

事務連絡
平成29年12月26日

各都道府県 御担当者
各政令市 御担当者
各中核市 御担当者 各位

国土交通省住宅局住宅総合整備課
安心居住推進課

セーフティネット住宅の規模に係る登録基準について

平素より住宅政策の推進にご尽力いただくとともに、ご協力を賜り、感謝申し上げます。

本年10月25日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（平成29年法律第24号）が施行され、都道府県等が住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」といいます。）を登録する制度等が創設されました。

登録に際しては、当該住宅が一定の基準に適合することが求められ、規模に係る基準については、

- ① 原則：25㎡以上
- ② 一部を共用とする場合：18㎡以上
- ③ 共同居住型住宅（シェアハウス）とする場合：
 - ・専用居室 9㎡以上（ただし1室1名）
 - ・住棟全体 15㎡×居住人数+10㎡以上 等

とされています。

また、これらの基準（以下「規模に係る登録基準」といいます。）については、地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画に定めることにより、強化又は緩和をすることができます。

今後、セーフティネット住宅の登録を円滑に進めていくため、規模に係る登録基準の適用及び緩和の考え方について、下記の通りまとめましたので、参考としていただきますようお願いいたします。

記

1. 規模に係る基準の適用の考え方

（1）一部を共用とする場合について

規模に係る登録基準においては、台所、収納設備又は浴室（シャワー室を含みます。以下同じです。）のいずれかが共用とされている場合に、各戸の面積を18㎡以上とすることが定められています。

台所については、必ずしもシステムキッチンを要するものではなく、台所としての機能の一部を有する機器、例えば、カセットコンロや湯沸かしポット等があれば、台所として取り扱って構いません。また、収納設備については、共用部分等に置かれた各戸専用の物置や、共用の清掃用具等を収納するための物置のほか、共用の備品を備える談話室等も収納設備として取り扱って構いません。

さらに、台所、収納設備又は浴室が、各戸が存する住棟に設けられている場合だけでなく、同一敷地内や近接地に設けられている場合も、共用部分に設けられたものとして取り扱って構いません。

【適用例】

- 賃貸アパート内の空き室一室を、談話室として居住者に開放した。
- 賃貸住宅団地に隣接する敷地にプレハブの談話室（上下水道の設備なし）を設置し、団地居住者の共用とした。

（２）共同居住型住宅（シェアハウス）とする場合について

シェアハウスの規模に係る登録基準は、共用部分において居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を共用する場合に適用できることとしています。

居住の用に供する部分としては、居間、食堂、台所のほか、浴室、洗面設備、便所、洗濯場、玄関等（以下「シェア部分」といいます。）が該当しますが、廊下、階段、共用エレベーター、収納設備等の居住者が留まることを前提としていない部分は該当しないものとして取り扱います。

住棟全体の面積として算入できるのは、屋内部分に限ります。また、面積の判定の際には、セーフティネット住宅以外の住戸であって、シェア部分、廊下、収納設備等（共用の階段又はエレベーターを除きます。）をセーフティネット住宅と共用する部分があるものについても、その居住人数及び面積を算入することとします。

【適用例】

- 賃貸アパート内の空き室一室を、談話室として居住者に開放した。（ただし、各住戸は単身者用）
- エレベーターホールの一部にテーブルと椅子を置き、談話スペースとした。

2. 規模に係る基準の緩和の考え方

（１）緩和の基本的な考え方について

規模に係る登録基準は、全国で標準的に必要となる規模として定めたものであって、地方公共団体が地域の実情に応じてこれらの基準を強化・緩和を行うことが望ましいものと考えます。特に、主として都市部においては、比較的規模が小さい賃貸住宅が多いことや、賃貸住宅に暮らす住宅確保要配慮者が比較的多いことなどを踏まえ、規模に係る登録基準を緩和すべき地域が存在するものと考えられます。

また、住宅として望ましい規模を確保することは重要な政策課題ですが、一方で、住宅確保要配慮者の住宅を確保することも同様に重要な政策課題であることを十分に考慮して、規模に係る登録基準の緩和の是非や緩和の内容を検討するに当たっては、地方公共団体の住宅担当部局だけでなく、福祉担当部局の意見も踏まえるとともに、賃貸住宅

の提供者、居住支援を行っている者等（以下「関係者」といいます。）の意向も十分に踏まえた上で進めることが望ましいものと考えます。その際には、居住支援協議会の場を活用して意向把握等を行うことのほか、賃貸住宅供給促進計画を検討する審議会等に関係者を委員として加えることや関係者を招聘して意見聴取を行うことなどが考えられます。

（２）原則を緩和することについて

住生活基本計画（全国計画）においては、単身者の最低居住面積水準を25㎡としていますが、例外的に「既存住宅を活用する場合など地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が面積を定める場合には、これによらないことができる」ともされており、セーフティネット住宅についてこの例外を適用する余地があることにご留意願います。

また、サービス付き高齢者向け住宅の規模に係る登録基準のうち、原則の基準（25㎡）を緩和している場合には、少なくとも、その水準まで緩和する必要があるものと考えます。

なお、新耐震基準が導入された昭和56年6月時点での単身者の最低居住水準は16㎡であったことや、生活保護制度において、住宅扶助費が全額支給される必要条件として床面積が15㎡超とされていることも一つの目安になるものと考えます。

（３）一部を共用とする場合の基準を緩和することについて

（２）と同様に、サービス付き高齢者向け住宅の規模に係る登録基準のうち、一部を共用とする場合の基準（18㎡）を緩和している場合には、少なくとも、その水準まで緩和する必要があるものと考えます。

なお、生活保護制度においては、住宅扶助費が全額支給される必要条件として床面積が15㎡超とされていることや、有料老人ホームにおいては、その設置運営標準指導指針で居室等の床面積が13㎡／人以上とされていることも一つの目安になるものと考えます。

（４）共同居住型住宅（シェアハウス）とする場合の基準を緩和することについて

① 各専用居室の面積

各専用居室の面積を9㎡以上求めているのは、既存住宅の標準的な6畳の居室（約10㎡）を活用することも想定してのことですが、4畳半の居室（約7.5㎡）も相当数存在することから、地域の住宅事情に応じて、それらを共同居住型住宅の専用居室として活用できるように基準を緩和することが考えられます。

また、建築基準に係る条例により、居室の床面積の下限値や、一人用居室の床面積の下限値を設けている場合には、それとの整合を図ることが考えられます。

② 住棟全体の面積

住棟全体の面積を $15\text{㎡} \times \text{居住人数} + 10\text{㎡}$ 以上求めているのは、シェアハウスの居住者全体を疑似世帯ととらえた上で、必ず各居住者の専用居室が必要となること等から、最低居住面積水準の $10\text{㎡} \times \text{居住人数} + 10\text{㎡}$ に対して、1人当たり5㎡を上乗せしたものです。

まず、各専用居室の面積基準を緩和した場合には、住棟全体の面積も緩和することが考えられます。例えば、各専用居室の面積基準を9㎡から7㎡に緩和する場合には、住棟全体の面積基準は $13\text{㎡} \times \text{居住人数} + 10\text{㎡}$ とすることが考えられます。

また、入居者の生活支援を行う大家が同居する場合、地域で繋がりのあった高齢者たちがお互いに助け合うことを前提として入居する場合などのように、シェアハウスの全居住者が通常の世帯と同様であると考えられる場合には、通常の最低居住面積水準である $10\text{m}^2 \times \text{居住人数} + 10\text{m}^2$ とすることも考えられます。

③ 各専用居室の居住人数

シェアハウスの面積基準を適用する場合には、各専用居室の居住人数は1名であることとされていますが、これは、各専用居室で1人が生活することを前提として概ね必要となる面積を工学的に検討したためであり、また、面識のない複数名を一部屋に住まわせるような悪質な貧困ビジネスを防止することも狙いとしています。

しかし、子供が乳幼児や児童の場合のひとり親世帯の入居については、そのような趣旨を大きく損なうものではないことから、入居を認めるように基準の緩和を行うことも考えられます。

④ 設備の利用人数

シェアハウスの面積基準を適用する場合には、便所、洗面及び浴室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設けることとされていますが、例えば、学生、就労者、高齢者等、生活パターンの異なる属性が混在するシェアハウスについて、1箇所当たりの利用人数（概ね5人）を緩和することも考えられます。

以上

(参考)

■ 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基本的な方針（抜粋）

四 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基本的な事項

1 登録住宅の供給に関する基本的な事項

(略)

なお、住宅セーフティネット法第五条第一項及び第六条第一項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画（以下「供給促進計画」という。）を策定することで、住宅確保要配慮者の追加や登録基準の一部の強化及び緩和といった措置が可能であり、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅事情を踏まえ、地方公共団体においては、供給促進計画の策定やそれらの措置の必要性について十分検討する必要がある。

六 供給促進計画の作成に関する基本的な事項

4 その他住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項

(略)

また、供給促進計画においては、住宅確保要配慮者を追加することや、登録住宅の登録基準の一部を強化及び緩和することが可能なので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。ただし、登録基準の緩和をする場合にあっては、入居者の適切な居住水準が確保されることを前提としなければならない。

■ 住生活基本計画（全国計画）（抜粋）

別紙4 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る。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的性能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+ 10 m²

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

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。

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、水洗便所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

③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合