態	所在地	東京都新宿区			
	開設年月	3人			
	定員	平成 23(2011)年			
	延べ床面積	60.2 ㎡			
	専用居室	部屋数・面積	3室 <table border="1"> <tr> <td>〈DK(L)一体型〉 10.13 ㎡:2室、13.15 ㎡:1室 *収納含む</td> <td>〈K・D(L)分離型〉 8.41 ㎡:1室、10.13 ㎡:1室、 13.25 ㎡:1室 *収納含む</td> </tr> </table>	〈DK(L)一体型〉 10.13 ㎡:2室、13.15 ㎡:1室 *収納含む	〈K・D(L)分離型〉 8.41 ㎡:1室、10.13 ㎡:1室、 13.25 ㎡:1室 *収納含む
		〈DK(L)一体型〉 10.13 ㎡:2室、13.15 ㎡:1室 *収納含む	〈K・D(L)分離型〉 8.41 ㎡:1室、10.13 ㎡:1室、 13.25 ㎡:1室 *収納含む		
	備品	[家具・設備あり]ベッド、照明器具、エアコン、居室ドア鍵 [家具なし]照明器具、エアコン、居室ドア鍵			
	機能空間別 共用空間(設置箇所、面積)	台所	1箇所 コンロ2口、冷蔵庫、キッチン電化製品 等		
		ダイニング	DK 一体型		
		リビング	10.41 ㎡		
		トイレ	1箇所		
		洗面所	1箇所		
		洗濯室	1箇所		
		浴室	1箇所		
玄関		1箇所			
収納(共用)		玄関に靴収納あり			
動線計画		<ul style="list-style-type: none"> ・各部屋のエアコン等保守のため、運営事業者がバルコニーへ出られる様に居室位置を工夫。 			
防火避難対策	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室ともバルコニー側と部屋側で2方向避難確保。 ・避難訓練を実施。 				



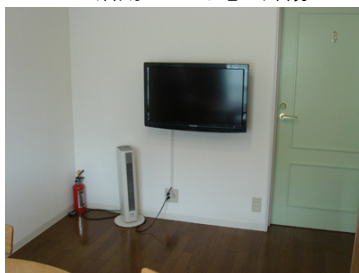
活用している宅の外観



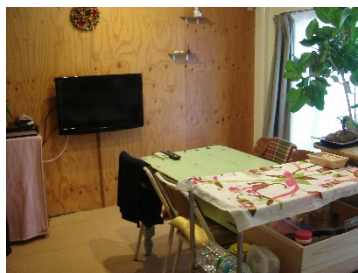
台所の様子



洗濯場、右は洗面所



ダイニング・リビングの様子



浴室



【事例E】 表参 1.9 取組み事例の調査結果（つづき）

		居住水準案	充足状況	
③ 居住水準案の充足状況	住宅規模	i) 「15N+10」㎡以上 (N: 単身者の定員)	○: 定員3人で 55 ㎡が必要。60 ㎡あるため充足	
		ii) 「13N+10」㎡以上 (N: 単身者の定員)	○: 定員3人で 49 ㎡が必要。60 ㎡あるため充足	
	専用居室	面積	i) 9㎡以上(収納含む)	〈DK(L)一体型〉 ○: 3室 * 全ての居室が面積充足 〈K・D(L)分離型〉 ○: 2室 ×: 1室(8.4 ㎡が1室) * 全体の 2/3 の居室が面積充足
			ii) 7㎡以上(収納含む)	〈DK(L)一体型〉 ○: 3室 * 全ての居室が面積充足 〈K・D(L)分離型〉 ○: 3室 * 全ての居室が面積充足
	共用部分	台所	・コンロ(2口以上)、流し台、調理台のユニットを備えた台所1つ	○: 1ユニット(コンロ2口)で充足
		トイレ	・1箇所/5人	○: 1箇所/3人(定員)のため充足
		洗面所	・1箇所(洗面ボウル1つ)/5人	○: 1箇所(洗面ボウル1つ)/3人(定員)のため充足
		洗濯室	・1箇所/5人	○: 1箇所/3人(定員)のため充足
		浴室	・1箇所/5人	○: 1箇所/3人(定員)のため充足
	② 事業者が適当と考える居住水準	専用居室	面積	<p>・間取りのバリエーションが2タイプ(定員3人)しかないため、共用空間に対する考え方は上記実態によるものであるが、入居者が単身者で、定員3人では 60 ㎡という面積は十分な水準と考えている。</p> <p>*DK タイプは台所・食堂一体で 17㎡程度。4人掛けのダイニングテーブルを設置。</p> <p>*LDK タイプは台所 8.4 ㎡、食堂・居間で 10 ㎡程度。居間にはソファとローテーブル、カウンターテーブルを設置。</p> <p>・単身者で定員が3人であれば、上記の居住水準で不足はない(各共用設備について、全員が同時に利用することはなく、入居者間の配慮により時間をずらして利用している)。</p> <p>・ただし、トイレ、洗面所については、1箇所/4~5人までが利用できると認識している。</p>
共用空間		台所		
		リビング・ダイニング		
		トイレ		
		洗面所		
		洗濯室		
浴室				
利用実態に基づく共用空間の考え方				

【事例E】 表参 1.9 取組み事例の調査結果（つづき）

⑤入居者属性	入居要件	・女性			
	現入居者	・30～35歳がボリュームゾーン(平均年齢は34歳、男性は30歳前後) ・近隣に勤務している人が多い。 ・居住年数は、平均2年弱(最長の人で5年)。			
⑥契約関係	契約形態	・初回は362日の定期借家契約。 ・再契約後は2年契約となる。 * 期限2ヶ月前に再契約可能かどうかを判断し連絡。			
	入居審査等	・内覧希望者に、現地案内・内覧時にルール説明等を実施。人となりをチェックするなど、面談を兼ねている。 ・内覧後、入居申込書(年収、勤務先等を記載)を提出してもらい、審査。 * 年収は約300万円以上としている。 ・審査後、同じ住宅内の既存の入居者との顔合わせを踏まえて、契約。			
	必要な費用	<table border="1"> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td>・家賃:65,000～76,000円/月 ・共益費:9,000円(女性)、12,000円(男性) * 男性の方が光熱費の利用金額が大きい。</td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td>・契約時の敷金:5万円 * 退去時にクリーニング代1万円差し引いた4万円を返金。 ・火災保険:4,750円 ・再契約手数料:3万円</td> </tr> </table>	家賃・共益費等	・家賃:65,000～76,000円/月 ・共益費:9,000円(女性)、12,000円(男性) * 男性の方が光熱費の利用金額が大きい。	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	・家賃:65,000～76,000円/月 ・共益費:9,000円(女性)、12,000円(男性) * 男性の方が光熱費の利用金額が大きい。				
初期費用・再契約費用	・契約時の敷金:5万円 * 退去時にクリーニング代1万円差し引いた4万円を返金。 ・火災保険:4,750円 ・再契約手数料:3万円				
⑦管理・生活ルール	管理	・共用空間の清掃:1回/週(清掃会社に外部委託) ・運営事業者が共用空間の整理整頓状況の巡回チェック、備品購入費の出納チェックも行う。			
	生活ルール	・居住のルールを配布。共用空間(玄関、リビング、台所、浴室、トイレ等)の基本的な使い方等を記載。 ・ゴミだしや共用空間の掃除機がけは、入居者間の当番制。 ・友人の訪問・宿泊は、事前に他の入居者、運営事業者伝えておけば同性に限り可能(次月に1泊1人あたり1,000円を追加徴収)。 ・共用の消耗品・備品については500円/人を運営事業者が毎月支給する。 * 使い方は入居者に任せている(ただし、レシート管理による出納帳の管理を義務づけており、清掃時に運営事業者がチェック)。			
⑧トラブル発生への対応		・生活音(洗濯機の音、ドアの開閉等)、浴室・洗面所・流し台等の共用空間の清掃不足による配水管の詰まり等の問題が時々発生することがある。 ・週1回の清掃時に問題が見受けられた住戸については、入居者全員にメールで連絡するなどして対処。 ・また、入居者全員に関わる問題(梅雨時期は浴室の換気扇を回しておく等)は、全住戸の入居者(現在24人)全員にメールで連絡。 ・メールで対応できない場合には、運営事業者が本人と話し合いの場を設けて対応する。			
⑨生活サポート・サービスの提供		・他の住戸の入居者とも繋がりをつくるため、飲み会、新年会、シェアハウス見学ツアー(部屋ごとの工夫の把握)、お花見、花火、団地全体での防災訓練等、年間を通じてイベントを実施(運営事業者が企画、メールで協力者を募って一緒に内容を考えてもらっている)。 ・花見は当該住宅の入居者だけでなく、地域(対象団地)の一般世帯も含めて、団地全体で実施するなど、地域住民との交流の場としている。			
⑩今後の事業展開の考え方・課題等		・運営事業者の人員に限られているため、今後、供給戸数を大幅に増やすことは難しいと感じているが、母子世帯を対象とした共同居住型賃貸住宅は今後、企画・運営していく。			

【事例F】 表参 1.10 取組み事例の調査結果

活用ストック	共同住宅(RC造・団地・公営住宅の空き住戸)				
入居対象者	単身者・高齢者(女性専用／男性専用の別)				
①事業・事例の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の入居者において高齢単身世帯が増加しており、孤独死対策として、ファミリー向けの大規模住戸を活用し、2人向け(4戸)、3人向け(8戸)の共同居住型賃貸住宅に改修し、公営住宅の目的外使用として供給。 ・入居者に対して、委託先の運営事業者が安否確認、生活相談、生活ルールの作成支援等のサービスを提供。 				
②物件概要及び居住水準の実態	所在地	愛知県名古屋市			
	開設年月	平成 23(2011)年			
	定員	2人	3人		
	延べ床面積	69.0 m ²	65.8 m ²		
	機能空間別	専用居室	部屋数・面積	〈2室タイプ〉 13.1 m ² :1室、15.1 m ² :1室 *全室収納含む	〈3室タイプ〉 8.2 m ² :1室、9.4 m ² :1室、9.8 m ² :1室 *全室収納含む
			備品	居室ドア鍵。 その他はすべて入居者が準備	
		共用空間(設置箇所、面積)	台所	LDK:約 27m ²	LDK:約 22 m ²
			ダイニング	台所:2口ガスコンロ、流し台、調理台	
			リビング	冷蔵庫、クーラー、TV、ダイニングテーブル、照明は備品として市が準備	
			トイレ	1箇所 *手すり付き	
			洗面所	1箇所	
			洗濯室	1箇所 *洗濯機は備品(市が準備)	
			浴室	1箇所 *手すり付き	
			玄関	1箇所 *手すり付き	
収納(共用)	靴収納はなし(下駄箱は各自が用意)				
その他	-	共用部に各入居者の鍵付き収納			
動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室は共用リビングからアクセス。 ・北側居室は、冬は日中でも寒い、ベランダに洗濯物を干せないため、南側の居室のみ専用居室として利用。 				
防火避難対策	・バルコニー側からも避難ができるよう専用居室はバルコニー側のみに配置。				



活用している団地・住棟の外観



ダイニング・居間スペース



洗面所(右は浴室、左は洗濯場。浴室入り口は段差が大きいため手すり付き)



台所の様子



居間から専用居室を見た様子(左手前は鍵付き専用収納)



浴室(手すり付き)

【事例F】 表参 1.10 取組み事例の調査結果（つづき）

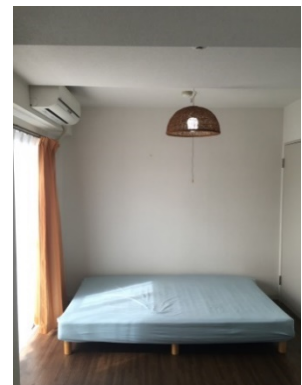
		居住水準案	充足状況	
③居住水準案の充足状況	住宅規模	i)「15N+10」㎡以上 (N:単身者の定員)	〈2室タイプ〉 ○:定員2人で 40 ㎡が必要。69 ㎡あるため充足 〈3室タイプ〉 ○:定員3人で 55 ㎡が必要。69 ㎡あるため充足	
		ii)「13N+10」㎡以上 (N:単身者の定員)	〈2室タイプ〉 ○:定員2人で 36 ㎡が必要。69 ㎡あるため充足 〈3室タイプ〉 ○:定員3人で 49 ㎡が必要。69 ㎡あるため充足	
	専用居室	面積	i) 9㎡以上(収納含む)	〈2室タイプ〉 ○:2室 *全ての居室が面積充足 〈3室タイプ〉 ○:2室 ×:1室(8.2㎡が1室) *全体の2/3の居室が面積充足
			ii) 7㎡以上(収納含む)	〈2室タイプ〉 ○:2室 *全ての居室が面積充足 〈3室タイプ〉 ○:3室 *全ての居室が面積充足
	共用部分	台所	・コンロ(2口以上)、流し台、調理台のユニットを備えた台所1つ	○:1ユニット(コンロ2口)で充足
		トイレ	・1箇所/5人	○:1箇所/2~3人(定員)のため充足
		洗面所	・1箇所(洗面ボウル1つ)/5人	○:1箇所(洗面ボウル1つ)/2~3人(定員)のため充足
		洗濯室	・1箇所/5人	○:1箇所/2~3人(定員)のため充足
		浴室	・1箇所/5人	○:1箇所/2~3人(定員)のため充足
	④事業者が適当と考える居住水準	専用居室	面積	・2人向け(専用居室が約 13~15 ㎡、共用空間が約 27㎡)、3人向け(専用居室が約 8~10 ㎡、共用空間が約 22 ㎡)の2タイプで、今後、入居者評価による検証を予定しているが、十分な広さであると認識している。
共用空間		台所	・市営住宅の既存住戸の活用のため、既存の台所をそのまま利用。2~3人の入居者であれば1ユニット(コンロ2口、流し台、調理台)で十分と認識している。	
		リビング・ダイニング		
		トイレ		
		洗面所		
		洗濯室		
浴室	・各1箇所。市営住宅の既存住戸の活用のため、既存設備をそのまま利用。 ・2~3人の単身の入居者であれば1箇所ですと認識している。			
利用実態に基づく共用空間の考え方		・入居者の属性(男女)により台所の利用頻度は異なるが不足はしていない。 ・浴室は入居者間の配慮により時間をずらして利用している。		

【事例F】 表参 1.10 取組み事例の調査結果（つづき）

⑤入居者属性	入居要件	<ul style="list-style-type: none"> ・市内に在住又は在勤であること。 ・満 60 歳以上で、単身者であること。 ・所得月額 10 万 4 千円以下であること。 ・身の回りのことを自分でできること。 ・住宅に困窮していること。等 			
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> ・12 戸・定員 32 人のうち、現入居者は4戸・6人(2人×2戸、1人×2戸)。 ・入居者は元気な 70 代が中心。 ・無職は2人のみ、残り4人はパート等で勤務。 			
⑥契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・普通賃貸借契約。 ・入居の決定は市が行うが、市が公募で選定し目的外使用を許可した運用事業者が、各入居者と賃貸借契約及びサービス提供契約(後述)を締結。 ・入居期間は1年ごと(国への目的外使用の許可申請の都合上)。継続居住する場合の更新手数料等は不要。 			
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> ・入居希望者には市が現地案内し、入居条件・ルール等を説明。希望者が2人揃った時点で入居可能。 ・生活習慣、生活リズム等をアンケート形式で聞き取り、人柄等を事前に確認 ＊入居者間の生活スタイル・価値観等をマッチングさせることが最大の課題。 ・気心の知れた知人同士2人以上でのグループ応募を可能としている。 ・単独での応募者については、既存の入居者との入居前茶話会を開催。運営事業者は、入居希望者にライフスタイル(起床時間、就寝時間、入浴時間・週あたりの回数、食事回数・喫食時間、外出曜日、水道・ガス・電気の節約行動等)に関するアンケートを行い、マッチング検討の参考としている。 			
	必要な費用	<table border="1"> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃は次のとおり。 3人タイプ:9,200～12,200 円/月 2人タイプ:16,700～17,900 円/月 ・共益費:なし(水光熱費は専用居室内、共用空間も含めて入居者の負担) </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・敷金:家賃の3ヶ月分 ＊退去時に原状回復・クリーニング費用を差し引いて返金。 ・礼金:なし ・保証人:緊急連絡先で可能。 </td> </tr> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃は次のとおり。 3人タイプ:9,200～12,200 円/月 2人タイプ:16,700～17,900 円/月 ・共益費:なし(水光熱費は専用居室内、共用空間も含めて入居者の負担) 	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃は次のとおり。 3人タイプ:9,200～12,200 円/月 2人タイプ:16,700～17,900 円/月 ・共益費:なし(水光熱費は専用居室内、共用空間も含めて入居者の負担) 				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> ・敷金:家賃の3ヶ月分 ＊退去時に原状回復・クリーニング費用を差し引いて返金。 ・礼金:なし ・保証人:緊急連絡先で可能。 				
⑦管理・生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> ・共用空間の清掃は、入居者間で方法を決めて自主的に実施。(所有者や運営事業者等による清掃のサービスはなし) 			
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> ・入居契約書に禁止する行為を記載し配布。 ・主な内容は、大音量でのテレビ等の操作をしない、動物を飼育しない、新たに同居人を居住させない、喫煙をしない、共用空間の掃除や消耗品の交換・補充等は入居者自身で行うこと等。 ・水光熱費(電気代は専用居室内も含めて)を入居者間でどう折半するかは、入居者同士で決める。 			
⑧トラブル発生への対応		<ul style="list-style-type: none"> ・入居者間での生活リズムの違い、水光熱費(共用空間及び専用居室)の負担方法、近隣との自治会費の負担や自治会活動に係るトラブルが主なもの。 ・運営事業者、生活支援サービスを提供している事業者が間に入って対応。 			
⑨生活サポート・サービスの提供		<ul style="list-style-type: none"> ・サービス事業者(福祉系NPO法人)が、訪問等による安否確認(週3回程度)、生活相談等を実施。 ＊生活相談の中心は福祉サービスの手続き等。 ・サービス料:19,200 円/月・人 			
⑩今後の事業展開の考え方・課題等		<ul style="list-style-type: none"> ・空き部屋が多く、入居者ニーズを踏まえ今後の事業展開の検討が必要。 ・家賃に対して、サービス料が高い(不要)との意見がある。 ・セーフティネット住宅では、入居者の生活スタイルのマッチングが最大の課題。 			

【事例G】 表参 1.11 取組み事例の調査結果

活用ストック	共同住宅(RC造・民間賃貸住宅の空き住戸(オーナー住宅)活用)		
入居対象者	ひとり親世帯(母子世帯)		
①事業・事例の概要	<p>・運営事業者は13棟・130戸の共同居住型賃貸住宅を企画・運営。住宅供給に併せて、生活相談・レクリエーションをはじめ、きめ細やかに入居者を支援している。</p> <p>・本事例は、賃貸マンションの最上階のオーナー住宅(メゾネット住戸)を7LDKに改修し、母子世帯向けの共同居住型賃貸住宅を供給。</p>		
②物件概要及び居住水準の実態	所在地	大阪府大阪市	
	開設年月	平成25(2013)年8月	
	定員	ひとり親6人(全定員:12人程度)	
	延べ床面積	176.88㎡	
	専用居室	部屋数・面積	6室 8.3㎡:1室 10.0㎡:1室、11.55㎡:3室、13.20㎡:1室 *全室収納含む
		備品	セミダブルベッド、エアコン、シーリングライト、居室ドア鍵
	機能空間別 共用空間(設置箇所、面積)	台所	1箇所 コンロ3口、流し台、調理台、大型冷蔵庫3台(鍵付き)、台所用電化製品
		ダイニング	・LD一体型:約23㎡(約14畳程度) *ダイニングテーブル(6人掛け用)、TV、ソファー
		リビング	・リビングに接続して、和室6畳(子どもの遊び場)
		トイレ	2箇所
		洗面所	2箇所
		洗濯室	洗濯機:2台、乾燥機:1台
		浴室	UB:1箇所、シャワー室:1箇所
玄関		2箇所(各階)	
収納(共用)		玄関に靴収納あり 共用和室に押入あり	
その他		当初のパウダールームが現在は季節物等の収納室として利用されている。	
動線計画	<p>・メゾネット住戸で各階に玄関があり、そのまま利用できるようにしている。</p> <p>・住戸内の階段にはチャイルドゲートを設置。</p>		
防火避難対策	<p>・玄関(2箇所)、住戸内階段、バルコニーの避難器具による避難経路を確保。火災報知器、消火器、誘導灯を設置。</p>		



バルコニーに設けられた洗濯機・乾燥機スペース(各2台)

リビングに接続して設けられた和室(子どもの遊び場、午睡スペースとして利用)

専用居室の様子(ベッド、クーラー、電灯、カーテンが備え付け)

(左上)台所の様子 (左下)リビングからダイニングを見た様子。冷蔵庫は3台(鍵付き)

【事例 G】 表参 1.11 取組み事例の調査結果（つづき）

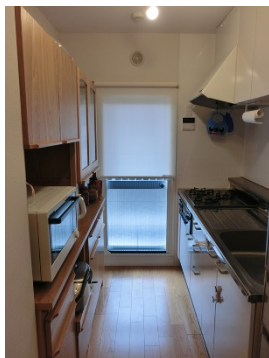
		居住水準案	充足状況	
③ 居住水準案の充足状況	住宅規模	i) 「24N+10」㎡以上 (N:ひとり親の定員)	○:ひとり親の定員6人(6世帯)で154㎡が必要。約177㎡あるため充足	
		ii) 「22N+10」㎡以上 (N:ひとり親の定員)	○:ひとり親の定員6人(6世帯)で142㎡が必要。約177㎡あるため充足	
	専用居室	面積	i) 12㎡以上(収納含む)	○:1室 ×:5室(8.3㎡~11.5㎡) *全体の1/6の居室のみが面積充足
			ii) 10㎡以上(収納含む)	○:5室 ×:1室(8.3㎡) *全体の5/6の居室が面積充足
	共用部分	台所	・コンロ(2口以上)、流し台、調理台のユニットを備えた台所 ・1ユニット/4人(ひとり親の定員)	×:ひとり親の定員6人(6世帯)で1ユニットしかないため充足していない
		トイレ	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	○:2箇所/ひとり親の定員6人(6世帯)のため充足
		洗面所	・1箇所(洗面ボウル1つ)/3人(ひとり親の定員)	○:2箇所(洗面ボウル2つ)/ひとり親の定員6人(6世帯)のため充足
		洗濯室	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	○:2箇所(2台)/ひとり親の定員6人(6世帯)のため充足
		浴室	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	○:2箇所/ひとり親の定員6人(6世帯)のため充足
	④ 事業者が適当と考える居住水準	専用居室	面積	・10㎡(6畳)は最低確保。 ・子どもの荷物も多いため、少なくとも6畳+収納は必要。
共用空間		台所	・母子世帯の場合は生活時間帯が似るため(特に朝が混雑)、専用居室6室(ひとり親の定員6人)なら2セットは必要と考える。	
		リビング・ダイニング	・冷蔵庫は、単身では5世帯で1台程度であるが、子どもがいる場合は2~3世帯に1台は必要。	
		トイレ	・1箇所/2世帯・4人	
		洗面所	・1箇所/2世帯・4人	
		洗濯室	・1箇所/2世帯・4人	
浴室		・1箇所/2世帯・4人		
利用実態に基づく共用空間の考え方		・若者の単身者向けは、台所や水回り設備は5人に1箇所が標準であるが、ひとり親世帯の場合は2世帯・4人(子1人世帯)で1箇所が理想。 ・現実的には、1箇所/3世帯・6人が最低必要。		

【事例 G】 表参 1.11 取組み事例の調査結果（つづき）

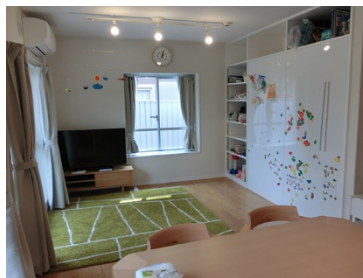
⑤ 入居者属性	入居要件	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの人数や年齢に制限は設けていないが、子どもが中学校に入るまでに民間賃貸住宅等へ住み替えを考えている親が多い。 <p>＜問い合わせ＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全国から問い合わせがある。小学校入学前の乳幼児を抱える母親が圧倒的に多い（小学校入学するとフルタイムで仕事できるので、それまでの住まいと生活サポートが課題）。 	
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> ・母子世帯：2世帯（母+子2人、母+子3人） ＊年齢は小学生2人、保育園3人 ＊男子3人、女子2人 ・単身世帯（女性）：1世帯 	
⑥ 契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・普通賃貸借契約。 ＊管理戸数が増えると、定期借家契約は再契約の手続きが面倒。 ＊開設最初の1年はオーナーの意向で1年の定期借家契約であったが現在はオーナーとも普通賃貸借契約。 ＊入居管理がしっかりしていると、普通賃貸借であっても問題はないと認識。 	
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> ・入居希望者には内覧、面談を実施。 ・審査のポイントは、「入居者自身が、入居後にどのように生活をしたいか真剣に考えているか」という点。 ＊保証人の有無、職の有無はあまり気にしない（無職の人も、子どもがいるので必死で仕事を見つける）。 ＊これまで家賃の滞納はまったくない（通常の家賃住宅より距離感が近いため滞納もしにくい雰囲気がある）。 ・既存の入居者と生活スタイル・生活リズムが大きく違う人（夜遅い仕事で深夜に酔っ払って子どもを連れて帰ってくる等）は入居を断る場合がある。 	
	必要な費用	家賃・共益費等	家賃：38,000～42,000 円／月 共益費：1,1万円（子ども1人）、1.4万円（子ども2人）、1.6万円（子ども3人） ＊光熱水道費・インターネット代、消耗品費、清掃費込み
		初期費用・再契約費用	保証金：1.5万円 事務手数料：1.5万円 ＊保証人は不要 ＊敷金、礼金不要
⑦ 管理・生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> ・共用空間の清掃：1回／週（事業者スタッフが実施） ・運営事業者が共用空間の様子、消耗品のチェックも行う。 	
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> ・居住のルール（11の生活ルール）を配布し、共用リビングの壁にも掲示。 ・禁煙／施錠／節電／リビングに私物を置かない／食器等は使い終わったら片付ける／異性を招くのは禁止／来客は21時まで／22時以降はTV・話し声は小さく／無断来客宿泊禁止／ペット飼育禁止／子ども置いて出かける 	
⑧ トラブル発生への対応		<ul style="list-style-type: none"> ・体験入居（1泊 1,000円、2泊 1,500円）、入居当初は様々な生活相談。 ・トラブルが発生すれば運営事業者と全入居者で話し合い、解決を図る。 ・インフルエンザ・ノロ罹患時は、運営事業者が管理得るマンズリーマンションの空き部屋に避難が可能。 	
⑨ 生活サポート・サービスの提供		<ul style="list-style-type: none"> ・当初はサービス料を共益費に上乗せしてシッターサービス（週1回）を提供していたが、（月収15万円以下の世帯が主で）ニーズが小さいため現在はなし。 	
⑩ 今後の事業展開の考え方・課題等		<ul style="list-style-type: none"> ・母子世帯向けは社会的必要性が高く、事業の継続強化が必要と認識。 ・母子世帯の総合的支援（住まい・就業・子育て・生活・学習等）のため、各分野の事業者等と連携強化が必要。 	

【事例H】 表参 1.12 取組み事例の調査結果

活用ストック	共同住宅(RC造・団地・民間賃貸住宅の空き住戸)		
入居対象者	ひとり親世帯(母子世帯)		
①事業・事例の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・事例Eと同一事業者が、所有する建物を企画・改修し運営。 ・ひとり親世帯(母子世帯)の住まいの確保が難しい状況を危惧し、母子世帯が安心して長く住み続けられる共同居住型賃貸住宅を供給。 ・本事例は、団地型の階段室住棟(4階建て・1969～1977年築)の空き住戸(3LDK)の1戸を活用し、専用居室2室を有する共同居住型賃貸住宅として改修したもの。 		
②物件概要及び居住水準の実態	所在地	東京都新宿区	
	開設年月	平成29(2017)年	
	定員	ひとり親2人(全定員:4人程度)	
	延べ床面積	60.2㎡	
	専用居室	部屋数・面積	2室 11.3㎡:1室、11.4㎡:1室 *収納含む
		備品	カーテン、照明器具、エアコン、居室ドア鍵
	共用空間(設置箇所、面積)	台所	1箇所・8.6㎡ コンロ2口、冷蔵庫(500リットル程度)、電化製品(電子レンジ、炊飯器、電気ポット)、調理器具
		ダイニング	18.3㎡(キッズスペース*を含む)
		リビング	* テレビ、HDD録画機、子ども用テーブル・椅子、カーテン
		トイレ	1箇所
		洗面所	1箇所
		洗濯室	1箇所
		浴室	1箇所
		玄関	1箇所
		収納(共用)	玄関に靴収納あり ベビーカー置き場を確保
その他		ダイニングの一角に、キッズスペースを確保。	
動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・生活音等に配慮し、各専用居室は共用スペースを挟んで離して配置。 ・各居室に洗濯物を干せるバルコニーを設置。 		
防火避難対策	<ul style="list-style-type: none"> ・各居室ともバルコニー側と部屋側で2方向避難を確保。 ・避難訓練を実施。 		



台所の様子



(上)団らんスペース・キッズスペースの様子
(左)遊具等の収納(扉はマグネット)



子どもが勝手に開けられない錠(バルコニーに面した窓)



玄関内に折りたたみ式ベビーカーの収納スペースを確保

【事例H】 表参 1.12 取組み事例の調査結果（つづき）

		居住水準案	充足状況	
③ 居住水準案の充足状況	住宅規模	i) 「24N+10」㎡以上 (N:ひとり親の定員)	○:ひとり親の定員2人(2世帯)で 58 ㎡が必要。60.2 ㎡あるため充足	
		ii) 「22N+10」㎡以上 (N:ひとり親の定員)	○:ひとり親の定員2人(2世帯)で 52 ㎡が必要。60.2 ㎡あるため充足	
	専用居室	面積	i) 12 ㎡以上(収納含む)	×:2室(11.3 ㎡、11.4 ㎡) *全居室で面積充足していない
			ii) 10 ㎡以上(収納含む)	○:2室 *全居室で面積充足
	共用部分	台所	・コンロ(2口以上)、流し台、調理台のユニットを備えた台所 ・1ユニット/4人(ひとり親の定員)	○:ひとり親の定員2人(2世帯)で1ユニットのため充足
		トイレ	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	○:1箇所/ひとり親の定員2人(2世帯)のため充足
		洗面所	・1箇所(洗面ボウル1つ)/3人(ひとり親の定員)	○:1箇所(洗面ボウル1つ)/ひとり親の定員2人(2世帯)のため充足
		洗濯室	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	○:1箇所(1台)/ひとり親の定員2人(2世帯)のため充足
		浴室	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	○:1箇所/ひとり親の定員2人(2世帯)のため充足
	④ 事業者が適当と考える居住水準	専用居室	面積	<ul style="list-style-type: none"> ・供給実態に基づく。 ・住戸面積が 60.2 ㎡しかないため、2世帯が適当である。 ・専用居室に広めの収納スペースが必要。 ・ただし、入居する子どもの年齢によって空間整備の水準が異なる。本事例では、空間的な制約から、母子2人での入居とし、男児は小学校4年生まで、女児は中学校3年生までを居住可能としている。 ・なお、子どもの成長に合わせて、キッズルームを子どもだけの就寝室とすることも想定。
共用空間		台所		
		リビング・ダイニング		
		トイレ		
		洗面所		
		洗濯室		
浴室				
利用実態に基づく共用空間の考え方				

【事例H】 表参 1.12 取組み事例の調査結果（つづき）

⑤ 入居者属性	入居要件	<ul style="list-style-type: none"> ・シングルマザーが対象で、子どもの人数・年齢等に制限を設けている。 ・専用居室の面積から判断して子どもは1人。 ・母子が専用居室で私的生活をするため、入居可能な子どもの年齢は、男児と女児で差を設けている。男児は小学校4年生まで、女児は中学校3年生まで。 			
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> ・調査時点で、1世帯が入居。子どもは2歳。 ・職業は正規雇用で、年収も相対的に高め。 			
⑥ 契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・期間1年の定期借家契約。 ・1年ごとの再契約。 ＊保証人は不要(緊急連絡先は必要) 			
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> ・契約前の内覧・案内時にルール説明等を実施。面談を兼ねている。 ・入居申込書(年収、勤務先等)をもとに、審査。 ＊年収は約260万円以上としている ＊入居時に就業していること(就職先が決まっていること) ＊団地内イベントや団地入居者との交流を積極的に行えること ・審査後、同じ住戸の既入居者との顔合わせを踏まえて、契約。 			
	必要な費用	<table border="1"> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃:70,000円/月 ・共益費:15,000円/月 </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・契約時の敷金:5万円 ＊退去時にクリーニング代1万円差し引いた4万円を返金。 ・火災保険:4,750円 ・再契約手数料:3万円 </td> </tr> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃:70,000円/月 ・共益費:15,000円/月 	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃:70,000円/月 ・共益費:15,000円/月 				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> ・契約時の敷金:5万円 ＊退去時にクリーニング代1万円差し引いた4万円を返金。 ・火災保険:4,750円 ・再契約手数料:3万円 				
⑦ 管理・生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> ・共用空間の清掃:1回/週(清掃会社に外部委託) ・運営事業者が月に1~2回、共用空間の整理整頓状況の巡回チェック、備品購入費の出納チェックも行う。 			
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> ・居住のルールを配布。共用空間(玄関、リビング、台所、浴室、トイレ等)の基本的な使い方等を記載。 ・ゴミだしや共用空間の掃除機がけ:入居者間の当番制 ・友人の訪問・宿泊は、事前に他の入居者に伝えておけば同性に限り可能。 			
⑧ トラブル発生への対応		<ul style="list-style-type: none"> ・週1回の清掃時に問題が見受けられた住戸については、入居者全員にメールで連絡するなどして対処。 ・また、入居者全員に関わる問題(梅雨時期は浴室の換気扇を回しておく等)は、全住戸の入居者全員にメールで連絡。 ・メールで対応できない場合には、運営事業者が本人と話し合いの場を設けて対応する。 			
⑨ 生活サポート・サービスの提供		<ul style="list-style-type: none"> ・子育てサポート・サービスの利用に対して、各世帯に金銭援助(上限15,000円/月)を実施。 ＊チャイルドケアや夕食の提供等も検討したが、2世帯への提供は合理的ではないため、サービスはアウトソーシングとし、発生した料金について共益費の徴収額からキャッシュバックすることとした。 			
⑩ 今後の事業展開の考え方・課題等		<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの年齢等の変化にフレキシブルに対応できる空間整備、安定的な運営の仕組みづくりが課題。 ・入居者の孤立を防ぐための地域交流の仕掛けが必要。リビング・ダイニングスペースを活用した定期的な食事会を予定(地域の子育て世帯への呼びかけ、小中学生は子一人での参加を可能とするなど)。 			

【事例Ⅰ】 表参 1.13 取組み事例の調査結果

活用ストック		公務員宿舎(共同住宅・RC造・1棟・4階建て)		
入居対象者		単身者(若年/男性・女性)、ひとり親世帯(母子世帯)		
①事業・事例の概要		<p>・運営者は鉄道事業者が母体で、沿線において、既存ストックのリノベーションによる若年世帯向けの住宅供給を展開。</p> <p>・本事例は、公務員宿舎を改修し、単身及び母子世帯向けの共同居住型賃貸住宅として供給。供給当初は、1～2階の居室を母子世帯向け、3～4階の居室を単身者向けに想定。</p>		
②物件概要及び居住水準の実態	所在地	東京都渋谷区		
	開設年月	2014(平成26)年		
	定員	21人・世帯(単身者、母子世帯)		
	延べ床面積	540㎡		
	機能区分別	専用居室	部屋数・面積	21室 10.45㎡～15.97㎡
		専用居室	備品	居室ドア鍵。 単身者:ベッド、親子向け:2段ベッド(希望者)、収納用パイプハンガー
	機能区分別	共用空間(設置箇所、面積)	台所	4箇所(1階:14～15畳で3ユニット、2～4階の各階にミニキッチン) 1階は、コンロ3口、流し台、調理台のユニットが3つ 冷蔵庫は、業務用が3台、ショーケース型が2台
			ダイニング	・LD一体型で14～15畳。スペースが狭いため、座卓に座布団。
			リビング	
			トイレ	6箇所(1階及び2階:各2箇所、3階及び4階:各1箇所)
			洗面所	8箇所(1階:2箇所、2階:3箇所、3階:1箇所、4階:2箇所)
			洗濯室	5台(2階及び3階:各2台、4階:1台)
			浴室	5箇所(1～4階の各階:浴室1箇所、3階:シャワー室1箇所)
			玄関	1箇所
収納(共用)			・玄関に靴収納あり(4足/単身者、6足/ひとり親世帯) ・ベビーカーや子ども自転車等スペースあり	
動線計画			・コミュニティ醸成のため、玄関横に入居者のコミュニティスペースを配置。	
③居住水準案の充足状況	居住水準案		充足状況	
	住宅規模(ひとり親世帯)	i)「24N+10」㎡以上 (N:ひとり親の定員)	○:21室すべてがひとり親世帯向けとした場合(ひとり親の定員21人)は514㎡が必要。540㎡あるため充足。	
		ii)「22N+10」㎡以上 (N:ひとり親の定員)	○:21室すべてがひとり親世帯向けとした場合(ひとり親の定員21人)は472㎡が必要。540㎡あるため充足。	
	住宅規模(単身者)	i)「15N+10」㎡以上 (N:単身者の定員)	○:21室すべてが単身者向けとした場合(ひとり親の定員21人)は325㎡が必要。540㎡あるため充足。	
iii)「13N+10」㎡以上 (N:単身者の定員)		○:21室すべてが単身者向けとした場合(ひとり親の定員21人)は283㎡が必要。540㎡あるため充足。		

【事例Ⅰ】 表参 1.13 取組み事例の調査結果（つづき）

		居住水準案	充足状況	
③居住水準案の充足状況（ひとり親世帯）	専用居室	面積	i) 12 m ² 以上(収納含む) 〈1・2階の11室がひとり親世帯向けとした場合。以下同様〉 ○:10室 ×:1室(10.45 m ²) *全体の10/11の居室が面積充足	
		面積	ii) 10 m ² 以上(収納含む) ○:11室 *全ての居室が面積充足	
	共用部分	台所	・コンロ(2口以上)、流し台、調理台のユニットを備えた台所 ・1ユニット/4人(ひとり親の定員)	○:3ユニット/ひとり親の定員 11人(11世帯)のため充足
		トイレ	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	○:4箇所(1・2階)/ひとり親の定員 11人(11世帯)のため充足
		洗面所	・1箇所(洗面ボウル 1)/3人(ひとり親の定員)	○:5箇所(1・2階)/ひとり親の定員 11人(11世帯)のため充足
		洗濯室	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	×:2箇所/ひとり親の定員 11人(11世帯)のため充足していない
	浴室	・1箇所/3人(ひとり親の定員)	×:2箇所/ひとり親の定員 11人(11世帯)のため充足していない	
③居住水準案の充足状況（単身者）	専用居室	面積	i) 9m ² 以上(収納含む) 〈3～4階の10室が単身者向けとした場合。以下同様〉 ○:10室 *全ての居室が面積充足	
		面積	ii) 7m ² 以上(収納含む) ○:10室 *全ての居室が面積充足	
	共用部分	台所	・コンロ(2口以上)、流し台、調理台のユニットを備えた台所1つ	○:コンロ3口のユニットが3つあるため充足
		トイレ	・1箇所/5人	○:4箇所(3～4階)/10人のため充足
		洗面所	・1箇所(洗面ボウル 1)/5人	○:3箇所(3～4階)/10人のため充足
		洗濯室	・1箇所/5人	○:3箇所(3～4階・3台)/10人のため充足
	浴室	・1箇所/5人	○:3箇所(3～4階・浴室2つ、シャワー1つ)/10人のため充足	
④事業者が適当と考える居住水準	専用居室	面積	単身者であれば、6畳程度(9m ² 以上)が適当(5畳は狭く、7畳は広すぎる)。	
	共用空間	台所	・利用時間が重なることが多く、定員が増えると同時多発的な利用ニーズが発生するため、設備は多めに設置することが望ましい。	
		リビング・ダイニング	・ひとり親世帯の場合は、子どもの様子が把握できる範囲内に台所を設置することが重要(台所作業をしながら子どもの様子が把握できることが重要であるため、数だけではなく配置が重要)。	
		トイレ	1箇所/6～7人程度で対応可能。	
	浴室	単身者の場合、シャワーは1箇所/6～7人程度で対応可能。 ひとり親世帯向けは、浴槽が必要。		
利用実態に基づく共用空間の考え方		・共用設備や専用居室の大きさは、ターゲットとする世帯属性、利用ルール等を通じたタイムシェアリングによる異なる。		

【事例Ⅰ】 表参 1.13 取組み事例の調査結果（つづき）

⑤入居者属性	入居要件	<ul style="list-style-type: none"> <ひとり親世帯> ・シングルマザー。子どもは小学校卒業までを想定。 <単身者> ・特になし。 			
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> <ひとり親世帯> ・母親は 20 代後半から 30 代後半。 ・子どもは 2 歳～8 歳。親子世帯のうち 2 世帯は、子どもが 2 人いる（2 歳と 3 歳、5 歳と 7 歳）。 <単身者> ・単身者は 20 代後半～40 代後半。男性と女性は半々。 			
⑥契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・定期建物借家契約。 * 契約期間は初回 6 ヶ月、再契約以降は 2 年で設定。 			
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> ・見学・内覧の際に、本人の状況を把握。 * 案内の際に、本人の状況をきちんと聞いたうえで本当に入居が必要なのかどうかを確認。 * 見学対応は金・土に曜日を決めて行っており、入居者が忙しい時間は避け、できるだけ人のいない時間に行っている。 ・母子世帯は基本的には離婚の手続きが完了していることが条件。保育園の入園手続きの関係上、半年前から申し込み手続きする場合もあり。 ・単身者は子ども好きかを確認する。 			
	必要な費用	<table border="1"> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃：76,000 円～98,000 円 ・共益費：20,000 円（ひとり親世帯）、15,000 円（単身） </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・敷金：家賃 1 ヶ月分 ・礼金：不要 * 保証人・保証会社：必要 * 火災保険：加入必要 ・再契約事務手数料：30,000 円 </td> </tr> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃：76,000 円～98,000 円 ・共益費：20,000 円（ひとり親世帯）、15,000 円（単身） 	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃：76,000 円～98,000 円 ・共益費：20,000 円（ひとり親世帯）、15,000 円（単身） 				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> ・敷金：家賃 1 ヶ月分 ・礼金：不要 * 保証人・保証会社：必要 * 火災保険：加入必要 ・再契約事務手数料：30,000 円 				
⑦管理・生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> ・共用空間廊下・階段・水回り・リビング等の清掃は 4 回／週、ゴミ出しの日にあわせて運営事業者が行う。 * ゴミ出しは入居者がまとめておくと、運営事業者が外のゴミ置き場に出す。 			
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> ・入居規約を作成し配布、内覧時に説明。 * ルールは、細々としたことはいろいろあるが基本的な考え方（原則）として二点、他人にめいわくを掛けない、共用部に私物を置かないというルールがある。 * 夜間のシャワー使用や洗濯機の使用も常識の範囲内で判断している。 			
⑧トラブル発生への対応		<ul style="list-style-type: none"> ・私物の放置が一番の問題。解決は入居者同士で話し合うこともあれば、管理会社に報告してもらい注意喚起することもある（方法は、行為が不確かな場合は、表現を注意しながら手紙やメール。明確な場合は当事者に電話や、直接会って話すなど、状況に合わせて様々に対応）。 			
⑨生活サポート・サービスの提供		<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ醸成のため、年 4 回、管理会社主催のイベントを実施（夏野菜の植え込み、バーベキュー、ビアガーデン、クリスマス会等）を実施。 			
⑩今後の事業展開の考え方・課題等		<ul style="list-style-type: none"> ・活用可能な適切な物件があれば、既存物件を活用した共同居住型賃貸住宅の事業展開を積極的にしていきたい。 ・共同居住型賃貸住宅の居住ニーズはなくても、人と人のつながりのある生活をしたいというニーズはあるので、緩やかなつながりをつくれるような事業を進めていく予定。 			

【事例J】 表参 1.14 取組み事例の調査結果

活用ストック		社員寮(共同住宅)		
入居対象者		単身者(若年/男性・女性)		
①事業・事例の概要		<ul style="list-style-type: none"> ・元社員寮を活用して規模の大きな共同居住型賃貸住宅を供給。既存の個室はそのままに、リビングなどの共用部を重点的に改修し、入居者間のコミュニティ形成に付加価値をつけている。 ・供給実績は 15 棟、995 部屋。最小は 23 室/棟から最大で 108 室/棟で、平均は 70 室/棟くらいである。 		
②物件概要及び居住水準の実態(一般的な事例の情報)	所在地		—	
	開設年月		—	
	定員		23~108人	
	延べ床面積		—	
	機能空間別	専用居室	部屋数・面積	・10~12㎡程度。基本的に6畳を基準としている。
			備品	・ドア鍵、収納(クローゼット等)、ベッド、机、冷蔵庫、エアコン (居室内にUBがある物件では、洗面台とトイレのみ残すこともあるが、数は少ない)
		共用空間(設置箇所、面積)	台所	<ul style="list-style-type: none"> ・1台/10~15人(コンロ2口) ・イベント用等に冷蔵庫1台あり(400~500L程度。個人用の冷蔵庫は各専用居室内に設置)。 ・個人用の食料品ボックス(30cm四方×奥行60cm程度)を設置。
			ダイニング	・キッチン・ダイニング・リビングは全員が集まれるよう1階等に集約して配置。
			リビング	
			トイレ	1箇所/6~7人程度
			洗面所	1箇所/8人程度
			洗濯室	1箇所/8人程度 *週2回程度を見込
			浴室	シャワー室:1箇所/8人程度
			玄関	2箇所
収納(共用)	・掃除器具や備品などを保管する収納あり(面積は物件による)。			
その他	—			
動線計画		・共用空間を通らず専用居室にアクセスできる動線の確保や、男女混合型の場合は男女をフロア別にするなどプライバシーを高める工夫を行っている。		
④事業者が適当と考える居住水準	専用居室	面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ベッド、机、余裕のスペースで6畳(9㎡以上)は必要。 ・クローゼットを設けることが必要。 	
	共用空間	台所	・共同居住型賃貸住宅の魅力は、ラウンジなどの非日常部分の設備や交流であると考えているため、一定の面積が必要。	
		リビング・ダイニング	・ラウンジは、ソファを置いたり、畳のスペースを設けたりするなど、様々な使い方ができるような工夫が必要。	
		トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・各1箇所/5人程度で十分である(1箇所/6人程度でも対応可)。 ・トイレは各階に必要。 	
		洗面所	・各1箇所/5人程度で十分である(1箇所/6人程度でも対応可)。	
	洗濯室	・洗面所は各階に必要。		
	浴室	・シャワールーム、洗濯室は動線的に不便でなければある階にまとめて可。		
利用実態に基づく共用空間の考え方		・若年層を対象としている物件が多いため、日中、住宅内にいる人は少なく、夜に共用空間(ラウンジ)に集まってくるので、一人でも複数人でも利用できるような様々な空間の演出が必要。		

【事例J】 表参 1.14 取組み事例の調査結果（つづき）

⑤ 入居者属性	入居要件	・特になし	
	現入居者	・20代後半から30代前半が主流。 ・男女比は、おおむね半々。 ・職業は会社員が7割程度、約2割は個人事業主である。 ・入居期間は、平均で1年～1年半。	
⑥ 契約関係	契約形態	・1ヶ月から最長でも6ヶ月の定期借家契約(本人と相談の上、契約期間は決める)。 ・再契約の際も同様の期間。	
	入居審査等	・契約前に、現地案内や入居後の生活ルールの説明を実施。 * 現地案内が実質、面接のようなものになっており、人柄や本人の背景等を細かく聞き出している。電話の対応なども細かくチェックし、人柄的に厳しいとなれば、審査の前の段階で断る。 ・契約時に会社まで来社してもらい面談を実施。転居理由、職業を確認。 * 収入、職業による入居拒否は基本的になし。	
	必要な費用	家賃・共益費等	・家賃:(物件による) ・共益費:15,000円/月 * 水光熱費、清掃費、インターネット代、消耗品代込み
		初期費用・再契約費用	・保証金:5万円程度(物件による) * 35,000円を償却し、退去時に残りを返金。 ・礼金:物件により礼金を必要とする場合あり。 ・保証人・保証会社:必要。
⑦ 管理・生活ルール	管理	・共用空間の掃除:4～5回/週(掃除会社に外部委託)。 * 台所のゴミの清掃等も含まれる。	
	生活ルール	・生活ガイドを配布。 * 基本的な共用空間(玄関、リビング、台所、浴室、トイレ等)の使い方を記載。 ・ゴミだし:地域のゴミ出しルールに基づき、台所のゴミも含め清掃会社が対応(入居者は専用居室内のゴミのみ個人で管理)。 ・女性専用の住宅では、女性限定で友人等の宿泊を許可等	
⑧ トラブル発生への対応		・共用空間の使い方についてのトラブルが生じやすい。 ・基本的には当事者間で解決してもらおうようにしているが、他の入居者全体への迷惑となるような問題については運営者側もある程度介入して対応する。 ・音の問題によるトラブルをある程度回避するように、遮音対策として、活用する建物はSRC造、RC造に限定している。 ・月に3～4回、運営事業者の社員が現地案内に行く際に、トラブルにつながるおそれのあるキッチン等の共用空間の整理整頓の状況等を確認している。その他にも関係者が、修繕等を兼ねて現地に行っている。また、運営事業者が企画・実施するイベント(後述)の際にも、入居者の要望を把握するとともに、住宅内での様子を確認する。 ・入居者間でも、コミュニティ形成を図るために、2ヶ月に1回程度、誕生会やバーベキュー、スポーツ部活動等を企画・実施している。	
⑨ 生活サポート・サービスの提供		・年に2回程度、イベント(食事会、落語会、ライブ、ワークショップ等)を企画・実施している。、その際に入居者の要望や住宅の様子を確認。	
⑩ 今後の事業展開の考え方・課題等		・入居したことで色々な趣味や人との出会いがあることが一つの目的。そのため、卒業(退去)された方がコミュニティを継続できるような普通賃貸ができないかを模索中。 ・また、結婚しても共同居住型賃貸住宅で住みたいというニーズもあるため、家族で入れる事業を今後行いたい。	

参考 1. 4 調査結果の整理及び考察

参考 1. 1 から参考 1. 3 の調査結果を整理し、共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る基準（案）の提示に向けた考察を行う。

1) 住宅規模について

本編の第 1 章及び第 2 章で検討した住宅規模（壁芯面積）に係る水準（案）に対して、調査対象事例の住宅規模の充足状況を整理した結果が表参 1.15 である。表中、「○」は充足している、「－」は適用対象外を示している。

表参 1.15 住宅規模に係る水準（案）の調査対象事例での充足状況

	単身者向け		ひとり親世帯向け	
	15N+10	13N+10	24N+10	22N+10
事例 A	○	○	－	－
事例 B	○	○	－	－
事例 C	○	○	－	－
事例 D-1	－	－	○	○
事例 D-2	－	－	○	○
事例 E	○	○	－	－
事例 F	○	○	－	－
事例 G	－	－	○	○
事例 H	－	－	○	○
事例 I ※	○	○	○	○

※ 単身者及びひとり親世帯の両方を入居対象とした住宅であるため、全室が単身者とした場合、全室がひとり親世帯とした場合の両ケースについて基準の充足状況を評価している。

① 単身者向け

単身世帯向けについては、専用居室と共用空間の「最小」タイプ、「ゆとり」タイプの組み合わせにより、「15N+10」㎡（N：単身者の定員。N≥2。以下同様とする。）以上、「13N+10」㎡以上という2つの水準を提案した。

調査対象事例はすべて、提案の水準を満たしており、規模の大きい水準である「15N+10」㎡以上の水準も充足されている。このため、単身者向けの定員あたりの住宅規模については、「15N+10」㎡で算出される面積以上とすることが適当と考えられる^{注4)}。

② ひとり親世帯向け

専用居室と共用空間の「最小」タイプ、「ゆとり」タイプの組み合わせにより、「24N+10」㎡（N：ひとり親（ひとり親世帯）の定員。N≥2。以下同様とする。）以上、「22N+10」㎡以上という2つの水準を提案した。

ひとり親世帯向けについても、調査対象事例はすべて、提案の水準を満たしており、規模の大きい水準である「24N+10」㎡以上の水準も充足されている。このため、ひとり親世帯向けの定員あたりの住宅規模については、「24N+10」㎡で算出される面積以上とすることが適当と考えられる。

2) 専用居室の面積について

第1章及び第2章で提案した専用居室の面積（壁芯面積）に係る水準案に対して、調査対象事例での充足状況を整理した結果が表参 1.16 である。表中、全居室数に占める充足室数を分数（充足室数/全居室）で表示している。なお、活用している住棟内に2つの間取りタイプがある事例（事例 E、事例 F）については、各タイプについての充足状況を併記している。

表参 1.16 専用居室の面積に係る水準案の調査対象事例での充足状況

	単身者向け		ひとり親世帯向け	
	9㎡以上	7㎡以上	12㎡以上	10㎡以上
事例 A	4/6	6/6	—	—
事例 B	6/6	6/6	—	—
事例 C	4/4	4/4	—	—
事例 D-1			4.5	5/5
事例 D-2	—	—	2/3	3/3
事例 E	3/3, 2/3	3/3, 3/3	—	—
事例 F	2/2, 2/3	2/2, 3/3	—	—
事例 G	—	—	1/6	5/6
事例 H	—	—	0/2	2/2
事例 I ※	10/10	10/10	4/11	11/11

※ 運営事業者が当初想定していた、単身者は3～4階の居室、ひとり親世帯は1～2階の居室を利用するものと想定して基準の充足状況を評価している。

① 単身者向け

単身者向けについては、第1章において、「最小」タイプとして「7㎡」以上、「ゆとり」タイプとして「9㎡」以上の水準を提案した。

7㎡以上の水準については、全事例の全居室において充足されている。

9㎡以上については、事例 A 及び事例 E・F の一方のタイプでは、水準を満たす居室は全居室の2/3であるが、事例 B、事例 C、事例 H、及び事例 E・F の一方のタイプでは全居室において水準が満たされている。このように、多くの事例において、専用居室は9㎡以上が主流を占めている。

また、共同居住型賃貸住宅に係る各事業者へのヒアリング調査（参考 1.3）によると、専用居室は6畳程度、すなわち9㎡以上が適当と考える水準であるとの意見が大多数を占めている。

このため、単身者向けの専用居室の面積については、9㎡以上を基準（案）とすることが考えられる。

なお、共同居住型賃貸住宅の登録制度では、登録は居室単位で行うことができることになっているため、基準を9㎡以上とした場合、9㎡未満の居室については登録から除外し、基準を満たす居室のみを登録することになる。この場合、事例 A、事例 E・F では登録対象外となる居室は1/3となるが、住宅内で登録外の居室が増えることにより事業採算性の悪化にもつながってしまうことについては配慮が必要となる。

これについては、各地方公共団体において、住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画に定めることで、国が示す登録基準（告示基準）の強化や緩和をすることができることとなっていることから（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則(国土交通省令第63号)・

第 15 条、16 条))、地域の賃貸住宅ストックの実情を踏まえた対応が望まれる。

各地方公共団体で基準を緩和する場合は、例えば、第 1 章で提示した「最小」タイプを採用して「7 m²」以上とすることや、「住宅規模の基準を満たす中で、9 m²を原則としつつ、一部(1/3、1/2 以内)の居室は 7 m²以上でも良い」等の対応をすることが考えられる。

② ひとり親世帯向け

ひとり親世帯向けについては、第 2 章において、「ゆとり」タイプとして「12 m²」以上、「最小」タイプとして「10 m²」以上を提案した。

このうち、「12 m²」以上の水準を満たす居室数は、事例 D-1 では 4.5、事例 D-2 では 2/3 を占めるが、事例 I では 4/11、事例 G では 1/6 の居室しか満たしておらず、また事例 H は 12 m²以上の専用居室はない(11.3 m²、11.4 m²)。

一方、最小タイプの「10 m²」以上については、事例 D-1、事例 D-2、事例 H、事例 I では全居室が満たしており、事例 G でも 5/6 の居室が満たすことになる。

また、事業者へのヒアリング調査(参考 1.3)によると、ひとり親世帯向けの専用居室には 10 m²程度は必要であるとの意見が主流を占めている。一方、本検討の対象とする共同居住型賃貸住宅は既存ストックの活用により供給されるものであるが、12 m²(おおむね 7 畳以上)以上の居室を有する既存ストックは多くはないと考えられる^{注 5)}。間取り改修により対応することも考えられるが、空間上の制約により改修が難しい場合や、改修により事業性が悪化してしまうことも懸念される。

このため、ひとり親世帯向けの専用居室の面積については、「10 m²」以上を基準(案)とすることが適当と考えられる。

3) 共用設備の箇所数について

(1) 台所ユニットの個数について

ひとり親世帯向けについては、単身者向けに比べて自炊率が高まることや、朝夕の台所利用の時間帯が重なることが考えられる。このため、第2章での「調理機能」の必要面積の検討においては、「最小」タイプの場合であっても、ひとり親の定員4人（ひとり親世帯の定員4世帯）につき、コンロ（2口以上）、流し台、調理台で構成される1ユニットを設けること（定員5世帯では2ユニット。なお、「ゆとり」タイプの場合は定員3世帯で1ユニット）を想定した。

事例D-1、事例D-2、事例H、事例Iについてはこの水準を充足しているが、事例Gについては充足していない（ひとり親の定員6人につき1ユニット）。

ところで、一戸建住宅や共同住宅の既存ストックを活用する場合、2ユニット以上の台所を有するものは非常に少ないと考えられる。間取り改修により対応することも考えられるが、空間上の制約によりユニットの増設工事が難しい場合や、改修により事業性が悪化してしまうことも想定される。また、事業者等へのヒアリング調査によると、入居者間の調整により台所作業と入浴の時間をずらしながら利用しているケースも多いとされる。

このため、台所の定員あたりのユニット数については基準（案）とせず、運用上の推奨水準に留めておくことが妥当と考えられる。

(2) トイレ、洗面所、浴室、洗濯室の設置箇所数（個数）について

第1章及び第2章で提案したトイレ、洗面所、浴室、洗濯室の定員あたりの設置水準（案）に対して、調査対象事例での充足状況を整理した結果が表参1.17である。表中、「○」は充足している、「×」は充足していない、「－」は適用対象外を示している。

表参1.17 トイレ、洗面所、浴室、洗濯室の設置箇所数（個数）案の調査対象事例での充足状況

	単身者向け				ひとり親世帯向け			
	トイレ	洗面所	浴室	洗濯室	トイレ	洗面所	浴室	洗濯室
事例 A	○	○	○	○	－	－	－	－
事例 B	○	○	×	×	－	－	－	－
事例 C	○	○	○	○	－	－	－	－
事例 D-1	－	－	－	－	○	○	○	○
事例 D-2	－	－	－	－	○	○	○	○
事例 E	○	○	○	○	－	－	－	－
事例 F	○	○	○	○	－	－	－	－
事例 G	－	－	－	－	○	○	○	○
事例 H	－	－	－	－	○	○	○	○
事例 I ※	○	○	○	○	○	○	×	×
	○	○	○	○	○	○	○	○

※ 上段は、運営事業者が当初想定していた単身者は3～4階の居室、ひとり親世帯は1～2階の居室を利用するものとして該当階にある設備の個数の充足状況を示している。
下段は、居住階にかかわらず他の階の設備も利用するとした場合の充足状況を示している。

① 単身者向け

単身者向けについては、トイレ、洗面所、浴室、洗濯室の箇所数（個数）は、単身者の定員5人につき1箇所（個）以上の割合での設置水準を提案した。

事例Bの浴室、洗濯室を除くと、その他の全ての事例では、全設備について設置水準案が充足されている。

一方、事例Bでは、浴室、洗濯室は定員6人につき1箇所（個）のため充足していない。しかし、同事例の事業者への調査によると、浴室は定員4～5人につき1箇所（個）、洗濯室は定員5～6人につき1箇所（個）が望ましい水準であるとの回答を得ている。

また、多くの事業者において、管理・生活ルール等の管理が適正に行われている物件であれば、定員6人につき1箇所（個）で足りるが、運営事業者や管理・生活ルールの水準も様々となることを想定すれば、定員5人につき1箇所（個）が適当であると指摘されている。

このため、単身者向けについては、単身者の定員5人につき1箇所（個）を基準（案）とすることが適当と考えられる。

② ひとり親世帯向け

ひとり親世帯向けについては、トイレ、洗面所、浴室・脱衣室、洗濯室の箇所数（個数）は、ひとり親の定員3人（ひとり親世帯の定員3世帯）につき1箇所（個）以上の割合での設置水準を提案した。

事例D-1、事例D-2、事例G、事例Hでは、全設備で設置水準案を充足している。

事例Iについては、運営事業者が当初想定している、ひとり親世帯の居住階の1～2階の設備のみを利用することを想定した場合、浴室、洗濯室は充足していない（いずれも2箇所／ひとり親の定員11人）。しかし、単身者向けの居住階の設備を利用することも想定した場合は、設置水準案を充足することになる。

こうした既往の取組み事例の実態や単身者向けの設置水準案（5人につき1箇所）とのバランスを考慮すると、ひとり親世帯向けについては、ひとり親の定員3人（ひとり親世帯の定員3世帯）につき1箇所（個）を基準（案）とすることが適当と考えられる。

注

注4) 例えば、型別供給された3DK・55～60㎡の典型的な公的賃貸住宅ストックを単身者3人の共同居住型賃貸住宅に活用できる水準である。

注5) 国土交通省住宅局で実施した「賃貸・売却用空き家等の既存住宅ストックの部屋サイズ調査」（詳細は本編・第3章の注2を参照）によると、賃貸・売却用空き家等における7畳以上の居室が全居室に占める割合は、一戸建住宅では約22%、共同住宅では約11%に過ぎない。

また、文献1では、実際にひとり親世帯（母子世帯）向けの共同居住型賃貸住宅として供給されている28事例（198室）について、専用居室の面積が集計されている。それによると、面積帯の集計区分が異なるため詳細は不明であるが、12㎡以上は半数程度であり、10㎡以上は7割程度を占めると推察される。なお、全居室の平均は12.63㎡とされている。

文献

文献1) 葛西リサ：『住まい+ケアを考える～シングルマザー向けシェアハウスの多様なカタチ』、NPO法人西山卯三記念すまい・まちづくり文庫、2018年

参考2 居住水準案に基づく事業性のシミュレーション検討

本編の第1章及び第2章で提示した共同居住型賃貸住宅の居住水準案について、事業性の観点からみた妥当性を検証するため、居住水準案に基づく事業収支についてシミュレーションを行った。

また、本編の第3章において共同居住型賃貸住宅の居住水準に係る基準（案）を提示したが、その知見を得るために、本シミュレーション結果を踏まえて、事業性の観点からみた居住水準案の妥当性についての考察を行った。

参考2.1 事業性のシミュレーション検討の視点

不動産事業等において投資案件を実行するかどうかを判断するために一般的に用いられている指標として「内部収益率：IRR（internal rate of return）」がある。

内部収益率（IRR）とは、投資によって得られる運用期間のキャッシュフローを現在価値化した累計額と投資額を現在価値化した累計額とが等しくなる場合の割引率（将来価値を現在価値に換算するために用いる率）のことを言う^{注1}。この内部収益率が資本コスト（ハードル・レート）を上回っていれば、投資を実行することが適切と判断できる。

本検討では、この内部収益率（IRR）を用いて、事業条件の設定のもとでの事業性をシミュレーション検討する。

参考2.2 事業性のシミュレーション検討に係る事業条件の設定

事業性のシミュレーション検討を行うにあたり、既往の共同居住型賃貸住宅の事例等をもとに標準的と考えられる事業条件を表参2.1のように設定した。以下において設定した事業条件について解説する。なお、検討対象は、「単身者」向けの場合とした。

表参2.1 事業性のシミュレーション上の事業条件の設定

居住水準(案)	モデル①:「15N+10」㎡ ※	モデル②:「13N+10」㎡ ※
改修費 (2ケース)	・間取り・構造改修:100 千円/㎡、設備改修等(2~5人):1,000 千円、設備改修等(6~10人):3,000 千円、㎡単価:120~130 千円/㎡のケース ・間取り・構造改修:60 千円/㎡、設備改修等(2~5人):600 千円、設備改修等(6~10人):1,800 千円、㎡単価:70~80 千円/㎡のケース	
改修費補助 (2ケース)	・あり:改修費の13(国による補助)のケース ・なしのケース	
家賃 (3ケース)	・5万円/月(入居者一人当たり)のケース ・4万円/月(入居者一人当たり)のケース ・3万円/月(入居者一人当たり)のケース	
空室率(平均)	10%(一律)	
総管理費	35%(一律:対賃料収入)	
管理期間	10年間	

※ N:単身者の定員

1) 住宅規模の水準の設定

事業性に影響を及ぼす住宅規模の水準については、(単身者向けの共同居住型賃貸住宅を対象とするため) 第1章で提案した次の2つの水準案を設定する。

- ・モデル①: 「 $15N+10$ 」 m^2 (N: 単身者の定員、 $N \geq 2$ 。以下同様とする。)
- ・モデル②: 「 $13N+10$ 」 m^2 (N: 単身者の定員、 $N \geq 2$ 。以下同様とする。)

入居者の定員は2人~10人とし、上記の式から算出された各住宅規模別に、下記で設定するケースについてシミュレーション検討する。

2) 支出(投資)に係る設定

本研究で対象とする共同居住型賃貸住宅は、既存ストックを活用して供給されるものである。その供給手法としては、表参 2.2 に示す、既存ストックの所有者が直接事業者となって供給する「直接供給タイプ」と、運営事業者による「サブリースタイプ」の2つの手法が考えられる。

いずれの手法も既存ストックの活用による供給であり、事業者による住宅の新規取得の必要性はない。このため、必要となる投資(支出)は、基準(案)を満たすための「改修」に要する費用となる。

表参 2.2 運営事業者のタイプ

直接供給タイプ	サブリースタイプ
住宅所有者が運営事業者となって、入居者に直接賃借をするタイプ。	運営事業者が住宅事業者から物件を一括して賃借し、それを入居者にサブリース(転貸)するタイプ。

改修費については、間取り改修とそれに合わせた構造補強(以下「間取り・構造改修」という。)に係る費用と、共用設備の改修・新設(以下「設備改修等」という。)の費用に分けて、改修規模が相対的に大きい(改修費が高めの)ケースと、改修規模が相対的に小さい(改修費が安めの)ケースの2ケースを設定した。

改修規模が大きいケースは、間取り・構造改修が100千円/ m^2 、設備改修が定員5人までは1,000千円(定額)、6~10人では3,000千円(定額)と設定した。一方、改修規模が小さいケースは、間取り・構造改修が60千円/ m^2 、設備改修が定員5人までは600千円(定額)、定員6~10人では1,800千円(定額)と設定した。便所、洗面所、浴室、洗濯室等の共用設備は定員5人につき1箇所と提案しているが、定員5人までは既存設備の改修が中心であるが、定員6~10人となると新設が必要となる事例が多いと考えられるため、新設費は改修費の2倍と仮定して設備改修等の費用を設

定した。なお、住宅規模による改修費単価は、改修規模が大きい（改修費高めの）ケースは概ね 120～130 千円/m²、改修規模が小さい（改修費安めの）ケースは概ね 70～80 千円/m²となる^{注2)}。

3) 収入に係る設定

(1) 改修費補助

改正住宅セーフティネット法に基づく新たな住宅セーフティネット制度においては、登録住宅に対する改修費補助制度が措置されている。具体的には、入居者を住宅確保要配慮者の専用とする登録住宅で、かつ管理期間を 10 年以上とすることを要件に、間取り変更工事、耐震改修工事、バリアフリー改修工事、共同居住用住宅に用途変更するための改修工事等について、改修費の補助制度が措置されている。補助率は 2/3（国 1/3+地方 1/3）、補助限度額（国費）は共同居住用住宅に用途変更するための工事を含む場合は 100 万円/戸となる^{注3)}。また、制度立ち上げ期については、国による直接補助も実施される（国費の補助率、補助限度額は上記と同じ）。

このため、改修費の補助が入る場合と入らない場合の 2 ケースを設定した。改修費については、財政的理由等により当初は地方公共団体による補助が期待できない場合も考えられることから、国費のみによる補助（改修費の 1/3）が入るものと想定した。

(2) 家賃

事業者へのヒアリング調査（参考 1.1）によると、東京都内においてこれまで供給されている共同居住型賃貸住宅の平均家賃は 5～6 万円/月程度である。一方で、本検討の対象とする共同居住型賃貸住宅は、より低額所得の住宅確保要配慮者を含む又は主対象とする事業となることが想定されることや、首都圏以外のより家賃水準の低い地域での供給も想定されることから、家賃額をより低く設定した。5 万円/月を含め、4 万円/月、3 万円/月の 3 ケースを設定した^{注4)}。

なお、既往事例で家賃とともに徴収されている共益費（共用空間での水光熱費、インターネット代、共用備品の購入費等）については、収入と支出が同額になるものとして（事業収支上はプラスマイナス 0 となるものとして）考慮しないこととした。

(3) 空室損料

空室の発生は賃料収入にマイナスの影響を及ぼす。空室率 0% を目標とするのが当然であるが、実際には一定期間の空室が発生することもある。管理期間の平均として 10% の空室が発生し、空室損料が生じるものと設定した。

(4) 総管理費

物件の広告費、建物の維持・修繕費、入居者間の調整等に係る運営事業者の人件費など、事業者が負担しなければならず、利益計算上、家賃収入から控除する総管理費として、既往の共同居住型賃貸住宅事業における標準的な比率として、家賃収入の 35% を想定して設定した。

(5) 運営期間

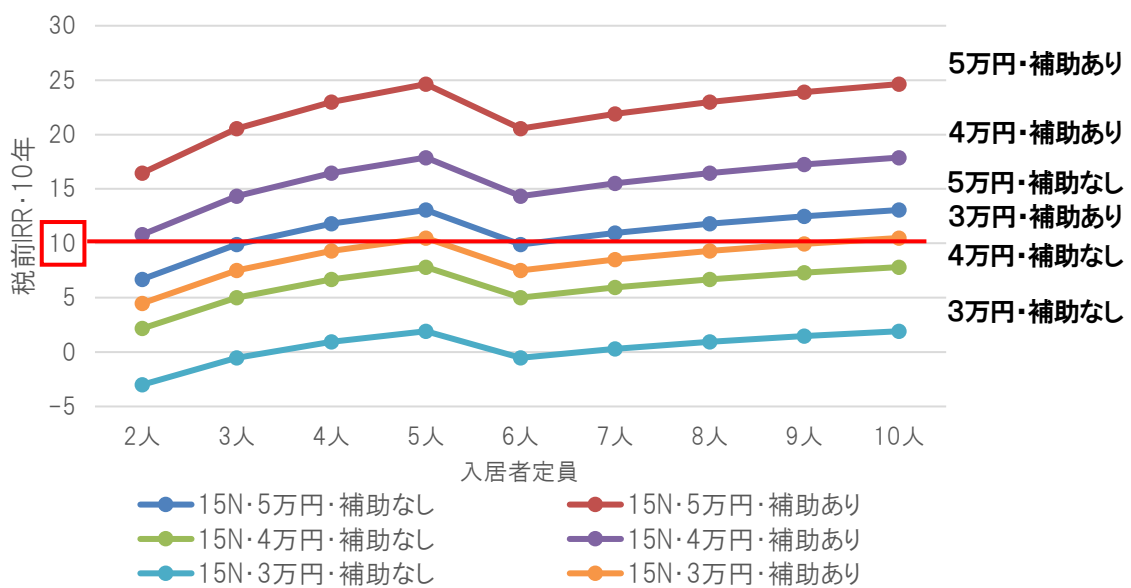
住宅確保要配慮者の専用とする登録住宅のうち、改修費の補助を受けたものについては、10 年以上の期間について管理・運営をすることが求められる。このため、事業性を検討する期間として 10 年間を設定した。

参考2. 3 事業性のシミュレーション結果及び考察

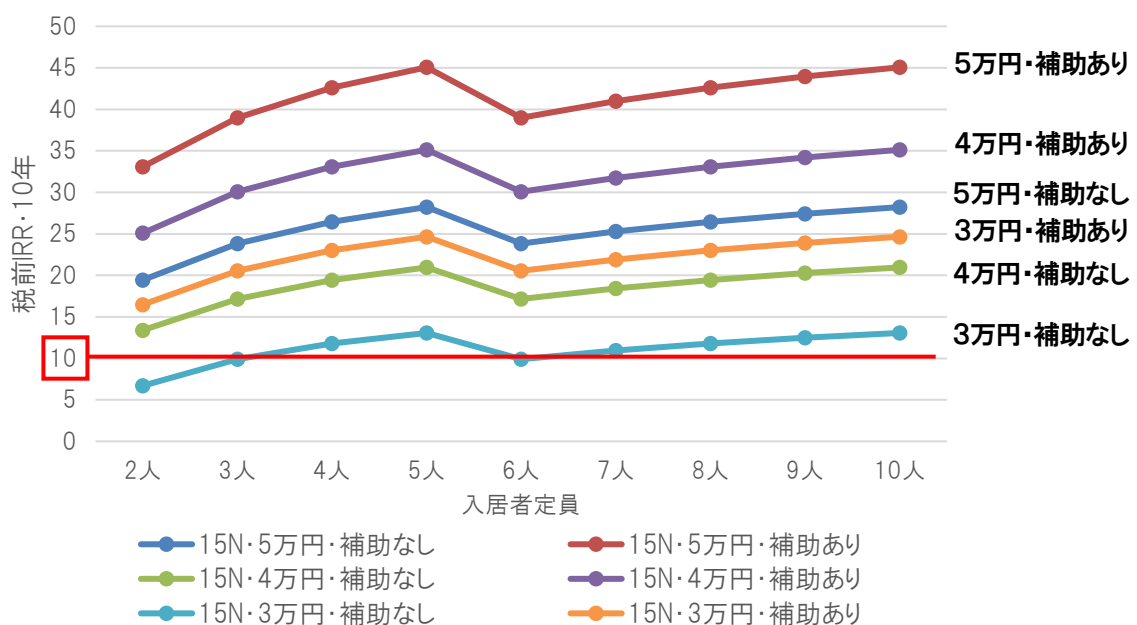
1) シミュレーション結果

設定した事業条件に基づき、税前の内部収益率（税前IRR）についてシミュレーションした。その結果を図参 2.2～図参 2.5 に示している。

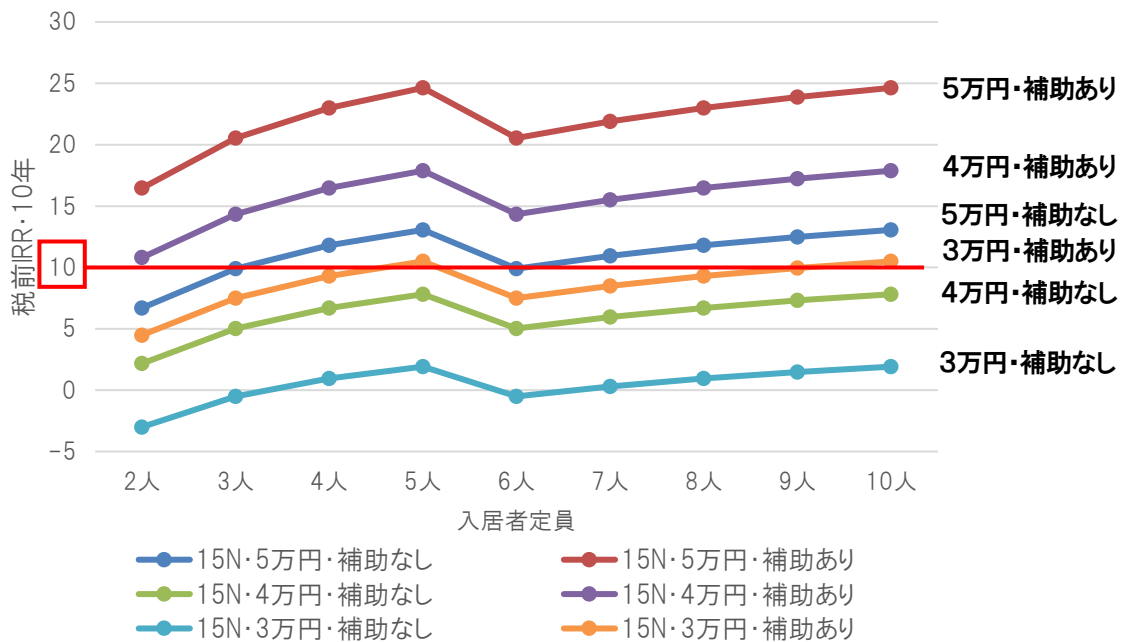
図参 2.2 は居住水準案「15N+10」㎡で改修費が高めのケース、図参 2.3 は「15N+10」㎡で改修費が安めのケース、図参 2.4 は居住水準案「13N+10」㎡で改修費が高めのケース、図参 2.5 は「13N+10」㎡で改修費が安めのケースである。各図ともに、入居者の定員が2人から10人までの場合について、家賃が5万円/月、4万円/月、3万円/月の別、改修費補助の有無の別の組み合わせによるパターンごとに、税前IRRのシミュレーション値を示している。



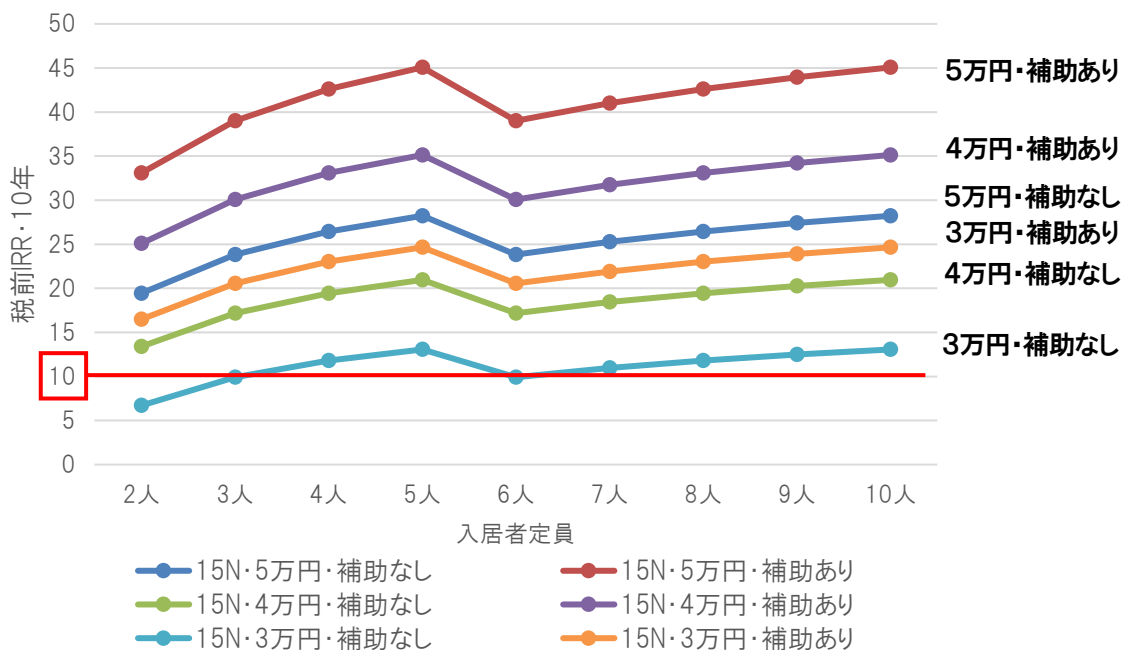
図参 2.2 「15N+10」㎡の場合の税前IRRのシミュレーション結果【改修費：概ね12～13万円/㎡】



図参 2.3 「15N+10」㎡の場合の税前IRRのシミュレーション結果【改修費：概ね7～8万円/㎡】



図参 2.4 「13N+10」㎡の場合の税前IRRのシミュレーション結果【改修費：概ね12~13万円/㎡】



図参 2.5 「13N+10」㎡の場合の税前IRRのシミュレーション結果【改修費：概ね7~8万円/㎡】

いずれのケースも、折れ線グラフの形状は同様の傾向を示している。共用設備は定員5人につき1箇所を居住水準案と想定しているため、定員2人と定員6人の税前IRRの値が低くなる。特に、(最小)の定員2人は、台所・リビング等の共用空間の空間効率も相対的に良くないことから、事業性は低くなってしまふ。このため、定員2人から5人、定員6人から10人の範囲内では、定員が増えるにつれ税前IRRの値が高くなる。

また、パターン別にみると、当然のことながら、家賃が5万円で補助ありのパターンがいずれの定員でも最も税前IRRの値が高い。一方、家賃が3万円で補助なしのパターンがいずれの定員でも税前IRRの値が最も低い。

なお、図参 2.2～図参 2.5 の税前 IRR のシミュレーション（試算）に係る事業収支の詳細なデータを表参 2.2～表参 2.9 に示している。

表参 2.2 「15N+10」㎡：改修規模大・改修費補助なしの場合の税前 IRR のシミュレーション結果

■事業条件(モデル1：居住水準「15N+10」・改修規模：相対的に大)

		単位	値
居住水準	モデル1	㎡	15N+10
改修費	構造・間取り	千円/㎡	100
	設備2～5人	千円	1,000
	設備6～10人	千円	3,000
改修費補助	ケース1	対改修費	0.000
賃料収入	ケース1	千円/月	50
	ケース2	千円/月	40
	ケース3	千円/月	30
空室損失	一律	%	10
総管理費率	一律	%	35

} 改修費：概ね120～130円/㎡

■税前IRRのシミュレーション結果【モデル1：居住水準「15N+10」・改修費補助なし】

項目	条件	単位	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人
			入居人数	人	2	3	4	5	6	7	8
住宅面積		㎡	40	55	70	85	100	115	130	145	160
改修費	総額	千円	5,000	6,500	8,000	9,500	13,000	14,500	16,000	17,500	19,000
	構造・間取り	千円	4,000	5,500	7,000	8,500	10,000	11,500	13,000	14,500	16,000
	設備	千円	1,000	1,000	1,000	1,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
年間総収入	ケース1	千円	1,200	1,800	2,400	3,000	3,600	4,200	4,800	5,400	6,000
	ケース2	千円	960	1,440	1,920	2,400	2,880	3,360	3,840	4,320	4,800
	ケース3	千円	720	1,080	1,440	1,800	2,160	2,520	2,880	3,240	3,600
実年間総収入	ケース1	千円	1,080	1,620	2,160	2,700	3,240	3,780	4,320	4,860	5,400
	ケース2	千円	864	1,296	1,728	2,160	2,592	3,024	3,456	3,888	4,320
	ケース3	千円	648	972	1,296	1,620	1,944	2,268	2,592	2,916	3,240
年間税前利益	ケース1	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	ケース2	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	ケース3	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
投資回収期間	ケース1	年	7.1	6.2	5.7	5.4	6.2	5.9	5.7	5.5	5.4
	ケース2	年	8.9	7.7	7.1	6.8	7.7	7.4	7.1	6.9	6.8
	ケース3	年	11.9	10.3	9.5	9.0	10.3	9.8	9.5	9.2	9.0
税前直利回り	ケース1	%	14.0	16.2	17.6	18.5	16.2	16.9	17.6	18.1	18.5
	ケース2	%	11.2	13.0	14.0	14.8	13.0	13.6	14.0	14.4	14.8
	ケース3	%	8.4	9.7	10.5	11.1	9.7	10.2	10.5	10.8	11.1
税前IRR(10年)	ケース1	%	6.7	9.9	11.8	13.1	9.9	11.0	11.8	12.5	13.1
	0期	千円	-5,000	-6,500	-8,000	-9,500	-13,000	-14,500	-16,000	-17,500	-19,000
	1期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	2期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	3期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	4期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	5期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	6期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	7期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	8期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	9期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
10期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
税前IRR(10年)	ケース2	%	2.2	5.0	6.7	7.8	5.0	6.0	6.7	7.3	7.8
	0期	千円	-5,000	-6,500	-8,000	-9,500	-13,000	-14,500	-16,000	-17,500	-19,000
	1期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	2期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	3期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	4期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	5期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	6期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	7期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	8期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	9期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
10期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
税前IRR(10年)	ケース3	%	-3.0	-0.5	1.0	1.9	-0.5	0.3	1.0	1.5	1.9
	0期	千円	-5,000	-6,500	-8,000	-9,500	-13,000	-14,500	-16,000	-17,500	-19,000
	1期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	2期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	3期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	4期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	5期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	6期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	7期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	8期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	9期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
10期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	

表参 2.3 「15N+10」㎡：改修規模大・改修費補助ありの場合の税前 IRR のシミュレーション結果

■事業条件(モデル1:居住水準「15N+10」・改修規模:相対的に大)

		単位	値
居住水準	モデル1	㎡	15N+10
改修費	構造・間取り	千円/㎡	100
	設備2~5人	千円	1,000
	設備6~10人	千円	3,000
改修費補助	ケース1	対改修費	0.333
	ケース1	千円/月	50
賃料収入	ケース2	千円/月	40
	ケース3	千円/月	30
	一律	%	10
総管理費率	一律	%	35

改修費:概ね120~130千円/㎡

■改修費の補助額

入居人数		人	2	3	4	5	6	7	8	9	10
住宅面積		㎡	40	55	70	85	100	115	130	145	160
改修費	総額	千円	5,000	6,500	8,000	9,500	13,000	14,500	16,000	17,500	19,000
	構造・間取り	千円	4,000	5,500	7,000	8,500	10,000	11,500	13,000	14,500	16,000
	設備	千円	1,000	1,000	1,000	1,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
補助額		千円	1,665	2,165	2,664	3,164	4,329	4,829	5,328	5,828	6,327

■税前IRRのシミュレーション結果【モデル1:居住水準「15N+10」・改修費補助あり】

項目		条件	単位	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人
入居人数			人	2	3	4	5	6	7	8	9	10
住宅面積			㎡	40	55	70	85	100	115	130	145	160
改修費負担額 (改修費-補助額)	総額		千円	3,335	4,336	5,336	6,337	8,671	9,672	10,672	11,673	12,673
	構造・間取り		千円									
	設備		千円									
年間総収入	ケース1		千円	1,200	1,800	2,400	3,000	3,600	4,200	4,800	5,400	6,000
	ケース2		千円	960	1,440	1,920	2,400	2,880	3,360	3,840	4,320	4,800
	ケース3		千円	720	1,080	1,440	1,800	2,160	2,520	2,880	3,240	3,600
実年間総収入	ケース1		千円	1,080	1,620	2,160	2,700	3,240	3,780	4,320	4,860	5,400
	ケース2		千円	864	1,296	1,728	2,160	2,592	3,024	3,456	3,888	4,320
	ケース3		千円	648	972	1,296	1,620	1,944	2,268	2,592	2,916	3,240
年間税前利益	ケース1		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	ケース2		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	ケース3		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
投資回収期間	ケース1		年	4.8	4.1	3.8	3.6	4.1	3.9	3.8	3.7	3.6
	ケース2		年	5.9	5.1	4.8	4.5	5.1	4.9	4.8	4.6	4.5
	ケース3		年	7.9	6.9	6.3	6.0	6.9	6.6	6.3	6.2	6.0
税前直利回り	ケース1		%	21.0	24.3	26.3	27.7	24.3	25.4	26.3	27.1	27.7
	ケース2		%	16.8	19.4	21.0	22.2	19.4	20.3	21.0	21.7	22.2
	ケース3		%	12.6	14.6	15.8	16.6	14.6	15.2	15.8	16.2	16.6
税前IRR(10年)	ケース1		%	16.5	20.5	23.0	24.6	20.5	21.9	23.0	23.9	24.6
	0期		千円	-3,335	-4,336	-5,336	-6,337	-8,671	-9,672	-10,672	-11,673	-12,673
	1期		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
税前IRR(10年)	ケース2		%	10.8	14.3	16.5	17.9	14.3	15.5	16.5	17.2	17.9
	0期		千円	-3,335	-4,336	-5,336	-6,337	-8,671	-9,672	-10,672	-11,673	-12,673
	1期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	2期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	3期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	4期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	5期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	6期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	7期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	8期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
税前IRR(10年)	ケース3		%	4.5	7.5	9.3	10.5	7.5	8.5	9.3	9.9	10.5
	0期		千円	-3,335	-4,336	-5,336	-6,337	-8,671	-9,672	-10,672	-11,673	-12,673
	1期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	2期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	3期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	4期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	5期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	6期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	7期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	8期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106

表参 2.4 「13N+10」㎡：改修規模大・改修費補助なしの場合の税前 IRR のシミュレーション結果

■事業条件(モデル2:居住水準「13N+10」・改修規模:相対的に大)

項目	モデル2	単位	値
居住水準	モデル2	㎡	13N+10
改修費	構造・間取り	千円/㎡	100
	設備2~5人	千円	1,000
	設備6~10人	千円	3,000
改修費補助	ケース1	対改修費	0.000
賃料収入	ケース1	千円/月	50
	ケース2	千円/月	40
	ケース3	千円/月	30
空室損失	一律	%	10
総管理費率	一律	%	35

改修費:概ね120~130千円/㎡

■税前IRRのシミュレーション結果【モデル2:居住水準「13N+10」・改修費補助なし】

項目	条件	単位	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人
			人	2	3	4	5	6	7	8	9
入居人数		人	2	3	4	5	6	7	8	9	10
住宅面積		㎡	36	49	62	75	88	101	114	127	140
改修費	総額	千円	4,600	5,900	7,200	8,500	11,800	13,100	14,400	15,700	17,000
	構造・間取り	千円	3,600	4,900	6,200	7,500	8,800	10,100	11,400	12,700	14,000
	設備	千円	1,000	1,000	1,000	1,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
年間総収入	モデル1	千円	1,200	1,800	2,400	3,000	3,600	4,200	4,800	5,400	6,000
	モデル2	千円	960	1,440	1,920	2,400	2,880	3,360	3,840	4,320	4,800
	モデル3	千円	720	1,080	1,440	1,800	2,160	2,520	2,880	3,240	3,600
実年間総収入	モデル1	千円	1,080	1,620	2,160	2,700	3,240	3,780	4,320	4,860	5,400
	モデル2	千円	864	1,296	1,728	2,160	2,592	3,024	3,456	3,888	4,320
	モデル3	千円	648	972	1,296	1,620	1,944	2,268	2,592	2,916	3,240
年間税前利益	モデル1	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	モデル2	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	モデル3	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
投資回収期間	モデル1	年	6.6	5.6	5.1	4.8	5.6	5.3	5.1	5.0	4.8
	モデル2	年	8.2	7.0	6.4	6.1	7.0	6.7	6.4	6.2	6.1
	モデル3	年	10.9	9.3	8.5	8.1	9.3	8.9	8.5	8.3	8.1
税前直利回り	モデル1	%	15.3	17.8	19.5	20.6	17.8	18.8	19.5	20.1	20.6
	モデル2	%	12.2	14.3	15.6	16.5	14.3	15.0	15.6	16.1	16.5
	モデル3	%	9.2	10.7	11.7	12.4	10.7	11.3	11.7	12.1	12.4
税前IRR(10年)	モデル1	%	8.5	12.2	14.4	15.9	12.2	13.4	14.4	15.3	15.9
	0期	千円	-4,600	-5,900	-7,200	-8,500	-11,800	-13,100	-14,400	-15,700	-17,000
	1期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	2期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	3期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	4期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	5期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	6期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	7期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	8期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	9期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
10期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
税前IRR(10年)	モデル2	%	3.8	7.1	9.0	10.3	7.1	8.2	9.0	9.7	10.3
	0期	千円	-4,600	-5,900	-7,200	-8,500	-11,800	-13,100	-14,400	-15,700	-17,000
	1期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	2期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	3期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	4期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	5期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	6期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	7期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	8期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	9期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
10期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
税前IRR(10年)	モデル3	%	-1.6	1.3	3.0	4.1	1.3	2.2	3.0	3.6	4.1
	0期	千円	-4,600	-5,900	-7,200	-8,500	-11,800	-13,100	-14,400	-15,700	-17,000
	1期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	2期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	3期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	4期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	5期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	6期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	7期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	8期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	9期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
10期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	

表参 2.5 「13N+10」㎡：改修規模大・改修費補助ありの場合の税前IRRのシミュレーション結果

■事業条件(モデル2:居住水準「13N+10」・改修規模:相対的に大)

		単位	値
居住水準	モデル2	㎡	13N+10
改修費	構造・間取り	千円/㎡	100
	設備2~5人	千円	1,000
	設備6~10人	千円	3,000
改修費補助	ケース1	対改修費	0.333
	ケース1	千円/月	50
賃料収入	ケース2	千円/月	40
	ケース3	千円/月	30
	ケース3	千円/月	30
空室損失	一律	%	10
総管理费率	一律	%	35

} 改修費:概ね120~130千円/㎡

■改修費の補助額

入居人数		人	2	3	4	5	6	7	8	9	10
住宅面積		㎡	36	49	62	75	88	101	114	127	140
改修費	総額	千円	4,600	5,900	7,200	8,500	11,800	13,100	14,400	15,700	17,000
	構造・間取り	千円	3,600	4,900	6,200	7,500	8,800	10,100	11,400	12,700	14,000
	設備	千円	1,000	1,000	1,000	1,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
補助額		千円	1,532	1,965	2,398	2,831	3,929	4,362	4,795	5,228	5,661

■税前IRRのシミュレーション結果【モデル2:居住水準「13N+10」・改修費補助あり】

項目		条件	単位	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人
入居人数			人	2	3	4	5	6	7	8	9	10
住宅面積			㎡	36	49	62	75	88	101	114	127	140
改修費負担額 (改修費-補助額)	総額		千円	3,068	3,935	4,802	5,670	7,871	8,738	9,605	10,472	11,339
	構造・間取り		千円									
	設備		千円									
年間総収入	モデル1		千円	1,200	1,800	2,400	3,000	3,600	4,200	4,800	5,400	6,000
	モデル2		千円	960	1,440	1,920	2,400	2,880	3,360	3,840	4,320	4,800
	モデル3		千円	720	1,080	1,440	1,800	2,160	2,520	2,880	3,240	3,600
実年間総収入	モデル1		千円	1,080	1,620	2,160	2,700	3,240	3,780	4,320	4,860	5,400
	モデル2		千円	864	1,296	1,728	2,160	2,592	3,024	3,456	3,888	4,320
	モデル3		千円	648	972	1,296	1,620	1,944	2,268	2,592	2,916	3,240
年間税前利益	モデル1		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	モデル2		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	モデル3		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
投資回収期間	モデル1		年	4.4	3.7	3.4	3.2	3.7	3.6	3.4	3.3	3.2
	モデル2		年	5.5	4.7	4.3	4.0	4.7	4.4	4.3	4.1	4.0
	モデル3		年	7.3	6.2	5.7	5.4	6.2	5.9	5.7	5.5	5.4
税前直利回り	モデル1		%	22.9	26.8	29.2	31.0	26.8	28.1	29.2	30.2	31.0
	モデル2		%	18.3	21.4	23.4	24.8	21.4	22.5	23.4	24.1	24.8
	モデル3		%	13.7	16.1	17.5	18.6	16.1	16.9	17.5	18.1	18.6
税前IRR(10年)	モデル1		%	18.8	23.5	26.4	28.4	23.5	25.1	26.4	27.5	28.4
	0期		千円	-3,068	-3,935	-4,802	-5,670	-7,871	-8,738	-9,605	-10,472	-11,339
	1期		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	2期		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	3期		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	4期		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	5期		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	6期		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	7期		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	8期		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	9期		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
10期		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
税前IRR(10年)	モデル2		%	12.8	16.9	19.4	21.1	16.9	18.3	19.4	20.3	21.1
	0期		千円	-3,068	-3,935	-4,802	-5,670	-7,871	-8,738	-9,605	-10,472	-11,339
	1期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	2期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	3期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	4期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	5期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	6期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	7期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	8期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	9期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
10期		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
税前IRR(10年)	モデル3		%	6.2	9.7	11.8	13.2	9.7	10.8	11.8	12.6	13.2
	0期		千円	-3,068	-3,935	-4,802	-5,670	-7,871	-8,738	-9,605	-10,472	-11,339
	1期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	2期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	3期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	4期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	5期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	6期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	7期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	8期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	9期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
10期		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	

表参 2.6 「15N+10」㎡：改修規模小・改修費補助なしの場合の税前 IRR のシミュレーション結果

■事業条件(モデル1:居住水準「15N+10」・改修規模:相対的に小)

	単位	値
居住水準	モデル1	㎡ 15N+10
改修費	構造・間取り	千円/㎡ 60
	設備2~5人	千円 600
	設備6~10人	千円 1,800
改修費補助	ケース1	対改修費 0.000
賃料収入	ケース1	千円/月 50
	ケース2	千円/月 40
	ケース3	千円/月 30
空室損失	一律	% 10
総管理費率	一律	% 35

} 改修費:概ね70~80千円/㎡

■税前IRRのシミュレーション結果【モデル1:居住水準「15N+10」・改修費補助なし】

項目	条件	単位	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人
			人	2	3	4	5	6	7	8	9
入居人数		人	2	3	4	5	6	7	8	9	10
住宅面積		㎡	40	55	70	85	100	115	130	145	160
改修費	総額	千円	3,000	3,900	4,800	5,700	7,800	8,700	9,600	10,500	11,400
	構造・間取り	千円	2,400	3,300	4,200	5,100	6,000	6,900	7,800	8,700	9,600
	設備	千円	600	600	600	600	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
年間総収入	ケース1	千円	1,200	1,800	2,400	3,000	3,600	4,200	4,800	5,400	6,000
	ケース2	千円	960	1,440	1,920	2,400	2,880	3,360	3,840	4,320	4,800
	ケース3	千円	720	1,080	1,440	1,800	2,160	2,520	2,880	3,240	3,600
実年間総収入	ケース1	千円	1,080	1,620	2,160	2,700	3,240	3,780	4,320	4,860	5,400
	ケース2	千円	864	1,296	1,728	2,160	2,592	3,024	3,456	3,888	4,320
	ケース3	千円	648	972	1,296	1,620	1,944	2,268	2,592	2,916	3,240
年間税前利益	ケース1	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	ケース2	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	ケース3	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
投資回収期間	ケース1	年	4.3	3.7	3.4	3.2	3.7	3.5	3.4	3.3	3.2
	ケース2	年	5.3	4.6	4.3	4.1	4.6	4.4	4.3	4.2	4.1
	ケース3	年	7.1	6.2	5.7	5.4	6.2	5.9	5.7	5.5	5.4
税前直利回り	ケース1	%	23.4	27.0	29.3	30.8	27.0	28.2	29.3	30.1	30.8
	ケース2	%	18.7	21.6	23.4	24.6	21.6	22.6	23.4	24.1	24.6
	ケース3	%	14.0	16.2	17.6	18.5	16.2	16.9	17.6	18.1	18.5
税前IRR(10年)	ケース1	%	19.4	23.8	26.5	28.2	23.8	25.3	26.5	27.4	28.2
	0期	千円	-3,000	-3,900	-4,800	-5,700	-7,800	-8,700	-9,600	-10,500	-11,400
	1期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	2期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	3期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	4期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	5期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	6期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	7期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	8期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	9期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
10期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
税前IRR(10年)	ケース2	%	13.4	17.2	19.4	21.0	17.2	18.4	19.4	20.3	21.0
	0期	千円	-3,000	-3,900	-4,800	-5,700	-7,800	-8,700	-9,600	-10,500	-11,400
	1期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	2期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	3期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	4期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	5期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	6期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	7期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	8期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	9期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
10期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
税前IRR(10年)	ケース3	%	6.7	9.9	11.8	13.1	9.9	11.0	11.8	12.5	13.1
	0期	千円	-3,000	-3,900	-4,800	-5,700	-7,800	-8,700	-9,600	-10,500	-11,400
	1期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	2期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	3期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	4期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	5期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	6期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	7期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	8期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	9期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
10期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	

表参2.7 「15N+10」㎡：改修規模小・改修費補助ありの場合の税前IRRのシミュレーション結果

■事業条件(モデル1:居住水準「15N+10」・改修規模:相対的に小)

	単位	値	
居住水準	モデル1	㎡	15N+10
改修費	構造・間取り	千円/㎡	60
	設備2~5人	千円	600
	設備6~10人	千円	1,800
改修費補助	ケース1	対改修費	0.333
	ケース1	千円/月	50
賃料収入	ケース2	千円/月	40
	ケース3	千円/月	30
	一律	%	10
総管理費率	一律	%	35

改修費:概ね70~80千円/㎡

■改修費の補助額

入居人数		人	2	3	4	5	6	7	8	9	10
住宅面積		㎡	40	55	70	85	100	115	130	145	160
改修費	総額	千円	3,000	3,900	4,800	5,700	7,800	8,700	9,600	10,500	11,400
	構造・間取り	千円	2,400	3,300	4,200	5,100	6,000	6,900	7,800	8,700	9,600
	設備	千円	600	600	600	600	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
補助額		千円	1,000	1,300	1,600	1,900	2,600	2,900	3,200	3,500	3,800

■税前IRRのシミュレーション結果【モデル1:居住水準「15N+10」・改修費補助あり】

項目		条件	単位	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人
入居人数			人	2	3	4	5	6	7	8	9	10
住宅面積			㎡	40	55	70	85	100	115	130	145	160
改修費負担額 (改修費-補助額)	総額		千円	2,000	2,600	3,200	3,800	5,200	5,800	6,400	7,000	7,600
	構造・間取り		千円									
	設備		千円									
年間総収入	ケース1		千円	1,200	1,800	2,400	3,000	3,600	4,200	4,800	5,400	6,000
	ケース2		千円	960	1,440	1,920	2,400	2,880	3,360	3,840	4,320	4,800
	ケース3		千円	720	1,080	1,440	1,800	2,160	2,520	2,880	3,240	3,600
実年間総収入	ケース1		千円	1,080	1,620	2,160	2,700	3,240	3,780	4,320	4,860	5,400
	ケース2		千円	864	1,296	1,728	2,160	2,592	3,024	3,456	3,888	4,320
	ケース3		千円	648	972	1,296	1,620	1,944	2,268	2,592	2,916	3,240
年間税前利益	ケース1		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	ケース2		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	ケース3		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
投資回収期間	ケース1		年	2.8	2.5	2.3	2.2	2.5	2.4	2.3	2.2	2.2
	ケース2		年	3.6	3.1	2.8	2.7	3.1	3.0	2.8	2.8	2.7
	ケース3		年	4.7	4.1	3.8	3.6	4.1	3.9	3.8	3.7	3.6
税前直利回り	ケース1		%	35.1	40.5	43.9	46.2	40.5	42.4	43.9	45.1	46.2
	ケース2		%	28.1	32.4	35.1	36.9	32.4	33.9	35.1	36.1	36.9
	ケース3		%	21.1	24.3	26.3	27.7	24.3	25.4	26.3	27.1	27.7
税前IRR(10年)	ケース1		%	33.1	39.0	42.6	45.1	39.0	41.0	42.6	43.9	45.1
		0期	千円	-2,000	-2,600	-3,200	-3,800	-5,200	-5,800	-6,400	-7,000	-7,600
		1期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
		2期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
		3期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
		4期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
		5期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
		6期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
		7期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
		8期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
		9期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	10期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
税前IRR(10年)	ケース2		%	25.1	30.1	33.1	35.1	30.1	31.7	33.1	34.2	35.1
		0期	千円	-2,000	-2,600	-3,200	-3,800	-5,200	-5,800	-6,400	-7,000	-7,600
		1期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
		2期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
		3期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
		4期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
		5期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
		6期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
		7期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
		8期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
		9期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	10期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
税前IRR(10年)	ケース3		%	16.5	20.6	23.0	24.7	20.6	21.9	23.0	23.9	24.7
		0期	千円	-2,000	-2,600	-3,200	-3,800	-5,200	-5,800	-6,400	-7,000	-7,600
		1期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
		2期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
		3期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
		4期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
		5期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
		6期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
		7期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
		8期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
		9期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
	10期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	

表参 2.8 「13N+10」㎡：改修規模小・改修費補助なしの場合の税前 IRR のシミュレーション結果

■事業条件(モデル2:居住水準「13N+10」・改修規模:相対的に小)

居住水準	モデル2	単位	値
		㎡	13N+10
改修費	構造・間取り	千円/㎡	60
	設備2~5人	千円	600
	設備6~10人	千円	1,800
改修費補助	ケース1	対改修費	0.000
賃料収入	ケース1	千円/月	50
	ケース2	千円/月	40
	ケース3	千円/月	30
空室損失	一律	%	10
総管理費率	一律	%	35

} 改修費:概ね70~80千円/㎡

■税前IRRのシミュレーション結果【モデル2:居住水準「13N+10」・改修費補助なし】

項目		条件	単位	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人
入居人数	人数		人	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	住宅面積		㎡	36	49	62	75	88	101	114	127	140
改修費	総額		千円	2,760	3,540	4,320	5,100	7,080	7,860	8,640	9,420	10,200
	構造・間取り		千円	2,160	2,940	3,720	4,500	5,280	6,060	6,840	7,620	8,400
	設備		千円	600	600	600	600	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
年間総収入	モデル1		千円	1,200	1,800	2,400	3,000	3,600	4,200	4,800	5,400	6,000
	モデル2		千円	960	1,440	1,920	2,400	2,880	3,360	3,840	4,320	4,800
	モデル3		千円	720	1,080	1,440	1,800	2,160	2,520	2,880	3,240	3,600
実年間総収入	モデル1		千円	1,080	1,620	2,160	2,700	3,240	3,780	4,320	4,860	5,400
	モデル2		千円	864	1,296	1,728	2,160	2,592	3,024	3,456	3,888	4,320
	モデル3		千円	648	972	1,296	1,620	1,944	2,268	2,592	2,916	3,240
年間税前利益	モデル1		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	モデル2		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	モデル3		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
投資回収期間	モデル1		年	3.9	3.4	3.1	2.9	3.4	3.2	3.1	3.0	2.9
	モデル2		年	4.9	4.2	3.8	3.6	4.2	4.0	3.8	3.7	3.6
	モデル3		年	6.6	5.6	5.1	4.8	5.6	5.3	5.1	5.0	4.8
税前直利回り	モデル1		%	25.4	29.7	32.5	34.4	29.7	31.3	32.5	33.5	34.4
	モデル2		%	20.3	23.8	26.0	27.5	23.8	25.0	26.0	26.8	27.5
	モデル3		%	15.3	17.8	19.5	20.6	17.8	18.8	19.5	20.1	20.6
税前IRR(10年)	モデル1		%	21.9	27.0	30.2	32.3	27.0	28.8	30.2	31.3	32.3
	0期	千円	-2,760	-3,540	-4,320	-5,100	-7,080	-7,860	-8,640	-9,420	-10,200	
	1期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	2期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	3期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	4期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	5期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	6期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	7期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	8期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	9期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
10期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510		
モデル2		%	15.6	19.9	22.6	24.4	19.9	21.4	22.6	23.6	24.4	
0期	千円	-2,760	-3,540	-4,320	-5,100	-7,080	-7,860	-8,640	-9,420	-10,200		
1期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808		
2期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808		
3期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808		
4期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808		
5期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808		
6期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808		
7期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808		
8期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808		
9期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808		
10期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808		
モデル3		%	8.5	12.2	14.4	15.9	12.2	13.4	14.4	15.3	15.9	
0期	千円	-2,760	-3,540	-4,320	-5,100	-7,080	-7,860	-8,640	-9,420	-10,200		
1期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106		
2期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106		
3期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106		
4期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106		
5期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106		
6期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106		
7期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106		
8期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106		
9期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106		
10期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106		

表参 2.9 「13N+10」㎡: 改修規模小・改修費補助ありの場合の税前 IRR のシミュレーション結果

■事業条件(モデル2:居住水準「13N+10」・改修規模:相対的に小)

		単位	値
居住水準	モデル2	㎡	13N+10
改修費	構造・間取り	千円/㎡	60
	設備2~5人	千円	600
	設備6~10人	千円	1,800
改修費補助	ケース1	対改修費	0.333
賃料収入	ケース1	千円/月	50
	ケース2	千円/月	40
	ケース3	千円/月	30
空室損失	一律	%	10
総管理費率	一律	%	35

改修費:概ね70~80千円/㎡

■改修費の補助額

		人	2	3	4	5	6	7	8	9	10
入居人数		人									
住宅面積		㎡	36	49	62	75	88	101	114	127	140
改修費	総額	千円	2,760	3,540	4,320	5,100	7,080	7,860	8,640	9,420	10,200
	構造・間取り	千円	2,160	2,940	3,720	4,500	5,280	6,060	6,840	7,620	8,400
	設備	千円	600	600	600	600	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
補助額		千円	920	1,180	1,440	1,700	2,360	2,620	2,880	3,140	3,400

■税前IRRのシミュレーション結果【モデル2:居住水準「13N+10」・改修費補助あり】

項目		条件	単位	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人
入居人数			人	2	3	4	5	6	7	8	9	10
住宅面積			㎡	36	49	62	75	88	101	114	127	140
改修費負担額 (改修費-補助額)	総額		千円	1,840	2,360	2,880	3,400	4,720	5,240	5,760	6,280	6,800
	構造・間取り		千円									
	設備		千円									
年間総収入	モデル1		千円	1,200	1,800	2,400	3,000	3,600	4,200	4,800	5,400	6,000
	モデル2		千円	960	1,440	1,920	2,400	2,880	3,360	3,840	4,320	4,800
	モデル3		千円	720	1,080	1,440	1,800	2,160	2,520	2,880	3,240	3,600
実年間総収入	モデル1		千円	1,080	1,620	2,160	2,700	3,240	3,780	4,320	4,860	5,400
	モデル2		千円	864	1,296	1,728	2,160	2,592	3,024	3,456	3,888	4,320
	モデル3		千円	648	972	1,296	1,620	1,944	2,268	2,592	2,916	3,240
年間税前利益	モデル1		千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510
	モデル2		千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808
	モデル3		千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106
投資回収期間	モデル1		年	2.6	2.2	2.1	1.9	2.2	2.1	2.1	2.0	1.9
	モデル2		年	3.3	2.8	2.6	2.4	2.8	2.7	2.6	2.5	2.4
	モデル3		年	4.4	3.7	3.4	3.2	3.7	3.6	3.4	3.3	3.2
税前直利回り	モデル1		%	38.2	44.6	48.8	51.6	44.6	46.9	48.8	50.3	51.6
	モデル2		%	30.5	35.7	39.0	41.3	35.7	37.5	39.0	40.2	41.3
	モデル3		%	22.9	26.8	29.3	31.0	26.8	28.1	29.3	30.2	31.0
税前IRR(10年)	モデル1		%	36.4	43.4	47.8	50.8	43.4	45.8	47.8	49.4	50.8
	0期	千円	-1,840	-2,360	-2,880	-3,400	-4,720	-5,240	-5,760	-6,280	-6,800	
	1期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	2期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	3期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	4期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	5期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	6期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	7期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	8期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
	9期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510	
10期	千円	702	1,053	1,404	1,755	2,106	2,457	2,808	3,159	3,510		
税前IRR(10年)	モデル2		%	27.9	33.7	37.4	39.9	33.7	35.7	37.4	38.7	39.9
	0期	千円	-1,840	-2,360	-2,880	-3,400	-4,720	-5,240	-5,760	-6,280	-6,800	
	1期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
	2期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
	3期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
	4期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
	5期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
	6期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
	7期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
	8期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
	9期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808	
10期	千円	562	842	1,123	1,404	1,685	1,966	2,246	2,527	2,808		
税前IRR(10年)	モデル3		%	18.8	23.5	26.5	28.4	23.5	25.1	26.5	27.5	28.4
	0期	千円	-1,840	-2,360	-2,880	-3,400	-4,720	-5,240	-5,760	-6,280	-6,800	
	1期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	
	2期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	
	3期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	
	4期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	
	5期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	
	6期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	
	7期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	
	8期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	
	9期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106	
10期	千円	421	632	842	1,053	1,264	1,474	1,685	1,895	2,106		

2) 事業性についての分析

内部収益率は資本コスト、すなわち借入金の金利等をもとに経営者が最低限期待する利回り（ハードル・レート）と比較して判断されることになるが、この利回りは事業の条件ごとに設定されるものであり、機械的に設定することは困難である。

そこで、本検討では税前の内部収益率（税前 IRR）の大きさに着目する。一般的に、不動産投資における配当利回りと IRR の目標は、JREIT など運用期間が 10 年以上の長期のものについては、配当利回りは 4～6% で IRR は 5% 以上、運用期間が 5～10 年程度のものでは配当利回りは 6～7% で IRR は 10% 以上とされている^{注5)}。この数値は税引き後の値であるため、税前 IRR としてはそれよりも高めの水準を設定し、運用期間 10 年で 10% 程度の税前 IRR を確保することができるかどうかを事業性の判断の目安として設定する。

(1) 「15N+10」㎡で改修規模が大きいケース

居住水準が「15N+10」㎡で、改修規模が大きい（改修費の㎡単価：12～13 万円/㎡）ケースでは、家賃が 3 万円/月で改修費補助が入らない場合は、税前 IRR の値はマイナスとなり事業採算的には成立が難しいと言える。改修費補助（改修費の 1/3）が入る場合は、設備の供給効率の良い定員 5 人及び 10 人では税前 IRR が 10% 以上となる。その他の定員では（空間効率の最も良くない定員 2 人の場合を除くと）おおむね 7%～10% 弱となる。

家賃が 4 万円/月の場合も、改修費補助がない場合は、税前 IRR は 10% 以上とはならない。しかし、改修費補助が入ると、すべての定員で 10% 以上となる。

家賃が 5 万円/月になると、改修費補助がない場合であっても（定員 2 人では税前 IRR が 6.7% と 10% に満たないが）定員 3 人以上ではおおむね 10% 以上となる。改修費補助が入ると、すべての定員で 10% 以上となる。

(2) 「15N+10」㎡で改修規模が小さいケース

居住水準が「15N+10」㎡で、改修規模が小さい（改修費の㎡単価：7～8 万円/㎡）ケースでは、家賃が 3 万円/月で改修費補助が入らない場合であっても（定員 2 人では税前 IRR が 6.7% と 10% に満たないが）、定員 3 人以上ではおおむね 10% 以上となる。改修費補助が入ると、すべての定員で 10% 以上となる。

家賃 4 万円、家賃 5 万円になると、改修費補助が入らなくても、すべての定員において税前 IRR は 10% 以上となる。

(3) 「13N+10」㎡で改修規模が大きいケース

居住水準が「13N+10」㎡の場合でも、改修規模が大きい（改修費の㎡単価：12～13 万円/㎡）ケースでは、家賃が 3 万円/月で改修費補助が入らない場合は、税前 IRR の値はマイナスとなり事業採算的には成立が難しいと言える。しかし、改修費補助（改修費の 1/3）が入ると、（定員 2 人では税前 IRR が 6.7% と 10% に満たないが）定員 3 人以上ではおおむね 10% 以上となる。

家賃が 4 万円/月になると、改修費補助が入らない場合でも税前 IRR は改善する。設備の供給効率の良い、定員 5 人及び 10 人以外は 10% 以上とはならないが、おおむね 7%～10% 弱となる。改修費補助が入ると、すべての定員で 10% 以上となる。

家賃が 5 万円/月になると、改修費補助が入らない場合であっても（定員 2 人では税前 IRR が 8.5%

と10%にわずかに満たないが)定員3人以上では10%以上となる。改修費補助が入ると、すべての定員で10%以上となる。

(4) 「13N+10」㎡で改修規模が小さいケース

居住水準が「13N+10」㎡で、改修規模が小さい(改修費の㎡単価:7~8万円/㎡)ケースでは、家賃3万円で定員2人の場合のみ税前IRRは10%以上とはならないが、8.5%と一定の事業性が確保できる。

一方、その他のケースでは、改修費補助が入らない場合であっても、定員別の税前IRRはすべて10%以上となる。

3) まとめと考察

以上の税前IRRのシミュレーション結果の分析について、家賃水準別に整理したうえで、事業性のシミュレーション結果からみた居住水準案の妥当性について考察すると、次のようになる。

① 家賃が3万円/月の場合、改修規模が大きい(改修費の㎡単価:12~13万円/㎡)ケースでは、改修費補助が入らない限り、事業採算的には成立が難しいと言える。

家賃水準3万円/月で、10%以上の税前IRRを確保するためには、改修規模が小さくてすむストックの活用や改修費補助を受けて、事業者の投資額(改修費負担)を小さくする必要がある。3万円/月の家賃水準は市場(首都圏の場合)で現在供給されている共同居住型賃貸住宅の平均家賃の半額程度の水準である。こうした低額所得者の住宅確保要配慮者を主対象とする事業は、公営住宅の補完としての性格が強い住宅セーフティネット事業であると考えられることから、事業運営にあたっては、改正住宅セーフティネット法に基づく新たな住宅セーフティネット制度で措置されている国及び地方公共団体による改修費補助の導入・活用が望まれる。

なお、居住水準が「15N+10」㎡のモデルでは、改修費補助が入った場合でも、改修費の13補助(国費のみ)の場合は、設備の供給効率の良い定員5人及び10人でしか税前IRR10%以上とはならないが、その他の定員では(空間効率の最も良くない定員2人の場合を除くと)おおむね7%~10%弱の税前IRRの値が確保できる。シミュレーションでは、改修費補助は国費(補助率13)のみが入ることとしたが、地方公共団体の補助により国費と合わせて計2/3の補助率による補助が入ることで、事業採算性がさらに向上することが期待される。

② 家賃が4万円/月では、居住水準が「15N+10」㎡のモデルでは、改修規模が大きい場合、税前IRRは10%以上とはならないが、改修規模が小さい場合は、改修費補助が入らなくても(空間効率の最も良くない定員2人の場合を除くと)おおむね7%~10%弱の税前IRRの値が確保できる。

③ 家賃が5万円/月では、居住水準が「15N+10」㎡のモデルにおいて、改修規模が大きく、改修費補助が入らない場合であっても、(空間効率の最も良くない定員2人の場合を除くと)税前IRRは10%以上となる。

④ すなわち、3~4万円/月の家賃負担能力の入居者を想定する場合は、セーフティネット事業としての色彩が特に強いものであることから、改修費補助を活用して事業運営することが望まれる。こうしたケースを除くと、現在供給されている共同居住型賃貸住宅の家賃水準よりも低い、5万円/月の家賃水準の場合であっても、「15N+10」㎡の居住水準において、税前IRRが10%以上の利益率を確保することが可能である。

- ⑤ 以上のことから、既往の共同居住型賃貸住宅の事例等をもとに標準的と考えられる事業条件を設定し、事業性のシミュレーションを行った結果、単身者向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準（住宅規模の水準）案として、「15N+10」㎡以上（N：単身者の定員）という水準は、市場における事業経営の観点からみても妥当な水準と考えることができる。

注

- 注 1) 内部収益率（IRR）は、定期預金を複利運用した場合の利回りと同じ概念であるとされる。
- 注 2) 参考 1 で示した事例のうち、最も改修費を要しているのが事例 B、ついで事例 C である。事例 B の改修費は 1 千数百万円であり、㎡単価はほぼ 90 千円/㎡となる。また、事例 C の改修費は 600 万円程度であり、㎡単価はほぼ 60 千円/㎡となる。こうした、一戸建住宅を活用した既往事例における改修費の事例をもとに、改修規模の大きいケース（改修費の㎡単価：90～100 千円/㎡）と小さいケース（改修費の㎡単価：60～70 千円/㎡）とを設定している。
- 注 3) 限度額（国費）は 50 万円/戸が基本であるが、共同居住用住宅に用途変更するための改修工事、間取り変更工事、耐震改修工事のいずれかを含む場合にあっては、100 万円/戸となる。
- 注 4) 国費による直接補助の場合、家賃は公営住宅の家賃水準以下とすることが要件とされる。具体的には、「67,500 円×50/65（規模係数：㎡）×市町村立地係数」の算定式により上限額が定められる。政令市、都道府県庁所在都市、東京 23 区の場合は下表が上限額となる。

なお、この上限家賃は、政令市等の大都市部では 5 万円、23 区では 6 万円を超えることになるが、これらの額は一般的な賃貸住宅型（1 つの住宅に 1 つの者・世帯が居住するタイプ）の場合を含めた上限額である。共同居住型賃貸住宅の場合は、入居者の集住の効果により、市場家賃（1 人あたり）は一般的な賃貸住宅型よりも安くなるのが通常であることから、本検討では、より定額所得者を対象とする場合や地方都市での運用も視野に入れて 3～5 万円の家賃水準を設定した。このため、大都市部等で 5 万円を超える家賃収入が期待できる場合は、本検討結果よりもさらに事業性が改善されることになる。

【国による直接補助の場合の上限家賃の例（政令市・都道府県庁所在都市・東京 23 区の場合）】 単位：円

市区名	上限家賃	市区名	上限家賃	市区名	上限家賃	市区名	上限家賃
札幌市	51,900	江東区	64,900	新潟市	51,900	松江市	44,100
青森市	44,100	品川区	70,000	富山市	49,300	岡山市	49,300
盛岡市	44,100	目黒区	67,400	金沢市	51,900	広島市	57,100
仙台市	51,900	大田区	67,400	福井市	49,300	山口市	41,500
秋田市	44,100	世田谷区	64,900	甲府市	46,700	徳島市	49,300
山形市	44,100	渋谷区	72,600	長野市	46,700	高松市	57,100
福島市	46,700	中野区	59,700	岐阜市	49,300	松山市	49,300
水戸市	46,700	杉並区	59,700	静岡市	54,500	高知市	49,300
宇都宮市	49,300	豊島区	64,900	浜松市	49,300	北九州市	46,700
前橋市	49,300	北区	62,300	名古屋市	57,100	福岡市	54,500
さいたま市	54,500	荒川区	57,100	津市	44,100	佐賀市	44,100
千葉市	57,100	板橋区	59,700	大津市	51,900	長崎市	51,900
千代田区	83,000	練馬区	59,700	京都市	57,100	熊本市	49,300
中央区	70,000	足立区	57,100	大阪市	64,900	大分市	44,100
港区	77,800	葛飾区	57,100	堺市	54,500	宮崎市	44,100
新宿区	67,400	江戸川区	59,700	神戸市	62,300	鹿児島市	49,300
文京区	67,400	横浜市	62,300	奈良市	57,100	那覇市	51,900
台東区	62,300	川崎市	57,100	和歌山市	51,900		
墨田区	54,500	相模原市	51,900	鳥取市	46,700		

- 注 5) 例えば、文献 1。なお、文献 1 によると、インフラ投資の IRR の目安も示されており、PFI 事業では 9～14% が平均的な IRR とされている。

文献

- 文献 1) 瀧俊雄：『アセット・クラスとして拡大するインフラストラクチャーへの投資』、株式会社野村資本市場研究所、資本市場クォーターリー、2006 年夏号

国土技術政策総合研究所研究報告

RESEARCH REPORT of N I L I M

No.61 December 2018

編集・発行 ©国土技術政策総合研究所

本資料の転載・複写の問い合わせは （事務局課・電話）

〒305-0804 茨城県つくば市旭1番地

企画部研究評価・推進課 TEL 029-864-2675