

二番町地区のまちづくりについて

令和5年3月

環境まちづくり部 地域まちづくり課

1. 經緯

① きっかけ

日テレ通り沿道**まちづくり委員会**（沿道町会長主体）による
地域の課題認識の把握と区・日本テレビへ課題解決要請

② 区としての検討

日本テレビ通り沿道**まちづくり協議会**を通じた
区として地域課題の把握

第10回まちづくり協議会（2022年11月） 千代田区資料

地域の課題まとめ

日テレ通り沿道には
（業務・商業が建ち並ぶだけでなく）
広場機能の充実が望ましい

【広場確保の際に求められる機能】

- こどもの遊び場
- 地域住民等の交流の場
- 憩い・休憩の場
- 四季を感じる緑
- 密を避けた活動の場
- 災害時の地域の拠点
- 広場としての継続的な運営

快適な歩行者空間と
なっていない部分がある

【歩行者空間確保の際に求められる機能】

- 幅の広い歩行者空間
- 街路樹などの緑
- 駅へのバリアフリー動線

2,500m²（街区公園規模）
の広場整備

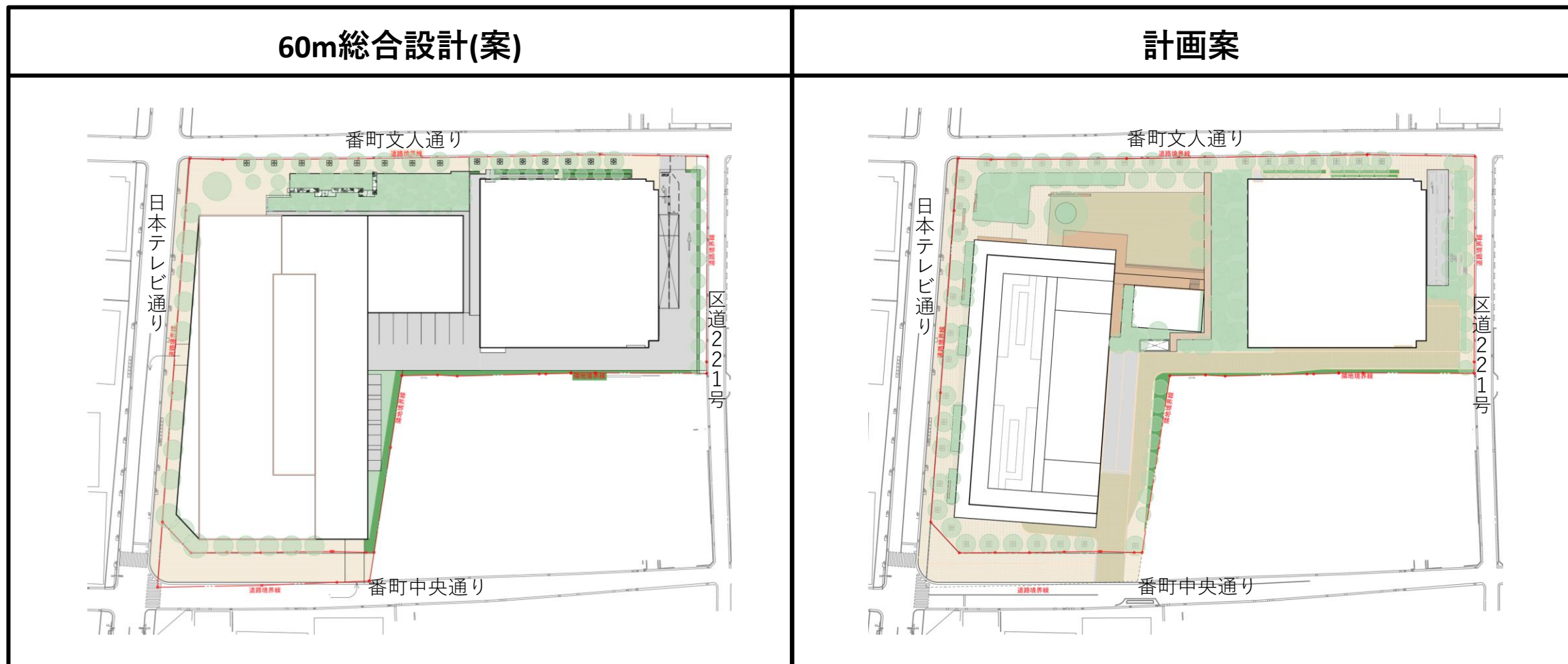
麹町駅番町口の
バリアフリー化

経緯について

2014年	10月	日本テレビ通り振興会	まちづくりの勉強会開始
2015年	5月	日本テレビ通り振興会	番町瓦版（現在の番町チャンネル）発行開始
	12月	日本テレビ	番町の庭オープン
2016年	1月	（沿道6町会長・副町会長＋日テレ通り振興会）	日テレ通り沿道まちづくり委員会発足
	6月	まちづくり委員会	アンケート（全4700世帯・事業所配布）
2017年	5月	まちづくり委員会	地域意見交換会 2回
	8月	まちづくり委員会	区へまちづくり方針案及び活動報告
2018年	3月	千代田区	日本テレビ通り沿道まちづくり協議会開始
			（以降、2022年9月まで、合計12回開催）
2021年	9月	日本テレビ	番町の森オープン
	10月	守る会/日本テレビ/区	個別対話開始（以降、2022年7月まで開催）
2022年	7月	千代田区	オープンハウス・アンケート実施
	11月	千代田区	二番町地区地区計画素案を16条説明会・縦覧・意見募集
2023年	1月	千代田区	公聴会開催
	2月	千代田区	二番町地区地区計画案を二番町地権者に周知・意見募集
	3月	千代田区	17条縦覧

2. 実現手法/提案の妥当性

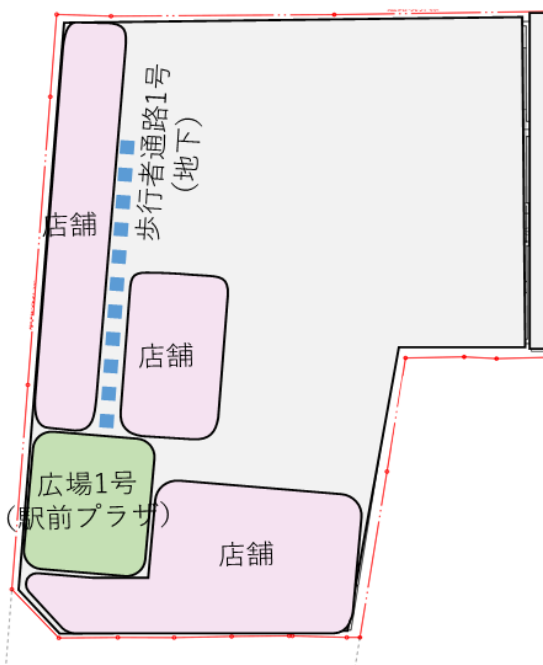
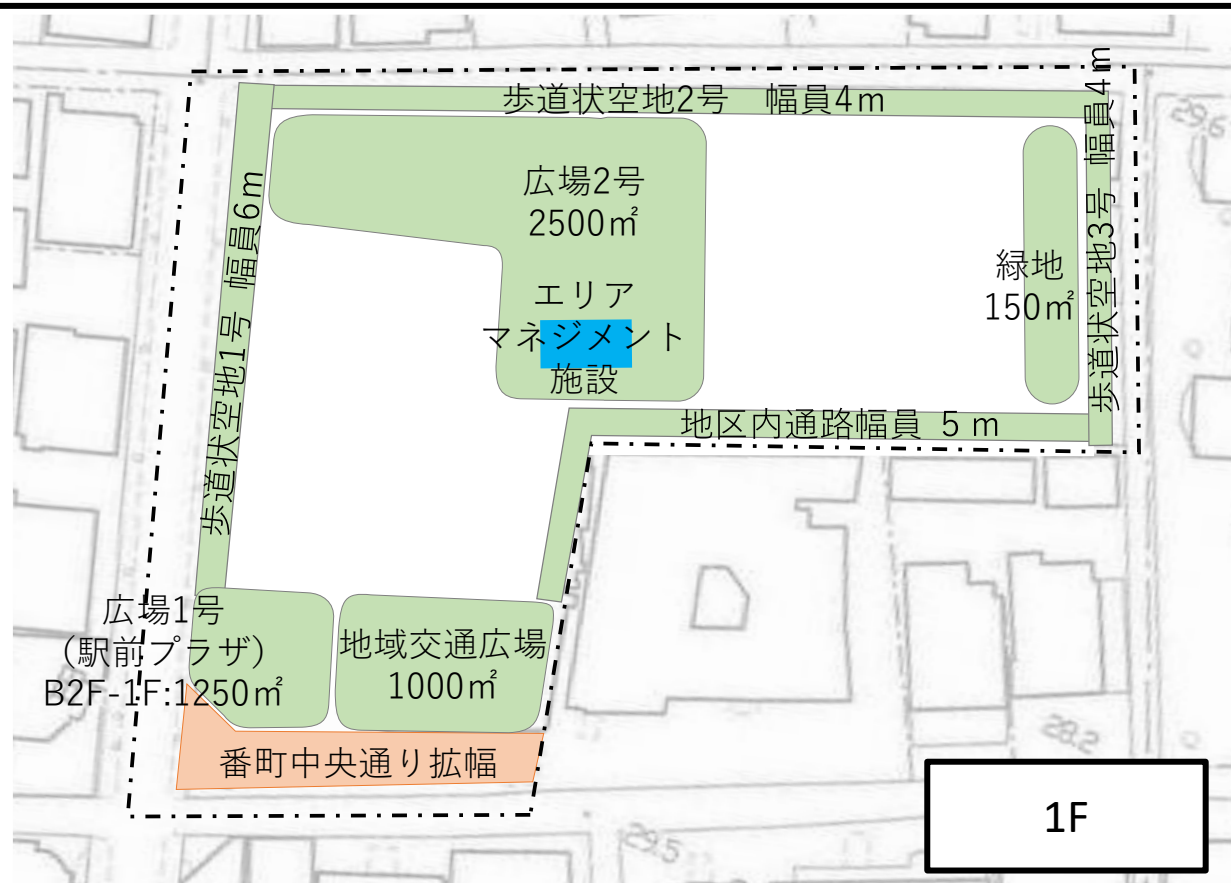
計画概要



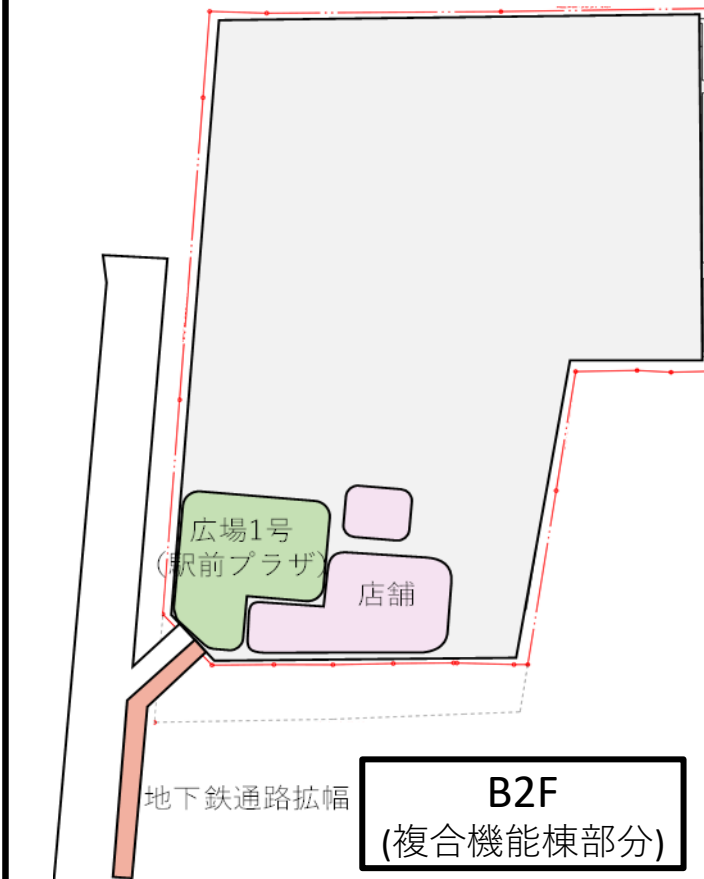
	60m総合設計(案)	計画案	総合設計案と再地区案の相違点
敷地面積	(約13,100㎡) 約12,500㎡	約12,500㎡	総合設計は600㎡の減歩とならないが、横並びとするために敷地面積をそろえた
建築面積	約8,300㎡	約6,400㎡	2割程度(1,900㎡)小さい
延床面積	約83,500㎡	約107,830㎡	約1.3倍(23,330㎡)大きい
容積対象面積	約67,500㎡	約87,500㎡	約1.3倍(23,330㎡)大きい
指定容積率	464%	488%	計画可能な容対面積は同等。減歩約600㎡の消滅容積を回復。
計画容積率	約540%	700%	計画可能な容対面積は約1.3倍(約16,800㎡)大きい
建築物の高さ	60m	90m	-30m高くなる

実現手法/提案の妥当性

①700%の積上げ根拠とその効果



B1F
(複合機能棟部分)



B2F
(複合機能棟部分)

	要素	容積率
基準容積率(基盤整備) ※番町中央通り拡幅整備	指定容積率按分 (600%・500%・400%)	約488% (拡幅整備約20%)
	有効空地の計画	約64%
地域の育成及び整備に 貢献	地域交通広場	約27%
	駅前プラザ	約34%
	歩道状空地1-3号 地区内通路	約64%
	広場2号	約90%
	緑地	約5%
開発区域外に おける基盤整備	エリアマネジメント 拠点施設	約1%
	地下鉄通路拡幅	約69%
その他	歩行者通路1号 (地下)	—
	生活支援型店舗など	—
	駐輪場	—
合計		約778%

番町中央通り拡幅・双方向化

一方通行の番町中央通りを一部拡幅、双方向化
敷地面積約600㎡の減歩

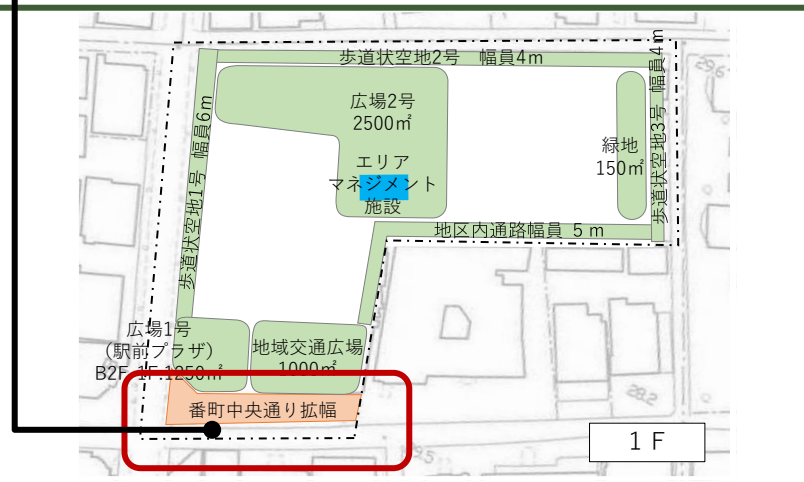


地域への波及効果

- 歩車分離
- 双方向化による住宅地側への車両流入低減

現状	総合設計の場合	計画案の場合
道路幅員 5.1~7.5 m 住宅地側へ 一方通行		道路幅員 16 m 双方向化

キープラン



番町中央通り拡幅・双方向化の評価

運用基準に基づく評価容積

約20%

実現手法/提案の妥当性 ①700%の積上げ根拠とその効果

①地域交通広場 【有効空地①として評価】

番町文人通りに面する駅前の地域交通広場
約1,000㎡。地域福祉交通など3台が停車可能

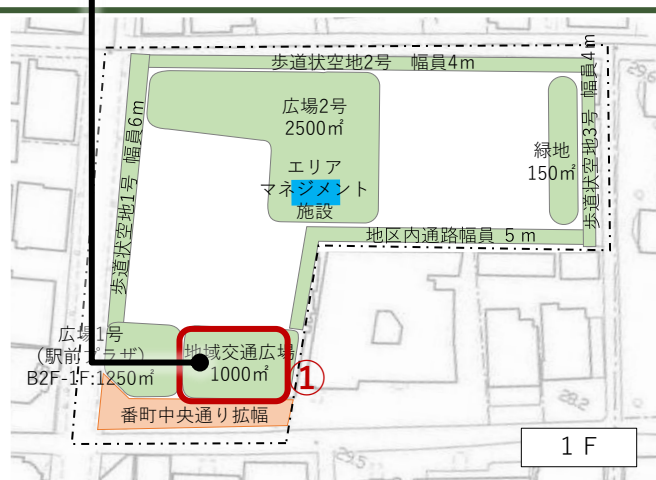


①地域への波及効果

- 地域福祉交通、タクシー、自家用車、自転車などへの乗換え円滑化
- 子育て世代や高齢者、障がい者の方などに優しい交通環境が整備
- 日本テレビ通り沿道の車両交通の円滑化
(日テレ通りの既存タクシー乗り場を移設)

現状	総合設計の場合	計画案の場合
なし		<p>約1,000㎡</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域福祉交通、自家用車、タクシー、各1台が停車可能なスペース ・ 滞留スペース約200㎡

キープラン



①地域交通広場の評価

運用基準に基づく評価容積

約**27%**

実現手法/提案の妥当性 ①700%の積上げ根拠とその効果

②駅前プラザ【有効空地②として評価】

地下鉄麴町駅と地上をつなぐ立体の駅前プラザ
合計約1250㎡、駅出入口となる

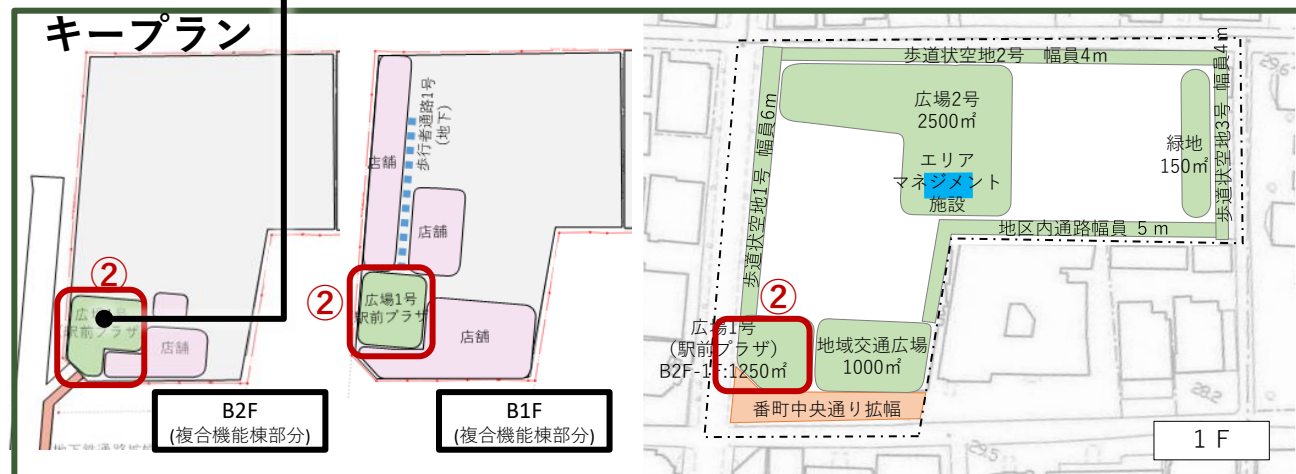


②地域への波及効果

- 駅利用者の滞留空間
- エスカレーター、エレベーターが整備されバリアフリー化により利便性が向上

現状	総合設計の場合	計画案の場合
0㎡	0㎡	約1,250㎡
・階段	・階段 ・エレベーター1基程度	・階段 ・エレベーター1基 ・エスカレーター上下
	【麴町タワー/総合設計整備例】 	

キープラン



②駅前プラザの評価

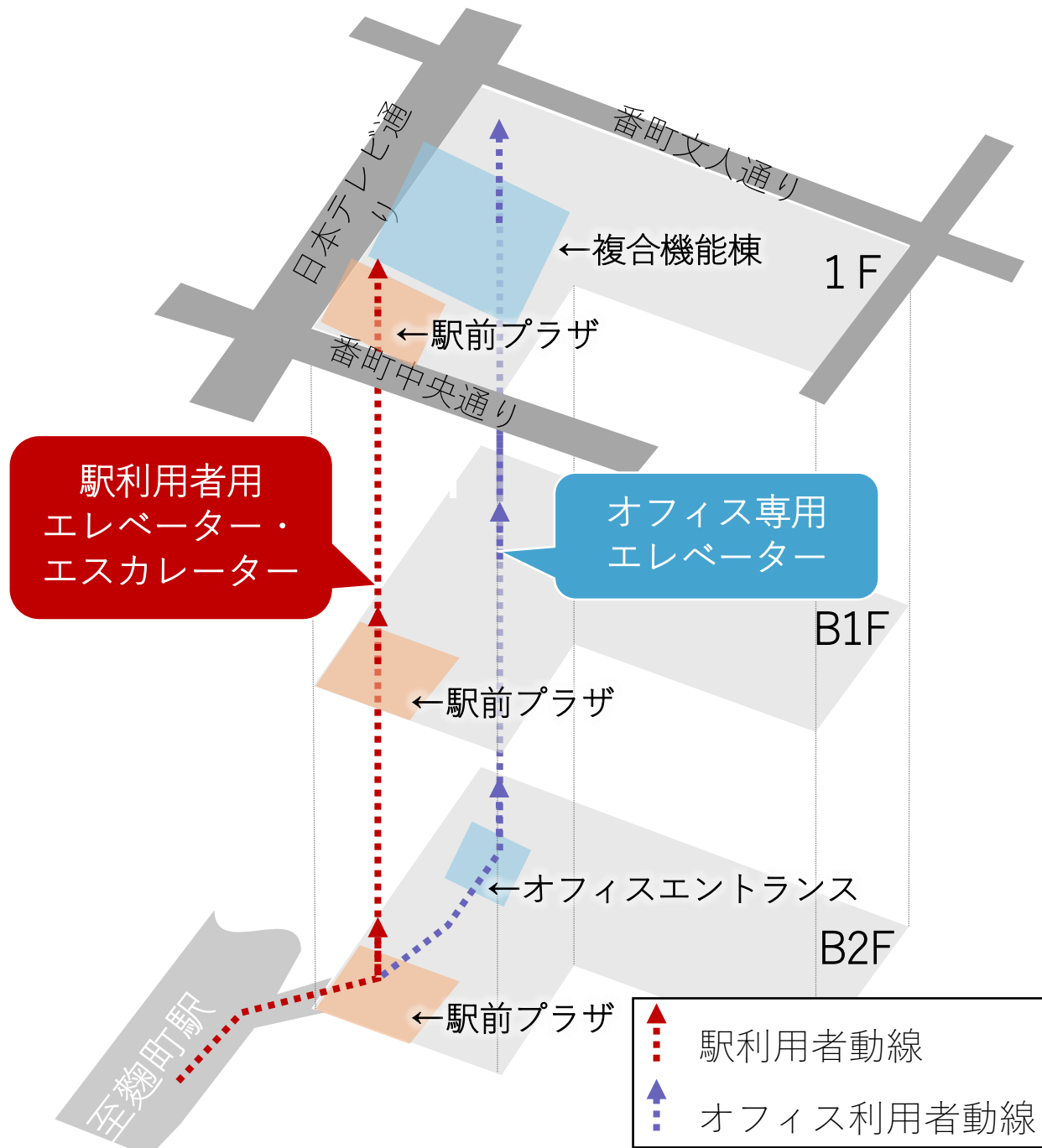
運用基準に基づく
評価容積

約34%

②駅前プラザ

バリアフリー動線の評価について

- ・ 番町側の麴町駅出入口が改良されます。
- ・ 再開発ビル用のバリアフリー動線(下図青線)とは別に、**駅利用者用のエレベーター・エスカレーターを備えたバリアフリー動線(下図赤線)が整備されます。**



- ・ 再開発ビルの動線整備と駅出入口のバリアフリー動線整備では、利用対象者と事業者の責務が大きく異なります。
- ・ 再開発ビルのバリアフリー動線については、経費や利便性、セキュリティなどの面から利用者を限定することや、稼働時間を自由に設定することができます。
- ・ 一方、駅出入口のバリアフリー動線は、**東京メトロと協定を締結し、駅出入口として365日、始発から終電まで誰もが利用できるように維持、運営し続ける責務**が発生しますので、その公共性の意味合いが大きく違い、駅出入口として評価します。
- ・ なお、総合設計では、麴町側に麴町タワーで整備されたエレベーター程度の整備が一般的と考えています。

③歩道状空地 1～3号、地区内通路

【有効空地③として評価】

敷地外周を幅員4～6m歩行空間として整備
壁面のセットバックを都市計画で規定



③地域への波及効果

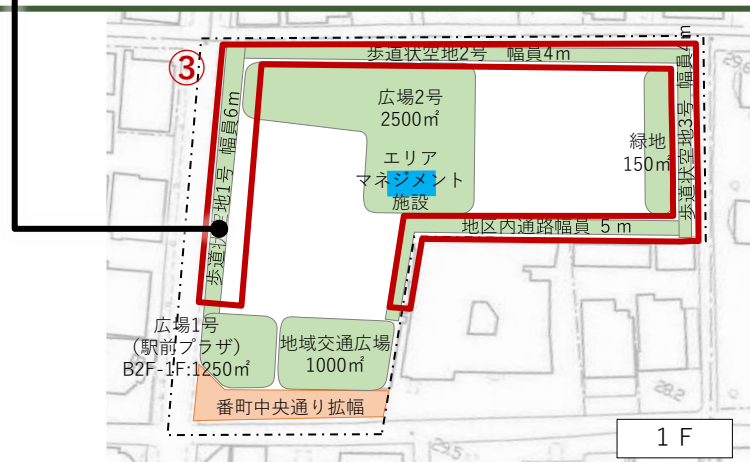
- 緑豊かでゆとりある歩行空間確保
- 建物の圧迫感を軽減
- 周囲の建築物と調和したまちなみ形成
- 日本テレビ通りの歩行者流量が緩和

最もよくなる

歩行者流量

現状	総合設計の場合	計画案の場合
約 11.3 人 /m・分	約 8.8 人 /m・分	約 7.2 人 /m・分

キープラン



③歩道状空地 1～3号、地区内通路の評価

運用基準に基づく評価容積

約**64%**

実現手法/提案の妥当性 ①700%の積上げ根拠とその効果

④広場2号

【有効空地④として評価】

エリアマネジメント
組織により
運営される2500㎡の
広場



④地域への波及効果

- 様々な交流を創出、番町の庭・森の恒常化
- 災害時避難スペース
(情報・電源・食料の提供など、民間企業ならではのサポート)
- 平時の防災訓練スペース

現状	総合設計の場合	計画案の場合
約 2,000 ㎡ (番町の森/暫定利用)	約 900 ㎡ (エリマネ活動無)	約 2,500 ㎡ (エリマネ活動有)

⑤緑地

【有効空地⑤として評価】

- ・既存スタジオ棟の車路を中止、歩行間・植栽帯を拡張
- ・文人通りの現状駐車場入口の利用中止

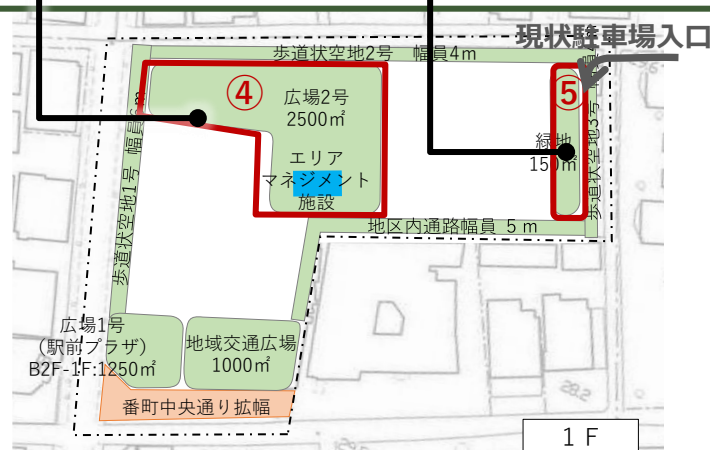


⑤地域への波及効果

- 住宅地との緩衝空間
- 番町文人通りの車両通行量低減

現状	総合設計の場合	計画案の場合
なし (駐車場出入口使用)		約 150 ㎡ (駐車場入口 利用中止)

キープラン



④広場2号、⑤緑地の評価

【有効空地として、有効空地①～⑤の合計で評価】

運用基準に基づく評価容積

約95%

エリアマネジメント拠点施設

【地域の育成及び整備に貢献する施設として評価】

広場2号に隣接して設置される、独立したエリアマネジメント拠点施設



地域への波及効果

- エリアマネジメント団体の活動拠点
- ハブとして地域コミュニティを活性化
(地域交流・日常の憩いの場、祭りの舞台として活用)

現状	総合設計の場合	計画案の場合
0㎡	0㎡	約 250 ㎡

キープラン



エリアマネジメント拠点施設の評価

【地域の育成及び整備に貢献する施設として評価】

運用基準に基づく評価容積

1%

地下鉄通路拡幅

【開発区域外における基盤整備として評価】

地下鉄改札から計画地までの地下鉄通路の拡幅と表層再整備。



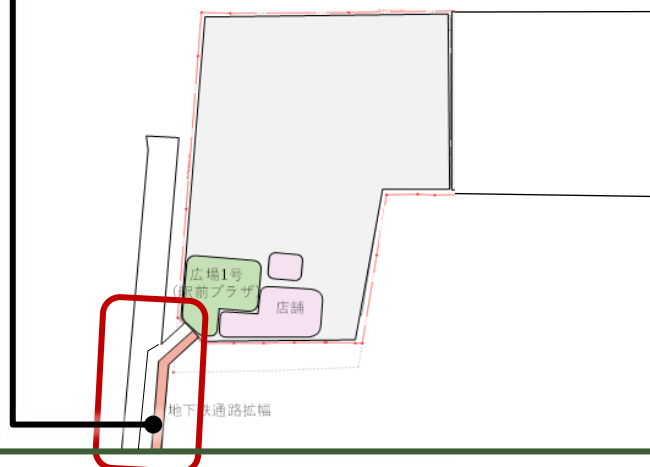
地域への波及効果

- 快適な歩行者ネットワーク
- 番町エリア全体の建替えに対応できる幅員を確保
(現況幅員で計画後もサービス水準Aを確保できる)
- 歩行者流量が緩和

現状	総合設計の場合	計画案の場合
幅員 約 2.8 m	幅員 約 2.8 m	幅員 約 5.2 m
歩行者流量 約 14 人/m・分	歩行者流量 約 20 人/m・分	歩行者流量 約 13 人/m・分

最もよくなる

キープラン
【地下2階】



地下鉄通路拡幅の評価

【開発区域外における基盤整備として評価】

運用基準に基づく評価容積

約**69%**

歩行者通路1号（地下）【その他①】

地下1階の駅前プラザから広場2号へ通行できる歩行者空間

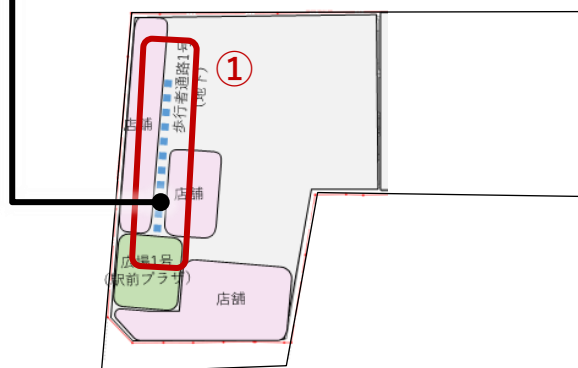


①地域への波及効果

- 駅、広場等の利便性の向上
- 四番町方面の駅出入口
- 雨に濡れない動線確保

現状	総合設計の場合	計画案の場合
なし	なし	幅員約 4 m

キープラン
【地下1階】



歩行者通路1号（地下）の評価

運用基準に基づく評価容積

生活支援型 店舗など

【その他②】

番町にふさわしい
個性のある飲食店、
小売店などの誘致



地域への波及効果

- 日常使いの憩いの場。
- 生活利便性の向上
(新鮮な食品や日用品などが手に入る生活に寄り添う小売店誘致)

駐輪場

【その他③】

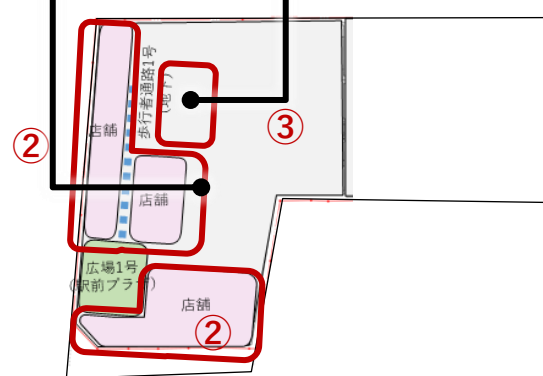
自転車利用者に
配慮した駐輪場の
設置



地域への波及効果

- 自転車利用者の利便性向上
- 多様な交通モードが選択可能
(ちよくる、地域交通広場との連携)

キープラン
【地下1階】



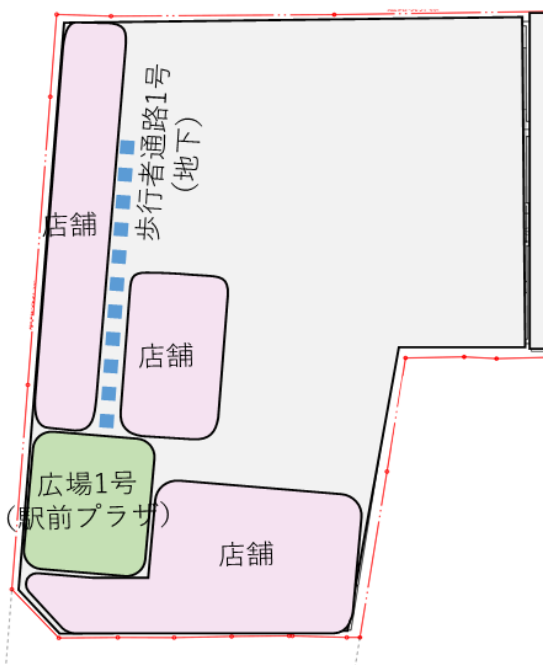
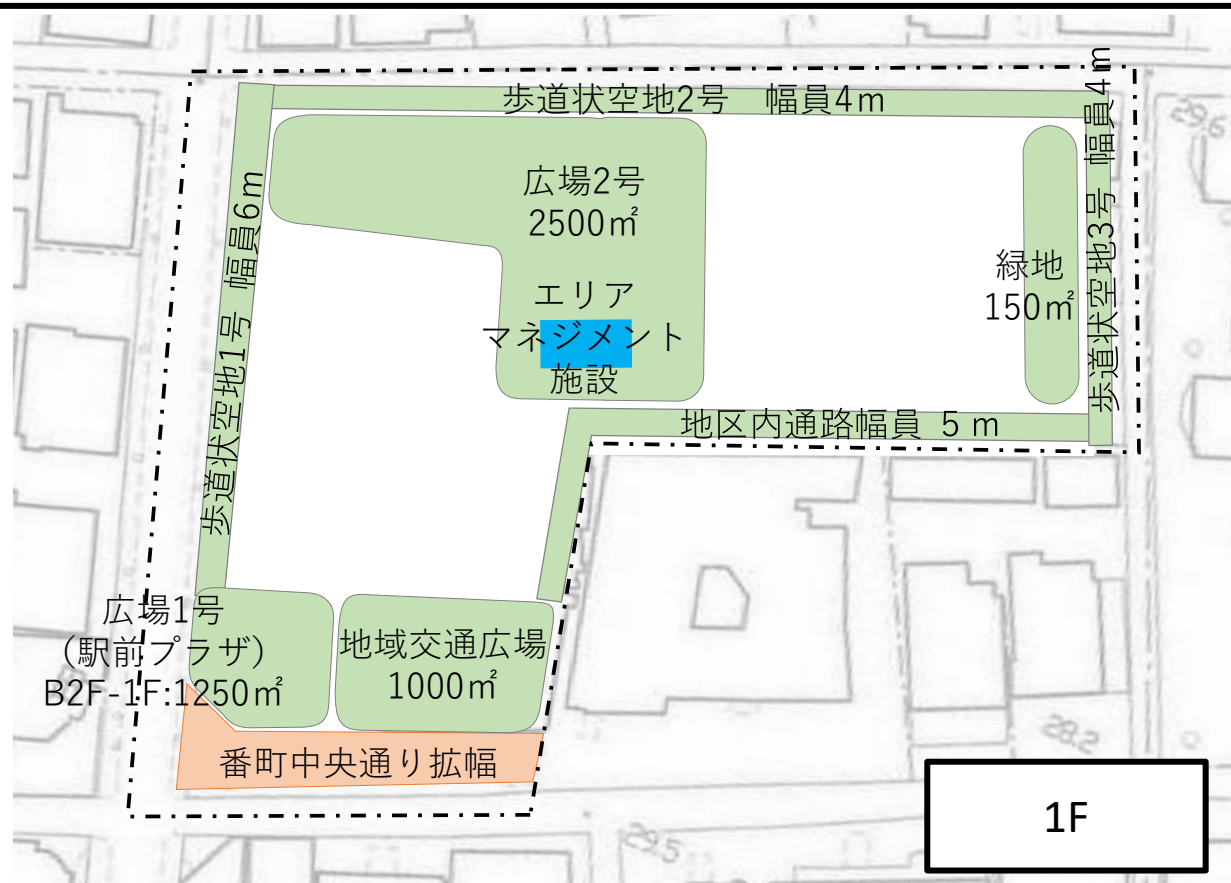
②上図に加え、建物1-3Fを含む。③の場所は未定

生活支援型店舗・駐輪場の評価

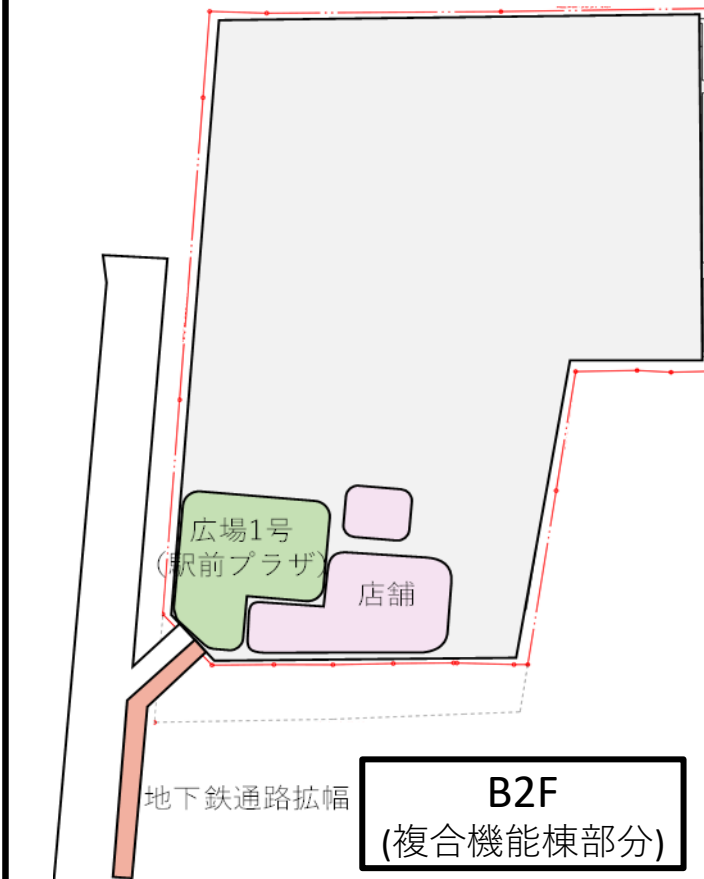
運用基準に基づく評価容積

実現手法/提案の妥当性

①700%の積上げ根拠とその効果



B1F
(複合機能棟部分)



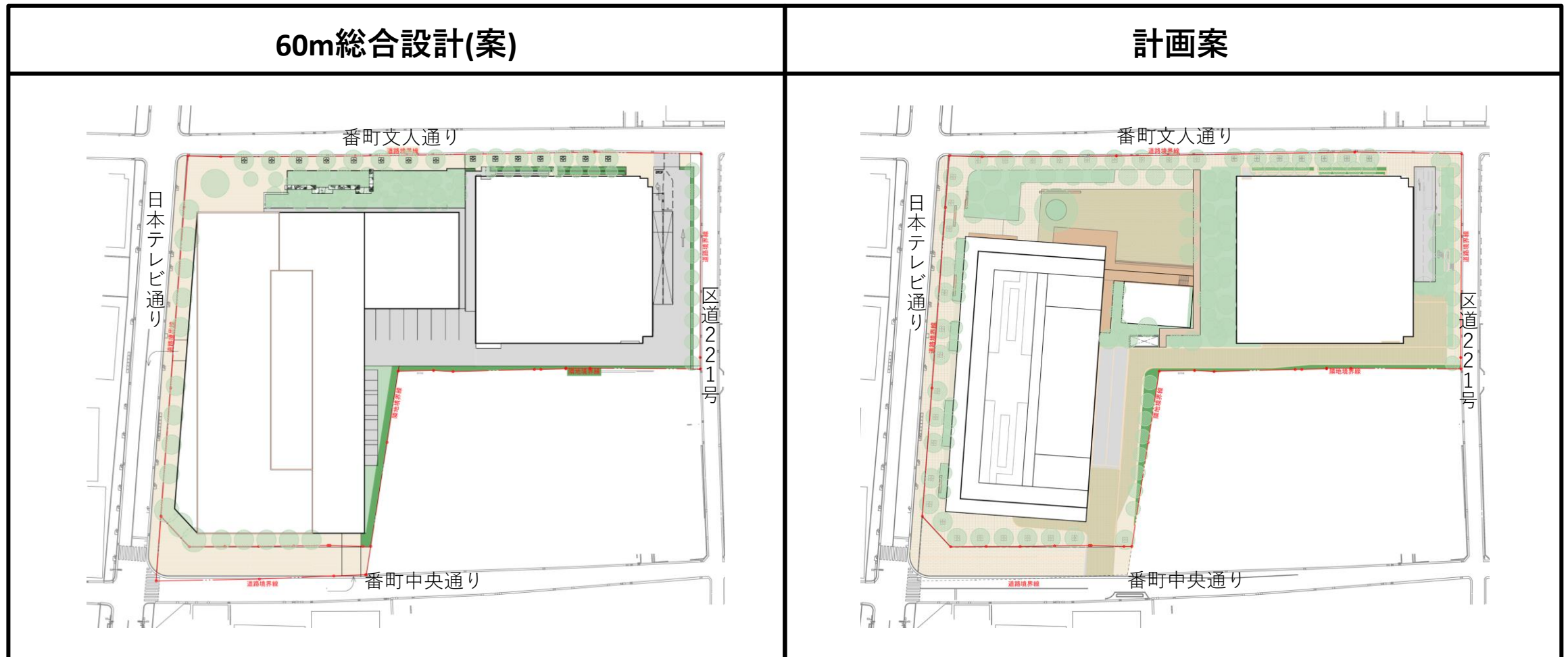
B2F
(複合機能棟部分)

	要素	容積率
有効空地の計画	基準容積率(基盤整備) ※番町中央通り拡幅整備 指定容積率按分 (600%・500%・400%)	約488% (拡幅整備約20%)
	地域交通広場	約27%
	駅前プラザ	約34%
	歩道状空地1-3号 地区内通路	約64%
	広場2号	約90%
	緑地	約5%
地域の育成及び整備に 貢献	エリアマネジメント 拠点施設	約1%
開発区域外に おける基盤整備	地下鉄通路拡幅	約69%
その他	歩行者通路1号 (地下)	—
	生活支援型店舗など	—
	駐輪場	—
合計		約778%

② 60m総合設計案との比較

実現手法/提案の妥当性 ②総合設計との比較

計画概要



	60m総合設計(案)	計画案	総合設計案と再地区案の相違点
敷地面積	(約13,100㎡) 約12,500㎡	約12,500㎡	総合設計は600㎡の減歩とならないが、横並びとするために敷地面積をそろえた
建築面積	約8,300㎡	約6,400㎡	2割程度(1,900㎡)小さい
延床面積	約83,500㎡	約107,830㎡	約1.3倍(23,330㎡)大きい
容積対象面積	約67,500㎡	約87,500㎡	約1.3倍(23,330㎡)大きい
指定容積率	464%	488%	計画可能な容対面積は同等。減歩約600㎡の消滅容積を回復。
計画容積率	約540%	700%	計画可能な容対面積は約1.3倍(約16,800㎡)大きい
建築物の高さ	60m	90m	-30m高くなる

実現手法/提案の妥当性 ②総合設計との比較

公開空地・地区施設など

	60m総合設計(案)	計画案	総合設計案と再地区案の相違点
地域交通広場	—	約1,000㎡	+ 交通広場の整備
駅前プラザ	—	約1,250㎡	+ 駅前プラザ（滞留空間）の整備
駅バリアフリー（ELV）	○	○	総合設計整備の麹町タワー（1基）程度
駅バリアフリー（ESC）	—	○	+ 駅出入口にエスカレーター整備
地下鉄通路幅員	幅員2.8m(現況まま)	幅員5.2m(柱含む)	+ 約2.4m(柱含む)広がり、表層整備
番町中央通り拡幅	5.1～7.5m	幅員約16m	+ 道路拡幅と都市計画道路の暫定整備
番町中央通り双方向化	—	○	+ 駐車場出入口の集約化
エリアマネジメント施設	—	容積対象面積250㎡	+ 地域交流活動サポート拠点施設
エリアマネジメント活動	—	○	+ 地域交流活動サポート
広場	約900㎡	約2,500㎡	+ 1400㎡
緑地（区道221号側）	—	約150㎡	+ 女子学院側の緑環境整備
歩道状空地	日本テレビ通り側	幅員4m 延長約80m	幅員6m 延長約80m + 幅員2m
	番町中央通り側	幅員3m 延長約60m	駅前プラザ・ 交通広場に内包 + 幅員2m程度
	番町文人通り側	幅員4m 延長約140m	幅員4m 延長約140m
	区道221号側	幅員3m 延長約50m	幅員4m 延長約50m + 幅員1m
	地下通路	—	幅員4m 延長約50m + 四番町駅出入口の設置
地区内通路	—	幅員5m 延長約120m + 女子学院側への歩行者動線確保	
生活支援店舗	1000㎡程度 オフィスサポート コンビニなど	6000㎡程度 左記 + 生活支援店舗など	+ 生鮮食品小売店等の誘致

実現手法/提案の妥当性 ②総合設計との比較

環境影響評価



	60m総合設計(案)	計画案	総合設計案と再地区案の相違点
就業人口	約3,100人	約4,000人	- 900人就業人口増加
建設後のピーク時車両台数※1	約44台/時	約64台/時	- ピーク時車両20台増加
建設後のピーク時歩行者数※2	約1,260人	約2,100人	- ピーク歩行者840人増加
風環境（広場を除く）	ランク 1 : 63/87 ランク 2 : 18/87 ランク 3 : 2/87 (ただし、4ヵ所は建物内のため未評価)	ランク 1 : 57/87 ランク 2 : 30/87 ランク 3 : 0/87	+ ランク 3 がなくなる - ランク 1 が 6 減少し ランク 2 が 10 増加

※1 計画建物を利用する車両全体のピーク時発生集中量(台TE/時)を求め、これを2で割りピーク時の車両台数を算出

※2 計画建物を利用する歩行者(鉄道利用者および徒歩)全体のピーク時発生集中量(人TE/時)を求め、これを2で割りピーク時の歩行者数を算出

実現手法/提案の妥当性 ②総合設計との比較

就業者数の比較

現行地区計画における計画（高さ60m）					地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画（高さ90m以下）				
階数	業務	商業	スタジオ棟	合計	階数	業務	商業	スタジオ棟	合計
延べ床面積	40,000㎡	1,500㎡	33,000㎡	41,500㎡	延べ床面積	50,000㎡	10,000㎡	33,000㎡	60,000㎡
就業者数	2,000人	68人	1,000人	3,100人	就業者数	2,500人	455人	1,000人	4,000人
									
<p>就業者数は3,100人</p>					<p>就業者数は4,000人</p>				

【業務】日本ビルディング協会 ビル実態調査（平成25年）より

- ・東京非製造業の1人あたり平均床面積（契約面積ベース）：13.9㎡
 - ・ビル有効面積比率（東京・大規模）：62.9%
 - ・駐車場面積比率：7.7%
- $13.9\text{㎡} \div 62.9\% \times 92.3\% = 20\text{人}/\text{㎡}$

オフィスワーカー1人当たり延床面積 20人/㎡ → $50,000 \div 20 = 2,500$ 人
 （※他物件での企画提案書でもよく利用されている数字です）

【商業】経済産業省 商業統計調査（平成26年）より

- ・東京小売業の従業員1人あたり面積（売り場ベース）：14.8㎡
 - ・ビル有効面積比率は業態で様々のためオフィスを準用：62.9%
 - ・駐車場面積比率もオフィスを準用：7.7%
- $14.8\text{㎡} \div 62.9\% \times 92.3\% = 22\text{人}/\text{㎡}$

店舗従業員1人当たり延べ床面積 22人/㎡ → $10,000 \div 22 = 455$ 人

【スタジオ棟】 実態より

ピーク時車両台数

現行地区計画における計画（高さ60m）	地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画（高さ90m以下）																																																																																																																																										
<p>?発生集中交通量の算出</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>延べ床面積(端数処理)</th> <th>発生集中原単位</th> <th>発生集中交通量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>業務</td> <td>40,000㎡</td> <td>2,800人TE/ha・日</td> <td>11,200人TE/日</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,500㎡</td> <td>20,600人TE/ha・日</td> <td>3,090人TE/日</td> </tr> <tr> <td>スタジオ</td> <td>33,000㎡</td> <td>実績値</td> <td>2,449人TE/日</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>9,000㎡</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>83,500㎡</td> <td></td> <td>16,739人TE/日</td> </tr> </tbody> </table> <p>?自動車利用者の発生集中量の算出(発生集中交通量×交通手段分担率)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>自動車</th> <th>分担率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>業務</td> <td>468人TE/日</td> <td>0.042</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>81人TE/日</td> <td>0.026</td> </tr> <tr> <td>スタジオ</td> <td>1,013人TE/日</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,562人TE/日</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>?歩行者のピーク時発生集中量の算出(歩行者の発生集中交通量×ピーク率)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>自動車</th> <th>ピーク率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>業務</td> <td>47人TE/時</td> <td>0.101</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8人TE/時</td> <td>0.100</td> </tr> <tr> <td>スタジオ</td> <td>実績</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>55人TE/時</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">人数を台数に換算</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>換算係数</th> <th>自動車</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>業務</td> <td>1.3</td> <td>36台TE/時</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1.5</td> <td>5台TE/時</td> </tr> <tr> <td>スタジオ</td> <td>車両出入実績</td> <td>47台TE/時</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td>89台TE/時</td> </tr> </tbody> </table> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>ピーク時に増える車両台数</p> <p style="font-size: 24px; color: red; font-weight: bold;">44台</p> </div>	用途	延べ床面積(端数処理)	発生集中原単位	発生集中交通量	業務	40,000㎡	2,800人TE/ha・日	11,200人TE/日	商業	1,500㎡	20,600人TE/ha・日	3,090人TE/日	スタジオ	33,000㎡	実績値	2,449人TE/日	駐車場	9,000㎡	—	—	計	83,500㎡		16,739人TE/日	用途	自動車	分担率	業務	468人TE/日	0.042	商業	81人TE/日	0.026	スタジオ	1,013人TE/日		合計	1,562人TE/日		用途	自動車	ピーク率	業務	47人TE/時	0.101	商業	8人TE/時	0.100	スタジオ	実績		合計	55人TE/時		用途	換算係数	自動車	業務	1.3	36台TE/時	商業	1.5	5台TE/時	スタジオ	車両出入実績	47台TE/時	合計		89台TE/時	<p>①発生集中交通量の算出</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>延べ床面積(端数処理)</th> <th>発生集中原単位</th> <th>発生集中交通量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>業務</td> <td>50,000㎡</td> <td>2,800人TE/ha・日</td> <td>14,000人TE/日</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>10,000㎡</td> <td>20,600人TE/ha・日</td> <td>20,600人TE/日</td> </tr> <tr> <td>スタジオ</td> <td>33,000㎡</td> <td>実績値</td> <td>2,449人TE/日</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>17,000㎡</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>110,000㎡</td> <td></td> <td>37,049人TE/日</td> </tr> </tbody> </table> <p>②自動車利用者の発生集中量の算出(発生集中交通量×交通手段分担率)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>自動車</th> <th>分担率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>業務</td> <td>585人TE/日</td> <td>0.042</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>539人TE/日</td> <td>0.026</td> </tr> <tr> <td>スタジオ</td> <td>1,013人TE/日</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,137人TE/日</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>③歩行者のピーク時発生集中量の算出(歩行者の発生集中交通量×ピーク率)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>自動車</th> <th>ピーク率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>業務</td> <td>59人TE/時</td> <td>0.101</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>54人TE/時</td> <td>0.100</td> </tr> <tr> <td>スタジオ</td> <td>実績</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>113人TE/時</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">人数を台数に換算</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>換算係数</th> <th>自動車</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>業務</td> <td>1.3</td> <td>45台TE/時</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1.5</td> <td>36台TE/時</td> </tr> <tr> <td>スタジオ</td> <td>実績</td> <td>47台TE/時</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td>128台TE/時</td> </tr> </tbody> </table> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>ピーク時に増える車両台数</p> <p style="font-size: 24px; color: red; font-weight: bold;">64台</p> </div>	用途	延べ床面積(端数処理)	発生集中原単位	発生集中交通量	業務	50,000㎡	2,800人TE/ha・日	14,000人TE/日	商業	10,000㎡	20,600人TE/ha・日	20,600人TE/日	スタジオ	33,000㎡	実績値	2,449人TE/日	駐車場	17,000㎡	—	—	計	110,000㎡		37,049人TE/日	用途	自動車	分担率	業務	585人TE/日	0.042	商業	539人TE/日	0.026	スタジオ	1,013人TE/日		合計	2,137人TE/日		用途	自動車	ピーク率	業務	59人TE/時	0.101	商業	54人TE/時	0.100	スタジオ	実績		合計	113人TE/時		用途	換算係数	自動車	業務	1.3	45台TE/時	商業	1.5	36台TE/時	スタジオ	実績	47台TE/時	合計		128台TE/時
用途	延べ床面積(端数処理)	発生集中原単位	発生集中交通量																																																																																																																																								
業務	40,000㎡	2,800人TE/ha・日	11,200人TE/日																																																																																																																																								
商業	1,500㎡	20,600人TE/ha・日	3,090人TE/日																																																																																																																																								
スタジオ	33,000㎡	実績値	2,449人TE/日																																																																																																																																								
駐車場	9,000㎡	—	—																																																																																																																																								
計	83,500㎡		16,739人TE/日																																																																																																																																								
用途	自動車	分担率																																																																																																																																									
業務	468人TE/日	0.042																																																																																																																																									
商業	81人TE/日	0.026																																																																																																																																									
スタジオ	1,013人TE/日																																																																																																																																										
合計	1,562人TE/日																																																																																																																																										
用途	自動車	ピーク率																																																																																																																																									
業務	47人TE/時	0.101																																																																																																																																									
商業	8人TE/時	0.100																																																																																																																																									
スタジオ	実績																																																																																																																																										
合計	55人TE/時																																																																																																																																										
用途	換算係数	自動車																																																																																																																																									
業務	1.3	36台TE/時																																																																																																																																									
商業	1.5	5台TE/時																																																																																																																																									
スタジオ	車両出入実績	47台TE/時																																																																																																																																									
合計		89台TE/時																																																																																																																																									
用途	延べ床面積(端数処理)	発生集中原単位	発生集中交通量																																																																																																																																								
業務	50,000㎡	2,800人TE/ha・日	14,000人TE/日																																																																																																																																								
商業	10,000㎡	20,600人TE/ha・日	20,600人TE/日																																																																																																																																								
スタジオ	33,000㎡	実績値	2,449人TE/日																																																																																																																																								
駐車場	17,000㎡	—	—																																																																																																																																								
計	110,000㎡		37,049人TE/日																																																																																																																																								
用途	自動車	分担率																																																																																																																																									
業務	585人TE/日	0.042																																																																																																																																									
商業	539人TE/日	0.026																																																																																																																																									
スタジオ	1,013人TE/日																																																																																																																																										
合計	2,137人TE/日																																																																																																																																										
用途	自動車	ピーク率																																																																																																																																									
業務	59人TE/時	0.101																																																																																																																																									
商業	54人TE/時	0.100																																																																																																																																									
スタジオ	実績																																																																																																																																										
合計	113人TE/時																																																																																																																																										
用途	換算係数	自動車																																																																																																																																									
業務	1.3	45台TE/時																																																																																																																																									
商業	1.5	36台TE/時																																																																																																																																									
スタジオ	実績	47台TE/時																																																																																																																																									
合計		128台TE/時																																																																																																																																									

計画建物を利用する車両全体のピーク時発生集中量(台TE/時)を求め、これを2で割りピーク時の車両台数を算出

実現手法/提案の妥当性 ②総合設計との比較

ピーク時歩行者数

現行地区計画における計画（高さ60m）

?発生集中交通量の算出

用途	延床面積 (端数処理)	発生集中原単位	発生集中交通量
業務	40,000㎡	2,800人TE/ha・日	11,200人TE/日
商業	1,500㎡	20,600人TE/ha・日	3,090人TE/日
スタジオ	33,000㎡	実績値	2,449人TE/日
駐車場	9,000㎡	—	—
計	83,500㎡		16,739人TE/日

?歩行者の発生集中量の算出(発生集中交通量×交通手段分担率)

用途	分担率	
	鉄道	徒歩
業務	0.858	0.088
商業	0.454	0.494

用途	鉄道	徒歩
業務	9,608人TE/日	980人TE/日
商業	1,404人TE/日	1,527人TE/日
スタジオ	1,102人TE/日	300人TE/日
合計	12,114人TE/日	2,807人TE/日

?歩行者のピーク時発生集中量の算出(歩行者の発生集中交通量×ピーク率)

用途	鉄道	徒歩
業務	1,931人TE/時	98人TE/時
商業	194人TE/時	15人TE/時
スタジオ	250人TE/時	30人TE/時
合計	2,375人TE/時	143人TE/時

ピーク率		
	鉄道	徒歩
業務	0.201	0.1
商業	0.138	0.01
スタジオ	0.227	0.99

**歩行者
鉄道利用者
合計**

2,518人TE/時

ピーク時に増える歩行者

1,259人

地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画（高さ90m以下）

?発生集中交通量の算出

用途	延床面積 (端数処理)	発生集中原単位	発生集中交通量
業務	50,000㎡	2,800人TE/ha・日	14,000人TE/日
商業	10,000㎡	20,600人TE/ha・日	20,600人TE/日
スタジオ	33,000㎡	実績値	2,449人TE/日
駐車場	17,000㎡	—	—
計	110,000㎡		37,049人TE/日

?歩行者の発生集中量の算出(発生集中交通量×交通手段分担率)

用途	分担率	
	鉄道	徒歩
業務	0.858	0.088
商業	0.454	0.494

用途	鉄道	徒歩
業務	12,010人TE/日	1,225人TE/日
商業	9,362人TE/日	10,182人TE/日
スタジオ	1,102人TE/日	300人TE/日
合計	22,474人TE/日	11,707人TE/日

?歩行者のピーク時発生集中量の算出(歩行者の発生集中交通量×ピーク率)

用途	鉄道	徒歩
業務	2,414人TE/時	123人TE/時
商業	1,292人TE/時	102人TE/時
スタジオ	250人TE/時	30人TE/時
合計	3,956人TE/時	254人TE/時

ピーク率		
	鉄道	徒歩
業務	0.201	0.1
商業	0.138	0.01
スタジオ	0.227	0.99

**歩行者
鉄道利用者
合計**

4,210人TE/時

ピーク時に増える歩行者

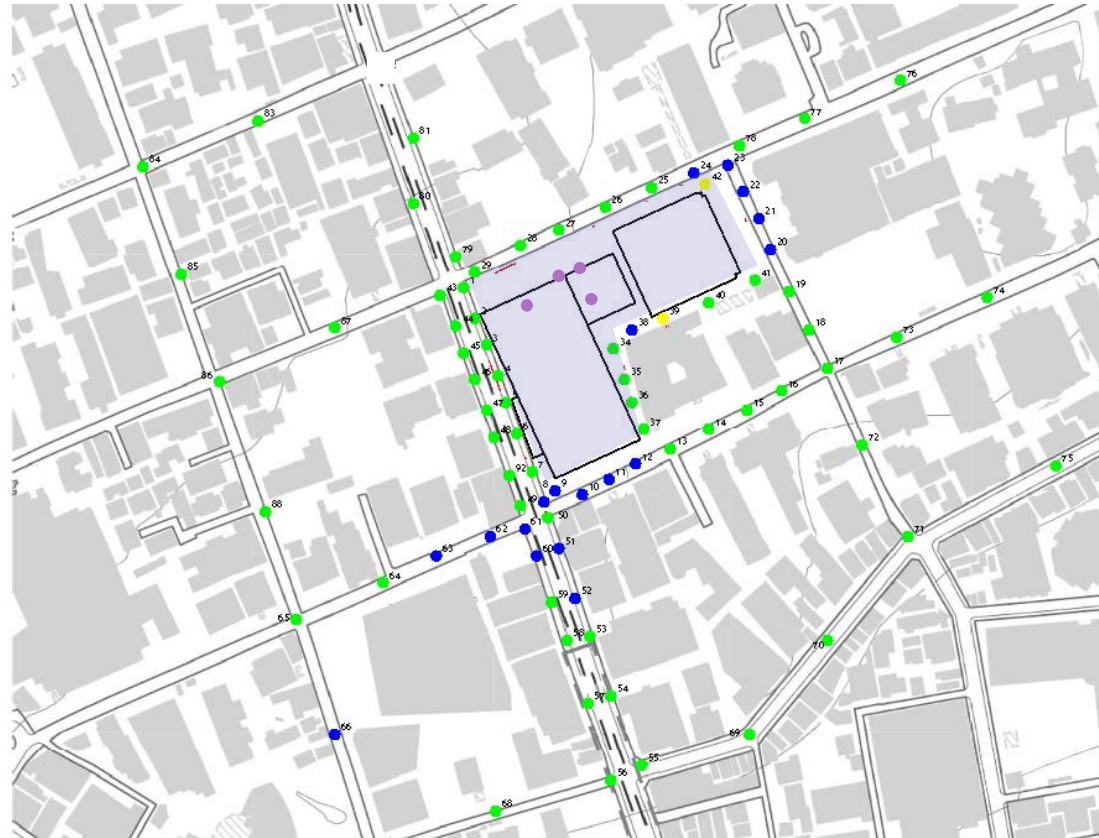
2,105人

計画建物を利用する歩行者(鉄道利用者および徒歩)全体のピーク時発生集中量(人TE/時)を求め、これを2で割りピーク時の歩行者数を算出

実現手法/提案の妥当性 ②総合設計との比較

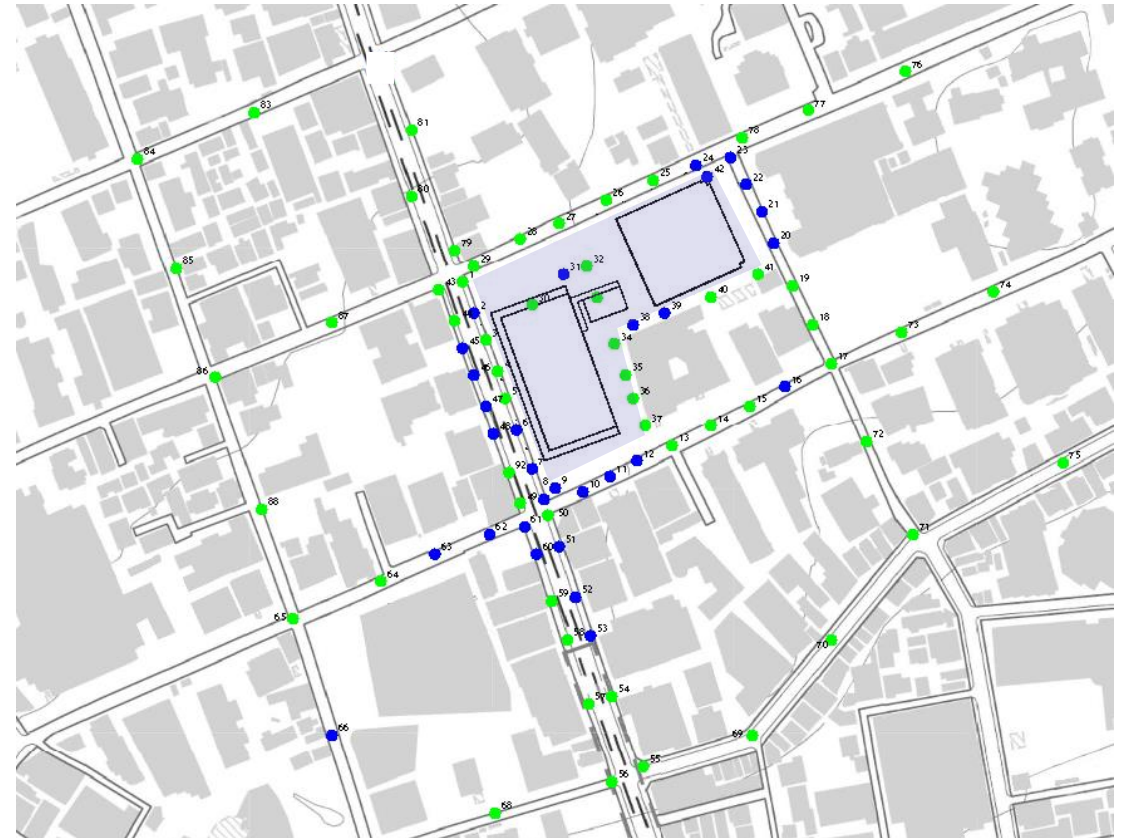
風環境の比較（敷地内を含む）

現行地区計画における計画（高さ60m）



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

地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画（高さ90m以下）



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

●
建物内のため
未評価

結果

ランク1：63カ所/87カ所
 ランク2：18カ所/87カ所
 ランク3：2カ所/87カ所
 (建物内のため未評価：4カ所/87カ所)

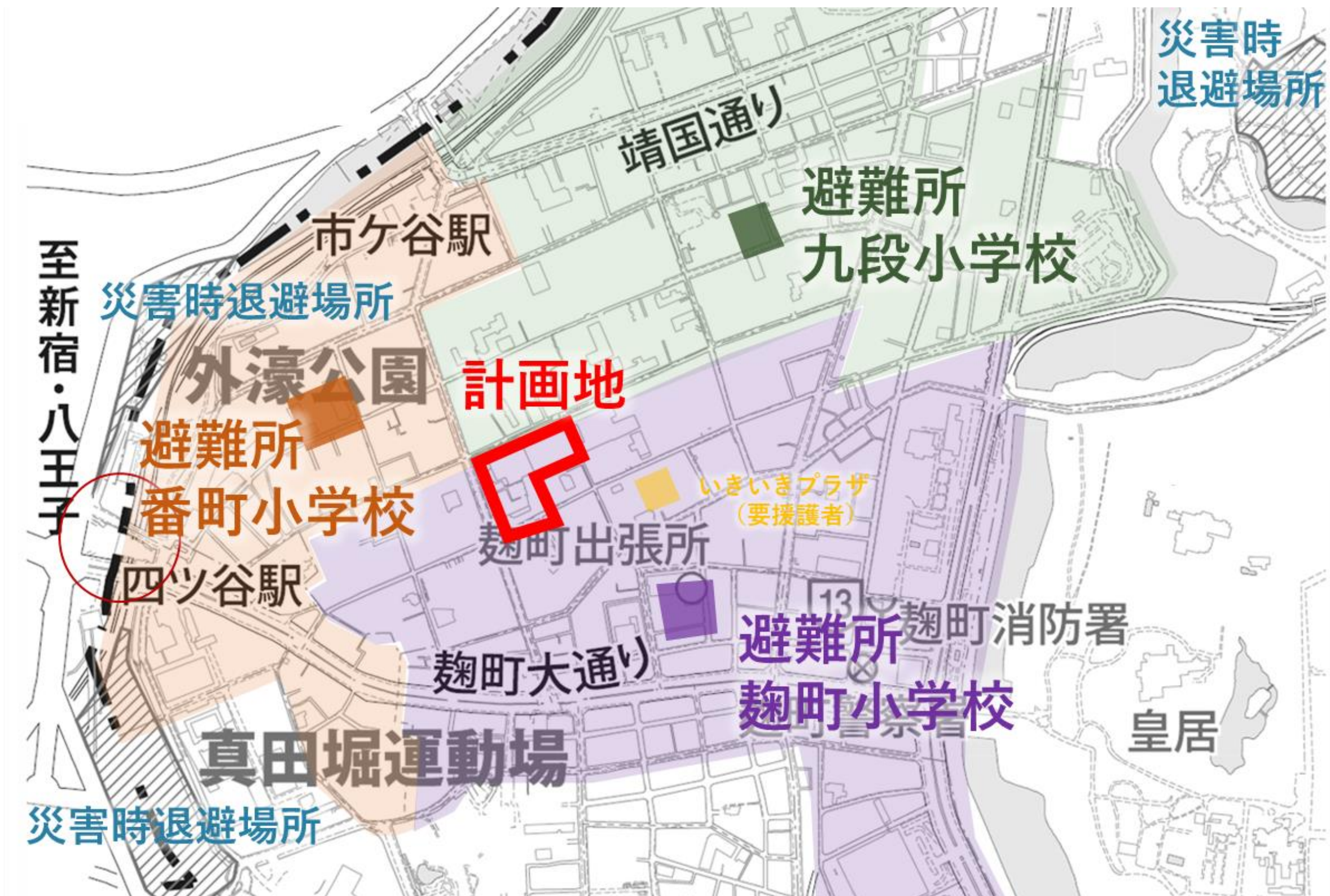
	ランク1 ●	ランク2 ●	ランク3 ●
強風による影響の程度	最も風の影響を受け易い用途の場所に許容される基準	風の影響を受け易い用途の場所に許容される基準	比較的風の影響を受けにくい用途の場所に許容される基準
許容される超過頻度	日最大瞬間風速 ^{*1} が10m/s(日最大平均風速 ^{*2} では10/G.F ^{*3} m/s)を越える頻度 10%(年間37日)以下	22%(年間80日)以下	35%(年間128日)以下
	日最大瞬間風速が15m/sを越える頻度 0.9%(年間3日)以下	3.6%(年間13日)以下	7%(年間26日)以下
	日最大瞬間風速が20m/sを越える頻度 0.08%(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	住宅地の 商店街 野外レストラン	住宅街 公園	事務所街

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

③ 防災に関する取り組み

実現手法/提案の妥当性 ③防災に関する取り組み



3つの避難所(小学校) 区域境に位置する計画地。

区の避難所機能を補完する日本テレビならではのサポートが提供される。

区の避難所対応

避難所の役割

災害発生時、家屋の倒壊やライフラインの途絶等で、自宅で生活することが困難になる事態が想定されます。その際に、一時的に避難生活を送る場所が避難所です。区では、区立の小中学校、区立施設等を避難所に指定しています。

避難所の主な役割は次のとおりです。

- ① 地元住民の安否確認等の情報の収集及び提供
- ② 避難者の把握・避難者名簿の作成
- ③ 備蓄物資・義援物資の配布
- ④ 炊き出し等の給食・給水活動
- ⑤ 災害対策本部との連絡調整など

千代田区避難所運営マニュアルより

地域住民も避難できるビルへ 【+αの日テレによる避難所対応】

ー エリアマネジメント施設を中心とした対応 ー

- 1) エリマネ施設の災害時拠点化・自立性確保
 - ・冗長性を有し災害時に稼働するテレビスタジオのインフラ活用
 - ・太陽光発電・非常用発電+蓄電など
 - ・充電スポット・FREE Wifi
 - ・デジタルサイネージ（N24配信）設備
 - ・伝言板設置
 - ・行政との被災/避難情報ネットワーク構築・発信
- 2) 多様な待機/避難スペース（女性専用、ペット同伴等）
- 3) 炊き出し/給水機能確保
 - ・ビル内テナント提供による材料調達
 - ・広場の火気使用（調理場所の提供）
 - ・火器・道具（備蓄）
 - ・防災井戸（千代田区確認必要）
- 4) マンホールトイレ設置スペース
- 5) 医療（救急対応）連携検討
- 6) 防災訓練/消防訓練の実施

実現手法/提案の妥当性 ③防災に関する取り組み

■広場の活用

活用シーン：災害時

女性が安心して使える授乳スペース等

防災備蓄倉庫

充電スポット

店舗などが連携し、炊き出し

日本テレビ通り

かまどベンチ、防災井戸

番町文人通り

救急車両、給水車、支援物資運送車などの駐車スペース

平時には、避難訓練を実施

災害情報発信

目隠しがあり安心して使えるマンホールトイレ

ペット同伴の避難もできるテントスペース

本スケッチは計画イメージの一例をお示しするために作成しました。デザイン等は今後詳細設計で検討します。



実現手法/提案の妥当性 ③防災に関する取り組み

■広場・建物の活用（案）

1) エリマネ施設の災害時拠点化

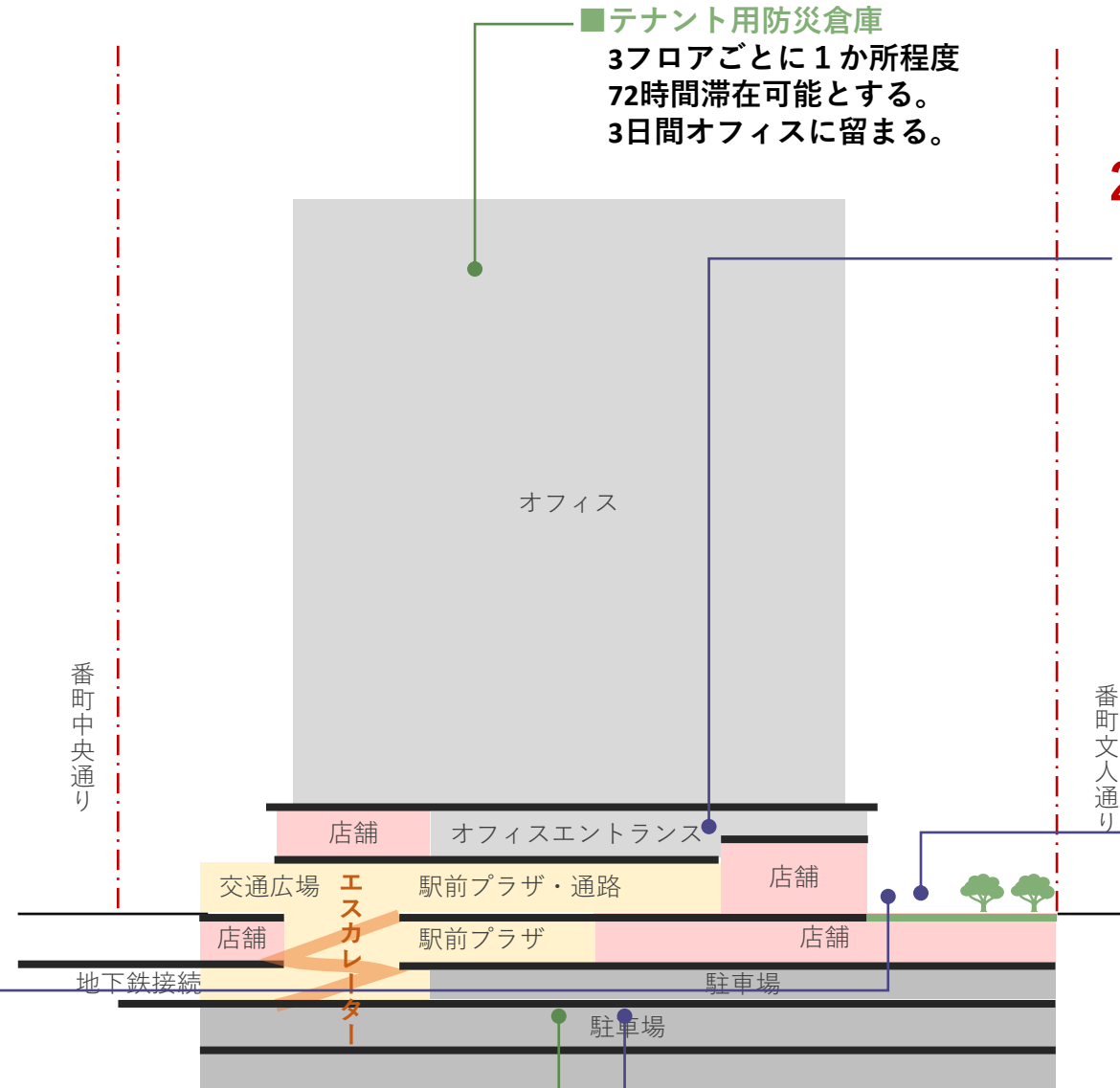
・ 自立性確保

地域住民、帰宅困難者向けの防災備蓄、情報発信、充電スポットなどの機能。電力の自立性を確保。

- 災害対策本部
- 太陽光発電+蓄電池
- エリマネ棟・待機スペース用非常用発電
72時間滞在可能とする。
- 充電スポット



- 被災情報発信
- 医療救急対応
- 待機スペース・地域向け防災倉庫
 - ・簡易トイレ（マンホールトイレ用）
 - ・炊出し火器/道具
 - ・非常食、水、毛布、アルミブランケット、エアーマット、医薬品、生理用品、乳児向けのミルクやおむつ、ポータブル発電機などを想定



- テナント用非常用発電
72時間滞在可能とする。
通常時に対し管理重要諸室（防災センター、電気室等）100%、基準階事務室20%以上、各店舗テナントに5kVA以上

2) 多様な待機/避難スペース

地域住民、帰宅困難者向けの待機スペースとして開放。ビル共用部の各所の開放を検討。

■女性・子供向け待機スペース



■ペット同伴待機スペース



- 自動車用待機スペース
プライバシー確保やコロナ対応のため、自家用車での一時的避難を希望される方向けに、平置き駐車場の開放を検討

※対応イメージ。基本設計段階で深度化します。

3. 今後の展開

① 圧迫感の低減等景観配慮



- ・具体的設計を進める中で高さ抑制、デザインの配慮

② 広場の作り方・使い方



- ・エリマネ組織の早期組織化

③ まちづくりに関する地域意見の聴取



- ・広場デザイン等へのエリマネ意向反映
- ・具体的設計を進める中で地域説明 など