

8. 再開発エリアに関する検証

再開発エリアの 15 箇所について、建物の環境対策などによる効果検証を行った。

(1) 調査方法

最新の熱分布画像と過去 2 回の調査結果を比較することによって、再開発エリアとその他の地域の地表面温度の変化を把握した。

再開発エリアの検証として、事業の開始・完了の時期によって、本調査と過去調査のいずれかの時点での地表面温度について、エリア内の平均値、最大値、最小値を測定し、比較した。

(2) 対象箇所

調査地域は図に示したとおり、区内の再開発エリア及び都市再生特別地区 15 箇所とした。

表 8-1 再開発エリアに関する検証の対象地区

No.	事業名・地区名	工事完了	比較期間
1	淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業	平成 25 年(2013)	平成 15 年～令和 4 年
2	飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業	平成 26 年(2014)	平成 15 年～令和 4 年
3	神田練堀町地区第一種市街地再開発事業	令和元年(2019)	平成 15 年～令和 4 年
4	平河町二丁目東部南地区第一種市街地再開発事業	平成 21 年(2009)	平成 15 年～令和 4 年
5	富士見二丁目北部地区第一種市街地再開発事業	平成 21 年(2009)	平成 15 年～令和 4 年
6	大手町都市再生特別地区 A ゾーン	平成 21 年(2009)	平成 15 年～令和 4 年
7	大手町都市再生特別地区 B ゾーン	平成 28 年(2016)	平成 15 年～令和 4 年
8	大手町都市再生特別地区 C ゾーン	平成 21 年(2009)	平成 15 年～令和 4 年
9	大手町一丁目 1 地区都市再生特別地区	平成 28 年(2016)	平成 15 年～令和 4 年
10	大手町一丁目 2 地区都市再生特別地区	令和 4 年(2022)	平成 15 年～令和 4 年
11	大手町一丁目 6 地区都市再生特別地区 (大手町の森)	平成 26 年(2014)	平成 15 年～令和 4 年
12	丸の内三丁目 10 地区都市再生特別地区	平成 30 年(2018)	平成 15 年～令和 4 年
13	神田駿河台四丁目 6 地区都市再生特別地区 (ソラシティ)	平成 25 年(2013)	平成 15 年～令和 4 年
14	日比谷地区都市再生特別地区	平成 29 年(2017)	平成 15 年～令和 4 年
15	神田駿河台三丁目 9 地区都市再生特別地区	平成 25 年(2013)	平成 15 年～令和 4 年

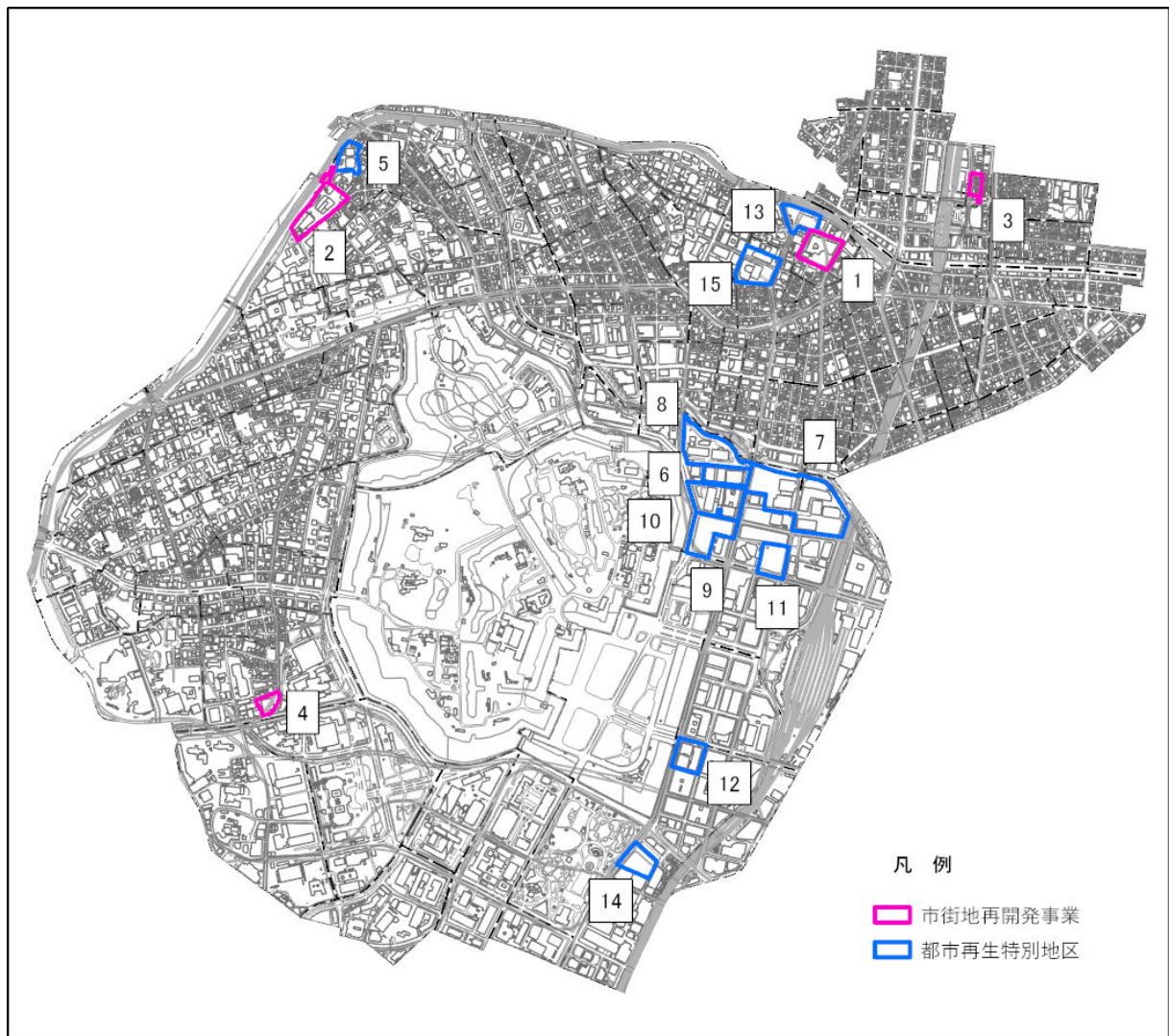


図 8-1 再開発エリアに関する検証位置図

市街地再開発事業：不足している道路・公園などの公共施設を計画的に整備するとともに、良好な生活環境を備えた都市型住宅の供給や、業務施設の近代化を図るなど、安全かつ快適な生活空間を創出する総合的なまちづくりを行うもの（東京都）。

都市再生特別地区：都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度（国交省）。

(3) 調査・検証結果

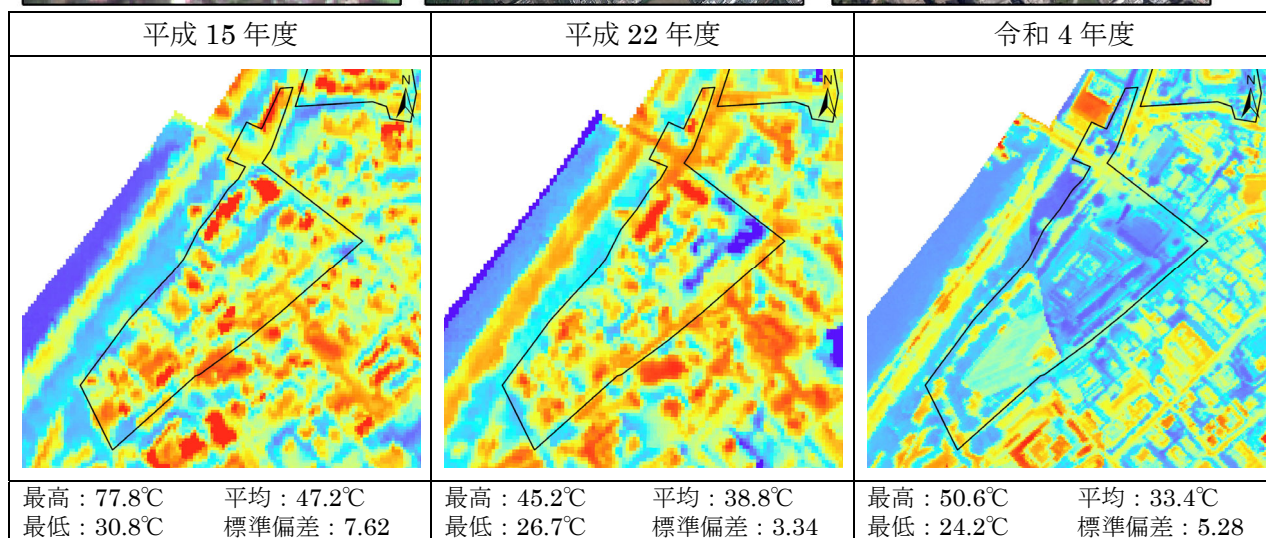
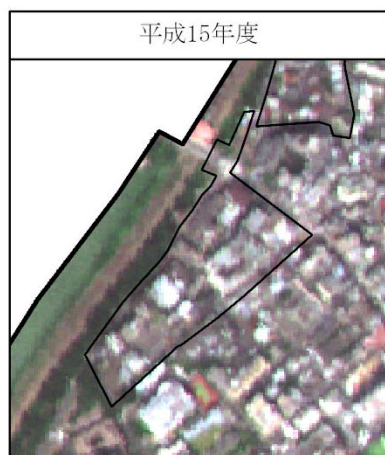
再開発エリア 15 箇所を検証したうち 5 箇所について、建物の環境対策などによる効果検証を示す。その他の箇所については、参考資料 2 に記載した。

○飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業（平成 26 年工事完了：No. 2）

飯田橋駅西口の南側駅前街区にあたり、現在は飯田橋サクラテラスとなっている。開発前は建物が老朽化が進む事務用途に偏重した土地利用となっていた。この事業では、高い立地ポテンシャルを活かした業務・商業・住宅の複合開発を行うとともに、道路拡幅や広場・歩行者空間等の整備を図った。



出典：飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業 事業記念誌

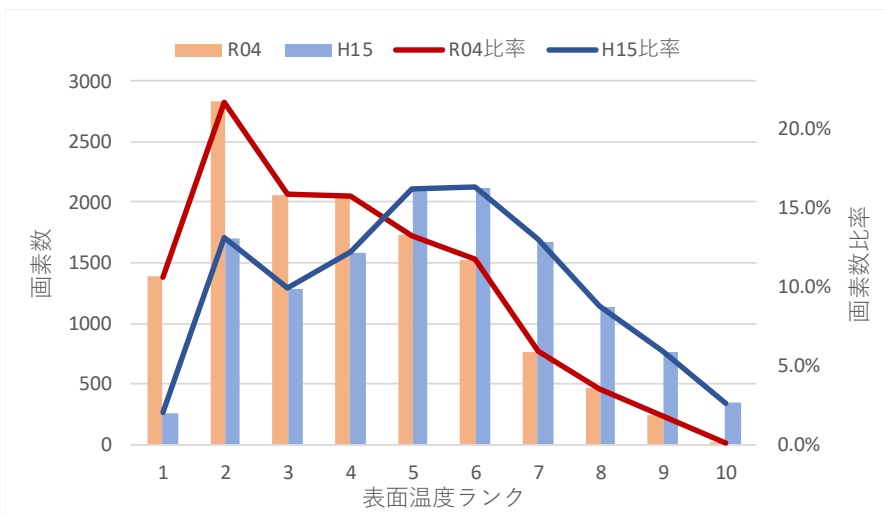
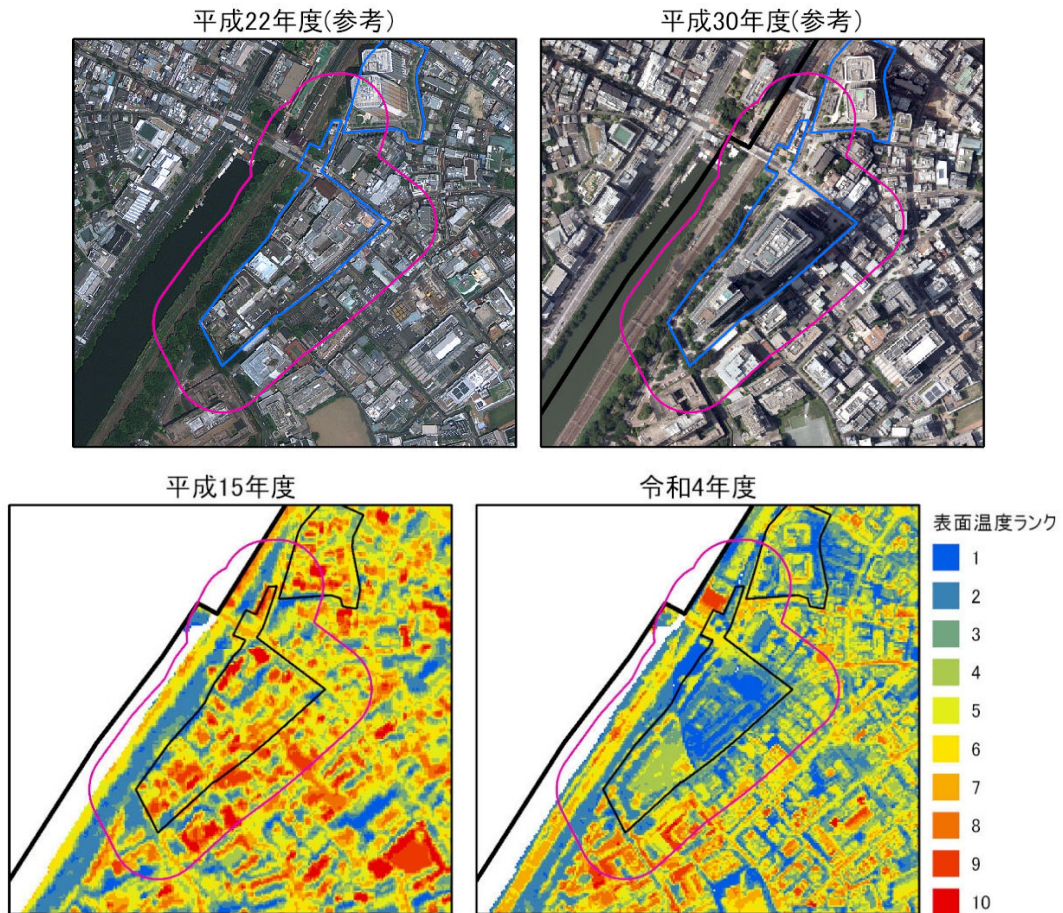


※令和 4 年度は航空写真を撮影していないため、平成 30 年度の緑被調査の航空写真を参考に記載

平成 22 年度までは建物の屋上など高温域が複数箇所あったが、令和 4 年にはエリア全体が周辺地域より低温となっている。また、平成 15 年度に比べ、最高温度は約 27℃低下しており、再開発エリア内における最低温度、平均温度も年々低下していることがわかる。

○再開発周辺エリアの比較

再開発エリアとその外側 60m を再開発エリア周辺として、平成 15 年度と令和 4 年度の表面温度ランク数値を求め、その変化をグラフに表した。平成 15 年度は空中写真の解像度が粗いため、参考として平成 22 年度の衛星画像を示す。また、令和 4 年度は可視画像を撮影していないため、参考として平成 30 年度撮影の航空写真を示す。



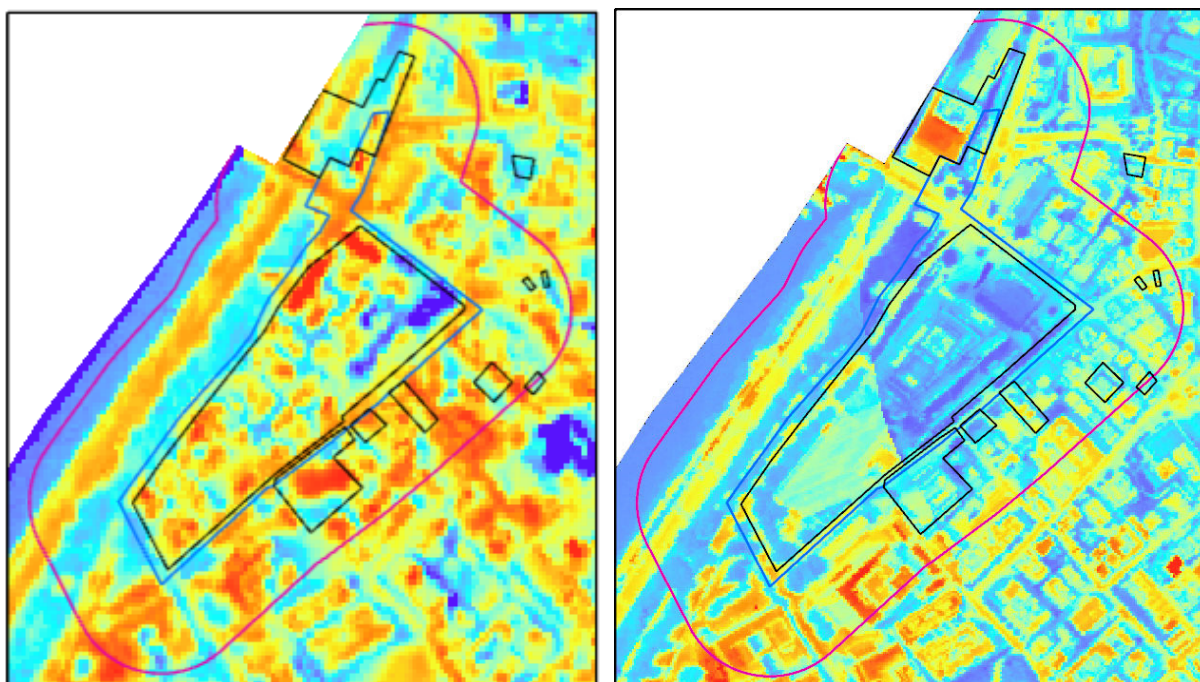
表面温度ランク数値

令和4年度	3.87
平成15年度	5.26

このエリアでは、エリア全域に分散していた建物を2棟に集約する開発が実施され、平成15年度にはピークがランク5、6だったものが、令和4年度にはランク2となっている。ランク5以上では、全てのランクで令和4年度の方が低い分布となっている。開発エリア周辺地域の表面温度ランクも低下しており、表面温度ランク数値は約1.4も低下している。

○再開発周辺エリアの比較（建物の建替え状況）

再開発周辺エリアでの建物の建替えが、エリア周辺に及ぼす影響を把握するため、周辺地域を含めた熱分布と建物の建替え状況を比較した。範囲は再開発エリアから1街区程度の60mとした。



(1) 平成22年度の熱分布画像

(2) 令和4年度の熱分布画像

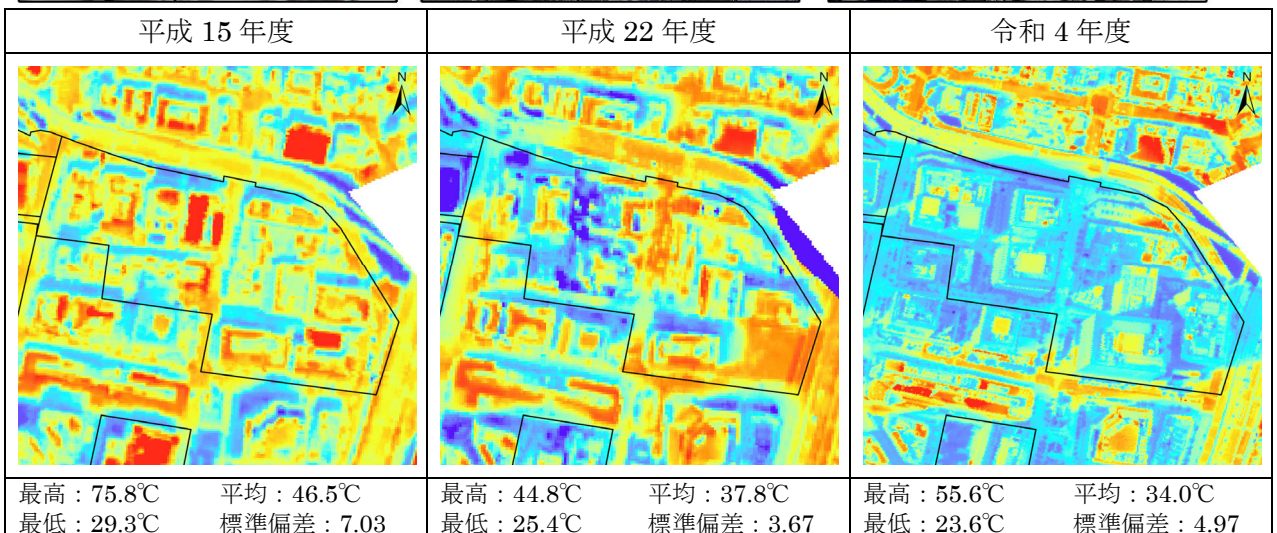
黒：建物建替え敷地、ピンク：再開発エリア周辺60m、青：再開発エリア

図 8-2 再開発エリア周辺60mの熱分布図と建物建替え範囲

当該エリアについては、再開発エリア周辺60m（1街区程度）で平成23年から令和3年の間に建物が建替えられた位置を区の資料に基づいて調査した。建替えられた建物敷地の表面温度を見ると、平成15年度に比べて令和4年度の方がほとんどの範囲で低下しているのがわかる。さらに、建替えられた建物の敷地周辺以外においても、表面温度の低下が見られる。これは、再開発及び周辺建物の建替えに伴うヒートアイランド対策により、周辺地域にも効果が及んでいると考えられる。

○大手町都市再生特別地区Bゾーン（平成 28 年工事完了：No. 7）

東京都市計画都市再生特別地区大手町地区のB-1、B-2、B-3 からなる地区で、土地区画整理事業の施工等により、連鎖型の都市再生事業を行った。現在は大手町フィナンシャルシティとなっている。都市再生への貢献を目的に、緑あふれる都心空間の創出にも取り組んでいる。



高
低

※令和 4 年度は航空写真を撮影していないため、平成 30 年度の緑被調査の航空写真を参考に記載

平成 15 年には高温域が見られたが、平成 22 年には全体的に表面温度が低くなり、令和 4 年には全域で周辺より低温となった。また、平成 15 年度に比べ、最高温度は約 20℃低下してお