

都市計画決定の内容・権利変換計画の概要

■ 都市計画決定の内容 (平成 30 年 8 月 10 日)

小平都市計画第一種市街地再開発事業の決定 (小平市決定)
都市計画小川駅西口地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称	小川駅西口地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積	約1.2ha				
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	規模	備考
		幹線道路	小平3・4・12号小川駅西線	別に都市計画に定めるとおり	小平市小川西町四丁目及び小平市小川東町一丁目地内に交通広場約3,700㎡を新設整備する。
		区画道路	区画道路1号	幅員10m、延長約90m	拡幅
		区画道路	区画道路2号	幅員10m、延長約70m	新設
	区画道路	区画道路3号	幅員4m、延長約30m	拡幅	
広場	広場	広場1号	約1,000㎡	新設	
建築物の整備に関する計画	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備考
	約3,535㎡	約40,300㎡ [約27,700㎡]	住宅、商業、業務、公益施設、駐車場	GL+100m	階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の八分の一以内の場合においては、その部分の高さには、十二メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	整備計画			
	約5,050㎡	高度利用地区の壁面の位置の制限により、良好な都市景観の形成に資する。			
住宅建設の目標	戸数	面積	備考		
	約220戸	約23,800㎡	共用部分を含む延べ面積。		
参考	地区計画区域内にあり。高度利用地区内にあり。				

「施行区域、公共施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

その他の関連する都市計画の概要

地区計画

- 再開発区域は全て地区整備計画区域内「駅前商業地区」に位置づけ
- 地区施設：区画道路1～4号、広場1号
- 建築物等に関する事項
(抜粋)
敷地面積の最低限度 500㎡
建築物の用途制限 一部風俗業等不可
壁面の位置の制限 道路境界 5m
隣地境界 4m

高度利用地区

- 区域面積：約1.2ha
- 容積率の最高限度：55/10 (15/10増) 以下
- 建蔽率の最高限度：5/10 (3/10減) 以下
- 壁面の位置の制限：5m

用途地域 (変更)

- 再開発区域内はすべて商業地域に変更 (容積率 400% 建蔽率 80%)

防火・準防火地域 (変更)

- 再開発区域内はすべて防火地域に変更

高度地区 (変更)

- 再開発区域内は高度地区指定なしに変更

都市計画道路 (変更)

- 小平都市計画道路3・4・12号
小川駅西線の変更 (交通広場 約3,700㎡)

■ 権利変換計画の概要

■ 従前状況 (権利変換時点)

権利者の状況

単位：人

	権利者数	権利変換	転出
土地所有者	26	12 (2/6)	12 (4/6)
借地権者	16	8 (3/6)	7 (3/6)
建物所有者	1	0	1
借家権者	59	3	56
計	101	23 (5/6)	77 (1/6)

() 内は意向の異なる共有者

従前宅地の概要

敷地面積	約10,208㎡
建築面積	約3,160㎡
建ぺい率	約37%
容積率	約76%
耐火率	0%
棟数	42棟
用途	住宅22棟、店舗14棟、事務所2棟、倉庫等3棟、交番1棟、駐車場5,720㎡

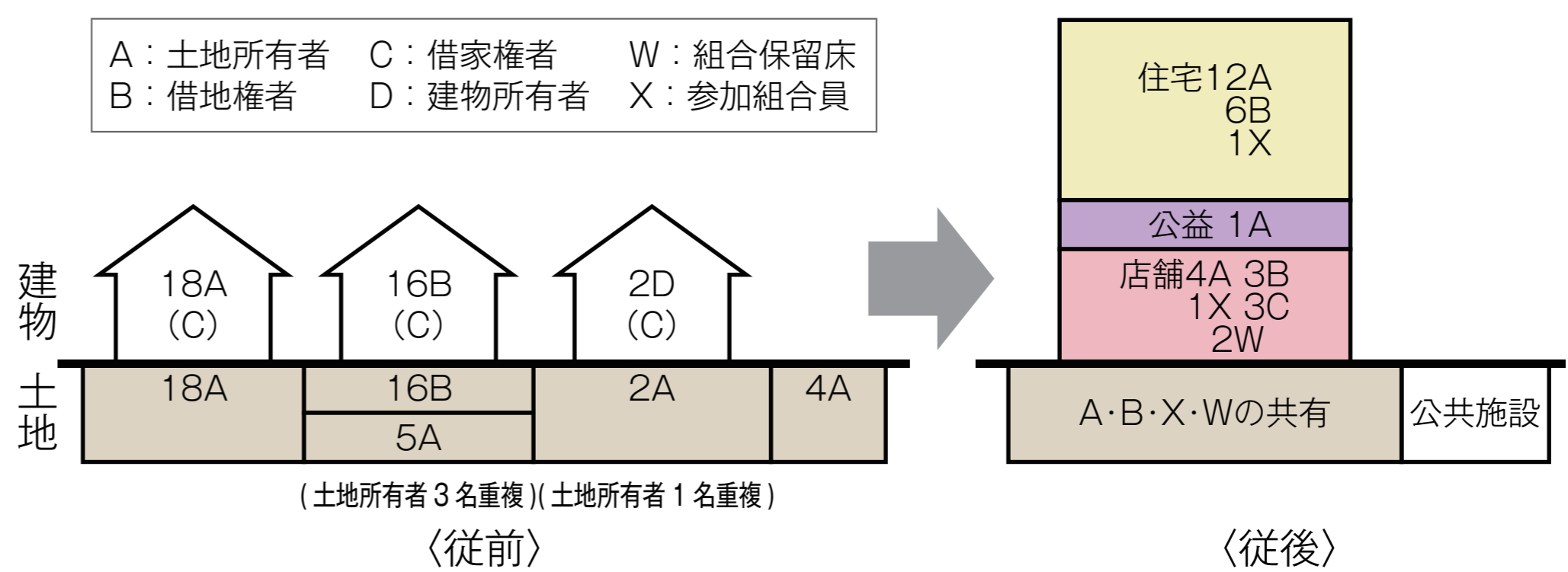


2022年10月撮影

■ 権利変換方式

権利変換の型：地上権非設定型 (都市再開発法第111条) ※公共施設を除く
土地の所有形態：一筆共有 建物の所有形態：区分所有

■ 権利変換モデル図



「都市再開発法第3条」に定める施行区域要件

地区内における都市再開発法第3条第2号のイ～へに該当するものを除く耐火建築物は0棟であり、耐火建築物の敷地面積の比率、耐火建築物の建築面積の比率ともに、1/3以下の条件を満たしています。

