

No	提 案 名	提案団体名	
		代表者氏名	所 属
3	宇都宮でシェアハウスはいかが？	宇都宮大学 都市計画研究室	
		大竹 秀樹	宇都宮大学 工学研究科
		指導教官 氏 名	森本 章倫

## 1 提案の要旨

現在、宇都宮市をはじめとした多くの地方都市では、少子・高齢化による人口減少社会の到来、それに伴う中心市街地の空洞化による活力の低下など様々な問題が起きている。こうした問題の打開に向けて同市は、平成 20 年 3 月に「第 5 次宇都宮市総合計画」を策定し、都市の広域的な拠点性や都市機能を高め、これらの人口規模・構造や都市活動に見合った都市の姿である「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指している。この「コンパクトシティ」とは、土地利用の適正化と拠点化の促進によって都市のコンパクト化を図るもので、都心部への定住が必要となる。しかし、都市部では空き家の数が増加しており、その対策が望まれている。

近年、Facebook や Twitter 等の SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）が若者を中心に広まった。これは人との繋がりが希薄となった現代において、他者との繋がりを求める若者が増えていることを表している。また、人々の趣向やライフスタイルが多様化し、従来の形にとらわれない様々な居住の仕方が求められていると考えられる。こうした時代の流れを受け、地価の高い大都市圏を中心に「シェアハウス」が増加し、テレビドラマ等の影響もあり広く認知されるようになった。シェアハウスは従来の物件とは異なり、個人の部屋は確保されているがキッチンや水回りを共用とし、一般的な一人暮らし用物件よりも安く借りることができる。しかし、シェアハウスに関する法整備が追いつかないまま広まっていったため、狭隘なスペースに多くの部屋を詰め込むなど、防災上問題のある事例が「脱法ハウス」として広く報道され、社会的に良い印象を持たれていない面もある。

前述したように、宇都宮市を含め、空き家増加が問題となっており、これに対処する方策として空き家となった物件をシェアハウスとして活用していくことは非常に有効だと考えられる。

## 2 提案の目標

本提案では、新しい街なかでの暮らし方である「シェアハウス」をテーマにし、現状の法制度面と若者の居住に対する意識の両面から新たに作り出す事業を考えていく。

前者は、現行の建築基準法・消防法においてシェアハウスに関する項目の規制の緩和を行い、業界への新規参入の促進を図る。後者は、街なかでの新しいライフスタイルとしてシェアハウスを提案し、既存の空き家・空き店舗の有効活用と共に、様々な年代の交流の創造によって地域の活性化を促すことが狙いとなる。

提案の対象者としては、若者とする。従来の高齢者重視の政策同様に若者への各種支援策も重要であると考え、結果として若者を中心に年代の枠を超えた老若男女が集いさまざまなコミュニティや消費が生まれることが期待できる。

そこで本提案では、シェアハウス事業の障壁である制度面の緩和を行い、空き家・空き店舗の有効活用策の一つとしてシェアハウスへの転換を図ることで、中心市街地の活性化につなげる事業を提示することを目標とする。

### 3 現状の分析と課題

#### 3-1. 空洞化が進む宇都宮市の中心市街地の問題点について

##### 3-1-1. 中心市街地の通行者数の減少

郊外への大型店舗の進出などにより、中心市街地の空洞化が進んでいる。図-1 は休日のオリオン通りにおける、1日当たりの通行者数の推移を表したものである。1993年（平成5年）から2011年（平成23年）までの推移をみると、当初20,000人台であったのが10,000人ほどと、半分以上に減少していることがわかる。

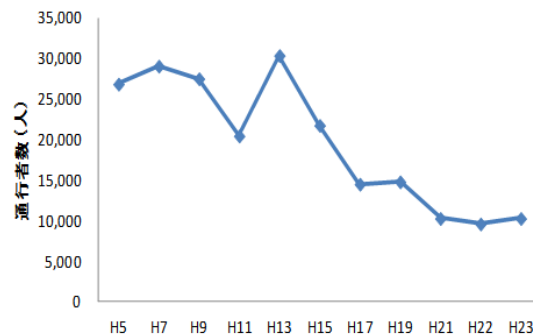


図-1 オリオン通り通行者数の推移

##### 3-1-2. 空き家の増加

近年、全国的な空き家の増加が問題となっている。これまで、人口増加や核家族化の進展に伴い、都市部を中心に多くの住宅が供給されてきた。図-2 は1983年（昭和58年）から2008年（平成20年）までの宇都宮市における空き家戸数と空き家数の推移を示したグラフである。全体として、空き家数、空き家戸数ともに増加基調にあることがわかる。

また、図-は宇都宮市における水道利用状況データをもとに、3年以上水道栓が停止している箇所を居住あるいは使用されていない物件であると仮定したうえで、全物件に占める停止中物件の割合を町丁目ごとに算出し、表示したものである。算出の結果、中心部ほど割合が高くなった。したがって、中心部において多くの空き家、空き店舗が発生している可能性が高い。

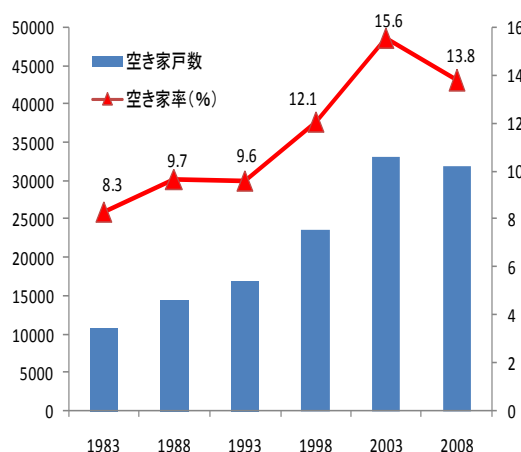


図-2 宇都宮市における空き家戸数、空き家数の推移

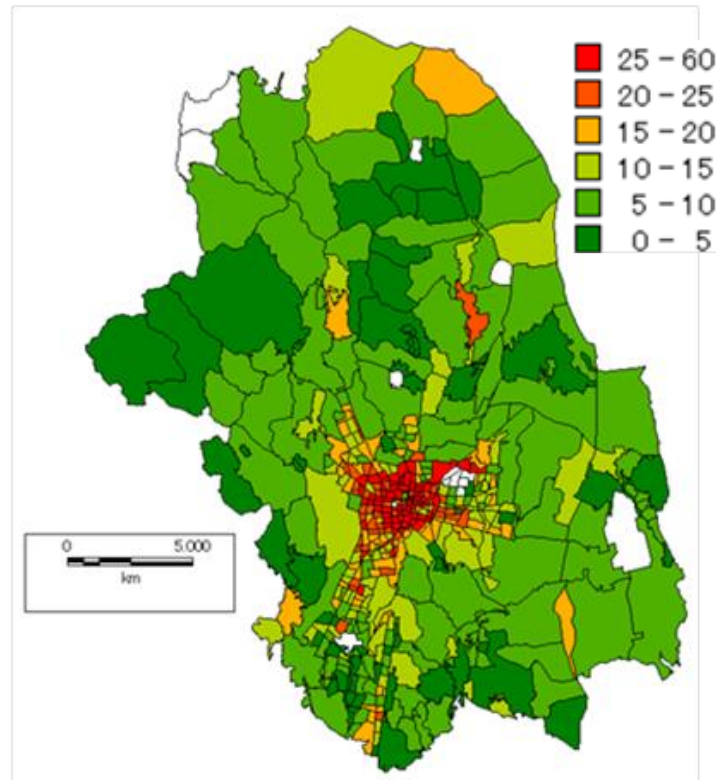


図-3 宇都宮市における町丁目ごとの空き家率

### 3-1-3. 高い高齢化率

図-は、宇都宮市における 65 歳以上の人口割合を表したものである。これをみると、市の北部や中心部において割合が高いことがわかる。したがって、中心市街地に若者を呼び込む施策が必要であると考えられる。

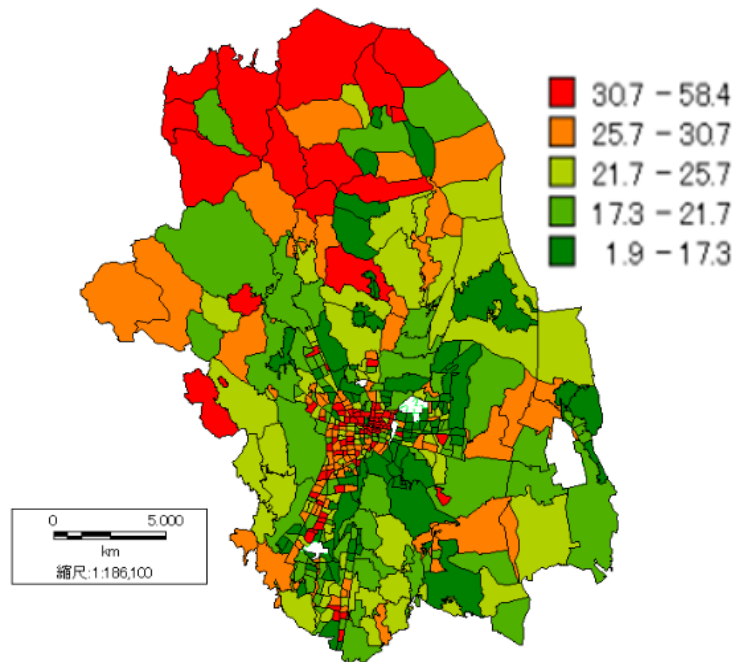


図-4 宇都宮市における 65 歳以上の人口割合

### 3-2. 若者の住宅・住環境に関する意向

若者の将来の居住地や住宅に対する意向を把握するために、宇都宮大学の学生を中心にアンケート調査を行った。アンケートの概要は次の通りである。

回答者	112人 (男：56人 女：56人)
対象学部	宇都宮大学工学部，教育学部等
設問数	13問
主な項目	回答者属性，現在の居住，将来の居住，中心市街地について

#### 3-2-1. 将来の居住地・住宅に対する意向

将来（現在から10年後）における居住地・住宅に対する意向では、アンケートを行った学生の約1/3の37人が「中心市街地に住みたい」、約2/3の74人が「郊外に住みたい」と回答している。住宅に関しては、中心市街地・郊外どちらも「戸建住宅に住みたい」という回答が多かったが、中心市街地では「集合住宅に住みたい」と回答した割合が高くなっている。また、住まい探しで重視する項目を問うたところ、「住宅環境」が65票（29%）と最も多く、次いで「家賃」が40票（18%）、「エリア」が37票（37%）、「交通利便性」が34票（15%）となっている。

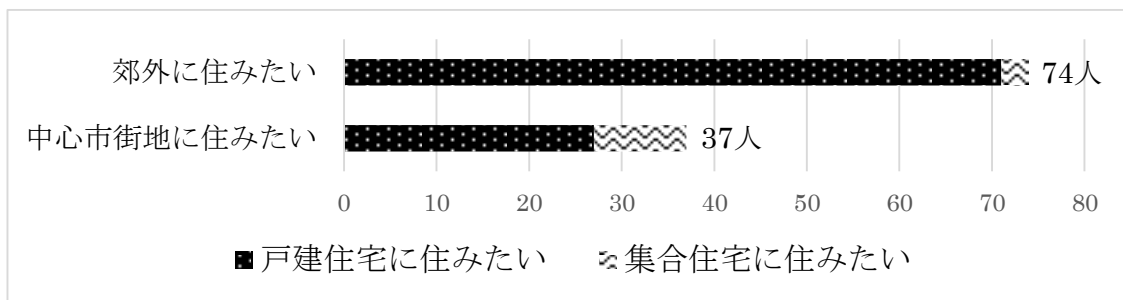


図-5 将来の住宅と居住地意向

#### 3-2-2. シェアハウスについて

シェアハウスの認知度はアンケートに回答した学生の約95%がシェアハウスを知っていた。実際にシェアハウスの居住意向では「住んでみたい」と答えた学生が45人、「住みたくない」と答えた学生は67人であり、4割の学生がシェアハウスに住んでみたいと答えている。

「住んでみたい」と答えた理由としては「楽しそうだから」が46%と最も高く、次いで「様々な人と出会うことができるから」が29%となっている。経済的な負担の安さよりも、出会いや楽しさという点でシェアハウスが選ばれていることが分かった。

また、「住みたくない」と答えた理由では「プライベートが確保できないから」が61%と最も高く、次いで「他人と住みたくないから」が19%となっており、自分の空間やプライベートを確保できないという点で抵抗があることが分かった。

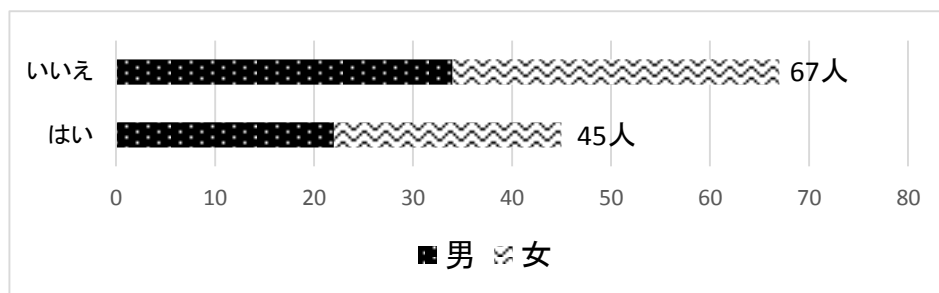


図-6 男女別のシェアハウスの利用意向

### 3-2-3. 中心市街地について

中心市街地に訪れる頻度は、全体の8割近い学生が月数回から年数回と回答しており、学生による中心市街地の利用は大変少ないことが分かる。また、これからの中心市街地に臨む施策として挙げられたものは「商業施設の充実」が75票（34%）と最も高く、次いで「公共交通の充実」が48票（22%）、「飲食店の充実」が43票（19%）となっている。全体として買物や飲食に関する要望が多いことが分かる。

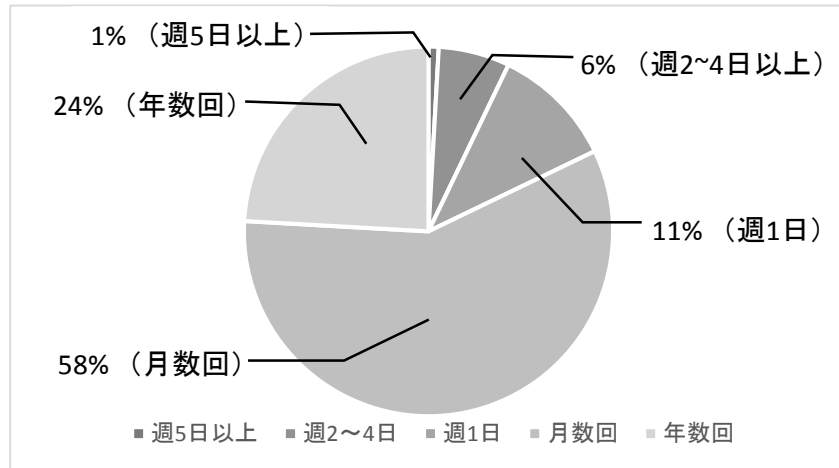


図-7 中心市街地への訪問頻度

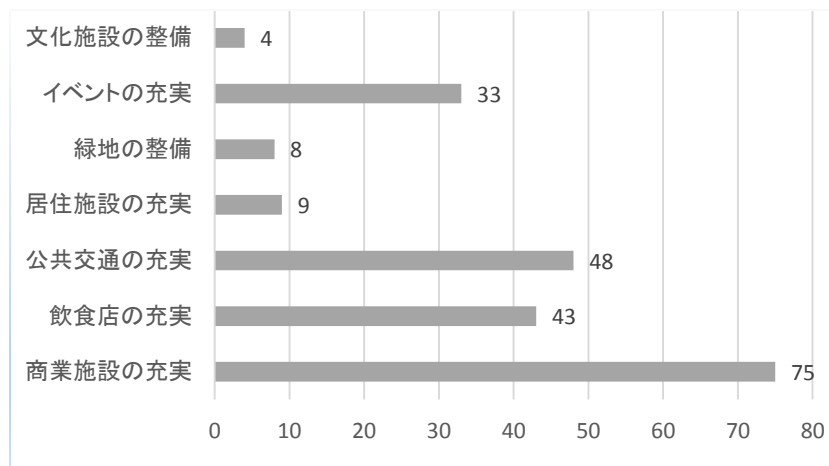


図-8 中心市街地活性化に必要な施策

### 3-3. 法制度の整備

#### 3-3-1. 住宅住環境に関する法令と計画等

現在国内に存在する「シェアハウス」の8割に当たる2000棟以上が、国が定める基準で「不適合」にされる可能性があることを「日本シェアハウス・ゲストハウス連盟」の今年6～9月の調査で明らかにした。全国に約500社近くのシェアハウス運営業者が存在し、約2500棟（内8割が東京都内）を運営している。このうち2000棟以上が戸建て住宅を再利用したもので、大部分が「不適合」となる可能性が高い。更に残りの一部は「寄宿舍」扱いであるものの、大半は事務所やマンションの一部を改修した脱法ハウスで、多数が法令違反となる可能性が高いという現状がある。これに対して、国土交通省では、2013年9月に事業者が管理して複数人を住ませる施設に対して、建築基準法上の「寄宿舍」の基準を適用して指導するように全国の自治体に通知した。この通知による寄宿舍は、一般の住宅や事務所より防火性能の高い間仕切り壁を設けることや各居室に窓を設けることなどが義務づけられる。同省は、この基準を適用するケースを「事業者が入居者の募集を行い、自ら管理する建築物の全部または一部に複数の者を居住させる“貸しルーム”」と定義している。改修の有無と関係なく用途を寄宿舍にする必要性があり、自治体に住宅や事務所として届け出ている100㎡以上の施設は用途変更が必要となると定めている。

また、こうした施設で、特定の居住者が就寝するなど、「一定のプライバシーが確保され、独立して区画された部分」は同法上の「居室」に当たり、採光窓を設ける必要があると明言している。

具体的には、

- (1) 間仕切りが天井に達していない
- (2) (寝台部分を隔てて) 凹凸を設けて空間を上下に区間
- (3) 天井と床の間を上下二段に区画などのケースも該当するとした。

このように、「脱法ハウス」の取り締まりを図っているが、業者の間では場当たりの規制ではないかという声も大きい。例えば、基準を厳格に適用した場合は、「4LDKの戸建てを4人でシェアする」などのケースも法令違反となりうる。これによって新規参入業者は激減し、同省が別途進める「空き家対策」の貴重な手段を失うこととなる。

この、一般住宅ではなく、寄宿舍として認定されることでどのような「ハードル」が課されるのか。

居室に採光窓を設けなければならないものは、住宅も寄宿舍も同じ。ただ、建築基準法施工例は学校や病院、旅館などと同じく寄宿舍も「防火上主要な間仕切り壁を準耐火構造とし、天井裏に達するようにしなければならない」と定めている。

「準耐火」の壁は、火災発生から45分～1時間は変形や破損しないことが求められ、木材の表面に一定の厚さの石膏ボードを張るのが一般的。一般住宅で導入されているケースは少なく、そもそも間仕切り壁の多くは天井までしか達していない。

寄宿舍には他にも廊下幅、避難階段、排煙設備、非常用照明などに関する規定がある。これらをすべて順守した場合、あるハウス運営業者は「7部屋ほどの戸建てを改修するのに、500万から600万円かかる」と推計している。これら以上に厳しい問題として窓先空地の問題もある。都市中心部など家と家との間が狭い地域では、避難器具を使って降りられる窓を設置するのは大変難しくなる。このような現状から、シェアハウス事業に参入しようと考えている大家さんや事業者が、あまりに多くの改修費用がかかることから断念せざるケースも少なくない。そこで、今回、以下の問題になる三点について一部緩和する条例及び制度を設けることで、シェアハウス事業がスムーズに行える環境を提案する。

### 3-3-2. 用途変更及びその申請について

まず、今回シェアハウスに限らず、既存の建物を増改築する場合、建築確認申請や用途変更届けを出す必要がある。建築確認申請の場合、図9のようなプロセスを通す必要性がある。図からわかるように細かい申請のルールが必要になり、この時点で新規にシェアハウス事業に参入しようと考えている大家さんには負担が大きい、さらに厳しいのは寄宿舎の基準だ。ホテル等と違って厳しい規制の内容を東京都の場合を図10に示したものである。この場合になると、中心市街地の場合適用できる建物は限られてしまっている。

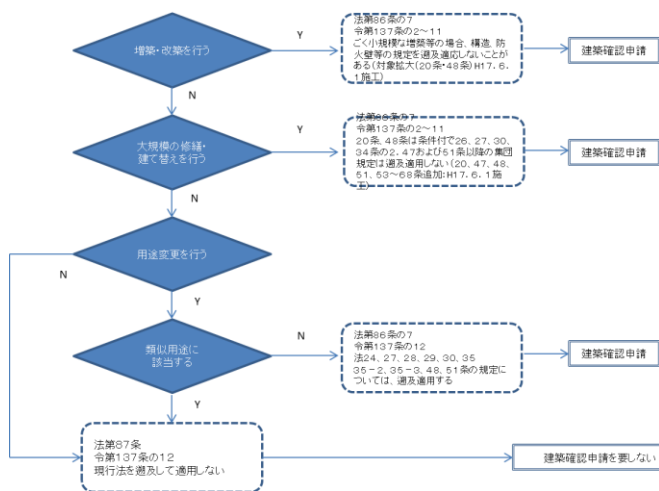


図-9 建築物の増改築時の申請フロー

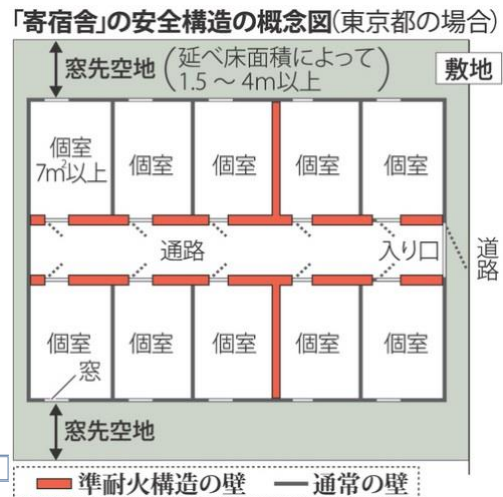


図-10 東京都における寄宿舎の安全構造概念図

### 3-3-3. 国家戦略特区における規制改革事項等の検討方針

10月18日に政府が、日本の経済社会の風景を変える大胆な規制・制度改革を実行していくための突破口として「居住環境を含め、世界と戦える国際都市の形成」等といった観点から、特例的な措置を組み合わせることで、「国家戦略特区」の具体化を進めるとしている。この中に、都市再生・まちづくりという項目と、歴史的建築物の活用という項目がある。特に、古民家等の歴史的建築物の化露のための建築基準法の適用除外などに含まれる、建築基準法の適用除外を認める仕組みについては画期的かつ、大胆に踏み込んだ内容となる。ここで、わが宇都宮市も政府の指針を受け入れつつ、独自に中心市街地の空き家対策のために消防法や建築法の適用基準について特例的な基準を示し、シェアハウス等含む物件のリノベーションを促進する取り組みを設ける必要があると考えられる。

### 3-3-4. 建築基準法緩和条例に関する他都市事例

主に伝統的な建造物において既存不適格と判断された内容のうち建築基準法の規定を適用することが困難にある建築物において、一定以上の修繕措置を行った場合、特例的に認める措置である。主に伝統的な街並みが形成されている、京都市や金沢市、倉敷市などが建築物の構造や仕様、相隣関係等に関わる条項に特例を規定している。この伝統的な建築物の緩和例は上記で述べた、国家戦略特区構想に関わる部分でもありより積極的な対策が行われると考える。ここに、今回シェアハウスという新たな住居形態における建築物の制限緩和条例を検討するには、伝統的なモノを大切にするという考えだけでなく、新たな時代の流れやニーズに対応する柔軟な法律運用が求められている。これらを認識することで、宇都宮市の基本構想であるまちづくりの仕組みが整いみんなでまちづくりをつくる活力にあふれた持続的に発展できるまちづくりを目指すことができる。

## 4 施策事業の提案

上述してきたように、近年、空き家・空き店舗の増加や少子高齢化の進行に伴って活気が薄れている中心市街地や、時代のニーズに合った法制度がなされていないことが問題視されている。現在の状態が続くと、まち自体のにぎわいや活力をさらに低下させ、他都市との競争から脱落してしまう。そこで、若者に焦点を絞り、派生的な効果としてさまざまな年代の交流によって生まれる中心市街地の活性化を目的とした事業を提案していく。

今回の提案事業の柱は「制度面の緩和策」と「新しいライフスタイルの提案」の2つであり、「法制度の緩和策」では、建築基準法や消防法において寄宿舍扱いとなっている「シェアハウス」に対して新たな項目を設け、宇都宮市独自の基準として特区を定め緩和策を作る。「新しいライフスタイルの提案」では中心市街地でのシェアハウスを提案し、他都市にはない独自の存在感と風格を備えた選ばれるまちを実現する。

### 4-1. シェアハウスに関する法制度の緩和

#### 4-1-1. 概要

前述で述べた通り、現行の建築基準法及び、消防法に基づくシェアハウスの扱いは寄宿舍という時代のニーズに対応していない区分けであり、この扱いを改善する必要がある。そこで、地域を限定し特区という形を取り入れ、現行の法規制の一部を条例で緩和することで、シェアハウスへの新規参入業者や建物オーナーを増やすことを目的とする。

一例として、少人数で住むシェアハウスの場合は建築基準法例の規定を住宅基準に近い基準で判断するように考慮する。現行の法制度によると、住宅から寄宿舍へ変更によって、排煙設備や非常用照明、準耐火建築などの要件を満たさなければいけないが、少人数でシェアハウスをした場合と一般家族が一軒家に住む場合との大差はない。また、中規模なシェアハウスについても現行の寄宿舍の基準に合わせず、住宅と寄宿舍の中間にシェアハウスという基準を設けることを提案する。ほとんどの項目は寄宿舍ベースで良いが、準耐火構造を天井裏まで達する部分を壁全体のみで緩和することで既存の建築物の改修費用を抑えることができる。

表-1 建築基準法令の規定の比較表

	規定	住宅	寄宿舍
法第27条	耐火建築物または準耐火建築物としなければならない特殊建築物		3階以上の階→耐火建築物 2階の床面積300㎡を超える →準耐火建築物
法第35条 令第19条	廊下の幅		居室の床面積の合計が200㎡を 超える階におけるもの1.6m以上
法第35条 令第126条の2	排煙設備		500㎡を超えるもの
法第35条 令第126条の4	非常用照明		居室と避難通路に設置
法第36条 令第114条	建築物の界壁等		防火上主要な間仕切り壁を 準耐火構造とし、天井裏まで達し なければならない



#### 4-1-2. 効果

この施策を行うことで、まずシェアハウスの立ち位置を明確化することができ、違法なシェアハウスと合法的なシェアハウスの線引きが明らかになる。また、違法業者の摘発が加速化すると同時に、新規参入業者も増えることになる。さらに、ルール明らかになったことで市側も手続きがスムーズに行えることが期待できる。宇都宮市が明確的な立場を明らかにすることで、他自治体で取り扱いが難しいシェアハウスの基準を明らかにすることができ、リーダー的立場になることで、日本の新たな居住スタイルの活躍に寄与できるものであると考える。

#### 4-1-3. 問題点及び今後の課題

法制度の緩和策について最も懸念されることは安全性である。現行寄宿舎に分類されるのは過去の脱法ハウスやグループハウスでの火災事故を考慮した結果である。しかし、これらは劣悪なシェアハウスで起こった事件であり、現行制度には違反箇所があるものの、安全面に気を使い独自の対策を行ってきた事業者も多い。そこで、日本シェアハウス協会と連携し調査を行い、特区という形を用いて中心市街地で先行試策運用の条例を制定するのが良いと考える。市が許可した優良業者により一定期間、シェアハウス事業を行うことで現行法を一部緩和しても問題ないことを実証すれば、最終的に法改正を行うことで、日本に新たな居住スタイルを確立させ、新たな人材の発掘、育成に寄与できるものだと考える。

### 4-2. 新しいライフスタイルの提案

#### 4-2-1. 概要

本提案の骨子は、既存の建築物の有効活用を目的としたシェアハウス事業の提案である。前述してきたように、既存の建物をシェアハウスとして利用するためには「寄宿舎」の基準に合致した構造にする必要があり、場合によっては大規模な改修工事が必要となる可能性が高い。そこで本提案では、そうした制度面の障壁を緩和もしくは取り除いた上で、今後増加が懸念される空き家の有効活用の一つとしてシェアハウスへの転換を図るとともに、若者を念頭に置いた新たなライフスタイルの提案を行う。

具体的には、新たな街ナカ居住の形として中心市街地でのシェアハウスを提案する。中心市街地に存在する空き家・空きビルをシェアハウスとして利用し、中心部への定住を促す。初期費用を安く抑える他、職場や学校だけでない新たなコミュニティが生まれ、地域の活性化につながることも期待できる。また、空き家・空きビルへの対策につながることで宇都宮市の政策であるコンパクトシティの実現とも合致する。

#### 4-2-2. 効果

この事業を行うことによって得られる効果には、直接的な効果と派生的な効果がある。直接的な効果として、中心市街地において空き家・空き店舗を所有する建物オーナーにとって、様々な用途の不動産をシェアハウスに転用可能であることや、増加する高齢者世帯の住宅の活用によって空き家・空き店舗の有効活用を図ることができる。また、若者を中心とした入居者にとっては、一般的な一人暮らしよりも初期費用が安いことや、家具家電の購入も不要である他、共有の設備や備品が充実していることから経済的である。さまざまな価値観を持った人と出会うことで、仕事や趣味にプラスになる。

派生的な効果として、地域の活性化が挙げられる。シェアハウスには様々な経験やノウハウを持った入居者が集まることで、地域に新たなネットワークが作られ地域の活性化が図られる。また、全体として違う世代や異なるニーズを持った人々が集まることで、相互に助け合いながら共同生活を行うことにより、これからの新しい住まいのあり方が実現される。シェアハウスという新たな居住形態が人口減少、少子高齢化の課題の解決につながると考えられる。

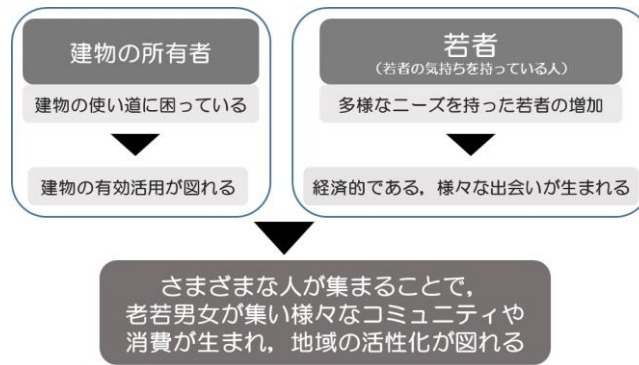


図-11 提案による効果のイメージ図

#### 4-2-3. 問題点及び今後の課題

シェアハウスは、施設の設備不良や住民同士のトラブルへの対応、入居希望者に対しての案内説明などを行うなど、一般的な集合住宅とは違い運営管理の面で手間がかかる。

また、比較的居住期間が短いため、空き部屋を作らないために入居者を探す努力や長く滞在してもらうためにも入居者の満足度を高める努力が必要である。

## 5 おわりに

本提案では、空き家・空き店舗対策と新たな街ナカでのライフスタイルの提案を検討してきた。提案内容は「制度面の緩和策」と街ナカでの新しいライフスタイルとして「空き家・空きビルを利用したシェアハウス」の2点を挙げた。

私たちが考える活気のある街とは、老若男女が集いさまざまなコミュニティや消費が生まれる街である。本提案の狙いとしては、従来の高齢者重視の政策同様に若者への各種支援策も重要であると考え、結果として様々な年代の交流を創造し、中心市街地の活性化を図ることである。さらに、時代のニーズに柔軟に対応できる他都市にはない独自の存在感と風格を備え、選ばれる街の実現につながれば幸いである。

宇都宮大学 都市計画研究室

宇都宮大学大学院工学研究科 大竹 秀樹

井上 恭平

生 将大

#### 【参考文献】

- 1) 第5次宇都宮市総合計画（平成20年3月）
- 2) 平成24年度宇都宮大学卒業論文 生将大：「空き家発生メカニズムからみた市街地縮退に関する研究」
- 3) 毎日新聞記事 2013年9月6日, 25日  
<http://mainichi.jp/select/news/20130907k0000m040100000c.html>  
<http://mainichi.jp/feature/news/20130925ddm001040061000c.html>
- 4) 国家戦略特区における規制改革事項等の検討方針（案） 国土交通省
- 5) 一般社団法人 日本シェアハウス協会  
<http://japan-sharehouse.org/>