

2014  
4・7

毎週月曜  
第5週除く

第856号

# 週刊ビル経営

発行所 (株)ビル経営研究所  
〒104-0061  
東京都中央区銀座7-17-12 2F  
TEL 03(3543)7421  
FAX 03(3543)5839  
発行人 垂澤清三  
年間購読料25,000円(税抜)  
未来が変わる。日本が変わる。 25

## 今週の注目記事

- ① 改正消防法が4月1日施行ビルオーナーに求められる対応とは
- ② 中小ビルを省エネ診断省エネの可能性を再検証
- ⑪ 事例から読み解くビルの分煙化の効果
- ⑫ 非常用発電機のメンテナンス
- ⑭ 未開発地裏探訪 新橋編
- ⑯ クロスアップ ファシリティマネジメント編
- ⑳ 歴史的ビルめぐり 日証館編

### 購読料金改定のお知らせ

4月1日からの消費税増税に伴い、購読料金を2万5000円(税抜)に改定させていただきます。

## 4月1日施行 消防法改正の概要

る。しかし、前述の数字はその防火管理が実施されていない現状を物語っている。総務省は、こうした防火管理体制の不備による火災被害を問題視し、平成24年6月7日に消防法の一部改正を公布し、平成26年4月1日から施行。これにより、防火対象物は統括防火管理者の選任・届出を施行日前までに実施しなくてはならぬ。今回の消防法改正では、統括防火管理者の選任・届出以外に、「防火管理に係る全体的な消防計画の作成・届出」、「統括防火管理者の業務・役割及び権限の明確化」、「統括防火管理者の選任及び届出」、「防火管理に係る全体的な消防計画の作成・届出」、「統括防火管理者の業務・役割及び権限の明確化」が新たに定められている。対象となる建築物については、図表1を参照して欲しいのだが、中小ビルオーナーに関連する項目が、一定規模以上の防火対象物、多くのテナントビルでは、消防法第8条及び火災予防条例第55条の3において防火管理の限の明確化の3点。特に、ビルの際下や階段、避難

## 統括防火管理者の選任・届出が義務化 未提出ビルオーナーは速やかに提出を

平成26年4月1日、消防法の一部改正が施行された。今回の改正で、統括防火管理者の選任・届出が義務化される等、ビルの防火管理体制をより強化する項目が盛り込まれている。本特集では、消防法改正の概要を解説するとともに、ビルオーナーに必要な対応を紹介する。

オーナーに問われる  
ビルの防火管理体制  
平成13年9月1日に発生した新宿歌舞伎町のビル火災、そして、平成21年11月22日に発生した高円寺のビル火災。ともに多くの死傷者を出す惨事となった二つの火災について、記憶に新しいオーナーも多いのではないかと。後者については、火災後に管轄消防署が平成21年11月27日から平成22年1月31日にかけて、同規模同用途の商業ビル2702棟を対象に入立検査を実施。その結果、違反している対象ビルが2529棟、違反指摘件数は4万2786件にのぼり、そのうち防火管理関係の違反が3万2383件と全体の75%を占めていることが判明した。本来、一定規模以上の防火対象物、多くのテナントビルでは、消防法第8条及び火災予防条例第55条の3において防火管理の限の明確化の3点。特に、ビルの際下や階段、避難

### 図表1 (消防法の改正の対象となる防火対象物)

※改正前の対象物と変わらず

- 1 統括防火管理者を定めなければならない防火対象物は以下のとおりです(消防法第8条の2)。次のいずれかに該当する防火対象物で、管理について権限が分かれているもの
  - (1) 高層建築物(高さ31メートルを超えるもの)
  - (2) 地下街のうち消防長または消防署長が指定するもの
  - (3) 火災発生時に自力で避難することが著しく困難なものが入所する社会福祉施設等が防火対象物のうち、地階を除く階数が3以上で、かつ、収容人員が10人以上のもの
  - (4) 劇場、飲食店、店舗、ホテル、病院等で不特定多数の人が出入りする防火対象物のうち、地階を除く階数が3以上で、かつ、収容人員が30人以上のもの
  - (5) 共同住宅、学校、工場、倉庫、事務所などがある非特定用途の複合用途の防火対象物のうち、地階を除く階数が5以上で、かつ、収容人員が50人以上のもの
  - (6) 準地下街
- 2 統括防火管理者を定めなければならない防火管理対象物は以下のとおりです(消防法第36条)。防火管理対象物で、管理について権限が分かれているもの
 

※詳しくは管轄の消防署にお問い合わせください。

昨年、「駒込Kビル」で管轄消防署による立入検査が行われました。その際に、消防署から連結送水管の耐圧試験の実施を指導されました。この連結送水管の耐圧試験の実施は、平成15年7月から義務化されていたのですが、当ビルでは竣工以来一度も耐圧試験は実施していませんでした。そこで、昨年初めて耐圧試験を



管理責任者  
小島 雄一氏

### 駒込Kビル

2月に統括防火管理者の選任・届出を終える  
実施したのですが、その結果、当ビルの送水管で水漏れが発生していることが判明しました。原因は特定できなかつたのですが、送水管が使用できないのは問題がありますので、ビルの外壁部分に新たな送水管の設置工事を昨年12月に実施しました。送水管の設置に関するやり取りをきっかけに、これまで交流が少なかった管轄消防署との関係も増え、その中で消防法改正の話を聞きました。その内

## 東京消防庁ホームページに届出手順や書類の形を掲載

### 東京消防庁



防火管理課指導係長  
柳内 宏之氏

管理体制を強化するたりに行われたもので、統括防火管理者の選任が必要となる建築物は改正前の共同防火管理協議事項の届出が必須な防火対象物と変わらな。また、統括防火管理者の選任の届出要件は、共同防火管理協議会の代表者等が3階以上かつ収容人員が30人以上のもの、届出と全ての管理権限の連名による届出の2つの方法があり、届出方法を含めて統括防火管理者制度についての中で、届出の概要や届出手順、必要書類のひな型を掲載していますので、こちらを、確認してください。

### JECOM



代表取締役  
浅利 卓氏

当社は、オフィス家具転倒防止グッズである「不動王」、コピー機等の移動防止グッズであるキャスターズトッパーの総合販売代理店として、オフィスの安全確保に向けた様々なご提案を行っています。平成26年4月1日からビルオーナーが統括防火管理者を選任することが義務化されます。義務化にあたっては、テナントの対応に問題があり、建物全体についての防火防災管理業務を遂行することが出来ない場合、各テナントの防火防災管理者の選任が近いうちに行われることが予想されますので、専有

## オフィスの安全対策を提案

が現状です。しかし、今回の消防法改正により、安全対策の提案をいたすには是非相談いただければと思います。

### 【制度概要】

