

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』

3

担当の〇〇です、よろしくお願いいたします。

はじめに、準防火地域指定の目的について説明します。

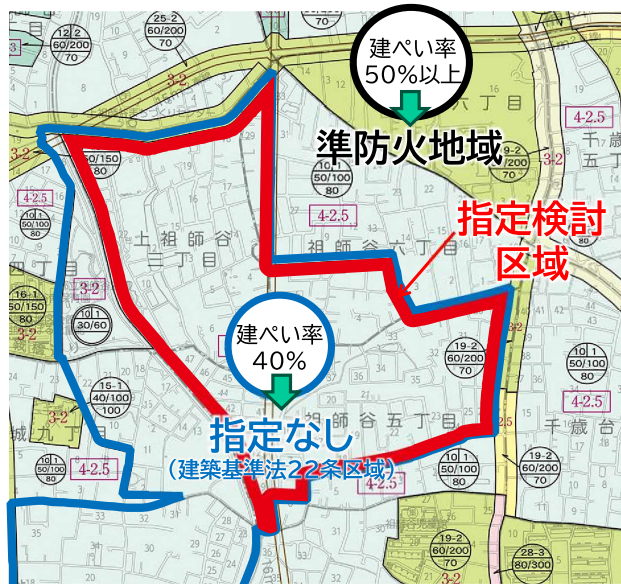
皆さまがお住いの、祖師谷5丁目・6丁目および上祖師谷3丁目の一部は、準防火地域に指定されている周辺の地区と比べ、耐火性能の高い建物が少ないなどの理由で、火災による延焼のおそれが高いと考えられる区域です。

そこで、区は、準防火地域の指定がまだされていない、右の図の赤い線で示す「指定検討区域」において、より耐火性能の高い建物を建築していただくよう誘導することによって、地区の防災性の向上を図ることを目的とし、「準防火地域」の指定を検討しています。

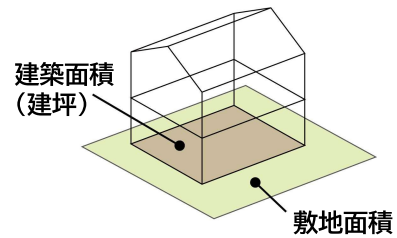
なお、準防火地域とは、都市計画法に基づき、市街地における火災の延焼を防ぐために定めるものです。詳細は、後ほど、準防火地域指定後の建築ルール等と併せて、ご説明いたします。

②現状・経緯

■都市計画図〔地域地区等〕



建ぺい率とは



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

次に、なぜこの区域がこれまで準防火地域の指定がされていなかったか、について説明いたします。

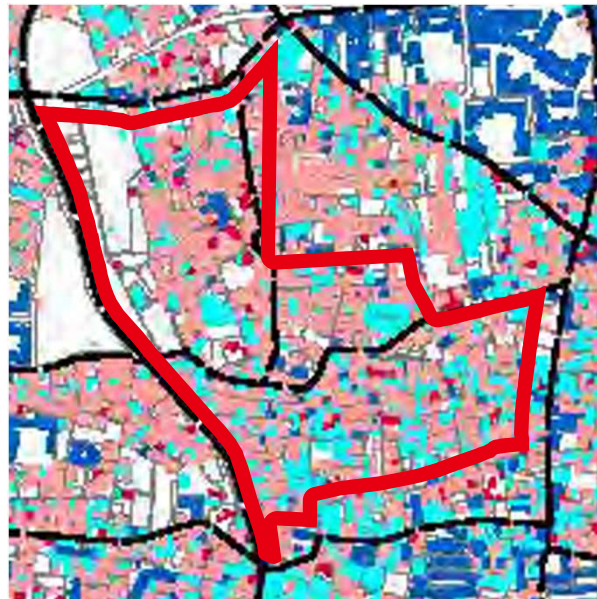
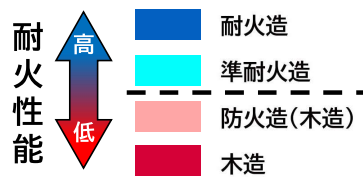
一般的に、準防火地域は、建物が一定程度以上の密度で建ち並ぶ地域に指定され、東京都の「基準」においては、敷地面積に対する建築面積の割合を指す建ぺい率が、50%以上の区域を指定することとしています。

一方、今回の指定検討区域は建ぺい率が40%であり、建物同士の間には一定の空間が確保されていることから、準防火地域には指定されていませんでした。

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

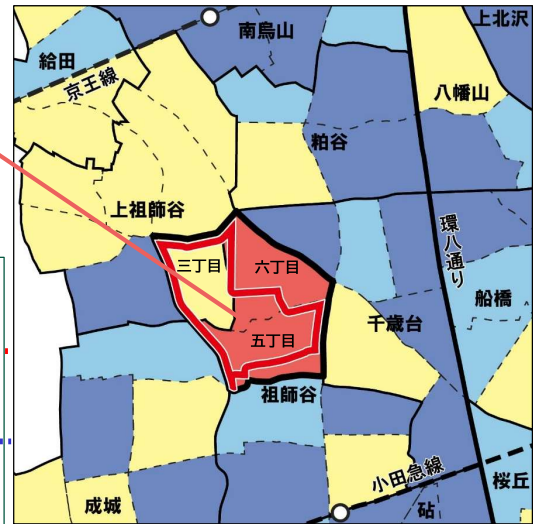
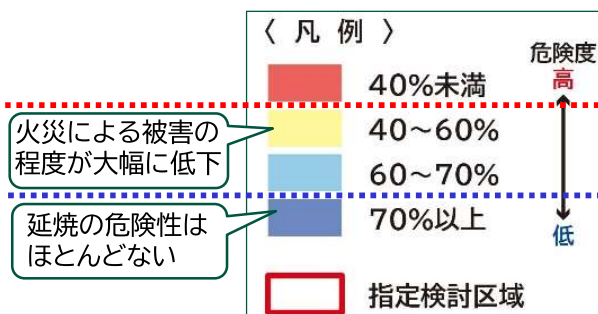
続いて、指定検討区域における「建築物の構造」の現状についてです。

スライドに示す、黄色は防火造、赤は木造建物で、比較的、耐火性の低い建物です。指定検討区域内では、これらの耐火性能の低い建物が全体の7割以上を占めています。

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



参考:『世田谷の土地利用2021』
R3世田谷区土地利用現況調査

続いて、指定検討区域における防災関係の指標について説明いたします。
はじめに、不燃領域率についてです。

不燃領域率とは、その地域の「火災への強さ」をあらわしたものになります。

左下の凡例に示す通り、

一般的に40%を上回ると火災による被害の規模が大幅に低下し、70%を超えると延焼の危険性はほとんどないとされています。

令和3年度の世田谷区の調査によると、

祖師谷5丁目・6丁目は、不燃領域率が40%に満たず、火災による被害が大きくなりやすいとされる地区といえます。

なお、不燃領域率が40%未満の区域は、世田谷区内では、3地区のみであり、そのうちの2地区が祖師谷5・6丁目になります。

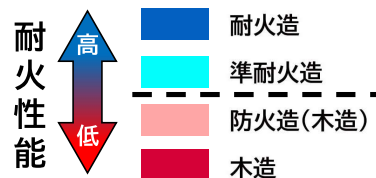
一方、上祖師谷3丁目は、不燃領域率が40～60%となっていますが、

これは、区域の約1/3を占める祖師谷公園の開園区域が含まれているためであり、指標が比較的良好に表れています。

②現状・経緯

【不燃領域率】

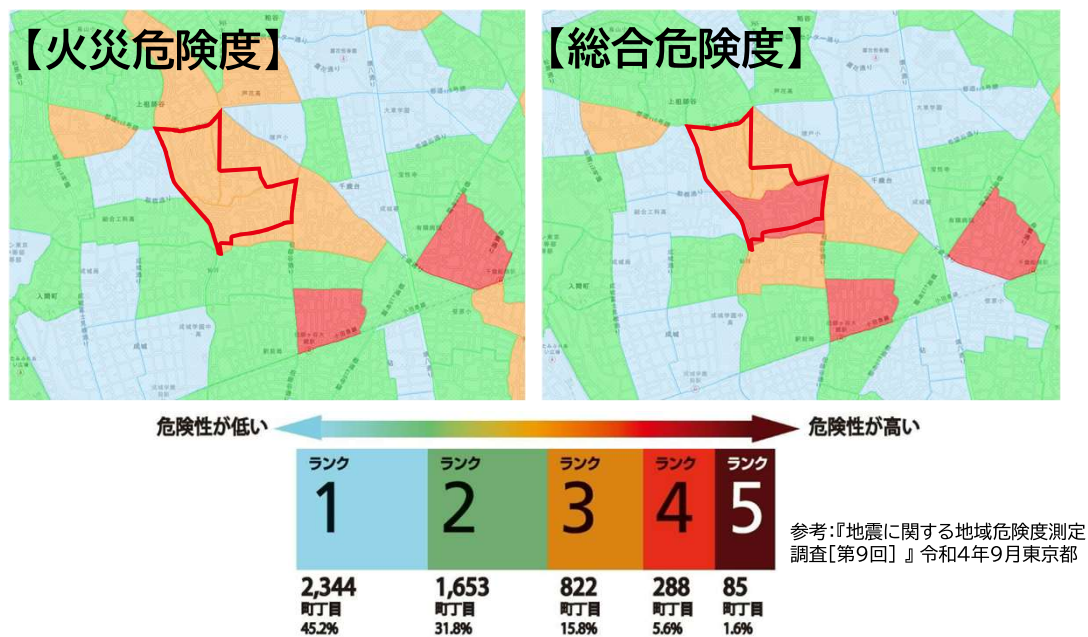
上祖師谷三丁目は、
祖師谷公園を除いた場合
で試算すると、
不燃領域率が**40%未満**
と低い



参考：R3世田谷区土地利用現況調査

そこで、上祖師谷3丁目について、
祖師谷公園を除いた、赤い点線で囲んだ市街地のみで試算をしてみると、
不燃領域率が40%未満となり、祖師谷5丁目6丁目と同様に、火災による被害が大
きくなりやすい地区であることがわかりました。

②現状・経緯



9

次に、火災危険度と総合危険度です。

火災危険度と総合危険度とは、

東京都が令和4年に公表した、地震による地域の危険性の度合いです。

危険度は、町丁目別に、相対評価により1から危険度の高い5までランク付けされています。

左の図のとおり、火災危険度では、祖師谷5丁目・6丁目、上祖師谷3丁目は、ランク3に位置づけられ、

右の図のとおり、総合危険度では祖師谷5丁目はランク4に位置づけられています。

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**に取り組みます。



10

ここまでご説明したとおり、当該地区は、建ぺい率40%であるものの、令和3年の世田谷区の調査による不燃領域率や、令和4年の東京都の火災危険度などの結果のとおり、建物の耐火性能が低いことなどにより、防災性に課題がある地区となっています。

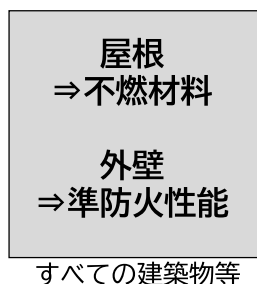
そこで、区は、令和7年7月に、「世田谷区 都市整備方針」第2部地域整備方針で、祖師谷五・六丁目地区・上祖師谷三丁目地区を、今後概ね10年間にわたり、街づくりを優先的に進めていく地区であるアクションエリアとして位置付けました。

そして、アクションエリアの方針において、「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む」としており、準防火地域の指定を検討しています。

③準防火地域指定後の建築ルール

現在のルール

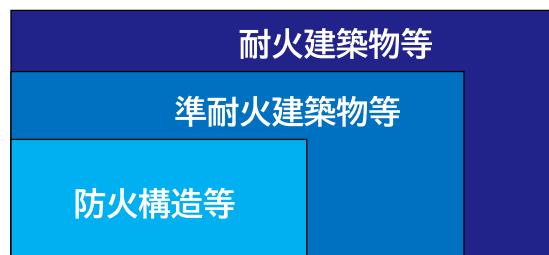
指定なし
(建築基準法
22条区域)



新しいルール

準防火地域

4階以上
3階
2階
地上1階



▲ 延べ面積500㎡

▲ 延べ面積1,500㎡

※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。

ここからは、準防火地域に指定された場合の建築ルール、つまり、建替え等をする際にどのような防火性能が求められるのかをご説明します。

まず、現在のルールについてです。

現在、指定検討区域では、左の図の通り、屋根の不燃化とあわせて外壁の一部を準防火性能にすることなどが求められています。

準防火地域に指定されると、新たに建築する場合は、

右の図の通り

建物の階数や規模に応じて燃えにくい仕様とすることが求められます。

具体的には、水色の2階建て以下かつ延べ面積が500㎡以下であれば、

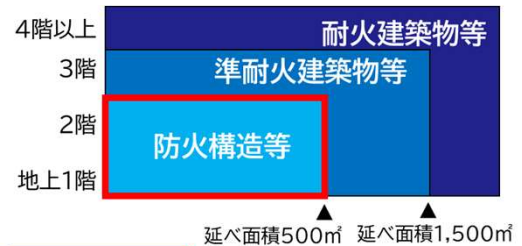
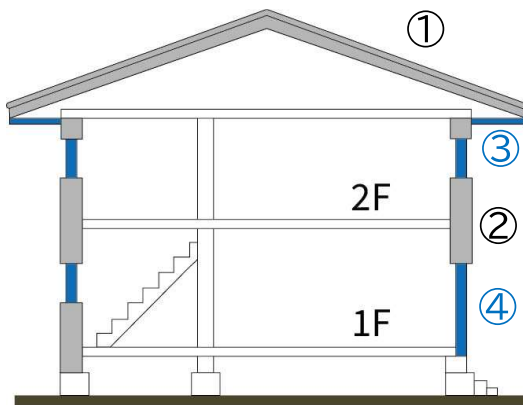
「防火構造」とすることが求められます。

さらに、青色の3階建てまたは延べ面積が500㎡から1,500㎡までの場合は、準耐火建築物等に、

また、紺色の、延べ面積が1,500㎡を超える場合は、耐火建築物等とする必要があります。

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)

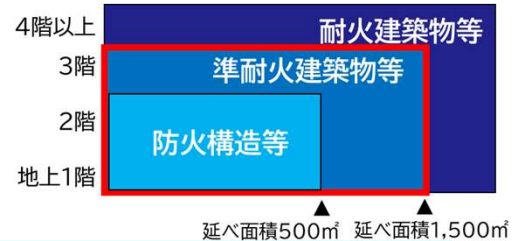
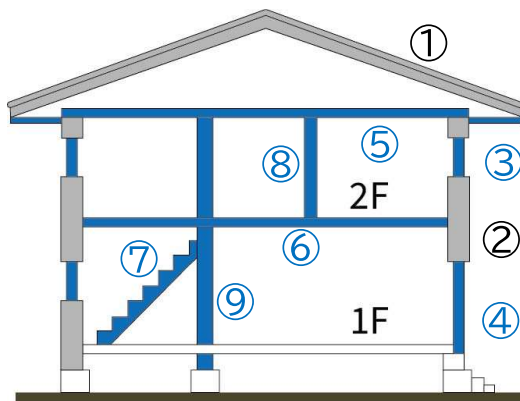
それでは、それぞれの構造について、具体的にご説明いたします。
まず、防火構造のイメージです。

現在の建築ルールでは、グレーで示す箇所の外壁や屋根に一定の燃えにくさが求められますが、
窓などは火に弱く、屋外からのもらい火、つまり延焼の影響を受ける恐れがあります。

防火構造となることで、イラストのように追加された青い部分が燃えにくい仕様となり、もらい火による延焼を抑えます。

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)

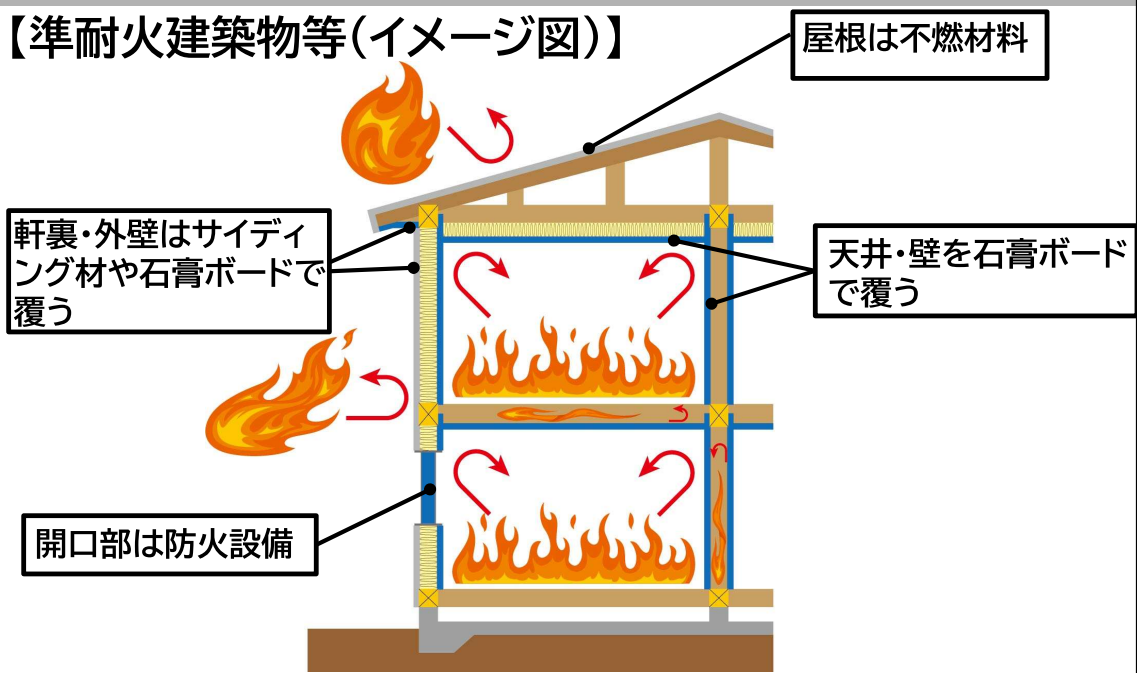
次に、準耐火建築物のイメージです。

イラストのように追加された青い部分が、燃えにくい仕様となります。

防火構造で求められる軒裏や開口部に加え、柱などの主要な構造部を準耐火構造にすることで、建物内外の延焼を抑えます。

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)】



14

こちらは、火災に対する、準耐火建築物のイメージです。

屋根の不燃材や外壁に加え、軒裏をサイディング材などで覆うことで、外部からの火を防ぎます。

また、天井や壁を石膏ボードなどで覆うことで、屋内からの火に耐え、被害を拡げない構造となります。

③準防火地域指定後の建築ルール (準耐火構造事例)



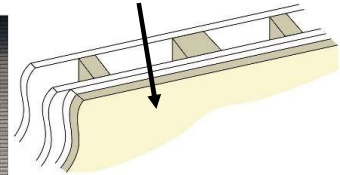
網入り硝子



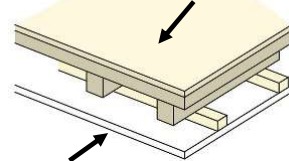
玄関(防火戸)

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

続いて、準耐火建築物に用いられる具体的な部材の例をご紹介します。

網入りガラスの窓や、防火戸のほか

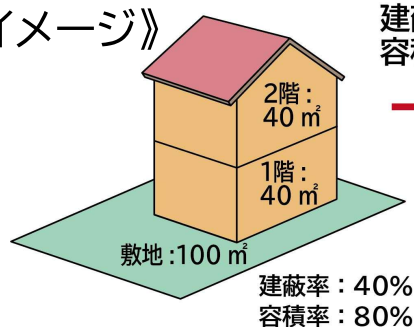
壁や床の部材は、枚数や、厚みが増すことになります。

このような部材を用いて、燃えにくい建物の構造とすることができます。

③準防火地域指定後の建築ルール

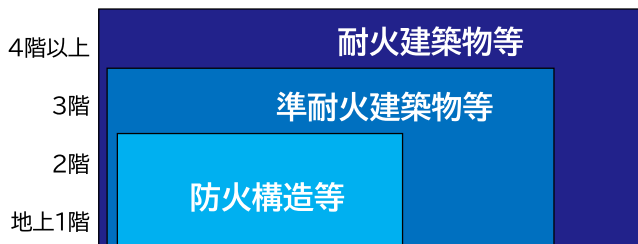
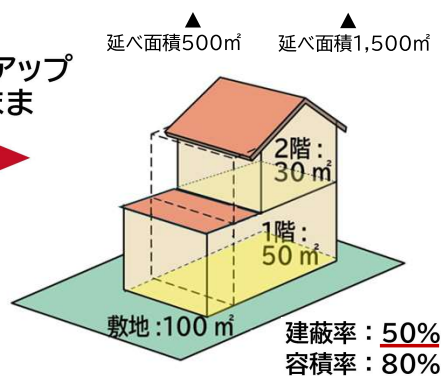
準耐火建築物等に
することにより、
建ぺい率が10%
緩和されます

《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



16

次に、準防火地域に指定されることで活用できる制度についてご説明します。

2019年の建築基準法改正により、

準防火地域では、準耐火建築物等により、建蔽率が10%緩和されることになりました。

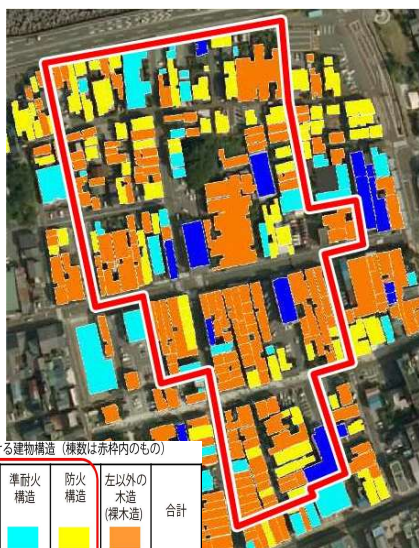
これは、延焼防止性能の高い建物への建て替えを促進することを目的としたものです。

右の図の水色に示すように、2階建て以下かつ延べ面積500㎡以下の場合は、最低限防火構造とすることが求められますが、より火災に強い準耐火建築物等とすることで建蔽率の緩和を受けることが可能となります。

このように、これまで活用できなかった建蔽率緩和制度を利用できるようになることから、イメージ図のとおり、新築や建て替え時の設計の選択肢が広がり、耐火性能の高い建築物への誘導が図られるものと考えています。

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(様木造)	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)

17

先ほどの建ぺい率の緩和を盛り込んだ建築基準法が改正されたきっかけの一つとして、

新潟県糸魚川市での大規模火災の事例をご紹介します。

糸魚川市は、地形や市街地特性も本地区と異なるため、同様の結果になるとは限りませんが、参考事例としてご説明いたします。

この地区は当時すでに準防火地域に指定されていましたが、

左の図の赤枠内の延焼した範囲において、オレンジ色で示す防火構造となっていない木造が6割程度残っていました。

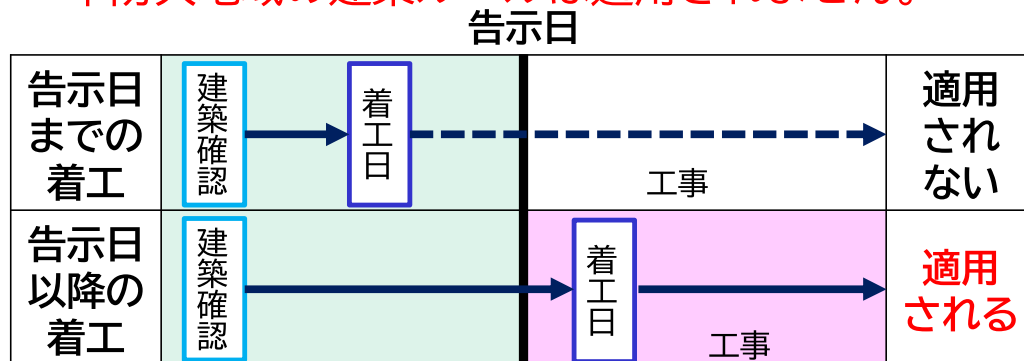
仮に、これらの木造の建物が、準防火地域で求められる防火構造以上であった場合、右の図で赤く示す範囲のみの延焼となり、被害が局所的にとどまった、というシミュレーション結果を国土交通省が示しています。

防火性能の高い建物が増えることは、まちの防災性の向上に効果があると考えられます。

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の場合は、
準防火地域の建築ルールは適用されません。



18

次に、「準防火地域」を指定した後の建築ルールの適用時期について、説明いたします。

建築ルールは、準防火地域指定後、建築物の新築、建て替え、また、一定規模以上の増築や改築等を行う際に適用されます。

準防火地域指定によって、ただちに建て替えや改築を行う必要が発生するものではなく、準防火地域指定後も現在の建物のままお住まいいただくことができます。

また、建築ルールが適用となるタイミングですが、

建築工事の着工日が、準防火地域指定の告示日の前か後かによって決まります。

告示日までに着工する場合は、準防火地域の建築ルールは適用されません。

一方、告示日以降に着工する場合は、準防火地域の建築ルールが適用されます。

なお、建築確認の審査に適合していたとしても、告示日以降に着工する場合は、準防火地域の建築ルールに適合するよう計画を見直し、建築確認の変更手続きが必要となります。

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

19

これまでのまとめになります。

指定検討区域においては、耐火性能の高い建物が少ないなど、火災発生時による延焼防止への対策が課題となっています。

また、地震時の出火は同時多発的に発生することが想定され、広範囲の延焼へとつながる恐れがあります。

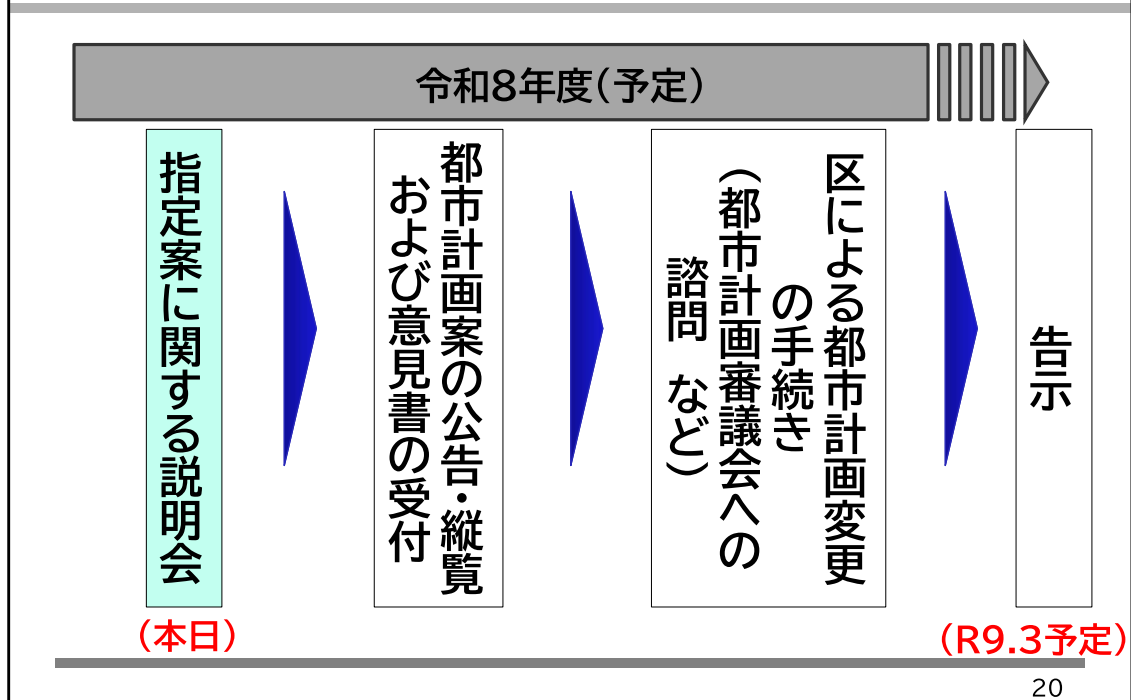
本区域の防災性を高めるためには、1棟1棟の建物の耐火性能を高め、区域全体の延焼防止性能を高めることが望まれます。

そこで、「準防火地域」に指定することにより、耐火性能の高い建物が建つよう誘導を図ります。

これにより、地区内のみならず、隣接する市街地への火災の燃え広がりをおさえ、大規模な市街地火災を防止することになります。

将来的には、火災などの災害に強い安全・安心なまちになっていくと考えています。

④今後の予定



最後に、準防火地域指定までの今後の予定です。

本日と土曜日の指定案に関する説明会を開催した後

都市計画案として都市計画法に基づく公告・縦覧等の手続きを行います。
また、縦覧期間中は、都市計画案に対する意見書を受け付けます。

その後法定手続きを経て、

告示は、今年度末を予定しております。

詳しい日程が決まりましたら、ニュース等でお知らせします。

ご清聴ありがとうございました

説明は以上となります。

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。**