

登録住宅の登録基準の強化・緩和について

1 登録基準の強化・緩和

法施行規則第 15 条の規定により、都道府県賃貸住宅供給促進計画で、セーフティネット住宅の登録基準を強化又は緩和（耐震性を除く）することができる。とされている。

○ 登録基準

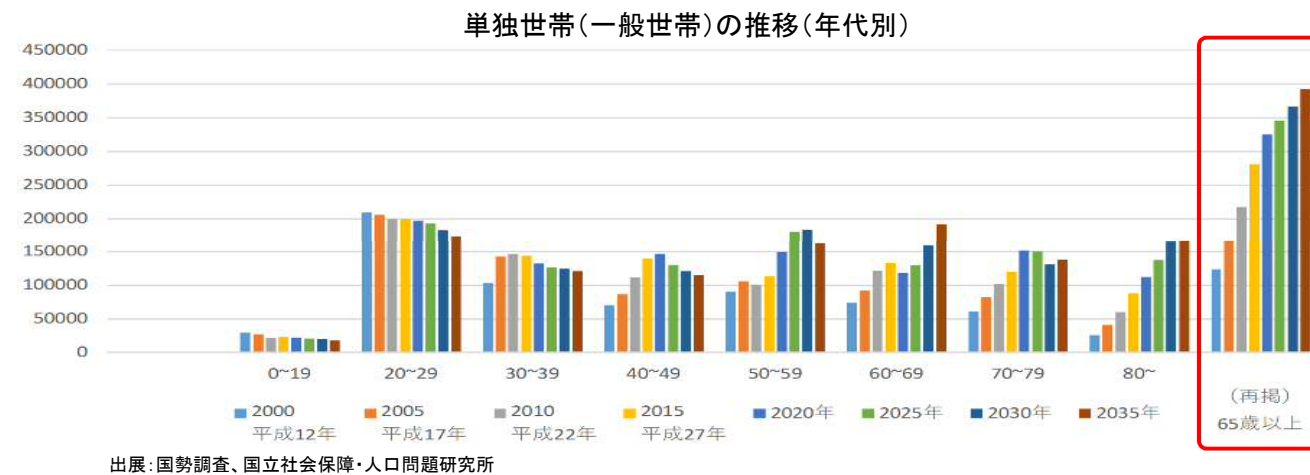
項目	一般の住宅	共同居住型住宅（シェアハウス）
規模（面積）	・各住戸の床面積が 25 m ² 以上 （台所、浴室・シャワー等が共同利用の場合 18 m ² 以上）	・各専用部分の床面積が 9 m ² 以上 ・住宅全体の面積が 15 m ² ×居人数＋10 m ² 以上
建築設備	・各住戸が台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えること	・住宅の専用部分か共有いずれに、居間・食堂・台所、便所、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を備えること ・便所、浴室又はシャワー室は、5 人に 1 つ以上の割合で備えること
構造	・耐震性があること（旧耐震基準は耐震改修が必要）	
適法性	・消防法、建築基準法等に違反しないもの	
その他	・不当な入居制限の禁止 ・近傍同種家賃と均衡を失しないこと	

2 本県の類型別一般世帯数等の推移

本県では、平成 12 年から平成 27 年までに約 53 万 7 千世帯の増加があり、そのうち単独世帯が約 36 万 3 千世帯の増加となっており、単独世帯の増加が顕著となっている。

単独世帯の年代別推移を見てみると、50 代以降の年代に単独世帯の増加が見込まれており、特に 65 歳以上の高齢者世帯の増加が顕著となっている。

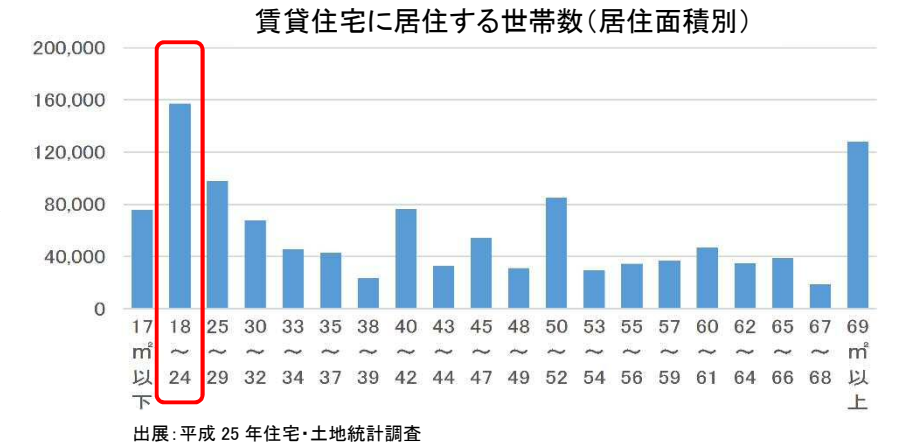
このため、セーフティネット住宅の登録にあたっては、高齢者の単独世帯向け住戸の供給について考慮していく必要があると考えられる。



3 本県の住宅ストック等の状況

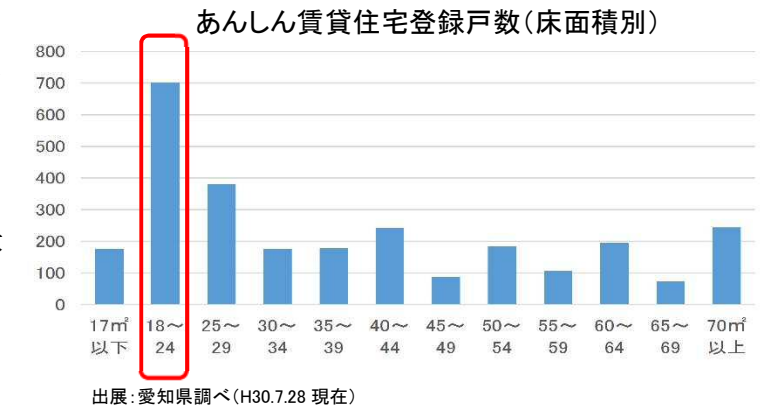
ア. 本県の住宅ストックの状況

平成 25 年住宅・土地統計調査によれば、本県の賃貸住宅に居住する世帯の戸あたりの面積規模の分布を見ると、18 m²から 24 m²までが最も多く、全体の 13.5% となっている。



イ. あんしん賃貸支援事業の登録状況

「あんしん賃貸支援事業」に登録している住宅で、昭和 56 年 6 月以降に建設されたものの面積規模の分布を見てみると、18 m²から 24 m²までが最も多く、全体の 25.5% となっている。



4 最低居住面積水準の変遷

住生活基本計画（全国計画）において最低居住面積水準が定められている。

○ 最低居住面積水準の変遷

年代	最低居住面積水準	備考
昭和 51 年～昭和 60 年	16 m ²	最低居住水準を設定
昭和 61 年～平成 7 年	16 m ² （中高齢単身 25 m ² ）	中高齢単身区分（※）を追加
平成 8 年～平成 17 年	18 m ² （中高齢単身 25 m ² ）	中高齢単身世帯以外の単身世帯について浴室の確保を規定
平成 18 年～平成 32 年	25 m ²	中高齢単身区分を削除

※ 第八期住宅建設五箇年計画では、住宅性能水準「高齢者等への配慮」において、加齢等の一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、段差の解消や介助行為の容易性等の適正な水準の確保について記載している。