

共同住宅に係る超高層建築物に関する指導基準

凡例 ◎：法令基準 ○：法令基準+指導基準 △：指導基準

(目的)

第1 この基準は、超高層建築物における出火防止、火災拡大防止、避難の安全確保、消防用設備等又は特殊消防設備等（以下「消防設備等」という。）、消火救助活動の容易性の確保等を図るための指導に関し、関係法令によるほか必要な事項を定め、もって建築物の安全化を推進することを目的とする。

(適用範囲)

第2 本指導基準は、高さ45mを超える高層の共同住宅に対し適用するものとする。

(安全対策)

第3 防火区画は、特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令（平成17年3月25日付総務省令第40号。以下「省令」という。）の適用の有無にかかわらず、特定共同住宅等の位置、構造及び設備を定める件（平成17年3月25日付け消防庁告示第2号。以下「告示」という。）に定める防火区画等の措置を講ずる。

【△】

2 光庭が、省令、告示、第4により、特定光庭と判断される場合は、次のいずれかの措置を講ずること。 【△】

(1) 特定光庭とならないよう、適切な大きさの給気口を設ける。

(2) 光庭に面する全ての住戸には、スプリンクラー設備又は共同住宅用スプリンクラー設備を設ける。

(3) 全ての階に警報を発することができる警報設備を設ける。

3 共用廊下は次の措置を講ずること。

(1) 共用廊下（住戸の存する階に限る。以下同じ。）の壁面は、可燃物が置かれないう凹凸のない形状とする。 【△】

(2) 共用廊下は外気に開放されたものとする。ただし、屋内廊下で自動起動方式の排煙設備が設けられるものにあつては、この限りでない。 【△】

4 中央管理室は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第129条の13の3第7号の規定により設ける中央管理室は、超高層建築物に関する指導基準・第3・6に定める防災センターに準じたものとする。 【△】

ただし、操作盤の設置が必要となるものにあつては、以下の「中央管理室」は「防災センター」に読替える。 【◎】

5 消防用設備等又は特殊消防用設備等は、次によること。

(1) 屋内消火栓設備は、一人操作可能なものとする。 【△】

(2) 高さ100メートルを超えるものに係る省令の運用にあつては、次によること。 【◎】

ア 二方向避難・開放型共同住宅等又は開放型共同住宅等であっても共同住宅用スプリンクラー設備を設置する。

イ 共同住宅用スプリンクラー設備を設置した場合であっても共同住宅用自動火災報知設備の設置免除は認めない。

(3) 非常電話を全ての階に設けることとし、親機は中央管理室に、子機は連結送水管の放水口付近等に設ける。 【○】

(4) 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消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）第30条に定める排煙設備を設ける。 【△】

6 避難施設は、次によること。

(1) 住戸のバルコニーは、隣接住戸に避難できるよう連続して設けることとし、原則周囲を連続させる全周バルコニーとする。また、この場合のバルコニーの端部は、避難階段に接続する。 【△】

(2) 超高層部（高さ45メートルを超える部分をいう。）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（防火戸にあっては、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っては、この限りでない。 【△】

(3) 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、中央管理室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。） 【△】

(4) 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。 【△】

(5) 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。 【△】

(6) 特別避難階段の附室の出入口には、「特別避難階段」（表示の大きさは、0.1メートル×0.6メートル以上とし、緑地に明確に読める大きさの白文字）と表示する。 【△】

(7) 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0.3メートル以上の防煙上有効な垂れ壁を設ける。 【△】

(8) 特別避難階段の階段室及び附室に面して倉庫及び電線類等のシャフトの出入口を設けない。 【○】

(9) 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を設ける。 【○】

7 非常用エレベーターは、次によること。

(1) 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2メートル以上のものとする。 【△】

(2) 非常用エレベーターの非常呼戻し階は、避難階を最優先呼戻し階とする。 【○】

(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。 【△】

- (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150ミリメートル、高さ75ミリメートルとする。例図1）を併設する。 【△】
 - (5) 非常用エレベーターの乗降ロビーの出入口（外気の流通のない廊下に面して設置された場合に限る。）付近の床上0.5メートルの高さの壁部には、キセノンランプ（緑色）による点滅装置を設けること。 【△】
 - (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（例図2）を設けること。 【○】
 - (7) 非常用エレベーターの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、6、(3)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。 【△】
 - (10) 非常用エレベーターの乗降ロビーには、大きさ0.5メートル平方以上の当該平面図（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。 【△】
 - (11) 非常用エレベーターの運行状況表示盤を中央管理室に設ける。 【△】
 - (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。 【△】
 - (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講ずる。 【△】
 - (14) 非常用エレベーターの乗降ロビーは、特別避難階段、屋外避難階段又は、屋内避難階段のいずれかと接続させる。 【△】
- 8 消防活動用空地は、「消防活動用空地に関する指導基準（平成22年4月1日付）」に示す基準により、消防活動用空地を設ける。 【△】
- 9 ヘリコプター緊急離着陸場等を「超高層建築物に関する指導基準（平成22年4月1日付）」第3,17に基づき設ける。 【△】
- 10 電気設備は、次による。
- (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対応できるものとする。 【△】
 - (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0.5メートル以上高くするなど消防活動等による浸水対策を講ずる。 【△】
- 11 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ものは、連結送水管を使用可能とする等適切な措置を講ずる。
 - (2) 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

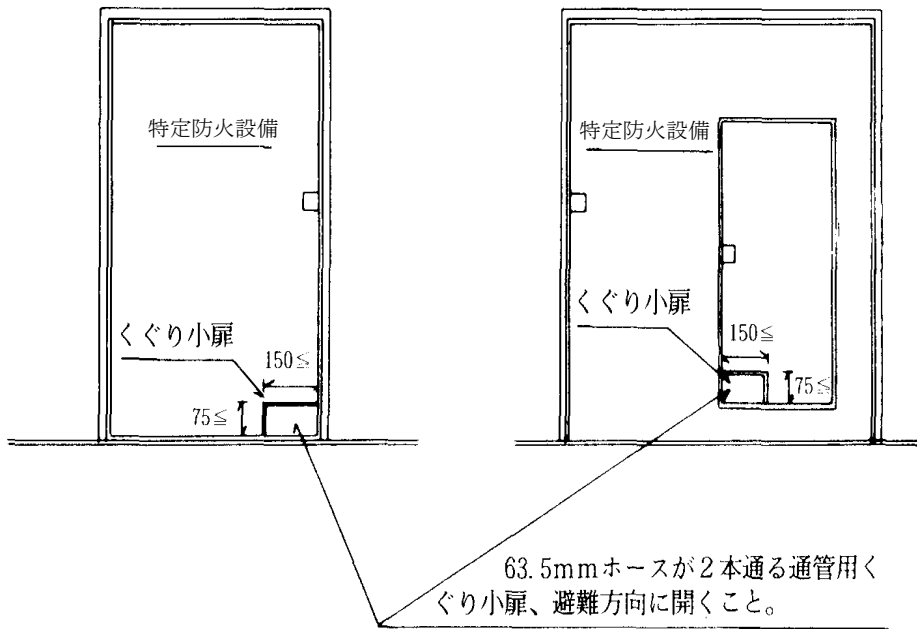
断して、他の方法等により同等以上の安全性が確保されるときは、当該方法等によることができるものとする。

附 則

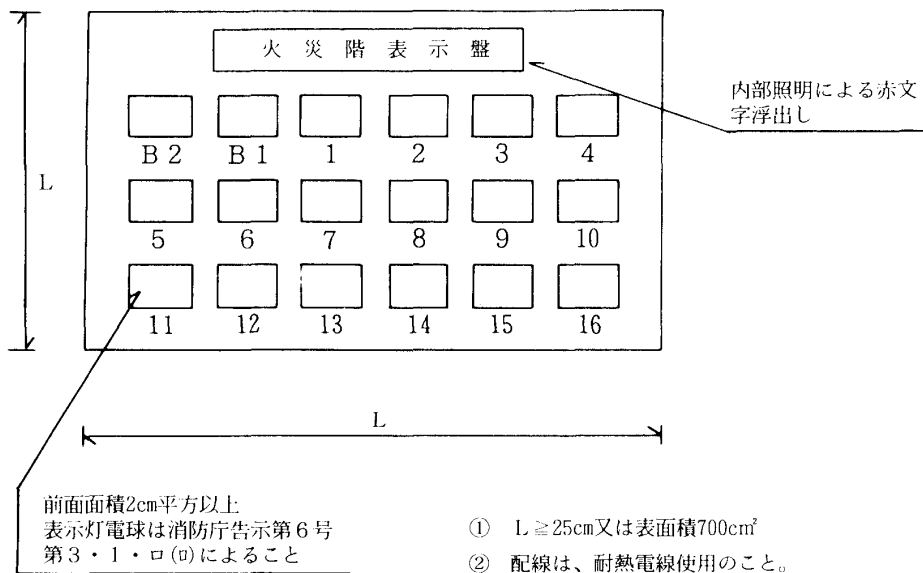
この基準は、平成22年4月1日から適用する。

なお、この基準施行の際、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、従前の例によるものとする。

例図1 通管用くぐり小扉



例図2 火災階表示盤



- ① $L \geq 25\text{cm}$ 又は表面積 700cm^2
- ② 配線は、耐熱電線使用のこと。
- ③ 設置高は、F. L. $0.8\text{m} \sim 1.5\text{m}$ とする。
- ④ 蓄電池設備を附置する。