

第3回
防火・防災管理業務に関する
実態調査報告書

令和4年度



公益社団法人 東京ビルメンテナンス協会
警備防災委員会 調査研究小委員会

はじめに

平素は、当協会の業務推進につきまして、格別のご支援ご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

会員の皆様もご承知のとおり、ビルメンテナンス業界にとって、防火・防災はビル管理の基本的要件であり、ビル関係者にとっては重大な関心事でもあります。

近年は、各地で異常気象に起因する自然災害が増加傾向にあり、今後も豪雨やスーパー台風などによる風水害の発生が危惧される状況にあります。

また、東京都では首都直下地震等の被害想定が10年ぶりに見直され、新たに追加された災害シナリオとともに昨年5月に公式発表されました。一方、令和5年は大正12年の関東大震災から100年目を迎え、いつ大地震が起きても不思議ではない状況にあり、一層の震災対策が急務となっております。

さらには、新型コロナウイルス感染症の流行が続き、防災教育訓練についても感染防止対策を踏まえたオンライン方式など、実施方法が多様化しています。

このような状況の中、当委員会では会員各社における防火・防災業務の状況や、当協会に対する要望等の調査を実施いたしました。

今回は514社（令和4年7月現在）の会員各社にお願いし、202社からご回答を頂きました。

その結果を「防火・防災管理業務に対する実態調査報告書」として取りまとめましたので、会員各社の事業運営の更なる発展のために、ご参考にして頂ければと存じます。

結びに、ご回答頂きました会員各社のご協力に感謝申し上げるとともに、益々ご発展されることを祈念申し上げます。

公益社団法人東京ビルメンテナンス協会
警備防災委員会 調査研究小委員会
小委員長 加藤 孝一

— 目 次 —

1. 調査実施要領	3
2. 調査結果	4
2.1 災害時や首都直下地震	4
2.2 防災情報	8
2.3 東京協会	11
2.4 防火防災管理受託等	13
3. 総評	18

1. 調査実施要領

1.1 調査目的

業界における警備員の防火・防災管理業務の正確なデータを収集し、まとめることで、会員全体の実態の把握や情報の共有を行い、会員各社の警備・防災業務においてより適切な事業運営に活用してもらうことを目的として実施する。

1.2 調査結果注意事項

当統計構成比は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

1.3 調査対象会員

公益社団法人東京ビルメンテナンス協会に所属している会員会社514社（令和4年7月現在）

1.4 調査期間

令和4年6月～7月

1.5 調査方法

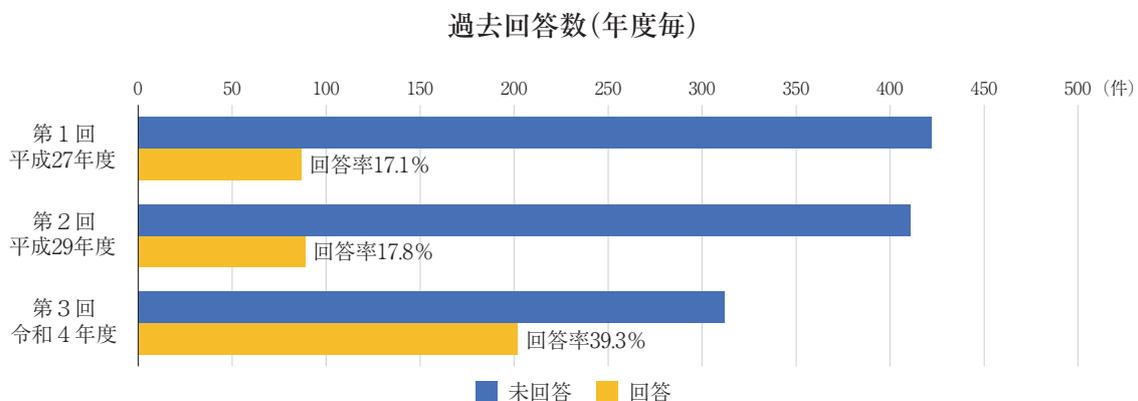
郵送及び協会HPを通してのアンケート調査

1.6 回答協力社

会員数 514社

回答 202社

回答率 39.3%

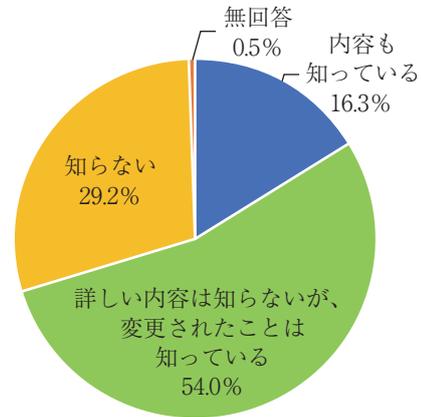


2. 調査結果

2.1 災害時や首都直下地震

Q 1 東京都は、東日本大震災を参考に策定した『災害シナリオ』を新たに作成、及び『首都直下地震等による東京の被害想定』を10年ぶりに見直し、令和4年度5月に公式発表されましたが、ご存知ですか？

	回答数
内容も知っている	33
詳しい内容は知らないが、変更されたことは知っている	109
知らない	59
無回答	1
合計	202



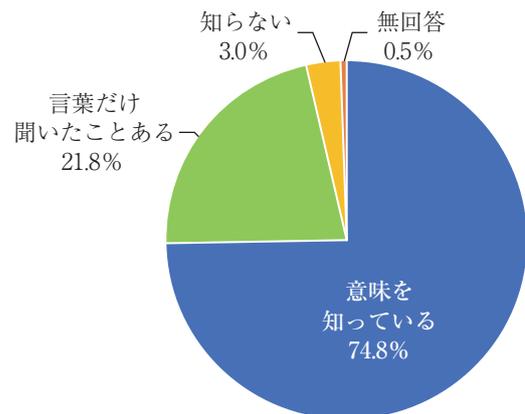
《分析》

「内容まで知っている（16.3%）」と「詳しい内容までは知らないが、変更されたことを知っている（54.0%）」の両方を合計しても70.3%である。

東日本大震災から11年が経過し、未だコロナ禍が終息しない中、震災に対する関心が相対的には希薄化していると思われる。

Q 2 『72時間の壁（黄金の72時間）』という言葉をご存知ですか？

	回答数
意味を知っている	151
言葉だけ聞いたことがある	44
知らない	6
無回答	1
合計	202

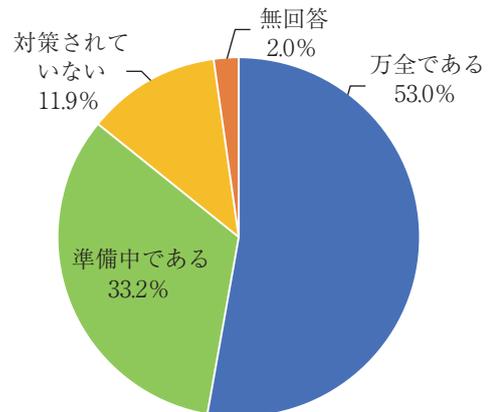


《分析》

『意味を知っている（74.8%）』、『言葉だけ聞いたことがある（21.8%）』の両方の合計では96.6%であり、比較的、知られている用語であることが判明した。今後もその内容については、周知徹底する必要がある。

Q 3 東京都は、平成24年に『帰宅困難者対策条例』を制定し、事業者へ従業員の一斉帰宅の抑制や3日間分の食糧備蓄などを要請していますが、貴社は災害対策がされていますか？

	回答数
万全である	107
準備中である	67
対策されていない	24
無回答	4
合計	202



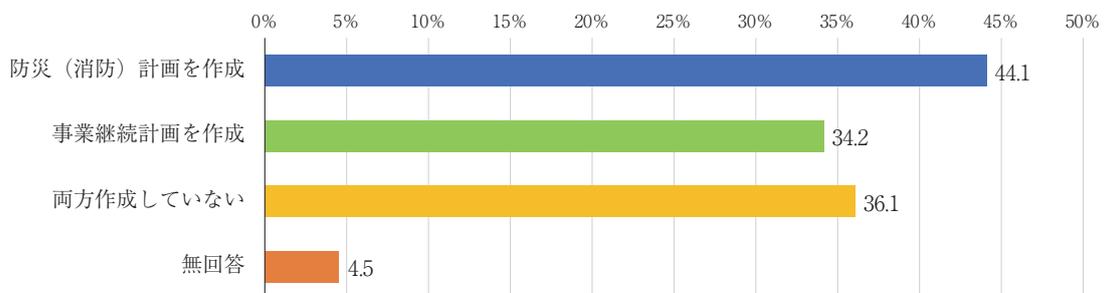
《分析》

“帰宅困難者対策”は都内で発生する震災対策としては非常に重要な柱の一つである。それらの備えが「万全である」と回答したのは53.0%という結果であり、条例制定から10年が経過した現在も半数近くが未実施のままである。

Q 4 貴社は首都直下地震に対処する『防災（消防）計画』や『事業継続計画』を作成されていますか？
(複数回答可)

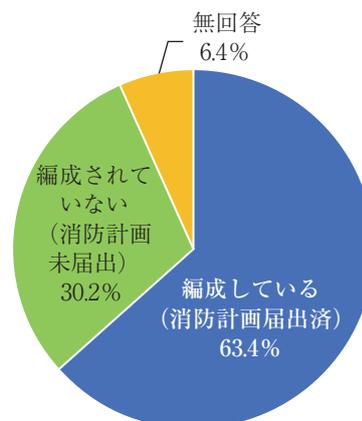
	回答数
防災（消防）計画を作成	89
事業継続計画を作成	69
両方作成していない	73
無回答	9
※複数回答 合計	202社（240件）

※202社で統計



Q 5 消防法第8条により、「防火管理者」の選任義務がある企業では「自衛消防の組織」の設置が必要ですが、貴社では編成されていますか？

	回答数
編成している（消防計画届出済）	128
編成されていない（消防計画未届出）	61
無回答	13
合計	202



Q 5-2 『Q 5』で「編成している」とご回答された方のみお答えください。

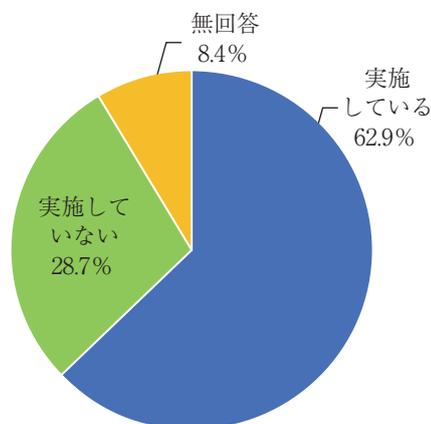
貴社の自衛消防の組織を機能発揮させるために、コロナ禍でどのような工夫をされていますか？具体的にご記入ください。（特になければ無記入でも構いません）

《コロナ禍下の工夫回答》

- ・ 消防計画どおり、全体で訓練を実施した。
- ・ 『ネットで消防訓練』（東京消防庁）や消防庁公式アプリ（スマホ用）を活用した。
- ・ 資料配布等を行った。
- ・ メンバー変更をしながら、少人数チームや個別で訓練を実施した。
- ・ マスクや手袋などの感染防止資機材を充実させ、訓練を実施した。
- ・ 副担当を就任させ、役割分担チーム毎に各自で確認してもらった。
- ・ 動画視聴での訓練を実施した。

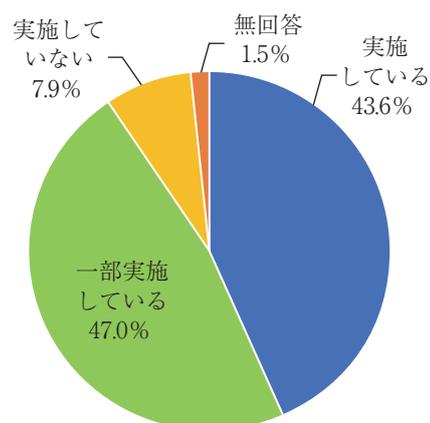
Q 6 防火管理者の選任義務対象物では、消防計画に基づき定期的に自衛消防訓練の実施が義務付けられていますが、貴社では実施されていますか？

	回答数
実施している	127
実施していない	58
無回答	17
合計	202



Q7 貴社は、オフィス家具の転倒・落下・移動防止対策はされていますか？

	回答数
実施している	88
一部実施している	95
実施していない	16
無回答	3
合計	202



《分析》

Q4、Q7は、震災対策に関する設問となる。

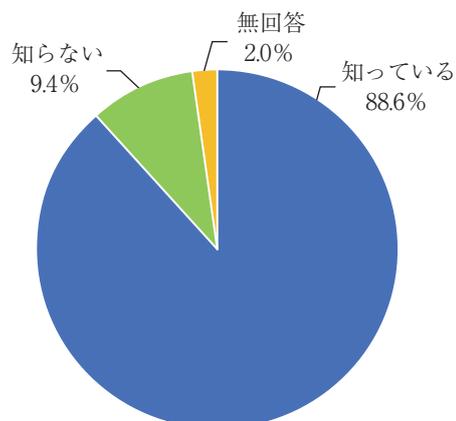
Q4における、震災対策の要となる各種の計画は、「防災（消防）計画を作成（44.1%）」、「事業継続計画を作成（34.2%）」の両方の合計で78.3%であり、約20%近くの企業で計画そのものが存在しない状態である。

一方、Q7における、オフィス家具の転倒・落下・移動防止対策は、「全体で実施しているもの（43.6%）」と「一部実施しているもの（47.0%）」の両方の合計で90.6%を占めており、身近な震災対策としてかなり浸透していることが窺える。

2.2 防災情報

Q 8 二酸化炭素消火設備の死亡事故（令和3年1月港区新橋や同年4月新宿区下落合の地下駐車場内）があったことをご存知ですか？

	回答数
知っている	179
知らない	19
無回答	4
合計	202

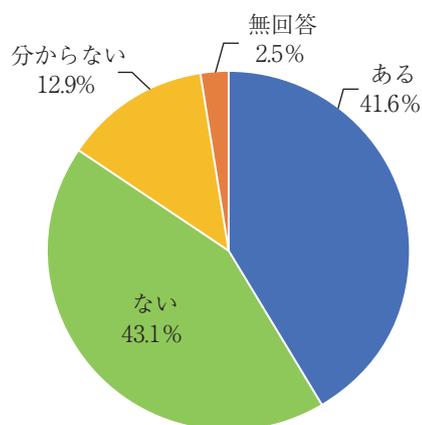


《分析》

Q 8における、二酸化炭素消火設備の死亡事故は、「知っている」が179社（88.6%）である。新聞、テレビ等マスコミで大きく取り上げられたことや、ビル管理業務に直接・間接に係ることから、社会の関心が高いことが窺える。

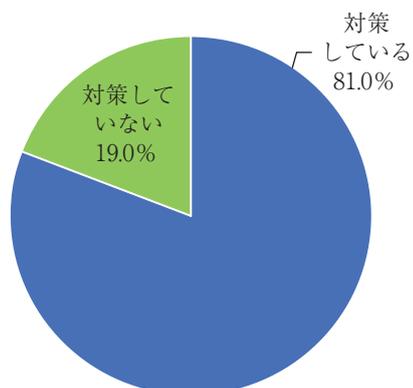
Q 9 貴社の管理物件に二酸化炭素消火設備はありますか？

	回答数
ある	84
ない	87
分からない	26
無回答	5
合計	202



Q 9-2 『Q 9』で「ある」とご回答された方のみ、二酸化炭素消火設備の事故を起こさないために、貴社内で対策を行っていますか？

	回答数
対策している	68
対策していない	16
合計	84



Q 9-3 『Q 9-2』で「対策している」とご回答された方のみ、どのような対策をされているのか具体的に教えてください。

《二酸化炭素消火設備事故の対策回答》

- ・作業前に点検業者への留意事項確認を行い、作業時は消防設備士による立会いを依頼。
- ・社内や外部への教育を実施（事故情報の周知や操作方法、資格支援、マニュアル作成など）。
- ・消火設備の設置を現場や各部署で啓蒙する。
- ・第三者の操作を不可能にする為に、区画を閉鎖等の措置を行った。
- ・看板等を設置し、誰も立ち入らせない。
- ・定期的に実地教育を行い、安全教育を実施している。
- ・設備構成を再確認し、チェックシートなどでダブルチェックを行う。
- ・東京消防庁の推奨事項などの徹底
- ・設備の廃止やイナージェンガス（不活性気体）などへの切替えを行う。
- ・KYT活動や事故を想定した訓練を実施。
- ・作業を行う際は必ず複数人で対応し、万が一の時はすぐに救出出来るようにする。

《分析》

Q 9において、管理物件における二酸化炭素消火設備設置の有無に対する質問に対し、回答いただいた202社のうち、84社（41.6%）が、二酸化炭素消火設備を設置している管理物件を担当している。

Q 9-2では、二酸化炭素消火設備を設置している84社のうち、68社（81%）が「対策をしている」と回答している。

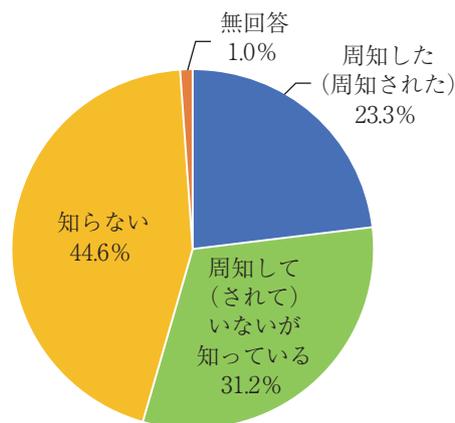
対策の具体的な内容として、50社から対策内容の回答をいただいた。（Q 9-3 参照）

その内容として、「教育・教養」や「工事等作業時には資格者の立ち合い」が多数あり、教育・教養の主な内容としては、“社員への注意喚起”、“訓練の実施”、“マニュアル作成”などが挙げられた。

中には対策会議を開催した事業所もある一方、少数ではあるものの、“設備の見直し”や“専門業者の点検実施”なども挙げられた。

Q10 東京消防庁から推奨されている『ネットで自衛消防訓練』について、職場で周知等されましたか？

	回答数
周知した（周知された）	47
対策して（されて）いないが知っている	63
知らない	90
無回答	2
合計	202



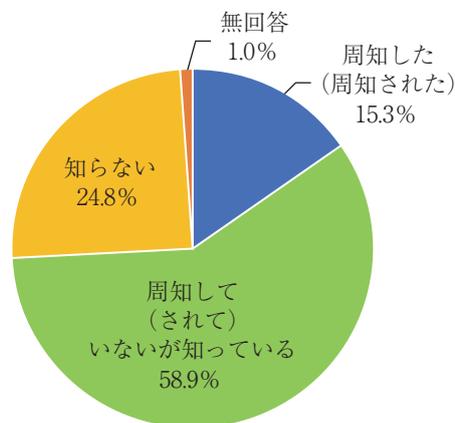
《分析》

「周知した」「周知していないが知っている」を合わせて110社（54.5%）と半数以上が知っている」と回答している。

しかし、Q6において、自衛消防訓練が義務付けられている事業所での定期的訓練の実施率は62.9%であることから、ネット自衛消防訓練の周知の度合いに係わらず、コロナ禍においても、工夫して訓練を実施している事業所があることが窺える。（Q5-2参照）

Q11 令和3年5月に警戒レベルの避難情報が改正されましたが、職場内で周知等されましたか？

	回答数
周知した（周知された）	31
周知して（されて）いないが知っている	119
知らない	50
無回答	2
合計	202



《分析》

Q11で警戒レベルの避難情報についての質問では、「周知した」と「周知していないが、知っている」を合わせて150社と、全体の74.2%となり、事業所内の一部或いは大半が知っている」と推測できる。

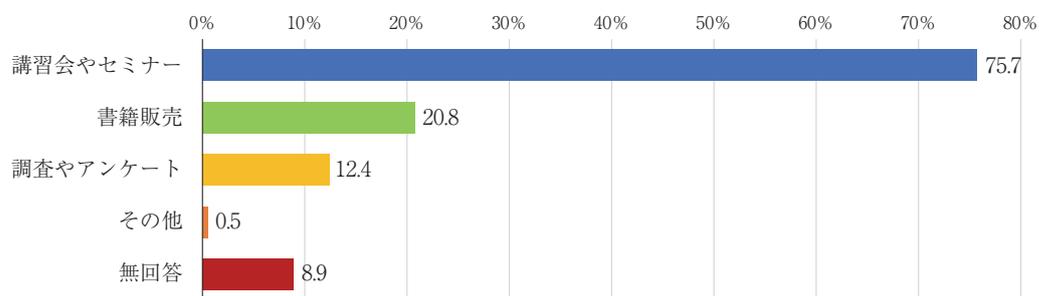
しかし、約4分の1である24.8%は、「知らない」「無回答」と回答していることから、今後啓蒙を図っていく必要がある。

2.3 東京協会

Q12 今後ご希望される協会の防火防災事業はなんですか？（複数回答可、該当に○）

	回答数
講習会やセミナー	153
書籍販売	42
調査やアンケート	25
その他	1
無回答	18
※複数回答 合計	202社（239件）

※202社で統計



Q12-2 『Q12』で「その他」とご回答された方のみ具体的にお答えください。

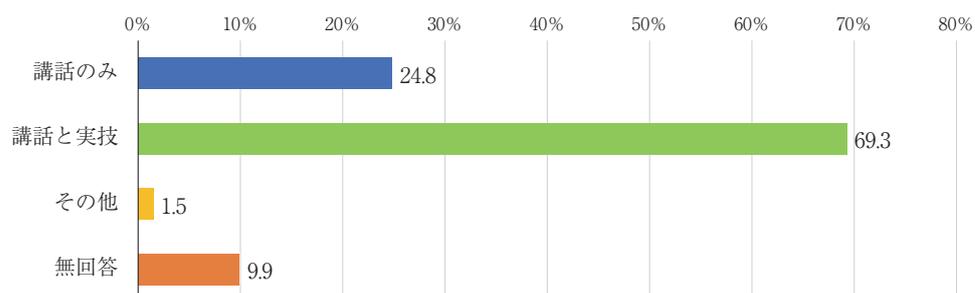
《今後東京協会へ期待していること》

- ・ 改正や改訂時の情報周知

Q13 防火防災に関する講習会では、どのようなものを期待されますか？（複数回答可）

	回答数
講話のみ	50
講話と実技	140
その他	3
無回答	20
※複数回答 合計	202社（213件）

※202社で統計



Q13-2 『Q13』で「その他」とご回答された方のみ具体的にお答えください。

《今後の講習会で期待していること》

- ・特になし

Q14 防火防災に関する事で、貴社における今後の課題などございましたら、具体的にお教えください。(特になければ無記入でも構いません)

《今後における各企業の防火防災に関する課題》

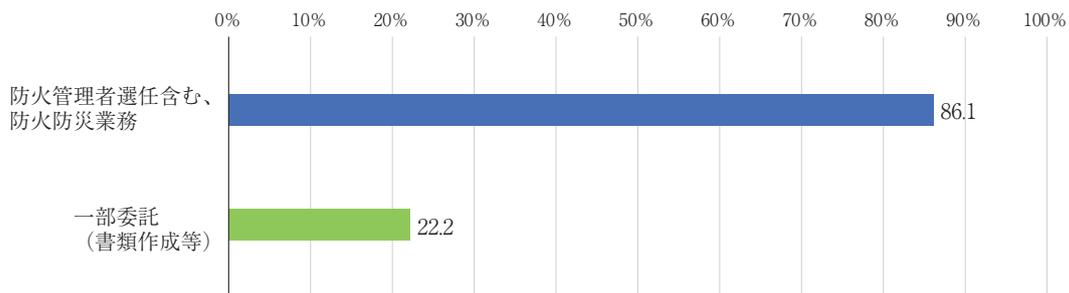
- ・避難スペース拡大や避難訓練の充実
- ・防火防災関係の有資格者を増加させたい
- ・災害時における機能分散の検討
- ・夜間や休日の災害対応の検討
- ・BCP（事業継続計画）
- ・具体的な行動を想定した全社訓練の実施や問題抽出
- ・防火防災の意識啓発（コロナ禍による意識低下状況からの打破）や各現場への周知工夫
- ・非常食の定期的な管理や充実
- ・連絡体制の管理や定期的な情報更新
- ・コロナ禍における消防訓練方法の充実や見直し
- ・災害時の人員確保（区役所等の重要施設等を主として）
- ・社員教育を充実させることにより、生存率や状況判断の向上を図る
- ・防火管理者の知識向上や顧客先との契約調整

2.4 防火防災管理受託等

Q15 防火防災管理受託業務の内容はどのようなものですか？

	回答数
防火管理者選任含む、防火防災業務	93
一部委託（書類作成等）	24
合計	108社（117件）

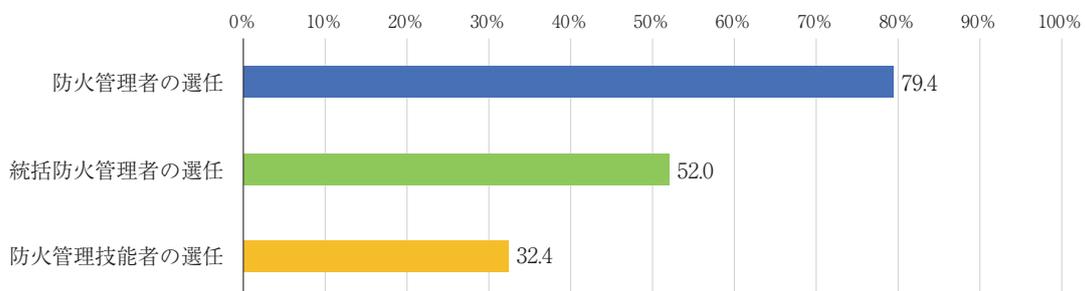
※108社で統計



Q16 防火防災管理受託業務の細部内容はどのようなものですか？

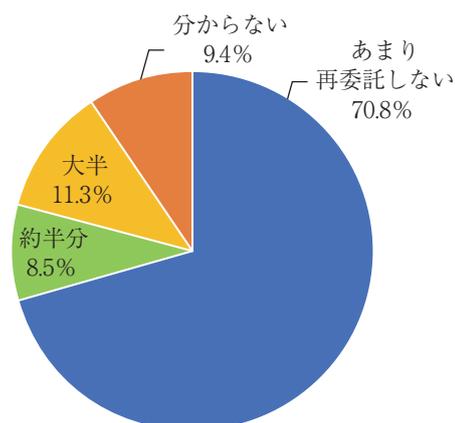
	回答数
防火管理者の選任	81
統括防火管理者の選任	53
防火管理技能者の選任	33
合計	102社（167件）

※102社で統計



Q17 防火防災管理受託物件で、再委託されているのは全体のどのくらいですか？

	回答数
あまり再委託しない	75
約半分	9
大半	12
分からない	10
合計	106



《分析》

Q16における『防火防災管理受託業務の細部内容』では、回答会社の約8割が「防火管理者の選任（79.4%）」となった。対して、Q17における『管理受託物件の再委託率』では、「あまり再委託しない（70.8%）」と受託会社が直接、防火防災管理業務を実施している傾向が高い。

《解説》

防火管理者の選任を受託し、防火管理業務を行う受託会社は、火災からの人命安全を任されることを自覚し、以下2点を十分理解しておかなければならない。

(1) 防火管理者の業務と責務

防火管理業務を全部受託した場合、防火管理者が行わなければならない業務は以下のとおり

- ①消防計画の作成、
- ②消防計画に基づく消火、通報、避難訓練の実施、
- ③消防用設備等の点検及び整備
- ④火気の使用又は取扱いに関する監督
- ⑤避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理
- ⑥収容人員の管理
- ⑦その他防火管理上必要な業務

防火管理者は上記7つの業務を行う際、必要に応じて管理権原者の指示を求め、誠実にその業務を遂行しなければ、防火管理業務の不適を問われることになる。

防火管理者は火災に対し、人命安全を預かる重要な責務があることを自覚していなければならない。

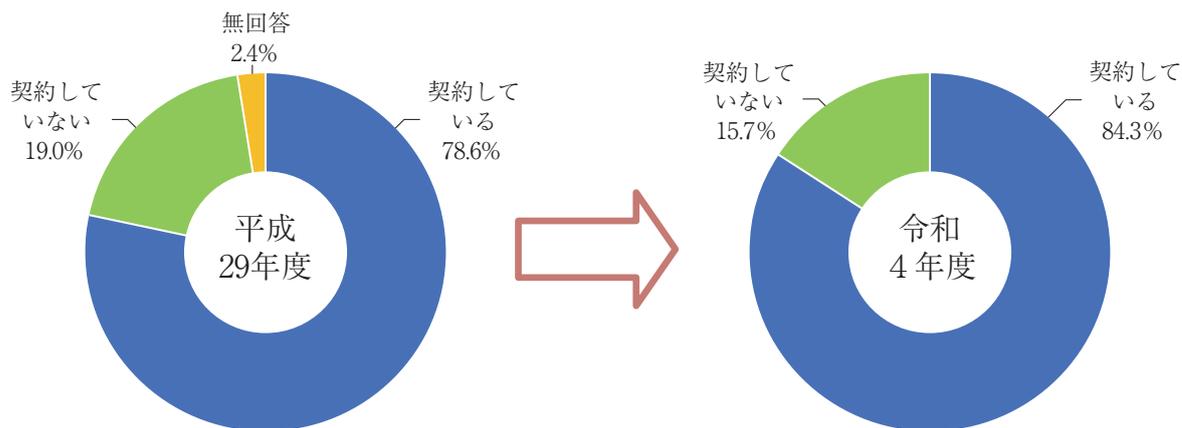
(2) 防火管理者選任の原則

管理権原者が別々のテナントが複数入居する建物では、各テナントが防火管理者を選任しなければならない。また、原則として、テナントの防火管理者は受託できない。

テナントが複数入居する建物で防火管理業務を受託する場合は、階段や通路など共用部の受託が主となることに留意しておかなければならない。

Q18 防火管理者・統括防火管理者選任において、受託契約を結んでいますか？

	回答数	
	平成29年度	令和4年度
契約している	33	86
契約していない	8	16
合計	41	102



《分析》

Q15における『防火防災管理受託業務の内容』では、「防火管理者選任含む、防火防災業務 (79.5%)」、「一部委託 (書類作成 等) (20.5%)」となり、合計117社からの回答となった。回答会社の約8割が防火防災管理業務の全てを受託している傾向となり、Q14における『今後の課題』で一部「防火管理者業務を引き受けた場合の法的責任が不明である」という言葉もいただいている。

《解説》

防火管理業務の受託契約において、留意事項は以下のとおりである。

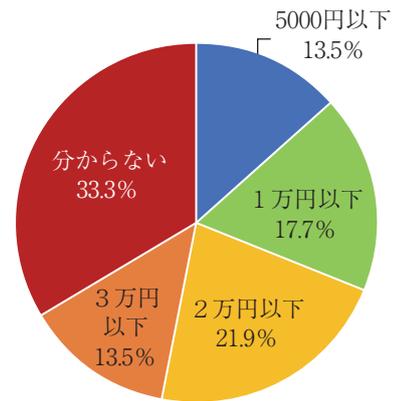
防火管理者を委託しても建物の所有者やテナントのオーナーなど、消防法上の管理について、権原を有する者（以下、管理権原者という）の防火管理責任が免除されるものではない。

管理権原者は、「①防火管理者を定め、②防火管理業務を行う」責任を有する。

防火管理業務の受託契約にあたり、上記の認識に齟齬がないよう、委託者と受託者双方で確認しておくことが重要である為、参考にして欲しい。

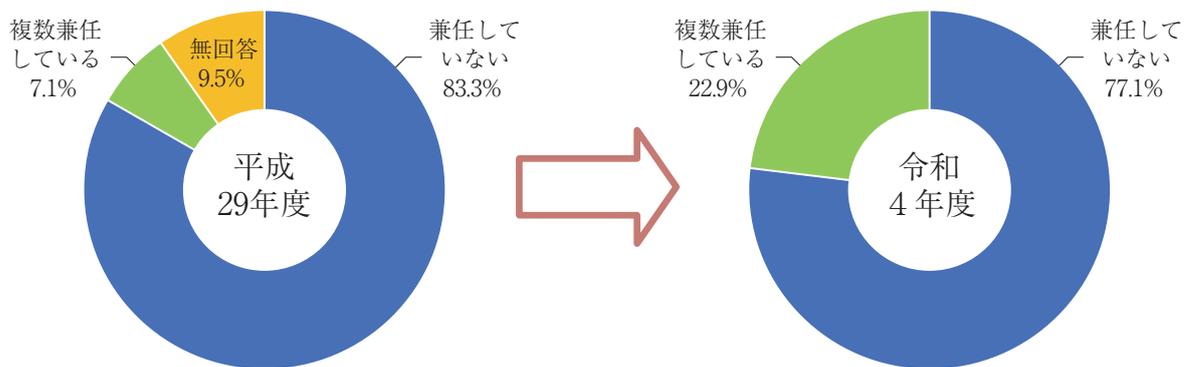
Q19 防火防災管理業務の受託金額（月額）を教えてください。（大凡の平均金額）

	回答数
5000円以下	13
1万円以下	17
2万円以下	21
3万円以下	13
分からない	32
合計	96



Q20 貴社が受託された防火管理者は、複数物件を兼任していますか？

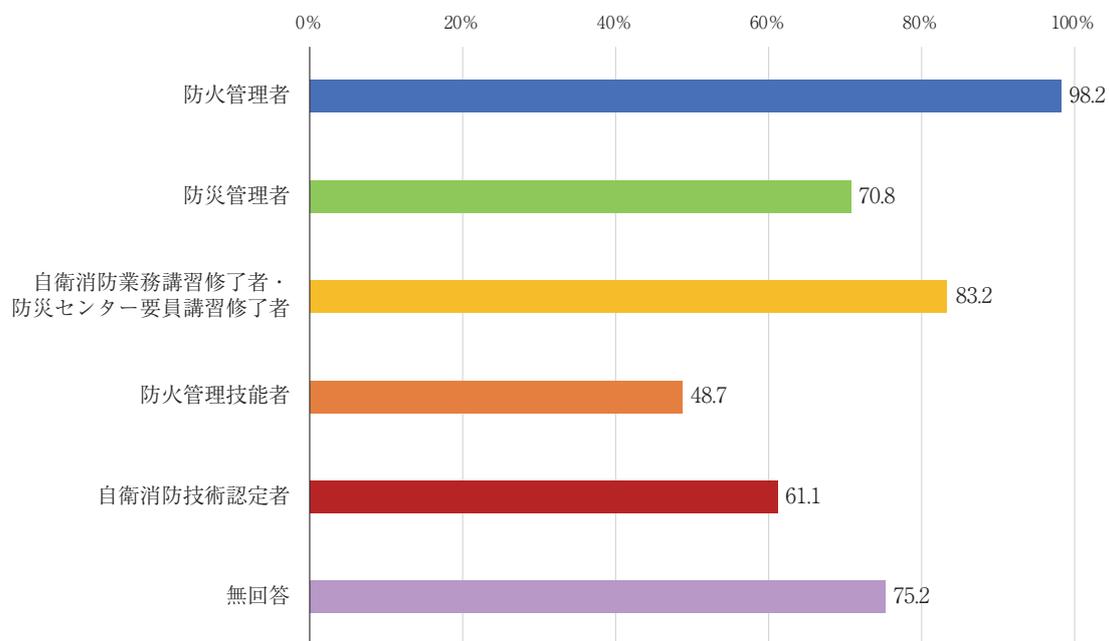
	回答数	
	平成29年度	令和4年度
兼任していない	35	74
複数兼任している	3	22
無回答	4	0
合計	42	96



Q21 貴社の保有資格者を教えてください。(複数回答可、該当に○)

	回答数
防火管理者	111
防災管理者	80
自衛消防業務講習修了者・ 防災センター要員講習修了者	94
防火管理技能者	55
自衛消防技術認定者	69
無回答	85
※複数回答 合計	113社 (494件)

※113社で統計



3. 総評

今回の防火・防災管理業務に関する実態調査は、東京オリンピック・パラリンピック開催の関係で、平成29（2017）年度に行われた実態調査から約5年ぶりに実施されました。

この間、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の世界的大流行となりました。当協会会員会社におきましても、リモートワークや感染対策に追われ、自衛消防訓練や防火・防災教育が一筋縄ではいかず、当調査では非常に困難であったことが窺えました。

また、令和3年度は東京都内で二酸化炭素消火設備よる死亡事故が発生し、マスメディアでも大々的に報道されました。

今回の調査結果の分析については、関連する質問分野ごとにまとめてありますので、そちらをご参照ください。

まとめとして全体を俯瞰した際、震災対策については、現在でも万全とまでは言えない会社が半数近くを占めています。今後も引き続き防災意識の高揚や大地震への具体的な備えが必要となってくるので、余裕のあるうちに準備を整えておきましょう。

また、防火・防災管理業務については、法令事項である消防計画の作成届出や自衛消防訓練の定期的な実施が約6割にとどまりました。

東京消防庁から推奨されている『ネットで自衛消防訓練』については、まだビルメンテナンス業界では十分に定着していない為、法令順守（コンプライアンス）の視点からも早期に防火・防災管理業務の見直しを行ってください。

気象庁では風水害等の警戒レベルの避難情報が改正され、避難勧告・避難指示のうち、避難勧告が廃止され、避難指示に一本化されました。しかし、今回の調査結果から、周知徹底が十分ではなく、今後も記録的な豪雨や大雨が予想されます。避難情報の発令区分等もいざという時のために事前に理解しておくことを推奨します。

二酸化炭素消火設備の死傷事故については、ビルメンテナンス業界でも非常に関心の高い事案でした。内容を理解し、具体的に事故防止対策を立てている会社が多数あり、今後も積極的に社会へ意識を向けて、広く安全と安心を守るように心がけてください。

公益社団法人東京ビルメンテナンス協会 警備防災委員会 調査研究小委員会

会 長	佐々木浩二	株式会社ジャレック
担当副会長	野口 博行	株式会社信陽
委 員 長	谷川 慶多	株式会社富士管理
小 委 員 長	加藤 孝一	個人委嘱
委 員	池ノ谷行則	ALSOKファシリティーズ株式会社
同	小高 重人	株式会社JR東日本環境アクセス
同	高橋 有一	個人委嘱
同	徳永 雄司	オリックス・ファシリティーズ株式会社
同	森 巧	新日本管財株式会社

(委員以下五十音順)

防火・防災管理業務に関する実態調査報告書

初 版：令和5年2月1日
編 者：公益社団法人 東京ビルメンテナンス協会
警備防災委員会
発 行：公益社団法人 東京ビルメンテナンス協会
〒116-0013
東京都荒川区西日暮里5-12-5 ビルメンテナンス会館
TEL 03-3805-7555 FAX 03-3805-7550
印刷製本：株式会社アイセレクト

本書の著作権は（公社）東京ビルメンテナンス協会に帰属します。
本書の内容を無断で転載、複写、引用することを禁じます。