第１章　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ついて

第１節　総則

第１　省令及び告示の制定の背景

共同住宅等は、常時多数の者が生活し就寝を伴う施設であり、また、日常的に火気を使用し、出火危険性が高い防火対象物であることから他の防火対象物と同様その規模等に応じた消防用設備等の設置が義務付けられている。しかし、一定の構造要件等を満たす共同住宅等にあっては火災時の危険性が比較的低いことから、これまでも消防長又は消防署長が消防法施行令（昭和36年政令第37号。以下「令」という。）第32条の規定を適用する際のガイドライン（「昭和36年８月１日付け自消乙予発第118号」、「昭和50年５月１日付け消防安第49号」、「昭和61年12月５日付け消防予第170号」及び「平成７年10月５日付け消防予第220号」（以下「旧特例基準等」という。）を示していたが、市町村によって運用が異なる場合があり、共同住宅等の設計に際して､市町村によっては仕様を変更しなければならないという課題があった。

このような背景を踏まえ、消防用設備等の技術基準の一部に性能規定を導入し、特定共同住宅等の構造類型等に応じて設置すべき消防用設備等の基準について、平成17年総務省令第40号（以下「省令40号」という。）及び関係する告示が定められたものである。

また、制定当初は省令40号を適用することができる防火対象物は、令別表第一⑸項ロの用途に供される防火対象物に限られていたが、共同住宅等の多様化が進み、平成22年には令別表第一⑹項ロ及び⑹項ハの一部の用途が、平成30年には令別表第一⑸項イの用途が令別表第一⑸項ロの用途の一部に供される防火対象物についても省令40号を適用することができるものとして追加されたものである。

第２　特定共同住宅における基本的な考え方

共同住宅等の特例基準は、一定の要件を満たした共同住宅等に対して消防用設備等の設置を緩和するものであったが、省令40号により性能規定が導入され構造類型と階数に応じて「通常用いられる消防用設備等」に代えて、「消火器及び住宅用消火器」、「共同住宅用スプリンクラー設備」、「共同住宅用自動火災報知設備」、「住戸用自動火災報知設備」、「共同住宅用非常警報設備」、「共同住宅用連結送水管」、「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規定となっている。

共同住宅等の防火安全に関する基本的な考え方は「防火安全性能」の観点から判断するもので、構造と消防用設備等の組合せにより、一定の防火安全性能を有することを確認するものであること。

なお、省令40号第３条から第５条までに規定される「通常用いられる消防用設備等」以外の消防用設備等については、消防法（昭和23年法律第226号）第17条の規定に基づき設置する必要があること。

第３　運用上の留意事項

１　特定共同住宅等の適用範囲

⑴　省令40号第２条第１号について

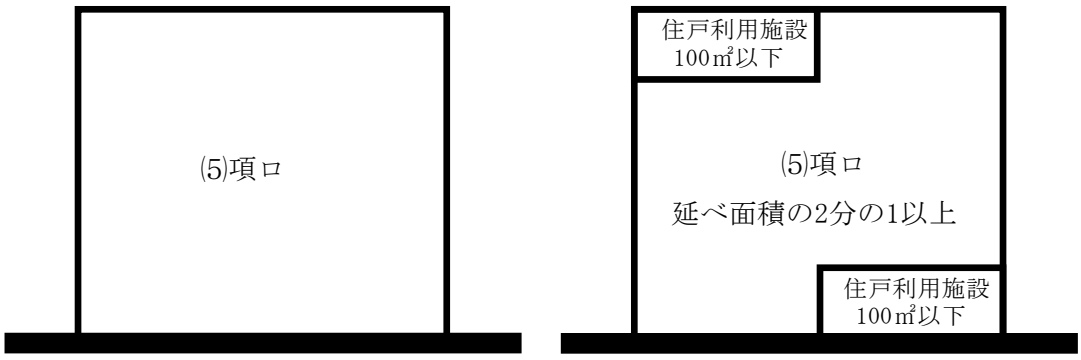
「特定共同住宅等」とは、次のア又はイに掲げる防火対象物であって、火災の発生又は延焼のおそれが少ないものとして、その位置、構造及び設備について消防庁長官が定める基準（平成17年消防庁告示第２号。以下「２号告示」という。）に適合するものであること。（第1－1図参照）

ア　令別表第１⑸項ロに掲げる防火対象物

イ　令別表第１⑯項イに掲げる防火対象物（同表⑸項ロに掲げる防火対象物及び住戸利用施設の用途以外の用途に供される部分が存せず、住戸利用施設の各独立部分（構造上区分された数個の部分の各部分で独立して当該用途に供されることができるものをいう。以下同じ。）の床面積がいずれも100㎡以下であり、⑸項ロに掲げる防火対象物の用途に供される部分の床面積の合計が、当該防火対象物の延べ面積の2分の1以上のものに限る。）

※住戸利用施設＝令別表第１⑸項イ並びに⑹項ロ及びハの用途に供される部分

第1－1図

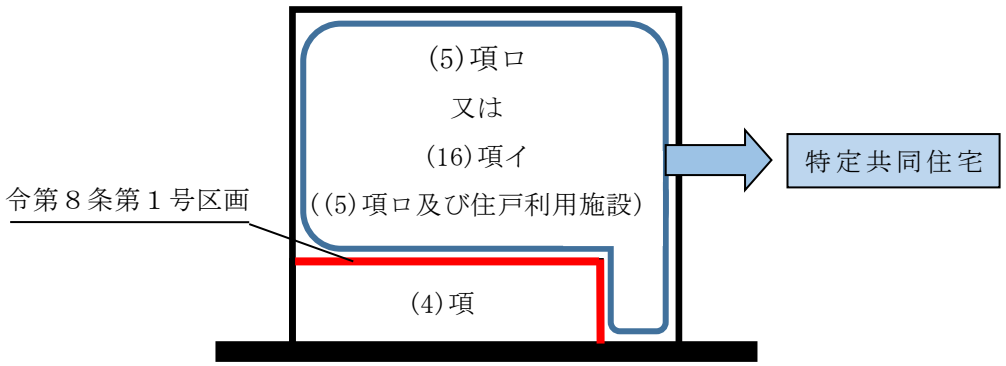


⑵　令第８条による区画について

省令40号第２条第１号の特定共同住宅等は、令第８条第１号及び第２号の規定により他の用途に供される部分と区画された令別表第１⑸項ロ及び⑯項イ（省令40号第２条第１号に適合するものに限る。）に掲げる防火対象物も含まれるものであること。（第1－2、1－3図参照）

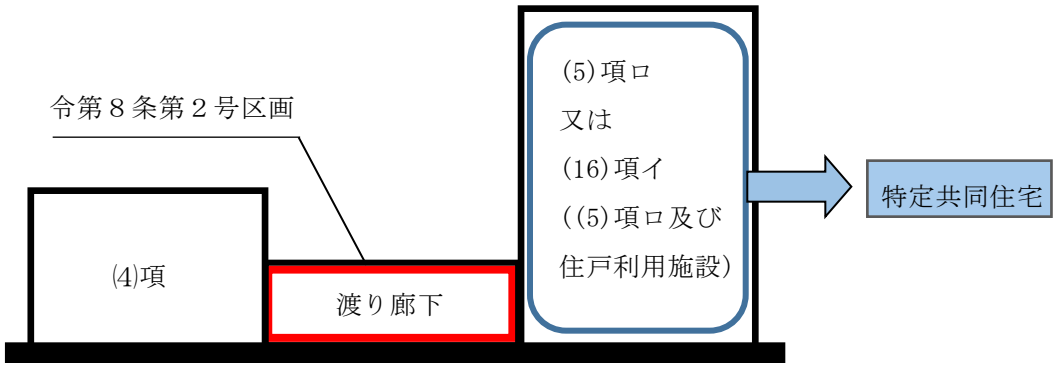
第1－2図

令第８条第１号による区画



第1－3図

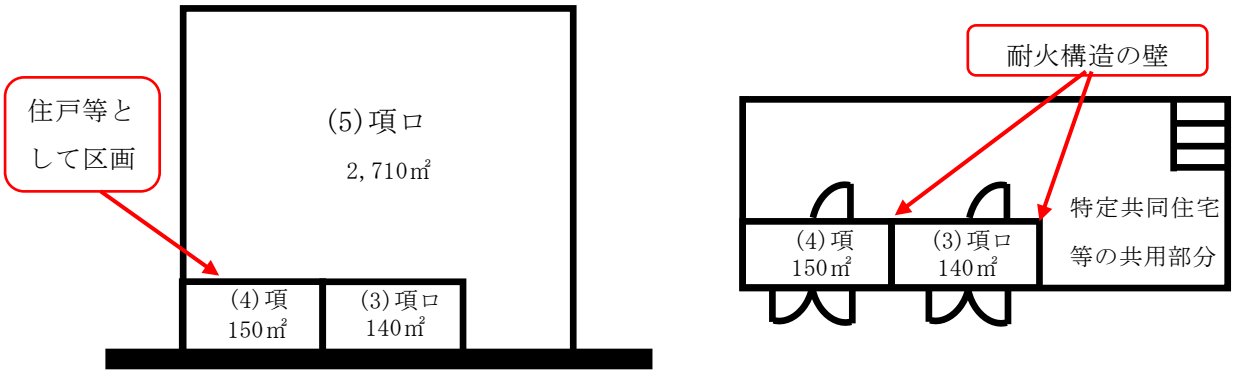
令第８条第２号による区画



⑶　独立した用途に供される部分（みなし従属）の取扱いについて

主たる用途である令別表第１⑸項ロ以外の用途に供される部分の床面積の合計が当該防火対象物の延べ面積の10％以下、かつ、300㎡未満であることにより、「政令別表第１の項の区分判定について」（昭和51年８月10日付け札消予第621号。以下「621号通知」という。）記１⑵に基づき、令別表第１⑸項ロとしてみなされる部分（以下「従属的な部分」という。）については、住戸等とみなして省令40号を適用して差し支えないものであること。ただし、従属的な部分は床面積150㎡以内ごとに住戸等として、２号告示第３第３号に規定する基準に適合する構造で区画すること。（第1－4図参照）

第1－4図



⑷　従属的な部分が存する特定共同住宅等の特例

前⑶の特定共同住宅等の一部を住戸利用施設として使用し、従属的な部分と住戸利用施設との床面積の合計が当該防火対象物の延べ面積の10％を超える又は300㎡以上となることにより、特定共同住宅等の要件に適合しなくなる場合であっても、次のア～オの全てに適合する場合は、令第32条の規定を適用し、省令40号で規定す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の設置を認めて差し支えないものであること。なお、この場合において、従属的な部分の用途は令別表第１⑸項ロとしてみなされるものではないことに留意すること。（第1－5図参照）

ア　当該防火対象物の各部分が、省令40号（第２条第１号の規定を除く。）及び２号告示に適合すること。この場合において、従属的な部分は省令40号第２条第２号に規定する住戸（令別表第１⑸項イ並びに⑹項ロ及びハに掲げる用途に供される各独立部分を除く。）とみなして当該規定を適用すること。

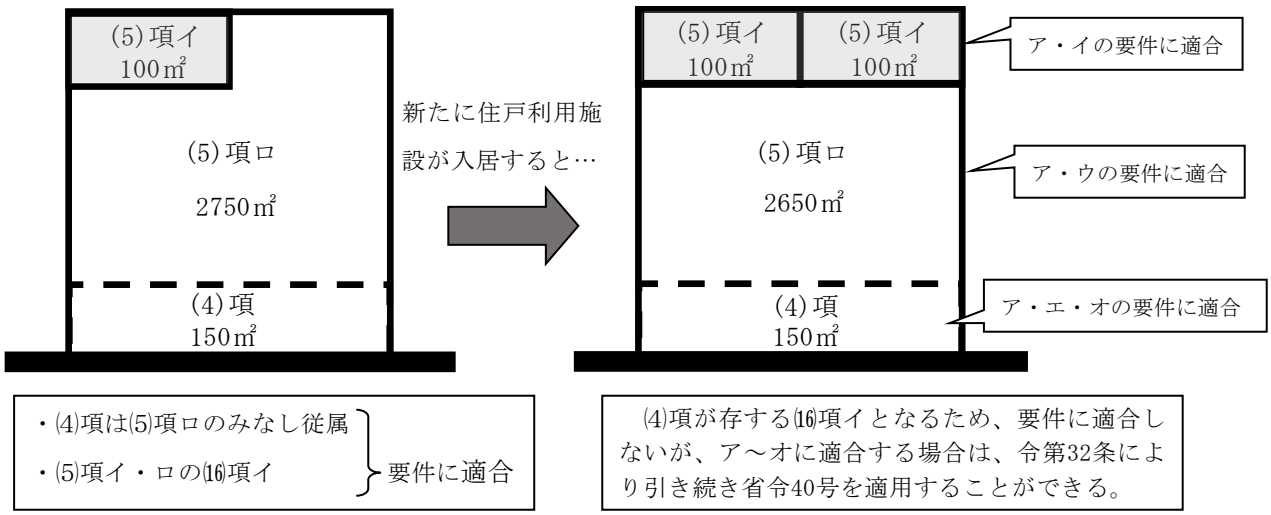
イ　住戸利用施設の各独立部分の床面積が、いずれも100㎡以下であること。

ウ　令別表第１⑸項ロに掲げる用途に供される部分の床面積の合計が当該防火対象物の延べ面積の２分の１以上であること。

エ　従属的な部分の床面積の合計が当該防火対象物の延べ面積の10％以下、かつ、300㎡未満であること。

オ　従属的な部分は、床面積150㎡以内ごとに２号告示第３第３号に規定する基準に適合する構造で区画されていること。

第1－5図



2　機能的従属部分の取扱いについて

621号通知記１の規定により共同住宅等に機能的に従属していると認められる売店、体育施設等は、共用室とみなして省令40号を運用して差し支えないこと。

3　メゾネット型の住戸等の取扱いについて

メゾネット型の住戸等(一の住戸等の階数が二以上であるものをいう。)の階の算定にあっては、当該住戸等を一の階と扱うものではなく、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第２条第１項第８号の規定によるものであること。

4　直接外気に開放されていない共用部分について

省令40号第３条第３項第３号ニ(ハ)の「直接外気に開放されていない共用部分」とは、常時外気に面する部分から概ね５メートル以上離れた部分を含むものであること。

5　水噴霧消火設備等の取扱い

特定共同住宅等は、構造類型、階数に応じて屋内消火栓設備やスプリンクラー設備、自動火災報知設備等の「通常用いられる消防用設備等」に代えて、共同住宅用スプリンクラー設備、共同住宅用自動火災報知設備等の「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」を設置することができるものであり、令第13条に規定する水噴霧消火設備等は「通常用いられる消防用設備等」であるが、これに代えて「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」を用いることができる対象となっていないため、同条の規定及び条例第45条の規定により水噴霧消火設備等を設置しなければならないこと。

6　条例の取扱い

省令40号に適合する特定共同住宅等については、条例第41条、第43条、第44条第１項第３号及び第４号、第46条第１項、第47条、第49条、第50条、第53条、第54条の規定は、適用しないものとする。

7　総合操作盤

省令40号に適合する特定共同住宅等には適用しない。

8　防炎規制

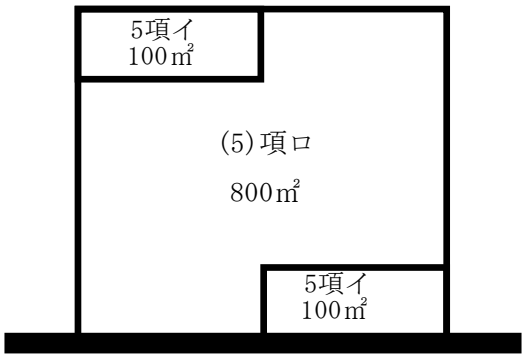
省令40号に適合する場合にあっては、住戸等に使用されるじゅうたん等については、令第４条の３第３項の対象に含まれないものとする。

9　非常電源

省令40号第２条第１号の特定共同住宅等で、延べ面積が1,000㎡以上の令別表第１(16)項イとなるものであっても、同条第１号の２に規定する住戸利用施設の床面積の合計が1,000㎡未満であるものについては、令第32条の規定を適用し、共同住宅用スプリンクラー設備、連結送水管（共同住宅用連結送水管を含み、加圧送水装置を設けたものに限る。）及び非常コンセント設備（共同住宅用非常コンセント設備を含む。）に附置する非常電源を非常電源専用受電設備として差し支えない。（第1－6図参照）

また、屋内消火栓設備については、令別表第１(1)項から(4)項まで、(6)項（規則第13条第１項第１号に規定する(6)項ロ及びハを除く。）、(9)項イに掲げる用途に供される部分（既存防火対象物で、(5)項ロに従属するとみなしていた用途部分を除く。）が存しないものに限り差し支えない。

第1－6図



第４　従前の規定及び既存防火対象物の取扱い

1　省令40号の施行日（平成19年４月１日）以前に、旧特例基準等を適用している既存の共同住宅等で当該基準等に適合しているものは、防火上大きな支障が生じていないことや関係者の経済的負担を鑑み施行日以降でも従前の例によることとして差し支えないものとする。

2　旧特例基準等を適用している既存の共同住宅等で増改築等が行われた場合で、当該通知に適合しているものは、当分の間、消防用設備等の特例を認めて差し支えないものとする。

第５　その他

本解説の法令等基準日は、令和７年４月１日現在のものとする。