



田柄地区の現状と課題

- 田柄地区では、令和4年度に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。
- この規制と合わせて、建替えや解体に係る費用を助成するなど、老朽木造住宅の建替え促進に取り組んでおり、燃えにくい建物が徐々に増えるなど防災性の向上につながっています。
- その一方、田柄地区にはいわゆる「**不接道宅地**」が集中するエリアがあるため、一部では建替えによる防災性向上が難しい状況になっています。



うちは不接道宅地と言われたけど、そもそも「不接道宅地」ってなに？



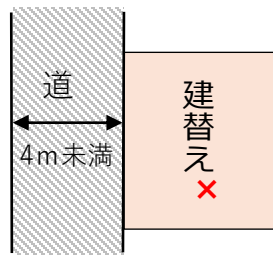
不接道宅地のイメージ

【出典】国交省

～不接道宅地とは～

建築基準法では、建築するにはその敷地が幅員4 m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。

※建替えの基準等については裏面へ ➡



担当者A



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。



担当者B

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。

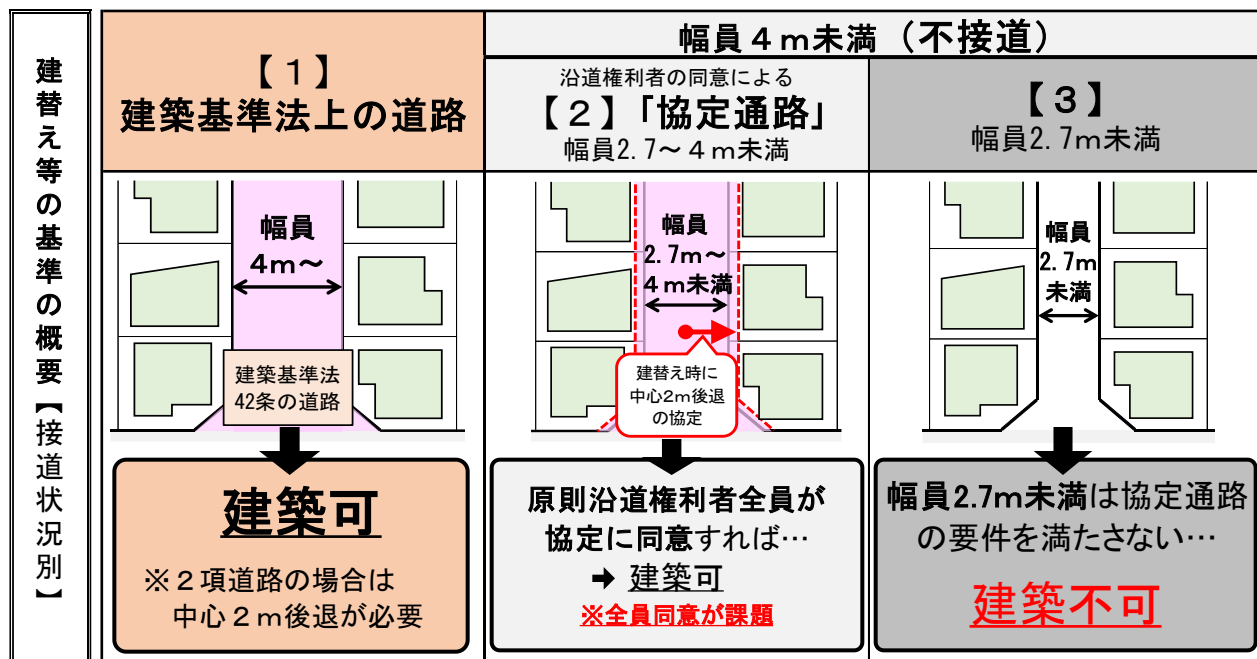


担当者A

■建替え等の基準～接道状況による建築可否～■

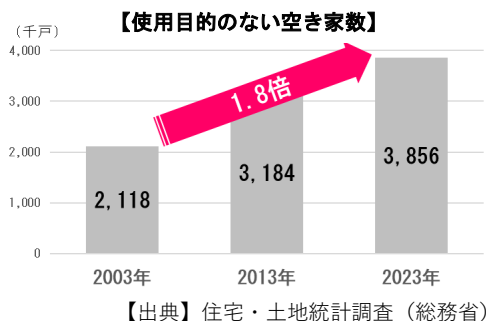
建築基準法では、建築物の敷地（建築敷地）は幅員4 m以上の道路に接していることが求められます。現在の建替え等の基準は以下の通りです。

- 【1】 建築基準法上の幅員4 m以上の道路に接している場合は、**建築可**
- 【2】 建築基準法上の道路ではないが、幅員が2.7m以上の道に接している場合、沿道権利者全員の同意など一定の条件を満たすことで**建築可（協定通路）**
- 【3】 建築基準法上の道路ではなく、幅員が2.7m未満の道に接している場合は、**建築不可**



■空き家の課題■

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、国内における「使用目的のない空き家」は、この20年で約1.8倍に増加し、今後さらに増加することが見込まれています。
- 空き家の状態が長く続き老朽化が進むことで、地震発生時の燃え広がりや建物倒壊により、周辺に被害をもたらしたり、避難の妨げになることなどが懸念されます。
- また防犯性の低下や衛生の悪化、ゴミの不法投棄、風景、景観の悪化などの恐れがあります。



【区からのお願い】

今後、田柄の不接道宅地等の課題解決に向けて、現地において聞き取りやアンケート等の調査を行います。区の職員が直接訪問させていただく場合もございますので、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。（訪問時には、職員証を携帯、提示します）

お問い合わせ先

練馬区 都市整備部 防災まちづくり課 防災まちづくり担当係（担当：飯倉、吉野、寺田）

〒176-8501 練馬区豊玉北6丁目12番1号（本庁舎15階）

電話：03-5984-1303 FAX:03-5984-1225 Email:BOUMACHI@city.nerima.tokyo.jp



「防災まちづくり事業」
のホームページはこちら