

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領

##### 第1 管理権原者

###### 1 防火管理指導

- (1) 防火管理指導の基本管理権原者に対しては、防火管理に関する最終責任が管理権原者自身にあることを自覚させ、防火管理業務が自主かつ積極的に推進されるように指導する。

防火管理業務は、防火管理者の作成する消防計画に基づき適正かつ誠実に推進されるよう指導する。

防火管理業務の一部を第三者に委託した防火対象物の管理権原者に対しては、受託の防火管理業務遂行にあたり、防火管理者の指示及び指揮命令ができる委託契約が行われるよう指導する。

- (2) 防火管理義務対象物等の判定

###### ア 防火管理義務対象物の判定

- (ア) 防火管理義務を行わなければならない防火対象物は、防火対象物の用途及びその防火対象物に出入りし、勤務し又は居住する者の数(収容人員)によって決まる。

なお、政令別表第1(16の3)項の準地下街は、準地下街を構成する大部分が建築物であり、個々の建築物はその規模等により法第8条の対象として防火管理が行われることから、防火管理義務対象物から除外されている。

- (イ) 防火対象物の用途が、政令別表第1のどの項に該当するかは、その使用実態等を考慮して行うが、この場合、防火対象物の主たる用途に供される部分に機能的に従属していると認められる部分、面積規模からみなし従属していると認められる部分などを、主たる用途に供される部分として取り扱うことがある。

###### a 機能的に従事している部分と認められる部分

次の(a)から(c)のすべてに該当する場合は、主たる用途に含まれる。

- (a) 当該従属的な部分について、管理権原を有する者が主たる用途部分の管理権原を有する者と同じであること。
- (b) 当該従属的な部分の利用者が、主たる用途部分の利用者と同じであるか又は密接な関係を有すること。
- (c) 当該従属的な部分の利用時間が、主たる用途部分の利用時間とほぼ同一であること。

###### b みなし従属していると認められる部分

二以上の用途の存する防火対象物で、主たる用途以外の部分の床面積の合計が延面積の10%未満で、かつ、300㎡未満である場合に、防火対象物の主たる用途部分

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第1 管理権原者

以外の機能的に従属していると認められる部分及びみなし従属していると認められる部分についても、主たる用途部分の用途判定に従い省令第1条の算定方式により収容人員を算定し、法第8条の規定に基づく防火管理業務の有無を判断する。

(ウ) 同一敷地内に、管理権原者が同一である二以上の防火対象物がある場合は、複数の防火対象物を一とみなし、収容人員の算定はそれぞれの収容人員を算定したうえ合算する。

そして、合算した収容人員が、特定防火対象物にあつては30人以上((6)項口が含まれるものは10人以上)、非特定防火対象物にあつては50人以上となるものを防火管理義務対象物とする。

#### イ 共同防火管理義務対象物の判定

共同防火管理を行わなければならない防火対象物は、次のいずれかに該当する防火対象物で管理について権原が分かれているものとする。

(ア) 高層建築物(高さ31mを超えるもの)

(イ) 地下街〔政令別表第1(16の2)項で消防長又は消防署長が指定するもの〕

(ウ) 準地下街〔政令別表第1(16の3)項〕

(エ) 特定防火対象物(前(ア)から(ウ)を除く。)のうち、地階を除く階数が3以上で、かつ、収容人員が30人以上((6)項口が含まれるものは10人以上)のもの

(オ) 政令別表第1(16)項口の複合用途防火対象物〔前ア及びエを除く。〕のうち、地階を除く階数が5以上で、かつ、収容人員が50人以上のもの

## 2 管理権原者の判定

### (1) 「管理」及び「権原」

「管理について権原を有する者」(以下「管理権原者」という。)のうち、「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当ならしめる法律上の原因をいう。

### (2) 「管理について権原を有する者」

(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」をいう。代表的な例としては、防火対象物の所有者、占有者等が想定される。

また、「その他法令」とは、法第8条や消防法施行令(昭和36年政令第37号。以下「令」という。)第4条等の防火管理上必要な業務(防火管理に係る消防計画の作成、当該計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施等)に係るものを指す。

なお、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ことに留意する必要がある。

この管理権原者の判定にあたっては、次に示す要素を満たしていることが必要となる。

- (ア) 事業所等当該事業所を代表することができること。
- (イ) 建築物の増・改築、避難施設及び消防用設備等の設置並びに維持管理の権限又は責任を有していること。
- (ウ) 当該事業所に勤務する者について、人事又は労務上の権限を有していること。
- (エ) 防火対象物の一部を使用している事業所にあつては、当該事業所内の什器、備品等動産の設置及び管理について権限を有していること。

(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困難である事例が多く見られる複合用途防火対象物については、前記(2)の整理により、その管理権原は複数の基本であり、単一となるのは、次のいずれかの場合と考えられる。

ア 防火対象物全体としては複合用途防火対象物であるが、当該防火対象物を1人の管理権原者が使用していると認められる場合

イ 管理権原者と各賃借人との間で、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限がすべ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

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 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る指示権限を有していること。

(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あたっては、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、運営形態、契約形態などを踏まえて総合的に判断する必要がある。

(5) 建築物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じるものとする。

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第1 管理権原者

##### (6) 防火対象物の管理・運営形態等の把握

防火対象物の管理・運営形態とは、建物の管理主体、管理内容及び程度、又は所有者と借主との賃貸関係、賃貸内容等を指すが、この管理・運営形態と防火対象物の所有者の形態を把握しなければ、管理権原者の判定と防火管理の指導を適切に進めていくことはできない。従って、防火対象物の管理・運営形態と防火対象物の所有者の形態がどのようなになっているかをテナント入居時等に調査し、把握しなければならない。

なお、防火対象物の管理・運営形態等を把握したのちには、防火管理業務を行わなければならない管理権原者を判定(「管理権原者の代表的な例」(表参照))し、防火管理者選任等の防火管理指導を行っていくこととなる。

##### (7) 防火対象物の管理・運営形態等の概要

防火対象物の管理・運営形態は、①所有者自身の管理する形態、②所有者が一部防火管理業務を委託して管理する形態、③所有者が総合ビル管理会社に委託する形態、④サブリース形態、⑤親会社所有対象物を子会社に管理させる形態、⑥信託委任する形態、⑦不動産を証券化する形態、⑧指定管理者制度の形態、⑨PFI事業の形態等に大別される。

また、防火対象物の所有者の形態については、単独所有と複数の者による所有とに大別される。

##### ア 管理・運営形態の概要

##### (ア) 所有者自身の管理する形態

所有者が、所有者の従業員だけで管理・運営※を行っているものをいう。

この場合に、所有者自身が防火対象物を使用する場合と全部又は一部を貸す場合とがある。(※管理・運営とは、防火対象物の各種点検・整備、建物・衛生空調設備・その他設備の保守、清掃管理、防火・防犯業務等のサービス業務等を行うことを指す。)

##### (イ) 所有者が一部防火管理業務を委託して管理する形態

所有者が、ビル管理の主体として管理・運営を行うが、防火管理業務の一部(警備・清掃・設備機器の保守等)を第三者に委託して管理・運営を行うものをいう。

##### (ロ) 所有者が総合ビル管理会社に委託する形態

所有者が、ビル管理の管理・運営(防火管理面を含む。)を請負契約により総合ビル管理会社(※)に委託して行うものをいう。

この場合、所有者の行う防火管理業務は、総合ビル管理会社が計画した自衛消防訓練、消防用設備等の点検又は改修等についてテナントに協力依頼したり、総合ビル管理会社との請負契約以外の防火管理面の打合せ等となっているのが一般的で、防火管理業務の多くを総合ビル管理会社に行わせている。

一般的には、所有者と総合ビル管理会社との請負契約書で、次の事項が明確になっている。

- a 建物維持のための日常点検作業及び税法上経費支出となる小修繕・補修

- b 人件費の負担(設備係員、保安警備員、共用部清掃係員、各種法定点検要員等)
- c 電気、空調、給排水及び昇降機等の設備維持のための日常の保守点検作業及び税法上経費支出となる小修繕・補修

一般的な総合ビル管理会社では、ビル管理・運営を行うためのマネージメント要員、設備係員、警備員、清掃係員等を総括する者がいて、この者が主体となり防火管理者と連携し業務を実施している。

しかし、近年、管理・運営に関する知識を持った者がいないにも係わらず総合的に管理を請負っているケースがあるので、この場合には、防火管理者の指示を受けても防火管理業務が適切に行えない恐れがあるので留意しなければならない。

※ 総合ビル管理会社とは、次の業務を行う能力を持っている会社等をいう。

- (a) 建物の各種点検・整備
- (b) 建物・衛生空調設備・その他設備の保守
- (c) 清掃管理
- (d) 防火・防犯業務
- (e) 事業所からのクレーム処理等のサービス業務等

- (イ) マスターリース形態・サブリース形態

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(マスターリース)、ビル管理・運営の全般についても無償又は有償で行うとともに、ビルを一括して借りた不動産会社等が第三者に賃貸契約を結び転貸(サブリース)するものをいう。

一般的には、所有者とビルを一括して借りる不動産業者の契約は、次の内容となっている。

- a 建物を一括して単独で不動産会社等が借りる契約をしている。
- b 10年以上の長期間で借りる契約をしている。
- c 一括して借りた不動産会社等が、管理・運営について下記の事項を行う契約をしている。
  - (a) 建物の維持のための日常の保守点検作業及び税法上経費支出となる小修繕・補修
  - (b) 人件費の負担(設備係員、保安警備員、共用部清掃係員、各種法定点検要員)
  - (c) 電気、空調、給排水及び昇降機等の設備維持のための日常の保守点検作業及び税法上経費支出となる小修繕・補修
  - (d) 共用水道光熱費の負担
- d ビルを一括して借りた不動産会社等が第三者へ転貸することを認めた契約をしている。
- e 建物の設備・造作の新設及び付加を認める契約をしている。
- f ビルを一括して借りた不動産会社等と建物に入居しているテナントは、賃貸契約を結んでいる。

- (ウ) 親会社所有対象物を子会社に管理させる形態

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第1 管理権原者

防火対象物を所有する会社が、ビルの管理・運営を子会社であるビル管理会社に委託するものをいう。

この場合、子会社は、防火対象物を所有する会社と次のような関係になっている。

- a 防火対象物を所有する会社のビルの管理部門が独立した会社
- b 防火対象物を所有する会社が自社ビル管理を目的として設立した会社
- c 上記と同様の関係がある会社

また、所有者が総合ビル管理会社に委託する形態のように親会社と子会社との間には、管理・運営に関する請負契約が結ばれているが、子会社側は、その設立経緯等から自分の防火対象物という意識が強いのが一般的である。

#### (ハ) 信託委任する形態等

所有者(建物等の財産を持つ者)が、信託法に基づき信託会社に所有者の持つ財産を移転させ、信託会社は、この財産を管理・処分し、その利益を所有者等に配当するものをいう。実際には、信託会社は、所有者等に配当を行うためにビルにテナントを入れ、その収益から配当を行っている。

従って、信託会社は、所有者と同等の権限を持ち防火対象物の管理・運営を行うが、この場合にも、信託会社自身が管理・運営を直接行うのではなく、子会社や総合ビル管理会社等に管理・運営を請負契約により委託している場合がある。

#### (ニ) 指定管理者制度の形態

民間の活力を導入するため、地方公共団体が設置した公の施設の管理運営を、地方公共団体が指定した民間事業者を含む法人・団体に行わせる制度である。

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することとなる。

#### (ホ) PFI (Private-Finance-Initiative (プライベート・ファイナンス・イニシアチブ)) 事業の形態

民間の資金と経営能力・技術力を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法である。地方公共団体が発注者となり、公共事業として行うものである。

事案ごとにPFI事業の契約等の内容から判断することとなる。

#### (ヘ) その他の形態

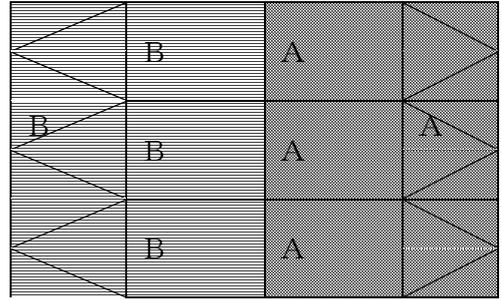
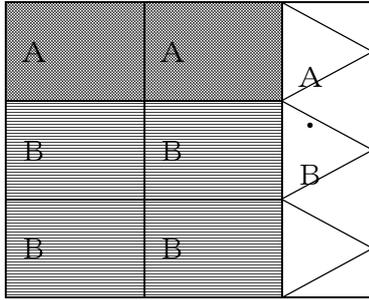
(ア)～(ク)以外の方法により管理・運営が行われているものをいう。

#### イ 防火対象物の所有者が複数いる形態

防火対象物の所有者は、ほとんどが単独であるが複数のものが、次のような形態で所有するものもある。

#### (ア) 区分所有

下図のように防火対象物を区分して複数の者が所有しているもので、区分する者たちで任意による組合等を設置し、組合等の代表者にビル管理・運営に関する権原を与えているケースが多く見られる。(例 共同住宅)



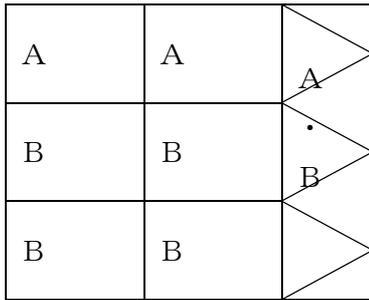
A、B：所有者

▨：Aの所有権がある範囲    ▩：Bの所有権がある範囲

□：A、B共有の所有権がある範囲

(イ) 共有所有

下図のような防火対象物全般については、複数の者が共有で所有しているもので、共有所有する者たちで任意による組合等を設置し、組合等の代表者にビル管理・運営に関する権原を与えているケースが多くある。



A、B：所有者

□：A、B共有の所有権がある範囲

ウ 管理権原者の判定例

防火対象物の管理・運営形態や所有者の形態を調査したうえで、所有者・事業所等から防火管理業務を行わなければならない管理権原者を判定することとなるが、管理・運営形態別でみた場合には管理権原者は、概ね次の表のとおりとなる。

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第1 管理権原者

表 管理権原者の代表的な例

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	・防火対象物等の所有者	・防火対象物等の所有者 ・所有者との賃貸借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（マスターリース）、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（サブリース）する場合	・防火対象物等の所有者 ・ビルを一括して借りる事業主	・防火対象物等の所有者 ・ビルを一括して借りる事業主との賃貸借契約により入居している事業主
○区分所有や共有の場合	・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	・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（所有権が所有者から信託会社に移転の場合）	・信託会社	・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	・信託銀行 ・特定目的会社(投資法人) ・アセットマネージャー（不動産経営）等 ※ 管理・運営状況等で判断	・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	・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	・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	・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	・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
○その他の形態（公益法人、公共団体）	防火対象物の管理・運営状況等により管理権原者を判定する。	

## 第2 防火管理者

### 1 防火管理者選任の基本

- (1) 防火管理者の選任は、防火対象物内の管理権原者単位に行う。
- (2) 政令第3条に定める防火管理者の資格を有する者で、かつ、事業所の防火管理業務を適正に行うために必要な権限と実行力を有する管理又は監督的な地位にある者を防火管理者として選任するものとする。
- (3) 防火管理業務の一部が第三者に委託された場合であっても、必ず委託する側の者から防火管理者を選任するものとする。

### 2 防火管理者選任の運用◆

防火管理者の選任が前1のとおりできない場合には、次の要領で防火管理者選任を行うことができる。

#### (1) 共同選任

共同選任とは、1の防火管理義務対象物において複数の管理権原者が一の防火管理者を共同して選任することをいう。

共同選任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、後記6(2)により、令第3条第2項の規定(後記5(1)から(3))を適用するよう指導するものとする(規則第2条の2第1項第2号関係)。

#### ア 条件

- (ア) 管理権原者の管理する部分の収容人員が、政令第1条の2第3項に規定する基準未満(防火管理者の属する事業所の管理権原者を除く。)で次に該当する事業所
  - a 6項口の用途で収容人員が10人未満のもの
  - b 1～4項、5項イ、6項(6項口を除く)、9項イの用途で収容人員30人未満のもの
  - c 5項口、7項、8項、9項口、(10)～(15)項用途で収容人員が50人未満のもの
- (イ) 自力で避難することが困難なものを収容しない事業所

#### イ 指導要綱

- (ア) 共同選任する場合には、努めて所有者又はその従業員を防火管理者として選任するよう指導する。
- (イ) 前(ア)によることができない場合には、防火対象物内の占有面積が大きい等の防火管理者を選任することが最も適していると認められる占有者又はその従業員を防火管理者として選任するよう指導する。

#### (2) 重複選任

重複選任とは、複数の防火管理義務対象物を有する管理権原者が、一人の防火管理

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第2 防火管理者

者を複数の防火対象物の防火管理者として選任することをいう。

次の条件を満たす防火管理義務対象物の管理権原者に対しては、1人の防火管理者を複数の選任義務対象物の防火管理者として選任することを指導する。

- ア 管理する拠点が、防火管理上必要な業務を適正に遂行できると認められる場所に存し、かつ、二以上の防火管理義務対象物を所有する貸ビル業者等の防火対象物
- イ 防火管理者上必要な業務が適正に遂行できると認められるもので、かつ、同一管理権原者の管理する区域内に存する公共機関の庁舎及び鉄道駅舎等

#### (3) 共同住宅等の防火管理者選任

##### ア 適用範囲

- (ア) 主要構造部が耐火構造であり、かつ、政令別表第一5項口の共同住宅のうち次の形態を有する施設以外のものとする。こと。
  - a 高齢者が入居するシルバーマンション等の施設
  - b 住戸を週単位等の短期間の賃貸に供するウィークリーマンション等の施設
  - c 観光地に存し、住戸の多くが所有者等により通年居住されず、多数の者の宿泊に供されるリゾートマンション等の施設
  - d その他防火管理上前1の基本による指導が適切と思われる施設
- (イ) 耐火構造以外の構造で、他の住戸への延焼危険及び階数、規模等を勘案して適用することが可能な共同住宅等とする。

##### イ 管理権原者のとらえ方

##### (ア) 共同住宅

一般的に所有者及び各居住者がそれぞれ防火管理者上の権限を有するので、「複数の管理権原」として取り扱う。

##### (イ) 寄宿舎又は下宿

所有者又は管理母体が防火管理上大きな権限を有するので、「単一の管理権原」として取り扱う。

##### ウ 防火管理者選任を指導する管理権原者

次の管理権原者に対して管理権原者の総意に基づき防火管理者を選任届出するよう指導する。

##### (ア) 区分所有形態の共同住宅等

管理組合(建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第3条)又は居住者の代表者

##### (イ) 賃貸形態の共同住宅

所有者等

- (ウ) 共同住宅等内に他の事業所が存する場合で、当該事業所の収容人員が政令第1条の2第3項に定める基準以上になるときは単独で防火管理者を選任するよう指導

すること。

エ 防火管理者の選任指導

共同住宅等の防火管理者を選任する場合には、次の者をあてるように指導する。

この場合には、前ウの管理権原者からの選任届出は共同選任となる。

(ア) 区分所有形態の共同住宅等

a 管理組合がある場合

管理組合の役員(ただし、役員の中から防火管理者の選任をすることが困難な場合には、管理組合が指定する組合員)

b 管理組合がない場合

居住者の代表

(イ) 賃貸形態の共同住宅

a 所有者又はその関係者が居住等する場合

所有者又はその関係者

b 所有者又はその関係者が居住等しない場合

所有者又はその関係者の自治会、協議会等の管理組織の役員

オ 防火管理者の重複選任

(ア) 共同住宅等の集合体である団地の場合は、団地内の他の共同住宅等の防火管理者を団地内の他の共同住宅等の防火管理者として重複選任することができる。

この場合、公営住宅等(※)が団地内に混在しているときは、事業主体ごとに重複して選任することができる。

(イ) 複数の賃貸共同住宅等の所有者が、自ら防火管理者として選任する場合には、所有する賃貸共同住宅等の防火管理者として重複して選任することができる。

(ウ) 総合ビル管理会社の従業員を防火管理者として選任する場合は、当該防火管理者については、防火管理者として業務を遂行できる範囲において重複して選任することができる。

(エ) 公営住宅等については、次のとおり重複して選任することができる。

a 住宅供給公社所管に係る共同住宅の場合

住宅供給公社の各管理営業所長を各管理区域の共同住宅等の防火管理者として選任することができる。

b 当該共同住宅等を管理する市営住宅等の管理担当者を防火管理者として選任することができる。

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第2 防火管理者

※ 「公営住宅」とは、次に掲げるものをいう。

- (a) 公営住宅法(昭和28年法律第193号)第2条第2項に基づく公営住宅
- (b) 独立法人都市再生機構が、独立法人都市再生機構法(平成15年6月20日法律第100号)第11条に基づき建設し又は管理する共同住宅
- (c) 住宅供給公社が、地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)第21条に基づき建設し又は管理する共同住宅

カ 総合ビル管理会社等の従業員等を防火管理者に選任する場合

次のすべての条件を満たす場合には、前エによらず総合ビル管理会社等の従業員等を防火管理者として選任することができる。

- (ア) 管理業務の委託契約等において実質的な防火管理業務全般についての権限が明確に規定されていること。
- (イ) 当該総合ビル管理会社の従業員が「防火管理者の受託を業とする法人等の教育担当者のための講習会(昭和59年3月6日消防予第40号通知)」又は甲種防火管理講習会及び甲種防火管理再講習会を受講しており、社内で教育担当者による教育を行う等、防火管理者となる従業員に防火管理の教育が適切に行われていること。
- (ウ) 管理会社が、消防本部の管轄区域内に営業所を有し、必要な防火管理業務を行うことができること。
- (エ) 防火管理者となるものが、甲種防火管理者であること。

#### (4) 防火管理者の資格

- ア 共同選任している各管理権原者の属する防火対象物の部分の収容人員を合算した数が、特定用途にあつては30人未満(6項口を除く)、非特定用途にあつては50人未満については、甲種防火管理者又は乙種防火管理者とする。また、前記以外の場合には、甲種防火管理者とする。
- イ 重複選任する場合(共同住宅等を含む。)の防火管理者の資格については、甲種防火管理者とする。

### 3 防火管理者選任(解任)届出書の処理

#### (1) 基本

管理権原者からの防火管理者選任(解任)届出書の審査にあたっては、届出書に記載された管理権原者の適否及び防火管理者の資格の有無等を確認しなければならない。

#### (2) 管理権原者の審査

管理権原者の審査にあたっては、次に示す要素を満たしていることを確認する。

- ア 事業所等当該事業所を代表することができること。
- イ 建物の増・改築、避難施設及び消防用設備等の設置並びに維持管理の権限を有し

ていること。

ウ 当該事業所に勤務する者について、人事又は労務上の権限を有していること。

エ 防火対象物の一部を使用している事業所にあつては、当該事業所内の什器、備品等動産の設置及び管理について権限を有していること。

ただし、防火管理者選任届出書に記載された管理権原者が、次表に示したとおりとなっている場合は、ア～エについての確認を省略できる。

事業形態		防火管理者選任届出書に記載された管理権原者
営 利 法 人	個人営業	店主
	株式会社	商業登記上の代表取締役
	有限会社	商業登記上の取締役又は複数取締役がいて会社を代表する取締りを定めている場合には代表取締役
	上記以外の営利法人 (合名、合資会社等)	代表社員
非 営 利 法 人	一般社団（財団）法人 公益社団（財団）法人	定款・寄付行為により代表権の指定を受けている理事 (例 理事長)
	宗教法人	代表役員
	学校法人	理事長
	社会福祉法人	代表権を有する理事(例 理事長)
	医療法人	理事長
そ の 他	税務署	税務署長
	警察署	警察署長
	公立学校	校長
	公営住宅	住宅局長等
	住宅供給公社	住宅供給公社理事長等

#### 4 防火管理者の審査

##### ア 防火管理者の資格

(ア) 乙種防火対象物は、甲種防火管理者又は乙種防火管理者とする。

(イ) 甲種防火対象物は、甲種防火管理者とする。

(ウ) 甲種防火対象物(地下街(16の2)項を除く。)で複数の管理権原者がいる場合において、管理権原に属する防火対象物の部分で、当該部分の収容人員が、特定用途(6項ロを除く)にあつては30人未満、非特定用途にあつては50人未満については、甲種防火管理者又は乙種防火管理者とする。

ただし、防火対象物を所有する管理権原者の選任する防火管理者の資格については、甲種防火管理者とする。

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第2 防火管理者

##### イ 防火管理者の資格の確認

防火管理者選任届出書に記載されている防火管理者の資格については、次表のように資格を証明する書面(省令第4条第2項に定める書面)により確認する。また、防火管理の実務経験は、使用者又は管理者の証明書等により確認する。

根拠条文		資格を証明する書面
政令第3条第1項第1号イ (甲種防火管理講習修了者)		修了証 (甲種防火管理講習の修了証)
政令第3条第1項第1号ロ (防災に関する講習修了者)		現在のところ、総務大臣の指定する防災に関する学科等はありませんので資格を証明する書類はない。
政令第3条第1項第1号ハ (市町村の消防職員)		消防職員が属していた市町村等が発行する証明書類
政令第3条第1項第1号ニ	省令第2条第1項第1号(安全管理者)	安全管理選任報告等
	省令第2条第1項第1の2号 (防火対象物点検資格者)	修了証 (防火対象物点検資格者の修了証)
	省令第2条第1項第2号 (危険物保安監督者等)	危険物保安監督者選任・解任届出書及び甲種危険物取扱者免状
	省令第2条第1項第3号(保安管理者等)	保安管理者選任届出又は保安統括者選任届出
	省令第2条第1項第4号 (国又は都道府県の消防事務従事職員)	総務省消防庁又は都道府県が発行する証明書類
	省令第2条第1項第5号 (警察官又は警察職員)	警察官又はこれに準ずる警察職員が属していた国、都道府県等が発行する証明書類
	省令第2条第1項第6号 (建築主事又は一級建築士)	建築主事資格検定合格証書等
	省令第2条第1項第7号 (市町村の消防団員)	消防団員として所属していた市長村の消防団長が発行する証明書類
	省令第2条第1項第8号(消防庁長官が定める者)	消防庁告示第5号(昭和37年4月30日)により告示されている講習会の修了者等
政令第3条第1項第2号(乙種防火管理講習修了者)		修了証 (乙種防火管理講習の修了証)

## ウ 防火管理者の要件の審査

防火管理者の要件の審査にあたっては、次に示すことを満たしていることを確認すること。

- (ア) 管理権原者の従業員で、組織上、全従業員に対し指示・命令することができるもの(以下、「管理的又は監督的な地位にある者」)で、おおむね次の者
- a 大規模事業所にあつては、役員、総務担当部・課長、管理担当部・課長又は総支配人等
  - b 小規模事業所にあつては、社長、店長等

## 5 防火管理者の業務の外部委託等に関する事項

防火管理者は、防火対象物は自らが守るという防火管理の本旨に基づき、当該防火対象物において防火管理上必要な業務を適切に遂行することができる管理的又は監督的な地位にある者であることが必要であること。

しかし、共同住宅等管理的又は監督的な地位にある者のいずれもが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、防火管理者の業務の外部委託等を行うことができる。

## (1) 共同住宅その他総務省令で定める防火対象物について

共同住宅及び規則第2条の2第1項各号(以下、「外部委託等可能な防火対象物」)対象物に規定する防火対象物のうち、管理的又は監督的な地位にある者のいずれもが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として、消防長(消防本部を置かない市町村においては、市町村長。以下同じ。)又は消防署長が認めたものについては、防火管理者の業務の外部委託等が認められる。

消防長又は消防署長が防火管理者の業務の外部委託等を認める際には、①当該防火対象物の状況(規模、用途、収容人員等)、②当該防火対象物の管理の状況(防火管理上必要な業務を遂行するための組織、人員とその勤務状況等)、③管理権原者又は管理的若しくは監督的な地位にある者の勤務状況等を確認した上で判断することが必要である。

## ア 外部委託等可能な防火対象物

## (ア) 共同住宅

- (イ) 複数の防火対象物の管理についての権原を有する者が同一である場合の当該防火対象物
- (ウ) 管理権原が分かれている防火対象物であつて次に掲げる部分を有するもの
- a 防火対象物の部分で令別表第一(1)項から(4)項まで、(5)項イ、(6)項、(9)項イ、(16)項イ又は(16の2)項に掲げる防火対象物の用途に供されているもののうち、当該防火対象物の部分を一の防火対象物とみなして収容人員を算定した場合に

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第2 防火管理者

30人未満となる部分((6)項口の用途に供されるものは10人未満)

- b 防火対象物の部分で令別表第一(5)項口、(7)項、(8)項、(9)項口、(10)項から(15)項まで、(16)項口又は(17)項に掲げる防火対象物の用途に供されているもののうち、当該防火対象物の部分を一の防火対象物とみなして収容人員を算定した場合に50人未満となる部分。

なお、消防長又は消防署長が防火管理者の業務の外部委託を認める場合にあっては、a又はbの部分をもつ防火対象物の部分(いわゆる「小規模テナント等の部分」)に限って運用することが望ましい。

- (エ) 特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)第2条第1項又は資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)第2条第1項に規定する特定資産をいう。)に該当する防火対象物又は不動産特定共同事業契約(不動産特定共同事業法(平成6年法律第77号)第2条第3項に規定する不動産特定共同事業契約をいう。)に係る不動産に該当する防火対象物

- イ 「管理的又は監督的な地位にある者が防火管理上必要な業務を適切に遂行することができない。」と消防長又は消防署長が認める理由については、次のような例が考えられる。

- (ア) 共同住宅で、管理的監督的な地位にある管理組合の理事等が、遠隔地に勤務しており、多くの時間、当該共同住宅から離れることとなるので、令第4条に定める防火管理上必要な業務を適切に遂行できない場合

- (イ) 従業員数の少ない会社が多数の防火対象物を所有している場合で、当該防火対象物について管理的又は監督的な地位にある当該会社の従業員が、一人で多くの防火対象物の管理を行わなければならない、それぞれの防火対象物について、令第4条に定める防火管理上必要な業務を適切に遂行することができない場合

- (ウ) 証券化したビルで、法令上の所有者が一切の管理を管理会社に委託しなければならない場合

なお、権原が分かれている防火対象物で、規則第2条の2第1項第2号イ又はロに定める部分を有するものにあつては、当該イ又はロの部分に限って外部委託することが望ましい。

- (2) 防火管理者の業務の外部委託等を行う際の要件について

- ア 防火管理者の責務を遂行するために必要な権限の付与

「防火管理者の責務を遂行するために必要な権限」とは、次に掲げる権限であること(令第3条第2項関係)。

- (ア) 消防計画の作成、見直し及び変更に関する権限  
(イ) 避難施設に置かれた物を除去する権限  
(ウ) 消火、通報及び避難訓練の実施に関する権限

- (エ) 消防用設備等又は特殊消防用設備等の点検・整備の実施に関する権限
- (オ) 不適切な工事に対する中断、器具の使用禁止、危険物の持ち込みの制限に関する権限
- (カ) 収容人員の適切な管理に関する権限
- (キ) 防火管理業務従事者に対する指示、監督に関する権限
- (ク) その他、防火管理者の責務を遂行するために必要な権限

イ 管理権原者からの文書の交付

管理権原者が交付する文書の「防火管理上必要な業務の内容」は、次に掲げる内容であること(規則第2条の2第2項第1号関係)。

- (ア) 消防計画書の作成、見直し及び変更に関すること。
- (イ) 避難施設等の管理に関すること。
- (ウ) 消火、通報及び避難訓練の実施に関すること。
- (エ) 消防用設備等又は特殊消防用設備等の点検、整備の監督に関すること。
- (オ) 火気の使用等危険な行為の監督に関すること。
- (カ) 収容人員の適正な管理に関すること。
- (キ) 防火管理業務従事者に対する指示、監督に関すること。
- (ク) その他、防火管理者として行うべき業務に関すること。

ウ 防火対象物の防火管理上必要な事項に関する十分な知識を有していること。

防火対象物の位置、構造及び設備の状況その他防火管理上必要な事項に関する十分な知識を有するため、防火管理者に選任される者は、当該防火対象物の管理権原者等から説明を受ける必要があること。なお、防火管理上必要な事項は、次に掲げる事項であること(規則第2条の2第2項第2号関係)。

- (ア) 防火管理体制及び自衛消防組織の編成等従業者の配置等に関すること。
- (イ) 従業員に対する防火上必要な教育の状況に関すること。
- (ウ) 消火、通報及び避難訓練の実施状況に関すること。
- (エ) その他防火管理上必要な事項

エ 防火管理を受託する会社の従業員が「防火管理者の受託を業とする法人等の教育担当者のための講習会(昭和59年3月6日消防予第40号通知)」又は甲種防火管理講習会及び甲種防火管理再講習会を受講しており、社内で教育担当者による教育を行う等防火管理者となる従業員に防火管理の教育が適切に行われていること。

オ 受託会社が、消防本部の管轄区域内に営業所を有し、必要な防火管理業務を行うことができること。

(3) 防火管理業務を委託された防火管理者の選任届出について

防火管理者の選任の届出については、規則第4条第1項により行うこととされているが、委託された防火管理者の選任の届出が提出された際には、特に次の事項に留意

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第2 防火管理者

すること(規則第4条関係)。

ア 規則別記様式第1号の2の2の「その他必要な事項」の欄に、「管理的又は監督的な地位にある者のいずれもが防火管理上必要な業務を適切に遂行することができない理由」が記載されているかどうかを確認するとともに、当該内容について妥当かどうかを判断すること。

なお、管理的又は監督的な地位にある者のいずれもが防火管理上必要な業務を適切に遂行することができないと管轄の消防長又は消防署長が認めたものしか防火管理者の業務の外部委託等を行えないことから、防火管理者の業務の外部委託等を行う者は、防火管理者の選任の届出の前に認められるかどうかを管轄消防本部に確認するよう指導すること。

イ 令第3条第2項の「防火管理者の責務を遂行するために必要な権限が付与されていること」については、契約等で行われることが想定されるが、防火管理者の選任の届出の際にその写しを添付するよう指導すること。また、契約等は、防火管理者に必要な権限が付与されていることを明確にすることが必要であり、法人間の契約の場合も当該事項を明確にする必要があること。

ウ 規則第2条の2第2項第1号の「防火管理上必要な業務の内容を明らかにした文書」の写しは、規則第4条第2項の防火管理者の資格を証する書面であること。したがって、防火管理者の業務を外部委託等された防火管理者の選任の届出の際に添えなければならない「資格を有する書面」は、「防火管理講習の修了証」及び「防火管理上必要な業務の内容を明らかにした文書」等であること。

エ 規則第2条の2第2項第2号の要件は、防火管理者の選任の届出の際に口頭で確認することが望ましいこと。

6 防火管理者が共同選任されている防火対象物のうち、防火管理業務が適切に遂行されていない防火対象物の取扱いについて

(1) 共同住宅関係「分譲マンションにおける防火管理者の選任について」(昭和45年5月14日付消防予第96号)において防火管理者の共同選任を行うことが適当とされ、また、「共同住宅における防火管理に関する運用について」(平成4年9月11日付消防予第187号)及び「共同住宅における防火管理に関する運用について」(平成6年10月19日付消防予第271号)において防火管理者を管理会社の従業員の中から選任すべきことについて示しているが、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、防火管理上必要な業務が適切に遂行されていない防火対象物については、令第3条第2項の規定(前記5(1)から(3))を適用するよう指導すること(令第3条第2項関係)。

(2) 規則第2条の2第1項第2号関係

「消防法の一部を改正する法律等の施行について」(昭和36年5月10日自消甲予発第28号)において、複合用途防火対象物について、防火管理者の共同選任を行うことについて示しているが、平成16年6月1日以降は、共同選任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、令第3条第2項の規定(前記5(1)から(3))を適用するよう指導すること(規則第2条の2第1項第2号関係)。

第3 消防計画及び協議事項

1 消防計画の作成単位

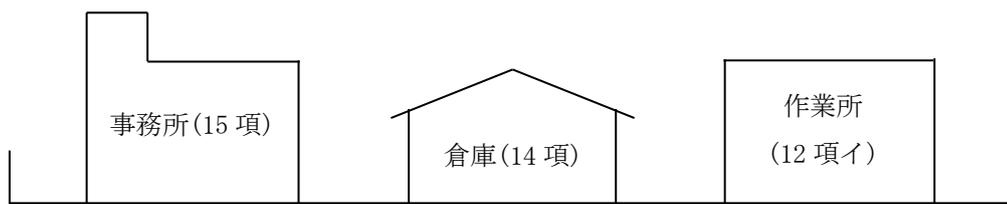
消防計画は、防火管理者の選任形態に応じて作成されたものか、どうかを確認すること。なお、選任区別を図に示すと次のようになる。

(1) 基本

ア 各管理権原者がそれぞれ単独で防火管理者を選任している場合、管理権原者ごとに消防計画を作成することを基本原則とする。

単独選任	⇒	①事業所(建物所有者)	
単独選任	⇒	②事業所	
単独選任	⇒	③事業所	
単独選任	⇒	④事業所	

イ 政令第2条に該当する場合、一括して1の消防計画を作成する。

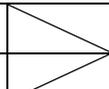
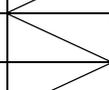
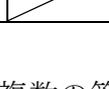
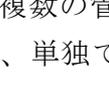


敷地所有者及び建物所有者：A

※ 政令第2条の取扱い  
 政令第2条は、政令別表第1に定める2以上の防火対象物が同一敷地内にあり、当該防火対象物の管理権原者が同一である場合は、法第8条第1項で示す防火管理者の選任、消防計画の作成について、1の防火対象物として取り扱う。

(2) 基本原則以外の場合

ア 複数の管理権原者が1人の防火管理者を共同で選任している場合、原則として一括して1の消防計画を作成する。

防火管理者 (共同選任)	}	①事業所(建物所有者)	
		②事業所	
		③事業所	
		④事業所	

イ 管理権原者が単独で防火管理者を選任している事業所と複数の管理権原者が1人の防火管理者を共同で選任している事業所が混在する場合、単独で防火管理者を選任

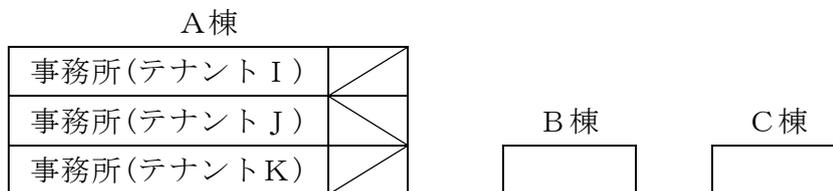
### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第3 消防計画及び協議事項

している事業所については、1事業所1の消防計画を作成させ、共同で選任している事業所にあつては一括して1の消防計画を作成する。

防火管理者(単独選任) ⇒	①事業所(建物所有者)	△
防火管理者(共同選任) ⇒	②事業所	△
	③事業所	△
防火管理者(単独選任) ⇒	④事業所	△

ウ 同一敷地内に複数の管理権原者がいる場合



所有者(H)から選任された防火管理者は、所有者(H)が管理する部分(B棟、C棟)を一括して1の消防計画とし作成する。

貸ビル部分(A棟)は、それぞれの事業所(I、J、K)及び(H)から選任された防火管理者が、それぞれ消防計画を作成する。

#### 2 管理権原の範囲

管理権原が分かれている防火対象物にあつては、当該防火対象物の防火管理者は、規則第3条第1項の消防計画書に、当該防火対象物の当該権原の範囲を定めなければならない。

管理権原が分かれている防火対象物の管理権原者に対して、階段室等の共用部分についても、所有形態、管理形態、使用形態等を総合的に考慮して、適切な管理権原者を定めた上で、それぞれの防火対象物の部分(特に共用部分)について管理権原者の不明な部分が生ずることのないよう、当該権原の範囲をそれぞれの消防計画書の中で明示しなければならない。

なお、所有者である管理権原者から消防計画作成(変更)届出書を受付する際には、防火対象物の階段室等の共用部分の管理権原者に該当する者を確認する必要がある。

また、当該権原の範囲を明示する方法については、次の例示する方法等によるほか、

必要に応じ、図面等を添付するよう指導するものとする。

例1

(1) 所有者が居住、勤務等している場合の防火対象物の例

3階	空室	階段室
2階	管理権原者B(占有者) 事務所(収容人員5人)	
1階	管理権原者A(所有者) 飲食店(収容人員30人)	

延べ面積：300㎡

項別：16項イ（消防法施行令別表第一）

収容人員：35人

管理権原者Aは、この防火対象物の所有者であって、2階事務所部分の使用について管理権原者B(占有者)と賃貸借契約を結んでいるが、階段室等の共用部分については、管理権原を有している。

管理権原者Bは、所有者と2階事務所部分の使用について賃貸借契約を結んでいるが、実際に占有及び管理しており、その他の部分については管理権原を有していない。

(2) 権原の範囲の明示の例

それぞれの権原の範囲を、それぞれの消防計画書において明示する。

なお、図面等の添付は要しないものとする。

ア 管理権原者Aの場合

権原の範囲は、1階飲食店部分、3階空室部分、階段室等の共有部分

イ 管理権原者Bの場合

権原の範囲は、2階事務所部分

例2

(1) 所有者が居住、勤務等していない場合の防火対象物の例

3階	管理権原者C(占有者) 事務所(収容人員10人)	階段室
2階	管理権原者B(占有者) 店舗(収容人員20人)	
1階	管理権原者A(占有者) 飲食店(収容人員30人)	

延べ面積：300㎡

項別：16項イ（消防法施行令別表第一）

収容人員：60人

管理権原者A、B、C(それぞれ占有者)は、管理権原者D(所有者)と賃貸借契約(上図に示す部分)を結び、実際に占有及び管理しており、その他の部分については、管理権原を有

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第3 消防計画及び協議事項

していない。

管理権原者 D は、この防火対象物の所有者であって、上図に示す部分について、それぞれの部分の使用について、A、B、C と賃貸借契約を結んでいるが、階段室等の共用部分については、管理権原を有している。

#### (2) 権原の範囲の明示の例

それぞれの権原の範囲を、それぞれの消防計画書において明示する。

なお、図面等の添付は要しないものとする。

##### ア 管理権原者 A の場合

権原の範囲は、1 階飲食店部分

##### イ 管理権原者 B の場合

権原の範囲は、2 階店舗部分

##### ウ 管理権原者 C の場合

権原の範囲は、3 階事務所部分

##### エ 管理権原者 D の場合

権原の範囲は、階段室等の共用部分

### 例 3

#### (1) 区分所有の場合の防火対象物の例

3 階	管理権原者 C(占有者) 事務所(収容人員 10 人)	階段室
2 階	管理権原者 B(占有者) 店舗(収容人員 20 人)	
1 階	管理権原者 A(占有者) 飲食店(収容人員 30 人)	

延べ面積：300 m<sup>2</sup>

項別：16 項イ（消防法施行令別表第一）

収容人員：60 人

管理権原者 A、B、C は、上図に示す部分について、それぞれ区分所有している。

なお、それぞれの所有者は、階段室等の共用部分について共有している。

#### (2) 権原の範囲の明示の例示

それぞれの権原の範囲を、それぞれの消防計画書において明示する。

なお、図面等の添付は要しないものである。

##### ア 管理権原者 A の場合

権原の範囲は、1 階飲食店部分、階段室等の共用部分

##### イ 管理権原者 B の場合

権原の範囲は、2 階店舗部分、階段室等の共用部分

##### ウ 管理権原者 C の場合

権原の範囲は、3階事業所部分、階段室等の共用部分

例4

(1) 管理権原者が多数存在し、図面等において複数の権原の範囲を明示する場合の例

	占有者	占有者	占有者	占有者	占有者	占有者	
階段室							階段室
	廊 下						
占有者							

(標準階の平面図)

各占有者は上図に示すように、所有者とそれぞれ賃貸借契約を結んで、各部分を占有及び管理しており、それぞれの部分の管理権原を有している。

所有者は、階段室等の共用部分について所有及び管理しており、当該部分の管理権原を有している。

(2) 権原の範囲の明示の例

上図に示すように、管理権原者が防火対象物内に多数存在し、各管理権原者の権原の範囲を消防計画において、例1から例3のように、明示することが困難な場合は、必要に応じて、当該権原者の占有している階の図面等(上図)に、当該権原者の権原の範囲をマークするなどして、消防計画に添付することができる。

3 消防計画の届出の処理

(1) 基本

ア 消防計画は、防火管理者の選任単位ごとに作成し、火災等の各種災害を予防する予防管理体制の確立及び火災等の災害が発生した場合、人命の安全、被害の軽減を図るための活動体制を確立し、組織的、かつ、自主的な防火管理を行うためのものである。

なお、防火管理者を共同選任している場合は、一括して一の消防計画を作成させる。

イ 消防計画は、単に形式にとらわれず具体的に誰でも理解でき、火災等の各種災害が発生した場合、組織全体が真にその計画に基づいて活動できるよう防火対象物の実態を把握して、その実態に合ったものとする。

なお、消防計画の内容は、防火対象物の実態に応じて、常に見直しを行うよう指導する。

ウ 消防計画は、第一に防火対象物の構造や使用状況等からの危険を先ず排除し、その安全を確保したのち、さらにその安全を高めるために防火管理者及び従業員等が一丸となって平素における予防管理、災害時の活動、教育訓練をどのように実施するかを定めるものである。

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第3 消防計画及び協議事項

エ 危険物製造所等がある防火対象物の消防計画は、当該施設に係わる事項を包含して作成させる。

オ 共同防火管理義務対象物の各事業所の防火管理者が作成する消防計画は、協議事項に定められた事項との整合性を図り、作成させる。

基本的な消防計画の届出(省令第3条)

管理権原者⇒防火管理者を選任⇒防火管理者が消防計画を作成⇒消防署長に提出

#### (2) 消防計画に定める事項

消防計画に定める事項は、次のとおりである。

##### ア 全ての防火管理義務対象物において定める事項

1 省令第3条第1項に規定する事項に関する事
2 消防計画の適用範囲に関する事
3 管理権原者及び防火管理者の業務と権限に関する事
4 火元責任者の業務と担当範囲に関する事
5 休日・夜間等における防火管理体制に関する事
6 放火防止対策に関する事
7 地震対策に関する事

##### イ 該当する防火管理義務対象物において定める事項

1 防火管理業務の一部委託に関する事 (防火管理業務の一部委託を行っている防火対象物)
2 ガス漏れ事故防止対策に関する事 (ガス漏れ火災警報設備を設置している防火対象物)
3 消防機関への通報及び対応に関する事
4 防災センター勤務員に関する事
5 その他防火管理対策上必要な事項

#### (3) 届出

次に該当した場合、防火管理者に届出をさせること。

ア 新規に防火管理義務対象物となった場合

イ 管理権原者又は防火管理者が変更となった場合

ウ 次に掲げる事項に該当した場合

(ア) 自衛消防組織の変更、組織の長の変更等自衛消防組織に関する事項の大幅な変更

(イ) 防火対象物の用途の変更、増築、改築及び模様替え等による消防用設備等の点検及び整備に関する事項の変更、避難施設の維持管理に関する事項の変更並びに防火上の構造の維持管理に関する事項の変更

(ウ) 防火管理業務の一部委託をした場合及び次に掲げる内容の変更

a 受託者の氏名及び住所

b 受託方式

- c 受託者の行う防火管理業務の範囲
- d 受託者の行う防火管理業務の方法
- (エ) その他消防署長が必要と認める事項
- (4) 審査等
  - 消防計画の届出があった場合は、次の要領で審査し、受理する。
  - ア 届出は、正副2通とすること。
  - イ 作成した消防計画は、省令第3条第1項(別記様式第1号の2)の届出書(以下「届出書」という。)により、防火管理者及び防火対象物の管理権原者との連名で届出をさせる。
  - ウ 管理権原者又は防火管理者が変更となった場合で、かつ、消防計画の内容に変更がない場合は、届出の鑑のみとすることができる。
    - なお、この場合、届出書の「防火対象物の用途その他必要な事項」を記入する欄に消防計画の内容に変更がないことを明記させること。◆
  - エ 前(3)ウに該当する場合の届出は、届出書に変更した部分だけを添付したものとすることができる。
    - なお、この場合、届出書の「防火対象物の用途その他必要な事項」を記入する欄に消防計画の内容に変更がないことを明記させること。◆
  - オ 次に該当する場合等で、軽微なものについては相手方の任意の協力を得てその場で訂正させるか、又は後日訂正したものを提出するよう指導し受理すること。
    - (ア) 管理権原者及び防火管理者が間違っているもの。
    - (イ) 消防計画に定めるべき事項が記載されていないもの。
  - カ 副本を届出者に交付すること。
- 4 共同選任を行っている事業所の消防計画の届出の処理
  - (1) 基本
    - 防火管理者を共同選任している事業所の消防計画は、原則として一括して一の消防計画を作成させるものとする。
  - (2) 共同選任した事業所の防火管理業務
    - 共同選任した事業所の管理権原者は、「自己事業所における防火管理業務」を適正に推進するために、防火管理者の作成した消防計画に基づいて、防火管理業務を適正に推進する。
  - (3) 届出
    - 共同選任された防火管理者には、次に該当した場合に、消防計画の届出をさせること。
      - ア 新規に共同選任された場合
      - イ 各管理権原者又は防火管理者が変更となった場合
      - ウ 消防計画の内容のうち、第3.1.(2).ウに該当した場合

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第3 消防計画及び協議事項

#### (4) 審査等

共同選任された防火管理者から、消防計画の届出があった場合は、次の要領で審査し、受理する。

ア 届出は、正副2通とすること。

イ 作成した消防計画は、省令第3条第1項(別記様式第1号の2)(以下「届出書」という。)により、防火管理者と防火管理者が所属する事業所(代表)の管理権原者との連名で届出をさせる。

ウ 次に該当する場合等で、軽微なものについては相手方の任意の協力を得てその場で訂正させるほか、又は後日訂正したものを提出するよう指導し受理すること。

(ア) 管理権原者及び防火管理者が間違っているもの。

(イ) 消防計画に定めるべき事項が記載されていないもの。

エ 副本を届出者に交付すること。

#### 5 共同住宅等における消防計画の届出の処理

##### (1) 基本

適用の範囲は、主要構造部が耐火構造であり、かつ、政令別表第5項口の共同住宅のうち、次の形態を有する施設以外のものとする。

ア 高齢者が入居するシルバーマンション等の施設

イ 住戸を週単位等で極めて短期間の賃貸に供するウィークリーマンション等の施設

ウ 観光地等に存し、住戸の多くが通年居住されず多数の者の宿泊に使用されるリゾートマンション等の施設

##### (2) 消防計画に定める事項

共同住宅等については、住戸間の区画化及び開口部規制等により延焼拡大危険性が極めて少なく、避難に関する安全性も高いこと等から、次の内容とする。

ア 必ず定めなければならない事項

1 防火管理者の業務について
2 居住者が行う防火管理対策について
3 火災が発生した場合の行動について
4 地震時の行動について
5 訓練について
6 共用部分における消防用設備等の点検及び報告について
7 避難経路図

イ 該当する防火管理義務対象物において定める事項

防火管理業務の一部委託について(防火管理業務の一部委託している場合)
------------------------------------

##### (3) 届出

次に該当した場合、防火管理者に届出をさせること。

- ア 新規に防火管理義務対象物となった場合
- イ 代表となる管理権原者又は防火管理者が変更となった場合
- ウ 次に掲げる事項に該当した場合
- (ア) 防火対象物の用途の変更
- (イ) 増築、改築及び模様替え等による消防用設備等の点検及び整備に関する事項の変更
- (ウ) 避難施設の維持管理に関する変更
- (エ) 防火上の構造の維持管理に関する事項の変更
- (オ) 防火管理業務の一部委託をした場合及び次に掲げる内容の変更
- a 受託者の氏名及び住所
- b 受託方式
- c 受託者の行う防火管理業務の範囲
- d 受託者の行う防火管理業務の方法
- (カ) その他消防署長が必要と認めた事項
- (4) 審査等
- 消防計画の届出があった場合は、次の要領で審査し、受理する。
- ア 届出は、正副2通とすること。
- イ 作成した消防計画は、省令第3条第1項(別記様式第1号の2)により、防火管理者及び管理権原者との連名で届出をさせる。
- ウ 管理権原者又は防火管理者が変更となった場合で、かつ、消防計画の内容に変更がない場合は、届出の鑑のみとすることができる。
- なお、この場合、届出書の「防火対象物の用途その他必要な事項」を記入する欄に消防計画の内容に変更がないことを明記させること。◆
- エ 前(3)ウに該当する場合の届出は、届出書に変更した部分だけを添付したものとすることができる。
- なお、この場合、届出書の「防火対象物の用途その他必要な事項」を記入する欄に消防計画の内容に変更がないことを明記させること。◆
- オ 次に該当する場合等で、軽微なものについては相手方の任意の協力を得てその場で訂正させるか、又は後日訂正したものを提出するよう指導し受理すること。
- (ア) 管理権原者及び防火管理者が間違っているもの。
- (イ) 消防計画に定めるべき事項が記載されていないもの。
- カ 副本を届出者に交付すること。
- 6 共同防火管理協議事項の届出の処理
- (1) 基本
- 管理権原が分かれている防火対象物では、火災等の災害が発生した場合に、通報連

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第3 消防計画及び協議事項

絡、初期消火、避難誘導等の活動が事業所間で相互に連携して適切に対処できなければならない。

また、省令第4条の2では、共同防火管理の協議すべき事項について、あらかじめ協議しておかなければならないことが規定されている。

共同防火管理は、この協議事項に基づいて防火対象物全体が一体的、かつ、効果的に防火管理業務が行われるよう指導しなければならない。

以上のことから、共同防火管理義務対象物の共同防火管理協議事項の作成指導にあたっては、次のとおり行うものとする。

ア 複数の管理権原者のうち、防火対象物の所有者等と賃貸契約により入居している事業所又は区分所有している事業所が存する共同防火管理義務対象物の場合

##### (ア) 協議会の設置等

協議会の設置は、原則として全ての管理権原者により協議会を設置し、協議すべき事項について協議するものとする。

##### (イ) 協議会の代表者

協議会の代表者は、防火対象物の所有者を原則とする。

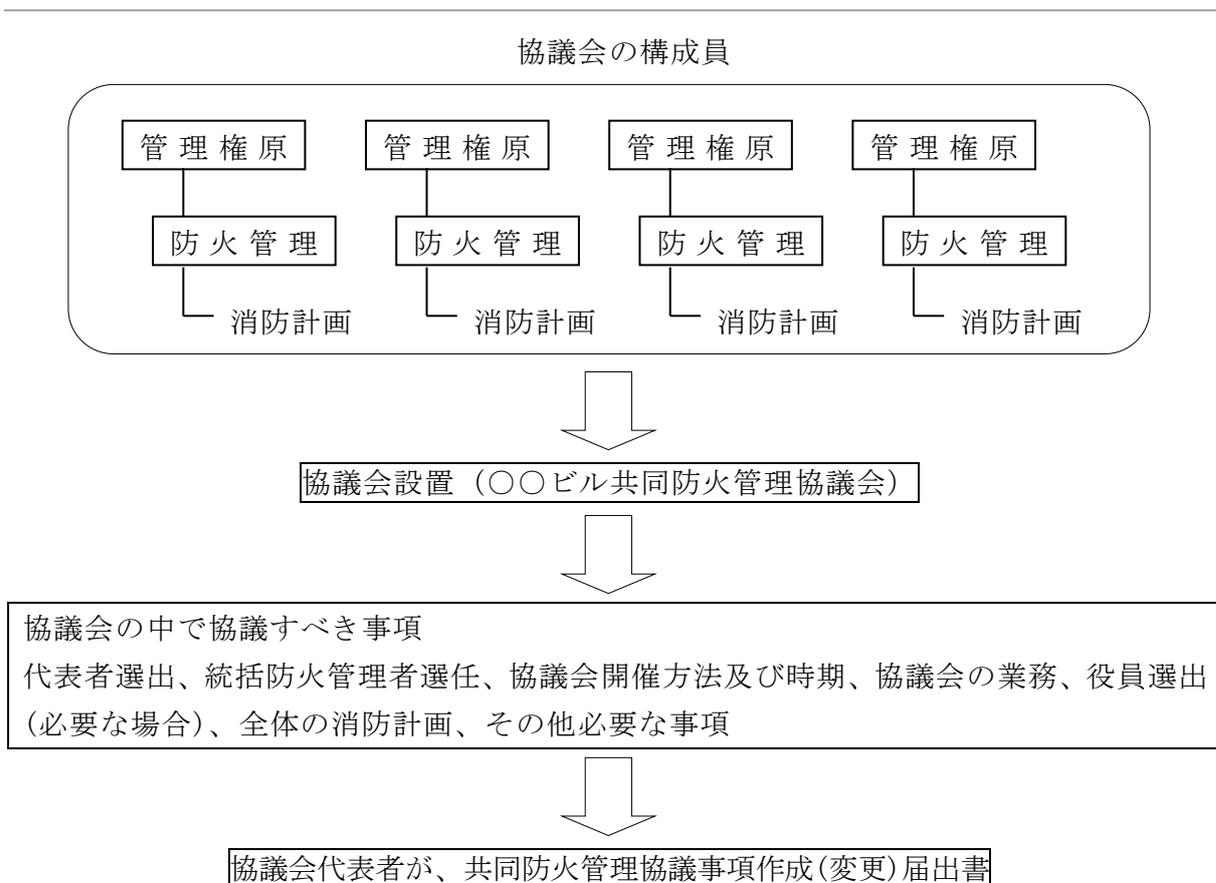
ただし、所有者が当該防火対象物に居住、勤務等していない場合であって、代表者として必要な業務を行うことができない場合は、当該防火対象物において、管理すべきテナント面積及び収容人員の割合が大きく、かつ、テナントの営業時間が、その他の部分の営業時間と幅広く重複している部分の管理権原者がこれに相当するものとして運用する。

##### (ウ) 統括防火管理者

a 協議会の代表者の属する事業所から選任させることを原則とする。

ただし、これによりがたい場合は、防火対象物の事業所から選任させるものとする。

b 甲種防火対象物にあたっては、甲種防火管理者を、乙種防火対象物にあたっては、甲種防火管理者又は乙種防火管理者とする。



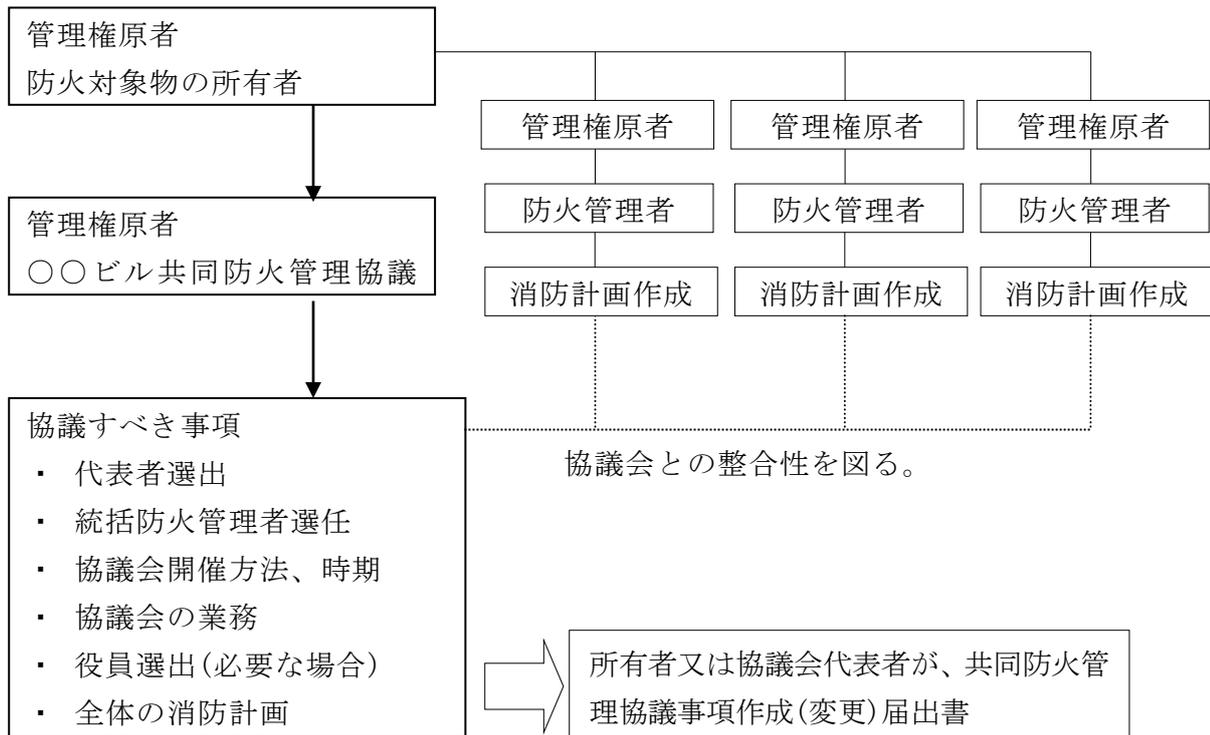
イ 複数の管理権原者のうち、防火対象物の所有者等と賃貸契約により入居している事業所で、防火対象物の所有者と各事業所の管理権原者との賃貸契約において防火管理に係わる事項を明記した場合の共同防火管理義務対象物の場合

- (ア) 防火対象物の所有者が、協議会を設置し、協議会の代表者となる。◆
- (イ) 統括防火管理者は、所有者の選任する防火管理者とする。◆
- (ウ) 協議会の事務局は、所有者の事業所に置く。◆
- (エ) 防火対象物の所有者は、作成した協議事項を賃借人に周知徹底する。
- (オ) 各事業所の防火管理者等は、作成した協議事項に基づき、各自の消防計画を作成し、各自の事業所の責任において防火管理業務を実施する。

(注) 「賃貸契約において防火管理に係わる事項を明記」とは、契約書又は仕様書(館内規則等)に、「消防法第8条の2に基づき作成した当ビルの協議事項に基づき防火管理業務を実施すること。」等を明記することを指す。

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第3 消防計画及び協議事項



#### (2) 特例

ア 共同住宅等については、高層の単一用途の共同住宅等で、一の消防計画を作成した場合協議事項が作成されたものとするができる。

イ 小規模の協議事項を作成する共同防火管理義務対象物で、協議事項の中に、各事業所ごとの消防計画に定めるべき事項が網羅されている場合にあっては、共同防火管理協議事項の届出により事業所ごとに消防計画が届出されたものとみなす。

ウ 共同防火管理義務対象物の全管理権原者が共同して一人の防火管理者を選任している対象物では、防火管理者が作成した消防計画の届出により、消防計画が届出されたものとみなす。

#### (3) 協議事項

共同防火管理の協議すべき事項は、省令第4条の2第1項各号に規定されているが、同条同項第8号に定める事項は、次のとおりである。

##### ア 協議事項として定める事項

1	省令第4条の2第1項に規定する事項に関する事
2	各事業所の防火管理者等の責務に関する事
3	休日・夜間等における防火管理体制に関する事
4	地震対策に関する事
5	工事等を行う場合の安全対策に関する事
6	教育・訓練に関する事
7	放火防止対策に関する事

イ 該当する場合に定めるべき事項

1 防火管理業務の一部委託に関すること (防火管理業務の一部委託を行っている防火対象物)
2 ガス漏れ事故防止対策に関すること (ガス漏れ火災警報設備を設置している防火対象物)
3 消防機関への通報及び対応に関すること
4 自衛消防隊員数及び装備に関すること
5 防災センター勤務員に関すること
6 その他防火管理対策上必要な事項

(4) 届出

次に該当した場合、協議会の代表者に届出をさせること。

ア 新規に協議事項を定めた場合

イ 既に届出されている協議事項のうち、次の内容に該当した場合

(ア) 協議会の代表者の変更

(イ) 統括防火管理者の変更

(ウ) 協議会の構成員(各事業所の管理権原者)の変更

(エ) 全体の消防計画の内容のうち、第3. 2. 3. 3. ウに準ずる変更

(5) 審査等

協議事項の届出があった場合は、次の要領で審査し、受理する。

ア 届出は、正副2通とすること。

イ 共同防火管理の協議事項は、共同防火管理協議事項作成(変更)届出書(以下「届出書」という。)に添付し、協議会の代表者に届出をさせる。

ウ 前4. イ. (ア). (イ)及び(ウ)に該当する場合で、かつ、協議事項の内容に変更がない場合は、届出書のみとすることができる。

なお、この場合、届出書の「防火対象物の用途その他必要な事項」を記入する欄に消防計画の内容に変更がないことを明記させること。◆

エ 前4. イ. (エ)に該当する場合の届出は、届出書に変更した部分だけを添付したものとすることができる。

なお、この場合、届出書の「防火対象物の用途その他必要な事項」を記入する欄に消防計画の内容に変更がないことを明記させること。◆

オ 次に該当する場合等で、軽微なものについては相手方の任意の協力を得てその場で訂正させるか、又は後日訂正したものを提出するよう指導し受理すること。

(ア) 協議会の代表者が届出書に記載されている者と協議事項の中で定められている者とは、相違しているもの。

(イ) 協議会の代表者の押印がないもの。

(ウ) 協議すべき事項の内容に記載すべき項目が記載されていないもの。

### 第3章 防火・防災管理事務審査要領

#### 第1節 防火管理事務審査要領 第3 消防計画及び協議事項

カ 副本を届出者に交付すること。

#### 第4 その他の運用事項◆

##### 1 防火管理関係

- (1) 消防法施行規則第2条防火管理者として必要な学識経験を有すると認められる者の取扱い

S59. 9. 1

防火管理者選任・解任届出書に当該経験を有すると認める証明書（申請者の職歴、人事コード等）を添付するものとする。

なお、有資格者として認められる場合であっても防火管理講習の受講については行政指導をする。

- (2) 消防法施行規則第51条の5防災管理者として必要な学識経験を有すると認められる者の認定について 前記(1)の手続きに準じる。

- (3) 地区公民館等の取り扱いについて

自治会公民館及び児童館については、令別表第1（15）項として収容人を算定する。

ただし、地方公共団体が運営する（指定管理者を含む）公民館については、本来の（1）項ロとして収容人員を算定する。（H15）

- (4) 甲種防火対象物における小規模テナントの乙種防火管理者の選解任届出について

S62. 5. 12

防火管理者選解任届出に代表者1名を記載し、小規模テナント等の乙種防火管理者は、甲種防火対象物における乙種防火管理者選任等の届出書に連名にて届け出る。

- (5) 甲種、乙種における各テナント部分の防火管理者選任について S62. 7. 14 7. 16

##### ア 乙種防火対象物

防火管理上支障がなければ、1名選任することで足りる。支障がある場合、各々選任させる。

##### イ 甲種防火対象物

防火管理上支障がなければ、1名選任することで足りる。支障がある場合昭和62年3月31日消防予第42号に基づき選任させる。

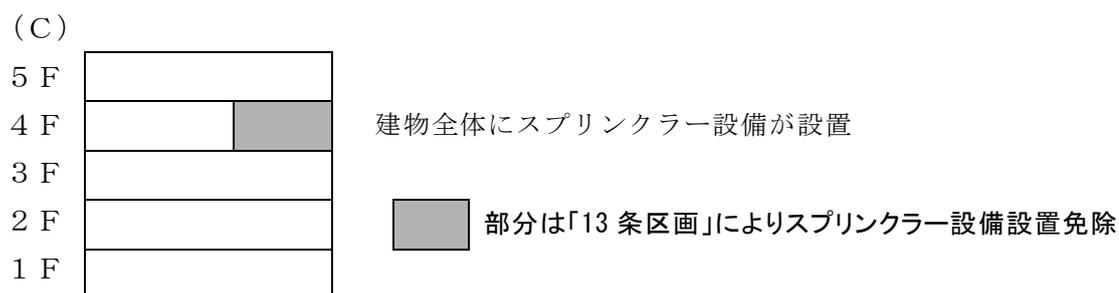
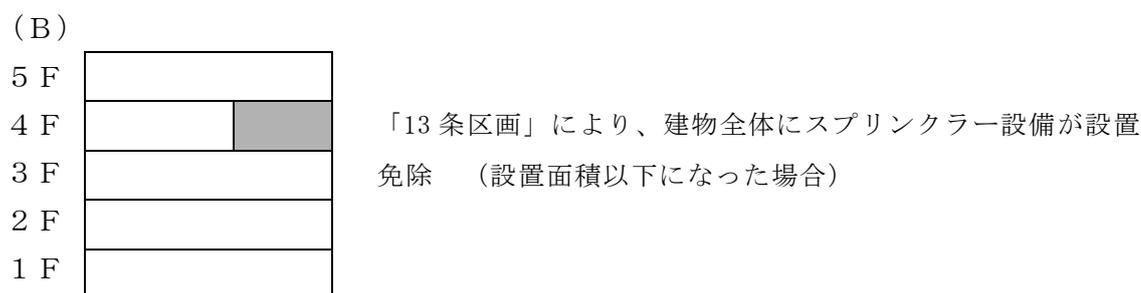
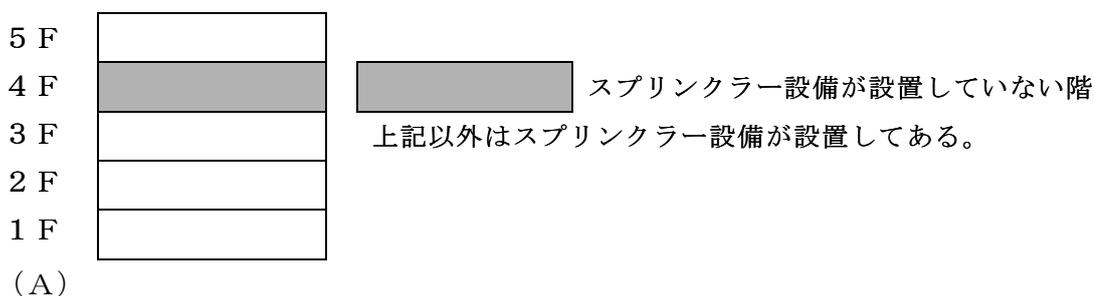
- (6) 共同防火管理対象物における各テナントの防火管理者選任について S62. 7. 14 7. 16

甲種、乙種防火対象物とも管理権原が明れているものにあつては、各々選任させる。

- (7) 共同住宅では、乙種防火管理者で足りるが、高層建築物（共同住宅）における防火管理者選任については甲種防火管理者を選任させる。 S62. 7. 14 7. 16

- (8) 旅館、ホテル等の夜間防火管理者指導マニュアルについて S63. 1. 12

: 13条区画でスプリンクラー設備が設置免除されている場合の取扱いについて



(A) (B) (C) のそれぞれの取扱いについて

(A) (C) の場合・・・全体としてはスプリンクラー設備が設置してあるととらえる（当該階で判断する場合でもスプリンクラー設備が設置してあると判断すること。）

(B) の場合・・・建物全体（当該階）にスプリンクラー設備が設置していないものとして判断する。

## 2 消防計画関係

- (1) 確認を伴わない工事中の防火対象物の安全計画書について  
消防計画書を準用する。

S 61. 8. 12

第3章 防火・防災管理事務審査要領

第2節 防災管理事務審査要領

第1 防災管理事務

- 1 防災管理を要する防火対象物については、第3章第1節については、「防火管理」及び「甲種防火管理」を「防災管理」と読み替える。（共同住宅等に関する「防火管理」及び「乙種防火管理」を除く。）
- 2 防火管理及び防災管理の双方を要する防火対象物については、第3章第1節については、「防火管理」及び「甲種防火管理」を「防火・防災管理」と読み替える。（共同住宅等に関する「防火管理」及び「乙種防火管理」を除く。）