

## 違法貸しルーム対策に関する通知について

平成 25 年 9 月 6 日

住宅局建築指導課  
市街地建築課  
土地・建設産業局不動産課

## 1. 概要

違法貸しルーム対策については、国及び地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立入調査等を行い、建築基準法違反が判明したものについて、是正指導が行われているところですが、違法貸しルーム対策に関連し、9月6日付けで、以下の2つの通知を行いましたのでお知らせいたします。

- (1) 多人数の居住実態がありながら防火関係規定等の建築基準法違反の疑いのある建築物に関する対策の一層の推進について(技術的助言) (別添1)

全国の特定行政庁宛てに、所定の事項に留意のうえ、引き続き立入調査や是正指導等を推進することを依頼する通知

- (2) マンションにおける「違法貸しルーム」への対応について (別添2)

一般社団法人マンション管理業協会及び公益財団法人マンション管理センター宛てに、マンションの居住者・区分所有者・管理組合の方向けの「違法貸しルーム」への対応に係る周知文をマンションに配布することを依頼する通知

## 2. 主な内容

- (1) 多人数の居住実態がありながら防火関係規定等の建築基準法違反の疑いのある建築物に関する対策の一層の推進について(技術的助言) (別添1)

特定行政庁に対して、立入調査や是正指導等の「違法貸しルーム」対策について、以下の点に留意して、引き続き推進することを依頼しております。

なお下記①及び②の「貸しルーム」に建築基準法を適用する際の考え方については、従来からの本法の考え方を改めて示したものであり、建築基準法の解釈に新たに変更等を加えるものではありません。

## ① 用途判断について

- ・今般、事業者が入居者の募集を行い、自ら管理等する建築物に複数の者を居住させる

「貸しルーム」の実態が明らかになったが、こうした「貸しルーム」は、従前用途や改修の有無等にかかわらず、建築基準法の「寄宿舍」の用途に該当する。

- ② 一の「居室」に係る判断について
  - ・ 「貸しルーム」の中の、特定の居住者が就寝する等居住する一定のプライバシーが確保された独立して区画された部分は、建築基準法の一の「居室」に該当する。
- ③ 違反是正について
  - ・ 違反部分の是正後に、改めて事業者等により改修が行われて同様の違反形態になることがないように確実な是正指導等を講じる。
- ④ 所有者等からの相談への対応について
  - ・ 所有者等から建築基準法の違反等について相談があった場合に違反の有無等に係る情報を適宜提供する。

## (2) マンションにおける「違法貸しルーム」への対応について（別添2）

以下の内容の周知文について、関連するマンションに配布することを両団体に依頼しています。

- ① 違法貸しルーム問題とは  
マンションの一住戸を簡単な壁で小さな空間等に区切って多人数に貸し出す物件については、火災等安全面で大きな問題のある事例が多く見受けられる。
- ② 行政の対応(情報提供のお願い)  
建築基準法の疑いのある物件についての情報を国土交通省又は特定行政庁に提供していただきたい。等
- ③ マンションの区分所有者のみなさまへ  
専有部分の改修を行おうとする場合は、関係法令に違反しないよう留意していただきたい。等
- ④ 管理組合の皆様へ
  - ・違法貸しルームへの改修の疑いのある物件を把握した場合等は、管理会社等と相談のうえ、特定行政庁まで相談していただきたい。
  - ・特定行政庁は、相談案件について、違反の有無に係る情報を適宜提供することとしている。
  - ・建築基準法違反である旨の情報が、特定行政庁から提供された場合には、専有部分の改修を不承認として差し支えない。
- ⑤ 管理規約などの規定について
  - ・管理規約に専有部分の改修についての承認規定を定めることや、承認規定について法令違反を不承認事由に定めることは、今後のトラブル防止に役立つこととなる。

国土交通省では、違法貸しルームに関する情報提供をお願いしています。

「国土交通省ホームページトップページ」→「ピックアップ情報」→「違法貸しルーム情報受付窓口」

URL [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000052.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000052.html)

メールアドレス [kenchiku-i2yy@mlit.go.jp](mailto:kenchiku-i2yy@mlit.go.jp)

FAX 03-5253-1630

国住指第4877号  
平成25年9月6日

各都道府県  
建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

多人数の居住実態がありながら防火関係規定等の建築基準法違反の疑いのある  
建築物に関する対策の一層の推進について（技術的助言）

オフィス、倉庫等の居住以外の用途に供していると称しながら多人数の居住実態がある建築物、マンションの一住戸又は戸建て住宅を改修して多人数の居住の用に供している建築物等において、防火関係規定等の建築基準法違反の疑いのある状況で使用されている実態が判明しています。

このような建築物については、既に「多人数の居住実態がありながら防火関係規定等の建築基準法違反の疑いのある建築物に関する対策について」（平成25年6月10日付け国住指657号）において、国土交通省より情報提供を受けた物件等について、立入調査等の実施や違反物件の是正指導等を行うことをお願いしていますが、居住者の安全性を速やかに確保する観点から、引き続き、下記の事項に十分に留意のうえ、立入調査等の実施や違反物件の是正指導等を進めていただくようお願いします。

貴職におかれては、貴管内の特定行政庁に対しても、この旨周知徹底していただきますようお願いいたします。

## 記

### 第1 用途判断について

今般、事業者が入居者の募集を行い、自ら管理等する建築物の全部又は一部に複数の者を居住させる「貸しルーム」の実態が確認されているが、こうした「貸しルーム」は、建築基準法において「寄宿舍」に該当する。

このような考え方は、「貸しルーム」の従前の用途や改修の有無にかかわらず同様（例えば、従前の用途が住宅であり、その後特段の改修を行わず「貸しルーム」として複数の者を居住させる場合も同様）である。また、事業者と居住者との間の契約における使用目的が倉庫等居住以外のものとなっている場合であっても同様である。

## 第2 一の「居室」に係る判断について

こうした「貸しルーム」の中の、特定の居住者が就寝する等居住する一定のプライバシーが確保された独立して区画された部分は、その区画された各部分が、建築基準法において、一の「居室」に該当する。

このため、次のような「貸しルーム」の事例における区画された部分についても、その区画された各部分が、一の「居室」に該当するものとして、居室の採光（建築基準法第28条第1項）、建築物の間仕切壁（建築基準法施行令第114条第2項）等の規定を満たすことが必要である。また、これら以外の事例についても、以上の考え方にに基づき、適切に判断されたい。

- ① 事務所、倉庫等の居住以外の用途と称して、建築物の全部又は一部に間仕切壁等（天井に達していない間仕切り、凹凸を設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等を含む。図1から図3までを参照。）を設置して、一定のプライバシーが確保された独立して区画された部分を整備し、当該部分で各居住者が就寝する等居住している場合
- ② マンションの一住戸や戸建て住宅を改修し、一の部屋の中に間仕切壁等（天井に達していない間仕切り、凹凸を設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等を含む。図1から図3までを参照。）を設置して、一定のプライバシーが確保された独立して区画された部分を整備し、当該部分で各居住者が就寝する等居住している場合

## 第3 違反是正について

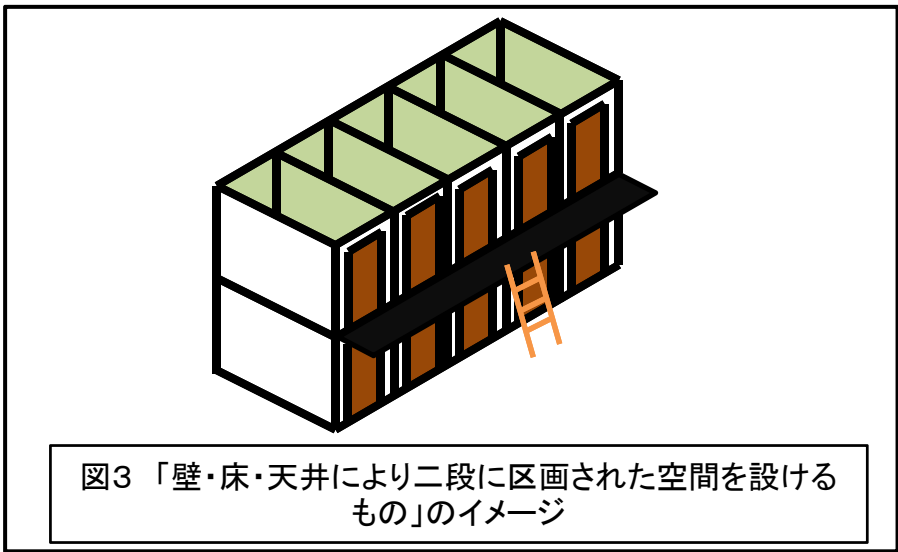
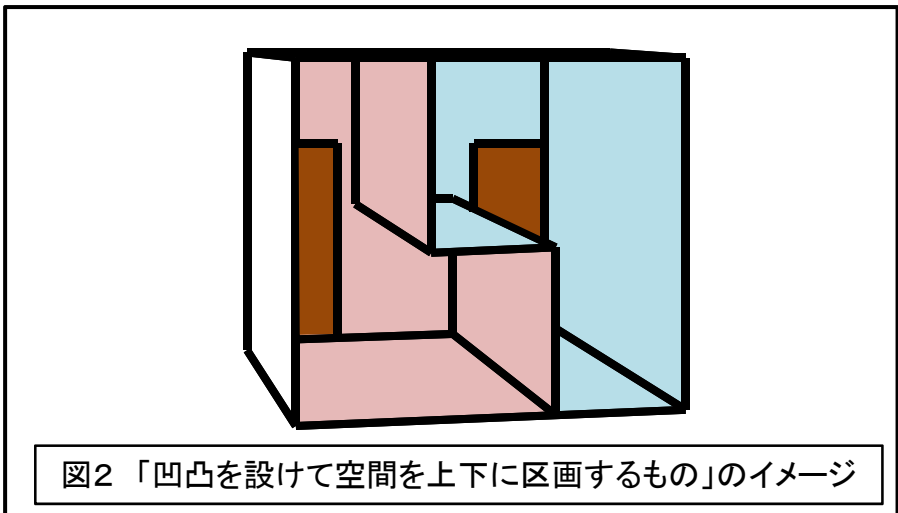
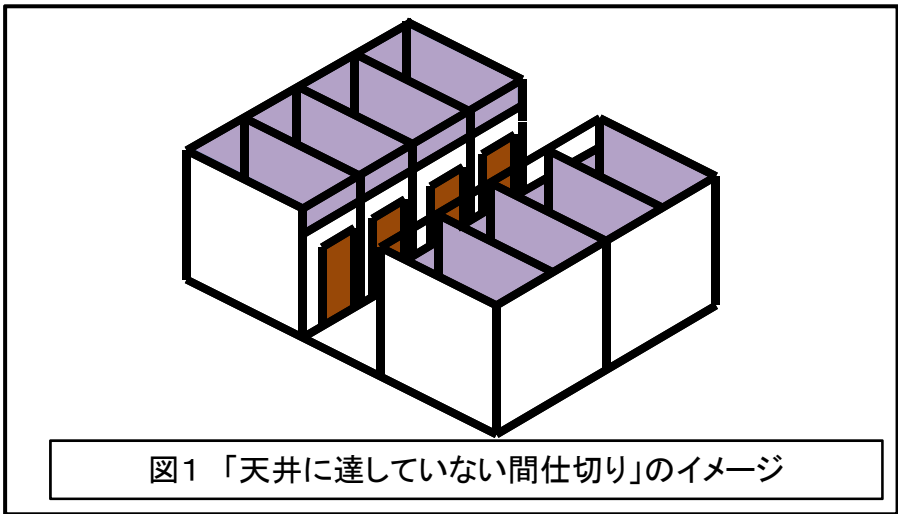
建築基準法違反が判明した「貸しルーム」に対する是正指導においては、違反部分が是正された後に、改めて改修が行われて同様の違反形態になることがないように、確実な是正指導等を講じられたい。

## 第4 所有者等からの相談への対応について

「貸しルーム」（計画中のものも含む。）の所有者、事業者、設計者等の関係者から、当該物件が、建築基準法に違反するものであるかどうかについて相談があった場合には、必要な調査等を行ったうえで、違反の有無等に係る情報を適宜提供されたい。なお、分譲マンションについては、国土交通省住宅局から一般社団法人マンション管理業協会及び公益財団法人マンション管理センター宛てに本日付けで別添※の「違法貸しルームへの対応について～居住者・区分所有者・管理組合のみなさまへ～」が通知されていることに留意されたい。

※別添省略

# 「間仕切壁等」のイメージ



国土動指第44号  
国住指第1970号  
国住マ第34号  
平成25年9月6日

一般社団法人マンション管理業協会 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

国土交通省住宅局建築指導課長

国土交通省住宅局市街地建築課長

マンションにおける「違法貸しルーム」への対応について（依頼）

標記の件について、マンションの居住者・区分所有者・管理組合の方に広く周知していただきたく、別添のとおり「違法貸しルームへの対応について～居住者・区分所有者・管理組合のみなさまへ～」を作成しましたので、貴協会会員を通じて、管理受託マンションへ配布していただきますようよろしくお願い致します。

なお、各特定行政庁に対し、別添※の技術的助言（参考資料（平成25年9月6日付国土交通省住宅局建築指導課長通知「多人数の居住実態がありながら防火関係規定等の建築基準法違反の疑いのある建築物に関する対策の一層の推進について（技術的助言）」））を行っていることを申し添えます。

※別添（技術的助言）省略

国住指第1970号  
国住マ第34号  
平成25年9月6日

公益財団法人マンション管理センター 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

国土交通省住宅局市街地建築課長

マンションにおける「違法貸しルーム」への対応について（依頼）

標記の件について、マンションの居住者・区分所有者・管理組合の方に広く周知していただきたく、別添のとおり「違法貸しルームへの対応について～居住者・区分所有者・管理組合のみなさまへ～」を作成しましたので、貴団体及び支部組織等を通じて、貴団体会員マンションへ配布していただきますようよろしくお願い致します。

なお、各特定行政庁に対し、別添※の技術的助言（参考資料（平成25年9月6日付国土交通省住宅局建築指導課長通知「多人数の居住実態がありながら防火関係規定等の建築基準法違反の疑いのある建築物に関する対策の一層の推進について（技術的助言）」））を行っていることを申し添えます。

※別添（技術的助言）省略



違法貸しルームへの対応について  
～ 居住者・区分所有者・管理組合のみなさまへ ～

1 違法貸しルーム問題とは

マンションの一住戸を簡単な壁で小さな空間に区切る等したうえで、入居者の募集を行い、多人数に貸し出す物件が見つかっています。こうした物件は建築基準法において「寄宿舍」に該当しますが、建築基準法に適合しない改修（間仕切り壁が燃えやすい材料でできている、窓がない、天井高の不足など）が行われ、火災等安全面で大きな問題のある事例が多く見受けられます。

2 行政の対応（情報提供のお願い）

国土交通省及び地元の自治体（以下「特定行政庁」といいます。）の、建築指導担当部局では、1のような建築基準法違反の疑いのある物件について、情報を収集しています。このような物件をご存じであれば、居住者・区分所有者・管理組合、そのいずれを問わず国土交通省又は特定行政庁の建築指導担当部局まで情報をお寄せください（別添※「特定行政庁 連絡先一覧」参照）。

いただきました情報をもとに、特定行政庁は、立入調査などを行い、建築基準法違反が判明した場合には、建築物の安全確保のために、所有者や事業者等に対して是正指導を行うこととしております。

※別添省略

3 マンションの区分所有者のみなさまへ

マンションの区分所有者は、これから専有部分の改修を行おうとする場合、建築基準法をはじめ関係法令に違反しないよう、十分、ご注意ください。改修について不明な点があれば、設計・工事会社、マンション管理会社や特定行政庁の建築指導担当部局までご相談ください。

また、マンションによっては、管理規約等で専有部分の改修について、管理者（理事長等）への申請が必要とされています。

4 管理組合のみなさまへ

- (1) ①専有部分の改修などを行おうとするときのマンションの区分所有者からの改修計画承認の申請などにより、違法貸しルームへの改修の疑いがあることを把握した場合や、②マンションの一住戸に出入りしている工業者にそ

の住戸内での工事内容を確認し、違法貸しルームへの改修の疑いがあることが把握できた場合などには、管理会社等と相談の上、特定行政庁の建築指導担当部局までご相談ください。その際、改修計画の図面を入手したり、関わっている建築士・建設業者等の名称を把握しているときは、あわせてお知らせください。

なお、ご相談いただいた方の氏名などが、ご本人の同意のないまま、特定行政庁から第三者に伝わることはありません。

(2) ご相談いただいた案件について、特定行政庁は、必要な調査等を行った上で、違反の有無等に係る情報を適宜提供することとしております。

建築基準法違反の有無に係る情報は、専有部分の改修の承認又は不承認を決定するに際して重要な要素となりますので、特定行政庁から情報提供されるまで承認又は不承認の決定を保留することができます。

また、特定行政庁から情報提供されるまでの間の折衝経緯については、申請者との対応に必要となりますので、その内容を記録しておくことが大切です。

(3) 提出された図面などにより、改修計画について建築基準法に違反するものである旨の情報が特定行政庁から提供された場合には、専有部分の改修を不承認として差し支えありません。

参考 公益財団法人マンション管理センターが作成している「専有部分の修繕等に関する細則モデル」では、法令違反は事後取消の事由とされておりますが、トラブル防止の観点から、承認した後に取り消すのではなく、特定行政庁の法令適合についての見解を踏まえて、当初から不承認として差し支えないと考えられます。

## 5 管理規約などの規定について

専有部分の改修についての承認規定を持たない管理組合については、管理規約にこの規定を定めることにより、早期の対応、トラブル防止にも役立つこととなります。

また、承認規定をもつ管理組合についても、管理規約や細則に改修計画の建築基準法等の法令違反を不承認事由と定めておくことにより、今後のさらなるトラブル防止にも役立つこととなります。