

【件名】

中野二丁目地区第一種市街地再開発事業に伴う施設建築物および都市基盤施設の整備概要について

【要旨】

中野二丁目地区においては、商業・業務、都市型住宅など多様な都市機能が集積する南口のにぎわいの核を形成するとともに、南口駅前広場の拡張整備や東西南北の交通動線の整備を行い、安全で快適な交通結節点とし、人々の回遊とにぎわいが広がる複合市街地の形成を図ることとしている。

また、当地区の将来像の実現に向けて、「南口駅前広場の拡張整備や交通動線の整備」「多様な都市機能が集積するにぎわいの核を形成」の2つの観点から具体的なまちづくりを土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により進めている。

このたび、市街地再開発事業による施設建築物が竣工を迎えることから、施設建築物および都市基盤施設の整備概要について報告する。



図1 中野二丁目地区 全体図

1. これまでの経緯について

平成17年10月	中野二丁目地区市街地再開発準備組合設立
平成26年10月	中野駅南口地区まちづくり方針の策定
平成27年 3月	中野駅南口地区地区計画の決定、中野二丁目地区第一種市街地再開発事業の決定、中野二丁目土地地区画整理事業の決定ほか都市計画の決定又は変更
平成28年 5月	中野二丁目土地地区画整理組合の設立認可
平成30年 7月	中野二丁目地区第一種市街地再開発組合の設立認可
令和 2年 3月	第一種市街地再開発事業における権利変換計画の認可
令和 2年 4月	建築工事着工

2. 施設建築物の整備概要について

(1) 建築計画

施設建築物の共同化により、建築物の不燃化や耐震性の向上を図るとともに、災害に強いまちづくりを促進する。また施設建築物の竣工に伴い、昼間人口および夜間人口は、それぞれ約3,250人、約1,500人の増加が見込まれる。

表1 施設建築物一覧表

	(業務棟)	(住宅棟)	(合計)
敷地面積	約 5,677 m ²	約 4,405 m ²	約 10,082 m ²
建築面積	約 4,143 m ²	約 3,465 m ²	約 7,608 m ²
延べ面積	約 49,965 m ²	約 49,680 m ²	約 99,645 m ²
最高高さ	GL+約 116m	GL+約 147m	
階数	地上 20 階	地上 37 階	
	地下 2 階	地下 2 階	
構造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	
	(中間免震構造)	(中間免震構造)	

ア 低層部

新たな東京の顔となる駅前のにぎわいを創出するため、周囲の回遊動線に接し集客性が高い商業施設を1階及び2階に配置する。

また、2階レベルの人工地盤は、地区の東側の地盤とほぼ同一レベルに合わせ、千光前通りや中野区産業振興センター方面への歩行者動線を確保する。

イ 高層部

北側（業務棟）には駅直近という立地条件を活かして3～5階に商業施設、6～20階に事務所を配置する。

また駅前、線路敷から離れた南側（住宅棟）には1Rから4LDKまで様々なライフステージに対応する住戸を整備する。

表2 施設用途一覧表

主要用途	延床面積		
住宅	約 40,040 m ²	住宅戸数	396 戸
		(うち、ファミリータイプ284戸を含む)	
事務所	約 37,501 m ²		
	(基準階床面積 約 1,756 m ²)		
商業施設	約 8,238 m ²	1・2階部分	21 区画
		(食料品・医薬品・雑貨等)	
駐車駐輪場	約 12,116 m ²	駐輪場	313 台
		駐車場	1,437 台
		(区駐輪場 500 台を含む)	

(2) 省エネルギーへの取り組み

外壁や屋根には断熱材を設け、開口部には断熱性能に優れた Low-E 複層ガラスを導入することで、建築物の熱負荷の低減を図る。

また、LED 照明や人感センサーなど高効率の設備機器および太陽光発電設備を導入する。

(3) みどりのインフラ整備

敷地周囲には、常緑樹による高木（シラカシ、シマトネリコ）を密に配置し、また、建物沿いには中・低木（シャラノキ、シロヤマブキ）の植栽帯を計画することでバランスの良い緑量配置を行う。

表3 敷地内緑化一覧表

	緑化面積	
地上部	953.99 m ²	
(高木)	82 本	シラカシ、シマトネリコ、テルテモモ等)
建築物上（2階）	713.88 m ²	
(高木)	60 本	ムクゲ、カツラ、ケヤキ等)

(4) オープンスペースの整備

土地の高度利用を図ることにより生まれる空地は、人々の憩いや交流の場となる空間を確保するとともに、中野駅南口の新たな街並みを形成する広場や緑のオープンスペースとし、歩行者回遊動線としての機能も確保する。

表3 地区施設（その他の公共空地 [民有地]）一覧表

	面積	備考
広場1号	約 500 m ²	地上部
広場2号	約 1,100 m ²	2階

(5) その他の施設の整備

ア 中野南自転車駐車場

自転車等の良好な駐車秩序を確立し、自転車等の利用者の利便を図るため、中野駅自転車駐車場配置計画に基づき、地上1階および地下1階に自転車駐車場（収容台数500台）を整備する。

イ 地域情報交流スペース等

地上2階の中野区権利床では、公募選定した民間事業者が時間制作業スペースと併せて地域情報交流スペースを運営し、子どもたちの居場所や地域のサークル活動など、多様性に応じた場の提供や新たなコミュニケーションの場の創出を図る。

3. 都市基盤施設の整備概要について

(1) 道路の整備

大久保通りと千光前通りをつなぐ主要区画道路を整備し、地区内外で発生する自動車交通を処理する機能のほか、災害時の消防活動・避難経路などの機能を担う。

また、歩行者や自転車の主要動線であるため、歩車分離など交通安全対策を図るとともに、電線類の地中化を促進する。

表4 地区施設（道路）一覧表

	幅員	延長	備考
主要区画道路	11.5~13m	約 279m	区道(新設)
区画道路1号	8m	約 73m	区道(付け替え)
区画道路2号	6m	約 102m	区道(拡幅)

(2) その他の都市基盤の整備

ア 歩行者通路・歩道状空地

主要区画道路や区画道路に接する場所では歩行者通路または歩道状空地を配置することで、歩道と一体となった歩行者空間を創出し、安全で快適な歩行者動線を整備する。

表5 地区施設（その他の公共空地 [民有地]）一覧表

	幅員	延長	備考
歩行者通路1号	4m	約 123m	地上部
歩行者通路2号	4m	約 24m	地上部

歩行者通路3号	4m	約109m	2階
歩行者通路4号	4m	約79m	2階
歩行者通路5号	4m	約13m	2階
歩道状空地1号	4m	約204m	地上部～2階
歩道状空地2号	4m	約35m	地上部

イ 駅周辺の回遊動線

駅前広場から高低差のある東側地区に向けては、だれもが安全で快適に移動できるように、再開発施設内の人工地盤等により周辺地盤との高低差を処理し、駅周辺の回遊性を高めるユニバーサルデザインに配慮した歩行者動線を整備する。

また、相互の高低差による通行上の支障を解消するための昇降施設を設置する。

表6 昇降施設一覧表

	定員または階段幅	かご寸法または輸送能力	備考
エレベーターNo.1	11人乗	1,400mm×1,350mm	*区に移管
エスカレーターNo.1,2	1,000mm	6,000～9,000人/h	*区に移管
エレベーターNo.2	17人乗	1,500mm×1,800mm	民間管理
エスカレーターNo.3,4	600mm	3,000～4,500人/h	民間管理

4. 今後の予定について

令和 6年 2月 建築工事完了