

## 重要チェックポイント

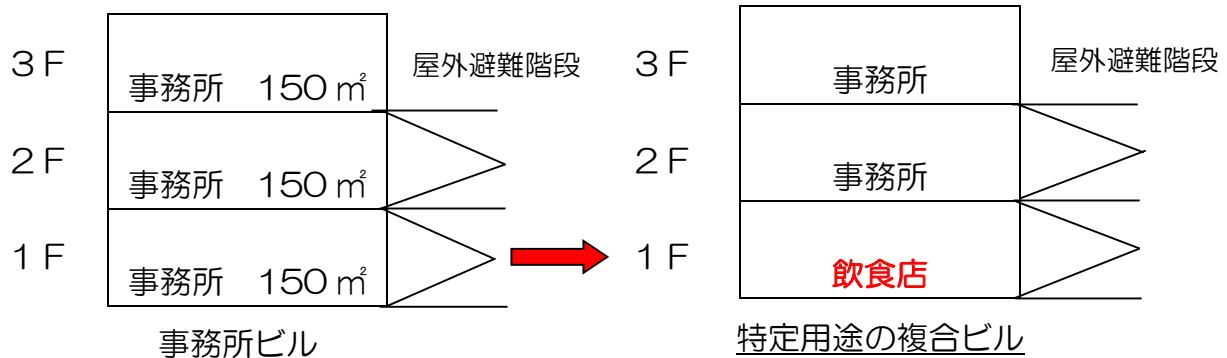
### 1 事前相談と届出について

法令上、新規入居は、**使用開始する日の7日前までに**。店舗の修繕・模様替え・間取りの変更を行う時は、**工事着手日の7日前までに**。消防用設備等の新設・移設・増設を行う場合は、「**着工**」の届出と「**完了検査**」を受ける義務があります。

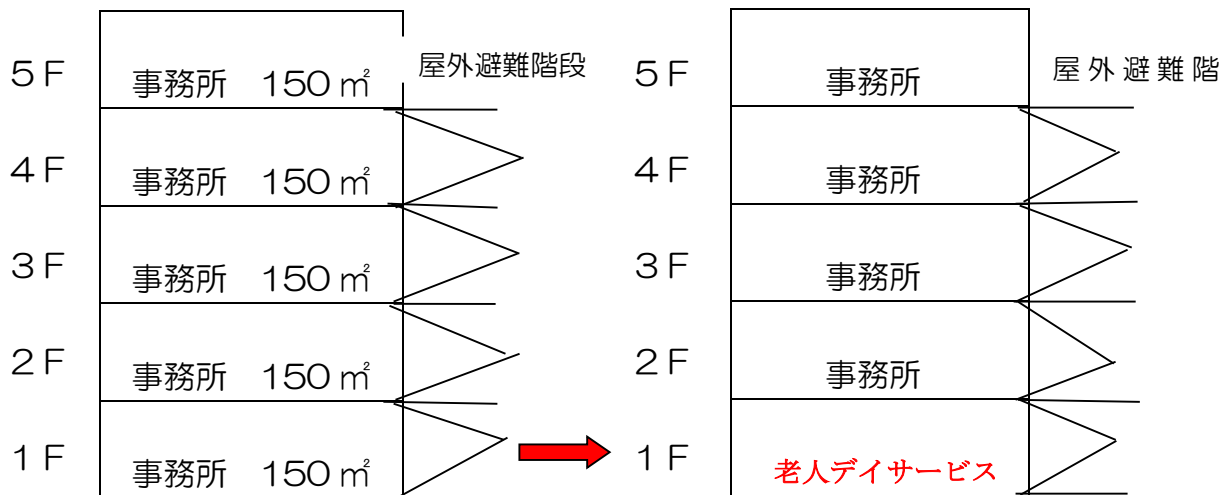
入居予定者に「事前相談」と「届出」についての**助言**をお願いします。

### 2 消防用設備等について（特定用途によるもの）

複数のテナントがあり、それが**※ 特定用途**を含む建物（（16）項イといいます）で延べ面積が**300㎡**以上の建物。 **※ 4ページ参照**



上図の建物のように1階の**事務所**が**飲食店等**の特定用途に変更したことによって、建物全体が**特定用途の複合ビル**になり**自動火災報知設備**が建物全体に義務づけとなるので注意が必要です。（消防法施行令第21条第1項第3号）



上図左の建物の消防法上の用途は、（15）項 **事務所** として判定します。

1階部分に**老人デイサービス施設**（消防法上（6）項ハ）が入居すると、建物全体用途は（16）項イと判定されます。この場合、今まで設置義務のなかった自動火災報知設備が**建物全体に設置する必要があります**。

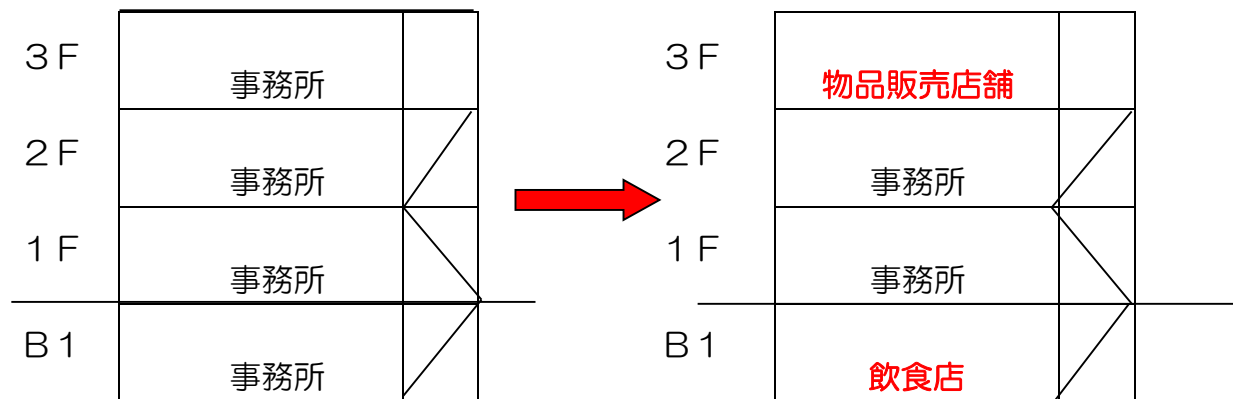
**※老人デイサービス部分について、建築基準法の「用途変更」にかかわる確認申請が必要となる場合があります。**

**新規入居希望者に、まず「江戸川区都市開発部建築指導課」の指導を仰ぐよう助言をお願いします。**

### 3 消防用設備等について（屋内階段一系統かつ特定用途を有することによるもの）

地階又は、3階以上の階に特定用途があり、地上に直通する屋内階段が1系統の建物。  
（屋外に設けられた階段の場合は、該当しません。）

下図の建物のように屋内階段一系統の建物の地階や3階の事務所部分が飲食店や物品販売店舗等の特定用途に変更したことにより、自動火災報知設備が建物全体に義務づけとなるので注意が必要です。（消防法施行令第21条第1項第7号）



更に、階段及び傾斜路の感知器については、通常、垂直距離1.5mにつき1個以上設置のところ7.5mにつき1個以上を設置し、受信機は、「再鳴動式受信機」としなければなりません。避難器具についても一動作型とし、出入口の上部に「避難器具設置場所」の表示を行わねばなりません。

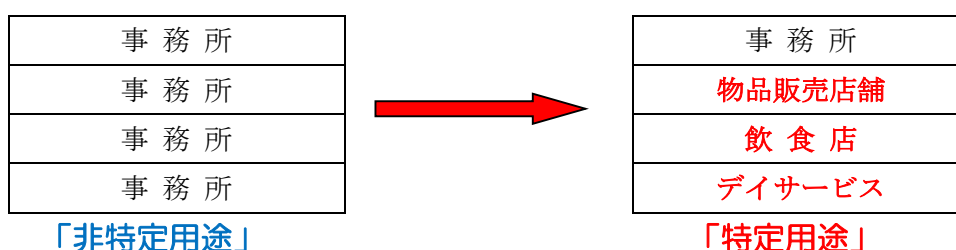
### 4 非常電源について

非常電源とは、火災により常用電源が停電してもこれに替えて電力を供給できる設備です。非常電源として使用することができる電気設備は、消防法施行規則で定められていて、①非常電源専用受電設備、②自家発電設備、③蓄電池設備、④燃料電池設備の4種類があります。

「延べ面積1,000㎡以上の特定用途建物」には、②自家発電設備、③蓄電池設備、④燃料電池設備が必要となり、①非常電源専用受電設備は、認められません。

ここで注意することは、

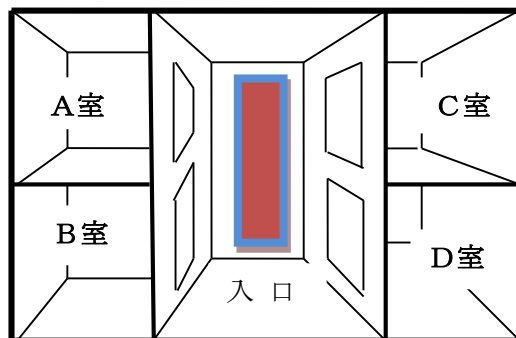
延べ面積1,000㎡以上の建物がテナント入れ替えによって建物全体が「非特定用途」から「特定用途」に変更となった場合、従前の①非常電源専用受電設備は、認められないため②自家発電設備、③蓄電池設備又は④燃料電池設備への取り換えが必要となります。



## 5 シェアハウスについて

共同住宅の一部の部屋を改良し、間仕切り壁等で小さく区画した、極めて狭い空間に人が居住している実態のある建物（以下「シェアハウス」といいます。）が増加しています。このような形態の「シェアハウス」等は、建築前に消防署、建築部局等への事前相談によって適法に建築することが必要です。

最近、良く見受けられるシェアハウスは、1室を多数の部屋に区切り、構造や管理の状況から火災が発生した際の人命危険が高いことが予想され、建築基準法や消防法令に抵触し、建物全体に大規模な消防用設備の導入が必要となる可能性が発生し、管理面等においても建物管理組合とのトラブルも多く発生しています。



シェアハウスの状況図

皆さんが管理されている建物で、このような、形態のシェアハウスの建築相談や利用の事実を確認した場合には、管轄する消防署に連絡をお願いします。

## 6 防火管理者について

入居するテナントの用途と収容人員によって**防火管理者**の選任義務が発生します。下記A表で対象物種別を選び、それを基にB表で資格区分が決まります。

### A 防火対象物の区分

凡例 ※1 P4表の  部分、※2  空白部分

区分	※1 特定防火対象物		※2	特定防火対象物（老人福祉施設除く）	非特定防火対象物
	老人福祉施設等	左記以外	非特定防火対象物		
延べ面積	全て	300㎡以上	500㎡以上	300㎡未満	500㎡未満
資格区分	10人以上	30人以上	50人以上	30人以上	50人以上
区分	甲種防火対象物			乙種防火対象物	

### B テナントの防火管理者の資格区分

区分	甲種防火対象物のテナント						乙種防火対象物のテナント
	特定用途		非特定用途	特定用途		非特定用途	
テナントの用途	老人福祉施設等	左記以外		非特定用途	老人福祉施設等		左記以外
テナントの収容人員	10人以上	30人以上	50人以上	10人未満	30人未満	50人未満	全て
資格区分	甲種防火管理者			甲種又は乙種防火管理者			

## 消防法上の用途一覧

項区分	具体的な用途
(1)	イ 劇場、映画館、演芸場、野球場、体育館、競艇場
	ロ 区民館、市民会館、公会堂、集会場
(2)	イ キャバレー、バー、ホストクラブ
	ロ ボーリング場、ダンスホール
	ハ ファッションヘルス、イメージクラブ
	ニ カラオケボックス、マンガ喫茶
(3)	イ 料亭
	ロ レストラン、喫茶店、食堂
(4)	百貨店、スーパーマーケット、コンビニエンスストアなどの販売店
(5)	イ 旅館、ホテルなどの宿泊施設
	ロ マンション、アパート、寄宿舎
(6)	イ 病院、診療所又は助産所
	ロ 老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、乳児院、障害児入所施設
	ハ 保育所、老人デイサービスセンター、助産施設、児童養護施設、知的障害児通園施設、障害者支援施設、
	ニ 幼稚園又は特別支援学校
(7)	小学校、中学校、高等学校、大学、専門学校
(8)	図書館、博物館、美術館
(9)	イ サウナ、ソープランド
	ロ 銭湯、岩盤浴場
(10)	駅、空港
(11)	神社、寺院、教会
(12)	イ 工場又は作業場
	ロ 映画スタジオ又はテレビスタジオ
(13)	イ 自動車車庫又は駐車場
	ロ 飛行機又は回転翼航空機の格納庫
(14)	倉庫
(15)	事務所、銀行、区役所、市役所、市・区の出張所
(16)	イ 複合用途防火対象物のうち、その一部が(1)項から(4)項まで、(5)項イ、(6)項又は(9)項イに掲げる防火対象物の用途が含まれているもの
	ロ イに掲げる複合用途防火対象物以外の複合用途防火対象物
(16の2)	地下街
(16の3)	準地下街
(17)	重要文化財、重要有形民俗文化財
(18)	延長50メートル以上のアーケード
(19)	市町村長の指定する山林
(20)	総務省令で定める舟車

※   部分は、特定用途を示し、その他は、非特定用途を示します。