

共同住宅の特例基準を

第10章

牧野 恒一

5 屋内消火栓設備等に対する49号通達の規定

前回までに、49号通達の基本となる「消火器具」に対する特例基準の規定ぶり、2方向避難・開放型住戸等の考え方について整理してきた。

前にもふれたように、消火器具以外の消防用設備等に対する49号通達の適用については、それぞれの消防用設備等に対して特例基準を適用するための条件を設定するスタイルを取っているが、実際には消火器具の設置緩和のための条件を一部引用した上で、必要に応じてさらにいくつかの条件を加えるような形で規定されている。

「49号通達第1、2 屋内消火栓設備、屋外消火栓設備及び動力消防ポンプ設備（別添7参照）」を見てみよう。

これによれば、消火器具の設置を緩和するための条件のうち、「3階以上の階にある住戸等の床面積が100㎡以上の条件、即ち、

①住戸等相互間を耐火構造の床及び壁で区画

②住戸等と共用部分との間の開口部の合算面積の制限（2方向避難・開放型住戸等についての緩和規定を含む）

③住戸等と共用部分との間の開口部1ヶ所当たりの面積制限及び防火戸の設置義務

④共用部分の内装制限

⑤スパンドレルの強化

の五つの条件を満足すれば、これらの消防設備は設置しないことが出来るとされている。

耐火建築物である共同住宅の場合は、延べ面積が1400㎡以上（内装制限

がなされている場合は2100㎡以上）あれば屋内消火栓設備の設置義務が（消防法施行令第11条第1項及び第2項）、1階と2階の床面積の合計が9000㎡以上あれば屋外消火栓設備の設置義務が（同令第19条第1項）生じ、動力消防ポンプ設備はその代替設備として位置づけられている（同令第20条）（以上別添8参照）。もっとも、

屋外消火栓設備の設置基準である「1階と2階の床面積の合計が1棟当たり9000㎡以上」という規定は、共同住宅としてはほとんど有り得ないような規模でないとはあらぬ、動力消防ポンプ設備を共同住宅や共同住宅団地に設置するということも現実的ではないため、この項で3種類の消防設備について言及されているが、実際に意味を持っているのは屋内消火栓についての緩和規定だけであるということとは、今更言うまでもないだろう。

前述の①～⑤の条件を満たせば屋内消火栓設備の設置が免除されるということは、共同住宅のブランニング自体に①延焼・煙拡大防止性能が十分あるか、②延焼・拡大防止性能は住戸等と共用部分との間がやや不十分だが避難性能が十分ある場合には、消防用設備等の面で初期消火の性能を落とすとしてもやむを得ないと考えているのであろう。

このような判断に際して、設備だけ設置しても訓練をしなければ役に立たない屋内消火栓設備の特性と共同住宅

における訓練指導の難しさ、という現実が考慮されていたであろうことは想像に難くない。

6 スプリンクラー設備に対する49号通達の規定

前にもふれたように、スプリンクラー設備については消防法施行規則第13条（以下「規則13条」という）による緩和規定があるため、49号通達では、住戸と廊下・階段室等の共用部分に関する特例基準は定められていない。

消防法施行令第12条第1項第9号（別添9参照）によれば、共同住宅の11階以上の部分にはスプリンクラー設備を設置する必要があるが、省令で定める部分は設置の必要がないとされている。この省令が規則13条第1項（別添9参照）である。

規則13条第1項で規定している内容、即ち主要構造部を耐火構造とした共同住宅でスプリンクラー設備を設置する必要がある部分について、その要件を整理すると次のようになる。

①耐火構造の壁及び床で区画された部分であること

②当該部分に内装制限がなされていること

A 地上に通ずる主たる廊下その他の通路……不燃材料又は準不燃材料

B その他の部分……不燃材料、準

不燃材料又は難燃材料

- ③ 当該部分を区画する壁及び床の開
口部の面積制限
合計 8 m² かつ 1 開口部 4 m²

- ④ ③の開口部に設ける防火戸の制限
A 原則として甲種防火戸
a 原則として防火シャッターは
不可（廊下と階段とを区画す
る部分のみ可）
b 閉鎖方式は次のいずれか
イ 常時閉鎖式
ロ 煙感知器連動閉鎖式（廊下
・階段その他の通路に設け
るものはくぐり戸つきのも
の）
B 次のすべての条件を満たす開口
部は「鉄製網入りガラス入り
戸」でも可
a 2 方向避難可能な部分の開口
部であること
b 出入口以外の開口部であるこ
と
c 直接外気に開放されている廊
下、階段その他の通路に面す
る開口部であること
d 開口部の面積の合計 4 m²
0 m²

- ⑤ 当該部分の床面積の制限 10
0 m²

- ⑥ 耐火構造の壁及び床で区画された
廊下については、前②A及び④を
満足するだけでもスプリンクラー
設備の設置免除部分に該当する
この条件を一読すれば、共同住宅の

住戸等についても廊下部分についても、
この条件をクリアーするように造るこ
とは容易であることがわかる。階段や
エレベーター等については、別途、規
則13条第3項において、スプリンクラ
ー設備の設置を要しない場所とされて
いる（別添9参照）ので、このような
条件を満たして造られた共同住宅には
全くスプリンクラー設備を設置する必
要がないことになる。

ただし、住戸等のうち「共用室」に
ついては、床面積が100 m²を超える
ものも有り得るし、そのような共用室
が11階以上の階に設けられた場合には、
その共用室だけスプリンクラー設備を
設置しなければならない、という妙な
ことになるので、そのような事態を防
ぐために設けられたのが、49号通達第
1、3のスプリンクラー設備について
の緩和規定である（別添7参照）。

ここで示している、共用室にスプリ
ンクラー設備を設置しないことが出来
る基準を整理すると次のようになる。

- ① 耐火構造の壁及び床で区画されて
いること
② 内装制限……不燃材料又は準不燃
材料
③ 共用室を区画する壁及び床の開口
部は規則13条第1項第1号口及び
ハ

- （P）の③及び④に適合する
こと
④ 共用室から2方向避難可能

- ⑤ 床面積 200 m²

- ⑥ 火気使用設備の制限

ここで、49号通達の第1、1の消火
器具の設置を緩和する条件、共用室に
スプリンクラー設備を設置しないこと
が出来る条件、及び規則13条の3つを
比較してみたのが表4である。

まず、スプリンクラー設備の緩和条
件について住戸等（規則13条）と共用
室（49号通達）を比較してみると、共
用室の面積を200 m²まで許容するの
と引き換えに、内装制限や火気使用制
限の強化及び2方向避難の確保等が行
われていることがわかる。共用室につ
いては、その他に、出入口に煙感知器
連動閉鎖式の甲種防火戸の使用を認め
ないとか、直上階との間の外壁スパン
ドレルの規制を行うなどの強化もなさ
れているが、いずれも、共用室の面積
の拡大を認めるための条件というより
外の要因からの付随的なものであると
考えられる。

は、規則13条では鉄製網入りガラス入
り戸を認める条件として共用部分との
間の開口部の面積の合計が4 m²以下で
あることとされており、これは49号通
達とはほぼ同条件である（開口部1箇所
当たりの面積、出入口に煙感知器連動
閉鎖式甲種防火戸を認めるか否か等の
差異はある）ので、実際上そう大きな
相違ではないが、中廊下型の共同住宅
の場合には、住戸等と中廊下との間の
開口部は、49号通達では出入口に常時
閉鎖式甲種防火戸を設けても1住戸
2 m²以下なのに、規則13条では煙感知
器連動閉鎖式の甲種防火戸まで認めら
れ、開口面積も8 m²まで許容されるこ
とになっているなど、大きな違いがあ
る。

これに対して規則13条では、内装制
限についての規定を設けてバランスを
とっているに過ぎない。

このような形になるのは、もともと
規則13条が事務所ビルなど他の用途の
建築物を対象としてその一部が区画さ
れている場合にその部分のみスプリン
クラー設備の設置を緩和することを念
頭に置いた規定であり、その規定をた
またま共同住宅にも適用しているに過
ぎないためであると考えられる。

設計する側の立場から考えてみよう。
高層共同住宅を設計する場合には、通
常、スプリンクラー設備だけでなく屋
内消火栓設備等他の消防用設備につ
いても設置を緩和して極力防災設備に

かかる費用を節約しようとするであらうから、一応2方向避難・開放型の共同住宅のタイプを指向するはずであるところが、超高層共同住宅等の場合には、強風のためバルコニーの利用価値が引くなり、窓も開放しにくいため完全空調にしたりするので、2方向避難・開放型の共同住宅を指向するムーブメントは、15、6階程度の高層共同住宅に比べると弱くなる。この場合に、設計者が、デザイン面や工費の面から中廊下型で廊下に面して甲種防火戸のついた幾つかの出入口（合計8㎡）を持ち、バルコニーのない共同住宅を設

計しようとする、他の消防用設備等は全て設置してもスプリンクラー設備だけは設置しないように設計すること（49号通達の適用は受けないが規則13条の適用は受けるように設計すること）は可能である。

避難路が外気に開放され、バルコニーを経由した2方向避難の経路が用意されている共同住宅の安全性が高いことは言うまでもないが、中廊下型でバルコニーがなくても、開口部が小さく甲種防火戸で確実に閉鎖されていれば、消防隊が救助に来るまでの一定時間住戸内に籠城することは可能であらうし、

少なくとも49号通達はそのような思想で作られている。ところが、前述したような超高層共同住宅は、籠城性能がイマイチである上、消防自動車のはしごが届かなかつたりするので、消防隊の救助に時間がかかる可能性が高く、逃げ遅れて住戸内に籠城した人が犠牲になる可能性が出て来る。このような事態は、平成元年8月の超高層マンション「スカイシティ南砂」の火災の際に、仮にあのマンションにバルコニーがなく、区画性能がもう少し弱かったと考

数が少ないし、消防部局、建築部局双方が丁寧に指導している、今のところ実際に前述のようなマンションが建っていることは殆どないのではないかと、49号通達が策定された昭和50年当時には考えられなかったような超高層マンションが今後ますます増えて来ると思われるので、住戸等に対するスプリンクラー設備の緩和についても、単純に規則13条を適用するのではなく、なんらかの形で超高層マンションの特性や実態を考慮するようにしていくべき時期に來ているのではなかろうか。

別添7

共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例について

（昭和五〇年五月一日）

消防法第四九号消防

（庁安全救急課長）

第一 特例基準

二 屋内消火栓設備、屋外消火栓設備及び動力消防ポンプ設備

令第一一条第一項、第一九条第一項及び第二項又は第二〇条第一項及び第二項の規定に基づき屋内消火栓設備、屋外消火栓設備又は動力消防ポンプ設備を設置しな

ければならない共同住宅のうち一、
（一）アからオまでに適合するもの

は、これらの規定にかかわらず、これらの設備を設置しないことができるものとする。

三 スプリンクラー設備

共同住宅等の一階以上の階に

ある共用室のうち、次のアからカ

までのすべてに適合するものは、

令第二一条第一項第九号及び同条

第二項第一号並びに、規則第一三

条第二項及び第二項の規定にか

わらず、スプリンクラー設備を設

置しないことができるものとする。

ア 共用室とその他の部分とがウ

の開口部を除き耐火構造の壁及

び床で区画されていること。

イ 共用室の壁及び天井（天井が

ない場合にあっては、屋根）の室内に面する部分（回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く。）の仕上げを不燃材料又は準不燃材料としたものであること。

ウ アの区画する壁の開口部及び

当該開口部に設ける防火戸は、

規則第一三条第一項第一号及び

ハの規定に適合するものであること。

エ 共用室から2方向避難すること

ができるものであること。

オ 共用室の床面積が二〇〇㎡以

下であること

カ ストープ等の火気使用設備又

は器具（密閉燃焼方式等転倒及

び着火の恐れのないものを除く。）が設けられていないこと。

別添 8

消防法施行令

(屋内消火栓設備に関する基準)

第十一条 屋内消火栓設備は、次に掲げる防火対象物又はその部分に設置するものとする。

- 二 別表第一(一)項から十項まで、(三)項及び(四)項に掲げる防火対象物で、延べ面積が七百平方メートル以上のも

2 前項の規定の適用については、同項各号(第五号を除く。)に掲げる防火対象物又はその部分の延べ面積又は床面積の数値は、主要構造部(建築基準法第二条第五号に規定する主要構造部をいう。以下同じ。)を耐火構造とし、かつ、壁及び天井(天井のない場合にあつては、屋根。以下この項において同じ。)の室内に面する部分(回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く。以下この項において同じ。)の仕上げを不燃材料(建築基準法第二条第九号に規定する不燃材料をいう。以下同じ。)、準不燃材料(建築基準法施行

令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第一条第五号に規定する準不燃材料をいう。以下同じ。)若しくは難燃材料(建築基準法施行令第一条第六号に規定する難燃材料をいう。以下同じ。)とした防火対象物にあつては当該数値の三倍の数値(次条

第一項第三号の自治省令で定める防火対象物について前項第二号の規定を適用する場合にあつては、千平方メートル)とし、主要構造部を耐火構造としたその他の防火対象物又は建築基準法第二条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当し、かつ、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料、準不燃材料若しくは難燃材料とした防火対象物にあつては当該数値の二倍の数値(次条第一項第三号の自治省令で定める防火対象物について前項第二号の規定を適用する場合にあつては千平方メートル)とする。

(屋外消火栓設備に関する基準)

第十九条 屋外消火栓設備は、別表第一(一)項から(三)項まで、(四)項及び(五)項

に掲げる建築物で、床面積(地階を除く階数が一であるものにあつては一階の床面積を、地階を除く階数が二以上であるものにあつては一階及び二階の部分の床面積の合計をいう。第二十七条において同じ。)が、耐火建築物にあつては九千平方メートル以上、簡易耐火建築物(建築基準法第二条第九号の三に規定する簡易耐火建築物をいう。以下同じ。)にあつては六千平方メートル以上、その他の建築物にあつては三千平方メートル以上のものについて設置するものとする。

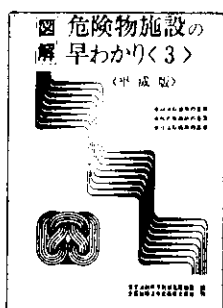
(動力消防ポンプ設備に関する基準)

第二十条 動力消防ポンプ設備は、次の各号に掲げる防火対象物又はその部分について設置するものとする。

- 一 第十一条第一項各号(第四号を除く。)に掲げる防火対象物又はその部分

二 前条第一項の建築物

■最新図書案内■



〈平成版〉

図解

危険物施設の早わかり<3>

定価3,400円
(本体3,301円)
(千310)

東京消防庁予防部危険物課 編

各危険物施設ごとの保安上の設置基準を豊富な図版で解説!

■危険物の取扱所の設置、安全な取扱・管理等を適切に実施するための技術基準について解明した危険物関係者必読の書!

全国加除法令出版刊

東京 <03> 3341-8111 代
FAX <03> 3351-4814

別添9

消防法施行令

(スプリンクラー設備に関する基準)

第十二条 スプリンクラー設備は、次に掲げる防火対象物又はその部分に設置するものとする。

九 前各号に掲げる防火対象物又はその部分以外の別表第一に掲げる防火対象物の十一階以上の階（自治省令で定める部分を除く。）

消防法施行規則

(スプリンクラー設備を設置することを要しない階の部分等) (は)

(よ) (た)

第十三条 令第十二条第一項第二号、

第三号及び第七号から第九号までの自治省令で定める部分は、主要構造部を耐火構造とした防火対象物（令別表第一(二)項及び四項に掲げる防火対象物並びに同表(三)項イに掲げる防火対象物で同表(二)項及び四項に掲げる防火対象物の用途に供される部分が存するものを除く。）の階（地階及び無窓階を除く。）の部分で、次に掲げるものとする。

一 耐火構造の壁及び床で区画され

た部分で、次に該当するもの
イ 壁及び天井（天井のない場合に

あつては、屋根）の室内に面する部分（回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く。）

の仕上げを地上に通ずる主たる廊下その他の通路にあつては不燃材料又は準不燃材料で、その他の部分にあつては不燃材料、準不燃材料又は難燃材料としたものであること。

ロ 区画する壁及び床の開口部の面積の合計が八平方メートル以下であり、かつ、一の開口部の面積が四平方メートル以下であること。

ハ 口の開口部には、甲種防火戸（廊下と階段とを区画する部分以外の部分の開口部にあつては、防火シャッターを除く。）で、

随時開くことができる自動閉鎖装置付のもの若しくは次に定める構造のもの又は鉄製網入りガラス入り戸（二以上の異なつた経路により避難することができ

ル以内のものに設けるものに限る。）を設けたものであること。

(イ) 随時閉鎖することができ、かつ、煙感知器（イオン化式スポット型感知器、光電式感知器及び煙複合式スポット型感知器をいう。以下同じ。）の作動を連動して閉鎖すること。

(ロ) 居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路に設けるものにあつては、直接手で開くことができ、かつ、自動的に閉鎖する部分を有し、その部分の幅、高さ及び下端の床面からの高さが、それぞれ七十五センチメートル以上、一・八メートル以上及び十五センチメートル以下であること。(た)

ニ 床面積が、防火対象物の十階以下の階にあつては二百平方メートル以下、十一階以上の階にあつては百平方メートル以下であること。

三 耐火構造の壁及び床で区画された廊下で、前号イ及びハに該当するもの

令で定める部分は、次の各号に掲げる部分以外の部分とする。

一 階段（令別表第一(二)項、(四)項及び(五)項に掲げる防火対象物並びに同表(三)項イに掲げる防火対象物のうち同表(二)項及び四項に掲げる防火対象物の用途に供される部分に設けられるものにあつては、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第二百三十三条に規定する避難階段又は特別避難階段（第二十六条において「避難階段又は特別避難階段」という。）に限る。）、浴室、便所その他これらに類する場所

二 通信機器室、電子計算機器室、電子顕微鏡室その他これらに類する室

三 エレベーターの機械室、機械換気設備の機械室その他これらに類する室

四 発電機、変圧器その他これらに類する電気設備が設置されている場所

五 エレベーターの昇降路、リネンシュート、パイプダクトその他これらに類する部分

六 直接外気に開放されている廊下その他外部の気流が流通する場所