

2015年1月度 勉強会（第96回）議事録

日時：1月21日（水）19:05～20:35

場所：大阪駅前第一ビル 10F 会議室

司会：速水 書記：福島

出席者：萩原、福島、日下、伊藤（高）、野原、徳永、速水、大舘、柳父、角、飯田、伊藤（聖）、小友、杉原、梅田、北山、原田（オブ参加）、鷺山、北田、増穂、畠田 21人（敬称略）

議題：災害対策を中心とした複合ビルの管理について

今日の資料は後日PDF化し配布予定。本日は、主に防火・防災の観点を中心に説明。

1. ビル管理とは

業務は、設備等のハード管理と運営のソフトな業務に分かれる。

ビル管理に関する法令・ビル管理業務項目の説明があったが、特に消防法が今日のテーマである。

2. リスクマネジメントについて

ハザードリスクを考えるのが業務と言え、各部署からハザードリスクを上げ纏めている。

弊社の事例では、危機管理委員会を設置して対応している。

3. 災害への備え（被害の想定）

ハザードリスクは自然災害と事故故障等に分け、自然災害では南海トラフ、上町断層、津波、台風を、事故・故障では火災や停電をあげている。

南海トラフによる被害想定の説明があった。梅田周辺は「埋め田」と言われたように低いところが多く、淀川氾濫等では被害がでる。ビルでは飲食店が有るので、地震火災もありうる。津波が来たら上に逃げろ、火災が出たら下に逃げろ、とむつかしい判断も必要。地震が来たら新御堂筋より東に逃げろというのも一つの考え方。

大阪ステーションシティ館内には1日30万人、駅乗降客は80数万人、従業員1万人超の状況で、周辺から帰宅困難者を受け入れることは混乱を招きかねずむつかしい。最近は浸水被害で地下から人が3階以上へ避難されるように行政から話がある。

建物被害は消火設備等色々考えられるが、現在使用中の生きているビルでの改良整備には限界がある。

4. 災害へ備え（ハード・ソフト）

建物の耐震や設備の点はテナントに説明している。非常用発電設備は、これまで館内からの避難を中心に考えられてきており、長時間の使用分は無い。また一般に、ビルでは非常発電とその昇燃料が地下にあるのは問題である。

浸水対策での止水設備は短時間、少人数で対応できるように改良も今後必要。

過去の全国の火災事例を基に、消防法の成立と改正の経過説明があった。

火災の感知は、熱、炎、煙で感知している。場所により適した方法を取り、感知すれば通報、さらにはスプリンクラーが作動する。

防火管理対象物、防災管理対象物に関する管理権原者の責任と役割や防火・防災管理者の責務の説明があった。

面積規模の大きい建物、複合用途の建物、特に地下街は必ず自衛消防組織を設置する義務がある。管理権限者は、テナント・店舗の従業員も参加した自衛消防隊を編成しなければならない。

統括防火・防災管理制度、全体消防計画等の説明があった。

またその他の安全に関する計画として地域防災計画、水防法による避難確保計画の説明があった。都市再生特区緊急整備地域での都市再生安全確保計画が策定されている。名古屋等では既存施設も含め詳細に厳しく内容を決めているが、大阪は早期に着手したものの新規計画が中心。

大阪駅周辺地区帰宅困難者対策協議会のワーキンググループで訓練やそのフィードバックを活かして報告書をまとめている。対応マニュアルも制作中で進行中である。

大阪市地下空間浸水対策協議会を最近設置、ガイドラインを作り、訓練やレベルアップを図っている。3月には地域全体で訓練を行う予定である。

大阪市防災減災条例が制定された。その中で公助には限界があるので、自助・共助を中心とした取り組みを、今後個人、事業所で努力義務として決めていく。

以降、防火・防災体制を中心とした大阪ターミナルビルでの取り組み例の説明があった。

質疑応答

(管理権原者は1棟借りの場合はどうなるのか?)

その場合は主たる管理者は誰かを明確にする。1棟借りしている事業者と所有者が権原者。

(防火・防災では分るが、管理権原者は全部貸している場合もビルオーナーなのか?)

ビル所有者も責任は逃れられない。オーナーの責任は残る。

(オーナーとビル管理会社との防災防火管理の管理分担や責任分担はどうか? 地域サイドの活動計画は具体的にやっているか? 水防法による地下街避難計画とかがあったが。)

ビルの決め事として、全体消防計画等で管理区分は明確にされている。また津波が出ればどう誘導するかなどを決めている。弊社では、詳細は災害対策要領を策定しているが、見直し中である。当社は津波があれば2階以上に上げようと考えているが、下層階で万一火災が発生した時には避難誘導がむづかしい問題となる。ベースは避難中心に考えている。

(BCPに関わる場所はどうか? 施設再開の取り組み内容であるが)

BCPまでの具体の取り纏めはしていない。現段階はまだである。テナントが入居しているビルであり、設備等の被害調査時に基本的なことは考えに入っている。(復旧までに何をやるかは決めていないのか?)

それは災害対策や実働部隊のマニュアルには書かれている。現場はそのマニュアルに基づき動くのでその骨格は変わらない。ビルの今迄のやり方もあるので現行の取組を積み重ねたものを変えたくない。

オーナーとビル管理会社の分担は色々な形態はあるが、法令上の責任ではどこの部分を委託しているか権限を明確にしないと消防法上は受け付けてもらえない。

(消防法上許可を受けていると分担権限が明確になっていることか?)

そうである。例えばビルと駅、ビルとテナントの管理範囲は明確であり、また他の管理範囲でもビルが管理を受託していることはあり、その責任は明確である。日常に管理している範囲は一義的にはビル管理に責任があるが、その設備がオーナーの権限に入っているとオーナー責任となる。

(北ヤードができたことにより、計画に影響を受けているか?)

そこに働いている人は変わらないので交通量が増えたということはあるが、基本的には変わらない。TMOとの防災や日常的な対応につき情報交換はしている。例えばノースゲートで迷子が出た場合にはサウスゲート、グランフロントにも情報を一斉に流すシステムにしているほか、なにかあれば双方向で流している。

（規模が巨大になっているので大変ではないか？）

基本的には膨大な在館者への対応考えており、パニック・混乱を避けるためにも、帰宅困難者や浸水による避難者等の問題は地域との連携で考えざるを得ない。

帰宅困難者は事業所にとどまるのが基本であり、そうした人に正確な情報を提供するのが重要と考えている。大阪駅周辺では8万人の帰宅困難者が出ると想定されているが、これは駅周辺のエリアで受けるのは非常に困難である。オフィス・学校等寄る辺のある方はそこに留まり、寄る辺の無い方に正確な情報を提供するのが重要な使命と思っている。

（消防法による消防計画の事例サンプルはあるのか？）

講習を受けるとそのテキストにある。