

風は、中野へ。
 未来の香りを漂わせながら。いま、テイクオフ。

事業の経緯

昭和60年度	市街地再開発等調査実施〔A調査〕。(中野区)
昭和61年 4月	「中野坂上地区整備基本計画モデル」を提案。(中野区)
昭和61年度	市街地再開発等調査実施〔B調査〕。(中野区)
昭和61年11月	東京都(区部)都市再開発方針において「中野坂上地区」が再開発促進地区(2号地区)に位置づけられる。
昭和62年 7月	本町二丁目地区再開発計画案を提案。
昭和63年 8月	地元組織「中野坂上G街区再開発協議会」発足。
9月	中野坂上G街区再開発協議会から区、公団へ事業推進要望。中野区から公団へ施行要請。
平成元年 1月	東京都から公団へ施行要請。
6月	「中野坂上特定再開発事務所」発足。
9月	「中野坂上特定再開発事務所」現地開設。
10月	権利者に事業計画案及び権利変換計画案を説明。中野坂上G街区再開発協議会から中野区へ都市計画促進要望。
11月	権利者へ都市計画案の概要説明。(中野区)
12月	借家人説明会を実施(都市計画案の概要)。周辺説明会を実施。(中野区)中野区と公団が基本協定を締結。
平成2年 5月	都市計画案の公告・縦覧。(東京都・中野区)
8月	都市計画決定告示。
平成3年 8月	地区計画都市計画決定告示。
12月	施行規程及び事業計画案縦覧。(中野区)
平成4年 2月	施行規程及び事業計画の認可公告。施行規程及び事業計画の法定説明会を実施。
3月	評価基準日。
8~9月	権利変換計画案縦覧。
9月	事業計画変更認可公告。
11月	権利変換計画認可。
12月	権利変換期日。
平成5年 1月	土地明け渡し期限。
2月	除却工事着手。
4月	建築工事着手。
平成7年11月	レジデンス中野坂上竣工・入居開始。
12月	営団地下鉄丸ノ内線「中野坂上駅」新出入口供用開始。
平成8年 5月	中野坂上セントラルビル竣工。
8月	中野坂上サンブライトツイン・サンブライトアネックス竣工。



住宅・都市整備公団 東京支社

中野坂上特定再開発事務所

中野坂上本町二丁目地区第一種市街地再開発事業

再開発の経緯と目的



■中野坂上地区の環境

中野坂上地区は、青梅街道(放射6号線)と山手通り(環状6号線)の交わる中野坂上交差点を中心に広がるまちで、中野区南部の中心核の一つです。

交差点下には、営団地下鉄丸ノ内線の「中野坂上駅」があり、平成9年度には都営地下鉄12号線の新駅も開業します。また、山手通りの地下では「首都高速道路中央環状新宿線」が事業化されており、道路の拡幅工事も進んでいます。

このように交通至便でもあり、新宿新都心に隣接する中野坂上地区は、業務地としての需要が高いにもかかわらず、これまでは事務所、店舗、住宅、アパート、工場等が混在・密集し、老朽化も進み、再開発によるまちの整備が強く望まれていました。

■再開発計画

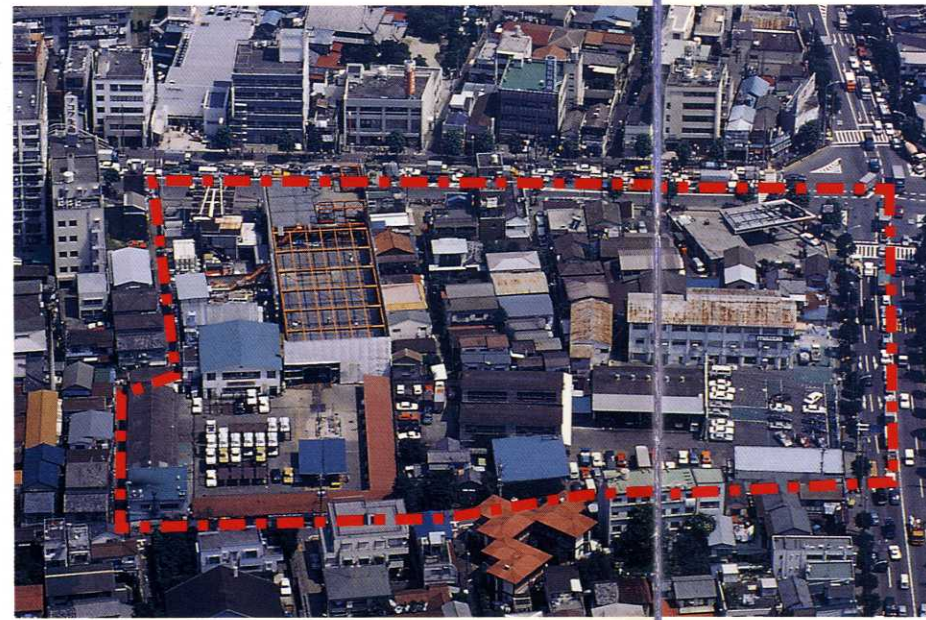
中野区では、昭和61年に交差点を中心とした約7.6ヘクタールの地区を対象に、「中野坂上地区整備基本計画モデル」を提案し、また、東京都(区部)都市再開発方針の中では、当地区は再開発促進地区(2号地区)に位置づけられ、再開発事業等による計画的で一体的なまちづくりを推進してきました。

このうち、中野坂上本町二丁目地区については昭和63年に中野区から、平成元年に東京都から公団に施行要請がなされました。公団では平成元年9月に「中野坂上特定再開発事務所」を開設し、再開発事業は本格的に始まりました。

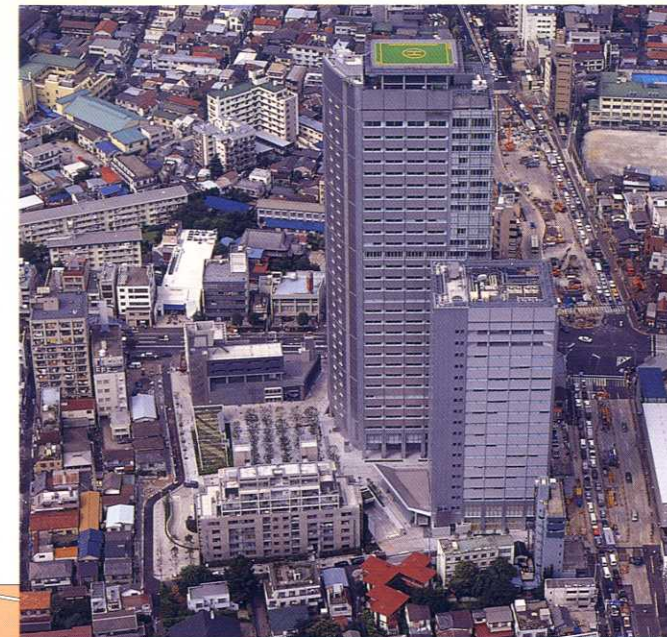
中野坂上地区の整備目標は次の通りです。

- ①地区中心として、商業の活性化と良質な業務機能の立地を進め、あわせて良好な都市型住宅の供給を行なう。
- ②これにより、土地の高度利用と都市機能の更新、快適な都市環境の形成と維持増進を図る。

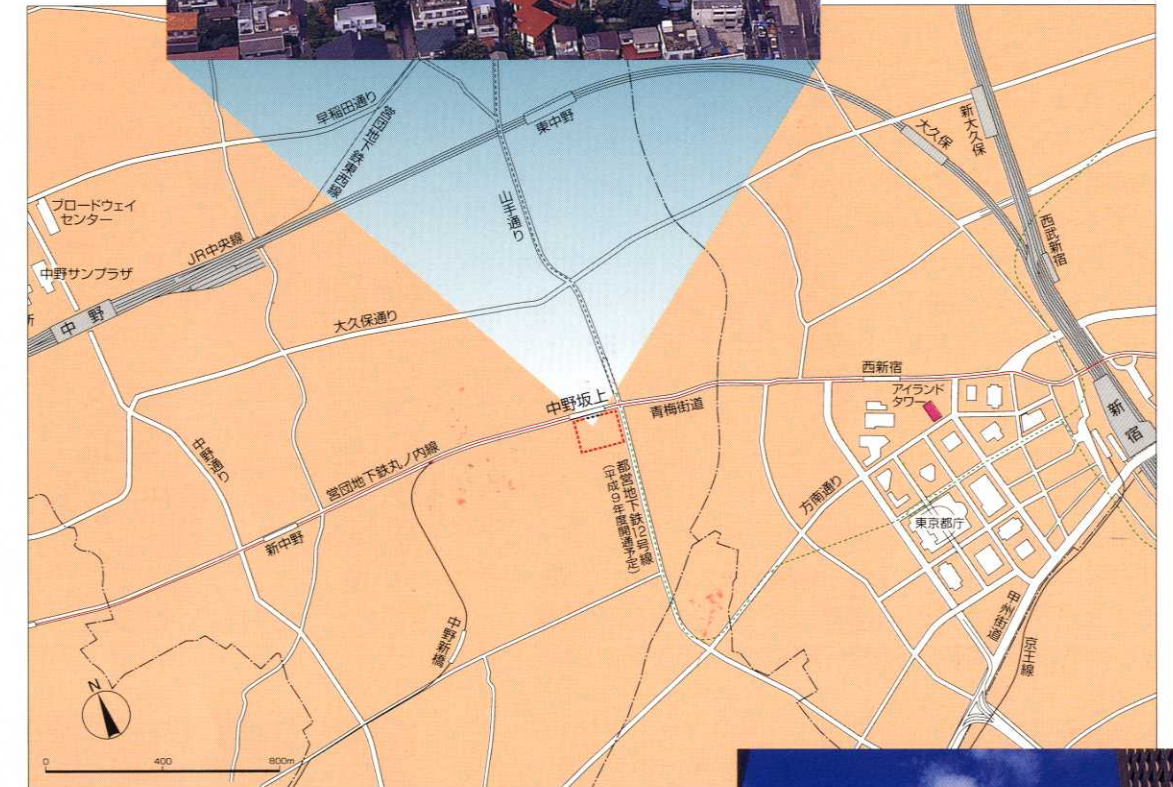
これを受け、中野坂上本町二丁目地区第一種市街地再開発事業の都市計画は「中野区南部の中心核として、業務・商業・住宅の共存地区を整備するとともに、道路等の公共的空間を創出し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る」ことと決定されました。



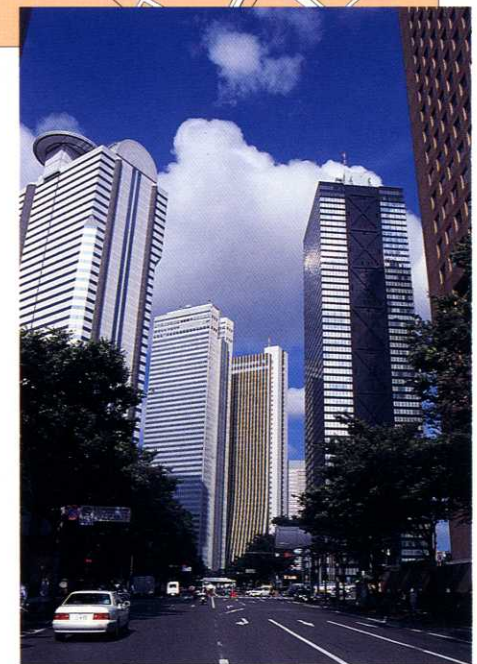
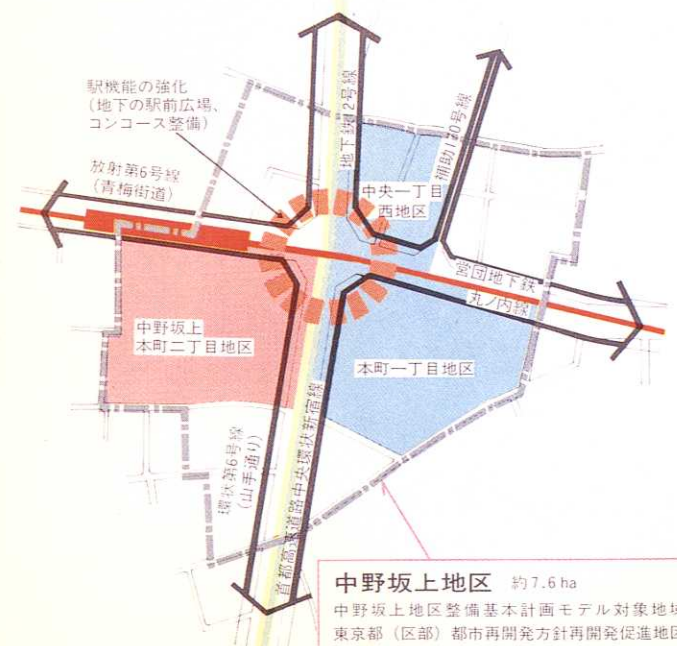
事業区域



アクセス図



再開発促進地区図



中野坂上本町二丁目地区 の 計画概要



■建物配置と構成

中野坂上本町二丁目地区の開発面積は約1.9ヘクタールです。青梅街道と山手通り沿いには商業・業務施設を、地区南側には住宅施設を配置しました。

建物は30階建から5階建までの4棟で構成し、延床面積は約95,235平方メートルで、それぞれの建物壁面は道路から5~3メートル後退させることにより、歩行空間を広げることが可能となりました。また、住宅棟を除く3棟の建物には、一部地下1階を含む1階、または2・3階部分に商業施設を配しました。これら施設は駅に直結した賑わいのあるショッピング・サービス&フードゾーンとなっています。4棟の建物名称は、中野坂上サンブライトツイン、中野坂上サンブライトアネックス、中野坂上セントラルビル、レジデンス中野坂上となっております。

■駐車場

コミュニティ広場の地下1・2階部分は、サンブライトツインとサンブライトアネックス共用の大型駐車場とし、住宅棟の地下1階と中野坂上セントラルビルの地下1・2階部分にも駐車場を整備しました。この結果、合計約280台もの大規模な駐車が可能となりました。

■公共施設等

事業地は都内でも屈指の幹線道路、山手通りと青梅街道が交差する地点にあり、交通量の大変多いところですが、

当事業では、幹線道路に接する敷地部分をそれぞれ9メートル、2.5メートル後退させることにより道路を拡幅し、交通緩和を図りました。一方、周辺の住宅地に接する外周部には、幅員6メートルの区画街路を整備しました。また、営団地下鉄丸ノ内線「中野坂上駅」の新出入口を整備し、駅に通じる吹き抜けの地下広場(パオ広場)も設けました。そして、地区中央部に広場(コミュニティ広場)を設けるなど、緑豊かなうおいとゆりのある空間を創出しました。

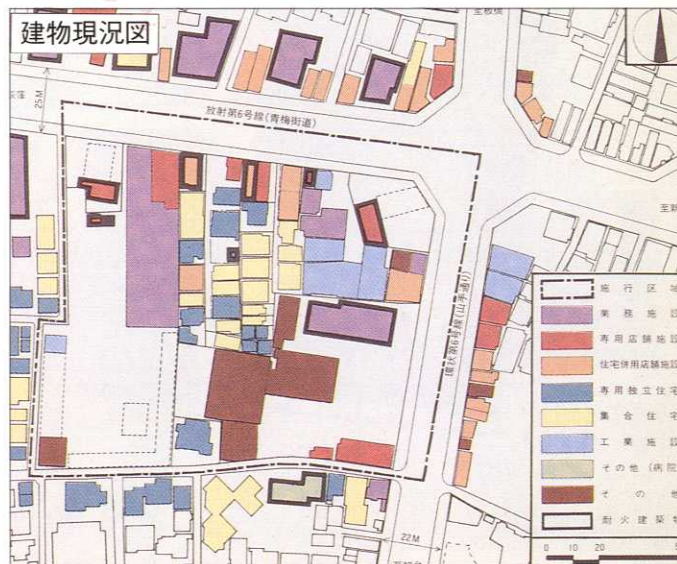
■施行地区の開発前状況

用途	棟数	延床面積
専用住宅	26棟	2,131㎡
併用住宅	5棟	1,182㎡
専用店舗	14棟	5,027㎡
その他	10棟	2,371㎡
計	55棟	10,711㎡

構造	棟数	建築面積
木造	38棟	2,298㎡
非木造	17棟	4,027㎡
計	55棟	6,325㎡

用途	面積	構成比
道路	3,691.03㎡	19%
建築敷地	15,460.92㎡	81%
計	19,151.95㎡	100%

権利者	人数
土地所有者	39人
借地権者	13人
建物所有者	3人
借家人	58人
計	113人

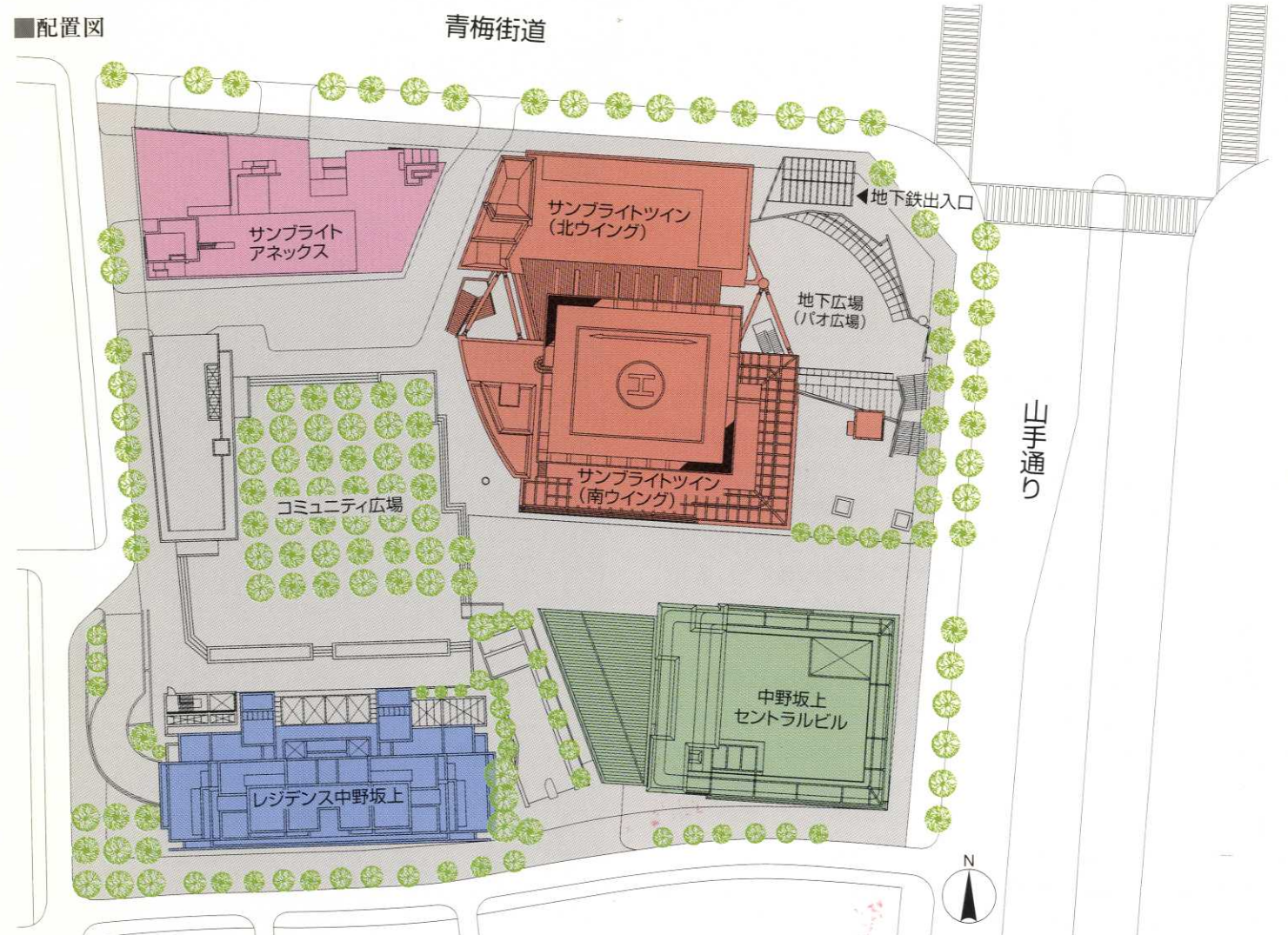


■再開発の整備計画

区分	地積	構成比	備考
公共施設	5,779.29㎡	30%	環状第6号線、放射第6号線、区画街路第1号線、区画街路第2号線の整備を行う。
施設建築物敷地	13,372.66㎡	70%	
計	19,151.95㎡	100%	

権利種別	権利変換者	転出者
土地所有者	35人	4人
借地権者	12人	4人
借家人	12人	46人
計	59人	54人

■配置図



■都市計画決定の概要

中野坂上本町二丁目地区第一種市街地再開発事業							
施行区域面積 約1.9ha							
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
		幹線街路	環状第6号線	20m (40m)	約122m	-	都市計画決定済
			放射第6号線	15m (30m)	約120m	-	都市計画決定済
		区画街路	区画街路第1号	4.1m (6m)	約128m	-	既存区道の拡幅
		区画街路第2号	4.6~5.0m (6m)	約125m	-	既存道路の拡幅	
建築物の整備	街区番号	建築物	延べ面積	主要用途	建築物の高さの制限	備考	
		約5,500㎡	約99,400㎡ (約85,500㎡)	業務、店舗、住宅、駐車場	135m 35m 10m	駐車場 約290台 公益的施設として、地下部分に歩行者空間を設置する。	
	街区番号	敷地面積に対する	延べ面積の割合	参考	高度利用地区の制限内容		
		約4.5/10	約65/10		最高限度容積率 60・70/10以下 建ぺい率 7/10以下 最低限度容積率 20/10以上 建築面積 200㎡以上 壁面の位置の制限 3m、5m(一部立体)		
建築物敷地の整備	街区番号	建築物敷地面積	整備計画				
		約13,300㎡	・建築物敷地境界より建築物を後退させ、道路と一体化した歩行者空間を確保する。また、街区の中心部に周辺からの利用も考慮した広場を設ける。				
住宅建設の目標	戸数		面積	備考			
	約40戸		約4,200㎡				

■施設建築物計画の概要

建物名称	中野坂上サンブライトツイン	中野坂上サンブライトアネックス	中野坂上セントラルビル	レジデンス中野坂上
敷地面積	13,372.66㎡			
構造	S造 (一部SRC・RC造)	RC造	S造 (一部SRC・RC造)	SRC造 (一部RC造)
規模	地下 2階 地上 30階 塔屋 2階	地下 1階 地上 5階 塔屋 1階	地下 2階 地上 18階 塔屋 1階	地下 1階 地上 9階
高さ	134.20m	28.56m	81.20m	28.98m
建築面積	2,553.55㎡	808.44㎡	1,295.51㎡	843.46㎡
	計 5,500.96㎡			
建ぺい率	41.13%			
延床面積 (容積対象面積)	65,485.42㎡ (59,412.77㎡)	2,540.30㎡ (2,540.30㎡)	21,911.95㎡ (19,600.67㎡)	5,297.15㎡ (4,528.25㎡)
	計 95,234.82㎡ (86,081.99㎡)			
容積率	643.71%			
用途	業務施設 商業施設 駅舎 駐車場	業務施設 商業施設	業務施設 商業施設 駐車場	共同住宅 駐車場

種目	業務施設	商業施設	住宅	駅舎	駐車場	計
面積	69,911.25㎡	11,492.73㎡	4,528.25㎡	149.76㎡	9,152.83㎡	95,234.82㎡

施設建築物計画



■中野坂上サンブライトツイン

地区の求心力となっているのは、中野坂上交差点に面する、30階建と27階建の2棟がアトリウムで結ばれたサンブライトツインです。地下1階から地上3階までは商業施設、4階以上は業務施設となっており、地下1階から130メートルもの高さの吹き抜けのアトリウムは、サンブライトツイン全体に明るく開放的な印象を与えます。ここに設けられたガラス張りのエレベーターやエスカレーターも変化のある遊び心に満ちた空間を演出しています。

また、オフィススペースは柱がなく、外に向かっては床部分からの広いガラス面としたことにより、より快適なオフィス空間が誕生しました。そして、レイアウトの自由性を高めた配線システムや次世代情報通信への対応など、先端機能が充実しています。

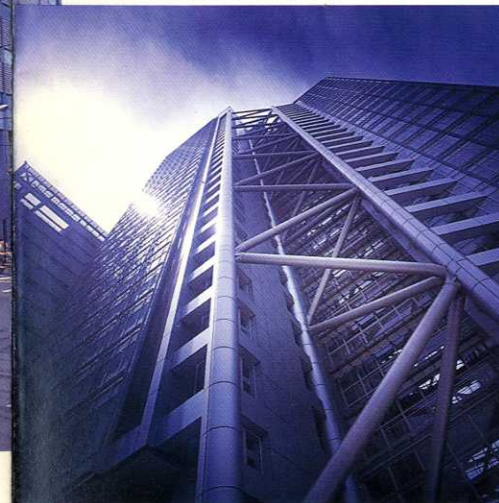
■中野坂上サンブライトアネックス

青梅街道沿いの5階建のサンブライトアネックスでは、地下1階から3階までを商業施設、4階以上に業務施設を配置しました。意匠を凝らしたデザインと、複雑なフォルムをもつ建物は、超高層・高層ビル群の中にあっても、独創的で存在感のあるものとなっています。

また、ガラス張りで前面斜めにせり出したオフィス部分のファサードは、空に向かって広がり、道行く人々の目を楽しませてくれます。



中野坂上サンブライトツイン



中野坂上サンブライトアネックス



中野坂上セントラルビル



■中野坂上セントラルビル

山手通りに面する18階建の中野坂上セントラルビルの1階は商業施設で、2階以上は業務施設となっています。コミュニティ広場の緑を見渡すエントランスホールは、クリスタルな透明感と開放感があり、セントラルビルの個性を引き立てます。一方、壁面デザインを隣接するサンブライトツインと一体化したことで、街並みに統一感を与えると同時に、オフィスとしての落ち着いた雰囲気を漂わせています。

ここでも、インテリジェントビルにふさわしく、合理的で先端的な設備・機能が充実したオフィス空間が提供されています。

■レジデンス中野坂上

地区の南に位置する9階建の住宅棟、レジデンス中野坂上は総戸数44戸の都市型住宅です。

利便性の高い立地に加え、コミュニティ広場を中庭のように見立てて配置した建物は、斬新なデザインと落ち着いた色彩の外観が、一段と上質な住まいのたたずまいを見せています。また、多様なライフスタイルにフレキシブルに対応できる設計等々、都心生活が充実する快適な住空間を創出しました。



レジデンス中野坂上

公共施設整備計画



■幹線街路等

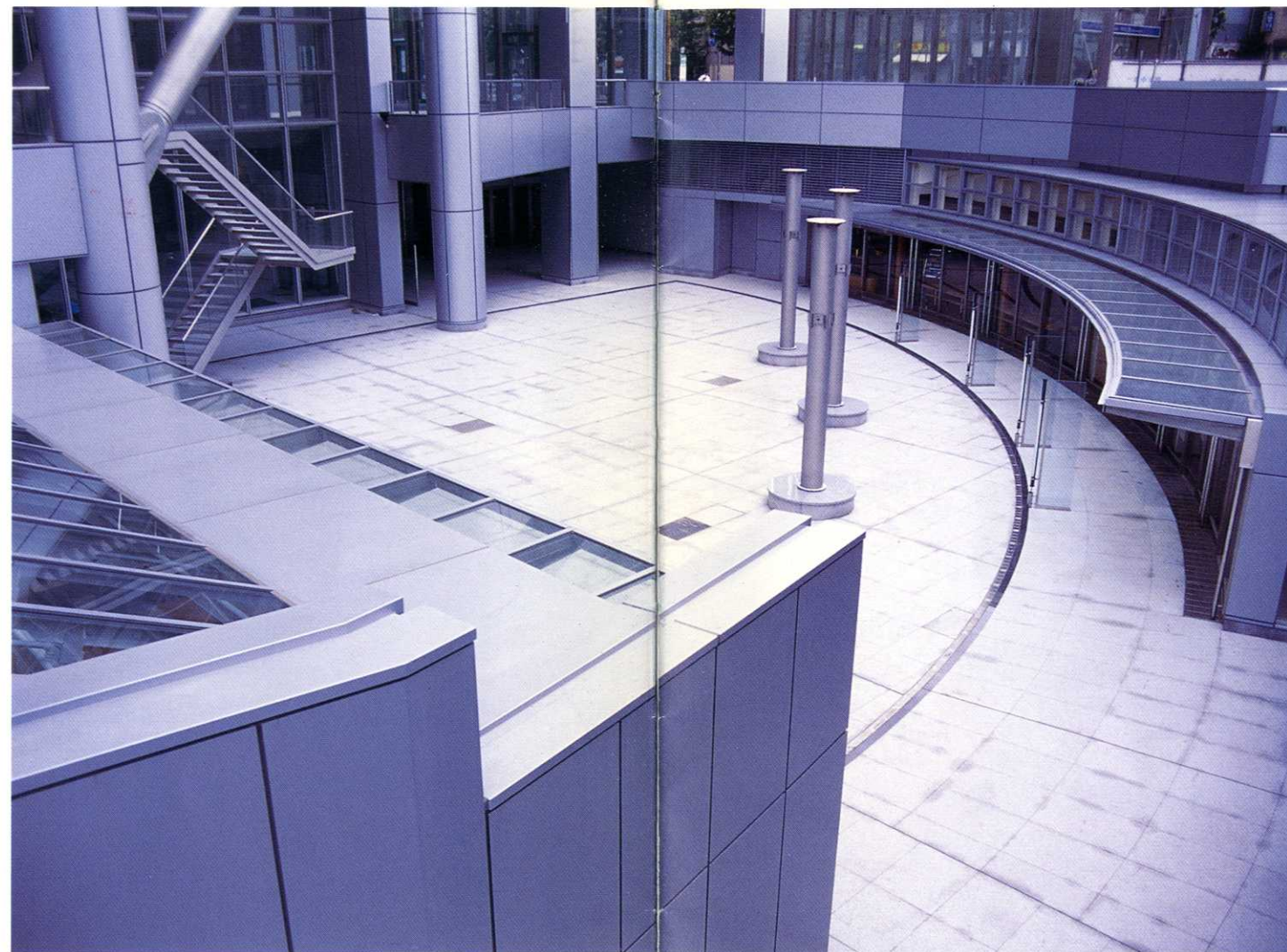
山手通りと青梅街道に接する敷地部分はそれぞれ9メートル、2.5メートル後退させました。これにより、山手通りは幅員22メートルから40メートルへ、青梅街道は25メートルから30メートルになります。また、営団地下鉄丸ノ内線「中野坂上駅」の新出入口を整備し、建物に直結させるとともに、駅に通じる吹き抜けの地下広場(パオ広場)も設けました。

パオ広場は、大勢の人々が利用する賑わいのある場所で、ここを囲むかたちで各種店舗が配置されています。

■区画街路

地区周辺住宅地に接する外周部では、幅員6メートルの区画街路(コミュニティ道路)を整備し、これに接する建物壁面を道路から5メートル後退させたことによって、歩道状の空間が大きく広がりました。

区画街路はコミュニティ広場とゆるやかに結ばれ一体化し、街路樹や低木の植栽を施したことで、安全だけでなく、便利だけでなく、地区全体に静寂とゆとりをもたらす道空間となりました。



地下広場(パオ広場)

■コミュニティ広場

建物を高層化することによって生まれたまとまりのある大きな広場、コミュニティ広場は、ここに住む人、勤める人、集う人たちのオアシスです。

建物群に包まれるように配された広場は、街の騒音を離れ、整然と、そして豊かな緑が広がっています。

ここでは子供を遊ばせたり、木陰で読書をしたり、昼休みのひとときを語らうなど、のんびりとした時間が流れます。



風は、中野へ。 未来の香りを漂わせながら。いま、テイクオフ。

中野区の新たな核、中野坂上本町二丁目地区が加わったことにより、中野区の拠点がまた広がり、都市機能が一段と促進されました。

この再開発事業でめざしたものは「うるおい」と「やすらぎ」、都市の「オアシス」です。「職」・「住」・「遊」が一体化し、これらの機能性、利便性、快適性を追及し集約し、さらに人々がおだやかな時間と空間を共有できる、そんなまちを創出しました。ますます増殖・拡大する都心部にあって、未来にさきがけ、時代を超えて親しまれ、愛されるまち、中野坂上本町二丁目。

いま、テイクオフ!

