

業務内容の詳細

委託内容は、〔中野駅周辺まちづくり計画〕や関連計画を基礎としつつ、警察大学校等移転跡地やその他の地区での土地利用計画と産業等社会経済調査とが一体となった総合的な検討を行うもので、下記に示す2種類から構成される。

また、本委託の総合的かつ円滑な進行を図るため、区内部で調整を行なうことがあるので、受託者はこれに協力するものとする。

なお、委託仕様の詳細について、本業務内容を基本に受託者と協議し、必要に応じて見直す。

A 社会経済面からの検討

- (1) 地域経済構造の現状や将来推計、地域経済活性化方策を検討するなど、経済・産業機能などの視点から中野駅周辺地区のまちの将来像を検討し、活力再生の為に導入すべき業種・業態、その導入手法等を明らかにする。
また、中野駅周辺まちづくり計画との整合を図りながら、中野駅周辺のまちのランドデザインを示す。
- (2) 都市開発に伴う導入機能の検証
 - ① (1) の検討を踏まえ、中野四丁目地区の開発で導入予定の産業機能の具体的な姿と、同じく大学等研究機関のあり方の検証を行い、産学官連携の姿を明確にする。
 - ② 上記の産業や大学等研究機関を立地させるための各種手法を検討する。
- (3) 中野四丁目地区開発の効果の検証
 - ① 開発による事業効果の予測
 - ② 中野区にとっての経済効果の予測

B 中野四丁目地区地区計画の推進

- (1) Aに定める「社会経済面からの検討」を踏まえ、中野四丁目地区の再開発等促進区を定める地区計画（方針）（以下地区計画（方針）という。）素案の作成支援、及びその基礎となる企画提案の調製並びに地区整備計画の検討支援等でおおむね以下に示す内容を行なう。
 - ① 地区計画（方針）素案の計画図書の調製作業
 - ② 地区計画（方針）素案と一体をなす企画提案書の調製作業
 - ②-1 地区計画区域の再確認及び合理性の構築
 - ②-2 再開発等促進区範囲の再確認及び合理性の構築
 - ②-3 段階的な事業推進の具体的なスキーム（跡地処分のスキームを想定）の検討
 - ②-4 地区整備計画区域の範囲の再確認及び合理性の構築

- ②-5 地区計画と都市施設（補 222、公園）の計画変更との関係の整理
 - ②-6 開発モデルにもとづく開発規模の設定
 - ②-7 開発モデルの検討等、建築物の整備方針の再確認
 - ②-8 交通計画の再整理
 - ②-9 区画道路の線形等の再整理（道路管理者、交通管理者協議にたえ得る精度での概略設計を含む）
 - ②-10 『警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案』の見直し」を反映させた企画提案の改定
 - ②-11 その他協議途上で出された指摘事項の検討と反映
 - ③ 3-(1)-②の企画提案書の内容を踏まえた地区整備計画の検討支援
 - ④ その他事業手法等の検討に関する支援
- (2) 地区計画決定に向けた関係機関及び関係者との協議、調整に必要な資料の作成
- ① 地区計画（方針）素案に関する協議資料の作成（東京都、公営企業、交通管理者、道路管理者等）
 - ② 別途設置した四者協議会（財務省、東京都、中野区、杉並区）の協議資料作成
 - ③ その他協議資料の作成
- (3) 地区計画によるまちづくりに関する交通需要予測（企画提案に反映）