

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いたします。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いたします。

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

別添

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230号
平成25年6月10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について

今般、国土交通省から別添のとおり「多人数の住居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）が発出されました。

この通知における物件については、多人数の居住実態がありながらオフィス等の用途に供している建築物であると称して、建築基準法の防火関係規定違反などの疑いのある状況で使用されていることが確認されており、国土交通省においては、情報受付窓口を設け、違反の疑いのある個別の具体的物件の情報収集や違反是正指導を行うこととしております。

これらの物件については、火災が発生した際の人命危険性が高いものが含まれると考えられることから、各消防機関においては下記の点に留意し、建築部局と連携した対応を図られますようお願いいたします。

各都道府県におかれましては、貴管内の市町村又は消防機関に対してこの旨周知されるようお願いいたします。

なお、本件は国土交通省と協議済みであること並びに本通知は消防組織法（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ことを申し添えます。

記

1 建築部局との情報共有について

- (1) 建築部局が行う立入調査等により当該物件を認めた場合は、消防機関に対して情報提供が行われる予定であること。
- (2) 消防機関が実施する査察等において、当該建築物を認めた場合は、建築部局に対し情報提供を行うこと。

2 建築部局等と連携した立入検査について

- (1) 建築部局から依頼があった場合は、必要に応じて合同で立入検査等を実施すること。
- (2) 当該物件に対する立入検査等により、消防法令違反等の防火安全上の不備が認められた場合は、迅速に是正措置を講ずること。

国住指 657号
平成25年6月10日

各都道府県建築主務部長 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について

多人数の居住実態がありながらオフィス等の用途に供している建築物であると称して、建築基準法の防火関係規定違反等の疑いのある状況で使用されている物件が、複数の特定行政庁において確認されています。これらの物件については、特定行政庁からの情報を勘案すると、建築基準法上の「寄宿舍」に該当する可能性が高く、防火上主要な間仕切り壁を準耐火構造とすること等が必要と考えています。

国土交通省では、建築物の安全確保を図る観点から、まずは情報受付窓口を設置し、違反の疑いのある個別の具体的な物件に関する情報収集を行い、情報提供のあった物件に関しては、関係する特定行政庁に情報提供することとします。

情報提供を受けた特定行政庁におかれては、必要に応じて消防部局等と連携し立入調査等を行い、建築基準法の違反内容の確認や違反物件に対する是正指導を実施するようお願いいたします。

また、各特定行政庁におかれては、下記の取組みを実施されるようお願いいたします。

記

1. 建築基準法違反の疑いのある物件に関する情報収集

①ホームページ等における情報受付窓口の設置

都道府県、政令市等の特定行政庁のホームページ等において類似物件に関する情報受付窓口を設置する。(都道府県及び政令市については是非とも窓口を設置いただきますようお願いいたします。その他の特定行政庁については管内の事情に応じ設置いただきますようお願いいたします。②についても同様をお願いいたします。)

なお、国土交通省においては、ホームページに情報受付窓口を設置したところですので、参考にされたい。

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

②違反建築パトロール等による情報収集

都道府県、政令市等の特定行政庁において、違反建築パトロールや消防部局・福祉部局等関係部局との連携により、違反の疑いのある物件に関する情報収集を行う。

2. 違反の疑いのある物件に関する調査、違反物件の是正等の実施

国土交通省からの情報提供、特定行政庁自ら設置した情報受付窓口への情報提供、物件に関する情報収集により、建築基準法違反の疑いのある物件を把握した場合は、消防部局や福祉部局等関係部局に情報提供するとともに、必要に応じて消防部局等と連携し立入調査等を行い、建築基準法の違反内容の確認を行った上で、違反物件に対する是正指導を実施する。是正指導においては、所有者等に対して是正工事の実施時期を明示するなどした具体的な改善に係る計画(是正計画)の提出を求め、その実行を促し、正当な理由なく是正が行われない場合は建築基準法第9条による違反是正命令を行うことなどにより、着実な是正促進を図られるようお願いいたします。

なお、消防部局等他部局が所管する法令について違反又はその疑いを発見した場合には、当該部局に速やかに連絡を行ってください。

また、違反物件等の情報を把握した場合は、平成18年5月11日付け国住指第541号「違法行為若しくはその疑義に関する情報を把握した場合の初動対応と公表のあり方について(技術的助言)」及び平成23年9月8日付け国住安第28号「違反行為若しくはその疑義に関する情報を把握した場合の対応について」に準じて、地方整備局等を通じ国土交通省へ当該情報を提供するようお願いいたします。

なお、貴管内の特定行政庁に対し、この旨を周知するようお願いいたします。

また、今回の件に係る建築部局と消防部局との連携については、総務省消防庁からも同様の通知がされる予定であることを申し添えます。