

## 2-3 高層建築物における指導基準

凡例 ◎：法令基準    ○：法令基準+指導基準    △：指導基準

### 第1 適用範囲

本指導基準は、高さ 45mを超える高層の建築物に対し適用するものとする。ただし、指導基準によるものは関係者と協議を行ったうえで指導すること。

### 第2 安全対策

#### 1 防火区画

- (1) 超高層部（高さ 45mを超える部分をいう。以下同じ。）は、避難経路となる廊下等と居室等を防火区画し、居室等の出入口の上部には概ね 0.3m以上の防煙上有効な垂れ壁を設けること。 △
- (2) エスカレーターの防火区画にシャッターを用いる場合は、防火戸（建基法第2条第9号の2ロに規定する防火設備であるものに限る。以下同じ。）と同等以上の性能を有するガラス等を固定して設けるなど、シャッターの降下障害が生じない措置を講ずること。（例図1） △
- (3) エレベーターロビー（非常用エレベーターを除く。）は、他の部分と耐火構造の壁、床及び随時開くことができる自動閉鎖装置付きの防火戸（以下「常時閉鎖式防火戸」という。）又は随時閉鎖することができ、かつ、煙感知器の作動により自動的に閉鎖する防火戸（以下「煙感知器連動閉鎖式防火戸」という。）で区画すること。（例図2） △
- (4) 電線類のシャフトは、各階ごとに耐火構造の床を設け、電線類が貫通する部分は、国土交通大臣が認めた延焼防止上有効な措置を講ずること。 △
- (5) 給水、排水管等のシャフトは、前(4)の例によること。 △
- (6) 厨房等の火気使用室は、他の部分と防火区画し、開口部には常時閉鎖式防火戸又は煙感知器連動閉鎖式防火戸を設けること。 ○

#### 2 内装

壁及び天井の下地を不燃材料で造り、仕上げは準不燃材料とすること。 ○

#### 3 安全空間

超高層部には避難上及び防火上安全で、かつ、消防活動及び救助活動に有効な「安全空間」を次により設けること。（例図3） △

- (1) 耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備である防火戸により区画すること。 △
- (2) 前(1)の防火戸は、常時閉鎖式又は煙感知器連動閉鎖式とすること。 △
- (3) 特別避難階段等に直結し、相離れた位置に2ヶ所以上設けること。 △
- (4) 階の避難者が滞留できるだけの十分な広さとすること。 △

## 4 避難施設

- (1) 居室の各部分から2以上の方向に避難経路が確保されていること。ただし、100㎡未満の居室にあつては、この限りでない。○
- (2) 避難バルコニーは次によること。(例図2、4)
- ア 避難バルコニーは、避難階の直上階まで連続して設けるとともに、道路、広場等避難上有効な空地に面し、かつ、はしご自動車が有効に架梯できる位置とすること。○
- イ 避難バルコニーは、安全空間又は廊下等の共用部分に接続して設けること。△
- ウ 避難バルコニーは、奥行き1m以上かつ2m以下、長さ4m以上とし、安全空間以外の他の用途部分とは防火区画(防火戸にあつては特定防火設備に限る。)し、当該避難バルコニーの3m以内の距離にある窓等は、防火戸とすること。○
- エ 屋内から避難バルコニーへ通ずる出入口には、誘導灯のB級と同等以上の器具(予備電源内蔵式)を用い、「避難バルコニー」(表示面は白地、文字は黒字)と表示すること。△
- オ 避難バルコニーの出入口を施錠する場合は、次のいずれかの方法により解錠できること。△
- (ア) 電気錠により施錠管理する場合は、通電時施錠型とし、自動火災報知設備の作動と連動して解錠する装置及び防災センターからの遠隔解錠装置により一斉に解錠できる装置を設けること。
- (イ) 屋内からは容易に破壊できるカバー付の手元非常解錠装置を設け、屋外からは手動により開放できる装置を設けること。
- (ウ) その他これらと同等の解錠機能を有するものとする。
- カ 避難バルコニーには、安全上有効な高さ1.1m以上の手すりを設けること。◎
- キ 避難バルコニーには、相互に同一垂直線上とならない位置に有効0.6m平方以上の転落防止措置を講じた開口部を設け、当該開口部に直上、直下の階へ連絡する幅0.4m以上の固定の金属製はしご等を設けること。ただし、避難階の直上階に設けるものにあつては、固定式としないことができる。◎
- (3) 超高層部へ通ずる直通階段は、避難階において上階側と下階側とが防火区画(防火戸にあつては、特定防火設備に限る。)により安全に区画されていること。ただし、開放廊下等に接続した常時開放開口部を持った階段にあつては、この限りでない。△
- (4) 特別避難階段の附室で、外気に向かって開くことができる窓は、防災センターにおける遠隔操作式又は煙感知器連動開放式とし、一斉開放(開放ロック付)が可能であること。(開放駆動力は、当該開口部に直角な風速5

m/sec の速度圧以上とすること。) △

- (5) 階段室内には、非常電源内蔵式照明器具により階数を表示すること。 △
- (6) 特別避難階段の附室（バルコニーを含む。）から階段に通ずる出入口に設ける防火戸は、常時閉鎖式のものとする。 △
- (7) 特別避難階段の附室の出入口には、「特別避難階段」の表示（表示の大きさは、0.1m×0.6m以上とし、緑地に明確に読める大きさの白文字）をすること。 △
- (8) 特別避難階段の附室に通ずる出入口の上部には、おおむね 0.3m以上の防煙上有効な垂れ壁を設けること。 △
- (9) 特別避難階段の階段室及び附室に面して倉庫、湯沸室の出入口及び電線類等のシャフトの出入口を設けないこと。 ○
- (10) 用途や営業時間の異なる部分が共存する場合の防火戸には、相互に避難上の障害とならないよう自動火災報知設備の作動と連動して解錠する等の措置を講ずること。 ◎

## 5 火気使用設備

- (1) 条例第3条の4第1項第1号ニのほか、火気を使用する部分の排気ダクトは専用とすること。 △
- (2) 条例第3条の4第1項第2号ニに基づき、厨房等で油脂類を使用する設備のあるフード、ダクト等には有効な自動消火装置を設けること。 ◎

## 6 防災センター

- (1) 防災センターは、次により設けること。
  - ア 火災時に適切な対応ができる人員が常時いること。 ◎
  - イ 避難階又はその直上階若しくは直下階で、直接屋外へ避難できる出入口付近又は防災センターの出入口から屋外に通ずる一の出入口に至る通路部分が防火上他の用途部分と区画され、かつ、歩行距離 30m以下となる位置に設けること。 ◎
  - ウ 非常用エレベーターの直近とすること。 △
  - エ 中央監視室との統一的運用が可能となる位置とすること。ただし、非常時に防災センターからの制御が可能となる機能を有する場合は、この限りでない。 △
  - オ 広さは、防災設備機器等を監視、制御、操作及び保守を容易にできる広さとするほか、消防活動の拠点として運用するための床面積 25 m<sup>2</sup>（地階を除く階数が 15 以上のものにあつては、階数 5 以内ごとに 5 m<sup>2</sup>を増した床面積を加えた広さ）以上とすること。 △
  - カ 他の用途部分と耐火構造の床若しくは壁又は防火戸により区画され、かつ、内装は下地を含めて不燃材料により構成されていること。 ○
  - キ 防災センターの同一区画内には、防災センター要員が仮眠、休憩等をする部分を設けないこと。 ○

ク 防災センターは、漏水、浸水等に対して適切な防水措置が講じられていること。△

- (2) 防災センターには、当該防火対象物の電話交換機を経ることなく消防機関へ常時通報することができる電話を設けること。△
- (3) 防災センターに設置する防災管理に関するすべての機器に供給する電源は、自家発電設備の回路に組み込むこと。△
- (4) 防災センターの換気、空調設備は専用とすること。ただし、防災センター用機器室の換気、空調設備と兼用しても支障ない。△

#### 7 スプリンクラー設備

- (1) 制御弁は、特別避難階段の附室又は非常用エレベーターの乗降ロビーの直近に設けること。△
- (2) 一のアラーム弁が受け持つ放水区域は、自動火災報知設備の警戒区域と整合すること。△

#### 8 自動火災報知設備

- (1) 非常用エレベーターの各階乗降ロビーには、自動火災報知設備と連動した火災階表示盤（例図 5）又は、火災階表示盤と同等の機能を有し、かつ、防災センターの各種監視盤に表示される防災情報の一部が表示できる表示盤（CRT等）を設けること。○
- (2) 階段室等の警戒区域は、単独とし、地盤面からの垂直距離 45mごとに一警戒区域（感知器ごとに設置場所が表示できるものを除く。）とすること。△

#### 9 ガス漏れ火災警報設備等

- (1) ガス漏れ火災警報設備のガス漏れ検知器を、ガス使用設備の存するすべての部分に設置すること。△
- (2) ガバナー室等には、ガス漏れ検知器を設置すること。△
- (3) ガス導入管が建築物の外壁を貫通する部分には、ガス緊急遮断弁を設けること。△
- (4) 防災センターには、前(3)のガス緊急遮断弁の位置表示及び遠隔操作装置を設けること。△

#### 10 非常警報設備（放送設備）

- (1) 非常用エレベーターの乗降ロビー及び特別避難階段（附室を含む。）には、放送設備のスピーカー回路を一系統以上独立して設けること。（例図 6）△
- (2) 屋上広場を有する建築物には、独立した回路でスピーカーを屋上広場に設けること。△
- (3) 非常電話を、防火対象物全域に設置すること。△
- (4) 非常電話の親機は防災センターに、子機は中央監視室、連結送水管の放水口付近及び屋内消火栓箱の付近に設けること。○

#### 11 誘導灯及び非常用の照明装置

- (1) 特別避難階段の附室の出入口及び直接屋外へ通じる出入口に設ける誘導灯は、自動火災報知設備と連動して点滅（誘導音を含む。）するものとする。△
- (2) 誘導灯及び非常用の照明装置の配線は、一の階の非常用の照明装置の配線が短絡又は断線しても、他の階の誘導灯及び非常用の照明装置に支障がないように設けること。△
- (3) 避難施設の入口付近又は避難器具付近には非常用の照明装置を設けること。△
- (4) 室内及び廊下等から避難器具設置場所に通ずる出入口には 4(2)エの例により表示灯を設けること。△

## 12 排煙設備

特別避難階段の附室及び非常用エレベーターの乗降ロビーには規則第 30 条に定める排煙設備を設置すること。△

## 13 無線通信補助設備

地階（避難階は除く）の床面積の合計が 1,000 m<sup>2</sup>以上の防火対象物にあっては、当該防火対象物の地階に無線通信補助設備を設けること。△

## 14 消防隊進入口等

- (1) 消防隊進入口又はその近くには、「建築基準法施行令に基づく非常用の進入口の機能を確保するために必要な構造の基準」（昭和 45 年建設省告示第 1831 号）に適合する赤色灯又は表示をすること。○
- (2) 消防隊進入口で常時施錠されるものにあつては、4(2)オに準じ解錠装置を設けること。なお、解錠装置を設けた場合は、防災センターで解錠作動が確認できること。◎
- (3) 人工地盤上に建築物の超高層部が設けられ、はしご自動車等による消防活動が著しく困難と予想されるものにあつては、消防活動用エレベーターを建基法第 34 条第 2 項に定める非常用エレベーターの基準に準じ、相離れた位置に 2 以上設けること。△
- (4) 消防隊進入口の下方地盤には、消防活動用空地を設けること。△

## 15 非常用エレベーター

- (1) 令別表第 1(5)項イ、(6)項又は(16)項イ（(5)項イ又は(6)項の用途に供される部分が含まれるものに限る。）の防火対象物に設ける非常用エレベーターは、1 基以上を救急用担架が収容できる奥行 2m 以上のものとする。△
- (2) 非常用エレベーターの非常呼戻し階は、避難階又は防災センターの設けられる階を最優先呼戻し階とすること。◎
- (3) 乗降ロビーの出入口は、2 以下（特別避難階段への出入口は除く。）とすること。（例図 2）△
- (4) 乗降ロビーに連結送水管の放水口を設ける場合は、消防用ホースを延長

するための通管用くぐり小扉（幅 150mm、高さ 75mmとする。）を併設すること。（例図 7） △

- (5) 非常用エレベーターの乗降ロビーの出入口付近の床上 0.5mの高さの壁部には、キセノンランプ（緑色）による点滅装置を設けること。 △  
（当該キセノンランプは消防隊活動時に活用することから、防災センターからの手動による遠隔起動とすること。）
- (6) 非常用エレベーターの乗降ロビーには、非常電話及び火災階表示盤等を設けること。 ○
- (7) 非常用エレベーター乗降ロビーに設ける排煙設備で機械式排煙によるものにあつては、排煙口は当該乗降ロビー出入口付近上部に設け、給気口は排煙口と相離れた下方位置に設けること。 ○
- (8) 非常用エレベーターの乗降ロビーで、外気に向かって開くことができる窓により排煙を行うものにあつては、4(4)の基準により設けること。 △
- (9) 非常用エレベーターの乗降ロビーには、階数を表示すること。 △
- (10) 非常用エレベーターの乗降ロビーには、大きさ 0.5m平方以上の当該階の平面略図（消火活動上必要な設備等の位置を簡記したもの。）を設けること。 △
- (11) 非常用エレベーターの運行状況表示盤を防災センターに設けること。 △
- (12) 非常用エレベーターの機械室は、廊下、階段室以外の用途部分に接して設けないこと。 △
- (13) 非常用エレベーターの電源が遮断した場合、内部にいる者が安全に脱出できるよう最寄階に着床できる措置をすること。 △
- (14) 非常用エレベーターの乗降ロビーは、建基政令第 129 条の 13 の 3 第 3 項第 1 号の規定にかかわらず避難階にも設置すること。 △
- (15) 非常用エレベーターの乗降ロビーは、特別避難階段、屋外避難階段、屋内避難階段又は避難バルコニーのいずれかと接続させること。 △

## 16 屋上避難場所

- (1) 最上階の床面積が 500 m<sup>2</sup>を超えるものにあつては、屋上に当該床面積の 2 分の 1 以上の避難広場を設けること。 △
- (2) 前(1)の広場から 2 以上の経路により避難できる屋外階段等の施設を設けること。 △
- (3) 階段室から避難広場への出入口には、避難口誘導灯を出入口の両側にそれぞれ設けること。 △
- (4) 屋上への出入り口の施錠は、4(2)オによること。 △
- (5) 前(1)の広場には、防災センターと連絡できる非常電話を設けること。 △

## 17 ヘリコプター緊急離着陸場等

ヘリコプター緊急離着陸場等を設置すること。 △

## 18 電気設備

- (1) 自家発電設備は、長時間型（燃料は、4時間運転可能な量以上の量とする。）とし、その容量は、防災設備等の全負荷に十分対応できるものであること。△
- (2) 地階に設ける電気室、自家発電機室及び蓄電池室には、防水堤を設けるか、当該機器の存する室を階の床面から0.5m以上高くするなど消防活動等による浸水対策を講ずること。△

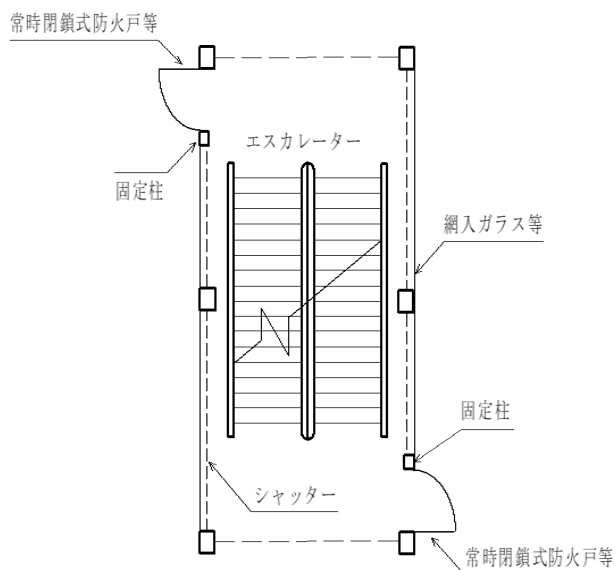
## 19 消防防災設備のインテリジェント化

消防用設備等をはじめ各種防災設備、機器等は、相互に連携を保ちながら複雑なシステムを構成することから、制御の迅速性、確実性、監視の容易性及び保守管理の省力を図るため、積極的に消防防災システムのインテリジェント化を図ること。△

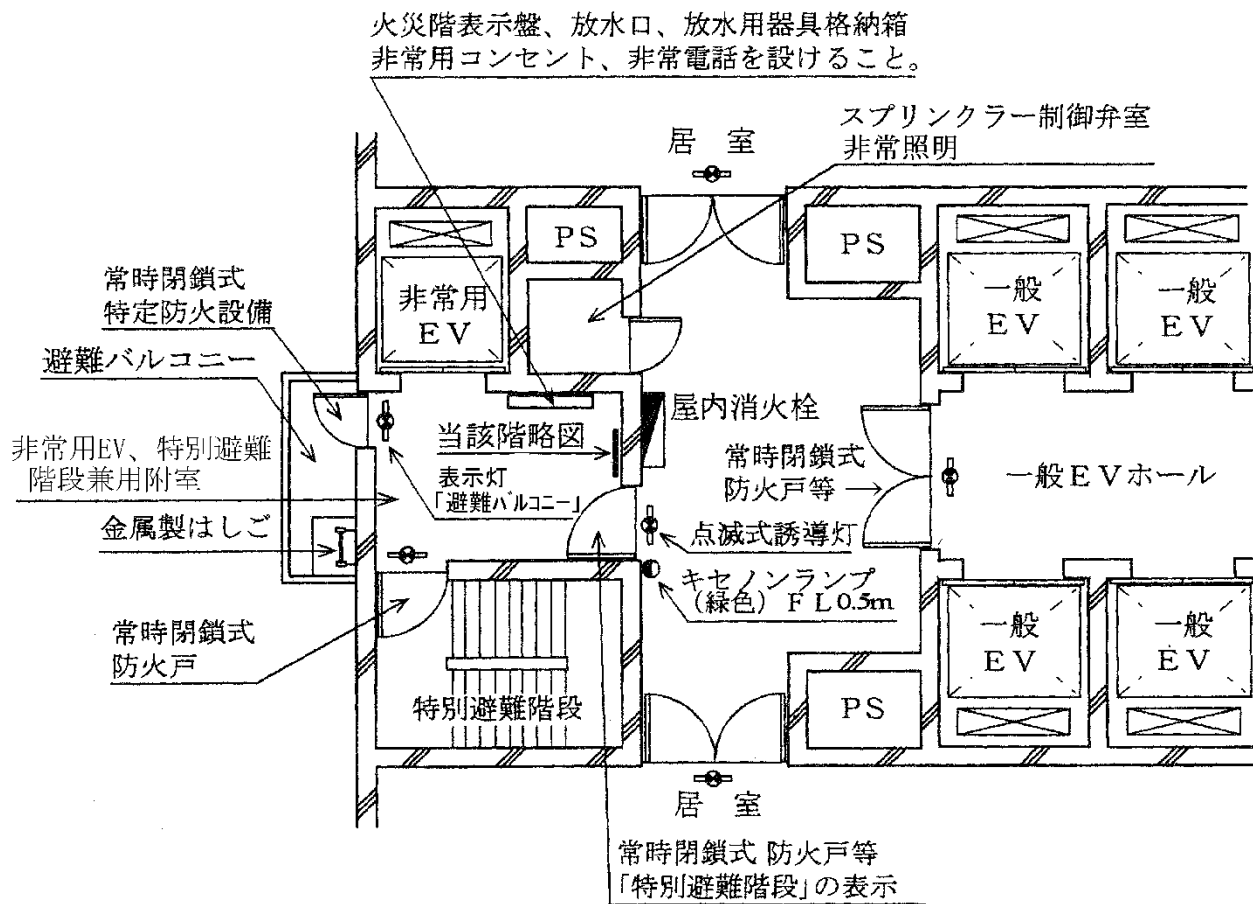
## 20 その他

- (1) 建築工事期間中の内装工事時点において、消火活動が著しく困難と思われる工事中の建築物は連結送水管を使用可能とする等、適切な措置を講ずること。
- (2) 超高層建築物に該当する共同住宅の基準については、別に定めるものとする。
- (3) この指導基準に規定する安全基準は、当該建築物の敷地、配置、構造、用途等の状況から判断して、他の方法等により同等以上の安全性が確保されるときは、当該方法等によることができるものとする。

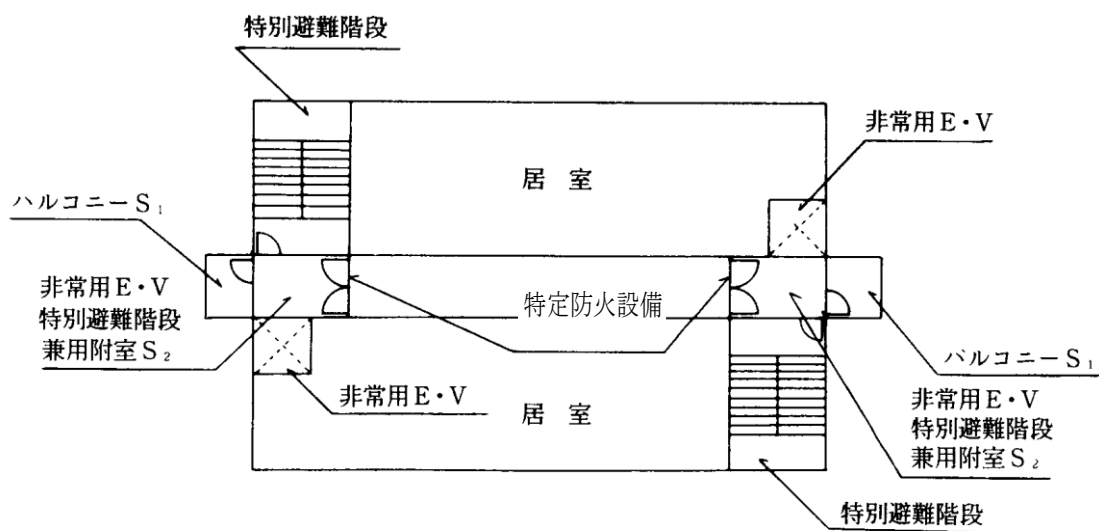
例図1 エスカレーターの防火区画



例図2 防火区画

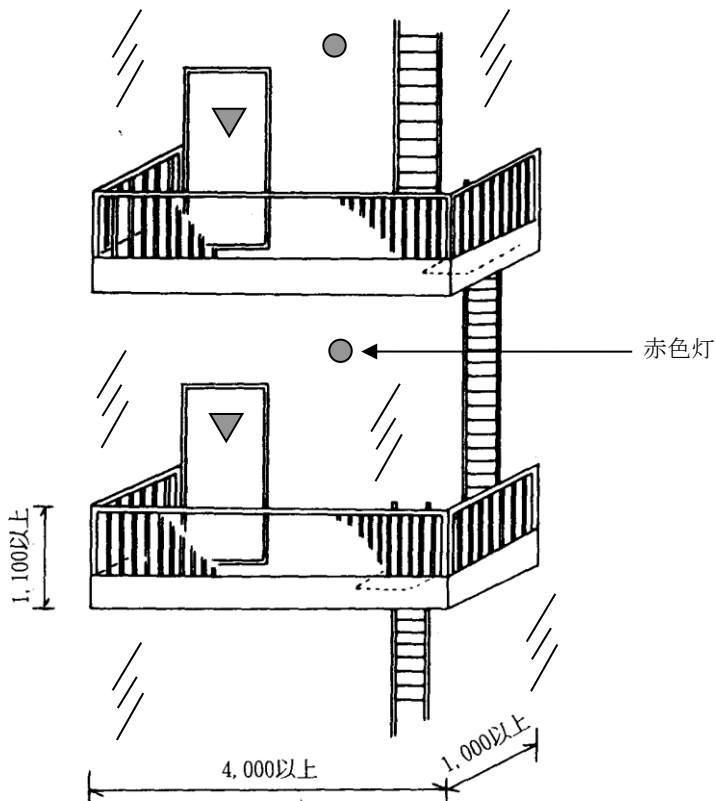


例図3 安全空間

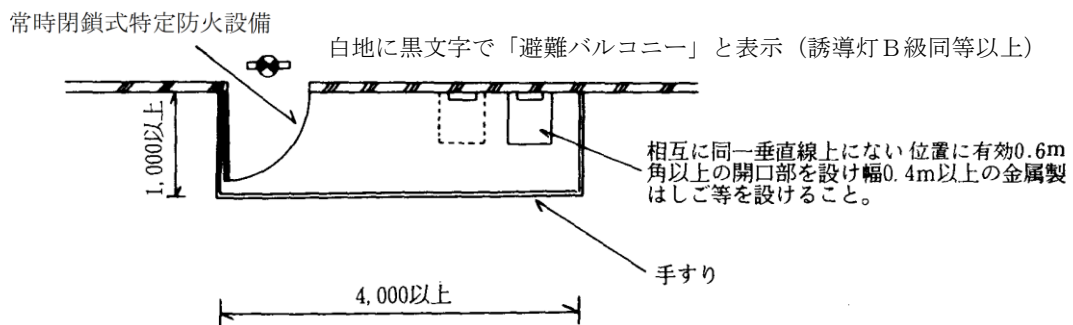


安全空間 (S<sub>1</sub> + S<sub>2</sub>) は、避難者が滞留できる十分な床面積とする。

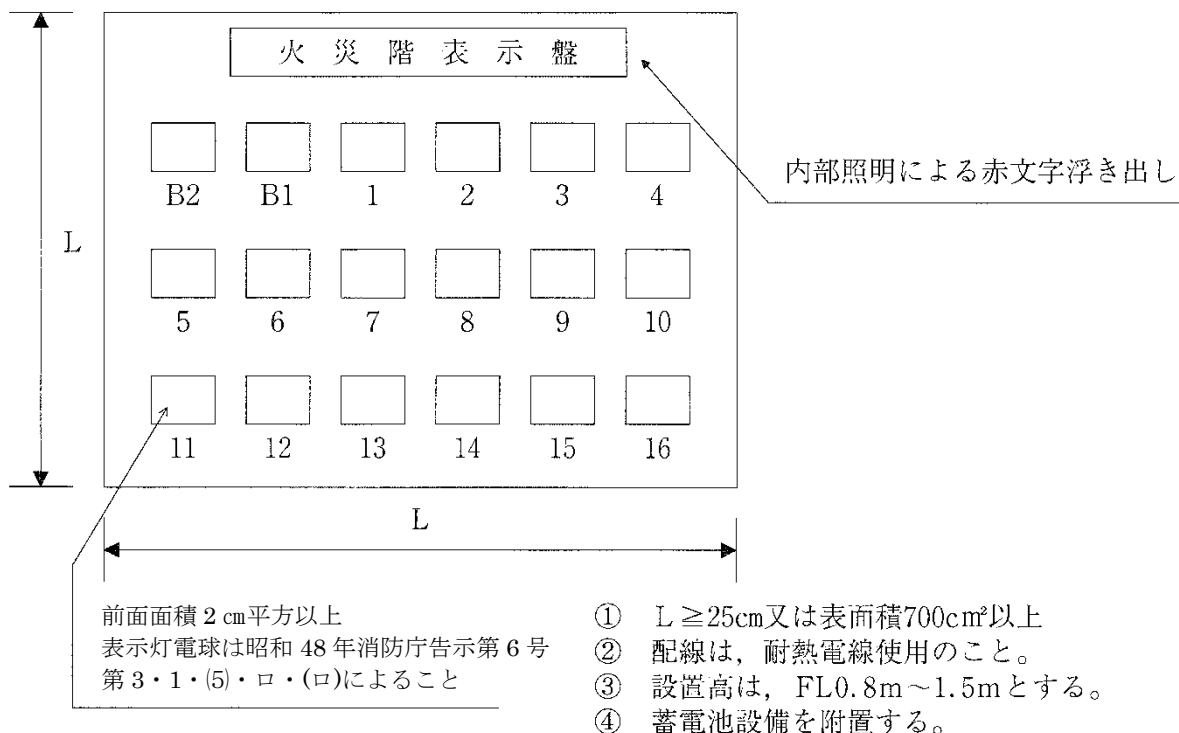
例図 4 避難施設



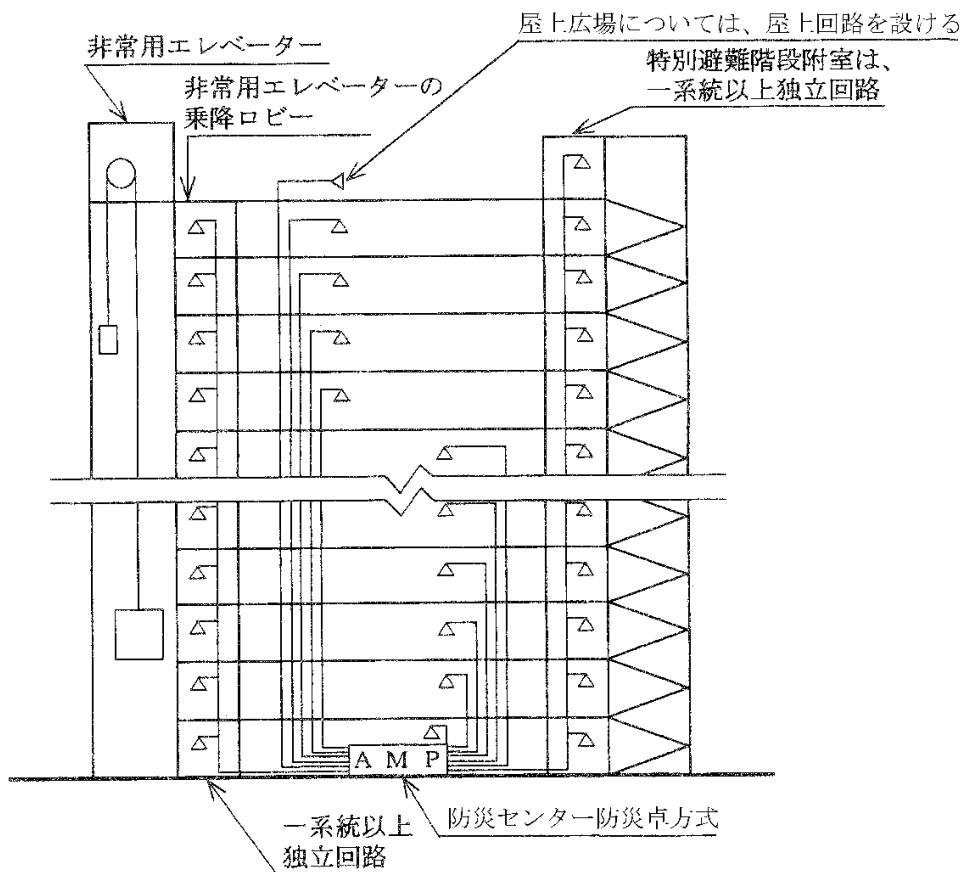
避難バルコニーは他の用途部分（安全空間を除く。）と防火区画すること。



例図5 火災階表示盤



例図6 放送設備



例図7 通管用くぐり小扉

