

「土地区画整理事業を施行すべき区域」内における建築規制について

令和 7 年 4 月 1 日版

1 概要

練馬区は、約 2,102.5ha(区の面積の約 44%)の区域が「土地区画整理事業を施行すべき区域」(以下、「すべき区域」という。)です。

「すべき区域」は、昭和 44 年 5 月 8 日に「練馬大泉石神井付近土地区画整理事業」(建設省告示第 1804 号)として都市計画決定されました。今後、区域内の権利者の発意等により民間施行による土地区画整理事業が行われる可能性はありますが、現在のところ公共団体が土地区画整理事業に着手する予定はありません。

2 都市計画法に基づく建築制限

「すべき区域」は、都市計画法第 12 条の市街地開発事業に該当するため、区域内で行う建築行為に、同法第 53 条に基づく許可が必要となります(土地区画整理事業を施行中または施行済みの区域は除く)。なお、練馬区で許可を受けることができるのは、同法第 54 条に規定する建築物のほか、つぎの基準によります。

○ 練馬区のすべき区域内における建築制限緩和の基準 (平成 21 年 10 月 19 日 21 練都都第 523 号)

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こと。

建築物の敷地に係る土地区画整理事業の実施が、近い将来見込まれていないこと。

階数が 3 以下であり、かつ地階を有しないこと。

主要構造部 (建築基準法第 2 条第 5 号に定める主要構造部) 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。

建築物がすべき区域の予想街路の内外にわたる場合は、将来において予想街路の部分を分離できるよう、設計上の配慮をすること。

予想街路：土地区画整理事業を実施する際に予定している道路です。(原則道路幅員中心振分け)

土地区画整理事業を施行中の区域(換地処分公告日の翌日以降を除く)は、土地区画整理事業法第 76 条の許可が必要になります。

3 都市計画法第 53 条に基づく許可の例外的な取扱い

上記の緩和の基準のうち または に該当しない建築物 (4 階以上・地階有り・RC 造など) については、「土地区画整理事業の施行に支障となるときは建物の移転に協力すること」の条件付きで、建築規制の例外的な取扱いとして、建築が許可されます。

ただし、「予想街路」の区域内は、例外的な取扱いは出来ません。

○ 例外的な取扱いを行う場合の手続

都市計画法第 53 条の許可申請とは別に「土地区画整理事業を施行すべき区域内における建築計画の届け」(以下「建築計画の届け」)の提出 (都市計画法第 53 条の許可申請前または同日) が必要です。

「建築計画の届け」(1 部提出) には案内図、配置図、各階平面図、立面図を各一部ずつ添付してください。(届けの様式は、練馬区ホームページの「土地区画整理事業を施行すべき区域」からダウンロードできます。)

計画変更により、再度許可申請をした時は、「建築計画の届け」も再度提出が必要となります。

4 問合せ先

【すべき区域の概要・建築制限・例外的な取扱いに関するご相談、建築計画の届けの提出先】

都市整備部都市計画課都市計画担当係 (本庁舎 16 階) 03-5984-1534

【都市計画法第 53 条許可申請に関するご相談・提出先】

建築・開発担当部建築審査課建築調整係 (本庁舎 15 階) 03-5984-1906

申請書の様式は、練馬区ホームページの「申請様式ダウンロードサービス」からダウンロードできます。

【土地区画整理事業法第 76 条の許可に関するご相談】

都市整備部東部地域まちづくり課まちづくり担当係 (本庁舎 16 階) 03-5984-4758