

地下街と準地下街②

— 規制の内容

建築基準法、消防法および「地下街に関する基本方針」における地下街や準地下街についての規制の具体的な内容について整理してみることにしよう。

地下街の各構えに対する規制

建築基準法施行令第128条の3では、「地下街の各構え」を「建築物」としてとらえている。「地下道」は「建築物」ではないので直接規制の対象とはならないが、「地下街の各構えが接すべき地下道の具備すべき条件」を示すことにより、間接的に規制の対象に取り込み、結果的に、地下街全体としての基準を示す形となっている。まわりくどい方法だが、建築基準法が「建築物」についての規制である以上やむを得ないのである。

「地下街の各構えが接すべき地下道」の基準としては、次の条件があげられている（令第128条の3第1項）。

① 壁、柱、床等の構造部材への耐火性能の要求

② 幅員制限（5 m以上）、高さ制限（3 m以上）、段差、勾配（8分の1超）の禁止

③ 内装制限（不燃材料限定）

④ 避難上安全な地上へ通じる直通階段までの歩行距離の制限（各構えの接する部分から30 m以下）

⑤ 末端の出入口の合計幅員の制限（地下道の幅員以上）

⑥ 非常用の照明設備、排煙設備、排水設備の設置

これらの条件は、ひと言でいえば、火災が発生した場合の地下街の各構えからの「安全な避難路」の具備すべき条件とってよいであろう。

一方、「地下街の各構え」については、以下のような基準が定められている。

① 前記地下道への接道義務（2 m以上）

（令第128条の3第1項）

② 各構え相互間および各構えと地下道との間の防火区画（耐火構造の床・壁・常時閉鎖式または煙感知器連動閉鎖式の甲種防火戸）（同条第2項および第3項）

③ 各構えの居室の各部分から地下道への出入口までの歩行距離の制限（30 m以下）（同条第4項）

④ 防火区画の徹底（特に面積区画については高層部分（11階以上の部分）に準じる）（同条第5項）

この他に、地下街の各構えには当然「建築物の地階」や「無窓階」に対する規制もかかってくるし、各構えの居室は「無窓の居室」としての規制も受ける。その詳細は、「無窓の居室と無窓階」（75頁）を参照して頂ければよいが、簡単に整理すると以下のとおりである。

① 居室を区画する主要構造部の不燃化（法第35条の3）

② 居室の合計床面積が1000 m²を超える場合の廊下の最小幅員規制（令第119条）

表1 地下街と準地下街に対する消防法の規制

消防法の規制内容	地下街（16の2）項	準地下街（16の3）項
防火管理規制（消法8条） 共同防火管理規制（消法8条の2） 防災規制（消法8条の3）	収容人員30人以上のもの 消防長等が指定するもの 全部	不要 全部 全部
消火器具（消令10条） 屋内消火栓設備（消令11条） スプリンクラー設備（消令12条） 自動火災報知設備（消令21条） ガス漏れ火災警報設備（消令21条の2） 漏電火災警報器（消令22条） 通報用火災報知設備（消令23条） 非常用の放送設備等（消令24条） 誘導灯（消令26条） 避難口 通路 客席 連結排煙設備（消令28条） 連結散水設備（消令28条の2） 連結送水管（消令29条） 非常コンセント設備（消令29条の2） 無線通信補助設備（消令29条の3）	全部（第1項第1号） 延べ面積150㎡以上のもの（第1項第4号） 延べ面積1,000㎡以上のもの（第1項第5号） 延べ面積300㎡以上のもの（第1項第3号） 延べ面積1,000㎡以上のもの（第1項第1号） 延べ面積300㎡以上のもの（第1項第3号） 全部（第1項第1号） 全部（第3項第1号） 全部（第1項第1号） 全部（第1項第2号） 劇場等の部分（第1項第3号） 延べ面積1,000㎡以上のもの（第1項第1号） 延べ面積700㎡以上のもの（第1項第1号） 延べ面積1,000㎡以上のもの（第1項第3号） 延べ面積1,000㎡以上のもの（第1項第2号） 延べ面積1,000㎡以上のもの（第1項）	全部（同左） 不要 延べ面積1,000㎡以上で特定防火対象物部分500㎡以上のもの（第1項第5号の2） 延べ面積500㎡以上で特定防火対象物部分300㎡以上のもの（第1項第5号） 延べ面積1,000㎡以上で特定防火対象物部分500㎡以上のもの（第1項第2号） 不要 全部（同左） 全部（同左） 全部（同左） 全部（同左） 不要 不要 不要 不要 不要 不要
消防用設備規制 消法17条	延べ面積300㎡以上のもの（令35条第1項第1号） 延べ面積1000㎡以上のもの（令36条第2項第1号）	延べ面積300㎡以上のもの（同左） 延べ面積1,000㎡以上のもの（同左）

- ③ 地下3階以下の階に通ずる直通階段は特別避難階段（地下2階なら避難階段でも可）とすること（令第122条第1項）
- ④ 地下3階以下の各階の階段室、附室等
- ⑤ 排煙設備の設置（令第126条の2）
- の床面積は当該階の居室の床面積に同じものとする（令第123条第3項第11号）

- ⑥ 非常用の照明装置の設置（令第126条の4）
- ⑦ 居室および避難路の内装制限（不燃材料または準不燃材料）（令第128条の4第1項第3号、第129条第3項、第5項）
- 以上のような規制により、地下街全体としての防火・避難にかかる安全対策を行っているのである。

地下街、準地下街に対する消防法の規制

地下街と準地下街に対する消防法の規制の概要は、表1のとおりである。

地下街については、建設当初からその主たる用途がほぼ決められており、大部分は飲食店や物品販売店舗であるが、準地下街については、建築物の地階がその危険性の主要部分をなすので、当該地階部分がどのような用途であるかによってその危険性が異なると考えられる。

このため、準地下街に設置すべきとされている消防用設備等のうち、延べ面積がその要件となっているスプリンクラー設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備の三つの設備については、延べ面積の要件に加えて特定防火対象物の用

途（消令別表第1(1)項、(4)項、(5)項イ、(6)項および(9)項イに掲げるもの）に相当する用途部分の面積の合計もその要件になっている。

表1で地下街に関する消防法の規制を概観すると、ソフト面、ハード面とも、消防法で行っているありとあらゆる規制がかけてられている、といっても大げさでないことがわかり頂けると思う。

ただし、地下街固有の規制といえるものは「無線通信補助設備」のみであり、それ以外は、他の用途の防火対象物に課せられている規制はすべてかかる」という規制ぶりとなっている。

一方、準地下街については、表1の整理で「不要」とされているものがかなりある。これを見て、「準地下街」向けの消防用設備等としてぴったりと考えられる「排煙設備」や「連結散水設備」などが準地下街に設置されないように見えることに疑問を持たれる方もあるかも知れない。

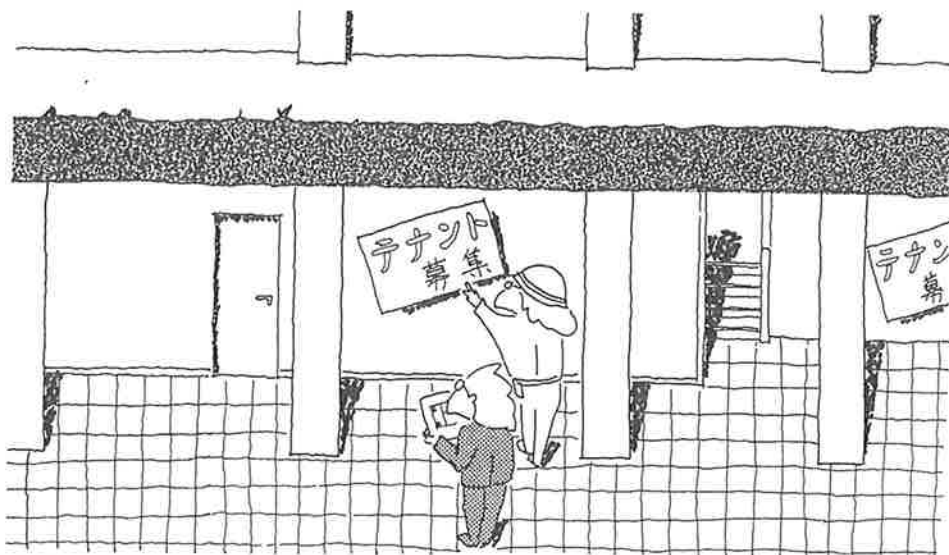
準地下街は、前述のように「建築物の地階で連続して地下道に面して設けられたものと当該地下道とを合わせたもの」

とされているが、実は、消防法施行令別表第1の「備考」の3で「(1)項から(10)項までに掲げる用途に供される建築物又はその部分が(16の3)項に掲げる防火対象物の部分に該当するものであるときは、これらの建築物又はその部分は、同項に掲げる防火対象物の部分であるほか、(1)項から(10)項に掲げる防火対象物又はその部分でもあるとみなす」とされていることに留意しなければならないのである。すなわち、準地下街としては設置する必要がないとされる消防用設備等であっても、建築物の地階として設置が必要であれば、当然その部分には当該設備が設置されることになるのである。

したがって、屋内消火栓設備を例にとれば、「準地下街」を構成する建築物の地階部分のうち一部のものには屋内消火栓設備が設置されるが、この他の建築物の地階部分と地下道の部分には屋内消火栓設備は設置されない、などということになる。

このようにいわば「虫食い状」に設置されるのでは適当でない消防用設備等については、準地下街全体として一体的に

整備される必要がある。そのような設備は、スプリンクラー設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、非常用の放送設備等であり、いずれも準地下街の主要な消防用設備等として、準地下街全体に設置の義務づけが図られている。こ



準地下街は、当該地階部分がどのような用途であるかによってその危険性が異なる

表2 地下街に関する基本方針の防災関係基準と建築基準法・消防法との比較

項目	地下街に関する基本方針	建築基準法と消防法の規制
公共地下歩道の配置等全体計画 公共地下歩道の幅員	避難等を考慮した簡明な形状 $W=P/1600+F$ W：公共地下歩道の有効幅員（m） P：20年後の予想最大歩行者数（人/時間） F：余裕幅員（2m店舗のないところは1m）	段差、傾斜路（勾配8分の1超）の禁止（令128条の3第1項第2号） 5m以上（令128条の3第1項第2号）
地上への階段の幅	1.5m以上	合計幅員≧地下道の幅員（令128条の3第1項第5号）
防災上有効な地下広場の設置 地下広場の条件	公共地下歩道のすべての部分から50m以内の位置に設置 防災上必要な吹抜けを設置、かつ地上への直通階段を2以上設置 噴水、池等の禁止	
建築物の地階との接続	原則禁止、ただし接続部に附室、吹抜け等の一定の防災対策を講じ、特に認められれば可	
地下駅との接続	防火区画で遮断可能かつ地下駅から地上への直通階段を2以上設置	場合により、耐火構造または準耐火構造の床、壁、甲種防火戸で区画（令112条第13項）
地下駐車場との接続	耐火構造の壁または床で区画 開口部には特別避難階段仕様以上の防火、防災性能を有する施設 駐車場から地上への直通階段を2以上設置 一層に限る（駐車場等は除く）	耐火構造または準耐火構造の床、壁、甲種防火戸で区画（令112条第13項）
地下街の配置 各構えの防火区画	相互に200m ² 以内ごとに耐火構造の壁で区画	1,000m ² 以内（内装制限を不燃材料、甲種防火戸で区画、スプリンクラー設置の場合）ごとに耐火構造の床、壁、甲種防火戸で区画（令128条の3第5項で準用） 仕上げを不燃材料または準不燃材料（令129条第3項、第5項） （地下道は、下地、仕上げとも不燃材料限定（令128条の3第1項）
内装制限	下地、仕上げとも不燃材料	
防災センター 無線通信補助設備	全体が統一的に把握できるように設置 必ず設置	延べ面積1,000m ² 以上のものに設置 （消令29条の3第1項）
スプリンクラー 自動火災報知設備	// //	// （消令12条第1項第5号） 延べ面積300m ² 以上のものに設置 （消令21条第1項第3号）
放送設備 誘導灯 連結送水管	// // //	必ず設置 （消令24条第3項第1号） // （消令26条第1項第2号） 延べ面積1,000m ² 以上のものに設置 （消令29条第1項第3号）
排煙設備 防災機関との即時 通話設備 非常電源設備	// // //	// （消令28条第1項第1号） 必ず設置 （消令28条第1項第1号） （消防機関へ通報する火災報知設備） 電気を使用する消防用設備等に設置
看板等の材料 火気使用店舗 ガス漏れ対策	装飾品等はすべて不燃性材料 他の店舗等と防火区画された区域に集中配置 燃焼後、ガス管、緊急遮断装置等、ガス漏れ対策の徹底	延べ面積1,000m ² 以上のものにガス漏れ火災警報設備設置（消令21条第1項第1号）

これらの設備が、消防法施行令第9条の2

は当然であろう。

基本方針と建築基準法・消防法の基準との関係

（防火対象物の地階が地下街と一体を成す場合に、全体を一体的に整備すべきとされる消防用設備等）と整合しているの

表2は、地下街に関する基本方針にお

ける防災関係の基準と、それに対応する建築基準法や消防法の基準とを比較してみたものである。基本方針に基準が定められているのに、建築基準法や消防法にないものもあるし、その逆もあるが、おおむね建築基準法や消防法に基準が上乘せられていると考えてよいだろう。公共空間を私的占有するためには、それだけ厳しい基準をクリアしなければならぬ、というわけであろうか。

なお、この基本方針が定められたのは昭和49（1974）年6月のことであるが、消防法施行令別表第1に（16の2）項が新たに加わって地下街として特別に消防用設備等の規制が強化されたのは同年7月（消防法第8条の2に「地下街」という概念が登場したのは昭和43（1968）年6月）のことであり、建築基準法施行令第128条の3第2項と第3項が改正されて地下街の各構えの防火区画に関する規定が強化されたのが同年1月のことであることを考えると、当時、地下街の防災対策が政府にとってきわめて大きな問題として意識されていたことがうかがえるのである。