

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 8 回

防火地域・準防火地域

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 防火地域制度の全体像
3. 防火地域の構造規制
4. 準防火地域の構造規制
5. 建ぺい率緩和との関係
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 防火地域・準防火地域・法 22 条区域の違いを説明できる
- 地域区分ごとの構造規制（耐火建築物・準耐火建築物の要否）を理解する
- 建築コストへの影響を踏まえた提案ができる

2. 防火地域制度の全体像

都市の防火対策として、都市計画法・建築基準法により、市街地を防火地域・準防火地域・その他の区域（法 22 条区域等）に区分し、建物の構造に応じた規制を課しています。

区分	概要
防火地域	駅前・商業中心地など、特に厳しい規制がかかる地域。規模に応じ耐火建築物等が必須
準防火地域	防火地域の周辺に指定されることが多く、防火地域よりやや緩やかな規制
法 22 条区域	屋根の不燃化など、最低限の防火規制がかかる区域。指定のない地域も存在

3. 防火地域の構造規制

階数・延べ面積	必要な構造	備考
3 階建て以上、または延べ面積 100 m ² 超	耐火建築物	鉄骨造・RC 造等が中心
2 階建て以下かつ延べ面積 100 m ² 以下	耐火建築物または準耐火建築物	小規模でも規制対象

防火地域では、木造の一般的な戸建住宅を建てるハードルが高くなります。準耐火構造での対応（省令準耐火・準耐火建築物など）を検討することになります。

4. 準防火地域の構造規制

階数・延べ面積	必要な構造	備考
4 階建て以上、または延べ面積 1500 m ² 超	耐火建築物	
3 階建て、または延べ面積 500～1500 m ²	耐火建築物または準耐火建築物	
2 階建て以下かつ延べ面積 500 m ² 以下	一定の防火措置（外壁・軒裏の防火構造等）で木造可	一般的な戸建住宅の多くが該当

準防火地域の一般的な戸建規模（2 階建て・500 m²以下）であれば、木造でも外壁・軒裏を防火構造にすることで建築可能です。防火地域ほど厳しくないため、実務上の対応がしやすい区域です。

5. 建ぺい率緩和との関係（再確認）

第4回で扱った通り、防火地域内の耐火建築物には建ぺい率+10%の緩和があります。指定建ぺい率が80%の地域では建ぺい率100%（制限なし）になります。準防火地域内の耐火・準耐火建築物にも同様の緩和が適用されます（2019年改正）。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 都市計画図で防火地域・準防火地域・法22条区域のいずれに該当するか確認したか
- ☐ 計画建物の階数・延べ面積から、必要な構造（耐火・準耐火・木造可）を判定したか
- ☐ 防火地域内での木造建築を希望するお客様には、コスト増（耐火構造の割増費用）を事前説明したか
- ☐ 建ぺい率緩和（耐火・準耐火建築物+10%）の適用可否を確認したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：防火地域での建築コストを説明するとき

「この土地は防火地域に指定されており、建物の構造によっては耐火建築物が必要になります。一般的な木造住宅よりも建築コストが上がる可能性があるため、事前に施工会社への確認をおすすめします。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 防火地域と準防火地域、どちらが厳しいですか？

A. 防火地域の方が厳しい規制です。防火地域は主要駅前や商業中心地に指定されることが多く、準防火地域はその周辺に指定される傾向があります。

Q. 準防火地域なら木造で建てられますか？

A. 一般的な戸建規模（2階建て・延べ面積 500 m²以下）であれば、外壁・軒裏を防火構造にすることで木造建築が可能です。

Q. 防火地域・準防火地域の指定は変わることがありますか？

A. 都市計画の見直しにより変更されることがあります。既存建物が建築時と異なる規制区域になっている可能性もあるため、都度確認が必要です。

9. ケーススタディ

ケース：防火地域と気づかず木造プランで見積もり

状況：お客様に木造 2 階建て・延べ面積 120 m²のプランと概算費用を提示していたが、後日、敷地が防火地域（延べ面積 100 m²超は耐火建築物必須）に該当することが判明し、構造変更・費用増額が必要になった。

原因：初期段階での都市計画図確認が漏れていた。

教訓：規模・構造を伴う提案の前に、必ず防火地域・準防火地域の指定を確認するプロセスを徹底する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 防火地域で 3 階建ての場合、必要な構造はどれか。 ①木造可 ②耐火建築物 ③準防火構造のみ

問 2. 準防火地域の一般的な戸建規模（2 階建て・500 m²以下）で可能なのはどれか。 ①木造不可 ②防火措置を施した木造可 ③耐火建築物のみ

問 3. 防火地域内の耐火建築物に適用される建ぺい率緩和はどれか。 ①+5% ②+10% ③+20%

解答：問 1＝② 問 2＝② 問 3＝②

12. 今日のまとめ

- 市街地は防火地域・準防火地域・法 22 条区域等に区分され、それぞれ構造規制が異なる
- 防火地域は 3 階建て以上または 100 m²超で耐火建築物が必須
- 準防火地域は一般的な戸建規模なら防火構造の木造建築が可能
- 耐火・準耐火建築物には建ぺい率+10%の緩和がある

次回予告：第 9 回「耐震等級・許容応力度計算」－ 構造の安全性を評価する仕組みを扱います。