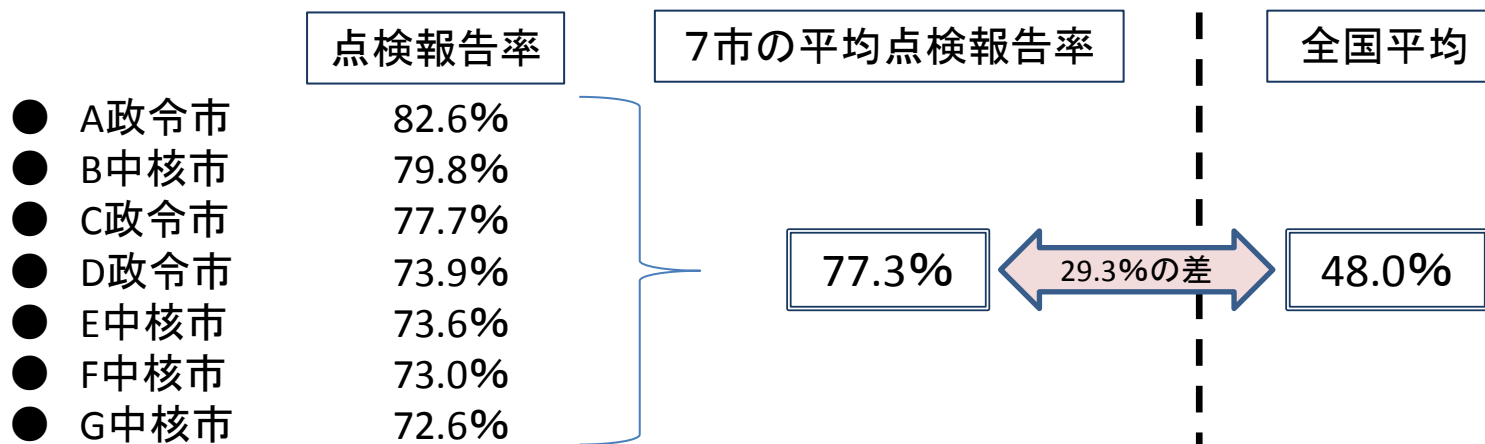


政令市及び中核市の中で点検報告率が高い7消防本部に対し、点検報告推進に向けた取り組みについて聴取した。



飲食店関係、物販店関係、共同住宅関係の各団体に対し、点検報告に関する実態を聴取した。

- 全国飲食業生活衛生同業組合連合会
- 日本小売業協会
- 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
- 一般社団法人マンション管理業協会

消防設備等点検報告率が高い消防本部の取り組み事例

●事例1 【6消防本部】

定期に点検報告未実施の防火対象物を抽出し、電話連絡、文書の送付又はその両方によって周知し、点検報告を促す。

◇G市における成果：特定防火対象物2,647施設のうち2,290施設(86.5%)から点検報告がなされている。

- ・ 査察では回りきれない防火対象物にも周知することができる。
- ・ 点検報告の制度と必要性が理解され、単に忘れていただけの防火対象物関係者に対しては、これらの連絡だけでも十分実施に繋がることが見込まれる。

●事例2 【5消防本部】

消防用設備等点検報告を含む消防法令違反事項を確認した場合、定期に経過を確認しながら改善されるまで追跡して指導を行う。

◇A市における成果：4,600件に対し点検違反を指摘し、1年以内に3,935件(85.5%)、2年以内に4,271件(92.8%)が改善されている。

- ・ 点検報告未実施の防火対象物の関係者に対して一度周知を行っただけで終わりにせず、点検報告の制度と必要性が理解されるまで指導を行った結果として、点検報告の実施に結びつけば、その後も継続して点検報告を実施していく意識が形成されることが期待できる。

●事例3 【3消防本部】

消防検査、査察等の機会を捉えてパンフレットを配布し啓発を行う。

- ・ 口頭のみでの指導や、文章だけの査察結果通知書といった手段に加え、イラスト等によりわかりやすい解説が付き、視覚的にもイメージしやすい広報手段を併せて活用することによって理解を深めることができる。

●事例4 【1消防本部】

点検報告書類提出時に返却する副本へ次回の報告期限を記し周知する。

- ・ 次回の点検報告期限をすぐ確認することができる。
- ・ 点検報告期限が記された書類が返却されることにより、提出の済んだ過去の書類ではなく、次回の点検報告に繋がるものとして取り扱われることが期待できる。

消防設備等点検報告率が高い消防本部の取り組み事例

●事例5 【1消防本部】

消防同意の書類を返却する際、適用される消防法令を周知する文書を添付する。

- ・ 防火対象物の使用開始前の段階から、点検報告を含む法令上必要とされる事項を周知することができ、建物を維持管理するうえで当然必要とされる事項であるという意識付けが期待できる。

●事例6 【1消防本部】

特に共同住宅に対して、査察結果通知書の交付先を建物所有者ではなく、査察の立ち会いを行った不動産管理会社としている。

◇B中核市における成果：不動産管理会社へ査察結果通知書送ったほとんどの場合で、改善へと繋がっている。

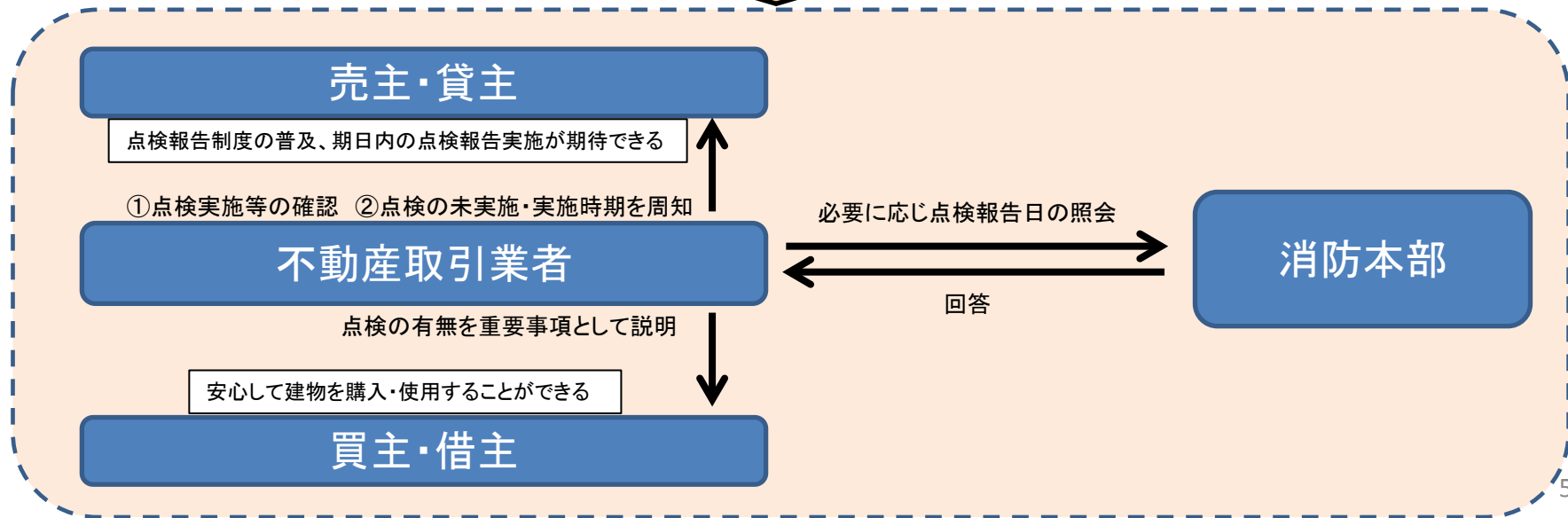
- ・ 建物所有者だけではなく、消防用設備等の点検報告も含めた防火対象物の維持管理に関与している不動産管理会社にも周知することによって改善が図られることが期待できる。

点検報告推進に向けた消防本部の取り組みのうち特に先進的な札幌市消防局の事例

- 取り組み1 重要事項説明書への点検報告事項の記載
建物の売買、賃貸契約の際に不動産取引業者から買主、借主に対して行われる重要事項説明の項目に消防用設備等点検結果報告に関する事項を追加する。
※ 建物の売買・賃貸契約に関与する宅地建物取引業協会の協力が必要。



- 取り組み2 点検報告の情報提供にかかる協定の締結
予め協定を結んだ不動産取引業者(宅建協会員)からの依頼により、建物の最新の点検報告日等を情報提供する。



点検報告の情報提供で

札幌市消防局 道宅建協会と協定



安全安心な住居提供を
目指し協定した

や建物所有者に働き掛け
てもらい、報告率上昇を
目指す。協定では、重要
事項説明書に点検報告日
などの記載も求めている
ため、借り主への情報提
供が可能となるほか、企
業コンプライアンスにも
つながるのでは、と同局
は期待する。

締結式では佐藤有消防
局長と同協会の朝野邦夫
会長が協定書を交わし
た。佐藤局長は「報告率
100%を目指したい。

安全安心な住居の提供に
寄与してほしい」と要請。
朝野会長は「この情報
を有効活用して市民に安
心できる住まいを提供す
ることを約束する」と応
じた。

同局の担当者による
と、不動産業界と消防機
関が火災予防に関する協
定を結ぶのは全国初の取
り組みだという。

札幌市消防局は15日、
同局庁舎で北海道宅地建
物取引業協会と情報提供
の協定を締結した。消防
設備の点検報告情報提供
に関する協定を結んだ。
市内のマンション、アパ
ートの点検報告率上昇や
安全安心な住居提供につ
なげることが狙い。

同局によると、市内で
消火器やスプリンクラー
などの消防用設備設置が
必要な施設数は約7万
棟。また、マンションや

アパートなどは有資格者
が3年に1度消防用設備
を点検する義務がある。
8月1日時点でこの点検
が未報告となっているの
は1万8000棟あり、
うち1万1000棟がマ
ンションなどの共同住
宅。同局職員も指導して
いるものの、報告率は例
年74・3%程度で推移し
ている。

提供する情報は、設備
の報告日が主。この情報
を基に同協会からも会員

当該制度を構築する上で苦慮した点

- 重要事項説明書への項目追加については、宅地建物取引業法という法律自体に馴染みがないため、法律や制度の概要を理解するために時間と労力を要したこと。
- 重要事項説明書に点検報告日等を記載してもらおうという当該制度を実用化するためには、消防本部が保有している防火対象物の点検報告日等の情報を提供する必要があったが、消防本部から提供する情報の悪用防止や、民事間のトラブル防止などについて取り決める必要があった。
- 建物所有者への事前告知、依頼文書の提出、情報提供後の情報の管理等について協定書で定めることとしたが、前例のないことであったため、その内容の精査に苦労した。

次の関係団体へ消防用設備等点検報告について聴取

飲食店関係

- 聴取団体：全国飲食業生活衛生同業組合連合会 【会員約85,000名】
 - ・ 会員の約7割が個人で店舗を構えて経営している。
 - ・ 会員の約1割は首都圏にあり、その多くはテナントとして入居している。
 - ・ 消防用設備点検報告制度が会員にどれほど認知されているかは把握していない。
- ※ 今後、団体の季刊紙に消防設備点検報告の啓発記事を記載してもらうよう調整中。

物販店関係

- 聴取団体：日本小売業協会 【会員約400社】
 - ・ 近年、小売店の形態は、自ら店舗建物を所有するのではなく、テナントとして入居することが多くなっている。
 - ・ 大規模な商業施設やチェーン店は、施設の管理者や企業の本部が統率して管理しており、消防用設備点検報告もきちんと実施していると思われる。

- ・ 特に都市部ではテナントとして入居する店舗が多く、ビル管理会社等は点検報告制度についてある程度の知識を持っていると考えられる。
- ・ 単独で構える店舗に対しては、ビル管理会社等に対するよりもより丁寧な啓発が必要とされる場合が多いと考えられる。

賃貸住宅(共同住宅)関係

- 聴取団体:公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 【会員約1,190社(450万戸)】
賃貸住宅管理の契約は大きく分けて2種類。
 - ① 建物所有者から管理会社が建物の全てを借り受け管理運営の全てを行う方式(サブリース型)
この方式では管理会社の法令遵守意識が高く、点検は実施されることが多いと思われるが、賃貸住宅全体に占める棟数は少ない。
 - ② 建物所有者と管理会社の間で管理を委託する項目を取り決めて契約する方式(受託管理型)
建物所有者の防火意識が高くないことや点検報告制度に関する知識不足のため、点検報告を管理委託の項目に入れている事例は少ないと思われる。

分譲マンション(共同住宅)関係

- 聴取団体:一般社団法人マンション管理業協会 【会員約370社(550万戸)】
 - ・ 全国の共同住宅約120万棟のうち、分譲マンションは約10万棟600万戸である。
 - ・ 管理組合と管理会社で結ぶ契約書のひな形を国土交通省から示されており、その中に消防用設備等点検報告についての内容が含まれているため、ほとんど全ての物件で点検が実施されている。

- ・ 分譲マンションよりも賃貸住宅に対する啓発が必要である。
- ・ 建物所有者と管理会社の双方に対して啓発を行うことが効果的と考えられる。
- ・ 公営住宅に関しては、毎年度、維持管理費にかかる予算を措置していることから、ほとんどの場合実施されていると考えられる。

関係団体への聴取について

国土交通省「マンション標準管理委託契約書」(抜粋)

マンション標準管理委託契約書		
5 電気設備		
(1) 自家用電気工作物		
電気事業法第42条、第43条に基づく自主検査	受電設備、配電設備、非常用予備発電設備等に係る絶縁抵抗測定、接地抵抗測定、保護リレー試験等	○回/年
(2) 上記(1)以外の電気設備		
① 動力制御盤・電灯分電盤	異音、異臭、破損、変形、施錠等の有無又は状態	○回/年
② 照明、コンセント、配線	球切れ、破損、変形等の有無又は状態	
③ タイマー又は光電式点滅器	作動時間設定の良否	
6 消防用設備等		
(1) 消防法第17条の3の3に規定する消防用設備等の点検		
① 消防用設備等の機器点検		(1回/6月)
② 消防用設備等の総合点検		(1回/年)
(2) 外観目視点検 (○回/年)		
① 消火設備	変形、損傷、液漏れ、紛失等の有無又は状態	
② 警報設備	異音、発熱、球切れ、破損等の有無又は状態	
③ 避難設備	球切れ、破損等の有無又は状態	
④ 消防用水	変形、損傷、障害物等の有無又は状態	
⑤ 消防活動上必要な施設	変形、損傷等の有無又は状態	
7 機械式駐車場設備		
(1) 外観目視点検	錆、破損、作動、排水ポンプ作動、移動式消火ボックス損傷等の有無又は状態	(○回/年)
(2) 定期保守点検		(○回/○)