

配布資料

緊急一斉立入検査結果から見た小規模雑居ビルの実態及び
抜本的な対策の必要性について

平成22年3月

予防技術検討委員会(査察部会)

目次

緊急一斉立入検査の結果	3
1 緊急一斉立入検査	3
(1) 特別査察推進本部の設置	3
(2) 実施対象物	3
2 緊急一斉立入検査の実施結果	3
(1) 違反指摘状況（図 - 1、表 - 1 参照）	3
(2) 違反指摘内容	4
(3) テナントの火気使用設備等の火気管理状況（表 - 6 参照）	7
3 H13 年一斉立入検査の実施結果との比較	8
(1) H13 年一斉立入検査と緊急一斉立入検査との比較（表 - 7 参照）	8
(2) 違反発生要因の分析	11
4 法定点検報告から見た小規模雑居ビルの実態	17
(1) 防火対象物点検報告状況（表 - 24、25 参照）	17
(2) 消防用設備等点検報告状況（表 - 26、27 参照）	18
5 消防法第 5 条の 3 命令から見た小規模雑居ビルの実態	19
(1) 小規模雑居ビルの関係者の防火意識	19
(2) 建物所有者の実態（表 - 28 参照）	20
歌舞伎町ビル火災を踏まえた小規模雑居ビル対策の検証	21
1 歌舞伎町ビル火災で指摘された問題点	21
2 小規模雑居ビルの火災安全対策に係る報告書の提言事項及び具現化の状況	22
(1) 構造	22
(2) 設備等	22
(3) 防火管理	22
(4) 関係機関との連携	22
(5) 査察（表 - 30 参照）	22

(6) その他.....	23
3 具現化した各種施策の検証.....	24
(1) 設備等.....	24
(2) 査察.....	24
(3) 防火管理.....	26
(4) 防火対象物点検報告制度.....	26
(5) 使用開始届.....	26
(6) 関係機関との連携（表 - 31 参照）.....	26
緊急一斉立入検査結果から明らかになった小規模雑居ビルの実態.....	28
小規模雑居ビルの抜本的な安全対策の必要性.....	28
1 小規模雑居ビルの現況.....	29
(1) 飲食店の状況.....	29
(2) 都民からの建物危険情報の提供状況.....	30
(3) 避難障害違反が減少傾向にある要因（図 - 7 参照）.....	32
2 まとめ.....	32

緊急一斉立入検査の結果

1 緊急一斉立入検査

高円寺南の雑居ビルで発生した火災に伴い、当庁管内の他の地域においても類似する防火対象物が多数存在し、同種災害の発生が懸念されることから、当該防火対象物の防火安全対策の徹底を期するため、「緊急一斉立入検査の実施について（平成21年11月26日21予査第426号予防部長通知）」（以下、「部長通知」という。）に基づき、予防部内に特別査察推進本部を設置し、飲食店を含む複合用途防火対象物等に対する緊急一斉立入検査（以下、「緊急一斉立入検査」という。）を実施した。

(1) 特別査察推進本部の設置

ア 設置期間

平成21年11月27日（金）から平成22年1月31日（日）まで

イ 名称

特別査察推進本部

(2) 実施対象物

ア 複合用途ビル火災の用途、規模等及び防火対象物の危険実態を踏まえ、次に掲げる要件を考慮して抽出した対象物（以下、「部長指定対象物」という。）

(7) 消防法施行令（昭和36年政令第37号。以下「政令」という。）別表第1(16)項イ（(3)項ロが存するものに限る。）に掲げる防火対象物

(4) 政令第4条の2の2第2号に掲げる防火対象物

(ウ) 消防法（昭和23年法律第186号。以下「消防法」という。）第8条第1項に規定する防火管理義務対象物

(I) 過去の立入検査（建物全体の立入検査に限る。）の実施状況

イ その他消防署長が必要と認める対象物（以下、「署長指定対象物」という。）

2 緊急一斉立入検査の実施結果

緊急一斉立入検査の結果についてとりまとめた。なお、署長指定対象物は、部長指定対象物より規模が若干大きな対象物であるものの、火気使用設備が設置されている飲食店が存する対象物を指定していることから、全体の立入検査結果は、飲食店が存する小規模複合用途対象物（以下「小規模雑居ビル」という。）の実態としてとりまとめた。

(1) 違反指摘状況（図 - 1、表 - 1 参照）

ア 部長指定対象物、署長指定対象物合わせて、2,702棟の立入検査を実施し、違反が存する対象物は、2,529棟で違反率が93.6%であった。

イ 署長指定対象物よりも比較的小規模である部長指定対象物は、違反率が96.4%と極めて高い状況である。

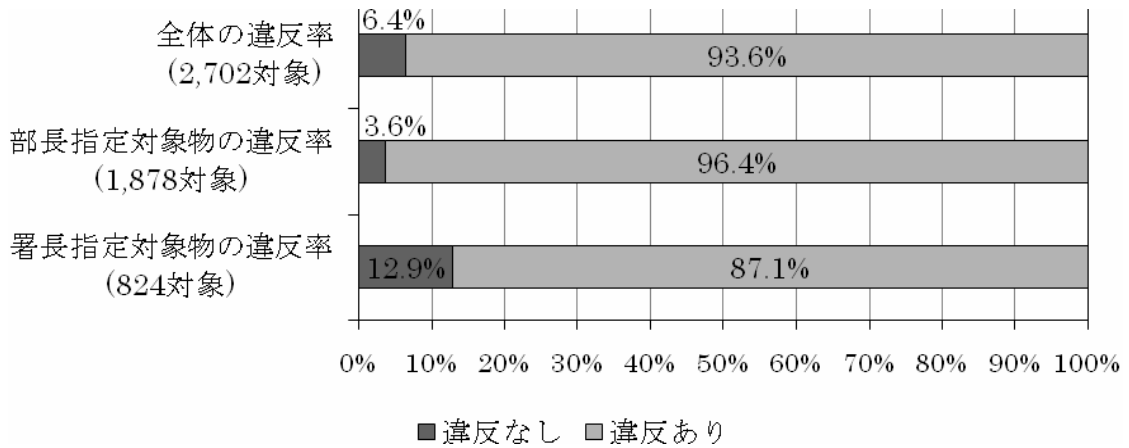


図 - 1 対象区分別の違反の状況

表 - 1 対象区分別違反指摘の状況

	実施対象物数 (a)	違反対象物数 (b)	違反率 (b/a)
部長指定対象物	1,878棟	1,811棟	96.4%
署長指定対象物	824棟	718棟	87.1%
合計	2,702棟	2,529棟	93.6%

(2) 違反指摘内容

緊急一斉立入検査で違反指摘があった2,529対象物の総違反指摘件数は42,786件である。違反内容を防火管理関係、消防用設備等関係及びその他に区分して見ると、防火管理関係が32,383件(75.7%)、設備関係が7,293件(17.0%)、その他違反が3,110件(7.3%)であり、防火管理関係違反が大部分を占めている。(表 - 2 参照)

表 - 2 緊急一斉立入検査の違反指摘

	建 物	テナント	全 体
防火管理関係違反	5,508件	26,875件	32,383件
消防用設備等関係違反	4,137件	3,156件	7,293件
その他違反	978件	2,132件	3,110件
合計	10,623件	32,163件	42,786件

防火管理関係、消防用設備等及びその他違反の区分別の違反指摘の詳細は、次のとおりである。

ア 防火管理関係違反(表 - 3 参照)

(ア) 防火管理関係違反の違反指摘項目で多いのは、消火・避難訓練未実施等が8,432件(26.0%)、防火対象物点検未実施・未報告が7,751件(23.9%)

消防計画未作成等 5,415 件 (16.7%) となっている。

(イ) 防火管理関係違反 32,383 件のうち、26,875 件 (83.0%) がテナント関係者が遵守しなければならないものである。

特に防火対象物点検未報告については、テナントに起因したものが 84.0% と高い違反率となっている。

表 - 3 防火管理関係違反の違反内容

区 分	違 反 指 摘 項 目	指摘件数		
		全体	建物	テナント
防火管理関係	防火管理者未選任等	4,704	285	4,419
	消防計画未作成等	5,415	526	4,889
	共同防火管理協議事項	2,188	1,299	889
	自主検査未実施	518	63	455
	消火・避難訓練未実施等	8,432	1,552	6,880
	防災対象物品防災性能なし・表示なし	1,708	8	1,700
	防火設備作動障害等	218	76	142
	避難施設避難障害等	834	301	533
	防火対象物点検未実施・未報告	7,751	1,238	6,513
	その他防火管理関係	615	160	455
合 計		32,383	5,508	26,875

イ 消防用設備等関係違反 (表 - 4 参照)

(ア) 消防用設備等関係違反の違反指摘項目で多いのは、点検報告関係 3,491 件 (47.9%)、自動火災報知設備その他 740 件 (10.1%)、誘導灯不点灯 702 件 (9.6%)、避難器具関係その他 621 件 (8.5%) となっている。

(イ) 消防用設備等関係違反 7,293 件のうち、4,137 件 (56.7%) が所有者が遵守しなければならないものである。

表 - 4 消防用設備等関係違反の違反内容

区分	違反指摘項目		指摘件数		
			全体	建物	テナント
設備関係	点検報告関係		3,491	2,613	878
	消火設備関係	消火器未設置 (一部未設置含む)	203	74	129
		消火器その他	102	42	60
		屋内消火栓未設置 (一部未設置含む)	2	2	0
		屋内消火栓その他	31	15	16
		スプリンクラー未設置 (一部未設置含む)	6	5	1
		スプリンクラーその他	33	12	21
		その他の消火設備関係	4	2	2
	警報設備関係	自動火災報知設備未設置 (一部未設置含む)	484	191	293
		自動火災報知設備その他	740	335	405
		その他の警報設備関係	35	21	14
	避難設備関係	避難器具未設置 (一部未設置含む)	262	113	149
		避難器具関係その他	621	202	419
		誘導灯未設置 (一部未設置含む)	219	84	135
		誘導灯不点灯	702	236	466
		誘導灯関係その他	213	74	139
	その他の設備関係	その他	145	116	29
合計			7,293	4,137	3,156

ウ その他違反(表 - 5 参照)

(7) その他(火気設備、建築関係等)違反の違反指摘項目で多いのは、火気設備関係 1,148件(36.9%)、防火戸機能不良等 926件(29.8%)、その他(排煙・非常照明・非常用進入口) 388件(12.5%)となっている。

(1) その他(火気設備、建築関係等)違反の 3,110件のうち、2,132件(68.6%)が、テナントの関係者が遵守しなければならないものである。

特に火気設備関係の違反はテナントに起因したものが 99.7%と高い違反率となっている。

表 - 5 その他違反の違反内容

区分	違反指摘項目		指摘件数		
			全体	建物	テナント
その他違反	建築関係	防火戸機能不良等	926	433	493
		主要構造部関係	370	283	87
		その他(排煙・非常照明・非常用進入口)	388	187	201
	火気設備関係		1,148	4	1,144
	電気設備関係		37	18	19
	少量危険物関係		0	0	0
	政令対象物その他の指摘		241	53	188
合計			3,110	978	2,132

(3) テナントの火気使用設備等の火気管理状況(表 - 6 参照)

テナントの火気使用設備等の火気管理状況は、緊急一斉立入検査の着眼項目として実施したが、火気使用設備等が設置されている飲食店等の5,663テナントのうち、768テナント(13.6%)で火気使用設備等の清掃不良等の違反が指摘されている。

表 - 6 対象物別火気管理の状況

部長指定対象物	9,646 テナント	C	火気管理が適切	3,454 件
		D	火気管理が不適切 (火気管理の不備率 14.6%)	592 件
		E	火気設備が無いもの	5,600 件
署長指定対象物	3,257 テナント	C	火気管理が適切	1,441 件
		D	火気管理が不適切 (火気管理の不備率 10.9%)	176 件
		E	火気設備が無いもの	1,640 件
合計	12,903 テナント	C	火気管理が適切	4,895 件
		D	火気管理が不適切 (火気管理の不備率 13.6%)	768 件
		E	火気設備が無いもの	7,240 件

(注) 表中のC、D及びEは、次のとおりの区分による。

- 「C」: 立入検査を実施した建物のうち、火気使用設備等が設置され、かつ、清掃等の維持管理状況が適切であるテナント(飲食店に限る。)
- 「D」: 立入検査を実施した建物のうち、火気使用設備等が設置され、かつ、清掃等の維持管理状況が不適切であるテナント(飲食店に限る。)
- 「E」: 立入検査を実施した建物のうち、火気使用設備等が設置されていない飲食店、または飲食店以外のテナント

3 H13 年一斉立入検査の実施結果との比較

緊急一斉立入検査の実施結果は、違反率も高く、防火管理関係違反が全違反件数の75.7%を占める結果となり、現状における小規模雑居ビルの実態を表している。

小規模雑居ビル対策については、平成13年9月に発生した歌舞伎町ビル火災に伴う特別緊急査察（以下、「H13 年一斉立入検査」という。）を実施し、2年後にはほぼ全ての違反を是正させたにもかかわらず再び違反率が高い結果となっており、小規模雑居ビルの防火安全対策を講じる必要があると考えられる。

このことから、小規模雑居ビルの防火安全対策を詳細に検討するため、H13 年一斉立入検査と緊急一斉立入検査で両方とも立入検査を実施した対象物（以下「重複対象物」という。）（647対象物）を抽出し、H13 年一斉立入検査の違反指摘内容と今回の違反指摘内容を比較し、違反発生要因の分析を実施した。

(1) H13 年一斉立入検査と緊急一斉立入検査との比較（表 - 7 参照）

H13 年一斉立入検査は、繁華街等に存する階段が1系統で延面積1,000㎡程度の性風俗営業施設や飲食店が存する（16）項イの対象物に対して、平成13年9月から10月にかけて実施され、指摘された違反指摘事項については、平成15年末までにほぼ全てを是正させている。

表 - 7 H13 年一斉立入検査と緊急一斉立入検査の実施状況

	H13 年一斉立入検査	緊急一斉立入検査
実施対象物数	4,169 棟	2,702 棟
実施期間	H13.9.3～H13.10.31	H21.11.27～H22.1.31
違反対象物数	3,643 棟 (違反率 87.4%)	2,529 棟 (違反率 93.6%)
重複する対象物数	647 棟	

重複対象物については、H13 年一斉立入検査においていったん、違反が是正された対象物であり、今回の緊急一斉立入検査で違反指摘されたものは、再び違反が発生（繰り返し違反）したことを示している。

このため、繰り返し違反が発生している対象物に着目し、より具体的な違反発生要因を明らかにするための分析を行った。

ア 重複対象物の違反率（表 - 8 参照）

H13年一斉立入検査が94.4%、緊急一斉立入検査が93.9%(0.5ポイント減)で、ともに非常に高い違反率となっており、ほぼ全ての対象物に違反が存している実態が明らかになった。

なお、両方の立入検査で違反指摘がなかった対象物は、0棟であった。

表 - 8 繰り返しの違反の実態

		H13 年一斉立入検査		合計
		違反あり	違反なし	
緊急一斉立入検査	違反あり	572 棟	36 棟	608 棟(93.9%)
	違反なし	39 棟	0 棟	39 棟(6.1%)
合 計		611 棟(94.4%)	36 棟(5.6%)	647 棟(100%)

イ 違反指摘内容等の比較（表 - 9 参照）

重複対象物（647 対象物）について、H13 年一斉立入検査と緊急一斉立入検査の違反指摘内容等について比較した結果は表 - 9 のとおりであり、その概要は次のとおりである。

- (ア) 全体の違反指摘件数は、H13 年一斉立入検査が 9,478 件、緊急一斉立入検査が 10,330 件であるが、比較するため、H13 年一斉立入検査以降に創設された防火対象物点検報告に関する違反件数（2,239 件）を除くと 8,091 件で若干減少している。
- (イ) 違反内容別に違反件数を比べてみると、防火管理関係違反は 5,521 件から 5,623 件（防火対象物点検未報告 2,239 件を除く。）とほぼ同数であるが、消防用設備等関係違反は 2,725 件から 1,701 件、その他違反も 1,232 件から 767 件に減少している。
- (ウ) 避難施設の避難障害等の違反件数は、H13 年一斉立入検査時より 26.0% 減少しており、立入検査等により、消防法第 5 条の 3 第 1 項命令（火災予防又は消防活動の障害除去のための措置命令）の発動を含めた徹底した是正指導により避難障害違反が減少傾向にあると考えられる。
- (エ) 消防用設備等関係違反などのハード面の違反は、H13 年当時より 37.6% 減少しており、このことは、立入検査において指摘した違反を消防法第 17 条の 4 命令（消防用設備等の設置維持命令）の発動を含めた徹底した是正指導により、H13 年一斉立入検査の違反指摘事項をほぼ全て是正させている効果であると考えられる。

表 - 9 H13 年一斉立入検査と緊急一斉立入検査の実施結果

		H13 年一斉立入検査	緊急一斉立入検査
重複対象物		647 対象	
違反指摘事項の内訳 [H13 年一斉立入検査 / 緊急一斉立入検査]			
防火管理関係違反 [5,521 / 7,862 『5,623』]			
防火管理者未選任等		1,074(1,071)	1,047
消防計画未作成等		1,164(1,158)	1,186
共同防火管理協議事項		557(552)	451
自主検査未実施		95(95)	117
消火・避難訓練未実施等		1,845(1845)	2,020
防災対象物品 防災性能なし・表示なし		321(319)	418
防火設備作動障害等		111(111)	64
避難施設避難障害等		258(258)	191
防火対象物点検未実施			2,239
その他の防火管理関係		96(96)	129
消防用設備等関係違反 [2,725 / 1,701]			
点検報告関係		1,140(1135)	744
消 火	消火器関係	145(144)	77
	屋内消火栓関係	2(2)	1
	ｽﾌﾟﾘﾝｸﾞﾙｰ関係	1(1)	1
	その他の消火設備関係	0	1
警	自動火災報知設備関係	306(299)	304
	その他の警報関係	38(38)	8
難	避難器具関係	391(380)	262
	誘導灯関係	525(523)	278
その他の設備関係		177(177)	25
その他違反 [1,232 / 767]			
建 築 関 係	防火戸機能不良等	503(482)	225
	主要構造部関係	141(122)	97
	その他（排煙・非常 照明・非常用進入口）	126(122)	110
火気設備関係		427(425)	290
電気設備関係		34(34)	10
少量危険物関係		1(1)	0
政令対象物その他の指摘 （防火対象物使用開始届未 届等）		0	35
合 計		9,478 (9,390)	10,330 『8,091』

* H13 年一斉立入検査の指摘事項の()内は、平成 15 年末日での是正件数を示す。

* 緊急一斉立入検査の指摘事項の『 』内は、防火対象物点検未報告違反を除いた違

反件数を示す。

(2) 違反発生要因の分析

前(1)の結果、消防用設備等関係違反などのハード面の違反は減少しており、防火管理関係違反であるソフト面の違反は、ほぼ同数の違反が指摘されている。消防用設備等関係違反などのハード面の違反が減少していることは、H13年一斉立入検査における違反指摘事項を一度是正させている立入検査による効果と考えられると先述した。

しかし、繰り返し違反が発生する要因については、明らかではない。このため、120対象物(8消防署管内)を抽出し、H13年一斉立入検査当時の所有者やテナントの状況等と現在の状況等を比較し、違反発生の要因を探求した。

ア テナントの変更状況(表-10、11参照)

調査した120対象物のうち、H13年一斉立入検査当時から対象物を占有するテナントが1つでも変更している対象物は110対象物(変更率91.6%)であり、各署別でみてもテナントの変更状況に大きな差はなかった。

表-10 対象物のテナント変更状況

	A署	B署	C署	D署	E署	F署	G署	H署	合計
対象物数	37	31	14	6	10	7	9	6	120
変更なし	3	2	2	1	1	0	0	1	10
変更あり (変更数/ 対象物数)	34 (91.9%)	29 (93.5%)	12 (85.7%)	5 (83.3%)	9 (90.0%)	7 (100%)	9 (100%)	5 (83.3%)	110 (91.6%)

また、対象物に存するテナント毎の変更状況を見ると、633テナントのうち、H13年一斉立入検査当時から変更されているテナントは380対象物(変更率60.0%)であった。

表-11 テナント別の変更状況

	A署	B署	C署	D署	E署	F署	G署	H署	合計
テナント数	206	176	78	22	43	34	53	21	633
テナント 変更なし	78	74	35	7	13	13	24	9	253
テナント 変更あり (変更数/ 対象物数)	128 (62.1%)	102 (58.0%)	43 (55.1%)	15 (68.2%)	30 (69.8%)	21 (61.8%)	29 (54.7%)	12 (57.1%)	380 (60.0%)

イ 所有者の変更状況（表 - 12 参照）

調査した 120 対象物のうち、H13年一斉立入検査当時から対象物の所有者が変更している対象物は 21 対象物（変更率17.5%）であった。

対象物の所有者の変更状況とテナントの変更状況を比較すると、H13年一斉立入検査から緊急一斉立入検査までの約 8 年間において、テナントの変更率は高いが、その間の所有者の変更は低いことが判明した。

表 - 12 所有者の変更状況

	A 署	B 署	C 署	D 署	E 署	F 署	G 署	H 署	合計
調査対象物数	37	31	14	6	10	7	9	6	120
所有者変更なし	28	26	13	6	7	4	9	6	99
所有者変更あり (変更数 / 対象物数)	9 (24.3%)	5 (16.1%)	1 (7.1%)	0 (0%)	3 (30.0%)	3 (42.8%)	0 (0%)	0 (0%)	21 (17.5%)

ウ テナント変更と防火対象物使用開始届出の状況（表 - 13 参照）

前ア後段において、H13年一斉立入検査当時から変更されているテナント（380 対象物）のうち、火災予防条例（昭和 37 年条例第 65 号。以下「条例」という。）第 56 条の 2 に規定する防火対象物使用開始届出（以下「使用開始届」という。）が届出されていないテナントは、287 対象（未届率75.5%）であり、テナントが変更となっても使用開始届が届出されていない状況が判明した。

表 - 13 テナント変更と使用開始届の状況

	A 署	B 署	C 署	D 署	E 署	F 署	G 署	H 署	合計
テナント変更数	128	102	43	15	30	21	29	12	380
使用開始届出済み	7	28	16	9	7	13	12	1	93
使用開始届出なし (変更数 / 対象物数)	121 (94.5%)	74 (72.5%)	27 (62.8%)	6 (40.0%)	23 (76.7%)	8 (38.1%)	17 (58.6%)	11 (91.7%)	287 (75.5%)

エ 重複対象物（120対象物）の違反指摘内容の状況

重複対象物の違反指摘内容をH13年一斉立入検査と緊急一斉立入検査で比較した結果は、表 - 14のとおりである。

その概要は次のとおりであるが、前3と同様の傾向である。

(ア) 全体の違反指摘件数

H13年一斉立入検査の1,725件に対して、緊急一斉立入検査が2,281件(法令制定前の防火対象物点検報告違反を除くと1,836件)と違反指摘件数が増加している。

(イ) 防火管理関係違反

防火管理関係全体の違反指摘件数はH13年一斉立入検査の914件に対して、緊急一斉立入検査が1,752件(法令制定前の防火対象物点検報告違反を除くと1,307件)と大幅に増加している。

また、違反項目別にみると、H13年一斉立入検査に対する緊急一斉立入検査の違反指摘件数は、防火管理者未選任等が174件に対して239件、消防計画未作成等が173件に対して262件、防災対象物品防災性能なし・表示なしが71件に対して86件と増加している。

なお、消火・避難訓練未実施は288件から509件に増加している。

(ロ) 消防用設備等関係違反

消防用設備等関係違反全体の違反指摘件数がH13年一斉立入検査の550件に対して、緊急一斉立入検査が353件と減少している。

また、違反項目別にみると、H13年一斉立入検査に対する緊急一斉立入検査の違反指摘件数は、消防用設備等点検未報告が239件に対して102件と減少している。

(ハ) その他違反(表 - 14 参照)

その他違反全体の違反指摘件数がH13年一斉立入検査の251件に対して、緊急一斉立入検査が176件と減少している。

また、違反項目別にみると、H13年一斉立入検査に対する緊急一斉立入検査の違反指摘件数は、建築関係違反が146件に対して106件、火気使用設備関係違反が96件に対して68件と減少している。

表 - 14 重複対象物（120対象物）の違反指摘状況

	H13年一斉立入検査	緊急一斉立入検査	
重複する対象物数	120対象物		
違反指摘事項の内訳 (H13年一斉立入検査 / 緊急一斉立入検査)			
防火管理関係違反 (914 / 1,752 『1,307』)			
防火管理者未選任等	174	239	
消防計画未作成等	173	262	
共同防火管理協議事項	114	87	
自主検査未実施	15	23	
消火・避難訓練未実施等	288	509	
防災対象物品 防災性能なし・表示なし	71	86	
防火設備作動障害等	26	29	
避難施設避難障害等	35	44	
防火対象物点検未実施	-	445	
その他の防火管理関係	18	28	
消防用設備等関係違反 (550 / 353)			
点検報告関係	239	102	
消火	消火器関係	44	13
	屋内消火栓関係	0	0
	スプリンクラー関係	0	0
	その他の消火設備関係	0	1
警報	自動火災報知設備関係	81	94
	その他の警報関係	5	2
避難	避難器具関係	66	66
	誘導灯関係	97	67
その他の設備関係	18	8	
その他違反 (251 / 176)			
建築関係	防火戸機能不良等	74	33
	主要構造部関係	43	42
	その他 (排煙・非常照明・非常用進入口)	29	31
火気設備関係	96	68	
電気設備関係	8	0	
政令対象物その他の指摘 (政令対象物使用開始届未届等)	1	2	
合計	1,725	2,281 『1,836』	

緊急一斉立入検査の指摘事項の『 』内は、防火対象物点検未報告違反を除いた違反

件数を示す。

オ 重複対象物（120対象物）に関する違反発生要因の詳細分析について

違反発生要因を詳細に分析するため、所有者の変更、テナントの変更及び使用開始届の有無と防火管理関係違反等との関係について分析した。

(7) 防火管理関係違反（表 - 15～17 参照）

防火管理関係違反は、所有者変更、テナント変更及び使用開始届の有無にかかわらず、119対象物（違反率 99.2%）で指摘されている。違反発生要因としては、所有者及びテナントの関係者が、防火管理関係規定にまったく目を向けていないこと、また、使用開始届出時を指導したにもかかわらず、履行されていない実態がある。

表 - 15 防火管理関係違反と所有者変更の有無

所有者変更 \ 法8違反	有	無	計
	有	21	0
無	98	1	99
計	119	1	120

表 - 16 防火管理関係違反とテナント変更の有無

テナント変更 \ 法8違反	有	無	計
	有	110	1
無	9	0	9
計	119	1	120

表 - 17 防火管理関係違反と使用開始届の有無

使用開始届 \ 法8違反	有	無	計
	有	41	0
無	78	1	79
計	119	1	120

(4) 消防用設備等関係違反（表 - 18～20 参照）

消防用設備等関係違反については、違反がある77対象物のうち、使用開始届がないものは50対象物（64.9%）であり、使用開始届を届出させることで消防用設備等関係違反を減少させることができると推定できる。

このことは、届出がされることで、消防機関が検査を実施することにより、消防用設備等関係違反を減少させていると考えられる。

また、所有者が変更した21対象物のうち、19対象物（90.5%）で消防用設

備等関係違反が指摘されていることから、所有者が変更した際の適切な所有者指導を実施することで消防用設備等関係違反を減少させることができると思われる。

表 - 18 消防用設備等関係違反と所有者変更の有無

法 17 違反 所有者変更	有	無	計
有	19	2	21
無	58	41	99
計	77	43	120

表 - 19 消防用設備等関係違反とテナント変更の有無

法 17 違反 テナント変更	有	無	計
有	71	40	111
無	6	3	9
計	77	43	120

表 - 20 消防用設備等関係違反と使用開始届の有無

法 17 違反 使用開始届	有	無	計
有	27	14	41
無	50	29	79
計	77	43	120

(り) その他違反 (表 - 21 ~ 23 参照)

建築関係や火気設備関係のその他違反については、違反がある69対象物のうち、テナントが変更している対象物は65対象物(94.2%)であり、また、使用開始届出がない対象物が40対象物(58.0%)であることから、テナントの変更時に使用開始届出させることで消防用設備等関係違反と同様にその他違反を減少させることができると推定できる。

表 - 21 その他違反と所有者変更の有無

その他違反 所有者変更	有	無	計
有	11	10	21
無	58	41	99
計	69	51	120

表 - 22 その他違反とテナント変更の有無

その他違反 テナント変更	その他違反		計
	有	無	
有	65	46	111
無	4	5	9
計	69	51	120

表 - 23 その他違反と使用開始届出の有無

その他違反 使用開始届	その他違反		計
	有	無	
有	29	12	41
無	40	39	79
計	69	51	120

所有者の変更、テナントの変更及び使用開始届出の有無に着目して、120対象物であるが違反発生要因を推定すると、使用開始届出を徹底することで、消防用設備等関係及びその他違反を減少させることができる可能性があるが、法令違反の大部分を占める防火管理関係違反については、テナント及び所有者の防火に関する意識を高める新たな施策が必要である。

4 法定点検報告から見た小規模雑居ビルの実態

(1) 防火対象物点検報告状況（表 - 24、25 参照）

平成21年中の防火対象物点検報告の報告義務対象物のうち、2号(特定一階段)は、1号(特定・収容人員300名以上)と比較して報告率が低く、1号(特定・収容人員300名以上)及び2号(特定一階段)ともに(16)項イは、他の用途と比較して報告率が低い。(表 - 24 参照)

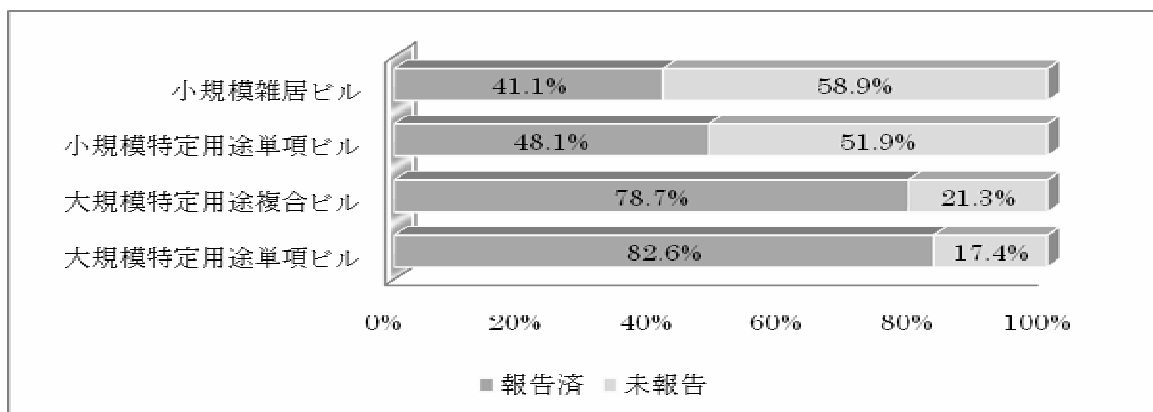
表 - 24 防火対象物点検報告の状況（平成21年中）

	1号(特定・収容人員300名以上)			2号(特定一階段)		
	16項イ	他用途	小計	16項イ	他用途	小計
点検義務建物	4,131	2,202	6,333	4,863	2,243	7,106
管理権原者数	44,483	3,746	48,229	20,885	3,625	24,510
報告数	35,007	3,093	38,100	8,590	1,743	10,333
報告率(%)	78.7%	82.6%	79.0%	41.1%	48.1%	42.2%

また、防火対象物点検報告の管轄署別の報告状況をみると、管轄署によって最大54.5ポイントの差が生じており、より詳細な分析は必要であるが、地域によって法定点検の報告状況に差があることが推定される。(表 - 25 参照)

表 - 25 管轄署別の防火対象物点検報告の報告率の状況

	報告率が高い署	報告率が低い署
1	A 署(100%)	Z 署(45.5%)
2	B 署(100%)	Y 署(46.0%)
3	C 署(100%)	X 署(47.5%)
4	D 署(95.9%)	W 署(50.0%)
5	E 署(90.7%)	V 署(52.7%)



(2) 消防用設備等点検報告状況 (表 - 26、27 参照)

平成 21 年中の消防用設備等点検報告の報告義務対象物のうち、延べ面積 1,000㎡未満は、延べ面積 1,000㎡以上と比較して報告率が低く、延べ面積 1,000㎡未満及び延べ面積 1,000㎡以上ともに (16)項イは、他の用途と比較して報告率が低い。(表 - 26 参照)

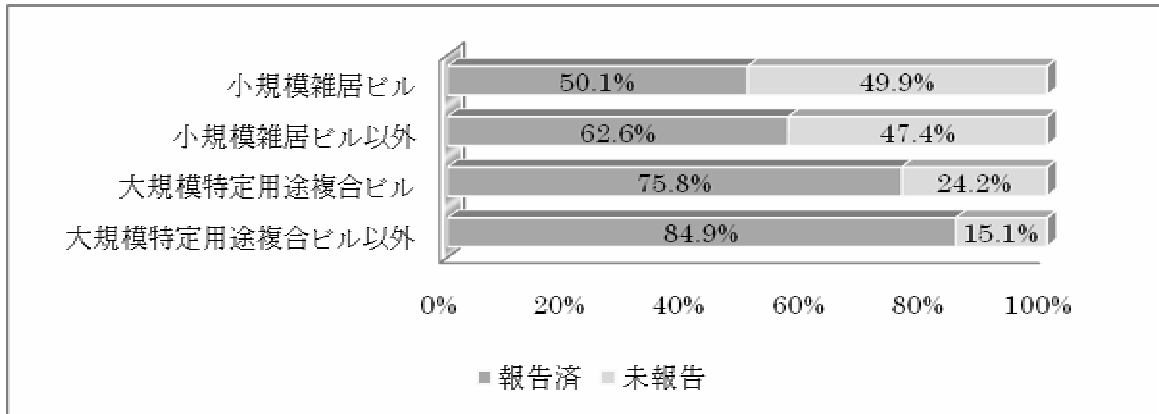
表 - 26 消防用設備等点検報告の状況 (平成 21 年中)

	延べ 1,000 ㎡以上			延べ 1,000 ㎡未満		
	16 項イ	他用途	小 計	16 項イ	他用途	小 計
点検義務建物	13,638	77,754	91,392	34,630	145,249	179,879
報告数	10,338	66,044	76,382	17,339	90,925	108,264
報告率 (%)	75.8%	84.9%	83.6%	50.1%	62.6%	60.2%

また、消防用設備等点検報告の管轄署別の報告状況をみると、管轄署によって最大 37.1 ポイントの差が生じており、防火対象物点検報告と同様に地域によって報告状況に差があることが推定される。(表 - 27 参照)

表 - 27 管轄署別の消防用設備等点検報告の報告率の状況

	報告率が高い署	報告率が低い署
1	A 署 (93.8%)	Z 署 (56.7%)
2	B 署 (91.5%)	Y 署 (58.7%)
3	C 署 (84.9%)	X 署 (58.7%)
4	D 署 (83.5%)	W 署 (61.4%)
5	E 署 (83.4%)	V 署 (61.5%)



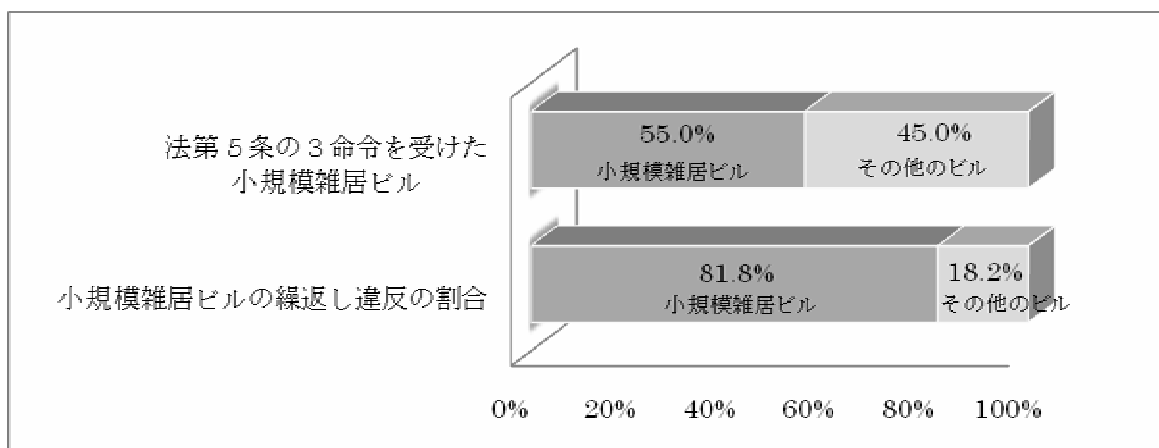
5 消防法第 5 条の 3 命令から見た小規模雑居ビルの実態

(1) 小規模雑居ビルの関係者の防火意識

平成 20 年中に発動した消防法第 5 条の 3 命令(火災予防又は消防活動の障害除去のための措置命令) は、80 棟の建物に 90 件となっている。

このうち、小規模雑居ビルに対しては、44 棟(55.0%)に 47 件命令を発動しており、消防法第 5 条の 3 命令を発動した小規模雑居ビルにおいて、過去に一度でも避難障害等の同種違反の指導を受けている建物は 36 棟(再発率 81.8%)と非常に高い値となった。

このことは、消防機関が繰り返し、指導することで消防の指導には従うが、その後、また同様の違反を発生させており、消防が監視を弱めると法令違反が繰り返される状況といえる。



(2) 建物所有者の実態（表 - 28 参照）

平成 14 年以降に避難施設における避難障害の違反指摘を受けていて、更に命令が発動された 36 棟のうち、33 棟（91.7%）では建物所有者に変更がなく、建物所有者の防火への意識は大変に低いと言える結果が得られた。

特に 33 棟のうち、6 棟（18.2%）については以前にも消防法第 5 条の 3 命令を出されていた対象物であり、建物所有者も含め防火意識が非常に低いことを示している。

表 - 28 平成 20 年中の消防法第 5 条の 3 命令を発出した小規模雑居ビル（44 棟）に対する分析

	平成 14 年以降に避難施設における避難障害を違反指摘していた	平成 14 年以降に避難施設における避難障害を違反指摘していなかった	計
建物所有者の変更 有 ₁	3 棟	1 棟	4 棟
建物所有者の変更 無 ₁	33 棟	7 棟	40 棟
不明	0 棟	0 棟	0 棟
計	36 棟	8 棟	44 棟

₁・・・平成 14 年以降の建物所有者変更の有無

歌舞伎町ビル火災を踏まえた小規模雑居ビル対策の検証

本章では、小規模雑居ビルの抜本的な防火安全対策を検討するため、小規模雑居ビル火災特有の問題点に影響を与える各種施策を抽出し、歌舞伎町ビル火災を踏まえた小規模雑居ビル対策の効果等を検証することとした。

出典：小規模雑居ビルの火災安全対策に係る報告書（平成13年11月小規模雑居ビルの火災安全対策検討委員会）

1 歌舞伎町ビル火災で指摘された問題点

歌舞伎町ビル火災では、表-29のとおり、建物構造、設備及び査察等あらゆる面から問題点を抽出し、各問題点を解決するための各種施策を具現化してきた。

表 - 29 歌舞伎町ビル火災を踏まえた問題点の抽出

敷地		<ul style="list-style-type: none"> 敷地狭小、接道部分が少ない 隣接建物と密着、避難通路が確保されない
建物	規模	<ul style="list-style-type: none"> 床面積、延面積が小規模
	階段	<ul style="list-style-type: none"> 2方向避難が確保されない 屋内階段が多く、煙の影響を受ける
	開口	<ul style="list-style-type: none"> 開口部が少ない
	竪穴	<ul style="list-style-type: none"> 防火戸は常開式が多く、煙拡散要因となる
設備	消防	<ul style="list-style-type: none"> 自火報設置対象とならないものがある 避難器具が有効に設置されない場合がある
	建築	<ul style="list-style-type: none"> 排煙窓、内装規制等が適正に維持管理されない場合がある
出火場所		<ul style="list-style-type: none"> 避難施設（階段）からの出火を想定していない
用途		<ul style="list-style-type: none"> 深夜時間帯まで営業する風俗施設、飲食店等が多い 低照度、大音響で営業するものがある 新しい用途が出現していて、分類が困難 アルコールの影響、店内の人口密度が高い等、避難困難となる
収容物		<ul style="list-style-type: none"> 収容スペースが少ないため、避難障害を生じやすい
装飾		<ul style="list-style-type: none"> 共用部分に可燃物による装飾等が行われやすい 開口部が看板で塞がれる場合がある
管理者		<ul style="list-style-type: none"> 実質的な権原者がわかりづらい 管理者、テナントが頻繁に変わる 防火、防災意識が低い
利用者		<ul style="list-style-type: none"> 小規模雑居ビルの火災危険性を把握していない 利用する建物の違反状況情報が分からない
その他		<ul style="list-style-type: none"> 建物数が査察実施体制に比べて多すぎる 関係機関が相互に連携しないと、違反是正が困難

2 小規模雑居ビルの火災安全対策に係る報告書の提言事項及び具現化の状況

前1の問題点について、具現化した施策を整理したものを次に示す。

(1) 構造

2方向避難施設（階段等）の確保、屋外階段の優位性、閉鎖機構の確実性、防火設備（防火戸等）の閉鎖機構の確実性について改善すべきとの報告がなされた。

このため、避難階の直下階である建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第121条第1項第3号の用途に供する階で客室等を有し、居室の床面積が100（準耐火又は不燃による建築物は200）㎡以下のもの及び、地下2以下以上5階以下のうち、避難階・直上階を除く階を風俗関係又は飲食店の用途に供するもので客席を有し、居室の床面積が100（準耐火又は不燃による建築物は200）㎡以下のものには二以上の直通階段を設けなければならないことが、平成15年7月16日都条例第108号で東京都建築安全条例（昭和25年条例第89号）の一部を改正し、規制が強化された。

(2) 設備等

自動火災報知設備、自動消火設備、避難器具の設置について改善すべきとの報告がなされた。

このため、延面積300㎡以上の複合用途防火対象物及び特定防火対象物で1階段のものへの自動火災報知設備の設置対象の拡大が図られた。

さらに、消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）が平成15年6月に改正され、階段室における感知器の設置基準の見直し、再鳴動機能付きの自動火災報知設備の設置、室内又は室外の音響が聞き取りにくい防火対象物の音響装置の措置、避難器具の設置基準の見直しについて規定された。

(3) 防火管理

管理権原者の明確化、防火管理者の法令上の位置付け、維持管理上の責任範囲について改善すべきとの報告がなされた。

このため、管理権原者及び共同防火管理の明確化、甲種防火管理再講習の義務付け、避難上必要な施設等の管理の義務化、防火対象物の定期点検報告制度の導入について規定された。

(4) 関係機関との連携

関係機関相互の対応について改善すべきとの報告がなされた。

消防長等の関係官公署への照会等について消防法に規定され、また、建築、消防、食品衛生、警察各機関が連携する仕組みとして、「東京都安全対策連絡協議会」を平成14年2月に設置し、風俗営業及び食品行政の許可等に関連して、関係法令に適合しているか等を、消防行政等が確認する仕組みを構築し、連携を強化した。

(5) 査察（表 - 30 参照）

歌舞伎町ビル火災では、火災発生時、2年前に実施した立入検査で指摘した法令違反が未是正だったことから、査察に関する提言が数多くなされた。

このため、平成14年4月、消防機関による違反是正の徹底、ビル管理者による防火管理の徹底及び避難・安全基準の強化を骨子とする消防法の大改正が実施され、立入検査の制限の見直し、措置命令を行い得る主体の拡大、措置命令等を発

した場合の公示義務付けがなされた。

また、平成14年8月の東京消防庁査察規程（平成14年8月東京消防庁訓令第32号）及び同事務処理要綱（平成14年8月2日14予査第262号予防部長依命通達）の全部改正により、防火対象物の危険実態を基に査察対象種別区分、

それに伴う実施順位および検査の着眼項目を整備し、災害出場後の立入検査の実施、他署の職員による支援体制の整備がなされ、違反処理を行うための査察業務体制が大幅に強化された。

表 - 30 提言事項の具現化の状況

提言事項	具現化の状況
<p>1 査察の実施体制・実施方法を見直す必要がある。</p> <p>(1) 実施体制等</p> <p>ア より効果的な立入検査が行えるよう、人員数を含め実施体制の整備について検討する必要がある。</p> <p>イ 民間技術者の活用について、検討する必要がある。</p> <p>(2) 実施方法等</p> <p>ア 防火対象物の危険実態により即した方法等を検討する必要がある。</p> <p>イ 原則として、事前連絡なしで立入検査を実施する方向で検討する必要がある。</p>	<p>・消防署長の要請に基づき、他署の職員による支援体制の整備を図った。(規)</p> <p>・防火対象物の総合点検報告制度の導入(法)</p> <p>・過去の火災事例から用途別出火率、防火管理、消防用設備等点検報告制度の有無による延焼率、死傷者の発生率等を基に、立入検査を実施する査察対象種別区分を見直し、立入検査の実施順位を定めた。(規)</p> <p>・避難施設の維持管理等に立入検査を行う場合には、事前の連絡を行わないこととした。(規)</p>
<p>2 より効果的な改修指導・違反是正等が行えるシステムの検討が必要である</p> <p>(1) 放置・存置物件の除去等</p> <p>避難施設(階段・通路等)における放置・存置物件の除去等について、消防吏員が命令措置を行えるようにするなど、強力な是正措置を検討する必要がある。</p>	<p>・階段等に存置された物件の除去命令に関し命令の主体を消防吏員に拡大した。(法)</p> <p>・何人も避難施設等のみだりに物品を存置することを禁止した。(条例)</p>
<p>3 公表・表示制度について検討する必要がある。</p> <p>火災危険の高い対象物については、違反是正命令を行った段階で、その旨を公表・表示できる方法等を検討する必要がある。</p>	<p>・措置命令を発した場合の公示を義務付けた。(法)</p> <p>・公示の方法は、標識の設置、東京都公報への掲載、管轄する消防署及び本部庁舎の掲示板への掲示とした。(告示)</p> <p>・公示をしている事実を、東京消防庁のホームページで情報提供することとした。(規)</p>

法：消防法、条例：火災予防条例、告示：火災予防施行規程、規：東京消防庁査察規程

(6) その他

火災危険に対する周知・啓発、消防法令等の用途区分の見直しについて検討する必要があるとされた。

このことから、

ア 措置命令等違反に対する罰則の引き上げ、両罰強化が規定された。

イ 火災危険に対する周知・啓発のため、「階段・廊下クリーンキャンペーン」を展開し、避難施設の維持管理の徹底を図った。

ウ テナントの変更が激しいことから、防火対象物の関係者に使用開始届等の強化を図るため、条例を改正した。

エ 政令別表第一を見直し、飲食を伴わない新たな営業形態の性風俗関連特殊営業を含む施設などについて、新たにキャバレーと同等の防火上の義務を課すこととし、平成15年10月1日に施行された。

3 具現化した各種施策の検証

(1) 設備等

政令改正に伴う自動火災報知設備の設置が必要となったものが16,072件あり、このうち16,059件が改修され、改修率99.9%である。

経過措置期間が過ぎた平成17年10月2日以降で見ると、自動火災報知設備未設置違反となったものが3,157件あり、既存防火対象物に係る自動火災報知設備の設置等の遡及事務の経過措置期限終了後もプロジェクトチームを設置した結果、3,144件が改修され、平成21年11月末で99.6%の是正率であり、自動火災報知設備の強化については成果をあげている。(図-1参照)

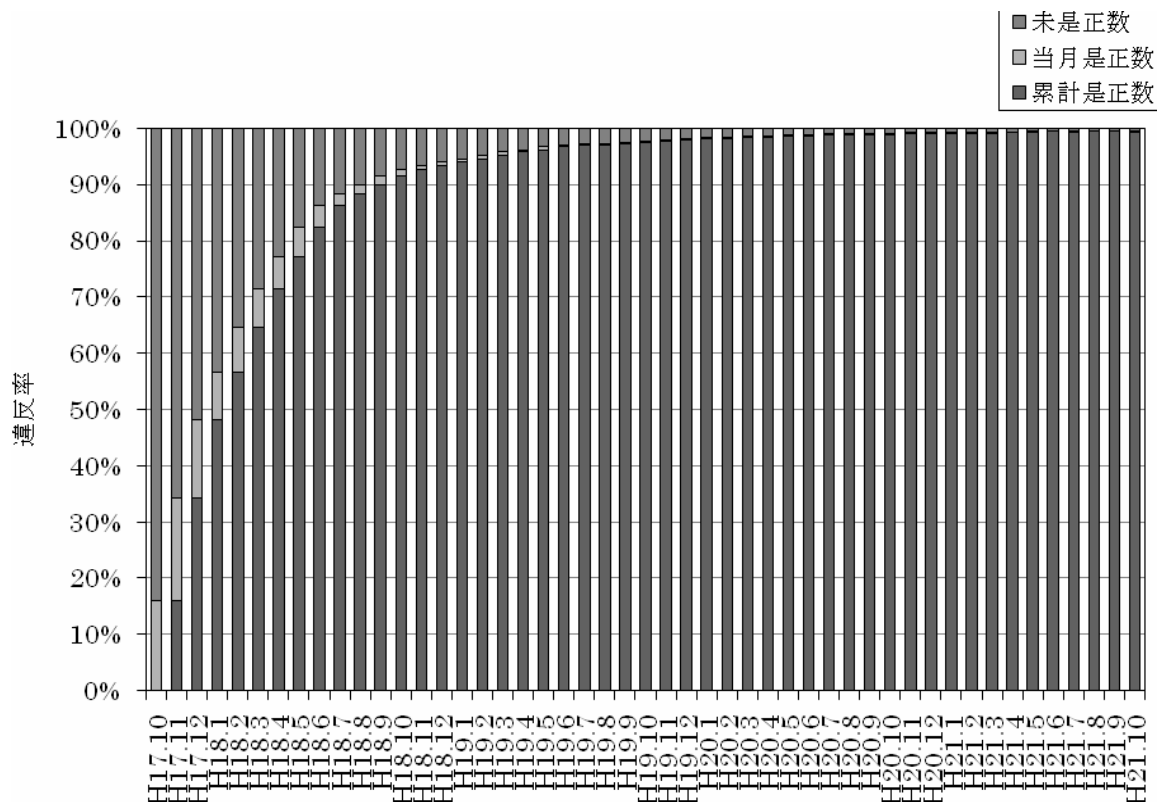


図 - 1 違反対象物の改修状況（自動火災報知設備）

(2) 査察

ア 違反処理の徹底（表-31参照）

政令対象物に対する命令は、平成14年以降積極的に発動しており、特に法5条の3の物件除去命令は、毎年100件程度発動している。

また、平成21年中は、過去20年で最高の件数となる6件の告発を行っており、違反処理の徹底が図られつつある。

表 - 31 違反処理件数の推移

	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21
法5条の2 命令	9	3	4	4	7	6	10	4
法17条の4 命令	32	27	10	3	1	4	5	1
法8条 命令	3	8	8	2	0	0	1	0
法5条の3 命令	9	164	157	169	108	157	90	80
告発	2	2	1	1	1	1	1	6

イ 避難施設の維持管理の徹底（図 - 2 参照）

歌舞伎町ビル火災以降、避難施設の確認を主な目的として毎年繁華街査察を実施していきいているが、違反对象物は全体の2割を切った状況がここ3年続いてきており、消防が繰り返し繁華街査察を実施し、避難障害の違反への監視を強化していることや、避難施設の維持管理について防火対象物の関係者の意識が高くなってきていると言える。

また、即日改修率は約7割で、消防の指導に従う関係者の防火意識を表しているとも考えられるが、約3割の建物関係者は、消防の指導に従っていない状況であり、防火対象物の防火意識の低さがうかがえる。

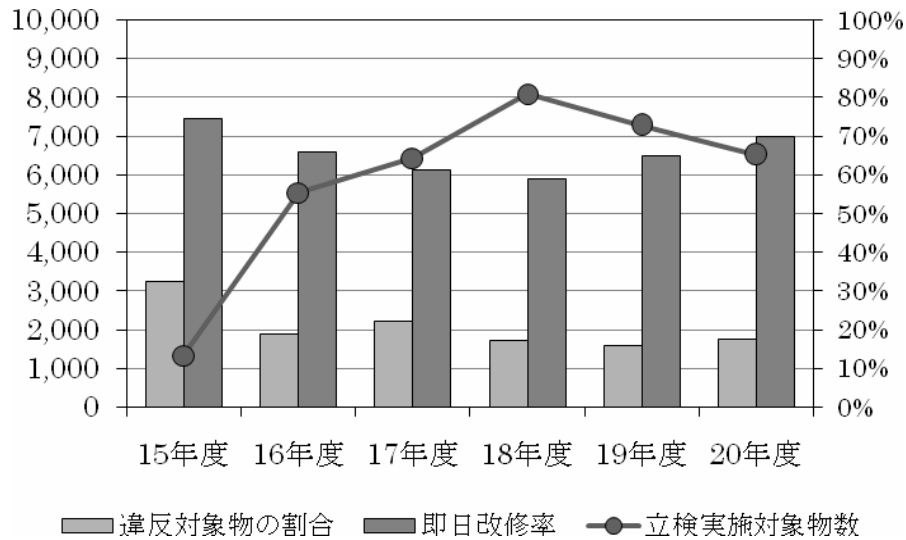


図 - 2 繁華街査察の結果の推移

ウ 査察実施体制及び査察員の質の向上

違反処理の徹底を図るため、当初、兼務職員制度を創設し、消防法第5条の3命令の発動要領を現地において実務教養を繰り返し実施したことにより、命令発動要領はある程度各査察員が修得したと思われる。

また、署の枠を越えた方面内支援等を創設するなど、査察行政需要が高い署の支援を積極的に実施し一定の成果をあげたと考える。

しかし、一定期間に立入検査の執行に力を注入したため違反が是正されていない対象物も多数存する現状もあり、全庁一律に採用している査察対象物選定基準を違反実態や管内の特性を考慮するなどの見直しを図り、限られた人的資源を有効に活用する新たな査察執行体制を検討すべき時期にきている。

(3) 防火管理

平成21年12月31日現在、2消防署(16)項イのうち1,000㎡未満の防火対象物を無作為に抽出した17の防火対象物について調査を実施した。その結果、消防計画が届出されている58の管理権原のうち管理権原の範囲についての消防計画への記載状況は20管理権原、34.5%であった。

また、防火管理再講習の受講率は52%であった。

このことから、管理権原の範囲を消防計画に定めることについては、十分でない状況である。

(4) 防火対象物点検報告制度

前4(1)の実態のとおり、小規模雑居ビルの防火対象物点検報告の報告率は低く、その理由として、小規模雑居ビルの管理権原者の防火意識が極めて低いことを踏まえ、当該制度を徹底するための抜本的な対応が必要である。

(5) 使用開始届

使用開始届については、平成18年に条例を改正し、新たに工事届・使用届に区分し届出の必要性について周知徹底するとともに、罰則を設けるなど強化を図ってきた。

しかし、緊急一斉立入検査の結果、使用開始届の徹底が図られていないことが明らかとなった。

このことから、抜本的な対策が必要である。

(6) 関係機関との連携(表-31参照)

東京都安全対策連絡協議会の設置、風営施設に対する関係機関との連携、東京消防庁新宿歌舞伎町安全対策本部の設置がなされたが、連絡協議会や関係機関との連携については引き続き連携を強化する必要がある。

表-31 風俗営業許可等及び飲食店営業許可に係る通知の各署届出受付状況(単位:件)

届出種別	消防署	平成17年中	平成18年中	平成19年中	平成20年中	平成21年中
風俗営業許可等 に係る通知 予防規程第51 条の2	A	22	23	29	25	19
	B	54	98	47	76	91
	C	266	364	340	303	416
飲食店等営業許 可に係る通知 予防規程第51	A	2	3	12	8	7
	B	32	36	19	18	10
	C	407	674	527	380	612

条の3						
-----	--	--	--	--	--	--

緊急一斉立入検査結果から明らかになった小規模雑居ビルの実態

前及びを踏まえ、緊急一斉立入検査の結果から、明らかになった小規模雑居ビルの実態は次のとおりである。

【違反指摘に関すること】

防火管理関係違反は、テナントが変更することによりほとんどの違反が発生していること。
消防用設備等関係や建築関係違反等は、テナントの変更に伴う使用開始届の届出がされないことにより、消防機関による検査が実施されず多数の違反が発生していること。

防火対象物点検報告等の法定点検の実態において小規模雑居ビルの報告率が非常に低いこと。

【使用形態に関すること】

8年間において、建物内のテナントが1つでも変更している率が、91.6%と非常に高いこと。

8年間に、60.0%のテナントが変更されている実態であること。
所有者は、8年間において、17.5%しか変更されていないこと。

以上のことから、小規模雑居ビルの関係者は防火に関する意識が低く、概して営業優先で防火に関する法を順守する意識が乏しいために違反が発生している状況であると推定される。

一方、歌舞伎町火災を踏まえた小規模雑居ビル対策の検証によると、避難施設の維持管理は一定の効果を挙げていると思われる結果も判明した。

このようなことから、避難施設の維持管理が効果をあげている仕組みを詳細に分析し、歌舞伎町ビル火災を契機として強化された各種施策の徹底を図るとともに、併せて、小規模雑居ビルの所有者及び占有者の防火意識を高め、この防火意識が継続するようなる抜本的な小規模雑居ビル対策を速やかに構築することが必要である。

小規模雑居ビルの抜本的な安全対策の必要性

前では、小規模雑居ビルの実態を明らかにし、防火安全対策を推進するための問題点を整理した。本章では、東京における小規模雑居ビルで営業する飲食店の営業時間の深夜化の

実態や都民の消防法令違反に対する意識を広聴の実態から整理し、東京の小規模雑居ビルの抜本的な防火安全対策の必要性を提言する。

1 小規模雑居ビルの現況

(1) 飲食店の状況

東京都における食品衛生監視対象施設数（飲食店）の推移を図 - 3 に、深夜酒類提供飲食店の営業所数の推移を図 - 4 にそれぞれ示す。

食品衛生監視対象施設数（飲食店）を見ると、平成13年に約20万施設あった施設数は減少傾向にあり平成17年には19万施設程度まで減少している。平成17年以降、総数ではほぼ横ばいで推移しているが、区部で比較すると減少している傾向がある。

一方、深夜酒類提供飲食店の営業所数をみると、平成11年に約4万営業所あった営業所数は増加傾向にあり平成20年には4万3千営業所程度まで増加している。

これらのことから、飲食店数自体は減少しているものの、飲食店の夜間営業化の傾向が強くなっていると推定され、店舗の多様化がうかがえる。

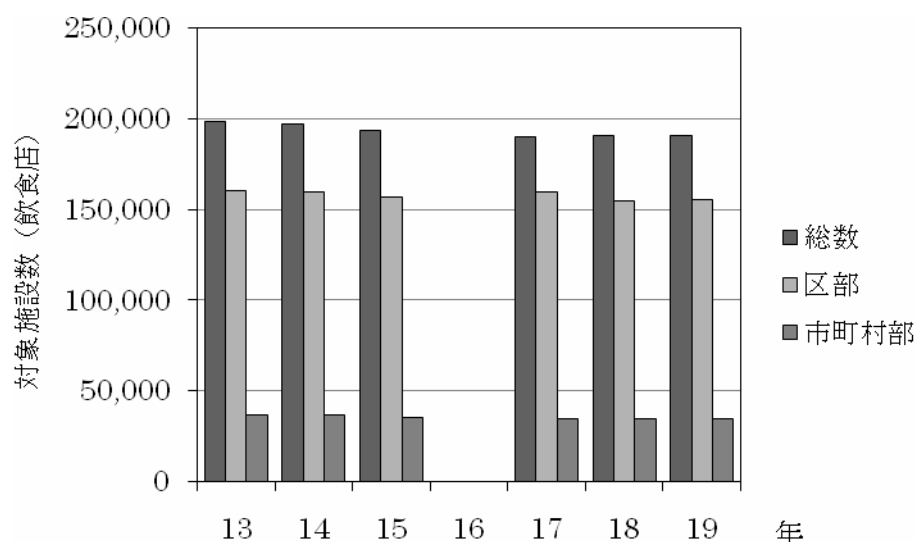


図 - 3 食品衛生監視対象施設数（飲食店）の推移
東京都統計年鑑より（H16はデータなし）

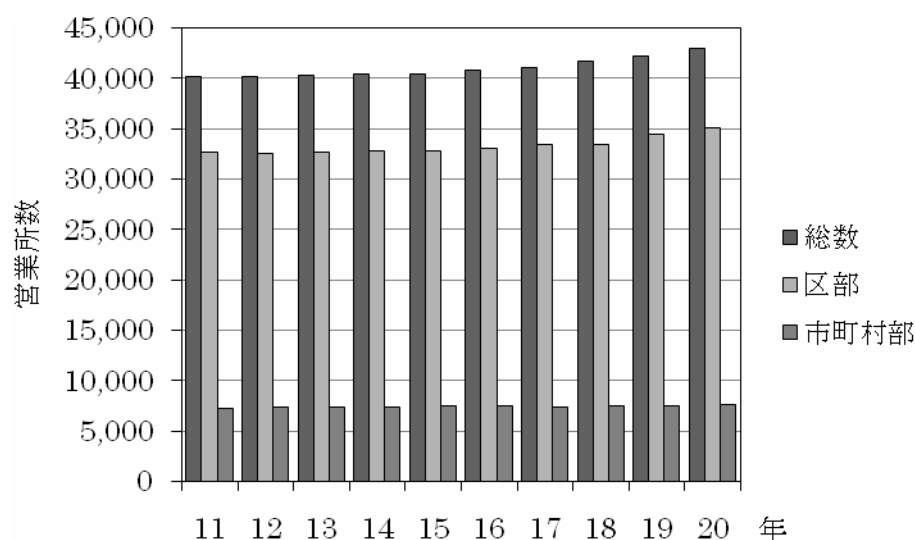


図 - 4 深夜酒類提供飲食店の営業所数の推移
(警視庁の統計 平成12年から平成21年より)

(2) 都民からの建物危険情報の提供状況

ア 都民から寄せられた避難障害の広聴事案の件数の推移を図 - 5 に示す。平成14年以降減少傾向にあった件数は、平成17年以降増加傾向に転じ、平成21年は過去8年で最も多い件数となっている。

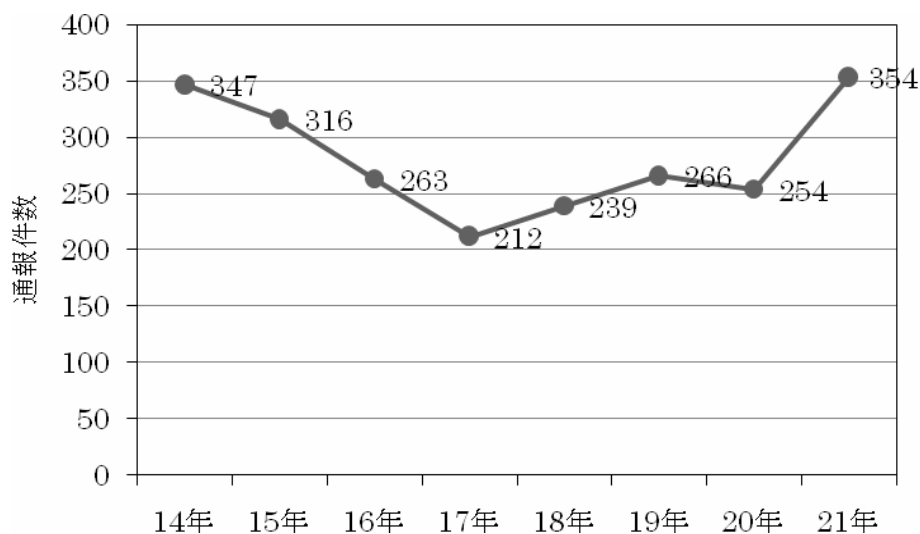


図 - 5 避難障害広聴事案件数の推移

イ 平成20年と平成21年に都民から寄せられた避難障害広聴事案の受信時間帯の比較を図 - 6 に示す。

17時以降に通報があった割合は19%から25%へ6ポイントの増加がみられ、平成21年は4件に1件が交替制勤務員で対応している。

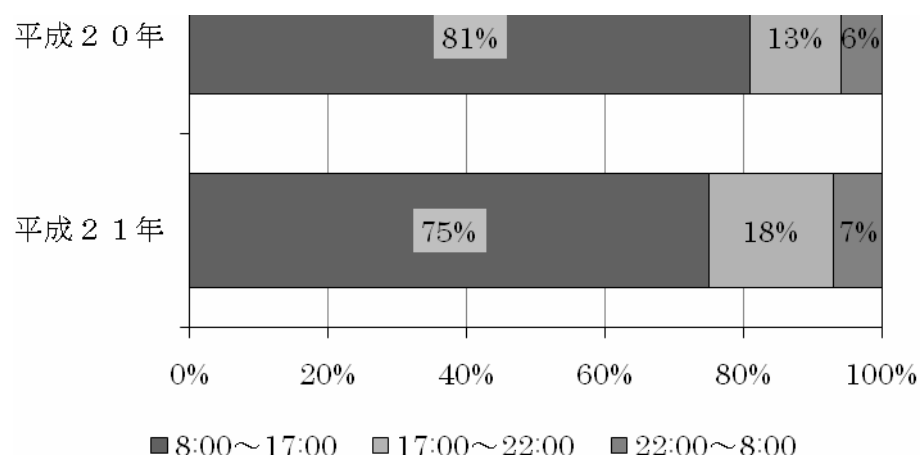


図 - 6 避難障害広聴事案受信時間帯

(3) 避難障害違反が減少傾向にある要因（図 - 7 参照）

避難障害の違反については、歌舞伎町ビル火災以降の徹底した立入検査やクリーンキャンペーン等により、都民が階段等の避難障害は法令違反であることを認識し、消防に通報し立入検査で違反を改修させるという仕組みが確立しつつある。

このことから、都民による監視を強化する新たな仕組みを構築することにより、建物の関係者へのけん制作用を強化し、関係者の防火意識を高め、防火安全対策を強化する必要がある。

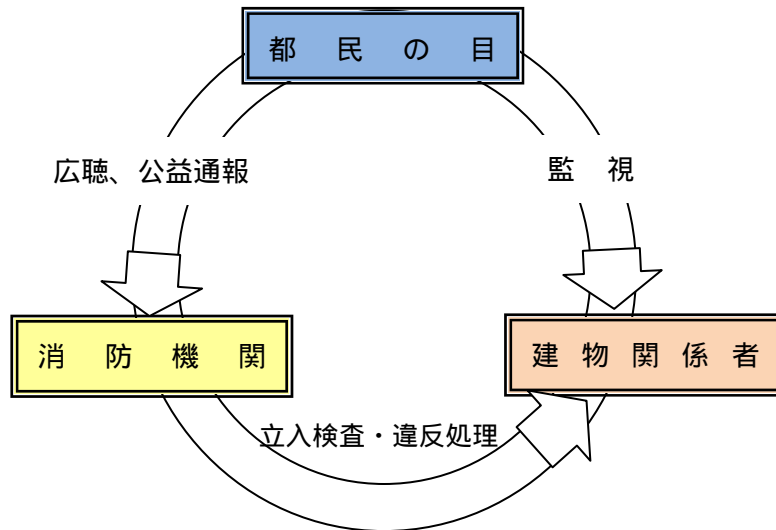


図 - 7 「都民の目」効果

2 まとめ

歌舞伎町ビル火災を契機として推進してきた小規模雑居ビル対策は、その前提として、消防機関の立入検査を強化することにより、自主的な是正を促す作用が働き、小規模雑居ビル関係者の防火意識が高まることを期待したものであると考えられる。

しかし、消防が違反処理を徹底することにより、消防用設備等のハード面の違反は減少したが、防火管理違反は依然高い値となっており、小規模雑居ビル関係者は、防火に関する意識が非常に低いことが明らかになった。

このことから抜本的対策を検討する必要がある。