

管理について権原を有する者

防火管理者や防災管理者の選任を行うこと等が義務付けられている防火対象物等の「管理について権原を有する者」について、今まで特定できない部分や不鮮明な部分がありましたが、今般それが整理されましたので、お伝え致します。

消防予第52号 平成24年2月14日

1 「防火対象物等の「管理について権原を有する者」について

(1) 「管理」及び「権原」とは

「管理」とは防火対象物又はその部分における火気の使用又は取扱い^{その他法令に定める防火}についての管理をいい、「権原」とはある法律行為又は事実行為を正等ならしめる法律上の原因をいいます。

(2) 「管理について権原を有する者」とは

(1)を踏まえると管理権原者とは「防火対象物又はその部分における火気の使用又は取扱い^{その他法令に定める防火}の管理に関する事項について法律、契約又は慣習上当然行うべき者」をいいます。代表的な例では防火対象物の所有者、占有者等が該当します。

ただしこの判断に際しては、防火対象物又はその部分の、所有形態、管理形態、契約形態のほか、管理権原者の代表的な例(表1)を踏まえて総合的に判断する必要があります。

また^{その他法令}とは法第8条や消防法施行令第4条等の防火管理上必要な業務(防火管理に係わる消防計画の作成、当該計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施等)に係わるものを指します。

ただ、法第17条第1項等に規定する消防用設備等を適切に設置及び維持管理するべき「防火対象物の関係者」は管理権原者とは別の概念であり、必ずしも同一人が該当するとは限らない事に留意する必要があります。

(3) 複合用途防火対象物における管理権原者

管理権原者の判断が特に複雑で困難な例が多く見られる複合用途防火対象物において、上記の考え方から判断しますと、管理権原は複数が基本であり単一権原となる場合は次のいずれかの場合と考えられます。

- ア 防火対象物全体としては複合用途であるが、当該防火対象物を、一人の管理権原者が使用していると認められる場合。
- イ 管理権原者と賃借人との間で、以下のように防火管理の責務を遂行するために必要な権原が全て付与される取り決めが確認でき、統一的な防火管理を行うことができる場合



西日本防災システム

NISHINIHON BOHSAI SYSTEM Co., Ltd

<http://www.nbs119.co.jp/>

管理について権原を有する者

- ① 管理権原者が各賃貸部分を含め防火対象物全体の防火に関する権限を有していること。
- ② 管理権原者又は管理権原者が選任した防火管理者が防火管理上必要な時に防火対象物の部分に立ち入ることができること。
- ③ 管理権原者又は管理権原者が選任した防火管理者が、各賃借人に対する防火に係わる指示権原を有していること。

(4) 複合用途防火対象物以外の防火対象物における管理権原者

複合用途防火対象物以外の防火対象物についても管理権原者の判断に当たっては、上記のように防火対象物又はその部分の、所有形態、管理形態、契約形態などを踏まえて、総合的に判断する必要があります。

(5) 建築物およびその他の工作物における管理権原者

法第36条に基づき防災管理者の選任を行うこと等が義務付けられている建築物、その他の工作物における管理権原者についても防火対象物における管理権原者の整理に準ずるものとしてします。

2 新築工事中の建築物等における防火管理及び防火管理者の業務の外部委託等について

共同住宅等管理的又は監督的な地位にあるいずれの者も防火管理上必要な業務を適切に遂行することが困難な防火対象物については消防法施行令の一部を改正する政令等の施行により防火管理者の業務の外部委託をすることができることとなっている。また、平成16年6月1日以降は、共同選任等を行っている防火対象物のうち、特に防火管理上必要な業務を適切に遂行されていない防火対象物については「新築の工事中の建築物等に係わる防火管理及び防火管理者の業務の外部委託等に係わる運用について(平成16年3月26日消防安第43号)により、令第3条第2項の規定を適用するよう指導することとされています。

しかしながら管理権原が複数である防火対象物について、管理権原ごとの防火管理者の選任を指導すべきところ共同選任により防火管理者を選任することを促す指導を行っている事例が見受けられることから、改正政令及び外部委託通知の趣旨を踏まえた指導を行うよう指示されています。



西日本防災システム

NISHINIHON BOHSAI SYSTEM Co., Ltd

<http://www.nbs119.co.jp/>

管理について権原を有する者の代表的な例

以下のような例があります

形 態	管理権原者	
	共有部分	専有部分
◎所有者自身が管理する場合（防火及び防災業務の一部を委託する場合、総合ビル管理会社に管理全般を委託する場合を含む） ◎親会社所有の防火対象物等を子会社に管理委託する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・防火対象物等の所有者 	<ul style="list-style-type: none"> ・防火対象物等の所有者 ・所有者との賃貸契約により入居している事業主
◎所有者からビルを一括して不動産会社等が長期間借り上げて管理、運営を行うとともに借り上げた不動産会社等が第三者に賃貸契約を結び転貸する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・防火対象物の所有者 ・ビルを一括して借りる事業主 	<ul style="list-style-type: none"> ・防火対象物の所有者 ・ビルを一括して借りる事業主との賃貸契約により入居している事業主
◎区分所有や共有の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・防火対象物等の所有者 ・管理組合 ※契約において区分所有者が組合等を設置し、その代表者にビル管理、運営に関する権限を与えている場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・防火対象物等の所有者 ・所有者等との賃貸借契約により入居している事業主
◎信託する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・信託会社 	<ul style="list-style-type: none"> ・信託会社との賃貸借契約により入居している事業主
◎不動産証券化の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・信託銀行 ・特定目的会社（投資法人） ・アセットマネージャー等 ※管理、運営状況等で判断 	<ul style="list-style-type: none"> ・信託銀行等との賃貸借契約により入居している事業主
◎指定管理者制度の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体 ・指定管理者 ※条例において管理・業務の範囲が指定されることから、その業務内容から判断 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体 ・指定管理者 ※条例において管理・業務の範囲が指定されることから、その業務内容から判断
◎PFI事業の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体 ・特定目的会社 等 ※ 事案ごとにPFI事業契約等の内容から判断 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体 ・特定目的会社 等 ※ 事案ごとにPFI事業契約等の内容から判断



西日本防災システム

N:SHINIHON BOHSAI SYSTEM Co., Ltd

<http://www.nbs119.co.jp/>