

1. 統括防火管理制度

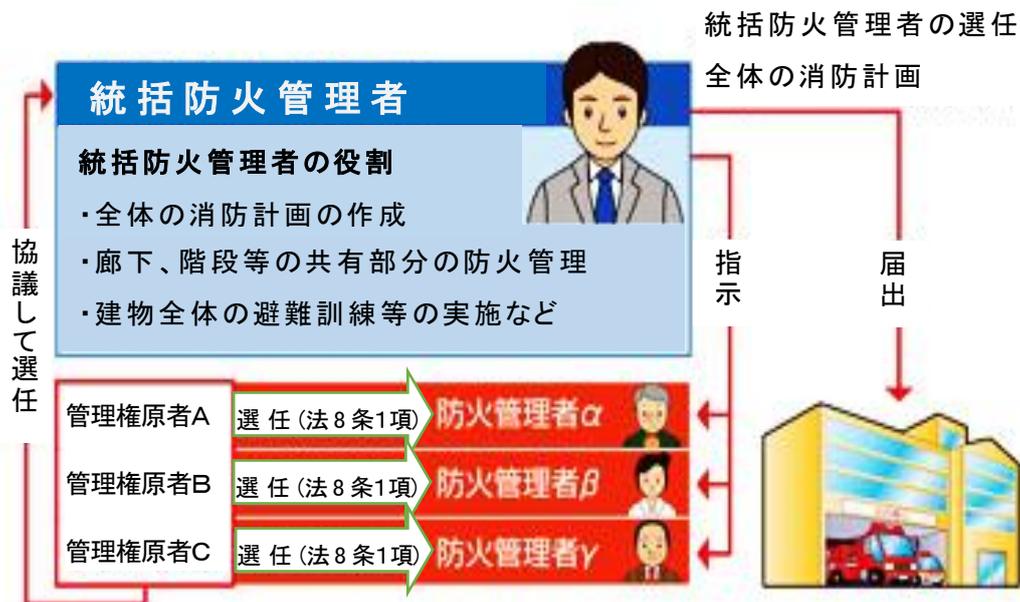
● 統括防火管理

さまざまな事業所がテナントとして入居しているビルでは、次のような防火管理上の問題点が指摘されています。

- テナントの入れ替わりが頻繁で、防火・防災意識が低い。
- 訓練に参加するテナントがかたよっている
- 建物所有者とテナント相互間の防災に対する協力意識が希薄で、ビル全体の防火管理上の役割分担が明確でない
- テナントごとに利用時間(営業時間)が異なることから、災害対応が機能的に行えない

上記のようなビルにおいて、火災発生時の混乱と災害の発生を防ぐには、建物所有者と各テナント相互間が協力して建物全体として一体的な防火管理体制をつくることが重要です。

そこで、あらかじめ防火管理上必要な事柄を協議し、共同して防火管理をすすめていくことが、消防法第8条の2で義務づけられています。これを共同防火管理といい、ビル全体の防火管理について全管理権原者が共同防火管理協議会等を設置して話し合い、統括防火管理者を選任し、防火対象物全体についての消防計画の作成、避難訓練の実施を行い、消防署へ届け出ます。



● 統括防火管理者の選任が必要な防火対象物

管理権原の分かれている以下のもの

- ア 高さ31mを超える高層建築物
- イ 特定防火対象物(地上3階以上、かつ、収容人員が30人以上のもの。ただし、社会福祉施設などの用途を含む場合、収容人員が10人以上のもの。)
- ウ 地下街(消防長又は消防署長が指定)、準地下街
- エ 非特定防火対象物(複合用途)(事務所、共同住宅などが混在する複合用途防火対象物(イを除く)で地上5階以上、かつ、収容人員が50人以上のもの。)

● 防火対象物全体についての消防計画の内容

- ア 各テナント等の権限の範囲
- イ 防火管理業務の委託範囲
- ウ 消火、通報及び避難の訓練の定期的な実施
- エ 避難施設の維持管理及びその案内
- オ 消火活動、通報連絡、避難誘導
- カ 火災時の消防隊への情報提供など

● 統括防火管理者を定めなければならない建物の所有者の方へ

管理権原者が大勢いる大規模建築物では、テナントの入れ替わりや防火管理業務の一部をさまざまな業者へ委託するなど管理形態が複雑になっているため、一体的な防火管理体制を確保することが難しくなっています。

所有者は、テナントとの賃貸契約や建物管理業者との委託契約など、ビル全体の防火管理に大きくかかわっていることから、所有者自身が協議会の代表となるとともに、所有者の事業所から統括防火管理者を選任して積極的に防火管理に取り組む事が大切です。

● 統括防火管理者を定めなければならない建物のテナントオーナーの方へ

各テナントの管理権原者は、防火管理の責任者として、資格を有する人から防火管理者を選任しなければなりません。なお、各テナントの管理権原者自身が防火管理者を兼ねることもできます。

各テナントの防火管理者は、統括防火管理者が作成した全体の消防計画と整合をとって、テナントの消防計画を作成することになります。

2. 統括防災管理制度

● 統括防災管理

防災管理を要する建築物等のうち、管理権原が分かれているものについては、当該防災管理対象物の管理権原者のうち主要な者を代表者とする共同防災管理協議会を設け、統括防災管理者の選任等について協議し、防災管理対象物全体の防火・防災安全を確立することを各管理権原者に対して義務付けています。

■ 防災管理を要する建築物

対象用途等	地階を除く階数	延べ面積
共同住宅、格納庫、倉庫等を除く、すべての用途の建築物等	11階以上	1万㎡以上
	5階以上10階以下	2万㎡以上
	4階以下	5万㎡以上
地下街	—	1千㎡以上

● 共同防災管理協議事項に定める事項

- ア 防災管理対象物の管理について権原を有する者により組織する共同防災管理協議会の設置及び運用に関すること。
- イ 共同防災管理協議会の代表者の選任に関すること。
- ウ 統括防災管理者の選任及び当該統括防災管理者に付与すべき防災管理上必要な権限に関すること。
- エ 防災管理対象物全体にわたる消防計画の作成並びにその計画に基づく避難の訓練その他防災管理上必要な訓練の実施に関すること。
- オ 避難口、その他の避難施設の維持管理及びその案内に関すること。
- カ 地震、毒性物質の発散等が生じた災害が発生した場合における通報連絡及び避難誘導に関すること。
- キ 地震、毒性物質の発散等が生じた災害が発生した場合における消防隊に対する当該防災対象物の構造その他必要な情報の提供及び消防隊の誘導に関すること。
- ク その他、共同防災管理に関し必要な事項