地水火風

牧野恒一

相次ぐホテル火災を考える（その1）

死者を伴う旅館・ホテルの火災が相次いでいる。福山市では7人の方が亡くなり、東京でも2人の方が亡くなった。死者こそ出なかったが、福島でもホテルが全焼する火災があって、客が全員避難した。

以前多かったこの種の火災も、最近ではめっきり減っていた。もう起こらないかとも思われたが、そうはいかなかった。火災の状況や建物の状況を見ていくと、起こるべくして起こった感もある。今回は、これらのホテル火災について考えてみたい。

［福山市のホテル火災］

火災は5月13日の早朝、広島県福山市の4階建てのホテルで発生し、宿泊客7人が亡くなった。火元は1階のフロント付近と見られ、2階で5人、3階で2人の方が亡くなっている。

火災になったホテルは、鉄筋コンクリート造4階建て一部木造2階建ての混合構造で、以前はラブホテルとして使われていたが、最近では一般客も利用していた。ラブホテルだったためか、大きな窓の内側に合板で壁が作られて開口部が縮小・閉鎖されており、煙の滞留を助長したり、避難・消火・救助活動の妨げになったりしたようだ。また、暗くて狭い迷路のような廊下と偏在する階段が、避難を困難にしたとも報道されている。

階段が区画されておらず、火煙が急速に上階に拡大したことも大きかったようだ。

［違反と既存不適格］

当初、福山市の建築部局は、「この建物は既存不適格だが違反建築物ではない」と説明し、「こんなひどい建物が何故適法なのか?」と物議をかもした。後になって、「違反建築物だったが、既存不適格だと誤って捉えていたため、結果的に違反を放置してしまった」と訂正された。

当初の報道で議論を集めた「既存不適格」とは何だろうか。

日本の建物は、建築主事等により設計段階で建築確認を受け、竣工後は完了検査を受けるので、建設された時には適法（のはず）である。その後、建築基準が改正されて厳しくなると、以前の建物の多くは厳しくなった法令には適合しなくなってしまう。だが、これを直ちに「違反」として摘発するわけにはいかない。以前の基準が甘かったのは、立法・行政側の責任だし、そもそもそんなことをすると、ちょっと古い建物は全て「違反建築物」になってしまうからだ。

このため、建築基準法では、この種の「以前は適法だったが、基準が厳しくなったために現在の法令には適合していない建築物」のことを「既存不適格建築物」と位置付けて、とりあえず適法扱いする仕組みになっている。

ただし、改正基準適用の際にその建物が建築基準法令違反であれば、「既存不適格建築物」という一種の特権は付与されず、直ちに最新の基準に適合させなければならない。

「とりあえず」と言ったのは、この状態が未来永劫許容されるわけではないからだ。「とりあえず」以前のまま存続できるが、この建物が増改築や大規模な修繕・模様替えを行う際には、その時の基準に適合するよう改修すべき、ということになっている。

このような考え方に一定の合理性があることは容易に理解できるだろう。

［福山のホテルの場合］

福山のホテルの場合、木造部分が建築されたのが昭和35年、鉄筋コンクリート造部分が増築されたのが昭和43年だった。実は、この「昭和43年」という年は、旅館・ホテルの防火安全にとって極めて微妙な時期である。当時、水上温泉「菊富士ホテル」火災（昭和41年、30人死亡）、有馬温泉「池之坊満月城」ホテル火災（昭和43年、30人死亡）、磐梯温泉「磐光ホテル」火災（昭和44年、30人死亡）と、偶然にもちょうど30人の方が亡くなる温泉ホテルの火災が相次いで発生し、これを受けて、内装の難燃化対策、煙対策、避難対策など、建築基準法令と消防法令が何度も改正強化されたのである。

中でも、昭和44年の建築基準法令改正で、階段部分などに防火戸を設けることを義務づける「竪穴区画」の規制が始まったのは、日本防火法制史上特記すべき、エポックメーキングな改正だった。階段部分に防火戸がないと、下の階で火災が発生すれば、火煙は容易に上階に拡大し、人命危険に直結するからだ。

福山のホテルで増築が行われた昭和43年には竪穴区画の規制がなく、階段部分に防火戸がなくても適法だった。その直後に竪穴区画の規制ができた後、しばらくの間「既存不適格」という適法建築物として扱われたとしても、法令上は当然だった。実際、昭和50年代には、まだこの種の既存不適格建築物が相当数残っていたのである。

だが、昭和44年からもう43年経っている。ホテルとして使われて来た建築物が、その間、増改築も大規模な修繕や模様替えも行って来なかったはずがない。現に、当時の多くの建物は、長い年月の間に増改築等が行われ、又は建て替えられて、次々に新しい基準に適合するようになって来たのである。近年、以前ほど多数の方が亡くなるビル火災が少なくなっているのは、そんな理由もあるからだ。

［ゾンビのようなホテル］

以上のような防火法令改正の歴史を知る者から見ると、福山のホテルは、現代によみがえったゾンビのように見える。あるいは、昭和40年代初頭の防火対策レベルのまま半世紀近くも生きながらえてきた化石のような建物、と言った方が良いかも知れない。

その当時の防火対策レベルであれば、当時30人亡くなるホテル火災が連発したのと同じようなことは当然起こる。そして、現に起こってしまった。

このような化石のようなホテルが何故21世紀の今日まで生き残って来たのかは、厳しく検証されなければならない。

関門は幾つもあったはずだ。増改築や大規模な修繕・模様替えの際には建築確認が必要だ。ホテルのオーナーが知らなくても、施工業者は知っていなければならない。建築確認がなされなかったのなら、それは何故なのか。市の建築部局の検査が何度も行われ、基準不適合が指摘されながら「既存不適格建築物」とされてしまったのは何故なのか。消防部局が査察や点検報告で違反状態を把握しながら厳しく是正措置を行わず、近年は査察にも行っていなかったのは何故なのか。

報道によれば、建築部局は昭和62年の時点で大規模改修により形状が変わっていたことを認識しているという。建築部局としては、少なくともこの時点で、この建物を「違法建築物」と認め、「竪穴区画」などの現行法令に適合させるべく所要の措置を講じさせていなければならかったはずだ。

また、報道ではあまり指摘されていないが、木造部分と耐火構造部分とが防火区画で縁切りされていなかったことも、多数の死者が出た大きな理由の一つだと思う。木造と耐火構造を一つの建物として接続する場合には、間に耐火構造の壁や防火戸を入れるなどして、二つの構造を縁切りしなければならない。そうでないと、木造部分の燃焼による激しい火煙が耐火構造部分に流れ込んで、大きな人命危険を引き起こす。何故、このような増築が行われ、「既存不適格」として今日まで存続してしまったのか、徹底的な解明が必要だと思う。

（以下、次号）