

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。