

# 共同住宅特例基準を

## 考える

11

牧野 恒一

### 170号通達の

#### 内容とその特徴

前回で述べたように、170号通達は、住戸の大規模化、構造・形態の多様化等に伴って49号通達で次第に問題となってきた。

- ①北側開口部の面積制限
- ②主たる出入り口のドアに対する制限
- ③光庭に面する開口部の制限
- ④住戸面積の制限

等の懸案事項を解決するために考えられた基準である。

一方で、昭和50年代の半ばくらいから、「ホームセキュリティ」とか「住宅情報盤」と呼ばれる、火災の感知、ガス漏れの検知、防犯センサー、風呂の満水警報などをドッキングした住戸

内情報システムが一般化してきており、公団住宅等にも取り入れられるようになってきていたが、消防法上の扱いが明確でなかったという問題もあり、消防行政上なんらかの対応が迫られていた、という事情もあつたようである。

このようなことから、170号通達は、以下のような特徴を持っている。

1. 170号通達の対象は、49号通達が対象としてきた共同住宅のうち、すべての住戸及び共用室が2方向避難・開放型である共同住宅である。(170号通達第3、12、13別添1参照)。
2. 2方向避難・開放型でない共同住宅については、

- ① 2方向避難・開放型の共同住宅に比べて、49号通達の問題点が顕在化していなかったこと。
- ② 2方向避難・開放型の共同住宅に比べて安全性の点で差があると考

えられるため、規制の緩和が直接危険性の増大に結び付く可能性があつたこと。

等から、170号通達の主たる対象とはされていない。それらの共同住宅は、依然として49号通達の対象である。

- (2) 火災感知機能を持つ「ホームセキュリティ」を「住戸用自動火災報知設備(住戸用自火報)」と呼び、住戸用自火報の構造及び機能について一定の基準を定めるとともに、そのような基準を満たした住戸用自火報がすべての住戸に設置されていることが、170号通達により消防用設備等が緩和されるための基本条件であるとしている。
- (3) 170号通達の制定によって49号通達を廃止することはされておらず、両特例基準が並行して運用されている。

このため、造り手の側は、住戸と共用部分との区画性能を重視した49号通達によって消防用設備等を省略すること、すべての住戸等に住戸用自火報を設置することを前提とした170号通達によって、住戸と共用部分の間の区画等に関する自由度を獲得しつつ消防用設備等を省略することも出来るようになっていく。

実際には、住戸規模が比較的小さく、類型的な片廊下型共同住宅を安価に建設しようとする場合は49号通達により、住戸規模が大きい、ファサードに凝り内部の設備を充実して差別化を図ろうとする高級マンション指向の共同住

宅は170号通達により、それぞれの特例基準の適用を受けることが多いようである。このような実態は、両通達を並行して運用することとした趣旨に沿うものであろう。

- (4) 170号通達の構造は、下図のよう

なものである。このような構造は、基本的には49号通達と同様であるが、満たすべき条件が設備の種類にかかわらずほぼ同一で

設置しないか、  
設置条件が緩和  
出来る

- ・ 消火器具
- ・ 屋内消火栓設備
- ・ 屋外消火栓設備
- ・ 動力消防ポンプ設備
- ・ 消防機関へ通報する火災報知設備
- ・ 非常警報器具又は非常警報設備
- ・ 避難器具
- ・ 誘導灯及び誘導標識
- ・ スプリンクラー設備
- ・ 自動火災報知設備

一定の条  
件を満た  
す

- ・ 構造等
- ・ 2方向避難
- ・ 開放性
- ・ 防火区画
- ・ 光庭
- ・ 住戸用自火報

あるため共通の条件を一括して示している点が異なっており、49号通達よりはるかに簡明なものとなっている。

5) 49号通達で問題とされた四つの事項の解決は、上図の左の条件の設定の際に、事実上49号通達を緩和するように設定されることで行われている。

以上のような170号通達の全体構造と特徴を把握すれば、170号通達を理解することは49号通達に比べてはるかに容易であり、改めて細かく解説する必要はあまりないと思うが、ポイントとなる点について幾つか整理しておくこととする。

#### 用語の意義等

170号通達では、まず用語の意義等について定義している。これらの定義の大部分は49号通達と実質的な差はほとんどなく、分かりやすさの観点からキチンと整理したに過ぎないと思われる。170号通達で新しく登場した「住戸用自火報」関係の用語（170号通達 第2 10 12）についても解説の必要はないだろう。

#### 防火区画

49号通達で問題とされていた北側開口部の制限と主要な出入り口のドアの制限について、49号通達の条件を緩和しているのが第3、14③である。ここで、

① 開口部の面積の制限をしていないこと

② 甲種防火戸と乙種防火戸を同様に

#### 扱っていること

がミソであり、これによって北側開口部とドアについての制限を緩和しているのである。

ただし、第3、14④のスパンドレルに関する制限については、49号通達の同様の規定が上下階の間にすることもなかった（49号通達 第1 11オ）のに比べて、両隣の住戸との間についても制限されることとなった点が規制強化になっている。この点に関しては、ドアや窓等の開口部が隣戸の開口部と0.9m以下の距離しか離れずに近接して設けられることは殆どないだろうし、第3、14③で開口部の定義上「換気口その他これに類するものを除く」とされていることもあるので、規制が強化されたからといって設計上困るということはないだろう。

むしろ、建築基準法施行令第112条第10項とのアナロジーで言えば、49号通達についても同様の強化が行われてしかるべきものではないかと思われるが、とりあえず規制強化は見合わせてられている。

#### 光庭

光庭に関する特例基準上及び防災上の問題点については、前回に詳述した。要は、対面住戸や上階への、延焼や煙・COの拡大等の防災上のデメリットと、光庭に面して開口部を設けることのメリットとをどの程度でバランスさせるか、という点が難しいところである。

あろう。

光庭のような形態でも、十分に広い場合には、排煙効果など防火上むしろメリットの多い「中庭」と同様のものになると考えられるので、開口部に制限を設けるべき「光庭」と、制限を設ける必要のない「中庭」との境界条件を採ずことも重要なポイントである。

170号通達では、制限を設けるべき光庭を図1のようなものとしている（170号通達 第3、15①）。これより大きい光庭は、中庭のようなものと考えて、開口部に特段の制限は必要ないものとされている。

制限を設けるべき光庭の対面する壁間距離や光庭部分の高さに関する数値は、光庭内部が熱気流や煙により恒常的に危険な状態にならないこと条件として設定されている。

光庭又は光庭類似の吹抜け状の空間が「開口部の制限を受ける光庭」に該当するか否かについては、170号通達が制定されてから半年あまり経って出された運用通達（昭和62年7月1日消防予第109号（以下「109号通達」という。）において、様々な実例に関する判定例が示されている（109号通達 二 別添2参照）。

制限を受ける光庭に面する開口部に、関する条件を整理すると、以下のとおりである（170号通達 第3、15②）。

1) 開口部に設ける戸に関する条件

① 乙種防火戸（もちろん甲種でも可）で原則「はめ殺し」のものとする。

② 「はめ殺し」としなくてもよいのは以下の光庭に面する住戸の開口部に設ける防火戸の場合である。  
A 外気に開放された階段室に面する光庭

B これ以外の光庭は、下端に常時外気が流通する開口部で有効断面面積が1㎡以上のものが設けられているものに限られる。

ただし、この場合は、はめ殺しとしなくてもよいのは、4階以下の部分にある開口部に限られる。

光庭に面する開口部の戸をはめ殺しとするか否かについて、このように光庭が外気に面している場合によって差をつけているのは、火災が発生して光庭に面する開口部から熱気流や煙・CO等が噴出して来たときに、他の住戸への影響を許容範囲内におさめることが出来る程度に、外気からの流入空気による希釈効果や煙突効果が働く必要があるからであろう。

光庭で最も多いタイプは、外気に開放された階段室に面するものである。この場合、希釈効果が十分働く反面、当該階段室を利用した避難が困難になる可能性がないが、そのため「2方向避難・開放型」なのである。

(170号通達 第3、15で示された「光庭」に対する考え方や基準は49号通達が適用される共同住宅にも準用されることになっている(170号通達 附則4)。この場合には、はめ殺し不要となるのは、当該光庭に面するすべての住戸が2方向避難・開放型住戸等で、かつ、住戸用自火報が設置されている場合に限り、これらであるが、これも同様の懸念の結果である。

外気に開放された階段室に面していない光庭の典型は、片廊下型の共同住宅の住戸の中間に隣戸との境に設けられた井戸のような形状の光庭(文字どおりライトウェル)である。このタイプは、下端に外気の流入口がないと、光庭の頂部から排煙できる量が少ないので、火災となった住戸から噴出した煙が光庭内部に充満してしまう。この時、他の住戸の光庭に面する開口部が開放されていると、その開口部から住戸内に煙やCOが進入し、当該住戸内がきわめて危険な状態になる。

このため、このタイプの光庭に面する開口部の戸は、本来なら「はめ殺し」とすべきであろうが、下端に十分な大きさの開口部を設けた場合には、光庭頂部の煙突効果により4階程度までは住戸内部が正圧(光庭が負圧)となり煙等の進入の危険性が少ないので、その条件の範囲内に限って「はめ殺し

不要」が認められている。(この理論に従えば、光庭の頂部に煙突状のものを設けると、「4階以下」に限らずもう少し上の階まで安全に出来るはずだが、170号通達ではそこまでの言及はしていない。)

## 2 開口部の面積と相互間の距離

「はめ殺し」に関する規定が光庭を介して煙等が他の住戸に進入するのを防ぐためのものであるのに対して、「開口部の面積」と「開口部相互間の距離」は光庭を介して他の住戸に延焼することを防ぐための規定である。

開口部の面積をなるべく小さく、相互間の距離をなるべく大きくすれば、延焼危険性は小さくなるが、造り手の側としては、光庭をとった以上、開口部の面積はなるべく大きく、相互間の距離はなるべく小さくしたいと思うのは当然である。

従前は、前回にも触れたように、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 以下「107号回答」という。第10回別添参照)なお、この回答は、昭和54年10月23日付け消防予第201号に他の質疑回答とともに「執務資料」としてまとめられており、170号通達附則4ではその文書番号を引用している。念のためここに、

①開口部面積は1住戸当たり合計1㎡以下

表1 光庭の開口部の面積と相互間距離に関する107号回答と170号通達の比較

| 開口部の戸    | 107号回答<br>はめ殺し | 170号通達             |                    |
|----------|----------------|--------------------|--------------------|
|          |                | はめ殺し               | 開放可能               |
| 開口部の面積   | 1㎡/住戸以下        | 1㎡/箇所以下<br>2㎡/住戸以下 | 1㎡/箇所以下<br>2㎡/住戸以下 |
| 開口部間水平距離 |                |                    |                    |
| 同一壁面上    | 2㎡以上           | 0.9㎡以上             | 0.9㎡以上             |
| 異なる壁面上   | 2㎡以上           | 2㎡以上               | 2.4㎡以上             |
| 開口部間垂直距離 | (0.9㎡以上)       | 0.9㎡以上             | 1.5㎡以上             |

②開口部相互距離は2㎡以上とされていたが、緩和の要望が強かったため、シミュレーション等により慎重な検討が行われた。

107号回答と170号通達とを対比してみると、表1のようになる(図2参照)。

この表を見ると、開口部の面積制限については170号通達でやや緩和されているが、異なる住戸の間の開口部

相互の距離については、同一壁面上の場合を除き、はめ殺しの場合も同一であり、はめ殺しでない場合は強化されていることがわかる。延焼に関する物理的な検討の結果であるので、当然と言えようか。

なお、開口部相互間の距離については、光庭に面する上下の住戸の開口部の取り方によって様々なケースがあるため、109号通達において、補足的な運用解釈が示されているので留意する必要がある(109号通達 別添2参照)。

特に0.5m以上突き出した耐火構造のひさし、そで壁等で防火上有効にさえぎられている場合には、水平距離及び垂直距離の制限を受けないこととされているので注意すべきである。

3 光庭に面する付帯設備  
光庭に開口部が設けられると、それに付随して、住戸内から様々なものが光庭にはみ出して来る可能性がある。

170号通達では、それらを不燃材料でつくるべきこととしている(170号通達第3、15②オ)が、109号通達では、さらに、光庭に面して給湯沸湯設備が設けられる場合の取扱についても定められている(109号通達 13)。

いずれにしても、それらの付帯設備が延焼その他の危険性を増すことがないようにしなければならないことは、当然であろう。

(別添一)

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(通知)

(昭和六十二年一月五日)  
消防庁第三七号  
(防火防犯課長)

第一 適用範囲

この基準は、消防法施行令(以下「令」という。)別表第一五項口に掲げる防火対象物及び令第八条の規定により同項口に掲げる防火対象物とみなされるもの(以下「共同住宅等」という。)に適用する。

第二 用語の意義等

住戸等とは、住戸、共用室、倉庫、機械室、電気室その他これに類する室をいう。

二 共用室とは、居住者の集会、遊戯等の用に供する室をいう。

三 共用部分とは、廊下、階段、エントランスホール、エレベーターホール、駐車場等の住戸等以外の部分で居住者が共用する部分をいう。

四 階段室等とは、避難階若しくは地上に通ずる直接階段又はその階段室をいう。

五 二方向避難とは、地上又は避難階に通ずる安全な避難のための経路を二以上確保することにより、出火場所がどこであつても、少な

くとも一の経路は安全に利用できることをいう。

六 階段室型共同住宅等とは、住戸の主たる出入口が階段室等に面する共同住宅等をいい、個々の階段室等を連結する廊下を有するものを含む。

七 廊下型共同住宅等とは、階段室型共同住宅等以外の共同住宅等をいう。

八 メゾネット型住戸等とは、共同住宅等の一の住戸等でその階段が二以上にわたるものをいう。

九 光庭とは、採光のために設ける屋根のない吹き抜け状の空間をいう。

一〇 住戸用自動火災報知設備(以下「住戸用自火報」という。)とは、感知器、受信機及び戸外表示器に必要に応じて補助音響装置又は中継器を加えた構成で一の住戸ごとに設置される自動火災報知設備をいう。

一 戸外表示器とは、各住戸の外部に設けられ、当該住戸内の感知器又は受信機の作動と連動して作動する火災表示灯等を有する装置をいう。

二 補助音響装置とは、住戸用自火報の受信機及び戸外表示器では当該住戸内の全域に有効に火災で

ある旨を報知できない場合に補助的に用いる音響装置をいう。

一三 階数の算定方法は、一九〇号通知別添第二による。

第三 消防用設備等の特例

次の一に定める適用条件を満たしている共同住宅等については、令第三二条の規定を適用し、消防用設備等の設置について二に定める特例を認めて差し支えないものであること。

一 適用条件

1 構造等

① 主要構造部が耐火構造であること。

② 共用部分の壁及び天井の仕上げが不燃材料であること。

2 二方向避難

すべての住戸及び共用室が一方向避難可能なものであること。この場合の具体的判断は、次によること。

① 二方向避難が可能かどうかは、一九〇号通知別添第一、二によること。

② 避難経路となるバルコニー等が、隣接住戸等間で仕切板等によつて仕切られている場合、当該仕切板等は、避難の際、容易に開放、除去又は破壊できる等避難上支障のない構造のものであり、かつ、見や

すい箇所は次の事項が明示されているものであること。

ア 避難経路である旨

イ 避難の際の使用法

ウ 仕切板等の付近に避難に支障となる物品を置くことを禁ずる旨

③ メゾネット型の住戸及び共用室にあつては、主たる出入口を経由する経路以外の避難経路を各階ごとに一以上確保したものであること。

3 開放性

すべての住戸及び共用室の主たる出入口が、直接外気に開放(多雪寒冷地においては、随時開放することができると不燃性の建具が設けられている場合を含む。)されている廊下又は階段室等に面していること。この場合の廊下及び階段室等の開放性の判断は、一九〇号通知別添第一、二(2ウ及びエを除く。)によること。

4 防火区画

① 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区画されていること。

② 住戸等と共用部分とが耐火構造の壁で区画されていること。

③ 住戸等と共用部分との間の壁に設けられている出入口、窓等の開口部（換気口その他これに類するものを除く。④及び⑤②において同じ。）には、甲種防火戸又は乙種防火戸（主たる出入口に設けられるものにあつては、随時開くことができる自動閉鎖装置付きのものに限る。）が設けられていること。

④ 住戸等の外壁の開口部とその相接する住戸等の外壁の開口部との間は、幅〇・九m以上の耐火構造の壁又は外壁から〇・五m以上突出した耐火構造のひさし、バルコニー、そで壁その他これらに類するもので防火上有効にさえぎられていること。

5. 光庭  
対面する壁間距離のいずれかが①に示す距離以内である光庭を有する共同住宅等にあつては、当該光庭に面する開口部等は、②に適合するものであること。  
①ア 光庭部分の高さが一五m未満のもの 五m  
イ 光庭部分の高さが一五m以上三六m未満のもの  
当該部分の高さの三分の

一の距離  
ウ 光庭部分の高さが三六m以上のもの 一二m

②ア 開口部には、はめ殺しの甲種防火戸又は乙種防火戸が設けられていること。ただし、住戸にあつては、次のアに定める光庭に面する開口部に設ける防火戸又は次のイに定める光庭に面する開口部で当該共同住宅等の四階以下の部分に存するものに設ける防火戸は、はめ殺しのものであることを要しない。  
ア 屋内避難階段等の部分を定める告示（昭和四八年六月一日消防庁告示第一〇号）に適合する階段室に面する光庭  
イ ア以外の光庭で下端に常時外気が流通する開口部で有効断面積が一㎡以上のものが設けられているもの  
イ 異なる住戸等の開口部間の水平距離は、同一壁面上にあるものにあつては〇・九m以上、異なる壁面上にあるものにあつては二・四m（はめ殺しの甲種防火戸又

は乙種防火戸が設けられている開口部相互間にあつては二m）以上であること。  
ウ 異なる住戸等の開口部間の垂直距離は、一・五m（はめ殺しの甲種防火戸又は乙種防火戸が設けられている開口部相互間にあつては〇・九m）以上であること。

エ 一の開口部の面積は一㎡以下であり、一の住戸等の同一階の開口部の面積の合計は二㎡以下であること。  
オ 開口部の室外部分に設けられる遮閉スクリーンを不燃材料にする等光庭に面する付帯設備等は不燃材料でつくられていること。

六 住戸用自火報  
住戸用自火報が次に定めるところにより、すべての住戸に設置されていること。  
なお、感知器等の設置に当たつては、非火災報対策に十分留意したものであること。

（略）

## 附 則

一 この基準は、昭和六一年十二月五日から運用されたいこと。  
二 四九号通知の適用を受けた現に存する共同住宅等の複数の住戸を一の住戸に改築する場合、当該住戸に第三、一六の規定により住戸用自火報を設けたときは、引き続き四九号通知に基づく消防用設備等の特例を認めて差し支えないこと。

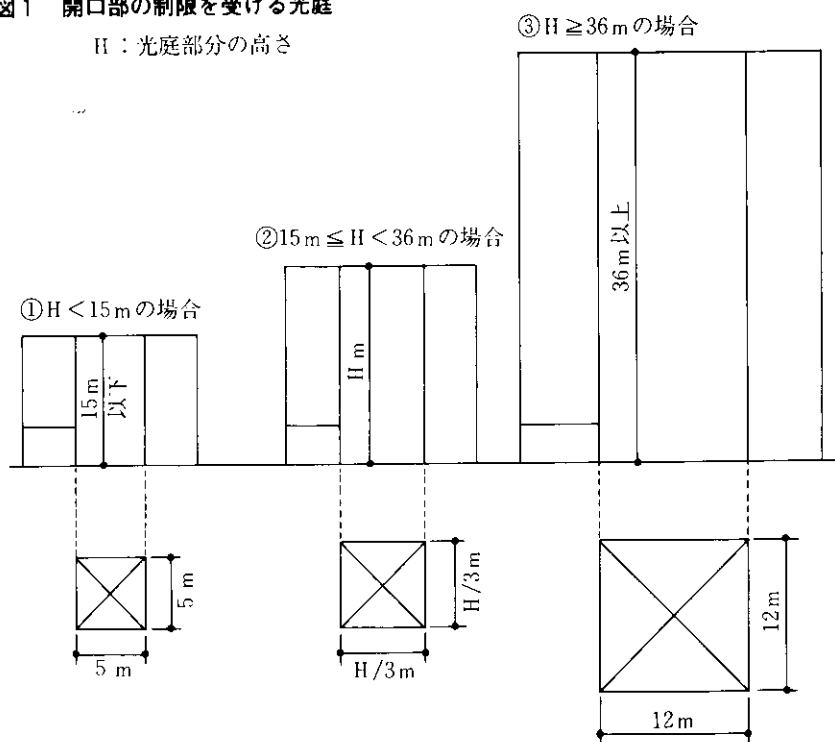
（略）

四 四九号通知対象の共同住宅等に本基準第三、一五①に該当する光庭が設けられている場合には、当該光庭に面する開口部等は、昭和五四年一月二三日付け消防予第二〇一号「消防法、同施行令及び同施行規則に関する執務資料について」別添の質疑四にかかわらず、本基準第三、一五の規定によること。この規定中、開口部に設けられる防火戸をはめ殺しのものとする必要がない場合は、当該光庭に面するすべての住戸が四九号通知第一、一イの「二方向避難・開放型住戸等」であり、かつ、当該光庭に面するすべての住戸に本基準第三、一六の規定による住戸用自火報が設けられている場合に限るものであること。

（以下略）

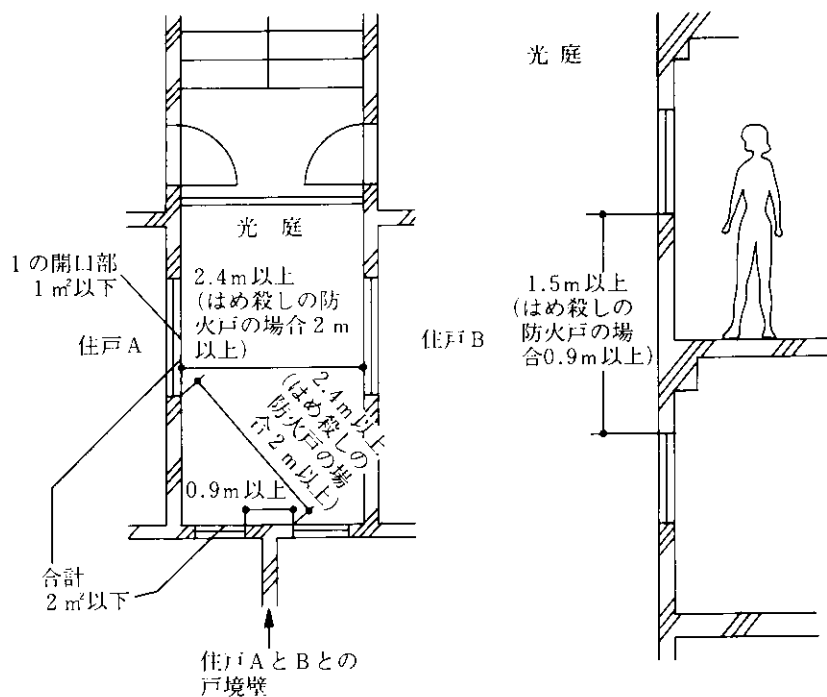
図1 開口部の制限を受ける光庭

H：光庭部分の高さ



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。

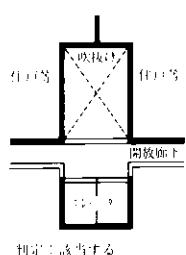
図2 光庭に面する開口部の大きさと距離—相互間距離



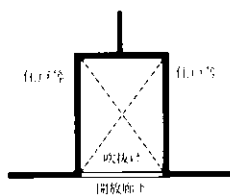
(別添2)

共同住宅等に係る消防用設備等の  
技術上の基準の特例の細目につ  
いて(通知)

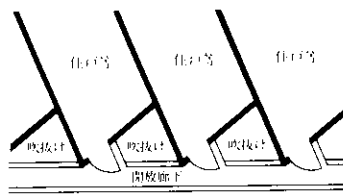
(昭和六十二年七月一日 消防庁告示第百九号)  
(各都道府県消防庁長官及び消防庁予備官等)  
(消防庁予備官等)



判定：該当する



判定：開放廊下に接する吹抜けの部分について、当該廊下のすすり等の下端から小梁、たれ壁等の下端までの高さか1m以上であれば、該当しない。



判定：開放廊下に接する吹抜けの部分について、当該廊下のすすり等の下端から小梁、たれ壁等の下端までの高さか1m以上であれば、該当しない。

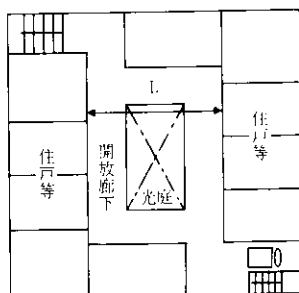
2

1 光庭について

1 光庭の対象範囲

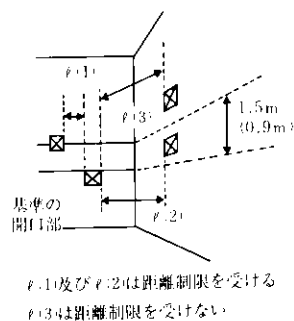
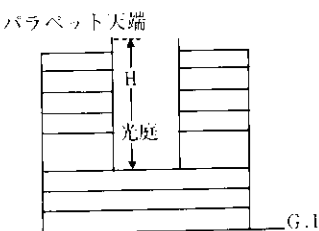
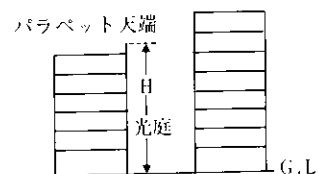
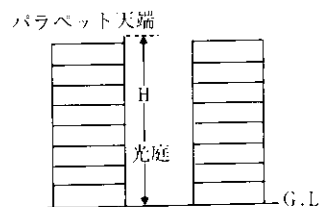
① 共同住宅等に存する吹抜け状の空間が、百七十号通知第三、15②の規定が適用される光庭に該当するかどうかについては、次に示す判定例を参考として判断されたいこと。

② 百七十号通知第三、15の壁間距離とは、光庭に面する開放廊下等にかかわらず、各住戸等の光庭に面する外壁間の距離であること。



③ 百七十号通知第三、15①に定める光庭の高さHとは、地盤面からの高さにかかわらず、当該光庭の底部から頂部(パラベット天端)までの距離とすること

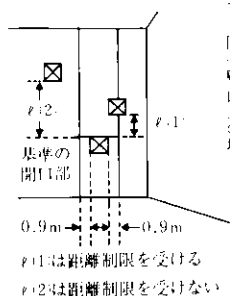
① 百七十号通知第三、15②イ



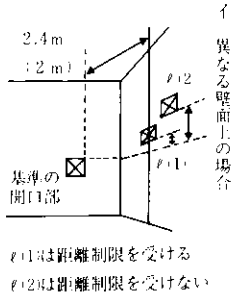
①及び②は距離制限を受ける  
③は距離制限を受けない

② 百七十号通知第三、15②に定める異なる住戸等の開口部間

に定める異なる住戸等の開口部間の水平距離の制限は、当該開口部の上端からの垂直距離が上方・五m(相互の住戸等の開口部にはめ殺しの甲種防火戸又は乙種防火戸が設けられているものにあつては○・九m)未満の範囲にある開口部を対象とするものであること。



①は距離制限を受ける  
②は距離制限を受けない



①は距離制限を受ける  
②は距離制限を受けない

の垂直距離の制限は、当該開口部の横端からの水平距離が、同一壁面上にあるものにあつては、○・九m未満、異なる壁面上にあるものにあつては二・四m(相

ア 同一壁面上の場合

- 互の住戸等の開口部にはめ殺しの甲種防火戸又は乙種防火戸が設けられているものにあつては二m未満の範囲にある開口部を対象とするものであること
- ③ 同一壁面上の開口部相互が○・五m以上突出した耐火構造のひさし、そで壁等で防火上有効にさえぎられている場合にあつては、百七十号通知第三、一五
- ② イに定める水平距離の制限及び同ウに定める垂直距離の制限は受けないものであること
- 光庭に面して給湯湯沸設備を設ける場合の取扱
- 光庭に面して給湯湯沸設備を設ける場合は、次によること
- ア 百七十号通知第三、一五②アに定める光庭又はこれと同等以上の開放性を有する光庭に限ること
- イ 設置するガス給湯湯沸設備の具備条件
- 昭和五十七年四月十四日付け消防予第八十六号問の記一に掲げる条件を満足すること
- ウ 設置方法
- ア 壁貫通部は、不燃材料で埋め戻すこと
- イ 配管は、金属製のものを使用すること

## 消防庁編集

# 消防 大六法全書

全2巻く・法令編・通達・実例編  
B5判特製バインダー

大六法 全2巻セット 定価10,000円

〈法令編〉 定価5,000円\*

〈通達・実例編〉 定価5,000円

昇任へ導く  
ラインナップ

## 実務、昇任試験に必須の大六法!

- 消防庁の編集による、絶対的信頼性
- 六法の基本に忠実。最新内容で充実!
- 法令改正をいち早くキャッチ!
- 適宜、参照・参考がついて一気に理解
- 主法令は改正経過を明記、流れを把握
- 基本法令は2色刷りで一目瞭然
- 法令と通達・実例の2巻を必要に応じて購入OK!
- 年4回の追録を格安にてご奉仕
- ワンタッチバインダー式で楽々整理



全国加除法令出版 刊