

共同住宅特例基準を

考える

(最終回)

牧野 恒一

11 170号通達の考え方の 49号通達への適用

既に述べたように、170号通達が定められた時に、49号通達は並列的に存続することとされた。170号通達が住戸の大型化やデザインの多様化を指向する比較的高いマンションのニーズに応えることを念頭に置き、49号通達が比較的安価なスタンダードタイプの共同住宅の安全性の確保を念頭に置いたものであることも、既に述べたとおりである。

しかしながら、49号通達から170号通達までの間に10年以上の年月が経っていたためもあり、「49号通達か170号通達か」という単純な二者択一方式では、造り手の側のニーズに十分応えられない面も生じて来る。このた

め、住戸用自火報を防災対策の中心に置いた170号通達の考え方を、区画性能を中心とした49号通達の考え方の中に一部盛り込んで、現実に供給されている共同住宅の実態に合わせる対策が幾つかなされている。170号通達と109号通達に「附則」という形で盛り込まれているのがそれである。

1 古い共同住宅の2戸を1戸に改築する場合

49号通達が適用されて建築された共同住宅は、北側開口部の面積が1住戸当り4㎡以下に制限されている。この共同住宅の2つの住戸を併せて1つの住戸に改築し、1住戸の面積を2倍にしようとする、当然のことながら、北側開口部の面積も2倍になり4㎡を超えてしまう。そうなると途端に、(少なくとも規定上は)この共同住宅全体が49号通達の条件を満たさなくな

り、本則に沿った消防設備等を、棟全体にわたって設置しなければならぬ、ということになる。

このような形で北側開口部の面積が大きくなると、共用部分に対する煙汚染が大きくなるとか、火煙が噴出する面積が増えるなど、共用部分の避難や延焼防止などの面でマイナス面も増大するかも知れないが、当該住戸については避難路が増えるなどの防災対策上のプラス面もあるので、改築により北側開口部の面積が4㎡を超えたというだけで49号通達の適用がなくなるというのは、不合理な面が強かった。

170号通達では、改築する住戸に住戸用自火報を設置すれば、引き続き当該共同住宅に49号通達に基づく特例を認めて差し支えない、としている(170号通達附則②「別添1参照」)。住戸が大きくなったことにより火災の発見が遅れる可能性を住戸用自火報の設置によってカバー出来れば、その他の安全性については、総合的に見て、49号通達で要求している水準と同等以上である、ということであろう。

この附則②では、49号通達が適用されている共同住宅の改築についてだけ言及されているが、実際にはこの種の改築は118号通達(昭和36年)が適用された共同住宅の方が多い。この附則の趣旨からして、118号通達が適用された共同住宅の改築についても全く同様に考えて差し支えないことは明

らかであろう。

② 170号通達が適用されない共同住宅における住戸用自火報の設置
170号通達を適用しないで建設される共同住宅に住戸用自火報を設置する場合はどうすべきであろうか。住戸用自火報も「自火報」であるから、この共同住宅に49号通達が適用されるのなら、49号通達第14(自動火災報知設備)の基準によって設置されることになるし、全く特例基準の適用を受けずに建設されるのなら、消防法施行令21条と同施行規則23条、24条の2の基準に従って設置されることになるはずであるが、これらの基準が住戸用自火報にはそぐわないことは言うまでもない。自火報をこれらの基準に従って設置し、別に任意に住戸用自火報を設置するのなら、これらの基準は適用されないが、170号通達で行われた様々な検討とは別の設置方法になる可能性も高い。

というわけで、170号通達を適用しないで建設される共同住宅に住戸用自火報を設置する場合の設置方法について規定されたのが170号通達附則⑤である(別添1参照)。この場合にも170号通達に準じて住戸用自火報と自火報とを組み合わせて設置することが出来るとしており、部分的に住戸用自火報を設置する場合などに有効に活用できる規定であろう。

③ 49号通達が適用される共同住宅に

ついて、一部の住戸の北側開口部の制限を緩和したい場合

49号通達には住戸と共用部分の間の区画性能に重点を置いた対策であり、170号通達は住戸内の火災の早期発見性能に重点を置いた対策である。この二つの性能は本来別の種類のものである。170号通達においては、その対象を「すべての住戸等が2方向避難・開放型住戸等である共同住宅」に限っていた。たとえば、中廊下型の共同住宅などで住戸と廊下との間の区画を無制限にすると、いくら住戸用自火報を設置して早期発見に努めても、火災の状況によってはかなり危険なケースが出て来ることは、容易におわかりいただけるだろう。

しかし、現実の共同住宅の供給の現場では、「すべての住戸等が2方向避難・開放型住戸等である共同住宅」には出来ないが、北側開口部の制限を緩和したい住戸が幾つかあり、その住戸及びその近辺については2方向避難・開放型にし得るような共同住宅は少ない。

109号通達の附則三（別添2参照）は、そのような供給サイドのニーズに応えて補足的に定められた規定である。

ここでは、49号通達が適用される共同住宅の住戸のうち住戸用自火報を170号通達の基準に従って設置した住戸等については、その住戸及びその周

辺部分が2方向避難・開放型である等の一定の基準を満たせば、北側開口部の制限や面積等について170号通達に準じて考えることが出来るとしている。

もちろん、こう書いてあるからといって、この種の住戸が共同住宅の中にまだらに混在するというようなことは実際にはほとんどなく、多くの場合は49号通達適用される部分と170号通達適用される部分とが明確に分かれていることになろうから、安全の点で問題になるようなことはないだろう。

この意味ではこの規定は常識的な規定だと考えられるが、170号通達の基本思想から考えると極めて大きな変更である。170号通達の考え方は、「北側開口部の制限を緩和したければ、全住戸を2方向避難・開放型にした上で全住戸に住戸用自火報を設置すべきである」としているのだが、この附則では、「北側開口部の制限を緩和したければ、その住戸を2方向避難・開放型にしてその住戸に住戸用自火報を設置すればよい」としているからである。

この規定は170号通達の解釈・運用通達である109号通達の、さらに「附則」の部分にさりげなく規定されているが、その重さは49号通達や170号通達に匹敵する規定であると言っても過言ではない。共同住宅を供給す

る側からすれば極めて使い出のある規定であろう。

12 現行特例基準の改善の方向

思い付くままに書いてきたこの連載も、いよいよ終わりの時が近づいてきた。これまでも折りにあれて49号通達や170号通達において現時点で気になる事項を示してきたが、最後に、これら特例基準で特に気になっている点を幾つか改めて整理しておきたい。

第1は、特例基準と規則13条の関係である。超高層マンションの場合は2方向避難・開放型の共同住宅よりタワー型の閉鎖性の高い共同住宅が指向される傾向が強いと思うが、そのような共同住宅の最大の安全対策であるスプリンクラー設備が、規則13条があるために設置されないケースが多い。バルコニーを全周に回して、上階への延焼防止と避難対策に配慮したものであればスプリンクラー設備が設置されていなくても安全上同等と考えてもよいと思うが、規則13条は必ずしも全周バルコニーを必須条件にしていけない点が問題である。今のところ行政指導や建築センターの防災評定等の段階で全周バルコニーを半ば強制しているようだが、単なる指導では根拠が弱いのではない。機会があれば、規則13条と特例基準とをセットで改定し、超高層共同住宅については、バルコニーとスプリン

クラー設備とがトレードオフの関係になるようにする必要があるのではないだろうか。

第2は、タワー型の超高層マンションの吹抜けについてである。この種の超高層マンションについては、吹抜けの周りに廊下をめぐらしこれに住戸の玄関や開口部を面するようにする設計も多いようである。このタイプは、中高層共同住宅の場合にも従来から高密度設計の一つの手法として存在したが、タワー型超高層マンションの場合は、吹抜けがかなり小さくなっているのが特徴である。その最小寸法として、光庭と中庭の境界条件として提示されている12m×12mが用いられることが多い。この寸法の検討の際には、吹抜けに面して廊下がめぐらされ、その廊下が唯一の避難路であるようなケースは想定されていないからではない。この種の吹抜けと避難路の関係を、バルコニーを経由した避難路やスプリンクラー設備の設置の有無等とも関連させて、キチンと特例基準の条件として整理する必要があると思う。

第3は、住戸用自火報についてである。住戸用自火報の感知器は、やはり煙感知器が用いられるようになるべきだと思う。住戸内に煙感知器を使用することには非火災報の観点から抵抗が強いようだが、住宅に限定した非火災報対策の研究開発を進めれば、そう恐れることはないのではないだろうか。現

在11階以上の部分の住戸用自火報は住棟受信機に信号を送っているが、これをやめて住戸内については独立させるという手もあるだろう。特例基準が適用になるくらい区画・避難性能の高い住戸であれば、共用部分に出てきた火煙を感知してから出火住戸以外の住戸に火災を知らせることとしても遅くはないのではなかろうか。それよりも、煙感知器によって火災を早期に発見して当該住戸内に早く知らせる方が、共同住宅の火災による死者数をはるかに減らすことが出来ると思う。

最後は、特例基準のスタイルについてである。49号通達と170号通達が並行している現在のスタイルは、やはり分かりにくい。区画性能重視型と住戸用自火報重視型及びその折衷型から設計者が任意に選べるという現在のスタイルは踏襲しつつも、機会をみて何とか一本化する努力をしてほしいと思う。

おわりに

現在の日本の共同住宅の形、ひいては日本の町並みにすら大きな影響を与えている共同住宅特例基準について、解説と分析を始めてから1年が経ってしまった。

このようなかたちで拙文をまとめるにあたって特例基準をじっくり読んでみると、これまで気が付かなかった事

項に改めて気づかされることも多かった。その意味では、読者諸兄のためというより筆者にとつて勉強になる連載であったと言えるかもしれない。読者の皆様がこのかなり独断に満ちた解説と分析を読んで、一つでも今後の共同住宅の設計や審査に役立つことがあれば望外の幸である。

別添1

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)

(昭和六十一年七月五日 消防庁第百七十号)
(各都道府県消防庁主事部長あて、消防庁予防課長)

附則

2. 四十九号通知の適用を受けた現在に在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、16の規定により住戸用自火報を設けたときは、引き続き四十九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。

5. この基準を適用しない共同住宅等(四十九号通知対象の共同住宅等を含む)に自動火災報知設備を設ける場合は、十階以下の部分を含め、住戸用自火報及び令第二十一条一項の規定に基づく自動火災報知設備を本基準第三、16及び24②の規定に準じて設置することができると。

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)

(昭和六十一年七月五日 消防庁第百九十号)
(各都道府県消防庁主事部長あて、消防庁予防課長)

附則

3. 四十九号通知を適用することができることとされる共同住宅等の住戸のうち、百七十号通知第三、16の基準により住戸用自火報を設けた住戸であつて、当該住戸の主たる出入口が面する廊下又は階段室の当該住戸に接する部分(以下「住戸周辺部分」という。)が次に適合するものにあつては、四十九号通知第一、11イ、ウ、オ、及びカ並びに4及び5(これらの規定を引用する規定も含む)の規定を適用せず、当該住戸及び住戸周辺部分の防火区画、区画面積、住戸用自火報、自動火災報知設備、非常警報設備並びに誘導灯及び誘導標識に関し、百七十号通知の該当する規定に準じて取扱うことができるものであること。

1 住戸周辺部分が、それぞれ次の①又は②に適合すること。

① 廊下

ア 他の建築物が近接しておらず、周囲への開放性が十分確保されていること。

イ 手すり等(さく、金網等開放性のあるものを除く。以下同じ。)がある場合、外壁面

の直接外気が流通する部分の面積が当該住戸の当該廊下に面する見付け面積の三分の一を超えること。

ウ 直接外気が流通する部分について、手すり等の上端から小梁、たれ壁等の下端までの高さは1m以上であること。

エ 廊下の外壁面に下方へ小梁、たれ壁等を設ける場合は、天井面から小梁、たれ壁等の下端までの高さは30cm以下であること。

オ 直接外気が流通する部分について、防風のためのスクリーン等を設ける場合は、スクリーン等の幅を2m以下とするとともに、相互に1m以上離して設けること。

② 階段室

ア 他の建築物が近接しておらず、周囲への開放性が十分確保されていること。

イ 屋内避難階段等の部分を定める告示(昭和四十八年六月一日付け消防庁告示第百十号)に適合するものの部分であること。

2. 百七十号通知第三、12に定める二方向避難が可能であること。

3. 四十九号通知において自動火災報知設備を設置することとなる部分においては、住戸用自火報及び自動火災報知設備を百七十号通知第三、24②に準じて措置すること。