

共同住宅の特例基準を

7 共同住宅の特例基準



牧野 恒一

7 自動火災報知設備に 関する49号通達の規定

自動火災報知設備（自火報）についての49号通達の規定は、これまで見てきた消火器具や消火設備に関する規定よりもやや異なっており、自火報の設置自体を免除する条件を示す規定（第1、4（1）（別添10参照））の他に、自火報を設置することとなった場合の感知器や地区音響装置の設置方法に関する特例規定（同（2））が詳細に定められている。これは、自火報という設備の性格上、感知器や地区音響装置には建物全体の使われ方や用途特性に適した設置方法が求められるので、この「特例基準」の中で、共同住宅によりふさわしいシステムを提示しようとしたためであると考えられる。そのような規定は、

本来消防法令の本則（消防法施行令第21条第2項及び同法施行規則第23条、24条）の中で定められるべきものであるが、現行の本則の規定は必ずしも共同住宅の形態や使われ方に合致したものになっておらず、他の用途とのバランス上共同住宅のみ突出した規定とするにも抵抗があるためである。

自火報の設置を免除するための条件
消防法令では、延面積が500㎡以上の共同住宅又は高層共同住宅の11階以上の階には自火報を設置しなければならないこととされている（令第21条第1項第4号及び第12号）（別添11参照）。

1 住戸の床面積が60㎡程度の共同住宅でも、共用部分も入れれば7〜8戸で500㎡になってしまいうから、この規定どおりに運用されると、耐火構造の共同住宅なら殆どのものに自火報の設置義務が生じることになる。（ただ

し、開口部のない耐火構造の床又は壁で区画された部分はそれぞれ別の防火対象物とみなされる（令第8条（別添11参照））ので、1住戸の面積が小さい階段室型の中層共同住宅の場合は、特例基準の適用を待たなくても、そもそも自火報の設置義務がない場合もある。）49号通達では、自火報の設置を免除するための前提条件として、まず屋内消火栓設備等の設置を免除する条件、即ち、

① 住戸等相互間を耐火構造の床又は壁で区画

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箇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5つの条件をあげ、さらにこれに加えて、階数と2方向避難の可能性及び避難路の開放性に応じて次の3種類の条件を示している。

2 方向避難・開放型共同住宅の場合

まず第1は、「住戸等のすべてが2方向避難開放型住戸等であるものの10階以下の部分」について自火報の設置を免除する、というものである。

これは、「区画性能が高く、かつ万一火災になった場合の安全な避難路も確

保されている共同住宅については、自火報の設置を省略出来る」という考え方であり、すぐに納得出来る規定である。むしろ、なぜ自火報の設置を省略出来る範囲を10階以下に規定したのか、という点の方が気になるくらいであるが、これは、高層共同住宅の11階以上の階について自火報の設置規制を強化している令第21条第1項第9号の考え方にならったものであろう。

確かに何十階建てにもなる共同住宅のことを考えれば、いくら区画性能が良く安全な避難路が確保されていても、高層部分のどこかで火災が発生した時には自火報によって早期に発見し、警報を発する必要があるのではないかと、とは思ふ。しかし、この規定により、共同住宅の高層部分には必ず自火報が設置され、住棟のどこかに受信機が設置されることとなったため、管理人が常駐していない共同住宅の場合には、住民が日常の管理面ではしばしば小さなトラブルに見舞われることになってしまったことも事実である。

「受信機は、守衛室等常時人がいる場所に設けること（消防法施行規則第24条第2号二（別添11参照）」という規定から考えれば、自火報というシステムは、受信機が設置されている場所で誰かが火災の発生を監視し、いざ発報した場合には速やかに火災発生時の対応行動を開始することを前提としているはずである。ところが、経済性を

重視している14・5階建て以下の共同住宅の場合には、管理人が常駐しているケースはあまり多くないので、やむをえず人通りの多い1階共用部分等を「常時人がいる場所」と解釈して受信機を設置したりしている。その結果、受信機が廊下等から直接アプローチ出来る場所に設置されていなければならないに悩まされるし、鍵をかけた部屋の中等に設置されていけば夜間の非火災報でベルを停止できずに大騒ぎになったりしてしまう。挙げ句の果てに、ベルのスイッチが切られたりすることもあるということ、そうならそれこそ何のために自火報を設置しているのか分らない。一方、そこに常時人がいることは必ずしも担保されているわけではないから、いざ本当に火災が発生した場合の対応の点では心もとないということにもなる。

このようなことになるのは、特例基準においてまで「11階以上」という本則の規定との整合性にこだわったからではなからうか。

建築基準法では、高さ31mを超える建築物には非常用の昇降機を設けなければならないこととされている(同法第34条第2項(別添12参照))が、共同住宅であればクリアすることが比較的容易な一定の区画性能を有する建築物については、14・5階程度までならその設置を要しないこととされている(建築基準法施行令第129条の13

の2第3号(別添12参照)。この結果(だけではないかも知れないが)、つい最近まで、公団住宅や公営住宅のような公的共同住宅を初めとして、高層共同住宅の多くが、申し合わせたように14・5階建て程度で建築されてきたことはご存じのとおりである。

このような建築基準法令の考え方もも参考にして、共同住宅特例基準においても、2方向避難・開放型の共同住宅の場合には、自火報の設置を省略出来る部分を……10階以下の部分でなく……14階以下の部分(又は高さ31mを超える部分の階数が4以下の部分)としてみたらどうだろうか。住戸等のすべてが「2方向避難・開放型住戸等」である共同住宅の安全性は極めて高いと考えられるので、14・5階程度までなら防災性能の点では(11階以上の階に自火報を設置することになってい)現在とそう変わらないはずであるし、日常の管理面でのトラブルがずっと少ない現実的なシステムが出来るのではなからうか。

もちろんその論理的な帰結として、共同住宅の15階以上の部分(又は高さ31mを超える部分の階数が5以上の部分)には自火報を設置することはもちろん、「受信機は常時人がいる場所に設置すること」という規定をもっと厳格に解釈する必要も出て来る。この場合でも、団地内の「防災センター」等に受信機を設置することもよい、と

いう170号通達と同様の考え方(170号通達第3、2(4)アを取り入れるなどの工夫をしないと、現実性が乏しくなる恐れはあるかも知れない。

避難路の開放性が2方向避難可能性のどちらかを満足しない共同住宅の場合第2は、共同住宅の一部又は全部の住戸等の玄関が直接外気に開放されている廊下、階段等に面していない場合(中廊下型共同住宅等の場合)にも、全部の住戸等から2方向避難が可能であれば、6階以下の部分については、自火報の設置を免除する、というものである。

この場合でも、前述の「前提条件」を満たしている必要があるので、玄関が直接外気に開放されている廊下、階段等に面していない住戸等の開口部は1住戸等当り2㎡以下であることが要求されていることは当然である。

区画性能が高く、かつ2方向避難が可能であれば、「2方向避難・開放型住戸等」ほどではなくてもかなりの安全性が見込めることは確かであろうから、その分を評価して、「6階以下の部分」に限って自火報の設置を免除しているのであるが、思想的にやや中途半端な規定であるような印象を受けることは否めない。安全性の観点だけからすれば、このような「中二階」的な規定は必要ないような気もするのだが、同じ様なことが、第3の、玄関が開放廊下に面する共同住宅の場合にも言

える。この規定は、一部又は全部の住戸等から2方向避難することが出来なくても、

①すべての住戸等の玄関が直接外気に開放されている廊下に面していること

②当該廊下には、地上又は避難階に通ずる2以上の直接階段が設けられていること

③当該階段は直接外気に開放されていること

という3つの条件を満たしている場合には、6階以下の部分には自火報の設置を免除する、というものである。

(なお、この規定が片廊下型共同住宅のみを対象としており階段室型を対象としていないのは、片廊下型の場合には、2方向避難が出来なくても大部分の住戸等からは廊下を使った避難が可能であるのに、階段室型の共同住宅はいくら階段室の開放性が高くても、火災の発生を知るが遅れた時に2方向避難が出来ないと、籠城せざるを得なくなる住戸等が何戸か出てしまうためであろう。)

確かにこのような基準を満たす共同住宅も、前述の共同住宅と同様、相当の安全性を有していると考えられるので、規定のバランスは悪くないのだが、無理にこのような規定を作って、2方向避難開放型でない共同住宅に自火報の設置を緩和する必然性がよく理解できない。

私見であるが、自火報に関する49号通達のこれらの部分は、「2方向避難・開放型」の共同住宅の建設を促進する、という消防行政の原点に戻って、もっと単純化したらどうか。

前にも述べたように、共同住宅の場合には中途半端に自火報を設置しても、日常の管理面でトラブルが多い割に防災の効果の点では「イマイチ」になる可能性が高いので、

① 2方向避難・開放型の共同住宅の場合は、14・5階までは自火報の設置を免除する

② 2方向避難・開放型の一方の性能が不満なものには、自火報の設置は免除しない

③ 自火報を設置するならば、受信機の設置場所を火災対応が確実に期待できる場所とするなど、設置した効果があるようにする

などというように、2方向避難・開放型の共同住宅の建設を誘導して、できるだけ自火報を設置しなくても済むようにするとともに、設置するならば効果があるように、という戦略性を明確にすることが重要ではなからうか。

なお、ここで言う「自火報」は、住棟全体を一体的に管理するタイプのものを指しているが、共同住宅に適した「住戸用自火報」がホームセキュリティとして普及してきたため、昭和61年12月には、その設置を前提とした170号通達が定められている。

別添10

○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
消防法第四十九号消防
庁安全救急課長

第一 特例基準

四 自動火災報知設備

(一) 令第二一条第一項の規定に基づき、自動火災報知設備を設置しなければならぬ共同住宅等で一、アからオまでに適合するもののうち、次のア、イ又はウに該当する部分には、当該規定にかかわらず、当該設備を設置しないことができるものとする。

ア 住戸等のすべてが二方向避難開放型住戸等であるもの一〇階以下の部分

イ ア以外のもので、その住戸等のすべてが二方向避難することのできる住戸等であるものの六階以下の部分

ウ ア及びイ以外のもので、そのすべての住戸等の主たる出入口が直接外気に開放されている廊下に面し、かつ、当該廊下から地上又は避難階に通ずる直通階段（直接外気に開放されているものに限る。）が二以上設けられているものの六階以下の部分

別添11

消防法施行令

第八条 防火対象物が開口部のない耐火構造（建築基準法第二十一条第七号に規定する耐火構造をいう。以下同じ。）の床又は壁で区画されているときは、その区画された部分はこの節の規定の適用については、それぞれ別の防火対象物とみなす。

(自動火災報知設備に関する基準)
第二十一条 自動火災報知設備は、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。

四 別表第一(五)項ロ、(七)項、(八)項、(九)項ロ、(十)項、(十一)項イ及び(十二)項に掲げる防火対象物で、延べ面積が五百平方メートル以上のもの

積が五百平方メートル以上のもの
十二 前各号に掲げるもののほか、別表第一に掲げる防火対象物の十一階以上の階

消防法施行規則

(自動火災報知設備に関する基準の細目)

第二十四条 自動火災報知設備の設置及び維持に関する技術上の基準の細目は、次のとおりとする。

二 受信機は、次に定めるところにより設けること。
二 受信機は、守衛室等常時人がいる場所（中央管理室が設けられている場合には、当該中央管理室）に設けること。

別添12

建築基準法

(昇降機)

第三十四条

2 高さ三十一メートルをこえる建築物（政令で定めるものを除く。）には、非常用の昇降機を設けなければならない。

(非常用の昇降機の設置を要しない建築物)

第二百二十九条の十三の二 法第三十四条第二項の規定により政令で定める建築物は、次の各号の一に該当するものとする。

三 高さ三十一メートルをこえる部分の階数が四以下の主要構造部を耐火構造とした建築物で、当該部分の床面積の合計百平方メートル以内ごとに耐火構造の床若しくは壁又は常時閉鎖式防火戸である甲種防火戸若しくはその他の甲種防火戸で第十二条第十四項第一号及び第三号に定める構造のもの（廊下に面する窓で開口面積が一平方メートル以内のものに設けられる鉄製網入ガラス入りの戸を含む。）で区画されているもの