

初めて予防行政に携わる人と
もう一步広い知識を求めている人のために

高層建築物

消防法令研究会

建築基準法や消防法を知らない人からよくされる質問の一つが、「高層建築物や超高層建築物の定義は、法律上はどうなっているか?」というものである。

ご存知のように、その答は、「建築基準法上は高層建築物や超高層建築物の定義はないが、消防法上は高さが一〇mを超える建築物を高層建築物と云うことになっている」というものである。

ところが、個々の条文をしてみると、「一階以上」とか「一五階以上」とか「六〇mを超える」とか、様々な規制の仕方になっており、単純に「高層建築物」として規制されているわけではない。高層建築物の定義がある消防法令においても同様である。

今回は、この高層建築物について横断的に整理してみたい。

「高さ三二mを超える」「一階以上の階」建築物と

高さ三二mを超える「高層建築物」の数は、急速に増加している。図1は、消防白書で高層建築物の数の推移を見たとものであるが、昭和五〇年度には二、七八七棟であるのに、平成五年度には一六、三八五棟と六倍弱になっていることがわかる。ちなみに高さが一〇mを超えるいわゆる超高層建築物の数は、平成六年で約一六〇である。

建築基準法で、いわゆる高層建築物についての規制の仕方を見てみると、大きく分けて、「高さ三二mを超える」建築物又はその部分に対して規制している場合と、「一階以上の階」又は「一五階以上の階」について規制している場合とがある。

「高さ三二m」がメルクマールになっているのは、市街地建築物法の時代から昭和三〇年代まで、主として耐震上の観点から、建築物の高さが原則として一〇〇尺、三二m以下に抑えられてきたためだということは良く知られている。そして各地の消防機関がその三二mに合わせてはしご車を整備してきた結果として、高さ三二mまでの建築物にしかはしご車のはしごが届かないということになった(現在では四〇mを超えるはしごもあるのはご存知のとおり)。高さ三二mを超える建築物の建築が解禁された時に、当時の消防車のはしごが届かない部分については、避難、消火、救助等の面で不利なため、建築基準法でも消防法でも、より厳しい規制が行われることになったのである。

「一階以上」についても、基本的な考え方は同じで、階高が三mなら一〇階建ての建築物は高さ三〇mだから、それを超える建築物は当然「一階以上」だということになる。……と、ここまでではまあ常識で、誰でも知っていることかも知れない。

ところが、建築基準法には、「一階以上」の他に「一五階以上」というものもあるからややつかいである。

「一階以上」と「一五階以上」の考え方を整理するために、一〇階以下の階と一一〜一四階及び一五階以上の階について、それぞれの防災対策を簡単に整理したのが表1である。これを見ると、一一〜一四階の部分については、はしご車は届かないが、内装制限の程度に応じた防火区画の細分化と非常用エレベーターの設置及び消防法の規制の強化により、階段の強化をしなくても避難は可能であると考えていること、一五階以上になると、階段の強化をしないと避難が困難になると考えていることが分かる。

次に気になるのは、なぜ「高さ三二m」と「一階」を使い分けているか、という点だろう。

表2は、建築基準法令の単体規定と消防法令において、高層建築物又はその部分の表現がどのようになっているかを見たものである。

これを見ると、単純に割り切れる一定の法則に基づいて使い分けられているわけではなく、その基準の内容や前後関係などに応じて使い分けられているように見える。

建築基準法では、高層建築物全体を表す時には「高さmを超える」とするのを原則としているように見える。ただし、中低層については「階数が三

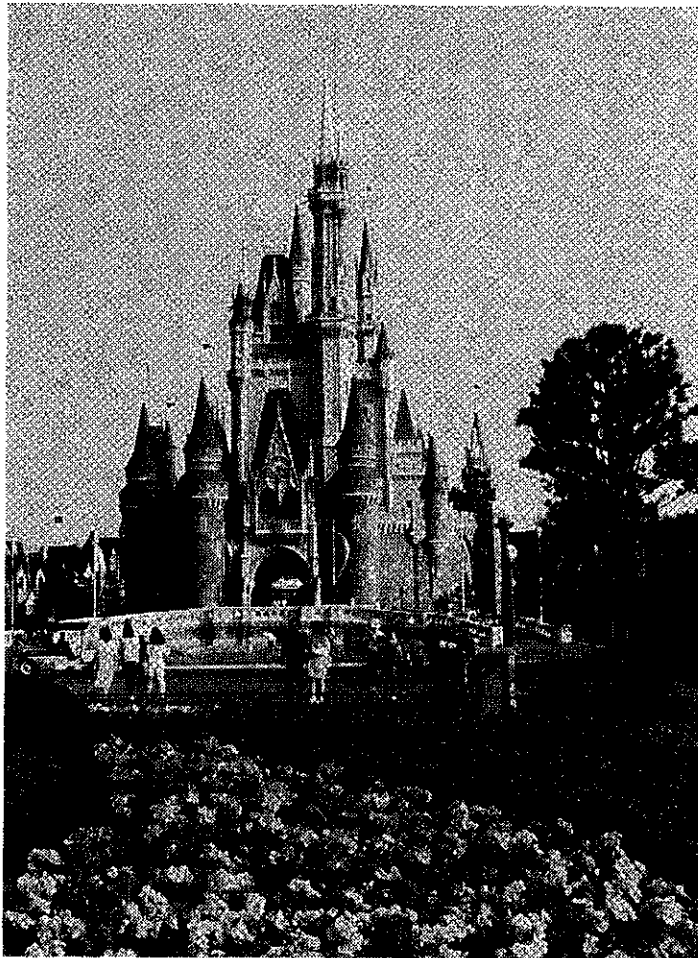


以上である建築物」などという表現もある（建基法三五条、三五条の二）ので、必ずしもそうとばかりは言い切れない。

また、建築物の部分を表示する時も、「高さ三二mを超える部分」とか「高さ三二m以下の部分」と表現するのが原則になっているようであるが、階段や屋上広場に関する規定のように「階」と表現した方が適切なものにつ

	建基法	消防法	消防隊
10階以下の階	通常の規制	通常の規制	はしご車による消防活動
11階～14階	内装制限に応じて細かく 防火区画	上乗せ規制	非常用エレベーターによる 消防活動
15階以上の階	内装制限に応じて細かく 防火区画 直通階段の高密度配置 全て特別避難階段	同上	同上

表1



いては「一階以上の階」となっている。「三二m以下の階」とか「三二mを超える階」などという表現はないが、非常用昇降機の特例基準のように「高さ三二mを超える部分の階数が四以下の建築物（建基令一二九条の二三の二）」などという複合的な表現や、防火区画の基準のように「一階以上の部分」（建基令一二二条五項）などという逆の表現もあるので注意しなければならない。

消防法では、法八条の二（共同防火管理）と法八条の三（防災規制）で「高層建築物」という用語を用いているが、政省令では用いられていない。

消防用水の設置基準で「別表第一に掲げる建築物で、その高さが三二mを超え、……」（消令二七条一項二号）となつているところなど「別表第一に掲げる高層建築物で、……」とすればよさそうな気がするがそうならない。これは、この規定が昭和三九年の政令改正の際に追加されたのに、消防法八条の二や八条の三が改正されて「高層建築物」という用語が消防法に入ってきたのは昭和四三年になってからだったためであろう。

消防法の施行令では、消防用水以外の規定はすべて「一階以上の階（部分）」又は「一階で、階数が一（七）

以上のもの」という表現になっている。これは、消防用設備等の特性から、消防用水以外のものは、階単位に設置するのがなじむためであろうか。

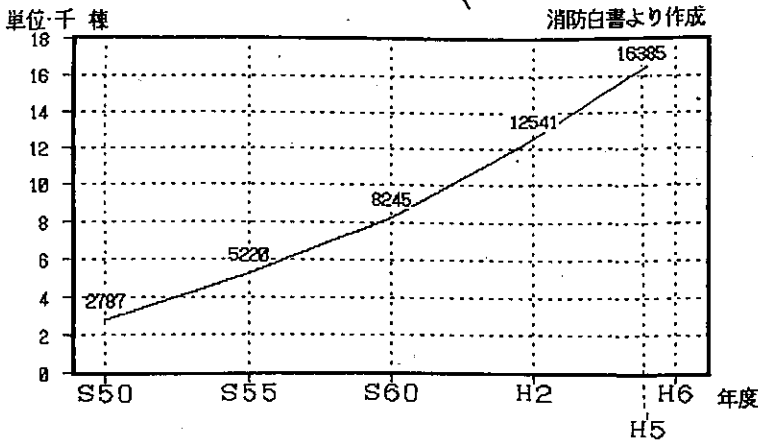
高さによる規定と階による規定の長所と短所

「階」というとらえ方は具体的で分かりやすいし、階単位で設置するようなものについては表現上も適切ではあると思う。それが建築基準法令の中にも取り入れられ、消防用設備等の設置基準では「原則」にまでなっている理由だと思ふのだが、高層建築物や建築物の高層部分についての防火に関する規制が厳しくなっている根拠が、消防車のはしごが届かない部分があるためだといふのであれば、「一階以上」などという概念を持ち出さずに、単純に「三二mを超える」で統一されている方がまぎれがないことは確かである。

「階」という概念が用いられると、一〇階以下でも消防車のはしごが届かないケースが出てくるのである。階高によつては七、八階程度でも高さが三二mを超えてしまうこともまれではないし、高さ五、六〇mの位置に展望室がある展望台が階数で言えば三階建て、などということも起きてしまうおそれがある。特に消防法令の場合は、設置規制が原則として「階」単位で表現されているので、展望室のようなものに

数

図1 高層建築物の推移



対する消防用設備等の設置基準が甘くなってしまうという危険がある。これについては、「階段の踊り場ごとに1階分とカウントすべきである」という別添のような行政実例があるので留意するとよいだろう。

高層建築物に関する規制の内容

建築基準法で、高さ三二mを超える建築物全体に対する防火関係の特別な規制は、非常用昇降機を設置すること

(建基法三四条二項) だけである。

高層建築物に対する建築基準法の防火関係の特別な規制で、この他のものはすべて高層建築物の高層部分についての規制であり、次のようなものがある(表1参照)。

①建築物の一階以上の部分は、小面積*に防火区画すること(建基令一二条五、七項)

*内装が可燃性なら耐火構造の床・壁と甲種又は乙種放火戸で一〇〇㎡(スプリンクラー等設置の場合は二倍……以下同じ)以内ごとに区画

*内装が不燃又は準不燃材料なら耐火構造の床・壁と甲種放火戸で五〇〇㎡以内ごとに区画

*内装が不燃材料なら耐火構造の床・壁と甲種放火戸で五〇〇㎡以内ごとに区画

②建築物の一五階以上の階の居室の各部分から直通階段までの歩行距離は、一四階以下の階の歩行距離の基準に比べて、それぞれ一〇m短い距離とすること(建基令一二〇条二項、三項)

③建築物の一五階以上の階に通ずる直通階段は「特別避難階段」とすること(建基令一二二条一項)

④建築物の一五階以上の各階の特別避難階段の階段室及び附室(又は代替バルコニー)の合計床面積をその階の居室の床面積に応じて*

確保すること(建基令一二三条三項一、二)

*建基法別表第一(一)項(劇場等)又は(四)項(百貨店等)の場合は居室の床面積の8/100以上、それ以外の用途の場合3/100以上の面積を確保すること

⑤高さ三二mを超える部分の床面積に応じて*非常用エレベーターの数確保すること(建基令一二九条の二三の三第二項)

*高さ三二mを超える部分の床面積が一五〇〇㎡以下の場合は一基、一五〇〇㎡を超える場合は三〇〇〇㎡以内を増すことにさらに一基を加えた数を確保すること

このように整理して見ると、改めて幾つかのことに気付く。
一つは、表2では「建築基準法令」の半分以上を占める「高さ三二mを超える(以下の)」という表現が、非常用エレベーターの数を規制する場合(⑤)の一つだけになっってしまうことである。防火関係規定の中の「高さ三二m」という表現は、非常用エレベーターに関する規制を除けば、排煙設備の設置を緩和する場合(建基令一二六条の二第一項)、内装制限を緩和する場合(建基令一二九条四項)及び非常用昇降機の設置を緩和する場合(建基令一二九条の二三の二)のように、防火規制を緩和する場合の限界を示す数

値として用いられる時だけなのである。もう一つは、「一階以上」よりも「一五階以上」の方が多くことである。これは、このように整理すると、「一階」を基準値とする防火区画については1項目なのに、「一五階」を基準値とする階段関係が三項目となってしまうためである。

一方、消防法で高さ三二mを超える「高層建築物」に対する規制は、
①管理権原が分かれている場合の共同防火管理の義務(消防法八条の二第一項)
②カーテン等についての防災規制(消防法八条の三第一項)
③延べ面積二五〇〇㎡以上の高層建築物に対する消防用水の設置義務(消令二七条二項二号)

の三つであるが、この他に階数が一以上のものについて、
④階数が一以上の防火対象物には非常警報設備として放送設備を設置すること(消令二四三条三項二号)
⑤階数が一以上の建築物には非常コンセント設備を設置すること(消令二九条の二第一項一号)

また高層建築物の高層部分に対する規制としては、次のようなものがある。
①防火対象物の一階以上の階にはスプリンクラー設備を設置すること(消令一二条一項九号)

②防火対象物の一階以上の階には自動火災報知設備

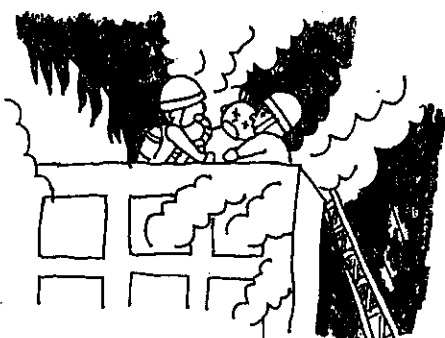
図2 高層建築物又はその部分の表現

高さ ~ m をこえる (以下の) ~			~ 階 以上の ~			
建築基準法令	避雷設備の設置 非常用昇降機の設置	高さ20mをこえる建築物 高さ31mをこえる建築物	法33条 法34条2項			
	構造計算の特例	高さが60mを超える建築物	令81条 令81条の2	防火区画	建築物の11階以上の部分	令112条5項
	排煙設備の特例	高さが31m以下の部分にある居室	令126条の2 第1項	直通階段の設置 2以上の直通階段の設置	15階以上の階の居室 6階以上の階でその階に居室を有するもの	令120条2項、3項 令121条1項5号
	非常用の進入口の設置	建築物の高さ31m以下の部分	令126条の6	特別避難階段の設置	建築物の15階以上の階	令122条1項 令123条3項11号 令122条3項 令126条2項
	内装制限の特例	耐火建築物の高さが31m以下の部分にあるもの 特殊建築物の高さ31m以下の部分	令129条4項	屋上広場等の設置 冷却塔設備の構造	15階以上の売場 建築物の5階以上の階 階数が11以上である建築物の屋上	令129条の2の4
	非常用昇降機の特例	高さ31mをこえる部分	令129条の13の2			
	非常用昇降機の設置 避雷設備の設置	高さ31mをこえる部分 建築物の高さ20mをこえる部分	令129条の13の3 令129条の14			
消防法令	共同防火管理の義務 防災規制の対象	高層建築物 (高さ31mを超える建築物をいう) 高層建築物	法8条の2 第1項 法8条の3 第1項			
	消防用水の設置	建築物で、その高さが31mを超えるもの	令27条1項2号	スプリンクラー設備の設置 自動火災報知設備の設置 (非常)放設備の設置 避難器具の設置 不要 誘導灯の設置 連結送水管の設置 非常コンセント設備の設置	防火対象物の11階以上の階 防火対象物の11階以上の階 防火対象物で、階数が11以上のもの 防火対象物の11階以上の階 防火対象物の11階以上の部分 建築物で、階数が7以上のもの 建築物で、階数が11以上のもの	令12条1項9号 令21条1項12号 令24条3項2号 令25条1項 令26条1項1号、2号 令29条1項1号 令29条の2 第1項1号

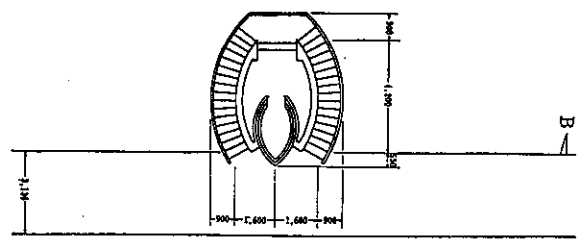
②防火対象物の一一階以上の階には
自動火災報知設備を設置すること
(消令二二条一項一二号)
③消令別表第一 (五) 項口、(七) 項、(八) 項、(十) 項から(十五) 項まで及び(十六) 項に掲げる防火対象物の一一階以上の部分には避難口誘導灯と通路誘導灯を

設置すること (消令二六条一項一
号、二号)
これらの規制が、高層建築物又は高層部分のみに対して特別に行われてい

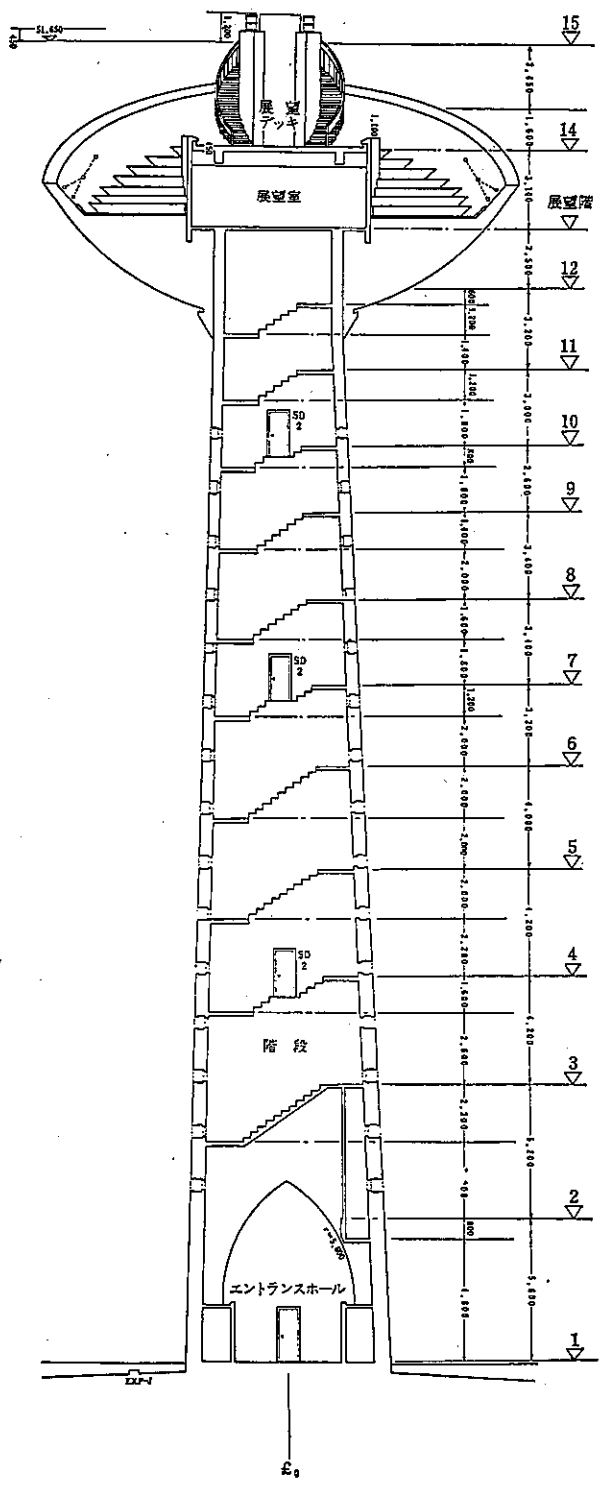
単位-千 楼
18
16
14
12
10
8
6
4
2
0
その階のF



るものでないことはご存知のとおりである。建築基準法では、高層建築物又は高層部分について、非常用昇降機、防火区画、階段等に関する特別の規制が行われているのであるが、消防法では、強いて言えば非常コンセント設備の設置くらいが特別の規制であって、他の規制では、高層建築物や高層部分は、用途や規模や収容人員等の要件を補完する意味合いが強いのである。
「用途や床面積等の要件に該当しない場合であっても、高層建築物又は一一階以上の部分(階)であればこれらの規制の対象になる」ということが、消防法における高層建築物に対する規制強化の内容なのである。



エレベーター機械室屋上平面図



別添
○展望タワーにおける消防法第一七
条第一項の取扱いについて
昭和五三・七・一四
消防予第一三〇号
予防救急課長から茨
城県総務部超あて回答

問 このたび前記のタワーの設置に
あたり、左記の点について疑義が
生じたので御教示願います。

一 タワー自体は、建築基準法上の
工作物であるが、頂部をエレベ
ーターの昇降利用にする他、雨天の

際物見の用に供する展望室が存す
る場合（通常は展望室外で物見す
る。）この部分を建築物と解して
よいか。

なお、建築物とした場合、防火
対象物のとらえ方として消防法施
行令別表第一に掲げる（一）項イ
及び（二五）項のいずれに該当す
るのか。

二 タワーの解数算定はエントラン
スホールから階段室までを一階と
してとらえ、展望室を二階とみな
してよろしいか。

三 建築物とした場合、展望室の床

面積を立見席と解して、収容人員
の算定をしてよろしいか。

別添資料
一 建築物の概要

(一) (二) 略

(三) 用 途 不特定多数の者
が物見の用に供する

(四) 収容人員 職員 三名
物見客 一五〇名

(五) 建物構造 耐火構造
通常 二〇一三〇名

(六) 面 積 展望室 四一㎡
(固定用の椅子なし)

エントランスホール 三九㎡

機械室

(七) 高 さ 五
二 一 一 一

答一 設問の防火対象物は消防法施
行令（以下「令」という。）別
表第一（一五）項に該当するも
のと解する。

二 設問の場合、階の算定は踊場
毎に一階層とみなし算出された
い。

三 消防法施行規則第一条の表の
分別表第一（一五）項の欄によ
り算出された。

◎慈母観音像における消防法第一七条第一項の取扱いについて

昭六〇・二・一八

消防予第三九号

予防救急課長から石川

県総務課長あて回答

問 このたび標記の観音像の設置にあたり、左記の点について疑義が生じたので御教示願いたく照会します。

記

一 観音像は台座部と像体からなり、台座部は二階層で一階はエントランスホール、千体仏安置室、倉庫、階段室（倉庫含む）で二階はロビー、礼拝室、倉庫、階段室となっている。

また、像体の内側にはエレベーターはなく、階段が内壁に沿ってらせん状に伸びており、踊り場は八層からなり、各層ごとの水平区画は設けない。

そして、頂部内側には避雷針等の点検用スペースとその下の軽部には展望室（展望用の窓は像の美観を損わないよう一辺が約三〇cmの正方形で前、後側面に計五個設置）が存するものであるこの観音像は防火対象物のとらえ方として消防法施行令別表第一に掲げる一五項と判定してよろしいか。

二 昭和五三年七月一四日、消防予第一三〇号茨城県総務部長あて展望タワーにおける消防法第一七条第一項の取扱いについてによると階の算定は踊り場ごとに一階層とみなすと回答されているが、当該対象物にこの判定方法でよろしいか。

三 前記二の判定方法とした場合、当該対象物は、展望室部分が一階以上となるため、消防用設備等は一一階以上の設置基準となるが、当該階はまったく可燃物がなく、消防法施行令第三二条を適用し、スプリンクラー設備、連結送水管及び非常コンセント設備の設置緩和について考慮してもよろしいか。

尚、消火器、自動火災報知器設備、非常放送設備、誘導灯は全体設置とし、一・二階には屋内消火栓設備を設置するものとする。

建設物の概要

- (一) (一) 略
- (二) (二) 略
- (三) 用途 不特定多数の者が参拝、観光の用に供し、展望は主目的としない。
- (四) 構造 鉄筋コンクリート造
- (五) 面積 台座部分
一階 七八五・一七㎡

エントランスホール三四〇・一四㎡、倉庫三二六・三八㎡、千体仏安置室七〇・四〇㎡、倉庫及階段室四七・七五㎡

二階 四五二・三九㎡
ロビー一七九・七二㎡、礼拝室七〇・四〇㎡、倉庫一五四・五㎡、階段室四七・七五

(六) 全高さ 七三㎡ 展望室高さ 五七㎡

答一 照会のおつた観音像は、消防法施行令（以下「政令」という。）別表第一（二）項の防火対象物と解される。

二 お見込みのとおり。

三 政令第三二条の規定を適用し、スプリンクラー設備、連結送水管及び非常コンセント設備の設置を免除して差し支えない。

