

事案書（ 経営会議 調整会議）

開催日：令和4年2月17日（木）

担当課：街づくり施設部 街づくり計画課

件名：準防火地域の都市計画変更（拡大）について

提出理由：都市計画において、第一種低層住居専用地域に準防火地域を定めるにあたり、その内容について了承を得るため

内容：

1. 背景等

- ・防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防ぐことを目的とし、都市計画に定めるものであり、当該地域内に存する建築物に対し耐火防火性能が義務付けられる。
- ・本市は昭和41年に初めて市域の一部に準防火地域を都市計画決定し、その後、都市の過密化等に伴い、都市計画の変更（準防火地域の拡大）を行ってきた。
- ・現在、人口密度が県内で2番目に高く、市域に住宅密集地を抱える状況がある中で、県の都市計画基礎調査や地震被害想定調査のデータ検証の結果、市街化区域の広い範囲で、建物の火災延焼の危険度が「高い」又は「やや高い」の評価となっており、大規模地震発生時の火災延焼への対策が大きな課題となっている。
- ・本市では、これまでもスタンドパイプの設置や住宅不燃化改修工事への助成など、積極的に火災の延焼防止対策を講じているものの、準防火地域の指定のない地域に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る。
- ・また、令和5年以降、一部の生産緑地の行為制限の解除に伴い、一定程度宅地化が進行することも想定されており、生産緑地が多く分布し、準防火地域の指定のない第一種低層住居専用地域で住宅の密集が更に進むことが見込まれている。

2. 準防火地域拡大の考え方

- ・30年以内に高確率で発生するといわれている都心南部直下地震において、住宅密集地で同時多発的に火災が発生することが想定されている中にあることは、本市域の現状などを踏まえ、都市計画の面からも対策を一層推進していく必要があることから、準防火地域を拡大し、市街地の火災延焼の軽減を図る。

経過

S41. 3. 準防火地域の決定
S61. 11. 防火地域及び準防火地域の変更（拡大）
※そのほか、計7回の変更を行っている。

- ・準防火地域拡大の対象は、火災延焼危険度が高く、住宅密集地が更に拡がることが想定される第一種低層住居専用地域の全域（約705ha）とする。

【変更前後の面積】

	面積（割合）	
	現在	変更後
防火地域	45ha（2%）	45ha（2%）
準防火地域	879ha（32%）	1,584ha（58%）
指定なし	1,785ha（66%）	1,080ha（40%）
市全域	2,709ha（100%）	2,709ha（100%）

3. 準防火地域内の建築規制

- ・原則として、住宅の新築（建て替え含む）及び増築時に耐火防火性能の仕様が要求される。

【木造2階建て戸建て住宅の場合】

	指定なし	準防火地域
屋根	不燃材料等	不燃材料等
軒裏（※）	規制なし	防火構造
外壁（※）	準防火性能	防火構造
開口部（※）	規制なし	防火設備

（※）延焼のおそれのある部分のみ

- ・都市計画変更の告示日前に新築工事等に着手している又は既にある建物については、改修を必要としない。

4. その他

- ・県内では、横浜、相模原、茅ヶ崎、海老名、綾瀬の各市において、第一種低層住居専用地域の一部に準防火地域を指定している。

今後の予定

- R4. 6. 市民意見交換会の開催
8. 県との協議
9. 都市計画案の縦覧
10. 都市計画審議会へ諮問・答申
11. ～ 市民・関係団体への周知（約3か月間）
R5. 2.1 変更告示（施行）