

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いる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

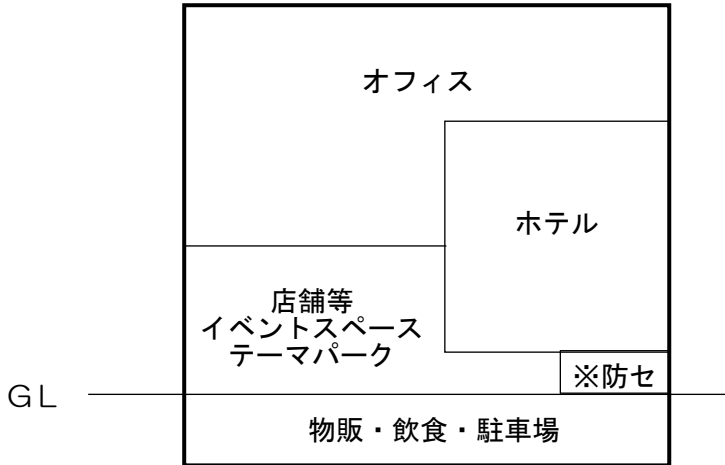
ヒアリングでは、届出の電子化に対するニーズが高かった。

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、事業者には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を評価する。）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ます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
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。

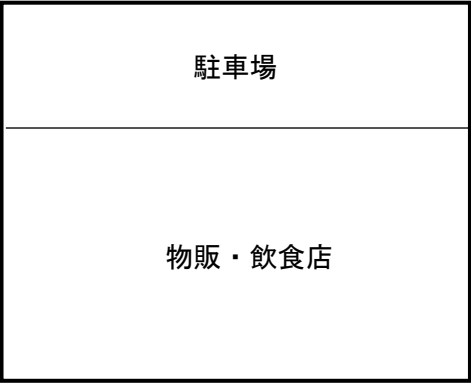
➤ 消防の立入検査について

- 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  駐車場 物販・飲食店 G L
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点、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どうか」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
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。

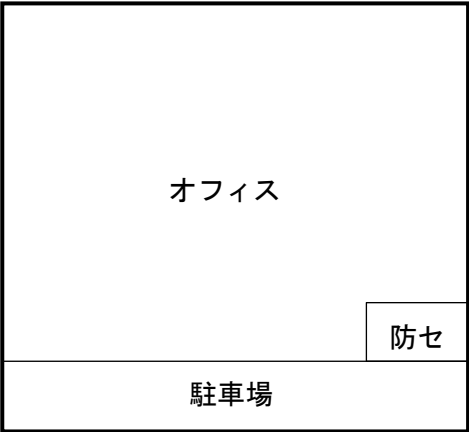
➤ 消防の立入検査について

- 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する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		
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 テナント内の不良箇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。

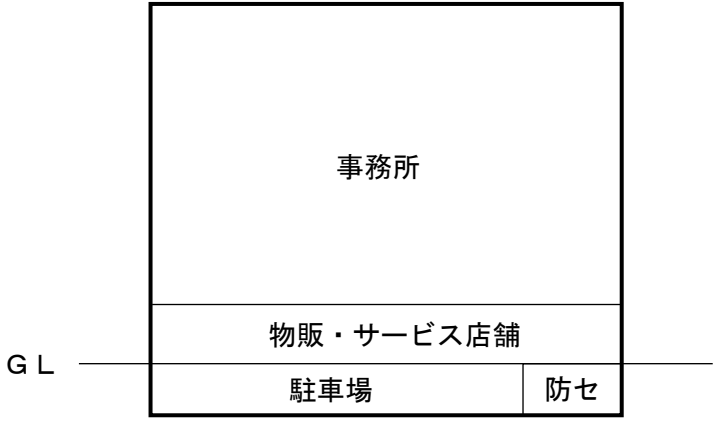
➤ **消防の立入検査について**

- ① 立入検査はあった方がよい。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開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良い。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。

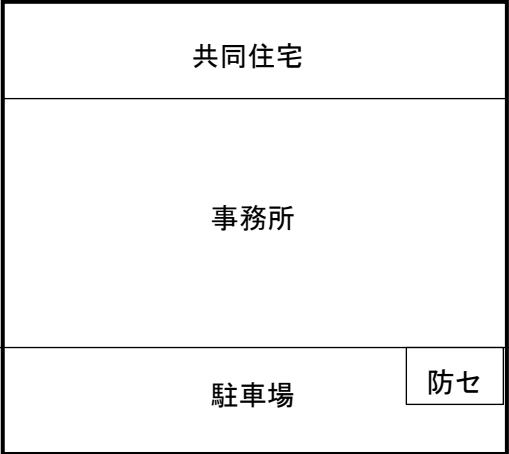
➤ **防火管理業務への支援として活用したい行政サービスについて**

- 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。

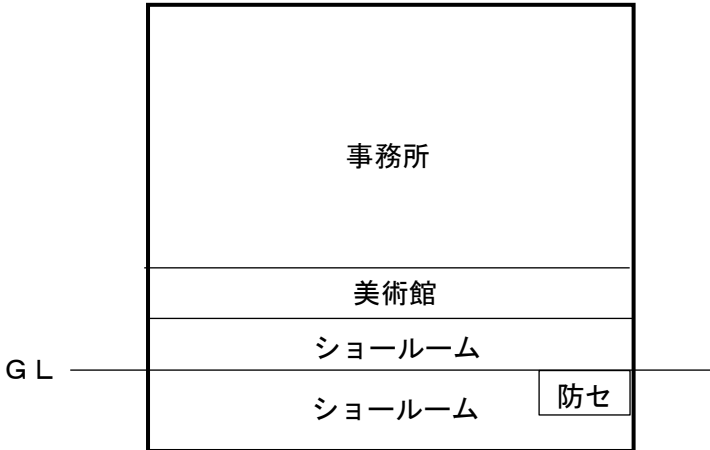
➤ **消防の立入検査について**

- 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 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） ※同一敷地内に、倉庫棟、展示場、オフィス棟、立体駐車場の計10棟を所有・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

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関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※） G L レストラン ホテル 駐車場 防セ ※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 テナントの不良個所については、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上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。

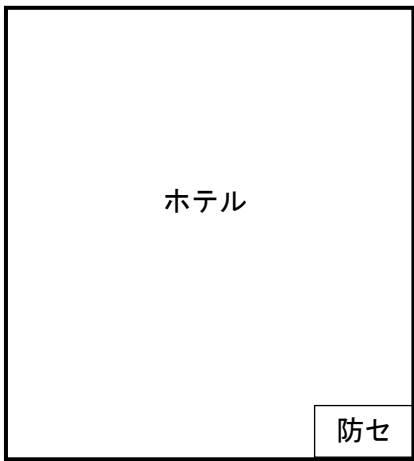
➤ **消防の立入検査について**

- 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。

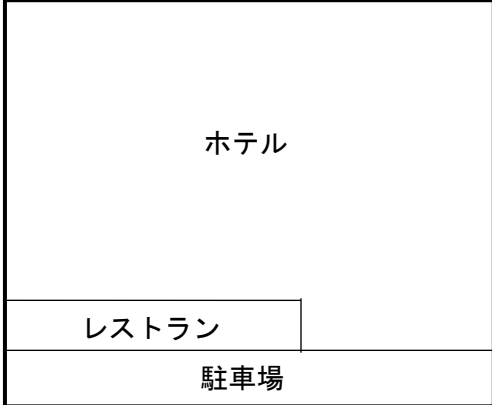
検査の際に指摘を受けることで、それまで判らなかったことまで理解できるようになり、より適切な防火管理ができるようになるので、むしろ有難い。

- 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、と言うことであれば、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無いが、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、テナントに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	H P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、何をしてもよいかは分からない	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	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