

名古屋都市計画

納屋橋東第一種市街地再開発事業



平成 27 年 2 月

納屋橋東地区市街地再開発組合

1 納屋橋東地区の立地環境



■地区の概要

再開発地区は、名古屋駅の東に約 0.9 km、地下鉄伏見駅から西に約 0.4 km に位置し、名古屋市メインストリート広小路通と歴史ある堀川が交差する「納屋橋」の東南角に当たります。

納屋橋エリアは都心の貴重な自然と都市軸のクロスポイントとして、他のエリアにはない魅力を持っています。

地区面積は約 1.3ha、現状は一部業務・商業ビル、大部分は青空駐車場として利用され適切な高度利用が図られていません。

■歴史

地区の歴史は、名古屋城下町建設にさかのぼります。当初は物流幹線・堀川と一体化した藩の米蔵として活用されていましたが、明治期以降、市電の整備・広小路通の繁栄にともない、都心部の主要な繁華街として発展してきました。

昭和40年代になると、モータリゼーションの進展、市電廃止・地下鉄整備等の公共交通体系の変化や都心構造の名古屋駅前と栄の2極化により、納屋橋エリアの賑わいは急速に低下していききました。

■再開発の目的

地区は、「都市の再開発方針」により、「都心核地域」の商業地域に相応しい土地の有効利用が求められています。また、中心市街地活性化基本計画においても、名古屋駅と栄を結ぶ「広小路軸」の拠点として、地域活性化を誘導する民間再開発が期待されています。

このため、平成21年3月には、「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、良質な都心居住の推進及び良好な都市景観の形成」を図る市街地再開発事業の都市計画決定がなされましたが、リーマンショック等経済状況の悪化により、事業化に至りませんでした。



地区周辺では、「広小路セントラルエリア活性化協議会」や「レトロ納屋橋まちづくりの会」等のまちづくり活動も進められており、都市再生緊急整備地域（平成14年指定）における、賑わい再生の拠点地区として、先導的役割が求められています。

■期待される地域イメージ

まちづくりの方向性を示す「名古屋市都市計画マスタープラン」では、再開発地区を含むこのエリアは、「納屋橋・四間道」地区として、「歴史ある水辺空間である堀川を活かしたまちづくりを進めることで、都心の風格とうるおいを創出することや「再開発事業により商業・文化機能等の集積を図り、広小路通の集客性や回遊性の向上を目指す」ことが期待されています。

リニア新幹線の建設が具体化し、地下鉄新駅「柳橋駅」検討を含む名古屋駅周辺地区のまちづくりが動き始めた現在、新名古屋ミュージカル劇場や御園座が立地する当エリアは、名古屋駅前地域の「奥座敷」として地域文化を支え、中部圏の広域的中心地域と一体となった「生活支援施設が充実した都心居住・文化ゾーン」として、新しい魅力を創造することが重要となっています。



2 市街地再開発事業



■まちづくりのコンセプト

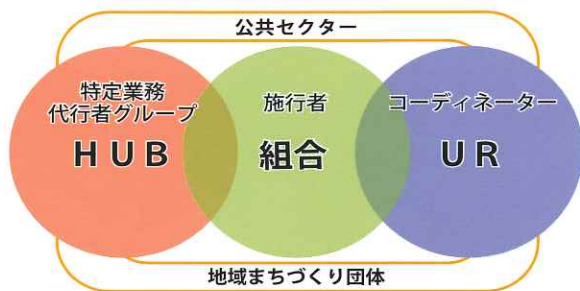
期待地域イメージや名古屋駅前再開発との競合・市場環境を考慮し、賑わいの再生を目指すための納屋橋エリアの「新しい交流拠点」創出を提案します。多様な人が集まり、感動を共有し、地域活動につながる、新しい動きを発信する「納屋橋HUB」の創造です。

「知」「創」「連」「伝」はこの取り組みのキーコンセプトです。

■事業の推進体制（三位一体の事業推進）

納屋橋東第一種市街地再開発事業は組合施行の再開発です。

事業推進に当たっては、独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）のコーディネートによる事業支援を受け、特定業務代行者公募を平成24年5月に行い、審査委員会での審議を経て納屋橋HUBグループを選定し、再開発組合・コーディネーター・特定業務代行者グループによる三位一体の事業推進体制が構築されました。



◎事業推進コーディネーター等

UR都市機構と株式会社中部都市整備センターにより進められており、名古屋市では大井町1番南市街地再開発事業に次ぐ取り組みです。

◎特定業務代行者グループ（納屋橋HUBグループ）

納屋橋HUBグループは、三井物産を代表企業とし、保留床を取得する参加組員企業と、建設事業を代行する特定業務代行者企業から構成されています。

- ・参加組員：野村不動産株式会社、株式会社NIPPON、三菱地所レジデンス株式会社、ユニー株式会社
- ・特定業務代行者：清水建設株式会社、大日本土木株式会社、株式会社日本設計

■再開発計画のコンセプト

①中心市街地及び地区の賑わいの創出・文化交流の拠点形成

賑わいの創出・文化交流の拠点として、広小路通の沿道商業・業務施設と調和した開発、教育施設の誘致による新しい来訪者の拡大、堀川マイタウン・マイリバー整備と連携した公開通路を有する新しい交流拠点形成を目指します。

②都心居住の充実

「集約連携型都市構造」を目指す「駅そばまちづくり」として、都心立地の利便性を享受でき、都心の多様な文化施設の利用、健康・医療や買い物等の生活サービス施設の充実した、緑に恵まれた安全で災害に強い良質な都心住宅地を実現します。

③新しい都市景観の創造

歴史ある納屋橋近辺の街角整備と広小路通りの都市景観形成を実現すると同時に堀川マイタウン・マイリバー整備事業との連携を重視し、川側に低層建物を配置し、屋上緑化やテラスデッキ整備により新しい交流空間として甦らせ、新しい都市景観を形成します。

④事業性を重視した「身の丈型再開発」

名古屋駅周辺や栄との差別化を図り、市場環境に対応した確実な需要が見込める都市施設を誘致します。高度利用のみにとられない柔軟な事業スキームを構築し、安定的に事業を推進します。

■事業計画の特徴

工事費高騰に対処した地下工事の規模縮小や計画の合理化により事業費の適正化を実現しています。道路用地提供や歩道状空地等の創出などの公共貢献を図り、都市・地域再生緊急促進事業補助金などの新しい公的助成も積極的に活用しています。

また、参加組員制度を活用し、早期に保留床譲渡を図り、資金計画の安定性を確保しています。

■権利変換計画の特徴

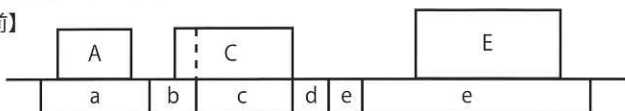
都市再開発法第110条に規定する全員同意型による権利変換方式を採用しています。

モデル図のとおり土地を4筆に分筆し、分筆・分棟型の権利変換とし、容積移転は行わず、自社ビル建設や定期借地を活用した「身の丈型再開発」を実現しています。

なお、再開発事業により、過去の越境課題を解消するための交換用敷地を創出し敷地整序にも取り組んでいます。

●権利変換モデル図

【従前】



【従後】



□：権利床部分

■：保留床部分

■基本データ

- ①事業名称：名古屋都市計画納屋橋東第一種市街地再開発事業
- ②施行地区の区域：名古屋市中区栄一丁目201番他14筆
- ③施行地区の面積：約1.3ha
(敷地面積：11,190.57㎡実測)
- ④従前建物の面積：9,066.80㎡
- ⑤従前権利者：土地所有者5名、借地権者1名
- ⑥概算事業費：204億円
- ⑦再開発組合設立：平成26年4月8日
- ⑧事業計画認可：平成26年7月2日
(変更認可平成26年10月3日)
- ⑨権利変換計画認可：平成26年12月8日
- ⑩権利変換期日：平成27年1月9日
(平成29年6月完了予定)

3 建設計画

●地上100mの眺望



南(金山)

西(名駅)

北(名古屋城)

東(ヒルトン)



●計画の視点

「訪れる人々が愛着を持ち、人々が集い、賑わい溢れる街並みづくり」を基調に、堀川の水辺空間、旧加藤商会ビルの魅力的な外観等を計画のコンセプトとし、賑わいを生み出す様々な仕掛けが計画に盛り込まれています。建築は街のために、そして人々の快適な暮らしを実現するために創られます。



●賑わい空間創出

再開発の計画では街角広場やデッキ広場・屋上広場等を活用した多様な賑わい空間を創出します。
堀川リバーウォークや納屋橋橋詰広場と連携した交流空間として、多様な市民活動の拠点となるように施設整備を行います。
また、新たに再開発地区に進出する業務施設や商業施設との連携により新たな魅力を生み出します。



●充実した都心生活支援施設

地域に密着し、日常生活に不可欠の商品・サービス提供を通してより良い都心生活を支援する施設を整備します。店舗棟1階はグルメレストラン、2階はスーパーマーケット・デリカテッセン、3階はデイリーファッションといった商業施設のみならず、健康・福祉機能や文化機能を備えて、街とともに成長し地域の人々に愛される交流拠点を創出します。

●新しい都市景観の形成

名古屋の都市軸：広小路通の都市景観に相応しい美しい街並みを創出し、2.5mの壁面後退を活用し歩きやすく市民に親しまれる都市空間を整備します。
堀川沿いは、水辺空間の広がりを重視し高層建物を配置しないように配慮し、歴史ある堀川・納屋橋の景観を再生し、名古屋の新名所を目指します。

●多様なライフスタイルの実現

住宅計画では、シニア世帯、ファミリー世帯、DINKS世帯などの幅広い購入層のニーズに向けて、70㎡台の3LDKを中心に、40㎡から130㎡の大型住宅まで、37タイプ347戸の多様な良質な住宅を建設します。共用部には防災倉庫や非常用発電機を整備し、防災安全面にも配慮します。
また、大規模タワーマンションのスケールメリットを生かし、吹き抜けのエントランスホール、キッズコーナー併設のラウンジ、スタディールームやパーティールーム、ゲストルーム、各階ゴミ置場等の都心居住の利便性を高める多様な施設を計画しています。
屋上デッキからは名古屋駅周辺の超高層ビル群を展望できるタワーマンションが誕生します。

●都心居住を担う超高層住宅

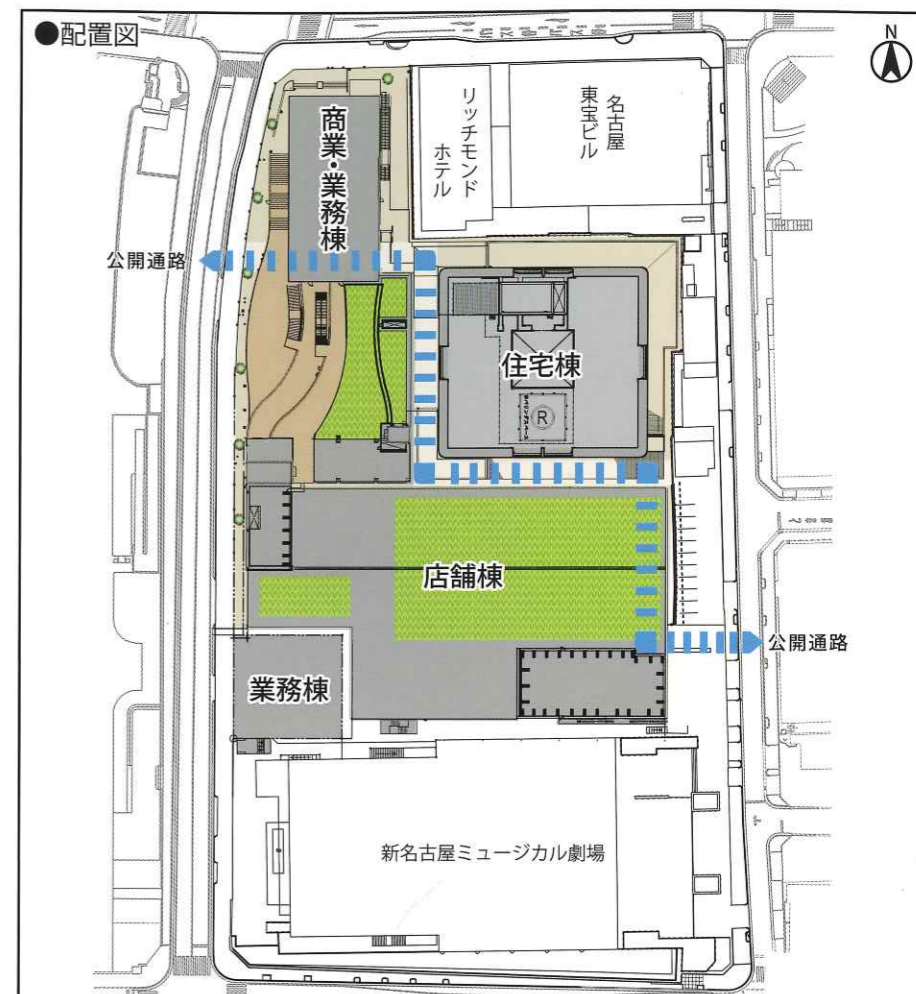
リニア新幹線整備に沸く名古屋駅から徒歩圏立地の商業・業務・住宅複合再開発という特徴を活かし、白川公園や市科学館・美術館等の文化施設へのアクセスに優れ、住環境に恵まれた大規模タワーマンションによる快適・安心・安全な都心居住を実現します。地域活性化の鍵は定住人口の増加にかかっており、都心コミュニティ再生を支援・促進します。

●公開通路と地域交流

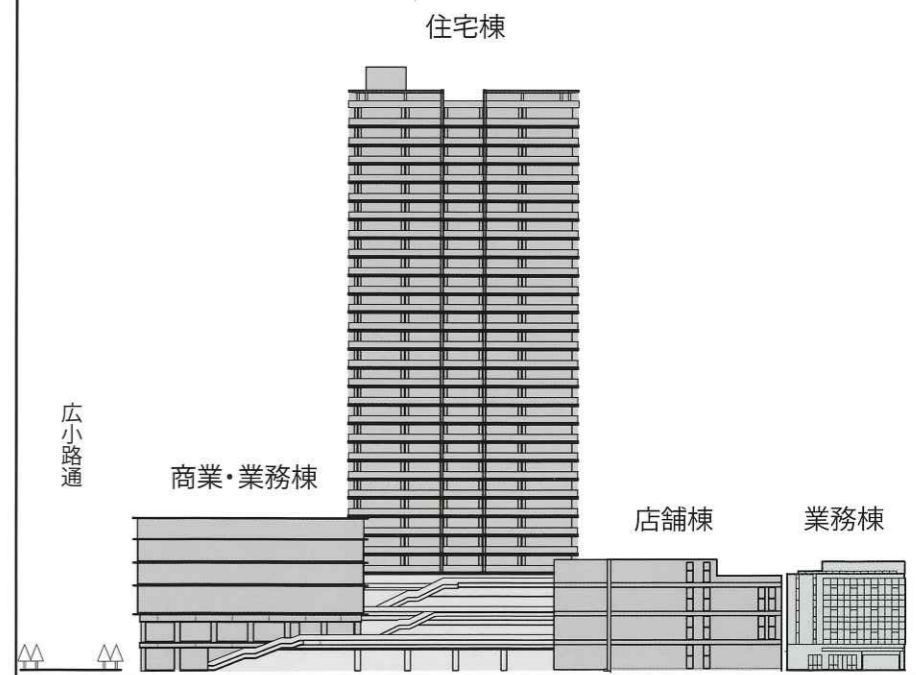
再開発地区内の様々な都市施設の連携を良くし、水辺空間へのアクセスを確保するために、自由に通行できる安全な通り抜け公開通路を整備します。
公開通路では、朝市などの様々な市民活動が展開できるよう照明等の設備整備や緑化を推進します。
テラスデッキとも一体化し、多様な人々による交流空間の充実を図ります。

●地震に強い制震建物

耐震性に優れたタワーマンションを実現するため、高性能粘弾性体を用いた壁型制震ダンパーを採用します。地震時には側鋼板と中鋼板の相対変形により高性能高減衰ゴムが変形し、エネルギーを吸収することで揺れを低減し、中小規模から大地震まで幅広い制震効果を発揮します。
防災対策としても、熱田台地上の安全な住宅地として、生活支援商業施設と一体化した防災拠点機能が期待できます。



●西側立面図



※デザイン協力 (光井純 & アソシエーツ建築設計事務所)



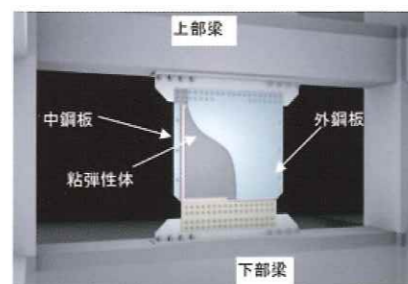
※他物件イメージ写真



※他物件イメージ写真

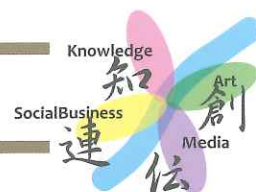
■建設計画基本データ

建物計画概要	
住宅棟	RC造 29階建(制震構造) 延床面積 41,767㎡ 住宅 347戸
商業・業務棟	S造、5階建 延床面積 8,174㎡
店舗棟	S造、3階建 延床面積 12,060㎡
業務棟	S造、4階建 延床面積 1,509㎡



ダンパー設置イメージ

4 市街地再開発事業の経緯



■事業経緯

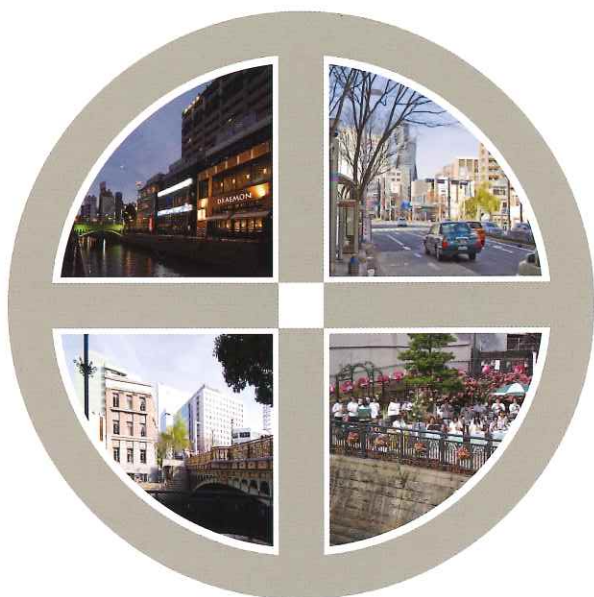
- 昭和63 ●再開発基本計画作成
- 広小路セントラルエリア活性化協議会
- 平成3.8 ●納屋橋東再開発準備組合の設立
<バブル崩壊・金融危機中断>
- 18.10 ●事業コンソーシアム参加
- 21.3 ●都市計画決定
<リーマンショック中断>
- 22.10 ●UR都市機構へ事業協力要請



- 24.5 ●特定業務代行者の公募
- 25.3 ●納屋橋HUBグループ選定
 基本協定締結
- 26.3 ●都市計画決定（変更）
- 26.4 ●市街地再開発組合の設立
- 26.7 ●事業計画の認可
- 26.10 ●大規模小売店舗地域貢献ガイドライン説明会
- 26.12 ●権利変換計画認可
- 27.1 ●権利変換期日
- 27.2 ●起工式



- 27.秋 ●分譲住宅販売開始（予定）
- 28.春 ●業務棟完成
- 28.秋 ●大店立地法届出
- 29.6 ●建設工事完了
- 29.12 ●清算・組合解散



■納屋橋HUBグループのキーコンセプト

<p>Knowledge 知 多様な人が居住・就業・学ぶ、 あらゆる「アイデア」が集結する拠点</p>	<p>Art 創 芸術に親しみ学び研究し 「感動」を共有する拠点</p>
<p>SocialBusiness 連 地域活性化、環境保全等様々な 「社会活動」の拠点</p>	<p>Media 伝 「ムーブメント」をいち早く捉え、 広く伝える拠点</p>



楽しい時を過ごせるまちをめざしてまちづくりに取り組みます