

特別
寄稿



東京理科大学総合研究機構
防災科学研究センター
教授 小林恭一 博士(工学)

小規模雑居ビルの 火災危険



新宿の歌舞伎町で44人が亡くなる小規模雑居ビルの火災が起きてから、もう9年になる。あの火災の後、この種のビルの防火安全性を高めるため、消防法令が大幅に強化された。当時、総務省消防庁予防課長として、法律改正やその後の政省令改正に奔走した日々を思い出す。

だが、2008年10月には大阪市個室ビデオ店で死者15人を出す火災が発生し、昨年（2009年）11月には、浜松の麻雀店（雑居ビルではないが、類似している面もある。）と高円寺の居酒屋で、いずれも4人が亡くなる火災が発生している。同じ11月には、韓国でも、釜山の雑居ビル内の屋内射撃場火災で15人が亡くなった。小規模雑居ビルの火災危険は、必ずしも克服されたわけではないし、日本特有の現象ということでもないようだ。

本稿では、この小規模雑居ビルの火災危険について、火災事例を縦軸に、危険性の分析、法令上の取扱い、規制強化の変遷、今後の課題などを考えてみることにしたい。

小規模雑居ビルは危険なのか

最近の火災事例を見ると、数人以上の死者を伴う火災は、幾つかの特異な住宅火災を除けば、小規模雑居ビル又はそれに類似の施設の火災とグループホームなど小規模な社会福祉施設の火災がほとんどである。

だが、もちろん、このことは「小規模な施設の方が潜在的火災危険性が大きい」ということを意味しているわけではない。建築基準法令や消防法令などの防火法令上、大規模な施設には厳しい防火安全対策が義務づけられているのに、小規模施設にはそれなりの規制しかなく、相対的に小規模施設の火災危険性が目立つようになってきた、という面が大きい（図1参照）。

図1を見ればわかるように、かつては、数十人から百人を超える死者を伴う火災が、

大規模な物販店舗ビル、旅館・ホテル、病院、社会福祉施設等で頻発していた。それらの火災は社会的に大きなインパクトがあり、防火法令がそのたびに改正強化された。

その当時も、いわゆる「中小雑居ビル火災」の危険性はそれなりに存在していたが、大規模な施設で多数の死者が出た火災に比べると相対的に被害が軽微であったこともあり、小規模な施設に対する防火法令の強化はあまり行われなかった¹⁾。

防火法令強化の結果、ある程度以上の規模の施設の火災で多数の死者が発生することはほとんどなくなったが、防火法令の強化の度合いが小さかった小規模な施設のうち、潜在的火災危険性が大きい小規模雑居ビルや小規模福祉施設については、その種の施設の増加（図2、図3参照）とともに複数の死者を伴う火災がしばしば発生するようになった（図1参照）。数十人以上の死者を伴う火災が発生しなくなってきたこともあって、数人程度の死者を伴う火災でも社会的に注目されるようになり、防火法令の改正にも結びつくようになってきた、と言うことができる。

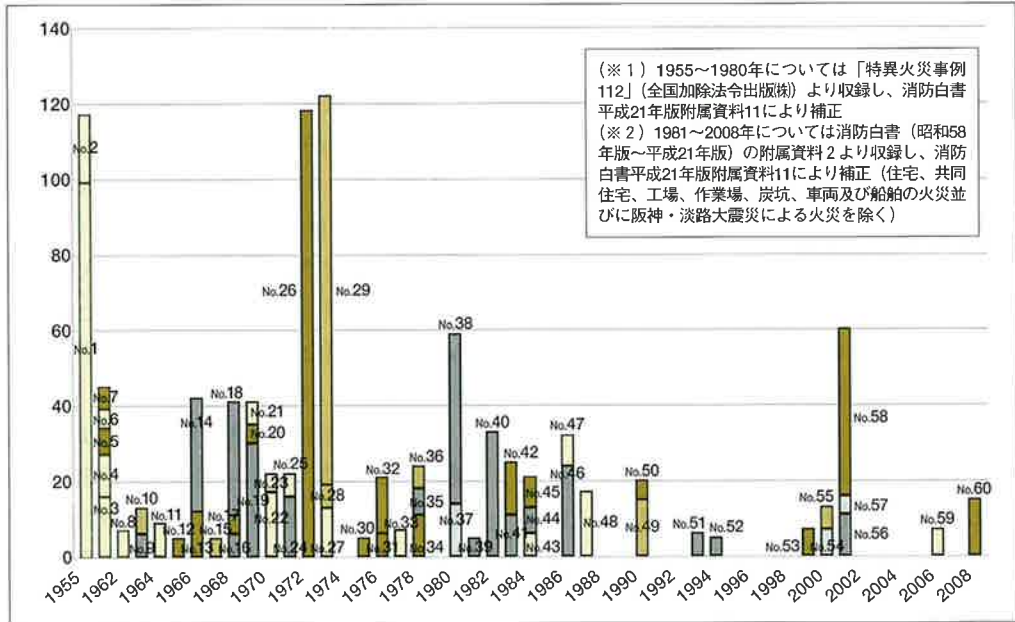
小規模雑居ビルの火災危険

消防法令や建築基準法令には「小規模雑居ビル」という概念も定義もないので、本稿では、とりあえず「飲食店や風俗店が複数入っている小規模なビル」という程度のイメージでその火災危険を考えてみたい。

小規模雑居ビルの火災危険や抱える問題点については、新宿雑居ビル火災のあと、東京消防庁に設置された「小規模雑居ビルの火災安全対策検討委員会」の報告書によく整理されている²⁾が、筆者なりに整理すれば、以下のようなものと考えられる。

①用途が異なる複数のテナントが併存していること

一つのビルに用途が異なる複数のテナン



火災建築物(死者数)	用途	火災建築物(死者数)	用途	火災建築物(死者数)	用途	火災建築物(死者数)	用途
No. 1 聖母の園養老院(99人)	6口	No. 16 みのり学園小百合寮(6人)	5口	No. 31 園松ビル(6人)	16-イ	No. 46 ホテル大東館(24人)	5イ
No. 2 式場精神病院(18人)	6イ	No. 17 喫茶田園(5人)	16-イ	No. 32 三沢ビル(らくらく酒場)(15人)	16-イ	No. 47 燐気会臨気寮(8人)	6口
No. 3 衣笠病院(16人)	6イ	No. 18 池之坊満月庵(30人)	5イ	No. 33 岩国病院(7人)	6イ	No. 48 昭青会松寿園(17人)	6口
No. 4 国立療養所(11人)	6イ	No. 19 登光ホテル(30人)	5イ	No. 34 今町会館(エル・アドロ)(11人)	16-イ	No. 49 長崎屋尼崎店(15人)	4
No. 5 レストラン東洋(7人)	3口	No. 20 トルコその(5人)	5イ	No. 35 ビジネスホテル白馬(7人)	5イ	No. 50 スナックバー(5人)	2イ
No. 6 香流精神病院(5人)	6イ	No. 21 藤井精神病院(6人)	6イ	No. 36 (株)カタセ(6人)	4	No. 51 客宿舎(6人)	5口
No. 7 ひさご(6人)	3口	No. 22 尚毛病院(17人)	6イ	No. 37 静岡コールデン街(14人)	16-3	No. 52 若善旅館本店(5人)	5イ
No. 8 佐藤病院(7人)	6イ	No. 23 手稲病院(5人)	6イ	No. 38 川治プリンスホテル雅園(45人)	5口	No. 53 マーシャン店(7人)	3口
No. 9 錦水別館(6人)	5イ	No. 24 寿司由楼(16人)	5イ	No. 39 客宿舎(5人)	5口	No. 54 新聞販売店(7人)	15
No. 10 西武百貨店(7人)	4	No. 25 小島病院(6人)	6イ	No. 40 ホテル・ニュージャノン(33人)	5イ	No. 55 宇都宮市宝石小売店(6人)	4
No. 11 常岡病院(9人)	6イ	No. 26 小日ビル(118人)	16-イ	No. 41 蔵王観光ホテル(11人)	5イ	No. 56 四街道市客宿舎(11人)	5口
No. 12 喫茶ニューブリッジ(5人)	16-イ	No. 27 済生会八幡病院(13人)	6イ	No. 42 ヤマルゲージセンター(14人)	3イ	No. 57 事務所(5人)	15
No. 13 金井ビル(12人)	16-イ	No. 28 西武高層ショッピングセンター(6人)	4	No. 43 社団宏知会青山病院(6人)	6イ	No. 58 新宿歌舞伎町尊皇ビル(44人)	16-イ
No. 14 菊富士ホテル(30人)	5イ	No. 29 大洋テパート(103人)	4	No. 44 客宿舎(7人)	5口	No. 59 大村市グループホーム(7人)	6口
No. 15 登屋川第一センター(5人)	35	No. 30 池袋朝日会館(5人)	16-イ	No. 45 三島ビル(8人)	16-イ	No. 60 大阪市御堂ビデオ店(15人)	16-イ

図1 5人以上の死者を伴う火災の推移(1955年~2008年)

トが併存する場合、その組み合わせによっては、極めて火災危険が高くなる。これについては、例えば、出火しやすい調理場を有する飲食店の隣に可燃物の多い衣料品店があり、その隣に未認可保育施設がある、などというケースを考えれば、容易に理解することができる。

②管理権原者が異なる複数のテナントが併存していること

用途は同じでも管理権原者が異なる複数のテナントが一つのビルに併存している場合、防火対象物としては運命共同体であるから、火災が発生した場合には他のテナント等と連絡を取り合い、できれば共同して消火、通報、避難等を行うことが必要だ。

だが、複数のテナントが火災時に連絡したり協力したりすることも、あらかじめそのための協力体制をとっておくことも、キッチンと実施することはなかなか難しい。ともすれば、複数のテナントに別れていること自体が、単一管理者のビルより大きなリスクを持つことになる、ということである。

③この種のビルに多い用途特有の火災危険性がある場合があること

この種のビルには、飲食店のほか、各種風俗店、個室ビデオ店、カラオケ店、インターネットカフェなどがテナントとして入っていることが多い。これらのテナントは、小規模個室、密室、無窓、低照度、遮音又は騒音、迷路状の配置、性的対象やゲーム

等への没頭や飲酒による危険回避能力の一時的減退などといった特有の避難危険性を有している。これらは、この種の用途自体が有する特有の火災危険性である。

④階段が一つしかない場合があること

建築基準法令では、この種のビルについては、準耐火構造5階以下の場合、1フロアの居室の床面積の合計が200㎡未満（準耐火構造でなければ100㎡未満）であれば、屋内階

段が一つしかなくてもよいことになっている（建築基準法施行令第121条第1項第3号）。

各階へのアクセスは、通常、エレベーターが使用されるため、この一つしかない屋内階段は倉庫がわりに使われることが多く、火災の際に避難路として利用することができないばかりでなく、この部分に放火されたりすると上階への延焼経路となり、ビル全体の火災危険を支配する極めて危険な空

潜在的火災危険性が大きい小規模施設において、複数の死者を伴う火災がしばしば発生するようになった。

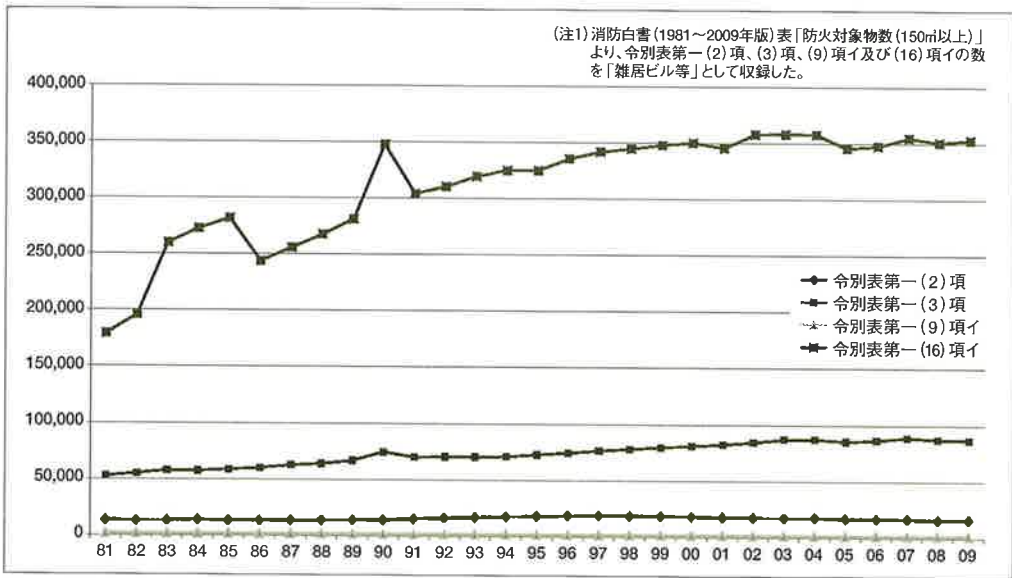


図2 雑居ビル等の数の推移(1981年~2009年)

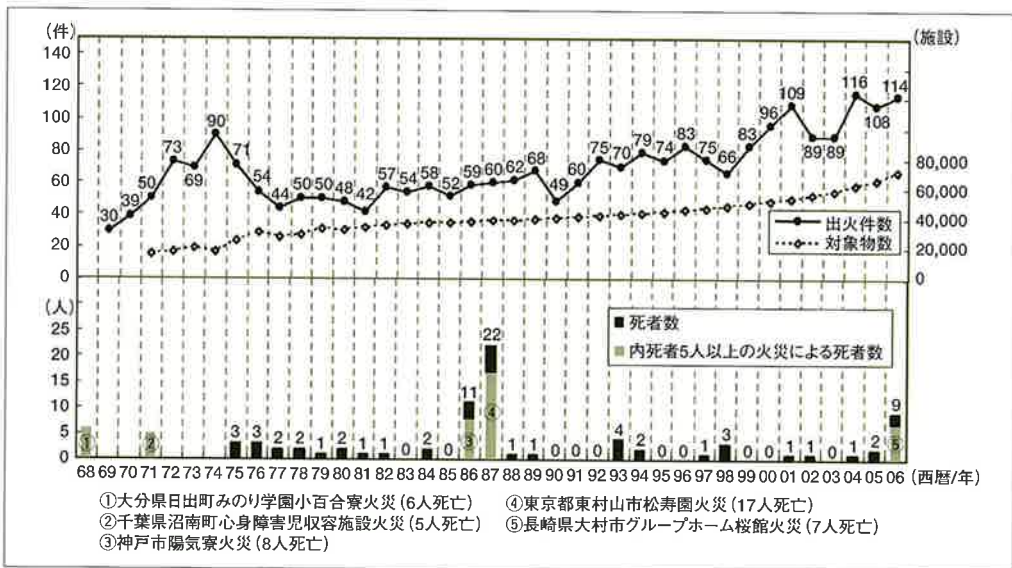


図3 福祉施設数の推移と福祉施設火災件数の推移(1968年~2005年)

間になってしまう。

⑤消防法や建築基準法に違反しているものが多いこと

小規模雑居ビルは消防法違反対象物が極めて多く、消防法令上何らかの基準に違反している防火対象物の割合は、新宿歌舞伎町雑居ビル火災当時は90%を超えていた。その後、消防機関による違反是正努力により、2006年12月には30%程度にまで減少してきたが³⁾、大規模な施設を中心に義務づけられているスプリンクラー設備の違反率(0.6%)や自動火災報知設備の違反率(3.0%)⁴⁾を考えると、依然として高い違反率となっている。

その理由は、

- ①テナントであるため、防火安全対策が所有者任せで、防火管理責任意識が希薄であること
- ②遵法意識の低い経営者がテナントの管理権原を有している場合があること
- ③テナントや管理者が頻繁に入れ替わること、管理権原者の特定が難しいこと、夜間営業のテナントが多いことなどから、消防機関の指導が行いにくいこと
- ④実際にテナントで働いている者には防火管理について権原がなく、権原を有している者を特定して指導することが難しい場合が多いことなどであると考えられる。

消防法違反の内容は、

- ①防火管理者未選任、消防計画未作成、消防訓練未実施など防火管理の基本事項の違反
- ②避難路となる階段への物品放置
- ③防火戸周囲への物品放置等による閉鎖障害
- ④自動火災報知設備や避難器具などの消防用設備等の未設置又は不備及び定期点検の未実施等

などであるが、これらは防火安全対策の基本が無視されていることを意味しており、この種の施設が大きな潜在的火災危険を抱えていることがわかる。

雑居ビルに対する消防法令の取扱い

消防法(以下「法」という。)では、ご存じのとおり、「複合用途防火対象物(防火対象物で政令で定める2以上の用途に供されるものをいう。法第8条第1項)」という概念があり、さらにその用途の中に火災の際の人命危険性が特に高い用途(いわゆる「特定用途」)が存する複合用途防火対象物を「消防法施行令(以下「令」という。)別表第一(16)項イ」と位置付けて、ハード・ソフト両面で厳しい規制を行っている。

「雑居ビル」のイメージに最も近いのは、この「令別表第一(16)項イ」だろう。

消防法令上、「(16)項イ」という概念が登場したのは、大阪市の千日デパートビル火災(1972年5月死者118人)の後に行われた政令改正(1972年12月)の際である。それまでは、「複合用途防火対象物(令別表第一(16)項)」という概念はあったが、イとロに分かれてはいなかった。

「複合用途防火対象物」という概念は、令別表第一により防火対象物を用途ごとに分類しようとした時に、複数の用途が存する防火対象物を分類する項目として法文構成の都合上産み出された概念であり、火災危険性が高いからという理由で定められた概念ではなかった。

このことは、令第9条を読めばすぐわかる。令第9条では、かっこ書き部分を省略すれば、「令別表第一(16)項に掲げる防火対象物の部分で、同表各項の防火対象物の用途のいずれかに該当する用途に供されるものは、この節の規定の適用については、当該用途に供される一の防火対象物とみなす。」となっている。

飲食店部分300㎡、物品販売店舗部分200㎡、合計500㎡の床面積を持つ複合用途防火対象物は、消防用設備等の設置基準については、飲食店部分については床面積300㎡の

飲食店と、物品販売店舗部分については床面積200㎡の物品販売店舗と考えて基準を適用する、というのが原則だということだ。これでは、床面積500㎡の飲食店や物品販売店舗より規制が緩くなってしまう。

防災規制でも全く同じ考え方をしていることは、令第4条の3第2項を見ればすぐわかる。

つまり、消防法令の場合、1972年の政令改正以前は、複合用途防火対象物は「単に複数の用途が併存しているだけ」という認識で、用途が併存していることによる危険性については無視されていたのである。

このため、1972年の政令改正以降、令第9条かっこ書きの対象を逐次増やすとともに、スプリンクラー設備の設置基準の対象として(16)項イを入れ込むなどして、単独用途の防火対象物より複合用途防火対象物の方が規制が緩くなってしまうことを防ぐ努力がなされてきた。しかしながら、スプリンクラー設備と並んで重要な消防用設備等である自動火災報知設備についてすら、(16)項イの設置対象が他の多くの特定防火対象物と同じ延べ面積300㎡以上のものとなるには、歌舞伎町雑居ビル火災後の2002年の改正まで待たなければならなかったのである。

建築基準法の異種用途区画

この点、建築基準法では、複数の用途が併存することの危険性は当初から認識されていた。1950年11月に制定された建築基準法施行令では、第112条(防火区画)はわずか3項からなっていたが、第1項は面積区画、第2項(現行第12項相当)と第3項(現行第13項相当)は異種用途区画であり、全体の3分の2が異種用途区画についての規定だったのである。

異種用途区画の規定ぶりを観察すると、建築基準法で複数の用途が併存している場合の危険性をどう考えているかが見えてくる。

いわゆる「異種用途区画」とは、建築物の一部に不特定多数の人や身体弱者などが利用する施設や危険物を収容する施設等(特定の特殊建築物の用途等に該当するもの)がある場合に、その部分(特定用途等の部分)とその他の部分とを区画する防火区画のことである。

「異種用途区画」は、次の3つの目的を持っていると考えられる。

- ①「その他の部分」で発生した火災がより危険性の大きい「特定用途等の部分」に延焼拡大することを防ぐ。
- ②「特定用途等の部分(特に危険物を収容する施設、車庫、倉庫等の部分を意識している。)」で火災が発生した場合に、「その他の部分」に延焼拡大することを防ぐ。
- ③「特定用途等の部分」で火災が発生した場合に、防火区画された「その他の部分」に避難することができるようにする。

消防法令で1972年まで、用途が複合していることを特別なリスク要因と捉えていなかったのは、建築基準法でこのような異種用途区画による手当がなされていることを折りこんでいたため、という見方もできるかも知れない。

雑居ビルに対する規制強化の変遷

消防法令で雑居ビルに対する規制強化が行われた変遷を整理してみると、以下のようになる。

- ①共同防火管理制度の創設 1968年6月
- ②大阪千日デパートビル火災に伴う令別表第一(16)項イの概念の創設等 1972年12月
- ③新宿歌舞伎町雑居ビル火災に伴う法律及び政省令の改正 2002年4月～2003年6月
- ④宝塚市カラオケボックスの火災に伴う政省令の改正 2008年7月
- ⑤大阪個室ビデオ店の火災に伴う省令の改正 2009年9月

こうして整理してみると、従前から危険性が認識されていた割に、以前は雑居ビルをターゲットとした規制強化は少なく、近年になって急速に整備されていることがわかる。

(1)共同防火管理制度の創設

消防法令で初めて雑居ビルの火災危険性に着目した規定が定められたのは、1968年6月に消防法に第8条の2が追加され、共同防火管理制度が創設されたときである。

当時は、最初の高層ビルである霞が関ビルの竣工(1968年4月)を皮切りに、以後、多数の高層ビルが建設されることが予想されており、また、大規模な地下街が各地に建設されるようになって、一つの防火対象物が複数の用途、複数の管理権原者に分割して利用される時代が始まりつつあった。

この制度は、1966年1月に発生した、典型的な雑居ビル火災の先駆である川崎市金井ビルの火災(12人死亡)に対する対策という意味もあったようだ。

この改正では、管理権原が複数に分かれている一定の防火対象物に、消防計画の作成等防火管理に必要な事項を協議して決めておくことが義務づけられた。

(2)大阪千日デパートビル火災に伴う令別表第一(16)項イの概念の創設等

千日デパートビルは、デパートの最上階

にアルサロと称する風俗系の飲食店が入った大規模な複合用途防火対象物で、デパート部分で夜間工事中に出火し最上階のアルサロ部分に有毒ガスを大量に含む煙が拡大して多数の死者が出た火災だった。

千日デパートビル火災に伴う1972年12月の消防法施行令の改正では、別表第一に(16)項イの区分が創設され、特定防火対象物及び(16)項イについて、防火管理体制の拡充、スプリンクラー設備、自動火災報知設備その他の消防用設備等の設置基準の強化、既存防火対象物に対する自動火災報知設備の設置基準の遡及適用等が行われた。

特に(16)項イについて行われた義務対象の拡大は以下のとおりである。

- ①共同防火管理(令第4条の2第1号及び第2号)
- ②スプリンクラー設備の設置(令第12条第1項第5号(現行第10号)及び第6号(現行第11号))
- ③自動火災報知設備の設置(令第21条第1項第3号及び第10号)
- ④漏電火災警報器の設置(令第22条第1項第6号)
- ⑤非常警報設備の設置(令第24条第3項第3号)
- ⑥誘導灯の設置(令第26条第1項第1号及び第2号)

また、この改正では、雑居ビルに多いものとして、地階又は無窓階についてスプリンクラー設備(令第12条第1項第5号(現行第10号)及び第6号(現行第11号))の設置義務対象が、一階段のビルについて避難器具(令第25条第1項第5号)の設置義務対象が、それぞれ拡大強化された。

(3)新宿歌舞伎町雑居ビル火災に伴う法律及び政省令の改正

新宿歌舞伎町の雑居ビルの火災(2001年9月死者44人)では、5階建て延べ面積516㎡



新宿歌舞伎町の雑居ビルの火災(2001年9月、死者44人)

という小規模なビルの火災であるにもかかわらず、ホテルニュージャパン火災（1982年2月死者33人）など大規模ビルの火災をはるかに超える、東京都内では過去最大となる死者が発生したため、その再発を防ぐべく消防法令の大きかりな改正が行われた。主な改正内容は以下のとおりであり、雑居ビルをターゲットとした法令改正としては、これまでで最も大規模なものとなった。

消防法改正（2002年4月）

①雑居ビルに多い消防法令違反等の是正の徹底を図るため、消防機関による立ち入り検査及び措置命令に係る規定が整備されるとともに、罰則規定が強化された（法第3条～第5条の4等）。

②雑居ビルに多い防火管理の不備の是正の徹底を図るため、防火対象物の定期点検報告制度が創設された（法第8条の2の2～第8条の2の3）。

③雑居ビルに多い階段への物品放置や防火戸の閉鎖障害を防止するため、階段、避難口等避難上必要な施設等の管理義務が明記された（法第8条の2の4）。

消防法施行令改正（2002年8月）

①雑居ビルに多い一階段ビルの避難危険に対処するため、「特定一階段等防火対象物」⁵⁾という概念が創設され、延べ面積に関係なく、定期点検報告制度の対象とされる（令第4条の2の2第2号）とともに、自動火災報知設備の設置義務が課され（令第21条第1項第7号）、また、消防用設備等の設置時検査（令第35条第1項第4号）及び点検報告（令第36条第3号）の対象に追加された。

②自動火災報知設備の設置対象として、延べ面積が300㎡以上の(16)項イ（従来は、延べ面積500㎡以上かつ特定用途部分の面積300㎡以上の(16)項イ）に拡大された（令第21条第1項第3号）。

③雑居ビルに入居する施設の用途の実態か

ら、「性風俗関連特殊営業を営む店舗その他これに類するもの（(2)項ハ）」という用途区分が新設されるとともに、(5)項イに「（旅館、ホテル又は宿泊所）その他これらに類するもの」が追加された（令別表第一）。

消防法施行規則改正（2003年6月）

①特定一階段等防火対象物の階段等に設置する感知器の設置基準が強化された（規則第23条第4項第7号へ）。

②特定一階段等防火対象物に設置する自動火災報知設備の受信機は再鳴動機能付きのものとしなければならないこととされた（規則第24条第2号ハ）。

③特定一階段等防火対象物のうち、ダンスホール、カラオケボックス等に設けられる地区音響装置及び非常警報設備の警報音は、他の警報音又は騒音と明らかに区別して聞き取ることができるものであることとされた（規則第24条第5号イ(ロ)、同条第5号の2イ(ロ)及び第25条の2第2項第1号イ(ロ)）。

④特定一階段等防火対象物には、原則として一動作で簡単に避難可能な避難器具を設置するとともに（規則第27条第1項第1号）、避難器具設置場所の出入口やエレベーターホール、階段室出入口付近等には避難器具設置場所がわかるような標識の設置が義務づけられた（同項第3号）。

(4)宝塚市カラオケボックスの火災に伴う政省令の改正

2007年1月に発生した宝塚市のカラオケボックスの火災では、死者は3人とどまったが社会的に大きな反響を呼び、2008年7月に消防法施行令及び関係施行規則が改正された。その主な内容は以下のとおりである。

①雑居ビルに入居する施設の用途の実態から、「カラオケボックスその他遊興のための設備又は物品を個室（これに類する施設を含む。）において客に利用させる役務を提供する業務を営む店舗（(2)項ニ）」という用途

区分が新設された（令別表第一）。

この用途には、インターネットカフェや漫画喫茶（規則第5条第2項第1号）、テレクラ（同項第2号）、個室ビデオ店（同項第3号）等も含まれることとされた。

②令別表第一(2)項ニ及び地下街の(2)項ニの部分については、延べ面積に関係なく自動火災報知設備を設置しなければならないこととされた（令第21条第1項第1号及び同項第9号）

③カラオケボックス等、音響が聞き取りにくい場所においては、特定一階段等防火対象物でなくとも、自動火災報知設備及び非常警報設備の警報音が、他の警報音又は騒音と区別して聞き取ることができるように措置がされているものでなければならないこととされた（規則第24条第2号ホ(ロ)、同条第5号イ(ロ)、同条第5号の2イ(ロ)、第25条の2第2項第1号イ(ロ)及び同項第3号イ(ロ))。

なお、この時の改正では、渋谷温泉施設爆発事故（2007年6月死者3人）に対する対策として、この種の施設にガス漏れ火災警報設備の設置を義務づける改正も行われている（令第21条の2第1項第3号関係）。

(5)大阪個室ビデオ店の火災に伴う省令の改正等

大阪個室ビデオ店の火災では、迷路状に配置された多数の小規模個室の中で客が仮

眠をとっている実態が明らかになったことから、2009年9月に以下のような消防法施行規則の改正が行われた。

①煙感知器を設けなければならない防火対象物又はその部分として、令別表第一(2)項ニ（カラオケボックス等）関係の個室等が追加された（規則第23条第5項第3号の2）。

②令別表第一(2)項ニに掲げる防火対象物の用途に供される部分が存する防火対象物に設置する受信機は再鳴動機能付きのものとしなければならないこととされた（規則第24条第2号ハ）。

③令別表第一(2)項ニ関係の個室等でヘッドホン等を用いる場合には、同火災報知設備の地区音響装置及び非常警報設備の警報音が聞き取れるよう措置しなければならないこととされた（規則第24条第5号イ(ハ)、同条第5号の2イ(ハ)、第25条の2第2項第1号イ(ハ)及び同項第3号イ(ハ))。

④避難経路における煙の滞留を想定し、通路誘導灯又は蓄光式誘導標識は通路の床面又はその直近に設けなければならないこととされた（規則第28条の3第4項第3号の2）。

なお、当該火災の再発防止策の一つとして、2009年10月、全国消防長会から、この種の個室型店舗の個室に設ける外開き戸は自動閉鎖機能を有すべきとする火災予防条例改正案が、全国の消防長に示されている。

おわりに

以上見てきたように、小規模雑居ビルの火災は、新宿歌舞伎町の雑居ビル火災が大きなターニングポイントとなっている。

消防法令も建築基準法令も、「ビルの規模が大きければ大きいほど潜在的火災危険性は大きい」という仮定のもとに規制体系が構築されている。20世紀末までの火災の歴史は、おおむねその仮定が正しいことを裏付けていた。



宝塚市のカラオケボックスの火災(2007年1月、死者3人)

実は、図1を見ればわかるように、昭和50年代の前半に10人前後の死者を伴う中小雑居ビル火災が頻発したことがあった。だが、昭和40年代後半の100人以上の死者を伴った大規模施設の火災の再発防止に躍起になっていた当時の防火行政担当者（私もその1人だった。）の目にはたいしたものとは映らず、法令改正なしに行政指導の強化だけで済ませてしまった。昭和40年代の防火法制の強化と行政指導が功を奏したのか、昭和50年代の半ば以降、その種のビルで大きな被害を出す火災はしばらく後を絶ったが、防火行政に従事していた者の中では、「雑居ビルで何故死者が出ないのだろう？」と不思議がる声も強かった。

新宿歌舞伎町の雑居ビルの火災は、「小規模なビルでも潜在危険性が大規模ビルより大きいことがあり得る。」ということ、事実を持って我々に突きつけた。

考えてみれば、各部屋に窓等の開口部も避難路もなく、一つしかない屋内階段には様々な物品が放置され、防火戸も閉まらないような状態で、その放置物品に放火でもされれば、内部にいる人はほとんど助からないことは自明だった。しかも、そんなビルは、風俗店など特殊な店に限らず、普通の飲食店ビルにおいても見慣れた光景だった。

雑居ビルですべて死者が出ていない、ということで、そんな光景に慣れっ子になってしまっていた不明を恥じるばかりだ。

新宿雑居ビルの火災のあと、ハード面の

規制強化だけでなく、違反是正にまで踏み込んだ法令改正が行われ、消防機関の努力によりこの種のビルの防火避難体制はかなり整備され、法令違反も着実に減少してきている。

宝塚市カラオケボックスの火災と大阪市個室ビデオ店の火災後の法令改正は、新宿雑居ビル火災後の改正で取り残された部分を補ったということだろう。

しかしながら、風俗営業の店舗やインターネットカフェなど小規模雑居ビルに入居する店舗の営業内容や営業形態、客の利用方法などの変化の早さは法規制の整備をはるかに超えるものがあり、法令改正が追いつかない面がある。

また、不動産の証券化、管理権原者の海外居住、昼夜で管理権原も営業内容も異なる店舗など、従来とは全く違った所有形態、使用形態のビルも急速に増加しており、それに伴い、管理形態や管理権原の所在なども従来の法規制の枠組みでは捉えきれなくなってきている。

経済社会の急速な変化の中で、今後、小規模雑居ビルがどのように変化していくのか、2000年代に入って横ばいを続けている小規模雑居ビルの数は増加するのか減少するのか、その動向によっては、今後も新たな火災危険を顕在化させる火災が起き、法令の手当が必要になるかも知れない。

その意味で、小規模雑居ビルは、最も眼を離すことができない対象だと考えている。

注1) 1970年代後半にはいわゆる「中小雑居ビル火災」が頻発したが、防火法令の改正に結びついたのは、新潟市スナック「エル・アドロ」の火災（1978年3月、死者11人）だけである。この火災では、燃えやすい絨毯が多用されていたことが延焼拡大を早め、多数の死者の発生につながったとされたため、消防法施行令第4条の3第3項が改正され、絨毯が防災物品に追加された。

注2) 「小規模雑居ビルの火災安全対策検討委員会（東京消防庁）」の報告書より

注3) 新宿歌舞伎町の雑居ビル火災（2001年9月）の後、総務省消防庁では全国の消防機関に対し、この種のビルに対する一斉立ち入り検査を指示した。その結果、何らかの違反があるものは90%を超えていた。消防機関

による是正指導の結果、違反率はかなり減少したが、依然として高い違反率が続いている。なお、小規模雑居ビルの違反是正状況に関する調査は、平成18年まで行われた（消防白書平成19年版参照）。

注4) 全国における特定防火対象物のスプリンクラー設備及び自動火災報知設備の設置状況（平成21年版消防白書 第1-1-33表）参照

注5) 特定一階段等防火対象物：火災による人命危険の高い特定用途に供される部分が避難階以外の階（1階及び2階を除く。）に存するもので、当該避難階以外の階から避難階又は地上に直通する階段が2（当該階段が屋外に設けられている場合等）にあっては1）以上設けられていないもの