



長岡京天神八条が池浮見堂

3階建て3軒続き長屋一般住宅が 飲食店に変更されていた事案

乙訓消防組合消防本部予防課指導係 横田正幸

乙訓消防組合管内の概要

乙訓地域は京都市の南西にあって、大阪府三島郡に接し、地形は淀川の上流、桂川・宇治川・木津川の3川が合流した右岸に位置している。

京都、大阪を結ぶ交通の要衝であることから、古来より歴史の舞台となり、古事記や日本書紀には、「オトクニ(弟国)」という地名が記述されている。

また、西暦784年に平城京から遷都され、平安京に先駆ける「長岡京」が営まれた地である。のちの戦国時代、羽柴秀吉と明智光秀の「天下分け目の合戦」の舞台となった大山崎町の天王山は歴史的にも有名である。

現在も多くの竹林が残っていて、「かぐや姫」

伝説発祥の地とも言われている。四季折々の豊かな自然と由緒ある寺社や古墳、長岡京遺跡、城跡など多くの歴史的遺産に恵まれている。

当消防本部は、乙訓地域の向日市・長岡京市・大山崎町の消防本部が、ともに30余年の歴史に終止符を打ち、一部事務組合として1本部3署1分署、職員172名体制で平成13年4月1日に発足した。

予防業務に従事する職員は、消防本部の予防課長を筆頭に、主に広報等を担当する企画広報係2名、立入検査や防火管理等を主に担当する予防係3名、建築、設備、危険物全般を担当する指導係3名、再任用職員1名、嘱託職員1名の10名(企画広報係長と予防係長は兼務)で、管内全域を力

バーしている。違反処理に関しては、主に予防係が担当ではあるが、事案によっては、予防係と指導係が協力し合いながら取り組んでいる。

本事案は、管内で発生した駅前の居酒屋火災を契機として、他の居酒屋に「火災防止呼びかけ運動」を行ったところ、本対象物を確認したものである。

現在も、違反是正継続中の事案であるが、どこにでもありそうな対象物に多数の違反事項が含まれており、是正に向けた取り組みとして紹介することで皆様の一助となれればと思う。

事案概要

3階建て3軒続きの長屋である一般住宅が飲食店に変更され、防火管理者未選任、消防用設備等未設置など、ハード・ソフト両面で消防法令違反及び建築基準法違反が認められ、加えて各戸ごとに区分所有となっている状況なので、指導に苦慮している事例である。

防火対象物の概要

防火対象物の概要は、以下のとおりである。

(1)全体の構造規模

項目	内容
構造	○鉄骨造一部その他構造
階数	○地上3階建て
床面積	○延べ面積 462㎡ 1階 156㎡ 2階 150㎡ 3階 156㎡
土地・建物所有者	○区分所有(3名の区分)
令別表用途	○複合用途防火対象物(16)項イ((3)項口、(4)項及び一般住宅)
収容人員	○86人
建築経過	○昭和48年4月18日 5戸1棟の店舗付住宅として新築 ○昭和50年11月26日 4戸1棟に改修するとともに一部増築 ○昭和57年ごろ B居酒屋が営業開始
その他	○特定一階段等防火対象物 ○2階以上一部消防上の無窓階

(2)区分所有ことの状況

対象物	内容
A電気店	○土地建物ともにA氏が所有 ○各階床面積合計94㎡ ○令別表第1(16)項イ 1階:一部店舗、2・3階:住居
B居酒屋	○土地建物ともにB氏が所有 ○各階床面積合計186㎡ ○令別表第1(3)項口 1～3階:全て居酒屋 ○収容人員 合計49人(従業員4人) 1階:20人、2階:10人、3階:15人
C居酒屋・Dスナック	○土地建物ともにC氏が所有 ○各階床面積合計181㎡ ○令別表第1(3)項口 1階:C居酒屋、2階:Dスナック、3階:倉庫 ○収容人員 合計35人(従業員5人) 1階:17人、2階:13人

違反内容

(1)消防法令違反の概要

防火管理者未選任、消防計画未作成
共同防火管理協議事項未作成
防火対象物点検報告未実施
消防用設備等未設置(消火器、自動火災報知設備、避難器具及び誘導灯)

(2)主な建築基準法違反

構造違反(耐火建築物)
直通階段の構造違反
堅穴区画未形成

(3)その他

防火対象物使用届出書の未届け

指導経過

○平成24年7月24日 管内で発生した駅前の居酒屋火災を契機として、前述の状況のとおり確認したものである。当該建築物が、消防法施行令第4条の2の2に規定する特定一階段である建築物ではないかとの疑いがあることから、台帳を調査したところ、存在しなかったため、登記事項証明書により確認したところ、登記簿上の延べ面積により、乙訓消防組合火災予防条例に基づく防火対象物使用の届出が必要な建築物であることを確認した。

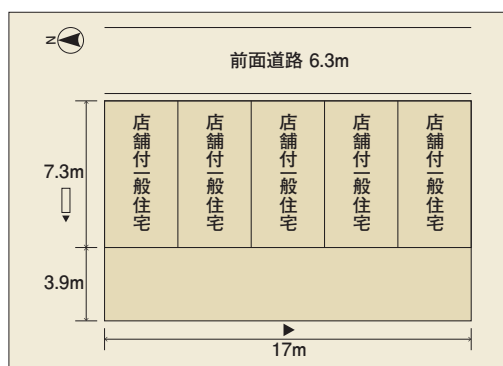
違反是正

- 平成24年7月12日 建物外周部より、実態調査を実施した。3軒長屋の各区画において、飲食店等が営業されているのを見分した。同時に京都府の管内土木事務所(以下「土木事務所」という。)に対し、建築時当初の資料等の閲覧を依頼した。
- 平成24年7月19日 土木事務所建築住宅室長と面談し、無確認で増改築が繰り返されている事実及び建築基準法上も違反がある建築物であることを確認した。よって後日、所有者と調整し、平成24年8月29日に土木事務所と合同で立入検査を実施することとなった。
- 平成24年8月29日 土木事務所建築住宅室2名と、当消防本部予防課員5名で午前中「B居酒屋」、午後より「C居酒屋・Dスナック」、「A電気店」の立入検査を実施した。違反処理のために建築物の図面を作成し、建築基準法及び消防法

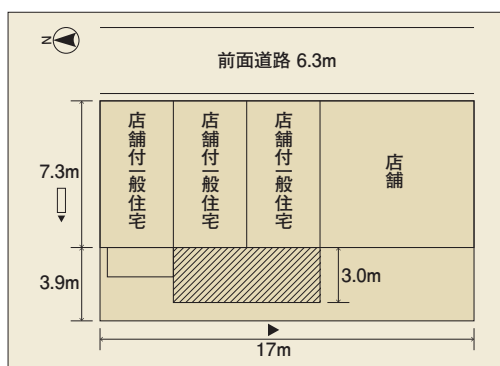
違反を確認した。結果的には、特定一階段の問題だけではなく、多数の違反事項が確認された。

- ①建築基準法違反：建築時検査未受検、建ぺい率違反、容積率違反、3階部分未申請増築、構造違反、排煙設備不備等
 - ②消防法及び火災予防条例違反：非防災物品の使用、消火器（C居酒屋・Dスナック部分）、自動火災報知設備、避難器具、誘導灯の未設置、防火対象物使用届出書の未届けであった。
- なお、9月10日に土木事務所建築住宅室長と対策を協議し、建築基準法違反については調整することとした。

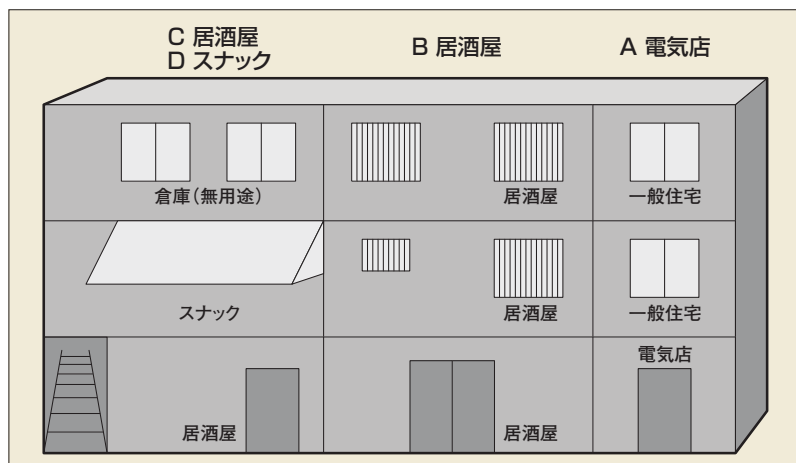
- 平成24年9月10日 土木事務所にて、土木事務所建築住宅室長以下2名、当消防本部予防課員2名の4名で協議した。土木事務所の方針としては、口頭指導を行い、その内容を記載した書類を渡すこととされた。



昭和48年建築当時の図面



昭和50年増築(斜線部)時の図面



現在の建物の立面図



本対象物外観を東側から撮影

今後の指導に係る検討事項

(1)問題点の整理

当該対象物は、住宅から飲食店へ用途変更しているため、建築基準法における特殊建築物に該当する。よって、耐火建築物及び堅穴区画が要求されることに加え、3階から1階に至る直通階段が必要となる。ところが、現在は耐火建築物となっておらず、堅穴区画も形成されていない。また直通階段についても3階から2階に降りたのち、2階の店内を通過して1階に至る階段に到達する構造となっている。このため3階部分は火災時の危険性が極めて高い。

よって土木事務所と合同の是正指導として、3階の使用制限について指導し、査察結果通知書の中で土木事務所の指導を受ける旨を記載した。

防火対象物定期点検報告、共同防火管理については、B居酒屋の3階を使用しなければ、免除できると判断した。

無窓階の屋内消火栓設備は、各階150㎡で設置対象となるが、令9条で不要と判断した。

また、自動火災報知設備は、(16)項イで300㎡以上、特定一階段及び無窓階100㎡で必要な

ため、B居酒屋の3階を使用せずとも設置が必要であると判断した。

その他は、防火管理者未選任、消防計画未作成、非防災物品の使用、消火器の未設置(C氏側のみ)、避難器具の未設置、誘導灯の未設置、防火対象物使用届出書の未届けを挙げて通知することとした。

(2)区分所有単位ごとの自動火災報知設備の設置について

当該違反対象物は、各区分所有者間の関係が悪く、共同で設置することを拒否していることから、各区分に自動火災報知設備を設置させる方向で指導している。

なお、A電気店については、店舗部分は面積的にごくわずかであり、住宅部分の一部として捉え、「平成14年12月17日消防予第595号」より、自動火災報知設備の設置は免除できると判断した。

是正経過

○平成24年9月18日 B氏、C氏の両名に査察結果通知書を手渡す。

内容を説明するが、C氏については、3階部

❌ 違反是正

分を使用しないということに対し、かなりの抵抗があるようであった。A電気店のA氏にも、概略を説明し、住警器の設置を指導した。住警器についてはすでに設置済みとの回答であった。なお、土木事務所建築住宅室長も同行し、建築基準法についての指導が行われた。

査察結果通知書の内容をまとめると以下の項目となった。

- ①3階部分の使用禁止(土木事務所の指示に従うこと)
- ②防火管理者の選任、消防計画の作成
- ③カーテンは防災物品とすること
- ④自動火災報知設備の設置
- ⑤避難器具の設置
- ⑥誘導灯の設置
- ⑦防火対象物使用届出書の届出

違反是正指導の経緯

- 平成24年10月4日 是正計画書の提出期限の前日となっても連絡がない。

B氏に連絡。是正計画書の猶予が必要である旨の申告を受けた。

C氏に連絡。期限までの提出ができないとのことであったが、是正計画書の作成提出を指導した。

- 10月15日 C氏を訪問。自動火災報知設備の設置を指導した。
- 11月16日 B氏に電話連絡。自動火災報知設備の設置状況を尋ね指導する。また、防火管理講習の受講を指導した。
C氏に電話連絡。不在のため、従業員に自動火災報知設備の設置の件について伝言を依頼した。
- 11月21日 B氏と面会。防火管理講習を指導。併せて自動火災報知設備の設置について11月中に見積りを取るよう指導を行った。C氏については不在。
- 12月4日 B氏に電話連絡。防火管理講習に対して消防法第8条に基づく警告書の交付を伝達。2日後に、面会を約束。
- 12月6日 B氏と面会。是正計画書と防火対象物使用の届出を受理する。また、1月の防火

管理講習の申し込みを聴取。消防用設備は、設備業者から見積りを取っていた。見積りの内容は、一部に不備があり、再度取り直すよう指導した。

- 平成25年1月30日 B氏に電話連絡。防火管理講習を受講した旨を聴取した。
- 2月15日 B氏と面会。防火対象物使用届出の受理書を交付。2月中旬に消防用設備の見積りを取る予定とのことであった。
C氏と面会。自動火災報知設備の契約が進んでいる旨を聴取した。
- 2月19日 設備業者より「C居酒屋・Dスナック」の自動火災報知設備の着工届が提出。
- 2月25日 「C居酒屋・Dスナック」の完成検査を実施。また、3階は施錠され使用できないことを確認した。
- 3月13日 B氏に電話連絡。中旬に設備業者が見積りに来ることを聴取。年度内設置を指導し、警告等の措置を取る旨を伝達。
- 3月28日 B氏より電話連絡。ファクスで見積りをもらったが、非常警報設備の見積りであったため、設備業者に直接連絡し、自動火災報知設備の見積りを行うように指導した。
- 6月10日 B氏より電話連絡。ファクスで自動火災報知設備及び誘導灯の見積りを確認した。
- 6月19日 C氏と面会。防火管理講習を説明。7月の講習会参加を確認。
B氏と面会。中小企業者に対する消防用設備等に係る融資制度の説明を実施し、設備業者より消防側に連絡をさせるように指導した。
- 6月28日 C氏が防火管理講習の申込書を提出。

まとめ(7月10日現在)

この事例は、用途変更及び増改築時に消防行政機関及び建築行政機関の指導を受けておらず、ハード・ソフト両面で消防法令及び建築基準法令に違反している対象物である。よって本来であれば、全て同時に是正を図らせるべきである。

しかし、所有者が是正に前向きに取り組んでい



本対象物外観を北西側から撮影(増築されている)



B居酒屋2階から1階に至る階段を撮影

ること及び土木事務所との協議の結果、まずは防火管理者の選任と自動火災報知設備の設置及び3階部分の使用禁止を優先して指導していく方針を確認した。

その結果、自動火災報知設備の設置、防火管理者の選任をはじめとした是正の方向に向かっており、解決の兆しが見えてきたと確信している。

また、B居酒屋の3階部分の使用に関しては、建築基準法の防火に関する規定に違反しているため、今後も土木事務所と協力し合い、監視、指導していく方針である。

本対象物に対し、警告という強い指導、あるいは命令といった処分を下すことも検討したが、ここに記載した以外にも延べ約40回に及ぶ連絡や面会、立入検査を繰り返していて、粘り強い指導を繰り返すことによって是正されるのであれば、時間は掛かるが、それも最善なる違反是正の手段の一つであるとする。

しかし、現在も指導継続中であるので、今後の動きによっては、警告・命令に移行していく方針であり、早期に是正を図りたいと考えている。

追記(新たな動向)

是正の進まない居酒屋Bの所有者B氏に対し、

予防課長の指揮のもと、違反処理体制に移行し、警告書を交付することを決定した。

7月31日付で、以下の内容の警告書を内容証明郵便にて送付した。

- 3階部分の飲食店としての使用中止(消防法第5条第1項)
- 自動火災報知設備の設置(消防法第17条第1項、消防法施行令第21条第1項第3号)
- 避難器具の設置(消防法第17条第1項、消防法施行令第25条第1項第5号)
- 誘導灯の設置(消防法第17条第1項、消防法施行令第26条第1項)

いずれも期日は10月31日までとしている。また、査察結果通知書に記載していた防火管理者の選任、消防計画の作成、防火対象物使用届出書の届出については、すでに是正されているため、記載していない。カーテンを防災物品とすることについては、対象となるカーテンそのものを使用しないことで完了した。

なお、送付後、8月1日にB氏から電話連絡があり、消防用設備について早期に設置する旨の連絡があった。

今後は是正が完了するまで、命令処分を前提とした違反処理体制で取り組んでいく所存である。