平成２８年（２０１６年）１１月３０日
建　設　委　員　会　資　料
都市政策推進室中野駅周辺まちづくり担当

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により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こととなったので報告する。

１．再開発等促進区を定める地区計画について

中野四季の都市（まち）の開発で適用した再開発等促進区を定める地区計画は、警察大学校等跡地のような低未利用の遊休地において、開発者負担による基盤整備と建築物整備を同時に行うことで土地の高度利用を図り、土地利用転換を進める制度である。事業者による新たな道路や公園等の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地を敷地内に整備するなどの公共貢献を誘導していくものである。

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適用し、開発整備が完了した東京２３区内の地区において、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、東京都が用途地域を変更することとなった。

そのなかで、中野四丁目地区についても、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、建ぺい率及び建築物の敷地面積の最低限度が変更されるものである。

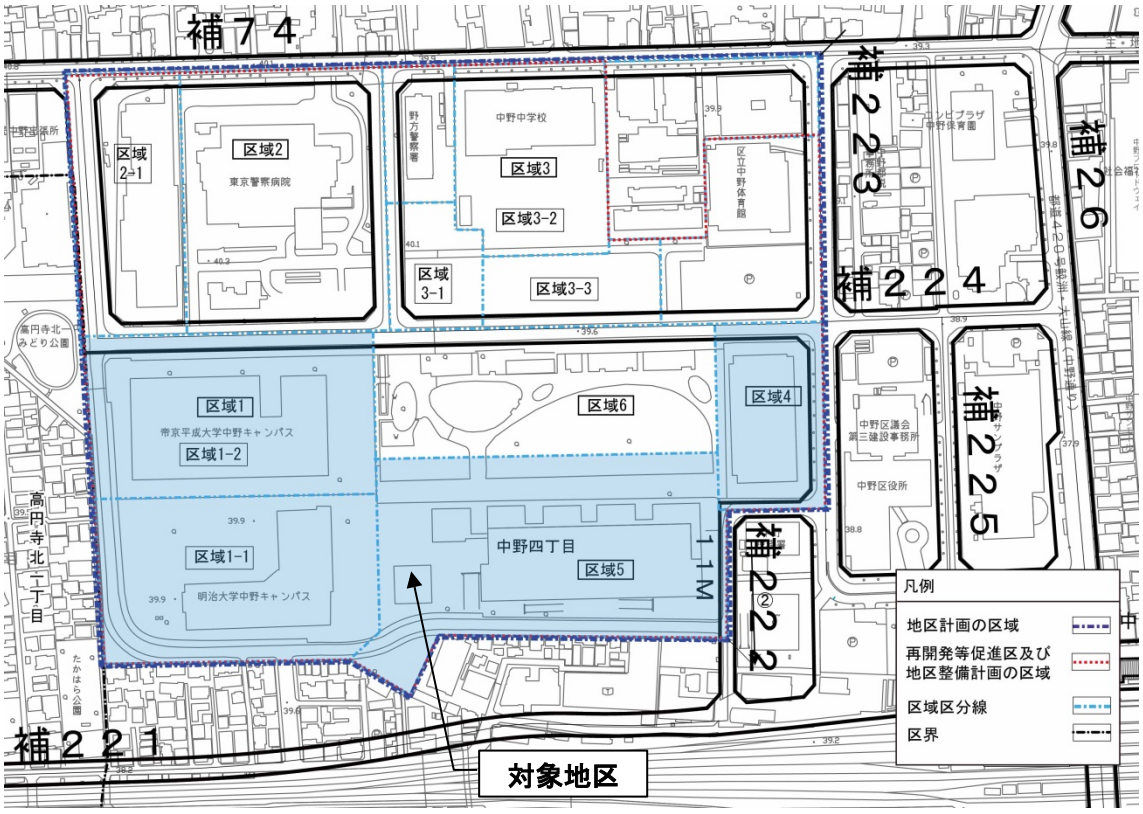
３．変更の内容

別紙のとおり

４．今後の予定

平成２８年１２月１日～１５日　東京都が都市計画案を縦覧
平成２８年１２月下旬　東京都からの意見照会に区が回答するため、中野区都市計画審議会に諮問
平成２９年２月上旬　東京都が東京都都市計画審議会に諮問
平成２９年３月上旬　東京都が都市計画決定の告示

※対象地区



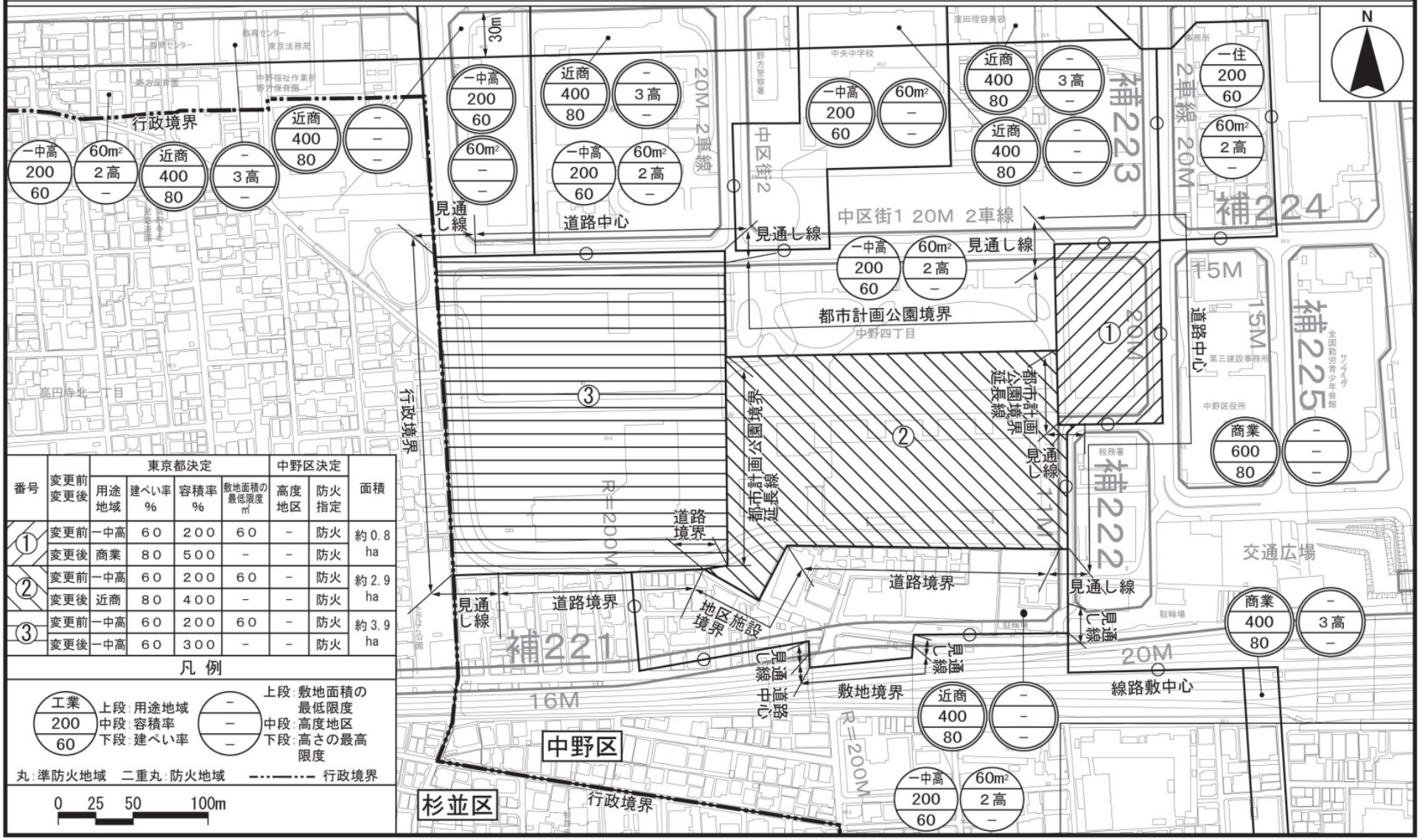
※対象地区の現況

	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%
建ぺい率	指定建ぺい率	60%			
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 ㎡			
	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

別紙

東京都市計画用途地域　　計画図

〔東京都決定〕



番号	変更前変更後	東京都決定 用途地域	建ぺい率 %	容積率 %	敷地面積の最低限度 ㎡	中野区決定 高度地区	防火指定	面積
①	変更前	一中高	60	200	60	–	防火	約 0.8 ha
	変更後	商業	80	500	–	–	防火	
②	変更前	一中高	60	200	60	–	防火	約 2.9 ha
	変更後	近商	80	400	–	–	防火	
③	変更前	一中高	60	200	60	–	防火	約 3.9 ha
	変更後	一中高	60	300	–	–	防火	

凡 例

工業 200 60 — 上段：用途地域　中段：容積率　下段：建ぺい率

– – – — 上段：敷地面積の最低限度　中段：高度地区　下段：高さの最高限度

丸：準防火地域　二重丸：防火地域　-·-·- 行政境界

0　25　50　100m

この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（28都市基交第281号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）28都市基街都第73号、平成28年6月20日