

「防火管理者の業務の外部委託制度」の概要

平成17年2月25日
横浜市消防局査察課

I 制度の趣旨

建物の防火安全の確保は、居住、勤務している管理・監督的な方から防火管理者を選任することが基本です。しかしながら、共同住宅の所有者が遠隔の地に居住、勤務している場合など、防火管理者を選任して防火管理業務を適正に行うことが困難であると消防署長が認めた場合は、防火管理者の選任及び防火管理業務の実施を外部委託することができるよう、消防法施行令が改正されました。（平成16年6月1日施行）

II 外部委託を認められる建物やその部分

- 1 共同住宅
分譲マンション、賃貸住宅を問いません。
- 2 複数の建物の管理について管理権原者が同一である場合
例えば、一人の所有者がビルを多数持っていて、防火管理業務を行いきれない場合などが該当します。
- 3 管理権原が分かれている建物で、次に掲げる部分を有する場合などが該当します。
いわゆる雑居ビルで、下記のような小規模な部分
○飲食店・店舗等、不特定多数が利用する施設で収容人員が30人未満のもの。
○事務所等、特定の人が利用する部分で、収容人員が50人未満のもの。
- 4 特定資産又は不動産特定共同事業法に係る不動産に該当する建物
投資信託及び投資法人に関する法律（第2条）、同施行令第3条及び資産の流動化に関する法律（第2条）を参照してください。

III 防火管理者を選任して防火管理業務を適正に行うことが困難であると消防署長が認める場合は、次のような場合です。

- 1 防火管理者となるべき管理・監督的な者が遠方に勤務又は居住している場合
- 2 管理権原者が頻繁に変わるため、防火管理者の継続的な選任が困難であること。
（例：ショッピングセンターや飲食店ビルなどで、テナントの入替や防火管理者である店長の異動が頻繁である場合）
- 3 管理権原者以外に管理的又は監督的な従業員がおらず、業務の実態から防火管理者の資格取得等が困難であること。（小規模な事業所等で従業員数が極めて少ない又は金融機関のATM等、無人の機械を随所に設置している場合を含む。）
- 4 日本語に不自由で、防火管理業務の遂行に支障がある場合
- 5 身体的理由により、防火管理業務を行うことに支障がある場合
- 6 その他、防火管理業務を適切に遂行することが困難と認める場合

IV 防火管理業務の受託者について

- 1 受託者は、適切に防火管理業務を行う必要から、原則として横浜市内又は隣接する市内に事業所などがあることが必要です。
- 2 委託する建物内にあるビル管理会社、警備会社等に委託する場合も、本制度が適用されます。

- 3 管理権原者から建物の位置、構造、設備の状況その他防火管理上必要な事項について説明を受け、十分な知識を有していることが必要です。

V 外部委託が認められる条件

受託する防火管理者には、管理権原者から、「防火管理業務遂行上必要な権限の付与」、委託する「防火管理業務内容を記載した文書の交付」を要します。それぞれ、内容については次の項目が必要です。

- 1 消防計画の作成、見直し及び変更に関すること。
- 2 避難施設等の管理に関すること。
- 3 消火、通報及び避難訓練の実施に関すること。
- 4 消防用設備等の点検及び整備の監督又は実施に関すること。
- 5 火気の使用等危険な行為の指示、監督に関すること。
- 6 収容人員の適正な管理に関すること。
- 7 防火管理業務従事者に対する指示、監督に関すること。
- 8 その他、防火管理者として行うべき業務に関すること。

上記1～8の項目の権限の付与、文書の交付については当事者間の契約で取り決めることとなります。従って契約書の中にこの項目が記載されているかを、消防署で確認します。

VI 外部委託の手続、届出等

- 1 外部委託をされる場合は、必ず事前に「外部委託が認められる建物か」を、消防署で確認を受け、その後の手続について指導を受けてください。
- 2 防火管理者の選任届提出について
 - (1) 選任届の「その他必要な事項」欄に、防火管理業務を適切に遂行できない理由を明記してください。
 - (2) 「防火管理業務遂行上必要な権限」が付与されているかについて、確認できる契約書等の写しを添付してください。(委託金額等、防火管理業務に関連のない部分は、黒塗りして結構です。)
 - (3) 「防火管理業務内容を記載した文書の交付」については、添付した契約書等の写しで確認できれば、加えて添付する必要はありません。

VII その他

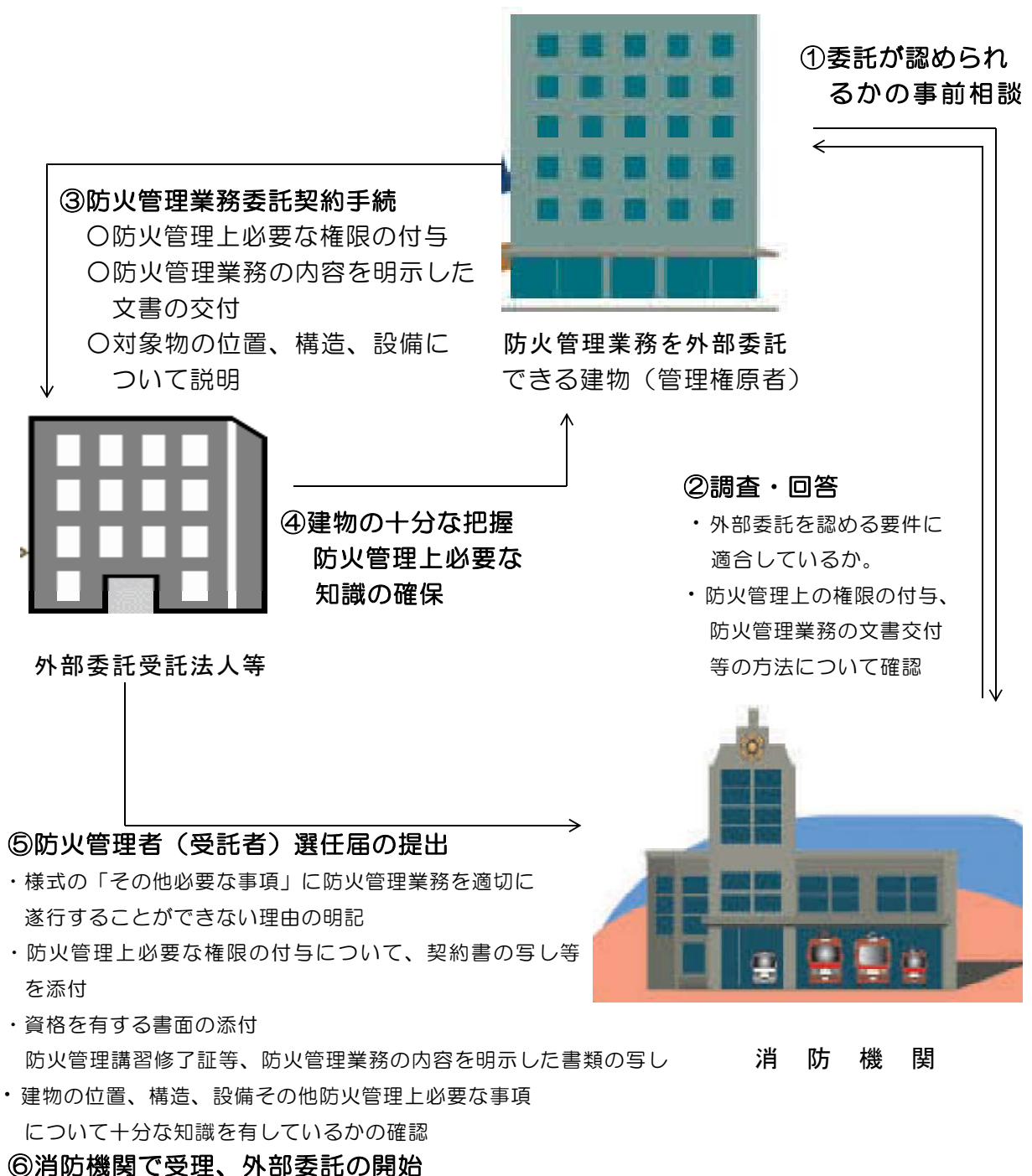
- 1 防火管理業務を外部委託して、防火管理についてはすべて受託者に任せきりでは、防火管理体制の充実は図れません。従業員の中から防火責任者を定めるなど、防火管理意識を高めるように工夫してください。
- 2 既に防火管理業務の一部を警備会社に一部委託（巡回や自動火災報知設備の信号移報）している場合などは、防火管理業務の遂行に支障のないよう、連携がとれる体制を整備してください。

Ⅷ 外部委託の手の続の流れ

消防署への事前相談から外部委託の開始までの流れを示しますので、①～⑤の順に進めてください。

◎外部委託が認められる建物と部分

- 1 共同住宅
- 2 複数の建物の管理について管理権原者が同一である場合
- 3 管理権原が分かれている建物で、次に掲げる部分を有する場合
 - 飲食店・店舗等、不特定多数が利用する施設で収容人員が30人未満のもの。
 - 事務所等、特定の人が利用する部分で、収容人員が50人未満のもの。
- 4 特定資産又は不動産特定共同事業法に係る不動産に該当する建物



Ⅸ 防火管理業務委託契約の手続 [参考]

委託契約は民事上の契約ですので、内容について消防機関が直接指導することはありませんが、契約内容に「防火管理業務遂行上必要な権限の付与」等が明記されていないと、外部委託は認められないこととなります。

そこで、契約書等に明記すべき事項を参考として下記に例示しますので、契約書作成上の資料としてください。

1 Ⅴ外部委託が認められる条件で記載した管理権原者による「防火管理業務遂行上必要な権限の付与」、及び委託する「防火管理業務内容を記載した文書の交付」が確認できるよう、次の項目が必要となります。

- (1) 消防計画の作成、見直し及び変更に関すること。
- (2) 避難施設等の管理に関すること。
- (3) 消火、通報及び避難訓練の実施に関すること。
- (4) 消防用設備等の点検及び整備の監督又は実施に関すること。
- (5) 火気の使用等危険な行為の指示、監督に関すること。
- (6) 収容人員の適正な管理に関すること。
- (7) 防火管理業務従事者に対する指示、監督に関すること。
- (8) その他、防火管理者として行うべき業務に関すること。

2 管理権原者と防火管理者の関係

- (1) 管理権原者（委託者）は、防火管理者（受託者）から防火管理業務の適切な遂行について必要な、管理権原者が講ずべき措置をとることを要請されたときは、誠実に対応すること。
- (2) 防火管理者（受託者）は、管理権原者（委託者）の指示を受けて防火管理業務を実施するとともに、定期的に業務の実施状況について報告すること。
- (3) 防火管理者の選任方法や途中での変更についての定め。

3 その他

一般的に、民法上の契約には解約条項があります。「防火管理業務の委託がうまくいかず、防火管理業務が適正に実施されないが、契約期間が2年間あるので解約できない。」というようなことでは、困ってしまいます。

契約に約定解約などの解約条項を盛り込んでおくことも参考としてください。

○外部委託についての問い合わせ

建物の所在地を管轄する、消防署予防課査察係へお尋ねください。

| 消防署名 | 電話番号 | 消防署名 | 電話番号 |
|---------|----------|-------|----------|
| 鶴見消防署 | 503-0119 | 金沢消防署 | 781-0119 |
| 神奈川消防署 | 316-0119 | 港北消防署 | 546-0119 |
| 西消防署 | 313-0119 | 緑消防署 | 932-0119 |
| 中消防署 | 251-0119 | 青葉消防署 | 974-0119 |
| 南消防署 | 741-0119 | 都筑消防署 | 945-0119 |
| 港南消防署 | 844-0119 | 戸塚消防署 | 881-0119 |
| 保土ヶ谷消防署 | 334-6696 | 栄消防署 | 892-0119 |
| 旭消防署 | 951-0119 | 泉消防署 | 801-0119 |
| 磯子消防署 | 753-0119 | 瀬谷消防署 | 362-0119 |