

一般社団法人 330-A 地区支援会

代表理事 大石 誠 様

一般社団法人 330-A 地区支援会

預託金預託者 L 高橋 長生

始めに(建築基準法・消防法違反の実例)

ごく最近福岡市博多区で10人が死亡した火災を受け、福岡県警は18日、焼け跡の安部整形外科に業務上過失致死傷容疑で家宅捜索に入った。この火災では、建物内にあった防火扉のほとんどが正常に作動しなかったことが判明しており、県警は出火原因や防火体制などについて調べを進めている。

又、福山ホテル火災とは、平成24年5月13日に広島県福山市の「ホテルプリンス」で起きた火災事件で7名が死亡した、この火災は建築基準法および消防法に違反した建築物を使用し長年営業していたうえ、行政側も見過ごしていたことが被害拡大を招いたとして問題になった。違法な増改築を繰り返してきたが、防火設備が不十分なだけでなく管理も杜撰であった。防火対策は、建築基準法で義務付けられている防火設備の作動状況などの報告を38年前に一度行っていただけで、元経営者であった火元責任者の死亡を消防署に届け出ないなど杜撰な状況であった。また防火管理者は元経営者の高齢の妻で現在の経営者の女性(当時63歳)の母であった。提出が義務付けられている定期報告も1974年を最後に38年も提出していなかった。ホテルの内部は増改築を繰り返したことから、階段は狭く廊下には経路案内の豆電球があるだけで暗く、逃げにくい印象を持つ構造であったという。建築基準法違反や消防法違反による原因が、死傷者を多くもたらす火災の原因となっている。

東横イン不法改造問題は2006年1月27日横浜大通り駅日銀前店を、建築確認申請の確認検査が終了した後勝手に改造し、市条例違反であることが確認された。同日には草加市、大阪市、姫路市、鹿児島市、長崎市、島根県でハートビル法関連の条例や建築基準法に違反する改造工事が発見され、大阪市の場合は4つの東横インで無許可工事が発見された。更には記者会見にて西田憲正社長(当時)が自ら指示し検査直後に無許可改造や2重凶面により検査を誤魔化すなどの違法改造を他に全国に2、3はあると公表した。その際、西田が「障害者用客室つくっても、年に1人か2人しか泊まりに来なくて、結局、倉庫みたいになっているとか、ロッカー一室になっているのが現実」「(違法改造は)制限速度60kmの所を65kmで走ったようなもの」等と発言し、新聞・テレビなどで大々的に報道されることになった。これら違法行為に対する一部マスメディアの報道では、西田の経営体制(女性支配人に対する酷使労働による女性軽視問題やワンマン経営など)についての批判がなされていた。3月6日には、違法ホテルを建築したとして、東横イン関連会社である東横イン開発に所属していた建築士の免許が国土交通省より取り消しとなった。

管理組合と「ぎすぎす」した関係

支援会初代表理事 L 山浦晟暉氏が本件ビルの売主有限会社福建から日東住建株式会社を仲介人として購入しました。しかし、購入当時から管理組合とその関係者間でイザコザ問題が絶えず、これまで3回における裁判が東京地裁に提起されています。(平成18年(ワ)第25915号損害賠償請求事件、平成21年(ワ)第9484号損害賠償請求事件、平成25年(ワ)第23447号他)

そして今回の裁判(原告新宿ダイカンプラザB館管理組合、被告株式会社富士観光他3名)で同類の裁判と

しては今回で2回目です。(1回目の裁判は損害賠償請求訴訟中、看板使用料及び1階表裏共用部分の解体増築工事について損害和解金を株式会社富士観光が管理組合に380万円で解決しています。

今回の訴訟は第1回目で解決しなかった部分についての裁判です。又、今回この裁判にはライオンズ(一般社団法人330-A地区支援会)も被告として訴えられていることです。

平成25年10月15日付、支援会事務局担当理事池田和司氏が支援会構成員あてに配布した書類によると、「残念なことに、この裁判に関し、330-A地区に所属するL高橋長生氏は、原告側からの一方的な情報を得て建築基準法・消防法違反などと記載した文章を配布して危機感を煽っております。ライオンズメンバーならば、支援会の立場と言いつを十分に理解した上で冷静な対応が強く望まれる处でございます」といった内容を通知しております。しかしこれは池田氏の本件事件に対する根本的な認識不足であります。何故ライオンズが訴えられているか大石誠理事長に正しい情報と本件裁判を正しく知っていただきたく以下のことを簡単に記してご通知差し上げます。

事件内容の事実

管理組合は本件裁判で次の主な4項目について訴訟の原因としています。この原因は管理組合の一方的な事でもなければ私が管理組合に加担している訳でもなく、明らかな事実です。

その1、避難路を邪魔する2階バルコニーに設置した7台の室外機の撤去

バルコニーはマンション全体の共有物であり1階のセブンイレブンの空調設備を置くことなどできません、ましてこのバルコニーは2階から11階の入居者の災害時の避難経路となっている部分です。

その2、2階東側窓枠を元の大きさに原状回復せよ

ライオンニュースに掲載されている窓枠の写真と、現在の窓枠は相当小さくなっています、この窓枠は共有物であり勝手に改造はできません。建築基準法の採光及び消防法の避難を困難にしているため原状回復をするように、と求めています。

その3、2階203号室は建築設計上「共用部分ロビー及び避難経路」となっているので管理組合に返還せよ

災害発生時3階から11階の入居者が避難階段を経由し2階のバルコニーに避難するための避難経路となっている、そのため共用部分ロビーを返還してください。

(電気室・ボイラー室に203号室を通らなければ出入りできない構造になっている理由が理解できません。)

その4、2階201号室専用の外階段を現況回復せよ

2階事務局はエントランスから直接出入りするための専用外階段がついていました。その階段の壁は1階と2階を仕切る共有部分です。その壁と階段を勝手に撤去し1階の店舗面積に加算した。専用階段を取り外したため出入り口が無くなった2階部分は共有壁を3ヶ所開口し新たな出入り口を造った。この壁は共有部分であり勝手に抜くことはできません、建築基準法及び建物の区分所有等に関する法律の大きな違反行為です。階段の原状回復と開口壁の閉口工事

以上の内容を総括すると、この問題は支援会が建物を購入したときから発生している問題で購入後ライオンズが手を加えた問題ではありませんが、2階部分の所有者として以前からこの関係責任者に対し回答及を求めてきております。

しかし関係者はその回答を全く無視し、話し合いにすら応じなかったことが裁判に至った原因です。その内容とは初めに記載した、福岡整形外科火災事件、岡山ホテル火災事件、東急イン不法改造事件と全く変わらない各法令・条例に違反したもので、このような違反内容は悪質で、子供でも分かるような簡単な問題です。

当該管理組合は区分所有者の財産維持、管理資産の向上、安全且つ快適な暮らしを目的として区分所有者全員で組織する任意団体で、管理上の責任があります。その管理組合が組合員を相手に訴訟を提起し、司法により解決せざるを得ない状況に至った原因の多くは、この問題に対し無関心なライオンズクラブにもあるのではないのでしょうか。

本件ビル内において万一火災が発生した場合、この違反行為が原因で犠牲者や怪我人が出た場合ライオンズクラブがその責任を負えるのでしょうか。又、キャビネットに多くの人が集まった時、大火災・災害が発生した場合逃げ場を失い犠牲者が出た場合管理組合の意向を全く無視しているライオンズに大きな責任を負えるのでしょうか、災害・火災はいつ起きるかわかりません。

もし誰かの意向や一方的な力でこの問題が解決されず、他の3被告と一緒にこの裁判を進めていくとしたならば「売られた喧嘩は買ってやる」そのような気持ちでこの裁判を受け止めるとしたならば、それは全く大きな間違いです。

もし今回の裁判を続けていくとしたならば支援会構成員は相当な金員を担保して争うべきで安易に続行するべきではないと思います。

支援会が所有権を取得したこの事務局用不動産の原資は、当初853名メンバーと194クラブ及び愛の泉基金より融通され購入したもので、支援会及び支援会構成員は1円たりとも融通していないということをお忘れなく。

支援会として他の3者と同時に裁判を続行せず、話し合いで解決される気持ちがあるとしたならば、私は最大限それに沿い努力することを約束します。

以上