

# 6-10 土地区画整理事業を施行すべき区域

世田谷北部、世田谷南部、世田谷多摩川付近

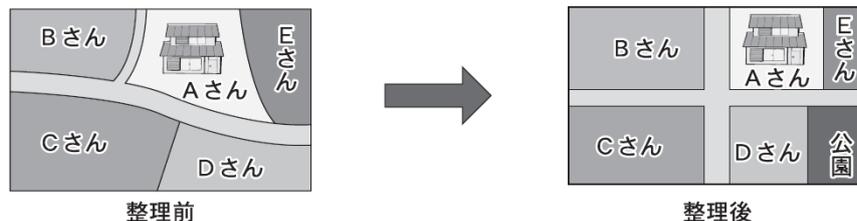
昭和 23 年、特別都市計画法に基づき、東京区部の周辺部では、戦災復興を促進するとともに、市街地の無秩序な拡大を防止し、農地を確保することを目的として「緑地地域」が指定されました。しかし、昭和 40 年頃には地価が急激に高騰し、住宅用地の不足や無秩序な宅地化が進行したことで、「緑地地域」は現実にそぐわない制度となりました。このため、「緑地地域」は廃止され、昭和 44 年 5 月 8 日（建設省告示第 1804 号）に、健全な市街地の造成を図るため「土地区画整理事業を施行すべき区域」が旧都市計画法に基づいて都市計画決定されました。

現在は、現行都市計画法（昭和 44 年 6 月 14 日施行）において、市街地開発事業の一つである土地区画整理法による土地区画整理事業（第 12 条第 1 項第 1 号）として位置付けられています。なお、この区域内で建築物を建てる際には、都市計画法第 53 条に基づく許可が必要です。

また、将来的に事業が施行される際には、円滑な事業の推進に協力することが条件となります。許可にあたっては、下記の基準に基づいて判断されます。

※土地区画整理事業とは、道路や公園などの公共施設を整備・改善し、土地の区画と形質を整えて、土地の利用増進を図り、健全な市街地の造成を図る事業です。その際、公共用地等を確保するため、土地所有者がそれぞれの土地の一部を提供する「減歩」の仕組みが用いられます。

（土地区画整理事業のイメージ）



許可基準は下記のとおりです。

許可の基準（1） （都市計画法第 54 条第 3 号による許可基準）	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。 ① 階数が 2 以下で、かつ、地階を有しないこと。 ② 主要構造部が、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。
許可の基準（2） （土地区画整理事業を施行すべき区域における世田谷区許可基準）	1 次の各号の要件に該当し、かつ、容易に移転又は除却ができる建築物 ① 階数が 3、高さが 10m 以下であり、かつ地階を有しないこと。 ② 主要構造部が木造、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。 2 市街化予想図※と照合して支障がないと認められる建築物 ※市街化予想図は土地区画整理事業で、整備が見込まれる道路の位置（市街化予想線）を示した図です。市街化予想線にかからない建築物については、許可基準に階数、高さ、構造の制限は設けておりません。 また、「市街化予想線の置き換え地区」の区域内は、市街化予想線を現況道路に置き換えているため市街化予想図の確認は不要です。
<input type="checkbox"/> 市街化予想図の確認方法 区ホームページからご確認いただけます*。 （※管轄の総合支所街づくり課、二子玉川分庁舎 1 階コピー機横、区政情報センターでも閲覧及びコピー可。）	

ページ ID 3690



担当	●お問い合わせ・許可申請先
	北沢総合支所 街づくり課 03-5478-8031    玉川総合支所 街づくり課 03-3702-4539 砧総合支所 街づくり課 03-3482-1398    烏山総合支所 街づくり課 03-3326-9618 建築審査課（区に建築確認申請書を提出する場合） 03-6432-7166