



登録基準の緩和案について（シェアハウス）

《緩和案一覧（シェアハウス）》

	緩和案	現行基準
専用居室定員	1人。ただし、中学校就学前の乳幼児・児童を養育するひとり親世帯が9㎡以上の専用居室に入居する場合を除く。	1人
専用居室面積	7㎡以上	9㎡以上
住棟全体面積	13㎡×居住人数+10㎡以上 ただし、中学校就学前の乳幼児・児童を養育するひとり親世帯は、1世帯あたり1人とする。	15㎡×居住人数+10㎡以上

《専用居室定員の緩和について》

緩和前	1人
緩和後	1人。ただし、中学校就学前の乳幼児・児童を養育するひとり親世帯が9㎡以上の専用居室に入居する場合を除く。

＜検討事項＞

- 団体へのヒアリングで、入居時の子どもの人数は1～2人が多いこと、子どもの年齢は6歳以上の就学児童である事例が一定数あることが確認できた。
- また、厚労省が実施したひとり親世帯の調査により、下記が確認できる。
 - ・子どもの人数は、母子世帯、父子世帯共に、1～2人の割合が、全体の9割を超えている。
 - ・調査時点の末子の年齢は、母子世帯、父子世帯共に、6～11歳（小学生）の割合が、全体の2.5割を超えている。（全国ひとり親世帯等調査 H28）
- 以上より、2人の子どもを持つひとり親世帯が入居できること、中学校入学前の子どもを持つひとり親世帯が入居できることを考慮し、基準の緩和を行う。
- 定員緩和にあたっては、一定の居住環境を確保するため、6畳以上の居室活用を想定し、9㎡以上を要件とする。
- なお、3人以上の子どもを持つひとり親は、全体の1割以下であるため、緩和に伴う貧困ビジネスの増加の可能性は低い。また、団体へのヒアリングにより、入居期間は1～3年程度が多く、子どもが中学校に入学するまでに転居する事例が多いことが確認できたため、子どもの成長に伴う居住環境の低下の可能性も低い。

《専用居室面積の緩和について》

緩和前	9㎡以上
緩和後	7㎡以上

<検討事項>

- 緩和前の基準 9㎡以上は、標準的な6畳の居室（約10㎡）を活用すること等を想定して設定されている。
- 一方、今回のヒアリングでは、単身入居であれば4畳半（約7.5㎡）でも居住可能との意見が挙げられた。
- また、国交省が実施したシェアハウスの実態調査により、下記が確認できる。
[共同居住型住宅の居住・運営実態調査報告書 H30.3]
 - ・入居経験者への調査では「7.5～10㎡未満」の割合が、全体の23.5%で最も高い（入居物件の状況）
 - ・運営事業者への調査では「7.5～10㎡未満」の割合が、全体の39.8%で最も高い（管理物件の状況）
- また、部屋サイズ調査 H28.11
 - ・5畳以下の部屋がある戸建住宅は52%（関東地域）
- 以上より、4畳半（約7.5㎡）の専用居室を有するシェアハウスをSN住宅として活用するため、基準の緩和を行う。

《住棟全体面積の緩和について》

緩和前	15㎡×居住人数 + 10㎡以上
緩和後	13㎡×居住人数 + 10㎡以上 ただし、中学校就学前の乳幼児・児童を養育するひとり親世帯は、1世帯あたり1人とする。

<検討事項>

- 緩和前の基準15㎡×居住人数 + 10㎡以上は、最低居住面積水準10㎡×居住人数 + 10㎡以上に対して、シェアハウス入居者全員の専用居室等を想定して、1人当たり5㎡を上乗せのうえ、設定されている。
- 各専用部分の床面積緩和に伴い、住棟全体の床面積についても、同様に緩和する。
 - ・各専用部分の床面積 : 9㎡ → 7㎡（-2㎡）
 - ・住棟全体の床面積 : (15㎡ - 2㎡) × 居住人数 + 10㎡以上 → 13㎡×居住人数 + 10㎡以上
- なお、中学校就学前の乳幼児・児童を養育するひとり親世帯は入居定員の緩和と同様に1世帯あたり1人とする。

登録基準の緩和案について（一般住戸）



神奈川県

KANAGAWA

《緩和案一覧（一般住宅）》

	緩和案	現行基準
住戸面積 (原則)	平成 7 年度以前に建築確認：16㎡以上 平成 8～17年度に建築確認：18㎡以上	25㎡以上
住戸面積 (台所等一部共用)	13㎡以上	18㎡以上

《住戸面積（原則）の緩和について》

建築確認	～H 8.3.31	H 8.4.1～H18.3.31	H18.4.1～
緩和前	25㎡以上		
緩和後	16㎡以上	18㎡以上	25㎡以上（変更なし）
【参考】最低居住(面積)水準	16㎡	18㎡	25㎡

<検討事項>

○団体へのヒアリングで得られた主な意見は次のとおり。

[居住支援法人 A]

- ・ バブル期にまとめて建設された16～19㎡のワンルーム、特にユニットバスタイプの空きが多い。
- ・ ピンポイントで物件が余っているが、活用できていない。これらの物件の利活用が課題。

[居住支援法人 B]

- ・ 面積が広いと、どうしても家賃が高くなるため、要配慮者向きとは言えなくなる。

[不動産業（あんしん賃貸協力店）]

- ・ 県の面積基準がネックで登録に結びつかない。主に学生向けに作られた13～15㎡の物件がだぶついている。

[A 市社会福祉協議会]

- ・ 面積基準が緩和されれば、家賃が安くなり、生活困窮者の負担が減るので、基準を緩和して欲しい。

[住宅困窮者支援団体]

- ・ 生活保護世帯にとっては、月41,000円の住宅扶助上限額の範囲内で考えると、賃貸住宅の25㎡以上では厳しい。
- ・ 面積が緩和されれば、住宅扶助の範囲内で住まいを見つけやすくなるといったメリットがある。

<参考> 県の家賃水準 約2,100円/㎡・月 × 約19.5㎡ = 40,950円/月 < 41,000円/月

登録基準の緩和案について（一般住戸）

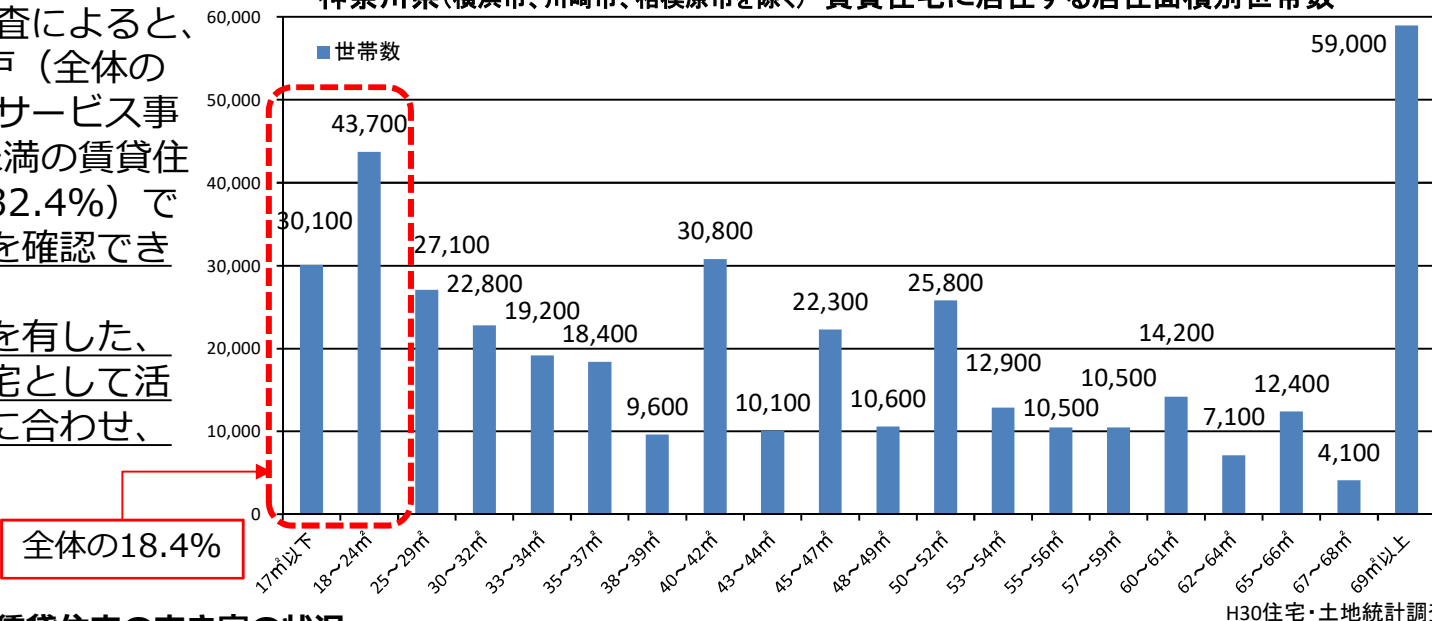


神奈川県

KANAGAWA

- また、平成30年住宅土地統計調査によると、25㎡未満の賃貸住宅は約7.4万戸（全体の18.4%）、民間大手不動産情報サービス事業者調べによる15㎡以上25㎡未満の賃貸住宅の空き家は約1万戸（全体の32.4%）であり、まとまった既存ストックを確認できる。
- 以上を踏まえ、一定の居住環境を有した、比較的家賃の安い住宅をSN住宅として活用するため、最低居住面積水準に合わせ、基準の緩和を行う。

神奈川県（横浜市、川崎市、相模原市を除く）賃貸住宅に居住する居住面積別世帯数



神奈川県（横浜市、川崎市、相模原市を除く）賃貸住宅の空き家の状況

		10㎡未満	10㎡以上 15㎡未満	15㎡以上 20㎡未満	20㎡以上 25㎡未満	25㎡以上 30㎡未満	30㎡以上 35㎡未満	35㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 45㎡未満	45㎡以上 50㎡未満	50㎡以上	計
戸数	家賃4万円未満	4	353	2,567	1,346	382	212	119	87	36	13	5,119
	家賃4万円以上	2	184	2,621	3,661	2,752	2,123	2,051	3,026	2,188	7,739	26,347
	合計	6	537	5,188	5,007	3,134	2,335	2,170	3,113	2,224	7,752	31,466

全体32.4%

民間大手不動産情報サービス事業者調べ

《住戸面積（台所等一部共用）の緩和について》

緩和前	18㎡以上
緩和後	13㎡以上

<検討事項>

- 住戸面積（原則）の緩和に伴い、神奈川県有料老人ホーム設置運営指導指針における居室（個室）面積基準に合わせ、基準の緩和を行う。