

警大等跡地利用事務打合せメモ
(中野駅周辺まちづくり調査検討関係)

日 時 平成16年5月12日(水) 15:00~16:30

会 場 中野区 9階会議室

出席者(相手方) 中野区: 都市整備部 那須井 部長 (区長室担当)
石井 部長 (中野駅周辺整備担当)
豊川 中野駅周辺整備担当課長
田中 中野駅周辺整備担当係長

コサウト: (株)日建設計

(当 方) 関東財務局審理第2課 鈴木課長
東京事務所 家坂統括、宮内主任

【内 容】

(当 方) 3月30日に開催された第4回中野駅周辺まちづくり検討委員会で検討結果のとりまとめが行われたが、警察大学校等跡地について当方では地元のまちづくりの意見を尊重しながらで早期に処理を行いたいと考えており、今後、地区計画決定、都市計画決定の時期等のスケジュールをどのように考えているか伺いたい。

(相手方) [4月人事異動により、担当が石井部長、豊川課長、田中係長になったことが紹介された]

中野駅周辺まちづくり計画にかかる区長と区民との対話集会...4月2回実施済
(結果: フォーラムとほぼ同様・緑の保存、公園要望の意見あり。)

中野駅周辺まちづくり計画の基本的考え方のまとめ.....5月下旬

中野駅周辺まちづくり計画方針のたたき台作成7月下旬

中野駅周辺まちづくり計画方針のまとめ8月下旬

地区計画方針案(区案)作成9月

都市計画審議会案件提出11月

地区計画の方針決定17年夏頃

(地区計画...区都計審、建ぺい率・容積率等...東京都都計審)

※ 都都計審は年4~5回開催されており、案件提出後の約6ヶ月後に審議会が開催され、1ヶ月の縦覧期間を経て告示されるのが通例。

その後具体的な地区計画を定めることとする予定で、防衛庁檜町の処理を参考に進めたいと考えています。

(当 方) 都市計画審議会前に当方開催の関東地方審議会に諮る必要があり、どのような内容のものを何時の審議会に諮るか検討することが必要です。

このため種々の打合せが必要であり、まず、全体の流れ、スケジュールのフローチャートが必要になります。

(相手方) 早急にフローを作成し、提出します。

基本的には、区の金をかけずに、開発者への容積率アップのボーナス分の範囲内で公開空地、公園、道路等の整備を行いたいと考えています。

(当方) 仮に入札に付すとした場合、開発者負担はどのような形になるかを明確にする必要がある、そのために条例、要綱の整備等が必要であればその整備もお願いしたい。

また、誰も参加しないような厳しい開発者負担であっては計画倒れになってしまうので、採算性からどの程度が見込まれるのか検討していただく必要がある。

(相手方) 大学の利用要望等もあり、その中で区が誘致したい大学もある。

全てを入札にということではなく、ゾーンを区切り、利用目的を決めたいと考えており、採算ベースからみて入札参加できる開発者負担はどの程度であるか、入札参加者の有無等のサーチ、検討を日建コンサルタントに委託しました。

(当方) 開発者負担により公園、道路等の整備を行うにしても、開発者に整備を開発許可条件にするのか、または、整備は区で行い負担金を開発者に課するという方法も考えられる。

全面積入札であれば良いが、一部入札、一部随契であると開発者負担を同時進行させることは難しいのではないかと。

また、入札部分と公共随契部分はこの箇所をどのような用途でどの程度の面積必要であるか等、アウトラインが良いが跡地利用計画図を作ってください、地方審議会前には区の要望書を提出してもらおうことになる。

(相手方) 種々ご指導いただき、随時連絡を行いまして事務を進めていきますので、よろしくをお願いします。

(以上)

警大等跡地利用事務打合せメモ
(中野駅周辺まちづくり調査検討関係)

日時 平成16年5月21日(金) 9:30~11:30

会場 東京財務事務所 5階B会議室

出席者(相手方) 中野区: 都市整備部 豊川 中野駅周辺整備担当課長
田中 中野駅周辺整備担当主査

コンサルタント(株)日建設計

(当方) 関東財務局審理第2課 鈴木課長
東京事務所 家坂統括、宮内主任

[中野区から別添資料が提出された。]

【内容】

(相手方) 先日(5月12日)の打合せで依頼を受けた全体の流れとしてスケジュール案を基に作業フローチャート図を作成しました。

スケジュールは前回打合せの際と同様、

中野駅周辺まちづくり計画方針のまとめ……………16年8月中

都市計画審議会企画提案書提出……………16年秋

都市計画審議会案件提出……………16年11月

と考えており、都市計画審議会が都市計画審議会案件提出後、概ね6ヶ月後に開催(17年5月頃)されますので、この期間に入札等の準備をお願いし、都市計画の告示期間(1ヶ月間)経過後に公募を開始(17年8月頃)していただければと考えています。

入札実施となった場合の感触につきましては、大手デベロッパー数社に尋ねますと、中央線沿線はまだ住宅需要が高く、面積、価格、開発条件にもよるが、参加したいとのことでした。

なお、財務省と調整を図りつつとなりますが、条件等がまとまった後の需要は財務省名でヒアリングすることがベターと考えています。

大手デベロッパーからコンペ方式はあるかとの照会がありましたが、如何ですか。

(当方) 建築工事を除く売払では、形、環境整備にどれだけ寄与するかの点数、配点が難しいため、実質コンペ方式は採りにくく、価格競争となる。

大手の需要があるとのことであるが、通常の時価額で採算ベースにのったとしても、公園・道路等の公共負担を開発者負担とした場合には需要も異なる。

公園・道路等の公共負担を開発者負担とした場合のシミュレーション、試算表の作成、入札した場合どのように地元メリットがあるのかの検討をお願いしたい。

また、道路、公園を開発者負担でと考えている場合、入札実施にあたっては、「開発にあたっては区との協議が必要で、開発者負担がある。」として公募をし、具体的には区に相談をと言った場合、どの程度の容積でどれだけの地区計画の縛りがあるのか等、最低限の条件を各者に平等に説明できるようルールを作っていたいく必要がある。

大学等の文教施設の引き合いもあると聞くと、随契、入札落札者等それぞれ別々に道路整備、公開空地の提供を求めた場合に果たして区の構想どおりに行くのか疑問である。例えば条例等による負担金も検討が必要と考える。

仮に大学等の要望が多数に渡った場合、区として、まちづくりとしてどこを誘致したいのかの検討もお願いしたい。

(当 方) 土地利用の基本方針図と将来イメージ図を見ると区画街路1号線の北側、現警視庁東宿舎等の位置に公共公益ゾーンで約10,000㎡、区立体育館となっているが、取得が数年後に具体化されるものであればまだしも、特々財産で金利負担が増加している状況から、区のために処分せずに区のために置いてもらいたいとしても、取得が10年先等のために処理を留保しておくことは出来ない。何年後に取得するかが具体的に必要。

基本方針図の面積は、このような面積にしたいとの素案なのか。

(相手方) キャドで図面から計算したもので、具体的にこの面積にという段階のものではありません。

(当 方) 土地利用計画を再検討いただくとともに、複合施設とはどのようなものか等詳細についても検討をお願いしたい。

(相手方) 出来た都度ご相談させていただきますので、よろしく申し上げます。

(以上)

■跡地・その周辺地区の整備の流れ

