

地下街と準地下街②

— 規制の内容

建築基準法と消防法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かたちとなっている。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末端の出入り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、ひと言で言えば、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

のあいだの防火区画（耐火構造の床・壁十特定防火設備（常時閉鎖・作動または煙感知器連動閉鎖・作動で遮煙性能あり）（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」（85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㎡をこえる場合の廊下の最小幅員規制（令第119条）

表 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)	全部 (第1項第1号) 延べ面積150 m ² 以上のもの (第1項第4号)	全部 (同左) 不要
スプリンクラー設備 (消令12条)	延べ面積1,000 m ² 以上のもの (第1項第5号)	延べ面積1,000 m ² 以上で特定防火対象物 部分500 m ² 以上のもの (第1項第5号の2)
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)	延べ面積300 m ² 以上のもの (第1項第3号) 延べ面積1,000 m ² 以上のもの (第1項第1号)	延べ面積500 m ² 以上で特定防火対象物部分 300 m ² 以上のもの (第1項第5号) 延べ面積1,000 m ² 以上で特定防火対象物 部分500 m ² 以上のもの (第1項第2号)
漏電火災警報器 (消令22条)	延べ面積300 m ² 以上のもの (第1項第3号)	不要
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	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)	全部 (同左) 全部 (同左) 全部 (同左) 全部 (同左) 不要
連結排煙設備 (消令28条)	延べ面積1,000 m ² 以上のもの (第1項第1号)	不要
連結散水設備 (消令28条の2)	延べ面積700 m ² 以上のもの (第1項第1号)	不要
連結送水管 (消令29条)	延べ面積1,000 m ² 以上のもの (第1項第3号)	不要
非常コンセント設備 (消令29条の2)	延べ面積1,000 m ² 以上のもの (第1項第2号)	不要
無線通信補助設備 (消令29条の3)	延べ面積1,000 m ² 以上のもの (第1項)	不要
消防用設備等設置の場合の消防 機関の受検義務 (消法17条の3 の2)	延べ面積300 m ² 以上のもの (令35条第1項第1号)	延べ面積300 m ² 以上のもの (同左)
消防用設備等の定期点検報告義務 (消法17条の3の3)	延べ面積1000 m ² 以上のもの (令36条第2項第1号)	延べ面積1,000 m ² 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、付室等 (令第123条第3項第11号) 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)

⑤ 排煙設備の設置 (令第126条の2)

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 (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きとされている消防用設備のうち、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つてゐる。

表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られている、といつても大げさでないことがお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つてゐる。

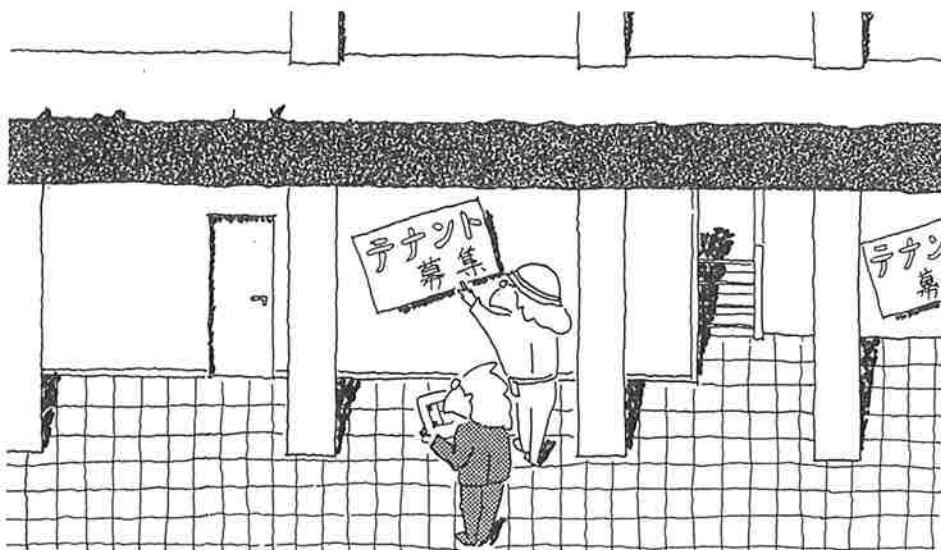
なお、消防法施行令別表第1に(16の2)項が新たに加わつて「地下街」として特別に消防用設備等の規制が強化されたのは、昭和49(1974)年7月(消防法第8条の2に「地下街」という概念が登場したのは昭和43(1968)年6月)のことであるが、建築基準法施行令第128条の3第2項と第3項が改正されて地下街の各構えの防火区画に関する規定が強化されたのが同年1月のことであり、①「規制の考え方と経緯」(154頁)

で述べた「地下街に関する基本方針」が定められたのが同年6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つ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。

準地下街に対する消防法の規制

一方、準地下街については、表の整理で「不要」とされているものがかかりある。これを見て、「準地下街」向けの消防用設備等としてびつたりと考えられる「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しれない。

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(16)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



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

項に掲げる防火対象物の部分であるほか、(1)項から(16)項に掲げる防火対象物又はその部分でもあるものとみなす」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

5 省庁通達の廃止

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。これらの設備が、消防法施行令第9条の2（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）と整合しているのは当然であろう。

①「規制の考え方と経緯」（156頁）でも述べたように、平成13（2001）年6月、地下街の規制に関係する5省庁（平成13年1月以降は4省庁）による「地下街の取扱いについて」の関連通達が廃止され、同時に同省庁からなる「地下街中央連絡協議会」が定めていた「地下街に関する基本方針」の関連通達も廃止された。「地下街に関する基本方針」では、公共の道路や駅前広場の地下に建設される地下街や準地下街について、建築基準法や消防法に規定されている安全基準を超える水準の安全基準をはじめ、本来公共の用に供されるべき公共の地下空間を私的に占有することに伴う規制等が定められていたが、すべて廃止されることとなった。

今後、地下街等を新增設したり、建築物の地階と地下街等とを接続したりする場合は、「通達」という時代遅れの手法によるのではなく、地下街の規制に係る法律およびそれに基づく政省令や条例に定められる基準だけに従って行うことになる。より厳しい基準が必要であるなら、関係法令を改正するか、新しい法律をつくる必要があるか、新しい法律で「通達」で規制することがおかしかったわけで、当たり前のやり方に戻ったということだろう。もっとも、地下街の新增設等にあたって複数の法律と複数の行政機関等が関与するという実態に変化があるわけではない。

これまで、地下街の新增設等に関して許可を行う行政機関等は、「地下街の取扱いについて」に基づき、「地下街中央連絡協議会」の下部機関として、「地下街連絡協議会」を設置して調整を行ってきたのだが、関係する一連の通達が廃止されたことに伴い、その場が失われることとなった。

地下街の新增設等の際の関係機関の調整の必要性は依然として存在するため、今後は、新增設などの案件に応じて、各地方ごとに独自に「地下街連絡協議会」に相当する場が工夫され、関係機関等のあいだの調整が行われることになるのだろう。