

平成 27 年度卒業論文

消防法違反の公表制度の現状分析

東京理科大学 工学部第二部 建築学科

学 籍 番 号 : 5 1 1 2 0 6 2

氏 名 : 正 木 真 也

目次	1
序説	2
第1章 違反公開制度について	3
1.1 違反公開制度の概要	3
1.2 地方自治体における違反公開制度	4
1.3 Web上における実際の公開例	5
第2章 東京23区内の公開違反	6
2.1 東京23区内の違反公開数	6
2.2 東京23区別の違反分布	7
第3章 第1号違反の分析	8
3.1 第1号違反の詳細	8
3.2 第1号違反の公開数	9
3.3 建築物ごとの第1号違反割合	10
3.4 違反が是正された第1号違反	10
第4章 第2号違反の分析	12
4.1 第2号違反の詳細	12
4.2 第2号違反の公開数（入居テナント）	13
4.3 第2号違反の公開数（建築物所有者）	14
4.4 第2号違反の公開の分析結果	15
4.5 違反が是正された第2号違反	15
4.6 建築物ごとに見る是正傾向	18
第5章 長期間違反を放置している建築物	19
5.1 調査対象について	19
5.2 調査の手法と情報について	19
5.3 長期間違反を放置している建築物の特徴	20
5.4 長期間違反を放置している建築物のまとめ	27
5.5 税務調査に見る違反建築物の入居テナント	28
第6章 結論	29

序説

東京都および、各地自治体は消防法及び条例に違反している防火対象物の違反公開制度を定めている。この制度が制定されるきっかけとなった事件が、2009年11月22日午前9時過ぎに発生した杉並区高円寺南における雑居ビル火災である。この火災は死者4名、負傷者12名という大惨事となってしまった。また、2001年9月に発生した新宿区歌舞伎町の雑居ビル火災など、小規模な雑居ビルより危険な火災が多発している。

このことを受け、東京消防庁は高円寺南の雑居ビル火災後、緊急一斉立入検査を行った。その結果多くの雑居ビル等は立入検査により法令違反を一度是正させても違反が繰り返されているということが明らかになった。また、このような小規模雑居ビルは建築物関係者の防災意識が低いということもわかり、このような違反建築物から利用者の安全を守り、建築物関係者の自発的な防火対策を促すため制定されたものが今回の研究に用いることになった違反公開制度である¹。

今回の分析目的

- ・本制度がどの程度効果を発揮しているかの調査
- ・公表されている違反建築物の傾向の調査
- ・長年違反を放置していると思われる建築物の傾向を調査

以上のことを中心とし分析を行った。

分析の手法

- ・東京消防庁の違反情報公開 Web サイト²よりデータを収集
- ・Microsoft Excel 及び Access を用いてデータを分析

また、今回の分析において対象となる地域を東京23区内のみとした。その理由は豊富なデータがあること、Web上での情報入手が容易であること、更新頻度が高いことによる。

1 「小規模雑居ビル関係者の防火意識を向上させる方策検討部会報告書」より

http://www.tfd.metro.tokyo.jp/kk/ihan/pdf/houkoku_01.pdf

2 <http://www2.wagamachi-guide.com/tfd-bouka/index.asp>

第1章. 違反公開制度について

1.1 違反公開制度の概要

本制度は東京都において2011年4月1日より施行されており、火災予防条例の条文上では”消防総監は、防火対象物の設備、管理等の状況が法令及びこの条例の規定に違反する場合は、都民が当該防火対象物を利用する際の判断に資するため、その旨を公表することができる。”³と規定されている。運用に関しては同条例施行規則第25条の3及び25条の4に規定されており、消防法第4条1項に規定された立入検査が行われた後、違反内容を消防署窓口及びホームページ上にて公開するとしている。

公開される情報は、建築物名称及び入居テナント、所在地、違反箇所である。対象となる違反を分類すると、表-1に示す規則第25条の3第2項1号と2号に分類できる。(以下、第1号及び第2号とする)特に火災発生時に危険度の高い第1号の違反は厳しい公開基準となっており是正を急ぐよう迫っている。なお、施行規則上の条文は長文のため巻末の付録にまとめた。

表-1 条例施行規則のまとめ

	違反のおおよその概要	公開基準
第1号	必要な消防設備が設置されていない。 もしくは適切に維持管理されていない。	通知後14日以降も違反が認められる場合。
第2号	必要な届出がなされていない。 防災訓練を行っていない。 各種点検報告がされていない。 避難経路に障害がある。 など	通知後3年以内に2以上の違反を繰り返した防火対象物が2ヶ月経過後も違反が認められる場合。

以上から分かることは、第1号の違反は**消防設備義務違反**についてのみ触れており、違反公開までの日数も第2号と比べると非常に短い。万が一火災が発生した際、消防設備が設置されていない、もしくは動作に不具合がある状態であると大変危険であるためこのような厳しい基準となっている。

3 東京都火災予防条例（昭和37年3月31日 条例第65号）第六十四条の三 より

次に、第2号の違反では防火対象物使用開始届、防火管理者選任(解任)届、消防訓練の実施、防火対象物点検などの届出類の未提出や火災時への備えを行っていないもの、防火戸の故障や避難経路に物品の存置などが認められるという第1号より**軽微な違反を頻繁に繰り返す違反**を公開するとしている。これは建築物管理者や入居テナントに対し防災意識を高めさせることを目的としている。

1.2 地方自治体における違反公開制度

東京都の違反公開制度(第1号のみ)とほぼ同等のものが2014年4月1日から、総務省消防庁の通知⁴により、全国の地方自治体からも条例の整備が完了次第開始するようにとされている。管内人口が20万人以上の消防本部を有する都市では遅くとも平成30年4月1日からは実施するものとし、20万人以下の消防本部においては管内の防火対象物の状況等を踏まえつつ具体的に検討することとされている。

また、政令指定都市では2016年1月時点ですでに整備が完了しており運用が開始されている。本制度を施行済みの地方自治体一覧を表-2にまとめた。

表-2 違反対象物公開制度を開始している地方自治体一覧

開始年月	政令指定都市
2014年10月	横浜市・川崎市・相模原市 仙台市・名古屋市・京都市・広島市
2015年1月	神戸市
2015年4月	札幌市・さいたま市・千葉市 新潟市・浜松市・大阪市・堺市・岡山市 静岡市・北九州市・福岡市・熊本市

4 総務省消防庁発表資料：http://www.fdma.go.jp/neuter/topics/fieldList4_17/pdf/h27_0710-1.pdf

1.3 Web 上における実際の公開例

一例として 2016 年 1 月時点での違反公開サイトの画面を掲載する。

東京都における公開サイト (<http://www2.wagamachi-guide.com/tfd-bouka/>)



地図上での公開も行っており見やすいデザインになっている。市区町村別のみならず、用途別に分けての閲覧も可能。

大阪市における公開サイト (<http://www.city.osaka.lg.jp/shobo/page/0000301578.html>)



区ごとに違反情報の PDF のリンクが掲載されているのみである。なお、東京都以外は大阪市と同様な構造をした違反公開サイトが多い。

第2章. 東京23区内の公開違反

2.1 東京23区内の違反公開数

始めに23区内の違反総数を求め傾向を求める。2015年9月上旬より東京消防庁Webサイトより23区内の公開違反データを収集し、これらをデータベース化し分析を行った。2ヶ月おきに新しいデータを集計し、2016年1月までのデータを用いて平均を求めた。結果を表-3に示す。なお、1つの建築物内に複数の違反が挙げられていることがほとんどのため棟別数も求めている。

表-3 月別合計違反数

	全体	1号	2号	棟数
2015年9月	986	402	584	256
2015年11月	1024	418	606	275
2016年1月	984	414	570	260
平均	998件	411件	587件	264棟

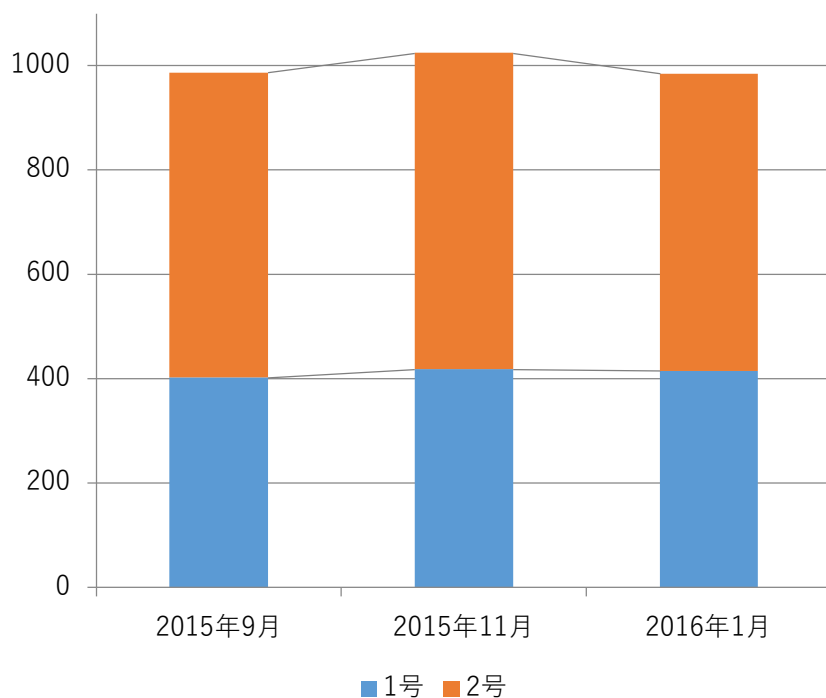


図-1 月別違反総数の変位

月別において目立った変化は無いが、23区全体で常時1,000件前後の違反が公開されており、その第1号と第2号の比率は4:6となることがわかる。また建築物ごとに見ると、260棟前後が常時公開されていることになる。

2.2 東京 23 区別の違反分布

図-2 及び図-3 に 23 区別の違反数、違反建築物数の分布を示す。下図より分かることは件数別、棟数別共に都心かつ繁華街を抱える区から多くの違反が公表されている。練馬区、杉並区など郊外の閑静な住宅街である区において違反数は少ない傾向にあるが、世田谷区のように住宅街でありながら多くの違反が公開されている区もある。これらは結局所轄の消防の裁量次第であるためであろうと思われる。

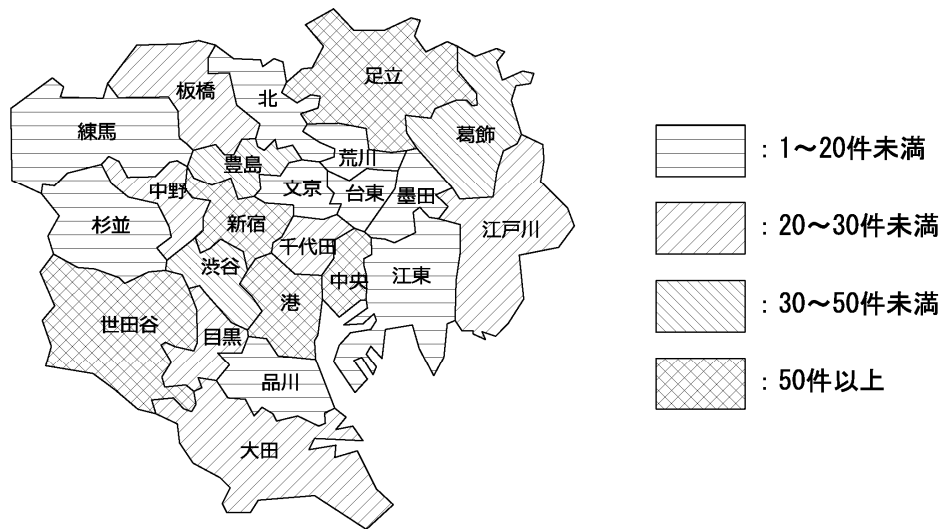


図-2 23 区別違反件数分布図

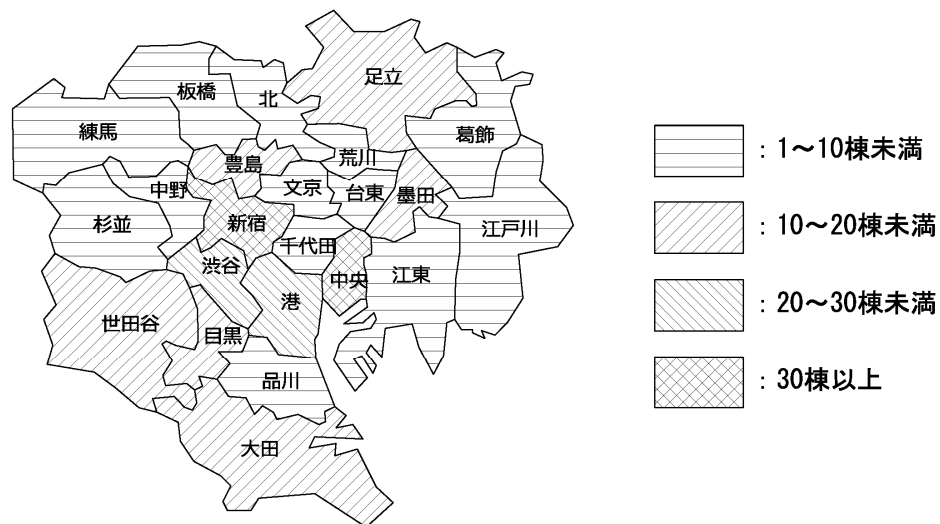


図-3 23 区別違反建築物数分布図

第3章. 第1号違反の分析

3.1 第1号違反の詳細

第1号による違反は、“法第17条第1項の政令で定める技術上の基準及び同条第2項の規定に基づき条例で定める技術上の基準に従って設置すべき屋内消火栓設備、スプリンクラー設備又は自動火災報知設備が設置されていない防火対象物に係る当該義務違反”⁵と条文上で定義されている。しかし、実際の運用上では前出の消防設備以外にも避難器具や誘導灯も第1号違反として公開されている。よって、今回は表-4による分類を行うことにした。

表-4 第1号違反の対象違反項目と基準

対象となる設備	違反となる基準
屋内消火栓	未設置または適切に維持管理されていない
スプリンクラー設備	未設置または適切に維持管理されていない
自動火災報知設備	未設置または適切に維持管理されていない
誘導灯設備	未設置または適切に維持管理されていない
避難器具	未設置または適切に維持管理されていない
その他	その他の消防設備が未設置または適切に維持管理されていない

5 東京都火災予防条例（昭和37年3月31日 条例第65号）第六十四条の三 より

3.2 第1号違反の公開数

重大な消防法違反対象物である第1号の違反の比率を表-5及び図-4に示す。なお、使用したデータは2015年9月時点のものである。

表-5 第1号違反の項目別件数（2015年9月）

対象となる設備	件数
屋内消火栓	35
スプリンクラー設備	14
自動火災報知設備	185
誘導灯設備	100
避難器具	43
その他	25
合計	402

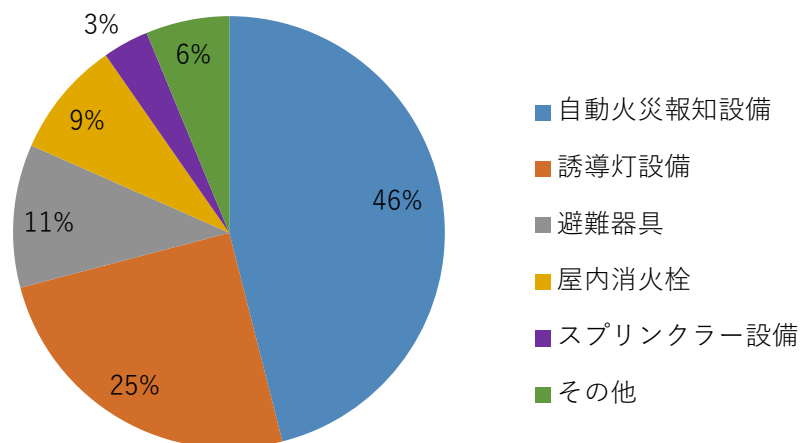


図-4 第1号違反比率（2015年9月）

以上の結果より、およそ半数近くが自動火災報知設備に対する違反となった。自動火災報知設備は2002年の消防法改正において小規模雑居ビルへの設置基準が強化されたため、これが原因と思われる。なお、この改正の要因となった火災が2001年9月1日の死者44名も出してしまった歌舞伎町ビル火災である。

3.3 建築物ごとの第1号違反割合

第1号の違反を建築物の棟数別に求めた。使用したデータは引き続き2015年9月時点のものである。なお、第1号違反で公開されている建築物棟数は全178棟であった。違反割合は9月時点で対象の第1号違反で公開されている建築物数を、公開されている全体の建築物数で割った数値である。結果を表-6に示す。

表-6 第1号違反の割合

対象違反消防設備	違反建築物数 (9月)	違反割合
屋内消火栓	28	15.7%
スプリンクラー設備	10	5.6%
自動火災報知設備	130	73.0%
誘導灯設備	13	7.3%
その他	22	12.4%

この結果より、第1号の違反で公開されている建築物のうち7割以上が自動火災報知設備に対する違反で公開されていることが分かった。前項3.2で述べたことと同様に対応しきれていない違法建築物が多いことがより明らかになった。

3.4 違反が是正された第1号違反

2015年11月時点のデータより9月に公開されていた違反項目全体を差し引き、表-7及び表-8にこの期間に是正された違反件数を示す。

表-7 2ヶ月の間に是正された1号違反件数

	是正件数	違反件数(9月)	是正割合
屋内消火栓	7	35	20.0%
スプリンクラー設備	1	14	7.1%
自動火災報知設備	42	185	22.7%
誘導灯設備	19	100	19.0%
避難器具	8	43	18.6%
その他	5	25	20.0%
合計	82件	402件	

表-8 2ヶ月の間に是正された1号違反建築物種別割合

	是正件数	違反件数(9月)	是正割合
雑居ビル	54	308	17.5%
共同住宅	24	75	32.0%
事務所ビル	4	19	21.1%

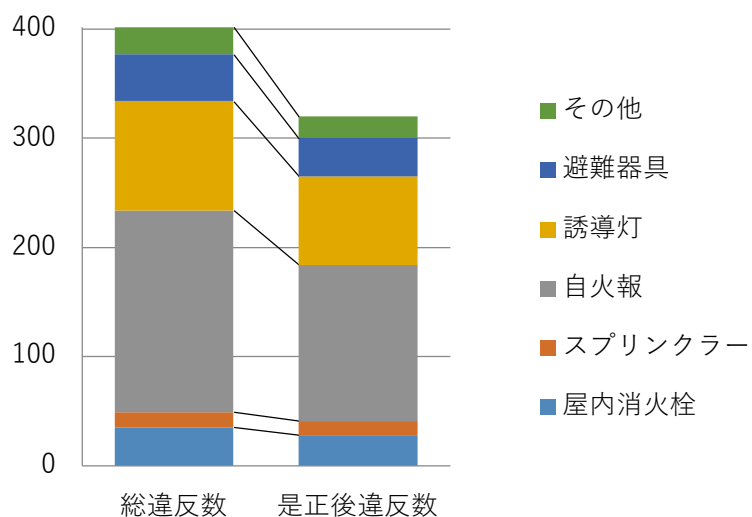


図-5 9月時点違反数の変動

以上より、スプリンクラー設備を除いた消防設備の違反は2ヶ月間で20%前後の是正が行われることが分かった。スプリンクラー設備の導入は費用負担が大きいため違反が放置されているものと思われる。

また、建築物種別に見ると雑居ビルの是正率が低いことがわかった。

第4章. 第2号違反の分析

4.1 第2号違反の詳細

第2号違反は、防災設備や防火対象物点検届出の未提出、防災訓練が未実施、避難経路に障害がある、防火戸等の故障など軽微の違反を短期間に繰り返すものを公表するとされている。公開対象となる法⁶と条例⁷の内容を表-9にまとめる。元の法文と条文は巻末に付録として添付する。

表-9 第2号違反の対象項目

公開対象の項目	内容の概略
法8条-1	防火管理者の選任・自衛消防訓練の実施・消防計画の作成
法8条-2	防火管理者の選任・解任の届出義務
法8条の2-1	統括防火管理者未選任・全体の消防計画未作成 (高層建築物 ⁸ 及びその他政令で定める防火対象物または地下街のみ)
法8条の2の2-1	防火対象物点検の実施義務 (今回の分析において対象は飲食店のみ)
法8条の2の4	避難経路の安全確保義務(存置物等の禁止) 防火戸の適切な維持管理義務
法8条の3-1	防災対象物品の防災性能のあるものの使用義務
法17条の3の3	消防設備点検の実施義務
条例3条の2	火気使用設備の離隔距離不足
条例54条	避難経路の安全確保義務(存置物等の禁止、床面の維持管理)
条例55条の2	防火設備の適切な維持管理

なお、法8条-1と法8条-2は内容的に同じものとしてまとめた。同様に消防法8条の2の4と火災予防条例54条と55条の2の内容が酷似しているため次項からは同等の違反と

6 "法"とは消防法(昭和二十三年七月二十四日法律第百八十六号)を示す。

7 "条例"とは火災予防条例(東京都 昭和三七年三月三十一日条例第六五号)を示す。

8 高さ31mを超える建築物のこと。

してまとめた。火災予防条例は消防法の内容をより細かく補足するような条文となっている。（条例は法を補足する形になっている。）

4.2 第2号違反の公開数（入居テナント）

第1号と同じくデータの分析は2015年9月時点の物を利用した。また、第2号違反の通知先は入居テナントと建築物所有者(管理者)に分けられるため、分析はその2つに分けて行っている。表-10及び図-6に入居テナントへの通知の場合の結果を示す。

表-10 第2号違反の項目別件数（入居テナント・2015年9月）

公開対象の項目	違反内容	違反数
法8条-1,2	防火管理者の選任・訓練の実施・消防計画作成	158
法8条の2-1	統括防火管理者選任・全体の消防計画作成	
法8条の2の2-1	防火対象物点検の実施義務	88
法8条の2の4 条例54条 条例55条の2	避難経路・防火戸の適切な維持管理	8
法8条の3-1	防火対象物品の防火性能のあるものの使用義務	11
法17条の3の3	消防設備点検の実施義務	
条例3条の2	火気使用設備の離隔距離不足	30
合 計		295

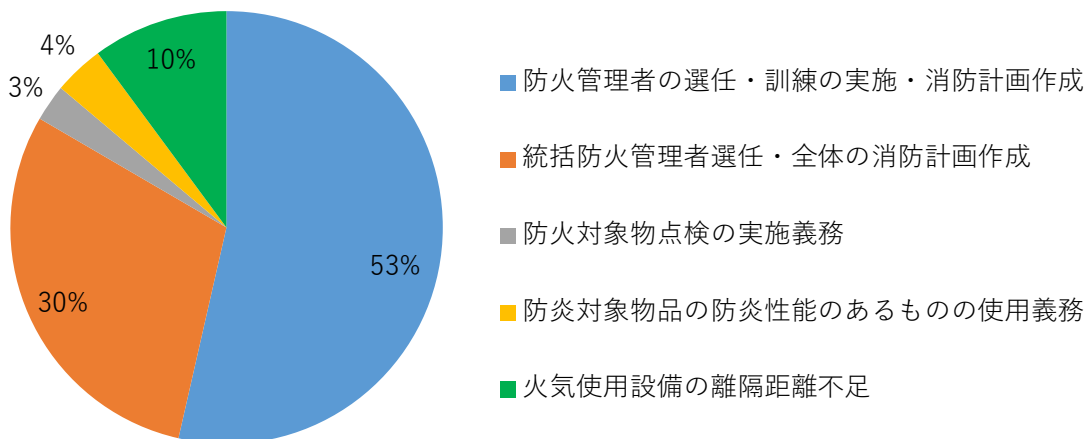


図-6 第2号違反比率（入居テナント・2015年9月）

4.3 第2号違反の公開数（建築物所有者）

前に記した入居テナントと同様に、建築物所有者への通知の場合の結果を表-11 及び図-7 に示す。なお、本項において法8条-1,2 と法8条の2-1 は同項目とした（防火管理者と統括防火管理者は建築物の規模によって変わるため）。

表-11 第2号違反の項目別件数（建築物所有者・2015年9月）

公開対象の項目	違反内容	違反数
法8条-1,2 法8条の2-1	防火管理者の選任・訓練の実施・消防計画作成 統括防火管理者選任・全体の消防計画作成	81
法8条の2の2-1	防火対象物点検の実施義務	31
法8条の2の4 条例54条 条例55条の2	避難経路・防火戸の適切な維持管理	65
法8条の3-1	防災対象物品の防災性能のあるものの使用義務	
法17条の3の3	消防設備点検の実施義務	112
条例3条の2	火気使用設備の離隔距離不足	
合 計		289

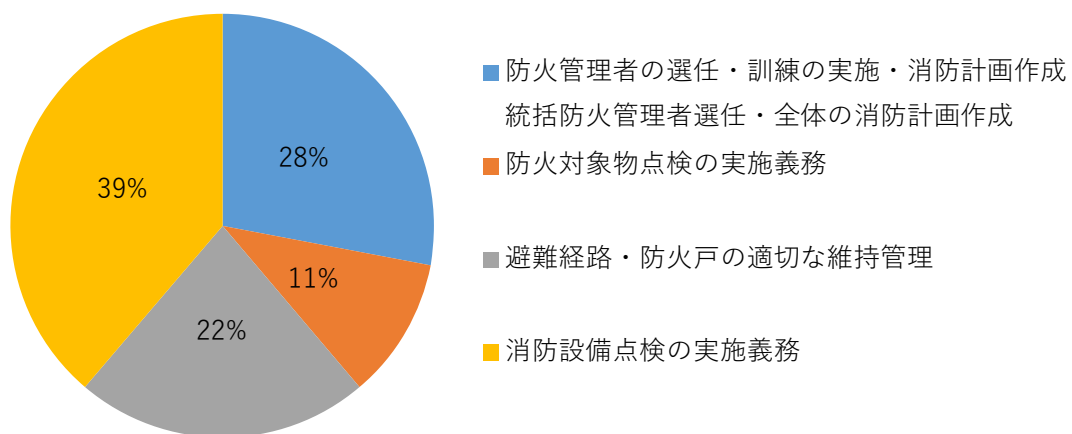


図-7 第2号違反比率（建築物所有者・2015年9月）

4.4 第2号違反の公開の分析結果

前項 4.2 及び 4.3 の結果を見ると、以下のことが言える。

- ・ 入居テナントの違反はほとんどが届出類の未提出と防火対象物点検の未実施である。
- ・ 建築物所有者の違反も入居テナントと同様に届出類未提出が多い。
- ・ 建築物所有者は消防設備点検を行わず放置していることが多い。
- ・ 避難経路の障害物や防火戸の不具合が放置されていることも多い。

雑居ビルへの入居テナントは入れ替わりが激しい。よくあることであるが、テナント工事の際は用途変更などが発生しても確認申請⁹などの法手続きが行われないケースが多い。その結果、建築士など専門家無しのまま工事が進んでしまい、違反が発生したままテナントの営業が開始されてしまう。そして後に消防検査の際、違反が指摘されているものと思われる。なお、防火戸に関する指摘の根拠は火災予防条例第 54,55 条によるものであり、その全文は付録としてまとめた。

4.5 違反が是正された第2号違反

第1号違反と同様の方法で 2015 年 11 月時点のデータより 9 月に公開されていた違反項目全体を差し引き、この期間に是正された違反件数を求めた。なお、表-12 では違反通知先別で全体の是正件数を、表-13 では入居テナントの是正件数、表-14 には建築物所有者の是正件数を示している。

表-12 2ヶ月の間には正された2号違反件数（通知先別）

違反通知先	是正数	9月違反件数	是正割合
入居テナント	60	295	20.3%
建築物所有者	50	289	17.3%
合計	110	583	

表-12 の結果より、わずかであるが是正率は入居テナントのほうが建築物所有者より高いことがわかった。

9 確認申請が出されることにより、設計図書が所轄消防の確認と同意を受けるため工事完了後に消防法違反が発生する原因はほとんど無くなる。

表-13 是正された2号違反件数（入居テナント）

違反内容	是正件数	9月件数	是正割合
防火管理者の選任・訓練の実施・消防計画作成	33	158	20.9%
防火対象物点検の実施義務	14	88	15.9%
防災対象物品の防災性能のあるものの使用義務	5	11	45.5%
火気使用設備の離隔距離不足	4	30	13.3%
避難経路・防火戸の適切な維持管理	0	8	0.0%

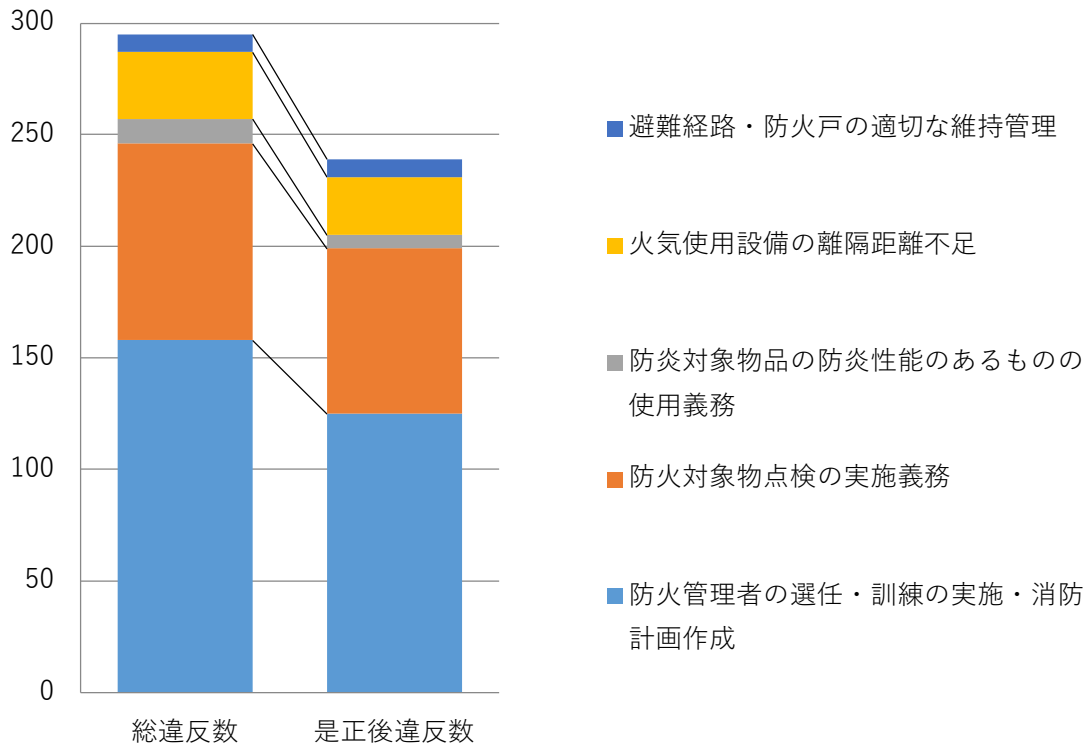


図-8 9月時点違反数の変動（入居テナント）

表-13 と図-8 のより、防火管理者の選任・訓練の実施・消防計画作成などの届出類提出は比較的行われることが分かる。火気使用設備や防火戸の違反是正などの、コスト負担の高いものは是正がされにくいことも分かった。

表-14 是正された2号違反件数（建築物所有者）

違反内容	是正件数	9月件数	是正割合
防火管理者の選任・訓練の実施・消防計画作成	17	81	21.0%
防火対象物点検の実施義務	5	31	16.1%
消防設備点検の実施義務	29	112	25.9%
避難経路・防火戸の適切な維持管理	3	65	4.6%

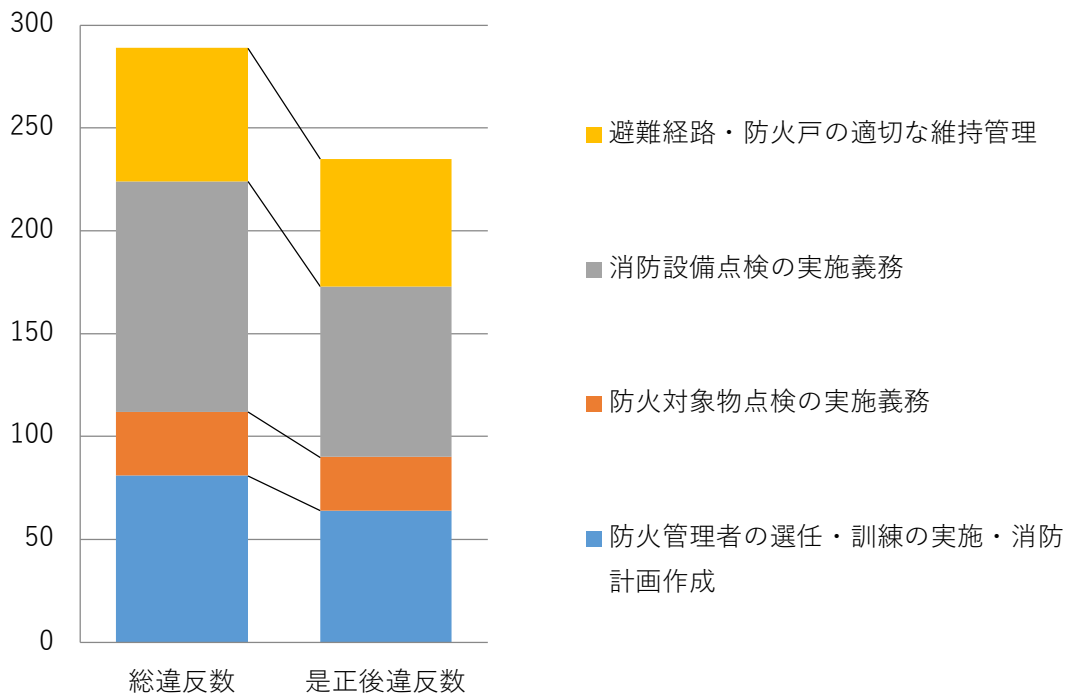


図-9 9月時点違反数の変動（建築物所有者）

表-14 および図-9 より、建築物所有者の場合も防火管理者の選任・訓練の実施・消防計画作成など届出類の提出は行われることがわかった。消防設備点検も同様に行われ是正がある程度行われている。

是正率の低いものが、「防火対象物点検」と「避難経路・防火戸の適切な維持管理」であるがこの2つは関係性が近いためどちらも行われていないものと思われる。

4.6 建築物ごとに見る是正傾向

前項にて述べた是正された第 2 号の違反の情報を建築物ごとに整理しなおし、違反の是正傾向を分析した。1 件でも是正のあった建築物棟数は全 49 棟であり、結果は以下の表-15 に示す。

表-15 建築物ごとの是正傾向

是正の傾向	棟数
全て是正	23
テナントは全て是正、所有者は違反が残る	17
所有者は全て是正、テナントは違反が残る	6
所有者もテナントも違反が残る	3

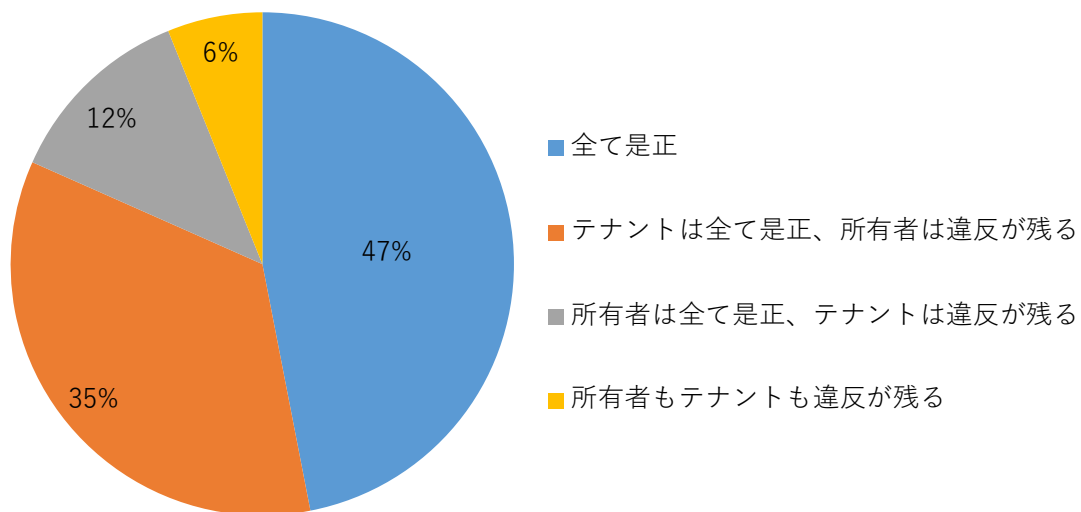


図-10 建築物ごとの是正傾向

表-15 および図-10 より、全 49 棟のうち半数近くは全ての違反が是正されていることがわかった。しかし、テナントは全て違反是正を行ったが建築物所有者は違反を残したままの建築物の割合が高い。これらの結果を見る限りでは、建築物所有者は違反を放置しがちであると言える。

第5章. 長期間違反を放置している建築物

5.1 調査対象について

本章が最後になるが、2016年1月上旬時点のデータを用いて1年以上違反を放置していると思われる建築物（違反通知日より1年以上公開されているもの）について分析を行った。なお、対象となる違反は第1号のみ（建築物全体にかかる違反のため）、かつ雑居ビルのみを調査対象とした。全37棟が該当したが、この一覧は付録として巻末にまとめた。

5.2 調査の手法と情報について

表-16に今回収集した情報と、その調査の手法についてまとめた。

表-16 調査手法と収集情報

情報	詳細	調査手法
築年代	違反公開されている建築物の竣工年	Web上で公開されている不動産情報の募集情報、もしくは現地調査の結果。
建築物 高さ	1層の階高を3.5mとし算出。 31m以上を高層建築物とし、それ以下は非高層建築物としてまとめた。	上と同じ手法、もしくは現地調査またはGoogleマップ ¹⁰ のストリートビューで目視確認。
種別	建築物の主な用途で分類を行う。 ・飲食店のみの入居を飲食系ビル ・事務所のみの入居を事務所系ビル ・分類不可能なものを雑居ビル	主に現地調査を行った。 一部のみ上と同様Googleマップのストリートビューで目視確認。

10 Google マップ Web サイト : <https://www.google.co.jp/maps/>

5.3 長期間違反を放置している建築物の特徴

ここでは実際に訪れた長期間違反を放置している建築物の写真を一部掲載しその特徴について述べる。なお、調査期間は全て2016年1月上旬である。

事例1

・竣工年1970年 ・12階建て ・雑居ビル



この違反建築物のメインエントランスであるが、サインを含め外壁の老朽化が激しい。(長期間修繕がされた形跡も無し)



敷地境界線を超えて固定された看板や庇が他の建築物より多く設置されていた。

事例 2

・竣工年 1970 年代(推測) ・12 階建て ・飲食系雑居ビル



この違反建築物も外装の痛みが目立つ。また、ほとんどが空室テナントであった。



スプリンクラー送水口の蓋が外され、たまま放置されていた。

事例 3

・竣工年 1965 年 ・9 階建て ・飲食系、事務所系混在



大通り沿いに面している大型の雑居ビルである。

築 50 年以上経過しているが、外観はリフォーム済みのようで古さをあまり感じることは無かった。



当違反建築物の裏通り側である。

路面店が道路を売場として勝手に利用していた。

事例 4

・竣工年 1980 年代(推測) ・12 階建て ・飲食系雑居ビル



この違反建築物は高級ブランドの路面店が並ぶ通りにあったが、当建築物のみ路面店の空きが目立っていた。

事例 5

・竣工年 1980 年代(推測) ・8 階建て ・飲食系雑居ビル



外壁材の仕上げが剥がれたまま放置されていた。

事例 6

・竣工年 1963 年 ・7 階建て ・飲食系雑居ビル



築 50 年ほど経過しているようだが他と比べ綺麗に維持管理がされていた。

事例 7

・竣工年 1970 年代(推測) ・8 階建て ・飲食系雑居ビル



周辺のビルに比べ空きテナントが目立っていた。

事例 8

・竣工年 1977 年 ・9 階建て ・雑居ビル



後ろで進む再開発事業を避けるように残っている古いビルであった。道路に面しているところは無造作に自動販売機が並べられている。

事例 9

・竣工年 1968 ・6 階建て ・雑居ビル



アジア系の飲食店が多く入居していた。

事例 10

・竣工年 1964 年 ・6 階建て ・雑居ビル



1 階、地下に近年入居したナイトクラブに対して消防設備違反が多く指摘されている。



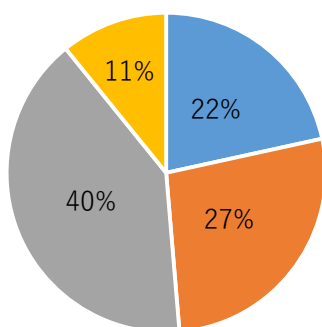
ビルの裏側は増築された跡がある。

5.4 長期間違反を放置している建築物のまとめ

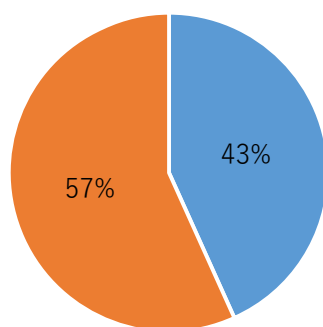
前項 5.2 に述べた手法で調査を行った全 37 棟の分析結果を表-17 及び図-11 から図-13 にまとめる。

表-17 長期間違反を放置している建築物の特徴

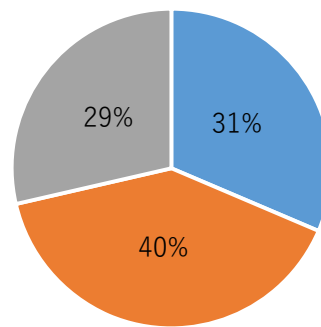
	分類	棟数	特記事項
築年代	1960年代	8	
	1970年代	10	うち4棟は曖昧な情報のため推測
	1980年代	15	うち1棟は外観目視による推測
	1990年代	4	
建築物高さ	高層建築物	16	うち4棟は目視による算定
	非高層建築物	21	うち1棟は目視による算定
種類別	雑居ビル(不明)	11	
	飲食系ビル	16	
	事務所系ビル	10	



■ 1960年代 ■ 1970年代
■ 1980年代 ■ 1990年代



■ 高層建築物
■ 非高層建築物



■ 雑居ビル(不明)
■ 飲食系ビル
■ 事務所系ビル

図-11 築年代別分布図

図-12 建築物高さ別分布図

図-13 種類別分布図

以上の結果より、違反を長期間放置している建築物に共通することは築年代が古いということ、事務所系雑居ビルより飲食系雑居ビルのほうが違反を放置していることが多いということが分かる。また、立地条件が良いにも関わらず空きテナントが多いことや、外装の傷みが激しいなど、これらの違反建築物は日常的な管理がずさんとも言える。

5.5 税務調査に見る違反建築物の入居テナント

前項 5.4 に述べたように、違反建築物の多くは飲食系の雑居ビルであるということが分かった。また、今回実地調査を行った違反建築物は小規模な飲食店やバーが数多く入居するものが多く含まれていた。

次に東京国税庁が発表している「平成 25 事務年度 法人税等の調査事績の概要」¹¹という資料に税務に不正発見割合の高い業種がまとめられている。まずはその内容を表-18 に記す。

表-18 不正発見割合の高い 10 業種（法人税・平成 25 年度）

順位	業種目	不正発見割合(%)	不正 1 件当りの不正所得金額 (千円)	前年順位
1	バ ー ・ ク ラ ブ	55.1	16,991	1
2	外 国 料 理	45.2	6,245	3
3	そ の 他 の 飲 食	39.3	7,838	2
4	パ チ ン コ	32.0	4,945	-
5	大 衆 酒 場 、 小 料 理	28.2	4,945	8
6	その他の対個人サービス	27.2	17,621	-
7	自 動 車 修 理	26.8	2,421	-
8	金属打抜き・プレス加工	26.7	9,117	-
9	土 木 工 事	25.8	5,754	10
10	医 療 保 健	25.7	7,943	-

このように、飲食店やバーなどはかなり高い確率で不正な税務申告を行っていることがわかる。今回の分析で扱ったような建築物に入居している飲食店などはいわゆる”現金商売”を行っていることが多くレシートや領収証を発行しないことが多い。よって、不正な税務申告を行っているケースも多々あるはずである。さらに、前項 4.2 で述べたような消防法違反に対する意識も含め飲食店やバーの経営者は法令遵守に対する意識が低い人が多いと言えるだろう。

11 国税庁 https://www.nta.go.jp/tokyo/kohyo/press/h26/hojin_chosa/hojin_chosa.pdf

第6章. 結論

第2章から第5章までの本稿の分析結果より得られたことを以下にまとめる。

- ① 自動火災報知設備に対する違反が多く残る。
- ② 是正に費用負担の高い違反は放置されがちである。
- ③ 入居テナントは法令遵守を怠りがちな傾向がある。
- ④ 違反建築物は外装など消防法以外でもずさんな管理がされている。
- ⑤ 本制度はある程度効果を発揮している。

①については、3.3 及び 3.4 より分かったことで、小規模雑居ビルへの自動火災報知設備設置基準強化に対応しきれない建築物が多いことが原因と思われる。もしくは、4.4 で述べたような確認申請などの法手続きの無いまま行われた内装工事でテナント入居者の知らぬ間に消防用途¹²が変更され、設置義務が発生したにも関わらず入居しているケースも多々あるはずである。また今回の分析結果だけでなく、街には内装工事によりエントランスのドアなどに防火設備が使われていないなど、違法状態になってしまっている建築物が多く見当たる。入居者はもちろんだが施工業者への消防法に関する知識の周知が必要ではないだろうか。

②については、消防設備の設置はお金を生む投資ではないため違反建築物所有者は明らかに違反を放置している。また、所有者は是正に使うお金が無いということは稀であり、お金を掛けたがらない所有者への“同情という壁を乗り越える”必要があると述べている¹³。

③については 4.2 及び 5.5 から分かったことである。①の結論と同様に入居者への消防法に関する知識の周知が必要であろう。しかし、最も重要なことはその建築物全体に対して責任を負うべき立場である建築物所有者への周知である。

④については、5.3 より分かったことで、外装の激しい傷みを放置しているなどしている建築物は法的にもルーズであると言える。

⑤については、今回用いた2ヶ月の間で全体的に約2割前後の違反是正がなされていた。よってある程度は効果を発揮していると言えるだろう。

12 消防法施行令別表第1のこと

13 全国消防長会東海支部(2016).違反是正推進連絡会における消防法令違反是正の取組みについて
月刊フェスク,2月号,46.

謝辞

本論文の作成にあたり、的確なアドバイスをして頂きました、辻本研究室の辻本誠教授と西田幸夫先生に深謝致します。テーマを迷っている段階より情報や資料を数々提供していただき大変参考になりました。

最後に、協力していただいた辻本研究室の皆様に感謝の意を示します。

付録1「火災予防条例」条文抜粋

(1) 東京都火災予防条例よりの抜粋

(防火対象物の設備、管理等の状況の公表) (平二二条例八六・追加)

第六十四条の三 消防総監は、防火対象物の設備、管理等の状況が法、令及びこの条例の規定に違反する場合は、都民が当該防火対象物を利用する際の判断に資するため、その旨を公表することができる。

2 消防総監は、前項の規定による公表をしようとする場合は、当該防火対象物の関係者にその旨を周知するものとする。

3 第一項の規定による公表の対象となる防火対象物及び違反の内容並びに公表等の手続は、規則で定める。

(2) 東京都火災予防条例施行規則よりの抜粋

(公表の対象となる防火対象物及び違反の内容)

第25条の3 条例第64条の3第3項の規則で定める公表の対象となる防火対象物は、次項第1号の違反にあつては令別表第1に掲げるものとし、次項第2号の違反にあつては法第8条第1項の防火対象物で令別表第1(2)項、(3)項及び(16)項イに掲げるものとする。

2 条例第64条の3第3項の規則で定める公表の対象となる違反の内容は、法第4条第1項に規定する立入検査によつて認められた前項の防火対象物に係る違反のうち次に掲げるものの内容とする。

一 法第17条第1項の政令で定める技術上の基準及び同条第2項の規定に基づき条例で定める技術上の基準に従つて設置すべき屋内消火栓設備、スプリンクラー設備又は自動火災報知設備が設置されていない防火対象物に係る当該義務違反

二 次の表の上欄(左欄)に掲げる区分に応じて、それぞれ同表下欄(右欄)に定める方法により数えた防火対象物の管理等に関する義務違反が、一の関係者に係る一の防火対象物又はその部分に同時に2以上ある場合における当該義務違反(以下「複数管理義務違反」という。)。ただし、当該立入検査の実施日前3年以内に、同一の関係者が複数管理義務違反をしたことがある防火対象物又はその部分におけるものに限る。

区分	方法
<p>法第八条第一項又は第二項の規定に違反する場合</p>	<p>一 次に掲げる義務ごとに、一の義務の不履行を一の義務違反とする。ただし、イの義務の不履行に伴うロの義務の不履行及びハの義務の不履行に伴うリの義務の不履行は数えないものとする。</p> <p>イ 防火管理者の選任</p> <p>ロ 防火管理者の選任又は解任の届出</p> <p>ハ 消防計画(省令第三条第一項に基づき防火対象物の位置、構造及び設備の状況並びにその使用状況に応じ、同項第一号に掲げる事項について定めたものをいう。)の作成</p> <p>ニ 消火、通報及び避難の訓練の実施</p> <p>ホ 消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の点検及び整備(法第十七条第一項若しくは第二項又は第十七条の三の三の規定に係るものを除く。)</p> <p>ヘ 火気の使用又は取扱いに関する監督</p> <p>ト 避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理</p> <p>チ 避難又は防火上必要な収容人員の管理</p> <p>リ イからチまでに掲げるもののほか防火管理上必要な業務のうち、省令第三条第一項に規定する消防計画の届出(変更の届出を含む。)</p> <p>二 一に掲げるもののほか防火管理上必要な業務に係る義務であつて省令第三条第一項各号に規定する消防計画に定めるべき事項に係るもののうち、次に掲げる義務ごとに、一の義務の不履行を一の義務違反とする。</p> <p>イ 自衛消防の組織の編成(法第八条の二の五第一項の規定に係るものを除く。)</p> <p>ロ 防火対象物についての火災予防上の自主検査の実施</p> <p>ハ 防火管理上必要な教育の実施</p>

<p>法第八条の二第一項、第三項若しくは第四項、第八条の二の二第一項(法第八条の二の三第一項の認定を受けた場合を除く。)、第八条の二の四、第八条の二の五第一項若しくは第二項若しくは第八条の三第一項又は条例第二十三条第一項若しくは第二項、第四十八条若しくは第四十九条(条例第五十一条の二第一号の規定に該当する場合を除く。)、第五十条(条例第五十一条の二第二号の規定に該当する場合を除く。)、第五十条の二、第五十条の二の二、第五十条の三第一項、第二項、第六項若しくは第七項、第五十一条第一項から第五項まで(第四項の規定にあつては、条例第五十一条の二第三号の規定に該当する場合を除く。)、第五十二条、第五十四条第一号から第五号まで若しくは第五十五条の二第一項第一号から第三号まで若しくは第二項の規定に違反する場合</p>	<p>上欄に掲げる一の条、項又は号の義務に係る違反を一の義務違反とする。ただし、法第八条の二第一項の規定(統括防火管理者を定める部分に限る。)に違反する関係者にあつては同条第四項の義務に係る違反は数えないものとし、法第八条の二の四の規定(避難上必要な施設に係る部分に限る。)に違反する関係者にあつては条例第五十四条第一号の義務に係る違反は数えないものとし、法第八条の二の四の規定(防火戸に係る部分に限る。)に違反する関係者にあつては条例第五十五条の二第一項第一号の義務に係る違反は数えないものとし、法第八条の二の五第一項の規定に違反する関係者にあつては同条第二項の義務に係る違反は数えないものとする。</p>
<p>条例第三条から第二十一条までに規定する火を使用する設備等の基準に違反する場合(条例第二十二条の二の規定に該当する場合を除く。)</p>	<p>火を使用する設備若しくは器具又はその使用に際し、火災の発生のおそれのある設備若しくは器具について、条例に規定する基準に適合していないものがある場合、設備又は器具の種類ごとに一の種類に係る義務違反を一の義務違反とする。</p>
<p>法第十七条第一項(法第十七条第三項の認定を受けた場合又は令第三十二条の規定に該当する場合を除く。)又は第二項の規定に基づき条例で定めた技術上の基準(法第十七条第三項の認定を受けた場合、令第三十二条の規定に該当する場合又は条例第四十七条の規定に該当する場合を除く。)に違反する場合</p>	<p>設置すべき消防用設備等について、設置されていない、又は令若しくは条例に規定する技術上の基準に従つて設置され、若しくは維持されていないものがある場合、消防用設備等の種類ごとに一の種類に係る義務違反を一の義務違反とする(前号に該当するものを除く。)</p>
<p>法第十七条の三の三の規定に違反する場合</p>	<p>一の消防用設備等又は特殊消防用設備等の種類ごとに一の種類に係る義務違反を一の義務違反とする。</p>

(公表等の手続)

第25条の4 条例第64条の3第3項の規則で定める公表等の手続のうち公表の方法は、次に掲げるものとし、立入検査の結果を通知した日から、前条第2項第1号の違反にあつては14日、同項第2号の違反にあつては2箇月を経過した日においてなお同一の違反が認められる場合に公表するものとする。

一 東京消防庁ホームページへの掲載

二 東京消防庁本部並びに前条第2項各号に規定する違反が認められた防火対象物が存する区域を所轄する消防署並びに当該消防署に置かれた消防分署及び消防出張所での閲覧

2 前項に規定する方法により公表する事項は、次に掲げるものとする。

一 前条第2項各号に規定する違反が認められた防火対象物の名称及び所在地

二 前条第2項各号に規定する違反の内容（当該違反が認められた位置（同項第2号の複数管理義務違反が認められた場合にあつては、店舗等（防火対象物の部分のうち、店舗、事務所その他これらに類する施設をいう。）の名称及び位置を含む。）を含む。）

三 その他消防総監が必要と認める事項

3 消防総監は、公表中の違反が是正されたことを確認した場合、当該違反に係る内容を削除するものとする。

付録 2 「消防法における公表の対象となる違反」 法文抜粋

(1) 防火管理者

法第 8 条より

学校，病院，工場，事業場，興行場，百貨店（これに準ずるものとして政令で定める大規模な小売店舗を含む。以下同じ。），複合用途防火対象物（防火対象物で政令で定める 2 以上の用途に供されるものをいう。以下同じ。）その他多数の者が出入し，勤務し，又は居住する防火対象物で政令で定めるものの管理について権原を有する者は，政令で定める資格を有する者のうちから防火管理者を定め，当該防火対象物について消防計画の作成，当該消防計画に基づく消火，通報及び避難の訓練の実施，消防の用に供する設備，消防用水又は消火活動上必要な施設の点検及び整備，火気の使用又は取扱いに関する監督，避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理並びに収容人員の管理その他防火管理上必要な業務を行なわせなければならない。

2 前項の権原を有する者は，同項の規定により防火管理者を定めたときは，遅滞なくその旨を所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない。これを解任したときも，同様とする。

(2) 統括防火管理者

法 8 条の 2 より

高層建築物（高さ 31 メートルを超える建築物をいう。第 8 条の 3 第 1 項において同じ。）その他政令で定める防火対象物で，その管理について権原が分かれているもの又は地下街（地下の工作物内に設けられた店舗，事務所その他これらに類する施設で，連続して地下道に面して設けられたものと当該地下道とを合わせたものをいう。以下同じ。）でその管理について権原が分かれているもののうち消防長若しくは消防署長が指定するものの管理について権原を有する者は，政令で定める資格を有する者のうちからこれらの防火対象物の全体について防火管理上必要な業務を統括する防火管理者（以下この条において「統括防火管理者」という。）を協議して定め，政令で定めるところにより，当該防火対象物の全体についての消防計画の作成，当該消防計画に基づく消火，通報及び避難の訓練の実施，当該防火対象物の廊下，階段，避難口その他の避難上必要な施設の管理その他当該防火対象物の全体についての防火管理上必要な業務を行わせなければならない。

3 前条第 1 項の規定により前項に規定する防火管理者が作成する消防計画は，第 1 項の規

定により統括防火管理者が作成する防火対象物の全体についての消防計画に適合するものでなければならない。

4 第1項の権原を有する者は、同項の規定により統括防火管理者を定めたときは、遅滞なく、その旨を所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない。これを解任したときも同様とする。

(3) 防火対象物の点検及び報告

法8条の2の2より

第8条第1項の防火対象物のうち火災の予防上必要があるものとして政令で定めるものの管理について権原を有する者は、総務省令で定めるところにより、定期に、防火対象物における火災の予防に関する専門的知識を有する者で総務省令で定める資格を有するもの（次項、次条第1項及び第36条第3項において「防火対象物点検資格者」という。）に、当該防火対象物における防火管理上必要な業務、消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の設置及び維持その他火災の予防上必要な事項（次項、次条第1項及び第36条第3項において「点検対象事項」という。）がこの法律又はこの法律に基づく命令に規定する事項に関し総務省令で定める基準（次項、次条第1項及び第36条第3項において「点検基準」という。）に適合しているかどうかを点検させ、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。ただし、第17条の3の3の規定による点検及び報告の対象となる事項については、この限りでない。

(1) 避難上必要な施設等の管理

法8条2の4より

学校、病院、工場、事業場、興行場、百貨店、旅館、飲食店、地下街、複合用途防火対象物その他の防火対象物で政令で定めるものの管理について権原を有する者は、当該防火対象物の廊下、階段、避難口その他の避難上必要な施設について避難の支障になる物件が放置され、又はみだりに存置されないように管理し、かつ、防火戸についてその閉鎖の支障になる物件が放置され、又はみだりに存置されないように管理しなければならない。

(5) 自衛消防組織の設置

法8条2の5より

第8条第1項の防火対象物のうち多数の者が出入するものであり、かつ、大規模なものとして政令で定めるものの管理について権原を有する者は、政令で定めるところにより、当該防火対象物に自衛消防組織を置かなければならない。

2 前項の権原を有する者は、同項の規定により自衛消防組織を置いたときは、遅滞なく自衛消防

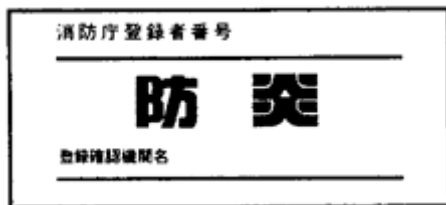
組織の要員の現況その他総務省令で定める事項を所轄消防長又は消防署長に届け出なければな

らない。当該事項を変更したときも、同様とする。

(6) 防災対象物品の防災性能

法8条の3より

高層建築物若しくは地下街又は劇場、キャバレー、旅館、病院その他の政令で定める防火対象物において使用する防災対象物品（どん帳、カーテン、展示用合板その他これらに類する物品で政令で定めるものをいう。以下同じ。）は、政令で定める基準以上の防災性能を有するものでなければならない。



(7) 消防用設備等の設置・維持と特殊消防用設備等の適用除外

法17条より

学校、病院、工場、事業場、興行場、百貨店、旅館、飲食店、地下街、複合用途防火対象物その他の防火対象物で政令で定めるものの関係者は、政令で定める消防の用に供する設備、消防用水及び消火活動上必要な施設（以下「消防用設備等」という。）について消火、避難その他の消防の活動のために必要とされる性能を有するように、政令で定める技術上の基準に従って、設置し、及び維持しなければならない。

2 市町村は、その地方の気候又は風土の特殊性により、前項の消防用設備等の技術上の基準に関する政令又はこれに基づく命令の規定のみによつては防火の目的を十分に達し難いと認めるときは、条例で、同項の消防用設備等の技術上の基準に関して、当該政令又はこれに基づく命令の規定と異なる規定を設けることができる。

(8) 消防用設備等又は特殊消防用設備等の点検及び報告

法 17 条の 3 の 3 より

第 17 条第 1 項の防火対象物（政令で定めるものを除く。）の関係者は、当該防火対象物における消防用設備等又は特殊消防用設備等（第 8 条の 2 の 2 第 1 項の防火対象物にあつては、消防用設備等又は特殊消防用設備等の機能）について、総務省令で定めるところにより、定期的に、当該防火対象物のうち政令で定めるものにあつては消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令で定める資格を有する者に点検させ、その他のものにあつては自ら点検し、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。

(9) 火災予防条例（東京都）よりの抜粋（第54条、55条）

(避難施設の管理)

第五十四条 令別表第一に掲げる防火対象物の関係者は、避難施設を次に定めるところにより、有効に管理しなければならない。

一 避難施設には、火災の予防又は避難に支障となる施設を設け、又は物件を置かないこと。

二 避難施設の床面は、避難に際し、つまづき、すべり等を生じないように維持すること。

三 避難口又は地上に通ずる主たる通路に設ける戸は、容易に開放できる外開き戸とし、開放した場合において、廊下、階段等の幅員を有効に保有できるものとする。ただし、劇場等以外の令別表第一に掲げる防火対象物について支障がないと認められる場合においては、内開き戸以外の戸とすることができる。

四 前号の戸は、公開時間又は従業員時間中は、規則で定める方法以外の方法で施錠してはならない。

五 階段には、敷物の類を敷かないこと。ただし、消防総監が定める基準に適合する場合は、この限りでない。

(昭四一条例一〇四・昭四七条例六四・昭四八条例八二・昭五〇条例四五・平四条例一一六・平一四条例一三三・一部改正)

(一時的に不特定の者が出入りする店舗等として使用する場合の準用)

第五十五条 防火対象物又はその部分を一時的に不特定の者が出入りする店舗等として使用する場合については、第四十八条から第五十条の二の二まで、第五十一条から前条まで及び次条のうち、当該不特定の者が出入りする店舗等に係る規定を準用する。

(平一七条例一二七・全改、平二二条例七一・一部改正)

(防火設備の管理)

第五十五条の二 令別表第一に掲げる防火対象物の関係者は、火災が発生したとき延焼を防止し、又は避難上の安全若しくは有効な消防活動を確保するため、防火設備を次に定めるところにより、管理しなければならない。

一 防火設備は、常時閉鎖又は作動できるようその機能を有効に保持し、かつ、閉鎖又は作動に支障となる施設を設け、又は物件を置かないこと。

一の二 防火設備は、火災により生じる圧力、外気の気流等の影響により閉鎖又は作動に支障を生じないようにすること。

二 防火区画の防火設備(遮熱力のあるものを除く。)に近接して、延焼の媒介となる可燃性物件を置かないこと。

三 風道に設ける防火設備は、容易に点検できる構造とし、その機能を有効に保持すること。