

共同住宅特例基準を

考える

①

牧野 恒一

はじめに

数ある消防法の諸規定の中でも「共同住宅特例基準」ほど、街の形や住む人の生活に影響を及ぼしているものはない、というのが初めてこの基準に接した時の印象であった。

その割には、規制される発注者や設計者・建設業者の側に、この基準が結果的に、大げさに言えば日本の街の形や住む人の生活を相当程度にまで規定している、という認識は殆どないようであるし、消防の側にもそういう自覚をもって運用している人は少ないようである。

この基準が消防法令の本則にはないこと、主要な通達が3つに分かれてい

て、しかもかなり複雑な構造を持っているためわかりにくいこと、プランについての規定が日本の気候風土や住み方、建物の造り方等に沿っていないため、あまり無理なく遵守・運用出来ること、などがその主たる理由であろう。

共同住宅特例基準も、共同住宅そのものの高層化、住戸の大型化、住み方の多様化、設備の高度化などの影響を受けて、2回の大改正を経験しており、その結果ますます分かりにくくなってしまった面もある。

筆者は、かねてからこの基準が適正に運用されて安全で住みよい共同住宅が供給されるよう願っていたところであるが、このたび本誌編集部からの勧めもあったので、「共同住宅特例基準」について日頃考えていることを、解説

を交えて整理してみることとした。

1 共同住宅特例基準とそれが日本の共同住宅に及ぼしている影響

日本の共同住宅の特色

わが国の共同住宅やマンションは、なぜ「あんな格好」をしているのだろうか？

「あんな格好」とは、南に面して連続したバルコニーがあり、北側に共用の廊下や階段室があつて、その廊下や階段室には殆ど窓ガラスがはまっていない、玄関の扉は無愛相な鉄の板で、廊下に面した住戸の窓は網入りガラス、1つの階に横一列に6〜10戸の住戸が並んでいるので、高層住宅はまるで壁が立っているよう、……というものである。

公団住宅や公営住宅の団地などを見慣れると、共同住宅やマンションとは「あんなもの」という固定観念が出来てしまふが、外国出張へ行ったり、映画やテレビなどで外国の共同住宅をじつと見てみると、「あんな格好」をしているものは実はあまりない。

ヨーロッパの街中にある共同住宅では、そもそもいかに共同住宅で「ござい」という外見をしているものは少なく（筆者がよく知らないだけで、当地の人から見れば「いかに……」という格好をしているのかも知れないが）、多くは事務所ビルなのか共同住

宅なのか、外見だけでは判然としな

い。バルコニーもあまりなく、建物の人口から中に入るとホールと階段があつて短い中廊下に続いており、その廊下に面して幾つかの住戸（又は事務所）がある、……などというのが典型的なパターンのようである。

ヨーロッパでも郊外の新興住宅地等の共同住宅は、バルコニーも多く見られ（ただし長く連続しているものは多くない）、日本の共同住宅と似ている面もかなりあるが、北側にオープンエアの廊下や階段室をとっているものはあまりなく、中層では「ホール＋階段＋短い廊下」というタイプが、高層では圧倒的に塔状のタイプが多い。

従つて、同じ共同住宅地でも、日本のものと欧米のものとはシルエツトが違ふし、ディテールや色使いまで含めた全体の印象も随分と違ふ。これを「欧米の共同住宅は垢抜けている」と感じてしまうのは、日本人のコンプレックスかも知れないが……。

日本と外国の共同住宅の

違いはどこから来るか

さて、このように欧米と日本とで共同住宅の格好が違ふのはなぜであろうか。

最大の理由は、おそらく「晴れた日の多い冬には日照を最大限に取り、蒸し暑い夏には通風をなるべく良くした



▲日本の共同住宅(東京都)



▲日本の共同住宅(神奈川県)

い」という日本の住要求であろう（これも、主として本州の太平洋側の住人の要求か……）。このため、

・南面住戸を出来るだけ多く取りたい

・共用の廊下や階段室は、出来るだけ北側に持っていきたい

・中廊下タイプは避けたい（東西軸

タイプの中廊下型を考えれば、その北側住戸の居住性が最悪なのは自明であり、空調に頼りきった生活をするとか、夜しか人が住まないなどといった特殊な生活をするのでない限り、このタイプは日本（少なくとも関東地方）では一般化し得ないと言ってもよいくらいである）

・晴れた日の布団干し、洗濯物干しなどを考えると、南側にバルコニーは是非欲しい
などという住要求につながり、日本の共同住宅のあのような形につながっていくのであろう。

これに対してヨーロッパの北部などでは、冬には昼の時間が短く上晴れる日も少ないため、冬に日照に依存する必然性に乏しく、一方夏も蒸し暑いわけではないから通風が涼しさと快適性につながるわけでもなく、風向きも「南北に風の通り道を開けておけばよい」というわけにはいかない。この結果、南面にこだわる住要求はあまりなく、通風にもあまりこだわらなくなる

から、中層なら中廊下タイプ、高層なら塔状タイプが経済性からすると有利になる。

バルコニーについては、ヨーロッパでは、建物もともと石か煉瓦で造っていたから、日本で多い張り出し型のバルコニーなどは造りにくかったのであろう。

バルコニーは、中・高層の住戸にとつては庭のようなものであるから、ヨーロッパの人にとつてもあった方がよいには違ひなく、セツトバックさせたルーフバルコニータイプのもの、ベイバルコニーのようなタイプのもの、出窓に毛のはえたようなものなど石造や煉瓦造の共同住宅でも容易に造れるものなら古いヨーロッパの共同住宅にも見られるし、最近造られている鉄筋コンクリート造の郊外団地の共同住宅などでは、張り出し型のバルコニーが設置されているものも多い。

このように考えてみると、日本と欧米の気候風土の違いや建物の構造・材料の違いが、両者の共同住宅の違いを生んでいる主な理由であるかと推測されるが、本稿の読者なら、それ以外にも大きな理由があることにお気づきであらう。

そう、それが消防法第17条に係る「共同住宅特例基準」である。

共同住宅特例基準の意義

消防法第17条では、建築基準法で許

されているあらゆるタイプの共同住宅を想定して、必要な消防用設備等の設置規則が定められている。

建築基準法では中廊下型の共同住宅もバルコニーのない共同住宅も別に禁止しているわけではないから、そのような、まるでホテルのような形の共同住宅も有り得るわけであり、一用途、面積、階数、閉鎖性」を建物の危険度の主たる尺度として必要な消防用設備等を定めている消防法第17条の規制体系の中では、当然のことながら、ホテルと同様の設備規制が行われることになる。

ところが、日本（少なくとも本州の太平洋側）の共同住宅は、前述のように、気候・風土・建築構造などから必然的に、中廊下型のニーズは（少なくとも住み手の側からは）あまりないし、生活臭の高い家庭でのバルコニーのニーズも高いから、ホテルのようなタイプの共同住宅は一部の超高級マンション等を除けば実際には極めてまれなものととなり、大部分は片廊下型か階段室型で南面バルコニーがあるようなタイプに落ち着かざるを得なくなる。

このようなタイプの共同住宅では、ホテルのようなタイプも有り得ることを前提として規定されている消防用設備規制はやや過重なものとならざるを得ない。

このような場合は、政令が省令の中で、あるいは政省令に根拠を置く告示

の中で、共同住宅のプランが有する防災性能についてある種の条件を示し、その条件に適合する共同住宅についての消防用設備規制を別途設けるのが通常のやり方である。しかしながら、消防法第17条の規制体系の中では、「プラン」のようなあいまいで多様な概念が本則の中に入ってくることに抵抗があったためであらうか、そのような規定を取り取らず、消防長が防課長通達で様々な条件を示し、その条件に適合する共同住宅については、消防法施行令第32条を適用して、消防長等の判断で特例的に、一定の消防用設備等を設置しなくても防災性能については同等以上であると認める、という、やや変則的な方法を取って来ているのである。

この課長通達で示された条件と運用の基準が「共同住宅特例基準」と呼ばれるものであることはご存じのとおりである。

共同住宅特例基準の本質

後ほど詳しく触れるが、共同住宅特例基準の本質は、共同住宅のプランの中に含まれている防火区画性能と避難性能を評価し、所定の性能を有していると判断される場合に一定の消防用設備等の設置を免除する、という一種の設計審査である。

防火区画性能は、主として

①主要構造部の耐火構造化

②各住戸等との間の区画の徹底

③各住戸等と廊下・階段等との間の区画性能の確保（開口面積の制限と防火戸の設置義務）

④外壁からの延焼を防止する性能の確保

⑤1住戸等の面積制限（区画内の可燃物量を一定以下に抑える）

等によって担保されている。

一方、避難性能は通常「2方向避難開放型」と呼ばれるとおり、

①住戸等の主たる出入り口以外の避難ルート（通常はバルコニーを経由して他の住戸を通るルートとなる）の確保

②避難ルートが煙で汚染されないための階段・廊下等の開放性の確保等が主たる条件である。

これらの条件は、プライバシーの確保などから来る住戸の独立性の確保という住要求や、前述の気候・風土等から来る日本の共同住宅の特性からみて、そう無理のない条件（開口面積制限、1住戸等の面積制限などについては、住戸等の平均面積が増大してくると摩擦が生じてくるが、そのたびに、基準の見直しが行われて時代の要請に適合させる努力が払われてきている）であると思われる、このことがやや変則的なこの制度が30年以上にもわたって存続してきていることの大きな理由であると思われる。

特例基準が日本の共同住宅に及ぼして来た影響

共同住宅特例基準は、消防用設備規制が全国的な制度として体系化され施行された昭和36年には、早くもその運用が開始されている。

当時は、今と違って民間のマンションも少なく、共同住宅と言えば公団住宅や公営住宅の団地に建つ小規模な賃貸の中層共同住宅が大部分を占めていた。特例基準自体も今とは比べものにならないほど簡素なもので、「2方向避難開放型」の概念も登場していなかったが、それだけに大部分の共同住宅が特例基準の適用を受けて建設された。

やがて日本の共同住宅も次第に高層化、大型化し、多様なプランの要求も高まって来たため、昭和50年に、当時の共同住宅の水準に合わせて、「49号通達」として体系化された。

この49号通達は、その運用細則である190号通達と合わせて現在でも運用されているが、この両通達に示されている「2方向避難開放型」の概念と設計例こそ、その後の日本の共同住宅の形を規定してきたものである。

これらの通達に示されている設計実例は極めて具体的であり、おそらく何等かの形で公団住宅や公営住宅の標準設計等とのすりあわせが行われているものと思われる。その意味では、「二

方向避難開放型」という概念は、消防の側からのみの発想ではなく、当時の公的住宅の設計思想を体系化したという意味合いも強いのではないかとと思われるが、結果的には「消防用設備規制にかかる共同住宅特例基準」として、全国の共同住宅の形や造り方に大きな影響を与えることとなった。

両通達で示されている区画性能と避難性能の高い共同住宅の方向は、日本の太平洋側の気候風土に適した共同住宅と同一の方向を向いているので、大部分の地方では、これらの特例基準が安全で快適な共同住宅を提供するのに役立ってきたのではないかと思うが、日本の中にも冬の日照が期待できないとか、夏の通風が必ずしも快適性につながらない、などといった地方もある。49号通達では、多雪寒冷地における共用廊下や階段室の開放性については若干緩和しているが、それでもなお、

「共同住宅特例基準」が本州の太平洋側の気候風土と異なる気候風土の地方にある種の「型」を押し付けたのではないか、今の典型的な共同住宅の格好とは違った「安全で快適な」共同住宅が有り得るのに、その芽を摘んで来たのではないか、その結果日本の共同住宅を「あんな格好」に押し込めて来たのではないか、という疑念が抜けきれないのである。

(CCC)



58 Zur Alten Meise

56 Zum Dach

54 Zunftshaus Zur Saffran

52 Zur Heue

50 Zum Büchsenstein

▲ヨーロッパの街並み(上層は共同住宅) スイス・チューリッヒ市