

建築部局と連携し、 消防法第5条第1項の命令を 発令して建築基準法令違反が 是正された事例

川口市消防局予防課

1 川口市の概要

当市は埼玉県の南端に位置し、荒川を隔てて東京都に接している。江戸時代から“ものづくりのまち”として鋳物や植木などの産業が発展し、その後、首都東京と隣接しているという利便性から、住宅都市化が進んだ。平成23年10月11日に鳩ヶ谷市との合併を経て、平成30年4月1日に中核市へ移行し、人口約60万人都市となった。

2 査察の執行体制について

川口市消防局（以下「当局」という。）は消防職員596名、5課で構成する消防局、3消防署、10分署で組織されている。査察の執行体制は、隔日勤務の各消防署及び分署の消防隊又は救助隊が査察を行い、重大違反を覚知した場合や違反処理へ移行する際に、毎日勤務の管轄署管理

課査察指導係（以下「管轄署」という。）と合同査察を実施する体制である。そして、警告の履行期限を経過しても是正されない場合は、消防局予防課予防係（以下「消防局」という。）において命令等の上位措置を行う体制としている。

3 事例の概要

本事例は、令和3年12月17日に発生した大阪市北区のビル火災を受け、直後に実施した当市建築部局との合同緊急点検（以下「緊急点検」という。）において覚知した建築基準法令違反（堅穴区画構造違反）に対し、消防法第5条第1項の規定に基づく改修命令（以下「改修命令」という。）を発令し、是正に至った事例である。本稿では、建築基準法令違反を是正させるために建築部局と行った事前協議や違反調査の内容を述べる。緊急点検において覚知した建築基準法令違反に対する対応や建築部局との連携に苦慮している消防本部も少なくないと思われるが、本稿が参考となれば幸いです。

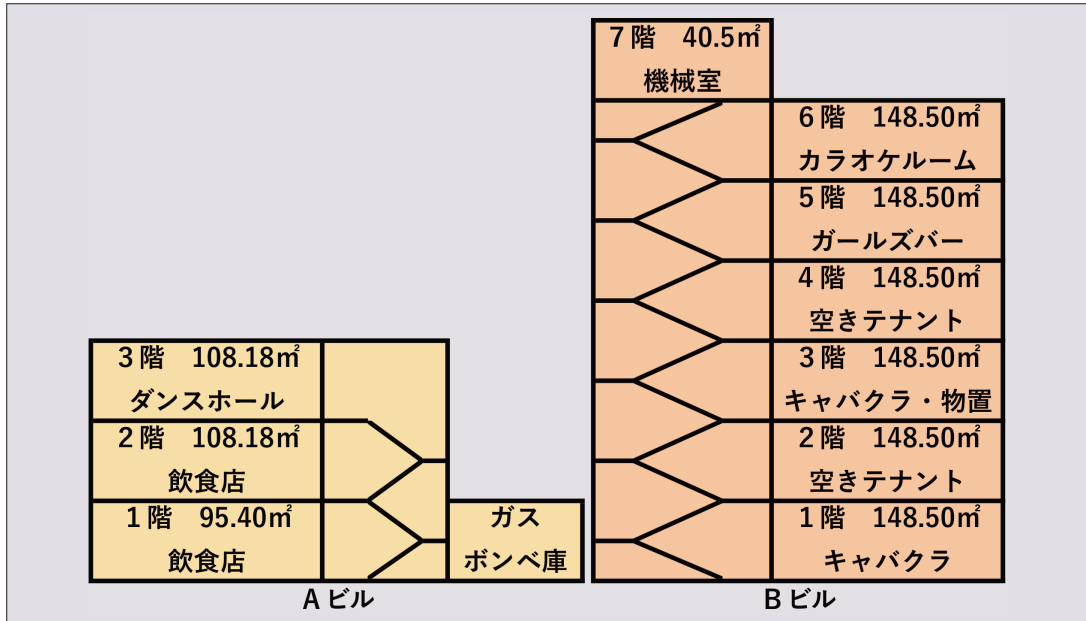
掲載スペースの都合上、建築基準法令違反以外の違反に関する指導経過及び警告書交付までの指導経過については割愛させていただく。

4 防火対象物及び建築基準法令違反の概要 〈Aビル〉

所有者	法人C 代表取締役D (ナイジェリア国籍)
-----	--------------------------



建物外観（写真左がAビル、中央がガスボンベ庫、右がBビル）



ビル概略図(令和5年11月調査時点)

用途	(16)項イ
構造・規模	RC造 地上3階 延べ面積311.76㎡
建築確認	不明
新築年月日	昭和41年6月15日
※特定一階段等防火対象物に該当	

〈Bビル〉

所有者	法人C 代表取締役D (ナイジェリア国籍)
用途	(16)項イ
構造・規模	鉄骨造 地上7階 延べ面積931.50㎡
建築確認	昭和47年12月27日
新築年月日	昭和48年8月30日
※特定一階段等防火対象物に該当	

5 建築基準法令違反に対する当局の考え方

本市違反処理基準(『違反処理標準マニュアル』)に準拠)では、防火対象物に次のような状況が存在し、消防法第5条第1項に規定する命令要件に該当する場合、違反処理へ移行するものと定めている。

- 防火設備が設置されていないもの又は構造不

適若しくは機能不良となっているもの

- 堅穴区画の壁が撤去され若しくは破損しているもの

- 配管貫通部等の埋め戻しが不完全なもの

当局は、これらの構造不適・機能不良等の判断にあたって、建築基準法令で定める技術基準への適合を基準としている。したがって、堅穴区画を含む防火区画構造違反が存在し、かつ火災発生時に人命危険があると認められる場合は、違反処理をもって対応すべきものとしている。

6 警告書の交付

本事例では、緊急点検時に覚知した堅穴区画構造違反が建築部局の行政指導後も是正されず、かつ、防火対象物の形状、用途及び使用状況から火災時に人命危険があると判断し、違反処理へ移行した。令和4年12月1日、管轄署は堅穴区画の改修命令を予告する警告書を所有者法人Cの代表取締役Dに手交した(履行期限:令和5年6月30日)。しかし、期限経過後も是正されなかったため、管轄署から内部規程に基づく上申がなされ、違反処理の主体が消防局へ移り、改修命令発令を見据えた違反調査を行う



ガスボンベ庫内の状況

こととなった。

7 建築部局との協議(令和5年11月1日)

改修命令発令前の違反調査及び事務を円滑に進めるため、建築部局と次の協議を行った。

(1) 建築部局における指導方針の確認

違反の経緯や現況から判断して行政指導を継続し、建築基準法第9条の規定に基づく措置命令について、直ちに発令は行わない方針であることを確認した。

(2) 調査内容の確認

Aビルは建物登記上、建築基準法令における堅穴区画規定の施行前に新築とあり、既存不適格建築物の可能性があった。このため、既存不適格建築物に該当せず堅穴区画が必要な建築物であることを明らかにする調査方針とした。そのうえで、両ビルの違反箇所及び内容を明確化することに重点を置くものとした。

(3) 調査結果の照会

改修命令発令の判断基準となる建築基準法令への適合状況については違反調査実施後、「建築物への立入検査等に係る関係行政機関による情報共有・連携体制の構築について(平成27年12月24日付け消防予第480号)」を参考に建築部局へ照会し、文書回答を得ることで同意した。

(4) 改修命令後の相談窓口

改修方法に関する相談窓口を建築部局とし、関係者等から当該相談を受けた場合は、消防局へ情報提供するよう依頼した。

8 違反調査及び資料の収集(令和5年11月21日～)

本事案における改修命令発令要件は、両ビル共に「堅穴区画構造違反が存在し避難の支障になり、火災時に人命危険があると認められること」とした。違反調査報告書及び収集資料は、審査請求や取消訴訟時の疎明資料となり得ることに留意し、次のとおり違反調査を実施した。

(1) 「堅穴区画構造違反が存する状況が、避難の支障になること」の調査

ア 既存不適格建築物否定の調査

AビルとBビルとの間には、Aビル1階テナントのバックヤード兼LPガスボンベを貯蔵する未登記の工作物(以下「ガスボンベ庫」という。)が存在していた。建築部局とともにガスボンベ庫内を見分すると、ガスボンベ庫のスレート屋根を支える鉄骨が、Bビルの外壁に接しているが、構造的には接続していない状況を認めた(左上写真参照)。

これらの状況からガスボンベ庫は、少なくともBビル建築後に増築されたものと推定された。また、Bビルの建築確認済証交付年月日が昭和47年12月27日であったことから、当該増築は建築基準法令における堅穴区画規定の施行後であると推定された。これにより、Aビルは既存不適格建築物であることが否定され(建築基準法第3条第3項第3号)、Aビルは堅穴区画が必要な建築物であると判断した。

イ 堅穴区画構造違反の調査

建築部局とともに両ビルの階段室内を見分するとともに、堅穴区画が形成されていない状況を写真に記録し、写真説明書を作成した。

(2) 「火災が発生したならば人命に危険であると認めること」の調査

ア 両ビルの各階テナント内を見分するとともに、火気使用設備等を写真に記録し、写真説明書を作成した。「火災が発生したならば」という状況が現実になり得る危険性があることを記録することで、命令発令の妥当性を強化した。

イ 両ビルの各階テナント占有者(賃借人)に対

し、テナント用途、営業時間、普段の客入り、アルコール類提供の有無、防火管理等について質問し、録取した内容を質問調書に記録した。これにより、両ビルには不特定多数の利用者がいることや、アルコール類の提供のあるテナントでは酩酊した客が火災発生時に避難困難者となるおそれがあることから、「火災が発生したならば人命に危険である」という命令発令要件の根拠を強化した。

(3)「権原を有する関係者」(名宛人)の調査

ア 建物登記及び法人登記を公用請求し、法人Cが両ビルの所有者であることを確認した。また、建物登記には公信力がないため、代表取締役Dから両ビルの所有者が法人Cである旨の供述を録取し、質問調書に記録した。

イ 両ビルの各階テナント占有者である各賃借人に対し、賃貸借契約書の提出を求め、当該契約書に「階段室(堅穴区画)に面する壁や防火戸は、賃借人がその責任と権限において改修する」という趣旨の特約は記載されていないことを確認した。また、両ビルの賃貸人である法人Cの代表取締役Dと賃借人のいずれから、当該特約が設けられているという認識はないとの供述を録取し、質問調書に記録した。これにより、民法の一般規定のとおり、所有者である法人Cのみが両ビルの堅穴区画を改修することのできる「権原を有する関係者」に該当し、改修命令の名宛人となると判断した。

(4)消防法第5条第1項ただし書適用有無の検討

総務省消防庁の弁護士事業を活用し、担当弁護士からの助言を受けつつ、両ビル共に同項ただし書に規定する「建築物その他の工作物で、それが他の法令により建築、増築、改築又は移築の許可又は認可を受け、その後事情の変更していないもの」には該当せず、改修命令の発令要件を満たすものと判断した。

9 改修命令の発令

(1)Aビル

前掲8(1)アの照会の結果、建築部局から「建

築基準法令における堅穴区画規定の施行後の増築が認められることから、建築基準法第3条第3項第3号の規定により既存不適格建築物には該当せず、堅穴区画が必要な建築物である」旨の回答書を受領し、改修命令を発令することを決定した。行政手続法の規定に基づき、弁明の機会の付与通知書を送付するも、提出期限までに弁明書が提出されなかったことから、令和6年7月12日、改修命令を発令した(履行期限：令和7年2月16日)。

(2)Bビル

2階及び4階部分のテナントが撤退し、空きテナントとなっていたことから、当該階の堅穴区画構造違反が直ちに「火災が発生したならば人命に危険である」と認めることは難しいと判断した。そのため、2階及び4階部分については、テナントが入居するまでの間、改修命令は留保することとし、空きテナント部分を除いて改修命令を発令することを決定した。行政手続法の規定に基づき、弁明の機会の付与通知書を送付するも、こちらも提出期限までに弁明書が提出されなかったことから、令和6年4月6日、改修命令を発令した(履行期限：令和6年10月31日)。その後、4階部分にテナントが入居したことから、4階部分のみの違反調査を実施し、改修命令の発令要件を満たすと認められたため、弁明の機会の付与通知書の送付を経て(弁明書の提出無し)、令和6年10月13日、4階部分の堅穴区画の改修命令を発令した(履行期限：令和7年5月15日)。

10 是正完了までの経過

〈Aビル〉

令和6年11月8日～ 令和6年11月26日	法人Cより改修完了報告書(1階部分を除く)が随時提出。
令和6年12月2日	提出された改修完了報告書(1階部分を除く)の内容について、建築部局に対して建築基準法への適合状況を照会。

令和6年12月9日	建築部局より適法であるとの回答書を得たうえで、1階部分以外の履行状況確認調査実施。
令和6年12月16日	履行状況確認調査の結果について決裁を受け、1階部分以外の是正完了。
令和7年2月14日	法人Cより1階部分の改修完了報告書が提出。同日、提出された1階部分の改修完了報告書の内容について、建築部局に対して建築基準法への適合状況を照会。
令和7年2月17日	建築部局と合同で1階部分の履行状況確認調査実施。
令和7年2月20日	建築部局より適法であるとの回答書を受領。同日、履行状況確認調査の結果について決裁を受け、1階部分の是正完了。 【すべての命令事項について是正完了】

〈Bビル〉

令和6年11月8日～ 令和6年11月26日	法人Cより改修完了報告書が随時提出。
令和6年12月2日	提出された改修完了報告書の内容について、建築部局に対して建築基準法への適合状況を照会。

令和6年12月9日	建築部局より適法であるとの回答書を得たうえで、履行状況確認調査実施。
令和6年12月16日	調査結果について決裁を受け、是正完了。 【すべての命令事項について是正完了】

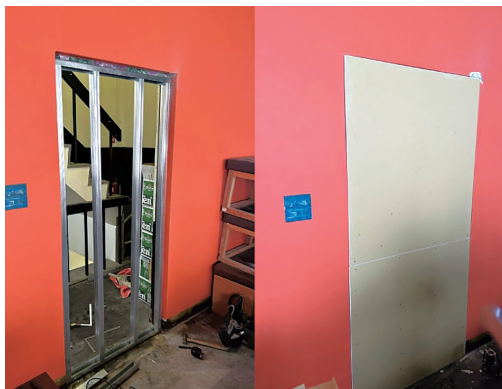
11 本事例において工夫した点

(1) 建築部局への文書による照会及び回答

本事案では、Aビルが既存不適格でないことの根拠や、両ビルにおいて堅穴区画構造違反が存することの根拠について、建築部局へ文書による照会を行った。この際の照会元及び照会先は、それぞれの部局の担当課長名とした。これにより、建築部局からの回答が得られやすくなったと同時に、自信をもって改修命令発令の意思決定を行うことができた。また、文書による照会及び回答は、名宛人から受領した改修完了報告書の内容についても準用し、その回答書を参考に消防局においては是正完了の判断を行った。

(2) 配達証明付き内容証明郵便と特定記録郵便の併用

本事案の名宛人である法人Cの代表取締役Dは、命令を不服として命令書の手交を拒み、郵送による送達を希望したため、本事案において命令書は、配達証明付き内容証明郵便で発送すると同時に、同命令書の写しを特定記録郵便で発送する方法を採用した。内容証明郵便によ



Aビルの堅穴区画改修状況



Bビルの堅穴区画改修状況

り発送した命令書は受領されなかったとしても、留置期間の満了時点をもって到達したものとみなされ、命令の効力が生ずる。しかし、これでは名宛人に命令事項が伝わっていないことになるため、早期是正や命令書の到達をめぐる後のトラブル回避等の観点から、郵便ポストに投函される特定記録郵便を併用した。実際、本事案の名宛人は、内容証明郵便による命令書を受領せず、郵便物の保管期限が満了し、当局へ返送されてしまった。そのため、特定記録郵便により命令書の写しが投函されていることを電話及びメールにて伝え、これらのやり取りを違反処理経過簿に記録した。

(3)外国籍の関係者等への対応

ア 命令書の翻訳

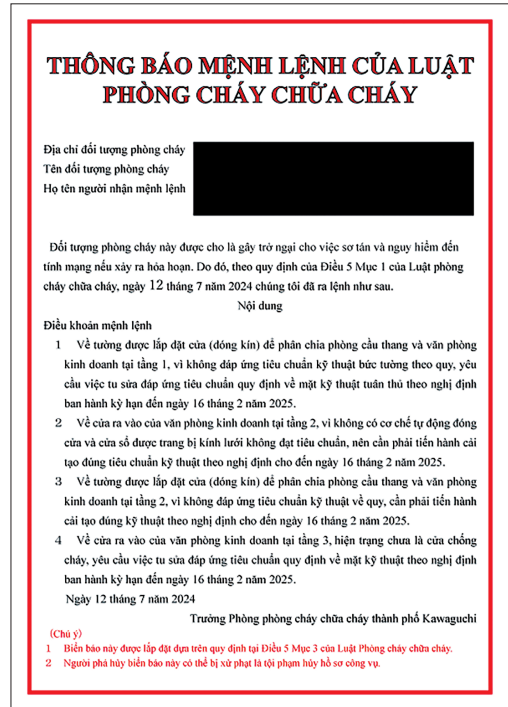
命令書の名宛人である法人Cの代表取締役Dがナイジェリア国籍であったことから、本市翻訳担当部局に当該命令書をナイジェリアの公用語である英語への翻訳を依頼し、翻訳した文書を前掲11(2)の特定記録郵便による命令書の写しとともに送付した。

イ 標識の翻訳

改修命令発令時、Aビル2階飲食店及びBビル6階カラオケルームは、それぞれベトナム国籍の占有者が経営しており、当該テナントの利用客も主にベトナム国籍であった。このことから、改修命令の発令に伴い防火対象物に設置する標識については、その設置の趣旨を鑑み、本市翻訳担当部局に当該標識の翻訳を依頼し、ベトナム語で作成した標識を日本語の標識に並べて設置した。

12 おわりに

本事案を通じ、それぞれの部局が所管する法令である「消防法」と「建築基準法」の目的の違いを理解することが重要であると認識した。それぞれの法律の目的規定を見ると、建築基準法では建築物等の「最低基準」を定めている一方、消防法にはこのような文言はない。これは、それぞれの法律に基づく措置命令の発令要件に表れているように思う（人命危険等が認められれば



ベトナム語に翻訳したAビルの標識

措置命令の発令が可能な消防法に対して、建築基準法では措置命令の発令までに様々な事前手続きを経る必要がある。改修命令発令前に行った建築部局との協議においては当初、「建築部局においては措置命令を発令しないのにも関わらず、消防局のみで措置命令を発令することは、市の対応としていかがなものか。」との意見が上がった。確かに、『逐条解説 消防法 第五版』（東京法令出版）によれば「消防機関と建築当局との協議により両者の措置命令を併せ発動することは、行政効果を図るために望ましい」とされている。しかしながら、消防組織法第1条の任務規定及び同法第6条の責任規定の趣旨に則れば、建築部局が措置命令を発令しない間にも人命危険等が認められる以上、消防部局においてはその任務と責任を果たすべく、消防法に基づく権限の行使をもって当該人命危険等を排除すべきであると、当局は考える。