

池田市都市計画 準防火地域の指定区域の拡大について
(案)

令和2年11月

池田市まちづくり推進部

準防火地域を拡大する背景

南海トラフ地震やその他関西を横断する断層帯による地震の発生が危惧されるなか、市街地大火に対する対策が重要であり、大阪府では、都市の不燃化を効果的に進めるためには、燃えにくい都市づくりの観点から、都市計画法に基づく「防火・準防火地域の指定」をより積極的に推進していくことが必要不可欠であるとし、平成23年3月大阪府策定の『北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）』においては、「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。」との方針が示されており、今後も引き続き、市街化区域内の建ぺい率60%以上の地域については、原則として準防火地域の指定を促進していくこととされております。

また、国においても、糸魚川市大規模火災（H28年12月）や埼玉県三芳町倉庫火災（H29年2月）などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや密集市街地の解消を進めることが課題として、防火改修・建替え等を促進するため、建築基準法が改正され、令和元年6月より防火関連規制の見直しや制度緩和等が行われており、都市の不燃化に向けた機運が高まっているところです。

そのため、本市においても、地震などの大規模な災害に対して、被害を最小限に食い止め市民生活を守るなど、災害に強い安全・安心のまちづくりを進める取り組みの一環として、都市の不燃化を促進し災害に強い市街地を形成するため、準防火地域の指定区域を拡大し、市民一人ひとりのご協力により建築物の火災に対する安全性を高め、市街地の防災機能の向上を図ることとしました。



阪神・淡路大震災（H7年） 出典 国土交通省



糸魚川市大規模火災（H28年） 出典 糸魚川市

【参考】大阪府の準防火地域の指定状況（令和2年10月時点）

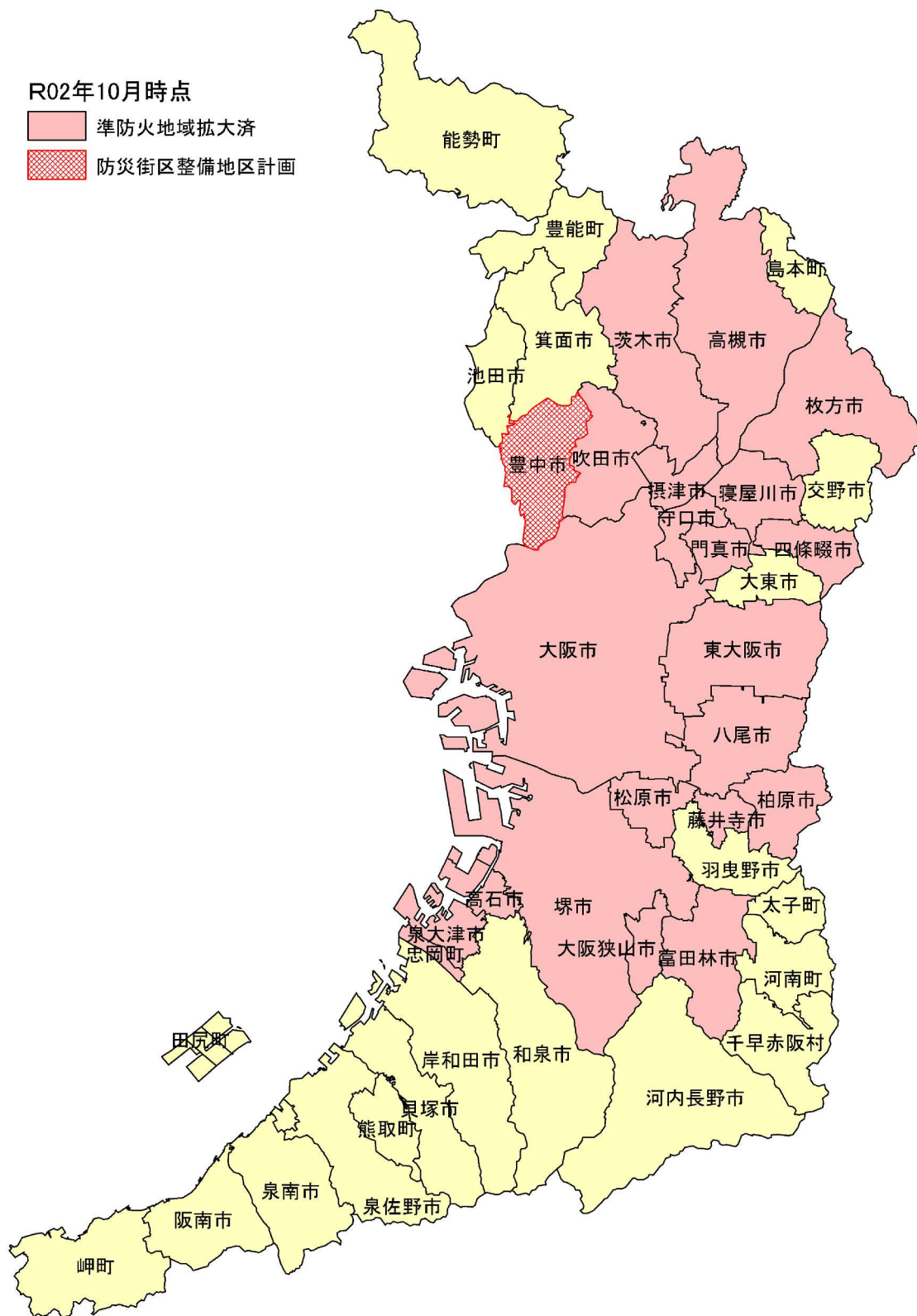


図1 大阪府の準防火地域の指定状況図(令和2年10月時点)

準防火地域とは

準防火地域は、都市計画法第 9 条において定められている地域地区のひとつで、「市街地における火災の危険を防除するため定める地域」であり、地震等の災害により生じる市街地大火における延焼被害を防ぐこと等を目的としております。

準防火地域内では、建築物を建築、増改築する際には、建築物の外壁、軒裏や窓などの開口部の仕様等に対し、一定の防火性能が必要となり、建物更新時に不燃化が促進され、まち全体の防火性が高まることが期待されます。

なお、防火に対する地域指定については、「準防火地域」以外に「防火地域」や、「建築基準法第 22 条の規定による区域（法 22 条指定区域）」があります。

【参考】準防火地域内における建築制限の概要

準防火地域内においては、新築、増改築等を行う建物の規模（階数、延べ面積）に応じて燃えにくい構造としなければなりません。

延べ面積 階数 (地階を除く)	500㎡以下	500㎡超 1500㎡以下	1500㎡超
4 階建以上	耐火建築物又は延焼防止建築物		
3 階建	準耐火建築物又は準延焼防止建築物		耐火建築物又は延焼防止建築物
2 階建以下	防火措置した建築物 (次頁参照)		

耐火建築物：主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根、階段）が耐火性能（1～3 時間の加熱に対する非損傷性、遮熱性、遮炎性が確保されていること）を有する構造であり、外壁の開口部（窓、ドア、換気扇）で延焼のおそれのある部分に防火設備を設けているもの

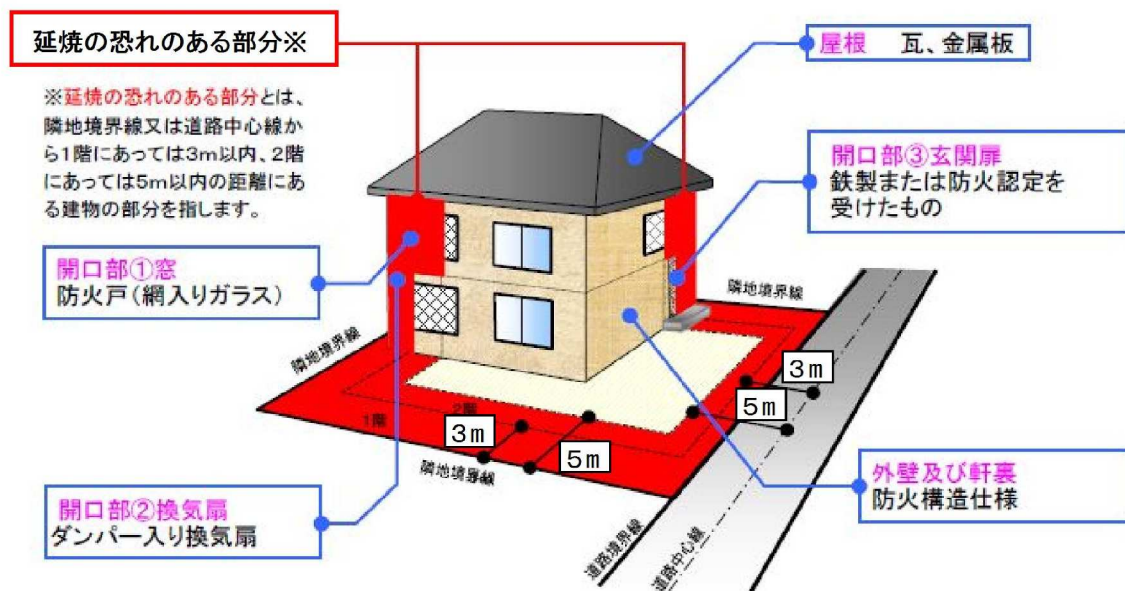
延焼防止建築物：耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

準耐火建築物：主要構造部が準耐火性能（加熱開始後 45～60 分間の加熱中の非損傷性、遮熱性、遮炎性が確保されていること）を有する構造であり、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設けているもの

準延焼防止建築物：準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物

【準防火地域内の木造 2 階建ての住宅における防火措置の例】

準防火地域内で木造 2 階建ての住宅を新築又は増改築する場合、屋根及び延焼のおそれのある部分の外壁、軒裏、開口部について、防火措置を講じる必要があります。



【準防火地域と法 22 条指定区域の構造制限の比較】

規制対象		建築物の外殻の構造制限		
		屋根	延焼のおそれのある部分	
			外壁・軒裏	開口部
準防火地域		市街地火災の飛び火防止	防火構造	防火設備
法 22 条指定区域	延べ面積1000㎡超の木造建築物等	通常の火災の飛び火防止	防火構造	なし
	上記以外の木造建築物等		準防火構造	

※ 法 22 条指定区域内であっても建物の用途や規模等によっては耐火建築物等としなければならない場合がありますが、法 22 条指定区域では、基本的に、延焼のおそれのある部分の開口部に防火設備を設ける必要がありません。

池田市における防火に対する地域指定状況（現況）

現在、本市では、阪急池田駅及び阪急石橋阪大前駅の周辺のエリア（商業地域）に防火地域を、その周囲のエリア等（近隣商業地域と、第二種住居地域の一部）に準防火地域をそれぞれ指定しており、法22条指定区域については、防火地域及び準防火地域、並びに近郊緑地保全区域（主に五月山のエリア）を除く区域に指定しています。

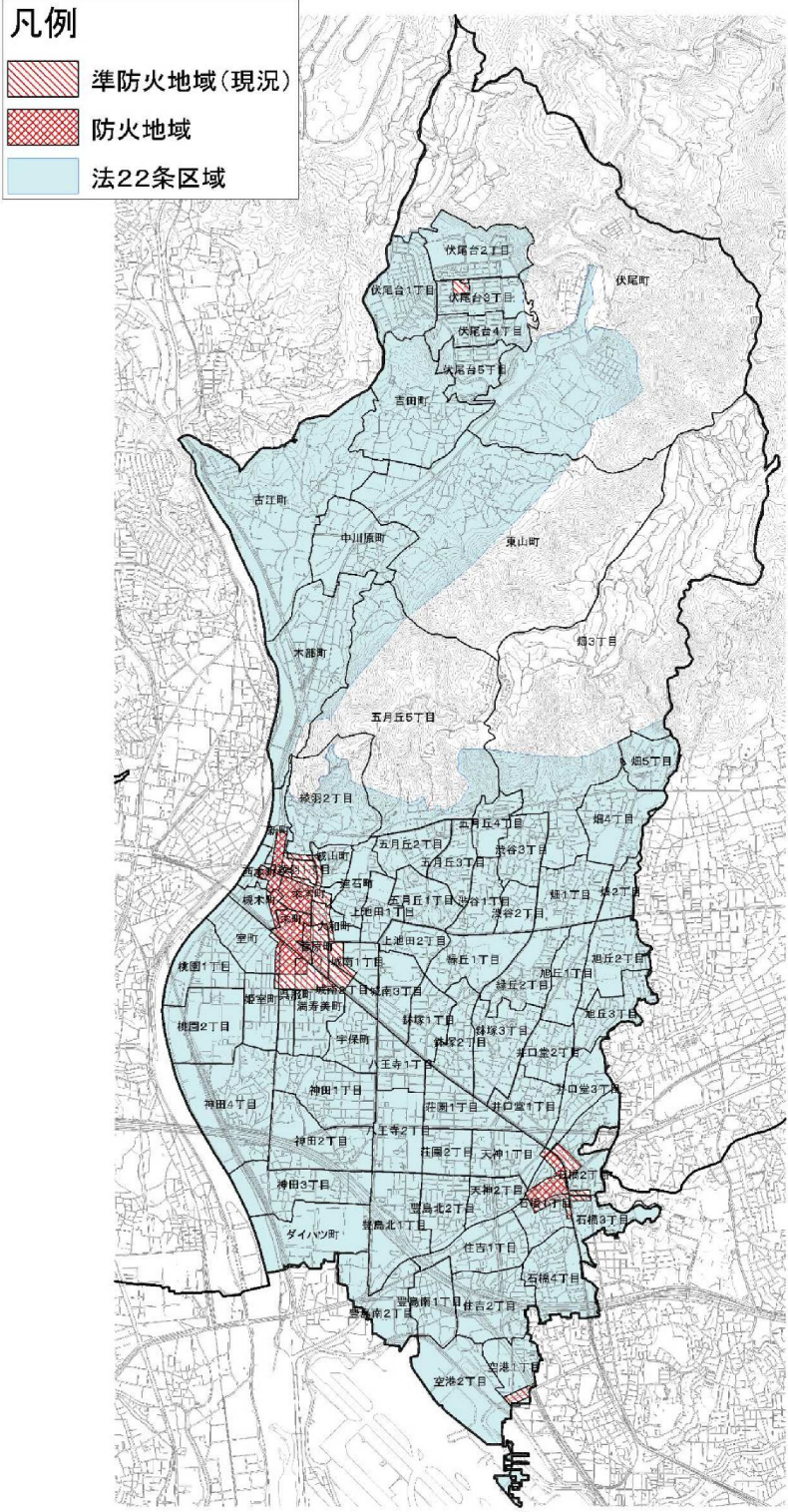


図 2 池田市における防火関連地域指定状況図(R2年11月現在)

新たに準防火地域に指定する予定のエリア

大阪府の方針では、市街化区域内で建ぺい率の最高限度（指定建ぺい率）を 60%以上としている地域においては、原則として準防火地域に指定することとなっています。

池田市における指定建ぺい率 60%以上の地域は 878ha あり、用途地域の土地利用別では、住居系用途地域が 708ha、商業系用途地域が 54ha、工業系用途地域 116ha となります。

商業系用途地域では既に防火地域又は準防火地域の指定を全域に行っておりますが、今回、大阪府の方針を基本に、その他の規制内容や地域の特性等を踏まえて検討を行った結果、住居系用途地域においては 708 ha のうち 581ha のエリアを、工業系用途地域においては 116ha のうち 18ha のエリア、合計 599ha のエリアに準防火地域を新たに指定することとします。

なお、住居系用途地域において準防火地域に指定しない箇所は、風致地区にしている地域と伏尾台の地域であり、風致地区に指定している地域については、建ぺい率の最高限度を 40%に規制していること、また、伏尾台の地域については、飛び地の市街化区域であり、宅地開発された際に街区が整理されていること等から、それぞれの地域では大きな市街地火災に拡大する可能性は低いため、準防火地域の指定対象から除外しています。

また、工業系用途地域では、工場の建築をする際に工場立地法や消防法等の規制により一定の防火対策が取られているため、準防火地域の指定対象から基本的には除外としますが、立地適正化計画において居住誘導区域に指定している一部の地域のエリアについては、住宅が比較的多く立地していることから地域住民の安全性を確保するため、準防火地域に指定することとしています。

【 現 状 】

【 変 更 案 】

地域・区域名称	指定面積
防火地域	28 ha
準防火地域	26 ha
法 22 条指定区域	1,467 ha



地域・区域名称	指定面積
防火地域	28 ha
準防火地域	625 ha
法 22 条指定区域	868 ha

凡例

- 準防火地域追加エリア(住宅系)
- 準防火地域追加エリア(工業系)
- 防火・準防火地域指定済のエリア
- 指定建ぺい率60%以上のエリア
- (参考)風致地区

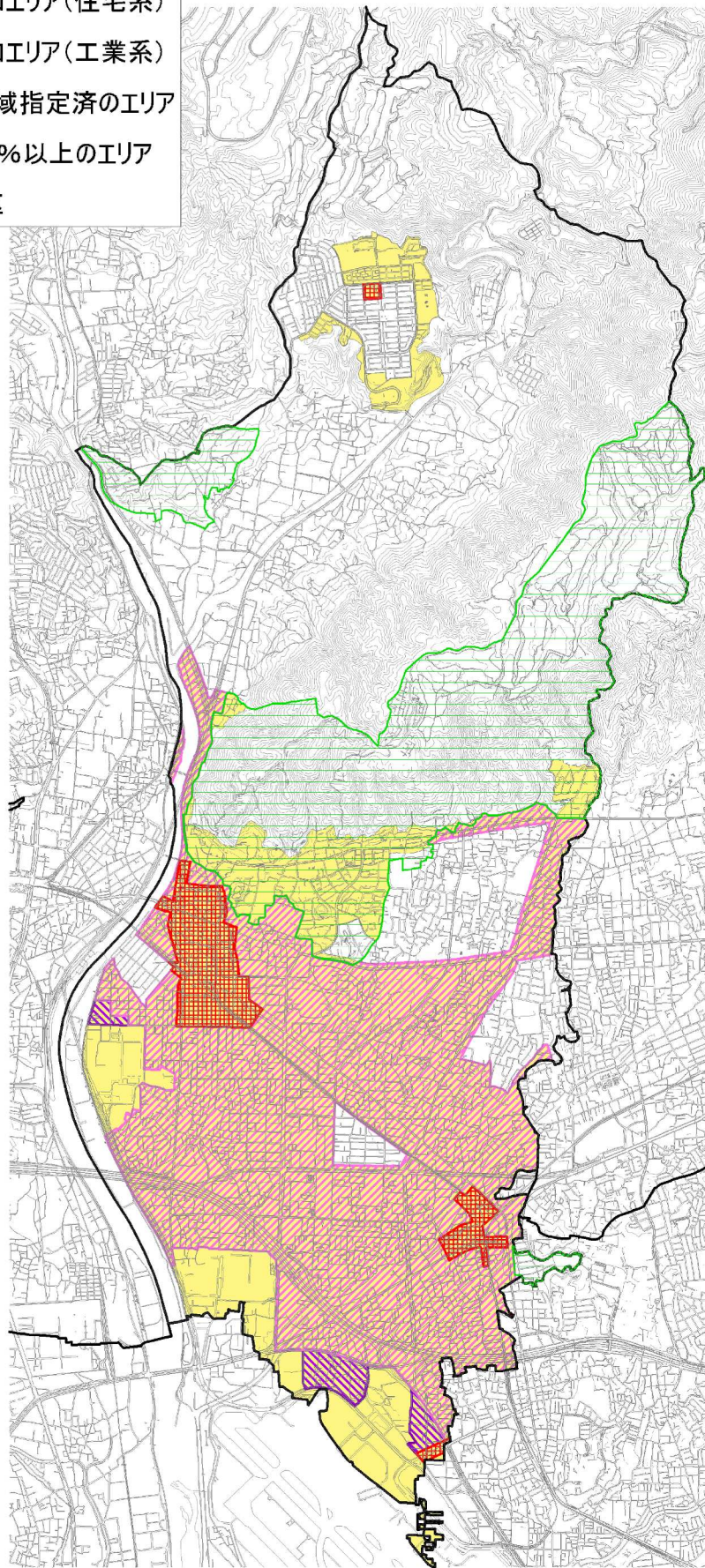





図 3 指定建ぺい率 60%以上のうち準防火地域に追加するエリア

凡例

地区名

-  準防火地域 (変更案)
-  防火地域
-  法22条指定区域

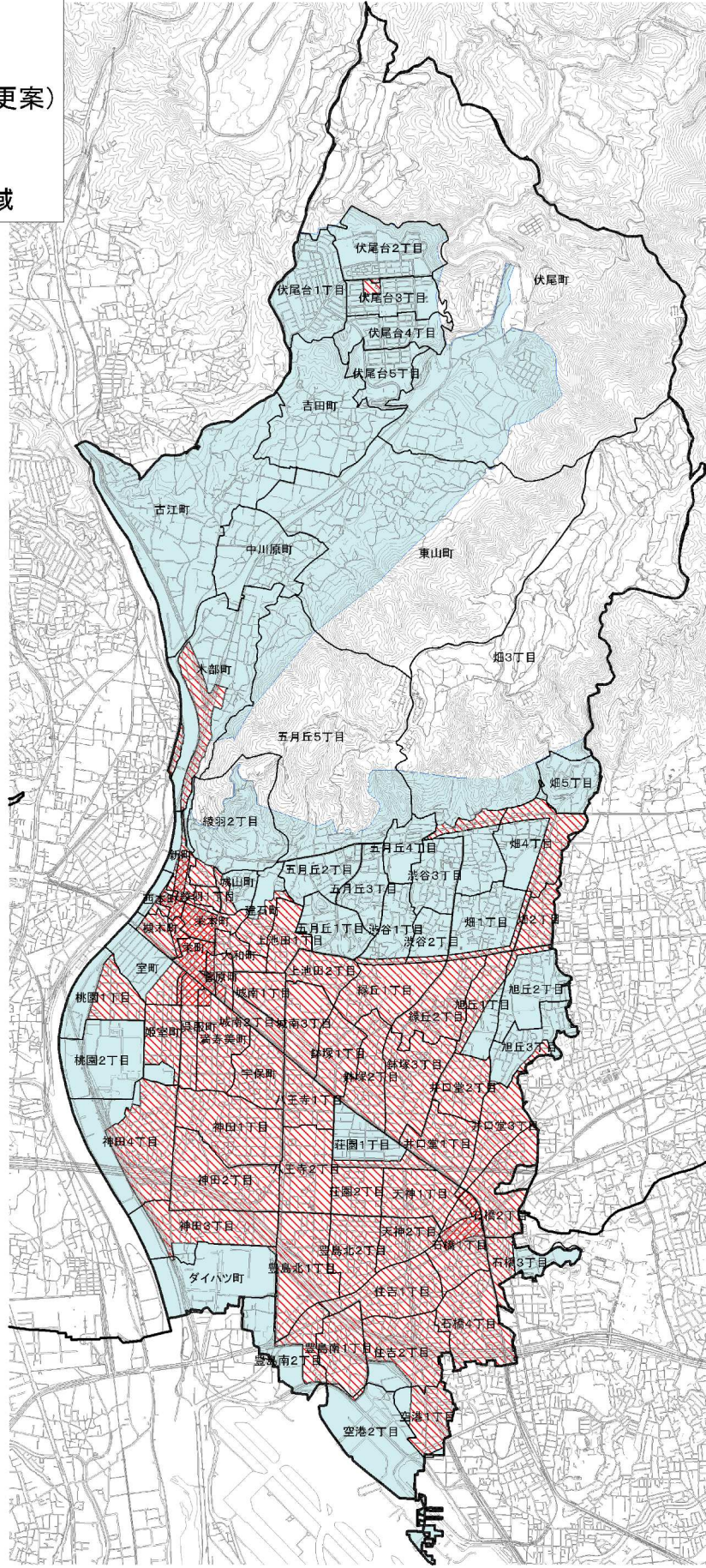


図4 池田市における防火関連地域指定状況図(変更案)

準防火地域の指定区域拡大に向けた今後のスケジュール

準防火地域の指定区域の拡大については、パブリックコメント手続や住民説明会においていただいたご意見等を踏まえ、必要に応じて修正を行ったうえで、以下のとおり都市計画（防火地域及び準防火地域）の変更手続きを予定しております。

【今後の主なスケジュール】

令和3年1月 都市計画の案の縦覧（縦覧期間：2週間）

都市計画法第17条の規定に基づき、2週間案の縦覧を行います。

池田市民及び利害関係人の方は、縦覧期間満了の日までに、意見書を提出することができます。

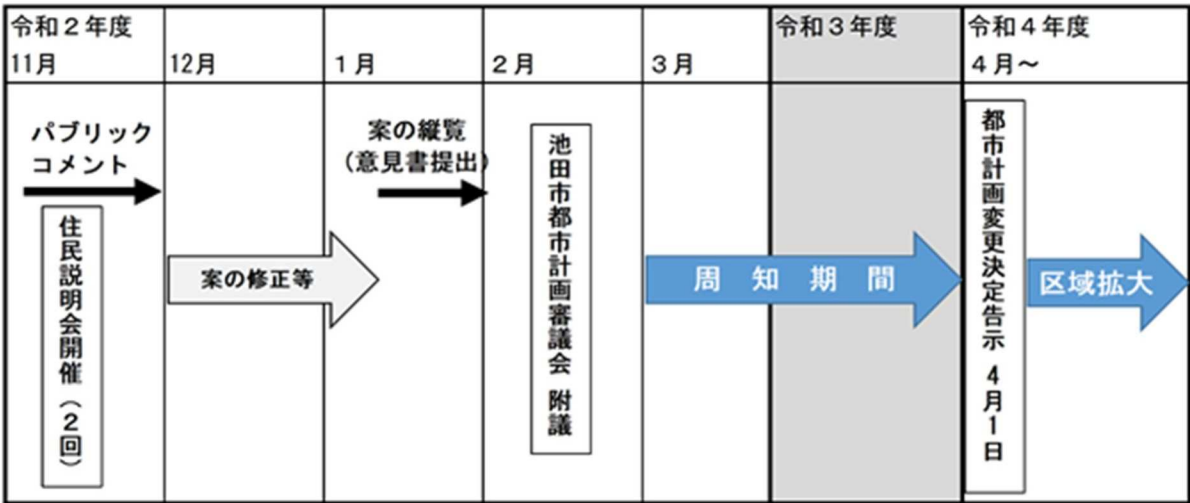
令和3年2月 池田市都市計画審議会の開催

パブリックコメント手続や住民説明会でのご意見、案の縦覧に対する意見書の内容等を踏まえ、都市計画の変更の可否を審議します。

令和4年4月1日 都市計画の変更の決定告示

都市計画審議会での審議の結果、都市計画の変更をすることになった場合、周知期間を約1年間設けたうえで、都市計画の変更を行います。
 （都市計画の変更の決定告示日以降、準防火地域の区域が拡大）

※ 案の縦覧期間や審議会の開催日程については、市ホームページにてご案内いたします。



準防火地域の指定による影響・留意点

① 準防火地域の規制の適用について

都市計画変更の決定告示日（令和4年4月1日を予定）以降に着工する建物について、準防火地域の規制がかかります。

告示日以前に建築確認が済んでいても、着工が告示日以降となる場合は、準防火地域の規制がかかりますのでご注意ください。

② 建物を新築または増改築する際の建築コストが増加

準防火地域内においては、建築する建物の階数や規模、敷地条件等により異なりますが、防火上の制限が厳しくなります。

大阪府の資料によると、建物の構造や工法、敷地条件等により異なりますが、一般的な住宅を新築する場合で3～10%のコストアップになるとされています。

③ 小規模な増改築時に建築確認申請が必要

小規模な倉庫やカーポートの設置など、10 m²以内の小規模な増築、改築及び移転の場合、これまで建築確認申請は不要でしたが、準防火地域内においては建築確認を受けなければいけません。

④ 準防火地域に指定される前に建築した建物について

既存の建物をそのままお使いいただく場合、規制はかかりません。

ただし、新たに増築等する際には規制がかかる場合がありますので、建築確認の担当部署にご相談ください。

⑤ 建ぺい率の緩和について

準防火地域内に、延焼防止性能の高い建築物（耐火建築物、準耐火建築物、延焼防止建築物、準延焼防止建築物）を建築する場合、建ぺい率の最高限度が10%プラスされます。

ただし、敷地内に複数建物がある場合は、すべての建物が延焼防止性能の高い建築物に該当しなければ適用されません。

⑥ 建物が準防火地域と法22条指定区域又は防火地域にまたがる場合

建物が複数の地域にまたがる場合は、規制の強い方の規制内容が適用されます。なお、敷地が複数の地域にまたがる場合でも、建物を一方の地域内のみに建築する場合は建物が在る側の地域の規制のみが適用されます。