

違反是正事例（事例 3－3）

テーマ

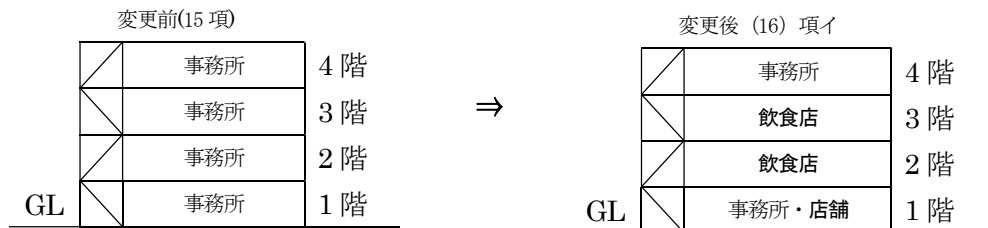
＜ 遠方居住者に対する違反処理 平成 18 年 ＞

（命令・16 項イ）

- 建物所有者が変更し、用途変更したことにより消防用設備等未設置違反が発生したが、所有者が遠方居住者であったため、違反処理に困難が生じた事例

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 | 耐火造 地上 4 階
建築面積 130 m ² 延べ面積 520 m ² |
| (3) 消防用設備等 | 消火器、非常警報設備(非常ベル)、誘導灯 |



1. 違反処理の概要

(1) 違反覚知の端緒

ア 平成 17 年 11 月 10 日、当該対象物の立入検査を行ったところ、事務所ビル(15)項が複合用途防火対象物 (16) 項イに用途変更されているのを確認した。

イ 立会人の管理会社の担当者に用途変更等の経過について聞いたところ、「平成 17 年 4 月に、事務所ビルであった当該対象物を今の所有者が購入し、主として飲食店を対象としたテナントビルに改修したものです。私はビルメンテナンス会社の社員ですが、所有者が遠方に居住しているため、役所関係の立会い、建物の補修等の管理面について委託を受けているものです。」ということであった。

(2) 用途、面積の確認

ア 査察員 2 名で、携行した事務所ビル当時の防火対象物使用開始届を活用し、直ちに管理会社の担当者及びテナントの責任者を立ち合わせ、用途及び面積算定について実測により実況見分を行った。

イ その結果、延面積は 520 m²、用途については、共用部分について按分比例により算出した結果、飲食店、店舗及び事務所からなる複合用途防火対象物 ((16) 項イ) であることを確

認、自動火災報知設備が義務となることが判明した。

なお、名宛人を特定する必要があることから、立入検査結果通知書の交付は後日とした。

(3) 違反の状況

自動火災報知設備未設置（消防法第 17 条第 1 項、同施行令第 21 条第 1 項）

(4) 違反処理の経過

ア 名宛人については、次の調査により特定を行った。

(ア) 建物及び法人の登記事項証明書を取寄せ、所有者及び代表者の氏名、住所を確認した。

(イ) 当該対象物の管理会社の担当者に対して任意に賃貸借契約書及び管理委託契約書を提出させるとともに、質問聴取により消防用設備等の設置、維持に関する契約内容の確認を行った。（消防用設備等の設置、維持についての特約はなかった。）

イ 平成 17 年 11 月 15 日、管理会社の担当者に立入検査結果通知書と改修報告書を渡し、所有者に渡すように依頼した。（改修報告書の提出期限 平成 17 年 11 月 29 日）

ウ 改修（計画）報告書の提出期限が過ぎても、何も意思表示がないことから、当該対象物の管理会社の担当者に連絡したところ、「立入検査結果通知書と改修報告書は郵送した。所有者から、『体調が悪くて何もする気がない。そちらにまかせるから頼む』といわれた。」と述べた。

エ 平成 17 年 12 月 9 日、直接、所有者に警告書を交付することができないため、配達証明郵便で警告書を送付した。

〔警告内容〕 自動火災報知設備を設置すること。

〔履行期限〕 平成 18 年 3 月 9 日

オ 平成 17 年 12 月 19 日、所有者に是正意思を確認するため、電話で、当該対象物の購入経緯を聴取するとともに、立入検査結果通知書、警告書の受領について質問したところ、「全部見た。」と答えるとともに、「あのビルについては管理会社にまかせている。」との主張を繰り返して述べた。

最後に、履行期限を過ぎても、改修の意思を示さない場合は、命令書を交付するとともに、公示し、それでも改修されない場合は告発する旨の説明をして聴取を終えた。

（会話内容は、本人の了解を得て録音した。）

カ 平成 18 年 3 月 15 日、履行期限を過ぎても、改修の意思を示さなかったことから命令書を配達証明付き内容証明郵便により送付するとともに公示を行った。

〔命令内容〕 自動火災報知設備を設置すること。

〔履行期限〕 平成 18 年 6 月 15 日

2. 違反処理の完結

平成 18 年 5 月 10 日、所有者から「あのビルはA会社に売却した」旨の連絡を受け、建物の登記事項証明書により A 会社に所有権が移っていたことを確認した。A 会社担当者に連絡し、今までの事情を説明した後、立入検査を実施して改修を求めた。

その後、平成 18 年 8 月 1 日に消防用設備等の工事が完了し、違反是正を確認した。

(事例3-3) グループ検討

テーマ

〈 遠方居住者に対する違反処理 〉

1. 転売物件等の名宛人の確認及び指導方法について

転売後の名宛人の確認方法や所有者移転に伴う関係者への指導方法等について検討してください。

2. 遠方居住の名宛人への対応について

遠方に居住する名宛人に対する立入検査結果通知書の交付、供述録取方法などについて、どのような点に留意して事務を進めるべきか検討してください。

3. 警告書の交付方法について

警告書の交付方法について検討してください。
また、遠方に居住している場合、どの程度の範囲であれば出向しての対応を考慮しますか。効果も踏まえて意見交換してください。

4. 履行期限の設定について

警告の履行期限をどのようにして定めるべきか検討してください。

5. 所有者の変更による対応について

建物が売却された際、既に発せられている「命令」の継承についてどのように考えますか。また、設置されている「標識」についても考えてください。

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