

第23期火災予防審議会人命安全対策部会小部会（第8回）速記録

1 日 時

平成30年12月5日（水） 10時00分から12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、重盛 政幸、鈴木 恵子、富永 雄次
(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) 審議検討スケジュール及び第7回小部会の意見概要
- (2) 自主防火管理に関する建物関係者へのヒアリング調査結果について
- (3) 防火に係る自主管理の状況が良好な建物の評価と活用（案）
- (4) 最終答申について

5 資料一覧

- (1) 審議スケジュール…………… 資料1
- (2) 第7回小部会（11月1日開催）の意見概要…………… 資料2
- (3) 建物関係者へのヒアリング調査結果（速報）…………… 資料3
- (4) 建物所有者・テナント関係者へのアンケート調査…………… 資料4
- (5) 防火に係る自主管理の状況が良好な建物の評価と活用（案）…………… 資料5
- (6) 最終答申の目次案について…………… 資料6
- (7) 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
- (8) 人命安全対策部会小部会（第7回）速記録…………… 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】

おはようございます。ただいまより火災予防審議会人命安全対策部会第8回小部会を始めさせていただきますと思います。本日、部会委員6名の方にご出席いただいております。

それでは、議事に入らせていただきたいと思います。議事の進行は議長にお願いしたいと思います。

【議長】

それでは、本日も会議次第に従いまして議事を進めたいと思います。

本日、議事が4つございますけれども、まず初めに1から3までの一連の内容についてご説明いただけますでしょうか。

【事務局】

それでは、ご説明させていただきます。資料の確認をさせていただきますと思います。

資料1としまして審議スケジュール、1ページ刷りになります。

資料2として第7回部会、11月1日開催の意見概要、両面で1ページから3ページになっております。

資料3として、建物関係者へのヒアリング調査結果の速報1ページ。

資料3-1として、両面4枚の8ページ。

資料3-2としてヒアリング対象のリスト1枚と、それぞれの対象物の資料、両面で11枚、22ページまでとなっております。

資料4として、建物所有者、テナント関係者へのアンケート調査、概要1ページ。別紙1、所有者へのアンケート調査、両面2枚の4ページと、別紙2、テナントへのアンケート資料、両面2枚4ページとなっております。

資料5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（案）」ということで、両面2枚4ページとなっております。

資料6としまして、最終答申の目次案について、1ページです。

参考資料1として「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、1枚2ページとなっております。

参考資料2として、第7回小部会の速記録。10枚19ページとなっております。

資料は大丈夫でしょうか。それでは、本日の小部会の流れを説明させていただきます。

初めに、審議のスケジュールと前回第7回小部会での意見概要について、資料1と2で説明させていただきます。

その後、資料3と4で自主防火管理に関する建物関係者へのヒアリング調査結果、現在実施しているアンケートの概要について説明させていただきます。

その後、小部会の意見とヒアリング調査の結果を踏まえ「防火に係る自主管理の状況が良好な建物の評価と活用（案）」ということで、そちらをブラッシュアップさせていただきましたので、資料5で説明させていただきたいと思っております。

後半、資料6を用いて最終答申の目次案について説明させていただく予定になっております。

それでは資料1、審議スケジュールから説明させていただきたいと思っております。

前回まで資料1の右側、内容欄に記載している内容について審議していただいているところです。

本日12月5日、右側の内容「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」「関係者が適正な自主管理が行える環境の整備」「新技術の活用の方向性の検討」「最終答申案」ということで審議していただきたいと思っております。

この結果につきましては、来年1月16日の部会に上げていきたいと考えております。その後、1月末の部会にて答申の取りまとめをさせていただき、3月に総会で答申していただくスケジュールになっております。

続きまして、資料2の説明をさせていただきます。11月1日開催の第7回小部会での意見概要と、その意見に対する対応、評価方法への反映について説明させていただきます。

まず「防火に係る自主管理の良好な建物の評価について」ということで「評価パターン1～3について」のご意見等です。

①パターン1の場合は、自主検査結果報告を消防にすることになっているということですが、パターン2・3については管理体制の確認でとまっている。パターン2・3では建物の状況について、消防署で特に把握はしないのかという意見をいただいております。

事務局としては、パターン2・3では建物管理側の事業者がしっかりとした体制で建物全体の管理が行われているということを確認できれば、消防署への報告は必要ないと考えております。

②建物管理側の自主的な管理は、消防の確認内容よりももう少し大きな枠で確認していて、消防が確認するような細かいところまで気がつかない物も実際にはあるかもしれない。そのため、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あるのかという意見をいただいております。

事務局としては、資格者については火災予防条例に規定する防火安全技術者や、消防法に規定する防火対象物点検資格者を想定しております。

次の四角の枠ですが、パターン3について多くの意見をいただいております。

③から⑩の下線を引かせていただいた部分について反映し、資料5で定義や説明、補足、修正を行っております。

大きな流れとしますと、管理会社を中心としたグループという考え方から、所有者等を中心としたグループの評価に修正させていただいております。

次のページの⑪、⑫についても、下線のような意見をいただいております、資料5に反映させていただきます。

続きまして、(2)の「管理体制の確認について」の部分の意見となります。

①何を確認すれば、管理体制が評価できるのか。消防側で何か明確なコンセプトを持っているのか。また、ビルの管理者がどのように評価をしてもらえればよいと考えている状態なのか。両者のすり合わせもあると思うが、両者の齟齬があってはうまく回らないと考えるという意見をいただいております。

これにつきましては、ヒアリングアンケートでビル関係者の意見を収集しており、資料3のヒアリング調査結果(速報)を踏まえて、こちらも資料5のパターン2の詳細に記載させていただきました。こちらも後ほど説明させていただきます。

ほかに、②と③の意見をいただいております。

次に(3)「インセンティブについて」ということで、①から⑦までの意見をいただいております。

その中で②管理会社の評価というのは、管理会社のクオリティーについて消防からお墨つきをもらっているということなので、所有者に対してPRになり、管理会社から見るととてもインセンティブになる。ただ、管理会社の評価には若干の違和感を覚えるという意見や、④の評価対象を建物の所有者としたときに、所有者にとって何かインセンティブがないと動かないのではないかとという意見で、所有者にとってのメリットをどういうルートで生かせるかが分かれば、インセンティブの議論ができるのではないかと意見をいただいております。

また、⑥で誤解が少ないようにどの目線でメリット・デメリットがあるかを少し意識して、アンケートやヒアリング調査の結果をまとめてほしいという意見をいただいております。

インセンティブについては、資料5で所有者にとってのインセンティブとすることが効果的であるという視点を明確にしました。インセンティブの内容については、ヒアリング調査・建物所有者向けのアンケートにて調査を続けており、意見を参考に結果をまとめたいと思っております。

続きまして、2「関係者が適切な自主防火管理が行える環境の整備について」ということで、(1)「自主防火管理に有効なツール案について」というところでの意見です。

①自主点検補助ツール、立入検査で見るとような項目を写真等で解説するものはとても有益で、日ごろの自主点検のクオリティーもより上がると思う。さらに、立入検査は数年に1回なので若い人は経験がなく、一応先輩からは聞くが何をどうしてよいか分からないというので、このようなものがあるととても良いという意見。

商業施設の管理側の人たちは、意識が高くても知識や経験があまりないということがあるので、そういう人たち向けに写真つきで店舗にチェック項目を示すものがあるととても有益である。店舗の方は、アルバイト等何も知らない人たちなので、管理側の目きき力をふやすことはとてもよいと思うという意見をいただいております。

こちらの意見とアンケートの結果をもとに、今回は参考資料1につけさせていただいているのですが、関係者が適正な自主防火管理を行える環境整備というものをブラッシュアップしていきたいと考えております。

続きまして、資料3「建物関係者へのヒアリング調査結果(速報)」について説明させていただきたいと思っております。

1「調査概要」の(1)「調査対象」としまして、複数権原の建物から、主用途、規模、築年数、23区内外等の属性がばらけるような対象を選定してヒアリングを行っております。

調査内容につきましては(2)にあります、①から⑥の内容についてヒアリング調査をしております。

調査の速報としまして、現在まで建物aからuと番号をつけていますが、21件のヒアリングが終了しまして、その結果については資料3-1のとおりとなります。ヒアリングの建物一覧と各建物のヒアリングの内容については、資料3-2につけさせていただいております。このヒアリング調査結果の速報によって、現在アンケート調査を実施しています。

また、ヒアリングアンケート調査を実際の建物におけるテナント管理方法や、良好な自主防火管理体制の評価制度案に対する意見をもとに、評価手法や防火管理業務に関する課題・支援として有効なサービスなどを検討していきたいと考えております。

今回速報として、資料3-1で説明させていただきます。

1「テナント部分の防火管理状況の管理について」というヒアリングを行っております。

建物管理側がテナント管理として実施している業務としては、大きく分類すると次の(1)から(7)のような意見がありました。各種届出の作成の補助。テナントが実施した自主点検記録等の確認。防火管理者選任届や消防計画の提出状況の把握。防火対象物点検の提出状況や指摘状況の把握。建物管理側による巡視・検査。テナント部分の不良箇所や法令違反箇所の是正指導。テナント発注工事の内容の把握や助言、また工事計画等届出の把握をしているという内容でした。

3ページに行ってくださいまして「テナント部分の防火管理について建物管理側との契約等」という

ところで、契約状況などについてヒアリングをさせていただいております。

前に挙げられたような管理を、入店時の契約や館内規則に定めて、強制力を持っている例も多く見られました。また、独自に罰則を設けている例も見られました。一方で、館内規則等の法的拘束力は弱いという意見も見られております。

3番目に、防火管理業務に関して効率的な取り組みの事例ということで、同一所有者グループ等で物件の管理レベルを統一するための情報共有や、建物管理側によるテナント占有部分までの踏み込んだ自主検査の実施が効果的な事例として上げられました。また、建物管理側とテナント側及び消防署との間で良好な関係を構築することが、自主防火意識の醸成には効果的であるという意見が多く挙げられております。

続きまして4「防火管理業務で苦慮している内容」ということで、テナント変更や人事異動が多いこと。またアルバイト店員が多いことなどから、自主防火意識の徹底に苦慮しているという実情が伺えました。

残りのヒアリングやアンケート調査を通じて、この項目で把握された事項を参考に、関係者が適正な自主防火管理が行える環境の整備ということで、防火管理者への支援方策を提案していきたいと考えております。

4ページに行ってくださいまして5「新たに検討している良好な自主管理体制に対する評価方策について」ということで聞いております。

事務所を主用途とするビルや、優マークを取得しているビルでは新たな評価を必要としないという意見がある一方で、ホテルや商業を主用途とするビルを中心に良好な自主防火管理体制の評価に興味を持つ回答が多く見られております。また、インセンティブの内容やアピールの方法によるという意見も見られております。

続きまして5ページ、6「評価制度に対するインセンティブや付加価値について」聞いております。有効なインセンティブとしてホームページ等での紹介、マーク表示への希望は少なく、届出等の消防への手続の省略や、工事の際の消防側の検査の省略が上げられております。

一方で、適正な自主管理を評価されれば特にインセンティブは必要ないという意見や、所有者に目を向けたインセンティブを検討すべきという意見が挙がっております。

続きまして7「評価方法について」ということで、事務負担が増えない評価手法とすることや、信頼性の担保についての意見が幾つか寄せられております。

これまで、建物内で自主管理を徹底する体制の構築を認定することが良いとする意見や、一定の資格者に建物全体の自主管理状況のチェックをさせて、定期的に消防署へ報告するようなものが良いという意見も挙げられております。

次に8「消防立入検査について」もヒアリングしております。立入検査が長期間なくとも自主防火管理に影響はないという意見が多く聞かれております。一方で、消防職員が制服で建物内の検査に来ることによる防火意識の向上効果もあるという意見が多く挙げられております。

続きまして7ページの9「防火管理業務への支援として有効な行政サービスについて」ということで、現在までの意見をもとにこちらの①から⑭までありますが、この辺りのものをベースとして、現在アンケートの設問としております。また、現在集計中のアンケート結果を踏まえて、この部分については提案させていただきたいと考えております。

以上のように、資料3-1でヒアリングの結果の概要の速報を説明させていただきました。

資料3-2につきましては、ヒアリングの建物の一覧と内容についてまとめさせていただいております。

続きまして、資料4の説明をさせていただきます。先ほどからお話ししているとおり、今、アンケート調査を実施しています。アンケート調査の概要については資料4のとおりですが、送付先としては東京消防庁管内5,000の建物の所有者と、その建物に入居するテナント2万4,000対象の防火管理者にアンケートを送付しております。

アンケートの内容につきましては、①の建物所有者については次のページの別紙1、テナント防火管理者については別紙2のアンケート調査をしております。回答の期限につきましては、所有者宛のアンケートはもう期限が終わってしまっていて、今集計しているところです。防火管理者に対するアンケートについては、今週末が期限となりまして、その後集計をしていく予定になっております。

それでは、資料5をごらんください。これまでの小部会や部会の意見やヒアリングの速報結果などを踏まえて前回からブラッシュアップさせていただいた資料になります。

「背景・概要」としましては、立入検査の周期が長期化することや、既存建物の有効活用が活発になることなどから、自主防火管理の促進・充実を図ることが重要になってくるということと、継続

的に消防法令違反がなく、法令以上の防火の取り組みを行う安全安心な建物として「優良防火対象物認定表示制度」によって評価をして適正な管理を促進してきましたが、管理権原が分かれるテナントの入れかえが多い複合的なビルですと、適用が困難という声も聞こえてきております。

そのため、新たに関係者自ら防火安全性を点検し、不良箇所や法令違反箇所が発生しても適切に改善を行う等の良好な自主防火管理体制が構築された建物を評価する仕組みについて検討するという中で、その中で評価された建物へのインセンティブや付加価値について検討させていただいております。

2「評価方法の検討」。基本方針で、評価については建物所有者から申請していただき、その申請に基づいて行うということと、申請方法や評価の方法は関係者の過度の負担にならず広く活用されるよう、事業者等のニーズを十分に把握するという中で、こちらにつきましてはヒアリングとアンケートの調査からも検討を進めたいと思います。

③「資格者を活用するなど、自主管理に係る信頼性が担保されるよう考慮する」ということで、資格者につきましては先ほどお話ししました防火安全技術者や、防火対象物点検資格者等を考えており、自主管理に係る信頼性が担保できるように考えております。

④につきましては、小規模雑居ビル等への査察等に専念ができるように、評価の方法の審査に係る業務負担についても考慮して、検討していきたいと考えております。

パターン1からパターン3までについては、これまでもかなり議論させていただきました。今回パターン3につきましては、ご意見等をもとに修正を加えております。また、ほかのパターンについても追加等をしておりますので、それぞれのパターンごとに説明をさせていただきたいと思います。

3「インセンティブの検討」につきましては、これまでの意見によって今回追加させていただいたのは、所有者にとってのインセンティブにすることが効果的ということと、所有者には名譽的なものに加え、経済的なメリットがあるとより効果的ということを加えさせていただきました。

例えば届出・報告等の消防への手続の省略や簡略化もインセンティブではないかということで、ただ課題として、管理コストの削減につながれば所有者へのメリットだが、これは主に管理会社やテナントへのメリットということになります。

例2としまして、各種工事の際の消防側の検査の省略や簡略化ということを挙げさせてもらっています。課題としましては、管理コスト削減につながれば所有者のメリットとなりますが、こちらも主に管理会社やテナントのメリットになるという内容になっています。

3番目のホームページなどでの紹介、マークの表示ということにつきましては、人目につき、一般に認知・認識されるものでなければ効果がないと考えています。

続きまして、パターン1の説明をさせていただきます。これまでの議論から、考え方に関して変更はありません。追加した項目としましては、②テナント部分を含めた建物全体の防火管理の実施状況を点検者等に検査させ、その結果及び改善計画を消防機関に報告するという内容で、検査の項目につきましては、防火対象物点検という既存の点検に準じた形で検査をしてもらうという内容を加えさせていただきました。

また⑤で、下に示している防火対象物点検が対象となる建物につきましては、新たに資格者に点検を依頼するのではなく、共用部や全てのテナント部分で防火対象物定期点検及び改善計画が報告済みであることを消防機関に報告することを追加させていただきました。

続いてパターン2の説明をさせていただきます。パターン2もこれまでの議論の考え方から変更はありません。定期的に確認する管理体制についての意見やヒアリングの結果から、下の点線で囲んでいる「管理体制の確認内容例」を加えさせていただいております。ここで加えさせていただいた①から⑫の状況を確認することで、パターン2を評価するという形に考えております。

続きましてパターン3、最後のページになりますが説明させていただきます。前回の小部会でもご意見が多かった部分を反映させていただいております。

初めに文言の整理として「所有者等」というのは、所有者・管理者・占有者で、建物管理に権原を持つ事業者と定義づけさせていただきました。また「管理会社等」というものにつきましては、管理会社または所有者等の管理部門で、防火上の管理を任されている事業者や部署という形で記載させていただいております。

管理会社等の例示としまして、例えばAグループに属する建物を考えたときに、1つのグループ会社で一括して管理を委託している建物のグループを考えます。ほかには、例えばBグループに属する建物は、複数の管理会社へ管理を委託しているグループを考えております。またCグループに属する建物は、自社内の管理部門で管理を実施している建物グループを考えております。

コンセプトとしましては、複数の建物を所有する事業者グループを想定しております。グループ内の建物を一定水準の管理で、パターン2で示した体制が構築されているものを評価するという形にしてお

ります。

③として管理会社等が複数あっても、一定水準の管理が行われていればよいという考え方をします。ただ、こちらにつきましては④にあるとおり、所有者等グループの評価方法について検討が必要であるとは考えております。例えば、同一のグループに属する建物のうち、一定数にパターン2の体制が構築されているということが確認できれば、残りの建物を同様の扱いにするという方法を考えています。

パターン3につきましては、前は管理会社を評価するという話でしたが、管理会社と所有者を一体として評価するという方向に変更させていただいております。

説明は以上になります。

【議長】

どうもありがとうございました。

ただいま資料1から資料5までご説明いただきましたけれども、今回の小部会の議事の中でメインとなる内容ですので、忌憚のないご意見をいただければと思います。

何かご質問等ございますか。

【委員】

最後のパターン3なのですけれども、所有者等グループということですが、ほとんどのビルは単独所有ではなく、所有者が複数いるというのが実情だと思うのです。

例えば、このビルはA社とB社が持っている。こちらのビルはB社とC社が持っている。そのときに、例えばこのA社とB社が持っているので、Aという所有者グループとBという所有者グループがパターン3に認定されたとしたら、建物としてはオーケーだとして、次のB社とC社で、C社は認定されていなくてB社は認定されましたという形になったときに、それはどういう扱いになりますか。

例えば、所有者等とは複数のビルを所有しているのを想定しているということですが、その複数のビルを所有していても、完全所有はむしろレアケースで、ほとんど共同所有者がいると思うのです。

そういうときに、全ての共同所有者がこの認定を取らないと、その建物についてはパターン3が適用されないという形になるのですか。

【事務局】

今のところ、完全所有の建物のケースを想定してしまして、そういう完全所有の建物がたくさんあったときに、別々の建物をパターン3として評価できるという形で今は想定しております。

【委員】

そうすると、ほとんどパターン3に当てはまるビルというか、所有者グループはあまりないのではないのでしょうか。例えば、その会社に対して認定すると、ほとんど認定が取れないような気がします。そのA社というのが、全て完全所有の建物だけを所有しているのであれば、これは成り立つと思いますが、そういうケースはほとんどないのではないかという気がします。

【事務局】

その辺りについては、検討したいと思います。

【議長】

今回、アンケートをとられて、その結果が資料5には反映されているということだと思いますが、そのアンケートの中で、今のようなケースについての確認は明確にはできないということでしょうか。

【事務局】

建物の所有形態等についてはヒアリングを行っていますが、今のようなケースは想定せずに、パターン3につきましては完全所有のような建物についてのグループという条件を持った上で評価するイメージになっているので、それに該当しなければ、パターン2のような形で評価させていただければと考えて、このような形にしています。

【議長】

今、完全所有はレアケースというご発言があったと思いますが、レアケースで、本当にないようであれば、今回こういうパターン3を作ったとしてもあまり意味がないことになりかねないので、そのあたりについては少し調べる必要があるのかもしれない。

他にございますか。

【委員】

複数の所有者がいる場合は、パターン2に分ける方向でお考えだということだと思いますが、建物所有者からの申請に基づいて行うということは、そのような場合には、複数の所有者が合意した上で共同で申請するという想定で進められるのでしょうか。

所有者からの申請に基づいて行う仕組みが効果的に動くためには、申請の過程をスムーズにしておく必要がある、かつ、それが周知されていることによりうまく回るということがある。つまり、もし申請されなければ、消防の側の負担が減らないことになります。したがって、申請の過程がスムーズに回る仕組みが重要だと思いますが、複数所有者の場合に、そのような仕組みがうまく作れるのかどうか、今の話をお伺いしていて、どう設計したらよいのかが気になりました。

【事務局】

申請の仕方とかは細かいところでもあると思うので、その辺についてはさらに詰めなくてはいけないと思っておりますが、今のところの方針として、申請をもとに行う手法について今後、制度設計の上で、検討は必要になると思います。

【委員】

複数の会社がこの中に、所有者B、Cとある建物もありますが、管理組合を作っているわけです。それが複数の所有者の建物の代表格で、この管理組合が全てのことを把握するわけです。だから、一法人の所有者と同じような資格で動くわけです。ばらばらで動いているわけではなくて、1つの建物として動いている。

言葉で1つの所有者とかにすると話がおかしくなってくるのですが、大きな建物で複数の所有者がいる場合は、建物の運営自体は管理組合組織を形成し、この管理組合も1つの所有者の建物と同じ動き方をするわけです。そうしないと、防火管理体制とかいろいろなことが成り立っていかなくなってしまう。

言葉の定義の部分で、コンセプトのところもそうですが、そう考えていくのが普通ではないかと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】

所有者等というところが、管理組合のような形も含まれるという考え方ですね。

【委員】

要は複数の建物の所有者が、大きな建物を建てる時にいろいろな投資をしているわけです。ある程度の管理組合の体制でないと全体を動かしていくことができなくなるので、管理組合が1所有者みたいな動き方をしないと、建物は成り立っていかないわけです。そここのところも、文言としてはどう捉えていくかということだと思います。

【議長】

前回の小部会でも言葉の定義と言われましたが、所有者、管理者、占有者等の用語について気をつけて書かれたほうが良いというご意見があったと思うのですが、もう少し、今のようなご意見も踏まえて精査していただくことが必要かと思えます。

ほかに何かございますか。

【委員】

パターン2もそうですが、例えば、パターン1で防火対象物点検をしていない建物の場合、これはパターン1の認定をとるためには新たにやる必要があるわけですね。

防火対象物点検を既にやっている建物であれば、それは全部やっていますということだけを消防署に伝えれば、これは認定されます。これはそんなに手間ではないと思うのですが、そうではなく、防火対象物点検をやらなくてもいい建物の場合は、新たに有資格者で点検をするということになるわけです。そうすればパターン1の認定がとれる。やらなければ認定はとれないとなったときに、そういう建物の場合わざわざ点検をして、認定をとりに行きたいと思うかどうかということについては、ヒアリングで何かその辺の情報は得られていますか。この手の建物はヒアリング対象ではありませんか。

【事務局】

防火対象物点検報告制度がかからないような建物の場合には、パターン1のようなことをやれば評価するので、ここでインセンティブが重要になってくると思うのですが、評価をしてもらいたい人が手を挙げる形で想定しておりますので、あとは手を挙げるかどうかというところです。

ヒアリングの中ではインセンティブとして、PRとしては成立するかもしれないという意見もありますので、そういうところにつきましては、今のところは手を挙げてくれるかと考えています。

【事務局】

資料3-2に、今回ヒアリングをした対象の一覧を書いています。そこの右側のところに「○」とか空欄とかがありますが、「防火対象物点検」「防災センター」「優マーク」と書いている「防火対象物点検」の欄に「○」がついていないところが義務のないところで、記号で言うとo、p、q、r、s、uが該当します。

その方々がどんなインセンティブを求めているかは、資料3-1の5ページ目に書かれており、マークの表示を希望する方は余りいませんが、例えば(4)の「検査の立会いがなくなれば、メリットになる」という意見をいただいていますので、その対象物の検査の頻度とかによるニーズと認定の兼ね合いがマッチするところは、パターン1の申請をされるかもしれないと思っています。

これはまだヒアリング対象の半分ぐらいしか反映できていない資料ですので、残りの結果についても防火対象物点検の義務がないところがどういうインセンティブを求めているかということを踏まえて、最終的な制度の案にしていきたいと思っています。

先ほどの意見で、パターン3の評価をどうやっていくのかということが確かに非常に難しいと思うのは、このヒアリングの中からでも得られています。いろいろな用途の対象物に対してヒアリングを実施しているのですが、最終的な所有者まで確認していくと、同じ所有者が何度か出てくるのです。

看板は違うのですが、実際所有しているのは何とかグループというケースが都内では結構多いので、そこまで1グループとして見てしまうと、評価の仕組みが複雑になってしまいます。だから、まずは非常に簡単な例ということで、単一所有、単一グループというものを考えてパターン3にしていますが、どこまでをグループと考えていいのか、走りながら検討することが必要と思い、資料5のパターン3、コンセプトの④で「別途、所有者グループの評価方法を検討する必要がある」と書いているところですが、評価単位についても合わせて検討が必要だと思っています。

ただ、先ほど委員から発言があったように管理組合がある程度権原を持っているのであれば、そこも申請者になり得る可能性がありますので、用語の定義としては所有者、管理者、占有者で、建物管理に権原を持つ事業者という書き方をしているところを、管理組合も読める形で修正させていただこうと考えています。

また、共同所有のグループとしてはいろいろな組み合わせがあると思いますが、ヒアリングで見ていると、ある程度良好なところは10社も20社も所有者が混じっているということはなく、大体2者か3者ぐらいの場合が多いので、そういうところについては、最初は個別にパターン2なりパターン1なりの認定をとっていただくことがスタートになると思っています。

その後、実績を重ねていってグループの単位がある程度見えてくれば、複数所有者の場合の組み合わせもその中で分かってくると思いますが、分からないところは引き続き個別にパターン1か2で評価していくしかないと考えています。

【議長】

資料3-2を読み解いていくと、またいろいろなものが見えてくると思いますが、短時間でこれを理解するのはなかなか難しいところがあると思うのですが。

結局資料3-1のあたりにそれに対するヒアリング結果のまとめがあります。ネガティブな意見も中にはありますが、ポジティブな意見もまとめられていますので、ここではポジティブな意見を拾い上げて、資料5に結びつけるということでまとめられているところがあると思います。

ほかに何かございますか。

【委員】

先ほどの話でも、大体似た形というのは、そういう面もあると思いますが、所有者全てとなると、例えばちょっと持っているみたいな人は結構いるのです。そういうちょっと持っているオーナーさんが別に小規模のビルを持っている。結構ああいふ再開発だと、もともとそこにいた地権者の人は、その建物の中で区分所有者になるのです。ちょっと持っていて、個人みたいな人が持っていて、その人が別のところでビルを持っているみたいな。

そういうところも全部厳密にやっていくと、その場合はちょっと持っている個人も、ほかのビルもオーケーになるのか。「ちょこちょこ持ち」というのは結構あるのですよね。

【事務局】

そうすると、ある個人の方が大きな建物の一部分と、別の建物の一部分を持っていたときに、その個人を1グループで見るかどうかという話になるかもしれません。1つの建物の管理状況がオーケーだからほかも全部オーケーという仕組みにはならず、所有されている建物の管理状況を幾つか見させていただいて、それが一定のレベルを確保できているのであれば、個人の方をグループで認める余地はあると思いますが、ハードルが低い建物がオーケーであったとしても、残りの建物も全部オーケーにすることにはつながらない制度にしたいと思っています。

【委員】

ある会社が持っていれば、そこはどこでもオーケーだが、セットでオーケーになっても、例えば、別にそういう個人地権者が悪いと言っているわけではないのですが、このところは、このビルではオーケーだが、この人がほかのところで持っているビルは認定外みたいな、そんなイメージですか。

【事務局】

それはあり得ると思います。再開発で地権者が200人、300人いる対象物において全ての地権者が自主防火管理をしっかりやるのは結構難しいというか、そもそもそういった方々が、インセンティブと比較して申請を出してくるかどうかということがあります。全てのところが認定可能な仕組みを作るのは難しいというのが現実だと思います。

【委員】

1、2、3それぞれに「定期的に」という言葉が入っているので、おそらく決めた年限ごとに評価見直しというタイミングが入ると思うのですが、評価を外すことについても明示をしておかれるといいのではないかと思います。

それと、インセンティブとして工事のときの検査の省略とありますが、これは改修をしたときの使用を開始するまでの時間短縮につながるという認識でいいのですか。あまりそういうところには影響しないのですか。

【事務局】

現状ですと、一部の工事をしたとしても、その部分の検査というもののために1日を潰されるというイメージを持たれている事業所さんもいるみたいなので、それが減るということで、向こうにとってはインセンティブになる。

消防側からすると、そこまで管理をしてもらえればいいのかというところもあるのですが、今の段階では全部検査をしているという状況なので、それがお互いの、消防の業務量が減るといものと、事業所のインセンティブというところであればいいのかと考えています。

【委員】

そうするとパターン1は、小規模な雑居ビルでも書面というか形が整えば申請ができて、一番メリットを感じられるのがそのあたりなのかなと思うのです。

そうした場合、この制度自体が何となく性善説で構築されている感じがあるのですが、動き出したときにここがちゃんと適切に、こちら側が想定したとおりにうまく動いているか。評価したからと言ってそこには立入検査を一切しないというよりは抽出して、しばらく様子を見ていくというフォローも必要なのではないかと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】

そのとおりなので、その辺は考えさせていただきます。

【議長】

資料3-2で、1枚目はリストが書かれていますが、2枚目から具体的なヒアリングの内容が整理されています。その「建築物の概要」で「建物所有形態」の欄がありますが、例えば2ページ目の建物aですと「建物所有者：法人A 建物管理：法人B」とあります。

先ほど来いろいろとご意見をいただいているのが、このあたりの「法人A」「法人B」というのが複数

になっているなどと解釈はできるかもしれませんが、今回ヒアリングされた建物は、複数ではなく単一所有、あるいは単一管理という傾向があるのか、お分かりでしょうか。

【事務局】

ヒアリングを受けてくれるという時点でいろいろと調整があるので、どうしても受け取れるところは単一のところが多くなってしまったというのは少しあるのですが、行ったところは、確かに単一のところが多いです。

ただ単一権原と言っても複数の会社、さっき言った管理組合のようなもので1つの会社をつかって、そこが所有者をやっているというの、法人としては1つということを書いてあることもあるので、書き方で法人Aと書いていますが、法人Aが幾つかの会社の集合体で、さっきおっしゃった組合のようなものをつくっている、それが法人Aという場合もありまして、資料ではそういう記載をしています。

【議長】

今回、ヒアリングの対象で「法人A」あるいは「法人B」は同じ「A」であっても、各建物で「法人A」というのが幾つか出ていますが、同じという意味ではないということかと思えます。

ほかに何かございますか。

【委員】

パターン1、2、3の全てがそうですが、これで申請があまりなかったときに、そもそもこれは小規模雑居ビルに立入検査を集中するという、東京の安全を高めるためにということがまずあるわけですよ。そういう申請があまり上がってこなかったら、小規模雑居ビルに立入検査を集中できなくなってしまうのですか。

今までどおりといいますか、そもそもなかなかそこに集中的に行けていない現状があるというところをご説明いただいたと思います。

【事務局】

これだけでそういった方向性をやるというわけではありません。最初の部会で、軽微な違反があっても少しの声かけで改善するところをできるだけ増やして、いくら指導しても言うことを聞かないところに行政の力を集中させようというのが目的です。

その中で、もちろんこれらの評価方法を使っただけであればいいのですが、例えば自分たちが防火管理業務についてどうしていいかわからないという方々に支援的なツールを準備することによって、行政が直接やらなくても改善してもらうという方法もあると思っています。

参考資料1に各防火管理者の方々を支援するツールの案を記載しています。全部やればいいのですが、どんなものが必要とされているかはアンケートを踏まえて優先順位を決めていこうと思っていますので、そういったツールも活用した上で危険なところに対して、ちゃんと消防が立入検査なり、違反処理なりを進めていく方針に変わりはありません。

【委員】

申請とインセンティブの関係というお話に関連してですが、インセンティブを導入することで申請を促進しようというねらいがある一方で、問題点としてメリットが主に管理会社やテナントになってしまう可能性という、構造的なものが指摘されていると思います。実際に動くイメージを考えたときに、所有者や管理組合という単位が申請するという手続が必要だけれども、その人たちが、新たな制度のもとで自分たちから自主的に動き出すというよりも、管理会社が、まずこの制度を理解し、管理会社側からの働きかけがあり、はじめてやりましょうかと動き出すという形で回っていくということによってよろしいでしょうか。それがだめということを言いたいのではなく、どのように当初動き出すことが想定されているのかを確認したいのですが。

【事務局】

立入検査などに行っても、実際に話を聞いてもらうのは管理組合の方とか、管理を任されている方が多いので、その方々へのアクションが最初になるかもしれません。もちろん、所有者と普段のやりとりで接していれば、直接所有者にということになるかもしれませんが、普段消防署とやりとりをしている相手の方が、今回動き始める最初のキーパーソンになると思います。

【委員】

1つの方法だけではなく幾つかのパターンがあると思うのですけれども、それらがうまく回るルートのようなものが想定可能であれば、どこにどう働きかけることでこの制度をうまく使っていただけるかということが見えてくると思います。その部分については、今のところはあまり記述されていないと思うので、含める必要があるかどうか、ご検討いただく余地はあると思いますし、作られた制度がうまく活用される可能性を高めることを考えると、そのような部分についても少し議論を詰めておくということもあり得るかと思えます。

【事務局】

この答申という形で書いていく中で、今の案ではあまり具体的なことは書いていませんが、さっき委員から意見があった、認定後もきちんとチェックをしないとイケないということと、今の委員からの意見でうまく仕組みが動き出すことも考慮する必要があるということは、どこかに書いておこうと考えています。

【委員】

自主防火管理の考え方でいくと、管理者のほうが意識が高いのは、自主防火管理の考え方とは違います。実情、管理会社が幾ら言ってもテナントやオーナーは言うことを聞かないですから、防火管理者が中心になって、管理会社も含めて意識を高めるということではないかと思えます。

管理会社も一生懸命テナントやオーナーさんを説得したら、査察や立入検査の回数が減るし、届出も簡略化されるというメリットはあるかもしれませんが、そのメリットが、管理会社がテナントやオーナーを説得するところまで行くかというところに行かないですね。

むしろ管理会社にきちんと防火管理の仕事をやらせるというのが、所有者側というか、防火管理者の役割という考え方だと思います。そういうふうに消防当局からもご指導をいただいています。

オーナーサイドで、これを申請しようとなるインセンティブが必要ではないかという気がします。

【議長】

今回、ご説明いただいた資料の中の資料4ですが、まだアンケート最中かと思えますので、アンケートの集計はこれからだと思いますが、今回何かしらの形で反映できるようなことがあればいいと思います。

そもそも、アンケート結果は集まりそうですか。資料4は、それなりの量が集まりそうですか。

【事務局】

5,000通を対象の建物に送ってしまして、500通以上が返ってきているので、そのぐらいのリュームの回答は返ってくる予定になっています。

テナントのほうは締め切りが今週の金曜日ですので、まだ数字は上がってきていません。

【議長】

アンケート結果をどう反映させるかというところも、今のお話にありましたが、お考えいただく必要があると思います。

ほかに何かございますか。

【委員】

大規模ビルの立入検査は、大体何年おきぐらいというのはあるのですか。つい先日受けましたが、この前が4年前ぐらいだったのですが。

【庁内関係者】

何年というのは明確にはないです。例えば過去の火災の発生とか、点検がしばらくなされていないところは危険性が高いだろうということで、優先順位を上げてやる形になってはいますが、何年という決まりはないです。

【委員】

短いやつですと、2年とか1年というケースもあったりしますか。

【庁内関係者】

1年は実際にはあまりないかもしれませんが、制度上ないことはないです。

【庁内関係者】

一度建物の立入検査をしますと、違反が出ますよね。その違反を追っかけなければいけないので、新たに一からの査察というのが、2年とか3年という周期では非常に難しい状況になっています。

むしろ管理が良好なところというのは、お伺いしなくても形式的な違反が出てこないのです、お伺いするチャンスは逆に言うとないかもかもしれません。

【委員】

2020年をターゲットとするのであれば、例えば5年に一遍のやつが2年間やらなくて7年に一遍になるみたいな、そういう考え方で全部の小規模ビルに立入検査を集中させようということもあり得ますよね。

運用としてもずっとというのはあれでしょうが、小規模雑居ビルも2020年以降はどうでもいいという話ではないでしょうけれども、1つは2020年に向けてこの小規模雑居ビルの安全性を高めていこうというのが、今回のテーマですね。

【庁内関係者】

おっしゃるとおりで、2020年に向けてはオリンピック競技施設周辺の建物とか繁華街の建物とか、ターミナル駅とか1万6,000の対象に3カ年をかけて立入検査をしています。

今、残った立入検査の違反を来年度までに全部クリアするというので、それはそれで別にやっています。

【委員】

それをさらに集中したいということですか。

【庁内関係者】

かつ、東京が安全にお客様を迎えるということで、私たちが持ってしまっている不良債権といいますか、過去の違反の大きなものを、今一生懸命クリアにしています。

オリンピックまでにできるだけ違反をなくして、オリンピック以降は従来から申し上げている違反の多い小規模雑居ビルを中心にマンパワーを投入していきたいので、管理が良好なところは自主管理でできるだけ進めていきたいというのが、そもそのコンセプトになっています。

【議長】

ほかに何かございますか。

先ほどのご説明の中にもあった資料5、パターン2の詳細のページの最下段、点線で囲まれている部分に「管理体制の確認内容例」とありますが、基本的にはそのコンセプトの③で自主防火管理体制を評価するとき、管理体制の確認内容をチェックしていくということでもよろしかったでしょうか。

これはあくまでパターン2ですが、パターン3になると、上の図の中で定期的に幾つかの管理体制を確認というところがあって、ここでいう管理体制の確認というのは、先ほどのパターン2の点線のところと同じことを定期的に、チェックをしていくということでもよろしいでしょうか。

【委員】

パターン1から3を本当にやったときに、申請がたくさん上がるかどうかというところが私もわからないのですが、逆に申請が上がるようにならないと、小規模雑居ビルに立入検査が集中できないということですよね。例えば、東京消防庁から業界団体等に申請を上げるように強く要請するというか、そういうことも含めてやる必要があるのではないかという気がします。

どうしても検査に入らないと、手を抜くのではないかというのが必ずありますので、例えば業界団体等に加盟のところについては、きっちり自主防火管理をやってくれみたいな、業界団体等に強く要請するということが必要なのではないかという気がします。

【議長】

ほかに何かございますか。

よろしければ改めてこちらの内容に戻って、ご質問等があればお伺いできればと思います。

次の議事「最終答申について」ということで、資料をご説明いただけますか。

【事務局】

資料6をごらんいただきたいと思います。答申の案の目次を示させていただきます。

1「はじめに」と、2「建築物の維持管理状況を確認する各種制度の概要」というのは、現在の建築物にかかわる消防の状況等を記載させていただく予定になります。

3「建築物の効率的な維持管理に対する現況と課題」ということで、課題につきましては大きく2つの課題、これは今まで議論していただいた中での課題1として「効率的な行政指導」という形と「適切な自主防火管理体制の充実」という課題に対してどのようにやっていくかというのを、次の4と5でまとめさせていただく予定になっています。

4「効率的な行政指導にむけて」「優先して指導する対象物を選定するモデル等の確立」ということで、現に違反のある建物や小規模雑居ビルのような、自主防火管理が悪い建物や、火災危険が見込まれる建物を抽出して、立入検査に集中していかなければならないということを書かせていただこうと思います。

あと、自主防火管理の状況が良好な建物を明らかにして、効率的に対象物を選定すべきということと、より優先度判断ができるように過去の火災データや気象データを中心に、AI技術などを活用した火災危険要因の分析調査を実施して、ビッグデータの活用の可能性を探るべきであると考えています。将来的には、建物の情報や届出その他の情報を追加して、優先順位づけによる効率的な立入検査対象物の選定を目指すべきと考えております。

(2)「立入検査実施の効率化」ということで、より効率的な立入検査ができるように、継続的に職員の育成をしなければいけないということと、立入検査を専門にする職員以外でも高度な検査ができるように、ICTを活用した支援ツール等の利用を検討する必要がある。また、立入検査に係る労力を軽減するため、一定条件下での部分的な立入検査の実施も検討すべきであるということ、立入検査実施の効率化という項目として上げさせていただいております。

(3)「業務委託による効率的な指導」ということで、消防用設備点検に続き、建物の管理状況を確認できる防火対象物点検など外部委託可能な業務について、その費用対効果を検証しながら推進すべきであると記載させていただいております。

(4)「民間や他行政機関が保有する建物情報の活用」ということで、効果的な指導を行うため、他行政機関や民間情報も積極的に活用し、使用開始届や防火管理者の届出がない事業所を的確に把握して指導していくべきと記載しております。

また課題2に対応しまして「効率的で適切な自主防火管理体制の充実にむけて」ということで、本日も議論させていただいている内容ですが、(1)「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」ということで、新たに関係者自らで防火安全性を点検し、不良箇所や法令違反箇所等が発生しても、適切に改善を行う等の良好な自主防火管理体制の建物进行评估する仕組みを構築すべきである。さらに当該制度が広く活用されるよう、評価された建物へのインセンティブや付加価値を検討していくべきと書いております。

(2)「関係者が適切な自主管理を行える環境の整備」ということで、こちらは参考資料1でも先ほどお話が出ましたが、環境の整備をする内容につきましてはヒアリングとアンケートの結果から、防火管理者の支援環境整備の優先度を判断しながら提言していきたいと考えています。

(3)につきましては中身の議論というものはあまりないのですが「新技術の活用の方向性の検討」ということで、技術の進歩が日々進む中、時期を逸せず新技術による安全確保体制を検討する必要性があると記載させていただこうと考えております。

答申の内容につきましては、以上のように目次としてまとめていきたいと考えております。

以上となります。

【議長】

この答申の目次案についてご質問、ご意見はございますか。

今回、目次案の5で「効率的で適切な自主管理体制の充実にむけて」ということで、今回こういった仕組みを使っていただくといったときに、インセンティブや付加価値を検討していくということもあると思うのです。

参考資料1の説明はあまり明確にされてはいませんが、いろいろな意味で情報発信を明確にしていきたいということかと思うのですが、そのような点もうまく利用することもお考えでしょうか。

参考資料1については、簡単にご説明いただくことはできますか。

【事務局】

前回と同じものなので、参考資料としております。

①につきましては、現状どのような支援体制をしているかという内容でございます。1つは、東京消防庁のホームページ上で情報の発信を行っています。この情報の発信の仕方なのですが、各種お知らせや自衛消防の奏功事例の紹介、訓練の動画の配信や届出のひな型の提供などを行っています。

また、各種広報チラシによって制度の説明をさせていただいたり、今年から防火管理のコールセンターを開設しまして、こちらで消防の基本的な相談ができる仕組みも作っております。

ほかに自衛消防訓練、事業所さんが訓練するときに消防職員の支援、日程が合えば出向して対応させていただいたり、在庫があるときには訓練用消火器などを貸し出して、防火管理者への支援を行っています。

ただ、今やっている中での課題としまして、資格を取っていますが、実際にどんな仕事をしたらいいのかわからないという防火管理者もいらっしゃるという話とか、東京消防庁のホームページというのがさまざまな情報があって、自分に有益な情報になかなかとりつけないという意見もいただいていますので、これは安心情報という中での防火管理の情報であったり、届出というところでの届出の様式であったりというように、どうしても分散してしまうという実態がありますので、その辺について分かりにくいという意見もいただいています。後は、ひな型を見ても作成方法がよくわからないという意見などもあります。

そういう中で②としまして「新しい環境の整備」ということで、新しいツールはどのようなツールがあるといいのかというのを、アンケート等で調査しています。

今のところ考えているのは、例えば自主防火管理に特化した、ホームページと切り離れたポータルサイトのようなものを使って、防火管理者の方が使う資料は、全てそこを開けば分かるようになったらいいのではないかと考えています。

ほかに、ここに提供コンテンツの例を書いているのですが、ご意見にもあったように、立入検査でどういふところをチェックするのかという情報があると大変ありがたいという意見もありますので、その辺の解説などの項目を今回のアンケートに入れさせていただいて、その中で、アンケートでどういう項目が非常に有用であるかというのを判断させていただいて、優先順位をつけて環境の整備につなげていきたいと思っております。

新たな環境の整備の中では、ダイヤの四角の部分のあたりをメインとしてアンケートで調査をしています。

裏側に行きまして③「普及について」ということで、どのように普及していくかというのが難しいですが、防火講習時や再講習時の案内とかその辺、ログインとかで認証して防火管理者ナンバーなどで建物とひもづけするとかいろいろな考え方がありますが、この辺についてもまだ明確にうちから出すことはできていませんが、この辺もアンケートから、どのようなニーズがあるのかというのを確認したいと考えています。

【事務局】

資料3-1の最後、7ページでヒアリングのところに出てくる範囲の有効なサービス例について載せていただいています。

【議長】

こういったアンケートの結果も踏まえながら、ホームページの充実とか情報発信の充実の検討をいただくということもあると思いますので、答申のところに入れていただくことも可能かと思えます。

今回の制度設計をまだ検討している段階ですけれども、その点についての情報発信も、制度が実際動き出したとき、多くの方に知っていただけるようにしていくことも必要だと思います。

この答申の目次案、あるいは内容について何かございますか。

【庁内関係者】

参考までなのですが、私は委員として参加していますが、実は今、国の消防庁予防課でも、国を挙げて同じような検討をしております。

どこの本部も抱えている悩みが、査察に専従する職員が減ってきているということと対象物が多様化しているということで、例えば職員の育成では、職員を教育する動画をつくったり、再任用の職員を活用していくとか、我々もポンプ隊員や警防隊員も立入検査をしています。地方だともっとさらに、専従で毎日勤務で査察する人が少ないとか、いろいろな事情があります。

そういうところで同じように重なる項目の検討もしていますので、部会員で消防庁予防課の鈴木予防課長がキーになっていまして、多分次回の部会でもそのようなお話をなさると思うのですが、全国的に

もこの取り組みが注目されていますので、私たちもぜひいい滑り出しができるよう進めていきたいと思
いますので、ご協力をお願いしたいと思っております。

【委員】

消防団という組織がありますよね。あの方たちをこういった取り組みの中に入れ込んでいく予定はあ
りますか。

【庁内関係者】

消防団というのは、特に建物の検査というところでは活用されていません。

【委員】

チラシではないですが、啓蒙していくというか、各雑居ビルに。

【庁内関係者】

啓発していくお願いをするということでは、活用ができるかもしれません。あと、団員の方自体が事
業者であったり、割とサラリーマンの団員の方も多いのですが、ご自分でお店を持っていらっしゃる方
もいらっしゃるのです、そういうところで消防団を通じてという展開もできるかなと思います。

【委員】

このPR関係でも、直接持って行って話してもらえれば。

【庁内関係者】

ありがとうございます。

【議長】

目次案のお話をいただいたわけですが、資料全般を通して何でもよろしいですが、何かご意見はござ
いますか。

よろしいようであれば、一通り資料のご説明、議事も終わりましたので、事務局に進行をお返ししま
す。

【事務局】

ありがとうございました。

今日の意見等をまとめさせていただいて、本日出せなかったアンケートの結果などについては、今日
の資料をもとに次回の部会で説明させていただきたいと思えます。

答申の目次を審議いただきましたが、この辺につきましても次の1月16日の部会で上げさせていた
だいて、取りまとめに入らせていただきたいと思います。

8 閉会

事務局から平成31年1月16日（水）第7回部会の開催時間等についての連絡がされ閉会した。