

消防予第52号  
平成24年2月14日

各都道府県消防防災主管部長 殿  
東京消防庁・各政令指定都市消防長 殿

消防庁予防課長

防火対象物等の「管理について権原を有する者」について

消防法（昭和23年法律第186号。以下「法」という。）において、防火管理者又は防災管理者の選任を行うこと等が義務付けられている防火対象物等の「管理について権原を有する者」について、今般、その考え方を整理しましたので、下記事項に留意の上、関係者に対し適切な指導を行うとともに、法の円滑な施行につき御配慮をいただきますようお願いします。

各都道府県消防防災主管部長にあつては、貴都道府県内の市町村に対してこの旨周知するようお願いします。

なお、本通知は、消防組織法（昭和22年法律第226号）第37条の規定に基づく助言として発出するものです。

記

1 防火対象物等の「管理について権原を有する者」について

(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。

ただし、この判断に当たっては、防火対象物又はその部分の所有形態、管理形態、運営形態、契約形態のほか、「管理権原者の代表的な例」（表参照）を踏まえて総合的に判断する必要がある。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。

### (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、上記の整理により、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当たっては、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。

- 2 「新築の工事中の建築物等における防火管理及び防火管理者の業務の外部委託等に係る運用について（平成16年3月26日付け消防安第43号）」における留意点  
共同住宅等管理的又は監督的な地位にあるいずれの者も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、消防法施行令の一部を改正する政令（平成16年政令第19号。以下「改正政令」という。）等の施行により、防火管理者の業務の外部委託等を行うことができることとなっている。また、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、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、「新築の工事中の建築物等に係る防火管理及び防火管理者の業務の外部委託等に係る運用について（平成16年3月26日付け消防安第43号。以下「外部委託通知」とい

う。)」により、令第3条第2項の規定を適用するよう指導することとされている。しかし、管理権原が複数である防火対象物について、管理権原ごとの防火管理者の選任を指導すべきところ、共同選任により防火管理者を選任することを促す指導を行っている事例が引き続き見受けられることから、改正政令及び外部委託通知の趣旨を踏まえた指導を行うよう十分に留意されたい。なお、防災管理者の業務の外部委託等についても、防火管理者の業務の外部委託等の例に準じるものとする。

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
<p>○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。）</p> <p>○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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防火対象物等の所有者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防火対象物等の所有者</li> <li>所有者との賃貸借契約により入居している事業主</li> </ul>
<p>○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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防火対象物等の所有者</li> <li>ビルを一括して借りる事業主</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防火対象物等の所有者</li> <li>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</li> </ul>
<p>○区分所有や共有の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防火対象物等の所有者</li> <li>管理組合</li> <li>※ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防火対象物等の所有者</li> <li>所有者等との賃貸借契約により入居している事業主</li> </ul>

○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