

国住指第 321 号

平成 26 年 5 月 9 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

違法貸しルーム対策の推進について

標記については、「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 日付け国住指第 657 号）により、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依頼するとともに、「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の一層の推進について」（同年 9 月 6 日付け国住指第 4877 号）により、立入調査や是正指導等を行う上での留意点を通知したところであります。

本件については、平成 26 年 3 月末現在で、1,893 件が調査対象となり、853 件において建築基準法又は関連条例の違反が判明しております。また、本年 1 月には、横浜市が違反是正指導中の違法貸しルームにおいて火災が発生し、5 名の軽傷者が出たほか、本年 2 月及び 4 月には川口市において、違法貸しルーム及びその疑いのある物件で国土交通省等に対して通報が寄せられていなかったものにおいて火災が発生しております。（火災の概要については、別添 1 の参考資料を参照ください。）

これらの火災においては、死者が出る事態には至りませんでした。違法貸しルームには、防火・避難関係の基準を満たしていないものが多く、同様の火災の発生時に重大な被害が発生する恐れがあることも踏まえ、引き続き下記の点に留意のうえ、違法貸しルームであることが疑われる物件の調査、違反が判明した物件の是正の更なる徹底を図られるようお願いいたします。

なお、貴職におかれては、貴管内の特定行政庁に対しても、この旨を周知していただくようお願いいたします。

また、別添 2 のとおり、総務省消防庁予防課長から、各都道府県消防防災主管部長等あてに通知されていること及び本通知について厚生労働省から各都道府県等の生活保護制度、住宅支援給付制度担当課あて情報提供していることを申し添えます。

記

- 1 違法貸しルームの違反を是正し、入居者の安全の確保のためには、違法貸しルームであることが疑われる物件に関する情報の把握が重要と考えられる。国土交通省においても、通報受付窓口を設置するとともに、関係事業者に情報の提供を広く呼びかけているところであるが、特定行政庁においても、地域住民等に対して、広報誌、ホームページ等を通じて情報提供を広く呼びかける等積極的な情報把握に努めること。
- 2 違反が疑われる物件が多数通報されている特定行政庁においては、立入調査等の実施により建築基準法及び関連条例に係る違反の有無についての確認に至っていない調査中の物件が多数残るケースも見受けられるが、必要に応じて、違法貸しルームに係る調査等の人員を拡充する等迅速な調査等の実施に向けて体制の充実を図ること。
- 3 建築基準法令及び消防法令の違反が疑われる物件についての立入調査を合同で実施する等消防部局との連携を図るとともに、違法貸しルームやその疑いのある物件において火災が発生した場合には、消防部局と連携して情報収集を行い、速やかに当職まで報告すること。
- 4 違反の是正にあたり、入居者の退去が必要となることが見込まれるケースにおいては、次の措置を講じること。
 - (1)退去する入居者の転居先が円滑に確保されるよう是正のために必要な改修工事等まで十分な時間的な猶予を確保すること。
 - (2)入居者の退去が必要となることが見込まれる物件については、できるだけ早い段階で当該物件に係る情報を福祉部局に提供するとともに、福祉部局等に相談を寄せている入居者の有無や状況について適宜情報交換するよう、福祉部局等に要請すること。
 - (3)転居先の確保に関してトラブルが発生したり、福祉部局等に相談が寄せられている場合等については、定期的に依頼している「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（違法貸しルーム）に関する物件把握状況の調査」において報告をお願いしているところであるが、多くの入居者が転居先の確保に難航する等、特に社会的影響が大きいと考えられる場合等については、個別に当職まで速やかに報告すること。

- 5 違法貸しルーム対策に係る調査や是正指導等を進めるにあたり、建築基準法の解釈等の点で対応の進め方に係る判断が容易でない場合においては、適宜、当職まで相談すること。

【問い合わせ先】

国土交通省住宅局建築指導課建築安全調査室

担当：村田、荒川

電話：03-5253-8933

(参考資料)

■「違法貸しルーム*」における最近の火災発生事例

火災発生日	所在地	被害 状況	構造・階数・室数	従前 用途	建築基準法上の違反
H26.1.15	神奈川県 横浜市	半焼 軽傷 5名	RC造地上7階、 地下1階 46室	専門 学校	2以上の直通階段の確保 非常用照明の設置 採光・排煙設備 等
2.27	埼玉県 川口市	半焼 負傷 数名	鉄骨造4階建て 9室	店舗 併用 住宅	縦穴区画 防火上主要な間仕切り壁の設置 非常用照明の設置
4.2	埼玉県 川口市	全焼 軽傷 1名	木造2階建て 10室	店舗 併用 住宅	全焼のため不明

*「違法貸しルーム」の疑いのある物件を含む。

消 防 予 第 177 号
平成 26 年 5 月 9 日

各都道府県消防防災主管部長 殿
東京消防庁・各指定都市消防長 殿

消 防 庁 予 防 課 長
(公 印 省 略)

多人数の居住実態がありながら防火関係規定などの建築基準法違反の
疑いのある建築物における建築部局との連携の推進について

標記については、「多人数の居住実態がありながら防火関係規定などの建築基準法違反の疑いのある建築物における建築部局との連携について」（平成25年6月10日付け消防予第230号。以下「230号通知」という。）により、建築部局と連携した対応を図っていただいているところです。

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」のうち、建築基準法に適合していない「違法貸しルーム」については、本年1月に、横浜市における是正指導中の違法貸しルームで火災が発生し5名の軽傷者が出たほか、本年2月及び4月には、埼玉県川口市において違法貸しルーム及びその疑いのある物件で火災が発生しました。これを受け、違法貸しルーム対策の推進について、別添のとおり国土交通省住宅局建築指導課長から各都道府県建築行政主務部長あて通知が発出されているところです。

違法貸しルームには、建築基準法上の防火・避難関係の基準を満たしていないものが多く、火災が発生した際には重大な被害が発生するおそれがあると考えられることから、各消防機関においては、引き続き、230号通知による建築部局との連携を推進していただきますようお願いします。また、違法貸しルーム又はその疑いのある物件で火災が発生した場合において、建築部局から当該火災に係る情報提供の依頼があったときは、その趣旨に鑑み、適切に対応していただきますようお願いします。

各都道府県消防防災主管部長におかれましては、貴都道府県内の各市町村等（消防の事務を処理する一部事務組合等を含む。）に対しても、この旨周知されるようお願いいたします。

なお、本通知は、国土交通省と協議済みであること及び消防組織法（昭和22年法律第226号）第37条の規定に基づく技術的助言として発出するものであることを申し添えます。

消防庁予防課 企画調整・制度・防災管理係

担 当：千葉違反処理対策官・桂川係長・安田総務事務官

電 話：03-5253-7523 FAX：03-5253-7533

メール：t2.yasuda@soumu.go.jp