

複数テナント等が入居するビル等における防火管理者選任に係る事務取扱い ◆

1 防火管理者選任の原則

(1) 基本的な考え方について

防火管理に関する最終責任は、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的かつ積極的に推進されるように防火管理義務対象物の管理権原者に対し、指導することが前提となる。そのもとで防火管理者の選任は、防火対象物又はその部分に係る管理権原者ごとに1人の防火管理者を選任することが原則である。

「管理権原者」とは、火気の使用又は取扱いに関する監督、避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理など、防火についての管理を、法律、契約又は慣習上当然行うべき者を言う。

ビルに複数のテナントが賃貸借契約で入居しているなど、管理権原が複数に分かれているものは、それぞれの管理権原に係るテナントごとに、防火管理者を選任しなければならない。すなわち、テナントごとに防火管理講習を修了した者等の人員が必要となる。

(2) 必要な手続きについて

ア 防火管理者選任（解任）届出

消防法第8条第2項に基づき防火管理者を選任及び解任するときは、消防法施行規則第3条の2に規定する様式により、遅滞なくその旨を届け出なければならない。

イ 消防計画作成（変更）届出

消防法施行令第3条の2第1項に基づき防火管理者は消防計画を作成し、消防法施行規則第3条に規定する様式により届け出なければならない。変更するときも同様。

なお、統括防火管理者制度に該当する場合は、3による手続きが必要。

(3) 根拠法令・通知文等

消防法第8条

2 複数の管理権原者からなる防火対象物において管理権原者を単一とみなす場合

(1) 単一とみなす条件について

複数の管理権原からなる防火対象物にあっても、一の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は、管理権原が単一のものと考えることができる。

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。

(2) 必要な手続きについて

ア 防火管理者選任（解任）届出

イ 消防計画作成（変更）届出

ウ 単一管理権原確認書類を添付

テナントごとに署名捺印した別添1「単一管理権原確認書類」（管理権原確認書及び管理

者・占有者一覧表)を防火管理者選任届出書に添付すること。

なお、この管理権原を単一とみなす場合は、統括防火管理者制度に該当しない。

(3) 根拠法令・通知文等

平成24年2月14日付け消防予第52号消防庁予防課長通知

3 統括防火管理者が必要となる場合

統括防火管理者は、防火対象物全体についての防火管理業務を適切に遂行するために必要な権限を有した者として、すべての管理権原者により協議して選任する。

(1) 対象となる防火対象物について

管理権原が分かれている防火対象物で以下のものが対象となる。

ア 高層建築物（高さ31mを超える建築物）。

イ 「令別表第1」(6)項口及び(16)項イ((6)項口に掲げる防火対象物の用途に供される部分が存するものに限る。)に掲げる防火対象物のうち地階を除く階数が3以上で、かつ、収容人員が10人以上。

ウ 「令別表第1」(1)～(4)項、(5)項イ、(6)項イハニ、(9)項イ、(16)項イ((6)項口の部分が存するものを除く。)に掲げる防火対象物のうち、地階を除く階数が3以上で、かつ、収容人員が30人以上。

エ 「令別表第1」(16)項口に掲げる防火対象物で地階を除く階数が5以上で、かつ、収容人員が50人以上。

(2) 必要な手続きについて

ア 統括防火管理者選任(解任)届出

消防法第8条の2第4項に基づき統括防火管理者を選任及び解任するときは、消防法施行規則第4条の2に規定する様式により、遅滞なくその旨を届け出なければならない。

なお、すでに共同防火管理協議事項作成(変更)届出書を消防本部へ届け出ている場合も、再度、届出が必要となる。(施行日の届出受理を前提として施行日前に届出を行うことも可能。)

イ 全体についての消防計画の作成・届出

消防法施行令第4条の2第1項に基づき防火対象物全体についての消防計画を作成し、消防法施行規則第4条に規定する様式により届け出なければならない。変更するときも同様。

なお、すでに、共同防火管理協議事項作成(変更)届出書を消防本部へ届け出ている場合も、再度、届出が必要となる。(施行日の届出受理を前提として施行日前に届出を行うことも可能。)

- (3) 根拠法令・通知文等
消防法第8条の2

別添 1

管理権原確認書

_____ビルの防火管理について、防火管理の責務を遂行するために必要な下記権限が、管理権原者_____に、すべて付与されています。

記

- 1 管理権原者は、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ます。
- 2 管理権原者又は管理権原者が選任した防火管理者は、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ます。
- 3 管理権原者又は管理権原者が選任した防火管理者は、各賃借人に対する防火に係る指示権限を有しています。

以上

令和 年 月 日

住 所 _____

氏 名 _____

(法人の場合は、名称及び代表者氏名)

