

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第44回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

階段には避難施設の役割がある。避難階段は、避難階（一般に道路面と同じ高さの階）まで迷わずに下りられる階段としなければならぬ。また、二方向避難のため、建物が6階以上になると、「2以上の直通階段」が必要となる。ただし、「緩和規定」があり、階段を外階段としたうえで「避難上有効なバルコニー」を設置する場合は、各階の居室面積200㎡（準耐火構造等の場合）までは1つの階段でよい。

覆われた外階段

田高央「不動産の不思議第23回」

目に留まった。階段は1つしかなく緩和規定を使っていると思われる。小規模なマンションで階段を2つ設置することは工事費や部屋の配置の面で非効率で、ほぼ例外なくこの緩和規定を利用するようだ。

しかし、フェンスで覆うことに問題はないのだろうか（写真）。建築基準法の取り扱い基準によると、「排煙・採光・通風を妨げない堅格子（開口率50%以上）の侵入防止柵

を考慮しての措置と考えるが、雨風にさらされ、雨水や塵により老朽化し、見た目が悪くなっている外階段に対しては焼け石に水のように感じる。97年の法改正に伴い建築内部でも共用廊下や共用階段は容積率に算入しないことになったが、今でも多くのマンションが外階段を使うのは、一カ所ですと緩和措置の影響が大きいだろう。

内階段、外階段にそれぞれメリットとデメリットがあり（久田高央「不動産の不思議第23回」

避難や救助の妨げの懸念も

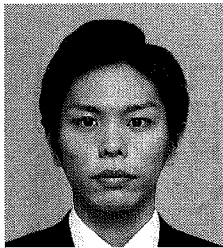
を設けた階段は、屋外階段として取り扱う」とあり、法的問題はないようだ。とはいえ、避難や救助に使う外階段をフェンスで覆ってしまうと、万が一のときの避難やレスキューが遅れてしまうように思える。外階段は内法90センチで120センチの内階段と比較して狭く、すれ違いも困難なことを考えると悩むところだ。

フェンスを設けるのはデザイン性

14年3月4日号）、一概には言えないが、やはり老朽化しやすく、汚れが目立ちやすい外階段はあまり良い印象を受けない。

あるとも限らない。マンション建て替えが増加していく中で、新しいニーズに応えたマンションが増えていることに期待したい。

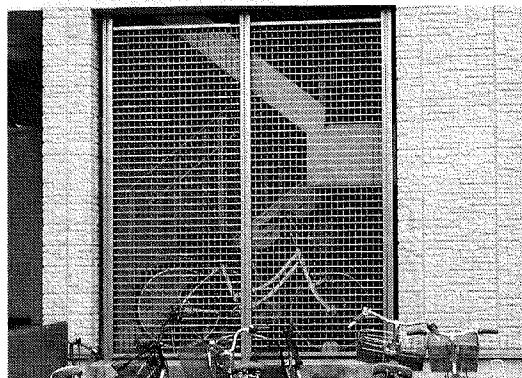
垣田 将吾
不動産学部4年



投資家や経営者からすると、外階段のほうが採算性に優れるかもしれないが、居住者としては、外観の綺麗なマンションに住みたいと思うのが当然だ。しかし、絶対数の少ない内階段のマンションが望んだ場所に

建築意匠は縦の線か横の線を意識してデザインすることが通常だ。外階段は斜めの線をもち、デザインをまとめるのが難しい。アルミルーバーやパンチングメタルで覆ってデザイン上の解決を試みるが、真の解決には不動産経営上の発想の転換が必要だ。

【教員のコメント】



フェンスで覆ってあるマンションの階段室