

# 違反是正事例（事例3-11）

テーマ < 無許可の宿泊施設に対する違反処理事例 令和4年 >  
(命令・5項イ・組織体制・連携)

- 違反処理の前例が無く行政指導を繰り返していたが、違反対象物公表制度の創設を契機として違反是正の強化を図り、旅館業法無許可宿泊施設に対し違反処理を行った事例

## 防火対象物の概要

- (1) 用途 複合用途防火対象物（16）項イ
- (2) 構造・規模等 鉄骨造一部木造 地上3階 屋内階段1系統  
建築面積 481.88㎡ 延べ面積 877.26㎡
- (3) 消防用設備等 消火器、自動火災報知設備、避難器具、誘導灯
- (4) 建築年月日 昭和48年に確認申請（店舗及び倉庫）、完成検査無し  
※ 消防本部に台帳無し、未把握
- (5) 関係者 所有者 有限会社A 代表取締役B 取締役C  
※平成30年7月に有限会社Hから購入

3階	宿泊施設	80.01㎡
2階	宿泊施設	326.19㎡
1階	飲食店・物販店 木造	471.06㎡

## 1. 違反処理の概要

### (1) 過去の指導経過等

ア 当該消防本部管内には多数のコテージや貸別荘があり、消防法施行令改正に伴い多数の宿泊施設に自動火災報知設備の設置義務が生じたが、管内の宿泊施設の実態がつかめていなかったことから一斉実態調査を実施したところ、400以上の重大違反（スプリンクラー設備、屋内消火栓設備又は自動火災報知設備未設置違反）対象物が確認され大半が宿泊施設であった。なお、重大違反対象物のうち違反覚知から10年以上経過している対象物も多数存在していた。

イ しかし、当該消防本部は、違反処理規程に従い命令等の上位措置へ移行した前例がないことから違反処理に踏み込まず、結果として違反が継続している対象物が多数存在しており違反是正は長年にわたる課題であったが、平成30年4月に違反対象物公表制度の

施行にあたり火災危険性の高い重大違反対象物と長期間違反が継続している重大違反対象物を優先して違反是正を目指すことにした。

ウ そんな中、平成 28 年 5 月、有限会社 A の取締役 C（以下「C」という。）が占有している建物の 2 階を宿泊施設として使用したい。」との相談があった。当消防本部として当該対象物が未把握であったことから、C から建物の状況を聴取したところ次のような回答があった。

【相談内容】

- ・本建物は有限会社 H から賃借している。昭和 48 年に建築確認は受けたが完成検査は受けていない。確認申請時に敷地内の木造建物を撤去する予定であったが撤去されず、確認申請した 3 階建ての建物と木造建物が接続している。現在、1 階を物品販売店舗及び飲食店として使用している。建築士等を入れていないので正確な面積等は解らない。昨年からは建築部局に相談をしているが、建物所有者に改修の意思はない。建物に不備があるのは承知しておりお客様の安全のために必要な消防用設備を設置したいのでアドバイスをお願いしたい。2 階を宿泊施設として使用したいので「消防法令適合通知書」をすぐに欲しい。
- ・ホームページ上で確認すると、既に 1 階は飲食店と物品販売店舗で使用されており、飲食店部分では立食形式のライブイベントや結婚式等が開催されているようであった。このことから、「旅館業法に係る消防法令適合通知書」については、消防関係法令等に適合していないこと、建築構造上の不備も想定されることから保健部局及び建築部局に連絡をすると伝えた。

エ 保健部局に確認すると C から何度か相談があったが、「利益を得る営業はしない。」と回答があったとのこと。このことから、消防側から保健部局に有限会社 A のホームページに「一日から貸し出せる貸し部屋」と案内されている旨を情報提供した。

建築部局は、過去に相談記録はないとの回答であった。

(2) 立入検査から警告までの経緯

ア 平成 30 年 6 月からの住宅宿泊事業法施行に伴い無許可宿泊施設への立入検査に同行できることとなったと保健部局から連絡があり、消防主導で保健部局及び建築部局、有限会社 A の取締役社長 B（以下「B」という。）及び C と立入検査の日程調整を行った。

イ 平成 30 年 6 月 20 日、消防、建築部局及び保健部局で合同立入検査（立会人 B 及び C）を実施。消防として、当該対象物への立入検査は初めてであった。

なお、合同立入検査において各部局が把握した違反は以下のとおり。

(消防法令関係違反)

- ① 防火管理者未選任 ② カーテン防災物品未使用（2 階）
- ③ 消火器、自動火災報知設備及び誘導灯の技術上の基準不適

※設備は設置されてはいたが、基準に適合していない状態であり、消防への届出等は無かった。立会人に設置業者を訪ねたが「教えられない。」「下請けは知らない。」との回答で、詳細の確認はできなかった。

- ④ 消防用設備等点検未実施・未報告 ⑤ 防火対象物定期点検未実施・未報告

(建築関係法令違反)

・ 建築構造違反、排煙設備未設置、内装違反、防火区画違反  
(旅館業関係法令違反)

・ 旅館業法無許可営業

※保健部局は、即時使用停止とホームページからの宿泊サービスに係る記述の削除を指導したが、B及びCは「賃貸契約であり宿泊ではない。」と主張した。

ウ 立入検査終了後、3部局合同で対策会議を実施、今後の指導方針について意見調整を行った結果、Bに対して3部局合同で文書を交付することとした。

エ 消防としては、立入検査結果通知書、指示書、警告書の選択肢から検討したが、①1階が火気を使用する飲食店であること、②2階及び3階が、実質的に宿泊施設として使用されていること、③階段が屋内1系統であること、④消防用設備等は設置されているが、未届で、かつ設置基準を満たしていないことなどの観点から、人命危険が非常に高いと判断し警告書を交付して早期違反是正を指導することとした。

なお、当消防本部は、過去に警告書の交付事案は無かったが、都道府県アドバイザー消防本部に相談し、警告書の文面の指導や添削を経た上で上層部に経過を説明して決定を受けた。

オ 3部局に関係した違反事案であり悪質性があることから、地元警察署生活安全課に相談することを決定。建築部局及び保健部局の了承も得て担当が地元警察署へ出向し、指導経緯や現在の進捗状況等を説明、その後、予防課長も警察署に出向して生活安全課長に直接説明して協力を依頼、文書交付時の同席も了解を得た。

なお、消防長から警察署長にも協力を依頼した。

カ 平成30年7月30日、3部局及び警察立ち合いでB及びCに対し次のように指導した。

なお、各部局や関係者との日程調整や進行等は、消防主導で実施した。

・ 冒頭に合同で行う趣旨、根拠(※)を説明、警察も同席する旨を説明し、その後、保健部局、建築部局、消防の順に文書を交付した。

※「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日付け第480号総務省消防庁予防課長通知)

・ 保健部局は、担当者から監視指導票(旅館業法無許可営業)をBに交付し、旅館業法許可を得るまでは旅館業に該当する宿泊をさせないことと、ホームページに宿泊を誘導する情報提供をしない旨を指導した。

・ 建築部局は、担当課長から勧告書(建築構造違反、排煙設備未設置、内装違反、防火区画違反等)をBに交付した。

・ 消防機関は、担当者から次の警告事項について警告書をBに交付した。

(警告事項)(履行期限 平成30年10月30日)

① 防火管理者を定めること。

② 必要とされる消防用設備等を設備等技術基準に従って設置すること。

・ 文書交付後に関係者からの意見聴取、3部局からの質疑の他、警察の発言機会を設けた。

・ B及びCは、是正の意思は示したが、「宿泊施設として営業する旨を関係行政機関が事前協議に応じなかったことから自分達の判断で営業を開始した。代理者として建築士に依頼している。」と主張。

今後の協議に係る連絡は全てメールで行ってほしいとの要望があった。

- ・警察は、法に則って事業を開始し先だって行政の許可、手続きを進めること、その上で法に触れることは当然取締りをする旨を述べた。
- ・当日の出席者は13人（内訳：消防4人、保健部局2人、建築部局3人、警察2人、B及びC）。当該対象物の所有者である有限会社Hへは、配達証明付き郵便で郵送した。

キ 平成30年8月2日、合同立入検査で確認出来なかった2階及び3階部分の違反調査（実況見分）（以下「見分」という。）を実施したところ宿泊者がいる旨を確認。

詳細の収容人員が把握できたことから、消防用設備等（消火器、自動火災報知設備、誘導灯）の技術基準不適、避難器具未設置、防火対象物使用開始届出、消防用設備等点検結果報告及び防火対象物点検結果報告未届出違反も確定した。

見分時もCから「調査は理解するが、こちらでも違反を無くそうと努力しているのに言い分を聞いてもらえない。」等との主張があったが、無許可営業で実際に宿泊客を受け入れている現状であり人命危険が高いことから早急の調査が必要である旨を伝えた。

その後、平成30年8月8日に1階の見分を実施した際にも宿泊者を確認した。

ク 詳細の違反調査結果を踏まえ、警告書を再交付することを決定。

警告書再交付時に、保健部局及び建築部局も同席する旨の申し出があったことから建築部局庁舎で交付することとし、平成30年9月12日、警告書を再交付した。

（警告事項）

① 防火管理関係

- ・防火管理者を選任し消防長に届け出ること。
- ・防火対象物点検資格者に防火対象物定期点検を実施させ点検結果を報告すること。
- ・使用しているカーテン及びじゅうたん等は防火性能を有するものにする。

② 消防用設備等関係

- ・消火器具を設備等技術基準に従って設置すること。
- ・自動火災報知設備を設備等技術基準に従って設置すること。
- ・2階及び3階に適応する避難器具を設置すること。
- ・誘導灯を設備等技術基準に従って設置すること。
- ・消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令に定める資格を有する者に消防用設備等を点検させ、その結果を消防長に報告すること。

③ 火災予防条例関係

防火対象物使用開始届出書を消防長に届け出ること。

④ その他の指導事項

- ・建物全体の収容人員が500人以上となる場合は、非常警報設備（放送設備の設置）を設置すること。
- ・建築基準法上不適合な部分は、建築行政庁から発出されている「勧告書」に基づき是正すること。

消防、保健部局及び建築部局で再度Bに指導したところBから当該対象物を有限会社Hから有限会社Aが購入した旨の供述を得た。この時、建築士及び消防設備士も同席していたが、違反是正に係る改修についての契約はしていないとのことであった。

その後、建物登記により建物所有者が有限会社Aに変更されている旨を確認した。

ケ 平成30年10月26日、履行期限が近づいていることから、消防署でB及びCから改修状況を録取したが、具体的な改修計画は決定していなかったことから、消防長に説明し、上位措置に移行する旨の指示を受け、命令の準備を進めることとした。

建築部局は、履行期限までには是正されないことを理由に勧告書を再交付。

保健部局は、再度立入検査を実施したところ、Bから「旅館業の申請ができないのは必要な指示がないからだ。許可が取れないのであれば、社員の生活も懸かっているので、密かに営業する。」と言われたとのことであった。

コ 平成30年11月8日、3部局で協議を実施。

建築部局は、用途変更に該当しないことから宿泊施設として行政処分をすることは難しい。保健部局は、建築及び消防関係法令等で不適合事項があるので消防及び建築部局の動きを待ってから動くとのことであった。

消防としては、現状の利用形態に対し必要な設備を設置させる必要があり、消防法令違反が全て是正されなければ消防法令適合通知書は交付できない、是正命令を行う予定である旨を伝えた。

### (3) 命令までの経緯

ア 平成30年11月中旬、警告の履行状況を確認したが、違反が是正されていないことから、Bに対して、今後の対応（行政処分等）について説明。同時に、防火管理講習の受講及び防火管理者選任届の提出を再指導した。

イ 平成30年12月11日、消防法第5条1項に基づく命令（防火性能物品未使用）前の手続きとして弁明通知書を有限会社Aに交付（Bに手交）。この時も店長の防火管理講習の受講状況を確認したが、店長から「忘れました。」との回答があった。

ウ 警察に行き、命令を発令する決定を報告、併せて告発書の(案)を提出して事前協議を実施した。

エ 命令書の交付にあたり「任意出頭要請書」を有限会社Aに届けたがBは不在だったことから従業員にBに渡すよう依頼すると、その後、Bから連絡があり「任意出頭要請書は受け取ったが、当日消防署に出頭することはBもCも不可能である。」との回答がある。その際にも図面作成等に協力しているにも関わらず行政処分をされるのは納得がいかない等の主張があったが、是正の意思が見られないことから、命令書を交付する旨を伝えた。

オ 建築部局、保健部局から命令書の交付時に現場で立ち合いたい旨の要請があり、一緒に現場に行く旨を調整するとともに、命令書交付時にも関係者対応を考慮し、警察に立ち合いを依頼した。

カ 平成30年12月20日、現地に出向しBと接触。Bは激高したが建築部局、保健部局、警察立ち合いにより予防課長から命令書を交付。

Bは建物の景観を損ねる等と主張したが、説得を繰り返し標識を設置、同日、命令した旨及び人命危険が著しく高い対象物として庁内に伝達した。

## 2. 違反是正の完結

### (1) 違反是正までの経過

- ア 平成31年1月17日、Cから「違反是正の都度、標識を貼り変える作業は無駄であることから、全てまとめて違反を是正したい。」と連絡がある。
- イ 平成31年3月6日、消火器及び誘導灯の設置届、自動火災報知設備着工届、防火管理者選任届及び消防計画が届出される。
- ウ 平成31年3月13日、消防用設備等点検結果報告及び防火対象物使用開始届が届出される。
- エ 平成31年3月25日、保健部局と一緒に現地に出向すると、2階のカーテンに防災表示が付されている旨を確認、避難器具も設置工事中であると回答があったことから、4月17日に消防検査及び違反是正状況の確認を実施することを決定し、警察にも情報提供した。
- オ 平成31年4月15日、職員が私用で当該対象物の前を通過した時に標識が撤去されていることを覚知したことから、Bに標識を戻すよう指導する。Bは「イベントを開催するためだ。」と主張。
- カ 平成31年4月17日、消防用設備等に係る検査及び違反是正状況の確認検査を実施。自動火災報知設備の設置状況に一部不備があったが、その他の違反は是正されていたことから、消防法第5条、第8条及び第17条の4に係る命令のうち一部（自動火災報知設備を除く。）を解除し標識を更新した。
- キ 令和元年6月3日、自動火災報知設備の再検査を実施。技術上の基準に適合していることを確認し自動火災報知設備に係る命令を解除、標識を撤去した。

### (2) 違反是正進行管理体制及び教育体制の確保

- ア 当消防本部では、平成30年10月から査察規程の改正を検討し、立入検査や違反処理の執行状況に関する進行管理及び速やかな違反処理執行方針を決定するために「査察執行管理会議」を設置する旨を査察規程に追加して平成31年4月1日から施行した。
- イ 査察執行管理会議には、消防長、次長、各消防署長も出席。関係者への指導経過や違反是正意思等の状況を共有化し、違反是正対策を協議している。令和元年10月には、違反対象物が多数存在する管轄の消防署に消防本部予防課の査察係を配置し、違反是正を推進している。

## (事例3-11) グループ検討

テーマ

〈 無許可の宿泊施設に対する違反処理事例 〉

### 1. 宿泊施設に関する関係部局との連携について

本事案は、宿泊施設関係者からの「消防法令適合通知書」交付に係る相談を契機に、消防関係法令等の違反を覚知し、その後、関係部局と連携して違反是正指導をしています。

本事案における違反是正経過、関係部局との連携等について意見交換してください。  
各消防本部における関係部局との連携体制等について意見交換してください。

### 2. (5) 項イ(宿泊施設)の用途判定について

当該対象物の関係者は、保健部局の調査に対して、「賃貸であり宿泊ではない。」と主張していましたが、宿泊施設としての判断基準、用途の特定方法等について検討してください。

### 3. 消防用設備等の着工及び設置届未届けへの対応について

本事案では、立入検査で技術上の基準に適合していない消防用設備等の設置を確認していますが、関係者から概要を聴取出来ず、その後の対応が出来ませんでした。

各消防本部において同様の事案が発生した場合、どのような対応をしたらよいか意見交換してください。

### 4. 違反処理への移行について

本事案における違反是正指導経過、違反処理への移行等について参考となる部分、各消防本部の事例等について意見交換してください。

警察機関との連携のタイミング等についても検討してください。

### 5. 標識の撤去について

本事案では、関係者による公示(標識)の撤去がありました。標識が撤去されている場合どのように対応するか検討してください。

### 6. 予防業務に対する体制について

当該消防本部は、違反公表制度の創設等を契機に査察規程を見直し、査察執行管理会議や消防本部への係の新設等、違反是正強化を行っています。

各消防本部における未是正違反の進行管理等について話し合ってください。

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