

共同住宅特例基準を

モノクノ

10

牧野 恒一

9 170号通達の登場

170号通達の必要性

昭和36年に制定された旧特例基準（118号通達）が、その後の経済の発達や建築技術の進歩等に伴う共同住宅の高層化、住戸の大型化等のために、昭和50年に49号通達として改正される必要があったように、49号通達もまた、昭和50年代の住戸のさらなる大型化、高層化、住要求の多様化等のため、次第に時代に合わない面が目だつようになってきた。

特に、「共同住宅」という建築様式に、住み手の側も造る側も慣れてきた昭和40年代の後半くらいからは、共同住宅を構成する「住戸」の集合形式についても、団地を構成する「棟」の集

合形式についても、様々な試みがなされるようになり、昭和50年代になると、それらの試みは、量的にも一定の存在価値を主張するようになってきたと言えるだろう。

そのような、共同住宅の新しい様式を試みようとする造り手にとつて、常に邪魔になるのが共同住宅特例基準であったと言えるのではなからうか。

前にも述べたように、49号通達とその運用細則たる190号通達においては、公団住宅や公営住宅の標準設計等とのなんらかの形でのおり合わせが行われたようであり、「2方向避難・開放型」の共同住宅は、それなりに安全で快適な、安定した設計を保證するものであると思うのだが、造り手の側では、それだけに安住することをいさぎよしとしないのであろうか、特例基準が前提とする範囲を超えた多様な設計

を試みるケースも少なくなかったのである。

消防の論理から言えば、特例基準に適合しない共同住宅を造っても、建築基準法に適合する限り何も問題はなく、ただ消防用設備等を消防法令の本則のとおり設置してもらっただけの話である。しかし、造り手の側からすると、既に昭和36年から行われていた特例基準による消防用設備当の設置緩和が出発点となっているため、「少し変わった設計をしようとする」と消防法の大規模な規制強化が行われるように思われ、特例基準が適用される共同住宅に比べるとコスト的にかなり不利になることもあって、新しい試みが、事実上「消防法により禁止されている」ように感じている人も多かった。

このような不満は、既に昭和50年代の半ば頃には顕在化しており、消防庁においても、このような設計上の新しい試みと共同住宅の安全性とを、特例基準の上で折り合いをつけていこうとする動きは早くからあった。特に、昭和56年度から58年度にかけて、当時の日本住宅公団から財団法人建築センターに研究委託された「中高層住宅の防災・設計計画に関する調査研究」（委員長・岸谷孝一東京大学教授（当時））には、消防庁も中心になって参加して、共同住宅特例基準にかかる問題点の整理と研究が行われた。しかしながら、49号通達が社会の中で強固に根を下ろ

してしまっていたため改正が難しく、問題点の解決は、結局昭和61年になって、170号通達で49号通達と併用する形で出されるまで待たなければならなかったのである。

49号通達の問題点

造り手の側から「49号通達の問題点」として指摘されていた事項は以下の4点である。

- ①住戸と廊下、階段等との間の壁に設けられる開口部の面積制限（1箇所当たり2㎡以下、1住戸辺り4㎡以下）
- ②主たる出入り口のドアに対する制限（常時閉鎖式甲種防火戸に限定）
- ③光庭に面する開口部の制限（1住戸当たり1㎡以下、はめ殺し窓に限定）
- ④住戸面積の制限（1住戸100㎡以下）

これらの問題点について、少し詳しく整理してみよう。

開口部の面積制限

住戸と廊下、階段等との間の壁に設けられる開口部（以下「北側開口部」という。）の面積制限の趣旨や内容については、この連載の第3回で詳しく述べた。簡単に整理すると、北側開口

部の面積は、

①2方向避難・開放型住戸等の場合は、1箇所当たり2㎡以下、1住戸当たり4㎡以下

②2方向避難・開放型住戸等でない場合は、1住戸当たり2㎡以下とする、という制限である。

このうち、特に問題となったのは①の場合である。

49号通達が定められた昭和50年当時は、共同住宅の住戸面積はせいぜい60㎡程度であったが、その程度の面積であれば、北側に設けられる居室はせいぜい六畳間1室である。この居室のために廊下側に建築基準法の採光面積の規定（床面積の7分の1以上；建築基準法第28条第1項）を満足する開口部を取り、さらにトイレ等の開口部と玄関の開口部を設けても、廊下側に設ける開口部の面積の合計は4㎡には達しない。この程度の住戸面積の共同住宅にとつては、ごく普通の設計をする限り、49号通達の北側開口部の面積制限は、何も問題とならないのである。

ところが、1住戸の面積が大型化し、100㎡近くようになってくると、北側に居室を2部屋取りたくなっていく。六畳と四畳半の2部屋の面積が合計17㎡とすると、建築基準法上その採光面積は2・5㎡は必要だから、玄関ドアの面積（1・6㎡程度）を加えると4㎡を超えてしまう。また十畳間の部屋の採光面積はそれだけで2㎡を超

えてしまう。

このような場合には、いずれも特例基準の適用が受けられなくなることは言うまでもない。しかし、特例基準が適用されないと、消防用設備等を本則に従って設置しなければならなくなりコストアップになるため、設計上かなり無理をして特例基準の適用を受ける例もあつたようである。中には居室を「納戸」として建築確認を受けたり、北側居室に納戸を接続して、後で改造して一体の居室として使用するなどにより、採光制限をすり抜けるものもあつたと聞いている。このような脱法的な共同住宅の居住環境は、たとえ建築基準法の確認を受けていたとしても、決して良好なものであるはずがない。

共同住宅特例基準が、「防災」の名のもとに、結果的にこのようなゆがんだ設計を強いることになるのだとしたら問題である。こうして、共同住宅の住戸面積水準の向上とともに、北側開口部の面積制限の問題は次第に大きな問題としてクローズアップされるようになっていったのである。

主たる出入り口の ドアに対する制限

北側開口部の制限1つに、主たる出入り口には常時閉鎖式の甲種防火戸を設置しなければならない、というのがある。建築基準法上はこの部分は乙種

防火戸でよい（直接外気に面する廊下等に面するドアの場合は、防火戸である必要もない）建築基準法施行令第112条第9甲）ので、かなり規制が強化されていることになる。

甲種防火戸は通常鉄製の扉であるから、この規定があるために（実際には防犯上野意味も相当強いと思うのだが）、結果的に共同住宅の廊下に無愛想な鉄の扉が並ぶことにもなる。また、車椅子を使用する入居者を意図して「引戸」にしようなどという設計も難しい。ガラスが使えないので玄関廻りが暗くなる、という人もいる。挙げ句の果てに「玄関廻りのデザインが無味乾燥なものとなるのは特例基準のせいである」と、共同住宅の共用部分のデザインの多様化を意図する設計者に、すつかり悪役にされてしまうことにもなっていた。

常時閉鎖式の甲種防火戸のままでも、玄関廻りに出入りをつけることなどにより結構多様な設計が可能になるので、北側開口部の面積制限ほど大きな問題ではなかったが、設計者の側からの改善要望の1つではあったのである。

光庭に面する開口部の制限

「光庭」とは、採光のために設けられる屋根のない吹抜け状の空間で、もう少し大きければ「中庭」になるよう

な形状のものである。

造り手の側からすると、共同住宅の1住戸の面積が増大してもコストを抑えるためには、なるべく開口を小さくしておきたい。ところが、建築基準法の居室の採光面積の規定を持ち出すまでもなく、そのように開口が小さく奥行きの大い住戸は、居住性が良いわけがない。このような問題を解決すべく考え出されたのが「光庭」である。小さな「中庭」状の吹抜けを設けることにより、本来なら無窓の居室になってしまふような、住戸の中程にある部屋を、採光と通風の取れる明るい部屋にしよう、というわけである。

49号通達にも190号通達にも、光庭についての制限はない。それなのに光庭が共同住宅特例基準の問題として扱われるのは、「住戸等」と他の住戸等とが開口部のない耐火構造の床又は壁で区別されていること（49号通達第1、（1）ア）という条件を満たすことが、49号通達の大前提になっているためである。住戸等と住戸等との間に光庭をとり、光庭を介して対面する壁に大きな開口部を設けることを考えると、対面する開口部相互間の距離が小さければ、とても「耐火構造の壁で区別されている」とは言えない。光庭の大きさや光庭に面する開口部が一定の条件を満たしたものでないと、共同住宅特例基準を適用できないと考えられる由縁である。

このような光庭に対する制限は、当初、消防機関の共同住宅特例基準の運用上の疑義に対する消防庁の回答（昭和54年6月6日消防予第107号消防庁予防救急課長回答 別添 参照）という形でなされた。

この回答の示す、罫号通達の適用を可とする条件のうち、特に、

①光庭に面する開口部は、1住戸当り合計1㎡以下の鉄製網入りガラスのはめ殺し窓とすること。

②光庭の住戸間の距離（鉄製網入りガラス表面間距離で計測する）は、2m以上とすること。

という2点は、光庭を設置しようとする造り手の側からすると、かなり厳しい条件である。

この条件を満たそうとすると、

①「はめ殺し窓」では、採光は取れずとも通風は取れない。

②「1戸当り1㎡以下」では、光庭によって採光を取れる部屋が限定される。

③「ガラス表面間距離が2m以上」では、隣戸と対面しない壁には、事実上開口部を設けられない。

特に「はめ殺し窓」については、「光庭」を設けた意味の半分がなくなってしまうので、「なんとかならないか」という意見はかなり強かった。

しかし、光庭に面する開口部に関する条件が緩くなり過ぎると、対面する

住戸への延焼だけでなく、上階への延焼、上階への煙汚染、上階の一酸化炭素中毒の恐れ等があるため、この条件の見直しについては慎重に行う必要があった。

このため、前述の「中高層住宅の防災・設計計画に関する調査研究」において、光庭に面する開口部の条件に關し、コンピュータシミュレーション等を含む様々な検討がなされることとなったのである。

住戸面積の制限

49号通達で1住戸の面積を制限（100㎡以下）しているのは、3・10階の部分にかかる消化器の設置に限ってである。従って、49号通達に限って言えば、3・10階部分の住戸の面積が1戸当り100㎡を超えても、当該住戸に消化器を設置すれば済む話である。

ただ、共同住宅の11階以上の部分にスプリンクラー設備を設置しないで済ませようと思つたら、消防法施行規則第13条に適合しなければならず、その条件の1つが「耐火構造の床及び壁で100㎡以下に区画されていること」となっていることに留意しなければならぬ。11階以上の共同住宅については、規則13条と49号通達とは密接不可分の形で運用されている場合が覆いなので、その意味では、100㎡区画の

問題は49号通達の問題と言えないこともない。

1住戸の面積が100㎡を超えるのに、無理やり100㎡区画にこだわろうとすると、住戸の内部の1室を耐火構造の床及び壁と甲種又は乙種防火戸で区画し、1住戸を90数㎡の区画と10数㎡の区画に分割しよう、などということになる。このような区画は防火上あまり意味がないだけでなく、重い鉄製の扉が住戸内部に入り込んで来たりするので、日常生活上は好ましくないことの方が多い。

実は、100㎡区画制限のために右のような弊害が出てくる大きな理由は、特例基準と規則13条もさることながら、建築基準法の排煙設備の緩和条件（同法施行令第126条の2第1項第1号）と内装制限の緩和条件（同法施行令第129条第1項）の影響も大きい。

昭和61年12月に170号通達が制定されて、この問題についての特例基準にかかると問題点が解消された後では、建築基準法関係の規定がネックとして残ることになってしまった。このため、昭和62年の建築基準法施行令の改正の際に、排煙設備と内装制限の緩和条件としての「100㎡区画」が共同住宅のみ170号通達と同様の「200㎡区画」に緩和されて、この問題の解消が図られることとなったのである。

山越芳男著

わかりやすい 消防行政

—そのしくみと課題—

- A5判
- 〈上巻〉定価1,380円(本体1,340円)
- 〈下巻〉定価1,500円(本体1,456円)



消防の歴史と現在に至るその発展経過と、現在の消防行政全般を17項目に分けその現状を分析、また、各項目毎にその制限・実態・運用・今後の課題等について著者の知識と経験を生かし、わかり易く消防行政を体系的に解説した必読書。

別添23

○共同住宅に係る消防用設備等の技術上の特例基準に関する疑義について

（昭四五・六・六
消防予第一〇七号
予防救急課長から福岡県民生
部長あて回答）

前記のことについて、次のような疑義が生じたので、御教示ください。

記

共同住宅に係る消防用設備等については、昭和五〇年五月一日付消防安第四九号通達により運用していますが、今回、日本住宅公団九州支社が建築計画中の階段型共同住宅において採光及び換気のため別添図のように吹抜き部分及び当該壁に開口部を設けることになってきている。この場合、次のいずれにより取扱えがよろしいか。

一 当該部分は、前記通達第一、一、(一)、アにいう「住戸と他の住戸等とが、開口部のない耐火構造の床又は壁で区画されていること」の規定の部分にあり、現状では適合しないため特例基準は適用できないものとして取扱う。

二 第一、一、(一)、アの基準には適用しないが、開口部を別添のような構造（各開口部共、鉄製アミ入りはめ殺し窓とし、その合計面積は1㎡以下とする）とすることにより耐火構造の区画と同等以上のものとして取

扱うことができる。

三 当該部分は、第一、一、(一)、イの共用部分に該当し「当該壁の開口部の面積が一の住戸等につき2㎡以下、ただし、二方向避難開放型住戸等にあっては、4㎡以下とすること」として取扱う。

建築物の概要

鉄筋コンクリート造 五階建

建築面積 六二八・四㎡

延面積 三、一四二・〇四八㎡

開口部 (一住戸当り)

面積 A B C 共

○・四五×〇・六m〇・二七㎡

三ヶ所計〇・八一㎡

構造 鉄製アミ入りはめ殺し窓

設間については、吹抜き部分（以下「光庭」という。）が次による場合

「共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の特例基準について」（昭和五〇年五月一日消防安第四九号）の適用を認めてさしつかえないものと解する。

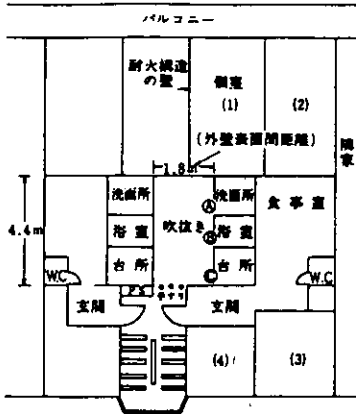
一 光庭は屋根がなく、直接外気に開放されていること。

二 光庭に面する開口部は、一住戸当り合計一平方メートル以下の鉄製網入りガラスのはめ殺し窓とすること。

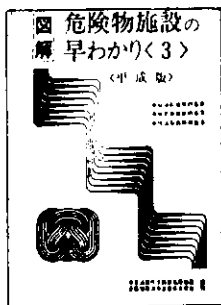
三 光庭の住戸間の距離（鉄製網入りガラス表面間距離で計算する）は、二メートル以上とすること。

四 光庭の一階出入口は、推持管理のためのみ使用するものとし、管理者以外は出入ることが出来ないような措置を講ずること。

五 しやへいスクリーン等を設ける場合は、不燃性のものとする。



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)
千380

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> 3341-8111HQ
FAX <03> 3351-4814