

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しくみとなっている。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）。

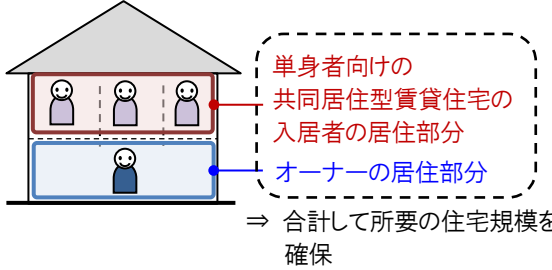
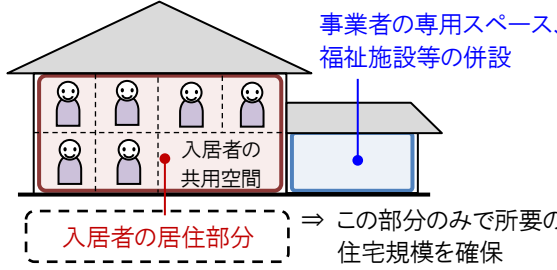
① オーナー居住の空き部屋活用の場合

- ・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>⇒ 合計して所要の住宅規模を確保</p>	 <p>⇒ この部分のみで所要の住宅規模を確保</p>
<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。</p> <p>⇒ 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）。

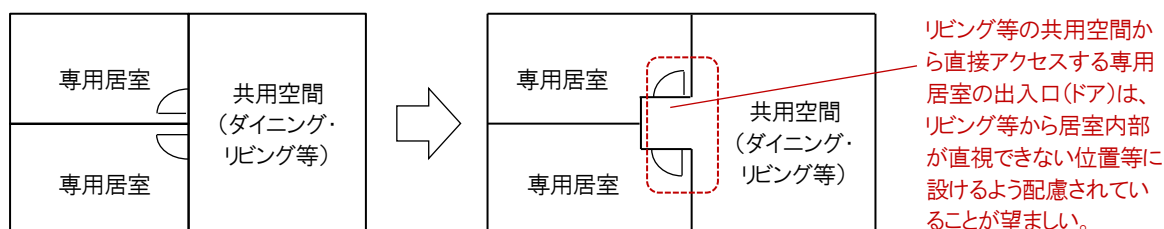


図 3.1 リビングに面した専用居室の入口の位置等に係る配慮

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。

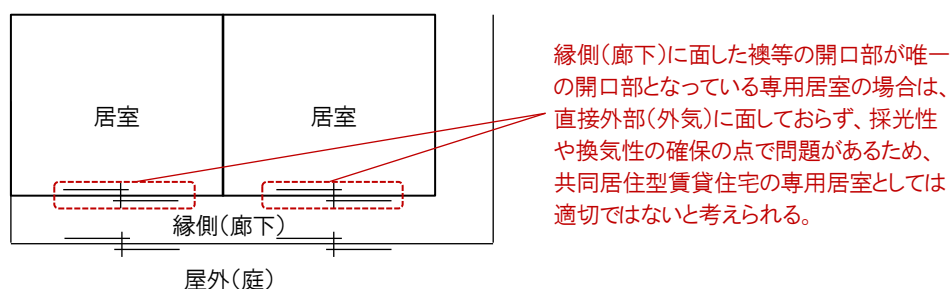


図 3.2 縁側（廊下）に面した襖等の開口部が唯一の開口部となっている居室の扱い

(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。