

【報告事項2】準防火地域の指定拡大について

1. 目的

平成7年に発生した阪神・淡路大震災では多くの火災が発生し、延焼による甚大な被害が生じました。さらに平成23年に発生した東日本大震災でも火災による被害が生じ、また平成28年 糸魚川市では、中華料理店から発生した火災が、強風と火の粉で一気に拡大し、約30,000㎡が焼損する大火となりました。

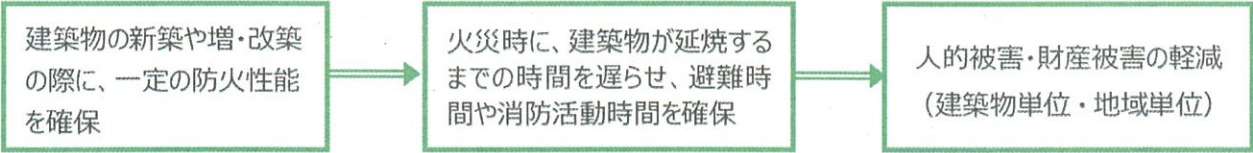
今後30年以内に70%程度の確率で発生するといわれている南海トラフの大規模地震、また強風を伴う台風の発生などが懸念されることから、火災による被害を軽減するための対策が必要な状況があります。

そのため、本市では、災害に強い安全・安心なまちづくりを進める取り組みとして、準防火地域の区域を拡大し、建築物の火災に対する安全性を高め、市街地の防災性能の向上を図ることを考えています。

● 準防火地域とは

都市計画法に規定される「市街地における火災の危険を防除するために定める地域」であり、建築物の外壁・軒裏の材料や開口部の仕様等に対して、一定の防火性能が必要となります。

● 準防火地域を指定することで



2. 準防火地域の指定区域拡大の考え方について

● 現在の準防火地域の指定状況

本市では現在、「準防火地域」を各鉄道駅周辺等の近隣商業地域に指定しています。
※岸和田駅・東岸和田駅周辺の商業地域には、準防火地域より高い防災性能が求められる「防火地域」が、指定されています。

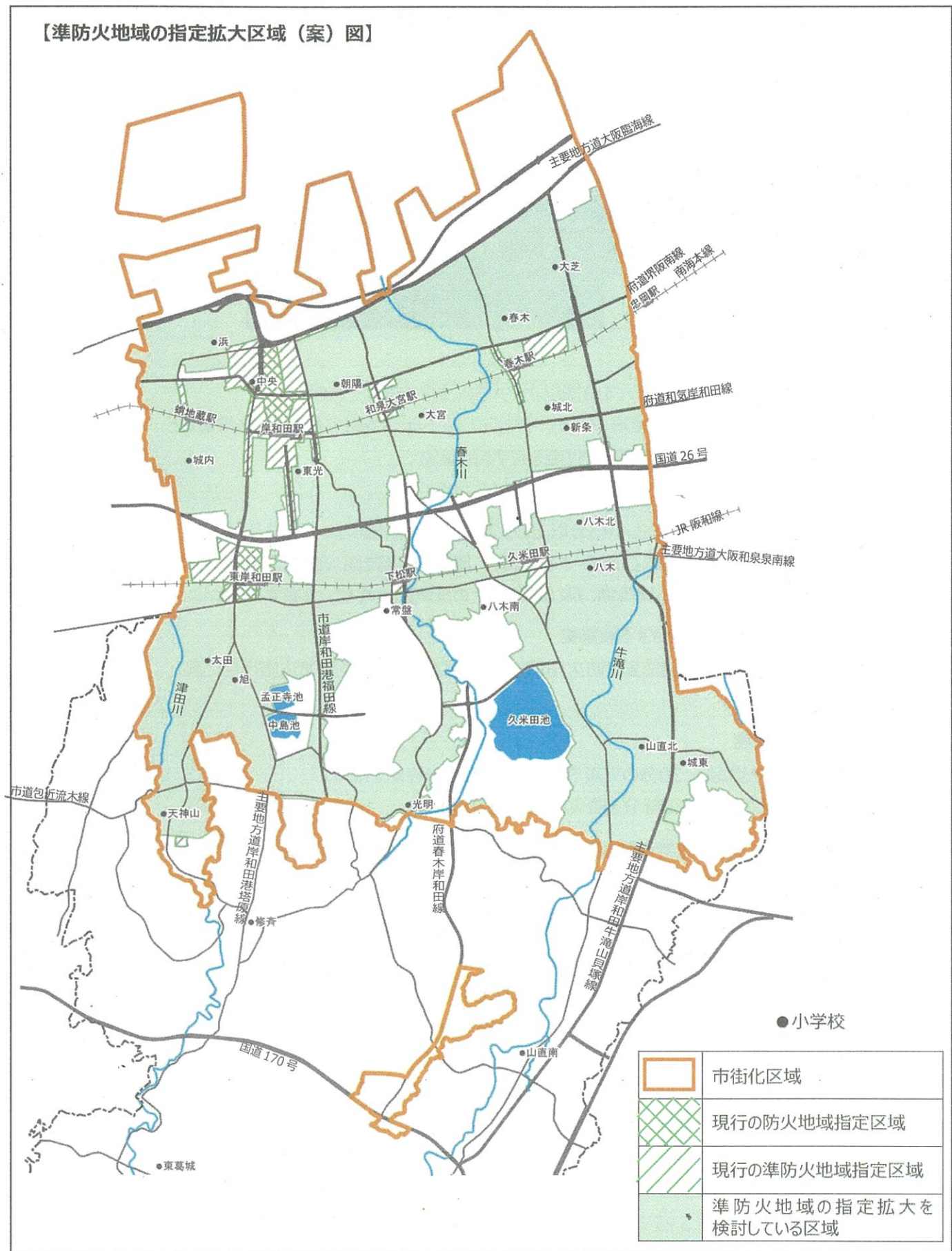
● 準防火地域の指定を拡大する区域（案）

人が居住する住宅地等における安全性を確保するため、以下の区域について準防火地域を拡大することを考えています。

・市街化区域で建ぺい率60%以上の住宅系土地利用の地域に準防火地域を指定拡大

ただし、以下の地区は除きます	理由
都市計画土地区画整理事業の施行区域	延焼防止機能が期待できる広幅員道路や公園などが整備されているため <参考> 出典：「2004年版日本の道路」(国土交通省) 阪神・淡路大震災における神戸市長田区の事例
歴史的町並み保全に取り組む地区（本町地区）	歴史的な建築物を保全しつつ、防災性を高める手法について協議・検討を行う

【準防火地域の指定拡大区域（案）図】



3. 準防火地域になると

(1) 建築物の建築・増改築の際のルール

準防火地域では、建築物の新築や増・改築の際に、建築基準法により、建築物の構造について制限がかかります。一般的な制限の内容は以下の通りで、屋根や外壁の開口部等に防火措置が必要になるほか、建物の階数や規模等に応じた燃えにくい構造とする必要があります。

1) 準防火地域内における階数と延床面積別の構造制限の概要（建築基準法第61条）

	500㎡以下	500㎡超 1500㎡以下	1500㎡超
4階以上	①		
3階	① 又は ② 又は ③	① 又は ②	①
2階以下	④		

① 耐火建築物等 ※

（建物内・建物周囲の火災を想定し、1時間以上の火災に耐える性能を確保）

主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段）を鉄筋コンクリート造や耐火被覆した鉄骨造などとした建築物、及び同等以上の延焼防止性能を有する建築物

② 準耐火建築物等 ※

（建物内・建物周囲の火災を想定し、45分以上の火災で建物が崩壊しない性能を確保）

耐火建築物以外で主要構造部を石膏ボード等で覆い、屋根や外壁を耐火にしたものなどで、防火上、一定の耐火性能を有する建築物、及び同等以上の延焼防止性能）を有する建築物

③ 防火上必要な技術基準に適合する建築物

窓やドアの構造や面積、主要構造部の防火措置について規定された建築基準法施行令に適合した建築物

④ 防火措置した建築物

（建物周囲の火災を想定し、30分の火災で建物が崩壊しない性能を確保）

外壁と軒裏の延焼の恐れのある部分を防火構造とした建築物

※①耐火建築物等、②準耐火建築物等にすることにより、建ぺい率が10%緩和されます

2) 準防火地域内の全ての建築物共通の構造制限の概要

屋根	瓦やスレートなどの不燃材料で造るか葺く
外壁の開口部 （窓やドア）	延焼の恐れのある部分（隣地境界線や道路中心線から1階は3m以内、2階以上は5m以内の部分）に面する外壁の開口部は下記の防火設備を設置 ・窓は網入りガラス仕様にするなど防火戸とする ・玄関等のドアは鉄製又は防火認定を受けた防火戸とする ・換気扇等の開口部は防火ダンパー仕様（火災時に開口部をふさぐ構造となっているもの） （20分の遮熱性能を確保）
門または塀	高さ2mを超える門または塀は、隣地境界線や道路中心線から3m以内にある部分をコンクリート、れんがなどの不燃材料で造るかおおう ※周囲への延焼を助長しない構造の場合は木材の利用が可能
増改築の場合	小規模（床面積10㎡以内）でも建築確認申請が必要

(2) 現行（屋根不燃区域）と準防火地域の違い

1) 構造制限の比較 例) 戸建住宅（木造・2階、延床面積100㎡）の場合

	現行（屋根不燃区域）		準防火地域	
	法規定	一般的な新築の仕様	防火措置した建築物	準耐火建築物
構造		<ul style="list-style-type: none"> ・屋根 ⇒ 不燃材料 ・外壁・軒裏 ⇒ 防火構造 		
性能	建物周囲の火災を想定し、20分の火災で建物が崩壊しない	建物周囲の火災を想定し、30分の火災で建物が崩壊しない	建物周囲の火災を想定し、30分の火災で建物が崩壊しない 開口部に20分の遮熱性能を確保	建物内・建物周囲の火災を想定し、45分以上の火災で建物が崩壊しない 開口部に20分の遮熱性能を確保
建ぺい率	—	—	—	※準耐火・耐火建築物等は、建ぺい率を10%緩和
手続き	小規模な修繕・模様替え及び床面積10㎡以内の増改築の場合は、法適合の上、建築確認不要		小規模な修繕・模様替えの場合は、法適合の上、建築確認不要 （10㎡以内の増改築の場合も建築確認必要）	

2) 建築費用 例) 戸建住宅の新築（木造、延床面積100㎡）の場合

一般的な新築の仕様	（屋根：不燃材料、外壁・軒裏：防火構造等）
防火構造等	延焼の恐れのある部分の開口部を防火設備にすると 防火窓（網入りガラス等）、防火ドア 50～100万円程度 （準防火地域で建築可能な仕様）
準耐火建築物等	主要構造部等の非損傷性・遮熱性・遮炎性を強化すると 床材、階段、各部材防火被覆増し厚等 30～50万円程度 （準防火地域で建ぺい率10%緩和を受けられる仕様）

4. 今後のスケジュール（案）

R01.08.09	市都計審①：建築基準法改正概要・準防火地域内の構造制限・周辺市町の指定拡大状況・準防火地域拡大の方向性
R01.11.25	市都計審②：市街地不燃化促進の必要性・既存建築物に関する規定・防火性能向上に関する手法比較
R02.03.30	市都計審③：防火関連規定の概要・準防火地域指定による影響（建築費用、固定資産税）・持ち家住宅の動向・準防火地域指定の考え方
R02.08.07	市都計審④：現況と防災上の課題・準防火地域指定により期待する効果・準防火地域指定による影響・準防火地域指定の考え方
R02.11.20	市都計審⑤：不燃化促進に向けた取組み・建ぺい率と住環境・準防火地域指定の考え方
R03.3/25,7/26	市都計審⑥⑦：スケジュール案
R03.06～10	意見聴取：6/16 校区連合会長会議、6/25～7/4 意見聴取会（計6回）、6/20～10/31 動画配信等
R03.11.19	市都計審⑦：意見聴取状況・準防火地域指定拡大案
R04.01～02	変更案に関する説明会開催
R04.03 頃	市都計審⑧：説明会開催状況報告
R04.05 頃	変更案の縦覧
R04.07 頃	市都計審⑨：諮問・縦覧結果報告
R05.03 頃	告示（変更）

準防火地域の指定拡大に関する意見聴取結果について

◆開催日及び参加者数について

	日時	参加・閲覧数	アンケート回答数	アンケート結果
校区連合 会長会議	6月16日(水)	23	—	○参加・閲覧総数：220 ○アンケート回答総数：93 賛成・どちらかと言えば賛成：約75% 反対・どちらかと言えば反対：約13% どちらでもない・無回答：約12%
動画配信	6月20日(日) ～11月1日(月)	162	62	
意見聴取会	6月25日(金) 18時30分～ 春木市民センター	1	9	
	6月26日(土) 10時00分～ 桜台市民センター	2		
	6月30日(水) 18時30分～ 職員会館	4		
	7月2日(金) 18時30分～ 山直市民センター	1		
	7月3日(土) 18時30分～ 八木市民センター	3		
	7月4日(日) 14時00分～ 東岸和田市民センター	2		
建築士 事務所協会	10月22日(金)	22	22	

◆ご意見の要旨

賛成・どちらかと言えば賛成：70件 約75%	
理由	<ul style="list-style-type: none"> ・火災に対するリスク対策は必要 ・高齢化社会にあつて、人命を守る一助になる ・建築費用は上がるが、建ぺい率10%アップで、今よりは建てやすくなり、安全性も高まる ・岸和田のブランドイメージの向上につながる
その他の ご意見	<ul style="list-style-type: none"> ・費用に対する懸念(5) ・増築の際に補助金があればありがたい(2) ・準防火地域指定拡大区域から土地区画整理事業区域及び本町地区をはずす理由がわからない(2) ・建ぺい率を60%未満にしてはどうか ・コロナ禍で業績悪化の業界も多いことから、実施時期への配慮が必要ではないか(2)
反対・どちらかと言えば反対：12件 約13%	
理由	<ul style="list-style-type: none"> ・建築費用が上がるため(2) ・指定拡大の範囲が広い ・旧市街地の建物密集地域から段階的にするのが良い ・宅地開発や既存の道路をもっと広げる制度にしてはどうか ・和風の家がなくなる(化粧垂木、破風等)
どちらでもない・選択回答なし：11件 約12%	
理由	<ul style="list-style-type: none"> ・防火性能の向上が図れることは良いと思うが、建築費用が上がるのがネック(3) ・増築の際に補助金があればありがたい(2) ・市街地の防災性能の向上にどれだけ効果がでるかわからない ・増築等における既存建物遡及での改修基準があればありがたい

◆ご意見に対する市の考え方

ご意見	市の考え方						
建築費用について	<ul style="list-style-type: none"> ・費用増加に対する懸念(10) ・増築の際に補助金があればありがたい(4) ・費用の増加については、市民の皆様にご理解とご協力をいただく必要があるところですが、将来の岸和田市が、安全で安心なまちになるよう、準防火地域の拡大を行う考えです。						
指定拡大の区域案について	<ul style="list-style-type: none"> ・指定拡大の範囲が広い ・旧市街地の建物密集地域から段階的にするのが良い ・準防火地域指定拡大区域から土地区画整理事業区域及び本町地区をはずす理由がわからない ・今回の指定拡大区域案は、最小限の区域として、以下の区域を除く、市街地区域内で建ぺい率60%以上の住宅系の土地利用の地域としました。 参 考) 火災の延焼の危険性は、建築物の建ぺい率が60%を超えると焼失率が急激に上昇するとされている						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>対象外とする区域</th> <th>理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画土地区画整理事業区域</td> <td>広幅員の道路や公園などの基盤整備が整い、一定の延焼遅延機能が期待できるため</td> </tr> <tr> <td>歴史的町並み保全に取り組んでいる本町地区</td> <td>歴史的な建築物を保全しつつ、防災性を高める手法について地域の方と協議・検討を行うため</td> </tr> </tbody> </table>	対象外とする区域	理由	都市計画土地区画整理事業区域	広幅員の道路や公園などの基盤整備が整い、一定の延焼遅延機能が期待できるため	歴史的町並み保全に取り組んでいる本町地区	歴史的な建築物を保全しつつ、防災性を高める手法について地域の方と協議・検討を行うため
対象外とする区域	理由						
都市計画土地区画整理事業区域	広幅員の道路や公園などの基盤整備が整い、一定の延焼遅延機能が期待できるため						
歴史的町並み保全に取り組んでいる本町地区	歴史的な建築物を保全しつつ、防災性を高める手法について地域の方と協議・検討を行うため						
不燃化促進の手法について	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地の防災性能の向上にどれだけ効果がでるかわからない ・宅地開発や既存の道路をもっと広げる制度にしてはどうか ・建ぺい率を60%未満にしてはどうか ・国土技術政策総合研究所の平成28年に発生した糸魚川市における大規模火災に係る建物被害調査報告書において、建築物の不燃化が火災の延焼防止に有効であることが示されています。 ・しかし、準防火地域を指定しても都市全体の防災性を向上させるには長い期間を要するため、できるだけ早期に指定区域を拡大し、また、道路後退や宅地開発による道路整備等とも連携しながら、市街地の不燃化に取り組んでまいりたいと考えております。 ・本市は、4m未満の道路に接している戸数割合が約46.9%、敷地面積100㎡未満の戸建住宅が約30.5%となっています。このため、建ぺい率を下げると、建替えが困難になることが考えられます。一方、準防火地域区域において準耐火建築物にすると、建ぺい率が10%緩和されることから、建替えの選択肢が広がり、建替え促進に寄与すると考えています。						
指定拡大の時期について	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍で業績悪化の業界も多いことから、実施時期への配慮が必要ではないか ・アンケートを実施しはじめた6月から9月にかけてまん延防止等重点措置や緊急事態宣言実施が続いておりました。その後、ワクチン接種の進捗状況を踏まえ、10月1日から段階的に飲食店やイベントについての規制が緩和され、今後、新しい生活様式のなかでの経済活動が予想されることと見られます。準防火地域の指定拡大については、一定の周知期間を設け、令和4年度末の告示を考えています。						
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・和風の家がなくなる(化粧垂木、破風等) ・増築等における既存建物遡及での改修基準があればありがたい ・平成16年国土交通省告示に準耐火構造の化粧軒裏が新たに追加されたことや平成30年の建築基準法改正などにより、準防火地域内においても、一定、木材のあらかわし等の構造が可能となっています。 ・増築等における既存建物遡及の基準について、別紙のように図示するなどわかりやすい情報発信に努めてまいります。						

防火又は準防火地域内における増築等に伴う既存不適格建築物への各規定の適用

【内容】

防火地域又は準防火地域内に存する敷地内の既存不適格建築物への法第 61 条の適用は、増築又は改築する既存不適格建築物についてのみ適用され、同一敷地内で増築又は改築を行わない別棟の既存不適格建築物については、遡及適用されない。

なお、法第 86 条の 7 第 1 項の適用を受ける増築又は改築の範囲を定める令第 137 条の 10 及び令第 137 条の 11 の規定中、増築及び改築に係る部分の床面積の合計とは、増築又は改築する部分（別棟増築の床面積は除く。）の床面積の合計となる。

【解説】

法第 86 条の 7 の規定は、同一敷地内で増築又は改築が行われない別棟の既存不適格建築物に対して、防火又は準防火地域内の各規定が適用されることを前提として規定されたものでない。

同一棟での増築の場合は、防火又は準防火地域内の各規定は性能的に既存部分と分割可能な条件設定ができないことから、政令による一部緩和を除き建築物単位で適用されるが、同一敷地内で増築又は改築を行わない別棟の既存不適格建築物については、遡及適用されないものと考えられる。


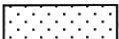
ただし、増築又は改築を行わない別棟の既存不適格建築物であっても、同一敷地内での増築等により新たに延焼のおそれのある部分が発生するときは法第 61 条及び法第 62 条の規定を遡及適用することを指導するものとする。

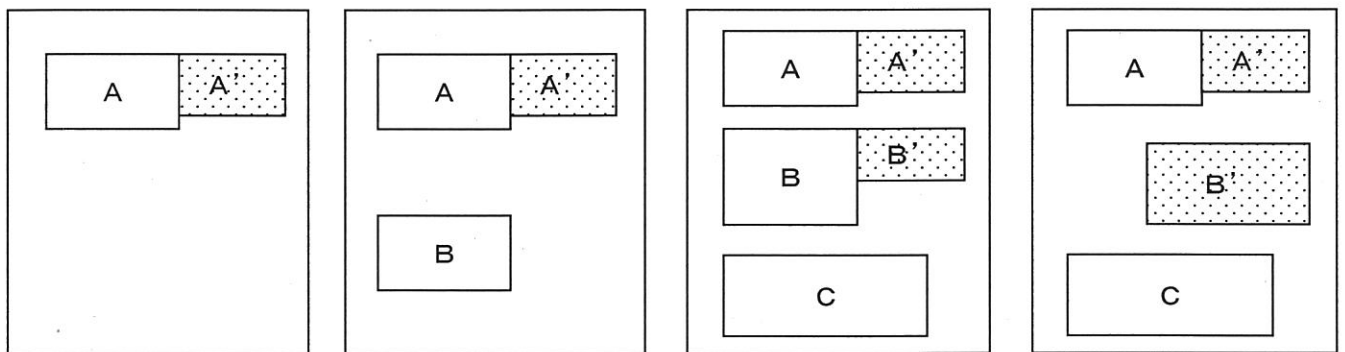
【参考】

昭和 27 年 5 月 29 日住指第 52 号

昭和 35 年 2 月法改正解説書（建設省住宅局建築指導課監修）

平成 17 年 6 月 1 日施行 改正建築基準法・施行令等の解説 P93

凡例  既存不適格建築物  増築等を行う建築物又は建築物の部分



【 $A' \leq 50 \text{ m}^2$ の場合】

・既存不適格建築物 A は、制限緩和適用。

【 $A' \leq 50 \text{ m}^2$ の場合】

・既存不適格建築物 A は、制限緩和適用。
・既存不適格建築物 B は、遡及適用しない。

【 $A' + B' \leq 50 \text{ m}^2$ の場合】

・既存不適格建築物 A 及び B は、制限緩和適用。
・既存不適格建築物 C は、遡及適用しない。

【 $A' \leq 50 \text{ m}^2$ の場合】

・既存不適格建築物 A は、制限緩和適用。
・B' は現行法適用。
・既存不適格建築物 C は、遡及適用しない。