



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

11月号
発行日2013年11月

「シェアハウスの課題」

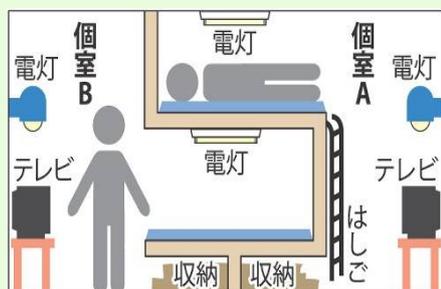
シェアハウスという言葉は建築基準法にはなく、新たな用途に入れるには難しい部分があるかもしれません。そもそも、シェアハウスそのものの定義が定まっていないからです。以前はゲストハウスという呼び方もされており、また労務者などが寝泊りする簡易宿泊所（ベットハウス）もゲストハウスという呼ばれ方をしていますが、旅館業法が適用される宿泊施設です。そこで旅館業法に適用されないよう「シェアハウス」とか「ソーシャルアパート」などの呼び方で広まってきました。

アパートやマンションの一室や戸建住戸を複数人で共同使用する形態を「ルームシェア」と呼びますが、この居住形態が東日本大震災後に若者を中心に人気が出て拡大されてきました。さらに、家族形態の変化で不要になった比較的大きな戸建住宅の部屋を小割りにして「シェアハウス」として有効利用する供給側のニーズと重なったため急速に市場はさらなる拡大を見せてきました。

そうすると、借り手のいない賃貸ビルや倉庫、競争力のなくなったビジネスホテルオーナーがシェアハウスにコンバージョン（用途転換）を行うケースが出現し、建築基準法に準拠した共同住宅や寄宿舍ではなく、届出はせずにシェアルームとコモンスペースなどをつくって改装したいいわゆる脱法シェアハウスが目立つようになりました。

そこで、国土交通省は2013年9月6日付の各都道府県建築行政担当宛に、シェアハウス（通知では「貸しルーム」と呼んでいます）は、建築基準法の「寄宿舍」に該当するので、違反物件の立入調査等の実施を行い違反物件の是正指導を進めるよう通知を出しました。今回は特に「事業者が入居者の募集を行い、自ら管理する……」という一文が入っており図のような居住環境が劣悪な物件を視野に入れています。

ここで寄宿舍というあまり聞きなれない言葉が出てきました。建築基準法第48条では、住居系用途の建物を、住宅、共同



住宅、寄宿舍、下宿という用途に分類しており、寄宿舍は住宅（戸建住宅）と共同住宅の中間に位置するような居住形態と思われがちですが、建築基準法上では共同住宅に近い規制をうけます。

シェアハウスが建築基準法の共同住宅・寄宿舍・下宿のどれにあてはまるのか、当てはまらないのかといえば、下宿が特殊建築物として当てはまるのなら、シェアハウスが特殊建築物扱いとなるのは当然ともいえることが分かると思います。

今回、国土交通省は技術的助言としてシェアハウスは明確に寄宿舍扱いにするよう各都道府県に通知していますが、寄宿舍扱いとなった場合の具体的な基準は次のようになります。

- ①各部屋間の間仕切りを準耐火構造としなければなりません。
- ②各室の面積の合計が100㎡を越える階は、廊下巾を1.2mまたは1.6mにしなければなりません。
- ③各室の面積の合計が100㎡を越える階は、2つ以上の直通階段をつけなければなりません。
- ④東京都の場合は建築安全条例で窓先空地といって、道路に面しない住室の前には床面積に応じて1.5～4mの空地を設けなければなりません。また、室面積は7㎡以上にしなくてはなりません。

このように、寄宿舍となると共同住宅とほぼ同じような厳しい基準をクリアしなければならず、現実の一部を調査したところ、建築基準法等に違反していないものは2%程度しかないという事実が判明しました。

シェアハウスには、戸建住宅を転用した程度のもから数百戸というものまでさまざまな規模が実際に供給されています。

5LDKの戸建住宅に親子と4人の子供が住んでいる場合は問題なく住宅ですが、シェアハウスとして4人の下宿人を住ませたり、他人の5人を住ませると、安全性を加味した寄宿舍として耐火構造の防火壁が必要という基準に無理があるように感じます。

現代社会においてシェアハウスを不要施設とするのか必要施設とするのかにより、今後の基準の見直しを考える必要があるでしょう。

また同時に、建築基準法で記載されている「下宿」ということばの見直しも必要と思われます。