

⊘ 違反是正

山口市の概要

豊富な緑や清澄な水を有する自然に満ちた都市・山口は、大内氏時代や明治維新関連の歴史や文化資源が今に残され、約600年の歴史を持つ湯田温泉など、観光地としての魅力も備えた都市である。

平成17年10月に山口市、小郡町、秋穂町、阿知須町、徳地町の1市4町が合併し、さらに平成22年1月に阿東町と合併し、新「山口市」は、中国山地の山なみから瀬戸内海までの海岸線に至る自然や多様で豊かな観光資源を加え、より一層魅力あるまちになった。

山口市消防本部の概要

山口市消防本部は、1本部1室4課、3署、4出張所、職員数245名で組織されている。管内人口は約19万6,000人である。査察業務の専従者は、予防課査察担当2名、各署所予防担当1名(毎日勤務者)の計9名で、各署所の予防担当は、所属の隔日勤務者と共に査察業務を行っている。

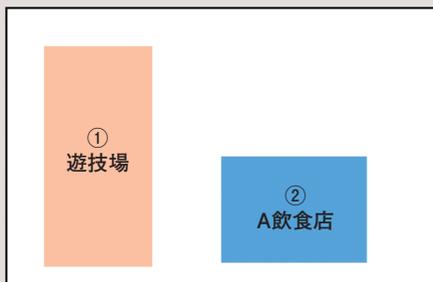
山口市消防本部予防課 西村 一夫

テナント式の 防火対象物における 違反事例

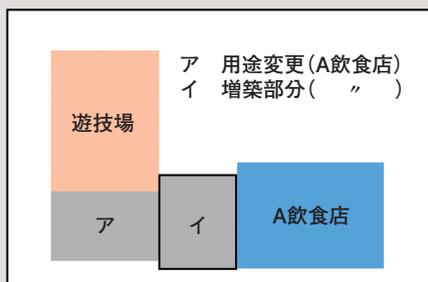


国宝瑠璃光寺五重の塔

- ①昭和57年2項口遊技場新築
②昭和60年同一敷地内に3項口A飲食店新築



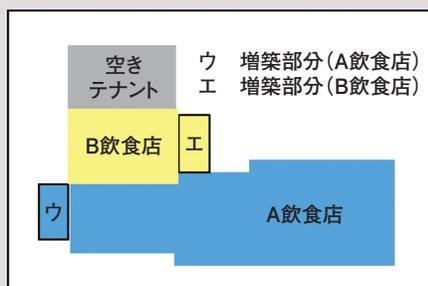
- ③昭和62年確認申請提出により増築及び一部用途変更し、一棟となる



- ④平成20年2月
A飲食店、空きテナント(遊技場閉鎖)



- ⑤平成20年12月
A飲食店、B飲食店(無確認での用途変更)
空きテナント※A、B飲食店は、同じ経営者



- ⑥平成22年3月
A飲食店、B飲食店、C飲食店(無確認で用途変更)
※A、B飲食店は同一経営者で、C飲食店は別の経営者



※A、B飲食店とC飲食店は、建物所有会社と賃貸契約
※建物所有会社の本社は、山口市内

防火対象物の経過

今回の事例は、市内の繁華街の一角にある賃貸テナント式の防火対象物で、テナントの入れ替わりが幾度となく行われ、そのたびに、無確認で増築又は用途変更を繰り返し、建築基準法違反に消防法違反が併存したことから、当初所轄消防署で是正指導を行っていたが、以後、消防本部予防課査察担当と合同で是正指導を行った事案である。

防火対象物の概要

- 用途：(3)項口(居酒屋3店舗)
- 建物構造：鉄骨平屋建(その他建築物)
- 延べ床面積：554.11㎡
- 消防用設備等設置状況：消火器、自動火災報知設備、誘導灯

防火対象物の経過

上図のとおりである。

❌ 違反是正

違反事項

(1)消防法関係

防火管理者未選任、消防計画未作成、訓練未実施、消防用設備等点検未実施、防災物品未使用、屋内消火栓設備未設置(消防無窓による)、以上各飲食店。消火器一部未設置(A飲食店)、自動火災報知設備の一部未設置(B、C飲食店)、誘導灯一部未設置(B飲食店)。

(2)建築基準法関係

建築基準法第6条、第35条、第87条違反の疑義があるため、建築基準法第12条第5項の報告を求める。

査察状況及び指導経過

平成21年12月4日、同年11月22日に発生した「杉並区雑居ビル火災」に伴う立入検査を実施した際に、当該防火対象物の消防法及び建築基準法違反を確認し、後日改めて市関係部局と現地調査を実施した。その後、是正(計画)報告書を受理、「テナント業者と打合せ、平成22年度早期に処置する」との内容であった。ただし、A飲食店の消火器一部未設置については、この時点で是正されているのを確認した。

平成22年3月末、空きテナントがC飲食店に用途変更されているとの情報があったため現地調査を行い、その場に居合わせた建物所有会社代表取締役D、C飲食店代表取締役に対し、早急に違反事項の改修及び市関係部局に相談に行くことを口頭で指示した。その際にも、「テナント業者と打合せ、平成22年度早期に処置する」との回答を得た。

その後、建物所有会社代表取締役Dに対し、再度是正を促したところ「テナント料が滞納されており、費用をどこが出すか各テナントと相談する。少し待ってほしい」との回答で、改修の資金難を前面に出されたため、こちらも少し様子を見る結果となり、なかなか是正の方向に進まなかった。

所轄消防署と合同での是正指導

是正が進まない原因を検討した結果、管理権原者が複数存在し、是正に対する明確な履行責任の所在が明らかにされていないことが原因の一つ

と判断した。このことを踏まえ今後の指導方針として、

- ①消防法第17条の4第1項を視野に入れて指導する。
- ②消防法第17条関係の是正を最優先とする。
- ③3社で協議をする場を設けさせ、明確な履行責任の所在を明らかにする。

以上3点を確認し、これから後、本部予防課査察担当と一緒に対応することとした。平成23年4月27日、市関係部局と合同で再度査察を実施した。

立入検査結果通知書の交付

4月28日、5月2日に立入検査結果通知書を、A・B飲食店店長、C飲食店代表取締役、建物所有会社経理部長にそれぞれ手渡した。その際、今後の対応次第で、警告・命令に移行することを通知書に記載し、重ねて口頭でも説明し理解を求めた。また、3社で一度協議する場を設けるように指導した。

協議の開催

5月17日、建物の所有会社、各テナントの代表者、E建設会社、F設備業者で当該防火対象物内の是正に向けての協議が行われた。事前に協議の場に参加を求められ同席した。協議では、建物の所有会社・各テナントの代表者に対し、直接現場で違反箇所を確認しながら違反事実と今後の対応についての説明をした。

その時の協議内容としては、

- ①各種届出書等は、是正(計画)報告書の中で明記されている期限までに提出する。
- ②消防無窓をクリアし、屋内消火栓は設置しない。
- ③自動火災報知設備及び誘導灯の未設置部分は早急に対応する。
- ④費用等については、別途協議して決定する。
- ⑤建築基準法上のことは、市関係部局と協議する。

以上のことを踏まえ、5月27日までに是正(計画)報告書を提出すること。工事については、E建設会社、F設備業者が担当すること。その後、3社の代表者に対し、是正(計画)報告書の回答期限に遅延しないように電話で連絡した。

5月26日、A・B飲食店店長から、防火管理者選任届出書、消防計画作成届出書、消防訓練等実施届出書が提出された。

是正(計画)報告書の提出

5月27日、C飲食店代表取締役からは是正(計画)報告書が提出されたが、内容に不備(各指摘事項について、具体的な是正の方向性及び責任の所在が明らかでない。)があり、費用の負担等も含めて再度3社で協議するように指示し受理しなかった。報告書の提出期限の延長(6月中)を決定し、通知した。

6月3日、E建設会社から消防無窓をクリアするための建具表が提出され、市関係部局にも確認に行くように指示した。

6月30日、建物所有会社代表取締役Dから直接、是正(計画)報告書が提出された。内容は、防火管理はA・B飲食店とC飲食店それぞれで実施、防災物品にかかる費用は各テナントが負担、消防用設備等の設置維持管理は、建物所有会社が行う等である。同時に、建物全体の消防用設備等の点検報告書が提出された。その後、各テナントからも是正(計画)報告書が提出された。

建物所有会社への指導(1回目)

7月14日、建物所有会社代表取締役Dに対し、是正(計画)報告書の中で示された消防用設備の着工届出書の提出期限が過ぎたので、進捗状況を確認したところ、「現在テナントの家賃滞納等、経営状態が悪いためこの建物で賃貸のテナント業を続けるか否かを検討中」との回答であった。是正(計画)報告書の提出時は、前向きに取り組んでいく姿勢が感じられていただけに意外なものであった。

しかし、資金難といいながら、依然として営業を続けており、今後も各テナント(飲食店)も営業を続けることは明白であると判断、代表取締役Dに直接会い、現状のままで営業を続けることの安全面でのリスク及び消防用設備等の設置の必要性を説明し理解を求めた。

その後、F設備業者から7月25日に誘導灯の設置届出書、29日に自動火災報知設備の着工届出書が提出された。

8月5日、E建設会社から自動火災報知設備の設置と、開口部の改修について9月中に工事に入る旨の連絡が入った。



❌ 違反是正

建物所有会社への指導(2回目)

9月14日、E建設会社に工期の確認をしたが、「現在のところ未定」との回答であった。

9月26日、建物所有会社代表取締役Dに現状の確認をしたところ、「現在テナント側から家賃の支払いがない。このままだと建物自体を解体することになる。テナントに確認し、今週中に回答をする」との内容であった。回答期限を過ぎても連絡がないため再度、代表取締役Dに直接会い、このままの状態が続けば違反処理に移行する旨を説明すると共に、早期に工事に着手するように指導した。10月16日、工事が着工していることを確認した。

その後

11月22日に自動火災報知設備の設置届出書が提出され、11月24日に自動火災報知設備、誘導灯、及び消防無窓について開口部の消防検査を実施した。再検査等を経て、3月16日、消防法第17条関係の違反の改修を確認した。7月9日、建物所有会社に対し、市関係部局と合同で建築基準法関係等の指導をした。その後、各テナントの防災物品の使用を確認、消防法第8条関係の届出

書等を受領し、平成24年8月31日、ようやく消防法令違反の是正は完了した。

建築基準法関係の違反事項については、市関係部局が是正指導中である。

おわりに

今回の事案において、消防法令違反を確認してからそれが是正されるまで、約2年間の歳月を費やしたことは大きな反省点である。立入検査後の通知書の発送から始まる違反是正における一連の行為の中で、関係者に対し時機を逸することなく的確に対応していくことは、違反処理を進める上でとても大切な要素であることを今回の経験から学んだ。

また、市関係部局との連携も必要不可欠であり、関係者への経費負担の軽減や早期解決にもつながることを考えると、今後さらに連携強化を図る必要がある。併せて、本部予防課と各署所予防担当員(隔日勤務者を含む。)との連絡調整も密にして、本市総合計画の中で謳われる、「安心・安全な暮らしのできるまち」を目指し、組織が一丸となって取り組んでいく所存である。

