

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第124回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

地方都市の富山市から出てきた私だが、最近では東京へ足を運ぶことも多く、大都市で過ごす時間も日常の一部となった。大都市の不動産の特徴は、高層ビルや商業施設の数の多さで、不動産学の教材はそこら中にある。

商業施設の堅穴区画

火災の際の厄介な存在

事務所店舗併用の大型施設で気づいたのは、エスカレーターの昇降先に必ず、堅穴区画のために設けたシャッターのガイドレールがあることだ。エスカレーターの危険性といえば、転落事故、転倒事故や隙間に挟

まれるなどが知られている。しかし、火災の際は煙の拡散経路としてエスカレーターは厄介な存在となる(煙突効果)。

1987年、ロンドン地下鉄主要駅、キングス・クロス・セント・パンクラス駅の火災事故はエスカレーターで発生した(キングス・クロス火災)。エスカレーターの火災の危険性はあまり認識されておらず、その後、熱感知器やスプリンクラーが

るのが、いつもは解放された状態にあり、火災時に煙感知器等と連動して自動的に閉鎖する防火シャッターだ。平常時は気がつかず、しかし、非常時に機能する仕組みだ。

さらに、非常時に自動的に閉鎖するエスカレーター内に閉じ込められた人が、防火区画外に逃げられるようにしなければならぬ。写真はこれをうまく解決している。シャッターが閉まる際のガイドレールとなると、



商業施設にあるエスカレーター前の空間

が外部に逃げられるよう押せば開く防火戸のドア枠となる、小さな固定柱(レール)を除き、商業施設の「パノラマ空間」を実現することに成功している。

だ。いきなりシャッターが降りてくると避難経路を塞がれると勘違いする人も出る。混乱は恐怖を生み、恐怖は惨事を招く。そうならないよう、しっかりと火災避難の方法を周知させる必要がある。

【教員のコメント】

設置されるようになった。日本でもエスカレーターの火災予防に関心が高まるきっかけとなった。商業施設ではエスカレーターで昇降しながら、次のフロアにどのような商品があるのか、なるだけ早く、広く見ることが望ましい。一方で、エスカレーター部分を堅穴区画とするためには、耐火構造の壁で囲わなければならない。この矛盾を解決す

「パノラマ空間」を実現することに成功している。安心して、かつ快適な商業空間をつくるための工夫は目の届きにくいところに施されている。問題は、実際に問題が発生した際に、買い物客が冷静な行動がとれるかという点

吹抜けやエスカレーター周りなど、垂直方向の解放空間は防火上、悩ましい。炎や煙の上階への引込みを防ぐ必要があり、一般に常時解放型のシャッターで対応する。地下鉄等の公衆用階段も含めて、堅穴区画が塞がれた後の避難訓練が必須だ。



西田 一輝

不動産学部1年