

【現行制度の概要と課題】

- ① 高層・大規模の建築物等で管理について権原を有する者(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(消防法第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。

【対応の考え方】

- 法令改正事項 現行では「共同防火管理の協議事項」として定められている「統括防火管理者」について、消防法上に規定(名称は「(仮)防火管理統括者」)した上で、(仮)防火管理統括者の権限を強化し、各専有部分の防火管理者に対する指示・命令の権限を創設
- 運用上の整理事項 複合ビル等の防火管理に係る管理権原について、以下の事項を整理
 - (1) 「(防火管理に係る)管理権原」の考え方(複合ビル等における防火管理の実態を踏まえるほか、過去の防火管理に係る裁判例を参考)
 - (2) 管理権原者についての代表的な例

複合ビル等の防火管理・責任体制の明確化(主な論点等)

1 建物全体の防火管理者と専有部分の防火管理者の関係

【火災予防の実効性向上作業チーム
第3回(6/30)、第4回(7/20)より】

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>○ (仮)防火管理統括者の権限を強化し、専有部分の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>● 「(仮)防火管理統括者は、各専有部分の管理権原者が選任した防火管理者が、各専有部分で行うべき防火管理について消防計画に従って行われていないと認める場合には、当該消防計画に従って行うよう必要な措置を講ずべきことを指示することができる」旨の権限を創設する方向で検討</p> <p>● 消防本部との意見交換を踏まえ、方向性を整理</p> <p>○ 指示権限を創設することは、法的な位置付けが明確になるとともに、実効性が向上する。</p> <p>○ たまたま防火管理統括者に選任されてしまった者が、すべての防火に係る責任を負わされることにならないか。</p> <p>○ 例えば、協議会において、一番面積の大きいテナントが防火管理統括者になったとしても、他の管理権原の部分についての防火に係る指示を行うことができるのか。そのような指示は、所有者ぐらいしかできないのではないか。</p>

複合ビル等の防火管理・責任体制の明確化(主な論点)

2 建物全体の安全対策と専有部分の安全対策

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>構造上区分が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ついて、「建物全体で講ずべき安全対策」と「専有部分で講ずべき安全対策」に係る実効性の向上策について、どのように考えるか。</p>	<ul style="list-style-type: none">● 複合ビル等における防火管理の実態を踏まえ、(防火管理に係る)管理権原の考え方及び複合ビル等の管理権原が単一・複数となる要件を整理○ 建物全体の安全対策と専有部分の安全対策を考えるためには、管理権原者を明確にした上で考えていかないと、関係者に対する指導に苦慮することになる。○ 消防本部では、管理権原者とは誰なのかそれぞれの解釈の中で指導してきたが、一定の考え方や判断要素が示されると、判断が容易になり、安全対策の実効性が向上するのではないか。○ 複合用途防火対象物における管理権原は、基本的に複数管理権原であるという場合が想定されるが、単一の管理権原として捉える場合について整理が必要

複合ビル等の防火管理・責任体制の明確化(主な論点等)

(1) 複合ビル等における防火管理の実態

- ① 各管理権原(防火管理者)ごとに防火管理を実施
- ② 複数の管理権原者が協議して統括防火管理者を選任
⇒ テナント部分は、それぞれの管理権原者が選任した防火管理者が防火管理を実施
- ③ 複数の管理権原者が共同して選任あるいは一部を委託する形で1名の防火管理者を選任
- ④ 複数の管理権原者が「外部委託」という形で管理会社(委託)から1名の防火管理者を選任

- ⑤ 全体として複合用途防火対象物であるが、対象物全体を1名が所有しており、1名の防火管理者が防火管理者の責務に基づき当該防火対象物の防火管理を行うことが可能
- ⑥ 防火管理者選任届出書により届出された内容(届出者、所在地、名称、用途、管理権原等)を勘案した結果、管理権原者が1名であると消防本部が判断

管理権原は複数

管理権原は単一

複合ビル等の防火管理・責任体制の明確化(主な論点等)

(2) 防火管理に係る主な裁判例

発生年月日等	判例名	事件の概要等	【罪名】 被告人	裁判結果
S53.3.10 0:09頃	パブスナック「エルアドロ」火災事件第一審判決	<ul style="list-style-type: none"> ・今町会館(1・2階貸店舗、3階住宅)の2階パブスナック「エルアドロ」の2階出入口通路付近から出火し、死者11名、負傷者3名発生。 ・経営者は、今町会館の所有者から1・2階部分を賃借 ⇒貸店舗部分の管理権原者として認定 ・店長は、貸店舗経営者から雇用。 ・貸店舗経営者及び店長が、業務上過失致死傷罪で起訴。 	【業務上過失致死傷罪】 ①経営者 ②店長	①禁錮1年6月(執行猶予3年) ②禁錮1年6月(執行猶予3年)
S57.2.08 3:00過ぎ頃	ホテルニュージャパン火災事件第一審判決	<ul style="list-style-type: none"> ・「ホテルニュージャパン」の9階客室において、同室宿泊客のタバコの不始末から出火し、死者32名、負傷者24名発生。 ・(株)ニュージャパン代表取締役社長は、法第17条の「関係者」、かつ、法第8条の「管理権原者」。 ・支配人は、代表取締役社長から防火管理者の選任。 ・代表取締役社長及び支配人が業務上過失致死傷罪で起訴。 	【業務上過失致死傷罪】 ①代表取締役 ②支配人	①禁錮3年(実刑) ②禁錮1年6月(執行猶予5年)
H.13.9.01 0:50頃	新宿区歌舞伎町ビル火災事件	<ul style="list-style-type: none"> ・雑居ビル3階エレベーターホール付近から出火し、死者44名、負傷者3名発生。 ・ビルを所有する会社の取締役(実質的経営者)及び代表取締役、3階店舗の経営者、店長及び従業員、4階店舗の経営者が業務上過失致死傷罪で起訴。 ・ビル所有会社の賃借契約等に係る決定権は、実質上、代表取締役ではなく取締役が所有。 ⇒それぞれ、ビル全体の管理権原者として認定 ・3階及び4階店舗の経営者は、ビル所有会社から賃借 ⇒各店舗部分の管理権原者として認定 ・3階店舗の防火管理者は、店長自らが選任。 	【業務上過失致死傷罪】 ①ビル所有会社の取締役 ②ビル所有会社の代表取締役 ③3階店舗の経営者 ④3階店舗の店長 ⑤3階店舗の従業員 (元店長) ⑥4階店舗の経営者	①禁固3年(執行猶予5年) ②禁固3年(執行猶予5年) ③禁固3年(執行猶予5年) ④禁固2年(執行猶予4年) ⑤無罪 ⑥禁固3年(執行猶予5年)

複合ビル等の防火管理・責任体制の明確化(主な論点等)

(3) 管理について権原を有する者についての整理(素案)

「複合ビル等における防火管理の実態」を踏まえ、「防火管理に係る主な裁判例」を参考にすると、以下の整理が可能か。

現行	<p>管理について権原を有する者とは、「防火対象物について正当な管理権を有する者、すなわち防火対象物の管理行為を法律、契約又は慣習上当然行うべき者」を指す。</p> <p>所有者や借受人が同時に管理権も有していることが多いと思われるが、例えば、大規模のビル等でその使用体系と管理体系とが分かれている場合や所有者が管理体系に実質的な影響力を有していない場合には、その管理体系上正当な管理権を有する者がこれに当たる。 【逐条解説消防法】</p>
整理(素案)	<p>「管理について権原を有する者」のうち、「<u>管理</u>」とは、<u>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。</u></p> <p>以上を踏まえると、<u>管理について権原を有する者(以下「管理権原者」という。)</u>とは、「<u>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</u>」と整理される。代表的な例としては、<u>防火対象物の所有者、占有者等が想定されるが、この判断にあたっては、所有形態、管理形態、運営形態、契約形態を踏まえ、「管理権原者についての代表的な例」を参考にしながら総合的に判断する。</u></p> <p>この場合、複合用途防火対象物における管理権原は複数が基本であり、単一となるのは、次のいずれかの場合と考えられる。</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 建物全体としては、複合用途防火対象物であるが、建物全体を1人の管理権原者が使用している場合(2) 管理権原者と各賃貸人との間で、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付与されるような取り決めが確認できる場合<ol style="list-style-type: none">ア 管理権原者が各賃貸部分を含め建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は、防火管理上、必要なときに防火対象物の部分に立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は、各賃貸人に対する防火に係る指示権限を有していること。 <p>なお、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は、単一のほか複数である場合も想定されるので、当該判断にあたっては、防火対象物の所有形態、管理形態、運営形態、契約形態等から総合的に判断する。</p>

複合ビル等の防火管理・責任体制の明確化(主な論点等)

(4) 管理権原者についての代表的な例(素案)

管理権原者についての代表的な例は、下表のとおり考えられる。

形態	管理権原者	
	共有部分	専有部分
<ul style="list-style-type: none"> ○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を子会社に管理委託する場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・防火対象物の所有者 	<ul style="list-style-type: none"> ・防火対象物の所有者 ・所有者との賃貸借契約により入居している事業主
<ul style="list-style-type: none"> ○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(マスターリース)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 	<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借契約により入居している事業主
<ul style="list-style-type: none"> ○区分所有や共有所有の場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・防火対象物の所有者 ・管理組合 ※契約において、区分所有者が組合等を設置して、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
<ul style="list-style-type: none"> ○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) 	<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
<ul style="list-style-type: none"> ○不動産証券化する場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・信託銀行 ・アセットマネージャー(不動産経営)等 ・特定目的会社(投資法人) ※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
<ul style="list-style-type: none"> ○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
<ul style="list-style-type: none"> ○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