

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 35.3 ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

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、居住誘導区域への誘導を促進するため、住居系用途地域における準防火地域の縮小が位置づけられたことから、商業系用途地域以外の区域において、現在の建物立地状況を踏まえつつ延焼の可能性を評価し、問題のない区域については、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 で決定したのを始まりに、昭和 47 年、平成 6 年と部分的な変更を重ね 71.2ha 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、昭和 37 年当時の密集市街地を対象に定めた範囲が基本となっており、現状においては建築物が密集しがちな商業地に対して延焼防止の役割を果たす一方で、住宅地等であっても同等の制限を課すこととなり、新築や改築が進みにくい状況となっている。

美幌町都市計画マスタープラン及び立地適正化計画（令和 7 年 3 月策定見込み）において、居住誘導区域への誘導を促進するため、住居系用途地域における準防火地域の縮小が位置づけられたことから、商業系用途地域以外の区域において、現在の建物立地状況を踏まえつつ延焼の可能性を評価し、問題のない区域については準防火地域を解除することにより、建築物の建替更新を促し、市街地中心部への適切な居住の誘導を図る。

4. 都市計画変更の内容

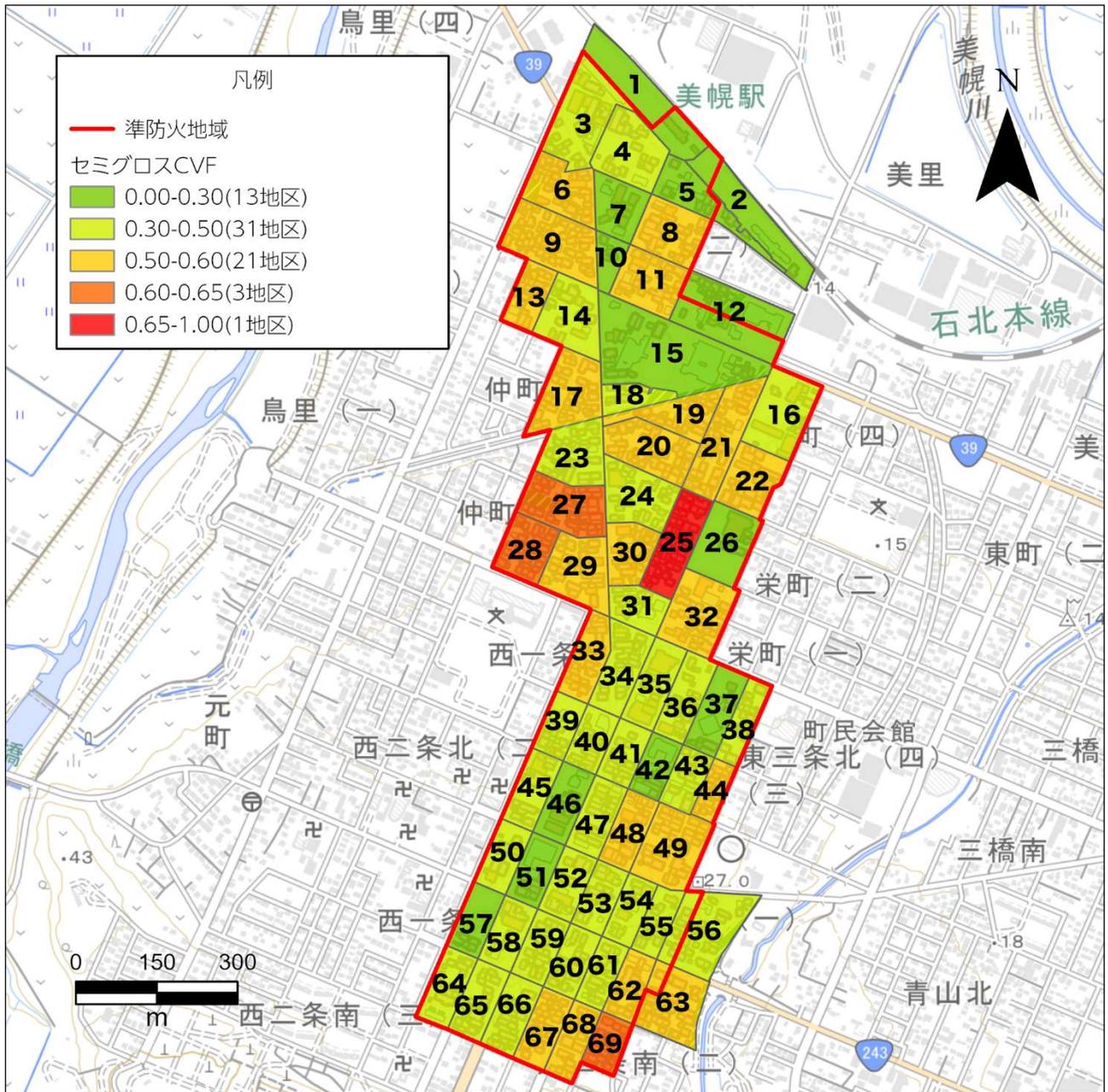
番号	箇所名	変更内容	面積	変更理由
1	新町地区	準防火地域 → 指定なし	1.3ha	工業系の用途地域が指定されている区域であり、延焼の可能性が高いと判断する指標に該当しないことが確認されたため、準防火地域の指定を解除する。
2	新町・仲町地区	準防火地域 → 指定なし	9.4ha	住居系の用途地域が指定されている区域であり、延焼の可能性が高いと判断する指標に該当しないことが確認されたため、準防火地域の指定を解除する。
3	新町・仲町・栄町・東 1 条北・東 2 条北地区	準防火地域 → 指定なし	16.8ha	住居系及び工業系の用途地域が指定されている区域であり、延焼の可能性が高いと判断する指標に該当しないことが確認されたため、準防火地域の指定を解除する。
4	西 1 条地区	準防火地域 → 指定なし	4.8ha	住居系の用途地域が指定されている区域であり、延焼の可能性が高いと判断する指標に該当しないことが確認されたため、準防火地域の指定を解除する。
5	東 1 条南・東 2 条南地区	準防火地域 → 指定なし	3.6ha	

変更箇所別概要表

(美幌町)

対図 番号	変更箇所名	変 更 内 容		変更面積 (ha)	現況及び変更理由	関連する措置
		現 在	変 更			
1	新町地区	準防火地域	指定なし	1.3	工業系の用途地域が指定されている区域であり、延焼の可能性が高いと判断する指標に該当しないことが確認されたため、準防火地域の指定を解除する。	—
2	新町・仲町地区	準防火地域	指定なし	9.4	住居系の用途地域が指定されている区域であり、延焼の可能性が高いと判断する指標に該当しないことが確認されたため、準防火地域の指定を解除する。	—
3	新町・仲町・栄町・東1条北・東2条北地区	準防火地域	指定なし	16.8	住居系及び工業系の用途地域が指定されている区域であり、延焼の可能性が高いと判断する指標に該当しないことが確認されたため、準防火地域の指定を解除する。	—
4	西1条地区	準防火地域	指定なし	4.8	住居系の用途地域が指定されている区域であり、延焼の可能性が高いと判断する指標に該当しないことが確認されたため、準防火地域の指定を解除する。	—
5	東1条南・東2条南地区	準防火地域	指定なし	3.6	住居系の用途地域が指定されている区域であり、延焼の可能性が高いと判断する指標に該当しないことが確認されたため、準防火地域の指定を解除する。	—

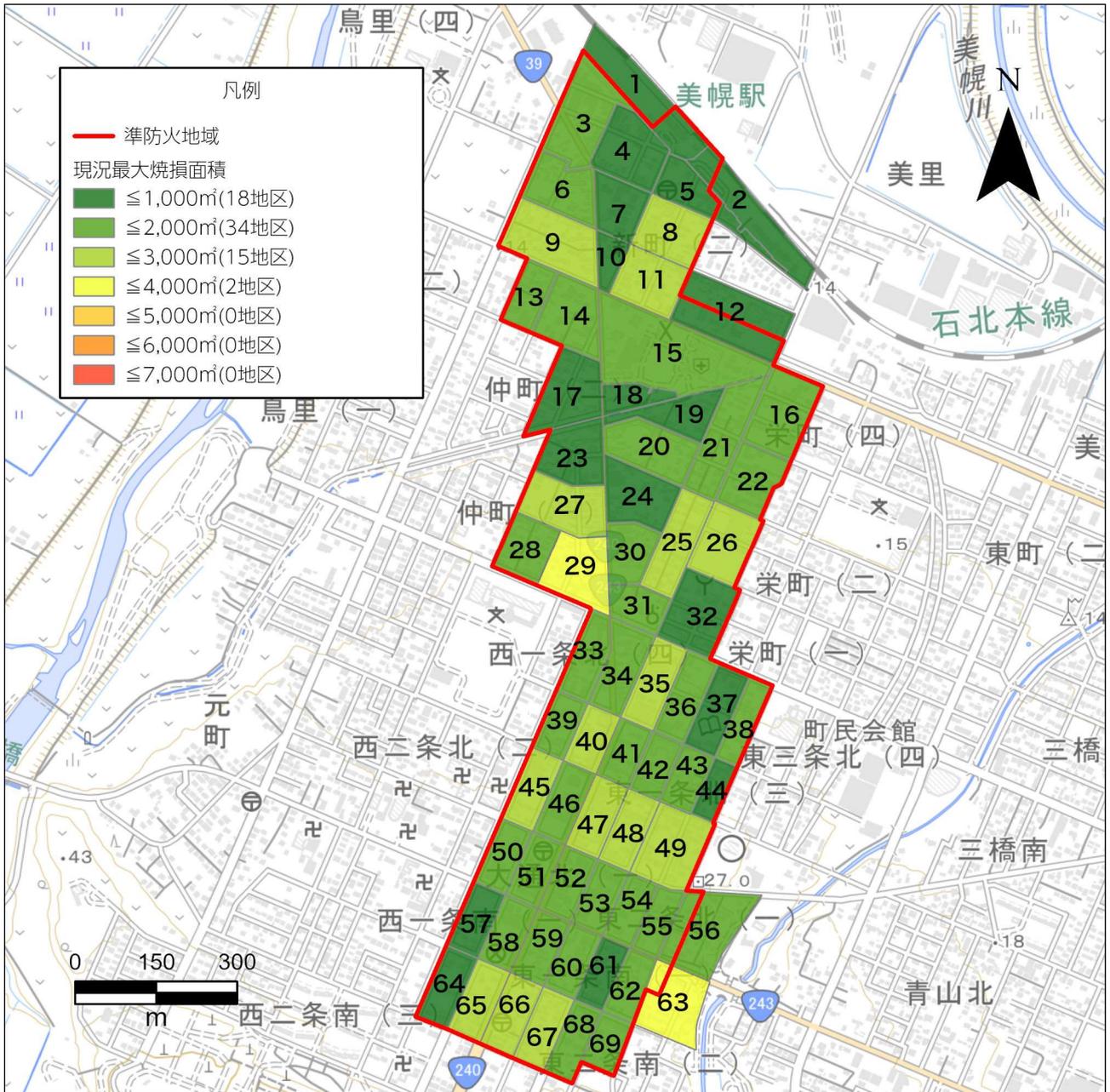
準防火地域内における延焼拡大の可能性に関する評価結果



セミグロス CVF(現況値)

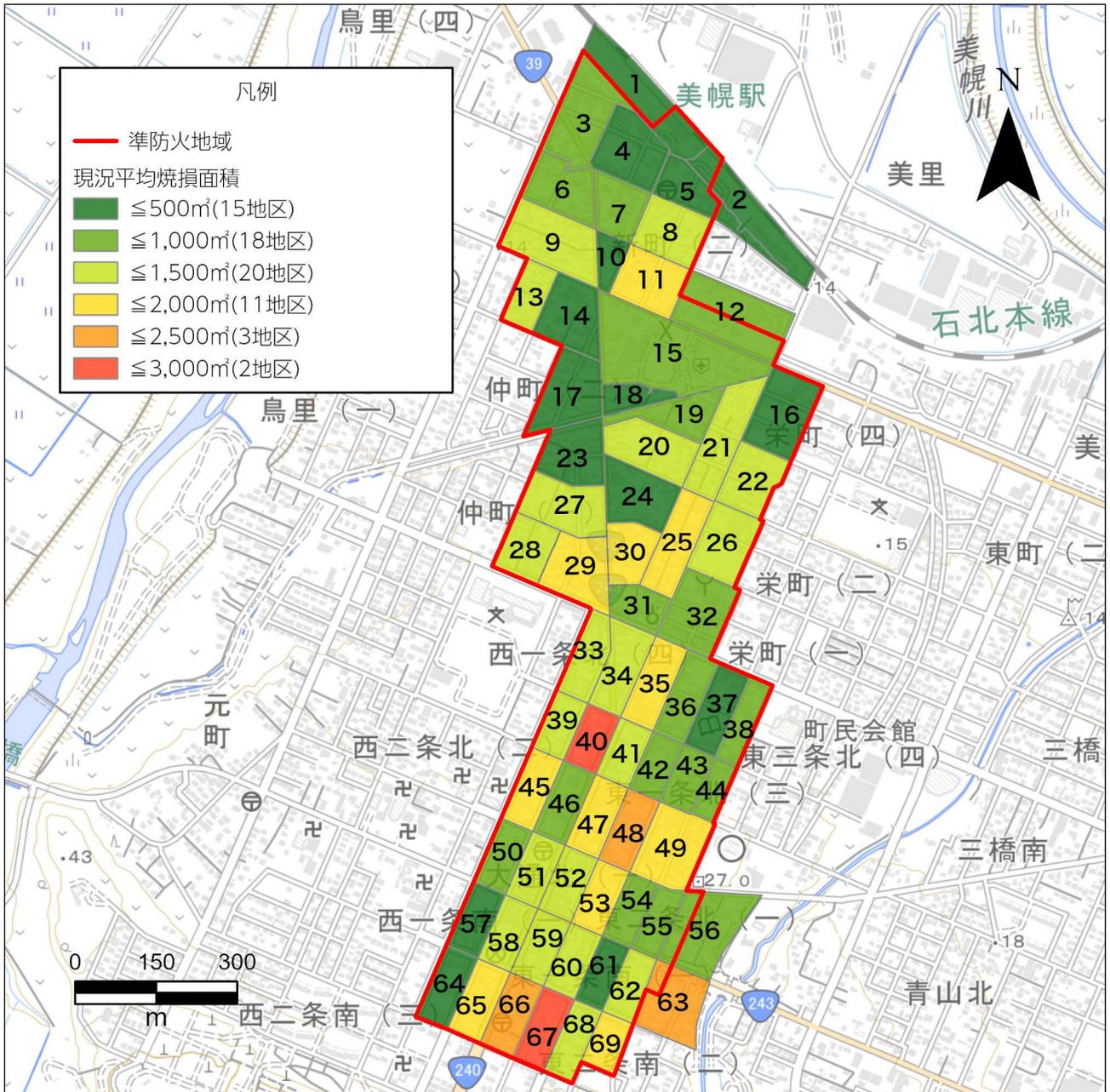
地区 25 でセミグロス CVF が 0.65 以上の結果となっている。

ただし、今回準防火地域を変更(解除)しようとする箇所、セミグロス CVF が 0.65 以上となっている区域は存在しない。



最大焼損面積(現況値)

地区 29、63 で最大焼損面積が高めの結果となっているが、5,000 ㎡以上に該当する区域は存在しない。

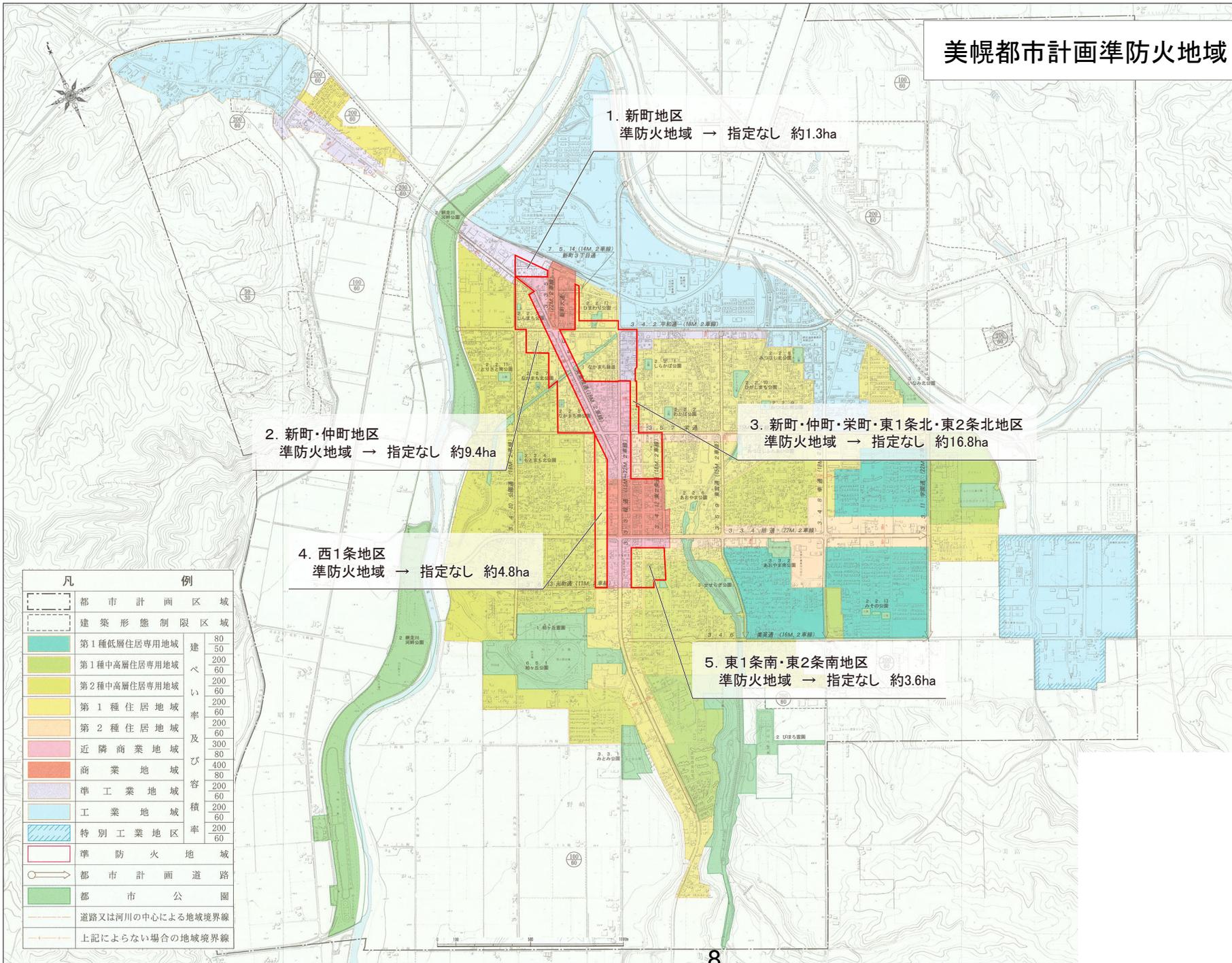


平均焼損面積(現況値)

地区 40、67 で平均焼損面積が 2,500 ㎡以上の結果となっている。

ただし、今回準防火地域を変更(解除)しようとする箇所で、最大焼損面積 5,000 ㎡以上かつ平均焼損面積 2,500 ㎡以上となっている区域は存在しない。

美幌都市計画準防火地域 変更箇所図



1. 新町地区
準防火地域 → 指定なし 約1.3ha

2. 新町・仲町地区
準防火地域 → 指定なし 約9.4ha

3. 新町・仲町・栄町・東1条北・東2条北地区
準防火地域 → 指定なし 約16.8ha

4. 西1条地区
準防火地域 → 指定なし 約4.8ha

5. 東1条南・東2条南地区
準防火地域 → 指定なし 約3.6ha

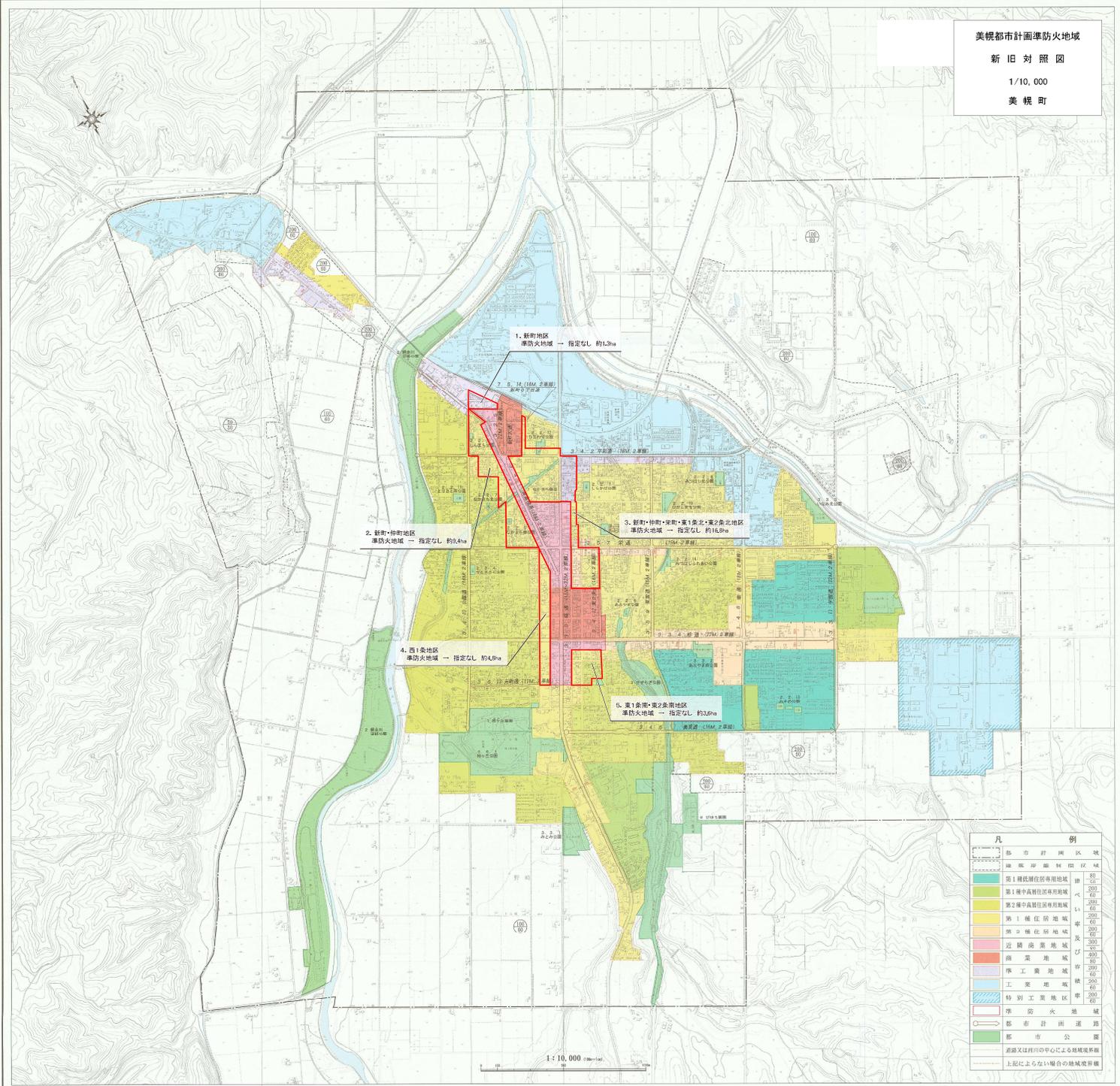
凡	例
	都市計画区域
	建築形態制限区域
	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	特別工業地区
	準防火地域
	都市計画道路
	都市公園
	道路又は河川の中心による地域境界線
	上記によらない場合の地域境界線

美幌都市計画準防火地域 新旧対照表

(美幌町)

種 類	面 積			備 考
	新	旧	増減	
準防火地域	約 35.3 ha	約 71.2 ha	-35.9 ha	

美幌都市計画準防火地域
 新旧対照図
 1/10,000
 美幌町



凡例

---	都市計画区域線
---	建築等規制区域線
■	第1種低層住居専用地域
■	第1種中高層住居専用地域
■	第2種中高層住居専用地域
■	第1種住居地域
■	第2種住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	工業地域
■	工業地区
■	特別工業地区
■	準防火地域
○	都市計画道路
■	都市公園
○	湖沼又は河川の中心による地域境界線
---	上記に於かない場合の地域境界線

美幌町役場

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 6 年 3 月 21 日 令和 6 年 7 月 17 日	12月3日下協議終了
関係機関協議	令和 6 年 8 月 20 日 から 令和 6 年 8 月 20 日 まで	
美幌町都市計画審議会 (予備審議)	令和 7 年 1 月 21 日	
住民説明会	令和 7 年 2 月 5 日	
北海道都市計画課事前協議	令和 7 年 2 月 19 日	
北海道都市計画課事前協議 (回答)	令和 7 年 3 月 28 日	
計画案の縦覧	令和 7 年 4 月 7 日 から 令和 7 年 4 月 21 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 7 年 5 月 13 日	
北海道協議	令和 7 年 5 月 日	5月中旬予定
北海道協議 (回答)	令和 7 年 6 月 日	6月上旬予定
決定告示	令和 7 年 6 月 日	6月中旬予定

防火地域又は準防火地域の指定に関する考え方（案）

美幌町都市計画審議会

令和〇年〇月〇日

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CVF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。