

警察大学校等跡地の建築基本計画及び区の確認

■ 再開発等促進区を定める地区計画制度の段階的な運用によるまちづくり

- 警察大学校等跡地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、公民協働による良好な都市環境を形成するため、「再開発等促進区を定める地区計画」制度を導入している。
- 事業者の土地取得前に、事業者が遵守すべき都市計画の内容を定めるとともに、あわせて計画自由度とインセンティブを活用した事業者の創意工夫による、より良質な開発を促すため、地区計画を段階的に決定することとし、地区整備計画の一部の事項を未決定としている。

地区計画の決定(都決定) (平成 19 年 4 月) ◇目標、◇方針、◇再開発等促進区、◇主要な公共施設、◇地区整備計画の一部を決定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちづくりガイドラインを定め、公民協働による地区一体の開発整備の推進を目標として決定。</li> <li>・ 地区整備計画は、開発計画の自由度とインセンティブを残すため、一部を未決定。(容積率や高さの最高限度等)</li> <li>・ 「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」に従いインセンティブ付加後の地区一体での建築計画を、一つの開発モデルとして区が設定し、適切な範囲に収まるよう、地区計画の方針を決定。</li> </ul>
--	--

地区計画変更の提案 (開発計画にあわせて各事業者が提案) 開発計画が具体化した事業者が、地区整備計画の未決定事項を決定するための提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者は、地区計画の規定事項及び「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」に従い、建築基本計画を具体化し、それに見合う内容に地区整備計画の事項を定める企画提案書を区に提出。</li> <li>・ 区は企画提案書の内容を確認し都に送付。その後、都は都市計画原案を作成、都市計画決定手続きを開始。→都市計画案の都から区に対する意見照会について中野区都市計画審議会に諮問を予定。</li> </ul>
--	---

地区計画の変更 (平成 21 年 5 月予定) 開発計画が具体化した区域の、地区整備計画の未決定事項を決定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区整備計画の必要事項がすべて決定された区域の事業者は、建築物の設計に着手。</li> <li>・ 建築確認手続きに移行。(開発行為を伴う事業者は開発許可手続き)</li> </ul>
---	---

■ まちづくりガイドラインによる開発計画の誘導

- 地区計画の段階的決定に際し、「中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007」に基づき、地区計画に定める事項を遵守した開発計画を適切に誘導することとしている。
- 開発が具体化した区域ごとの事業者の個別計画だけでは、再開発等促進区全体で遵守できるかが確認できない事項について、調整・検証・確認することをあらかじめまちづくりガイドラインに示している。

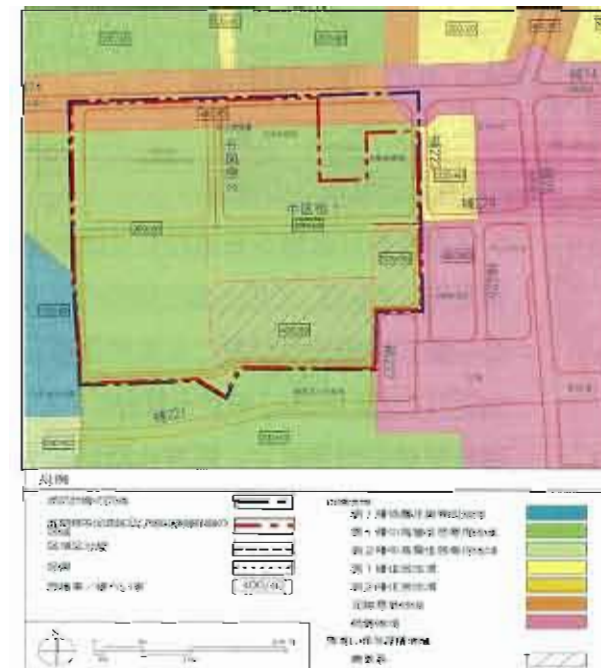
区域ごとの事業者の個別計画だけでは確認できない事項 ① 再開発等促進区の区域内の複数建築物を一体とみなした場合の区域外への日影の影響 ② 再開発等促進区の区域内で必要となる有効空地の確保 ③ 再開発等促進区が開発が周辺の交差点等の道路交通に及ぼす影響 ※ 避難場所「中野区役所一帯」の避難有効面積の確保(再開発等促進区を含む避難場所「中野区役所一帯」での確保)
--

■ 警察大学校等跡地の全体建築基本計画(別添資料1参照)

- 事業者が、既定の地区計画やまちづくりガイドラインに定める再開発等促進区全体での遵守事項について調整し、検証・確認する場として開発協議会を設置している。
- 開発協議会において各事業者は建築プランを協議調整し、再開発等促進区全体で遵守事項が実現できる、全体建築基本計画をとりまとめた。また、区は、再開発等促進区全体での遵守事項について確認を行った。

■ 再開発等促進区全体での遵守事項の確認結果

- ① 再開発等促進区の区域内の複数建築物を一体とみなした場合、区域外に生じる日影は、都条例で指定する時間以下となっている。(別添資料2参照)
- ② 再開発等促進区の区域内を一体とした場合(地区一体の敷地面積は 123,740 m<sup>2</sup>)、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有効空地最低限度 58,483 m<sup>2</sup>を超える、およそ 59,900 m<sup>2</sup>の有効空地が確保できている。



見直し相当用途地域	見直し相当容積率 (Vo)	有効空地率の最低限度
住居系用途地域	Vo ≤ 500%	50%
工業系用途地域		40%
商業系用途地域	Vo ≤ 400%	
	400% < Vo ≤ 700%	35%
	700% < Vo	30%

東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準による有効空地率の最低限度

③ 地区全体の発生集中交通量を「大規模開発地区関連交通計画マニュアル改訂版(H19年3月:国土交通省)に従い予測した結果、自動車、歩行者ともに開発後の交通量が処理可能な範囲であることを確認した。(別添資料3参照)

※ 東京都における「避難場所安全性評価」手法に従って避難有効面積を算定すると、およそ10.98ha確保できる計画であり、開発後の指定見直しに向けた協議を東京都と行っている。

■ 公民協働のまちづくりの取り組み

- まちづくりガイドラインに示される、まちづくりに関する公民協働の取り組み方針に従った開発を確実に誘導するため、区と開発を先行する明治大学、帝京平成大学及び中野駅前開発特定目的会社の開発業務を受託している東京建物株式会社の3事業者は覚書を取り交わした。
- 覚書は、環境・みどり・景観や安全・安心及び賑わい形成等の総合協力に関する、まちづくりの取り組みについて、具体的な目標や指標及び取り組み方法等を定めている。

■ 容積率に関するまちづくりガイドラインの一部改定

- 中野駅前開発特定目的会社の開発業務を受託している東京建物株式会社と覚書交換に向けた協議を行う過程で、賑わいに資する事業の展開に関し、計画建物の床の一定面積を区が公共的に活用できれば、環境や他の計画要因に影響しない範囲においては一定の容積率追加もあり得ることを打診したところ、受け容れる旨回答があった。
- 区は、この容積率の追加によって、日影や空地、風環境等に影響がないことについて確認し、区議会報告及び区民説明会を行ったうえで、「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」に示す区域4及び区域5の計画容積率の検討範囲に関する改定を行った。(平成20年10月28日付、区長決定)

「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」改訂 新旧対照表

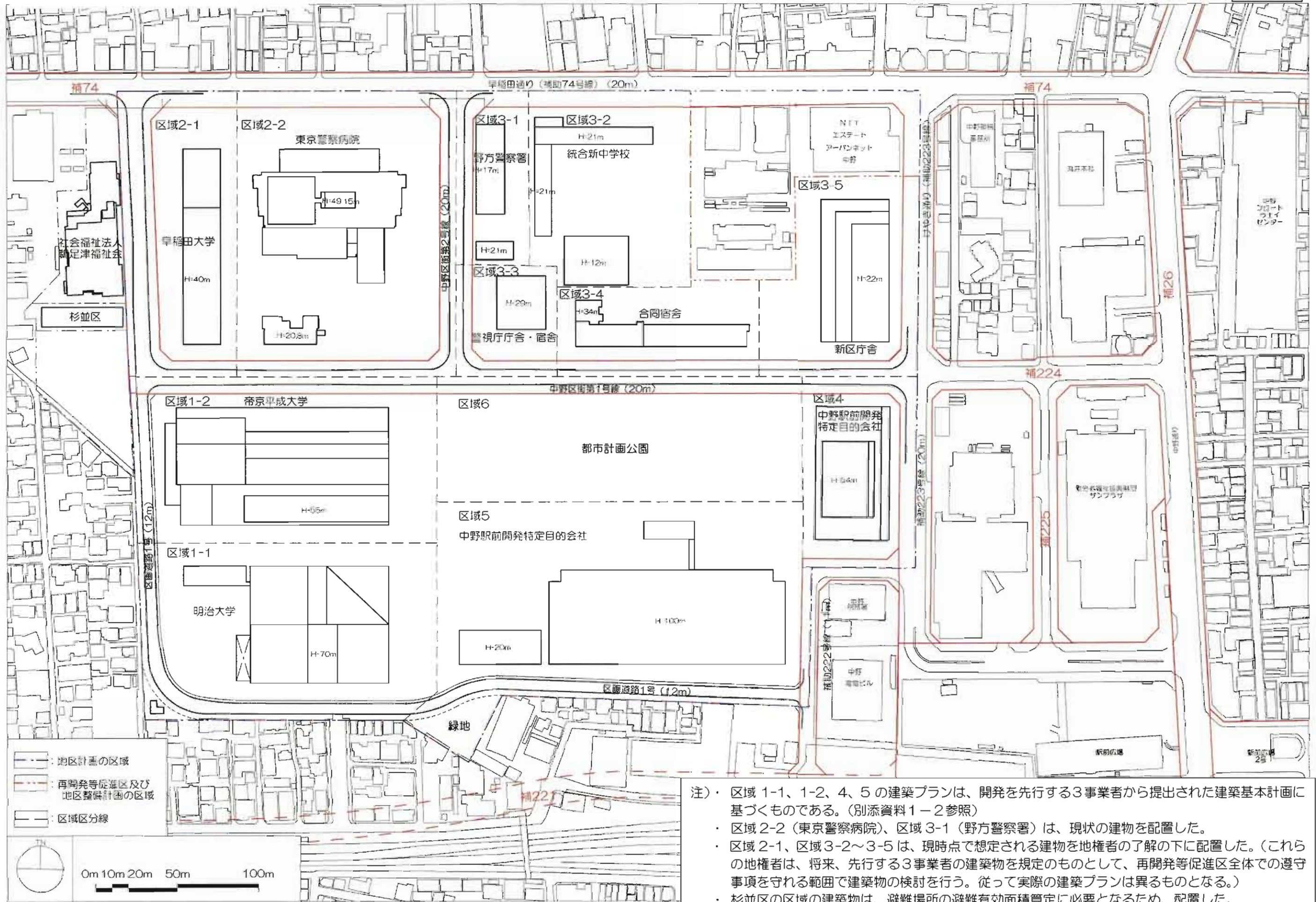
頁	項目	旧	新
36	(2) 警察大学校跡地等の土地利用 3) 計画容積率設定の考え方		⑥区域4及び区域5の特例 区域4及び区域5を合わせた区域内の施設建築物において、その一部を地域の活性化やまちの賑わい創出及び新たな産業創造に資する公益性の高い利用に供する場合に限り、その内容を評価の対象とし、区域4及び区域5は、560%までの設定を検討する。

■ 3事業者からの企画提案書の受理

- 区は事業者の企画提案書作成過程で、再開発等促進区全体での遵守事項の確認に加え、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、規定の地区計画やまちづくりガイドライン等に沿って照合し、確認してきた。
- これらの確認を経て、区は平成20年10月27日に、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開発業務を受託している東京建物株式会社の3事業者から、それぞれ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領し、改めてその内容を確認した。
- 区は今後すみやかに、この企画提案書を東京都に送付する。
- 区からの企画提案書送付を受け、東京都は、中野四丁目地区地区計画の区域1-1、区域1-2、区域4及び区域5の都市計画変更に係る手続きを開始する。



■警察大学校等跡地の全体建築基本計画



注)・ 区域 1-1、1-2、4、5 の建築プランは、開発を先行する3事業者から提出された建築基本計画に基づくものである。(別添資料1-2参照)  
 ・ 区域 2-2 (東京警察病院)、区域 3-1 (野方警察署) は、現状の建物を配置した。  
 ・ 区域 2-1、区域 3-2~3-5 は、現時点で想定される建物を地権者の了解の下に配置した。(これらの地権者は、将来、先行する3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。



中野四丁目地区地区計画（区域1-1、1-2、4、5）計画概要

■建物概要

区域	区域1-1	区域1-2	区域4	区域5
所在地	東京都中野区中野四丁目2番1他	東京都中野区中野四丁目2番162	東京都中野区中野四丁目2番143他	東京都中野区中野四丁目2番140他
敷地面積	約16,470㎡	約16,020㎡	約6,050㎡	約24,800㎡
延床面積	約64,200㎡	約62,600㎡	約39,500㎡	約156,800㎡
容積率	350%	350%	560%	560%
主な用途	学校（大学）	学校（大学）	業務・商業・駐車場	業務・商業・住宅・駐車場
建物高さ	約70m	約55m	約54m	約100m
スケジュール	平成21年度着工（予定） 平成24年度完成（予定）	平成21年度着工（予定） 平成23年度竣工（予定）	平成21年度着工（予定） 平成23年度竣工（予定）	平成21年度着工（予定） 平成24年度竣工（予定）

■コンセプト

<区域1-1>

中野区における知識の創出・蓄積・伝播の拠点となる大学教育研究の発信基地

区域1-1は、「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」に掲げる産官学連携・生涯学習などによる社会や地域との積極的な知的交流による人材の育成と学ぶ機能の充実を目指す。

<区域1-2>

中野駅周辺が東京を代表するまちのひとつとなるための先導役

区域1-2は、中野四丁目地区の「教育・医療機能のゾーン」の機能的な中核を担う区域として、大学施設・オープンスペース等を中心とした機能導入とともにシンボル空間形成等を行う。

<区域4・5>

中野駅周辺地区が東京を代表するまちのひとつとなるための先導役

区域4・5は、中野四丁目地区の賑わいゾーンの機能的な中核を担う区域として、商業・業務、居住、オープンスペース等を中心とした機能導入とともにシンボル空間の形成等を行う。これにより、「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」等の掲げる「賑わいの心」の育成を牽引するリーディングプロジェクトとなることを目指す。

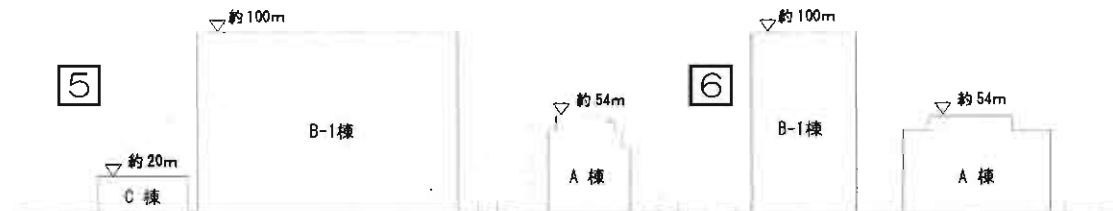
<区域1-1>



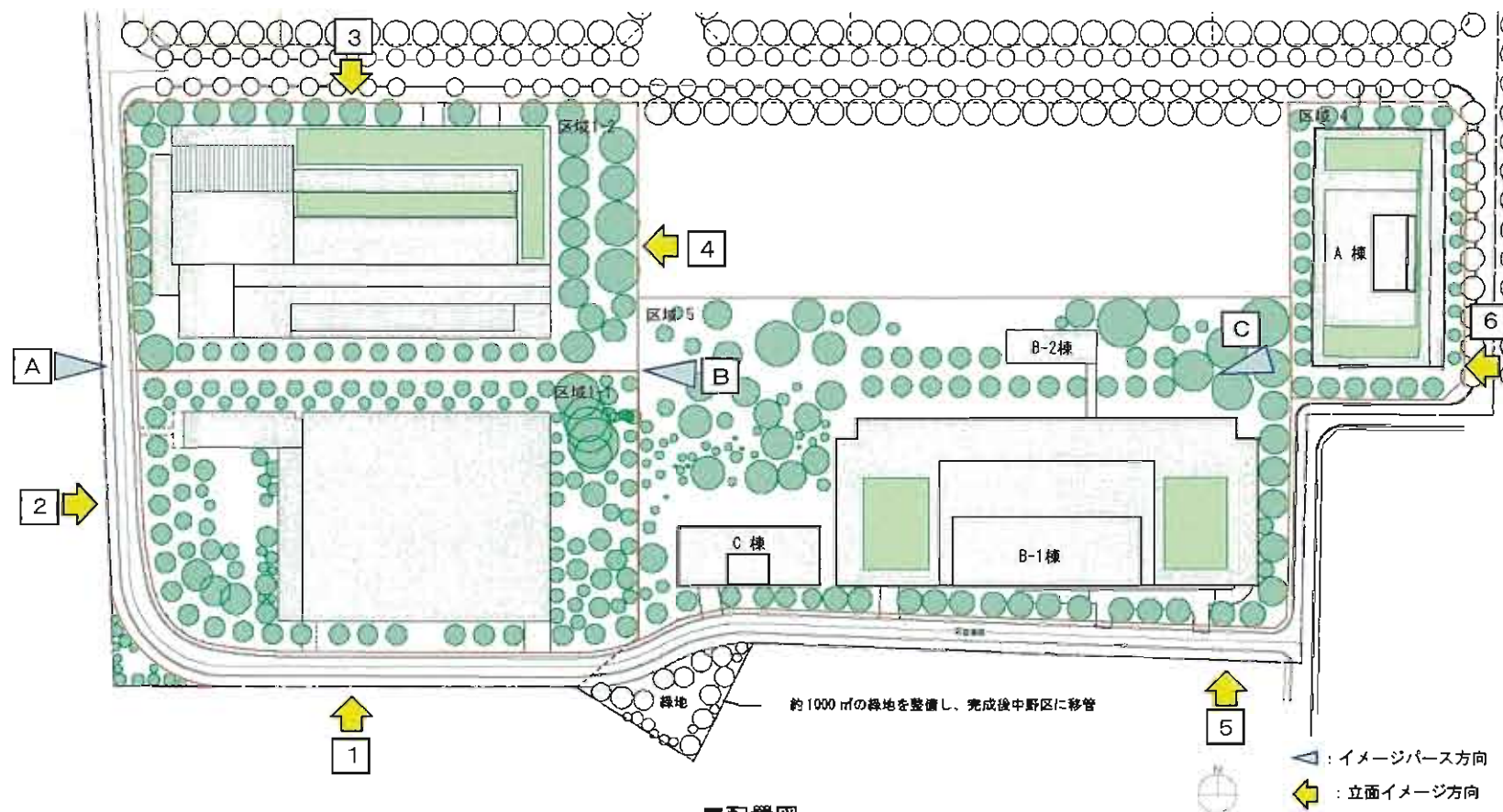
<区域1-2>



<区域4・5>



■ 立面イメージ



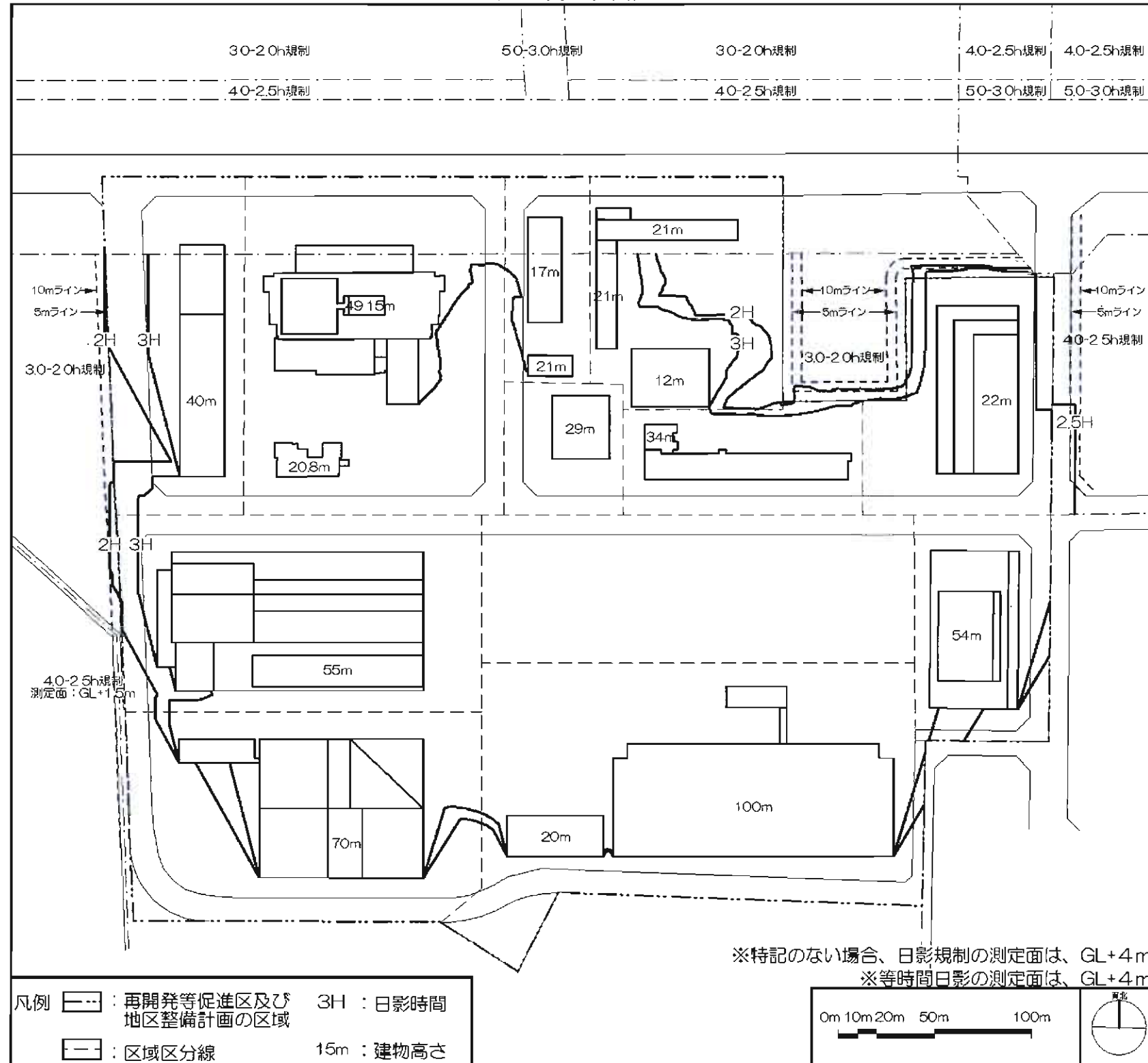
■配置図



■ 外観イメージパース

■ 地区全体の複合日影の影響

<等時間日影図>





■ 地区全体の発生集中交通量による影響

(1) 地区発生集中交通量の予測結果

地区発生集中交通量を「大規模開発地区慣例交通計画マニュアル改訂版 (H19年3月; 国土交通省)」に従い予測したものを下表に整理する。

＜地区発生集中交通量＞

区域	用途	延床面積 (㎡)	発生集中原単位 (人T.E./ha・日)	発生集中交通量 (人T.E./日)	交通手段分担率			
					鉄道	バス	自動車	歩・他
1	大学B	62,600	3,400	21,300	42.9%	4.1%	0.5%	52.5%
	大学C	64,200	3,400	21,800	42.9%	4.1%	0.5%	52.5%
2	大学A(寮)	39,000	700	2,700	46.8%	2.6%	7.0%	43.6%
	東京警備病院	41,800	-	6,000	17.0%	14.1%	33.4%	35.5%
3	警視庁庁舎	5,000	2,000	1,000	38.9%	10.9%	11.9%	38.3%
	警視庁庁舎(寮)	3,000	700	200	46.8%	2.6%	7.0%	43.6%
	合同宿舎	9,900	700	700	46.8%	2.6%	7.0%	43.6%
4	統合中学校	8,500	-	1,000	42.0%	4.0%	2.5%	51.5%
	業務・商業	39,500	3,700	14,600	55.8%	4.6%	13.2%	26.4%
5	住宅	2,500	700	200	46.8%	2.6%	7.0%	43.6%
	業務・商業	154,300	3,700	57,100	55.8%	4.6%	13.2%	26.4%
区域外 杉並区	社会福祉法人福祉施設	9,300	-	400	24.4%	12.7%	7.5%	55.4%
	杉並区福祉施設	2,400	-	100	24.4%	12.7%	7.5%	55.4%
合計		442,000	-	127,100	-	-	-	-

※ 発生集中原単位が“-”となっている施設は、現況施設調査やヒアリング等により発生集中交通量を算出している。

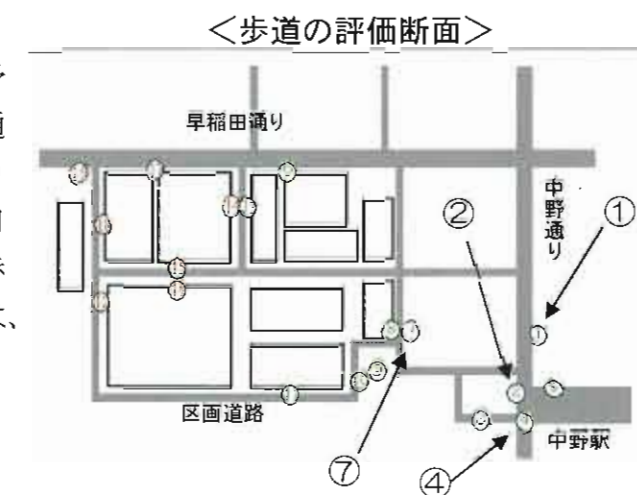
(2) 自動車系交通影響予測評価

地区の自動車発生集中交通量は、9,230 (台/日) と予測され、各交差点での交差点飽和度及び各車線の混雑度について予測した結果、交差点飽和度は 0.9 以下、車線別混雑度は 1.0 以下となり、全ての交差点において開発後の交通量が処理可能な範囲であることを確認した。



(3) 歩行者系交通影響予測評価

主要な歩道でのサービス水準について予測評価を行った。各歩道のうち、①中野通り東側歩道がサービス水準B、②中野通り西側歩道がサービス水準C、④中野駅北口横断歩道がサービス水準D、⑦街区南端歩道の東側歩道がサービス水準Bとなる他は、サービス水準Aが確保されている。



＜歩道のサービス水準の内容＞

A	自由歩行	～ 27人/㎡分
B	やや制約	27～ 51人/㎡分
C	やや困難	51～ 71人/㎡分
D	困難	71～ 87人/㎡分
E	ほとんど不可能	87～ 100人/㎡分

※大規模開発地区慣例交通計画マニュアル改訂版- 国土交通省 都市・地域整備局

＜歩道のサービス水準の算定結果＞

歩道	現況/開発後	歩道有効幅員 (m)	人台/15分	ピーク交通量	流動係数 (人/㎡・分)	サービス水準
			人台/60分	(人・台/分)		
①中野通り (東側歩道)	現況	2.6	396	26	10.2	A
	開発後		4,650	104	40.0	B
②中野通り (西側歩道)	現況	3.5	938	63	17.9	A
	開発後		7,473	187	53.5	C
④中野駅北口交差点 (横断歩道)	現況	8.8	1,168	78	23.7	A
	開発後		11,956	277	84.5	D
⑦街区南端歩道 (東側歩道)	現況	2.5	191	13	5.1	A
	開発後		3,985	79	31.7	B

(4) 交通対策について

開発後の円滑な歩行者系交通処理を行うため、中野駅北口交差点(横断歩道)において、既存の横断歩道に加え、中野区により立体横断施設を新設する等、中野駅地区整備における改善策により、歩道サービス水準Aの確保を図る。