

## ⊘ 違反是正

### はじめに

明石市は、東経135度の日本標準時子午線上に位置し、市の東と北は神戸市、西は加古川市、稲美町、播磨町と接している。また、南は明石海峡と淡路島が眼前に広がるなど、海と空と島影が生み出す風光に恵まれた街で、遠く万葉の昔には、柿本人麻呂らの歌人によって詠まれ、紫式部の源氏物語の舞台にもなっている。

現在、市の面積は49.25km<sup>2</sup>、周囲は60.4km、

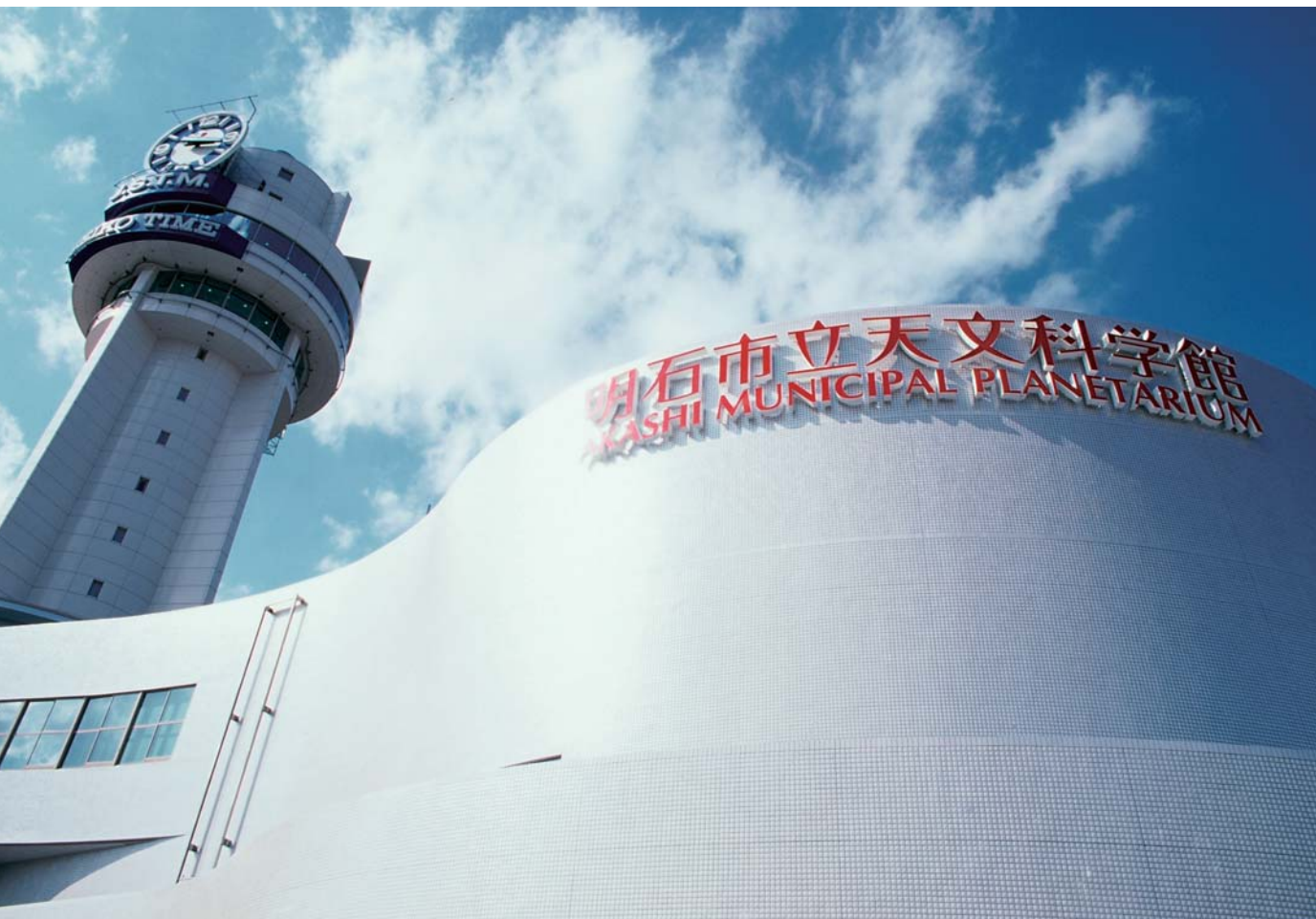
最長距離は、東西15.6km(海岸線は15.9km)、南北9.4kmで、東西に細長いまちを形成し、人口は僅かに減少しているものの、29万1,000人を超え、世帯数は12万を超えている。

子午線の街のシンボルとして、明石市立天文科学館や明石蛸、明石鯛が有名な漁師の町として「魚の棚」が知られている。

当本部の現況は、1本部1署6分署、職員230人のうち予防課員は11名で、1万1,000の防火

# 違法な増改築で特定1階段等防火対象物となった雑居ビルに対する粘り強い指導事例

明石市消防本部予防課違反是正担当係長 吉岡利征



対象物、630の危険物施設を管轄している。

今回紹介するのは、いわゆる雑居ビルにおいて、消防法第8条及び第17条の違反のみならず建築基準法の違反も認められ、さらに、指導途中で管理権原者が変更されるなど、指導に苦慮したが、建築部局と連携を図りながら是正を完結させた事例である。

違反事実を覚知した時点での管理権原者は、管理会社任せで防火意識が低く、改善の意思が認められなかった。

違反処理基準に従って、警告への移行を進めるにあたり、登記簿で管理権原者(名宛人)を確認したところ、最近になって変更されていたことがわかった。

変更後の管理権原者、管理会社に対し、これまでの経緯、違反の状況、防火管理の重要性等を教示したところ、改善の意思が認められたため、相応の間は行政指導とし、指導に従わない場合は、即時違反処理を行うことを方針として是正を進めた。



写真1 対象物外観

## 防火対象物の概要

- (1)建物構造 鉄筋コンクリート造8階建
- (2)建築面積 72.23㎡
- (3)延べ面積 518.70㎡
- (4)建物用途 複合用途防火対象物(16)項イ((3)ロ、(4)、(12)イ、(15))

消防法施行令第4条の2の2第1項第2号の対象物で収容人員は92名

建築時の用途は、カラオケボックス(2)項ロ(平成20年法改正前)、収容人員138人で届出

- (5)消防用設備等の設置 消火器、自動火災報知設備、誘導灯、避難器具、連結送水管
- (6)用途地域 防火地域でアーケード街が広がる商業地域内に存在する。
- (7)建物3方向隣接建物あり(写真1、図1、図2)

## 防火対象物履歴

- (1)昭和63年6月21日

飲食店テナントビルとして建築申請同意

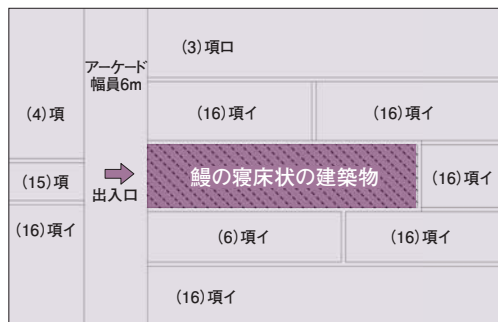


図1 現場拡大図

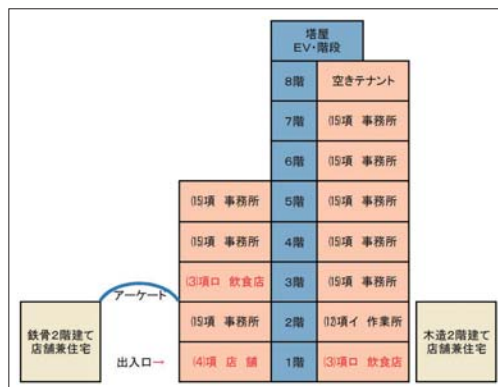


図2 立面図

## ❌ 違反是正

(2)平成3年4月1日

カラオケビル(2)項口(平成20年法改正前)として防火対象物使用開始届出受理  
使用開始後は立入検査の履歴なし

(3)平成13年9月11日

立入検査で建物改修中(カラオケ店休業)を確認する(工事中のため立入検査は実施せず)。

(4)平成23年10月19日

立入検査で雑居ビル<sup>(16)</sup>項イとして確認

### 違反覚知の端緒

平成23年10月19日、該当の対象物を管轄する消防隊が、警防活動の一環として実施した中高層対象物調査中に、連結送水管送水口前にクーラーの室外機を置き、屋内の放水口付近にも雑品が存置され、活動障害が認められた。

また、自動火災報知設備受信機の主電源が切られていた。

1階店舗の占有者に有事の際は室外機を移動する承諾を得るとともに、管理会社の情報を聴取する。

平成23年10月31日、消防署長の命令により管轄の消防隊が、管理会社担当者K氏(以下「K氏」とする。)立会いのもと、立入検査を実施したところ、自動火災報知設備受信機の主電源オフ以外に設備点検未実施や階段部分、避難経路の改築が認められるなど、火災発生時に重大な人命危険があると認められたため、以後、是正対応を予防課で実施することとした。

### 是正の時系列等(予防課対応分)

(1)立入検査実施(H23.11.22)

建物履歴等の確認、関係者等の確認及びK氏との調整に時間を費やしたが、K氏立会いで予防課として違反調査を兼ねた不備事項確認について立入検査を実施する。

テナント占有部分は承諾をとっておらず入れないということで、共用部分の立入検査となる(テナント部分は営業時間外で無人であったもの)。

立入検査の結果、消防用設備不備のほか、屋外階段が屋内階段へ改築され、特定1階段となり、また、排煙口もなく、避難はしごにも降下障害があ

り使用できない状況を確認した。

火災発生時の人命危険が大きい重大な違反と位置づけ、不備事項についての通告書を即時交付ではなく、予防課内での調整後に交付した。

(2)立入検査結果の通告書交付(H23.12.1)

管理会社事務所にて、不備事項についての通告書を交付するとともに、K氏が甲種防火管理者の有資格者であったため、是正中における最低限の防火管理体制を構築させるため、防火管理者として選任させるとともに、不備事項の改善を指導した。

なお、不備事項は以下のとおり。

ア 防火管理業務に関する違反(消防法第8条第1項、第8条の2第1項)

ア) 消防計画の未作成・未届

イ) 自衛消防訓練の未実施・未届

ウ) 共同防火管理協議事項未作成・未届

エ) 避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理不適(建築時屋外階段での届出が、屋内階段へ変更しており、また、あるはずの屋外としての避難経路が現認できなかった。)

イ 防火対象物点検報告違反(消防法第8条の2の2第1項)

防火対象物定期点検報告未実施

ウ 避難上必要な施設等の管理不適(消防法第8条の2の4)

避難施設の避難障害(7階避難ハッチ上に物品存置)

エ 消防用設備等に関する違反(消防法第17条第1項、第17条の3の3)

ア) 消防用設備等の点検・結果報告未実施

イ) 自動火災報知設備受信機不良

ウ) 誘導灯電源不良

エ) 避難器具の降下障害(降下空間に自動販売機設置)(写真2、写真3)

オ) 連結送水管の送水口不良、放水口操作障害(物品等存置)

(3)改修計画報告書提出について催促(H24.1.11)

改修計画報告書の提出期日を過ぎたため、電話にてK氏に不備事項についての早期改善及び改修計画報告書提出を催促する。

(4)名宛人の特定(H24.1.15)





写真2 降下障害 (建物西側の避難ハッチ下に自動販売機が設置されている。)



写真3 降下障害 (避難ハッチと自動販売機の位置関係)

K氏の対応が曖昧なため、違反処理を視野に入れ、商業登記簿謄本を申請し、名宛人を特定した。

(5)改修計画報告書提出について催促(H24.1.25)

再度、電話にてK氏に不備事項についての早期改善及び改修計画報告書提出を催促した。

(6)改修計画報告書提出について督促(H24.4.24)

年度が変わり、再度不備事項についてK氏に違反処理(警告以上)への移行も辞さない旨と、早期改善及び改修計画報告書提出の意思確認を行った(改修計画報告書を5月8日に来庁持参する承諾を得る)。

(7)違反処理として決定(H24.5.9)

K氏に来庁がなく、これまでの対応から改善の意思が見受けられないため、違反処理対象物として取り扱うことを決定した。

(8)名宛人の特定(H24.5.11)

再度、違反調査としての商業登記簿等を申請し、名宛人の特定を実施した際、平成24年2月9日付で系列会社に所有者が変更されていることが発覚する。

(9)警告の予告告知(H24.5.28)

K氏に来庁してもらい不備事項について再度説明を行い、所有者の変更も認められたことから、変更後の所有者(名宛人)に対して通告書を交付し

た。その改修計画報告書の提出期限を6月4日とし、改善の意思がない場合は違反処理(警告以上)に移行することを告知した。

(10)改修計画報告書を受理(H24.6.6)

6月4日までに改修計画報告書の提出がなかったため電話連絡を行うと、しばらくしてK氏が改修計画報告書を持参して来庁し、内容に不備がなかったため受理をする。

改修計画報告書で6月中に消防用設備等の点検を行うとあり、適正な点検履行と違反内容の特定をするため、予防課員が立ち会うこととした。また、K氏に点検日が決定すれば連絡を入れるよう指示する。

(11)改修の経過確認(H24.6.26)

6月中に行う計画であった消防用設備等の点検日の連絡がなく、K氏に電話で確認をすると「明日点検を行う。」ことを聴取し、予防課員が点検に立ち会うことのできた。

(12)消防用設備等の点検実施(H24.6.27)

建築基準法違反の疑いもあるため、事前に情報を共有していた建築部局と合同で消防用設備等の点検に立ち会うとともに、対象物の未確認部分及び各占有部分に立入検査を行った。

違反処理の準備のため、消防用設備の点検業者

## ⊘ 違反是正

に結果報告を早急に作成するよう依頼した。

(13)点検結果報告における通告書交付(H24.7.19)

消防用設備等の点検結果報告が提出され、消防用設備等の不備事項について通告書を交付した。

6月27日の立入検査により、新たに認められた不備事項及び建築基準法違反は次のとおり。

ア 消防用設備等に関する違反(消防法第17条第1項)

- (ア) 消火器設置数不足
- (イ) 自動火災報知設備の感知器一部未設置、非常用電源不良及び配線断線
- (ウ) 誘導灯設置不足(占有部分)
- (エ) 避難器具の降下障害(写真4、写真5)
- (オ) 誘導灯非常用電源不良
- (カ) 連結送水管のポールタップ不良

イ 建築基準法違反(建築部局より報告)

- (ア) 屋内階段の場合は2以上の直通階段を設置すること。
- (イ) 建物2階西側屋外バルコニーのFIX窓について排煙上必要な開口面積を確保すること。(屋外バルコニー(避難ハッチ有)が開口部がない屋内に改築されていた。)
- (ウ) 床配管貫通部等について適切な耐火措置をすること。
- (エ) 非常用進入口を適法な構造とすること。
- (オ) 建ぺい率、容積率を規定の数値以下にすること。

(カ) 1階の避難経路を確保すること。

(14)違反処理の方針決定(H24.7.24)

8月中に違反調査を行い、9月上旬に消防法第5条の2第1項第1号の使用停止命令を視野に入れた消防法第17条第1項違反として、警告書の交付、12月下旬に消防法第17条の4第1項に伴う命令書の交付をすることを決定した。

(15)管理会社担当者の変更(H24.7.26)

K氏に消防用設備等の点検に伴う改修計画報告書の提出を求めると、管理会社を退職したとの報告を受けた。

(16)不備事項の再通告(H24.7.28)

K氏の上席にあたるM氏に来庁してもらい、これまでの経緯及び違反事項についての説明をし、早急に改善しない場合は、9月上旬に警告を行うことを伝えた。不備事項の改修については、自動火災報知設備及び避難器具の降下障害を最優先とし、並行して早急に改善できる事項は直ちに行い、防火管理者の変更、現状に合った消防訓練を実施することを指示した。

### 不備事項改善の時系列等

(1)自動販売機撤去(H24.7.28)

避難障害になっていた建物西側ロビーの自動販売機2台を撤去

(2)消防用設備等の改修計画報告書届出受理(H24.7.30)



写真4 降下障害(クーラーの室外機が障害となり避難ハッチが開かない。)



写真5 降下障害(建物東側の最終降下地点に多数の物品が存置されている。)



写真6 屋内階段を通気性のある金網壁に変更する。

全ての不備事項について、年末までに改修を行う旨の改修計画報告書を受理した。

(3) 屋内階段を屋外階段へ改修(H24.8.31)

屋内階段を屋外階段とするため、M氏とともに建築部局と協議をしたところ、階段部に設置している全てのFIXガラス壁を通気性のある金網とすることにより屋外階段扱いが可能ということで、M氏は早々に工事を着手した(特定1階段等防火対象物から外れる)。(写真6)

(4) 避難の構造上不備の改修(H24.9.10)

建物2階西側屋外バルコニーにFIX窓が設置され、屋内用途に変更されていたのを建築時の状況に戻す工事をした。

これにより、感知器の未警戒、避難器具の設置位置不適が解消された。

(5) 連結送水管改修(H24.9.17)

送水口の操作障害であったエアコン室外機の移設及びボールタップの改修が完了した。(写真7)

(6) 防火管理者、消防計画届出受理(H24.9.27)

管理会社O氏が新たな防火管理者として、選解任届出及び消防計画を届出してきた。

防火管理体制は、テナントの権原者が防火管理業務の全権をO氏に委任する旨の承諾書を提出していることから、単一権原対象物とみなす。

(7) 避難器具設置届出受理(H24.10.30)

全ての避難はしご11カ所を取り替えた。

(8) 誘導灯設置届出受理(H24.11.8)

移設も含め、新たに誘導灯を3基増設した。

(9) 改修日の延長(H24.11.20)



写真7 建物西面(連結送水管送水口障害のクーラー室外機移設)

改修中に自動火災報知設備の非火災報があり、受信機の交換が必要なことから、改修日の延長を認めた。

また、1階の避難通路設置は、占有している飲食店を営業しながらの工事が不可能なため、立退き交渉に伴う改修日の延長を認めた。

(10) 自動火災報知設備設置届出受理(H25.1.18)

自動火災報知設備の全ての改修が完了した。

(11) 1階避難経路について現地調整(H25.3.26)

1階飲食店立退きに伴い、避難経路の設置方法等について、建築部局と合同で現地調整を行った。

屋外通路扱いとする改修で決定する。(図3)

(12) 1階避難経路設置確認(H25.5.16)

無許可で改築されていた壁、扉等を撤去し、避難通路が設置されていることを建築部局と確認をした。

(13) 不備内容の是正完了(H25.5.17)

避難通路に増設した誘導灯を確認し、不備事項の全ての改修が完了する。(表1)

## 是正指導を振り返って(指導ポイント等)

### (1) 苦慮した点

ア 違反発覚時点の所有者はほとんど海外で生活をし、建物の管理を自社系列の管理会社に任せている状況であった。是正指導中に同じ系列会社と思われる者に所有権が移転され、指導が振り出しに戻るとともに、名宛人の特定や連絡先、担当者等の把握に苦慮した。

イ 占有者との賃貸契約等による交渉で立ち退き

# 違反是正

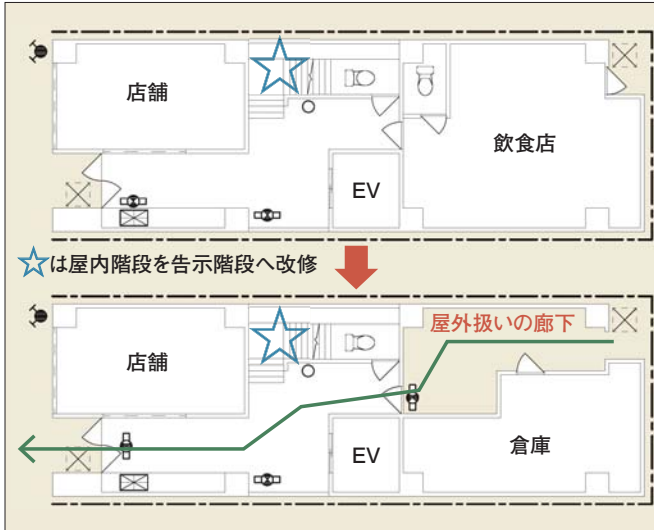


図3 1階避難経路

表1 主な改修事項経過

- 違反処理への移行決定日 H24.5.9
- 管理会社担当者の変更 H24.7.26

改修項目	改修完了日	経過日数等
避難器具降下障害 (自動販売機撤去)	H24.7.28	81日
連結送水管不備	H24.9.17	132日
避難器具取替(11 力所)	H24.10.30	175日
誘導灯不備	H24.11.8	184日
屋内階段を告示階 段へ改修	H24.11.15	191日
自動火災報知設備 の改修	H25.2.5	273日 受信機の 不良が発覚 H24.12.18
1階東側からの避 難経路設置	H25.5.16	373日 1階テナント 立退き H25.3.10

※経過日数はH24.5.9からとする。

に時間を要し、避難経路設置に伴う主要構造部の改築が遅れた。

ウ 利用者及び活動隊の安全確保するため、屋内階段を屋外階段に変更する改修工事を優先させたかったが、建築部局との調整や金銭の工面等で若干の時間を要した。

## (2)工夫した点

ア 避難器具の降下障害となる自動販売機を撤去させるため、自販機の管理会社へ直接連絡をした(契約者との契約関係も含め)。

イ 占有者全員に、火災発生時の危険性及び各占有部分からの避難方法について防火指導を実施した。

その結果、占有者が違法状態であること、火災危険、人命危険があることを認識したため、管理会社へ早急に改善するよう苦情や要望をし、中には退去したテナントもあった。

ウ 詳細な違反事項特定のため、消防用設備点検時に予防課員が立ち会った。

エ 建築部局と連携を図り、合同で違反是正を実施した。

この事案を契機に、建築部局と連携が一段と強化され、平時においても情報交換等を実施している。

## 教訓等

昨今、火災の発生が減少傾向にあるものの、防火対象物は増加し、維持管理ができていない対象物や建築基準法違反を伴う対象物も多く存在している。

当本部における違反是正体制として、平成25年度から予防課に違反是正専従の担当を配置し、消防大学校における違反是正特別コースに入校させるなど、是正対応の資質向上を図っているところである。

今回の事例は、「警告書」の交付も行わずに是正をさせたものであり、結果論からいえば適正な対応だったかもしれないが、背景として、年度をまたいでのは正指導であり、予防要員(消防力の整備指針での予防課員の充足率は21%)の少ない中で事務量をできるだけ増やさずには是正を進めた関係で、警告書の交付を延ばし延ばしにした経緯もある。

しかし、管理権原者の変更などの紆余曲折があったものの、再三の電話や直接足を運び、周囲の目から「消防が動いている。」「消防は本気やな。」と見せつけた効果もあるが、行政指導の範囲において、相手方に防火管理の重要性を認識させ、最終的には自主的な気持ちで是正をしてもらえたことが、違反是正としては何よりの成果だと感じている。