

建築物の効率的な維持管理による防火安全性の確保

— 火 災 予 防 審 議 会 答 申 —

平 成 3 1 年 4 月

火 災 予 防 審 議 会

東 京 消 防 庁

はじめに

東京消防庁管内の立入検査等の対象となる建築物は、近年著しく増加し、既に40万棟を超えており、個々の建築物への立入検査等の機会は減少傾向にあります。また、既存建築物の有効活用に向けた社会全体の流れなどから、今後は建築物の使用形態の変更が更に盛んになることも予想されております。

東京都の掲げる「セーフ シティ」を実現するためには、使用形態が変化していく建築物の防火安全性を維持・向上させるための、効率的で効果的な方策を確立することが急務となっております。

このような状況を踏まえ、平成29年7月、東京都知事から火災予防審議会に対し、「建築物の効率的な維持管理による防火安全性の確保」について諮問がなされ、約2年間にわたる審議・検討により、平成30年3月の中間答申を経て、平成31年4月に最終的な答申をいただきました。

中間答申では自衛消防活動中核要員制度の合理化と今後の自衛消防力の強化方策について、最終的な答申では建物関係者の自主防火管理の充実・強化に向けた方策と効果的な防火査察に向けた方策について、それぞれ具体的な提言がなされています。

東京消防庁といたしましては、建物関係者や建物利用者のニーズを踏まえつつ、関係機関と密接な連携を図りながら、本答申内容を新たな防火安全対策に反映させ、積極的に予防行政を推進して参りたいと考えております。

結びに、ご多忙中にも関わらず、本答申のためにご尽力いただきました火災予防審議会の中林会長、長谷見副会長、人命安全対策部会の野口部会長をはじめ、各委員や関係者の皆様に深く感謝を申し上げます。

平成31年4月

東京消防庁
消防総監 安藤 俊雄

まえがき

本内容は、平成２９年７月３日、東京都知事から「建築物の効率的な維持管理による防火安全性の確保」について諮問を受け、平成２９年度の審議・検討結果である中間答申と、平成３０年度の審議・検討結果である最終的な答申をまとめたものです。

立入検査等の対象となる建築物が著しく増加し、かつ、大規模化や高層化が進んでいる東京都においては、建築物の防火安全性を維持・向上させるための、効率的で効果的な方策の確立が求められています。

そこで、人命安全対策部会では、まず災害時に建物利用者の安全を確保するために必要な自衛消防のあり方について審議・検討し、早急に対応が必要な事項について中間答申を行いました。

次に火災予防の基本となる建物関係者による自主防火管理を充実させる方策や行政監督として効率的な防火査察のあり方について審議・検討し、最終的な答申を行いました。

答申で示した提言は、いずれも、建物関係者へのヒアリング調査やアンケート調査により把握した、自主防火管理の実態を踏まえた内容となっています。

本答申が、建物関係者や防火安全対策の策定に携わる行政機関及び関係者の方々に広く活用されることを期待しております。

おわりに、本答申の作成にあたり、ご協力いただきました当部会委員及び東京消防庁をはじめ関係者各位に、心から感謝を申し上げます。

平成３１年４月

火災予防審議会 人命安全対策部会
部 会 長 野 口 貴 文

火災予防審議会 委員名簿

(敬称省略・順不同)

- 1 会長 中 林 一 樹 (首都大学東京名誉教授)
- 2 副会長 長谷見 雄 二 (早稲田大学理工学術院教授)
- 3 部会長 野 口 貴 文 (東京大学大学院教授)
- 4 部会長 糸井川 栄 一 (筑波大学教授)
- 5 委 員 青 柳 一 彦 (東京都都市整備局市街地建築部長)
- 6 " 新 井 雄 治 (前公益財団法人東京防災救急協会理事長)
- 7 " 有 金 浩 一 (東京都総務局総合防災部長)
- <梅 村 拓 洋>
- 8 " 池 上 三喜子 (公益財団法人市民防災研究所理事)
- 9 " 石 毛 しげる (東京都議会警察消防委員会委員長)
- <大 津 ひろ子>
- <<田 中 たけし>>
- 10 " 石 中 良 治 (一般社団法人日本火災報知機工業会)
- 11 " 市 古 太 郎 (首都大学東京教授)
- 12 " 大 宮 喜 文 (東京理科大学教授)
- 13 " 大 佛 俊 泰 (東京工業大学教授)
- 14 " 鍵 屋 一 (跡見学園女子大学教授)
- 15 " 加 藤 孝 明 (東京大学教授)
- 16 " 唐 沢 かおり (東京大学大学院教授)
- 17 " 佐 伯 正 人 (一般社団法人東京ビルディング協会)
- 18 " 重 盛 政 幸 (公益社団法人全日本不動産協会東京都本部)
- 19 " 鈴 木 恵 子 (消防研究センター主幹研究官)
- 20 " 鈴 木 康 幸 (消防庁予防課長)
- 21 " 関 俊 介 (板橋区危機管理室防災危機管理課長)
- <古 卷 祐 介 (品川区防災まちづくり部防災課長) >
- 22 " 関 谷 直 也 (東京大学大学院准教授)
- 23 " 田 中 淳 (東京大学大学院情報学環総合防災情報研究センターセンター長)
- 24 " 玉 川 英 則 (首都大学東京大学院教授)

- 25 " 富 永 雄 次（公益社団法人東京ビルメンテナンス協会）
- 26 " 西 澤 真理子（リテラジヤパン代表）
- 27 " 平 田 京 子（日本女子大学教授）
- 28 " 廣 井 悠（東京大学大学院准教授）
- 29 " 深 作 昌 弘（一般社団法人東京都警備業協会）
- 30 " 藤 野 珠 枝（主婦連合会）
- 31 " 三 井 雅 貴（一般社団法人東京都建築士事務所協会）
- 32 " 宮 崎 緑（千葉商科大学教授）
- 33 " 村 上 弘（一般社団法人東京ビルディング協会）
- <高 橋 寛>
- 34 " 山 岸 敬 子（明治大学専門職大学院教授）
- 35 " 山 崎 登（国士舘大学教授）
- 36 " 渡 辺 美智子（慶應義塾大学大学院教授）

（注）< >内：前委員

 《 》内：前々委員

火災予防審議会 人命安全対策部会委員名簿

(敬称省略・順不同)

- 1 部会長 野 口 貴 文 (東京大学大学院教授)
- 2 委 員 青 柳 一 彦 (東京都都市整備局市街地建築部長)
- 3 " 石 毛 しげる (東京都議会警察消防委員会委員長)
- <大 津 ひろ子>
- 《田 中 たけし》
- 4 " 石 中 良 治 (一般社団法人日本火災報知機工業会) ※1 ○
- 5 " 大 宮 喜 文 (東京理科大学教授) ●
- 6 " 唐 沢 かおり (東京大学大学院教授) ○
- 7 " 佐 伯 正 人 (一般社団法人東京ビルディング協会) ※2 ○
- 8 " 重 盛 政 幸 (公益社団法人全日本不動産協会東京都本部) ※3 ○
- 9 " 鈴 木 恵 子 (消防研究センター主幹研究官) ○
- 10 " 鈴 木 康 幸 (消防庁予防課長)
- 11 " 富 永 雄 次 (公益社団法人東京ビルメンテナンス協会) ※3 ○
- 12 " 西 澤 真理子 (リテラジヤパン代表)
- 13 " 長谷見 雄 二 (早稲田大学理工学術院教授)
- 14 " 深 作 昌 弘 (一般社団法人東京都警備業協会) ※1 ○
- 15 " 藤 野 珠 枝 (主婦連合会)
- 16 " 三 井 雅 貴 (一般社団法人東京都建築士事務所協会) ○
- 17 " 宮 崎 緑 (千葉商科大学教授)
- 18 " 村 上 弘 (一般社団法人東京ビルディング協会)
- <高 橋 寛>
- 19 " 山 岸 敬 子 (明治大学専門職大学院教授)
- 20 " 渡 辺 美智子 (慶應義塾大学大学院教授)

(注) < >内：前委員、《 》内：前々委員

●：小部会長、○：小部会委員

※1 平成 29 年 7 月 3 日から中間答申までの臨時委員

※2 平成 29 年 7 月 3 日から答申までの臨時委員

※3 中間答申後から答申までの臨時委員

建築物の効率的な維持管理 による防火安全性の確保

－ 火災予防審議会答申－

目 次

第 1 審議の経過	1
1 諮問事項	1
2 審議の流れ	2
3 審議経過	2
第 2 中間答申 - 自衛消防に関する制度の見直し -	5
1 はじめに	5
2 現行の自衛消防に関する制度の概要	5
3 現行の自衛消防に関する制度の課題	6
4 新たな自衛消防活動中核要員制度のあり方	7
5 今後の自衛消防力の強化方策	9
6 おわりに	10
(図表)	11
第 3 答申	21
1 はじめに	21
2 建物の防火安全を確保するための消防法等の考え方	21
3 自主防火管理の実態	22
4 火災の実態	28
5 防火査察の実態	32
6 現状の課題	38
7 建物関係者による自主防火管理体制の充実・継続にむけた提言	38
8 効果的な行政監督に向けた提言	41
9 おわりに	43
(参考資料 1)	45
図表関係	
(参考資料 2)	57
建物関係者へのヒアリング調査及びアンケート調査	

【凡 例】

法：消防法(昭和 23 年法律第 186 号)

政令：消防法施行令(昭和 36 年政令第 37 号)

規則：消防法施行規則(昭和 36 年自治省令第 6 号)

条例：火災予防条例(昭和 37 年東京都条例第 65 号)

条例規則：火災予防条例施行規則(昭和 37 年東京都規則第 100 号)

建基法：建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)

建基令：建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)

第 1 審 議 の 経 過

第 1 審議の経過

1 諮問事項

火災予防条例（昭和 37 年東京都条例第 65 号）第 55 条の 7 の規定に基づき、下記の事項について諮問する。

平成 29 年 7 月 3 日

東京都知事 小池 百合子

記

建築物の効率的な維持管理による防火安全性の確保

東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の開催を控え、都内の各地で再開発が行われるなど、近年、東京消防庁管内の立入検査等の対象となる建築物は著しく増加し、既に 40 万棟を超えている。

一方、全国的に人口が減少する中、東京都の推計では、都内の人口は 2025 年をピークに減少傾向に転じるとされており、これら社会背景により建築物を新築するだけでなく、既存のものの増改築、改修、用途変更等による活用が活発になることが予想される。既に建築行政では、既存建築物の活用が円滑に行われるよう、各種の規制緩和等が行われている。

また、IoT に代表される新しい情報技術等が出現し、これらを活用して積極的な自主管理を行う管理会社が現れるなど、社会の様々な分野に導入されつつあり、建築物の維持管理へのますますの活用が期待される。

東京都の掲げる「セーフシティ」の実現に向け、使用形態が変化していく建築物の実態に応じて防火安全性を向上させるには、こうした背景を踏まえ、利用者の安全を確保するための自衛消防活動のあり方、関係者の自主防火意識を高める方策等も含めた検討により、建築物の効率的な維持管理の方策を確立する必要がある。

以上のことから、建築物の効率的な維持管理による防火安全性の確保について諮問するものである。

2 審議の流れ

(1) 中間答申

平成29年度は、災害時に建物の利用者の安全を確保するために必要な自衛消防活動のあり方について集中的に審議を行い、火災予防条例に定める自衛消防活動中核要員制度の見直しなど、早急に対応が必要な事項について、平成30年3月に中間答申を行った。

(2) 答申

平成30年度は、近年の建物の増加状況や立入検査の実施状況等を踏まえ、都内全体の建物の防火安全を更に確保するための、「効率的で適切な自主管理体制の充実」と「効率的で効果的な行政監督（防火査察）」について審議を行い、平成31年4月に最終的な答申を行った。

3 審議経過

火災予防審議会での審議経過及び主な審議事項は、次のとおりである。

総 会 (第1回)	平成 29 年 7 月 3 日	諮問、各部会の委員の構成
部 会 (第1回)	平成 29 年 7 月 3 日	審議・検討の方針、小部会の設置及び構成
小部会 (第1回)	平成 29 年 7 月 26 日	現行の自衛消防制度が抱える課題、実際の建物での自衛消防活動例
小部会 (第2回)	平成 29 年 9 月 7 日	火災事例について、自衛消防活動体制に関するヒアリングについて
部 会 (第2回)	平成 29 年 10 月 5 日	第1回及び第2回小部会の結果及び今後の検討の方向性
小部会 (第3回)	平成 29 年 10 月 16 日	自衛消防活動中核要員の算定基準の見直し
小部会 (第4回)	平成 29 年 11 月 7 日	自衛消防活動中核要員の算定基準の見直し、教育・訓練に関する検討、新たな技術の活用に関する検討
部 会 (第3回)	平成 29 年 11 月 30 日	自衛消防活動中核要員の算定基準の見直し、教育・訓練について、新しい技術の活用について、中間答申の骨子について
部 会 (第4回)	平成 30 年 1 月 19 日	防火防災への取り組みを評価する制度や違反公表の制度の現状について、中間答申（案）について
総 会 (第2回)	平成 30 年 3 月 20 日	中間答申（案）、採決、中間答申

第1 審議の経過

部 会 (第5回)	平成30年6月22日	建物の防火安全性の維持管理における行政の関わり、課題と審議・検討の方向性
小部会 (第5回)	平成30年7月23日	火災予防行政の変遷と立入検査や届出の現況と火災について、優先して指導する対象を選定するモデルの確立、関係者による自主管理体制を充実・継続させるための新たな仕組の構築、業務委託による効果的な指導
小部会 (第6回)	平成30年9月10日	防火に係る自主管理の状況が良好な建物の評価と活用、外部委託及び民間や他行政機関が保有する建物情報の活用
部 会 (第6回)	平成30年10月12日	
小部会 (第7回)	平成30年11月1日	防火に係る自主管理の状況が良好な建物の評価と活用、関係者が適正な自主管理が行える環境の整備
小部会 (第8回)	平成30年12月5日	建物関係者へのヒアリング調査結果について、防火に係る自主管理の状況が良好な建物の評価と活用
部 会 (第7回)	平成31年1月16日	関係者による自主防火管理体制を充実・継続させるための新たな仕組みの構築、関係者が適正な自主管理が行える環境の整備、答申骨子
部 会 (第8回)	平成31年1月31日	答申（案）
部 会 (第9回)	平成31年3月11日	答申（案）
総 会 (第3回)	平成31年4月17日	各部会の答申(案)、採決、答申

第 2 中 間 答 申

- 自衛消防に関する制度の見直し -

第2 中間答申 - 自衛消防に関する制度の見直し -

1 はじめに

東京消防庁管内の立入検査等の対象となる建築物は著しく増加し、既に40万棟を超えている。一方、東京都の推計では、都内の人口は2025年をピークに減少傾向に転じるとされており、今後、建築物は、新築より既存のものの増改築、改修、用途変更等による活用が活発になることが予想される。

また、IoTに代表される新しい情報技術等が出現し、社会の様々な分野に導入されつつあり、建築物の維持管理への活用も期待されている。

こうした背景を踏まえ、使用形態が変化していく建築物の実態に応じた防火安全性の向上にむけて、第23期火災予防審議会人命安全対策部会は、平成29年7月に都知事から「建築物の効率的な維持管理による防火安全性の確保」について諮問を受けた。

本年度は、災害時に建築物（以下、建物）の利用者の安全を確保するために必要な自衛消防活動のあり方について審議してきた。特に火災予防条例（以下、条例）に定められている自衛消防活動中核要員（以下、中核要員）制度は、これまでも業界団体等から改善要望があったことを踏まえ、近年の建物の実態を考慮した視点で集中的に審議を行った。

これまでの審議の結果、早急に対応が必要な事項について、一定の結論が得られたことから、ここに中間答申を行う。

2 現行の自衛消防に関する制度の概要（図2-1、表2-1、表2-2、表2-3、図2-2、図2-3、表2-4）

(1) 消防法に基づく全国的な制度

① 防火管理者の配置と自衛消防隊の編成（消防法第8条）

建物全体の収容人員が一定数以上（避難困難者が入所する施設：10名以上、左記以外の特定用途：30人以上、非特定用途：50人以上）となる場合、建物所有者及び各テナントの関係者は、防火管理講習の修了者等のうちから、それぞれ防火管理者を定め、各占有部に配置しなければならない。防火管理者はそれぞれの占有部の消防計画を作成し、その中に（通称）自衛消防隊の編成を定めるとともに、消防計画に定めた訓練を定期的に行わなければならない。

② 自衛消防組織の制度（消防法第8条の2の5）

大規模地震等にも対応した自衛消防力を確保するため、一定規模以上の建物の自衛消防隊を強化し火災、地震等の災害が発生した場合に活動する統括管理者、班長等で構成する「自衛消防組織」を設置する制度である。「自衛消防組織」を統括する統括管理者及び各班（通報連絡班、初期消火班、避難誘導班、応急救護班）の班長は、消防法で定める自衛消防業務講習の修了者等でなければならない。なお自衛消防業務講習には5年以内ごとの再講習がある。

(2) 条例に基づく東京消防庁独自の制度

① 防災センター要員制度（条例第55条の2の2、条例第55条の2の3）

各種の防災設備の監視及び制御を一元的に行うとともに、消防活動の拠点とするために、一定規模以上の建物には防災センターが設置される。防災センター要員制度は、防災センターで専門的に機器の監視・操作などの業務に従事し、自衛消防活動を行うための要員を常時配置する制度である。防災センター要員は、条例で定める防災センター要員講習を修了し、かつ条例で定める自衛消防技術試験（筆記及び実技）に合格した者でなければならない。なお、防災センター要員講習には5年以内ごとの再講習がある。

② 中核要員制度（条例第55条の5）

火災、地震その他の災害が発生した際の自衛消防体制の強化のため、特定の用途及び一定規模以上の建物の自衛消防隊に、自衛消防技術試験（筆記及び実技）に合格した者を中核要員として一定数配置する制度である。配置する中核要員数は、建物の用途に応じ、延べ面積や収容人員を基に算出され、最小人員は7名となる。

3 現行の自衛消防に関する制度の課題

(1) 類似した3つの制度の分かりにくさ（表2-1、表2-2）

前述したように、消防法8条により編成された自衛消防隊に対して、消防法ではさらに「自衛消防組織の制度」があり、条例では「防災センター要員制度」及び「中核要員制度」が付加される。それぞれの制度に必要な資格が異なり、建物の用途や規模によっては、同じ建物に複数の制度が適用されることになる。特に自衛消防組織に必要な自衛消防業務講習と中核要員に必要な自衛消防技術試験では、講習と試験の違いはあるが、ともに地震等への対応が求められ、内容も類似している部分が多く、建物関係者にとって分かりづらいものとなっている。

(2) 中核要員制度の課題

中核要員制度は、昭和47年に制度が創設されて以降、対象用途を拡大するなどの強化が行われてきたが、長年運用してきた中で業界団体等からも改善要望を受けているなど、以下の課題が生じている。

① 中核要員数の算定方法に関する課題（表2-3）

ア 消防用設備などの技術は進歩し、建物に関する各種の安全に係る規制が強化されたほか、建物の管理形態も変化した。必要な中核要員数の算定方法は見直されておらず、これらを考慮した見直しが求められている。

イ 建物の大規模化が進み、算定される中核要員数が、建物を管理している会社の勤務者よりも著しく多数となるなど、建物の管理実態に合っていないため、中核要員の確保が困難な建物が出現している。

ウ 中核要員数の算定にあたって、延べ面積で算定する用途と収容人員で算定する用途があることや、単独用途と複合用途との間で算定基準が異なることから、類似した使用形態でありながら中核要員数が異なるという不均衡が生じている。

② 中核要員の配置に関する課題

事業活動における営業時間の拡大や勤務形態の多様化、建物管理の外部委託化が進み、配置に際し以下のような課題が生じている。

ア 中核要員は警備会社を中心に管理会社等の従業員が担っていることが多く、従業員は人事異動や退職等で入れ替わりが激しく、また機械化等により省人化されつつあるため、建物関係者は安定した中核要員数の確保に苦慮している。

イ 中核要員は勤務のシフトや休暇等により建物内に不在となることがあるため、自衛消防隊に中核要員が配置されない時間帯がある。

ウ 建物所有者は、賃借人であるテナントに、その従業員が中核要員となるよう依頼することは困難と考える傾向がある。また、テナントは中核要員制度を十分に理解していないため、防災センター等が無く、管理会社等の従業員が常駐していない建物や従業員が少数である建物では、中核要員の確保ができていない。

③ 中核要員になるための資格取得に関する課題

ア 中核要員の資格を得るための自衛消防技術試験の試験範囲には、自動火災報知設備や放送設備などの取扱いが含まれており、テナントの従業員は、それらの機器を実際に操作する機会がなく、受験対策の情報も不足しているため、資格取得が難しくなっている。

イ 東京都の条例に基づく制度であるため、全国展開する事業所などでは、資格取得への優先度は低くなっている。更に、多くのテナントの従業員等にとって中核要員の任務は、自己の業務外と考えるなど、受験に消極的な状況が見受けられる。

④ 自衛消防活動技術の習得に関する課題

テナントの従業員が自衛消防技術試験の合格に困難性を感じる要因に、実技を習得する機会の不足がある。また、自衛消防技術試験は、様々な用途の建物や様々な役割の受験者を想定して包括的な内容になっているため、試験に合格しても、勤務する建物の自衛消防に関する知識・技術が身につけているとは限らず、自衛消防活動に対する自信に繋がっていない。

4 新たな自衛消防活動中核要員制度のあり方

本審議会では、条例を根拠とし、特に複雑な制度となっている中核要員制度を見直すことで、類似した3つの制度がより分かり易くなるよう、集中的に検討を行った。建物の防火安全性を確保しつつ、使用状況を踏まえ効率的に実効性を伴って中核要員制度が適切に運用されるよう、東京消防庁は次の事項に早急に取り組まなければならない。

(1) 中核要員数の合理的な算定方法への見直し

① 中核要員の最小人員の見直し（図2-4）

現行基準では、中核要員の配置が義務となる建物には、最小7名の中核要員が配置される。本審議会では、過去の火災事例の分析や、管理形態が異なる複数の建物における自衛消防の活動モデルの検証を行った。検証の際には、一人で操作できる屋内消火栓設備、放送設備、無線通信機器等、建物に備わっている消防用設備の進歩や自衛消防活

動の効率化を考慮した。その結果、一般的な火災の初期段階では、中核要員の最小人員を5名程度としても自衛消防活動は十分機能すると考えられる。

② 規模に応じて加算する中核要員数の見直し（図2-5）

東京消防庁管内の火災データによると、火災件数は年々減少するとともに、中核要員の配置が義務となるような中規模・大規模の建物では、防火区画に関する規制が厳しく、不燃化も進んでおり、概ねスプリンクラーが設置されていることなどもあり、近年の火災の被害は局所的なものとなっている。

こうしたことから、一般的な火災の初期段階には、最小人員5名の中核要員を中心とした自衛消防活動で対応できると考えられる。この前提として、建物に備わっている消防用設備や防火設備等は、災害時に適切に機能することが担保されなければならない。

一方で、避難誘導は建物が大きくなればより複雑化し、被害が拡大した際には建物全体の状況に応じた対応も必要となることから、中核要員は5名では不足する。また、地震時には、被害が建物全体に及ぶことから、対応の中心となる中核要員がさらに必要となる。

そのため、中核要員数は、最小人員5名に延べ面積に応じた人員を加算して算定する必要がある。面積によって加算する理由は、上述の理由に加えて、自衛消防組織の制度の考え方との整合性や、用途間における算定人員の不均衡等を考慮するからである。

一方で、最小人員5名の中核要員で対応可能な規模の建物であっても、事務所などその建物に慣れた人が多く利用する用途と、ホテル、店舗など不特定多数が利用する用途とでは、避難誘導などの自衛消防活動の困難性が異なるため、用途による差異を考慮する必要がある。

③ 建物の使用実態に合わせた柔軟な運用の拡大

一律の算定方法による中核要員数では、建物の使用状況や管理形態の実態に合わない事例が発生する場合も予想される。現行制度でも、こうした場合には柔軟な運用ができるようになっているものの、その実例は限られている。

競技場などのように、催し物が開催される時と開催されない時で利用者数が著しく異なる用途の取扱いや、駐車場などのように通常は無人であったり、比較的短時間の利用であったりする用途の取扱い、さらには隣接した建物と有効に連携している場合の取扱いなど、個々の建物の特殊な使用実態に合わせたより柔軟な運用ができるよう、運用例を積極的に検討していくべきである。この際、新たな技術や防災機器以外の機器の活用を検討する場合は、停電時でも機能するなど、災害時にも機能するかどうかを考慮しなければならない。

(2) 中核要員の代行者の確保等による自衛消防体制の強化

算定された中核要員数は、建物内で常に確保されていることが望ましいが、実態は勤務体制のシフト等のため、それが困難な場合も多い。

そこで、中核要員が不在となる場合は、自衛消防隊員の中から代行者を指定すること、中核要員の役割は災害時の活動の中心となるだけでなく、平常時の訓練等を通じた代行

者の育成も役割であることを明確に示す必要がある。

一方で自衛消防組織の制度における自衛消防業務講習の内容には、現場の活動要領も含まれており、自衛消防技術試験の内容と類似している（表 2-1、表 2-4）。自衛消防業務講習の修了者が5年以内ごとの再講習を受講することにより、知識を再確認し、新しい法令改正や設備機器の最新情報を把握できるというメリットもある。

こうしたことから、テナントにおいては、一定の条件のもとで自衛消防業務講習の修了者を活用し、中核要員とみなすことができるような運用とすることが望ましい。

(3) テナントからの中核要員の育成促進

これまで中核要員制度の普及に向けて、主に管理会社等に対して指導が行われてきたが、テナント関係者への指導は不足している状況が見受けられる。今後は管理会社等への指導の強化に加え、テナント関係者に対しても指導対象を拡大していく必要があるため、あらゆる機会を通じた制度の周知が必要である（表 2-5）。その際、他の自衛消防に関する制度との違いを明確に示すなど、自衛消防について建物関係者の理解が進むよう配慮していく必要がある。

また、テナントが入居に先立って自衛消防についての理解を深め、入居時には確実に中核要員を配置するよう、系列店が多い本社への指導や不動産業界などへの働きかけを積極的に行うべきである。

防災センター等の設置義務がなく、テナントの従業員を中核要員に育成しなければならない建物では、迅速に災害に対応するため、中核要員は建物内に分散して配置することが望ましい。それが困難な場合は、建物のどの箇所で火災が起きてもテナント同士が連携できるよう、各テナントで事前に協議して、連携内容を消防計画に反映することを指導していく必要がある。特に自衛消防訓練は通常、テナントごとに実施されるが、各テナント間の火災発生時の連携を重点に促進していくべきである。

5 今後の自衛消防力の強化方策

東京消防庁は、前4による見直し後の制度が円滑に運用されるよう、建物関係者への周知や指導を強化するとともに、中核要員が未充足の建物に対しては、充足を促す更なる方策を検討しなければならない。また、中核要員数の確保だけでなく、中核要員を中心とした自衛消防力を向上させるための新たな課題にも適切に対応していくよう、次の事項について取り組まなければならない。

(1) 自衛消防活動に関する自己学習ツールの提供や実技講習会の実施

自衛消防隊員の各役割について、実践的な技術の向上を図るため、自主的に学習できる機会を提供する取組みを進めるべきである。

近年、様々な分野でウェブ教材が用いられており、自衛消防活動についても、好きな時間に習得したい項目を効率的に自己学習できるように、こうした教材を作成し提供すべきである（図 2-6）。

さらに、実際の機器に触れて習熟することが求められていることから、実技講習会など実践的な学習機会を提供することも検討すべきである（図 2-7）。

特に4(2)で述べた中核要員の代行者には、教材や講習会を活用し、知識の習得や能力の向上を図ることが望まれ、そのための方策を検討すべきである。

(2) 自衛消防訓練の指導方法の改善（図2-8）

自衛消防力の強化には、効率的かつ効果的な自衛消防訓練が重要である。これまでの自衛消防訓練指導は、建物の防火管理者が計画した内容に対してアドバイスし、その場限りで終わることが多かった。今後は効率的に訓練指導を継続して行い、訓練を重ねるごとに改善しながら、自衛消防隊員のレベルに合わせてステップアップするような指導方法を取り入れていくべきである。

例えば、訓練計画を作成する時点から参画し、第一段階では各事業所で火災が発生した場合に確実な対応ができるよう訓練し、第二段階では建物内の各事業所の連携を重点とした訓練を実施する。さらに、地震時の避難誘導等も極めて重要であることから、第三段階では火災以外の地震時などにも対応ができるよう練度を上げていくことが考えられる。これらの訓練では高齢者や外国人といった建物の利用者特性も考慮することが望ましい。

また、自衛消防活動の技術向上のためには、訓練の促進が重要である。その際、自衛消防隊の編成や訓練を適正に行っている建物等を評価し、自助努力を促すような仕組みが効果的であり、こうした方策についての検討が必要である。

更に、自衛消防力の強化には、自衛消防隊以外の従業員への防火防災教育も不可欠である。従業員一人一人が初期消火や通報などの最低限の初動措置がとれるような教育訓練の普及・促進にも、今後は一層力を入れていくべきである。

(3) 今後の自衛消防技術試験のあり方の検討

現在の試験は、必ずしも実際の自衛消防活動への自信に繋がるものになっていないため、試験内容を災害時の中核要員の役割に応じた実践的なものとするのが望ましい。

また、より多くの人を受験しやすい環境となるよう、試験情報の公表や試験時間の短縮も検討していくべきである。

自衛消防技術試験は、合格すると自衛消防技術認定証の交付を受け、いったん資格を取得すれば、その後に失効することが無いため、この資格者が定期的に実技の確認や最新の情報を得られるような仕組みを設け、技能の維持、向上を図ることが望ましい。

(4) 中核要員の意識を高める仕組み作り

例えば、優良な中核要員に対する表彰、ピンバッジやワッペン等の授与等、中核要員が自主的に技能向上を図り、自覚を持って自衛消防活動が出来るような意識を高める仕組み作りに取り組まなければならない。

また、自衛消防に関する資格が多方面で評価されるよう、自衛消防に関する資格の認知度の向上にも取り組んでいくことが望まれる。

6 おわりに

本中間答申では、中核要員制度の見直しと今後の自衛消防力の強化方策について提言した。これらの内容を踏まえて、早急に見直しに着手すべきである。

図 表

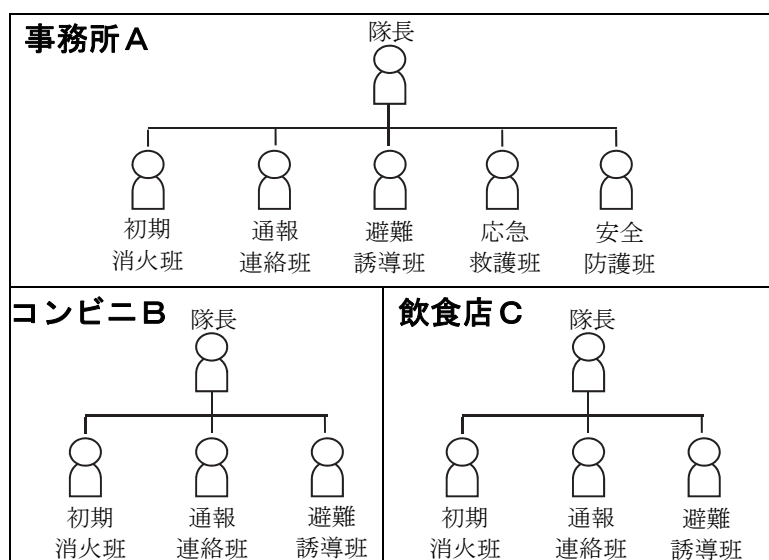


図2-1 自衛消防隊の編成イメージ

表2-1 自衛消防に関する制度

	自衛消防組織の制度	防災センター要員制度	自衛消防活動中核要員制度
根拠法令	消防法第8条の2の5	火災予防条例第55条の2の2 火災予防条例第55条の2の3	火災予防条例第55条の5
施行	平成21年6月1日	防災センターの設置： 昭和50年10月1日 資格者の配置： 昭和55年7月1日	昭和47年7月1日
制度概要	- 一定規模以上の建物に、火災・地震等の災害に対応できる自衛消防組織を設置 - 組織を統括する者等（統括管理者・班長）を資格者とし、必要な責務・役割等を付与	- 一定規模以上の建物に防災センターを設置 - 防災センターにおいて監視・操作等の業務に従事し、自衛消防活動を行う資格者を配置	- 特定の用途で、面積や収容人員が一定規模以上の建物の自衛消防隊を強化 - 災害発生時の自衛消防活動の中核となる資格者を配置
設置配置方法等	管理権原者が設置（複数権原建物の場合、共同で設置）	管理権原者が防災センターを設置し、資格者を配置	管理権原者が必要数の資格者を配置（担当区域が必要な場合、本部及び担当区域に資格者を配置）
必要資格	自衛消防業務講習修了証（講習）	自衛消防技術認定証（試験） 防災センター要員講習修了証（講習）	自衛消防技術認定証（試験）
求められる能力等	自衛消防組織の統括、指揮能力	防災センターを活用するための判断、指揮能力	自衛消防活動能力
必要資格者数	統括管理者（1名） 班長（4名） ・・・計5名以上	防災センター（総合操作盤）を常時、監視・操作できる人数・・・常時1名以上	用途、面積、収容人員により算定 ・・・最低7名以上

表 2-2 自衛消防に関する制度が適用される建物

建物全体の用途		自衛消防組織 (法第8条の2の5)	防災センター要員 (条例第55条の2の3)	自衛消防活動中核要員 (条例第55条の5)	
(1)項	イ 劇場、映画館等	・11 階以上で1 万㎡以上 ・5 階以上 10 階以下で2 万㎡以上 ・4 階以下で5 万㎡以上	・11 階以上で1 万㎡以上 ・5 階以上で2 万㎡以上 ・5 万㎡以上	1 万㎡以上又は 2 千人以上	高層建築物で2 万㎡以上
	ロ 公会堂、集会場				
(2)項	イ キャバレー、カフェー			3 千㎡以上で 3 百人以上	
	ロ 遊技場、ダンスホール				
	ハ 風俗関連店舗				
(3)項	ニ カラオケボックス等				
	イ 待合、料理店				
(4)項	ロ 飲食店			5 千㎡以上	
	物品販売店舗			3 千㎡以上	
(5)項	イ 旅館、ホテル			・15 階以上で3 万㎡以上 ・5 万㎡以上	
	ロ 共同住宅、寄宿舎				
(6)項	イ 病院、診療所	・11 階以上で1 万㎡以上 ・5 階以上 10 階以下で2 万㎡以上 ・4 階以下で5 万㎡以上	・11 階以上で1 万㎡以上 ・5 階以上で2 万㎡以上 ・5 万㎡以上	1 万㎡以上で 5 百人以上	高層建築物で2 万㎡以上
	ロ 社会福祉施設 (避難困難施設)				
	ハ その他の社会福祉施設				
	ニ 幼稚園、特別支援学校				
(7)項	学校		・15 階以上で3 万㎡以上 ・5 万㎡以上		
(8)項	図書館、博物館		・11 階以上で1 万㎡以上 ・5 階以上で2 万㎡以上 ・5 万㎡以上		
(9)項	イ 蒸気浴場、熱気浴場		・15 階以上で3 万㎡以上 ・5 万㎡以上		
	ロ 公衆浴場				
(10)項	停車場				
(11)項	神社、寺院、教会				
(12)項	イ 工場、作業場		・15 階以上で3 万㎡以上 ・5 万㎡以上	5 千㎡以上	
	ロ スタジオ			1 万㎡以上	
(13)項	イ 車庫、駐車場				
	ロ 航空機格納庫				
(14)項	倉庫				
(15)項	事務所等	・11 階以上で1 万㎡以上 ・5 階以上 10 階以下で2 万㎡以上 ・4 階以下で5 万㎡以上	3 万㎡以上		
(16)項	イ 複合用途 (特定用途含む)	・11 階以上で1 万㎡以上 ・5 階以上 10 階以下で2 万㎡以上 ・4 階以下で5 万㎡以上 ※対象用途の存する最上階及び対象用途部分の床面積の合計で算定する。	・11 階以上で1 万㎡以上 ・5 階以上で2 万㎡以上 ・5 万㎡以上 ※ 小特対象物を除く。 小特対象物は、(16) 項口の基準と同じ。	それぞれの用途で該当する部分が存するもの又は(5) 項口部分を除き1 万㎡以上 ※ 小特対象物を除く。 小特対象物は、(16) 項口の基準と同じ。	高層建築物で(5) 項口部分を除き2 万㎡以上
	ロ 複合用途 (非特定用途のみ)		・15 階以上で3 万㎡以上 ・5 万㎡以上	(12) 項、(13) 項イ又は(15) 項の部分で該当する部分が存するもの又は(5) 項口部分除き3 万㎡以上	
(16の2) 項 地下街		1 千㎡以上	1 千㎡以上	3 千㎡以上	
(17) 項	文化財	・11 階以上で1 万㎡以上 ・5 階以上 10 階以下で2 万㎡以上 ・4 階以下で5 万㎡以上	5 万㎡以上		高層建築物で2 万㎡以上
その他(危険物施設等)				・外タン又は内貯で1000 倍以上 ・指定可燃物で1500 ㎡以上	

※ 「小特対象物」とは、小規模特定用途複合防火対象物で、消防法施行規則第13 条第1 項第2号に定める特定用途の複合用途防火対象物のうち、特定用途に供される部分の床面積の合計が延べ面積の10%以下かつ300 ㎡未満のものをいいます。

表 2-3 中核要員数の算定方法

中核要員の人員は、次表より算出して得た数に6名を加えた数以上とする。

	建物用途	算 出 基 準
1	地下街	床面積 3,000 平方メートル以内ごとに 1 名
2	旅館・ホテル等	延べ面積 3,000 平方メートル以内ごとに 1 名
3	遊技場・風俗店舗・カラオケボックス・飲食店等	収容人員 300 人以内ごとに 1 名
4	物品販売店舗・展示場・工場・作業場・スタジオ	延べ面積 5,000 平方メートル以内ごとに 1 名
5	劇場・映画館・観覧場・公会堂・集会場	収容人員 2,000 人（屋外に設けられた観覧場等は 5,000 人）以内ごとに 1 名
6	駐車場・事務所等	延べ面積 10,000 平方メートル以内ごとに 1 名
7	病院・診療所	収容人員 500 人以内ごとに 1 名
8	複合用途（特定用途含む）	延べ面積（共同住宅部分を除く部分の床面積の合計）5,000 平方メートル以内ごとに 1 名
9	複合用途（非特定用途のみ） 小規模特定用途複合防火対象物	延べ面積（共同住宅部分を除く部分の床面積の合計）10,000 平方メートル以内ごとに 1 名
10	その他の高層建築物	延べ面積（共同住宅部分を除く部分の床面積の合計）10,000 平方メートル以内ごとに 1 名
11	① 屋外タンク貯蔵所又は屋内貯蔵所 指定数量（危険物政令で定める数量）の 1,000 倍以上の危険物を貯蔵するもの ② 指定可燃物を貯蔵又は取扱う防火対象物 床面積 1,500 平方メートル以上のもの	① 指定数量の 1,000 倍以内ごとに 1 名 ② 床面積 1,500 平方メートル以内ごとに 1 名

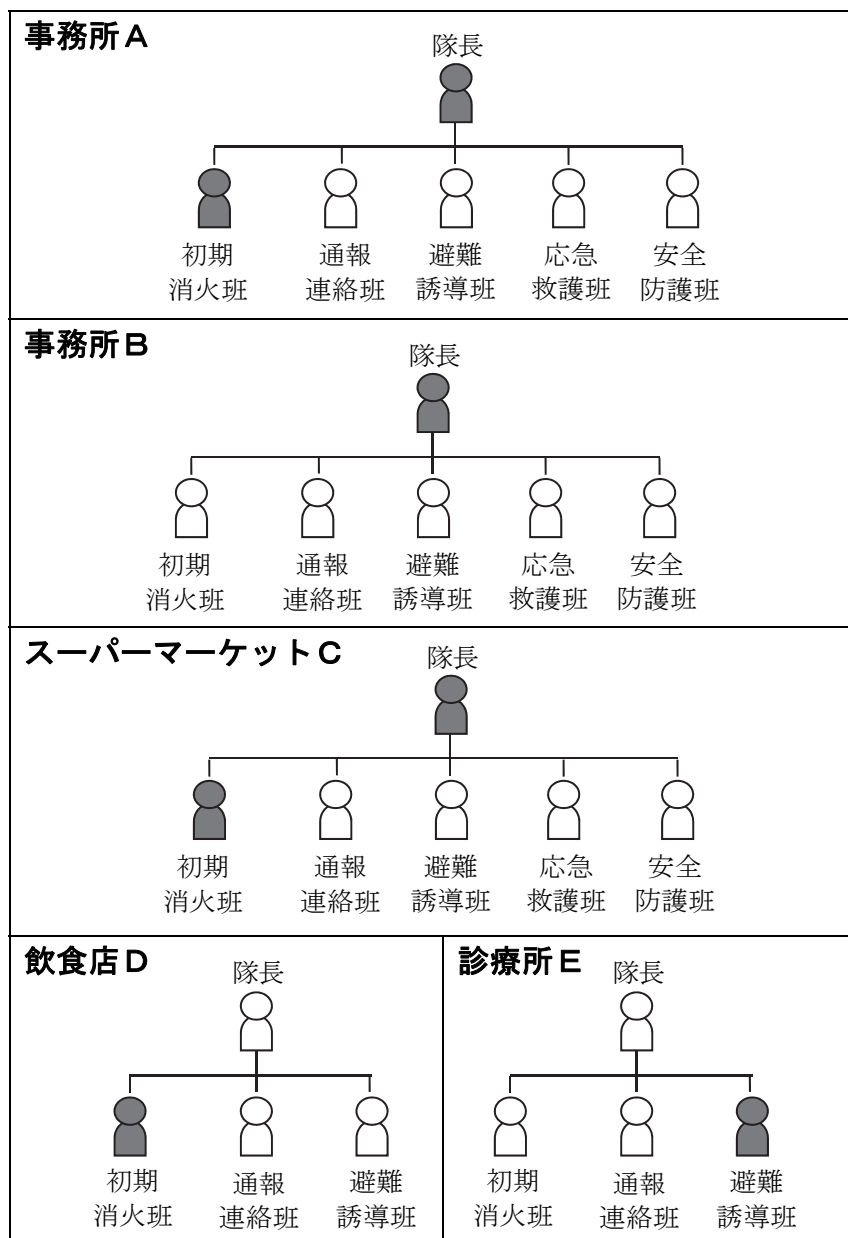
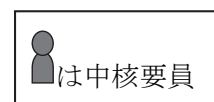


図 2-2 中核要員の配置イメージ



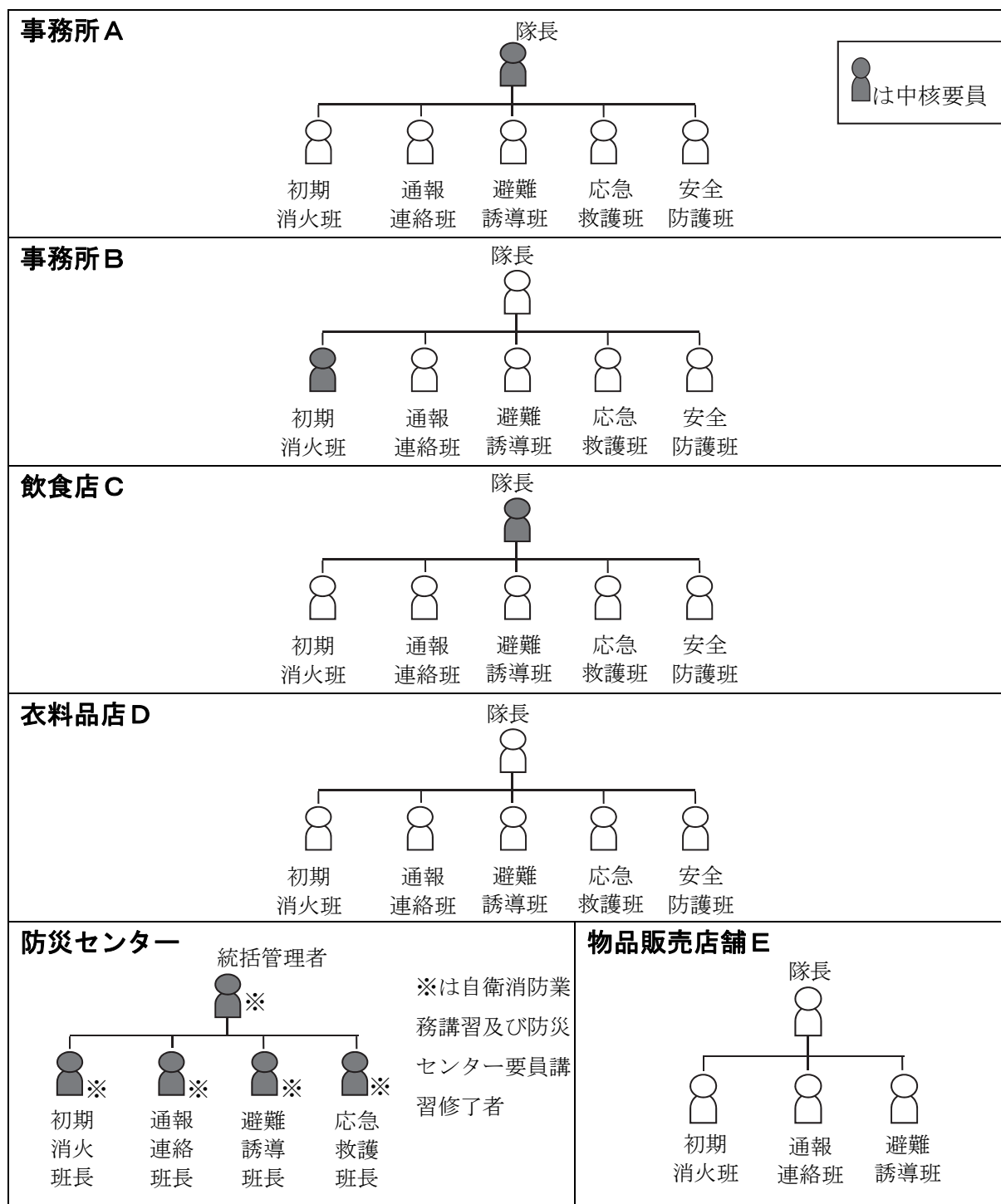


図 2-3 自衛消防組織の統括管理者等、防災センター要員、中核要員の配置イメージ

表 2-4 自衛消防業務講習と自衛消防技術試験の概要

	自衛消防業務講習	自衛消防技術試験
内容	災害が発生した場合に、自衛消防隊の統括や指揮に必要な知識や技術を講習（座学・実技）により習得する。	災害が発生した場合に、自衛消防隊の中心となって活動するために必要な知識や技術を試験（筆記・実技）により確認する。
試験・講習内容（例）	○ 各種設備の取扱い要領 ・消火設備（消火器、屋内消火栓設備、スプリンクラー設備等） ・警報設備（自動火災報知設備、放送設備等） ・避難設備 ○ 応急救護（AED、心肺蘇生、包帯法）の要領 ○ 火災発生時を想定した訓練 ○ 地震発生時を想定した図上訓練	○ 各種設備の取扱い要領 ・消火設備（消火器、屋内消火栓設備、スプリンクラー設備等） ・警報設備（自動火災報知設備、放送設備等） ・避難設備 ○ 応急救護（AED、心肺蘇生、包帯法）の要領 ○ 火災発生時の自衛消防活動要領 ○ 地震発生時の自衛消防活動要領
試験・講習の時間	2日（防火・防災管理講習修了者の場合には、科目免除により1日）	1日（合格までに自己学習の時間が必要）
資格の認定	講習（座学・実技）の修了	試験（筆記・実技）の合格（点数）
知識・技術の習得方法	講師による解説及び実技指導	自己学習
資格の期限	再講習が必要（5年以内ごと）	無期限有効（再講習等なし）
他道府県での活用可否	全国	東京消防庁管内のみ

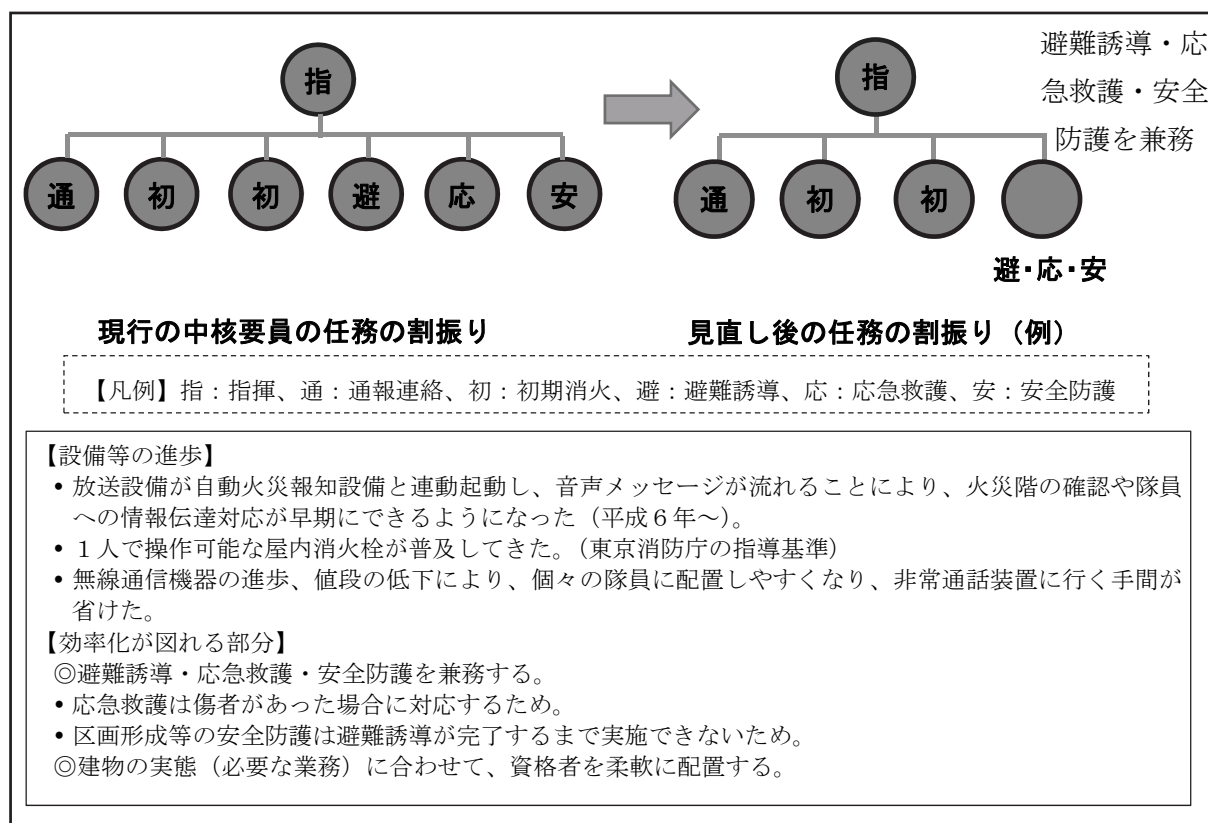


図 2-4 中核要員の最小人員の見直し

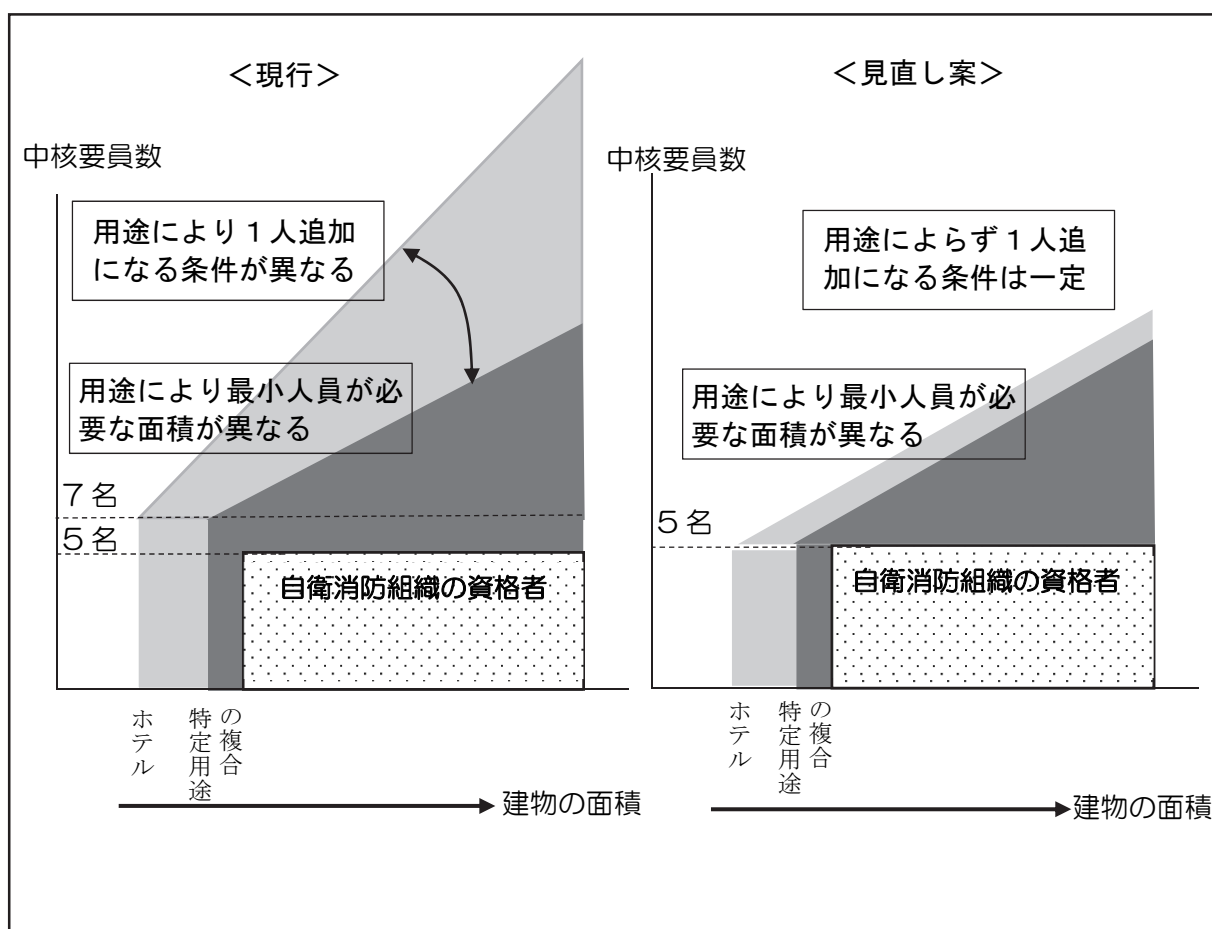


図 2-5 中核要員の加算人員の見直し（ホテルと特定用途の複合における加算の違い）

表 2-5 中核要員制度の周知方策

	現行	今後取り組むべき方策
指導対象	主に所有者・不動産会社・管理会社	必要に応じて事業所（テナント）にも指導を拡大
手段	①出向指導 ②指導書	①出向指導 ②指導書
指導用の媒体	制度の概要のリーフレット	①制度の概要のリーフレット（初指導用） ②必要性を訴えるリーフレット（※）（配置が進まない事業所用） ③指導用映像資料（※） ※ 奏功事例と対比することなどにより、必要性をより訴える内容のもの
指導時期	オープン前（確定していれば消防同意時）	建築計画時（コンサルタントや設計業者に対して、中核要員等の制度が必要なことを打合せ記録などに残してもらい施主に対して確実に伝わるようにする。）
防火管理講習での指導	制度の紹介	制度の紹介に合わせて、中核要員の必要性や有効性を周知する。（資格者を置くことのメリット）
本社指導	充足率の低い事業所の本社へ指導	①充足率の低い事業所の本社へ指導 ②定期的な本社への指導 ③業界団体主催の講習会や勉強会での周知
その他	なし	①様々なジャンルの雑誌等への制度普及等の投稿 ②中核要員の技術向上等の取組を取材、公開し、表彰等を検討 ③テナントから中核要員を出す必要がある建物には、所有者・不動産業者・管理会社等に対して、テナント側に、入居前に説明するように指導

【地区隊員編】  消火器での初期消火や避難誘導などの地区隊員として必要な現場での活動要領を学習する。避難誘導は、自分の勤務する建物の用途を選択し、用途別での避難誘導のポイントを学習する。	必要な部分のみを選択できる。
【本部隊員編（防災センター側）】  自衛消防隊の指揮要領や地区隊との連携などを学習する。自動火災報知設備や放送設備の取扱い方法や防災センター等で操作可能な設備などを学習する。	
【本部隊員編（現場駆付け側）】  非常用エレベーターの使用方法、屋内消火栓の使用方法、避難誘導の判断、区画形成要領など本部隊としての活動要領を学習する。避難誘導は、自分の勤務する建物の用途を選択し、用途別での避難誘導のポイントを学習する。	
【設備の使用方法編】  自動火災報知設備、総合操作盤、放送設備（手動・連動）、火災通報装置（連動通報）、消火器、屋内消火栓（1号・2号）、スプリンクラー設備、不活性ガス消火設備・泡消火設備（手動・自動）、避難器具、非常用エレベーター、防火区画（防火戸・シャッター・排煙）など	

図 2-6 自己学習のためのウェブ教材の提供

①消火器や屋内消火栓の実放水  30分	②避難誘導の際のポイント  30分	③自動火災報知設備・放送設備の操作  30分	④非常用エレベーターの操作方法  30分
半日の間に同様の内容を4回実施。 受講者は、自分の役割に合った部分のみを受講する。 <例> テナントの自衛消防隊員 → ①、② 本部隊員（駆付け） → ①、③、④			

図 2-7 自衛消防技術向上のための実技講習会

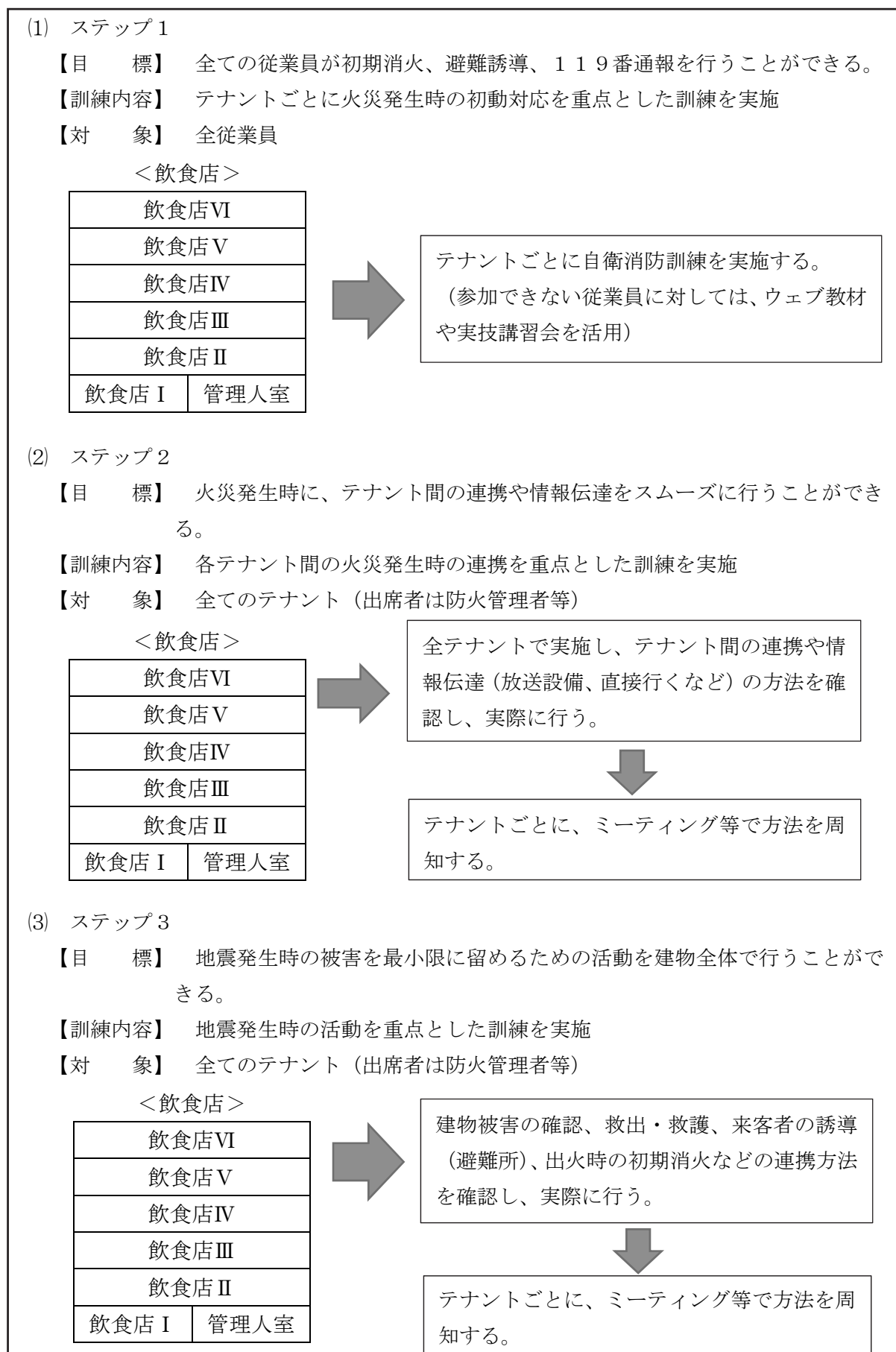


図 2-8 訓練の指導方法の改善

第 3 答 申

第3 答 申

1 はじめに

東京消防庁管内の立入検査等の対象となる建築物（以下、査察対象物）は著しく増加し、既に40万棟を超えている。また、今後は建築物を新築するだけでなく、既存のものの増改築、改修、用途変更等による活用が活発になることが予想される。

さらに、I o Tに代表される新しい情報技術等が出現し、社会の様々な分野に導入されつつあり、建築物の維持管理への活用も期待されている。

こうした背景を踏まえ、使用形態が変化していく建築物の実態に応じた防火安全性の向上にむけて、第23期火災予防審議会人命安全対策部会は、平成29年7月に都知事から「建築物の効率的な維持管理による防火安全性の確保」について諮問された。

そのうち、災害時に建築物の利用者の安全を確保するために必要な自衛消防活動のあり方については、平成29年度に集中的に審議され、自衛消防活動中核要員制度の見直しなど、早急に対応が必要な事項が、平成30年3月に中間答申としてとりまとめられた。

平成30年度は、近年の建物の増加状況や立入検査の実施状況等を踏まえ、都内全体の建物の防火安全を更に確保するための、「効率的で適切な自主管理体制の充実」と「効率的で効果的な行政監督（防火査察）」について審議を行った。

本年度の審議結果について、ここに答申を行う。

2 建物の防火安全を確保するための消防法等の考え方（参考資料1－①～⑤）

建物は新築・増築・大規模な模様替え等の際、建築行政への確認申請手続き及び消防行政の消防同意等による事前チェックや、工事中及び竣工時の両行政庁の検査により、防火安全性を確保したうえで使用される。

また、竣工後の建物の防火安全性は、建物所有者等の自主防火管理（消防用設備等点検の実施・報告、自衛消防訓練等）と、消防行政による防火査察が両輪となり、確保される仕組みとなっている。

(1) 自主防火管理制度の概要

消防法における防火対策の基本は、建物関係者による自主防火管理である。自主防火管理とは、火災の発生を防止し、かつ、万一火災が発生した場合でも、その被害を最小限にとどめるため、必要な対策を立て実行することで、すべての建物において建物関係者が自主的・主体的に行うものとされている。

その中でも特に、多数の者が出入りし、勤務し、又は居住する建物には、消防法第8条により、「防火管理者」を定める等、建物の管理について権原を有する者は、防火管理の

実効性を確保することが義務付けられている。

防火管理者は、消防計画を策定し、自衛消防訓練の実施、消防用設備等の点検・整備、火気の使用に関する監督、避難施設の維持管理等の防火管理上必要な業務を行わなければならない。

防火管理者が必要な建物内に、所有者及び占有者（テナント等）が複数いる場合は、それぞれ毎に防火管理者を定める必要がある。

また、建物内に複数の防火管理者がいる建物では、統一性のない自主防火管理が行われることにより、火災の際の対応や避難に混乱が生じないように、建物全体の防火管理業務を統括する統括防火管理者を定め、全体についての消防計画を策定する必要がある。

統括防火管理者は各防火管理者に対して、必要な措置を講ずるべきことを指示できることとし、統括防火管理者と各防火管理者との関係及び役割分担を明確化している。

(2) 防火査察の意義

「防火査察」とは、行政監督の立場で、消防機関が建物・危険物施設等に立ち入り、建物関係者が履行すべき消防関係法令の順守状況等、自主防火管理の実施状況等について検査や質問を行い、火災予防上の法令違反や不備欠陥事項についてその是正を促し（立入検査）、関係者が是正しない場合には、警告、命令、代執行又は告発等（違反処理）を実施し、是正させる一連の行為をいう。

平成13年9月1日の歌舞伎町雑居ビル火災を踏まえ、平成14年に消防法が改正され、消防の立入検査権は、時間的制限の撤廃や、命令等の行政措置権等の拡大が図られ、他行政機関の立入検査権よりも強い権限を持つものとなっている。

3 自主防火管理の実態

(1) 自主管理に係る各種届出等の状況

① 防火管理者の選任届出率（図3-1）

防火管理者の選任届出率は平成30年12月末時点で、建物の防火管理者では94.4%、テナントを含めた管理権原者全体では82.9%となっている。

また、選任届出率を規模別で比較した場合、管理権原者全体での割合が、延べ面積が50,000㎡超の建物では95.7%であるのに対し、1,000㎡未満の建物では79.3%となるなど、小規模な建物となるほど届出率が低い傾向がある。

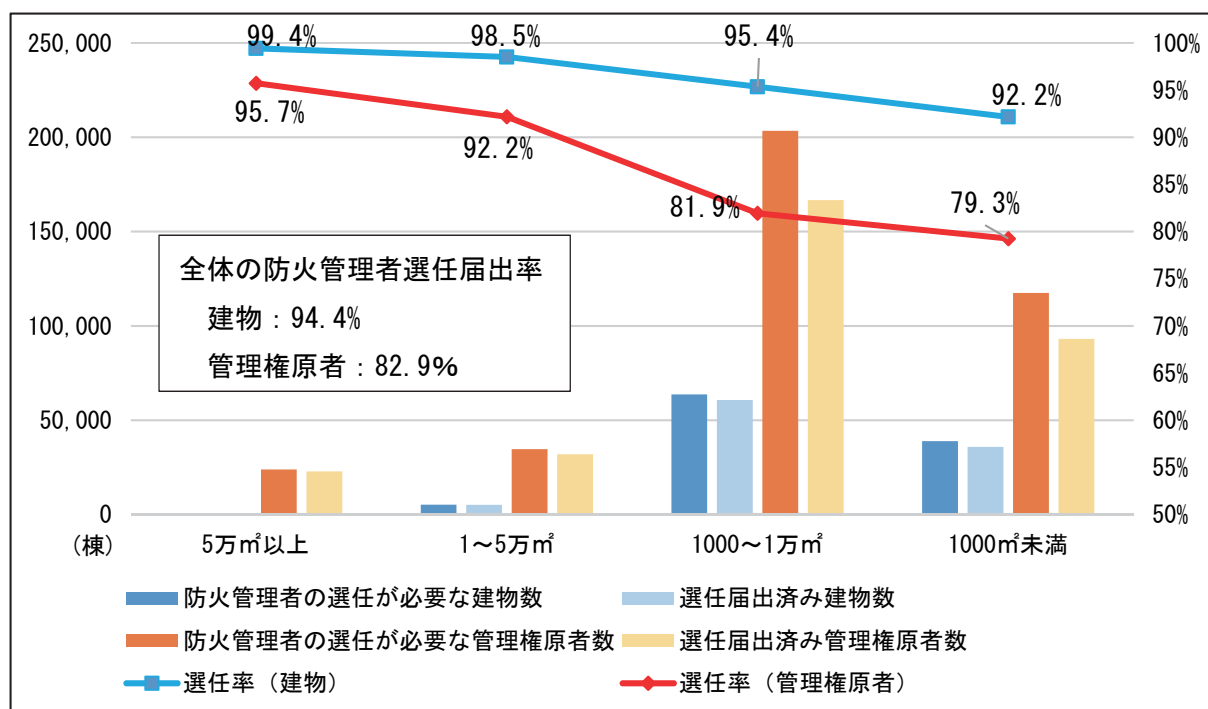


図3-1 規模別の防火管理者の選任届出状況

② 自衛消防訓練の実施率（図3-2）

防火管理者の選任が必要で、かつ、特定用途（※1）の建物における、法定訓練実施率（自衛消防訓練を法令義務の年2回以上実施）は平成30年12月末時点では36.7%となっている。

また、法定訓練実施率を規模別で比較した場合、延べ面積が50,000㎡超の建物では89.8%であるのに対し、1,000㎡未満の建物では26.6%となり、小規模な建物の実施率が極めて低い傾向がある。

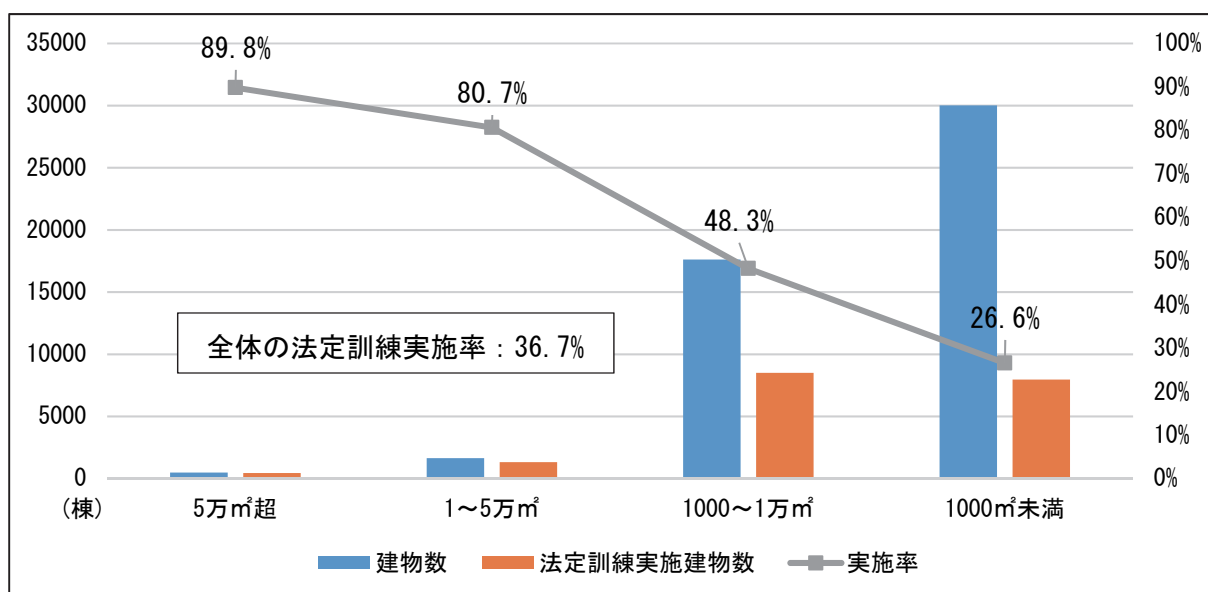


図3-2 防火管理者の選任が必要な特定用途の建物における、法定訓練実施状況

③ 消防用設備等点検結果の報告率（図3-3）（図3-4）

消防法第17条の3の3に基づく消防用設備等点検結果の全体の報告率は平成30年12月末時点では69.3%であり、平成28年9月から実施している民間委託を活用した促進事業により、上昇傾向が見られる。

また、特定用途の複合ビル（※2）における消防用設備等点検結果の報告状況を規模で比較すると、延べ面積が10,000㎡以上の建物の報告率は9割以上であるのに対し、延べ面積1,000㎡未満の建物の報告率は61.4%で、大規模な建物では報告率が高く、小規模な建物では報告率が低い傾向にある。

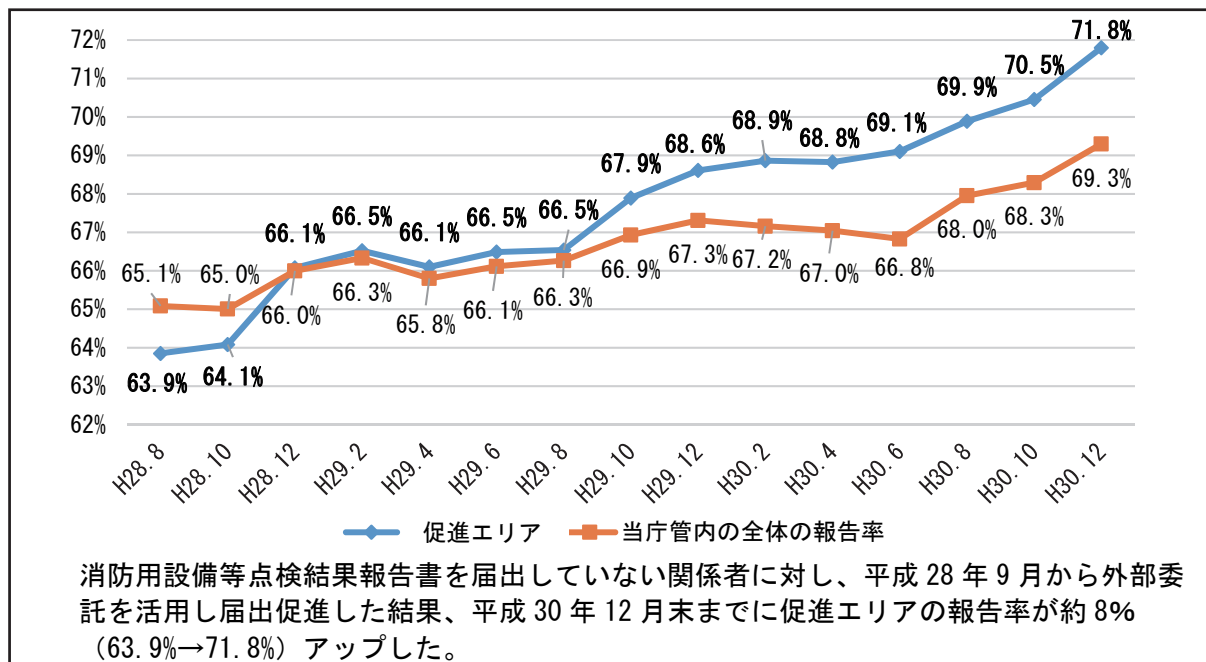


図3-3 外部委託を活用した消防用設備等点検結果の報告率

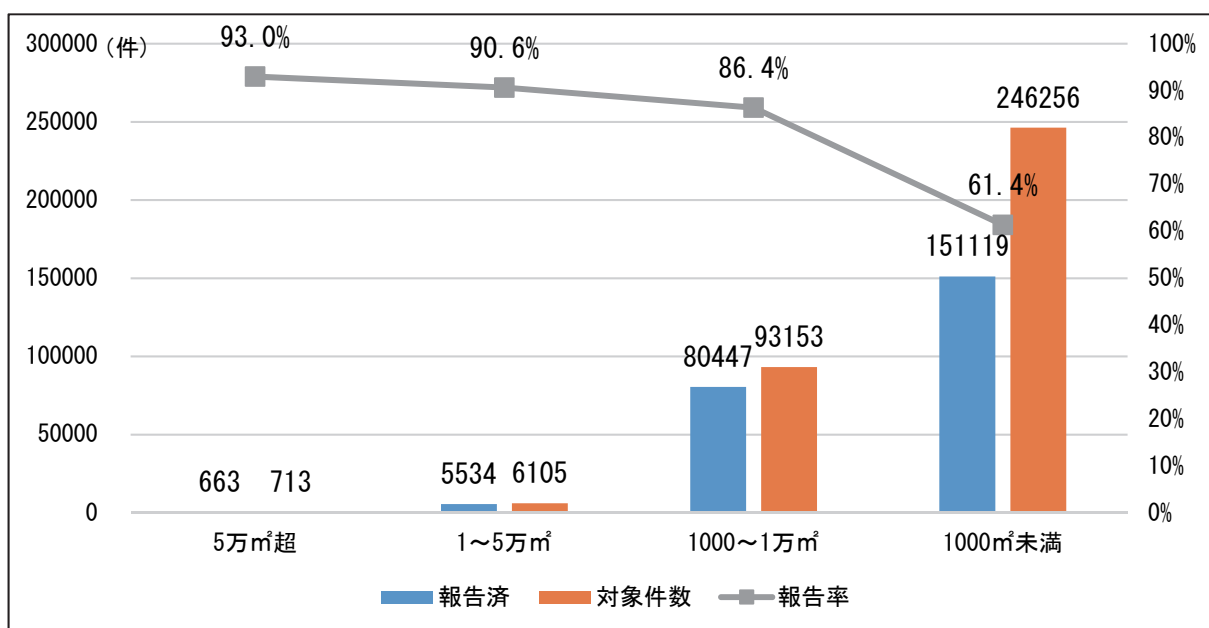


図3-4 規模別の消防用設備等点検結果報告率（平成31年3月12日現在）

④ 防火対象物点検結果の報告率（図3-5）

防火対象物点検（※3）の報告率は、平成29年末では52.0%で、特に第2号該当の小規模な建物では29.9%と極めて低い報告率となっている。

またそれらの報告率は過去5年間では横ばいで推移している。

※1 特定用途：

飲食店、物品販売店舗、ホテル等不特定多数の人が利用する建物用途

※2 特定用途の複合ビル：

複数の用途が存在し、その一部に特定用途が存在する建物

※3 防火対象物点検：

消防法第8条の2の2に基づく点検で、防火管理者の選任状況、消防計画の履行状況、避難施設の維持管理等の主に建物のソフト面について確認する。

点検の対象となる建物は、消防法施行令第4条の2の2で規定され、防火管理者の選任義務のある特定用途の防火対象物で、以下の第1号、第2号に該当するものとなる。該当建物内の管理権原者毎（所有者及び全てのテナント）に報告義務がある。

- ・ 第1号：建物の収容人員が300人以上
- ・ 第2号：地階又は3階以上の階に特定用途があり、階段が屋内に1か所のみであるもの

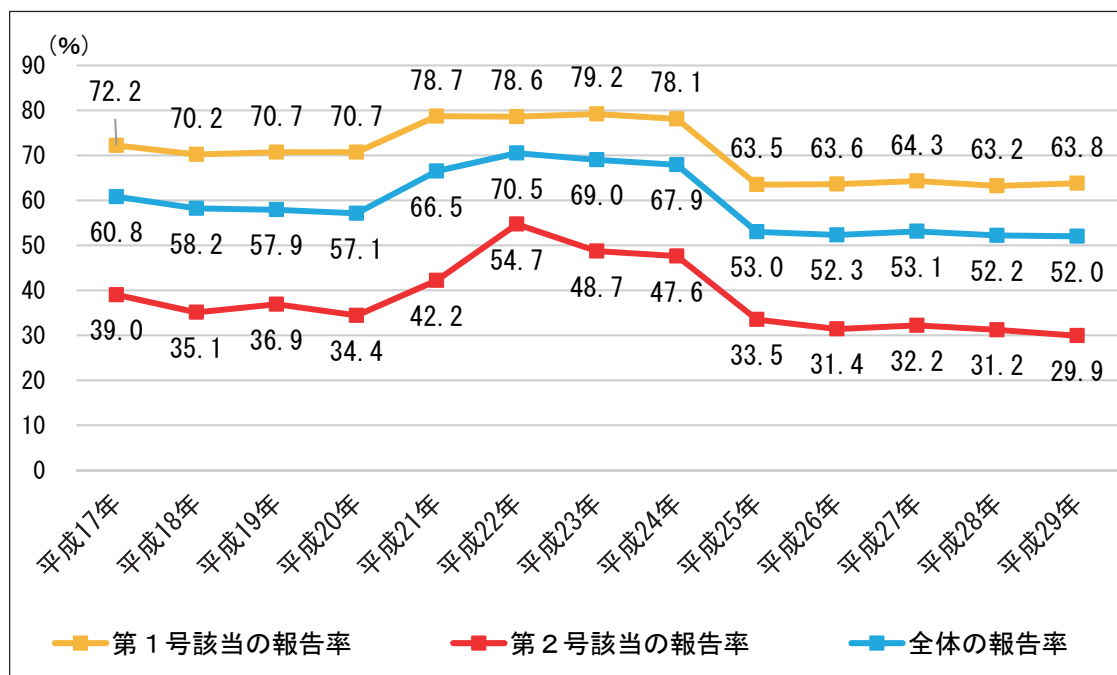


図3-5 防火対象物点検報告率

(2) 建物関係者等へのヒアリング調査及びアンケート調査（参考資料2－①～③）

より詳細に自主防火管理の実態を把握するため、建物管理側（建物所有者・管理者等）へのヒアリング調査・アンケート調査、及びテナントの防火管理者へのアンケート調査（以下、実態調査）を実施した。

① 建物関係者へのヒアリング調査

過去の立入検査の結果や消防への届出状況等から、建物の自主管理が良好だと思われる建物を40対象抽出し、テナント部分の自主防火管理に関する管理方法や、自主防火管理業務の効果的な取り組み、苦慮していること等について、ヒアリング調査を行った。

その結果、総じて以下のような傾向が見られた。

- 建物管理側は、テナント部分の自主防火管理について積極的に管理しており、その管理手法としては多くの建物で下記のような共通事項が見られた。

- ・各種届出作成の補助
- ・テナントが実施した自主点検記録等の確認
- ・防火管理者選任届及び消防計画の提出状況の把握
- ・防火対象物点検の提出状況及び指摘状況の把握
- ・建物管理側による巡視・検査
- ・テナント部分の不良個所や法令違反箇所等の是正指導
- ・テナント発注工事の内容の把握や助言、また工事計画等届出状況の把握

- テナント部分での防火管理の実施について、入居時の契約や館内規則で定めて強制力を持たせている例が多く見られた。また、規則違反に対する罰則を設けている例も見られる。
- テナント変更や人事異動が多いこと、またアルバイト店員が多いこと等から、テナントの自主防火意識の徹底に苦慮している。

② 建物所有者向けアンケート調査

防火管理者の選任が必要な建物のうち特定用途の複合ビルを、任意に5,000対象抽出し、その建物所有者宛てにアンケートを送付した結果、1,205対象から回答を得た（回答率24.1%）。

その結果、総じて以下の様な傾向が見られた。

- 多くの建物で、建物管理側は自主防火管理に積極的に取り組み、テナント部分の防火管理に対しても、様々な関与をしており、小規模な建物より大規模な建物ほどその傾向は強い。
- 大規模な建物ほど、テナント部分の防火管理に対して館内規則等のルールが定められている割合は、高い。

- 一方で、建物管理側でのテナントの防火管理状況の把握や、防火意識の低いテナントの対応に苦慮している。
- 多くの建物で、テナントの法令違反等について、建物管理側でも把握し指導はしているが、テナントも顧客の1つであることなどから、強い態度で是正を強制することは難しい。

③ テナント防火管理者向けアンケート調査

建物所有者向けアンケートを送付した建物に入居しているテナントを、無作為に23,440 対象抽出し、防火管理者宛てのアンケートを送付した結果、4,335 件の回答を得た（回答率 18.5%）。

その結果、総じて以下の様な傾向がみられた。

- 建物所有者向けアンケート結果と同様に、建物管理側からテナント部分の防火管理について確認や、指示を受けており、大規模な建物に入居するテナントほど、その詳細まで確認されている傾向が見られる。
- 大規模な建物に入居しているテナントほど、チェック表により自主点検・検査を行っている。
- テナント従業員にとっては、防火管理業務よりも他の業務が優先されてしまい、訓練や従業員教育が疎かになる傾向がある。

4 火災の実態

(1) 建物火災件数と延焼状況

東京消防庁管内の建物火災の発生件数及び焼損床面積の推移（図 3-6）は減少傾向にある。また 100 m²以上延焼した建物火災（住宅・長屋除く）の推移（表 3-1）において、ここ数年は年間 20 件前後に留まっている。

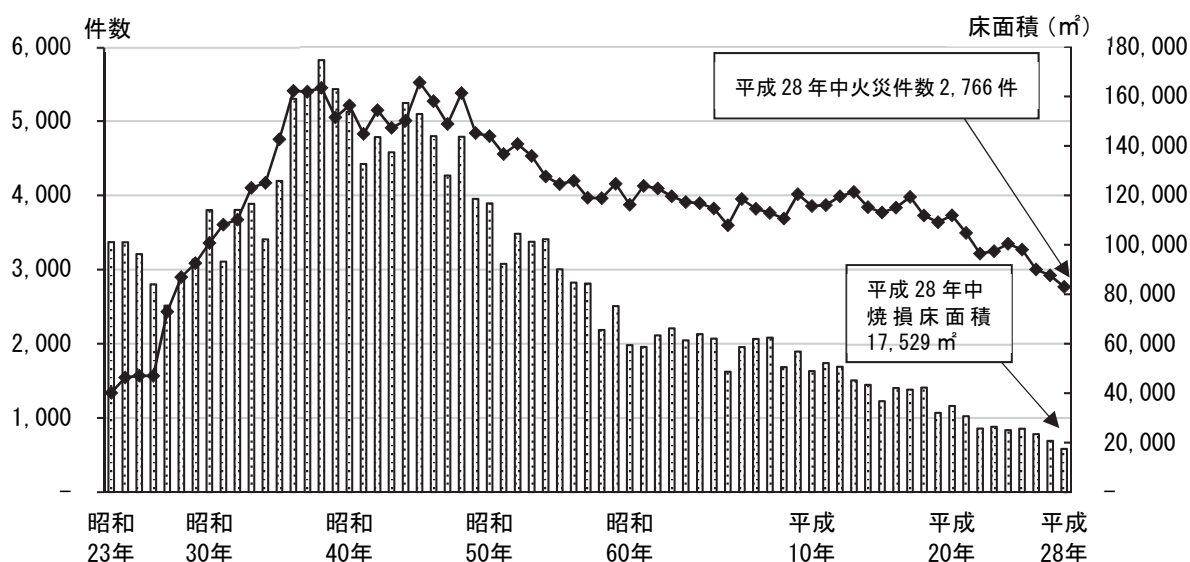


図 3-6 建物火災件数と焼損床面積の推移

表 3-1 100 m²以上延焼した建物火災件数（住宅・長屋を除く）

焼損床面積別	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年
1,000 m ² 以上の火災	0	0	1	0	0
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満の火災	1	1	1	0	1
300 m ² 以上 500 m ² 未満の火災	3	6	5	2	4
100 m ² 以上焼損した火災(合計)	20	24	27	21	17
建物火災件数（住宅・長屋除く）	2198	2141	1969	1989	1926

出火した部分の用途ごとに火災件数（住宅・共同住宅等を除く）を規模別に見た場合、「飲食店」と「事務所等」が多く、火災件数に占める割合では、特に延べ面積 1,000 m²未満の建物の飲食店の割合が高い。（図 3-7）

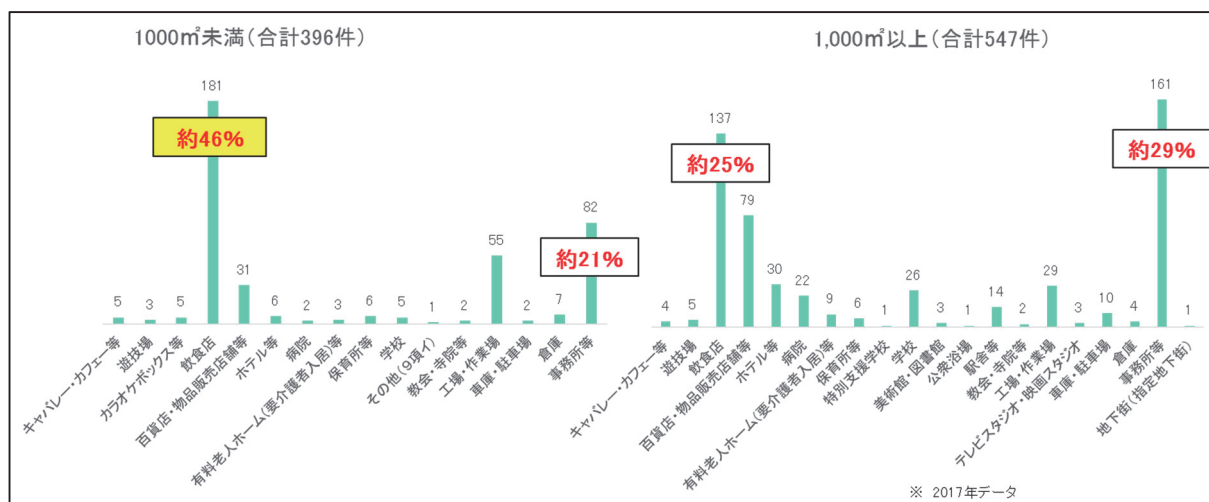


図 3-7 出火した部分の用途ごとの火災件数

(2) 火災の焼損程度及び初期消火状況と防火管理

表 3-2 平成 20 年～平成 29 年に発生した建物火災と防火管理の関係性

区分	焼損程度		初期消火状況 (初期消火実施の場合に限る)	
	部分焼以上	ぼ や	消火失敗	消火成功
建物火災件数(住宅・長屋除く)	4,309 (20.3%)	16,881 (79.7%)	2,330 (17.6%)	10,945 (82.4%)
防火管理者該当	防火管理者該当	1,832 (14.7%)	10,644 (85.3%)	1,025 (13.0%)
	防火管理者選任	1,680 (14.3%)	10,105 (85.7%)	933 (12.6%)
	訓練実施	1,007 (12.2%)	7,259 (87.8%)	551 (10.7%)
		訓練未実施	673 (19.1%)	2,846 (80.9%)
	防火管理者未選任	152 (22.0%)	539 (78.0%)	92 (19.4%)
	防火管理者非該当	2,477 (28.4%)	6,237 (71.6%)	1,305 (24.2%)
防火管理者非該当	防火管理者選任	1,680 (14.3%)	10,105 (85.7%)	933 (12.6%)
	防火管理者未選任	152 (22.0%)	539 (78.0%)	92 (19.4%)
	訓練実施	1,007 (12.2%)	7,259 (87.8%)	551 (10.7%)
	訓練未実施	673 (19.1%)	2,846 (80.9%)	382 (16.9%)
	防火管理者未選任	152 (22.0%)	539 (78.0%)	92 (19.4%)
	防火管理者非該当	2,477 (28.4%)	6,237 (71.6%)	1,305 (24.2%)

平成 20 年から平成 29 年までに発生した建物火災件数(住宅・長屋等除く)と防火管理の関係性について、防火管理状況別の焼損程度と初期消火状況を比較すると(表 3-2)、防火管理者該当建物について以下の傾向があり、自主防火管理には火災発生時の延焼拡大の防止に対する、一定の効果がみられるので、更なる自主防火管理の充実が望まれる。

- ① 防火管理者が未選任だった場合は、選任されていた場合に比べ、部分焼以上の火災となった割合が約 1.5 倍となっている。(防火管理者未選任 22.0%、防火管理者選任 14.3%)
- ② 防火管理者が選任されていても自衛消防訓練が未実施だった場合は、実施していた場合に比べ、部分焼以上の火災となった割合が約 1.6 倍となっている。(自衛消防訓

練未実施 19.1%、自衛消防訓練実施 12.2%)

- ③ 自衛消防訓練が未実施だった場合は、実施していた場合に比べ、火災時に初期消火を実施した際の初期消火を失敗した割合が約 1.6 倍となっている。防火管理者の選任すらしていなかった場合では、約 1.8 倍となっている。(自衛消防訓練未実施 16.9%、自衛消防訓練実施 10.7%、防火管理者未選任 19.4%)

(3) 火災事例と防火管理上の問題点

これまで多数の死者及び負傷者が発生した火災を見てみると、消防法令違反や建築基準法令違反等が確認され、管理権原者及び防火管理者等の防火管理意識の欠如が伺える(表 3-3)。

表 3-3 火災事例と防火管理上の問題点

用途	場所	発生日	構造・階層・面積	焼損面積・死傷者
特定用途の複合	東京都 新宿区	平成 13 年 9 月	耐火一部その他構造 地上 5 階地下 2 階 延面積 515 m ²	焼損面積 160 m ² 死者 44 人、負傷者 3 人
【防火管理・建築上の問題点】 ①テナントの多くが防火管理者未選任で、消防計画が未作成であった。また、共同防火管理協議事項の届出がされていなかった。 ②消防用設備等点検未実施 ③自衛消防訓練未実施 ④階段に多量の可燃物の存置があり、共用部分の防火管理がされていなかった。 ⑤自動火災報知設備のベルが鳴動しなかった。				
用途	場所	発生日	構造・階層・面積	焼損面積・死傷者
特定用途の複合 (飲食店)	東京都 杉並区	平成 21 年 11 月	耐火造 地上 5 階地下 2 階 延面積 1,030 m ²	焼損面積 117 m ² 死者 4 人、負傷者 12 人
【防火管理・建築上の問題点】 ①従業員に対する防火管理上の教育や訓練の実施、適正な火気使用設備等の維持管理が行われていなかった。 ②防火対象物定期点検未報告				

用途	場所	発生日	構造・階層・面積	焼損面積・死傷者
カラオケボックス	兵庫県 宝塚市	平成 19 年 1 月	鉄骨造 地上 2 階建 延面積 218 m ²	焼損面積 107 m ² 死者 3 人、負傷者 5 人
【防火管理・建築上の問題点】 ①防火管理者未選任、消防計画未作成、自衛消防訓練未実施で、適切な消火、通報、避難誘導が行われなかった。 ②防災物品未使用 ③消火器一部未設置、非常警報設備・避難器具・誘導灯未設置 ④消防用設備等点検未実施 ⑤無届で用途変更及び増改築を行っていた。				
用途	場所	発生日	構造・階層・面積	焼損面積・死傷者
社会福祉施設	群馬県 渋川市	平成 21 年 3 月	木造平屋建て（3 棟 すべて） 延面積 396 m ² （3 棟 計）	焼損面積 340 m ² （3 棟 計） 死者 10 人、負傷者 1 人
【防火管理・建築上の問題点】 ①夜間の職員が一人であり、火災を早期発見し、避難誘導を行うことが極めて困難であった。 ②屋外への出入口等が入所者により容易に解錠できない形状のもので施錠されており、早期に屋外に避難することが困難であった。 ③入所者の喫煙など日頃の火気管理に不徹底であった。 ④元理事長が独断で施錠管理を行い、防火管理者は防火管理業務が行えなかった。				
用途	場所	発生日	構造・階層・面積	焼損面積・死傷者
ホテル	広島県 福山市	平成 24 年 5 月	鉄筋コンクリート 造 4 階建及び木造 2 階建 延面積 1,361 m ²	焼損面積 912 m ² （2 棟計） 死者 7 人、負傷者 3 人
【防火管理・建築上の問題点】 ①無届による用途変更、構造不適、内装制限不適、階段部分のたて穴区画がない、異種用途区画がない等の違法建築物であった。 ②消火器や屋内消火栓設備を用いた消火活動が行われなかった。 ③従業員による通報及び有効な避難誘導が行われなかった。 ④自動火災報知設備が 2 系統に分かれており、それぞれが連動していなかったことから、避難が遅れた可能性がある。				

用途	場所	発生日	構造・階層・面積	焼損面積・死傷者
特定用途の複合 (グループホーム)	長崎県 長崎市	平成 25 年 2 月	鉄筋コンクリート 造 地上 4 階建一部木造 延面積 581 m ²	焼損面積 425 m ² 死者 4 人、負傷者 8 人
【防火管理・建築上の問題点】 ①防火区画の不備 ②早期通報、初期消火、避難誘導等の消防計画に定められた各活動がいずれも形式的でかつ内容も不十分であった。 ③建築基準法令、社会福祉関係法令等に違反し、または違反是正が遅延していた。				
用途	場所	発生日	構造・階層・面積	焼損面積・死傷者
診療所	福岡県 福岡市	平成 25 年 10 月	鉄筋コンクリート 造 地上 4 階地下 1 階建 延面積 681 m ²	焼損面積 282 m ² 死者 10 人、負傷者 5 人
【防火管理・建築上の問題点】 ①訓練が十分に行われていなかったことから、消火器及び屋内消火栓設備を活用した初期消火が行われなかった。 ②階段部分の防火区画（たて穴区画）を形成する防火戸が閉鎖しなかった。 ③職員による有効な避難誘導が行われていないなど、防火管理業務が不十分であった。				

資料：「防火防災管理の実務」（公益社団法人東京防災救急協会）より

5 防火査察の実態

(1) 査察対象物の増大と既存建築の有効活用

査察対象物数は毎年増加を続け、平成 29 年では約 418,000 棟となり、平成 10 年の約 202,000 棟と比較すると約 20 年で倍増している状況がある。(図 3-8)

更に、建物の大規模・高層化も進んでおり、平成 20 年から平成 29 年の 10 年間で、延べ面積が 1 万 m²以上の建物は 1,187 棟増加、21 階以上の建物は 269 棟増加している。

(図 3-9)

また、非住宅建築物のリフォーム・リニューアル工事の受注高は、近年増加傾向にあるなど(図 3-10)、既存建物の活用は盛んになってきている。今後、建築行政においては、既存建築の有効活用に向けた法規制等の見直しも予定されていることから、その傾向は益々顕著になるものと考えられる。

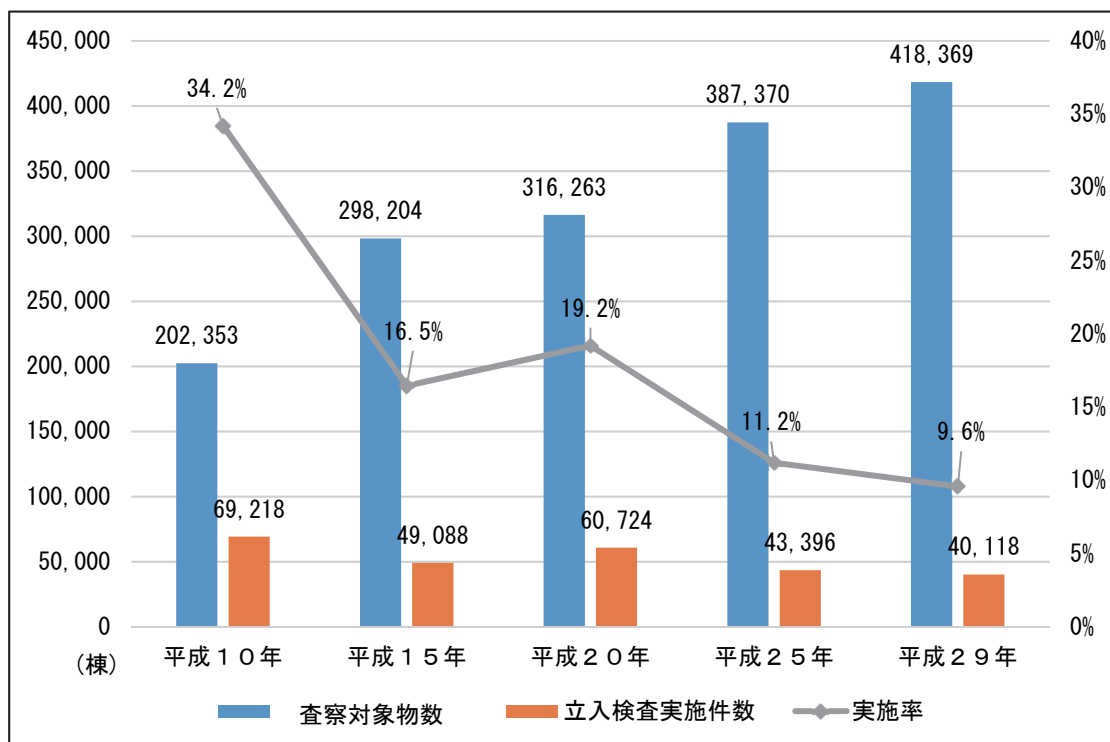


図3-8 査察対象物数と立入検査実施件数

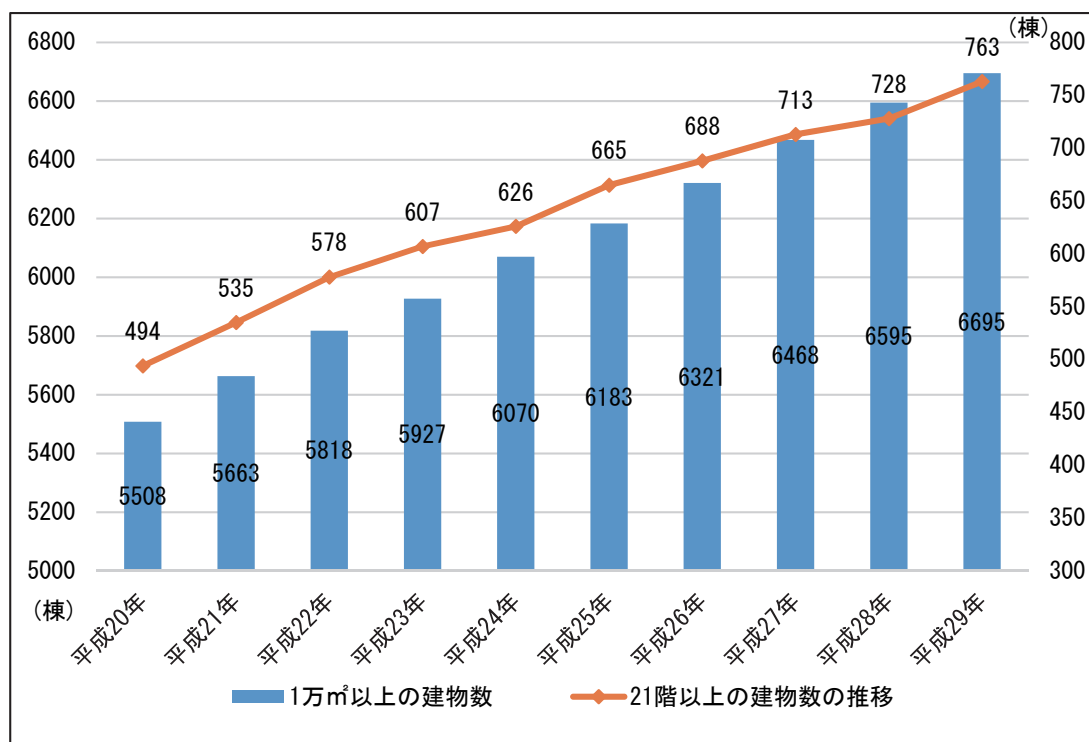


図3-9 1万㎡以上及び21階建て以上の建物数の推移

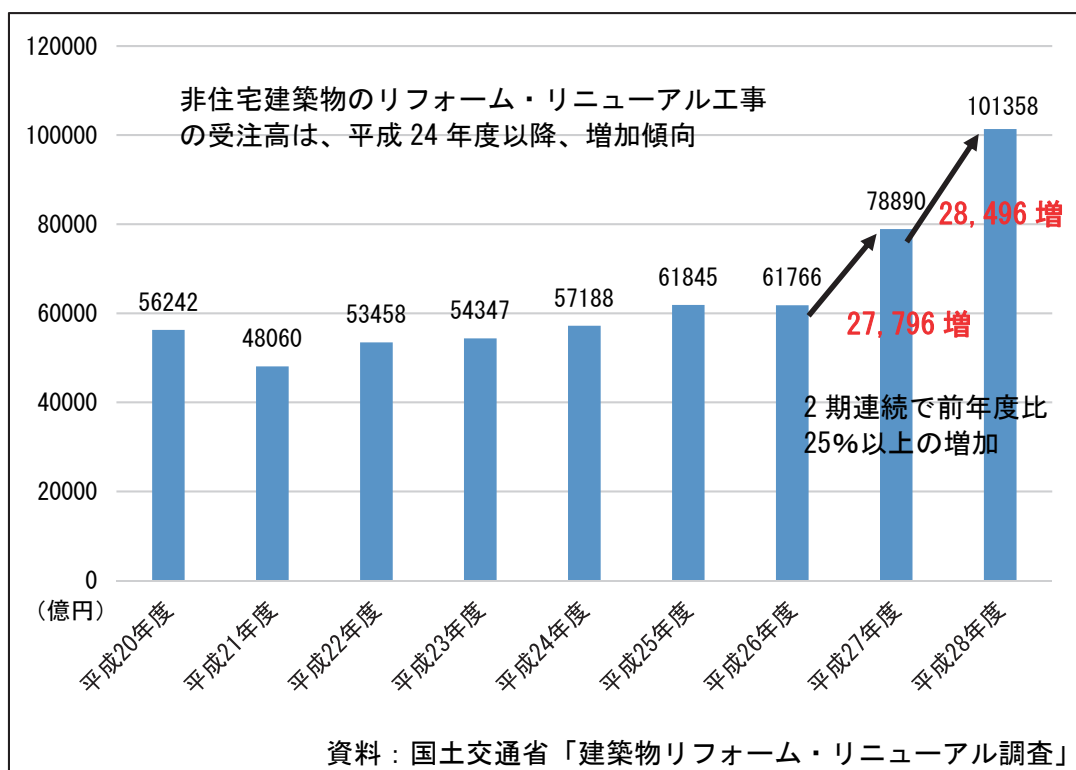


図 3-10 既存建築物に係る工事の受注高の推移（非住宅建築物）

(2) 立入検査の実施件数と実施割合の減少

立入検査実施件数は、年により若干の増減があるが、近年では、減少傾向にある。平成 29 年中に実施した件数は約 4 万件で、これは、現在の全対象物件数（約 418,000 棟）に対する割合としては 9.6%である。（図 3-8）

立入検査件数が減少している背景として、建物の大規模複雑化等による立入検査 1 件当たりの業務量の増加、違反是正指導に重点を置いた業務への移行、その他、立入検査を専門に実施する職員（以下、査察専従員）の減少（図 3-11）、などが要因として考えられる。

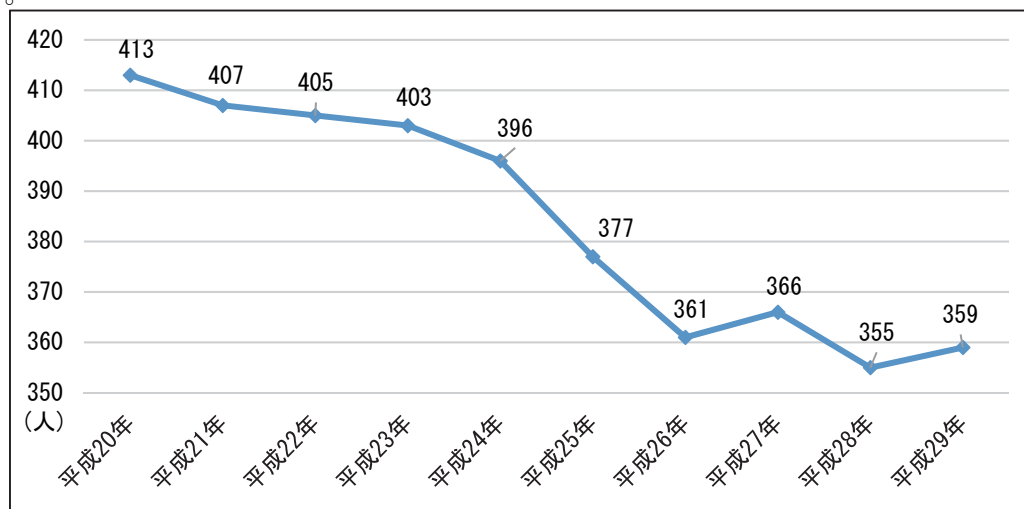


図 3-11 査察専従員数の推移

(3) 違反指摘された建物の是正状況

平成29年中の査察専従員による立入検査件数は10,651棟であり、内訳として違反指摘の無かった建物は約半数（48%）となる。また、立入検査での指摘により早期に不備事項を是正している建物が2割程度（22%）存在する一方で、違反指摘をし、指導を行っても是正に至っていない建物は3割程度（30%）存在している。（図3-12）



図3-12 平成29年中の査察専従員による立入検査の内訳（全10,651棟）

(4) 違反指摘される割合

平成29年中に立入検査を実施した建物の違反指摘率と用途の関係を比較すると、飲食店や特定用途の複合ビルに対する違反指摘率が他の用途に比較して高い。（図3-13）

立入検査一件あたりの用途別、面積規模別の違反指摘数を比較すると、延べ面積1,000㎡未満の特定用途の複合ビルに対する違反指摘件数が突出して多い。（図3-14）

事務所ビルと特定用途の複合ビルとで違反指摘された建物の割合を年代で比較すると、事務所ビルでは減少傾向にある一方、特定用途の複合ビルでは、増加傾向にある。（図3-15）

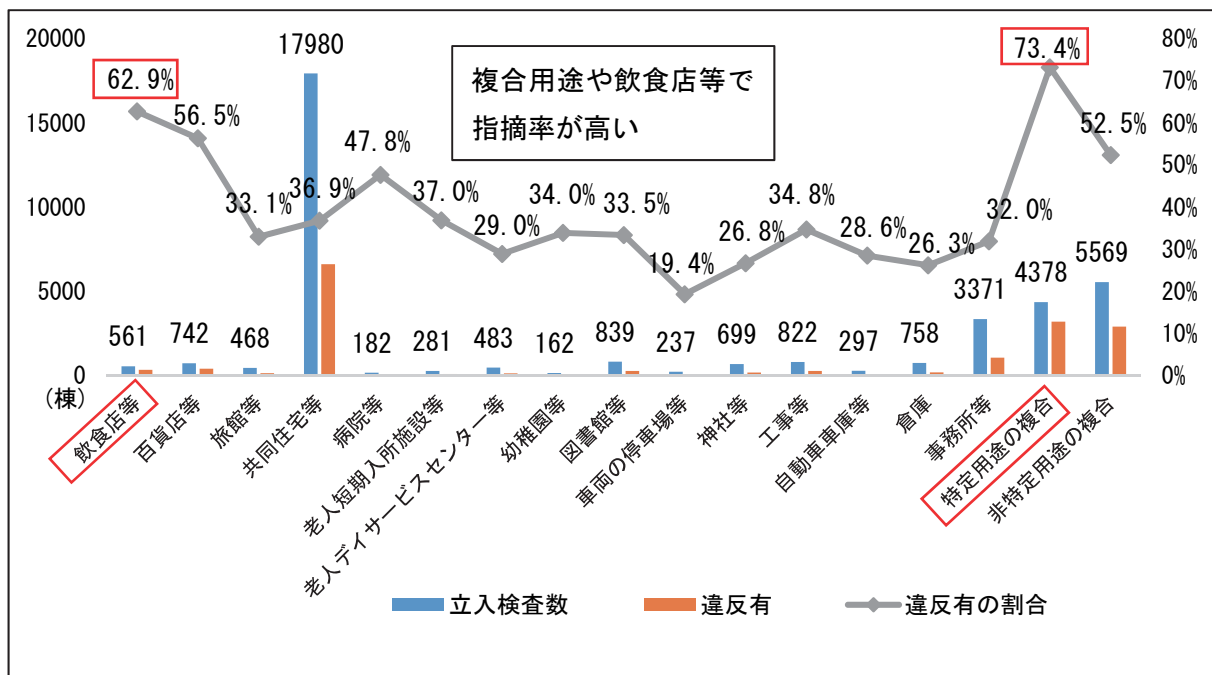


図3-13 平成29年中の立入検査実施対象物のうち違反指摘したものの割合

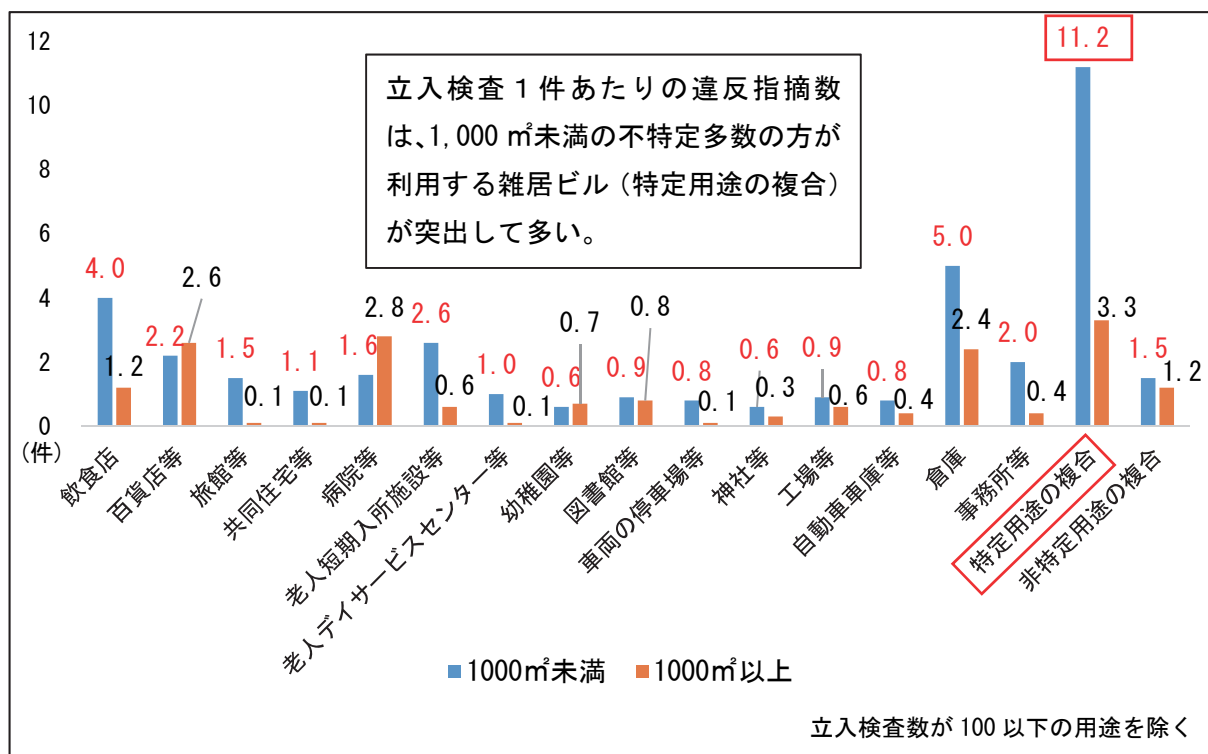


図3-14 平成29年中の立入検査1件あたりの違反指摘数（用途、面積別）

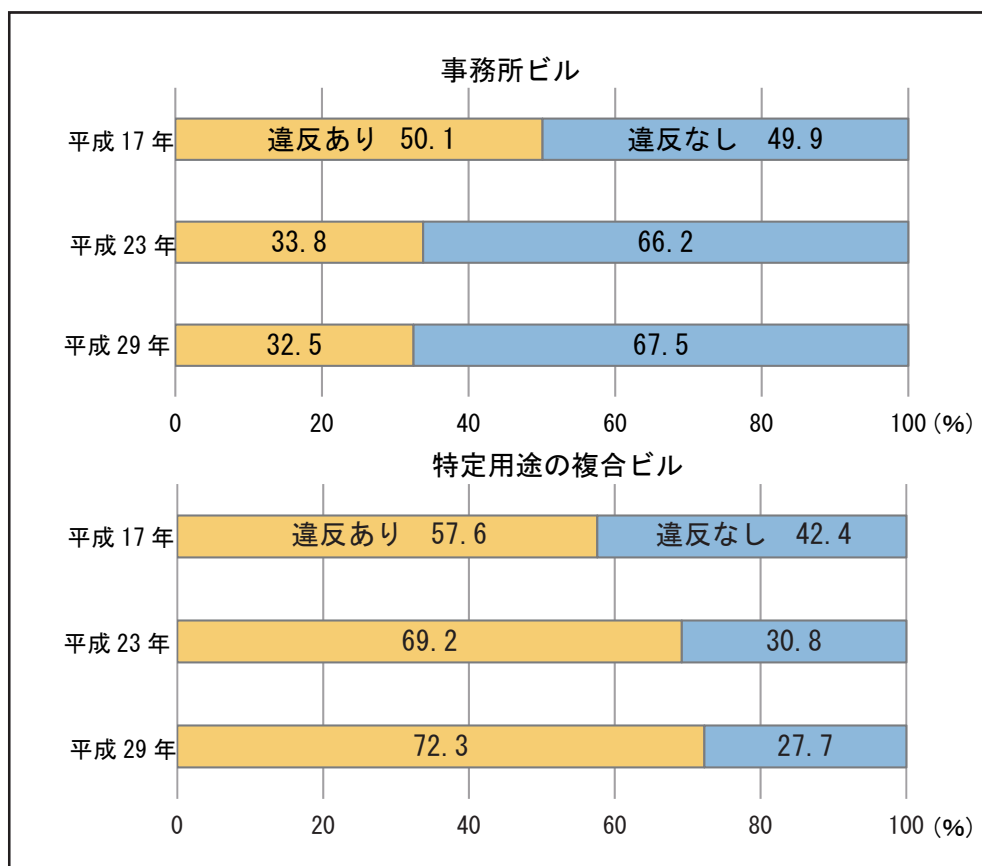


図3-15 立入検査で法令違反のあった建物の割合

(5) 違反処理等の実態

違反対象物に対する違反処理等の実態は表 3-4 及び表 3-5 のとおりである。

建物関係者が消防の是正指導に従わず是正されない違反に対し、行政指導である警告を発した場合は約 6 割が是正され、その後、行政処分（法的措置）である命令に移行した場合は、ほぼ全数の違反が是正されている。

一方で違反処理（警告・命令・告発）の件数（表 3-6）及び違反対象物の公表制度（※ 1）における公表件数（表 3-7）は共に減少傾向にある。

表 3-4 平成 29 年中違反処理件数に対する是正状況

	警告	命令
件数	228	85
是正件数 (平成 30 年末)	135	84
是正率※	59%	99%

表 3-5 平成 29 年中に公表した違反の是正状況

	公表
件数	452
是正件数 (平成 30 年末)	272
是正率※	60%

※是正率：平成 29 年中に警告・命令及び公表を行った違反の内、平成 30 年 12 月 31 日までに是正された割合

表 3-6 違反処理件数

年	警告	命令	告発
平成 20 年中	554	118	1
平成 21 年中	406	94	5
平成 22 年中	2167	120	0
平成 23 年中	758	158	0
平成 24 年中	1474	211	2
平成 25 年中	685	327	0
平成 26 年中	521	247	0
平成 27 年中	297	242	2
平成 28 年中	315	136	1
平成 29 年中	228	85	0

表 3-7 公表制度における公表件数

年	件数
平成 23 年中	75
平成 24 年中	609
平成 25 年中	1071
平成 26 年中	1037
平成 27 年中	226
平成 28 年中	472
平成 29 年中	452

※ 1 違反対象物の公表制度

都民への安全・安心情報として、次の①、②の違反について、通知後、一定期間が経過しても是正されない場合に「建物名称、所在、及び違反の内容」を消防のホームページ等で公表する制度。東京消防庁管内で全国に先駆けて、平成 23 年 4 月 1 日から運用している。

- ① 屋内消火栓設備、スプリンクラー設備又は自動火災報知設備の未設置違反
- ② 防火管理者の選任義務のある雑居ビル等における、同一関係者による防火管理もしくは消防用設備等の維持管理等の繰り返し違反

6 現状の課題

前3から5の実態を踏まえ、建物関係者等の自主防火管理と、行政監督としての防火査察により、総合的に建物の防火安全性を確保するために、次のように課題等を整理し検討・審議を行った。

(1) 建物関係者による自主防火管理体制の充実・継続

- ① 大規模な建物や事務所ビル等を中心に適切な自主防火管理を行っている建物がある一方、延べ面積 1,000 m²未満の小規模な建物は、防火管理者の選任割合、法定点検及び自衛消防訓練の実施割合が低く、立入検査による違反指摘が多い傾向にある等、建物により、自主防火管理への取り組みが大きく異なっている。
- ② 自主管理が適正に行われている防火意識の高い、良好な管理の建物を増加、継続させる必要がある。
- ③ 建物により自主防火管理への取り組みが大きく異なっているにも関わらず、建物関係者の防火意識のレベルに応じた自主防火意識を高めるための消防機関としての取り組みが十分でない。

(2) 効果的な行政監督

- ① 建物関係者の自主防火管理と行政監督としての立入検査がバランスよく実施されることで、都内全体の防火安全が確保されるものと考えられるが、査察対象物の増加や大規模・複雑化により、1つの建物に対する防火査察の頻度は減少傾向にある。
- ② 立入検査は全査察対象物への実施を原則としており、立入検査を実施した結果、違反指摘がない建物が多数ある。
- ③ 消防職員を防火意識が低い関係者の建物の立入検査に集中的に投入する等、優先的に立入検査を実施すべき建物を選定する事も検討する必要がある。
- ④ 消防機関には、自主防火管理への取り組みが低い建物に対する、命令等の措置権が付与されているが、近年、違反処理の件数は減少している。

7 建物関係者による自主防火管理体制の充実・継続にむけた提言

既存建物の有効活用に向けた、社会全体の流れなどもあり、今後、建物の使用形態の変更が盛んになることも予想される。一方で、査察対象物が著しく増大する等で、個々の建物に対する立入検査等の行政監督の機会は減少している。

こうした状況でも、建物の防火安全性が適正に維持されるよう、防火対策の基本となる建物関係者による自主防火管理を充実させることが必要である。

実態調査からは、コンプライアンス意識や防火・防災意識の高まりから、自主防火管理に積極的に取り組んでいる建物も多く存在することが確認できた。

東京都全体の防火安全をより高めるため、東京消防庁はそれらの防火意識が高い建物の自主防火管理が継続・充実するように、また、多くの建物が、適正な自主防火管理体制を構築していくように、誘導していかなければならない。

次の(1)～(3)に既存制度の整理も視野に入れ、早急に取り組まなければならない事

項を示す。

(1) 適正な自主防火管理体制が確保されている建物の評価（参考資料1－⑥～⑧）

適正な自主防火管理の充実・継続を促進するために、目指すべき自主管理のレベルを明らかにするとともに、一定水準以上の自主防火管理を行っている建物を評価し、そのことを対外的に示すことが出来る仕組みを検討しなければならない。

なお、検討の際には次の点に留意していくことが必要である。

- ① 建物内の防火管理者の選任や自衛消防訓練等の防火管理上必要な業務の履行状況を自ら点検し、その結果が良好である、あるいは不良個所が発見されても速やかに改善できる等の建物全体の自主防火管理体制を評価すること。
- ② 評価手法には、例えば、建物管理側で日常的にテナント部分を含めた建物全体の防火安全性の維持管理状況や防火管理業務の履行状況を確認し、指導する体制が構築されているかを、消防機関が建物管理側の保存する記録や質問などにより確認すること（参考資料1－⑥：評価例1）や、建物管理側で定期的にテナント部分を含めた建物全体の自主検査を実施し、結果を消防機関に報告すること（参考資料1－⑦：評価例2）、等が考えられるが、制度については試行的な運用を行うなど、関係者の意見なども踏まえて、問題点を洗い出しながら、構築していくこと。

また、複数の建物で同様な管理手法をとり、一定水準の自主防火管理体制を構築している所有者もあることから、複数の建物を一括で評価する手法も併せて検討すること。

- ③ 自主防火管理に係る信頼性の向上のため、評価には防火安全に対し一定の知識・技術を持つ資格者（防火安全技術者や防火対象物点検資格者等）を活用すること。
- ④ 当該制度が広く活用されるよう、関係者のニーズを十分把握し、評価された建物へのインセンティブを設定すること。

実態調査からは、インセンティブとして「届出手続きの負担の軽減」等が多く挙げられたが、建物によって、ニーズが様々であったことから、可能な限り多様なインセンティブを用意していくべきである。

なお、届出や使用検査の一部省略を検討する場合には、それにより火災リスクが上がることはないよう、十分考慮する必要がある。

- ⑤ 評価は建物所有者等からの申し出に基づき行うものとし、手続きや評価の方法は関係者の過度の負担とならないよう、ニーズを十分把握すること。また、立入検査や違反処理の執行体制に影響が出ないよう、消防機関の業務負担についても考慮すること。
- ⑥ 既存制度の見直しと併せた検討を行い、それぞれの制度が、事業者や都民等にとっ

て理解しやすく、活用されやすい形になるように、その位置付けや、運用内容等を再度整理すること。

具体的には、東京消防庁では既に建物の表示制度として、継続的に消防関係法令等の違反が無く、かつ、法令以上の取り組みを行う建物を認定する「優良防火対象物認定表示制度（通称：優マーク制度）」や宿泊施設の法令適合状況を示す「防火対象物適合表示制度（通称：表示マーク制度）」を運用している。

しかし、いずれもテナントを含めて建物内に法令違反が無いことを前提としており、管理権原が複数に分かれ、テナントの入れ替えの多い、複合的なビル等には適用のハードルが高く、普及が十分に進んでいない現状があることから、これら既存制度の課題も踏まえた検討が必要である。

(2) 関係者が適正な自主防火管理を行うための環境の整備

東京消防庁は、多くの建物の自主防火管理をより一層充実させるために、積極的に防火管理者等を支援する環境を整備していかなければならない。

① 自主防火管理に有益な情報やサービスの一元化した提供

現在の主な防火管理者等への支援環境として、東京消防庁ホームページ上での各種の情報発信があるが、実態調査では、発信されている情報が知られていないこと、有益なコンテンツが少ないと感じていること、防火管理業務に重要な情報を探しにくいことから、自主防火管理への活用が殆ど行われていないという現状があった。

こうしたことから、オンライン上で提供する情報やサービスで、防火管理に有益なものを集約するとともに、一層の充実を図り、ポータルサイトを設けるなど、防火管理者等が活用しやすい情報を一元化して提供すべきである。

将来的には、ID等の認証により防火管理者ごとのログインページができるなど、防火管理者と消防機関との接点となれば、情報共有や情報収集等で活用の幅が広がるだろう。

② 防火管理業務に活用できる情報や新たな行政サービスの提供

自主防火管理が充実するよう、建物関係者のニーズを捉え、防火管理業務に活用できる情報や新たなサービスを提供していかなければならない。

実態調査では、自主防火管理を支援するポータルサイトをはじめ、消防計画等の作成ツール、防火管理に関するQ&A、立入検査時の確認項目や指摘事項と罰則の解説等に対する要望が特に多く、その他にも様々なニーズが確認できた。建物関係者や防火管理者等により必要とされる支援は異なることから、可能な限り様々な情報発信やサービスを検討すべきであり、提供される情報やサービスは、陳腐化しない様、日頃からニーズの把握に努めていくべきである。

③ 届出等の電子化の推進

その他に、実態調査では、多くの書類を消防署に提出する労務負担の軽減と書類のデータ保管による効率化などを理由として、届出等の電子化に対する要望が多く挙げられた。防火管理者が本来の防火管理業務により一層取り組むことができるよう、届出等の電子化を推進していかなければならない。

(3) 防火に関する情報発信及び法令内容等の周知方策の充実強化

東京消防庁は、これまで様々な媒体（紙面、コールセンター等）で行ってきた都民への防火に関する情報発信や法令内容の周知についても充実強化していかなければならない。

また、本答申で提言された、新たな仕組み等が、広く活用されて、効果的なものとなっていくよう建物関係者（事業者）等への周知だけでなく、都民への周知方策についても十分検討していかなければならない。

8 効果的な行政監督にむけた提言

査察対象物が著しく増加し、それらが高層化、大規模複雑化している現状の中、限られた行政資源で、最大限の人命安全対策への効果が得られるよう、効率的で効果的な行政監督を展開していかなければならない。

そのために、東京消防庁は次の事項に早急に取り組まなければならない。

(1) 現に法令違反のある建物や自主防火管理が不十分な建物、その他火災危険が見込まれる建物等（以下、火災危険の高い建物等）への立入検査執行体制の強化と防火意識の低い関係者に対する違反処理の徹底

火災危険の高い建物等に、立入検査の実施などのマンパワーを集中させなければならない。更に、効率的な業務推進により、立入検査執行体制の強化や防火意識の低い関係者への「命令」・「告発」等の法的措置の権限行使などの違反処理の強化にも取り組まなければならない。

一方で、火災危険の高い建物等への指導の集中により、立入検査の頻度がこれまでより少なくなる、適正な自主防火管理がなされている建物等に対しては、7の方策などにより、その状態が維持されていくように誘導していく必要がある。

(2) AI技術を活用したビッグデータの解析による指導の優先度判断（参考資料1－⑨）

過去の被害が大きかった火災では何れも消防法や建築基準法での防火規定上の不備が指摘されている。しかし、火災が発生する要因、拡大する要因は様々であることから、指導を優先的にすべき、火災危険が見込まれる建物を一般的に示すことは難しい。そのため、AI技術を活用し、これまでに東京消防庁で蓄積した火災調査データ、立入検査データ、建物データ及び届出データ等に加え、気象データ等のオープンデータにより、火災危

陰性を客観的に解析し、その有効活用を探るべきである。

(3) 映像資料や ICT 等を活用した効果的な立入検査の実施（参考資料 1－⑩）

東京消防庁管内の年間立入検査実施件数の 7 割程度は消防隊により実施されている。そのため、査察専従員だけでなく、消防隊でも、より高度な知識・技術が必要な対象物に対し、効果的な立入検査ができるように、分かり易い映像教養資料を作成するなど、継続的な職員の育成を推進していかなければならない。

更に ICT を活用した支援ツール等の利用も検討すべきである。

また、立入検査の実施方法について、立入検査に係る建物関係者の負担軽減や、より効果的な立入検査の実施を目的として、自主防火管理の実施状況により、確認箇所を抽出して実施することも検討すべきである。

(4) 業務委託による効果的な指導

消防職員が立入検査の実施体制や違反对象物への違反処理体制を強化できるよう、民間事業者への委託が可能な内容で、その方が効果的と考えられる業務については、費用対効果を検証しながら、民間事業者への委託を推進すべきである。

消防用設備等の維持管理状況が確認できる「消防用設備等点検結果報告」の促進事業については、各消防署で別々で職員が実施していたものを、集約して業務委託した結果、報告率に向上が見られた。建物の防火管理状況を確認できる「防火対象物点検結果報告」についても同様の手法で、その効果を検証すべきである。

(5) 民間事業者や他行政機関が保有する建物情報等の活用（参考資料 1－⑪）

多くの建物の防火安全性を向上させるためには、法令に基づく使用開始届や防火管理者選任届により、消防機関が事業所や建物の情報を把握し、それを端緒として法令順守や防火安全のための指導を図っていくことが重要である。

東京消防庁管内には 40 万棟を超える査察対象物が存在し、事業所（テナント）の入れ替わりも激しい状況の中で、現在の建物の使用状況をよりの確に把握するために、民間事業者や他の行政機関が保有する建物情報等の活用も積極的に推進していくべきである。

民間事業者の保有する建物情報等としては、例えば、地図事業者が収集する建物及び入居テナント情報等が考えられる。

他の行政機関が保有する建物情報等については、目的外使用を考慮し、慎重に検討する必要はあるが、建築行政の特定建築物定期調査報告に関する情報、食品衛生行政の飲食店営業許可に関する情報、警察機関の風俗営業許可情報などの、防火安全性確保のために重要な情報については、東京消防庁が積極的に働きかけ、情報共有を図っていくことが望ましい。

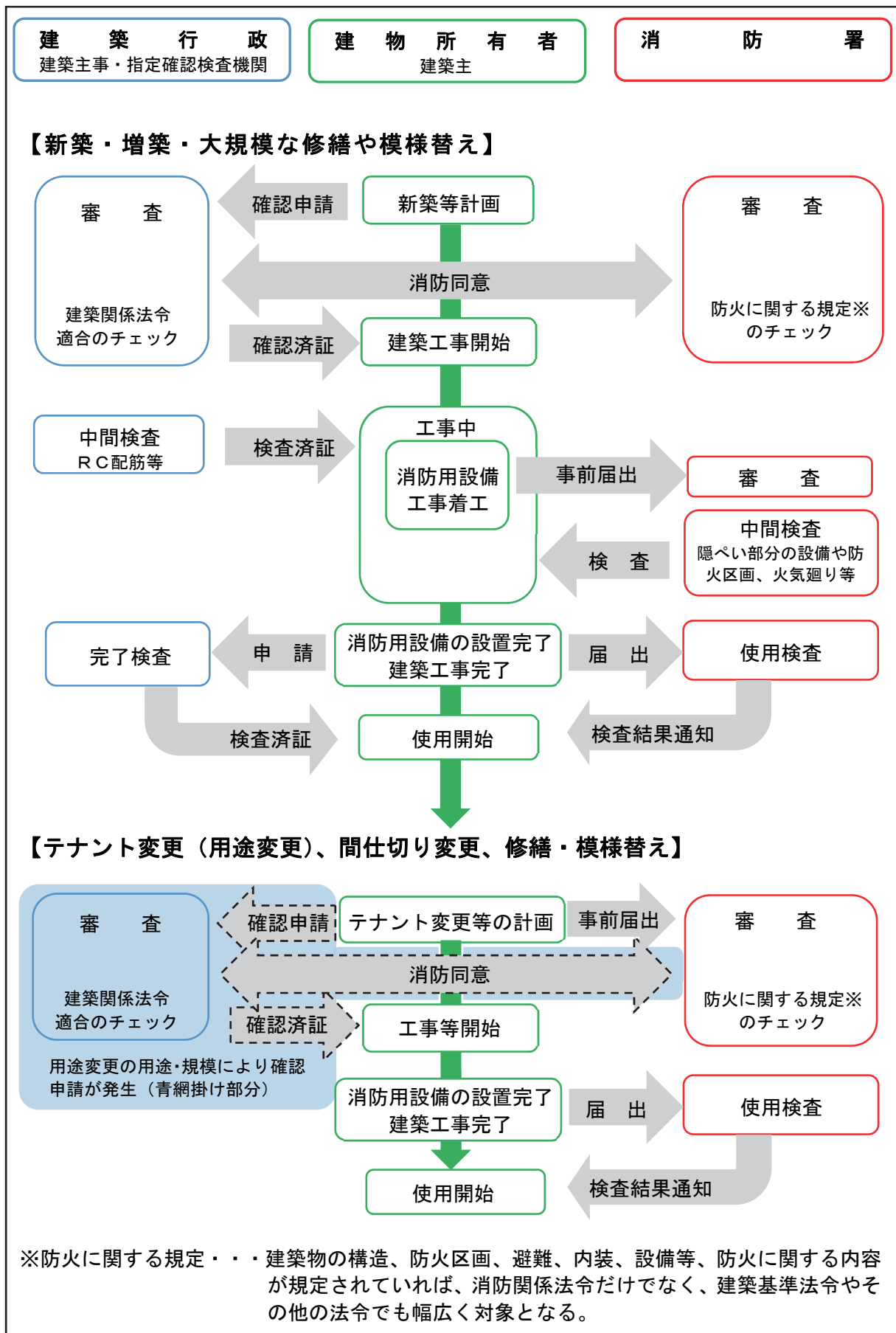
また、建物の入居や管理に直接携わる不動産業界とのより一層の連携についても、検討が望まれる。

9 おわりに

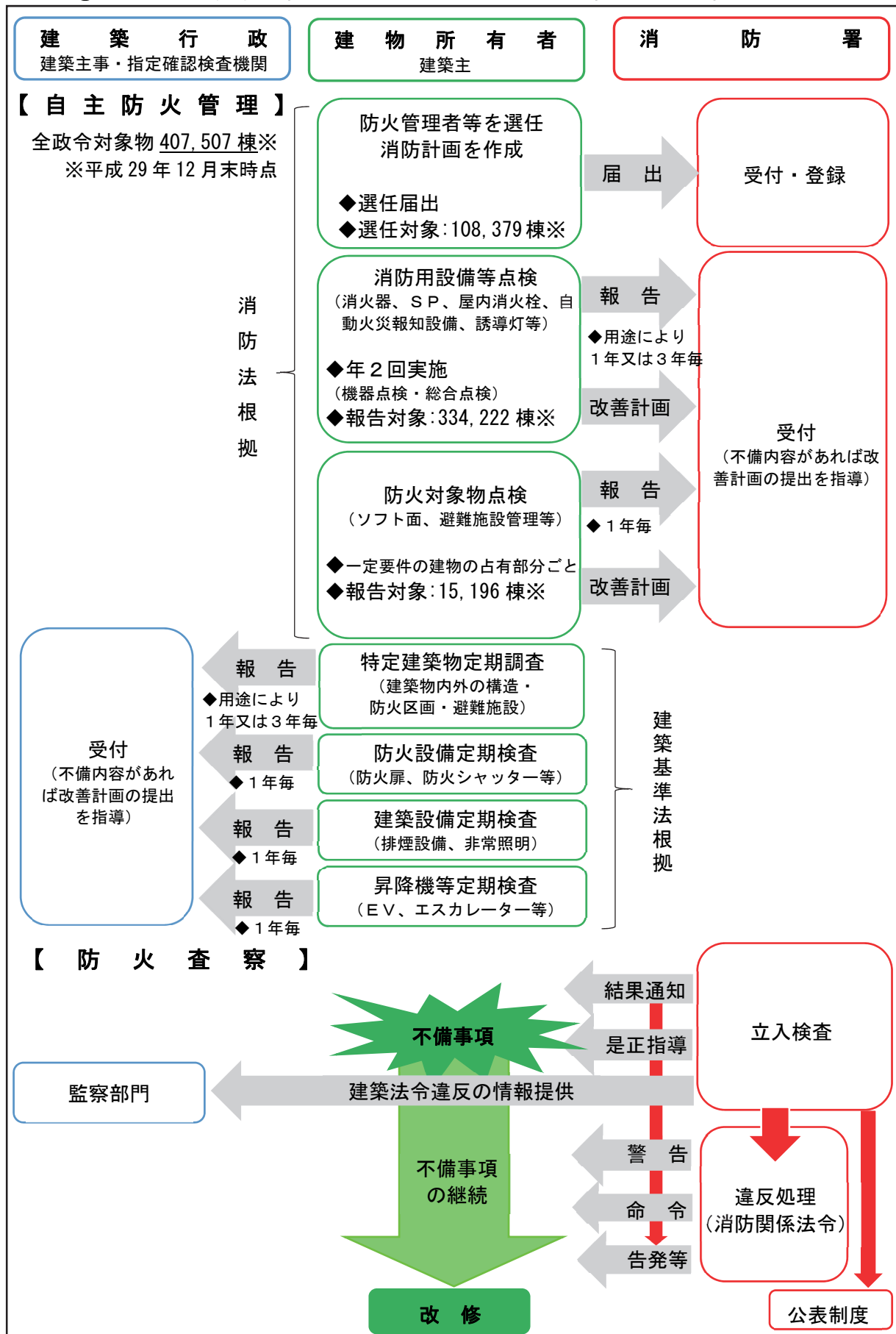
本答申では、査察対象物の著しい増大などから、各対象物への行政監督の機会が減少している現状を踏まえ、自主防火意識の醸成による、都内全体の建物の防火安全性の維持・向上を目的に、関係者による自主防火管理体制の充実のために構築・整備していかなければならない事項と、限られた行政資源で効果的な行政監督を行っていくために実施しなければならない事項について提言をした。東京消防庁はこれらの提言の具現化に、早急に着手しなければならない。

参 考 資 料 1

① 新築等建物の使用に係る防火安全性と行政の関わり



② 竣工後の建物の防火安全性の維持管理（自主防火管理と防火査察）



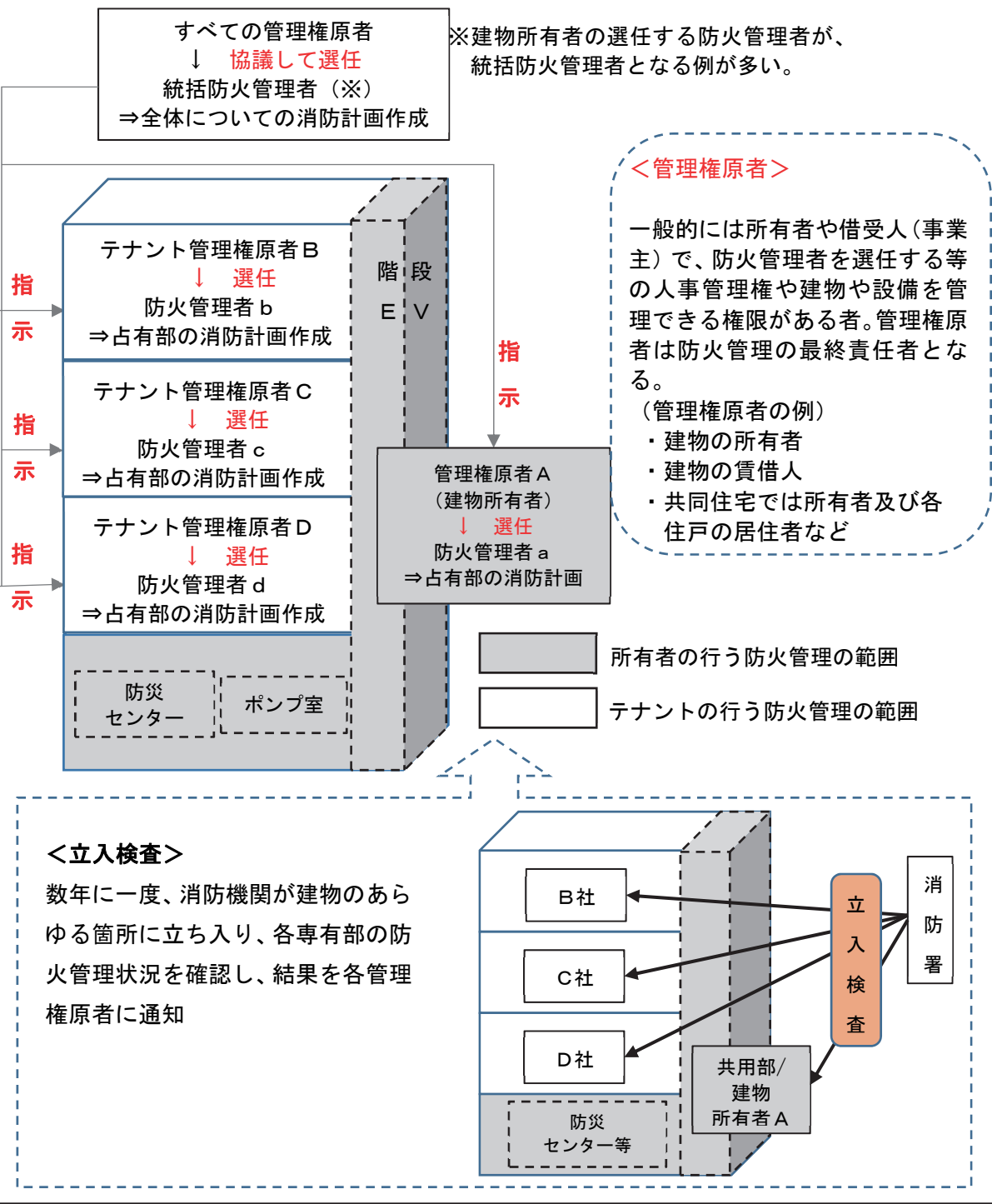
③ 自主防火管理と防火管理制度の概要

「自主防火管理」とは、火災の発生を防止し、かつ、万一火災が発生した場合でも、その被害を最小限にとどめるため、必要な対策を立て、実行することで、すべての建物において建物関係者が自主的・主体的に行うものとされている。

その中でも特に多数の者が利用する建物については、消防法により防火管理者の選任と消防計画の策定等を義務付け、防火管理の強化の徹底を図っている。

■ 複数テナントが入る場合における防火管理制度

管理権原者ごとに防火管理者を定め、自主防火管理を実施する必要がある。

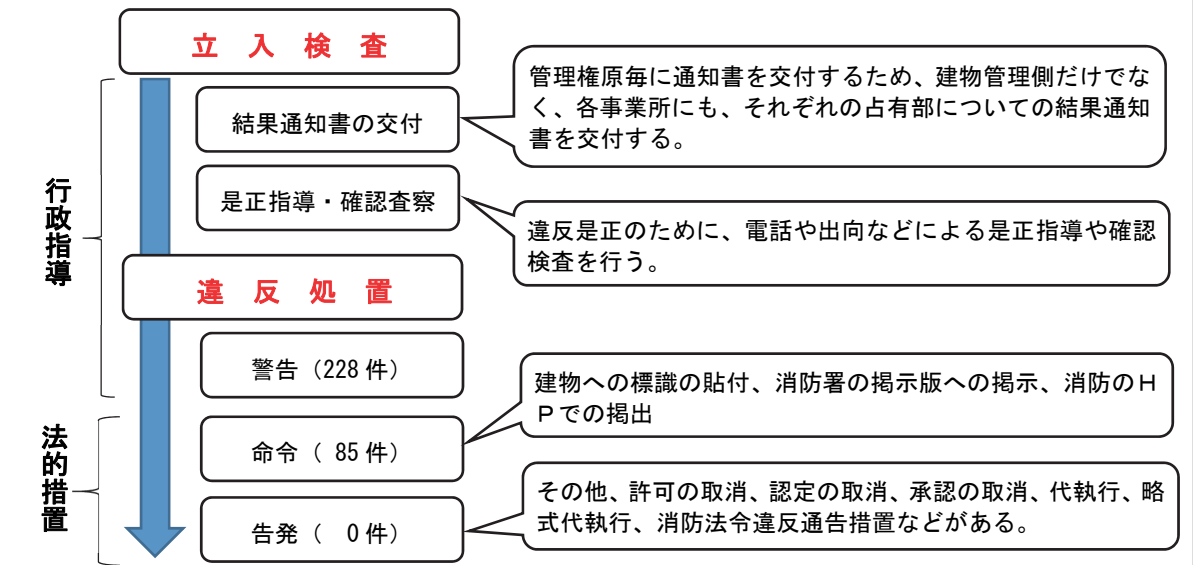


④ 防火管理者の資格概要

根拠	消防法第8条
種類	・ 甲種 ・ 乙種（小規模な建物で防火管理者として選任される場合）
資格取得方法	防火管理講習 ・ 講習時間 甲種：おおむね 10 時間 乙種：おおむね 5 時間
受講資格要件	東京消防庁管轄区域の建物等で防火管理者、統括防火管理者として選任される方 ※東京消防庁の実施する防火管理講習の場合
講習内容	・ 防火管理の意義及び制度に関すること ・ 火気の使用又は取扱いに関する監督に関すること ・ 消防用設備等の点検及び整備並びに避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理に関すること ・ 消火、通報及び避難の訓練その他防火管理上必要な訓練に関すること ・ 防火管理上必要な教育に関すること。 ・ 消防計画の作成に関すること。
備考	5 年毎の再講習（大規模な建物のみ）

⑤ 防火査察と立入検査の概要（平成29年中データ）

■防火査察の概要



■立入検査実施体制

査察専従員と消防隊を中心に実施

	人数等
査察専従員	359人
査察を行う消防隊	1311隊

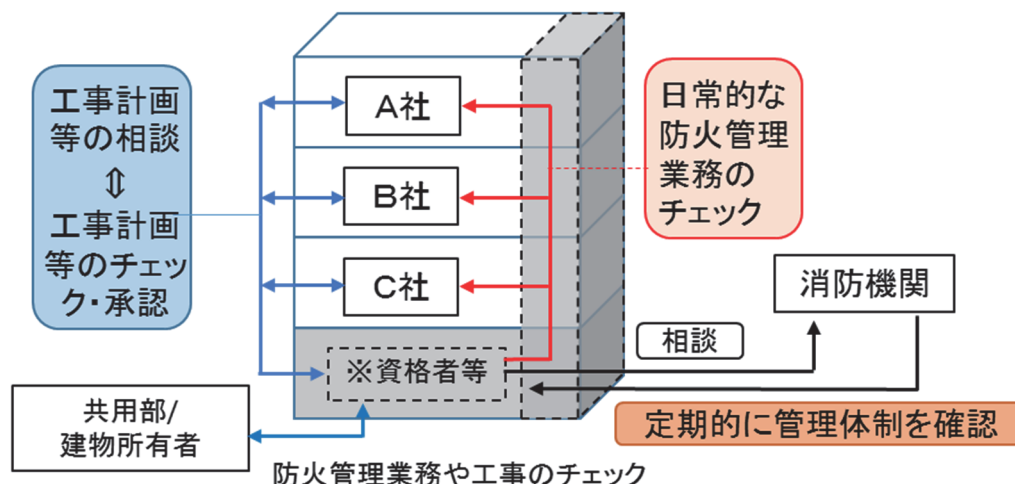
■立入検査の種類

立入検査の種類	実施者	実施件数
立入検査	査察専従員等	12,682件
(建物全体に対して行う立入検査)	消防隊	28,402件
※部分的に行う立入検査は実施件数から除外している。	小計	41,084件
繁華街査察	主に査察専従員等	3,740対象
(繁華街で一斉に避難施設を主として確認する立入検査)		
災害出場後立入検査	消防隊等	10,837件
(災害出場後に避難施設に限定して行う立入検査)		
確認検査	主に査察専従員等	4,439件
(違反指摘した不備欠陥事項等の是正状況を確認する検査)		
会場管理立入検査	主に査察専従員等	440件
(催し物等が行われる場合に行う立入検査)		

⑥ 良好な自主防火管理体制 評価例1

評価例1

- 資格者（防火安全技術者、防火対象物点検資格者）が日常的に防火安全性の維持や防火管理業務の履行状況を確認する体制が構築されている



※内装監理室・防災センター等、建物内の管理部門への勤務を想定

<運用の考え方>

- ① 主に内装監理室や防災センター等があり、管理側が常駐する大規模な建物を想定（常駐でなくとも、日常的に建物状況を確認できる体制が構築されていれば可）。
- ② 建物管理側（資格者等）によって、各テナント含めた建物全体の法定点検等の実施状況や各種届出状況、日常的な防火管理業務（避難施設の管理、火気管理等）の実施状況、工事計画等を、確認し、指導・改善を行う体制が構築されている建物
- ③ 違反の無いことの評価ではなく、違反があった場合も関係者自らが改善を行う自主防火管理体制を評価
- ④ 管理側の指導でも改善が困難な場合は消防署に相談する。
- ⑤ 一定水準の管理で、評価例1のような体制を構築している所有者グループ等に対しては、複数建物を一括で評価する方法も検討していく。

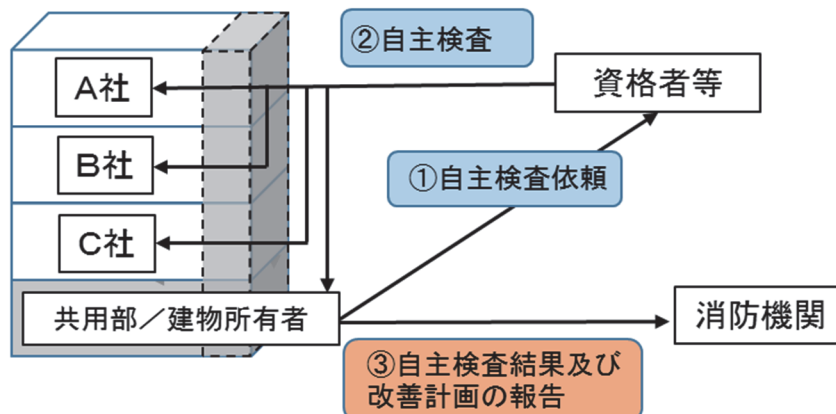
<管理体制の確認内容例>

- ① 建物の法定点検等の実施状況と改善計画の状況
 - ・消防用設備等点検
 - ・防火対象物点検
 - ・建築基準法の定期調査・検査報告
- ② 建物管理側の防火管理体制の状況
- ③ テナント防火管理の支援体制
- ④ テナントの防火管理に係る届出の把握体制及びその状況
- ⑤ テナントによる各専有部の自主検査内容の把握体制及びその状況
- ⑥ テナントの防火対象物点検報告の把握体制及びその状況（義務建物）
- ⑦ テナントの防火対象物点検報告の指摘内容の把握体制及びその状況（義務建物）
- ⑧ 建物内の工事状況の把握体制とその状況
- ⑨ テナント工事への指導体制とその状況
- ⑩ 日常的な建物内の巡視体制とその状況
- ⑪ 資格者等による定期的な建物内の自主検査体制
- ⑫ 不良箇所や法令違反箇所等の改修に向けた指導体制
- ⑬ 自衛消防訓練の実施状況

⑦ 良好な自主防火管理体制 評価例2

評価例2

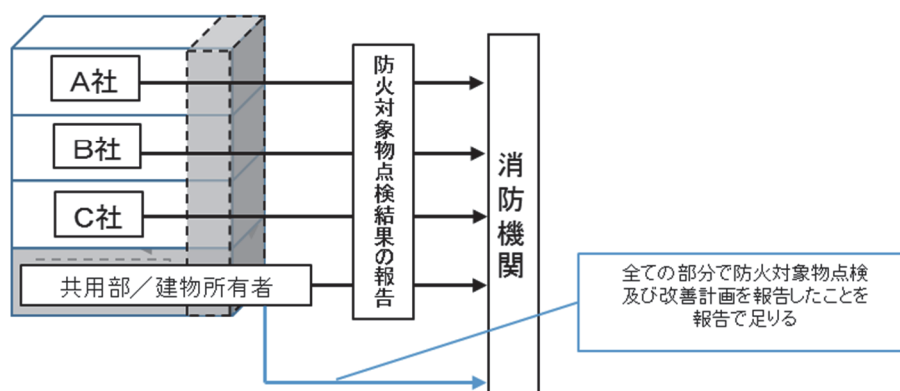
- 資格者（防火安全技術者、防火対象物点検資格者）に依頼し、定期的に建物全体の自主検査結果を消防機関に報告する。



<運用の考え方>

- ① 防災センター等が無く、管理者が常駐しない中小規模の建物を想定（全ての規模・管理形態の建物の評価は可能）。
- ② テナント部分を含めた建物全体の防火管理の実施状況を資格者等に検査させ、その結果及び改善計画を消防機関に報告する。検査項目は防火対象物点検に準ずる。
- ③ 自主検査の結果、不備があった場合は、軽微な内容であれば、改善計画の中で指導。
- ④ 報告は電子など簡易な方法とする等、関係者の過度の負担にならない仕組みを検討する。
- ⑤ 防火対象物点検が対象となる建物は新たに資格者等に点検を依頼するのではなく、共用部及び全てのテナント部分で防火対象物点検及び改善計画を報告済みあることを消防機関に報告する。下図参照。

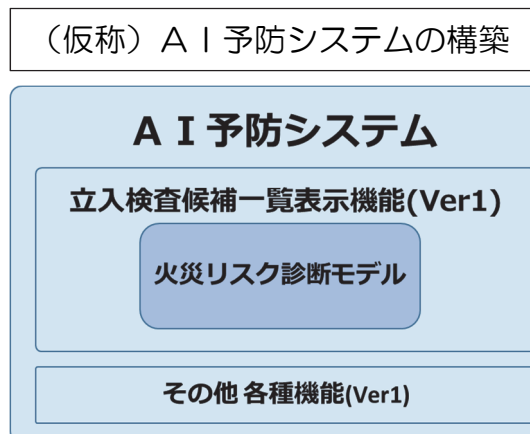
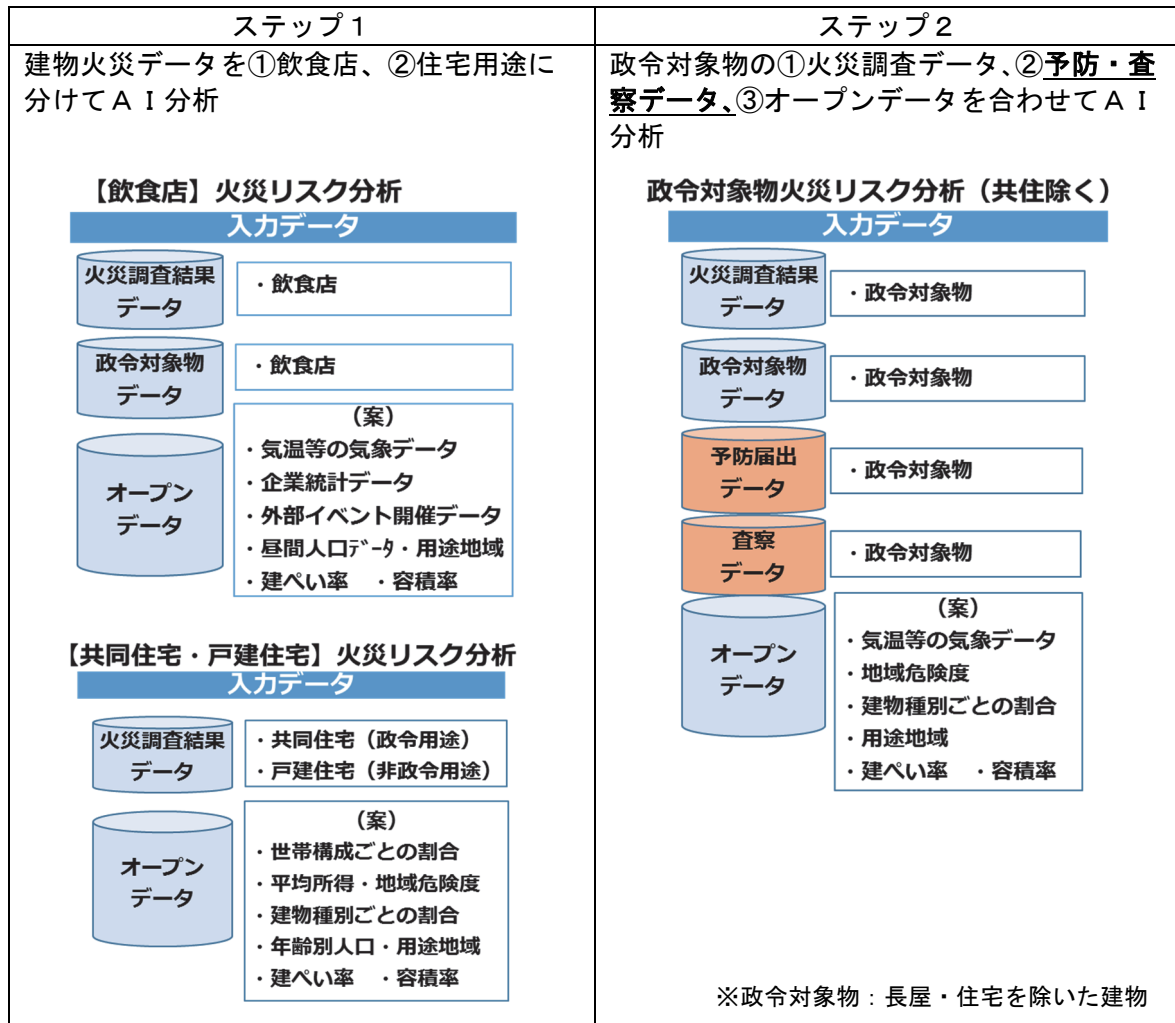
図：防火対象物点検の対象の場合の例



⑧ 防火安全技術者及び防火対象物点検資格者の概要

	防火安全技術者	防火対象物点検資格者
根拠	火災予防条例第 63 条の 2	消防法第 8 条 2 の 2 消防法施行規則第 4 条の 2 の 4
種類	・ 防火安全技術者 （第一種防火安全技術講習修了者） ・ 第二種防火安全技術講習修了者	
資格取得方法	防火安全技術講習 （防火避難課程、火気電気課程、消防設備課程） 講習期間：各課程ごとに 1 日 受講料：各 11,500 円	防火対象物点検資格者講習 （修了考査あり） 講習期間：4 日間 受講料：38,000 円
受講資格要件	誰でも受講可 （消防設備業、建築設計業、建設工事業、内装工事業、消防コンサルタント業、設備工事業に従事する者を主対象とする。）	・ 防火管理者 ・ 消防設備士 ・ 一級、二級建築士 ・ 建築基準適合判定資格者 ・ 特定建築物調査員等 ・ 消防職員、消防団員 ・ 特定行政庁（建築行政職）の職員等で、一定以上の実務経験者
講習内容	【防火避難規定】 ・ 防火に関する規定及び防火基準 ・ 避難安全に係る火災安全工学の理論に関する知識 【火気電気課程】 ・ 火気使用設備等技術基準 ・ 出火防止に係る火災安全工学の理論に関する知識 【消防設備課程】 ・ 消防用設備等技術基準 ・ 防火安全性能に係る火災安全工学の理論に関する知識	・ 防火管理の意義及び制度 ・ 火気管理 ・ 施設及び設備の維持管理 ・ 防火管理に係る訓練及び教育 ・ 防火管理に係る消防計画 ・ 消防用設備等技術基準 ・ 防火対象物の点検要領
業務内容	消防設備業、建築設計業、建築工事業等の従事者で、防火安全に関する業務を行うものは、努めて防火安全技術講習を受講する。 講習修了者は下記の業務を行う。 ・ 消防関係法令への適合状況の調査 ・ 防火安全についての助言 ・ 消防関係法令に規定する検査への立会	防火対象物点検の必要資格
備考	5 年毎に再講習を受講する必要がある。	5 年毎に再講習を受講する必要がある。

⑨ AI技術を活用したビッグデータの活用方法（例）



⑩ ICTを活用した支援ツール（例）

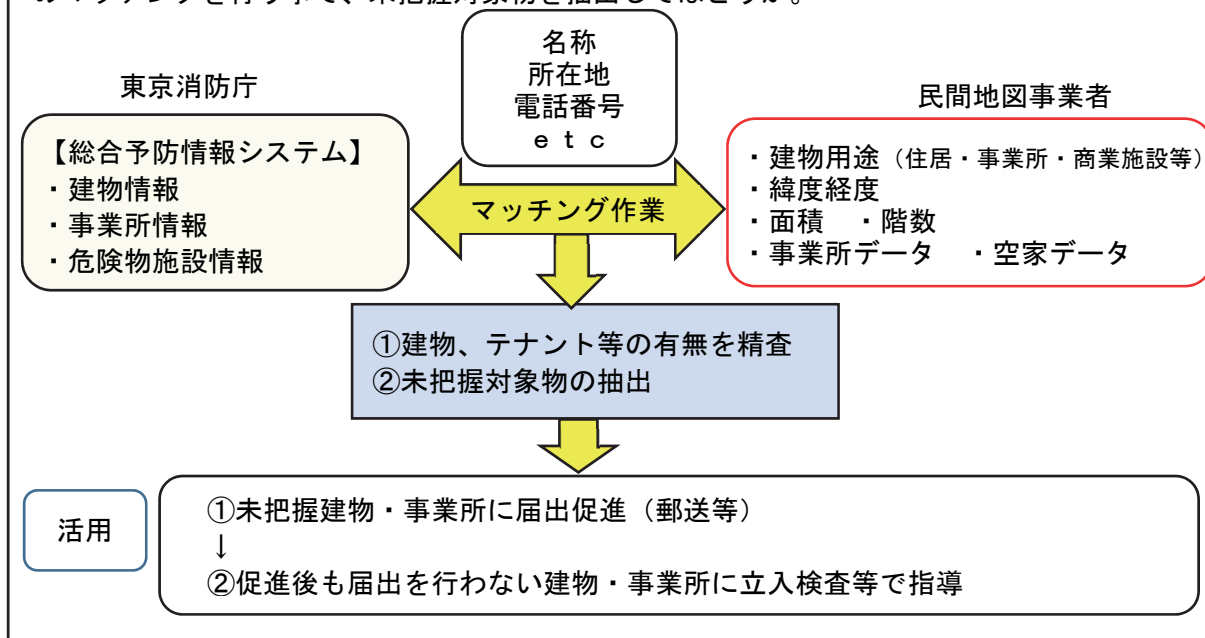


⑪ 民間の地図情報を活用した建物・テナント等の情報把握（案）

（活用案）

民間の地図事業者の中には、現地調査等を基に、地図情報だけでなく、事業所の入居状況をはじめとした多種類の建物情報を把握し、G I S（地理情報システム）関連のコンテンツとして、それらの提供をおこなっている事業所もある。

それら民間の持つ建物（事業所）情報と、東京消防庁でシステム管理している建物情報等とのマッチングを行う事で、未把握対象物を抽出してはどうか。



参 考 資 料 2

① 建物関係者へのヒアリング調査結果概要

（平成30年度実施「建築物の関係者による自主的な防火安全性の確保に関する調査委託」より）

建物の主用途、延面積、築年数、23区内外等の属性がばらけるように対象を選定し、40対象の建物関係者に対しヒアリング調査を実施した。

■ヒアリング対象リスト

建物 NO	建物用途 （消防法上の用途）	主用途	延面積	テナント数	地上 階数	地下 階数	築年数	所在	防火 対象物点検	防災 センター	優 マーク
1	特定用途の 複合	商業施設	5万㎡ 超	約420	21以上	5	30年超	23区内	○	○	○
2	特定用途の 複合	商業施設	5万㎡ 超	約350	11～20	3	30年超	23区内	○	○	－
3	特定用途の 複合	商業施設	5万㎡ 超	約250	6～10	1	30年超	23区外	○	○	－
4	特定用途の 複合	商業施設	1～5 万㎡	約150	5以下	1	20～30年	23区外	○	○	－
5	特定用途の 複合	商業施設	1～5 万㎡	約75	11～20	2	10年未満	23区外	○	○	－
6	特定用途の 複合	商業施設	1～5 万㎡	約50	6～10	1	10～20年	23区外	○	○	－
7	特定用途の 複合	商業施設	1～5 万㎡	約40	5以下	1	10～20年	23区外	○	○	－
8	特定用途の 複合	商業施設	1～5 万㎡	約30	11～20	4	10～20年	23区内	○	○	－
9	特定用途の 複合	商業施設	1～5 万㎡	約30	21以上	4	10年未満	23区内	○	○	－
10	特定用途の 複合	商業施設	1～5 万㎡	約20	5以下	0	10年未満	23区内	○	－	－
11	特定用途の 複合	商業施設	1～5 万㎡	約5	6～10	1	10～20年	23区内	○	－	－
12	特定用途の 複合	事務所 ビル	5万㎡ 超	約100	21以上	3	30年超	23区内	○	○	－
13	特定用途の 複合	事務所 ビル	5万㎡ 超	約50	21以上	3	10～20年	23区内	○	○	○
14	事務所	事務所 ビル	1～5 万㎡	約20	11～20	1	20～30年	23区外	－	－	－

第3 答申（参考資料2）

建物 NO	建物用途 （消防法上の用途）	主用途	延面積	テナント 数	地上 階数	地下 階数	築年数	所在	防火対象 物点検	防災セン ター	優マ ーク
15	特定用途の 複合	事務所 ビル	1～5 万㎡	約 20	11～20	2	10 年未満	23 区内	○	○	－
16	事務所	事務所 ビル	1～5 万㎡	約 10	11～20	0	10 年未満	23 区内	－	○	－
17 ※	事務所	事務所 ビル	1～5 万㎡	約 10	11～20	3	10～20 年	23 区内	－	－	－
	特定用途の 複合	事務所 ビル	1～5 万㎡	約 10	21 以上	2	10 年未満	23 区内	○	○	○
	特定用途の 複合	事務所 ビル	1～5 万㎡	約 10	11～20	3	10 年未満	23 区内	○	○	○
18	特定用途の 複合	事務所 ビル	1～5 万㎡	約 10	11～20	1	10～20 年	23 区内	○	○	－
19	特定用途の 複合	事務所 ビル	1～5 万㎡	約 10	11～20	2	10～20 年	23 区内	○	○	－
20	非特定用途 の複合	事務所 ビル	1～5 万㎡	3	21 以上	3	10 年未満	23 区内	－	○	－
21	特定用途の 複合	事務所 ビル	1～5 万㎡	なし	21 以上	4	10～20 年	23 区内	○	○	○
22	特定用途の 複合	事務所 ビル	1 万㎡ 未満	約 10	6～10	1	30 年超	23 区外	○	○	－
23	非特定用途 の複合	倉庫	5 万㎡ 超	約 130	6～10	0	10 年未満	23 区内	－	○	－
24	特定用途の 複合	ホテル	5 万㎡ 超	約 70	21 以上	2	30 年超	23 区内	○	○	－
25	特定用途の 複合	ホテル	1～5 万㎡	約 20	21 以上	1	10～20 年	23 区内	○	○	○
26	特定用途の 複合	ホテル	1～5 万㎡	約 10	6～10	1	20～30 年	23 区外	○	－	－
27	特定用途の 複合	ホテル	1～5 万㎡	3	11～20	1	10～20 年	23 区内	○	○	○
28	特定用途の 複合	ホテル	1～5 万㎡	2	11～20	1	10 年未満	23 区内	○	○	－
29	ホテル	ホテル	1～5 万㎡	なし	11～20	0	10 年未満	23 区内	○	○	－

第3 答申（参考資料2）

建物 NO	建物用途 （消防法上の用途）	主用途	延面積	テナン ト数	地上 階数	地下 階数	築年数	所在	防火対象物点検	防災セン ター	優 マ ー ク
30	特定用途の 複合	ホテル	1 万㎡ 未満	1	6～10	0	20～30 年	23 区外	－	－	－
31	ホテル	ホテル	1 万㎡ 未満	1	6～10	0	10～20 年	23 区外	－	－	－
32	ホテル	ホテル	1 万㎡ 未満	なし	6～10	1	30 年超	23 区外	○	－	－
33	ホテル	ホテル	1 万㎡ 未満	なし	6～10	1	20～30 年	23 区内	－	－	－
34	ホテル	ホテル	1 万㎡ 未満	なし	6～10	0	10～20 年	23 区内	－	－	－
35	特定用途の 複合	旅館	1 万㎡ 未満	なし	6～10	1	20～30 年	23 区外	○	－	－
36	特定用途の 複合	学校	1 万㎡ 未満	1	11～20	2	20～30 年	23 区内	－	－	－
37	特定用途の 複合	寄宿舍	1 万㎡ 未満	なし	11～20	0	30 年超	23 区外	－	－	－
38	特定用途の 複合	社会福祉 施設	1 万㎡ 未満	なし	5 以下	1	20～30 年	23 区内	－	－	－

※建物 17 は、同一会社所有の建物のため、3 対象まとめてヒアリングを実施

■ヒアリング結果概要

1 テナント部分の防火管理状況の管理について

※【数字】は「ヒアリング対象リスト」における建物番号

商業施設、事務所ビル、ホテル・旅館、その他の用途、で色分け

建物管理側がテナント管理として実施している業務として、大きく分類すると、次の内容が挙げられた。

- (1) 各種届出作成の補助
- (2) テナントが実施した自主点検記録等の確認
- (3) 防火管理者選任届及び消防計画の提出状況の把握
- (4) 防火対象物点検の提出状況及び指摘状況の把握
- (5) 建物管理側による巡視・検査
- (6) テナント部分の不良箇所や法令違反箇所等の是正指導
- (7) テナント発注工事の内容の把握や助言、また工事計画等届出状況の把握
- (8) その他

これらの内容の詳細については下記に示す。

(1) 各種届出作成の補助

- ① テナント消防計画の作成指導を実施している。【7、10、13、15、17、19、20、25】
- ② 管理会社でひな形を用意している。【1、2、5、8、12、17、23、25】

(2) テナントが実施した自主点検記録等の確認

- ① 月末等に、各テナントの自主点検記録を建物管理側に提出させている。【10、19、27、36】
- ② 毎日、各テナントの最終退出者は防災センターに、自主点検結果を提出し、確認を受けている。【1、2、3、5、6、8、9、10、12、13、16、20、23、24、26、27】
※自主点検結果の形式は報告書やチェック表等、建物により異なる。
 - 火気使用店舗は、厨房設備機器類に認識バーコードを貼付しており、店舗関係者は閉店時に「ハンディターミナル」でそれらを読み取り、停止措置等の安全確認項目を入力したものを、退館時に防災センターに提出し、確認を受けている。【3】
 - 管理会社が統一した自主点検票をテナントに配布し、ガイダンスをしている。【2】
- ③ 防災センター職員が、閉館後、各テナントから提出された点検結果の確認を巡回により実施（二重チェック）。【3】
- ④ テナントの自主点検結果は把握していない。【31】

(3) 防火管理者選任届及び消防計画の提出状況の把握

- ① 届出書類の控えを提出させている。【1、6、8、9、10、12、13、14、15、16、23、25、28】
- ② 消防署への届出を代行することにより届出状況を把握している。【2、3、4、5、6、7、17】
- ③ テナント消防計画の原本を預かっている。【7】
- ④ 全ての防火管理者の再講習の受講期限を把握し、指導している。【4】
- ⑤ テナント別の防火管理台帳を作成し、法令適合の管理を行っている。【2】

- ⑥ 店長変更届出により、店長が変わることを把握している。【2】
- ⑦ テナント管理者の交代時に確認している。【10、26】
- ⑧ 年1回の防火対象物点検の際に文書と突合し把握している。【18】
- ⑨ テナントの消防関係書類の届出状況については把握していない。【31】

(4) 防火対象物点検の提出状況及び指摘状況の把握

- ① 建物所有会社に在籍する点検資格者がテナントの防火対象物点検を実施していて、提出状況や不良個所を把握している。【17、25】
- ② テナントの防火対象物点検は、建物管理側の指定業者が行うことを入居時の契約書等に定めてあり、建物管理側で届出状況・不備の状況等、全て把握できる体制ができている。【8、17】
- ③ 点検時に立会い、把握している。【6、14、26】

(5) 建物管理側による巡視・検査

- ① 防災センター勤務者や警備員が常時巡視しており、異常や違反の有無を確認している。
【1、3、4、5、6、8、9、10、12、13、16、17、18、19、20、23、27、28】
- ② 統括防火管理者または防火管理技能者が店内を巡回し、違反の有無を把握している。【7、25】
- ③ 定期的にテナントの占有部分にも建物管理会社が立入り、設備も含めて安全点検を行っている。【2、3、9、13、24】
- ④ 事前通知なしのテナントへの立入りについての承諾を入居条件として契約している。【8】
- ⑤ 防火対象物点検の前に自主点検を実施して、指導している。【4】

(6) テナント部分の不良個所や法令違反箇所等の是正指導

- ① 防火・防災上の問題や法令違反等について、口頭や文書等で所有法人の管理部門や建物管理会社で適宜指導している。【1、2、3、5、6、7、8、9、10、12、13、18、20、22、25、26】
- ② テナントの違反内容を一覧表にし、改修指導の経過を記録している。【2】
- ③ 改修内容と根拠法令を明示した文書を作成し、手続きを案内している。【2】
- ④ 管理規則違反には罰則規定があり、規程に基づく罰金を徴収している。【2、5、8】
- ⑤ 最終チェック者、店長、テナントの本社責任者から、文書による理由書を提出させている。
- ⑥ 営業部門がテナント用に作成している罰則規定がある。【4】
- ⑦ 改善を促しても改善が見られない場合、退去を求めることを契約書で明記している。【8】
- ⑧ 飲食や物販等のテナントは、消防計画の作成や各種届出等、オフィス系に比べて、時間や手間が掛かる。うまく行かない場合は、テナントの本社に連絡する。【17】
- ⑨ テナント内の不良個所や違反状況については自己責任で、テナントに責があることについては、一切関知しない。【17】

(7) テナント発注工事の内容の把握や助言、また工事計画等届出状況の把握

- ① 届出書類の控えを提出させている。【1、13】

- ② 入居契約等で届出の義務を課している。【17、26】
- ③ 事前に工事内容をチェックしている。【4、6、8、15、18、22、25、27、28】
- ④ 原則として建物管理側の指定業者に発注させている。【5、8、10、26】
- ⑤ テナント発注工事の消防検査に立会っている。【1、13、18、25】

(8) その他

- ① 定期的に開催される協議会・店長会等で防火・防災での問題点について協議・検討したり、防火防災に関する情報提供を行っている。
【2、3、4、5、6、8、9、10、13、15、17、18、19、23、24、26、27、38】
- ② 各テナント向けに文書・メールで、情報の周知をしている。【7、9、12、13】
- ③ テナント入居時に、防火・防災に関する冊子を渡し、指導している。【3】
- ④ テナントもすべて同じグループ企業であるので、自主防火管理について齟齬がない。【30】
- ⑤ テナントの防火管理者と面識はあるが、統括防火管理者として指導できる関係性は必ずしも構築できていない。【31】

2 テナント部分の防火管理について建物管理側との契約等

前1で挙げたテナント部分での防火管理の実施について、入居時の契約や館内規則で定めて、強制力を持たせている例が多く見られた。また、規則違反に対する罰則を設けている例も見られた。

- ① 入居時のテナントとの契約で定めている。
【1、3、5、8、9、10、12、13、15、23、24、25、26、27、30、36】
- ② 館内規則等の建物使用のルールに定めている。
【2、3、4、5、6、8、9、10、12、13、15、16、17、18、19、23、24、25、28】
 - 館内規則等に記載はあるが、文書にあまり重きをおいていない。【1、17、18、25】
 - 館内規則等に違反した場合の罰則規定がある。【2、4、5、8、15】
 - 館内規則等に罰則規定はないが、遵守されているので、効果はあると考える。【6】
 - テナントの契約内容には館内規則の順守義務の記載があり、館内規則に防火・防災に関する定めがあるので、拘束力は強い【15、24】
 - 館内規則自体の法的拘束力は弱い。【16】

3 防火管理業務に関して効果的な取組み事例

同一所有者グループ等の物件での管理レベルを統一するための情報共有や、建物管理側によるテナント占有部分までの踏み込んだ自主検査の実施が効果的な事例として上げられた。

また、建物管理側とテナント側及び消防署との間で、良好な関係を構築することが、自主防火意識の醸成には効果的という趣旨の意見も複数挙げられた。

- ① どの建物でも同水準の建物管理ができるように、グループ全体で情報共有している。【1、8】
- ② 建物管理者側で、テナント内部まで検査することで、危機管理の意識付けとなる。【2、25】
- ③ 防火に関する問題点を建物管理者側に報告すれば褒められるような人間関係を構築することで、防火に関して意識的に取り組むようになる。【3】
- ④ 普段から消防署とコミュニケーションをとり、良好な関係を維持していることが、防火管理に大いに役立つ。【13】
- ⑤ 建物管理とテナントでチームを編成し「自衛消防審査会」に参加した。こうしたイベントを通じ自主防火管理に取り組む気概を醸成している。意識向上を図った。【26】
- ⑥ 避難訓練の際に、消防用設備等について（例えばスプリンクラー等）の説明をすることで興味を持ってもらえる。【7】

4 防火管理業務で苦慮している内容

テナント変更や人事異動が多いこと、またアルバイト店員が多いこと等から、自主防火意識の徹底等に苦慮している実情が伺えた。

本ヒアリング調査や別で実施したアンケート調査で把握された事項を参考に、「関係者が適正な自主防火管理が行える環境の整備」の防火管理者への支援方策を検討する。

- ① テナントの変更や人事異動により、防火管理に関する体制の共通認識を安定して継続することが難しい。【2】
- ② 各テナントの防火管理者や管理権原者は防火意識を持っていたとしても、その人が常に店舗にいる訳ではないので、防火意識を全アルバイト店員にまで広めることが課題である。【7】
- ③ テナントの防火・防災意識が、建物管理側が期待しているレベルに到達していない。【6】
- ④ テナントを集めての会合が、事実上避難訓練のみとなってしまう。【22】
- ⑤ 防火に協力的なテナントだけではない。テナントによって温度差が激しい。【13、18】
- ⑥ 規模の大小を問わず、消防計画の作成指導は簡単ではない。【25】
- ⑦ 大規模な建物では、消防署への提出書類が膨大となる。管理者の変更や、設備の改修等、その都度、分厚い書類を作成し、提出と同時に3年間の保管義務があるため、提出書類の管理が大変である。また、その内容を後で検索し、確認することも大変である。【24】
- ⑧ 防災センターの職員の確保等で苦慮しており、これ以上、消防防災関連の業務が増えると対応が難しくなるため、効率化を考えて欲しい。【29】
- ⑨ テナントとは出入口が異なり、合同で自衛消防訓練ができていない。【31】
- ⑩ 建物の老朽化に伴い、修繕の必要な設備が増えている。【32】

5 良好な自主防火管理体制に対する新たな評価方策について

事務所を主用途とする建物などを中心に、今回ヒアリングした多くの建物で新たな評価を必要としないという意見があがった。

一方で、ホテルや商業を主用途とする建物などでは、良好な自主防火管理体制の評価に興味を示すものも一定数見られている。またインセンティブの内容やアピールの方法によるという意見もあった。

① 外部にアピールする必要はない、又は、したいと思わない。

【1、4、9、10、12、15、16、17、18、19、20、21、23、24、28、29、33、37】

➤ 名譽的な物はインセンティブにならない。【1】

➤ やって当たり前のことを評価されるのは、おかしい。【12】

② 既に優マークを取得済みのため、必要ない【13、25、27】

③ 外部へのアピールは考えたことがない。【38】

④ 外部にアピールしてみてもよい。【3、6、36】

⑤ 外部にアピールしたいと思う。【2、5、7、22、26、30、31、32、35】

⑥ この建物は防火への取組みができてから安心して利用ができるというアピールができるのであれば、外部に発信したい。【7】

⑦ インセンティブがあるならば、アピールする価値がある。【14】

⑧ アピールはしたいが業務が増えるのは困る。日常業務が軽減するのであれば歓迎する。【34】

⑨ コンプライアンスを気にしている大手企業に対しては、評価された事業者が建物管理をしているということを売りにできる可能性はある。【8】

⑩ 立入検査の指摘でないとなかなか修繕目的の支出をしてくれない所有者の場合、新制度により、自主点検での指摘であっても高い評価を得られることに繋がるならば支出をしてくれるようになる可能性がある。【14】

⑪ 東京都独自の条例の様なものはあまり作って欲しくない。【4】

6 自主防火管理体制の評価に対するインセンティブ（動機づけ）や付加価値について

有効なインセンティブとしてHP等での紹介、マークの表示への希望は少なく、届出等の消防への手続きの省略、消防署への届出の電子化、工事の際の消防側の検査の省略が挙げられた。

一方で、適正な自主管理を評価されれば、特にインセンティブは必要ないという意見や、所有者に目を向けたインセンティブを検討すべきという意見があった。

① HP等での紹介

● HP等でアピールしたい。【30、36】

▲ HPでの紹介は、一般の人への認知度が低いのであればインセンティブにならない。【6】

▲ 名譽的な物はインセンティブにならない。【1】

② マークの表示

- 表示マークは必要だと思う。【13、22、30、31、32】
- 表示マークは、ないよりはあった方がいいと思う。【24、29、33】
 - ▲ 表示マークは必要ない。【4、6、14、15、16、17、18、21、22、26、27、28、37】
 - ▲ 信用のおけるしっかりした検査に基づくマークであれば、意味があると思う。【3】
 - ▲ お客様に安心して買い物ができる建物であることはアピールしたいが、表示マークで伝えられるかどうかは疑問。【7】
 - ▲ マークの表示よりは、実際に検査をしている姿をお客様が目にするの方が、より安心感を得られると思う。【14、25】

③ 届出等の消防への手続きの省略【6、10、19、21、23、26、30、32、36、38】

④ 届出の電子化【17、19、23】

- 自主管理を徹底したら、全ての書類のメールによる届出を認めることは、企業にとっては、とても大幅な省力化と経費節減になり、大きなインセンティブである。

⑤ 工事の際の消防側の検査の省略

- C工事について検査が省略され、消防署に事後報告で済めばメリットになる。【6、25】
- 検査の立会いがなくなれば、メリットになる。【16、18、26、30、36、38】

⑥ 建物側のテナント指導権限の強化につながるもの

- テナントへの指導権限が強化されるのであれば（法的根拠のあるもの）、意味はある。【8】
- 自主管理を徹底するには、テナントの積極的な協力が不可欠で、そのためには管理者の指導に従わせるだけの法的権限を管理者に付与して欲しい。【13】

⑦ 経済的なメリットにつながるもの。【1】

⑧ 消防立入検査周期の延伸【4、10、14、16】

- テナントの負担も減り、テナント募集時のメリットになる可能性はある。【14】

⑨ インセンティブは特に必要ない。

- 自主防火管理に積極的に取り組み、法令に定める点検・報告が適正に行われているとの評価を得られるだけで良い。【2、5、32】

⑩ その他

- 管理事業者グループにインセンティブを与えても、管理するビルの所有者が改修に協力的でなければ意味がない。所有者に目を向けるべきである。【14】
- 各種講習費用や資格取得費用が減額または免除されると有難い。自主防火管理にシフトしていくのであれば、これまで以上にスタッフの防火意識を高める必要があり、より多くのスタッフに防火防災に関係する講習の受講や資格の取得をさせたい。【31】

7 良好な自主防火管理体制の評価方法について

事務負担が増えず費用面で負担とならない評価手法とすることや信頼性の担保についての意見がいくつか寄せられた。また、建物内の自主管理を徹底する体制の構築を認定することが良いとする意見や、一定の資格者に建物全体の自主防火管理状況のチェックをさせ定期的に消防署へ報告するようなものが良いとする意見も挙げられた。

- ① 自主検査をできる能力がある検査者であるか、また、不備を積極的に指摘できる環境が構築されているか等、自主検査体制を組めるかどうかが重要になってくる。【3】
- ② 信用のおける評価【3、32】
- ③ 専門家の目でしっかりチェックをして評価して欲しい。【31】
- ④ 手続きが簡易で、事務上の負担にならないことが不可欠。【30、34、36、38】
- ⑤ 評価を与える代わりに提出書類がさらに増えるなど手間が増えるのならば、評価は不要。【6、28】
- ⑥ 評価方法としては、費用面で負担とならないことが望ましい。【31】
- ⑦ 消防用設備点検等で指摘がない、あるいは、指摘が有っても次の点検までに改修されていること。【14】
- ⑧ 手続きが簡単で、容易に取得できたのでは意味がない。高い評価をつけた建物が火災を起こした場合には罰を受ける制度設計が必要だと思う。【3】
- ⑨ 防火管理能力の高い事業者グループに管理を委託したとしても、ただちに防火安全レベルが上がるのではなく、目標を達成するまでに数年を要すると考えられる。【3】
- ⑩ 建物内で自主管理を徹底する体制が構築されていることを認定するのがよい。【4、5、26】
- ⑪ 一定の資格者に建物全体の自主防火管理状況のチェックをさせ定期的に消防署へ報告するようなものがよいと思う。【22】
- ⑫ 自主管理の評価や立入検査自体を損害保険会社に任せてしまうことはどうか。損保が審査や定期的な検査の下に契約した保険の施設で火災等の事故が発生した場合は、その被害弁償等、全てを損保会社が負担する。評価が高いものほど、保険料が低減する。と言うのはどうだろうか。【24】

8 消防立入検査について

立入検査が長期に無くとも、自主防火管理に影響は無いという意見が最も多く聞かれた。一方で、適度な立入検査を望む意見や消防職員が制服で建物内にいることによる、防火意識の向上効果も多く挙げられた。

- ① 長期間立入検査がなくても影響はない。
【1、2、3、5、6、8、9、12、14、19、20、21、23、24、25、27、28、30、33、36、38】
 - 立入検査がなくても、グループとしての水準は維持している。【1、8、9、28】
 - 本社策定の規則やマニュアルは、消防計画の内容よりも具体的かつ詳細であり、定期的な点検や日々のチェックを行っているので支障はない。【24】

- 延焼火災等の保険支払対象の事故を起こしたら、3年間はグループ内の保険会社に厳しく管理されてしまうので、ある面では消防署よりも厳しいので、影響はない。【21】
 - テナントの間仕切り変更工事や、消防訓練等で消防署との付き合いがあることから、特に影響はない。【14】
- テナントの新規入居等の検査は受けており、従業員指導の良い機会となり、注意喚起効果が大きい。【1、2、12、27】

② 長期間立入検査がないのは望ましくない。

【4、10、13、15、16、17、18、22、26、29、31、32、35】

- 立入検査が全くないとしたら、自主管理を疎かにするテナントが出てくる可能性がある。【13、16、18、26】
- 管理会社の指導より、消防署からの指摘の方がはるかによく聞く。【10、13、15、17、18】
- 立入検査により会社の上層部の防火意識が上がるように感じる。【4】
- 2年に1回くらいの頻度でして欲しい。【22】
- 気が緩まないように半年に一度実施してもらえるとありがたい。【32】
- テナントの店長や、ビル管理の担当者が1～2年のサイクルで異動するので、任期中に一度も立入検査がないと困る。【10、35】
- 長期間立入検査が無いとしたら困る。防災センターや自衛消防隊の運用等、現地に即した指導については消防からの指導があった方が良い。【29】
- 長期間立入検査が無いとすれば、消防のプロの目線で検査をしてもらえなくなり、多少心配ではある。【32】
- 立入検査で指摘を受けることで、それまで判らなかったことまで理解できるようになり、より適切な防火管理ができるようになるので、むしろ有難い。【29、31】

③ 正服の消防職員が館内を歩くことで、防火意識が高まる効果はある。

【1、6、7、8、10、12、13、35】

- ④ 立入検査が自主防火管理に対する手拔きの抑止になるということはない。【29】
- ⑤ 自主検査は責務なので、立入検査を店舗指導の良い機会だととらえるのは甘えである。【7】
- ⑥ 立入検査の立会いが面倒ということはない。【3、15、18、21、29、32、34、35】
- ⑦ 立入検査の対応は負担である。【7、14、33】
- ⑧ 消防用設備点検と同じように立入検査も民間業者に委託したらどうか。【9】

9 防火管理業務への支援として有効な行政サービスについて

ヒアリングでは、届出の電子化に対するニーズが高かった。

また、消防からの火災情報や立入検査のポイント等の必要とされる情報、届出の簡易作成ツールや訓練動画等望まれるツール等があげられた。これらの結果とアンケート調査結果を踏まえて、関係者が適正な自主防火管理が行える環境の整備について検討していく。

- ① 届出の電子化 【1、2、6、8、9、10、12、13、16、17、18、23、24、34】
- ② 届出の簡素化 【4】
- ③ 紙ベースでの書類の保管の必要性が無くなればよい。【16、17、18、21、23】
- ④ 用途別（例：高齢者施設向け、宿泊施設向け等）の防火管理の分かりやすい説明書・解説書等 【5、26、30、36、37、38】
- ⑤ テナント従業員がゲーム感覚で楽しく学べるようなアプリ 【1、8、12】
- ⑥ 電算処理できるアプリ 【2】
- ⑦ 火災情報（火災原因、避難の情報、分析結果）が欲しい。【3、4、10】
- ⑧ 防火に関する裁判事例、裁判の争点についての情報が欲しい。【3】
- ⑨ 防火に関する不適切情報の提供 【32】
- ⑩ 防火管理に関するQ & Aがあれば問題解決につながる。【2】
- ⑪ 立入検査での検査項目をすべて、分かりやすく抽出したものがあれば、それに当てはめて自主管理ができる。【7】
- ⑫ 防火の観点から見た巡回のポイントが書かれた一般的なマニュアル 【6】
- ⑬ 防火管理再講習の期限の通知やアラート 【6、14、35】
- ⑭ 届出関係書類の作成方法が分かりにくいので、改善してほしい。【36】
- ⑮ 届出の簡易作成ツール 【6】
- ⑯ 法適合チェックツール 【31】
- ⑰ 自衛消防訓練動画 【31、32】
- ⑱ 防火管理協議会を開催する際に、消防署からの情報提供（管内の火災事例や、防火に関する情報）をもっとしてほしい。研修を受ければテキストに載っているような内容も、ホームページには掲示されていない。【10】
- ⑲ 仮に自主防火管理支援アプリがあったとしても、手続き等、制度の運用が変わらなければ、かえって手間が増え、メリットが無いのではないか。【28】

■ ヒアリング個票

建物 1

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：5万㎡超 階数：21階以上 築年数：30年超
使用特性	主たる用途：商業ビル 収容人員：約80,000人 テナント数：約420
建物所有形態	建物所有者：法人A 建物管理：法人A（ホテル部分を除く）
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：取得済み（ホテル部分のみ）

※防セ：防災センター

ヒアリング相手：建物所有会社 法人Aの担当者（管理部防災担当部長）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの契約内容及び館内規則等に、防火・防災に関することについての定めがある。
ただし、館内規則等の文書にはあまり重きを置いていない。
- ② テナントの作成した消防計画等の届出書類の控えを取り、届出状況を把握している。また、各テナントには、消防計画のひな形を配布し自主的に作成するよう指導している。全国的な大企業のオフィスでは、各企業のマニュアルに基づいて消防計画を独自に作成していることが多い。
- ③ 館内のセキュリティ維持のため、子会社の警備員が常時巡回しており、防火・防災上の問題があったら、その場で注意、若しくは後日文書で注意・改善を促している。
- ④ テナントの入替えに際しては、届出書類の控えをとり把握しているとともに、改修工事の消防検査時には、建物管理会社が立会っている。
- ⑤ テナント向けに広報誌を発行する他、メール等でテナントに対し防火・防災に関する情報を周知している。

➤ **新たな防火管理体制の評価について**

- ① 自主防火管理が良好であることを外部にアピールするのはむしろ逆効果である。
- ② 名譽的なものは、弊社としてインセンティブにはならない。インセンティブとしては経済的なメリットがあることが重要である。
- ③ 今後、自主防火管理の良好な建物に消防署の立入検査が長期間来なくなるとすれば、そのことを告知する必要がある。したがって、良好な建物に対するマークの表示は必要である。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マーク制度について、よく理解しているが、必要性を感じていない。
- ② 本建物は、建築の規模や設備も大規模で多様なため、認定を受けるための申請書類が膨大で多くのマンパワーが必要になり、そうしたコストに見合うベネフィットが期待できない。
- ③ 大規模で且つ様々な施設があるため、毎年どこかで改修工事を行っており、テナントや業態変更も頻繁に生じているため、認定を受けると結果的に毎年変更申請を行わなければならない。
- ④ 建物に優マーク等の表示をすることのメリットはない。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 着任して6年経つが、この間には立入検査はない。しかし、テナント数が多く、頻繁に生じる改修工事やテナントの新規入居に際して消防署の検査がある。検査があることで従業員指導の良い機会になっている。
- ② イベントスペースではほぼ毎日のように様々なイベントが開催されており、数千人の観衆がイベントステージ周辺に集中するため、消防署の職員が安全確認のため、頻繁に来ている。検査ではないが、制服の職員が頻繁に来ていることが、店舗の従業員に緊張感を与えているのではないかと。
- ③ 消防の立入検査が長期間なくても、〇〇会社グループとしての水準は維持している。
- ④ 現在の立入検査結果通知書では、具体的な内容が素人には分からない。もっと具体的に違反内容を記述してほしい。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 消防署への各種届出の提出は手間なので、電子ファイルで届出ができるようにしてほしい。
- ② 店舗の従業員は入れ替わりが多いので、防火の基礎知識をゲーム感覚で楽しく学べるようなアプリがあれば、効果があるかもしれない。

建物 2

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：5万㎡超 階数：11～20階 築年数：30年超
使用特性	主たる用途：商業ビル 収容人員：約25,000人 テナント数：約350
建物所有形態	建物所有者：法人A 建物管理：法人B
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人Bの担当者（防災担当課長）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントが守るべきスタッフマニュアルに、防火・防災について明記されている。
- ② 従業員の入退館、施設の利用にはルールがある。管理規則には罰則規定の項目があり、罰則適用の際には、最終チェック者、店長、テナントの本社責任者から、文書による事故理由書を提出させ、規定に基づく罰金を徴収している。
- ③ テナントが直接消防署に届出をすることはなく、管理会社でテナント分を取りまとめて消防署への届出を代行している。テナントの届出状況は、すべてテナント別防火管理台帳に記録し、法令適合の管理を行っている。
- ④ 管理会社が、年2回（2月、8月）統一した自主点検表をテナントに配布し、ガイダンスを行う。その上で各テナントが各項目を自主点検し、それぞれの防火管理者が押印して管理会社に提出させている。
- ⑤ 毎日の終業時に「防犯・防災確認報告書」を防災センターに提出することを義務付けている。また、消防計画に定める自主点検結果報告書による点検を実施している。その際、緊急性のある状況には、管理会社として適切に対応している。
- ⑥ 防火管理者等調査概要に違反内容を一覧表にまとめ、改修指導の経過を記録している。指

導にあたっては、改修内容と根拠法令と明示した文書を作成し、手続きを案内している。

- ⑦ 出店、退店、改装等の情報及び店長変更届から、テナントの実態把握に努めている。
- ⑧ 店長会で注意喚起を行う他、従業員掲示板へのポスター掲示や再発防止のチラシ配布等を行い、テナントに対する情報の周知と再発防止を図っている。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① テナント管理部分はテナント自らが点検する。このことが、危機管理の意識付けになる。また、テナントによる自主点検以外にも、管理会社がテナント内部まで点検をしており、施設の防火・防災管理に効果的である。
- ② テナントの変更、テナント内の人事異動により、防火管理者の選解任事務が頻繁に発生し、防火に関する態勢の共通認識を安定して継続しづらい面がある。対策として、各テナントに自主点検結果報告の全回収、各種訓練への100%参加を求めている。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 良好な自主防火管理体制を、外部にアピールしたいと思う。
- ② インセンティブについては特になく、自主防火管理に積極的に取り組み、法令に定める点検・報告が適正に行われているとの評価を得られるだけでよい。
- ③ 個々の防火対象物の管理のみではなく、共同での取り組み、広域化、多様化、多面化の評価も優良であれば、地域の防火管理優良事業所としての高い評価があってもよいと思う。
- ④ 今後、防火管理の良好な建物の立入検査を減らし、法令違反の見込まれる建物や火災危険が予測される建物を中心に立入検査を実施することについて、賛成する。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マーク制度について知っており、できれば認定されたい。
- ② 建物へマークを表示することは、来客への広報効果があると思う。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 制服の消防職員が立入検査をすることで、防火・防災にかかる注意喚起効果が大きい。具体的な指摘・指導もテナントの理解を助けている。
- ② 立入検査の適正な頻度については判断が難しい。立入検査が長期間ないとしても、自主防火管理状況が良好であれば影響はない。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 紙ベースのやり取りで資料も多く集計に時間を要し、機械的故障による届出不具合も生じている。電算処理できるアプリがあれば希望したい。
- ② 消防署へ報告ができる電子報告環境、各種届出提出時期アラーム、消防計画等の届出作成の入力フォーム、防火管理上の適切・不適切情報の発信、実際の火災の被害情報、消防関係法令違反の解説と改善方法、法令改正情報、再講習等の申込み、Q & A、罰則事例、裁判の判例

建物 3

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：5 万㎡超 階数：6～10 階 築年数：30 年超
使用特性	主たる用途：商業ビル 収容人員：約 8,000 人 テナント数：約 250
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物管理：法人 A
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物所有会社 法人 A の担当者（調査役）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの契約内容及び館内規則等に、防火・防災に関することについての定めがある。
拘束力・効果ともに高い水準を維持できている。
- ② テナント入居の際には、冊子を配布し、防火・防災について細かく指導している。
- ③ テナントの消防署への届出を代行していることから、届出状況の把握ができています。
- ④ 火気使用ショップについては、厨房設備機器類やすべてのガス機器類及び電気設備機器類に認識のためのバーコードを貼付けし、閉店時に停止処置等の安全を確認した機器のバーコードを「ハンディーターミナル」で読み取り、すべての安全確認項目の入力が終了後、退館時に「ハンディーターミナル」を防災センターに提出してもらっている。
火気を使用しない物販ショップ等については、ショップの最終退館者が「安全確認報告書」の各項目について点検結果を記入し、防災センターに提出してもらっている。
防災センターは、閉店後、各ショップから提出された点検結果の確認を巡回により行っている。（二重チェック）
- ⑤ テナントの不良個所や法令違反については、テナントから防災センターに毎日提出される点検結果から把握するほか、巡回によりテナント内に立入り、把握している。

- ⑥ 店長、副店長、総務部長、施設管理部長、調査役、協力会社所長、テナントの責任者を構成員とする防火防災管理委員会を組織し、年2回の定例会のほか、自然災害が予想される度に臨時会を開催し、防火・防災に努めている。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① 各テナントの最終退出者が行なう点検においては、できていないことを見つけ、できていないことにチェックを付け、防災センターに提出させるようにしている。そうすることにより、テナントで働く若い従業員が、各チェック項目の意味を理解し、防火活動に意識的に取り組むようになる。
- ② テナントから問題点を報告されやすい、報告すれば褒められるような人間関係を構築している。
- ③ 問題点とを感じるものは特にない。毎日多少の手間をかけても地道に継続的に防火活動に取り組んだ結果、目に見える効果がでている。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 良好な防火管理体制を外部にアピールしたいと思わないこともない。
- ② 今後は、防火管理の良好な建物の立入検査を減らし、法令違反の見込まれる建物や火災危険が予測される建物を中心に立入検査を実施することについては、現実的だと思う。
- ③ 防火管理の良好な建物にマーク等の表示を行うことについては、信用のおけるしっかりした検査結果に基づくマークであれば意味があると思う。
- ④ 評価方法は、手続きが簡単だったり、容易に取得できたのでは意味がない。外部に委託するのであれば、高い評価をつけた建物が火災を起こした場合には罰を受ける制度設計が必要だと思う。外部に委託するということは金銭が絡むということでもあるので、必然的に審査が甘くなることを懸念するからである。
- ⑤ 自主検査ができていることを評価することになるだろうが、本質的には自主検査が本当にできる体制が組めているかが重要になってくる。真に自主検査をできる能力のある検査者であるか、また、不備を積極的に指摘できる環境が構築されているか、また、テナントから提出される日々のチェックリストの項目を眺め、項目からチェックの様子をイメージでき、危険箇所を読み取る能力があるか、そういうことを含めた自主検査体制を組めていることが防火安全性を向上させる。
- ⑥ 防火管理能力の高い事業者グループに管理を委託したとしても直ちに防火安全レベルが上がるのではなく、目標を達成するまでには数年を要すると考えられる。防火管理を委託された事業者が、改善した管理状況にOKを出し、そのあとに、改善したはずのことが改善できていなかったことが原因で火災を生じた場合には、事業者にペナルティを与える制度設計が必要になるだろうと思う。
- ⑦ 信用のおける評価がよい。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークを取得するには、避難検証をパスすることが大変だと考えている。

- ② なかなか優マークが普及しないのは、信頼性が低いからという一面があるのではないだろうか。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 立会いが面倒ということはない。
- ② 立入検査の検査対象が自主検査対象と重複しているので、長期間立入検査がなくてもあまり影響はないかもしれない。
- ③ 自主検査で手薄になりがちな箇所に目を付けて検査をし、改修に費用がかかるが適切な指摘をしてもらえるとありがたい。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 火災の情報、避難の情報、火災原因、分析結果、裁判事例、裁判の争点についての情報が欲しい。

建物 4

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：5 階以下 築年数：20～30 年
使用特性	主たる用途：商業ビル 収容人員：約 4,000 人 テナント数：約 150
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物管理：法人 B（法人 A の子会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人 B の担当者（業務管理部 施設管理担当）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの契約に、防火・防災に関する記載はないが、営業部門がテナント用に作成している罰則規定がある。その中に、火の消し忘れに対する罰則なども定められている。防火管理者選任の期限に関する罰則や消防訓練への不参加に対する罰則はその規定の中に含まれていない。
- ② テナントの防火管理者は年間約 100 人が変更になるが、すべての防火管理者の再講習期限を把握し、再講習の指導等をしている。また、テナントの届出書類について、消防署への届出を代行していることが多い。一部の店舗はそれぞれの会社の方針により自ら届出をしている。
- ③ テナントの自主点検については、安全確認表により行っている。
- ④ テナント工事（C 工事）の内容を把握し、助言を行っている。
- ⑤ テナントを巡回し、防災でないカーテンが使用されていることを発見することがある。その場合は指導し、交換させている。
- ⑥ 防火対象物点検があるときはその前に自主点検をし、事前に指導している。
- ⑦ 毎月第二木曜日に実施している店長会において、毎回写真や図やイラストを用いたわかり

やすい資料を配布し、防火・防災に関する情報提供をしている。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① 日々の自主点検が効果的である。
- ② 避難用通路に商品等がはみ出すことに対し、営業部門とのせめぎ合いがあり、苦勞している。

➤ **新たな防火管理体制の評価について**

- ① 良好な防火管理体制を特にアピールしたいとは思わないが、自主防火管理を評価し伸ばしていく方向性には賛同する。評価方法はよく検討する必要がある。
- ② インセンティブとしては、立入検査の頻度の減少が考えられる。
- ③ 良好な防火管理体制をとっている建物だと分かるマークなどの表示は必要ない考える。
- ④ 評価方法としては、防火管理者の未選任がないこと、全店舗の消防計画が提出されていることを前提に、評価例パターン1（資格者が日常的に防火安全性の維持や防火管理業務の履行状況を確認する体制が構築できている建物进行评估する。）は現実的だと思う。
- ⑤ 東京都独自の制度を条例であまり作って欲しくない。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークは知っているが、宿泊施設ではないので認定されたいとは思わない。また、マークを掲示することの効果についてもあまり感じない。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 昨年、約6年ぶりに立入検査があり、2日間を要した。立入検査により、会社の上層部の防火意識が上がるように感じる。
- ② 立入検査は毎年なくてもよいが、数年に一度はあったほうが良いと思う。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 火災情報、特に火災の原因などの悪い情報が役立つので欲しい。
- ② 以前より改善しているものの、まだ届出が多く煩雑になっているので、簡素化してほしい。

➤ **その他**

- ① 当ビルに隣接している管轄消防署にはいつも相談に乗ってもらっている。普段からコミュニケーションをとっており、良好な関係を維持していることが、当ビルの防火管理にも大いに役立っている。
- ② 頻繁に消防署の方々が当ビルに出入りしていることが店舗の従業員に緊張感をもたらせていると思う。

建物 5

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：11～20 階 築年数：10 年未満
使用特性	主たる用途：商業ビル 収容人員：約 4,000 人 テナント数：約 75
建物所有形態	建物所有者：法人A 建物管理：法人B（法人Aの子会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物所有会社 法人Aの担当者（防災担当）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの契約に、防火・防災管理者の選任、消防計画の作成、自衛消防組織への参加に関する事項が含まれている。
- ② 従業員の入退館、従業員の施設利用にはルールが定められている。管理規則には罰則規定の項目があり、罰則適用の際には、最終チェック者、店長、テナントの本社責任者から、文書による事故理由書を提出させ、規定に基づく罰金を徴収している。
- ③ 消防計画は管理会社がひな形を作成し、それに基づき各テナントが作成している。また届出については、テナントが直接消防署に提出することではなく、管理会社で取りまとめて届出を代行している。
- ④ テナントに対し、毎日の終業時に「安全確認証書」を防災センターに提出することを義務付けている。
- ⑤ 週1回、防災センタースタッフが各テナントをチェックして、不良個所の把握に努めている。法令等違反があった場合は、防火・防災管理者と建物管理会社とで適宜指導している。また、毎月の店長会において、指導内容の共通認識を図っている。
- ⑥ テナント工事については、建物所有会社の系列会社である「〇〇建設株式会社」にできる

かぎり発注するよう指導している。同社は、本建物の防火・防災に関する理念や方針を熟知しているので、工事に関し懸念することはない。また、問題が生じた場合、直ちに状況を共有して対応している。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① 防火・防災管理者と建物管理者及びテナントとでチームを編成し、「自衛消防隊訓練審査会」に参加している。平成 30 年度は、「2号屋内消火栓操法」で準優勝を獲得した。こうしたイベントを通じ、自主防火管理に取り組む気概が醸成されていることが大きいと思う。
- ② 多くのテナントが小売店であるため、商品の搬出・搬入が頻繁であり、展示変更等もあるため、一時的にせよ防火管理上の問題が生じることがある。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 良好な防火管理体制を、外部にアピールしたいが手段が難しい。
- ② 自主防火管理に積極的に取り組み、法令に定める点検・報告が適正に行われているとの評価を得られるだけでよい。
- ③ 良好な自主防火管理体制をとっている建物であることが分かる表示については、営業面から、マーク表示のスペースの確保が難しい。
- ④ 評価方法としては、建物内で自主管理を徹底する体制が構築されていることを認定すべきだ。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークを知っているが、申請については考えていない。
- ② 手続きが煩雑であると同時に、約75のテナントで構成される店舗ビルでは、効果が期待できない。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 立入検査が長期間ないとしても、自主防火管理状況が良好であれば影響はない。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 分かりやすい解説書があると良い。

建物 6

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：6～10 階 築年数：10～20 年
使用特性	主たる用途：商業ビル 収容人員：約 2,000 人 テナント数：約 50 
建物所有形態	建物所有者：法人A 建物管理：法人B（法人Aのグループ会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人Bの担当者（事業所長兼管理センター所長）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの契約には関与していないので、契約の中に防火・防災に関する記載があるかは不明であるが、館内規則に、義務についての定めがある（約10項目）。特に罰則規定はないが、遵守されているので効果ありと考えてよいと思う。
- ② テナントの防火管理者選任届出書について、消防署への届出を管理会社が代行している。消防計画作成届出書についてはテナントが直接消防署へ提出し、受領印の押印された1枚目の写しだけを管理会社へ提出してもらっているので、届出状況を把握している。
- ③ テナント工事（C工事）は、建物管理者側の事前承認が必要なので、内容を把握している。書式の承認条件記載欄を利用し、工事内容への助言を行っている。
- ④ テナントの防火対象物点検に立会っているので、テナント内の不良個所や違反状況を把握している。
- ⑤ テナント従業員は、毎日の退館時に安全確認表をチェックし、防災センターに提出する仕組みができています。
- ⑥ 年2回開催する協議会の場で各店舗に「お知らせ」を配布するなどして、テナントに対し防火・防災に関する情報共有を図っている。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① テナント側の防火・防災意識が、建物管理者側が期待しているレベルに到達していないように感じる。

➤ **新たな防火管理体制の評価について**

- ① 良好な防火管理体制を外部にアピールしたいと思わないこともないが、適切なアピールの方法は思いつかない。
- ② 防火管理体制が良好な建物であることをホームページで紹介してもらっても、一般のお客様の認知度が低ければインセンティブにならない。
- ③ 届出等の手続きの省略、工事の際の検査の省略についてはインセンティブになる。
- ④ 防火管理体制の良好な建物であることが分かるマークなどの表示は特に必要だとは思わない。
- ⑤ 高い評価を与える代わりに提出書類がさらに増えるなど手間が増えるとなると、それならば高い評価は不要なので立入検査を従来通りしてくださいと考えたくなる。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークについては知っているが、認知度が低くお客様に伝わらないと考えられるので、認定されたいとは思わない。建物への優マーク表示の効果は、特にないと思う。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 立入検査を受けた経験がないが、自主点検では気がつかないところを検査してくれるのであればありがたいと思う。
- ② 長期間立入検査対象からはずされたとしても特に大きな問題があるとは思わない。立入検査があれば各テナントの防火意識は高まると思う。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 消防計画等の届出作成ツールはがあると助かる。また、消防署への届出は手書きの書類のやり取りが今も多いので、電子化を進めてほしい。
- ② 防火の観点から見た巡回のポイントが書かれた一般的なマニュアル的なものがあると良い。警備員や定年退職後に畑違いの人が防災センターに配属になっても、簡単には業務に適應できない。そこで各管理会社がそれぞれにマニュアルを用意するなどして対応していると思うが、東京消防庁の方でその辺りの情報を提供してくれると業界として助かるかもしれない。
- ③ 各種再講習の通知が東京消防庁から送られてくる仕組みになっていないが、通知するようにはできないか。

建物 7

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：5 階以下 築年数：10～20 年
使用特性	主たる用途：商業ビル 収容人員：約 5,000 人 テナント数：約 40
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物管理：法人 B
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人Bの担当者（建物・設備担当）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの契約内容には、防火防災に関することの記載はない。
- ② 館内規則に、防火に関しては、火のあるところの近くに燃えやすいものを置かないようにとの定めがある。防災に関しては、できる限り家具を固定するようにとの定めがあるが、拘束力はない。固定してしまうとレイアウト変更ができない等の理由から効果はあまりない。
- ③ テナント入居の際には、防火管理者を選任するよう指導し、防火管理講習の受講が必要な場合には早めに予約するようアドバイスしている。それ以外、防火・防災について特に指導していることはない。
- ④ テナントの消防への届出は、基本的には管理会社で代行しているので、届出状況は把握している。また、テナントの消防計画は原本を預かっている。一年に一度の防火対象物点検時に必ず出す必要があるが、テナントに原本を管理させていると、店長の異動等により保管場所が不明になることがあるためである。
- ⑤ 防災センター勤務員による巡回時に法令違反の有無を把握するほか、統括防火管理者も店内を巡回し把握するようにしている。
- ⑥ テナントの法令違反については、違反の根拠を確認し、テナントに分かりやすく説明する

ようにしている。

- ⑦ テナントへの防火・防災に関する情報の周知については、各テナントに対応をしてもらう必要がある事項が生じた場合に、文書を作成し配布している。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① 建物全体で500人以上の従業員がいる中で、各店舗の管理権原者や防火管理者はある程度高い防火意識を持っていたとしても、その人が常に店舗にいるわけではない。防火意識を全アルバイト店員にまで広めることができるかは、年に2回の総合訓練をする中で課題として認識している。総合訓練の参加者は500人中100人程度であり、参加しない残りの従業員に伝える方法を課題として認識している。
- ② たこ足配線は各店舗が気軽にやってしまいがちだが、私たちが全部裏を確認し問題の有無を確認できているわけではない。店舗オープン時の工事にはある程度携わるので最初は確認ができるが、その後は目が行き届かない。たまたま発見した時には注意している。
- ③ 避難訓練の際に消防用設備の説明をするようにしている。例えば、天井に取り付けられているスプリンクラーをそれがスプリンクラーであると認識していない店舗従業員が少なくないことから、周知を図っており、効果的だと感じている。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① お客様へ、「この建物は防火設備を含めきちんと防火への取り組みができているから安心して買い物ができる」というアピールができるのであれば、外部に発信したいと思う。
- ② お客様に安心して買い物ができる建物であることをアピールできるようなインセンティブが欲しいが、それが何らかのマークを建物に掲示することで伝えられるかはよく分からない。
- ③ ショッピングセンターは店舗の入れ替えが比較的頻繁にある関係で、ある一時点で防火対策がOKだったから大丈夫とは言えない。店舗の入れ替えの度に注意していかなければならないので、管理が良好であることを外部から判断することは難しいと思う。
- ④ 自主防火管理体制が良好な建物である旨のマークの表示よりは、実際に検査をしている姿をお客様が目にするの方が、より安心感を得られると思う。
- ⑤ 評価方法のパターンとして、資格者に依頼し、定期的に建物全体の自主検査結果を報告する方法については、資格者に点検してもらう費用に見合うインセンティブが必要だろう。
- ⑥ 評価方法のパターンとして、一定水準の良好な防火管理体制を構築する所有者等グループを評価する方法は、大手に有利になると思う。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークについては知っており、認定されたいと思っている。
- ② 建物に優マークを掲示することの効果は、あまり期待できないと思う。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 正直な気持ちを言うと立入検査の対応は面倒である。
- ② 東京消防庁の制服を着た人たちが館内を歩くことで各店舗はピリピリし、防火意識は高ま

る。しかしそれをテナント指導の良い機会と捉えるのは甘えだと思う。立入検査がなくても自主管理できていることが責務である。

➤ 防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて

- ① 法適合性等のチェックツールは、どの建物にも当てはまることしか書いてないものになるような気がする。
- ② 別にアプリでなくてもよいので、立入検査の確認項目が分かるチェックツールを作ってもらい、それに当てはめて確認した方が自主管理をしやすい。

建物 8

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：11～20 階 築年数：10～20 年
使用特性	主たる用途：商業ビル 収容人員：約 3,000 人 テナント数：約 30
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物管理：法人 B
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人Bの防火管理技能者

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントの防火管理関係届出状況（防火管理者の選任や、消防計画等）については、全て把握している。
- ② テナント工事の際は、防火対象物工事等計画届や使用開始届の提出の案内、指導を行っており、工事内容についてもチェックを行っている。
- ③ テナント入居の際の契約の中に、防火対象物点検は建物側指定業者で行う旨の記載があり、建物側で届出状況・点検結果等、全て把握できる体制ができている。
- ④ B工事は、必ず建物指定業者を使うよう、契約で決められている。C工事の内容もチェックを行っている。
- ⑤ テナント退館時には、火の始末等のチェックシートを防災センターに届出て帰る仕組みとなっている。
- ⑥ 閉館後に防災センター警備員がテナント内の見回りを行っており、各店舗の中まで入って、倉庫のSP散水障害、避難経路の確認、喫煙管理等のチェックを行い、指導を行っている。
- ⑦ 館内マニュアルに反則金制度の記載があり、館内マニュアルの違反があった場合は、厳重注意を行い、複数回に及ぶ場合は5000円なり1万円なりの反則金を徴収している。

- ⑧ C工事で行った電気工事については、定期的に社内検査を行っている。また、厨房点検も社内独自で行っている。
- ⑨ テナントは、日々の業務で忙しく、それ以外の防火管理業務を行ってもらうのは難しいと感じている。
- ⑩ 協議会の時以外に毎月開催している店長会議の際に、防火・防災に関する通知等も説明し、テナントに対し情報共有を図っている。
- ⑪ 弊社が管理しているどの建物でも同じ水準の管理ができるよう、〇〇会社グループ全体で情報共有している。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 当社は、建物管理の平準化ができており、建物の大小に関わらずどの建物でもほぼ同レベルの管理ができています。
- ② 事務所ビルの場合、コンプライアンスを気にしているような大手テナント企業に対しては、自主防火管理が良好だと評価された事業者が建物管理をしているということ売り込める可能性はある。
- ③ 評価されたことで、テナントに対する権限・強制力・発言力が持てるのであれば、評価されることに意味はあると思う。
- ④ （小規模工事の検査の省略を可能とすることはインセンティブになるかとの問に対し、）検査省略は手間が省ける一方で、出店者側（テナント）への緊張感が減る可能性がある。しかし、評価されている建物管理者だから検査省略にできる権限を持っている（消防検査の替わりを行える）という発言力・強制力があれば、緊張感は保たれるかもしれない。
- ⑤ 小規模ビルオーナーは、罰則などのコスト面を気にしている。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 本建物は優マークの必要性を感じておらず取得していないが、当社が管理する他の建物では優マークを取得しているものもあり、取得する、しないはオーナーの判断による。しかし、当社が管理する建物については、優マークを取得している建物も取得していない建物も、管理水準は同じである。
- ② 優マークを取得しているからと言って、それを楯にテナント指導ができる訳ではない。テナントにとっては、それは施設側の都合だと言われてしまう。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 現状では、立入検査があることでテナントに一定の緊張感が生じる。
- ② 長期間立入検査がなかったとしても、〇〇会社グループとしての水準は維持している。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 消防署への届出の電子化が進むと、手間が省ける。
- ② 交代の多い店舗従業員がゲーム感覚で楽しく学べるアプリがあれば、効果があるかもしれない。

建物 9

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5万㎡ 階数：21階以上 築年数：10年未満
使用特性	主たる用途：商業ビル 収容人員：約3,000人 テナント数：約30 The diagram shows a vertical stack of floors. From top to bottom: 飲食店 (Restaurant), 多目的ホール (Multi-purpose Hall), 物販 (Retail), 物販 (Retail), 防セ (Fire Defense), and 駐車場 (Parking Lot). A horizontal line labeled 'G L' (Ground Level) is positioned between the two retail floors.
建物所有形態	建物所有者：法人A 建物管理：法人B（法人Aの子会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人Bの担当者

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの契約書及び館内規則に、防火・防災に関する記載があり、入居時の説明の際に、指導している。
- ② 警備員が常時巡回しており、防火・防災上の問題があったら、その場で注意、若しくは後日文書で注意・改善を指導している。
- ③ テナントが作成した消防への届出書類は、控えを取るようにし、届出状況を把握している。
- ④ 各テナントの最終退出者は、防災センターで退出時の最終確認のチェックリストの点検を受けることになっている。
- ⑤ 法定点検とは別に、年4回テナントの占有フロアに立入り、主にコンセント周りを中心に時間をかけた点検を実施している。
- ⑥ テナントへの防火・防災に関する情報の周知等については、訓練の前に開催する協議会において行っており、その他テナント向けに文書及びメールで周知している。

➤ 新たな自主防火管理体制の評価について

- ① 良好な防火管理体制を特にアピールしたいとは思わない。

➤ 既存の優良防火対象物認定表示制度について

- ① 建物所有者からも、優マークをとるような指示はない。

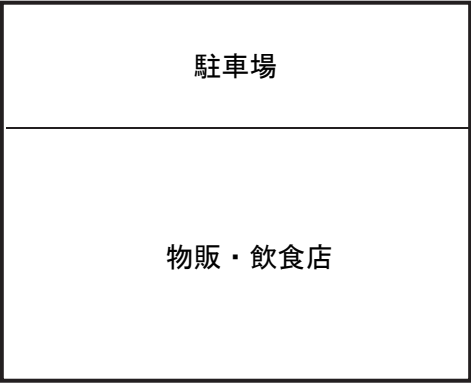
➤ 消防の立入検査について

- ① 消防署が立入検査に来ないなら、消防用設備等点検と同じように立入検査も民間業者に委託したらどうか。
- ② ○○会社グループとして決められた点検事項があり、消防の立入検査以上に詳細であるので、それを実施すれば長期間消防の立入検査が全くないとしても影響はない。

➤ 防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて

- ① 届出書類の提出がすべて電子化されると非常に助かる。

建物 10

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：5 階以下 築年数：10 年未満
使用特性	主たる用途：商業ビル 収容人員：約 3,500 人 テナント数：約 20 
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物管理：法人 B（法人 A の子会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人 B の担当者

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの契約内容や館内規則等に防火・防災についての記載がある。
- ② テナントの消防計画作成の際には、管理会社の作成した原案を基に防災センターで相談・修正をしている。また、テナントの届出書類の控えをとることで、届出状況を把握している。
- ③ テナントの自主点検結果は、月初めに防災センターに提出させ確認している。
- ④ 飲食テナントは、毎日の火元の確認について最終退出者が防災センターで点検を受けることになっている。
- ⑤ 防災センターでは、月 1 回の店長会で、防火関連の業務や消防署からの通達一覧を各テナントに渡している。そこに過去の消防関係届出書類の提出状況等を示し、テナントの管理をしている。その書類に特記事項があれば、テナントの防火管理者と防災センターの防火管理技能者とのやり取りも記入するようになっている。
- ⑥ 当ビルでは緊急連絡網の一覧表を防災センターとテナント全員が共有しており、テナントの店長（防火管理者）の異動があった場合、それを最初に修正しなければならないので、この時点で新たな店長に対し、消防署への手続きの指導ができる。
- ⑦ 館内のセキュリティ維持のため、防災センターの警備員が常時、巡回しており、問題があ

ったら、その場で注意、若しくは後日文書で注意・改善を促している。

- ⑧ テナント内の改修には原則として弊社指定の業者が行うので、工事内容等を把握できる。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① ビルの在勤者は時間帯によって増減するが、最大200人程度、その内訓練には60～70人、在勤者の3割程度、各テナントから最低2名は参加している。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 良好な防火管理体制を外部にアピールしたいと思わない。
② 自主的な防火管理が行われていることが評価されて、点検や立入検査が簡略、省略されれば、それはメリットである。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークは知っているが、当ビルとしては必要性を感じない。
② やたらといろんなマークを貼りたくない。優マークを掲示する効果は別にあると思う。
③ 優マークに限らず、こうした認定を受けるにはそれなりの作業が増える。業務が増えることは会社も望まない。業務量が減るのであれば別であるが。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 現状では、立入検査があることでテナントに一定の緊張感が生じる。特にテナントの店長は1～2年で交代するので現状程度の検査は続けて欲しい。
② 正式の検査ではなくても、制服の消防署員が店内を歩くだけでも効果がある
③ 長期間消防の立入検査がないのは、非常に困る。管理者が指導しても聞かないことでも、消防署の立入検査での指摘があれば、こちらの指導もよく効いてくれる。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 防火管理者が変わる度に中身は同じでも、全ての書類を新たに作成、提出しなければならない。何故、変更届だけで済まないのか。
② 都への提出文書の電子化も進んできているので、消防関係書類も電子化することで、こちらの負担も大幅に軽減するだけでなく、内容のチェックも容易になる。消防署の業務も軽減するのではないか。
③ 消防訓練の際には必ず協議会を開催するが、その際に消防署の方からもっと情報の提供をして欲しい。東京消防庁管内の店舗火災の事例やオフィス火災の事例等、研修を受ければテキストに載っているような事例もホームページにはほとんど掲示されていない。

詳細に説明するのは難しいと思うが、東京消防庁のホームページにもっと防火に関する情報を掲示して欲しい。そうすれば、署員から概要を説明し、詳細はホームページでと誘導できる。

建物 11

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：6～10 階 築年数：10～20 年
使用特性	主たる用途：商業ビル 収容人員：約 700 人 テナント数：約 5
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物管理：法人 B
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：テナント（スポーツ施設） 店長

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① 建物のオーナーは法人 A で、防災業務を含む全てのマネジメントを法人 B に委託している。統括防火管理者も法人 B が受け持っているが、名前だけでほとんど建物に来ていない。建物全体を管理する事務所は一応あるが、誰もいない。
- ② それぞれのテナントには防火管理者がおり、統括防火管理者は管理会社法人 B の社員であるが、中央監視盤などは弊社の事務所にある（そのいきさつは不明）ので、何かあった場合は実質的にはテナントの弊社が対応せざるを得ない。管理会社は普段全く何もしない。
- ③ テナントとしての消防計画は弊社で作り、消防に提出しているが、管理会社には渡していない。オーナーの方に渡すという契約もなかったように記憶している。

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① 消防計画に記載されている自主検査表の全てをチェックしているかという、かなりのページ数があり、それはできていない。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 自主防火管理体制を評価されたということを自社のホームページで報告できるのであれば、お客様の安全という面でPRできるのではないかと。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークについては、よく知らない。
- ② 営業上メリットがあれば認定について検討した方がいいのかもしれないが、手続きが煩雑ならハードルは高い。お客さんは高齢者が多く、優マークがなくても安全性を信頼して来店されているようだ。
- ③ 優マークを建物に掲示することの効果はあまりないと思う。

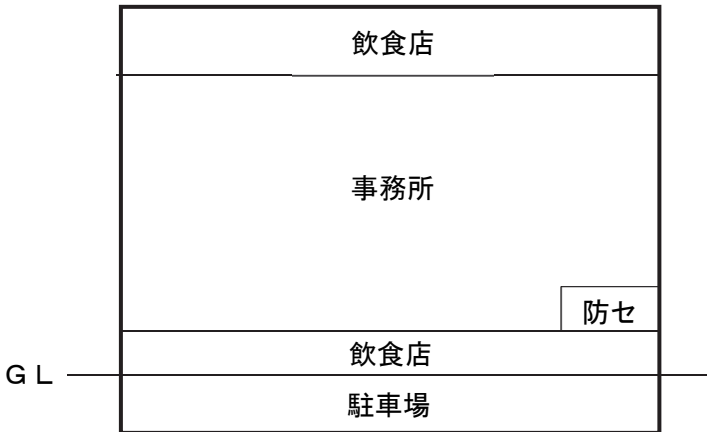
➤ **消防の立入検査について**

- ① 消火器の設置位置、誘導灯のバッテリーエラーについて指摘を受けたことがある。検査結果の通知書はオーナーに届けられ、指摘を受けた部分だけこちらに知らされる。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 別になし

建物 12

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：5万㎡超 階数：21階以上 築年数：30年超
使用特性	主たる用途：事務所ビル 収容人員：約12,000人 テナント数：約100 
建物所有形態	建物所有者：法人A及び法人B 建物管理：法人C（法人A及び法人Bの出資会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人Cの防火管理技能者

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントの防火管理関係届出状況（防火管理者の選任や消防計画等）については、届出書の写しをとる等の方法により把握している。
- ② 館内規則に、テナントは防火管理者の選任や消防計画の届出をするよう定められている。
- ③ 建物の収容人員の管理については、定期的に入室状況確認書を提出してもらい、把握している。
- ④ テナントが消防計画を作成する際に、メールで消防計画のひな形を送付する等の支援を行っている。
- ⑤ 飲食店テナントの最終退出者に対して、防災センターで火気管理・施錠等の自主チェック表を記入させ管理している。実際に顔を合わせて、書かせることにも意味を感じている。
- ⑥ 飲食店舗は従業員が2人程度と少ないことも多く、自主防火管理を行うことが難しいので、建物側がやらせるしかないと考えている。
- ⑦ 火災危険の大きい飲食店については、建物管理者が個別に出向き、テナントごとに自衛消防訓練を実施させている。
- ⑧ 建物側で定期的に巡回を行っている。避難経路に看板等を出したままにしている事業所が

あった場合は、警告書を貼っており、警告書を貼られたテナントは、店長が建物側に謝罪しに来る等の改修の仕組みができています。

- ⑨ 事務所等のテナントの中には、防火対象物点検が3年に1回になるより、毎年実施した方が安全性が確保できると考え、防火対象物点検の特例認定をあえて取得しない防火意識の高い事業所もある。
- ⑩ テナントに対する防火・防災に関する情報や説明会、訓練等の周知等については、テナント向けに文書及びメールで周知している。

➤ **新たな防火管理体制の評価について**

- ① 今現在、建物側が行っている取組みを「安全」だと評価されることについては、やぶさかではないが、これ以上負担が増えることは望まない。
- ② 評価の申請に対し、新たな書類を作成・起案する等の手間が発生するのは負担となる。
- ③ 小規模な違反があっても、それを建物側がリカバリーする制度ができていれば、建物は安全だと考えているため、自主防火管理体制を評価する仕組みの構築については納得する。
- ④ 建物全体としての良好な自主防火管理体制がシステム化できれば、他の建物の関係者も良好な自主防火管理ができるようになるのではないかと。
- ⑤ やってあたり前の自主防火管理に対し、表彰や表示マーク等のインセンティブはおかしいのではないかと。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークを取るメリットを感じていない。労力にあわないし、集客の効果はない。
- ② 優マークを取るメリットより、火災等があった場合の優マークの取り消し手続きの煩雑さ等のデメリットを感じる。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 立入検査は最近受けていないが、テナント入居の際の使用検査や、防火対象物点検の特例認定の検査等は受けている。その検査の際に、消防署が顔を出し指導されると、テナントが指導に従うので有効だと感じている。
- ② 建物全体の立入検査を受けると、時間がかかってしまう。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 自衛消防訓練のやり方等をアプリで配信する方法は、若い人が身近に感じられていいのではないかと。
- ② （「テナントが、アプリで火気管理状況や施錠状況の写真をとって、建物側に配信する等の方法はありますか」の質問に対し、）防災センターで直接顔を合わせて、記入させることに意味があると感じている。直接顔を合わせて記入することで、責任感が生じると考えている。
- ③ 自衛消防訓練用の資器材について、東京消防庁の起震車やVR車は大型でスペースがとれないことから、オフィスビルの小規模スペースでもできるような小型の資器材があればよい。
- ④ 消防署への届出が、電子ファイルでできるようにしてほしい。

建物 13

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：5万㎡超 階数：21階以上 築年数：10～20年
使用特性	主たる用途：商業ビル 収容人員：約3,000人 テナント数：約50 The diagram shows a floor plan with a horizontal line labeled 'G L' (Ground Level). Above the line is a large rectangle labeled 'オフィス' (Office). Below the line is a rectangle labeled '店舗等 イベントスペース' (Store etc. Event Space). To the right of this rectangle is a smaller rectangle labeled '防セ' (Fire Protection). Below the '店舗等 イベントスペース' rectangle is another rectangle labeled '駐車場' (Parking).
建物所有形態	建物所有者：法人A及び法人B出資の特定目的会社C 建物管理：法人D（法人Bの子会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：取得済み

ヒアリング相手：建物管理会社 法人Dの担当者（施設管理グループ、建物・設備担当）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの契約内容及び館内規則等に、防火・防災に関することについての定めがある。
- ② テナントの作成した消防計画等の届出書類の控えを取り、テナントの届出状況を把握している。また、各テナントには、東京消防庁のホームページから消防計画のひな形をダウンロードし、自主的に作成するよう指導しており、テナントから質問があれば相談にのっている。全国的な大企業のオフィスでは、独自に消防計画を作成しているテナントもある。
- ③ 警備員が常時、巡回しており、防火・防災上の問題があったら、その場で注意、若しくは後日文書で注意・改善を指導している。
- ④ 各テナントの最終退出者は、防災センターで、退出時の最終確認であるチェックリストの点検を受けることとしている。
- ⑤ 入居時のテナントとの了解の下、月1回はテナントの専有部分にも管理会社が立入り、設備も含めて安全点検を行っている。
- ⑥ テナントの入替えに際しては、届出書類の控えをとり把握しているとともに、改修工事の消防検査時には、建物管理会社が立会っている。

- ⑦ テナントに対する防火・防災に関する情報は、訓練の前に開催する協議会において周知しており、その他テナント向けに文書及びメールでも周知している。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① 防火に協力的なテナントだけではない。テナントの中には非常放送を流さないでほしい、と言うところもあり苦慮している。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 別に良好な防火管理体制をアピールしたいとは思わないが、イベントスペースもあって来訪者も多いので、マークの表示等は、防火対策に関心がある来訪者には安心感を持ってもらえるのではないかと。
- ② 今後、自主防火管理の優良な建物に消防署の立入検査が長期間来なくなるとすれば、そのことを告知する必要がある。したがって、優良な建物に対するマークの表示は必要である。
- ③ ビルとして自主管理を徹底するには、全てのテナントの積極的な協力が不可欠である。認定も良いが、そのためには管理者の指導に従わせるだけの法的権限を管理者に付与して欲しい。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークを取得しており、昨年、優マーク制度発足10周年の記念式典が当ビルで開催された。趣旨についてもよく理解している。

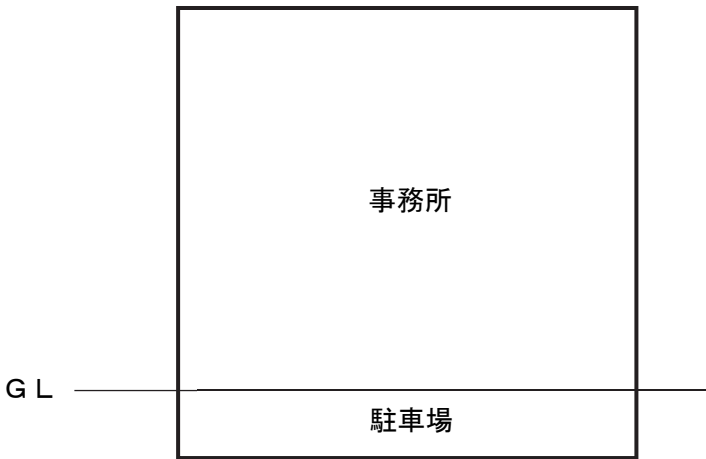
➤ **消防の立入検査について**

- ① 管理会社の私たちが指導するよりも、消防署からの指摘の方がはるかによく効くテナントが多数である。そのため、立入検査の頻度が多すぎでは困るが、ある程度あった方がよい。全くなくなると困る。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 消防署への各種届出の提出は手間なので、電子ファイルで届出ができるようにしてほしい。

建物 14

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：事務所 延面積：1～5 万㎡ 階数：11～20 階 築年数：20～30 年
使用特性	主たる用途：事務所ビル 収容人員：約 3,500 人 テナント数：約 20 
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物管理：法人 B
各種点検報告等	防火対象物点検：非該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人Bの担当者（事業所所長）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントの入替えがあまりないので、テナント入居時の防火・防災指導の経験があまりない。防火管理者の変更があった場合には、コミュニケーションを大切にしている。
- ② テナントから消防署の受付印押印後の届出の写しを提出してもらい、テナントの届出状況を把握している。
- ③ テナントの自主管理状況の把握については、テナントが作成した消防計画から把握できる程度である。
- ④ 年に2回実施している消防訓練の1カ月から1.5カ月前にテナントの責任者を集め、共同防火管理協議会を開き、防火防災に関する情報の周知をするようにしている。

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① 問題点は特にないが、テナントのレイアウト変更時には、防火区画の不完全施錠などの観点から注意を払うようにしている。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① インセンティブがあるならば、良好な防火管理体制を外部にアピールする価値がある。
- ② 立入検査はテナント内に立入ることによってテナントの負担になりうるので、防火管理体制の高い評価を得ることで立入検査の頻度が減るのであれば、テナントの負担も減り、そのことがテナント募集時のメリットになる可能性はある。
- ③ 今後、防火管理の良好な建物への立入検査を減らし、法令違反が見込まれる建物や火災危険が予測される建物を中心に立入検査を実施することについては、ビルのオーナーが修繕に後ろ向きな場合には、説得材料になりうる。つまり、立入検査の指摘でないとなかなか修繕目的の支出をしてくれないオーナーの場合、新制度により、自主点検での指摘であっても高い評価を得られることに繋がるならば支出をしてくれるようになる可能性があると思う。
- ④ テナントが事務所なので防火管理が良好な建物である旨のマーク表示自体は、さほど必要ないかもしれない。
- ⑤ 評価方法としては、消防設備点検で指摘がないことや、あっても次の点検までに改修されていること、災害防止協会に加入しているビルであること、消防関係で表彰されているビルであることが考えられる。
- ⑥ 評価の方法として、自主防火管理体制が良好な事業者グループを認定することについて、事業者グループにインセンティブを与えても、管理するビルのオーナーが改修に協力的でなければ意味がない。制度設計をするにあたっては、オーナーに目を向けるべきである。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マーク制度について知っているが、認定されたいかどうかについてはよく分からない。
- ② 建物へ優マークを表示することは、オフィスビルの場合、オーナーに対し、しっかり管理できていることをアピールすることはできると思う。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 立入検査は特定防火対象物を優先して行い、オフィスビルの優先度を下げるのが良いのではないだろうか。
- ② 日常の管理業務に手一杯なので、立入検査は負担である。
- ③ 立入検査はなくても、テナントの間仕切り変更や消防訓練の際に消防署との付き合いがあり、その際に相談事をする機会がある。大切なことは、消防署との連携が密にできるような付き合いが続くことだと思う。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 飲食店などと比較をすると、テナントの防火管理者講習の更新を忘れてしまう率が高いかもしれない。それを防止するために、期限切れ前に知らせてくれるアラート機能があるとよいかもしれない。
- ② 防火管理者講習は混雑しているので、席に空きがある日を探しやすいとよい。

建物 15

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：11～20 階 築年数：10 年未満
使用特性	主たる用途：商業ビル 収容人員：約 1,500 人 テナント数：約 20 
建物所有形態	建物所有者：法人A及び法人B 建物管理：法人C（法人Aのグループ会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物所有会社 法人Aの担当者（防災担当）

建物管理会社 法人Cの防火管理技能者

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの契約に、館内細則を遵守することの一文があり、館内細則に喫煙場所の指定、避難訓練に参加すること、避難経路に物を置かないこと、消防計画を提出したら写しを提出すること、等が定められている。
- ② 飲食店とのテナント契約は、〇〇という会社が担当しており、契約の中に問題を起こした場合の退去義務規定等の罰則規定が定められている。
- ③ テナント入居の際に、消防計画の提出、防火管理者の選任等を指導している。
- ④ テナントの消防への届出状況は、写しをとり把握している。
- ⑤ 年2回の会合に全テナントから防火管理者または店長クラスの参加を義務化している。その際に防火管理体制の名簿により、管理権原者、防火管理者、連絡先等を確認している。
- ⑥ 年1回の防火対象物点検の前に、各テナントに自主点検報告書をしっかり確認しておくよう指導している。
- ⑦ 防火・防災に関する情報は、防火管理協議会の会合の際にテナントへ周知している。協議会への参加は義務化しており、ほぼ100%の参加率がある。

- ⑧ テナント工事は建物側の承認事項なので、承認プロセスの中で工事内容をチェックしている。
- ⑨ 飲食店を含め、テナントの占有部は巡回していない。テナントに任せている。
- ⑩ 通路に物が置いてあっても、緊急性が特に高い場合を除き、各テナントと連携している営業部門を通じて撤去させるようにしている。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① 管理会社の担当者が熱心に取り組んだ結果、その熱意が伝わり、避難訓練と防火管理協議会の参加率がほぼ100%になった。避難訓練については、参加できないテナントは別の日に独自に実施するよう求めたところ、全テナントが避難訓練に参加するようになった。
- ② 防火管理業務を実施しているなかで感じる問題点・課題は、通路に一時的にせよ荷物が置いてあることである。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 優マークを取得したいと思わないのと同じ論理で、良好な自主防火管理体制を評価されたいと特には思わない。
- ② インセンティブや付加価値についても特にアイデアがない。ただし、目を向けるとしたら飲食店のテナントかもしれない。飲食店でお食事をされているお客様が安心して食事できるようなインセンティブという観点から何かがあるかもしれない。
- ③ 防火管理体制が良好な建物であることの分かるマーク等の表示は必要だとは思わない。
- ④ ビルオーナーが上場会社や金融機関であれば、コンプライアンスは企業存続の前提と捉えられていると考えられるので、自主防火管理についても最低限のことはできていると思う。一方、遵法性意識が高くなくても企業が存続できる業態（同族企業などの未公開企業）においては、ビルオーナーが費用をかけ、防火安全性を高めたところで賃料が上がることもないと思うので、自主防火管理に関し、どのようなメカニズムが働くのかについて疑問に思うところはある。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークについては知っているが、会社として取得を検討したことはない。
- ② オフィスビルだからかもしれないが、特に必要性を感じたことはないから認定申請はしていない。しかし、我々ビルオーナーに入居者を紹介する不動産仲介業者が、もし優マークの取得を勧めてくるようだと、市場メカニズムに組み込まれているということで、こちらも自然と取得しようと思うようになるだろう。
- ③ オフィスビルの場合、借りる側は、優マーク認定の有無よりも、むしろ自然災害等による停電時に使用できるバックアップ電源の持続時間や IT 設備の充実度を気にするのではないだろうか。
- ④ 優マークを表示することの効果は、当ビルについては感じない。

➤ 消防の立入検査について

- ① 管理会社としては、テナントはお客様なので非常に指摘しづらい立場であるが、立入検査等で消防署から指摘をしていただけるというのは非常に有効な手段であると感じている。したがって立ち合いが面倒といったようなネガティブな思いはない。共用部については我々だけで完結できるので自主管理で充分だと考えている。
- ② 防火対象物特例認定の時だけ消防署が来る。それ以外の時には検査には来ない。防火対象物特例認定の時に立ち会っていただければ充分なのではないだろうか。

➤ その他

- ① 法律上の制度設計においては、統括防火管理者は各テナントの防火管理者を指導することになっていると思うが、人事権を持っているわけでもないので実際はそこは細い糸で繋がっているに過ぎない。
- ② 飲食店テナントに防火管理上の問題がある場合、単に統括防火管理者がそのテナントの防火管理者を指導できるだけでなく、店舗を運営している会社に直接指導できる仕組みがあると思う。
- ③ 大規模災害発生時の初動については、防災センターを運営している管理会社ごとにばらつきがある可能性がある。防災センター要員の中には、電気の技術者ではあるが消防の知識や経験が乏しい人もおり、こうした初動対応の準備ができていないことを評価項目に含めておかないと、単に防災センターがあるから高い評価を与えるというのでは大規模災害発生時の初動対応に大きくつまづくことになりかねない。

建物 16

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：事務所 延面積：1～5 万㎡ 階数：11～20 階 築年数：10 年未満
使用特性	主たる用途：事務所ビル 収容人員：約 1,000 人 テナント数：約 10 
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物所有者からマスターリース：法人 B 建物管理：法人 C（法人 B の小会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：非該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人 C の担当者（ビルマネージャー）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントの入居に際しての契約及び館内規則で防火・防災に関する記載をしているが、記述自体は民民の契約であるのでそれ自体の法的拘束力は弱い。
- ② 自主点検については、各テナントに任せている。
- ③ 消防計画等、テナントが作成する提出書類は、管理会社にも控えを提出するように指導しており概ね届出状況を把握しているが、強制力はないので控えを渡さないテナントもいる。
- ④ 各テナントの部署毎に、毎日最終退出者が中央監視室に立寄り、自主点検状況を報告している。
- ⑤ 警備員が 24 時間警備し（深夜も巡回）、異常の有無を中央監視室に報告している。
- ⑥ テナントへの防火・防災に関する情報の周知等については、年 1 回開催している総合防災訓練の事前に開催する防火・防災協議会において行っている他、必要に応じて開催する会合で協議検討する。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① 対象の全てがオフィスで給湯も電気もないので、ほとんど問題は感じない。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 自主防火管理は普段からしていることなので、良好な防火管理体制を特に外部にアピールしたいとは思わない。
- ② 立ち合いが必要になる査察や点検が無くなれば、管理会社としてのメリットはある。
- ③ 自主防火管理体制が良好な建物であることが分かる表示マークは、当ビルとしては必要性を感じない。また、オーナーからもその意向は感じない。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① よく理解している。当ビルとしては必要性を感じない。当ビルのテナントからもそのような話は聞かない。本社からもそのような指示は来ていないので本社も認定されたいとは思っていないはずである。
- ② 当ビルとしては申請手続きが面倒な割にはメリットがない。コストパフォーマンスが合わない。
- ③ 優マークを建物に掲示するメリットは感じない。

➤ **消防の立入検査について**

- ① オープンして7年であるが、3年目に立入検査があった。その際は半日で終わった。抜き打ちではなく、事前通知であれば、全てオフィスのテナントなので、業務への影響は軽微である。
- ② 防火・防災に関心が薄いテナントもいるので、立入検査、各種査察や点検はたまにあった方が良い。立入検査が全くないとしたら、自主管理を疎かにするテナントが出てくる可能性がある。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 電子申請だけでなく、紙ベースでの書類の保管の必要性が無くなればよいと考える。

建物 17

※同一グループ会社所有の建物であるため、3対象まとめてヒアリングを実施

建築物の概要（3対象）			
建築物の規模	建物用途：①事務所	②特定用途の複合	③特定用途の複合
	延面積：①1～5万㎡	②1～5万㎡	③1～5万㎡
	階数：①11～20階	②21階以上	③11～20階
	築年数：①10～20年	②10年未満	③10年未満
使用特性	主たる用途：①事務所ビル	②事務所ビル	③事務所ビル
	収容人員：①約1500人	②約6000人	③約2,000人
	テナント数：①約10	②約10	③約10
	① ② ③ GL		
建物所有形態	建物所有者：法人A 建物管理：法人A		
各種点検報告等	防火対象物点検：①非該当 ②該当 ③該当 消防用設備等点検：すべて該当 建築基準法上の定期報告：すべて該当 優マーク：①未取得 ②取得済み ③取得済み		

ヒアリング相手：建物所有者 法人A （ビル事業本部、管理部門担当者）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの契約内容に、防火・防災に関することは明文化されていない。テナントを信頼し、自発的な対応を待つ。
- ② 館内規則には、防火・防災に関する記載はあるが、罰則はないので強制力や効果はそれほどない。
- ③ テナントに消防計画のひな形を配布し、作成指導をしている。消防署への届出に際しては内容をチェックし、場合によっては提出を弊社で代行もする。しかし、いまだに提出しないテナントもいるが、強制力はない。
- ④ 飲食や物販等のテナントは、消防計画の作成や各種届出等、オフィス系に比べて時間や手間が掛かる。うまく行かない場合は、テナントの本社に連絡することもある。

- ⑤ 警備員が24時間警備し（深夜も巡回）、異常の有無を中央監視室に報告し、さらに防火管理技能者に報告している。
- ⑥ テナント内の不良個所や違反状況については自己責任で、テナントに責があることについては、弊社は一切関知しない。
- ⑦ テナントへの防火・防災に関する情報については、必要に応じて開催する会合で周知し、問題点等について協議検討している。
- ⑧ テナント工事の場合は作業届出を提出させるので、内容を把握している。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① 各テナントが実施する防火対象物点検等については、自己テナントで防火対象物点検資格者等の資格を取得して実施するか、あるいは、業者に委託する場合は、弊社が利用しているビルの事情に精通している業者を紹介している。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 自主防火管理については当然のことなので、それをアピールしたいとは思わない。
- ② 自主防火管理が良好な建物である旨のマークの表示は、当ビルとしては必要性を感じない。
- ③ 「自主防火管理を徹底したら、メールによる書類の届出を認める」ことは、企業にとっては大幅な省力化と経費節減になり、大きなインセンティブである。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 制度は良く理解している。以前優マークを取得していたが、認定期間の更新をしなかった自社所有のビルもある。別に意識して期限切れした訳ではないが、防火対象物点検報告の特例認定や優マークは3年毎の更新である一方、弊社では1～2年サイクルの人事異動で担当ビルが変わるため、引き継ぎミスで期限切れが生じることが大半である。
- ② 優マークの申請に際し、訓練等の準備も大変だったが、書類の作成が最も大変だった。
- ③ 優マークの認定を受けたり、更新したりすることは、それなりに関係者の士気も向上するし、ビル在籍者の防災意識の向上も図れる、と言うメリットもあり、個人としてはとりたいたいと思う。
- ④ 優マークは、当ビルとしては申請手続きが面倒な割にはメリットがない。
- ⑤ 優マークを建物に掲示するメリットは、ない。しかし、とった以上は知らせる必要がある。
- ⑥ 以前、優マークを取得し、建物に表示していたが、更新期限が過ぎ、更新手続きを取らなかったためマークは取り外した。しかし、マークを外した影響はない。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 立入検査はあった方が良い。今現在も、特にテナントに対しては、「立入検査があるから、改善点や違反等の指摘を受けないように」と、指導しており、協力を求めている。しかし、弊社としての指導やお願いには法的な強制力はなく、この状態で立入検査が無くなると、防火水準の維持ができなくなると思う。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 消防署への提出書類は、依然として全て紙ベースで、かつ、持参しなければならず、政府が行政のペーパーレス化、電子化に取り組んでいるのに逆行しているのではないか。「自主管理を徹底したら、メールによる書類の届出を認める」ことは、企業にとっても、弊社にとっても大幅な省力化と経費節減になり、大きなインセンティブである。
- ② ペーパーレス化は、テナント単体、ビル単体のみならず、テナントの本社、弊社にとっても会社全体の防火・防災関係の全てのデータのデータベース化に波及するものであり、本社による傘下のオフィスビル全体の一括申請も可能になるので、全体としては膨大なコストダウンを生むことになる。また、全社のビル全ての防火防災管理状況の比較管理が可能になる。

建物 18

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：11～20 階 築年数：10～20 年
使用特性	主たる用途：事務所ビル 収容人員：約 1,500 人 テナント数：約 10
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物管理：法人 B
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人Bの担当者（設備主任）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントの契約内容に防火・防災関係の記載があるかどうかについては、建物管理会社としては把握していない。館内規則に記載はあるが、それを守らないテナントもいるので、強制的に守らせることは困難である。
- ② テナントが消防計画を作成する際には、東京消防庁のホームページを教え、消防計画のひな形をダウンロードし、作成するように説明している。その際、ビル側で用意した方が良い避難経路図等は別添として添付し易い様にして、テナントに渡している。
- ③ 警備員が24時間警備しており（深夜も含めて巡回）、異常の有無を中央監視室に報告している。しかし、日常点検・巡回は共用部分のみで、テナントのフロアに立入るのは年2回の消防設備等点検時のみである。
- ④ 間仕切りの改修・変更については消防の使用検査があり、その際に管理会社が立会うと、性能基準を満たさない間仕切り材やカーペット使用、スプリンクラーの散水障害等が判明することが多く、その場で直ちに指導している。こうした違反はIT系テナントに多い。
- ⑤ テナント内の毎日の清掃業務も弊社の下請けが行っているのですが、異常があれば報告が上がる。しかし、オフィスフロアのテナントの中には清掃不要の区画があり、そこには入

れない。

- ⑥ 各テナントの施錠の有無は、各テナントが管理し、防災センターではセンサーで確認するのみである。
- ⑦ 年1回の防火対象物点検の際に文書と突合するので、その際に防火管理者の講習の必要性を指摘できる。この点検がセーフティネットとして機能している。
- ⑧ オーナーにも貸手としての責任があるので指導はしているが、消防法上のオーナーの責任は共用部分に限定され、テナントの賃借部分についての法的責任はないので、オーナーの指導にも限界があり強制はできない。
- ⑨ 防火・防災に関する情報等は、年2回開催している総合防災訓練の事前に関催する防火防災協議会においてテナントに周知している。その際、消防法関係のフロア利用や設備の変更等の有無を確認し、あれば文書の提出を指導している。
- ⑩ テナント工事の際には、事前にテナントや業者から工事計画を提出させ、工事内容をチェックし指導している。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① オフィス系テナントでも、テナントによって防火・防災に関する温度差が激しく、関心が薄く不熱心なテナントに対する指導に苦労している。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 普段から行っていることなので、自主防火管理体制が良好であることを特別アピールしたいとは思わない。
- ② 立ち合いが必要になる査察や点検が無くなれば、管理会社としてのメリットはある。
- ③ 防火管理体制が良好な建物である旨のマークの表示は、当ビルとしては必要性を感じない。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークについてよく理解しているが、当ビルとしては必要性を感じない。
- ② 当ビルとしては手続きが面倒な割にはメリットがない。コストパフォーマンスが合わない。
- ③ 優マーク取得には、オーナーとテナント双方の協力がないととれない。それが難しい。
- ④ 弊社としては、建物に優マークを掲示するメリットはある。ビル管理をちゃんとしている。マークももらっていると自慢できる。
- ⑤ この建物のオーナーは不動産投資会社であるので、ビルのイメージアップにつながるような安全に関するポスターの掲示等、弊社のような管理会社の行為をポイント評価している。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 消防の立入検査が抜き打ちではなく、事前通知であれば、全てオフィス系テナントなので業務への影響は軽微である。
- ② 防火・防災に関心が薄いテナントもいるので、立入検査や点検はたまにあった方がよい。私たちや点検業者が各種の点検の際に指導してもなかなか聞いてくれない。

- ③ 消防の立入検査が全くないとしたら、自主管理を疎かにするテナントが出てくる可能性がある。

➤ 防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて

- ① 電子申請だけでなく、紙ベースでの書類の保管の必要性が無くなればよいと思う。

建物 19

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：11～20 階 築年数：10～20 年
使用特性	主たる用途：事務所ビル 収容人員：約 300 人 テナント数：約 10
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物所有者からマスターリース：法人 B 建物管理会社：法人 C（法人 B の子会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人 C の担当者（施設管理グループ、建物・設備担当）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① 建物の館内規則に、防火・防災についての定めがあり、テナント入居の際に説明している。
- ② テナントの責任者に、防火・防災管理者の選任、消防計画の作成を指導している。
- ③ テナント毎に、毎日最終退出者が中央監視室に立寄り、異常の有無を報告している。
- ④ 警備員が 24 時間警備し（深夜も巡回）、異常の有無を中央監視室に報告している。中央監視室勤務員も、毎日館内を巡回し、異常の有無を防火管理技能者に報告している。
- ⑤ テナントに対する防火・防災に関する情報等については、年 2 回開催している総合防災訓練の事前に開催する防火防災協議会においての周知の他、必要に応じて開催する会合で協議検討している。

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① このビルのオフィスから火事が出るとは思えず、仮に出たとしても各フロアに消火器、スプリンクラー設備、屋内消火栓が備わっており、ボヤが起きたとしても延焼は考えられない。

オフィスを対象とした防火管理業務のあり方や点検方法があっても良いのではないかと思います。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 良好な自主防火管理体制を外部にアピールしたいとは、特に思わない。
- ② 消防関係の業務が現状でも多すぎると思う。インセンティブとしてこうした点検等が統合されて、例えば、全て合わせて年1回になるというのであればメリットがある。消防だけでなく、国交省関連の設備点検もできれば統合してもらえると有難い。
- ③ （インセンティブの質問に対して、）消防署への届出や点検報告等は依然として全て紙ベースの文書である。文書の保管義務もあり、管理するオフィスや防災センターに書類が溢れる状況になりかねない。届出書類等の全面的な電子ファイル化と、紙ベースの保管義務の廃止が実現すると有難い。
- ④ 自主防火管理体制が良好な建物である旨のマークの表示については、当ビルとしては必要性を感じない。オーナーからもその意向は感じない。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 制度はよく理解している。
- ② 当ビルとしては本社から取得について何も言ってこない。必要性を感じていないのではないかな。
- ③ 優マークを建物に掲示するメリットはないと思う。

➤ **消防の立入検査について**

- ① あまり必要性を感じていない。
- ② 長期間立入検査がないとしても、影響はない。

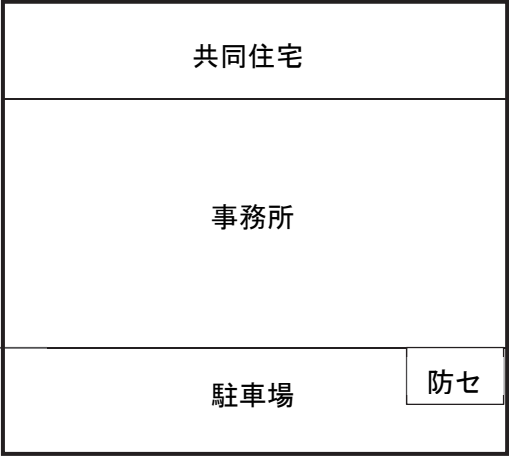
➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 別になし。

➤ **その他**

- ① 受ける立場から見ると、同じような点検や検査が多すぎる。統合・集約して欲しい。

建物 20

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：非特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：21 階以上 築年数：10 年未満
使用特性	主たる用途：事務所ビル 収容人員：約 1,000 人 テナント数：3 
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物管理（共同住宅除く）：法人 B（法人 A のグループ会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：非該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人 B の担当者（施設事業グループ長）

※ ヒアリングは共同住宅を除いた部分について実施

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① 対象のテナントが2つと少なく、防火防災設備も避難経路も同一であるため、管理会社が作成した消防計画に基づいて各テナントの防火管理者に指導している。
- ② 自主点検の方法については、各テナントに任せている
- ③ 警備員が24時間警備しており（深夜も巡回）、異常の有無を中央監視室に報告している。テナントは2つと少ないので、変化はすぐ分かる。
- ④ 各テナントの部署毎に、毎日最終退出者が中央監視室に立寄り、異常の有無を報告している。
- ⑤ 防火・防災に関する情報等については、必要に応じて開催する会合でテナントに対し周知し、防火防災面での問題点等について協議検討する。

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① 管理しているテナントがオフィスで、社員食堂もオール電化なのでほとんど問題は感じな

い。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 良好な自主防火管理体制を外部にアピールしたいとは特に思わない。
- ② 防火管理体制が良好な建物であることについて、マーク等の表示の必要性を感じない。オーナーからもその意向は感じない。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マーク制度については、よく理解しているが、当ビルとしては必要性を感じない。
- ② 当ビルとしては手続きが面倒な割にはメリットがない。コストパフォーマンスが合わない。
- ③ 建物に優マークを掲示するメリットはない。

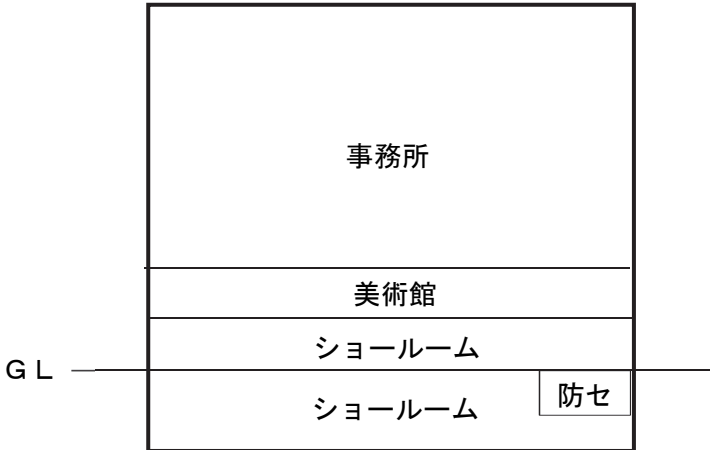
➤ **消防の立入検査について**

- ① 消防の立入検査の必要性を感じない。
- ② 長期間立入検査がないとした場合の影響についても、特にない。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 特にない。

建物 21

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：21 階以上 築年数：10～20 年
使用特性	主たる用途：事務所ビル 収容人員：約 2,300 人 テナント数：なし 
建物所有形態	建物所有者：法人 A 及び法人 B 建物所有者から 1 棟借り：法人 C 建物管理：法人 D（法人 C の子会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：取得済み

ヒアリング相手：建物管理会社 法人 D の担当者（施設管理グループ、建物・設備担当）

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① オフィスも電子化・システム化が進み、ペーパーレスが進んでいるので、現状の防火対策が現状にそぐわなくなっていると感じる。例えば、フロアには屋内消火栓があり、火災が発生した時には水で消火することになっているが、その時の機器や情報の毀損額は、火災による被害額を大きく上回る可能性が高い。

➤ 新たな自主防火管理体制の評価について

- ① 普段行っていることなので、良好な自主防火管理体制を別にアピールしたいとは思わない。
- ② 立ち合いが必要になる査察や点検が無くなれば、管理会社としてのメリットはある。
- ③ 自主防火管理体制が良好な建物である旨の表示は、当ビルとしては必要性を感じない。

➤ 既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について

- ① よく理解しており、2009 年に取得している。
- ② ショールームと美術館を併設しており、ホールを利用したイベント開催時等、休日の来館

者が平日よりも多いので優マークを取った。しかし、次回の更新の申請を出すかどうかについては、検討している。

- ③ 優マークの表示については、来館者の動線が変化し、ほとんどの来館者の目に触れなくなった。実際にはメリットがない。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 抜き打ちではなく事前通知であれば、全てオフィステナントなので、業務への影響は軽微である。
- ② 弊社の場合、延焼火災等の保険支払対象の事故を起こしたら、3年間はグループ内の保険会社に厳しく管理されてしまう。ある面では消防署よりも厳しいので、立入検査が無くても影響はない。しかし、一般的には立入検査が全くないとしたら、自主管理を疎かにするテナントが出てくる可能性があると思う。防火・防災に関心が薄いテナントもいるので、立入検査や各種点検はたまにあった方がよい。

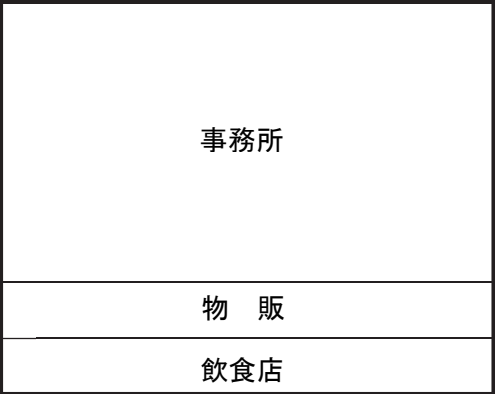
➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 電子申請だけでなく、紙ベースでの書類の保管の必要性が無くなればよい。

➤ **その他**

- ① 防火や安全についての検査や点検は、消防や建築関係の官庁にとっては、それぞれ独立した部署が縦割りで実施しており、監督官庁からすれば、一つの業務に過ぎないが、それを受ける立場からすると、重複があり過ぎる。受ける立場を考慮し、集約・統合を行って欲しい。

建物 22

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1万㎡未満 階数：6～10階 築年数：30年超
使用特性	主たる用途：事務所ビル 収容人員：約300人 テナント数：約10 
建物所有形態	建物所有者：法人A 建物管理：法人B
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人Bの担当者

➤ **建物防火管理におけるテナントの管理方法**

- ① テナントの自主点検は、テナントごとに防火管理者の責任で実施している。
- ② テナントの法令違反を発見した場合には、その都度連絡をして、改善をお願いしている。
- ③ 防火・防災に関する情報は、避難訓練の際にテナントに対し周知をしている。
- ④ テナントの工事については、事前に図面を提出してもらって、工事内容を把握している。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 良好な自主防火管理体制を、外部にアピールしたいと思う。
- ② 自主防火管理体制が良好な建物である旨の表示マークは必要だと思う。
- ③ 評価パターンは、資格者に依頼し、定期的に建物全体の自主検査結果を報告する方法が良いと思う。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークを認定されたいと思う。
- ② 優マークを認定されるとビルの価値があがると思う。

- ③ 建物に優マークを掲示することの効果はあると思う。

➤ 消防の立入検査について

- ① 立入検査がなく、自主的に行ってほしいとテナントから言われがちである。
- ② 立入検査は2年に1回ぐらいの頻度で、行ってほしい。

建物 23

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：非特定用途の複合 延面積：5万㎡超 階数：6～10階 築年数：10年未満
使用特性	主たる用途：倉庫 収容人員：約1,000人 テナント数：約130（他棟も含めた合計）
建物所有形態	建物所有者：法人A 建物管理：法人A
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物所有会社 法人Aの統括防火管理者

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナント入居に関しての契約内容及び館内規則に、防火・防災に関する内容の記載をしている。
- ② テナント入替えの際には、消防計画のひな形を渡して必要事項を記入し、防火管理者の選任届と一緒に提出するように指導している。書類は3部作成し建物管理側に提出させ、建物管理側が確認・検印した書類を、消防署に提出するよう指導している。その後、消防署受付後の届出の写しを提出させ、一括保管している。したがって、テナントと消防署とのやり取りは全て把握している。
- ③ 警備員が24時間警備しており（深夜も巡回）、異常の有無を中央監視室に報告している。
- ④ テナント毎に、毎日最終退出者が中央監視室に立寄り、異常の有無を報告している。
- ⑤ 年1回開催している総合防災訓練の事前に開催する防火防災連絡会において、テナントに対し防火・防災に関する情報を周知している他、必要に応じて開催する会合で問題点について、協議検討している。

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① 年1回のテナントを対象とした防火・防災訓練には、約3,000人弱と従業員の3割以上が参加している。以上の他に、建物所有会社社員のみを対象に消火訓練を年1回実施している。その時には屋内消火栓を使った訓練を実施しており、放水だけでなく、ポンプ停止の操作方法も訓練している。

➤ 新たな自主防火管理体制の評価について

- ① 普段からやっていることなので、良好な防火管理体制を特に外部にアピールしたいとは思わない。
- ② 所有者として共用部分の消防用設備等点検・防火対象物点検を行うだけでなく、テナントの占有部分も各テナントが個別に点検を受け、点検報告を提出している。一旦、火災が発生すると、火元のテナントだけでは済まず、ビル全体の問題になる。したがって、消防用設備等点検と防火対象物点検をビル全体で一本化してもらえれば、大きなインセンティブになる。
- ③ 全ての提出書類を電子ファイル化し、メール送信での報告で済めば、ものすごく助かるので大きなインセンティブになる。現状では全て紙ベースで、保管・管理も問題であるし、届出も持参せねばならず、時間とコストに大きな無駄が生じている。
- ④ 防火管理体制が良好な建物である旨の表示は、当ビルとしては必要性は感じない。

➤ 既存の優良防火対象物認定表示制度について

- ① 優マーク制度について知っている。同一敷地内の他の棟で、優マークを取得しているが、消防署とのおつきあいで取得したが、新たにとりたいとは思わない。
- ② 苦勞してとった割にはメリットがない。コストパフォーマンスが合わない。
- ③ 優マークを建物に掲示するメリットはない。

➤ 消防の立入検査について

- ① 立入検査が全くないとしても、弊社が適切に管理・指導をしているので問題はない。

➤ 防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて

- ① 電子申請だけでなく、紙ベースでの書類の保管の必要性が無くなれば助かる。

建物 24

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：5万㎡超 階数：21階以上 築年数：30年超
使用特性	主たる用途：ホテル 収容人員：約13,000人 テナント数：約70（計4棟の合計※） ※本棟の他に、同一敷地内に複数棟のホテルを所有・管理している。
建物所有形態	建物所有者：法人A 建物管理：法人A
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得（同一敷地内の他の1棟では取得している。）

ヒアリング相手：建物所有会社 法人A（支配人・管理担当マネージャー）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントの契約内容には館内規則の順守義務の記載があり、館内規則に防火・防災に関する定めがある。通常の賃貸借契約より拘束力は強い。
- ② 各テナントの最終退出者が、防災センターで退出時の最終確認のチェックリストの点検を受ける仕組みができています。
- ③ テナントの不良箇所については、毎日の点検や月1回実施している消防用設備等点検で直ぐ分かる。設備点検ではテナントの厨房やバックヤード等の占有部分まで立入り、チェックしている。
- ④ テナントが独自に工事を施工することはあまりないが、その場合、テナントが自前の業者を使う場合でも、事前に届出を提出させ、工事内容をチェックしている。
- ⑤ 年2回の総合訓練の他、毎月開催している店長会の時に、テナントに対して防火・防災についての説明や情報の周知を行っている。

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① 当ホテルは宿泊棟が4棟と大規模なこともあって、消防署への提出書類が膨大である。防火

管理者の変更、消防用設備の改修等、その都度、分厚い書類を作成し、提出と同時に3年間の保管義務があるため、提出書類の管理も大変で、その内容を後で検索し、確認することも大変である。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 良好な防火管理体制を特にアピールしたいとは思わない。
- ② 防火管理体制が良好な建物であることが分かるマークの表示は、ないよりはあった方がよい。
- ③ 評価方法は難しいが、自主管理の評価と立入検査自体を損害保険会社に任せてしまうのはどうか。損害保険会社が審査や定期的な検査の下に契約した保険の施設で、火災等の事故が発生した場合は、その被害弁償等、全てを損保会社が負担する。評価が高いものほど、保険料が低減する、というのはどうだろうか。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークについてはよく理解しており、隣接する棟の一つで取得している。他の棟についても取得を検討している。
- ② 優マークをとらなくても大きな影響はないと思うが、修学旅行の営業には有利で、宿泊客だけでなく、旅行代理店にも安心感を持ってもらえる。
- ③ 宿泊及び不特定多数の集客施設であることから、建物に優マークを表示することで安心感を揚げる効果が期待でき、経営上のメリットがある。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 本社策定の規則やマニュアルは、消防計画の内容よりも具体的かつ詳細であり、それらに基づいて定期的な点検や日々のチェックを行っているので、長期間、立入検査がなくても支障はない。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 消防用設備等点検、査察による是正指導等、消防署からの指示事項も全て文書であり、迅速な対応ができない。消防署からの指示等も全て電子化・メール化してもらえれば、それを迅速に社内に回すことができる。当ホテルの本社等の決裁システムも電磁署名で完全電子化していることから、紙ベースの消防署からの書類はスキャンし電子ファイル化して送るという手間が生じている。

建物 25

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：21 階以上 築年数：10～20 年
使用特性	主たる用途：ホテル・事務所ビル 収容人員：約 3,000 人 テナント数：約 20 G L 飲食店 ホテル 事務所 飲食店・物販 駐車場 防セ
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物管理：法人 A
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：取得済み

ヒアリング相手：建物所有会社 法人 A の防火管理技能者

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントの防火管理関係届出状況（防火管理者の選任や、消防計画等）については、控えを取り全て把握している。
- ② 館内規則に防火・防災に関する記載はあるが、文書にはあまり重きをおいていない。週に 3 回程度、防火管理技能者がビルを巡回し、防火管理（避難経路の確保や火気管理等）についての指導をしている。
- ③ 防火管理技能者が防火対象物点検資格者の資格を取得し、全てのテナントの防火対象物点検を請け負っているため、毎年の点検時にテナントの防火管理状況をすべて把握することができる。
防火対象物点検の特例認定を取得してしまうと、テナントの点検が毎年できなくなってしまうので、あえて取得していない。
- ④ テナントの工事がある場合には、図面等関係書類をすべて提出させ建物側で工事内容のチェックを行っている。また、消防の使用検査にはすべて立会っている。
- ⑤ テナントは、自主的な防火管理活動は難しい。防火管理協議会等でテナントに防火管理の要望を聞いても、特になくことから、興味を持っていないように思う。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① 規模の大小を問わず、テナントに消防計画を作成させるのは実際には簡単ではないと感じている。
- ② 建物内を巡回し、テナントと顔なじみになって親しくすることが、防火・防災指導に役立っていると感じる。

➤ **新たな防火管理体制の評価について**

- ① 弊社の場合、自主防火管理については普段からやっていることなので、それをアピールするのはどうかと感じている。
- ② 自主防火管理体制を評価されたことにより、軽微な工事に対する消防の使用検査が省略されるとすれば、ありがたい。工事内容については事前にチェックしているので、あとは工事業者と消防のやりとりだけで済み、建物所有者側が検査に立会う手間が省ける。
- ③ 自主防火管理体制の良好な建物である旨のマークの表示は、ホテルでは営業上も必要だと思うが、オフィスではその効果は疑問である。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 平成19年に優マークを取得していたので、今も継続取得しているが、優マークの認知度も低く、貸事務所業としてはメリットがない。優マークを売りにしても、テナントの誘致は難しい。
- ② 東京独自の優マークよりも全国規模の適マーク（防火対象物適合表示制度に基づくマーク）の方が認知度があり、ホテルは、優マークよりも適マークを重視しているようだ。修学旅行生を宿泊させる際にも、適マークを取得しているかどうか重要になっている。
- ③ 優マークにメリットがあるとすれば、検査の日程をコントロールできることだ。優マークの更新が3年サイクルであるため、検査の予定を立てやすい。立入検査の場合、ホテルという業態上、いきなり来られても対応できないことがある。
- ④ 優マークの表示は、ホテルはフロントに掲出されているが、事務所部分は6階の事務所入り口にあったかな程度の認識である。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 長期間立入検査がないとしても、安全面についてはしっかり態勢がとれているので、問題ない。

建物 26

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：6～10 階 築年数：20～30 年
使用特性	主たる用途：ホテル 収容人員：約 1,000 人 テナント数：約 10
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物所有者からマスターリース：法人 B 建物管理：法人 B
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手： 法人Bの防火管理者（ホテル支配人）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナント契約時の入居契約書に、防火・防災管理者の選任、消防計画の作成、自衛消防組織への参加に関する事項が含まれている。
- ② 入居契約書に記載された事項の順守を求めるほか、問題が生じた場合（ほとんど事例がない）は、「共同防火管理協議会」を通じて、全従業員への情報の周知、問題是正の指導を行う。
- ③ テナントの消防への届出状況については、テナントの防火管理者の交代時に把握・確認しており、問題があれば指導している。
- ④ 毎日の終業時に「安全確認証書」を防災センターに提出することをテナントに対し義務付けている。
- ⑤ 年2回、法定の消防用設備等点検時に、管理部門が立会うことで、設備に関する不良箇所については把握している。
- ⑥ テナント工事については、入居契約上、届出の義務を課している。また、防火・防災に関わる工事については、法人Bが指定する工事業者（法人B系列会社）を紹介している。

➤ **防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点**

- ① 各テナントとは毎月1回の「共同防火管理協議会」を通じて防火・防災に関する指導を行っているため、現在問題はないと考えている。
- ② 防火・防災管理者と建物管理者及びテナントとでチームを編成し、「自衛消防隊訓練審査会」に参加している。優勝するなど毎年好成績を収めている。こうしたイベントを通じ、自主防火管理に取り組む気概が醸成されていることが大きいと思う。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 良好な防火管理体制を外部にアピールしたいが、手段が難しい。
- ② 自主防火管理に積極的に取り組み、法令に定める点検・報告が適正に行われているとの評価を得られれば、届出の簡便化や検査の省略との付加価値があることが望ましい。
- ③ 自主防火管理体制の良好な建物である旨の表示は必要ないと思う。
- ④ 評価方法としては、「建物内で自主管理を徹底する体制が構築されていることを認定する」等の方法が考えられる。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークについては知っているが、申請は考えていない。
- ② 防火対象物点検報告の特例認定で足りていると考えているので、優マークの申請を行っていない。
- ③ 優マークを掲示する場所の選定が難しいので、掲示することの効果まで考えが及ばない。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 立入検査が長期間ないと、自主的チェックがおざなりになるかも知れない。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 宿泊施設に特化したわかりやすい解説書があったらよいと思う。

建物 27

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：11～20 階 築年数：10～20 年
使用特性	主たる用途：ホテル 収容人員：約 1,000 人 テナント数：3
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物所有者からマスターリース：法人 B 建物管理：法人 C（法人 B の子会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：取得済み

ヒアリング相手：建物管理会社 法人 C の担当者（防災センター長、統括責任者）

➤ **建物防火管理におけるテナントの管理方法**

- ① テナントの責任者に、建物全体の消防計画との整合性を基に、防火・防災管理者の選任、消防計画の作成を指導している。
- ② テナント毎に消防計画別表により自主検査を実施し、月末に防火管理技能者（防災センター）に提出する仕組みがある。
- ③ 防災センター勤務者が、1 日 1 回館内を巡回し、異常の有無を防火管理技能者に報告している。テナントは 3 つと少ないので、変化はすぐ分かる。
- ④ テナント別に「防火管理維持台帳」を作成し、毎日最終退出者が防災センターに立寄り、防火管理技能者に異常の有無を報告している。
- ⑤ テナントの新規入居工事や改修工事等は、施工業者に工事日程等を提出させ、消防署への届出の有無、工事中の喫煙場所の指示等を実施している。
- ⑥ 毎月 1 回開催される店長会で防災面での問題点等についてテナントと協議・検討している。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 良好な防火管理体制を外部にアピールしたいと、特には思わない。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークを取得しており、趣旨等よく理解している。防火安全技術者及び防火管理技能者を選任しており、優マーク等取得時に活用している。
- ② 宿泊及び不特定多数の来客を収容する当建物は、安全・安心の表示は必要、不可欠だと考えている。
- ③ 宿泊及び不特定多数の集客施設であるため、建物に優マークを表示することは経営上のメリットがある。

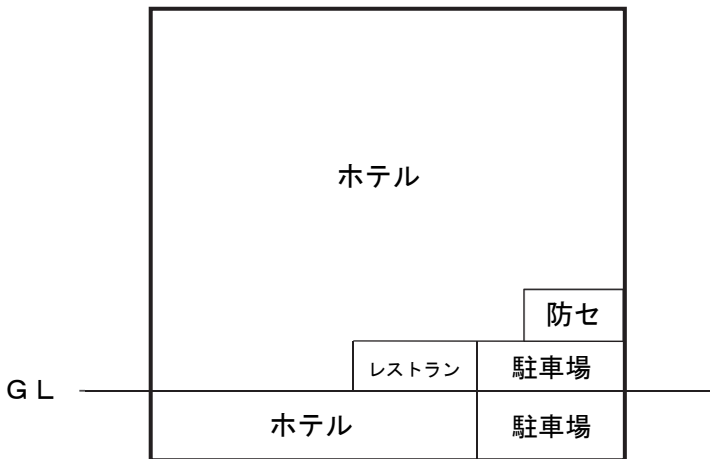
➤ **消防の立入検査について**

- ① 昨年8月に優マーク及び防火対象物点検の特例認定の2度目の更新をしており、自主防火管理を徹底している。防火管理者のホテル支配人は、比較的短期間で交代するので更新の際の検査に立ち会うことで良い研修の機会になっている。
- ② 長期間立入検査がないとした場合の影響も、特にない。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 特にない。

建物 28

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1～5 万㎡ 階数：11～20 階 築年数：10 年未満
使用特性	主たる用途：ホテル 収容人員：約 1,000 人 テナント数：2 
建物所有形態	建物所有者：特定目的会社 A（法人 B が設立） 建物所有者よりマスターリース：法人 C（法人 B とパートナー契約） 法人 C より 1 棟借り：法人 D（法人 C のグループ会社） 建物管理：法人 E（法人 C のグループ会社）
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物管理会社 法人 E の担当者（マネジメント事業のスタッフ）
 防災センター運営の受託会社（所長）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの契約内容について法人 E は関与していないため、契約内容に防火・防災に関する記載があるかは分からない。
- ② 館内規則で、防火・防災に関することについて記載している。
- ③ テナントが記入しているチェックリストは、時折記入状況を確認している。しかし、一般的なテナントと言えるのは、1 階に入っているレストランだけなので、一般化はできない。
- ④ 消防計画等、テナントが作成する提出書類は、建物管理側にも控えを提出するようになっているため、届出状況を把握している。
- ⑤ 警備員が 24 時間警備しており（深夜も巡回）、異常の有無を中央監視室に報告している。消防用設備については 1 日 1 回、テナント部分も含めて点検している。
- ⑥ テナント工事については、オープンして間がないので現在は届出が不要な細かな補修程度。

いずれ届出が必要な補修工事が始まることになるが、その際は事前にテナントや業者から工事計画を提出させ、工事内容をチェックし指導することになっている。

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 普段行っていることなので、良好な防火管理体制を特に外部にアピールしたいとは思わない。
- ② 消防署が勝手に防火管理体制を評価するのであれば構わないが、手続きが必要であれば手間が増えるだけで当社としてはメリットがない。
- ③ 自主防火管理体制が良好な建物である旨のマークの表示は、当ビルとしては必要性を感じない。オーナーからもその意向は感じない。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークについてはよく理解しているが、当ビルはとっていない。オーナーや運用を代行している法人からも優マーク取得の話はきかない。
- ② 個人的には優マークを取得した方が良いと思う。安全をお客にアピールできる。
- ③ 個人的には、優マークを建物に掲示するメリットはあると思う。ホテルでもあるし、お客が安心感を持つから。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 長期間立入検査がなかったとしても、〇〇会社グループとしての基準に則って防火・防災管理を行っているので影響はない。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 仮に自主防火管理支援アプリがあったとしても、手続き等、制度の運用が変わらなければ、かえて手間が増え、メリットが無いのではないか。

建物 29

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：ホテル 延面積：1～5 万㎡ 階数：11～20 階 築年数：10 年未満
使用特性	主たる用途：ホテル 収容人員：約 1,500 人 テナント数：なし 
建物所有形態	建物所有者：法人 A 法人 A から 1 棟借り：法人 B 建物管理：法人 B
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：ホテル運営会社 法人 B （支配人）

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① 防災センターの職員の確保等で苦慮していることから、これ以上、消防防災関連の業務が増えたと対応が難しくなるので、効率化を考えて欲しい。

➤ 新たな自主防火管理体制の評価について

- ① 良好な自主防火管理体制を外部にアピールしたいとは特には思わないが、宿泊客に安心感を与えることができると思う。
- ② 自主防火管理が良好な建物である旨のマークの表示は、ないよりはあった方が良いのではないか。

➤ 既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について

- ① 現在優マークの取得申請中。
- ② ○○ホテルグループとして、優マークを取得する方針となっており、各店で取得を進めて

いる。東京以外では、適マーク（防火対象物適合表示制度による表示マーク）の取得を進めている。

- ③ 当ホテルはビジネスホテルで修学旅行生はほとんど泊まらないので優マークは関係ないが、お客様に安心感を持ってもらえるというメリットはある。
- ④ 宿泊及び不特定多数の集客施設であるため、建物に優マークを表示することは安心感を与える効果が期待でき、経営上のメリットがある。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 消防以外も含めていずれの立入検査も、数年に一度である。全てが毎年であると業務にも影響が生じるが、現在のような状況では手間ではなく、むしろメリットが多い。

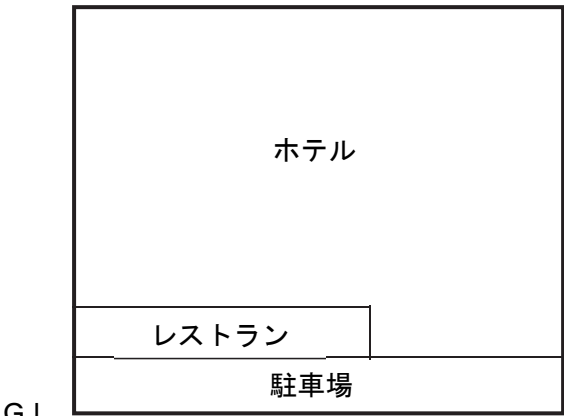
検査の際に指摘を受けることで、それまで判らなかったことまで理解できるようになり、より適切な防火管理ができるようになるので、むしろ有難い。

- ② 長期間立入検査がないとしたらむしろ困る。会社が定めたマニュアルに基づいて定期的な点検や日々のチェックを行っているが、防災センターや自衛消防隊の運用等、現地に即した指導については消防からの指導があった方が良い。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 特にない。

建物 30

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1万㎡未満 階数：6～10階 築年数：20～30年
使用特性	主たる用途：ホテル 収容人員：約300人 テナント数：1（ホテルグループ会社のレストラン） 
建物所有形態	建物所有者：法人A 法人Aから1棟借り：法人B 建物管理：法人B
各種点検報告等	防火対象物点検：非該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：ホテル運営会社 法人Bの担当者（支配人）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの賃貸契約に、防火・防災に関する規定を記載している。
- ② テナントの防火管理は、原則としてテナントに任せているが、同じグループ企業なので齟齬はない。
- ③ テナント工事（C工事）は、これまでのところ事例がない。
- ④ ホテルであることから、日常から防火・防災には最新の注意をはらっているが、その他、特段の取り組みはしていない。

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① 問題点は特に感じていない。

➤ 新たな自主防火管理体制の評価について

- ① 良好な自主防火管理体制をHPなどでアピールしたい。

- ② 届出等の手続きの簡略化や工事の際の検査の省略が適用されればインセンティブになると思う。
- ③ 自主防火管理体制の良好な建物である旨の表示をすることは、安全性のアピールになる。
- ④ 評価方法については、手続きが簡易で、事務上の負担にならないことが不可欠だと思う。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マークは、可能であれば認定を受けたい。宿泊施設として、アピールになる。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 最近数年は（支配人として赴任以来約4年）立入検査はない。
- ② 長期間立入検査がなかったとしても、影響はない。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 防火管理のわかりやすい説明書があれば良い。

建物 3 1

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：ホテル 延面積：1 万㎡未満 階数：6～10 階 築年数：10～20 年
使用特性	主たる用途：ホテル 収容人員：約 250 人 テナント数：1 
建物所有形態	建物所有者：法人 A 建物管理：法人 A
各種点検報告等	防火対象物点検：非該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物所有者 法人 A の担当者（防災担当課長）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① 館内規則に防火・防災に関する記載等は特になし。契約内容については、支配人の立場なので把握していない。
- ② テナントの防火管理者と面識はあるが、統括防火管理者として指導できる関係性は必ずしも構築できていない。
- ③ テナントの消防関係書類の届出状況や、テナントの自主点検結果等については、把握していない。
- ④ テナントへの防火・防災に関する情報の周知はできていない。

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① 飲食店は 1 階でホテルとは出入口が別であり、合同での自衛消防訓練は実施できていない。

➤ 新たな自主防火管理体制の評価について

- ① 良好な自主防火管理体制を外部にアピールしたいと思う。
- ② 高い評価を得られた際には、その後の各種講習費用や資格取得費用が減額または免除され

ると有難い。自主防火管理にシフトしていくのであれば、これまでのようには消防署に頼れなくなると思うので、スタッフがこれまで以上に防火意識を高める必要がある。そのためにこれまでよりも多くのスタッフが防火防災に関係する講習を受講したり資格を取得したりするようにしたい。その際の費用を減額または免除してもらえると有難い。

- ③ 自主防火管理が良好な建物である旨のマーク等の表示は必要だと思う。
- ④ 評価方法として、費用面で負担とならないことが望ましい。また、専門家の目でしっかりチェックをして評価して欲しい。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度について**

- ① 優マーク制度について知っており、取得したいと思う。
- ② お客様にアピールできる。スタッフにも安心感を与えることができる。
- ③ 優マークの認知度が高いのかが少し気になる。もしまだ認知度がそれほど高くないのであれば高める活動をして欲しい。

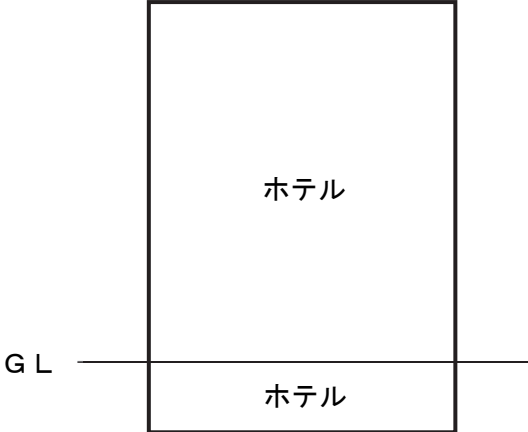
➤ **消防の立入検査について**

- ① 立入検査は単に検査されるだけでなく、防火管理に関して教えてもらうことのできる良い機会と思っている。まだ知識の少ない自分には大変有難い。
- ② 立入検査は、年一回程度が適正な頻度なのかもしれない。ホテルなので自主防火管理に手を抜くことは特にできない。いつあるかわからない立入検査が手抜きを抑止になるということはない。
- ③ 長期間立入検査がない場合の影響は答えることが難しい。年二回の消防用設備等点検結果も消防署に報告されるのでそれで防火安全性を確保するには充分なのかもしれないし、立入検査は別視点で指摘をしてもらえる良い機会なのかもしれない。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 法適合性等のチェックツールと訓練動画があると良いと思う。

建物 32

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：ホテル 延面積：1万㎡未満 階数：6～10階 築年数：30年超
使用特性	主たる用途：ホテル 収容人員：約600人 テナント数：なし 
建物所有形態	建物所有者：法人A 建物管理：法人A
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物所有会社 法人Aの担当者（支配人）

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① 建物の老朽化に伴い、修繕の必要な設備が増えている。
- ② 日々の巡回の積み重ねは効果的だと思う。委託先から指摘が上がってくることがある。

➤ 新たな自主防火管理体制の評価について

- ① 良好な自主防火管理体制を外部にアピールしたいと思う。
- ② インセンティブとして、届出等の書類は多いと感じるのでそれが少なくなると有難い。
- ③ 自主防火管理体制を高く評価されることは、我々の取組みが評価されることであり、安心してお客様を迎えることができるという自信に繋がる。防火安全性を高めることは当然であり、得られるインセンティブの内容と比較することではない。
- ④ 自主防火管理体制の良好な建物である旨のマーク等の表示は必要だと思う。
- ⑤ 手続きは簡易である方が有難いが、しかし書類審査ではなく、年1回の立入検査並みにチェックした上で評価してもらいたいと思う。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について**

- ① 優マーク制度について知っている。団体客を斡旋する業者が優マーク認定の有無を参考にしている可能性があるので、認定されたいと考えている。
- ② 認定されればお客様に安心してもらえる制度だろうと思っている。
- ③ 建物に優マークを掲示することの効果はあると思う。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 宿泊客の予約が多い日に立入検査が重なると負担が多いが、立会いが面倒だとは感じていない。
- ② 消防の人たちのプロの目線は、我々の自主管理とは違うと関心させられる。
- ③ 我々の気が緩まないように半年に1度実施してもらえるともっと有難いと思う。
- ④ 長期間立入検査がないと、消防のプロ目線で検査をしてもらえなくなり、多少心配ではある。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 自分で撮影した訓練動画があるが、クオリティが高くないので、消防庁で用意してもらえると助かる。
- ② 防火管理に関する不適切情報は不足しているので提供して欲しい。

建物 33

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：ホテル 延面積：1万㎡未満 階数：6～10階 築年数：20～30年
使用特性	主たる用途：ホテル 収容人員：約250人 テナント数：なし
建物所有形態	建物所有者：投資組合A 建物所有者から1棟借り：法人B 建物管理：法人B
各種点検報告等	防火対象物点検：非該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：ホテル運営会社 法人Bの担当者（支配人）

➤ 新たな自主防火管理体制の評価について

- ① 良好な自主防火管理体制を外部にアピールしたいと特には思わないが、宿泊客に安心感を与えることができると思う。
- ② 自主防火管理体制が良好な建物である旨のマークの表示は、ないよりはあった方がよいと思う。

➤ 既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について

- ① 優マーク制度について知っており、できれば認定されたいが、指摘事項が改善できず取得できない。設備や構造面での指摘事項についてはオーナーに伝えているが、乗り気ではない。
- ② 個人のビジネス客が中心なので優マークをとらなくても大きな影響はないと思う。
- ③ 宿泊対象の集客施設であるため、建物に優マークを掲示することについては、お客様に安心感を与える効果が期待でき、経営上のメリットがある。

➤ **消防の立入検査について**

- ① ぎりぎりの人員で回しているため、立入検査で時間を取られるのは手間である。
- ② 消防以外も含めていずれの立入検査も、数年に一度。全てが毎年であると業務にも影響が生じるが、現在のような状況では手間ではあるが、決まっていることなので、そういうものと納得している。
- ③ 長期間立入検査がないとしても、いずれ立入検査がある、ということであれば、間があいたとしても影響はあまりないと思う。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 特にない。

建物 34

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：ホテル 延面積：1万㎡未満 階数：6～10階 築年数：10～20年
使用特性	主たる用途：ホテル 収容人員：約250人 テナント数：なし 
建物所有形態	建物所有者：法人A 法人Aより1棟借り：法人B 建物管理：法人B
各種点検報告等	防火対象物点検：非該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：ホテル運営会社 法人Bの担当者（支配人）

➤ 新たな自主防火管理体制の評価について

- ① 当ホテルの本部は、ホテルチェーンの安心・安全を売りにしており、ホームページでも具体的な安全対策を掲示している。本部としても良好な防火管理体制をアピールはしたいのではないかな。
- ② アピールはしたいが、業務が増えるのは困る。日常業務が軽減するのであれば歓迎する。

➤ 既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について

- ① 優マークについては知っているが、取得していない。
- ② 当ホテルは個人のビジネス客をターゲットにしており、団体客を営業していないので、優マークがなくても影響はない。
- ③ ぎりぎりの従業員で回しているため、認定を受けることで業務が増えるのが一番困るので、会社としても認定を受ける考えはないと思う。
- ④ 当ホテルとしては、優マークを掲示することによる効果はない。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 消防以外も含めていずれの立入検査も、全てが毎年であると業務にも影響が生じるが、現在のような数年に一度であれば、手間ではない。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 各種の法定点検は、消防署への提出書類の作成も含めて全て専門業者に委託している。業者からの報告は全て電子ファイルでくるので、消防署への提出書類も電子ファイル化し、ペーパーレスになると助かる。

建物 35

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1万㎡未満 階数：6～10階 築年数：20～30年
使用特性	主たる用途：旅館・寄宿舍 収容人員：約400人 テナント数：なし 
建物所有形態	建物所有者：法人A 建物管理：法人A
各種点検報告等	防火対象物点検：該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物所有会社 法人Aの担当者（支配人）

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① バックヤードの通路に一時的に荷物が置かれていることがある。貼り紙をして注意を促したり、口頭で注意をしたりしているが、この事象が無くなることはなかなかないことが課題である。

➤ 新たな自主防火管理体制の評価について

- ① 良好な自主防火管理体制を外部にアピールしたいと思う。
- ② 評価方法について特に意見はない。我々は行政が定めるルールを受け入れ、順守する立場だと認識している。
- ③ 自主防火管理が良好な建物である旨のマークの表示について、イエス／ノーで答えることは難しいが、優マークは掲示すると思う。

➤ 既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について

- ① 優マーク制度について知っており、できれば認定されたい。
- ② 東京都が用意している制度なので、宿泊施設である以上は認定されたい。自衛消防活動中

核要因が2名不足している。自衛消防中核要員になるための試験はなかなか難しいが、何とか合格してもらい、来年には2名増員し、優マーク認定されたい。

- ③ 優マークを建物に掲示することの効果はわからない。但し、認定されればマークは掲示すると思う。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 立入検査はいつあるかわからないので、それが自主防火に対する良い緊張感を与えてくれる。立入検査については検査していただけることを有難く思っている。立会いが面倒という考えはない。
- ② 支配人は2～3年で異動になる。自分は今年4月に支配人として着任し、既に立入検査があった。着任中に一度も立入検査がないと、異動による引継ぎ時に困るかもしれない。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 届出時期アラームは欲しい機能である。

建物 36

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1万㎡未満 階数：11～20階 築年数：20～30年
使用特性	主たる用途：学校 収容人員：約280人 テナント数：1
建物所有形態	建物所有者：法人A 建物管理：法人A
各種点検報告等	防火対象物点検：非該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物所有者 法人Aの担当者（事務長）

➤ 建物防火管理におけるテナントの管理方法

- ① テナントとの賃貸契約に、防火・防災に関する規定を記載している。
- ② テナント内の不良箇所や違反状況は、建物管理会社（建物の防火・防災に関する権原はない。）がチェックしており、建物所有者への月2回の報告を義務付けている。
- ③ テナント工事（C工事）は今までのところ事例がない。

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① 問題点は特に感じていない。

➤ 新たな自主防火管理体制の評価について

- ① 良好な自主防火管理体制の外部へのアピールについては積極的に考えたことはないが、機会をとらえてホームページなどでアピールしたい。
- ② 届出等の手続きの簡略化や工事の際の検査の省略が適用されればインセンティブになると思う。
- ③ 自主防火管理体制の良好な建物である旨の表示の必要性について、考えたことはない。

④ 評価方法については、手続きが簡易で、事務上の負担にならないことが不可欠だと思う。

➤ 既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について

① 優マークについて聞いたことはあるが、認定について考えたことはない。

➤ 消防の立入検査について

① 7年前に1回立入検査があったが、特段の感想はない。

② 長期間立入検査がなかったとしても、影響はない。

➤ 防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて

① 防火管理のわかりやすい説明書（例：漫画の活用）があるといい。

② 届出関係書類の作成方法が分かりにくいので、改善してほしい。

建物 37

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1万㎡未満 階数：11～20階 築年数：30年超
使用特性	主たる用途：寄宿舍 収容人員：約200人 テナント数：なし
建物所有形態	建物所有者：法人A 建物管理：法人A
各種点検報告等	防火対象物点検：非該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：建物所有会社 法人Aの防火管理者

➤ **新たな自主防火管理体制の評価について**

- ① 良好な自主防火管理体制を外部にアピールする必要はない。
- ② 自主防火管理の良好な建物である旨のマークの表示の必要はない。

➤ **既存の優良防火対象物認定表示制度について**

- ① 優マーク制度についてよく知らないので、考えたことはない。
- ② 建物へマークを掲示することは必要ない。

➤ **消防の立入検査について**

- ① 消防の立入検査を受けたことがなく、長期間立入検査がなかった場合の影響についてもよく分からない。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 防火・防災に関する、分かり易い説明書があればよい。

建物 38

建築物の概要	
建築物の規模	建物用途：特定用途の複合 延面積：1万㎡未満 階数：5階以下 築年数：20～30年
使用特性	主たる用途：社会福祉施設 収容人員：約150人 テナント数：なし
建物所有形態	建物所有者：区 建物管理：区より委託を受けた社会福祉法人A
各種点検報告等	防火対象物点検：非該当 消防用設備等点検：該当 建築基準法上の定期報告：該当 優マーク：未取得

ヒアリング相手：社会福祉法人Aの担当者（事務局次長）

➤ 防火管理業務に関する効果的な取組み及び問題点

- ① 問題点は特に感じていない。

➤ 新たな自主防火管理体制の評価について

- ① 月1回、各セクションの防災担当者が参加する防災会議で、防火・防災管理者の方針を周知するとともに、各セクションからの意見要望を吸い上げて、防火・防災態勢の充実を図っている。しかし、このことについて外部へのアピールは考えたことがない。
- ② 届出等の手続きの簡略化や工事の際の検査の省略が適用されればインセンティブになると思う。
- ③ 防火管理体制の良好な建物である旨のマークの表示については、これまで考えたことはないが、入居者の安心感の醸成にはつながると思う。
- ④ 評価方法については、手続きが簡易で、事務上の負担にならないことが不可欠だと思う。

➤ 既存の優良防火対象物認定表示制度（優マーク制度）について

- ① 優マークについては知らない。認定については考えたことがない。

➤ **消防の立入検査について**

- ① ここ数年に立入検査はないので、特段の感想はない。
- ② 長期間立入検査がなかったとしても、影響はない。

➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- ① 高齢者施設を対象とした分かりやすい説明書があればよい。

② 建物所有者向けアンケート調査結果

（平成30年度実施「建築物の関係者による自主的な防火安全性の確保に関する調査委託」より）

1 送付対象 及び アンケート回答数

法8該当かつ（16）項イの対象物の内から、規模毎に下表の対象物数を任意に抽出し、建物の所有者宛てに5000通を送付した結果、1205対象から回答を得た。

延面積	送付数	回答数	回答率（％）
5万㎡超	468	201	42.9
1万～5万㎡	1344	414	30.8
1万㎡未満	3188	572	17.9
不明	－	18	－
計	5000	1205	24.1

2 アンケート結果

問1 建物の防火管理体制についてお聞きします。建物の主な用途をチェックしてください。
（複数回答）

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	全体
①	商業	171 30.6%	151 37.6%	75 38.1%	7	404 34.4%
②	オフィス	170 30.5%	137 34.1%	103 52.3%	6	416 35.4%
③	ホテル	15 2.7%	22 5.5%	21 10.7%	1	59 5.0%
④	催事場	6 1.1%	18 4.5%	10 5.1%	2	36 3.1%
⑤	その他の用途	288 51.6%	170 42.3%	71 36.0%	13	542 46.1%
有効回答数 （無回答除く）		558	402	197	18	1175

※表中のパーセンテージは、建物延面積毎の有効回答者数に対する割合。以下同じ。

⑤その他の用途

・病院 ・社会福祉施設、高齢者施設 ・賃貸マンション ・駅舎
・学校、保育園、幼稚園 等

問1-1 テナント部分の防火管理状況に対して、建物管理側（建物所有者・建物管理会社等）で管理をしていますか。

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	計
①	テナント占有部の防火管理はテナントに任せているので、特にしていない	74 14.5%	39 10.1%	15 7.7%	5	133 12.0%
②	一部は管理しているが、基本はテナントに任せている	217 42.5%	192 49.9%	100 51.5%	7	516 46.6%
③	管理している	220 43.1%	154 40.0%	79 40.7%	6	459 41.4%
有効回答数（無回答・複数回答除く）		511	385	194	18	1108

➤ 統括防火管理者制度があることなどから、9割弱の建物で、建物管理側は何かしらテナント部分の防火管理状況を管理していて、大規模な建物となるほど、その傾向は顕著となる。

問1-2 問1-1で②又は③と回答した人にお聞きします。

テナント部分の防火管理状況を管理するために建物管理側で実施していることは何ですか。（複数回答）

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	計
①	各種届出作成の補助	221 52.1%	208 61.4%	144 81.8%	11	584 61.4%
②	テナントが実施した自主点検記録の確認	126 29.7%	127 37.5%	83 47.2%	7	343 36.1%
③	防火管理者選任届及び消防計画の提出状況の把握	295 69.6%	277 81.7%	166 94.3%	10	748 78.7%
④	防火対象物点検の提出状況の把握（義務の場合のみ）	247 58.3%	261 77.0%	143 81.3%	11	662 69.6%
⑤	防火対象物点検での指摘状況の把握（義務の場合のみ）	247 58.3%	245 72.3%	131 74.4%	9	632 66.5%
⑥	消防の立入検査での指摘状況の把握	265 62.5%	237 69.9%	136 77.3%	11	649 68.2%
⑦	消防の立入検査での指摘に対する改修計画の把握	232 54.7%	215 63.4%	126 71.6%	11	584 61.4%
⑧	テナント部分も含めた日常的な巡視	206 48.6%	178 52.5%	73 41.5%	7	464 48.8%
⑨	テナント部分も含めた日常的な火気廻りのチェック	166 39.2%	151 44.5%	71 40.3%	6	394 41.4%

⑩	定期的な建物全体の防火安全上のチェック	326 76.9%	279 82.3%	147 83.5%	9	761 80.0%
⑪	テナント工事に対する届出状況の把握	215 50.7%	246 72.6%	137 77.8%	9	607 63.8%
⑫	テナント工事の工事計画等のチェック	204 48.1%	227 67.0%	130 73.9%	7	568 59.7%
⑬	テナント部分の不良箇所や法令違反箇所等の改修に向けた指導	199 46.9%	223 65.8%	137 77.8%	7	566 59.5%
⑭	その他	24 5.7%	11 3.2%	7 4.0%	0	42 4.4%
有効回答数（問1-1の②及び③の回答者から、無回答者を除いた数）		424	339	176	12	951

⑭その他の主な回答

- ・テナントと合同での自衛消防訓練
- ・火災予防運動期間中や、防災週間中のパトロール

- 多くの選択肢において、延面積5万㎡超の建物が1万㎡未満の建物よりも高い割合を示しており、大規模な建物ほどテナントの防火管理の詳細まで、積極的に関わっている傾向が見られる。
- 「防火管理者選任届出及び消防計画の作成届出の提出状況の把握」や「定期的な建物全体の防火安全上のチェック」は、どの規模の建物でも高い割合を示している。
- 今回の選択肢の中では「テナントが実施した自主点検記録の確認」の実施割合が低い。
一方で、ヒアリング調査では、防災センターを持つ建物の多くで、各テナント最終退出者が、防災センターに自主点検結果を報告する取組みを行っており、日常的な防災センターへの報告で、自主点検状況を把握している建物も多いと考える。

問1-3 問1-2で⑬「テナント部分の不良箇所や法令違反箇所等の改修に向けた指導」をチェックした方にお聞きします。是正指導しても直らない場合はどんな処置をとっていますか。（複数回答可）

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	計
①	直らない事例が無い	69 36.1%	66 29.9%	50 36.8%	0	186 33.5%
②	継続した指導を続ける	128 67.0%	151 68.3%	90 66.2%	5	374 67.4%
③	建物内の決まりで罰金を科している	0 0%	9 4.1%	6 4.4%	0	16 2.9%

第3 答申（参考資料2）

④	消防への通報をしている	6 3.1%	2 0.9%	2 1.5%	0	10 1.8%
⑤	退去を求めている	2 1.0%	2 0.9%	1 0.7%	0	4 0.7%
⑥	その他	7 3.7%	6 2.7%	4 2.9%	1	16 2.9%
有効回答数（問1～2の⑬の回答者から、無回答者を除いた数）		191	221	136	7	555

⑥その他の主な回答

- ・テナント本社に連絡し、改修を強く指導する。
- ・ビルオーナーへ報告する。建物管理側の本部と連携した、迅速な対応をする。
- ・管理権原者に対し文書を交付する。
- ・注意しても是正しない場合は、立入検査の際に消防から指導してもらう。

- 一部の建物で、テナントに対し罰金や退去を求める等の厳しい対応をとっているものの、多くは指導を継続するに留まっている。ヒアリング調査での意見にもあったが、建物管理側にとってはテナントも顧客であることから、指導継続以上の厳しい対応は取りづらい現状があることが伺える。
- 建物管理側で努力して厳しくテナント指導している建物でも、改修に繋がらない場合には消防による指導が必要と考えられる。

問1～4 テナント部分の防火管理について建物管理側として何かに定めていますか。

（複数回答）

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	計
①	定めていない	119 26.2%	57 15.8%	6 3.1%	4	186 18.2%
②	入居時のテナントとの契約で定めている	127 28.0%	88 24.4%	50 26.2%	2	267 26.2%
③	館内規則等の建物使用のルールに定めている	216 47.6%	242 67.0%	152 79.6%	7	617 60.4%
④	その他	24 5.3%	20 5.5%	12 6.3%	2	58 5.7%
有効回答数 （無回答及び、①と②～④の重複除く）		454	361	191	15	1021

④その他の主な回答

- ・テナント募集時点で、仲介業者に通知している。
- ・各テナント代表による共同防火管理協議会を設置し、協議決定事項として定めている。
- ・覚書で定めている。
- ・契約時に口頭で伝えている。

- 「定めていない」と回答した建物は、建物規模が小さいほど高い割合を示している。
- 大規模な建物ほどテナント部分の防火管理に対する館内規則等のルールが定められている割合が高く、全体でも過半の建物で実施されている。
- 入居時の契約としている建物も、約25%程度認められた

問1-5 防火管理業務に関して効果的な取り組み事例があればご記入願います。

<主な意見概要>

- ・ テント退出時、毎日の点検表を提出させている。
- ・ 閉店後の火気点検をテナントと防災センター要員とでダブルチェックする。
- ・ 定期的に建物管理側がテナント内に立入り、確認をしている
- ・ 各テナント及び共用部の防火対象物点検を、建物管理側で手配した同一業者に依頼し、建物全体の不具合箇所等の把握をしている。
- ・ テナント費用で行う内部工事も含めて、管理会社が立会い、法令に反する施工をさせない。
- ・ テナント賃貸契約の際、仲介業者の重要事項説明に防火管理者の選任や防火対象物定期点検の実施を組み入れて、入居後すぐに説明している。
- ・ 防火管理維持台帳を整備し、有効に活用する。
- ・ 違反が発生した場合は、警告書、指導改善書等を交付し、改善報告（計画書）を提出させている。
- ・ 不備があった場合は、警告カードの発行及び指導を行う。
- ・ 定期的な防火・防災管理協議会等の開催で、テナントへの周知やコミュニケーションを図っている。
- ・ 年2回の自衛消防訓練への参加を義務付け、防火管理に関する意識を身に着けさせる。
- ・ 自衛消防組織の中にテナントも地区隊の一部として組み入れ、定期的な訓練を実施している。
- ・ 新アルバイト・従業員に対するルールとマナー講習の中で、東京消防庁作成の防火管理ポケットマニュアルを配布し教養を実施している。
- ・ 新入社員教育で、消防用設備等についてレクチャーしている。

問1－6 防火管理業務で苦慮している内容があればご記入願います。

<主な意見概要>

- テナント数が多いので各種届出状況や防火管理状況の把握が難しく、維持台帳の活用が図れない。
- テナント店長の異動サイクルが早く、防火管理者選任届出が間に合わず、一時的に未選任状態が発生する。
- 書類の引継ぎが、しっかりされていない。また、店長変更の報告が、建物管理者にされない。等
- テナント内部の状況の把握が難しい。
- 所有者及び借主、双方の安全に対する意識が低く、安全に対するコストをかけてもらえない。
- テナントにより自主防火管理に関する意識の差が歴然としている。
- 外国人の運営するテナントに、防火管理制度をどのように理解させたら良いか分からない。
- アルバイトが多く、防火意識が低い傾向にある。また、アルバイトの入れ替わりが多く、その都度指導することに労力を割いている。
- 建物全体の自衛消防訓練への参加率が低く、テナントを参加させることに苦心をしている。また、訓練自体がマンネリ化している。
- 消防設備の不具合箇所について、テナントに指導しても是正されないことがある。
- テナントが廊下や階段等の共用部分に物を置いてしまう。
- 各種届出書類が複雑で、テナントからの問い合わせが多い。
- 法令などの解釈や理解が難しく、相談窓口を増やしてほしい。メール等でも相談したい。

問2 自主防火管理を評価する仕組みについてお聞きします。

近年、東京では立入検査実施対象となる建物が増加（対象物約40万棟以上）傾向にあり、建物の防火安全性を高めるためには、建物関係者による自主的な防火管理を実践することが、より重要となってくると考えられています。

東京消防庁ではこれまで、消防関係法令等に対する違反の無い建物として、「優良防火対象物認定表示制度」や「表示マーク制度」により、安全安心な建物を評価し、適正な管理を促進してきました。しかしこれらの制度の適用は、テナントの入れ替えの多い複合的なビルでは困難、という声が多く聞かれます。

そのため、新たに、関係者自らで建物の防火安全性を点検し、不良箇所や法令違反箇所等が有ったとしても、適切に改善を行うような、良好な防火管理体制を評価し、公表する仕組みを構築し、そこにインセンティブを設定する方策を検討しています。

問2-1 上記のような良好な防火管理体制の評価を受けたいと思いますか。

	選択肢	1 万㎡ 未満	1～5 万㎡	5 万㎡ 超	不明	計
①	ぜひ受けたい、又は受けることが出来る様に頑張りたい	81 14.8%	92 23.1%	42 21.4%	1	216 18.6%
②	興味はある。場合によっては受けて見ても良い	366 66.8%	241 60.4%	129 65.8%	13	749 64.5%
③	受けたいとは思わない	101 18.4%	66 16.5%	25 12.8%	4	196 16.9%
有効回答数 (無回答・複数回答を除いた数)		548	399	196	18	1161

- すべての規模の建物で 80%以上が「①ぜひ受けたい」または「②興味はある」と回答していることから、建物の規模によらず多くの建物が良好な防火管理体制の評価について興味を持っている。

問2-2 問2-1で③と回答した方にお聞きします。受けたいとは思わない理由はなんですか。
(複数回答)

	選択肢	1 万㎡ 未満	1～5 万㎡	5 万㎡ 超	不明	計
①	申請手続きが大変なのではと考えているから	33 32.7%	17 26.6%	8 33.3%	1	59 30.6%
②	申請の労力に対するメリットがないのではと感じているから	27 26.7%	20 31.3%	13 54.2%	1	61 31.6%
③	取り消しなどの際に面倒なことになるのではと感じているから	9 8.9%	13 20.3%	4 16.7%	0	26 13.5%
④	集客にはつながらないと思っているから	14 13.9%	11 17.2%	4 16.7%	1	30 15.5%
⑤	そのような体制はとれないから	23 22.8%	14 21.9%	5 20.8%	0	42 21.8%
⑥	特にアピールが必要ないから	34 33.7%	17 26.6%	4 16.7%	1	56 29.0%
⑦	既に優良防火対象物認定表示制度又は表示マーク制度で認定されているから必要ない	10 9.9%	14 21.9%	7 29.2%	2	33 17.1%
⑧	その他	18 17.8%	16 25.0%	7 29.2%	1	42 21.8%
有効回答数 (問2-1の③の回答者から、無回答者を除いた数)		101	64	24	4	193

⑧その他の主な回答

- ・お金がかかることはしたくない。
- ・テナントに今以上の負担がかかることはしたくない。
- ・防火対象物定期点検報告があるならば、防火管理体制の評価を受けても重複するだけだと考える。
- ・すでにある「防火対象物定期点検」を生かすことが、対象となる建物には良いのではないか。

- 全体では「②申請の労力に対するメリットがない」と答えた割合が一番高く、特に5万㎡超の建物では過半数の回答となった。
- 建物の規模に関わらず、「①申請手続きが大変なのではと考えている」と回答した割合が3割程度有り、申請手続きの困難さを不安視している傾向がある。
- 建物規模が小さくなると「⑥特にアピールが必要ない」という割合が大きくなる傾向がある。

問2-3 どのようなインセンティブ（動機づけ）や付加価値があれば、良好な防火管理体制の評価を受けたいと思いますか。（複数回答）

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	計
①	HP等での紹介	113 21.8%	100 25.3%	52 26.7%	2	267 23.6%
②	マークの表示	240 46.2%	156 39.5%	63 32.3%	7	466 41.2%
③	届出等の消防への手続きの省略	273 52.6%	235 59.5%	125 64.1%	11	644 57.0%
④	工事の際の消防側の検査の省略	107 20.6%	139 35.2%	79 40.5%	7	332 29.4%
⑤	建物側のテナント指導権限の強化につながるもの	117 22.5%	94 23.8%	68 34.9%	3	282 25.0%
⑥	消防署からの表彰など	75 14.5%	58 14.7%	42 21.5%	3	178 15.8%
⑦	経済的なメリットにつながるもの	157 30.3%	126 31.9%	80 41.0%	6	369 32.7%
⑧	インセンティブは特に必要ない	61 11.8%	46 11.6%	12 6.2%	3	122 10.8%
⑨	その他	11 2.1%	8 2.0%	9 4.6%	1	29 2.6%
有効回答数（無回答を除いた数）		519	395	195	12	1130

⑨その他の主な意見

- ・テナントを表彰する。
 - ・各種届出（点検結果等）の減免。
 - ・気軽に相談できる消防署との関係。
 - ・未届けテナントや未改修テナントへの定期的な指導。または、消防署からテナントへの電話指導。
- すべての規模の建物で、「③届出等の消防への手続きの省略」を最も多く選択しており、大規模な建物ほどその傾向が大きい。
- 「④工事の際の消防側の検査の省略」と回答した割合は、5万㎡超の建物は1万㎡未満の建物の倍となっており、大規模な建物ほどテナント改修工事等が多く行われ、対応が手間となっている事が伺える。
- 「②マークの表示」と回答した割合は、建物規模が小さいほど高くなっている。
- 「①HP等での紹介」や「⑥消防署からの表彰」を回答した割合は低い。ヒアリング調査でも、消防のHPを誰も見ないという意見もあり、現状のHPへの掲載ではインセンティブとしては弱いと考えられる。
- 決定的なインセンティブはないが、例示した各インセンティブで一定数の興味が見られた。ヒアリング調査などからも、建物の事情によって、求めるインセンティブは異なることから、制度を運用する中で、ニーズを把握し、多様なインセンティブを用意していく事が必要と考えられる。

問2-4 評価方法にはどのようなものを望みますか。（複数回答）

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	計
①	申請時の手続きが簡易である	331 63.5%	278 71.1%	142 74.3%	9	760 67.6%
②	迅速な評価である	87 16.7%	77 19.7%	44 23.0%	4	212 18.9%
③	新たな業務負担とならない方法	403 77.4%	316 80.8%	177 92.7%	10	906 80.6%
④	コストがかからない方法	342 65.6%	266 68.0%	142 74.3%	9	759 67.5%
⑤	第三者機関による適正な審査や検査	69 13.2%	47 12.0%	19 9.9%	1	136 12.1%
⑥	資格者による適正な審査や検査	91 17.5%	64 16.4%	30 15.7%	5	190 16.9%
⑦	その他	13 2.5%	5 1.3%	7 3.7%	1	26 2.3%
有効回答数（無回答を除いた数）		521	391	191	18	1124

⑦その他の主な意見

- ・過去の取組みの評価。
- ・設備点検時に同時にできるもの。
- ・時間や手間がかからないもの。
- ・制度の複雑化にならないもの。
- ・評価ポイントが明確であること。
- ・評価を受けた後に軽微な事案で取り消しに発展しないよう、段階的な対応がほしい。

- 全体として、新たな業務負担とならない評価方法を望む割合が最も高く、その他、申請時の手続きが簡易であること、コストがかからないことなども高い割合となった。

問2-5 建物管理側として消防立入検査の際、事前にどのような準備を行っていますか。（複数回答）

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	計
①	各テナントへの周知	370 67.8%	321 79.1%	180 89.6%	16	887 75.7%
②	各テナントとの日程調整	208 38.1%	187 46.1%	130 64.7%	7	532 45.4%
③	事前の注意点の周知	246 45.1%	236 58.1%	139 69.2%	7	628 53.6%
④	建物内各部の事前点検	321 58.8%	268 66.0%	147 73.1%	10	746 63.7%
⑤	書類の整理	270 49.5%	245 60.3%	139 69.2%	5	659 56.3%
⑥	特に準備はしない	64 11.7%	22 5.4%	11 5.5%	0	97 8.3%
⑦	その他	13 2.4%	12 3.0%	4 2.0%	1	30 2.6%
有効回答数（無回答を除いた数）		546	406	201	18	1171

⑦その他の主な意見

- ・普段点検していれば、特に準備する必要はない。
- ・テナントの防火管理維持台帳の確認
- ・管理会社において強制的に事前点検を実施
- ・普段通りとし、慣れから見えなくなってしまう問題点を指摘・指導を受け改善すべき点は改善したい。

問3 防火管理を支援するサービス・方法についてお聞きます。

問3-1 現在の東京消防庁で行っている防火管理業務への支援環境には主に下記の様なものがあります。活用したことのある内容をチェックして下さい。（複数回答）

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	計
＜東京消防庁HP上での情報の発信＞						
①	防火管理に関する各種制度の案内	210 36.7%	231 55.8%	141 70.1%	7	589 48.9%
②	法令改正のお知らせ	166 29.0%	174 42.0%	119 59.2%	6	465 38.6%
③	注意喚起や各種の予防対策の紹介	113 19.8%	111 26.8%	86 42.8%	2	312 25.9%
④	防火管理実践ガイドの掲示	62 10.8%	60 14.5%	53 26.4%	2	177 14.7%
⑤	自衛消防活動の事例の掲示	90 15.7%	74 17.9%	55 27.4%	3	222 18.4%
⑥	小規模社会福祉施設の訓練動画	23 4.0%	5 1.2%	5 2.5%	0	33 2.7%
⑦	申請様式や消防計画作成例の提供	326 57.0%	275 66.4%	151 75.1%	11	763 63.3%
⑧	建物安全情報（優良防火対象物・公表された違反対象物・命令を受けた対象物）	32 5.6%	39 9.4%	30 14.9%	2	103 8.5%
＜その他＞						
⑨	各種の広報チラシによる制度説明、注意喚起	118 20.6%	95 22.9%	48 23.9%	2	263 21.8%
⑩	「防火管理コールセンター」による案内	8 1.4%	9 2.2%	8 4.0%	2	27 2.7%
⑪	自衛消防訓練時の消防職員の支援	178 31.1%	186 44.9%	103 51.2%	7	474 39.3%
⑫	訓練用消火器等の貸出	163 28.5%	173 41.8%	86 42.8%	6	428 35.5%
無回答		75 13.1%	20 4.8%	4 2.0%	3	102 8.5%
有効回答数（＝全体回答数）		572	414	201	18	1205

➤ 「⑦申請様式や消防計画作成例の提供」の割合が最も高く、その他、「①防火管理に関する各種制度の案内」「⑪自衛消防訓練時の消防職員の支援」についても比較的割合が高かった。

問3-2 問3-1で①～⑧をチェックした方にお聞きします。

どの程度の頻度で東京消防庁ホームページを確認しますか？

	選択肢	1万㎡ 未満	1～5 万㎡	5万㎡ 超	不明	計
①	過去に必要だった時に何度か	246 57.2%	148 41.7%	56 31.3%	8	458 46.8%
②	年に何回か	150 34.9%	133 37.5%	52 28.9%	2	337 34.5%
③	月1程度	20 4.7%	49 13.8%	41 22.8%	0	110 11.2%
④	週1程度	4 0.9%	6 1.7%	12 6.7%	2	24 2.5%
⑤	頻繁に	11 2.6%	19 5.4%	19 10.6%	1	49 5.0%
有効回答数（無回答を除いた数）		430	355	180	13	978

- 東京消防庁HP自体の閲覧頻度も少なく、8割程度は、過去に何度か、又は年に何度か確認しているのみである。現在の東京消防庁ホームページは建物所有者や建物管理事業者への情報発信としてはあまり活用されていない実態がある。

問3-3 防火管理業務への支援として、あったら活用してみたいと思う行政サービスをチェックしてください。（複数回答）

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	計
①	防火管理に係る情報・サービスを充実させ、まとめた、「（仮称）自主防火管理支援ポータルサイト」や「（仮称）自主防火管理支援アプリ」の開設	122 21.3%	120 29.0%	62 30.8%	4	308 25.6%
②	消防の立入検査のチェック項目や立入検査時の指摘事項と罰則の解説	202 35.3%	190 45.9%	94 46.8%	10	496 41.2%
③	火災の事例や被害状況、裁判の判決事例等の掲示	109 19.1%	109 26.3%	69 34.3%	6	293 24.3%
④	様々な訓練動画等の配信による「（仮称）自衛消防eラーニング」	160 28.0%	139 33.6%	82 40.8%	1	382 31.7%
⑤	具体的な業務例の解説動画等の配信による「（仮称）防火管理業務eラーニング」	98 17.1%	110 26.6%	56 27.9%	1	265 22.0%
⑥	簡単に消防計画等の届出書が作成できる「（仮称）消防計画等作成ツール」	288 50.3%	228 55.1%	131 65.2%	7	654 54.3%
⑦	解説付きのチェックにより、携帯端末等で自主点検を適切かつ簡易にできるような「（仮称）自主点検支援ツール」の提供	86 15.0%	83 20.0%	42 20.9%	1	212 17.6%
⑧	簡易に法令の適用などがチェックできる「（仮称）法令適用チェックツール」	162 28.3%	158 38.2%	97 48.3%	5	422 35.0%
⑨	防火管理に関するQ&A	211 36.9%	165 39.9%	85 42.3%	6	467 38.8%
⑩	訓練や届出等の届出時期のお知らせ	154 26.9%	122 29.5%	56 27.9%	3	335 27.8%
⑪	電子メール等での届出の実施	128 22.4%	150 36.2%	88 43.8%	7	373 31.0%
⑫	その他	16 2.8%	6 1.4%	6 3.0%	1	29 2.4%
無回答		56 9.8%	18 4.3%	4 2.0%	1	79 6.6%
有効回答数（＝全体回答数）		572	414	201	18	1205

⑫その他の主な意見

- ・外国人の従業員に対する防火防災教育資料
- ・教育ビデオの貸出しの充実
- ・各テナント、所有者の防火管理に対する意識の向上が図れる資料

- 全ての規模で、建物管理側では「⑥（仮称）消防計画等作成ツール」、「⑨防火管理に関するQ & A」「②消防の立入検査のチェック項目や立入検査時の指摘事項と罰則の解説」に対し、活用への興味が特に多かった。
- 大規模な建物を中心に、「⑪電子メール等での届出の実施」が多く望まれている。
- その他、複数のサービスに対し活用への興味が確認できた。建物によって必要とされるサービスは異なることから、これら例示で挙げた行政サービスも含めて、日頃からニーズを把握し、様々なサービスや情報を提供していくことが効果的と考えられる。

③ テナント防火管理者向けアンケート調査結果

（平成30年度実施「建築物の関係者による自主的な防火安全性の確保に関する調査委託」より）

1 送付対象 及び アンケート回答数

建物所有者向けアンケートを送付した対象物に入居しているテナントの防火管理者宛てに、無作為に23,440通送付し、4,335件の回答を得た（回答率18.5%）。

2 アンケート結果

問1 こちらのテナントの用途について教えてください。

	選択肢	回答数	有効回答数に対する割合
①	飲食店舗	201	5.1%
②	物品販売店舗	846	21.6%
③	サービス店舗	366	9.4%
④	事務所	1882	48.1%
⑤	遊技場	22	0.6%
⑥	その他の用途	597	15.3%
有効回答数		3914	
複数回答		357	
無回答		64	
回答数計		4335	

（⑥その他の用途：診療所、学校、保育園等）

問2 テナント部分の防火管理状況に対し、建物管理側（所有者、建物管理会社等）から確認や指示等をされていますか。

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	全体
①	テナント占有部の防火管理はテナントに任されているので、されていない	212 18.7%	111 8.6%	84 5.2%	18	425 10.0%
②	一部はされているが、基本はテナントに任されている	352 31.1%	284 22.1%	328 20.4%	53	1017 23.9%
③	されている	569 50.2%	891 69.3%	1195 74.4%	151	2806 66.1%
	有効回答数（無回答・複数回答を除いた数）	1133	1186	1007	222	4248

➤ 統括防火管理制度もあることから、全体で9割弱の建物は、建物管理側でテナント部分の防火管理に関与している（建物所有者向けアンケートと同様な結果）。

問2-1 問2で③「されている」と回答した人にお聞きします。

テナント部分の防火管理に対し建物管理側からどのような確認等をされていますか。

（複数回答）

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	全体
①	各種の届出作成の補助	286 50.6%	633 71.5%	920 77.5%	100	1939 69.5%
②	実施した自主点検記録の確認	276 48.8%	630 71.2%	888 74.8%	108	1902 68.2%
③	防火管理者選任届及び消防計画の提出状況の把握	396 70.1%	765 86.4%	1090 91.8%	122	2373 85.1%
④	防火対象物点検の提出状況の把握（義務の場合のみ）	257 45.5%	541 61.1%	771 65.0%	89	1658 59.5%
⑤	防火対象物点検での指摘状況の把握（義務の場合のみ）	243 43.0%	498 56.3%	711 59.9%	84	1536 55.1%
⑥	消防の立入検査での指摘状況の把握	294 52.0%	577 65.2%	816 68.7%	90	1777 63.7%
⑦	消防の立入検査での指摘に対する改修計画の把握	218 38.6%	464 52.4%	661 55.7%	73	1416 50.8%
⑧	日常的な巡視	328 58.1%	591 66.8%	707 59.6%	86	1712 61.4%
⑨	日常的な火気廻りのチェック	269 47.6%	471 53.2%	557 46.9%	74	1371 49.2%
⑩	定期的な建物全体の防火安全上のチェック	419 74.2%	678 76.6%	881 74.2%	110	2088 74.9%
⑪	テナント工事に対する届出状況の把握	254 45.0%	527 59.5%	773 65.1%	84	1638 58.8%
⑫	テナント工事の工事計画等のチェック	234 41.4%	452 51.1%	669 56.4%	79	1434 51.4%
⑬	不良箇所や法令違反箇所等の改修に向けた指導	230 40.7%	436 49.3%	624 52.6%	78	1368 49.1%
⑭	その他	24 4.2%	19 2.1%	20 1.7%	5	68 2.4%
	有効回答数（無回答を除いた数）	565	885	1187	151	2788

⑭その他の主な意見

- ・ 自衛消防訓練の実施状況
- ・ 建物管理側の委託された業者によるチェック

- 建物所有者向けアンケート結果と同様に、「③防火管理者選任届出及び消防計画の作成届出の提出状況の把握」「⑩定期的な建物全体の防火安全上のチェック」は高い割合で実施されている。
- 大規模な建物のテナントほど、建物管理側から防火管理の詳細まで、その状況を確認されている傾向が見られる。

問2-2 テナント内で実施している火災予防上の自主点検・検査はどのように実施していますか。（複数回答）

	選択肢	1 万㎡未満	1～5 万㎡	5 万㎡超	不明	全体
①	消防計画に定めた自主検査チェック表により実施	492 49.2%	791 65.3%	1175 76.4%	121	2579 65.2%
②	消防計画とは別に建物管理側から指定されたチェック表により実施	85 8.5%	265 21.9%	364 23.7%	40	754 19.1%
③	本社等から指定されたチェック表により実施	90 9.0%	126 10.4%	133 8.7%	18	367 9.3%
④	火災予防以外の防犯や衛生等の分野を含めた事業所独自のチェック表を活用して実施	75 7.5%	122 10.1%	122 7.9%	22	341 8.6%
⑤	建物管理に任せていて、テナントでの自主点検は実施していない	104 10.4%	64 5.3%	29 1.9%	12	209 5.3%
⑥	チェック表は特にないが火気管理はしっかり実施している	266 26.6%	137 11.3%	65 4.2%	30	498 12.6%
有効回答数（無回答・無効回答を除いた数） （①～④と⑤、⑥の回答が重複⇒無効）		1000	1211	1537	205	3953

- 多くの事業所が何かしらのチェック表により自主点検を行っている。
- 大規模な建物の事業所ほど、チェック表によりしっかりと自主点検・検査を行っている
- また、複数種類のチェック表で自主点検・検査を行っている事業所が572 対象あった。

問3-1 防火管理者の資格を取得後、実際の防火管理業務はどのように学びましたか。
（複数回答）

	選択肢	1 万㎡ 未満	1～5 万㎡	5 万㎡ 超	不明	全体
①	防火管理の具体的業務として、何をしようか は分からない	136 12.4%	111 8.8%	118 7.4%	18	383 9.1%
②	テキストなどを見て、自分で必要な業務を考 えた	437 39.8%	499 39.4%	645 40.2%	72	1653 39.5%
③	入居建物の建物管理側から指導を受けた	220 20.0%	467 36.8%	723 45.1%	79	1489 35.6%
④	消防署に指導を受けた	281 25.6%	268 21.1%	289 18.0%	60	898 21.5%
⑤	勤めている会社での講習や研修で学んだ	149 13.6%	151 11.9%	167 10.4%	32	499 11.9%
⑥	東京消防庁のホームページを見た	173 15.7%	197 15.5%	260 16.2%	27	657 15.7%
⑦	その他	65 5.9%	66 5.2%	85 5.3%	16	232 5.5%
有効回答数（無回答を除いた数）		1099	1268	1603	216	4186

⑦その他の主な意見

- ・総務省消防庁のホームページから。
- ・前任者からの引き継ぎ、過去資料から。
- ・上司の指導、消防OBの指導により。
- ・共同防火・防災協議会等により。
- ・防火管理実務講習により。
- ・外部のセミナー等により
- ・社内監査での指摘により。
- ・外部業者のコンサルティング指導により。
- ・点検業者から学んだ。

- 「テキストなどを見て、自分で必要な業務を考えた」「入居建物の建物管理側から指導を受けた」等の割合が多かった一方、資格を取得しても具体的業務が分からないと考えている割合も1割弱あった。
- 大規模な建物ほど、建物管理側で事業所の防火管理業務を指導している割合が高い。
- 自己学習が出来るツールや、建物管理者がテナント指導をする際に有効なツール・情報があれば、より自主防火が充実すると考えられる。

問3-2 防火管理業務で苦慮していることがあれば教えてください。（複数回答）

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	全体
①	アルバイトの教育	70 6.0%	74 5.7%	103 6.3%	8	255 5.9%
②	外国人従業員の教育	25 2.1%	41 3.1%	59 3.6%	7	132 3.0%
③	従業員の教育をしても人の入替が多い	119 10.2%	184 14.1%	224 13.8%	28	555 12.8%
④	自衛消防訓練の参加率	120 10.3%	162 12.4%	258 15.9%	41	581 13.4%
⑤	自衛消防訓練の方法	158 13.5%	161 12.3%	177 10.9%	26	522 12.0%
⑥	忙しくて他の業務が優先されてしまう	383 32.8%	407 31.1%	487 30.0%	59	1336 30.8%
⑦	消防への届出が煩雑	131 11.2%	150 11.5%	227 14.0%	29	537 12.4%
⑧	建物内の他のテナントとの連携	156 13.4%	154 11.8%	132 8.1%	26	468 10.8%
⑨	その他苦慮していること	68 5.8%	74 5.7%	98 6.0%	12	252 5.8%
	無回答	347 29.7%	355 27.1%	448 27.6%	62	1212 28.0%
	有効回答数（＝全体回答数）	1168	1308	1626	233	4335

⑨その他の主な意見

- ・ 障害者、高齢者等の避難、多数の客の避難誘導等
- ・ インバウンドの外国人客への対応
- ・ 避難施設の維持管理
- ・ 制度が複雑、文言や内容が専門的、等で分かりにくい。やるべきことが分かり辛い。
- ・ 各種届出の時期等を常に把握するのが難しい。
- ・ 異なる用途のテナントが有るので建物全体での防火管理体制を構築するのが難しい。
- ・ 後任者の育成に苦慮
- ・ テナント従業員の防火・防災に関する意識の低さ
- ・ 会社側の理解不足、意識の低さ
- ・ 身近に火災事例が少なく意識向上が困難
- ・ 自衛消防訓練のマンネリ化
- ・ 自衛消防隊のメンバー編成

- 苦慮している内容として「忙しくて他の業務が優先されてしまう」と回答した割合が高かった。テナント従業員にとっては、防火管理業務が主の業務ではないため、訓練や従業員教育が疎かになるものと考えられる。
- また「従業員教育をしても、人の入れ替わりが多い」「アルバイトの教育」等との回答も多く、短い時間や、空き時間で効率的かつ効果的に防火意識を高めることができるツールがあれば、自主防火の充実に有効と考える。
- 他のテナントとの連携や、外国人・高齢者・障がい者等の対応に不安を感じている防火管理者も多かった。

問3-3 防火管理業務に関して効果的な取組み事例があれば教えて下さい。

主な意見

- 共同防火・防災管理協議会等の会議の定期的な開催（防災訓練、DVD 放映、火災予防事例の紹介）
- 多くの社員に自衛消防隊の業務を担当してもらい意識向上を図る。
- 自衛消防訓練時に独自の防火管理資料をテナント向けに配布し、訓練に参加できなかった従業員にも内容を周知する体制の構築
- BCP 訓練の実施などのマニュアルの総合的な作成
- 新人、アルバイトが入った時点での教育
- 火災経験者の話や事例に基づく防火防災教育
- 防火の知識に関する手順書を作成し、全員に年1回はテストをする。
- 日常的に朝礼・会議等で周知し、防火管理の意識付けを図っている。
- 定期点検結果や、毎日の自主管理点検表の提出
- 建物所有者側が年4回の防災の日を定め、全ショップ対象に点検を実施している。
- 従業員の意識向上のため、当番制による自主検査チェック、アルバイトと正社員による自主検査
- 建物管理側にて統一されたルールがあり、他のテナントとの連携を取り易い。
- グループイントラネットの使用による情報共有

問4 防火管理を支援するサービス・方法についてお聞きします。

近年、東京では建物が増加（対象物約40万棟以上）傾向にあり、建物の防火安全性を高めるためには、建物関係者による自主的な防火管理を実践することが、より重要となってくると考えられています。そのため、東京消防庁では、自主防火の促進と充実のため、防火管理業務への支援環境の整備について検討しています。

問4-1 現在の東京消防庁で行っている防火管理業務への支援環境には主に下記の様なものがあります。活用したことがある内容をチェックして下さい。（複数回答）

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	全体
	<東京消防庁ホームページ上での情報の発信>					
①	防火管理に関する各種制度の案内	285 24.4%	387 29.6%	516 31.7%	69	1258 29.0%
②	法令改正のお知らせ	126 10.8%	171 13.1%	235 14.5%	30	562 13.0%
③	注意喚起や各種の予防対策の紹介	159 13.6%	148 11.3%	241 14.8%	30	578 13.3%
④	防火管理実践ガイドの掲示	102 8.7%	133 10.2%	137 8.4%	16	388 9.0%
⑤	自衛消防活動の事例の掲示	79 6.8%	96 7.3%	132 8.1%	20	327 7.5%
⑥	小規模社会福祉施設の訓練動画	11 0.9%	19 1.5%	12 0.7%	3	45 1.0%
⑦	申請様式や消防計画作成例の提供	377 32.3%	506 38.7%	643 39.5%	78	1604 37.0%
⑧	建物安全情報（優良防火対象物・公表された違反対象物・命令を受けた対象物）	59 5.1%	54 4.1%	85 5.2%	8	206 4.8%
	<その他>					
⑨	各種の広報チラシによる制度説明、注意喚起	145 12.4%	142 10.9%	151 9.3%	32	470 10.8%
⑩	「防火管理コールセンター」による案内	22 1.9%	23 1.8%	38 2.3%	5	88 2.0%
⑪	自衛消防訓練時の消防職員の支援	138 11.8%	188 14.4%	190 11.7%	29	545 12.6%
⑫	訓練用消火器等の貸出	106 9.1%	122 9.3%	81 5.0%	19	328 7.6%
	無回答	378 32.4%	365 27.9%	437 26.9%	68	1248 28.8%
	有効回答数（＝全体回答数）	1168	1308	1626	233	4335

- 東京消防庁HP上での「⑦申請様式や消防計画作成例の提供」、「①防火管理に関する各種制度の案内」については、比較的活用割合が高いが、多くの項目の活用割合は低かった。

問4-2 問4-1で①～⑧をチェックした方にお聞きします。どの程度の頻度で東京消防庁ホームページを確認しますか。

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	全体
①	過去に必要だった時に何度か	419 63.1%	541 64.7%	692 64.8%	88	1740 64.3%
②	年に何回か	213 32.1%	256 30.6%	313 29.3%	38	820 30.3%
③	月1程度	22 3.3%	30 3.6%	41 3.8%	5	98 3.6%
④	週1程度	4 0.6%	5 0.5%	16 1.5%	3	27 1.0%
⑤	頻繁に	6 0.9%	5 0.6%	6 0.6%	3	20 0.7%
	有効回答数(無回答・複数回答を除いた数)	664	836	1068	137	2705

- 東京消防庁HP自体の閲覧頻度も少なく、9割以上が、過去に何度か、又は年に何度か確認しているのみである。現在の東京消防庁ホームページは建物所有者や建物管理事業者への情報発信手段としてはあまり活用されていない実態がある。

問4-3 現状の東京消防庁ホームページでの情報発信による、防火管理業務への支援について
ご意見をお聞かせください。（複数回答）

	選択肢	1 万㎡ 未満	1～5 万㎡	5 万㎡ 超	不明	全体
①	参考になる	449 45.9%	535 48.7%	699 49.5%	91	1774 48.2%
②	見やすかった	124 12.7%	134 12.2%	199 14.1%	24	481 13.1%
③	防火管理業務に必要な情報を探すのが困難	161 16.5%	197 17.9%	253 17.9%	34	645 17.5%
④	どのような情報が有るかが分からない	135 13.8%	177 16.1%	212 15.0%	29	553 15.0%
⑤	あまり防火管理業務に有効なコンテンツが無い	12 1.2%	17 1.5%	25 1.8%	1	55 1.5%
⑥	文字量が多い傾向がある	77 7.9%	78 7.1%	118 8.4%	19	292 7.9%
⑦	もっと動画などを増やして欲しい	86 8.8%	101 9.2%	126 8.9%	17	330 9.0%
⑧	東京消防庁のホームページ事体見たことがない。	177 18.1%	151 13.7%	157 11.1%	23	508 13.8%
⑨	その他	33 3.4%	38 3.5%	72 5.1%	11	154 4.2%
	有効回答数（無回答を除いた数）	978	1099	1413	190	3680

⑨その他の主な意見

- ・ 時間が無い中見るので、もっと分かり易くして欲しい。平易な言葉で説明して欲しい。等
- ・ 欲しい情報が探せない。HP内の検索で必要な資料が探せない。情報の階層が深い。等
- ・ 法人向けの情報がまとめて欲しい。防火管理者に役立つ情報をまとめて欲しい。等
- ・ 地震に備えて、はあるが、火災に備えて、がない。
- ・ 消防計画の作成例について、書き方、様式が分かりづらい、ワード文書が使いづらい。等
- ・ 簡易な消防計画の作例例が欲しい。
- ・ 外国人への緊急時の案内方法等、国際化に対応したコンテンツが欲しい。
- ・ 火災事例、火災出場情報、防火管理上参考になる事例等が知りたい。等
- ・ 消火器の使用方法の動画が欲しい。
- ・ 自衛消防隊員への研修や従業員教育等に使い易い映像コンテンツを充実して欲しい。
- ・ 講習がインターネットから申請出来たらよい。届出や問合せにメールを使いたい。
- ・ スマホに最適化したページが欲しい。
- ・ 重要な情報があれば、都度発信するようなものが良い。
- ・ 指導内容と根拠となる法令等を示して欲しい。法令義務か努力義務なのかを区別して欲しい。

- 発信している情報そのものは「参考になる」という回答が5割弱有る一方、「必要な情報を探すのが困難」「どのような情報が有るか分からない」「文字量が多い」等のHP自体の活用のしづらさに関する意見も多く寄せられた。
- その他の意見で、HPコンテンツで一番利用されている「消防計画作成例の提供」について、改善を望む意見が多く寄せられた。
- その他、映像コンテンツの充実、国際化対応、スマホ対応、に関する意見もあげられた。

問4-4 防火管理業務への支援として、あったら活用してみたいと思う行政サービスをチェックしてください。（複数回答）

	選択肢	1万㎡未満	1～5万㎡	5万㎡超	不明	全体
①	防火管理に係る情報・サービスを充実させ、まとめた、「(仮称) 自主防火管理支援ポータルサイト」や「(仮称) 自主防火管理支援アプリ」の開設	286 24.5%	351 26.8%	462 28.4%	57	1156 26.5%
②	消防の立入検査のチェック項目や指摘事項と罰則の解説	242 20.7%	320 24.5%	407 25.0%	55	1024 23.5%
③	火災事例や被害情報、裁判判決事例等の掲示	154 13.2%	176 13.5%	230 14.1%	34	594 13.6%
④	様々な訓練動画等の配信による「(仮称) 自衛消防eラーニング」	191 16.4%	265 20.3%	343 21.1%	52	851 19.5%
⑤	具体的な業務例の解説動画等の配信による「(仮称) 防火管理業務eラーニング」	185 15.8%	251 19.2%	306 18.8%	49	791 18.2%
⑥	簡単に消防計画等の届出書が作成できる「(仮称) 消防計画等作成ツール」	403 34.5%	475 36.3%	642 39.5%	72	1592 36.6%
⑦	解説付きのチェックにより、携帯端末等で自主点検を適切かつ簡易にできるような「(仮称) 自主点検支援ツール」の提供	168 14.4%	194 14.8%	273 16.8%	29	664 15.2%
⑧	簡易に法令適用などをチェックできる「(仮称) 法令適用チェックツール」	199 17.0%	233 17.8%	309 19.0%	40	781 17.9%
⑨	防火管理に関するQ & A	343 29.4%	351 26.8%	473 29.1%	55	1222 28.1%
⑩	訓練や届出等の届出時期のお知らせ	203 17.4%	252 19.3%	365 22.4%	43	863 19.8%
⑪	電子メール等での届出の実施	219 18.8%	288 22.0%	430 26.4%	45	982 22.5%
無回答		163 14.0%	142 10.9%	144 8.9%	36	485 11.1%
有効回答数（無回答を除いた数）		1168	1308	1626	233	4355

問5 その他防火管理業務の支援として有効な事項やご要望があれば自由にご意見をお聞かせください。

- ・届出書が作成できるツールや業務を分かりやすく説明したものととても助かる。
- ・ホームページに『防火・防災管理者の方へ』など「訪問者別入口」があると便利。
- ・申請、点検等の紙は全て廃止し電子化してほしい。
- ・確定申告のような、提出物が自動登録できるシステムがあれば手軽にできて良い。
- ・同じ建物の他テナントで注意・改善命令を受けているところがあれば知りたい。
- ・簡単に見られるリーフレット等

- テナント防火管理者にとって、「⑥消防計画等作成ツール」、「⑨防火管理に関するQ & A」、「①防火管理に係る情報・サービスを充実させてまとめた、自主防火管理支援ポータルサイト」等についての割合が特に高かった。
- 建物所有者向けアンケート結果と同様に、「⑪電子メール等での届出の実施」や「②消防の立入検査のチェック項目や指摘事項と罰則の解説」についても一定数の活用への興味が示され、特に大規模な建物の事業者では25%程度回答があった。
- 複数のサービスに対し活用の興味が確認できた。建物によって必要とされるサービスは異なることから、これら例示で挙げた行政サービスも含めて、日頃からニーズを把握し、様々なサービスや情報を提供していくことが自主防火管理の充実に効果的と考えられる。

建築物の効率的な維持管理による防火安全性の確保
－火災予防審議会答申－
平成31年4月

発行 東京消防庁予防部予防課

〒100-8119 東京都千代田区大手町一丁目3番5号

電 話 03-3212-2111（代）

FAX 03-3213-6098

※ 無断で転載及び複製を禁じます。



この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。



古紙パルプ配合率70%再生紙を使用しています

