

第3節 形態別審査基準

第1 中高層建築物等の防災指導要領

中高層建築物等（中高層建築物、大規模建築物及び複合用途建築物）の建築にあたっては、下記「中高層建築物等の防災指導要領」によること。★

記

中高層建築物等の防災指導要領

（目的）

第1条 この指導要領は中高層建築物、大規模建築物及び複合用途建築物（以下「中高層建築物等」という。）の建築に際し、防災指導に関する必要な事項を定め、中高層建築物等の防火上、避難上の安全確保及び人命の安全や財産の保護等を図ることを目的とする。

（適用建築物）

第2条 この指導要領は、次に掲げる中高層建築物等を建築する場合（建築物を増築若しくは改築する場合又は建築物の全部若しくは一部の用途を変更する場合において、次に掲げる建築物となる場合を含む。）に適用する。

- (1) 軒高 31 メートルを超える建築物（別図 1）
- (2) 百貨店、マーケット、物品販売業を営む店舗又は展示場で、3 階以上の階又は地階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 平方メートルを超えるもの
- (3) 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）又は児童福祉施設等で 5 階以上の階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 平方メートルを超えるもの
- (4) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、ホテル、旅館、キャバレー、カフェー、バー、ナイトクラブ、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店で、5 階以上の階又は地階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が 2,000 平方メートルを超えるもの。
- (5) 前 3 号の用途が複合する建築物で 5 階以上の階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が 2,000 平方メートルを超えるもの。
- (6) 地下工作物内建築物で居室の床面積の合計が 1,500 平方メートルを超えるもの
- (7) 前各号以外の 4 階以上又は軒高 15 メートル以上の建築物

（事前の協議）

第3条 中高層建築物等の建築に際し、防火及び避難上の安全性の確保並びに人命の安全保護等の防災対策について、建築物の設計の段階から消防行政が防災上の指導を関与することは、建物の維持・管理及び防災上の安全性の向上や、関係者に対し確認申請時の関係図書に対する負担の軽減につながることから、事前に協議をするよう指導するものとする。

（事前協議に必要な書類）

第4条 消防長は、前条の規定にに基づき事前協議した内容について、関係図書（計画概要・配置図・平面図・立面図等）を提出させるものとする。

（指導事項）

第5条 中高層建築物等には、迅速かつ有効な消防活動ができるよう、はしご車及び屈折車（以下「はしご車等」という。）が容易に接近できる進入路及び活動空地を確保するため、次に掲げ事項を指導するものとする。

- (1) 道路（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条に規定する道路をいう。以下同じ。）及び進入路（はしご車等が道路から活動空地に至る経路をいう。以下同じ。）については次によるものとする。（別図 2 及び 2）

- ア 道路及び進入路の有効幅員は4メートル以上で、はしご車等が容易に通行できること。
- イ 進入路及び活動空地の地盤等は、はしご車等の総重量約20トンの重量に耐えられる構造で、走行に支障とならない構造であること。
- ウ 進入路の勾配は、原則として9パーセント以下であること。(別紙1参照)
- エ 進入路には、はしご車等の通行に支障とならないすみ切り(道路及び進入路が接続又は屈曲する場合に、当該部分をはしご車等が安全かつ容易に方向変換するために必要な曲がり角部分のせん除した部分をいう。)が確保されていること。
- オ 進入路上の必要空間は、路面から3.8メートル以上確保されていること。
- カ 進入路は、道路から直接進入でき、かつ、行き止まりでないこと。ただし、進入路が駐車場等で転回等ができる場合はこの限りでない。
- キ 進入路に車両進入防止柵が設けられている場合は、取外し可能なものであること。
- ク アからキまでについて、冬期間についても除雪等が行われるものであること。

(2) 活動空地は、次によるものとする。

- ア はしご車等が伸てい等を行う活動空地については、幅員6メートル、長さ12メートル以上が確保され、はしご車等が有効に活動できること。なお、敷地内避難通路(幅員750ミリメートル)と、活動空地は重複しないようにすること。
- イ 活動空地の勾配は、縦横方向とも5パーセント以下であること。
- ウ 活動空地とそれに面する建築物との離隔距離は、架てい箇所(屋上及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第126条の6に規定する非常用の進入口(同条第2号に定める開口部を含む。以下「非常用進入口等」という。)をいう。以下同じ。)からはしご車等のターンテーブル中心までの水平距離が5メートルから9メートル以内とする。
- エ アからウまでについては、冬期間についても除雪等が行われていること。
- オ 活動空地には、活動空地である旨の表示(別図4)を行うこと。
- カ 道路に活動空地を設定する場合は架てい障害物等のない場所とし、これに伴う障害物等の移設、移植又は切り下げ等の措置は行わないものとする。

(3) はしご車等の架てい箇所は次によるものとする。

- ア 活動空地に面する建築物の原則として4階以上の各階には、非常用進入口等の架てい箇所が確保されていること。ただし、建築物壁面の長さが40メートルを超えるものについては、40メートルごとに1箇所以上架てい箇所が確保されていること。
- イ 共同住宅(住宅専用の建築物で1棟建を含む。)の架てい箇所は原則としてバルコニー側に設けること。ただし、建築物に避難のための2以上の異なる経路が確保されている場合は、この限りでない。
- ウ 営造物又は電線等との離隔距離は、上下左右とも1メートル以上確保されること。

(防災センター)

第6条 防災センターは、避難階又はその直上階若しくは直下階に設けることとする。なお、当該場所は、消防隊の活動拠点として運用することから、位置及び構造の諸条件は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 消防隊が屋外から容易に到達できる位置であること。
- (2) 非常用エレベーター及び特別避難階段に、安全でかつ容易に連絡できること。
- (3) 他の場所から火災による煙、熱の影響を受けない場所であること。
- (4) 他の部分と耐火構造の壁、床及び常時閉鎖式防火戸で区画された場所であること。

(避難施設)

第7条 避難施設は次に掲げるとおりとする。

- (1) 階段途中の踊り場に設ける段差は、歩くりズムが変わったり、内側踏面が小さくなる

など、避難流動に障害が生じ避難上の支障となることが考えられることから、原則として踊り場には段差を設けないこと。

- (2) 屋外階段等及び敷地内避難経路並びに避難階における避難器具降下位置は、冬期についても除雪等が行われていること。
- (3) 特別避難階段等の附室内に屋内消火栓設備又は連結送水管の放水口が設けられている場合は、屋内から附室に通じる出入口に設ける特定防火設備である防火戸の下方に消防用ホース通過孔を設けること。
- (4) バルコニー等に設置される避難器具は、避難階まで隔板を介することなく、又、避難階から直接道路面への避難経路を設けること。

(基準の特例)

第8条 消防長は、中高層建築物の位置、構造、設備及び周辺状況から、前条の基準によらなくとも消防活動上支障がないと認められる場合は、この基準を適用しないことができる。

(委任)

第9条 この要領に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

(施工期日)

1 この要領は、令和6年7月1日から施行する。

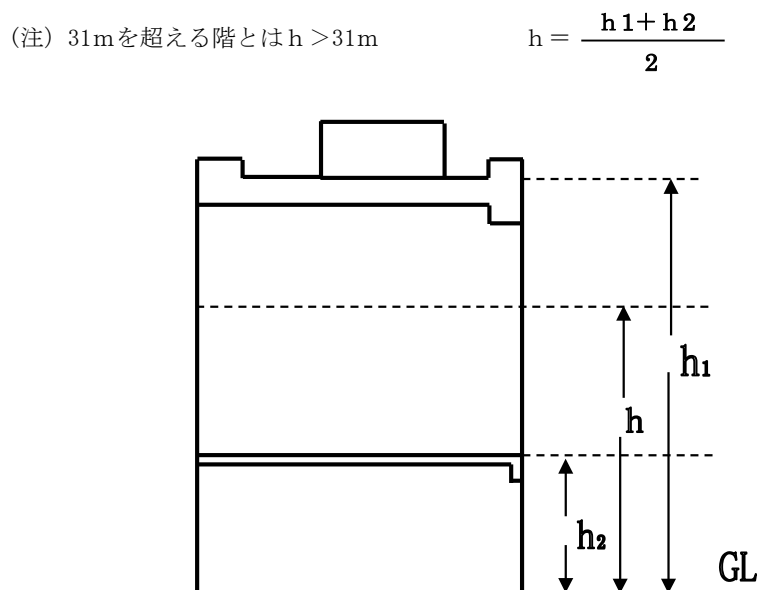
(経過措置)

2 この要領の施行の日の前日までになされた手続その他行為は、それぞれこの要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

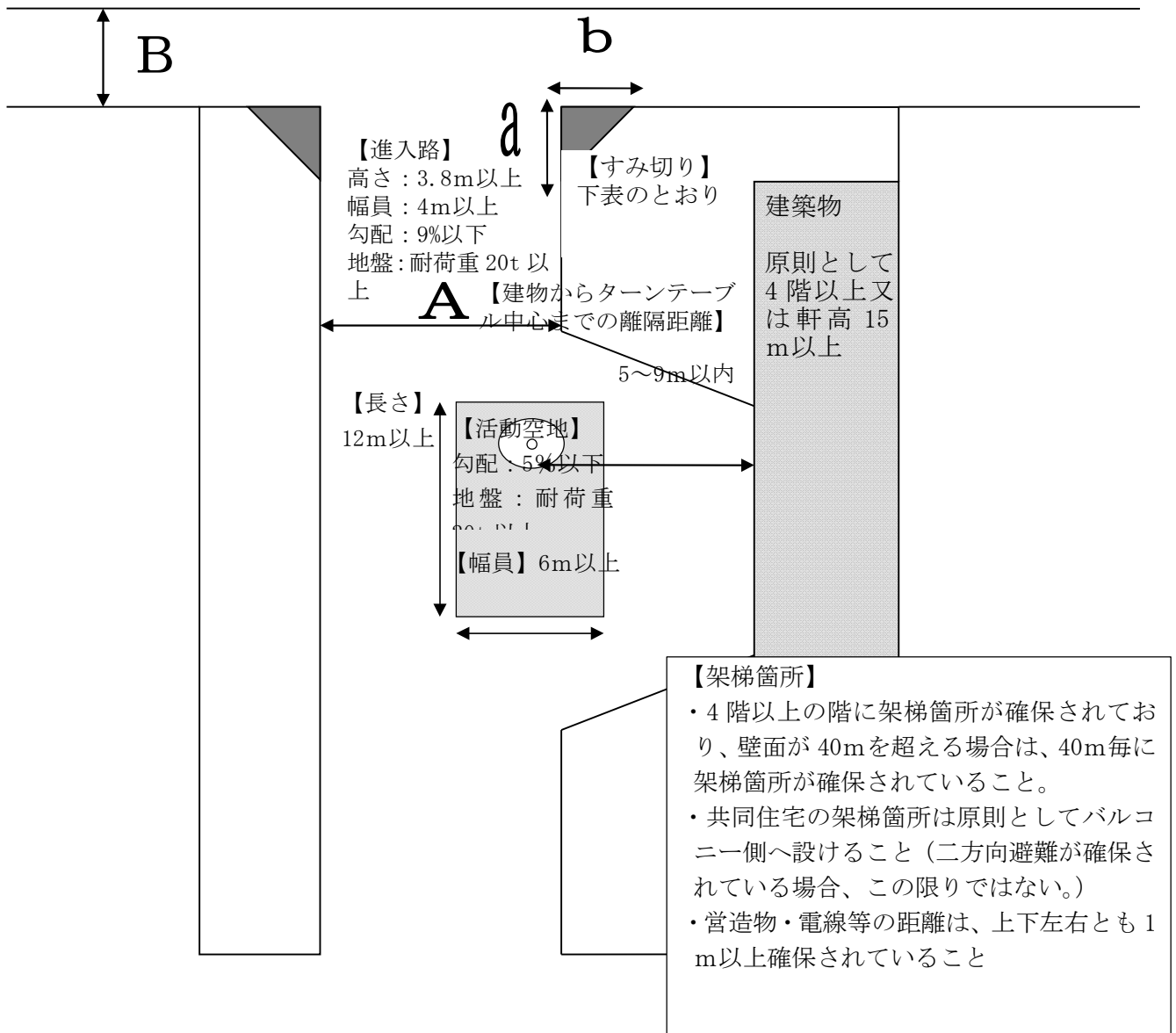
防災指導建築物

(参考) 高さが31mを超える階の判断について

その計画建築物の最上階で地盤面（建築基準法施行令第2条第1項第6号）から測った31mラインが当該階の途中（最上階の中間よりも下）にきた場合、当該階は31mを超える階とする。ただし、建築基準法施行令第129条の13の2第1号及び第4号に該当するものは除く。



別図2



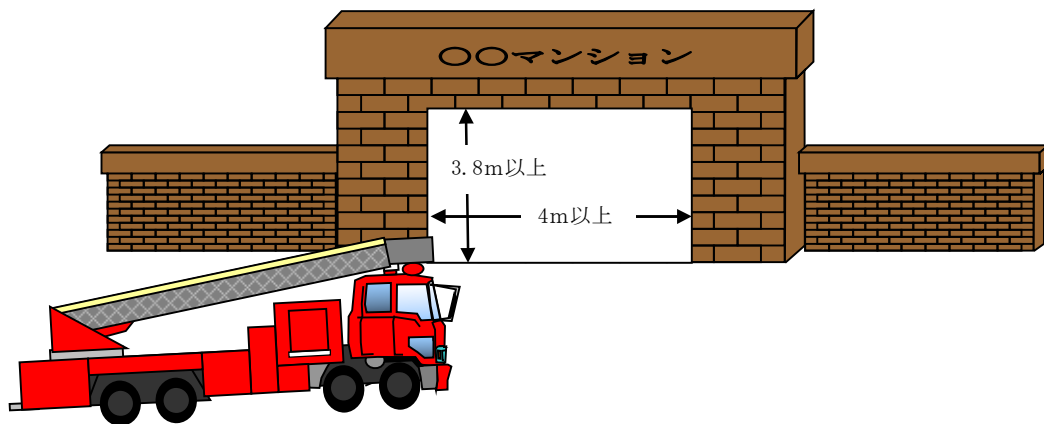
別図 2-1

A 幅員 B 幅員	4 m	5m	6m	7m	8m	9m	10m
4m	10×10 a×b	7×9	5×8	4×7	3×6	2×5	1×4
5m	9×7	6×6	4×5	3×4	2×3	1×2	
6m	8×5	5×4	3×3	2×2	1×1		
7m	7×4	4×3	2×2	1×1			
8m	6×3	3×2	1×1				
9m	5×2	2×1					
10m	4×1						

単位：メートル

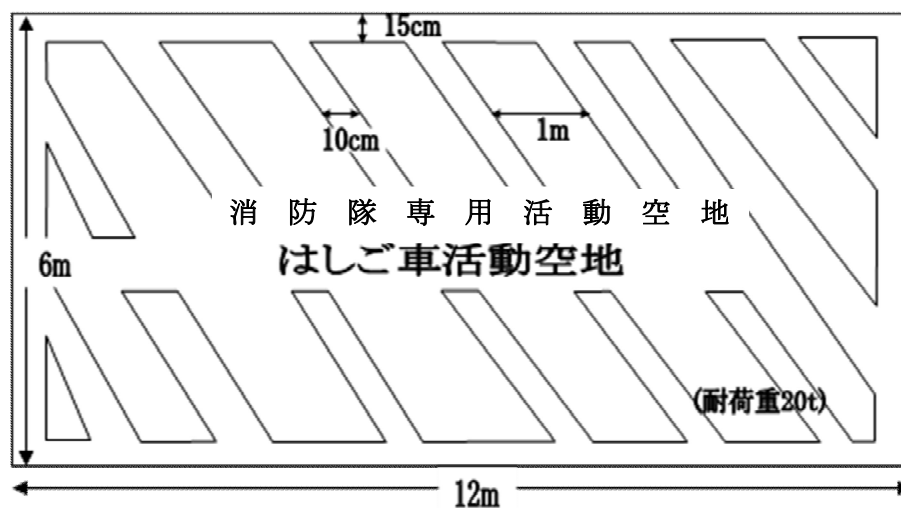
ゲートその1

敷地内入口等に設けられた進入ゲート等



別図4

活動空地のライン指導



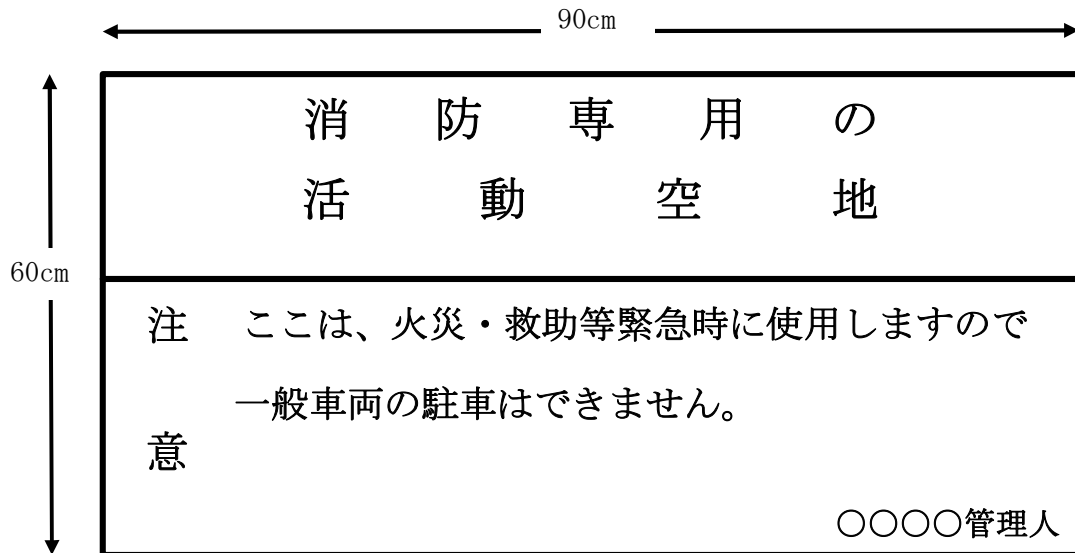
周囲の区画斜線は黄色塗装とする。なお、文字も黄色塗装が望ましい。

文字の大きさについては、確認に支障がない大きさとする。

ライン引き困難の場合は鋸打ち（コーナー及び2メートルに1箇所）及び標識板設置とする。

標識板については、ラインと両方設置が望ましいが建物計画の中でいずれか判断し、指導するものとする。

なお、設置にあつては、下図を参考とする。



壁体取付型 壁体に直接ボルト4本締め

支柱取付型 支柱2本で取付ける

角度・勾配換算表

度	勾配(%)
1	1.7
2	3.5
3	5.2
4	7.0
5	8.7
6	10.5
7	12.2
8	14.0
9	15.7
10	17.5
11	19.2
12	20.9
13	22.7
14	24.4
15	26.2
16	27.9
17	29.7
18	31.4
19	33.2
20	34.9
21	36.7
22	38.4
23	40.1
24	41.9
25	43.6
26	45.4
27	47.1
28	48.9
29	50.6
30	52.4

勾配(%)	度
1.0	0.6
1.5	0.9
2.0	1.1
2.5	1.4
3.0	1.7
3.5	2.0
4.0	2.3
4.5	2.6
5.0	2.9
5.5	3.2
6.0	3.4
6.5	3.7
7.0	4.0
7.5	4.3
8.0	4.6
8.5	4.9
9.0	5.2
9.5	5.4
10.0	5.7
10.5	6.0
11.0	6.3
11.5	6.6
12.0	6.9
12.5	7.2
13.0	7.4
13.5	7.7
14.0	8.0
14.5	8.3
15.0	8.6
15.5	8.9