

講選塾防予 ~第27回~

共同住宅特例基準と 特定共同住宅等 その2

最初の特例基準は、昭和36年に公営住宅等の運用基準の一環として通知され、当時の共同住宅の事情を背景に、民間マンション等を含めて広く普及しましたが、高層化や住戸の大型化、設計の多様化などに伴い改正を余儀なくされ、昭和50年に49号通知として改訂されました。

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)

最初の基準118号通知 (昭和36年)

この通知は、昭和35年に改正された消防法の施行日から4カ月後に、公営住宅や公団住宅の建設主体と連携をとって作成され、公営住宅等における防火管理者の選任に関する特例運用の方法などとともに「消防法の一部改正に伴う共同住宅の取扱について」として通知されました。

通知の内容は、その後の基準と比べるとはるかに簡明で、(表)の要件を満たした共同住宅については、消火器、屋内消火栓、自動火災報知設備、非常警報設備、避難器具等の設置を免除できるとしていました。

(表) 118号通知の特例適用条件

内 容
① 住戸間区画を耐火構造とすること
② 共用部分との間の開口部面積を制限(4平方メートル以下)すること
③ 当該開口部には甲種防火戸を設置(開放廊下に面していれば不要)すること
④ 共用部分を不燃化すること
⑤ 3階以上の階にある住戸の床面積を制限(70平方メートル以下)すること

この基準は、当時の耐火構造共同住宅のほとんどが、民間住宅も含め、4〜5階建てで住戸面積も30〜50平方メートル程度であり、設計のバリエーションも少ない、という状況を前提として作られています。共同住宅の水準がこの程度である限り、この基準に合わせて設計すると、防火安全性が十分確保され、建設する側

にも住む側にも無理や不都合がなく、一方、消防用設備等の設置及び維持のためのコストを大幅に削減できることとなります。このため、公的住宅供給主体は標準設計をこの基準と整合させ、民間マンションについても、多くはこの基準に従って造られました。

共同住宅の大量供給が始まる直前にこの基準が作られたことは、日本の防火安全にとって幸運でした。結果的に、日本の共同住宅の古いストックの大部分がこの基準に従って建設され、消防用設備等がない反面、防火安全性の高い構造・設計を有するものとなったからです。この時期がもう少し遅れていれば、今頃、消防用設備等が老朽化しかつ防火安全性の低い設計

の古い共同住宅のストックを大量に抱え、その対策に悩んでいたと思っからいます。

118号通知の課題

昭和40年代の後半になり、共同住宅の高層化や住戸の大型化、設計の多様化等が進んでくると、118号通知の限界が次第に明らかになってきました。

その最大の課題は、118号通知が高層共同住宅の出現を予想していなかったことです。(表)に掲げた要件を満たせば、消防用設備等を全く設置せずに高層共同住宅を建設することが可能になってしまったことはいかにも問題でした。

もう一つの課題は、118号通知当時は平均住戸規模が小さかったため、「二方向避難」という概念がなかったことです。このため、避難路としての「バルコニー」の位置づけもありませんでした。バルコニーは、地面から切り離された共同住宅の各住戸にとっては「庭」と類似の使い勝手を持つ空間で、日本のような気候風土で普通の家庭生活を営む場合には、住み手の側から高いニーズがあります。このため、

公的共同住宅の標準設計にも入っており、民間マンションでもごく普通に設置されたため、バルコニーのないホテルのようなタイプの共同住宅はまだほとんど出現していませんでしたが、設置するバルコニーを第二の避難路と意識して設計するかどうかは、設計者に任ざられていました。

49号通知(昭和50年)

118号通知についての以上のような課題が次第に大きくなってきたため、当時の共同住宅の現状と将来の方向性を踏まえ、昭和50年5月に、その後の共存特例の原型となる49号通知が通知され、118号通知は廃止されました。

49号通知は、以下のような特徴を持っていました。

- ①「二方向避難」及び避難路の開放性についての考え方を整理したこと
- ②住戸と共用部分の間の開口部の面積を原則2平方メートル以下(二方向避難が可能で避難路の開放性も確保された住戸等の場合は4平方メートル以下)とするなど、住戸等の区画性能を

詳細に規定したこと

③消防用設備等ごとに、その特性を考慮して緩和条件を設定したこと(全設備一律の条件ではないこと)

④スプリンクラー設備については、規則13条(現行の消防法施行規則第13条第1項。内装制限と開口部面積の制限がなされ、耐火構造の壁と床で囲まれた床面積100平方メートル以内の部分については、スプリンクラー設備の設置対象から除外するとする規定)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100平方メートルを超える可能性がある「共用室」についてのみ条件を示したこと

⑤自動火災報知設備の設置の要否について、階数や避難性能(二方向避難の可否・避難路の開放性等)に応じた細かい条件を示すとともに、同設備を設置する場合の感知方式、鳴動方式等を共同住宅の特性に合わせたものとしたこと

⑥3階以上の階にある住戸の床面積制限を100平方メートル以下としたこと