日本のシェアハウスの独自基準と空間的要素に着目した既存ストックの活用可能性

－各国におけるシェアハウスの居住水準に関する研究 その1－

THE POSSIBILITY OF UTILIZING EXISTING STOCKS FOCUSING ON LOCAL STANDARDS AND SPATIAL ELEMENTS OF JAPANESE SHARED HOUSE

－ A study on the housing standard of shared house in each country, part1 －

三澤 英治^{*1}, 丁 志映^{*2}

Eiji MIZAWA and Jiyoung JUNG

The purpose of this study is to clarify the actual state of shared houses in Japan focusing on housing standard and to verify the possibility of spreading shared houses utilizing existing stocks.

The results are as follows.

1) Satisfaction rate of the standard set by government is low and it does not correspond to the actual situation of shared houses. 2) Satisfaction rate of private room area standards tends to be low, and it varies from region. 3) To disseminate shared houses by utilizing the safety net system provided by government, there are issues on the hardware and management side.

Keywords : Shared Housing System, Shared House, Co-Living House, Housing Safety Net, Stock Utilization, Housing Standard

シェア居住, シェアハウス, 共同居住型住宅, 住宅セーフティネット, ストック活用, 居住水準

1. はじめに

1-1. 研究背景

近年、首都圏を中心にシェアハウス(以下、SH)件数が増加を続けており、2016年度には全国で4533件存在し、そのうち東京23区が65%を占めている¹⁾(Fig.1)。SHの増加に伴い劣悪な住環境を提供する「多人数の居住実態がありながら防火関係規定などの建築基準法違反の疑いのある建築物(違法貸しルーム)」が現れた²⁾。これを受けて、国交省は2013年9月に違法貸しルーム対策に関する通知として、用途判断について事業者が入居者の募集を行い、自ら管理等する建築物に複数の者を居住させるSHは建築基準法上の「寄宿舍」に該当する(以下、寄宿舍通知)と発表し、それ以降、国や特定行政庁による法制度の対応が行われた³⁾(Table1)。また、民間の取組みとして、独自に居住水準について延べ面積や専用居室面積などの空間的要素に関する基準を設けるSH関連団体が現れている³⁻⁵⁾。

一方、2017年4月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、新たな住宅セーフティネット法に基づく「新たな住宅セーフティネット制度(以下、新SN)」が同年10月に施行された。新SNは、空き家などの既存ストックを活用した住宅確保要配慮者向けの住宅確保を目的とし、SHを含む共同居住型住宅^{3,4)}として活用する場合、特別に登録基準

Fig.1 Change in number of shared houses ^{注2)}

Table1 Trends in the legal system related to shared houses

date	Regulation related to shared houses
Sep. 6, 2013	Notice of dormitories Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (MLIT) "The category of "Rental room" (Shared Houses) corresponds to the dormitory under the Building Standard Law."
Jul. 1, 2014	Deregulation of fire prevention Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (MLIT) "Revision of Building Standard Law Enforcement Order" It is not necessary to make a quasi-fireproof structure for the part of the main partition wall which is determined to have no problem in fire protection on fire prevention.
Apr. 1, 2015	Deregulation relating to dormitories Tokyo Metropolitan Government "Revision of Tokyo Metropolitan Building Safety Ordinance" Assuming utilization of existing stocks, revising standards according to the size and form of dormitories, such as not requiring window open spaces, not limiting the length of contacts.

^{*1} 千葉大学大学院融合理工学府 博士前期課程

^{*2} 千葉大学大学院工学研究融合理工学府 助教・博士(学術)

Grad. Student, Graduate School of Science and Engineering, Chiba University
Assist. Prof., Graduate School of Science and Engineering, Chiba University

Table2 Local standards for housing standard of each organizations 注5)

	Government	Private organizations		
	MLIT	General Incorporated Association		Co., Ltd.
Standard creator	New Housing Safety Net System "Standard of Co-living housing"	Basic guidelines on utilization of "vacant house" and "vacant room" and symbiotic housing (shared house) business Association A (Established in Jul. 2010)	Shared house management guidelines Association B (Established in Dec. 2006)	The main part of the published criteria Association C
	Enforced on Oct. 25, 2017	Drafted on Feb. 8, 2012 Revised on Oct. 27, 2014	Supplementary provision set in Aug. 14, 2013	Regulation included in 2011
Total floor area [㎡]	15 ㎡ × N + 10 ㎡ or more N: Number of residents, N ≥ 2	In case of dormitory (Multiple people living in the same room) 10 ㎡ × N or more and the private room area 4 ㎡ × N or more	Recommended standard: 9.84 ㎡ × N or more Minimum standard: 7.38 ㎡ × N or more and to consider and deal with meeting the recommended standard	—
Private room area [㎡]	9 ㎡ or more (including storage space)	In case of shared house, home share 7 ㎡ or more	—	7 ㎡ or more In case of dormitory 4 ㎡ × N or more

が設けられて、都道府県等による独自の強化や緩和が可能になった⁶⁾。新 SN 以前の SH 居住水準として国や特定行政庁が定める基準は存在しなかったため、国交省が共同居住型住宅の居住水準の作成を行い、登録基準が設定された。しかし、この基準はこれまでに民間団体が作成した基準と比較して差異がみられ、延べ面積の項目では居住者 1 人あたり 5 ㎡以上大きく、専用居室面積の項目では 2 ㎡程度大きく設定されている (Table2)。

また、新 SN の共同居住型住宅登録数は 2018 年 5 月 29 日現在 7 件(70 戸)であり、新 SN の総登録数 88 件(806 戸)の 8%程度にとどまっている⁷⁾。このように普及が進んでおらず、共同居住型住宅登録基準の強化や緩和を行っている自治体もほとんど現れていない^{注6)}。

既往研究として、丁ら(2008)⁸⁾は SH(論文内ではゲストハウスと定義)の規模別の居住実態を明らかにしているほか、丁ら(2010)⁹⁾ではシェア居住を行う住宅の地域別の件数や間取り別の件数について分析しているが、SH の居室や延べ面積の規模に関する研究はほとんどない。

1-2. 研究の目的

以上より本研究では、実際に運営されている SH の規模を示す空間的要素に着目してその実態を明らかにし、現在、国および SH 関連団体が独自に設定している SH 居住水準の基準に適しているか比較を行い、既存ストックを活用した SH の普及可能性を探ることを目的とする。

2. 調査概要

2-1. 調査方法

SH の実態を把握するため、データ分析とヒアリングの 2 段階による調査を行った。データ分析では、SH の空間的要素の傾向を把握し、各独自基準との比較を通して分析を行う。ヒアリング調査では、調査協力を得られた独自基準を作成している団体およびその団体に加盟している SH 事業者に対するヒアリングと住戸訪問を行った (Table3)。

2-2. データ分析の調査手法

1) 調査対象の選定

Web 調査や研究室の既往調査から SH の情報を計 103 事例収集した^{注7)}。選定事例は、調査時に入居中または空室に対し入居者募集中の SH とし、空間的要素のデータ収集を可能にするため、延べ面積や専用居室面積の面積情報および間取図や平面図の平面情報がともに明確であることを選定基準とした。本稿で定める空間的要素は、新 SN の基準で規定されている、延べ面積や専用居室面積に共用空間面積や居室数などを追加し、選定している。それに加え、SH 分布の地域性を考慮するため、都道府県別の収集件数は実際の分布比率に対する差を 15% 未満に抑えて事例収集を行った^{注8)}。また、調査データは、母集団を 4533 件^{注9)}と設定した場合の信頼度 95%、誤差範囲 10%を確保している (Table4)。

Table3 Survey overview

	Survey object	Location of survey	Survey method	Date
Standard publisher	a. Association A	Tokyo	Interview	Nov. 13, 2017
	b. Association B	Tokyo	Interview	Nov. 29, 2017
Company	c. Company A	Tokyo	Interview	Nov. 10, 2017
	d. Company B	Oita	Interview, Field survey	Dec. 2, 2017
	e. Company C	Hyogo	Interview, Field survey	Dec. 13, 2017
	f. Company D	Osaka	Interview, Field survey	Dec. 14, 2017
	g. Company E	Kyoto	Interview, Field survey	Dec. 15, 2017

Table4 Breakdowns of collected cases of shared house

	Distribution of shared houses ¹⁾		Collected cases	
	Number	Proportion	Number	Proportion
Tokyo	3,142	69.3%	57	55.3%
Kanagawa	426	9.4%	12	11.7%
Osaka	262	5.8%	10	9.7%
Saitama	156	3.4%	6	5.8%
Chiba	138	3.0%	3	2.9%
Kyoto	70	1.5%	5	4.9%
Aichi	51	1.1%	5	4.9%
Others*	288	6.4%	5	4.9%
Total	4533	100%	103	100%

* Breakdowns of Others in Collected cases are Oita, Tochigi, Hokkaido and Okinawa.

2) 面積数値推定方法

収集事例から延べ面積、専用室面積、居室数、定員数などの項目の集計を行った。なお、収集事例のうち面積項目のデータが欠如し且つ寸法情報が存在しない場合は、CAD ソフトを用いて次の手順で面積数値の推定を行った。①CAD ソフトに平面データを取り込む②平面データに歪みがみられる場合に補正を行う^{注10)}③明確である面積データを基に平面データの拡大縮小を行い、縮尺を統一させる④欠如する面積項目のデータを CAD ソフト上で算定し、推定を行う (Fig.2)。

Fig.2 Process of area value estimation

2-3. 独自基準の比較分析対象

比較分析を行う独自基準の対象は、Table2 で示した国による新 SN の基準と民間では SH 事業者を会員に持つ一般社団法人の団体 A^{注11)}と団体 B^{注12)}の2社がそれぞれ作成した基準とする。団体 A は SH 事業者とその他の異業種会員で構成される組織で、自社基準の基本指針に面積基準を設置したのは 2014 年 1 月の改定時である。それに対し、団体 B は SH 事業者のみで構成され、基準設置時期は 2013 年 8 月である。2017 年 10 月制定の新 SN 基準とその制定以前に 2 つの民間団体が設定した基準で、共通して設けられている延べ面積と専用居室面積の項目について分析し^{注13)}、既存ストックの活用可能性の検討を行う。

延べ面積に関する基準は、新 SN、団体 A と団体 B がそれぞれ 1 人あたりの面積を基本として設定している。新 SN では、住生活基本計画で定められている最低居住面積水準に 1 人あたり 5 m²を加えた「15 m²×N(人)+10 m²」としている¹⁰⁾。団体 A では、1 つの居室に複数人が同居するドミトリーの場合において、「1 人あたり 10 m²以上かつ居室面積が 1 人あたり 4 m²以上」という条件を設けている。団体 B では、基準を 2 種類作成しており、推奨基準として「1 人あたり 9.84 m²以上」を設定しているほか、最低基準は「1 人あたり 7.38 m²以上」としているが、推奨基準を満たす検討と対応を行うという条件を付している。

一方、専用居室面積に関する基準は、新 SN と団体 A のみが基準を設定している。新 SN では「9 m²以上とし、押入れや造り付けの収納がある場合」は、その面積を含めた値としている。団体 A では、最低面積として 7 m²以上としている。

3. データ分析からみるシェアハウスの空間的特徴

3-1. シェアハウスにおける空間的要素別の特徴

1) 延べ面積

延べ面積は 100 m²台が 38.8%と最も多く、200 m²未満が 55.3%で半数以上を占めることから、戸建て住宅やマンションの一室に相当する規模までの住宅が主に活用されていると考えられる。一方で、1500 m²以上を有する大型の SH は関東圏を中心に分布し^{注14)}、全体の 1 割程度を占める。また、東京と他道府県の構成比をみると、東京は 100 m²台が 47.4%で約半数を占める構成に対し、他道府県は 100 m²台と 200~499.9 m²がそれぞれ同じ 28.3%を示していることから、200 m²未満の住宅を活用する傾向は東京で顕著に現れている(Fig.3)。

Fig.3 Regional composition ratio of total floor area

2) 居室数

居室数は一定人数を確保できる 6~10 室が最も多く 39.2%を占める。次いで 5 室以下が 18.6%存在し、10 室以下の規模に集中する傾向がみられる。東京と他道府県の構成比をみると、地域に関係なく

10 室以下に集中するが、規模が 26 室以上の事例は主に関東圏で存在している^{注14)}。さらに、10 室以下の構成比に着目すると、東京と他道府県はともに 6~10 室の割合が高いが、東京では 47.4%に対し、他道府県は 28.9%で偏りが生じている。つまり、東京で 11 室以上規模を有する SH の確保が他地域と比較して困難であると考えられる(Fig.4)。

Fig.4 Regional composition ratio of number of rooms

3) 最小専用居室面積

最小専用居室面積(SH の専用居室のうち最小面積を有するもの)は 7 m²台が 27.5%と最も多く、次いで 8 m²台が 12.7%みられ 10 m²未満が全体の約 7 割を占める。その理由として、東京都をはじめとする一部自治体^{注15)}が条例で寄宿舎の居室面積基準を 7 m²と定めていることが影響すると考えられる。ただし、7 m²未満の事例は東京を中心に 20.6%存在し、延べ面積 100 m²未満の比較的小規模な SH があることが一因として挙げられる。さらに、東京と他道府県の構成比をみると、7 m²台の割合は東京で 29.8%、他道府県は 24.4%で差が 5%程度だが、7 m²未満の場合は他道府県が 11.1%に対し、東京は他道府県の約 2.5 倍の 28.1%を占めるため、東京以外の地域が最低限の居室面積より大きい規模を確保する傾向がみられる(Fig.5)。

Fig.5 Regional composition ratio of minimum private room area

4) 共用空間面積

共用空間面積^{注16)}は、97%以上の事例で 10 m²以上を確保しているほか、延べ面積規模が大きくなるにつれ、1 フloorや複数階で共用空間を設けることで 100 m²以上を配分する事例がみられる。その中で、全体の構成比では 10 m²台が 28.2%、20 m²台が 27.1%とほぼ同数を示し、合わせて半数以上占めるため、1)で示した延べ面積の傾向に応じ、延べ面積 200 m²未満の住宅では一般的な規模である 10 数畳前後の LDK 程度が最も多いと考えられる。一方、地域別の構成比をみると 10 m²台は東京が 40.4%で高い割合を示すが、他道府県は 13.0%にとどまっている。その反面、20 m²台は東京が 22.8%に対し、他道府県が 32.6%であることから、共用空間に配分する面積は東京以外の地域が大きい傾向がみられる(Fig.6)。

3-2. 延べ面積との関係性

1) 定員1人あたりの延べ面積

SHの定員^{注17)}1人あたりの延べ面積をみると、15~19.9 m²/人が35.0%で最も多く、次いで10~14.9 m²/人が24.3%を占めている。全体の構成比では、20 m²/人未満が約6割を占め、その中で10~20 m²/人程度を確保する傾向がみられる。しかし、15~19.9 m²/人に着目して地域別の構成比をみると、東京と他道府県はともに35%前後を占め、地域差がほとんどみられなかった。一方で、10~14.9 m²/人は東京において33.3%、他道府県では13.0%にとどまり、1人あたりの面積は東京の大規模SHを除き、他道府県の方がゆとりを持たせていることがわかる(Fig.7)。

2) 居室数

居室数と延べ面積の分布では、延べ面積200 m²、居室数20室以内に集中し、両者の間に相関関係がみられた。延べ面積2000 m²までは、延べ面積が増加するにつれ居室数もほぼ直線的に増加しているが、2000 m²以上になると居室数が伴って増加しない事例が現れ、居室の増設より共用空間に面積を配分し多彩な空間活用が行われていることが一因として考えられる(Fig.8)。

3) 最小専用居室面積

最小専用居室面積と延べ面積の関係では、強い相関はみられなかったが、分布図から延べ面積200 m²以内の事例が主に居室面積5~15 m²の範囲に分布するに対し、1000 m²以上では9~14 m²の範囲に分布し、延べ面積の規模が大きくなるにつれ、一定の居室面積を安定して確保

Fig.6 Regional composition ratio of common space area

Fig.7 Regional composition ratio of total floor area per person

する傾向がみられた。その理由として、延べ面積200 m²以内では戸建てやマンションなどの住宅形態により居室規模に違いが生じるが、1000 m²以上では面積に余裕があることや元寄宿舍の建物などを活用することで、安定して一定規模以上の居室面積を確保することを可能にしていると考えられる(Fig.9)。

Fig.8 Distribution of the number of private rooms and the total floor area (N=103)

Fig.9 Distribution of the minimum private room area and the total floor area (N=103)

3-3. 各独自基準の充足率の比較

Fig.5 と Fig.7 の結果からそれぞれの独自基準の基準値に対する事例の充足率を算出した(Table5)。ただし、居室面積基準については基準値を満たす居室を有しても、最小専用居室面積が基準値に満たない場合、その SH は基準を満たしていないと判定している。

新 SN の延べ面積基準値「15 ㎡×N(人)+10 ㎡以上」の充足率は 58.3%を示し、居室面積基準値「9 ㎡以上」の充足率は 39.8%しかなかった。また、居室面積基準の充足率は延べ面積基準より18.5 ポイント低く、同じ制度内の基準であっても充足率に差が生じている。

団体 A の延べ面積基準値「10 ㎡×N(人)以上」の充足率は 95.1%、居室面積基準値「7 ㎡以上」の充足率は 79.6%を示し、新 SN と同様に居室面積基準の充足率が延べ面積基準の充足率より低いという結果になった。さらに、延べ面積基準と居室面積基準の充足率の間には差が 15.6 ポイントみられ、新 SN と同程度の開きがあった。

団体 B の延べ面積基準のうち、推奨基準「9.84 ㎡×N(人)以上」は団体 A の延べ面積基準値とほぼ同値であることから充足率に差異が現れず、95.1%で同じ割合であった。一方、最低基準「7.38 ㎡×N(人)以上」の充足率は 98.1%となり、推奨基準の充足率が高い水準にあることから両者の差が 3%でほとんどなかった。そのため、延べ面積基準では推奨基準で定める数値が一定の居住水準を確保でき、推奨基準以下の SH は十分に良好な住環境の確保が難しくなると考えられる。

独自基準の充足率として、基準作成元が国か民間であるかを問わずに居室面積基準が延べ面積基準を下回る傾向があることから、各独自基準が定める居住水準を満たしつつ、既存の建物を SH として活用する場合、居室面積基準による影響が大きいと想定できる。その理由として、延べ面積基準は定員数に依存し居室面積に共用空間などの面積も足し合わせた数値で算定されるため、複数人が入居できる 2 人入居可能やドミトリータイプの部屋が設置されていない限り、居室面積基準と比較して受ける影響は小さいといえる。さらに、居室面積基準に合わせて既存の居室を拡張させる場合は、改修費用の負担が発生することから、居室面積基準の充足率が低くなり既存ストックの活用を困難にさせる一因になると考えられる。

国による基準と民間基準の充足率を比較すると、民間基準の充足

率は新 SN 基準より延べ面積基準で 36.8%以上高く、居室面積基準では 39.8%高い割合を示し、延べ面積と居室面積の両基準を充足するのは約 8 割であるため、民間基準は SH の大部分を網羅していることがわかった。その反面、国による基準では両基準を充足するのは 4 割に及ばず、民間基準を満たすも国による基準に満たない事例が最大 39.8%存在することから、国による基準を適用した既存ストック活用 SH の確保はハード面に課題があると想定される。

Table5 Satisfaction rate of each local standard

Standard creator		Total floor area	Private room area
MLIT	Standard value	15 ㎡×N (person)+10 ㎡ or more	9 ㎡ or more
	Satisfaction rate	58.3%	39.8%
Association	Standard value	10 ㎡×N (person) or more	7 ㎡ or more
	Satisfaction rate	95.1%	79.6%
Association	Standard value	Recommended standard : 9.84 ㎡×N (person) or more	—
	Satisfaction rate	95.1%	—
	Standard value	Minimum standard : 7.38 ㎡×N (person) or more	—
	Satisfaction rate	98.1%	—

4. ヒアリング調査からみる独自基準の位置づけ

ヒアリング調査は、独自基準作成元の民間団体 2 社と団体 B に加盟している SH 事業者会員 5 社を対象に行い、基準作成理由、会員の基準満足状況や新 SN に対する意識等のヒアリングを行った。A 社～E 社はいずれも主に 20 代～30 代の若年単身者層を入居対象者とし、生活に関わるコンセプトとして A・B・E 社は、居住する SH での外国人居住者との国際交流を設けている(Table6)。

4-1. 独自基準の作成理由

団体 A は、2012 年 2 月に起案した自社基準の SH 事業の基本指針について、2014 年 1 月に「国交省のルームシェアは寄宿舎指導外の判断を受けて」^{注18)}改定を行ったとしており、その際にはじめて面積基準を明文化して設定している。

団体 B では、2013 年の国交省による寄宿舎通知を受け、SH 業界側としての意見表明を行うため、同年 8 月に SH 運営ガイドラインの作成を行ったと述べている。延べ面積基準設定の根拠は、通知以前に使用できていた 3 畳(約 5 ㎡)の居室にも活用可能性があるとし、それ

Table6 Result of interview survey

Standard creator		Operating company of shared house (Member companies of Association B)					
Name	Association B	Name	Company A	Company B	Company C	Company D	Company E
Location	Tokyo	Location	Tokyo	Oita	Hyogo	Osaka	Kyoto
Establishment date	December, 2012	Business start date	2003	September, 1, 2016	2012	2014	May, 2007
Number of members	37 companies	Number of houses	48 houses, About 500 rooms	2 houses, 15 rooms	3 houses, 26 rooms	3 houses, 32 rooms	14 houses, 70 rooms
Purpose of establishment	Established in order to make a study group and connection between operating companies of shared house at the time of establishment when there were few companies of shared house. In order to interact with the administration, it became a general incorporated	Reason for joining	Joined as an establishing member in order to create an environment for exchange of opinions among operating companies of shared house	Joined to inform the shared house circumstances of Kyushu to the Association B	It was invited and joined when the West Japan branch of Association B was established	Joined for asking questions and consultation at starting the share house project	It had a relationship with the president of the Association B from before the establishment of the association so that joined as an establishing member
Membership fee	Registration fee : ¥10,000 Membership fee : ¥10,000/year	Concept	Communal living with foreigners	English shared house (Doing English lessons for the lessee)	Renovation of apartment house	Japanese style inn etc.	International exchange
Activity contents	Study session (3 times/year) Lecture (1~2 times/year)	Resident attributes	High proportion of women, half or more of the lessee are foreigner (There is house only for men or only for women) Between 18 and 40 years old	Japanese working people, international students ratio 1 : 1 Male-female ratio 1 : 1	There is house only for men or only for women. Japanese working people and international students	Japanese working people in the 20s and 30s, half or more of the lessee are foreigner (There is house only for men or only for women)	Early 20s woman 80%, 7 ~ 80% are foreigners (There is house only for men or only for women)
Local standard (a part of standard)	●About area Recommended standard : 9.84 ㎡×N (person) or more Minimum standard : 7.38 ㎡×N or more and to consider and deal with meeting the recommended standard. ●About building uses To be one of the following residence type buildings: "Detached house", "Row house", "Common housing", "Dormitory", "Lodging". ●About the contract with lessee Contract with the lessee should be a normal building lease contract or a fixed-term lease contract.	Building uses	Common housing, Dormitory	Residence type buildings(Satisfy the Fire Service Act requirements)	Common housing, Dormitory	Inn, Residence, Dormitory	Residence, Lodging
		Satisfaction situation of local standards	Made a response to satisfaction	Satisfy	Satisfy	Satisfy	Satisfy
		Survey method	Interview	Interview・Field survey	Interview・Field survey	Interview・Field survey	Interview・Field survey

らが活用できるように居室面積でなく延べ面積に基づく面積基準を設けている(Fig.10)。また、推奨基準と最低基準の2種類の基準値を設けた理由は、会員のSH事業者が遵守できる基準を設定し且つ国交省より提示された居室面積7㎡以上という数値を上回るようにするためだとしている。なお、基準作成より5年経過に伴いドミトリ一部の需要低下など、SHにおける空間的需要の傾向に変化が現れ始めたことで、現在基準の見直しが検討されている。

Fig.10 Basis of local standard set by Association B

4-2. 運営上での独自基準の反映

団体Bは基準作成以降の加盟希望事業者に対し、間取り図などから基準満足状況のチェックを行い、入会条件の1つとしている。

SH事業者の基準満足状況は、基準作成後に入会したB・D社が基準を満足しているほか、基準作成時既に入会していたA・C・E社のうちC・E社は基準を満たしていたため改修等の対応を行っていない。一方、A社は満足していない物件について賃貸する部屋を倉庫に変更して定員の削減により対応を行ったとし、独自基準のほかに東京都建築安全条例の寄宿舍居室面積基準7㎡以上を満足させている述べた。

また、団体Bによると、基準未満物件を手放すことやドミトリをやめて1人専用とすることで基準に対応した会員がいるという。

4-3. 新SNにおけるシェアハウス登録基準の捉え方

新SNの面積基準について、B・C・D社は延べ面積基準と居室面積基準がともに大きいとの見解を示した。一方で、A社は居室面積基準がセーフティネットとしては妥当であるとしている。ただし、団体BとA・E社は延べ面積基準について新築として建てる場合などの条件付きで妥当であると言及している(Table7)。

5社のうち4社が新SNの延べ面積基準もしくは居室面積基準を大きいと評価したことは、A社やE社が一部の面積基準を条件付きで妥当と評しているため、入居対象者が主に若年単身者層であることが影響していると考えられる。しかし、団体BとD社は、既存ストックを活用する場合について、面積基準が既存ストックの実態に則していないことから、その活用は難しいと指摘している。そのため、現在の新SN面積基準では現行のSHに適用することが難しく、既存ストック活用の観点からは課題が残ると考えられる。

また、団体Bは住宅確保要配慮者の高齢者等を入居対象者とする場合、管理面において次の課題点があると述べている。管理事業者が福祉を専門的に扱っていない場合では、居住者の病変をはじめとする重大な事故やトラブルの発生に対し、迅速に対応することが困難である。それに加え、新SNでは住宅確保要配慮者の入居を拒まないとする一方で、入居者がシェア生活に向いていない場合には他の居住者と円滑に生活するための対応が困難であることを挙げている。それゆえ、新SNを活用したSHの運営は、自治体の介入によりこれらの課題点への対処がなければ困難であると言及している。

Table7 Evaluation of each private group against standard of MLIT

Private group (Target resident)	Total floor area	Private room area	Reason and opinions
Association B	△	△	Although it is severe in the case of existing stock, it is valid in the case of a new building.
Company A (18 to 40 years old)	△	○	Sometimes it is better for the total floor area standard to be larger. The private room area standard is valid as a safety net.
Company B (Japanese working people and international students)	×	×	The area standard is too large. The room can be mitigated to 4.5 tatami (7 m²).
Company C (Japanese working people and international students)	×	×	It is large as an area standard.
Company D (Japanese working people and foreigners)	×	×	There is a feeling that it is different from actual condition. The private room area standard can be 7 m² or 3 tatami mats.
Company E (Young people in their 20's and 30's)	△	×	It is not realistic to treat shared house as a dormitory. However, the standard is reasonable if make a category in the future.

○:Valid △:Valid conditionally ×:Large

5. まとめと今後の課題

SHの居住水準について国および民間が独自に定める面積基準は、それぞれ延べ面積基準より居室面積基準の充足率が低く、地域差があることが明らかになった。民間基準を満たすも国基準に満たない事例は、居室面積基準で最大となる39.8ポイントの差がみられただけでなく、最小専用居室面積の地域別集計結果から東京よりそれ以外の地域の充足率が13.4ポイント高いため、既存ストックを活用したSHの居住水準確保において居室面積基準が与える影響は大きいと考えられる。

民間団体が作成した独自基準は、ほとんどの団体が国交省の寄宿舍通知を契機に設定し、基準満足を入会条件とすることでチェックを行い、その団体に加盟しているSH事業者が運営するSHの居住水準を保証している団体がある。一方、加盟事業者側は基準への対応法として、主に定員数や賃貸する部屋を削減するなど、費用がかかる改修などに依らない対応を行う傾向がみられた。

新SNに基づくSHとしての空き家活用は、制度を活用するために全ての登録基準を満たす必要があるにも関わらず、Table5で示した基準の充足率の結果から居室面積基準に満たない居室を有するSHが約6割存在することが明らかになった。すなわち、ハード面の課題点から半数以上のSHは現状のまま活用することが困難であることがわかった。登録基準を満たすための対応策として次の方法が考えられる。1つ目は、4-2における民間のSH事業者と同様に定員の削減と基準に満たない部屋の賃貸をやめることが考えられる。新SNの延べ面積基準値はそれぞれのSHの定員数に依存しているため、これにより延べ面積と居室面積の両基準への対応が可能である。ただし、賃貸する居室の削減は事業者側の収入源の削減につながるため、空き家活用促進に十分な効果を発揮しない可能性があると考えられる。2つ目は、3章の分析結果より登録基準の項目である延べ面積と居室面積において、東京と他道府県間で面積規模の構成比に差異がみられ、それが地域間で延べ面積基準と居室面積基準の充足率の差異として現れていることから、地域に応じて基準の緩和設定を行うことである。3つ目は、Fig.9より延べ面積規模によって最小専用居室面積9㎡未満の分布に差異が生じていることから、マンション、戸建て住宅や元寄宿舎などの活用建物の種別により居室面積基準の充足率に差異が生じていることが推察される。ゆえに、建物種別によって基準設定を行うことで既存ストックの活用可能性

を高めることができると考えられる。ただし、事業者側が運営上抱える入居者の病変などのトラブル発生時における対応にも課題が存在し、現状ではハード面と運営面の両者の課題を解決しない限り新 SN を活用した SH の普及は困難と予想される。

以上の課題点から、新 SN による既存ストック活用の SH 普及は成立要件として①福祉のサポートを要する住宅確保要配慮者の分類を行い、運営者が病変などのトラブル対応をする必要がある場合を明確にすること②地域、建物類型や対象入居者の特性に応じて面積・設備基準の設定を行うこと③福祉のサポートを要する入居者がいる場合、その運営者に対する支援や自治体等との情報共有を行い、SH として活用可能な建物を確保するとともに、入居者の身体状況に合わせた管理体制を整える必要があると考えられる。

本研究では、運営されている SH の実態を明らかにし、既存ストックを活用した SH の普及可能性を示すことを目的としていた。空間的要素のデータ分析と独自基準作成元や SH 運営事業者へのヒアリング調査から、新 SN を活用して既存ストック活用 SH の普及にはハード面と運営面の課題があることを示すことができた。しかし、今日において様々な入居対象者やコンセプトを設ける SH が現れており、それらの要素が空間構成に与える影響が大きいため、空間的要素との関係性の分析が必要であり、これらを今後の課題としたい。

謝辞

本研究は JSPS 科研費（研究課題番号：16K06634）の助成を受けたものである。本研究の調査にあたり、ご協力を頂いた団体にここに記して深く感謝の意を表します。

参考文献

- 1) Japan Shared House Organization: Shared House Market Survey 2016 Edition, 2017. 9
一般社団法人日本シェアハウス連盟：シェアハウス市場調査 2016 年度版, 2017. 9
- 2) Ministry of Land Infrastructure and Transport Housing Bureau: About notification concerning illegal lending room countermeasures, 2013. 9, <http://www.mlit.go.jp/common/001010619.pdf>, (accessed 2018-5-29)
国土交通省：違法貸しルーム対策に関する通知について, 2013. 9, <http://www.mlit.go.jp/common/001010619.pdf>, (参照 2018-5-29)
- 3) Japan Shared House Association: Basic guidelines on utilization of "vacant house" and "vacant room" and symbiotic housing (shared house) business, 2014. 10, http://japan-sharehouse.org/wp/wp-content/uploads/2014/10/141027_shishin.pdf, (accessed 2018-5-29)
一般社団法人日本シェアハウス協会：「空き家」・「空き室」活用及び共生型住宅(シェアハウス)事業に関する基本指針, 2014. 10, http://japan-sharehouse.org/wp/wp-content/uploads/2014/10/141027_shishin.pdf, (参照 2018-5-29)
- 4) Japan Shared House Organization: Shared House management guidelines, 2013. 8, http://japansharehouse.sakura.ne.jp/cms/wp-content/themes/jsgo/pdf/2013_sharedhouse_guideline_additional_Aug.pdf, (accessed 2018-5-29)
一般社団法人日本シェアハウス連盟：シェアハウス運営ガイドライン, 2013. 8, http://japansharehouse.sakura.ne.jp/cms/wp-content/themes/jsgo/pdf/2013_sharedhouse_guideline_additional_Aug.pdf, (参照 2018-5-29)
- 5) Kitagawa, D.: Activities to utilize vacant houses as shared house, SHARE ISSUE ARCHIVES, 2013. 11. 05, <http://share-issue.org/archives/20131104-the-steps-being-taken-by-hituji-real-estate/>, (accessed 2018-5-29)

- 北川大祐：空き家のシェア活用をめぐる、これまでの取り組み, SHARE ISSUE ARCHIVES, 2013. 11. 05, <http://share-issue.org/archives/20131104-the-steps-being-taken-by-hituji-real-estate/>, (参照 2018-5-29)
- 6) Ministry of Land Infrastructure and Transport Housing Bureau: Share House Guide Book, <http://www.mlit.go.jp/common/001207549.pdf>, (accessed 2018-5-29)
国土交通省住宅局：シェアハウスガイドブック, <http://www.mlit.go.jp/common/001207549.pdf>, (参照 2018-5-29)
 - 7) Safety net housing information provision system, <http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>, (accessed 2018-5-29)
セーフティネット住宅情報提供システム, <http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>, (参照 2018-5-29)
 - 8) Jung, J. and Kobayashi, K.: Study on the Shared Housing for Singles of Tokyo, Yokohama, and Kawasaki - Relationship between a common space and the number of guest house residents -, Urban Housing Sciences, No. 63, pp. 75-80, 2008
丁志映, 小林秀樹：都心部における単身者向けのシェア居住に関する研究-ゲストハウスの選択理由と規模別による共用空間の使われ方-, 都市住宅学, 第 63 号, pp. 75-80, 2008
 - 9) Jung, J. and Kobayashi, K.: Study on the Possibility of Use of Old Housing Stock by Housing-share Dwelling - The impediment factor and requirement for promotional of shared housing using the family type houses -, Urban Housing Sciences, No. 71, pp. 56-61, 2010
丁志映, 小林秀樹：都心部のシェア居住における住宅ストック活用の可能性に関する研究-ファミリー向け住宅を利用したシェア居住の阻害要因と促進要件について-, 都市住宅学, 第 71 号, pp. 56-61, 2010
 - 10) Hasegawa, H.: Proposal for Housing Standard of Co-housing utilizing Existing Stock such as Empty House - Toward the Strengthening of Housing Safety Net Function utilizing Private Rental Housing -, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting, Architectural Institute of Japan, Architecture System and Management, pp. 173-174, 2017. 7
長谷川洋：空き家等の既存ストックを活用した共同居住型住宅の居住水準の提案-民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化に向けて-, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 建築社会システム, pp. 173-174, 2017. 7

注

- 注 1) 津田祥子：シェア居住に関連する法制度と事業実態に関する研究, 千葉大学大学院修士論文, 2016 を参照。
- 注 2) 参考文献 1) のデータをもとに作成。
- 注 3) 国交省では共同居住型住宅について、一つの賃貸物件に親族ではない複数の者が共同で生活するいわゆる「シェアハウス」、としている。
- 注 4) 本研究で扱うシェアハウスは、賃貸借契約を行う共同居住型住宅として定義している。
- 注 5) 参考文献 3)～6) より作成。
- 注 6) 「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」において、東京都が 2018 年 3 月 30 日付で共同居住型住宅の登録基準緩和を行い、平成 30 年 3 月 30 日までに着工された住宅について、専用居室面積を 7 m²以上、延べ面積を 13 m²×居住人数+10 m²以上、としている。ただし、今回の調査時点では含まれていなかったため分析から除いている。
- 注 7) 収集事例の内訳は、Web 調査（調査時期：2017 年 4 月～12 月）より 84 件、研究室の既往調査（調査時期：2005 年～2016 年）より 19 件である。収集事例の入居対象者は、高齢者 3 件、母子世帯 2 件、障害者 1 件、多世代 2 件の計 8 件を除き、主に 20 代～30 代の単身者を対象としている。
- 注 8) Web 調査では「シェアハウス」のキーワード検索より、2-2 1) で示した選定基準に基づき収集件数が Table 4 左表の各都道府県の分布比率に近づくように収集を行った。収集方法は有意抽出法を用いているため、都道府県別集計データの偏りはバイアス発生による可能性を有することに注意が必要である。
- 注 9) 参考文献 1) の調査における全国のシェアハウス数 4533 件（2016 年度レポートデータ）を母集団として精度計算を行っている。
- 注 10) 平面データが元来の比率を保持していない事例について、寸法をもとに補正を行った。寸法記載がない場合は、2 階以上を有する事例で階層間の平面データを重ねて比較し、面積データをもとに補正した。なお、階層

間での比較からも補正が困難な事例は除いている。また、面積算定において1畳=1.65㎡として算定を行っている。

注11) 団体Aの会員業種は、シェアハウス事業者のほかに建設業や不動産業、行政書士業なども含み、シェアハウス事業を行わない会員も多数在籍している。会員数は、2018年1月現在167である。

注12) 団体Bの会員はシェアハウスの運営を行っている事業者のみであり、運営開始前の事業者の入会は認めていない。会員数は、2018年1月現在37である。

注13) 比較分析は各基準の比較を容易にするため、それぞれの基準で空間形態に対して定める付加条件（収納スペースの面積値算入、ドミトリー部屋に限定した基準設定など）を除き、面積数値のみで比較を行っている。

注14) 東京以外では、主に神奈川、埼玉、千葉の3県でみられた。

注15) 東京都以外で条例において寄宿舎の居室面積を7㎡以上と定める自治体の例として、茨城県、埼玉県、神奈川県大和市、平塚市、横須賀市、厚木市などが挙げられる（一部自治体では5㎡以上とすることができる）。

注16) 共用空間はLDKやラウンジなどの団欒空間として定義し、廊下、便所、浴室、洗面室、玄関などの空間は含めていない。

注17) 定員数は2人入居やドミトリーなどで同一の部屋に複数人の入居を可能としている場合、その最大人数として合計し、各シェアハウスの定員数としている。

注18) 一般社団法人日本シェアハウス協会：当協会「基本指針改定版」発表，2014.1.21，

<http://japan-sharehouse.org/info/%E5%BD%93%E5%8D%94%E4%BC%9A%E3%80%8C%E5%9F%BA%E6%9C%AC%E6%8C%87%E9%87%9D%E6%94%B9%E5%AE%9A%E7%89%88%E3%80%8D%E7%99%BA%E8%A1%A8/>，（参照 2018-5-29）より引用

THE POSSIBILITY OF UTILIZING EXISTING STOCKS FOCUSING ON LOCAL STANDARDS AND SPATIAL ELEMENTS OF JAPANESE SHARED HOUSE

– A study on the housing standard of shared house in each country, part1 –

Eiji MIZAWA^{*1} and *Jiyoung JUNG*^{*2}

^{*1} Grad. Student, Graduate School of Science and Engineering, Chiba University

^{*2} Assist. Prof., Graduate School of Science and Engineering, Chiba University

In recent years, the number of shared houses in Japan has been increasing, but in 2013 some offering poor living environment appeared and action by the legal system have been made. Along with it, it appeared private organizations which create standards for housing standard of shared houses, and in October 2017 the government also set standards relative to housing standard of shared houses in the new safety net system.

The purpose of this study is to clarify the actual state of shared houses operated in Japan focusing on the spatial elements relative to housing standards. And through the comparison between the local standards of government and private organizations for housing standard, verifying the possibility of spreading shared houses utilizing existing stocks.

In the statistical survey to grasp the actual state of the shared houses, we collected and investigated 103 cases. Also, to extract spatial elements and compile each, the area estimation method using CAD software was used.

The results are as follows.

- 1) The satisfaction rate of the private room area standard is lower than the total floor area standard in both the local standard set by the government and that of private organizations. Furthermore, 39.8% are cases that satisfy the standards of private organizations but do not meet the government standards. In other words, the government standard is low and it does not correspond to the actual situation of the shared house.
- 2) From the aggregate result of the minimum private room area, regional differences are seen in the satisfaction rate of the government standard. The satisfaction rate of Tokyo is 13.4% lower than that of the other regions.
- 3) As a countermeasure to standards, member companies of private associations have tended to take actions not depending on costly renovations, such as reducing the number of rooms to rent and the capacity. In addition, there is a private association which check if the applicant company meet the local standard, so that it can guarantee the housing standards of the shared houses its members provide.
- 4) To disseminate shared houses by utilizing the safety net system provided by the government, there are issues on the hardware side and the management side.

Therefore, as a requirement for the spread of the existing stock utilizing the new safety net system, the classification of those who need support, setting standards about area and equipment in accordance with the of building types target lessee considered to be necessary. Furthermore, it is thought necessary to provide support for operators and share information with local governments and the like, secure buildings that can be utilized as shared houses, and prepare a management system according to the physical condition of the lessee.

(2018 年 7 月 10 日原稿受理, 2019 年 1 月 23 日採用決定)