平成 28 年（2016 年）5 月 9 日
建　設　委　員　会　資　料
都市基盤部道路・公園管理担当

東中野小学校跡地（一部）の売却及び（仮称）東中野五丁目公園整備事業者の募集について

平成 26 年 3 月に策定した「東中野区民活動センター等整備基本方針」において、東中野小学校跡地及び教職員寮跡地には、東中野区民活動センター及び（仮称）東中野五丁目公園を整備し、区が使用しない土地は民間事業者に売却し、良質な住宅を誘導整備することとしている。

当該用地を購入する事業者には、売却条件として、当該用地等に残存する教職員寮跡施設の解体工事、高さ約 11mの擁壁の更新、及び区活用用地に公園施設の整備を行わせることとする。

以下により、土地を購入し、公園施設を整備する事業者を募集する。

1. 売却用地及び公園施設整備用地の概要

所 在 地　　中野区東中野五丁目 27 番　　（住居表示）
　　中野区東中野五丁目 31 番 2～3（地番）

(1) 売却用地

地　　積　　4,010.04 ㎡

※売却面積は、今後確定する道路用地としてセットバックする面積を除く。

法令に基づく制限

- 用途地域　　第 1 種中高層住居専用地域
- 建ぺい率　　60％
- 容積率　　200％
- 高度地区　　第 2 種高度地区
- 防火指定　　準防火地域
- 埋蔵文化財包蔵地の指定　　有り

(2) （仮称）東中野五丁目公園の整備用地（区活用用地）

地　　積　　1,682.75 ㎡

整備する公園施設

- 広場部分　　約 1,200 ㎡
- 園路・階段　　約 480 ㎡
- 擁壁
- 屋外エレベーター

2. 用地の売却

(1) 用地売却にあたり付す条件

① 売却用地の買受け

事業者は、売却用地を現状有姿で買受けること

② ファミリー向け住宅の建築

売却用地は、良質なファミリー向け住宅の供給を目的に活用すること

③ 教職員寮跡施設の解体工事

売却用地及び隣接する区活用用地に残存する教職員寮跡施設の解体工事を行うこと

④ 擁壁の更新

売却用地に残存する擁壁のうち、区が指定する箇所について更新すること

⑤ 公園施設整備

隣接する区活用用地に、附帯工事として公園施設（広場・園路・階段・擁壁・屋外エレベーター）を整備すること

⑥ 整備期限

整備する公園施設は、平成 30 年 9 月末までに供用開始できるものとし、住宅の建築は、平成 33 年 3 月までに完了すること

※ 解体する教職員寮跡施設の概要

建築年月	昭和 40 年 10 月
延床面積	1,540.90 ㎡
階　　数	地上 3 階建
構　　造	鉄筋コンクリート造

※ 整備における法規則の前提条件

- 1m以内の切土盛土を除き、区画形質の変更は行わない計画とすること
- 売却用地に建築する住宅は、延べ面積 3,000 ㎡を超え、かつ建築物の高さが 15mを超えないこと
- その他関係法令を遵守すること

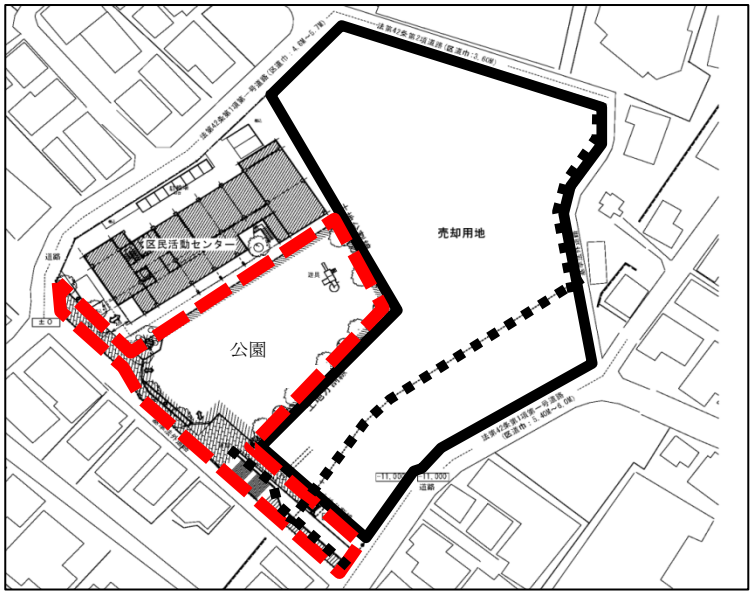
(2) 売却方法

企画提案公募型事業者選定方式（プロポーザル方式）により事業者を選定する。

※ 企画提案方式を採用する理由

- 土地の購入事業者が施工管理することとなる擁壁の更新、公園の施設及び設備について、安全性を担保し、当該施工経費の妥当性を検証するため。
- 当該用地を一体的に整備することで、区施設の整備費のコスト削減を図るため。

【売却範囲及び事業者が行う工事範囲】



売却範囲

事業者が行う工事範囲（公園施設）

更新する擁壁

3. 公募にあたり求める提案項目

① ファミリー向け住宅の建築計画
② 擁壁（区活用用地内の擁壁を含む）の構造及び工法等
③ 教職員寮跡施設の解体方法等
④ 公園施設（広場・園路・階段・屋外エレベーター）の整備内容
⑤ 屋外エレベーターの安全管理
⑥ 土地価格
⑦ 教職員寮跡施設及び売却用地内の区が指定する擁壁の解体工事費
⑧ 公園施設の整備費
⑨ 整備スケジュール
⑩ 子育て支援施設の確保案（任意）

4. 応募者の主な資格要件

応募できる者は、次の資格を有する単独の事業者又は複数の事業者により構成されるＪＶ（共同企業体）とする。

① 建設業法第 3 条第 1 項の規定に基づく建築一式工事について、特定建設業の許可を受けていること
② 宅地建物取引業法第 3 条第 1 項に規定する免許を有していること

5. スケジュール（予定）

平成 28 年 5 月 31 日（火）	募集要領の公表
8 月 31 日（水）	企画提案書の提出締切り
9 月中旬	プレゼンテーションの実施
9 月下旬	事業者決定
10 月	区民説明会
12 月	土地売買契約締結
平成 30 年 6 月	東中野区民活動センター　開設
10 月	（仮称）東中野五丁目公園　開園
平成 33 年 3 月	民間住宅　竣工（工期は提案による）