

中野四季の都市（まち）開発整備完了地区の用途地域変更について

中野四季の都市（まち）は、東京都決定となる再開発等促進区を定める地区計画を適用し、警察大学校等跡地の土地利用転換を誘導してきたが、開発整備が完了した地区について、用途地域を変更する手続きが開始されるので報告する。

1. 再開発等促進区を定める地区計画とは

工場跡地や埋立地など遊休地の土地利用転換に用いられる制度で、事業者による新たな道路や公園整備を前提とした用途地域・容積率変更に加えて、街区の建築計画においても、容積率や斜線制限等を緩和することで、日常一般公衆の利用に供される空気を敷地内に整備するなどの公共貢献を誘導していく地区計画である。

道路や公園など主要な公共施設や地区施設の整備を事業者が行うことを前提に、用途地域変更を先取りした「見直し相当用途・見直し相当容積率」を設定し、そのうえで街区単位に建築提案を受け、その公共貢献の程度に応じた容積率の割り増しを上乗せする仕組みとなっている。

2. 開発整備完了後の用途地域変更について

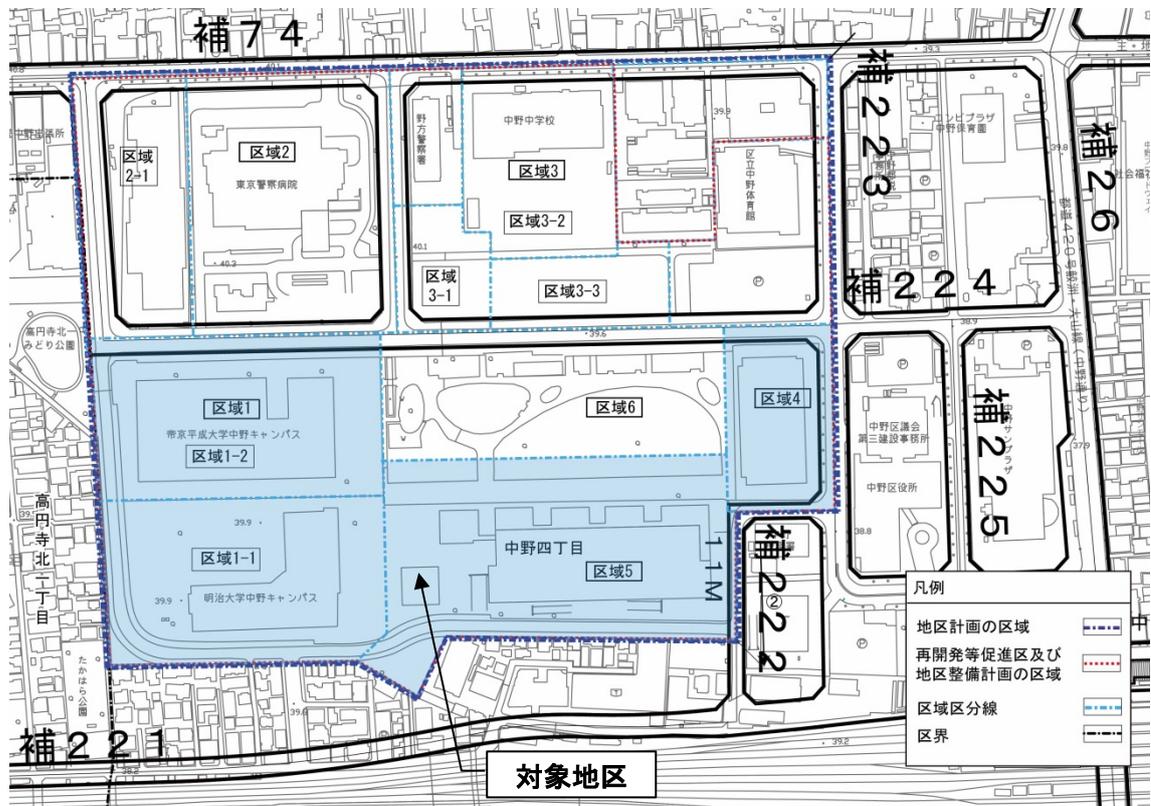
再開発等促進区を定める地区計画を定め開発整備が完了した地区においては、あらかじめ見込んでいた「見直し相当用途・見直し相当容積率」に従い、用途地域を変更することとなる。

今般、東京23区内の開発整備が完了した地区において、東京都が用途地域を変更することとなり、中野四丁目地区でも、主要な公共施設や地区施設の整備が完了し、建築物整備も含めた土地利用転換が完了した区域1、区域4及び区域5において、用途地域、容積率及び建築物の敷地面積の最低限度を変更するものである。

3. 今後の予定

平成28年度末の変更を目途に、都市計画案の策定や都市計画審議会への諮問等、必要な都市計画手続が進められる予定。

※対象地区



※対象地区の現況

	対象地区 (面積)	区域 1		区域 4 (約 0.8ha)	区域 5 (約 2.9ha)
		区域 1-1 (約 2.0ha)	区域 1-2 (約 1.9ha)		
用途地域	指定用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	見直し相当用途地域	第一種中高層住居専用地域相当	商業地域相当	近隣商業地域相当	
容積率	指定容積率	200%			
	見直し相当容積率	概ね 300%		概ね 500%	概ね 400%
	地区計画及び建築条例で定める容積率(割増後の容積率)	350%	350%	560%	560%
建築物の敷地面積の最低限度	用途地域で定める敷地面積の最低限度	60 m ²			
	地区計画及び建築条例で定める敷地面積の最低限度	1.0ha		0.4ha	1.5ha