

# 準防火地域の指定区域を拡大しました（岸和田市）

（令和5年4月1日施行）

## 【準防火地域指定拡大の目的】

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70～80%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。

このため、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ります。

### ● 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。

## 【準防火地域指定拡大により期待される効果】

建物更新時に不燃化を促進することで、まち全体の防火性能の向上を図り、火災時に建築物が延焼するまでの時間を遅らせて避難時間や消防活動時間を確保し、人的被害・財産被害の軽減させる効果が期待されます。

## 【準防火地域指定拡大の考え方】

### ● 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(約108ha)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(約31ha)を指定しています。

### ● 準防火地域の指定を拡大する区域

人が居住する住宅地等の安全性を確保する為、以下の区域について準防火地域を拡大しました。

## 【指定拡大した区域の範囲】

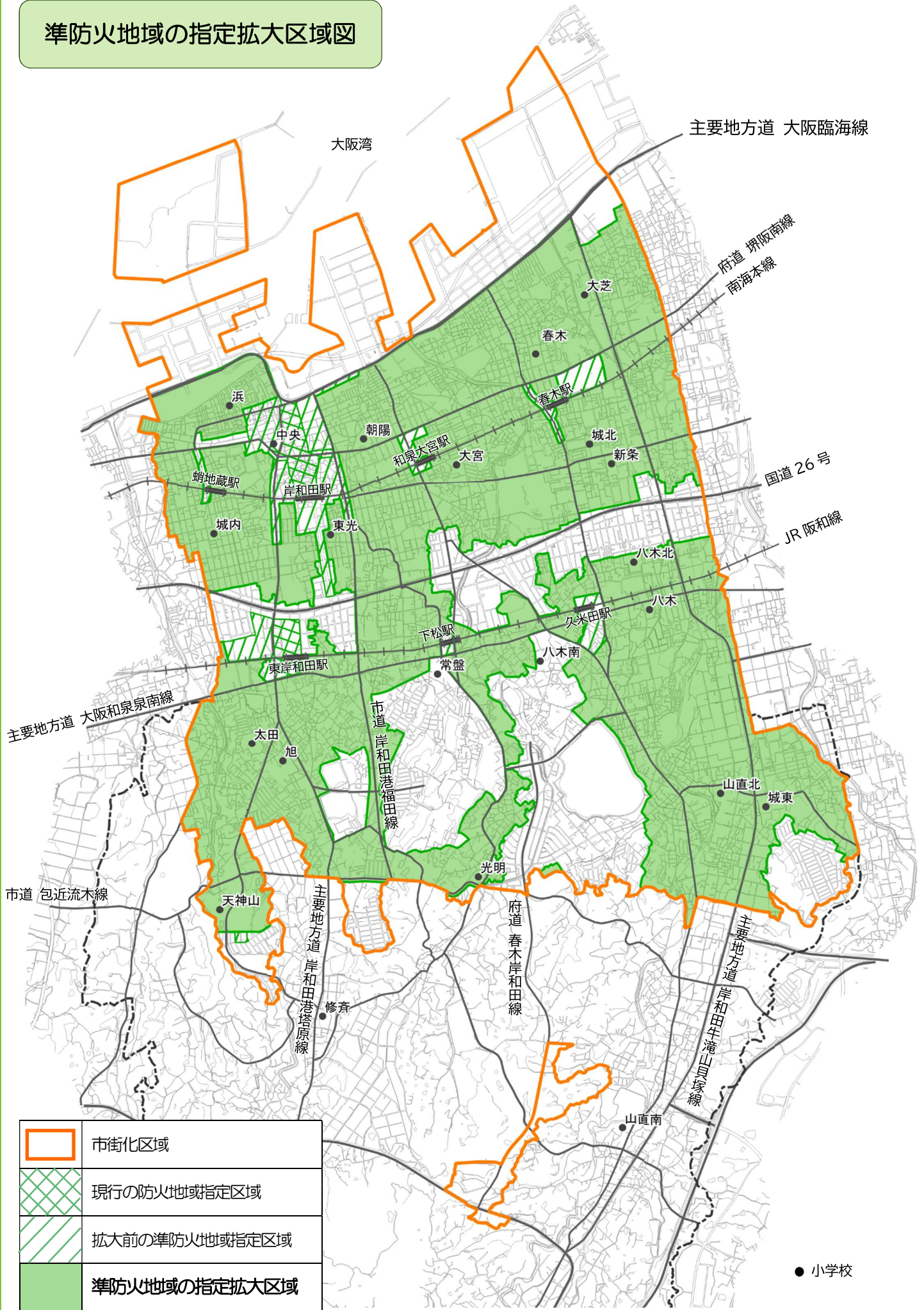
市街化区域で建蔽率が60%以上に指定されている区域(約1,733ha)





ただし、以下の区域を除きます。

### 指定から除かれる区域

- 主要地方道 大阪臨海線より海側の区域
- 用途地域が工業地域に指定されている区域
- 風致地区に指定されている区域
- 都市計画土地区画整理事業の区域
- 歴史的まちなみ保全に取り組む地区（本町地区の用途地域が第一種住居地域の区域）

# 準防火地域の指定拡大区域図



	市街化区域
	現行の防火地域指定区域
	拡大前の準防火地域指定区域
	準防火地域の指定拡大区域

● 小学校

## 【準防火地域にかかる制限の内容】

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とおりで、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。

### ● 準防火地域内の建築物の構造制限の概要【全ての建築物】

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、ドア等)	延焼のおそれのある部分（隣地境界線や道路中心線等から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防火設備を設置 ・窓は網入りガラス仕様にする等防火戸とする。 ・玄関などのドアは鉄製又は認定を取得した防火戸とする。 ・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）などとする。
門又は塀	高さ2mを超える門又は塀は、隣地境界線や道路中心線から3m以内にある部分を不燃材料で造るかおおう。

### ● 準防火地域内における階数と延べ床面積別の構造制限の概要

	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	・耐火建築物等		・耐火建築物等
3階	・耐火建築物等 ・準耐火建築物等 ・防火上必要な技術基準に適合する建築物	・耐火建築物等 ・準耐火建築物等	
2階以下	・木造建築物等は外壁・軒裏の制限		

## 【準防火地域の規制適用について】

- ・準防火地域の構造制限の適用の**基準日は工事着手日**となります。施行日以前に確認済証が交付されたものであっても、施行日(令和5年4月1日)時点で工事に着手していないものについては、準防火地域の構造制限が適用されます。
- ・防火、準防火地域内では、10㎡以内の増改築であっても建築確認申請が必要となります。  
※工事着手日とは、「杭打ち工事」「山留め工事」または「基礎の掘削工事」等の工事を継続的に行うその開始時点のことをいいます。

## 【既存不適格建築物について】

- ・準防火地域指定の施行日以前に法令に適合して建築された建築物又は施行日において工事中の建築物については、準防火地域の指定に伴い法令に適合しない部分が生じたものについては、その部分については既存不適格建築物となります。
- ・既存不適格建築物をそのまま使用することについては特段支障はありませんが、増改築等を行う場合には準防火地域の構造制限に適合させる必要があります。ただし、建築基準法第86条の7において一部制限の緩和規定があります。

## 【延焼防止性能の高い建築物の建蔽率の緩和について】

平成 30 年の建築基準法改正により、準防火地域内においては建築物を耐火建築物等・準耐火建築物等にすることで、建蔽率が 10%緩和されます。

### 【参考】南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（岸和田市決定）

#### ● 防火地域、準防火地域の指定区域変更内容

用途地域名	指定面積	指定地域	(参考)用途地域 全体面積
商業地域	約 31 ha	防火地域	約 31 ha
第一種中高層住居専用地域	約 320 ha ( 0 ha)	準防火地域	約 333 ha
第二種中高層住居専用地域	約 42 ha ( 0 ha)		約 92 ha
第一種住居地域	約 982 ha ( 0 ha)		約 1,056 ha
第二種住居地域	約 99 ha ( 0 ha)		約 137 ha
準住居地域	約 48 ha ( 0 ha)		約 53 ha
近隣商業地域	約 108 ha		約 108 ha
準工業地域	約 242 ha ( 0 ha)		約 542 ha

表中、カッコ内は、変更前を示す。

防火地域の指定区域面積の合計 約 31 ha

準防火地域の指定区域面積の合計 約 1,841 ha (変更前：約 108 ha)

#### 【お問い合わせ先】

##### 準防火地域の指定区域拡大に関すること

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課 TEL 072-423-9629

都市計画課ホームページ（準防火地域の指定区域拡大に関するこれまでの経過について）

<https://www.city.kishiwada.osaka.jp/soshiki/44/junbou.html>



##### 建築物の構造制限や確認申請に関すること

岸和田市 まちづくり推進部 建設指導課 TEL 072-423-9570

建設指導課ホームページ（準防火地域の指定拡大に伴う留意事項等について）

<https://www.city.kishiwada.osaka.jp/soshiki/45/jyunbouka-tyuui.html>

