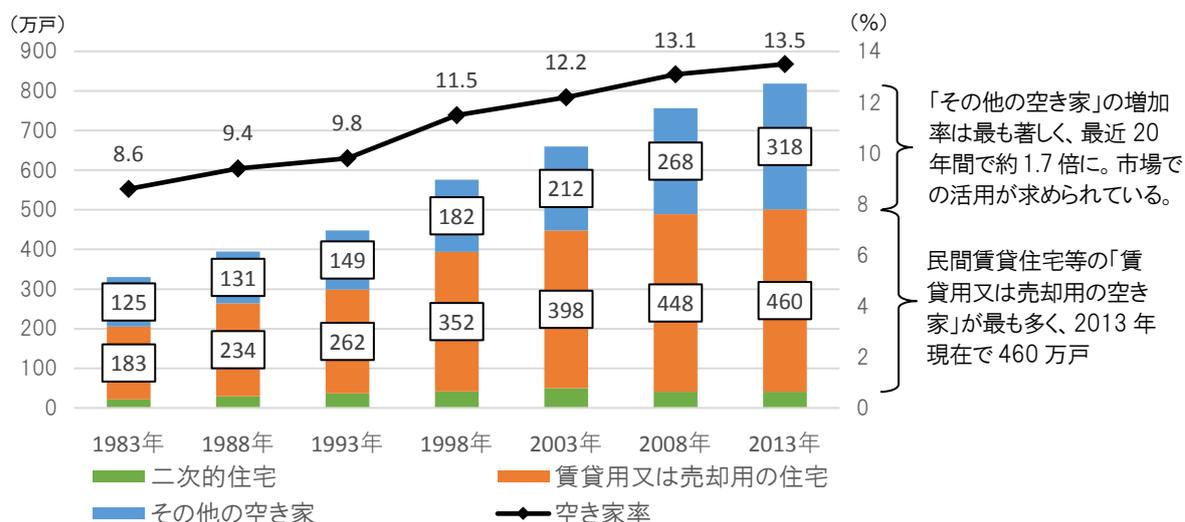


# 序. 研究の目的と内容

## 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

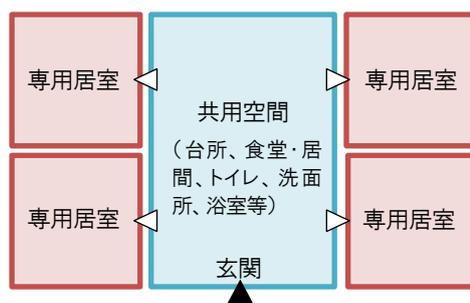
既存ストックを住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅として活用する方法としては、次の2つのタイプが考えられる。このうち、本研究は、②の「共同居住型賃貸住宅」を対象とする。

- 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）

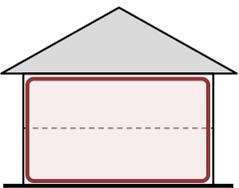
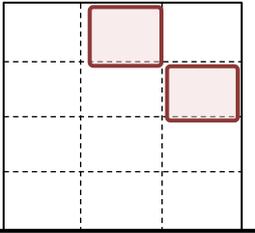
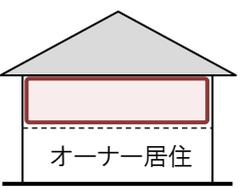
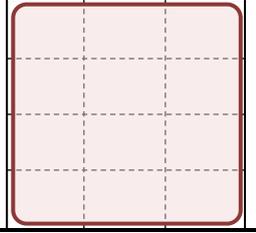
### (2) 活用する建物と空間範囲からみた対象住宅

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<sup>注1)</sup>。

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<sup>注2)</sup>。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 m<sup>2</sup>
- (2) 2人以上の世帯 : 10 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m<sup>2</sup>

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

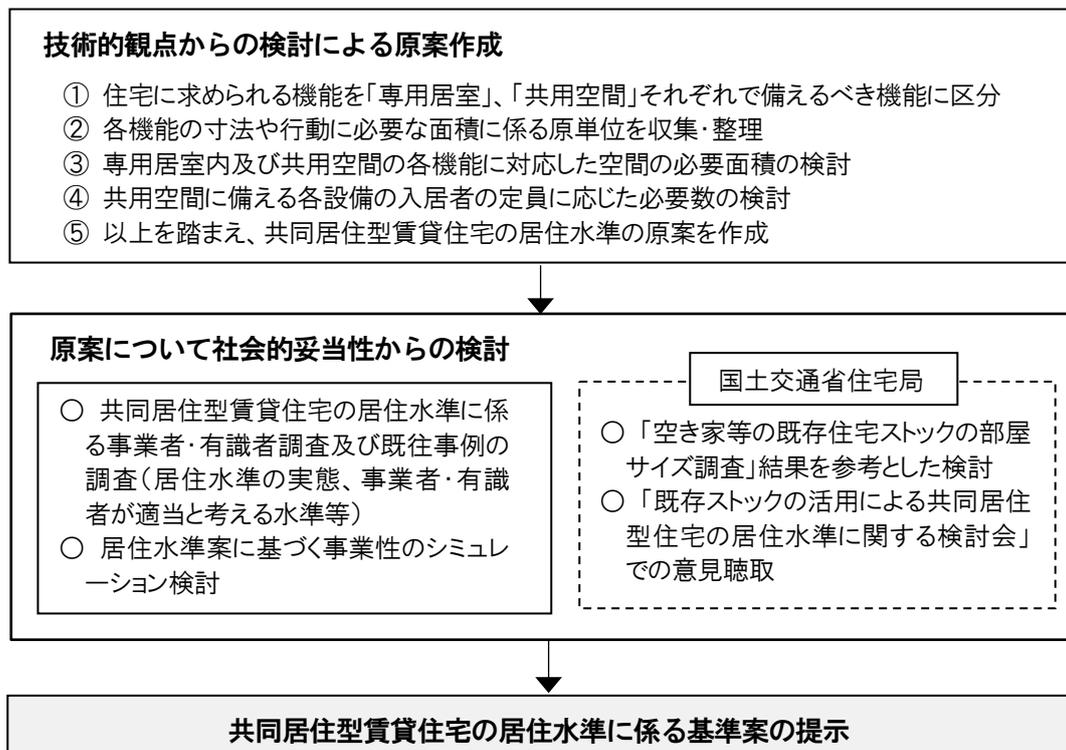
「単身者」向け及び「ひとり親世帯」向けの共同居住型賃貸住宅の居住水準の原案について、次の①から⑤の手順で、まず技術的観点から検討した。

- 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」<sup>注3)</sup>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。



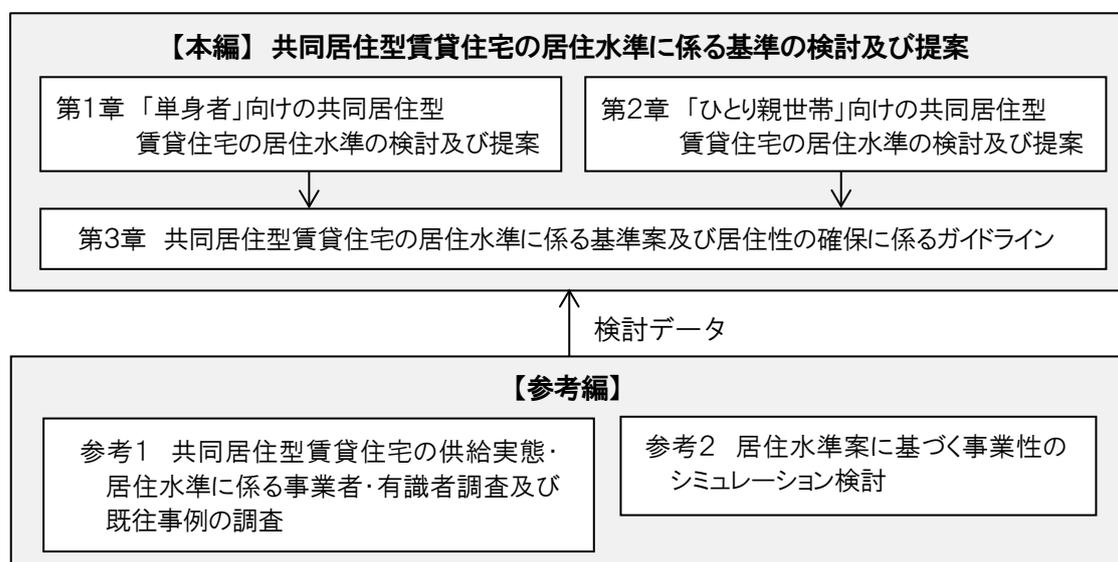
図序.3 研究の方法及び研究フロー

## 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、 $7 \text{ m}^2$ 以上、又は $9 \text{ m}^2$ 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、 $10 \text{ m}^2$ 以上、又は  $12 \text{ m}^2$ 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  $9 \text{ m}^2$ 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  $7 \text{ m}^2$ 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  $10 \text{ m}^2$ 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  $9 \text{ m}^2$ 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っては、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<sup>注4)</sup>。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<sup>注5)</sup>。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<sup>注6)</sup>、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