

共同住宅特例基準を

考える



牧野 恒一

3 49号通達の特徴と

消火器具の設置緩和と条件

49号通達の特徴

前述のように、昭和四〇年代の後半になって共同住宅の高層化や住戸の大型化の傾向が顕著になってくると、118号通達では対応しきれなくなり、より現実に即した特例基準として49号通達が作られることとなった。

118号通達と比べた49号通達の特徴は、

- ①「2方向避難・開放型住戸等」という概念を導入したこと
- ②住戸等の区画性能を詳細に規定した点
- ③「令八区画」的に一律に消防用設

備規制の適用なし、とするのではなく、各消防用設備等ごとに、その特性を考慮して条件を設定するスタイルをとっていること（実際には「消火器具」の条件を殆ど引用しているのだが）

④スプリンクラー設備については、「規則一三条」の存在を前提として、各住戸については言及せず、室面積が一〇〇㎡を超える可能性がある「共用室」についてのみ条件を示していること

⑤自動火災報知設備について共同住宅の設計と対応した細かい条件を示すとともに、同設備の感知方式、鳴動方式等を共同住宅の特性に合わせたものとしていること等である。

49号通達では、まず一〇階以下の部

分について消火器具の設置を要しない場合の条件を6つあげている。（別添2参照）

この六条件のうち、ア、イ、ウ、オの4つの条件が区画性能に関わるものであり、エが内装の不燃化に関するもの、カが1住戸の面積制限に関するものである。

住戸等と住戸等との延焼防止

アは、主要構造部が耐火構造であることと、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画されていることを要求しているが、「住戸等」について明確に例示していることが違う程度で、基本的には118号通達と同様の規定である。

「住戸等」について明確に例示することとしたのは、共同住宅が多層化し、住戸以外にも様々な用途の室が共同住宅の中に入り込むようになってきたため、運用上これを明確にしておく必要が出てきたからであろう。

区画性能と2方向避難・開放型住戸等

イとウは、住戸等と廊下・階段等の共用部分との間の区画性能を規定している。まず、基本的な条件として、

- ①住戸等と共用部分との間の壁は耐火構造

②当該壁の開口部の面積は一住戸等当たり二㎡以下

③玄関ドアは常時閉鎖式の甲種防火戸（その他の開口部にも原則として防火戸）

という条件を示している。

このうち②は118号通達の「四㎡以下」に比べると極めて厳しくなっている。玄関ドアは半間×一間のもので一、六二㎡であるから、この条件を満たそうとすると、鉄製ドアを入れた玄関の他には、網入りガラスを入れた四、四㎡に満たない小型の窓を一つ設けるのが精一杯、ということになる。

このように基準が強化されたのは、昭和三〇年代のような小規模な住戸であれば「四㎡以下」といってもせいぜい2㎡そこそここの開口面積のものが多かったが、住戸規模が大きくなってくると「四㎡」いっばいの開口部を設けるものが始め、中廊下タイプの住戸で四㎡の開口部を取られると、火災の際の延焼、煙拡大、避難、籠城等の面で問題があると認識されたためであろう。

逆に言えば、「この新しい条件程度の区画性能があれば、共用廊下に煙や熱気が充満して住戸から避難出来なくなっても、籠城して持ちこたえられる」と考えていると言っても良いかも知れない。

「2方向避難・開放型住戸等」は、以上の三条件のうち②を緩和する条件として示されている。具体的には、

①玄関の他にバルコニー等を経由して地上又は避難階に避難出来るルートを確認すること(2方向避難)

②玄関は直接外気に開放されていること(開放型)

の二条件を満たしていれば、住戸等と共用部分との間の壁の開口部の面積は、住戸の場合で4㎡以下、後で述べる共用室の場合で8㎡以下まで緩和される。ただし、当該開口部は、

①一箇所2㎡以下(上記共用室は4㎡以下)

②玄関ドアは常時閉鎖式の甲種防火戸

③その他の開口部にも原則として防火戸(直接外気に開放されている廊下、階段等に面する住戸等の1㎡以下の開口部には防火戸不用)の三条件を満たす必要がある。

つまり、一2方向避難・開放型+一箇所当りの開口面積制限+一開口部の防火性能の強化」という条件を付加して初めて118号通達の住戸の開口面積制限(4㎡以下)と同等であるとしているのである。

開口部の面積制限と2方向避難・開放型とがトレードオフの関係になっているのは、「他の住戸の火災の際に玄関から逃げる事が出来なくなった場合に備えて、籠城することを前提としているタイプとベランダから別のルートで逃げることを前提としているタイプの二タイプの考え方を留意してい

る」と考えることが出来る。

玄関が直接外気に開放されていること、という条件は、事実上、玄関が面している共用部分が外気に開放されているのと同様であるから、火災が発生して共用部分に煙や熱気が吹き出して来ても、共用部分全体が汚染されることは少なく、上階への煙や熱気の拡大ルートにもなりにくいから、避難にとっても消防活動にとっても、きわめて好ましい条件である。

共用部分の不燃化

エの共用部分の不燃化については、「壁及び天井部分の仕上げ」と限定しているだけで、基本的には118号通達と同様と考えてよいと思う。この部分がこのような形になったのは、118号通達当時にはなかった建築基準法施行令第一二九条第一項の共同住宅等の避難路の内装制限の規定との整合をとっているためであろう。

昭和四四年五月の建築基準法施行令の改正の際に、当該部分については、「……居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料又は準不燃材料でしなければならない。」とされており、制限する部分を「壁及び天井の……仕上げ」に限定しているからである。

建築基準法の内装制限と比較してみ

ると、腰壁部分の緩和規定がないこと、準不燃材料を仕上げ材料として認めていないことなどの点が強化されていることが判る。

直上階との間のスパンドレルの設置

オのスパンドレルの規定は、118号通達にはなかった規定であり、外壁開口部を通じた直上階への延焼防止を意図したものである。

建築基準法施行令第一二二条第一〇項にも同様の規定があるが、同条第一項において「開口部に防火戸を設置すれば必ずしもスパンドレルが必要ない」とされ、事実上緩和されている。

49号通達では、建築基準法令に基づくスパンドレルの規定では消防用設備等の設置を免除するための基準としては不十分と考えられたためか、同令第一項の緩和規定を削除した形で規定されている。なお、一七〇号通達ではさらに強化され、上下階だけでなく、両隣の住戸との間にも同様のスパンドレルが必要とされるよう改正された。

いずれにしても、この規定は、共同住宅を建設する場合に障害になるような規定ではなく、ごく常識的なものと考えてよいだろう。

三階以上の階の住戸等の面積制限

カの三階以上の階の住戸等の面積制限(二住戸当り100㎡以下)の規定は、118号通達の面積制限(一住戸当り70㎡以下)を事実上緩和したもので、住戸面積の増大の傾向が顕著になり、70㎡の面積制限では実情に合わなくなってきたため措置であろう。

ただ、118号通達の場合は一住戸を「令八区画」的にとらえ、区画内の部分についての消防用設備規制の適用を区画単位に行うこととすることで規制緩和を図っていたため、消防法施行令第一〇条第五項の規定(三階以上の床面積が50㎡以上の場合には消火器具設置)との関係で一住戸の面積制限等に何らかの形で触れる必要があったのに対し、49号通達の場合は、「消火器具の設置免除」のための条件を「アーカイ」の形で列記しているので、法制上は、一住戸当りの面積制限を行わなくても消火器具の設置免除は可能であった点が異なっている。

それでもあえて一住戸当りの面積制限にこだわったのは、

①118号通達の規制とのバランスを考慮したこと

②面積制限は区画内の可燃物量の制限につながるので、防火理論上も一定の理屈は立つこと

③一住戸の面積に何らかの歯止めをかけておかないと、住戸として共同住宅特例基準の適用を受けて殆ど消防用設備等を設置せずに建設

しておきながら、後で住宅以外の用途に用いやすくなること

等であろうと推測されるが、この面積制限が一〇階以下の住戸内への自動火災報知設備の感知器の設置免除の条件にもなっていることを考えると、「小規模な住戸であれば感知器がなくても火災の早期発見は可能であり、可燃物量も少ないから消火器具も不要である」という考え方に立っているとみるのが妥当であろう。

制限面積を一〇〇㎡としたのは、

①当時の居住水準から見ても、当面一〇〇㎡を超える住戸の現実性は殆どないと考えられたこと

②スプリングラー設備の設置免除規制（規則一三条区画）の面積と整合させたこと

③建築基準法の排煙設備（建築基準法施行令第一二八条の二）や内装制限（同令第一一九条）の緩和規定の面積と整合させたこと

等のためであろうが、日本の居住水準の向上は思いのほか早く、昭和五〇年代の後半に入ると住宅供給者の側から、一〇〇㎡の面積制限の緩和を望む声が強くなり、昭和六一年一月の七〇号通達へとつながっていくのである。

規則第六条第六項の緩和規定

消火器具については、これまで述べた一〇階以下の部分についての規定と

は別に、消火器具を設置することとした場合の設置方法に関する規定として、消防法施行規則第六条第六項の緩和規定が設けられている。規則第六条第六項は消火器具設置場所までの歩行距離の制限（二〇㎡以下）であるが、共同住宅については、消火器具を設置するのならば住戸単位で考えた方が合理的であるため、この緩和規定が設けられたのであろう。

〈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について

第一 特例基準

共同住宅、寄宿舎又は下宿は、常時多数の者が生活しているものであるが、いわば個人住宅の集合体であり、その構造によっては火災の危険性が著しく少いと認められるものがあることにかんがみ、消防法施行令（以下「令」という）別表第一五項ロに掲げる防火対象物（令第八条の規定の適用により同項に掲げる防火対象物とみなされるものを含む。以下「共同住宅等」という）に係る消防用設備等の技術上の基準については、次のとおり令第三二条の規定による特例を認めて差し支えないものであること。

消火器具

令第一〇条第一項の規定に基づき消火器具を設置しなければなら

ない共同住宅等のうち、次のアからカまでのすべてに適合するものは、その一〇階以下の部分については、当該規定にかかわらず消火器具を設置しないことができるものとする。

ア 主要構造部が耐火構造で、かつ、住戸、共用室（居住者の集会、遊戯等の用に供する室をいう。以下同じ）、倉庫、機械室、電気室その他これらに類する室（以下「住戸等」という）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。

イ 住戸等と廊下、階段等の共用部分とを区画する壁が耐火構造とし、かつ、当該壁の開口部の面積の合計が、一住戸等につき二㎡以下であること。ただしこれにかかわらず住戸等の主たる出入口及びバルコニーその他これらに類するものからそれぞれ異なる経路により地上又は避難階へ避難（以下「二方向避難」という）することができ、かつ、住戸等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、不燃性の建具が設けられている場合を含む。以下同じ）されている廊下、階段等に面する住戸等（以下「二方向避難・開放型（以下略）」

住戸等」という）のうち二、アからカに適合する共用室にあっては八㎡以下、その他にあっては四㎡以下とすることができ、ウ イの壁の開口部は、一カ所二㎡（イの共用室にあっては四㎡）以下とし、甲種防火戸又は乙種防火戸（主たる出入口部分に設けられるものは、常時閉鎖式の甲種防火戸に限る）を設けたものであること。ただし、

直接外気に開放されている廊下、階段等に面する住戸等の一㎡以下の開口部にあっては、この限りでない。

エ イの共用部分の壁及び天井の仕上げが、不燃材料であること。オ 住戸等の外壁の開口部とその直上階の住戸等の外壁の開口部との間は、幅九〇cm以上の耐火構造の壁又は外壁面から五〇cm以上突出した耐火構造のひさし、バルコニー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。

カ 三階以上の階にある住戸等については、その床面積が一〇〇㎡以下のものであること。

ク 消火器具を各住戸ごとに設置する場合は、消防法施行規則（以下「規則」という）第六条第六項の規定は、適用しないものとする。