

みんなで取り組もう



「コバトン」

火災に強いまちづくり



「さいたまっち」

～建築物等の不燃化・難燃化のすすめ～



「写真提供：神戸市」

はじめに

阪神・淡路大震災等における火災の被害を教訓に、平常時からの備えとして、建築物等の不燃化・難燃化を図り、市街地全体の防災性を向上させることが重要です。その実現に向け、埼玉県は、都市計画法に基づく防火地域又は準防火地域を用途地域全域に指定することを目標に、火災に強いまちづくりを推進します。

防火地域又は準防火地域とは

- 都市計画法に基づき定める都市計画です。この制度は、市街地における火災の延焼被害を抑えることを目的としております。指定された地域では、建築物等の規模や階数等に応じて建て替え等（新築、増築、改築又は移転）の際、建築物に一定の耐火性能や防火性能が義務付けられます。

<防火地域>

対象
となる
地域

駅前などの商業・業務施設が建ち並ぶ多くの人が集まる地域、災害時に拠点となる施設の周辺地域及び災害時に緊急車両が通る道路の沿道等に指定します。

建て
替え等
の際

2階建て以下かつ延べ面積が100㎡以下の建築物は、原則として耐火建築物、又は準耐火建築物にしなければなりません。また、その他の建築物は耐火建築物にしなければなりません。（次ページ参照）

<準防火地域>

対象
となる
地域

駅前の周辺地域など住宅等が分布している地域等において指定します。

建て
替え等
の際

規模に応じて耐火建築物または準耐火建築物にするほか、2階建て以下かつ延べ面積が500㎡以下の小規模な建築物等についても、防火措置した構造となります。（次ページ参照）

指定後の効果

- 建築物等の建て替え等（新築、増築、改築又は移転）に合わせて不燃化・難燃化が図られ、延焼による火災被害の軽減につながります。
- 耐火・防火性能の高い建築物等が増えることで、避難や消火活動のための経路が確保され、被害の軽減につながります。

指定後に建築物等を建築する場合のメリット等

<メリット>

- ^{けんべいりつ}建蔽率が80%未満の防火地域内に耐火建築物等を建築する場合は、建蔽率が10%緩和されます。また、建蔽率が80%で同様の場合は、建蔽率が100%になります。
- 準防火地域内に準耐火建築物等を建築する場合は建蔽率が10%緩和されます。

<デメリット>

- 建築物等に耐火・防火措置を施すことになるため、建築物等の建て替え等（新築、増築、改築又は移転）の際にかかる費用が従来より増加します。

建築物の規制内容について

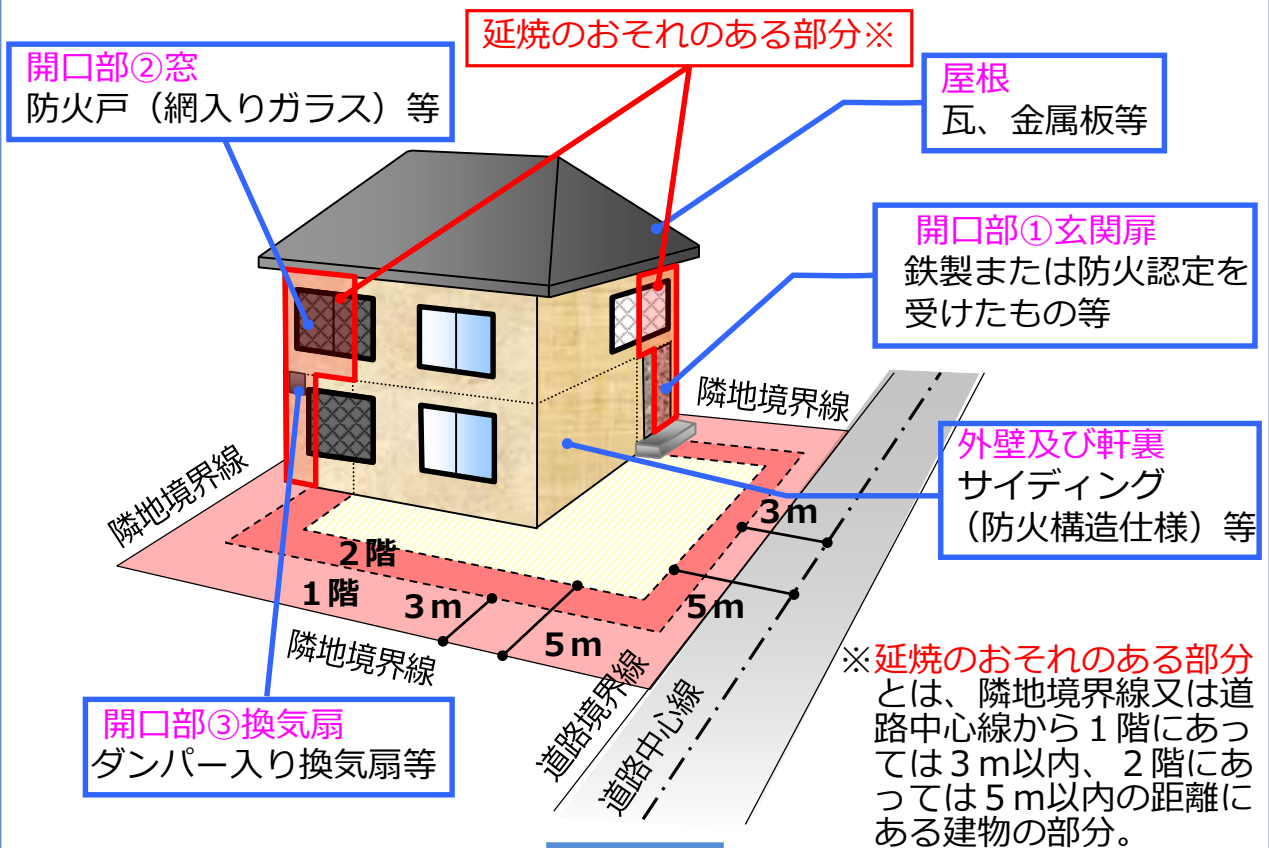
防火地域又は準防火地域内の構造制限の概要

種別 階数	防火地域		準防火地域（階数算定には地階を除く）		
	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物		注) 耐火建築物、 準耐火建築物		
3階					
2階以下	耐火建築物、 準耐火建築物	耐火建築物			
	防火措置した建築物				

注) 建築基準法に定める技術的基準に適合する建物でも可

- 準防火地域内の一般的な木造2階の一戸建て住宅に係る規制は、**防火措置した建築物**としなければなりません。

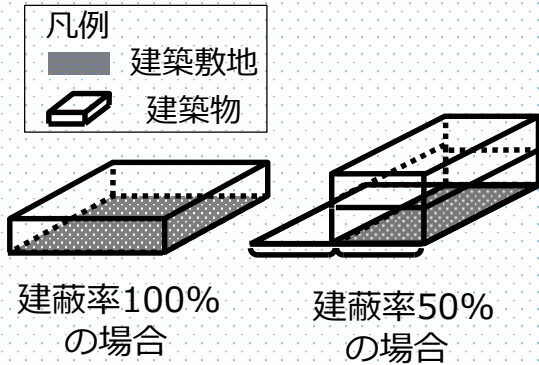
防火措置の内容（木造2階の一戸建て住宅の例）



木造2階一戸建ての住宅においては、屋根及び外壁は、概ね防火性能を満足する部材の使用が見込まれるため、**実質的な防火措置は、延焼の恐れのある開口部及び軒裏のみ**となります。

Q 1 建蔽率とはなんですか。

A 1 建築物の敷地面積に対する建築物の水平投影面積の割合を百分率で示したものです。



Q 2 防火地域又は準防火地域指定後、どのくらいの期間でまちの防火機能が高まりますか。

A 2 防火地域又は準防火地域指定後に行う建て替え等の建築行為（新築、増築、改築又は移転）をする建築物の構造に規制がかかりますので、建て替わりが早いほど、まちの防火機能が早く高まります。

Q 3 指定後は、すべての建築物に対して構造の規制がかかりますか。

A 3 次に掲げる行為は規制がかかりません。

- ・ 防火地域又は準防火地域指定の告示前に工事に着手している建築物。
- ・ 2階以下の建築物で増改築に係る面積が50㎡を超えないもの。この場合、増改築する部分の外壁及び軒裏のみ防火構造とする必要があります。

Q 4 指定によって基準に適合しなくなる建築物は早急に対応する必要がありますか。

A 4 既存の建築物で、指定後、基準に適合していない建築物を既存不適格建築物といいます。この場合、すぐに対応する必要はありませんが、建て替え等の建築行為（新築、増築、改築又は移転）の際には耐火・防火措置を施すことが必要になります。

Q 5 耐火建築物、準耐火建築物、防火措置した建築物の違いはなんですか。

A 5 耐火建築物、準耐火建築物及び防火措置した建築物については以下のとおりです。

- ・ 耐火建築物は、壁・床・柱などが、火災が発生してから消火されるまでの間、倒壊・延焼しない性能を有している建築物です。
- ・ 準耐火建築物は、耐火建築物に比べ性能は低くなりますが、火災に対し倒壊・延焼しない性能を有している建築物です。
- ・ 防火措置した建築物は、外壁や軒裏等が、周囲で発生した火災による延焼を抑制する性能を有している建築物です。

都市計画の手続きの流れ

住民

市町

説明会

都市計画の原案
の作成

防火地域又は準防火地域の指定にあたり、都市計画の原案を作成します。

意見

公聴会等の開催
(都市計画法第16条)

原案に対する住民の意見を聞くために説明会や公聴会等を開催します。広報誌、HP等で日時等について周知します。

都市計画を決定(変更)しようとする市町に住所を有する方は、都市計画の原案に対して意見を述べる事が出来ます。

都市計画の案
の作成

説明会や公聴会等の結果を踏まえ、必要に応じて内容の修正を行い、都市計画の案を作成します。

意見書の提出

案の公告・縦覧
(都市計画法第17条)

都市計画の案を公告し、2週間縦覧します。広報誌、HP等で縦覧期間、場所等について周知します。

市町に住所を有する方、若しくは、利害関係を有する方は、都市計画の案に対して意見書を提出することが出来ます。

市町都市計画審議会
(都市計画法第19条)

都市計画の案を市町都市計画審議会で審議します。案の縦覧で意見書が提出された場合は、その要旨を提出します。

都市計画決定・告示
(都市計画法第20条)

都市計画審議会で可決された、都市計画の案を決定し、告示します。

告示した日から、建築物等の建て替え等の建築行為(新築、増築、改築又は移転)をする場合には、原則として構造に規制がかかります。

MEMO

問い合わせ先

埼玉県 都市整備部 都市計画課 都市計画担当

所在地 さいたま市浦和区高砂3-15-1

TEL 048-830-5341 FAX 048-830-4881

吉川市 都市整備部 都市計画課 都市計画係

所在地 吉川市きよみ野1丁目1

TEL 048-982-9903 FAX 048-981-5392