

# 第3章 無人や少人数で管理・運営する施設の防火管理のあり方 (関係者不在施設の防火管理のあり方)

## 第1節 関係者不在施設の現状と課題

### 1 関係者不在施設の定義

近年、労働人口の減少に伴う労働力不足が深刻化する中、デジタル技術の進展により、従業員等の関係者が存在しない、または長時間不在となる新たな営業形態の施設が増加しており、消防法における防火管理の基本的な前提である施設内での人的管理に大きな変化が生じている。

「無人や少人数で管理・運営する施設」の防火管理のあり方を検討するにあたり、関係者が無人となる場合に防火管理上の影響が顕著であるため、本検討では営業中に従業員等の関係者を配置しない施設を「関係者不在施設」と定義し、調査を実施した。

関係者不在施設の形態は、主に以下の二つに大別される。一つは、インターネットカフェのように営業時間中の店舗等において、一部時間帯に従業員が不在となる施設であり、もう一つは、コインランドリーやATMのように、関係者が常時不在で営業している施設である。

このような関係者不在施設においては日常の防火管理体制に加え、火災発生時の初期消火、通報、避難誘導等の対応に課題を抱えており、新たな防火安全対策の整備が喫緊の課題となっている。

### 2 関係者不在施設の増加傾向

近年、労働力不足や、デジタル技術の発展に加え、コロナ禍の影響により対面接客を伴わない新たな営業形態の出現等を背景として、関係者不在施設は、様々な業態において増加傾向にある。

また、従来からある総合型スポーツジムにおいても、競合他社との競争や利用者からの要望により24時間営業が求められているものの、人手不足により夜間は無人での営業を行うなど、既存施設における関係者不在化も進んでいる。さらに、特別区のうち一部の区では、旅館業法施行条例により営業時間中の営業従事者の常駐義務がないことから、無人ホテル等の展開も見られる。

このような状況から、今後も関係者不在施設は更なる増加が見込まれ、その防火安全対策は喫緊の課題であると認識すべきである。

### 3 現行の防火管理制度上の課題

現行の消防法における防火管理制度は、建物関係者による自主防火管理を基本としており、防火管理者の選任や消防計画の作成、消防訓練の実施等を義務付けている。しかしながら、関係者不在施設においては、この制度の前提となる「建物内に常駐する関係者による防火管理」という基本的な考え方との間に大きな乖離が生じて

おり、様々な課題が顕在化している。

第一に、従業員が不在となる時間帯の防火管理体制を消防計画上どのように定めるべきか、その基準が明確となっていない。特に、利用者に初期消火や通報を期待する場合の法的位置付けや、警備会社への委託内容等について、統一的な指針が存在しない。

また、防火管理者による施設の日常点検や消防訓練についても、関係者不在時の実施方法が定められていない現状がある。

第二に、関係者の不在により、火災時の初期対応の実効性確保が困難な状況にある。警備会社と契約している場合であっても、消火・避難誘導等の防火管理上の対応までは契約に含まれていないことが多く、駆けつけ対応にも一定の時間を要する。このため、火災発生時に建物内で適切な初期消火や避難誘導を行う者が不在となり、被害が拡大するおそれがある。

第三に、関係者不在施設は、従来その定義が明確でなかった新たな利用形態であることから、その全体像が十分に把握できていない状況にある。そのため、実態を把握できるよう、継続的に実態調査を行い火災リスクを分析していくための仕組みを整備する必要がある。

これらの課題に対し、関係者不在施設の特性を踏まえた新たな防火管理体制のあり方を検討する必要がある。

#### 4 新たな防火管理体制の必要性

関係者不在施設の増加と、現行制度における課題を踏まえ、実効性のある新たな防火管理体制の構築が急務であると考えられる。従来の人的管理を前提とした防火管理体制では、関係者不在施設特有のリスクに十分に対応することができず、火災発生時の人命安全確保に支障をきたすおそれがある。

このため、関係者不在施設における防火管理体制は、監視カメラやセンサー等のデジタル技術を積極的に活用し、日常の管理や火災時の対応を確保する必要があると考えられる。さらに、施設の用途や使用形態による個別のリスクにも配慮し、宿泊施設における就寝時の安全確保、火気設備使用施設における出火防止対策、個室利用施設における逃げ遅れ防止対策、セキュリティ強化による避難・消防隊進入への支障等、それぞれの特性に応じた防火安全対策を講じることが重要である。

さらに、利用者自身が火災発生時の対応主体となることを想定し、分かりやすい避難経路の表示や通報要領の周知、消火器の使用方法的説明等、平常時からの情報提供や環境整備が不可欠であると考えられる。あわせて、消防隊の活動を支援するための情報提供についても考慮する必要があると考えられる。

このような新たな防火管理体制の確立に向け、関係者不在施設における防火安全対策に関するガイドラインを策定し、実効性のある防火管理の実現を図ることが求められている。

## 第2節 関係者不在施設の実態調査

### 1 調査概要

関係者不在施設における防火安全対策の検討に資するため、特別区内に所在する関係者不在施設等を対象とした実態調査を実施した。それと並行して、このような施設管理に関連のある、警備会社にもヒアリング調査を実施した。調査の目的は、関係者不在施設の実態把握と防火管理上の課題を抽出し、火災等の災害が発生した際の実効性ある防火安全対策について検討することにある。

調査対象は、①宿泊施設(ホテル、民泊)、②場所貸し施設(レンタルオフィス、レンタルスペース、レンタル収納スペース)、③屋内娯楽施設(トレーニングジム、屋内ゴルフ練習場、インターネットカフェ、カラオケボックス)、④屋内娯楽施設(火気有り)(サウナ、脱毛サロン)、⑤物販店舗(コンビニエンスストア、お菓子屋、餃子屋、服屋、書店)、⑥一時休憩所(喫煙所、機械マッサージ施設)、⑦その他の無人サービス店舗(コインランドリー、屋内駐車場、レンタル衣装、モデルハウス)等、多岐にわたる業態から調査にご協力いただいた30対象に対し実施した。

なお、今回の調査では、事前のインターネット調査から関係者が不在となる可能性のある施設を選定し、可能な限り幅広い業種に偏りなく対象を拡げるよう実施したが、すべての関係者不在施設を網羅しているものではないことには留意すべきである。

調査は以下の三段階で実施した。第一段階として、インターネット等による情報収集を行い、関係者不在施設等の業態、各業態の店舗数、運営母体、業界団体、関係者不在施設等が入居している建築物の概要等について調査・整理を行った。第二段階として、施設の運営母体及び業界団体へのヒアリング調査を実施した。主な調査項目は、施設概要(建物概要、利用者情報、運営方法等)、日常管理(施設の維持管理、防火管理、入退出管理等)、災害時対応(火災発見、通報連絡、初期消火、避難誘導、施設関係者の駆け付け、公設消防隊の活動支援等)、その他(火災事例、課題・要望、今後の展開等)である。第三段階として、必要に応じて現地調査を実施し、施設の運営や設備等の実態確認を行った。

また、関係者不在施設の防火管理に活用可能な新技術について、無人化・省人化技術及び消防技術の両面から調査を実施した。無人化・省人化技術としては、会員登録、予約、出入口の解錠・施錠、会計、現場監視、AI検知等に関する技術・製品について調査を行った。消防技術としては、火災の発見、周知、初期消火、通報・連絡、避難誘導等に関する技術・製品について調査を行った。

さらに、関係者不在による影響と必要な代替策について整理し、実効性のある防火管理体制の構築に向けた検討を実施した。

## 2 施設の運営実態

関係者不在施設の運営実態について、ヒアリング調査の結果から、施設規模、利用形態、運営管理体制、今後の動向等について、以下のような特徴が明らかとなった。施設規模による分類では、大型店舗と小型店舗(300 m<sup>2</sup>以下)の二つに大別される(図3-2-1)。

|      | 大型店舗 | 小型店舗 |
|------|------|------|
| 常時不在 | 3    | 16   |
| 一部不在 | 3    | 1    |

常時不在：原則として従業員が不在  
一部不在：日中は従業員がいるが夜間等の一部時間帯に不在  
面積が300 m<sup>2</sup>以下の店舗を小型店舗とした

図 3-2-1 関係者不在施設の店舗規模と不在時間帯の傾向(n=23)

大型店舗は単独建物として運営されているケースが多く、常時不在と一部不在の両方の形態が見られる。代表的な例として、夜間帯のみ従業員が不在となるスポーツジムや、近隣施設との連携により緊急時対応を確保している宿泊施設などがある。これらの施設では、建物全体の防火管理や設備管理の責任を負うことから、一定の管理体制を維持している。一方、小型店舗はビルのテナントとして出店している場合が多く、常時不在での運営形態が主流となっている。この場合、建物全体の防火管理は所有者が行い、テナント部分の管理のみを行うケースが多い。

利用者の滞在時間による分類では、長時間滞在型と短時間滞在型に大別される。長時間滞在型施設には、宿泊施設、インターネットカフェ、レンタルオフィス、スポーツジム等が該当する(図3-2-2)。

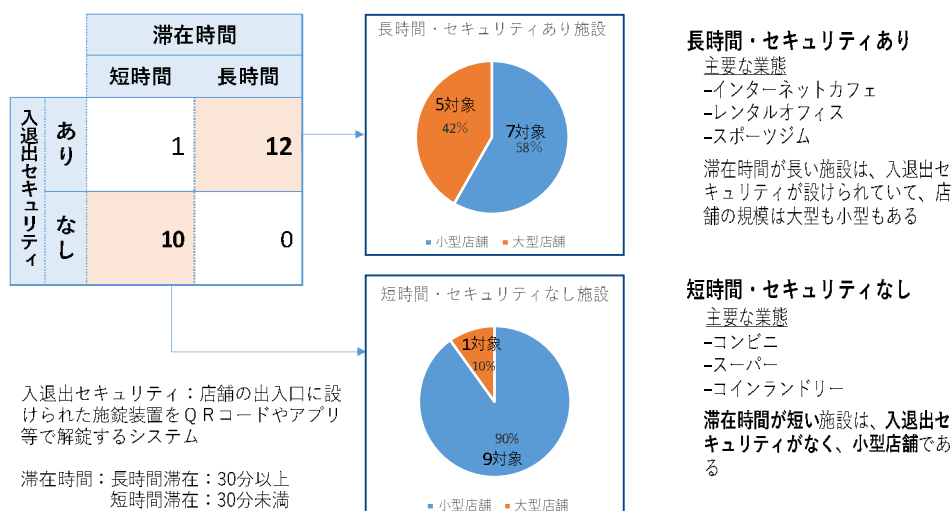


図 3-2-2 関係者不在施設の滞在時間とセキュリティの傾向(n=23)

これらの長時間滞在施設では、入退出管理のための高度なセキュリティシステムが導入されており、具体的には以下のような特徴が見られる。第一に、会員登録制を採用し、利用開始時に身分証明書による本人確認を実施している。第二に、QRコードやスマートフォンアプリによる入退室管理システムを導入しており、利用者の在館状況をリアルタイムで把握することができる。第三に、施設内の利用状況について、監視カメラやセンサーによる監視を行い、本部や警備会社による遠隔監視が可能な体制を構築している。

一方、短時間滞在型施設には、コンビニエンスストア、物販店舗、喫煙所等が該当する。これらの施設では、不特定多数の利用者が自由に出入りする形態が一般的であり、入退出セキュリティは設けられていない。ただし、防犯対策として監視カメラは設置されている。

運営管理体制については、以下のような特徴が見られる。第一に、監視体制として、ほぼ全ての施設で監視カメラを設置しており、本部や警備会社での遠隔監視を行っている。特に長時間滞在型施設では、AI搭載カメラによる人流監視や異常検知システム、動体検知による急病人の把握など、高度な監視システムを導入する事例が見られ、カメラ映像と連動したスピーカーシステムにより、必要に応じて利用者への呼びかけを行うことが可能な施設もある(図3-2-3)。



図 3-2-3 長時間滞在型施設の監視カメラ設置状況(快活クラブ FiT24 HP)

第二に、清掃やメンテナンス業務については、外部事業者への委託や、定期的な巡回スタッフによる対応が一般的である。具体的には、清掃業務を専門業者に委託し、日中の営業時間帯に実施するケースや、近隣店舗の従業員が巡回点検を行うケースなどがある。

また、一部のスポーツジムでは、会員が施設の清掃や備品補充を行う仕組みを導入している事例も見られた。

第三に、緊急時対応として、警備会社との契約による駆けつけ対応や、本部との通信システムによる対応体制を構築している施設が多い。特に注目すべき点として、インターネットカフェ等では、本部に24時間体制のコールセンターを設置し、双方向通話システムを活用した緊急時対応体制を整備している事例が見られる。

また、近隣店舗の従業員による巡回体制を整備し、緊急時には現場に駆けつけることができる体制を構築している施設もある。

一方で、運営上の課題も明らかとなっている。第一に、セキュリティシステムと避難安全の両立が課題となっている。入退出管理のための施錠システムが、火災時の避難や消防活動の支障となる可能性が挙げられる。第二に、利用者への関係者不在の周知が不十分である。施設利用時の説明や館内掲示での周知が十分に行われていない状況が見られる。

今後の動向としては、人手不足の深刻化やデジタル技術の進展により、さらなる無人化・省人化が進むことが予想される。これらの防火管理面での課題解決に向けて、新技術の活用や実効性のある防火管理体制の構築が求められている。

### 3 日常の管理状況

関係者不在施設における日常の管理状況について、ヒアリング調査の結果から、防火管理者の選任状況、日常点検の実施体制、火気管理の状況等について、以下のような実態が明らかとなった。

防火管理者の選任については、施設の規模や運営形態により異なる状況が見られる。例えば、エリアマネージャー等の正社員が防火管理者として選任され、複数店舗を管理するケースもあれば、人材確保の困難さからアルバイト従業員等を選任せざるを得ない状況も見られる。一部の施設で行われている重複選任については、その基準が消防署により異なっており、チェーン展開する事業者からは統一的な運用を求める声も挙がっている。

日常点検の実施体制については、主に以下の三つのパターンが確認された。第一に、防火管理者自身による巡回点検である。この場合、週数回程度の頻度で施設を巡回し火災予防上の異常の有無を確認している。第二に、関係者等による巡回点検である。清掃スタッフや巡回スタッフが日常的に施設を訪問し、点検結果を防火管理者に報告する体制となっている。第三に、外部事業者による点検である。警備会社や施設管理会社に委託し、定期的な点検を実施している。

ただし、外部事業者による点検の場合、防火管理上の責任が不明確となりやすく、点検内容の実効性確保が課題となっている。

火気管理については、多くの施設で火気使用を制限する運用がなされている。特に、宿泊施設やインターネットカフェ等では館内全面禁煙とし、喫煙スペースを別途設けている。火気使用設備を有する施設では、夜間等の関係者不在時は使用を停止する運用や、IHコンロの採用による安全確保等の対策が講じられている。

防火管理上の課題として、以下の点が指摘されている。第一に、関係者不在時における施設の維持管理が不十分となりやすい。特に、清掃や出火危険要因の排除等について、現地に赴いての実施が困難な場合がある。第二に、消防訓練の実施が形骸化している。関係者が不在の施設では訓練を受ける関係者が災害時に当該施設にいない場合も想定されることから施設の実態にそぐわない訓練内容となってしまう

ことが課題である。第三に、建物全体の防火管理との連携が不十分である。テナントとして入居している施設では、建物全体の消防計画との整合性確保が課題となっている。

このような課題に対応するため、監視カメラやセンサー等のデジタル技術を活用した日常管理体制の構築や、関係者間の連携強化による実効性のある防火管理体制の確保が求められている。

#### 4 災害時の対応体制

関係者不在施設における災害時の対応体制について、ヒアリング調査の結果から、火災発見・確認、火災の周知、初期消火、通報連絡、避難誘導、消防活動支援等の各段階における対応状況が明らかとなった。

火災発見・確認については、自動火災報知設備が設置されている施設では、警備会社や施設本部への移報により火災発生を知らせる体制が構築されていることが多い。特に長時間滞在型施設では、監視カメラによる状況確認や、本部との双方向通話システムによる詳細な状況把握が可能となっている傾向が強い。一方、小規模施設では自動火災報知設備の設置義務がない場合もあり、火災発見が遅れる可能性が指摘されている。個室を有する施設では、火災の早期発見・周知が困難となる懸念がある。

火災の周知については、自動火災報知設備の警報ベルに加え、放送設備等を活用している施設が見られる。ただし、就寝利用が想定される施設や個室利用施設では、利用者への確実な周知方法の確保が課題となっている。

初期消火対応については、多くの施設で消火器の設置にとどまり、利用者による初期消火を期待する運用となっている。この場合、消火器の設置場所や使用方法について、館内掲示等による周知が行われているが、その実効性には課題が残されている。

通報連絡体制については、主に以下の三つのパターンが確認された。第一に、自動火災報知設備と連動した自動通報システムにより、消防機関への通報を行うケース。第二に、警備会社による火災確認と通報を行うケース。第三に、利用者からの119番通報を想定したケースである。特に、利用者による通報を想定する場合、施設名称や住所等の通報要領の掲示が重要となるが、その内容や掲示方法には改善の余地が見られる。

避難誘導については、施設の規模や構造に関わらず誘導灯の設置や避難経路図の掲示による対応にとどまっている。

消防活動支援については、多くの施設で課題が指摘されている。特に、セキュリティシステムによる施錠が消防隊の進入の支障となる可能性があり、その対策として、施設外部への緊急連絡先の掲示や、キーボックスの設置等が行われている。

## 5 施設特性による分類

関係者不在施設について、実態調査の結果から、施設特性に応じて以下のような分類を行い、それぞれの火災リスク及び必要な防火安全対策を整理した。

第一に、宿泊施設等（ホテル、民泊等）は、就寝利用と個室利用の両方の特性を有することから、最も高い火災リスクが認められる。これらの施設では、火災発見の遅れ、利用者への火災周知の遅れ、初期消火の遅れ、避難の遅れ等が懸念される。さらに、個室構造により消防隊の消火・救助活動に支障をきたすおそれがある。このため、自動消火設備の設置や確実な警報設備の整備等、高水準の防火安全対策が求められる。

第二に、場所貸し施設（レンタルオフィス、レンタルスペース等）は、個室利用による火災リスクが主な特徴となる。これらの施設では、火災発見の遅れ、初期消火の遅れ、避難の遅れ等が懸念されるほか、入口の施錠により消防活動に支障をきたすおそれがある。施設によっては火気使用を伴う場合もあり、用途に応じた防火安全対策が必要となる。

第三に、屋内娯楽施設（トレーニングジム、ゴルフ練習場、インターネットカフェ等）は、多様な施設が存在し火災リスクも施設ごとの特性による施設群である。ただし、施設によっては個室利用や入口施錠による課題を有する場合があります、それぞれの状況に応じた対策が求められる。

第四に、物販、その他の無人サービス施設（コンビニエンスストア、書店、ATM、コインランドリー等）は、一般的に火災リスクが最も低い施設群である。これらの施設は面積が小さく見通しが良好であり、火災発見や避難が比較的容易である。ただし、施設によっては自動火災報知設備が未設置の場合もあり、最低限の防火安全対策の確保が求められる。

このように、関係者不在施設は、その用途や使用実態により火災リスクが大きく異なることから、施設特性に応じた適切な防火安全対策を講じる必要がある。

### 第3節 日常の管理体制の検討

#### 1 防火管理者の選任体制

関係者不在施設等における防火管理者の選任体制については、従来の防火管理体制で想定していない課題が顕在化している。本審議会における検討の結果、防火管理者の選任形態と施設の運営形態の組み合わせによって、防火管理上の課題が大きく異なることが明らかとなった。防火管理者の選任形態は、対象物ごとに個別の防火管理者を選任する「個別選任」と、一人の防火管理者が複数の対象物を管理する「重複選任」の2パターンが存在する。一方、施設の運営形態としては、施設内に従業員等が常駐する「関係者常駐型」と、無人化や省人化により従業員等が不在となる「関係者不在型」の2パターンがある。本審議会では、これら4つの組み合わせについて詳細な分析を実施した(図3-3-1)。

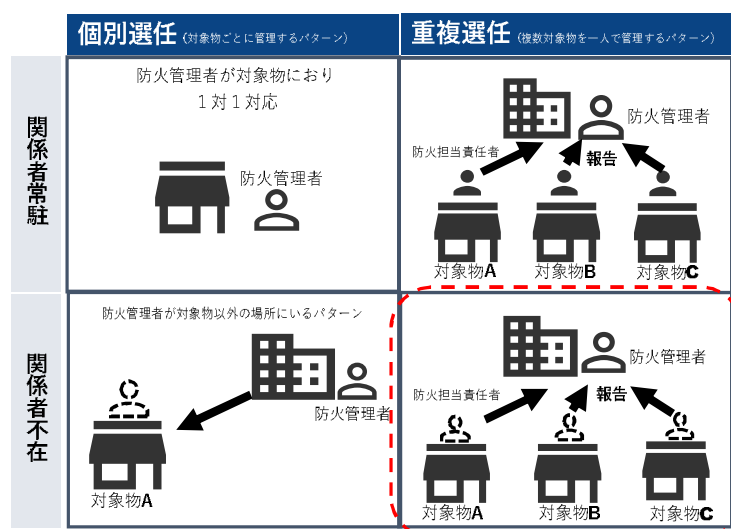


図 3-3-1 防火管理者の選任体制

第一の個別選任かつ関係者常駐型の施設については、防火管理者が対象物に常駐し、日常的な防火管理業務を直接実施できる従来型の防火管理体制である。この形態は最も望ましい防火管理体制であり、可能な限りこの体制の維持が推奨される。

第二の個別選任で関係者不在型の施設については、防火管理者が施設に不在であることから、日常的な防火管理業務の実効性に課題が生じている。特に火気管理や避難施設の維持管理など、現場での確認が必要な業務について、適切な実施が困難となっている。ただし、一人の防火管理者が一つの対象物のみを管理するため、当該施設の状況把握や必要な対策の実施については、一定の実効性を確保できる。

第三の重複選任かつ関係者常駐型の施設については、防火管理者が複数の対象物を管理するものの、各施設に常駐する関係者との連携により、有効な防火管理が可能であると考えられる。この形態は、人材不足に対応しつつ一定の防火安全性を確保する方策として、条件が整えば有効な選択肢となり得る。

最も深刻な課題を抱えているのが、第四の重複選任かつ関係者不在型の施設である。この形態では、防火管理者が複数の対象物を管理しつつ、各施設に常駐する

関係者もいないという二重の困難に直面する。特に店舗数の多い事業者においては、アルバイト従業員等を防火管理者に選任せざるを得ない状況も散見される。しかしながら、実質的な権限を持たないアルバイト従業員等が防火管理者となった場合、有事の際の活動の指揮に不安があるほか、従業員の入れ替わりが激しいことによる防火管理者の選任等の業務負担も大きな課題となっている。

さらに、重複選任の可否については現状では各消防署が個別に判断しており、統一的な基準が存在しない。そのため、チェーン展開する事業者からは消防署ごとの対応の違いが負担になっているとの指摘もある。実態調査においても、事業者から「消防計画の作成例を統一して欲しい」「消防署によって指導内容が異なるので標準的なマニュアルが作成できない」といった要望が多く寄せられている。

以上を踏まえると、特に重複選任かつ関係者不在型の施設における防火管理体制の確立が喫緊の課題である。この形態では、防火管理者の重複選任の基準を明確化するとともに、実効性のある防火管理業務の実施体制を構築する必要がある。とりわけ重要なのが現地に行き目視で確認する必要のある火災予防上の自主検査の実施体制である。関係者不在施設では、防火管理者が現地に不在であることから、法令で定められた自主検査を適切に実施することが困難となっている。この課題への対応として、巡回による点検や外部委託の活用等が考えられるが、それぞれに固有の課題があり、慎重な検討が必要である。

次項では、この自主検査の実施体制について、具体的な検討を行うこととする。

## 2 自主検査の実施体制

関係者不在施設における自主検査の実施体制については、防火管理者が行うべき業務内容と、その実施における課題を明確にする必要がある。消防法施行規則第3条に定める防火管理に係る消防計画において規定すべき事項のうち、特に火災予防上の自主検査に関連する重要な業務として以下の事項について検討した。

まず、防火対象物の火災予防上の自主検査の点検項目としては、主に7項目が設定されている(図3-3-2)。

| 東京消防庁の消防計画作成例に定める自主検査項目 |                                 |        |
|-------------------------|---------------------------------|--------|
| 検査項目                    | 検査内容                            | 頻度     |
| ①火の元                    | ガス器具の異常・火気の確認                   | 原則毎日実施 |
| ②電気・コンセント               | 電気器具の配線劣化・損傷確認、タコ足配線            |        |
| ③喫煙管理                   | 指定場所以外での喫煙禁止、吸い殻の処理徹底           |        |
| ④放火防止                   | 倉庫等の施設・死角となる場所へ可燃物を放置しない        |        |
| ⑤避難障害                   | 廊下・避難通路階段等に物品が存置され避難の支障となっていないか |        |
| ⑥閉鎖障害                   | 防火戸・防火シャッター付近に物品が存置されていないか      |        |
| ⑦操作障害                   | 消火器・自動火災報知設備の操作に支障はないか          |        |

図 3-3-2 自主検査の主な点検項目

第一に、火気の管理状況である。ガス器具の異常や火気の確認が含まれる。第二に、電気・コンセントの状況である。電気器具の配線劣化・損傷確認、タコ足配線の有無などが対象となる。第三に、喫煙管理の状況である。指定場所以外での喫煙禁止や吸い殻の処理の徹底などが含まれる。第四に、放火防止対策の状況である。倉庫等の施錠や死角となる場所への可燃物の放置防止などが重要である。第五に、避難障害の有無である。廊下・避難通路階段等に避難の支障となる物品が存置されていないかの確認が必要である。第六に、防火戸等の閉鎖障害の有無である。防火戸・防火シャッター付近への物品の存置がないことを確認する。第七に、消防用設備等の操作障害の有無である。消火器・自動火災報知設備の操作に支障がないことを確認する必要がある。これらの項目については、原則として毎日の実施が求められている。また、自主検査以外にも施設を実際に使っている利用者の声は施設の維持管理状況を把握する目安となるため、これらを活かすことで安全な施設運営につながることも期待できる。

しかしながら、関係者不在施設においては、これらの自主検査を実施する体制の確保が大きな課題となっている。本審議会では、現状における自主検査の実施パターンとして、以下の3つのパターンが審議された(図3-3-3)。

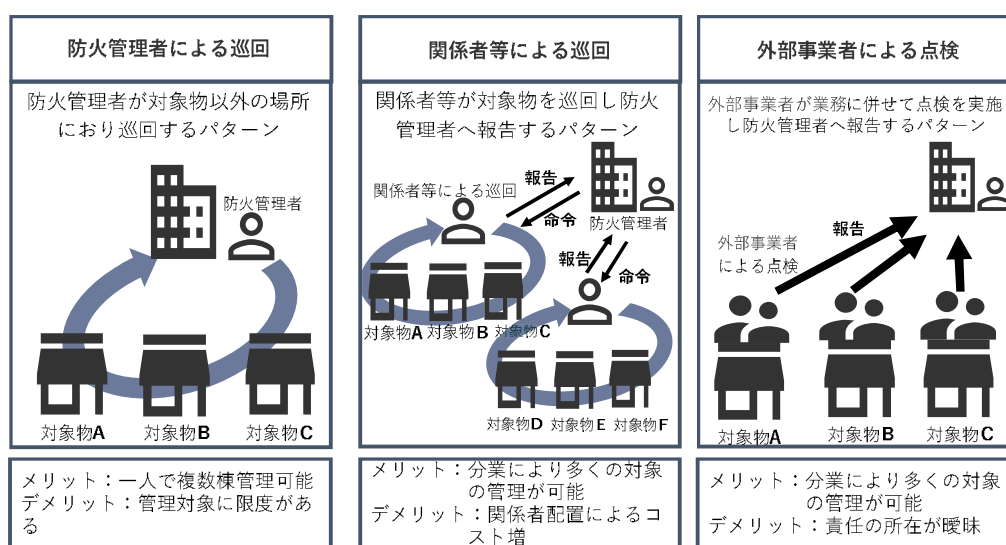


図 3-3-3 自主検査の実施パターン

第一は、防火管理者自身による巡回点検である。このパターンでは、防火管理者が定期的に施設を巡回して自主検査を実施する。メリットとして防火管理者による直接的な状況確認が可能である一方、一人で管理可能な対象物件数に限度があるという課題がある。

第二は、関係者等による巡回点検である。このパターンでは、施設の清掃やメンテナンス等で訪問する関係者が点検を実施し、その結果を防火管理者に報告する。分業により多くの対象物の管理が可能となる一方、関係者の配置に伴うコスト増が課題となる。

第三は、外部事業者による点検である。このパターンでは、清掃業者等の外部事業者が業務の一環として点検を実施し、結果を防火管理者に報告する。これも分業による多数施設の管理が可能となる一方、防火管理上の責任がない外部事業者による点検の実効性には不安が残る。

特に外部事業者による点検については、点検内容の確実な実施と適切な報告が行われるかどうかのチェック体制に課題がある。本審議会においても、外部事業者任せになることで防火管理上の重要な不備を見落とすリスクが指摘されている。このような課題を踏まえ、次項では巡回点検の実施方法について、より具体的な検討を行うこととする。

### 3 巡回点検の実施方法

前項で示した自主検査の実施体制における課題を踏まえ、本審議会では巡回点検の実施方法について詳細な検討を行った。特に外部事業者による点検については、実効性を確保するための具体的な方策が必要である。

外部事業者による点検を有効に機能させるためには、点検内容を詳細に示し、契約等により双方の確認体制を明確にしておく必要がある。具体的には、契約書において以下の 3 点を明確に規定し、消防計画にも記載することが求められる。第一は点検項目である。7 つの自主検査項目それぞれについて具体的な確認方法を示す必要がある。第二は報告方法である。点検結果の報告様式や報告頻度、写真等による証跡の提出方法などを定める必要がある。第三は異常時の対応である。不備を発見した際の連絡体制や応急措置の実施範囲などを明確にする必要がある。

実態調査において、有効な自主検査体制の事例も確認された。例えば、清掃業者を活用した自主検査体制において、清掃作業の実施と併せて自主検査の各項目を点検し、結果を写真付きで報告する仕組みを構築している事例があった。この事例では、防火管理者とは別にチェッカーを置き、清掃業者以外の者が現地を確認する二重チェック体制を採用していた。さらに、異常を発見した際には写真で状況を報告し、防火管理者からの指示を受けて撤去等の対応を行い、対応完了後も再度写真による報告を行うことで、確実な是正措置を実現していた(図3-3-4)。

#### 写真報告で有効に自主検査を行っている例



#### 清掃業者を活用して自主検査を行っている例



図 3-3-4 有効な自主検査体制の例

また、アナログ規制見直しの観点から、デジタル技術を活用した新たな点検方法の導入も推奨される。実態調査では、以下の技術の活用方法が確認された。第一は360度カメラを用いた点検で、防火対象物点検において既に一部で採用されている(図3-3-5)。

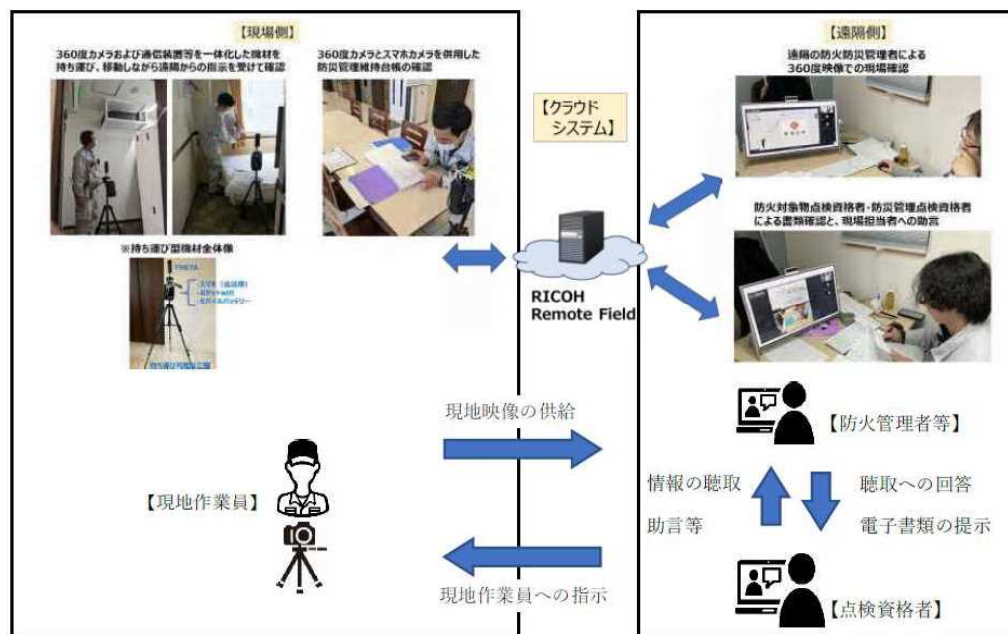


図 3-3-5 360度カメラを用いた防火対象物点検(総務省消防庁HP)

第二はAI搭載の監視カメラによる検知機能で、物品存知をリアルタイムで検知することが可能である。第三は電気火災の予兆を検知できるセンサーの活用で、トラッキング・断線・ショートなどを早期に発見することができる。

さらに、巡回点検の実施頻度については原則毎日実施することとするが、施設の用途や規模、利用状況等に応じて適切に設定する必要がある。例えば、不特定多数の者が利用する施設や火気使用設備がある施設については、より高頻度の巡回点検が求められる。一方、利用者が限定され、火気使用もない施設については、リスクに応じて合理的な頻度を設定することが可能である。

これらの点を踏まえ、巡回点検の実施方法については、以下の原則に基づいて体制を構築することが望ましい。第一に、点検内容と実施方法を明確化し、確実な実施を担保する仕組みを構築すること。第二に、点検結果の報告と確認の体制を整備し、防火管理者による適切な管理を可能とすること。第三に、新技術の活用により効率的かつ効果的な点検を実現すること。第四に、施設の特性に応じた合理的な実施頻度を設定すること。

これらの実施方法を適切に組み合わせることで、関係者不在施設における実効性のある自主検査体制を構築することが可能となる。

なお、これらの方策の具体的な実施にあたっては、各施設の実情に応じて柔軟に対応できるよう、一定の幅を持たせた基準とすることが適当である。

## 第4節 災害時の対応方策の検討

### 1 火災の発見・通報

関係者不在施設においては、火災の早期発見及び迅速な通報体制の確保が課題となっている。以下、現状と課題及び対策について述べる。

#### (1) 現状と課題

関係者不在施設における火災の発見及び通報に関する実態調査によれば、火災発見の手段としては、自動火災報知設備、警備会社設置の火災感知センサー等が使用されているが、これらが未設置の施設も存在する。しかし、自動火災報知設備等が設置されている場合でも、施設の規模や用途によって、火災を発見してから通報までの体制が異なっており、必ずしも迅速な通報が行われない状況も見受けられる。

具体的な課題としては、以下の点が挙げられる。第一に、小規模施設において自動火災報知設備等の設置義務がない場合、火災の発見が遅れるおそれがある。第二に、施設関係者が火災の発生を確認できない、もしくは発見が遅れる可能性がある。第三に、火災を発見しても、関係者不在のため通報が遅れたり通報されないおそれがある。

特に宿泊施設や個室を有する施設では、就寝中の利用者や個室利用者が火災に気付きにくく、火災発見の遅れが避難の遅れにつながる懸念がある。

また、関係者が施設から離れた場所にいる場合、火災の発生を迅速に把握できず、通報や初期消火等の初動対応が遅れる可能性がある。

#### (2) 対策

これらの課題に対する対策として、以下の措置を講ずる必要がある。

##### ア 火災の早期発見対策

関係者不在施設においては、自動火災報知設備等の早期検知設備の設置を推進することが重要である。特に、宿泊施設や個室利用施設など、火災の発見が遅れるリスクが高い施設については、自動火災報知設備の設置を積極的に推進すべきである。小規模施設においても、特定小規模施設用自動火災報知設備等の設置を推奨する必要がある。

##### イ 施設関係者への迅速な情報伝達

自動火災報知設備等の警報信号を施設関係者へ確実に伝達するため、自動火災報知設備の移報システムや警備会社への通報システムの導入を推進する必要がある。さらに、監視カメラ等により施設の状況を遠隔で確認できる体制を整備することが望ましい。

##### ウ 通報体制の整備

火災発生時の通報体制として、以下のような対策を講ずることが必要である。まず、自動火災報知設備等の発報信号を関係者へ移報し迅速な通報が可能な体制の構築、または警備会社等による常時監視体制の確保である。これらに加

えて利用者が火災を発見した場合の確実な通報を可能とするため、通報手順や施設の所在地等を分かりやすく表示することも必要である。(図3-4-1)

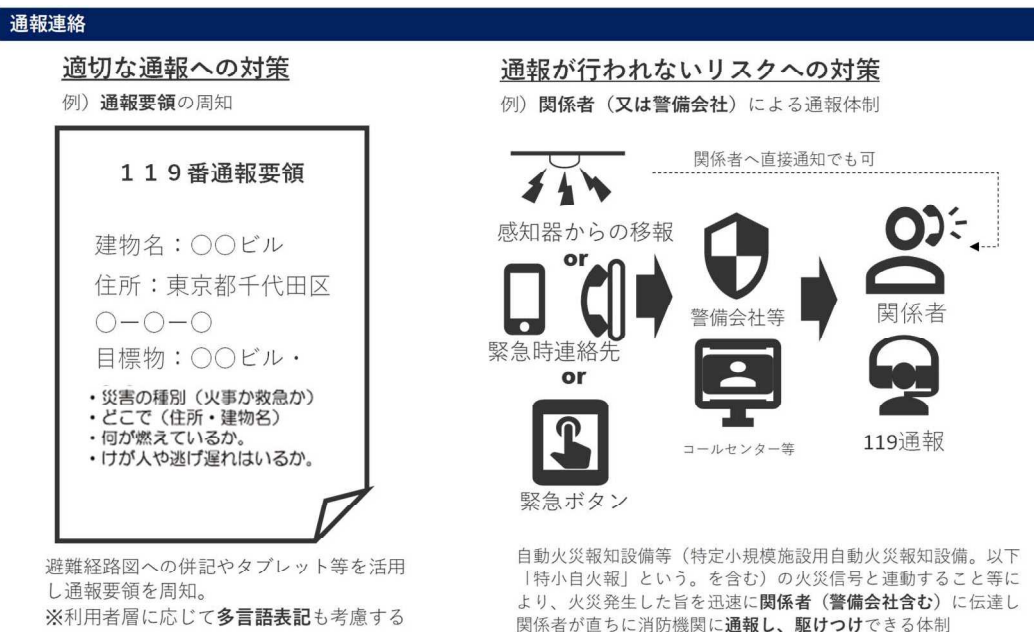


図 3-4-1 通報連絡体制の整備

これらの対策により、関係者不在施設における火災の早期発見及び迅速な通報体制を確保することが可能となる。特に、施設の用途や規模に応じて、必要な対策を適切に選択し、実効性のある火災発見・通報体制を構築することが重要である。

## 2 初期消火活動

関係者不在施設においては、火災発生時に関係者による初期消火が期待できないことから、初期消火活動の実効性確保が課題となっている。以下、現状と課題及び対策について述べる。

### (1) 現状と課題

関係者不在施設における初期消火活動に関する実態調査によれば、多くの施設では消火器等の消火設備は設置されているものの、関係者不在時の初期消火活動は利用者に委ねられている状況にある。

また、自動消火設備の設置は一部の施設に限られており、必ずしも十分な初期消火体制が確保されていない。

具体的な課題としては、以下の点が挙げられる。第一に、関係者が不在のため、火災発生時に適切な初期消火活動を行う者が存在しない。第二に、利用者による初期消火を期待する場合、消火器等の設置場所や使用方法が十分に周知されていない。第三に、初期消火に失敗した場合の退路確保が不十分である(図3-4-2)。

| 初期消火       |       |            |            |            |
|------------|-------|------------|------------|------------|
|            | 発見    | 設置場所       | 使用方法       | 消火活動       |
|            |       |            |            |            |
| 有人施設の場合    | 関係者等  | 消火器の位置を把握  | 使用方法を把握    | 適切な初期消火方法  |
| 関係者不在施設の場合 | 利用者のみ | 消火器の位置が不明確 | 使用方法がわからない | 初期消火失敗の可能性 |

図 3-4-2 初期消火のフェーズでの比較表

## (2) 対策

これらの課題に対する対策として、以下の措置を講ずる必要がある。

### ア 利用者への周知・啓発

利用者による初期消火活動を想定する場合、消火器等の設置場所及び使用方法について、施設内の見やすい場所への掲示や、デジタルサイネージ等を活用した分かりやすい表示を行う必要がある。さらに、入会時や利用開始時のオリエンテーション等において、初期消火活動に関する説明を行うことが望ましい。

### イ 消火設備の効果的な配置

消火器等の消火設備については、避難経路を考慮した効果的な配置を行う必要がある(図3-4-3)。特に、出入口付近など、利用者が退路を確保した状態で安全に初期消火を行える位置に設置することが重要である。

また、初期消火に失敗した場合を想定し、確実な避難が可能となるよう、避難経路の確保及び避難方法の周知を徹底する必要がある。特に、消火器等の設置場所については、避難経路との関係を考慮した配置とすることが重要である。

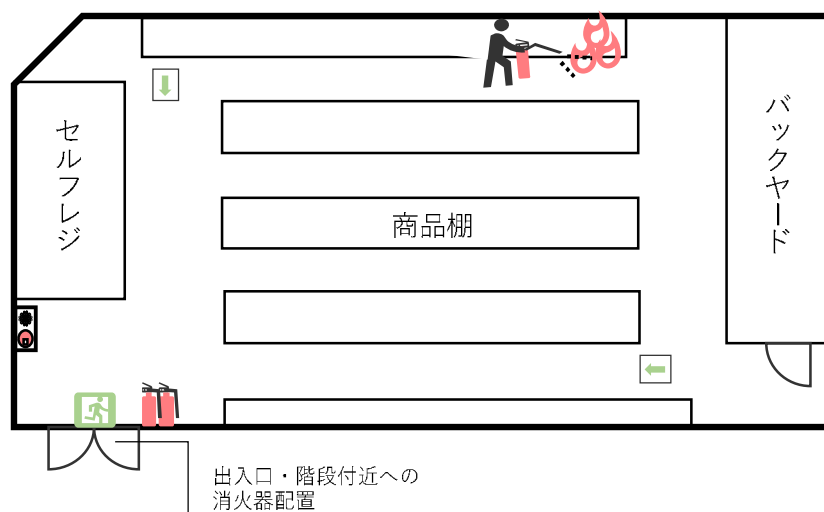


図 3-4-3 避難経路を考慮した効果的な消火器の配置例

これらの対策により、関係者不在施設における初期消火活動の実効性を確保することが可能となる。特に、施設の用途や規模、火災リスク等に応じて、必要な対策を適切に選択し、実効性のある初期消火体制を構築することが重要である。

### 3 避難誘導

関係者不在施設においては、火災発生時に関係者による避難誘導が行えないことから、利用者の安全かつ確実な避難の確保が課題となっている。以下、現状と課題及び対策について述べる。

#### (1) 現状と課題

関係者不在施設における避難誘導に関する実態調査によれば、多くの施設では避難経路や避難口は確保されているものの、関係者不在時の避難誘導は利用者の自主的な判断に委ねられている状況にある。

また、施設の構造や用途によって避難上の課題が異なることも明らかとなっている。

具体的な課題としては、以下の点が挙げられる。第一に、火災発生時に避難を指示し、適切な避難誘導を行う関係者が不在である。第二に、利用者への火災発生の周知が不十分となるおそれがある。第三に、避難経路や避難口が分かりにくい、または施錠されており避難に支障をきたす可能性がある。(図3-4-4)。

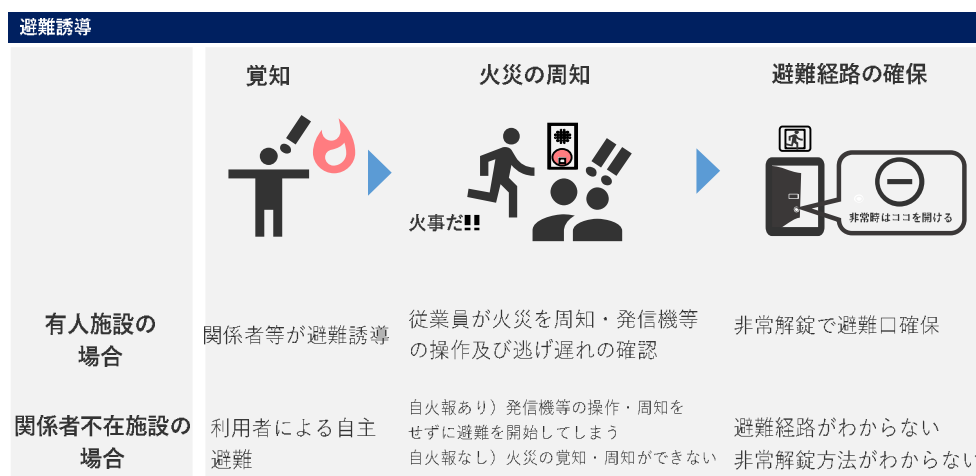


図 3-4-4 避難誘導のフェーズでの比較表

## (2) 対策

これらの課題に対する対策として、以下の措置を講ずる必要がある(図3-4-5)。

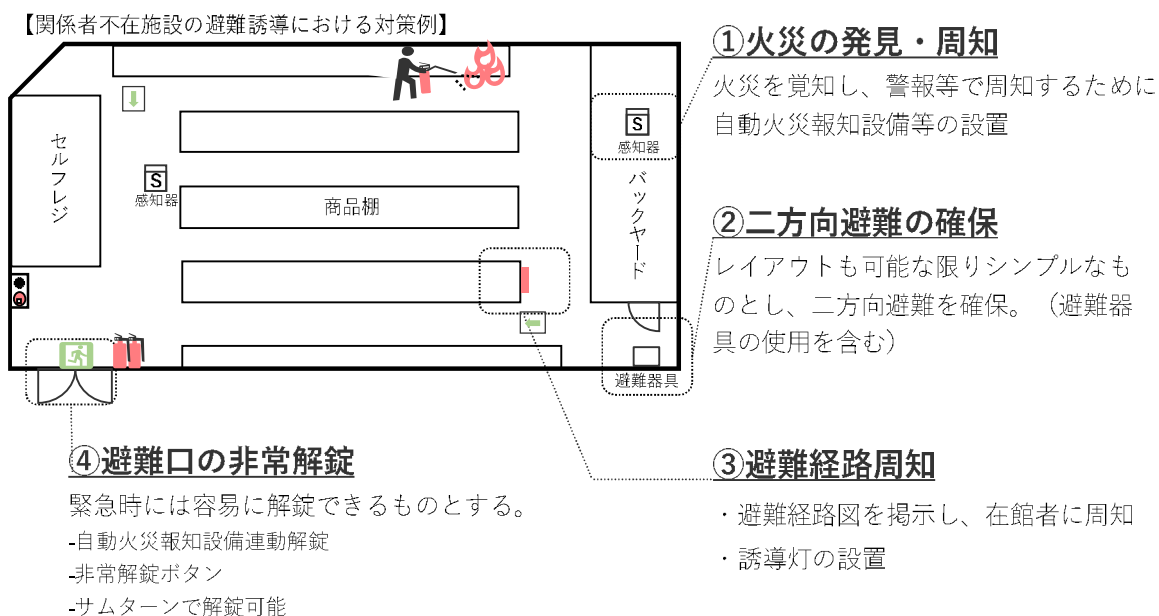


図 3-4-5 避難誘導に係る対策例

### ア 火災発生時の周知手段の確保

火災の発生を利用者に確実に周知するため、自動火災報知設備等の警報設備に加え、デジタルサイネージ等の視覚的な警報設備の設置を推進する必要がある。さらに、スピーカー設備等により、遠隔地から関係者が避難を呼びかけることができる体制を整備することが望ましい。

### イ 避難経路の明確化

避難経路及び避難口の位置を利用者が容易に把握できるよう、避難経路図の掲示や誘導標識の増設等を行う必要がある。特に、避難経路が複雑な施設においては、避難口に至るまでの経路を分かりやすく表示することが重要である。

また、直観的に避難経路が分かるよう可能な限り避難経路を単純化し、避難口が見通せる構造とするとともに、避難器具の設置も考慮した二方向避難を確保することが求められる。

### ウ 避難口の解錠対策

セキュリティ設備による施錠が避難の支障とならないよう、自動火災報知設備との連動による自動解錠システムや非常解錠ボタンの設置等の対策を講じる必要がある。さらに、停電時等においても確実に避難できるよう、手動式の解錠装置等のバックアップ手段を確保することが重要である。

### エ 遠隔からの避難誘導支援

監視カメラや双方向通話装置等を活用し、遠隔地から関係者が避難状況を確認し、必要に応じて避難誘導の支援を行える体制を整備することが望ましい。

特に、複雑な避難経路を有する施設においては、このような遠隔支援体制の確保が重要である。

これらの対策により、関係者不在施設における利用者の安全な避難を確保することが可能となる。特に、施設の用途や規模、避難経路の状況等に応じて、必要な対策を適切に選択し、実効性のある避難誘導體制を構築することが重要である。

#### 4 消防活動支援

関係者不在施設においては、火災発生時に消防隊への情報提供や活動支援を行う関係者が不在であることから、消防活動の円滑な実施が課題となっている。以下、現状と課題及び対策について述べる。

##### (1) 現状と課題

関係者不在施設における消防活動支援に関する実態調査によれば、多くの施設では消防隊との連絡体制や進入経路の確保等が不十分な状況にある。さらに、セキュリティ対策の強化により、消防隊の進入に支障をきたすケースも報告されている。

具体的な課題としては、以下の点が挙げられる。第一に、火災発生時に建物内の危険物情報や在館者情報等を消防隊に提供する関係者が不在である。第二に、セキュリティ設備による施錠が消防隊の進入の障害となるおそれがある。

特にホテルや個室型施設では、消防隊到着時に建物内の要救助者の有無や所在の確認が困難であり効率的な消防活動に支障をきたすおそれがある(図3-4-6)。

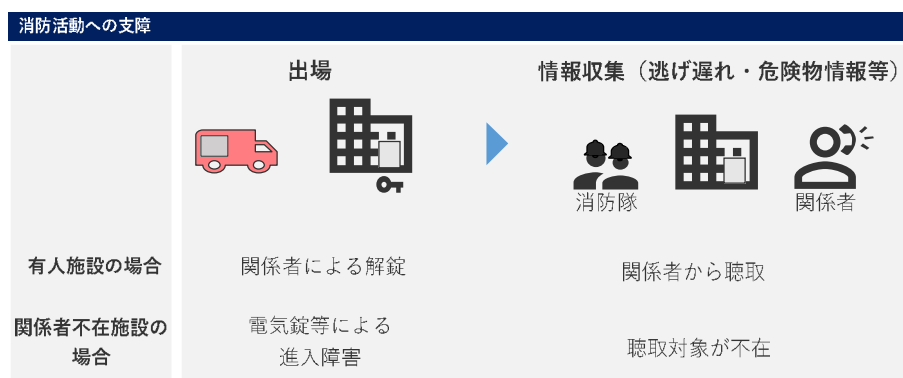


図 3-4-6 消防活動のフェーズでの比較表

##### (2) 対策

これらの課題に対する対策として、以下の措置を講ずる必要がある。

###### ア 消防隊への情報提供体制の整備

消防隊到着時に必要な情報を速やかに提供できるよう、危険物情報や、緊急連絡先等の情報を施設出入口付近に掲示する必要がある。また、警備会社等を介した連絡体制の確保や、遠隔で施設の状況を把握できるシステムの導入も有効である。

## イ 消防隊の進入経路の確保

セキュリティ設備による施錠が消防活動の支障とならないよう、自動火災報知設備との連動による自動解錠システム等の対策を講じ、消防隊が、迅速に進入し受信機等に容易に到達することができるよう、外部や遠隔からの解錠手段を確保することが重要である。(図3-4-7)。

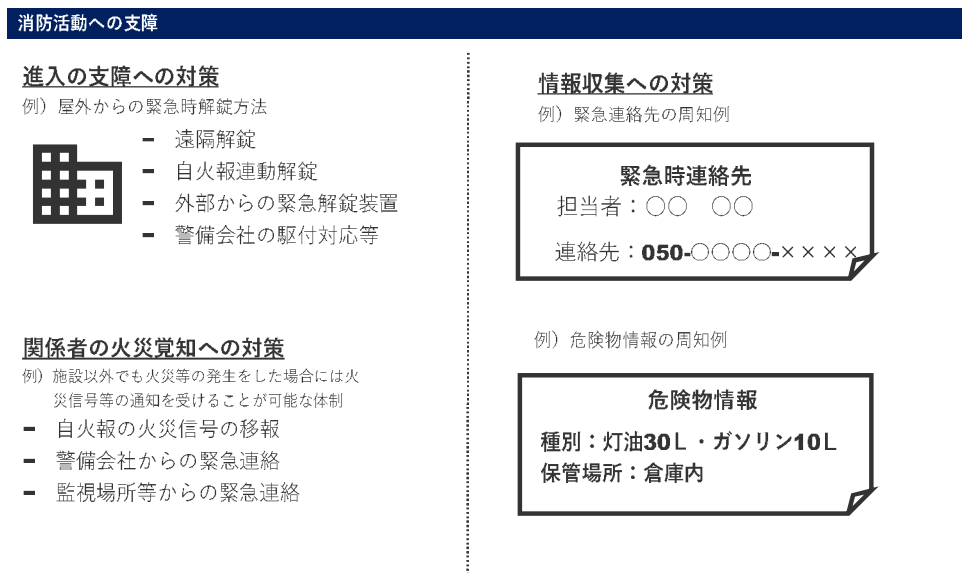


図 3-4-7 消防活動支援対策の例

これらの対策により、関係者不在施設における円滑な消防活動の実施が可能となる。特に、施設の用途や規模、セキュリティ設備の状況等に応じて、必要な対策を適切に選択し、実効性のある消防活動支援体制を構築することが重要である。

また、これらの対策の実施に当たっては、事前に消防機関と協議を行い、必要な対策について合意形成を図ることが望ましい。

なお、今後のデジタル技術の進展等を踏まえ、新たな技術を活用した消防活動支援の方策についても、積極的に検討を進めていく必要がある。

## 第5節 個別リスクに応じた安全対策

### 1 宿泊施設における対策

宿泊施設における関係者不在時の防火安全対策については、就寝中の利用者の安全確保が特に重要な課題となっている。以下、現状と課題及び対策について述べる。

#### (1) 現状と課題

実態調査によれば、一部の宿泊施設において、夜間等の時間帯に従業員が不在となる運営形態が確認された。このような施設では、火災発生時の初期対応や避難誘導等において、以下のような課題が認められる。

第一に、就寝中の利用者は火災の発生に気付きにくく、発見が遅れるおそれがある。第二に、火災を発見しても、避難開始までに時間を要する可能性が高い。第三に、関係者が不在のため、適切な避難誘導を行うことができない。第四に、延焼拡大により、避難経路が遮断されるおそれがある。

#### (2) 対策

これらの課題に対する対策として、以下の措置を講ずる必要がある。

まず、延焼拡大防止対策として、スプリンクラー設備等の自動消火設備の設置や、内装の不燃化、防災物品、防災製品の使用等を推進する必要がある(図3-5-1)。これらの対策により、火災発生時の避難時間を確保することが可能となる。

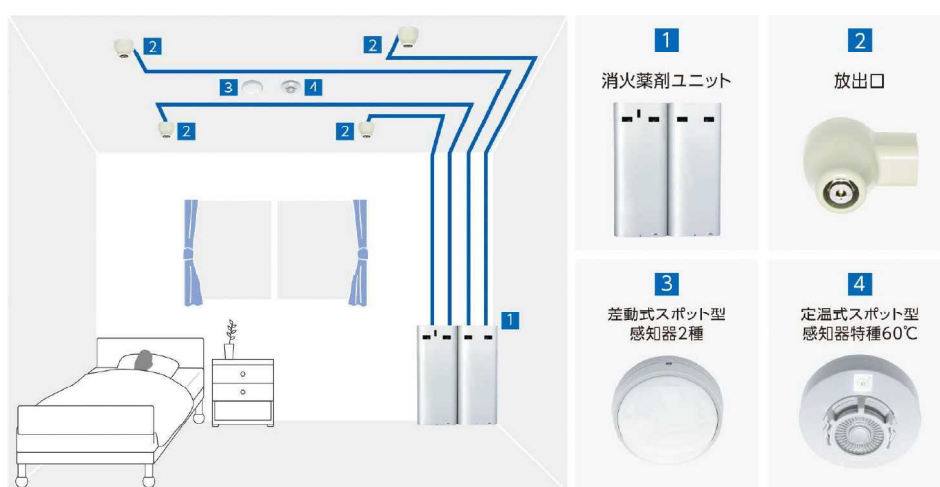


図 3-5-1 パッケージ型自動消火設備(日本ドライケミカル株式会社HP)

また、避難安全対策として、避難経路を明確に表示し、利用者が容易に避難口まで辿り着けるようにすることが重要である。

これらの対策の実施に当たっては、施設の規模や実態に応じて、必要な対策を適切に選択することが重要である。なお、これらの対策の実施に係るコストが課題となることから、施設関係者の理解と協力を得ながら整備を進めることが望ましい。

## 2 火気設備使用施設における対策

火気設備を使用する関係者不在施設については、出火危険が高く、火災発生時の被害拡大防止が重要な課題となっている。以下、現状と課題及び対策について述べる。

### (1) 現状と課題

実態調査によれば、関係者不在施設のうち、サウナ施設やコインランドリー等において火気設備の使用が確認された。このような施設では、火災発生時の初期対応等において、以下のような課題が認められる。

第一に、火気設備の誤使用や不適切な使用により出火する可能性がある。第二に、可燃物が多い場合、急速に延焼拡大するリスクがある。

### (2) 対策

これらの課題に対する対策として、以下の措置を講ずる必要がある。

まず、出火防止対策として、火気設備への過熱防止装置等の安全装置の設置や、温度センサー等による遠隔監視システムの導入を推進する必要がある。

また、利用者への適切な使用方法の周知徹底も重要である。

次に、延焼防止対策として、内装の不燃化や防災物品、防災製品の使用を推進する必要がある。これらの対策により、火災発生時の被害拡大を防止することが可能となる。

## 3 個室利用施設における対策

個室利用施設における関係者不在時の防火安全対策については、個室構造に起因する火災発見の遅れや避難上の課題が想定されている。以下、現状と課題及び対策について述べる。

### (1) 現状と課題

実態調査によれば、インターネットカフェや個室型施設において、個室内の利用者が火災の発生に気付くことが困難な状況が想定される。このような施設では、火災発生時の初期対応や避難誘導等において、以下のような課題が認められる。

第一に、個室構造により他の場所で発生した火災を発見しにくい状況がある。第二に、個室内での火災発生時に、他の利用者への周知が遅れるおそれがある。第三に、個室が多数存在する場合、避難経路が複雑となり、利用者が避難口に辿り着けない可能性がある。第四に、関係者が不在のため、避難誘導や要救助者の確認が困難である。

特に、イヤホン等を使用している利用者は、火災警報音等に気付きにくい状況も指摘されており火災発見が遅れるおそれがある。

### (2) 対策

これらの課題に対する対策として、以下の措置を講ずる必要がある。

まず、火災の早期検知対策として、各個室内に確実に警報を伝達できる警報設備の整備を推進する必要があるとともに、個室の扉は非常時に容易に解錠できる構造

とする必要がある。

さらに、利用者の位置情報の把握や、遠隔からの避難誘導の支援が可能となるよう、入退出管理システム、監視カメラや双方向通話装置等の活用を推進することが望ましい。

これにより、関係者不在時においても、適切な避難誘導の支援が可能となる。また、延焼防止対策として、内装の不燃化や防災物品の使用を推進する必要がある。さらに、防災製品も努めて使用することが望ましい。

#### 4 セキュリティを考慮した対策

前述のとおり、関係者不在施設におけるセキュリティ対策については、防犯面での安全確保と火災時の避難・消防活動との両立が課題となっている。以下、現状と課題及び対策について述べる。

##### (1) 現状と課題

実態調査によれば、多くの関係者不在施設において、入退室管理のためのセキュリティシステムが導入されている。このような施設では、火災発生時の避難や消防活動において、以下のような課題が認められる。

第一に、セキュリティ設備による施錠が避難の障害となるおそれがある。第二に、施錠により消防隊の進入に時間を要する可能性がある。第三に、セキュリティシステムが停電時に機能せず、避難に支障をきたすおそれがある。第四に、解錠方法が利用者に十分周知されていない場合がある。

特に夜間等の時間帯においては、セキュリティレベルを上げる施設が多く、避難や消防活動上の制約がより顕著となる傾向が認められる。

##### (2) 対策

これらの課題に対する対策として、以下の措置を講ずる必要がある。

まず、避難時の安全確保対策として、自動火災報知設備との連動による自動解錠システムの導入や、避難口への非常解錠装置の設置を推進する必要がある。停電時等においても確実に避難できるよう、手動式の解錠装置等のバックアップ手段を確保することが重要である。

次に、消防活動支援対策として、遠隔解錠システムの導入等を推進する必要がある。

また、施設出入口への警備会社や施設関係者の緊急連絡先の掲示も重要である。

さらに、利用者への周知対策として、避難時の解錠方法や避難経路をわかりやすく表示することが必要である。これにより、緊急時における確実な避難を確保することが可能となる。

これらの対策の実施に当たっては、防犯対策とのバランスを考慮しつつ、火災時の安全確保を最優先とした対策を講じることが重要である。

また、新たな技術の導入等により、セキュリティと防火安全性の両立を図ることも検討すべきである。

## 第6節 デジタル技術を活用した管理体制

### 1 検討概要

関係者不在施設における防火管理体制の確立において、デジタル技術の活用が重要な役割を果たすことが期待されている。これらの技術は急速な進歩を遂げており、監視カメラシステムによる火災の早期発見、クラウドを活用した関係者への迅速な情報伝達、デジタルサイネージやスマートロック等による避難誘導支援など、様々な分野での活用が可能となっている。

本節では、これらのデジタル技術を活用した防火管理体制について、具体的な機器についての検討を行う。

### 2 監視カメラシステム

関係者不在施設における防火管理業務は、従来のアナログ的な管理手法から、デジタル技術を活用した新たな管理体制への移行期を迎えている。特に、監視カメラシステムは、従来の目視による巡回点検や常駐による監視といった規制を代替する有効な手段として、活用が期待できる。以下に、最新の監視カメラシステムの機能と、その活用方法について述べる(図3-6-1)。



図 3-6-1 監視カメラシステム(セーフイー株式会社 HP)

クラウド型監視カメラシステムは、関係者不在施設における日常管理の効率化に大きく貢献する。高精細な映像により、施設内の施設状況や避難経路上の物品存置状況等をリアルタイムで確認することができ、適切な維持管理状況を保つことが可能となる。

また、こうしたカメラの活用事例としては、360 度カメラにより、遠隔場所からの防火対象物点検における活用も認められている。これにより、従来の定期的な巡回点検に

代わる日常管理ツールとして、その有効性が示されている。

さらに、AI を活用した画像認識技術の導入により、人による常時監視を行わずとも異常の早期発見が可能となっている。システムが自動的に避難経路や防火戸周辺への物品存置等を検知し、管理者に通知することで、従来の定期点検と同等以上の管理レベルを維持することができる。行動の検知など、人による監視では困難な高度な判断も可能となっている。これらの機能は、火災の早期発見だけでなく、防犯対策としても有効である。

映像データのクラウド保存は、点検記録の管理を効率化する。従来の点検表による記録に加え、映像による客観的な記録が可能となり、複数の施設の一元管理や、過去の状況との比較による維持管理状況の検証も容易となる。これにより、点検業務の効率化だけでなく、記録の信頼性向上にもつながる。

今後は、監視カメラシステムと自動火災報知設備等の防災設備との連携により、より統合的な防火管理体制の構築が期待される。

また、スマートフォン等のモバイル端末との連携により、関係者がどこからでも施設状況を確認し、必要な指示を行うことが可能となる。これにより、遠隔地からの施設管理や、緊急時の迅速な対応が可能となる。

このように、監視カメラシステムの活用は、従来のアナログ規制に基づく管理手法を、より効率的かつ効果的なデジタル管理へと転換する重要な役割を果たすものである。ただし、導入に当たっては、システムの信頼性確保やプライバシー保護等について、十分な配慮が必要である。

### 3 センサー技術の活用

関係者不在施設における防火管理体制の強化において、センサー技術は監視カメラシステムと並び、重要な役割を担う。これらの技術は、火災の早期発見、初期消火の支援、避難誘導の円滑化など、多岐にわたる場面で活用が可能であり、人的な管理体制を補完し、より効果的な防火安全対策を実現するための鍵となる。

放電検出ユニットは、関係者不在施設において発生頻度が高い電気火災のリスクを低減する。トラッキング現象や配線不良による発火は、目視での発見が困難であり、早期の検知が重要となる。放電検出ユニットは、配線やコンセント周辺の異常な発熱や放電を検知し、即座に警報を発する。

また、火花放電を検知すると、漏電ブレーカーを自動遮断する機能を持つものもあり、火災の発生を未然に防ぐことが可能となる。これらのセンサーは、分電盤に内蔵し、屋内の配線をまるごと監視できるため、広範囲な監視が可能である。さらに、検出時にはメール通知を行う機能や、外部の監視システムと連携できるものもあり、関係者への迅速な情報伝達を可能にする(図3-6-2)。これらのセンサー技術は、監視カメラでは警戒できない死角を補完する役割としても活用が期待でき、関係者不在施設における防火管理体制の強化に大きく貢献する。

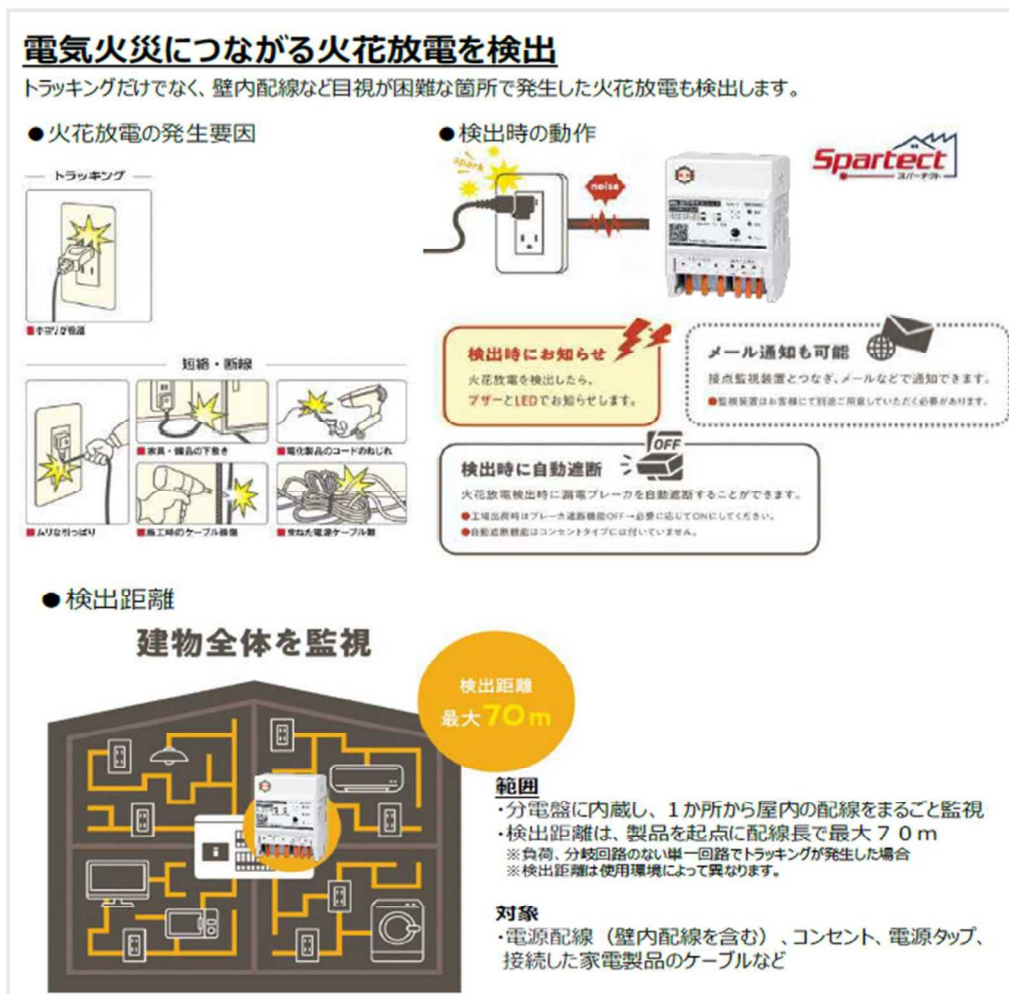


図 3-6-2 放電検出ユニット

（日東工業株式会社HP(<https://spartect.nito.co.jp/>))

#### 4 通報・連絡システム

関係者不在施設における火災発生時において、迅速かつ確実な通報・連絡は、被害を最小限に抑えるために不可欠である。従来の人的な通報・連絡体制では、関係者が不在となる時間帯や、利用者が単独で行動する状況下では、その機能が十分に発揮されない可能性がある。そこで、デジタル技術を活用した連絡システムの導入が重要となる。

自動火災報知設備は火災の発生を感知し、警報信号を出すことができる。この警報信号を関係者に移報装置を用いて火災発生を通知し、関係者の迅速な対応を可能にする(図3-6-3)。

また、自動火災報知設備の設置義務が生じないような小規模施設での設置には従来の自動火災報知設備に比べ、施工が容易でコストも抑えることができる特定小規模施設用自動火災報知設備の設置が効率的である。

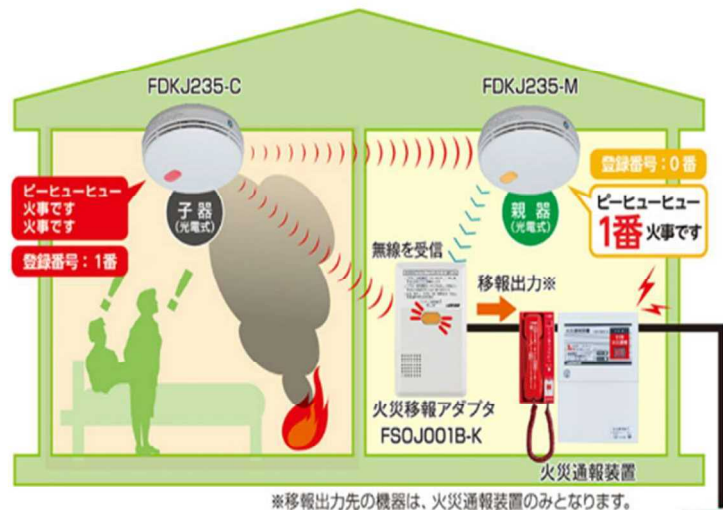


図 3-6-3 特定小規模施設用自動火災報知設備(能見防災株式会社HP)

セキュリティ自動通報装置は、一般電話回線に接続し、異常信号入力に関係者へ自動通報する機能を有する。火災信号だけでなく、侵入や設備異常などの異常信号も検知し、関係者へ通知することができる。これにより、火災以外の緊急事態にも迅速に対応することが可能となる。また、複数の連絡先への同時通報や、機器設定の容易さも特徴であり、柔軟な運用が可能である。(図3-6-4)



図 3-6-4 セキュリティ自動通報装置(竹中エンジニアリング株式会社HP)

これらの通報・連絡システムは、火災発生時に、関係者や利用者が迅速かつ正確に状況を把握し、適切な行動をとるための重要な手段となる。これらのシステムを相互に連携させることで、より効果的な通報・連絡体制を構築することができる。

外国人利用者も多い施設では、多言語に対応したシステムを導入する必要がある。

これらの点を踏まえ、通報・連絡システムを適切に活用することで、関係者不在施設における火災発生時の対応能力を向上させ、より安全な環境を実現することが期待される。

## 5 避難誘導支援システム

関係者不在施設における火災発生時において、利用者の安全を確保するためには、迅速かつ適切な避難誘導が不可欠である。従来の避難誘導は、関係者によるほか誘導灯や避難経路図の掲示に頼ることが多かったが、関係者が不在となる状況下では、これらの手段だけでは十分な効果を発揮できない可能性がある。そこで、デジタル技術を活用した避難誘導を支援するシステムの導入が重要となる。

デジタルサイネージは、火災発生時に、避難経路や避難場所を多言語で表示することができる。これにより、外国人利用者や、聴覚障害者など、様々な利用者に適切な避難情報を伝えることができる。さらに、デジタルサイネージは、表示内容をリアルタイムで変更することが可能であり、火災の状況や避難経路の変更に応じて、柔軟な情報提供を行うことができる。さらに、音声案内や点滅表示などの機能も活用することで、より効果的な避難誘導が可能となる(図3-6-5)。



図 3-6-5 デジタルサイネージ(パナソニック株式会社HP・資料引用)

現在、商品化に向けて検討が進められているクラウド型放送設備は、ネットワークを活用し、遠隔から複数施設への一斉放送や選択施設への放送を可能にするシステムである。これにより、火災発生時に、施設内の利用者へ避難を促し、状況説明を迅速に行うことができる。さらに、本社等の監視場所や担当者のスマートフォンから任意の施設へ放送することも可能であり、柔軟な対応が可能となる。さらに、多言語対応の放送システムを導入することで、外国人利用者への情報伝達も円滑に行うことができる。(図3-6-6)。さらに、放送設備と監視カメラを組み合わせることで、利用者の避難状況を把握し、より適切な避難誘導の支援を行うことができる。



図 3-6-6 クラウド型放送設備 (TOA株式会社展示会資料参照)

これらの避難誘導支援システムは、火災発生時に、利用者が安全かつ迅速に避難するための重要な手段となる。これらのシステムを相互に連携させることで、より効果的な避難誘導体制を構築することができる。

## 第7節 ガイドラインについて

### 1 ガイドライン策定の目的と位置づけ

近年、労働市場における人手不足やコロナ禍の影響を背景に、従業員等が常時または一部時間帯に不在となる施設が増加しており、従来の人的管理を前提とした防火管理制度では対応が困難な場合がある。本ガイドラインは、第6節までの議論を踏まえて、関係者不在施設における実効性のある防火管理体制の構築を支援することを目的とする。

適用対象は原則すべての関係者不在施設を対象とするものだが、総務省消防庁によって関係者不在を前提にガイドラインが示されている民泊については、既存のガイドラインに定める事項を遵守することで安全性が担保されていることから本ガイドラインの適用対象外とする。事業者は、利用者による初期対応や第三者による維持管理に頼らざるを得ない状況であっても、火災の予防や災害時の対応についての責任はすべて事業者にあることを十分に理解し対策をとらなければならない。

本ガイドラインは、関係者不在施設に対する行政指導の指針として、消防計画における対応基準を示す。入居相談時や防火管理者選任時の関係者への指導に活用され、業界団体を通じて関係者に周知徹底を図る。関係者不在施設の現状と課題を踏まえ、デジタル技術の活用を積極的に推奨する。これにより、人的な管理体制を補完し、より効果的な防火管理体制の構築を目指す。

また、関係者不在施設における火災発生時の被害を最小限に抑え、利用者の安全を確保することを目的としており、防火安全対策の推進に貢献することが期待される。

## 2 ガイドラインの構成と概要

本ガイドラインは、関係者不在施設における防火管理体制を強化するため、共通対策と個別対策の二部構成としている。共通対策では、すべての関係者不在施設において実施すべき基本的な対策を提示し、個別対策では、施設の用途や使用実態に応じた具体的な対策を提示する(図3-7-1)。

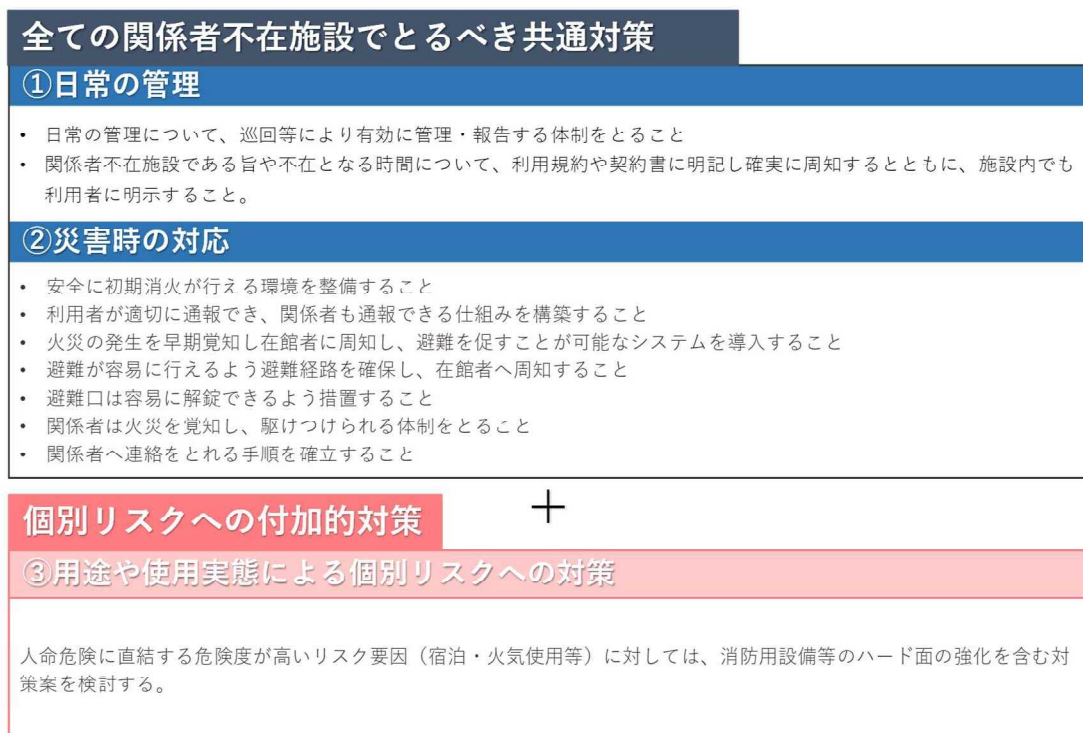


図 3-7-1 ガイドラインの構成と概要

本ガイドラインは、日常管理、災害時対応、個別リスクへの対策という 3 つの視点から構成される。日常管理においては、火災予防上の自主検査における巡回体制の確立や点検項目の明確化、関係者不在である旨の周知などを提示する。災害時対応においては、初期消火体制の整備、通報連絡体制の構築、避難誘導体制の確立、関係者の駆け付け体制の確保、消防隊の活動支援体制の整備などを提示する。個別リスクへの対策においては、宿泊施設、火気使用施設、個室利用施設、入退出セキュリティを設けた施設など、個別のリスクに応じた具体的な対策を提示する。

本ガイドラインでは、これらの対策において、監視カメラ、センサー、AI 技術などのデジタル技術の活用を積極的に推奨している。これにより、人的な管理体制を補完し、より効率的かつ効果的な防火管理体制の構築を目指す。

## 3 共通対策

本ガイドラインでは、すべての関係者不在施設において実施すべき共通対策として、日常管理と災害時対応に関する対策を提示する。

日常管理においては、適切な巡回体制を定め、点検項目、報告方法及び異常時の

対応を明確化する。

また、関係者不在施設である旨や不在となる時間帯について、施設の出入口付近に掲示するとともに、事前の会員登録や予約等がある施設については手続き完了までに周知することが必要である。さらには、集客段階においても事業者の判断に基づき関係者不在施設であることを利用者に周知することが望ましい。これにより、施設における日常的な防火管理体制を確立し、火災発生リスクを低減する。

災害時対応においては、安全に初期消火が行える環境整備、利用者が適切に通報でき関係者も通報できる仕組みの構築、火災の発生を早期発見し在館者に周知し避難を促すことが可能なシステムの導入、避難が容易に行えるよう避難口は容易に解錠できる措置を取り、二方向以上の避難経路を確保し利用者に周知する。関係者は火災を早期に認識し駆けつけられる体制を整える。

また、消防活動に必要な情報提供を行えるよう緊急時には関係者へ連絡をとれる手順の確立を求める。これにより、火災発生時の被害を最小限に抑え、利用者の安全を確保する。

これらの共通対策は、すべての関係者不在施設において実施すべき基本的な対策であり、本ガイドラインの根幹をなすものである(図3-7-2)。

| 分類     | リスク要因             | 想定されるリスク                                                              | 求められる安全対策(案)                                                                                                                        | 適用用途       |
|--------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 日常の管理  | 日常の点検不足           | ・関係者不在による管理不足                                                         | ・巡回により日常の点検を実施し防火に関する責任者が確認する体制をとること。なお、機械を活用した自主検査により有効に点検を実施できる場合には巡回を省略できるものとする                                                  | 全ての関係者不在施設 |
|        | 関係者不在施設であることの周知不足 | ・利用者に対して不在となることの周知不足                                                  | ・従業員が不在となる旨、または不在となる時間を利用規約や契約書に明記し確実に周知するとともに、施設内でも利用者に明示すること                                                                      |            |
| 災害時の対応 | 初期消火対策不足          | ・利用者が初期消火を行う可能性があり設置箇所や使用方法への認識が不十分<br>・消火失敗時の避難困難                    | ・安全に初期消火が行える環境を整備すること<br>・壁・天井の室内に面する部分の仕上げは準不燃以上とすること                                                                              |            |
|        | 通報連絡対策不足          | ・利用者が適切に通報できない<br>・誰も通報しない                                            | ・利用者が適切に通報できる仕組みを構築すること<br>・関係者(警備会社等を含む。)は火災が発生した旨を迅速に覚知でき、通報できるシステムを導入すること                                                        |            |
|        | 避難誘導対策不足          | ・火災が周知されない<br>・利用者が自主的に避難開始できない<br>・避難経路がわからない<br>・避難口が施錠されて開け方がわからない | ・火災の発生を早期覚知し、在館者に周知すると同時に避難を促すことが可能なシステムを導入すること*<br>・避難が容易に行えるよう避難経路を確保し、周知すること*<br>・二方向避難を確保すること(避難器具含む)*<br>・避難口は容易に解錠できるよう措置すること |            |
| 活動の支障  | 関係者が火災を覚知できない     | ・施設で火災等が発生したことを関係者が覚知する手段がない                                          | ・関係者は火災の発生を覚知し駆けつけられる体制をとること                                                                                                        |            |
|        | 情報収集困難            | ・情報提供すべき関係者がいない                                                       | ・関係者への連絡をとれる手順を確立すること                                                                                                               |            |

\*居室の各部分から主要な避難口を容易に見とおし、かつ、識別できる場合には設置や対策を要しない。  
容易に見とおせるかの判断は、規則28条の2(誘導灯及び誘導標識の設置することを要しない防火対象物又はその部分)による。

図 3-7-2 共通対策

## 4 個別対策

本ガイドラインでは、関係者不在施設の用途や使用実態に応じた個別リスクへの対策を提示する。

宿泊を目的とした施設では、就寝時間帯に関係者が不在となることで、火災の発見

や避難開始が遅れ、人命危険が著しく高くなるため、自動消火設備の設置や内装不燃化、防災物品、防災製品の使用により避難経路の安全確保を求める。

火気設備の使用を伴う施設では、出火危険の増大や延焼の抑制が課題となるため、過熱防止等の安全装置の設置や内装の不燃化、防災物品、防災製品の使用を求める。

個室利用を伴う施設では、火災の発見や避難開始が遅れる恐れがあるため、自動火災報知設備の設置や個室でも有効に警報音を聞き取れる措置を求める。さらに、内装不燃化、防災物品の使用及び防災製品の推奨により避難経路の安全を求める。

入退出セキュリティを設けた施設では、進入や避難に支障が出るおそれがあるため、消防活動及び避難の際に容易に開放できるよう措置することを求める(図3-7-3)。

| リスク要因     | 想定されるリスク                                                      | 求められる安全対策（案）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 適用用途（例）                                                                                      |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 宿泊        | <ul style="list-style-type: none"> <li>避難行動の開始が遅れる</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>延焼の防止対策をとること               <ul style="list-style-type: none"> <li>-例) 自動消火設備の設置</li> <li>-例) 内装不燃化、防災物品・防災製品使用</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>ホテル</li> </ul>                                        |
| 火気使用      | <ul style="list-style-type: none"> <li>出火危険の増大</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>出火防止対策をとること               <ul style="list-style-type: none"> <li>-例) 過熱防止等の安全装置付とする</li> </ul> </li> <li>延焼の抑制対策をとること               <ul style="list-style-type: none"> <li>-例) 内装不燃化、防災物品・防災製品使用</li> </ul> </li> </ul>                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>ホテル</li> <li>レンタルスペース</li> <li>コインランドリー</li> </ul>    |
| 個室利用      | <ul style="list-style-type: none"> <li>火災の覚知が遅れる</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>火災を早期発見・周知できるシステムを構築すること               <ul style="list-style-type: none"> <li>-例) 自動火災報知設備の設置（特小自火報を含む）</li> <li>-例) 煙感知器による早期覚知</li> <li>-例) 適切に警報音を聞き取れる措置</li> </ul> </li> <li>延焼の抑制対策をとること               <ul style="list-style-type: none"> <li>-例) 内装不燃化、防災物品・防災製品使用</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ホテル</li> <li>インターネットカフェ</li> <li>レンタルスペース等</li> </ul> |
| 入退出セキュリティ | <ul style="list-style-type: none"> <li>進入や避難に支障が出る</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>消防活動及び避難の際に容易に開放できるよう措置すること               <ul style="list-style-type: none"> <li>-例) 自火報連動解錠等</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>小規模物販店</li> <li>小規模スポーツジム</li> </ul>                  |

・「宿泊」とは、「寝具を使用して施設（ホテル、旅館等）を利用すること」  
 ※民泊は総務省消防庁によりガイドラインが制定されているため対象外とする。  
 ・「火気使用」とは、火災予防条例に定める火気設備及び裸火の使用をいう。

図 3-7-3 個別対策

## 5 デジタル技術を活用した管理体制

本ガイドラインでは、関係者不在施設における防火管理体制の強化に向け、デジタル技術の活用を積極的に推奨する。

監視カメラシステムは、施設内の状況を常時監視し、異常の早期発見や火災発生時の状況把握、避難誘導の支援に活用できる。高精細な映像による現地状況の確認、AIによる異常検知、360度カメラによる点検など、様々な機能が活用できる。

センサー技術は、火災の早期発見や初期消火の支援に役立つ。放電検出ユニットによる配線やコンセント周辺の異常検知、煙・熱感知器やセンサーによる火災の早期発見など、様々なセンサーを組み合わせることで、より効果的な監視体制を構築できる。

通報・連絡システムは、火災発生時に、関係者や利用者が迅速かつ正確に状況を把

握し、適切な行動をとるための重要な手段となる。自動火災報知設備、移報装置、クラウド型放送設備などを活用し、関係者への迅速な情報伝達を可能にする。

避難誘導を支援するシステムは、火災発生時に、利用者が安全かつ迅速に避難するための重要な手段となる。デジタルサイネージによる多言語での避難情報提供、クラウド型放送設備による遠隔からの避難指示など様々な技術を組み合わせることで、より効果的な避難誘導体制を構築できる。

なお、これらのデジタル技術の導入にあたり、システムの停止や機器の故障時にも、防火管理上支障のないよう考慮する必要がある。

## 6 防火管理体制の構築と運用

本ガイドラインを踏まえ、関係者不在施設においては、実効性のある防火管理体制を構築し、適切に運用することが求められる。

防火管理者の選任については、本ガイドラインを踏まえ、施設の規模や用途、火災リスク等を考慮し、適切な人材を選任する必要がある。防火管理者には、本ガイドラインの内容を理解させ、必要な権限を付与するとともに、社内における位置付けを明確化することが重要である。

消防計画の作成については、本ガイドラインの内容を踏まえ、施設の実態に即した計画を作成する必要がある。特に、関係者不在時の対応や、デジタル技術を活用した管理体制について明確に定めることが重要である。

火災予防上の自主検査については、本ガイドラインで示す方法により施設の実態に合わせて実施する必要がある。

また、点検結果を記録し、改善に繋げることが重要である。

消防訓練の実施については、本ガイドラインの内容を踏まえ、机上訓練だけでなく、実践的な訓練を定期的に実施する必要がある。さらに、関係者や防火管理業務に関わる外部事業者に対する防災教育も行うことが必要である。

外部事業者を活用する際には、自主検査の点検項目、報告体制、異常時の対応等を明確化し、消防計画に記載させ、実施状況を確認することが重要である。

関係者間の連携については、本ガイドラインの内容を共有し、相互に協力し、連携を密にすることが重要である。特に、緊急時の連絡体制や情報共有体制を整備することが重要である。

## 7 ガイドラインの実効性向上策

本ガイドラインは行政指導の指針を示すものであり、法的な義務を課すものではない。そのため、ガイドラインの実効性を向上させる方策が必要である。その方策として適合対象物の認証制度導入及び地図情報への反映、重複選任を認める要件とすることを提案する。

### (1) 適合対象物の認証制度導入及び地図情報への反映

ガイドラインに適合した関係者不在施設の認証制度を導入する。認証を受けた適

合対象物は、東京消防庁のホームページや民間企業の地図情報へ表示する。このことによって、利用者は、より簡単に安全情報を入手できるようになるとともに、事業者にとっても広報効果が得られ、双方にとってメリットとなる。利用者にはガイドラインによる安全対策がとられた施設の選択を促すことになり、事業者にとってもガイドライン遵守や防火管理意識の向上につながるなどが考えられる。

## (2) 重複選任を認める要件

関係者不在施設における重複選任を認める要件として、ガイドラインの適合を求める。これによりガイドラインの実効性向上に加えて、従来曖昧だった重複選任の運用基準の明確化にも繋がる。

## 8 今後の課題と展望

本ガイドラインは、関係者不在施設における防火管理体制の強化に向けた第一歩であり、継続的な検討と改善が必要である。今後は、本ガイドラインの運用状況を検証し、必要に応じて見直しを行う必要がある。その際には技術革新に対応した新たな対策を検討していくことも重要である。

さらに、関係者不在施設における火災事例を収集・分析し、リスク評価や対策の改善に役立てる必要がある。関係者不在施設は、従来その定義がなされていない新たな利用形態であることから、その全体像が十分に把握できていない。このため、定義を明確にし、継続的に実態を調査し、火災リスクを分析していくための仕組みを整備する必要がある。

本ガイドラインが、関係者不在施設における防火安全対策の礎として、その役割を果たし、より安全な社会の実現に貢献していくことが期待される。