

国土交通省総合技術開発プロジェクト
「地域安心居住機能の戦略的ストックマネジメント技術の開発」
における検討状況について

既存住宅を活用した共同居住型住宅[※]の居住水準の検討

～単身者の場合～

※一つの住宅に複数の賃借人が共同で居住するものを対象とする。各賃借人は個室を単独で専用使用するほか、台所・居間・便所・浴室等を他の賃借人と共同で使用する形態が一般的。

本資料は、国土交通省総合技術開発プロジェクト
「地域安心居住機能の戦略的ストックマネジメント技術の開発」
第1回 地域安心居住WG資料（平成28年9月28日）における検討案
より抜粋したものです。

共同居住型住宅の居住水準（必要な居室面積水準）に関する作業仮説

はじめに

- 住生活基本計画の目標3「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」を実現するための基本的施策に「民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能の強化」が掲げられている。
- これに関する方策の一つとして、増加する戸建て住宅等の民間空き家を活用し、低額所得者が相対的に低家賃で生活できる受け皿として、「共同居住型住宅」(※)の供給を政策的に誘導していくことが効果的と考えられる。
※一つの住宅に複数の賃借人が共同で居住するものを対象とする。各賃借人は個室を単独で専用使用するほか、台所・居間・便所・浴室等を他の賃借人と共同で使用する形態が一般的。
- 戸建て住宅等の既存住宅を共同居住型住宅として活用する上での確保すべき整備水準については、防火・避難関係、採光関係等に関しては建築基準法・消防法上の規定が関係するが、共用空間の整備水準、住宅全体又は各個室の居住面積水準など、居住性（居住面積水準）の観点からみたるべき水準については具体的な考え方が存在していない。
- このため、住宅セーフティネット施策の受け皿として、共同居住型住宅において最低限確保することが必要な整備水準について、「居住性」の観点に着目して検討し、技術指針（案）を取りまとめる。

主な論点

①：必要な面積水準について

- ・ 同一世帯でない複数の異なる者（世帯）が一つの住宅に共同で居住するため、各人には専用の居室が必要。
- ・ このため、共同居住型住宅として住宅全体として確保すべき最低居住面積水準に加えて、各専用居室が確保すべき面積についての設定が必要。
- ・ 「一人一室」を基本とするが、ひとり親世帯（母子・父子）でひとり親と子が入居する場合等、人数に応じた専用居室の面積水準の設定が必要。
- ・ また、専用居室の面積とともに、共用空間の確保すべき面積についての設定が必要。

②：必要な設備機能の水準について

- ・ 専用居室の面積の検討にあたって、専用居室内に備えるべき設備の設定が必要。
- ・ 専用居室の設備に応じて、共用空間に備えるべき設備の検討が必要。また、入居する者の人数や専用設備の内容に応じて、共用空間に備えるべき設備の水準（数や面積等）の設定が必要。

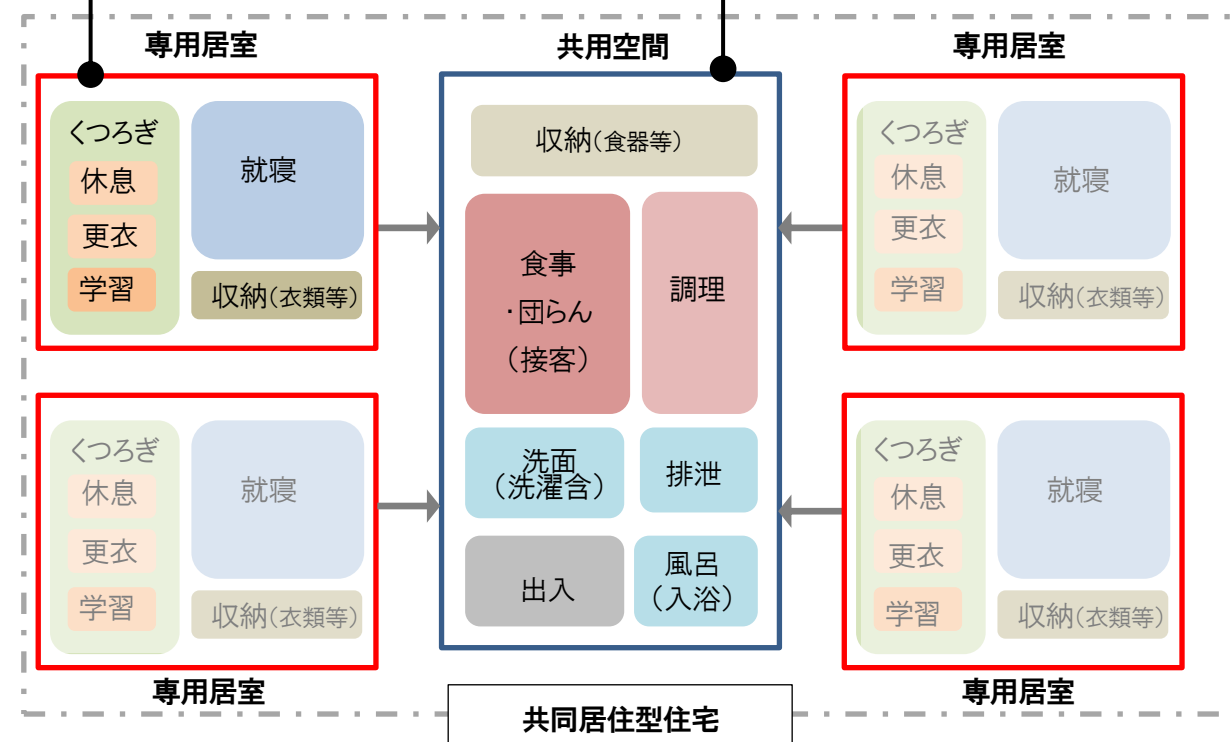
1. 「専用居室」に備えるべき機能と「共用空間」に備えるべき機能の考え方の整理

・専用居室に最低限備えるべき機能と、共用空間に備えるべき機能の区分については、次のように想定する。

【一般単身世帯の居住機能】		【共同居住型住宅での専用居室・共用空間に備えるべき機能】
就寝	}	就寝
更衣		更衣
収納	}	収納(衣類等身近なもの)
学習		学習(読み書き)
休息	}	休息
団らん		団らん
接客	}	接客
食事		食事
調理	}	調理
排泄		排泄
洗面(洗濯含む)	}	収納(食器・共同利用する物品等)
風呂(入浴)		洗面(洗濯含む)
出入り		風呂(入浴)
		出入り

「専用居室」に備えるべき機能は「就寝」、「休息」、「更衣」、「学習」、「収納(衣類等)」。
⇒他の入居世帯との分離が必要と思われる機能
※ただし、「休息」、「更衣」、「学習」は、まとめて「くつろぎ」としている。

「共用空間」に備えるべき機能は「食事・団らん(接客)」、「調理」、「洗面」、「排泄」、「風呂(入浴)」、「出入」、「収納(食器等)」。
⇒他の入居者と共同利用が可能な機能



2. 「専用居室」と「共用空間」の各面積の関係性について

- ・本検討における共同居住型住宅は、戸建て住宅の空き家、共同住宅の空き住戸等の既存ストックの活用を対象とする（新築は想定しない）。
- ・既存住宅の各居室の面積構成については、私室（寝室）としての利用が想定される各居室の面積は小さめで、食堂や居間等の共用空間を広めの面積に設定している間取りから、私室利用される各居室の面積が広めである一方、共用空間には面積的にあまりゆとりがない間取りなど、様々なタイプのものが想定される。
- ・既存住宅の有効活用の観点からは、多様な間取りタイプの住宅に適用できる基準の検討が必要であることから、本検討においては、専用居室と共用空間のそれぞれについて、「最小タイプ」と「ゆとりタイプ」を想定し、次のような組み合わせによる居住面積水準を検討する。

■ 「専用居室」と「共用空間」の各面積の関係性の考え方

	「専用居室最小・共用空間ゆとり」タイプ	「専用居室ゆとり・共用空間最小」タイプ
イメージ	<p>住宅全体として、居住人数に応じた最低居住面積水準以上を確保</p> <p>専用居室は 最小面積以上 共用空間は ゆとり面積以上</p>	<p>住宅全体として、居住人数に応じた最低居住面積水準以上を確保</p> <p>専用居室は ゆとり面積以上 共用空間は 最小面積以上</p>
基準の考え方	<p>①住宅全体として、居住人数に応じた最低居住面積水準（共同居住型住宅基準）以上を確保すること。</p> <p>②各専用居室が居住人数に応じた「最小」面積以上であること。</p> <p>③共用空間が居住人数に応じた「ゆとり」面積以上であること。</p>	<p>①住宅全体として、居住人数に応じた最低居住面積水準（共同居住型住宅基準）以上を確保すること。</p> <p>②各専用居室が居住人数に応じた「ゆとり」面積以上であること。</p> <p>③共用空間が居住人数に応じた「最小」面積以上であること。</p>
<p>専用居室の「最小・ゆとり」と組み合わせる共用空間の「ゆとり・最低」の機能は、専用空間の機能との相互補完的な関係にある『(食事・)団らん』、『収納(靴)』機能を想定する。</p>		

注) 専用居室「最小」＋共用空間「最小」の組み合わせは、共同居住型住宅として「不適」と想定。

3. 基準検討の世帯・入居者パターンについて

- ・本検討においては、次のような入居者（入居世帯・人数、世帯属性）を想定し、必要な居住面積水準について検討することとする。

■基準検討の世帯・入居者パターンの想定

世帯規模	想定する世帯タイプ	入居者数	備考
単身	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者 ・壮年、若年単身（・障がい者） 	2人（1人世帯×2）	<ul style="list-style-type: none"> ・専用居室は1人1室
		4人（1人世帯×4）	
		6人（1人世帯×6）	
		8人（1人世帯×8）	
		10人（1人世帯×10）	
2人 ^{※1}	<ul style="list-style-type: none"> ・ひとり親世帯（母+子^{※2}等） 	4人（2人世帯×2）	<ul style="list-style-type: none"> ・専用居室は2人^{※1}で1室
		6人（2人世帯×3）	
		8人（2人世帯×4）	
		10人（2人世帯×5）	

本資料の検討範囲

※1：小さな子ども（乳幼児等）2人の計3人の場合も想定される。

※2：共同居住型住宅におけるひとり親世帯の子ども年齢は、小学校卒業までくらいを想定。
（既往研究では、思春期を迎えた子どものいる共同居住の問題点も指摘されている。）

4. 専用居室（単身：1人／1室）に求められる面積の検討（略）

5. 共用空間に求められる面積の検討（略）

6. 検討結果のまとめ

I. 1人世帯×2世帯（計2人）の場合

			専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ		専用空間ゆとり・ 共用空間最小タイプ	
			パターン1	パターン2		
2人	専用居室	居室	7.53 m ² /室		9.05 m ² /室	
		合計(2室)	15.06 m ²		18.10 m ²	
	共用空間	調理	最小	4.25 m ²	4.25 m ²	4.25 m ²
			ゆとり	4.97 m ²	4.97 m ²	4.97 m ²
		食事・団らん		6.93 m ²	7.67 m ²	4.39 m ²
		調理・食事・ 団らん小計	最小	11.18 m ²	11.92 m ²	8.64 m ²
			ゆとり	11.90 m ²	12.64 m ²	9.36 m ²
		排泄		1.08 m ²	1.08 m ²	1.08 m ²
		洗面等		0.86 m ²	0.86 m ²	0.86 m ²
		入浴		2.28 m ²	2.28 m ²	2.28 m ²
		洗濯		0.94 m ²	0.94 m ²	0.94 m ²
		出入り		1.30 m ²	1.30 m ²	1.30 m ²
		収納(くつ)		0.24 m ²	0.24 m ²	0.20 m ²
		その他共用収納		0.81 m ²	0.81 m ²	0.81 m ²
	合計	調理最小	18.69 m ²	19.43 m ²	16.11 m ²	
		調理ゆとり	19.41 m ²	20.15 m ²	16.83 m ²	
	居住面積合計 (内のり)	調理最小	33.75 m ²	34.49 m ²	34.21 m ²	
		調理ゆとり	34.47 m ²	35.21 m ²	34.93 m ²	
	居住面積合計 (芯芯)※1	調理最小	35.44 m ²	36.22 m ²	35.92 m ²	
		調理ゆとり	36.19 m ²	36.97 m ²	36.68 m ²	
動線空間面積 ※2	調理最小	3.54 m ²	3.62 m ²	3.59 m ²		
	調理ゆとり	3.62 m ²	3.70 m ²	3.67 m ²		
住宅面積合計	調理最小	38.98 m ²	39.84 m ²	39.51 m ²		
	調理ゆとり	39.81 m ²	40.67 m ²	40.35 m ²		
1人当たり面積	調理最小	19.5 m ² /人	19.9 m ² /人	19.8 m ² /人		
	調理ゆとり	19.9 m ² /人	20.3 m ² /人	20.2 m ² /人		
<参考> 最低居住 面積水準	2人世帯 合計		30 m ²			
	1人当たり面積		15.0 m ² /人			

※1 芯芯面積は「内のり面積×1.05」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※2 動線空間は廊下・階段を想定。居住面積合計の10%と想定して算定。

Ⅱ. 1人世帯×4世帯（計4人）の場合

			専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ		専用空間ゆとり・ 共用空間最小タイプ	
			パターン1	パターン2		
4人	専用居室	居室	7.53 m ² /室		9.05 m ² /室	
		合計(4室)	30.12 m ²		36.20 m ²	
	共用空間	調理	最小	4.52 m ²	4.52 m ²	4.52 m ²
			ゆとり	6.38 m ²	6.38 m ²	6.38 m ²
		食事・団らん		8.40 m ²	9.01 m ²	5.40 m ²
		調理・食事・ 団らん小計	最小	12.92 m ²	13.53 m ²	9.92 m ²
			ゆとり	14.78 m ²	15.39 m ²	11.78 m ²
		排泄		1.08 m ²	1.08 m ²	1.08 m ²
		洗面等		0.86 m ²	0.86 m ²	0.86 m ²
		入浴		2.28 m ²	2.28 m ²	2.28 m ²
		洗濯		0.94 m ²	0.94 m ²	0.94 m ²
		出入り		1.80 m ²	1.80 m ²	1.80 m ²
		収納(くつ)		0.48 m ²	0.48 m ²	0.40 m ²
		その他共用収納		0.81 m ²	0.81 m ²	0.81 m ²
		合計	調理最小	21.17 m ²	21.78 m ²	18.09 m ²
	調理ゆとり		23.03 m ²	23.64 m ²	19.95 m ²	
	居住面積合計 (内のり)	調理最小	51.29 m ²	51.90 m ²	54.29 m ²	
		調理ゆとり	53.15 m ²	53.76 m ²	56.15 m ²	
	居住面積合計 (芯芯)※1	調理最小	53.86 m ²	54.50 m ²	57.01 m ²	
		調理ゆとり	55.81 m ²	56.45 m ²	58.96 m ²	
動線空間面積 ※2	調理最小	5.39 m ²	5.45 m ²	5.70 m ²		
	調理ゆとり	5.58 m ²	5.65 m ²	5.90 m ²		
住宅面積合計	調理最小	59.25 m ²	59.95 m ²	62.71 m ²		
	調理ゆとり	61.39 m ²	62.10 m ²	64.86 m ²		
1人当たり面積	調理最小	14.8 m ² /人	15.0 m ² /人	15.7 m ² /人		
	調理ゆとり	15.3 m ² /人	15.5 m ² /人	16.2 m ² /人		
最低居住 面積水準	4人世帯 合計		50 m ²			
	1人当たり面積		12.5 m ² /人			

※1 芯芯面積は「内のり面積×1.05」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※2 動線空間は廊下・階段を想定。居住面積合計の10%と想定して算定。

Ⅲ. 1人世帯×6世帯（計6人）の場合

			専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ		専用空間ゆとり・共用空間最小タイプ	
			パターン1	パターン2		
6人	専用居室	居室	7.53 m ² /室		9.05 m ² /室	
		合計(6室)	45.18 m ²		54.30 m ²	
	共用空間	調理	最小	5.75 m ²	5.75 m ²	5.75 m ²
			ゆとり	6.93 m ²	6.93 m ²	6.93 m ²
		食事・団らん		10.54 m ²	11.00 m ²	6.90 m ²
		調理・食事・団らん小計	最小	16.29 m ²	16.75 m ²	12.65 m ²
			ゆとり	17.47 m ²	17.93 m ²	13.83 m ²
		排泄		2.16 m ²	2.16 m ²	2.16 m ²
		洗面等		1.72 m ²	1.72 m ²	1.72 m ²
		入浴		3.40 m ²	3.40 m ²	3.40 m ²
		洗濯		1.88 m ²	1.88 m ²	1.88 m ²
		出入り		2.10 m ²	2.10 m ²	2.10 m ²
		収納(くつ)		0.72 m ²	0.72 m ²	0.60 m ²
		その他共用収納		0.81 m ²	0.81 m ²	0.81 m ²
		合計	調理最小	29.08 m ²	29.54 m ²	25.32 m ²
	調理ゆとり		30.26 m ²	30.72 m ²	26.50 m ²	
	居住面積合計(内り)	調理最小	74.26 m ²	74.72 m ²	79.62 m ²	
		調理ゆとり	75.44 m ²	75.90 m ²	80.80 m ²	
	居住面積合計(芯芯)※1	調理最小	77.97 m ²	78.46 m ²	83.60 m ²	
		調理ゆとり	79.21 m ²	79.70 m ²	84.84 m ²	
動線空間面積※2	調理最小	7.80 m ²	7.85 m ²	8.36 m ²		
	調理ゆとり	7.92 m ²	7.97 m ²	8.48 m ²		
住宅面積合計	調理最小	85.77 m ²	86.31 m ²	91.96 m ²		
	調理ゆとり	87.13 m ²	87.67 m ²	93.32 m ²		
1人当たり面積	調理最小	13.0 m ² /人	13.1 m ² /人	13.9 m ² /人		
	調理ゆとり	13.2 m ² /人	13.3 m ² /人	14.1 m ² /人		
最低居住面積水準	6人世帯 合計		70 m ²			
	1人当たり面積		11.7 m ² /人			

※1 芯芯面積は「内り面積×1.05」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。
 ※2 動線空間は廊下・階段を想定。居住面積合計の10%と想定して算定。

IV. 1人世帯×8世帯（計8人）の場合

			専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ		専用空間ゆとり・共用空間最小タイプ	
			パターン1	パターン2		
8人	専用居室	居室	7.53 m ² /室		9.05 m ² /室	
		合計(8室)	60.24 m ²		72.40 m ²	
	共用空間	調理	最小	6.58 m ²	6.58 m ²	6.58 m ²
			ゆとり	9.01 m ²	9.01 m ²	9.01 m ²
		食事・団らん		11.78 m ²	14.30 m ²	7.82 m ²
		調理・食事・団らん小計	最小	18.36 m ²	20.88 m ²	14.40 m ²
			ゆとり	20.79 m ²	23.31 m ²	16.83 m ²
		排泄		2.16 m ²	2.16 m ²	2.16 m ²
		洗面等		1.72 m ²	1.72 m ²	1.72 m ²
		入浴		3.40 m ²	3.40 m ²	3.40 m ²
		洗濯		1.88 m ²	1.88 m ²	1.88 m ²
		出入り		2.60 m ²	2.60 m ²	2.60 m ²
		収納(くつ)		0.96 m ²	0.96 m ²	0.80 m ²
		その他共用収納		0.81 m ²	0.81 m ²	0.81 m ²
		合計	調理最小	31.89 m ²	34.41 m ²	27.77 m ²
	調理ゆとり		34.32 m ²	36.84 m ²	30.20 m ²	
	居住面積合計 (内のり)	調理最小	92.13 m ²	94.65 m ²	100.17 m ²	
		調理ゆとり	94.56 m ²	97.08 m ²	102.60 m ²	
	居住面積合計 (芯芯)※1	調理最小	96.74 m ²	99.38 m ²	105.18 m ²	
		調理ゆとり	99.29 m ²	101.93 m ²	107.73 m ²	
動線空間面積 ※2	調理最小	9.67 m ²	9.94 m ²	10.52 m ²		
	調理ゆとり	9.93 m ²	10.19 m ²	10.77 m ²		
住宅面積合計	調理最小	106.41 m ²	109.32 m ²	115.70 m ²		
	調理ゆとり	109.22 m ²	112.12 m ²	118.50 m ²		
1人当たり面積	調理最小	13.3 m ² /人	13.7 m ² /人	14.5 m ² /人		
	調理ゆとり	13.7 m ² /人	14.0 m ² /人	14.8 m ² /人		
最低居住 面積水準	8人世帯 合計		90 m ²			
	1人当たり面積		11.3 m ² /人			

※1 芯芯面積は「内のり面積×1.05」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※2 動線空間は廊下・階段を想定。居住面積合計の10%と想定して算定。

V. 1人世帯×10世帯（計10人）の場合

			専用居室最小・共用空間ゆとりタイプ		専用空間ゆとり・共用空間最小タイプ	
			パターン1	パターン2		
10人	専用居室	居室	7.53 m ² /室		9.05 m ² /室	
		合計(10室)	75.30 m ²		90.50 m ²	
	共用空間	調理	最小	8.05 m ²	8.05 m ²	8.05 m ²
			ゆとり	9.85 m ²	9.85 m ²	9.85 m ²
		食事・団らん		14.26 m ²	16.50 m ²	9.66 m ²
		調理・食事・団らん小計	最小	22.31 m ²	24.55 m ²	17.71 m ²
			ゆとり	24.11 m ²	26.35 m ²	19.51 m ²
		排泄		2.16 m ²	2.16 m ²	2.16 m ²
		洗面等		1.72 m ²	1.72 m ²	1.72 m ²
		入浴		3.40 m ²	3.40 m ²	3.40 m ²
		洗濯		1.88 m ²	1.88 m ²	1.88 m ²
		出入り		2.90 m ²	2.90 m ²	2.90 m ²
		収納(くつ)		1.20 m ²	1.20 m ²	1.00 m ²
		その他共用収納		0.81 m ²	0.81 m ²	0.81 m ²
		合計	調理最小	36.38 m ²	38.62 m ²	31.58 m ²
			調理ゆとり	38.18 m ²	40.42 m ²	33.38 m ²
	居住面積合計(内のり)	調理最小	111.68 m ²	113.92 m ²	122.08 m ²	
		調理ゆとり	113.48 m ²	115.72 m ²	123.88 m ²	
	居住面積合計(芯芯)※1	調理最小	117.26 m ²	119.62 m ²	128.18 m ²	
		調理ゆとり	119.15 m ²	121.51 m ²	130.07 m ²	
動線空間面積※2	調理最小	11.73 m ²	11.96 m ²	12.82 m ²		
	調理ゆとり	11.92 m ²	12.15 m ²	13.01 m ²		
住宅面積合計	調理最小	128.99 m ²	131.58 m ²	141.00 m ²		
	調理ゆとり	131.11 m ²	133.66 m ²	143.08 m ²		
1人当たり面積	調理最小	12.9 m ² /人	13.2 m ² /人	14.1 m ² /人		
	調理ゆとり	13.1 m ² /人	13.4 m ² /人	14.3 m ² /人		
最低居住面積水準	10人世帯 合計		110 m ²			
	1人当たり面積		11.0 m ² /人			

※1 芯芯面積は「内のり面積×1.05」で補正。居住面積には、廊下・階段等の動線空間を含んでいない。

※2 動線空間は廊下・階段を想定。居住面積合計の10%と想定して算定。

7. 共同居住型住宅の居住水準（住宅面積水準）の原案

1) 共同居住型住宅の居住水準（案）と最低居住面積水準との比較

(1) 機能の積み上げからみた比較

居住人数	共同居住型住宅※ の住宅面積水準	最低 居住面積水準	最低居住面積水準 との面積差	最低居住面積水準と の一人当たり面積差
2人	39.5 m ²	30 m ²	9.5 m ²	4.8 m ² /人
4人	62.7 m ²	50 m ²	12.7 m ²	3.2 m ² /人
6人	92.0 m ²	70 m ²	22.0 m ²	3.7 m ² /人
8人	115.7 m ²	90 m ²	25.7 m ²	3.2 m ² /人
10人	141.0 m ²	110 m ²	31.0 m ²	3.1 m ² /人

※ 「専用空間ゆとり・共用空間最小タイプ」の場合。

⇒ 共同居住型住宅の居住水準（住宅面積水準）は、概ね次のとおり
居住人数に応じた「最低居住面積水準」＋「3 m²/人」

2) 共同居住型住宅の居住水準（住宅面積水準）の原案

(1) 住宅面積

- 共同居住型住宅の居住者を一つの疑似家族とみなし、同じ居住人数の通常の世帯の最低居住面積水準に、1人当たり3 m²を加えた面積とする。

居住人数	共同居住型住宅の住宅面積水準	最低居住面積水準
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 m ² ×N+10 m ² (N: 居住人数、N≥2)	10 m ² ×N+10 m ² (N: 居住人数、N≥2)

(2) 専用居室

- 専用居室は、1人1室とする。
- 専用居室の面積は9 m²（造り付け収納がある場合はその面積を含む）を基本とする。

(3) 共用空間

- 共用空間に、台所、食事室（団らんでできる空間）、便所、浴室（シャワー室でも可）、洗面所、洗濯室を設けるものとする。
- 便所、浴室（シャワー室でも可）、洗面所、洗濯室は、居住人数5人につき1箇所の割合で設けるものとする。

(4) 地方公共団体における基準の強化又は緩和

- 住宅面積及び専用居室の面積は、各地方公共団体において、強化又は緩和をできることとする。
- ただし、緩和する場合、住宅面積は最低居住面積水準、専用居室は7 m²を限度（下限）とする。