

みんなで取り組もう



「コバトン」

火災に強いまちづくり



「さいたまっち」

～建築物等の不燃化のすすめ～



(一財) 消防防災科学センター
<https://www.isad.or.jp/>

写真：令和6年能登半島地震 朝市の火災現場後
出典：(一財) 消防防災科学センター「災害写真データベース」

はじめに

阪神・淡路大震災や能登半島地震等における火災の被害を教訓に、平常時からの備えとして、建築物等の不燃化を図り、市街地全体の防災性を向上させることが重要です。その実現に向け、埼玉県は、都市計画法に基づく防火地域又は準防火地域を用途地域全域に指定することを目標に、火災に強いまちづくりを推進します。

防火地域又は準防火地域とは

- 都市計画法に基づき定める都市計画です。この制度は、市街地における火災の延焼被害を抑えることを目的としております。指定された地域では、建築物等の規模や階数等に応じて建て替え等（新築、増築、改築又は移転）の際、建築物に一定の耐火性能や防火性能が義務付けられます。

<防火地域>

対象となる地域

駅前などの商業・業務施設が建ち並ぶ多くの人が集まる地域、災害時に拠点となる施設の周辺地域及び災害時に緊急車両が通る道路の沿道等に指定します。

建て替え等の際

2階建て以下かつ延べ面積が100㎡以下の建築物は、原則として耐火建築物（耐火建築物と同等以上に延焼防止に関する性能を有する建築物を含む、以下「耐火建築物等」）、又は準耐火建築物（準耐火建築物と同等以上に延焼防止に関する性能を有する建築物を含む、以下「準耐火建築物等」）にしなければなりません。また、その他の建築物は耐火建築物等にしなければなりません。（3ページ「建築物の規制内容について」参照）

<準防火地域>

対象となる地域

駅前の周辺地域など住宅等が分布している地域等において指定します。

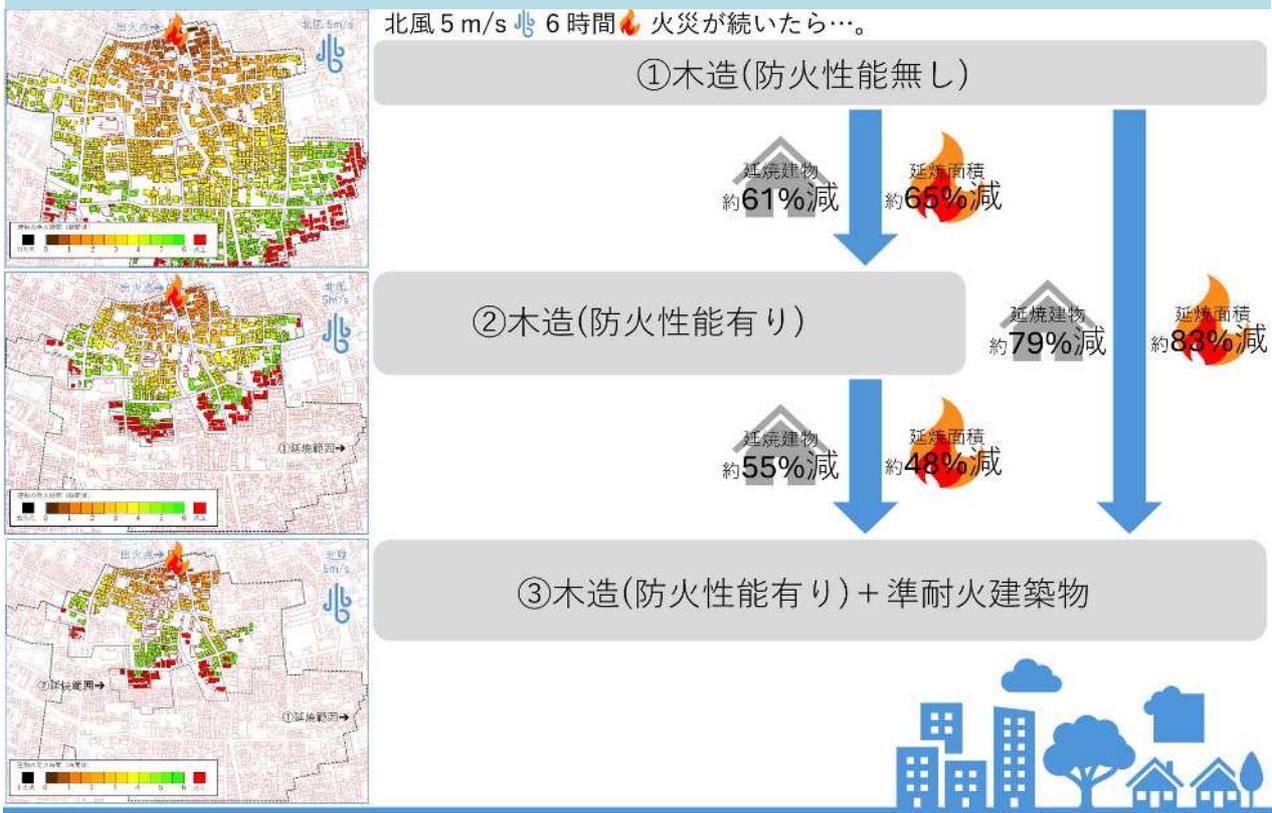
建て替え等の際

規模に応じて耐火建築物等又は準耐火建築物等にするほか、2階建て以下かつ延べ面積が500㎡以下の小規模な建築物等についても、防火措置した構造となります。（3ページ「建築物の規制内容について」参照）

指定後の効果

- 建築物等の建て替え等（新築、増築、改築又は移転）に合わせて不燃化が図られ、延焼による火災被害の軽減につながります。
- 耐火・防火性能の高い建築物等が増えることで、避難や消火活動のための経路が確保され、被害の軽減につながります。

愛媛大学防災情報研究センターが開発した火災延焼シミュレータ （作成：二神 透）を用いた防火性能の有無による比較



指定後に建築物等を建築する場合のメリット等

<メリット>

- 建蔽率が80%未満の防火地域内に耐火建築物等を建築する場合は、建蔽率が10%緩和されます。また、建蔽率が80%で同様の場合は、建蔽率が100%になります。
- 準防火地域内に準耐火建築物等を建築する場合は建蔽率が10%緩和されます。

<デメリット>

- 建築物等に耐火・防火措置を施すことになるため、建築物等の建て替え等（新築、増築、改築又は移転）の際にかかる費用が従来より増加します。

建築物の規制内容について

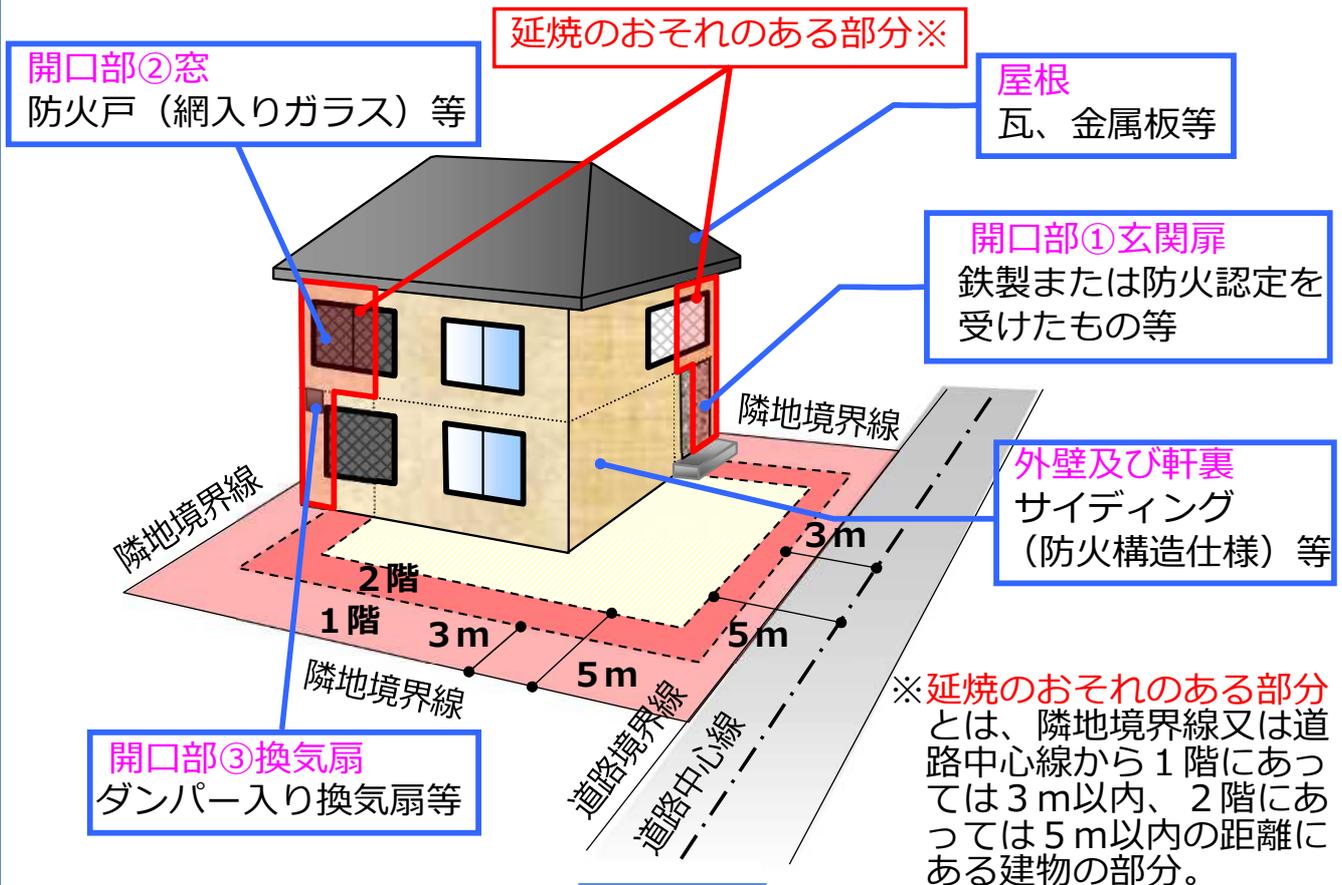
防火地域又は準防火地域内の構造制限の概要

詳細な内容は建築基準法第61～66条、建築基準法施行令第136条の2・136条の2の2、令和元年国土交通省告示第194号を参照

種別 階数	防火地域		準防火地域（階数算定には地階を除く）		
	延べ面積 100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物等		耐火建築物等、 準耐火建築物等		耐火建築物等
3階					
2階以下	耐火建築物等、 準耐火建築物等		防火措置した 建築物		

- 準防火地域内の一般的な木造2階の一戸建て住宅に係る規制は、**防火措置した建築物**としなければなりません。

防火措置の内容（木造2階の一戸建て住宅の例）



木造2階一戸建ての住宅においては、屋根及び外壁は、概ね防火性能を満足する部材の使用が見込まれるため、**実質的な防火措置は、延焼の恐れのある開口部及び軒裏のみ**となります。

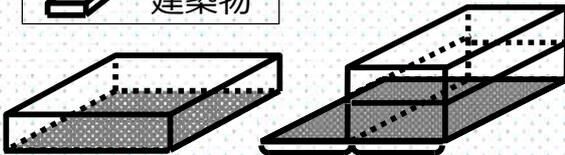
Q 1 建蔽率とはなんですか。

A 1 建築物の敷地面積に対する建築物の水平投影面積の割合を百分率で示したものです。

凡例

■ 建築敷地

▭ 建築物



建蔽率100%
の場合

建蔽率50%
の場合

Q 2 防火地域又は準防火地域指定後、どのくらいの期間でまちの防火機能が高まりますか。

A 2 防火地域又は準防火地域指定後に行う建て替え等の建築行為（新築、増築、改築又は移転）をする建築物の構造に規制がかかりますので、建て替わりが早いほど、まちの防火機能が早く高まります。

Q 3 指定後は、すべての建築物に対して構造の規制がかかりますか。

A 3 次に掲げる行為は規制がかかりません。

- ・防火地域又は準防火地域指定の告示前に工事に着手している建築物。
- ・増改築等を行う場合、規模等に応じて規制の有無とその内容が異なります。詳細については、各建築行政窓口にお問い合わせください。

Q 4 指定によって基準に適合しなくなる建築物は早急に対応する必要がありますか。

A 4 既存の建築物で、指定後、基準に適合していない建築物を既存不適格建築物といいます。この場合、すぐに対応する必要はありませんが、建て替え等の建築行為（新築、増築、改築又は移転）の際には耐火・防火措置を施すことが必要になります。

Q 5 耐火建築物、準耐火建築物、防火措置した建築物の違いはなんですか。

A 5 耐火建築物、準耐火建築物及び防火措置した建築物については以下のとおりです。

- ・耐火建築物は、壁・床・柱などが、火災が発生してから消火されるまでの間、倒壊・延焼しない性能を有している建築物です。
- ・準耐火建築物は、耐火建築物に比べ性能は低くなりますが、火災に対し倒壊・延焼しない性能を有している建築物です。
- ・防火措置した建築物は、外壁や軒裏等が、周囲で発生した火災による延焼を抑制する性能を有している建築物です。