

## 共同住宅特例基準と 特定共同住宅等

共同住宅特例基準は、日本の共同住宅の防火安全の確保に多大な貢献をする一方、二方向避難・開放型住戸を推奨して特徴的な形状の共同住宅の建設を誘導し、ひいては日本の都市景観に大きな影響を与えてきましたが、性能規定により特定共同住宅省令に移行しました。

東京理科大学大学院  
国際火災科学研究所  
教授  
小林恭一 博士(工学)

### 共同住宅の火災危険と 防火法令

共同住宅は、戸建て住宅の集合体のような性格を持つ就寝施設で、老人や乳幼児などの「災害弱者」も住んでいるなど、本来、高い潜在的火災危険性があります。このため、消防法令上は、政令別表第一(五)項(ロ)として、旅館・ホテル等と類似の特性を持つグループに分類されています。また、建築基準法上も、高い火災危険性を有すると位置づけられる「特殊建築物」として、法別表第一(二)項に旅館・ホテル・病院などと同じグループに分類されています。

下が火煙で汚染されると避難が困難になる(ホテルのような形状の共同住宅を建設することは、建築基準法上可能です)ので、共同住宅にかかる消防用設備等の技術基準は、基本的には、旅館・ホテル等と類似の火災危険性を前提として定められています。

### 共同住宅の火災予防上の特性

一方で、共同住宅については、自動火災報知設備や屋内消火栓設備などの消防用設備等により防火安全性を確保しようとする、防火対象物の関係者がその使用方法を熟知し、訓練をおこなう、維持管理等も確実におこなうことが必要ですが、一般的な共同住宅の場合、

これらが確実に実施されると期待するとは事実上難しい面があります。

また、施設利用者(居住者)が避難経路を熟知していることを期待できるため、延焼防止性能が高く、廊下・階段やバルコニーを利用して安全に避難するルートが確保される設計となっていれば、消防用設備等に、旅館・ホテル等ほど大きな役割を要求する必要はないのではないかと考え方も成り立ちそうです。

### 共同住宅特例基準

消防法では、以上のような事情を踏まえ、従来、共同住宅にかかる消防用設備等の設置基準について、本則で旅

館・ホテル等に類似した規制を課した上で、予防課長通知で防火区画性能や避難安全性等にかかる一定の基準を示し、この基準をクリアしたものについては、所轄の消防長又は消防署長の判断と責任において政令32条を適用し、本則とは異なる緩和基準を適用しても差し支えないこととしてきました。これらの基準が、いわゆる「共同住宅特例基準」と言われるものです。

共同住宅が、その構造や設計によって火災危険性に大きな違いがあり、消防用設備等の設置の必要性や設置方法にも影響するのであれば、本来、そのような考え方を本則の中に取り込むべきですが、以下の理由から困難でした。

①本則が消防用設備等の種類ごとに規定されている(防火対象物の用途ごとに規定されていない)ため、特定の用途について横断的に特別の規定を置くことは難しいこと

②共同住宅の構造や設計についてはバリエーションが多様かつ複雑過ぎて、本則の中では表現しきれないこと

③たとえ表現できたとしても、そのような規定よりは他の用途と著しくバランスを欠くこと

### 共同住宅特例基準の改正の歴史

共同住宅特例基準は、共同住宅の構造や設計による防火安全性を、消防用設備等の設置の要否や設置方法等に反映させたものであるだけに、共同住宅

の大規模化、高層化、多様化、住戸の大型化、他用途との複合化などが進むと、特例基準と現状とが大きく乖離してきます。

このため、最初の特例基準が示された昭和36年以降、表のとおり、ほぼ10年ごとに見直しと改正がおこなわれてきました。次号以降、その内容についてお話しします。

表 共同住宅特例基準と特定共同住宅等基準の変遷

名称	交付年月	内容
118号通知	昭和36年(1961)8月	・最初の特例基準 ・区画が確実なら1戸ごとに設備規制を適用(令8条的手法) ・1住戸70㎡以内
49号通知	昭和50年(1975)5月	・高層化、住戸の大型化に対応 ・二方向避難・開放型の概念の登場 ・設備ごとの基準 ・1住戸100㎡以内
190号通知	昭和51年(1976)12月	・49号通知の運用基準 ・二方向避難・開放型住戸の判断基準を具体的に明示 ・日本の共同住宅の形態に大きな影響
170号通知	昭和61年(1986)12月	・住戸の大型化、光庭などの多様化に対応 ・住戸規模制限撤廃 ・住戸用自火報の設置が条件 ・49号通知と併用
220号通知	平成7年(1995)10月	・49号通知と170号通知の一本化 ・スプリンクラーと自火報は設置が原則、免除は例外 ・スプリンクラーの設置免除基準を明確化
特定共同住宅省令・告示	平成17年(2005)3月	・性能規定化(政令29条の4)に基づく省令と告示 ・特例基準は廃止 ・内容は220号通知と同様