

## (2) 消防法

消防法の基本的な考え方及び消防法とマンションリフォームとの関連については、第1編(38頁～40頁)で述べた通りである。消防法の規定のうち特にマンションリフォームに関係が深いのは、火気使用設備規制、防災規制及び消防用設備等の設置であるが、前二者については第1編の解説で足りると考えられるので、ここでは消防用設備等の設置と共同住宅特例基準に関係する部分について、やや詳しく解説することとしたい。

### (a) 消防用設備等の設置基準と共同住宅特例基準

マンションに対する消防用設備等の設置基準(以下、この項において「本則」という)は、延べ床面積等に応じて、表8・2(229頁)の通りとなっている。

なお、消防法施行令(以下この項において「政令」という)第8条において、「令8区画」と呼ばれる開口部のない耐火構造の床又は壁で区画された部分は、それぞれ別の対象物とみなされることになっているため、典型的な階段室型の共同住宅の場合、この表の「床面積」や「収容人員」については、各

階段室を中心としたブロックごとに考えればよいので、注意する必要がある。

この本則に対して、特例基準としては、

- ① 他の住戸や共用部分への火煙の拡大をおさえるための区画性能(開口部の面積や防火戸の構造等)に重点を置いた基準(昭和50年5月1日 消防安第49号 消防庁安全救急課長通知、以下「49号通達」という)

と、

- ② 住戸用自火報(火災の感知器を設置したホームセキュリティ。「自火報」は「自動火災報知設備」の略)が全住戸に設置されることを前提とした基準(昭和61年12月5日 消防予第170号 消防庁予防救急課長通知、以下「170号通達」という)

とが示されている。第1編でも述べたように、この特例基準は政令第32条に基づく消防長等の判断の基準を示したものであり、実際の適用については各消防本部ごとに扱いが異なる可能性があるが、同一の設計の共同住宅が消防本部によって異なる扱いになるのでは不都合な面が大きいので、出来るだけ全国統一的な運用が行われるよう配慮されている。

なお、49号通達以前にも、同趣旨の通達として

表 8・3 公団住宅をイメージした場合に設置すべき消防用設備等の例

仕 様		設 置 が 必 要 な 消 防 用 設 備 等		
		本 則	49 号 通 達	170 号 通 達
階段室型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5階建て</li> <li>・30戸</li> <li>・50m<sup>2</sup>/戸</li> <li>・延べ2000m<sup>2</sup></li> <li>・住戸内内装制限なし</li> <li>・階段室単位で令8区画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消火器</li> <li>・自動火災報知設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事実上消防用設備等不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸用自火報</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・14階建て</li> <li>・140戸</li> <li>・80m<sup>2</sup>/戸</li> <li>・延べ15000m<sup>2</sup></li> <li>・内装制限あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消火器</li> <li>・屋内消火栓</li> <li>・自動火災報知設備</li> <li>・非常放送設備</li> <li>・誘導灯(11階以上)</li> <li>・連結送水管</li> <li>・非常コンセント設備</li> <li>・(スプリンクラー) (11階以上)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消火器(11階以上)</li> <li>・自動火災報知設備 (11階以上)</li> <li>・非常ベル</li> <li>・誘導灯(11階以上)</li> <li>・連結送水管</li> <li>・非常コンセント設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消火器(11階以上)</li> <li>・住戸用自火報と住棟用受信機</li> <li>・誘導灯(非開放の階段室) (11階以上)</li> <li>・連結送水管</li> <li>・非常コンセント設備</li> </ul>

(注) この表は、典型的な公団住宅をイメージしたものであるため、「仕様」に挙げた以外の条件が異なれば、設置すべき消防用設備等が異なることもありうる。

「消防法の一部改正に伴う共同住宅の取扱いについて（昭和36年8月1日 自消乙予第118号 消防庁予防課長通知，以下「118号通達」という）」があり，昭和50年7月31日（49号通達の施行日）以前に建築確認を受けた共同住宅の多くは，この118号通達の適用を受けているが，49号通達の時点で118号通達は廃止されており，基準自体も包括的でマンションリフォームに関係することはあまりないと考えられるので，解説は必要最小限に留めることとする。

本則と二つの特例基準との関係は，図8・12（230頁～232頁）の通りであり，更に49号通達と170号通達の内容は図8・13（233頁）及び図8・14（234頁）の通りとなっている。また118号通達の内容は，図8・15の通りである。ただし，これらのフローチャート等は，いたずらに複雑になることを避けるため，共同住宅にはほとんど関係がないと考えられる規定を省略しており，また消防用設備等の設置基準の詳細についても省略している（詳細は【第3編 2.7 防災設備】363頁～371頁参照）ので注意する必要がある。

当該共同住宅にどのような消防用設備等を設置する必要があるか知りたい場合には，これらのフローチャートをたどればよいが，ちなみに典型的な公団住宅をイメージすると表8・3のようになる。

**(b) マンションリフォームと共同住宅特例基準等**

マンションリフォームを行う際に最も注意しなければならないのは，この特例基準（及び実態上同様

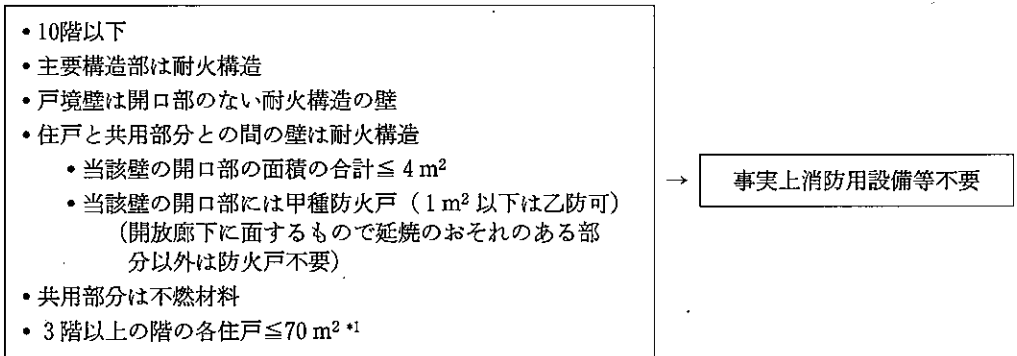
のものとして運用されることの多い消防法施行規則（以下この項において「規則」という）第13条に係るスプリンクラー関係規定）との関連で，新たに消防用設備等を設置しなければならない場合があることである。

以下，典型的なリフォームの内容を念頭において，留意すべき事項を整理することとする。なお，当該共同住宅がどの基準の適用を受けているかについては，実際に設置されている消防用設備等を(a)の設置基準と比較することと，建築確認の時期から推測出来るが，わからなければ所轄消防機関に問い合わせればよい。

**1) リフォームにより特例基準が適用されなくなる場合**

特例基準は，各住戸ごとの延焼・煙拡大防止性能が高く，かつ，安全な避難路が確保されている共同住宅について，当該共同住宅全体の消防用設備等の設置基準を緩和しようとするものである。リフォームによってその前提が崩れれば，そもそも当該共同住宅に特例基準そのものが適用されなくなり，当該共同住宅全体にわたって，本則（表8・2）に従って必要な消防用設備等を全て設置しなければならない。

一つの住戸をリフォームしたために当該共同住宅全体に屋内消火栓を設置しなければならない，などということは，他の住民には到底受け入れ難いことであるし，話がまとまらないままリフォームを強行すれば当該共同住宅全体が消防法違反になって



(注) \*1 消防法施行令第10条第1項第5号の消火器具に関する規定のみに関係する条件

図 8・15 118号通達特例適用

しまうので、そのようなリフォーム計画にならないよう十分注意しなければならない。

### ① 玄関のドアまたは共用廊下に面する窓を替える場合

特例基準の基本理念の一つは、住戸ごとの防火区画の徹底であるので、各住戸と共用廊下等との間の開口部（ドアや窓等）には特に注意が払われている。

玄関ドアについては、49号通達では常時閉鎖式甲種防火戸、170号通達では常時閉鎖式防火戸（乙種でも可）とすることが必要であり、118号通達でも甲種防火戸が必要な場合があるので、いずれかの特例基準の適用を受けて消防用設備等の設置の緩和を受けている共同住宅においては、リフォームによって玄関ドアをこれらの基準以外のものに替えてしまうと、当該共同住宅に特例基準が適用されなくなる。従って、特例基準の適用を受けている共同住宅のリフォームの場合は、鉄製ドアを防火戸でない木製ドアに替える、などという計画は慎重に検討しなければならない。

住戸の窓で共用廊下に面するものについては、49号通達、170号通達とも乙種防火戸とすることが要求されており、118号通達でも防火戸とする必要がある場合もあるので、リフォームの際にこの窓を基準以外のものにすると同様の事態が生じることとなる。

なお、住戸等の共用廊下に面する開口部（ドア、窓等）には面積制限がある場合もある（49号通達の場合1か所2m<sup>2</sup>以下、合計4m<sup>2</sup>以下等）が、リフォームでこの部分の面積を拡げてしまうことはないと考えられるので、解説は省略する。

### ② 光庭に面するはめ殺しの窓を開放可能な窓に替える場合

最近の共同住宅は、間口に比べて奥行きが深いものが多くなっており、このため住戸の中ほどにある居室の採光を目的として、「光庭」と呼ばれる屋根のない吹抜け状の空間を設ける場合がある。

この光庭は、十分な広さを持っている場合には「中庭」のようなものと考えられるため防火上の

問題は少ないが、面積が小さい場合には、開口部から光庭を隔てて対向する住戸や上階の住戸に延焼する可能性があり、また、煙突のような働きをして上階を煙で汚染する可能性もある。このため、特例基準の適用に当たっては、図8・12（232頁）の\*6のような開口部の制限が設けられている。

リフォームで問題になりそうなのは、このうち、「原則としてはめ殺しの防火戸とする」という部分である。居住者は、光庭に面する窓が防火上の理由からはめ殺しになっていることは知らないであろうから、通風のためにこの窓を開放出来るように改装することを要望する可能性があるからである。

この窓をはめ殺しとしなくてもよいのは、図8・12（232頁）の\*6(1)の条件を満たす場合であり、構造的にはそう厳しい条件ではないが、「(当該)光庭に面する全ての住戸に住戸用自火報が設置されていること」が必要となるので、49号通達の適用を受けた共同住宅の場合は、条件を満たすのは難しいだろう。

このような条件を無視して、光庭に面する窓をはめ殺しの窓から開放可能なものに替えてしまうと、特例基準が適用されなくなるので注意しなければならない。

### ③ 避難路の安全性を低下させる場合

特例基準のもう一つの基本理念は、火災になった場合の安全な避難路の確保である。このため、49号通達と118号通達では、

ア. 避難路となる共用部分（廊下、階段等）の壁及び天井の仕上げを「不燃材料」ですること

イ. 避難路となる共用部分が外気に開放されており、火災の際に煙が充満しない構造となっていること

ウ. 火災の際に住戸の玄関から避難出来なくなった場合に備えて、バルコニー等から地上まで安全に避難出来るルートが用意されていること

という三つの条件を満たすことが必要である。

このうち、住戸のリフォームの際に問題となる可能性があるのはウに関連する場合である。バルコニー等からの避難ルートは、通常、隣の住戸との境を「容易に破壊出来る仕切り板」によって仕

切ることとなっている。リフォームでこの部分を替えることはないと思うが、給湯設備や暖房設備等を更新する際に、ボイラー等の部分をバルコニーに出すことはよく行われる。この場合、このボイラー等を仕切り板の前に設置するなど、バルコニーを経由した避難ルートを妨げるような形となると、特例基準が適用されなくなるのである。

このようなケースは常識でもわかりやすいが、リフォームの際の重要なチェック事項である。

アヤイに関連して問題が生じることは、1住戸のリフォームの場合にはないと思うが、住棟全体をリフォームする場合にはあり得ることである。特に、廊下や階段室に窓や防風スクリーンを設置する計画がある場合には、図8・12(231頁)の\*4の基準に適合するようにしなければ、特例基準が適用されなくなるので注意しなければならない。

なお、118号通達が適用されているものについては、共用部分を可燃性のものに替えるなどということをしてしない限り、この関係で特に注意する必要はないが、避難路の確保は防災計画上の常識であるから、従来からの避難路をふさいでしまうようなリフォーム計画を避けるべきであることは当然である。

#### ④ 住戸用自火報を替える場合

170号通達は、「ホームセキュリティの普及」という実態を踏まえ、一定の基準に適合する住戸用自火報が全住戸に設置された共同住宅について、それ以外の消防用設備等の設置基準を緩和するルールを定めたものである。

住戸用自火報の設置基準については、紙面の都合上詳細は省略するが、戸外表示器の設置、住戸外から通電状況等を確認できる措置、耐熱電線の使用、電源の独立又は予備電源の付置、及び(消防法上当然であるので明記されている訳ではないが)日本消防検定協会の個別検定合格品(図8・16の表示のあるもの)の使用など様々な基準が定

められているので、170号通達の適用を受けている共同住宅の場合は、リフォームの際にこれらの基準に適合しない住戸用自火報に替えてしまうと、当然、特例基準が適用されないことになってしまう。

## 2) リフォームによりスプリンクラーの設置が必要になる場合

1住戸のリフォームにより当該共同住宅全体に特例基準そのものが適用されなくなる、というほどではないが、住戸の内装を可燃性のものに替えたりすると、スプリンクラー設備の設置が新たに必要になることはあり得るので注意しなければならない。

### ① 規則13条及び49号通達の適用によりスプリンクラーの設置が免除されている場合

共同住宅の11階以上の階には原則としてスプリンクラーの設置が義務付けられている(政令第12条第1項第9号)が、規則第13条1項により、内装の不燃化、開口部の制限、1区画の床面積の制限等一定の条件(図8・13の6及び図8・14参照)を満たす部分については、スプリンクラーの設置が免除されている。

これらの条件は共同住宅の住戸や廊下にとってそう厳しいものではないので、大部分の高層共同住宅は、これらの条件を満たすとともに共用室(集会所等)については49号通達の基準も満たし、結果的に共同住宅全体にわたってスプリンクラーの設置が免除されるとともに、他の消防用設備等についても設置が緩和されている。

規則第13条と特例基準とは同時に適用されることが多いので、図8・13の6及び図8・14のフローチャートも両者を一括して表しているが、法制上は独立した規定であるので、特例基準の適用を受けずに規則第13条の適用だけ受け、スプリンクラーの設置だけが免除されている場合もあり得る。

このような場合は、住戸のリフォームに際して図8・13の6及び図8・14の「規則第13条に係る条件」に適合しなくなるような改装を行うと、当該住戸にスプリンクラーの設置が必要になってしまう。スプリンクラーを1住戸にだけ設置する



図8・16 住戸用自火報の検定表示

ことは事実上不可能に近いので、そのようなリフォーム計画は見直さなければならない。

このケースで特に注意してほしいのは、内装を可燃性のものに替える場合、100 m<sup>2</sup> 区画を変更する場合、及び共用部分に面する窓を鉄製網入りガラス入り戸以外のものに替える場合である。

ア. 住戸の場合は内装を難燃材料以上の性能を持つもので仕上げなければならないので、壁や天井を難燃性能のない板張りのものに替えたりすると、当然規則第13条の条件に適合しなくなる。なお、建築基準法の内装制限の場合は、建築基準法施行令第129条第1項において、床面からの高さが1.2 m 以下の部分（いわゆる腰壁部分）を対象外としているが、規則第13条の場合は壁面全体が対象となっているので注意する必要がある。

イ. 規則第13条では、スプリンクラーを免除する条件の一つとして1区画が100 m<sup>2</sup> 以下であることを要求しているので、1住戸の床面積が100 m<sup>2</sup> を超える場合には、住戸の内部を耐火構造の壁と常時閉鎖式等の甲種防火戸で仕切り、各区画面積を100 m<sup>2</sup> 以下とすることにより規則第13条の適用を受けている場合がある。このような住戸をリフォームする場合に、この防火戸を甲種防火戸以外のものに替えてしまうと、規則第13条の適用がなくなってしまう。

ウ. 共用部分に面する窓については、「鉄製網入りガラス入り戸」が必要とされているが、これは「乙種防火戸」と同義と解して運用されているので、鉄製網入りガラス入り戸を乙種防火戸に替えることについては、特に神経質になる必要はない。

規則第13条と共に49号通達の適用も受けている場合は、1)でも述べたように、開口部の基準に適合しなくなると、特例基準の適用そのものがなくなってしまうので注意を要する。また、49号通達では、共用室(集会所等)の内装を準不燃材料以上の性能を持つもので仕上げを要求しているため、共用室のリフォームを行う場合等には留意する必要がある。

## ② 170号通達の適用によりスプリンクラーの設置が免除されている場合

住戸の内部に常時閉鎖式の甲種防火戸等が設置されていると、日常の使い勝手が悪くなるので、170号通達では、住戸の内装を準不燃材料以上のもので仕上げることを付加的な条件として、1住戸の区画面積が200 m<sup>2</sup> 以下のものまでスプリンクラーの設置を免除することとしている。従って、そのような住戸をリフォームする際には、内装の仕上げ材料を準不燃材料以上のものとするよう、十分注意する必要がある。

それ以外の部分については、49号通達が適用されている共同住宅と同様と考えてよい。

## 3) 複数の住戸を一つの住戸に改築する場合

リフォームの特殊なものとして、複数の住戸を合体して一つの住戸に改築する場合がある。このようなリフォームを行うと、それまで別々の住戸として防火区画されていたのに、戸境壁等に開口部が設けられて連続的な空間となるので、火災が発生した場合の焼損面積が大きくなるなど、防火上不利な面も出てくる。

このようなリフォームを行った場合、特例基準の上では次のような影響が生じる。

### ① 1住戸の面積が基準面積を超えることとなる場合

49号通達(又は118号通達)の適用を受けている共同住宅の3階以上の住戸を複数合体したため、1住戸の面積が100 m<sup>2</sup> (118号通達の場合は70 m<sup>2</sup>) を超えると、当該住戸のある階に消火器等が必要になる。

また、規則第13条の適用を受けてスプリンクラーが設置されていない共同住宅の11階以上の住戸を合体して1住戸の面積が100 m<sup>2</sup> を超えると、耐火構造の壁と床及び常時閉鎖式等の甲種防火戸で100 m<sup>2</sup> 以下の部分に区分されない限り、当該住戸にスプリンクラーが必要になる。

### ② 共用部分に面する開口部の面積の合計が基準面積を超えることとなる場合

共用部分に面する開口部の面積が、合体の結果1住戸当たり4 m<sup>2</sup> (共用室の場合は8 m<sup>2</sup>) を超え

ることとなる場合は、49号通達の適用（スプリンクラーに関しては規則第13条の適用）がなくなってしまう、当該共同住宅全体に本則に従って様々な消防用設備等を設置する必要が出てくる。

複数の住戸を合体すると、避難路が多様化するなど防災上プラス面もあるので、このように急に基準が厳しくなることには問題もある。このため、118号通達の附則で、合体して出来た新しい住戸に住戸用自火報を基準に従って設置した場合には、特例基準等の適用については従前通りの扱いとする旨定められた。

従って、この種のリフォームを行う場合には、住戸用自火報の設置を考慮することが賢明な方法である。

#### 4) 用途変更を伴うリフォームの場合

共同住宅の1住戸を改装して、店舗等住宅以外の用途に用いる場合もあるかも知れない。消防法では、住宅以外の用途の部分の面積が当該建築物の延床面積の10%又は300 m<sup>2</sup>を超えなければ、その部分も住戸とみなされ、全体が単純な共同住宅として取り扱われる。

これを超える場合は、「複合用途防火対象物」として、共同住宅以外の用途の部分はその用途に応じた、共同住宅部分は共同住宅に応じた消防用設備等が消防法令に従ってそれぞれ必要になるが（防災規制も同様）、共同住宅部分とそれ以外の用途の部分

とが開口部のない耐火構造の床または壁で区画されているいわゆる「げたばき住宅」のような場合は、共同住宅部分についてだけ特例基準が適用されることになっている。なお、消防本部によっては、共同住宅に店舗等を付置する場合は、上記の基準を超えていなくても、「げたばき住宅」のような形にしなければ特例基準の適用を認めていないところもある。

リフォームの場合は、当該部分だけ「げたばき住宅」のような形にすることは難しいので、用途変更の結果が他の共同住宅の消防用設備等の設置義務に影響する可能性もある。例えば、既存の店舗部分が上記の基準にわずかに欠けるため、建築物全体が共同住宅として扱われ、特例基準の適用も受けて、消防用設備等が大幅に緩和されている共同住宅の1住戸を用途変更し、その結果上記基準を上回ることとなった場合は、全体が「特定複合用途防火対象物」となってしまい、特例基準が適用されなくなることはもちろん、当該建築物全体が消防用設備等の遡及対象にもなるなど、極めて厳しい規制を受けることになってしまう。

従って、住宅以外の用途に用いることを予定したリフォーム計画がある場合は、すでにある住宅以外の用途部分の実態をよく調査するとともに、住宅以外の用途が含まれる共同住宅に対する所轄消防本部の扱いにも留意し、上記のような可能性があるのなら、計画を見直す必要もあるだろう。

表 8・2 A. 特例適用なし（共同住宅に関する消防用設備等の設置一本則）

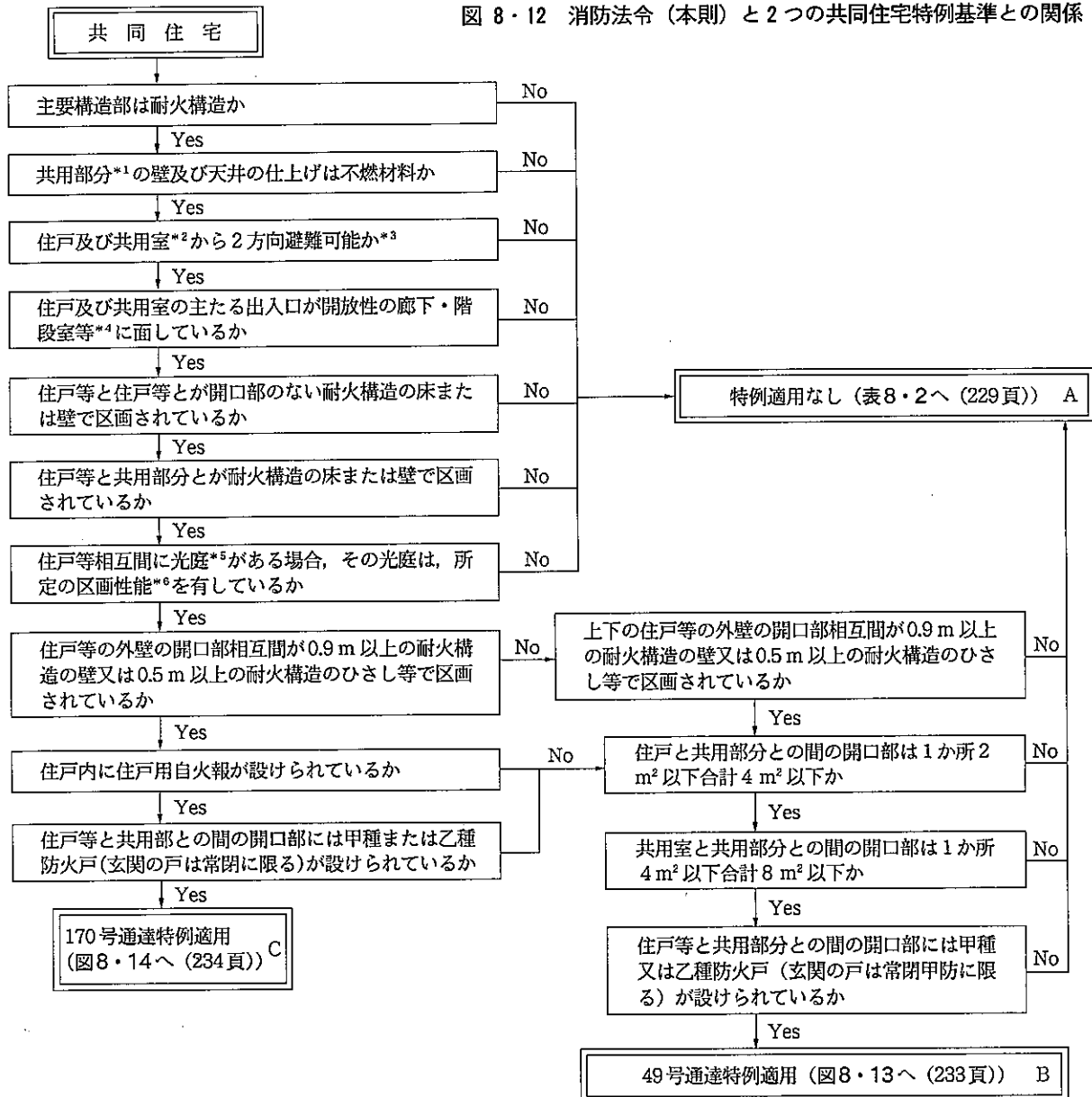
項 目	条	内 容		
消 火 器	令10	一 般	延べ面積 150 m <sup>2</sup> 以上	
		地階・無窓階又は 3階以上の階	床面積 50 m <sup>2</sup> 以上	
屋内消火栓設備	令11	一 般	延べ面積 700 m <sup>2</sup> 以上	
		地階・無窓階又は 4階以上の階	床面積 150 m <sup>2</sup> 以上	
スプリンクラー設備	令12	階数11以上のもの	11階以上の階 *2	
水噴霧消火設備 泡消火設備 二酸化炭素消火設備 ハロゲン化物消火設備 粉末消火設備	令13 令14 令15 令16 令17 令18	駐 車 場	地階・2階以上の階 200 m <sup>2</sup> 以上	
			1階 500 m <sup>2</sup> 以上	
		発電機・変圧器等 電 気 設 備	屋上 300 m <sup>2</sup> 以上	
			機械装置駐車 収容台数10台以上	(水噴・泡・ 二酸化・粉末)
ボイラー室・ 乾 燥 室 等	床面積 200 m <sup>2</sup> 以上 (二酸化・ハロゲン・粉末)			
			床面積 200 m <sup>2</sup> 以上 (二酸化・粉末)	*3
屋外消火栓設備	令19	1・2階床面積合計	耐火：9000 m <sup>2</sup> 以上 筒耐：6000 m <sup>2</sup> 以上 その他：3000 m <sup>2</sup> 以上 *4	
消 防 用 水	令27	・敷地面積20,000 m <sup>2</sup> 以上で、1・2階床面積合計 ・高さ31 mを超えかつ延べ面積 25,000 m <sup>2</sup> 以上	耐火：15,000 m <sup>2</sup> 以上 筒耐：10,000 m <sup>2</sup> 以上 その他：5,000 m <sup>2</sup> 以上 *5	
自動火災報知設備	令21	一 般	延べ面積 500 m <sup>2</sup> 以上	
		地階・無窓階又は 3階以上の階	床面積 300 m <sup>2</sup> 以上	
		駐 車 場 部 分	地階・2階以上の階 床面積 200 m <sup>2</sup> 以上	
漏電火災警報器	令22	一 般	延べ面積 150 m <sup>2</sup> 以上	
		契約電流量	50アンペアを超えるもの *6	
消防機関へ通報する 火災報知設備	令23	一 般	延べ面積 1000 m <sup>2</sup> 以上 *7	
非 常 警 報 設 備	令24	べ ル 等	収容人員50人以上 地階・無窓階で収容人員20人以上	
		ベル等＋放送設備	収容人員80人以上 地階を除く階数が11以上のもの 地階の階数が3以上のもの *8	
避 難 器 具	令25	2階以上の階・地階	収容人員30人以上（下階に飲食店、店舗、工場、事務所、駐車場等 が存するもの 収容人員10人以上）	
		3階以上の階	避難階又は地上に直通する階段が1の階 収容人員10人以上	
誘 導 灯	令26	避 難 口	地階・無窓階・11階以上の部分	
		通 路	地階・無窓階・11階以上の部分（避難口までの歩行距離30 m以下の 部分を除く）	
		標 識	全部（避難口までの歩行距離30 m以下の部分を除く）	
連結散水設備	令28の2	地 階	床面積の合計 700 m <sup>2</sup> 以上	
連結送水管	令29	一 般	・地階を除く階数が7以上 ・地階を除く階数が5以上で、延べ面積6000 m <sup>2</sup> 以上	
非常コンセント設備	令29の2	一 般	地階を除く階数が11以上のもの	

\*9 \*10

8. マンションリフォームの関連法規

- (注) \*1 主要構造部を耐火構造とし、内装制限したものは「3倍」、主要構造部を耐火構造としたもの又は簡易耐火建築物で内装制限したものは「2倍」の数値とすることが出来る。  
 \*2 規則第13条で定める部分を除く。(図8・13の6又は図8・14「規則13条に係る条件」参照)  
 \*3 この他に屋上にヘリコプターの発着場を設けたり、共同住宅の一部に自動車修理工場や通信機器室を設けたりすると、これらの消火設備が必要になる場合がある。  
 \*4 同一敷地内に2以上の建築物がある場合、相互の外壁間の中心線からの水平距離が1階3m以下、2階5m以下である部分を有するものは、耐火又は簡易耐火建築物を除き、床面積を合算する。  
 \*5 同一敷地内に2以上の建築物がある場合、相互の外壁間の中心線からの水平距離が1階3m以下、2階5m以下である部分を有するものは、床面積を合算する。  
 \*6 間柱もしくは下地を不燃材料及び準不燃材料以外の材料で造った鉄網入りの壁、根太もしくは下地を不燃材料及び準不燃材料以外の材料で造った鉄網入りの床又は天井、野縁もしくは下地を不燃材料及び準不燃材料以外の材料で造った鉄網入りの天井を有するものに設置すること。  
 \*7 建物内部に電話器が設置されていれば不要。  
 \*8 自動火災報知設備が設置されている場合はベル等は不要。  
 \*9 危険物等に係る取扱い：当該建築物において所定の数量以上の危険物又は指定可燃物を貯蔵し又は取り扱う場合は、消火器、屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備等及び自動火災報知設備の設置に関して別の規定があるが、一般的な共同住宅の設計にはほとんど関係がないので、省略する。  
 \*10 階段室型の共同住宅で「令8区画」されている場合、床面積や収容人員等は各階段室を中心とするブロックごとに考える。

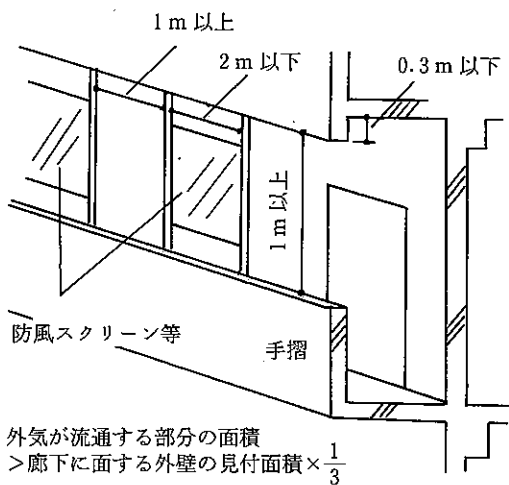
図8・12 消防法令(本則)と2つの共同住宅特例基準との関係



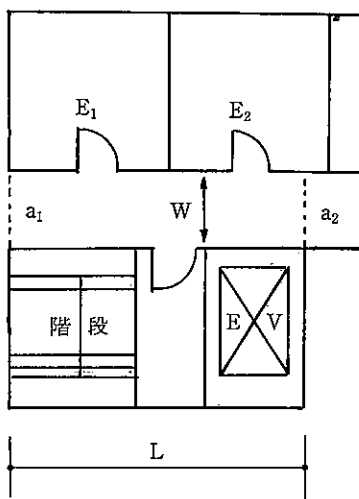


- \*1 共用部分：廊下、階段、エントランスホール、エレベーターホール、駐車場等で居住者が共用する部分。
- \*2 共用室：居住者の集会、遊戯等の用に供する室。
- \*3 2方向避難可能：住戸等の玄関、バルコニー等から、それぞれ異なる経路（バルコニー等から他の住戸（原則として最大2住戸まで）を經由して避難することも可）により、地上又は避難階まで避難することが出来ること。
- \*4 開放性の廊下・階段室等：下図

開放性の廊下の場合

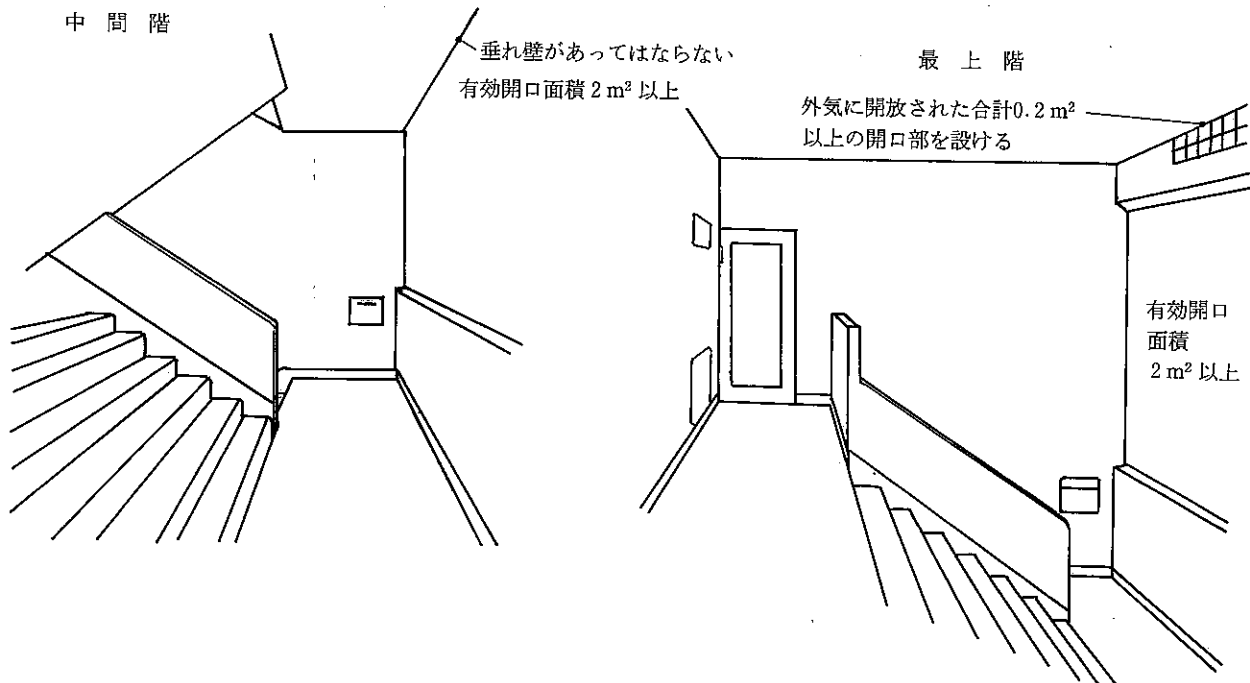


片廊下で廊下の一部に階段室、エレベータ等外気の流通を妨げる部分がある場合



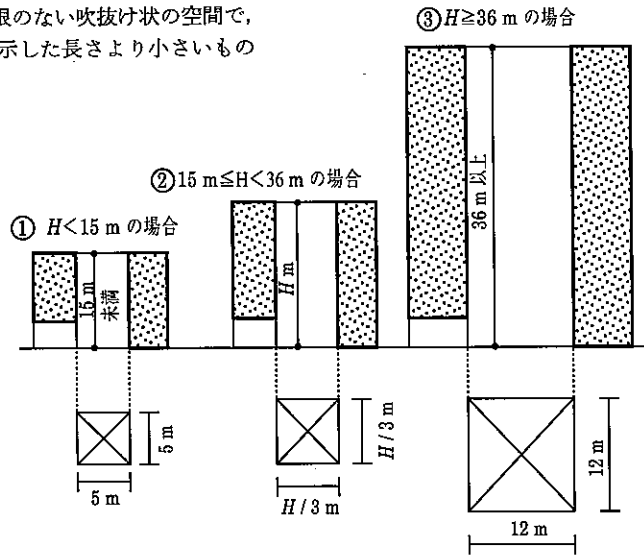
- L：非開放の廊下部分の長さ
  - W：非開放の廊下部分の幅
  - E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>：非開放の廊下部分に面する住戸の開口部面積
  - a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub>：非開放の廊下端部の断面積（閉鎖部分の面積は除く）
- とすると、次のようになる。
- $L \leq 8W$  かつ  $L \leq 12m$
  - （ただし  $a_1=0$  の場合）
  - $L \leq 4W$  かつ  $L \leq 6m$
  - $E_1 + E_2 < a_1 + a_2$
  - $E_1, E_2 \leq 2.5m^2$

開放性の階段室の場合



8. マンションリフォームの関連法規

\*5 光庭：採光のために設ける屋根のない吹抜け状の空間で、そのいずれかの内法が下図に示した長さより小さいものをいう。



\*6 所定の区画性能：

- (1) 原則として窓には、はめ殺しの防火戸を設ける。ただし、当該光庭に面する全住戸に住戸用自火報が設置されており、以下の①又は②の条件を満たす場合は、はめ殺しとしないことが出来る。
  - ① 光庭が\*4の「開放性の階段室」に面する場合
  - ② ①以外で光庭下端に有効断面積  $1\text{ m}^2$  以上の常時外気が流通する開口部が設けられている場合
- (2) 開口部の大きさと距離

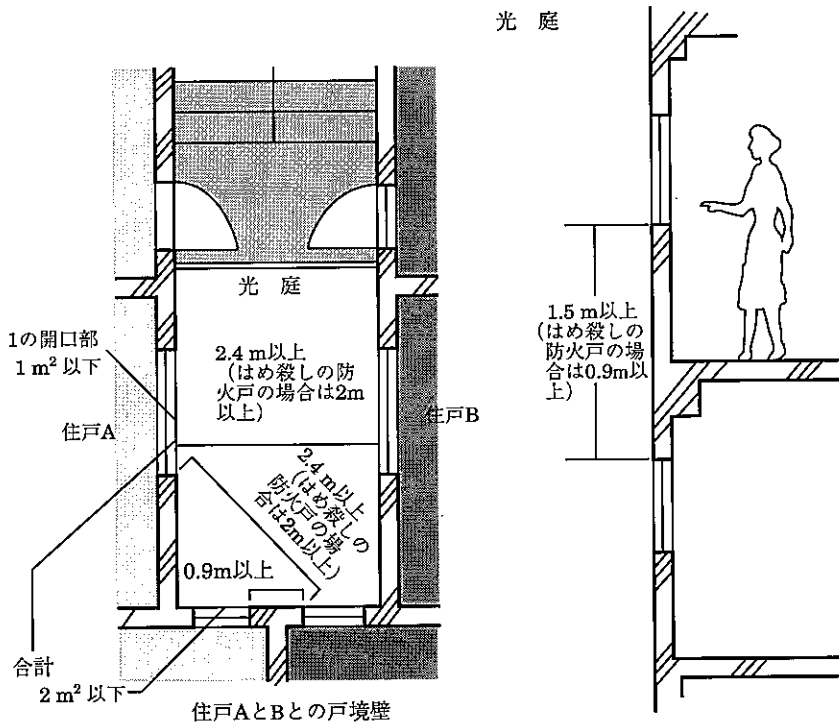
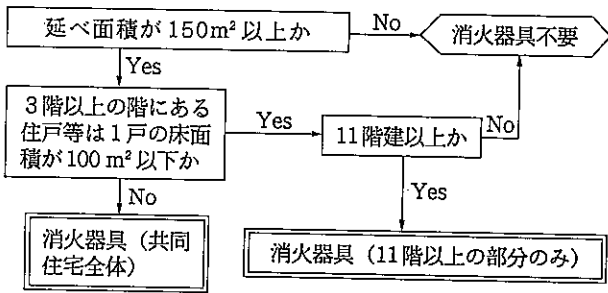
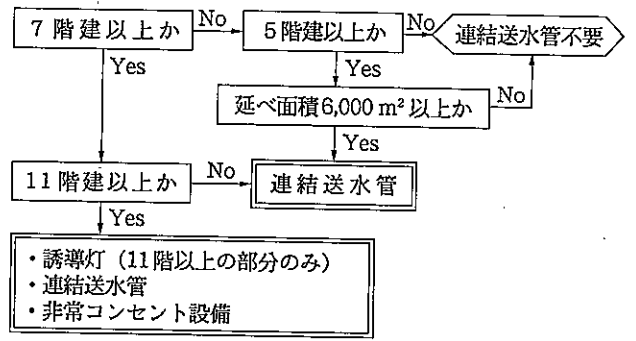


図 8・13 B. 49号通達特例適用

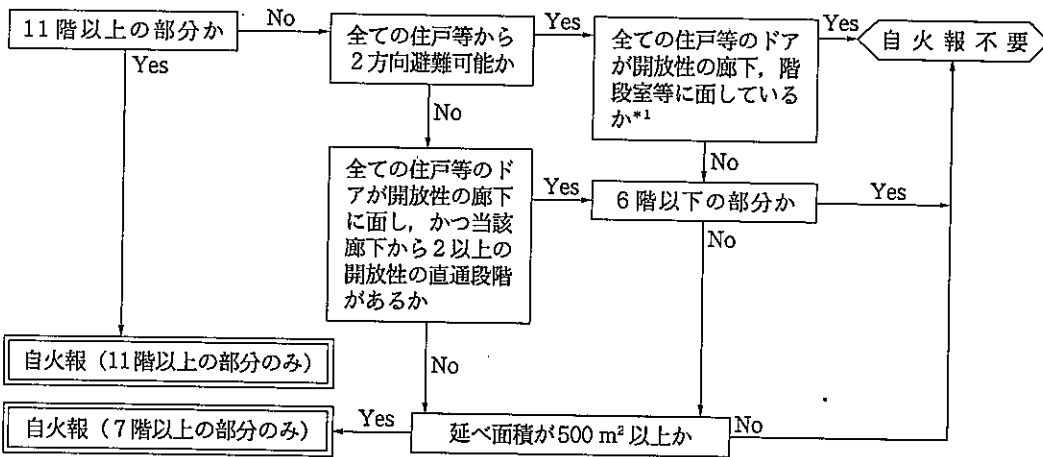
1. 誘導標識 全ての共同住宅に設置必要  
(避難口までの歩行距離30m以下の部分を除く)
2. 非常ベル・収容人員50人以上の共同住宅に設置必要  
・自動式サイレン又は放送設備も可
3. 消火器具



4. 誘導灯, 連結送水管, 非常コンセント設備

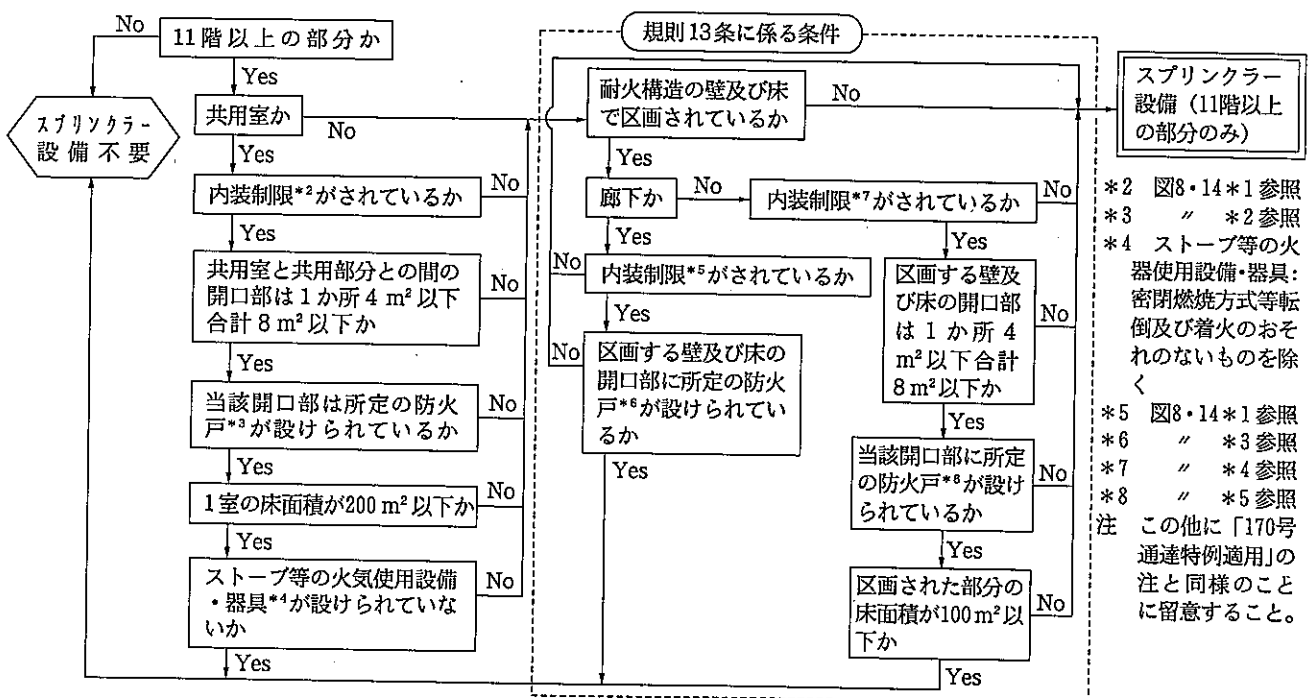


5. 自動火災報知設備 (自火報)



\*1 図8・12\*4参照

6. スプリンクラー設備

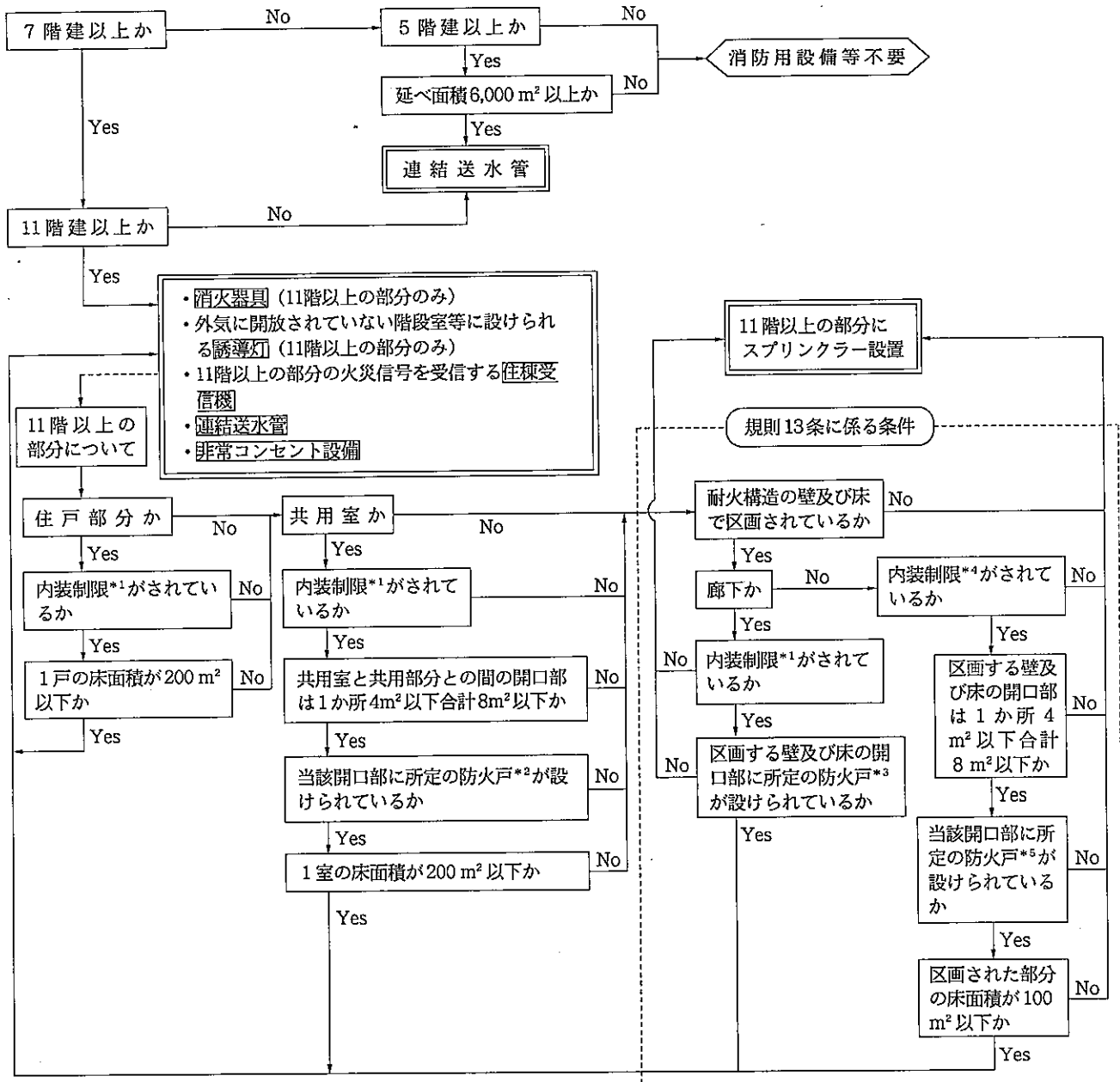


規則13条に係る条件

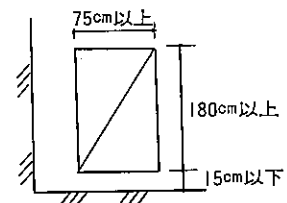
- 耐火構造の壁及び床で区画されているか?
  - No: スプリンクラー設備 (11階以上の部分のみ)
  - Yes: 廊下か?
    - No: 内装制限\*7がされているか?
      - No: スプリンクラー設備 (11階以上の部分のみ)
      - Yes: 区画する壁及び床の開口部は1か所4㎡以下合計8㎡以下か?
        - No: スプリンクラー設備 (11階以上の部分のみ)
        - Yes: 当該開口部に所定の防火戸\*8が設けられているか?
          - No: スプリンクラー設備 (11階以上の部分のみ)
          - Yes: 区画された部分の床面積が100㎡以下か?
            - No: スプリンクラー設備 (11階以上の部分のみ)
            - Yes: スプリンクラー設備 (11階以上の部分のみ)

\*2 図8・14\*1参照  
 \*3 " \*2参照  
 \*4 ストープ等の火器使用設備・器具: 密閉燃焼方式等転倒及び着火のおそれのないものを除く  
 \*5 図8・14\*1参照  
 \*6 " \*3参照  
 \*7 " \*4参照  
 \*8 " \*5参照  
 注 この他に「170号通達特例適用」の注と同様のことに留意すること。

図 8・14 C. 170号通達特例適用



- \*1 内装制限：壁及び天井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。以下本図において「内装」という。）の仕上げを不燃材料又は準不燃材料ですること。
- \*2 所定の防火戸：以下のいずれかとする。
  - ①自動閉鎖式又は煙感知器連動閉鎖式の甲種防火戸（防火シャッターを除く）
  - ②窓（出入口以外の開口部）については鉄製網入ガラス入り戸
- \*3 所定の防火戸：以下のいずれかとする。
  - ①自動閉鎖式又は煙感知器連動閉鎖式の甲種防火戸（廊下と階段とを区画する部分については防火シャッター可）
  - ②右図の自動閉鎖式くぐり戸等を有する甲種防火戸
- \*4 内装制限：内装の仕上げを不燃材料、準不燃材料または難燃材料ですること。
- \*5 所定の防火戸：以下のいずれかとする。
  - ①自動閉鎖式又は煙感知器連動閉鎖式の甲種防火戸（防火シャッターを除く）
  - ②方向避難可能な室で、開放性の廊下、階段室等に面する窓については、鉄製網入ガラス入り戸



注 この他に、駐車場・発電気室・ボイラー室等があれば、その部分に水噴霧消火設備等の特殊な消火設備が、大規模な共同住宅には消防用水が、地階があれば連結散水設備が、それぞれ表8・2「特例適用なし」で示した基準に従って必要になること及び危険物等を取り扱う場合には別途の規制があることに留意すること。