

第23期火災予防審議会人命安全対策部会小部会（第7回）速記録

1 日 時

平成30年11月1日（木） 15時00分から17時00分まで

2 場 所

東京消防庁本部庁舎 8階特別会議室（千代田区大手町1-3-5）

3 出席者

(1) 委 員（敬称省略：五十音順）

大宮 喜文、唐沢 かおり、佐伯 正人、鈴木 恵子、富永 雄次、三井 雅貴
(計6名)

(2) 東京消防庁関係者

参事兼予防課長、査察課長、予防部副参事（予防技術担当）、査察技術係長、予防対策担当係長、
係員2名
(計7名)

(3) その他

傍聴人
(計3名)

4 議 事

- (1) 第6回部会の意見概要及び検討事項と方向性の概要について
- (2) 防火に係る自主管理の状況が良好な建物の評価と活用
- (3) 関係者が適正な自主管理が行える環境の整備

5 資料一覧

- (1) 審議スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 資料1
- (2) 第6回部会（10月12日開催）の意見概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 資料2
- (3) 検討事項と方向性の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 資料3
- (4) 防火に係る自主管理の状況が良好な建物の評価と活用・・・・・・・・・・・・・・ 資料4
- (5) 建物関係者へのヒアリング調査 速報・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 資料5
- (6) 関係者が適正な自主防火管理が行える環境の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 資料6
- (7) 現況の防火管理者への支援環境・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 参考資料1
- (8) 総務省報道資料 消火器点検アプリ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 参考資料2

6 開 会

事務局から、委員6名が出席している旨の報告が行われた。

7 議事

〔事務局〕

火災予防審議会人命安全対策部会第7回の小部会を開催させていただきたいと思います。
本日は、小部会員の方、6名にご出席をいただいております。
それでは、議事に入ります。
議事の進行は、大宮小部会長にお願いしたいと思いますので、よろしく申し上げます。

〔議長〕

お忙しいところ、お集まりいただきありがとうございます。
会議次第に従いまして議事を進めさせていただきます。
議事の（1）と（2）をあわせてご説明をいただきます。お願いします。

〔事務局〕

それでは、説明させていただきます。
その前に資料の確認です、資料1として、審議スケジュール。

資料2として、「第6回部会（10月12日開催）の意見概要」。

資料3として、「検討事項と方向性の概要」。

資料4として、「防火に係る自主管理の状況が良好な建物の評価と活用」。

資料5として、「建物関係者へのヒアリング調査の速報」。

資料6として、「関係者が適正な自主防火管理が行える環境の整備」。

参考資料1、2として、現況の防火管理者への支援環境と総務省報道資料ということで、消火器点検アプリを参考資料としてつけさせていただいております。

それでは、初めに資料1を用いて審議のスケジュールを説明させていただきたいと思います。

資料1をご覧ください。

これまでの部会、小部会で消防が優先して指導する対象物を選定するモデル等の確立、また外部委託による効果的な指導、民間や他行政機関が保有する建物情報の活用、立入検査の効率化、関係者による自主管理体制を充実・継続させるための新たな仕組みの構築について議論をさせていただいてきました。

本日11月1日の小部会では、ヒアリングの調査の結果から、自主管理体制を充実・継続させるための新たな仕組みの構築について、関係者が適正な自主管理が行える環境の整備について審議をいただきまして、次回の12月の小部会には、ヒアリングの調査結果とアンケート調査結果と答申の方向性について示させていただく予定でございます。

その後、部会で審議をいただき、1月には答申の取りまとめをしていきたいと考えています。

資料2をごらんください。

前回、10月12日に開催された部会の意見概要についてまとめさせていただいております。

「消防が優先して指導する対象物を選定するモデル等の確立」として、ご意見をいただいた話の中で、消防の力のかけ方、小規模雑居ビルを優先するほうがよいとは思いますが、大規模な建物であっても、ゼロにするわけにはいかず、頻度の問題ではないかという意見をいただいております。

また、国も同様に、戦略的な立入検査のためのいろいろな方策を検討しているということで、火災危険性の高いところに重点的に行くために、それを悪いほうからあぶり出すという方法と、逆に火災危険性が低い建物をあぶり出すという、良い方をあぶり出す方法というのがあるのですが、良い方をあぶり出す方法というのは、しっかりした理屈がないと厳しいのではないかという意見もいただいております。

また、火災リスクのスコアリング化を目指すときに、火災に至るまでのロジックモデルを出して、それがビル形態等によって確率がどう変わるのかというようなクロス表などを検討してみたいかという意見もいただいております。

また、火災リスクが低い建物の立入検査に行かないという説明の中に、火災リスクで大体のレベルをカテゴライズして、抽出率がリスクに相関しているという説明があると、説明がつくのではないかという意見もいただいております。

また、消防関係の違反をするところは、他の法令にも違反があるのではないかということで、消防に關係ないデータでも、AI分析等に入れると効果があるのではないかという意見をいただいております。このような統計的な視点も必要であるという意見がありました。

また費用対効果の話として、コストのかけ方も検討する必要があるという意見もいただいております。イギリスでの自主防火関連の事例の紹介をいただきまして、海外での状況を参考にしたいかという意見もいただいております。

次の項目で、「立入検査の効率化」というところです。

立入検査に行く人の育成や、立入検査に行く労力を減らす方策も検討すべきという意見もいただいております。

続きまして、「外部委託による効果的な指導」については、先ほどあったように、費用対効果には疑問があるということで、やらないよりはいいとは思いますが、効果があることに力を使ってもらいたいという意見をいただいております。

また、外部委託の場合は、責任の所在をはっきりしておく必要があるという意見もいただいております。

次に、「民間や他行政機関が保有する建物情報の活用」という点では、歌舞伎町の火事の際にも調べたということで、防火上問題のある建物は、ほとんどの場合衛生上の問題があったということで、今もその状況は変わらないのではないかという意見をいただいております。

また、他都市のお話で、京都では、消防と保健所が連携した査察で、かなり強力な指導をしているという状況を紹介いただきました。許認可の関係で、保健所から何か言われると、飲食店にとってはとても効果があるということで、参考になるような意見をいただいております。

また、オリンピックで、東京で大きな被害が出ないように、大きなイベントがあるというこ

とをチャンスと捉えて、省庁間で横のつながりを大事にすることも考えていかなければならないという意見をいただいております。

また、民間情報や他行政機関の情報活用という点で、情報保護の観点からすれば、目的外使用に当たると考えられる可能性もあるので、留意をして検討してくださいという意見をいただいております。

続きまして、今回、資料4でも添付させていただいて、この後、説明させていただきますが、建物の評価の方法ということで、パターン1～3というものを前回提示させていただいたのですが、その部分についての意見として、自主的な管理に比重を置くことは妥当な線だと思っているが、適正な自主管理は、報告だけではわからない部分があるので、担保のとり方について検討する必要があるという意見をいただいております。

また、国でも、建物関係者の自主的な検査の結果を活用する方策を検討しているということですが、その信頼性を報告書だけで済ませるといふ、信頼性の担保というところについては、不安に思っている消防本部が多いということで、その辺も考えなくてはいけないという意見ももらっております。

また、リスクが低い対象物をどう選ぶかについては、結局は、経験を積んでいかなければならないと考えているということで、精いっぱい、今、考えられるパターンを出して、やってみて、見直して、よくしていくのがよいのではないかと意見もいただいております。

防災センターがあるビルは、防災警備の仕方がかなり類型化されておまして、それが保たれていれば大きな問題にならない。防災設備が故障せず動くか、防災センターのオペレーションはかなり高度なので、扱える能力があるかなどを見ていくと、ポイントが絞られるのではないかと意見もいただいております。

「インセンティブについて」は、過去の火防審でもインセンティブについて話し合っただけで、政策もされたが、効果が出にくいというのは、インセンティブというのはかなり難しい問題ではないかという意見をいただいております。

優良物件に対して甘くするよりは、しっかりやっているところを褒める仕組みがよいという意見をいただいております。管理がだめなところについては、まだまだ議論が必要ではないかという意見もいただいております。

自主管理が優良ではないような、そのような体制がとれないということが、社会に対してあまりよくないことだという状況であって、そのディスアドバンテージとなるのであれば、それがインセンティブとなるのではないかと意見もいただいておりますが、現状、それは難しいのではと意見をいただいております。

都民の安全や安心を担保するために、自主防火管理ができていない事業者から徴収する税金や、管理のよい建物の税金の優遇措置、経済面のインセンティブがあれば、経営者の意識改革が進むのではないかと意見もいただいております。

保健所の違反で営業停止になるように、消防の違反があった場合も同じような罰則がないと、大きな問題になるのではと心配しているという意見をいただいております。インセンティブが難しいとすれば、違反があったら罰金というような簡便な制度があれば、効くのではないかと意見もいただいております。

「その他」の意見として、建物の場合も建築基準法も消防法もいろいろな法律がかかわることなので、マイナンバー制度のように、ビルディングナンバーのようなものが将来的にはできるのではないかと意見をいただいております。IT、ICTの進歩に絡んで、うまく管理ができるような世界が望ましいのではないかと意見をいただいております。

命令や告発の件数がとても少ないという話がありまして、これはそもそも命令や告発をする事案が少ないのか、それとも命令や告発する事案はあるけれどもやっていないのか、どちらなのかというふうな質問もいただいております。

今までの説明が前回、第6回の部会での意見の概要となります。

続きまして、資料3をごらんください。

資料3につきましては、前回の意見を参考に、(1)の②の「立入検査の効率化」というところに「立入検査をする人材の育成と支援ツールの拡充」というものを追記させていただいております。

また、下の部分で「ヒアリング、アンケート等により、自主防火管理に有効な行政サービスやツールについて調査を実施」ということで、この赤く囲んである部分が本日のメインのテーマというところで説明させていただきたいと思っております。

資料4をごらんください。

資料4につきましては、前回、提示させていただいたものに一部追記させていただいた資料となります。

「防火に係る自主管理の状況が良好な建物の評価と活用」という、このパターンを3つ用意させてもらって検討を前回は進めていただきました。

まず、パターン1について説明しますと、資格者、例えば、防火安全技術者や防火対象物点検資格者の資格者を活用して、定期的に建物の自主管理を報告してもらうという建物についての評価の方法ということと、パターン2については、資格者が日常的に防火の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整っているような建物というものを考えております。

パターン3については、パターン1、パターン2などの方法により、常に防火安全性を確認する管理体制が構築されている事業者グループで管理する建物と考えています。

どの評価方法でも、適用できるものとして、現在、実施しているヒアリング調査等を検討した上で、評価を受けた建物内のインセンティブの検討もしたいと考えているところです。

パターン1からパターン3までをもう少し詳しく説明させていただきたいと思っております。

次のページ、資料4の2ページ、3ページをお開きいただきたいと思います。

まず、2ページのところに、パターン1の説明をさせていただいております。

ここで示すように資格者、ここでは防火安全技術者と防火対象物点検資格者と書かせていただいておりますが、定期的に自主検査結果を報告してもらっている建物ということで、防火対象物の定期点検の義務対象物では、防火対象物点検の全ての部分で報告済みであることを報告すればよいということや、報告は電子など、オンラインとか電子システム等で簡易な方法とすること、関係者の過度の負担にならないようにするというようなコンセプトです。

また、自主検査の結果、不備があった場合は、一定の軽度の不備であれば、改善計画の中で指導していくというようなイメージを持ったものがパターン1となります。

パターン2とパターン3の話なのですが、まず、パターン2のところ、下の図となるのですが、資格者が日常的に防火安全性の維持や防火管理業務の履行状況を確認する体制が構築されている建物ということで、コンセプトとしますと、法令で定められた点検・報告に加え、各テナントの日常的な防火管理業務の実施状況を確認するという内容です。

主に、内装監理室や防災センター等があって、管理者が常駐するような大規模な建物を想定しております。また、常駐でなくても、日常的に確認できる体制が構築されていれば可能というイメージでございます。

違反のないということの評価ではなくて、関係者自らが改善を行う自主防火管理体制の評価ということとです。

管理側の指導でも改善が困難な場合には消防署に相談をしていただくことで、消防署が相談に乗っていくというような形のイメージになっているのがパターン2となっております。

次のページ、パターン3については、パターン1、パターン2などの方法によって、常に安全性を確認する管理体制が構築されている事業者のグループですね。管理とかそういうイメージです。その管理する建物ということで、コンセプトとしましては、多数の建物を所有・管理する事業者グループを想定しております。違反のないという評価ではなくて、これも関係者自らが改善を行う自主防火管理体制を評価ということでございます。

管理側の指導でも改善が困難な場合には消防署に相談してもらうというパターン2と同様なイメージを持っております。

この部分につきましては、別途、事業者グループの評価方法について検討する必要があると考えております。例えば、ここで書かせてもらっているのが、同一のグループに属する建物のうち、一定数がパターン2の体制、グループの中の一定数でパターン2のような体制が構築されているということが確認できれば、残りの建物も同様な取り扱いをするなどを考えております。

次に、資料、今、説明しました3つのパターンについてのインセンティブや現在の建物の状況などについて、現在、ヒアリング調査を行ってまいりまして、そのヒアリング調査の結果、速報が出てきましたので、その辺を補足させていただきたいと思っております。

資料5をごらんください。

ここに記載されているのが、現在ヒアリングの実施済みの建物の状況となります。

複数権原の建物において、主用途、延面積、築年数、23区内外というような属性がばらけるような対象物を選定しまして、12月までに40件ほど実施する予定となっております。

今回は、この中で一番上のABCと書かせていただいているのですが、このABCの建物について詳細にヒアリングの結果を提示させていただいて、その評価のパターンの議論の材料にいただければと思っております。

調査の内容ですが、次のページの建物Aというところで、まずご説明させていただきます。

ヒアリング調査の内容としましては、まず、建物の概要がありまして、その後、その下のほうに矢印で書いてあるのですが、「建物防火管理におけるテナントの管理方法」を聞いております。

また、次のページに、建物の防火管理における日常のテナント指導の方法について聞いております。消防の立入検査についても聞いております。

優良防火対象物認定表示制度等の表示制度について、ヒアリングをしております。

また、自主防火管理が良好な建物に対する評価ということについてはどのように思っているかを聞いております。

自主防火管理の充実に向けた環境の整備についても聞いております。

ヒアリングをした内容について、説明させていただきます。

まず、建物Aの説明をさせていただきます。

建物Aの概要としましては、特定用途の複合の16万㎡、30階以上の築30年以上の建物にヒアリングに行っております。

建物の状況は、このポンチ絵で描かれているようなほぼ事務所ビルということになります。

収容人数が1万2,000人で、テナント数は100程度あるというような、かなり大規模な建物となっております。

建物の所有形態というのが、ここに記載されているように、所有としては2法人となっております、管理する法人が入りまして、防火管理者は管理する法人の方がやられているというような形になっております。

ここで各種の点検報告については、防火対象物点検も該当ですし、設備点検も該当となっております。また、建築基準法上の定期報告も該当となっております。優マークは、この建物は取得しておりません。

過去の建物全体の立入検査では、2007年7月に2日間かけて実施しておりまして、トータルで71件の指摘を受けております。

ただ、一番右のところには是正確認年月日というのがあるのですが、これは是正確認年月日に2007年7月18日とあるのは、その場ですぐに直したというような理解をしていただければと思います。

また、「～2008年6月30日」となっているのですが、この2008年6月30日というのが直した最終日ではなくて、消防が確認した日とあるので、この2008年6月30日に行ったときには、全てがもう直っている状態になっているというような建物になっています。

なので、実態としますと、違反があったにしても、きれいに直していただいているというような状況になっております。

1点だけ、自衛消防体制の不適というのが、時間がかかってしまっているというのが、この建物では、だということであります。

この建物の防火管理におけるテナントの管理の方法につきましては、今まで①となりますが、テナントの防火管理関係の届出の状況については、届出書の写しを出してもらうような形によって把握をしているということになっているそうです。

また、次のところの建物防火管理における日常のテナント指導ということでは、②になります。飲食店テナントの最終退出者に対して、防災センターで自己チェック表に記入させ、実際に顔を合わせて書かせているというところになっています。実際に顔を合わせるというところが、非常に意味を感じているという意見をいただいています。

⑤の建物側で定期的に巡回を行っているということで、巡回のときに違反をしているようなものがあれば、警告書を貼ったり、またその貼られた側は、店長が建物側に一度顔を出さなくてはいけないというような仕方で、仕組みができています。

また⑥では、事務所のテナントの中には、点検が3年に1回になるというよりも、毎年点検したほうが良いということで、防火対象物の特例認定というものをあえて取得しないような事業所もあると聞きました。

消防の立入検査につきましては、最近受けていないですが、テナントの入居の際の使用検査や防火対象物の点検の特例認定の検査は受けているので、その検査の際に、消防が顔を出して指導をもらうと、テナントが指導に従うので有効だと考えて感じているという意見もいただいています。

建物全体の立入検査というのは、時間がかかってしまうと建物側でも思っているそうです。

優マークにつきましては、メリットを感じていないという状況です。

その次の自主防火管理が良好な建物に対する評価についてということで、評価することをどう思いますかという話をしますと、建物側が行っている取組を安全だと評価されるということについては、やぶさかではないが、これ以上負担がふえるというのは望んでいないという意見です。

また③で、小さな違反があっても、それを建物側で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、このような仕組みというのは納得できるという意見もありました。

それに対して、また⑤なのですが、やって当たり前の自主防火管理に対して、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意見もいただいております。

自主防火管理の充実に向けた環境の整備につきましては、①で、アプリで配信するというような方法は、若い人が身近に感じられるので普及にはいいのではないかと意見や、自衛消防訓練用の資機材について、今、東京消防庁でもいろいろな資機材があるのですが、オフィスビル等で小規模なスペースでもできるような小型の資機材があればいいというような意見もいただいております。

続きまして、建物Bの説明をさせていただきます。

建物Bにつきましては、床面積は4万5,000㎡で、築年数が15～20年で、主用途がホテル・事務所のビルとなります。

収容人数は3,000人程度で、テナント数は20ぐらいです。

この建物は建物所有形態と防火管理形態というものが全て法人Aという1つのところでやっているというような建物になります。

各種点検報告については、該当で、優マークにつきましても、平成19年に取得をして、現在まで更新をしているという建物になります。

過去の立入検査は2016年、2018年と全く違反の指摘がないような状態になっております。

ここで聞いたヒアリングの内容ですが、防火管理におけるテナントの管理方法としては、先ほどの建物Aと同じく、①でテナントの防火管理関係届出書類については全て把握しているということで、②となりますが、建物所有会社の従業員が、防火対象物点検資格者の資格を取得しまして、全ての点検を請け負っているため、毎年の点検時にテナントの状況を全て把握することができるような形になっているとなっております。

また、テナントの工事がある場合には、図面も全て提出させ、建物側でもチェックを行っているということになっている建物です。

防火管理における日常のテナントの指導なのですが、テナント個々については、自主的な防火管理活動は難しいと感じているそうです。

週に3回程度、これも建物Aと同じなのですが、建物所有会社の担当者がビルを巡回して指導を行っているという状況です。

優良防火対象物認定表示制度のヒアリングにつきましては、優マークを売りにしても、テナントの誘致は難しいという話がありましたのと、あとここはホテルということもありまして、ホテルですと適マークというものがあって、そちらのほうの認知度が高いということもあって、非常にそこは悩ましいという意見をされております。

優マークにメリットがあるとすると、立入検査の話になってしまうのですが、検査の日程がコントロールできるというものを有効であるというようなお話をいただいております。

最後に、自主防火管理が良好な建物に対する評価については、評価されたことによって、軽微な工事に対する消防の使用検査などが省略されるとすれば、ありがたいというような意見がありました。そうすることで、工事内容については、事前にチェックしているので、あとは工事事業者と消防のやりとりだけで済んで、建物所有者が検査に立ち会う手間が省けるという意見でした。

今、説明した建物A、Bについては、パターン2の方法が適用できるのではないかと考えています。

建物Aの建物規模ですと、管理会社等の日々の点検や巡回、両方とも日々の点検や巡回というものをやっておりますので、その辺を担保として考えるのはどうかと考えております。

続きまして、建物Cになります。

建物Cのヒアリング結果は、これは特定用途の複合で、2万㎡程度の建物となります。テナント数が30程度で収容人数が3,000人程度の建物になります。

こちらの建物の所有形態や防火管理形態というのが、管理形態が別の法人で管理をしているというような形となります。

各種報告については、全て該当で、優マークの取得はないという状態です。

過去の立入検査を見ますと、2014年の立入検査では、避難障害・物件存置4件の違反指摘があったのですが、これは指摘の内容のところにもありますが、是正確認日を見てもらうと、その日の、その場で直してもらっているという状況です。

その後、2年後にもう一度立入検査を入れたところ、指摘がないような状況ということで、優良であるというようなイメージの建物です。

ここでのテナントの管理方法につきましては、建物A、建物Bのように、防火管理の届出状況については全てを把握しているということで、把握する中でも、テナントの入居の際、契約の中にそのような

事項をきちんと入れておきまして、例えば、③の防火対象物点検報告については、建物側での指定業者で行わなければならないと記載をしておき、建物側で管理しやすいような状況にしているそうです。

次の、建物防火管理における日常のテナント指導ということで、こちらでもテナントの退館時にチェックシートを防災センターに届出る仕組みになっているようなところですよ。

③になります。この建物では、館内マニュアルに反則金制度という罰金制度のようなものを建物内で実行しておきまして、違反があったときなどは罰金を徴収しているというような建物ですよ。④の電気工事については、定期的に社内検査を行っているということと、あと厨房の点検も社内独自で行っているということになっています。

続いて、自主防火管理が良好な建物に対する評価ということで、①でこちら、「当社は」と書いてあるのですが、これは管理会社にヒアリングをしておりますので、建物管理が平準化されておきまして、建物の大小にかかわらず、どの建物でも、今回ヒアリングをした管理会社ですと、ほぼ同じレベルの管理ができていたという話を受けてました。

事務所ビルにおいて、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、評価された事業者が建物管理をしていることを売りにできるというような可能性があるのではないかと話もいただいております。

また、評価されたことで、テナントに対する権限・強制力・発言力を持てるのであれば、評価されることには意味があるのではないかと考えているそうです。

自主防火管理の充実に向けた環境の整備につきましては、消防署への届出の電子化が進むと、手間が省けるというような意見をいただいております。

この建物Cにつきましては、管理会社ということで、パターン3のような事業所グループとして評価ができるような建物になるのではないかと考えて、このような、今、ヒアリングを整理しながら、この評価の方法について、検討を進めさせていただいているところです。今回は、幾つかのヒアリングの中から、委員の方にご意見をいただければと考えております。

これで終わります。

[議長]

会議次第の議事の1と2両方あわせてご説明いただきました。

議事の(1)につきましては資料3まで、議事(2)については資料4、5ですが、何か今のご説明に対してご質問等ございますでしょうか。

今回、資料2の10月12日開催の意見の概要をご説明いただきましたが、これまでこの小部会でも議論してきた話、また、10月12日の話を受けて、今回のこの資料がまとめられているということでもよろしいでしょうか。

出席されている委員の方々の中で、発言をしたりしたけれども、少し反映が足りないということもあればご指摘いただければと思います。

[委員]

ちょっと1点だけお聞きしていいですか。

建物A、B、Cの所有者さんなのですけども、これは全部複数ビルを持っているような大手の会社さんということですかね。

[事務局]

AとCはそうです。Bのみ単独です。

[委員]

分かりました。

[議長]

資料4についてですが、「防火に係る自主管理の状況が良好な建物の評価と活用」ということで、パターン1からパターン3まで分けられていて、これはこれまでもこういったアウトラインのようなもののご説明があったかと思うのですが、今回は詳細にご説明いただいたかと思っております。例えば2ページ目、3ページ目にパターン1からパターン3まで消防署との関係が矢印等で記されていますけれども、パターン1の場合には、自主検査結果報告について消防署に報告をするということになってはいますが、パターン2とパターン3については、管理体制を確認ということとどまっています。検査した結果の建物の状況のようなものについては、パターン2、パターン3は特に消防署で把握しないということか

と思いますが、そのような理解で宜しいでしょうか。

[事務局]

これ以上負担がないようにというものを1つ考えています。建物側に負担がないような状況ということで考えると、把握している情報で、定期的に関係者に確認するというだけで足りるというイメージはしているのですが、報告を求めてしまうと、それがまた1つの、建物側からするとプラスの業務になってしまうので、ここを意識しながらこの部分では報告を求めないような形にしているということにしています。

[議長]

これまでの資料の中で、負担軽減という文言がありましたけれども、そういったようなことを意識されているということでしょうか。

[事務局]

はい。

[委員]

1つよろしいですか。

以前、ご説明いただいているのだと思うのですがけれども、もう一度確認させて下さい。検査結果の報告というのは、建物の状況について報告するということであり、ここに記載されているパターン1での自主検査の結果報告というのは、検査した建物の状況だと思うのですが、管理体制の確認というのは、管理会社がどういう体制をしているかについての確認ということでしょうか。その場合、具体的にはどのようなことなのか、つまり、どのように何を把握したら確認できたということになるのかということをお教えください。また、加えて気になったのは、ヒアリングのCのケース、最後の自主防火管理が良好な建物に関する評価についてという質問項目のところで、結局、建物に対しての評価というよりも、このヒアリングのやりとりだと、管理会社に対して何かクレジットが来るというように受けとめておられ、管理会社が評価されると、それが管理会社にとってはメリットであるということをお考えおられると読み取れます。これらの関係について、今一度確認させていただけますでしょうか。

[事務局]

一つ目のご質問なのですが、その部分を、ヒアリングで少しずつ洗い出していこうというところなのですが、今回のヒアリングの結果ですと、先ほども説明させていただいたのですが、管理会社なりが巡回などで建物をチェックしている状況があって、日常的な管理がされているというようなヒアリングの結果もありますので、その辺をひとつ評価の方法に組み込んでいけたらいいのかなというものを思っていますし、あと、テナントの管理状況なども届出などを全て管理会社が持っているという状況があれば、そこは優良な建物として評価してもいいのではないかなというように形で、その辺の評価の仕方の担保のとり方というのを検討しているところです。

逆に、そこら辺で委員の皆さんの意見をいただけるとありがたいというのは事務局としては思っているところです。

それと、2つ目のご質問で、ヒアリングをした場所によって違うというのが、今回、この建物Aにつきましては、建物管理会社にヒアリングをしているのですが、建物Bについては、建物所有会社にヒアリングをしています。3番目は建物管理会社にヒアリングをしているのですが、これは実際ヒアリングをするときに、消防の話の窓口というのが、建物によって大分違うものがありまして、消防関係の話になると、管理会社の部署の方が理解をしているということで、そういう理解をしている方に、どうしてもヒアリングを行っているという現実がありまして、結局その建物の消防の窓口の方とお話しした結果となりますので、どうしても、所有者側の意見というよりは、管理者側の意見になってしまったりというのは、現実としては、今、所有者に聞きたいということができないような状況になっております。

[事務局]

今のご質問と関係するのですが、管理体制について、結局、事業者がどのようなチェックを実施しているかということを確認することも含まれているという話ですけれども、結果的に先ほどの資料5のヒアリング調査概要のところ、消防の方々が指摘をされている内容が幾つか書かれていました。そういう経験を踏まえて、消防の方々がどういうところを確認されて、そうすることによって安全を確保しているところのノウハウがあって、それに対して、指摘がないような形でチェック項目を、独自

に事業者がまとめられていることもあるように思いますがいかがでしょうか。

[委員]

もう一度今の話、よろしいでしょうか。

[議長]

いわゆる消防の方々がチェックをしたときに、71件も指摘があったという話が先ほどありましたけれども、今後、独自に防火管理業務のようなものでチェックをするときに、消防による指摘を参考にし、独自に確認することがあるように思いますが、いかがでしょうか。

[委員]

消防行政も大分変わってきているのですけれども、かつては指導行政といって、一々消防署の指示を仰いで、そのとおりにやりますみたいな形だったのが、もうかれこれ15年ぐらいはたっていると思うのですけれども、検査行政ということで、まさに自主防火管理、自主防災管理というのをやってくれと。それで消防署はたまに行って、それをチェックしますよと。いわゆる検査しますよと。今の考え方はそういうふうになってきていると思うのですけれども、事業者としてもその自主防火体制ということは、もう十分理解をしていて、これは誰かに言われなくても、きちんとしたところはもう普通にやっているということではないかと思えます。

ただ、そのレベルがあって、消防の方が確認すると、細かいところまで見られると、これはちょっと変えたほうがいいですよという形で指摘は上がっているということで、その指摘が上がること自体が悪いということではなくて、それはものの見方というのですか、そういうところをちょっと改善すれば、これは直ってくるという話ではないかと思えます。

こういう検査のときは、本当に細かいところまでご指摘いただけるのですよね。それが件数になってカウントされてきていますので、件数だけでレベルが低いのかということではないのではないかと気がしています。

逆に、1件でも致命的なところがあった場合には、そちらのほうがむしろ問題があるというようなこともあり得るかと思えますし、いずれにしても事業者側で自主的にやっているというのも、担当したところは、そういう形ではないかと思えます。というか、消防当局からもそういうふうな指導をもうずっと十数年間受けてきているのが実情です。

だから、私はこの前の部会ときには、傍聴席にいたのですけれども、今回のこの問題というのは2020年に向けて、東京都全体の安全性を高めるということだったと理解しているのですが、そのためには小規模な雑居ビルを徹底的にやるというのが一番全体の安全性を高めるということにはつながるとい話だと思うのですが、そのときに、では今までやっていたところも、こういう大規模あるいは優良なところを野放しにしてもいいのかというところが、今、問題の1つになっているかと思うのですけれども、それはこちらのアンケートで見ても管理会社ですけれども、事業者サイドから言って、インセンティブ、評価されること自体、あまりウェルカムではないですよ。ウェルカムではないし、それはもう逆に言えば、自主防火体制がきちん根づいているということの裏返しなのかなとも読めると思うのです。

予防部長が極端なお願いをされていて、とにかく全ての検査は小規模をやれと、こういうふうに答申していただいてもいいですよみたいなのおっしゃっていたと思うのですが、まさに全体の話で行くと、そういう問題のあるところを集中的にやるということで、例えば2020年までこういうところを野放しにしても、そんなに、消防が来ないからやらないというふうには全くなっていないのではないかとこのふうな気はします。

私、ビル協の代表で来ていますけれども、そういうところに加盟しているところはそういう形で、意識を持って、協会としてもやっていますしという。それは例えば消防当局はどういうふうに評価するかというのはまた別かもしれないので、逆にその辺のところはお聞きしてみたいと思うのです。

あまり、評価するところで手間がかかって、肝心の査察に行けないという話だと、またそれもちょっと違う話になるのかなということもあるのかなと聞いていました。

[議長]

今のお話ですと、消防の方々の確認をされる時の内容というよりは、もう少し大きな枠で確認されている印象を受けました。消防の方は本当に細かいところまで見ていただけたというお話がありましたので、そういうところまでなかなか気がつかないということも実際おありなのかもしれないというこ

とかと思います。

先ほど、話がでましたが、チェックする役割を担う資格者のような具体的なイメージは、消防でお持ちでしょうか。

[委員]

逆にその辺の目ききは、一番消防の方がお持ちではないかと思うのです。我々、自画自賛しても全然だめなので、我々の立場からいくと。消防側から見て、一番目きき力は消防当局があるかと思います。

先ほどの事務局の話であったように、ここの優良な建物と評価するために報告を求めるということになると、「いいです、優良でなくても。普通に査察を受けてください」という話にもなりかねないと思いますので、だから、そういう面もありますよね。

評価されること、ウェルカムであれば、やる気になるのでしょうかけれども、あまりこの3つだけ見てもそこは響いていないように読めますので。

[議長]

資料4の2ページ目の右のパターン2の、水色で塗られている背景になっている下から2つ目の文章で、違反のないことの評価ではなくて、関係者自らが改善を行う自主防火管理体制を評価するということを目指すというようなニュアンスでよろしいでしょうか。委員の方々、何かご意見などおありでしょうか。

[委員]

私自身も素人なので、よく分からないところがあるのですがけれども、管理体制を評価するのは消防側ですよね。どういう情報が来て、それがどうであれば、管理体制ができていくというふうには評価できるかということについて、消防側のほうでは、何か明確なコンセプトをお持ちなのでしょうか。それとも、むしろ、ビルを管理している側のほうが、このように評価してもらえば、またはこういう情報を出したら、自分たちがちゃんとやっているということが言えるのだと考えておられる状態なのでしょうか。両者のすり合わせもあるとは思いますが、そのあたりはどうなのでしょうか。齟齬があってはうまく回らないとも思うのです。

[庁内関係者]

今、大きな建物を見ると、現実には防火のいろいろな建物での行動というか、やるべきことというのは、管理会社が主体になってそれぞれのテナントさんのチェックをしたり、ビルの維持管理、定期的にしつかり修繕をしようとか、そういうことをやられているので、そこを消防がしつかり確認ができれば、結果として今まで立入検査に行っても指摘がないというような傾向にあるので、その管理会社がきちんとした体制があればという、そこはちょっとまだはっきりはしていないのですが、そこをしつかりと確認をしていけば、自ずとビルも安全な方向に行っているだろう、ということで評価をしていきたいということです。ただ、我々一方的な見方では、現実的にどう管理会社さんがうまくやっているのかというのは分からないので、ヒアリングやアンケートをとって管理会社さんのノウハウも、しつかり我々も取り入れていこうということでやっています。一方的に消防がこうでないとだめだということを決定していこうというつもりは全くありませんので、ヒアリングやアンケートをとっていききたいなと思っています。

ただ、我々からすれば、管理会社さんというのは、それなりの人がいて、資格を持った防火管理者さんも含めて、そういった方がいてというのがまずは体制としては必要でしょうと。その上で、それぞれの項目のチェックが、主体的に管理会社さんができているかどうかということを見ていきたいなと思っています。

それで今、このパターン2というのは、1個1個の大きな建物を見たときに、大きな建物はここにあるテナントさんのA社さん、B社さん、C社さんが主体的というよりは、管理会社が主体なのということを見ていくということになるのですけれども、それを幾つかのビルを見ていったときに、大きな管理会社さんは、幾つかのビルを受け持っているとなると、その管理会社さんがしつかりしていれば、ほかのビルも多分、丸になるでしょうということなので、パターン2からの派生というか、それをもう少し広く見たときに、パターン3が出てきて、管理会社さんを、では確認しようということですので、パターン2というのは、ある意味個別の管理している人たちを見ながらやっということ。それが実はAというか、ある管理会社が幾つかやっという、ああここみんなちゃんとやっというのであれば、このパターンCという形になって、管理会社というところでの自主的なチェックをしていければと思

ています。

[委員]

そうですね。ですから、管理会社の評価ということだと、管理会社から見ると、これはとてもインセンティブになりますよね。そこでお墨つきをもらえたら、それこそいろいろなところでまた仕事をもらえると。要するに管理会社のクオリティを、消防庁からお墨つきをもらっているということの裏返しなので、それは事業者というか、オーナーに対してはとてもPRになると。管理会社はメリットを感じ、最後の発言もそういうことではないかなと。

管理会社の評価になってしまうというの、何か少し、うまく説明できないのですけれども、若干違和感を感じてしまったりするのですけれども。

[委員]

管理会社ではない。建物の所有者で。

[委員]

所有者ですよ。こういう質問をするときに、所有者の人に質問してもあまりちゃんと答えられないので。

[委員]

まあそれは、管理会社の人に。

[委員]

なので、管理会社の人になってしまうというのは分かるのですけれども。

[委員]

契約上は建物の所有者が絶対責任者なので。

[委員]

所有者ですよ。

[委員]

管理会社はそれをサポートする立場にあるわけです。建物を管理するとき、統括管理するのか、設備管理だけするのかによって変わってくるのですが、この大手のところはほとんど統括管理なので、その管理の中で設備管理と清掃と警備のすべてをみることになります。防災関係だったら、警備なのです。テナントが退館して、最終的に警備員が巡回する。この中でもアンケートで上げましたが、見まわる契約になっているのです。警備員の常駐契約があって、機械警備もそうなのですが、警らもやっていかなくてははいけない。それできちんと戸締りをしましたということで、その日の仕事が完結する。出入り管理もやっていますので、そういうところはある程度の大きな建物であれば、きちんとしています。そういったのも評価の対象になるわけですよ、先ほど言われた防火管理。

だから、どこのポイントを評価するかと先ほど言われましたが、大きな建物は必ず警備会社がないと、いろいろな出入りがありますので、この消防庁もそうですけれど、入るとき、必ずカードでなければ入っていかれないのです。誰がいつ入れたかというのも、一元管理されていますので、そういった意味で言えば、大きな管理会社がそういったシステムをつくっているということで評価されているということになるのではないのでしょうか。

どこをどう見ればいいのかという、たとえの話なのですけれども。全体的に一番は所有者です。建物の所有者がいろいろな責任を一元的に背負うわけですね、何か事故があった場合は。電気事故でもそうですし、そういった意味では、建物は所有者を評価されて、ここの建物はきちんとしていますよというインセンティブが出てくると、テナントさんも安心して入ってくる。

[事務局]

今の話についてパターン2でいうと、ヒアリングをしているのは管理会社の方かもしれませんが、評価は建物単位で行うので、結果的には所有者の方を評価することにつながると思います。

[委員]

そうですね。

[事務局]

この議論の一番最初のときに、横のグラフを出させてもらって、立入検査に行ったら違反がないところ、何回言っても直らないところ、ちょっと言ったら直るところがあって、すぐに直せるところを増やしたいという話をさせてもらっています

重大な違反であれば、当然オーナーさんの許可がないと是正できないのですけれども、すぐ是正できるやつは、そこまでの必要がないというのが多く、さっき71件の指摘をすぐ直したというように、軽微な違反が多いと思うのです。

管理会社さんが任されている範囲で直せる部分も中にはあるでしょうから、多分、良い建物というのは、良い管理会社さんからも生まれてくると考えています。

さすがに管理会社さんを1個1個見ていくと大変なので、ちゃんとやられている管理会社さんがいるのだったら、それは少しまとめて評価をしてもいいのではないかというのがパターン3なので、基本はこの建物、オーナーさんを評価するという仕組みに変わりはないです。

[委員]

そうするとパターン3のこの事業者グループの事業者というのは所有者ですか、それとも。あとは、ある所有者が複数ビルを持っていて、管理会社は違うところに頼んでいるみたいになったときに。普通そういうほうが多いと思うのですね。

[委員]

それが多いですね。〇〇ビルなんかそうですね。都内のあちらこちらにビルがありますが、管理会社はそれぞればらばらです。

[委員]

ばらばらで。

[事務局]

そこは見方が2つ出てしまうのですよね。一つの管理会社でグループ内の建物全部の全部を管理しているところと、複数の管理会社が管理しているところと。後者について、どこの管理会社でも同じ管理をやらせているというオーナーさんがいれば、オーナーに話を聞いて、A社、B社、C社に管理を委託されていて、それぞれの管理体制をお聞きして、どこも同じ契約形態をとられていることがわかれば、D社も同様に管理を委託されていることがわかれば、同じ取り扱いをするということになると思います。

[委員]

でもそれは、管理会社だとすると、管理会社同士ですごいことになるのではないですか。それこそさっきの話と全く逆転で、管理会社がうちのグループをお願いしますとオファーしてきて、何とかお墨つきをとろうみたいな。そうしないと、今度はオーナーさんから見ると、こちらのA社はお墨つきをもらいました。B社はまだもらえないの？ そういう話になってしまうと大変な話になってしまうのだと思うのです。

[委員]

お墨つきは管理会社に行ってしまう。

[委員]

行ってしまうのだとして、それでその質問をしたのです。業者って誰ですかと。

[事務局]

管理会社をイメージしてパターン3はつくっていましたが、今のお話を聞いて、少し検討が必要だと考えています。

[委員]

これは建物の所有者ですね。この管理事業者と書いているけれども、建物の所有者となっていく。管理事業者は、さっき言われた管理会社かなという話になってくる。建物を管理するのは所有者であって、

それを委託しているわけですね、管理会社に。

[委員]

その場合、消防庁に対して、私が持っているビルの管理体制はちゃんとしているという報告を作成するのは所有者の責任であるということですね。

[委員]

所有者の責任。

[委員]

所有者の人が提出するとしても、作成自体は管理会社に委託されないのですか。それも自分で行うということでしょうか。

[委員]

いろいろなケースがあると思うのですけれども。

[委員]

委託して返してくれる。そういう契約であれば、管理会社からこういう体制ですよとって、所有者のほうに変えて、所有者から行くという。

[委員]

だから、所有者の場合、いろいろなケースがあると思うのですけれども、基本的には所有者は発注者なので、管理会社にちゃんとやれよと、ちゃんと適正なお金を払ってちゃんとやれよと、細かいところは全部管理会社がやるという形だと思うのです。だから、さっきの質問も、管理会社としては受け答えをするという。

[委員]

受け答えをするのですね。

[委員]

だから、ちゃんとクオリティーのことをあまり言わないで、お金をせびったりするような、そういう所有者はだめですね。そういうところは管理もよくないし、問題の建物になるからという、大体そういうのがまずあるのではないかという気がします。

[委員]

よろしいですか。今のお話だと、オーナーに視点が行くわけですがけれども、同じ管理会社さんでも、それぞれの建物のオーナーさんからの契約によって、管理のグレードが違うというか、そういうことも恐らくあるのではないかなと。

[委員]

ありますね。ありますよ、それは。お金と人ですから。

[委員]

何人置けるか、全然違ってきますよね。そのあたりが、だからパターン3の今の形だと、消費者目線で言ってもちょっと心配はあるかなという気がいたしました。

[委員]

ここのパターン3のところのお話をすると、大きなところなので、中身も実情もわかっているということなので、そんなにたたくと言ったら変な話ですがけれども、費用を抑えていくということはあまりしない。小さな建物の所有者になってくると利益を出したいということになってくると、固定費になってしまいますので、管理会社の費用という。そこのところある程度ランクづけされてしまうという。対象としてここで言っているパターン3の話とすれば、大手の大きなところの事業者さんなので、建物の管理をするというのはスペシャリストの人がほとんどですね。ですから、こういう管理をなさないとということを管理会社に指導をするわけです。それに対して報告書をきちんと上げないと、管理会社がすげか

えられてしまうというパターンはあると思いますね。

変な話ですけども、この事業者グループって、グループの中に幾つも会社があるわけです。私がいたところは、グループの中にも管理会社がいくつかあって、私がいたところは立ち上げ部隊的な扱いなので、管理開始の露払いをやっていくわけですね。管理がうまくいくと、違うところのグループの管理会社にスポットすげかえられると。そういうパターンのところでやっていたわけですが、基本的な考え方というのは、やはりグループですから、統一されている。という状態です。

[委員]

確かに難しいですね。

[委員]

難しいです。

[委員]

それとあと、所有者のほうも単一所有者のビルのほうが少ないと思うのですよね、今。共有だったり、あるいはファンドみたいになっていたりするときに、そうすると、事業者を所有者と置きかえても、そういう面でも難しさは出るのかもしれないですね。どうすればいいのか、あれなのですけれども。

[議長]

資料4について、用語の意味や定義については、少しご検討をいただくと良いかと思います。例えば、パターン2でいうと、建物所有者が、複数所有者の場合もあるかと思います。

説明では明確には出ていなかったのですが、パターン3で事業者グループということですが、グループは多数の建物を所有管理する事業者グループを選定するという事かもしれませんが、そういったところも含めて、詰めていただければ良いかと思いますが。

また、インセンティブの話ですが、インセンティブについて、資料4の1ページ目の緑の背景のところ、ご意見いただければと思うのですが、優マークがあまりインセンティブには、今の状況ですとなりづらいのではないかとのお話もありましたが、ここに出ている以外にこういったインセンティブがあるのではないかと、あるいは今あるものをもう少しこうすれば、もっと価値が出てくるのではないかなど、何かご意見などございますか。

[委員]

今の部分で、管理会社にとってはメリットがあるというお話は出てきましたが、評価対象がビルのオーナーであるというときに、オーナーの人にとって何かインセンティブがないと動かないということだという理解でよいですか。そうだとすると、オーナーの方にとって何がインセンティブになるのかを抑えないとダメですね。例えばビルが安全で、テナントが入りやすいとか、そういうことがインセンティブになり得るのかどうかということです。

もし、そのようなことであるなら、これらの事実をどこで知らせることができるのか、アピールすることができるのかという問題になります。つまり、オーナーさんにとってのメリット、また、どういうルートでそのメリットが生かせるかということがわかると、インセンティブの議論ができると思うのですが、その点について教えていただけるとありがたいです。

[委員]

今あるのは優マークですね。あるのですけれども、優マークをとるのはすごく大変なのです。だけれども一応、優マークを掲げても、それでお客さんがたくさん来るわけでもないし、あるいは家賃が上がるわけでもないしということで、苦勞が多いけれどもちょっと効果が薄いみたいな話がこのヒアリングの中でも出てきていたのではないかと思います。だから、そういう安全性のお墨つきに対して、もっとそれが世の中で価値があるのだというふうな形に高まれば、それがインセンティブになるかと思うのですけれども、まだどうもどうすればいいかわからないのですけれども、今の優マークってそういう意味ではあまりインパクトがないと言いますか、そういうことだと。ヒアリングでもまさにそういうのがうかがえるかなというような気がします。

今、例えば、その安全性ということで行くと、安全って一番大事なことだということであれしているのだと思うのですけれども、各所有者もその誰かのお墨つきというよりは、自分たちのことでPRしていくみたいな、そういう方向でやっていっているのではないかという気がします。

[事務局]

資料4の1ページに、インセンティブの例を書いています。パターン1なり2なりの評価を取得されたところは自ら申告してもらって、良好な管理ができる建物だということを公表してもらってもいいというイメージで書いています。

それが果たしてメリットになるのかどうかというのは、ヒアリングを実施した3件ではどちらかというと、消防の検査の立会が結構手間なので、その辺が省略できるのだったら、メリットになるかもしれないということがわかっています。ヒアリングは残りまだ40件近くあるので、その点についてもしっかり聞いていきたいと考えています。ここで議論の中では、査察の回数を減らすのは特にメリットにならないという意見もあったので、それは難しいのではないかと考えています。

インセンティブについては、ヒアリングの中で、効果的と思われる意見が出てくれば、次回の小部会でお示ししたいと考えております。

[委員]

管理会社にヒアリングすると、査察で、うちのときも、つい直近で受けたのですけれども、本当に大変なのですね。これがなくなるというのは、管理会社にとってはメリットかもしれませんが、所有者側から見ると、ちゃんとやってよ。それはちょっと反対かもしれないですね。

そういう査察があると、今までもう一度棚卸したりして、そういうふうに事前に不具合なんかを見つめたりして、一時的に上がるのですよね。それは所有者側から見ると、管理会社はメリットかもしれないけれども、所有者側は反対かもしれないですよ。

消防も大変なのです。準備するほうも大変なのですけれども。うちも2日、4班で8人ですかね。それを3日間、最終的には効率よくできたので2日間で終了しましたがけれども。1ビルやるのにそれだけかかりますので。だから、それを本当に小規模の飲食店舗に展開したら、本当に安全性が高まると思うのです。

でも、私、所有者の立場で言えば、どちらかというとやってほしい。ビルだけ考えればやってほしいということですが、全体最適から見ると、それだけかかっているという。

[委員]

査察を受け入れる際には、そのビルの方は必ず各班に1人ついていたりするのですか。

[委員]

1人もしくは2人つきます。検査を効率的にやるために、事前の段取り、例えば、テナントさんも全部入りますので、それを回りやすいように、全部テナントさんと調節して、その間ちゃんと立ち会ってくださいよというのを事前にやったりとか。

[委員]

そういう意味では、テナントさんにとってもある一定の時間とられるという。

[委員]

とられます。

[委員]

査察を受け入れることによるデメリットはあります。

[委員]

テナントさんはデメリットと感じているかもしれないですが、所有者の立場でいくとメリットですよ。

[議長]

今回、アンケート結果をご説明いただいたのですが、随分参考になる意見があったのではないかと思います。これからさらに調査していくということで、もう調査されているものもあるかもしれませんが、どの目線でメリット、デメリットがあるかというところを意識されて、アンケートをまとめていただくと誤解が少なくなるという印象を受けましたので、そのあたり少し意識して、アンケート結果をまとめていただければと思います。よろしくお願いします。

他に何かよろしいでしょうか。

[委員]

建物所有者が生命保険会社のところに行かれたらおもしろいと思います。かなりシビアですから、生命保険会社の建物は、もし対象になっていれば。

[議長]

よろしいでしょうか。それでは、会議次第のほうで議事の(3)ですけれども、「関係者が適正な自主管理を行える環境の整備」ということでご説明いただけますでしょうか。

[事務局]

資料6、「関係者が適正な自主防火管理を行える環境の整備」ということで、現況の防火管理者への支援環境というものを幾つかまとめさせていただいております。

参考資料1を見ていただいて、今、現在、東京消防庁のホームページで防火管理にかかわる情報提供というのは、ここに参考資料1で書かれているように、防火管理各種制度の案内ですとか、自衛消防訓練の電子学習材料(動画による訓練)とか、事業所のアドバイスとか、消防計画の作成例や、自衛消防活動の事例、また申請の様式などが東京消防庁のホームページで情報提供されている状況です。情報は提供されているのですが、実際、ここは書かなければいけないのですが、今、トップページを見ますとこのような記載のような画面になっています。知識を深めるとか、安全安心情報ですとか、試験・講習情報とか、結局入り口から分かれてしまっている部分があるので、これが実は課題のところでもあるのですが、どこから情報を探せばいいかわからないというような意見が、今、ちょっと出ているというような状況でございます。

ただ現実として、東京消防庁としては、現況の防火管理の支援ということで、それぞれのページはきちんとしたものを作らせていただいているという状況です。

①の(2)各種広報チラシによる制度説明ということですが、参考資料の裏面を見ていただきまして、いろいろな制度の説明などについて、消防署に来署した際に、窓口で配布したり、立入検査や訓練の指導などで、建物に出向するときに、このような広報チラシによって制度の説明をしたいということを現在やっているところです。

(3)になりまして、防火管理コールセンターというものがあります。これは参考資料の先ほどの2番、パンフレットの下にあるのですが、防火防災管理業務の電話相談窓口の設置ということで、コールセンターを開設しまして、その中で、待たせることなく直接担当者につながるような形を、今、作っております。電話をすると、音声ガイダンスに従って、1、2、3で自分の聞きたい内容の番号を押すと、その関係につながるというような形で、今、やっているところです。これも防火管理者への支援の環境ということでやっております。その1つになると思います。

ほかに、一番下に資料6の①の(4)と(5)になるのですが、これが参考資料1の④になります。自衛消防訓練時の消防職員の支援、日程が合えば現場に出向して訓練を指導しております。また、訓練用の消火器の貸出、在庫がある場合などについては、水消火器の貸出を行っているというような形で支援をしているような状況です。

これに対して、今、問題としてアンケートやヒアリングの中でもあるのですが、資格をとったが、実際の防火管理業務が何をしたいかわからないというような意見もいただいたりしていますので、この辺を検討しなければいけないと思います。

東京消防庁のホームページにどんな情報があるかわからないですとか、情報があり過ぎて分かりづらい。自分に有益な情報がわからないというような話もありますので、この辺につきまして、②の新たな環境の整備案として、1つとしては、自主防火管理の有効なツールとして、自主防火管理に特化したポータルサイトのようなものや、アプリを提供してはどうかというのは1つ考えておるところです。

そのコンテンツとしては、最近、要望とかがあるのが、立入検査の指摘事項、どういうことをすると指摘になるのか。また、その罰則についての解説とかが欲しいというような意見もあるので、その辺を十分広報していかないといけないのかなと考えています。

それと、火災事例と被害というところも、事例にもよるのですが、なかなか出しづらい部分もあるのですが、よい事例があれば、そういう被害は損害が幾らでとかという話を出していくことで、少しアピール、予防の、防火管理の重要性とかが分かっていたらいいかなと考えているところがございます。

この辺の各種情報を体系的にきれいにそろえた上で、わかりやすいような形で整備していく方向でいきたいなと考えているところです。

それと、参考資料2にもあるのですが、自主点検補助ツール、②の矢印、黒四角の4つ目になりますが、消防が立入検査で見るとな場所、項目などをわかりやすく説明できるような絵などがあれば、見るべき場所を分かっていたいただけるような形で広報ができるのかなと考えております。

また、このページの最後になるのですが、建物管理者向けのテナント管理をするようなツールなども、これは横浜のほうでやっているという情報もありますので、この辺もちょっと検討していけるのかなと考えております。

裏面に行きまして、一番悩ましいのは、普及をどういうふうにしていくかということなので、この辺はさまざまな、今、ヒアリングをしているアンケートの中で、ヒアリングの中で少し普及についても考えていきたいと考えております。

これで環境の整備についての説明を終わります。

[議長]

どうもありがとうございました。

ただいまの資料6について何かご質問等ございますでしょうか。

[委員]

アンケートをとっている先は、建物管理者ですか、それともテナントの防火管理者ですか。

[事務局]

アンケートは、建物所有者に送るものと、事業者に送るものと、質問内容を変えて送らせて、アンケートをしようと考えています。

[委員]

防火管理者がその防火管理業務についてよく分からないみたいな意見もあったという。これは誰の意見なのですか。

[事務局]

これはヒアリングしている中で、建物の管理会社、先ほどのヒアリングしている先のところで、小さいテナントなんかは、自分のところの防火管理をどうしたらいいかというのをよく分かっていないという意見も結構出てきたので、そういう意味も含めて入れさせていただきました。

[委員]

いや、これテナントの防火管理者って結構よくわからないという話は想像つくのですけれども、ですから、誰に聞いたのですかという質問はそういう意味です。

[議長]

資料6の②については、例えばパターン3のような事業者というのは大体、ノウハウを持っており、自主チェックリストのようなものがあるのではないかと想像している方もいるように思います。

[事務局]

支援の環境を整えないと、ホームページに書いてあるよといっても、ホームページが分からないとか、そういうもう少し、今は見てもらうようなスタンスなので、見てもらいやすくするような、どうしても今、置いてあるから見てくださいというようなイメージが強いので、ここに行けば防火管理の話は全部分かるよというような場所が、ホームページ内にあるといいと考えているところです。

[事務局]

さきほどの評価パターンについて、パターン1とパターン2と3で大きく違うのが、パターン1はそれほど日常的な管理までは求めていないこととなります。ただ、防火対象物点検という、ソフト面を点検する義務がかからないような小さなところでも定期的にソフト面も見てほしいというものです。この定期というのは、例えば半年とか1年に1回ぐらいは有識者に見てもらいましょうという感じなので、この小さいところの方々まで、日常的にもちゃんと管理してもらうのはなかなか難しいのかなと。

パターン1と比べると、ちょっと2と3のほうはハードルが高い部分がある制度になっておりまして、ただパターン1も最低限、年に1回、半年に1回ぐらいはちゃんと外部の評価を受けてもらおうと考えています。今の宮小部会長からのご質問について、パターン1の方には、当然防火管理者としての業

務をやっていただくのですけれども、パターン2とか3に当てはまるぐらいの日常的な業務を求めているというのは、あまり想定していません。

自主管理を日常的に実施しなければならないパターン2とか3の人が何をやっていいかわからないときに、手助けになるのを主に考えてはいます。が、もちろんパターン1の人に見てもらっても構わないですが、想定しているのは、日常的な管理を求めているパターン2とか3の人に見てもらえればいいなとは思っています。

[議長]

資料6の②については、例えばパターン3のような事業者というのは大体、ノウハウを持っており、自主チェックリストのようなものがあるのではないかと想像している方もいるように思います。

[事務局]

例えば、ヒアリングの中でほとんどの事業者でノウハウがあるということであれば、それほどこの自主検査ツールが使われないかもしれませんが、パターン2とか3でテナントに指導するときに、もし分からなかったらこの辺を見たらいろいろ書いてあるよという、アドバイスをしてもらうのに使ってもらったらどうかと考えています。

[議長]

パターン2の対象の建物などでは、こういうのは有効になる可能性があるかもしれません。

[委員]

立入検査で見える項目、写真つきって、これはすごく有益だと思います。これを見たら、ぐっと日ごろのクオリティーも上がると思います。立入検査は2年とか3年とか5年に1回なので、経験がある人がいない、若い人ってあまり経験したことがないのですよね。今回うちもそうだったのですけれども、経験がある人は1人いるのですけれども、基本的にみんな初めてなので、何をどうしていいかというのは、一応、先輩から聞いてはやるのですけれども、イメージも湧いていなくて、こういうのが事前にあると、すごくいいです。

[議長]

ちなみに参考資料2のような点検アプリは試行版ですけれども、比較的これは反響があったのですか。

[事務局]

まだ、反響については分からないのですが。

[議長]

こういう試みをされているということですね。

他に何かございますでしょうか。環境の整備について、いかがでしょうか。

資料3の方向性の概要のところ、今日は赤字で立入検査をする人材の育成と支援についての拡充というところが、今のご説明とも関連しているということでしょうか。

当面、こういった形の資料6のような方向性で実施していただくということによろしいでしょうか。

[委員]

商業施設なんかの、いわゆるオペレーションセンターというか、管理側の人たちは、結構意識は高くても、知識面で経験からいって、あまりなかったりするので、そういう人たち向けに、こういう写真つきでこういうところを、お店のこういうところをチェックするようにしてくれみたいなのがあると、それはすごく有益ではないかと思います。

知らない者同士でやっているところ、結構あるので。店舗のほうはお話出ていとおりに、アルバイトで何も知らない人たちで、悪意もなくやってしまっているみたいなのもありますから、そういうときにオペレーションセンター側の目きき力をふやすようなのは、すごくいいのではないかと思います。

[議長]

他、何かございますでしょうか。

資料1で審議のスケジュールにしたがい審議させていただいてきたわけですけれども、12月5日は今回の話を踏まえて、ブラッシュアップしていただいて、また資料をご提示いただくということによろ

しいでしょうか。

[事務局]

ヒアリングの結果、アンケートの結果が大分出そろってくると思いますので、それを入れた中で、考えていきたいと思っています。

それと、その先の話のどのような文面が入っていくか、答申をいただくかということも少しずつ骨子として、皆様に提示できればなと考えております。

[議長]

12月5日に次回実施するということになってはいますが、何かしらのご意見などもご準備いただいてもいいのかもしれませんが。他に何か委員の方で質問とかよろしいですか。コメント、よろしいですか。

[庁内関係者]

この間、部会で防火管理者の未選任の違反があるところというのは、ほかの違反も多いのではないかとフィーリング的なお話を部長と私からさせていただいたのですが、まだ途中経過なのですが、去年1年間の立入検査の状況を見ますと、建物の違反ということなのですが、建物として防火管理者を未選任の違反指摘があるところは、その建物1件当たりの平均違反指摘数というのが、5.24件で、未選任の指摘がないところというのは、3.79ということで、防火管理者をそもそも選任していないところというのは、ほかの違反も多いというところはお出しておりますので、また次の小部会、部会に向けて、いろいろなバックデータといいますか、そういうところもお示ししていきたいと思いますが、これはちょっと宿題いただいたので、途中報告ということでさせていただきます。ありがとうございます。

[議長]

他に、よろしいでしょうか。

それでは、議案も一通り資料も含めて終わりましたので、事務局のほうにお返しいたします。

8 閉会

事務局から平成30年12月5日（水）第8回小部会の開催時間等についての連絡がされ閉会した。