

(住宅用防災機器)

第 28 条の 2 住宅（法第 9 条の 2 第 1 項に規定する住宅をいう。以下この章において同じ。）の関係者（住宅の所有者、管理者又は占有者をいう。）は、次条及び第 28 条の 4 に定める基準に従って、次の各号のいずれかの住宅用防災機器を設置し、及び維持しなければならない。

- (1) 住宅用防災警報器（令第 5 条の 6 第 1 号に規定する住宅用防災警報器をいう。以下この章において同じ。）
- (2) 住宅用防災報知設備（令第 5 条の 6 第 2 号に規定する住宅用防災報知設備をいう。以下この章において同じ。）

(住宅用防災警報器の設置及び維持に関する基準)

第 28 条の 3 住宅用防災警報器は、次に掲げる住宅の部分（第 2 号から第 5 号までに掲げる住宅の部分にあっては、令別表第 1（5）項ロに掲げる防火対象物又は(16)項に掲げる防火対象物の住宅の用途に供される部分のうち、専ら居住の用に供されるべき住宅の部分以外の部分であって、廊下、階段、エレベーター、エレベーターホール、機械室、管理事務所その他入居者の共同の福祉のために必要な共用部分を除く。）に設けること。

- (1) 就寝の用に供する居室（建築基準法第 2 条第 4 号に規定する居室をいう。第 4 号及び第 5 号において同じ。）
- (2) 前号に掲げる住宅の部分が存する階（避難階（建築基準法施行令第 13 条第 1 号に規定する避難階をいう。以下この条において同じ。）を除く。）から直下階に通ずる階段（屋外に設けられたものを除く。以下この条において同じ。）の上端
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、第 1 号に掲げる住宅の部分が存する階（避難階から上方に数えた階数が 2 以上である階に限る。）から下方に数えた階数が 2 である階に直上階から通ずる階段の下端（当該階段の上端に住宅用防災警報器が設置されている場合を除く。）
- (4) 第 1 号及び第 2 号に掲げるもののほか、第 1 号に掲げる住宅の部分が避難階のみに存する場合であって、居室が存する最上階（避難階から上方に数えた階数が 2 以上である階に限る。）から直下階に通ずる階段の上端
- (5) 前各号の規定により住宅用防災警報器が設置される階以外の階のうち、床面積が 7 平方メートル以上である居室が 5 以上存する階（以下この号において「当該階」という。）の次に掲げるいずれかの住宅の部分

ア 廊下

イ 廊下が存しない場合にあっては、当該階から直下階に通ずる階段の上端

ウ 廊下及び直下階が存しない場合にあっては、当該階の直上階から当該階に通ずる階段の下端

2 住宅用防災警報器は、天井又は壁の屋内に面する部分（天井のない場合にあっては屋根又は壁の屋内に面する部分。以下この項において同じ。）の次のいずれかの位置に設けること。

- (1) 壁又ははりから 0.6 メートル以上離れた天井の屋内に面する部分
- (2) 天井から下方 0.15 メートル以上 0.5 メートル以内の位置にある壁の屋内に面する部分

3 住宅用防災警報器は、換気口等の空気吹出し口から、1.5 メートル以上離れた位置に設けること。

4 住宅用防災警報器は、次の表の左欄に掲げる住宅の部分の区分に応じ、同表の右欄に掲げる種別のものを設けること。

| 住宅の部分                            | 住宅用防災警報器の種別                                                                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第1項第1号から第4号まで並びに第5号イ及びウに掲げる住宅の部分 | 光電式住宅用防災警報器（住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備に係る技術上の規格を定める省令（平成17年総務省令第11号。以下この章において「住宅用防災警報器等規格省令」という。）第2条第4号に掲げるものをいう。以下この表において同じ。） |
| 第1項第5号アに掲げる住宅の部分                 | イオン化式住宅用防災警報器（住宅用防災警報器等規格省令第2条第3号に掲げるものをいう。）又は光電式住宅用防災警報器                                                               |

5 住宅用防災警報器は、住宅用防災警報器等規格省令に定める技術上の規格に適合するものでなければならない。

6 住宅用防災警報器は、前各項に定めるもののほか、次に掲げる基準により設置し、及び維持しなければならない。

- (1) 電源に電池を用いる住宅用防災警報器にあつては、当該住宅用防災警報器を有効に作動できる電圧の下限値となった旨が表示され、又は音響により伝達された場合は、適切に電池を交換すること。
- (2) 電源に電池以外から供給される電力を用いる住宅用防災警報器にあつては、正常に電力が供給されていること。
- (3) 電源に電池以外から供給される電力を用いる住宅用防災警報器の電源は、分電盤との間に開閉器が設けられていない配線からとること。
- (4) 電源に用いる配線は、電気工作物に係る法令の規定によること。
- (5) 自動試験機能（住宅用防災警報器等規格省令第2条第5号に規定するものをいう。次号において同じ。）を有しない住宅用防災警報器にあつては、交換期限が経過しないよう、適切に住宅用防災警報器を交換すること。
- (6) 自動試験機能を有する住宅用防災警報器にあつては、機能の異常が表示され、又は音響により伝達された場合は、適切に住宅用防災警報器を交換すること。

（住宅用防災報知設備の設置及び維持に関する基準）

第28条の4 住宅用防災報知設備の感知器（火災報知設備の感知器及び発信機に係る技術上の規格を定める省令（昭和56年自治省令第17号。以下この章において「感知器等規格省令」という。）第2条第1号に規定するものをいう。以下この章において「感知器」という。）は、前条第1項各号に掲げる住宅の部分に設けること。

2 感知器は、前条第2項及び第3項に定める位置に設けること。

3 感知器は、次の表の左欄に掲げる住宅の部分の区分に応じ、同表の右欄に掲げる種別のものを設けること。

| 住宅の部分                              | 感知器の種別                                                                                      |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 前条第1項第1号から第4号まで並びに第5号イ及びウに掲げる住宅の部分 | 光電式スポット型感知器（感知器等規格省令第2条第9号に掲げるもののうち、感知器等規格省令第17条第2項で定める1種又は2種の試験に合格するものに限る。以下この表において同じ。）    |
| 前条第1項第5号アに掲げる住宅の部分                 | イオン化式スポット型感知器（感知器等規格省令第2条第8号に掲げるもののうち、感知器等規格省令第16条第2項で定める1種又は2種の試験に合格するものに限る。）又は光電式スポット型感知器 |

4 住宅用防災報知設備は、その部分である法第21条の2第1項の検定対象機械器具等で令第37条第4号から第6号までに掲げるものに該当するものについてはこれらの検定対象機械器具等について定められた法第21条の2第2項の技術上の規格に、その部分である補助警報装置については住宅用防災警報器等規格省令に定める技術上の規格に、それぞれ適合するものでなければならない。

- 5 住宅用防災報知設備は、前各項に定めるもののほか、次に掲げる基準により設置し及び維持しなければならない。
- (1) 受信機（受信機に係る技術上の規格を定める省令（昭和 56 年自治省令第 19 号）第 2 条第 7 号に規定するものをいう。この項において同じ。）は、操作に支障が生じず、かつ、住宅の内部にいる者に対し、有効に火災の発生を報知できる場所に設けること。
  - (2) 前条第 1 項各号に掲げる住宅の部分が存する階に受信機が設置されていない場合にあつては、住宅の内部にいる者に対し、有効に火災の発生を報知できるように、当該階に補助警報装置を設けること。
  - (3) 感知器と受信機との間の信号を配線により送信し、又は受信する住宅用防災報知設備にあつては、当該配線の信号回路について容易に導通試験をすることができるよう措置されていること。ただし、配線が感知器からはずれた場合又は配線に断線があった場合に受信機が自動的に警報を発するものにあつては、この限りでない。
  - (4) 感知器と受信機との間の信号を無線により送信し、又は受信する住宅用防災報知設備にあつては、次によること。
    - ア 感知器と受信機との間において確実に信号を送信し、又は受信することができる位置に感知器及び受信機を設けること。
    - イ 受信機において信号を受信できることを確認するための措置を講じていること。
  - (5) 住宅用防災報知設備は、受信機その他の見やすい箇所に容易に消えないよう感知器の交換期限を明示すること。
  - (6) 前条第 6 項第 1 号、第 5 号及び第 6 号の規定は感知器について、同項第 2 号から第 4 号までの規定は住宅用防災報知設備について準用する。

（設置の免除）

第 28 条の 5 前 3 条の規定にかかわらず、次の各号に掲げるときは、次の各号に定める設備の有効範囲内の住宅の部分について住宅用防災警報器又は住宅用防災報知設備（以下この章において「住宅用防災警報器等」という。）を設置しないことができる。

- (1) 第 28 条の 3 第 1 項各号又は前条第 1 項に掲げる住宅の部分にスプリンクラー設備（標示温度が 75 度以下で作動時間が 60 秒以内の閉鎖型スプリンクラーヘッドを備えているものに限る。）を令第 12 条に定める技術上の基準に従い、又は当該技術上の基準の例により設置したとき。
- (2) 第 28 条の 3 第 1 項各号又は前条第 1 項に掲げる住宅の部分に自動火災報知設備を令第 21 条に定める技術上の基準に従い、又は当該技術上の基準の例により設置したとき。
- (3) 第 28 条の 3 第 1 項各号又は前条第 1 項に掲げる住宅の部分に共同住宅用スプリンクラー設備を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。以下「特定共同住宅等省令」という。）第 3 条第 3 項第 2 号に定める技術上の基準に従い、又は当該技術上の基準の例により設置したとき。
- (4) 第 28 条の 3 第 1 項各号又は前条第 1 項に掲げる住宅の部分に共同住宅用自動火災報知設備を特定共同住宅等省令第 3 条第 3 項第 3 号に定める技術上の基準に従い、又は当該技術上の基準の例により設置したとき。
- (5) 第 28 条の 3 第 1 項各号又は前条第 1 項に掲げる住宅の部分に住戸用自動火災報知設備を特定共同住宅等省令第 3 条第 3 項第 4 号に定める技術上の基準に従い、又は当該技術上の基準の例により設置したとき。
- (6) 第 28 条の 3 第 1 項各号又は前条第 1 項に掲げる住宅の部分に複合型居住施設用自動火災報知設備を複合型居住施設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 22 年総務省令第 7 号）第 3 条第 2 項に定める技術上の基準に従い、又は当該技術上の基準の例により設置したとき。

## 【解釈及び運用】

- 1 本条は、住宅用防災機器の設置及び維持に関する基準を規定しているもので、平成23年6月1日以降は、全ての住宅に住宅用火災警報器の設置が義務となっている。品質を保証するものには日本消防検定協会の検査（鑑定）に合格したNSマークが本体に貼付されているので購入の目安となる。

NSマークのない製品などは、少量の煙でも作動したり、警報音をすぐに停止できないなど不具合が生じるおそれがあるため、NSマークの付いた製品を推奨している。



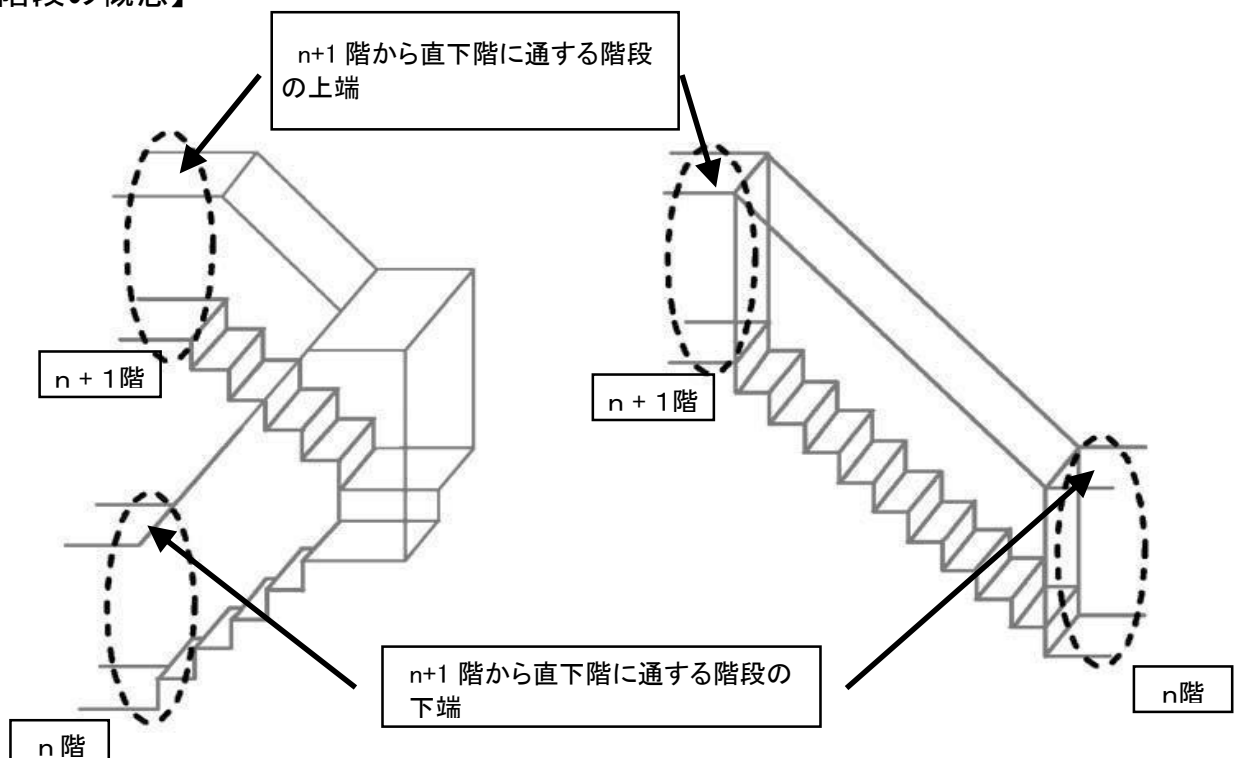
NSマーク

- (1) 第28条の3第1項第1号中「就寝の用に供する居室」とは、いわゆる「寝室」を意味しており、普段就寝に使われている部屋のことをいう。「子供部屋」や、日中は「居間」として使用していても、夜間にその場所で就寝する場合は「寝室」に含まれる。ただし、来客が一時的に就寝するような「客間」は除かれる。また、季節により就寝する部屋を変えている場合は、その時に就寝場所としている部屋が「寝室」となる。

同上「建築基準法第2条第4号に規定する居室」とは、居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。

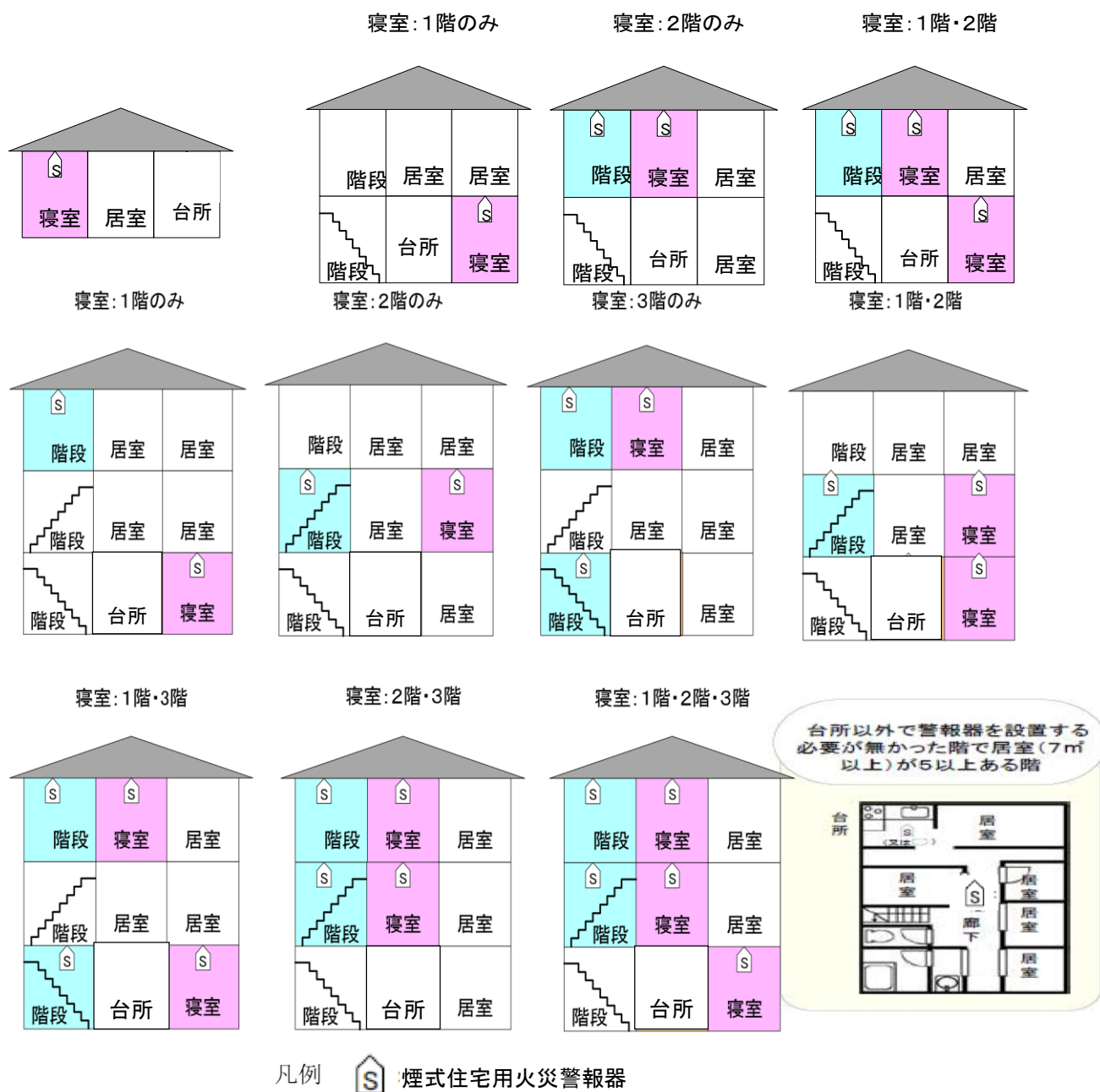
- (2) 第28条の3第1項第2号中「直下階に通ずる階段の上端」とは、基準となる階の階段の踊り場の天井又は壁をいう。ただし、階段が吹き抜けの階段で、設置基準に従い設置できない場合又は階段の踊り場等の天井等に設置が困難な場合は、当該階段に流入した火災の煙を有効に感知できる位置に設置する。例えば、その階段に通じる直近の廊下の天井部分や、その階段の最上階の天井等が考えられる。
- (3) 第28条の3第1項第3号中「直上階から通じる階段の下端」とは、基準となる階の階段の踊り場の天井又は壁をいう。

## 【階段の概念】



- (4) 第28条の3第1項第5号中「床面積が7平方メートル以上である居室」とは、おおむね四畳半以上の広さの部屋が該当する。(1畳約1.65㎡、4.5畳約7.425㎡) 住宅用火災警報器を設置する必要のない階で、この項に規定する居室が5室以上ある階の廊下に設置が必要となる。
- (5) 第28条の3第1項第5号ウ中「当該階の直上階から当該階に通ずる階段の下端」とは当該階の階段の踊り場の天井又は壁をいう。

## 2 具体的な設置例（1～3階建て）



- (1) 住宅の用途に供されているものがすべて対象となるので、戸建ての専用住宅、店舗併用住宅の住宅部分、また、マンションやアパートなどの共同住宅の住宅部分が対象となる。
- (2) 共同住宅は、それぞれ個人の住宅内のみが対象となり、共用部分である廊下、階段、エレベーターホール、機械室、管理事務所等については設置する必要はない。
- (3) 設置する住宅用火災警報器の種別については、消防法の規定により設置された自動火災報知設備は、火災を建物全体へ報知するものであり、また、設置されている建築物の規模では、最低でも消火器が義務設置となっていて、早期に初期消火するための器具が備えられている。

一方、住宅用火災警報器はその住宅にいる人にいち早く火災を知らせ、避難させるためのものであるため、火災の発生を早く感知できる、煙感知式を設置することが有効と判断される。

- (4) 3階建ての住宅の場合で、1階のみに寝室がある場合に限り、3階からの出火についても早く感知できるよう最上階の階段に設置することとなっている。

### 3 第4項等

- (1) 第28条の3第4項表中「光電式」とは、内部に光源と受光素子が、遮光板を挟んで直接見えないうように取り付けられていて、警報器内に火災の煙が入ってくると、数秒おきに点滅している光源の光が煙に乱反射されるので、この光を受光素子で検出し作動する。

「イオン化式」とは、イオン化式は、内部にアメリシウム $^{241}$ という極めて微弱な放射性物質が入っていて、常に警報器内の空気を電離している。電離状態となった空気は、直流電圧のかかった一対の電極の間にイオン電流を発生しており、警報器内に火災の煙が入ると、空気の電離状態が弱められてしまうので、これをイオン電流の減少として検出し作動する。

イオン化式住宅用火災警報器は、国内では製造されておらず、鑑定合格品もないが、海外では安価で販売されており、インターネット販売等で入手が可能である。

なお、イオン化式は、火災警報器内に放射性物質が含まれている（ただし、密封線源で人体に影響を与える可能性は低いとされている）ことから、「放射性同位元素等による放射線障害の防止に関する法律」（平成17年6月1日施行）の改正により、廃棄の際には許可業者等へ委託する必要があるとされている。

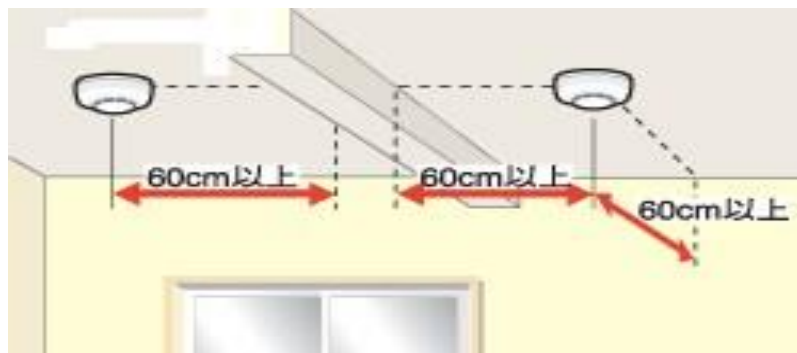
「定温式」とは、バイメタルが温度上昇により湾曲し、一定の温度（ $60^{\circ}\text{C}$ ～ $65^{\circ}\text{C}$ ）に達すると接点に触れ、回路が形成されることで作動する。

- (2) 第28条の3第6項第2号中「正常に電力が供給」とは、通常の商用電力が供給されていれば足りるものであり、停電時等においてまで電力の供給を求めるものではないことから、非常電源の附置は必要としない。

### 4 住宅用火災警報器の設置位置

- (1) 天井に取り付ける場合

壁面・はりから、0.6m以上離れた位置に取り付ける。





(2) 壁面に取り付ける場合

ア 天井から0.15m～0.5m以内に住宅用火災警報器の中心がくる位置に取り付ける。



イ 換気扇やエアコンなどの吹き出し口付近は、1.5m以上離して取り付ける。



(3) その他

ア 台所に設置する場合は、通常の調理において煙又は湯気などが直接かかる場所は避ける。

イ 幅員が120cm未満の階段や廊下で天井に設置する場合、前記距離が確保できないときは、その中央部分に設置しても差し支えなく、壁面に設置することも可能である。

ウ いわゆるワンルームマンションに設置する場合は、居室内に設置すればよい。

5 第6項

(1) 第28条の3第6項第3号中「分電盤との間に開閉器」とは、分電盤にあるアンペアブレーカー、漏電遮断器、配電用遮断器等は、開閉器には該当しない。

なお、開閉器とは、通常のスイッチ等を想定していない。

(2) 第28条の3第6項第5号中「自動試験機能」とは、機能が適正に維持されていることを自動的に確認することができる装置で、最大168時間（7日間）以内ごとに感知部を自動で試験し、異常時には、72時間（3日間）以上点滅表示又は音響等により知らせるものである。

(3) 第28条の4第1項中「住宅用防災報知設備」とは、消防用設備等である自動火災報知設備の感知器（煙式）と受信機（中継器が必要な場合もある。）で構成され、配線されたもので、感知器自体は警報を発しないため、受信機から離れた部屋に火災の発生を知らせる場合は「補助警報装置」を取り付ける必要がある。

「住宅の内部にいる者に対して火災の発生を有効に報知することができる」とは、受信機又は補助警報装置を設ける階の廊下、寝室、リビング等の居室にいる者に有効に火災の発生を報知できる場所をいう。ただし、この場合は、就寝している者に確実に報知できるよう配慮する必要がある。

「補助警報装置」とは、住宅用自動火災報知設備の受信機から発せられた信号を受信して、補助的に火災警報を発する装置のことである。

- (4) 第28条の4第5項第5号中「感知器の交換期限」とは、設置時を起点として10年後の「年月」を明示する。

## 6 第28条の5

この項は前項の規定にかかわらず、各号に掲げる設備の有効範囲内の住宅の部分については住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備を設置しないことができる免除規定である。

- (1) 第28条の5第1項第3号中「共同住宅用スプリンクラー設備」とは、既に設置されている「共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例について」（平成8年4月1日8消導第62号）に定める共同住宅用スプリンクラー設備も含む。
- (2) 第28条の5第1項第4号中「共同住宅用自動火災報知設備」とは、既に設置されている「共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例について」に定める共同住宅用自動火災報知設備も含む。
- (3) 第28条の5第1項第5号中「住戸用自動火災報知設備」とは、既に設置されている「消防用設備等の設置及び維持に関する特例基準について」（平成元年2月22日甲令達第2号）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について」（平成8年4月1日8消導第62号）に定める住戸用自動火災報知設備も含む。
- (4) 第28条の5第1項第6号中「複合型居住施設用自動火災報知設備」とは、「複合型居住施設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22年総務省令第7号）」に定める共同住宅の一部に社会福祉施設が入居した建物に設置することができる自動火災報知設備のことである。

複合用途防火対象物などの住宅部分に、政令第21条第2項及び第3項に定める技術上の基準に従い自動火災報知設備の感知器が設置されていれば、設置の必要はない。また、この場合、地区音響装置が省令第24条の基準で住宅の用途部分も含まれていれば、住宅部分に受信機が設置されていなくても差し支えはない。