

1. 共同防火・防災体制

(1) ビル全体の「共同防火・防災管理体制」

- ・多数のテナントが入居し、各テナントの防火・防災管理権原者が複数在籍する高層ビルは、共同で災害対策を行うよう共同防火・防災管理が義務付けられています（消防法第8条の2）。
- ・当ビルも、共同防火・防災管理の対象となっています。このため入居されている各テナントの「防火・防災管理者」全員をメンバーとする共同防火・防災管理協議会を設置することが、消防法で義務づけられています。
- ・協議会では、法令で定められた防火・防災に関する事項について協議・決定をします。協議会の決定事項については、全テナントに従っていただくことになっています。
- ・共同防火・防災管理協議会では「統括防火管理者」を選任しますが、当ビルではビル管理会社の役員が選任されています。

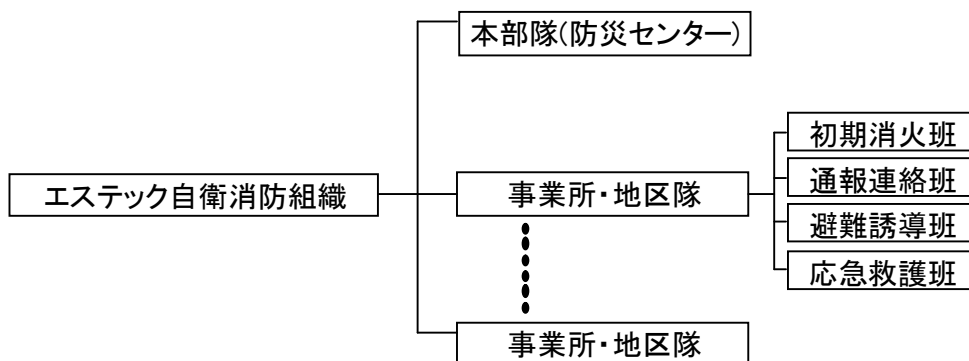
[統括防火管理者の主な職務]

- ・ビル全体の消防計画の策定・提出
- ・防火防災訓練の指導監督
- ・事業所ごとに選任された防火防災管理者の統括

(2) 自衛消防組織

- ・火災や地震などの災害に備えるとともに、万一火災等の災害が発生した場合は、初期消火活動や避難活動が円滑に行えるよう、消防法によって「自衛消防組織」の設置が義務づけられています。
- ・当ビルでは、自衛消防隊の「本部」を管理会社に置くとともに、テナントごとに「地区消防隊」を組織しています。消防隊「本部」と「地区消防隊」は、協力して火災や地震などの災害対策活動を行います。

エステック情報ビルの自衛消防組織図



(3) 「消防計画」の策定と「管理権原者」「防火・防災管理者」の選任

- ・当ビルに新たに入居された場合、防火・防災について権原を有する「管理権原者」、および防火・防災業務を行う「防火・防災管理者」を選任し、「消防計画」を作成して、「防火・防災管理者選任届」と併せて、新宿消防署に提出する必要があります。また、「管理権原者および防火・防災管理者報告書」を管理会社までご提出ください。
- ・「消防計画」には、初期消火や応急救護などの役割分担とともに、避難誘導図などを記載して、テナントとしての防火・防災計画を作成します。「消防計画」の作成については雛形を用意していますので、ビル管理会社へご相談ください。
- ・また、テナント内に「防火・防災管理者」の有資格者がいない場合、常駐勤務する社員が「防火・防災管理者講習」を受講し、資格取得する必要があります。管理者講習は随時、実施されていますが、開催日程等については東京消防庁のホームページ等でご確認ください。
- ・「消防計画」および「防火・防災管理者選任届」について、必要書類、書類の作成方法など、ご不明の点はビル管理会社へご相談ください。

[防火・防災管理者の主な職務]

- ・事業所単位の消防計画の策定・提出
- ・事業所に属する建物、火気使用設備、危険物施設、消防用設備等の点検整備維持管理
- ・火気の使用または取扱いに関する指導監督
- ・非常通報・消火・避難等の訓練指導
- ・従業員等に対する防災意識の高揚

(4) 防災センターの設置

- ・当ビルは、火災予防条例によって防災センターの設置が義務づけられています(火災予防条例第 55 条の 2 の 2)。このため地下 1 階に防災センターを設置し、自衛消防組織の本部隊として、火災や地震等の災害情報を収集・記録しています。
- ・非常時には防災センターに「災害対策本部」を設置し、非常放送設備を通じてビル内の皆様へ災害の状況、避難方法など、必要な情報を伝達・指令します。

(5) 防火・防災訓練の実施

- ・当ビルは、消防法にもとづき防火訓練と防災訓練を同時に、毎年 2 回実施しています。
- ・防火・防災訓練には、当ビルに入居する全テナントが参加していただきます。不参加の場合は、事業所単位で独自に防災訓練を企画・実施（独自に新宿消防署に消防訓練計画書を提出）していただくこととなりますので、ご注意ください。

(6) 「防火対象物・防災点検報告制度」への対応

- ・当ビルは「防火対象物管理点検結果報告制度」の対象（収容人員300人以上のビルが該当）となっており、年1回、点検資格者による点検と報告が義務づけられています（消防法8条の2の2）。
- ・同様に「防災管理点検報告制度」の対象（地上11階以上、延べ面積10,000㎡以上のビルが該当）となっており、年1回、有資格者による点検と報告を行う必要があります（消防法36条1項）。
- ・各テナントは、防火対象物および防災対象物についての点検結果を「防火・防災管理維持台帳」に記録し、保存しなければなりません。また、点検の結果、不適格事項があった場合は「改修計画書」を提出しなければなりません。
- ・上記点検制度の点検は、点検資格者が行うことが義務づけられています。点検のための費用は、各テナントの負担となります。

(7) 新宿消防署による立入検査

- ・当ビルは、定期的には新宿消防署により立ち入り検査を受けています。検査では、共用部およびテナント専用部の「避難障害」およびスプリンクラーの「散水障害」、「防火区画」についてチェックされます。日ごろから、避難経路への物品放置、散水障害となるような間仕切り設置や書類積上を行わないようご注意ください。
- ・消防署による検査の際に、テナント専用室の造作・設備等について、防火・防災上の違反事項を指摘された場合、「改修計画書」を作成して届け出た後、計画書に基づいた改修を行ってから、さらに「改修結果報告書」を作成して提出しなければなりません。消防法違反を行わないようご協力をお願いいたします。