

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、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

