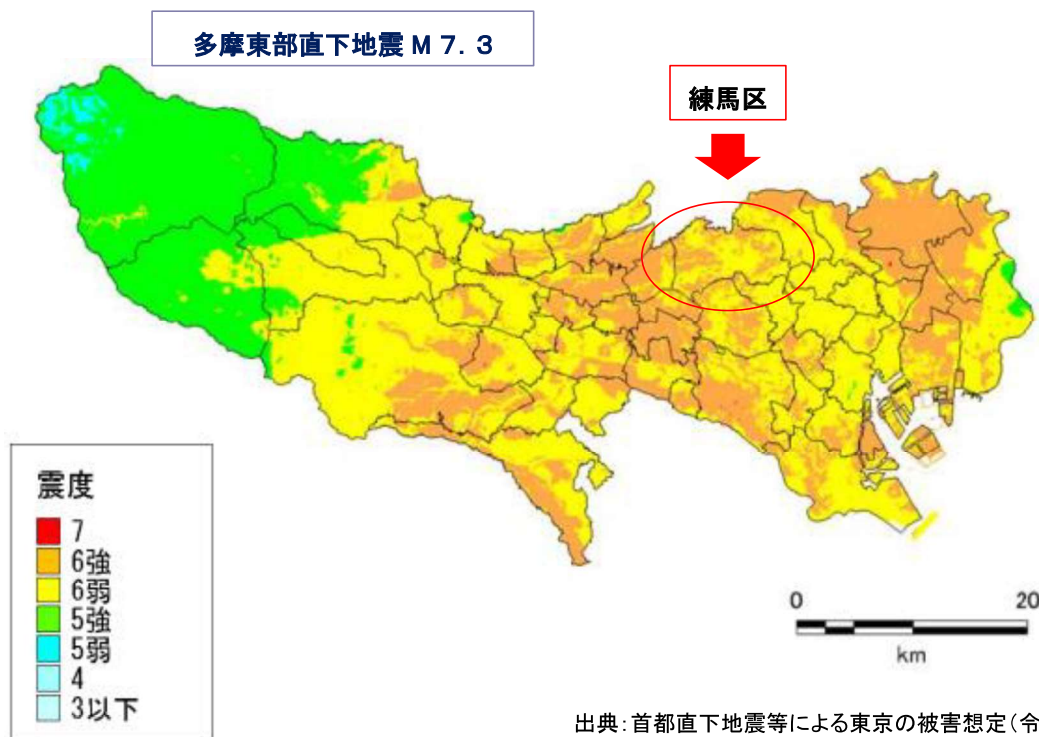


地震はいつ起こるかわからない



○首都直下地震は今後30年以内に70%の確立で発生するとされています。

○練馬区は、最大震度6弱～6強の揺れが想定されています。



出典：首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年5月 東京都防災会議）

●多摩東部直下地震M7.3、冬の夕方、風速8m/秒の場合

（練馬区の被害想定）



全壊建物棟数

2,493 棟



避難者数

129,837 人



焼失棟数 （出火件数28件）

11,004 棟



電力（停電率）

10.9 %



死者

314 人



上水道（断水率）

14.4 %



負傷者数

3,564 人



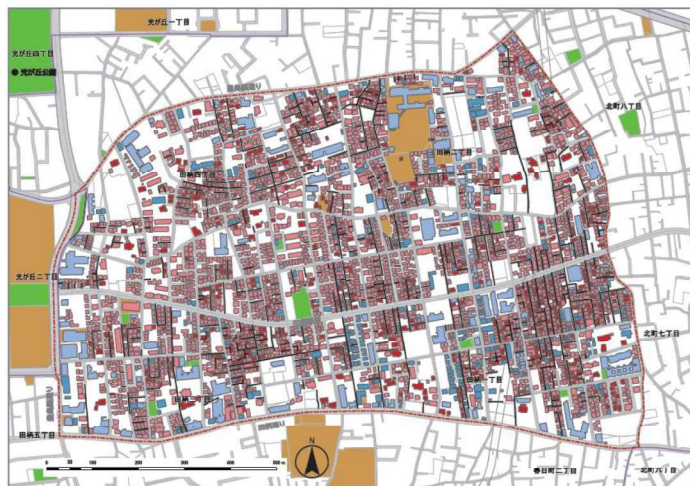
ガス（供給停止率）

32.7 %

“田柄地区の現状と課題”



○田柄地区は、**老朽木造住宅**が密集しており、災害時の燃え広がりによる**延焼被害等**が懸念されています。



(木造) (防火造)が
燃えやすい建物で、地域全体に広が
っています。



○そこで区は、令和2年度から防災性の向上に取り組んできました。

○令和4年度には、**新築や建替えの際に、燃えにくい建物とするルール(新たな防火規制)**を導入しました。

○しかしその一方、建替えが困難な「**不接道宅地**」が多く存在し、一部では
建替えによる防災性の向上が難しい状況になっています。

○また、将来的な空き家の増加も懸念されています。



不接道宅地のイメージ

そこで…

田柄地区において、「**空家等活用促進区域**」に指定し、
不接道空き家等の建替え等をしやすいです！



くわしくは、パネル6で説明します

木造住宅が密集する地域の危険性



●木造住宅が密集する地域の危険性

木造住宅が密集する地域では、地震発生時などに延焼や建物倒壊の被害が拡大する恐れがあります。

●木造住宅が密集する地域における被害状況

○阪神・淡路大震災 平成7年(1995年)

戦後初の都市直下型地震。
焼失面積は約83万㎡。



出典:地震調査研究推進本部

○糸魚川市駅北大火 平成28年(2016年)

1軒の店舗から出火し、147棟が焼損、約40,000㎡が焼失した。



出典:糸魚川市

○能登半島地震 令和6年(2024年)

輪島市朝市通り周辺で火災が発生。
約240棟が焼損、約49,000㎡が焼失した。



出典:国交省

○大分県佐賀関の大規模火災 令和7年(2025年)

180棟以上が焼損、約48,900㎡が焼失。
空き家による延焼拡大の可能性も指摘されている。



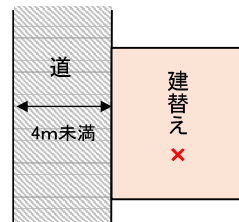
出典:国交省

不接道宅地とは？



1 ～ 不接道とは ～

建築基準法では、建築するにはその敷地が幅員4m以上の道路に接していることが求められます。
この要件に該当しない道に接する敷地を「不接道宅地」といい、原則建替えや建築ができません。



建替えができないの?!困ったなあ。

こうした不接道宅地が集中するエリアでは、建替え等ができないため、防災性が向上せず、一部では建物の老朽化や空き家化も進んでいます。



建替えできないことが、地区の問題につながっているのね。

田柄は現行基準で改善できない不接道宅地が多いです。



田柄地区の防災性を向上させるためには、こうした課題について考えていく必要があります。



2 不接道宅地が抱える課題

課題1 建替え等が困難

原則建替え等を行うことが出来ません。



課題2 空き家等の増加

老朽化や空き家化が進む懸念があります。

課題3 延焼被害の可能性

震災や火災時に延焼被害の恐れがあります。

地域の皆さまにご意見を伺いました



防災まちづくりアンケート（結果）

ご協力ありがとうございました

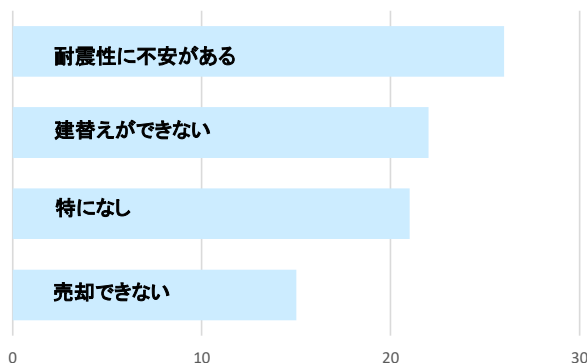
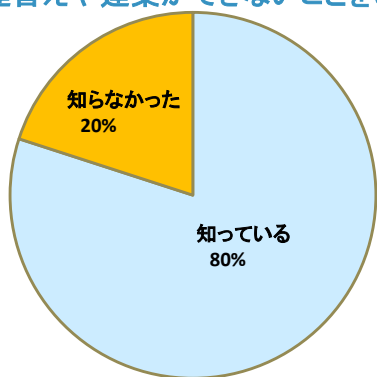
【調査概要】

- ・対象者：地区内不接道宅地等の土地・建物所有者、居住者等
- ・調査方法：対象地個別ヒアリング、ポスティングおよび郵送
- ・回収方法：現地での回収、返信用封筒による郵送
- ・調査期間：令和7年10月～11月
- ・回答数：92件

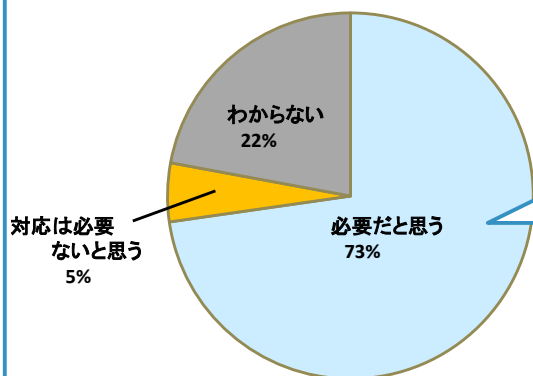
【主な項目】

建築基準法上の道路に接していないと、原則建替えや建築ができないことをご存じですか？

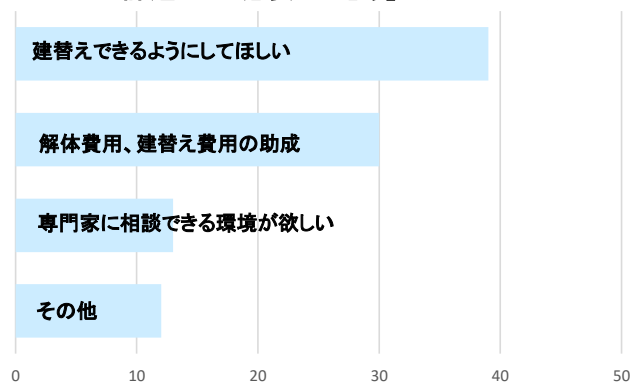
ご自宅について、何か不安に思うこと・困っていることはありますか？（複数回答可）



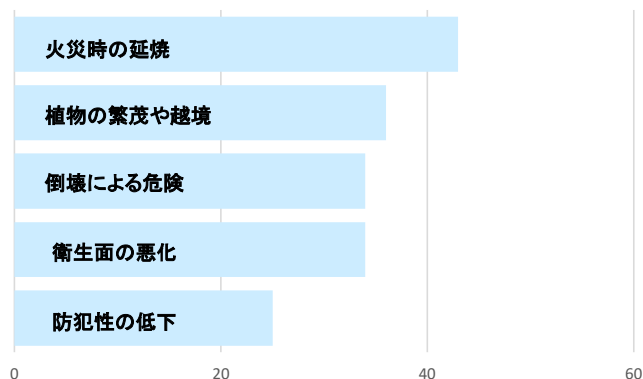
不接道宅地等の課題への対応について、ご意見をお聞かせください。（複数回答可）



課題への「必要だと思う」対応は？



地域の空き家について何か不安に思うこと・困っていることはありますか？（複数回答可）



- ・ご自宅については、耐震性や建替えができないことへの不安の声が多く寄せられました。
- ・不接道の課題については、対応が必要との意見が多く、特に『建替えできるようにしてほしい』という意見が多かったです。
- ・地域の空き家に関しては、火災時の延焼や植物の繁茂や越境、倒壊による危険などに不安を感じているといったご意見が多く、建築や環境に関する不安が大きい傾向が見られました。

空家等活用促進区域の指定



田柄地区を空家等活用促進区域に指定します。

空家等活用促進区域とは？

- ・区域内では、建替え基準(接道要件等)を緩和し、空き家等の建替え、利活用を促進します。
- ・「空き家等対策計画」に「空家等活用促進指針」を定めることにより、**区域指定**を行います。

「空家等活用促進指針」(素案)の主な内容

1 対象区域

田柄1～4丁目の一部

2 基本的な方針

不接道空き家等の建替えを促進することで、良好な住環境の確保につなげる。

3 建替えの要件(抜粋)



現行の建替え等の基準(概要)	建築基準法上の道路	幅員4m未満(不接道)	
		沿道権利者の同意による「協定通路」 幅員2.7～4m未満	幅員2.7m未満
	幅員4m～ 建築基準法 42条の道路	幅員2.7m～ 4m未満 建替え時に 中心2m後退の 協定	幅員2.7m 未満
	建築可 ※2項道路の場合は 中心2m後退が必要	原則沿道権利者全員が 協定に同意すれば… → 建築可 ※全員同意が課題	幅員2.7m未満は協定通路 の要件を満たさない… 建築不可

不接道の空き家について、
建替え等の基準を緩和し、
建替えしやすくします！



- 建築基準法上の道路ではないが、幅員1.8m以上の道に接している空き家であること。
- その通路を将来4m以上に拡幅し通行することについて、近隣で同意等がされていること。
- その他指針に定める要件等に適合すること。

これらの要件を満たすことにより、建替え等が認められます！

空き家以外の不接道宅地への対応

- 空家等活用促進区域の指定による特例を受けられるのは、空き家および空き家の跡地に限られます。
- 空き家以外の不接道宅地においても、将来の空き家化が懸念されることから、建替えを可能にする検討を進めています。

「空家等活用促進指針」(素案)

1 空家等活用促進区域

「田柄地区」(田柄1～4丁目の一部、約87.2ha)を区域とします。
なお、同地区は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条第1項による「防災再開発促進地区」の指定を受けるとともに、区が独自に「防災まちづくり推進地区」に指定し、地区の不燃化や耐震化など、防災性の向上に取り組んでいます。

2 現状と課題

- 建築基準法上の道路に接していない、建替えが困難な「不接道宅地」が多く存在し、老朽木造住宅が密集している。
- 将来的な空き家の増加も強く懸念される。
- 防災性の向上など、良好な住環境の実現に向けての支障となっている。

3 対象とする空き家等の種類

全ての不接道空き家(その跡地を含みます。以下同じ。)

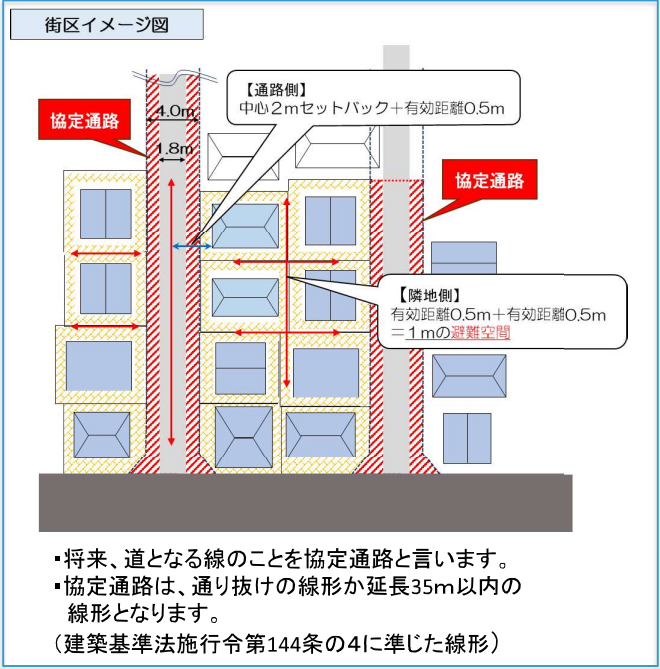
4 基本的方針

敷地特例の適用等により、不接道空き家や不接道宅地の建替えを促進することで、良好な住環境の確保につなげます。

5 敷地特例の要件

不接道空き家等については、将来の道路空間や避難上有効な空間を確保した耐火性の高い建築物とすることで、建築を可能とします。要件については、以下のとおりとします。

- 敷地 : 幅員1.8m以上4m未満の道に2m以上接する敷地
道 : 敷地が接する道に関して、将来4m以上となる線まで拡幅し通行することについて、原則、近隣全員の同意がされていること
用途 : 一戸建ての住宅とすること
構造 : 耐火建築物等または準耐火建築物等とすること
規模 : 地階を除く階数2以下とすること、延べ面積は200㎡以下とすること
避難空間 : 敷地境界線から50cmの区域には、通行の妨げとなる建築物および工作物は設置しないこと
その他 : 避難や通行の安全等のため、別に定める基準に適合すること
※誘導用途は設定しない。



6 対策の方針

空家等活用促進区域では、「第1編 第5章 2 空き家対策」で示した対策の方針に加え、以下の取組により、空き家の用を促進します。

空家等活用促進区域における空き家の活用促進

- 敷地特例により建築を可能とする不接道空き家に加え、空き家以外の不接道宅地についても、将来的な空き家化を防ぐため、敷地特例要件を準用した基準により、建築を可能とします。
- 不接道の空き家や宅地の所有者等に対しては、区が戸別訪問や相談会を通じて、建替えや除却の周知・啓発、勧奨をするほか、区と専門家団体が連携して、相談・支援を行います。
- 旧耐震住宅の除却、建替えに係る費用への助成を拡充し、不接道空き家を含む老朽木造住宅の建替えに係る費用負担を軽減します。
- その他、不接道空き家の解消と発生抑制、建替促進につながる取組を講じることで、良好な住環境の確保を目指します。
 - ・管理や活用が進まない空き家等の隣接地の所有者が、空き家等を利活用する場合に、除却や建替え等の費用の一部を区が助成します。
 - ・権利関係が複雑なケースや、隣地の権利者等の把握が困難なケース等の支援ニーズに対応するため、相談内容に応じて専門家で構成する、支援チームの派遣(アウトリーチ型)による相談支援を試行します。
 - ・空き家地域貢献事業を活用する場合には、初期整備費として、改修に係る工事費用や活動に必要な不可欠な設備の設置費用の補助をさらに加算します。

※練馬区空き家等対策計画(素案)の空家等活用促進指針から一部を抜粋しています。