

高層建築物防災設備指導基準

(趣 旨)

第1 この基準は、高層建築物（地盤面からの高さ（建築基準法施行令（以下「建基令」という。）第2条第1項第6号に規定する高さをいう。）が31mを超える建築物又は地階を除く階数が11以上の建築物をいう。以下同じ。）に対する防災施設及び設備等の設置についてその安全化を推進するため必要な事項について定めるものとする。

(指導の基本方針)

第2 この基準は、関係法令及び本市「消防用設備等設置基準実例集」によるほか、高層建築物の防災上の特異性への対応として出火防止、延焼拡大防止、避難の安全確保、消防活動の容易性の確保等を図るため指導するものである。

(出火防止対策)

第3 出火防止の対策は、次によること。

1 火気使用設備器具

(1) 共同住宅以外の用途で使用する場合

ア ガスを使用する設備器具は、高さ31m以下の階で使用すること。ただし、高さ31mを超える階において、最上階等の展望を目的とした飲食店等に設ける厨房設備若しくは管理上、機能上途中階に設ける必要のある社員食堂などの厨房設備又は高さ60m以下の建築物の最上階等に設ける機械室内の集中暖房設備で機能上必要と認められるものについては、この限りでない。

イ 火気使用設備器具は、努めて一定の場所に集中して使用するとともに、当該部分を耐火構造の壁及び床又は常時閉鎖式（煙感知器連動の閉鎖機構を含む。以下同じ。）の建基令第109条に規定する防火戸（以下「防火戸」という。）で区画し、かつ、区画内の壁及び天井の屋内に面する部分の仕上げを不燃材料又は準不燃材料とした室内に設置すること。ただし、電気を熱源とする設備器具で一の厨房における最大消費熱量の合計が毎時23kw以下のものを除く。

ウ ストープ及びパッケージ型温風暖房機等による局所暖房は抑制すること。ただし、電気を熱源とするものを除く。

エ 油脂を含む蒸気が発生するおそれのある厨房設備の天蓋及び排気ダクトには、フード等用簡易自動消火装置を設けること。

オ 燃料容器により供給される液体石油ガスを燃料とする火気使用設備器具は、使用しないこと。

カ その他

前記事項のほか細部事項にあつては、次によること。

- (ア) 高さ60mを超える建築物
別添「高層建築物のガス安全システム（その1）」
 - (イ) 地階を除く階数が15以上で高さ60m以下の建築物
別添「高層建築物のガス安全システム（その2）」
- (2) 共同住宅の用途で使用する場合
- ア 火気を使用する設備器具は次によること。
熱源及び設置方法は次の区分によるものとする。

厨房設備	レンジ・コンロ	ガス又は電気
	炊飯器	ガス又は電気
給湯設備		ガス又は電気（集中又は戸別式）
暖房設備		ガス、電気又は灯油（集中又は戸別式）

- (注) 1 都市ガスを使用する火気使用設備器具は、立ち消え安全装置付のものとする。
- 2 暖房設備でガス又は灯油を使用する場合は、固定式とする。
- イ 液化石油ガスを燃料とする火気使用設備器具については、前(1)オによること。
 - ウ その他
前記事項のほか高さ60mを超える共同住宅にあつては、別添「高層建築物のガス安全システム（その3）」によること。
なお、高さが60m以下の共同住宅にあつても、地階を除く階数が15以上で住居部分が100㎡以内ごとに防火区画されていない場合は、適用する。

2 その他

- (1) キャンドル、ランプ等の裸火を使用しないこと。
- (2) 発火性又は引火性の危険物品を持ち込まないこと。ただし、飲食若しくは物品販売の店舗、共同住宅の住戸又は機械室等に持ち込まれる微量のものは除く。

(延焼拡大防止対策)

第4 延焼拡大防止対策は次によること。

1 防火区画

(1) 面積区画

- ア 一の防火区画ごとにいずれの居室からも2以上の避難経路が確保されていること。ただし、100㎡未満ごとに防火区画した場合は、この限りでない。
- イ 防火区画に防火戸を設ける場合は、当該防火戸の上部におおむね30cm以上のたれ壁（小壁）を設けること。
- ウ 電線等が防火区画の壁及び床を貫通する場合は、当該貫通部を不燃材料で埋め戻し、又は国土交通大臣認定工法により延焼防止上有効な防火措置をするこ

と。

エ 給水、排水管等が床を貫通する場合は、当該部分を気密性、耐火性を有する岩綿、モルタル又はこれらと同等以上の性能を有する材料で埋め戻しをすること。

(2) 避難経路等の区画

廊下と居室等とは耐火構造又は不燃材料の壁で区画し、当該壁に設ける開口部には、常時閉鎖式の防火戸又は不燃性扉を設けること。ただし、当該区画が建基令第112条に規定する防火区画を兼ねる場合にあつては、法令に規定する耐火性能を有するものであること。

(3) 堅穴の区画

ア 避難階段、特別避難階段、エレベーターの昇降路及び排煙シャフトを除き、建築物の全階層にかかわる堅穴を設けないこと。

イ 特別避難階段を設ける高層建築物の高層部（高さ31mを超える部分又は地階を除く階数が11以上の部分をいう。以下同じ。）には、特別避難階段、避難階段又は屋外階段以外の階段を階数3以上にわたって設けないこと（メゾネット型共同住宅を除く。）。

ウ 高層部には、エスカレーターを階数4以上にわたって設けないこと。

エ 非常用エレベーターを除き、エレベーターは20階層以下を単位としてバンク分けを行うこと。

オ エスカレーター部分の防火区画は、原則として乗降面にあつては遮煙性能を有する防火戸（くぐり戸等併設）、その他の面にあつては網入りガラス又は防火戸で区画すること。

カ パイプシャフト、電線シャフト等は各階ごとの床に相当する部分で延焼防止上有効な防火措置をすること。

キ 換気、空調設備等の風道は、努めて階を貫通しないこと。このため各階に空調機械室を設け、各階方式とすること。ただし、耐火構造で造られた専用シャフト等に収納された新鮮空気供給風道又は排気風道で、複数階に分岐しないものにあつては、この限りでない。

ク キによりがたい場合は、多層階にわたらないよう数階層ごとに水平区画を設け、エレベーターバンク等と堅穴の系統を合わせること。

(4) 外壁の張壁（カーテンウォール）と床板との区画等

ア カーテンウォールと床板との接合部は、防煙性及び耐火性能を有するよう湿式の岩綿、モルタル等の不燃材料を充てんすること。

なお、この場合鉄鋼、鉄板等で脱落防止を行うこと。

イ カーテンウォールの支持部材、構造上重要な方立、接続金具等は耐火被覆を行うこと。

2 内装材料等の不燃、難燃化

- (1) 壁及び天井の内装材料は、下地材料を含め不燃材料又は準不燃材料とすること。ただし、共同住宅等で使用する下地材料については、この限りでない。
- (2) 天井面に設ける照明用のカバーは可燃材料以外のものとする。ただし、室の床面積の10分の1以下とした場合はこの限りでない。
- (3) 机等の家具調度品は、共同住宅を除き努めて不燃材料で造ること。

(避難施設の安全確保)

第5 避難施設は、次によること。

1 特別避難階段

- (1) 附室（バルコニーを含む。）から階段に通じる出入口に設ける防火戸は常時閉鎖式（煙感知器連動の閉鎖機構を除く。）の防火戸とすること。
- (2) 屋内から附室に通じる出入口の上部には、おおむね30cm以上の防煙上有効な固定のたれ壁（小壁）を設けること。
- (3) 階段室内には、その階の階数表示を非常電源内蔵式照明器具により確認できるように設置すること。
- (4) 各階において特別避難階段に通じる廊下等の避難経路は、単純なものとする。

2 避難バルコニー等

- (1) 階ごとに別図-1に示すバルコニー、避難階段等を相離れた位置に2以上設けることとし、当該バルコニー等の出入口戸は廊下等の共用部分に面すること。

なお、当該バルコニーは、建基令第121条第1項第6号イの避難上有効なバルコニー及び同令第126条の7第5号のバルコニーと兼用することができる。

- (2) (1)のバルコニーは次によること。

ア バルコニーは、道路、広場等避難上有効な空地若しくは低層部の屋上広場に面して避難階の直上階まで連続して設けること。

イ 屋内からバルコニーに通ずる出入口には、表示灯（表示面「避難バルコニー」白地に黒文字、予備電源内蔵式、長辺36cm以上×短辺12cm以上）を設け、常時閉鎖式の防火戸を避難方向に開くように設けること。

ウ 出入口戸は手動により容易に開放できるものとする。

エ バルコニーは、奥行1m以上長さ4m以上とし、当該バルコニー以外の部分とは耐火構造の壁又はイの防火戸で区画されていること。

オ 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。

カ バルコニーには、固定式の金属製避難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。

(消防用設備等)

第6 消防用設備等は次によること。

1 屋内消火栓設備

- (1) 加圧送水装置及び配管は、当該設備専用のものですること。
- (2) 屋内消火栓設備及びスプリンクラー設備の水源水槽には、減水警報装置（有効水量の4分の1以上減水した場合に防災センターに警報するもの）を設けること。

2 スプリンクラー設備

- (1) 消防法施行令（以下「令」という。）別表第1に掲げる防火対象物で、地階を除く階数が15以上のものには、防火対象物全域を包含できるようにスプリンクラー設備を設置すること。ただし、消防法施行規則（以下「規則」という。）の規定等に適合し、スプリンクラー設備又はスプリンクラーヘッドの設置を要しない部分は除く。
- (2) 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等の付近に設けること。

なお、制御弁設置場所付近には、建基令第126条の5に規定する非常用照明装置を設けること。

3 自動火災報知設備

- (1) 延べ面積が10,000㎡以上又は高さが45mを超える建築物にあっては、防災センターに設ける受信盤を図式表示盤方式等火災室の位置が明確に把握できる方式とすること。ただし、R型受信機を用いる等火災室が明確に把握できる場合は、図式表示盤方式等としないことができる。
- (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が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。

4 非常警報設備

- (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回路として設けること。
- (2) 屋外階段及び第7.3(1)の屋上避難広場には、放送内容が明瞭に把握できるようにスピーカーを設けること。
- (3) 放送設備のスピーカーは、規則に規定する技術上の基準に適合すること。
- (4) 防災センターが設置される防火対象物で、放送設備の起動装置を非常電話としたものには、防火対象物全域（共同住宅の10階以下の階を除く。）に非常電話を設置すること。

5 誘導灯及び非常用照明装置

- (1) 令別表第1(1)項から(4)項まで、(5)項イ、(6)項及び(9)項イに掲げる用途に供する防火対象物の当該部分を利用する者の避難経路に係る規則第28条の3第3項第1号イ及びロに規定する出入口には、点滅機能又は音声誘導機能を有する誘導灯を設けること。
- (2) 非常用照明配線は、一の階の非常用照明配線が短絡又は断線しても、他の階の

非常用照明に支障のないように設けること。

- (3) 避難施設又は避難器具付近には非常用照明装置を設けること。ただし、共同住宅等の住戸のバルコニーに設置する場合を除く。
- (4) 屋内及び廊下などから避難器具に通じる出入口には表示灯（表示面「避難器具」白地に黒文字、予備電源内蔵式、長辺36cm以上×短辺12cm以上）を設けること。ただし、共同住宅等のバルコニーに設置する場合を除く。
- (5) 自家発電設備を設置する防火対象物にあつては、誘導灯の非常電源を自家発電設備からも供給できるものとする。

6 消防用水

- (1) 消防用水の一の水源は、40m³以上とすること。
- (2) 消防用水の水源には、自動給水装置及び減水警報装置（有効水量の4分の1以上減水した場合に防災センターに警報するもの）を設けること。

7 非常コンセント設備

- (1) 延べ面積が10,000m²以上又は高さが45mを超える建築物には、すべての階に非常コンセント設備を設けること。
- (2) 連結送水管の放水口付近に設けること。
- (3) 非常コンセントに電気を供給する電源からの回路は、主配電盤から専用とし、各階ごとに2以上となるように設けてあること。ただし、設けるべき階ごとの非常コンセントの保護箱の数が1個のときは、1回路とすることができる。
- (4) 非常電源の容量は1回線につき45A以上とし、各々の非常コンセントは、保護箱内にプラグ受けごとに20A以上の容量を持った配線用遮断器を設け、過電流保護をすること。

8 防災センターとの通話装置（インターホン）

- (1) 防災センターが設置される防火対象物にあつては、防災センターに親機を、中央監視室、連結送水管の放水口付近、非常用エレベーターの乗降ロビー及び緊急救助用スペース付近に子機を設けること。
- (2) 設備方式は、親子同時通話方式とし、子機の発信が表示され、親機で特定子機と通話可能であること。
- (3) 非常電源は蓄電池設備とし容量は当該設備を30分間以上作動可能であること。（容量は、1回線通話分と最大表示数分を加えたもの以上とすること。）
- (4) 非常電源回路の配線は、規則第12条第1項第4号ニ（耐火配線）の規定に準じ設けること。
- (5) 親子機間の配線は、規則第12条第1項第5号（耐熱配線）の規定に準じ設けること。
- (6) 火災により一の階の子機の配線が短絡又は断線しても他の子機の通話に支障がないものとする。

9 火災通報装置

令別表第1(1)項から(4)項まで、(5)項イ、(6)項、(9)項イ及び(16)項イに掲げる防火対象物には、火災通報装置を設けること。

10 電気設備

- (1) 非特定防火対象物で、延べ面積が10,000㎡以上のもの又は高さが45mを超えるものには、防災設備の非常電源として自家発電設備を設けること。
- (2) 自家発電設備は、長時間形（10時間以上）のものとし、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。
- (3) 電気室、自家発電機室及び蓄電池室等のうち地階に設けるものは、有効な防水堤を設ける等の浸水対策をすること。

（消防活動、救助施設）

第7 消防活動、救助施設は次によること。

1 消防隊の進入路及び進入口

- (1) 消防隊が道路、広場等から建築物に直接進入できる場合を除き、消防車が進入できる通路を2以上確保し、建築物の直近まで通じるものとする。
- (2) 非常用の進入口の下方地盤には、はしご自動車などの消防活動用空地として幅6m以上、長さ14m以上の舗装路面を確保し、別図-2に示す「消防活動用空地」の標識を外壁の見やすい位置に設けること。

上記の消防活動用空地と建築物との間隔は5m以下とすること。

2 非常用エレベーター等

- (1) 非常用エレベーターは、消防隊が活動しやすい位置とし、かつ、防災センターからも有効に活用できる位置とすること。
- (2) 非常用エレベーターは、各階の各部からの距離が短くなるように配置し、2基以上設ける場合には、分散配置すること。
- (3) 非常用エレベーターの乗降ロビーには、非常用エレベーター以外のエレベーターは設けないこと。
- (4) 乗降ロビーに設ける排煙設備が機械式排煙である場合の排煙口は、当該乗降ロビーの廊下からの出入口付近上部に設け、吸気口は排煙口と相離れた下方位置に設けること。
- (5) 乗降ロビーは、避難階にも設けること。
- (6) 乗降ロビーには、その階の階数表示を行うこと。
- (7) 乗降ロビーには、大きさがおおよそ0.25㎡以上の当該階の平面略図を設け、次の消防用設備等の位置を明示すること。

ア 屋内消火栓設備

イ 補助散水栓

ウ スプリンクラー設備の制御弁

エ インターホン

オ 消火活動上必要な施設

- (8) 非常用エレベーターの乗降ロビーは、廊下及び特別避難階段以外の部分に直接通じていないこと。
- (9) 非常用エレベーター運行状況表示盤を防災センターに設けること。
- (10) 非常用エレベーターは、耐震性を十分考慮すること。
- (11) 共同住宅、病院、旅館、ホテル及び社会福祉施設等に設ける非常用エレベーター又は一般の乗用エレベーターのうち、1基以上を救急用担架が収納可能（エレベーターのかごの奥行を、内法寸法で2m以上確保する等）なものとすること。
なお、当該エレベーターの避難階入口扉の上部に別表-3に示す表示を行うこと。

3 ヘリコプターの屋上緊急救助用スペース

- (1) 屋上には、避難上有効な避難広場を設け、10m×10m以上の緊急救助用スペースを設定し、進入方向及び着梯目標を示す標識を表示すること。
- (2) 屋上等には、ヘリコプターの円滑な進入等の障害となるものを設けないこと。
- (3) 床は通常の屋上広場の強度とし、勾配等については、災害活動に影響しない程度の表面とすること。
- (4) 救助隊員、要救助者等の転落を防止するための手すり等の施設を設けること。
なお、当該施設は建基令第126条に規定する高さ1.1m以上の手すりでも兼用できる。
- (5) 緊急救助用スペースの部分に階段から有効、かつ、安全な経路を確保すること。
- (6) 階段室から屋上への出入口の屋内側には避難口誘導灯を設け、施錠する場合は、自動火災報知設備連動又は屋内及び屋外から手動により非常開放できること。
- (7) その他
前記事項のほか細部事項にあつては、別図-4及び別図-5の緊急救助用スペースに関する条件及び図解によること。

(防災センター)

第8 防災センターは、「中央防災管理室設置指導基準」（昭和55年4月16日付け仙消予第1号）によること。

(留意事項)

第9 その他次の事項に留意すること。

- 1 高層部の各階は、消防活動上又は避難上支障の生ずるおそれのある平面計画を避けること。
- 2 建築工事期間中の火災事例が多いことから、次の事項に留意すること。
 - (1) 消防隊の進入路を確保すること。
 - (2) 初期消火体制を確保するため、粉末消火器及び強化液消火器を有効に配置すること。

- (3) 非常時における通報体制を確立すること。
- (4) 放送設備（業務用可）及び携帯用拡声器を設けること。
- (5) 夜間における照明設備を確保すること。

3 外壁面のガラスには、地震等の災害による落下を防止するための措置等が講じられること。

4 この基準は、局長がこの基準の規定によらなくても所期の目的が達成されると認められた場合、又は予想しない特殊の構造、設備等を用いることにより当該基準の規定による場合と同等以上の効果があると認められた場合は適用しないことができる。

附 則

- 1 この基準は、平成2年4月1日から施行する。
- 2 この基準の施行の際、現に存する防火対象物又は現に工事中の防火対象物については、従前の例による。

附 則

この改正は、平成16年6月15日から施行する。

附 則

- 1 この基準は、平成27年3月25日から実施する。
- 2 この基準の施行の際、現に存する防火対象物又は現に工事中の防火対象物については、なお従前の例による。