

令和8年7月3日
 砧 総 合 支 所
 烏 山 総 合 支 所

都市計画法に基づく準防火地域の指定について（祖師谷五・六丁目、上祖師谷三丁目）

1 主旨

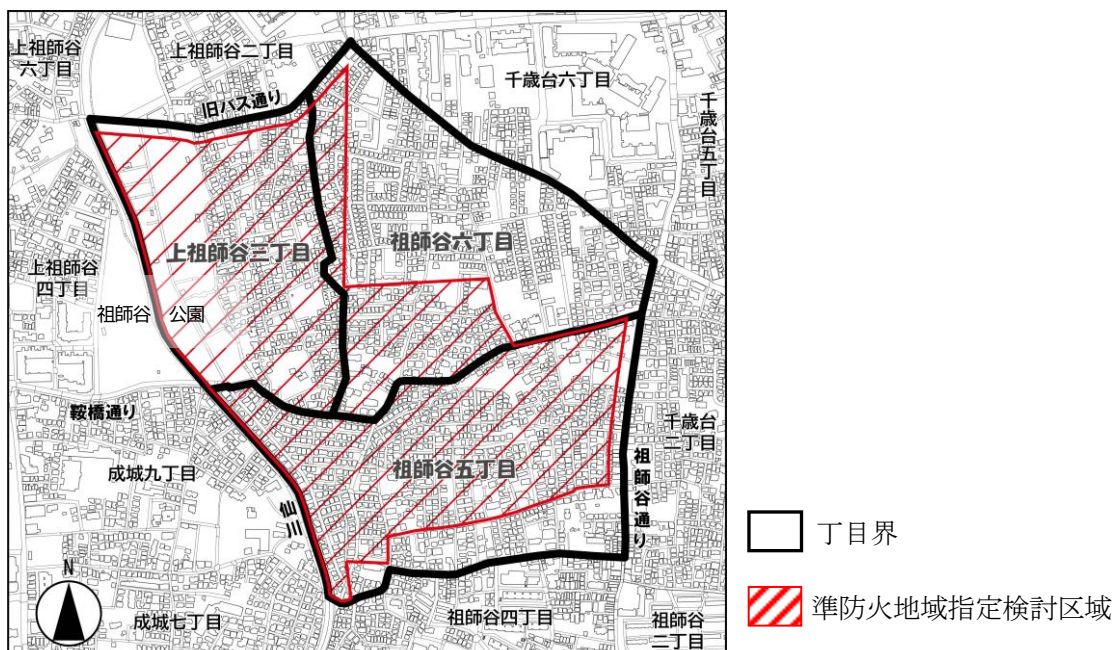
祖師谷五・六丁目は、「令和3年度世田谷区土地利用現況調査報告書」（令和4年3月）において、※¹不燃領域率が、火災による焼失率が急激に低下するといわれる40%を下回っている。また、東京都の「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」（令和4年9月）においては、※²総合危険度がランク4および3に該当しており防災性に課題を有する区域である。一方、上祖師谷三丁目は、都立祖師谷公園を空地として含むことから、比較的、不燃領域率は高く、総合危険度は低いものの、公園を除く市街地では、祖師谷五・六丁目と同様に防災性に課題が認められる。これらのことから、本区域は、災害発生時において大きな被害が想定される区域となっている。

このような状況を踏まえ、「防火地域および準防火地域の未指定区域」である本区域の不燃化を促進し、災害に強い街づくりを実現するため、都市計画法第8条第1項第5号に基づき、本区域を新たに「準防火地域」に指定するものである。

※1 不燃領域率：空地面積と耐火・準耐火建築物の建築面積の占める割合で算出する、市街地の燃えにくさを示す指標

※2 総合危険度：建物倒壊危険度および火災危険度を合算し、災害時活動困難係数を乗じて算出される指標。町丁目ごとに危険性の高い順に5段階で評価。

2 案内図



3 「準防火地域」の概要

準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定めるもので、一定規模以上の建築物に対して、耐火性能や防火構造を求めることで、火災の延焼を抑制する効果がある。（下表参照）

指 定 前（防火・準防火地域指定なし）			指 定 後（準防火地域）		
4階以上	規模・階数に関わらず一律 屋根及び延焼の恐れのある外壁を ※ ¹ 準防火性能（建築基準法第22条）		4階以上		
3階			3階		
2階			2階		
1階			1階		
	床面積	500㎡ 1500㎡		床面積	500㎡ 1500㎡

本区域は都市計画公園の計画区域に該当するため、都市計画公園及び緑地内の世田谷区許可基準により、建築物の規模は3階建てまでに制限されている。

※¹ 準防火性能：屋根などを燃えにくくする最低限の防火規制

※² 準耐火建築物等：壁・床・柱などが一定時間（45分・1時間など）火に耐え、外から火を受けても一定時間内部に燃え移らない建物。

※³ 防火構造等：外壁、軒裏（のきうら）、開口部まわりなどを一定時間、外からの火で燃え抜けない構造とした建物。

4 これまでの経緯

令和4年3月 「令和3年度世田谷区土地利用現況調査」（不燃領域率等）の公表

9月 東京都による「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」の公表

令和7年7月 都市整備方針の第二部「地域整備方針（後期）」を策定し、当該区域を、街づくりを優先的に進めるアクションエリア（砧・烏山）に新たに指定

5 区域及び指定理由

別紙「区域及び指定理由」のとおり

6 説明会について（予定）

（1）開催日時 ①令和8年8月27日（木） 18：00～19：30

②令和8年8月29日（土） 10：00～11：30

（2）開催場所 ①祖師谷まちづくりセンター （祖師谷四丁目1番23号）

②上祖師谷地区会館 （上祖師谷四丁目5番6号）

(3) 周知方法 区のおしらせ7月25日号、ホームページ公開

8月上旬に街づくりニュース配布予定（対象区域内へのポスティング及び、
地区外の土地・建物所有者に対する郵送）

7 今後のスケジュール（予定）

令和8年 8月 説明会開催

11月 都市計画審議会（17条予告）

都市計画法第17条による準防火地域の変更（案）の公告・縦覧・
意見書受付

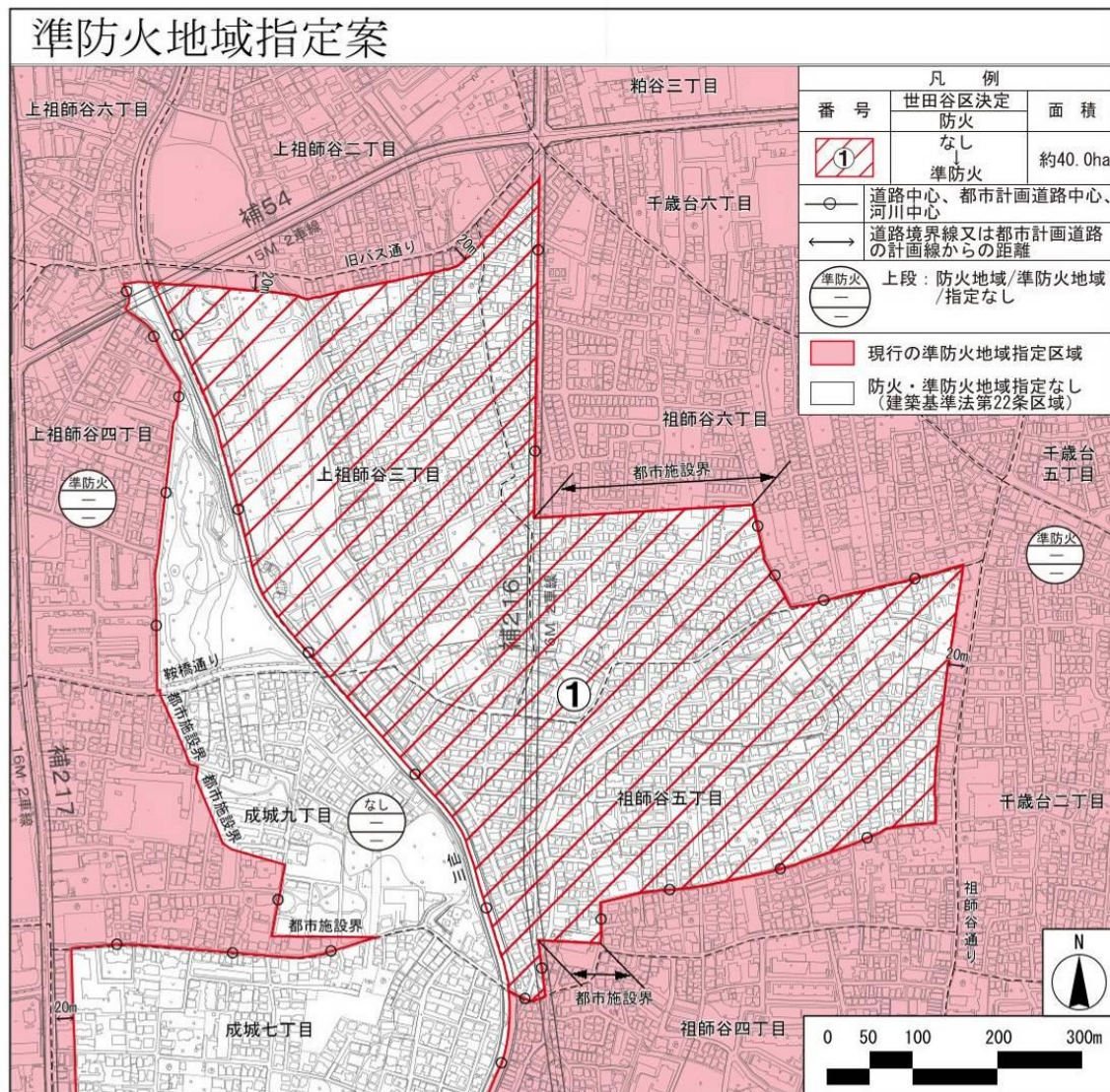
令和9年 1月 都市計画審議会（諮問）

2月 都市整備常任委員会（決定の報告）

3月 準防火地域変更告示

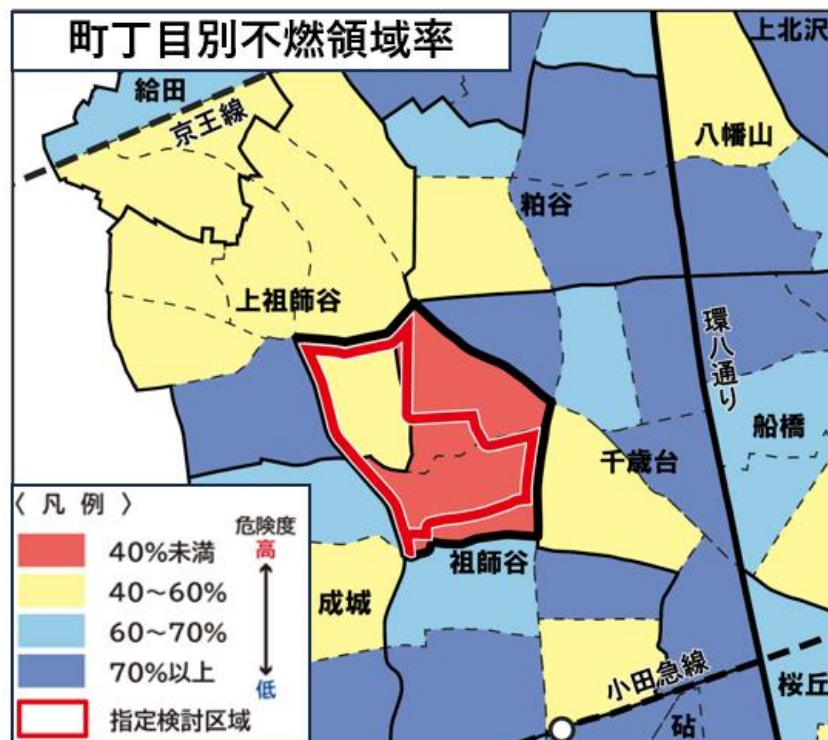
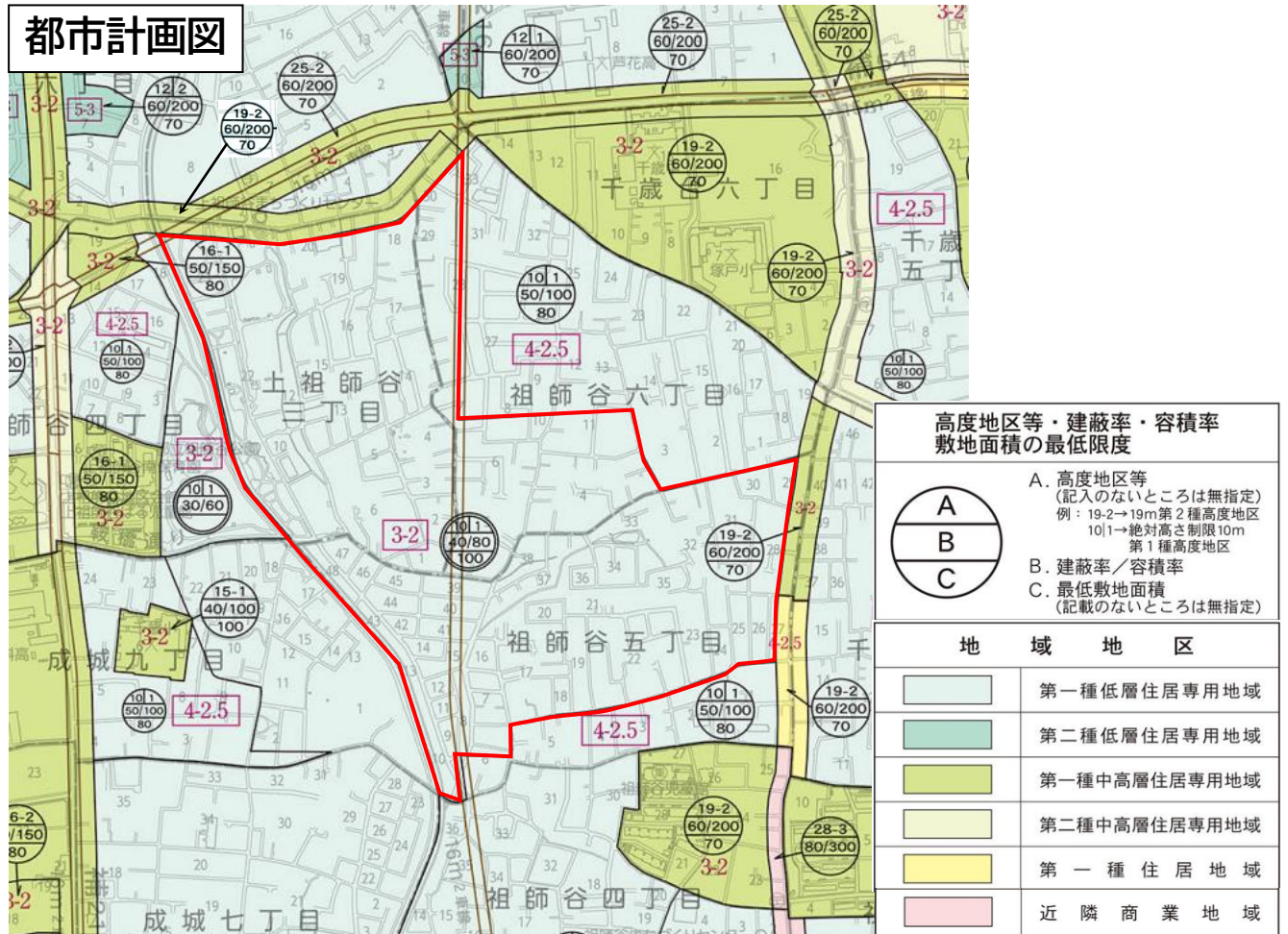
別紙 区域及び指定理由

区域	指定理由
世田谷区 祖師谷五丁目、 祖師谷六丁目、 上祖師谷三丁目 の一部（都市計 画公園区域）	祖師谷五・六丁目は、令和3年度土地利用現況調査報告書（令和4年3月公表）において、不燃領域率が40%を下回っており、特に祖師谷五丁目については、東京都における「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」（令和4年9月公表）において、総合危険度がランク4に該当している。一方、祖師谷五・六丁目に隣接する上祖師谷三丁目は、調査区域に空地面積として祖師谷公園が含まれている影響もあり、比較的、不燃領域率は高く、総合危険度は低いものの、祖師谷公園を除く市街地の防災性に課題がある区域となっている。これらのことより、当該区域は地震等の災害発生時に大きな被害が想定される区域となっている。 建替え等に合わせて建築物の不燃化を促進し、災害に強い街づくりを実現するため、都市計画法第8条第1項第5号の規定に基づく準防火地域を変更する。



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用(承認番号:8都市基交測第22号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。(承認番号)8都市基街都第2号、令和8年4月7日

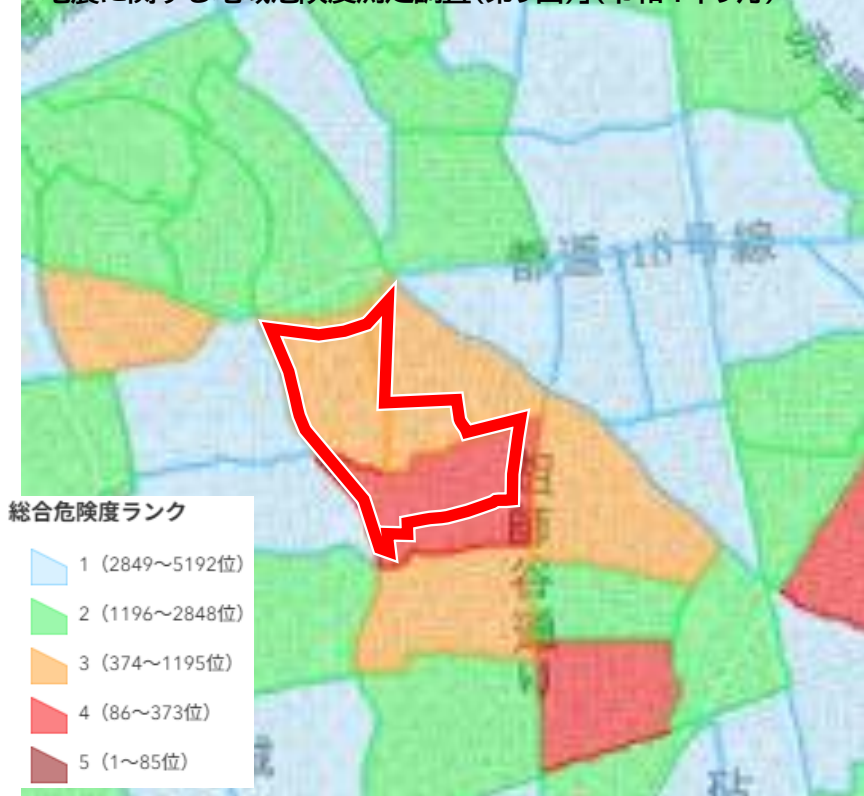
参考資料



出典：『世田谷の土地利用2021～世田谷区土地利用現況調査(令和5年4月)』

総合危険度ランク

地震に関する地域危険度測定調査(第9回) (令和4年9月)



出典:あなたの街の地域危険度(東京都不燃化ポータルサイト)