

準防火地域の指定拡大 に関する説明会

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

◆説明会 開催日時・場所

日 時	場 所	定員
令和4年2月20日（日）10時～	桜台市民センター	40
令和4年2月22日（火）19時～	福祉総合センター	80
令和4年2月27日（日）15時～	春木市民センター	60

1

本日の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

1. 目的
2. 準防火地域の指定拡大の考え方について
3. 準防火地域になると
4. 準防火地域の指定拡大に関する
意見聴取結果について
5. 今後のスケジュール

2

本日の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

1. 目的

2. 準防火地域の指定拡大の考え方について

3. 準防火地域になると

4. 準防火地域の指定拡大に関する

意見聴取結果について

5. 今後のスケジュール

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

3

1. 目的

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

阪神・淡路大震災（H7.1）



引用：神戸市HP

糸魚川市大規模火災（H28.12）



引用：「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）

- ・南海トラフの大規模地震
（今後30年以内におこる確率：70～80%）
- ・強風を伴う台風 など

火災による被害を軽減するための対策が必要

準防火地域の区域を拡大し、市街地の防災性能の向上を図る

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

4

1. 目的

●準防火地域とは・・・

都市計画法に規定

「市街地における火災の危険を防除するために定める地域」

➡ 建築物の外壁・軒裏の材料や開口部の仕様等
に対して、一定の防火性能が必要

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

5

1. 目的



火元建物から200m離れた裸木造建築物

引用：「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)



火元建物から5軒風下の準耐火建築物

引用：「平成28年(2016年)12月22日に発生した新潟県糸魚川市における大規模火災に係る建物被害調査報告書」(平成29年7月国土技術政策総合研究所建築研究所)

建物全体の延焼防止性能の向上が課題

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

6

1. 目的

●準防火地域を指定すると

建築物の新築や増・改築の際に、一定の防火性能を確保



火災時に、建築物が延焼するまでの時間を遅らせ、
避難時間や消防活動時間を確保



人的被害・財産被害の軽減
(建築物単位・地域単位)

本日の流れ

1. 目的

2. 準防火地域の指定拡大の考え方について

3. 準防火地域になると

4. 準防火地域の指定拡大に関する

意見聴取結果について

5. 今後のスケジュール

2. 準防火地域の指定区域拡大の考え方

【現在の準防火地域の指定状況】

各鉄道駅周辺等の近隣商業地域に
準防火地域を指定

※岸和田駅、東岸和田駅周辺の商業地域には、
準防火地域より高い防災性能が求められる
防火地域を指定

	市街化区域
	現行の防火地域指定区域
	現行の準防火地域指定区域



令和4年2月 準防火地域

9

2. 準防火地域の指定区域拡大の考え方

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

【準防火地域の指定を拡大する区域（案）】

人が居住する住宅地等における安全性を確保



**市街化区域で建ぺい率60%以上の住宅系土地利用の地域
に準防火地域を指定拡大**

※ただし、以下の地区は除く

- ・都市計画土地地区画整理事業の施行区域
- ・歴史的町並み保全に取り組む地区（本町地区）

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

10

2. 準防火地域の指定区域拡大の考え方

【準防火地域の指定拡大区域（案）図】

工業系土地利用の地域

**市街化区域で建ぺい率60%以上の
住宅系土地利用の地域**

ただし、以下の地区は除く

- ・都市計画土地区画整理事業の施行区域
- ・歴史的町並み保全に取り組む地区（本町地区）

建ぺい率60%未満の地域

	市街化区域
	現行の防火地域指定区域
	現行の準防火地域指定区域
	準防火地域の指定拡大区域（案）

令和4年2月 準防火地域



2. 準防火地域の指定区域拡大の考え方

【準防火地域の指定拡大区域（案）図】

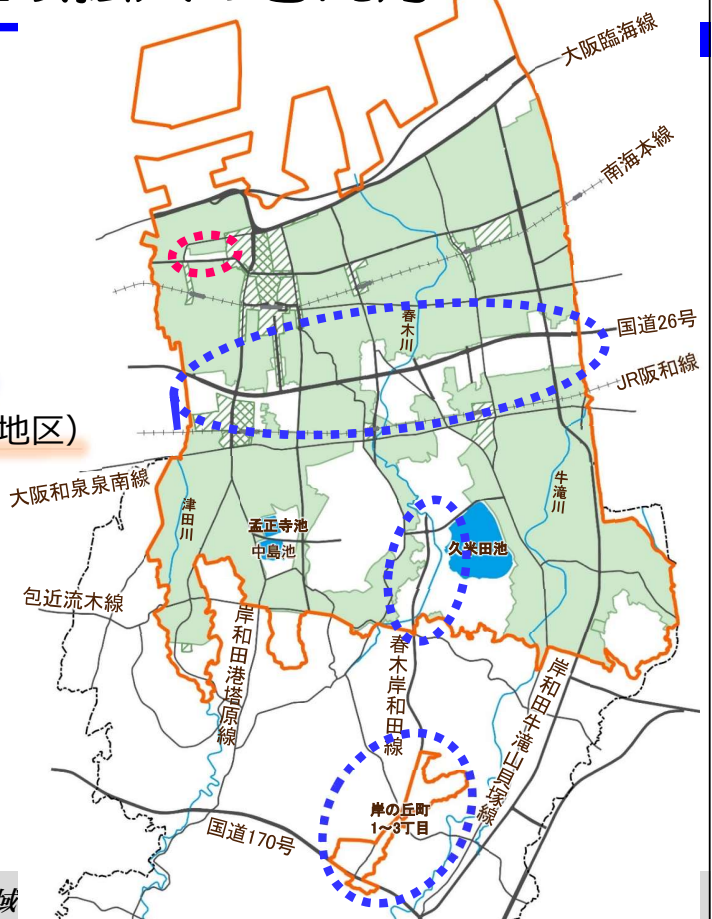
**市街化区域で建ぺい率60%以上の
住宅系土地利用の地域**

ただし、以下の地区は除く

- ・都市計画土地地区画整理事業の施行区域
- ・歴史的町並み保全に取り組む地区（本町地区）

	市街化区域
	現行の防火地域指定区域
	現行の準防火地域指定区域
	準防火地域の指定拡大区域（案）

令和4年2月 準防火地域



2. 準防火地域の指定区域拡大の考え方

【準防火地域の指定拡大区域（案）図】

**市街化区域で建ぺい率60%以上の
住宅系土地利用の地域**

ただし、以下の地区は除く

- ・都市計画土地区画整理事業の施行区域
- ・歴史的町並み保全に取り組む地区（本町地区）

	市街化区域
	現行の防火地域指定区域
	現行の準防火地域指定区域
	準防火地域の指定拡大区域（案）



令和4年2月 準防火地域

13

本日の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

1. 目的
2. 準防火地域の指定拡大の考え方について
3. 準防火地域になると
4. 準防火地域の指定拡大に関する
意見聴取結果について
5. 今後のスケジュール

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

14

3-1. 建築物の建築・増改築の際のルール

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

準防火地域内

階数と延床面積別の構造制限の概要（建築基準法第61条）

燃えにくさ

- ① **耐火建築物**等
(建物内・建物周囲の火災を想定し、1時間以上の火災に耐える性能を確保)
- ② **準耐火建築物**等
(建物内・建物周囲の火災を想定し、45分以上の火災で建物が崩壊しない性能を確保)
- ③ **防火上必要な技術基準**に適合する建築物
- ④ **防火措置**した建築物
(建物周囲の火災を想定し、30分の火災で建物が崩壊しない性能を確保)

		延床面積		
		500㎡以下	500㎡超 1500㎡以下	1500㎡超
階数	4階以上	①		
	3階	①又は②又は③	①又は②	
	2階以下	④		

15

3-2. 現行（屋根不燃区域）と準防火地域の違い

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

1) 構造制限の比較 例) 戸建住宅（木造・2階、延床面積 100 ㎡）の場合

	現行（屋根不燃区域）		準防火地域	
構造	法規定	一般的な新築の仕様	防火措置した建築物	準耐火建築物
	屋根 ⇒ 不燃材料 5m 延焼の恐れのある部分 外壁 ⇒ 準防火性能 3m	- 屋根 ⇒ 不燃材料 - 外壁・軒裏 ⇒ 防火構造	屋根 ⇒ 不燃材料 5m 延焼の恐れのある部分 軒裏 ⇒ 防火構造 外壁 ⇒ 防火構造 開口部 ⇒ 防火設備 3m	準耐火構造 屋根 ⇒ 不燃材料 屋根直下の天井 間仕切り壁 5m 延焼の恐れのある部分 床・直下の天井 軒裏 ⇒ 防火構造 階段 ⇒ 防火構造 柱・はり ⇒ 防火構造 外壁 ⇒ 防火構造 開口部 ⇒ 防火設備 3m
性能	建物周囲の火災を想定し、20 分の火災で建物が崩壊しない	建物周囲の火災を想定し、30 分の火災で建物が崩壊しない	建物周囲の火災を想定し、30 分の火災で建物が崩壊しない 開口部に 20 分の遮熱性能を確保	建物内・建物周囲の火災を想定し、45 分以上の火災で建物が崩壊しない 開口部に 20 分の遮熱性能を確保
建ぺい率	—	—	—	※準耐火・耐火建築物等は、建ぺい率を 10% 緩和
手続き	小規模な修繕・模様替え及び床面積 10 ㎡以内の増改築の場合は、法適合の上、建築確認不要		小規模な修繕・模様替えの場合は、法適合の上、建築確認不要 (10 ㎡以内の増改築の場合も建築確認必要)	

16

3-2. 現行（屋根不燃区域）と準防火地域の違い

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

● 構造制限の比較

例) 戸建住宅（木造・2階、延床面積100㎡）の場合

	現行（屋根不燃区域）		準防火地域
	法規定	一般的な新築の仕様	防火措置した建築物
構造			
性能	建物周囲の火災を想定し、20分の火災で建物が崩壊しない	建物周囲の火災を想定し、30分の火災で建物が崩壊しない	- 建物周囲の火災を想定し、30分の火災で建物が崩壊しない - 開口部に20分の遮熱性能を確保
手続き	- 小規模な修繕・模様替え ⇒ 法適合の上、建築確認不要 - 床面積10㎡以内の増改築 ⇒ 建築確認必要	- 小規模な修繕・模様替え ⇒ 法適合の上、建築確認不要 10㎡以内の増改築 ⇒ 建築確認必要	- 小規模な修繕・模様替え ⇒ 法適合の上、建築確認不要 10㎡以内の増改築 ⇒ 建築確認必要

17

3-2. 現行（屋根不燃区域）と準防火地域の違い

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

1) 構造制限の比較 例) 戸建住宅（木造・2階、延床面積100㎡）の場合

	現行（屋根不燃区域）	準防火地域	準耐火建築物
	法規定	防火措置した建築物	準耐火建築物
構造			
性能	建物周囲の火災を想定し、20分の火災で建物が崩壊しない	建物周囲の火災を想定し、30分の火災で建物が崩壊しない 開口部に20分の遮熱性能を確保	建物内・建物周囲の火災を想定し、45分以上の火災で建物が崩壊しない 開口部に20分の遮熱性能を確保
建ぺい率	—	—	※準耐火・耐火建築物等は、建ぺい率を10%緩和
手続き	小規模な修繕・模様替え及び床面積10㎡以内の増改築の場合は、法適合の上、建築確認不要	小規模な修繕・模様替えの場合は、法適合の上、建築確認不要 (10㎡以内の増改築の場合も建築確認必要)	

3-2. 現行（屋根不燃区域）と準防火地域の違い

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

● 構造制限の比較

例）戸建住宅（木造・2階、延床面積100㎡）の場合

	準防火地域	
	防火措置した建築物	準耐火建築物
構造		
性能	・建物周囲の火災を想定し、30分の火災で建物が崩壊しない ・開口部に20分の遮熱性能を確保	・建物内・建物周囲の火災を想定し、45分以上の火災で建物が崩壊しない ・開口部に20分の遮熱性能を確保
建ぺい率	—	準耐火・耐火建築物等は建ぺい率を10%緩和
手続き	小規模な修繕・模様替え ⇒ 法適合の上、建築確認不要 10㎡以内の増改築 ⇒ 建築確認必要	

19

3-2. 現行（屋根不燃区域）と準防火地域の違い

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

(2) 建築費用 戸建住宅の新築（例：木造、延床面積100㎡）の場合

一般的な新築の仕様（屋根：不燃材料、外壁・軒裏：防火構造 等）

延焼のおそれのある部分の開口部を防火設備に

防火窓（網入ガラス等）、防火ドア 50～100万円程度

防火構造等（準防火地域で建築可能な仕様）

主要構造部の非損傷性・遮熱性・遮炎性の強化

床材、階段、各部材防火被覆増し厚等 30～50万円程度

準耐火建築物等（準防火地域で建ぺい率10%緩和を受けられる仕様）

20

本日の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

1. 目的
2. 準防火地域の指定拡大の考え方について
3. 準防火地域になると
4. 準防火地域の指定拡大に関する
意見聴取結果について
5. 今後のスケジュール

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

21

4. 意見聴取結果

	日 時	参加・ 閲覧数	アンケート 回答数
校区連合 会長会議	6/16(水)	23	—
動画配信	6/20(日)～11/1(月)	162	62
意見聴取会	6/25(金) 18:30 春木市民センター	1	9
	6/26(土) 10:00 桜台市民センター	2	
	6/30(水) 18:30 職員会館	4	
	7/2(金) 18:30 山直市民センター	1	
	7/3(土) 18:30 八木市民センター	3	
	7/4(日) 14:00 東岸和田市民センター	2	
建築士 事務所協会	10/22(金)	22	22
合計		220	93

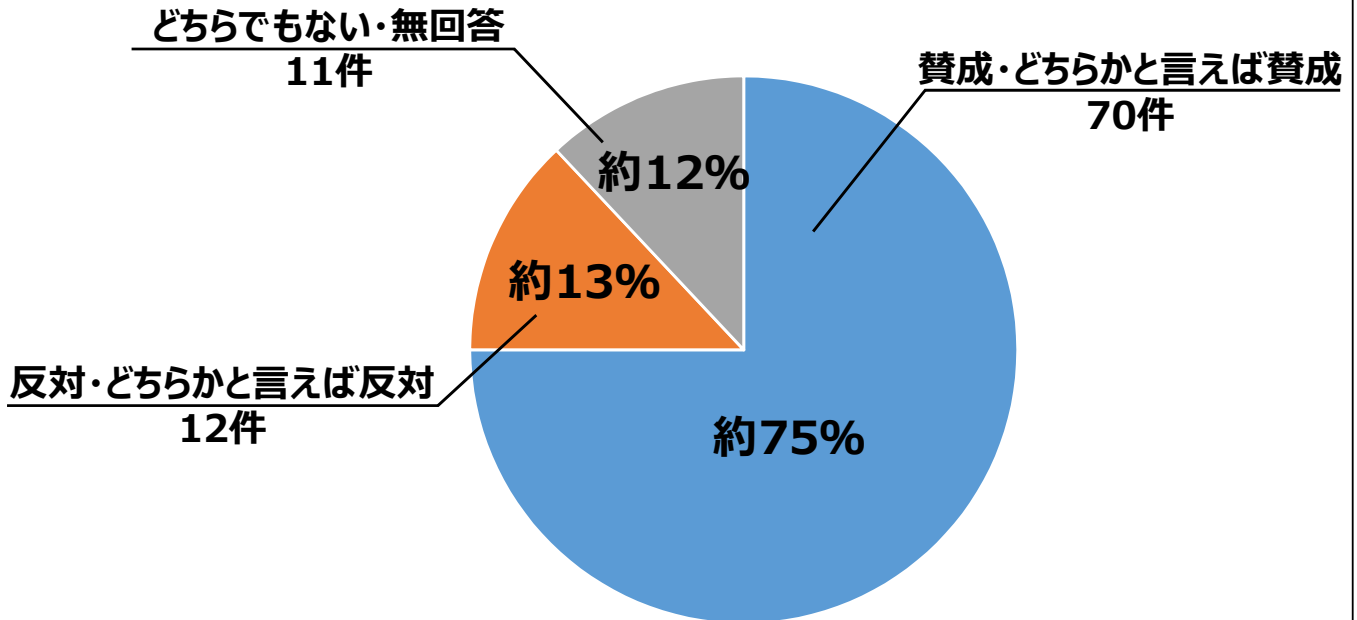
22

4. 意見聴取結果

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

Q. 準防火地域の指定拡大について
どのようにお考えですか？

○参加・閲覧総数：220
○アンケート回答総数：93



令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

23

ご意見の要旨

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

賛成・どちらかと言えば賛成：70件 約75%

理由	・火災に対するリスク対策は必要 ・高齢化社会にあって、人命を守る一助になる ・建築費用は上がるが、建ぺい率10%アップで、今よりは建てやすくなり、安全性も高まる ・岸和田のブランドイメージの向上につながる
その他のご意見	・費用に対する懸念（5） ・増築の際に補助金があればありがたい（2） ・準防火地域指定拡大区域から土地区画整理事業区域及び本町地区をはずす理由がわからない（2） ・建ぺい率を60%未満にしてはどうか ・コロナ禍で業績悪化の業界も多いことから、実施時期への配慮が必要ではないか（2）

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

24

ご意見の要旨

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

反対・どちらかと言えば反対：12件 約13%

理由	・建築費用が上がるため（2） ・指定拡大の範囲が広い ・旧市街地の建物密集地域から段階的にするのが良い ・宅地開発や既存の道路をもっと広げる制度にしてはどうか ・和風の家がなくなる（化粧垂木、破風等）
----	--

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

25

ご意見の要旨

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

どちらでもない・選択回答なし：11件 約12%

理由	・防火性能の向上が図れることは良いと思うが、建築費用が上がるのがネック（3） ・増築の際に補助金があればありがたい（2） ・市街地の防災性能の向上にどれだけ効果がでるかわからない ・増築等における既存建物遡及での改修基準があればありがたい
----	---

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

26

ご意見に対する市の考え方

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

◆建築費用について

ご意見	市の考え方
・費用増加に対する懸念（10） ・増築の際に補助金があればありがたい（4）	・費用の増加については、市民の皆様にご理解とご協力をいただく必要があるところですが、将来の岸和田市が、安全で安心なまちになるよう、準防火地域の拡大を行う考えです。

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

27

ご意見に対する市の考え方

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

◆指定拡大の区域案について

ご意見	市の考え方
・指定拡大の範囲が広い ・旧市街地の建物密集地域から段階的にするのが良い ・準防火地域指定拡大区域から土地区画整理事業区域及び本町地区をはずす理由がわからない	・今回の指定拡大区域案は、最小限の区域として、以下の区域を除く、市街化区域内で建ぺい率60%以上の住宅系の土地利用の地域としました。 参 考）火災の延焼の危険性は、建築物の建ぺい率が60%を超えると焼失率が急激に上昇するとされている

※対象外とする区域

・都市計画土地区画整理事業施行区域

⇒ 広幅員の道路や公園などの基盤整備が整い、一定の延焼遅延機能が期待できるため

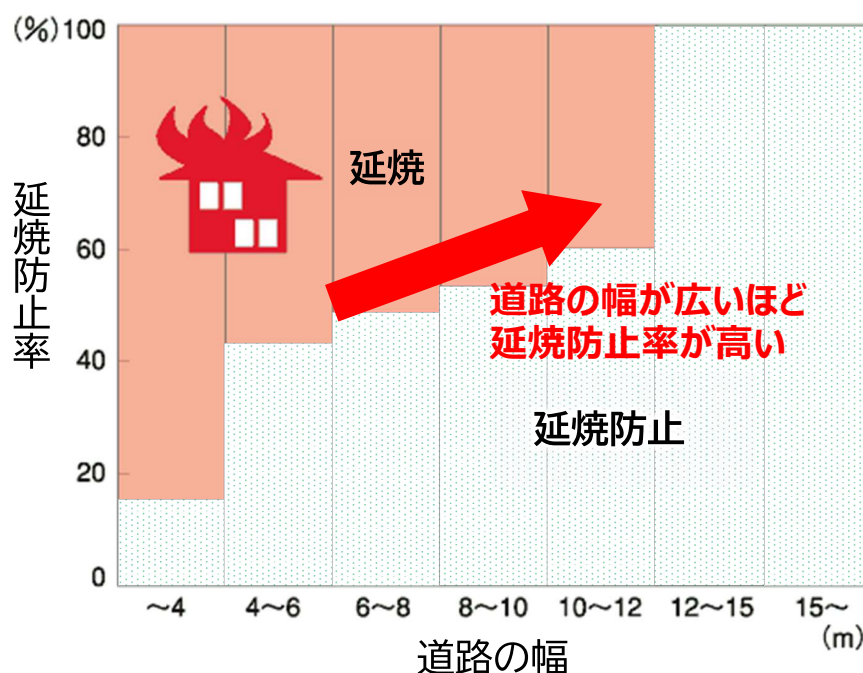
・歴史的町並み保全に取り組んでいる本町地区

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

28

道路の幅と延焼防止率

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



出典：「2004年版日本の道路」（国土交通省）阪神・淡路大震災における神戸市長田区の事例

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

29

ご意見に対する市の考え方

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

◆指定拡大の区域案について

ご意見	市の考え方
- 指定拡大の範囲が広い - 旧市街地の建物密集地域から段階的にするのが良い - 準防火地域指定拡大区域から土地区画整理事業区域及び本町地区をはずす理由がわからない	・今回の指定拡大区域案は、最小限の区域として、以下の区域を除く、市街化区域内で建ぺい率60%以上の住宅系の土地利用の地域としました。 参 考）火災の延焼の危険性は、建築物の建ぺい率が60%を超えると焼失率が急激に上昇するとされている

※対象外とする区域

・都市計画土地区画整理事業施行区域

⇒ 広幅員の道路や公園などの基盤整備が整い、一定の延焼遅延機能が期待できるため

・歴史的町並み保全に取り組んでいる本町地区

⇒ 歴史的な建築物を保全しつつ、防災性を高める手法について地域の方と協議・検討を行うため

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

30

ご意見に対する市の考え方

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

◆不燃化促進の手法について

ご意見	市の考え方
- 市街地の防災性能の向上にどれだけ効果がでるかわからない - 宅地開発や既存の道路をもっと広げる制度にしてはどうか	- 国土技術政策総合研究所の平成28年に発生した糸魚川市における大規模火災に係る建物被害調査報告書において、建築物の不燃化が火災の延焼防止に有効であることが示されています。 - しかし、準防火地域を指定しても都市全体の防災性を向上させるには長い期間を要するため、できるだけ早期に指定区域を拡大し、また、道路後退や宅地開発による道路整備等とも連携しながら、市街地の不燃化に取り組んでまいりたいと考えております。

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

31

シミュレーションの代表的な結果 焼損区域

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

再現した市街地（約6割が裸木造）	裸木造をすべて準防火地域仕様の木造建築物に
出火点	
3～4時間程度で多くの建物が延焼	焼損棟数が大きく減少
火災発生から当該建物に延焼するまでの経過時間 赤色 ～1時間 黄色 ～2時間 緑色 ～3時間	青色 ～4時間 水色 ～5時間 藍色 ～6時間 6時間の計算終了時点で延焼しなかった建物
令和4年2月 準防火地域の	

32

ご意見に対する市の考え方

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

◆不燃化促進の手法について

ご意見	市の考え方
・建ぺい率を60%未満にしてはどうか	・本市は、4m未満の道路に接している戸数割合が約46.9%、敷地面積100㎡未満の戸建住宅が約30.5%となっています。このため、建ぺい率を下げると、建替えが困難になることが考えられます。一方、準防火地域区域において準耐火建築物にすると、建ぺい率が10%緩和されることから、建替えの選択肢が広がり、建替え促進に寄与すると考えています。

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

33

岸和田市の敷地の状況

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

【敷地に接している道路幅員別の戸数割合】

出典：H30住宅・土地統計調査

接道なし	2m未満	2m以上 4m未満	4m以上 6m未満	6m以上
約3.9%	約8.6%	約34.4%	約36.6%	約16.5%

約46.9%

【戸建住宅の敷地面積の状況】

出典：H15住宅・土地統計調査

戸建住宅 総数	45㎡以下	50～99㎡	100～149㎡	150～199㎡	200㎡以上
39,900戸	1,350戸	10,830戸	10,880戸	4,990戸	11,750戸
	12,180戸 (約30.5%)		15,870戸 (約39.8%)		11,750戸 (約29.4%)

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

34

ご意見に対する市の考え方

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

◆指定拡大の時期について

ご意見	市の考え方
・コロナ禍で業績悪化の業界も多いことから、実施時期への配慮が必要ではないか	・アンケートを実施しはじめた6月から9月にかけてまん延防止等重点措置や緊急事態宣言実施が続いておりました。その後、ワクチン接種の進捗状況を踏まえて10月1日から段階的に飲食店やイベントについての規制が緩和されました。しかし現在、変異株の発生によりまん延防止等重点措置が発令されており、今後、新しい生活様式のなかでの経済活動が予想されるところです。準防火地域の指定拡大については、一定の周知期間を設け、令和4年度末の告示を考えています。

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

35

ご意見に対する市の考え方

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

◆その他

ご意見	市の考え方
・和風の家がなくなる（化粧垂木、破風等）	・平成16年国土交通省告示に準耐火構造の化粧軒裏が新たに追加されたことや平成30年の建築基準法改正などにより、準防火地域内においても、一定、木材のあらわし等の構造が可能となっています。
・増築等における既存建物遡及での改修基準があればありがたい	・増築等における既存建物遡及の基準について、別紙のように図示するなどわかりやすい情報発信に努めてまいります。

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

36

本日の流れ

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課

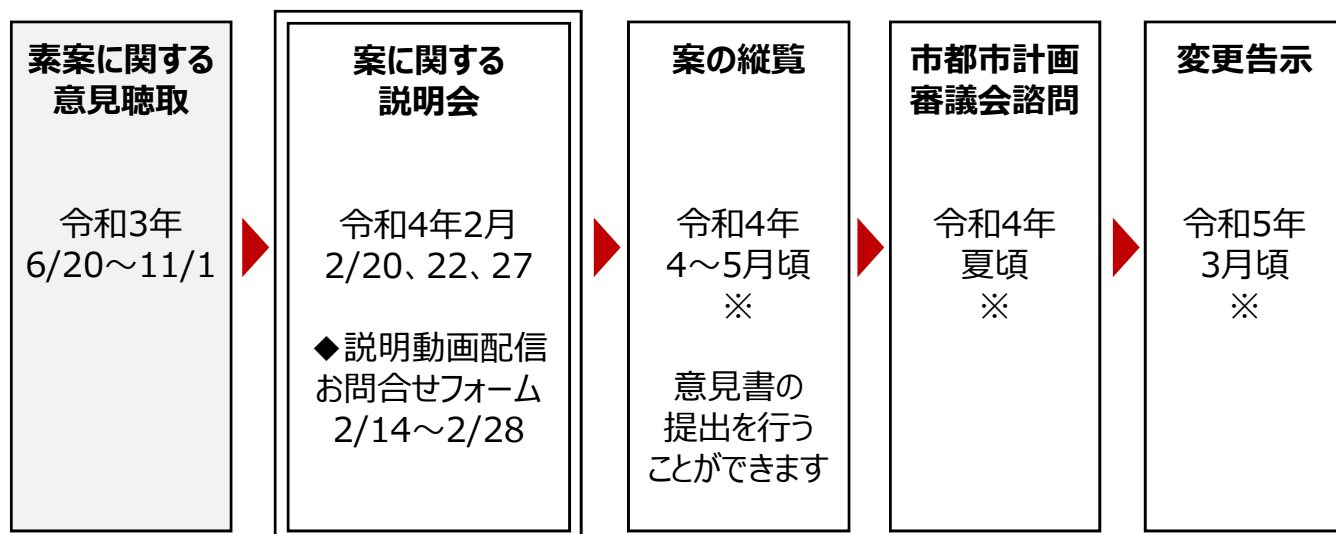
1. 目的
2. 準防火地域の指定拡大の考え方について
3. 準防火地域になると
4. 準防火地域の指定拡大に関する
意見聴取結果について
5. 今後のスケジュール（案）

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

37

5. 今後のスケジュール（案）

岸和田市 まちづくり推進部 都市計画課



※詳細日程は、広報きしわだ、市ホームページでお知らせします。

令和4年2月 準防火地域の指定拡大に関する説明会

38