

評価書案に係る見解書

— (仮称) 丸の内二丁目1街区ビル建設事業 —

平成12年5月

明治生命保険相互会社

1. 事業者の名称及び所在地

名称 : 明治生命保険相互会社
代表者 : 代表取締役 金子 亮太郎
所在地 : 東京都千代田区丸の内二丁目1番1号

2. 対象事業の名称及び種類

名称 : (仮称) 丸の内二丁目1街区ビル建設事業
種類 : 高層建築物の新築

3. 対象事業の内容の概略

3.1 対象事業の内容の概略

本事業は千代田区丸の内二丁目地区の対象事業区域面積約 1.1ha に重要文化財を全面保存したうえで、高さ約 150m (軒高約 135m) の高層建築物を建築するものである。事業の内容の概略は表 3.1-1 に示すとおりである。

表 3.1-1 事業の内容の概略

項目	内容
所在地	千代田区丸の内二丁目1番1号
敷地面積	約 11,300 m ²
建築面積	約 9,900 m ²
延床面積	約 182,000 m ²
最高高さ	高層部 約 150 m (軒高約 135m) 低層部 約 45 m (軒高約 31m)
階数	地上 30 階 (一部 10 階、6 階) 塔屋 2 階 地下 4 階
主要用途	事務所・店舗・地下駐車場・中水処理施設等
駐車台数	315 台
用途地域	商業地域
予定工期	平成 13 年～平成 17 年
供用開始予定	平成 17 年

3.2 対象事業の目的及び内容

3.2.1 対象事業の目的

本事業の計画地が位置する大手町・丸の内・有楽町地区は、長年にわたって業務機能が集積し、日本を代表するビジネスゾーンとして中核的な役割を果たしてきたが、最近では建物の老朽化も見られ、新たな時代の要請にふさわしい、魅力的な都心への質的な更新が求められている。

「区部中心部整備指針」(平成9年4月 東京都)等の上位計画及び「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」の検討において、当地区は、立地特性を活かした質の高い都市環境の形成や、都市基盤整備の一層の向上、環境共生と都市防災に配慮した都心整備が求められている。

明治14年、わが国最初の近代的生命保険会社として創業した明治生命保険相互会社は、明治28年に丸の内の現在の地に移転し、それ以来、丸の内の近代化とともに歩んできた。昭和9年に事業の拡大に伴い建設された新社屋「明治生命本館」は、明治以降の洋風建築の中でネオルネッサンス様式の最高傑作として高い評価を得ているが、明治生命はその歴史的価値を認識し、また広く世間にアピールするため、平成9年5月、昭和の建造物としては初めて国の重要文化財の指定を受けた。丸の内に事務所を構えて以来100年余を経過した今日、金融界は自由化や再編の大きなうねりの中にあり、こうした中、老朽化したビルを本社機能を含むテナントビルに建替えることが急務と考えられる。

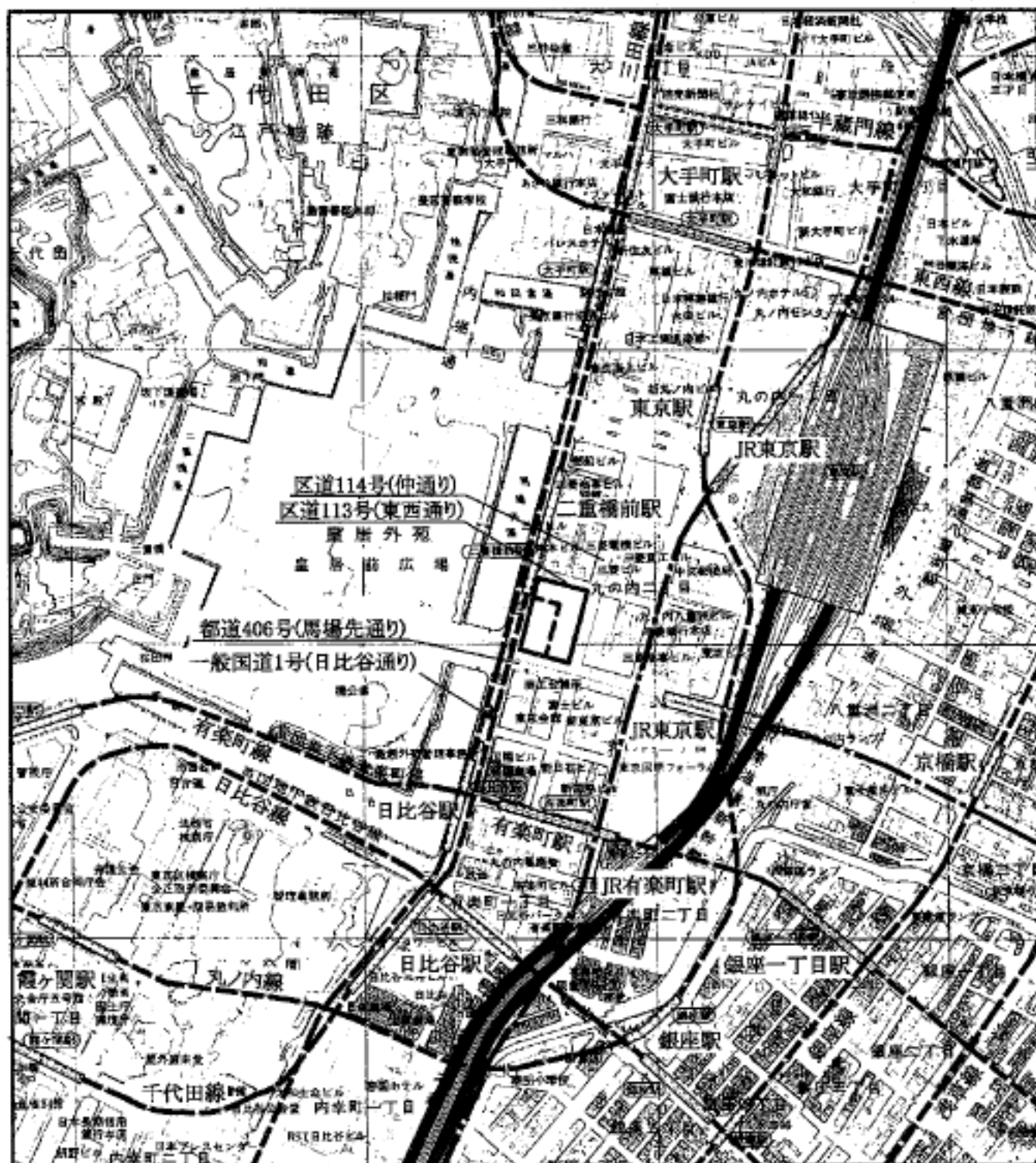
このため、本事業は、街区を一体的にとらえ、重要文化財である明治生命保険相互会社本社本館(以下、明治生命本館とする)を保存しながらも残った敷地に計画建物を建設し、かつ、丸の内地区の都心更新に寄与することを事業の目的とする。

3.2.2 対象事業の内容

(1) 位置及び規模

計画地は、千代田区丸の内二丁目内にあり、図3.2-1に示すように、東京を代表する業務・商業地区の中心に位置し、皇居外苑、JR東京駅、同有楽町駅、営団地下鉄千代田線二重橋前駅、同丸ノ内線東京駅、同有楽町線有楽町駅等に近接している。

現在計画地には、昭和の建築物として指定第1号重要文化財である明治生命本館をはじめとして、明治生命新館(昭和42年竣工)、明治生命別館(昭和56年竣工)、千代田ビル(昭和37年竣工)の4棟のビルが建っている。計画地の街区面積は約1.1haである。



- 凡
- 計画地
 - JR(地上)
 - - - JR(地下)
- 例
- - - 地下鉄
 - 駅

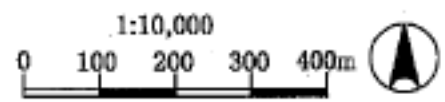


図3.2-1 計画地位置図

(2) 配置・建築計画

当該計画地には現在、明治生命本館、明治生命新館、明治生命別館、千代田ビルの4棟が存在する。

本事業は、昭和の建築物として指定第1号重要文化財である明治生命本館を全面保存し、それ以外の既存建物を解体し、新建築物を建設する街区一体開発である。計画建築物の概要は表3.2-1に示すとおりである。

高さについては「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり ゆるやかなガイドライン(平成10年2月)」等の上位計画に沿った計画とし、区道114号(仲通り)側に最高高さ約150m(軒高約135m)の高層部を配し、一般国道1号(日比谷通り)側には最高高さ約45m(軒高約31m)の低層部を配している。この低層部については、壁面位置・高さを旧建物にほぼ合わせるとともに、丸の内に存在する約31mの軒高線の歴史的スカイラインや街並みを継承するデザインを検討し、重要文化財建物と共にお隣端に相応しい景観形成を図る。

配棟計画においても、重要文化財の全面保存と丸の内の景観継承を尊重するとともに、風環境に配慮した計画とする。すなわち計画地で発生頻度の高い南北風に対して高層部の見付幅を小さくし風の抵抗を抑えるために南北に長くし、かつ低層部は敷地西側に重要文化財と高さをそろえて配することで、強風の発生を極力抑さえる計画とした。

道路端からの壁面後退距離については都道406号(馬場先通り)側で約6m(重要文化財建物部分を除く)、区道114号(仲通り)側の高層部で約3m、低層部で約1m、一般国道1号(日比谷通り)側で約1m(重要文化財部分を除く)とし、また、現千代田ビルがある区道113号(東西通り)側は高層部約6m、低層部約5mの壁面後退により歩行者空間を確保し、周辺の歩行者環境に配慮する。

さらに、区道113号(東西通り)側の約5mの空地部分と都道406号(馬場先通り)側の約6mの空地部分に植栽することにより皇居の緑との連続性に配慮する。

建物用途は複合テナントビルであるが、業務用途部分には一部に明治生命本社機能を含む。低層部分には非業務用途が適切に配され、区道114号(仲通り)側の歩行者空間に面して店舗等の活性化施設等を配置し、就業者・来街者にとって便利で快適な街路空間の創出に心がける。建物内には貫通通路を設け、地下鉄との結節点の設置等も合わせ、現状よりも歩行者の利便性を高め、周辺環境に配慮した計画とする。

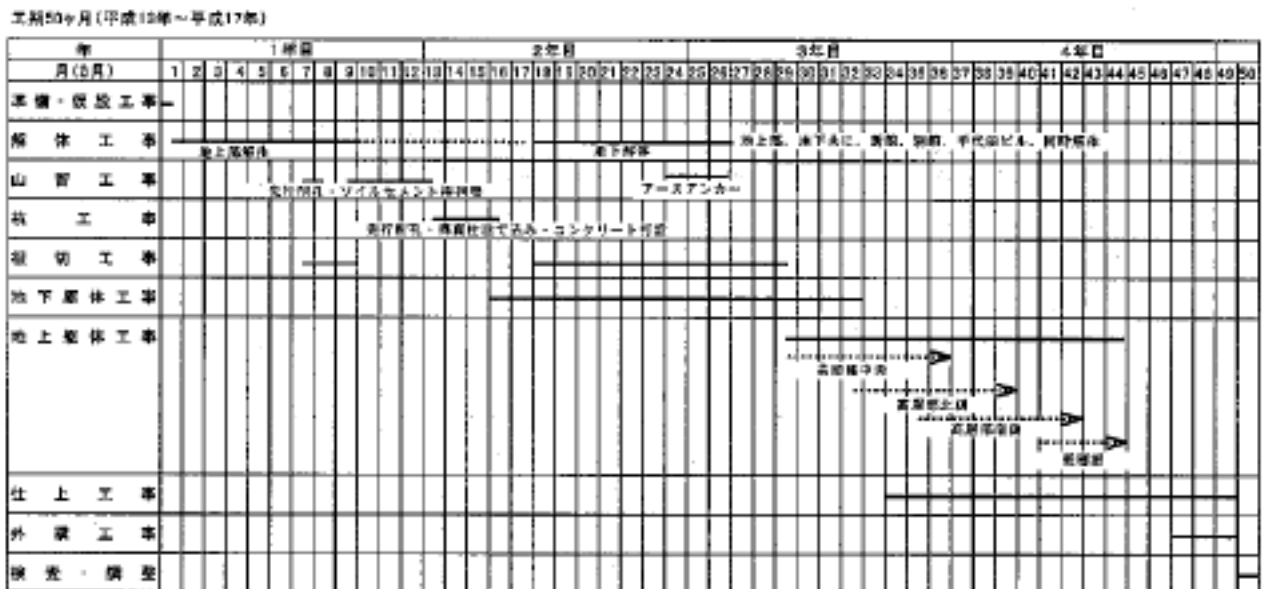
表 3.2-1 建築概要

項目	内 容
主 要 用 途	事務所、店舗、地下駐車場 中水処理施設等
敷 地 面 積	約 11,300 m ²
建 築 面 積	約 9,900 m ²
延 床 面 積	約 182,000 m ²
容積対象床面積	約 170,000 m ²
階 数	地上 30 階 (一部 10 階、6 階) 塔屋 2 階 地下 4 階
最 高 高 さ	高層部：約 150m (軒高 約 135m) 低層部：約 45m (軒高 約 31m)
構 造	新築地上部：鉄骨造 (一部鉄骨鉄筋コンクリート造) 重要文化財建物/新築地下部：鉄骨鉄筋コンクリート造
地 下 駐 車 場	面 積： 約 11,500 m ² 駐車台数： 315 台

3.3 工程

本事業に係る全体工程は、表 3.3-1 に示すとおりである。平成 13 年着工とし、全体工事期間は 50 ヶ月の計画である。

表 3.3-1 工程表



4 評価書案について提出された主な意見及びそれらについての事業者の見解の概要

評価書案については、都民からの意見書が2件、関係区長からの意見が8件提出された。

なお、公述の申し出がなかったため、公聴会は開催されなかった。

評価書案について提出された意見等の件数の内訳は、表4-1に示す。

表4-1 意見等の件数の内訳

意見等	件数(件)
都民からの意見書	2
公聴会での公述意見	—
関係区長からの意見	8
合計	10

主な意見とそれらについての事業者の見解の概要は、表4.1-1に示すとおりである。

表4.1-1. 主な意見及びそれらについての事業者の見解の概要

項目 (1) 大気汚染	
意見の概要	事業者の見解
<p>工事車両の走行に伴う窒素酸化物や粉じんによる大気汚染を防止するため、最新規制適合車の使用や、粉じん飛散防止対策を徹底されたい。</p> <p>また、工事車両の通過ルート等については、関係機関と十分協議し、周辺の交通渋滞の防止や交通安全の確保に努められたい。</p>	<p>工事用車両については、最新規制適合車の使用に努め、速度制限の遵守や急発進、急加速、不要なアイドリングの禁止等を徹底することにより、排出ガスの低減に努めます。また、工事用車両のタイヤ等に付着した泥土等は、場外道路に飛散らないよう、各出入口にエアコンプレッサー等の洗車設備を設けるとともに、工事用車両の荷台にはシートカバーを装着することにより、荷台からの土砂の落下防止及び粉じん散乱防止に努めます。</p> <p>工事用車両の通過ルートの設定については、今後、工事の実施にあたって関係機関と十分協議し、周辺の交通渋滞の防止や交通安全の確保に努めます。さらに、工事用車両が時間的に集中しないように施工計画において十分な配慮を行い、周辺の交通への影響を少なくするように努めます。なお、工事にあたっては騒音規制法等の関係法令を遵守してとり進めてまいります。</p>

項目 (2) 騒音・振動	
意見の概要	事業者の見解
<p>工事中の騒音・振動の予測値は法令の基準を下回るものの相当のレベルである。このため、工事にあたっては、低公害工法の採用や公害防止対策の徹底を図り、騒音・振動の防止に努められたい。</p>	<p>工事中は低騒音、低振動の建設機械及び工法を採用します。敷地外周は、高さ3mの防音壁を兼ねた鋼板で仮囲いを設け、接道部分については仮囲いに加えて地表から5m程度までの防護構台を設置します。また、既存建築物の解体工事においては、外周部に防音パネル等を設置して、騒音の低減に努めます。</p> <p>さらに、建設機械が一地点に集中したり、同時に集中して稼働することを防ぐため、建設機械の配置、作業工程、作業時間等については事前に十分検討するとともに、工事中においてもトランシーバー等を用いて現場管理者と各建設機械毎の連絡、連携を徹底します。なお、工事にあたっては騒音規制法等の関係法令を遵守してとり進めてまいります。</p>

項目	(3) 地盤沈下	
	意見の概要	事業者の見解
	<p>当該地区は、建設地点を含めその周辺で過去永年にわたり地盤沈下が顕著にでたところである。近年地盤沈下が沈静化しているが、GL-26.2aの掘削に伴う湧水の発生と排水を考慮すると周辺地盤への影響が心配されるところであることから、工事施工着手から完成までの間の定期的な変動調査が必要であると考えことから、評価項目に追加されたい。</p>	<p>東京都環境影響評価条例技術指針では、広域的な地盤沈下と計画地周辺地盤の影響とを分けて検討することとなっています。</p> <p>本計画建築物の建設のような一般的な高層建築物の新築に伴う周辺地盤への影響は、比較的狭い範囲に限られるものと考えられるため、地盤への影響に関しては、「地形・地質」の項目で予測・評価を行なっています。</p> <p>なお、地形・地質での予測結果は、地下工事施工中の事後調査において検証していく予定です。</p>

項目	(4) 日照阻害	
	意見の概要	事業者の見解
	<p>影響は少ないとの評価ですが、十分な調査及び対策を考慮してください。</p>	<p>中央区においては日影が最も長くなる冬至日の午後4時に、八重洲一丁目と日本橋本石町一丁目の一部で日影を生じますが、その範囲は大部分が道路であり、日影に対する特別な配慮が必要な施設はありません。</p> <p>計画建築物高層部は、東西幅を細くすることによりできる限り日影の影響が生じないように配慮した計画としております。従って、日照への影響は少ないと評価しておりますが、事後調査を通じて予測結果を確認いたします。</p>

項目	(5) 電波障害	
	意見の概要	事業者の見解
	<p>計画建物による電波受信状況の実情を的確に把握するとともに、万一、影響が発生した場合は、CATVを活用する等、将来に渡って万全な処置を速やかに講じてください。</p> <p>なお、その場合において事業者は補償内容や費用負担等について、電波障害を受けた区民等に十分説明を行い、必ずその理解を得てください。</p>	<p>テレビ電波障害の予測は、日本放送協会（NHK）の技術指導のもとに行っております。障害が発生した場合は、原因調査を行い、本計画に起因する場合には、地域の状況を考慮し、関係住民の方々や関係機関と協議し、都市型CATVの活用、共同受信施設の設置、アンテナ設備の改善等速やかに適切な対策を講じます。</p> <p>なお、その場合においては、補償内容や費用負担等について、電波障害を受けた区民等に十分説明を行います。</p>

項目 (6) 風害	
意見の概要	事業者の見解
<p>環境に及ぼす影響に評価の結論中「7. 風害」についての表現で「…風環境評価指標の強風地域相当となるところはありません。…オフィス街であり、使用目的から計画建築物供用後の風環境は許容されるものと考えられます。」とあるが、その根拠となる具体的数値が明示されていない。根拠となる数値を示すべきである。</p> <p>資料編、風害の項目 (P. 213～P. 233) を見ても、領域 A～領域 D までの表示ではやや不親切である。</p>	<p>環境影響評価書案における風環境の評価手法は、どの程度の速度の風が、どのような方向から、どのような頻度で発生するかを把握し、評価する手法であり、風速・風向・発生頻度という風の性質を考慮した方法です。</p> <p>各調査地点 (120 箇所) の風環境は、年平均風速と近似する累積頻度 55% の風速と、日最大風速の年平均と近似する累積頻度 95% の風速を評価し、領域 A から領域 D に分類しています。</p> <p>この評価方法は、東京都環境影響評価技術指針の評価の指標に従ったもので、各領域 (A～D) の風環境は以下のとおりです。</p> <p>領域 A は、住宅地としての風環境、または比較的穏やかな風環境が必要な場所。</p> <p>領域 B は、住宅地・市街地としての風環境、一般的風環境。</p> <p>領域 C は、事務所街としての風環境、または比較的強い風が吹いても我慢できる場所。</p> <p>領域 D は、超高層建築物の足元で見られる風環境、一般には好ましくない風環境。</p> <p>となっています。</p> <p>なお、本風洞実験で得られた各測定点の風速比は、東京管区気象台の風速との比を示しており、これによりその地点でどの程度の風が吹くのか知ることができます。</p>

項目 (7) 景観	
意見の概要	事業者の見解
<p>丸の内地区は、東京駅や皇居などの全国的な価値を持つ歴史的景観資源により特徴づけられる、景観上非常に重要な地区である。千代田区の「景観形成マニュアル」や東京都の「一般地域の景観づくり基準」では、歴史的に形成されてきた地域のスカイラインを尊重し、これを超える場合には形状等を相当工夫することとされている。当地区において歴史的に形成されてきたスカイラインは概ね高さ30～70m程度、高い所でも100m程度であり、その中に高さ150mものビルを建設することは、明らかに当地区の景観を破壊するものである。事業目的はテナントビルへの建替えとなっているが、現在は事務所床は余っている上に、事務所床を増加させることは事務機能の量的な集中に拍車をかけるものであるため、絶対反対である。</p>	<p>大手町・丸の内・有楽町地区においては、公共と民間の協力・強調によって都心にふさわしい魅力あるまちづくりを進めるため「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり ゆるやかなガイドライン」（以下、「ゆるやかなガイドライン」という）※1が策定され、当地区のスカイラインについては既に定着しつつある概ね100m程度の高さも尊重しながら、一定の統一性に配慮し、概ね150m程度の高さまでを可能とすることが示されており、本計画は「ゆるやかなガイドライン」に従った建物高さとしています。</p> <p>さらに、本計画では、建物高層部について「明治生命館」をはじめとする丸の内の整然とした周辺建物と調和したたずまいとするため整形なボリュームとし、壁面のデザインを分節化する他、建物の色調なども周辺建物に調和した落ち着いた色彩といたします。</p> <p>このような様々な工夫により、丸の内に相応しい、良好な都市景観の形成に寄与する建物となると考えております。</p> <p>なお本計画は、金融の自由化・再編の大きなうねりの中で、真に国際競争力のある金融機関たらしめる執務空間を確保し、我が国の経済成長の一翼を担うため、明治生命の本社機能を含むテナントビルを建設する計画であります。</p> <p>※1「ゆるやかなガイドライン」は平成12年3月、「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」（以下、「まちづくりガイドライン」という）に改正されました。</p>

項目 (8) 史跡・文化財	
意見の概要	事業者の見解
<p>明治生命館に隣接して高さ150mものビルを建設する計画では、歴史的景観資源としての重要文化財の価値を下落させることになる。本事業計画を根本的に見直し、建物の高さを低く抑えることが必要である。</p>	<p>歴史的建造物の保存については、外壁の復元や、建物の一部保存などの方法により新築建物敷地を確保することも考えられますが、長年の社内での検討を踏まえ、明治以降の洋風建築の最高傑作として高い評価を得ている重要文化財「明治生命館」を当地区の歴史的シンボルとして全面保存・活用してゆくとともに、現在は本社中心に使用している街区内隣接地を本館との調和に充分配慮した形で再開発し、賃貸・本社兼用の最新鋭のオフィスビルを建設することに致しました。</p> <p>なお、新建築物については、以下のように重要文化財との調和と周辺環境への配慮に努めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 日比谷通り側は重要文化財と軒高を揃え中層とします。 2) 重要文化財のコーニス（軒蛇腹）をデザイン上継承した上で、当地区の歴史的な31mのスカイラインを表情線として継承します。 3) 高層部は軒高約135mとし、重要文化財の外観を現代的に継承したデザインとします。 4) 建物色調は周辺環境に調和した落ち着いた色彩とします。