

神宮外苑地区に係る 都市計画案の説明会

令和3年12月14日
東京都・新宿区・港区・渋谷区

はじめに

本日の説明会は、神宮外苑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. 計画の概要
2. これまでの経緯と地区計画の変更概要
3. <参考> 施設計画（案）の概要
4. 地区計画案の概要
5. 関連する都市計画変更案の概要
6. 今後のスケジュール等

1.計画の概要

神宮外苑の新たな100年に向け
誰もが気軽に訪れ楽しむことが出来る公園の再編と
広域避難場所としての防災性を高める複合型の公園まちづくり

○主な整備内容

- ・ 大規模スポーツ施設（野球場及びラグビー場）の再整備と多種多様な機能やオープンスペースの形成
- ・ 約1.5haの広大な広場（中央広場）と骨格的な動線（南北通路）の整備による施設とオープンスペースが一体的で連続した空間を形成
- ・ いちよう並木から聖徳記念絵画館を望むビスタ景などの景観及び風致の保全に配慮
- ・ 広域避難場所としての防災性向上

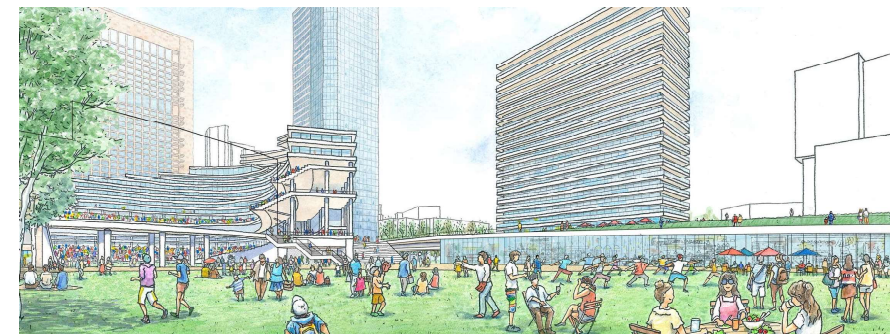
イメージパース



※今後の関係者協議等により変更となる可能性があります。

1.計画の概要

中央広場のイメージ



風格ある都市景観や緑豊かな緑地環境の保全のイメージ



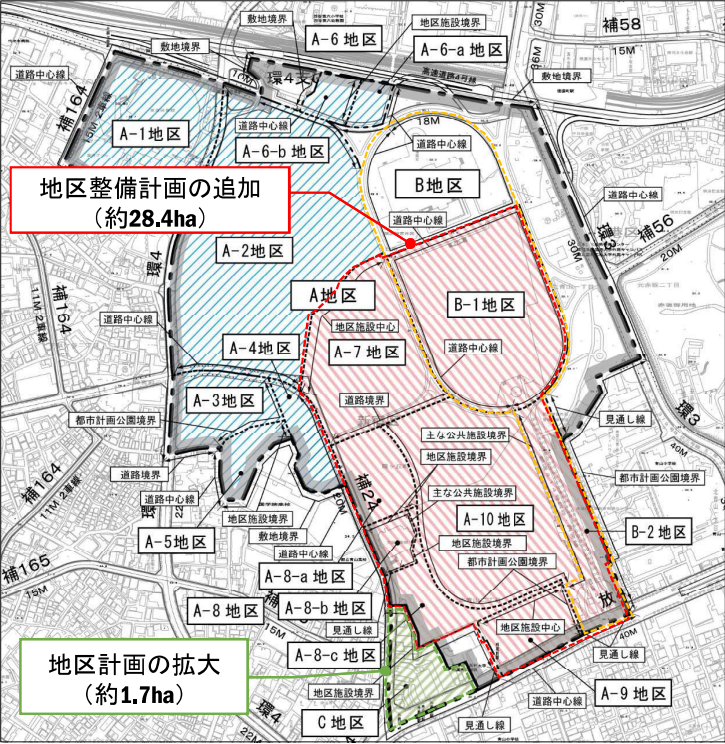
※この図はイメージであり、実際と異なる場合がございます。

2.これまでの経緯と地区計画の変更概要

これまでの経緯について

平成25年6月	神宮外苑地区地区計画策定
平成28年10月	神宮外苑地区地区計画の変更 (A-3、A-4、A-5地区の整備計画の追加)
平成29年 3月	神宮外苑地区地区計画の変更 (A-6-a、A-6-b地区の整備計画の追加)
平成30年11月	「東京2020大会後の 神宮外苑地区のまちづくり指針」策定

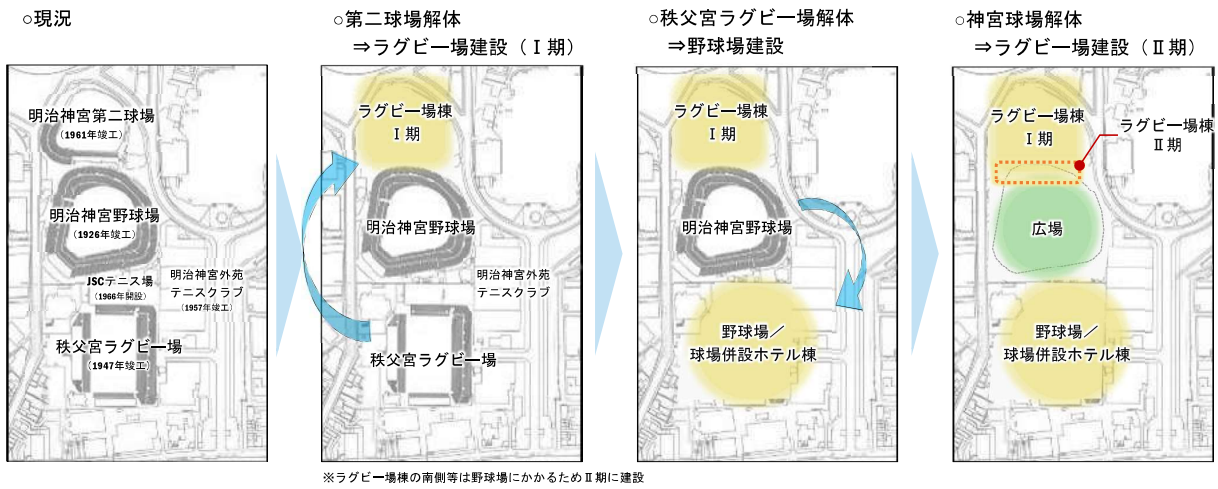
変更の概要について



3.施設計画（案）の概要＜参考＞ 段階的な建替え

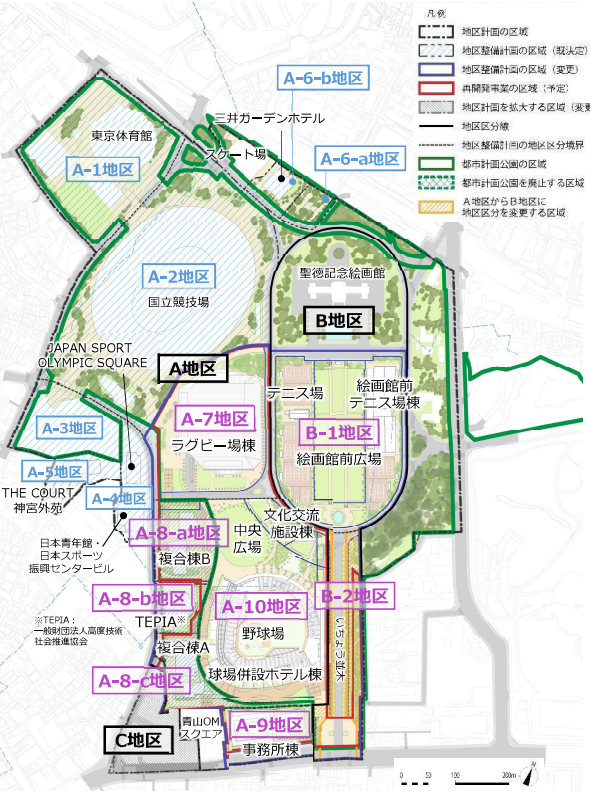
大規模スポーツ施設の段階的な建替えについて

競技の継続性に配慮し、大規模なスポーツ施設の段階的な整備を行います。



※今後の関係者協議等により変更となる可能性があります。

3.施設計画（案）の概要＜参考＞ 計画概要・配置図



地区	A-7地区	A-8-a地区	A-8-b地区	A-8-c地区
主要な施設名称	ラグビー場棟	複合棟B	デビア (既存建物)	複合棟A
敷地面積	約43,480㎡	約14,710㎡	約6,080㎡	約12,100㎡
延床面積	約76,700㎡	約30,300㎡	—	約127,300㎡
容積対象延床面積	約65,200㎡	約25,900㎡	—	約108,900㎡
容積率	約150%	約176%	—	約900%
建物高さ	約55m	約80m	—	約185m
主要用途	ラグビー場 文化交流施設 店舗 駐車場等	宿泊施設 スポーツ関連施設 公益施設 駐車場等	—	事務所 商業 駐車場等
階数	地上7F 地下1F	地上18F 地下1F	—	地上40F 地下2F
竣工予定	I期：2028年 II期：2034年	2035年	—	2031年

地区	A-9地区	A-10地区	B-1地区	B-2地区
主要な施設名称	事務所棟	野球場/球場併設 ホテル棟・ 文化交流施設棟	絵画館前広場 絵画館前テニスコ 場	銀杏並木
敷地面積	約13,170㎡	約77,800㎡	約40,550㎡	約11,500㎡
延床面積	約213,000㎡	約117,700㎡	約15,300㎡	—
容積対象延床面積	約151,400㎡	約95,000㎡	約12,600㎡	—
容積率	約1,150%	約122%	約31%	—
建物高さ	約190m	約60m	約15m	—
主要用途	事務所 商業 駐車場等	野球場 商業 宿泊施設 文化交流施設 駐車場等	テニスコ 場 駐車場等	—
階数	地上38F 地下5F	地上14F 地下1F	地上2F	—
竣工予定	2028年	野球場棟：2031年 文化交流施設棟：2034年	2036年	—

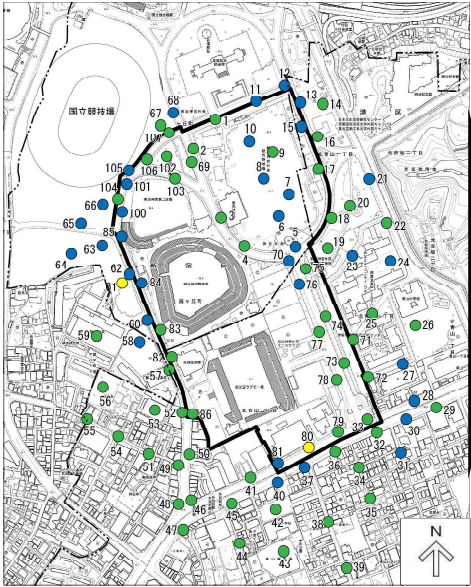
※今後の関係者協議等により変更となる可能性があります。

3.施設計画（案）の概要＜参考＞ 周辺環境への影響について

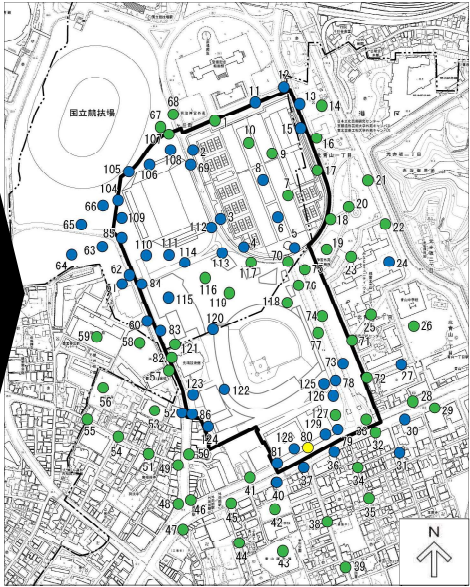
風環境予測

工事の完了後は、概ね住宅地・低中層市街地としての風環境となると予測されます。

現況



建設後（対策後）



風環境評価指数

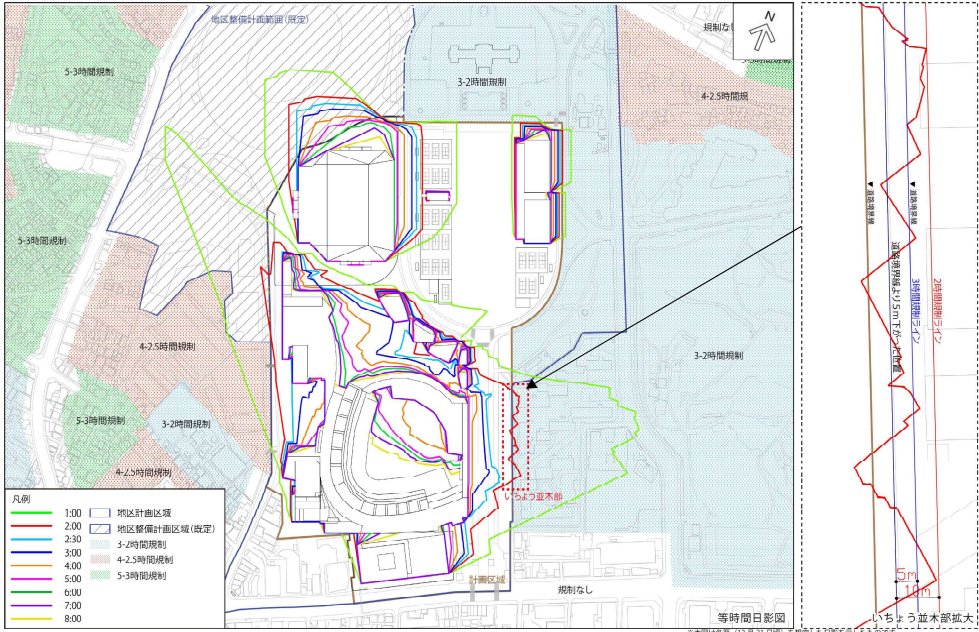
区分	評価基準
● 領域 A	住宅地としての風環境
● 領域 B	低中層市街地としての風環境
● 領域 C	中高層市街地としての風環境
● 領域 D	一般には好ましくない風環境

※今後の関係者協議等により変更となる可能性があります。

3.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）

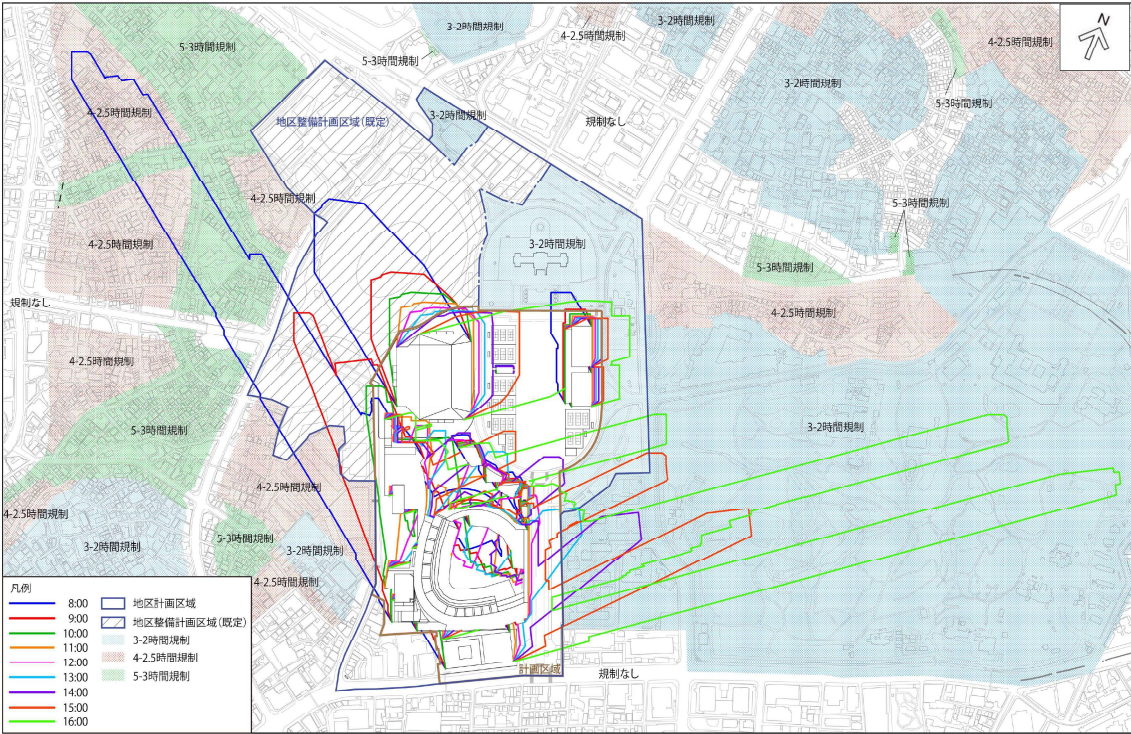
計画建築物による日影は、日影規制のある地域において、日影規制ライン(敷地境界線等から10m)を越えて 2 時間以上、かつ、日影規制ライン(敷地境界線等から 5m)を越えて 3 時間以上及びません。



※今後の関係者協議等により変更となる可能性があります。

3.施設計画（案）の概要＜参考＞ 周辺環境への影響について

日影（時刻別日影図）



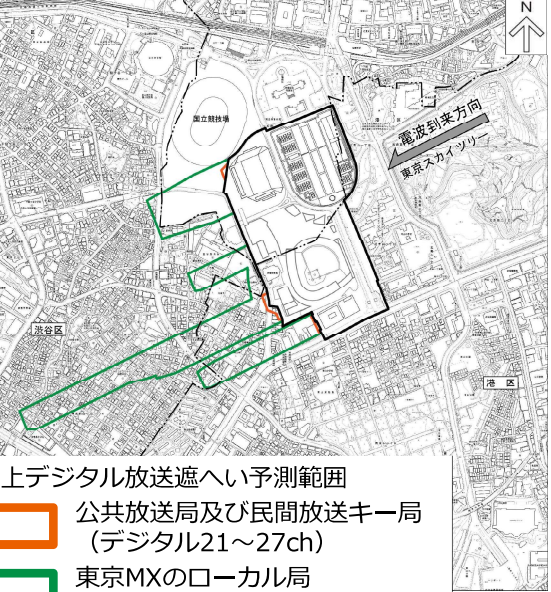
※今後の関係者協議等により変更となる可能性があります。

3.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は開発事業者により必要な対策を講じます。

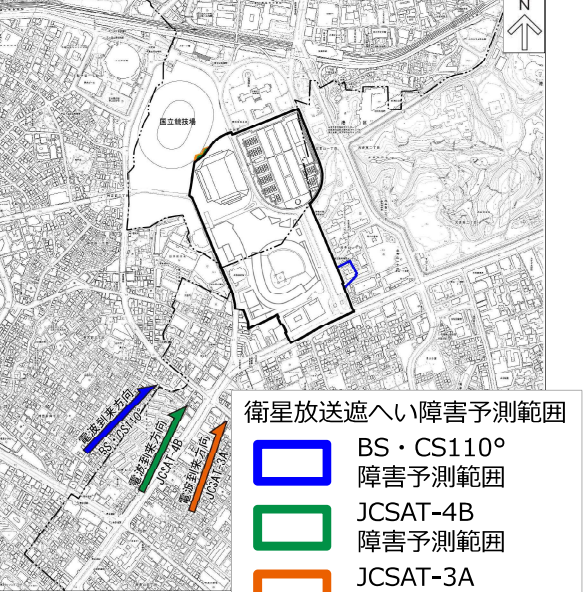
地上デジタル放送



地上デジタル放送遮へい予測範囲
公共放送局及び民間放送キー局 (デジタル21～27ch)
東京MXのローカル局 (デジタル16ch)

※今後の関係者協議等により変更となる可能性があります。

衛星放送



衛星放送遮へい障害予測範囲
BS・CS110° 障害予測範囲
JCSAT-4B 障害予測範囲
JCSAT-3A 障害予測範囲

4.地区計画案の概要

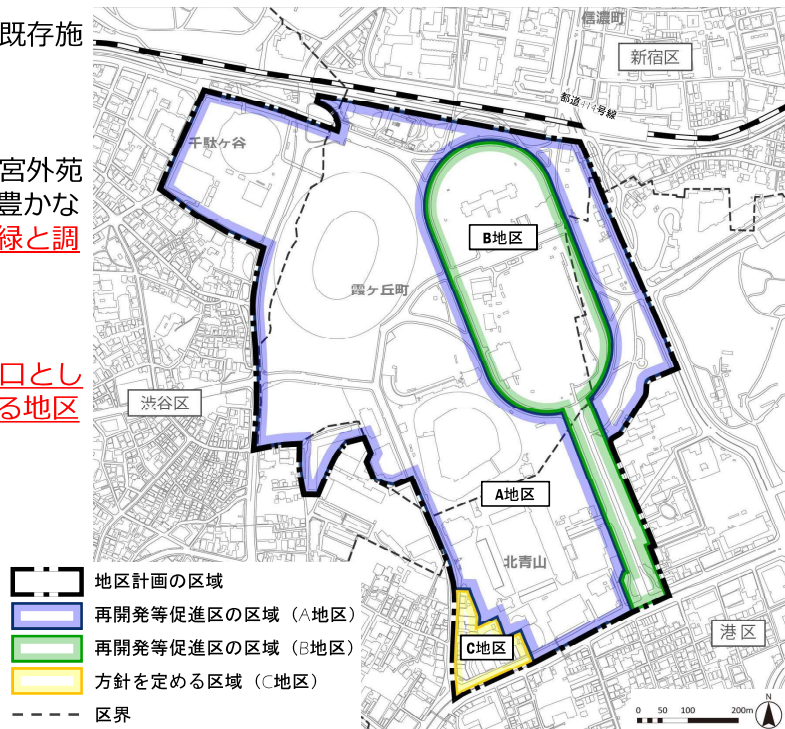
■地区計画の目標

- 大規模スポーツ施設及びその関連施設を中心としたさまざまな施設の集積地区としての特色を生かし、国立霞ヶ丘競技場をはじめとした既存施設の更新及び周辺基盤の整備を推進し、国内外からの集客力が高くにぎわいあふれるスポーツ・文化・交流のまちを形成する。
- 神宮外苑いちょう並木から明治神宮聖徳記念絵画館を臨む首都東京の象徴的なビスタ景を保全するとともに、風格ある景観を維持していく。一方で、鉄道駅周辺や幹線道路沿道では、商業、業務、交流等の都市機能の更新・導入を促進し、国内外から人々が集う、東京の顔となる地区にふさわしい風格と活力とが共存する魅力あるまちを目指す。
- 多くの人が訪れる地区として、公園施設や駅関連施設のユニバーサルデザインに配慮しつつ、立体的な歩行者ネットワークを形成することにより、高低差のある地形上の課題を解消して、歩行者動線のバリアフリー化を推進する。また、神宮外苑の広場、主要スポーツ施設等については、都立明治公園と一体となった大規模災害時の防災拠点として位置付け、防災性を強化するとともに、樹林地などの緑豊かな自然環境を保全し、安全・安心で快適なまちを形成する。

4.地区計画案の概要

■土地利用の方針

- （A地区）
大規模スポーツ施設、公園、既存施設等の再編・整備を図る地区
- （B地区）
明治神宮聖徳記念絵画館、神宮外苑いちょう並木を中心とした緑豊かな風格ある都市景観を保全し、緑と調和した空間整備を図る地区
- （C地区）
スポーツクラスターへの玄関口として、印象に残る景観形成を図る地区



4.地区計画案の概要

■公共施設等の整備の方針

1. 道路及び歩行者ネットワーク等の整備等の方針

- 地区に隣接する各駅から周辺市街地や地区内のスポーツ施設等への結節機能の向上を図りつつ、歩行者流動を円滑化し、地区内の公園及びオープンスペース、にぎわい施設等の間の回遊性を創出するため、地形条件等も踏まえて、都市公園内の通路と連携したバリアフリー動線を整備するとともに、公園やオープンスペースをつなぐ民地内の歩行者通路を確保するなど、安全で快適な歩行者ネットワークを整備する。

2. 公園及びオープンスペース等の整備の方針

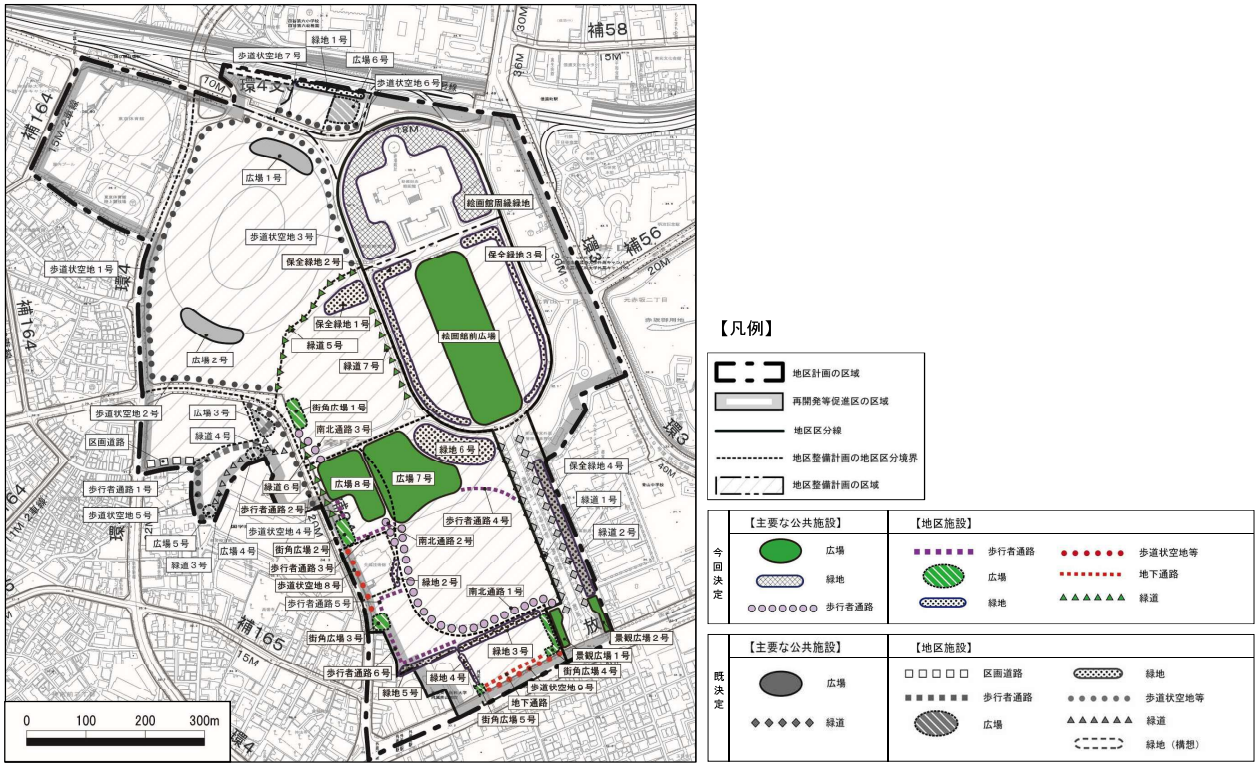
- 大規模スポーツ施設の連携と都市計画公園としての多様なアクティビティを誘発して、日常的ににぎわいを感じる公園とするため、「公園まちづくり制度」を適用して大規模なオープンスペースを整備する。

〈参考〉公園まちづくり制度の特徴

- センター・コア・エリア内の都市計画決定から長期間経過した公園・緑地の一部を廃止又は変更し、周辺も含めた地域に地区計画を定め、一定規模以上の緑地を地区施設等として確保。
- 民間からの提案を基本とすることで、民間活力を効果的に活用しながら緑地を創出し、地域の防災性の向上や緑豊かな都市空間の形成など、公園機能の早期発現を図る。

4.地区計画案の概要

○主要な公共施設・地区施設



4.地区計画案の概要

■建築物等の整備の方針

様々な機能が調和した良好な複合市街地を形成するため、以下の方針に基づき、建築物等の適切な誘導、整備を図る。

1. 土地利用の方針に掲げた個性ある地区の実現を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
2. A地区については、良好な都市空間の形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。
3. 風格ある都市景観の創出を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
4. 道路、公園などの都市基盤施設の整備や「公園まちづくり制度」の適用による土地利用転換を踏まえ、将来の公園区域再編後見直す指定容積率を、A-8-a及びA-8-b地区はおおむね400%、A-8-c地区はおおむね600%と設定し、地域の環境の整備、改善等に資する建築計画の内容を適切に評価して容積率の最高限度を指定することにより、区域特性に応じた建築物の整備を誘導する。

4.地区計画案の概要

建築物等に関する事項

地区	A-7地区 (ラグビー場棟)	A-8-a地区 (複合棟B)	A-8-b地区 (テピア)	A-8-c地区 (複合棟A)	A-9地区 (事務所棟)
面積	約5.2ha	約1.6ha	約0.7ha	約1.4ha	約1.6ha
建築物等の用途 の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 １）建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（ぬ）項に掲げる建築物 ２）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第１項各号に掲げる風俗営業及び同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物				
建築物の容積率 の最高限度	150%	200%	－	900%	1,150%
建築物の容積率 の最低限度	50% (※１)	50% (※１)	－	200% (※１)	250% (※２)
建築物の建蔽率 の最高限度	60%	80%	－	80%	80%
建築物の建築面 積の最低限度	500㎡ (※１)	500㎡ (※１)	－	500㎡ (※１)	500㎡ (※２)
建築物の敷地面 積の最低限度	1,000㎡ (※１)	1,000㎡ (※１)	－	1,000㎡ (※１)	1,000㎡ (※２)

(※１)：ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。１）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設その他これに類するもの　２）便所、休憩所その他これらに類するもの

(※２)：ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。１）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設、地下鉄の出入口その他これらに類するもの　２）便所、休憩所その他これらに類するもの

17

4.地区計画案の概要

建築物等に関する事項

地区	A-7地区 (ラグビー場棟)	A-8-a地区 (複合棟B)	A-8-b地区 (テピア)	A-8-c地区 (複合棟A)	A-9地区 (事務所棟)
壁面の位置の 制限	(※３)				(※４)
建築物等の高さの 最高限度	55m ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。	80m ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。	－	185m ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。	190m ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。
建築物等の形態 又は色彩 その他の意匠の 制限	１）建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺環境に配慮した色調とする。 ２）屋外広告物は、歩行者空間に配慮するとともに周辺の都市景観と調和のとれたものとする。				

(※３)：建築物の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号に該当する建築物及びそれらに附帯する建築物の部分を除き、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。

- 歩行者の安全性及び快適性を確保するために必要なひさしその他これに類するもの
- 円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、スロープ、コンコースその他これらに類するもの

(※４)：建築物の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号に該当する建築物及びそれらに附帯する建築物の部分を除き、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。

- 歩行者の安全性及び快適性を確保するために必要なひさしその他これに類するもの
- 円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、スロープ、コンコース、地下鉄の出入口その他これらに類するもの
- 地域冷暖房施設及び地下鉄の給排気施設

18

4.地区計画案の概要

建築物等に関する事項

地区	A-10地区 (野球場他)	B-1地区 (絵画館前)	B-2地区 (銀杏並木)
面積	約7.6ha	約7.5ha	約2.8ha
建築物等の用途の制限	(※５)	(※６)	
建築物の容積率の最高 限度	150%	200%	50%
建築物の容積率の最低 限度	50% (※１)	－	20% ただし、便所、休憩所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。

(※５)：次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（ぬ）項に掲げる建築物
- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第１項各号に掲げる風俗営業及び同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物
- 南北通路１号を含む敷地においては、宿泊の用に供する部分（次の各号に掲げる部分を除く。）の床面積が７，５００㎡未満の建築物
ア一の宿泊室の定員が１人の場合にあつては、当該宿泊室の床面積が１５平方メートル未満のもの
イ一の宿泊室の定員が２人以上の場合にあつては、当該宿泊室の床面積が２２平方メートル未満のもの
ウ店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分(宿泊者のみの利用に供するものを除く。)
エ集会場その他これに類する用途に供する部分(宿泊者のみの利用に供するものを除く。)
オ旅館業法(昭和２３年法律第１３８号)第２条第３項に規定する簡易宿所営業及び同条第４項に規定する下宿営業の用に供する部分

(※６)：次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（へ）項に掲げるもの
- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第１項各号に掲げる風俗営業及び同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの

19

4.地区計画案の概要

建築物等に関する事項

地区	A-10地区 (野球場他)	B-1地区 (絵画館前)	B-2地区 (銀杏並木)
建築物の建蔽率の最高 限度	60%	40%	
建築物の建築面積の最 低限度	500㎡ (※１)	－	200㎡ ただし、便所、休憩所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。
建築物の敷地面積の最 低限度	1,000㎡ (※１)	－	1,000㎡ ただし、便所、休憩所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。

(※１)：ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。１）円滑な歩行者ネットワーク形成に資する昇降施設その他これに類するもの　２）便所、休憩所その他これらに類するもの

20

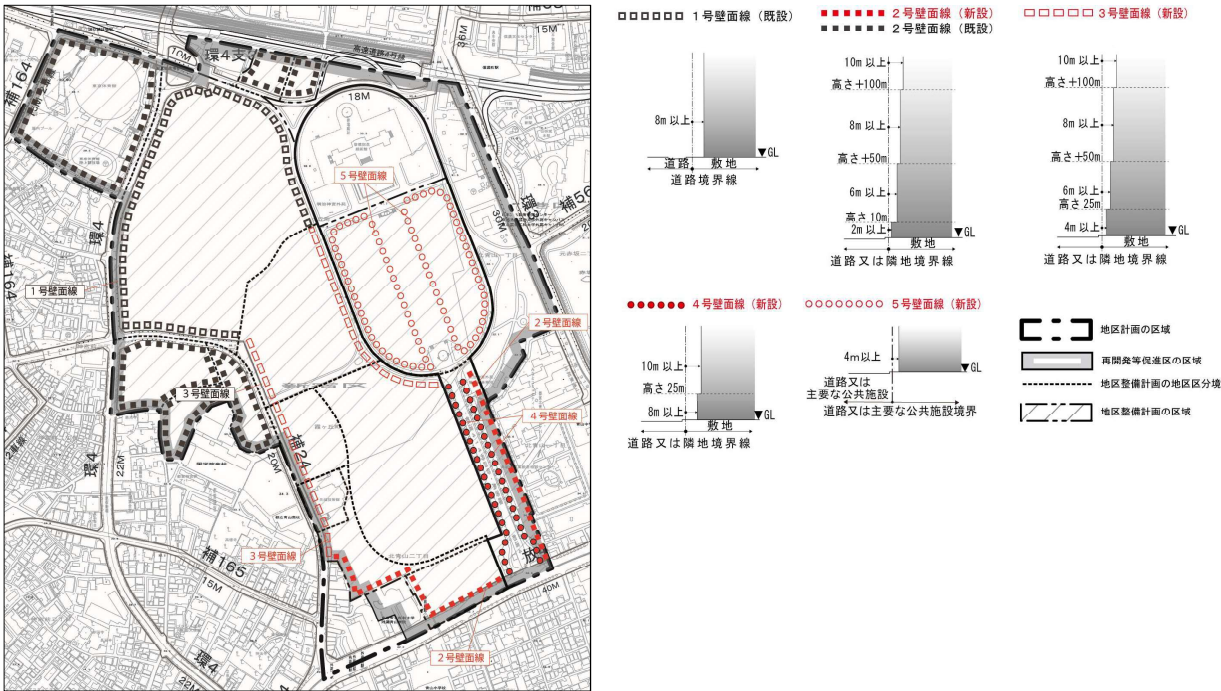
4.地区計画案の概要

建築物等に関する事項

地区	A-10地区 (野球場他)	B-1地区 (絵画館前)	B-2地区 (銀杏並木)
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号に該当する建築物及びそれらに附帯する建築物の部分を除き、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 1) 歩行者の安全性及び快適性を確保するために必要なひさしその他これに類するもの 2) 円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、スロープ、コンコースその他これらに類するもの		
建築物等の高さの最高限度	60m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	15m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	15m ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。
建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺環境に配慮した色調とする。 2) 屋外広告物は、歩行者空間に配慮するとともに周辺の都市景観と調和のとれたものとする。		

4.地区計画案の概要

壁面の位置の制限（地区整備計画の変更に伴う追加）

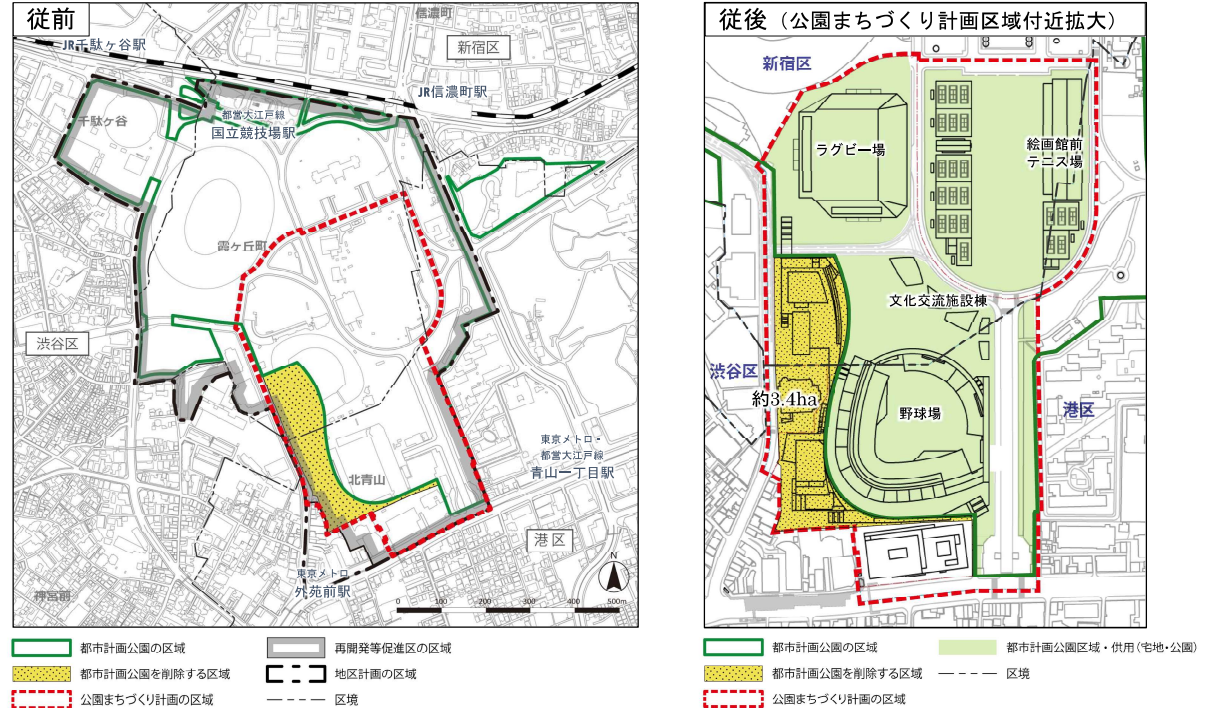


5.関連する都市計画の変更

- 都市計画公園の変更
東京都市計画公園第5・6・18号明治公園（東京都決定）
- 防火地域及び準防火地域の変更（新宿区決定）
- 防火地域及び準防火地域の変更（港区決定）
- 高度地区の変更（港区決定）

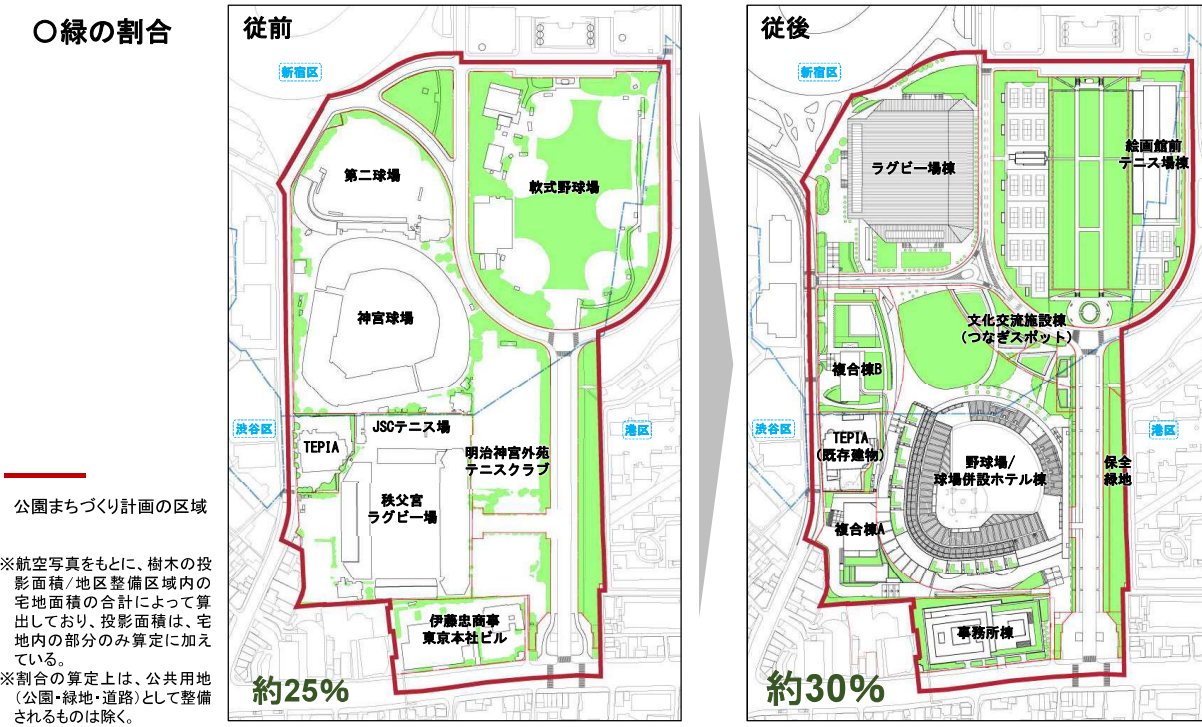
5.関連する都市計画の変更

都市計画公園の変更案（東京都決定）



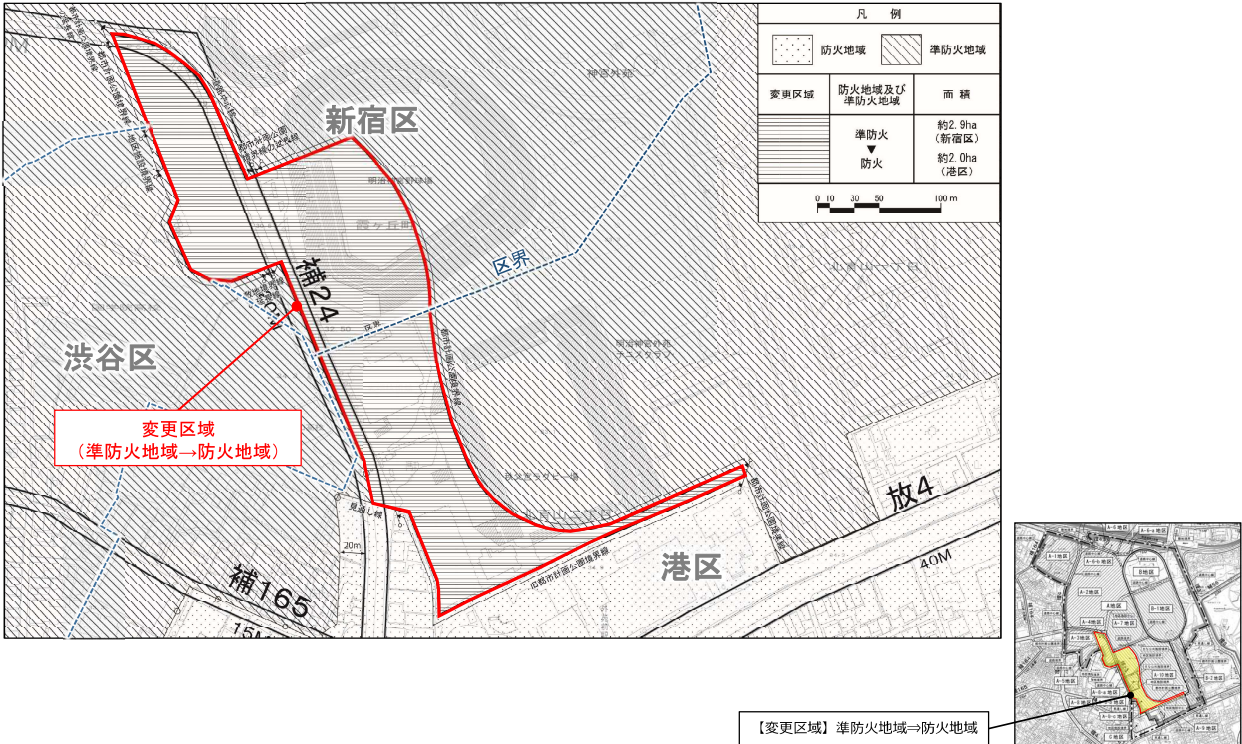
5.関連する都市計画の変更

都市計画公園の変更案（東京都決定）



5.関連する都市計画の変更

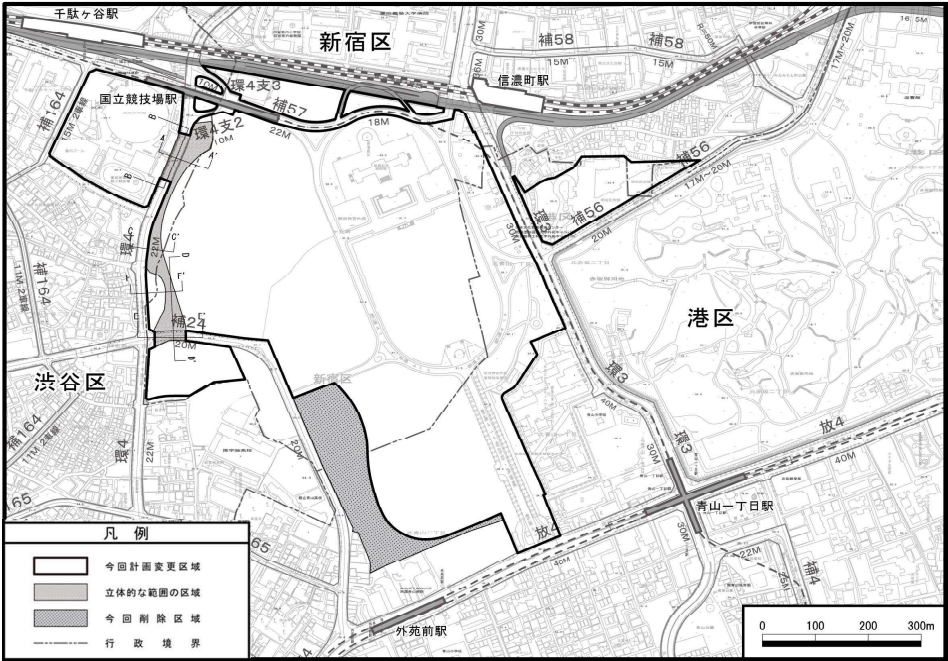
防火地域及び準防火地域の変更案（新宿区・港区決定）



5.関連する都市計画の変更

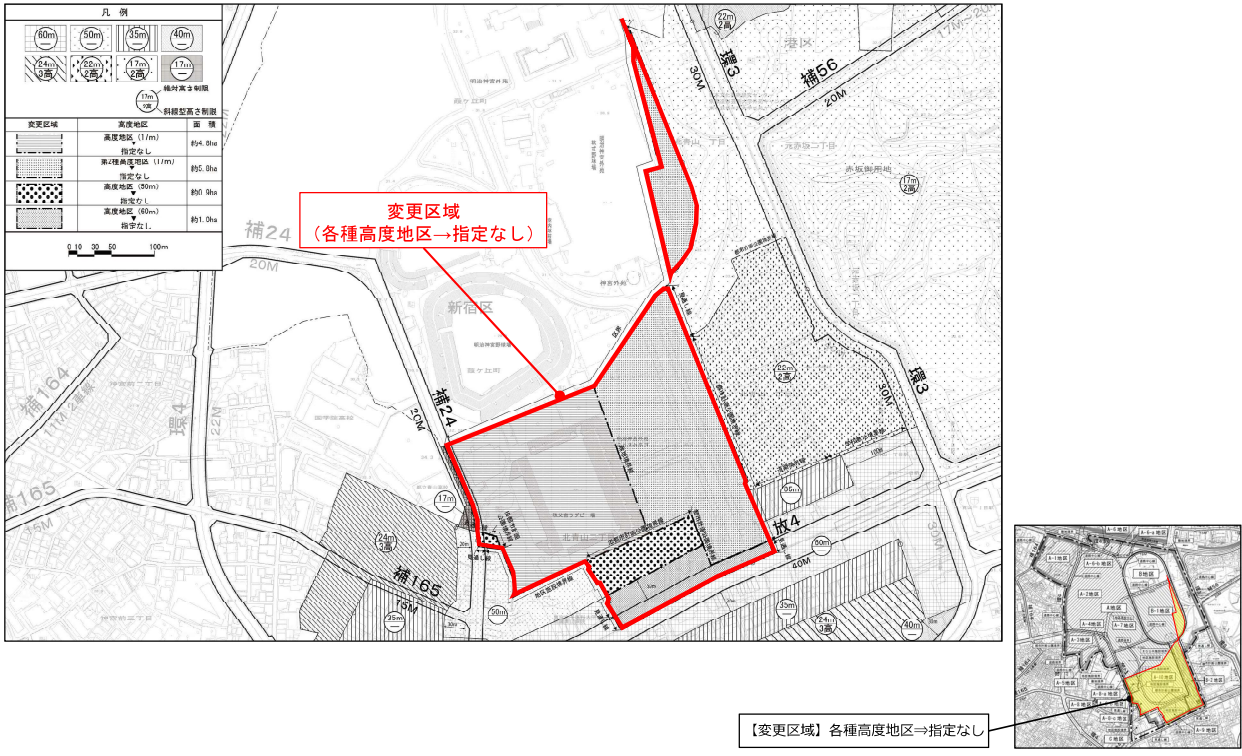
都市計画公園の変更案（東京都決定）

公園まちづくり制度を活用し公園整備とまちづくりを両立することで、スポーツを核とした公園の再編と防災性を高めるまちづくりを図るため、都市計画公園を変更します。

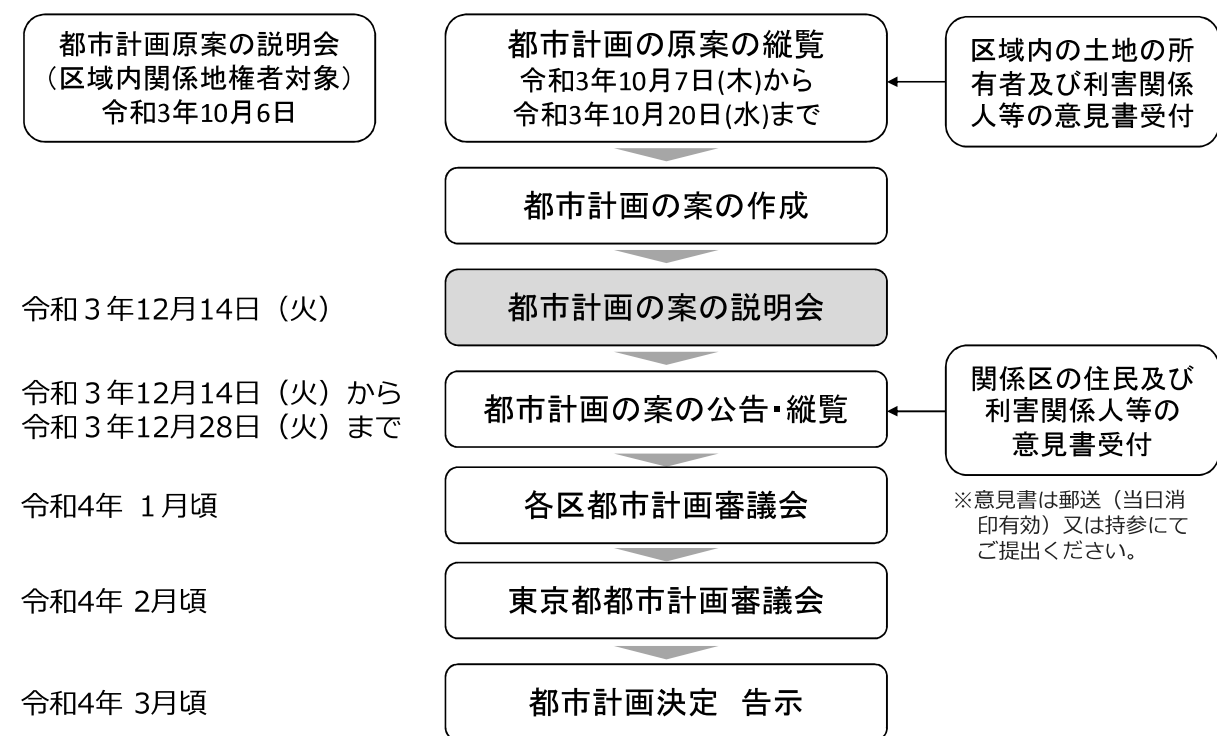


5.関連する都市計画の変更

高度地区の変更案（港区決定）



6.今後のスケジュール等



29

6.今後のスケジュール等

都市計画案の縦覧場所

令和3年12月14日（火） から令和3年12月28日（火） まで
（閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで）

東京都	○地区計画（東京都決定）	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）
	○都市計画公園（東京都決定）	
新宿区	○地区計画（東京都決定）	都市計画部 景観・まちづくり課 （新宿区役所8階） 所在地：〒160-8484 東京都新宿区歌舞伎町1-4-1 TEL：03-5273-3569（直通）
	○都市計画公園（東京都決定）	
	○防火地域及び準防火地域（新宿区決定）	
港区	○地区計画（東京都決定）	街づくり支援部 都市計画課 都市計画係 （港区役所6階） 所在地：〒105-8511 東京都港区芝公園1-5-25 TEL：03-3578-2215（直通）
	○都市計画公園（東京都決定）	
	○防火地域及び準防火地域（港区決定）	
	○高度地区（港区決定）	
渋谷区	○地区計画（東京都決定）	都市整備部 都市計画課 都市計画係 （渋谷区役所11階） 所在地：〒150-8010 渋谷区宇田川町1-1 TEL：03-3463-2620（直通）
	○都市計画公園（東京都決定）	

30

6.今後のスケジュール等

都市計画案の意見書の提出先

令和3年12月14日（火） から令和3年12月28日（火） まで
（閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで）

東京都	○地区計画（東京都決定）	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）
	○都市計画公園（東京都決定）	
新宿区	○防火地域及び準防火地域（新宿区決定）	都市計画部 景観・まちづくり課 （新宿区役所8階） 所在地：〒160-8484 東京都新宿区歌舞伎町1-4-1 TEL：03-5273-3569（直通）
港区	○防火地域及び準防火地域（港区決定）	街づくり支援部 都市計画課 都市計画係 （港区役所6階） 所在地：〒105-8511 東京都港区芝公園1-5-25 TEL：03-3578-2215（直通）
	○高度地区（港区決定）	

※意見書は郵送（当日消印有効）又は持参にてご提出ください。

31

6.今後のスケジュール等

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
TEL：03-5388-3318（直通）

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課
TEL：03-5273-3569（直通）

港区 街づくり支援部 開発指導課 再開発担当
TEL：03-3578-2246（直通）

渋谷区 都市整備部 都市計画課 都市計画係
TEL：03-3463-2620（直通）

32