

平成 31 年 1 月 16 日
住宅局 建築指導課

違法貸しルーム 是正は進んでいるものの、約 8 割が是正指導中

～建築基準法違反の是正状況等の調査結果をとりまとめ～

- 国土交通省又は地方公共団体に違法貸しルーム※の疑いがあると通報があった物件について、平成 30 年 8 月 31 日時点における建築基準法への適合状況及び是正指導等の状況を、全国の特定行政庁を対象に調査し、とりまとめました。
- 調査の結果、建築基準法違反の是正は進んでいるものの、約 8 割が是正指導中となっています。

※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』で、防火・避難関係規定等の建築基準法に違反しているもの

1. 趣旨

本調査は、オフィス等の用途に供する建築物であると称していながら多人数が居住しており、建築基準法の防火関係規定違反等の疑いのある物件が、複数の特定行政庁において確認されたことを契機として、平成 25 年 6 月から継続的に実施しています。

2. 調査結果の概要

- ・ これまでに建築基準法違反が判明しているのは、全国で 32 都道府県 1,469 物件。是正済みの物件数は 288 物件。
- ・ 前回調査（平成 29 年 8 月 31 日時点）に比べ、
 - －調査対象物件数は 28 件増（2,050 件→2,078 件）
 - －建築基準法違反が判明している物件数は 13 件増（1,456 件→1,469 件）
 - －是正済みの物件数は 39 件増。（249 件→288 件）是正が進んでいるものの、違反物件数に比べて未是正の物件数が多い状況が続いている。

3. 今後の対応

国土交通省は、引き続き、特定行政庁と是正促進について情報交換を行うとともに、通報物件の調査及び違反物件の是正指導を徹底するよう、特定行政庁に対して要請してまいります。

また、国土交通省では、引き続き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」→「政策情報・分野別一覧の住宅・建築」→「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

メールアドレス kenchiku-i2yy@mlit.go.jp FAX 03-5253-1630

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
企画専門官 菅原（内線 39564） 係長 高橋（内線 39525）
TEL: 03-5253-8111（代表）、03-5253-8933（夜間直通）
FAX: 03-5253-1630

違法貸しルームの是正状況等の調査結果

1. 調査時点

平成 30 年 8 月 31 日（前回調査：平成 29 年 8 月 31 日）

2. 調査方法

国土交通省より都道府県を通じて全国の特定行政庁に調査を依頼

3. 調査対象

国土交通省又は地方公共団体に違法貸しルームの疑いがあると通報があった物件

※「違法貸しルーム」とは、「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』で、防火・避難関係規定等の建築基準法に違反しているもの」をいう。

4. 調査事項

- ・ 建築基準法（建築基準法関係条例を含む。）への適合状況
- ・ 是正指導の状況（是正済、一部是正済、是正計画の提出等）

5. 調査結果の概要（報告）

【全国計】（特定行政庁別の調査結果は別紙参照）

（単位：件）

	今回調査 (H30.8.31 時点)	前回調査 (H29.8.31 時点)	増減 (今回－前回)
調査対象物件数	2,078	2,050	28
調査中の物件数	229	233	▲4
建築基準法違反が判明した物件数(※1)	1,469	1,456	13
是正指導を行った物件数	1,458	1,449	9
是正指導中の物件数	1,170	1,200	▲30
是正計画が提出された物件数(※2)	273	286	▲13
一部是正済の物件数(※2)	165	162	3
是正済の物件数(うち閉鎖による是正扱件数)	288(183)	249(166)	39(17)
建築基準法違反なしの物件数(※1)	155	148	7
その他(※3)	225	213	12

(※1) 建築基準法関係条例の違反(地方公共団体の条例による制限への違反)を含む。

(※2) 是正計画が提出された物件数と一部是正済の物件数とは、一部重複がある。

(※3) 調査開始時点で閉鎖又は貸しルームの用途ではないこと等が確認されたが、特定行政庁が引き続き調査対象として把握している物件数。

【主な違反の内容】

以下のように、火災時における居住者の避難や延焼防止のための規定を満たしていない物件が存在する。

違反内容	件数	違反が判明した物件数 (1,469 件)に対する割合	違反内容別 是正件数(※5) (うち閉鎖による是正扱件数)
非常用の照明装置関係	1,030 件	70.1 %	241(77) 件
窓先空地関係(建築基準法関係条例)	850 件	57.9 %	174(77) 件
防火上主要な間仕切壁関係	717 件	48.8 %	209(58) 件
居室面積関係(建築基準法関係条例)	485 件	33.0 %	78(48) 件
採光関係	447 件	30.4 %	106(54) 件
上記以外の防火・避難関係規定	534 件	36.4 %	82(50) 件
構造耐力関係規定	54 件	3.7 %	9(8) 件
その他(※4)	393 件	26.8 %	67(39) 件

(※4) 接道関係規定(法第42条、第43条)、手続関係規定(法第6条、法第7条)、建築基準法関係条例等の違反。

(※5) それぞれの違反内容のみを是正したもの(一部是正)を含む。

6. その他

貸しルームは、建築基準法において寄宿舍に該当しますが、近年、寄宿舍等における間仕切壁の防火規制の合理化について、以下の告示が公布・施行されておりますので、是正の参考として、改めてお知らせします。

○防火上主要な間仕切壁関係(建築基準法施行令第114条第2項)

「間仕切壁を準耐火構造としないこと等に関して防火上支障がない部分を定める件(平成26年国土交通省告示第860号)」:平成26年8月22日公布・施行

URL http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000063.html

「強化天井の構造方法を定める件(平成28年国土交通省告示第694号)」:平成28年4月22日公布・平成28年6月1日施行

URL <http://www.mlit.go.jp/common/001133483.pdf>

○非常用の照明装置関係(建築基準法施行令第128条の4)

「非常用の照明装置の構造方法を定める件(昭和45年建設省告示第1830号)」:改正告示を平成28年12月16日公布・施行

URL <http://www.mlit.go.jp/common/001225721.pdf>

「非常用の照明装置を設けることを要しない避難階又は避難階の直上階若しくは直下階の居室で避難上支障がないものその他これらに類するものを定める件(平成12年建設省告示第1411号)」:改正告示を平成30年3月29日公布・施行

URL http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000718.html

違法貸しルームの是正指導等の状況(平成30年8月31日時点)

都道府県	特定行政庁	調査対象物件数	調査中の物件数	建築基準法違反が判明した物件数(※1)	建築基準法違反があり是正指導準備中の物件数(※2)	是正指導を行った物件数	是正指導中の物件数				建築基準法違反なしの物件数(※1)	その他(※3)
							是正指導中の物件数	是正計画が提出された物件数(※2)	一部是正済の物件数(※2)	是正済の物件数		
北海道	札幌市	7	0	6	0	6	0	0	0	6	1	0
	小計	7	0	6	0	6	0	0	0	6	1	0
岩手県	盛岡市	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	小計	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
宮城県	宮城県	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
	仙台市	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
小計	2	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1	0
山形県	山形市	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	小計	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
福島県	いわき市	2	0	2	0	2	1	1	1	1	0	0
	小計	2	0	2	0	2	1	1	1	1	0	0
茨城県	水戸市	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0
	北茨城市	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
小計	2	0	2	0	2	1	0	0	1	0	0	
栃木県	足利市	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
	小計	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
埼玉県	埼玉県	14	1	8	1	7	2	0	0	5	5	0
	さいたま市	10	0	7	0	7	2	1	0	5	2	1
	川口市	22	8	5	2	3	1	0	1	2	6	3
	所沢市	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
	越谷市	4	3	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	草加市	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	ふじみ野市	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0
	新座市	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	朝霞市	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	松伏町	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	58	14	22	3	19	6	1	1	13	14	8
	千葉県	千葉県	2	0	2	0	2	2	0	0	0	0
千葉市		8	1	5	0	5	0	0	0	5	0	2
市川市		8	0	4	0	4	4	4	1	0	2	2
船橋市		9	2	6	0	6	3	3	3	3	1	0
松戸市		4	0	2	0	2	2	0	0	0	0	2
柏市		1	0	1	0	1	1	1	1	0	0	0
八千代市		2	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
流山市		1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
小計	35	4	20	0	20	12	8	5	8	5	6	
東京都	東京都	28	4	14	0	14	10	0	0	4	1	9
	千代田区	25	1	19	0	19	17	12	3	2	0	5
	中央区	49	11	27	0	27	22	6	4	5	2	9
	港区	90	30	38	0	38	26	4	22	12	19	3
	新宿区	159	8	132	0	132	106	57	2	26	1	18
	文京区	53	5	46	1	45	42	0	0	3	0	2
	台東区	94	11	78	0	78	65	11	3	13	2	3
	墨田区	25	1	24	0	24	21	0	0	3	0	0
	江東区	37	0	35	0	35	34	4	0	1	0	2
	品川区	32	2	27	0	27	20	6	2	7	3	0
	目黒区	60	1	52	0	52	42	27	24	10	2	5
	大田区	76	9	48	0	48	47	0	0	1	7	12
	世田谷区	96	19	64	0	64	57	11	3	7	2	11
	渋谷区	82	0	67	0	67	50	24	30	17	5	10
	中野区	52	0	50	0	50	39	10	0	11	2	0
	杉並区	70	15	52	5	47	43	29	6	4	1	2
	豊島区	89	0	78	0	78	52	6	4	26	2	9
	北区	111	24	58	0	58	57	6	15	1	5	24
	荒川区	90	17	63	0	63	45	0	0	18	10	0
	板橋区	83	13	62	0	62	57	2	2	5	6	2
	練馬区	47	0	41	0	41	38	10	11	3	1	5
	足立区	35	4	21	0	21	21	0	0	0	1	9
	葛飾区	29	5	15	0	15	13	0	3	2	3	6
	江戸川区	19	1	18	0	18	17	0	0	1	0	0
	八王子市	5	2	2	1	1	1	1	0	0	0	1
	町田市	5	1	3	0	3	3	0	0	0	0	1
	府中市	2	0	2	0	2	0	0	0	2	0	0
	調布市	2	0	2	0	2	0	0	0	2	0	0
	武蔵野市	8	0	3	0	3	3	3	3	0	3	2
	三鷹市	11	1	7	0	7	4	0	0	3	0	3
	日野市	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	立川市	6	0	6	0	6	5	0	0	1	0	0
	国分寺市	2	0	1	0	1	0	0	0	1	1	0
西東京市	10	1	9	0	9	7	0	0	2	0	0	
小計	1,583	186	1,164	7	1,157	964	229	137	193	80	153	

(次頁に続く)

- (※1) 建築基準法関係条例の違反(地方公共団体の条例による制限への違反)を含む。
- (※2) 是正計画が提出された物件数と一部是正済の物件数とは、一部重複がある。
- (※3) 調査開始時点で閉鎖又は貸しルームの用途ではないこと等が確認されたが、特定行政庁が引き続き調査対象として把握している物件数。

都道府県	特定行政庁	調査対象物件数	調査中の物件数	建築基準法違反が判明した物件数(※1)	建築基準法違反があり是正指導準備中の物件数(※2)	是正指導を行った物件数	是正指導中の物件数				建築基準法違反なしの物件数(※1)	その他(※3)
							是正計画が提出された物件数(※2)	一部是正済の物件数(※2)	是正済の物件数			
神奈川県	神奈川県	2	0	1	0	1	0	0	0	1	1	0
	横浜	91	6	71	1	70	60	6	10	10	13	1
	川崎市	43	4	31	0	31	25	3	3	6	4	4
	相模原市	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
	横須賀市	5	0	5	0	5	5	0	0	0	0	0
	藤沢市	3	0	2	0	2	2	0	1	0	1	0
	鎌倉市	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	茅ヶ崎市	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
小計	147	11	112	1	111	92	9	14	19	19	5	
新潟県	新潟県	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	新潟市	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0
小計	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	
福井県	福井県	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
小計	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	
山梨県	山梨県	6	0	6	0	6	5	0	0	1	0	0
	小計	6	0	6	0	6	5	0	0	1	0	0
長野県	長野市	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
小計	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
岐阜県	岐阜市	2	0	2	0	2	1	0	0	1	0	0
小計	2	0	2	0	2	1	0	0	1	0	0	
静岡県	静岡市	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
小計	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	
愛知県	名古屋	20	0	15	0	15	14	14	0	1	3	2
	西尾市	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
小計	21	0	15	0	15	14	14	0	1	3	3	
三重県	津市	3	0	3	0	3	3	0	0	0	0	0
	松阪市	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
小計	4	0	3	0	3	3	0	0	0	0	1	
京都府	京都市	14	2	11	0	11	2	0	0	9	1	0
	宇治市	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
小計	15	2	11	0	11	2	0	0	9	1	1	
大阪府	大阪府	5	0	3	0	3	3	3	0	0	2	0
	大阪市	106	0	63	0	63	44	5	3	19	12	31
	堺市	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
	豊中市	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	東大阪市	5	2	0	0	0	0	0	0	0	2	1
	吹田市	3	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
	茨木市	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0
	小計	126	4	67	0	67	48	8	3	19	21	34
兵庫県	神戸市	26	8	12	0	12	10	1	1	2	2	4
	尼崎市	2	0	1	0	1	0	0	0	1	1	0
	姫路市	2	0	2	0	2	2	0	2	0	0	0
	明石市	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	西宮市	1	0	1	0	1	1	1	1	0	0	0
	加古川市	3	0	1	0	1	1	0	0	0	1	1
	三田市	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
	小計	37	8	18	0	18	14	2	4	4	4	7
奈良県	奈良市	2	0	2	0	2	1	1	0	1	0	0
小計	2	0	2	0	2	1	1	0	1	0	0	
鳥取県	鳥取市	2	0	2	0	2	2	0	0	0	0	
小計	2	0	2	0	2	2	0	0	0	0	0	
山口県	宇部市	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
小計	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	
徳島県	徳島県	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
小計	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	
香川県	高松市	2	0	2	0	2	1	0	0	1	0	0
	小計	2	0	2	0	2	1	0	0	1	0	0
愛媛県	松山市	2	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
小計	2	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	
福岡県	福岡市	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
小計	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
長崎県	長崎市	2	0	2	0	2	0	0	0	2	0	0
小計	2	0	2	0	2	0	0	0	2	0	0	
鹿児島県	鹿児島市	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
小計	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
沖縄県	沖縄県	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0
	那覇市	4	0	4	0	4	2	0	0	2	0	0
小計	5	0	5	0	5	3	0	0	2	0	0	
合計		2,078	229	1,469	11	1,458	1,170	273	165	288	155	225

(※1) 建築基準法関係条例の違反(地方公共団体の条例による制限への違反)を含む。

(※2) 是正計画が提出された物件数と一部是正済の物件数とは、一部重複がある。

(※3) 調査開始時点で閉鎖又は貸しルームの用途ではないこと等が確認されたが、特定行政庁が引き続き調査対象として把握している物件数。