

既存の一戸建ての住宅を活用したシェアハウス（共同居住型賃貸住宅）に係る建築基準法上の取扱い

令和8年7月17日
福島市開発建築指導課

本市における既存ストックの有効活用（空き家対策）及び多様な居住ニーズへの対応を促進し、若年層や子育て世帯への住宅供給を支援するため、「既存の一戸建ての住宅を活用したシェアハウス（共同居住型賃貸住宅。以下「シェアハウス」という。）」が以下の要件を満たす場合は、建築基準法上、「寄宿舍」ではなく「住宅」として取り扱います。

計画段階において、福島市開発建築指導課と別紙協議様式により協議を実施してください。

〈「住宅」として取り扱う要件〉

以下の1. から4. のすべての要件を満たすこと。

1. 建築物の適法性・構造安全性の確保

- ① 活用前の用途が一戸建ての住宅であること。
- ② 当該建築物が検査済証の交付を受けており適法な状態（既存不適格建築物を含む）であること。
検査済証がない場合は、建築士による「現況調査報告書（国交省 既存建築物の現況調査ガイドライン準拠）」により、当該建築物が建築された当時の適法性を証明すること。
- ③ 大規模な柱・壁の撤去等、構造耐力上の危険性を増大させる改修を行わないこと。
なお、活用する住宅は、新耐震基準に適合するもの※であることが望ましい。

※新耐震基準に適合するもの

- ・1981年（昭和56年）6月1日以降に着工された建築物
- ・上記以前に建築された建築物（旧耐震基準）の場合は、新耐震基準と同等以上の耐震補強がなされたもの

2. 防火・避難上の措置

- ① 消防部局と協議し、消防法に適合させること。また、消防法等に基づき必要な手続きがある場合は、適正に行うこと。
- ② 各専用居室から屋外（道路等の敷地外の安全な場所）まで、避難上支障のない通路（廊下・居間等を含む）が確保されていること。通路の有効幅員は、建築物内にあっては75cm以上、建築物外にあっては90cm以上であることが望ましい。
- ③ 避難経路となる居間等の共用部には、通行の妨げとなる物品を置かないこと。

<用語の定義>

1. 一戸建ての住宅
独立して生活を営むために必要な設備を備えている建築物（「長屋」を除く）をいう。住宅に必要とされる設備として、専用居室、台所、便所、浴室及び出入口を備えるものとする。
2. シェアハウス（共同居住型賃貸住宅）
賃借人（賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあつては、賃借人及び賃貸人）が居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室、洗濯室その他の居住の用に供する部分を、他の入居者と共有して利用する部分を有する形態の賃貸住宅をいう。（住宅セーフティネット法に基づく制度に準じる）
3. 新耐震基準
1981年（昭和56年）6月1日に施行された建築基準法上の耐震基準をいう。
4. 専用居室
賃借人（賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあつては、賃借人及び賃貸人）が入居し、占有的に利用する居室をいう。

3. 居住環境・定員管理

- ① 階数は2階以下（地下を有しないもの）、延べ面積は200㎡未満であること（別棟を除く）。
- ② 専用居室を間仕切り等[※]で分割して利用する場合は、分割後の居室において建築基準法上の規定（採光・換気等）を満たすこと。また、極端に狭小な居室にならないように計画すること。
※間仕切り等には、天井に達していない間仕切り、凸凹を付けて空間を上下に区画するもの、壁・床・天井により二段に区画された空間を設けるものを含む。
- ③ 専用居室の入居者は原則1人とし、ひとり親世帯の入居を対象とする場合に限り、「親1人+子1人（18歳未満）」の1世帯を上限とする。
- ④ 「住宅」としての形態を維持するため、入居定員は、全体で原則5人以下（入居等の状況によりやむを得ない場合は、7人を上限）とする。
- ⑤ 専用居室内に、キッチン、浴室、トイレのすべてを備えた場合は、本取扱いの対象外とする。

4. 関係法令・インフラ

- ① 既存の浄化槽がある場合、適切に維持管理されていること。定員数は既存浄化槽の処理対象人員（人槽）を超えないこと。処理対象人員（人槽）を超える場合は、適切な規模の合併処理浄化槽に入れ替えること。
- ② 用途地域による建築制限及び都市計画法に基づく立地基準等に適合すること。

<注意点>

1. 本取扱いは「既存の一戸建ての住宅を活用したシェアハウス」が、一般的な一戸建ての住宅と同等の「避難のしやすさ」と「居住環境」が確保されていると認められる場合の「特例」となります。本基準に適合しないシェアハウスは「寄宿舍」として取り扱い、「寄宿舍」としての建築基準法上の規定（建築基準法施行令第114条等）が適用されます。なお、「寄宿舍」として利用する部分の床面積が200㎡を超える場合、用途変更の建築確認申請が必要となります。
2. 本基準に適合している場合であっても、新築や既存の一戸建ての住宅への増築によりシェアハウスを整備する場合は、平面計画や利用状況により「一戸建ての住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舍」のいずれに該当するかを判断します。
3. 一戸建ての住宅以外の用途の建築物をシェアハウスとして活用する場合も、平面計画や利用状況により「一戸建ての住宅」、「長屋」、「共同住宅」又は「寄宿舍」のいずれに該当するかを判断します。
4. 「凸凹を付けて空間を上下に区画するもの」や「壁・床・天井により二段に区画された空間を設けるもの」に該当する間仕切り等を設ける場合は、階数の増加や床面積の増加につながりますので、増築の建築確認申請が必要となる場合があります。

<用語の定義>

1. 一戸建ての住宅
独立して生活を営むために必要な設備を備えている建築物（「長屋」を除く）をいう。住宅に必要とされる設備として、専用居室、台所、便所、浴室及び出入口を備えるものとする。
2. シェアハウス（共同居住型賃貸住宅）
賃借人（賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあっては、賃借人及び賃貸人）が居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室、洗濯室その他の居住の用に供する部分を、他の入居者と共有して利用する部分を有する形態の賃貸住宅をいう。（住宅セーフティネット法に基づく制度に準じる）
3. 新耐震基準
1981年（昭和56年）6月1日に施行された建築基準法上の耐震基準をいう。
4. 専用居室
賃借人（賃貸人が当該賃貸住宅に居住する場合にあっては、賃借人及び賃貸人）が入居し、占有的に利用する居室をいう。