

祖師谷五・六丁目、上祖師谷三丁目の一部区域

準防火地域の指定案に関する 説明会

令和8年8月27日(木)

令和8年8月29日(土)

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

烏山総合支所 街づくり課

次第

1 開会

2 説明

①目的

②現状・経緯

③準防火地域指定後の建築ルール

④今後の予定

3 質疑応答

4 閉会

①目的

祖師谷五・六丁目

上祖師谷三丁目の一部では

《課題》

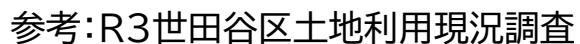
耐火性能の高い建物が少なく、
火災による延焼の危険性が高い状況



出典：国土地理院ウェブサイト

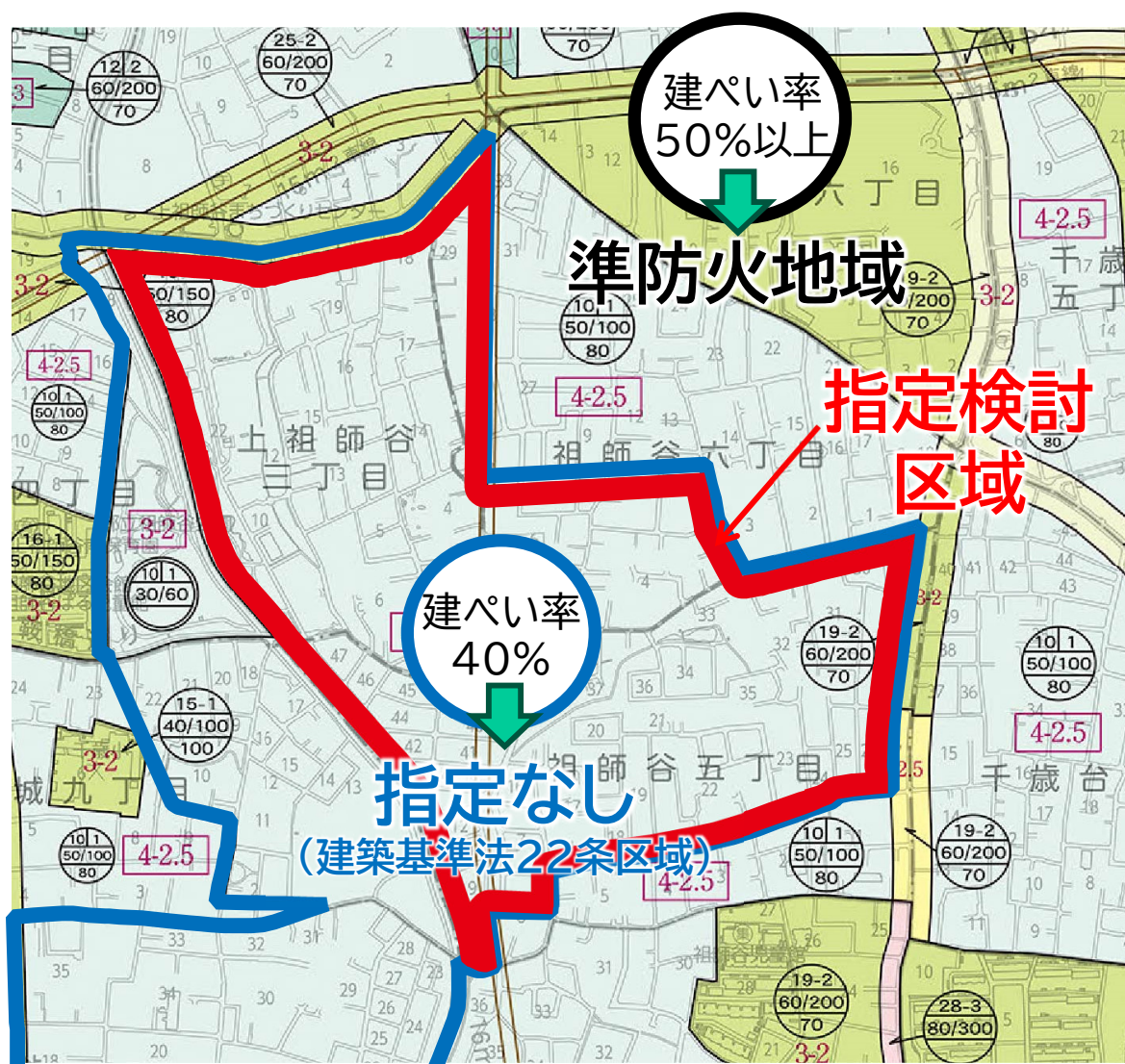
耐火性能の高い建物を誘導し
地域の防災性向上を図るため
『準防火地域の指定』

【準防火地域指定状況】

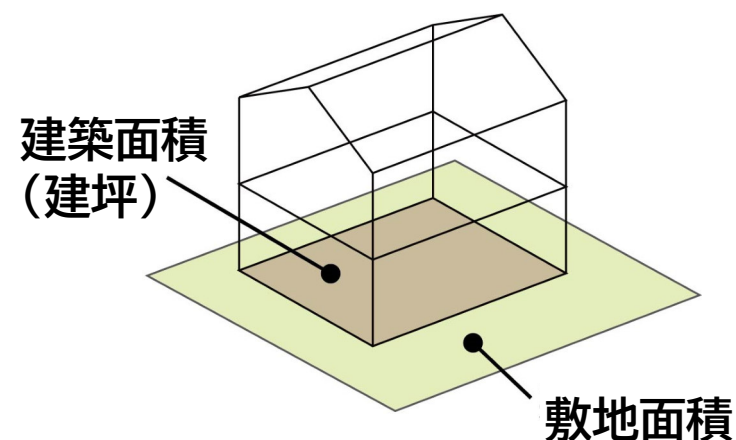


②現状・経緯

■都市計画図〔地域地区等〕



建ぺい率とは

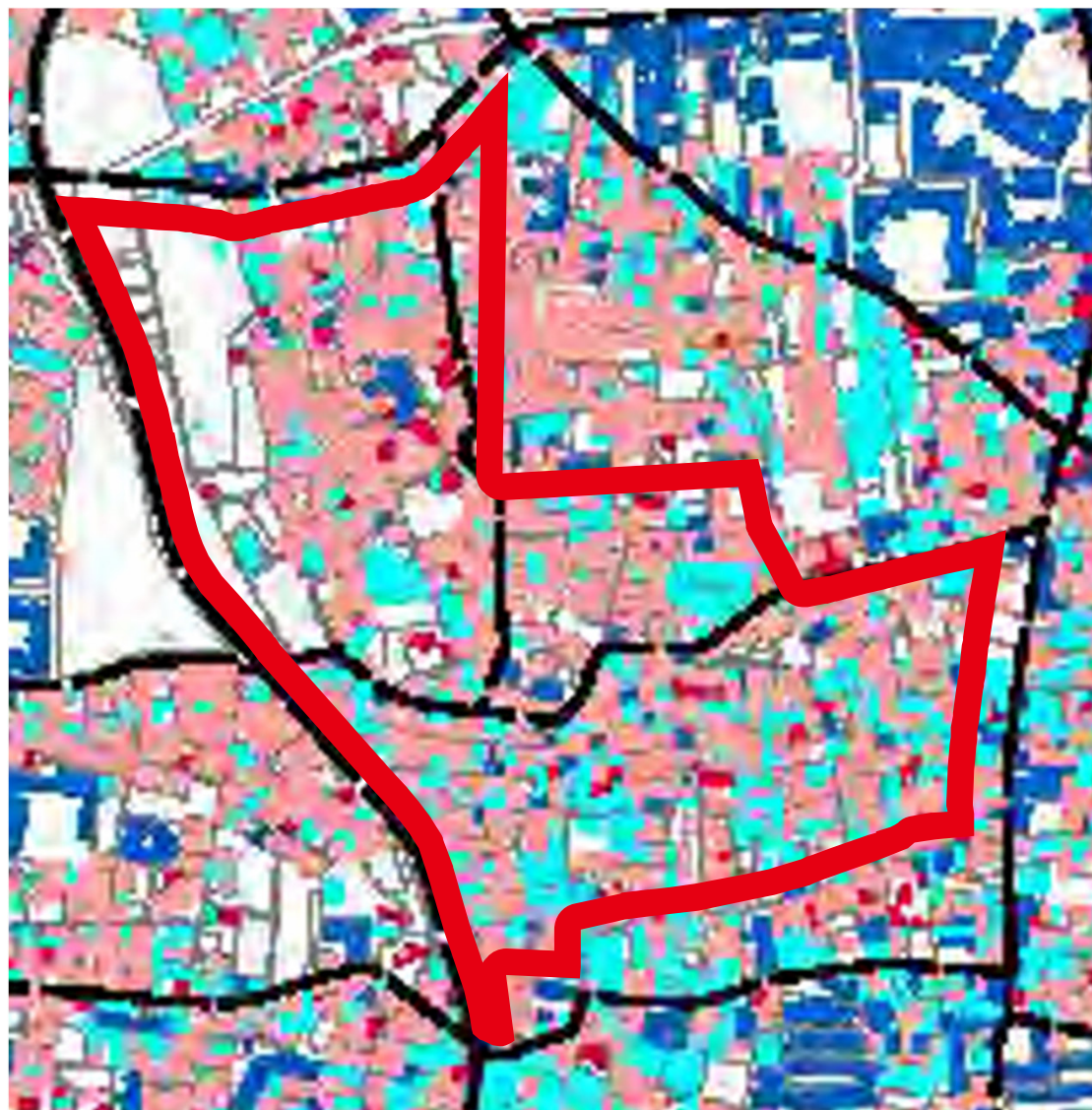
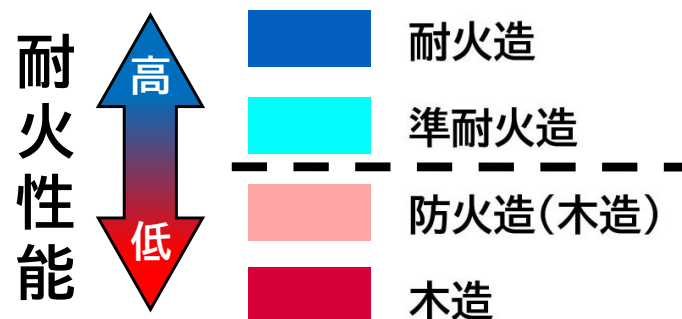


$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

②現状・経緯

【構造別建物現況】

耐火性能の低い建物が
7割以上
を占めている



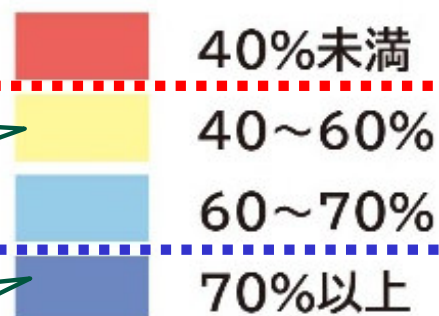
参考: R3世田谷区土地利用現況調査

②現状・経緯

【不燃領域率】

祖師谷五丁目・六丁目は、
不燃領域率が**40%未満**
と低い

〈 凡 例 〉

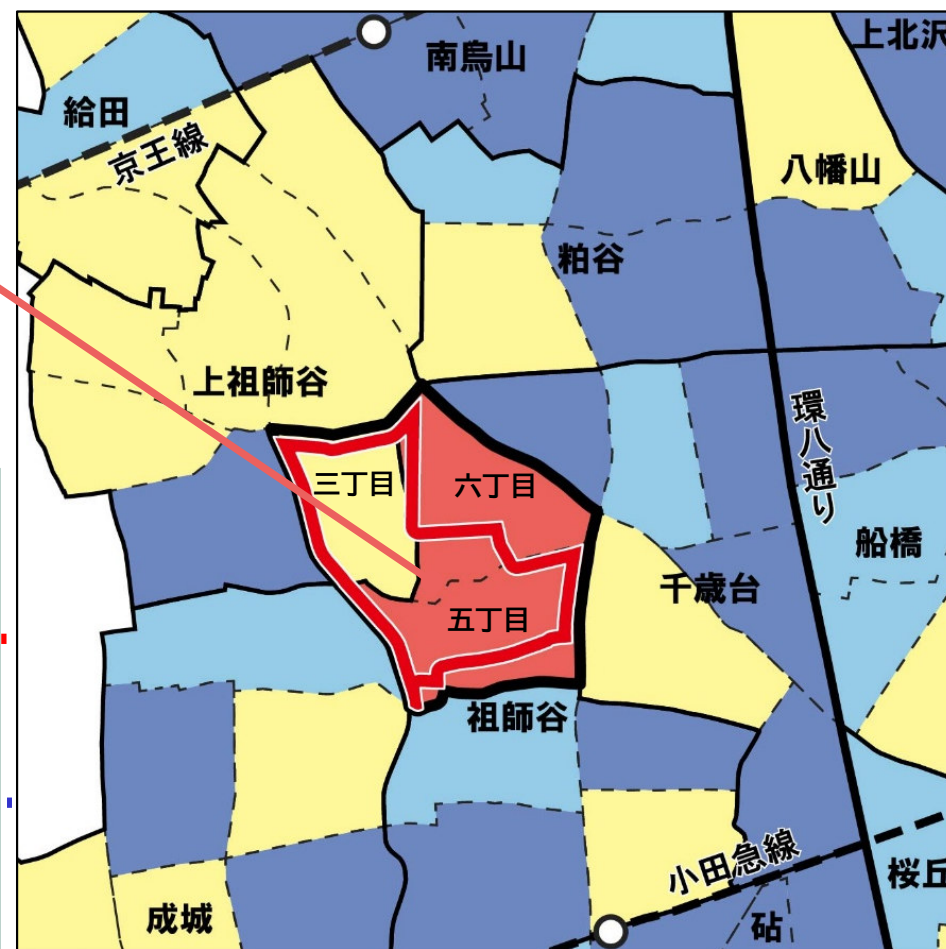


危険度
高
↑
↓
低

火災による被害の
程度が大幅に低下

延焼の危険性は
ほとんどない

指定検討区域

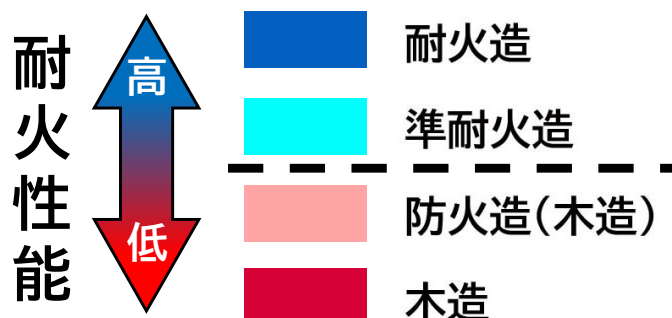


参考:『世田谷の土地利用2021』
R3世田谷区土地利用現況調査

②現状・経緯

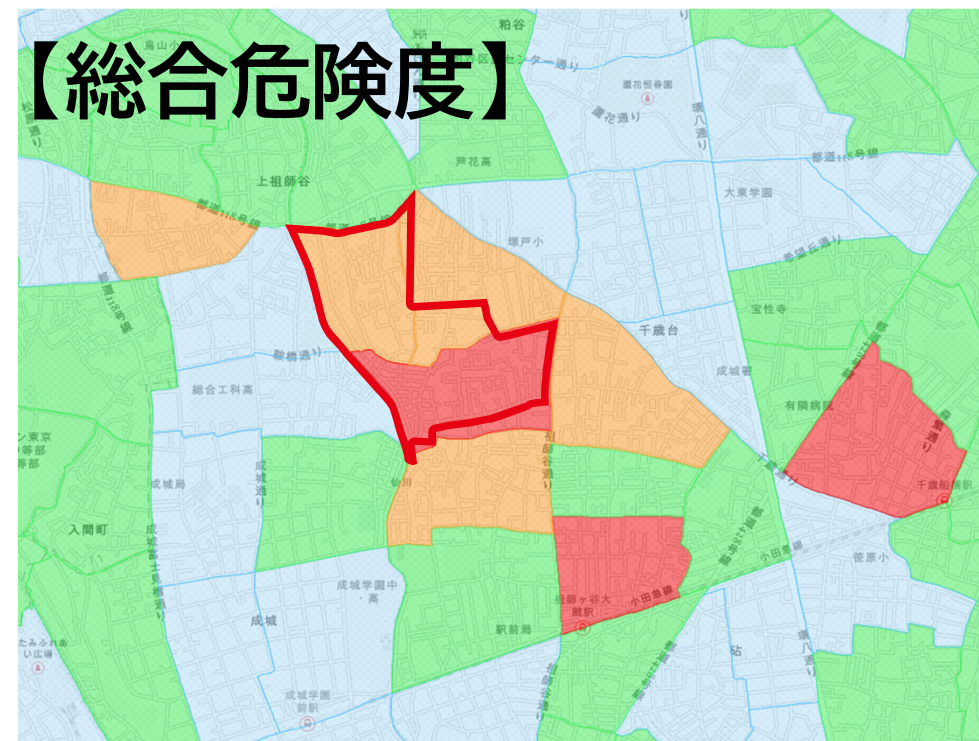
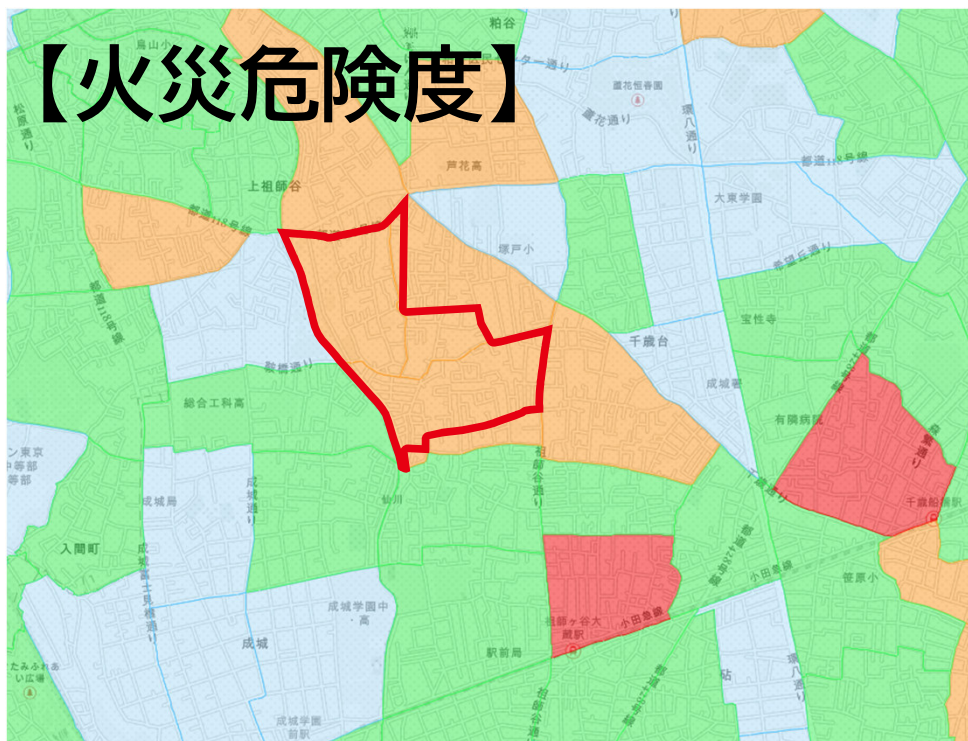
【不燃領域率】

上祖師谷三丁目は、
祖師谷公園を除いた場合
で試算すると、
不燃領域率が**40%未満**
と低い



参考: R3世田谷区土地利用現況調査

②現状・経緯



危険性が低い ← → 危険性が高い

ランク	ランク	ランク	ランク	ランク
1	2	3	4	5
2,344 町丁目 45.2%	1,653 町丁目 31.8%	822 町丁目 15.8%	288 町丁目 5.6%	85 町丁目 1.6%

参考:『地震に関する地域危険度測定調査[第9回]』令和4年9月東京都

②現状・経緯 (計画上の位置づけ)

○世田谷区 都市整備方針 第二部地域整備方針(後期) (令和7年7月)

【祖師谷五・六丁目地区・上祖師谷三丁目地区】

《アクションエリアの方針》

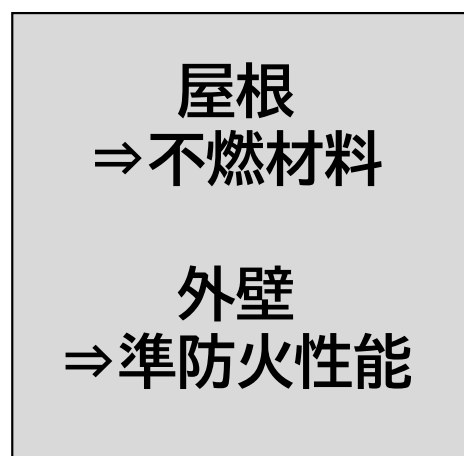
- 耐火性の低い木造建築物などが密集している地区において、延焼被害の防止、建築物の不燃化の促進等により、**地区内の防火性を高める安全・安心な街づくり**に取り組めます。



③準防火地域指定後の建築ルール

現在のルール

指定なし
(建築基準法
22条区域)



すべての建築物等

新しいルール

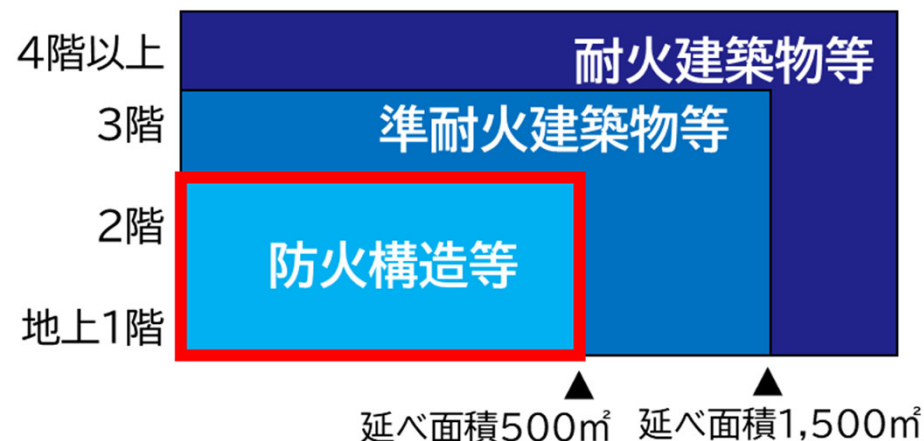
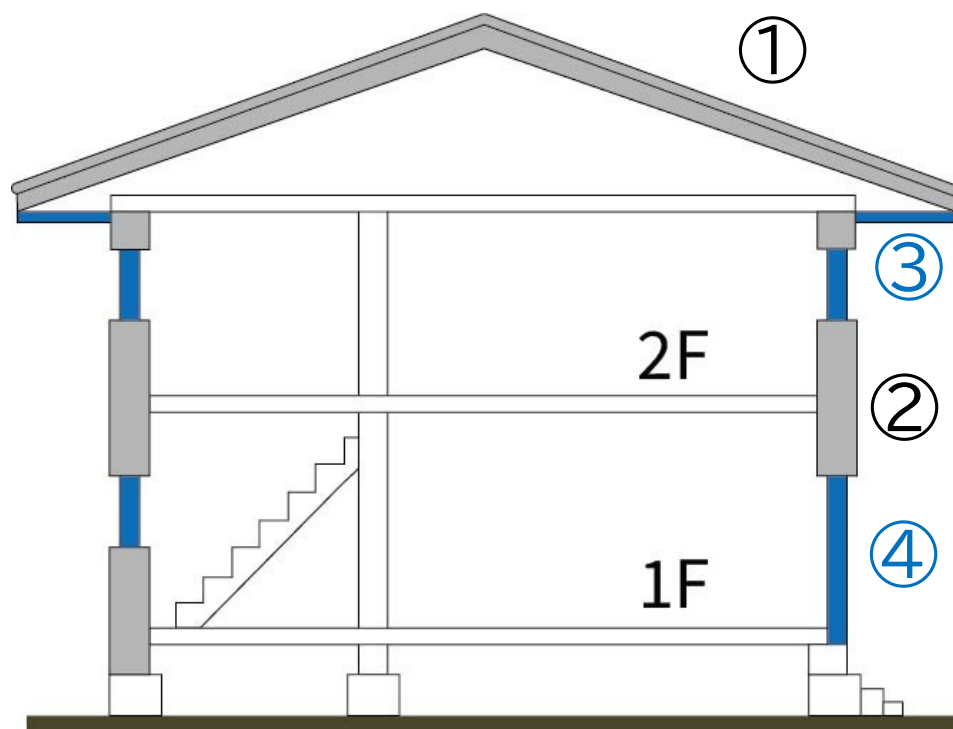
準防火地域



※本区域は都市計画公園の計画区域に該当するため、
建築物の規模は3階建てまでに制限されています。

③準防火地域指定後の建築ルール

【防火構造等】



- ①屋根
- ②外壁※
- ③軒裏※
- ④開口部※

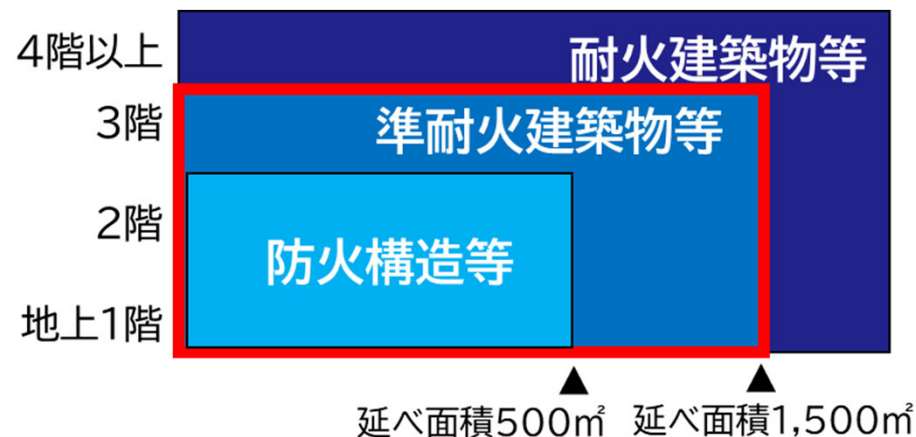
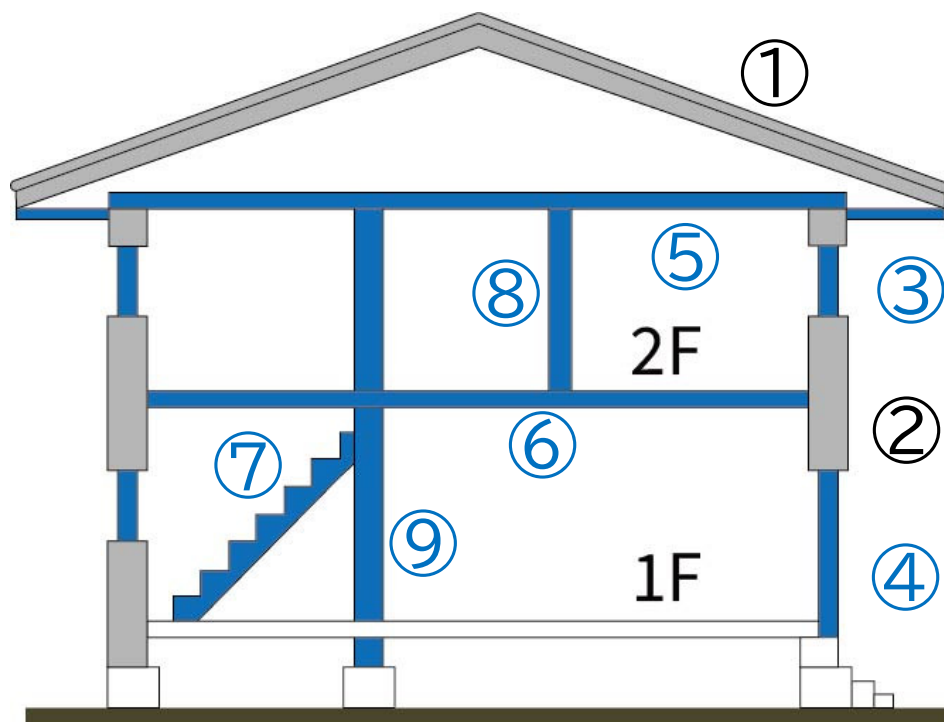
<燃えにくい仕様にする部分>

- 現在のルールによる対応箇所
- 準防火地域指定による新たな対応箇所

※ 延焼の恐れがある部分のみ(隣地との境界線または道路の中心線から1階は3m以内、2階以上は5m以内の距離にある建築物の部分)

③準防火地域指定後の建築ルール

【準耐火建築物等】



- | | |
|-------|----------|
| ①屋根 | ⑤屋根直下の天井 |
| ②外壁 | ⑥床・直下の天井 |
| ③軒裏 | ⑦階段 |
| ④開口部※ | ⑧間仕切り壁 |
| | ⑨柱・はり |

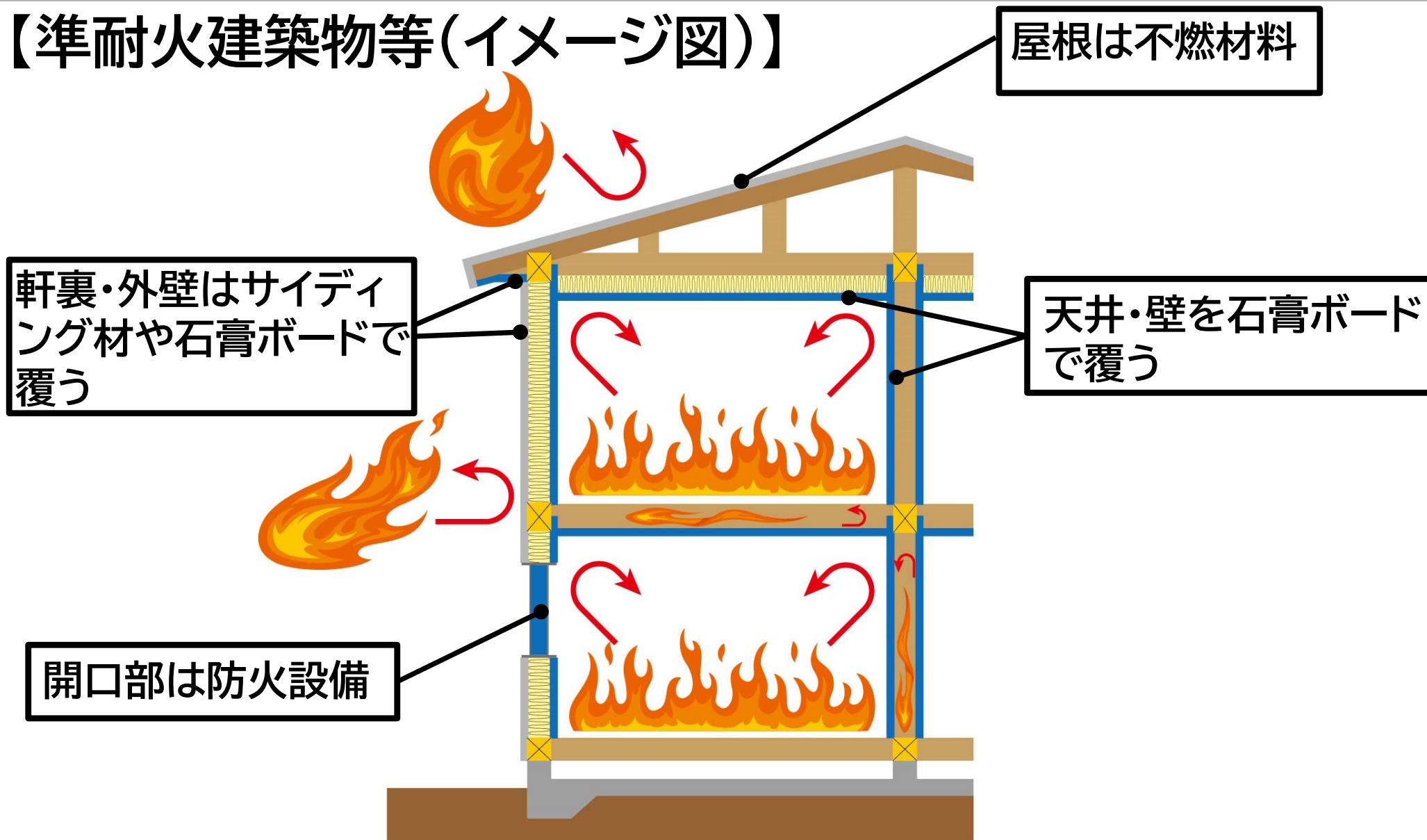
<燃えにくい仕様にする部分>

- 現在のルールによる対応箇所
- 準防火地域指定による新たな対応箇所

※ 延焼の恐れがある部分のみ(隣地との境界線または道路の中心線から1階は3m以内、2階以上は5m以内の距離にある建築物の部分)

③準防火地域指定後の建築ルール

【準耐火建築物等(イメージ図)】



③準防火地域指定後の建築ルール (準耐火構造事例)



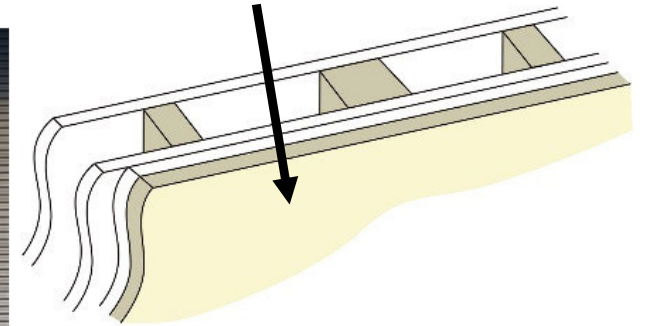
網入り硝子



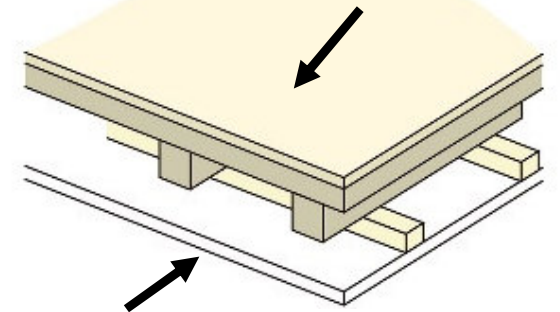
玄関(防火戸)

開口部に20分の遮熱性能

壁の内側:石膏ボード2枚



床の表側:
厚さ3cm以上の合板

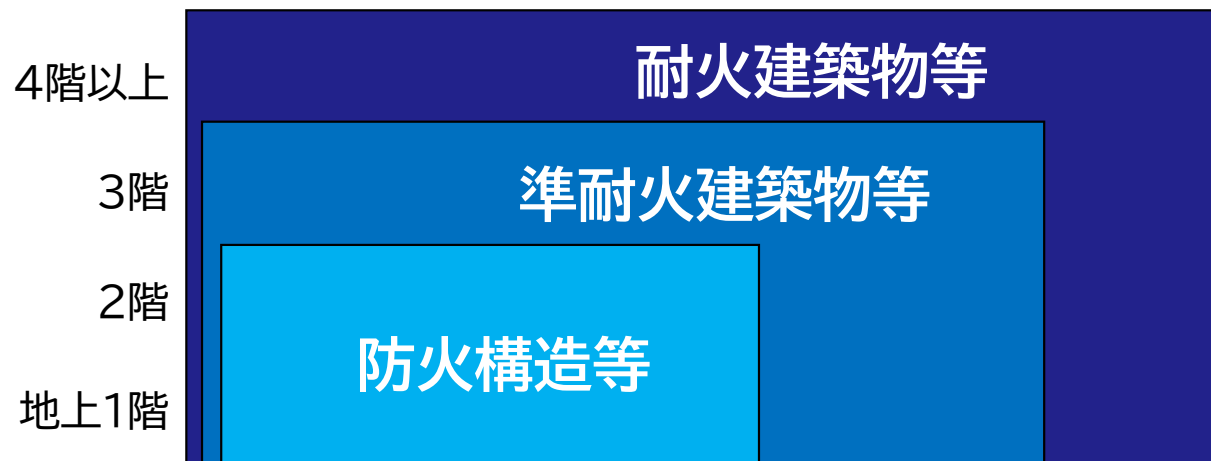


床の裏側(直下の天井):
強化石膏ボード

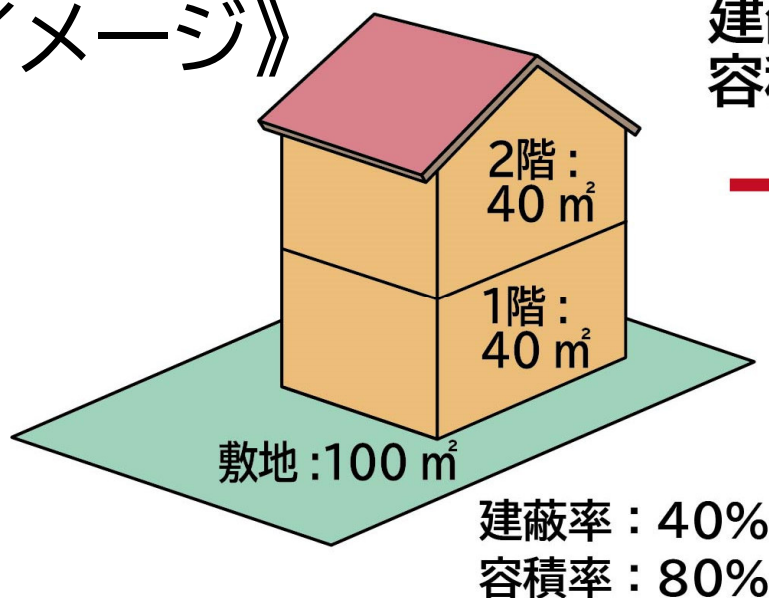
45分以上の火災で建物が崩壊しない性能

③準防火地域指定後の建築ルール

準耐火建築物等により、
建ぺい率が10%
緩和されます

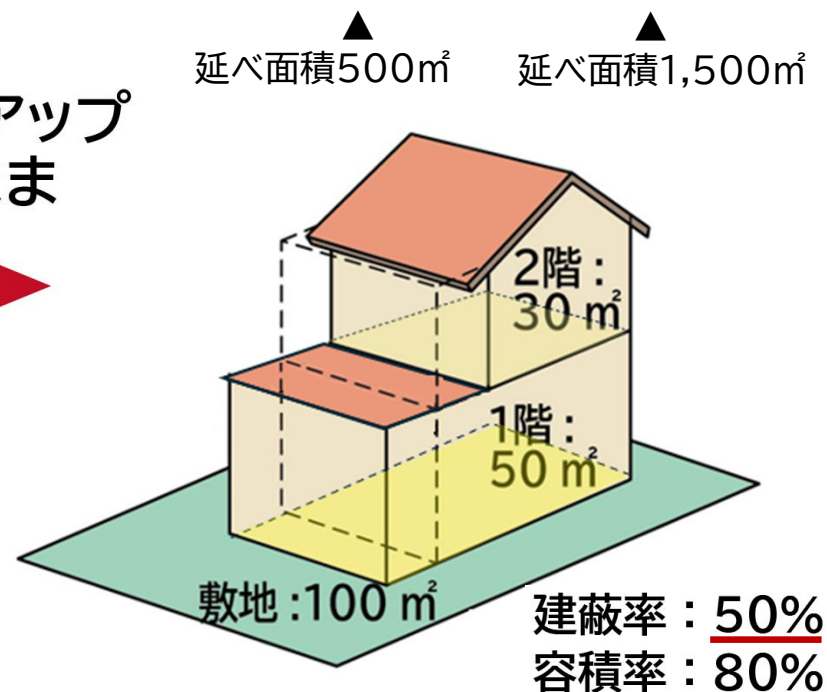


《イメージ》



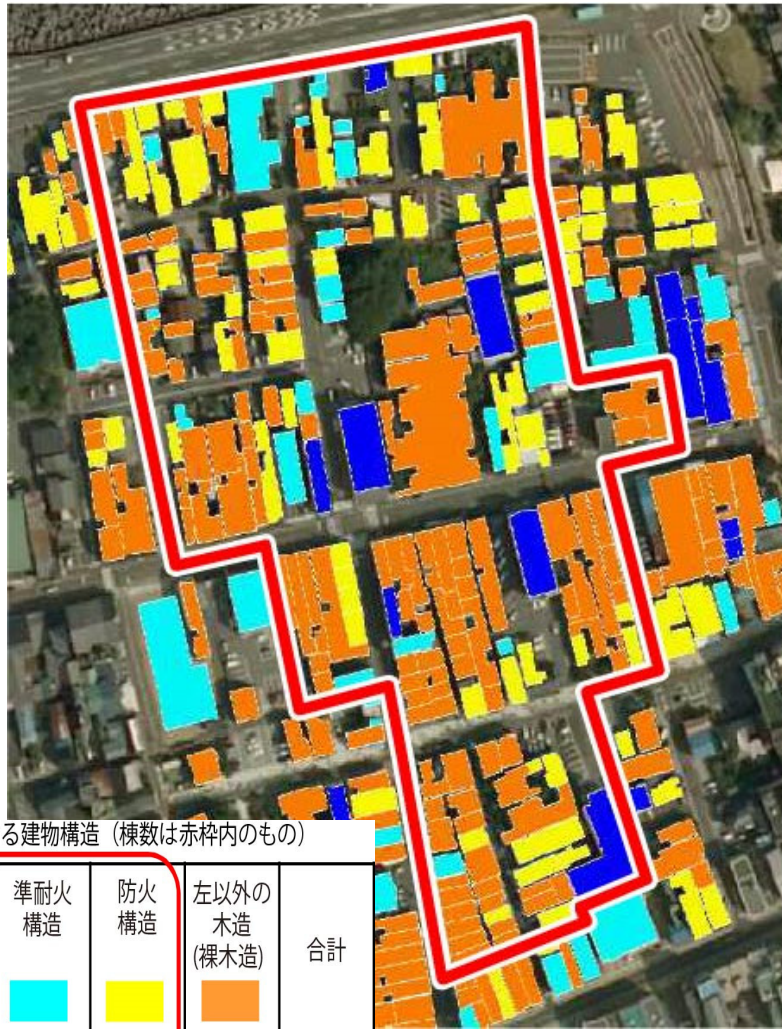
建蔽率 : 10%アップ
容積率 : そのまま

延べ床面積は
変わりません



③準防火地域指定後の建築ルール (新潟県糸魚川市の事例)

市街地の建物構造(赤枠内が延焼範囲)



実際の市街地における建物構造 (棟数は赤枠内のもの)

構造	耐火構造	準耐火構造	防火構造	左以外の木造(裸木造)	合計
棟数	7	22	56	121	206

準防火地域で求められる構造(4割) (6割)

防火構造以上の場合のシミュレーション結果



シミュレーション
結果における
延焼範囲

出典:国土交通省HP掲載「建築基準法の一部を改正する法律案」の概要(平成30年3月6日閣議決定)

③準防火地域指定後の建築ルール

建築物の新築または建替え、一定規模以上の増築または改築等を行う際に適用

※現在の建物をそのまま使用する場合は、
準防火地域の建築ルールは適用されません。

告示日

告示日 までの 着工	建築確認 → 着工日	工事	適用 され ない
告示日 以降の 着工	建築確認 → 着工日	工事	適用 される

まとめ

火災発生時の延焼防止への対策が課題



準防火地域指定など
建物の耐火性能を高める

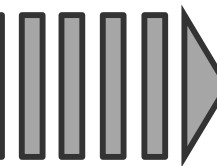


～将来のまちの姿～

火災などの災害に強い安全・安心のまち

④今後の予定

令和8年度(予定)



指定案に関する説明会

(本日)



都市計画案の公告・縦覧
および意見書の受付



区による都市計画変更
の手続き
(都市計画審議会への
諮問 など)



告示

(R9.3予定)

ご清聴ありがとうございました

質疑応答

**恐れ入りますが発言者の方は、
発言の前にお住まいの場所とお名前を
お願いします。**