

特定建築物維持管理権原者等の解釈と届出方法について

1 特定建築物の所有者、届出者及び維持管理権原者について

(1) 特定建築物の所有者

法第5条の規定により、特定建築物の所有者（所有者以外に当該特定建築物の全部の管理について権原を有する者があるときは、当該権原を有する者）（以下「特定建築物所有者等」という。）が当該特定建築物に関して、法令に規定する事項を届け出なければならない。すなわち、届出者となることが、規定されています。

特定建築物の全部の管理とは、当該特定建築物の滅失・毀損を防止し、その価値を維持し、それを利用及び改良することの全てを指すもので、権利等に基づきこれら全てをなし得る者が、特定建築物の全部の管理について権原を有する者となります。

したがって、当該特定建築物所有者から契約により特定建築物の全部の管理の権限を与えられていなければ、特定建築物所有者等にはなり得ません。

(2) 特定建築物の届出者

一般的には、特定建築物の所有者が全部の管理について権原を有している場合、又は特定建築物の全部の管理について権原を有する者が存在しない場合には、上記の理由から所有者が届出者となります。

したがって、届出者として、所有者以外の者が届け出る場合には、所有者から当該特定建築物の全部の管理の権限を付与する内容の契約が必要であるため、届出に際しては、添付書類として双方の法人名又は個人名が判断でき、契約内容が明記された該当部分の書面の写しを提出していただきます。

(3) 特定建築物の維持管理権原者

所有者、占有者その他の者で特定建築物の維持管理について権原を有する者（以下「特定建築物維持管理権原者」という。）は、法第4条第1項において、建築物環境衛生管理基準に従い、当該特定建築物を維持管理することが義務付けられています。

所有者、占有者、法令の規定により当該特定建築物を管理する権利を有する者は、その与えられた権利に基づき、特定建築物を適切に維持管理することが可能であることから、実態として当該特定建築物の維持管理の権利を有する者が、当該権利を権原として、特定建築物維持管理権原者となります。

特定建築物の所有者以外に占有者が存在する場合であっても、占有者を特定建築物維持管理権原者として届け出るには、所有者から占有者に当該特定建築物の維持管理に関する一切の権限を付与する内容の契約が必要であるため、届出に際しては、添付書類として双方の法人名又は個人名が判断でき、契約内容が明記された該当部分の書面の写しを提出していただきます。

(4) 法人代表者の氏名

今回の法施行細則改正に伴い、特定建築物維持管理権原者の届出が義務付けられましたが、法施行規則第5条の規定に「法人にあつては、その名称、主たる事務所の所

在地及び代表者の氏名」を届け出ることが規定されています。法施行規則に代表者であるのは、法人を代表する権限を有する法人代表者に他なりません。

これまで、法人内の業務分担により、代表権を持つとする役職にある者を代表者として届出されている場合があります。

しかし、「建築物の衛生的環境の確保に関する法律」では、法人内における業務委任規定等により特定の役職にある者に特定建築物の全部の管理の権限を付与すること、あるいは、特定建築物の維持管理に関する一切の権限を付与することは想定しておらず、あくまで法人間の契約行為等を前提としています。

したがって、今回の法施行細則改正による特定建築物維持管理権原者の届出の際、既存の届出事項である所有者及び届出者においても、法人の代表者氏名での届出がなされているかを審査し、必要に応じて届出内容の訂正（変更）を指導させていただきます。

なお、国又は地方公共団体自治体の公用又は公共の用に供する特定建築物については、国有財産法、地方自治法等の法令における権限委任に関する規定に準じた届出をするようお願いいたします。

2 維持管理権原者の届出について

(1) 既存特定建築物の場合

法施行細則附則第3号の規定により、別記附則様式である「特定建築物維持管理権原者等届」を使用して、管轄の保健所に届出してください。

届出期間は、平成22年10月1日から平成23年9月30日までとなっています。

記入方法については、別紙記入例を参考に記入してください。

(2) 新規特定建築物の場合

法施行細則別記第1号様式である「特定建築物届書」を使用して、管轄の保健所に届出してください。

なお、届出に必要な添付書類等の御説明がありますので、事前に保健所にお問い合わせください。