

## 開 発 条 件

国は、中野区等との協議を踏まえ、開発にあたって守るべき条件を以下のとおり定めましたので、落札者（土地取得者）はこれを遵守して下さい。

### 1. 中野四丁目地区地区計画（別添「参考資料」参照）の遵守

#### (1) 地区整備計画についての要請

土地取得者は、中野区及び他の開発者と協議のうえ、開発計画の内容に基づく企画提案書を策定し、地区整備計画を定めるよう東京都に要請して下さい。

#### (2) 区画道路、空地等の整備

都市計画法第12条の5第4項第2号に基づく施設（2号施設）のうち、区画道路については、土地取得者が整備した後、中野区に移管することとなりますので、位置及び整備内容などを中野区と協議して下さい。また、公共空地については、土地取得者が敷地内の空地として整備し、維持・管理を行って下さい。

なお、公共空地については、全体1.50haのうち、約0.98haの負担となります。

#### (3) 緑地、広場、歩行者通路の整備

都市計画法第12条の5第2項第3号に基づく施設（地区施設）のうち、緑地については、土地取得者が整備した後、中野区に移管することとなりますので、位置及び整備内容などを中野区と協議して下さい。また、広場及び歩行者通路については、土地取得者が敷地内の広場等として整備し、

維持・管理を行って下さい。

#### (4) 計画建築物の高さの最高限度

売却物件のうち区域5においては、概ね110m程度の高さ（塔屋の部分を含む）までの建築物が計画可能です。

ただし、電波法に規定する「伝搬障害防止区域」に指定されている（空中をマイクロウェーブが通過）範囲で高層建築物（31m超）を建築する際には、総務省（関東総合通信局）への届出が必要になります。また、障害原因となる旨の通知を受けた場合には、通知を受けた日から2年間、原因部分の工事に制限を受けることとなります。

#### (5) 見直し相当容積率

上記の公共施設の整備を行うことによる見直し相当容積率を、区域4は概ね500%、区域5は概ね400%に設定することが見込まれています。

なお、容積率の最高限度については、建築計画の内容等を評価したうえで指定されることとなります。

### 2. 「中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007」の遵守

地区整備計画等の策定にあたっては、中野区の「中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007」を遵守して下さい。

### 3. 開発協力金に係る中野区との協議

「中野区まちづくり基金として積み立てる中野駅周辺地区都市基盤施設等整備に係る開発協力金の運用に関する要綱」が適用されますので、中野区と開発協力金の取り扱いを協議して下さい。

#### 4. 旧囲町公園の設置物に係る協議等

旧囲町公園内の消防用防火水槽及び売却物件以外の樹木（中野区植栽）については、存置での引渡しとなります。

防火水槽については、設置者である東京都（消防庁）と取り扱いを協議して下さい。また、売却物件以外の樹木については、新たに整備される公園へ中野区が本年中に移植することとしています。

注）その他の公園施設（トイレ、ベンチ等）については、撤去したうえでの引渡しとなります。

#### 5. マイクロウェーブに係る協議

売却物件上空を、(株)NTTドコモのマイクロウェーブが複数通過しています（上記1-(4)の「伝搬障害防止区域」の指定対象を含む）ので、同社に現状を確認のうえ取り扱いを協議して下さい。

#### 6. テレビ電波受信障害対策に係る協議

「中野区テレビジョン放送の受信障害の解消に関する条例」及び「中野区テレビジョン放送の受信障害対策の推進に関する要綱」に基づき、建築基準法上の高さが10mを超える建築物を建築する場合には、影響を与える範囲に応じて電波受信障害対策が必要となります。

建築主はあらかじめ中野区（指定実施機関：財団法人東京ケーブルテレビジョン）と障害対策を協議して下さい。

#### 7. 周辺環境への配慮等

開発にあたっては、周辺市街地の環境、地域の防災性等に配慮するとともに、周辺住民への周知等に努めて下さい。

## 8. その他

その他、開発にあたっての諸規制により協議が必要となる場合には、条例並びに要綱等に従い関係行政機関と協議して下さい。