

3. 環境への影響について

風環境への影響 概略把握

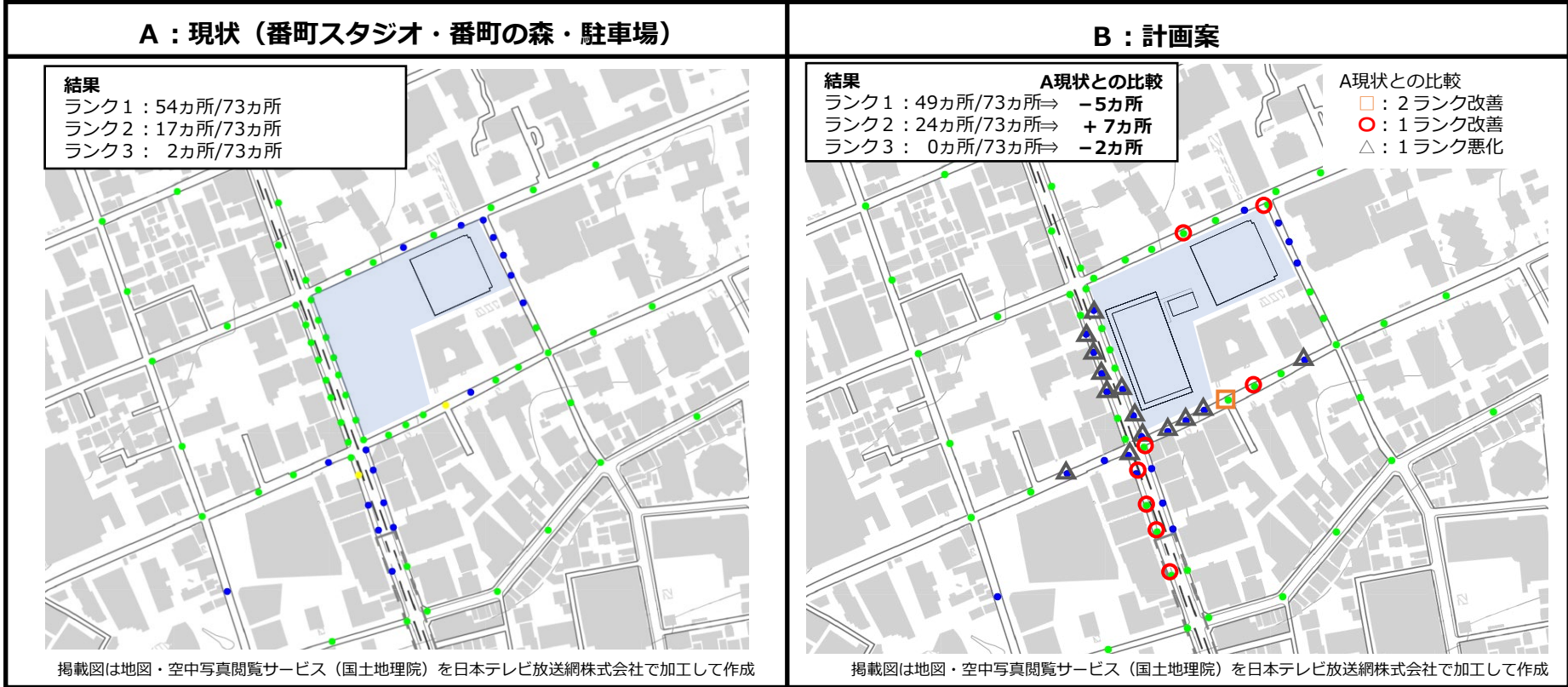
- ・ A：現状とB：計画案の風環境の変化について、数値シミュレーションにより概略把握しました。
- ・ 評価は、元東京大学生産技術研究所村上教授らが作成した右表に示す風環境評価指標を用いています。
- ・ 解析モデル化範囲は、1280m×1120m、高さ方向は700mとし、高低差は国土地理院の標高データを参照し、解析高さは地上2mとしています。
- ・ 敷地外における解析結果は下図の通りです。

	ランク1 ●	ランク2 ●	ランク3 ●
強風による影響の程度	最も風の影響を受け易い用途の場所に許容される基準	風の影響を受け易い用途の場所に許容される基準	比較的風の影響を受けにくい用途の場所に許容される基準
許容される超過頻度	日最大瞬間風速*1が10m/s(日最大平均風速*2では10/G.F*3m/s)を越える頻度 1.0%(年間37日)以下	2.2%(年間80日)以下	3.5%(年間128日)以下
	日最大瞬間風速が15m/sを越える頻度 0.9%(年間3日)以下	3.6%(年間13日)以下	7%(年間26日)以下
	日最大瞬間風速が20m/sを越える頻度 0.08%(年間0.3日)以下	0.6%(年間2日)以下	1.5%(年間5日)以下
対応する空間用途の例	住宅地 商店街 野外レストラン	住宅街 公園	事務所街

ランク3を超える場合は、ランク外と称する。

- *1 日最大瞬間風速：評価時間2～3秒（ここで示す風速値は地上1.5mで定義）
地上高さ2mでもほぼ同じと考えられる。
1.0m/s-- ゴミが舞い上がる。干し物が飛ぶ。
1.5m/s-- 立て看板、自転車等が倒れる。歩行困難。
2.0m/s-- 風に吹き飛ばされそうになる。
等の現象が確実に発生する。
- *2 日最大平均風速：10分間平均風速
- *3 G.F：ガストファクター(評価時間2～3秒)
突風率とも呼ばれ、最大瞬間風速の平均風速に対する比を表す。

$$G.F = (\text{最大瞬間風速} / \text{平均風速})$$



現状と比較して、計画案はランク3が無くなる一方で、ランク2が7カ所増加する結果となりました。風環境が良くなる場所、悪くなる場所があります。今後、具体的な設計を進める中で、影響の低減に努めます。さらに建設後、事後調査を行います。

自動車交通への影響 概略把握

【交差点への影響の確認】

国土交通省が定める
「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」
(以下、交通マニュアル)に基づいて、
計画容積率700% (番町スタジオ含む) とした場合、
計画案により

自動車が交差点で渋滞を起こすかを確認しました。

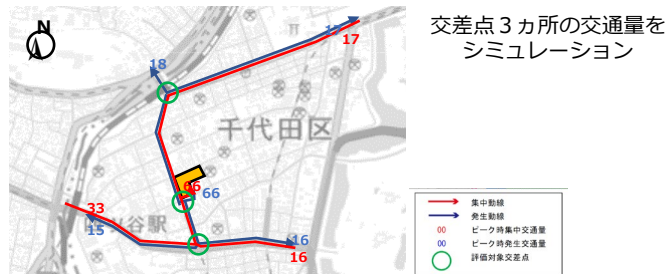
【交通マニュアルの考え方】

- ①現状の交通量を調査する (自動車、歩行者)
【コロナの影響を鑑み、今回は平成26年に実施した調査結果を利用。
解体前の南館・北館・西館の自動車・歩行者交通量も入っており、本来より大きい数字】
- ②計画容積、用途に応じて計画建物に往来する人の総量を設定。
- ③往来する人を交通手段別 (電車、自動車、徒歩など) に配分。
- ④ 現状の交通量①に上記②③の結果を加え、
自動車が交差点で渋滞を起こすかを確認。

【③手段別交通量の結果】

計画によるピーク時の自動車交通量：132台/時の往来
(13~17時台)

- ピーク時間132台の自動車の往来を国土交通省等の調査(第6回パーソントリップ調査)に基づいてルート別に配分します。結果は下図の通りです。
- ルートは、交通規制を順守した最短経路を原則として設定します。



掲載図は地図・空中写真閲覧サービス (国土地理院) を日本テレビ放送網株式会社で加工して作成

【確認方法】

各交差点で、交差点需要率、交差点許容値を算出し、
交差点需要率が交差点許容値を下回っていれば、円滑に交通処理されると言えます。

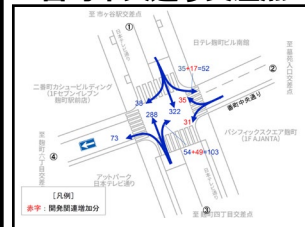
交差点需要率 < 交差点許容値

交差点需要率：交差点で処理できる最大交通量に対する、検討時の交通量の比率。

交差点許容値：交差点に入ってくる流入部別の、各車線の車線数、車線毎の幅員、勾配、交通量、大型車比率、信号の割り当て秒数、横断歩行者の大小等を勘案し、円滑に流れる最大の交差点需要率。
= 1回の信号で「円滑」に流れる最大の交通量比率。

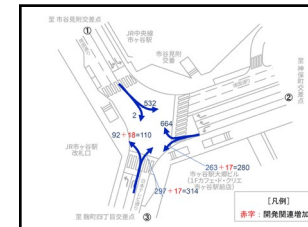
【結果】

日本テレビ通り 番町中央通り交差点



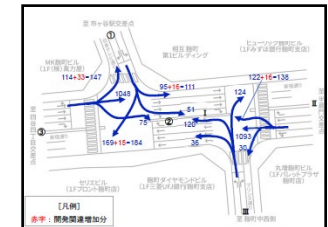
交差点需要率：0.282
(交差点許容値：
0.600)

市ヶ谷駅交差点



交差点需要率：0.342
(交差点許容値：0.671)

麹町四丁目交差点



交差点需要率：0.363
(交差点許容値：0.885)

容積700%の計画で、いずれの交差点においても交差点需要率の許容値を大幅に下回っており、
自動車交通への影響は限定的であることを確認しました。

歩行者交通への影響 概略把握

【歩道サービス水準の確認】

国土交通省が定める
「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」
(以下、交通マニュアル)に基づいて、
計画容積率700%(番町スタジオ含む)とした場合、
計画案により

歩行者が歩道を自由に歩行できるかを確認しました。

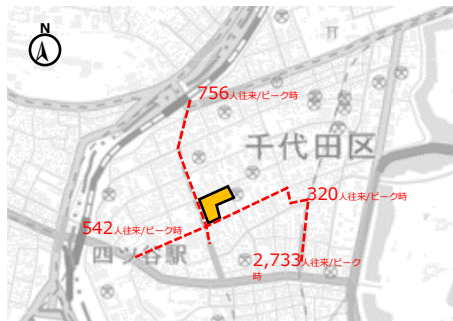
【交通マニュアルの考え方】

- ①現状の交通量を調査する(自動車、歩行者)
【コロナの影響を鑑み、今回は平成26年に実施した調査結果を利用。
解体前の南館・北館・西館の自動車・歩行者交通量も入っており、本来より大きい数字】
- ②計画容積、用途に応じて計画建物に往来する人の総量を設定。
- ③往来する人を交通手段別(電車、自動車、徒歩など)に配分。
- ④ 現状の交通量①に上記②③の結果を加え、
歩行者が歩道を自由に歩行できるかを確認。

【③手段別交通量の結果】

計画によるピーク時の歩行者交通量：4,351人/時の往来(8時)

- ・計画による歩行者ピーク時4,351人の往来(8:00台)を、各駅の乗降客数や距離による重みづけを行ったうえで、最短経路で配分しました。
- ・結果は下記の通りです。



※載図は地図・空中写真閲覧サービス(国土地理院)を日本テレビ放送網株式会社に加工して作成

【確認方法】

交通マニュアルでは、
歩行者流量(1分当たり、歩道幅員1m当たりの歩行者数)
に応じてサービス水準が定められており、日本テレビ通りなどの歩行ルートで、
サービス水準A(自由歩行)が確保できているかを確認しました。

(参考)	サービス水準	歩行者流量 (人/m・分)
A	自由歩行	~27
B	やや制約	27~51
C	やや困難	51~71
D	困難	71~87
E	ほとんど不可能	87~100

【結果】

日本テレビ通りの歩道



※載図は地図・空中写真閲覧サービス(国土地理院)を日本テレビ放送網株式会社に加工して作成

番町中央通りの歩道



※載図は地図・空中写真閲覧サービス(国土地理院)を日本テレビ放送網株式会社に加工して作成

麹町駅6番出入口通路



【麹町駅地下鉄通路】

断面②(歩道が最も狭い場所)

現況(コロナ前)ピーク時 12時台：3,416人往来/時
計画ピーク時 8時台：793人往来/時
計画後ピーク時歩行者交通量：4,209人往来/時
有効歩道幅員3.7m(西側1m+東側2.7m)において
歩行者流量19人/m・分⇒サービス水準A

断面①(計画地から近い場所)

現況ピーク時 12時台：2,720人往来/時
計画ピーク時 8時台：793人往来/時
計画後ピーク時歩行者交通量：3,513人往来/時
有効歩道幅員5m(西側2.5m+東側2.5m)において
歩行者流量12人/m・分⇒サービス水準A

断面③(現状の交通量が多く歩道が狭い場所)

現況(コロナ前)ピーク時 8時：1,500人往来/時
計画ピーク時 8時：542人往来/時
計画ピーク時歩行者交通量：2,042人往来/時
歩道幅員1.6m(北側0.8m+南側0.8m)において
歩行者流量21人/m・分⇒サービス水準A

断面④

現況(コロナ前)ピーク時 8時：662人往来/時
計画ピーク時 8時：2,733人往来/時
計画ピーク時歩行者交通量：3,529人往来/時
通路幅員2.8mにおいて
歩行者流量 約21人/m・分
⇒サービス水準A

容積700%の計画案で、各歩道・通路で自由歩行可能な水準であることを確認しました。

景観への影響 概略把握

【景観シミュレーション】 番町地域周辺の交差点から、計画地を見た場合どの程度計画建物が見えるのかを確認しました。



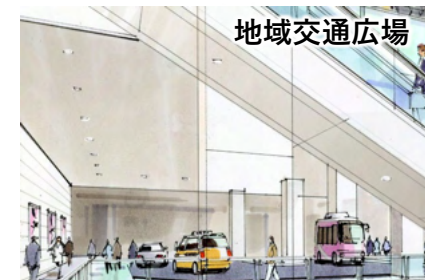
掲載図は地図・空中写真閲覧サービス（国土院）を日本テレビ放送網株式会社に加工して作成



番町地域周辺の交差点から計画建物を確認できるポイントは限られます。日本テレビ通り沿いは、視線が抜けていることから計画建物を離れたところから確認することができます。住宅地側からは、既存建物の影響により全く見えないか、一部確認することができます。

4. 地区計画について

二番町D地区地区計画の概要



東京都市計画地区計画の決定（千代田区決定）（素案）
 都市計画二番町D地区地区計画を次のように決定する

	名 称	二番町D地区地区計画
	位 置 ※	千代田区二番町 地内
	面 積 ※	約 1.5ha
	地区計画の目標	<p>二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・業務施設が共存する緑に包まれた良好な市街地を形成するとともに、市街地更新にあわせて、居住、業務環境のさらなる向上をめざすために次のような目標を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の高さの最高限度、用途や形態・意匠を制限することで、周辺の中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境との調和を図る。 ・空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりとうるおいのある周辺住宅市街地の環境の形成に資する。 ・魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出する。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 商業・業務施設と周辺住宅地が共存した複合市街地の形成を図り、適正かつ良好な土地利用の推進を図る。 2. 地下鉄麴町駅直近のエリア特性を活かし、地域活力を支える企業やオフィスワーカー・来訪者、地域生活を営む地域住民や学生など多様な主体が活動・交流する、新たな「文化発信・交流のエリア」の核となる駅前拠点を創出するために土地利用の転換を行い、地域の歴史を継承し、まち・人・産業・文化を育み成長を促す機能を導入し、持続可能な地域の活性化を図る。
	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 既に整備されている道路を基本とし、敷地の接道部分については、緑地の確保や保水性舗装等により、安全で快適な歩行者空間を創出する。 2. 区域内の安全で快適な歩行者ネットワークの形成のため、屋内の歩行者通路及び区域内を通り抜ける地区内通路を整備する。 3. 日本テレビ通りと番町文人通りが交わるエリアでは、憩いやうるおいをもたらす広場や緑地などで構成された、地域交流を促す2500㎡規模の広場を確保する。 4. 道路の無電柱化を推進するとともに、番町中央通りを拡幅整備し車両動線を双方向化することで周辺住宅市街地への車両の流入を抑制するなど、歩行者の安全性に配慮した道路空間を整備する。 5. 地域の玄関口として、麴町駅を中心に駅とまちが一体となったまちづくりを推進するため、改札口から地上へのバリアフリールートを確保する駅前プラザ及び交通結節機能を強化する地域交通広場を整備する。 6. 地区東側の住宅市街地に面したエリアでは、駅前拠点と周辺住宅市街地環境の共存・調和を図るため緑地空間を設ける。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地域交流を促す広場に面して、地域交流拠点となるエリアマネジメント拠点施設を設置する。広場では地域のまちづくりの担い手となるエリアマネジメント組織等により、地域イベント等の交流活動を行うなど、オフィスワーカー、来訪者、施設利用者、地域住民など地域関係者の交流を促し、コミュニティの醸成とともにまちの魅力の向上を図る。 2. 日本テレビ通り沿道は、まちに活力と彩りを与え地域生活をサポートする商業や業務機能によって構成することとし、地下および低層部分には賑わいを創出するため商業機能を配置する。 3. 幹線道路沿道は高度利用、住宅市街地側には緑やオープンスペースなどの緩衝空間を設け、周辺住宅市街地と調和するメリハリのある都市空間を創出するため、建築物の高さの最高限度を定める。 4. 地区内及び地区周辺と調和した景観と、建物相互の配置、意匠、壁面の位置及び低層部・中層部・高層部のスカイライン等の形成に配慮する。

再開 発等 促進 区	位 置	千代田区二番町 地内				
	面 積	約 1.5ha				
	土地利用に関する 基本方針 ※	<p>1. 地下鉄と、バスや自転車などの短距離交通手段等との円滑な乗換えを可能とする交通拠点の整備を図る。</p> <p>2. 安全で快適な歩行者空間を整備し、麴町駅と一体となった歩行者を中心としたまちづくりを行う。</p> <p>3. 駅前かつ大規模敷地にふさわしい都市機能の強化、広場の整備による居住・商業・業務環境のさらなる向上を目指し、土地の合理的な高度利用を図る。</p> <p>4. 文化発信交流機能、交通結節機能、商業・業務・生活支援機能、防災機能を集積させ、駅前拠点として利便性の高い活力ある市街地の形成を図る。</p> <p>5. 駅前拠点形成のための高度利用と周辺住宅地に配慮したメリハリある市街地の形成を図るため、日本テレビ通り沿道でオープンスペース・エリアマネジメント拠点施設・交通結節機能の整備と合わせて高度利用を図るエリアをD-1地区、住宅市街地に面し住環境に配慮した緑地の整備などを行うエリアをD-2地区とし、それぞれの特性に応じた用途、形態制限を行う。</p>				
主要な公共施設の配置 及び規模 ※	種類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
広場		広場1号 (駅前プラザ)	—	—	約 1, 250 m ²	新設 (面積は1階・地下1階・地下2階の合計)
		広場2-1号 (交流広場)	—	—	約 1, 850 m ²	新設 (エリアマネジメント拠点施設を除く)
		広場2-2号 (緑地広場)	—	—	約 650 m ²	新設 (広場2-1号と合わせて約 2, 500 m ² 確保)
		地域交通広場	—	—	約 1, 000 m ²	新設
その他の 公共空地		歩道状空地1号	6 m	約 80 m	—	新設
		歩道状空地2号	4 m	約 140 m	—	新設
		歩道状空地3号	4 m	約 50 m	—	新設
		歩行者通路1号	4 m	約 50 m	—	新設 (地下)

地区整備計画	位置	千代田区二番町 地内					
	面積	約 1.5ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		その他の公共空地	緑地	—	—	約 1 5 0 m ²	新設（車路部分を除く）
地区内通路	5 m		約 1 2 0 m	—	新設		
建築物等に関する事項	位置	D-1 地区			D-2 地区		
	面積	約 1.0ha			約 0.5ha		
	建築物等の用途の制限 ※	<p>1 次の各号の全てに該当する共同住宅の用途に供する建築物で、1の住戸の床面積が 40 m²以上のものの床面積の合計が当該建築物における住宅の用途に供する部分の床面積（共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積を除く。）の合計の3分の1未満となる建築物は建築してはならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 当該建築物の階数が4以上であるもの。</p> <p>(2) 1の住戸の床面積が 30 m²以下のものの住戸数が 10以上であるもの。</p> <p>(3) 住戸数が 20以上であるもの。</p> <p>2 東京都文教地区建築条例（昭和 25 年東京都条例第 88 号）別表 1 に掲げる用途に供する建築物（第 3 号の用途に供する建築物で、その敷地が日本テレビ通りに接し、かつ、沿道の賑わいの創出に資するものであって環境を害しないものは除く。）は建築してはならない。</p> <p>3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 9 項に掲げる店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物は建築してはならない。</p>					
	建築物の容積率の最高限度 ※	<p>10分の70</p> <p>ただし、10分の0.2以上をエリアマネジメント拠点施設とするものとし、計画図2のとおり地下鉄接続通路(既存)の拡幅整備を行わない場合は10分の1.2を減じる。</p>					
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次に該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>1 歩行者の安全性及び快適性を高めるために歩道状空地上部に設ける庇</p> <p>2 交通結節機能強化に資する地域交通広場に設ける停留所の上屋</p>					
建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さ（階段室その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに参入しない。以下この項において「建築物の高さ」という。）の最高限度は90mとする。</p>			<p>1 建築物の高さの最高限度は60mとする。</p>			

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、景観風致を損ねるものは設置してはならない。</p> <p>2 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市環境の形成に資するものとする。</p> <p>3 壁面の位置の制限の項の第1項に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域における舗装の仕上げは、保水性等の環境に配慮した仕上げとする。</p> <p>4 建築物の屋上に設ける目隠し、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもので高さが4mを超えるものは設置してはならない。ただし、区長が土地利用上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限と道路境界線との間の壁面後退区域においては、門、柵、塀等の交通の妨げになる工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1)道路境界線に沿って設ける車止め、樹木で歩行者の通行に配慮したもの。</p> <p>(2)道路境界線からの距離が1mを超える部分に設ける花壇等の緑化施設。</p> <p>(3)道路の無電柱化に伴う変圧器等公益上必要なもの。</p>
建築物の緑化率の最低限度	<p>500㎡以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りではない。</p> <p>(1)10分の2.5</p> <p>(2)東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）別表第2及び第4に規定する部分の面積（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第40条に基づいて算出したもの。）の敷地面積に対する割合</p>

(※知事協議事項)

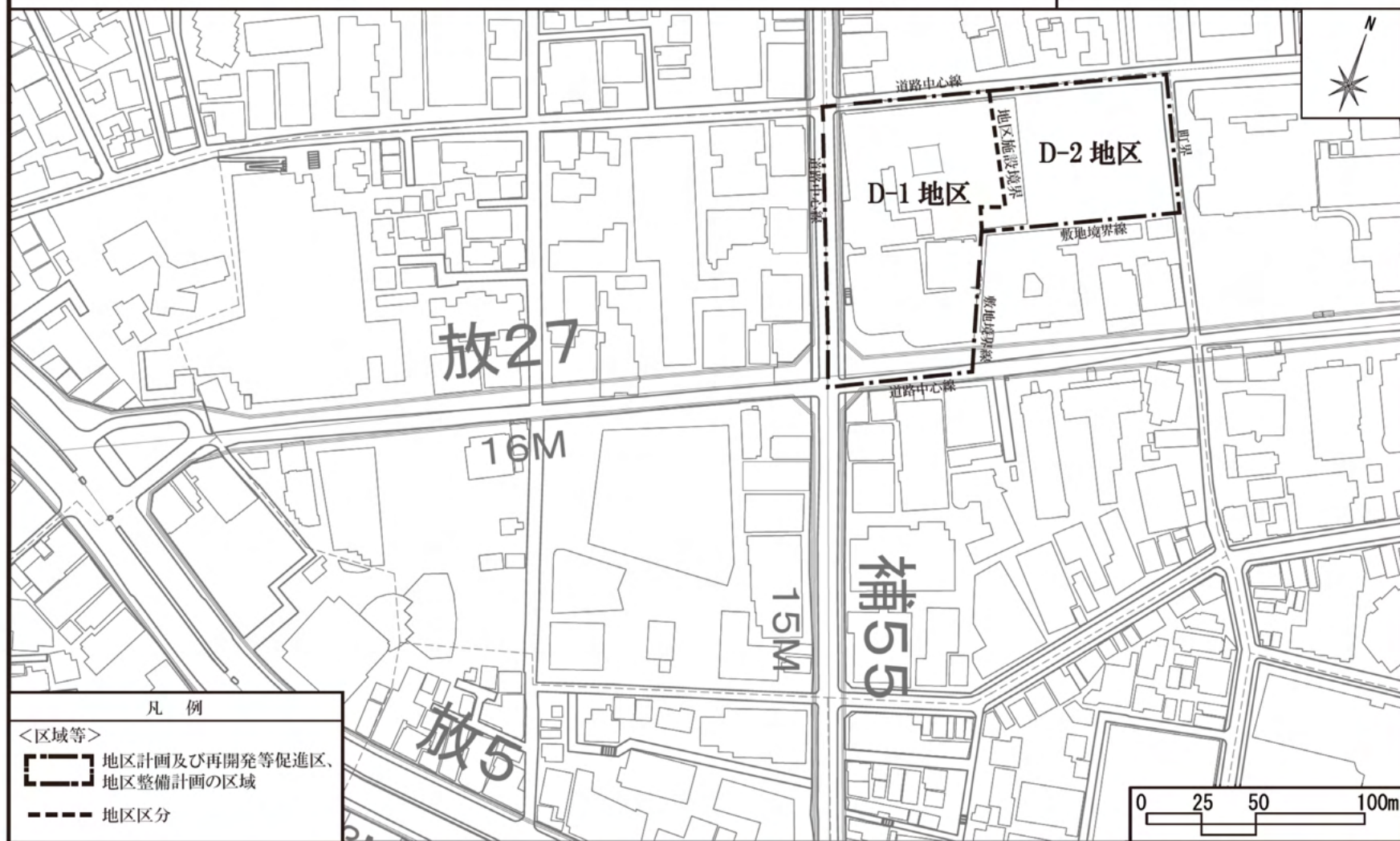
地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示の通り。

理由：二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・業務施設が共存・調和する緑に包まれた良好な市街地を形成するとともに、市街地の更新にあわせて、都市機能の強化、広場の整備により居住・業務環境のさらなる向上を目指した土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図るため、二番町D地区地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画

二番町 D 地区地区計画 計画図 1

(千代田区決定)

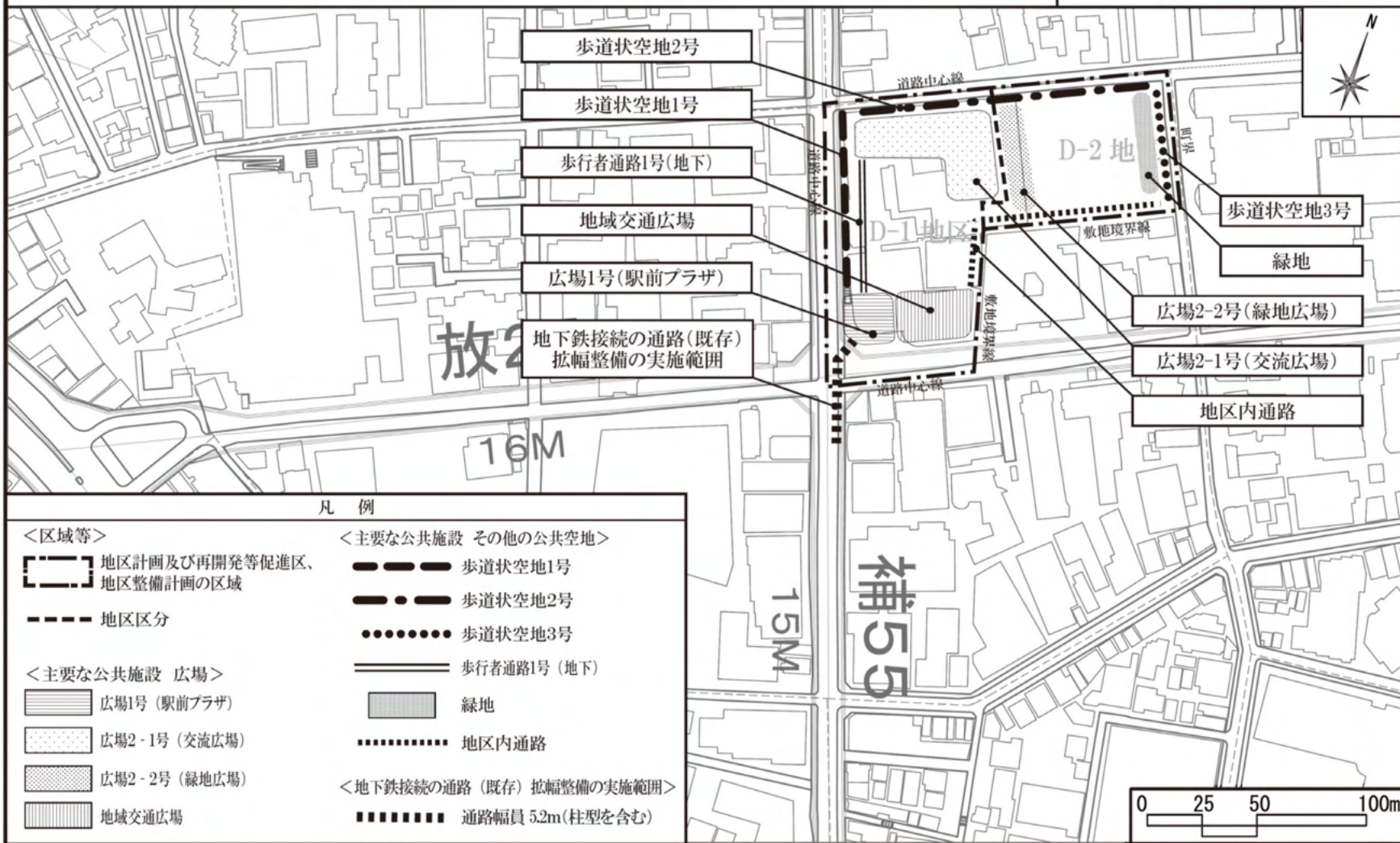


この地図は、東京都知事の承認を受けて東京縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）「MMT 利許第 04-102 号」「4 都市基交測第 81 号」「4 都市基街都第 184 号、令和 4 年 8 月 30 日」

東京都市計画地区計画

二番町D地区地区計画 計画図2

(千代田区決定)

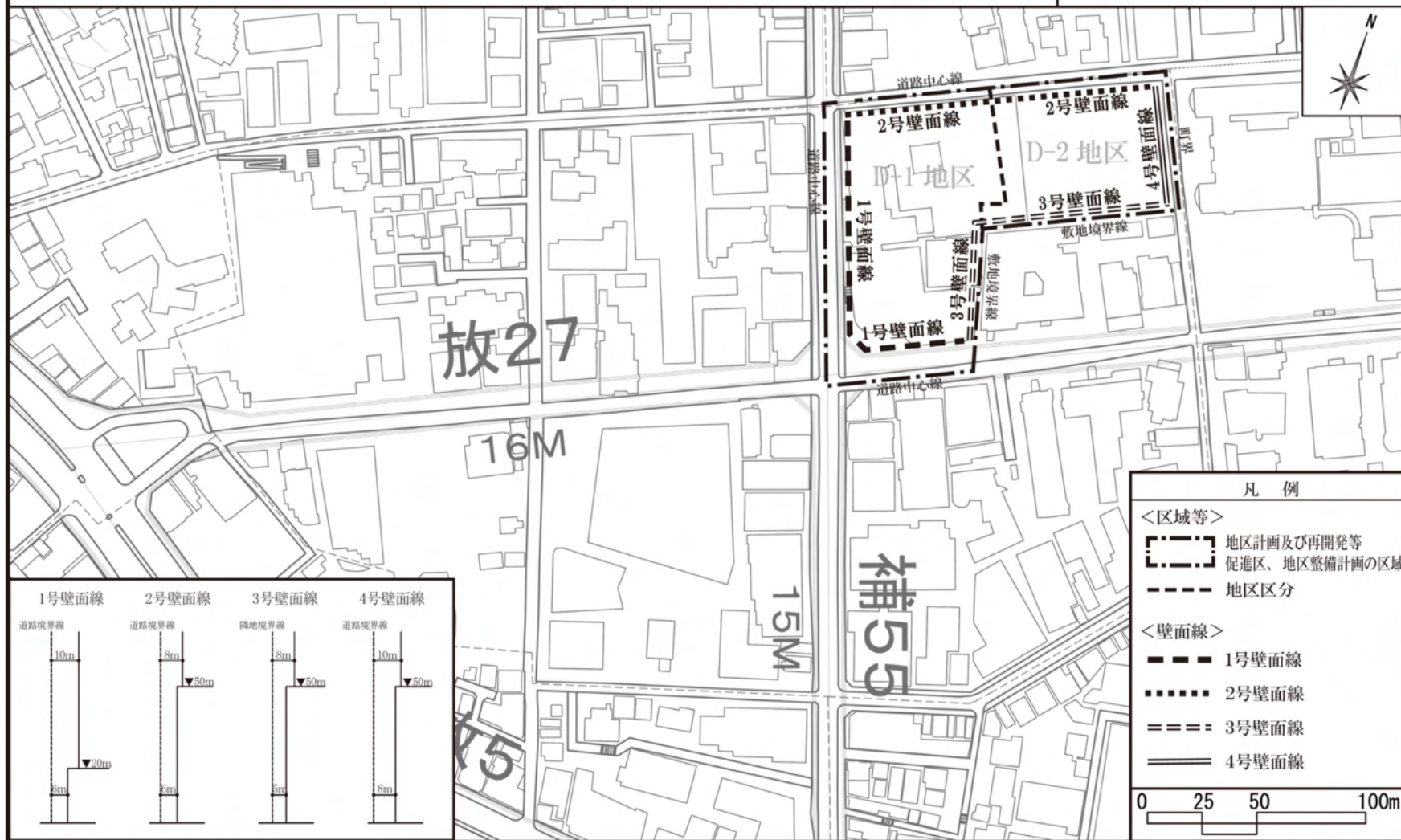


この地図は、東京都知事の承認を受けて東京縮尺 2,500 分の 1 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)「MMT 利許第 04-102 号」「4都市基交測第 81 号」「4都市基街都第 184 号、令和4年8月 30 日」

東京都市計画地区計画

二番町D地区地区計画 計画図3

(千代田区決定)



この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）「MMT 利許第 04-102 号」「4都市基交測第 81 号」「4都市基街都第 184 号、令和 4 年 8 月 30 日」