

(一社)大阪ビル協会 経営セミナー

# ここまではできる中小型ビルのBCP もの守りの視点から

2014.2.27

三井不動産ファシリティーズ  
取締役会長 田中純一

# 目次に代えて

- BCPを考える前に
- 定義の議論
- 災害の検討
- 貸しビルを取り巻く災害対策規制
- 貸しビル事業の原点
- BCPをどう作るか
- 帰宅困難者問題
- BCP策定への支援策

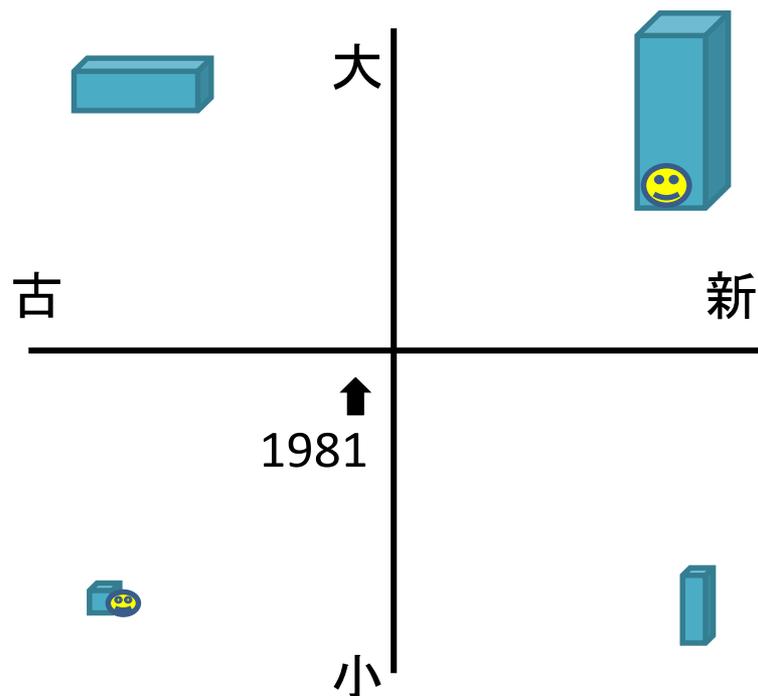
# 1. はじめに

- もの守り・・もの守りとしてのビル管理
- 津波祭り！？ 稲むらの火
  
- 本日2. 27というタイミング
- 2. 12～3. 13 大阪府地域防災計画修正案パブリックコメント募集
- 1. 17と3. 11の間
- 1. 17 中央防災会議が防災基本計画一部修正
- 2. 14 関東甲信越の大雪災害直後
- 4. 1 統括防火防災管理者制度開始直前

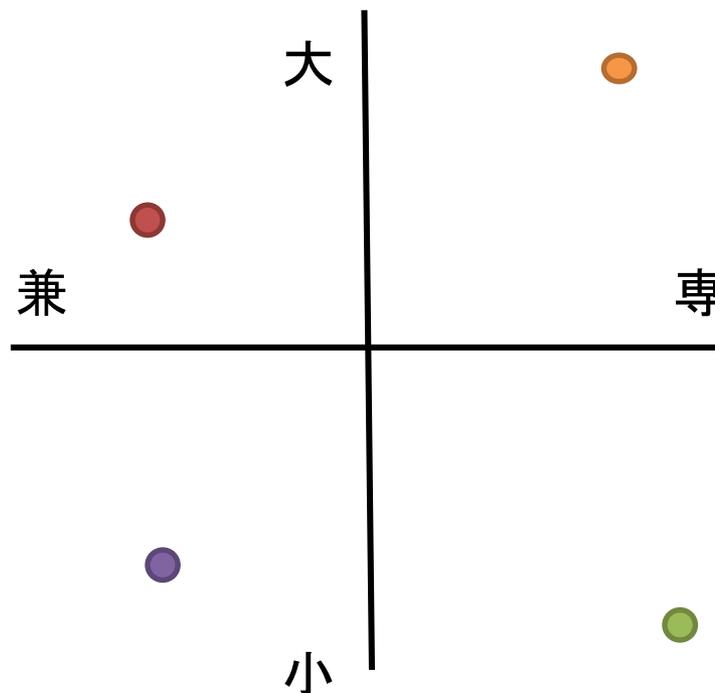
# 会員各位の状況

## 185社(2013. 3末現在)とビルのプロフィール

- ビルの規模と築年数



- ビルオーナーの専門状況と事業規模
- ビルオーナーの常駐 😊



## 2. BCPを考える前に

- 似て非なる言葉の整理
- **BCP**、BCM、DCP、LCM、防災、減災、事前防災、災害対策  
リスクマネジメント、危機管理、事業継続、**業務継続**、**事業承継**.....
- Bplatz press  
大阪産業創造館(大阪市の中小企業支援拠点)月間マガジン 2014. 1号  
「経営者の最大の使命は存続なり」..これは後継者問題
- 体系化は大事だが..

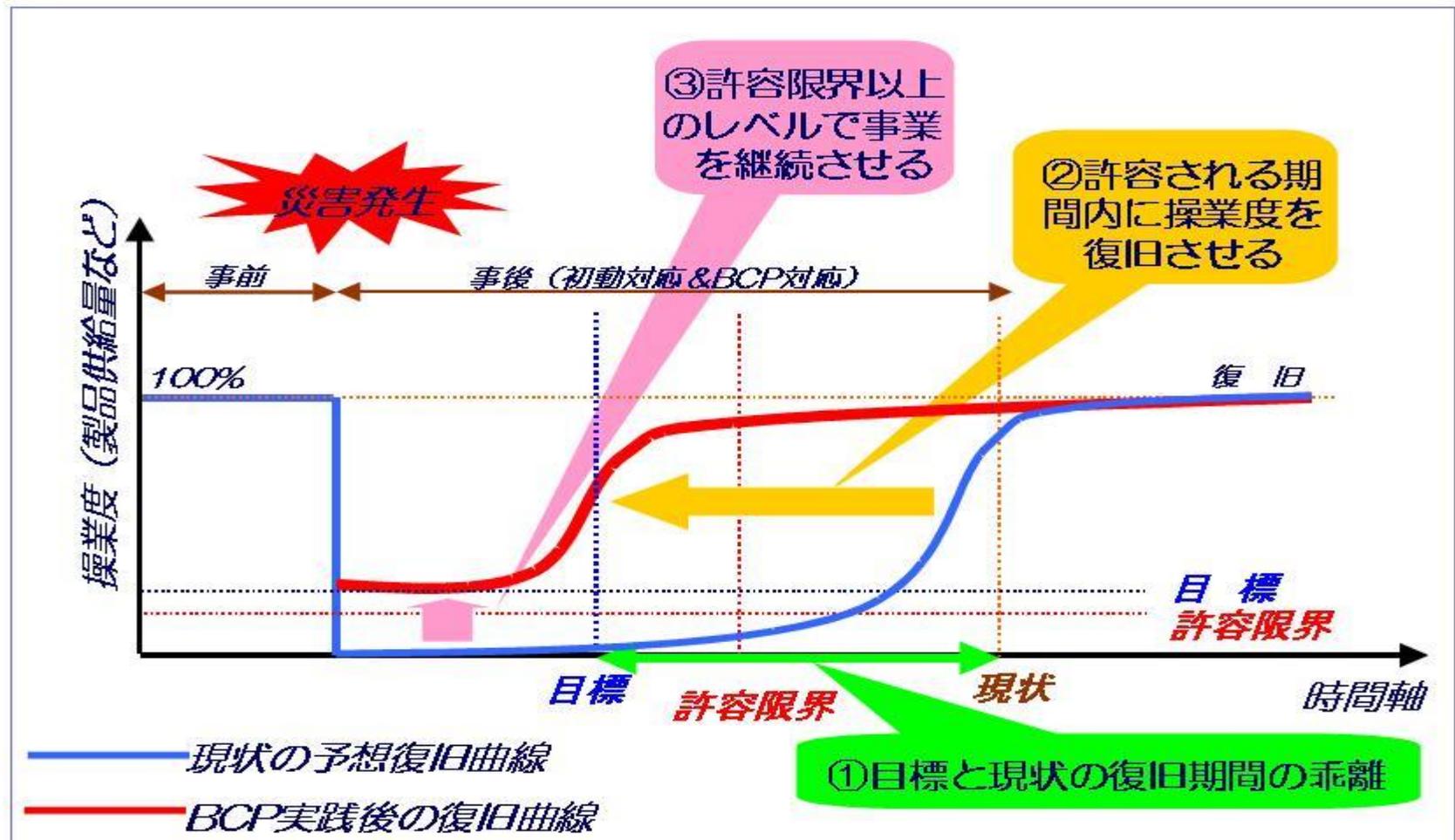
# 3. 定義

## 3-1 議論は程々に (内閣府ガイドライン)

- 企業は、災害や事故で被害を受けても、取引先等の利害関係者から、重要業務が中断しないこと、中断しても可能な限り短い期間で再開することが望まれている。
- また、事業継続は企業自らにとっても、重要業務中断に伴う顧客の他社への流出、マーケットシェアの低下、企業評価の低下などから企業を守る経営レベルの戦略的課題と位置づけられる。
- この事業継続を追求する計画を「**事業継続計画**」(BCP: Business Continuity Plan)と呼び、内容としては、バックアップのシステムやオフィスの確保、即応した要員の確保、迅速な安否確認などが典型である。
- それらは、事業内容や企業規模に応じた取組みでよく、多額の出費を伴わずとも一定の対応は可能なことから、すべての企業に相応した取組みが望まれている

# 3-2 BCPの概念図

(内閣府ガイドライン)



### 3-3 定義よりも事業継続困難の場면을想像

- 1995 阪神・淡路大震災
- 2007 中越沖地震 リケン柏崎工場被災で自動車メーカー国内12万台に影響  
(リケン大阪事務所・・淀屋橋Kビル)
- 2011 タイ工業団地洪水 自動車、電子機器等全世界影響
- 2011 東日本大震災
- 2013 フィリピン台風
  
- 2014. 2. 14(金)大雪(深刻な事態が下の時点でなお継続していた)
  - 2. 14 ホンダ埼玉県の2工場操業停止
  - 2. 15 長野新幹線全線運休
  - 2. 17 中央高速道 通行止め、操業停止:トヨタ愛知県4工場、日立関連山梨県の工場、古河電気工業栃木工場・・
  - 2. 18 富士重工群馬県の工場操業停止
  - 2. 19 7都県470小中高校 臨時休校
  - 2. 20 4都県483世帯(朝日)1000人(日経)孤立
  - 2. 22 4都県240人孤立(日経)

## 3-4 見事な？事業継続事例

- 2001 NYテロ メリルリンチ(隣接ビル)  
7分後に180人で対策本部、20分後に9000人避難  
翌日別拠点で業務継続とCEOが顧客に通知
- 2011 東日本大震災 河北新報  
「緊急時の新聞発行相互支援協定」2004中越地震契機で新潟日報と2010締結  
地震で整理サーバー転倒、協定初発動で新潟日報が制作代行、印刷自力で当日号外と翌朝刊、  
以降は自力発行継続 2011新聞協会賞(河北新報のいちばん長い日・2011文芸春秋刊)  
1897年創刊以来発行危機は1945. 7仙台空襲、社員の消火で乗り切り継続中。  
本社1989竣工、1987宮城沖地震に鑑み自家発電機設置、印刷センターは免震、自家発電機。
- 2011 東日本大震災 石巻日日新聞  
輪転機水没するも水損を免れた新聞ロール紙に懐中電灯の明かりを頼りにマジックで手書きして  
地震翌日から6日間避難所に掲出、その後は複合機プリンタや古い輪転機を使って発行継続  
2011菊池寛賞
- 1995 阪神淡路大震災 神戸新聞  
「緊急事態発生時の新聞発行援助協定」先行き不透明を感じて京都新聞と1994締結  
地震で自社ビル壊滅、制作システム支障、協定発動で京都新聞が制作代行、印刷自力で発行継続(神戸新聞の100日・プレジデント社刊)  
1898創刊以来発行危機は1918米騒動の焼き打ち(姉妹社による1ページ朝刊でカバー)  
1945. 3神戸空襲(朝日新聞の支援でカバー)

# (参考)朝日新聞大阪本社火災に見る事業継続

- 1997. 3. 17 10:50 中之島朝日新聞社ビル(地上14階)
- B5(印刷工場)出火、消防放水で停電、全館避難2000人
- 周辺地域も瞬間電圧低下、短時間停電
- 当日夕刊作業:中之島以外の印刷工場で対応
- 翌日朝刊作業:
  - 出稿部門 → グランドホテルに拠点
  - 紙面製作 → 名古屋本社+東京本社のシステム利用
  - 印刷 → 大阪府内2工場
- ページ数は減ったが発行停止は回避

## (参考)新聞社の事業継続事例

- 1994 神戸新聞×京都新聞(1995発動実績)
- 2008 朝日新聞×読売新聞×日経新聞
- 2010 河北新報×新潟日報(2011発動実績)
- 2010 朝日新聞×岐阜新聞
- 2012 朝日新聞×紀伊民報
- 2012 産経新聞×山梨日日新聞
- 2012 毎日新聞×北海道新聞
- 2012 西日本新聞×琉球新報
- 2013 朝日新聞×中日新聞
- 2014 西日本新聞、佐賀新聞、長崎新聞(輪転機相互利用)
- 2014 毎日、大分合同

地方紙を中心に相互協定が進む。(共同通信HPより)

# 4 災害

## 4-1 振り返ってみれば大変な列島

- 2013 山口県萩市、東北、北海道で大雨、半日で1月量
- 2011 東日本大震災(東北地方太平洋沖地震)→防災基本計画修正
- 2009 新型インフルエンザ→2012特措法
- 2007 中越沖地震M6. 8
- 2005 福岡県西方沖地震
- 2004 スマトラ島沖地震M9. 1
- 2004 中越地震M6. 8、電子部品メーカー操業停止長期化
- 2003 宮城県沖地震M7. 5
- 2001 NYテロ、金融システムはBCPで影響小→2004有価証券報告書に事業リスク開示義務
- 2000 有珠山噴火
- 2000 雪印乳業事件
- 1995 阪神淡路大震災→防災基本計画全面修正、JOC臨界事故、地下鉄サリン事件
- 1993 北海道南西沖地震、奥尻島津波
- 1968 十勝沖地震→1981建築基準法改正(新耐震)、1977電子計算機システムの安全対策基準(通産省)
- 1961 第二室戸台風918HP(ヘクトパスカル)大阪府2165死傷・・中之島水没(津波・高潮ステーションに写真)
- 1956 伊勢湾台風→1961災害対策基本法→1963中央防災会議(防災基本計画策定)、1962激甚災害特別財政救助法
- 1950 ジェーン台風963HP大阪府21465死傷
- 1946 昭和南海地震M8. 0→1947災害救助法
- 1944 昭和東南海地震M7. 9
- 1934 室戸台風912HP大阪17898死傷
- 1933 三陸地震津波
- 1923 関東大震災M7. 9
- 1896 明治三陸地震22000人
- 1854 安政東海地震(津波)、安政南海地震(津波)M8. 4
- 1707 宝永地震M8. 4、富士山大噴火
- 1605 慶長地震M7. 9

(赤字: 関西関連)

## 4-2 進展する対策

- 1959 伊勢湾台風
- 1961 災害対策基本法
- 1963 中央防災会議運営要領(防災基本計画)→2001改正
- 1978 大規模地震対策特別措置法(東海地震、短期予知想定)
- 1995 防災基本計画全面修正
- 2002 企業と防災に関する検討会議(内閣府)
- 2003 検討会議の報告書・・BCP登場
- 2003 災害に強い社会の構築に向けて(経団連)
- 2003 中央防災会議に「民間と市場の力を活かした防災力の向上に関する専門委員会」→2004提言
- 2003 東南海・南海地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法→652市町村→2012・4時点1都2府18県414市町村
- 2004 専門委員会が基本戦略を提言、BCP強調
- 2005 中央防災会議が「事業継続のガイドライン」策定(まず一歩でも準備を進めればそれなりの効果がある！費用を大きくしない！)
- 2009 ガイドライン改定(拡張、改善、普及工夫)
- 2011 防災基本計画修正(津波)
- 2013 ガイドライン改定(BCM、経営者の関与)(現行)
- 2014 防災基本計画修正(BCM)

# 5 貸しビルを取り巻く災害対策規制

## 5-1 耐震促進法 耐震診断の義務化

### ◆広域緊急交通路沿道建築物の耐震化

○大阪府地域防災計画に定める広域緊急交通路の災害時における機能確保のため、優先して耐震化に取り組む路線を指定し、沿道建築物の耐震化を促進する。

#### 【耐震診断の義務化対象路線】

重点14路線のうち広域的な観点から対象路線を指定（対象路線は右図のとおり）

#### 【対象建築物】

対象路線沿道にある昭和56年5月31日以前に着工した建築物で、倒壊時に道路を閉塞する可能性のあるもの

#### 【診断結果の報告期限】

平成28年12月31日（所管行政庁が平成30年度末までに除却または耐震改修が行われると認めて別途期限を定めた場合は、この期限による。）

#### 【耐震化に係る支援】

○耐震診断補助 国1/2、府1/2、所有者0（※1）

○耐震改修補助（5,000㎡以下）国1/5、府1/6、所有者19/30（5,000㎡超）国1/10、府1/12、所有者49/60

- 優先して耐震化に取り組む路線（改正耐震改修促進法第5条第3項第2号に規定する路線で耐震診断が義務となる道路）
- - - 耐震化を促進する路線（その他の重点14路線）＜指導助言対象＞
- - - 耐震化を促進する路線（重点14路線以外の広域緊急交通路）＜指導助言対象＞
- ★ 基幹的広域防災拠点
- 広域防災拠点
- 後方支援活動拠点

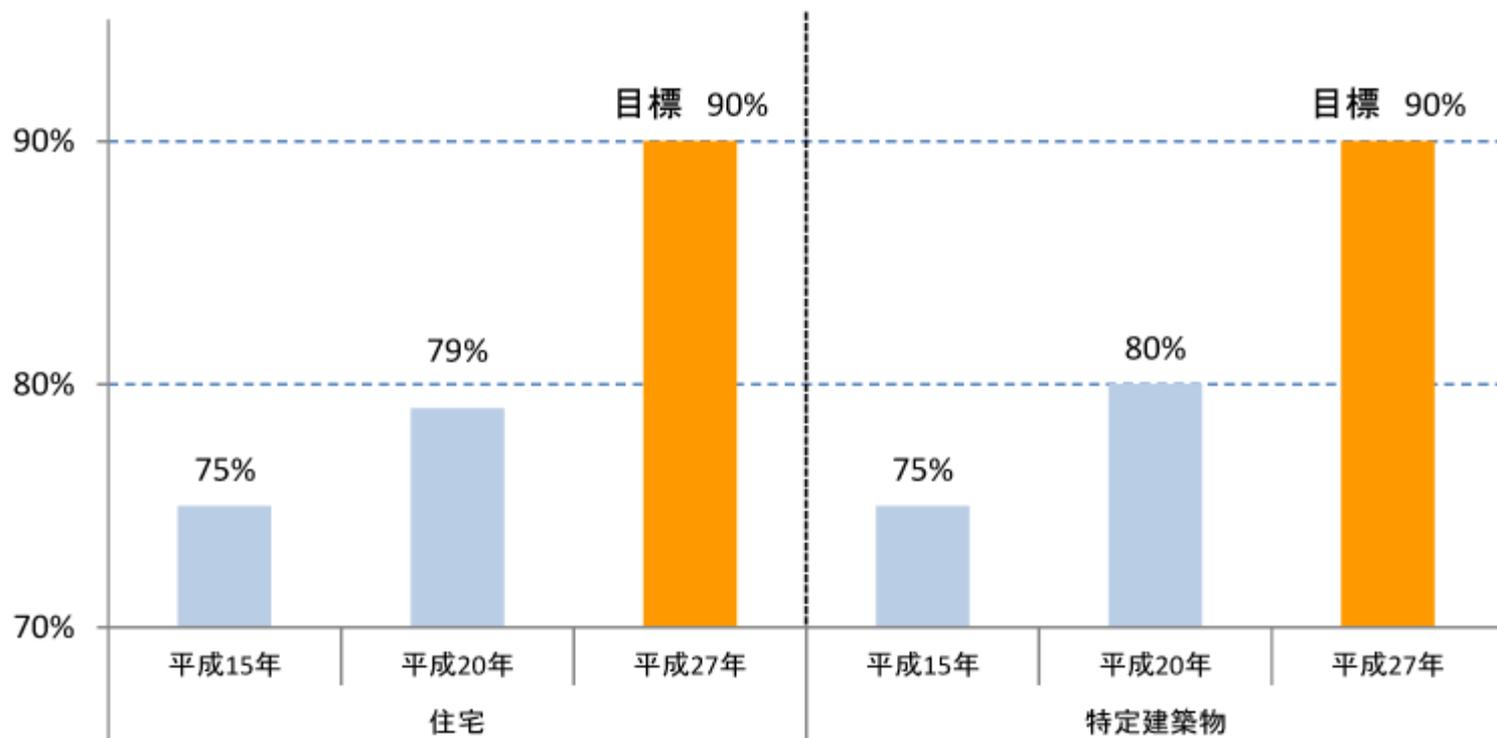
（大阪府資料）



# (参考)防災白書(平成25年版)に見る耐震化の状況

阪神・淡路大震災の犠牲者の9割が建物倒壊による・・・国は耐震化の目標を設定

図表 1-0-10 住宅及び特定建築物の耐震化の状況



出典：国土交通省資料をもとに内閣府作成

## (参考)2013. 11 朝日新聞による耐震化、BCP調査

- 全国の主要100社(関西では・・・サントリー、京セラ、パナソニック、近鉄、大阪ガス等・・・)
- 拠点の耐震化・・・64社・・・意外に進んでいない？
- BCP作成済・・・90社・・・主要拠点の防災対策強化
- 発電装置配備・・・84社

企業全体としてBCP作りは進んだが、拠点の多い大手企業では具体策としての耐震化がなかなか進まない様子。

## 5-2 その他の規制

- 消防法  
2012年改正、本年4月施行  
統括防火防災管理者制度(2013年から届出可能)
- 宅建業法  
2005年改正2006年施行  
重要事項説明の中に耐震診断の有無、診断結果
- 新型インフルエンザ等対策特別措置法  
2012年公布
- 防災基本計画修正(規制ではないが影響あり)  
\* 防災基本計画 : 災害対策基本法に基づき、中央防災会議が作成する政府の防災対策に関する基本的な計画。

## (参考) 消防法改正

- 貸しビルは一般に共同防火管理体制
- 管理権原者(選任するものに非ず)  
しかるべき責任者＝代表取締役
- オーナー、テナントごとに管理権原者
- 1建物に複数の管理権原者＝共同防火管理協議会
- 管理権原者が防火管理者、防災管理者を選任
- 協議会で統括防火管理者、統括防災管理者を選任
- **統括管理者の指示権限(責任)が今改正のポイント**
- 防火管理者の刑事責任、実刑事例あり。

# 5-3 防災基本計画2014.1修正

(内閣府 中央防災会議)

## 修正前

- (3) 企業防災の促進  
(略)
- ○企業は、災害時に企業の果たす役割(生命の安全確保, 二次災害の防止, 事業の継続, 地域貢献・地域との共生)を十分に認識し, 各企業において災害時に重要業務を継続するための**事業継続計画(BCP)**を策定・運用するよう努めるものとする。また, 防災体制の整備, 防災訓練の実施, 事業所の耐震化・耐浪化, 予想被害からの復旧計画策定, 各計画の点検・見直し, 燃料・電力等の重要なライフラインの供給不足への対応, 取引先とのサプライチェーンの確保等の事業継続上の取組を継続的に実施するなどの防災活動の推進に努めるものと・

## 修正後

- (3) 企業防災の促進  
(略)
- ○企業は、災害時に企業の果たす役割(生命の安全確保, 二次災害の防止, 事業の継続, 地域貢献・地域との共生)を十分に認識し, 各企業において災害時に重要業務を継続するための**事業継続計画(BCP)**を策定するよう努めるものとする。また, 防災体制の整備, 防災訓練の実施, 予想被害からの復旧計画策定, 各計画の点検・見直し, 燃料・電力等の重要なライフラインの供給不足への対応, 取引先とのサプライチェーンの確保等の事業継続上の取組を継続的に実施するなど**事業継続マネジメント(BCM)**の取組を通じて, 防災活動の推進に努めるものと・

# 5-4 大阪府地域防災計画修正案

## パブリックコメント募集中

(大阪府資料)

- 〔災害予防対策〕

- 第2章地域防災力の向上 第4節 企業防災の促進（赤字が変更部分）

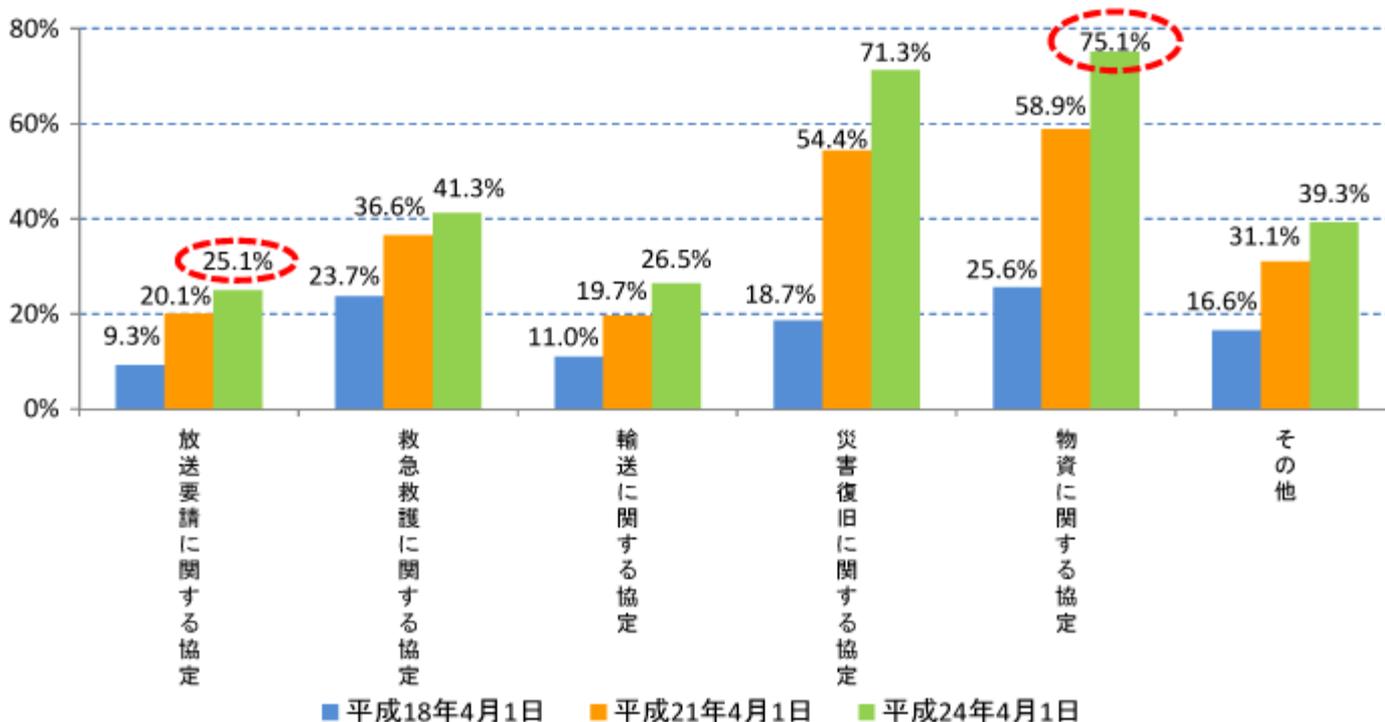
- 事業者は、災害時に企業の果たす役割（生命の安全確保、二次災害の防止、事業の継続、地域貢献・地域との共生）を十分に認識し、被災による業務中断という事態に積極的に備えていくため、あらかじめ想定されるリスクが発生した場合に事業者が遂行する重要業務を継続するための事業継続計画（BCP）を策定し、運用するよう、努める。
  - また、東日本大震災では、被災地はもとより、サプライチェーンの寸断により、経済活動への影響が全国に及ぶなど、経済活動が直接の取引先との間で完結するものでなく、サプライチェーンを通じて、広く連鎖すること等が明らかとなったことを踏まえ、防災体制の整備、従業員の安否確認体制の整備、必要な物資・資機材の備蓄や防災用品の整備、防災訓練、予想被害からの復旧計画の策定、各計画の点検・見直し、燃料・電力等重要なライフラインの供給不足への対応、取引先とのサプライチェーンの確保等の事業継続上の取組みを継続的に実施するなど、事業継続マネジメント（BCM）の取組みを通じて、防災活動の推進に努める。
  - 特に、食料、飲料水、生活必需品を提供する事業者など災害応急対策等に係る業務に従事する企業は、府及び市町村との物資等提供の協定締結、地域の防災訓練等の防災施策の実施に協力するよう努める。
  - 府及び市町村は、こうした事業者の事業継続計画（BCP）の策定、事業継続マネジメント（BCM）の実施や防災活動を促進するため、経済団体や企業防災活動を支援する団体等とも協力し、広報・啓発や必要な情報提供等の支援に努めるとともに、研修会の実施や必要な助言を行う。また、事業者による従業員の防災意識の高揚を図る取組みを支援する。
- ※ 事業継続マネジメント（BCM）  
BCP策定や維持・更新、事業継続を実現するための予算・資源の確保、対策の実施、取組を浸透させるための教育・訓練の実施、点検、継続的な改善などを行う平常時からのマネジメント活動のこと。  
経営レベルの戦略的活動として位置付けられる。  
（引用：内閣府作成 事業継続ガイドラインより）

## 2 民間建築物

- (1) 府及び市町村は、住民及び建物所有者が、自主的に耐震化へ取り組むことを基本とし、その取り組みをできる限り支援する。
  - 府は、市町村と連携し、地域の防災訓練等あらゆる機会を捉え、きめ細かな地域密着型の「草の根」啓発活動を行うとともに、自治会等、登録事業者、行政が一体となって、「まち」単位での耐震化に取り組む「まちまるごと耐震化支援事業」など民間連携等の施策を展開し、普及啓発を行う。
  - また、所有者の負担軽減のため、特に耐震化率の低い木造住宅を対象に耐震診断・設計・改修補助を実施するとともに、相談体制の充実や、安心して耐震化できる情報提供など、耐震化の阻害要因を解消又は軽減するため、施策を総合的に展開して、民間建築物の耐震化を促進する。
- (2) 所管行政庁（建築主事を置く市町村においてはその長、その他の市町村においては知事）は、病院、店舗、ホテル等の不特定多数の人が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難行動要支援者が利用する建築物のうち大規模なもの等、耐震診断が義務付けられている建築物の所有者から耐震診断結果の報告を受け、その内容を公表し、必要に応じて改修の指導・助言、指示等を行うことにより、耐震化の促進を図る。また、特定既存耐震不適格建築物（一定規模以上の病院、店舗、ホテル等不特定多数の人が利用する建築物）等の所有者に、必要に応じて耐震診断や改修の指導・助言、指示等を行い、進行管理に努める。
- (3) 府及び市町村は、広域緊急交通路が地震発生時に沿道建築物の倒壊により閉塞することを防止するため、地域の実情に応じて、沿道建築物の耐震診断を義務付ける路線を指定し、耐震化に係る費用を補助するとともに、所管行政庁は対象建築物の所有者から耐震診断結果の報告を受け、その内容を公表し、必要に応じて改修の指導・助言、指示等を行うことにより、耐震化を促進する。

# (参考) 災害応急業務に関する官民協定 (平成25年版防災白書) 大阪府地域防災計画修正案でも言及されている

図表 1-0-20 企業等と協定を締結している市区町村の割合



出典：消防庁「消防防災・震災対策現況調査」をもとに内閣府作成

# 5-5 経団連提言(2013.2)

## 企業の事業活動の継続性強化に向けて

### 1. 企業・経済界に求められる取組み

(1)「経営層の果たすべき役割」としての事業活動の継続性強化に向けた取組み

・経営層の強いリーダーシップによる事業活動の継続性強化

・災害発生時における経営資源の実効的な配分

(2)「BCPの実効的運用体制の確立」に向けて取り組むべき、6つの具体的方策

#### ① 体制強化

災害対策本部の機能強化、ステークホルダーとの連携強化 など

#### ② 想定事象の見直し

リスクの類型化や結果事象型のBCPの検討 など

#### ③ 施設・設備等の強化

施設の耐震化等の安全対策強化、災害に強い通信手段等の確保 など

#### ④ 最先端ICT技術の活用

クラウド技術・SNS・センサー・画像解析等の活用、テレワーク等の推進 など

#### ⑤ 人材育成・意識啓発

課題発見型、実践的訓練の実施を通じた現場力の向上 など

#### ⑥ 評価・見直し

外部機関や国際規格等を参考にした評価、機能するPDCAサイクルの構築 など

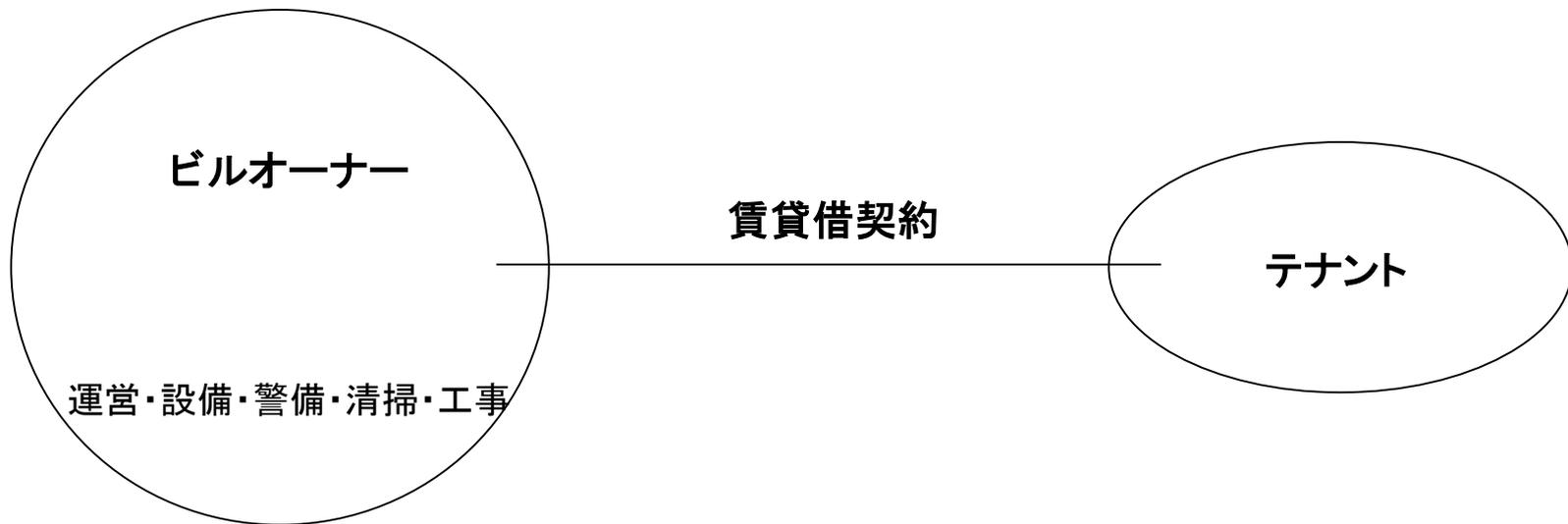
## 6 貸しビル業

部屋を貸して家賃を収受する

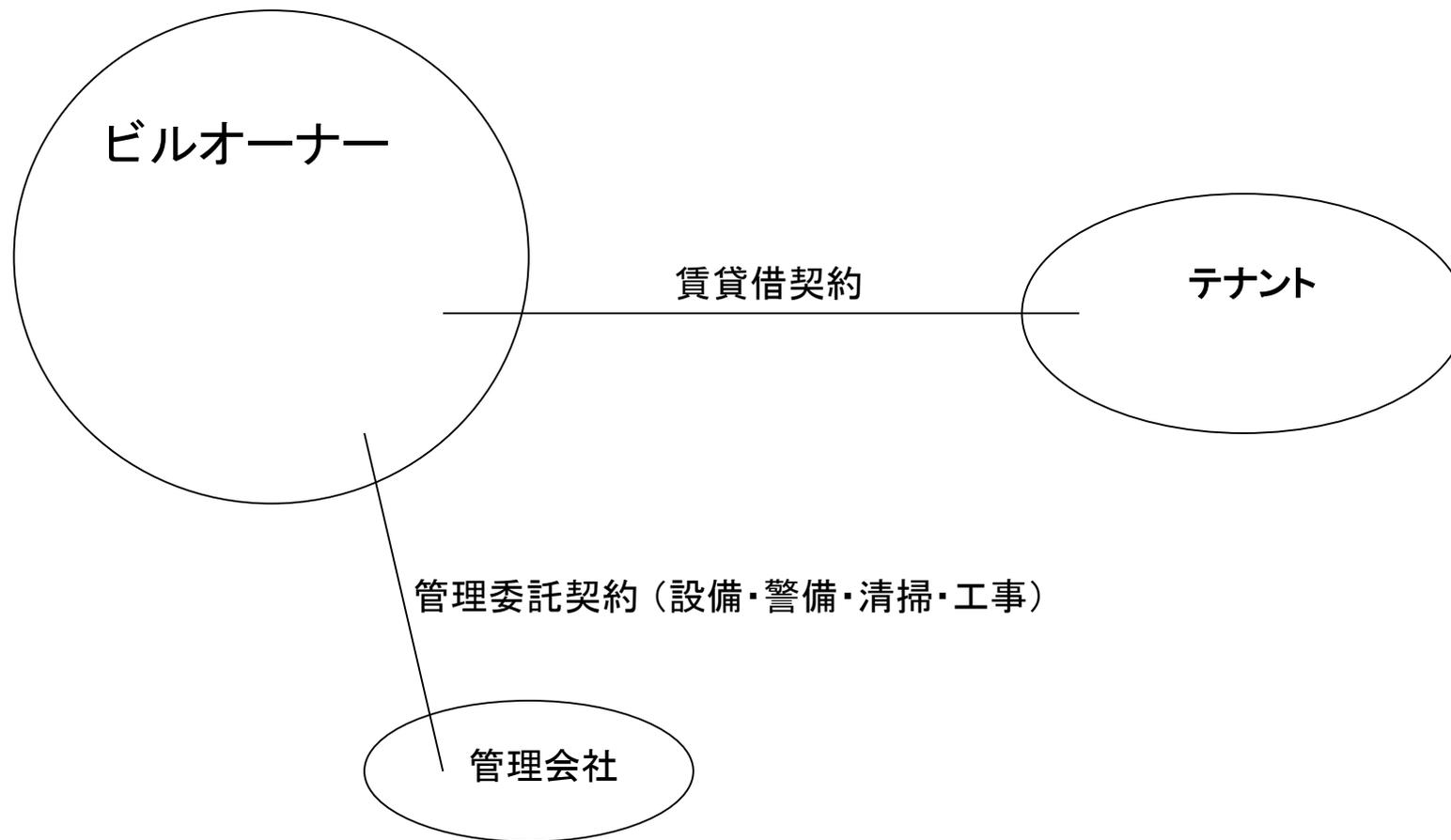
オーナーの最大利益の追求・・・PM

家賃の最大化＋コストの最小化＋リスクの最小化

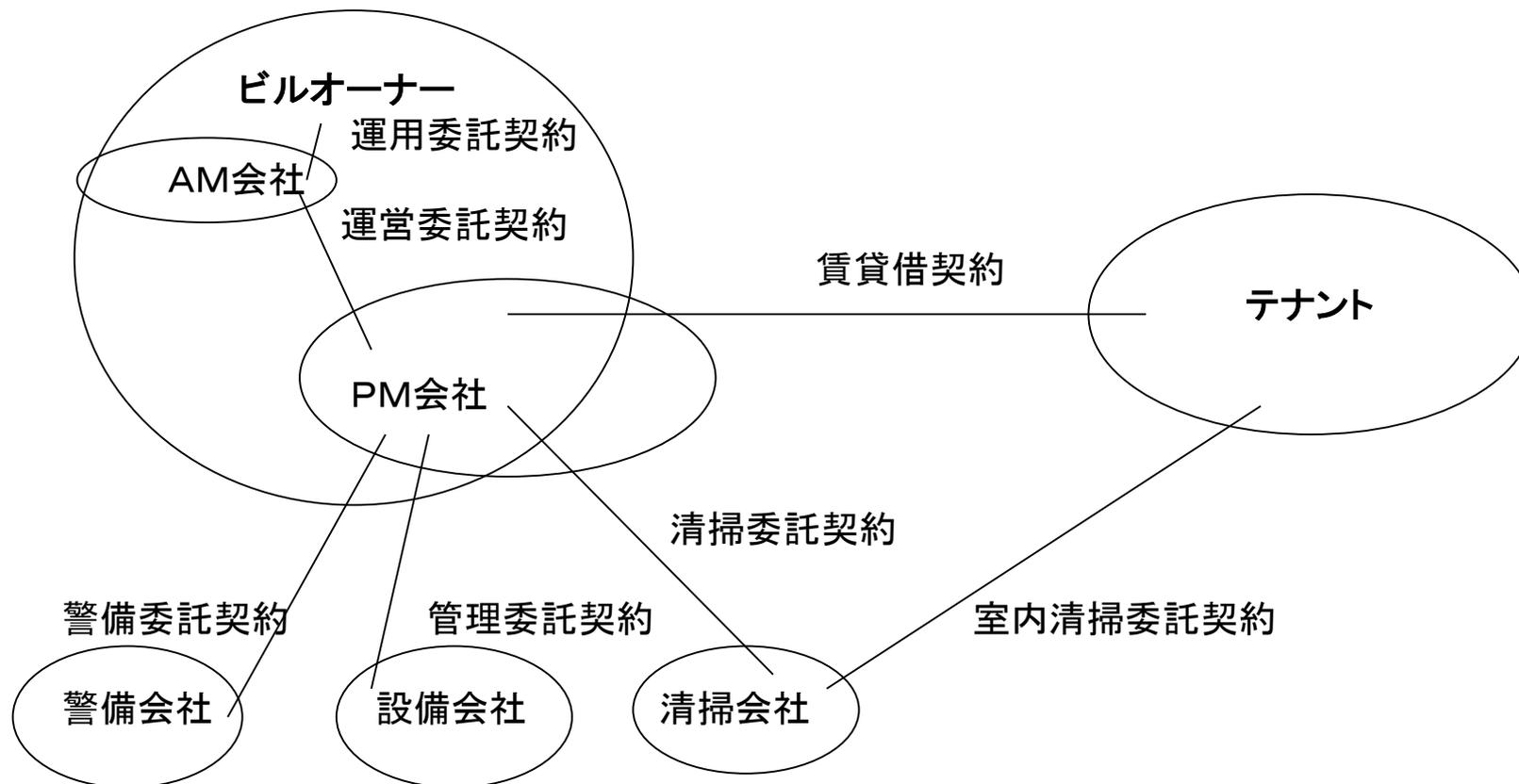
### 6-1 基本モデル



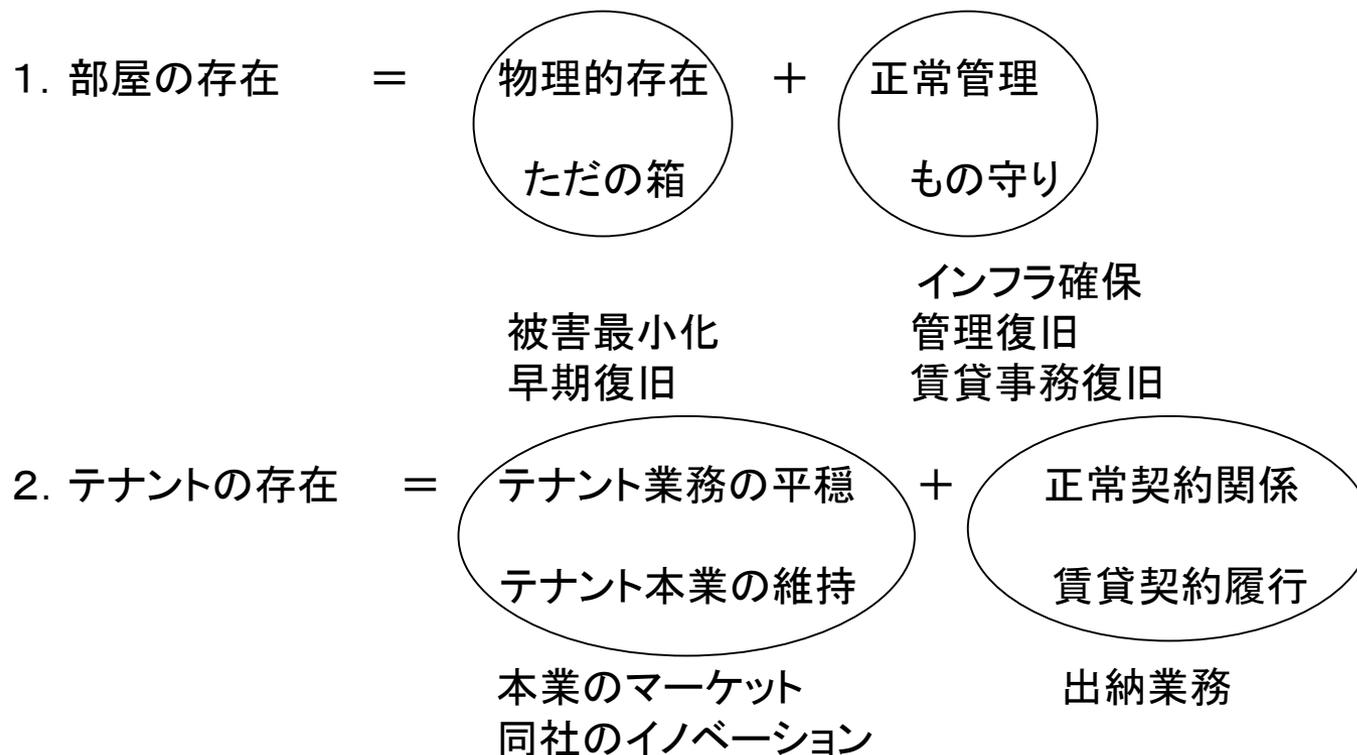
## 6-2 貸しビル業の一般モデル



## 6-3 貸しビル業の発展モデル



## 6-4 貸しビル業 二つの前提



+ ビル側の支援……貸しビル業の企業目的…「顧客創造」

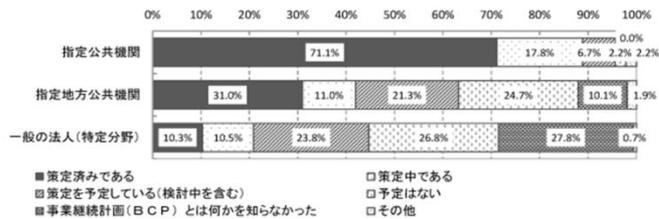
# 7 BCPとテナント

## 7-1 BCPに敏感なテナントイメージ

- サプライチェーン系
- 危機管理、緊急出動系
- グローバルサービス系 金融機関、商社、メンテ部門のある外国メーカー（自動車、家電、産業機器、時計など）
- 医療系 大阪府、市の防災対策計画では市大病院を含む公立医療機関が果たすべき役割を具体的に記載しているが、医師会や災害派遣医師団などとの連携も当然想定されており、テナントである医療機関に期待される役割は大きい。医師の存在に加え、薬品を含む医療機器の保全や照明、上下水道が欠かせない。また近年はカルテの電子化が進んでおり、停電するとかかりつけ医院でもデータが活かさない可能性がある。
- 情報セキュリティ強化系 ISO27001(情報セキュリティ国際基準)に事業継続管理(BCP)の項目が含まれている。東成区の印刷会社がISO27001の認証取得を機にBCPを策定している。同社はキャッシュカード、プリペイドカードなどの特殊印刷を得意にしており、厚生労働省の健康保険証の作成にかかる入札資格であった同認証を取得した(「大阪府内の中小製造業の防災と事業継続に関する調査結果報告書、大阪府立産業開発研究所、平成22年3月)。

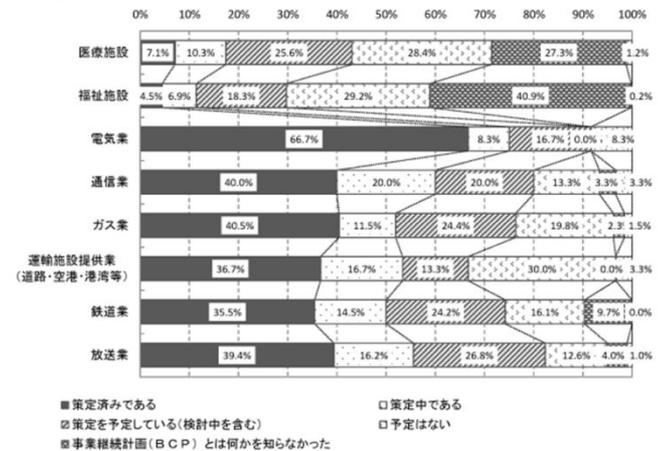
# (参考)BCPに敏感な分野(平成25年版防災白書)

図表 1-3-23 特定分野における事業継続に関する実態調査



出典：内閣府資料

図表 1-3-24 特定分野における事業継続に関する実態調査 (BCPの策定状況)



出典：内閣府資料

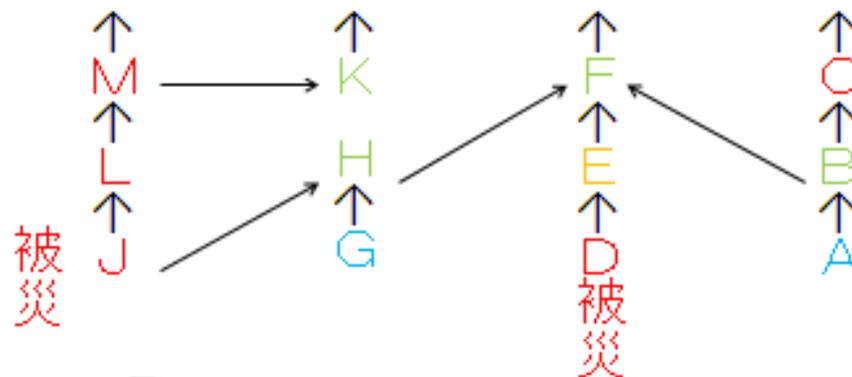
# 7-2 サプライチェーンのイメージ①

サプライ  
チェーン



記号: パーツ

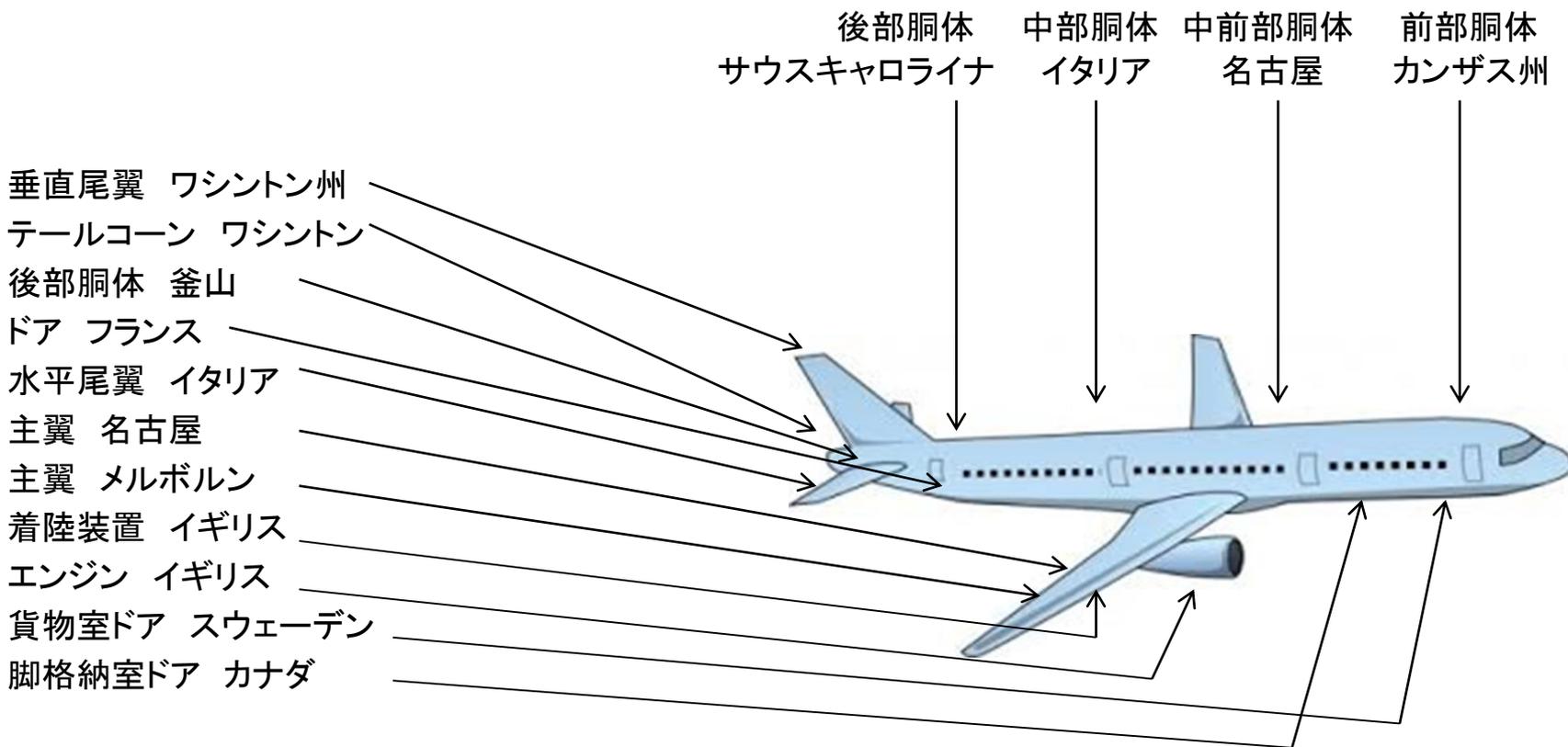
色: 生産国



# サプライチェーンのイメージ② 一所被災で全体停止

## ボーイング787メーカー関連図(数百万点、382社)

経営コンサルタント古田宜也氏(エコ経営システムより)



## 7-3 危機管理・緊急出動系

- 緊急災害応急対策業務協定
- 国土交通省近畿地方整備局  
2012. 10災害協定者との災害対策用機械の操作訓練
- 災害協定の当事者: (一社)日本建設機械施工協会関西支部、(一社)河川ポンプ施設技術協会
- 協定にある緊急連絡系統表(企業名は多数あるうちの一例)



国土交通省近畿地方整備局管轄(河川、道路等)事務所 → 上記協会の関西支部 →

- 機械設備の復旧・揚排水ポンプ((株)石垣)河川ゲート(西田鉄工(株))ダム用ゲート(丸島アクアシステム(株))
- 災害対策用機械の活用・排水ポンプ車(板橋製作所)応急組立橋(片山ストラテック)
- 建設機械の調達・キャタピラージャパン
- 土木施設関係の復旧・関西化工建設
- 技術協力・片山ストラテック
- **緊急対策にあたる会社(事務所)はどこにあるか? そのビルのBCPは?**・(株)石垣・新大阪・上村ニッセイビル、西田鉄工(株)・中津・淀川5番館、丸島アクアシステム(株)・谷町・自社ビル?
- 災害対策基本法による指定公共機関のニューフェイス(2013. 10追加指定)  
**中小型ビルに散在している可能性、そのビルのBCPは?**・西部瓦斯(株)、福山通運(株)、佐川急便(株)、ヤマト運輸(株)、西濃運輸(株)、ソフトバンクテレコム(株)、ソフトバンクモバイル(株)

# 8 BCPをどう作るか

## 8-1 テナントとオーナーのつながり

- 事業継続＝事業主が主体
  - テナント＝事業主＝BCP主体
  - オーナー＝事業主＝BCP主体
  - ビル＝モノ＝事業主でない＝BCP主体でない
  - テナントのBCPはビルの正常運営が前提
  - オーナーのBCPはビルの正常運営が目的
  - テナントのBCPはオーナーのBCPが支えている
  - オーナーのBCPは？
- 
- オーナーはまず社員の安全確保
  - テナントの要請は何か、その背景は何か
  - 要請に応えるための行動は何か
  - 紙に書く・規則やマニュアル風にまとめる必要はない
  - お金をかけない
  - 完全なものを目指さない



## 8-3 何がオフィスの機能を妨げているのか

- ビル8禁？
- 物理的4囲 天井・床・壁・窓・ドア・・・天井の耐震化元年！？
- インフラ途絶
- 電気 動力・電灯・蓄電池
- 水道 上水・下水
- ガス
- 発電機 燃料・冷却水・排気
- 通信 ケーブル・光・電波
- 空調 季節・窓
- 照明 専用部・共用部
- 上下階移動 ELV・階段
- トイレ 水・電磁弁・排水
- 警備・警戒 鍵・消防設備・監視システム
- 什器転倒 固定促進
- これらは複合的に多様な事態を惹き起こす・・・燃料の追加供給絶望→発電機稼働不可能→消防設備ダウン→残留危険→退去

## (参考)三井不動産のビル8禁

災害でなくてもビルは**ただの箱**になる！

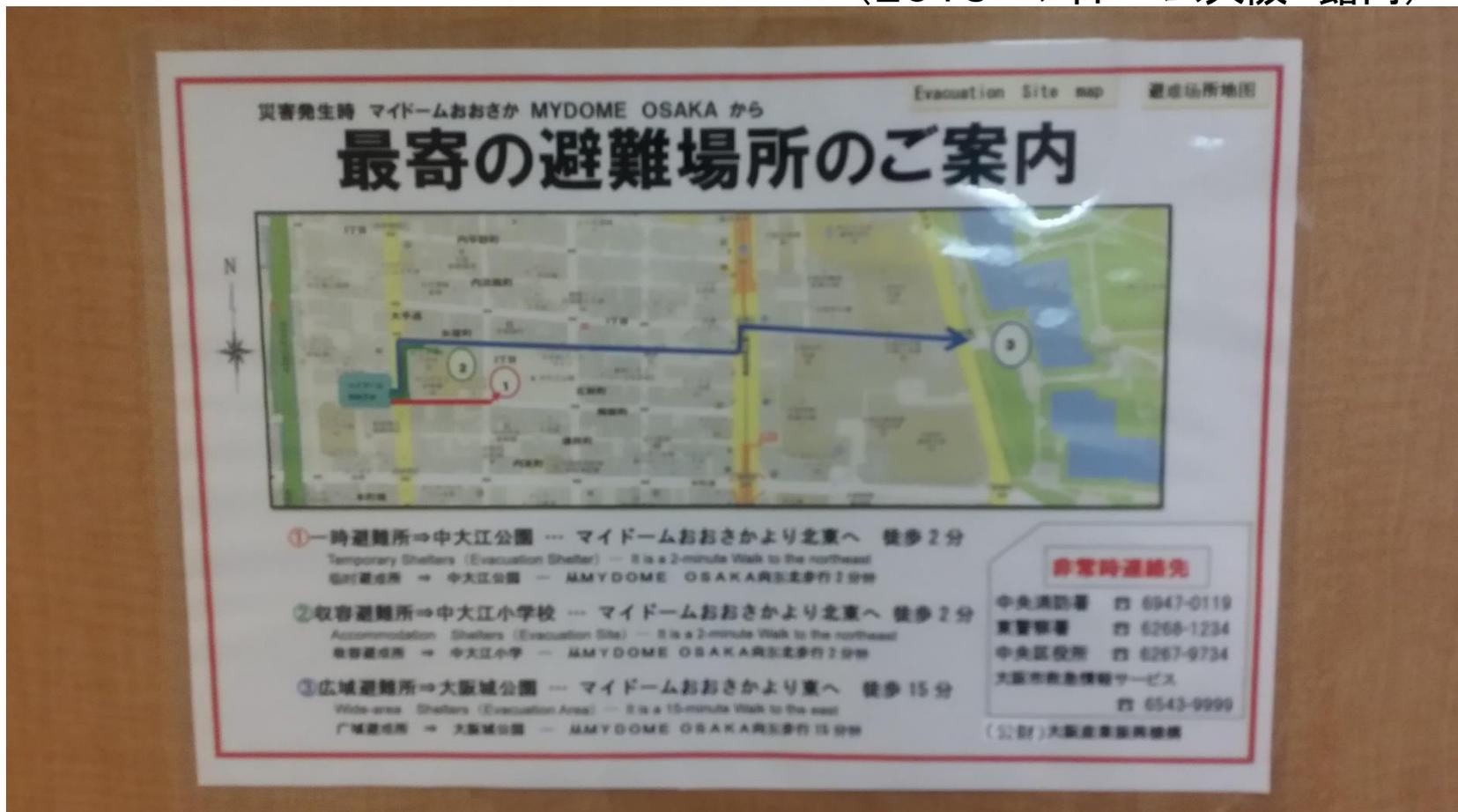
- 火災
- 停電
- 断水
- 漏水
- エレベータ閉じ込め
- 空調停止
- ガス漏れ
- ガス遮断

## 8-4 妨げへの対処

- 神は細部に宿る
- 妨げから遠ざかる・・・避難 転倒防止
- 妨げの発生を抑制する・・・防災対策・耐震・転倒防止・発電機
- 妨げを除去する・・・復旧作業
- どのように除去するのか・・・人材・機材
- 誰が除去するのか・・・自助、共助、公助
- 誰がカバーに入るのか(交代要員)・・・インフルエンザ
- 誰に連絡するのか・・・リスト
- どうやって連絡するのか・・・道具
- 計画通りにできるか・・・理解と訓練なしには成り立たない

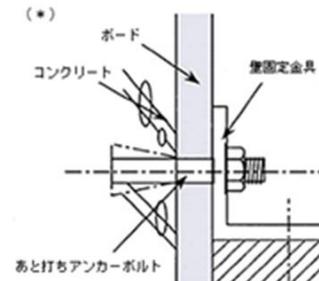
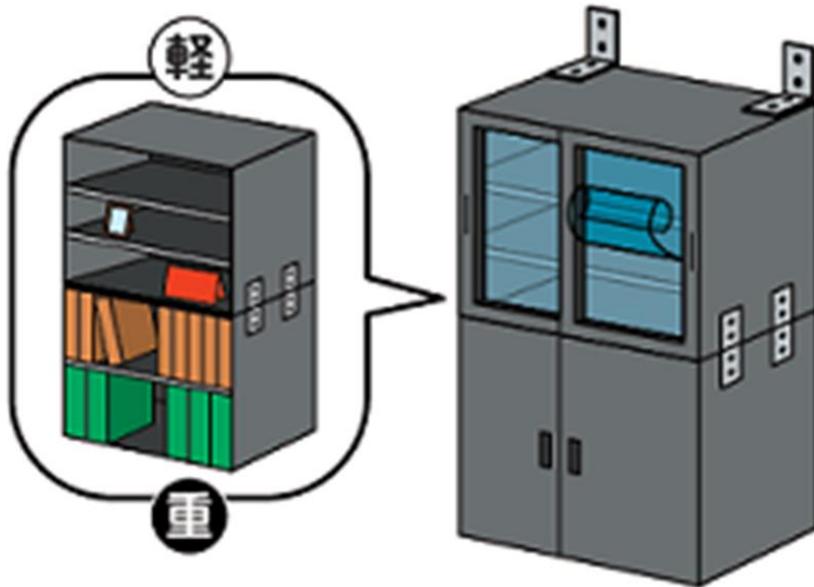
# (参考) 妨げへの対処・・・避難誘導 ビル共用部に示された避難場所案内事例

(2013 マイドーム大阪 館内)



# (参考) 妨げへの対処・・・什器転倒防止

## 原状復旧免除で促進



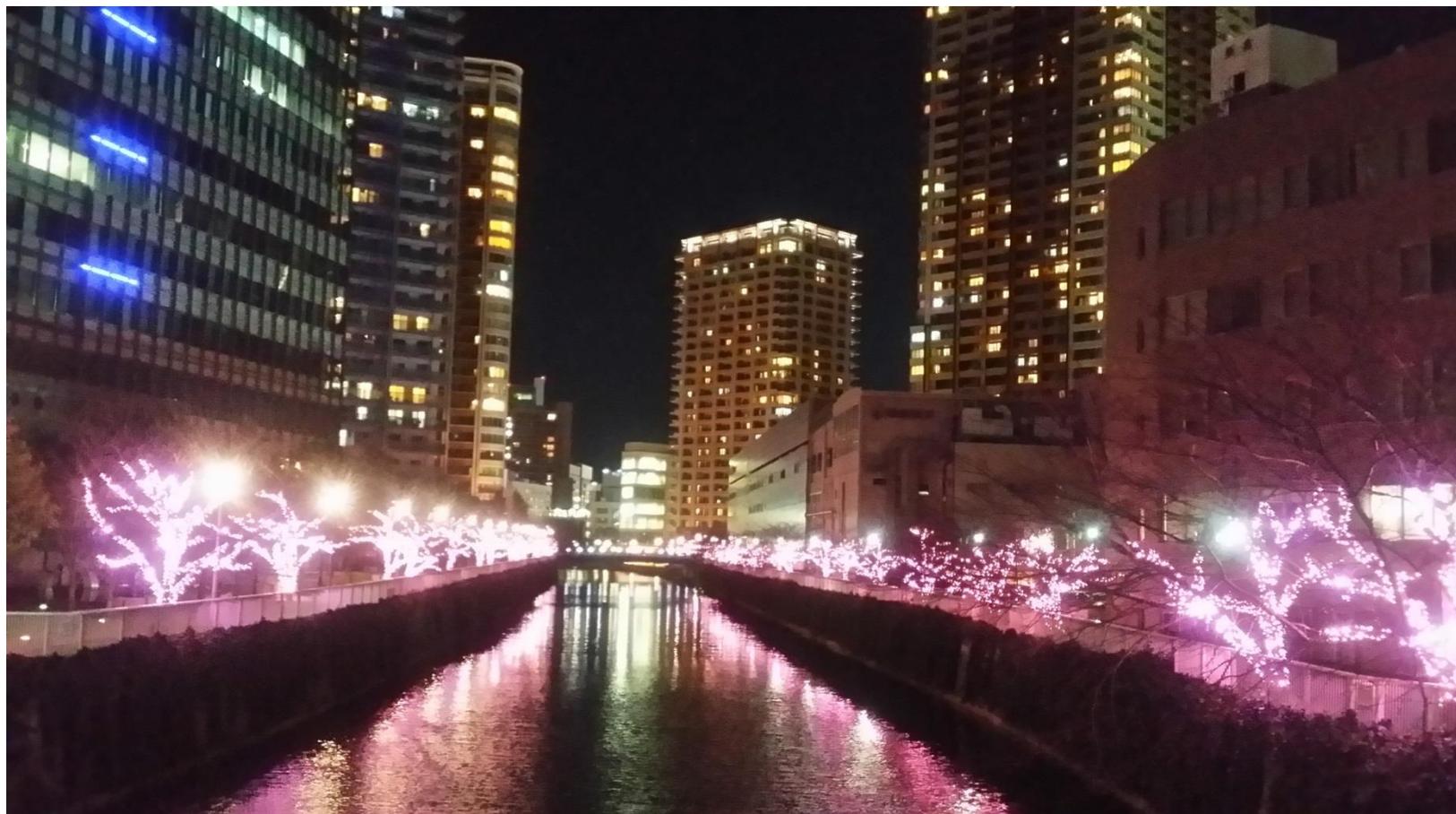
- 建設省(国土交通省) 賃貸マンションガイドラインで原状復旧対象と想定
- ↓
- 免除を提案してテナントを誘導すべき

## (参考) 妨げへの対処・・・非常用発電機

- 非常駐ビルでの発電機・・・自動運転困難
- 燃料の補給・・・大容量貯蔵か特別調達対策が必要  
(2013. 11 東京・大阪両ビルメンテナンス協会情報交換会で問題提起)
- 冷却水の補給・・・水冷エンジンは燃料以外に水が必要
- EV(電気自動車)給電・・・事前対策必要、パワー小
- ポータブル発電機の利用・・・簡便だがパワー小
- 蓄電池の容量・・・短時間の防災対応に限られる
  
- 停電の影響(盲点)  
防犯設備(電気錠、自動ドア、キーボックスの設定要確認)  
防災設備(蓄電池による機能維持時間を過ぎると未警戒となり館内残留不適)  
トイレ(給排水が無事でも電磁弁への電源が必要・・・大量の洗浄水でカバーできるが・・・)

# (参考) バイオ燃料発電機の使われ方の事例

(2013. 12 東京・品川区)



## 8-5 誰に連絡するのか

- テナントとの緊急ネットワーク  
(テナントの状況、ビルの状況、情報交換できますか?)
- 管理会社緊急ネットワーク  
(誰に連絡すればいいかわかりますか? 通信手段が複数ありますか? 管理会社の緊急体制確認しましたか? 訓練してますか?)
- 工事関係者ネットワーク  
(誰に連絡すればいいかわかりますか? 通信手段が複数ありますか? 工事会社の緊急体制確認しましたか? 訓練してますか?)
- 近隣とのネットワーク  
(隣の建物が支障になっている時に連絡できますか? 備蓄品の不足を頼めますか?)
- 遠方関係先とのネットワーク  
(避難先の相談できますか? 備蓄品の補給を頼めますか?)

# 9 新たな課題・・帰宅困難者の受け入れ

貸しビルの本来機能だったか？

(写真:東京都ハンドブックより)



- 大阪市の方針
- テナントとの調整
- 近隣との協調
- 必要物資の確保

# (参考) 帰宅難民の実感(ビル残留時、外出時)

- 家族の安否(最大の懸念)・・・連絡手段を多く持つべし
- どこへ行くか・・・行くべきところの情報入手が前提、不詳なら留まるべし
- 携帯の電池残量・・・予備、充電器なければ慎重に使うべし
- 水、食料・・・組織に頼らず個人的にも少しは備蓄すべし
- 靴・・・通勤用では長時間歩けない、ウォーキング用を用意すべし
- SNS・・・機能した実績あるだけに日常に取り込むべし
- トイレ・・・簡易型の組織的備蓄、非電気式トイレ情報、バケツの水
- 寝床・・・ソファより床に寝るべし、マット代わり、毛布代わり有益
- 帰宅ルート不安・・・みやみに帰途につかず不詳なら留まるべし
- 迎えに来てもらう・・・自動車は動きが取れず合流困難

# (参考)貸しビルのBCP先進事例(一例ご紹介)

- あべのハルカス 2014. 3 (延床約300,000㎡)
- グランフロント 2013. 3 (全体延床555,000㎡)
- ダイビル本館 2013. 2 (延床約48,000㎡)
- 淀屋橋三井ビル 2008. 3 (延床約47,000㎡) (築浅順)

- 耐震性能 制震性能
- ガスでも運転可能な発電機
- 非常用発電機でテナント専用部へも電源供給可能
- テナント専用発電機スペース
- 緊急地震速報システム
- 非常用食料備蓄
- 帰宅困難者受け入れ 等々

(以上の機能が例示全ビルに共通しているわけではないが、各社特徴的な装備を競い合い、アピールしている)



# 10 BCP作りへの支援

- 大阪府
- 大阪市
- 大阪商工会議所
- 大阪府商工会連合会
- 中小企業庁
- 不動産協会
- 大阪ビル協会
- 東京ビル協会・中小ビル事業委員会・中小ビルの災害対応マニュアル
- 大阪市消防局
- 防災マップ(各区)
- 産創館セミナー

# 大阪府商工会連合会のガイドライン

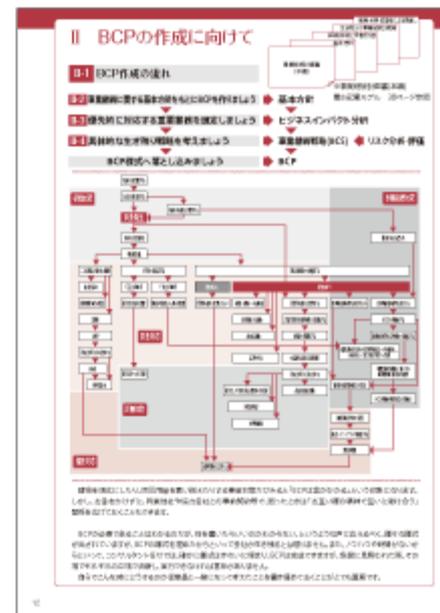
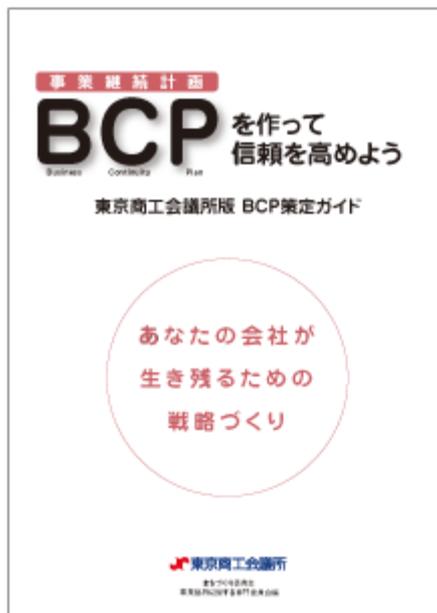


目次	
はじめに	1
目次	2
第1章 事業継続計画の理解	3
1 事業継続とは	4
2 防災と事業継続の違い	7
3 事業継続計画(BCP)とは	9
第2章 事業継続計画の策定	10
1 事業継続計画(BCP)の策定プロセス	11
2 事業継続計画(BCP)の策定手順	12
2.1 事業継続方針を定める	12
2.2 対象事業を特定する条件を明確にし、重要度の分析を行う	13
2.3 対象事業に応じたリスクアセスメントを行う	16
2.4 対策の検討結果に基づき対策の検討と導入を行う	17
2.5 事業継続計画(BCP)として文書化する	20
2.6 事業継続計画(BCP)に基づき訓練と見直しを行う	22
2.7 事業継続計画(BCP)の教育を行い、正式な運用を始める	26
3 事業継続計画(BCP)の更新とアップデート	28
用語集	30
索引	31



# 東京商工会議所の策定ガイド

図表 1-3-29 BCP策定ガイド



出典：東京商工会議所

# 大阪府商工会連合会の支援制度

- BCP策定支援プラン
- Aプラン【2日】【簡易版】BCP(事業継続計画)策定コース
- 企業負担: 無料
- 自社の事業においてどのような脅威が潜在化しているのかを事前に分析し、その脅威が発生した際に従業員がまず実施しなければならない初動対応(安全確認や安否確認など)の確立に重点を置いた簡易版の事業継続計画を策定します。
- Bプラン【4日】BCP(事業継続計画)策定コース
- ※Bプランは、Aプランと合わせた計6日の支援になります。
- 企業負担: 21,000円(税込)
- Aプランで策定した簡易版の事業継続計画書をブラッシュアップし、教育・訓練や定期的な見直しなどのマネジメント体制の確立までを含めた本格的な事業継続計画書を策定します。
  
- ※それ以外の費用は、支援元の大阪府商工会連合会が負担致します。
  
- 支援内容
- 大阪府商工会連合会が発行する冊子「中小零細事業者用 事業継続計画(BCP)策定ガイドライン」による策定を、BCP策定の専門知識を持った経営指導員が支援いたします。
- ※本制度はあくまで、自助努力に対する支援でありBCP策定を代行するものではありません。

# 11 おわりに

- できないのはなぜか
- 第一歩が大事
- 100点を目指さない
- 想像力・・・発災のタイミングで影響に大差
- 平穏を取り戻す＝BCP・・・実はすべての防災対策はBCPに向かっている

御清聴ありがとうございました

三井不動産ファシリティーズ  
<http://www.mitsui-fc.co.jp>