

## 【現行制度の概要と課題】

- ① 高層・大規模の建築物等で管理権原者が複数のものについては「統括防火管理者」を協議して定めるなど、共同で防火管理(法第8条の2)。
  - ⇒ 実際に協議が行われ消防機関に届出を行っているのは、対象となる建築物等のうち約65%にとどまる。  
協議がなされている場合でも「統括防火管理者」のリーダーシップが発揮できず、建築物全体での避難訓練等の実施に支障を生じる事例もあり。
- ② 高層・大規模の建築物等であっても管理権原者が単一の場合には「共同防火管理」の対象外。
  - ⇒ 単一の管理権原者が防火管理を行うため、ビル全体の防火管理が統一的に行える利点がある一方、火災発生時に危険性の高いテナントが入居する建築物等においては、個々のテナント単位の対策が不十分になるおそれ。  
cf 大阪市個室ビデオ店火災(平成20年10月発生。死者16名)  
管理権原者が単一であったため、個室ビデオ店において在館者の避難誘導など防火管理上必要な業務が多いにもかかわらず、管理権原者が選任する防火管理者が防火管理上必要な業務をビル全体について実施することとなっていたことから、事実上手が回らなかった事例。

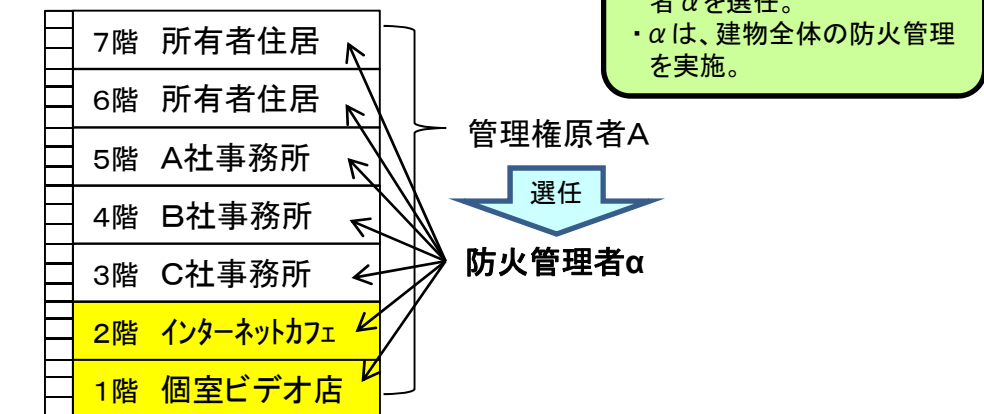
## 【対応の考え方】

- 管理権原の単一、複数を問わず、構造上区分された複数の部分を独立した用途に供することができるビルには、「ビル全体の管理責任を負う防火管理者」と、「火災発生時の危険性の高い専有部分の管理責任を負う防火管理者」の二階層の体制の構築を義務付け。

# 複合ビル等における二階層での防火管理者の選任イメージ

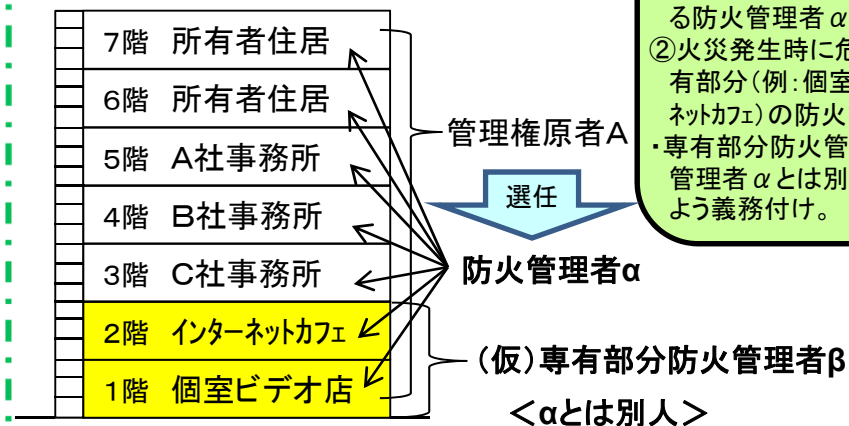
## 単一管理権原者の場合

現行



・管理権原者Aは、防火管理者αを選任。  
・αは、建物全体の防火管理を実施。

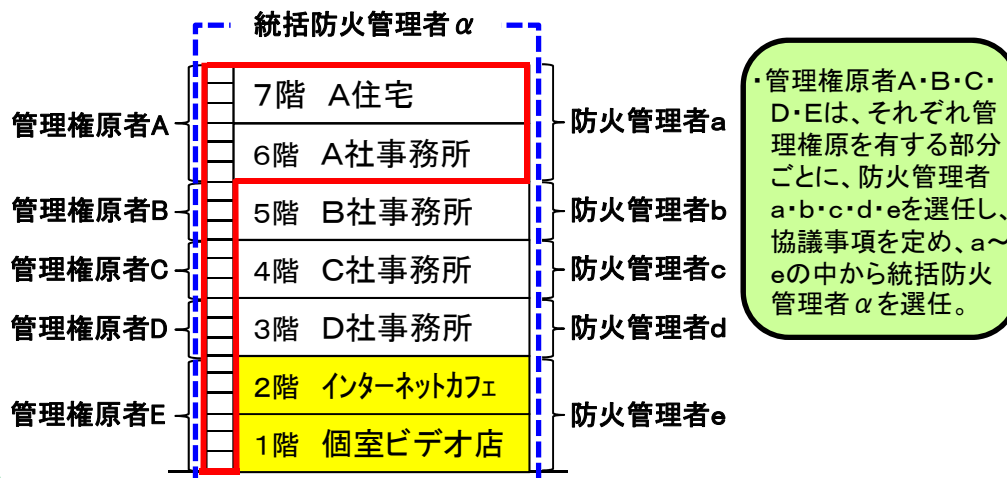
改正後



・管理権原者Aは、次に掲げる防火管理者を選任。  
①建物全体の防火管理を実施する防火管理者α  
②火災発生時に危険性の高い専有部分(例:個室ビデオ店、インターネットカフェ)の防火管理者β  
・専有部分防火管理者βは、防火管理者αとは別の者を選任するよう義務付け。

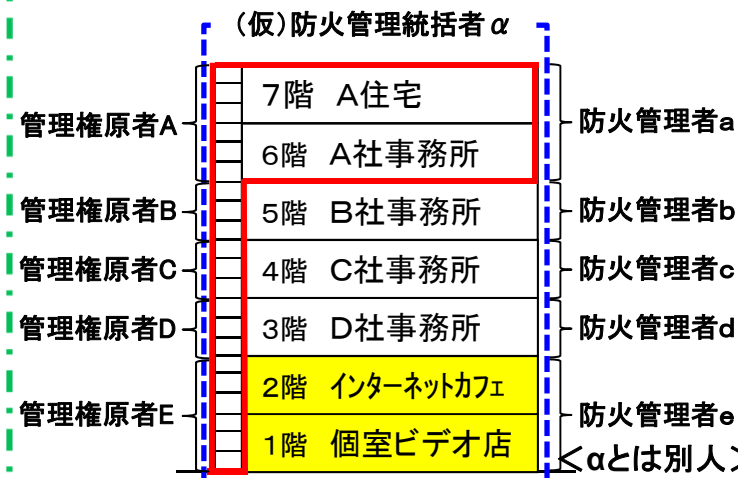
## 複数管理権原者の場合

現行



・管理権原者A・B・C・D・Eは、それぞれ管理権原を有する部分ごとに、防火管理者a・b・c・d・eを選任し、協議事項を定め、a~eの中から統括防火管理者αを選任。

改正後



・管理権原者A・B・C・D・Eは、それぞれ管理権原を有する部分ごとに、防火管理者a・b・c・d・eを選任。  
・管理権原者A・B・C・D・Eは、協議の上建物全体の防火管理を実施する(仮)防火管理統括者αを選任。  
・火災発生時に危険性の高い専有部分の防火管理者eは、防火管理統括者とは別の者を選任するよう義務付け。

# 複合ビル等の防火管理・責任体制の明確化(主な論点)

【火災予防の実効性向上作業チーム第1回(2/14)、第2回(4/12)より】

○:積極論

●:消極論

△:留意事項ほか

## 1 規制の対象範囲

| 論 点   | 検討の進め方(案)及び作業チームにおける主な議論   |
|---|--|
| <p>(1) 二階層の防火管理の義務付け対象とする建物は、現行の共同防火管理義務の範囲(地下街、特定用途3階以上・30人以上収容、非特定用途5階以上・50人以上収容)と概ね同様とすることとしてはどうか。</p> | <p>新制度は、単一権原の建物についても2階層の管理を求めることとなるが、建物の対象としては、現行の共同防火管理とおおむね同じものを対象とする方向で検討。</p> <p>※ 「非特定用途5階以上・50人以上収容」等は、除外する方向で検討。【別紙参考資料】</p> <p>△ 単一管理権原の防火対象物のみを対象としてもよいのではないか。問題点は、単一管理権原の防火対象物における「特定専有部分」の防火管理不適(大阪・キャッツの例)であるので、この部分を制度として担保すべき。</p> <p>※ 複数管理権原の建物についても、①防火管理統括者の権限強化、②特定用途テナント部分に防火管理統括者以外の防火管理者の設置を義務付ける等の制度改正を考える方向。</p> |

# 複合ビル等の防火管理・責任体制の明確化(主な論点)

## 1 規制の対象範囲

○:積極論

●:消極論

△:留意事項ほか

| 論 点  | 検討の進め方(案)及び作業チームにおける主な議論  |
|--|---|
| <p>(2) 二階層を義務付ける専有部分の用途、規模としては、例えば30人以上を収容する特定用途の部分を基本に検討してはどうか。</p> | <p>専有部分で規模が小さいものについては、義務付けに当たって配慮が必要であり、「30人以上を収容する特定用途の部分」をたたき台として検討。【別紙資料参照】</p>  |
| <p>(3) 建物全体を「専有部分」に切り分ける際、どのような要素を考慮して行うべきか(例えば構造上の区分、用途等か)。</p>     | <p>実態に即して今後、検討。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 専有部分の防火管理義務を課す対象は、その「用途」に着目すべき。</li><li>・ 専有部分を切り分ける判断が困難。構造上又は用途等を混在させた判断でも可能とするか検討を要する。</li></ul> |

# 二階層で防火管理を行う防火対象物のイメージ

特定防火対象物

## パターン1a

- ・特定用途 30人以上
- ・特定部分 30人以上
- ・階数 3階以上

|    |            |     |
|----|------------|-----|
| 6階 | 所有者住居      |     |
| 5階 | A社事務所      |     |
| 4階 | B社事務所      |     |
| 3階 | C社事務所      |     |
| 2階 | インターネットカフェ | 40人 |
| 1階 | 個室ビデオ店     | 40人 |

二階層の防火管理の対象

## パターン1b

- ・特定用途 30人以上
- ・特定部分 30人未満
- ・階数 3階以上

|    |            |     |
|----|------------|-----|
| 6階 | 所有者住居      |     |
| 5階 | A社事務所      |     |
| 4階 | B社事務所      |     |
| 3階 | C社事務所      |     |
| 2階 | インターネットカフェ | 20人 |
| 1階 | 個室ビデオ店     | 20人 |

防火管理の対象

## パターン3

- ・特定用途 30人以上
- ・階数 2階以下

|    |            |     |
|----|------------|-----|
| 2階 | インターネットカフェ | 20人 |
| 1階 | 個室ビデオ店     | 20人 |

防火管理を要しないもの

## パターン5

- ・特定用途 30人未満

|    |            |     |
|----|------------|-----|
| 5階 | A社事務所      |     |
| 4階 | B社事務所      |     |
| 3階 | C社事務所      |     |
| 2階 | インターネットカフェ | 10人 |
| 1階 | 個室ビデオ店     | 10人 |

非特定防火対象物

## パターン2

- ・非特定用途 50人以上
- ・階数 5階以上

|    |       |  |
|----|-------|--|
| 6階 | 共同住宅  |  |
| 5階 | 共同住宅  |  |
| 4階 | C社事務所 |  |
| 3階 | B社事務所 |  |
| 2階 | A社事務所 |  |
| 1階 | 美容室   |  |

現8条の2の対象と同等

## パターン4

- ・非特定 50人以上
- ・階数 4階以下

|    |       |  |
|----|-------|--|
| 3階 | B社事務所 |  |
| 2階 | A社事務所 |  |
| 1階 | 美容室   |  |

## パターン6

- ・非特定用途 50人未満

|    |       |  |
|----|-------|--|
| 5階 | A社事務所 |  |
| 4階 | B社事務所 |  |
| 3階 | C社事務所 |  |
| 2階 | D社事務所 |  |
| 1階 | 美容室   |  |

# 複合ビル等の防火管理・責任体制の明確化(主な論点)

## 2 建物全体の防火管理者と専有部分の防火管理者の関係

| 論 点   | 検討の進め方(案)及び作業チームにおける主な議論  |
|---|---|
| <p>(1) 建物全体の防火の責任者は、現行の統括防火管理者よりも専有部分への指示など、権限・責任を強化することを想定。円滑な運用のためには、実態に応じてケース分けをした上で、誰を全体の責任者とすべきか、専有部分との責任分担をどうするかについて指針を定めることが必要ではないか。</p> | <p>私人間(防火管理統括者→専有部分防火管理者)の指示・命令権については、全体の責任者の選任実態に関するケーススタディも行い、法令上の取扱い等を含めて今後検討。</p> <p>△ 権限、責任を強化すること自体に問題はないが、原則として、防火対象物(建物全体)の所有者を全体の責任者に充てるよう指導するとともに、全体の責任者の指示権については、義務規定とすべき。</p> |

# 複合ビル等の防火管理・責任体制の明確化(主な論点)

## 2 建物全体の防火管理者と専有部分の防火管理者の関係

| 論 点   | 検討の進め方(案)及び作業チームにおける主な議論   |
|---|--|
| <p>(2) 建物全体の防火管理者と火災危険性の高い専有部分の防火管理者は別人とする必要があると考えられるが、極めて小規模なオーナー管理のビル等については、例外を設ける必要があるか。</p> | <p>具体的に、どのようなケースについて例外扱いの必要性がありうるか今後、検討。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 極めて小規模なオーナー管理のビル等については、例外を設けた方が、一体的な防火管理を行うことができるのではないか。<br/>【運用案】「極めて小規模」の想定について<ol style="list-style-type: none"><li>1 規模(面積及び収容人員)</li><li>2 選任が困難と思われる事由<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 身体的な事由が存すること(高齢、病気等)</li><li>(2) 日本語が不自由であり、防火管理上必要な業務の遂行が困難であること</li><li>(3) 所有者または占有者が頻繁に変わるため、防火管理者の選任が困難であること</li><li>(4) 従業員がいないか、又は極めて少ないため、防火管理者の選任が困難であること</li><li>(5) その他、消防署長が防火管理上必要な業務が適切に遂行できないと認める事由があること</li></ol></li></ol></li><li>○ 複数権原の防火対象物に対しても当該制度を適用するならば、例外を設ける必要はある。</li><li>● 法令とその運用において、「結果的に何も変わらない」となれば事務だけが煩雑化し、効果がないため、例外規定を設けるべきではない。</li></ul> |

# 複合ビル等の防火管理・責任体制の明確化(主な論点)

## 2 建物全体の防火管理者と専有部分の防火管理者の関係

| 論 点   | 検討の進め方(案)及び作業チームにおける主な議論   |
|---|--|
| <p>(3) 防火管理統括者の権限を強化し、専有部分防火管理者に対して指示・命令する権限を創設することが可能であるか。</p> | <p>指示・命令する権限の創設を目指す方向で検討。</p> <p>△ 権限・責任を強化することが必要。しかし、専有部分防火管理者が、緊急時の指示・命令を行うことは、消防法第25条により可能と思われるが、平常時における指示・命令は、法制度として可能であるかどうかは疑問。裁判においても、消防法違反が刑事上の過失行為としてみなされることが多いこと及び責任の主体は管理権原者であるというスタンスをとっていることが多い。</p> <p>△ 指示・命令する権限を創設したとしても、実態上、指示・命令を行使させるのは、困難。</p> |



# 複合ビル等の防火管理・責任体制の明確化(主な論点)

## 3 既存の防火対象物の取扱い

| 論 点   | 検討の進め方(案)及び作業チームにおける主な議論   |
|---|--|
| <p>(1) 必要な事項が既に共同防火管理協議事項等で定められている場合、法改正の際に既存のものを活用してどこまで届出等の負担を軽減できるか。</p> | <p>既存のものについては、極力負担を軽減する方向で検討。</p> <p>○ 複数権原の防火対象物に対しても当該制度を適用するならば、できる限り既存のものを活用すべき。</p> <p>△ 運用として、「共同防火管理協議事項作成(変更)届出書」を活用して、所定の変更を届出する方法で運用する。この場合、現行の統括防火管理者が改正後の防火管理統括者へ移行するほかに変更がない場合、届出されたものとみなすか検討が必要。</p> |
| <p>(2) 改正法令の公布後の周知期間としては、1年半程度を基本に検討してはどうか。</p>                             | <p>過去の事例から、1年半程度を想定する方向で検討。</p>  |