悲劇の歴史を繰り返さないために

ビルを違法状態にしないために
非常用発電機の負荷運転試験とは

管理可能な危機を「リスク」、不可能な危機を「クライシス」としよう。後者は誰もが避けたいところだが、後手が続けば「リスク」も「クライシス」に変わりうる。非常用発電設備の点検は今、「クライシス」から「リスク」に変わるときを迎えている。

規制強化の足音が聞こえる これは果たして悲報なのか

法は埋もれていても法であることに変わりはなく、「そんなもの知らない」で済まされるものではないことは言うまでもなかろう。しかし、残念なことにその法を運用すべき側もこれまで「ざる」であることを許容してきた背景がある。だが、今、その「ざる」の網目をきつくしようとする動きが出てきている。きつくする網目の箇所が非常用発電機の負荷運転試験だ。

これまで大規模な火災や災害が起こるたびにビルの消防設備等に関する法令は整備されてきた。まずその歴史を辿ってみよう。昭和47年に死者118名、負傷者81名を出した大阪千日デパート火災、昭和48年の死者103名、負傷者124名を出した大洋デパート火災などがきっかけとなり昭和50年には点検報告制度を法制化、同時に消防設備の点検方法について消防庁告示として出される。それでも同様の事故を防ぐことはできず、記憶に新しいところだが、平成13年に死者44名を出した歌舞伎町ビル火災が発生。その翌年、消防用設備の点検について、点検要領が通知され、総合点検においては非常用発電機を定格出力の30％以上の負荷で連続回転を行い確認することとされた。と同時に、このような消防設備点検を怠った場合、実際の施設管理者だけではなく、雇用者であるところのビルオーナーにも責任が問われることとなり、最高で1億円の罰則規定が加わることとなる。

非常用発電機を含めたビルの消防設備点検に関する法制の強化は悲劇の歴史として捉えることもできる。冒頭の「ざる」とは言えども、強化の背景には悲劇を繰り返さないための決意が込められていたはずだ。

しかし、残念ながら非常用発電機については、その決意は伝わっていなかった。平成23年3月に発生した東日本大震災の際に、非常用発電機が正常に稼働しない事例が多発。その原因が主に点検不備や老朽化であったことが日本内燃力発電設備協会（東京都港区）の調査の結果、明らかとなっている。その結果の原因は負荷運転試験が行われていないことを意味していた。

ただし、これにはビルオーナーの側にも事情はあった。と言うのも、これまで非常用発電機の負荷運転試験には停電させたうえで行う必要があったのだ。完全に自社で使用している建物であればあるが、テナントビル、ましてや飲食店やコンビニエンスストアが入居するビルではそれらの入居テナントまでの営業を停止させてまで点検を行うことには無理があった。これは何も個人や中小のビルオーナーに対するだけの話ではなく、大手の不動産会社にも共通して言えるのだ。それだけ、これまで非常用発電機の負荷運転試験の項目は形骸化していた。

具体例を紹介しよう。東日本大震災の際に、非常用発電機を稼働させるために実際の燃料の緊急供給を行っていたシューワライフサポート（堺市中区）の営業推進本部プロジェクトリーダーの木崎光章氏も非常用発電機が稼働していない実態を目の当たりにしたという。「当社が燃料を供給しても非常用発電機が稼働しないという例が何度もありました。我々は点検する立場にはございませんが、しかし、燃料を運んでも非常用発電機が動かないというのは何のための緊急時の燃料輸送なのかと考えざるを得ません」と木崎氏は苦言を呈す。コスト適正化の一環で非常用発電機の無停電負荷運転試験をサポートするメイドインカルチャ（東京都港区）の代表取締役・長崎伸也氏も「これまでにも様々な事情はありました」と前置きした上で、「経営をしていく上でコスト削減を考えていくことは重要なことです。経営が成立しなければ、元も子もないのですから。ただこの法律に関して、ビルオーナーさんでも知らない人が多い、というのが問題だと思います。まずは知っていただきたいと考えております」と話す。

このような妥協を許した背景には行政の怠慢もある。そもそも罰則規定があるにも関わらず、これまでは「問題が起きてから取り締まる」という事後的な対応にとどまっていた。非常時は万一のものであり、頻繁に訪れるものではない。予測はできないが誰にでも訪れうる。だからこそ「備えあれば憂いなし」という

〈9面につづく〉

全国非常用発電機等保安協会
「コスト」にしかならないのか 保険にもなればメリットにも

専務理事
中原　幹雄氏

非常用発電機は多数の死傷者が出た昭和47年に千日デパート火災を契機に設置が義務化され、平成14年には年2回の点検、そのうち1回の総合点検時には発電機のエンジンをかけて送電がされるかどうか、負荷運転試験を行うことが義務化されました。ただ、現状として、この負荷運転試験はほとんど行われておらず、それは大手・中小も問わずというところです。なぜ、このような状況になっているかと言いますと、これまでは負荷運転試験をするためにビルを停電させなければならず、テナントビルの場合にはテナント側に多大な負担をお願いしなければなりませんでした。また、コストに関しても嫌気がさされ、結果として消防署に提出する書類でほとんどチェックがついていないことが常態化してしまっていました。さらにはこの義務に関して、ビルオーナーが知らないのは言うまでもなく、施設管理者でさえもこの義務に関して知らないことが多い状態です。当協会が行った施設管理者向けのセミナーでも100人が参加して義務について知っていたのは1名だけでした。しかし、今後、これは「知らない」では済まされない事態に発展していくと思います。と言うのも、東日本大震災の際に多くの非常用発電機がメンテナンス不良で動かなかったことを契機に、行政側としても指導を強化していこうとする動きがあります。当協会でも消防庁と連携してオーナーに対して改善・指導をしていく予定です。それを通じてビルオーナーにもこのような法律があるということ、それは義務だということを知っていただきたいと考えております。ただ、これはオーナーにとって決してコスト増の結果だけを生むものではなく、将来への投資であり、またコストダウンの手段だと考えていただきたいのです。なぜなら、まずメンテナンスを怠ったことによって万一の時には非常用発電機が作動せず、そのために人命が奪われるなどの事態に至れば、施設管理者だけではなく、ビルオーナーにも刑事罰が下ります。また当然、これとは別に遺族から民事訴訟を起こされることになるでしょう。歌舞伎町の雑居ビル火災の際には、オーナーは刑事裁判で1億円の罰金、それに加えて民事訴訟で8億円の和解金を支払ったと言われております。このような最悪の事態に至らなかったとしても、メンテナンスをせずに非常用発電機が故障した場合、機器リニューアルの費用は1000万円～3000万円と膨大な額に上ります。メンテナンスを十分に行っていれば、このような無用なコストを削減できると同時に、入居テナントに対してもアピール材料になるのではないでしょうか。

非常用発電機が非常時に動かない!?

〈8面からつづく〉

訓辞は生きているわけだが、それがこれまで思い起こされることはなかった。

これを反省した結果として、消防庁は「南海トラフ巨大地震・首都直下地震等に対応した消防用設備等のあり方に関する検討部会」を設置。そこでの非常用発電機に関わる検討事項として、設置後30年を経たものに対して行う点検として定格負荷で60分運転して異常がないことを確認するという強化の検討や、点検を行うべき時期についての調査分析を行い、結果が得られ次第、点検基準の強化を図ること、そして、一番重要な事項となるが、査察の強化・違反是正の強化を図っていくことが検討され始めた。

この検討と連動して実際に民間業者に査察・是正を促していく団体として設立されたのが全国非常用発電機等保安協会(東京都港区)。同協会の専務理事の中原幹雄氏は設立の目的として「消防庁だけでは手がまだまだ回らないという事情があります。実際に民間業者に査察・是正指導を行っていくには、当協会のような機関が民間の点検事業者と協力しながら行っていくことで、全国をカバーしていくことができます」と話す。また点検の技術面でも整備が進んでいるという。これまではビルを停電させないと点検が不可能だったが、技術発展によって無停電での負荷運転試験が可能となったことでテナントビルであることの障壁はクリアとなった。

「これによって運営面でのコストは削減できております。また、費用面でのコストも停電による負荷運転試験の時と比べて、当協会から直接、試験事業者を紹介することができますので、下請けから下請けで費用コストがかさむことなく行うことも可能となっております。そしてなによりも、電設備の機器をリニューアルするには1000万～3000万円程度のコストがかかります。点検をしっかりと行うことで、このような費用を抑えることは十分に可能なのです」(中原氏)

シューワライフサポート

営業推進本部 プロジェクトリーダー
木崎 光章氏

緊急燃料供給で見えた! 非常用発電機点検の実態

当社は災害時に非常用発電機を動かす際に必要となる燃料を緊急供給するサービスを提供しております。東日本大震災の際にも出動したのですが、その際に燃料を届けたにも関わらず、動かないという事例が多く見受けられました。原因を探ると、非常用発電機のメンテナンス、特に負荷運転を行っていなかったばかりに非常時に動かない事態が多くあるということがわかりました。このような事態は私たちの仕事の意義も無くなってしまう恐れがありますが、それ以上に「正常に動かない非常用発電機」は設置していること自体が意味がないと思います。非常用発電機のメンテナンスをしっかりと行うことはBCPを掲げる企業にとって、コンプライアンス上・CSR上必要になってくることでだと思います。BCP対策はコストがかかるものではございますが、しかしそのコストは万一が起こった時に賠償などで莫大な労力とコストを防ぐための保険なのではないでしょうか。当社は直接、非常用発電機のメンテナンスを行っているわけではありませんが、罰則付きの法律が存在するということ、非常用発電機の負荷試験の意味、そしてそれが果されてこその当社の「緊急供給サービス」であるということを伝えていきたいと考えております。

メイドインカルチャ

代表取締役
長崎 伸也氏

非常用発電機、本当に稼働しますか? 点検コストの削減も可能に!

当社はあらゆるもののコスト適正化のサービスを事業として展開しておりまして、非常用発電機の負荷運転試験やその他のメンテナンスサービスについて最大で約30%削減できるなどのサービスを展開しております。これまで非常用発電機の年に1度の負荷運転試験について、法律としては義務づけされていたものの、法令点検時に停電させなければならないなどの多大な金銭的・運営的コストを必要としていて、ほとんどのビルでは実施されてこなかったのが現状としてありました。ただ、非常用発電機のメンテナンス不良によって東日本大震災の際に正常に稼働しなかったという事例が多数ありました。非常用発電機は万一の時のための手段でございますので、動かないというのは果たして設置していて意味があるのか、という疑問すら浮かび上がってきます。また、これまでは取り締まりに関しても、災害などが起きて非常用発電機が作動しなかったことによって問題が起きた場合に、事後的に取り締まることが大半でしたが、本来、負荷運転試験を行っていないことが違法状態にあるわけです。なので、今すぐに、というわけではありませんが、近い将来には負荷運転試験を行っていないことが指導・罰則の可能性が出てくることも否めません。当社としては、まずは一定の規模の企業に対して消防法に遵守した年に1度の非常用発電機の負荷試験を実施し、いざという時にきちんと稼働する非常用発電機の保持を提案していきたいと考えておりますが、ビルオーナー自身がこのことを知らないという方も多いので、そこを改めまずは知ってもらうことも必要ではないかと考えております。

まだ検討段階であるために、この規制の強化がすぐに実行されるわけではない。ただ、これまで実例を出して触れてきたことからもおわかりのとおり、慢心は人命にも関わってくる事態。ビルオーナーとしても自らのビルで事故を避けたいのは山々だろうし、自然災害のように万が一は決して不注意から起こるものだけでなく、襲いかかってくることもある。そのような時、絶対防衛線として守りたいのは人命。そしていざという時でも人命を守れるビルこそがテナント入居者に対して行き届いたサービスを提供できるビルになるのではなかろうか。

もちろん、長崎氏の言うように、事故が起きてからのコスト、非常用発電機のリニューアルコストに比べたら圧倒的に少ないとはいえ、点検をするにもやはりコストがかかる話。また行政ですらということもあるだけに、ビルオーナーはおろか、中原氏によれば施設管理者ですらも知らない人が多数を占める。そのような状況下であるために、「今すぐに」と無理強いできる問題ではないことも確かで、普及・啓蒙活動とともに進めていくのが現実的な対応とも言えよう。

しかし、ビルオーナーとして忘れないで頂きたいのはビルも社会の一部だということ。「郷に入れば郷に従え」ではないが、入居者を含めた人、街、社会とともに共存していくことを考えた時、万一を考えた投資も必要だろう。それを考えていくためにも、まずは知ることから始めようではないか。