

警察大学校等跡地地区のまちづくりに関する覚書（案）

中野区（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、警察大学校等跡地地区（以下「跡地地区」という。）の開発を行うに当たり、甲、乙が取り組むまちづくりについて、次のとおり覚書（以下「本覚書」という。）を取り交わす。

（目的）

第1条 本覚書は、跡地地区の開発において、中野の顔にふさわしい賑わいと環境が調和した安全なまちを実現するため、甲及び乙が行う相互協力の内容を定めることを目的とする。

（地区の定義）

第2条 本覚書における跡地地区とは、中野四丁目地区地区計画に定める再開発等促進区の区域とする。

（地域との連携・協力）

第3条 乙は、開発期間中においては跡地地区の他の事業者、並びに開発後においては、周辺の権利者や地域商店街及び地元町内会等と連携し、その活動に積極的に協力するものとする。

（既存樹木の保全・活用）

第4条 甲及び乙は、跡地地区に現在ある樹木を極力保存・移植するとともに、新たな植樹等を行い、防犯性など安全・安心に十分配慮し、快適で魅力的な都市空間を確保することを前提に、跡地地区全体でみどりの総量を現在よりも増やすものとする。

（環境配慮施策の実施）

第5条 乙は、計画建物による環境負荷の低減について、具体的な数値目標を設計段階で示し、これの実現に努めるものとする。

2 乙は、跡地地区の他の事業者と協力し、跡地地区全体の環境対策の具体的な数値目標を設計段階で示し、これの実現に努めるものとする。

3 乙は、計画建物のCO2排出量を削減するための具体的対策を設計段階で示し、これの実現に努めるものとする。

- 4 乙は、計画建物の雨水流出抑制対策の具体的対策量を設計段階で示し、これの実現に努めるとともに、中水道施設の設置等、雨水や雑排水の有効利用を図るものとする。
- 5 甲は、跡地地区で自ら開発事業を行う場合において、前1項乃至4項に定める内容に準じて環境配慮施策の実現に努めるものとする。

(まとまったオープンスペースの確保)

第6条 甲の整備する都市計画公園と乙が整備する公共空地は、オープンスペースとして一体的に機能するよう、適切な整備及び管理を行うものとする。

(良好な景観形成)

- 第7条** 甲は、跡地地区内の開発整備に際し、地域のイメージアップに貢献する景観形成を図るため、学識経験者及び乙や跡地地区内の他の事業者を含む検討組織を設置し、まち全体のデザインコンセプトを作成するものとする。
- 2 甲及び乙は、前項に定めるまち全体のデザインコンセプトに基づいた景観形成を実現するものとする。

(既存市街地への配慮)

- 第8条** 乙は、計画建物の風洞実験を行い、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ない、適切なビル風対策を講じるものとする。
- 2 乙は、計画建築物による日影の影響について十分な説明を行うと共に、跡地地区内の病院及び中学校、並びに中野四丁目地区地区計画区域内の住民等の申し出に対しても、「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づき、誠意をもって対応するものとする。
 - 3 甲は、跡地地区で自ら開発事業を行う場合において、前1項乃至2項に定める内容に準じた配慮を行うものとする。
 - 4 乙は、区画道路と既存区道との間で、人や自転車及び緊急車両の往来が出来るよう、段差をなくすものとする。
 - 5 乙は、甲及び周辺市街地の権利者らが将来まちづくりを進めるにあたって、区画道路と周辺市街地との間の乙所有の土地が必要となった場合は、これに協力するものとする。

(ユニバーサルデザインの導入)

- 第9条** 甲及び乙は、誰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に基づく施設整備を行うものとし、「東京都福祉のまちづくり条例」に定める「誘導水準」を整備目標とする。
- 2 甲及び乙は、跡地地区内の他の事業者とも協力し、跡地地区全体で統一感あ

る、だれもがわかりやすいサイン計画を取り入れた施設整備を行うものとする。

(防災拠点の形成)

第10条 甲及び乙は、跡地地区が都の定める避難場所に立地することを十分考慮して施設の整備及び運用を行い、地域防災性の向上に努めるものとする。

2 乙は、甲が前項に基づき進める総合的な防災拠点の形成を補完する施設の整備を行うものとする。

(賑わいの形成)

第11条 甲及び乙は、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ものとし、区内の産業界等と協力して地域振興のための組織づくりを行っていくものとする。

(エリアマネジメント導入)

第12条 甲及び乙は、跡地地区内の他の事業者と共に、跡地地区内の公共施設やパブリックスペースの一体的な管理を行う組織の設立に取り組むと共に、効果的な維持管理に努めるものとする。

(産学公連携の推進)

第13条 甲及び乙は、跡地地区内の大学等や区内の産業界と協力し、中野区における産業や人材の育成の具体化に向けた産学公連携を協議し、推進するものとする。

(駐車、駐輪対策の実施)

第14条 甲及び乙は、跡地地区の開発にともなう駐車・駐輪需要が中野駅周辺一帯の交通環境を阻害することのないよう、適切な中野駅周辺の駐車及び駐輪対策を協力して行うものとする。

(都市基盤整備への協力)

第15条 乙は、「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」に基づき、開発協力金を負担するものとする。

2 甲は、跡地地区で自ら開発事業を行う場合において、前項に準じた負担を行うものとする。

(まちづくりの進行管理)

第16条 甲及び乙は、本覚書の趣旨を実現するうえで適切な進行管理を相互に行

うため、各々の跡地地区の開発計画の進捗にあわせて、都市計画決定段階、建築物等施設の設計段階、竣工段階において協議を行い、各々のまちづくりの具体的な取り組み内容を、書面により相互に確認し、開発を進めるものとする。

(地位の承継)

第 17 条 乙は、土地若しくは建物の権利又は地位に変動がある場合は、本覚書の内容について、当該土地又は建物の包括承継人又は特定承継人に継承させるものとする。

(まちづくりへの取り組み)

第 18 条 本覚書の各条のうち、必要とされるまちづくりの具体的な取り組み内容を、別表により定める。

(疑義の処理)

第 19 条 本覚書に定めのない事項及び本覚書の解釈に疑義が生じた場合は、その都度、甲乙協議の上、処理するものとする。

附則

本覚書交換の証として、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印して各 1 通を保有するものとする。

平成 20 年 月 日

甲 東京都中野区中野四丁目 8 番 1 号
中野区長

乙 東京都〇〇〇
〇〇〇〇

(中野駅前開発特定目的会社開発受託者 東京建物株式会社)

別表 まちづくりの具体的な内容

各条	具体的な内容
第4条 既存樹木の 保全・活用	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、都市計画公園を含む地区全体で、安全性・防犯性・快適性を損なわないことを前提に、1割以上増やす。 跡地地区全体で移植場所を融通しあう調整を行う。
第5条 環境配慮施策の 実施	<p>1 CASBEE（建築物総合環境性能評価システム）による最高水準の環境性能を目標とする。</p> <p>2 CASBEE－まちづくりを試行的に導入し、跡地地区内の他の事業者と協力しながら最高水準を目標とする。</p> <p>3 東京都環境確保条例上の「地球温暖化対策計画書」について、入居テナントにも協力を要請し、最高水準の評価を目標とする。</p> <p>4 雨水貯留量は、敷地面積1,000㎡につき70m³を目標とする。</p>
第7条 良好な景観形成	まち全体のデザインコンセプトに基づき、計画建物低層階はまちの賑わいの演出に配慮した計画とする。また建物低層階の意匠と一体的に植栽計画を定めることで、高層建築の圧迫感の軽減を図る。
第8条 既存市街地への 配慮	2 関係住民等から、東京都建築紛争予防条例に定める、あっせん・調停の申し出があった場合は、事業者は、真摯に誠意をもって、その協議に応じる。
第10条 防災拠点の形成	地区全体が総合的な防災拠点として機能するよう、民間防災拠点として利用できる延床面積600㎡程度（内備蓄倉庫200㎡程度）の整備を行う。
第11条 賑わいの形成	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連続性に配慮した賑わい軸の形成を行う。さらに2,000～3,000㎡程度のスペースを活用し、そこで展開する賑わいに資する事業について、甲に提案し協議のうえ実施する。
第14条 駐車、駐輪対策の 実施	施設用駐車場の一般開放について、関係諸官庁との協議や施設利用実態等を踏まえた上で、甲と協議する。 駐車場及び駐輪場は、施設の地下に設置する等、人の視線に配慮したものとする。
第15条 都市基盤整備 への協力	開発協力金は、これまでの協議をふまえ「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」に基づき甲と協議した金額とする。

別表 まちづくりの具体的な内容

各条	具体的な内容
第4条 既存樹木の 保全・活用	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、都市計画公園を含む地区全体で、安全性・防犯性・快適性を損なわないことを前提に、1割以上増やす。 跡地地区全体で移植場所を融通しあう調整を行う。
第5条 環境配慮施策の 実施	1 CASBEE（建築物総合環境性能評価システム）による最高水準（A以上）の環境性能を目標とする。
	2 CASBEE-まちづくりを試行的に導入し、跡地地区内の他の事業者と協力しながら最高水準（A以上）を目標とする。
	3 東京都環境確保条例上の「地球温暖化対策計画書」を都に提出し、最高水準の評価を目標とする。
	4 雨水貯留量は、敷地面積1,000㎡につき70m ³ を目標とする。
第7条 良質な景観形成	まち全体のデザインコンセプトに基づき、計画建物低層階はまちの賑わいの演出に配慮した計画とする。また、建物低層階の意匠と一体的に植栽計画を定めることで、高層建築の圧迫感の軽減を図る。
第8条 既存市街地への 配慮	2 関係住民等から、東京都建築紛争予防条例に定める、あっせん・調停の申し出があった場合は、事業者は、真摯に誠意をもって、その協議に応じる。
第10条 防災拠点の形成	乙は、避難所利用に関する災害時協定の締結を甲と協議する際、乙の施設の在館者を含む概ね2000人規模の備蓄倉庫、防災倉庫、無線設備の配備、飲料水用貯水設備、非常用電源、避難者収容スペース等の設備を検討し、整備に協力する。
第14条 駐車、駐輪対策の 実施	施設用駐車場の一般開放について、関係諸官庁との協議や施設利用実態等を踏まえた上で、甲と協議する。 駐車場及び駐輪場は、施設の地下に設置する等、人の視線に配慮したものとする。
第15条 都市基盤整備 への協力	開発協力金は、これまでの協議をふまえて「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」に基づき甲と協議した金額とする。