

2025 年 4 月 3 日
第一生命保険株式会社
中央日本土地建物株式会社
東京センチュリー株式会社
東京電力パワーグリッド株式会社
東電不動産株式会社

「内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業」着工 ～日比谷公園に隣接した敷地に延床面積約29万㎡の大規模複合ビル～

第一生命保険株式会社、中央日本土地建物株式会社（代表施行者）、東京センチュリー株式会社、東京電力パワーグリッド株式会社（共同施行者）および TF 内幸町特定目的会社（共同施行者）は、共同して推進している「内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業」（以下、本事業）が 4 月 1 日に着工しましたので、お知らせします。本事業は 2029 年 3 月に竣工予定です。

本事業は、日比谷公園に隣接した北・中・南の 3 地区からなる「内幸町一丁目街区」（以下、本街区）における「TOKYO CROSS PARK 構想」のうち、「南地区」における延床面積約 29 万㎡の大規模複合ビル（（仮称）サウスタワー（以下、タワー棟））等を整備するものです。

本事業の特徴

1. 都心主要拠点とつながる、駅・まち・公園一体となった本街区による街づくりの第一弾
2. 貸床面積約 15 万㎡オフィスと、エリアに恒常的な賑わいを創出する商業等を整備
3. ペロブスカイト太陽電池による世界初の取り組み等、先進的かつサステナブルで快適な街づくり

皇居・日比谷公園から続く「緑」をつなげ、いつも身近に「自然」を感じ、触れあえる空間を提供します。また、オフィスやウェルネス促進施設、ホテル、商業等の多様な用途を整備し、“人が主役の街づくり”を進め、人と人との「つながり」が生まれた先にある well-being の実現に貢献します。



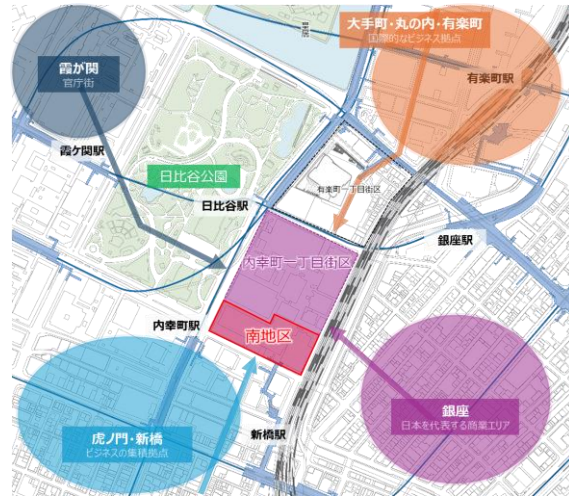
（仮称）サウスタワー完成イメージ



内幸町一丁目街区完成イメージ

1. 都心主要拠点とつながる、駅・まち・公園一体となった本街区による街づくりの第一弾

本街区は、大手町・丸の内・有楽町、銀座、霞が関、虎ノ門・新橋といった日本有数のオフィス・商業・官庁街の結節点に位置しており、皇居・日比谷公園にも隣接し、緑や水に恵まれた環境です。将来的に3地区が地上部や低層部等を介して接続し、日比谷駅・日比谷公園側とつながることで歩行者ネットワークが形成されます。また3地区一体となったエネルギーセンターや高度な都市OS（情報基盤）等を整備し、相互に連携することで段階的に、より周囲に開かれた街として運営していく予定です。



周辺位置図



内幸町一丁目街区動線イメージ

本事業では、駅・まち・公園一体となった本街区による街づくりの第一弾として、都営三田線内幸町駅との地下接続通路とJR各線・東京メトロ銀座線新橋駅へ続く地下接続通路を整備します。さらに、各駅へ直結する通路とタワー棟等をつなぎ、南地区の地上地下の結節点となる空間かつ本街区の玄関口としての機能も果たす「（仮称）アクセスコア」を整備します。これにより、皇居・日比谷公園の豊かな緑が続いた自然な心地の良さと利便性を実現し、南地区からウォーカブルな街づくりを広げていきます。



地上地下結節空間 （仮称）アクセスコア内



（仮称）アクセスコア 断面パース

2. 貸床面積約 15 万㎡オフィスと、エリアに恒常的な賑わいを創出する商業等の整備

タワー棟の11～44階には総貸床面積約15万㎡、基準階面積約1,400坪の無柱オフィス空間を整備します。また近年の働き方の多様化に対応するべく、個室タイプからフリーアドレスのコワーキングまでニーズに合わせたワークスペース併設のオフィスサポートエリアを設置・導入する予定です。さらに健康増進や快適性の向上に寄与する以下の国際的な認証制度等を取得（予定含む）すると共に、入居テナントや周辺のワーカーに対して、新たな発見や関係を生み出しながら自分らしく働くことができる場をご提供します。

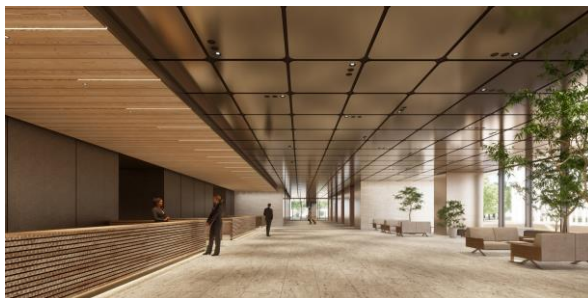
■主な認証制度（取得予定含む）

タワー棟では、米国の International WELL Building Institute (IWBI) が運営する WELL Building Standard (WELL 認証^{※1}) の「WELL Core」予備認証を取得（取得日 2023 年 3 月）しています。竣工後には最高評価「プラチナ」ランクの取得を目指します。また一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター (IBECs) による「CASBEE ウェルネスオフィス評価認証」^{※2} の最高評価である「S クラス」を取得済みです。

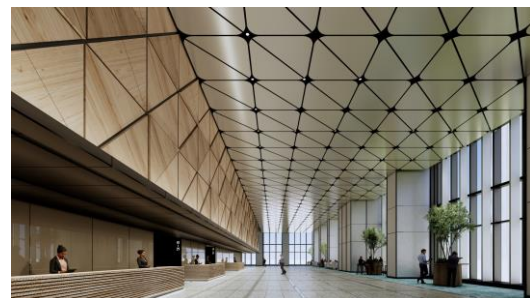


※1 WELL 認証は、建物の環境が人の健康やウェルネスに与える影響にフォーカスした国際的な認証制度です。

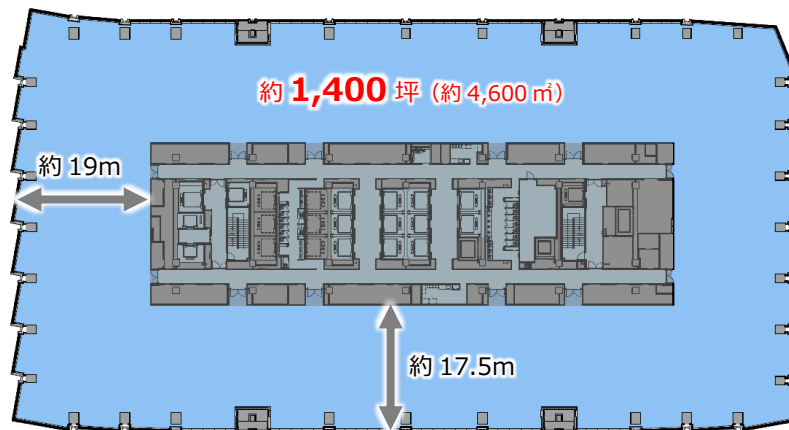
※2 CASBEE ウェルネスオフィス評価認証は、建物利用者の健康性・快適性の維持・増進することを目指し、ハード・ソフトの両面で建物の取り組みを評価認証する制度です。



7 階オフィスロビー



29 階スカイロビー

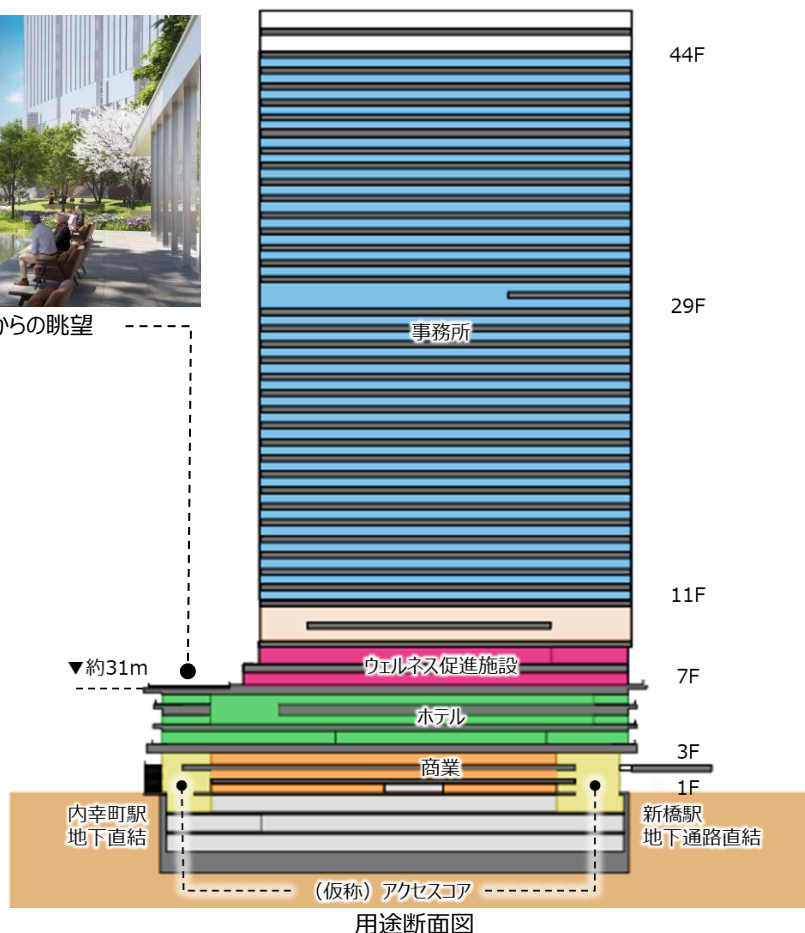


オフィス基準階図面

地上 1 階～ 8 階にはウェルネス促進施設、ホテル、商業を整備し、日比谷・内幸町エリアにおいて、平日・休日、昼夜問わず恒常的な賑わいを創出します。また中地区と連携して、日比谷通り側には明治時代から続く歴史的な高さ約 31m（百尺）の表情線を延伸した「31m 基壇部上広場」を整備し、周辺地域の回遊性を高めます。オープンスペースや植栽を配し、皇居・日比谷公園から続く緑豊かな環境を本街区に広げ、都心の眺望を楽しめる、開かれた新たな都市の居場所を生み出します。



31m 基壇部上広場からの眺望



3. ペロブスカイト太陽電池による世界初の取り組み等、先進的かつサステナブルで快適な街づくり

本事業は、国が掲げる「2050 年カーボンニュートラルの実現」に向けた都市部におけるフラッグシップとして、カーボンニュートラルの実現を目指しています。

■フィルム型ペロブスカイト太陽電池による高層ビルへのメガソーラー発電機能の実装（世界初）

2023 年 11 月 15 日発表の通り、世界初^{※3}の取り組みとして、フィルム型ペロブスカイト太陽電池を、タワー棟のスパンドレル部の外壁側内部に設置します。これにより都心部におけるエネルギー創出の最大化およびエネルギーの地産地消を実現します。なお、本取り組みは、国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構のグリーンイノベーション基金事業における「次世代型太陽電池実証事業」として採択されています。

※3 内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業 世界初 フィルム型ペロブスカイト太陽電池による高層ビルでのメガソーラー発電を計画（2023 年 11 月 15 日発表） <https://www.tokyo-cross-park.jp/pdf/news-231115.pdf>

■ 超高層大規模複合用途ビルで「ZEB Ready」認証を取得予定（日本初）

タワー棟において、エアフローウィンドウ等の省エネルギー技術を導入することにより、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）によるオフィス・商業・ホテル等を含めた建築物全体評価において、最高ランクである5☆及び「ZEB Ready」認証^{※4}を取得する予定です。なお、高さ200m超かつ延床面積29万㎡規模の超高層大規模複合用途ビルとして全体評価での「ZEB Ready」認証の取得は日本初^{※5}となります。

※4 ZEB Readyは、ZEB（Net Zero Energy Building）を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物であり、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物として環境省で定義されています。

※5 （一社）住宅性能評価・表示協会HP（2025/3/26時点）を参照。建築物省エネ法上の用途分類「工場等」を除く。

■ 既存材料の再利用、工事中の緑化の取り組み

本事業は、従前の旧みずほ銀行内幸町本部ビルに使用されていた建築素材を積極的に活用することで、環境配慮及び歴史の継承を図っています。例えば外壁に使用されていた石打込み PC 板を「（仮称）アクセスコア」内に再利用する計画です。



旧みずほ銀行内幸町本部ビル



（拡大写真）
旧みずほ銀行内幸町本部ビルの
再利用予定の石打込み PC 板

また、工事期間中においては仮囲い緑化^{※6}を施す等、工事段階においても環境に配慮した取り組みを実施しています。

※6 工事中仮囲いに設置されている緑化については東京都による「仮囲い緑化実証実験協力者事業」（実証期間 2025 年 3 月末まで）において採択されたものであり、実証実験後も緑化を残置する計画としています。



工事中の仮囲い緑化

【事業概要】

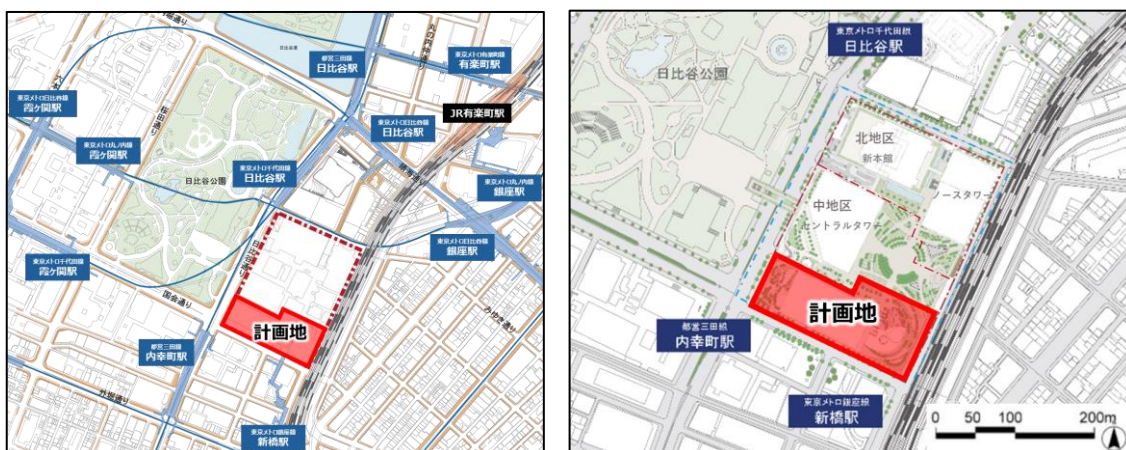
事業名	内幸町一丁目街区南地区第一種市街地再開発事業	
施行者	代表施行者：中央日本土地建物株式会社 共同施行者：東京電力パワーグリッド株式会社 TF内幸町特定目的会社※	
関係権利者	第一生命保険株式会社 中央日本土地建物株式会社 東京センチュリー株式会社 東京電力パワーグリッド株式会社 TF内幸町特定目的会社※	
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1000番 他	
用途	オフィス、商業(店舗)、ホテル、ウェルネス促進施設 等	
敷地面積	約1.9ha	
延床面積	約29万㎡	
計画容積率	約1,340%	
階数/最高高さ	地下3 階・地上46 階 / 約230m	
構造	地上 鉄骨造、地下 鉄骨鉄筋コンクリート造	
設計/施工	基本設計・タワーデザイン・工事 技術コンサル	株式会社日建設計
	実施設計・監理	清水建設株式会社
	施工	清水建設株式会社
交通	都営地下鉄三田線「内幸町」駅 地下直結 JR各線・東京メトロ銀座線「新橋」駅 地下通路直結 東京メトロ有楽町線「有楽町」駅、東京メトロ日比谷線・千代田線・ 都営地下鉄三田線「日比谷」駅 街区完成時直結 東京メトロ日比谷線・千代田線・丸ノ内線「霞ヶ関」駅 地下通路直結	
街区 全体	マスターデザイン・プレイスメイキング ストラテジー	PLPアーキテクチャー
	都市計画・デザインインテグレーション・ランドスケープデザイン(基本 計画)	株式会社日建設計

※TF内幸町特定目的会社は、東電不動産株式会社が出資する特定目的会社です。

【事業スケジュール】

2021年11月	都市計画決定
2022年 8月	事業計画認可
2022年12月	権利変換計画認可
2025年4月1日	新築工事着工
2029年3月	施設建築物竣工（予定）
2037年度以降	街区全体竣工・事業完了認可（予定）

【広域図、位置図】



【ご参考】「TOKYO CROSS PARK 構想」について

都心最大級延床 110 万㎡、日比谷公園と一体となった比類なき街づくり

「TOKYO CROSS PARK 構想」

<https://www.tokyo-cross-park.jp/>



※本リリースに記載の内容は、今後の検討・協議等により、変更となる場合があります。