

第4節 形態別審査要領

第1 高層の建築物

1 適用の範囲

本項の内容については、高さが31mを超える高層の建築物に対して適用するものであること。

2 指導の原則

本項は関係法令で定める規定（本審査基準に定める基準を含む。）によるほか、高層建築物の特性により、出火防止、火災拡大防止、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こと。

3 出火防止対策

(1) 火気使用設備器具

ア 共同住宅以外の用途で使用する場合

(ア) 都市ガスを使用する設備器具は努めて抑制するものとし、やむを得ず使用する場合は次の基準によること。◆

a 31m以下の階で使用する。

b 31mを超える階にあっては、最上階の展望を目的とした飲食店、使用区分上から機能的に途中階等に設ける必要がある社員食堂等の厨房設備器具、又は60m以下の建築物の最上階等に設ける機械室内の集中冷暖房設備で、機能上必要と認められるものとする。

c 火気使用設備器具は、努めて一定の場所に集中し、当該部分を耐火構造の壁、床又は防火戸で区画するとともに、区画内の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料とし、かつ、その下地を不燃材料とする。

(イ) 燃料容器により供給される液化石油ガスを燃料とする火気設備器具は、使用しないこと。

◆

(ウ) 電気を熱源とする設備器具で最大消費熱量の合計が23kwを超えるものにあつては、前(ア)のcによるものとする。◆

(エ) 電気を熱源とするものを除き、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ものとする。◆

(オ) 次に掲げる厨房設備の排気ダクトの排気取入口には火炎伝送防止装置として、自動消火装置を設けること。

a 31mを超える建築物に設ける厨房設備で、当該厨房設備の入力と同一厨房室内に設ける他の厨房設備の入力との合計が350kw以上のもの

b 60mを超える建築物内に設ける厨房設備◆

(カ) 自動消火装置は、第3章、第2節、第23 フード等用簡易自動消火装置に適合するもの

又はこれと同等の性能を有するものであること。

イ 共同住宅の用途で使用する場合

(ア) 都市ガスを使用する設備器具は努めて抑制するものとし、やむを得ず使用する場合は、次の基準によること。◆

a 熱源及び設置方法は、次の区分によるものとする。

区分	厨 房 設 備		給湯・暖房設備
	レンジ・こんろ	炊飯器	
A	電 気		ガ ス
B	ガ ス	電 気	(集中又は戸別式)

(注) 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で、こんろ類は努めて調理油過熱防止装置等の安全装置付きのものとする。

b ガスの主配管は努めて屋外立ち上り方式とすること。

(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、前ア. (イ)を準用すること。◆

(ウ) 電気こんろ類は、努めて調理油過熱防止装置等の安全装置付のものとする。◆

ウ 運用上の留意事項◆

(ア) 適用範囲については前1によるものとするが、15階建以下の共同住宅にあっては、適用範囲外として扱うことができるものであること。

(イ) 3.(1).ア.(ア).bの「最上階」の使用については、使用目的からの必要性、避難対策等を配慮したものであるため、最上階が設備機械室、エレベーター機械室である場合は、その直下階が最上階であると見なして取り扱うものとする。

(2) その他

ア 受電設備並びに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ものであること。◆

イ 気体燃料を使用する炉等の配管、計量器等の付属設備は、電気開閉器その他の電気設備が設けられているパイプシャフト、ピットその他の漏れた燃料が滞留するおそれのある場所には設けないこと。◆

4 火災拡大防止対策

(1) 防火区画

ア 面積区画は次によること。

(ア) 一の防火区画には、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。ただし、おおむね200㎡以下の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以上の耐火構造のたれ壁（小壁）を設けるものであること。◆

(ウ) 防煙垂れ壁については、可動式のを極力採用しないように努めること。◆

(エ) 防火区画に用いる防火シャッターは、内のり幅が6.5m以下であること。◆

(オ) 防火区画に用いるALC（軽量気泡コンクリート）、PCコンクリート（プレキャストコ

ンクリート)等の接合部及び取付部は、岩綿又はモルタル等の不燃材料を充てんし、耐火性及び防煙性を高めること。

(カ) 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又は認定された材料で埋め戻し、耐火性及び防煙性を高めること。

(キ) 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、当該部分を機密性、耐火性を有する湿式の岩綿又はこれと同等以上の性能を有する材料で埋め戻しすること。

(ク) 屋内駐車場は防火区画をできるだけ小さく設定し、火災の拡大を防止するとともに、区画ごと及び区画相互間で避難経路を確保すること◆

イ 避難経路等の区画

(ア) 廊下と居室等とは耐火構造又は不燃材料の壁で区画し、当該壁の開口部には、常時閉鎖式(煙感知器連動の閉鎖機構を含む。)の防火戸を設けること。◆

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ものであること。

(イ) 避難経路となる廊下等に面して、空気調和・換気システムによるレタングリル等の開口部は設けないこと。◆

(ロ) 避難階において、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、耐火構造の壁又は特定防火設備で区画されていること。◆

ウ 堅穴の区画は次によること。

(ア) 特別避難階段、非常用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る堅穴を設けないものであること。◆

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

(ロ) 高層の建築物は、特にドラフト圧が大きくなり煙を上階に伝播させやすいため、確実にエレベーターシャフトを遮煙しなければならない。乗り場戸が遮煙性能を有していない場合の遮煙対策は次のいずれかによること。

a エレベーターロビーは、他の部分と耐火構造の壁、床及び常時閉鎖式の防火戸若しくは煙感知器の作動と連動して閉鎖することができる防煙性能を有する防火設備で区画すること。

b エレベーター乗降扉前に、常時閉鎖式の防火戸又は煙感知器の作動と連動して閉鎖することができる防煙性能を有する防火設備で区画すること。

c エレベーターシャフトを加圧防煙すること。◆

(エ) エスカレーターは、3階層以上に通じないことを原則とし、当該エスカレーター一部分の防火区画は、乗降面にあつては遮煙性能を有する防火戸、その他の面にあつては網入りガラス、線入りガラス及び防火設備で区画すること。◆

(オ) 堅穴区画には、堅穴区画内に煙が流入するのを速やかに感知するための煙だまりを設けること。(固定垂れ壁 $D \geq 500$ が望ましいが、やむを得ない場合でも $D \geq 300$ 以上を確保すること。)◆

(カ) パイプシャフト、電線シャフト等は堅穴区画の他に努めて各階ごとの床に相当する部分

で、耐火性能、防煙性能を有する材料でふさぐこと。◆

なお、当該部分には、延焼防止上有効な措置を行ったものを除き多量の電線ケーブルをグループ化して設けないこと。◆

(キ) 換気、暖房及び冷房設備の風道は、努めて階を貫通しないこと。ただし、耐熱処理した金属ダクトによる新鮮空気供給用風道及び余剰空気用風道にあつてはこの限りでない。◆

(ク) 前(キ)によりがたい場合は、多層階にわたらないように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。◆

(ケ) その他、堅穴区画の壁の構造については、ア.(イ)及び(オ)によること。

エ 用途区画はそれぞれの部分で安全に独立し、かつ、相互に避難上の障害とならない方法で区画すること。◆

オ 外壁の帳壁（カーテンウォール）と床板との区画等は次によること。

(ア) 外壁の帳壁と床板との接続部は、気密性及び耐火性能を有するような湿式の岩綿、モルタル等の不燃材料を充てんすること。

なお、この場合鉄板等で脱落防止を行うものであること。

(イ) 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。

(オ) 外壁の帳壁の室内側は外壁面に要求される耐火性能と同等以上の耐火性能を有するものであること。

(2) 内装材料等の不燃化◆

第2節第6によるほか、次の事項とすること。

ア 内装材料は下地材料を含め、準不燃材料であること。

イ 机等の家具調度品は、努めて不燃材料で造られていること。

ウ 可燃性の装飾物品の使用は抑制するものとし、やむなく使用する場合は、防炎性能を有するものであること。

(3) その他

火災発生時に空気調和・換気システムが作動していると、煙が攪乱され排煙設備の排煙効果が著しく低下することのほか、外気の供給により火勢が助長されることとなるので、空気調和・換気システムを速やかに停止すること。◆

5 避難施設

第2節. 第4によるほか、次の事項とすること。

(1) 特別避難階段は次によること。

ア 付室（バルコニーを含む。）から階段に通じる出入口は常時閉鎖式防火戸とすること。

イ 屋内から付室に通じる出入口は、防火シャッター以外の防火戸とすること。◆

ウ 屋内から付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 付室は、廊下から通じるものであること。◆

オ 付室に設ける給気用の風道（シャフト）は、おおむね 10～15 階層単位に外気取入口を設け、かつ、外気取入口は排煙口等と離隔を保つこと。◆

カ 階段室及び付室に面して倉庫、湯沸し室の出入口及びE P Sシャフトの点検口を設けないこと。◆

キ 付室内には、非常用エレベーター出入口を除き、他のエレベーターの出入口を設けないこと。

ク 付室内に屋内消火栓又は連結送水管の放水口が設けられている場合は、廊下等屋内から付室に通じる出入口の防火戸の下方に消防用ホース通過孔を設けること。(第2節. 第9.5参照) ◆

ケ 屋内から付室に通じる出入口に設ける防火戸が両開きのとびらの場合にあつては、閉鎖調整器等を設け、とびらが閉鎖した場合間隙を生じないものであること。

コ 付室に設ける排煙設備は加圧防排煙方式とすること。◆

(2) その他

ア 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こと。◆

イ 各居室からの避難は、他の居室を経由せずに直接安全区画へ避難できるものであること。



ウ 集会場・宴会場・劇場等多数の人々が利用する部分については、独立した専用の避難経路を分かりやすい位置に確保すること。◆

エ 就寝施設・社会福祉施設等のいわゆる災害弱者を収容する施設では、居室から廊下等への避難経路の他、煙に汚染される恐れがなく居室から容易に避難することができるバルコニー等を設置し、階段へ至る外気開放型の避難経路を設けること。◆

オ 商業建築物、複合用途建築物等、建築物の部分により用途、利用状況あるいは所有者・管理者・占有者が異なる場合は、避難計画上それぞれの部分が独立の避難動線を持つものであること。◆

カ 次のいずれかにより各階ごとに2方向避難を確保すること。◆

(ア) 2以上の屋外階段によるもの

(イ) 特別避難階段と屋内階段によるもの

(ウ) 屋外階段と屋内階段によるもの

(エ) 屋外階段と避難用タラップ(階段状のもの)によるもの

キ 避難階において回転ドアを設置する場合は、別の避難用とびらを設けるとともに回転ドアの事故防止のための措置を講じること。

ク 防火戸や防火シャッターは、閉鎖障害のないように計画するとともに、閉鎖途中時の危害防止を図ること。◆

ケ 高層の共同住宅は、全周又は連続バルコニーを設置すること。◆

コ 排煙設備の設置にあたっては、次によること。

(ア) 高層の建築物の自然排煙設備の設置については、外部の気象条件やビル風によってその排煙効果に大きな影響を受けるので、排煙口の配置・構造に配慮するとともに、特に高層建築物において自然排煙口が風圧帯に位置する場合や、ビル風などの特性が不明の場合は、機械排煙方式とすること。◆

(イ) 排煙設備を作動した場合、とびら内外の静圧差によって避難時にとびらの開閉障害が生じ

ないよう、空気の流通に有効な外気に面する開口部を各階の避難経路の一部に設けること。



(ウ) 排煙系統は次によること。

- a 用途別に独立したものとすること。
- b 居室と安全区画等、同次の安全区画ごとに独立したものとすること。
- c 非常用エレベーターの乗降ロビー、特別避難階段の附室の排煙系統は、排煙機も含め他の部分と独立したものとすること。

6 消防活動上必要な施設

消防活動上必要な施設は次によること。◆

(1) 消防隊の進入路等

第2節第1. 1. (1)及び2によるほか、公共建築物等を建築するときは、次により防火水槽又はこれに類する施設の設置に努めること。

ア 防火水槽等の容量は40 m³以上とすること。

イ 吸管投入口又は採水口は消防自動車の接近が容易な位置に設置すること。

(2) 非常用エレベーター

第2節第9によるほか、次の事項とすること。

ア 非常用エレベーターは、耐震性を十分考慮するものであること。

イ 非常用エレベーターの乗降ロビーは、廊下又は前室を介して居室と接続すること。

ウ 避難階では、乗降ロビー及びそこから屋外までの経路を安全に確保し、他の用途の居室、室を経由するものでないこと。

エ 機械室及び昇降路の出入口の戸は特定防火設備とすること。

オ 乗降ロビーの出入口の上部には30cm以上の防煙垂れ壁をつけること。

カ 乗降ロビーを構成するために、原則として防火シャッターを用いないこと。

キ 非常用エレベーターの各階の乗降ロビー内の見やすい位置に、避難階における避難経路を示した図（サイズA3以上）を掲示すること。なお、避難階の平面図に朱線で避難経路を示すほかに「非常の場合は1階で図示のとおり避難して下さい。」等の文字も書き添えること。

(3) 消防用設備等の設置

ア 床面の高さが地盤面から31mを超える階を有する建築物には、地階を除く階数が11以上の建築物として規制される消防用設備等を設置指導すること。

イ 屋内消火栓設備は、次によること。

(ア) 易操作性1号消火栓又は2号消火栓を設置すること。

(イ) 消火栓箱は、出入口、階段の直近等の使用しやすい場所に設置すること。

ウ スプリンクラー設備は、次によること。

(ア) 規則第13条第1項の区画による免除規定を適用しないこと。

(イ) 連結散水設備の設置を要する防火対象物は、スプリンクラー設備を代替設置すること。

(ウ) 別記「弁類等の監視機能を有するスプリンクラー設備」により、弁類等の監視をおこなうこと。

エ 自動火災報知設備は、次によること。

(7) 自衛消防隊の活動が速やかに行えるように、必要に応じ副受信機を設置すること。

(イ) 感知器、受信機等には、非火災報対策を講じること。

オ 消防機関へ通報する火災報知設備は、政令別表第1(5)項口の防火対象物を除き、政令第23条第3項の規定を適用しないこと。

カ 放送設備は、次によること。

(7) 自動火災報知設備の副受信機の設置室には、遠隔操作器を併設すること。

(イ) 非常電話を水平50m以下ごとに全ての階に設置すること。

(4) 消防活動上必要な設備の設置

高層建築物の消防活動の迅速性かつ容易性を高めるため、消防活動上必要な設備を集約して設置すること。

ア 設置場所

(7) 非常用エレベーター乗降ロビー

(イ) 特別避難階段付室、バルコニー

(ウ) 階段室

イ 消防活動上必要な設備

(7) 連結送水管放水口

(イ) 非常コンセント

(ウ) 非常電話

(エ) 排煙設備の起動装置

(5) 緊急離発着場等

第2節. 第10により緊急離発着場等の設置を指導すること。

(6) その他

ア 火災時において、減圧及び煙の排出に有効な外気に面する開口部を各階の避難経路の一部に設けること。

イ 政令別表第1(1)項、(4)項、(5)項、(6)項及び(8)項の用途に供する防火対象物に設置するエレベーターのうち1機以上を救急用担架が収容可能（エレベーターのかごの奥行等を、内法寸法で2.05m以上確保する等）なものとする。

ウ 玄関等に電子ロックを設置する場合は消防用非常解錠装置を設けること。

別記

弁類等の監視機能を有するスプリンクラー設備

1 弁類の監視箇所及び表示区分

	監視箇所	表示区分
①	ポンプ吐出側止水弁	バルブ閉鎖表示
②	送水口止水弁	バルブ閉鎖表示
③	自動警報弁制御弁	バルブ閉鎖表示
④	補助用高架水槽止水弁	バルブ閉鎖表示
⑤	呼水槽止水弁	バルブ閉鎖表示
⑥	自動警報弁二次側小区画制御弁	バルブ閉鎖表示
⑦	圧力タンク止水弁	バルブ閉鎖表示
⑧	制御盤電源灯	電源断表示
⑨	呼水槽減水	減水表示
⑩	貯水槽減水	減水表示

2 弁類監視系統図

