

## 警察大学校等跡地地区の地区計画等の変更案について

警察大学校等跡地地区では、平成 19 年 4 月に当初の地区計画を決定した後、国有地を取得した事業者と中野区により開発協議会を構成し、地区計画や中野駅周辺まちづくりガイドライン等に基づき開発計画の協議・調整を進めてきた。

今回の地区計画の変更等は、区域 1-1、区域 1-2、区域 4、区域 5 の計画の具体化を踏まえ建築物等の制限に新たな項目を追加する地区整備計画の変更と関連する都市計画の変更を行うもので、変更案の縦覧に先立ち、中野区都市計画審議会に報告するものである。

### 都市計画変更案のあらまし

- 中野四丁目地区地区計画の変更・・・東京都決定
  - ・区域 1-1、区域 1-2、区域 4 及び区域 5 の地区整備計画の建築物に関する事項に、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度及び高さの最高限度を追加して定める
  - ・歩道状空地进行を地区施設に追加して定める
- 中野区画街路第 1 号線の区域線の変更・・・中野区決定
- 高度地区の廃止・・・中野区決定
  - ・区域 1-1、区域 1-2、区域 4 及び区域 5 に指定されている最高限度高度地区を廃止する
- 防火地域の指定・・・中野区決定
  - ・区域 1-1、区域 1-2、区域 4 及び区域 5 に指定されている準防火地域を防火地域に変更する

※ 都市計画変更案の概要は、別添資料 1 参照

### 警察大学校等跡地地区の経緯

平成 13 年 8 月	警察庁警察大学校、警視庁警察学校、府中市へ移転
平成 15 年 9 月	中野区画街路第 1 号線及び第 2 号線、都市計画決定
平成 17 年 5 月	「中野駅周辺まちづくり計画」策定
平成 17 年 8 月	「警察大学校等移転跡地土地利用転換計画案の見直し」策定
平成 18 年 3 月	土地処分方針答申（国有財産関東地方審議会）

平成19年3月	「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」策定		
平成19年4月	中野四丁目地区地区計画、都市計画決定 中野中央公園、都市計画決定		
平成19年5月	財務省土地公募		
平成19年5月 ～6月	土地取得者決定 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>区域1-1：明治大学、 区域1-2：帝京平成大学 区域4及び区域5：東京建物㈱等</td> </tr> </table>	{	区域1-1：明治大学、 区域1-2：帝京平成大学 区域4及び区域5：東京建物㈱等
{	区域1-1：明治大学、 区域1-2：帝京平成大学 区域4及び区域5：東京建物㈱等		
平成20年8月 ～10月	中野区建設委員会報告及び区民説明会 (第1回～第4回) 第1回：事業者への区の要望事項 第2回：事業者の回答の経過、今後の予定 第3回：覚書案、計画概要 第4回：覚書交換、計画概要		
平成20年10月	「中野駅周辺まちづくりガイドライン2007」の一部改定		
平成20年10月	中野区都市計画審議会説明(計画概要等)		
平成20年12月	地区計画の変更原案説明会(区域内の地権者対象)		
平成21年1月	地区計画及び関連都市計画の変更案説明会		

### 警察大学校等跡地地区の都市計画の考え方(地区計画の適用)

「地区計画」とは、具体的な個別の街区や地区のレベルで、主に地区の居住者等の利用に供する道路、公園、広場などの公共施設や、建築物の形態、用途、敷地等に関するルールを総合的に定める都市計画である。

「地区計画」を定めることにより、その地区の特性にふさわしい態様の良好な市街地の形成に向けて、開発行為や建築行為を規制・誘導することが可能となる。

一方、都市計画として定める、用途地域などの土地利用計画や、道路・公園などの公共施設計画は、広域的な視点で定めるものであり、建築基準法は、個々の敷地についての規制を前提としているため、両方の規定に適合していても、街区や地区の単位で、計画的なまとまりあるまちづくりを進めることは難しい。

このため、警察大学校等跡地の土地利用転換では、基幹となる広域的な公共施設(道路、公園)を都市計画に定めるとともに、あわせて「地区計画」を用いて民間開発を誘導し、公民協働のまちづくりを進めることとしている。

## 警察大学校等跡地地区開発の地区計画による誘導

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」制度を段階的に運用し、あわせて「まちづくりガイドライン」を用いて、開発計画を誘導する。

### ○ 平成18年10月 中野四丁目地区地区計画の提案

- ・ 区は、中野駅周辺まちづくり計画、土地利用転換計画の見直し及び財務省の土地処分方針にもとづき、再開発等促進区を定める地区計画の決定を、東京都に提案
- ・ 地区整備計画を段階的に定め、開発者のインセンティブを活用
- ・ 区が想定される開発モデルを作成

#### ● まちづくりガイドラインの策定 平成19年3月

- ・ 地区計画の段階的運用を補完するとともに、開発者が取り組むべきまちづくりの内容や、地区一体で遵守すべき事項を決定。（複合日影の適用、避難有効面積の確保、有効空地率の確保等）

### ○ 平成19年4月 地区計画の第一段階の決定（再開発等促進区を定める地区計画） 都決定

- ・ 土地を取得する開発者が守るべき都市計画の最低限のルールを決定
  - ◇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）

#### ● 財務省の土地処分 平成19年5～6月

- ・ 規定地区計画及びまちづくりガイドラインに沿った計画を開発条件化

#### ● 開発協議会での調整、覚書の取交し、まちづくりガイドラインの改定

平成19年10月～平成20年10月

- ・ 開発者の計画具体化にあたって、地区一体での遵守事項の確認、調整
- ・ まちづくりガイドラインに沿った開発者の取り組みを担保（開発を先行する明治大学、帝京平成大学、東京建物株式会社と覚書締結）
- ・ 区としてインセンティブ付加による公共貢献の誘導（一部公共的な床利用の確保）

○ 平成20年10月 地区計画変更の提案（区域1-1、区域1-2、区域4、区域5）

- ・ 開発計画が具体化した開発者は、地区計画の規定事項、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」及び「中野駅周辺まちづくりガイドライン 2007」に従い、建築の基本的な計画に見合う内容に、地区整備計画の制限事項を定めるよう提案
- ・ 企画提案書は、区を経由して東京都に提出
- ※ 提案に際しての事業者の開発計画については、別添資料2参照

○ 地区計画の変更案の策定 関連都市計画の変更案の策定

- ・ 提案を受けた東京都が、地区整備計画に新たな制限事項等を加える変更案を作成
- ・ 同時に変更する都市計画に関する変更案を区が作成

○ 地区計画の第二段階の決定（区域1-1、区域1-2、区域4、区域5） 都決定

○ 関連都市計画の決定（中野区画街路の区域線、高度地区、防火地域） 区決定

- ・ 地区計画の変更案を東京都都市計画審議会に諮問
- ・ 同時に変更する都市計画に関する変更案を中野区都市計画審議会に諮問

● 建築計画の具体化、工事着手（区域1-1、区域1-2、区域4、区域5）

- ・ 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
- ・ 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）

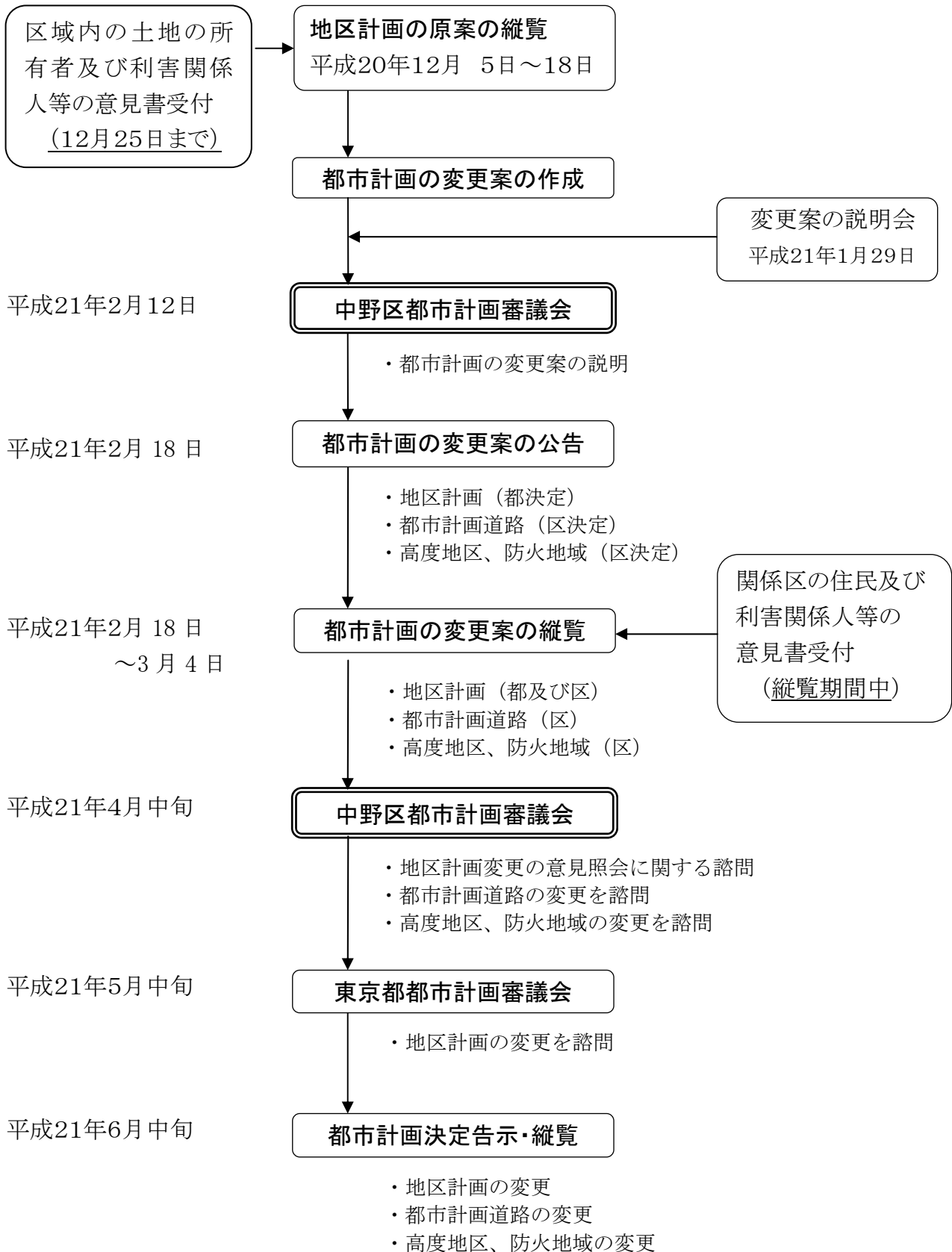
○ 地区計画の第二段階の決定と高度地区の廃止及び防火地域の決定（区域2、3）

- ・ 残りの区域の開発者の提案により、手続きを開始
- ・ 地区整備計画に必要な制限事項を追加する変更を行うとともに、その区域の高度地区を廃止、防火地域の決定を行う。

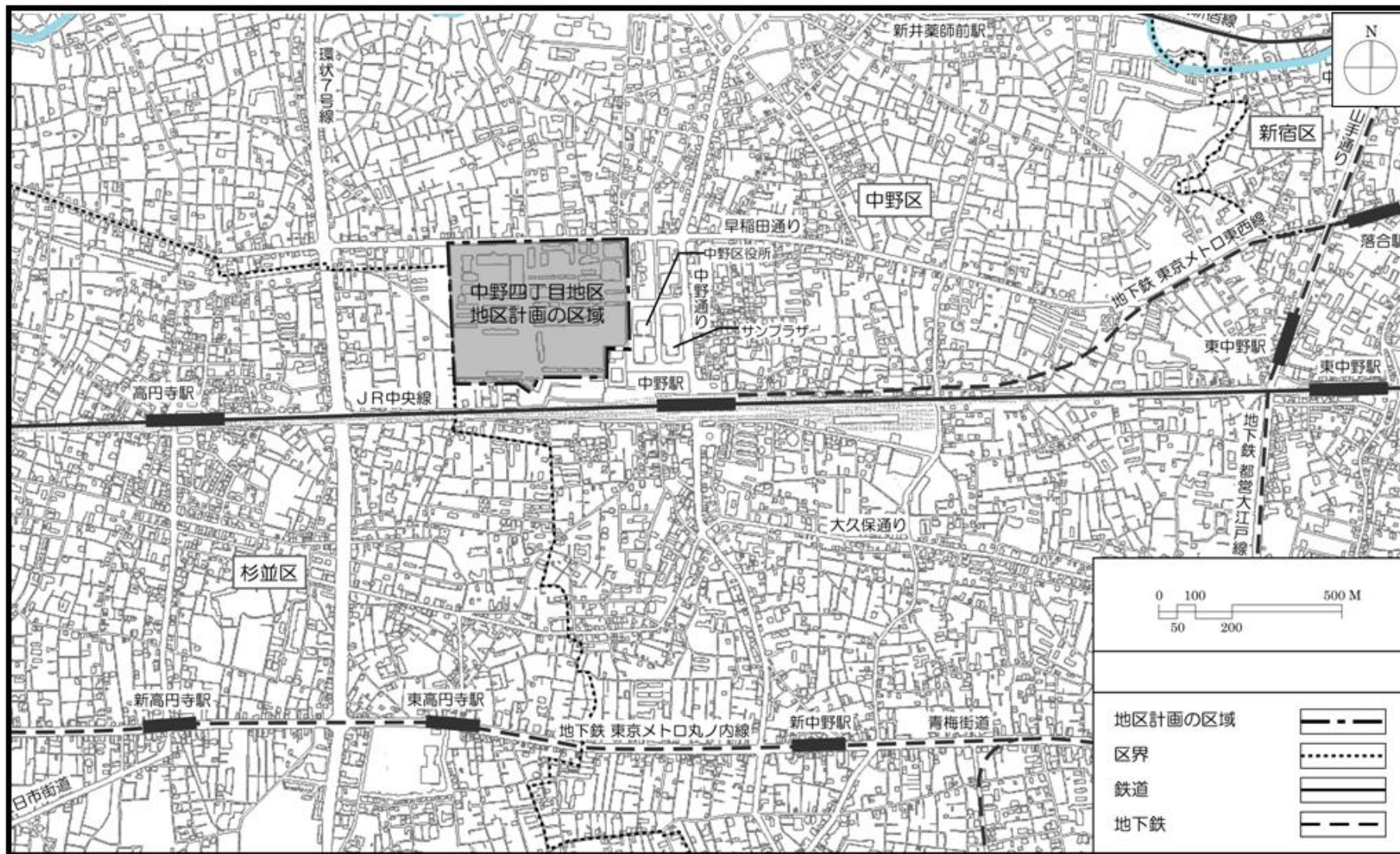
※ 高度地区及び防火地域に関する都市計画の変更は、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づき実施するものである。

※ 東京都決定の案件に関する都から地元区への意見照会について、区は中野区都市計画審議会に諮問することとしている。

## 都市計画変更までの流れ

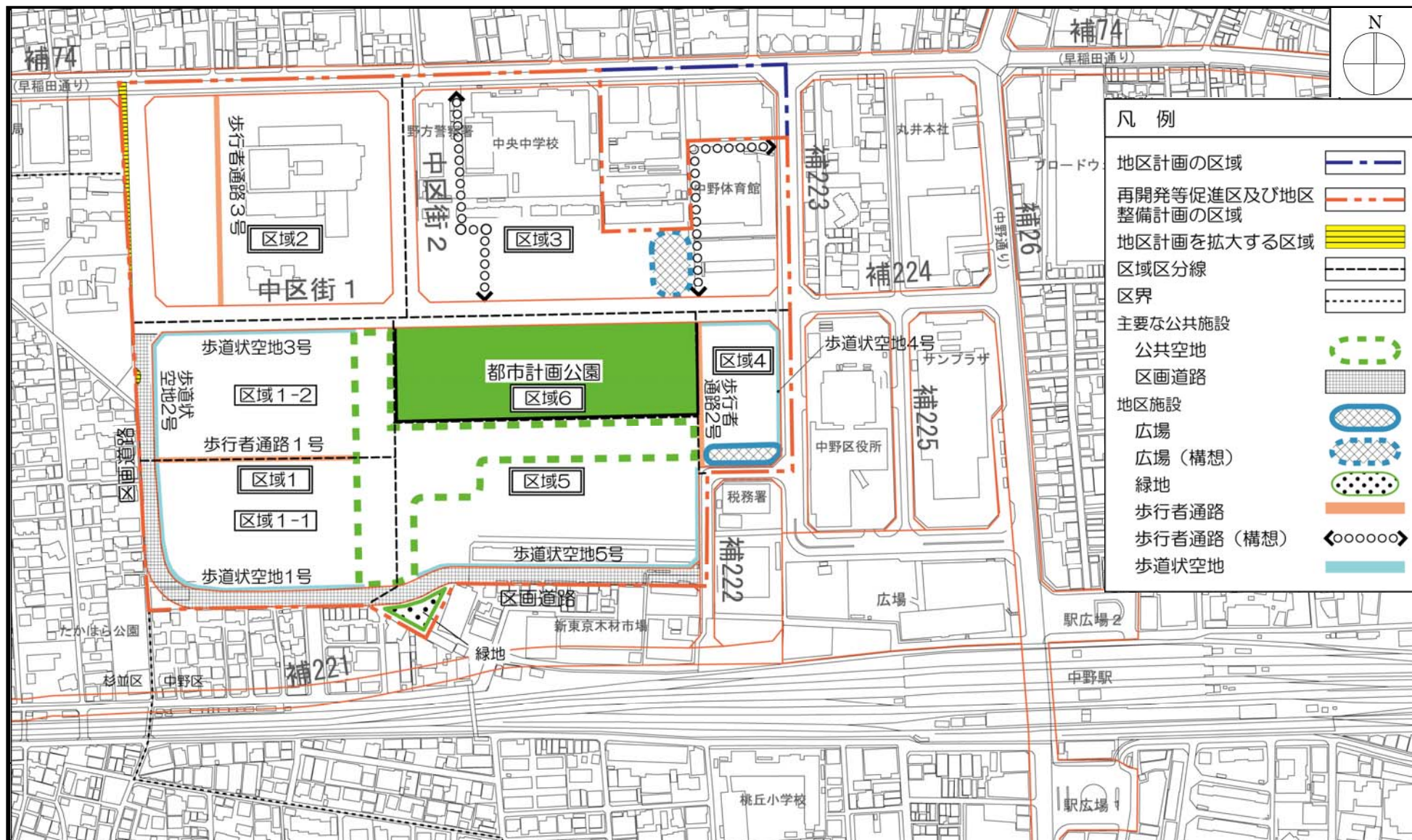


○位置図





○公共施設計画図



○ 区域の変更

地区の西側、中野区及び杉並区の行政界の確認に伴い、地区計画の区域を変更する。

○ 再開発等促進区

主要な公共施設の変更

※\_\_\_\_\_は、変更箇所又は追加箇所を示す。

変更前					変更後				
名称	幅員	延長	面積	備考	名称	幅員	延長	面積	備考
公共空地	—	—	約 1.5ha	新設	公共空地	—	—	約 1.5ha	新設 <u>賑わい防災施設を除く。</u> <u>(面積算定は、当該施設設置部分を除く。)</u>
区画道路 1 号	12m	約 200m	—	新設	<u>区画道路</u>	12m	<u>約 560m</u>	—	新設
区画道路 2 号	12m	約 400m	—	新設					



○ 地区整備計画

(1) 地区施設の変更

※\_\_\_\_\_は、変更箇所又は追加箇所を示す。

変更前				変更後			
名称	幅員	延長	面積	名称	幅員	延長	面積
緑地	—	—	約 1,000 m <sup>2</sup>	緑地	—	—	約 1,000 m <sup>2</sup>
広場	—	—	約 500 m <sup>2</sup>	広場	—	—	約 500 m <sup>2</sup>
歩行者通路 1 号	4 m	約 150m	—	歩行者通路 1 号	4 m	<u>約 140m</u>	—
歩行者通路 2 号	4 m	約 110m	—	歩行者通路 2 号	4 m	<u>約 100m</u>	—
				<u>歩道状空地 1 号</u>	<u>2.5m</u>	<u>約 210m</u>	—
				<u>歩道状空地 2 号</u>	<u>2.5m</u>	<u>約 90m</u>	—
				<u>歩道状空地 3 号</u>	<u>2m</u>	<u>約 140m</u>	—
				<u>歩道状空地 4 号</u>	<u>2m</u>	<u>約 140m</u>	—
				<u>歩道状空地 5 号</u>	<u>2.5m</u>	<u>約 280m</u>	—

(2) 建築物等に関する事項の変更

※\_\_\_\_\_は、変更箇所又は追加箇所を示す。

		変更前	変更後	
地区の 区分	名称	区域1	区域1	
	面積	約3.9ha	<u>区域1-1</u> 約2.0ha	<u>区域1-2</u> 約1.9ha
建築物等の用途 の制限		風営法による店舗型性風俗特殊営業の施設。	風営法による店舗型性風俗特殊営業の施設。	
建築物の容積率 の最高限度		—	<u>10分の35</u>	
建築物の敷地面 積の最低限度		—	<u>1.0ha</u>	
壁面の位置の制 限		建築物の外壁等は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。	建築物の外壁等は計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。 <u>ただし、歩行者専用デッキ等の部分を除く。</u>	
建築物等の高さ の最高限度		—	<u>70m</u>	<u>55m</u>
建築物等の形態 又は意匠の制限		建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避けるなど周辺環境に配慮した意匠とする。	建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避けるなど周辺環境に配慮した意匠とする。	

※\_\_\_\_\_は、変更箇所又は追加箇所を示す。

		変更前		変更後	
地区の 区分	名称	区域4	区域5	区域4	区域5
	面積	約0.8ha	約2.9ha	約0.8ha	約2.9ha
建築物等の用途 の制限		商業地域の制限。 風営法による店舗型性 風俗特殊営業の施設。	近隣商業地域の制限。 風営法による店舗型性 風俗特殊営業の施設。	商業地域の制限。 風営法による店舗型性風俗 特殊営業の施設。	近隣商業地域の制限。 風営法による店舗型性風俗特 殊営業の施設。
建築物の容積率 の最高限度		—	—	<u>10分の56</u> <u>ただし、中水道施設の用 に供する部分は、200㎡を 上限として除く。</u>	<u>10分の56</u> <u>ただし、中水道施設、防災 備蓄倉庫、地域冷暖房施設の 用に供する部分は、1,700㎡を 上限として除く。</u>
建築物の敷地面 積の最低限度		—	—	<u>0.4ha</u>	<u>1.5ha</u>
壁面の位置の制 限		建築物の外壁等は計画図に示す壁面線を超え て建築してはならない。		建築物の外壁等は計画図に示す壁面線を超えて建築して はならない。 <u>ただし、歩行者専用デッキ等の部分を除く。</u>	
建築物等の高さ の最高限度		—	—	<u>55m</u>	<u>110m</u>
建築物等の形態 又は意匠の制限		建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避 けるなど周辺環境に配慮した意匠とする。		建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避けるなど 周辺環境に配慮した意匠とする。	

## 関連する都市計画の変更案の概要（中野区決定）

### 1 都市計画道路（中野区画街路第1号線）の区域線の変更

- ・ 中野区画街路第1号線は、警察大学校等跡地の土地利用転換を図るため、平成15年9月に計画決定しており、西側の一部区域については、中野区と杉並区の行政界を区域線としている。
- ・ 今回の変更は、中野区及び杉並区の行政界についての確認に伴い、中野区画街路第1号線の区域線を変更するものである。

### 2 高度地区の廃止

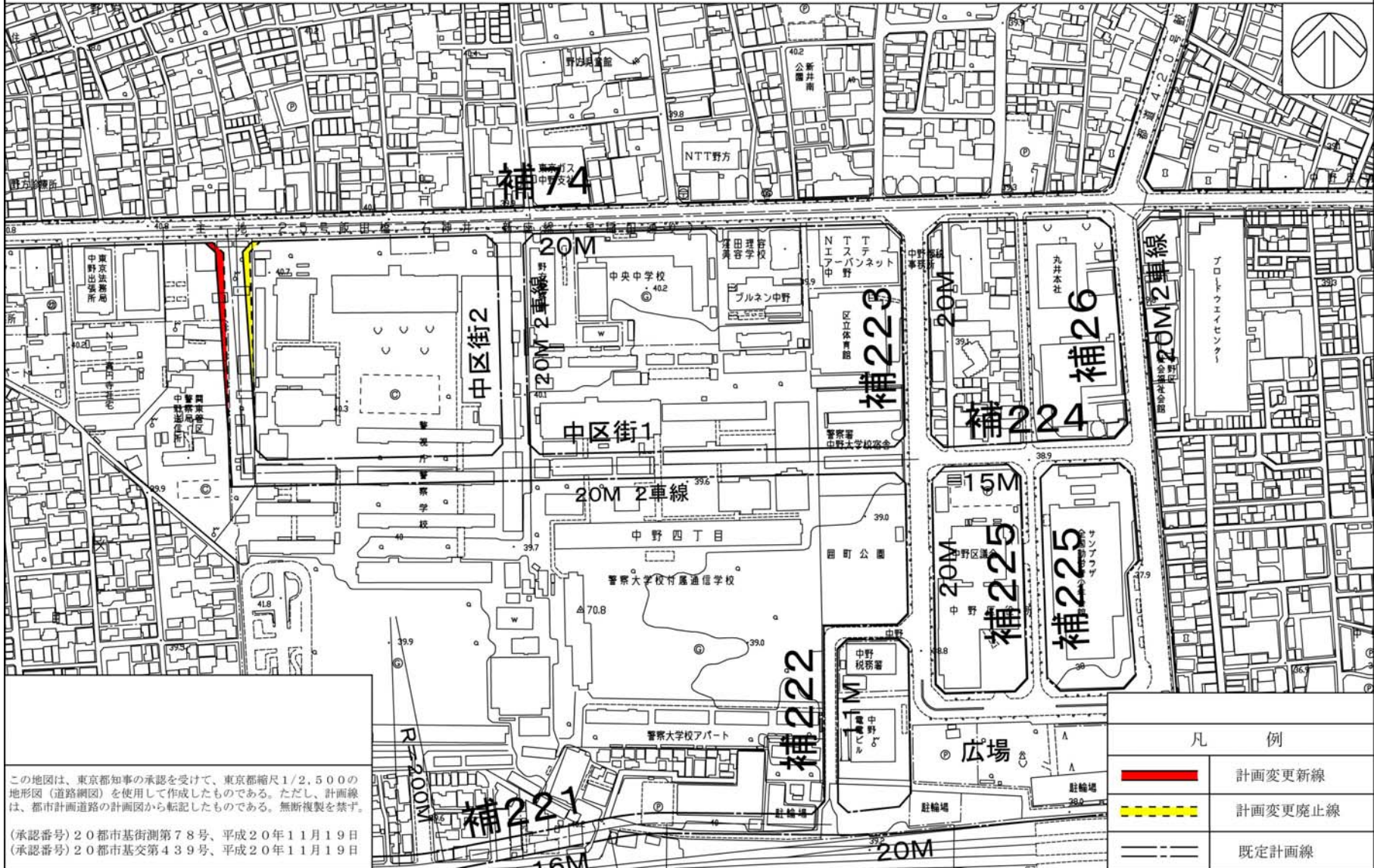
- ・ 高度地区は、市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るために指定する建物高さの制限である。
- ・ 区域1-1、区域1-2、区域4及び区域5については、地区計画に高さの最高限度や壁面の位置の制限などを定めることから、既定の高度地区を廃止するものである。
- ・ 「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」において、地区整備計画の区域で最高限度高度地区が指定されている場合は、原則として廃止することとされている。

### 3 防火地域の指定

- ・ 防火地域は、特に建築物等の防火性能を向上させ、火災の延焼拡大を抑制するために指定する制限である。
- ・ 区域1-1、区域1-2、区域4及び区域5については、防火性能を向上する必要があることから、準防火地域から防火地域に変更するものである。
- ・ 「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」において、原則として防火地域を指定することとされている。

# 東京都市計画道路 区画街路中野区画街路第1号線 計画図

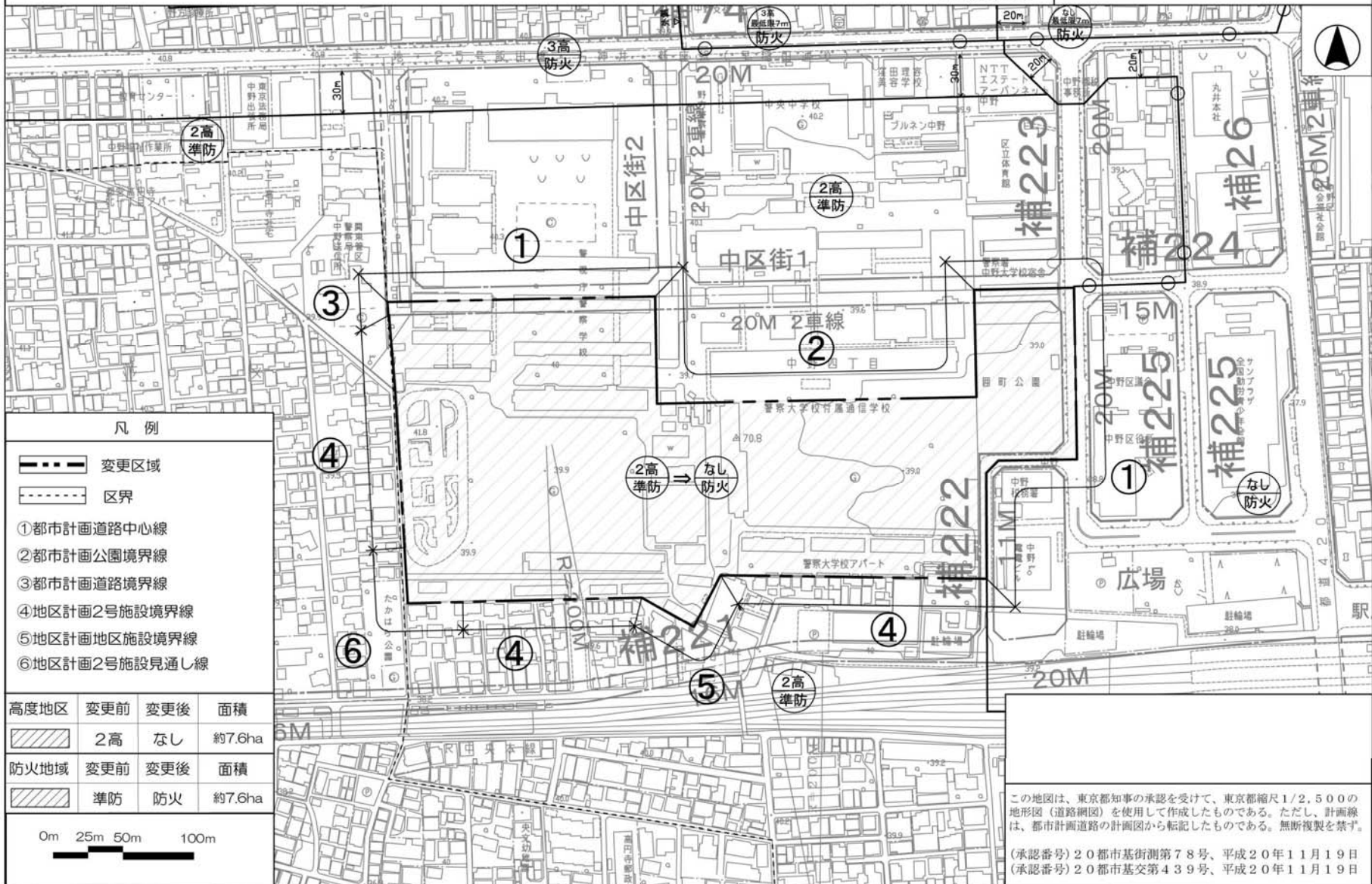
(中野区決定)





東京都市計画高度地区  
東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図

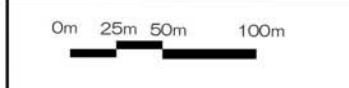
〔中野区決定〕



凡例

	変更区域
	区界
①	都市計画道路中心線
②	都市計画公園境界線
③	都市計画道路境界線
④	地区計画2号施設境界線
⑤	地区計画地区施設境界線
⑥	地区計画2号施設見通し線

高度地区	変更前	変更後	面積
	2高	なし	約7.6ha
防火地域	変更前	変更後	面積
	準防	防火	約7.6ha



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 20都市基街測第78号、平成20年11月19日  
(承認番号) 20都市基交第439号、平成20年11月19日



## 区域1-1 計画概要

## □事業者

学校法人明治大学

## □個別コンセプト

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。

## □計画の概要

敷地面積	約 16,470 m <sup>2</sup>	容積対象床面積	約 57,600 m <sup>2</sup>
建築面積	約 6,600 m <sup>2</sup>	延べ面積	約 64,200 m <sup>2</sup>
建物用途	学校(大学)	駐車台数	60台
階数	地下2階地上16階	着工	平成21年度(予定)
最高高さ	約 70m	竣工	平成24年度(予定)

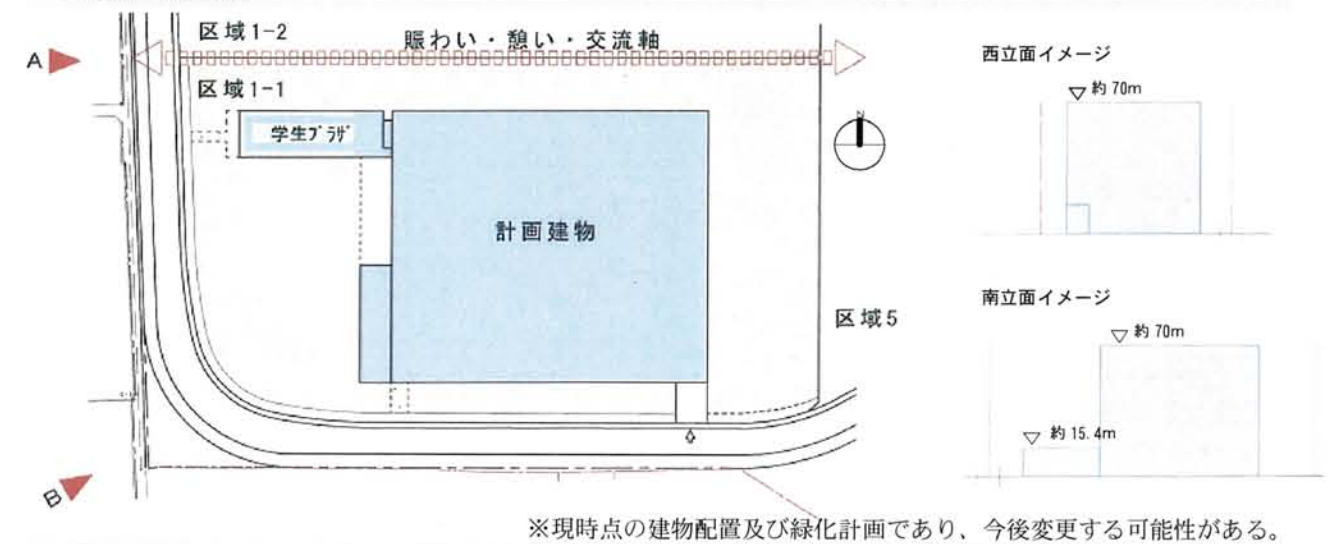
## □施設の特徴

- 敷地境界には塀を設けず、また周辺道路との段差を極力少なくすることにより、地域社会に開かれたキャンパスづくりを目指します。
- 区民の学習ニーズにこたえるべく、区や地域社会と連携・協力して社会人大学や区民講座等を実施し、大学の持つ知的財産の公開を図ります。また図書館等の施設については、卒業生、連携企業、地域の在住者等に開放することを検討します。
- 地域企業等と連携・協力した共同研究や受託研究の実施、人材育成、経営改善のためのプログラムを実施することで、地域産業活性化の支援を図ります。
- 防災機能の補完・向上、バリアフリー化を面的に展開した屋外・屋内空間の形成、防犯性への配慮による、安全・安心なまちづくりを目指します。
- 豊かに残された既存樹木の利活用を含め、緑豊かな環境と区民の誇りとなる景観の形成を図ります。
- 地球環境への負荷を低減する環境性能の高い建築計画、屋外空間の形成を図ります。
- 「賑わい・憩い・交流軸」に沿って隣接する帝京平成大学と協調し、新たな文教地域としてのシンボリックな空間の創出に努めます。
- 都市計画公園に接続した緑豊かな公共空地を整備し、オープンスペースを形成します。

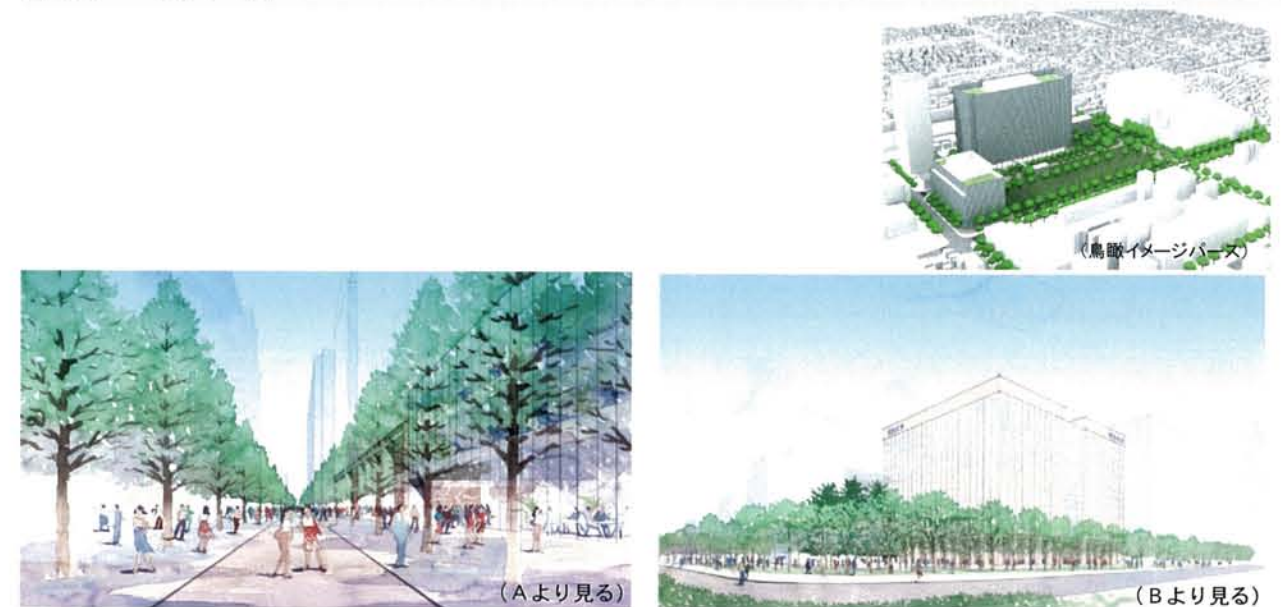
## □位置図



## □配置計画図



## □イメージパース





## 区域 1-2 計画概要

## □事業者

学校法人帝京平成大学

## □個別コンセプト

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。

## □計画の概要

敷地面積	約 16,020 m <sup>2</sup>	容積対象床面積	約 56,070 m <sup>2</sup>
建築面積	約 9,800 m <sup>2</sup>	延べ面積	約 62,600 m <sup>2</sup>
建物用途	学校(大学)	駐車台数	26 台
階数	地下1階、地上 12 階	着工	平成 21 年度(予定)
最高高さ	約 55m	竣工	平成 23 年度(予定)

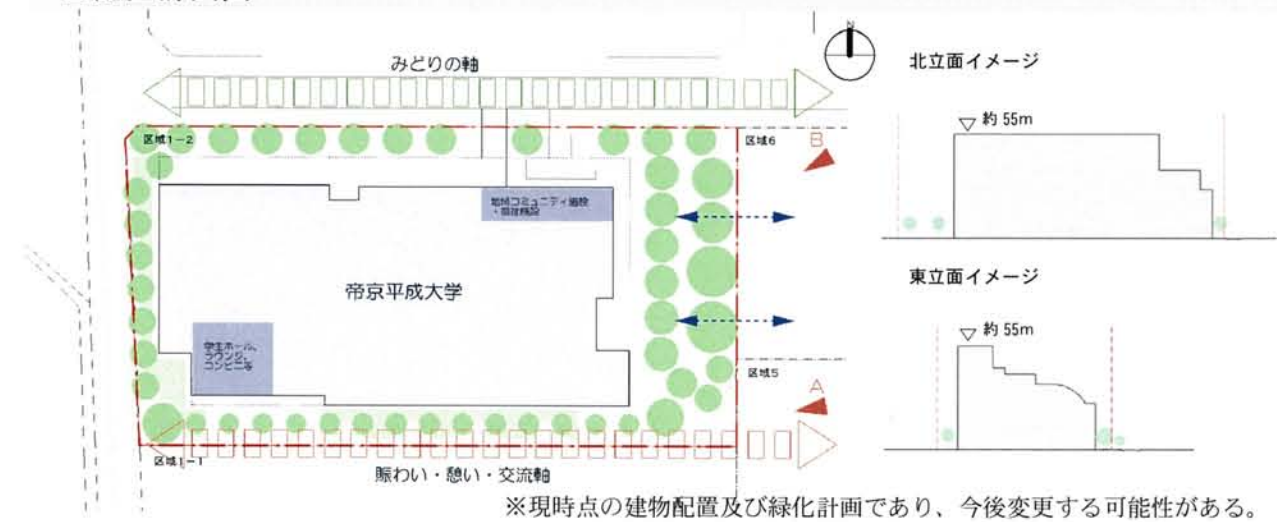
## □施設の特徴

- ・計画地東側には、都市計画公園と一体となった広場を整備し、学生だけでなく様々な人々の憩いの場として、また交流の場として機能するような整備を計画しています。
- ・計画地西側には、住宅地への影響(景観・風環境等)を配慮し、緩衝帯となるような常緑樹の植栽を行う計画です。
- ・計画地南側には、「賑わい・憩い・交流軸」に沿って隣接する明治大学と協調し、新たな文教地域としてのシンボリックな空間の創出を行う計画です。
- ・計画地北側には、みどり軸に沿って高木の列植を行う事を計画しています。
- ・建物の低層部には、保健福祉系サービスや、育児系サービスを提供するヒューマンサービス系の施設を設置し、周辺地域のアメニティの向上に寄与する計画です。
- ・防災機能の補完・向上、バリアフリー化、防犯性への配慮による安全安心なまちづくりを行う計画です。
- ・既存樹木をできる限り保存し、それに加えて新たに植樹を行うことで緑豊かな環境の維持に努める計画です。
- ・地球環境への負荷を低減する環境性能の高い建築計画、屋外空間の形成に努める計画です。

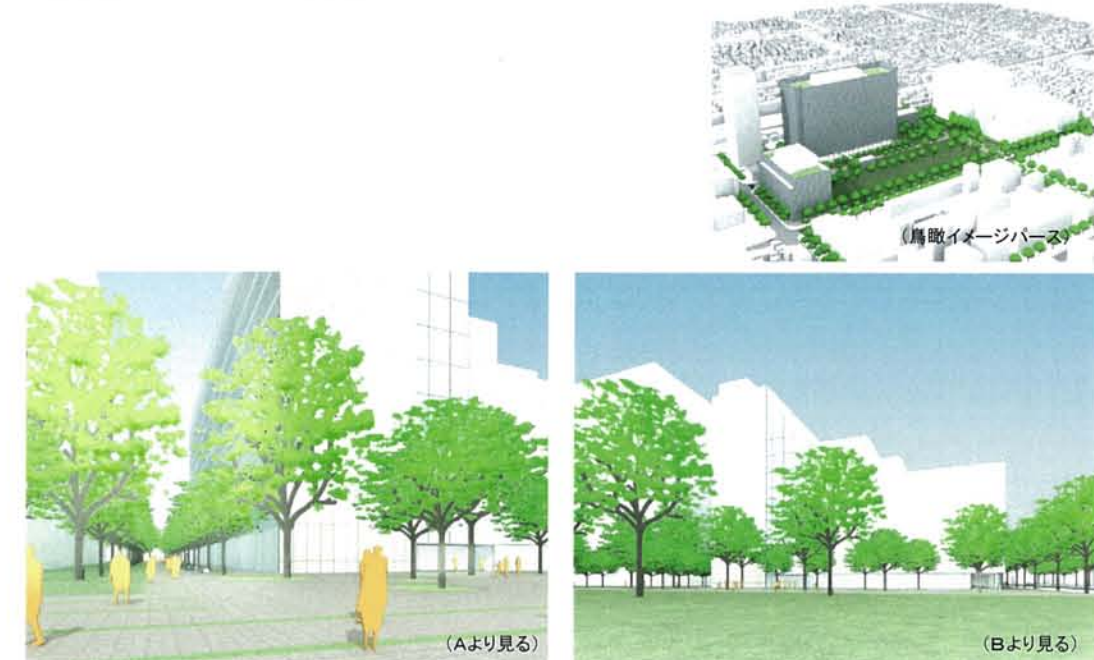
## □位置図



## □配置計画図



## □イメージパース





## 区域 4・5 計画概要

## □事業者

中野駅前開発特定目的会社（開発業務受託者；東京建物株式会社）

## □個別コンセプト

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。

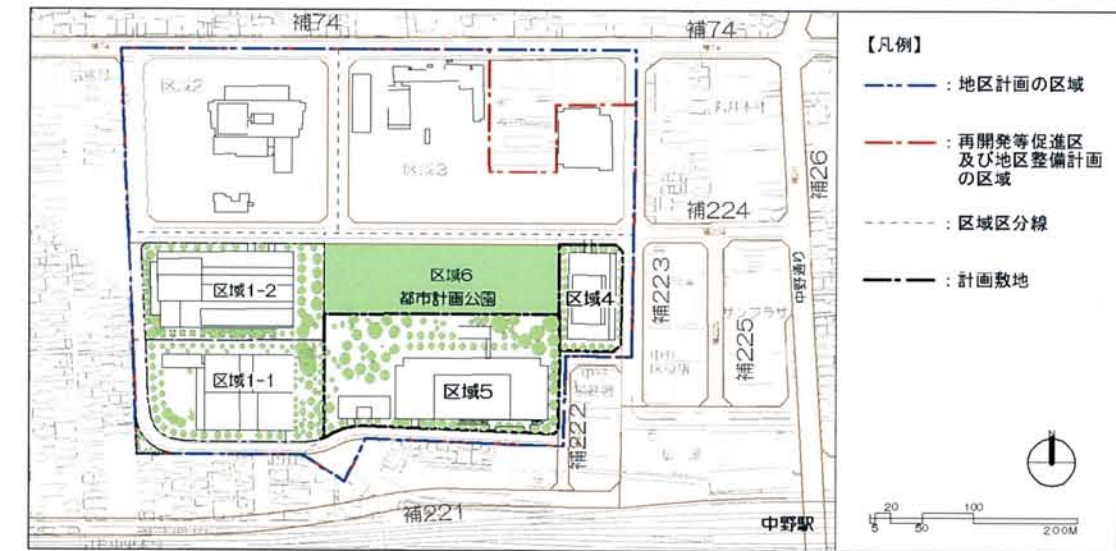
## □計画の概要

	区域4	区域5		区域4	区域5
敷地面積	約 6,050 m <sup>2</sup>	約 24,800 m <sup>2</sup>	容積対象床面積	約 34,080 m <sup>2</sup>	約 140,600 m <sup>2</sup>
建築面積	約 3,700 m <sup>2</sup>	約 9,675 m <sup>2</sup>	延べ面積	約 39,500 m <sup>2</sup>	約 156,800 m <sup>2</sup>
建物用途	業務、商業、 駐車場	業務、商業、 住宅、駐車場	駐車場台数	92 台	309 台
階数	地下 2 階、 地上 10 階	地下 2 階、 地上 22 階	着工	平成 21 年度 (予定)	平成 21 年度 (予定)
最高高さ	約 54m	約 100m	竣工	平成 23 年度 (予定)	平成 24 年度 (予定)

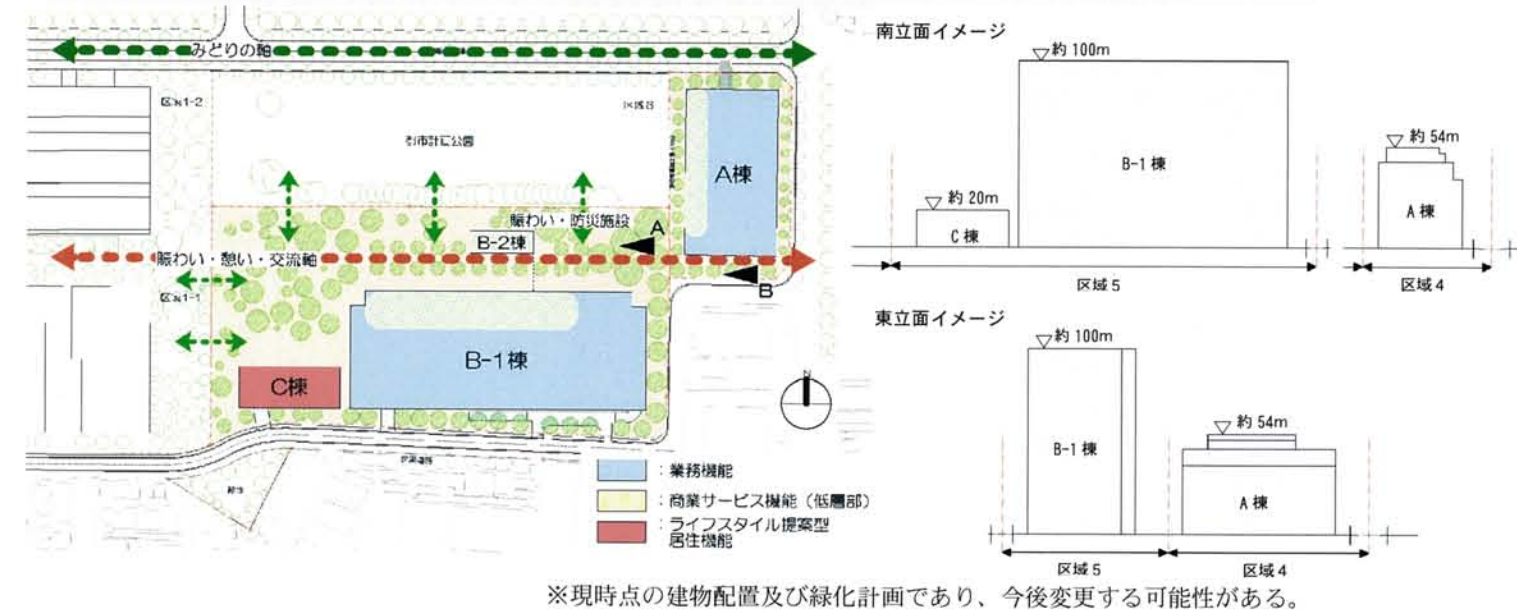
## □施設の特徴

- ・地区計画により定められた公園、公共空地が一体となった広大なオープンスペースを計画地最大の魅力と捉え最大限活用し地域の魅力を最大化するため、計画地に豊かに残された緑の利活用など、緑豊かで潤いのあるオープンスペースを計画します。
- ・オープンスペースに賑わいを提供するため、建物低層部に商業店舗を導入する計画とします。また、併せて、賑わいに資する中野区の活動の展開できる部分を計画建物の中に一定面積確保した計画とします。
- ・有力なテナントの誘致により中野駅前周辺地区の発展に継続的に貢献するため、オープンスペースと一体となった都心にはない業務環境を提供し、競争力のあるフロアプレート、環境・防災に配慮した設備スペックを持ったオフィスビルを計画します。
- ・防災、賑わいの拠点としての機能を強化するため、低層の B-2 棟をオープンスペース内に配置した計画とします。
- ・区域 5 の西側に、中野の新たなライフスタイルを提案する住まい方を可能とする住宅 (C 棟) を配置した計画とします。

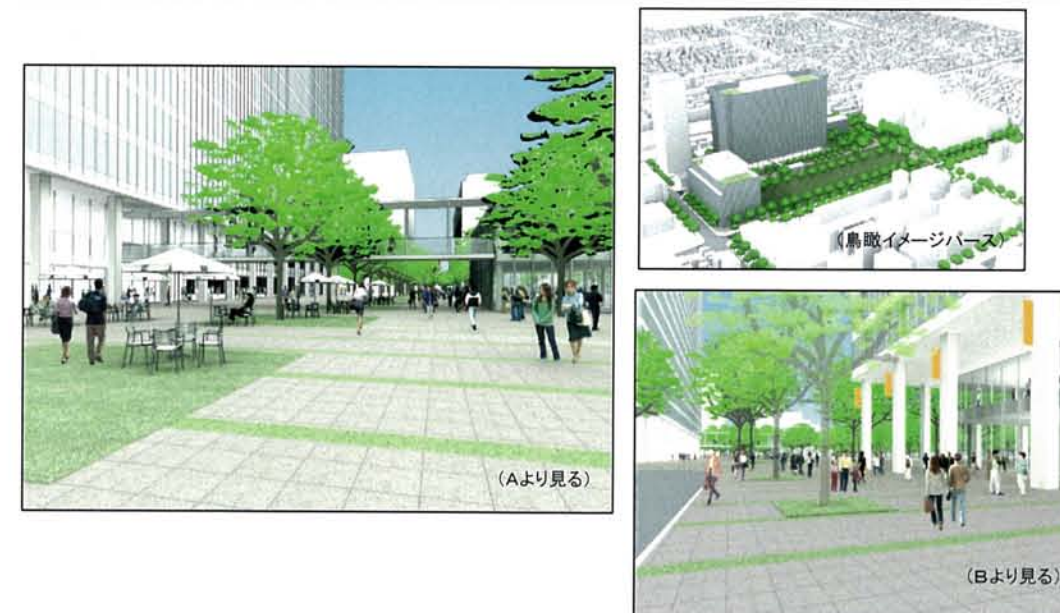
## □位置図



## □配置計画図

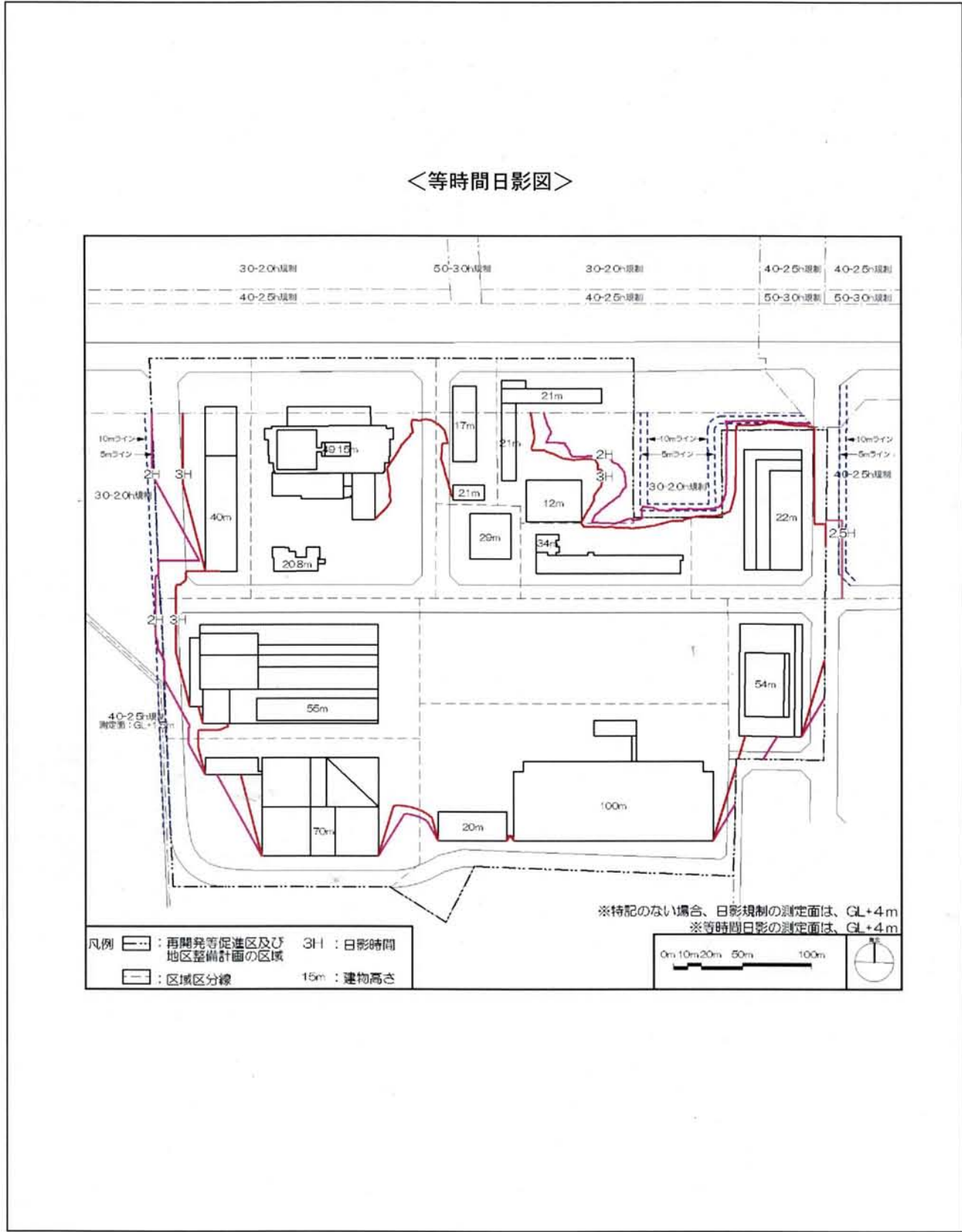


## □イメージパース

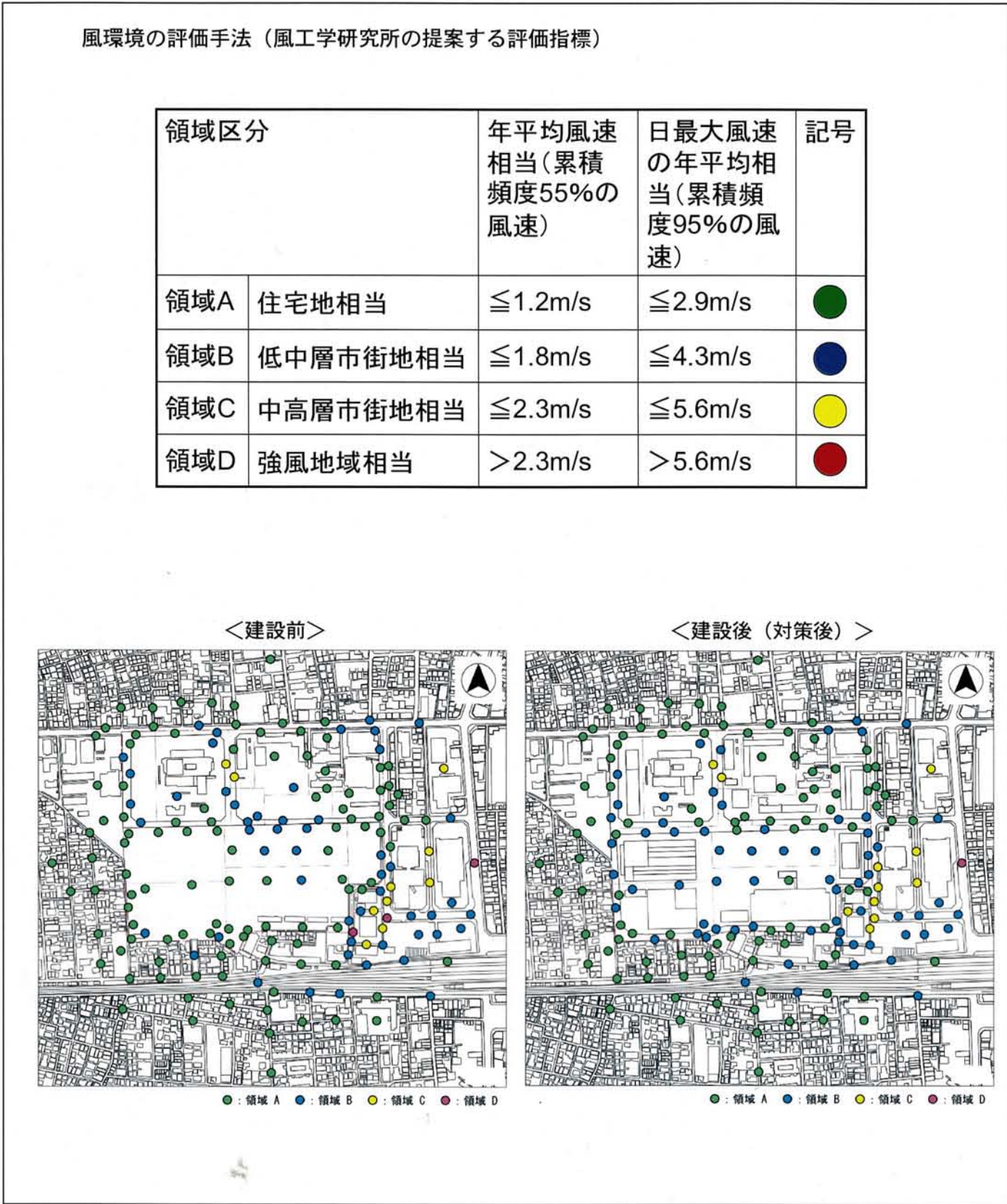




□ 地区全体の複合日影図



□ 地区全体の風環境予測



※ 現時点の施設計画に基いたシミュレーション結果である。