

# 困町東地区第一種市街地再開発事業完成



設計監理/佐藤総合計画 施工/東急建設



### メッセージ

困町東地区市街地再開発組合  
理事長

梶原 俊博

## 四半世紀の思いを形に

困町東地区市街地再開発組合が事業を進めてきた「パークシティ中野」がこのたび念願の竣工を迎えました。JR中央線・総武線、東京メトロ東西線の中野駅前各地区で計画される再開発の先駆けとなる、約2.0haを対象とする大規模かつ複合的な再開発です。地域が抱える課題を解消し、将来に向けた安全・安心な街の在り方を考えようと、街づくり協議会が発足したのが四半世紀前。私たちの思いを形にした新しい街がここに誕生いたします。

駅に近接した線路沿いの一角に位置する当地区は、幅員が狭く、緊急車両も進入できないことが課題となっていました。近年発生懸念が高まっている自然災害への耐性を備え、かつ、区が掲げるにぎわいのある街を目指そうと、街づくり協議会、再開発準備組合での議論を経て、2020年に東京都の認可を受けて設立した再開発組合が事業を進めてきました。

区域内を二つの敷地に分け、地上部分が25階と20階となる超高層建物を建設しています。安全で安心できる暮らしにこだわり、免震構造を採用した建物には合計800戸を超える住宅のほか、下層部には店舗や業務施設、地下部には駐車場などを配置しています。駅につながる歩行者デッキと併せて、歩行者の回遊性も高めました。

従前の居住者にとっては、買い物にも便利な店舗を有した新しい建物での暮らしが始まります。

江戸時代中期に5代将軍・徳川綱吉が発令した「生類憐れみの令」により、多数の野犬を保護・収容する巨大な犬小屋「お犬囲い」が作られたことに由来する困町。歴史を紡ぐこの名称とともに、新たに迎える入居者の方々ともコミュニティを育みながら、街の運営を目指してまいります。

これまで組合の活動に寄り添って助言いただいた中野区、当初から設計・コンサルタントとして関わってきた佐藤総合計画、デベロッパーの三井不動産レジデンシャル、三井不動産レジデンシャル、施工者の東急建設をはじめ、多くの関係者のご協力に感謝申し上げます。

# 駅北口エリアに「パークシティ中野」



パークシティ中野 全体外観



歩行者デッキ



上空から

### 工事概要

- 工事件名: 困町東地区第一種市街地再開発事業施設建築物本体工事
- 工事場所: 中野区中野4丁目2番地6他
- 建築主: 困町東地区市街地再開発組合
- 組合員: 三井不動産レジデンシャル株式会社、三井不動産株式会社
- 設計監理: 株式会社佐藤総合計画
- 施工: 東急建設株式会社
- 工期: 2022年9月1日～2026年4月25日
- 【A敷地事務所棟】
- 建物名称: 中野M-SQUARE
- 住居表示: 東京都中野区中野四丁目14番1号
- 建築用途: 事務所、物品販売業を営む店舗、飲食店、印刷・コピーサービス店、音楽練習スタジオ
- 階数: 地下2階地上12階塔屋1階
- 構造: 地下2階RC造、地下1階SRC造、1階～塔屋S造

- (CFTコンクリート)、制震構造
- 敷地面積: 10,059.00㎡ (A敷地合計)
- 建築面積: 6,989.49㎡
- 延床面積: 91,384.58㎡
- 【A敷地住宅棟】
- 建物名称: パークシティ中野 ザタワー エアーズ
- 住居表示: 東京都中野区中野四丁目15番1号
- 建築用途: 共同住宅、物品販売業を営む店舗、飲食店、印刷・コピーサービス店、音楽練習スタジオ、事務所、自動車庫、自転車駐車場
- 階数: 地下2階地上25階塔屋2階
- 構造: 地下2階～3階RC造(在来)、4階～塔屋RC造(PCa)、免震構造(基礎免震・中間免震)
- 敷地面積: 10,059.00㎡ (A敷地合算)
- 建築面積: 6,989.49㎡

- 延床面積: 91,384.58㎡
- 住戸数: 545戸
- 【B敷地住宅棟】
- 建物名称: パークシティ中野 ザタワー プリーズ
- 住居表示: 東京都中野区中野四丁目16番1号
- 建築用途: 共同住宅、物品販売業を営む店舗、華道教室、自動車庫、自転車駐車場
- 階数: 地下1階地上20階塔屋2階
- 構造: 地下1階～2階RC造(在来)、3階～塔屋RC造(PCa)、基礎免震構造
- 敷地面積: 3,170.00㎡
- 建築面積: 1,773.34㎡
- 延床面積: 29,295.57㎡
- 住戸数: 262戸

写真提供: 東急建設株式会社

## 施工

「建てる」を超え、未来を生みだす。



## 首都圏建築支店

東京都渋谷区渋谷1-16-14  
電話 03-5466-5201

|   |  |   |   |   |
|---|--|---|---|---|
| <p>電気設備工事 A敷地事務所・商業施設</p> <p><b>日昭電気株式会社</b></p> <p>東京都港区北青山2-7-9 電話 03-3402-7151</p>         | <p>空気調和設備工事 A敷地事務所棟</p> <p><b>SANKEN 三建設備工業株式会社</b></p> <p>東京都中央区新川1-17-21 電話 03-6280-2684</p> | <p>電気設備・給排水衛生設備工事 A敷地事務所棟</p> <p><b>関電工</b></p> <p>東京都港区芝浦4-8-33 電話 03-5476-2111</p>            |   |   |
| <p>給排水衛生空調設備工事 B敷地</p> <p><b>KAK 足立工業株式会社 東京支店</b></p> <p>東京都目黒区青葉台3-8-11 電話 03-3463-6911</p> | <p>電気設備工事 B敷地</p> <p><b>株式会社 雄電社</b></p> <p>東京都品川区旗の台2-8-21 電話 03-3786-1161</p>                | <p>給排水衛生設備・空気調和設備工事 A敷地住宅棟</p> <p><b>日本ファシリオ株式会社</b></p> <p>東京都港区北青山2-12-28 電話 03-5411-5700</p> |   |   |
| <p>電気設備工事 A敷地住宅棟</p> <p><b>米沢電気工事株式会社</b></p> <p>東京都世田谷区成城6-4-13 電話 03-3415-2181</p>          | <p>石工工事</p> <p><b>株式会社 上條石材工業</b></p> <p>長野県松本市島内1666 電話 0263-47-2398</p>                      | <p>内装仕上工事</p> <p><b>株式会社 奥家商店</b></p> <p>東京都渋谷区渋谷3-1-9 電話 03-6450-5475</p>                      | <p>山留工事</p> <p><b>株式会社 エムオーテック</b></p> <p>東京都港区三田1-4-28 電話 03-5445-7901</p>         | <p>機械式駐車設備</p> <p><b>株式会社 IHパークイングスクエア</b></p> <p>東京都中央区明石町8-1 電話 03-5550-5794</p>                |
| <p>建築測量・墨出し工事</p> <p><b>株式会社 川久保企画</b></p> <p>横浜市港南区下永谷6-1-8 電話 045-823-8279</p>              | <p>システム天井及び内装工事</p> <p><b>株式会社 オクジュー</b></p> <p>東京都千代田区神田錦町1-19-1 電話 03-3293-0910</p>          | <p>移動式クレーン</p> <p><b>株式会社 大矢運送</b></p> <p>東京都江東区新木場1-12-19 電話 03-3522-6051</p>                  | <p>屋上緑化・外構植栽工事</p> <p><b>内山緑地建設株式会社</b></p> <p>東京都墨田区両国4-38-1 電話 03-6666-9008</p>   | <p>鉄筋工事</p> <p><b>株式会社 アイコー</b></p> <p>東京都中央区日本橋小伝馬町15-18 電話 03-6661-1503</p>                     |
| <p>土工工事</p> <p><b>関都建設株式会社</b></p> <p>東京都世田谷区大蔵5-23-1 電話 03-3416-0211</p>                     | <p>鉄筋工事</p> <p><b>梶原鉄筋工業株式会社</b></p> <p>東京都あきる野市小川東1-23-18 電話 042-559-1141</p>                 | <p>鉄骨工事</p> <p><b>岡谷建材株式会社</b></p> <p>東京都墨田区錦糸1-2-1 電話 03-5637-9376</p>                         | <p>計測工事</p> <p><b>株式会社 エーシス</b></p> <p>川崎市高津区千代新町26-2 電話 044-201-7799</p>           | <p>キャビテーションによる軟弱地盤改良工事</p> <p><b>株式会社 アサヒテクノ</b></p> <p>岩手県北上市和賀町岩崎新田旭ヶ丘490-1 電話 0197-73-6015</p> |
| <p>防水工事</p> <p><b>株式会社 群馬建水 東京オフィス</b></p> <p>東京都世田谷区野毛2-1-10 電話 03-6432-1300</p>             | <p>鉄骨工事</p> <p><b>株式会社 加藤組鉄工所</b></p> <p>横浜市西区北幸2-9-30 電話 045-311-2141</p>                     | <p>型枠工事</p> <p><b>株式会社 荻野工務店</b></p> <p>埼玉県川口市東領家4-15-11 電話 048-225-1311</p>                    | <p>PC版工事</p> <p><b>株式会社 エスシー・プレコン</b></p> <p>千葉県流山市おおたかの森西3-440 電話 04-7158-6531</p> | <p>型枠工事</p> <p><b>株式会社 伊興</b></p> <p>横浜市瀬谷区中屋敷1-10-2 電話 045-350-6685</p>                          |

# 事務所棟と超高層住宅棟で構成

## 歴史を紡ぐ新たな街が誕生



ザタワー エアーズ エントランスラウンジ

### 設計コンセプト

#### 「都市の雲」と「賑わいの丘」を構想

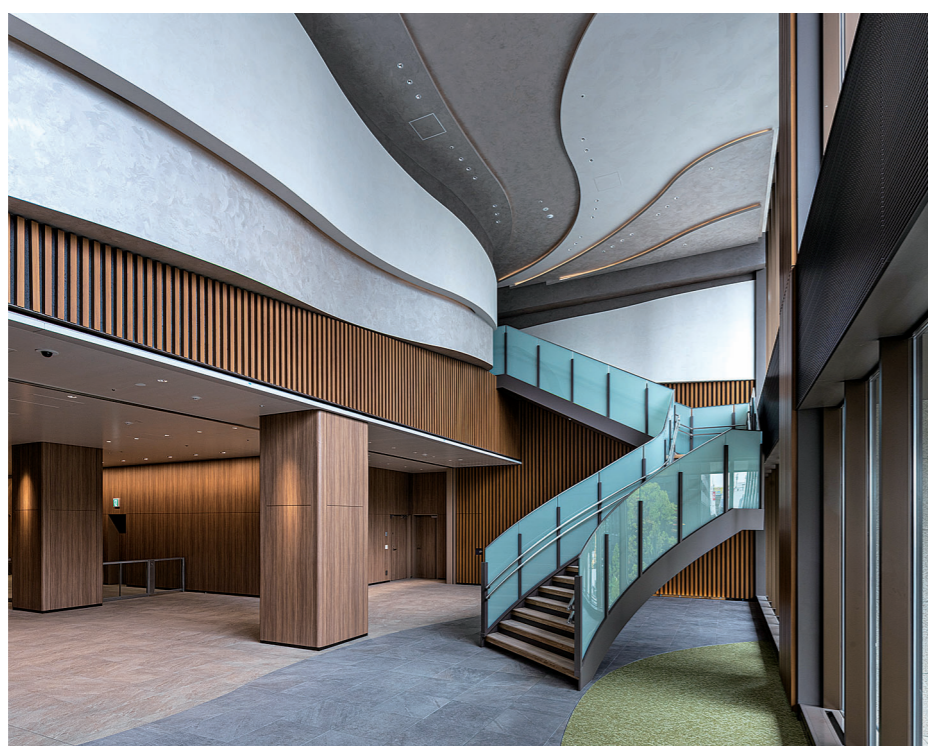
パークシティ中野は、中野団地の歴史を未来へつなぐ都市空間とするため「都市の雲」と「賑わいの丘」を核として構想されました。計画地の文化的背景を踏まえ、新時代にふさわしい多機能な都市空間を創ることを設計コンセプトとしています。新たな都市景観の形成に加え、交流を促す歩行者ネットワーク、異質性を育む賑わいのデザイン、緑の空間づくりと環境対応を一体で進めるのが狙いでした。

骨格は「都市と自然を融合する施設づくり」を軸として、基調となる整然とした都市のグリッドに、緩やかな曲線や起伏など自然の要素を重ね合わせ、「大地の線」を取り込んだ地形性のある建築を構想しました。高層部は「都市の雲」をデザインのモチーフに掲げ、武蔵野台地に広がる団地の空と、変化し続ける雲の姿をモチーフに、移ろいを感じる表情づくりを狙っています。

低層部は「賑わいの丘」として、武蔵野台地と、この地域の長い歴史の中で育まれてきた賑わいを重ねるデザインとしました。2階の駅前デッキから連続するテラス状の歩行者デッキの上部にあるデザインウォールを賑わいの象徴として、鉄道からも立体的な賑わいを感じられる景観を演出。また、おまつり広場と桜のシンボルツリーの配置、路地空間を想起させるランドスケープデザインにより、景観と人の活動、緑と環境配慮を重ね合わせることで、町暮らしが次代へ継承されることを目指しました。

株式会社佐藤総合計画 東京オフィス

チーフアーキテクト 松本大平



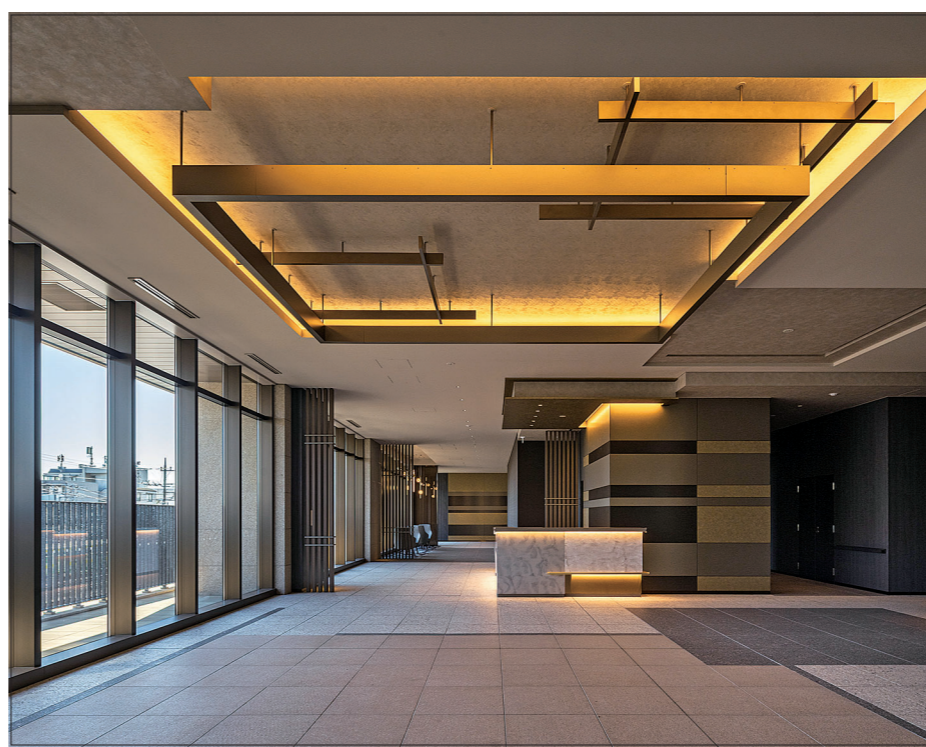
オフィスエントランス



おまつり広場



オフィスエレベーターホール



ザタワー プリーズ エントランスラウンジ

### 施工のポイント

## 鉄道運行への影響を最大限考慮



まずは当工事の施工にあたり、3年8月の長期間、たくさん関係者の方々のご協力とご迷惑をおかけするにせざることを念頭に、おかげで無事に完成できましたこと改めて感謝申し上げます。

この工事は中野駅周辺まちづくり再開事業の一環として、歴史ある開町東地区の再開発事業を行う大型プロジェクトでした。建設地はJR中央線・総武線、地下鉄東西線が頻りに交差する鉄道路用地に、敷地長さが約280mに達する近接して、建物の最高高さも約100mに達する高さとともに、敷地内への飛散物による鉄道運行への影響が非常に懸念される工事でした。常日頃からの場内資材の風散防止は当然、ビニール袋や図面一

枚の飛散にも神経をとがらせ工事管理に当たり、ご迷惑をおかけすることなく工事を経ることができ安堵(あんど)しております。

また、建物が杭の無い直接基礎による構造で、広大な敷地の地盤場所による変化が大きく、地下工事における適正な支持地盤の確認には、設計者と慎重に確認を重ねることを進めたことが、当初の大きな関門でした。大規模で深さがあり、かつ地下水位の高い中での複雑な形状の地下躯体の構築や、構造と使用用途の違った3棟の建物の施工といった特徴があり、当社の過去事例でも類を見ない工事でしたが、施工計画の綿密な立案、棟ごとの現場スタッフの連携、最多で一日1200

人ほどの協力業者の方々との協働で、無事建物予定通りお引渡し出来たと大変な喜びを感じております。

- |   |  |   |  |  |
|---|--|---|--|--|
| <p>■ 排水工事<br/>株式会社 丸産技研<br/>横浜市緑区長津田 4-2-20 電話045-981-0303</p> <p>■ 仮設合流管工事<br/>三井住建道路株式会社 関東支店<br/>東京都新宿区余丁町 13-27 電話03-5368-1660</p> <p>■ 仮設電気工事<br/>ミノシマ株式会社<br/>東京都渋谷区笹塚 1-57-7 電話03-5365-4401</p> <p>■ 内装工事<br/>株式会社 明和<br/>東京都目黒区青葉台 1-25-13 電話03-5721-7030</p> <p>■ タイル工事<br/>八木惣株式会社<br/>堺市西区津久野町 3-28-10 電話072-262-3838</p> <p>■ 型枠工事<br/>株式会社 横井工務店<br/>東京都日野市落川 507-3 電話042-591-4583</p> <p>■ 鉄筋工事<br/>横浜共立鋼業株式会社<br/>横浜市泉区岡津町 2304-1 電話045-811-3420</p> <p>■ 鉄骨階段工事<br/>株式会社 横森製作所<br/>東京都渋谷区笹塚 1-47-1 電話03-3460-9222</p> <p>■ 型枠工事<br/>株式会社 吉田工務店<br/>横浜市旭区白根 7-31-24 電話045-951-7557</p> | <p>■ 鉄筋工事<br/>ノハラスチール株式会社<br/>東京都新宿区新宿 1-1-11 電話03-3357-3142</p> <p>■ ガラス工事<br/>八光硝子株式会社<br/>東京都世田谷区桜新町 2-25-1 電話03-5450-8981</p> <p>■ エキスパンションポイント工事<br/>株式会社 パラキャップ社<br/>東京都中央区京橋 3-4-3 電話03-5202-0202</p> <p>■ 揚重・搬送工事<br/>株式会社 ハンズ<br/>東京都渋谷区渋谷 1-15-8 電話03-5778-9616</p> <p>■ 内装仕上工事<br/>株式会社 フジカーペット<br/>横浜市金沢区福浦 2-14-18 電話045-790-2434</p> <p>■ ステンレス製建具・自動ドア工事<br/>フルテック株式会社 東京支店<br/>東京都大田区佐貫 1-33-6 電話03-5718-5111</p> <p>■ ALC・ECP工事<br/>ベイテック株式会社<br/>千葉県習志野市蟹沼 5-17-8 電話047-406-4331</p> <p>■ シーリング工事<br/>株式会社 マサル<br/>東京都江東区佐貫 1-9-14 電話03-3643-5859</p> <p>■ 金属工事<br/>株式会社 マックシオバラ<br/>東京都葛飾区新堀 3-11-1 電話03-5876-9580</p> <p>■ 不熱断熱工事<br/>株式会社 マツモト工業所<br/>埼玉県戸田市上戸田 4-10-1 電話048-444-5061</p> | <p>■ 押出成形セメント板工事<br/>東建エンジニアリング株式会社<br/>東京都中央区日本橋浜町 2-11-2 電話03-3689-5481</p> <p>■ 定置式クレーンオペレーター<br/>トップサービス株式会社<br/>千葉県船橋市三山 9-27-3 電話047-409-0776</p> <p>■ 土工工事<br/>巴山建設株式会社<br/>東京都調布市多摩川 2-25-1 電話042-484-2828</p> <p>■ 各種地下鉄骨他鍛冶工事<br/>トラスト・ワン株式会社<br/>東京都千代田区岩本町 3-2-4 電話03-6809-9271</p> <p>■ 耐火被覆工事<br/>ナイガイ株式会社<br/>東京都墨田区線 1-27-8 電話03-3635-6213</p> <p>■ 型枠工事<br/>株式会社 名取工務店<br/>東京都渋谷区笹塚 3-1-6 電話03-3376-0351</p> <p>■ 外構工事<br/>日本道路株式会社<br/>東京都練馬区高松 5-11-26 電話03-6913-4375</p> <p>■ コンクリート圧送工事<br/>日本圧送株式会社<br/>横浜市旭区都岡町 15-12 電話045-951-2525</p> <p>■ 屋上緑化工事<br/>株式会社 野沢園<br/>東京都世田谷区野沢 3-29-23 電話03-3424-5001</p> <p>■ 左官工事<br/>株式会社 野沢組<br/>横浜市保土ヶ谷区宮町 1-4-17 電話045-331-3100</p> | <p>■ LGS+PB工事<br/>株式会社 助友<br/>東京都荒川区東尾久 6-25-1 電話03-5901-7651</p> <p>■ 油圧式制震ダンパ ハイビルダム、ハイリングⅢ納入<br/>センクシア株式会社<br/>東京都港区東新橋 2-3-17 電話03-4214-1928</p> <p>■ Pca製作工事<br/>大成ユーレック株式会社<br/>東京都港区虎ノ門 2-2-1 電話03-6230-1731</p> <p>■ 外構工事<br/>大成ロテック株式会社 南関東支店 東京営業所<br/>東京都江東区塩浜 2-7-20 電話03-3649-7761</p> <p>■ 高・土工工事<br/>株式会社 高泰工務店<br/>東京都台東区浅草 2-28-29 電話03-3844-7181</p> <p>■ ガラス工事<br/>田代硝子工業株式会社<br/>東京都中央区新川 1-11-3 電話03-3552-3041</p> <p>■ アンカー工事<br/>中央総業株式会社<br/>相模原市南区相模大野 3-20-1 電話042-765-8611</p> <p>■ 型枠工事<br/>株式会社 鶴ヶ崎工務店<br/>千葉県白井市中 218-14 電話047-491-1919</p> <p>■ 型枠工事<br/>株式会社 手塚工務店<br/>東京都世田谷区喜多見 3-14-8 電話03-3416-0799</p> <p>■ 建築材料・金属製建具・内装工事<br/>東急ジオックス株式会社<br/>東京都渋谷区渋谷 1-16-14 電話03-3406-7111</p> | <p>■ 型枠工事<br/>株式会社 桂和工務店<br/>埼玉県狭山市大字上赤坂 497-5 電話04-2956-0981</p> <p>■ 型枠工事<br/>株式会社 弘南<br/>東京都板橋区三國 1-49-32 電話03-3979-3771</p> <p>■ 左官工事<br/>佐々木左官工業株式会社<br/>東京都北区西ヶ谷 3-59-8 電話03-3910-3602</p> <p>■ 塗装工事<br/>佐藤興業株式会社<br/>東京都千代田区神田駿河台 2-9-1 電話03-3294-1981</p> <p>■ 剛製建具・シャッター・トイレブース工事<br/>三和シャッター工業株式会社<br/>東京都渋谷区代々木 4-30-3 電話03-6833-0692</p> <p>■ 金属工事<br/>株式会社 J・クリエイト<br/>東京都中央区東日本橋 3-7-19 電話03-6667-5866</p> <p>■ 鉄筋継手エンクロース溶接(CB工法)<br/>有限会社 穴戸工業<br/>埼玉県八潮市大字二丁目 200-1 電話048-998-8231</p> <p>■ OAフロア工事<br/>ジャパンネットトレーディング株式会社<br/>東京都葛飾区白鳥 4-17-14 電話03-6662-7888</p> <p>■ 機械式駐車設備工事<br/>新明和工業株式会社<br/>東京都台東区東上野 5-16-5 電話03-3842-6101</p> <p>■ 内装仕上美装工事<br/>神和実業株式会社<br/>川崎市川崎区京町 2-15-6 電話044-355-5001</p> |
|---|--|---|--|--|

【 順不同 】