

平成23年（2011年）1月24日
中野駅周辺・西武新宿線沿線まちづくり特別委員会資料
まちづくり推進室拠点まちづくり担当

警察大学校等跡地地区の地区計画について

警察大学校等跡地地区の開発事業者のうち、学校法人早稲田大学、警視庁及び中野区は、「中野四丁目地区地区計画」の未決定事項を定めるための提案内容を取りまとめる段階に至っている。

区は、警察大学校等跡地地区開発協議会で各事業者から示された計画概要に基づき、既定の地区計画や「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」及び「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」等に沿って、土地利用の方針、空間設計の考え方、オープンスペースの整備方針、建築物の整備方針等、開発の基本的な内容を照合するとともに、再開発等促進区の区域全体で遵守すべき事項に関し、最終的な確認を行ったので報告する。

1. 経緯

警察大学校等跡地地区では、事業者が国有地を取得する前の平成19年に、「中野四丁目地区地区計画」の目標、方針、再開発等促進区、主要な公共施設及び地区整備計画の一部を決定するとともに、「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」を定め、事業者が遵守すべき内容としている。

あわせて建築計画の自由度とインセンティブを活用し、事業者の創意工夫による良質な開発を促すため、地区計画に定めを要する事項を段階的に決定することとし、容積率や高さの最高限度など地区計画の一部事項を未決定としている。

このため、国有地を取得した事業者は、開発を進めるにあたり建築物の基本的な計画段階で、中野四丁目地区地区計画について必要な事項を追加して定めるよう、提案することとなる。

平成21年6月の都市計画変更で、明治大学、帝京平成大学及び中野駅前開発特定目的会社の区域について、事業者からの提案に基づき、これらの事項を決定したが、早稲田大学、警視庁及び中野区（区立中学校）についても、開発計画が具体化し、それぞれの区域について、中野四丁目地区地区計画に関する提案がなされる段階に至った。

2. 各事業者から示された建築計画の概要

別添資料1及び2参照

3. 再開発等促進区の区域全体の遵守事項の確認

区は、平成 20 年 10 月に、再開発等促進区の区域内全体の計画建物を建築した場合に、「中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007」に示される内容が遵守できることを確認した。

その時点では、早稲田大学、警視庁及び中野区（区立中学校）は建築計画が具体化しておらず、区が作成したモデルプランを配置して確認しているため、今回、事業者から示された建築計画に置き換え、改めて区域内全体で以下の事項を確認した。

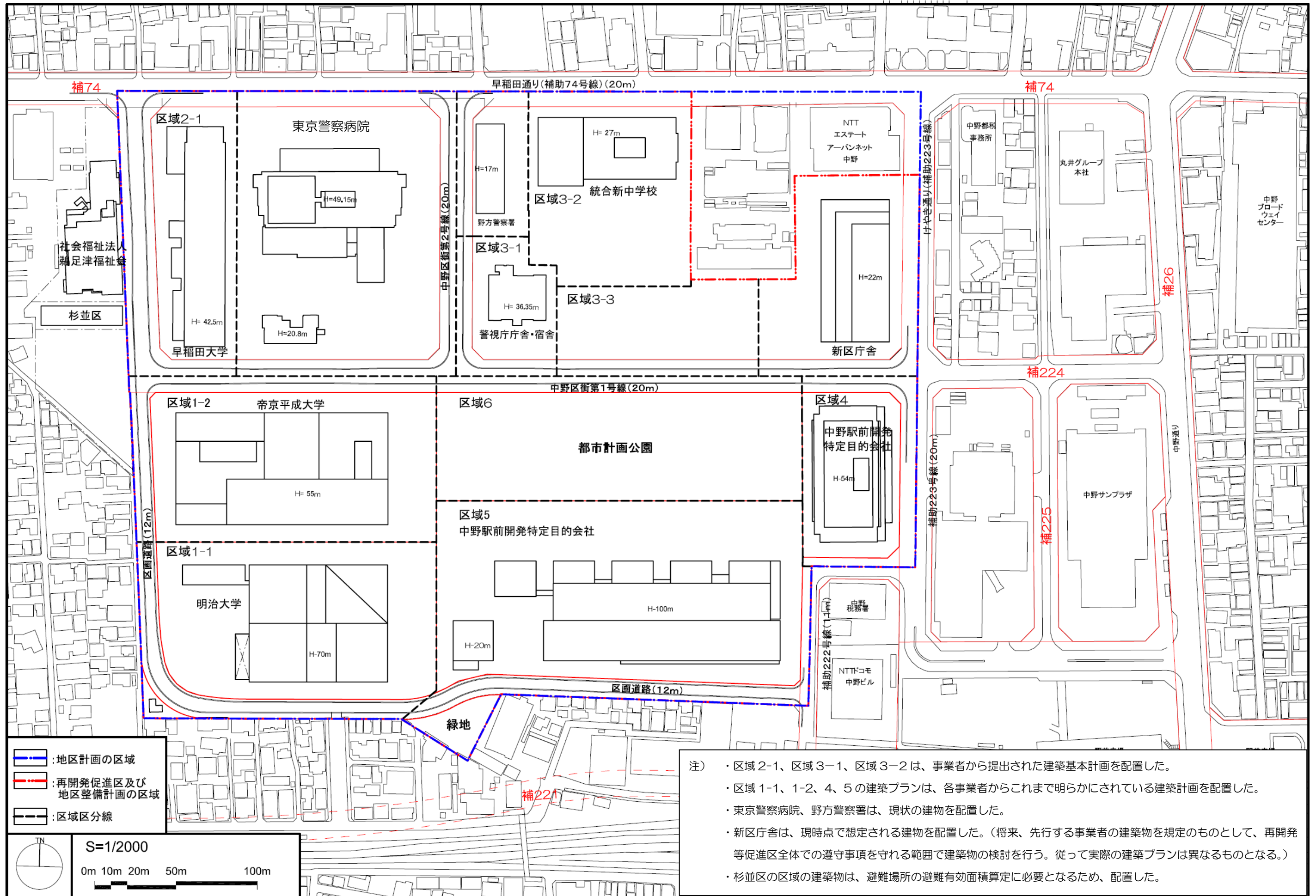
- ① 再開発等促進区の区域内の複数建築物をひとつと見なし、区域外に生じる日影を都条例で定める時間以下とすること。
- ② 再開発等促進区の区域内全体で、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づく最低限度以上の有効空地率を確保すること。
- ③ 「大規模開発地区関連交通計画マニュアル改訂版（H19.3：国土交通省）」に従い予測される地区全体の発生集中交通量を、処理可能な範囲とすること。
- ④ 都の指定する避難場所「中野区役所一帯」に関し、平成 20 年 10 月に予測した、開発後の避難有効面積 10.98ha 以上の確保を図ること。

4. 今後の予定

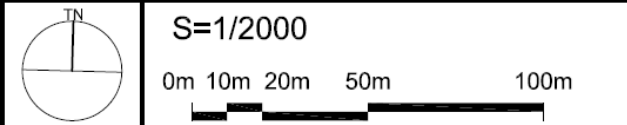
- | | |
|------------------|---|
| 平成 23 年 1 月 31 日 | 区民説明会を開催。 |
| 平成 23 年 2 月上旬 | 早稲田大学、警視庁及び中野区教育委員会から、中野四丁目地区地区計画の変更に関する企画提案書を受理し、東京都に送付。 |
| 平成 23 年 3 月(予定) | 国家公務員宿舎用地についての国有財産関東地方審議会の審議、及び財務省の処分方針の決定を待って、中野四丁目地区地区計画及び中野中央公園の変更の都市計画手続きを開始。 |
| 平成 23 年 8 月(予定) | 中野四丁目地区地区計画及び中野中央公園の変更に関する都市計画決定。 |

※ まちづくりに関する覚書

別添資料 3 参照



: 地区計画の区域
 : 再開発促進区及び地区整備計画の区域
 : 区域区分線



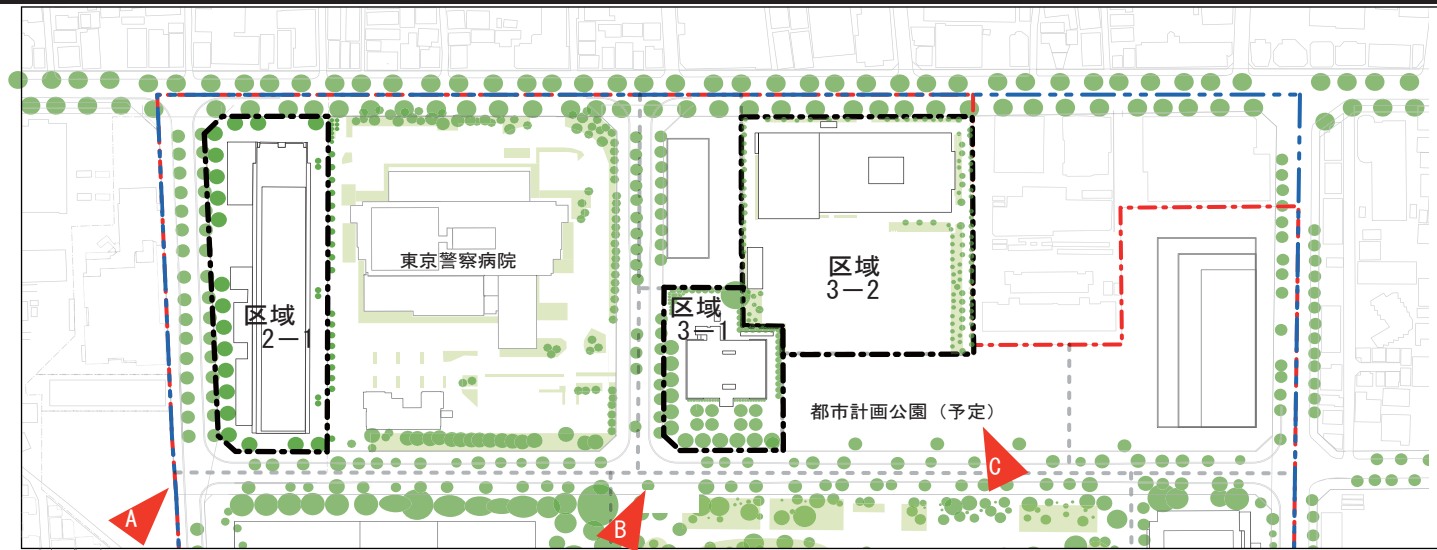
注)

- ・区域 2-1、区域 3-1、区域 3-2 は、事業者から提出された建築基本計画を配置した。
- ・区域 1-1、1-2、4、5 の建築プランは、各事業者からこれまで明らかにされている建築計画を配置した。
- ・東京警察病院、野方警察署は、現状の建物を配置した。
- ・新区庁舎は、現時点で想定される建物を配置した。(将来、先行する事業者の建築物を規定のものとして、再開発等促進区全体での遵守事項を守れる範囲で建築物の検討を行う。従って実際の建築プランは異なるものとなる。)
- ・杉並区の区域の建築物は、避難場所の避難有効面積算定に必要となるため、配置した。

区域 2-1、区域 3-1 及び区域 3-2 の建築基本計画

■ 建物概要

区域	区域 2-1	区域 3-1	区域 3-2
事業者	学校法人早稲田大学	警視庁	中野区
敷地面積	約 7,710㎡	約 3,600㎡	約 10,720㎡
延床面積	約 30,670㎡	約 9,000㎡	約 12,500㎡
容積率	370%	200%	120%
主な用途	寄宿舍・学校・店舗	警察署・寄宿舍	学校（中学校）
最高高さ	約 43m	約 37m	約 27m
スケジュール（予定）	平成 23 年度着工 平成 25 年度竣工	平成 24 年度着工 平成 26 年度竣工	平成 24 年度着工 平成 25 年度竣工



▲
イメージパースの
視点方向

■ コンセプト・施設概要

<区域 2-1>

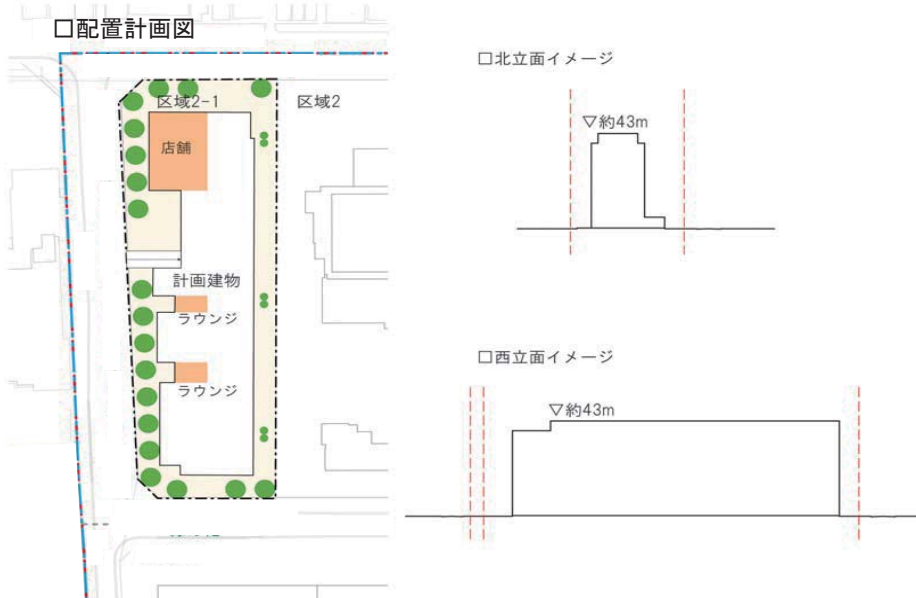
- 知識の創出・蓄積・伝搬の拠点となる教育機能を発信する。
- 留学生を主とした寄宿舍を整備し地域社会と留学生の異文化交流の場づくりを目指す。
- 大学の教育研究機能を広く社会に開放するための機関を設け、地域社会に開かれた生涯学習の場づくりを目指す。

<区域 3-1>

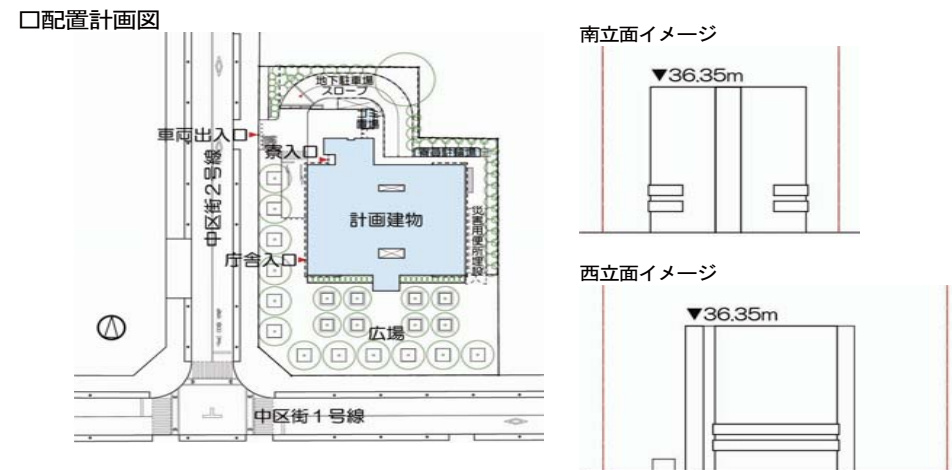
- 地区の豊かな暮らしの保障と、安全・安心・環境との調和を実現する。
- 警察庁舎、野方警察署の单身待機宿舎及び交通機動隊駐車場の複合用途の公共施設整備を行う。
- 警察施設ではあるが、敷地の一部は定常的な塀を設けず、地域社会に開かれた公共空間づくりを目指す。

<区域 3-2>

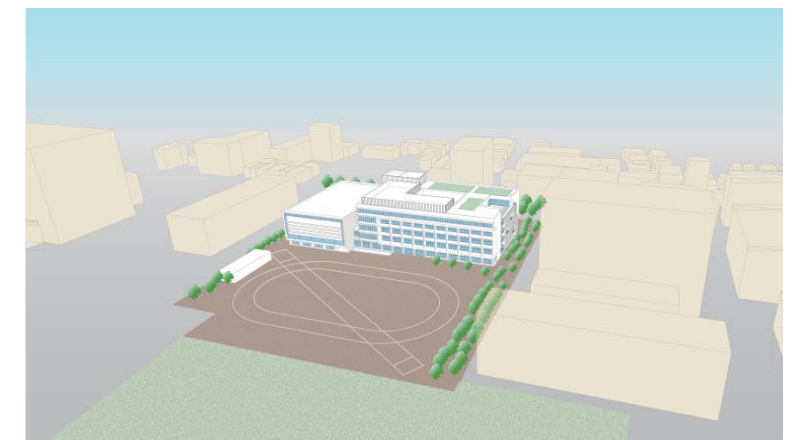
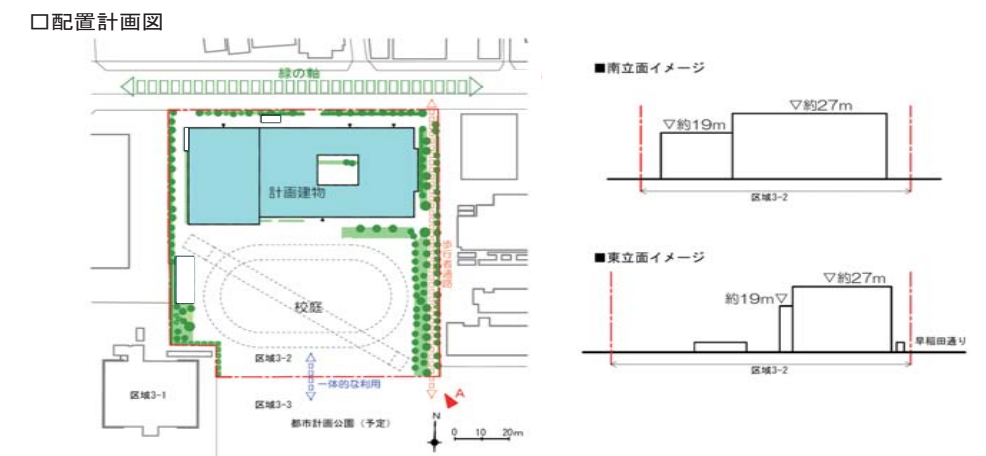
- 将来の教育の変化に柔軟に対応でき、生徒の可能性を大きく引き出す教育空間をつくる。
- 区立小中学校再編計画に基づき、第九中学校と中央中学校の統合新校整備を行う。
- 安全・安心な地域住民が利用しやすい学校として、校庭・体育館・プールは、地域開放を行う。



A 早稲田大学イメージパース



B 警視庁イメージパース



C 中野区（統合中学校）イメージパース

警察大学校等跡地地区のまちづくりに関する覚書

中野区（以下「甲」という。）と学校法人早稲田大学（以下「乙」という。）は、警察大学校等跡地地区（以下「跡地地区」という。）の開発を行うに当たり、甲及び乙が取り組むまちづくりについて、次のとおり覚書（以下「本覚書」という。）を取り交わす。

（目的）

第1条 本覚書は、跡地地区の開発において、中野の顔にふさわしい賑わいと環境が調和した安全なまちを実現するため、甲及び乙が行う相互協力の内容を定めることを目的とする。

（地区の定義）

第2条 本覚書における跡地地区とは、中野四丁目地区地区計画に定める再開発等促進区の区域とする。

（地域との連携・協力）

第3条 乙は、開発期間中であっては跡地地区の他の事業者と、開発後にあっては周辺の権利者、地域の商店街、地元の町内会等と連携し、その活動に積極的に協力するものとする。

（既存樹木の保全・活用）

第4条 甲及び乙は、跡地地区に現在ある樹木を極力保存し、又は移植するとともに、新たな植樹等を行い、防犯性など安全・安心に十分配慮し、快適で魅力的な都市空間を確保することを前提に、跡地地区全体でみどりの総量を現在よりも増やすものとする。

（環境配慮施策の実施）

第5条 乙は、計画建築物による環境負荷の低減について、具体的な数値目標を設計段階で甲に示し、これの実現に努めるものとする。

2 乙は、跡地地区の他の事業者と協力し、跡地地区全体の環境対策の具体的な数値目標を設計段階で甲に示し、これの実現に努めるものとする。

3 乙は、計画建築物の二酸化炭素排出量を削減するための具体的な対策を設計段階で甲に示し、これの実現に努めるものとする。

4 乙は、計画建物の雨水流出抑制対策について具体的な対策量を設計段階で甲に示し、これの実現に努めるとともに、中水道施設の設置等、雨水や雑排水の有効利用を図るものとする。

5 甲は、跡地地区で自ら開発事業を行う場合において、前1項乃至4項に定める内容に準じて、環境に配慮した施策の実現に努めるものとする。

（良好な景観形成）

第6条 甲は、跡地地区内の開発整備に際し、地域のイメージアップに貢献する景観の形成を図るため、学識経験者、乙及び跡地地区の他の事業者を含む検討組織を設置し、

まち全体のデザインコンセプトを作成するものとする。

2 甲及び乙は、前項に定めるまち全体のデザインコンセプトに基づいた景観の形成を実現するものとする。

（既存市街地への配慮）

第7条 乙は、計画建築物の風洞実験を行い、東京都環境影響評価条例と同等の指標で風環境の評価を行い、適切なビル風対策を講じるものとする。

2 乙は、計画建築物による日影の影響について十分な説明を行うと共に、跡地地区内の病院及び中学校並びに中野四丁目地区地区計画区域内の住民等の申出に対しても、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づき、誠意をもって対応するものとする。

3 甲は、跡地地区で自ら開発事業を行う場合において、前1項乃至2項に定める内容に準じた配慮を行うものとする。

（ユニバーサルデザインの導入）

第8条 甲及び乙は、誰もが自由に活動し自己実現を図れる「中野のまち」の顔にふさわしいユニバーサルデザインに基づく施設整備を行うものとし、乙の整備する施設の居住者の利用に限る部分を除き、東京都福祉のまちづくり条例に基づく「誘導水準」を整備目標とする。

2 甲及び乙は、跡地地区の他の事業者とも協力し、跡地地区全体で統一感ある、誰もが分かりやすいサイン計画を取り入れた施設整備を行うものとする。

（防災拠点の形成）

第9条 甲及び乙は、跡地地区が東京都の定める避難場所に当たることを十分考慮して施設の整備及び運用を行い、跡地地区の防災性の向上に努めるものとする。

2 乙は、甲が前項に基づき進める総合的な防災拠点の形成を補完する施設の整備を行うものとする。

（賑わいの形成）

第10条 甲及び乙は、共に中野のまちの魅力を高め、まちを活性化する取組を積極的に推進するものとし、区内の産業界等と協力して地域振興のための組織づくりを行っていくものとする。

（エリアマネジメント導入）

第11条 乙は、甲や跡地地区の他の事業者及び跡地地区に係る管理組織が設立された場合にはその組織と共に、敷地内の公共施設やパブリックスペースの効果的な維持管理に努めるものとする。

（産学公連携の推進）

第12条 甲及び乙は、跡地地区内の大学等や区内の産業界と協力し、中野区における産業や人材の育成の具体化に向けた産学公連携を協議し、その連携を推進するものとする。

(駐車及び駐輪対策の実施)

第13条 甲及び乙は、跡地地区の開発に伴う駐車・駐輪需要が中野駅周辺一帯の交通環境を阻害することのないよう、適切な中野駅周辺の駐車及び駐輪対策を協力して行うものとする。

(都市基盤整備への協力)

第14条 乙は、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に基づき、開発協力金を負担するものとする。

2 甲は、跡地地区で自ら開発事業を行う場合において、前項に準じた負担を行うものとする。

(まちづくりの進行管理)

第15条 甲及び乙は、本覚書の趣旨を実現する上で適切な進行管理を相互に行うため、各々の跡地地区の開発計画の進捗にあわせて、都市計画の決定段階並びに建築物等の施設の設計段階及び竣工段階において協議を行い、各々のまちづくりの具体的な取組内容を、書面により相互に確認し、開発を進めるものとする。

(地位の承継)

第16条 乙は、土地若しくは建物の権利又は地位に変動がある場合は、本覚書の内容について、当該土地又は建物の包括承継人又は特定承継人に継承させるものとする。

(まちづくりの具体的な取組)

第17条 本覚書の各条に定めるもののほか、必要とされるまちづくりの具体的な取組内容は、別表に定める。

(補足)

第18条 本覚書に定めのない事項及び本覚書の解釈に疑義が生じた場合は、その都度、甲乙協議の上、処理するものとする。

本覚書締結の証として、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

平成22年 月 日

甲 東京都中野区中野四丁目8番1号
中野区長

乙 東京都新宿区戸塚町一丁目104番
学校法人早稲田大学
理事長

別表 まちづくりの具体的な取組内容

各条	具体的な取組内容
第4条 既存樹木の 保全・活用	国から土地の引渡しがあった時点の高木の本数に対し、保存樹、移植樹及び新植樹の合計本数を、都市計画公園を含む地区全体で、安全性・防犯性・快適性を損なわないことを前提に、1割以上増やす。 跡地地区全体で移植場所を融通しあう調整を行う。
第5条 環境配慮施策の 実施	1 CASBEE (建築物総合環境性能評価システム) による最高水準 (A以上) の環境性能を目標とする。
	2 CASBEE-まちづくりを試行的に導入し、跡地地区の他の事業者と協力しながら最高水準 (A以上) を目標とする。
	3 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に定める「地球温暖化対策計画書」を都に提出し、最高水準の評価を目標とする。
	4 雨水貯留量は、敷地面積1,000㎡につき70m ³ を目標とする。
第6条 良好な景観形成	まち全体のデザインコンセプトに基づき、計画建築物の低層階は、まちの賑わいの演出に配慮した計画とする。また、計画建築物の低層階の意匠と一体的に植栽計画を定めることで、高層建築物の圧迫感の軽減を図る。
第7条 既存市街地への 配慮	関係住民等から、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に定める、紛争の調整の申出があった場合は、事業者は、真摯に誠意をもって、その協議に応じる。
第9条 防災拠点の形成	乙は、災害時における相互支援に関する協定の締結について甲と協議する際、乙の施設の国際性を活かした支援活動を検討し、そのために必要とされるスペースや備蓄等の確保に協力する。
第13条 駐車及び駐輪対 策の実施	施設用駐車場の一般開放について、関係諸官庁との協議や施設利用実態等を踏まえた上で、甲と協議する。 駐車場及び駐輪場は、施設の地下に設置する等、人の視線に配慮したものとする。
第14条 都市基盤整備 への協力	開発協力金は、これまでの協議を踏まえ「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」に基づき甲と協議した金額とする。