

既存ストックの活用による共同居住型住宅の 居住水準検討の方向性について

◆ 基準を検討するにあたっての基本的な条件

- 住宅全体の面積、専用居室の数、専用居室の面積、共用空間に設ける設備を設定することが必要。
- 具体的な案は以下を基本とすることが考えられる。
 - ・ 住宅全体の面積は、 $(13\sim 15) \text{ m}^2 * N + 10 \text{ m}^2$ 以上 (N:居住人数、 $N \geq 2$)
 - ・ 専用居室の数は、1人1室
 - ・ 専用居室の面積は、 9 m^2 以上 (造り付け収納がある場合はその面積を含む)
 - ・ 共用空間に、台所、食事室 (団らんでできる場所)、便所、浴室 (シャワー室でも可)、洗面所、洗濯室を設ける
 - ・ 便所、浴室 (シャワー室でも可)、洗面所を、概ね居住人数5人につき1箇所程度の割合で設ける

1. 対象者の属性の視点

- 検討すべき対象は幅広いが、喫緊の課題である単身者を対象とする。
 - ・ひとり親等については、事例の蓄積が少ないため今後の課題とする。
- 若年単身者と高齢単身者とでは、必要とする専用居室や設備が異なることに配慮すべきである。
- 地域毎に住宅確保要配慮者の実情が異なることに配慮すべきである。

2. 住宅ストックの視点

- 長期的にみると将来のストックとなることを鑑みた基準となるよう配慮すべきである。
- 地域毎のストックの実態を踏まえた基準となるよう配慮すべきである。
- 既存のストックを柔軟に運用できる基準となるよう配慮すべきである。

3. 基準設定にあたっての配慮事項

- 各地方公共団体において実態を踏まえて、強化又は緩和を可能とすることが望ましい。
- 基準とは別に、配慮すべき事項を示すことが望ましい。
 - ・ バリアフリー仕様やフロア毎のトイレ設置等、高齢者向けの配慮事項
 - ・ 自転車置場やゴミ収集スペース等、住宅敷地内の共用スペースに関する事項
 - ・ 複数人が同時使用できるか等の使い勝手を踏まえた設備の数に関する事項 等

4. その他

- 運営にあたっては以下に配慮して行うことが望ましい。
 - ・ 住宅の性能や契約内容、生活利便性などに関する適切な情報提供
 - ・ 入居希望者と住宅とのマッチング
 - ・ 入居希望者が共同生活に向いているかどうかの適切な判断と対応

○総論

- ・住宅確保要配慮者には非常に幅広い対象が含まれ、それぞれ住まいに求められる機能が異なるということを考慮するべきではないか。
- ・大都市と地方とでは、住宅ストックや空き家の状況、住宅確保要配慮者の実情が異なるため、実態を踏まえた基準設定が必要ではないか。

○住戸専用部（専用居室）

- ・居住者ニーズや経営上の観点を踏まえると、専用居室の面積を一律に決めてよいのか。
- ・4.5畳は収納やこども室としての使用方法も考えられる。

○共用部

- ・水廻り等の共用設備の箇所数は、居住者の属性によっても変わるものであるため、さらに知見を集めて検討する必要があるのではないか。
- ・共用設備については、5名につき1ヶ所とするのは概ね妥当だが、複数人同時使用できるか等の使い勝手を考慮したものが望ましい。

○共用部 (→前頁からの続き)

- ・既存住宅を活用することを踏まえる必要はあるが、トイレ等の共用設備はワンフロアに1ヶ所程度あるのが望ましい。
- ・持続的に供給を拡大するためには、共同空間の充実が必要であり、共用部に「ゆとり」をもった案も検討すべき。

○既存ストック

- ・空き家等の住宅ストックについて、もう少し詳細なデータを提示してほしい。
- ・今あるものをそのまま貸したいというのがオーナーの基本的な認識。
- ・長期的にみると将来のストックとなることを鑑みて、ゆとりあるストックとしての供給を考えるべき。

○その他

- ・継続的な居住のためには、共同生活への適応や既入居者との十分なマッチングが必要。
- ・1つの住宅の中で入居者の属性が混在すれば運営が難しくなる。