

⑤準防火地域の指定拡大の範囲

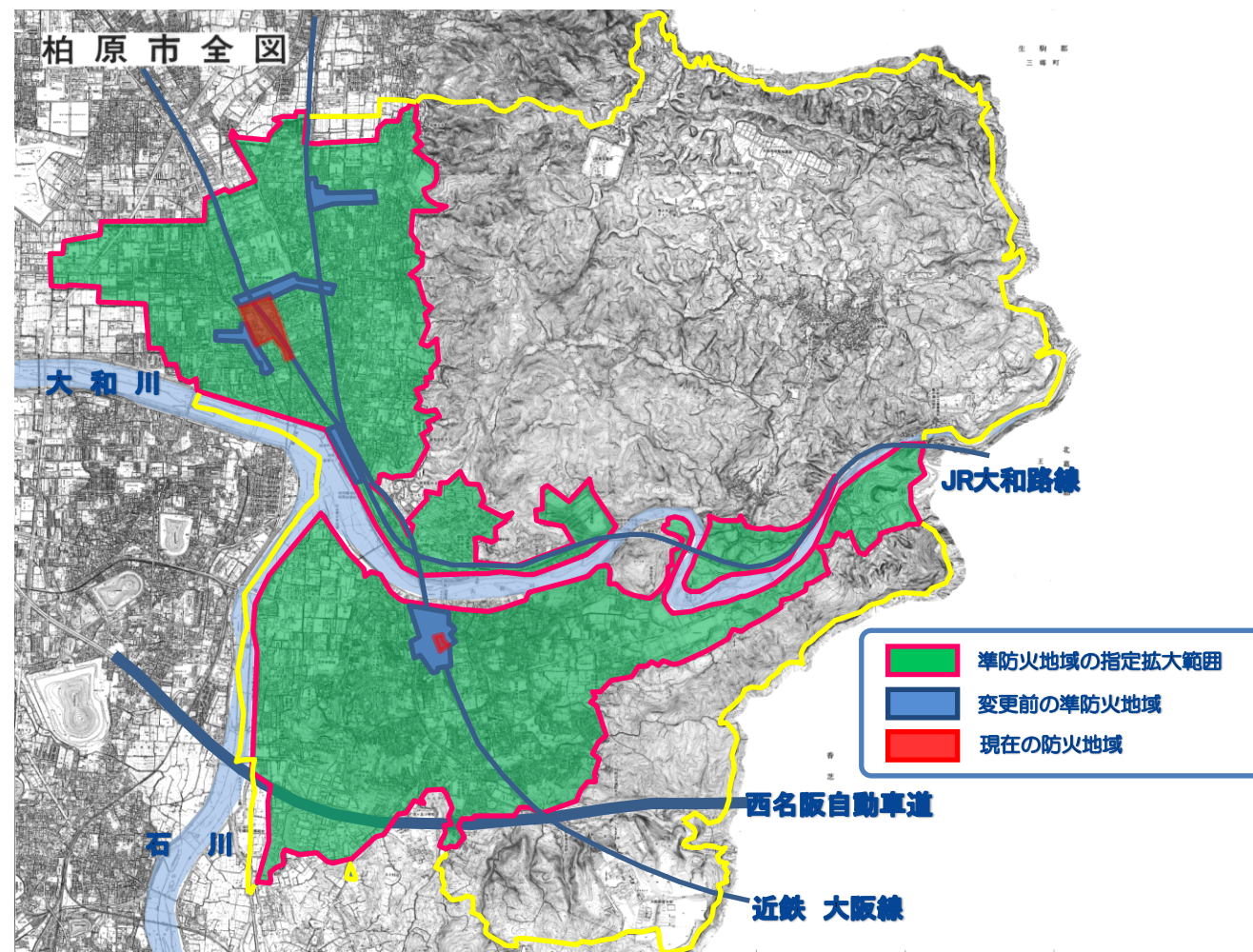
1 準防火地域の指定拡大の範囲

○柏原市は、建ぺい率60%を指定基準として、市街化区域内にある建築基準法第22条指定区域を準防火地域に変更しました。

○この指定拡大により、市街化区域の約98%が準防火地域となり、地震災害による人的被害や火災被害を最小限に抑制することができます。

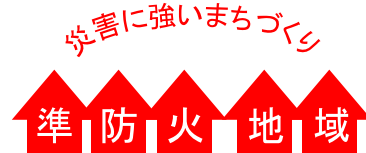
用途地域	建ぺい率	変更前	現行
第1種低層住居専用地域	60%	指定なし (建築基準法 第22条指定区域)	準防火地域
第1種中高層住居専用地域	60%		
第2種中高層住居専用地域	60%		
第1種住居地域	60%		
第2種住居地域	60%		
準工業地域	60%		
工業地域	60%		
工業専用地域	60%		
近隣商業地域	80%	準防火地域	
商業地域	80%	防火地域	

2 準防火地域の指定区域図



⑥問合せ先

問合せ先 柏原市 都市デザイン部 都市政策課
 所在地 〒582-8555 大阪府柏原市安堂町1番55号
 電話 072-972-1501(代表) / 072-972-1597(直通)
 ファクシミリ 072-972-1541
 E-mail tokei@city.kashiwara.osaka.jp
 URL <http://www.city.kashiwara.osaka.jp/docs/2014081500142/>
 ※受付時間 9:00～17:15(ただし、土・日・祝日は除く)



柏原市は、平成27年10月1日から

災害に強いまちづくり

「準防火地域の指定拡大」を行いました。

準防火地域

①指定の背景

■はじめに

○近い将来、高い確率で発生が予想される大規模地震に備え、住民の安全・安心なまちづくりが求められています。

○柏原市は、「災害に強いまちづくり」を推進するため、都市計画上の規制・誘導を促す不燃化対策として「準防火地域の指定拡大」を市街化区域全てに拡大し、都市の防火機能の向上を図り、延焼しにくいまちづくりを促進します。

◆準防火地域とは.....

まちを火事から守るために、建物を燃えにくい構造にするよう、規制する地域のことです。



指定の効果

- ① 延焼による火災被害が軽減できる。
- ② 避難の時間及び経路を確保し、人的被害を軽減できる。
- ③ 消火活動の時間及び経路を確保し、火災被害を軽減できる。

■現状と課題

○過去に発生した阪神・淡路大震災は、倒壊した多くの木造住宅から同時多発的に火災が発生し、「炎の津波」と化して一気に燃え広がり、被害が拡大しました。

○現状、柏原市の市街地は、昭和30年代後半から40年代に建設された木造住宅や狭い道路が多く存在する地域が、各所に広がっています。

○このような地域は、延焼の可能性が非常に高いため、都市防災上の観点から、建物に一定の防火性能を義務付けることで、延焼時間を遅らせ避難時間の確保ができ、人的被害を最小限に抑えられる不燃化の指定地域として促進することが必要不可欠になります。

○近い将来、発生が予想される大規模地震に備え、道路・公園など都市の基盤整備、建築物の耐震改修の促進、不燃化、自主防災組織の強化など自助・共助・公助の連携による倒れにくく燃えにくいまちづくりを進めることが喫緊の課題となっています。

②指定の基準

■指定の位置づけ

○大阪府は、都市防災に関する市街地の不燃化対策として準防火地域の指定を促進しており、平成27年度を目途に、府下全域へ拡大するよう取り組みを進めています。

○柏原市においても、上位計画に即した方針に基づき、都市づくりの基本となる都市計画マスタープランや地域防災計画の中で、準防火地域の指定拡大が位置づけられています。

■指定の基準

○大阪府は、建ぺい率60%を超えると延焼率が高くなるという延焼シミュレーションの検証結果を基に、市街地の耐火建築物等の混成比率を高めて延焼速度を遅延させるため、建ぺい率60%以上の地域に準防火地域の指定を行う必要があるとしました。

○柏原市においても、大阪府の指定基準を準拠し、建ぺい率60%の地域を準防火地域に指定することとしました。

○対象地域は、近隣商業地域、商業地域を除く市街化区域全てが指定拡大の地域となります。

③指定区域内の制限

準防火地域では、建築物の新築や増・改築の際に、建築基準法により、建築物の構造について制限がかかります。

たとえば、地階を除く階数と延床面積に応じ、耐火建築物・準耐火建築物とすることや、外壁・軒裏・開口部などに必要な防火措置を講じなければなりません。

また、増・改築の場合、小規模(延べ面積10㎡以内)でも、建築確認申請が必要となります。

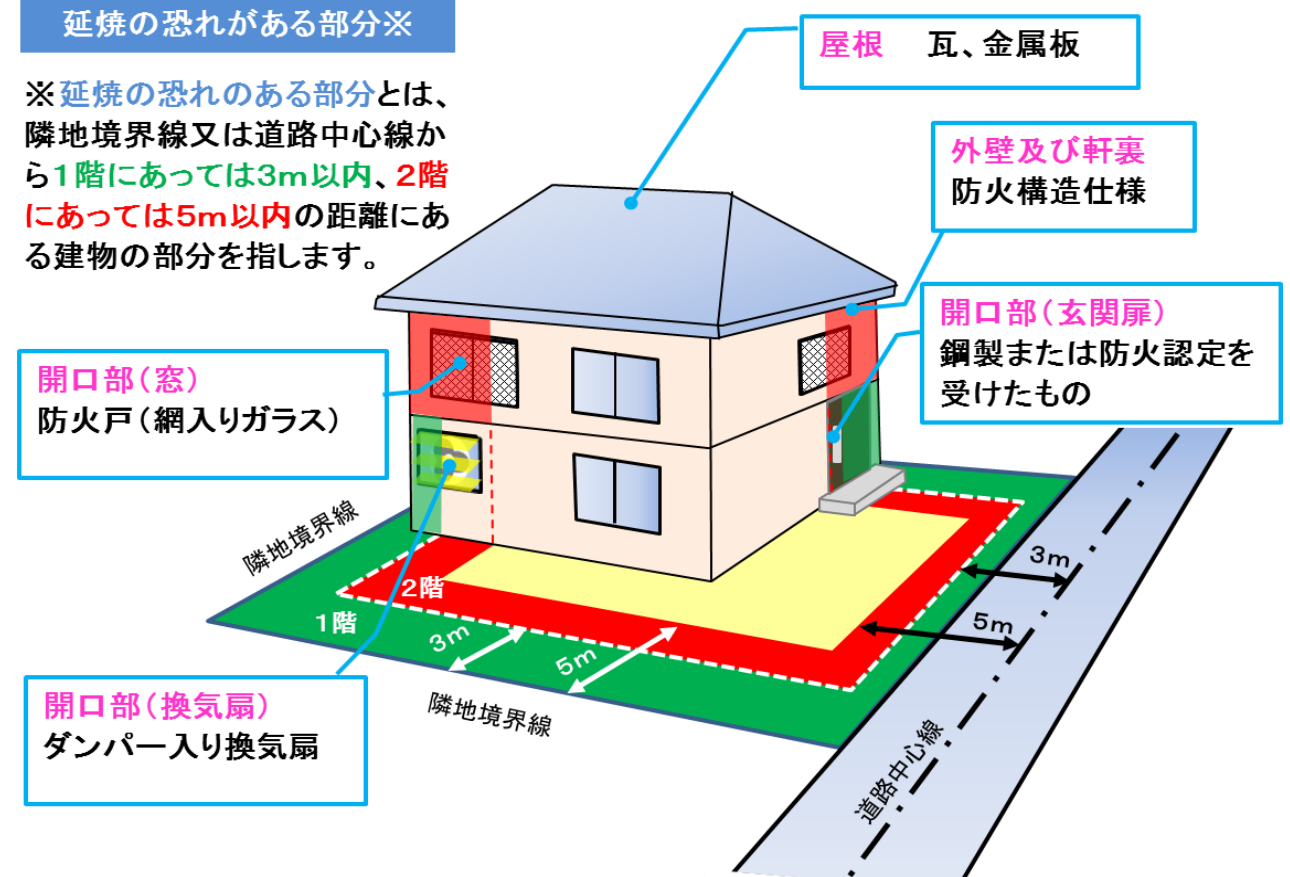
1 準防火地域内の建築物の建築制限の内容表

階数 (地階を除く)	延床面積	500㎡以下	500㎡を超え 1,500㎡以下	1,500㎡を超える
4階以上		①耐火建築物		
3階		①耐火建築物 ②準耐火建築物 ③防火上必要な技術基準に適合する建築物	①耐火建築物	
2階以下		制限なし (ただし、木造建築物等については、④防火措置した建築物)	②準耐火建築物	

2 準防火地域内の建築物の構造制限の概要表(建築基準法施行令の技術的基準)

①耐火建築物	周囲に延焼せず、建物が倒壊してしまうほどの変形や損傷などが起きないような建物で、主要構造部(壁、柱、床、梁、屋根、階段)を耐火構造(鉄筋コンクリート造や耐火被覆した鉄骨造)などとし、延焼の恐れのある部分には、防火設備を設置した建築物。
②準耐火建築物	主要構造部を準耐火構造(石膏ボード等で防火被覆した木造等)としたもの、外壁を耐火構造にしたもの、柱・はりを不燃性の材料で造り外壁の延焼の恐れのある部分を防火構造(モルタルやタイルによる被覆や防火認定を受けたサイディング等)としたものなどで、延焼の恐れのある部分には、防火設備を設置した、防災上一定の耐火性能を有する建築物。
③防火上必要な技術基準に適合する建築物	外壁と軒裏の延焼の恐れのある部分を防火構造とし、その他の主要構造部を石膏ボードで覆うほか、窓やドアの構造・面積制限や3階部分を区画するなど、建築基準法施行令に規定された技術基準に適合した建築物。
④防火措置した建築物	外壁と軒裏の延焼の恐れのある部分を防火構造とする。 高さ2mを超える附属の門または塀は、延焼の恐れのある部分をコンクリート、れんがなどの不燃材料で造るか覆う。
屋根	瓦やスレートなどの不燃材料で造るか葺く。
開口部 (窓、玄関、換気扇)	延焼のおそれのある部分の開口部である窓ガラスは、網入りガラスなどの防火戸にし、玄関扉は、鉄製又は防火認定を受けたものを使用し、換気扇等の開口部は、ダンパー仕様のものにする。
外壁及び軒裏	防火構造として認められる燃えにくい材料(モルタルやタイル)による被覆、国土交通省で防火認定が取れているサイディング等を使用する。

3 準防火地域における建物の造り方(例)



○上記の例は、あくまで参考図です。物件によっては、防火措置の内容が異なります。
○建築制限の内容等に関してご不明な点がありましたら、大阪府建築指導室審査指導課の窓口又はお電話にて個別に、ご相談ください。(TEL:06-6210-9724)

④準防火地域の規制の適用

○指定の告示日以降に着工する建物については、準防火地域の規制が適用されます。

●準防火地域の構造制限の適用の基準日は、着工日となります。

着工	法22条区域(以前)	準防火地域の適用(現行)	適合の 要否
告示日以降に着工	確認済証 →	告示日 → 工事着工日	必要あり
告示日までに着工	確認済証 → 工事着工日 →	告示日 → 工事完了	必要なし

そのため、建築確認申請を行い、確認済証が交付されていても、告示日前に着工していないものは、準防火地域の構造制限が適用されます。

ただし、告示日前に、建築確認申請を行い、確認済証が交付され、着工している場合は、問題ありません。