

## 賃貸ビル入居企業のBCPについて考える

株式会社NTTファシリティーズ総合研究所  
EHS&S研究センター 上級研究員  
酒井 修

日本国内では、自社ビルに本社を構える企業だけでなく、賃貸ビルにテナントとして入居している企業も多い。

大規模災害時のBCPを作成している企業では、災害発生直後や社内に数日留まった後の避難計画と共に、社員が会社に残留して業務を継続する計画を立てていることがある。

この場合、賃貸ビルにおいては建物側のBCPと整合していることが特に重要である。

大規模災害で停電や断水等が発生した際に、建物所有者または建物管理者が入居企業等にどのような行動を求めるか、前もって計画を立ててコンセンサスを得ているような建物でなければ、入居企業のBCPは策定できないのではないだろうか。

法令により、一定規模以上の建物では防災管理者を置いている。また、火災以外の災害による被害を軽減するため、防災管理に係る計画を作成している。一方、この計画では発災直後の対応計画が主体であり、数日にわたり被災した建物に留まる計画までは立てていないことが多い。建物本体に大きな被害がなくても、停電・断水等によって避難を余儀なくされる可能性はある。停電や断水等を想定し、ビル側で対応計画を立てていけば、その期間はビル内に残留して企業活動を継続することも可能となる。

機能が制限された大規模災害後の建物に留まる場合、どのような問題が生じるであろうか。テナント入居企業単独で対応が難しい事象が多々発生するのではないだろうか。

例えば下水道の使用が制限されればトイレは使えなくなる。テナント入居企業ごとに携帯トイレを備蓄していても、使用後のゴミの処理はできない。無秩序に放置されれば臭気のみならず衛生上の問題も発生する。

停電が長引けば非常電源も枯渇し、自動火災報知機のような重要な防災機器も稼働しなくなる。専有部分の照明やコンセントが使用不可能となっても留まり続けたいと入居企業が考える場合、危険な状態を認識しないまま建物内に留まることとなる。

また、建物外からの避難者が滞留を続けた場合、共用部の使用方法のルールを確立して遵守してもらうことが必須となる。無秩序な状態になれば、セキュリティの観点から入居者は専有部分から出ることもままならなくなる。賃貸ビルの場合、建物外から建物共用部への避難者の対応は、建物所有者または建物管理者が実施する必要がある。これにはテナント入居企業との調整も必須である。

特に建物管理者が非常駐であることが多い中小規模の賃貸ビルの場合、発災時のこのような対応は困難ではないだろうか。

このように考えていくと、平常時にどのような事象が発生しうるか前もって検討し、対

策案を事象に沿って準備する建物側の BCP を前提としなければ、入居企業の BCP の実効が伴わないと思われる。

ここでは下水道などの例を示したが、実際には様々な事象が複合的に生じると想定される。その都度適切な対応を取れるよう、建物所有者や建物管理者と入居企業が備えるために、これらの事象を適切に洗い出さなければならない。

先日、JFMA 主催のファシリティマネジメントフォーラムで、災害イメージトレーニング「Facility・DIG」の紹介という講演を聴講する機会があった。DIG は Disaster (災害)、Imagination (想像力)、Game (ゲーム) の頭文字で災害図上訓練を意味している。複数の参加者が、ゲーム感覚でお互いに意見を出し合い、気づきを与え合いながらリスクとその対応方法を検討していくものである。

Facility・DIG の場合、施設に関する災害リスクを洗い出すという点で、前述の発災時の様々な事象の洗い出しに効果的ではないかと感じられた。建物管理会社と入居企業のファシリティマネージャーがこの手法で訓練を行えば、実効的な BCP の策定ができると期待できる。

建物側の BCP について、テナント募集の重要なポイントとして積極的に宣伝をしているビルもある。例えば敷地内に独自の災害対策用井戸やエネルギープラントを確保してライフラインの途絶に対応するなどのハード面の対策と共に、建物管理者の定期的な駆付け訓練等ソフト面の充実を訴求している。「災害時に逃げ込める街」というコンセプトワードと共に、これらの具体的施策が入居者だけでなく訪問者や周辺住民にも安心感を与えている。

建物側の BCP はその付加価値を高めるポイントとなっているが、入居者の理解と連携があって実効があがる取り組みであり、ソフト面での訓練等を通じた日頃のつながりが重要なのであろう。

(2019年3月6日 酒井修)

※掲載された論文・コラムなどの著作権は株式会社 NTT ファシリティーズ総合研究所にあります。これらの情報を無断で複写・転載することを禁止いたします。また、論文・コラムなどの内容を根拠として、自社事業や研究・実験等へ適用・展開を行った場合の結果・影響に対しては、いかなる責任を負うものでもありません。

ご利用になりたい場合は、当社ホームページ「お問合わせ」ページよりご連絡・ご相談ください。