

超大規模防火対象物等における 自衛消防活動の現状と課題

平成30年 6月20日
事務局

◇ 検討の対象施設

- ① 高さが100メートルを大きく超える超高層の建築物
- ② 延べ面積が10万平方メートルを大きく超える建築物や在館者が超多数(数千人や数万人規模)となる建築物
- ③ 大規模、高層の建築物が地下部分や駅施設等を介して複雑に接続された超大規模な建築物群

※ ①から③を「超大規模防火対象物等」という。

◇ 検討の着眼点

超大規模防火対象物等の多くは、建物に不案内かつ、多様な在館者が多数利用する大規模な集客施設となっており、火災時や地震時の安全性を確保するため、当該対象物におけるハード面の対策状況に応じ、自衛消防組織の活動を特に有効に機能させることが必要になる。また、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会を控え、多数の外国人来訪者や障害者の方々が安心してこれらの施設を利用できるよう、火災時や地震時の避難誘導等における配慮を行うことも求められている。

※ 超大規模防火対象物等における火災対策は参考資料1-3のとおり。

※ 自衛消防組織を含む防火管理制度の概要は参考資料1-4のとおり。

◇ 目的

超大規模防火対象物等における自衛消防活動の実効性を向上させる方策の検討

- ◆ 平成19年の消防法の一部改正により、自衛消防組織の設置・届出等が義務付けられることとなって以降、自衛消防組織について、以下のとおり様々な検討等が行われてきた。
- ◆ 主な検討部会等の検討結果は参考資料1-5のとおり。

◇ 大規模地震等に対応した消防計画作成ガイドラインについて（平成20年、消防庁）

新たに自衛消防組織の設置及び防災管理業務の実施が義務付けられる防火対象物における消防計画作成にあたっての手引きとして、その作成手順や基本構成、地震等の災害対応上のポイント等がまとめられた。

◇ 大規模防火対象物の防火安全対策のあり方に関する検討部会（平成24年、消防庁）

①建築物等が巨大な規模となっていることに係る課題、②防火対策の関係者が極めて多数にわたることなど個別の具体的な対策に係る課題について、(1)地上からの高さが60mを超える高層ビル、(2)ターミナル駅ビル、(3)延べ面積8万㎡を超える大規模集客施設の実態を調査し、その結果を踏まえた主な対応等について整理した。

◇ 自衛消防組織及び防災管理の実効性向上専門家会合（平成28年、消防庁）

東日本大震災の教訓等を踏まえた実効性向上のための方策について、以下の点に留意して検討した。

- ① 多様化・複雑化する建築物の利用形態等に応じ、実情に即した自衛消防体制を構築することが必要であること。
- ② 平成26年から施行された統括防火・防災管理者制度を有効に活用することで、自衛消防組織及び防災管理の実効性向上につなげて行くことが有効であること。

超大規模防火対象物等における自衛消防活動の現状①

3

- ◆ 平成29年度、消防庁では、超大規模防火対象物等における防火・防災管理及び自衛消防活動の実態等に関して調査を実施した。
- ◆ 調査対象は表1のとおり。

表1 調査対象

名称	高さ(m)	階層	延べ面積(㎡)	用途	開業	在館者(人)
Aビル	231	40/5	171,920	複合用途(スタジオ、事務所、店舗、会議室、スカイロビー)	2016.3	7,800
Bビル	248	54/5	246,407	複合用途(ホテル、店舗、事務所、クリニック、学校)	2007.3	20,000
Cビル	238	54/6	380,105	複合用途(店舗、事務所、美術館、飲食店、診療所)	2003.4	31,000
D空港ターミナルビル	43	6/1	159,000	複合用途(空港ターミナル、店舗)	2010.10	6,500
Eドーム	56	6/2	116,957	観覧場(ドーム型野球場)	1988.3	45,600(野球) 55,000(コンサート)
Fビル	300	60/5	352,981	複合用途(百貨店、ホテル、美術館、事務所、駅舎)	2013.6	18,000
Gビル	187	41/3	253,896	複合用途(百貨店、事務所、多目的ホール)	2012.12	28,000
Hビル	180	23/4 他2棟連結	235,863	複合用途(事務所、飲食店、店舗、ギャラリー)	2009.4	20,000
Iビル	245	53/6 他複数連結	740,000	複合用途(駅施設、事務所、ホテル、物販、飲食店、駐車場)	2017.4	50,000

- ◆ 防火対象物の規模や形態が消防法令の想定と異なることを踏まえハード面で追加等された対策の状況、同対策を有効に機能又は補完するための自衛消防組織の運用状況等の観点から、調査内容を選定した（調査項目の詳細は表2のとおり）。

表2 調査内容

事前調査項目	(1) 防火対象物の用途、規模、収容人員 (2) 自衛消防活動、訓練等に関する消防計画の記載内容 (3) 地下街、地下鉄駅、他のビルとの接続の有無 (4) (3)で接続している場合の連絡・相互応援体制等の有無
ヒアリング調査項目	(1) 在館者・災害弱者の位置把握・情報伝達・避難誘導 - ア 数万人規模の在館者がいる複合用途ビルにおける、火災発生時の避難誘導に必要な在館者の位置把握 - イ 外国人や障害者等の災害弱者の位置把握、避難上必要な情報伝達手段及び避難誘導体制 - ウ 災害弱者を優先とした非常用エレベーターの活用 (2) 複数管理権原者（数百規模のテナント数）で構成する協議会の効果的な運営について (3) 自衛消防活動 - ア 火災発生時の本部隊と地区隊との効果的な連携 - イ 防災センター、本部隊及び地区隊との円滑な情報連絡体制 - ウ 自衛消防組織の一部を警備会社等に委託している場合の指揮命令体制 - エ 自衛消防活動上の個人装備に関する問題点 - オ 自衛消防活動上、統括管理者に必要な指揮命令権について (4) 統括防火・防災管理者等 - ア 統括防火・防災管理者の各テナントに対する防火・防災管理上必要な指示について - イ 各テナントの防火・防災管理者の施設利用者に対する防火・防災管理上必要な指示について (5) 複数の防災センターに異なる警備会社が勤務している場合の連携について (6) 災害発生時における情報伝達や避難誘導の範囲等について (7) 災害対応マニュアルの実効性及び全館避難による混乱防止対策について (8) 大規模防火対象物等と駅舎等が接続している場合の連絡体制 (9) 防火・防災訓練の実効性 (10) 消防計画の実効性について (11) 防災センターの運用実態及び連絡体制について (12) 消防用設備以外の設備設置・活用例（入館ゲートシステム等） (13) その他設備（W i - F i やビーコン等）を活用した自衛消防組織の情報連絡体制

超大規模防火対象物等における自衛消防活動の現状③

5

- ◆ Aビルの調査結果は表3のとおり。
- ◆ テナント数が少なく意思疎通が行い易く、テナント防火防災管理者の防火意識は十分高い。一方、従業員以外の来館者は把握できていないほか、災害情報の伝達や避難誘導は日本語のみとなっている。

表3 Aビルの調査結果

番号	調査項目	状況
(1) ア	在館者の位置把握	①従業員については、セキュリティーゲート通過時に把握できるが、その他の来館者は把握できない。 ② 動向については、監視カメラによる監視及び警備員の館内巡回により把握している。
(1) イ	災害弱者の位置把握・情報伝達・避難誘導体制	①勤務する障害者は把握できるが、その他の来館する外国人や障害者等は把握できない。 ②災害情報の伝達や避難誘導は、非常放送を用いて日本語で行う（訓練時に日、英2か国語で放送したが、時間を要するため、日本語のみとした。）。
(1) ウ	非常用エレベーターの活用	非常用エレベーターの附室への水平避難を行い、防災センターを経由して到着した消防隊と非常用エレベーターで垂直避難する。
(2)	協議会の運営	テナント数が少ないため、協議会において意思疎通できる。
(3) ア	発災時の本部隊と地区隊の連携	本部隊が定期的に地区隊に対して自衛消防訓練指導を実施しており、地区隊との連携は良好である。
(3) イ	防災センター、本部隊及び地区隊との情報連絡体制	防災センターと本部隊間は、携帯無線機が原則。状況により屋内消火栓設置非常電話。防災センターと地区隊は屋内消火栓設置非常電話を使用する。
(3) ウ	警備会社委託時の指揮命令体制	系列の警備会社に委託している部分の指揮命令体制は良好である。別の警備会社に委託している部分については独立性が強いが特に問題はない。
(3) エ	個人装備の問題点	特になし
(3) オ	統括管理者に必要な指揮命令権	指揮命令権は適切に行使されている。
(4) ア	統括防火・防災管理者の指示	防災訓練のほか、テナント個別訓練時に合わせて的確な指示をしている。
(4) イ	防火・防災管理者の指示	テナント防火防災管理者の防火意識は十分であり、指導もできている。
(5)	複数の警備会社による連携体制	防災センターは1か所のため対象外
(6)	情報伝達・避難誘導の範囲	自動火災報知設備にて感知後、9分経過で出火階・直上階に避難放送が流れ、10分経過で全館放送となる。避難誘導は出火階・直上階を最優先とする。
(7)	マニュアルの実効性 全館避難による混乱防止対策	各種マニュアル作成済み
(8)	駅舎等との接続時の連絡体制	協定等は策定していないものの、隣接防火対象物の防災センターとの連絡体制は確立済み。
(9)	防火・防災訓練の実効性	①総合防災訓練の前にテナントごとに災害想定を付与した防災訓練を実施し、それを本部隊がチェックし、最後に消防OBが講評することにより訓練の実効性を高めている。 ②大規模ビルにおいては地区隊の活動が必要不可欠であることから、現在の訓練体制を構築している。
(10)	消防計画の実効性	現在の消防計画で実態に適合している。
(11)	防災センターの運用・連絡体制	防災センターで全体を監視している。 サブ防災センターはなし
(12)	消防用設備以外の設備設置等	入館ゲートシステム及びＩＴＶ（監視カメラ）を設置
(13)	設備を活用した情報連絡体制	特になし

- ◆ Bビルの調査結果は表4のとおり。
- ◆ 災害情報の伝達や避難誘導は英語でも行っている。一方、テナント数が多くかつ入れ替わりが早い、年1回の協議会で関係情報を提供している。

表4 Bビルの調査結果

番号	調査項目	状況
(1) ア	在館者の位置把握	①従業員については、セキュリティーゲート通過時に把握できるが、店舗、レストラン等への来館者は入館システムでカウントできるが、若干の誤差がある。 ② 動向については、監視カメラによる監視及び警備員の館内巡回により把握している。
(1) イ	災害弱者の位置把握・情報伝達・避難誘導體制	①テナントで勤務する障害者は把握しているが、その他の外国人や障害者等の位置把握はできない。 ②災害情報の伝達や避難誘導は、非常放送を用いて日本語と英語の2か国語で行う。
(1) ウ	非常用エレベーターの活用	非常用エレベーター活用の届出と検査を受け、運用している。
(2)	協議会の運営	事務所テナントが約80、店舗テナントが約220あり、年1回別々に協議会を開催している。協議会の手法としては、関係情報を一方的に情報提供する方法であるが、特に質問等はでない。
(3) ア	発災時の本部隊と地区隊の連携	本部隊は地区隊に初期消火と避難誘導を期待している。連携については問題なし。店舗テナントについては、速いテンポで入れ替わり一方的に関係情報を流す。
(3) イ	防災センター、本部隊及び地区隊との情報連絡体制	防災センターと本部隊間は、携帯無線機が原則。状況により屋内消火栓設置非常電話。防災センターと地区隊は屋内消火栓設置非常電話を使用する。
(3) ウ	警備会社委託時の指揮命令体制	統括管理者と警備会社自衛消防隊とは、コミュニケーションは良好で適切な指揮がとれる。
(3) エ	個人装備の問題点	特になし。
(3) オ	統括管理者に必要な指揮命令権	指揮命令権は適切に行使されている。
(4) ア	統括防火・防災管理者の指示	統括管理者が統括防火・防災管理者を兼ねており、協議会の席上で要望事項を伝達している。
(4) イ	防火・防災管理者の指示	必要な指示は実施している。協議会のとき、テナントに適切な指導を要望している。
(5)	複数の警備会社による連携体制	同一敷地内の複数の他棟の防災センターとは同じ警備会社と異なった警備会社がある。火災信号はそれぞれ連絡されるが、原則として棟ごとに業務を完結することとしている。
(6)	情報伝達・避難誘導の範囲	①火災発生により出火階と直上階に確認放送が流れ、誤報であっても一定時間経過後に火災断定となり区分鳴動する。その10分経過後に全館に避難放送が流れる。 ②連続して2か所の感知器発報があった場合には、最初の発報箇所を火災断定することとなっているが、それぞれ別の事象で感知器が発報する可能性もある。
(7)	マニュアルの実効性 全館避難による混乱防止対策	消防計画とは別に危機管理マニュアルとして、鳥インフルを含めたNBC災害、テロ等の災害対応マニュアルをもっている。
(8)	駅舎等との接続時の連絡体制	地下鉄駅と地下道で繋がっているが、連携はない。どちらかに火災が発生した場合には、防災センターへ災害情報が流れる。
(9)	防火・防災訓練の実効性	訓練実施前に全テナントを集めて訓練の事前説明を行い、防災意識を高めている。
(10)	消防計画の実効性	現在の消防計画は、実態に適合していると思う。
(11)	防災センターの運用・連絡体制	他棟の防災センターとは、相互に火災信号を伝達している。
(12)	消防用設備以外の設備設置等	入館ゲートシステム、入館システム（ピープルカウンター）、ITVがある。
(13)	設備を活用した情報連絡体制	特になし。

超大規模防火対象物等における自衛消防活動の現状⑤

7

- ◆ Cビルの調査結果は表5のとおり。
- ◆ 時間差を設けた避難誘導を計画・訓練しているほか、テナントからの要望で個人装備を充実させている。一方、ビル周辺に多数の人が滞留する場所があり、そこへ大勢の避難者が来れば混乱が生じる恐れがある。

表5 Cビルの調査結果

番号	調査項目	状況
(1) ア	在館者の位置把握	①従業員は、セキュリティゲート通過時に把握し、その他の来館者は入館システムでカウントしている。 ② 動向については、監視カメラによる監視及び警備員の館内巡回により把握している。
(1) イ	災害弱者の位置把握・情報伝達・避難誘導体制	①テナントに勤務する障害者は把握しているが、その他の外国人や障害者の位置把握はできない。 ②災害情報の伝達や避難誘導は、非常放送で日本語と英語の2か国語で行う。
(1) ウ	非常用エレベーターの活用	高層階からの障害者避難誘導方法として、非常用エレベーターの活用を検討したが、届出要件の一つである防火戸の交換に多額の費用が掛かることから、設置申請をしなかった。
(2)	協議会の運営	年1回別々に協議会を開催している。協議会の手法は、関係情報を一方的に情報提供する方法である。
(3) ア	発災時の本部隊と地区隊の連携	①本部隊は地区隊に初期消火と避難誘導を求めている。 ②外資系のテナントの方が防災意識が高く、避難階段を使った訓練を求める外資系テナントもある。
(3) イ	防災センター、本部隊及び地区隊との情報連絡体制	防災センターと本部隊間は、トランシーバー又はPHSが原則。状況により屋内消火栓設置非常電話。防災センターと地区隊は内線が原則。状況により屋内消火栓設置非常電話を使用する。
(3) ウ	警備会社委託時の指揮命令体制	統括管理者（自衛消防隊長）は防災センターに隣接した事務室に常駐しており、警備会社自衛消防隊とコミュニケーションは良好で適切な指揮がとれる。
(3) エ	個人装備の問題点	外資系テナントからの要望もあり、防護マスク、ガラス破壊用バール等を備えた個人装備品を準備した。
(3) オ	統括管理者に必要な指揮命令権	指揮命令権は適切に行使されている。
(4) ア	統括防火・防災管理者の指示	統括管理者が的確な指示をしている。テナントは消防計画を消防署に提出した時はそのコピーを防災センターへ提出することになっている。契約書にテナントの法令順守義務が記載されている。
(4) イ	防火・防災管理者の指示	警備員が館内巡回時に問題行動を見つけたら、ただちに是正することにしている。
(5)	複数の警備会社による連携体制	①防災センターは1か所である。 ②災害時、同一敷地内の他の棟から別会社の警備員が応援に駆け付ける場合の対応も想定している。
(6)	情報伝達・避難誘導の範囲	全館避難が一番難しい。全館一斉避難による非常階段での混雑、転倒事故も予測される。これを緩和するため消防計画の中で時間差を設けた避難誘導を取り入れている。
(7)	マニュアルの実効性	消防計画とは別に危機管理マニュアルとして、鳥インフルを含めたNBC災害、テロ等の災害対応マニュアルをもっており、テロ災害については所轄警察署と連携した訓練も実施した。
(8)	全館避難による混乱防止対策	地下鉄駅と地下道で繋がっているが、連携はない。発災時は、防災センターへ有線で連絡がくる。
(9)	駅舎等との接続時の連絡体制	1年に1回全館を対象とした訓練を実施している。出火階・直上階を最優先として時間差を設けて避難訓練を行い、避難階に降りた後、初期消火や煙ハウス訓練を体験してもらっている。
(10)	防火・防災訓練の実効性	当ビル周辺には多数の人が滞留する場所があり、そこに大勢の避難者が来たらそこでも混乱が生じる。
(11)	消防計画の実効性	①同一敷地内にある他の防火対象物の災害情報が表示され、必要に応じて自衛消防隊が応援を行う。 ②高層階を監視するサブ防災センターと常時連携しており、メインの防災センターは全館を監視している。
(12)	防災センターの運用・連絡体制	入館ゲートシステム、入館システム、ITVがある。
(13)	消防用設備以外の設備設置等	入館ゲートシステム、入館システム、ITVがある。
(13)	設備を活用した情報連絡体制	社内の緊急地震速報システム、エリアテレビ放送による災害情報の伝達、被災度診断システムがある。

超大規模防火対象物等における自衛消防活動の現状⑥

8

- ◆ D空港ターミナルビルの調査結果は表6のとおり。
- ◆ 多言語で災害情報の伝達をしているほか、巡視員のウェアラブルカメラで現地映像が確認可能である。一方、多数のテナントがあり協議会では一方的な説明で終わってしまっている。

表6 D空港ターミナルビルの調査結果

番号	調査項目	状況
(1) ア	在館者の位置把握	①監視カメラによる監視。 ②館内を巡回する巡視員（本部自衛消防隊員）による巡視。
(1) イ	災害弱者の位置把握・情報伝達・避難誘導体制	①在館者の約半数は外国人であり、世界各国から様々な外国人が訪れる。外国人や障害者等の位置把握は特に実施していない。 ②地震等災害発生時には、外国人に迅速的確に災害情報を提供する必要がある。 ③聴覚障害者に対する火災情報伝達の必要性がある。 ④デジタルサイネージに日本語、英語、中国語、韓国語で災害状況等を表示している。
(1) ウ	非常用エレベーターの活用	非常用エレベーターは非該当である。
(2)	協議会の運営	136に及ぶテナントがあり、協議会では資料を配布し一方的な説明で終わってしまう。
(3) ア	発災時の本部隊と地区隊の連携	地区隊は火災発生時の発見通報や応急救護活動を適切に実施し、本部隊との連携は良好である。
(3) イ	防災センター、本部隊及び地区隊との情報連絡体制	①防災センターと本部隊は携帯無線機により、防災センターと地区隊は内線電話により連絡をしている。 ②館内を巡視する巡視員は胸にウェアラブルカメラを装着し、災害時には現地から映像を伝送する。
(3) ウ	警備会社委託時の指揮命令体制	統括管理者（自衛消防隊長）と警備会社の責任者が毎朝ミーティングを行い、指揮命令体制は問題ない。
(3) エ	個人装備の問題点	特になし。
(3) オ	統括管理者に必要な指揮命令権	指揮命令権は適切に行使されている。
(4) ア	統括防火・防災管理者の指示	必要なときは、はっきりと指示する。
(4) イ	防火・防災管理者の指示	日本人、外国人（アジア系、白人系）の特性を踏まえた必要な指示をしている。
(5)	複数の警備会社による連携体制	防災センターは1か所であり、単独の警備会社である。
(6)	情報伝達・避難誘導の範囲	①火災発生により全館避難の非常放送が流れた場合には、発災場所に駆け付けた本部自衛消防隊員が延焼状況等を確認し、危険度の高い出火階・直上階の避難を最優先とし、順次他階の避難誘導を行う。 ②ぼや火災等で全館避難の必要がないと判断した場合には、出火階・直上階のみの避難誘導も考慮する。
(7)	マニュアルの実効性 全館避難による混乱防止対策	危機管理マニュアルとして、各種災害対応マニュアルを整備している。
(8)	駅舎等との接続時の連絡体制	①鉄道駅及びモノレール駅とはインターホンによる連絡体制をとっている。 ②隣接のホテルとは火災発生時の相互応援体制をとっている。
(9)	防火・防災訓練の実効性	施設全体の総合防災訓練及び地区隊の部分訓練をバランスよく実施している。
(10)	消防計画の実効性	実態に合うように消防署と相談し自衛消防組織を大幅に改正した。
(11)	防災センターの運用・連絡体制	①各種消防用設備等、多数の館内監視カメラ及び館内巡視員によるハード及びソフト面を組み合わせた防災センターの運用を行っている。 ②サブ防災センターはない。
(12)	消防用設備以外の設備設置等	特になし。
(13)	設備を活用した情報連絡体制	本部隊員の巡視用ウェアラブルカメラによる災害情報伝達。

超大規模防火対象物等における自衛消防活動の現状⑦

9

- ◆ Eドームの調査結果は表7のとおり。
- ◆ 野球等開催中は250名の警備員を会場に配置するほか、試合開始前に避難誘導訓練を実施している。一方、災害情報の伝達は日本語のみである。

表7 Eドームの調査結果

番号	調査項目	状況
(1) ア	在館者の位置把握	①入場者のカウントは、22番ゲート入口カウンターにより行う。また、野球等開催中は250名の警備員を会場に配置し、動向を把握する。
(1) イ	災害弱者の位置把握・情報伝達 ・避難誘導體制	①障害者は関係者ゲートから入場してもらう。誘導員が非常用エレベーターに近い席に案内する。火災時には係員が非常用エレベーターで避難誘導する。 ②外国人に対しては特別な対応はない。一般の入場者と一緒である。 ③オーロラビジョンの災害時の呼びかけは、現在日本語のみである。
(1) ウ	非常用エレベーターの活用	非常用エレベーターの活用はない（障害者のみ非常用エレベーターを活用）。
(2)	協議会の運営	管理権原者は3人であり、意思疎通は十分可能である。
(3) ア	発災時の本部隊と地区隊の連携	地区隊は長年同じ警備会社に委託しており、本部隊との連携は良好である。
(3) イ	防災センター、本部隊及び地区隊との情報連絡体制	防災センターと本部隊及び地区隊との情報連絡は無線機により、情報連絡は良好である。
(3) ウ	警備会社委託時の指揮命令体制	長年、雑踏警備に長けた警備会社に委託しており、指揮命令体制は良好である。
(3) エ	個人装備の問題点	防火衣、ヘルメット等の個人装備品は本部隊待機場所に配置され、巡回中の警備員に火災等で参集命令がかかったら、本部まで行って装備を着装する間を惜しんで、着装せずに災害現場へ直行する可能性がある。
(3) オ	統括管理者に必要な指揮命令権	統括管理者（自衛消防隊長）は執行役員の部長であることから、指揮命令権は適切に行使されている。夜間のコンサート等では不在の場合が多いので、その場合には、下位の代行者を指定している。
(4) ア	統括防火・防災管理者の指示	的確な指示をしている。
(4) イ	防火・防災管理者の指示	強く指示することができる。
(5)	複数の警備会社による連携体制	防災センターは1か所である。
(6)	情報伝達・避難誘導の範囲	明らかに避難が必要な火災の場合は、競技を中断し、避難を開始させる。それ以外の場合には、原則として状況をよく確認し、混乱を避けるように続行する。
(7)	マニュアルの実効性	消防署と協議して火災、地震等災害対応マニュアルとして、当事業所版を作成している。また、これとは別にテロ災害等のマニュアルも作成している。
(8)	全館避難による混乱防止対策	接続はない。
(8)	駅舎等との接続時の連絡体制	接続はない。
(9)	防火・防災訓練の実効性	年63回程度開催される野球の都度、ドームの地区自衛消防隊員としてアルバイトも含めた警備員を約250人雇用しているが、野球の始まる前に全員に避難誘導を中心とした自衛消防訓練を行っている。
(10)	消防計画の実効性	消防計画に基づき、年1回総合防災訓練を実施している。特に問題なし。
(11)	防災センターの運用・連絡体制	①野球競技中、防災センターにドームの警備員から火災通報があっても、明らかに火災である場合を除き、119番通報は防災センターにいるドーム責任者が行っている。 ②サブ防災センターはない。
(12)	消防用設備以外の設備設置等	ゲート入口カウンターによる入場者の把握。
(13)	設備を活用した情報連絡体制	オーロラビジョンによる災害情報伝達。

- ◆ Fビルの調査結果は表8のとおり。
- ◆ 防火・防災管理者会議を年2～3回開催しているほか、火災情報の全館放送前に出火場所を対象とした一斉放送ができる（令第32条適用）。一方、警備会社の契約区域外での応援は自主的な協力体制となる。

表8 Fビルの調査結果

番号	調査項目	状況
(1) ア	在館者の位置把握	①従業員については、セキュリティゲート通過時に入館者を把握する。 ②展望台及び美術館等は、入館者の把握はできるが、店舗、レストラン等への来館者は把握できない。 ③動向については、監視カメラによる監視及び警備員の館内巡回により把握している。
(1) イ	災害弱者の位置把握・情報伝達・避難誘導体制	①テナントで勤務する障害者は把握しているが、その他の外国人や障害者の把握はできない。 ②災害情報の伝達や避難誘導は、非常放送で日本語、英語、中国語、韓国語の4か国語で行う。
(1) ウ	非常用エレベーターの活用	消防隊到着までの非常用エレベーターを活用した自主的な訓練を計画している。
(2)	協議会の運営	テナントが約85あり、年1回書面による協議会を開催している。資料の提出のみ。
(3) ア	発災時の本部隊と地区隊の連携	地区隊が活動の中心であり、本部隊が地区隊の応援を行う場合は、地区隊長の指揮の下で現場員として災害発生場所における任務にあたる。
(3) イ	防災センター、本部隊及び地区隊との情報連絡体制	①不特定多数の来館者がある部門（百貨店、美術館、ホテル等）への災害速報メールを送信している。 ②防災センターと本部隊間は、携帯無線機が原則。状況により屋内消火栓設置非常電話。防災センターと地区隊は屋内消火栓設置非常電話を使用する。
(3) ウ	警備会社委託時の指揮命令体制	①百貨店以外の警備は、同じ警備会社に委託しており、指揮命令体制は良好である。 ②百貨店部門は別な警備会社と契約しているが、指揮命令体制は良好である。
(3) エ	個人装備の問題点	特になし。
(3) オ	統括管理者に必要な指揮命令権	指揮命令権は適切に行使されている。
(4) ア	統括防火・防災管理者の指示	防火・防災管理者会議を年2～3回開催し、そこで必要な指示と情報提供を行う。
(4) イ	防火・防災管理者の指示	事務所は職場の上下関係があるので指示しやすい。飲食店はお客には言いづらい面があるかもしれないが、必要なときはきちんと指導していると思う。
(5)	複数の警備会社による連携体制	災害時は、原則として契約している区域で活動することが原則であるが、全館に及ぶ大規模火災発生時には応援に駆け付けることがある。その時は自主的な協力体制となる。
(6)	情報伝達・避難誘導の範囲	全館放送の前に、出火場所を対象とした一斉放送の制度を取り入れている（消防法政令第32条適用）。
(7)	マニュアルの実効性	①各災害マニュアルを作成している。 ②年2回の総合防災訓練では、参加者全員に避難階までの避難訓練を実施している。
(8)	全館避難による混乱防止対策	鉄道駅舎と1階で繋がっており、相互の防災センターで災害情報の交換を行っている。火災が発生した場合には、防災センターへ情報が流れる。
(9)	駅舎等との接続時の連絡体制	年2階訓練を実施し、防災意識を高めている。
(10)	防火・防災訓練の実効性	現在の消防計画はまだ4年目であり、実態に適合していると思う。
(11)	消防計画の実効性	①総合操作盤、ITV情報、巡視員からの無線情報等を活用して、火災の監視にあたっている。 ②防災センター以外にモニター室も建物全体を監視することは可能であり、相互に連絡がとれる。
(12)	防災センターの運用・連絡体制	特になし。
(13)	消防用設備以外の設備設置等	メールによる関係部門への災害情報伝達。
(13)	設備を活用した情報連絡体制	

- ◆ Gビルの調査結果は表9のとおり。
- ◆ 地下街連絡協議会に参画しており、災害発生時には地下街等とのホットラインを活用している。一方、感知器が火災を感知してから全館に避難放送が流れるまでの時間（10分間）が短すぎると認識している。

表9 Gビルの調査結果

番号	調査項目	状況
(1) ア	在館者の位置把握	①従業員については、セキュリティゲート通過時に把握できるが、その他の来館者は把握できない。 ②動向については監視カメラを設置し、警備員が館内を巡回し、把握している。
(1) イ	災害弱者の位置把握・情報伝達・避難誘導體制	①事務所で勤務する障害者は把握しているが、その他の外国人や障害者の位置把握はできない。 ②災害情報の伝達や避難誘導は、非常放送で日本語、英語、中国語の3か国語で行う。
(1) ウ	非常用エレベーターの活用	災害弱者の避難用として非常用エレベーターの活用を考えている。
(2)	協議会の運営	事務所テナントが約160、店舗テナントが約40あり、年1回別々に協議会を開催している。一方的に関係情報を流す。質問はほとんど出ない。
(3) ア	発災時の本部隊と地区隊の連携	本部隊が地区隊の応援を行う場合は、地区隊長の指揮の下で災害発生場所における任務にあたる。
(3) イ	防災センター、本部隊及び地区隊との情報連絡体制	防災センターと本部隊間は、携帯無線機が原則。状況により屋内消火栓設置非常電話。防災センターと地区隊は屋内消火栓設置非常電話を使用する。
(3) ウ	警備会社委託時の指揮命令体制	百貨店以外の警備は、子会社の警備会社に委託しており、指揮命令体制は良好である。百貨店部門は別な警備会社と契約しており、独立性が強いが特に問題はない。
(3) エ	個人装備の問題点	特になし。
(3) オ	統括管理者に必要な指揮命令権	指揮命令権は適切に行使されている。
(4) ア	統括防火・防災管理者の指示	総合防災訓練や消防設備等点検結果報告書を伝達するときに合わせて、的確な指示をしている。
(4) イ	防火・防災管理者の指示	事務所は職場の上下関係があるので指示しやすい。飲食店はお客には言いづらい面があるかもしれないが、必要なときはきちんと指導しているようである。
(5)	複数の警備会社による連携体制	災害時は、契約している区域で活動することが原則であるが、全館に及ぶ大規模火災発生時には他の防災センター等から応援に駆け付けられることがあるかもしれないが、その時は自主的な協力体制となる。
(6)	情報伝達・避難誘導の範囲	感知器が火災を感知してから5分で出火階・直上階に避難放送が流れ、さらに5分経過で全館に避難放送が流れる。合計10分間では短すぎる。
(7)	マニュアルの実効性 全館避難による混乱防止対策	地震災害対応マニュアルを現在見直している。 具体的には、震災時に館外に避難せず当ビルに留まる基準についてである。
(8)	駅舎等との接続時の連絡体制	①地下街連絡協議会に参画しており、火災や水害対応について意見交換を行っている。 ②地下鉄駅及び地下街とはホットラインがあり、火災等災害発生時には連絡がくる。
(9)	防火・防災訓練の実効性	年2回の総合防災訓練には全てのテナントに訓練を呼び掛けている。オフィスは特にコンプライアンス意識が高く、BCPの一環として本部自衛消防隊との合同訓練を呼び掛ける場合もある。
(10)	消防計画の実効性	現在の消防計画は、実態に適合していると考える。
(11)	防災センターの運用・連絡体制	①新館の防災センターは建物全体を監視し、他は当該箇所のみを監視している。 ②月1回、各防災センター担当者による情報交換会を実施している。
(12)	消防用設備以外の設備設置等	I T Vがある。
(13)	設備を活用した情報連絡体制	特になし。

- ◆ Hビルの調査結果は表10のとおり。
- ◆ 用途、管理形態及び避難誘導を考慮したきめ細かい放送設備（総務大臣認定）がある。一方、火災時の避難誘導の実施者について、本部隊と地区隊で認識のずれがあった。

表10 Hビルの調査結果

番号	調査項目	状況
(1) ア	在館者の位置把握	①従業員については、セキュリティゲート通過時に把握できるが、その他の来館者は把握できない。 ②動向については監視カメラを設置し、監視している。また、警備員が館内を巡回し、把握している。
(1) イ	災害弱者の位置把握・情報伝達 ・避難誘導体制	①事務所で勤務する障害者は把握しているが、その他の外国人や障害者の位置把握はできない。 ②災害情報の伝達や避難誘導は、非常放送で日本語、英語の2か国語で行う。
(1) ウ	非常用エレベーターの活用	非常用エレベーター活用の要望はあるが、一方でその運用に係る人員のねん出が厳しいという意見もある。
(2)	協議会の運営	①3棟と共用部の管理区分に分かれて協議会を実施していることから、意見交換は十分にできる。 ②4協議会の上部に全体管理組合共同防火・防災管理協議会が設けられている。
(3) ア	発災時の本部隊と地区隊の連携	一昨年末に火災が発生し、スプリンクラーにより消火したが、地区隊の考えは在館者の避難誘導は本部隊がやってくれるという認識であり、何ですぐに来てくれなかったのかという意見であった。
(3) イ	防災センター、本部隊及び地区隊との情報連絡体制	防災センターと本部隊間は、携帯無線機が原則。状況により屋内消火栓設置非常電話。防災センターと地区隊は内線が原則。状況により屋内消火栓設置非常電話を使用する。
(3) ウ	警備会社委託時の指揮命令体制	統括管理者と警備会社自衛消防隊とのコミュニケーションは良好で、適切な指揮がとれている。
(3) エ	個人装備の問題点	警備員が胸にウェアラブルカメラを設置し、巡視したいとする意見もある。
(3) オ	統括管理者に必要な指揮命令権	統括管理者とは密接な連携を保っており、指揮命令権は適切に行使されている。
(4) ア	統括防火・防災管理者の指示	協議会の場において的確な指示をしている。
(4) イ	防火・防災管理者の指示	協議会の場で、必要な指示をするよう要請している。
(5)	複数の警備会社による連携体制	4か所の防災センターに勤務する警備会社は異なっているが、災害時には協力にあたる。この場合、警備業法により他警備会社警備員に指揮命令はできないが、一緒に協力して活動することとしている。
(6)	情報伝達・避難誘導の範囲	①全館に一斉に火災情報を流せば、全館一斉避難による混雑、転倒事故も予測される。②用途、管理形態及び避難誘導を考慮した音声警報によるきめ細かな放送を行う放送設備として総務大臣認定を受けている。
(7)	マニュアルの実効性 全館避難による混乱防止対策	消防計画とは別に各種の危機管理マニュアルを作成している。
(8)	駅舎等との接続時の連絡体制	地下道を通して地下鉄駅と繋がっているが、相互応援協定はない。双方のいずれかで災害が発生した場合には、代表信号が防災センターへ来る。訓練回数は、規定通り実行してきた。
(9)	防火・防災訓練の実効性	訓練回数は規定通り実行してきた。
(10)	消防計画の実効性	現在の消防計画は、消防本部のフォーマットを基に作成した。実際に火災が発生してみると、消防計画に定めていない事案が発生し混乱した。
(11)	防災センターの運用・連絡体制	①防災センターが計4か所設けられており、管理区域で火災が発生した場合には、他の3か所の防災センターに火災信号を伝達し、それを受けた防災センターは本部自衛消防隊を応援出場させる。 ②情報を相互に伝達する機能を有する複数の総合操作盤を用いた設備として総務大臣認定を受けている。
(12)	消防用設備以外の設備設置等	入館ゲートシステム、ITVがある。
(13)	設備を活用した情報連絡体制	Wi-Fiは設置されていない。

- ◆ Iビルの調査結果は表11のとおり。
- ◆ 年14回の訓練の実施や週1回の部会の開催、ブロック単位の制御を行う多段階火災制御システムの採用、無線通信補助設備等の自主設置を行っている。

表11 Iビルの調査結果

番号	調査項目	状況
(1) ア	在館者の位置把握	①動向については、監視カメラを設置し、監視するとともに警備員が館内を巡回し、把握している。 ②百貨店、飲食店街にパッサージュカウンターを設け、1時間ごとに滞留者数を把握できるようになっている。
(1) イ	災害弱者の位置把握・情報伝達 ・避難誘導体制	①外国人や障害者の位置把握はＩＴＶカメラでできる範囲で行っている。 ②非常放送で日本語と英語の２か国語で自動放送が可能となっている。
(1) ウ	非常用エレベーターの活用	使用しない方針。
(2)	協議会の運営	管理区分や運営実態に合わせたピラミッド型の組織を形成している。
(3) ア	発災時の本部隊と地区隊の連携	地区隊は非常電話等で防災センターに連絡する。
(3) イ	防災センター、本部隊及び地区隊との情報連絡体制	原則本部隊は無線、地区隊は非常電話としている。
(3) ウ	警備会社委託時の指揮命令体制	防災センター員等は委託しているが、防災センター長は管理会社の社員が行っている。
(3) エ	個人装備の問題点	①メガホン非常電話設置場所に配置し、地区隊員も使用できるようにしている。 ②主要階に防災ロッカーを設け、本部隊が使用する機器が備えられている。
(3) オ	統括管理者に必要な指揮命令権	指揮命令権については消防計画に明記しており、特に問題は無い。
(4) ア	統括防火・防災管理者の指示	特に問題はない。
(4) イ	防火・防災管理者の指示	特に問題はない。
(5)	複数の警備会社による連携体制	合同訓練や情報連絡訓練など、年14回の訓練を行っており、また、週1回の部会で、改装などによる避難経路の変更や、イベントなどによる収容人員増などの情報を共有している。
(6)	情報伝達・避難誘導の範囲	火災進展に適切に対応できるよう4段階の火災レベルに応じて、広域なフロアを複数ブロックに細分化したブロック単位の制御を行う多段階火災制御システムを採用している。
(7)	マニュアルの実効性 全館避難による混乱防止対策	各マニュアルを作成しており、随時見直しを掛けている為、特に問題は無い。
(8)	駅舎等との接続時の連絡体制	①駅防災センターとビル防災センター間で火災情報相互移報をとり、さらに連絡用の専用インターホンを設置することにより、各防災センター間の緊密な連絡体制を構築している。 ②定期的に各防災センター合同でミーティングを行い、連携要領の確認や情報共有を行っている。
(9)	防火・防災訓練の実効性	春・秋に2,000人規模の総合訓練を行っている。特に問題は無い。
(10)	消防計画の実効性	随時見直しをかけているため、特に問題は無い。
(11)	防災センターの運用・連絡体制	①各副防災センターには主防災センターの総合操作盤と同様の操作等ができる副操作盤が設置されている。 ②各副防災センターには主防災センターと連絡を取るための専用インターホンが設置されている。
(12)	消防用設備以外の設備設置等	法令義務の消防用設備のほか、全館に無線通信補助設備、ガス使用室にガス漏れ火災警報設備など、義務の範囲を超えて消防用設備等を自主設置している。
(13)	設備を活用した情報連絡体制	管理会社、警備会社の社員やビルメンテナンスの社員などが数十人、専用交換機をビル内に持つPHSを携帯し、緊急時等の連絡体制を確保している。

- ◆ 調査対象を管轄する各消防本部に対するヒアリング調査の結果は表12のとおり。
- ◆ 訓練実施状況やその実効性については、ほとんどの本部が高く評価していたが、消防計画の実効性、本部隊・地区隊の連携状況、地区隊の防火防災意識については、低い評価をしている本部があった。

表12 関係消防本部に対するヒアリング調査の結果

名称	消防計画の実効性	訓練実施状況	訓練の実効性	本部隊・地区隊の連携状況	地区隊の防火・防災意識
Aビル	○消防本部のひな形を基に作成 ○実態に適合していると考え	○総合訓練前に、全地区隊に対する個別訓練を実施し、評価・講評を行う	○訓練の実効性は高い	○本部隊は地区隊の技量を把握しており、連携は良好	○個別訓練において、評価、講評を受けており、意識は高い
Bビル	○消防本部のひな形を基に作成 ○実態に適合していると考え	○消防法令で規定する訓練の他、本部隊に対して独自の想定訓練を実施	○訓練の実効性は高い	○年間の訓練を通じ連携は良好である	○事務所系のテナントは異動が少ないことから、防災意識が醸成されやすい
Cビル	○消防本部のひな形を基に作成 ○実態に適合していると考え	○総合防災訓練、個別訓練の他、3月11日合わせて全社で震災訓練を実施	○模擬消火訓練、煙体験ハウス等による体験訓練を重点に実施、実効性は高い	○地区隊は本部隊到着までの活動を原則とし、連携はよい	○テナントによって意識の差が大きい
D空港ターミナルビル	○実態に合うように見直しを実施した	○施設全体の総合訓練と地区隊の部分訓練をバランスよく実施している	○施設の特性に応じた訓練を実施し、訓練の実効性は高い	○地区隊と本部隊との連携は良好である	○大規模事故、テロ等も想定されるため、地区隊の意識は高い
Eドーム	○消防本部のひな形を基に作成 ○実態に適合している	○イベント直前に、地区隊に対する訓練を徹底している	○訓練目的は明確であり、訓練の実効性は高い	○訓練を通じ、連携は良好である	○徹底した訓練により地区隊の意識は高い
Fビル	○消防本部のひな形を基に作成 ○実態に適合している	○年2回の防災訓練では、参加者で避難階までの避難訓練を実施	○訓練内容を工夫し、実効性を高めている	○地区隊が主導で本部隊は応援を行う	○訓練に熱心に取り組む、防災意識は高い
Gビル	○消防本部のひな形を基に作成 ○実態に適合している	○年2回の総合防災訓練の他、非常時の連絡訓練もやっている	○訓練の実効性は高い	○地区隊が主導で本部隊は応援を行う	○オフィスは特にコンプライアンス意識が強く、防災意識も高い
Hビル	○消防本部のひな形を基に作成したが、火災に遭遇すると実態に合わない点が判明した	○訓練は消防法令に規定する回数を実施している	○本部隊が地区隊に対する実効性のある訓練を行う	○本部隊任せの一面があり、連携は良くなかった	○地区隊に初動時に主体的に活動するという意識が低かった

- ◆ 関係事業者に対するヒアリング調査の結果は表13のとおり。
- ◆ 不動産業者や建物設計者からは、火災情報の全館放送や非常用エレベータに関する意見があったほか、警備業者からは、災害発生時の警備員の活動上の関係について意見があった。

表13 関係事業者に対するヒアリング調査の結果

種別	名称	ヒアリング調査結果
不動産業者	Aビル	○ 本部に中央管理室があり、常時、全てのビルの状況を把握している。災害発生時には、本部から応援出場の指令がかかり、そこから応援部隊が出場することになっている。 ○ 災害弱者の避難用として自衛消防隊による非常用エレベーターの導入を検討したが、改修するためには多額の経費が掛かるため、断念した。対応策として、自衛消防隊により避難階段附室への水平避難を行うこととし、到着した消防隊により非常用エレベーターで避難階への垂直避難を実施してもらう計画としている。
	Bビル	○ 自動火災報知設備の誤作動がたまにある。実際に火災が発生していればすぐ確認できるが、誤報等の場合には確認に時間を要し、誤報であっても全館放送に至ることもあった。 ○ 同一敷地内に複数の高層ビルがあるが、地下等で連結されておらず、いずれも別棟である。他棟の防災センターには異なった警備会社がある。火災信号は相互に連絡されるが、原則として応援出場はせず、棟ごとに業務を完結することとしている。
	Cビル	○ 管理権原者による協議会は、それぞれ別に年1回協議会を開催しているが、テナント数が多いことから、関係書類を一方的に流すだけでテナントから意見が出ることはほとんどない。 ○ 非常用エレベーターの活用については前向きに取り組み、かなりのところまで検討したが、最後経費の点で実現できなかった。非常用エレベーターに至る防火戸のくぐり戸下部が床面から少し高さがあることから、申請できなかった。多層階にわたり、くぐり戸下部が床面とフラットになる防火戸に交換すると多額の費用がかかる。
	Hビル	○ 管理権限が分かれている3棟の大規模建築物が地階と地上で繋がり、複雑化な大規模建築物となっている。それぞれの総合操作盤は情報を相互に伝達する機能を有している。各防災センターは自己の管理区域で火災が発生した場合には、他の3か所の防災センターに火災信号を伝達し、他の防災センターは自衛消防隊を応援出場させる。 ○ 多数の在館者がいるビルに、全館一斉で火災情報が流れれば避難による混雑、転倒事故が予測される。これを防止するため、各防災センターの管理区域内に火災情報を流すシステムが導入されている。用途、管理形態及び避難誘導を考慮した音声警報によるきめ細かな放送を行う放送設備として総務大臣認定を受けている。
建物設計者		○ 複数の防災センター又は副防災センターを設置しなければならない基準については、1か所の防災センターから本部自衛消防隊員が超大規模防火対象物の火点に駆け付ける時間が、防災センター評価基準に規定する時間をクリアできない場合や管理区分が分かれており、管理区分ごとに防災センターを設置した方が管理しやすい場合である。 ○ 非常用エレベーターのかごに一度に収容できる車椅子は3つが限度である。多数の障害者がいる場合、数回往復しなければならない、全員避難までかなりの時間がかかる ○ 避難階段による避難については、感知器が作動すると当該階と直上階に火災確認放送が流れ、一定時間経過後に火災断定となり出火階直上階に避難放送が流れ、さらに一定時間経過後には全館に避難放送が流れる。全館避難放送が流れる前にゾーン鳴動がされれば避難に伴う混雑も緩和されるので、いい試みと考える。
警備業者		複数の警備会社が存する大規模防火対象物における、災害発生時の警備員の活動上の関係については、警備業法上、他の警備会社の警備員に指揮命令することはできないが、活動支援という形で活動することは可能である。
防災機器メーカー		大規模防火対象物が区分所有の場合、財産区分と1棟で全体で行われる消防用設備棟・防火管理との整合性がとれないことがあり、自衛消防活動に戸惑うことがある。

- ◆ 学識経験者に対するヒアリング調査の結果は表14のとおり。
- ◆ 自衛消防活動の省力化・迅速化、本部隊と地区隊の連携、適切な判断と指示ができるスペシャリストやリーダーの養成について意見があった。

表14 学識経験者に対するヒアリング調査の結果

自衛消防活動において特別な配慮が必要と考えられる事項

- 火災以外の災害に対する適正な被害想定と十分な対応ができる自衛消防組織の設置について、特に、十分な配慮を行い、実効性を高めていく必要がある。
- 自衛消防活動を省力化・迅速化するため、先進的な設備の開発と積極的な導入が有力な対応手段になるのではないか。
- 大規模災害時に地区隊が被害情報を速やかに本部隊に伝える計画となっているとともに、そのための体制が整備され、計画に従った訓練も行われることが重要である。
- 訓練実施計画に基づく計画の見直しが行われることが重要である。
- 本部隊側にも多数の要員が必要となるため、計画上そのような配慮がされていることが重要である。

今後の更なる検討が必要と考えられる事項

- 消防法令で必要とされている必要最小限のレベルを超えた消防計画の作成と自衛消防組織の設置・訓練を行うことは、超大規模防火対象物等の関係者の社会的責任でもあったと考えられる。
- 消防計画と自衛消防組織に関するガイドラインの検討が重要であり、その成果に基づき関係者が見直しを行っていくことが必要である。
- 今後、本調査で判明した課題への対応策又は運用策（超大規模防火対象物等における自衛消防組織の運用のあり方）を検討し、消防計画ガイドラインに盛り込んでいくことが必要である。
- 他の同種類の防火対象物へ導入する方策（自衛消防体制の評価・助言の方策）について検討していくことが必要である。
- 被害想定が十分であるか否かの検討が必要である。
- 設計意図が正確に受け継がれ、防火・防災管理に的確に反映されるような仕組みづくりについての検討が必要である。
- 超大規模防火対象物等の防災センターには、当該対象物の構造・設備に精通し、発生時の対応について設計者の意図を十分理解して、適切な判断と指示ができるスペシャリストが必要であり、その養成、制度的担保などについての検討が必要である。
- 自衛消防隊のリーダーが指揮能力、状況判断能力等の向上を図ることが課題であり、その対応として、ブラインド型の図上訓練を取り入れ、その実効性を向上させていく方策（自衛消防活動の実効性を向上させるための訓練のあり方）の検討が必要である。

- ◆ 調査結果を踏まえた主な課題は表15のとおり。
- ◆ 防火対象物の面積や階層が超大規模になるにつれて、災害発生時の初動対応に時間を要することになる。
- ◆ 防火対象物の収容人員が多数かつ多様であることで、情報伝達や避難誘導に時間を要することになる。

表15 調査結果を踏まえた主な課題

防火対象物の面積や階層が超大規模であることによる自衛消防活動上の課題

- 防火対象物が大規模であり、かつ、様々な用途が存するため、防火対象物全体に設置する建築設備や消防用設備等の監視・操作等が多種多様となり、総合操作盤で取り扱う情報量が極めて膨大となることから、火災時等の初期対応に支障をきたすおそれがある。
- 防災センター（総合操作盤）が1か所の場合、遠く離れた火災現場（高層階等）へ防災センター勤務員が駆け付けるには時間を要する。
- 極めて多数の在館者を混乱（パニック）なく避難させるためには、現場付近の状況を正確かつリアルタイムに把握し、防災センター等において必要な対応を判断する必要があるが、現場巡視員が携帯する電話や無線等の音声情報ツールだけでは迅速かつ正確な情報伝達に限界がある。
- 放送設備の火災断定放送が出火階・直上階の放送から一定時間で自動的に全館放送に移行する方式では、全館放送に移行するまでの時間に現場確認ができず、非火災であった場合でも全館に火災断定放送が流れて、館内が混乱する。
- アナログ無線機では低層階と高層階で交信することができない。
- 地区隊によっては、防火・防災意識と活動技術の低いところがある。防火対象物の面積や階層が超大規模であることから、災害状況を踏まえた的確な指揮、状況判断等を行うことや、地区隊に必要な対応を適切に指示することが不可欠であり、指揮能力、状況判断能力等の向上を図っていく必要がある。
- 超大規模防火対象物に複数の警備会社が存する場合、応援に駆け付けた他の警備会社の警備員に指揮命令ができず、一体となった指揮系統の構築が難しい。
- 協議会構成員（テナント）の数が膨大なため、協議会で全てのテナントが一度に十分な意思疎通を行うには大きな労力が必要。

防火対象物の収容人員が多数かつ多様であることによる自衛消防活動上の課題

- 防火対象物全体を一斉に避難させるのには限界があることや、非常放送を大規模な面積となる同一フロア全てに一斉に行うことは、不要な混乱（パニック）を生じさせるおそれがあることから、順次区分鳴動を行うことが必要。
- 在館者の中には外国人や障害者といった災害弱者が存する場合があるので、そのことに十分配慮した効果的な避難誘導体制が求められる。
- 高層階にも多数の障害者が在館している場合があり、車いす使用者などの階段による避難が困難又は時間を要する方の避難方法を検討しておく必要がある。
- 不要な混乱（パニック）を防止することや、外国人や障害者といった災害弱者が在館し、特に高層階に在館する車いす使用者などの階段による避難が困難又は時間を要する場合も想定して、効率的な避難誘導を行うためには、災害状況を踏まえた的確な指揮、状況判断等を行うことや、地区隊に必要な対応を適切に指示することが不可欠であり、指揮能力、状況判断能力等の向上を図っていく必要がある。