

平成17年（2005年）3月30日  
中野駅周辺・警察大学校等跡地整備特別委員会資料  
都市整備部 中野駅周辺整備担当

警察大学校等跡地に関する中野区と財務省との打合せ記録（財務省提供のもの）の追加について

警大等跡地利用事務打合せメモ  
(中野駅周辺まちづくり調査検討関係)

日 時 平成16年5月12日(水) 15:00~16:30

会 場 中野区 9階会議室

出席者(相手方) 中野区:都市整備部 那須井 部長(区長室担当)  
石井 部長(中野駅周辺整備担当)  
豊川 中野駅周辺整備担当課長  
田中 中野駅周辺整備担当係長

コサウト: (株)日建設計

(当 方) 関東財務局審理第2課 鈴木課長  
東京事務所 家坂統括、宮内主任

【内 容】

(当 方) 3月30日に開催された第4回中野駅周辺まちづくり検討委員会で検討結果のとりまとめが行われたが、警察大学校等跡地について当方では地元のまちづくりの意見を尊重しながらで早期に処理を行いたいと考えており、今後、地区計画決定、都市計画決定の時期等のスケジュールをどのように考えているか伺いたい。

(相手方) [4月人事異動により、担当が石井部長、豊川課長、田中係長になったことが紹介された]

中野駅周辺まちづくり計画にかかる区長と区民との対話集会・・・4月2回実施済  
(結果:フォーラムとほぼ同様・緑の保存、公園要望の意見あり。)

中野駅周辺まちづくり計画の基本的考え方のまとめ・・・5月下旬

中野駅周辺まちづくり計画方針のたたき台作成・・・7月下旬

中野駅周辺まちづくり計画方針のまとめ・・・8月下旬

地区計画方針案(区案)作成・・・9月

都市計画審議会案件提出・・・11月

地区計画の方針決定・・・17年夏頃

(地区計画・・・区都計審、建ぺい率・容積率等・・・東京都都計審)

※ 都都計審は年4~5回開催されており、案件提出後の約6ヶ月後に審議会が開催され、1ヶ月の縦覧期間を経て告示されるのが通例。

その後具体的な地区計画を定めることとする予定で、防衛庁檜町の処理を参考に進めたいと考えています。

(当 方) 都市計画審議会前に当方開催の関東地方審議会に諮る必要があり、どのような内容のものを何時の審議会に諮るか検討することが必要です。

このため種々の打合せが必要であり、まず、全体の流れ、スケジュールのフローチャートが必要になります。

(相手方) 早急にフローを作成し、提出します。  
基本的には、区の金をかけずに、開発者への容積率アップのボーナス分の範囲内で公開空地、公園、道路等の整備を行いたいと考えています。

(当方) 仮に入札に付すとした場合、開発者負担はどのような形になるかを明確にする必要があり、そのために条例、要綱の整備等が必要であればその整備もお願いしたい。  
また、誰も参加しないような厳しい開発者負担であっては計画倒れになってしまうので、採算性からどの程度が見込まれるのか検討していただく必要がある。

(相手方) 大学の利用要望等もあり、その中で区が誘致したい大学もある。  
全てを入札にということではなく、ゾーンを区切り、利用目的を決めたいと考えており、採算ベースからみて入札参加できる開発者負担はどの程度であるか、入札参加者の有無等のサーチ、検討を日建コンサルタントに委託しました。

(当方) 開発者負担により公園、道路等の整備を行うにしても、開発者に整備を開発許可条件にするのか、または、整備は区で行い負担金を開発者に課するという方法も考えられる。  
全面積入札であれば良いが、一部入札、一部随契であると開発者負担を同時進行させることは難しいのではないかと。  
また、入札部分と公共随契部分はこの箇所をどのような用途でどの程度の面積必要であるか等、アウトラインが良いが跡地利用計画図を作ってください、地方審議会前には区の要望書を提出してもらうことになる。

(相手方) 種々ご指導いただき、随時連絡を行いまして事務を進めていきますので、よろしくをお願いします。

(以上)

警大等跡地利用事務打合せメモ  
(中野駅周辺まちづくり調査検討関係)

日時 平成16年5月21日(金) 9:30~11:30

会場 東京財務事務所 5階B会議室

出席者(相手方) 中野区: 都市整備部 豊川 中野駅周辺整備担当課長  
田中 中野駅周辺整備担当主査

コンサルタント: (株)日建設計

(当方) 関東財務局審理第2課 鈴木課長  
東京事務所 家坂統括、宮内主任

[中野区から別添資料が提出された。]

【内容】

(相手方) 先日(5月12日)の打合せで依頼を受けた全体の流れとしてスケジュール案を基に作業フローチャート図を作成しました。

スケジュールは前回打合せの際と同様、

中野駅周辺まちづくり計画方針のまとめ……………16年8月中

都市計画審議会企画提案書提出……………16年秋

都市計画審議会案件提出……………16年11月

と考えており、都市計画審議会が都市計画審議会案件提出後、概ね6ヶ月後に開催(17年5月頃)されますので、この期間に入札等の準備をお願いし、都市計画の告示期間(1ヶ月間)経過後に公募を開始(17年8月頃)していただければと考えています。

入札実施となった場合の感触につきましては、大手デベロッパー数社に尋ねますと、中央線沿線はまだまだ住宅需要が高く、面積、価格、開発条件にもよるが、参加したいとのことでした。

なお、財務省と調整を図りつつとなりますが、条件等がまとまった後の需要は財務省名でヒアリングすることがベターと考えています。

大手デベロッパーからコンペ方式はあるかとの照会がありましたが、如何ですか。

(当方) 建築工事を除く売払では、形、環境整備にどれだけ寄与するかの点数、配点が難しいため、実質コンペ方式は採りにくく、価格競争となる。

大手の需要があるとのことであるが、通常の時価額で採算ベースにのったとしても、公園・道路等の公共負担を開発者負担とした場合には需要も異なる。

公園・道路等の公共負担を開発者負担とした場合のシミュレーション、試算表の作成、入札した場合どのように地元メリットがあるのかの検討をお願いしたい。

また、道路、公園を開発者負担でと考えている場合、入札実施にあたっては、「開発にあたっては区との協議が必要で、開発者負担がある。」として公募をし、具体的には区に相談をと言った場合、どの程度の容積でどれだけの地区計画の縛りがあるのか等、最低限の条件を各者に平等に説明できるようルールを作っていたいく必要がある。

大学等の文教施設の引き合いもあると聞くと、随契、入札落札者等それぞれ別々に道路整備、公開空地の提供を求めた場合に果たして区の構想どおりに行くのか疑問である。例えば条例等による負担金も検討が必要と考える。

仮に大学等の要望が多数に渡った場合、区として、まちづくりとしてどこを誘致したいのかの検討もお願いしたい。

(当 方) 土地利用の基本方針図と将来イメージ図を見ると区画街路1号線の北側、現警視庁東宿舎等の位置に公共公益ゾーンで約10,000㎡、区立体育館となっているが、取得が数年後に具体化されるものであればまだしも、特々財産で金利負担が増加している状況から、区のために処分せずに区のために置いてもらいたいとしても、取得が10年先等のために処理を留保しておくことは出来ない。何年後に取得するかが具体的に必要。

基本方針図の面積は、このような面積にしたいとの素案なのか。

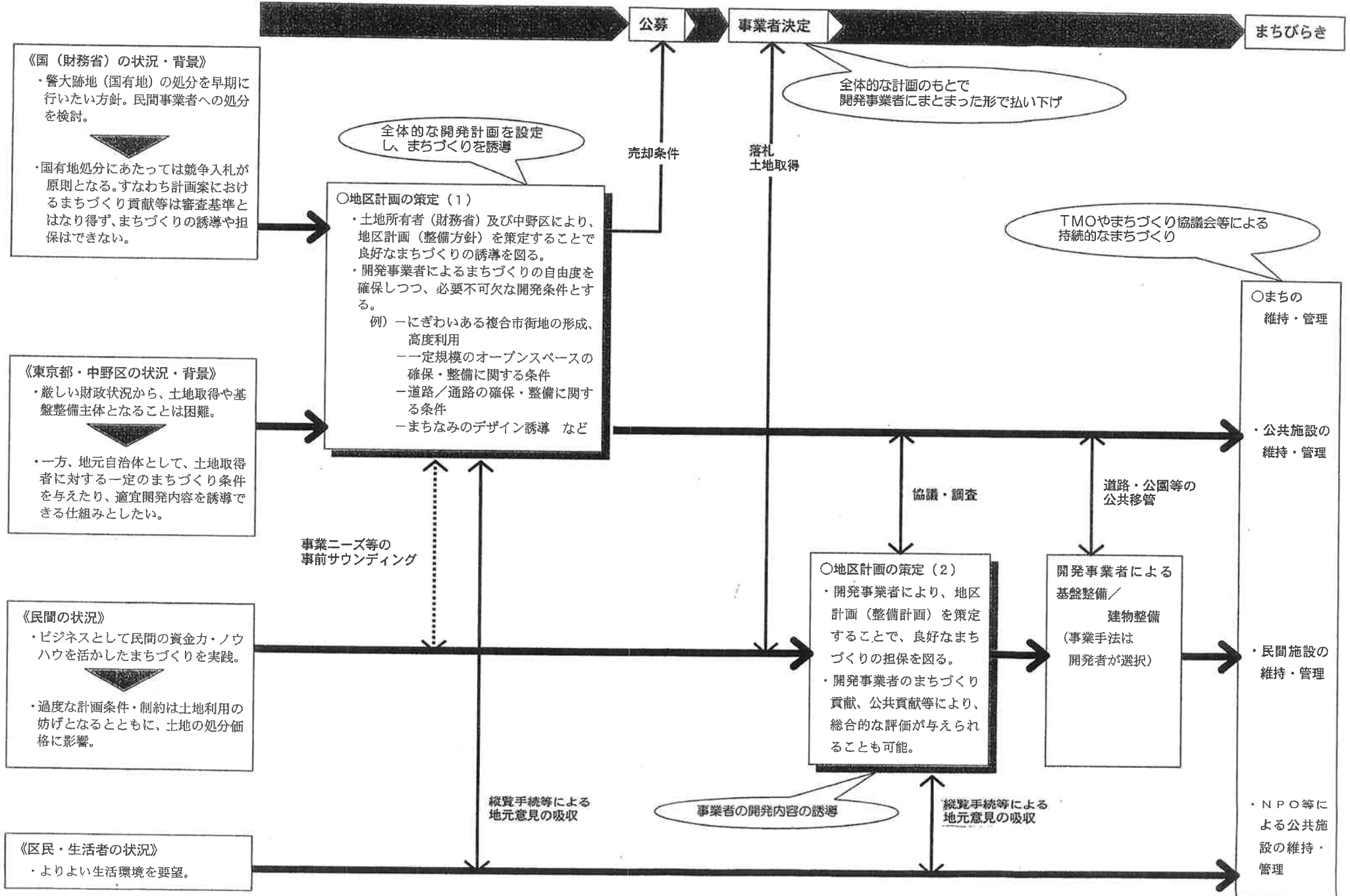
(相手方) キャドで図面から計算したもので、具体的にこの面積にという段階のものではありません。

(当 方) 土地利用計画を再検討いただくとともに、複合施設とはどのようなものか等詳細についても検討をお願いしたい。

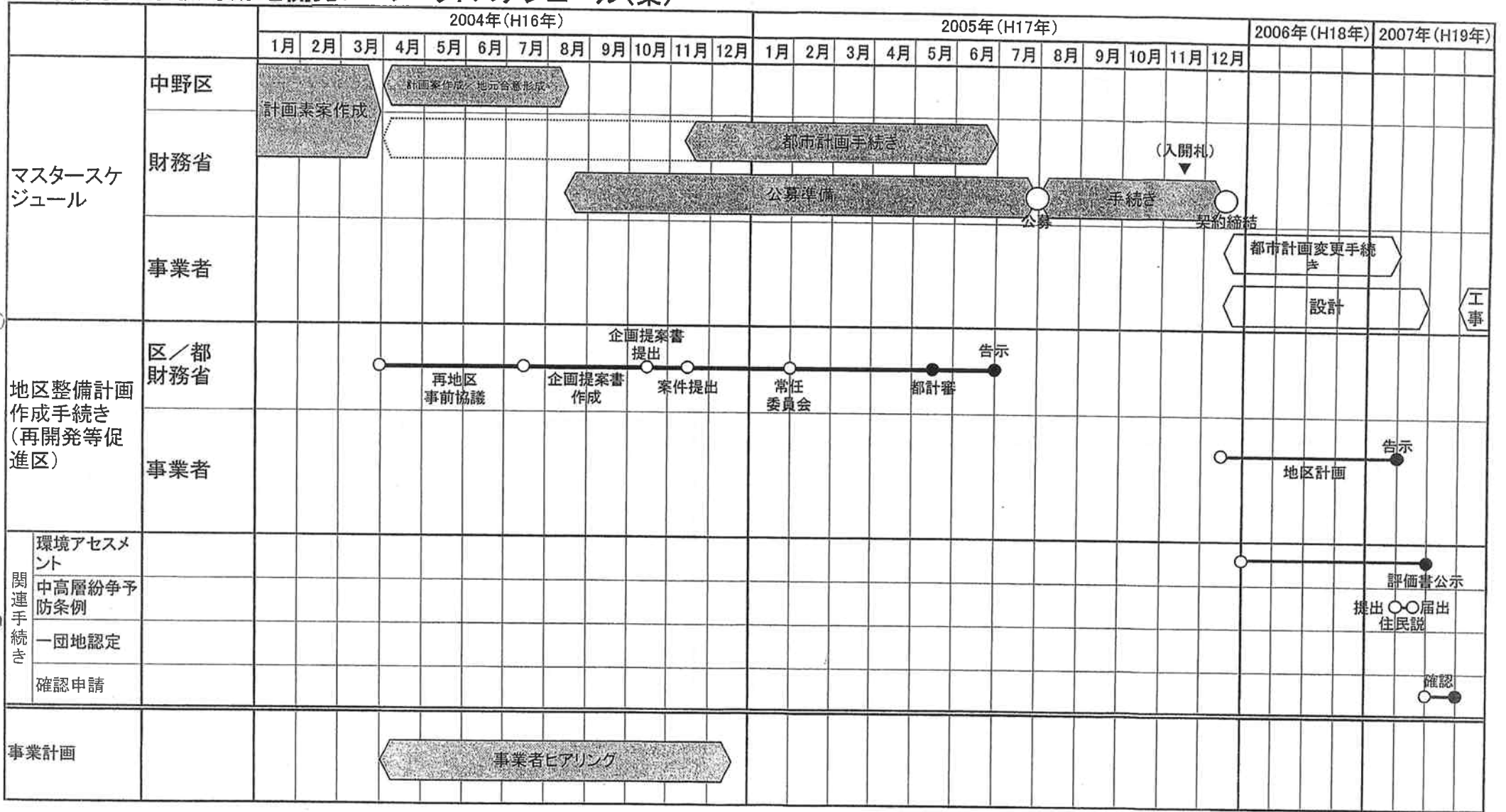
(相手方) 出来た都度ご相談させていただきますので、よろしく申し上げます。

(以上)

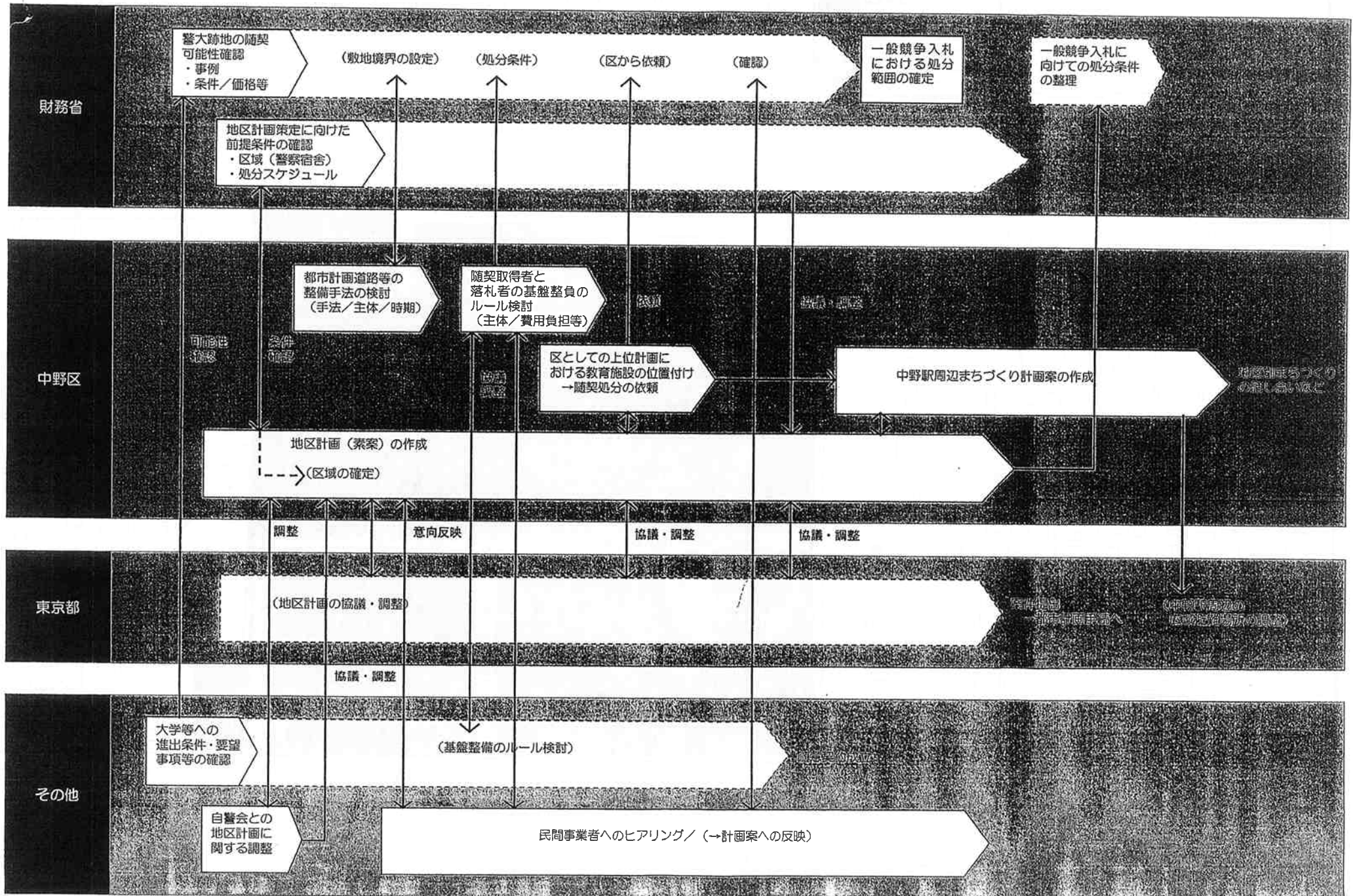
■跡地・その周辺地区の整備の流れ



# 中野警察大学校等跡地開発プロジェクトスケジュール(案)

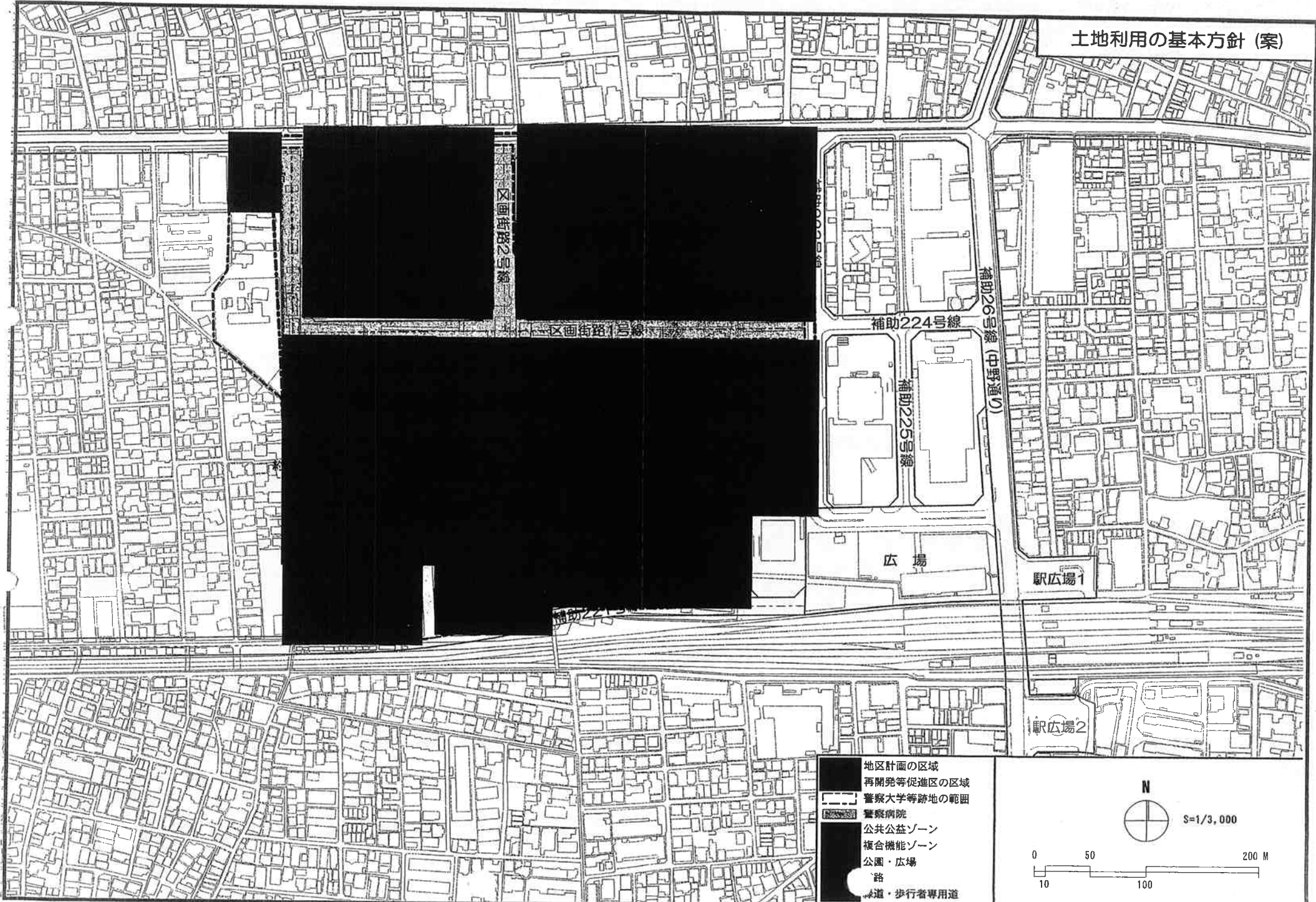


■警大跡地開発に向けた作業フロー

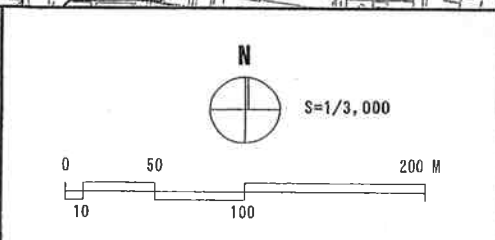




土地利用の基本方針 (案)



- 地区計画の区域
- 再開発等促進区の区域
- ▭ 警察大学等跡地の範囲
- ▭ 警察病院
- 公共公益ゾーン
- 複合機能ゾーン
- 公園・広場
- 路
- 歩道・歩行者専用道



# (仮)都市計画中野四丁目地区地区計画(案)

## 《区域の整備及び開発に関する方針》

### ○地区計画の目標

本地区は、警察大学校跡地の土地利用転換を中心に、中野駅に近接した好条件を活かし、魅力ある商業・業務施設の導入と教育・文化・医療・居住・行政サービス等の機能が融合した「中野の新たな顔となる拠点」として、土地の合理的かつ健全な都市機能の形成を図り、また、地域の防災拠点等に供する良好なオープンスペースを備えた快適な都市環境を創出し、安全で快適な複合市街地の形成を目指す。

更に跡地周辺は、跡地と連携させた居住と公共的機能などの整備により、良好な市街地の形成を図る。

## 《主要な公共施設の配置及び規模(2号施設)》

### ①都市計画施設

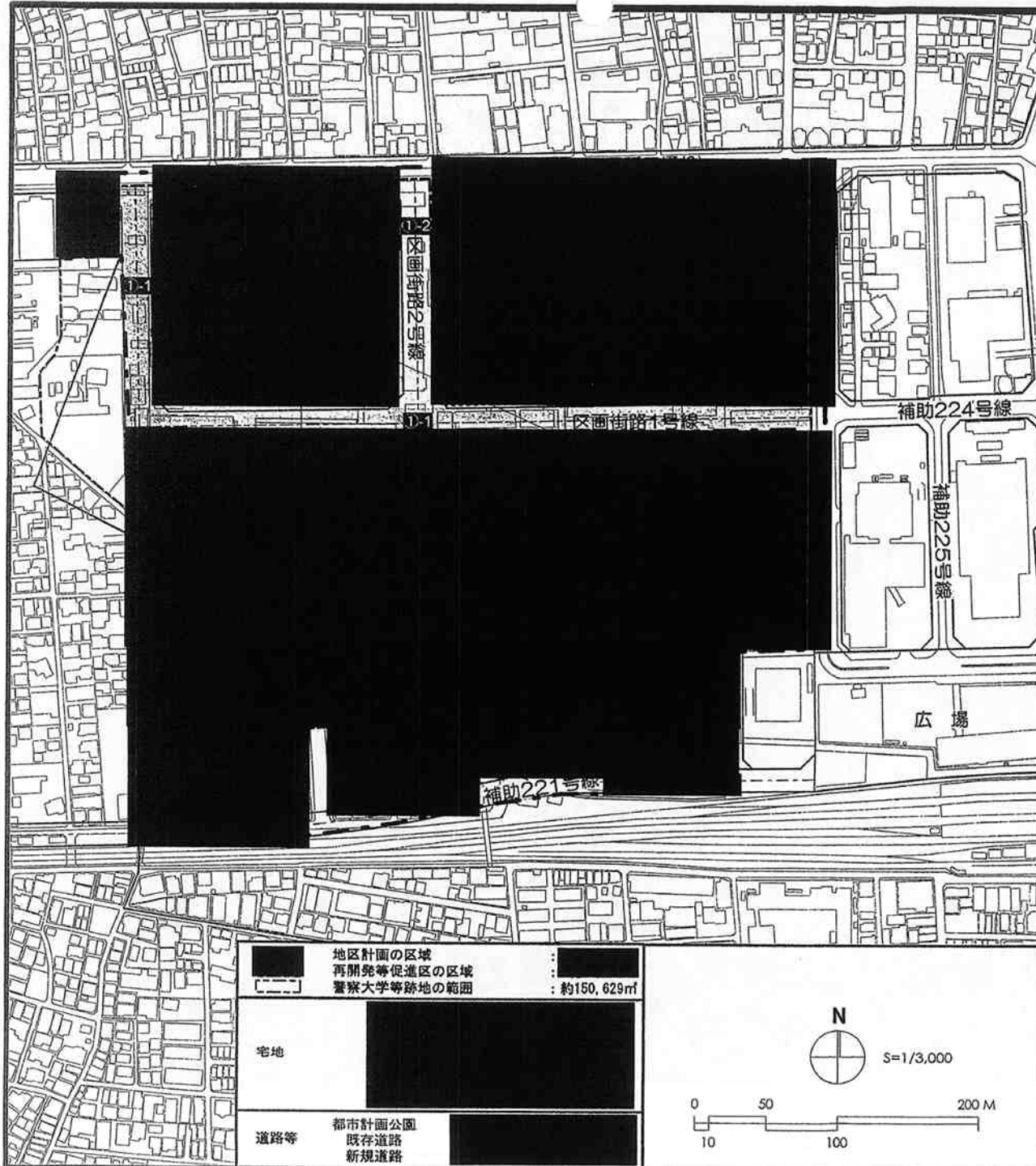
凡例	施設の種類	番号/名称	規格	整備主体	管理主体
	道路	①-1.区画街路1号	幅員 20m		
		①-2.区画街路2号	幅員 20m		
	公園				

### ②2号施設

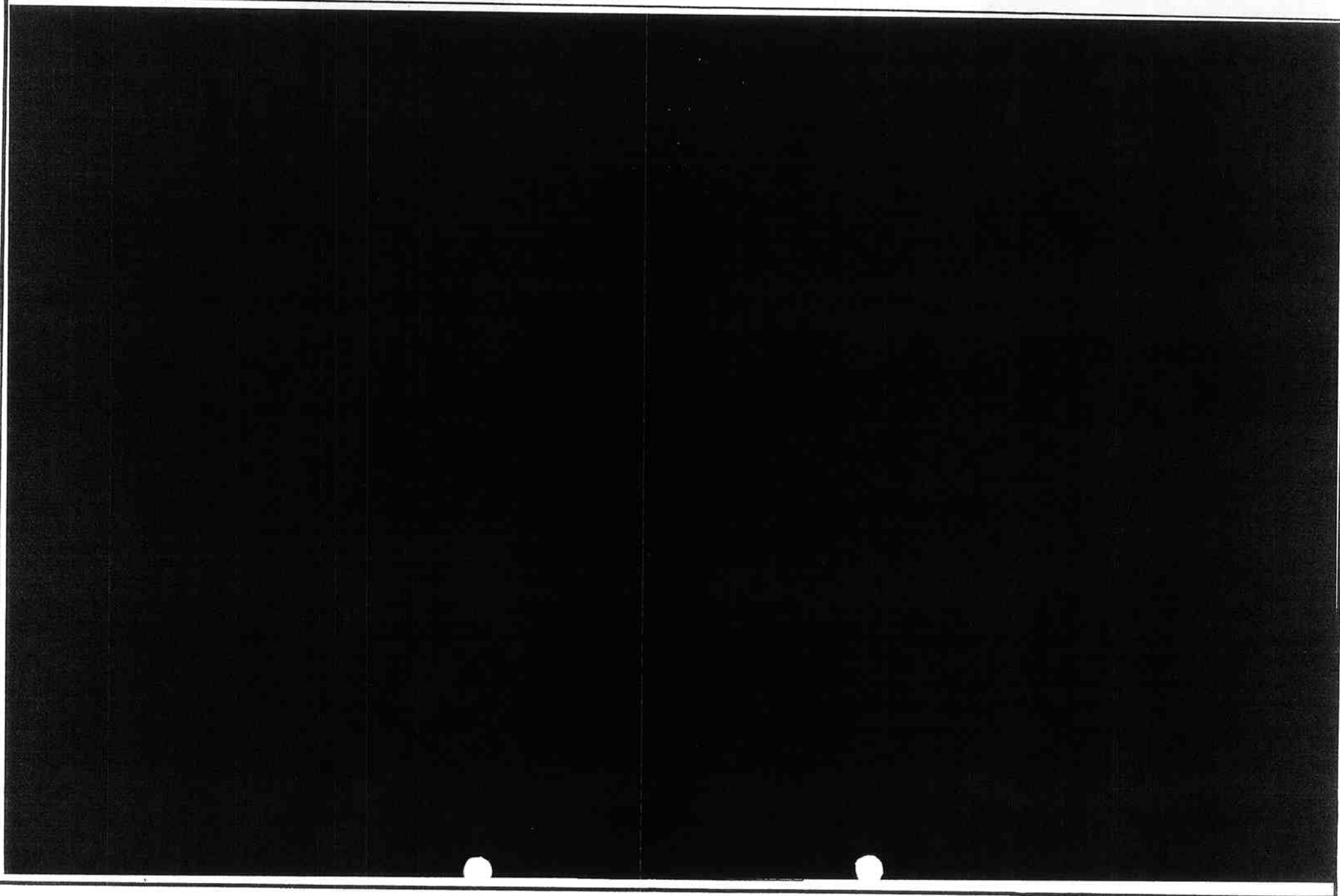
凡例	施設の種類	番号/名称	規格	整備主体	管理主体
	公園				
	広場				
	道路				

### ③地区施設

凡例	施設の種類	番号/名称	規格	整備主体	管理主体
	その他の公共空地				



中野駅北口（警大等跡等）将来イメージ



地区計画策定に向けて協議・調整  
しなければならない主な課題

**①新規都市計画道路の整備主体**  
 ・区画街路1・2号の整備主体（中野区or開発者負担or財務省？）  
 →開発者負担とするならば地区計画の区域及び見直し相当評価などに影響  
 参考：土地代 1.6ha × 円/m<sup>2</sup> = 円  
 整備費 1.6ha × 円/m<sup>2</sup> = 円

**②地区計画の区域**  
 ・地区計画区域として、跡地以外をどこまで含めるか。  
 （都市計画の協議・調整に要するスケジュール・手間などに影響）

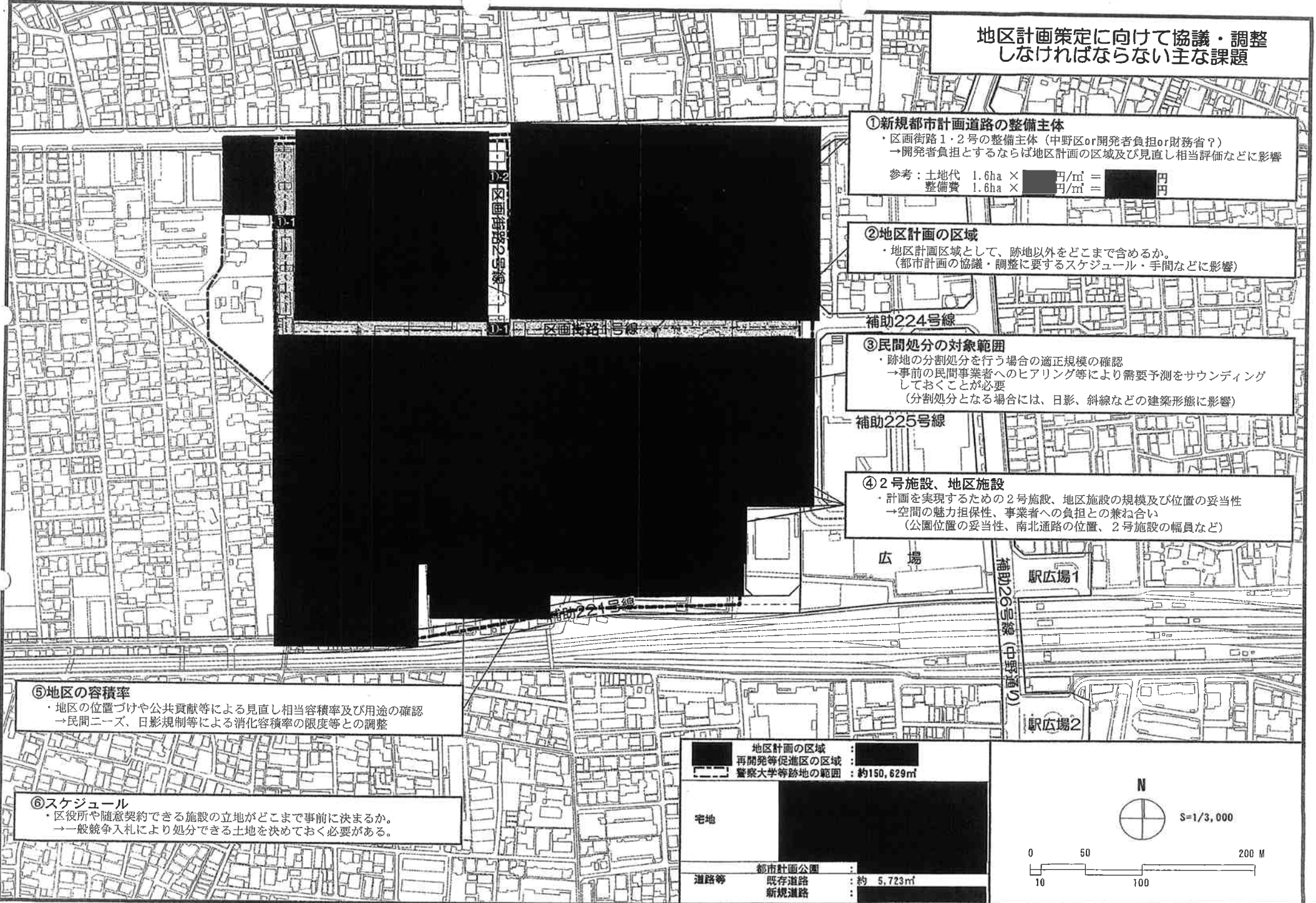
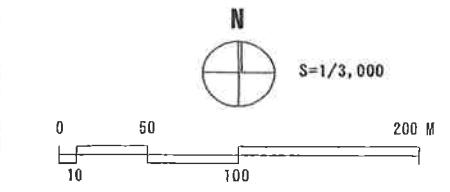
**③民間処分の対象範囲**  
 ・跡地の分割処分を行う場合の適正規模の確認  
 →事前の民間事業者へのヒアリング等により需要予測をサウンディングしておくことが必要  
 （分割処分となる場合には、日影、斜線などの建築形態に影響）

**④2号施設、地区施設**  
 ・計画を実現するための2号施設、地区施設の規模及び位置の妥当性  
 →空間の魅力担保性、事業者への負担との兼ね合い  
 （公園位置の妥当性、南北通路の位置、2号施設の幅員など）

**⑤地区の容積率**  
 ・地区の位置づけや公共貢献等による見直し相当容積率及び用途の確認  
 →民間ニーズ、日影規制等による消化容積率の限度等との調整

**⑥スケジュール**  
 ・区役所や随意契約できる施設の立地がどこまで事前に決まるか。  
 →一般競争入札により処分できる土地を決めておく必要がある。

地区計画の区域	約 150,629m <sup>2</sup>
再開発等促進区の区域	
警察大学等跡地の範囲	約 150,629m <sup>2</sup>
宅地	
都市計画公園	
道路等	約 5,723m <sup>2</sup>
既存道路	
新規道路	



## 警察大学校等跡地の処理について

日時 平成16年7月16日(金) 14:00~15:30 財務省理財局第2会議室

出席者 (相手方) 中野区:都市整備部中野駅周辺整備担当 豊川課長、田中主事

(財) 東京都新都市建設公社 [ ] 他1名

コンサルタント (株)日建設計 [ ]

(当 方) 財務省国有財産業務課 小林補佐、松本係長

特定財産整備室 其田室長、小熊補佐、相川係長

関東財務局審理第2課 平野課長、小川上席、佐野管理官

東京事務所第3統括 家坂統括、宮内主任官

(相手方)

区長が替わったため、区の基本構想の見直しを行っているところであり、スケジュールが従来より若干遅れて申し訳ありません。現時点では下記のとおり考えています。

平成16年 9月末 中野駅周辺まちづくり計画方針のまとめ

同 10月 区素案作成

11月 区まちづくり計画案発表(事前に議会特別委員会の了解を得る)

12月末 東京都都市計画審議会へ地区計画方針企画提案書提出

同都市計画審議会地区計画方針案件提出(中野区から東京都)

平成17年 6月 国有財産関東地方審議会付議

同 7月 東京都都市計画審議会開催 地区計画の方針決定

(事前に中野区都市計画審議会を開催し議決を得た上)

8月 地区計画の方針告示

9月 国有財産一般競争入札の公示

?月 国有財産一般競争入札の開札

?月 国有財産一般競争入札の契約

地区整備計画の作成。都市計画(用途地域・容積率等の変更)決定

(当 方)

(1) スケジュールは分かったが、早急に区案、地区計画案を示してもらいたい。

決まったからと言って要望されても、検討した結果飲めない内容もあること、地区計画が土地所有者として適当か検証を行う時間が必要であるため、出来るだけ早期に示して欲しい。

特に地区計画において、2号施設の位置、面積の決定は事前に相談されたい。

(2) 基本構想のおくれが、区まちづくり計画策定に連動するのか。また、マスタープラン等の上位計画との関連を説明されたい。

(3) 利用計画に大学用地を検討しているとのことであるが、どの程度の面積、相手方を考えているのか。声かけをしているのか。公共用地負担があることは伝えているのか。

また、随意契約による取得方法を考えているのであれば入札対象区域と随意契約区域を区分され

たい。

- (4) 区の施設として、体育館用地が現在の検討案にあるが、これの取得時期を10年後と考えていてもそこまで留保することは、本跡地が特々会計所属財産であることから出来ないことは従来から表明しているはずである。

また、跡地に隣接する警察庁東宿舍の一部を区役所の移転用地として考えているようであるが、本地も特々会計所属財産であり、処分を長期間留保できないので留意されたい。先行取得するのであれば、検討することは可能である。

(相手方)

- (1) について、地区計画案については、7月中に説明にうかがいたい。

まちづくり計画案についても、出来る限り早急に説明したい。

- (2) まちづくり計画は基本構想に連動させるが、引っ張られないように考えている。

マスタープラン等の上位計画との関連はまとめたうえで説明に参りたい。

- (3) 大学から問い合わせがあるので、その都度説明を行っており、公共用地負担があることは伝えている。

取得方法については、入札に含めるのか、随意契約で行うのか検討中です。

- (4) 体育館用地、区役所用地については、そのことを留意の上検討させて頂きたい。

(当 方)

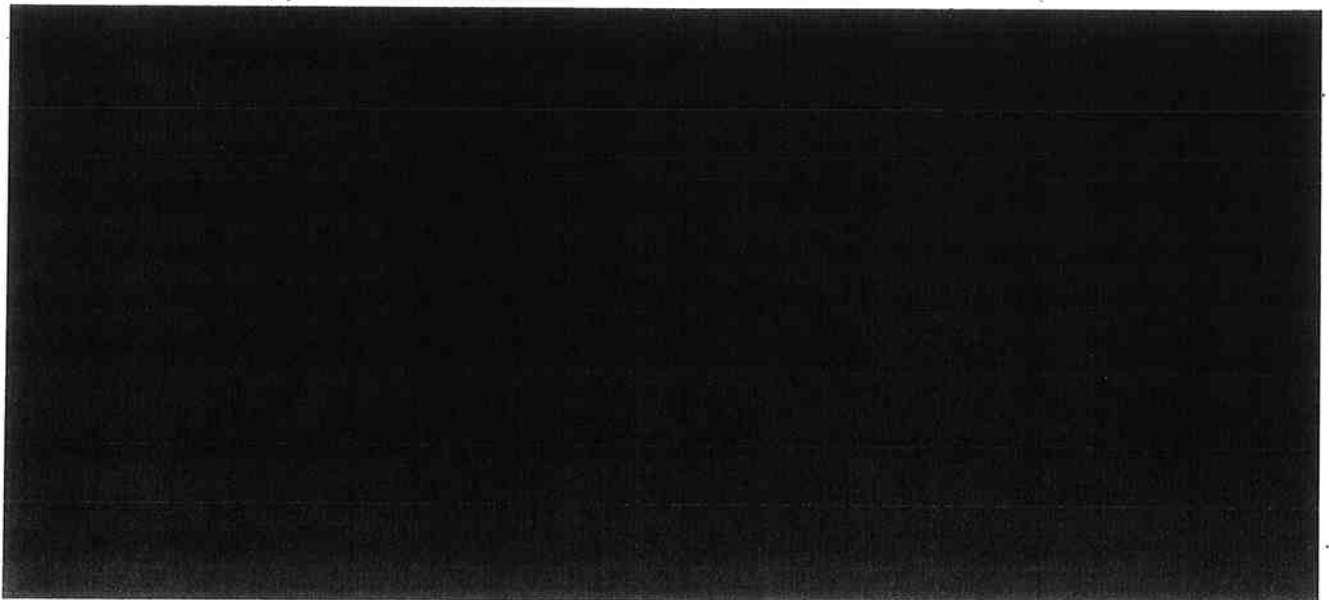
入札対象は跡地と警察庁東宿舍の一部(都市計画道路予定地)とならざるを得ないので、計画案においては留意されたい。

従来の跡地利用転換計画案において警視庁関連施設用地1.1ha(野方警察署拡幅分0.1haを除く)とされている箇所について、警視庁からヒヤリングを行って欲しい。具体的な取得計画がなければ、そこも見直しすべきであり、要望を取り下げるのであれば、入札対象とすることが望ましいと考える。ヒヤリングには当方も同席するのでセットをお願いする。

杉並区施設(社会福祉施設)用地0.4haについても、同様にヒヤリングを行って欲しい。

(相手方)

了解しました。今後とも打合せを行った上で処理促進を図っていきたいので宜しくお願いします。





以上

3

3

## 警察大学校等跡地の処理について

日時 平成16年7月28日(水) 15:00~16:30 中野区役所会議室

出席者 (相手方) 中野区: 区長室 那須井部長

都市整備部 石井部長

地区整備分野 中野駅周辺整備担当 豊川課長、田中主事

杉並区: 企画課 相田課長他1名

(当方) 財務省国有財産業務課 小林補佐、松本係長

特定財産整備室 小熊補佐、相川係長

関東財務局審理第2課 佐野管理官

東京事務所第3統括 家坂統括、宮内主任官

(中野区)

地区計画案を提示する予定でありましたが、現時点ではまだお示し出来る段階に至っていないので、現在考えておりますスケジュール(別添)を説明させて頂きたい。

当所より若干遅れておりますが、国が入札により処分を考えておられる時期は変えておりません。

平成16年 8月末 中野駅周辺まちづくり計画案たたき台作成

同 10月 区まちづくり計画案発表(事前に議会特別委員会の了解を得る)

11月 地区計画案作成

12月末 東京都都市計画審議会へ地区計画方針企画提案書提出

同都市計画審議会地区計画方針案件提出(中野区から東京都)

平成17年 2月 国有財産関東地方審議会付議

同 5月 東京都都市計画審議会開催 地区計画の方針決定

(事前に中野区都市計画審議会を開催し議決を得た上)

6月 地区計画の方針告示

8月 国有財産一般競争入札の公示

?月 国有財産一般競争入札の開札

?月 国有財産一般競争入札の契約

地区整備計画の作成。都市計画変更手続き

(当方)

- (1) スケジュールは前回の打合せで承知しているが、早急に区案、地区計画案を示してもらいたい。決まったからと言って要望されても、検討した結果飲めない内容もあること、地区計画が土地所有者として適当か検証を行う時間が必要であるため、出来るだけ早期に示して欲しい。
- (2) 利用計画に大学用地を検討しているとのことであるが、位置、面積、相手方は区において充分検討を行った上で、要望されたい。また、処分方法は随意契約を考えていけば、土地取得費プラス公用地の開発者負担があると大学側は二の足を踏むことも考えられる。

デベロッパーに大学予定地も一括入札処分したのち、大学が取得する方法が可能であれば、開発



者負担の問題も解決できるし望ましいが。

- (3) 区の施設として、体育館用地が現在の検討案にあるが、これの取得時期を10年後と考えていてもそこまで留保することは、本跡地が特々会計所属財産であることから出来ないことは従来から表明しているはずである。

また、跡地に隣接する警察庁東宿舎の一部を区役所の移転用地として考えているようであるが、本地も特々会計所属財産であり、処分を長期間留保できないので留意されたい。先行取得するのであれば、検討することは可能である。

(相手方)

- (1) 地区計画案については、都と実務者レベルの検討会を立ち上げ検討を行いたい。  
地区計画は区決定で行えますが、再開発促進区は都決定となります。

また、幹線

1、2号の整備を行わせたい。

当然、容積率アップは時価上昇となりますが、開発者負担は入札価格に影響することは承知しておりますので、事前に十分打合せさせていただきたい。

- (2) 大学からかなり問い合わせがあり、理事長クラスが来ているところもあります。

公共用地負担があることは伝えていきます。

取得させる方法については、検討中です。

(当 方)

従来の跡地利用転換計画案に替わり現在まとめている「まちづくり計画」案を都、中野区、杉並区から再度要望していただくことになるが、警視庁関連施設用地1.1ha(野方警察署幅分0.1haを除く)、中野区施設用地等も早急に見直しされたい。具体的な取得計画がなければ入札対象とすることが望ましいと考える。ヒヤリングには当方も同席するので早急にセットをお願いする。

杉並区施設(社会福祉施設)用地0.4haについても、区には早急に具体的な利用計画、取得計画の検討をお願いしたい。仮に特別養護老人ホームで区が整備することが難しければ、社会福祉法人に取得させることも可能である。道路の問題があるので、いつ、取得し整備が可能か中野区と詰め欲しい。

(杉並区)

了解しました。福祉関係部局と調整したいと思います。

(当 方)

困町公園と税務署の位置を跡地の中に持って来て公園移転跡地と税務署跡地は処分対象地とすることを計画の中で検討して欲しい。公園の位置を変更した方が中央部分に公園の規模を大きく取れるためメリットがあるのではないかと。

ただし、一般会計と特々会計間の財産の整理が必要となり、可能か検討が必要となるが。

(中野区)

検討させていただく。公園は地価の安い位置に移転すれば、等価交換と同様の効果で面積が増えて有難い。都市計画公園の位置変更の手続きを伴うものです。

(当 方)

本日お渡しした質問事項を検討の上少しずつでも良いが回答願いたい。

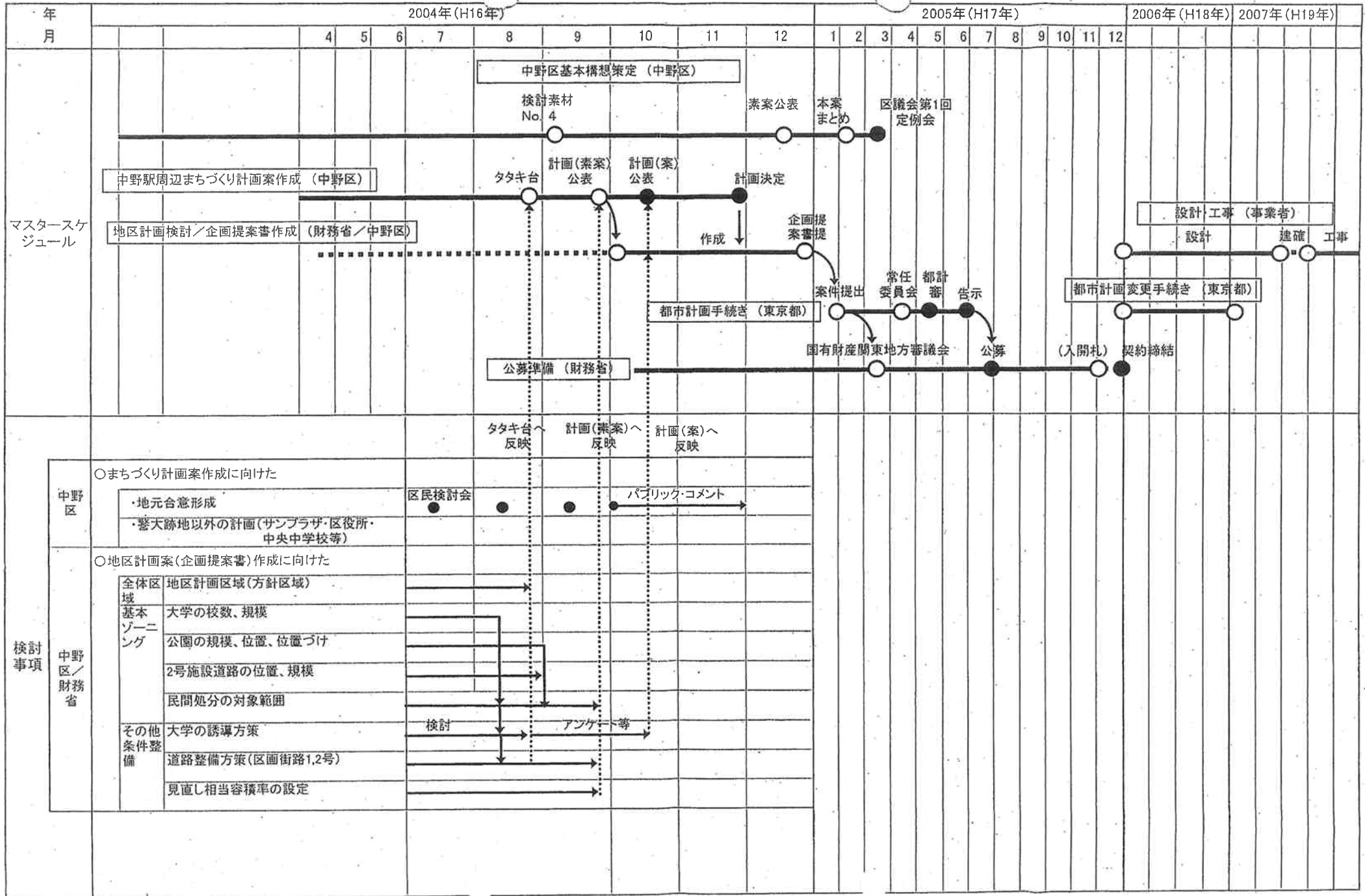
今後の打合せは8月の早い時期に行いたい。

(相手方)

了解しました。

# 中野警察大学校等跡地スケジュール(案)

2004/7/26



警察大学校等跡地にかかる打合せメモ

- 1：日時 平成16年8月25日(水) 14:30~17:00  
2：場所 財務本省会議室  
3：出席者 中野区中野駅周辺整備担当 豊川課長、萩原主査  
(財)東京都新都市建設公社  
(株)日建設計(公社発注業者)  
本省国有財産業務課 小林補佐、松本係長  
〃 特定財産整備室 小熊補佐、相川係長  
関東財務局審理第2課 小川上席、佐野管理官  
東京財務事務所第3統括 家坂統括、宮内主任

4：打合せ内容

- (1) 中野区より「地区計画案」及び「計画容積率の考え方」について説明があり、内容を確認のうえ次の事項について検討要請した。
- ① 困町公園の移転にかかる相互帰属の適用可否
  - ② 再開発促進区の区域見直しと歩行者通路(3、4号)の要否
  - ③ 計画容積率の成立要件にかかる精査
  - ④ 開発者負担に伴う採算性の検証
- (2) 中野区に対し随意契約要望にかかる現状を確認したところ、次のとおり回答を得た。
- ① 大学誘致については、XXXXXXXXXX
  - ② 中野区施設(体育館等)については、XXXXXXXXXX
  - ③ 警視庁施設については、XXXXXXXXXX
  - ④ 杉並区は、従来どおり社会福祉法人の誘致を要望
- (3) 中野区に対し(1)の検討事項を整理のうえ早急に案の詳細を固めるよう要請した。あわせて、(2)についても範囲及び相手方特定を含めて早急に固めるよう要請した。

平成16年10月25日  
1年未満  
東京財務事務所第3統括

## 警察大学校跡地の処理について

日時 平成16年10月25日(月)10:30~12:00 本省会議室

出席者(相手方) 中野区:地区整備分野 中野駅周辺整備担当 豊川課長、萩原主査他

(当方) 財務省国有財産業務課 小林補佐、松本係長

関東財務局審理第2課 小川上席、佐野管理官

東京財務事務所第3統括 家坂統括、宮内主任

(当方)

以下の事項について、特に①、②については早急に検討願いたい。

- ① 都市計画公園の規模、位置、取得の実現性(財政の裏付け)、時期
- ② 公共施設用地(中学校用地)の規模、位置、取得の実現性(財政の裏付け)、時期
- ③ 道路整備の整備方法、時期
- ④ 大学への処分方法—随意契約、一括入札

(中野区)

- ① 公園について、一定のまとまった面積を区として設置せざるを得ないとの考えから検討する。
- ② 跡地のうち中央中学校南側画地について、教育委員会と至急協議する。
- ③④については、相互に連動することなので、更に検討を進める。

今後の打合せは8月の早い時期に行いたい。  
(相手方)  
了解しました。

