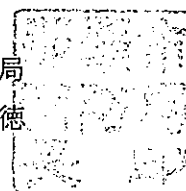




平成 29 年 12 月 21 日

(公社) 沖縄県宅地建物取引業協会
会長 知念 聡 様

那覇市消防局
局長 平良 真徳



防火対象物の管理体制に伴う消防法関連事項について（協力依頼）

貴協会におかれましては、日頃から消防行政にご協力いただき感謝申し上げます。

さて、みだしの件につきまして、那覇市消防局では近年立入検査等の強化に伴い建物及び事業所における消防法令の違反を指導しているところです。

消防法令違反においては建物の管理に関する事項が多く、建物管理会社、所有者及び入居者間でのトラブルが多々発生しております。その大半が、建物管理契約時、建物入居時において事前に対策することが可能ではないかと思われまます。

つきましては、安心安全な建物を利用者へ提供するためにも、上記趣旨をご理解の上、建物の管理について消防法令違反がないようご対応していただきますようよろしくお願いいたします。

トラブル事例

1. 共同住宅の1階部分の事務所が退去し、保育園が入居したため、自動火災報知設備が建物全体に該当となり、設備の設置に伴い所有者と不動産・入居者でトラブルになり、保育園開園1ヶ月で退去となった。
2. 12階建ての事務所ビルの福祉関係の事業所が入居契約を済ませ、建物の改装及び開業準備（従業員・設備手配済み）段階で、消防設備（スプリンクラー設備）が建物全体に設置が必要となり、入居を断念（損害賠償問題が発生した事例）
3. 既存マンションの1階層入居部分をすべて宿泊施設として賃貸契約し、開業直後に消防法令違反及び建築基準法違反で旅館法の申請が下りず開業を断念、不動産と訴訟寸前まで至った事例。
4. 建物に義務付けられている消防用設備においては、年2回の法定点検が義務付けられているが、共同住宅において居住部分への立入を拒否する入居者が多く点検できない状況が多く出ている。（契約時の契約書・説明等）
5. 近年、共同住宅の住人から「消防設備が点検されていない・腐食が激しく使用できないようにしてほしい。」等の問い合わせが多く寄せられている。

不動産業者の取組み事例

1. 全従業員へ防火管理者の資格を取得させ、建物の防火管理体制（安全安心）の強化を図っている。
2. 建物の所有者を集め、消防法令に伴う説明会を実施している。
3. 建物の所有者及び関係者と消防法令等に伴う維持管理について、再度話し合いを持ち今後の維持管理を明確化している。
4. 建物の維持管理体制について、防火管理体制の相談が増えている。

都市部での取り組み

札幌では、札幌市消防局が不動産協会と消防設備の点検推進に協力体制をとっている。

東京では、賃貸契約時に入居に関する必要事項の説明があり、消防法を含む法的な事項については、説明事項に従い対処すればおおむね法的事項はクリアできる。

建物管理事業所との協力体制

1 不動産協会・宅地宅建協会へ協力依頼の必要性

- 建物の使用状況により消防法令が異なることから、テナント入れ替え・模様替え等が頻繁に行われる中、消防法令の違反になっているケースが非常に多く発生している現状である。また、違反に至ったことで入居者と管理会社または建物所有者間でトラブルが発生している。
 - 1) 建物所有者と管理事業者との契約内容でのトラブル
 - 2) 個々の事業所における違反事項においては、入居時に説明が無かった。
 - 3) 店舗の入れ替えによる消防法令・建築基準法違反での退去事例（損害賠償）

- 消防法令違反に至った原因
 - 1) 法令に違反していることを知っているが、予算・時間がなく改善に至っていない。
 - 2) 入居の際、消防法令に関する説明を受けてなく知らなかった。
 - 3) 消防法令に関してどう対応していいかわからなかった。
 - 4) 建物管理者が消防法令等を把握していない。

※消防法令違反に伴う指摘事項は、建物全体等に係る違反事項は建物所有者、各事業所部分に係る違反事項については個々の事業所となる。

2 重要事項説明時に消防法令に係る事項を説明するよう依頼

- 建物に係る消防法令について説明事項
 - 1) 防火管理者の選任に関する事
 - 2) 消防設備の維持管理に関する事
 - 3) 消防訓練に関する事
 - 4) 管理権原の範囲に関する事

3 不動産等の建物を管理する関係者へのサポート（消防法令・火災予防上の指導）

- 教育担当者等の普及活動（教育担当者へのサポート）
 - 1) 防火管理業務の一部委託に係る事項（契約時の必要事項等）
 - 2) 消防訓練に係る事項（火災時の対策・・・消火、避難誘導、通報）
 - 3) 消防用設備等の点検及び防火対象物定期点検・防災管理定期点検に係る事項
 - 4) 複合用途に係る事項（用途の入れ替え・増築・改築）

説明書の事項に追加

○ 防火管理者の選任（消防法第8条）

特定防火対象物 → 収容人員 30人以上

※ 社会福祉施設（6）項口に区分される事業所に関しては収容人員10人、また、建物の一部にある場合も建物全体の収容人員が10人）

非特定防火対象物 → 収容人員 50人以上

※ 収容人員の算定については、消防法施行規則第1条の3に定められており、建物ごとに異なります。

○ 消防設備の点検及び報告（消防法第17条の3の3）

点検期間と内容

機能点検 → 6ヵ月に1回以上

総合点検 → 1年に1回以上

点検結果の報告（総合点検を管轄の消防機関へ報告しなければなりません。）

特定防火対象物 → 1年に1回（例 病院・飲食店・物販・社会福祉施設）

非特定防火対象物 → 3年に1回（例 共同住宅・事務所ビル・学校）

○ 消防法・火災予防条例に伴う届出事項

- ・使用開始届出（事業所が建物を使用するときに必要になります。）
- ・防火管理選任解任届出 消防計画 消防訓練（規模により異なります。）
- ・発電 変電 蓄電 ボイラー 給湯 危険物 等