

## 警察大学校等跡地地区の都市計画について

### ■ 地区計画について

#### 1. 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、事業者の建築計画の進捗に合わせて、段階的に地区計画の内容を決定している。
- 平成 20 年 10 月には、開発を先行する事業者の区域において、これら事業者からの提案に基づき、未決定だった地区整備計画の一部事項を決定した。
- 今般、学校法人早稲田大学、警視庁及び中野区（中学校）の区域において、「中野四丁目地区地区計画」の未決定事項を定めるための提案が事業者から出される段階に至った。

平成 19 年 4 月	「中野四丁目地区地区計画」の目標、方針、再開発等促進区、主要な公共施設及び地区整備計画の一部を決定。（容積率や高さの最高限度など地区計画の一部事項を未決定）
平成 20 年 10 月	国有地を取得した明治大学、帝京平成大学、中野駅前開発特定目的会社は、開発の計画段階で中野四丁目地区地区計画について未決定事項を追加して定めるための企画提案書を作成。
平成 21 年 6 月	中野四丁目地区地区計画を変更し、明治大学、帝京平成大学、中野駅前開発特定目的会社の開発区域に、未決定事項を追加して決定。（都決定）
平成 23 年 2 月	早稲田大学、警視庁及び中野区（区立中学校）は、開発計画の具体化にあわせ、それぞれの区域について、中野四丁目地区地区計画に未決定事項を追加して定めるための企画提案書を作成。
平成 23 年 8 月（予定）	中野四丁目地区地区計画を変更し、早稲田大学、警視庁及び中野区（区立中学校）の開発区域に、未決定事項を追加して決定。（都決定）

#### 2. 警察大学校等跡地の全体建築基本計画

- 当地区では、まちづくりガイドラインを策定し、警察大学校等跡地の国有地を活かして、公共と民間のパートナーシップにより、地区で一体の開発整備を推進することとしている。
- こうした開発整備を推進するため、開発が具体化した区域ごとの事業者の個別計画だけでなく、再開発等促進区全体での遵守事項を設け、その遵守事項について開発協議会を設置して調整・検証・確認することとしている。
- 平成 20 年 10 月、開発協議会において、開発を先行する事業者の建築計画及びまだ建築計画が具体化していなかった事業者の区域にはモデルプラン（区作成）を配置し、各事業者が協議調整しながら、再開発等促進区全体での遵守事項に則する全体建築基本計画をとりまとめた。

- 今般、平成 20 年に区が作成し配置していたモデルプランを、早稲田大学、警視庁及び中野区（中学校）の実際の建築計画と置き換えて、開発協議会において再開発等促進区全体での遵守事項について再確認を行った。（別添資料 1 参照）

#### 再開発等促進区全体での遵守事項

- 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率の確保
- 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
- ④ 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）

#### 3. 新たな全体建築基本計画に基づく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。
- 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 117,270 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の最低限度 55,250 m<sup>2</sup>を超える、およそ 55,400 m<sup>2</sup>の有効空地が確保できている。
- 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、歩行者ともに処理可能な範囲である。
- ④ 東京都における避難場所指定の考え方に基づいて、平成 20 年 10 月に予測した開発後の避難有効面積（およそ 10.98ha）を上回る避難有効面積が確保できる計画となっている。

#### 4. 早稲田大学、警視庁及び中野区（中学校）から示された建築計画の概要

（別添資料 2 参照）

#### 5. 事業者からの企画提案書の受理

- 遵守事項が確認されたので、区は早稲田大学、警視庁及び中野区（教育委員会）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近々に受理し、東京都に送付する予定である。
- こ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 2-1、区域 3-1、区域 3-2 の変更に係る手続きを開始する予定となっている。

## ■ 都市計画公園について

### 1. 国有地を活用した中野中央公園の拡張

- 国は、警察大学校等跡地地区内の国家公務員宿舎建設を中止し、建設を予定していた土地を売却することとなり、区は昨年、財務省に取得要望書を提出した。
- 区が当該用地を取得できれば、既存の中野中央公園の一部として整備することとし、近隣公園としての公園機能の充実を図る。
- 当該用地をオープンスペースとすることは、警察大学校等跡地地区中央部の防災空間の拡大や避難動線改善など、地域防災機能をより一層向上させることとなる。
- また、北側中学校校庭と一団のオープンスペースとなるため、中学校の教育環境向上も期待できる。

平成 19 年 4 月	中野中央公園の都市計画決定（中野区決定） ◇面積；約 1.5ha ◇種別；近隣公園
平成 22 年 7 月	中野中央公園拡張に関する区の方針決定 ◇国の国家公務員宿舎建設計画に変化があれば、区は当該用地を中野中央公園の拡張用地として取得する。
平成 22 年 10 月	国家公務員宿舎建設の中止 ◇財務省が当該用地売却に関する公募を開始 ◇区は財務省に当該用地の取得要望書を提出
※ 平成 22 年度末までには、取得要望に関する国の審査や国有財産関東地方審議会の審議を経て、区への売却が決定される予定。	
※ 区への売却が決定された後、都市計画変更手続きに着手。 ◇区域の変更 ◇面積の変更（約 1.5ha→約 2.1ha）	