

【報告事項3】市街地の不燃化の促進に向けた取組みについて

1. 検討の背景

(1) 上位計画における位置付け

① 南部大阪都市計画区域マスタープラン（平成28年3月）都市防災に関する方針

市街化区域内の建ぺい率60%以上の地域については延焼する確率が高くなるという研究結果があることから、原則として準防火地域の指定を促進し、耐火・準耐火建築物への誘導を図り、市街地の火災の延焼防止、遅延を図ります。

② 岸和田市都市計画マスタープラン（平成23年3月）災害に強いまちづくりの方針

避難しやすく、燃え広がりにくい市街地を形成するため、広幅員道路の整備、公園や農地などのオープンスペースの確保、建築物の耐震化・不燃化により延焼遮断帯の形成を図ります。

(2) 改正建築基準法（令和元年6月25日施行）

法改正の考え方

「防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保の実現」と「木造建築を巡る多様なニーズへの対応」

- ① 防火地域に加えて準防火地域において、延焼防止性能の高い建築物の建ぺい率制限を10%緩和
- ② すべての壁・柱等に対し、一律に性能を要求 ⇒ 総合評価と性能規定化の徹底
 - ・耐火構造等としてよい木造建築物の範囲の拡大
(高さ13m以下かつ軒高9m以下 → 高さ16m以下かつ3階以下)
 - ・耐火構造等の規制を受ける場合も、構造部材である木材をそのまま見せる「あらわし」の実現
 - ・防火・準防火地域の門・塀(2m超)における木材利用拡大 等

2. 屋根不燃区域と準防火地域内の構造制限の概要

屋根不燃区域：防火地域・準防火地域以外の市街地において、火の粉が屋根に着火することによる火災の発生を防止するために定める区域（建築基準法第22条）

準防火地域：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（都市計画法第9条第21項）

例) 戸建住宅（木造・3階以下、延べ床面積500㎡以下） ※下線：法改正点

	屋根不燃区域（法22条指定区域）	準防火地域	
	屋根	不燃材料	
軒裏	—	1・2階 (延焼の恐れのある部分) 防火性能	3階 防火性能
		技術的基準適合	
外壁	(延焼の恐れのある部分) 準防火性能	(延焼の恐れのある部分) 防火性能	技術的基準適合
開口	—	(延焼の恐れのある部分) 防火設備	
塀	—	(延焼の恐れのある部分) 木造附属・2m超の場合：不燃材料 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	
建ぺい率	—	準耐火建築物、耐火建築物及び同等以上の延焼防止性能を有する建築物は建ぺい率を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	すべて建築確認必要	

3. 準防火地域指定拡大の状況

(1) 本市の指定状況

種別	指定範囲	建ぺい率	指定面積
防火地域	商業地域	80%	約31ha
準防火地域	近隣商業地域	80%	約108ha
屋根不燃区域 (建築基準法第22条指定)	上記を除く市域全域 (市街化調整区域の一部を除く)	40~60%	約5,452ha (図上計測値)

(2) 周辺市町における指定拡大の状況

堺市	H23.12.1 一低専、二低専、工業、工専、及び風致地区を除く区域に拡大
高石市	H25.10.1 埋立島を除くほぼ全域に拡大
泉大津市	H26.6.2 大阪臨海線より海側を除くほぼ全域に拡大
忠岡町	R02.1.1 大阪臨海線より海側を除くほぼ全域に拡大
貝塚市	H28.12~用途地域変更に併せて順次指定拡大

4. 準防火地域指定拡大の方向性

① 現状

- ・国道26号より海側の地域で危険度が高い地区が見られる
- ・木造建築物が多い地域や広幅員の道路が少ない地域で危険度が高くなる傾向が見られる

H27実施の災害危険度判定調査結果より

② 建替え動向と課題

- ・近年、法22条指定区域（屋根不燃区域）内で建築される戸建住宅等は、開口部を除き、防火木造の性能を有している割合が高い

住宅土地統計調査データ

建築年数	裸木造 (棟数割合)	防火木造 (棟数割合)
昭和35年以前	79%	21%
平成23年~平成25年9月	19%	81%

- ・危険度が高い地区は、早くに集落が形成された地区であり、敷地及び道路の状況から現行の建築基準法での建替えが困難なケースがある
- ・国道26号より山側において、戸建住宅を中心に木造建築物が増加しつつある



建築物の不燃化対策を推進し、市街地の火災の延焼防止、遅延を図るべく、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する。

- ・建替え等を通じた市街地の不燃化促進
- ・地域内の小規模空地や農地等が減少した際にも、市街地の不燃化を継続

5. 過去の都市計画審議会でのご意見

平成 24 年度から本審議会においても、不燃化促進に向けた取組みの一環として、準防火地域の指定拡大について報告

都市計画審議会	主な意見	現在の状況
平成 24 年度 ～28 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・他市に比べ規制が強化されれば、人口流出が危惧される ・住んでもらえるまちは安全・安心なまちである ・災害危険度判定調査は行っているのか 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺市町においても、順次準防火地域の指定が拡大
	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園、土地区画整理、防災街区などの基盤整備事業による防災対策も重要 	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 27 年度に市域全域を対象に実施 [右上図及び別添資料 3-2 参照] ・限られた予算で優先順位を付けて実施
	<ul style="list-style-type: none"> ・準防火地域指定をしても都市全体の不燃化には長い時間がかかるため、ソフト面での防災力の強化も重要 	<ul style="list-style-type: none"> ・危機管理部局と連携しながら災害危険度判定調査の普及活動や、防災まち歩き・訓練等実施
	<ul style="list-style-type: none"> ・準防火地域を拡大すれば、市民の負担も増えるので、市として、一定の補助制度は考えているのか 	<ul style="list-style-type: none"> ・財源確保にかかる国の動向を注視しつつ、今後検討していく
	<ul style="list-style-type: none"> ・建ぺい率の緩和などの検討はされるのか 	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 30 年建築基準法改正により、防火地域・準防火地域において、延焼防止性能の高い建築物の建ぺい率制限を 10%緩和
	<ul style="list-style-type: none"> ・準防火地域の構造規制により、歴史的なまちなみ景観が失われないよう検討する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 30 年建築基準法改正により、木造建築物等の耐火性能に係る制限が合理化 [右下図参照] → 耐火構造等とすべき木造建築物の対象の見直し ・耐火構造等の規制を受ける場合についても、木材をそのまま見せる(あらわし)等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し ・防火・準防火地域の門・塀(2m超)における木材利用拡大 等 ・景観施策に係る関係機関や地域団体等と協議し、検討を行う

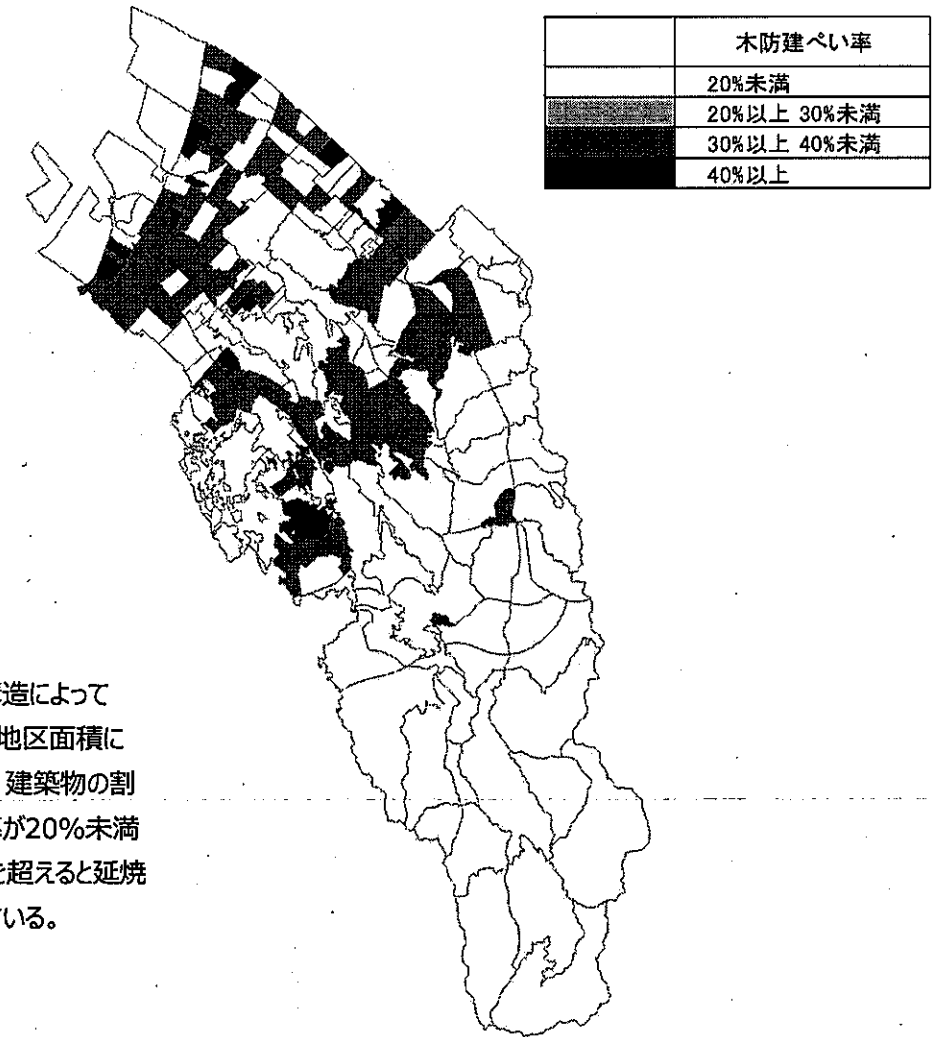
6. 今後の予定

令和 01 年 08 月 09 日	市都計審①：方針説明
令和 01 年 11 月頃	市都計審②：素案説明
令和 01 年 12～02 年 02 月頃	都市計画案に関する周知、説明会の開催(準防火地域)
令和 02 年 03 月頃	市都計審③：説明会開催状況の報告(準防火地域)
令和 02 年 04～05 月頃	案の縦覧(準防火地域)
令和 02 年 06 月頃	市都計審④：諮問
令和 02 年 06 月頃～	変更周知
令和 03 年	告示

参考

【木防建ぺい率】

(H27 災害危険度判定調査より)



※本防建ぺい率とは

裸木造や防火木造といった構造によって防火性能にウエイト付けを行い、地区面積に対する木造(防火木造を含む)建築物の割合を表したもので、木防建ぺい率が20%未満では安全と判断できるが、40%を超えると延焼が拡大する可能性が高いとされている。

【平成 30 年建築基準法改正概要】

(平成 30 年建築基準法に説明会(第 2 弾)資料(国土交通省)抜粋より)

