

■ 砧土地区画整理共同施行地区についてのご案内

(本地区は、土地区画整理事業施行中の土地です)

● はじめに

砧土地区画整理共同施行（以下、「本事業」）は、地権者の方々が共同で施行している民間土地区画整理事業です。昭和23年に東京都から施行認可を受け、現在も施行中の事業です。これは、諸々の事情が複雑に交錯し、事業が長期化した間に土地の細分化が進み、土地所有者数が約350名（令和7年時点）まで増加したこと、共同施行※¹という施行形態での事業であるため、施行者間の合意形成が困難であり、事業を終了させるために必要な事業計画変更、換地計画認可、終了認可の申請等、諸手続きが進められない状況が続いていること、が主たる理由です。

本事業の施行者は地権者全員ですが（本地区内の土地所有者又は借地権者となられる方は施行者となります）、株式会社西武不動産（旧株式会社西武リアルティソリューションズ）が施行委員長という形で取り組み、地権者の協力を得つつ、本事業にまつわる一切の作業を行っています。

※1 共同施行 … 施行者全員の同意で手続きを進めていく施行方法

● 地区の概要

1. 施行地区 世田谷区砧一丁目、二丁目、四丁目、及び桜丘四丁目、五丁目の各一部
2. 施行面積 約10ha
3. 施行者 地区内の土地所有者、借地権者

土地所有者数 約350名（令和7年時点）

【代表者】施行委員長 株式会社西武不動産

担 当 事業企画部不動産事業企画担当

TEL : 04-2926-2131 FAX : 04-2926-2126

（実務担当 有限会社ワイズコンサルタント おぼた 小畑）
TEL : 090-2311-4975

● 各種手続き

本地区内では、建築行為、道路の管理、土地の分合筆等について、所定の手続き、協議が必要です。

※施行委員長からのお願い

- ・権利者以外の方が施行委員長へ連絡する際、各種手続きの前に必ず権利者の委任状、または媒介契約書の何れかがないと資料提供、説明はできません。
- ・測量業者、建築業者の選定前（決定前）に必ず施行委員長に連絡を入れるようお願いいたします。

詳細については裏面をご覧ください。

● 砧共同Q&A

	問合せ内容	回 答	問合せ先
1	道路境界を確定したい	道路の維持管理は世田谷区で行なっていますが、道路境界の管理は施行委員長となります。詳細については施行委員長にご相談ください。	施行委員長 (株)西武不動産 TEL : 04-2926-2131 FAX : 04-2926-2126 世田谷区 市街地整備課 再開発・区画整理担当 03-6432-7155 道路管理課 03-6432-7920 建築安全課 03-6432-7187 市街地整備課 開発許可担当 03-6432-7156 建築審査課 03-6432-7166 砧総合支所 街づくり課 03-3482-1398 世田谷総合支所 街づくり課 03-5432-2870 法務局世田谷出張所 03-5481-7519
2	宅地内の無地番地(旧赤道、旧水路、旧畦畔)との境界を確認したい	管理図面を施行委員長が保管しております。詳細については、施行委員長にご相談ください。	
3	無地番地の売り払いについて	無地番地は本事業の施行地区に編入されているため、売り払うことはできません。(市街地整備課 再開発・区画整理担当)	
4	敷地内に無地番地があるが、その土地に建築できるのか?	無地番地は本事業の施行地区に編入されているため、建築可能です。手続きについては次の回答をご覧ください。(市街地整備課 再開発・区画整理担当)	
5	建築をしたい	事業施行中のため、土地区画整理法第76条に基づく許可が必要です。事前に施行委員長に相談し、承諾書を得た上で手続きを行って下さい。 【許可申請先】 ・砧総合支所街づくり課(砧一、二、四丁目の各一部) ・世田谷総合支所街づくり課(桜丘四、五丁目の各一部) ※区に建築確認申請を行う場合は、建築審査課へ併せて提出することも可能です。	
6	土地の分合筆を行いたい	施行委員長とご相談のうえ、法務局に申請して下さい。	
7	道路の位置指定を受けたい	施行委員長、建築安全課、市街地整備課と協議が必要です。状況によってできない場合もあります。	
8	建築線を調べたい	区域内道路の建築線については換地予定線と一致することになります。換地予定線については施行委員長にご相談下さい。建築基準法第42条第2項道路の建築線については、建築安全課にご相談下さい。	
9	開発許可を受けたい	無地番地は本事業の施行地区に既に編入されているため、無地番地を含んでの開発行為はできません。それ以外の場合は施行委員長、市街地整備課 再開発・区画整理担当、開発許可担当との協議が必要です。ご相談下さい。	