

中神土地区画整理事業第二工区 建築制限について(駅前ブロック)

当事業区域内で、建物を新築や増改築などする場合は事業の施行者の意見をもって、昭島市長に土地区画整理法第76条第1項の許可を受ける必要があります。

建築等の計画(手続)について

①宅地の規模について

敷地面積及び周囲長は、仮換地指定通知の数値内にしてください。

②建築主と土地所有者についての確認

建築主と土地所有者が異なる場合は『土地使用承諾書』を提出していただきます。この『土地使用承諾書』には、土地所有者の「印鑑登録証明書」を添付してください。

また、敷地の売買直後では、売買契約書の写し等、内容によってその他のものを添付してください。

③土地区画整理法第76条許可申請について

区画整理事業区域内の建築行為等については、当区画整理課に土地区画整理法第76条許可申請書を提出し、昭島市長の許可を受けてください。

<手続・提出書類等>

- ・ 「許可申請書」は当区画整理課にあります。
- ・ 許可申請には、委任状、建築物確認申請書(第一面～第六面)、案内図、配置図、平面図、立面図を各1部、添付してください。
- ・ 許可に要する日数は14日程度です。

④ライフラインについて

水道は、水道部(543-6111)へ、下水道は都市整備部下水道課(544-5111)へご相談ください。また、ガスは昭島ガス(546-1111)へご確認ください。

※事業完了時に清算金が発生する場合があります。

権利者との換地相互間に生じる不均衡を是正するため徴収、交付する金銭のことを「清算金」といいます。

中神駅北口駅前地区地区計画の届け出が、都市計画部地域開発課に必要となります。
また、昭島市宅地開発等指導要綱に係る場合も、同課へご相談ください。

◇お問い合わせ先◇

昭島市 都市計画部 区画整理課 換地係
昭島市中神町1136番地16
電話 042-545-4100
FAX 042-541-4570

(2018.5)

中神土地区画整理事業第二工区 建築制限について(北・西ブロック)

当事業区域内で、建物を新築や増改築などする場合は事業の施行者の意見をもって、昭島市長に土地区画整理法第76条第1項の許可を受ける必要があります。

次の事項に留意して、土地区画整理事業にご協力をお願いします。

※土地区画整理事業の施行により

- ①減歩があります。
- ②土地の位置・形状が変わる場合があります。(換地)
- ③減歩や換地により建築物、工作物等の移転が生じる場合があります。(原則は曳家)
- ④事業完了時に清算金が発生する場合があります。

計画道路・公園予定地には建築等できません

計画道路のほとんどが、建築基準法第42条第1項第4号による道路の指定がされています。その計画道路に係る敷地は、建築基準法において敷地面積として算入することができません。

したがって、建築物等を計画する場合は、計画道路・公園の予定地に係らないよう設計してください。

計画道路の位置がわからない場合

当区画整理課に『測量調査願』を提出してください。提出後、1週間程度で現地に表示します。(無料)測量調査願申請者は、土地所有者となります。

建築等の計画(手続)について

①建築の規模について

建築の規模は、宅地面積から平均減歩率12%(個々の減歩率は未定)を控除した面積【 $\text{宅地面積} \times (1 - 0.12)$ 】から建築面積、延べ床面積の算出をお願いいたします。

ただし、100㎡以下の土地については小宅地対策として、12%を控除する必要はございませんが、その分、清算金が生じることになります。

*宅地面積とは、建築基準法第42条第1項第4号や同法第42条第2項などの道路部分に係る敷地(換地・減歩対象となる宅地)を含めた面積となります。

*清算金とは、権利者との換地相互間に生じる不均衡を是正するために徴収、交付する金銭のことをいいます。

②建築物の構造について

特に制限はありませんが、曳家が移転の基本になりますので、地下室の築造は避けてくださるようお願いいたします。

③建築主と土地所有者についての確認

建築主と土地所有者が異なる場合は『土地**使用承諾書**』を提出していただきます。この『土地**使用承諾書**』には、土地所有者の「**印鑑登録証明書**」を添付してください。

また、敷地の売買直後では、売買契約書の写し等、内容によってその他のものを添付してください。

④土地区画整理法第76条許可申請について

区画整理事業区域内の建築行為等については、当区画整理課に土地区画整理法第76条許可申請書を提出し、昭島市長の許可を受けてください。

< 手続・提出書類等 >

- ・ 「許可申請書」は当区画整理課にあります。
- ・ 許可申請には、委任状、建築物確認申請書（第一面～第六面）、案内図、配置図、平面図、立面図を各1部、添付してください。
- ・ 許可に要する日数は14日程度です。

⑤ライフラインについて

水道は、水道部(543-6111)へ、下水道は都市整備部下水道課(544-5111)へご相談ください。また、ガスは昭島ガス(546-1111)へご確認ください。

敷地を分割する場合の一宅地当たりの面積について

土地区画整理事業の施行予定区域ですので、敷地を分割する場合は、一宅地当たりの換地後の面積を100㎡以上になるよう、平均減歩12%を考慮して、一宅地の宅地面積114㎡以上となるようご協力をお願いいたします。

◇◇換地後の面積を100㎡確保するのは、基準となる宅地面積114㎡が必要です◇◇

【例】 $114\text{㎡} \times (1 - 0.12) = 100.32\text{㎡}$

*この場合の宅地面積は、次の点に注意してください。

- | | |
|-----------|---|
| ○算入できるもの | ①建築基準法第42条第1項第4号による指定道路内の宅地部分 |
| | ②建築基準法第42条第2項に定める道路の中心から後退（セットバック）した場合の後退部分 |
| ●算入できないもの | ・建築基準法第42条第1項第5号による位置指定道路など換地されない部分 |

昭島市宅地開発等指導要綱に係る場合は、都市計画部地域開発課へご相談ください

◇お問い合わせ先◇

昭島市 都市計画部 区画整理課 換地係
昭島市中神町1136番地16
電 話 042-545-4100
FAX 042-541-4570

(2018.5)

中神土地区画整理事業 第三工区の建築制限について

当事業区域内で、建物を新築や増改築などする場合は事業の施行者の意見をもって、昭島市長に土地区画整理法第76条第1項の許可を受ける必要があります。

次の事項に留意して、土地区画整理事業にご協力をお願いします。

※土地区画整理事業の施行により

- ①減歩があります。
- ②土地の位置・形状が変わる場合があります。(換地)
- ③減歩や換地により建築物、工作物等の移転が生じる場合があります。(原則は曳家)
- ④事業完了時に清算金が発生する場合があります。

計画道路には建築等はできません

計画道路のほとんどが、建築基準法第42条第1項第4号による道路の指定がされています。その計画道路に係る敷地は、建築基準法において敷地面積として算入することができません。したがって、建築物等を計画する場合は、計画道路に係らないよう設計してください。

計画道路の位置がわからない場合

当区画整理課に『測量調査願』を提出してください。提出後、1週間程度で現地に表示します。(無料) 測量調査願申請者は、土地所有者となります。

武蔵公園内の建築行為について

現在、この工区は事業時期の目処が立っていない状況にあるため、公園区域内の地権者の負担軽減から一定規模の建築行為を区画整理上支障なしとして認めています。

なお、都市計画公園内であるため、事業着手の際には建物が移転されることとなります。

*一定規模の建築行為とは

- 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。
(都市計画法第54条第3項の規定に準ずる)

建築等の計画(手続)について

①建築の規模について

建築の規模は、宅地面積から平均減歩率12%(個々の減歩率は未定)を控除した面積【宅地面積×(1-0.12)】から建築面積、延べ床面積を算出をお願いいたします。

ただし、100㎡以下の土地については小宅地対策として、12%を控除する必要はございませんが、その分、清算金が生じることとなります。

*宅地面積とは、建築基準法第42条第1項第4号や同法第42条第2項などの道路部分に係る敷地(換地・減歩対象となる宅地)を含めた面積となります。

*清算金とは、権利者との換地相互間に生じる不均衡がを是正するために徴収、交付する金銭のことをいいます。

②建築物の構造について

特に制限はありませんが、曳家が移転の基本になりますので、地下室の築造は避けてくださるようお願いいたします。

③建築主と土地所有者についての確認

建築主と土地所有者が異なる場合は『**土地使用承諾書**』を提出していただきます。

この『**土地使用承諾書**』には、土地所有者の「**印鑑登録証明書**」を添付してください。

また、敷地の売買直後では、売買契約書の写し等、内容によってその他のものを添付してください。

④土地区画整理法第76条許可申請について

区画整理事業区域内の建築行為等については、当区画整理課に土地区画整理法第76条許可申請書を提出し、昭島市長の許可を受けてください。

< 手続・提出書類等 >

- ・ 「許可申請書」は当区画整理課にあります。
- ・ 許可申請には、委任状、建築物確認申請書（第一面～第六面）、案内図、配置図、平面図、立面図を各1部、添付してください。
- ・ 許可に要する日数は14日程度です。

⑤ライフラインについて

水道は、水道部(543-6111)へ、**下水道**は都市整備部下水道課(544-5111)へご相談ください。また、**ガス**は昭島ガス(546-1111)へご確認ください。

敷地を分割する場合の一宅地当たりの面積について

土地区画整理事業の施行予定区域ですので、敷地を分割する場合は、一宅地当たりの換地後の面積を100㎡以上になるよう、平均減歩12%を考慮して、一宅地の宅地面積114㎡以上となるようご協力をお願いいたします。

昭島市宅地開発等指導要綱に係る場合は、都市計画部地域開発課へご相談ください

◇お問い合わせ先◇

昭島市 都市計画部 区画整理課 換地係
昭島市中神町1136番地16
電 話 042-545-4100
FAX 042-541-4570

(2018.5)