

平成 18 年 (2006 年) 4 月 27 日
建 設 委 員 会 資 料
拠点まちづくり推進室警察大学校等跡地整備担当

警察大学校等跡地の有効活用を促進するための四者協議会等の結果について

- 1 . 警察大学校等跡地の有効活用を促進するための四者協議会（第3回作業部会）結果 -----別紙 1
- 2 . 警察大学校等跡地の有効活用を促進するための四者協議会（第4回作業部会）結果 -----別紙 2
- 3 . 第2回警察大学校等跡地の有効活用を促進するための四者協議会結果
-----別紙 3

警察大学校等跡地の有効活用を促進するための 四者協議会（第3回作業部会）結果

平成17年11月29日（火） 15:00～17:00
於：さいたま新都心合同庁舎第1号館 5階会議室

1 出席者の確認

出席者は別添のとおり。

2 公共公益施設の整備手法の基本的考え方について

杉並区及び中野区から公共公益施設整備の検討状況について説明があり、また、東京都からは公園等の整備にあたっての考え方等が示された。

(1) 杉並区

- ・平成19年度の補助金を活用した社会福祉施設の誘致を進めたい。併せて、区の事業として小規模多機能施設（高齢者福祉施設）公園の整備を予定している。
- ・上記施設の整備を確実に進める意味からも、早稲田通り沿いの画地（0.1ha強）を含めた範囲での整備を検討中。

(2) 中野区

- ・都市計画道路、防災公園等の公共施設については、区画整理事業又は開発許可制度を活用し、開発者（土地取得者）の負担で整備するとの考えに変更はない。

(3) 東京都

- ・開発行為にあたっての公園の整備基準は、都市計画法施行令第25条において開発区域面積の3%以上と規定されているが、地方公共団体が条例を定めた場合には、6%を超えない範囲で最低限度とすることができます。
- ・再開発等促進区の地区計画を定めた場合については、地区計画で目的とする市街地整備の実現のため、提供公園にするのか、民間所有・管理の空地等にするのか、また、土地利用の増進による受益と公共施設整備の負担について調整が必要と考える。
なお、東京都においては、本件のように10%を超える提供公園を整備した事例はないが、民間所有・管理の公共空地を2号施設として位置づけ、その面積が10%を超えており例はある。

【財務省意見】

- ・防衛本庁跡地（赤坂9丁目地区）の事例と比較しても、都市計画道路及び防災公園を全て開発者に整備させ区へ帰属させる案は、事業者（土地取得者）に過度な負担を求めるものであり、そのような条件で跡地を売却することは困難である。

3 次回部会等の確認

部会長より、作業部会での検討状況をとりまとめたうえで、協議会へ報告する必要があることを説明し、各機関で更に検討を進めるよう要請。

また、次回の部会は、別途調整のうえ開催する旨伝達。

第3回作業部会（11/29）構成員出席者

所 属	職 名	氏 名	出 欠
財 務 省	関 東 財 務 局	管財第二部次長	三 橋 均 (部会長) 出
		管財第二部審理第二課長	平 野 邦 彦 出
	東京財務事務所	次 長	倉 田 耕 造 出
		統括国有財産管理官	藤 平 光 広 出
	理 財 局	国有財産業務課訟務専門官	清 水 伸 久 出
東 京 都	都 市 整 備 局	都市づくり政策部 土地利用計画課長	町 田 修 二 (代理) 出
		都市づくり政策部 まちづくりプロジェクト 担当副参事	佐 々 木 康 乘 出
		市街地整備部企画課長	藤 塚 仁 (代理) 出
中 野 区	区 長 室	政策計画担当課長	川 崎 亨 欠
	拠点まちづくり 推進室	警察大学校等跡地整備 担当課長	豊 川 士 朗 (代理) 出
杉 並 区	政 策 経 営 部	企 画 課 長	相 田 佳 子 出
	都 市 整 備 部	都市計画課長	菊 池 律 出

警察大学校等跡地の有効活用を促進するための 四者協議会（第4回作業部会）結果

平成18年2月10日（金） 14:30～16:00
於：さいたま新都心合同庁舎第1号館 5階会議室

1 出席者の確認

出席者は別添のとおり

2 国有地売却の新ルールについて

財務局から、平成18年4月以降に適用される未利用等国有地の売却手続きの新ルールについて、その概要を説明。

3 跡地全体のゾーニング等について

(1) 公共施設の整備方法

・中野区から、開発者負担を前提に都市計画道路及び防災公園の整備について、区が取得・整備することで進めたいとの提案があった。

(2) ゾーニング

・中野区及び杉並区からの要望に沿って、両区の公用公共用施設を配置するほか、大学等の敷地を3区画確保するとともに、民間利用を想定した住宅及び商業・業務用地のゾーンを設ける。

(3) 地区計画

・跡地の整備にあたっては、高度な土地利用を図りながら街づくりを計画的に進めるため、地区計画の都市計画決定を行う。
・地区計画は、中野区が提案する方向で東京都等と所要の調整を進める。
・区画道路を跡地の南及び西側区域境に配置する。

4 協議会への報告事項

部会長より、上記内容をもって作業部会のとりまとめとしたうえで、協議会へ報告すること等を説明し、出席者の確認を得た。

第4回作業部会(2/10) 構成員出席者

所 属	職 名	氏 名	出 欠
財 務 省	関 東 財 務 局	管財第二部次長	三 橋 均 (部会長) 出
		管財第二部審理第二課長	平 野 邦 彦 出
	東京財務事務所	次 長	倉 田 耕 造 欠
		統括国有財産管理官	藤 平 光 広 出
	理 財 局	国有財産業務課訟務専門官	清 水 伸 久 出
東 京 都	都 市 整 備 局	都市づくり政策部 土地利用計画課長	町 田 修 二 (代理) 出
		都市づくり政策部 まちづくりプロジェクト 担当副参事	佐 々 木 康 乘 出
		市街地整備部企画課長	藤 塚 仁 (代理) 出
中 野 区	区 長 室	政策計画担当課長	川 崎 亨 (代理) 出
	拠点まちづくり 推進室	警察大学校等跡地整備 担当課長	豊 川 土 朗 (代理) 出
杉 並 区	政 策 経 営 部	企 画 課 長	相 田 佳 子 出
	都 市 整 備 部	都市計画課長	菊 池 律 出

第 2 回警察大学校等跡地の有効活用を促進
するための四者協議会開催結果

平成 18 年 2 月 16 日 (木) 14:30 ~ 16:00
於 : さいたま新都心合同庁舎第 1 号館 5 階会議室

1. 開 会

座長が開会を宣言

2. 議 事

(1) 作業部会からの報告

部会長 (代理 : 関東財務局 平野審理第 2 課長) から、作業部会での検討経過とあわせ、別添「ゾーニング (案) 」及び「地区計画に関する事項について (想定) 」に基づき検討結果を報告

(2) 意見交換

〔 財務局 〕

中野区及び杉並区からの要望に基づきゾーニング (案) を策定したので、地区計画の都市計画決定手続きを早急に進められたい。

〔 中野区・東京都 〕

地区計画の具体的な内容については、今後、関係者間で調整を図りながら検討していくこととする。

〔 中野区 〕

都市計画道路及び防災公園は区が整備し、開発者に応分の負担を求ることとする。

〔 杉並区 〕

中野区へ対する要望として以下の発言があった。

都市計画道路等を中野区が整備後、開発者負担を求めるとしているが、当該整備は本来行政が担うべき事業であるため、杉並区としては開発者の立場で負担する考えはない。

両区で取り交わした覚書に基づき、 3 ~ 4 h a 規模の緑地空間の確保に努力してほしい。

(3) とりまとめ

作業部会からの報告内容を基本的に了承し、本協議会の合意事項とする。

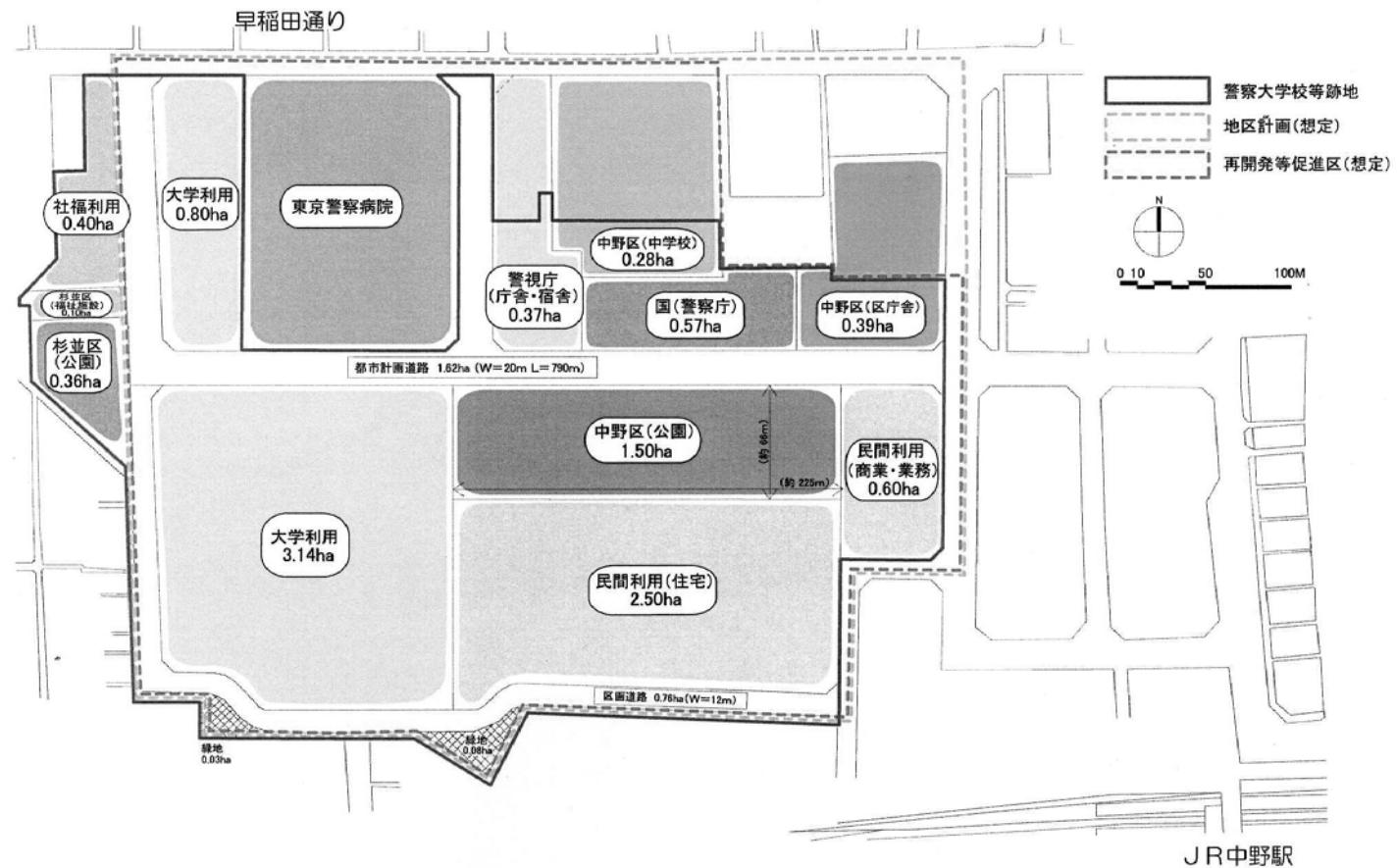
(4) 今後のスケジュール説明

座長から、別添「今後のスケジュール (見込み) 」に基づいて説明

3. 閉 会

座長が閉会を宣言

警察大学校等跡地ゾーニング(案)



地区計画等に関する事項について（想定）

土地利用の目標

- 1) 中野駅に近接した条件を生かしながら、住宅、商業・業務施設、文教施設、官公庁施設、医療施設、防災公園、道路等の公共施設などの機能が融合した合理的かつ健全な土地利用を目指すことにより、高度な都市機能の形成を図る。
- 2) 地域の防災拠点等に供する良好なオープンスペースを公園に連続して確保するとともに、可能な限りみどりを保全、創出して、快適な環境を確保する。
- 3) 跡地の隣接する地区の住環境に配慮した土地利用とする。

地区計画等の導入

- 1) 駅前立地にふさわしい土地の高度利用や民間開発による公共施設整備などの観点から、地区計画等を定める。
- 2) 中野駅周辺まちづくり計画の方針や計画内容に基づいて、地区計画等に土地利用に関する基本方針を示すことにより、まちづくり計画の実行性を高める。

地区計画等の概要

- 1) 良好的なプロジェクトや中高層の住宅開発の整備を誘導し、都市基盤の整備、改善及び良好な市街地環境を形成する。
- 2) 土地の高度利用と都市機能の更新を図る上で必要となる公共施設や良好な敷地、優良な建築物の整備を誘導するため、各種規制（容積率など）の緩和を行う。

容積率の緩和

公共施設（区画道路・公共空地・歩行者用通路など）の整備、壁面の位置等の制限を行うなど、市街地環境の整備、改善等に資する貢献内容や建築計画などの優良性を評価した容積率の緩和が見込まれる。

今後のスケジュール（見込み）

第2回四者協議会開催（18年2月16日）

- ・地区計画にかかる事項及び跡地全体のゾーニングについて合意



国有財産関東地方審議会付議（18年3月上旬）

- ・跡地の処分方針（用途、相手方、処分面積、処分条件、処分時期、用途指定期間）について諮詢



跡地の処分方針決定（18年3月中）

- ・地方審議会の答申に基づき関東財務局で方針決定



地区計画等の都市計画決定



跡地の売却手続き開始（18年11月又は19年2月以降）

- ・公用公共用（随意契約）の売却手続き
- ・一般競争入札の売却公示

四者協議会(2/16)構成員出席者

所 屬		職 名	氏 名	出 欠
財 務 省	関 東 財 務 局	管財第二部長	中 村 邦 伯	出
	東京財務事務所	所 長	小 林 行 雄	出 (代理)
	理 財 局	国 有 財 産 業 務 課 大臣官房専門調査官	藤 原 正 人	出
東 京 都	都 市 整 備 局	都市づくり政策部長	福 島 七 郎	出 (代理)
中 野 区	区 長 室	区 長 室 長	寺 部 守 芳	欠
	拠点まちづくり 推 進 室	拠点まちづくり推進室長	石 橋 隆	出
杉 並 区	政 策 経 営 部	政策経営部長	松 沼 信 夫	出
	都 市 整 備 部	都市整備部長	菱 山 栄 二	出