

多様化する防火対象物における防火管理

～ 関係者不在宿泊施設の防火管理 ～

令和 2 年 7 月 3 日

関係者不在宿泊施設の防火管理に関する検討

検討の背景及び着眼点

- ◆ 近年、業態の多様化や技術の発展等により、従業員等の関係者が存在しない又は長時間不在となる施設（以下「関係者不在施設」という。）が出現していると考えられる。
（例）民泊、コンビニエンスストア、24時間型スポーツジムなど
- ◆ 施設の出入口のセキュリティが確保され、料金の精算や清掃等の業務の無人化が進めば、さらに様々な業態において、関係者不在施設が出現する可能性がある。
- ◆ 消防法第8条により、防火管理者の選任や消防計画の作成等、同計画に基づく防火管理上必要な業務を行わなければならない関係者不在施設に対して、悩みながら指導している消防本部が複数存在し、指導方法にも違いがあることが判明した。
- ◆ 昨年度の「火災予防の実効性向上作業チーム」（以下「作業チーム」という。）において、委員から、関係者不在宿泊施設の防火管理について懸念する発言が多かったことを踏まえ、関係者不在施設の中では火災危険性が特に高いと考えられる関係者不在宿泊施設の防火管理のあり方について検討を行ってきた。

関係者不在宿泊施設の防火管理に関する検討

昨年度、作業チーム専門委員からの主なご意見

- ◆ 自動火災報知設備の発報事案等の対応において、民泊（家主不在）の関係者と連絡がつかないこともあったほか、駆け付けた事例でも平均20分程度かかっている。
- ◆ 時代の流れから、防火管理者が常駐ではない施設は今後も増えていくと思う。このような施設の防火管理に関する指導について、消防庁で指針をとりまとめていただければありがたい。
- ◆ 関係者不在宿泊施設において、防火管理上必要となる事項を明確にして欲しい。



防火管理体制の検討

- 消防法第8条により防火管理の義務がかかる施設では、消防法施行規則第3条に基づき、「火災が発生した場合における消火活動、通報連絡及び避難誘導」に関する事項として、必要な対応方法を消防計画に記載
- 消防法第8条における「防火管理上必要な業務」として実施すべき事項について、具体事例等も踏まえながら、有効な内容を整理

関係者不在宿泊施設の防火管理に関する検討

通知（案）の作成

- ◆ 昨年度、既存の関係者不在宿泊施設の消防計画における防火管理体制内容の実態調査を実施。
- ◆ 調査結果を踏まえ、消防計画に記載すべき内容を整理し、有効と考えられる指導内容について、通知（案）を作成。
- ◆ 通知（案）作成後、作業チーム専門委員、政令市消防本部及び関係省庁に意見照会を実施。
- ◆ ご意見を踏まえて内容を精査する。

消防計画に追記すべき事項（案）

- ① 施設関係者（従業員等）による施設利用者への事前の必要事項の説明
（出火防止、避難経路、消火器等の配置場所及び使用方法、緊急連絡先etc.）
- ② 施設関係者が自動火災報知設備の作動等を直ちに覚知し通報するための仕組み
- ③ 通報を受けた施設関係者又は警備会社社員が現地まで実際に駆けつけ
- ④ 施設関係者又は警備会社社員から消防隊へ必要な情報提供
- ⑤ その他必要な対応

※外国人来訪者の利用が想定される場合は、適切な言語での対応についても要検討。

広報資料の作成

施設利用者に火災時の対応方法等を説明するための広報資料を作成。

多様化する防火対象物における防火管理

～ 複合用途防火対象物における防火対象物点検報告のあり方 ～

複合用途防火対象物における防火対象物点検の課題

●法改正、社会情勢の変化により想定していなかった防火対象物点検対象が生じている。

小規模福祉施設の増加

消防白書から
特別養護老人ホーム等
平成26年 3月31日現在 30966件
平成31年 3月31日現在 39728件

民泊サービス

住宅宿泊事業法の施行により、共同住宅内で民泊サービス可能となった



これらが共同住宅内で
事業が開始されると・・・

共同住宅全体が防火対象物点検の対象となる。

●合理化に対する要望

共同住宅の一部に施設が入居する際に防火対象物点検費用が必要以上に高額になることのないよう、当該共同住宅の構造等に応じ、制度趣旨に沿って点検が必要な部分を限定するなど合理的な措置を講じてほしい。

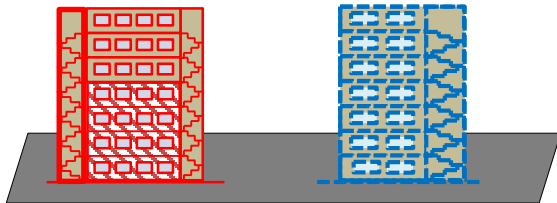
●一般的な点検費用

防火対象物点検を必要としていなかった共同住宅に障害者施設や老人短期入所施設、民泊等が入居した際の点検費用は、1,000㎡の共同住宅であれば50,000～158,000円の点検費用が生じることとなる。※事務局調べ（各社HP等から参考費用にて計算）

防火対象物点検項目の既に導入されている合理化

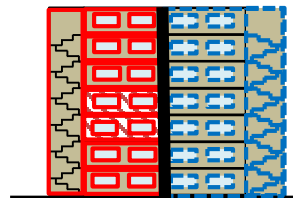
《規則第4条の2の6で認めている点検基準の一部免除部分》

① 消防法施行令第2条の適用により1の防火対象物とみなされるそれぞれの防火対象物のうち、不特定の者が利用する用途（ホテル、福祉施設等）に供される部分が存しないもの



② 開口部のない耐火構造の床又は壁で区画されている場合において、その区画された部分が不特定の者が利用する用途（ホテル、福祉施設等）に供されていない場合における当該区画された部分

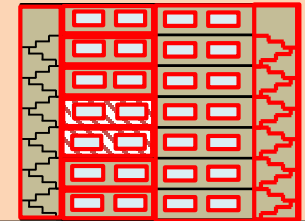
開口部のない
耐火構造の壁 ↓



- : 不特定の者が利用する用途（6項口等に限る）に供される部分
- : その他の用途（共同住宅等）
- : 全項目の点検が必要
- : 一部免除された項目の点検が必要

消防用設備等の設置状況等に係る点検については不特定の者が利用する用途（6項口等）が存する部分のみ実施

《規則第4条の2の6で認めている点検基準の一部免除が認められない例》



延焼の危険性が低い建物構造である特定共同住宅等であってもごく一部に福祉施設等が入ったものは合理化対象外

規則4条の2の6の該当号	点検項目の内容	点検の方法	免除の有無
1号	防火管理者及び消防計画届出状況	書類確認	免除されない
1の2号	自衛消防組織届出状況	書類確認	
2号	消防計画に基づく実施状況	書類確認	
3号	統括防火管理者及び消防計画届出状況	書類確認	
4号	避難上必要な施設の管理	現地確認	免除される
5号	防災対象物品の指定表示状況	現地確認	
6号	圧縮アセチレンガス等届出状況	書類確認	
7号	消防用設備等設置状況	現地確認又は書類確認	
8号	消防用設備等の検査状況	現地確認又は書類確認	
9号	市町村長が定める基準	基準に応じて現地確認又は書類確認	

防火対象物点検の改正案

改正案：規則４の２の６第２項に新たな合理化できる類型として以下の要件を第３号として追加

要件１ 壁及び床を耐火構造とし、かつ、住戸間の延焼危険が少なくなるよう措置を講じた構造を有する共同住宅であること。

考え方：規則第４条の２の６第２項第２号では、開口部のない耐火構造で区画されていることが求められている。共同住宅においては、共用廊下があることにより開口部のない耐火構造で区画することは難しいものの、各住戸の壁及び床が耐火構造であり、外壁に面する開口部（一般に言う窓）が、他の住戸等と一定の距離が取られている場合等でかつ開口部（一般に言う玄関ドア）が随時開くことができる自動閉鎖装置が付いた防火戸である場合等を満たすことで住戸間の延焼危険が少なくなる措置を講じた共同住宅を対象とする。

要件２ 二方向避難又は廊下等の開放が確保されている共同住宅であること。

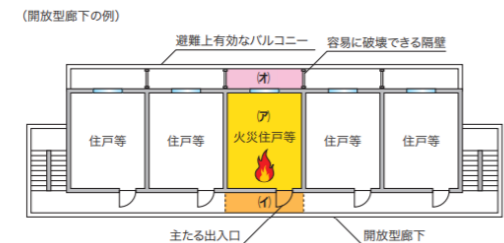
考え方：要件１のみでは、規則第４条の２の６第２項第２号の要件に類似している一方、火災危険性が同等とまでは言い難い。延焼危険を担保するため、避難経路を２方向確保した構造や廊下等が開放されている構造を有した共同住宅を対象とする。

要件３ 一部免除する部分は、５項口の用途に供されている部分であること。

考え方：構造の要件として特定共同住宅等があてはまるよう考えられるところであるが、特定共同住宅等は一般の住戸の他、宿泊施設、福祉施設等が半分まで入ることを想定している。（平成17年総務省令第40号）

該当例 開放型特定共同住宅等（平成１７年総務省令第４０号に規定）

- ・ 床又は壁が耐火構造
- ・ 開口部が他の住戸等へ延焼させない措置をとっている（消防庁長官が定める基準に適合しているもの。）。
- ・ すべての住戸、共用室及び管理人室について、その主たる出入口が開放型廊下又は開放型階段に面している。



参照元：さいたま市消防局消防用設備等に関する審査基準

多様化する防火対象物における防火管理

～ 超高層・超大規模防火対象物等における避難誘導 ～

超大規模防火対象物における課題

○近年、大都市においては、①高さが100mを大きく超える超高層の建築物、②延べ面積が10万㎡を大きく超える建築物、③在館者数が数千人や数万人規模となる超高層超大規模化した建築物が出現している。

平成30年3月31日時点で、

- ①高さが200mを超える防火対象物が32対象
- ②延べ面積が20万㎡を超える建築物は119対象

○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いるが、高層、大規模の建築物が地下部分や駅施設等を介して接続され、超巨大な建築物群を形成するなど、施設形態も超複雑化しており、これまでの建築物で想定していた対策のみでは、火災や地震発生時の状況把握や避難誘導が困難。

●3. 1 1に、都内の超高層防火対象物では、高層階（41階電気室）での火災により全館一斉避難を実施。避難開始から10～15分後に中層階で避難者が渋滞してしまったため、避難階段が混雑し2次災害の発生が危惧された。避難完了までの時間について記録は残っていない。

●過去10年（平成21年～平成30年）に高層建築物（11階建て以上）で発生した火災9,510件について出火階別に見ると、1～10階が7574件、11～20階が1562件、21～30階が233件、31～40階が94件、41～50階が34件となっている。（事務局調べ）

●施設関係者からは、地区隊の初期対応に不安がある、部分避難ができるよう示してほしい、順次避難を計画しているが避難のタイミング等がわからない、等の意見がある。

（令和元年度タスクフォース実証検証中の発言）

令和元年度の取組

名称：超高層・超大規模防火対象物等における避難誘導の有効性確認手法に関するタスクフォース
主眼：超高層防火対象物の施設関係者が避難誘導の基本的な考え方の明確化や訓練等による有効性の確認等を行うための指針の作成に必要な知見を得る（明確化させ、訓練等で確認し、確認できた事項を施設内で共有継承する。）。

避難誘導の基本的な考え方の明確化

【調査】

文献（確認申請図書、竣工図書、防災計画書、防災性能評価資料等）の調査
施設関係者及び自衛消防隊員へのヒアリング
→建物の設計思想が、避難の計画に適合しているか確認

【図上検証】

災害対応、避難誘導の対応を図上で行う。（図上検証）その際には、委託業者（防火設計を専門とする設計会社）により事前に定めた目標時間を元に計測するほか、エクセルを用いた避難者を表示するツールを用いて、施設関係者による避難誘導が有効であるかどうか検証した
→目標時間内に、命を守るために必要な避難誘導※が達成できていることが確認できている。

※出火、直上階からの避難が完了する前に上階を避難させる対応をとったため滞留が生じている検証結果となっているが、出火、直上階からの避難は無事に完了できたと考えられる。

【避難誘導の基本的な考え方の明確化】

検証実施施設毎に避難誘導の判断基準、判断フローの作成、避難の運用に係る基本的な考え方を整理、出火階と直上階以外の階の避難誘導方法に係る基本的な考え方を整理した

共有継承

【避難誘導の基本的な考え方の共有・継承の方法の整理】

自衛消防組織（本部隊・地区隊）へのアンケート調査を実施

→・図上検証と、シミュレーション結果、燃焼実験等の画像・動画を組み合わせ、
・防災訓練によって実際の行動を体験すること
・施設が保有する災害時の行動フローや防災設備等の作動フロー等をまとめた施設特有のマニュアルを冊子やポケットブック等にし、入居者に配布すること
が調査結果としてまとめられた。

令和2年度タスクフォースに向けた検討

令和元年度に実証検証を行った結果、超高層防火対象物における避難誘導に関して以下のような課題が明確になった。

- ・防火対象物の設計思想を読み取って自衛消防活動に反映させることが重要であり、どの防火対象物でも行えるようにするべき。
- ・図上検証の企画立案、進行を行うファシリテーター役が、自衛消防活動の検証を有効に行えるようにするべき。

今年度タスクフォースでは、上記の課題を解決するため、個々の超高層防火対象物における避難誘導のリスクの見積もりや設計思想を考慮したリスクの低減措置を検討するツールとして、リスクアセスメントの手法等を検討していきたい。

実施イメージ

当イメージは、危険物施設などで使われているリスクアセスメント手法を参考になっている。



		危害の重篤度		
		致命的・重大(×)	中程度(△)	軽度(○)
危害発生 の頻度	高い又は比較的高い(×)	Ⅲ	Ⅲ	Ⅱ
	可能性がある(△)	Ⅲ	Ⅱ	Ⅰ
	ほとんどない(○)	Ⅱ	Ⅰ	Ⅰ



各項目（自衛消防組織や建物構造）ごとにチェックシートを使った簡易なリスクアセスメントを実施

各項目を総合したリスク見積もりを実施（建物のリスクを知る）

リスク低減措置の実施（避難誘導に有効な措置、取組の実施を案内）
※過去の消防庁調査、検討、取組を最大限に活用