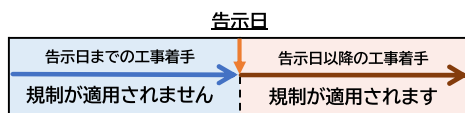


準防火地域の指定に関するQ&A

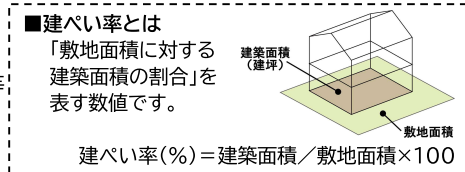
Q:準防火地域指定は、いつから適用されますか。

A:告示日以降に、新築や確認申請が必要な一定規模以上の増築等を行う際に、新たな基準に適合するよう建築していただくことになります。
現在の建物を、ただちに建替える必要はありません。



Q:準防火地域になると、どのような変化がありますか。

A:燃えにくい建物が増えることでお住まいの地域の防火性が高まることが期待されます。また、準耐火建築物等として建築する場合には、建ぺい率が10%まで緩和されます。

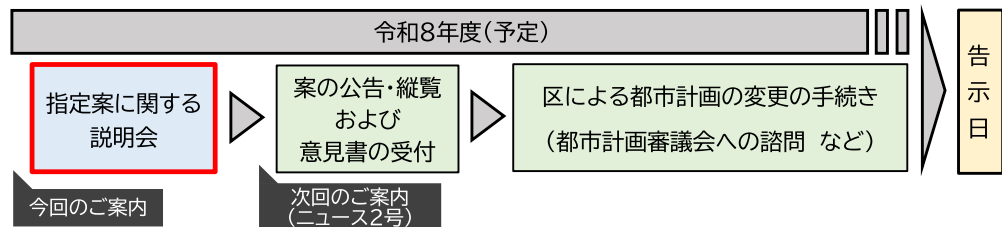


Q:準耐火建築物等を建てる場合、費用面に影響がありますか。

A:建築計画の内容、規模、構造、ハウスメーカー等により、扱う資材等が異なるため、費用が高くなるかどうかは一概には言えませんが、現在は準耐火建築物を標準または推奨とするハウスメーカーも増えています。

今後のスケジュール

今回の説明会での皆さまのご意見を踏まえ、準防火地域指定に関する都市計画の案を作成し、公告・縦覧及び意見書の受付を行う予定です。
日程が決まりましたら、街づくりニュースや区報等でお知らせします。



問い合わせ先

●祖師谷五・六丁目にお住まい、土地・建物をお持ちの方
世田谷区 砧総合支所 街づくり課(担当:根上、野々村、戸田)
〒157-8501 東京都世田谷区成城6-2-1
電話:03-3482-2594(直通) FAX:03-3482-1471

●上祖師谷三丁目にお住まい、土地・建物をお持ちの方
世田谷区 烏山総合支所 街づくり課(担当:藤田、吉村、岡田)
〒157-8555 東京都世田谷区南烏山6-22-14(分室)
電話:03-3326-9618(直通) FAX:03-3326-6159

●都立祖師谷公園の計画などに関すること
東京都建設局公園緑地部計画課 電話:03-5320-5371

説明会(P1)に参加できない方は、下記の二次元コードから区HPにアクセスし、ご意見をお寄せください。



このお知らせは、準防火地域指定検討区域にお住まいの方に配布するほか、土地・建物をお持ちの方に郵送(登記簿上の住所)させていただきます。

祖師谷五・六丁目及び上祖師谷三丁目の一部にお住まい、土地・建物をお持ちの方

防災街づくりニュース

No.1
令和8(2026)年8月
発行

発行/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

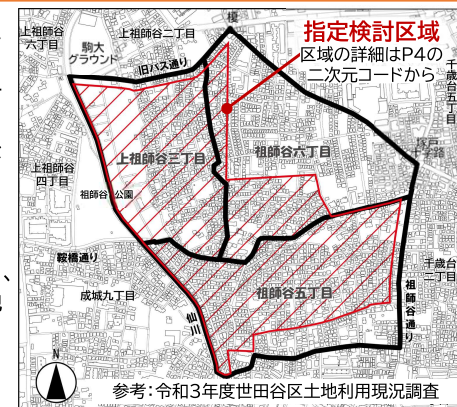
準防火地域の指定案に関する説明会を開催します

日頃より世田谷区の街づくりにご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

皆さまがお住まいの地域では、建物の構造に対して一定の燃えにくさが求められますが、すでに準防火地域に指定されている周辺と比べて防火性能の高い建物が少ないなどの理由で、火災による延焼の危険性が高い状況となっています。

そこで、祖師谷五・六丁目及び上祖師谷三丁目のうち、右図の指定検討区域において、新たに建物建てる際に、より防火性能の高い建物への誘導を図るため「準防火地域」の指定を検討しています。

つきましては、準防火地域の指定案に関する説明会を開催します。皆さまのご参加をお待ちしています。

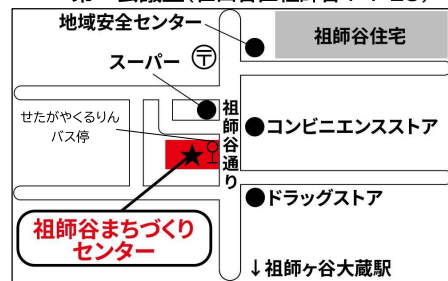


準防火地域の指定案に関する説明会(事前申込制) ※両日同内容、1時間半程度を想定(各回 定員50人、先着順)

◇日時:8月27日(木)18:00~(開場17:45)

◇会場:祖師谷まちづくりセンター

第一会議室(世田谷区祖師谷4-1-23)

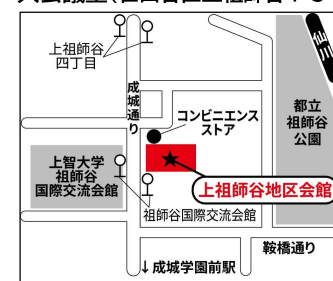


車でのご来場はご遠慮ください

◇日時:8月29日(土)10:00~(開場9:45)

◇会場:上祖師谷地区会館

大会議室(世田谷区上祖師谷4-5-6)



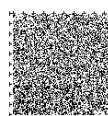
車でのご来場はご遠慮ください



◇申込方法:①オンライン申請(左の二次元コードからお申込みできます)
②4ページ下部の問い合わせ先まで、電話またはFAX

◇申込期限:8月25日(火)まで※
※手話通訳や一時保育を希望される方は、8月20日(木)までに
お申し出ください。

音声コード



本説明会は、都立祖師谷公園に関する説明会ではありません。

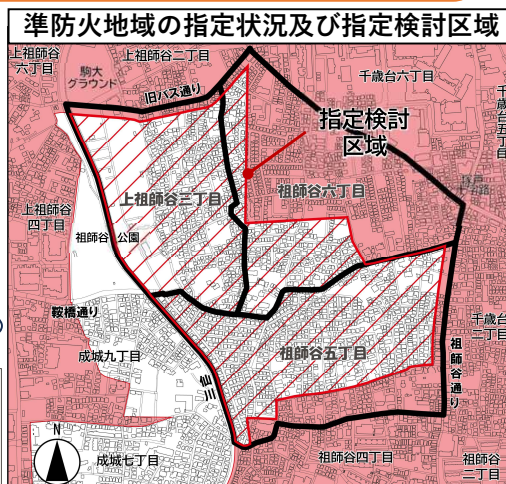
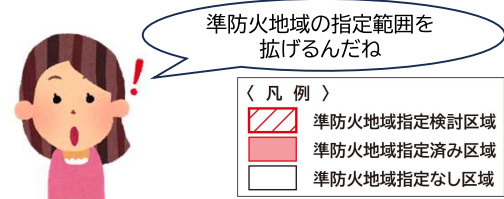
準防火地域の指定を検討します

■準防火地域とは

準防火地域とは、都市計画法に基づく地域地区であり、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。

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。(3ページ参照)

なお、指定検討区域周辺の準防火地域の指定状況は右図のとおりです。

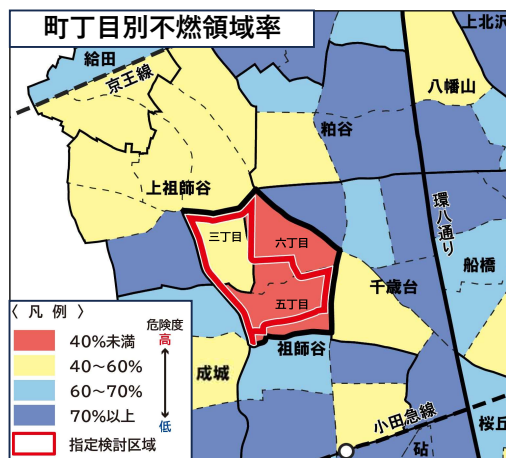


■指定検討区域の現状

祖師谷五・六丁目は、燃えにくさの指標である不燃領域率(※1)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ている地区です。さらに、上祖師谷三丁目を含むこれら3地区は、火災危険度(※2)において市内でも危険度が高い地区となっています。

また、上祖師谷三丁目は、祖師谷公園の大きな空地面積を含むため、指標が実態より良好に示されている可能性があります。

こうした状況から、指定検討区域では防災性の向上が求められています。



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月発行)

※1 不燃領域率

都市部などの地域において、道路や公園等の空地面積や耐火性・準耐火性の高い建築物が占める割合を示す指標で、その地区の「燃えにくさ」(延焼しにくさ)を表す。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る。

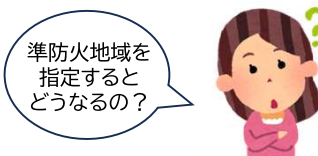
※2 火災危険度

地震の揺れで発生した火災の延焼により、被害を受ける危険性の度合いを測定したもの。(「地震に関する地域危険度測定調査[第9回]」令和4年9月東京都より)

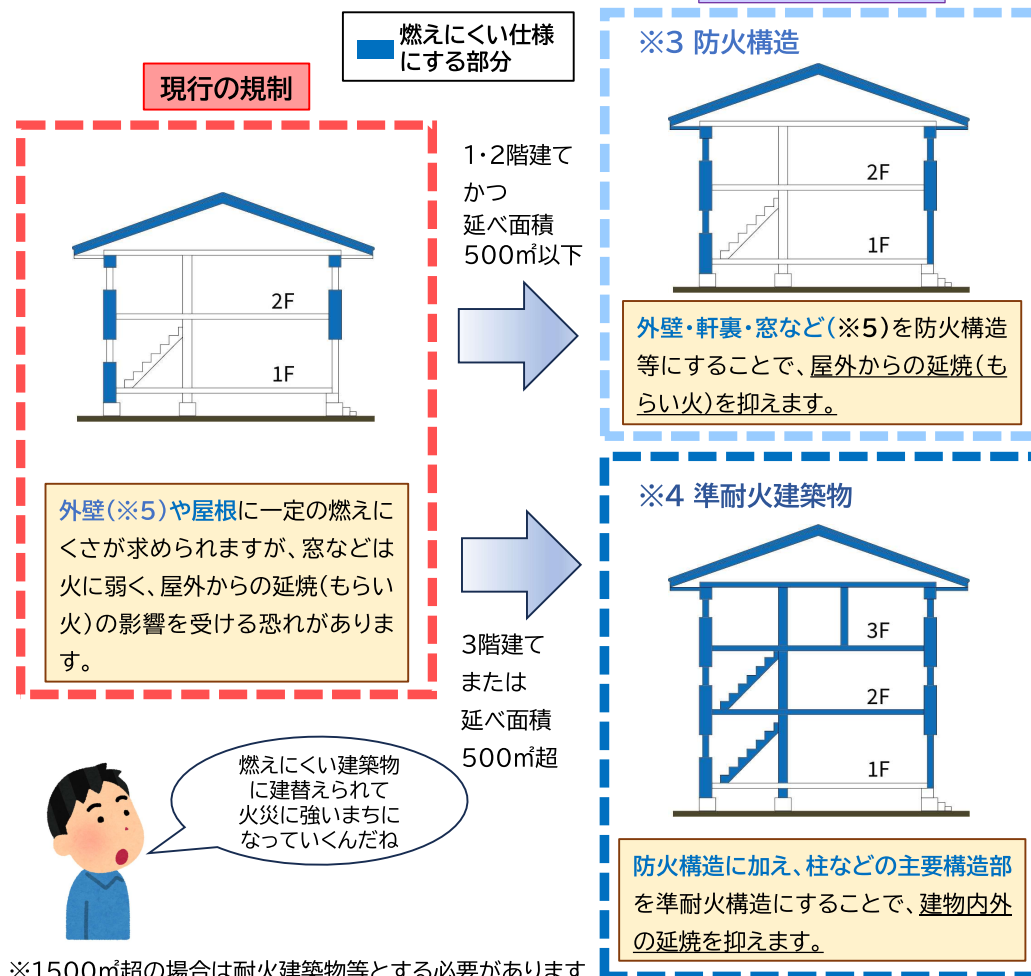
■準防火地域指定後の建物の仕様・構造イメージ

準防火地域では、建物を新築する場合や一定規模以上の増築をする際に、建物の階数や規模に応じ、準耐火建築物等(※3・4)とする必要があります。

建替えの機会に、階数や規模に応じて燃えにくい建物の構造にすることで、市街地の防災性の向上を図ります。



準防火地域指定後



※1500㎡超の場合は耐火建築物等とする必要があります

※5 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)