

## マンション管理士 前島事務所通信

2013年(平成25年)9月25日  
第00021号(隔月発行)

編集／発行者：前島 英史

住所：京都市右京区龍安寺塔ノ下町 20-7

電話：075-462-9100

URL: <http://www.mankanmaejima.com/>

# 管理組合への助言も求める

## 「違法貸しレンタ」のイメージ

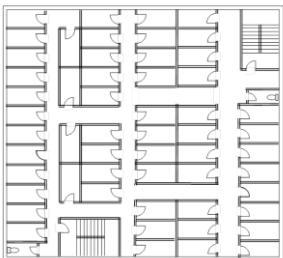


図1 平面イメージ



図2 内観イメージ

※国交省HPから抜粋

毎日新聞が五月下旬から「脱法ハウス」としてキャンペーンを張り、六月十八日衆院国土交通委員会でも取り上げられた「違法貸しルーム」問題。法律への抵触が疑われる改修を行つた戸建てやビル等で、多人数が狭い仕切りの中、いる。それぞれ居住しているとされる。一管理組合から、この種の相談は聞いたことがない」と話す管理会社やマシンション管理士は少なくないが、テレビ新聞等の報道ではすでに分譲マンションでトラブルが起きて

国土交通省は七月十二日、「マンションの一戸を改修して多人数の居住の用に供する事業」として管理協と公益財団法人マンション管理センターに協力を呼び掛けた。

部改修に關し、管理組合から相談を受けた際には注意を促し、管理組合や管理会社から特定政府へ情報提供するよう求めていた。

本来「一戸」の居室を改修し、多人数を居住させる「違法貸しルーム（脱法ハウス）」に関する国土交通省が七月十二日、一般社団法人マンション管理業協会（管理協）等に特定行政庁への情報提供を依頼した。管理協では会員会社が「違法貸しルーム（いわゆる脱法ハウス）」について管理組合から相談を受けた場合、「建築基準法違反物件になる可能性がある」とことを伝え、管理組合と協議の上、改修を行った工事業者名等も含め特定行政庁へ連絡するよう要請している。

# 国交省「違法貸しルーム」問題で通知

# 管理業界に情報提供を要請

同省建築指導課では建築基準法の「居室」とみなし、該当住戸をトイレや浴室等の共用形態をもつて「寄宿舎」と想定。其準法上の寄宿舎は防火上重要な間仕切壁を準耐火構造とし、各居室に窓等の開口部の設置が必要なため、特定行政庁の調査を経て、違反物件として

## 設計・監理、物件の媒介行為 業法違反で処分の可能性

「区分所有法や管理規約による打開策もある」と首都圏マンショングループの村上民夫理事は指摘する。標準管理規約準拠の管理規約であれば、専有部分は理事長の事前承認が必要なため、「違法な工事を防いだり、理事長未承認の工事となれば規約違反として訴訟で原状回復等を請求できる」と話す。防火に関して、建築基準法違反行為等であれば区分所有法の共同利益背反者として、区分所有者等の行為の停止や原状回復の請求も可能とされる。

是正指導できる、と  
見ている。

管理協は「特定行政  
政府が速やかに違法性  
を判断し是正してく  
れば安心だし、  
法令違反の判断があ  
れば管理組合も強く出  
られる」（業務部）  
と話すが、都内の特  
定行政府は「そう簡  
単な話ではない」（中  
央区や墨田区）と指  
摘する。

「そもそも建築基  
準法は寄宿舎の定義  
を明文化していくな  
い。居住者が住戸内  
に入ってくれなければ  
ば判断もできない。  
国に違法性の判断基  
準をより明確にして  
もらわないと」（中央  
区）と慎重な姿勢を

東京消防庁報道係は「現状確認は、消防法の査察権活用の方針もある」とアドバイスする。消防法4条の立入り検査権を用い、「防火区画の判断は建築行政が行うため」として管轄内の建築行政担当者も同行し、住居内の状況を確認の上、是正指導する。実際、この手法で調査を行つた消防署もあるという。また、それぞれの居住スペースが消防法上独立した住戸とみなされ、マンションに適用される消防設備の設置義務免除が解かれるケースがある、といった指摘もある。

