

# 準防火地域の拡大に関する 意見交換会

「第一種低層住居専用地域」に  
準防火地域を拡大することについて  
皆様のご意見をお聴かせください



## はじめに

昨今、**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ます。また、平成 29 年に発生した糸魚川市大規模火災のように、強風下で**住宅の密集する市街地**で火災が発生した場合、大規模な火災となるおそれがあります。

大和市では、このような火災の延焼による被害を軽減するため、都市計画に定める**準防火地域を第一種低層住居専用地域に拡大**することを検討しています。

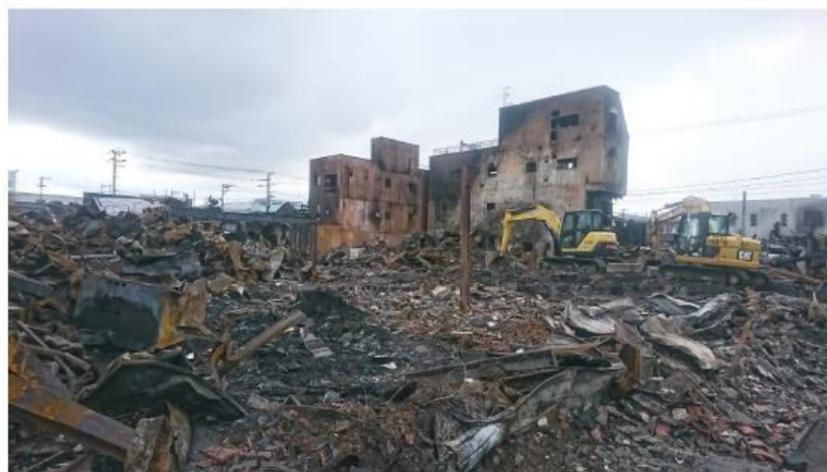
都市計画法では、都市計画の変更を行う場合は、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとされています。そのため、広く皆様にお知らせするとともに、多くのご意見をお聴きするため、意見交換会として開催することになりました。

本日は、説明パネルを自由にご覧いただき、ご不明点やご意見がございましたら、お気軽に職員にお声がけください。

### 【写真】糸魚川市大規模火災



【出火場所から約 200m離れた場所にも火の手が回る】



【商店街が一瞬にして焼け野原と化した】

出典：総務省消防庁「糸魚川市大規模火災を踏まえた今後の消防のあり方に関する検討会報告書」  
(平成 29 年 5 月 糸魚川市大規模火災を踏まえた今後の消防のあり方に関する検討会)

[https://www.fdma.go.jp/singi\\_kento/kento/kento209.html](https://www.fdma.go.jp/singi_kento/kento/kento209.html)

# 1

## 「防火地域」・「準防火地域」とは？

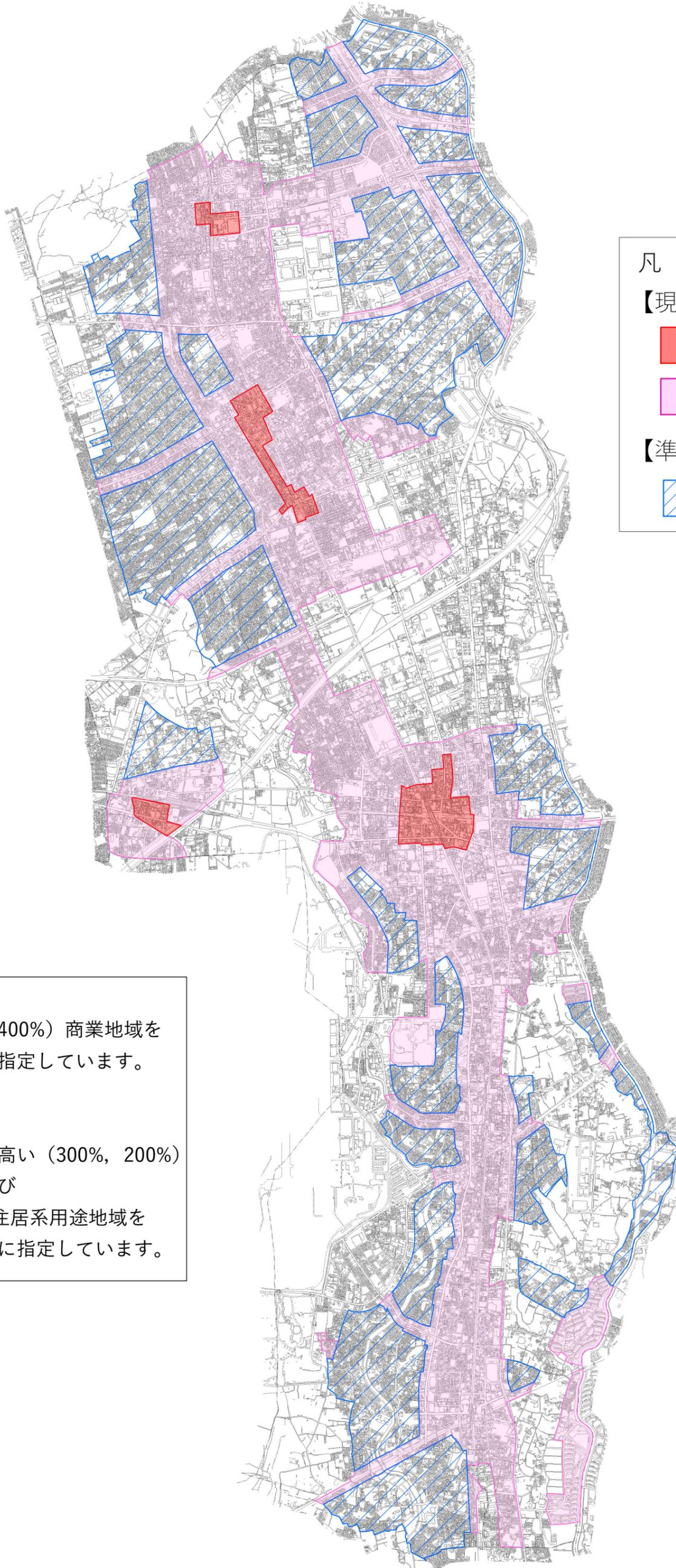
---

市街地における火災の危険を防除するため都市計画に定める地域（都市計画法第9条第21項で定める地域地区）です。

建物密集地で火災延焼を防止したり、消防車などの緊急車両の通行を妨げたりしないように、**駅の近く**や**建物の密集地**、**幹線道路沿い**に「**防火地域**」や「**準防火地域**」を指定しています。

**防火地域**・**準防火地域**内では、建築基準法に基づいて、建物に耐火・防火措置を施すなどの制限がかかります。

大和市における**準防火地域を拡大**するエリアは次のパネルをご覧ください。



## 凡 例

## 【現在のエリア】

 防火地域

 準防火地域

## 【準防火地域を拡大するエリア】

 第一種低層住居専用地域

**防火地域**

容積率の高い（400%）商業地域を「防火地域」に指定しています。

**準防火地域**

比較的容積率の高い（300%、200%）近隣商業地域及び容積率200%の住居系用途地域を「準防火地域」に指定しています。

### 3

## なぜ準防火地域を拡大するのか？

### 1. 防火地域・準防火地域の指定の経過

・大和市では、1966年(昭和41年)に初めて、駅の周辺に準防火地域を指定し、その後、都市の過密化などに伴い、準防火地域を拡大してきました。

#### 防火地域・準防火地域の指定の主な経過

1966年(昭和41年)

56年前

・大和駅や鶴間駅、南林間駅周辺に「準防火地域」を初めて指定

1986年(昭和61年)

36年前

・一部の駅を除いて、駅周辺を「防火地域」に指定  
 ・容積率200%の住居系用途地域に「準防火地域」を指定

大和市の約3分の1が「防火地域」、「準防火地域」に指定されました。

### 2. 市内の現況

・大和市は、人口密度が神奈川県で2番目に高く、住宅が密集したエリアが存在しています。準防火地域の指定のない地域にも住宅の密集が進行し、**延焼の危険性が高まっている**傾向にあります。



【写真】住宅が密集した市街地の航空写真

#### 戸建て住宅の棟数密度の推移

防火地域 準防火地域	指定なし	防火地域・準防火地域
対象の区域	第一種低層住居専用地域	商業地域・近隣商業地域 第一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
平成7年度	約46棟/ha	約55棟/ha
平成27年度	約73棟/ha	約78棟/ha
伸び率	約1.6倍	約1.4倍

20年で密度が約1.6倍になり、既存の防火地域・準防火地域とほとんど変わらない棟数密度になるほど、住宅が増えました。

#### 【算定方法】

棟数密度(棟/ha) = A (棟) / 戸建て住宅用地の面積(ha)

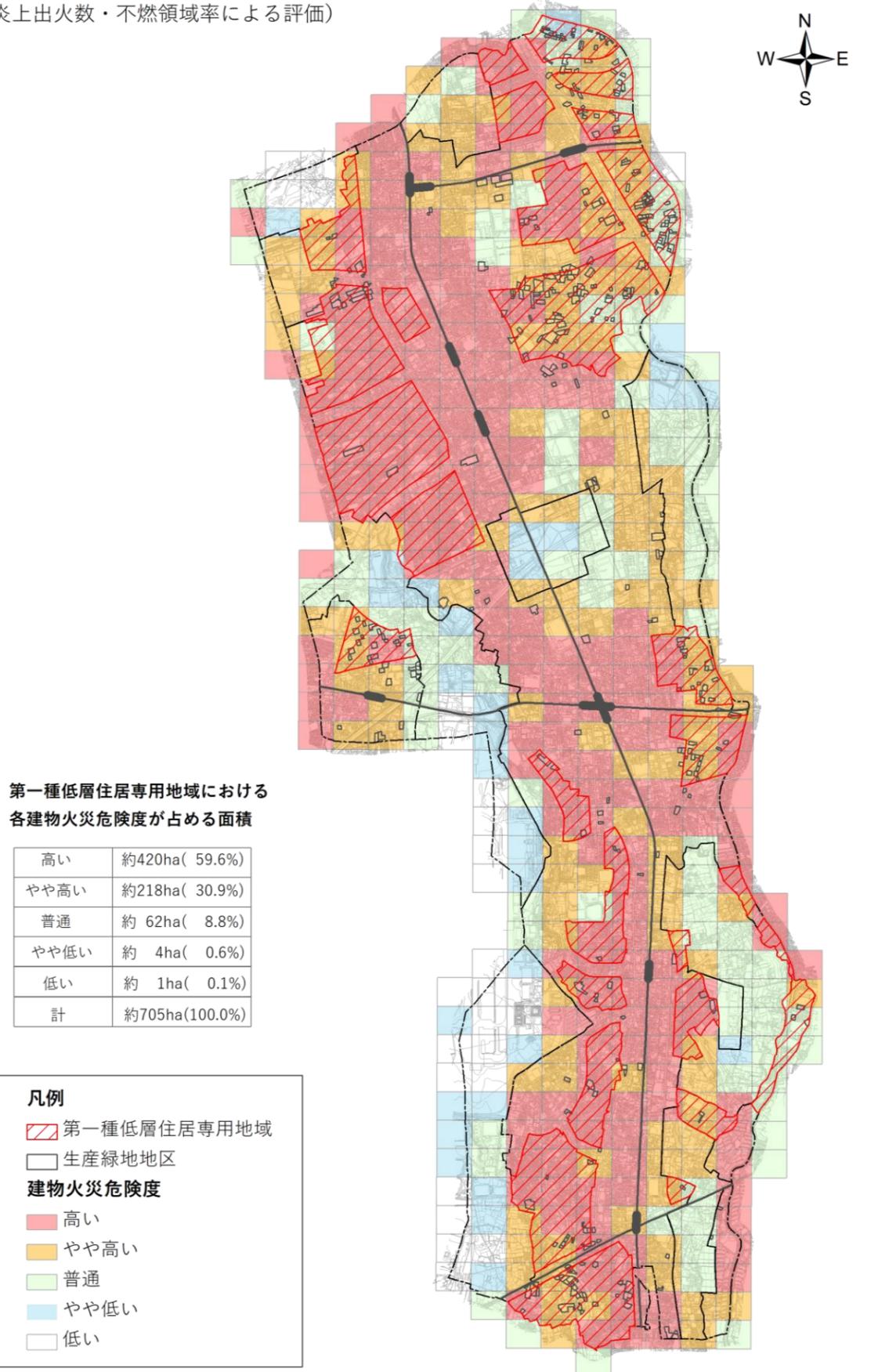
A…戸建て住宅棟数(棟) = 戸建て住宅の延べ面積の合計(m<sup>2</sup>) / 100 m<sup>2</sup>  
 (平均延べ面積を100 m<sup>2</sup>と仮定)

※「都市計画基礎調査」(神奈川県)を基に市が独自に作成

### 3. 大和市における地震被害想定

- ・ **マグニチュード7程度**と予測される「**首都直下地震**」は、今後 **30年以内**に高確率で発生すると予測されています。
- ・ 下図は、モーメントマグニチュード(※)6.8の地震が発生したと仮定した場合の**地震被害想定図**です。大和市でも、第一種低層住居専用地域内の広いエリアで火災危険度が「**高い**」とされています。(建物が密集しており、道路、公園、空き地などの空地の割合が少ないと「高い」とされる傾向があります。)

大和市火災危険度（平成27年3月 神奈川県地震被害想定調査）  
 （炎上出火数・不燃領域率による評価）



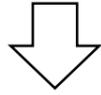
(※)モーメントマグニチュードとは地震は地下の岩盤がずれて起こるものですが、この岩盤のずれの規模をもとにして計算したマグニチュードのことをいいます。

# 5

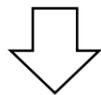
## なぜ準防火地域を拡大するのか？

### 4. まとめ

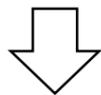
大規模地震発生時の火災延焼への対策が大きな課題



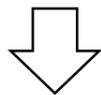
住宅の過密化が進行している  
「第一種低層住居専用地域」(約 705ha)に準防火地域を拡大



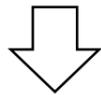
建物の新築や増築の際に耐火防火性能の義務



火災時の延焼時間を遅らせる



避難時間の確保・消防活動時間の確保



人的被害・財産被害の軽減

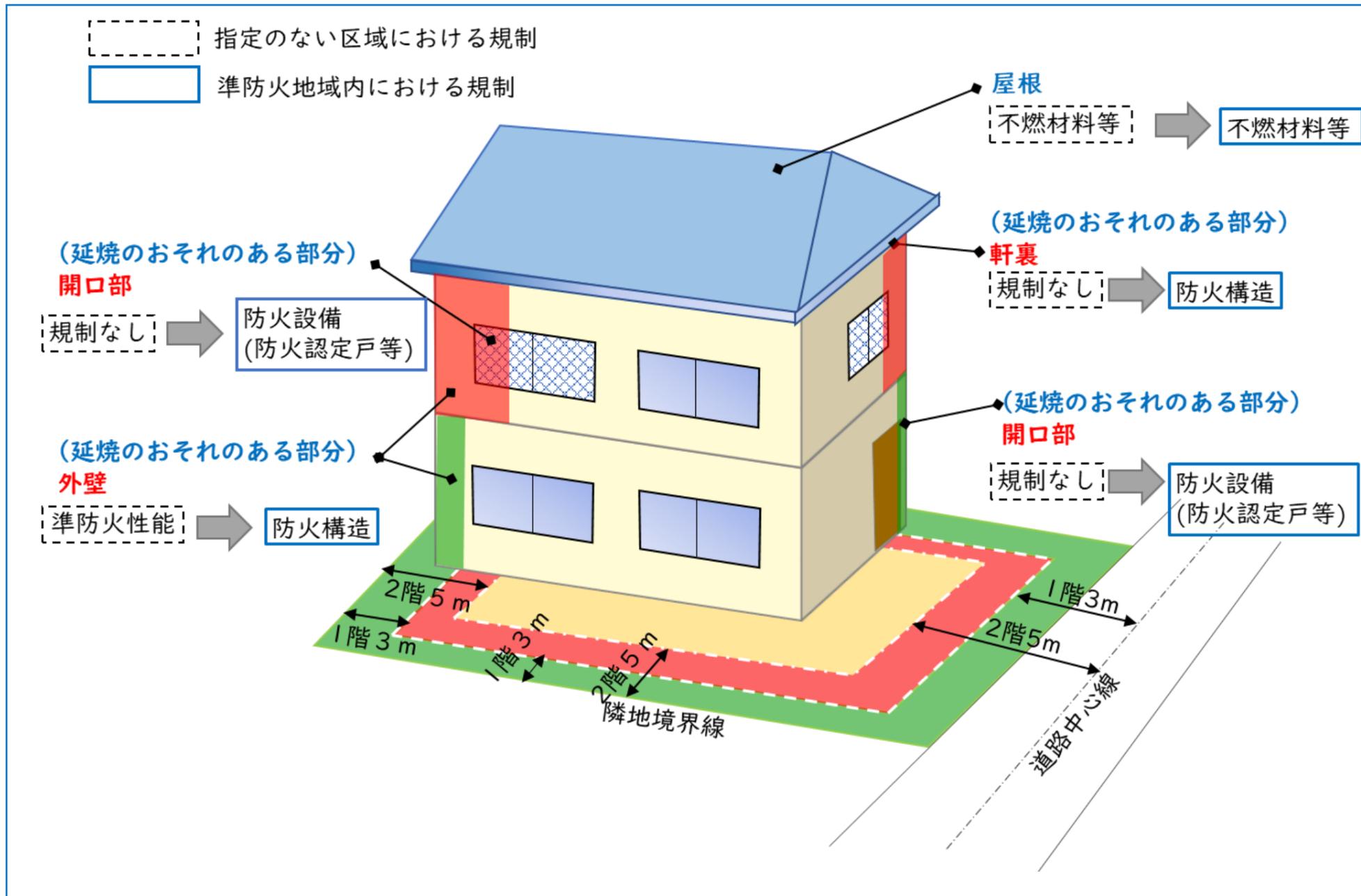


写真3.3-17 岩手県下閉伊郡山田町における2ヶ所の延焼  
中火災(2011年3月11日17時57分)<sup>2)</sup>

# 6

## 準防火地域における建築のルール

下図は、準防火地域に2階建ての一戸建て住宅を建築する場合に求められるルールを示したものです。**隣地との境に近いところ**（「延焼のおそれのある部分」といいます）に位置する**窓や戸（開口部）**に**防火設備（網入りガラスなど）**を使用することが求められます。また、**軒裏**や**外壁**にも**防火構造**が求められます。



参考) 軒裏とは



準防火地域の仕様

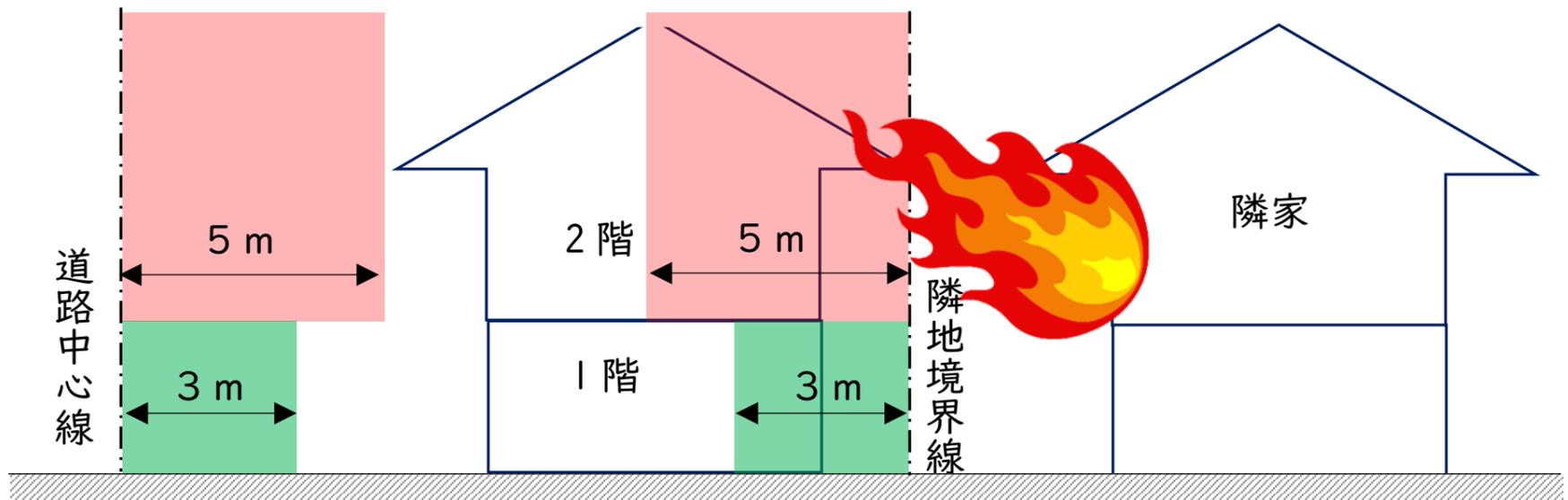
屋根	不燃材料等
軒裏	防火構造
外壁	防火構造
開口部	防火設備

## 7

## 準防火地域における建築のルール

## ■延焼のおそれのある部分とは

隣地境界線または道路中心線から、1階にあっては3m以内、2階以上にあっては5m以内の距離にある建築物の部分



## ■防火設備とは

屋外で火災が発生した場合に、20分間屋内に火炎を遮る設備（戸・窓）

事例1) 網入りガラスを設けた窓

事例2) 防火シャッターを設けた窓



製造時に金網を入れたもので、  
防火性、飛散防止性に優れています



## 事例3) 防火構造の外壁の一例

外壁材のサンプルとして、「30分防火構造」の仕様のもを展示しています。

【30分防火構造とは】

屋外火災の延焼を抑制するため、30分間、壊れたり、可燃物の燃焼温度以上に上昇したりしない外壁や軒裏に求められる構造

## 8 準防火地域における建築のルール

次に、**建物の規模に応じた建築制限**についてご説明します。

準防火地域内では、建物の規模（階数、延べ面積）に応じて、下記のとおり構造の制限があります。【建築基準法第61条】

また、このほかにも建物の用途（一定規模以上の共同住宅や学校など）に応じた制限が別途かかります。【建築基準法第27条】

		準防火地域			
延べ面積 階数	500 m <sup>2</sup> 以下	500 m <sup>2</sup> 超 1,500 m <sup>2</sup> 以下	1,500 m <sup>2</sup> 超		
	4階以上	<b>耐火建築物等</b> (鉄筋コンクリート造など) 			
3階	<b>準耐火建築物等</b> (壁や柱をせっこうボードで 耐火被覆を設けた木造など)				
2階以下	<b>防火構造等</b>				

### 防火構造等とは

パネル6でご覧いただいたように、軒裏や外壁、開口部（窓、戸など）などに制限がかかります。

想定される質問をまとめましたので、参考にしてください。ほかにもご不明点がありましたら、職員までお声がけください。

### 1. 現在、住んでいる家を改修しなければなりませんか。

**改修不要**です。

建築当時の法令に適合していたが、準防火地域が指定されたことにより適合しない状態となった建築物については、適用が除外されます。(このような建築物を「既存不適格建築物」といいます。)

### 2. 増築をしたいのですが、既存の住宅も準防火地域の仕様にならなければいけませんか。

既存の建物も**準防火地域の規制が適用**されます。

### 3. 新築を予定しています。準防火地域の仕様とする必要がありますか。

**工事の着手日**により**判断**します。

**施行日**（令和5年2月1日を予定）において、既に「**工事中**」であれば、準防火地域の規制が**適用されません**。

#### 【事例1】準防火地域の規制が**適用されない**事例



施行日（告示日）において、建築確認を取得していても工事に着手していない場合、準防火地域の規制とする必要があります。

#### 【事例2】準防火地域の規制が**適用される**事例



#### 4 現時点と比較して、戸建て住宅を建て替えるときに費用がどの程度増額しますか。

個々の設計条件により異なります。しかし、近年の住宅では、エリアにかかわらず、外壁・屋根は既に準防火地域の仕様になっているようです。

#### 5. 自宅を建て替えるときの補助金の制度はありますか。

制度を設ける予定はありません。

「火災に強いまち」にするために長期的な策として、準防火地域に指定します。

既存建築物を改修する場合の助成は、「**大和市不燃化・バリアフリー化改修工事費補助金**」の制度があります。

#### 6. 窓について、網入りガラス以外の防火設備がありますか。

**耐熱結晶ガラス**や**防火シャッター**（防火設備）を設けることで網のないガラスにすることが出来ます。

#### 7. 準防火地域の指定をしても、建て替えには時間がかかり、すぐには延焼火災に強いまちにならないので、効果がないのでは。

準防火地域の指定をしてから火災に強いまちになるには、建物の建替えサイクルである20年から30年はかかると考えています。しかし、**いつ来るかわからない大地震に備え今からでも進めることが重要**であると考えています。

大和市では、初期消火に効果のあるスタンドパイプ消火機材を整備したり、住宅密集地である南林間地区に「**やまと防災パーク**」を整備したりするなど火災に対する対応を推進しています。



**やまと防災パーク**

芝生広場やボール遊びができるエリア、遊具などがある一方で、**火災の延焼を防ぐ防火樹・土手**を周囲に配置し、地下貯留施設、大規模備蓄倉庫を備えた公園です。

## 8. 防火設備は延焼の軽減の効果がありますか。

網入りガラス等の防火措置が延焼防止に寄与した事例が報告されています。

### 事例1) 系魚川市大規模火災

防火性能の高い外壁、網入りガラス、軒の仕上げや、向かいの建物との離隔距離などが、消防活動を助けた結果と考えられる事例



木造住宅の並びで火災が  
焼け止まった一角



(出典：総務省消防庁「系魚川市大規模火災を踏まえた今後の消防のあり方に関する検討会報告書」平成29年5月系魚川市大規模火災を踏まえた今後の消防のあり方に関する検討会)

### 事例2) 兵庫県南部地震 (阪神淡路大震災)

中央の比較的新しい在来木造 (外壁は防火サイディング) が3方を火に囲まれたが、焼け残った事例。窓の比較的多い南側は3m幅の庭があり、延焼し易い2階をセットバックしていることが延焼を防ぐ上で役立ったと考えられる。また、**全ての窓等に網入りガラス**が用いられており、**防火的な措置を厳密に実践したことが類焼防止につながっている**と考えられる。



(出典：兵庫県南部地震被害調査最終報告書 平成8年3月 建設省建築研究所)

# 12 スケジュール (予定)

来冬の**令和5年2月1日**に告示予定であり、この日から効力が発生します。

従って、**令和5年2月1日**以降、**新築・増築等の工事に着手**する場合は、**準防火地域の規制に適用**させなければなりません。

都市計画法に基づいて、下記のとおり手続きを行います。

## ■令和4年度のスケジュール (予定)

春	令和4年	5月	本日		
夏		6月	意見交換会の開催 5月28日(土)～6月26日(日)		ホームページ等で公表します。
		7月	意見交換会の結果公表 都市計画審議会(中間報告)		
秋		8月	神奈川県に協議	意見交換会や審議会で作された意見をまとめて作った「都市計画案」を閲覧し、意見書を提出することができます。(2週間)	
		9月	都市計画案の縦覧		
		10月	都市計画審議会(諮問) 都市計画の変更		
冬		11月	準防火地域の拡大のお知らせ	周知期間 11月～1月(約3か月)	広報やまことやホームページなどで準防火地域が指定されたことを周知します。
		12月			
		令和5年	2月1日(水) 予定	都市計画の変更の告示(準防火地域の拡大)	この日から効力が発生します。この日以降に工事に着手する場合は準防火地域の仕様としなければなりません。

