

高層建築物

建築基準法や消防法を知らない人からよくされる質問のひとつが、「高層建築物や超高層建築物の定義は、法律上はどうなっているのか?」というものである。ご存じのように、その答えは「建築基準法上は高層建築物や超高層建築物の定義はないが、消防法上は高さが31mを超える建物を『高層建築物』ということになっている」というものである。

建築基準法の個々の条文を見てみると、「11階以上」とか「15階以上」とか「60mを超える」とか、さまざまな規制の仕方になっており、単純に「高層建築物」として規制されているわけではない。高層建築物の定義がある消防法令においても同様である。

ここでは、この「高層建築物」について横断的に整理してみたい。

「高さ31mを超える建築物」と「11階以上の階」

高さ31mを超える「高層建築物」の数

は急速に増加している。図は、消防白書で高層建築物の数の推移を見たものであるが、昭和50(1975)年には2787棟であるのに、平成8(1996)年には2万681棟と7.4倍になっていることがわかる。ちなみに高さが100mを超える、いわゆる超高層建築物の数は平成9(1997)年で230である。

建築基準法で、いわゆる高層建築物についての規制の仕方を見てみると、大きく分けて「高さ31mを超える」建築物またはその部分に対して規制している場合と、「11階以上の階」または「15階以上の階」について規制している場合がある。

「高さ31m」がメルクマールになっているのは、市街地建築物法の時代から昭和30(1955)年代まで、主として耐震上の観点から、建築物の高さが原則として100尺、31m以下に抑えられてきたためだということによく知られている。

そして、各地の消防機関がその31mに合わせてはしご車を整備してきた結果として、高さ31mまでの建築物にしかはしご車のはしごが届かない、ということにな

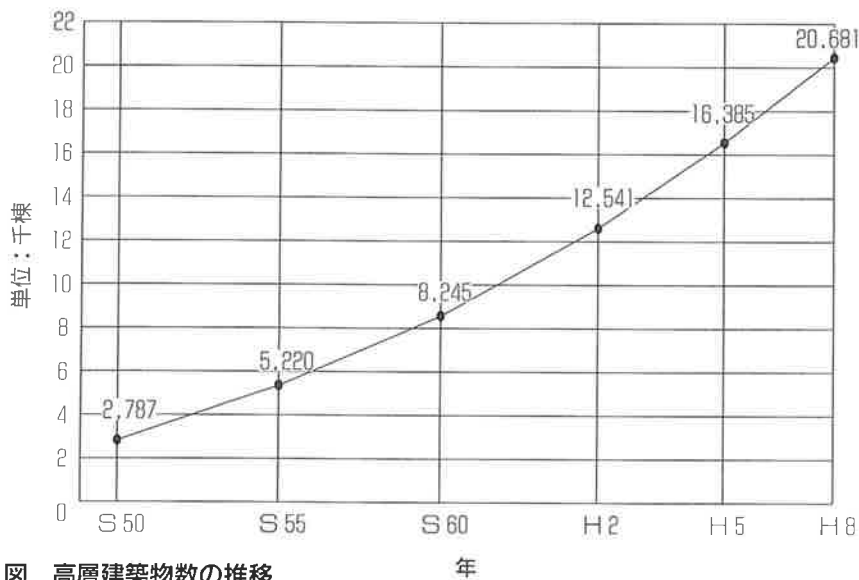


図 高層建築物数の推移



メルクマールになっている「高さ31m」

表1 階数に応じた防火対策

階数	建築基準法	消防法	消防隊
10階以下の階	通常の規制	通常の規制	はしご車による消防活動
11～14階	内装制限に応じて細かく防火区画 非常用エレベーターの設置	上のせ規制	非常用エレベーターによる消防活動
15階以上の階	内装制限に応じて細かく防火区画 非常用エレベーターの設置 直通階段の高密度配置 すべて特別避難階段	同上	同上

った（現在では40mを超えるはしごもある）。高さ31mを超える建築物の建築が解禁されたときに、当時の消防車のはしごが届かない部分については、避難、消火、救助などの面で不利なため、建築基準法でも消防法でも、より厳しい規制が行われることになったのである。

「11階以上」についても基本的な考え方は同じで、階高が3mなら10階建ての建築物は高さ30mだから、それを超える

建築物は当然「11階以上」ということになる。……と、ここまではまあ常識でだれでも知っていることかもしれない。

ところが、建築基準法には、「11階以上」の他に「15階以上」というのもあるから厄介である。

「11階以上」と「15階以上」の考え方を整理するために、10階以下の階と11～14階および15階以上の階について、それぞれの防災対策を簡単に整理したのが表1

である。これを見ると、11～14階の部分については、はしご車は届かないが、内装制限の程度に応じた防火区画の細分化と非常用エレベーターの設置および消防法の規制の強化により、階段の強化をしなくても避難は可能であると考えていること、15階以上になると、階段の強化をしないと避難が困難になると考えていることがわかる。

次に気になるのは、なぜ「高さ31m」と「11階」を使い分けているのか、という点だろう。

表2は、建築基準法の単体規定と消防法令において、高層建築物またはその部分の表現がどのようなになっているかを見たいものである。

これを見ると、単純に割り切れる一定の法則に基づいて使い分けられているわけではなく、その基準の内容や前後関係などに応じて使い分けられているように見える。

建築基準法では、高層建築物全体を表すときには「高さ \times mを超える」とするのを原則としているように見える。ただし、中低層については「階数が3以上である建築物」などという表現もある（法

または「」で、階数が11（7）以上のもの」という表現になっている。これは、消防用設備等の特性から、消防用水以外のもものは、階単位に設置するのがなじむためであろうか。

高さによる規定と階による規定

「階」というとらえ方は具体的にわかりやすいし、階単位で設置するようなものについては表現上も適切ではあると思う。それが建築基準法令のなかにも取り入れられ、消防用設備等の設置基準では「原則」にまでなっている理由だと思うのだが、高層建築物や建築物の高層部分についての防火に関する規制が厳しくなっている根拠が、消防車のはしごが届かない部分があるためだというのであれば、「11階以上」などという概念を持ち出さずに、単純に「31mを超える」で一さされているほうがまぎれないことは確かである。

「階」という概念が用いられると、10階以下でも消防車のはしごが届かないケースが出てくるのである。階高によっては7、8階程度でも高さが31mを超えてし

まうこともまれではないし、高さ5〜60mの位置に展望室がある展望台が階数でいえば3階建て、などということも起きてしまう恐れがある。

特に消防法令の場合は、設置規制が原則として「階」単位で表現されているので、展望室のようなものに対する消防用設備等の設置基準が甘くなってしまうという危険がある。これについては、「階段の踊り場ごとに1階分とカウントすべきである」という行政実例があるので留意するとよいだろう。

高層建築物に関する規制の内容

建築基準法で、高さ31mを超える建築物全体に対する防火関係の特別な規制は、非常用昇降機を設置すること（法第34条第2項）だけである。

高層建築物に対する建築基準法の防火関係の特別な規制で、この他のものはすべて高層建築物の高層部分についての規制であり、次のようなものがある（表2）。

①建築物の11階以上の部分は、小面積^{*}に防火区画すること（令第112条第5〜7

項）

②建築物の15階以上の階の居室の各部分から直通階段までの歩行距離は、14階以下の階の歩行距離の基準に比べて、それぞれ10m短い距離とすること（令第120条第2、3項）

③建築物の15階以上の階に通ずる直通階段は「特別避難階段」とすること（令第122条第1項）

④建築物の15階以上の各階の特別避難階段の階段室および附室（または代替バルコニー）の合計床面積をその階の居室の床面積に応じて確保すること（令第123条第3項第11号）

⑤高さ31mを超える部分の床面積に応じて、非常用エレベーターの数を確保すること（令第129条の13の3第2項）

このように整理してみると、改めていくつかのことに気付く。

ひとつは、表2では建築基準法令の半分以上を占める「高さmを超える（以下）」という表現が、非常用エレベーターの数を規制する場合（⑤）のひとつだけになってしまっていることである。防火関係規定のなかの「高さm」という表現

は、非常用エレベーターに関する規制を除けば、排煙設備の設置を緩和する場合（令第126条の2第1項）、内装制限を緩和する場合（令第129条第4項）および非常用昇降機の設置を緩和する場合（令第129条の13の2）のように、防火規制を緩和する場合の限界を示す数値として用いられるときだけなのである。

もうひとつは、「11階以上」よりも「15階以上」のほうが多いことである。これは、このように整理すると、「11階」を基準値とする防火区画については1項目なのに、「15階」を基準値とする階段関係が3項目となってしまったためである。

一方、消防法で高さ31mを超える「高層建築物」に対する規制は、

- ①管理権原が分かれている場合の共同防火管理の義務（消防法第8条の2第1項）
 - ②カーテン等についての防災規制（消防法第8条の3第1項）
 - ③延べ面積2万5000㎡以上の高層建築物に対する消防用水の設置義務（消令第27条第2項第2号）
- の三つであるが、この他に階数が11以上

のものについて、

- ④階数が11以上の防火対象物には非常警報設備として放送設備を設置すること（消令第24条3項第2号）
 - ⑤階数が11以上の建築物には非常コンセント設備を設置すること（消令第29条の2第1項第1号）
- という規制がある。

また、高層建築物の高層部分に対する規制としては、次のようなものがある。

- ①防火対象物の11階以上の階にはスプリンクラー設備を設置すること（消令第12条第1項第9号）
- ②防火対象物の11階以上の階には自動火災報知設備を設置すること（消令第21条第1項第12号）
- ③消防法施行令別表第1(5)項口、(7)項、(8)項、(10)項から(15)項までおよび(16)に掲げる防火対象物の11階以上の部分には避難口誘導灯と通路誘導灯を設置すること（消令第26条第1項第1号、第2号）

これらの規制が、高層建築物または高層部分のみに対して特別に行われているものでないことはご存じのとおりである。建築基準法では、高層建築物または

高層部分について、非常用昇降機、防火区画、階段等に関する特別の規制が行われているのであるが、消防法では、強いといえば非常コンセント設備の設置くらいが特別の規制であって、他の規制では、高層建築物や高層部分は、用途や規模や収容人員等の要件を補完する意味合いが強いのである。「用途や床面積等の要件に該当しない場合であっても、高層建築物又は11階以上の部分（階）であればこれらの規制の対象になる」ということが、消防法における高層建築物に対する規制強化の内容なのである。 M

*1 内装が可燃性なら耐火構造の床・壁と甲種または乙種防火戸で100㎡（スプリンクラー等設置の場合は2倍……以下同じ）以内ごとに区画

*1 内装が不燃または準不燃材料なら耐火構造の床・壁と甲種防火戸で200㎡以内ごとに区画

*1 内装が不燃材料なら耐火構造の床・壁と甲種防火戸で500㎡以内ごとに区画

*2 建築基準法別表第1(1)項（劇場等）または(4)項（百貨店等）の場合は居室の床面積の8/100以上、それ以外の用途の場合は3/100以上の面積を確保すること

*3 高さ31mを超える部分の床面積が1500㎡以下の場合1基、1500㎡を超える場合は3000㎡以内を増すごとにさらに1基を加えた数を確保すること