

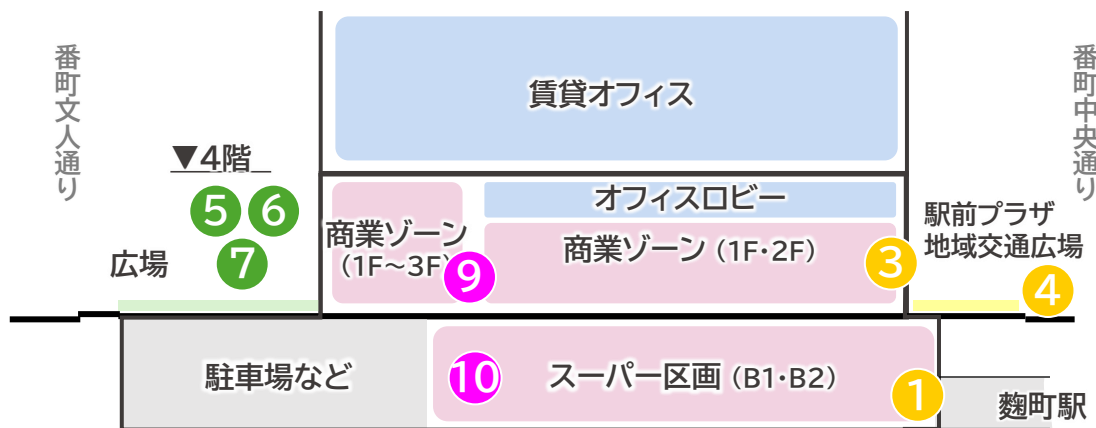
■グランドコンセプト

創業の精神が残る、日本テレビの開発

日本テレビの創業の地は、ここ番町です。
1953年に日本初の民放テレビ局として、この地で生まれ、
日本のご家庭に豊かな時間を届けるために、これまでに数々の番組を送り出してきました。

2003年には、汐留に本社機能を移しましたが、
開局当時から慣れ親しんだ番町エリアに、いまでも感謝が続いています。
その想いをカタチにするために取り組み続けているのが「二番町再開発計画」です。

■ BE NEIGHBORHOOD 実現のための計画要素



【GRAND CONCEPT】

BE NEIGHBORHOOD

住宅と企業がともに歩み、お互いに良き近隣となる開発
を目指します

1. 安全で快適な生活動線の整備について

- ① 麴町駅改札口から6番出口地上へのバリアフリールートを整備します。
- ② 安全で快適な歩行空間を敷地内外に整備し、また地域の居場所となる共用空間を設けます。
- ③ 麴町駅地上出入口に近接して、地域交通広場を整備します。
- ④ 番町中央通りの一部双方向化により、住宅地側への車両の流入を防ぎます。

2. 地域交流広場について

- ⑤ 2,500㎡の緑豊かな広場を整備します。
- ⑥ 広場・施設低層部は、有事には一時的な避難場所、平時は防災訓練の実施にも利用します。
- ⑦ 広場と一体利用できるエリアマネジメント拠点施設を設けます。
- ⑧ 女子学院様に配慮して、緩衝空間となる緑地帯を拡充整備します。

3. 生活利便施設について

- ⑨ 番町にふさわしい飲食店などを誘致し、日常使いの憩いの場を設けます。
- ⑩ 店舗は生鮮三品を取り扱うスーパーマーケットを誘致し、地域の生活利便性を高めます。

※計画の内容は、今後の協議等により変更が生じる場合があります。

計画概要

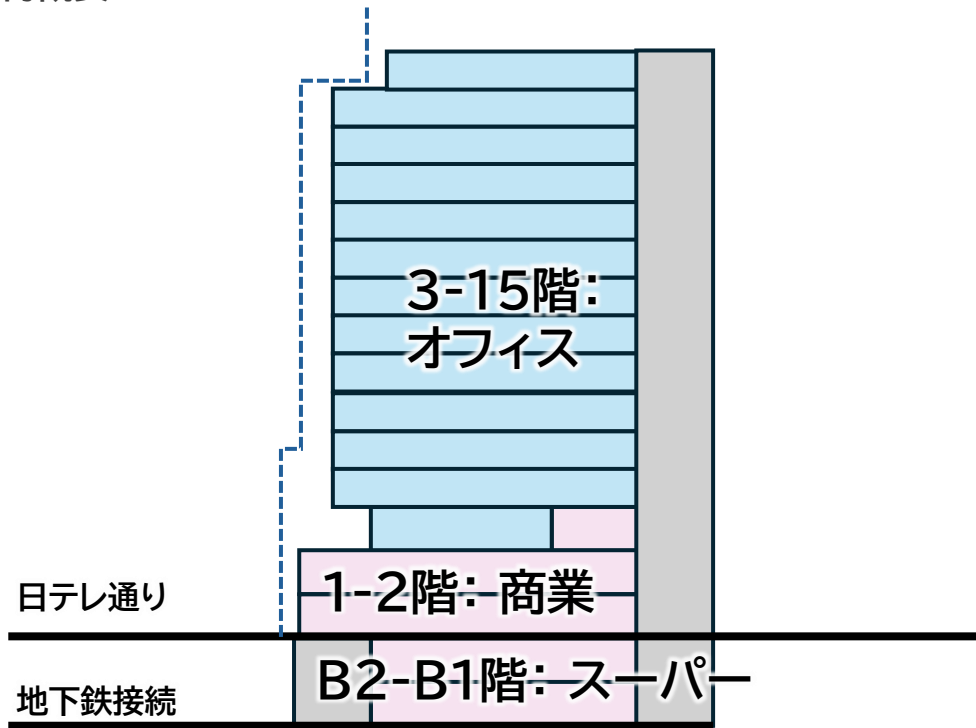
■計画概要

計画地の位置	東京都千代田区二番町14
用途地域	商業地域(容積600% 建ぺい80%) 第二種住居地域(容積500% 建ぺい80%) 第二種住居地域(容積400% 建ぺい60%)
敷地面積	約12,500㎡(番町中央通り一部拡幅整備後)
建物高さ	建築物の高さ約76m
建築面積	約6,800㎡
建蔽率	約55%
容積対象面積	約86,000㎡(スタジオ棟含む)
計画容積率	約688%
主要用途	オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、 スタジオ(建設済み)

■スケジュール

既存地下残置物撤去工事着手	2026年8月中旬 (予定)
本体工事着手	2027年9月中旬 (予定)
竣工	2031年3月中旬 (予定)

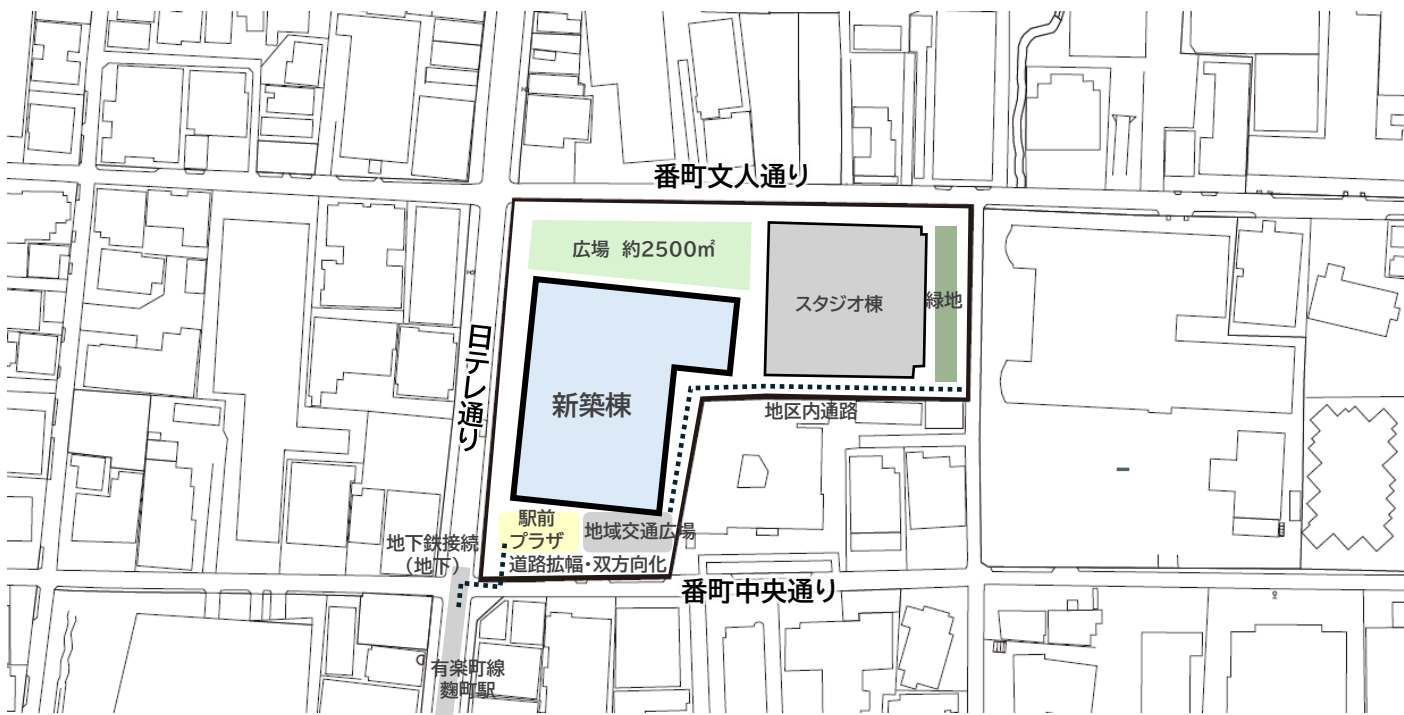
■建物概要



■イメージパース

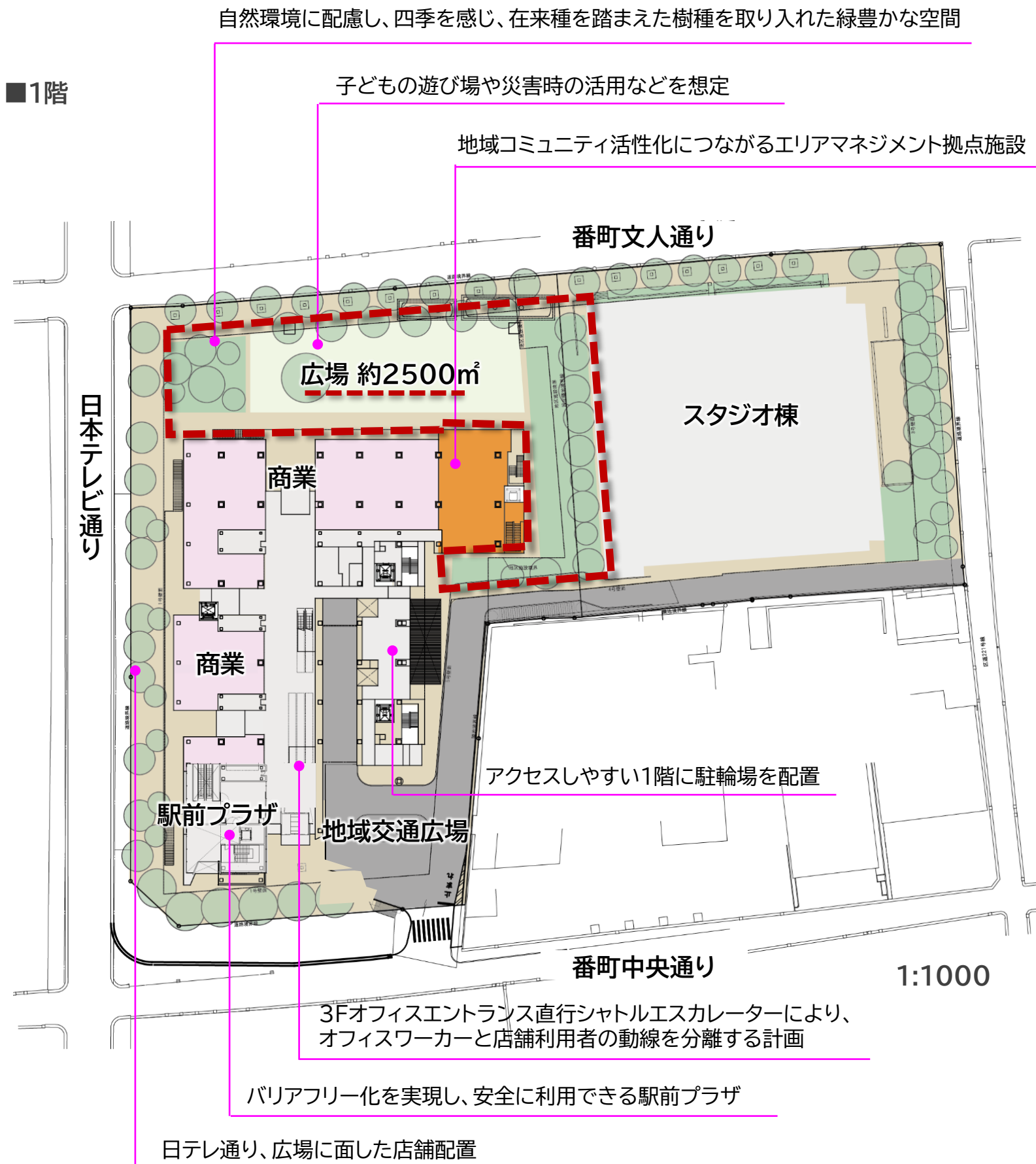


■配置図



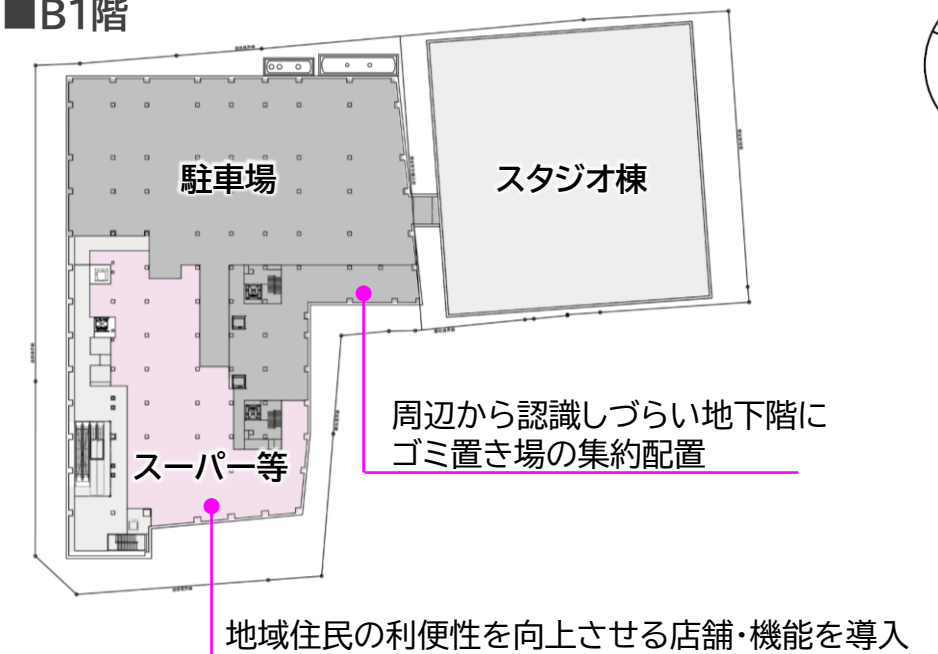
※計画の内容は、今後の協議等により変更が生じる場合があります。

■1階

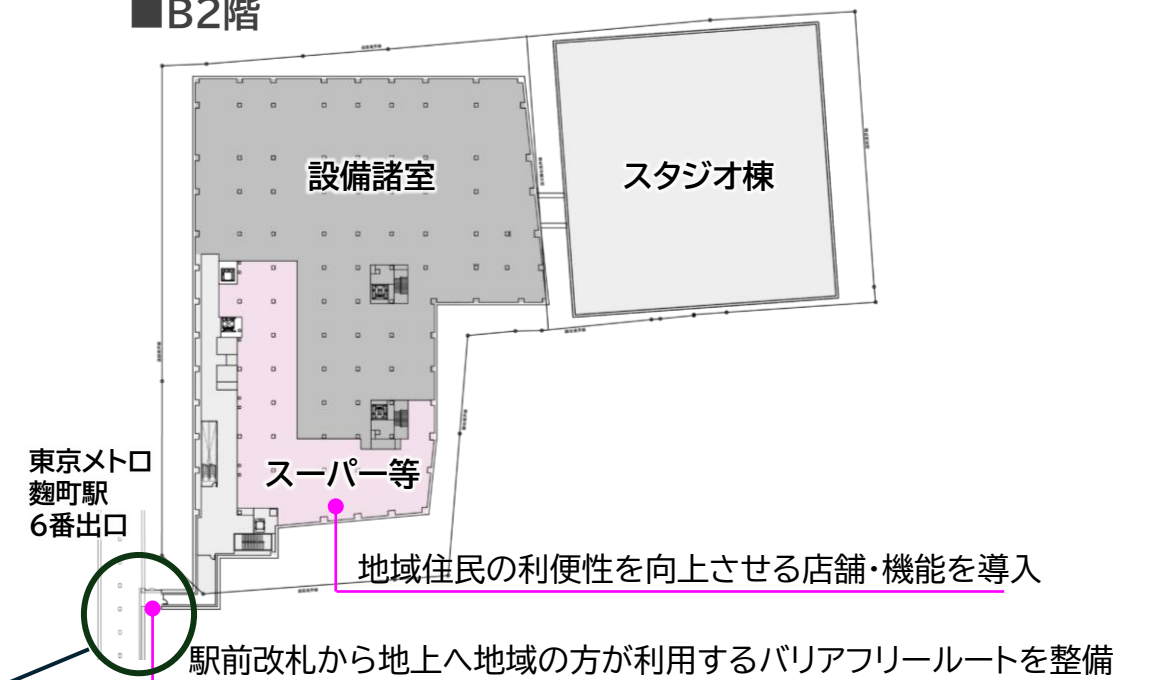


※計画の内容は、今後の協議等により変更が生じる場合があります。

■B1階

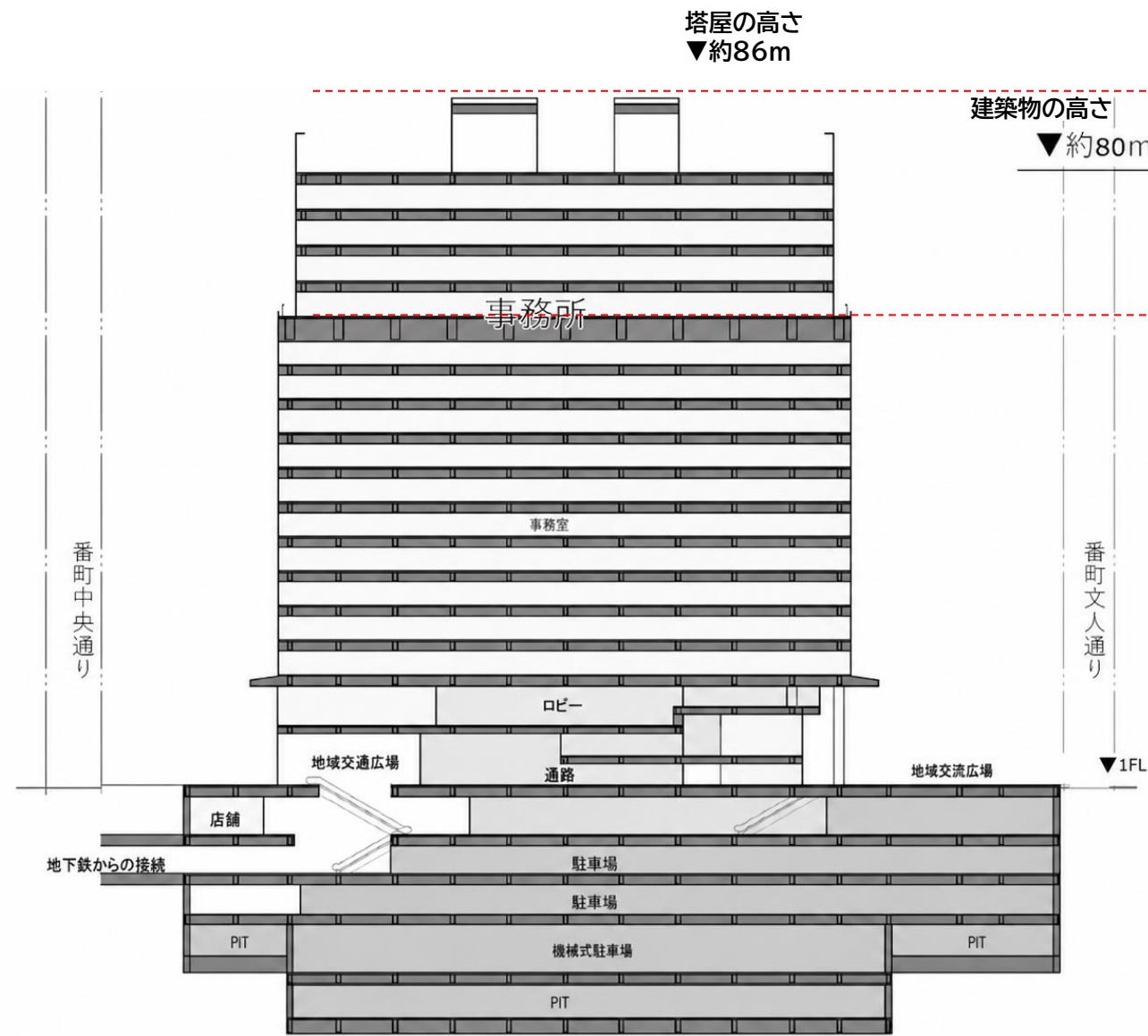


■B2階



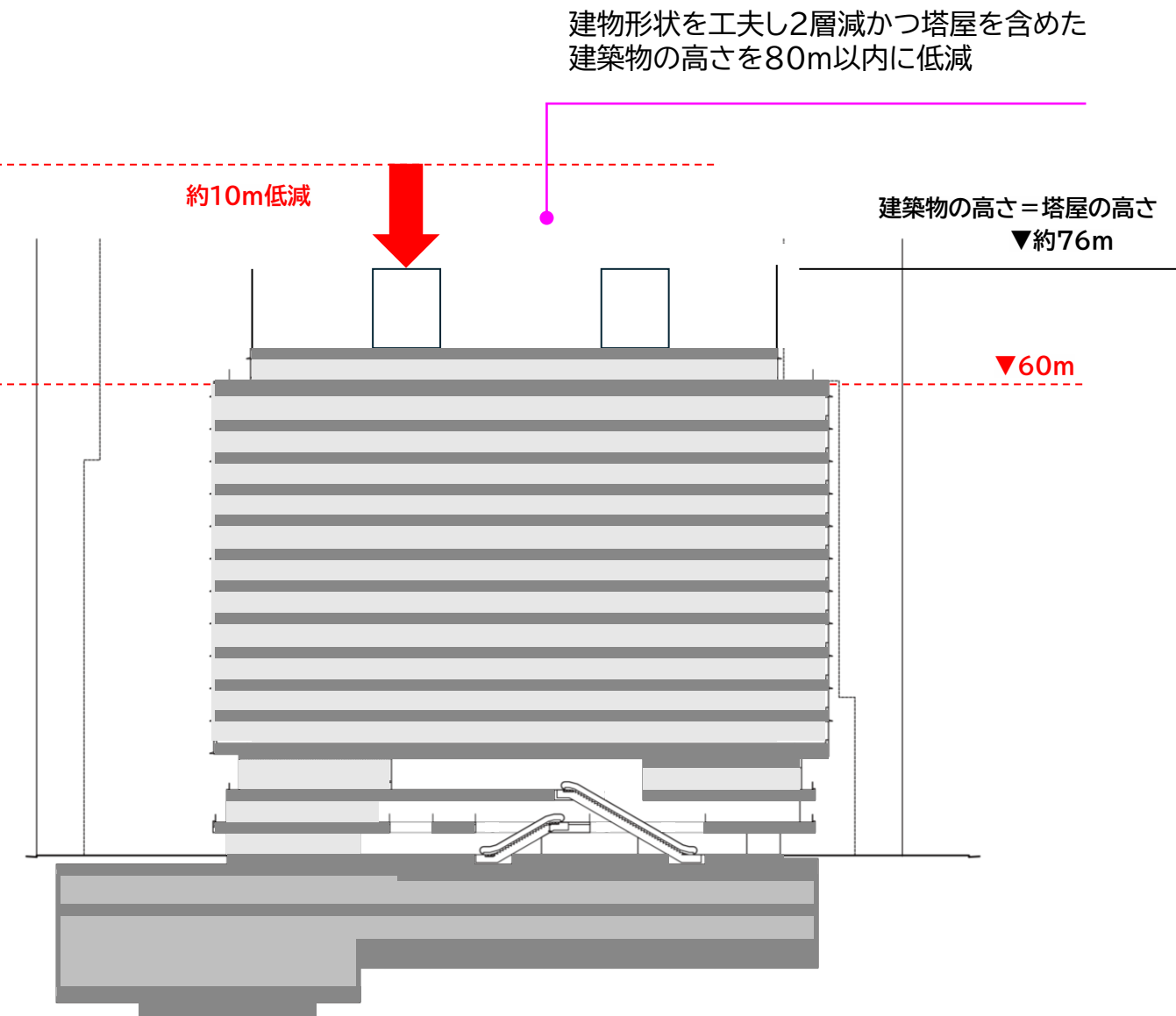
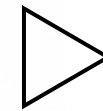
【麹町駅地下鉄通路】

バリアフリー動線の早期実現のために
 拡幅工事を取りやめ、表層整備を実施します
 ※地区計画の但し書きの通り、容積率 12%
 を減じます



都市計画案(17階建)

建築物の高さは屋上目隠し、塔屋の高さを含まない計画としていた。
(屋上設備の面積が建築面積の1/8以下のため)



最新計画案(15階建)

建築物の高さは屋上目隠し、塔屋の高さを含む計画とする。
(屋上設備の面積が建築面積の1/8を超えるため)

【風環境評価尺度】 元東京大学生産技術研究所村上教授らが作成

	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）を超える頻度		
	10%（年間37日）以下	22%（年間80日）以下	35%（年間128日）以下
	□ 日最大瞬間風速が15m/sを超える頻度		
	10%（年間37日）以下	22%（年間80日）以下	35%（年間128日）以下
許容される超過頻度	□ 日最大瞬間風速が20m/sを超える頻度		
	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	--- 住宅地の商店街 --- --- 野外レストラン ---	--- 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。

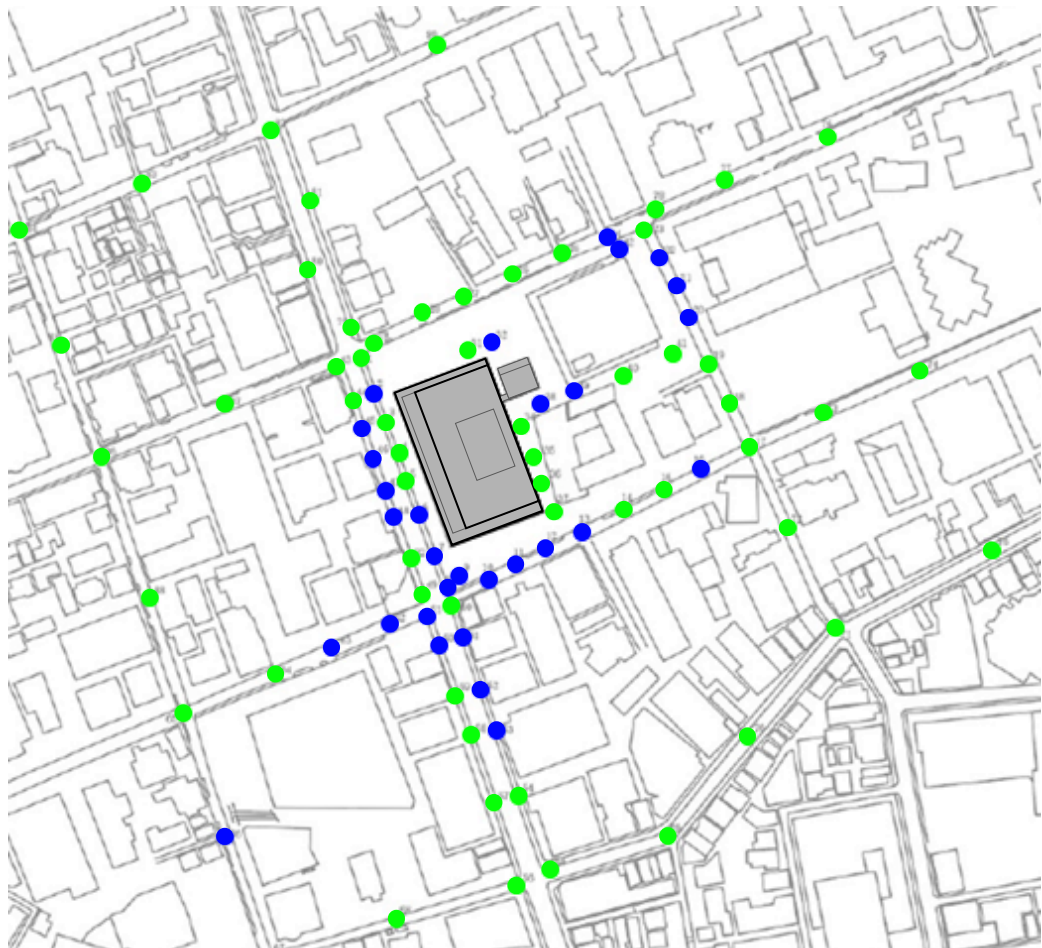
*1 日最大瞬間風速：評価時間2～3秒（ここで示す風速値は地上1.5mで定義）
地上高さ2mでもほぼ同じと考えられる。
1.0 m/s-- ごみが舞い上がる。干し物が飛ぶ。
1.5 m/s-- 立て看板、自転車等が倒れる。歩行困難。
2.0 m/s-- 風に吹き飛ばされそうになる。
等の現象が確実に発生する。

*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。

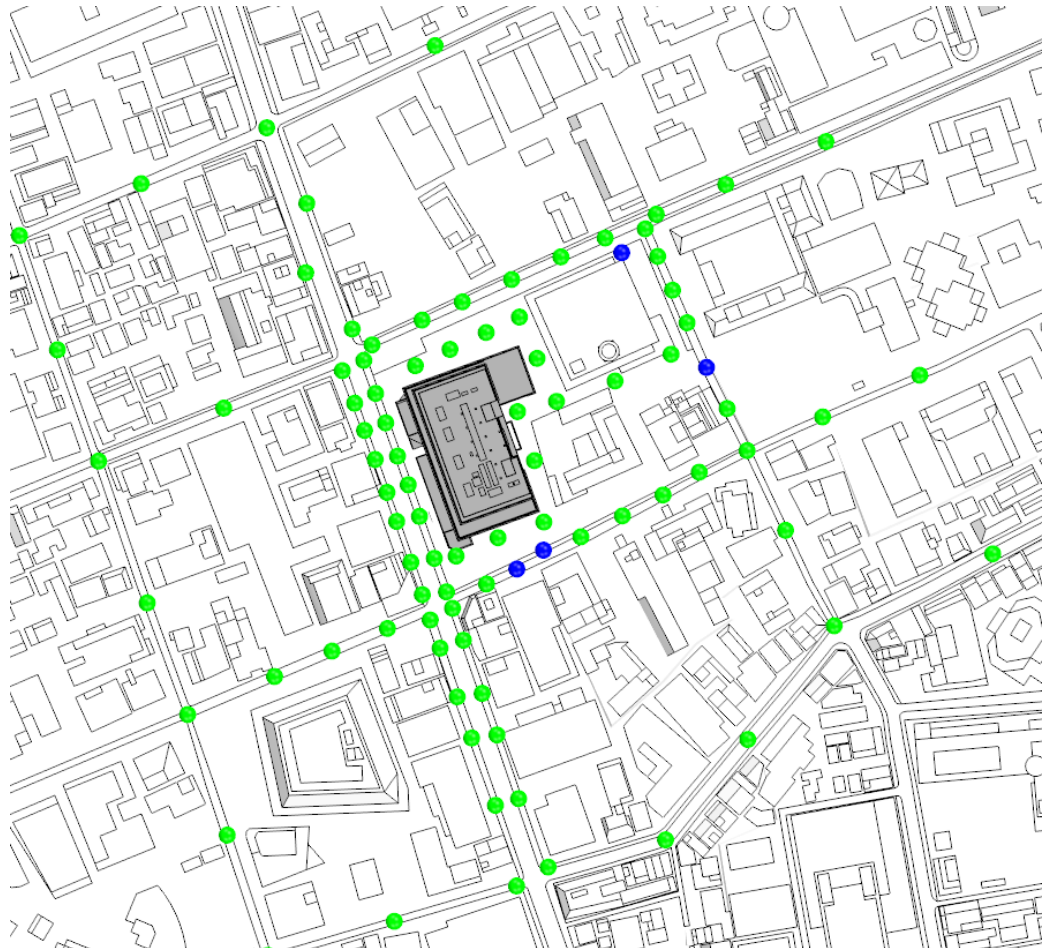
G.F＝（最大瞬間風速／平均風速）

変更された地区計画で建設可能な80mの計画（17階建て）
[防風林あり]



結果 ランク1：57カ所/87カ所
ランク2：30カ所/87カ所
ランク3：0カ所/87カ所

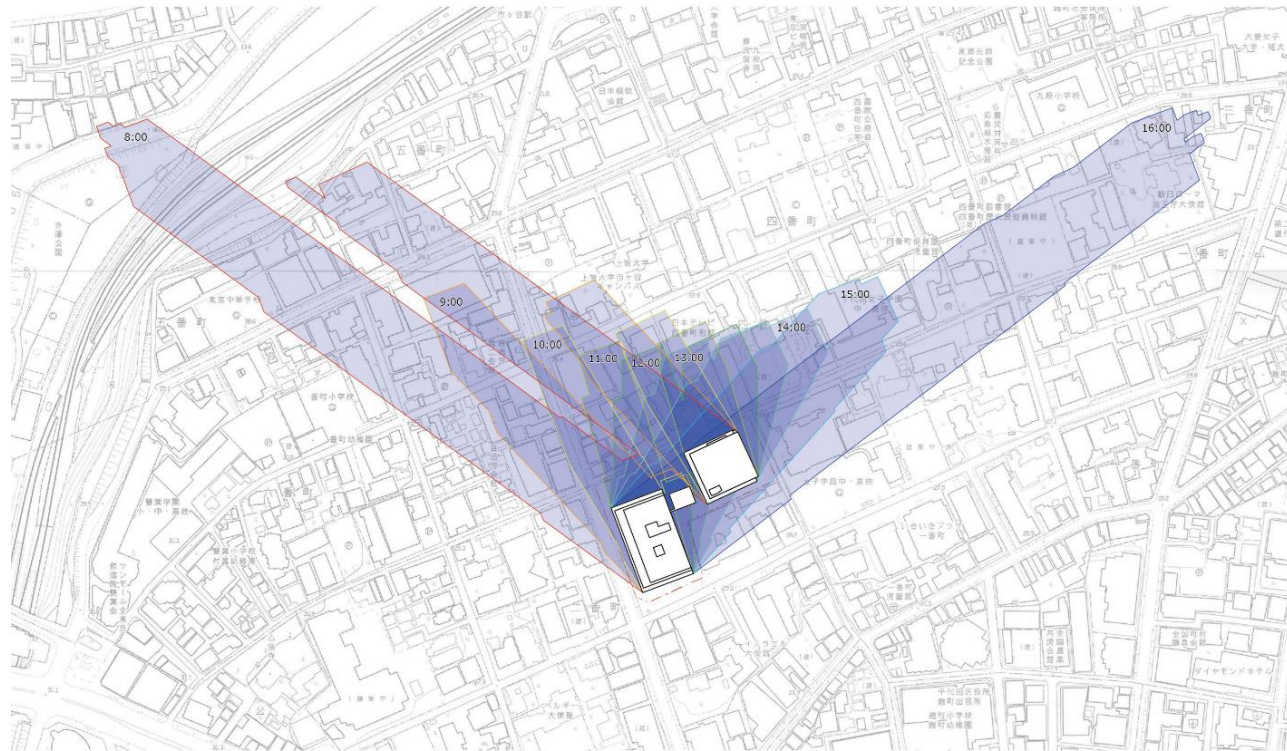
最新計画案（15階建て）
[防風林あり]



結果 ランク1：85カ所/89カ所 ➡ +28カ所
ランク2：4カ所/89カ所 ➡ -26カ所
ランク3：0カ所/89カ所

(前回案からの比較)

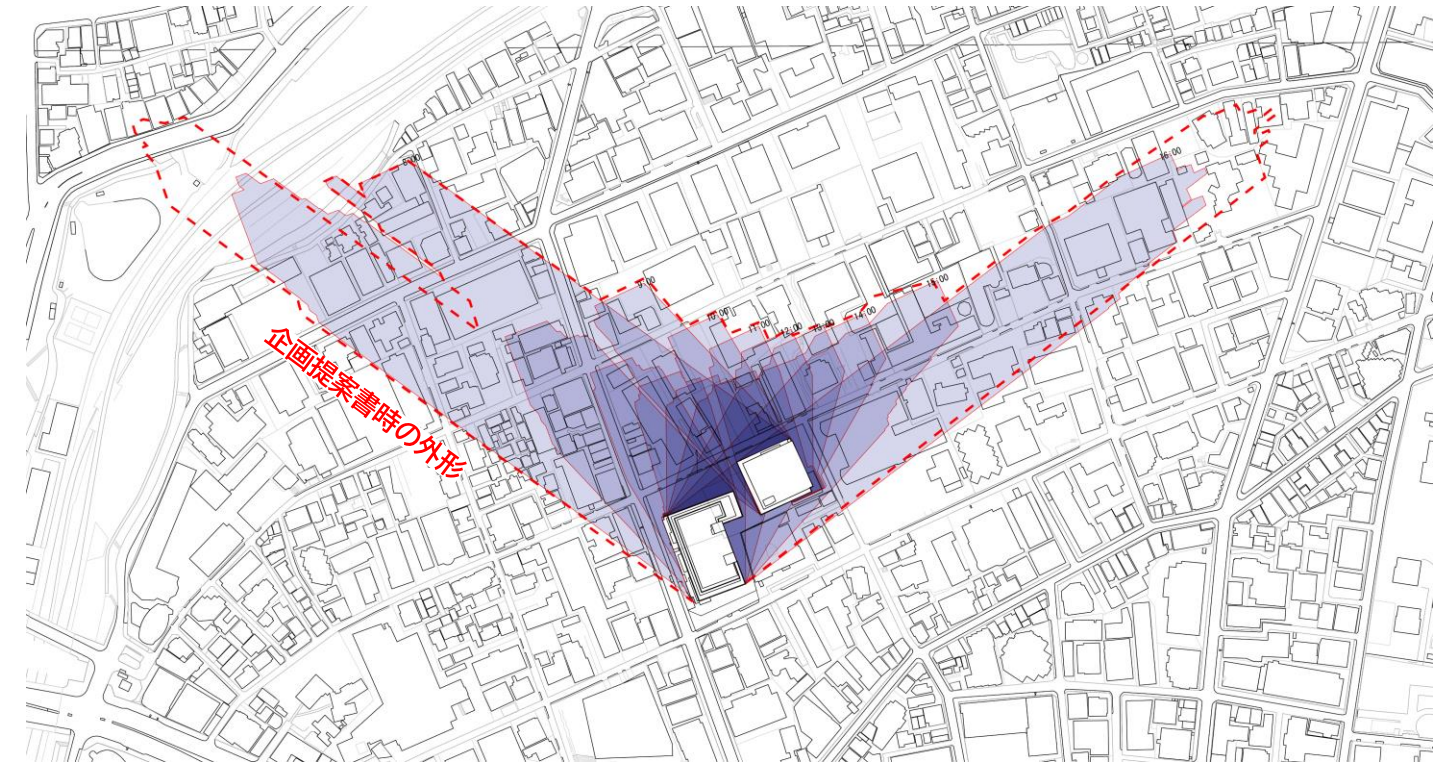
1) 時刻別日影図



2) 等時間日影図



都市計画案(17階建)



最新計画案(15階建)

※計画の内容は、今後の協議等により変更が生じる場合があります。

【交差点への影響の確認】 ※2026年4月に再調査を実施

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、
最新計画案により、
自動車が**交差点で渋滞を起こすか**を確認しました。

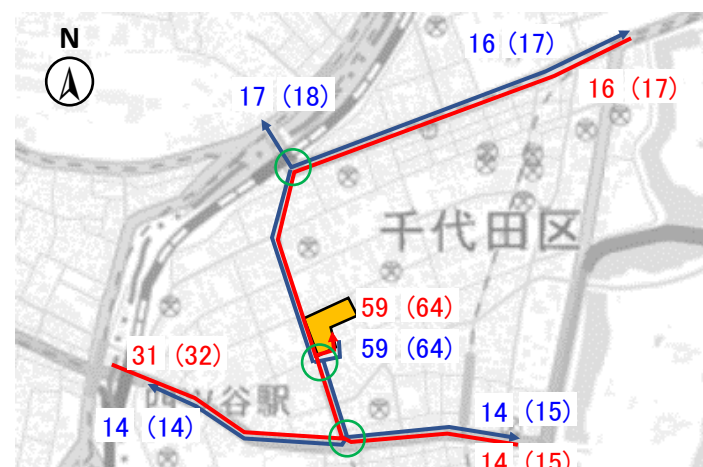
【交通マニュアルの考え方】

- ① 現状の交通量を調査する(自動車、歩行者)
 ▼ 【2026年に実施した調査結果を利用】
- ② 計画容積、用途に応じて計画建物に在来する人の総量を設定。
 ▼
- ③ 往来する人を交通手段(電車、自転車、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。

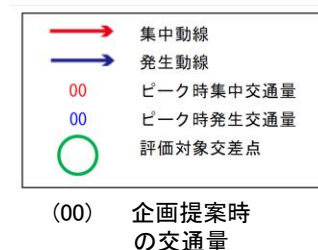
【③手段別交通量の結果】

計画によるピーク時の自動車交通量：**118台/時の往来 [13～17時台]**
 (企画提案時 128台/時の往来 [13～17時台])

- ピーク時間118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。※配分の結果、小数点以下は切上整数表記
- 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。



交差点3カ所の
交通量を
シミュレーション



【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。

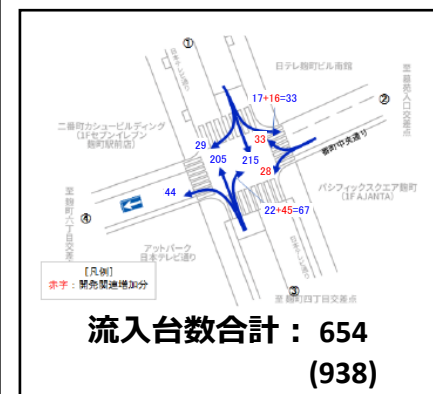
交差点需要率 < 交差点許容値

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。

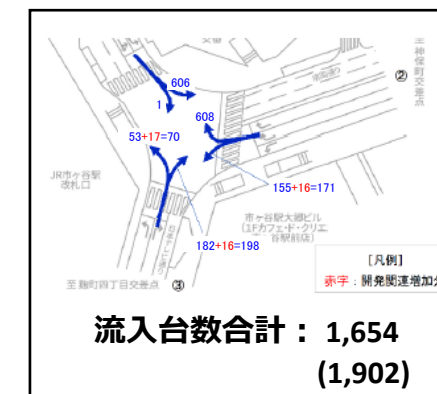
交差点許容値：交差点に入ってくる流入部別の、各車線の車線数、車線毎の幅員、
勾配、交通量、大型車比率、信号の割り当て秒数、横断歩行者の
大小等を勘案し、円滑に流れる最大の交差点需要率。
= 1回の信号で「円滑」に流れる最大の交通量比率。

【結果】

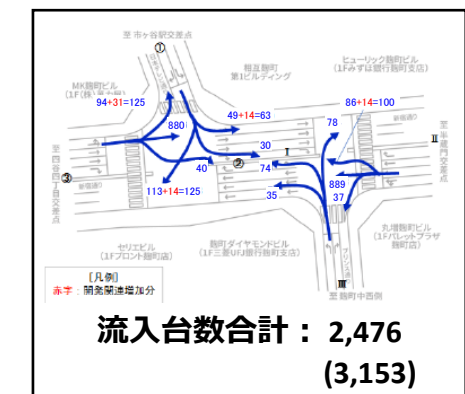
日本テレビ通り 番町中央通り交差点



市ヶ谷駅交差点

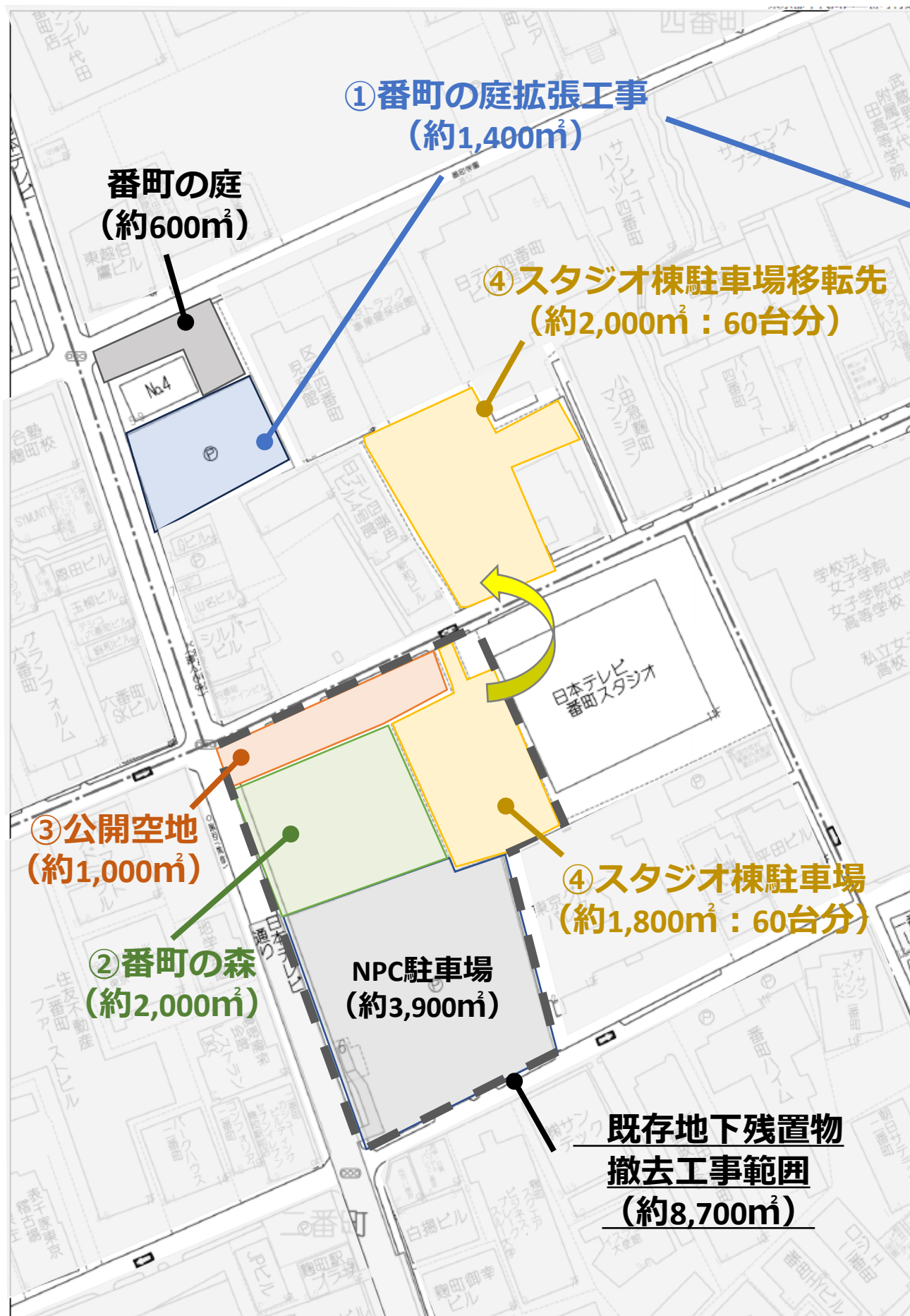


麹町四丁目交差点



(00)：企画提案時の数値

最新計画案で、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。
また最新調査によれば、いずれの交差点においても、企画提案時と比較して、車両通行量および、交差点需要率が低減することを確認しました。



① 番町の庭拡張工事

2026年6月より整備を開始し、2026年秋頃完成の予定です。
約1,400㎡を拡張し、既存の番町の庭と合わせて約2,000㎡の広場を整備します。



※計画の内容は、今後の協議等により変更が生じる場合があります。

② 番町の森

既存地下残置物撤去工事の開始に伴い、2026年8月中旬頃に閉鎖します。

③ 公開空地

既存地下残置物撤去工事の開始に伴い、2026年8月中旬頃に閉鎖します。

④ スタジオ棟駐車場

既存地下残置物撤去工事の開始に伴い、隔地にてスタジオ棟駐車場（60台）を確保します。