

## バームハイツ西葛西 防火防災管理細則

バームハイツ西葛西（以下「本マンション」という。）の区分所有者は、バームハイツ西葛西管理規約（以下「規約」という。）第70条（細則）および第70条の3に基づき、次のとおりバームハイツ西葛西防火防災管理細則（以下「本細則」という。）を定める。

### 第1章 総 則

#### （目 的）

第1条 本細則は、本マンションにおける防火防災管理に関する基本事項を定め、火災その他の災害を予防するとともに、火災、地震その他の災害等による人命の安全および被害の軽減を図ることを目的とする。

#### （適用範囲）

第2条 本細則は、居住者並びに本マンションの管理業務を受託している者および本マンションに來訪するすべての者に適用するものとする。

#### （定 義）

第3条 本細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところに拠る。

##### 一 管理権限者

防火対象物について正当な管理権を有し、当該防火対象物の管理行為を法律、契約または慣習上当然行うべき者。本マンションにおいては管理組合理事長が該当する。

##### 二 防火管理者

消防法に定める国家資格であり、その資格を有する者のうち防火対象物において防火上必要な業務を適切に遂行でき、その防火対象物の防火上の管理・予防・消防活動を行う者をいう。

##### 三 統括防火管理者

建物の規模、用途等が一定の条件に該当し、管理権原が分かれている防火対象物（建物）において必要とされる、一定の権限等を付与された防火管理者。本マンションでは、建築物の高さ等の関係上統括防火管理者を配置することになるが、本細則では特段の理由がない限り、資格名である「防火管理者」と表記する。

##### 四 管理委託業者

当マンションと管理委託契約を結んだマンション管理業者を管理委託業者という。なお、マンション管理業者とは、マンション管理組合から委託を受けて管理事務（マンションの管理に関する事務であつて、基幹事務を含むもの）を行う行為を業として行う者をいう（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条）。

## 第2章 管理権原者および防火管理者の責務

（防火管理者の選任）

- 第4条 理事長は管理権原者として、防火管理者の資格を有する組合員の中から、建物全体の防火管理業務を適正に遂行できる権限と知識を有する者を、理事会の承認を得て、統括防火管理者（以下「防火管理者」という。）に選任（解任）する。
- 2 前項にかかわらず、防火管理者を選任するのが困難な場合、理事長は、副理事長に防火管理者の資格取得および防火管理者への就任を要請できるものとする。なお、資格取得に要する費用は、管理組合で負担するものとする。

（防火管理者の責務）

- 第5条 防火管理者は、防火管理業務の推進責任者として、次の業務（以下、これらの業務を総称して「防火管理業務」という。）を行わなければならない。
- 一 防火管理に係る消防計画（以下「消防計画」という。）の作成・届出を行うこと
  - 二 消火、通報および避難の訓練を実施すること
  - 三 共用部分に属する消防用設備等の点検・整備を行うこと
  - 四 共用部分における火気の使用または取扱いに関する監督を行うこと
  - 五 共用部分に設置された避難または防火上必要な構造および設備の維持管理を行うこと
  - 六 管理権原者に対する助言および報告
  - 七 その他防火管理上必要な業務

（消防機関への報告等）

- 第6条 防火管理者は、適正・円滑な防火管理業務を行うため、常に管轄消防署と連絡を密にし、次の業務を行うものとする。
- 一 消防計画の提出（改正の場合はその都度）
  - 二 建築物および諸設備の設置または変更の事前連絡並びに法令に基づく諸手続
  - 三 消防用設備等の点検結果の報告

- 四 消防用設備等の点検および火災予防上必要な検査の指導要請
- 五 教育訓練の指導要請
- 六 その他法令に基づく報告および防火管理について必要な事項

(管理権原者の義務)

第7条 理事長は、本マンションの安全性を高めるように努め、次の各項を確実に実施しなければならない。

- 一 防火管理者の作成する防火管理に係る消防計画（以下「消防計画」という。）に基づき、当該防火管理者に防火管理上必要な業務を実施させること。
- 二 防火管理者が防火管理上必要な業務を適切に遂行できるように協力すること。
- 三 防火管理者を選任（解任）した場合、消防機関へ届け出ること。

(防火管理者の任期等)

第8条 防火管理者の任期は、防火管理者に選任された日から翌々期の定例理事会の開催日までとする。ただし、再任を妨げないものとする。

- 2 辞任によって退任する防火管理者は、後任の防火管理者が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- 3 防火管理者には、管理組合より月額5,000円宛支払うこととし、前年6月分から当年5月分までを毎年5月に一括して支払う。

(防火管理業務の一部委託)

第9条 理事長は、規約第33条（業務の委託）に従い、理事会の承認を得て防火管理業務の一部を外部委託することができる。

- 2 外部委託の開始若しくは中止並びに委託先、委託内容等の変更についても、理事会の承認を得る必要がある。

(防火管理者の業務の委託)

第10条 前条第1項および第2項により防火管理者を選任することが困難な場合、理事長は、所轄消防署長の承認を得て防火管理者の業務を外部委託することができる。

- 2 前項の場合、委託内容の詳細を総会で説明し、その承認を得る必要がある。

## 第3章 防火防災委員会

(防火防災委員会の設置)

第11条 防火防災担当理事は、防火防災業務の適正で効果的な活動を図るため、

防火防災委員会（以下「委員会」という。）を組成する。

- 2 委員会の構成員（以下「委員」という。）は、防火防災担当理事が居住者の中から指名する。
- 3 委員会の委員長は、指名された委員の互選により選出する。
- 4 委員の任期は、委員に指名された日から翌々期の定例理事会の開催日までとする。ただし、再任を妨げないものとする。

（委員会の開催）

第12条 委員会の開催は、定例委員会および臨時委員会とし、定例会は（〇〇）月および（〇〇）月に、臨時会は委員長が必要と認めたときに招集する。

- 2 防火防災担当理事は、委員会の運営を指導し、その活動状況を理事会に報告しなければならない。

（委員会の任務）

第13条 委員会は、次の事項について調査・検証し、防火管理者に改善策等の意見を具申するものとする。

- 一 消防計画の内容
  - 二 通報避難、消火の訓練の実施内容
  - 三 共用部分に属する消防用設備等の点検・整備状況
  - 四 共用部分における火気の使用または取扱いに関する監督状況
  - 五 共用部分に設置された避難または防火上必要な構造および設備の維持管理方法
- 2 防火管理者は、防火防災委員会の調査・検証結果を踏まえて、必要に応じて消防計画の見直しを行うものとする。
  - 3 委員会は、防火管理者と協同して（防火管理者の指示に基づき）次の各項を実施する。
    - 一 消防用設備・防災関連設備等の整備（立ち入り検査に対応する改善を含む）
    - 二 居住者への防火・防災教育の実施
    - 三 消防設備等の点検検査および記録の保存
    - 四 防火防災訓練の実施
    - 五 居住者への防火防災情報の周知徹底
    - 六 防火・防災に関する諸規定案の提示
    - 七 その他、防火・防災に関する業務

（委員会の運営）

第14条 委員会の運営に関することで本細則に記載のない事項については、委員会で検討のうえ理事会にて決議する。

- 2 委員会の運営に要する費用は、管理会計から支出する。

## 第4章 災害予防措置

(居住者の遵守事項)

第15条 居住者は、避難施設および防火施設の機能を有効に保持するため、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 住戸内においては火気の使用に注意を払うこと。
- 二 住戸の出入口等（玄関ドア、窓等）は開閉機能が損なわれることがないように維持管理すること。
- 三 バルコニー、特に仕切り板および垂直避難口周辺には避難の妨害となる物品等を放置しないこと。
- 四 廊下、階段、避難通路等共用部分へ私物を放置しないこと（特に燃えやすい物および避難障害となる物品を置かないこと）。
- 五 次の設備周辺に使用の妨げになる物品を放置しないこと。
  - ① 消防用設備等（避難壁、器具、屋内消火栓設備等）
  - ② 連結送水管設備および移動式粉末消火設備
- 六 専有部の定期的な消防設備点検を受けること。

2 居住者の防火対策が不十分と認められるとき、委員会は当該居住者に対して改善措置を求めることができる。

(火気等使用時の遵守事項)

第16条 火気等を使用する入居者は、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 ストープ等の火気使用設備器具は、指定された場所以外では使用しないこと。
- 二 火気使用設備器具は、使用前後に必ず点検すること。
- 三 火気使用設備器具を使用する場合は、周囲に可燃物があるか否か確認し、安全な場所以外では使用しないこと。

(火気使用の申請)

第17条 次の各号に掲げる行為を行おうとする者は、その旨を防火管理者（管理組合理事長）に申請して、承認を受けなければならない。

- 一 工事等のために臨時に火気を使用する行為
- 二 電気設備等の新設、移転、改修等
- 三 火気を使用する催物等の開催

## 第5章 消防訓練等の実施

(自衛消防訓練)

第18条 防火防災委員会は、自衛消防訓練を防火管理者の指導のもと、消防計画に則り行うものとする。なお、訓練の目安は次のとおり。

一 総合訓練

春、秋の火災予防運動期間中をめぐり、火災等災害発生時の消火、通報、避難誘導、救護等について連携して行う。

二 部分訓練

必要に応じて、消火、通報等訓練分野を絞って行う。

三 基礎訓練

年1回をめぐり、屋内消火栓等の操作および取り扱い訓練、机上による想定訓練を委員を対象に実施する。

（訓練の実施、報告）

第19条 防火管理者は、消火訓練および避難訓練を実施する場合、または実施した場合は理事会に報告したうえ、「消防訓練実施（計画）報告書」により、管轄消防署に報告する。

2 防火管理者は、訓練の実施結果を防火管理台帳に記録して3年間保存する。

（震災訓練）

第20条 震災訓練の実施は、各種消防訓練に準じて実施するとともに、関係機関の行う訓練または地域において実施する訓練にその都度参加するものとする。

## 第6章 消防用設備の点検

（消防用設備等の自主点検）

第21条 消防用設備等の維持管理を図るため、管理委託業者は、当マンションにおける自主点検として、管理委託契約書に基づき外観目視点検を実施し、実施結果を建物点検報告書等に記録し理事長あて報告するものとする。

（消防用設備等の法定点検）

第22条 消防用設備等の法定点検は、管理委託業者に委託して行うものとする。

2 防火管理者は、消防用設備等の点検実施時に立会うものとする。

（点検検査結果の記録・報告）

第23条 消防用設備等の目視点検および法定点検を実施した者は、その結果を防火管理者に報告しなければならない。

2 防火管理者は、その報告の内容を理事長に報告するとともに、点検検査結果については第19条（訓練の実施、報告）第2項に記載の防火管理台帳に記録し、保存しなければならない。

- 3 消防用設備等の法定点検の結果は3年に1回、所轄消防署に報告するものとする。

(不備欠陥等の整備)

第24条 防火管理者は、点検検査結果に基づく不備欠陥事項について、防火防災管理委員会と協議したうえ改修計画をたて、その促進を図るとともに、理事長に報告するものとする。

## 第7章 災害発生時の対応

(火災が発生した場合の行動)

第25条 火災が発生した場合は、居住者は次の消火活動を行う。

- 一 火災を発生させた者、または火災を発見した居住者は、大声を出し、消火栓およびインターフォンの非常ボタンを押し、他の居住者に知らせる。
- 二 119番通報は、火災を発生させた者、または近隣の居住者が協力して行う。
- 三 初期消火は、消防隊が到着するまで居住者が協力して行う。
- 四 玄関から避難できない場合にあっては、バルコニーの仕切板を破壊して隣戸から避難する、または垂直避難口から階下に降り避難する。

(地震が発生した場合の行動)

第26条 地震が発生した場合は、次の事項について行うものとする。

- 一 出火防止の措置  
防火管理者は、管理委託業者と共に、共有部分の火気使用設備器の使用停止を行うとともに、その確認を行うものとする。
- 二 情報の収集  
防火管理者は、委員と共に、周辺の被災状況を把握するとともに、情報を積極的に収集し、その対応措置を講ずるものとする。
- 三 消火活動  
消火の任に当たる委員は、発災場所の状況を把握し、重要な施設等の消火活動に当たるものとする。

(地震後の安全措置)

第27条 管理委託業者は、地震発生後は建物、火気使用設備器具、危険物施設等の点検検査および応急措置を行うとともに、全機器について安全性を確認後、防火管理者の許可を得て、使用を開始するものとする。

## 第8章 防災マニュアルの策定

(防災マニュアル)

第28条 防火防災委員会は、管理規約、本細則に準拠して、居住者に対する防災マニュアルを起案することができる。主な項目は次のとおり。

- 一 居住者の防火防災に関する意識付け
- 二 防火防災対策の周知徹底
- 三 災害発生時の対応方法
- 四 防火防災に関する防火防災委員会の役割
- 五 その他火災予防上必要な事項

(策定手続)

第29条 前条の防火防災マニュアルは、規約検討委員会にて、法令、規定等との整合性、記述項目間の齟齬の有無等を検証したうえで、理事会で決定することができる。

- 2 決定した防火防災マニュアルに不備が見いだされた場合は、直ちに前項の手続により改訂しなければならない。

## 附 則

(効力発生)

第1条 本細則は、平成20年3月9日の管理組合臨時総会開催日から効力を生じるものとする。

(改正等)

第2条 平成30年7月15日の管理組合定期総会により、本使用細則の名称、前文を修正し、第7条（自衛消防隊の編成）、第8条（自衛消防隊の任務）、第10条（点検検査）、第11条（訓練）、第12条（消防機関との連絡）を削除し、第1条（目的）、第2条（防火対策委員会）、第3条（委員会の編成）、第4条（委員会を開催）、第5条（委員会の任務）、第6条（委員会の運営）、第9条（火気使用の申請）、第13条（報酬）を改正し、第8条（居住者の行う防火対策）、第9条（火災が発生した場合の行動）、第10条（防火管理者の業務）を追加し、平成30年7月15日より施行する。

(改正等2)

第3条 令和元年〇月〇〇日の定例総会決議により、本細則を全面改正し、令和元年〇月〇〇日より施行される。

ただし、施行日以降、受託者との業務委託内容に変更がある場合、本細則の



各条項を見直し、適切な改定を実施しなければならない。