

53条許可に必要な書類

- ・許可申請書[正]
- ・許可書[副]
- ・建築確認申請書写し（第2面・3面）
- ・委任状
- ・付近見取図
- ・配置図
- ・各階平面図
- ・立面図（2面以上）
- ・断面図（2面以上）
- ・その他特に必要として求める図書
- ※配置図等、例外部分にあたる図面については予定細街路を記載すること

提出先 ▶ 建築課審査係（17番）

例外許可に必要な書類

- ・確約書[正][コピー×2]※計3部
- ・案内図
- ・配置図
- ・各階平面図
- ※配置図等、例外部分にあたる図面については予定細街路を記載すること

提出先 ▶ 市街地整備課開発指導係（9番）



※上記提出にあたって、予定細街路位置が不明瞭な場合

予定細街路の位置は、場所によって幅員の考え方が異なりますので、必ず窓口でご相談ください。
 予定細街路が敷地を横断している等、位置が不明瞭な場所で例外建物を申請される場合は、予定細街路の位置を区で調査し、口頭にて位置の考え方をお伝えしています。状況によって、調査のために周辺の地形地物が把握できる敷地測量図をご提出いただく場合がございます。
 ※概ね2週間程度の時間をいただき回答しています。

事業進捗・申請内容に関するQ&A

Q：事業化の予定はありますか？

A：現時点での事業化の予定はなく、本事業による用地収用等も予定していません。

Q：原則許可の対象となる具体的な構造例は？

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

Q：RC擁壁や高基礎は原則許可対象ですか。

A：建築物と構造上一体でない擁壁、高基礎（規模による）であれば原則許可の対象です。

Q：雨どい、バルコニー等が予定細街路にかかっていますが、例外部分に該当しますか。

A：建築物の一部なので、3階以上やRC造の建築物の場合は、予定細街路+クリアランスを避けてください。

Q：2階建ての屋上部分の居室は、例外部分に該当しますか。

A：建築基準法において、装飾塔等、高さに算入しない部分については例外部分に該当しませんが、高さ算入するものについては、予定細街路を避けてください。

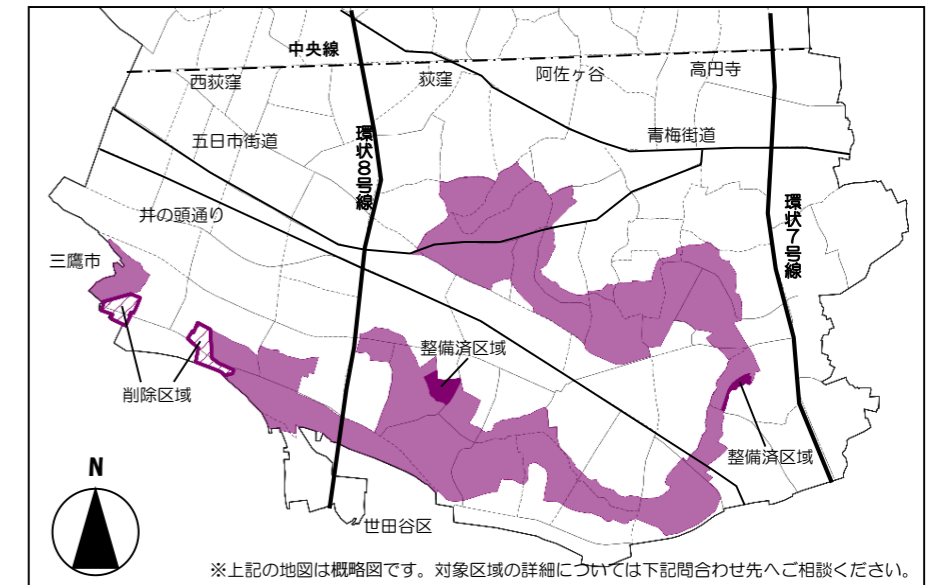
土地区画整理事業を施行すべき区域のあらまし

計画に至るまでの経緯

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た。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。



※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合わせ先へご相談ください。

杉並南部 区域図

[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）
 [正式名称] 東京都市計画杉並南部土地区画整理事業

上記区域で建築物を建築する際は、都市画法第53条第1項の許可が必要です。

※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丁目の地内（各一部）
 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区域から削除しました。（平成29年3月6日 東京都告示第3 4 1号）
- 【整備済区域】和泉4丁目15番・18番（各一部）、高井戸東1丁目31番

法的な位置づけ

一般的土地区画整理事業	杉並南部土地区画整理事業（すべき区域）
土地区画整理法に基づき認可	都市計画法に基づく計画決定のみ
+	
都市計画として施行する場合は都市計画法	

建築物の建築に係る許可について

- ・土地区画整理法76条許可 → 不要
- ・都市計画法 53条許可 → 必要

「土地区画整理事業を施行すべき区域」は、東京都内の9つの区にまたがって都市計画決定されました。

※建設省告示第1804号告示文より抜粋

都市計画の名称及び事業の種類

東京都市計画 世田谷南部、同世田谷北部、同世田谷多摩川付近、同大田多摩川付近、同杉並南部、同練馬大泉石神井付近、同中野鷺宮付近、同板橋西部、同足立北部、同足立東部、同葛飾水元付近、同葛飾新宿付近葛飾細田付近、同江戸川東部篠崎付近及び同江戸川春江付近 **土地区画整理事業**

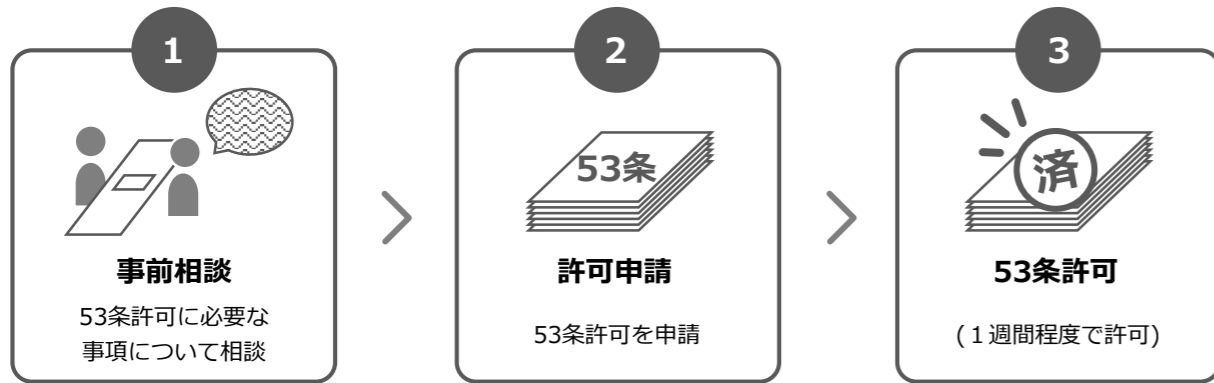
【問合わせ先】 杉並区 都市整備部 市街地整備課 開発指導係 Tel.03-3312-2111
 〒166-8570 東京都杉並区阿佐谷南1-15-1 杉並区役所 西棟 3階



《原則許可》

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・鉄骨造などを検討されている場合

手続きの流れ



53条許可に必要な書類

- 許可申請書[正]
- 許可書[副]
- 建築確認申請書写し(第2面・3面)
- 委任状
- 付近見取図
- 配置図
- 各階平面図
- 立面図(2面以上)
- 断面図(2面以上)
- その他特に必要として求める図書

提出先 ▶ 建築課審査係(17番)

■都市計画法第54条(許可の基準)※抜粋

《例外許可》

- 一 当該建築が、都市計画施設又は市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合するものであること。

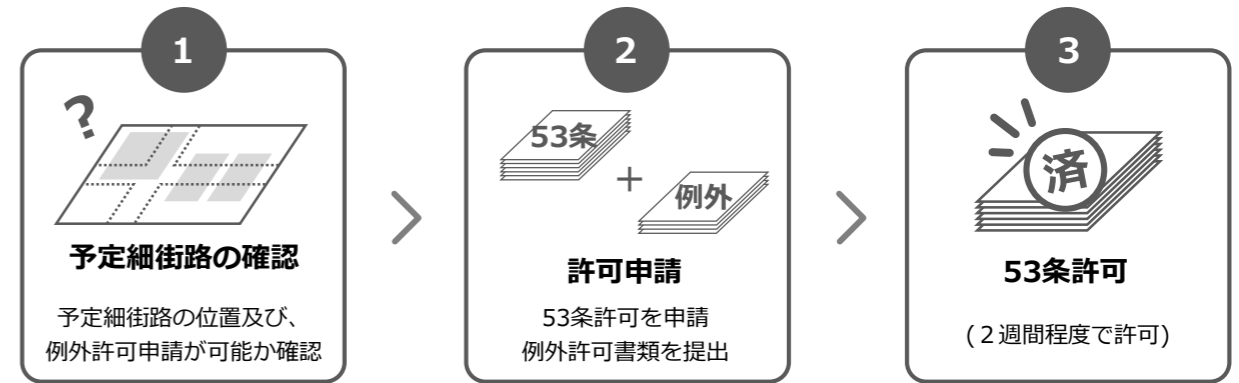
《原則許可》

- 三 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、又は除却することができるものであると認められること。
- イ 階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと。
- ロ 主要構造部(建築基準法第二条第五号に定める主要構造部をいう。)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。

《例外許可》

3階建以上、地階を有する建築物、
主要構造部がRC造などを検討されている場合

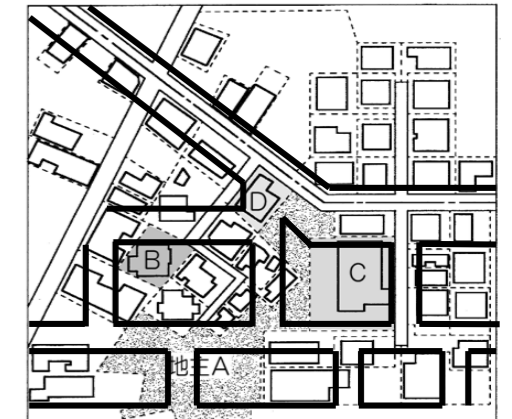
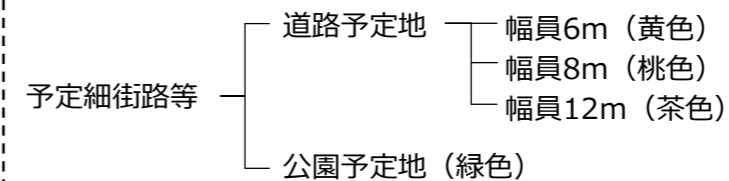
手続きの流れ



予定細街路とは？

将来的に区画整理事業が行われることを想定して引いた「道路予定地」や「公園予定地」をいいます。
あくまで想定線のため、将来的に道路として整備されるものではなく、確認申請時の敷地として算入できます。

※下記について、区役所備付けの閲覧用地図で確認できます。



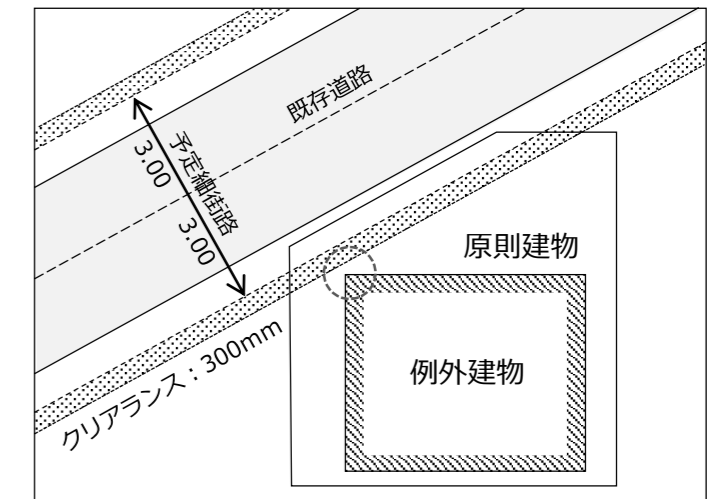
予定細街路のイメージ図

クリアランスの考え方

上記幅員に加え、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。

300mm又は、500mmの取り方については、敷地周辺に参照できる地形地物等があるか等、状況により異なりますので、必ずご相談ください。

例外許可における建築物の配置の注意点



注意：例外建物 → クリアランスも含めて避けること。