

消防法第5条第1項に基づく火災予防措置命令 唯一の屋内階段を閉鎖した 非特定防火対象物の違反是正

広島市消防局予防課違反是正係 主任 松田光雄



はじめに

広島市は県西部に位置し、北は緑豊かな山々と、南は6本の川に囲まれた政令指定都市である。

広島市消防局(以下「当局」という。)は、令和7年4月1日現在、広島市のほか、安芸郡海田町、熊野町、坂町、山県郡安芸太田町及び廿日市市吉和地区の消防事務を受託しており、管轄面積は約1,457km²、管轄人口は約124万人である。消防職員1,358名、1局、8消防署、32出張所で構成されており、救急救命士の育成を目的とした養成所や市民向けの研修施設である総合防災センターも備えている。

また、令和3年4月に、特殊消防隊の活躍を描いたアニメ「炎炎ノ消防隊」をオマージュした映像で当局のPR動画を作成し、YouTubeに公開しているので、是非ご覧いただきたい。

予防業務においては、市民の安心・安全なま

ちづくりを目指し、消防局と各消防署の予防課を中心に、防火対象物への定期的な立入検査や違反是正指導を行っている。

特に、重大な法令違反については、建物利用者の安全と財産を火災から守るため、徹底した是正指導に取り組んでいるところである。

本稿では、建物5階共用部分に壁や床などの造作が施され、唯一の屋内階段が通行できない状態となり、消防活動に重大な支障が生じていたため、消防法(以下「法」という。)第5条第1項に基づく火災予防措置命令を発し、是正された事例を紹介する。



▶公式PR動画
「広島ノ消防隊」特殊能力者、現る。

防火対象物の概要

用途：複合用途防火対象物(16項口)

構造：地上5階建て耐火構造、建築面積約80㎡、
延べ面積約400㎡、屋内階段1系統

各階用途：1階駐車場(共同住宅用)、2階～
4階共同住宅、5階事務所

消防用設備：1階誘導灯設置、各階消火器設置

指導経過

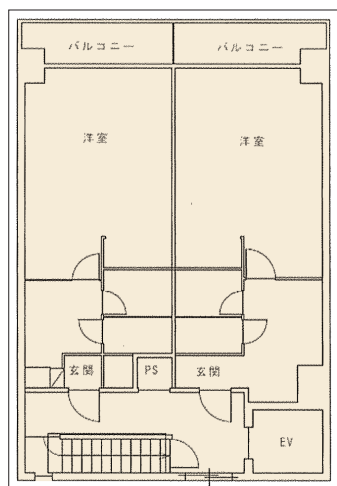
令和5年10月	立入検査により当該違反事項を確認
令和6年1月	違反処理を見据えて再度立入検査を実施
	違反処理(警告)の決定 区役所建築課(以下「建築課」という。)と合同で実況見分(共用部)を実施
2月	立入検査結果通知書※1及び警告書※2を交付
4月	建物所有者(代表取締役及び取締役)に対する質問聴取を実施
	2回目の実況見分(共用部・5階事務所内)を実施
5月	警告事項の履行期限到来

5月	建築課と合同で違反の継続を確認
	建築課が建築基準法違反について文書指導を実施
6月	弁明の機会の付与と通知書を交付(提出期限7月8日)
7月	弁明書の提出
	「違反是正推進に係る弁護士事業」を活用
8月	違反処理(命令)を決定
	所有者に命令書※3を直接交付。同日、公示を実施
9月	現地において、所有者、管理会社、建築士及び建築課と工事内容の確認を実施
10月	所有者から建築課あて「改善完了報告書」が提出
	建築課合同による現地検査を実施し、消防活動上支障がない状態を確認。違反処理を完結

※1 指導事項:5階の消火器の型式失効

※2 警告事項:「令和6年5月8日までに、5階共用部を消防完成検査当時の状況に復し、又は関係法令に基づき消防活動上支障がない状態に改修すること。」

※3 命令事項の履行期限:令和7年2月18日(180日間)



4階平面図



4階共用部の状況



固定はしごと閉鎖箇所の状況

違反是正

違反処理(警告)の決定

当該防火対象物は、平成14年11月に建築された。

令和5年10月16日に実施した立入検査において、5階共用部の床及び壁等の造作により、避難経路として機能すべき階段及び廊下が専有スペース化され、通行できない状態になっていた。

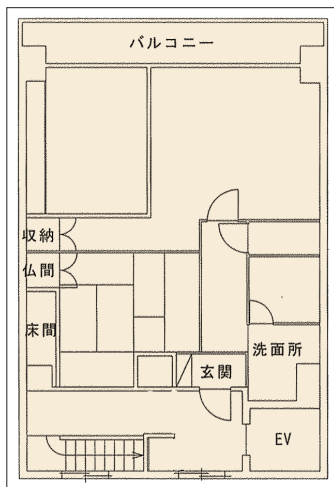
4階から5階への移動は、造作時に設けられた約40cm四方の開開口部を通じた固定梯子又はエレベーターの利用に限定され、階段本来の避難経路としての機能を失っていた。

建築基準法令上は、建築基準法施行令第112条第11項(堅穴区画)及び同第120条(直通階段)違反に該当する状態が明確であった。

5階は事務用途で利用者数が限定的であ

り、固定梯子を使用して4階に避難することは可能であるが、開口部は極めて狭く、消防活動時に隊員が持ち込む資機材やホースラインの展開において進入するルートとしては、全く使用できないことから、消防活動上重大な支障が生じている状態であった。

また、隣接建物からの進入は構造上不可能であり、はしご車による進入も架線障害により阻まれることから、消防隊が5階へ進入するためには、造作された床材を見上げた状態で、エンジンカッター等での破壊に限られる状況であった。しかし、火災時には煙や熱による視界不良等、制限がある中でこのような破壊作業は非常に困難であり、火災による被害の軽減を図ることができない。



新築時5階平面図



令和6年1月 5階平面図



5階EV前共用部の状況



40cm四方の開開口部

『逐条解説消防法 [第五版]』(東京法令出版株式会社)によれば、法第5条第1項に係る「消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める場合」(第3条第1項の解釈参考)とは、「いずれも命令権者の認定に委ねられるが、周囲の状況…を勘案して、個別的、具体的な危険又は支障が認められる必要があるが、必ずしも現実的な火災危険があることを要するものではなく、火災予防について専門的な知識、経験を有する立場から、過去の事例等を参考に、個別的な状況から合理的に判断して具体的な火災危険性があると認められれば足りる」とされている。

また、平成14年11月以降の当該建物の改築等情報の有無を確認し、改築等の情報は無いことを建築課に確認したことから、法第5条第1項ただし書に該当する事実はないことを確認した。

以上の状況を踏まえて、「火災発生時の消防活動に重大な支障を生じている」と判断し、令和6年2月8日、法第5条第1項に基づく火災予防措置命令を前提とした警告書を交付した。

命令の発動

【質問聴取】

調査の結果、この造作は現所有者によるものではなく、建築当初の所有者が実施した可能性が高いことが判明した。現所有者は造作箇所を知らずに建物を購入しており、違反状態については認識がなかった。とはいえ、現所有者は建物の処分権を有しているため、その責任を逃れる

ことはできず、消防法上の命令の対象となり得る立場にある。

問題の5階部分は法人事務所の占有室内であり、床及び壁等の改修には占有者の承諾が必要で、これまで拡張されていた事務所内の室内が共用部に戻るため、執務スペースが狭まり事業運営上の支障が生じる状況であった。また、当初の賃貸契約と内容が変わることになるため、毎月の賃貸料や工事期間中の保証金等について、所有者と協議して折り合いをつける必要があった。

所有者は占有者に対し工事協力を依頼したが、占有者は「工事期間中の事業停止による損失補償」や「保証金や迷惑料の支払い」等を条件に掲げ、交渉は平行線をたどった。

その後、何度か直接交渉を繰り返すも、所有者・占有者間の保証金等の交渉は長期化し、是正の見通しは立たない状況が続いた。

【実況見分】

令和6年4月23日に2回目の実況見分を行い、5階の事務所内や閉鎖箇所を詳しく見分し、また消防隊の進入ができない状態をより明らかにした。

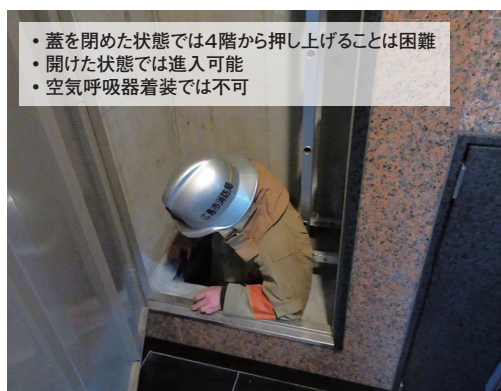
【命令の決定】

令和6年5月8日、警告の履行期限を迎えたが、違反状態は継続していた。所有者・占有者間の保証金等の交渉は依然としてまとまらない。

令和6年6月4日、所有者に「弁明の機会の付与通知書」を交付し、提出期限を令和6年7月8日と設定した。これを受けて、令和6年6



実況見分の状況





4階 工事前



工事後



4階 工事前



工事後

月10日、所有者は弁護士と委任契約を締結し、保証金交渉を含む示談交渉を開始した。

令和6年7月3日に弁明書が提出され、その内容には、示談交渉で解決の見通しが立たず、民事調停に移行する旨が記載されていた。

令和6年7月13日、命令の手続きの中で、現所有者が違反行為者ではない点、命令の履行期限の設定、民事調停を理由とした処分の中止又は留保の可否といった課題を整理するため、「違反是正推進に係る弁護士事業」を活用し、専門的な見解を求めた。

弁護士への質問事項及び回答(一部抜粋)

質問事項①

「違反処理標準マニュアルには、弁明書提出後には命令の妥当性の有無の判断を行い、無い場合は命令の中止とある。命令の中止とする場合には、弁明書の内容又は進捗状況において、当該違反が改修される具体的な見込み(例：改修工事業者との契約等)又は、火災危険の低減(例：5階占有者退去等)がない限り中止の判断はないと思慮するが、民事調停等を考慮して命令の中止をすることは可能なのか。」

回答①

「特に命令を中止する要素はないと思います。時間はかかるにせよ、所有者に正当な所有権原があるなら、訴訟等で共有部分

の不法占有を排除させる確定判決が得られ、強制執行により不法占拠部分を原状回復させる見込みはあると思われるからです。また、それも待てないという事態のための法第3条第4項で代執行を予定していることから、例えば一部でも階段部分が通れるようになったなど、危険性が相当程度低下しない限りは、命令は維持すべきと考えます。」

質問事項②

「命令書の履行期限の設定について、本命令(防火対象物改修除去等措置命令「法第5条第1項」)の趣旨(公益優先の見地から、一部関係者の権利を犠牲にしても予防行政の目的達成に万全を期す)からして、改修工事に最低限必要な期間を3か月間として、警告書の履行期限同様に設定すべきか。または、弁明書に記載されている内容を十分に斟酌し、民事調停等に進展することを見据えた6か月から1年間、さらには1年以上とした期間を設定することは可能であるのか。」

回答②

「期間設定は、様々な考え方がありまので、いずれの考え方も妥当であると考えます。また、第三の考え方があれば、それも検討すべきです。」



5階EV前共用部 工事前



工事後



5階廊下

令和6年8月8日、行政処分の妥当性を確保するため、法第5条第1項の要件、留保要件(社会通念上妥当な理由等)、警察比例の原則、また、関係者間の事情等について、関係法令や判例のほか、弁護士の見解も踏まえた検討を行った結果、命令を発することを決定した。

令和6年8月22日、違反建物において所有者に命令書を直接交付し、同日、公示を実施した。

○命令事項

令和7年2月18日までに、5階共用部を消防完成検査当時の状況に復し、又は関係法令に基づき消防活動上支障がない状態に改修すること。

○命令理由

上記防火対象物は、5階共用部に壁及び床板等が造作されて唯一の屋内階段が通行できない状態であり、5階での消防活動に重大な支障が生じると認められるため。

改修工事の実施と命令の効力消滅

命令書交付後、工事の承諾を占有者から得ることができた旨、所有者から報告があった。

所有者によると、弁護士を通じて民事調停や訴訟を示唆した段階で、占有者が工事を承諾したとのことであった。

令和6年9月2日、所有者、管理会社、建築士、建築課と現地で工事内容を確認し、工事期間が令和6年10月末まで及ぶことを確認した。

令和6年10月1日、所有者から「改善完了報告書」が提出され、令和6年10月3日には建築

課により書類審査の結果、建築基準法に適合したとの報告を受けた。

令和6年10月7日、建築課と合同で現地検査を実施し、消防活動上支障がない状態を確認した。命令事項は履行期限内に履行され、命令の効力は消滅した。同日、公示の撤去を行い、違反処理を完結した。

まとめと教訓

本事例では、唯一の屋内階段が閉鎖され、5階での消防活動に重大な支障が生じている違反建物に対して、段階的な指導を行い、最終的には法第5条第1項に基づく火災予防措置命令を発した。

違反処理を進めたことで、所有者が違反建物の危険性を十分に理解し、占有者との民事調停や訴訟を見据えた本格的な交渉を開始したことが解決の糸口となった。

本命令は、公益を優先する観点から、関係者の権利を一部制約しても、予防行政の目的達成に万全を期すため、火災予防措置命令を発した事例であり、行政処分によらなければ是正されず、危険な状態が継続していたと考えられる。

これにより、健全な建物へと復元され、災害発生前に建物利用者の安全と財産を守ることができ、火災予防における行政処分の有効性を示す事例となった。

今後、類似事案に対処する際の参考事例となれば幸いである。