

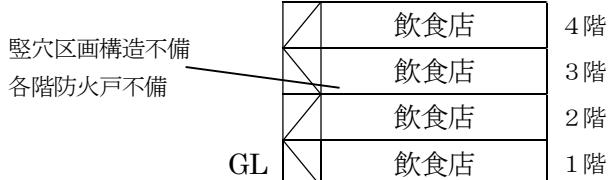
## 違反是正事例（事例2－3）

テーマ < 建築基準法違反が存する遡及対象物に対する違反処理 平成17年 >  
(警告・3項目・特定一階段)

- 壁穴区画未設置違反が存する遡及対象物に対して法第5条命令を前提にした警告書を交付して違反是正した事例

### 防火対象物の概要

- (1) 用途 飲食店（3）項目  
(2) 構造・規模 耐火造 地上4階  
建築面積 30.38 m<sup>2</sup> 延べ面積 121.52 m<sup>2</sup>  
(3) 消防用設備等 消火器、誘導灯



### 1. 違反処理の概要

#### (1) 過去の経緯

- ア 当該対象物は、小規模であったことから平成13年までは防火対象物の査察台帳がなかった。不動産登記事項証明書で確認したところ、平成元年7月1日に新築され、事務所用途として登記されているが、現在は1階から4階を飲食店（焼肉店）として使用している。
- イ 所有者は個人で、占有者である焼肉店と賃貸借契約を結び、ビル全体を占有者に貸している。登記事項証明書を確認すると、平成5年4月28日に競売により、現所有者に登記が移転されている。

ウ 立入検査実施（平成13年2月15日）（1回目）

立入検査を実施したところ飲食店として営業していたことから①防火管理者の選任、②避難器具未設置、③非常警報設備未設置等の違反を指摘した。

エ 立入検査実施（平成13年9月4日）（2回目）

収容人員を30名未満とし、いずれの違反指摘もしていない。

#### (2) 違反処理の経過

ア 立入検査実施（平成16年8月22日）

館内の収容人員については、座布団の配置では45名程度となるが、消防法令上の算定では従業員を合わせて28名の算定となり、防火管理者選任、避難器具及び非常警報設備の設置義務は生じない事実が判明した。したがって、消防法令違反は、消防用設備等の点検未報告のみであったが、階段部分の防火区画未形成等の建築基準法違反が認められた。違反内容については次のとおり。

- ① 消防用設備等の点検未報告（消防法第17条の3）

② 壁穴区画構造違反(建築基準法第36条、建築基準法施行令第112条第9項)  
(指導事項)

自動火災報知設備(消防法施行令第21条第1項第7号)を平成17年10月1日までに設置すること。

イ 建築部局との合同立入検査(平成16年9月3日)

合同立入検査により建築基準法の違反事項を確認。当該対象物は、屋内階段1系統であり、かつ、3階以上の階に飲食店が存することから小規模雑居ビルに該当する。また、壁穴区画の構造違反があり、かつ1階が厨房であることから、火災が発生したならば人命危険等の重大な危険要素がある。

ウ 違反事実の確認

消防法違反については、前述のとおり、消防用設備等の点検報告義務違反のみであるが、火災危険、人命危険等を考慮し、消防法第5条第1項の発動を前提として、平成17年4月19日及び5月19日に建築部局と協議を行った結果、措置命令を前提とした違反処理を実施することで一致したが、消防本部内部では次のような意見があがつた。

- (ア) 建築部局が建築基準法第9条第1項に基づく建築物の改修命令(壁穴区画の形成)の発動を前提とするならば、一義的には建築部局の命令を静観すべきではないか。
- (イ) 現に使用している事実があり、重大な人命危険等が存すると判断し、消防は改修命令ではなく消防法第5条の2に基づく使用停止命令を選択すべきではないか。
- (ウ) 法令違反は建築基準法違反のみではあるが、消防としてあえて人命危険等が著しいと判断して違反処理を行うならば、警告ではなく命令を選択すべきではないか。

エ 警告書の交付

意見は分かれたが、結果的には使用停止を選択した場合、建築部局の措置(改修・指示)と整合がとれないなどの理由から消防法第5条第1項に基づく警告を発動するという方針となった。平成17年6月1日付けで、消防署長名で所有者に対し、階段の防火区画を形成するよう警告(履行期限:平成17年8月31日)を発動した。また、併せて建築部局では勧告書(消防の警告に相当)を発動した。

オ 改修の経緯

その後、所有者は、消防及び建築部局の指導の主旨を理解し、建築士を雇用するなど、改修に向けて積極的姿勢を示していたが、占有者側が、壁穴区画を形成することにより、営業スペースが減少することや工事期間中の営業補償等の件で難色を示し、互いに弁護士を通じて交渉する状況となり、履行期限である平成17年8月31日になっても工事着手しなかったため、命令移行に向けて、質問調書作成のため所有者に任意出頭要請を行った。

## 2. 違反処理の完結

来署して、所有者と占有者が賃貸借契約を12月初旬に満了させることで合意した旨の意思表示がなされ、両者からその旨を明記した確約書の提出がなされたため、命令は留保した。

平成17年12月3日に、飲食店の退去を確認し違反是正は完結した。

## (事例2－3) グループ検討

テーマ

〈建築基準法違反が存する遡及対象物に対する違反処理〉

### 1. 建築基準法違反の違反是正の進め方について

建築基準法違反に対する火災危険性の考え方及び違反是正指導方法について検討してください。

本事例では、消防法第5条第1項を前提とした警告書を交付しています。本事例の警告についてどう考えますか。指導上の根拠となる条文についても検討してください。

### 2. 違反処理の時期について

平成16年9月に建築部局と合同で立入検査を実施した時点で、建築違反のみの警告を平成17年6月に交付しています。平成17年10月1日に、自動火災報知設備が遡及することを考慮した場合、違反処理の時期や履行期限について、どう考えるか検討してください。

### 3. 命令の選択について

本事例では、当該消防本部内でも意見が分かれたようですが、このようなケースの場合、どのような命令が妥当だと思いますか。本事例を参考に意見交換してください。

### 4. 名宛人について

1棟貸しをしている場合、警告書の名宛人として、どのような事実を把握し、特定する必要があるかについて検討してください。

### 5. 違反完了後の措置

本事例は、占有者の退去により違反事項は消滅しましたが、その後、所有者等の関係者に対しどのような指導を実施したらよいか検討してください。

アドバイザーが付加提示した課題及びその他グループで意見が出た内容の検討