

杉並南部土地区画整理事業のあらまし

【名称】杉並南部土地区画整理事業(※旧緑地地域)

[計画決定] 昭和44年5月8日 建設省告示第1804号

[区域面積] 現対象区域：約462.8ha (削除区域：約11.1ha)

以下の区域については、都市計画法第53条第1項の許可申請は必要ありません。

※ [削除区域] 久我山1丁目、2丁目、3丁目、上高井戸2丁目の各内は、地区計画の決定により、土地区画整理事業を施行した区域と同程度の整備水準が担保される区域として、都市計画変更により一部を区域から削除しました。(平成29年3月6日 東京都告示第341号)

※ [整備済区域] 和泉4丁目15番・18番の各一部、高井戸東1丁目31番

『杉並南部土地区画整理事業』の現状

杉並南部土地区画整理事業については、**都市計画決定**していますが、現在、事業化の予定はたっていません。

なお、区域内で建築物を建築する際は、**都市計画法第53条第1項の許可が必要**となります。詳細は2ページ以降をご覧ください。

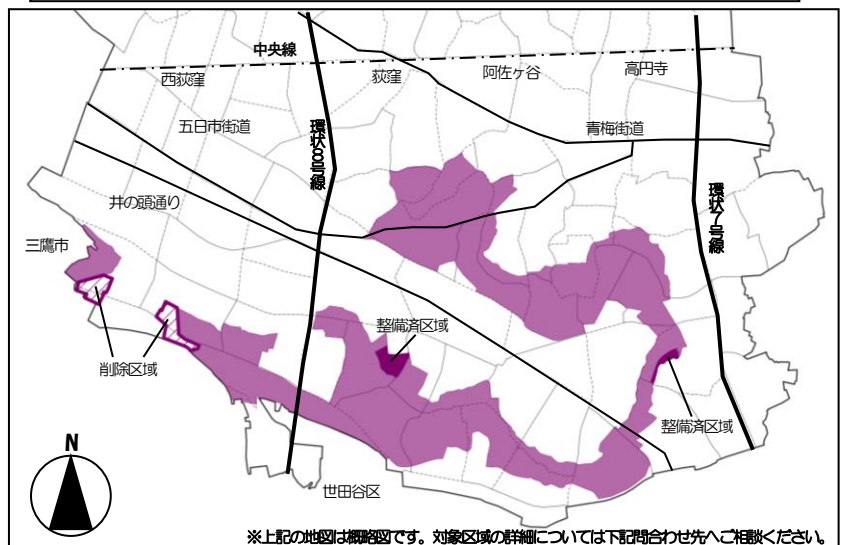
※「緑地地域」について

緑地地域は、昭和23年に特別都市計画法に基づき、区部における市街地の無秩序な連担膨張を防止すると共に、農地の確保を目的として指定されました。

しかし、昭和40年頃の急激な地価の高騰は、住宅用地の不足をもたらし、計画的な市街地整備がなされないまま宅地化が進行してしまいました。

このため、現実にそぐわなくなった「緑地地域」は、昭和44年5月8日に「土地区画整理事業を施行すべき区域」として都市計画決定されました。

杉並南部土地区画整理事業区域図



※上記の地図は概略図です。対象区域の詳細については下記問い合わせ先へご確認ください。

【参 考】

○ 土地区画整理事業について

土地区画整理事業とは、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設を新設または変更する事業のことです。(土地区画整理法第2条より)

○ 土地区画整理事業の特色(『減歩(げんぷ)』・『換地(かんち)』)について

土地区画整理事業では、事業施行区域内の土地所有者が少しずつ土地を提供することになります。これを『減歩(げんぷ)』といい、道路や公園などの公共施設をつくるための「公共減歩」と、売却して事業資金に当てるための「保留地減歩」があります。

事業完了後は、公共施設(道路・公園・広場等)が整備され、土地の区画が整うこと等によって、宅地の利用価値の上昇が見込まれます。

また、こうした公共施設の整備等にもない、土地区画整理事業では従前の宅地に代えて新しく宅地を定めます。この、施行後の宅地のことを『換地(かんち)』といいます。換地計画は、照応の原則に基づき、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を照らし合わせ計画されます。

【問い合わせ先】

杉並区 都市整備部 市街地整備課 開発指導係 Tel.3312-2111
〒166-8570 東京都杉並区阿佐谷南1-15-1 杉並区役所 西棟3階



■建築制限・建築許可

杉並南部土地区画整理事業区域内で建築物(建物に付属する門や塀も含む)を建築する際は、**建築確認の他に都市計画法第53条第1項の許可**が必要です。

都計法第54条に適合する場合

- 2階建以下、かつ、地階を有しない建築物で主要構造部が木造・鉄骨造など

原則許可

4ページ(A)参照

(許可基準：都市計画法第54条より抜粋)

都道府県知事等は、都市計画法第53条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該建築が都市計画施設若しくは市街地開発事業に関する都市計画に適合し、又は当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、若しくは除却することができるものであるときは、その許可をしなければならない。

- 1 階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと。
- 2 主要構造部(建築基準法第二条第五号に定める)が、**木造、鉄骨造、コンクリートブロック造**その他これらに類する構造であること。

上記2の構造の具体例

- ◎木造：在来工法、木質パネル工法、2×4(ツーバイフォー)等
- ◎鉄骨造：軽量鉄骨造、重量鉄骨造等
- ◎その他：プレキャストコンクリート造(規模による)、型枠コンクリートブロック造等

都計法第54条に不適合な場合

左記以外

- 地階を有する建築物
- 3階建以上の建築物
- 鉄筋コンクリート造の建築物など

不許可

例外許可(許可の緩和)

4ページ(B)参照

現在、事業化の予定がたっていないため、以下の条件付きで都市計画法第54条の許可基準を緩和しています。

(例外許可条件)

- 1 市街化予想図における予定細街路等(3ページ参照)に抵触しない配置計画の建築物であること。(予定細街路等を避けて、建築物を計画すること。)
- 2 許可申請者より「土地区画整理事業の実施時には、支障とならないように協力する」旨の確約書等(4ページ参照)の提出があること。

申請者の意思を確認することによって、将来(時期は未定)行われる土地区画整理事業の計画に適合し、かつ、移転、除却が容易な建築物であるとみなし、「当分の間は事業に支障が無い」と判断して許可をしています。

ただし、土地区画整理事業に関して「例外許可」が受けられても、他の都市計画事業(都市計画道路、都市計画公園・緑地等)の指定があるところは、許可の緩和が無い場合もありますので、注意してください。

都市計画法 第53条 許可(条件つき許可)

条件「区画整理事業の施行に支障となるときは、移転に協力すること。」

市街化予想図における『予定細街路等』について

「市街化予想図」とは、土地区画整理事業を行う際の区域全体の概略図です。

「予定細街路等」とは、「市街化予想図」に記載されている「道路予定地」や「公園予定地」をいいます。

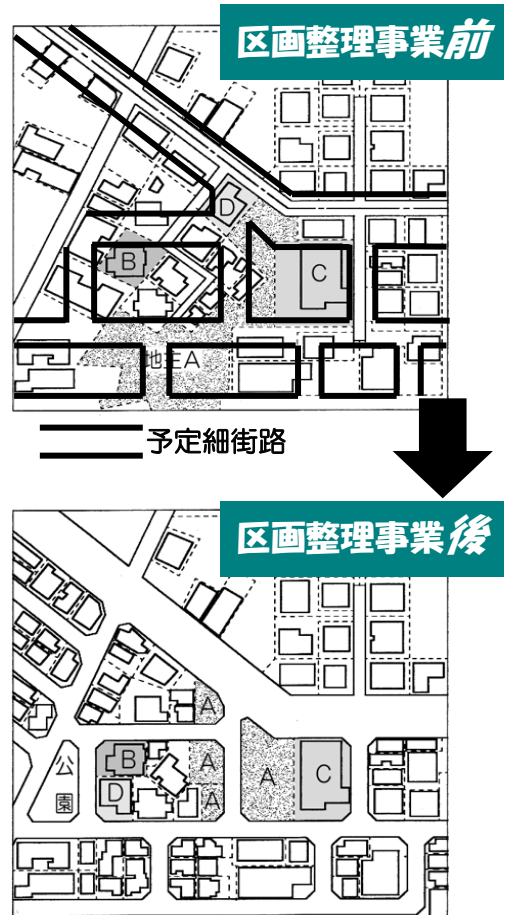
市街化予想図の記載内容(窓口閲覧用地図の色分け)

予定細街路等	道路予定地	幅員6m (黄色)
		幅員8m (桃色)
		幅員12m (茶色)
	公園予定地 (緑色)	

『予定細街路』の位置は、原則、既存の道路(水路)中心振分、敷地境界の中心振分、河川区域の外側等に予定されていますが、窓口で必ずご相談ください。

しかし、永年の間に敷地の区画形質の変更が行われたことなどにより、予定細街路の境界線が不明瞭な箇所もあります。このような箇所については、参考となる敷地測量図等(縮尺が明瞭で周辺道路等の位置が記載されているもの)を提供していただいた上で、担当職員が現地調査等を行い、概ね2週間程度の時間をいただき回答しております。

[市街化予想図の概要]

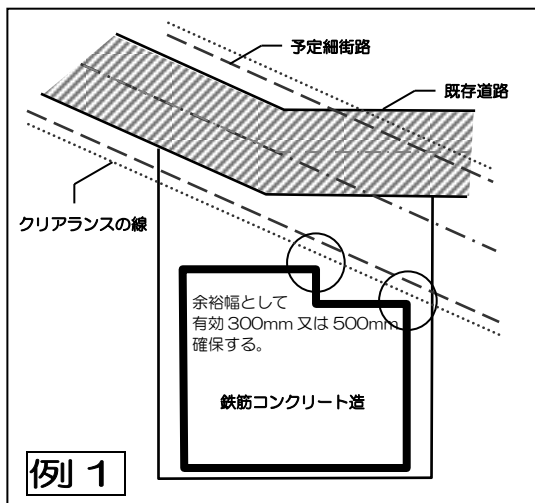


例外許可における建築物の配置の注意点

対象建築物が予定細街路等にかからないよう、予定細街路等と建築物との間に有効300mm又は500mmの余裕(クリアランス)を持たせた、配置計画をしてください。
 ※公園予定地に建築物が隣接する場合は、クリアランスは必要ありません。

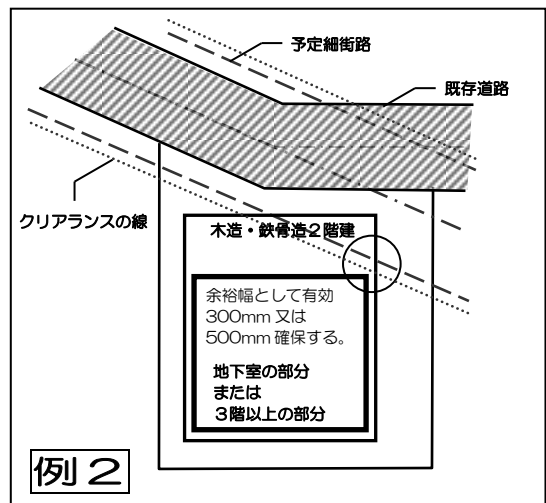
例 1

「全てが鉄筋コンクリート造」などの建築物の場合は、建物全体を予定細街路等から離して配置してください。



例 2

「木造(鉄骨)2階建+地下室」、「木造(鉄骨)3階建」の建築物の場合は、「地下の部分」や「3階以上の部分」のみ予定細街路等から離して配置してください。



■許可手続きの具体的な流れ

(A)原則許可の場合

都市計画法第53条第1項の許可申請書を、直接、(区)建築課へ提出してください。

(B)例外許可の場合

- ・(区)市街地整備課へ例外許可添付書類として以下のものを提出してください。
- ・また別途、都市計画法第53条第1項の許可申請書を(区)建築課に提出していただく必要があります。
- ・確約書の様式は、(区)市街地整備課窓口で配布しています。また、杉並区公式ホームページからダウンロードすることもできます。

トップページ>くらしのガイド>住まい>家を建てる時>杉並南部土地区画整理事業施行区域内での建築について

市街地整備課への 事前提出書類	1. 確約書(3部) 2. 設計図(案内図、配置図、各階平面図 各1部) ※確認申請(許可申請)用と同じ図面 配置図には予定細街路等を記載して下さい。
--------------------	--

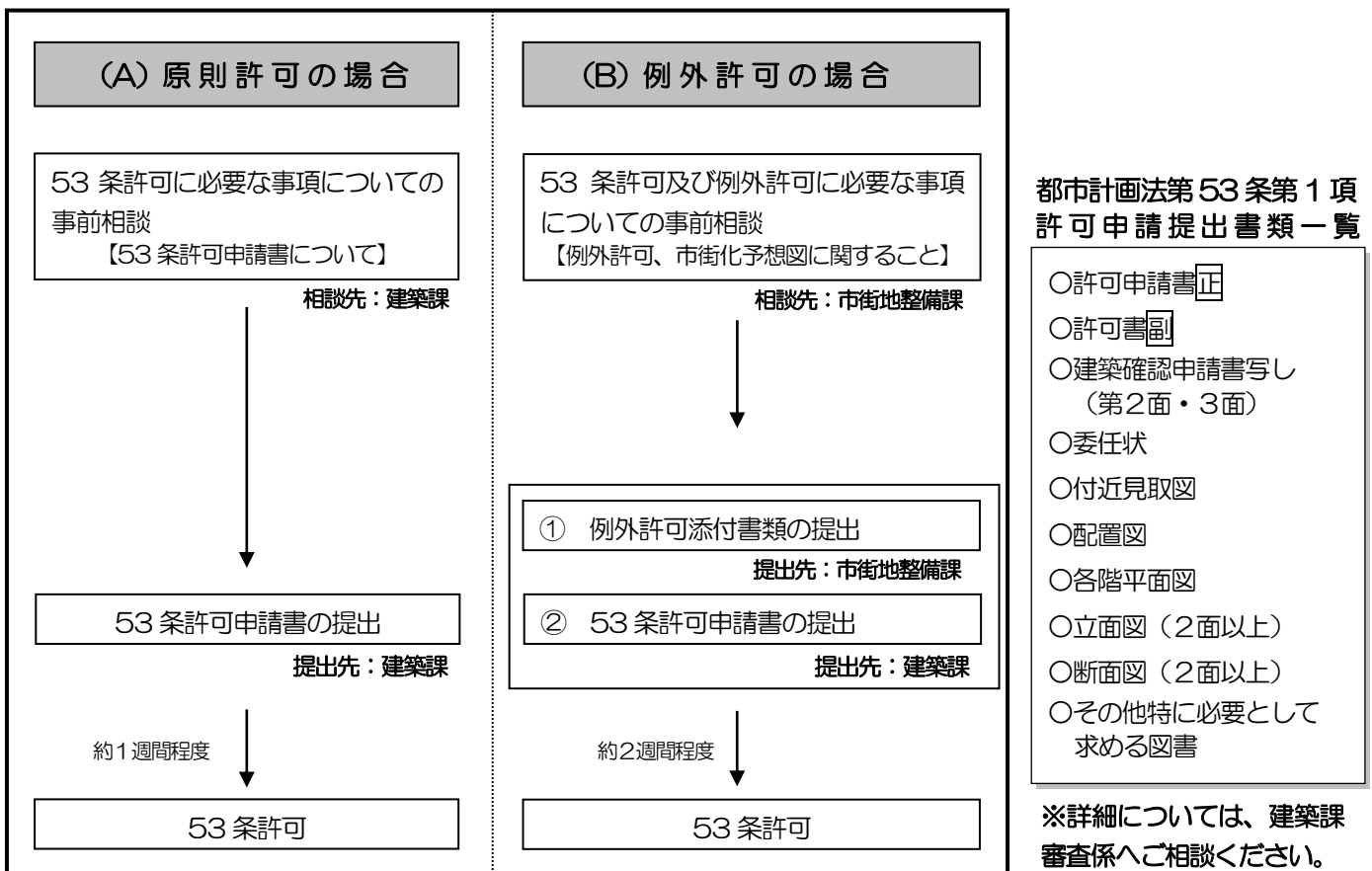
なお、確約書は、①例外許可添付書類、②許可申請書(建築確認申請)の「正本」及び「副本」の添付用の3部が必要です。「正本」と「副本」はコピーも可

※事前相談について

予定細街路等に該当する敷地の場合は、(区)市街地整備課への事前相談を十分に行ってください。建築物の配置計画に誤りがあった場合などは、例外許可が下りるまで時間がかかりますのでご注意ください。

なお、予定細街路等に該当しない敷地の場合は、都市計画法第53条第1項許可申請書と例外許可添付書類を同時に提出いただくことも可能です。

許 可 の 流 れ



○確認申請と許可の流れ

- ・民間指定確認検査機関に確認申請を行う場合は、事前に都市計画法第53条第1項の許可が必要です。
- ・都市計画法第53条第1項の許可申請、確認申請は区へ併願申請することができます。