準防火地域の指定案に関する説明会の報告

令和8年8月27日(木)、29日(土)の両日、準防火地域の指定案に関する説明会を以下のとおり開催しました。説明会でいただいた主なご質問と区による回答をご紹介します。

開催日時	参加者	開催場所
令和8年8月27日(木)18:00～	8名	祖師谷まちづくりセンター第一会議室
令和8年8月29日(土)10:00～	9名	上祖師谷地区会館大会議室

ご質問	区による回答
準防火地域指定の必要性について	準防火地域の指定により、建築物の防火性能の向上や、建ぺい率10%緩和制度の活用等による準耐火構造等への建替えも期待できることから、地域の防災性の向上につながるものと考えています。
準耐火建築物への建替えに対する助成制度について	準耐火建築物への建替えに特化した補助制度はありません。なお、建築物の環境性能の向上に係る改修等については、別途補助制度があります。
準防火地域の指定に伴う建築費への影響について	住宅メーカー数社に確認したところ、準防火地域の指定による建築費への影響は、建築物の規模や仕様等によって異なるため、一概に増加するとはいえないとのことでした。なお、準耐火構造とした場合には、火災保険料が軽減される可能性があります。


説明会の様子(8月27日(木))


説明会の様子(8月29日(土))

説明会で配布した説明資料は区HPからご覧いただけます。

区HP 32906

二次元コード

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)　電話:03-3482-2594(直通)
〒157-8501 東京都世田谷区成城6-2-1　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)　電話:03-3326-9618(直通)
〒157-8555 東京都世田谷区南烏山6-22-14(分室)　FAX:03-3326-6159

このお知らせは、準防火地域指定区域(案)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)させていただいています。

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.2
令和8(2026)年11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

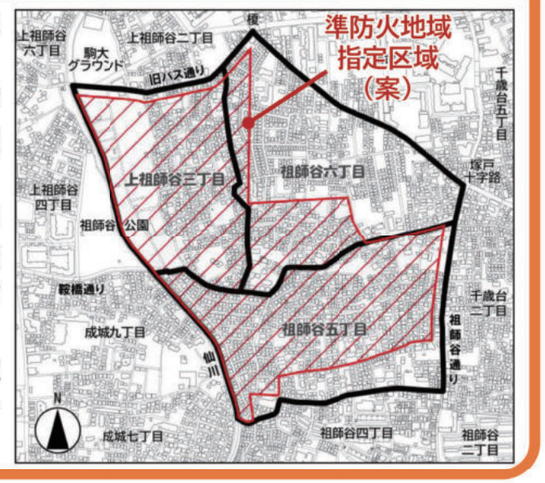
都市計画(案)の公告･縦覧･意見書の受付を行います

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、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。

そこで区では、祖師谷五･六丁目及び上祖師谷三丁目のうち、右図の指定区域(案)においてまち全体の防災性の向上を図る手法として「準防火地域」の指定に向け検討を進めてまいりました。

この度、準防火地域の指定に関する都市計画(案)を取りまとめましたので、都市計画法第17条に基づく公告･縦覧･意見書の受付を下記のとおり行います。



都市計画(案)の名称:防火地域及び準防火地域の変更(祖師谷五･六丁目、上祖師谷三丁目地区)

縦覧	期間	**令和8年11月25日(水)から令和8年12月9日(水)まで** ※土日を除く、午前8時30分から午後5時まで
	場所	**世田谷区 都市整備政策部 都市計画課 ・ 各総合支所 街づくり課**
意見書の提出	期間	**令和8年11月25日(水)から令和8年12月9日(水)まで** ※窓口に持参する場合、土日を除く、午前8時30分から午後5時まで
	提出先	**世田谷区 都市整備政策部 都市計画課** 〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1 電 話:03-6432-7148(直通)　FAX:03-6432-7982
	提出方法	**･郵送、FAX、持参、**下記区HPから**オンライン提出**のいずれも可能です。 ･様式はありませんが、提出される方の氏名、住所、連絡先、都市計画(案)の名称、 ご意見を記載してください。 ※意見書の提出期限は、令和8年12月9日(水)必着です。

準防火地域の指定案及び意見書の参考様式は、縦覧期間中、区HPからもご覧いただけます。
詳しくは左の二次元コードから区HPへ

区HP 22147

二次元コード

準防火地域指定(案)について

■準防火地域とは

準防火地域とは、市街地で火災が発生した際に周辺への燃え広がりを抑えるため、建築物に一定の防火性能を求める地域として都市計画で定めるものです。

建物の階数や規模に応じて燃えにくい構造とすることが求められます。(3ページ参照)

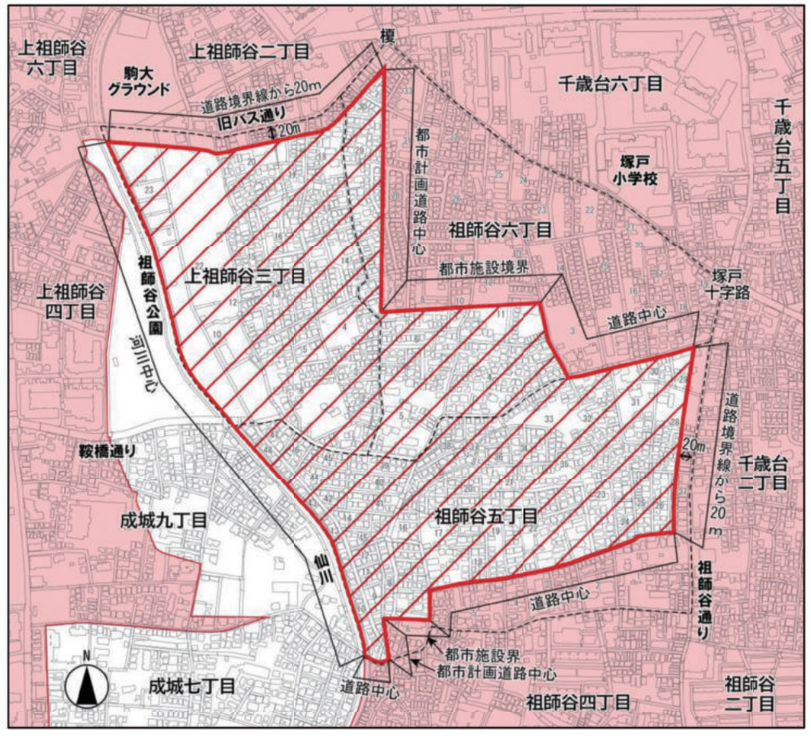
■指定区域(案)

準防火地域の指定区域(案)は、右図に示す**祖師谷五丁目**、**祖師谷六丁目**、**上祖師谷三丁目**の各一部です。



準防火地域の指定状況

〈 凡 例 〉
- 今回指定区域
- 指定済み区域
- 指定なし区域



■指定までの流れ

都市計画(案)の意見書の受付などを経て、令和8年度中の都市計画の決定に向けて手続きを進めてまいります。

告示日以降に着工する建築物については、準防火地域の建築ルールが適用されます。

現在、建築をご計画の方は、4ページに記載の各支所街づくり課へお問い合わせください。

令和8年度(予定)

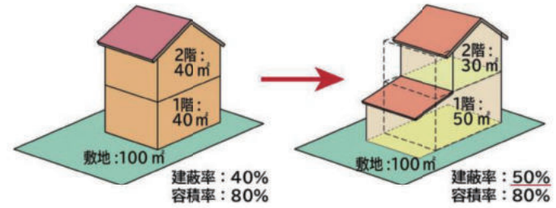
指定案に関する説明会	案の公告・縦覧及び意見書の受付	区による都市計画の変更の手続き(都市計画審議会への諮問 など)	告示日
R8.8	今回のご案内	次回のご案内(ニュース3号)	R9.3予定

■準防火地域指定後の建築ルール

準防火地域に指定されると、新たに建築する場合や一定規模以上の増築等をする際には、建物の階数や規模に応じて建築物の構造を燃えにくい仕様とすることが求められます。

また、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。

《建ぺい率緩和のイメージ》

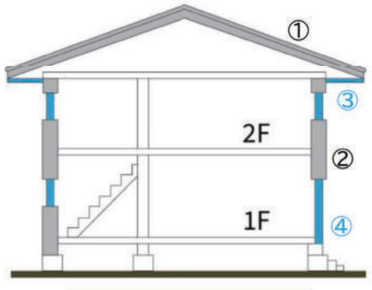


現在のルール	準防火地域指定後の建築ルール
屋根 ⇒不燃材料 外壁 ⇒準防火性能	4階以上※:耐火建築物等 3階:準耐火建築物以上 2階・地上1階:防火構造以上
すべての建築物等	延べ面積500㎡ / 延べ面積1,500㎡

※本区域は都市計画公園の計画区域に該当するため、建築物の階数は3階以下となります。

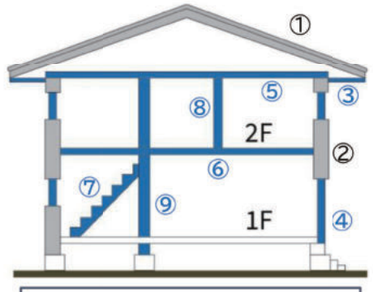
建物の構造別イメージ

防火構造



①屋根　③軒裏※
②外壁※　④開口部※

準耐火建築物



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

<延焼のおそれのある部分>
- 現在のルールによる対応箇所
- 準防火地域指定による主な追加対応箇所

※ 延焼のおそれのある部分のみ(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)