行政指導に関する指針等

行政指導の名称	高層建築物に係る指導指針
根拠法令等・条項	
所　　管　　課	予防部予防査察課
行政指導の趣旨	この指針は、法令及び条例等に定めるもののほか、高層建築物の出火防止、火災拡大防止、避難、消防活動等に関する事項を定めることにより、これらの安全確保を図ることを目的とする。
その対象となり得る者の範囲又は該当する行為	高さ３１ｍを超える建築物又は地階を除く階数が１１以上の建築物の関係者
その対象となり得る者に対して求めることとなる作為又は不作為の内容	別紙参照
責　任　者	消防局予防部予防査察課長

第３　高層建築物に係る指導指針

１　目的

この指針は、法令及び条例等に定めるもののほか、高層建築物の出火防止、火災拡大防止、避難、消防活動等に関する事項を定めることにより、これらの安全確保を図ることを目的とする。

２　適用範囲

この指針に基づき指導する防火対象物は、高さ 31m を超える建築物及び地階を除く階数が１１以上の建築物とする。ただし、政令別表第１ (5)項ロに掲げる防火対象物（同表(16)項イに掲げる防火対象物に存する同表(5)項ロに掲げる防火対象物の用途に供する部分を含む。）にあっては、次項から第 5 項まで及び第 8 項の規定を除く。

３　出火防止対策

条例第 33 条で規制する部分を除き、次によるものとする。

（１）　火を使用する設備、器具

ア　都市ガスを使用する設備、器具は、努めて一定の場所に集中し、ガス漏洩、出火の防止、耐震性等の安全措置を講じること。★

イ　気体燃料容器は、持込み又は使用しないこと。★

ウ　ストーブ、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。★

（２）　その他

ア　キャンドル、ランプ等の裸火等の使用は、抑制すること。★

イ　発火性又は引火性の危険物品等を持込まないこと。ただし、飲食、物品販売の店舗又は機械室等に持込まれる微量の危険物については、この限りでない。★

ウ　受電設備、変電設備等の変圧器及び遮断器は、努めて不燃油使用機器又は乾式のものを使用すること。★

４　火災拡大防止対策

（１）　防火区画等

ア　面積区画

（ア）　防火区画に用いる ALC（高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート）、PC（プレキャストコンクリート）等の接合部及び取付部は、不燃材料を充てんし、耐火性及び防煙性を高めること。

（イ）　電線等が、防火区画の壁又は床を貫通する場合は、当該部分を不燃材料で埋戻し、耐火性及び防煙性を高めること。

（ウ）　ファンコイルユニット等の配管類が、床を貫通する場合は、当該部分を不燃材料で埋め戻しをすること。

イ　避難経路等の区画

（ア）　避難経路となる廊下は居室等と耐火構造又は不燃材料の壁で区画し、当該壁の開口部には、常時閉鎖式又は随時閉鎖することができ、かつ、煙感知器の作動と連動して閉鎖することができる防火戸又は不燃性の戸を設けること。★

ただし、当該区画が、建基政令第 112 条の防火区画を兼ねる場合にあっては、法令で定める耐火性能を有すること。

（イ）　階段が避難階（直接地上に通ずる出入口のある階をいう。以下この節において同じ。）において上、下階いずれにも連なる場合は、下階に通じる階段の出入口と上階に通じる階段の出入口は共用しないものであり、耐火構造の壁又は常時閉鎖式の特定防火設備である防火戸で階段室内を区画すること。ただし、特別避難階段又は煙汚染を防ぐための前室を設けた避難階段にあってはこの限りでない。★

（ウ）　病院、福祉施設等自力で避難をすることが困難な者を入所させる用途において、規模、形態等により、水平避難が有効なものにあっては、１の階につき避難階段を含む２以上の区域に防火・防煙区画し、かつ、区域間相互に避難を行うことにより、安全な避難が行える構造のものとすること。★

ウ　竪穴区画

（ア）　特別避難階段、非常用エレベーターの昇降路及び排煙風道を除き、建築物の全階層に係る竪穴を設けないこと。★

（イ）　非常用エレベーターを除き、エレベーターは概ね１５～２０階層単位にバンク分けを行うこと。★

（ウ）　エスカレーター部分の防火区画は、乗降面にあっては、遮煙性能を有する防火戸、その他の面にあっては、網入りガラス、線入りガラス及び特定防火設備で区画すること。★

（エ）　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、耐火性能（１時間以上の耐火性能を有するもの。）、防煙性能を有する材料でふさぐこと。★

（オ）　空気調和設備は、各階に空調機械室を設け、努めて各階方式とし、風道が階を貫通しないこと。★

エ　火気使用室の区画

火気使用室（電気を熱源とする厨房設備を含む。）は、次により区画すること。

ただし、厨房等で当該部分を区画することが形態上又は構造上困難である場合にあっては、機能上従属する部屋を含む最小限の範囲で防火区画することができる。★

（ア）　耐火構造の壁、床又は常時閉鎖式若しくは随時閉鎖することができ、かつ、煙感知器の作動と連動して閉鎖することができる防火戸で区画すること。

（イ）　電線管、給排水管等が区画を貫通する場合は、モルタルその他の不燃材料又はこれと同等以上の防火性能を有すると認められる工法で埋戻しをすること。

（ウ）　換気、冷暖房設備等の風道が区画を貫通する場合は、当該風道が区画を貫通する部分又はこれに近接する部分に防火ダンパーを設けるとともに貫通部をモルタルその他の不燃材料で埋戻しをすること。

（エ）　区画内の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料とすること。

オ　外壁のカーテンウォールと床板との区画

（ア）　外壁のカーテンウォールと床板との接続部は、気密性及び耐火性能を有する不燃材料で充てんすること。

（イ）　外壁のカーテンウォールの支持部材、構造上重要な方立、ファスナー等は、耐火被覆を行うこと。

（ウ）　外壁のカーテンウォールの室内側は、外壁面に要求される性能と同等以上の耐火性能を有すること。

（２）　内装材料等の不燃、難燃化

ア　内装材料及び同下地材料は、準不燃材料のものを使用すること。★

イ　家具調度品は、努めて不燃材料のものを使用すること。★

ウ　可燃性の装飾物品の使用は、抑制するものとし、使用する場合は、防炎性能を有するものを使用すること。★

エ　ホテル、病院、福祉施設等で使用する寝具類は、努めて防炎製品を使用すること。★

５　避難対策

（１）　２方向避難の確保

ア　100 ㎡以上の居室は、当該居室のいずれの部分からも２以上の方向へ避難ができる経路を確保すること。この場合、２以上の出入口を近接しない位置に設けること。★

イ　避難に支障が生じると予想される大型店舗、旅館、ホテル、病院、福祉施設及びその他就寝施設を有する防火対象物にあっては、おおむね幅員 60cm（車椅子を使用しての避難が想定される病院、福祉施設等は 80cm）以上のバルコニー等を避難上有効に設置すること。★

（２）　避難動線の分離

高層階部分と低層階部分の避難動線を階段室等で区分する等、集中、重複及び交差等しないよう分離すること。★

（３）　避難施設

ア　２以上の避難施設を近接させることなく、安全に避難できるよう、わかり易い位置に配置すること。

イ　避難階段の踊り場には、各階の表示をすること。また、階段が避難階において上、下階いずれにも連なる場合は、当該階段の階段室内に避難階である旨の表示等をすること。★

ウ　避難経路となる通路、階段等の壁及び天井には、避難上支障となる鏡等を設けないこと。★

エ　政令第 25 条又は条例第 69 条の規定により、避難器具の設置を必要とする階には、当該規定により必要とされる避難器具の個数以上の特別避難階段、屋外避難階段又は「消防法施行規則第 4 条 2 の 3 並びに第 26 条第 2 項、第 5 項第 3 号ハ及び第 6 項第 3 号の規定に基づき、屋内避難階段等の部分を定める件」（平成 14 年消防庁告示第 7 号）に定める部分を有する屋内避難階段を努めて設けること。★

（4）　特別避難階段

ア　附室（バルコニーを含む。）から階段に通じる出入口には、常時閉鎖式の特定防火設備である防火戸を設けること。★

イ　屋内から附室に通じる出入口の防火戸は、防火シャッター以外の防火戸とすること。★

ウ　室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。★

エ　附室は、廊下から通じるもので、避難経路は単純なものとすること。★

オ　附室に設ける給気用の風道は、おおむね１０～１５階層単位に外気取入口を設け、かつ、排煙口等との離隔を保つこと。★

カ　階段室及び附室に面して倉庫、湯沸室の出入口及び電線シャフトの点検口を設けないこと。★

キ　附室内には、非常用エレベーター又はこれに準じたエレベーターの昇降路の出入口以外の出入口を設けないこと。★

ク　屋内から附室に通じる出入口に設ける防火戸が、両開きの扉の場合にあっては、閉鎖調整器等を設け、扉が閉鎖した場合、間隙が生じないこと。

（5）　エントランス、階段、エレベーターの乗降ロビー又はエスカレーターの乗降場等多数の者の目に触れやすい場所に、次に掲げる事項を明示した避難経路図を掲出すること。ただし、案内板等に当該事項を付記した場合は、この限りでない。★

ア　現在位置

イ　避難経路

ウ　避難施設、避難器具の位置

6　消防用設備等の耐震対策

（1）　消火設備（消火器を除く。）、連結送水管及び連結散水設備の設計及び施工に際しては、地震動による影響を十分に考慮して耐震措置を講じること。

（2）　非常電源は津波、高潮、洪水等発生時に、浸水の影響が少ない場所に設置すること。★

7　消防活動対策

（1）　防火戸に設ける消防用ホース通過孔

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に屋内消火栓、補助散水栓又は連結送水管の放水口が設けられている場合には、次により消防用ホース通

過孔（以下この項において「ホース孔」という。）を設けること。★

ア　ホース孔は、防火戸の丁番取付部の反対側下部におおむね 15cm×10cm のものを設けること。

イ　ホース孔は、手動で開閉できるものとし、常時閉鎖状態とすること。

ウ　ホース孔は、容易に位置の確認ができるよう、蛍光色を塗布すること。

（２）　非常用エレベーター

ア　設置位置

（ア）　消防車両が寄りつくことができる防火対象物の出入口に近い位置で、かつ、防災センター（総合操作盤その他これに類する設備により、防火対象物の消防用設備等又は特殊消防用設備等その他これらに類する防災のための設備を管理する場所をいう。以下この節において同じ。）からも容易に到達できる位置に設置すること。★

（イ）　２基以上設ける場合には、避難上及び消火上有効な間隔を保って配置しなければならないこと。

また、一方に偏在することなく、防火対象物の各部分から平均して到達できる位置とすること。★

イ　乗降ロビー

（ア）　屋上を消防活動拠点として利用できるように、１基以上を屋上へ着床できるようにすること。ただし、屋上部分に「堺市開発行為等における緊急離着陸場等の設置指導基準」に規定する緊急離着陸場又は緊急救助用スペースの設置を要さない場合又は、階段等により消防活動及び避難が有効に行えるものにあってはこの限りでない。★

（イ）　乗降ロビーは、避難経路としないこと。ただし、特別避難階段の附室と共用する場合はこの限りでない。★

（ウ）　乗降ロビーは、消防活動に支障のない広さ（エレベーター１基につき 10㎡以上とする。）とすること。

（エ）　乗降ロビーの形態は、出来るだけ正方形に近い形で消防活動上有効なものであること。★

（オ）　特別避難階段の附室を兼ねない乗降ロビーの扉は、外開きとすること。★

（カ）　乗降ロビーは、避難階にも設けることとし、廊下及び特別避難階段以外の部分に直接通じないこと。★

（キ）　乗降ロビーには、当該階の案内板（消火活動上必要な施設等の位置を示したもの）を設けること。★

（ク）　耐震性を十分考慮すること。

ウ　その他

非常用エレベーターの昇降路内には、消火水等が容易に入らない構造とすること。また、ピット部分には排水口を設けること。★

（３）　非常用の進入口

ア　ホテル、病院、福祉施設等の就寝施設を有するものは、非常用エレベーターを

設けた場合であっても、31m 以下の階には建基政令第 126 条の 6 に規定する非常用の進入口又は同上第 2 号に規定する窓その他の開口部（以下この項において「代替進入口」という。）を設けること。★

イ　バルコニーを設ける場合は、手すりを設け、その高さはおおむね 1.1m とすること。★

ウ　電力線、電話線及び電柱等は、消防車両の進入及びはしごの伸梯に支障とならないように空間を確保すること。

エ　代替進入口には、赤色反射塗料による一辺が 20cm の正三角形の表示を設けること。ただし、代替開口部であることが明らかである場合を除く。★

8　防災センター★

防災センターの位置、構造及び機能等は、第３章　第１節　第２６　総合操作盤Ⅱ.２によること。

9　消防用設備等の技術上の基準の付加基準★

（１）　自動火災報知設備

小区画が多いホテル、病院、福祉施設等の就寝施設及び避難経路となる廊下、階段等に設置する感知器は、出火場所の特定を容易にするための措置を講じること。

（２）　放送設備（非常電話等）

政令第 24 条第 3 項第 2 号に基づき放送設備の設置を要する防火対象物には、防災センター等と通話することができる装置（非常電話等）を付置すること。なお、設置場所については、７階、９階及び１１階以上の階の連結送水管の放水口付近のほか、送水口付近とすること。また、非常電話については、放送設備の起動装置としないこと。

（３）　連結送水管

地階を除く階数が１１以上の防火対象物に設ける連結送水管は次によること。

ア　放水口の型式

双口の放水口は、１１階以上の部分に設けるほか、7 階及び 9 階に設けること。

イ　格納箱

放水用器具の格納箱は、７階以上の奇数階に設置し、格納箱の上部には赤色の灯火を設けること。

ウ　放水用器具

前イの格納箱には、噴霧切替ノズル２本と 20m ホース４本以上を格納すること。

（４）　非常コンセント設備

政令第 29 条の 2 第 1 項第 1 号に基づき非常コンセント設備の設置を要する防火対象物については、１１階以上の階の部分に設けるほか、７階及び９階に設けるとともに、１の非常コンセントには、差込接続器を２個取り付け、保護箱内に設ける配線用遮断器から並列配線により接続すること。