

違反是正事例（事例4－3）

テーマ < 競売後の不適切管理による建築基準法違反と消防用設備未設置に対する違反処理
平成20年 >

- ▶ 競売物件を取得した所有者が遠方在住のため、管理人がテナントとの入居契約など実質的な運営を行い、非特定から特定用途対象物として使用し、建築基準法にも抵触していたので、遠方在住の所有者への対応なども含め命令を視野に入れ違反処理をした事例。

防火対象物の概要

- | | |
|------------|---|
| (1) 用途 | 複合用途：16項イ（飲食店3、事務所1、共同住宅2、空室1） |
| (2) 構造・規模 | 耐火造一部木造（2、3、4階の一部増築）
地上5階建 屋内階段1（屋外階段周囲を木造で囲み屋内階段） |
| (3) 延べ面積 | 318㎡（新築時、耐火部分は260㎡） |
| (4) 収容人員 | 57人 |
| (5) 消防用設備等 | 消火器・非常ベル・誘導灯 |
| (6) 着工等 | 昭和61年に着工、その後昭和63年に現在の所有者に変更。 |
| (7) 管理権原者 | 所有者A、 管理者B |

旧建物を一部増築

	共同住宅(2世帯)	/	F5
	共同住宅（管理人の自宅）	/	F4
	共同住宅、事務所、飲食店、空室	/	F3
	飲食店、空室、	/	F2
GL	美容院、飲食店、空室	/	F1

1. 違反処理の概要

(1) 違反覚知の端緒

ア 署員（司令補）が出向途上、違反増築と思われる、飲食店等が入居した防火対象物を確認した。防火対象物台帳を確認すると、平成16年にぼや火災がありその後の立入検査により、建築違反を指摘していることを確認した。（建築行政庁に通知。当時非特定用途であることから消防用設備等未設置違反はなかった。）

イ その後、立入検査を予定していた所、管内の町会長から「大規模建築違反對象物がある。市役所にも電話をしたが回答がなかった。」という情報があり、すぐに建築行政庁と合同

で立入検査をするよう申し入れ、その際に装飾等が道路にはみ出していることもあり、道路課も含めた三者で合同立入検査を実施した。

なお、当該建物は、平成8年に一部増築、建築行政庁から指導課の工事中止勧告書の交付を受けていたことがわかった。

(2) 立入検査の実施及びその後の指導

ア 平成18年8月の立入検査の主な指摘事項は、以下のとおりであった。

- ① 防火管理者未選任
- ② 消防計画未作成
- ③ 消火、避難訓練未実施
- ④ 共同防火管理協議事項未作成
- ⑤ 消防用設備等点検未実施
- ⑥ 屋内消火栓設備未設置（条例）
- ⑦ 自動火災報知設備未設置
- ⑧ 非常ベル機能不良
- ⑨ 誘導灯未設置
- ⑩ 階段堅穴区画構造不適（屋内階段の壁面増築による）
- ⑪ 主要構造部構造不適（外壁を撤去し、北側2階、東側3階及び4階の一部木造による増築）

イ 実況見分の実施

違反処理への移行を視野に入れ、立入検査と併せて実況見分を実施。立入検査結果通知書を立会人の管理人Bに交付し、登記簿謄本により所有者Aを確認し配達証明で送付した。

ウ 関係者への指導

消防用設備等未設置違反が違反増築によるものであり、アンティークショップを営む管理人Bが増築していると予測（本人は否定している）されたことから、管理人Bに指導（横柄な人物で居留守や職員に対して威嚇した。）するとともに、遠隔地に居住する所有者Aに電話指導した。

エ 違反処理への移行

違反是正意思がみられない為、違反処理への移行を決定した。

その頃、「インターネットサイト2ちゃんねる」では、当ビルの悪質賃貸等について噂になっていた。

(3) 警告書の交付

ア 質問聴取

平成18年11月から1月にかけて、管理人Bと各テナントから供述を聴取するとともにそれぞれの賃貸契約状況等を確認。所有者Aへ管理人Bとの関係を質問したところ、「息子と管理人Bが知り合いで息子に頼まれ競売で取得した。」との供述を得た。テナント等との契約はすべて管理人Bであった。

イ 名あて人の特定

消防用設備等の設置を含めた文書による契約はないことが確認できたことなどから、

名あて人は処分権のある登記上の所有者Aとした。

ウ 平成19年2月27日、警告書の交付

消防法第5条第1項及び第17条の4第1項の命令を視野に入れて警告書を交付した。

[警告事項]

- ① 平成19年6月30日までに、対象物全体に屋内消火栓設備、自動火災報知設備、誘導灯を設置すること。
- ② 平成19年6月30日までに、1階から4階までの階段の造作物及び2階から4階の増築部分を除去すること。

エ 関係行政庁との連携

警告発動後も関係行政庁と連携し継続的に指導している間に共同住宅の居住者を含めた全てのテナントが退去した。居住者、テナントの退去後は、管理人Bが飲食店、自宅、アンティークショップとして使用し、違反増築部部分を自分で少しずつ撤去していると話してはいたが、目に見えた進捗はみられなかった。

なお、管理人Bは引き続きテナントを募集していた。

(4) 命令の発動

ア 遠方の所有者宅への出向

所有者Aには、電話で指導するものの、200km離れた場所に居住しており、違反建物の状況を詳しく把握していないが、90歳と高齢のため、現地への訪問を強制するのは困難であった。しかし、直接違反の認識をさせる必要があること、また、命令に向けて供述調書を作成する必要があることから、A宅へ出張した。出張時、居住地の消防局に対して情報提供するとともに今後の協力を依頼した。

イ 違反状況の説明

所有者Aにビデオの録画映像を使って建物の違反状況と建物の危険性について説明するとともに建物の管理関係等も含め再度供述を聴取した。

所有者Aは建物の変貌に驚き、一度現場に出向き直接管理人Bと話し合うことを約束したが、是正については、「金銭的に困難な状況で、是正にお金をかけるのは無理、管理人Bに是正させる。」との回答であった。

ウ 平成19年12月3日、実況見分の実施

所有者A及び管理人B立会いのもと、実況見分を実施し、その後、違反調査報告書、実況見分調書、命令書を作成した。

エ 平成20年1月7日、命令の発動

消防法第17条の4に基づく命令を発動したが、増築部分の撤去については、テナント退去により建物の危険性が薄れたことなどの理由から命令の発動はしなかった。

当初、管理人Bによる標識の隠蔽があったが、隠蔽防止の指導をしたため以後、隠蔽行為はなくなった。

[命令事項]

- ① 平成20年3月31日までに建物全体に自動火災報知設備を設置すること。
- ② 平成20年5月30日までに建物全体に屋内消火栓設備を設置すること。

オ 関係行政庁との調整

建築行政庁と具体的な是正方を検討しながら継続指導した。建築行政庁で撤去する場合の費用の積算を行うとともに、市役所として行政融資が使用できるかどうかも検討したが、建築行政庁は、強い行政指導はできるが、命令は発動できないという回答であった。

2. 違反処理の完結

- (1) 平成 20 年 3 月 25 日、銀行からの融資が可能になった旨、所有者 A から連絡あり。
- (2) 平成 20 年 3 月 27 日、所有者 A から増築部分の撤去業者と契約したと連絡あり。
- (3) 平成 20 年 4 月 14 日、工事完了後の建物管理について所有者 A に指導。
- (4) 平成 20 年 5 月 11 日、工事完了の確認

消防用設備等未設置及び建築法令の違反事項をすべて是正確認したため、違反是正は完結した。

(事例4-3) グループ検討

テーマ < 競売後の不適切管理による建築基準法違反と消防用設備未設置に対する違反処理
平成20年 >

1. 未把握対象物への対応について

未把握対象物を確認した際には、建物の構造・用途等を特定する以外にも所有者・管理者・占有者の確認など多岐にわたりますが、その場合の立入検査要領について検討してください。

2. 名あて人の特定について

名あて人はどのように調査して、特定することが適切か、検討してください。

3. 名あて人が遠方に居住している場合の対応について

本件事例のように、200kmを超える遠方にある所有者に対する供述等の扱いなどについて検討してください。各所属では通常、どのように対応されていますか。

4. 無確認増築等、建築法令違反に伴う消防用設備等未設置違反への対応について

増築がなされていると、消防用設備未設置違反の調査として、面積・構造・材質等の確認も必要とされ、同時に、建築基準法上の違反も伴うことが予想されます。その場合の建築行政庁との対応などを含めて、対処方法について検討してください。

5. 違反処理の内容について

警告の内容や命令の内容、及び移行時期等は適切であったか、検討してください。

また、行政運営にあたり、インターネットへの書き込みなど増加すると思いますが、その場合の違反処理の進め方や広聴対応などについて、考えられることを検討してください。

6. 配達証明郵便と内容証明郵便について

配達証明郵便と内容証明郵便について、その違いなどを確認してください。

アドバイザーが付加提示した課題の検討及びその他、グループで意見が出た内容