

建築物の地階

地下にある施設で火災が発生すると、内部にいる人の避難が困難であるだけでなく、救助や消火などの消防活動がきわめて困難になるため、高層建築物などと同様、建築基準法でも消防法でも、防火関係の規定が強化されている。

ここでは、建築物の地階に対する規制について整理してみることとする。

地下施設はなぜ危ないか

地下施設で火災が発生すると、なぜ危険性が高いと考えられているのであろうか。ご承知の方も多いと思うが、改めて整理してみよう。

第一に、地下施設には通常窓がないことである。窓がない部分で火災が発生すると、以下のような問題点がある。

- ① 停電した場合に昼間でも暗くなり、避難が困難になること
- ② 排煙が難しいため、煙や有毒ガスが充満する可能性があること

③ 窓から消火活動や救助活動ができないため、消防隊員は階段等から内部に進入するしかなく、消防活動上の危険性が高いこと

④ 窓から噴出する火や煙、助けを求めて身を乗り出す人々……などという情報源がないため、火災の情報を把握しにくいこと

第二に、地下施設は地下にあるため、消防活動が困難になることである。地下から噴き上がって来る火や煙は、そこから消火や救助などの消防活動を行うしかない場合にはきわめてやっかいなしろものであるし、無線連絡が困難になることも大きな問題である。

この他に、必ずしも「地下施設」に限られるわけではないが、飲食店や喫茶店などの火を使う施設と、衣料品店などの可燃性物品を大量に扱い不特定多数の人や老幼弱者が利用する施設が入っている場合が多いことも、事実上大きな問題で

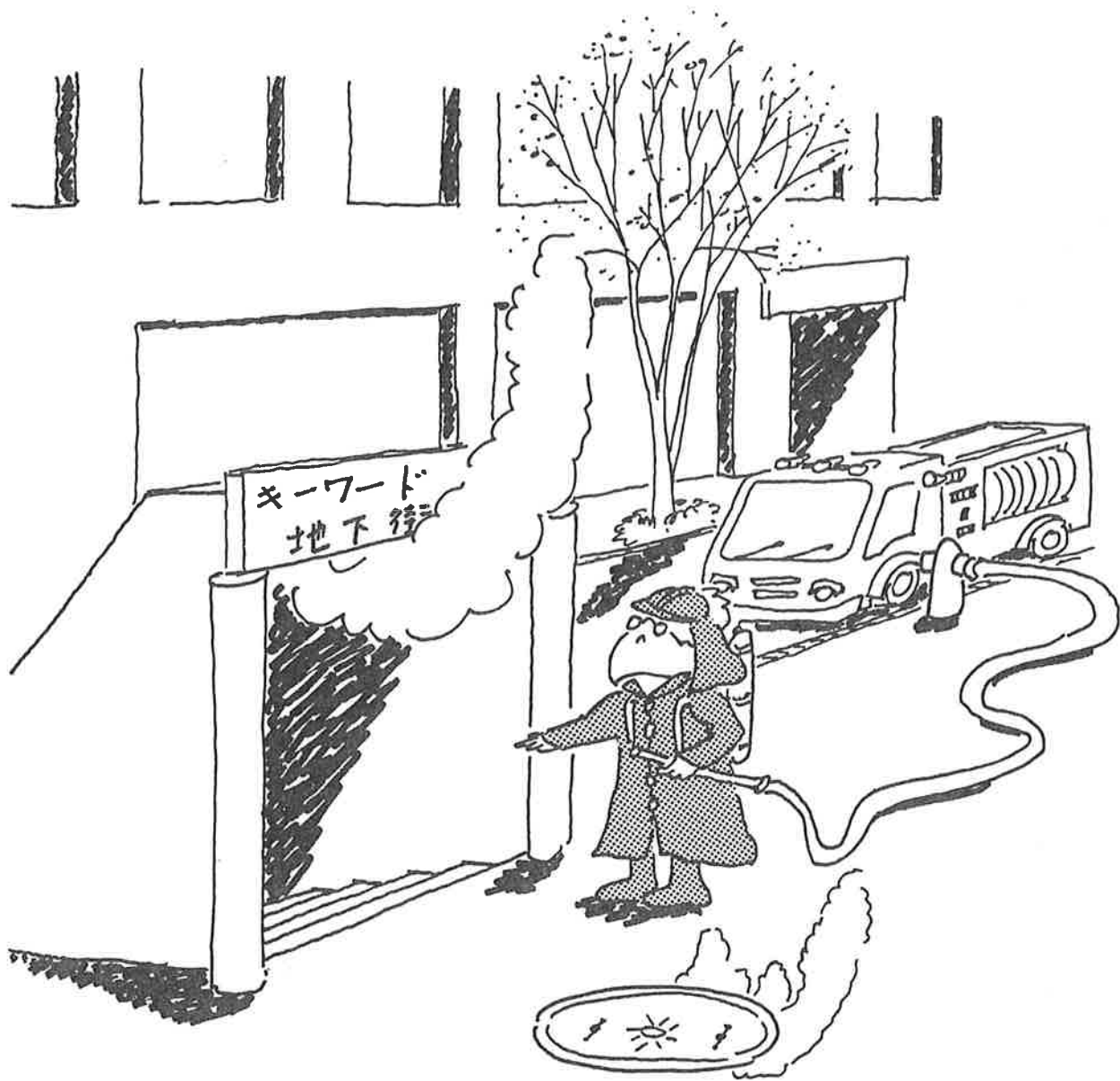
ある。特に、大規模なビルの地下1階部分や地下街、準地下街などのテナントにはこの種の店舗が多いが、火災の被害という観点から見れば最悪の組み合わせである。

建築基準法での地階に対する規制

建築基準法令では、「地階」の定義は「床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの1/3以上のものをいう」（令第1条第2号）とされている。

建築基準法令の防火・避難関係の規定で、直接「地階」については強化されている規制としては、次のようなものがある。

- ① 居室の合計床面積が200㎡を超える階に対する廊下の最小幅員規制において、地階の居室については100㎡で当該規制の対象となること（令第119条）
- ② 地下3階以下の階に通ずる直通階段は



地下施設で火災が発生した場合、なぜ危険性が高いのか

- ① 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）
 - ② ③ 地下3階以下の各階の階段室、附室等の床面積は当該階の居室の床面積に応じたものとする（令第123条第3項第11号）。
 - ④ 地階または地下工作物内に設ける居室等で不特定多数の者または災害弱者が利用する施設（法別表第1（い）欄（1）項（劇場等）、（2）項（病院等）または（4）項（百貨店等））の用途に供されるものを有する特殊建築物は内装制限の対象となること（令第128条の4第1項第3号）。
- この他に、「窓その他の開口部を有しない居室（無窓の居室）令第116条の2第1項第1号）を有する階」については、法別表第1（い）欄（1）項から（4）項までに掲げる用途に供する特殊建築物、3階以上の建築物、延べ面積1000㎡を超える建築物等と同様に、廊下、避難階段および出入口（令第118～126条）について特別な規制が行われている（令第117条第1項）。
- 建築物の「地階」に「居室」があれば、当然この「無窓の居室を有する階」

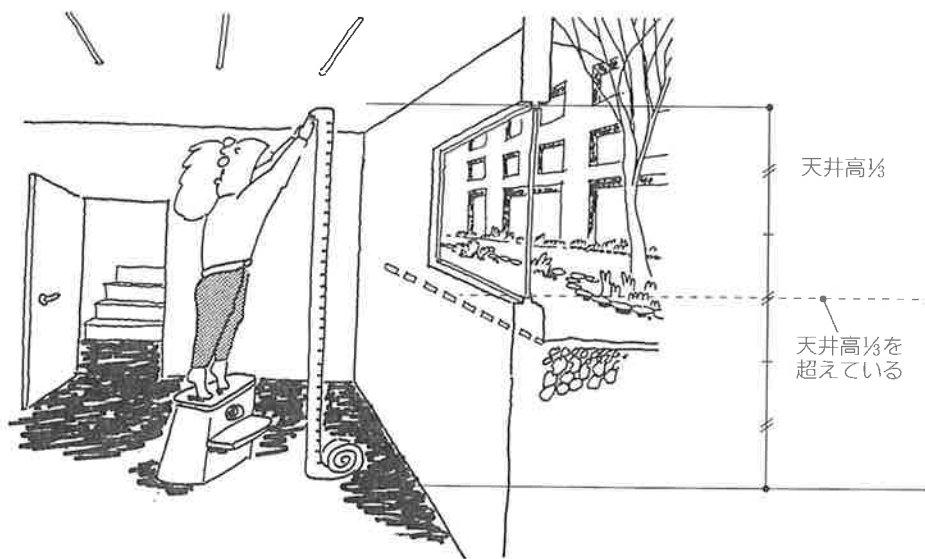
に該当するので、「地階」と特記して規制強化されていなくても、「無窓の居室を有する階」としての規制強化が前記4項目に付加される形で行われることになる。もっとも、これらの建築物には通常「ビル」と呼ばれるものの大半が含まれるので、「無窓の居室を有する階」だから特別に規制が強化されている」という例はあまり多くない。

しかも、建築基準法施行令第118条から第126条の規定を見ると、用途等を限定して規制しているものが多いので、せっかく第117条第1項の規定があるのだが、実質上意味がある特別な規制はさらに少ない。「地階」が「無窓の居室を有する階」として規制強化されるのは、実質上は、「直通階段の設置密度を上げること」（令第120条第1項）程度であると考えてよいだろう。

このような「無窓の居室を有する階」に対する規制の強化の他に、「無窓の居室」そのものに対する規制の強化と、「無窓の居室を有する建築物」に対する規制の強化がある。その内容は「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、

- ① 無窓の居室（令第111条第1項）を区画する主要構造部の不燃化（法第35条の3）
 - ② 無窓の居室（令第116条の2第1項第2号）についての排煙設備の設置規制の強化（令第126条の2）
 - ③ 無窓の居室（令第116条の2第1項第1号）についての非常用の照明装置の設置規制の強化（令第126条の4）
 - ④ 無窓の居室（令第128条の3の2第1号）を有する建築物の内装制限の強化（令第129条第5項）などである。これらを「地階」にあてはめれば、「地階にある居室」についての規制の強化であるといえるだろう。
- 以上を整理すると、建築基準法においては、
- ① 廊下の幅員の確保
 - ② 階段に関する規制の強化
 - ・ 階段の防火安全性の強化（避難階段、特別避難階段の設置）
 - ・ 避難者を安全な階段に一時的に收容する性能の確保
 - ・ 直通階段の設置密度の強化



建築基準法令における「地階」の定義

- ③ 区画の不燃化
 - ④ 排煙設備の設置
 - ⑤ 非常用の照明装置の設置
 - ⑥ 内装制限
- などによって、建築物の地階における防火・避難にかかる安全性の確保を図ろう

としているのだということが出来る。

防火対象物の地階に対する規制

消防法令では、建築基準法施行令第1条第2号に相当するような「地階」の定義は特にないが、通常は建築基準法令の定義に準じることとされている。

「地階」に関する消防法令の扱いで、建築基準法令ともっとも異なっているのは、無窓階との関係である。建築基準法令では、「地階」は「窓その他の開口部を有しない階」という概念のなかに含まれるが、消防法令では、「無窓階」の定義を「建築物の地上階のうち、自治省令で定める避難上又は消火活動上有効な開口部を有しない階をいう」（消令第10条第1項第5号）としており、「無窓階」の概念のなかに「地階」を含めていないのである。

消防用設備等を設置しなければならない防火対象物の要件は、通常、用途や床面積などで表されているが、それらの要件に該当しない場合でも、地階や無窓階に該当する階については消防用設備等を設置しなければならないこととされている。

る場合が多い。そのような形で規制強化されているものを列挙したのが、表の左の欄である。

このタイプの規定は、「前各号に掲げる防火対象物……以外の別表第1……に掲げる防火対象物の地階、無窓階または○階以上の階で、床面積が○㎡以上のもの」などと表現されるのが一般的であるが、消火器具の設置基準（消令第10条第1項第5号）では「……別表第1に掲げる建築物の地階……」となっており、また非常警報設備の設置基準（消令第24条第1項第2号）では地階および無窓階について収容人員の要件を厳しくする規定ぶりになっているなど、消防用設備等の種類や特性に応じて多少のバリエーションがある。

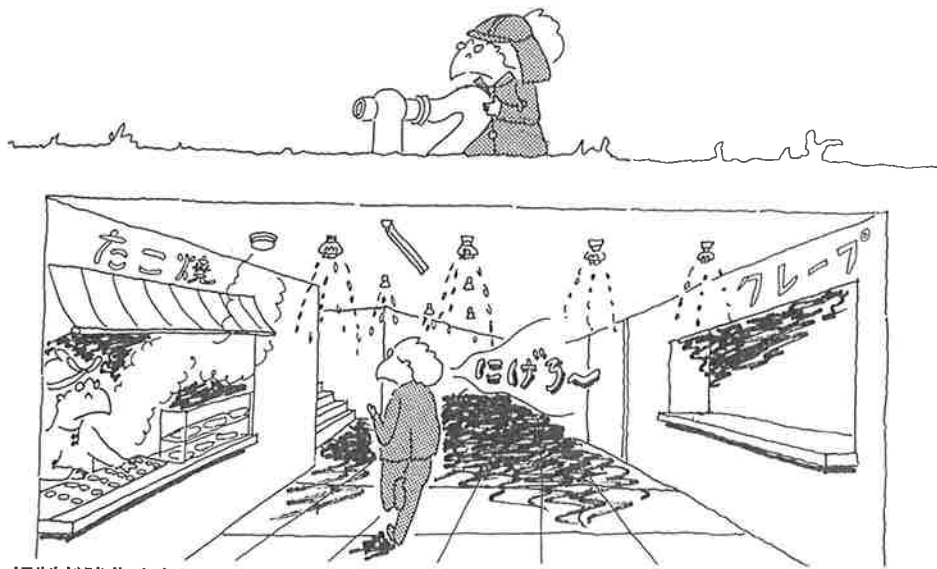
無窓階と同列にせず、「地階」だけについて規制強化しているものもある。そのような形で規制強化されているものを列挙したのが表の右の欄である。

このうち、泡消火設備等については、「別表第1に掲げる防火対象物の自動車の修理又は整備の用に供される部分で、床面積が、地階又は2階以上の階にあつ

表 防火対象物（または建築物）の地階に対する消防法令の規制強化

地階とともに無窓階も対象とする規制強化	地階を対象とする規制強化
消火器具の設置（消令10条第1項第5号）	(自動車修理場、駐車場等に対する泡消火設備等の設置)（消令13条第1項）
屋内消火栓設備の設置（消令11条第1項第6号）	(駐車場部分に対する自動火災報知設備の設置)（消令21条第1項第11号）
スプリンクラー設備の設置（消令12条第1項第8号）	ガス漏れ火災警報設備の設置（消令21条の2第1項第3号、第4号）
自動火災報知設備の設置（消令21条第1項第8号、第9号）	(避難器具の設置)（消令25条第1項第1号～第3号）
非常警報設備の設置（消令24条第2項第2号）	連結散水設備の設置（消令28条の2第1項）
避難器具の設置（消令25条第1項第4号）	
誘導灯の設置（消令26条第1項第1号、第2号）	
排煙設備の設置（消令28条第1項第3号）	

ては200㎡以上、1階にあっては50㎡以上のもの」などとなっている。これは、地階の危険性に着目するというより、「1階ではない階」の危険性に着目した規定ぶりになっていると考えたほうがよさそうである。その意味では、泡消



規制が強化されているガス漏れ火災警報設備と連結散水設備

火設備等に関するこの規定を「地階であるため規制強化されているもの」として列記するのは適当ではないかもしれない。その下にある「駐車場部分に対する自動火災報知設備の設置」（消令第21条第1項第11号）と「避難器具の設置」

（消令第25条第1項第1～3号）についても、同様のことがいえる。

このように考えると、純粋に「地階」について規制が強化されているのは、ガス漏れ火災警報設備と連結散水設備だけであるといってもよいかもしれない。

ガス漏れ火災警報設備は、昭和55（1980）年8月に静岡市のゴールデン街という準地下街で発生したガス爆発事故を教訓として、昭和56（1981）年1月に新たに設置が義務づけられたもので、「地下施設におけるガス爆発事故の危険性」に着目して設けられた規制であるため、当然、地下街、準地下街および防火対象物の地階だけがその対象とされており（消令第21条の2第1項）、地上の「無窓階」は対象外となっている。

また連結散水設備は、「別表第1(1)項から(15)項まで、(16の2)項及び(17)項に掲げる防火対象物で、地階の床面積の合計……が700㎡以上のものに設置する」（消令第28条の2第1項）とされており、まさに地下施設をターゲットとした「消火活動上必要な施設」であることがわかる。

これは、連結散水設備が、地下施設に消防隊が進入して消火活動を行うことが困難であるため、地上で送水口に消防ポンプを連結して散水ヘッドから水を出すことにより消火できるよう考えられた設備であることを考えれば、当然であるといえよう。

なお、連結散水設備が地下施設をターゲットにした設備であるのに、(16の3)項（準地下街）が設置対象になっていないのは、(16の3)項がゴールデン街のガス爆発事故を契機として新たに防火対象物のひとつの項として加わったものであり、延べ面積が1000㎡以上で特定防火対象物の用途に供される部分の床面積が500㎡以上のものにはスプリンクラー設備が設置されることとされたため、当時全国に存在していた「準地下街」にはすべてスプリンクラー設備が設置されることになったこと、その後は「準地下街」の建設が厳に抑制されることとなったため、新たに準地下街が建設される可能性が低く、連結散水設備の設置規制を強化しても実態上意味がなかったためであると考えられる。