

都市計画案に対する意見書の要旨及び市の見解

都市計画法第17条第1項の規定に基づき都市計画案を公衆の縦覧に供したところ、同条第2項の規定により次のとおり意見書の提出がありました。実施概要、意見書の要旨及び市の見解は次のとおりです。

【実施概要】

1. 変更する都市計画案
大和都市計画防火地域及び準防火地域
2. 縦覧期間
令和4年9月15日～9月29日
3. 意見書の数
2通（意見の区分：賛成0通、反対1通、その他1通）

【意見書の要旨と市の見解】

	意見書の要旨	市の見解
1	<p>【反対】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・準防火地域の指定のない区域でも、屋根の不燃化、外壁の準防火性能が求められるが、実際には上位性能である防火構造の外壁の建築物が多く施工されている。準防火地域内の建築物の場合、防耐火性能が向上する部分は、①軒裏が防火構造以上、②換気口がファイヤーダンパー^(※1)付等の対策、③延焼のおそれのある部分の開口部が防火戸の3つであり、外壁の防耐火性能は現実的に向上されない。 ・政府は2050年までにカーボンニュートラルの実現^(※2)を目標に掲げており、準防火地域の指定は日本のNDC（国が決定する貢献）^(※3)として国連気候変動枠組条約事務局に提出した内容に逆行する。2025年度に全建築物に現行省エネ基準^(※4)の適合義務化、2030年までには省エネ基準の更なる強化（ZEH基準^(※5)）が確定している。 ・開口部は熱の出入りが大きい部位であり、建築物の省エネ基準^(※4)の向上には、開口部の断熱性能強化は必須である。防火窓は非防火窓に比較して断熱性能は低くなるため、同じ断熱性能を確保するには、より高性能な断熱材の使用や量を増やすなどの対応が必要となる。 ・非防火窓と防火窓の価格差は、樹脂窓においては1.7倍程度、アルミ樹脂複合窓においては1.5倍程度であり、コストが増加する。2025年度には建築物の外皮断熱性能向上や再生可能エネルギーの積載による重量化に対応するため、「ZEH基準^(※5)の新たな必要壁量規定」が設けられる予定であり、耐震性の確保や既存建築物の耐震化においてもコスト増は避けられない。以上から、市民へのコスト負担が増大する。 ・さらに、既存建築物について多くが既存不適格建築物となり、資産価値が減免する。また、増築等において建築確認申請の費用、改修費用が生じコストが増す。しかし、その事実は市民に充分認識されていない。 ・以上のことから、さほどの防耐火性能が見込めず有効性が限定される一方で、省エネ化を実現するため市民への負担は確実に増す。今回の目的達成には、住宅密集地域へ集中的に「外壁の後退距離の制限」を新たに設けるなどの方法や市内の消防インフラの強化、市民の防災意識向上、消防団への取り組み強化などが先決と考える。 	<ul style="list-style-type: none"> ・国が推進している2050年カーボンニュートラルの実現に向けた住宅の省エネ対策は温暖化や異常気象などへの対策として重要な取り組みであると考えています。 ・準防火地域の指定のない区域における建築物の外壁について防火構造の外壁の建築物が多く施工されていることを承知しています。ご意見のとおりコスト負担の増加は想定されますが、「首都直下地震」が今後30年以内に高確率で発生すると予測されている中では、準防火地域の指定は、延焼被害を軽減し人命や財産を守るために有効であると考えています。 ・なお、広い敷地の場合など、隣地境界線・道路中心線から1階にあっては3m以内、2階以上にあっては5m以内の部分に外壁、軒裏、外壁の開口部がかからない場合、準防火地域の規定が適用されません。 ・ご提案の「住宅密集地域へ集中的に外壁の後退距離の制限」につきましては、住宅密集地域は隣棟間の距離が確保されていない傾向にあり現存する建築物の多くが既存不適格となり、建て替え時に従前と同じ規模を確保できないなど課題があり、困難と考えます。一定の地区の皆様で外壁後退などのルールを話し合い、地区計画を定める手法もあります。 ・今後も引き続き市民に対して丁寧な周知に努めていきます。

(※1) ファイヤーダンパー：火災が発生した際、排気ダクト内の温度が上昇した場合に、ダクト内の延焼拡大を防ぐために自動的に閉鎖する弁。

(※2) カーボンニュートラルの実現：温室効果ガスの排出量と吸収・除去量の差し引きをゼロにする。

(※3) 日本のNDC（国が決定する貢献）：2030年度において温室効果ガス46%削減（2013年度比）を目指すこと、さらに50%の高みに向けて挑戦することを表明したもの

(※4) 省エネ基準：窓や外壁等の屋外に面する断熱性能を評価する基準（外皮基準）と冷暖房・換気・照明・給湯で消費されるエネルギー・太陽光発電等のエネルギー利用効率化設備による削減されるエネルギーを評価する基準（一次エネルギー消費量基準）の2つで構成される省エネ性能を評価する基準

(※5) ZEH（ゼッチ）：高性能断熱材、高断熱なサッシ、太陽光発電システムを取り入れるなどし、住まいのエネルギー収支をゼロとすることを目指した住宅で、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略。ZEHをはじめとする省エネ住宅は太陽光パネルや断熱材等が加わることにより、現行基準の壁量では足りなくなるため、建築基準法施行令を見直す動きがある。

	意見書の要旨	市の見解
2	<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画審議会の委員に実務を行う設計事務所等の団体がいないのはなぜか。委員に入れなくとも、意見を聴くため、諸団体が審議会への参加を検討する必要がある。 ・「準防火地域を指定した場合、既存建築物は改修不要、増築時には既存建築物に準防火の規制が適用される」旨が説明されているが、増築時に既存建築物を法適合させる旨を詳細に説明しなければ、市民の皆様に伝わりにくい。市民にとって不利益な内容を具体的な内容をふまえて説明していただきたい。 ・準防火地域に指定すると同時に建蔽率、容積率を変更する検討をしているのか。敷地面積により増築時既存建築物は既存不適格でも問題がないよう緩和できないか。 ・工業地域、準工業地域に住宅が建てられ、第一種低層住居専用地域に比べて、建蔽率、容積率が高いため、第一種低層住居専用地域よりも密集すると考えるが、どのように考えるか。第一種低層住居専用地域のみを準防火地域とする効果について回答してほしい。工業地域・準工業地域内で住宅を建てる場合は準防火地域と同等とする、工場は指定なしにするなど、用途により制限、緩和を検討しないのか。 ・消防活動や消防の到着時間短縮のため、道路の拡幅などの対策を検討しないのか。 ・省エネ基準の適合義務化を進めている中、開口部を防火設備とすることで性能が落ちる。断熱性能の良い樹脂窓、木製窓については防火設備の認定品が少なく、コスト増や国が進める政策の足かせになると思われるが、検討しているのか。 ・市民負担が増えるため、補助金や緩和措置などの検討の必要がある。 ・住宅の過密化の対策として「外壁の後退距離の制限」を設けることで解決するのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご意見は今後の参考とさせていただきます。 ・今後も引き続き市民に対して丁寧な周知に努めていきます。 ・市街地の延焼被害を軽減するため、建蔽率、容積率の緩和や既存不適格に対する緩和は行わない考えです。 ・近年、工業系用途地域において、工場から住宅への用途転換例も少なくないことを承知しています。住宅が密集しており、準防火地域の検討が望ましい区域が存在しており、今後、地域の選定など十分な調査研究をしていきます。 ・狭い道路（幅員4m未満）は、狹隘道路整備事業の中で引き続き実施していきます。また、都市計画道路につきましても費用と時間を要しますが、交通ネットワーク機能のほか延焼遮断帯の機能があることから、引き続き整備を進めていきます。 ・国が推進している2050年カーボンニュートラルの実現に向けた住宅の省エネ対策は温暖化や異常気象などへの対策として重要な取り組みであると考えています。しかし、「首都直下地震」が今後30年以内に高確率で発生すると予測されている中では、準防火地域の指定は、延焼被害を軽減し、人命や財産を守るために有効であると考えています。 ・「火災に強いまち」にするために長期的な策として準防火地域に指定するもので、現時点で補助制度を創設する考えはありません。既存建築物に対する助成は、大和市不燃化・バリアフリー化改修工事費補助金で対応します。 ・既に密集化が進行しており、現存する建築物の多くが既存不適格となり、建て替え時に従前と同じ規模を確保できないなど課題があり、困難と考えます。