

美幌都市計画準防火地域の変更（美幌町決定）

都市計画準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
準防火地域	約 26 ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

令和７年３月改定的美幌町都市計画マスタープラン及び立地適正化計画において、都市機能誘導区域外の商業系用途地域などを対象に土地利用実態を踏まえた住居系用途地域への見直しを行う位置付けが示されたことを受け、近隣商業地域及び商業地域の一部を住居系用途地域に変更する地区について、延焼の可能性が低いことを確認したうえで準防火地域を解除する。

変 更 理 由 書

1. 案件名

美幌都市計画準防火地域の変更（美幌町決定）

2. 都市計画決定経過

本町の準防火地域は、昭和 37 年に 68.6ha で決定したのを始めに、昭和 47 年、平成 6 年、令和 7 年と部分的な変更を重ね 35.3ha となり現在に至っている。

用途地域が指定される昭和 43 年よりも前に決定された経緯があり、過去の大火を教訓に建築物の密集している市街地において、建築物の構造制限により不燃化を図り、火災延焼を防除する役割を担っている。

3. 都市計画変更の目的

準防火地域の区域は、令和 7 年の変更によって商業系用途地域の区域と一致させたところであるが、現在の商業系用途地域は昭和 47 年に指定された範囲を原型としており、その後の人口減少が本町の商業環境にも多大な影響を及ぼし、商店街では廃業による空き店舗や住宅への転用又は建替えが顕著に進行している。

令和 7 年 3 月改定の美幌町都市計画マスタープラン及び立地適正化計画において、都市機能誘導区域外の商業系用途地域などを対象に土地利用実態を踏まえた住居系用途地域への見直しを行う位置付けが示されたことを受け、今回、近隣商業地域及び商業地域の一部を住居系用途地域に変更する地区について、延焼の可能性が低いことを確認したうえで準防火地域を解除し、用途地域の指定状況と整合を図る。

4. 都市計画変更の内容

番号	箇所名	変更内容	面積	変更理由
1	新町地区	準防火地域 → 指定なし	0.8ha	国道沿道の近隣商業地域であるが、住居系の土地利用となっていることから用途地域の変更を行い、これに伴い準防火地域の指定を解除する。
2	仲町地区	準防火地域 → 指定なし	5.0ha	国道沿道及びその背後地の近隣商業地域であるが、住居系の土地利用となっていることから用途地域の変更を行い、これに伴い準防火地域の指定を解除する。
3	東 1 条南・東 2 条北・東 2 条南地区	準防火地域 → 指定なし	1.6ha	国道沿道の近隣商業地域及び飲食街周辺の一角をなす商業地域であるが、住居系の土地利用となっていることから用途地域の変更を行い、これに伴い準防火地域の指定を解除する。
4	大通南地区	準防火地域 → 指定なし	1.9ha	国道沿道の近隣商業地域であるが、住居系の土地利用となっていることから用途地域の変更を行い、これに伴い準防火地域の指定を解除する。

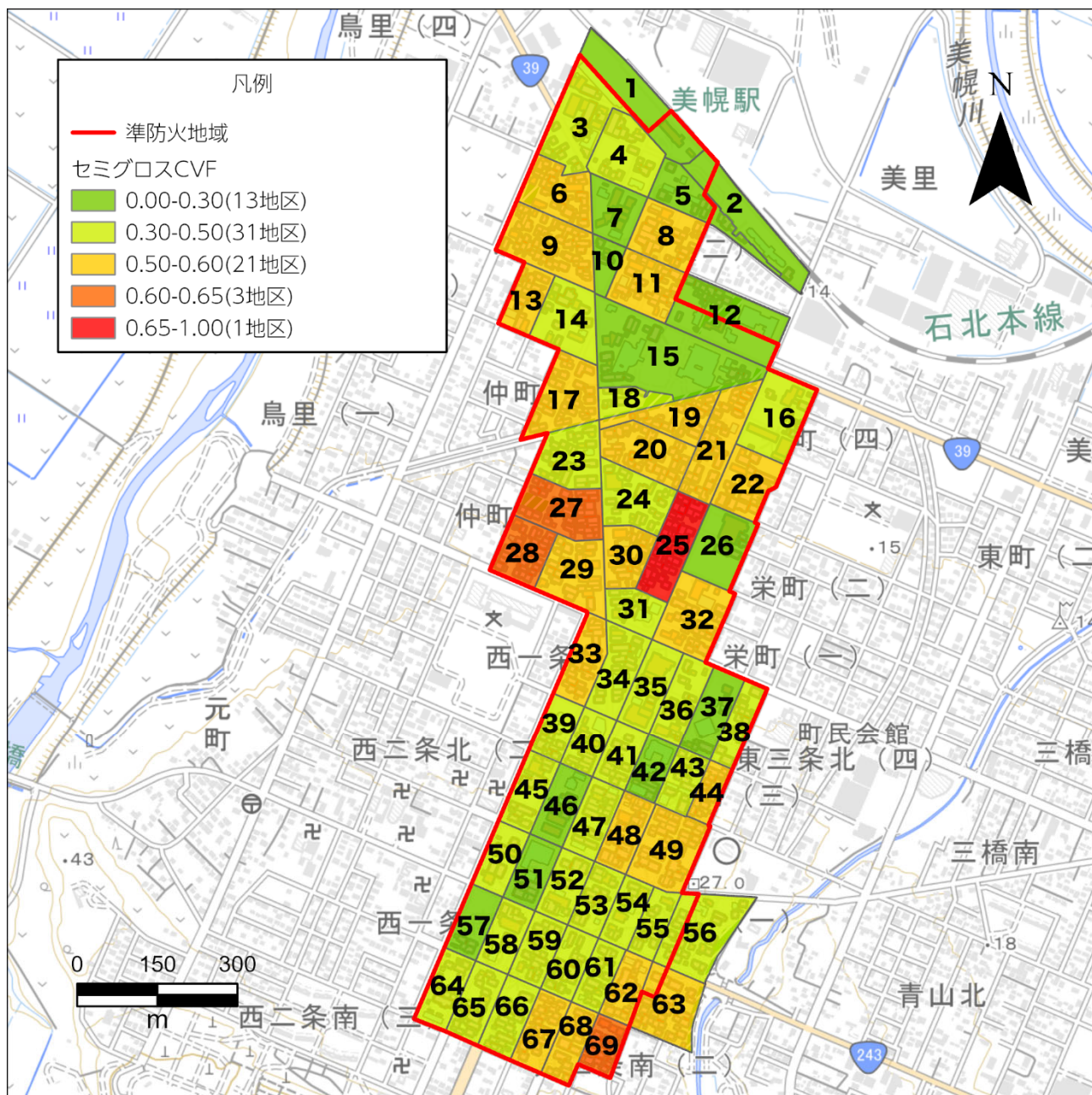
変更箇所別概要表

(美幌町)

対図 番号	変更箇所名	変 更			変更面積 (ha)	現況及び変更理由	関連する措置
		変 現	更 在	容 変 更			
1	新町地区	準防火地域		指定なし	0.8	国道沿道の近隣商業地域であるが、住居系の土地利用となっていることから用途地域の変更を行い、これに伴い準防火地域の指定を解除する。	用途地域
2	仲町地区	準防火地域		指定なし	5.0	国道沿道及びその背後地の近隣商業地域であるが、住居系の土地利用となっていることから用途地域の指定を解除する。	用途地域
3	東1条南・東2条北 ・東2条南地区	準防火地域		指定なし	1.6	国道沿道の近隣商業地域及び飲食街周辺の一部をなす商業地域であるが、住居系の土地利用となっていることから用途地域の変更を行い、これに伴い準防火地域の指定を解除する。	用途地域
4	大通南地区	準防火地域		指定なし	1.9	国道沿道の近隣商業地域であるが、住居系の土地利用となっていることから用途地域の指定を解除する。	用途地域

準防火地域内における延焼拡大の可能性に関する評価結果

令和 8 年2月

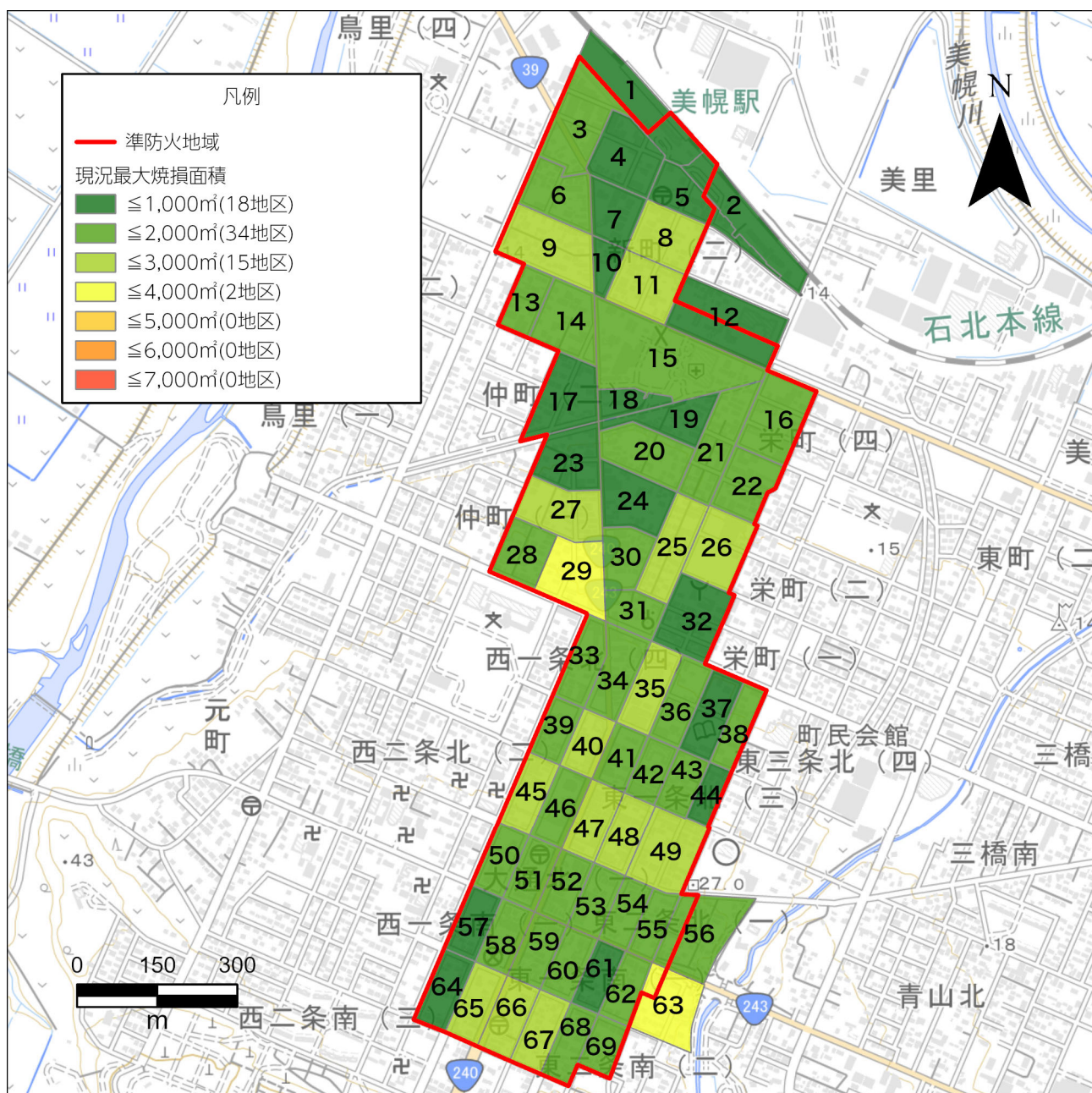


セミグロス CVF(現況値)

上記は、令和5年度時点の準防火地域内について、セミグロス CVF にて評価を行った結果である。

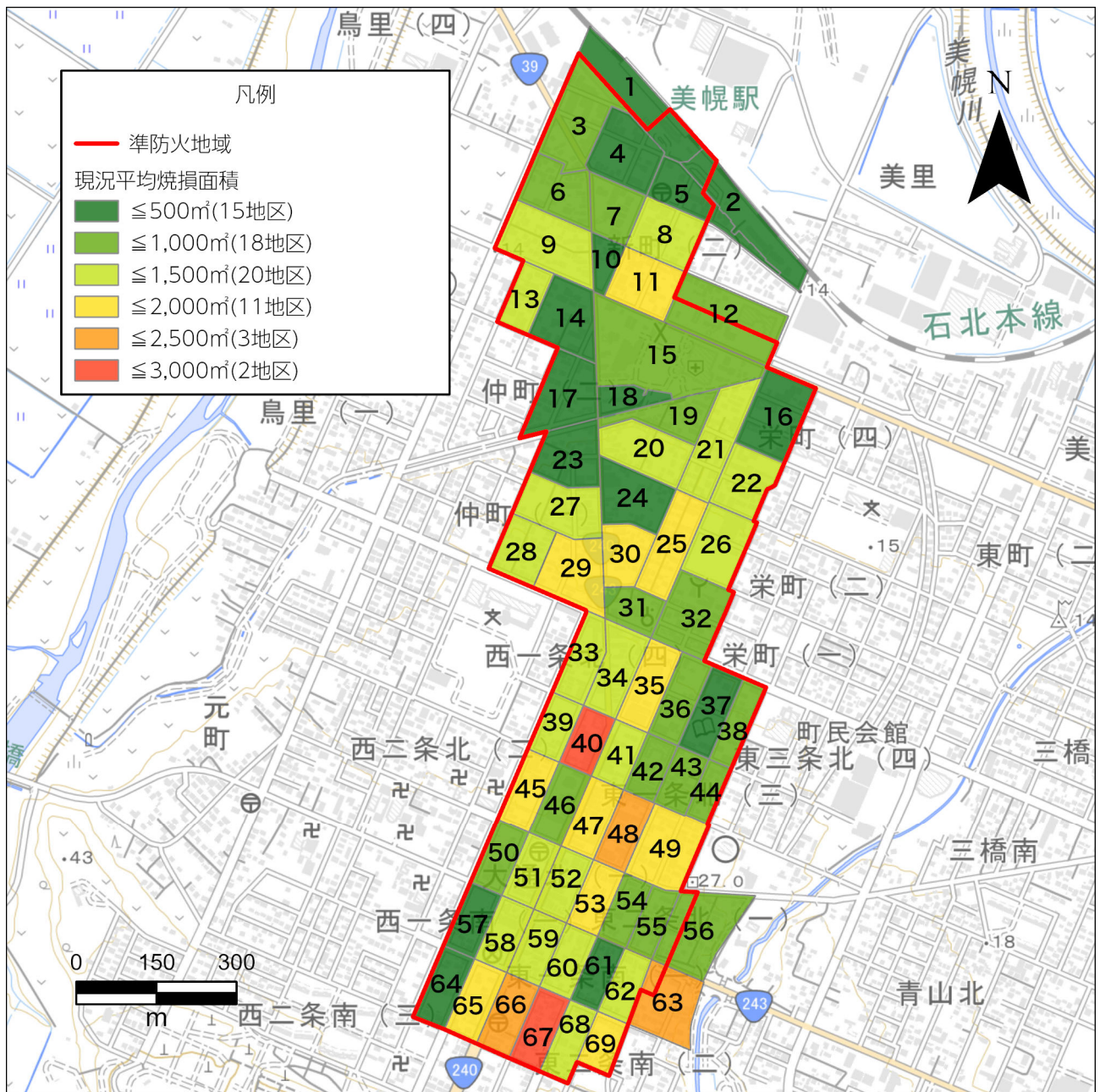
今回準防火地域を解除しようとする変更箇所では、地区 25 でセミグロス CVF が 0.65 以上の結果であった。

ただし、地区 25 については、別紙のとおり更に詳細な検証を行った結果、セミグロス CVF が 0.65 を下回ることを確認している。



上記は、令和5年度時点の準防火地域内について、最大焼損面積にて評価を行った結果である。

地区 29、63 で最大焼損面積が高めの結果となっているが、今回準防火地域を解除しようとする変更箇所では、5,000 m²以上に該当する区域は存在しない。

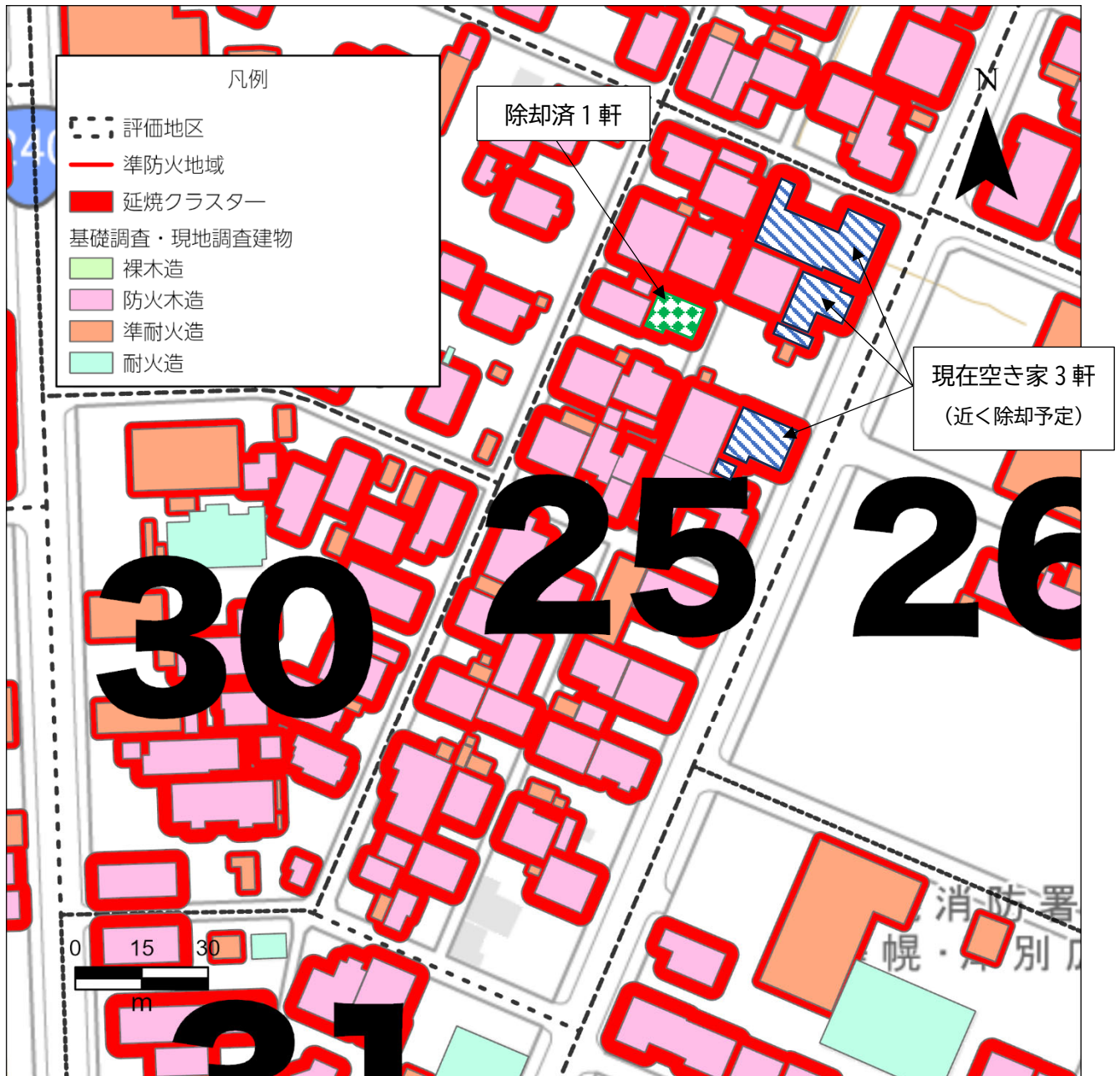


上記は、令和5年度時点の準防火地域内について、平均焼損面積にて評価を行った結果である。

地区 40、67 で平均焼損面積が 2,500 m^2 以上の結果となっているが、今回準防火地域を解除しようとする変更箇所では、2,500 m^2 以上に該当する区域は存在しない。

【別紙】地区 25 のセミグロス CVF に関する再検証

地区25 は、細長い街区に隙間なく防火木造の住宅が連続して多数立地しており、延焼クラスター面積が大きくなることから、セミグロス CVF が高くなっている。



建物の立地状況に基づく延焼クラスターの分布形状(地区 25)

〈セミグロス CVF が 0.65 以上となる地区の再検証〉

地区 25 のセミグロス CVF は評価時点で 0.65 以上であったが、既に 1 軒が除却済み。ほか 3 軒の空き家についても近く除却となる予定であり、その場合のセミグロス CVF は 0.65 を下回る結果となる。

地区面積：13,035 m²

延焼クラスター面積（評価時点 R5）：8,639 m²

// （4 軒除却後）：7,479 m²

セミグロス CVF（評価時点 R5）：8,639 ÷ 13,035 = 0.662

// （4 軒除却後）7,479 ÷ 13,035 = 0.573

防火地域又は準防火地域の指定に関する考え方

美幌町都市計画審議会

令和7年5月13日

防火地域又は準防火地域は、市街地における大火災の危険を防除するため、建築物の密度に応じ、建築物の構造を規制し、集団的に火災の延焼を防止することを目的として都市計画法で定める制度である。

防火地域又は準防火地域の指定に当たっての参考として、「防火地域又は準防火地域の指定に関する考え方」を以下に示す。

1 防火地域の指定を基本とする区域

- (1) 商業地域のうち指定する容積率の限度を 600%以上とする区域
- (2) 高度利用が図られる区域

2 準防火地域の指定を基本とする区域

- (1) 商業地域のうち防火地域を除く区域
- (2) 近隣商業地域
- (3) 商業地域又は近隣商業地域を除く用途地域において、指定する容積率の限度を 300%以上とする区域
- (4) 建築物の立地状況を鑑み集団的な防火規定を課す必要がある区域

3 防火地域又は準防火地域の指定を解除できる区域

- (1) 防火地域又は準防火地域の指定を基本とする上記 1 及び 2 の条件に該当しない区域
- (2) 上記 2 (4) の条件において指定する準防火地域を解除する場合は、延焼の可能性が高いと判断する以下の指標に該当しないことが確認された区域
 - ① セミグロス C V F が 0.65 以上の区域
 - ② 最大焼損面積が 5,000 m²以上かつ平均焼損面積が 2,500 m²以上の区域

用語解説

容積率：建築物の延べ面積（各階の床面積の合計をいい、同一敷地内に2棟以上あるときは、各棟の床面積の合計をいう）の敷地面積に対する割合のこと。

セミグロスCVF：建築物の延焼限界距離の合計面積が地区面積に示す割合のこと。
一般的に市街地防火性能の概ねの傾向（燃え広がりやすさ）を示し、国土交通省は値が0.65以上の地区を「地震時等に著しく危険な密集市街地」と定義している。

最大焼損面積：消防白書における都市大火を表す指標の一つ。地区内の1火点から出火した場合の地区内の焼損する最大の延床面積のこと（地区内の一点から出火した場合の燃え広がる最大面積）。

平均焼損面積：消防白書における都市大火を表す指標の一つ。地区内の1火点から出火した場合の地区内の焼損する平均の延床面積のこと。

都市計画の策定の経緯の概要

美幌都市計画準防火地域の変更

事 項	時 期	備 考
北海道都市計画課下協議	令和 7 年 11 月 5 日	3月13日下協議終了
関係機関協議	令和 8 年 5 月 25 日 から 令和 8 年 5 月 26 日 まで	
美幌町都市計画審議会 (予備審議)	令和 8 年 6 月 23 日	
住民説明会	令和 8 年 7 月 9 日	
北海道都市計画課事前協議	令和 8 年 7 月 17 日	
北海道都市計画課事前協議 (回答)	令和 8 年 8 月 26 日	
計画案の縦覧	令和 8 年 9 月 1 日 から 令和 8 年 9 月 15 日 まで	縦覧者数 0名 意見書提出 無し
美幌町都市計画審議会 (本審議)	令和 8 年 10 月 2 日	
北海道協議	令和 8 年 10 月 日	10月上旬予定
北海道協議 (回答)	令和 8 年 10 月 日	10月下旬予定
決定告示	令和 8 年 11 月 日	11月上旬予定