

第29 特定共同住宅等の取扱い（令第29条の4、平成17年総務省令第40号関係）

1 関係通知

- (1) 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令等の公布について（平成17年3月25日消防予第66号）
- (2) 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令等の運用について（平成17年8月12日消防予第188号。以下「188号通知」という。）
- (3) 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する告示の公布について（平成18年5月30日消防予第211号）
- (4) 「特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令」（平成17年総務省令第40号）等の運用に係る計算プログラムの消防庁ホームページへの掲載について（平成19年1月30日事務連絡）
- (5) 消防用設備等に係る執務資料の送付について（平成18年11月30日消防予第500号）
- (6) 消防用設備等に係る執務資料の送付について（平成19年3月27日消防予第114号）
- (7) 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令等の運用及び共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例等について（平成19年3月28日安指導第503号）
- (8) 消防用設備等に係る執務資料の送付について（平成19年9月3日消防予第317号）
- (9) 令8区画及び共住区画を貫通する配管等に関する運用について（平成19年10月5日消防予344号）
- (10) 消防用設備等に係る執務資料の送付について（平成28年5月16日消防予第163号）
- (11) 消防用設備等に係る執務資料の送付について（平成31年3月29日消防予第103号）

2 用語の定義

- (1) 40号省令とは、特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令（平成17年総務省令第40号）をいう。
- (2) 位置・構造告示とは、特定共同住宅等の位置、構造及び設備を定める件（平成17年消防庁告示第2号）をいう。
- (3) 構造類型告示とは、特定共同住宅等の構造類型を定める件（平成17年消防庁告示第3号）をいう。
- (4) 共同住宅等とは、令別表第一(5)項ロに掲げる防火対象物をいう。

3 40号省令について

(1) 住戸等について

40号省令第2条第2号に規定する住戸等には、次のものも該当する。

ア MB、PS、EPS等（人が内部に入って作業を行うものに限る。）

イ 電気室、受水槽室、ポンプ室、トランクルーム（共用部分に設ける4㎡未満の独立した一住戸専用のトランクルーム等を除く。）

(2) 共用部分について

40号省令第2条第4号に規定する共用部分には、共用部分に設けられたトイレ等も該当するものとする。

4 位置・構造告示について

(1) 光庭について

位置・構造告示第2第6号の「特定共同住宅等の壁その他これに類するもの」には、傾斜地等における擁壁も該当するものとする。

(2) 配管等について

ア 特定共同住宅等の住戸等の床又は壁の区画（以下「共住区画」という。）を貫通する配管等については、位置・構造告示第3第3号(4)ホの規定によるほか、第1 消防用設備等の設置単位 別記「令8区画及び

共住区画を貫通する鋼管等の取扱いについて」により設置されている鋼管等又は消防防災用設備機器性能評定委員会において性能評定された配管等については、位置・構造告示第3第3号(4)に適合するものとして取り扱って差し支えないものであること。

イ 共住区画を貫通する燃料供給配管のうち、次により設置されているものにあつては、位置・構造告示第3第3号(4)に適合するものとして取り扱うことができる。

(ア) 配管の用途は、共同住宅の各住戸に設けられている燃焼機器に、灯油又は重油を供給するものであること。

(イ) 配管はJ I S H 3300（銅及び銅合金の継目無管）を含むものであること。

(ロ) 当該配管を含む燃料供給施設は、「共同住宅等の燃料供給施設に関する運用上の指針について」（平成15年8月6日消防危第81号）に適合するものであること。

(3) 各住戸等間の開口部の距離について

位置・構造告示第3第3号(2)に規定する「当該住戸等に接する他の住戸等の外壁に面する開口部相互間の距離」は躯体寸法によること。

(4) 開放性のある共用部分以外の共用部分について

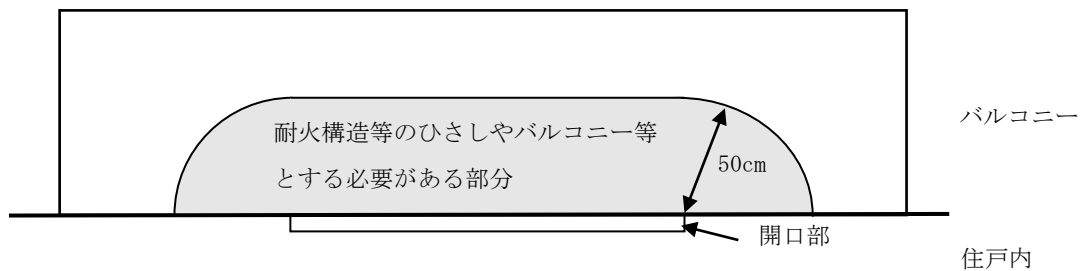
位置・構造告示第3第3号(3)イ(ハ)に規定する「開放性のある共用部分以外の共用部分」とは、40号省令第2条第4号に規定する共用部分のうち、構造類型告示第4第2号に規定する開放型特定共同住宅等の廊下及び階段室等（階段室型特定共同住宅等における階段室等に限る。）に適合しない非開放の廊下、階段室等及び外気に面しないエントランスホール等をいうものであること。

(5) 住戸等の共用部分に面する開口部の大きさについて

位置・構造告示第3第3号(3)ロ及びハ並びに第4第2号(1)イに規定する住戸等の共用部分に面する開口部の大きさについては、建具寸法によること。

(6) バルコニー等を貫通する配管等について

位置・構造告示第3第3号(2)に規定する耐火構造のひさしやバルコニー等に雨水管等を貫通させる場合は、当該雨水管等は不燃材料とし、不燃材料により埋め戻しを行うこと。



第29-1図

5 構造類型告示について

(1) バルコニーについて

ア 構造類型告示第3第2号(2)に規定するバルコニーの幅員は、原則として0.8m以上であること。ただし、避難上支障のない場合には、部分的に0.5m以上とすることができること。

イ バルコニーに設ける隔板等については、容易に破壊することができ避難上支障のないものとして、次に掲げるものとする。

(ア) フレキシブル板（厚さ4mm以下）又はこれと同等の強度のもの（同等の強度と認められる例：JISA1408「建築ボード類の曲げ及び衝撃試験方法」5.2の衝撃試験により、フレキシブル板の耐衝撃性と同等であると認められるもの）

(イ) 破壊時の有効幅員は0.6m以上、高さは0.8m以上であること。

(2) 構造類型告示第3第2号(5)に規定する「避難経路」の考え方については、別紙「特定共同住宅等の構造類型」を参考とすること。

なお、廊下の端部以外の場所に階段室等を設ける場合であっても、当該規定による避難器具（避難器具用ハッチに格納された金属製避難はしご、救助袋等の避難器具に限る。以下「避難器具」という。）が設置される場合は、二方向避難型特定共同住宅等として取り扱うことができること。

(3) 階段等から道路までの敷地内通路について

ア 階段、廊下又はバルコニー等から道路までの避難に使う敷地内通路は青空空地を原則とし、幅員はおおむね1 m以上確保すること。●

なお、周囲がドライエリア等に囲まれているバルコニーから地上への避難については、固定はしごによることもできること。（1階層に限る。）

イ 前アの敷地内通路について、ひさし又は2階以上の屋根（それぞれの出が1 m以下のものに限る。）におおわれた部分については青空空地と取り扱うほか、以下の全てに該当するものについては、青空空地としなくてもよいものとする。

なお、建基令第128条及び横浜市建築基準条例（昭和35年条例第20号）第6条の敷地内の通路と兼ねる場合は、当該基準を満たす必要があること。

(ア) 通路の有効幅員を1 m以上確保すること

(イ) 通路部分は、屋内部分と耐火構造の壁・床及び防火設備で区画し、通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること

(ウ) 通路部分は、外気に十分開放されていること

(エ) 通路の天井高さが2.1 m以上であること

(4) 他の建築物等の外壁について

構造類型告示第4第2号(1)の規定により、全ての廊下及び階段室等（階段室型特定共同住宅等における階段室等に限る。）は、「隣地境界線との中心線から1 m以上」又は「他の建築物等の外壁との中心線から1 m以上」離れていることが必要とされているが、この「他の建築物等」の中には、駐輪場及びバイク置場等の上屋（建築物）も含まれること（工作物（機械式駐車場等）は除く。）。

なお、道路境界線から離れている必要はないこと。

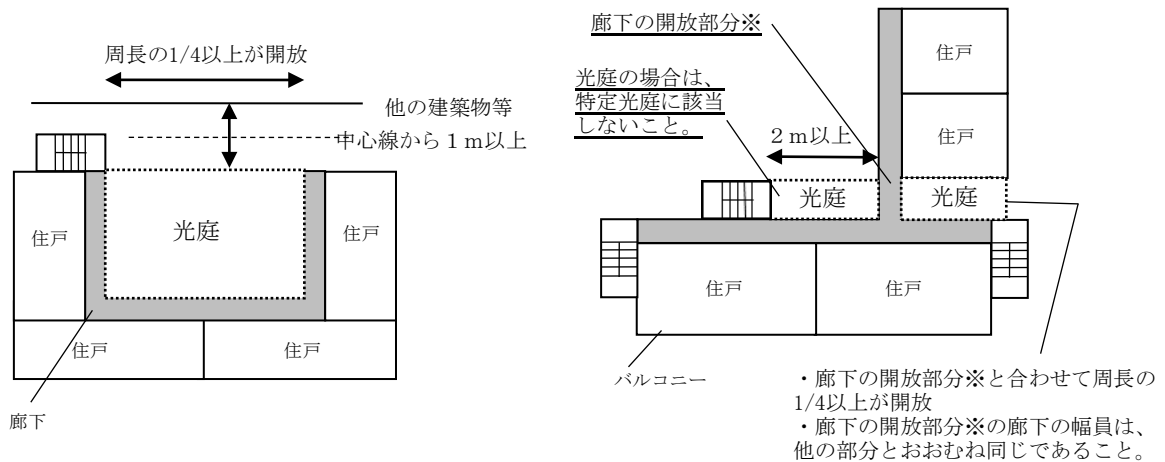
(5) 廊下及び階段室の開放性について

廊下の開放部分に進入防止柵や格子等（開放率が80%以上のものに限る。）がある部分は、構造類型告示第4第2号(4)ロの「外気に面しない部分」には該当しないものとする。また、188号通知第3第2号(6)においては、当該部分の長さに開放率を乗じたものを有効開口部の長さとするすることができる。

(6) 特定光庭について

188号通知第2第11によるほか、光庭となる吹抜きが部分的に開放されている場合で、当該開放されている部分が当該光庭の周長の4分の1以上開放されている場合は、特定光庭として取り扱わないものとする（図29-2）。

なお、当該開放されている部分は、5(4)によるものとする。



第29—2図

6 共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例等について

共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例等については、次に掲げるものによること。

- (1) 令により設置義務が規定されている消防用設備等の技術上の基準については、令第32条の規定を適用し、次に掲げるものとすることができる。

ア 屋内消火栓設備

- (ア) 階段室型の共同住宅等については、令第11条第3項第1号イ及び2号イ中「水平距離」とあるのを「歩行距離」と読み替えることができること。
- (イ) スキップ型又はメゾネット型の共同住宅等については、前(ア)の規定の例により屋内消火栓設備を（共用の）廊下及び階段室等に設置することができること。

イ 放送設備

地階を除く階数が11以上若しくは傾斜地又は段地の敷地内に建築される共同住宅等で地階の階数が3以上で放送設備の設置を要する共同住宅等のうち、次の(ア)から(オ)までの基準（以下「設備免除の共通基準」という。）に適合するものは、放送設備を設置しないことができること。

- (ア) 共同住宅等の構造等は、位置・構造告示第3（第3号(3)ロ及びハを除く。）の規定によること。
- (イ) 構造類型告示第3第2号(2)から(5)までの規定に適合する避難上有効なバルコニー及び避難経路を有するほか、一住戸の専用バルコニーが存する場合は、当該バルコニーに避難器具を設置し、避難階までの避難経路を有すること。
- (ウ) 前(イ)の避難経路については、別紙「特定共同住宅等の構造類型」によるが、この際、バルコニー側の避難経路については、他の住戸を抜けて開放廊下へ向かう避難経路に代えて、連続バルコニーの避難上有効な位置に避難器具を設置し、避難階までの避難経路を有すること。
- (エ) 前(イ)及び(ウ)の避難器具については、次のいずれかに適合する場合は、避難器具用ハッチに格納された金属製避難はしご、救助袋等以外のものとすることができること。
- a 避難器具用ハッチに格納された金属製避難はしご又は救助袋を構造上設置することができない場合であって、かつ、降下する高さがおおむね2階層以内である場合
- b 避難器具用ハッチに格納された金属製避難はしご又は救助袋によらなくても安全に避難できると認められる場合
- (オ) 避難階から道路等までの避難に使う敷地内通路（青空空地を原則とし、幅員おおむね1m以上）を有すること。また、前5(3)アなお書及びイを適用できるものとする。

ウ 連結散水設備

傾斜地又は段地の敷地内に建築される共同住宅等で、設備免除の共通基準に適合しているとともに、連結送水管の放水口が、送水口のある階以外の全ての階（地上階を含む。）に令第29条の技術上の基準の例により設置されている共同住宅等のうち、次のいずれかに該当する場所については、連結散水設備を設置しないことができること。

- (ア) 壁及び天井の室内に面する部分（廻り縁、窓台その他これらに類するものを除く。）の仕上げが準不燃材料である住戸
 - (イ) 共用室、管理人室、倉庫、機械室その他これらに類する室で、次の全てに適合している場所
 - a 耐火構造の壁若しくは床又は自動閉鎖式の防火戸で区画されていること。
 - b 区画内の壁及び天井の室内に面する部分（廻り縁、窓台その他これらに類するものを除く。）の仕上げが準不燃材料でしてあること。
 - c 区画された床面積が100㎡以下であること。
 - (ウ) 廊下、階段、風除室、エントランスホール、エレベーターホールその他これらに類する場所で、可燃物の存置がなく、壁及び天井の仕上げが準不燃材料であること。
- (2) 条例により設置義務が規定されている消防用設備等の技術上の基準については、条例第59条の規定を適用し、次に掲げるものとすることができる。

ア 屋内消火栓設備

条例第47条第1項の規定により、屋内消火栓設備の設置を要する共同住宅等のうち、40号省令第2条第8号から第10号までの規定による二方向避難型特定共同住宅等、開放型特定共同住宅等又は二方向避難・開放型特定共同住宅等の次に掲げる階には、屋内消火栓設備を設置しないことができること。

- (ア) 10階以下の階
- (イ) 40号省令第2条第13号に規定する共同住宅用スプリンクラー設備が設置されている階

イ スプリンクラー設備

40号省令第2条第1号に規定する特定共同住宅等であって、条例第48条第1項の規定により、スプリンクラー設備の設置を要するものにあつては、スプリンクラー設備に代えて、共同住宅用スプリンクラー設備を設置することができること。

なお、次のいずれかに適合するものについては、スプリンクラー設備を設置しないことができること。

- (ア) 40号省令第2条第8号から第10号までの規定による二方向避難型特定共同住宅等、開放型特定共同住宅等又は二方向避難・開放型特定共同住宅等であつて、住戸、共用室及び管理人室の壁及び天井の仕上げ及び共用室と共用室以外の部分の区画が省令第3条第3項第1号の規定に適合しているもの。
- (イ) 傾斜地又は段地の敷地内に建築される共同住宅等の地階で、次のaからcまでの要件に適合するもの。
 - a 設備免除の共通基準に適合すること。
 - b 地階の各階の外周（外壁）の2面以上及び周長の2分の1以上がドライエリア等に開放されており、かつ、次の各号に適合すること。
 - (a) ドライエリア等に面して消火活動上有効な開口部（直径1m以上の円が内接することができる開口部又はその幅及び高さがそれぞれ0.75m以上及び1.2m以上の開口部）を2以上有し、かつ、当該開口部は、規則第5条の5第2項各号（第2号を除く。）に適合すること。
 - (b) 開口部が面するドライエリア等の幅は、当該開口部がある壁から2m以上であること。ただし、消防活動上支障のないものはこの限りでない。
 - (c) ドライエリア等には地上から降りるための傾斜路、階段等（以下「傾斜路等」という。）の施設が消防活動上有効に設けられていること。

(d) 前(c)の傾斜路等は、ドライエリア等の面する部分の外壁の長さが30mを超えるものは2以上設けること。

c 地階の住戸等は200㎡以下に防火区画すること。

エ 非常コンセント設備

(ア) 6(2)イ(イ) bに適合する地階にあつては、条例第58条第1項の規定にかかわらず、非常コンセント設備を設置しないことができる。

(イ) 40号省令第2条第1号に規定する特定共同住宅等（住戸、共用室及び管理人室について、その主たる出入口が階段室等に面する特定共同住宅に限る。）であつて、条例第58条第1項の規定により、非常コンセント設備の設置を要するものにあつては、非常コンセント設備に代えて、共同住宅用非常コンセント設備を設置することができること。ただし、40号省令第5条第2項第2号ロ中「11階及び当該階から上方に数えた階数3以内ごとに、」を「地下1階及び当該階から下方に数えた階数3以内ごとに、」と読み替えること。

(ウ) 傾斜地又は段地の敷地内に建築される共同住宅等の地階で、条例第58条第1項の規定により、非常コンセント設備の設置を要する共同住宅等のうち、設備免除の共通基準に適合するとともに、最下階に消防車両が接近できる地盤面を有するものは、非常コンセント設備を設置しないことができること。

オ 非常電源

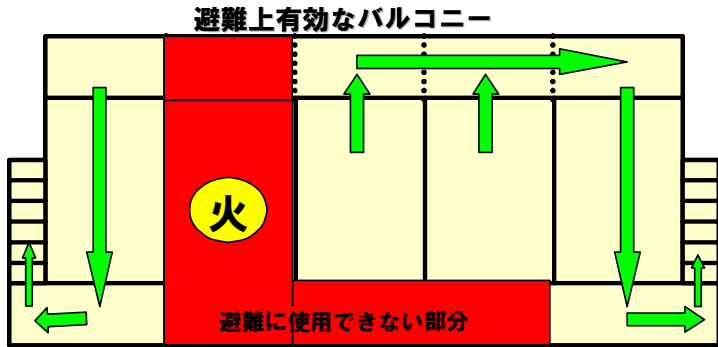
条例第47条第5項、第48条第4項及び第49条第4項の規定により、非常電源を自家発電設備、蓄電池設備又は燃料電池設備としなければならない共同住宅等のうち、設備免除の共通基準に適合するものは、自家発電設備、蓄電池設備又は燃料電池設備に代えて、専用受電設備とすることができること。

(3) 固定避難用タラップの取扱いについて

条例第55条第1項の規定により、固定避難用タラップの設置を要する共同住宅等のうち、設備免除の共通基準に適合するものは、条例第55条第1項ただし書の規定を適用し、固定避難用タラップを設置しないことができること。

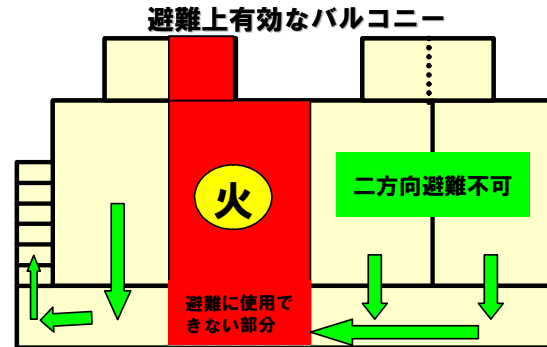
特定共同住宅等の構造類型（廊下型）

①二方向避難型特定共同住宅等



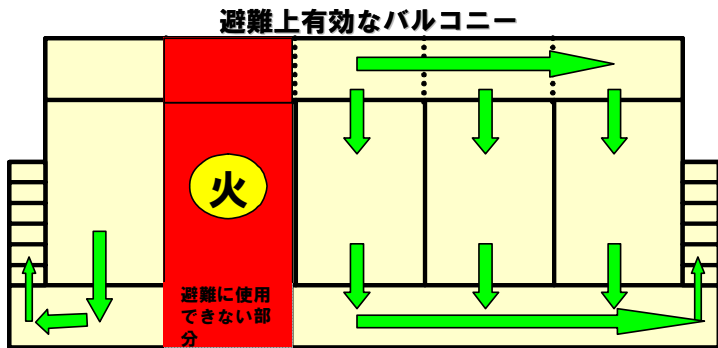
壁等により周囲が囲まれ、開放性が外部と同等でない判断された廊下

②開放型特定共同住宅等



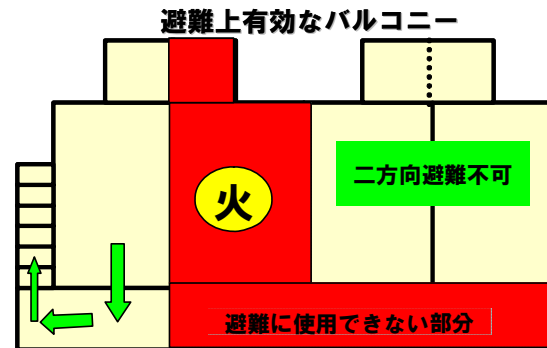
開放性が外部と同等以上であると判断された廊下

③二方向避難・開放型特定共同住宅等



開放性が外部と同等以上であると判断された廊下

④その他の特定共同住宅等

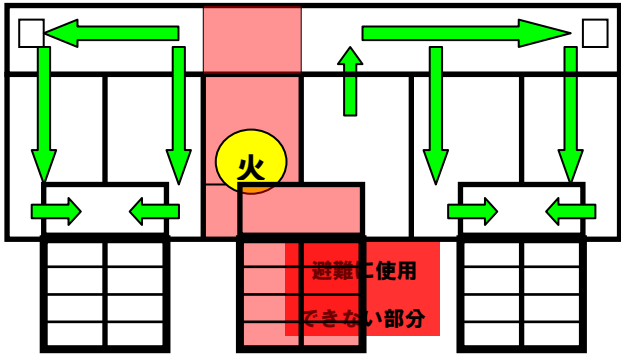


壁等により周囲が囲まれ、開放性が外部と同等でない判断された廊下

特定共同住宅等の構造類型（階段室型）

①二方向避難型特定共同住宅等

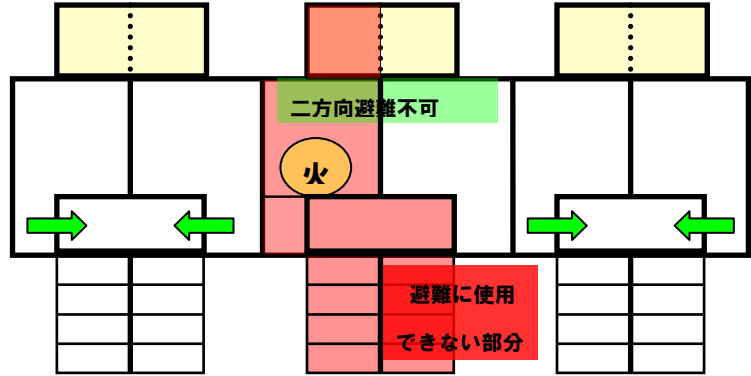
避難上有効なバルコニー



壁等により周囲が囲まれ、開放性が外部と同等でない判断された階段室等

②開放型特定共同住宅等

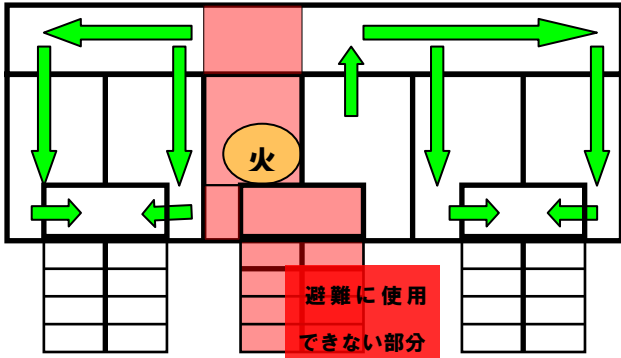
避難上有効なバルコニー



開放性が外部と同等以上であると判断された階段室

③二方向避難・開放型特定共同住宅

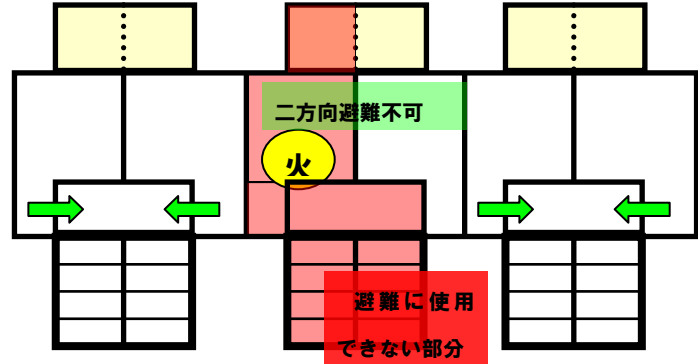
避難上有効なバルコニー



開放性が外部と同等以上であると判断された階段室等

④その他の特定共同住宅等

避難上有効なバルコニー



壁等により周囲が囲まれ、開放性が外部と同等でない判断された階段室等