

マ・ヤンソン / MADアーキテクト「Tunnel of Light」(大地の芸術祭作品) Photo: Nakamura Osamu



所有者がいない 防火対象物の違反是正

十日町地域消防本部 予防課査察指導係 滝沢広

管内情勢

十日町地域消防本部(以下「当本部」という。)は新潟県南部の十日町市と津南町を管轄する1本部、1署、2分署、職員定数116人の小規模本部である。管内人口は約5万6,000人。防火対象物数4,113、危険物施設数418を有しており、火災は年間30件前後となっている。

当地域は日本有数の豪雪地帯、そして、トッ

ブランド「魚沼産コシヒカリ」を産出する米どころである。また、別名を越後妻有^{つまり}地域といい、その名を冠した世界最大級の国際野外芸術祭「大地の芸術祭越後妻有アトリエナーレ」が3年に一度開催されており、里山、廃校、古民家など、地域の様々なスポットを舞台に芸術作品が展開されている。

当本部の体制

当本部の予防課は予防係、査察指導係、危険物係からなり、課長以下5人の毎日勤務者と署兼任の交代制勤務者13人が配置されている。また、分署にも各当番1人又は2人の予防担当を置き、現在は総勢26人で業務を行っている。

予防査察は交替制勤務者(指揮、警防、救助、救急、分署の各隊員に加え、指令専従員も含む。)と予防課の毎日勤務者が担っており、年間800件程度の予防査察を実施している。

本稿概要

本稿では、雑居ビルの自動火災報知設備(以下「自火報」という。)に係る違反を是正させた事例を紹介する。通常の案件であれば粛々と違反処理を進め、是正させればよいのだが、本件にはそれを難しくさせた大きな問題があった。

「所有者がいない」

一般的には建物に固定された消防用設備等の設置維持管理義務は建物所有者にあるとされているが、その所有者が存在しないのである。名宛人がいないため、違反処理しようにもできない。そんな理由から、10年以上危険な状態を放置した末にようやく是正までこぎつけた事例である。

防火対象物の概要

(1)構造等

- ・ 建築年：昭和48年頃(推定)
- ・ 構造：鉄骨造／地上3階地下1階
- ・ 用途：(3)項口
(飲食店3、空テナント1、所有者住宅)
- ・ 延べ面積：628.16㎡

(2)違反内容

- ・ 自火報の電源が入っていない。
- ・ 感知器が設置されていない箇所複数あり
- ・ 点検結果報告、防火管理、防炎品などに関する義務違反多数

過去の経緯

当該防火対象物ではテナントの交代とそれに

あわせた用途変更が頻繁に行われてきたが、平成24年2月以降テナントの入れ替わりはなく、(3)項口に落ち着いた。立入検査は頻繁に行われていたが、違反がゼロになったことは一度もない。

そんななか、平成25年6月に提出された点検結果報告で初めて自火報の機能不良を知ることとなる。

●平成25年6月

点検結果報告書に受信機故障と記載あり(詳しい状態は不明)

●平成25年11月

立入検査。自火報の状態は詳しく確認せず、点検結果報告書の不備事項をそのまま違反事項として通知。改修されず。

●平成26年8月

所有者死去

●平成26年9月

占有者3者(以下「占有者」という。)と不動産会社を立会人にして立入検査実施。次のことが判明した。

- ①相続人が決まっていない。決まるまでも相当な時間がかかる。
- ②不動産会社はテナント入居の仲介をしていただけで管理委託を受けていない。
- ③管理組合はない。
- ④占有者には建物を維持管理する権限がない。

この結果、所有者と管理者がいないことになっ



十日町地域消防本部管轄地域



違反防火対象物外観

てしまった。当時の担当係も相続人が決まるまで待つ方針としたようで、違反が残っていたにもかかわらず、結果的に3年半以上放置することとなった。

決意そして挫折

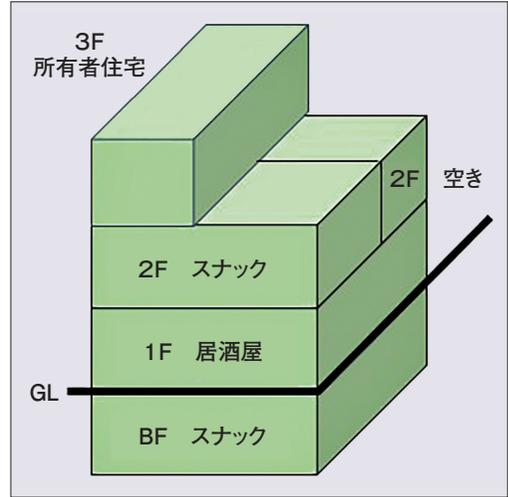
平成29年度、筆者が査察指導係に異動となった。次年度の査察計画を練っていたとき、候補に挙がってきたこの防火対象物を見て、「こんなものを放置していたのか」と愕然とした。このときから筆者の長い戦いが始まったのだ。

●平成30年6月

相続人を確認するため、手始めに建物登記簿を取得したが、所有者は故人のままであった。ならば親族を相手にするしかないと考え、親族を調べ始めた。まず、所有者の戸籍謄本と住民票で、両親、きょうだい、妻、子が(両親と妻は所有者より先に死亡していることも)把握できた。戸籍等を取得する際、「防火対象物に立入検査を実施するにあたり、結果の通知先と名宛人を特定するため」と目的を明確にして依頼文を作成した。市の税務課にも課税状況を問い合わせたが、課税保留という状態で、固定資産税を徴収していなかった。

●平成30年9月

違反処理前提で親族を調べていたため、それ



防火対象物の利用状況

が可能かどうか、違反是正推進に係る弁護士事業を利用して確認した。すると、相続人になり得る者が相続を放棄しているかどうか、また、相続財産管理人が選任されているかどうかを家庭裁判所(以下「家裁」という。)で確認し、名宛人を決めるよう助言された。

●平成30年9月

現状把握のため、立入検査を実施。自火報は電源が入っていなかったが無断で操作するわけにもいかないため、点検して状態を報告するよう占有者をお願いした(占有者には自火報の点検義務がないだろうと考え、お願いという形をとった)。また、建物を維持管理する権原がないと言っていたとおり、壁や天井など至る所が痛んだまま放置されていた。ちなみに払う相手がいないので、占有者は家賃なしで営業を続けている状態であった。

●平成30年10月

家裁に照会をかけると、子及びきょうだいで相続放棄の申述をしていない者が数人いることが判明した。一応紹介するが、照会は所定の照会書に必要事項を記入するだけで簡単にできる。筆者は少し気を使い、自作の家系図と相続放棄の有無を記載するだけの回答書を添付した。

●平成30年10月

筆者は、相続を放棄していない親族に連絡す

るため、調査を続けていた。この調査がなかなか大変で、所有者の親の戸籍に記載されている事項から一人ひとり転出先を調べ、その市町村に戸籍の照会を依頼するのだが、「転出した」「姓が変わった」「住居表示が変更されたため戸籍に記載されている住所や本籍が存在しない」などの理由で、何度も「そんな人はいない」の回答をもらう、忍耐の作業であった。数か月かけ、ようやく全員の所在が判明したが、皆所有者より先に死亡していた。ここで筆者は、被相続人より先に亡くなった人には相続権がないだろうと思い込んでしまい、勝手に諦めてしまった。

●令和元年8月

命令できないと思い込んだまま、諦め半分で弁護士に結果を報告したところ、代襲相続の可能性が残ると助言を頂いた。代襲相続とは、(条件は割愛するが)被相続人より先に死亡した子やきょうだいに子がいた場合、その人たち(孫や甥姪)が相続人になることを言う。

●令和元年8月

もしかしたら……そんな思いで、代襲相続の可能性のある者の戸籍集めをひたすら続けた。

●令和元年10月

戸籍は揃った。最後の望みをかけ、裁判所へ。そして、代襲相続の可能性のある者全員の相続放棄と相続財産管理人が選任されていないことが判明した。相続人不在が確定したのだ。誰も名宛人にできない。命令、そして、違反是正というゴールが目の前から消えた。

再起

違反処理断念後も何度か立入検査を行い、自主的な改修を求めたものの、当然話が進むことはなかった。こちらも半ば諦めており、「手は尽くした。もうどうしようもない」そんな言い訳で自分と周りを納得させていた。それからも機会があるごとに、多方面へ助言を求めたが、妙案を得ることはできなかった。

●令和5年9月

自然と足も遠退き、打開策がないまま時間だけが過ぎていた。そんな時である。とある弁護

士に面会した際、軽い気持ちで話をしてみたところ、占有者を名宛人にして、なんとしても是正するよう強い激励を頂いた。一度は諦めた違反是正への思いが蘇った瞬間だった。

●令和5年12月

占有者を名宛人にする決定打がないか探るため、久しぶりに立入検査を行ったところ、店の間仕切りや内装が変わっていた。所有者が決まったのかと思いきや、勝手にやっていたのだ。聞けば、誰に何を言われることもないので、いつしか遠慮がなくなったとのことであった。このあまりにも好都合な状況をうれしく思う反面、立入検査を頻繁に行っていれば、もっと早く是正できたのではないかと悔やまれた。

●令和6年1月

違反是正推進に係る弁護士事業を再び利用し、確認をとったところ、占有者に権原があると認められ、消防法第17条の4の規定に基づく命令の名宛人とすることが可能であると回答を得た。

●令和6年1月

占有者を集め、今後の方針を説明したうえで、自火報を基準に適合させるよう、3者に通知書を交付した。また、この時点で期限を定め、履行できない場合は違反処理に移行することも確認した。

問題発生

占有者全員が改修の意思を示し、改修計画書も提出された。あとは機械的に進むだけだと考えていたところ、いくつか問題が浮かび上がった。

- ①占有者の権原は、所有者の住宅や空きテナントまで及ばないのではないのか。実際、占有者からも、その部分は借りていないし、使っていない、出入りもできない、といった話も出た。このことを踏まえても、自火報を改修するよう命じることに瑕疵はないのか。
- ②自火報の状態でわかっているのは、電源が入っていない事実と点検結果報告書に書かれた「受信機故障」という情報だけである。当時の点検業者に問い合わせたが、10年も前のこと

❌ 違反是正

だ、当然詳しい内容はわからなかった。今後の指導や命令に備えるためにも自火報の状態を正確に把握しなくてはならなかったので、まずは点検報告を指導したが……

③点検業者が見つからない。所有者がいないことや占有者2者が外国人であることから、意思疎通が難しい、ちゃんと支払いができるのか、などを理由に地元ばかりか、他地域の業者も軒並み依頼を断る事態となった。点検できなければ、この先必要以上の負担をかける可能性もある。また、点検に立ち会って実況見分をしようと考えていたため、こちらにも不都合となってしまった。

話が進まず、占有者たちも不安になっていたが、期限までに改修できなければ、命令、告発、使用禁止まで行く方針はぶれないことを伝えた。ただ、こちらとしても業者が決まらなさと実況見分ができない可能性が高い。お互いのためにも業者を決める必要があった。

解決策

問題の①については、元々所有者の住宅や空きテナント部分が施錠されており、誰も立ち入ることができなかったため、電気を物理的に遮断することで、火災リスクを極限まで下げ、消防法施行令第32条を適用することとした。

問題の②と③については、最終手段であったが、筆者が地元の1社に事情を説明して、なんとか了承してもらい、当本部が紹介する形とした。消防が特定の業者を指定することに抵抗を感じたが、本件における特段の事情を勘案し、火災危険の低減を優先した。実況見分もこの業者が協力してくれることになり、ようやく準備が整った。点検の結果、新規で設置することに決まった。

そして是正

●令和6年4月

着工届提出

●同5月

設置届が提出され検査実施。違反を覚知して

から約11年。ついに自火報の違反が是正された。

所感

筆者が携わって7年。一度は諦めたものの、多くの方の支援やアドバイスがあったからこそ、是正できたのだと思う（この間異動がなかったのも幸いしたが）。なかでも某弁護士から頂いた強い激励の言葉がなかったら、筆者は再び立ち上がろうともせず、この案件は焦げ付いたままだっただろう。感謝しかない。

そしてもう一つ忘れられない言葉がある。それは占有者の一人に言われた言葉だ。違反是正の重要性や違反処理の概要を説明していたこと、「ここまでできるのに、なぜ所有者が生きていたときにやってくれなかったの？」色々な意味を孕むこの一言に筆者は返す言葉がなかった。

違反は放置すればするほど弊害を生み、それがさらに是正を難しくさせる。負のスパイラルだ。そしてその究極が「火災による死者」であることは誰もが予想できる。これを回避するためには「早期是正」が不可欠だが、皆さんや周りにはそれができているだろうか？ やろうとしているだろうか？ 「やるべき時にやるべきことをやる」こんなシンプルなことでも結果はガラッと変わるのだ。やらない手はない。本件も、違反を覚知した時点で対策していれば、ここまで長期化することはなかったはずである。あのときああしていればと後悔する前に、また、後進にそう思わせないためにも、「現代の査察」を執行する我々は、このことを肝に銘じなければならない。

おわりに

少子高齢化が進む我が国において、継承や相続の問題はこれから益々顕著になるであろう。老朽化し、修繕や維持管理にばかり金がかかり、利益を生まない建物は負の遺産となる。筆者でも相続を放棄するだろう。世の中にそんな建物があふれかえる日がくるかもしれない。そのとき、消防はどうすべきか、今後の参考となれば幸いである。