

ビル管理会社のBCP

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

大規模地震災害時における地区内残留地区のビルでは、相当の期間入居者や臨時に収容した避難者の滞留が想定される。当該ビルのビル管理組織は、厳しい状況の中にあっても、被災状況の把握や応急修繕、危険が迫ればビル外退避の判断等、ビル所有者や入居者と連携しながら様々な対応を行わなければならない。

ビル管理組織が自社ビルの社内組織であれば、自組織外の社員の協力を得ることも可能であろうが、契約により受託しているビル管理会社はどうなるのだろうか。ビルオーナーや入居者が、ビル機能の復旧について要求するだけの「お客さま」になってしまうと、現場は收拾がつかなくなる事態が生じる恐れもある。また、ビル管理要員が非常駐の場合には、経路の安全確保ができない状況にもかかわらず駆け付け要請が殺到するのではないか。エレベータ会社への閉じ込め対応の駆け付け要請も、同様の事象であろう。

前述の地区内残留地区のビルでは、原則としてビルに留まらなければならない。よってビル管理組織は、発災直後、直ちにビル管理要員の被災状況を確認したうえで、対応可能なビル管理要員が手分けしてビル内の安全確認にあたる。

建物の緊急点検を実施するための資料として、「大規模地震発生直後における施設管理者等による建物の緊急点検に係る指針」が2015年2月に内閣府（防災担当）から公表されている。この指針では構造部材や天井等一部の非構造部材について、カルテやチェックシートを利用した安全確認手順が示されている。建築の専門家でない施設管理者等でも、緊急かつ応急的に短時間で判断することを目的として、事前の準備から発災後の対応まで時系列を考慮してまとめられている。ただし、この指針では構造躯体と落下物の危険有無の判断までしか示されていない。

ところで、ビル内の安全確認以前の問題として火災が発生した場合は、自動火災報知設備の鳴動により入居者は退避を始める。幸運にも鎮火したとしても、消防隊員がすぐに駆け付けられる状況ではないので、鎮火の状況確認をビル管理要員が自ら行わなければならないと想定される。鎮火したように見えても不用意にドアを開けるとフラッシュオーバーするような危険な場合もあるので、どのように行動すべきか悩ましいのではないだろうか。通常時の火災であれば、現場検証が終わるまで立ち入り禁止となることも想定されるが、大規模地震災害の混乱の中では同様とはならない。屋外に避難した入居者は、いつまでも待機して

いるわけにはいかない。事前の消防訓練等で消防署との連携を深めつつ、このような場合の再入場手順について情報共有をしておくべきであろう。

建物が構造的には安全で、落下物や延焼の危険は無いと判断されれば、一時の避難としてビル内に戻ることは可能となる。しかし、避難者として数日滞留するためには、ビル管理要員はほかの課題についても対応しなければならない。

例えば、

- ① ビル内の危険個所の確認と立ち入り制限等の措置
- ② 再入場者（ビル外からの避難者含む）の屋外避難ルートが確保できていることの確認
- ③ 避難者の人数把握（男女別、身障者滞留等の条件を含む）
- ④ 共用部設備使用可否の確認と周知、修繕実施または手配
- ⑤ 共用部生活必需物品の在庫状況把握と管理
- ⑥ 専有部入居者の避難あるいは業務継続方針の把握
- ⑦ 避難期間中のビル内生活ルール（共用部使用ルール）の策定、ビルオーナー・入居者との調整と周知
- ⑧ ビル管理会社要員の勤務体制の確認と再編

思いつくままに記載してみたが、実際にはさらに多くの対応が必要ではないだろうか。ビル毎の特性を踏まえて、ビルオーナーや入居者と協力の上、事前にできることは準備しておかなければならない。事前準備を通じて一体感を醸成し、ともに避難生活を送ることができるコミュニティを形成していくべきである。

大規模なビルで防災管理者の配置義務がある場合は、地震等への対応を検討しなければならない。ただし、この対応策は地震への備えと発災後の初期対応から使用再開までに主眼を置いている。よって、使用再開後のビル内に一定期間滞留する避難生活については、計画が手薄になっている可能性が高い。ましてや、防災管理者の配置義務のない中小規模のビルでは、地震への備え自体にも懸念がある。中小規模ビルにおいても、まず大規模ビルの消防計画に準じて、使用再開までの手順を明らかにしておく必要がある。

一定期間の滞留に備えた避難生活の方法について、ビル管理会社要員が手薄であれば、入居者にも協力をお願いする部分があっても良いのではないか。食料の備蓄は入居者が行っている、飲食に伴い発生する廃棄物の移動や保管はビル管理会社に任せきりでよいのか。立ち入り危険区域への入場規制などは、当該フロアの入居者に周知をお願いする方が確実ではないか。様々な条件を事前に想定して、ビル管理会社と入居者の役割分担を決めておくことが有効である。入居者の協力を仰ぐことができれば、ビル管理会社要員はビルの機能維持のためにより優先度の高い作業に専念することができる。

ビル管理会社は、このような観点にもとづき本社および各駐在先事務所のBCPを作成しなければならない。駐在先事務所が孤立することを避ける方法の検討が必須で、運悪く孤立したとしても一定期間は現場所長の判断で業務を継続できる仕組みを準備しておく必要がある。現場での対応手順を整理しビルオーナーや入居者等関係者と調整されているビルは、安全・安心という観点からビルの価値を高めることとなり、関係者全てにメリットをもたらすものになると思う。

(2020年1月14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、「お問い合わせ」ページよりご連絡・ご相談ください。