

# 特集 今、なぜ千日ビルなのか…

## 複合用途防火対象物の 実態と問題点

自治省消防庁  
予防救急課課長補佐

小林 恭一

はじめに

最近、スナックエル・アドロの火災(53年、11人死亡)、千日デパートビル火災(47年、118人死亡)に関する訴訟の判決が相次いで出されたためもあり、いわゆる雑居ビルの防火対策をめぐって、一般の関心が高まっている。

雑居ビルは、その雑居性の故に、後で述べるように、防火管理上の大きな問題を抱えているが、現代の都市空間の利用形態の典型的な形として、急速にその数を増しつつあり、都市部の消防機関の予防担当者の抱える最大の

難問の一つとなっている。

消防庁では、このような実態を踏まえ、昭和57年から(財)日本消防設備安全センターに設置した複合用途防火対象物危険度評価基準作成委員会(委員長・岸谷孝一東京大学教授)において、この種の防火対象物をターゲットとした防火対策に関する調査研究に着手してきている。この研究の主たる目的は、建物の危険度を数量的に評価する手法の開発であるが、同時に複合用途防火対象物の危険性に着目し、このような対象物を視野に入れつつ調査研究を進めているところである。

この調査研究の初年度には、11大都市及び各都道府県庁所在市の消防機関の御協力を

頂き、複合用途防火対象物の実態について詳細な調査を実施し、昨年度はそのデータを用いた分析を実施している。

本稿では、それらの調査、分析結果を紹介しつつ、複合用途防火対象物の問題点と今後の対応等に言及することとしたい。

### 一 複合用途防火対象物の実態

#### 1 複合用途防火対象物の数

延べ面積が150㎡以上の複合用途防火対象物の数は、昭和48年から昭和57年までの10年間に約56千棟から約288千棟へと約5倍に増えている(図1参照)。

また同じ時期に、全国の防火対象物(延べ

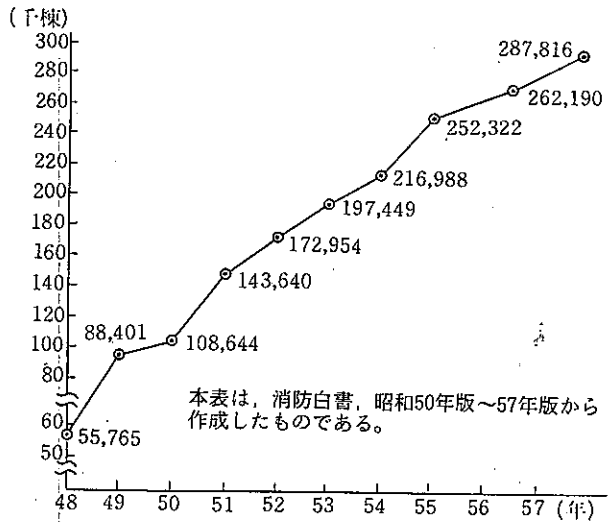


図1 全国の複合用途防火対象物数の推移

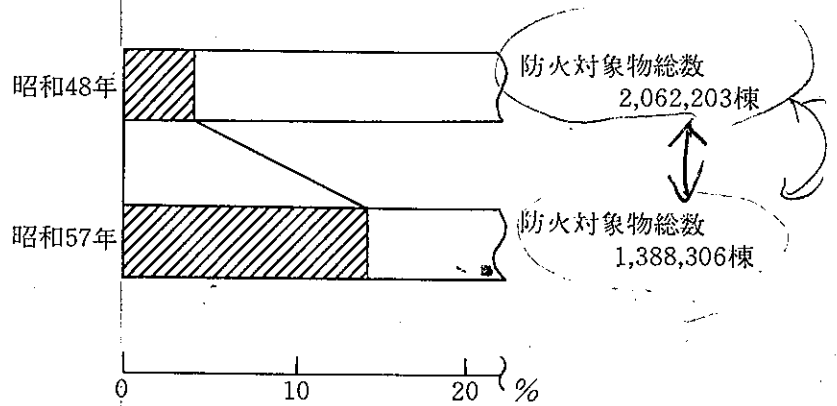


図2 複合用途防火対象物の割合

面積150㎡以上に占める複合用途防火対象物の割合は4・0%から14・0%へと、約3倍に増えており、他の防火対象物に比べてもその伸びは著しいことがわかる(図2参照)。このように複合用途防火対象物の増加が著しいのは、都市における土地利用が高度化したこと、第三次産業、特にサービス産業が急激に発達したこと、などが原因と考えられる。特に大都市においては、身の回りを見ても、

新しく建てられるビルの多くが複合用途防火対象物であり、単一用途のビルはむしろ例外的であると言っても過言でないほどである。

2. 複合用途防火対象物の実態調査の結果

複合用途防火対象物危険度評価基準作成委員会では、複合用途防火対象物の実態調査を2種類行っている。一つは、防火対象物の全体傾向を把握するための調査で、11大都市のそれぞれ約200件の特定複合用途防火対象

物(以下「16項イ」という。)を無作為に抽出して合計2、210件調査したものであり、もう一つは、さらに詳細な特性を把握するため、各県庁所在地において規模別、建設年度別に16項イを各都市12件程度層別抽出して合計531件調査したものである。

前者の調査(以下「概要調査」という。)は、サンプル数が多く、かつ抽出が無作為であるので、統計的にみても、大都市における16項イの実態を相当程度忠実に表わしているものと考えられる(表1参照)。

(1) 階数

地上階と地階の階数別件数は図3、4のとおりである。5段階までの中層建物が全体の74・3%を占め、この数値は地階なしの建物の割合にほぼ等しい。11階以上の建物は3・5%であり、最高は53階、平家建が8件あり、地上階の平均は4・7階である。

(2) 規模

延べ面積を図5のように区分すると、300㎡以上1、000㎡未満の建物が43・9%で最も多い。3、000㎡未満の小さなビルの合計は全体の8割以上を占め、特定複合用途防火対象物の大部分が小規模

表1 各都市別16項(イ)の総件数とサンプル数

都市コード	都市名	16項(イ)総件数(A)	サンプル数(B)	構成比 (B/A)
01	札幌	3,112 件	200 件	6.4 %
13	東京	33,703	200	0.6
14	横浜	5,293	210	4.0
15	川崎	5,197	200	3.8
24	名古屋	5,110	200	3.9
27	京都	2,262	200	8.8
28	大阪	7,964	200	2.5
29	神戸	3,685	200	5.4
35	広島	2,915	200	6.9
41	福岡	3,707	200	5.4
42	北九州	2,275	200	8.8
合計		75,224	2,210	2.9

(注) 総件数は昭和57年3月末現在

な雑居ビルと考えられる。なお、延べ面積の平均値は2,905㎡、最大は172,527㎡の巨大ビルである。

(3)

用途

消防法施行令別表によって、用途を区分

地下	100	200	300	400件	件数	
なし					1,637	74.1
B1					455	20.6
B2					77	3.5
B3					28	1.3
B4					11	0.5
B5					2	0.1
合計					2,210件	100.0%

図3 地階の構成

概

し、各用途の件数をみたものが図6である。主たる用途(床面積最大の用途)では、5項(口)(寄宿舎・共同住宅等)が820件、37.1%と抜きんでて多く、次いで15項(事務所等)13.0%、4項(デパート、物販店等)12.8%、3項(口)(飲食店等)9.5%、2項(口)(遊楽場等)4.5%の順になっている。この5用途で全体の76.9%を占めている。主たる用途以外の用途では、3項(口)、4項、15項の割合が高くなり、主たる用途とあわせると、5項(口)、3項(口)、4項、15項の共同住宅、飲食店、物販店、事務所という用途は、複合ビルのほぼ半数に含まれていることになる。

また、表2は、ひとつの建物に含まれる用途の数をみたものである。5割近くが2用途で構成され、3用途までも含めると調査対象物の8割を占めている。一方、5以上の用途を持つ建物も121件(5.5%)あることに注目する必要がある。

(4) 構造

構造別件数は図7のように、8割近くを耐火造が占めるが、防火造・木造等も293件、13.3%を占め、300㎡以下

(5) 建設年次  
 現存の建物の8割以上が昭和41年以降に

のごく小さな特定複合用途防火対象物が少なからず存在していることと符合する。  
 建設されたものである。昭和50年までに建設されたもの(1,328件)を100とする、昭和55年末では155となり、近年もなお急激な増加傾向にあることが、こ

(6) 複合ビルの規模特性  
 のことからもうかがえる(図8参照)。

階数	100	200	300	400件	件数	
53階					1件	0.1%
32					1	0.1
30					1	0.1
26					1	0.1
25					2	0.1
23					1	0.1
21					1	0.1
20					1	0.1
17					1	0.1
15					5	0.2
14					17	0.8
13					7	0.3
12					13	0.6
11					26	1.2
10					64	2.9
9					66	3.0
8					79	3.6
7					110	5.0
6					174	7.9
5					324	14.7
4					435	19.7
3					446	20.2
2					426	19.3
1					8	0.4
合計					2,210件	100.0%

図4 地上階の構成

規模区分	200	400	600	800件	件数	
~ 300 <sup>m<sup>2</sup></sup>					*件	%
300~1,000					279	12.7
1,000~3,000					971	43.9
3,000~6,000					569	25.7
6,000~10,000					170	7.7
10,000~30,000					98	4.4
30,000~					90	4.1
合計					33	1.5
合計					2,210	100.0

\* ) 150m<sup>2</sup>未満2件を含む  
 注) 300~1,000は300m<sup>2</sup>以上、1,000m<sup>2</sup>未満(以下同じ)

図5 規模区分別件数

80%  
 X  
 55%

用途区分	延べ面積 (㎡)						主たる用途(A)		その他の用途(B)		用途計(A+B)	
	200	400	600	800	1,000	1,200	件数(件)	構成比(%)	件数(件)	構成比(%)	件数(件)	構成比(%)
1	イ						13	0.6	31	1.4	44	2.0
	ロ						30	1.4	61	2.8	91	4.1
2	イ						33	1.5	88	4.0	121	5.5
	ロ						99	4.5	284	12.9	383	17.3
3	イ						3	0.1	21	1.0	24	1.1
	ロ						210	9.5	944	42.7	1,154	52.2
4							283	12.8	859	38.9	1,142	51.7
5	イ						58	2.6	52	2.4	110	5.0
	ロ						820	37.1	396	17.9	1,216	55.0
6	イ						69	3.1	212	9.6	281	12.7
	ロ						14	0.6	42	1.9	56	2.5
	ハ						10	0.5	19	0.9	29	1.3
7							11	0.5	22	1.0	33	1.5
8							1	0.1	12	0.5	13	0.6
9	イ						11	0.5	33	1.5	44	2.0
	ロ						7	0.3	5	0.2	12	0.5
10							0	0.0	7	0.3	7	0.3
11							3	0.1	13	0.6	16	0.7
12	イ						13	0.6	36	1.6	49	2.2
	ロ						0	0.0	2	0.1	2	0.1
13	イ						7	0.3	132	6.0	139	6.3
	ロ						1	0.1	1	0.1	2	0.1
14							17	0.8	79	3.6	96	4.3
15							287	13.0	748	33.8	1,035	46.8
無回答							210	9.5	—	—	—	—
合計							2,210	100.0	(2,210)	100.0	(2,210)	100.0

注) 用途区分は消防法施行令別表による。

凡例


  
 主たる用途 その他の用途

図6 用途区分別件数

主たる用途と延べ面積とのクロス分析(表3参照)によれば、以下のもので、全体の3%を占めている。  
 ・住居系複合ビルの内、延べ面積150㎡以上6,000㎡未満のもの  
 ・業務系複合ビルの内、延べ面積300㎡以上3,000㎡未満のもの  
 ・物販系複合ビルの内、延べ面積300㎡以上3,000㎡未満のもの

表2 1建物内の用途数

1建物内の用途数	件数(件)	構成比(%)
1	30	1.4
2	1,049	47.5
3	709	32.1
4	300	13.6
5	89	4.0
6	24	1.1
7	8	0.4
無回答	1	0.1
合計	2,210	100.0

(注) 用途数1は記載漏れによるものである。

表3 主たる用途と延べ面積

延面積 主たる用途区分	延べ面積							
	150㎡以下	150㎡より上 300㎡以下	300㎡より上 1,000㎡以下	1,000~ 3,000	3,000~ 6,000	6,000~ 10,000	10,000~ 30,000	30,000㎡ 以上
1-イ								
1-ロ								
2-イ			■	■				
2-ロ			■	■				
3-イ								
3-ロ		■	■	■	■			
4-		■	■	■	■		■	
5-イ								
5-ロ		■	■	■	■	■	■	
6-イ			■	■				
6-ロ								
6-ハ								
7-								
8-								
9-イ								
9-ロ								
10-								
11-								
12-イ								
12-ロ								
13-イ								
13-ロ								
14-			■					
15-		■	■	■	■	■	■	

~10未満 ■ 10~50 ■ 50~100 ■ 100~200 ■ 200~ (件)

・飲食系複合ビルの内、延べ面積300㎡以上1,000㎡未満のもの  
 特に多い複合ビルは1,000㎡前後の5項(共同住宅等)を主たる用途とするものであり、10,000㎡を超える大規模

なるものはきわめて少ない。  
 延べ面積の区分ごとに、主たる用途の構成を图示すると図9、図10のようになる。これらの図から、建物の規模の増加によ

構造種別	件数			割合	
	500	1,000	1,500件	件数	%
耐火	■			1,744	78.9
簡易耐火	■			149	6.8
その他	■			293	13.3
無回答	■			24	1.1
合計	■			2,210	100.0

て、主たる用途となる比率が、①増加傾向にあるもの、②減少傾向にあるもの、③あ

図7 構造別件数

建設年次	200	400	600件	件数	数
昭和 ～20年				15件	0.7%
21～25				16	0.7
26～30				35	1.6
31～35				85	3.9
36～40				221	10.0
41～45				393	17.8
46～50				563	25.5
51～55				729	33.0
56～(57. 3月末)				151	6.9
無回答				2	0.1
合計				2,210	100.0

図8 建設年次別件数

まり変わらないもの、④変動するもの、と  
いう4タイプに区分できる。

- ① 増加傾向にある主たる用途……1項  
(イ)、1項(ロ)、5項(イ)、7項  
1項(イ)のピークは10,000㎡まで、  
1項(ロ)のピークは6,000㎡までであ

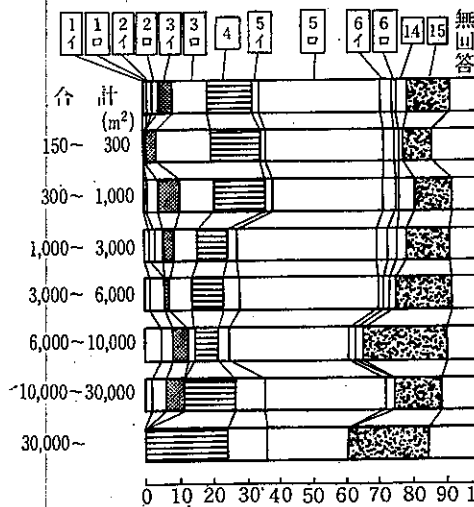


図9 規模別の用途構成比(主たる用途)

り、この程度の規模まで劇場系・ホール  
系の複合ビルとして成立し、これ以上に  
なると大規模商業ビルの中の劇場、映画  
館、ホールとして存在していることを示  
している。5項(イ)(旅館・ホテル等)は、1  
0,000㎡を超えると主たる用途とな  
る比率が飛躍的に高くなる。中小の旅館・  
ホテルから大規模複合ビルとしてのシテ  
イホテルへの転換を示すものである。7  
項(学校等)のピークは、6,000㎡

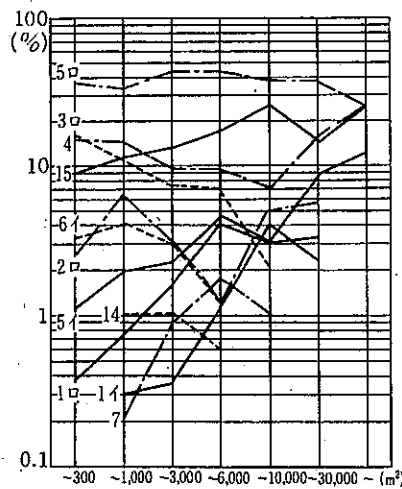


図10 規模別の主たる用途の傾向

までであり、多くは各種学校のある複合  
ビルであろう。

- ② 減少傾向にある主たる用途……3項  
(ロ)、6項(イ)  
3項(ロ)(飲食店等)は300㎡をピーク  
に、減少を続け、10,000㎡以上では  
主たる用途となっていない。3項(ロ)主体の  
飲食店ビルは1,000㎡程度のものが  
多く、規模が10,000㎡近くになれ  
ば、複合ビルの一部を構成する用途とし

て存在すると考えられる。また、6項(1)(病院等)のピークは1,000㎡前後にあり、6,000㎡以上では姿を消している。寄宿舎等を持つ複合用途の病院は中小規模のものまでであり、大病院は単用途としてとらえられるためであろう。

③ あまり変わらない主たる用途……5項(口)、15項

複合用途の主たる用途として、その多くを占める5項(口)(共同住宅等)、15項(事務所等)は、規模にかかわらず、大きな割合を占めている。しかし、規模の増加とともに5項(口)は若干の減少傾向にあり、15項は増加傾向にある点が異なる。

④ 変動する主たる用途……4項

4項(百貨店、物販店等)を主たる用途とする複合ビルは、6,000~10,000㎡程度が最も少なく、規模別の構成比では30,000㎡以上のものが最も多くなる。件数では、中小の物販複合ビルが多いが、大規模複合ビルにおいては、百貨店を主体にした商業ビルやターミナルビルの比率が高まるためと考えられる。

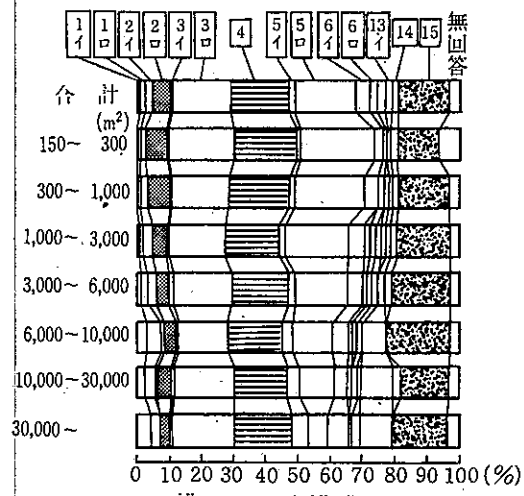


図11 規模別の用途構成比 (主たる用途とその他用途の合計)

大規模複合ビルでは、共同住宅、事務所、物販店(百貨店)、ホテルの4用途にほぼ限定されると考えてよいであろう。

図11は、主たる用途とその他の用途の合計と延べ面積区分とをクロス分析したものであり、規模によって、どのような存在のしかたをするのかを示している。

3項(口)、4項、15項は規模にかかわ

らず高い比率で存在し、5項(口)は規模の増加とともに減少してくることが特徴的である。また、1項用途と13項(1)の増加、2項(口)と6項(1)の規模にかかわりない存在も特徴といえよう。これらは、主たる用途として機能するには限界があるが、複合ビルを構成する用途として必要なものとしての1項、2項、3項(口)、6項(1)、13項(1)の役割を示すものといえよう。

(7) 複合ビルの階数特性

主たる用途別に階数特性の分析結果を表4、図12に示す。この図表から低層型の2項(口)、4項、6項(1)、3項(口)を主たる用途とする複合ビル、中層型の5項(口)を主たる用途とする複合ビル、高層型の5項(1)、15項を主たる用途とする複合ビルという傾向が伺える。

実数を勘案すれば、低中高層の住居系・業務系の複合ビル、低中層の物販系・飲食系の複合ビルが大多数を占めている。11階以上の高層ビルでは住居系が約6割を占め、業務系、ホテル系、商業系、ホール系と続き、20階以上は業務系、ホテル系の複合ビ



表4 主たる用途と建物階数（地上階）

階数	1~3	4~5	6~10	11~19	20~
1-イ					
1-ロ	●				
2-イ		●	●		
2-ロ	■	●			
3-イ					
3-ロ	■	■			
4	●	■			
5-イ	●	●	●		
5-ロ	■	■	■	●	
6-イ	●	●	●		
6-ロ					
6-ハ					
7					
8					
9-イ					
9-ロ					
10					
11					
12-イ	●				
12-ロ					
13-イ					
13-ロ					
14	●				
15	■	■	■		

~10未満 ● 10~50 ■ 50~100 ● 100~200 ■ 200~(件)

ルのみとなっている。  
 これらの傾向は、前述の規模特性と相関するものである。ただし、規模の拡大が超高層化に向かうのは事務所、ホテルに強く、物販系は平面的な拡大を指向し、住居系は、超高層住宅も目立ちつつあるが、複合ビルとしては高さに限界を持っていると考えられる。

二 複合用途防火対象物の防火安全上の問題点

複合用途防火対象物は、用途が複数あるため、管理権原も複数に分かれている場合が多

いこと、一で述べたような用途的特性を有しているため飲食店、風俗営業系のテナントが多いことなどのため、以下のような防火安全上の問題点をもっている。

① 防火管理者の選任が困難である

消防法第八条の運用では、管理権原者が複数いれば、それぞれの管理権原者ごとに防火管理者を選任することとしてい

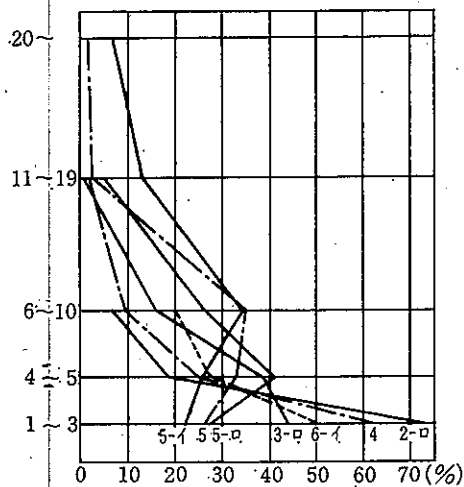


図12 主たる用途別の建物階数

表5 防火管理者の選任及び消防計画の作成届出状況（消防白書）

（昭58. 3. 31現在）

防火対象物の区分	項目	防火管理 実施義務 対象物数	防火管理者を選任し ている防火 対象物数		消防計画を作成して いる防火対 象物数	
			選任率 (%)	作成率 (%)		
(一)	劇場等	2,490	2,118	85.1	1,607	64.5
(二)	公会堂等	36,973	22,261	60.2	14,202	38.4
(三)	遊技場等	2,722	1,508	55.4	992	36.4
(四)	百貨店等	9,533	6,943	72.8	4,663	48.9
(五)	飲食店等	7,608	5,684	74.7	3,769	49.5
(六)	貨物店等	41,927	28,526	68.0	18,462	44.0
(七)	旅館等	46,893	32,579	69.5	23,845	50.8
(八)	同住宅等	47,222	40,366	85.5	33,532	71.0
(九)	同福祉施設等	73,515	52,680	71.7	35,524	48.3
(十)	同学校等	21,080	18,197	86.3	15,585	73.9
(十一)	図書館等	30,417	27,949	91.9	25,092	82.5
(十二)	特殊浴場等	14,776	13,445	91.0	11,887	80.4
(十三)	特一殊般浴場等	43,183	40,162	93.0	36,700	85.0
(十四)	停車場等	1,760	1,341	76.2	1,057	60.1
(十五)	社寺院等	1,430	1,102	76.6	914	63.6
(十六)	工場等	7,199	6,499	90.3	5,308	73.7
(十七)	テレビスタジオ等	954	780	81.8	605	63.4
(十八)	航空格納庫等	15,856	10,952	69.1	6,780	42.8
(十九)	倉庫等	43,569	36,990	84.9	27,645	63.5
(二十)	事務所等	112	109	97.3	95	84.8
(二十一)	特定複合用途防火対象物	1,081	923	85.4	701	64.8
(二十二)	一般複合用途防火対象物	51	40	78.4	37	72.5
(二十三)	地下街	3,712	2,876	77.5	2,144	57.8
(二十四)	文化財	61,223	49,816	81.4	37,413	61.1
(二十五)	計	121,496	74,939	61.7	49,609	40.8
(二十六)		17,396	(86,794)	(71.4)	(52,698)	(43.4)
(二十七)			12,137	69.8	8,286	47.6
(二十八)			(13,430)	(77.2)	(8,743)	(50.3)
(二十九)		62	50	80.6	48	77.4
(三十)		756	616	81.5	499	66.0
(三十一)		655,004	491,588	75.1	367,001	56.0

(注) 防火対象物の管理権原者が複数であるときは、そのすべてが防火管理者の選任又は消防計画の作成をしている場合のみを計上している。

( )内は、部分的には、選任又は作成されている防火対象物をも含めた数値である。

るが、風俗営業施設などのように、比較的小規模で経営者や従業員の異動が激しく防火意識も低い対象物がテナントとして管理権原を有している場合には、複合用途防火対象物全体としては防火管理者がなかなか選任されないことが多く、消防計画の作成などの防火管理の基本事項が十分なされていないことが多い（表5参照）。

② 共同防火管理制度が十分機能していない

消防法第八条の二では、複合用途防火対象物に対し、管理権原が複数に分かれているという弱点を補うため、共同防火管理を行うことを義務づけているが、共同防火管理協議会が設置されていないなど、この制度が期待しているとおりには適切に実施されていないものが多く、形の上では実施されていても、実際には機能していないものも多いと言われている。

③ 部分的に無人状態になることが多い

異なる用途、異なる管理権原の部分が一の防火対象物に混在しているため、時間帯によっては、多数の人が利用して

表6 共同防火管理実施状況（消防白書）

（昭58. 3. 31現在）

区分 項目	高層 建築物	複合用途防火対象物		指定 地下街	準地下街	計
		特定 (3階以上)	一般 (5階以上)			
防火対象物数	3,312	43,923	6,319	55	8	53,617
協議事項届出数	1,710	17,291	2,210	51	5	21,267
届出率(%)	51.6	39.4	35.0	92.7	62.5	39.7

いる部分がある一方で完全に無人となっている部分がある状態が生じることが多い。

火災が拡大するのは、通常、無人部分で火災が発生した場合であるので（全館無人であれば人的被害は発生しないが）、一部に多数の人が存在しているような場合は、人命安全上最も危険なパターンの一つとなる。

このような場合には、無人部分で火災が発生したという情報を有人部分に即座に知らせ、初期消火、通報連絡等を行うとともに、利用客に避難を開始させなければならぬのであるが、共同防火管理の一環としてこのような体制がとられていないと、多数の死者が発生する可能性が高い。千日デパートビルの惨事は、まさにこのような部分無人化防火対象物火災の典型例である。

部分無人化防火対象物では、この他にも、自動火災報知設備を無人部分に設置すると有人部分で火災情報が的確に得ら

れないこと、無人部分に設置された消火設備や避難設備が活用できないこと、到着した消防隊が、火点の確認や在館者の把握、人命検索等に支障をきたす恐れがあることなども指摘されている。（防火管理体制研究委員会の報告（後述））

④ 用途の組み合わせが危険なものとなる場合がある

火気を取り扱う施設（飲食店等）、可燃性物品や燃えると多量の煙を出す物品を大量にストックしている施設（百貨店等）等の加害性の高い施設と、酔客の多い施設（バー、キャバレー等）、自力避難困難者の多い施設（病院等）、就寝施設（ホテル等）の避難上問題のある施設とが一つの対象物に併存する場合も多い。このような施設の組み合わせは、防火安全上の観点からは望ましいものとは言えない。

一般的には複合性の低いと考えられる(6)項イ、ロ、ハの各施設も、図6を見ると少なからず複合用途防火対象物内に存在していることは注目すべきであろう。

### 三 複合用途防火対象物の防火安全に

#### 対する今後の対応

複合用途防火対象物は、単一用途の防火対象物に比べて③④で述べたような問題点があるため、消防法上は、既に、共同防火管理制度によるソフト面の対策とスプリンクラーの設置基準を他の対象物に比べて厳しくするなどハード面の対策を講じてきているが、③④で述べたような現行防火管理制度内での問題点もあるため、本年3月に答申のあった防火管理体制研究委員会（委員長・安倍北夫東京外国語大学教授（当時））の報告書では、今後、複合用途防火対象物を含む複数管理権原防火対象物に対して以下のような対策を講じていくべきだとされている。

#### ① 小規模テナントにおける防火管理の

##### 徹底

小規模テナント（単体で存在すれば収容人員から見ても消防法第八条が適用されない程度の小規模なテナントをいう。）については、風俗営業施設なども多いため、

経営者や従業員が頻繁に変わることも多い反面、防火管理者講習会へ関係者を出席させることが困難であるので、このようなテナントについては、防火管理者講習の内容を必要最少限のものとし、講習時間を半日ないし1日程度に短縮した上で、防火管理者講習会への出席率を上げ、この種のテナントを含む防火対象物の防火管理体制の強化を図るべきである。

#### ② 統括防火管理者の質の向上

現行消防法第八条の二の体系の中では、共同防火管理体制の中で統括防火管理者を選任すべき旨は定めているが、統括防火管理者の性格、要求される知識、技能等については特段の定めをしていない。これは、共同防火管理体制というものは、あくまでも各権原者の協議によって最も実効ある体制をとるべきものであるという法の趣旨から来ていると考えられるが、共同防火管理体制を適切なものにするためには、統括防火管理者が防火管理に関する一定の知識、技能を持っていることが望ましいので、消防機関は統括防火管理者を防火管理資格のある者とするよう

指導すべきである。

#### ③ 防火管理者講習内容の充実

報告書では、防火対象物に設置されている主たる消火設備に着目して甲―一種、甲―二種及び乙種の三種類の防火管理者を設けることとしている。複合用途防火対象物の各テナントのうち、小規模テナントについては①で述べたように、乙種の防火管理者でよいとしているが、それ以外のテナントの防火管理者や統括防火管理者については、それらが属する防火対象物に必要とされる種類の防火管理者とすべきであるとされている。この防火管理者講習の内容は、現在消防庁を中心として詰めているところであるが、各種類の防火管理者講習の内容には、複合用途防火対象物を初めとする複数管理権原防火対象物特有の問題点とその対応策を重要事項として含まれるべきである。

この中で、共同防火管理体制のあるべき姿や部分無人化防火対象物に対する対策なども講習していくことになる。