

みんなで取り組もう 火災に強い街づくり



「トコロん」

～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、糸魚川大規模火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、市では都市計画法に基づく防火地域又は準防火地域の指定などにより、火災に強い街づくりを推進します。

所沢市

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います。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築行為（新築、増築、改築又は移転）を行う際、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・業務施設が建ち並び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。

必要な構造及び措置

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。

必要な構造及び措置

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

- 建築物等の建築行為（新築、増築、改築又は移転）を行う際に合わせて不燃化・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、建築行為（新築、増築、改築又は移転）を行う際にかかる費用が従来より増加します。

容積率、建蔽率とは

容積率・・建築物の延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合です。

容積率（%）＝延べ面積÷敷地面積×100（%）

建蔽率・・建築物の建築面積の敷地面積に対する割合です。

建蔽率（%）＝建築面積÷敷地面積×100（%）

建築物の規制内容について

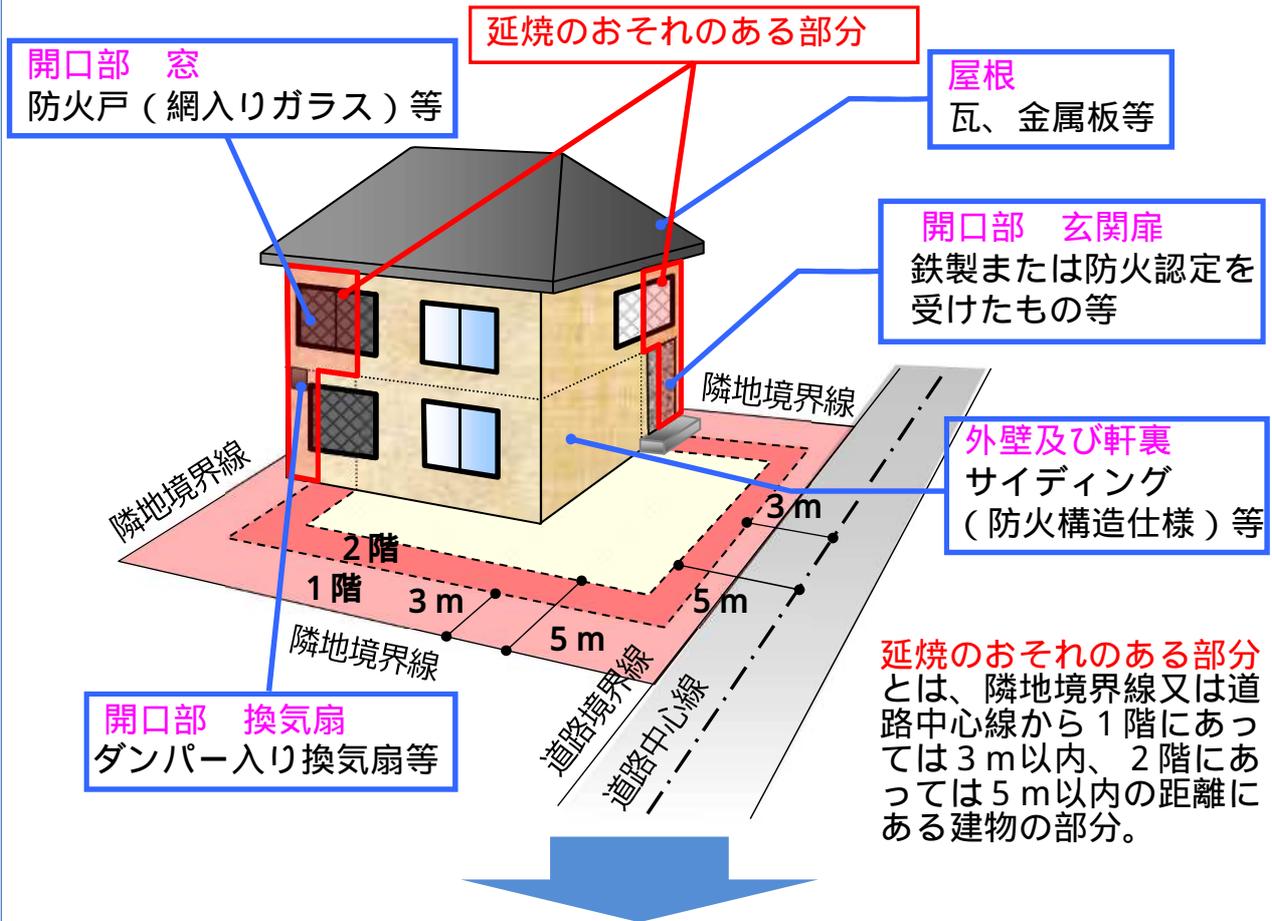
防火地域又は準防火地域内の構造制限の概要

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

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 & A

Q1 防火地域又は準防火地域指定後、どのくらいの期間で街の防火機能が高まりますか。

防火地域又は準防火地域指定後に行う建築行為（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、街の防火機能が早く高まります。

Q2 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。

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には規制はかかりません。
2階以下の建築物で増改築に係る面積が50㎡を超えない場合は、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。

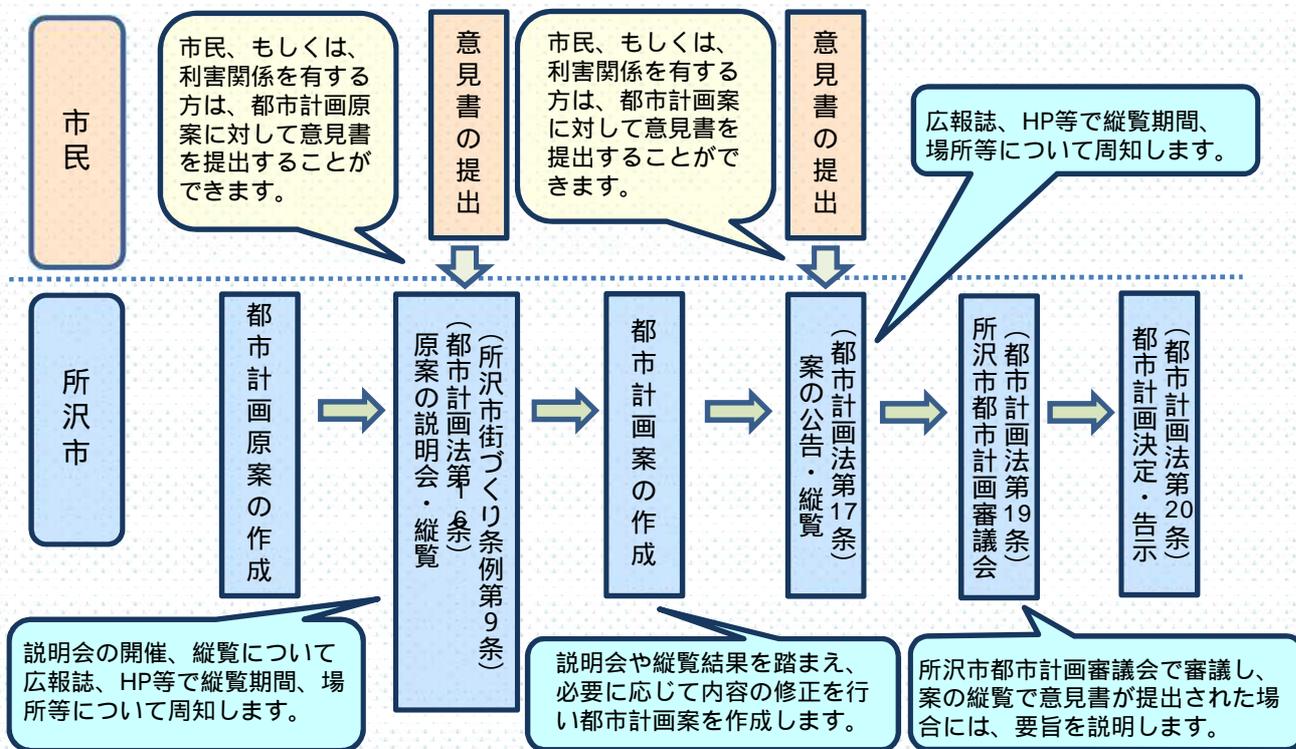
Q3 指定によって基準に適合しなくなる建築物は早急に対応する必要がありますか。

建築行為（新築、増築、改築又は移転）を行う際には耐火・防火措置を施すことが必要になります。

Q4 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。

- ・耐火建築物・・・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・・・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・・・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。

都市計画手続きの流れ



所沢市 街づくり計画部 都市計画課
〒359-8501 所沢市並木一丁目1番地の1
TEL 04-2998-9192 FAX 04-2998-9163