

【諮問事項 1】準防火地域の変更についての取り組み経過

《準防火地域の指定を拡大する区域（案）》

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） ※議案書 p.3 参照

《経過と今後のスケジュール（案）》

R1.8.9	市都計審①：建築基準法改正概要・準防火地域内の構造制限・周辺市町の指定拡大状況・準防火地域拡大の方向性
R1.11.25	市都計審②：市街地不燃化促進の必要性・既存建築物に関する規定・防火性能向上に関する手法比較
R2.3.30	市都計審③：防火関連規定の概要・準防火地域指定による影響(建築費用、固定資産税)・持ち家住宅の動向・準防火地域指定の考え方
R2.8.7	市都計審④：現況と防災上の課題・準防火地域指定により期待する効果・準防火地域指定による影響・準防火地域指定の考え方
R2.11.20	市都計審⑤：不燃化促進に向けた取組み・建ぺい率と住環境・準防火地域指定の考え方
R3.3.25、7.26	市都計審⑥⑦：スケジュール案
R3.6～10	意見聴取：6/16 校区連合会長会議説明 6/25～7/4 意見聴取会（計 6 回）、6/20～11/1 動画配信・アンケート等 ○参加・閲覧総数：220 ○アンケート回答数：93 賛成・どちらかと言えば賛成：約 75% 反対・どちらかと言えば反対：約 13% どちらでもない・無回答：約 12%
R3.11.19	市都計審⑧：意見聴取状況・準防火地域指定拡大案
R4.2	変更案に関する説明会：2/20～2/27 説明会（計 3 回）、2/14～2/28 動画配信・お問合せフォーム ○参加・閲覧総数：114 ○質疑・意見等：なし
R4.3.25	市都計審⑨：意見聴取状況・説明会開催状況
R4.5	都市計画法第 17 条に基づく縦覧 案の縦覧及び意見書の提出期間：令和 4 年 5 月 10 日（火）～5 月 24 日（火） 縦覧場所：岸和田市都市計画課 縦覧者及び意見書の提出：縦覧者 0 名、意見書 0 通
R4.8.9	市都計審⑩：縦覧結果報告・諮問
R5.3 末頃	告示（変更）

《意見聴取でのご意見に対する市の考え方》

ご意見	市の考え方						
建築費用について							
・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。						
指定拡大の区域案について							
・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 <table border="1" data-bbox="619 640 1394 891"> <thead> <tr> <th>対象外とする区域</th><th>理由</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画土地区画整理事業区域</td><td>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</td></tr> <tr> <td>歴史的町並み保全に取り組んでいる本町地区</td><td>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</td></tr> </tbody> </table>	対象外とする区域	理由	都市計画土地区画整理事業区域	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
対象外とする区域	理由						
都市計画土地区画整理事業区域	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						
不燃化促進の手法について							
・市街地の防災性能の向上にどれだけの効果がでるかかわからない ・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 ・建ぺい率を 60%未満にしてはどうか	・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。 ・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。						
指定拡大の時期について							
・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き、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。（R4.3.25 都計審時点） - 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。						
その他							
・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raw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、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。						