

事 務 連 絡
令 和 7 年 7 月 1 8 日

各都道府県 御担当者
各政令市 御担当者
各中核市 御担当者 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課
安心居住推進課

登録住宅の規模に係る登録基準について

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号。以下「法」という。）第8条に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）の規模に係る登録基準の適用及び緩和の考え方については、「セーフティネット住宅の規模に係る登録基準について」（平成29年12月26日付事務連絡。以下「旧事務連絡」という。）により、周知しているところである。

今般、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和7年国土交通省令第71号）により、法第10条第1項第1号に基づく住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成29年国土交通省令第63号。以下「国土交通省令」という。）第10条に定める登録住宅の床面積の規模が改正され、旧事務連絡を見直したため、参考とされたい。

なお、本事務連絡の発出に伴い、旧事務連絡は廃止する。

記

1. 規模に係る登録基準

国土交通省令第10条に定める登録住宅の床面積の規模は、

- ① 新築住宅^{※1}とする場合（③の場合を除く。） 25㎡以上
- ② 既存住宅^{※1}とする場合（④の場合を除く。） 18㎡以上
- ③ 共用部分に台所等を備える一部共用住宅とする場合（④の場合を除く。） 18㎡以上
- ④ 既存住宅かつ一部共用住宅とする場合 13㎡以上
- ⑤ 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する住宅（以下「シェアハウス」という。）とする場合 国土交通大臣が定める基準^{※2}

とされている。

また、これらの基準（以下「規模に係る登録基準」という。）については、地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画に定めることにより、強化又は緩和をすることができる。

※ 1 既存住宅：建設工事の完了の日から起算して 1 年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことがある住宅をいう。

新築住宅：既存住宅以外の住宅をいう。

※ 2 シェアハウスとする場合

・専用居室 9㎡以上（ただし 1 室 1 名）

・住棟全体 $15\text{㎡} \times \text{居住人数} + 10\text{㎡}$ 以上 等

（ひとり親世帯向けシェアハウスの場合）

・専用居室 12㎡ 以上（ただし、住宅全体の面積が $15\text{㎡} \times B + 24\text{㎡} \times C + 10\text{㎡}$ 以上の場合、 10㎡ 以上）

・住棟全体 $15\text{㎡} \times B + 22\text{㎡} \times C + 10\text{㎡}$ 以上

（B：ひとり親世帯向け居室以外の入居可能者数

C：ひとり親世帯向け居室の入居可能世帯数） 等

2. 規模に係る登録基準の適用の考え方

(1) 既存住宅とする場合について

既存住宅であることは、国土交通省令別記様式第 1 号において新設した「新築住宅・既存住宅の別」の欄の記載内容や、「着工又は竣工の年月」の欄に竣工年月の記載がある場合にはその記載内容により判断することが考えられる。それらの記載内容のみでは判断できない等の場合であって、新築住宅・既存住宅の別を正確に判断する必要がある場合（新築住宅の規模に係る登録基準を満足していないが既存住宅のそれを満足する場合等）においては、必要に応じて、検査済証等で建設工事の完了の日を確認することや、人の居住の用に供したことがあることを示す書類（入居契約に係る書類の写し等）の提供を申請者に求め、その内容を確認することが考えられる。

(2) 一部を共用とする場合について

台所、収納設備又は浴室（シャワー室を含む。以下同じ。）の少なくともいずれか一つが共用とされている住宅（以下「一部共用住宅」という。）の台所については、必ずしもシステムキッチンを要するものではなく、台所としての機能の一部を有する機器（例えば、カセットコンロや湯沸かしポット等）があれば、台所として取り扱って差し支えない。

また、収納設備については、共用部分等に置かれた各戸専用の物置や、共用の清掃用具等を収納するための物置のほか、共用の備品を備える談話室等も収納設備として取り扱って差し支えない。

さらに、台所、収納設備又は浴室が、各戸が存する住棟に設けられている場合だけでなく、同一敷地内や近接地に設けられている場合も、共用部分に設けられたものとして取り扱って差し支えない。

【一部共用住宅として取り扱うことができる例】

・賃貸アパート内の空き室一室を、共用の備品を備える談話室として居住者に開放する場合。

・賃貸住宅団地に隣接する敷地に、各戸専用の物置を備えるプレハブの談話室（上下水道の設備なし）を設置し、団地居住者の共用とする場合。

(3) シェアハウスとする場合について

居住の用に供する部分としては、居間、食堂、台所のほか、浴室、洗面設備、便所、洗濯場、玄関等（以下「シェア部分」という。）が該当するが、廊下、階段、共用エレベーター、収納設備等の居住者が留まることを前提としていない部分は該当しないものとして取り扱う。

住棟全体の面積として算入できるのは屋内部分に限り、また、面積の判定の際には、登録住宅以外の住戸であって、シェア部分、廊下、収納設備等（共用の階段又はエレベーターを除く。）を登録住宅と共用する部分があるものについても、その居住人数及び面積を算入することとする。

【居住の用に供する部分として取り扱うことができる例】

- ・ 談話室として居住者に開放された、賃貸アパート内の空き室一室（ただし、各住戸は単身者用）
- ・ エレベーターホールの一部にテーブルと椅子を設置して作成した談話スペース

3. 規模に係る登録基準の緩和の考え方

(1) 緩和の基本的な考え方について

規模に係る登録基準は、全国で標準的に必要となる規模として定めたものであって、地方公共団体が地域の実情に応じてこれらの基準の強化・緩和を行うことが望ましい。特に、主として都市部においては、比較的規模が小さい賃貸住宅が多いことや、賃貸住宅に暮らす住宅確保要配慮者が比較的多いことなどを踏まえ、規模に係る登録基準を緩和し必要戸数を確保すべき地域が存在するものと考えられる。

また、住宅として望ましい規模を確保することは重要な政策課題であるが、一方で、住宅確保要配慮者の住宅を確保することも同様に重要な政策課題であることを十分に考慮して、規模に係る登録基準の緩和の是非や内容を検討するに当たっては、地方公共団体の住宅担当部局だけで行うのではなく、福祉担当部局の意見も踏まえるとともに、賃貸住宅の提供者や居住支援を行う者等（以下「関係者」という。）の意向も十分に踏まえた上で進めることが望ましい。その際には、例えば、居住支援協議会の場合を活用して意向把握等を行うこと、賃貸住宅供給促進計画を検討する審議会等に関係者を委員として加えること、関係者を招聘して意見聴取を行うことなどが考えられる。

(2) 原則を緩和することについて

登録住宅については、既存住宅ストックを積極的に対象としながら住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を進めていくため、今般、既存住宅の床面積基準を18㎡に改正したところであるが、より面積の小さい住宅ストックの活用が求められる場合等には、新築住宅に適用される床面積基準（25㎡）も含め、地域の実情に応じた更なる基準の緩和をすることも考えられる。

その際、新耐震基準が導入された昭和56年6月時点での単身者の最低居住水準は16㎡であったこと、住生活基本計画（全国計画。令和3年3月19日閣議決定。）において単身者の最低居住面積水準を25㎡としつつも「既存住宅を活用する場合など地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が面積を定める場合には、これによらないことができる」とされていること、生活保護制度において、住宅扶助費が全額支給される必要条件として床面積が15㎡超

とされていることも一つの目安となるものとする。

また、新築住宅について、サービス付き高齢者向け住宅の床面積基準のうち、原則の基準（25㎡）を緩和している場合には、その水準まで緩和することも考えられる。

(3) 一部を共用とする場合の規模に係る登録基準を緩和することについて

(2)と同様、生活保護制度においては、住宅扶助費が全額支給される必要条件として床面積が15㎡超とされていることや、有料老人ホームにおいては、その設置運営標準指導指針で居室等の床面積が13㎡／人以上とされていることも一つの目安となるものとする。

また、新築住宅について、サービス付き高齢者向け住宅の床面積基準のうち、一部を共用とする場合の基準（18㎡）を緩和している場合には、その水準まで緩和することも考えられる。

(4) シェアハウスとする場合の規模に係る登録基準を緩和することについて

① 各専用居室の面積

各専用居室の面積を9㎡以上としているのは、既存住宅の標準的な6畳の居室（約10㎡）を活用することも想定してのことであるが、4畳半の居室（約7.5㎡）も相当数存在することから、地域の住宅事情に応じて、それらを共同居住型住宅の専用居室として活用できるように規模に係る登録基準を緩和することが考えられる。

また、建築基準に係る条例により、居室の床面積の下限値や、一人用居室の床面積の下限値を設けている場合には、それとの整合を図ることが考えられる。

② 住棟全体の面積

住棟全体の面積を15㎡×居住人数+10㎡以上としているのは、シェアハウスの居住者全体を疑似世帯ととらえた上で、必ず各居住者の専用居室が必要となること等から、最低居住面積水準の10㎡×居住人数+10㎡に対して、1人当たり5㎡を上乗せしたものである。

まず、各専用居室の規模に係る登録基準を緩和した場合には、住棟全体の面積も緩和することが考えられる。例えば、各専用居室の規模に係る登録基準を9㎡から7㎡に緩和する場合には、住棟全体の規模に係る登録基準は13㎡×居住人数+10㎡とすることが考えられる。

また、入居者の生活支援を行う大家が同居する場合、地域で繋がりのあった高齢者たちがお互いに助け合うことを前提として入居する場合などのように、シェアハウスの全居住者が通常の世帯と同様であると考えられる場合には、通常の最低居住面積水準である10㎡×居住人数+10㎡とすることも考えられる。

③ 各専用居室の居住人数

シェアハウスの規模に係る登録基準を適用する場合には、各専用居室の居住人数は1名であることされているが、これは、各専用居室で1人が生活することを前提として概ね必要となる面積を工学的に検討したためであり、また、面識のない複数名を一部屋に住ませるような悪質な貧困ビジネスを防止することも狙いとしている。

しかし、子供が乳幼児や児童の場合のひとり親世帯の入居については、そのような趣旨を大きく損なうものではないことから、入居を認めるように規模に係る登録基準の緩和を行うことも考えられる。

④ 設備の利用人数

シェアハウスの規模に係る登録基準を適用する場合には、便所、洗面及び浴室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設けることとされているが、例えば、学生、就労者、高齢者等、生活パターンの異なる属性が混在するシェアハウスについて、1箇所当たりの利用人数（概ね5人）を緩和すること考えられる。

(5) ひとり親世帯向けシェアハウスとする場合の規模に係る登録基準を緩和することについて

① 各専用居室の面積

各専用居室の面積を原則として 12m^2 以上としているのは、少なくとも入居者が2人となることから通常のシェアハウスの規模に係る登録基準（ 9m^2 以上）では不十分であること等を踏まえ、小学生の子どもとひとり親が入居するにあたり最低限の私的生活ができる水準として定めたものである。また、住宅ストックの実態を踏まえ、専用居室の面積が小さいが共用部分がより充実したものも許容することとし、住棟全体の面積が $15\text{m}^2 \times B + 24\text{m}^2 \times C + 10\text{m}^2$ 以上の場合にあっては 10m^2 以上を水準としている。

まず、通常のシェアハウスの規模に係る登録基準を緩和する場合は、ひとり親世帯向け専用居室の規模に係る登録基準も併せて緩和すること考えられる。

また、建築基準に係る条例により、居室の床面積の下限値や、一人用居室の床面積の下限値を設けている場合には、それとの整合を図ることが考えられる。

② 住棟全体の面積

通常のシェアハウスは $15\text{m}^2 \times \text{居住人数} + 10\text{m}^2$ 以上を求めているところ、ひとり親世帯向けシェアハウスでは子どもが床座での遊びや午睡などをすることやひとり親世帯以外の入居者が混在して居住する共同居住型賃貸住宅も想定されることを踏まえ、 $15\text{m}^2 \times B + 22\text{m}^2 \times C + 10\text{m}^2$ 以上を求めているところである。

この点、各専用居室の規模に係る登録基準を緩和した場合には、住棟全体の面積も緩和することが考えられる。

③ 設備の利用人数

便所及び洗面設備については、入居者の定員及び入居世帯の定数の合計数を3で除して得た数につき1箇所の割合で、浴室については、4で除して得た数につき1箇所の割合で設けることとされている。これは、子育て世帯は生活サイクルが似ており、共用設備を使用する時間が重なると考えられることを踏まえ、通常のシェアハウスと異なる設置割合としているものである。また、浴室については、入浴は親子の団らんの場ともなり得ることを踏まえて、少なくとも一室の浴槽を有する浴室を備えることとしているため、別途設置割合を定めているものである。

この点、例えば、乳幼児、小学生、高校生等、生活サイクルの異なる属性が混在する場合や、一度に多数の者が利用することができる大浴場等を設置する場合について、1箇所あたりの利用人数を緩和すること考えられる。

以 上

(参考)

■ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針（抜粋）

四 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的な事項

1 登録住宅の供給に関する基本的な事項

(略)

なお、都道府県及び市町村は、供給促進計画において、一部の基準を強化し、又は緩和することが可能であり、地域における住宅確保要配慮者の居住のニーズ等を踏まえ、供給促進計画の作成及びこれらの措置の必要性を十分検討する必要がある。

七 供給促進計画の作成に関する基本的な事項

4 その他住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項

(略)

また、供給促進計画において、住宅確保要配慮者の追加や登録住宅及び居住サポート住宅の一部の基準の強化又は緩和が可能であることから、地域における住宅確保要配慮者の居住のニーズ等を踏まえ、これらの措置の必要性を十分検討し、必要に応じて供給促進計画に定めることが考えられる。

■ 住生活基本計画（全国計画）（抜粋）

別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的性能を充たすことを前提に、以下のとおりする。

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数＋ 10 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合