

不接道空き家の建替え等をしやすくします！

老朽木造住宅が密集するなど、防災性に課題がある田柄地区の改善を図るため、不接道の宅地や空き家の建替え等の促進について検討してきました。

このたび、地域のご意見等を踏まえ、田柄地区を空家特措法に基づく空家等活用促進区域に指定します。これにより、今まで建替えができなかった空き家でも、一定の条件のもと、建替えることができるようになります。

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。

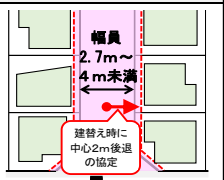
「空家等活用促進指針」(素案)の主な内容

1 対象区域 (右図参照)

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
			
	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。**

※「空家等活用促進指針」(素案)の全編はホームページをご参照ください。

4 今後の予定

- この「指針」は、空き家対策の総合的な計画である「空き家等対策計画」と一体的に、年度内の成案化を目指します。(運用は4月からを予定しています)
- 空き家以外の不接道宅地でも、建替えを可能にする検討を進めています。



アンケート調査の結果(速報)

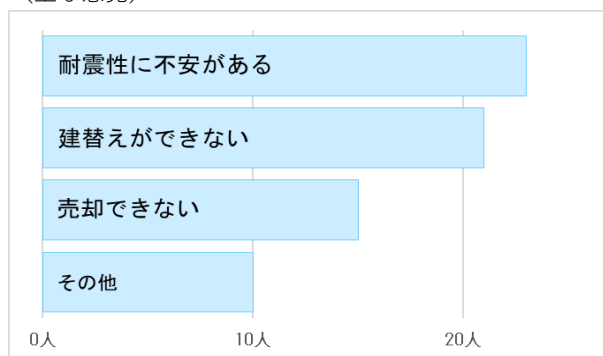
不接道宅地にお住まいの方等へのアンケートを行いました。
ご協力いただきありがとうございました。

(n=83人)

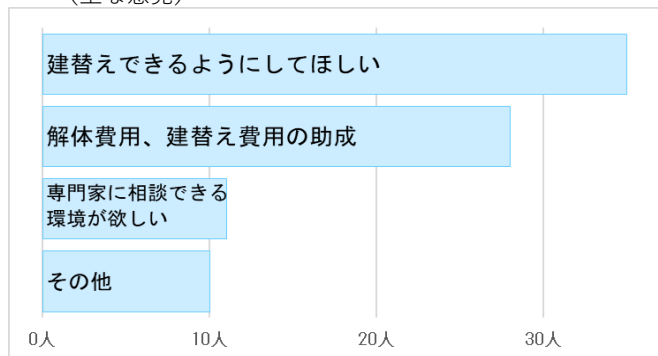
『ご自宅について心配なこと』については、耐震性や建替えなど、ご自宅の建築に関連する心配ごとが多く、売却できないことへの不安の声も聞かれました。

『不接道宅地への対応』については、「建替えできるようにしてほしい」とのご意見が最も多く、費用助成や相談体制に関するご意見もいただきました。

Q ご自宅について心配なことは？ (複数回答可)
(主な意見)



Q 不接道宅地への必要な対応は？ (複数回答可)
(主な意見)



オープンハウス (パネル展示等) を開催します!!

指針(素案)の内容や防災まちづくりの取組を紹介する説明パネルの展示と合わせ、担当職員が個別に説明します。(事前予約不要、入退場自由です。)

【開催日時等】

令和7年
12月19日(金) 17時から20時
12月20日(土) 9時半から12時

※オープンハウスに関して両日とも同じ内容で開催します。

防まちキャラバン2025 【同時開催】



【会場】田柄小学校第二音楽室

(東京都練馬区田柄2丁目19-19)



【展示内容】

- ・田柄地区および不接道宅地の課題
- ・空家等活用促進区域について など

【区民意見反映制度による意見募集について】

現在策定中の空き家等対策計画(素案)・空家等活用促進指針(素案)の閲覧や意見の募集(様式自由)を行っています。

閲覧場所

- ・防災まちづくり課(練馬区役所本庁舎15階)
 - ・環境課(練馬区役所本庁舎18階)
 - ・区民情報ひろば・区民事務所(練馬を除く) 等
- ※区ホームページでもご覧になれます。

募集期間

令和7年12月11日(木)～令和8年1月15日(木)

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