

3-6 スケルトン状態の防火対象物の取扱い

1 スケルトン防火対象物に係る基本的考え方

(1) 防火対象物の新築に伴うスケルトン状態の取扱い

ア 消防法令における防火安全対策の義務づけは、防火対象物の用途に規模、構造、収容人員等を加味して定められているが、防火対象物の中には、予定していた竣工時期においても、その一部分について具体的な利用形態を確定することができず、部分的な使用とならざるを得ないものも存する。この場合において、具体的な利用形態が確定していない部分についてスケルトン状態としたままで、それ以外の部分の使用を開始するというケースが想定されるところである。

＜想定される例＞

○ テナントビル:テナントが確定しない部分については、当分の間、空きスペース（継続的にテナント募集）とし、テナントが確定している部分だけで営業を開始するケース

○ 共同住宅:入居者が確定しない住戸については、当分の間、空き住戸（継続的に入居者募集）とし、入居者が確定している住戸だけで居住を開始するケース

イ 消防法令においては、技術基準の遵守義務や各種手続は防火対象物全体に対し適用されることから、原則として、防火対象物全体について、技術基準への適合性が確保されていることを確認したうえで、消防用設備等の設置検査を行うこととなる。

しかしながら、前記アのように、その一部をスケルトン状態にしたままで、それ以外の部分の使用を開始しようとする防火対象物については、スケルトン状態の部分の火災危険性、管理状況、消防用設備等の設置状況や、防火対象物全体としての防火安全性を勘案のうえ、令第32条の規定を適用し、火災予防上支障のないことが確認できる場合に限り、例外的に、防火対象物の一部に対して消防用設備等の設置検査を行い、使用を認めることとする。

ウ 上記のとおりスケルトン防火対象物の使用を認める場合には、防火対象物の構造的な面での確認も必要であること、また、その後防火対象物全体を使用することとなる時点等において更に検査を行うことを担保することが必要と考えられることから、建基法に基づく仮使用の手続と並行して消防用設備等の一部の検査を行うこととする。

(2) 使用開始後におけるスケルトン状態の変更の取扱い

スケルトン防火対象物の使用開始後において、スケルトン状態の部分に係る具体的な利用形態が確定（＝具体的なテナント、入居者等が確定）することに伴い、当該部分の変更が行われ、防火対象物全体の使用が開始されることが想定される。このようなスケルトン状態の変更については、改めて消防用設備等の設置に係る手続及び提出書類の変更、更には防火対象物全体に対する設置検査等が必要となる。

2 スケルトン防火対象物の使用を認める場合の消防用設備等の設置・維持に係る運用

(1) スケルトン状態の部分の用途等

ア スケルトン状態の部分の用途、規模、構造、設備、収容人員、管理形態等については、原則として事前に計画されていた内容によること。

イ スケルトン防火対象物の使用開始後において、スケルトン状態の部分に係る具体的な利用形態が確定することに伴い、従前のスケルトン状態から用途が変更される場合には、法第17条の3の規定が適用されること。

(2) スケルトン防火対象物における消防用設備等の設置・維持方法

ア 基本的要件スケルトン防火対象物における消防用設備等の設置・維持方法については、次に掲げる基本的要件に基づき、個別の状況を勘案のうえ的確に運用すること。

(ア) スケルトン状態の部分は、他の部分と防火上有効に区画されていること（直接外気に開放されているバルコニーその他これに類する部分を除く。）。この場合において、当該区画（以下「スケルトン区画」という。）は、建基法上の防火区画若しくは不燃材料による区画又はこれらと同等以上の強度、耐熱性等を有する区画であるとともに、当該区画の開口部には常時閉鎖の防火戸又は不燃材料で造った戸が設置されていること。

(イ) スケルトン区画部分を含め、消防計画の作成、管理体制の整備等により、適切な防火管理が実施されていること。特に、スケルトン区画部分については、次の事項を遵守する必要があること。

- a 火気使用制限
- b 可燃物制限
- c 人の入出管理

(ウ) スケルトン防火対象物の部分又は消防用設備等のうち、次に掲げるものについては、本則基準（令第8条から第30条までに規定する消防用設備等の設置・維持に係る技術基準をいう。以下同じ。）に適合していること。

- a スケルトン区画部分以外の部分

- b 共用部分（廊下、階段、エントランスホール、エレベーターロビーその他の当該防火対象物の利用者が共用する部分をいう。以下同じ。）のうち、規則第30条第2号イに掲げる消火活動拠点及び（いわゆる）第2次安全区画（階段、一時避難場所等）。
- (エ) スケルトン区画部分についても、具体的な利用形態が確定することに伴う変更の影響が少ない事項は、原則として本則基準に適合していること。また、本則基準に適合させることが困難な事項についても、本則基準に準ずる措置又は同趣旨の代替措置について優先的に検討すること。

＜具体例＞

- 屋内消火栓設備：共用部分が完成している場合、共用部分への屋内消火栓の設置により、スケルトン区画部分についても包含され、技術基準に適合
- スプリンクラー設備：スケルトン区画部分におけるスプリンクラーヘッドの設置について、本則基準に準ずる形でスプリンクラーヘッドを仮設置、又は共用部分の補助散水栓により包含することで代替

イ 留意事項

- (ア) 共用部分に係るスケルトン区画の設定については、密閉、施錠管理等がなされることから、事前の建築計画、火災時の初期対応（消火、避難等）や消防活動との整合性について、十分留意する必要があること。
- (イ) スケルトン防火対象物の使用を認める際に確認した本則基準又は前記アに掲げる要件に適合しなくなった場合においては、法第17条に不適合となることから、違反処理の対象となること。ただし、スケルトン状態の部分における工事に伴い、本則基準又は前記アに掲げる要件に適合しないこととなる事項については、（一般の防火対象物の場合と同様に）工事中の消防計画により対応することとして差し支えないこと。

3 スケルトン防火対象物の使用を認める場合の消防法令等の各種手続に係る運用

(1) 共通事項

- ア スケルトン防火対象物に係る消防法令の円滑な運用のためには、設置者と消防機関の間で、事前の段階から最終的な工事完了において十分な連絡・調整を行うことが重要であること。
- イ 防火対象物一般について必要となる事項のほか、次に掲げるスケルトン防火対象物特有の事項については、あらかじめ明確化のうえ、計画的かつ実効的な運用を図る必要があること。
 - スケルトン防火対象物として使用する理由
 - スケルトン防火対象物における施工計画（消防用設備等に係る工事の内容、スケジュール等）
 - スケルトン防火対象物の使用計画
- ウ 防火対象物の新築のほか、使用開始後におけるスケルトン状態の変更に当たっても、法第8条、第17条の3の2及び第17条の14の規定等に基づき、防火管理者の選任・消防計画の作成（工事中の消防計画を含む。）、着工届、設置届・検査等の手続が必要となること。
- エ 各種届出の単位、添付書類、既に消防機関において保有している書類の変更等については、「6-1 各種届出等の処理」2及び3によること。
- オ 使用開始後のスケルトン状態の変更に際し、前記2による運用内容の変更、既提出書類の変更、工事中の消防計画の提出等については、消防機関により事前に一括して確認された範囲内であれば、必ずしも個々に手続を行う必要はないこと。

(2) 個別の手続に係る事項

ア 着工届

- (ア) 新築に当たって着工届が既に提出されている場合には、前記2による運用の内容に変更が必要であること。また、（当然のことながら）工事開始前のため着工届が行われていない場合には、前記2による運用の内容により作成、提出する必要があること。
- (イ) 使用開始後においてスケルトン防火対象物の消防用設備等に係る軽微な工事に関する着工届の運用については、「6-1 各種届出等の処理」4及び「6-2 消防設備士の業務独占の対象とならない消防用設備等の処理」4(4)によること。

イ 設置届・検査

- (ア) 設置届・検査は、原則として消防用設備等に係る工事がすべて完了した時点で防火対象物全体について行われるものであるが、スケルトン防火対象物については、前記1及び2に掲げるとおり、例外的にスケルトン状態の部分を除いた形での設置届・検査を認めることとしたこと。
- (イ) 設置検査は、スケルトン状態の部分以外の部分について、設置届の内容に基づき実施すること。また、これと併せて、前記2による運用の内容についても確認すること。
- (ウ) 消防用設備等検査済証は、①スケルトン状態の部分が存在する段階にあっては本則基準に従って設置され実際に検査を実施した消防用設備等の部分、②防火対象物全体の使用開始の段階（＝スケルトン状態の部分なし）にあっては当該防火対象物の消防用設備等全体が交付対象となること。また、

①の段階で消防用設備等検査済証を交付するに当たっては、次に掲げる事項について、当該検査済証の余白、裏面等への追記や別紙として添付することにより明確にしておくこと。

○ 将来的に消防用設備等の設置が予定されているが、未だ設置検査を受けていないスケルトン状態の部分

○ 当該部分に設置予定の消防用設備等の種類

○ 当該部分に係る前記2による運用を認めるに当たっての要件等（検査時）

(エ) 使用開始後においてスケルトン状態の消防用設備等に係る軽微な工事に関する設置検査の運用については、「6-1 各種届出等の処理」4及び「6-2 消防設備士の業務独占の対象とならない消防用設備等の処理」4(4)によること。

ウ 使用開始届

条例に基づく使用開始届は、実際に使用を開始する部分について行うこととし、これと併せて未使用となるスケルトン状態の部分について明確化すること。ただし、事前の手续に伴い既に消防機関において保有している図書により、当該状況が明らかな場合には、特段の添付書類を要しない。

エ 防火管理関係

スケルトン状態の部分を含め、防火対象物全体における防火管理者の選任や消防計画の内容が適切なものとなっていること。特に、①ハード面との整合、②スケルトン状態の部分に係る防火管理責任の明確化、③前記2(2)イの点を含め工事中の消防計画による安全性・実効性の担保等については、十分留意することが必要であること。

(3) 建基法による仮使用との整合的な運用

ア 建基法においては、同法第7条の6の規定に基づく仮使用承認制度により、スケルトン防火対象物を含め運用が図られているところであり、同制度の取扱いについては、「3-4 仮使用する防火対象物の取扱い」のとおりであること。

イ 建基法による仮使用については、「3-4 仮使用する防火対象物の取扱い」により整合的な運用を図る必要があるが、消防法令の運用に当たっては、特に次のような点に留意すること。

(ア) 事前の段階から、建築部局及び設置者と十分な連絡・調整を行うことが重要であること。

(イ) スケルトン防火対象物に係る防火安全対策(消防用設備等、防火管理、工事中の消防計画等)については、仮使用と整合的な内容とすること。

(ウ) 消防法令の各種手続は、手順、時期、回数等について、建築基準法令の手続(建築確認、仮使用承認、完了検査等)と並行的な運用を図ること。また、消防用設備等に係る設置検査の実施、これに伴う消防用設備等検査済証の交付については、原則として次によること。

○ 仮使用承認と並行的に実施される場合→本則基準に従って設置され実際に検査を実施した消防用設備等の部分が対象(前記(2)イ(ウ)①)

○ 完了検査と並行的に実施される場合→当該防火対象物の消防用設備等全体が対象(前記(2)イ(ウ)②)

4 具体的な運用例

(1) ケースA：階単位又は建基法上の防火区画単位で使用部分と未使用部分が明確に区分されるスケルトン防火対象物

ア ハード面

○ スケルトン区画：建基法上の防火区画又はこれらと同等以上の強度、耐熱性等を有する区画であるとともに、当該区画の開口部には常時閉鎖の防火戸が設置

○ 内部建材：ほとんど未設置(コンクリート粗壁に近い状態)

イ ソフト面

○ 火気：使用禁止

○ 可燃物：一切持ち込み禁止

○ 人の出入管理：立入禁止(スケルトン区画の防火戸は施錠管理)

ウ 消防用設備等

○ スケルトン区画部分(消火活動拠点及び第2次安全区画を除く。)の消防用設備等について(すべて)免除可能

(2) ケースB：使用部分と未使用部分(＝専有部分のみ)が混在しているが、これらの間は建築構造的に明確に区分されるスケルトン防火対象物

ア ハード面

○ スケルトン区画：建基法上の防火区画又はこれらと同等以上の強度、耐熱性等を有する区画であるとともに、当該区画の開口部には常時閉鎖の防火戸が設置

○ 内部建材：ほとんど未設置(コンクリート粗壁に近い状態)又は内装・建築設備の一部設置

イ ソフト面

- 火気:使用禁止
- 可燃物:原則として持ち込み禁止
- 人の出入管理:原則として立入禁止（スケルトン区画の防火戸は施錠管理）

ウ 消防用設備等

- スケルトン区画部分の消防用設備等のうち、消火器及び自動火災報知設備以外の消防用設備等について免除可能
- 自動火災報知設備については、仮設置可能。また、スケルトン区画部分において厳密な出火防止対策（出火源や着火物となる物品の排除、電気設備・機器の通電停止等）が講じられている場合には免除可能

(3) **ケースC**：使用部分と未使用部分（＝専有部分のみ）が混在しており、これらの間は簡易な形で区分されるスケルトン防火対象物

ア ハード面

- スケルトン区画:不燃材料による区画又はこれらと同等以上の強度、耐熱性等を有する区画であるとともに、当該区画の開口部には常時閉鎖の防火戸又は不燃材料で造った戸が設置
- 内部建材:内装・建築設備の一部又は全部設置

イ ソフト面

- 火気:使用禁止
- 可燃物:不用の可燃物の持ち込み禁止。整理・清掃
- 人の出入管理:不用の立入禁止（スケルトン区画の防火戸等は施錠管理又は関係者による管理の徹底）

ウ 消防用設備等

- スケルトン区画部分について、①消火設備（消火器を除く。）の仮設置、②自動火災報知設備の仮設置及び自動火災報知設備以外の警報設備の免除、③避難設備の免除がそれぞれ可能
- スプリンクラー設備については、スケルトン区画部分において厳密な出火防止対策（出火源や着火物となる物品の排除、電気設備・機器の通電停止等）が講じられている場合には、共用部分への補助散水栓の設置によりスプリンクラーヘッドの免除可能
- 自動火災報知設備については、スケルトン区画部分において厳密な出火防止対策（出火源や着火物となる物品の排除、電気設備・機器の通電停止等）が講じられている場合には免除可能

5 その他

既存の防火対象物の未使用部分についても、当該基準によることができる。