

【報告事項1】市街地の不燃化の促進に向けた取組みについて

1. 不燃化促進に向けた取組み

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、老朽化し管理されていない建築物の除却や建築物の不燃化促進等が必要となります。

取組みの方向性		方策例	
都市・地区レベルの取組み	都市計画道路・公園の整備による延焼遮断帯の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市計画事業の推進【長期的取組みとして順次実施中】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎市街地開発事業等                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業・防災街区整備事業など</li> </ul> </li> </ul>
敷地・建物レベルの取組み	オープンスペース（道路・公園・農地）の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>○開発許可・建築確認制度による誘導【実施中】</li> <li>○生産緑地制度による誘導【実施中】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎協調建替え                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画等により地区のルールを定め、道路等の空間確保や建物形態の統一など</li> </ul> </li> </ul>
	不良空き家の抑制	<ul style="list-style-type: none"> <li>○不良空き家除却費用の一部を助成【実施中】</li> <li>○相続した旧耐震基準の戸建住宅を耐震改修して売却するか、解体し更地にして売却した場合の所得税が軽減【法 H28.4.1~R5.12.31】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○開発許可制度による更新                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・借地の場合など、敷地の集団化→開発</li> </ul> </li> </ul>
敷地・建物レベルの取組み	耐火建築物や防火建築物等の増加促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>●老朽化した木造市営住宅の建替え【順次実施中】</li> <li>○建築基準法第22条による屋根の不燃化誘導【実施中】</li> <li>○準防火地域の指定拡大による誘導</li> <li>○耐火建築物等の建築費用の一部助成【実施目途が立たない状況】</li> </ul>	

2. 準防火地域指定の考え方について

不燃化対策を推進し、市街地の火災の延焼防止・遅延を図ることを目的に、準防火地域を指定拡大

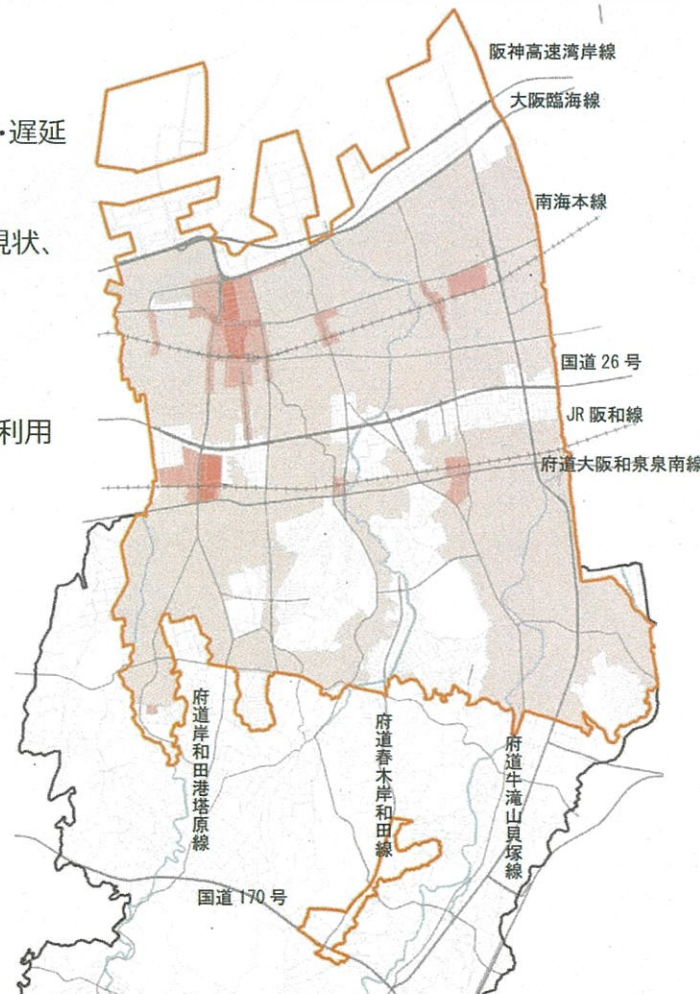
拡大区域については、道路幅員や敷地面積等の現状、また建築基準法の改正を踏まえて検討

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、以下の地区を除く

- ・都市計画土地区画整理事業の施行区域
- ・歴史的町並み保全に取り組む地区

	市街化区域
	防火地域
	準防火地域
	準防火地域拡大案



3. 建ぺい率について

- ・建築物の建築面積の敷地面積に対する割合
- ・敷地内に一定割合以上の空地を確保することで、日照や通風など環境を衛生に保ち、防火や避難などの安全性を備えることを目的とした規定

① 岸和田市の建ぺい率指定状況と建築基準法における採光規定

用途地域	建ぺい率	有効採光面積（居室面積の1/7を確保） ※有効採光面積 = 開口部の面積 × 採光補正係数	図
【住居系】 主に住居の環境を守る地域	第一種低層住居専用地域	40%	
	第二種低層住居専用地域	50%	
	第一種中高層住居専用地域	60%	
	第二種中高層住居専用地域		
	第一種住居地域		
	第二種住居地域		
準住居地域			
【商業系】 主に商業・業務の立地を目指す地域	近隣商業地域	80%	<p>採光補正係数：D/H×6-1.4 【H<sub>1</sub>: 4mと仮定した場合】 計算上、採光に有効な開口部とするためには、D &gt; 約 0.93m</p> <p>採光補正係数：D/H×10-1 【H<sub>1</sub>: 4mと仮定した場合】 計算上、採光に有効な開口部とするためには、D ≥ 0.4m</p> <p>採光補正係数：D/H×8-1 【H<sub>1</sub>: 4mと仮定した場合】 計算上、採光に有効な開口部とするためには、D ≥ 0.5m</p> <p>隣地境界線 注）・開口部が道路に面する場合、道路の反対側の境界線を隣地境界線とみなす ・開口部が天窗の場合、採光補正係数を3倍した数値とする ・ふすまなど随時開放できる場合は2室を1室とみなす ・商業系の用途地域内の住宅居室の場合、一体的な利用がなされている複数居室を全体としてとらえることが可能（H15国告示） ※商業地域の建ぺい率：建築基準法に規定</p>
商業地域			
【工業系】 主に工業の集積を図る地域	準工業地域	60%	
	工業地域		
	工業専用地域		

② 建ぺい率別空間イメージ図

建ぺい率	空間イメージ	備考
60%	<p>準防火地域内で準耐火建築物等以上とした場合</p>	主に住居の環境を守る地域である住居系の用途地域においては、通風・日照・採光など衛生的環境や、防火・避難など安全性の確保を目的に、建ぺい率 60%以下を設定
80%	<p>準防火地域内で準耐火建築物等以上とした場合</p>	主に商業・業務の立地を目指す地域である商業系の用途地域においては、建ぺい率 80%を設定

4. 令和元年度（建築基準法改正）以降における準防火地域指定拡大の検討状況

審議会① R1.08.09	・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
審議会② R1.11.25	・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
審議会③ R2.03.30	・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
審議会④ R2.08.07	・岸和田市の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