



狭あい共同住宅等（いわゆる脱法ハウス） における自動火災報知設備の設置 義務違反を是正した事例

東京消防庁 予防部査察課

はじめに

本年5月頃から新聞等で、レンタルオフィスやレンタルスペース等と称する、間仕切り壁等で小さく区画した極めて狭い空間に人が居住している実態のある防火対象物（以下「狭あい共同住宅等」という。）が頻繁に報道されている。

国土交通省は、各都道府県に対して、狭あい共同住宅等の情報収集に係る「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に関する対策について」（平成25年6月10日 国住指第657号 国土交通省住宅局建築指導課長通知）を发出し、情報窓口を設置して実態調査を行っている。

また、この国土交通省の通知を受け、消防庁から各都道府県及び当庁等に対して「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 消防予第230号 消防庁予防課長通知）が发出された。

当庁では、狭あい共同住宅等は、その構造や管理の状況から、火災が発生した際の人命危険が非常に高いものと予想されることから、消防活動、救急活動及び都民からの情報等により、狭あい共同住宅等を把握した都度、建築行政庁等と連携を図りながら立入検査を実施し、消防法令違反等の是正を徹底しているところである。

本稿では、当庁管内において、救助活動を端緒として把握した狭あい共同住宅等に対して立入検査を実施し、違反処理（警告）により自動火災報知設備未設置等の違反を是正した事例を紹介する。

防火対象物の概要

- 所在・名称
所在：東京都N区
名称：レンタルオフィスN
- 構造・階層・用途・面積（現場実測数値）
木造2階建、共同住宅（5）項口
建築面積 136.24㎡
延べ面積 248.80㎡
1階 126.23㎡、2階 122.57㎡

○関係者

本件建物を所有し、「レンタルオフィスN」を
経営するA(法人)(以下「A」という。)

○収容人員

37人(1階15人、2階22人)

○建物の状況

- ・本件建物の所在地は、住宅地である。
- ・本件建物は、1階東側の玄関(1階見取り図
北東角の「ENT」の位置)と、敷地外には出る
ことができない西側の勝手口以外は出入口が
ない。
- ・新築時に専用住宅であったものを増築し、窓
を塞いで内部を37の個室及び共用部分に改装
している。
- ・1階及び2階の各個室は、窓がない状態
である。
- ・各階の廊下にエアコンが設置されており、個
室の換気は、各室の廊下に面した換気扇から
エアコンの風を室内に流入させながら行って

いる状態である。

- ・共用部分には、キッチン(1階、2階)、トイレ(1階、2階)、コインランドリー(1階2台)、コインシャワー(1階3室)、洗面台(1階2台、2階1台)等があり、階段は屋内階段1系統のみである。
- ・各室内の面積は6㎡程度で、机、椅子、収納棚(ベッドとして使用可)等があり、禁煙となっている。喫煙はキッチン内の指定場所でのみ可能となっている。
- ・1日に1回、Aの清掃担当者が共用部分の清掃等を行うために来訪する。管理人は常駐していない。
- ・消防用設備等は、各階のキッチンに消火器が1本ずつ設置されているが、点検は実施されていない。
- ・住宅用火災警報器を設置している個室がある。
- ・共用部分に掲示されている利用規約によると、



レンタルオフィスN 見取り図



狭あい共同住宅等(いわゆる脱法ハウス)における 自動火災報知設備の設置義務違反を是正した事例

個室の利用に係る契約は1カ月単位での更新となっている。

- ・利用者は、Aから貸与されたカードキーを使用して建物玄関の電子ロックを解錠して建物内に入り、各個室には暗証番号式のドアロックが設けられ、24時間自由に入出りできるようになっている。

違反発見の端緒から是正までの主な経過

○平成24年1月

救助活動事案(ドア施錠中の2階個室内に急病人)が発生し、消防隊及び救急隊が出場した。その際、消防隊が本件建物の使用状況を現認し、N消防署予防課査察係へ連絡した。

上記救助活動の翌日から、N消防署予防課査察係は、本件建物の外観等の確認、建物の所有権登記による建物所有者の特定及びインターネット検索によるレンタルオフィスNに関する情報等の各種関係資料の収集を開始した。

○平成24年4月

N消防署予防課、予防部査察課機動査察係

及びN区役所の建築担当課の職員で合同の立入検査を実施した。

N消防署及び査察課では、本件建物の使用状況の詳細を調査し、Aの関係者から本件建物は24時間利用可能なレンタルオフィスである旨の供述を録取した結果、本件建物の用途の判定にあたっては、消防法施行令(以下「令」という。)別表第1(5)項口の共同住宅に該当するかどうか、慎重に検討する必要があると考え、本件建物における住民登録状況なども調査した上で判定することとした。

用途判定の詳細については、後掲「用途判定について」のとおりである。

○平成24年7月

本件建物の延べ面積を特定することを目的として、現場の外周等を実測するため2回目の立入検査を実施した。

その結果、延べ面積が特定でき、また、本件建物の用途を令別表第1(5)項口の共同住宅(以下「本件建物」を「本件防火対象物」という。)と判定し、法令違反の事実を特定したことから、



東側外観



1階廊下

Aに対して、立入検査結果通知書を交付し、次の違反指摘事項を通知した。

(以下「火災予防条例(昭和37年東京都条例第65号)」を「条例」という。また、「東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号)」を「都安例」という。)

①自動火災報知設備未設置

(消防法第17条第1項、条例第41条)^(注1)

②誘導灯未設置

1階及び2階

(消防法第17条第1項、令第26条)

③消火器点検未実施

(消防法第17条の3の3)

④防火対象物使用開始届未届

(条例第56条の2)

また、建築基準関係法令の違反は、次のとおりであった。

- ・無窓居室採光及び換気のための開口部なし
(建築基準法第28条、建築基準法施行令第19条、第20条、第20条の2)
- ・共同住宅階段構造不適



個室内の状況

階段数不足・階段の幅員不足

(都安例第18条)

・共同住宅等の居室構造不適

床面積7㎡以上なし(居室の床面積の不足)、採光に有効な窓及び避難上有効なバルコニー又は器具等なし(2階)

(都安例第19条)

上記の違反指摘事項を通知するとともに、自動火災報知設備未設置の違反がある防火対象物として、条例第64条の3^(注2)に基づき、公表する旨を文書で通知した。

○平成24年8月

当庁ホームページ等で、本件防火対象物の名称、所在地及び自動火災報知設備が未設置であることを公表した。また、N区役所の建築担当課に建築基準関係法令に係る違反指摘事項を通知し、改めて是正推進の連携を依頼した。

同月、Aの担当者から改修計画報告書が提出された。

N消防署は、Aに対して警告書を交付し、早期違反是正の徹底を指導するとともに、建築基準関係法令違反については、N区役所の建築担当課の指導を受け是正するよう促した。

警告事項は、次のとおりである。

- ①平成24年9月〇〇日までに、本件防火対象物に誘導灯を設置すること。
- ②平成24年10月〇〇日までに、本件防火対象物に自動火災報知設備を設置すること。
- ③平成24年9月〇〇日までに、消火器を点検し、報告すること。
- ④平成24年9月〇〇日までに、本件防火対象物の使用開始の届出をすること。

○平成24年11月

Aが自動火災報知設備及び誘導灯の設置計画届出書を提出した。

○平成24年12月

Aが自動火災報知設備及び誘導灯の設置届を提出し、N消防署が設置完了検査を実施した。

検査の結果、異常及び不備事項がなく、消防法令違反については是正完了となった。

用途判定について

当初、A側は、共同住宅や宿泊施設ではなく、本件防火対象物をレンタルオフィスとして貸していることを主張していたが、本件防火対象物の使用状況のほか、次の実態から共同住宅(5)項口と判定したものである。

- ・契約に係る利用契約書には「オフィス」という記載があるが、ある利用者は「住居として使用している。」「Aから自由に使用していいと言われた。」等と供述していること。
- ・インターネットの「Aのシェアハウス」のサイトには、本件防火対象物について「トイレやキッチン、シャワーなどもご用意」との記載があることから、各設備の共用が明らかであること。また、ゲストハウスやシェアハウスの物件情報サイトに、本件防火対象物が「シェアハウスN」という名称で掲載されており、サイト上には入居条件「男女可」、個別設備「テレビ・ベッド」等の記載も確認できること。
- ・本件防火対象物には、平成24年7月現在、20人以上が住民登録していること。
- ・個室の入口扉に法人らしき名称を掲げている部屋が数室あったが、商業登記を調査した結果、いずれも該当はないこと。

なお、平成24年7月の2回目の立入検査の際には、法人名等の掲出は一切現認されなかった。

おわりに

本件防火対象物のような狭あい共同住宅等は、狭い空間で多人数が生活している実態から、災害等の発生時には大きな人的被害が生じる危険性を有している。

新聞等の報道によれば、都市部を中心に同様の形態の共同住宅が増加する傾向にあり、消防機関として、消防関係法令の違反があれば是正していかなければならない。

今後も、消防機関と建築部局、保健所等の関係する部局等で協議し連携しながら、あらゆる面で狭あい共同住宅等の安全性を確保する必要があると考える。

(文責：機動査察係長 加藤利隆)



1階共用部分

(注1)

(条例に基づく自動火災報知設備に関する基準)

条例第41条第1項 次に掲げる防火対象物には、自動火災報知設備を設けなければならない。

第2号 令別表第1(5)項口に掲げる防火対象物(主要構造部を耐火構造としたもの又は建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロのいずれかに該当するものを除く。)で延面積が200平方メートル以上のもの

(注2)

(防火対象物の設備、管理等の状況の公表)

条例第64条の3 消防総監は、防火対象物の設備、管理等の状況が法、令及びこの条例の規定に違反する場合は、都民が当該防火対象物を利用する際の判断に資するため、その旨を公表することができる。

2 消防総監は、前項の規定による公表をしようとする場合は、当該防火対象物の関係者にその旨を周知するものとする。

3 第1項の規定による公表の対象となる防火対象物及び違反の内容並びに公表等の手続は、規則で定める。

(公表の対象となる防火対象物及び違反の内容)

条例施行規則第25条の3 条例第64条の3第3項の規則で定める公表の対象となる防火対象物は、次項第1号の違反にあつては令別表第1に掲げるものとし、次項第2号の違反にあつては法第8条第1項の防火対象物で令別表第1(2)項、(3)項及び(16)項イに掲げるものとする。

2 条例第64条の3第3項の規則で定める公表の対象となる違反の内容は、法第4条第1項に規定する立入検査によつて認められた前項の防火対象物に係る違反のうち次に掲げるもの内容とする。

第1号 法第17条第1項の政令で定める技術上の基準及び同条第2項の規定に基づき条例で定める技術上の基準に従つて設置すべき屋内消火栓設備、スプリンクラー設備又は自動火災報知設備が設置されていない防火対象物に係る当該義務違反