

警察大学校等跡地の開発計画に対して区が要請している事項について

平成20年(2008年)8月26日
建設委員会資料
拠点まちづくり推進室拠点まちづくり担当

開発計画に対して区が要請している事項		具体的内容	対象事業者*	
1. 環境 みどり 景観	(1) 既存樹木の保全・活用	現在ある樹木は、極力保存すること。それが困難な場合、最大限の移植を行うこと。あわせて新たに植栽を行って、みどりの総量を増やすこと。	国から土地の引き渡しがあった時点の高木の本数に対し、保存樹、移植樹、新植樹の合計本数を地区全体で、1割以上増やす。	共通
	(2) 環境配慮施策の実施	①個々の開発の環境負荷を低減するとともに、開発者相互の協力による地域としての環境対策に取り組むこと。	CASBEE** (建築物総合環境性能評価システム) による環境性能が最高水準(原則としてSランク)となるようにする。	共通
		②CO ₂ 排出量を少なくするための具体的対策を施すこと。	東京都環境確保条例上の「地球温暖化対策計画書」による評価が最高水準(原則として評価AA)となるようにする。	共通
		③雨水流出抑制対策を行うとともに、中水道施設を設置して雨水や雑排水の有効利用を図ること。	目標となる雨水貯水量は、敷地面積 1,000 m ² につき70m ³ 以上(通常60m ³ 以上)とする。	共通
	(3) 公共空地と公園の一体的整備	都市計画公園(1.5ha)と隣接する開発者が整備する公共空地(1.5ha以上)は、公園と一体的に整備し、適切な管理を行うこと。	公園や公共空地等が、利用者から見て一体感のある空間となるよう整備し、共同して一元的な管理が行えるようにする。	SPC、明、帝
(4) 景観への配慮	中野駅、JR中央線車窓、ならびに都市計画公園など、警大跡地を眺望する場所から見た景観を、地域のイメージアップに貢献するものとする。	区が設置する景観検討委員会(仮称)で、まち全体のデザインコンセプトを定め、これに基づいた景観計画を策定する。	共通	
2. 安全 安心	(1) 既存市街地への配慮	①風洞実験を行い、適切なビル風対策を講じること。	「東京都環境影響評価条例」と同等の指標で風環境の評価を行う。	共通
		②開発地と周辺市街地との間で、人や自転車及び緊急車両のスムーズな往来ができるよう、極力段差をなくすこと。	杉並区側及び田町地区の既存道路から区画道路に、歩行者及び自転車が日常支障なく出入りできるよう、極力段差をなくす。	SPC、明、帝
		③区画道路と周辺市街地との間に生ずる土地については、将来の周辺市街地のまちづくり用地として活用すること。	既成市街地側で行われる将来のまちづくりや公共施設の整備に当該用地が必要とされる場合は区に協力する。	SPC、明、帝
		④地区計画区域内の病院、中学校、住居に対する日影の影響については 建築紛争予防条例に準拠して対応すること。	事業者は、地区計画区域内の関係住民等の申し出に対して、誠意をもって協議に応じる。	共通
	(2) ユニバーサルデザインの導入	だれもが自由に活動し自己実現を図れる「中野のまち」の顔にふさわしい、ユニバーサルデザインを取り入れた施設整備を行うこと。	「東京都福祉のまちづくり条例」に基づく「施設整備マニュアル」の「誘導水準」を整備目標とする。	共通
(3) 防災拠点の形成	区が行う防災対策に協力すること。	総合的な防災拠点として機能するよう、区と協議した諸施設(備蓄倉庫等)を整備する。	共通	
3. 総合協力	(1) 賑わいの形成	区と共に中野のまちの魅力を高め、まちを活性化する取組みを積極的に推進すること。	賑わい軸の形成にあたっては、中野駅地区や中野五丁目等、駅周辺の既存のまちの賑わいとの連続性に配慮する。SPCは、2,000~3,000 m ² 程度の床を確保し、そのスペースを活用して展開する事業について、区に提案し、協議のうえ実施する。	SPC、明、帝、早
	(2) 地域振興への協力	区が区内の産業界と協力して設立する地域振興のための組織づくりに協力し、参画すること。	区が設立を予定する、まち起こしのための組織が具体化した場合には、これに協力し、参画する。	SPC、明、帝、早
	(3) エリアマネジメントの導入への協力	警大跡地の事業者が共同して、公共施設やパブリックスペースの一体的な管理をする組織の設立に協力し、参画すること。	区域内の公共施設やパブリックスペースの一元的な管理や、地域の活性化のための活動を行う組織を区と共に設立し、地域の事業者が協力してタウンマネジメントにあたる。	共通
	(4) 産学公連携の推進	産業や人材の育成の具体化に向けて、産学公連携を主体的に推進すること。	大学及び事業者は、区と連携して事業の展開を行うこととし、計画を区に提案し、協議のうえ実施する。	SPC、明、帝、早
	(5) 駐車、駐輪対策への配慮	区が行う中野駅周辺の駐車及び駐輪対策に協力すること。	区が定める駐車・駐輪対策に協力し、各施設が全体の調整のもとに駐車場及び駐輪場の整備・管理を行う。	共通
	(6) 都市基盤整備への協力	中野駅周辺の都市基盤整備の財源となる開発協力金に、協力すること。	「中野区まちづくり基金として積み立てる中野駅周辺地区都市基盤施設等整備に係る開発協力金の運用に関する要綱」第5条に基づき、協力金額等に関する協定を締結する。	共通、自警会

対象事業者*

SPC 中野駅前開発特定目的会社(東京建物株式会社が開発業務を受託)
明 明治大学
帝 帝京平成大学
早 早稲田大学
共通 上記四者に加え、財務省、警視庁 今後求めていく)

CASBEE**

建築物単体の環境性能を評価する尺度で、環境負荷(排気、騒音、廃熱、排水など)と建築物の品質・性能(室内環境、室外環境など)の比で表され、5段階に分類される