

大規模災害時における賃貸ビルからの避難について考える

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

都内では「地区内残留地区」として、延焼の危険の少ない地区で一時避難場所や広域避難場所を指定せず、建物内に留まることを推奨されている地区が広く存在する。「地区内残留地区」ということで、大規模災害時の建物敷地外への避難を考えたことのない住民もいるのではないかと。しかし、このような地区内であっても、入居している建物が損傷したり火災が発生した場合や、警察・消防の指示があれば当然避難しなければならない。この他にも、自主的避難が必要となる場合はあり、前もって「避難基準」を定めておくことがポイントとなるといったことが自治体の資料、例えば東京都港区の「港区事業所向け防災マニュアル（2010年10月25日発行）」にも記載されている。

地区内残留地区の滞在人員数を考えれば、大規模災害時に近隣の避難場所へ全員避難することには無理がある。災害直後にやみくもに避難を始めれば、避難場所だけでなく避難経路にも人があふれ、二次災害が発生する可能性が高い。建物内に留まることを優先して考えることは順当であるが、敷地外への避難について思考停止してはならない。

企業の場合、建物敷地外への避難は誰がどのタイミングで判断するのであろうか。防災計画を立案している企業であれば、前もって設定されているはずである。この場合、自主避難だけでなく、警察・消防の指示等の外部条件による避難も検討しておくべきである。BCPにより「管理要員は残って業務継続」と設定していても、「ただちに全員避難」という事態もありうる。

警察や消防の指示であれば、企業内での避難の判断・実施は比較的スムーズであると思われるが、建物の個別の事情による場合はどうであろうか。自動火災報知設備の警報と非常放送があれば、入居者は一旦は建物外へ出ることになるが、前述のような地区内残留地区では火災延焼の恐れが無ければ建物内へ戻ることとなる。建物管理者が「この建物は危険なので敷地外へ避難してください」と災害直後に入居者に周知することは、一般人が目視で明確に判断できるような状況でなければ困難である。

自社ビルであれば経営者が敷地外避難を決定すれば統制が取れそうだが、賃貸ビルの場合はどうであろうか。入居者は、賃借している部分に異常が無ければ、自室に戻ってその場に留まり続けるのではないかと。賃借部分以外の危険の程度が理解できなければ、入居者は留まり続けることが正しいと判断せざるを得ない。中小規模で建物管理者が常駐していないような賃貸ビルでは、建物管理者と連絡が取れないまま、入居者は不安を抱えて留まり続けることとなる。些細なことからパニックが起きる可能性もある。

賃貸ビルの場合、前述の避難基準が貸主や建物管理者にも必要であろう。すなわち、入居者が「建物に留まりたい」と考えても、建物を管理する立場からは避難してもらわなければならない状況があるということである。

例えば、建物の被災状況の確認の結果、特定フロアで構造的問題が発生し、建物全体に影響を及ぼすことを把握することもあるだろう。また、災害発生直後だけでなく、長時間停電が発生し復旧の見込みが立たない場合には、非常用電源が枯渇すると想定される。この場合、防災関係の電源も喪失するので、火災が発生しても自動火災報知設備は機能せず、非常放送設備も使えない。これでは入居者に緊急の避難を促すこともできない。電動ポンプが機能しないため、消火設備が使えないことも考えられる。また、上下水道に故障が発生して同じように復旧の見込みが立たない場合、衛生環境の悪化により建物内で感染症が発生する危険性がある。

このような状態で入居者が留まり続けることに、貸主や建物管理者は多大な危機感を持つと思われる。けが人や病人が発生して、その原因が環境の不備によるものであれば、非常時とはいえ法的責任が発生する懸念がある。

賃貸契約等でどこまで規定されているかはまちまちであるが、避難基準がルール化されていなければ、貸主側のリスクは大きい。適切なルールが定められていれば、たとえ避難を余儀なくされる場合はあっても、入居者の安心感が高まり貸主のリスクヘッジも可能となる。天災等では、免責条項で貸主側の責任を回避できるようになっている場合もあるが、入居者側から見れば不安が残るだけであり、より安全な建物への移転を考え始めるかもしれない。

まず、契約書や運用細則で「天災・事変・火災による類焼等の事由により、直接の被害が及んでいなくても貸室の使用が困難になる場合には、(甲乙協議の上)甲は乙に一時的な避難を求めることができる。」といった趣旨の記載が必要であろう。

その上で、この「甲乙協議」を前もって実施し、避難が必要な条件や避難先を整理しておく。建物全体としての避難基準を甲乙連携して決めておくということである。このような取り組みを積極的に行うことにより、多くの経験と知恵が集約され、入居テナントごとの避難計画やBCPがより具体的で実効的なものとなると考える。

(2019年7月1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製・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「お問い合わせ」ページよりご連絡・ご相談ください。