

内幸町一丁目北地区に係る 都市計画案の説明会

令和3年9月28日
東京都

本件についてのお問合せ先

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 再開発等促進区担当

所在地：〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1（東京都庁第二本庁舎12階北側）

TEL：03-5388-3318（直通）

はじめに

本日の説明会は、内幸町一丁目北地区の再開発等促進区を定める地区計画において、地区計画等の都市計画案の内容や今後の都市計画手続きについてご説明し、都市計画の案に対するご意見をいただくことを目的としています。

本日の説明内容

1. 地区の現況と経緯
2. ＜参考＞施設計画（案）の概要
3. 地区計画案の概要
4. 特定街区案の概要
5. 都市計画公園変更案の概要
6. 今後のスケジュール等

1.地区の現況と経緯 現況特性・課題

歴史ある国際迎賓拠点

日本有数の都市公園や拠点機能を有する周辺エリアの結節点

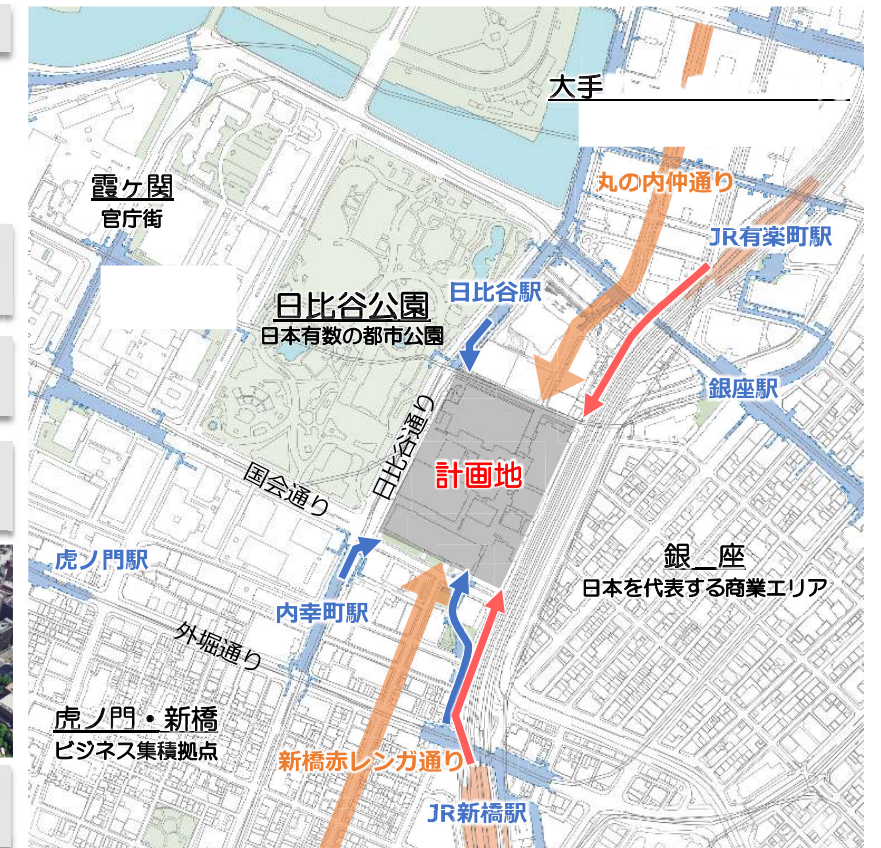
首都の中核機能を支える重要インフラ施設が立地

建替え更新等が進んでいない周辺地域から閉ざされたエリア

内幸町一丁目
北地区
(計画地)



周辺地域の歩行者ネットワークが分断されている



1.地区の現況と経緯 主な上位計画

都市づくりのグランドデザイン（2017.9）

- ・日比谷・内幸町地区は、国際的な芸術・文化、宿泊、エンターテインメント機能などが高度に集積し、にぎわいや交流の生まれる「個性ある拠点の形成」

千代田区都市計画マスタープラン（2021.5）

- ・日比谷周辺では、日比谷公園から緑を連続させ、都心の眺望を楽しめる空間の創出
- ・東京高速道路（KK線）の緑の空中回廊化による再生との連携

日比谷エリアまちづくり基本構想（2011.6）

- ・日本を代表する迎賓交流拠点の再構築、街区規模を生かした快適業務空間の創出、
- ・周辺地区・日比谷公園とつながる緑あふれる開かれた街区を形成

内幸町一丁目街区まちづくりガイドライン(2021.4)

- ・首都中枢を支える重要機能を継続しながら更新し、周辺のまちに開かれた街区の形成
- ・駅・まち・公園を一体で結んだ立体回遊ネットワークの形成
 - ・多様な活動を生む広場の創出
 - ・みどりのネットワークの拠点の形成
 - ・歴史・風格・賑わい・潤い等の特性を活かした沿道景観の形成
 - ・環境・防災まちづくりの推進
 - ・周辺の特徴あるエリアをつなぐ個性ある新たな都心拠点の形成

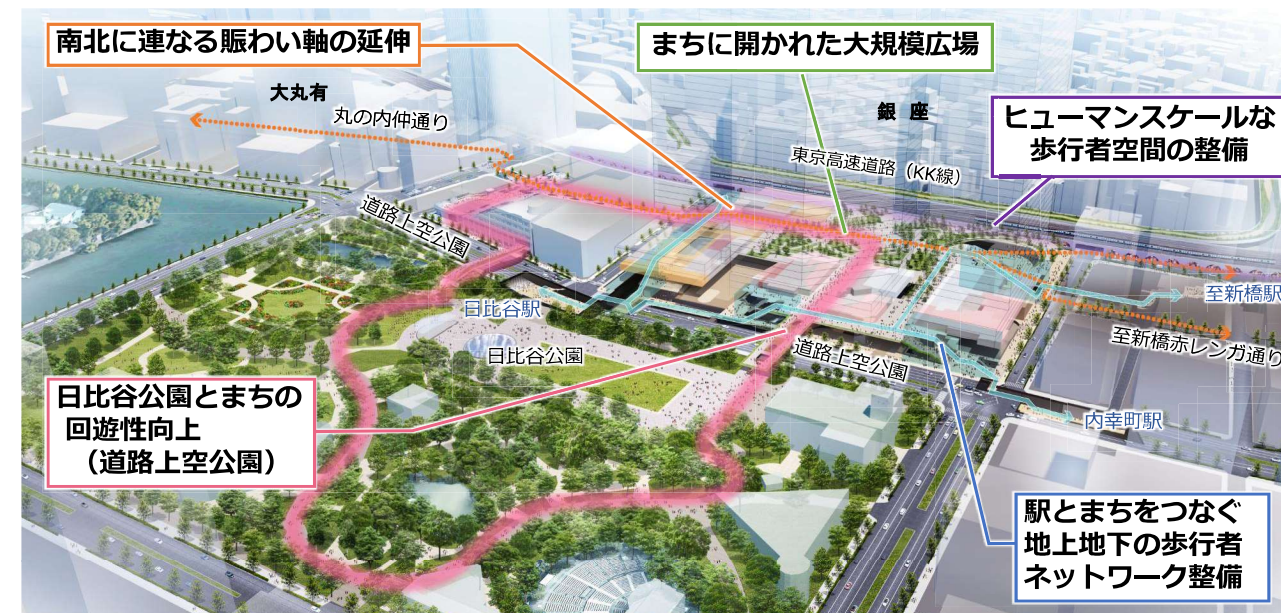
日比谷公園再生整備計画（答申2021.3）

- ・公園とまちをデッキでつなぎ、公園の広場空間をまちへ広げ、新たな視点場や賑わいと交流の結節点を造って回遊性を高めていく

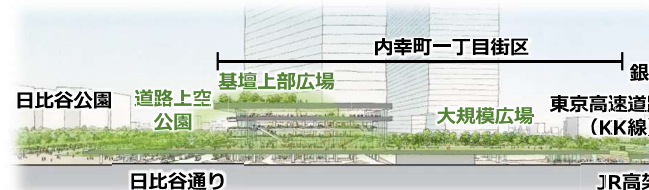
5

2.施設計画（案）の概要＜参考＞ 都市基盤整備

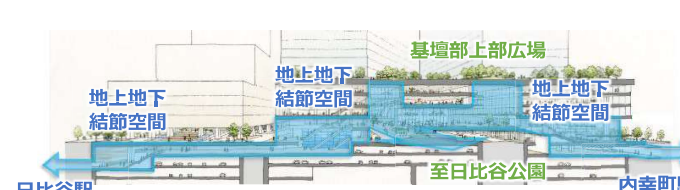
■駅・まち・公園一体の都市基盤整備イメージ



■東西断面イメージ



■南北断面イメージ



7

2.施設計画（案）の概要＜参考＞ 整備方針

1

駅・まち・公園一体の都市基盤整備による まちへ開かれた街区の形成

- ①都心重要インフラ（電力・通信施設・迎賓機能等）の更新と大規模広場の整備による周辺のまちへ開かれた賑わいあふれる街区の形成
- ②地下・地上結節空間や日比谷公園とつながる道路上空公園等の整備による駅・まち・公園一体の歩行者ネットワークの形成

2

より高度なスマートシティの実現による 国際ビジネス交流拠点の強化

- ①より高度な都市OS（情報基盤）等の整備
- ②都市OS（情報基盤）等を活用したビジネスサービス創造支援機能、国際迎賓文化交流機能、ウェルネス促進機能の強化

3

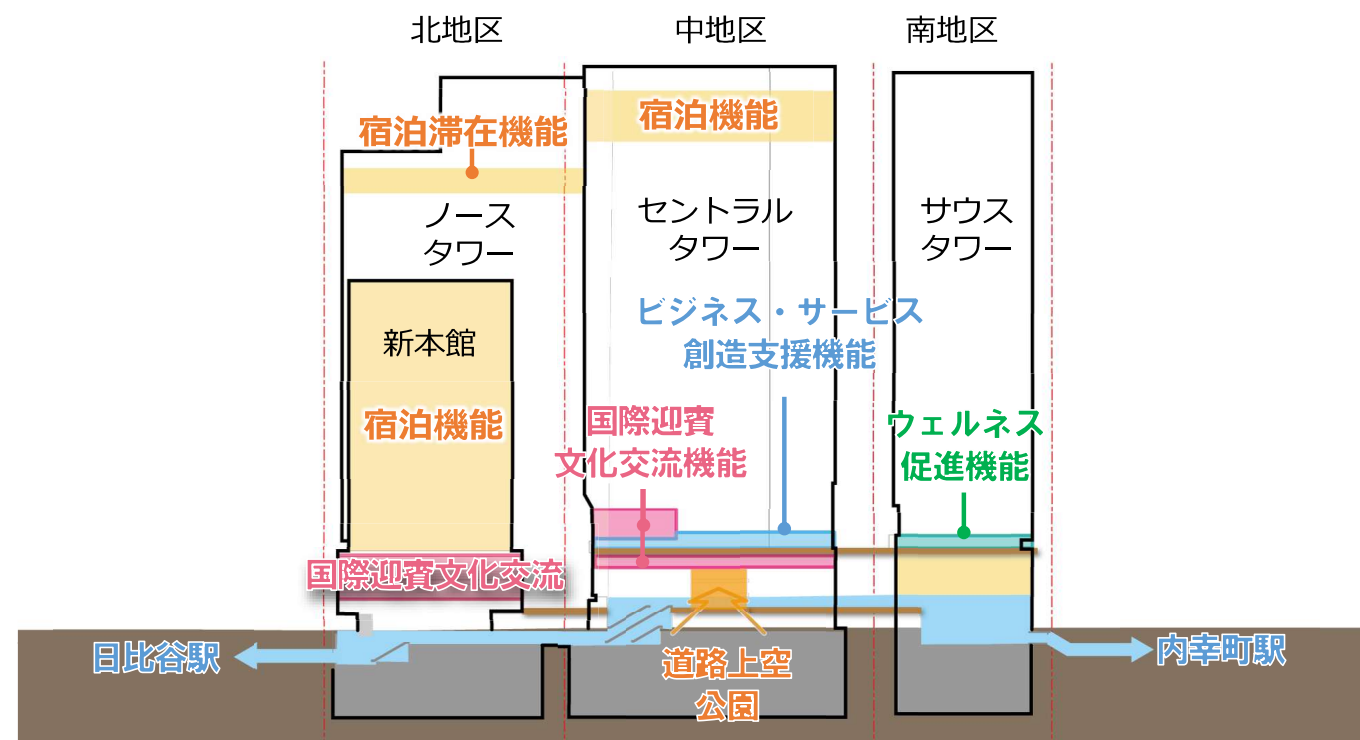
高度防災・環境都市づくりの推進

- ①脱炭素社会の実現に向けた環境負荷低減の推進
- ②帰宅困難者支援など高度防災都市づくりの取組

6

2.施設計画（案）の概要＜参考＞ 国際ビジネス交流拠点の強化

■機能の配置イメージ



より高度な都市OS（情報基盤）等を活用し、ビジネスサービス創造支援機能、国際迎賓文化交流機能、ウェルネス促進機能の強化

8

2.施設計画（案）の概要＜参考＞ 高度防災・環境都市づくり

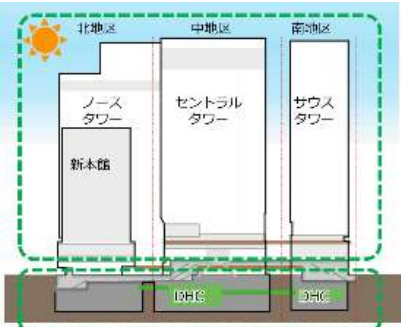
帰宅困難者支援など高度防災都市づくりの取組

- 帰宅困難者支援機能の整備**
 - ・ 帰宅困難者の一時滞在施設を確保（約1.2ha、約7千人受入れ可能）
 - ・ 帰宅困難者の3日分の災害用備蓄品を確保できる 備蓄倉庫の整備、災害時のトイレ等の確保
 - ・ 大規模広場等を活用し、震災時（地震・水害等）の一時滞留スペースを確保
- 災害に強いエネルギーシステムの導入**
 - ・ エネルギーセンターと建物非常用発電設備の整備により、災害時においても電力を確保
- CCP構築など地域防災力の強化**
 - ・ 平時のコミュニティ向上から災害時の防災計画等など、平常時、非常時が連携した対応力強化

脱炭素社会の実現に向けた環境負荷低減の推進

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、長期にわたる都市開発を通じて、現状技術、脱炭素社会の実現に向けた更なる技術導入検討や再エネ電力活用、熱製造の技術革新等への対応など多角的な取組み検討を進め環境負荷低減を推進

- 【建物の省エネルギー化】
- ・ エネルギーの効率的利用、建物熱負荷低減、自然エネルギー利用
- 【面的なエネルギーネットワークの構築（DHC導入）】
- ・ 街区内にエネルギーセンターを整備し、電力・熱供給の一元化を行いエネルギー利用の効率化
 - ・ 脱炭素を見据え電気熱源主体のエネルギーシステムを導入
- 【脱炭素社会の実現に向けた更なる技術導入検討】
- ・ 未利用エネルギー活用検討
 - ・ ICT等を活用した高効率エネマネ導入検討
 - ・ 熱製造の脱炭素化技術導入、化石燃料利用の縮小検討
 - ・ 大規模蓄電池・蓄熱槽等の活用検討 など

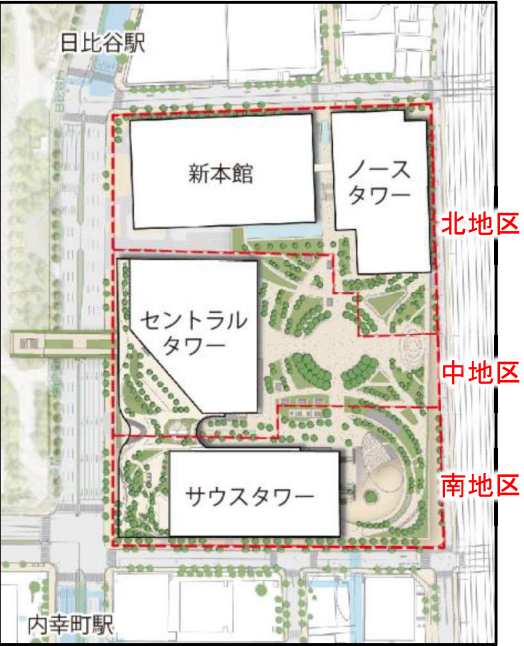


2.施設計画（案）の概要＜参考＞ イメージパース



2.施設計画（案）の概要＜参考＞ 計画概要・配置図

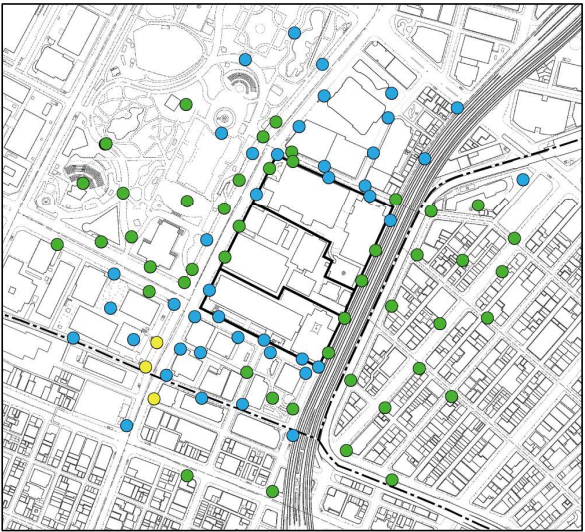
	全体	北地区		中地区	南地区
		新本館	ノースタワー	セントラルタワー	サウスタワー
地域地区	商業地域、防火地域、都市再生緊急整備地域				
敷地面積	約6.5ha	約2.4ha		約2.2ha	約1.9ha
延床面積	約110万㎡	約15万㎡	約27万㎡	約37万㎡	約31万㎡
主要用途	-	ホテル、宴会場等	オフィス、商業、サービスアパートメント、住宅等	オフィス、商業、ホテル、音楽ホール、宴会場、産業支援施設等	オフィス、商業、ホテル、ウェルネス促進施設等
高さ	-	約145m	約230m	約230m	約230m
階数	-	地上29階 地下4階	地上46階 地下4階	地上46階 地下6階	地上43階 地下5階
竣工予定	2037年度以降	2036年度	2030年度	2029年度	2028年度



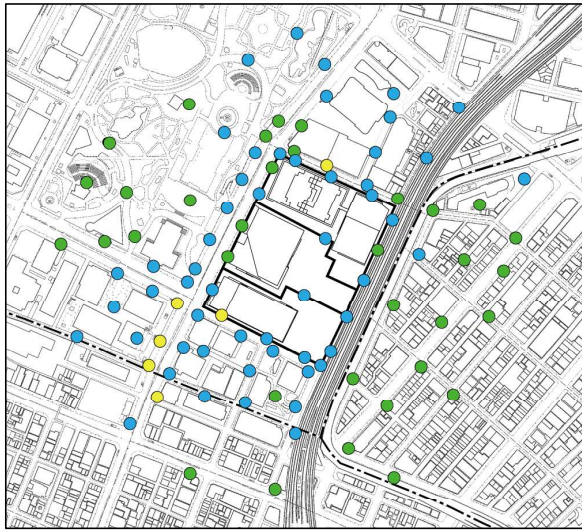
2.施設計画（案）の概要＜参考＞ 周辺環境への影響について

工事の完了後の風環境は、住宅地・市街地としての風環境及び、事務所街としての風環境となり、計画地やその周辺の街並みとして許容される風環境であると考えます。

風環境（現況）



風環境（建設後（対策後））



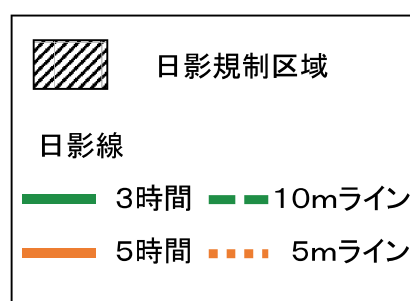
風環境評価指数

区分		評価基準	区分		評価基準
●	領域A	住宅地としての風環境	●	領域C	中高層市街地としての風環境
●	領域B	低中層市街地としての風環境	●	領域D	一般には好ましくない風環境

2.施設計画（案）の概要＜参考＞ 周辺環境への影響について

日影（等時間日影図）

計画地の西側には日影規制が定められている日比谷公園が存在しますが、各計画建築物は日影規制区域の制限範囲内となっております。



13

2.施設計画（案）の概要＜参考＞ 周辺環境への影響について

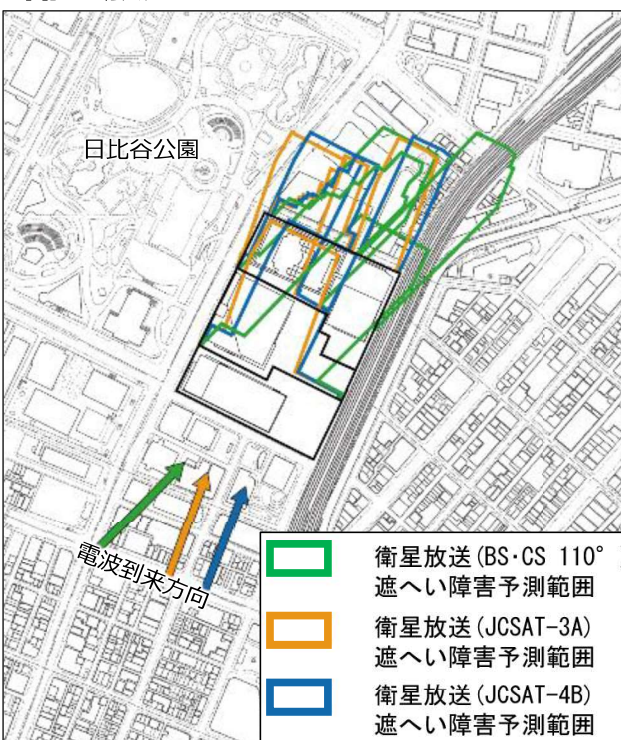
電波障害予測

下図のとおり予測されますが、障害が発生した場合必要な対策を講じます。

地上デジタル放送



衛星放送



14

3.地区計画案の概要

■地区計画の目標

- 首都中枢を支える重要機能の更新や国際迎賓・文化・交流機能の拡充等により国際ビジネス交流拠点の形成
- 駅・まち・公園をつなぐ回遊性の高い歩行者ネットワークの形成や多様な都市活動を創出し、防災性の向上に資する大規模広場空間の整備等により、周辺のまちに開かれた多様な魅力を発信する市街地環境の形成
- 隣接する日比谷公園や周辺エリアとつながる緑豊かな回遊拠点の形成や地区内のエネルギーネットワークの構築など環境負荷の低減に配慮したまちづくりを推進

■土地利用の方針

日本有数の都市公園や大丸有・日比谷・新橋など多様な拠点機能を有するエリアに隣接する地区特性を生かし、土地の合理的かつ健全な高度利用により、

- 首都中枢を支える重要機能（通信・電力・迎賓機能）の更新
- 最先端の情報通信技術（ICT）等を活用し、業務・商業・宿泊滞在機能から国際迎賓・文化・交流、新しいビジネス・サービス創造支援やウエルネス促進など多様な機能が複合した個性ある都心拠点の形成
- 周辺エリアをつなぐ歩行者の回遊性の向上や、緑豊かな大規模なオープンスペース等の確保により、周辺市街地と調和した良好な複合市街地の形成

15

3.地区計画案の概要

■公共施設等の整備の方針

【道路等の整備方針】

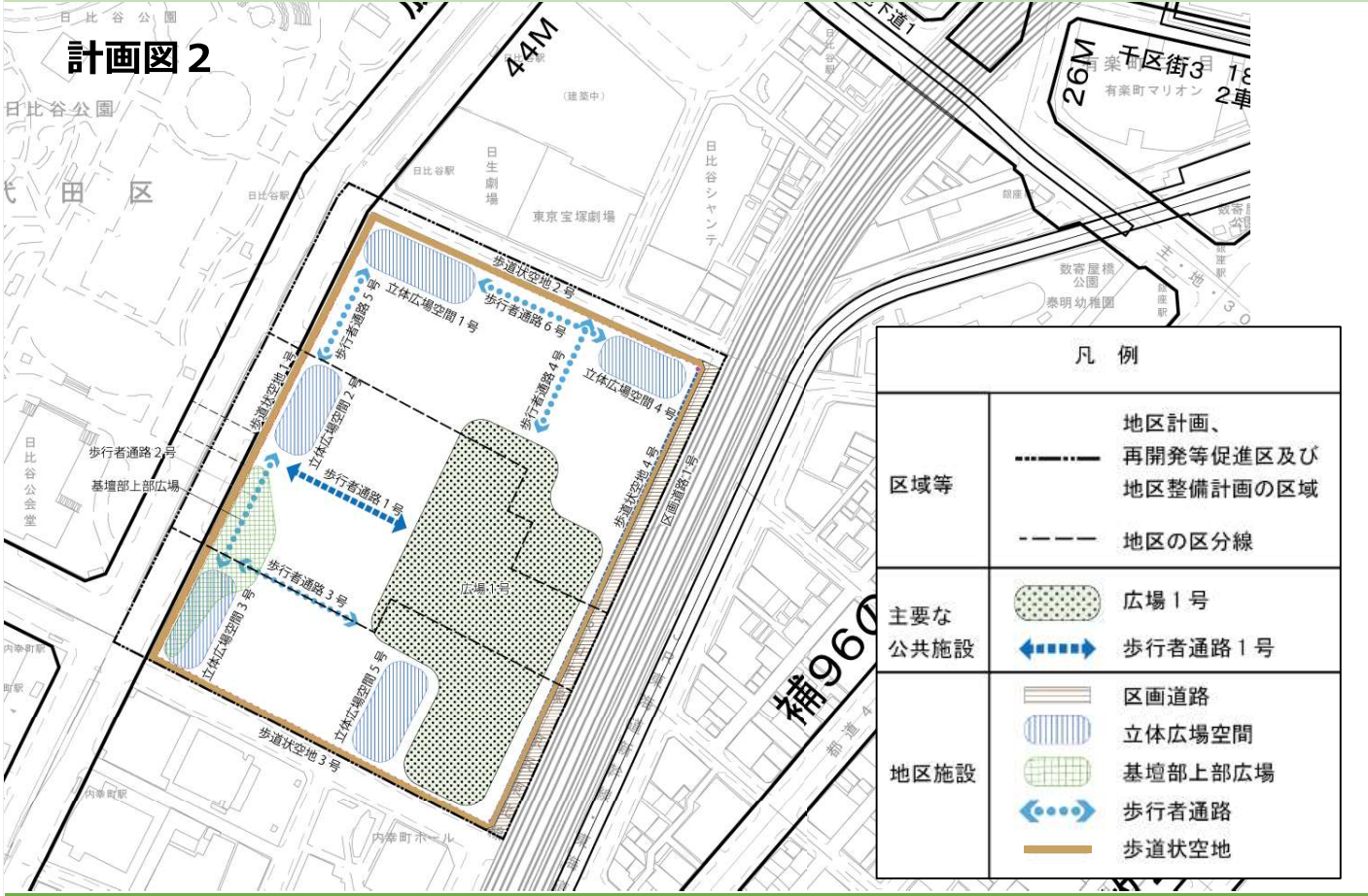
- （１）安全な歩行者空間を確保するため、区画道路の拡幅整備を行う。

【その他の公共空地等の整備方針】

- （１）隣接する日比谷公園や大丸有・日比谷・新橋など多様な周辺エリアをつなぐ歩行者の回遊拠点を形成するため、広場１号、歩行者通路１～４号を整備する。
- （２）地下鉄駅とまちと公園とが立体的につながる開かれた歩行者ネットワークを形成するため、広場１号、立体広場空間１～５号、歩行者通路２・３・５・６号を整備する。
- （３）日比谷公園とつながり、都心の豊かな環境を感じられる眺望空間となり、東京のみどりの拠点である皇居や内濠、日比谷公園からまちへとつながる立体的なみどりのネットワークを形成するため、基壇部上部広場を整備する。
- （４）安全で快適なゆとりある歩行者空間を確保するため、道路に面して歩道状空地を整備する。

16

3.地区計画案の概要



3.地区計画案の概要

建築物等に関する事項

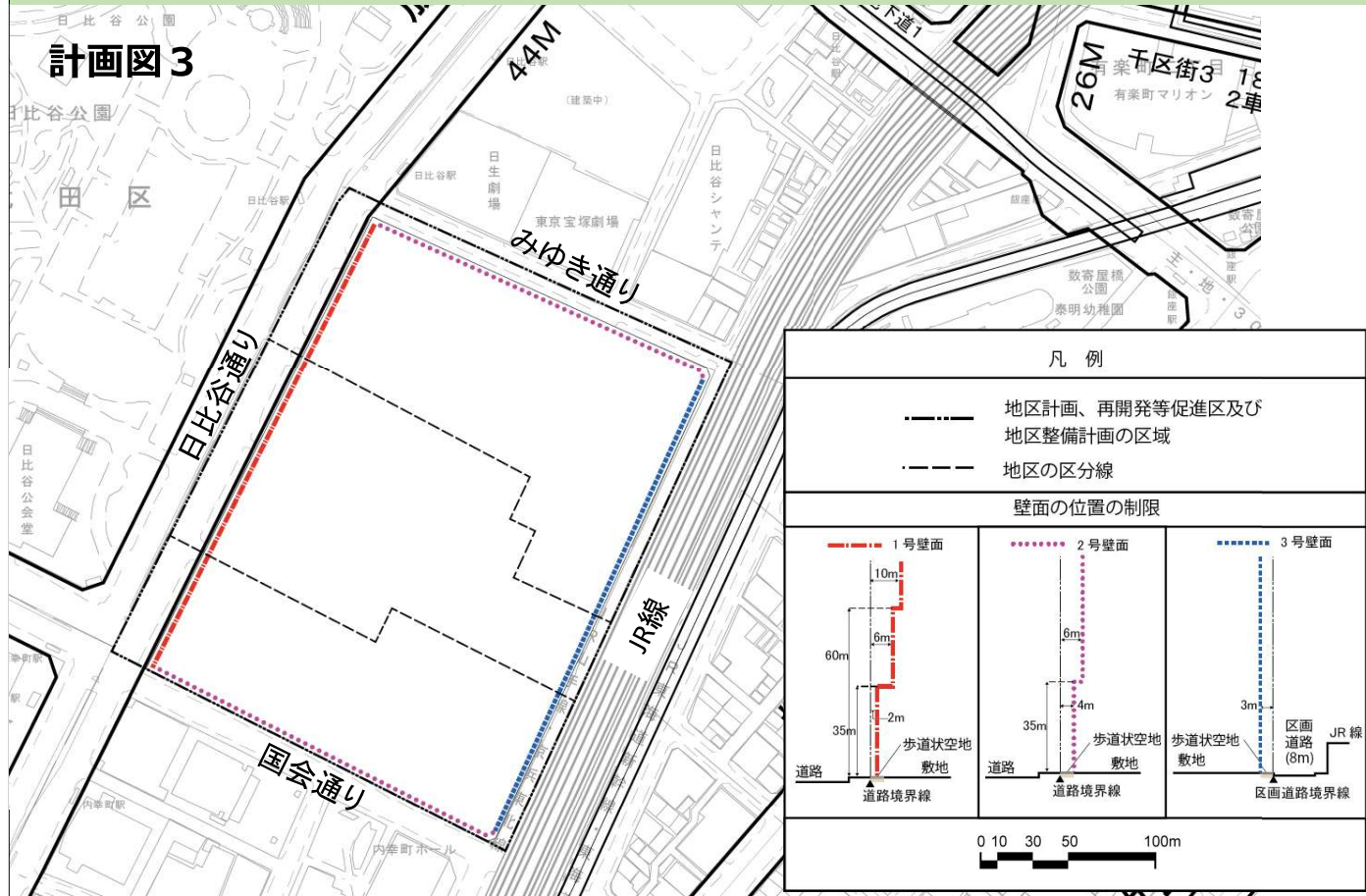
地区の区分	名称	北地区	中地区	南地区
	面積	約 3.0 ha	約 2.5 ha	約 2.3 ha
建築物の容積率の最高限度		1340%	1320%	1340%
建築物の容積率の最低限度		900%		
建築物の建蔽率の最高限度		80% ただし、建築基準法第53条第6項の規定を適用する建築物については、この限りでない。		
建築物の建築面積の最低限度		500㎡		
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 ただし、歩行者の快適性及び安全性を高めるためのひさしその他これに類するものの部分については、この限りではない。		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		1 建築物及び工作物の形態及び意匠は、千代田区景観まちづくり計画に適合し、良好な都市景観の形成に資するものとする。 2 屋外広告物は、大きさ及び設置場所に留意し、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。		

3.地区計画案の概要

■ 建築物等の整備の方針

- 土地の合理的かつ健全な高度利用により、周辺に開かれ多様な魅力を発信する複合市街地の形成を図るため、
 - 建築物の容積率の最高限度
 - 建築物の容積率の最低限度
 - 建築物の建蔽率の最高限度
 - 建築物の建築面積の最低限度を定める。
- 各通りの特徴に配慮し、周辺と調和した良好な街並み景観の形成を図るため、
 - 壁面の位置の制限
 - 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 国際競争力の向上等に資する施設を誘導するため、宿泊の用途に供する部分は、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（東京都。令和2年12月）による宿泊施設とする。

3.地区計画案の概要



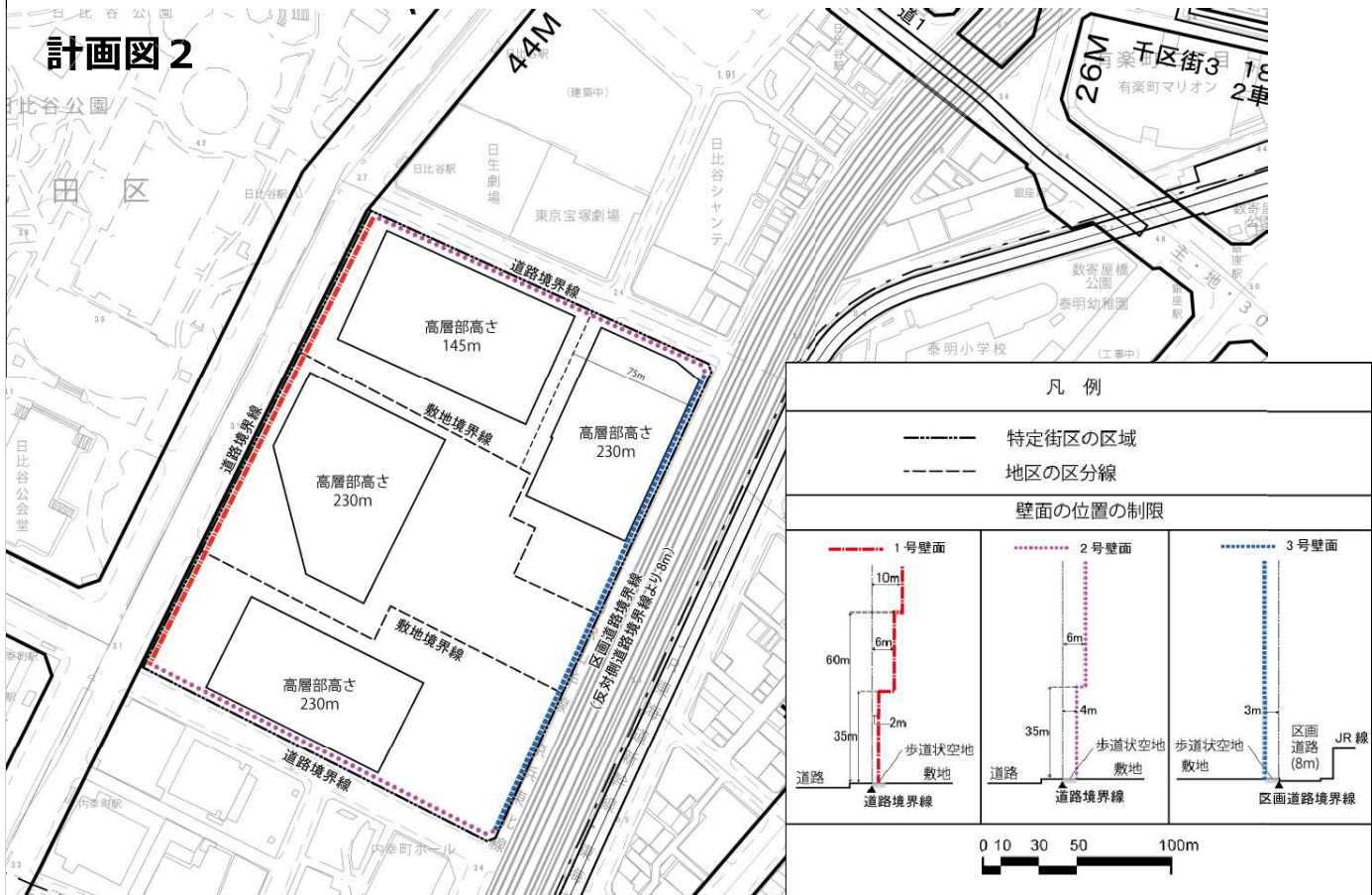
4.特定街区案の概要

建築物等に関する事項

地区の区分	名称	北地区	中地区	南地区
	面積	約2.4ha	約2.2ha	約1.9ha
建築物の容積率		1340% ただし200%以上を宿泊滞在施設及びこれらに付随する施設の用途とする	1320% ただし60%以上を宿泊施設及びこれらに付随する施設の用途とする	1340% ただし40%以上を宿泊施設、健康・医療施設及びこれらに付随する施設の用途とする
建築物の高さの最高限度		高層部145m 230m	高層部230m	高層部230m

4.特定街区案の概要

計画図2



4.特定街区案の概要

計画図1

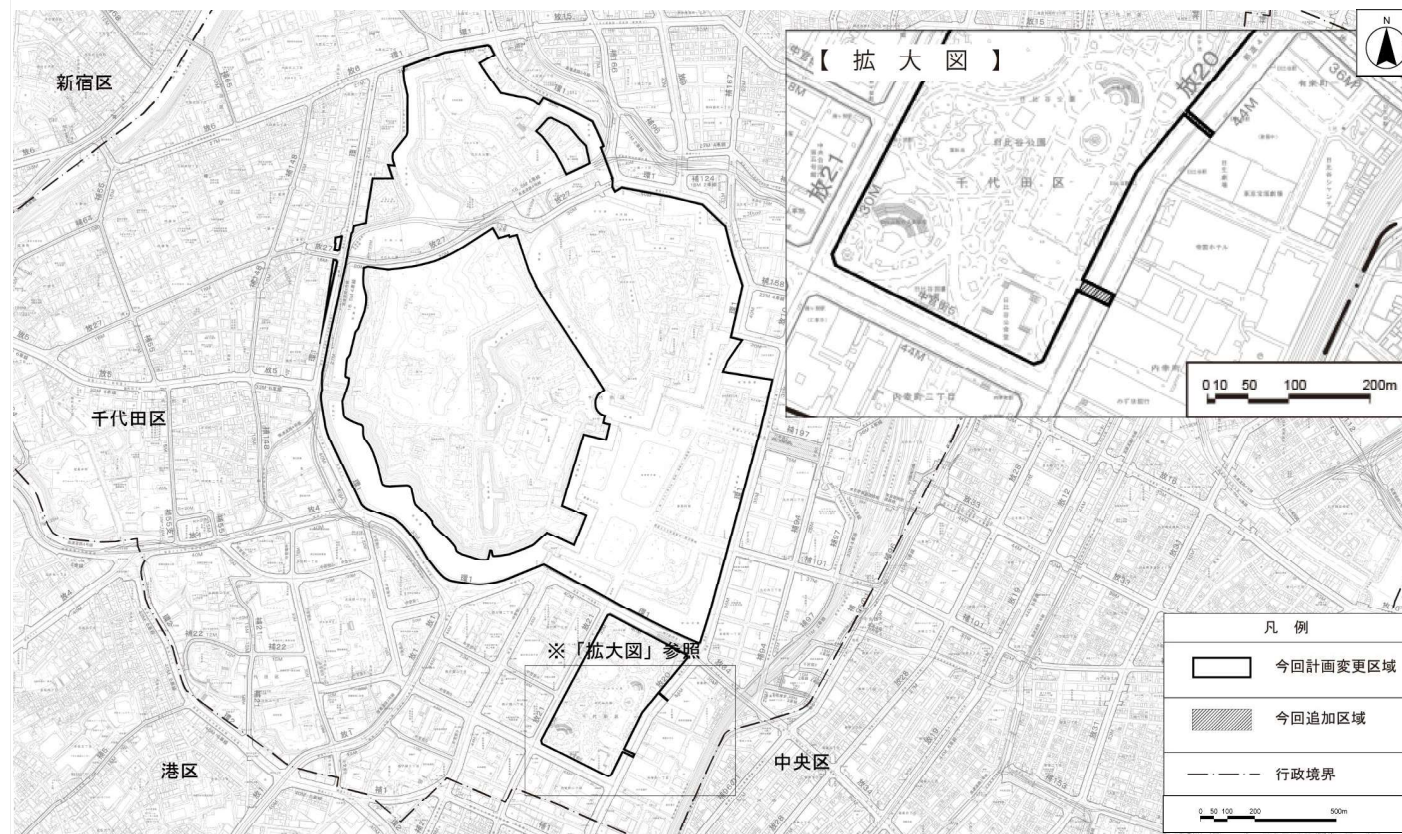


5.都市計画公園変更案の概要

新旧対照表

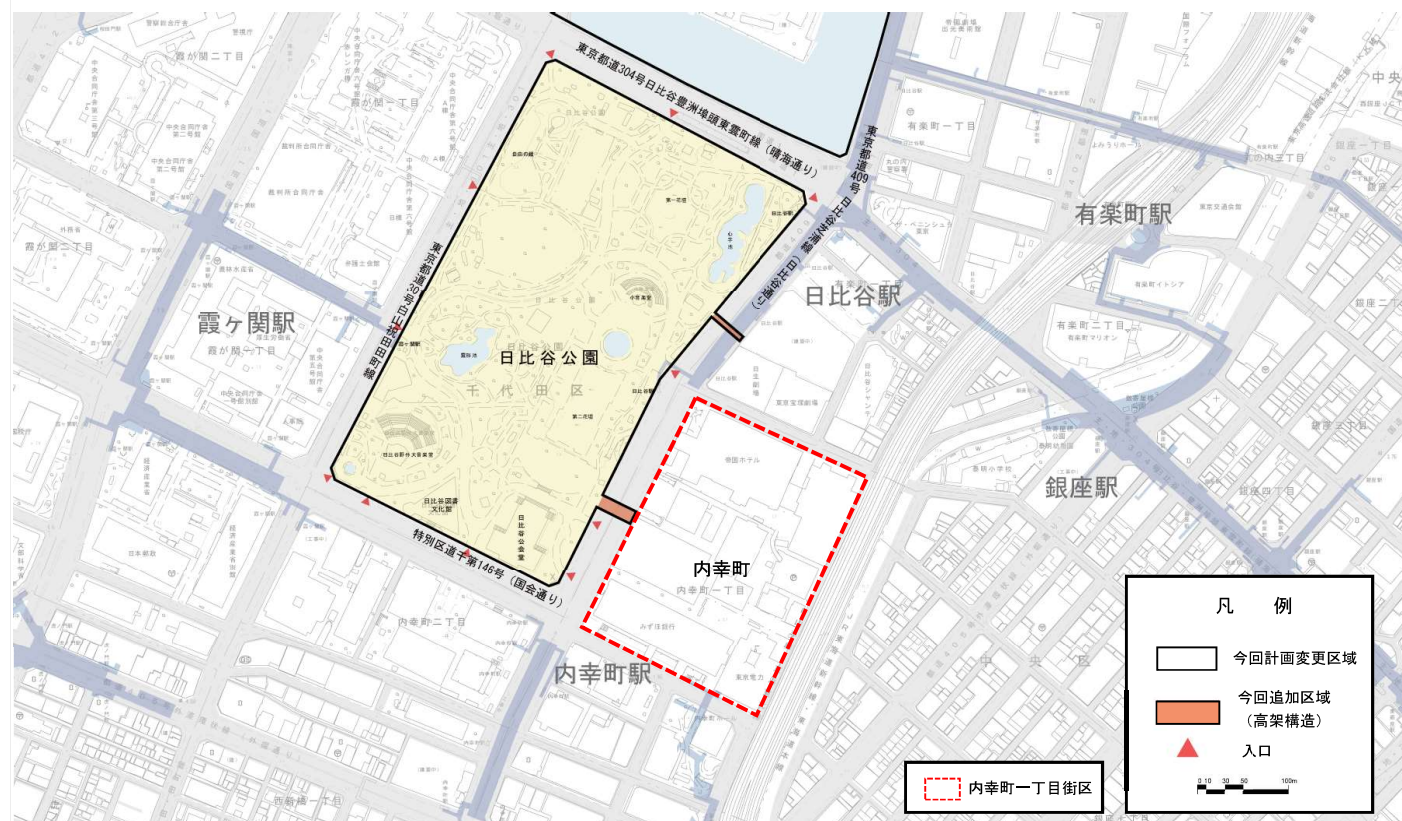
	種別	名称		位置	面積	備考
		番号	公園名			
新	広域公園	第9・6・6号	中央公園	千代田区一番町、三番町、北の丸公園、皇居外苑、日比谷公園、九段南一丁目、九段南二丁目、一ツ橋一丁目、千代田、大手町一丁目、丸の内一丁目、麹町一丁目、有楽町一丁目及び内幸町一丁目各地内	約176.2ha	種別、名称、位置、区域及び面積の変更 面積変更の内訳 追加区域 約0.1ha 錯誤面積の修正 約20.2ha
旧	大公園	第1号		千代田区三番町、代官町、宝田町、祝田町、日比谷公園、九段1, 2丁目及び一番町各地内	約155.9ha	

5.都市計画公園変更案の概要



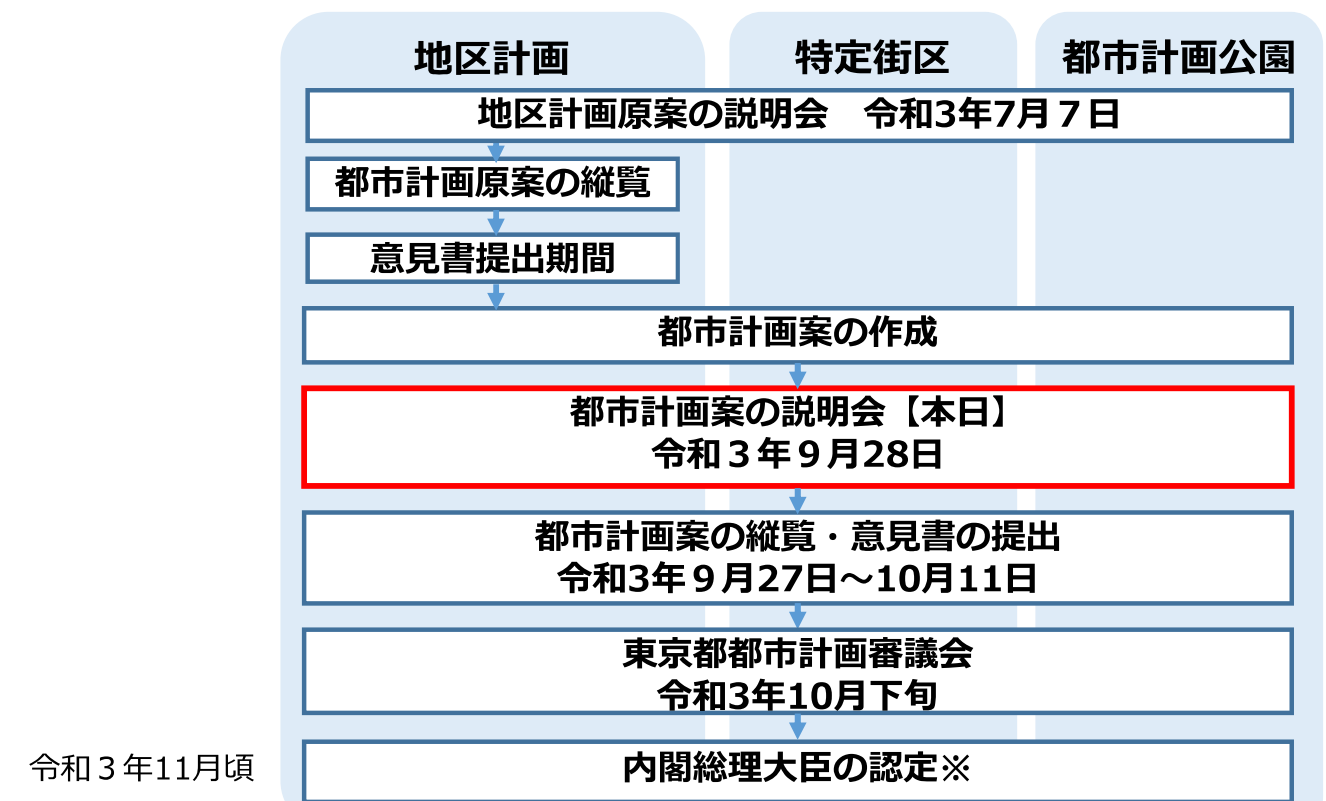
25

5.都市計画公園変更案の概要



26

6.今後のスケジュール等



令和3年11月頃

※国家戦略特別区域法に基づき、総理大臣の認定を以て、都市計画決定とみなす

27

6.今後のスケジュール等

都市計画案（地区計画、特定街区、中央公園）の縦覧場所

東京都

都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課
(東京都庁第二本庁舎12階北側)
所在地：〒163-8001
東京都新宿区西新宿2-8-1
TEL：03-5388-3213 (直通)

千代田区

環境まちづくり部 景観・都市計画課 都市計画係
(千代田区役所5階)
所在地：〒102-8688
東京都千代田区九段南1-2-1
TEL：03-5211-3610 (直通)

都市計画案（地区計画、特定街区、中央公園）に対する意見書の提出先

東京都

都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課
(東京都庁第二本庁舎12階北側)
所在地：〒163-8001
東京都新宿区西新宿2-8-1
TEL：03-5388-3225 (直通)

28