

戸建住宅でできる事業

グループホーム

シェアハウス

ゲストハウス

民泊—簡易宿泊所

—住宅宿泊事業法の民泊

第一種低層住宅専用地域での建物用途制限

■グループホーム

高齢者、障害者、親と同居不可能な子供などの生活に困窮する人が、小人数で支援を受けながら一般住宅で生活する、社会的介護、養護の一形態である。地域社会に溶け込む生活が理想とされ、「集団生活型介護」とも称する。

ヨーロッパから始まったノーマライゼーションの一環で、精神障害者、知的障害者を社会的な隔離施設から解放する脱施設の動向が患者、高齢者、要養護の児童へ拡大されて広く浸透し、グループホームとなった。

日本では、認知症高齢者グループホームを指す場合が多いが、嚥下困難や学習障害など種々の障害に対応するものがある。介護保険制度では認知症高齢者型グループホームは住宅とみなされ、提供するサービスは在宅サービスとして扱う。福祉施設ではなく住宅なので、住居系の用途地域でも建てられる。家族や里親などを模した生活様式を採るもの、社会福祉法人や介護援助サービス企業が設置して運営するもの、障害者グループが自立して共同生活するもの、医療施設を核とする大規模な総合福祉施設の敷地内に小規模な建物で建てられているものもある。

■シェアハウス

一つの住居に複数人が共同で暮らす賃貸物件を指す。台所、トイレ、浴室、洗濯機、冷蔵庫、リビングなどを共同で使用し、プライバシー空間として個室を利用する。

多くのシェアハウスは、寮やマンション、一般の民家等であった建物を転用して運営されている。

ルームシェア（海外では、フラット・シェア、ハウス・シェアなどと呼ばれる）が一般的にアパート・マンションの一室や戸建住居を複数人で共同で借りて使用する形態であるのに対し、日本のシェアハウスは業者主導で運営されることが主流で、従来の風呂無しアパートのように経済性のみを追求したのではなく、共用設備の利用し、入居者同士のコミュニケーションを主要な目的としているのが特徴である。

■ゲストハウス

訪問者のための宿泊施設、母屋とは別に用意された建物を称する場合が多い。安価な簡易宿泊施設。を指す場合もあり、民泊と混同されることがある。

国際的な意味では、旅行者が比較的安価な料金で利用出来る、バックパッカーの利用などに主眼を置いた安価な宿泊施設を指して使われることが多い。それらは、ホテルとは違い、部屋によってはトイレ、バスルームがない場合もあり、共用のものを利用する。月単位の料金設定をしているところもあり、そこでは長期滞在も可能である。

かつて日本においてはシェアハウス、シェアルームのことを、ゲストハウスと称していた業者もいたが、今はその言葉の使い方は廃れている。

■民泊

住宅には台所、シャワー、トイレ、洗面設備が必要。（別棟でもよい）

生活や所有者、賃借人や転借人の居住の場である住宅、入居が予定されている住宅であること。

・旅館業法上で定義される簡易宿泊施設としての民泊

ホテル、旅館、簡易宿泊所（カプセルホテル、ユースホステルなど）、下宿営業など、旅館業法による簡易宿泊施設としての民泊。営業日数などの制限がない代わりに、旅館業法上の許可が必要で、衛生上の管理責任者を置く必要がある。保健所の許可が必要。また、宿泊者がその宿泊する部屋に生活の拠点となってはならず、貸アパートとは別のものである。

• 2018年に施行された住宅宿泊事業法（民泊新法）で定義される住宅としての民泊

旅館業法で定義される宿泊施設が建設、営業できない、都市計画で定められた住居系用途地域（第一種低層住専用地域を含む）でも、建設、営業が可能。

但し年間の営業日数が180日以下と定められている。

また、家主が宿泊者と一緒に宿泊施設に泊まるタイプの家主居住型と家主は宿泊施設に泊まらず、民泊施設管理者が施設を管理する家主不在型の2種類に分類される。

A. 家主居住型（ホームステイ）

住宅提供者が、住宅内に居住しながら、当該住宅の一部を利用者に貸し出すもの。

- 個人の生活の本拠である（原則として住民票がある）住宅であること。
- 提供日に住宅提供者も泊まっていること。
- 年間提供日数などが「一定の要件」を満たすこと。

※休暇で旅行に行く間貸し出すというような場合は、家主居住型としては貸出が出来ない。

B. 家主不在型

- 個人の生活の本拠でない、又は個人の生活の本拠であっても提供日に住宅提供者が泊まっていない住宅であること。（法人所有のものも含む）
- 年間提供日数などが「一定の要件」を満たすこと。
- 提供する住宅において「民泊施設管理者」が存在すること。（登録された管理者に管理委託、又は住宅提供者本人が管理者として登録）

• 特区民泊

特区民泊は、国家戦略特区内で、都道府県知事等の特定認定を受けた場合に旅館業法の適用が除外となる民泊。比較的長い範囲内で宿泊が認められ、自治体が定めた期間以上の宿泊が可能となる。

居室の床面積が一定規模以上必要（自治体によって異なる）であり、民泊新法に沿った民泊よりも基準は厳しくなるが、1年を通して営業できる。

現在の対象地域

東京都大田区、大阪市の一部、大阪市、北九州市の一部、新潟市の一部、千葉市の一部

