

## 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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
<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><b>i)供給実態</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>ii)家賃相場</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>iii)今後の供給の見込み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
<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><b>i)住宅規模</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>ii)住宅規模の水準案</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>iii)専用居室の面積案</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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）。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

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><b>iv) 共用空間の面積</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p><b>v) 共用設備の水準案</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p><b>vi) 高齢者、子育て世帯での設備数の考え方</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
<p>④標準的な契約関係</p>	<p><b>i) 契約形態</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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）。</li> </ul> <p><b>ii) 入居の審査基準</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
<p>⑤日常的な管理・生活ルール</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
<p>⑥今後の共同居住型賃貸住宅の市場の展望</p>	<p><b>i) 高齢者向け</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p><b>ii) ひとり親世帯向け</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

## 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<sup>注1)</sup> 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><b>i) 住宅規模の水準案の妥当性について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・「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。</li> </ul> <p><b>ii) 対象者の属性の視点からの検討の必要性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>iii) 住宅ストックの活用の視点からの検討の必要性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>iv) ゆとりの確保の必要性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>v) 多様な運営形態に応じた居住面積の設定の必要性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

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><b>i)「1人(1世帯)1室」の確保について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>ii)専用居室の面積基準の設定の必要性について</b></p> <p><b>ii)-1 面積水準の設定は必要不可欠</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>iii)専用居室の面積を設定する場合の水準について</b></p> <p><b>iii)-1 9㎡以上の水準が妥当である</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>iv)専用居室の設備や構造について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・施錠できる構造とすることが必要である。</li> </ul>

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><b>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</b></p> <p><b>i )-1 若年・壮年の社会人の場合</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定員5人につき1箇所の水準は妥当である。</li> <li>・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。</li> <li>・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箇所が良い。</li> </ul> <p><b>i )-2 高齢者専用の場合</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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)。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>ii )定性的な配慮事項について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p><b>iii )共用設備の各機能の独立性について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

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<sup>注2)</sup>。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<sup>注3)</sup>、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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			
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 ㎡			
	機能空間別	専用居室	部屋数・面積	全6室 7.70 ㎡:2室 9.50 ㎡:2室、10.00 ㎡:1室、13.50 ㎡: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 ㎡
			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"> <li>・2階以上はベランダに設置の避難設備を使用して避難。</li> <li>・1階食堂と、各階ホールに消火器(計3台)を設置。</li> </ul>				
 <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。	

【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"> <li>・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)。</li> <li>・外国人は英語が話せる者(留学生・インターン等)に限る。</li> </ul>			
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・男女3人ずつの6人。日本人4人、外国人2人。</li> <li>・日本人は20代後半から30代の社会人。</li> <li>・入居期間は平均で2年半。</li> </ul>			
⑥ 契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)。</li> <li>・再契約の時から1年単位での定期借家契約に移行。</li> </ul>			
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>＊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)。</li> <li>＊現地案内等は2時間以上をかけて実施。</li> <li>＊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)。</li> <li>＊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。</li> </ul>			
	必要な費用	<table border="1"> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃:59,000～83,000円/月</li> <li>・共益費:12,000円/月</li> <li>＊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。</li> <li>＊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)。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居時の保証金(デポジット):4万円</li> <li>＊2万円は償還(清掃費含む)、残り2万円は退去時に返金。</li> <li>＊連帯保証人、保証会社は不要。</li> <li>＊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。</li> <li>＊家財保険への加入(2年間:1.2万円)が必須。</li> <li>・再契約時の手数料:1万円+消費税</li> </ul> </td> </tr> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃:59,000～83,000円/月</li> <li>・共益費:12,000円/月</li> <li>＊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。</li> <li>＊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)。</li> </ul>	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃:59,000～83,000円/月</li> <li>・共益費:12,000円/月</li> <li>＊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。</li> <li>＊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)。</li> </ul>				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居時の保証金(デポジット):4万円</li> <li>＊2万円は償還(清掃費含む)、残り2万円は退去時に返金。</li> <li>＊連帯保証人、保証会社は不要。</li> <li>＊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。</li> <li>＊家財保険への加入(2年間:1.2万円)が必須。</li> <li>・再契約時の手数料:1万円+消費税</li> </ul>				
⑦ 管理生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件は家主からマスターリース。</li> <li>・共用空間の清掃:1回/週</li> <li>＊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)。</li> </ul>			
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)。</li> <li>・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)。</li> <li>＊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。</li> </ul>			
⑧ トラブル発生への対応		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			
⑨ 生活サポート・サービスの提供		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>＊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)。</li> </ul>			
⑩ 今後の事業展開の考え方・課題等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			

【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 <sup>2</sup>		
	機能空間別	専用居室	部屋数・面積	6室 9.94 m <sup>2</sup> :3室、11.59m <sup>2</sup> :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
		共用空間(設置箇所、面積)	台所	1箇所/12.42 m <sup>2</sup> 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・ダイニング一体型/13.25 m <sup>2</sup>
			リビング	
			トイレ	2箇所・1.87 m <sup>2</sup> ×2
			洗面所	1箇所(ボウル 1)・2.48 m <sup>2</sup>
			洗濯室	1箇所・1.66 m <sup>2</sup>
			浴室	1箇所・2.48 m <sup>2</sup>
			玄関	1箇所・3.73 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> *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"> <li>・女性に限定(30歳前後の単身者を想定)。</li> <li>・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。</li> </ul>			
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・募集中。</li> </ul>			
⑥ 契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初回は1年間の定期借家契約。</li> <li>・再契約の際も1年単位。</li> <li>・再契約時の手数料はなし。</li> </ul>			
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・収入、職業による入居拒否は基本的になし。</li> </ul>			
	必要な費用	<table border="1"> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>家賃: 34,000～42,000 円/月</li> <li>共益費: 12,000 円/月</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>入居時の保証金(デポジット): 3万円</li> <li>・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。</li> <li>・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)。</li> </ul> </td> </tr> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>家賃: 34,000～42,000 円/月</li> <li>共益費: 12,000 円/月</li> </ul>	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>家賃: 34,000～42,000 円/月</li> <li>共益費: 12,000 円/月</li> </ul>				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居時の保証金(デポジット): 3万円</li> <li>・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。</li> <li>・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)。</li> </ul>				
⑦ 管理・生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件は家主からマスターリース</li> <li>・共用空間の清掃: 1回/週</li> <li>・運営事業者の社員等が清掃を実施。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・ゴミだし: 入居者の当番制。</li> <li>・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。</li> </ul>			
⑧ トラブル発生への対応		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			
⑨ 生活サポート・サービスの提供		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>			
⑩ 今後の事業展開の考え方・課題等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>			



【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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>		
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 <sup>2</sup>		
	専用居室	部屋数・面積	4室 10.40~12.00 m <sup>2</sup> +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 <sup>2</sup> (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"> <li>・原則、自立した高齢者で女性。</li> <li>・国民年金層。</li> <li>＊ 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）。</li> <li>・タバコを吸わない者。</li> <li>・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。</li> </ul>			
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1人（平成 28 年 10 月末現在）。</li> <li>・最大時は満室（4人入居）。</li> </ul>			
⑥ 契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・普通賃貸借契約（期限の定めなし）</li> <li>＊ 更新期間を設けていないため、更新料もなし。</li> </ul>			
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約前に、現地案内・入居後の生活ルール等の説明を実施。</li> <li>＊ 問合せは、家族や病院からの場合もある。</li> <li>＊ 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。</li> <li>・終の棲家という位置付けをしているため、「病气・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。</li> <li>＊ 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。</li> </ul>			
	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"> <li>家賃：29,800 円</li> <li>共益費：なし</li> <li>＊ 各専用居室の電気代は個人負担。</li> <li>＊ 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）。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居時の保証金（デポジット）：6万円</li> <li>＊ 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。</li> <li>・家財保険の加入（3千円／年）が必要。</li> <li>・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）。</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>家賃：29,800 円</li> <li>共益費：なし</li> <li>＊ 各専用居室の電気代は個人負担。</li> <li>＊ 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）。</li> </ul>	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>家賃：29,800 円</li> <li>共益費：なし</li> <li>＊ 各専用居室の電気代は個人負担。</li> <li>＊ 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）。</li> </ul>				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居時の保証金（デポジット）：6万円</li> <li>＊ 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。</li> <li>・家財保険の加入（3千円／年）が必要。</li> <li>・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）。</li> </ul>				
⑦ 管理・生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件は事業者が所有。</li> <li>・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）。</li> </ul>			
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>＊ 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。</li> </ul>			
⑧ トラブル発生への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>				
⑨ 生活サポート・サービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>				
⑩ 今後の事業展開の考え方・課題等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>				

【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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	
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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>＊ 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。</li> <li>＊ 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。</li> <li>＊ 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。</li> <li>＊ 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。</li> </ul>			
	必要な費用	<table border="1"> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃：9万2,000円～10万2,000円/月</li> <li>・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）</li> <li>※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）</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約時のデポジット：3万円</li> <li>＊ 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）。</li> <li>＊ 保証会社は利用していない。</li> <li>・再契約の際の事務手数料：2万円</li> </ul> </td> </tr> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃：9万2,000円～10万2,000円/月</li> <li>・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）</li> <li>※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）</li> </ul>	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃：9万2,000円～10万2,000円/月</li> <li>・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）</li> <li>※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）</li> </ul>				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約時のデポジット：3万円</li> <li>＊ 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）。</li> <li>＊ 保証会社は利用していない。</li> <li>・再契約の際の事務手数料：2万円</li> </ul>				

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		<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p>	
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 <sup>2</sup>
	専用居室	部屋数・面積	3室 10.84 m <sup>2</sup> :1室、12.39m <sup>2</sup> :1室、13.93 m <sup>2</sup> :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 <sup>2</sup> (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"> <li>・共用空間の清掃:2回/週(外部事業者による巡回)</li> <li>・ゴミ出し:入居者の当番制。</li> <li>*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。</li> <li>・入居者会議:2~3ヶ月に1回程度。</li> </ul>
	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"> <li>・建物所有者が企画・改修し運営。</li> <li>・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。</li> </ul>				
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"> <li>・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。</li> </ul>				
防火避難対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各居室ともバルコニー側と部屋側で2方向避難確保。</li> <li>・避難訓練を実施。</li> </ul>				



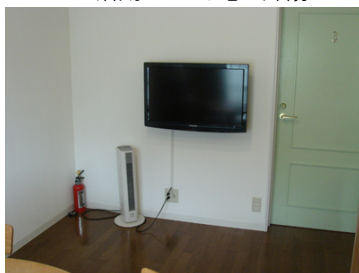
活用している宅の外観



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。居間にはソファーとローテーブル、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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>				
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 <sup>2</sup>	65.8 m <sup>2</sup>		
	機能空間別	専用居室	部屋数・面積	〈2室タイプ〉 13.1 m <sup>2</sup> :1室、15.1 m <sup>2</sup> :1室 *全室収納含む	〈3室タイプ〉 8.2 m <sup>2</sup> :1室、9.4 m <sup>2</sup> :1室、9.8 m <sup>2</sup> :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 <sup>2</sup>	LDK:約 22 m <sup>2</sup>
			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"> <li>・各居室は共用リビングからアクセス。</li> <li>・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。</li> </ul>				
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箇所で十分と認識している。			
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。		

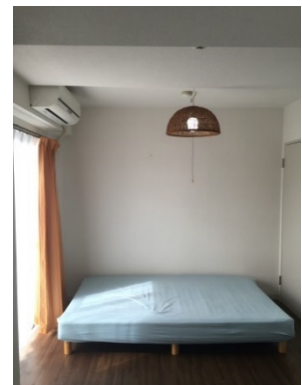
【事例F】 表参 1.10 取組み事例の調査結果（つづき）

⑤入居者属性	入居要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内に在住又は在勤であること。</li> <li>・満 60 歳以上で、単身者であること。</li> <li>・所得月額 10 万 4 千円以下であること。</li> <li>・身の回りのことを自分でできること。</li> <li>・住宅に困窮していること。等</li> </ul>			
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)。</li> <li>・入居者は元気な 70 代が中心。</li> <li>・無職は2人のみ、残り4人はパート等で勤務。</li> </ul>			
⑥契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・普通賃貸借契約。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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</li> <li>＊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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			
	必要な費用	<table border="1"> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃は次のとおり。</li> <li>3人タイプ:9,200～12,200 円/月</li> <li>2人タイプ:16,700～17,900 円/月</li> <li>・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)</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金:家賃の3ヶ月分</li> <li>＊退去時に原状回復・クリーニング費用を差し引いて返金。</li> <li>・礼金:なし</li> <li>・保証人:緊急連絡先で可能。</li> </ul> </td> </tr> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃は次のとおり。</li> <li>3人タイプ:9,200～12,200 円/月</li> <li>2人タイプ:16,700～17,900 円/月</li> <li>・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)</li> </ul>	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃は次のとおり。</li> <li>3人タイプ:9,200～12,200 円/月</li> <li>2人タイプ:16,700～17,900 円/月</li> <li>・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)</li> </ul>				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金:家賃の3ヶ月分</li> <li>＊退去時に原状回復・クリーニング費用を差し引いて返金。</li> <li>・礼金:なし</li> <li>・保証人:緊急連絡先で可能。</li> </ul>				
⑦管理・生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> </ul>			
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居契約書に禁止する行為を記載し配布。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			
⑧トラブル発生への対応		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			
⑨生活サポート・サービスの提供		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>＊生活相談の中心は福祉サービスの手続き等。</li> <li>・サービス料:19,200 円/月・人</li> </ul>			
⑩今後の事業展開の考え方・課題等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・家賃に対して、サービス料が高い(不要)との意見がある。</li> <li>・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。</li> </ul>			



【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
		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）

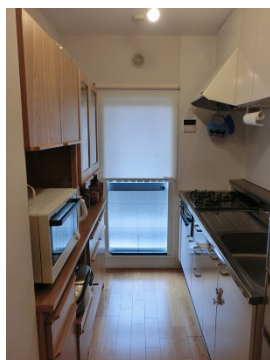
		居住水準案	充足状況	
③ 居住水準案の充足状況	住宅規模	i) 「24N+10」㎡以上 (N:ひとり親の定員)	○:ひとり親の定員6人(6世帯)で154㎡が必要。約177㎡あるため充足	
		ii) 「22N+10」㎡以上 (N:ひとり親の定員)	○:ひとり親の定員6人(6世帯)で142㎡が必要。約177㎡あるため充足	
	専用居室	面積	i) 12㎡以上(収納含む)	○:1室 ×:5室(8.3㎡~11.5㎡) *全体の1/6の居室のみが面積充足
			ii) 10㎡以上(収納含む)	○:5室 ×:1室(8.3㎡) *全体の5/6の居室が面積充足
	共用部分	台所	・コンロ(2口以上)、流し台、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"> <li>・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。</li> </ul> <p>＜問い合わせ＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）。</li> </ul>	
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・母子世帯：2世帯（母+子2人、母+子3人）</li> <li>・*年齢は小学生2人、保育園3人 *男子3人、女子2人</li> <li>・単身世帯（女性）：1世帯</li> </ul>	
⑥ 契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・普通賃貸借契約。</li> <li>・*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。</li> <li>・*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。</li> <li>・*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。</li> </ul>	
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居希望者には内覧、面談を実施。</li> <li>・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。</li> <li>・*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）。</li> <li>・*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滞納もしにくい雰囲気がある）。</li> <li>・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。</li> </ul>	
	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"> <li>・共用空間の清掃：1回/週（事業者スタッフが実施）</li> <li>・運営事業者が共用空間の様子、消耗品のチェックも行う。</li> </ul>	
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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</li> </ul>	
⑧ トラブル発生への対応		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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スリーマンションの空き部屋に避難が可能。</li> </ul>	
⑨ 生活サポート・サービスの提供		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	
⑩ 今後の事業展開の考え方・課題等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	

【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"> <li>・事例Eと同一事業者が、所有する建物を企画・改修し運営。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>		
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"> <li>・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。</li> <li>・各居室に洗濯物を干せるバルコニーを設置。</li> </ul>		
防火避難対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各居室ともバルコニー側と部屋側で2方向避難を確保。</li> <li>・避難訓練を実施。</li> </ul>		



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"> <li>・供給実態に基づく。</li> <li>・住戸面積が 60.2 ㎡しかないため、2世帯が適当である。</li> <li>・専用居室に広めの収納スペースが必要。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
共用空間		台所		
		リビング・ダイニング		
		トイレ		
		洗面所		
		洗濯室		
利用実態に基づく共用空間の考え方		浴室		

【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"> <li>・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。</li> <li>・専用居室の面積から判断して子どもは1人。</li> <li>・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。</li> </ul>			
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査時点で、1世帯が入居。子どもは2歳。</li> <li>・職業は正規雇用で、年収も相対的に高め。</li> </ul>			
⑥ 契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・期間1年の定期借家契約。</li> <li>・1年ごとの再契約。</li> <li>＊保証人は不要(緊急連絡先は必要)</li> </ul>			
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・入居申込書(年収、勤務先等)をもとに、審査。</li> <li>＊年収は約260万円以上としている</li> <li>＊入居時に就業していること(就職先が決まっていること)</li> <li>＊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</li> <li>・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。</li> </ul>			
	必要な費用	<table border="1"> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃:70,000円/月</li> <li>・共益費:15,000円/月</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約時の敷金:5万円</li> <li>＊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。</li> <li>・火災保険:4,750円</li> <li>・再契約手数料:3万円</li> </ul> </td> </tr> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃:70,000円/月</li> <li>・共益費:15,000円/月</li> </ul>	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃:70,000円/月</li> <li>・共益費:15,000円/月</li> </ul>				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約時の敷金:5万円</li> <li>＊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。</li> <li>・火災保険:4,750円</li> <li>・再契約手数料:3万円</li> </ul>				
⑦ 管理・生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用空間の清掃:1回/週(清掃会社に外部委託)</li> <li>・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。</li> </ul>			
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・ゴミだしや共用空間の掃除機がけ:入居者間の当番制</li> <li>・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。</li> </ul>			
⑧	トラブル発生への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			
⑨	生活サポート・サービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>＊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。</li> </ul>			
⑩	今後の事業展開の考え方・課題等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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)。</li> </ul>			

【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㎡	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
		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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) *全体の10/11の居室が面積充足	
		面積	ii) 10 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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"> <li>&lt;ひとり親世帯&gt;</li> <li>・シングルマザー。子どもは小学校卒業までを想定。</li> <li>&lt;単身者&gt;</li> <li>・特になし。</li> </ul>			
	現入居者	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;ひとり親世帯&gt;</li> <li>・母親は 20 代後半から 30 代後半。</li> <li>・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）。</li> <li>&lt;単身者&gt;</li> <li>・単身者は 20 代後半～40 代後半。男性と女性は半々。</li> </ul>			
⑥契約関係	契約形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期建物借家契約。</li> <li>* 契約期間は初回 6 ヶ月、再契約以降は 2 年で設定。</li> </ul>			
	入居審査等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・見学・内覧の際に、本人の状況を把握。</li> <li>* 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。</li> <li>* 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。</li> <li>・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。</li> <li>・単身者は子ども好きかを確認する。</li> </ul>			
	必要な費用	<table border="1"> <tr> <td>家賃・共益費等</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃：76,000 円～98,000 円</li> <li>・共益費：20,000 円（ひとり親世帯）、15,000 円（単身）</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>初期費用・再契約費用</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金：家賃 1 ヶ月分</li> <li>・礼金：不要</li> <li>* 保証人・保証会社：必要</li> <li>* 火災保険：加入必要</li> <li>・再契約事務手数料：30,000 円</li> </ul> </td> </tr> </table>	家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃：76,000 円～98,000 円</li> <li>・共益費：20,000 円（ひとり親世帯）、15,000 円（単身）</li> </ul>	初期費用・再契約費用
家賃・共益費等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃：76,000 円～98,000 円</li> <li>・共益費：20,000 円（ひとり親世帯）、15,000 円（単身）</li> </ul>				
初期費用・再契約費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷金：家賃 1 ヶ月分</li> <li>・礼金：不要</li> <li>* 保証人・保証会社：必要</li> <li>* 火災保険：加入必要</li> <li>・再契約事務手数料：30,000 円</li> </ul>				
⑦管理・生活ルール	管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>* 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。</li> </ul>			
	生活ルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居規約を作成し配布、内覧時に説明。</li> <li>* 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。</li> <li>* 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。</li> </ul>			
⑧トラブル発生への対応		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）。</li> </ul>			
⑨生活サポート・サービスの提供		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>			
⑩今後の事業展開の考え方・課題等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>			



【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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>		
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"> <li>・1台/10~15人(コンロ2口)</li> <li>・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)。</li> <li>・個人用の食料品ボックス(30cm四方×奥行60cm程度)を設置。</li> </ul>
			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"> <li>・ベッド、机、余裕のスペースで6畳(9㎡以上)は必要。</li> <li>・クローゼットを設けることが必要。</li> </ul>	
	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"> <li>・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)。</li> <li>・トイレは各階に必要。</li> </ul>	
		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・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<sup>注4)</sup>。

#### 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㎡」以上とすることや、「住宅規模の基準を満たす中で、9㎡を原則としつつ、一部(1/3、1/2以内)の居室は7㎡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㎡」以上、「最小」タイプとして「10㎡」以上を提案した。

このうち、「12㎡」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㎡以上の専用居室はない(11.3㎡、11.4㎡)。

一方、最小タイプの「10㎡」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㎡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㎡(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<sup>注5)</sup>。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㎡」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