

# 弁護士相談事業を活用して 名宛人を特定し、 違反是正に至った事例

四日市市消防本部予防保安課  
小川貴司

## 四日市市消防本部管内の概要

四日市市は三重県の北部に位置し、東は伊勢湾、西は鈴鹿山系に面する温暖な地域である。江戸時代より東海道の宿場町として栄え、昭和30年代以降の石油化学工場等の進出は、大気汚染等の公害をもたらしたが、今では環境浄化に努力し、自然との調和を目指したまちづくりにまい進している。

消防本部は、四日市市と四日市市に隣接する朝日町、川越町の三重郡2町を管轄区域とし、平成28年4月1日現在の管内人口33万7,580人に対応する消防力は、1本部、3消防署、4分署、2出張所で、職員定数は361人である。

## 事例の概要

本件は、消防法施行令第32条に定める特例により自動火災報知設備の設置を免除していた防火対象物で、用途変更に伴って特例条件を満たさなくなったことから、自動火災報知設備の設置が必要となった事例である。

この防火対象物において、当該設備の設置義務が特例適用願を提出したビルの管理者にあるのか、あるいはビルの所有者にあるのかについて明確にすることができず、指導や警告を行うための名宛人の特定に苦慮していた。そこで弁護士相談事業を活用して名宛人を特定し、警告書を交付したことで違反是正に至ったものである。

四日市市東部に広がるコンビナートの夜景  
(画像提供：四日市観光協会)



## 本件の違反是正に対するポイント

- ビル全体を賃借している管理者には、用途変更により特例条件に適合しなくなった場合、新たに自動火災報知設備の設置が必要となる旨を指導してきたにもかかわらず、管理者がビルの一部を又貸しし、用途変更が生じたことで特例条件に適合しなくなったことから、違反の原因は管理者にあると考えられること。
- 新たに必要となる消防用設備等は、固定式の設備であり建物の構造に変更を加えるものであること。また、設備の設置後は、当該設備が建物に付帯するものとなることから、設置義務はビルの所有者にあると考えられること。
- ビル所有者とビル全体を賃借している管理者が、お互いに相手側に設置義務があると考えており、自身には設置義務がないと主張する状況であったこと。
- 弁護士相談事業を活用して名宛人を特定し、ビルの所有者に警告書を交付することが奏功したこと。

## 防火対象物の概要

### (1)関係者

#### ①所有者：A

昭和46年のビル建築時から所有。ビル全体の管理を管理者に任せており、設備の設置について管理者と揉めている。

#### ②管理者：B

平成6年よりビル全体を所有者から賃借。ビルの4階に事務所を構え、1階で自身の飲食店を経営するとともに、2階、3階をテナントとして又貸ししている。設備未設置となった原因をつくったが、自分には設備の設置に係る費用負担の義務がないと主張している。

### (2)用途

(16)項イ 複合用途防火対象物

### (3)構造、階数等

鉄筋コンクリート造 4階建て 延べ面積295㎡ 収容人員76人

### (4)消防用設備等の設置状況

消火器、避難器具、誘導灯

## 消防法令違反の概要

- 平成14年8月の消防法施行令の改正により、特定一階段等防火対象物に該当したため、新たに自動火災報知設備の設置が必要となった（経過措置期限：平成17年10月1日）。
- 平成16年2月に管理者Bから消防用設備等の特例適用願が提出され、自動火災報知設備の設置が免除となった。
- その後の立入検査にて、用途変更により特例条件に適合しなくなったことを確認したため、自動火災報知設備が未設置の状態となった。

## 指導経過

### ○平成14年8月

消防法施行令の改正により、特定一階段等防火対象物に該当することとなり、自動火災報知設備の設置が必要となった。この時点では、3階は1階飲食店の従属用途（機械室、倉庫）であった。

### ○平成16年2月

消防用設備等の特例適用願の提出（願出者：管理者B）

### [消防の対応]

- ・平成14年12月17日付け消防予第595号通知の第1の2運用に基づき、消防法施行令第32条を適用して自動火災報知設備の設置を免除した。

### 複合用途防火対象物等における自動火災報知設備の取扱いについて（抜粋）

（平成14年12月17日付け消防予第595号）

2 令第21条第1項第6号の2に掲げる防火対象物のうち、避難階以外の階の部分のすべてが次の①から③に掲げる条件のいずれかに該当する場合は、既存、新築の別を問わず、令第32条の規定を適用し、自動火災報知設備を設置しないことができるものであること。

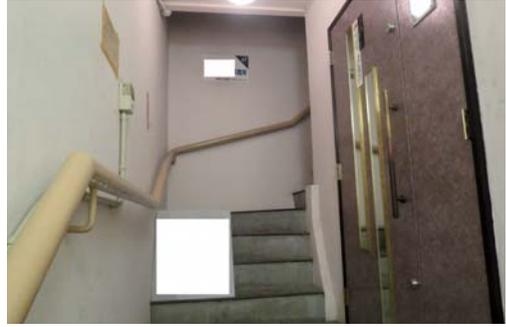
① 居室以外の部分（機械室、倉庫等）であって、不特定多数の者の出入りがないもの。

② 実態上の用途が特定用途以外の用途に供される部分であって、「令別表第一に掲げ

# 違反是正

る防火対象物の取扱いについて」(昭和50年消防予第41号及び消防安第41号。以下「41号通知」という。)1(2)により、主たる用途に供される部分の従属的な部分を構成すると認められる部分とされたため、当該部分が特定用途に供される部分として取り扱われているもの。

③ 一般住宅の用途に供される部分であって、41号通知2(2)により、防火対象物全体が単独の特定用途に供される防火対象物として取り扱われることとされたため、当該一般住宅の用途に供される部分が特定用途に供される部分として取り扱われているもの。



3階 テナントEの入口

- 管理者Bに対し、3階に飲食店が入り、平成16年の特例条件に適合しなくなる旨と、そのことにより自動火災報知設備の設置が必要となることを説明した。

## ○平成23年6月

風俗営業等の許可申請に係る確認に伴う立入検査にて、1階飲食店の機械室、倉庫として利用していた3階が飲食店となり、自動火災報知設備の設置が必要となることを覚知した。

### 〔消防の対応〕

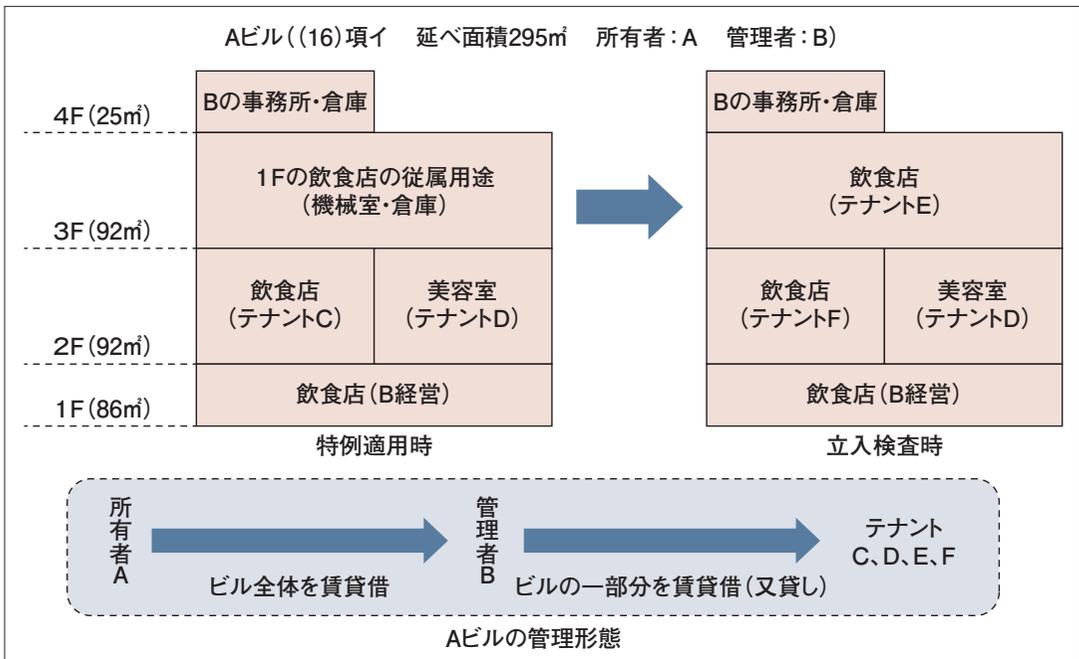
- 何度かの立入検査を経て、所有者A、管理者B、3階のテナントオーナーに自動火災報知設備の未設置について通知した。

## ○平成25年1月

所有者A、管理者B、テナントオーナーへの告知及び再三にわたる指導を行ったが是正が見られなかったため、消防署長名で四日市市火災予防規程に基づく勧告書を交付した。

### 〔消防の対応〕

- 勧告書の交付先：所有者Aと管理者B
- 勧告事項：自動火災報知設備の設置





3階 テナントEの状況

### ○平成26年5月

勧告書交付後、所有者Aから見積もり依頼を受けた設備業者が、消防に相談に来る等したが、具体的な進展が見られないため、市の建築部署も同行して違反処理を見据えた現地調査を実施した。また、所有者A宅へ出向き、直接指導を実施したところ、所有者Aは「ビル全体を管理者Bに貸していることから、設備の設置義務は管理者Bにあるのではないか。」と主張した。

#### 〔消防の対応〕

- 改めて面積測定、写真撮影を行うとともに、名宛人の特定のため、賃貸借契約書を確認した。契約書の内容は以下のとおり。

#### ○所有者Aと管理者Bとのビル全体の賃貸借内容(抜粋)

- 「店舗の内装工事及び装飾等については乙(管理者B)に於てすべてこれをなし解約時に於ては乙所有の什器備品を除いて現況のままにしておくこと。尚如何なる場合に於ても、乙は甲(所有者A)に対し、移転料の請求及び右内装工事費等の請求は出来ない。」

#### ○管理者BとテナントEとの賃貸借契約(抜粋)

- 「乙(テナントE)が本物件を飲食業の事業内容に従い使用するうえで、必要な模様替え、付属施設の設置等をする場合には、予め甲(管理者B)の承諾を得たうえで甲の指示に従い施工するものとし、その費用は乙(テナントE)が負担するものとする。」
- 「乙(テナントE)は法令上設備新設、改善

等が必要となる場合には、これに要する費用を負担するものとする。」

#### ○管理者BとテナントFとの賃貸借契約(抜粋)

- 「本物件の専用部分の修繕に要する費用はすべて乙(テナントF)の負担とする。」
- 「乙(テナントF)は、乙の責任と負担において本物件内の火災報知機及び消火器等の防災設備の設置を行うものとする。」

- 名宛人の特定のため、弁護士に法的な解釈についての見解を求めた。回答は以下のとおり。

#### ○四日市市の顧問弁護士の見解

「消防法第17条 学校、病院……政令で定めるものの関係者は、……政令で定める技術上の基準に従って、設置し、及び維持しなければならないとある。この関係者とは、消防法第2条第4項にある所有者、管理者、占有者である。固定的な消防用設備等は、これを設置すると同時に建物に付合したのものとして建物の所有権に吸収される(民法第242条)から建物所有者が当該設備の所有者となり、この場合、賃借人が設置した設備であっても建物所有者のものとなる。今回の事例の賃貸借契約書記載事項には、費用負担の内容が記載されているが、設置する義務が生じるものは、所有者と解するため、消防用設備等の設置にかかる行政措置の名宛人としては、所有者である。」

#### ○弁護士相談事業を利用した弁護士の見解

- 「例えば、自動火災報知設備などの、固定式設備の設置等は、建物の構造部に変更を加える必要があるのであれば、処分権を行使し得る者が法律上正当にこれを設置することが出来ると考えられる。」
- 「自動火災報知設備について、所有者Aと管理者Bとの賃貸借契約の内容からすると、管理者Bを名宛人とすることは可能であるが、所有者Aに対しても、ビルの所有者と

## ❌ 違反是正

して管理について権原を有するため、名宛人として管理することが可能と考える。」

- 上記の契約書の内容と弁護士相談の結果を踏まえて、所有者Aに対し、「固定の消防用設備等については、所有者Aに設置義務がある。」ことを説明した。

### ○平成26年7月

管理者B主導で設備業者との打合せに入るも、業者からは「所有者Aから正式な発注が得られていない。」として進まず、所有者Aは「管理者B側から何も言っていないので計画が立たない。」との態度で、進展が見られない。

### ○平成26年11月

業者による見積もりが出るも、工事費用のことで折り合いがつかず、着工の目途が立たない状況。管理者Bは「私のビルではないのに工事費を支払うのはおかしいのではないか。」と主張した。

### ○平成27年3月30日

警告書を以下のとおり交付した。

名宛人：所有者A

警告事項：平成27年6月30日までに、防火対象物全体に自動火災報知設備を設置すること。

### 〔消防の対応〕

供述調書のなかで、管理者Bは、自身には消防用設備等の設置義務がなく、所有者Aにあるとの認識を示しており、弁護士相談の回答を踏まえて、警告書の名宛人を所有者Aのみとした。

### ○平成27年5月8日

自動火災報知設備の着工届が提出され、同月18日に設置届が提出された。

### ○平成27年5月20日

上記設備の設置検査を実施した。

### ○平成27年5月29日

検査済証を交付し、警告事項に係る違反は是正された。

## 是正指導の問題点と考察

### ○違反処理への移行基準

違反を覚知してから、警告書の交付までに長

期間を要した。その原因の一つとして、当本部に行政指導から違反処理へ移行するための明確な基準がなかったことが挙げられる。

### ○指導の客体

ビル全体を賃借している管理者Bが、3階を飲食店として又貸ししたことが自動火災報知設備未設置の原因となったため、その設置指導を管理者Bに行ってきたが、自動火災報知設備が建物に付帯する設備であることを踏まえれば、当初から所有者Aに対して設置指導をすべきであった。

### ○責任の所在の明確化

平成16年に特例適用願を受理した際、願出者は管理者Bになっており、特例条件に適合しなくなった場合に固定式の設備が必要となることを考えれば、特例適用の願出者を所有者Aとし、設置義務に係る責任の所在と設置に係る費用負担の責任の所在とは分けて考えるべきであった。

## まとめ

本来、自動火災報知設備等の固定設備の未設置に係る警告書の名宛人は、建物の所有者になると考えられるが、本件においては、自動火災報知設備の設置免除に係る特例適用の願出者がビルの管理者であったことや、所有者A、管理者B、テナント間の賃貸借契約の内容等から、管理者及び占有者にも設置責任があると考え名宛人を誰にすべきか迷ったが、最終的には弁護士相談事業を活用することで、警告書の名宛人を特定することができた。

当初、管理者に設置指導が集中してしまった原因は、違法状態となるきっかけを管理者がつくったということだけではなく、職員全体に警告、命令へ速やかに移行するという認識が欠けていたことにもあった。また、このような、職員の認識不足が違反是正を遅らせた原因でもあった。

本市も本年度から「警告移行基準」を策定し、これを運用しており、今後は、これまでの課題を真摯に受け止め、速やかな違反是正のために「警告移行基準」を適正に運用し、時機を失することなく違反是正を進めていきたい。