

小規模雑居ビル関係者の防火意識を
向上させる方策に係る
検討結果報告書

平成22年8月

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

目次

I	総括	3
1	検討目的	3
2	検討事項	3
3	検討体制	3
4	検討会の検討経過等	5
II	高円寺南雑居ビル火災の概要等	5
1	火災の概要	5
2	出火建物の概要	7
3	消防隊の活動状況	8
III	小規模雑居ビルの関係者の防火意識	8
1	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	8
2	緊急一斉立入検査の概要	8
3	H13年一斉立入検査と緊急一斉立入検査との比較	12
4	違反発生要因の分析	15
5	緊急特別査察の結果から見た小規模雑居ビルの実態	21
6	小規模雑居ビルにおける火災危険性の特徴	22
IV	飲食店等が入居する建物の火災予防上の安全に関するモニタリング調査	22
1	インターネット消防モニター調査の概要	22
2	インターネット消防モニター調査の結果	22
3	都民の安全情報に関する関心	26
V	現在実施されている情報提供等の制度について	26
1	東京都情報公開条例に基づく開示請求状況	26
2	優良防火対象物認定表示制度	26
VI	小規模雑居ビル関係者の防火意識を向上させるための方策（提言事項）	27
1	小規模雑居ビル関係者の防火意識を向上させるための方策を検討するにあたっての考え方	27
2	小規模雑居ビル関係者の防火意識を向上させるための方策	27
配布資料 1	「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）」	
配布資料 2	飲食店などが入居する建物の火災予防上の安全に関するアンケート（省略）	
配布資料 3	飲食店などが入居する建物の火災予防上の安全に関するモニタリング調査結果（省略）	
配布資料 4	東京消防庁における東京都情報公開条例に基づく開示請求状況（省略）	

I 総括

1 検討目的

平成21年11月に発生した杉並区高円寺南の複合用途防火対象物の飲食店火災を契機に実施した小規模雑居ビルの緊急一斉立入検査では、94%の建物が法令違反であり、繰り返し違反が発生する傾向にある。また、当該違反事項は、小規模雑居ビルの関係者の防火意識が低くテナントを変更しても法令に定める届出等を実施していないことに起因して発生していることが明らかになった。このため、都民の安全確保の徹底を図るため、小規模雑居ビル関係者の防火意識を向上させる方策を検討することを目的とする。

2 検討事項

- (1) 違反对象物の公表について
- (2) その他必要な事項について

3 検討体制

前記1の検討目的を達成するために、東京消防庁予防部内に、小規模雑居ビル関係者の防火意識を向上させる方策について検討する予防技術検討委員会を設置し、その専門部会として、学識経験者、各種業界団体を代表する者等から構成される「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」（以下「検討部会」という。）を設置し、前記2の検討事項について検討を行った。

予防技術検討委員会の構成員及び検討部会の構成員は次のとおりである。

予防技術検討委員会

〔構成員〕

委員長	有賀 雄一郎	(東京消防庁予防部長)
副委員長	阿部 勝男	(東京消防庁予防部参事)
委員	門倉 徹	(東京消防庁予防部危険物課長)
	山本 豊	(東京消防庁予防部査察課長)
	岩澤 昭一	(東京消防庁予防部調査課長)
	會田 幸子	(東京消防庁予防部防火管理課長)
	大竹 晃行	(東京消防庁予防部副参事)
事務局	東京消防庁予防部予防課予防係	

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

〔構成員〕（敬称略）

部会長	菅原 進一	（東京理科大学教授）
副部会長	田村 昌三	（東京大学名誉教授）
部会員	北村 喜宣	（上智大学教授）
	木下 健治	（木下法律事務所）
	鈴木 靖人	（社団法人東京ビルディング協会）
	兵頭 美代子	（主婦連合会）
	桑島 俊彦	（東京都商店街振興組合連合会）
	長沼 卓司	（東京都不動産協同組合）
	宇都野 知之	（東京都飲食業生活衛生同業組合）
	井上 敦夫	（社団法人東京ビルメンテナンス協会）
	伊良皆 竹美	（社団法人東京消防設備保守協会）
	山本 豊	（東京消防庁予防部査察課長）
	會田 幸子	（東京消防庁予防部防火管理課長）
	大竹 晃行	（東京消防庁予防部副参事）
事務局	東京消防庁予防部査察課査察計画係	

4 検討会の検討経過等

平成22年4月21日（水） 「第1回検討部会」開催

<議事>

- (1) 高円寺南雑居ビル火災の概要
- (2) 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
- (3) 安全情報等の公表の動向
- (4) 都民の安全情報に関する調査票について

平成22年5月28日（金） 「第2回検討部会」開催

<議事>

- (1) 公表制度に関する検討
 - ア 飲食店などが入居する建物の火災予防上の安全に関するモニタリング調査集計結果からみた公表制度のあり方について
 - イ 東京都情報公開条例に基づく開示請求状況について
 - ウ 優良防火対象物認定表示制度の動向について
 - エ 違反対象物の違反内容を公表する制度の概要について
- (2) 東京都民の「災害時の行動・意識」と「商店街に対する安全・安心への期待度」調査結果報告書について
- (3) 各関係行政機関と消防機関の連携状況について

平成22年6月25日（金） 「第3回検討部会」開催

<議事>

- (1) 小規模雑居ビル関係者の防火意識を向上させる方策について
- (2) 消防法令違反を公表する制度のあり方について
- (3) 関係行政機関、関係業界、地域コミュニティ（商店街等）との連携強化について

II 高円寺南雑居ビル火災の概要等

1 火災の概要

(1) 時間経過

出火	平成21年11月22日（日）	9時08分頃
覚知	〃	9時13分（119）
延焼防止	〃	10時19分
鎮圧	〃	10時28分
鎮火	〃	11時23分

(2) 出火建物

所在 杉並区高円寺南四丁目25番4号

名 称 第8東京ビル
所 有 者 東京ビルディング株式会社 代表取締役 高橋昭彦
占 有 者 2階飲食店舗「炉ばた焼 石狩亭」
有限会社 藤信 代表取締役 佐藤信一

(3) 気象状況

天気：曇り 気温：6.0℃ 風位・風速：静穏 湿度：78%

(4) 建物構造等

ア 構造及び階層

耐火構造 地下2階 地上5階

イ 面 積

建築面積 178㎡ 延べ面積 1,030㎡

ウ 焼損程度

(7) 2階店舗部分

部分焼 焼損床面積 117㎡

焼損表面積 67㎡

(天井44㎡、内壁21㎡及び階段部分の天井2㎡)

(i) アーケードの外装

部分焼 焼損表面積 5㎡

(5) 死傷者の状況

死者 4人(男4人)

傷者 12人(男10人、女2人)[重篤1人、中等症3人、軽症8人]

(6) 出火原因等

ア 出火箇所及び出火原因

2階厨房に設置されたガスグリラー付近から出火したと推定される。出火原因は調査中である。

イ 延焼拡大の要因

ガスグリラー、天蓋及びその周辺に付着した油脂並びに天井装飾用の飾り布(以下「飾り布」という。)等が延焼拡大の要因となったものと推定される。

(7) 発見・通報及び初期消火の状況

ア 発見状況

複数の従業員及び客が厨房内のガスグリラー付近から炎が立ち上がっているのを発見した。

イ 通報状況

近隣の居住者が、出火建物から黒煙が出ているのを発見し、自宅の電話から119番へ通報した。

ウ 初期消火状況

(7) 従業員がガスグリラー付近で消火にあたったが、詳細は不明である。

(i) 従業員及び客が避難後、消火器を使用し店内に向けて噴射し消火にあたった。

(8) 避難状況

出火当時、店内には従業員4人、客31人の計35人がおり、出入口の屋内階段を使用、又は2階の窓からの飛び降りにより屋外へ避難したが、従業員2人と客2人の計4人が逃げ遅れて死亡した。

2 出火建物の概要

(1) 用途

特定用途の複合用途防火対象物（消防法施行令（昭和36年政令第37号。以下「政令」という。）別表第一（16）項イ）

階	用途	備考
5階	飲食店（バー）	
4階	遊技場（麻雀店）	
3階	ナイトクラブ（キャバクラ）	
2階	飲食店（居酒屋）	出火階
1階	飲食店（串揚げ店）	
	飲食店（韓国料理店）	
	飲食店（ラーメン店）	
地下1階	飲食店（ライブハウス）	
地下2階	飲食店（ライブハウス）	

(2) 建築経過

消防同意 昭和42年10月11日

使用検査 昭和42年12月20日

(3) 消防用設備等の設置状況

ア 消火器

イ 自動火災報知設備

ウ 誘導灯

エ 避難器具

(4) 収容人員

257人

3 消防隊の活動状況

(1) 時間経過及び出場台数

時間経過	時分	出場 車両	ポンプ 車	はしご 車	救急車	救助車	その他	指揮隊 車	合計
119 番覚知	09:13	台数	19 (1)	2	14	2	8	5	50(1)
延焼防止	10:19								
鎮 压	10:28								
鎮 火	11:23								

※「その他」欄の数字は、補給車、資材輸送車等の特殊車を示す。

※ カッコ内の数字は、付近消防署へ緊急配備した台数を内数で示す。

(2) 出場人員

消防職員 178名
消防団員 26名

III 小規模雑居ビルの関係者の防火意識

1 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

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。

2 緊急一斉立入検査の概要

(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) 政令別表第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

(7) 消防法（昭和23年法律第186号。以下「法」という。）第8条第1

項に規定する防火管理義務対象物

(ア) 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。）

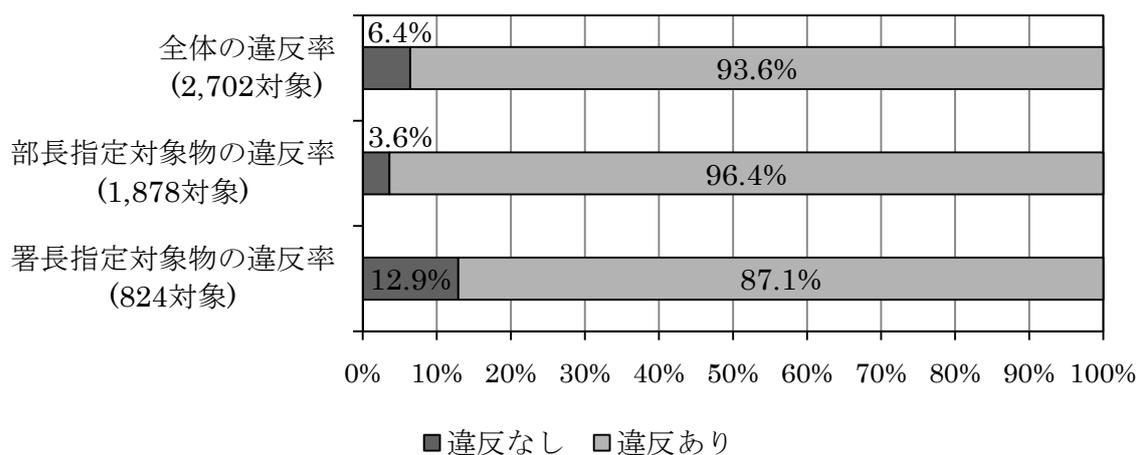
(3) 緊急一斉立入検査の実施結果

緊急一斉立入検査結果は、配布資料1の「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)）」としてとりまとめた。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、小規模雑居ビルの実態としてとりまとめた。

ア 違反指摘状況（図Ⅲ-1、表Ⅲ-1参照）

(7) 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。

(i) 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Ⅲ-1 対象区分別の違反の状況

表Ⅲ-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%

イ 全体の違反指摘

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%)、③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Ⅲ-2参照)

表Ⅲ-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

ウ 防火管理関係違反(表Ⅲ-3参照)

(7) 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。

(i) 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Ⅲ-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
	防火対象物品防火性能なし・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

エ 消防用設備等関係違反（表Ⅲ－４参照）

- (7) 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。
- (i) 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Ⅲ－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

オ その他違反（表Ⅲ－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。

(i) 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Ⅲ－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 H13年一斉立入検査と緊急一斉立入検査との比較（表Ⅲ－6参照）

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。）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Ⅲ－6 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。

(1) 重複対象物の違反率（表Ⅲ－7参照）

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Ⅲ－7 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%)

(2) 違反指摘内容等の比較（表Ⅲ－8参照）

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、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、平成13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Ⅲ－８ 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
	防火対象物品 防火性能なし・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
	スプリンクラー関係	1(1)	1
	その他の消火設備関係	0	1
警 報	自動火災報知設備関係	306(299)	304
	その他の警報関係	38(38)	8
避 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。

4 違反発生要因の分析（配布資料1別添え1～3参照）

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、違反発生の変因を探求した。

(1) テナントの変更状況（表Ⅲ-9、10参照）

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、各署別でもテナントの変更状況に大きな差はなかった。

表Ⅲ-9 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みると、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Ⅲ-10 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%)

(2) 所有者の変更状況（表Ⅲ－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Ⅲ－１１ 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%)

(3) テナント変更と防火対象物使用開始届出の状況（表Ⅲ－１２参照）

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Ⅲ－１２ 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%)

(4) 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と比較した結果は、表Ⅲ－13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。

ウ 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。

エ その他違反（表Ⅲ－13参照）

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Ⅲ－１３ 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
	防炎対象物品 防炎性能なし・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。

- (5) 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。

ア 防火管理関係違反（表Ⅲ－14～16参照）

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Ⅲ－14 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	21
無	98	1	99
計	119	1	120

表Ⅲ－15 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	111
無	9	0	9
計	119	1	120

表Ⅲ－16 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	41
無	78	1	79
計	119	1	120

イ 消防用設備等関係違反（表Ⅲ－17～19参照）

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Ⅲ－１７ 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Ⅲ－１８ 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Ⅲ－１９ 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

ウ その他違反（表Ⅲ－２０～２２参照）

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Ⅲ－２０ 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Ⅲ－２１ 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	有	無	計
有	65	46	111
無	4	5	9
計	69	51	120

表Ⅲ－２２ 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	有	無	計
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。

5 緊急特別査察の結果から見た小規模雑居ビルの実態

配布資料1の「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)）」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。

(1) 違反指摘に関すること

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

(2) 使用形態に関すること

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

6 小規模雑居ビルにおける火災危険性の特徴

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、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。

IV 飲食店等が入居する建物の火災予防上の安全に関するモニタリング調査

都民の飲食店等が入居する建物の火災予防上の安全に関する意識調査を実施した。

1 インターネット消防モニター調査の概要

(1) 調査項目

緊急一斉立入検査の結果を踏まえ、飲食店等が入居する建物の火災予防上の安全に関する、安心に関する意識、消防法令違反状況等の情報に関すること、消防行政への期待等についてのモニタリング調査を実施した。(配布資料2参照)

(2) 実施期間

平成22年4月28日(水)から5月10日(月)まで

(3) モニター対象者

東京消防庁ホームページから公募した、東京消防庁管内に居住する18歳以上の400名

(4) 回答人数等

318名(回答率79.5%)

2 インターネット消防モニター調査の結果

インターネット消防モニター調査の結果についてまとめた(配布資料3参照)

(1) 飲食店などが入居する雑居ビルの安全性について

飲食店などが入居する雑居ビルの安全性について「不安に思う」、「少し不安に思う」と回答した人は300人(94.3%)で、何らかの不安を感じている人が多い。(表IV-1)

表IV-1 飲食店などが入居する雑居ビルの安全性

回答選択肢	回答件数	回答率%
不安に思う	188	59.1
少し不安に思う	112	35.2
どちらでもない	6	1.9
あまり不安に思わない	10	3.1
不安に思わない	2	0.6

(2) 消防法令違反がある飲食店の利用について

消防法令違反のある飲食店であっても利用する人は20人(6.3%)いるものの、消防法令違反のある飲食店であれば店の利用をやめる、または、次回からの利用を検討すると回答した人は298人(93.7%)である。(表IV-2)

表IV-2 消防法令違反がある飲食店の利用

回答選択肢	回答件数	回答率%
店の利用をやめる	72	22.6
法令違反の程度によって店の利用をやめる	170	53.5
一時的には利用しても、次回からは利用を検討する	56	17.6
法令違反に関係なく利用する	20	6.3

(3) 消防法令違反に関する情報について

飲食店などが入居する建物の消防法令違反について、その違反内容を「大いに知りたい」、「少しは知りたい」と回答した人は304人(95.6%)である。(表IV-3)

表IV-3 消防法令違反に関する情報

回答選択肢	回答件数	回答率%
大いに知りたい	208	65.4
少しは知りたい	96	30.2
あまり知りたくない	8	2.5
知りたくない	6	1.9

(4) 消防法令違反に関する公表制度について

消防法令公表制度について「賛成である」、「おおむね賛成である」人は、293人（92.1%）で、「やや反対である」、「反対である」人は8人（2.5%）である。（表Ⅳ－4）

表Ⅳ－4 消防法令違反に関する情報

回答選択肢	回答件数	回答率%
賛成である	228	71.7
おおむね賛成である	65	20.4
どちらでもよい	12	3.8
やや反対である	7	2.2
反対である	1	0.3
無回答	5	1.6

(5) 公表制度を適用すべき消防法令違反内容について

公表する消防法令の違反の内容は、回答件数が多い順に「階段や通路の避難施設の維持管理」、「必要な消防用設備等が設置されていない違反」、「火気使用設備・器具が点検・清掃されていない違反」、「繰り返し違反」となっている。（表Ⅳ－5）

避難設備の維持管理、消防設備の未設置、火気使用設備関係の違反については安全上の情報としての関心の高さがうかがえる。また、繰り返し違反に対しても関心がある。

表Ⅳ－5 消防法令違反に関する情報

回答選択肢	回答件数	回答率%
階段や通路の避難施設の維持管理	174	54.7
必要な消防用設備等が設置されていない違反	163	51.3
火気使用設備・器具が点検・清掃されていない違反	154	48.4
過去から繰り返されている違反	145	45.6
すべての消防法令違反	134	42.1
法令で定める各種点検が実施されていない違反	122	38.4
法令で定める各種届出書が届出されていない違反	87	27.4
防火管理者が選任されていない違反	79	24.8
消防計画が作成されていない違反	62	19.5
自衛消防訓練が実施されていない違反	61	19.2
その他	17	5.3

(6) 公表の手段

公表制度を設ける場合、消防法令の違反の内容を公表する方法として、回答件数の多い順に「東京消防庁のホームページに掲載する」、「インターネット検索等で確認ができるようにする」、「都公報もしくは広報誌（区市町村で発行されているお知らせ）に掲載する」となっている。今回の調査が、インターネットモニターによる調査であるため、インターネット関連の情報提供を求める率が多いとも考えられるが、消防署所の掲示場だけでは周知の効果がないと考えている人が多いといえる。（表Ⅳ－6）

表Ⅳ－6 公表の手段

回答選択肢	回答件数	回答率%
東京消防庁のホームページに掲載する	212	66.7
インターネット検索等で確認ができるようにする	207	65.1
都公報もしくは広報誌（区市町村で発行されているお知らせ）に掲載する	199	62.6
マスコミ（新聞・雑誌）に発表する	185	58.2
消防署所の掲示場に掲示する	80	25.2

(7) 公表内容

公表制度を設ける場合、消防法令の違反の内容のほかに公表する内容としては、「違反建物の名称」、「違反している事業所名」、「違反建物の所在」の順となっている。

表Ⅳ－7 公表内容

回答選択肢	回答件数	回答率%
違反建物の名称	260	81.8
違反している事業所名	256	80.5
違反建物の所在	234	73.6
違反している事業所の業種	165	51.9

(8) 安全上の知りたい内容

雑居ビル内の飲食店を利用する際に、火災安全対策について知りたい情報としては、「消防機関による立入検査の結果」、「火気器具の点検・清掃の実施状況」が高い割合となっている。

表Ⅳ－８ 安全上の知りたい内容

回答選択肢	回答件数	回答率%
消防機関による立入検査の結果	248	78.0
火気器具の点検・清掃の実施状況	237	74.5
従業員に対する防火安全教育の実施状況	184	57.9
自衛消防訓練の実施状況	97	30.5
消防計画の内容	75	23.6
防火管理者の情報	73	23.0

3 都民の安全情報に関する関心

飲食店が入居する小規模雑居ビルについて、現在は、消防法令違反の有無についての情報は知る手段が存在しない。建物や事業所の安全情報の判断のために消防法令違反を公表する必要があるという意見が多くみられた。都民は、安全に関する情報をもとに店舗等の選択ができると考えている。また、消防法令違反自体の周知のためにも情報提供を求めている。

V 現在実施されている情報提供等の制度について

1 東京都情報公開条例に基づく開示請求状況（配布資料4参照）

査察課で処理を行っている東京都情報公開条例（平成11年東京都条例第5号）に基づく開示請求状況は年々増加している傾向にあり、平成21年中の開示請求件数は63件（速報値）で、請求内容は、立入検査結果通知書（59%）、消防用設備等点検報告（33%）の順となっている。

立入検査結果通知書の開示情報については、一部（「個人に関する情報で、特定の個人を識別することができる、又は他の情報と照合することにより、特定の個人を識別することができる情報」については、東京都情報公開条例第7条第2号の非開示条項に該当し、非開示としているもの）を除き、建物情報、テナント名称、消防法令違反内容をすべて開示している。

2 優良防火対象物認定表示制度

建物関係者が行った防火安全対策の向上に係る自主的・意欲的な取組み等を消防機関が評価し、防火安全性の高い優良な建物へ誘導するとともに、その結果を防火安全に関する情報として都民に提供することにより、安全・安心の確保を実現することを目的とした「優良防火対象物認定表示制度」を条例に位置付けている。

平成22年3月末現在、東京消防庁管内の889対象が認定されており、東京消防庁本部庁舎1階情報提供コーナー及び消防署にて公表し、情報提供を行っている。また、東京消防庁ホームページ上でも公開している。

VI 小規模雑居ビル関係者の防火意識を向上させるための方策（提言事項）

1 小規模雑居ビル関係者の防火意識を向上させるための方策を検討するにあたっての考え方

Ⅲ、Ⅳ、Ⅴの結果に基づき、当面对応が可能と思われる事項について、その対策を検討することとした。

なお、ここでいう対策とは、防火意識の低い小規模雑居ビルの関係者の防火意識の向上のために、消防法令違反の違反内容を公表（情報提供）する制度に関して主に検討したものである。

2 小規模雑居ビル関係者の防火意識を向上させるための方策

前1の考え方に基づき検討した結果は以下のとおりである。

(1) 建物に存する消防法令違反情報の公表制度について

ア 公表制度について

建物の安全情報を情報提供することで、利用者が店舗等の選択に活用できることから、消防側は利用者の安全に関する情報は積極的に情報提供すべきである。

なお、都民は、消防法令違反について関心を持っているが、消防法令自体の認知度が低いこともうかがえることから、更なる、消防法令の認知度を向上させる方策を検討すべきである。

イ 公表する対象物の範囲について

防火に取り組む意識が低く、利用者の安全について配慮していない等、繰り返し違反をしている対象物や、違反を改修する意思が見られない対象物は特に公表すべきである。ただし、公表制度は都民への安全情報提供であるが、建物関係者にとって、制裁的意味合いもあると捉える事が想定されることから、公平性を担保する意味で、公表基準（ルール）について明確にすることが必要である。

ウ 公表（情報提供）の内容について

(7) 公表の内容については、利用者が安全情報として必要な消防法令違反の内容、消防法令違反が存している建物名称、事業所名称等について公表（情報提供）すべきである。

また、東京消防庁ホームページをはじめとして、広く都民に消防法令違反内容が認知されるように周知できるような仕組みについて検討が必要である。

(4) 繰り返し違反が認められる建物の関係者等に対して、事前に公表制度の根拠を説明し、消防法令違反が是正されない場合は、違反内容等を公表する旨を立入検査結果通知書等で、確実に事前に伝える方法を検討する必要がある。

また、公表する際には、関係者の意見陳述のあり方についても検討する

必要がある。

エ 公表（情報提供）制度の運用について

(7) 消防機関は当該制度の運用にあたっては公平性や透明性を確保するとともに、査察員の技術レベルの均一化を図ることが必要である。

(4) 公表は現に存する法令違反内容等について公表すべきであり、法令違反が是正された場合は、速やかに公表内容を変更するなどの対応を図ることが必要である。

(2) 関係行政機関との連携について

平成14年以降関係行政機関との間で連絡協議会を設置し連携を図っている。今後、更なる連携強化を推進する必要がある。

(3) 関係団体との連携について

ア 関係団体との連携について

消防法令違反のない防火対象物に対する表示等について、都民に周知させる方法の検討が必要である。消防行政のかかわり方についても検討する必要がある。

イ 地域コミュニティー（商店街等）との連携強化

地域ぐるみで防火意識を高めるための体制づくりについて検討する必要がある。そのためにも、消防法令についての認知度の向上方策が必要である。