

『九段南一丁目地区まちづくりガイドライン』

令和5年2月

九段南一丁目地区まちづくり勉強会
千代田区

目次

- 1. ガイドラインとは
- 2. 対象地区の特色と課題と主な上位計画
- 3. 九段南一丁目地区まちづくり基本構想（令和3年6月策定）
- 4. まちづくりの目標・方向性
- 5. 注目すべき視点・項目
- 6. ガイドラインにおけるまちづくり指針
 - 1) まちの“顔”となるゲート空間づくり
 - 2) 拠点と周辺のまちを繋ぐ快適な歩行者空間と回遊性の高いネットワーク形成
 - 3) 水と緑が連続する風格と潤いのあるまちづくり
 - 4) 歴史・文化を継承する親しみのあるまちづくり
 - 5) 環境に配慮した安全で安心なまちづくり
 - 6) 拠点に相応しい景観の形成
- 7. まちづくり指針を踏まえた整備イメージ
- 8. 参考

- ・ 地区内における区有施設概要
- ・ 区道の廃道方針

1. ガイドラインとは

目的と位置づけ

『九段南一丁目地区まちづくりガイドライン』（令和5年2月）は、「九段南一丁目地区まちづくり基本構想：令和3年6月改定（以下、基本構想）」及び「九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針：令和4年10月改定（以下、基本方針）」に基づき、九段南一丁目地区においてまちづくりや建築・開発等を地区全体で計画的に進める際の「手引き」となる指針です。

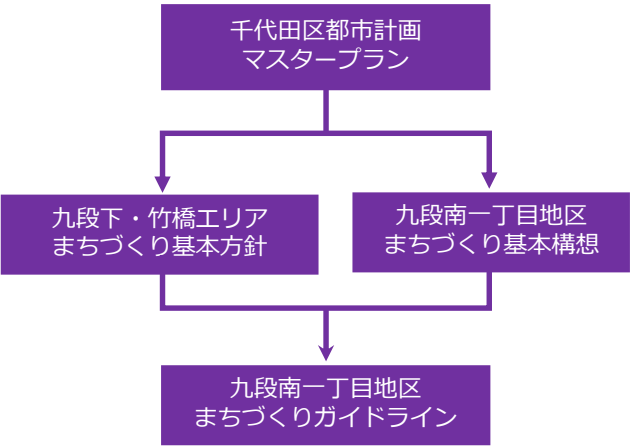
基本構想は、九段南一丁目地区のまちづくりの方向性等について検討の上、取りまとめられた構想です。

また、基本方針では、九段下から竹橋エリアにおける駅を中心としたネットワークや回遊性の向上、立地特性や周辺環境を活かした基盤や施設の整備方針を示しています。

現在、九段南一丁目地区の一部でまちづくりの検討が進められていますが、将来にわたって地域の課題解決や、基本構想及び基本方針で目指されているまちづくりの方針を各街区を通じて実現するため、今後、対象地区においてまちづくりが進められる際には、このガイドラインに基づいて取り組んでいく必要があります。

※このガイドラインは、地区における新たな事業の検討の深度及び実現に向けた関係機関との調整があった時点で、必要に応じて内容の反映・更新・改善を行うものとしします。

上位計画位置づけのイメージ



ガイドラインの対象地区



2. 対象地区の特色と課題と主な上位計画

(1) 地区の特色

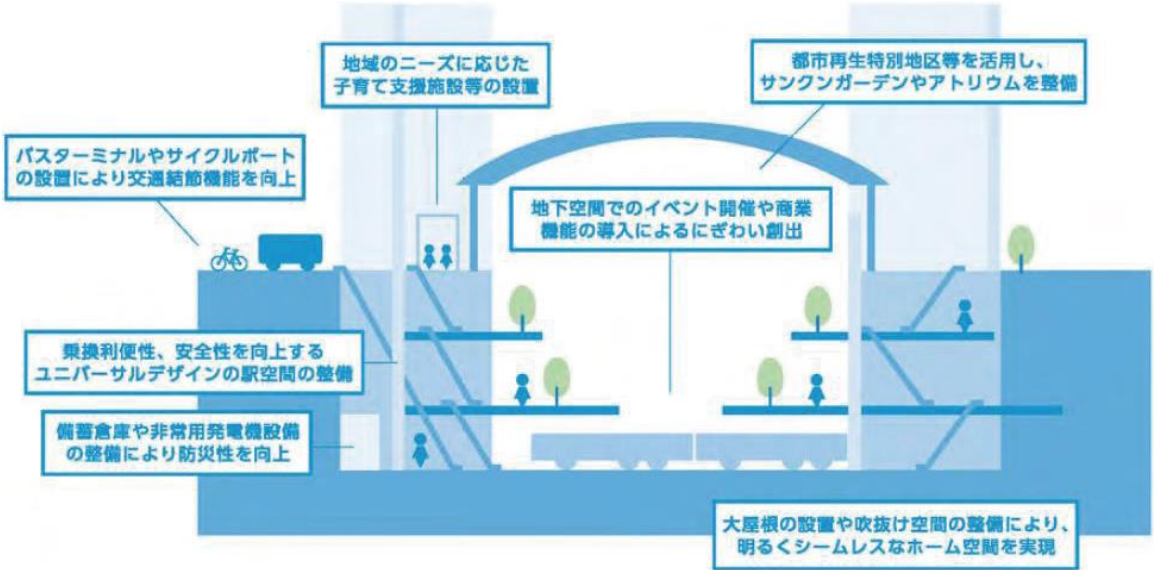
- 高い利便性
 - ・ 地区内にある九段下駅は、東京メトロ東西線・半蔵門線、都営新宿線の3線が乗り入れ、都内の地下鉄アクセスの主要な結節点として機能している。
- 周辺の自然環境
 - ・ 牛ヶ淵、清水濠、日本橋川といった水辺空間や、北の丸公園の緑地空間に近接している。
- 歴史文化資源
 - ・ 地区内には戦争体験を伝えるしょうけい館、周辺には昭和館、武道館、靖国神社、築土神社等の地区固有の歴史文化が存在する。
- 行政機能の集積
 - ・ 地区周辺には千代田区役所、千代田図書館、高齢者総合サポートセンター、東京法務局、麹町税務署といった多様な行政機能が集積している。地区内には地域のコミュニティ活動を支援する施設として九段生涯学習館がある。
- 周辺の動向
 - ・ 環状第1号線（内堀通り）の整備事業が進行している。



・ 骨格的な緑と水辺を形成する内濠に隣接する

(3) 主な上位計画等

- 東京都「都市づくりのグランドデザイン」（平成29年9月改定）
 - ・ 主要な駅周辺を「地域の拠点」に位置付け
 - ・ 公共空間と建築物を一体的にデザイン



(2) 地区の課題

- 建物の経年化
 - ・ 築年数30年以上の建物が多い。
 - ・ 耐震化された建物もあるが、耐震性に不安がある建物がある。
- 細分化された敷地
 - ・ 地区内の一部に間口が狭く小規模な敷地がある。
 - ・ 来訪者が滞留できる空間や緑等魅力ある空間が不足している。
- 細街路 区画道路等
 - ・ クランク等のため見通しが悪い。
 - ・ 幅員が狭く歩車道が分離されていない。
 - ・ 外周道路からの通過動線となっている。
- 日本橋川沿いの空間
 - ・ 心地よい広場や緑地空間が不足している。
 - ・ 川沿いの親水性が不足している。
 - ・ 歩車道が分離されていない。
- 九段下駅へのルート
 - ・ エレベーターまでの通路が狭く、車椅子で通行しにくい。
 - ・ 駅改札から出口までの視認性が低く利用しづらい。
- 区有施設の更新
 - ・ 千代田区施設が更新期を迎えているが、地下鉄関連施設と一部一体化するなど、建替えにあたって課題を抱えている。



・ 地下鉄利用者の多くが道路上にある出入口の階段を利用
・ 上りエスカレーターが、途中で止まってしまう



・ 九段下駅の顔となるような駅前広場がなく、武道館等のイベント開催時に来訪者を受入れるような滞留空間がない



・ 駅に繋がるエレベーターは視認性が悪い

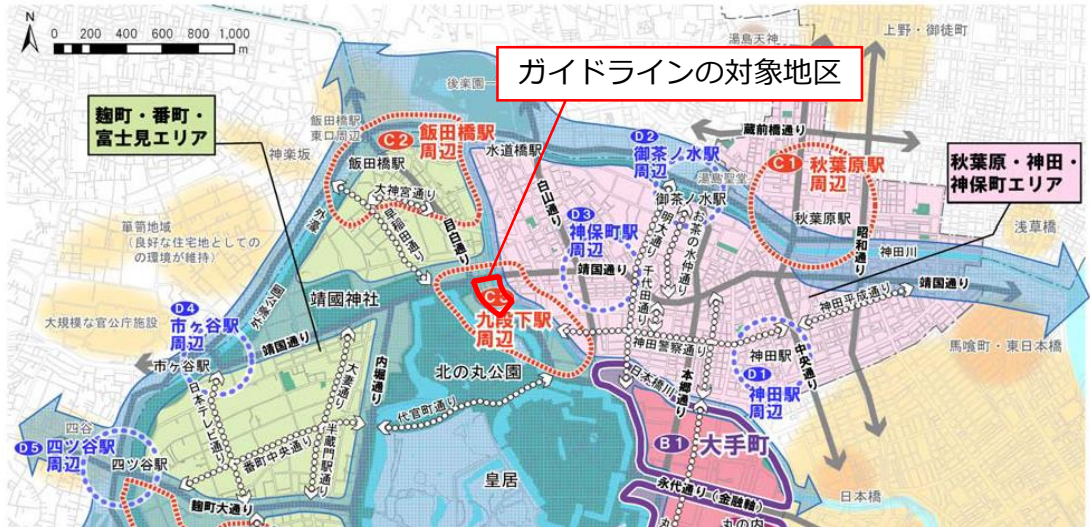


・ 川沿いの道路は歩車分離されておらず、水辺をゆっくりと楽しめる空間が形成されていない



・ 視認性の悪いクランクした道路がある

- 千代田区都市計画マスタープラン（令和3年5月改定）
 - ・ 九段下駅周辺は「高度機能創造・連携拠点」に位置付け
 - ・ 骨格的な緑と水辺から居心地のよい空間をつなげる拠点としていくことが求められている



都市骨格軸	環境創造軸	都市機能連携軸	エリア回遊軸
拠点	都心千代田の象徴的拠点	国際ビジネス・文化交流拠点	高度機能創造・連携拠点
基本エリア	麹町・番町・富士見エリア	秋葉原・神田・神保町エリア	都心中核エリア

3. 九段南一丁目地区まちづくり基本構想 （令和3年6月策定）

【まちづくり構想図】



【まちづくりの方針】

- ① 九段下駅の駅前広場を中心とした地域の拠点形成
 - ・九段下駅の利便性の向上と合わせた駅前広場の形成
 - ・多様な都市機能が集積した都市生活を豊かにする、ゲート空間となる個性的な拠点の形成
 - ・地区の歴史や文化を継承する活動や交流を支える拠点の形成
 - ・災害時に機能し、また今後の新しい働き方・生活様式に対応した空間を持つ拠点の形成
- ② 駅前広場から周辺へ繋がる快適なネットワーク整備
 - ・周辺のまちと繋がる動線や、地区内の回遊性を向上する誰もが使いやすい歩行者動線の整備
 - ・駅から周辺の公共施設等に繋がる雨に濡れない歩行者ネットワークの形成
- ③ 水と緑が連続するまちづくり
 - ・日本橋川沿いの空間整備や地区内の緑化を通して、日本橋川、お濠、皇居、北の丸公園等による水と緑のネットワーク形成に寄与
 - ・川沿い歩行空間の再整備を行い、魅力ある水辺空間を創出

【整備イメージ】

駅前広場

- 九段下駅との整合を図り、駅とまち、地上と地下を繋ぎ、九段下のゲート空間や地域の拠点となる駅前広場を整備
- 来街者や駅利用者等が滞留できるまとまりのある広場空間を整備し、賑わいの場を創出

オープンスペース

- 来街者が居心地の良さを感じられ、祭りなどにも活用できるようなオープンスペースを整備や歩行者動線の起点となるような空間イメージを形成
- 歩行者ネットワークの交点や街角を中心に確保

歩行者ネットワーク

- 既存のネットワークなどの踏まえ、駅から周辺のまちへと繋がる快適な歩行者空間を整備
- 内堀通りと日本橋川を繋ぎ、回遊性を向上する歩行者ネットワーク空間を創出
- ユニバーサルデザインによる誰もが利用しやすい歩行者空間の充実

水と緑のネットワーク

- 歩行空間の拡充や充実化、敷地内の緑化により、水辺のうらおいのある歩行空間を強化
- 大手町や飯田橋方面に繋がる日本橋川沿いの親水空間を整備
- 歩行空間の緑化を促進し、皇居やお濠の緑地とネットワークを形成

駅まち快適ネットワーク

- 地下から地上までを快適に繋ぎ、大手町及び神保町方面に繋がるネットワークを形成
- 駅から官庁街や高齢者総合サポートセンター、清水門等へのアクセスがより快適になる雨に濡れない歩行者動線を整備

地下鉄快適アクセス

- 駅前広場の整備により、改札から地上出口までのルート改善
- 分かりやすく使いやすいバリアフリー動線を再構築

自転車ネットワーク

- 内堀通りに自転車専用道を整備し、安全・快適な歩行空間を確保
- コミュニティサイクルポートを地区内に整備し、ネットワーク機能を強化

4. まちづくりの目標・方向性

①九段下駅の駅前広場を中心とした地域の拠点形成

求められていること（上位計画）

東京都・都市づくりのグランドデザイン

- ・成熟都市東京において、地域の拠点性を高めるエリアとして、駅周辺に都市機能の集積。
- ・個性ある拠点を形成し、拠点や地域を結び付けることで互いの魅力を向上。
- ・駅を中心としたまちの顔をつくり、誰もが使いやすい交通結節点をつくる。

千代田区都市計画マスタープラン

- ・都市開発・都市基盤整備等が連鎖的・協調的に進み、ビジネス・サービス・文化交流・行政などの拠点とする。
- ・国の機関や千代田区の中核的な行政機能、医療・福祉・業務施設が集積する拠点機能を維持する。



目標

- 多様な都市機能の集積・駅を中心とした地域の拠点形成
- 誰もが使いやすい交通結節点整備

②駅前広場から周辺へ繋がる快適なネットワーク整備

求められていること（上位計画）

東京都・都市づくりのグランドデザイン

- ・地域特性に応じた特色のある機能を軸上に集積させたり、環境にやさしい公共交通で拠点や地域を結び付ける。
- ・武道館・北の丸公園、神保町・竹橋エリアへの回遊性を向上。

千代田区都市計画マスタープラン

- ・九段下駅周辺や内濠・日本橋川に面する部分では、駅の交通結節機能を高めながら、周辺の水辺や歩行者空間、建物低層部の開放性ある空間、眺望空間などを充実。

九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針

- ・九段下～竹橋、大手町や神田方面にかけて歩行者や自転車ネットワークの整備が位置づけられている。



目標

- 隣接地区を含む回遊性、歩行者ネットワークの強化
- 感染症にも配慮したゆとりあるオープンスペースの整備

③水と緑が連続するまちづくり

求められていること（上位計画）

東京都・都市づくりのグランドデザイン

- ・水辺沿いのオープンスペースや連続する緑地を確保。

千代田区都市計画マスタープラン

- ・骨格的な緑と水辺から居心地のよい空間をつなげる拠点。
- ・内堀通りは、皇居周辺の緑と水辺と一体となって区民等に親しまれる、ゆとりある格調高い空間として整備・保全。



目標

- 水と緑のネットワークの形成
- 魅力ある水辺空間を創出

5. 注目すべき視点・項目

①環境

求められていること（上位計画）

- [ゼロエミッション東京戦略](#)
- ・2050年までにゼロエミッション東京を実現
- [東京都・新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針](#)
- ・カーボンマイナスの推進と質の高い緑化の増進
- [千代田区ヒートアイランド対策計画](#)
- ・敷地内の緑化推進

②防災

求められていること（上位計画）

- [千代田区都市計画マスタープラン](#)
- ・周辺のまちを含めた地域の災害対応力を高める機能を有する拠点・大規模災害時の活動拠点
- [千代田区地域防災計画](#)
- ・事業者は、千代田区その他の行政機関が実施する防災事業に協力するとともに、事業活動にあたっては、その社会的責任を自覚し、災害の予防と減災のため最大の努力を払わなければならない。また、事業者が位置する地域の減災まちづくりに積極的に参画しなければならない。

③景観

求められていること（上位計画）

- [東京都景観計画](#)
- ・首都東京の顔としてふさわしい世界に誇れる景観形成
- [千代田区景観まちづくり計画](#)
- ・大街区と大規模建築物から構成される風格ある景観が特徴であるため、皇居等からの眺めに配慮した高層部のデザインや配置・低層部がつくるゆとりのある連続的な街路景観を形成。
- ・首都の風格に相応しい景観
- ・内濠沿いに展開するまちの構成を際立たせる。
- ・水と緑の一体感が連続して感じられる河川景観の形成
- ・歴史的・文化的景観資源を生かした景観形成

④歴史・文化



千代田区立日比谷図書館文化館
常設展示図録／千代田区に加筆

- ・「九段」の名は、牛ヶ淵に沿いの狭隘かつ急峻な坂に沿って、9段の石垣と長屋を築造し、御用屋敷を建設したことに由来する。
- ・江戸時代は旗本武家地の一画であったが、当地区の北に町人町があり、大名武家地や幕府関係施設を繋ぐまちであったと言える。
- ・関東大震災後に現在の道路網が完成する。軍人会館（後の九段会館）も同時期に建設されており、この時代に、現在に近い街並みが形成される。
- ・明治37年から昭和45年まで靖国通りと現在の目白通りには市電電車が走っており、当時から交通の要であった。

⑤「新たな日常」対策

求められていること（上位計画）

- [「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（論点整理）](#)
- ・大都市は、クリエイティブな人材を惹きつける良質なオフィス・住環境を備え、リアルの場合ならではの文化、食等を提供する場として国際競争力を高める。
- ・駅周辺に生活に必要な都市機能を集積させ、安全性・快適性・利便性を備えた「駅まち」空間の一体的な整備。
- ・災害・感染症等のリスクに対応するためにも、いざというときに利用できる緑とオープンスペースの整備。
- ・避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備
- ・自転車を利用しやすい環境の一層の整備
- [千代田区都市計画マスタープラン](#)
- ・駅周辺では、「新たな日常」に対応できる空間の充実

6. ガイドラインにおけるまちづくり指針

＜基本構想での方針・キーワード＞

①九段下駅の駅前広場を中心とした地域の拠点形成

駅前広場 オープンスペース 地下鉄快適アクセス

- 目標
- 多様な都市機能の集積・駅を中心とした地域の拠点形成
 - 誰もが使いやすい交通結節点の整備

②駅前広場から周辺へ繋がる快適なネットワーク整備

歩行者ネットワーク オープンスペース

地下鉄快適アクセス 水と緑のネットワーク

自転車ネットワーク 駅まち快適ネットワーク

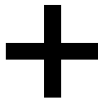
- 目標
- 隣接地区を含む回遊性、歩行者ネットワークの強化
 - 感染症にも配慮したゆとりあるオープンスペースの整備

③水と緑が連続するまちづくり

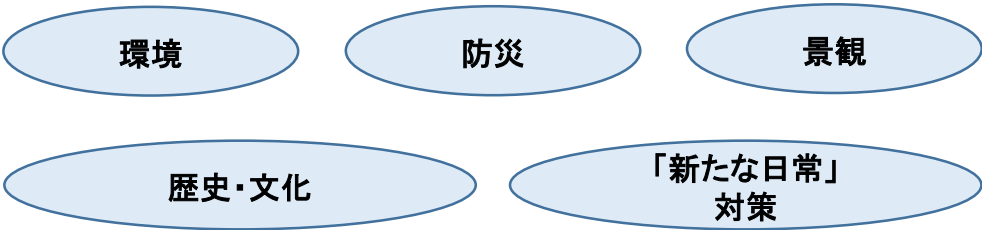
歩行者ネットワーク オープンスペース

水と緑のネットワーク

- 目標
- 水と緑のネットワークの形成
 - 魅力ある水辺空間を創出



＜注目すべき視点・項目＞



＜ガイドラインで定めるまちづくり指針＞

1) まちの“顔”となるゲート空間づくり

駅前広場 歩行者ネットワーク 地下鉄快適アクセス 歴史・文化 景観

- 地下鉄九段下駅や九段下の顔となる駅前広場の創出
- 誰もが使いやすく、賑わいのある駅前広場の創出

2) 拠点と周辺のまちを繋ぐ快適な歩行者空間と回遊性の高いネットワーク形成

歩行者ネットワーク 駅まち快適ネットワーク 自転車ネットワーク 「新たな日常」対策 景観

- 大街区化する事により、地区全体で多様なオープンスペースや交通機能などの駅拠点を形成
- 駅前広場から周辺につながる快適なネットワークの構築
- 歩いて楽しい空間や回遊性の確保

3) 水と緑が連続する風格と潤いのあるまちづくり

歩行者ネットワーク 水と緑のネットワーク 歴史・文化 環境

- 皇居の緑や日本橋川、内濠の水や緑を感じるネットワークの整備
- 緑化により皇居の緑をまちに引き込む。

4) 歴史・文化を継承する親しみのあるまちづくり

オープンスペース 歴史・文化 景観

- 皇居や内濠を感じる設え、地域に根差した路地空間の継承等、九段下ならではの空間形成
- 地域のイベント等を行えるオープンスペースの確保

5) 環境に配慮した安全で安心なまちづくり

自転車ネットワーク 水と緑のネットワーク 環境 防災 「新たな日常」対策

- 「新しい日常」に柔軟に対応できるゆとりあるオープンスペースの整備
- BCPや環境に配慮した建物計画
- 安全で安心な自転車等によるネットワーク推進
- 帰宅困難者受入れや行政と連携した災害時対応

6) 拠点に相応しい景観の形成

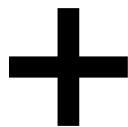
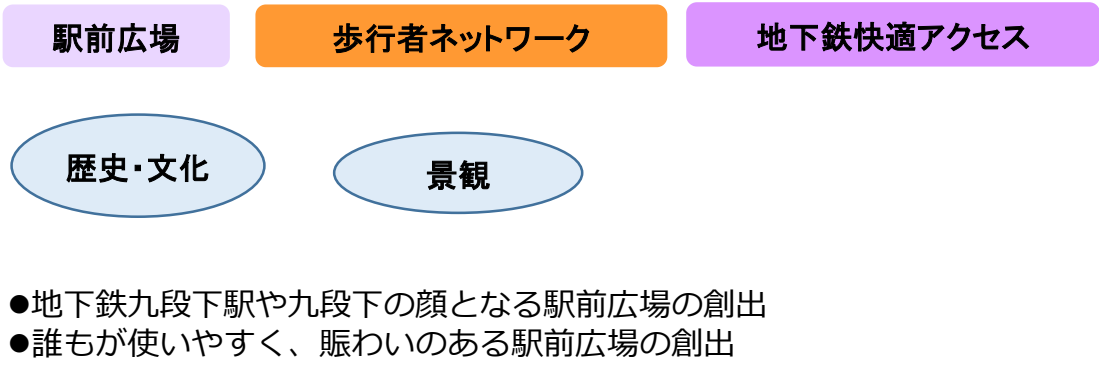
駅前広場 オープンスペース 水と緑のネットワーク 景観

- 拠点にふさわしい都市景観の形成
- 連続する街並みの形成

6. ガイドラインにおけるまちづくり指針

＜整備方針キーワード・整備指針概要＞

1) まちの“顔”となるゲート空間づくり



＜関連計画及び注目すべき視点・項目＞

- 地域の拠点性を高めるエリアとして、駅周辺に都市機能を集積
- 国の機関や千代田区の中核的な行政機能、医療・福祉・業務施設が集積する拠点機能
- 駅を中心としたまちの顔をつくり、誰もが使いやすい交通結節点
- 個性ある拠点を形成し、拠点や地域を結び付けることで互いの魅力を向上
- 明治時代からの続く交通の要を継承
- 大街区と大規模建築物から構成される風格ある景観が特徴であるため、皇居等からの眺めに配慮した高層部のデザインや配置・低層部がつくるゆとりのある連続的な街路景観を形成。
- 首都の風格に相応しい景観

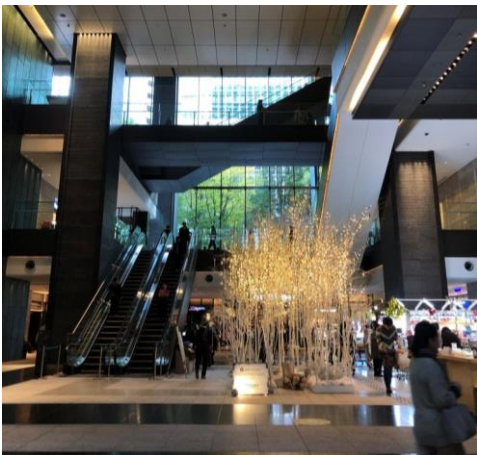
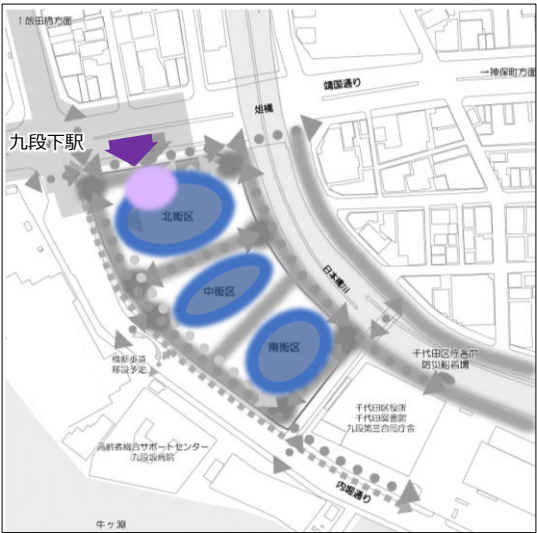
＜整備指針内容＞

●地下鉄九段下駅の顔となる駅前広場の創出

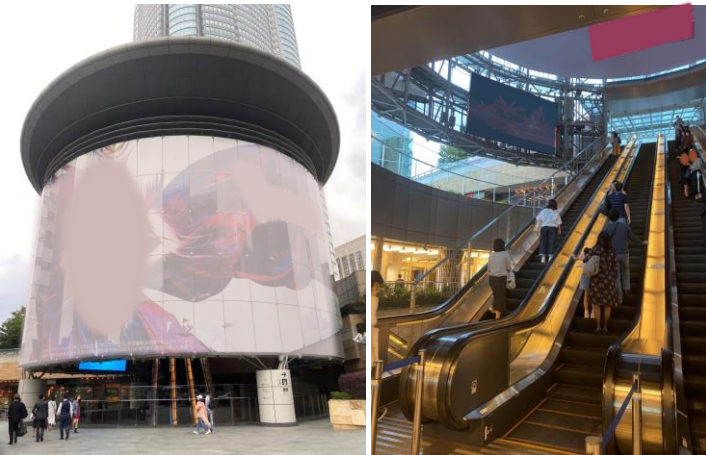
- 各街区にて街区再編や機能更新を通して、九段下の顔となる、多様な都市機能を集積・駅を中心とした拠点形成を図る。

●誰もが使いやすく、賑わいのある駅前広場の創出

- 九段下駅とまちをシームレスにつなぎ、駅とまちが一体となった誰もが使いやすい交通結節点を整備する。
- 来訪者や駅利用者等が滞留できるまとまりがある広場空間を整備し、賑わいの場を創出する。
- 駅前広場は地上から視認できるようにし、かつ、九段会館や周辺建物に配慮した高さ約30m以下とする。

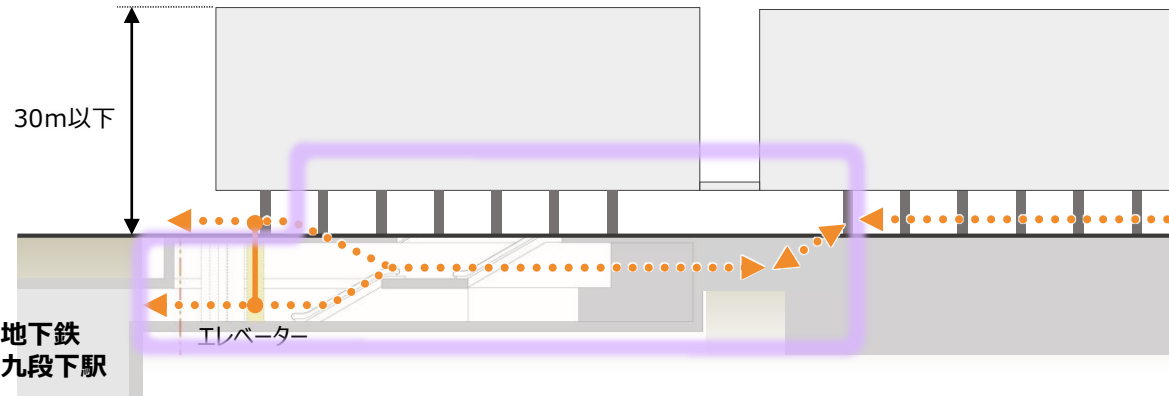


地下と地上を繋ぐ空間の例



地上からの視認性の高い地下鉄接続の例（地下鉄六本木駅）

駅前広場の整備イメージ



6. ガイドラインにおけるまちづくり指針

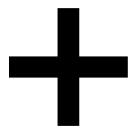
＜整備方針キーワード・整備指針概要＞

2) 拠点と周辺のまちを繋ぐ快適な歩行者空間と回遊性の高いネットワーク形成

- 歩行者ネットワーク
- 駅まち快適ネットワーク
- 自転車ネットワーク

- 「新たな日常」対策
- 景観

- 大街区化する事により、地区全体で多様なオープンスペースや交通機能などの駅拠点を形成
- 駅前広場から周辺につながる快適なネットワークの構築
- 歩いて楽しい空間構成や回遊性の確保



＜関連計画及び注目すべき視点・項目＞

- 地域特性に応じた特色のある機能を軸上に集積させたり、環境にやさしい公共交通で拠点や地域を結び付ける。
- 武道館・北の丸公園、神保町・竹橋エリアへの回遊性を向上
- 公共空間と建築物を一体的にデザインするとともに、まちの賑わい創出に資する歩行者ネットワークを形成する。
- 災害・感染症等のリスクに対応するためにも、いざというときに利用できる緑とオープンスペースの整備。
- 避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備
- 低層部がつくるゆとりのある連続的な街路景観を形成
- 内濠沿いに展開するまちの構成を際立たせる。

＜整備指針内容＞

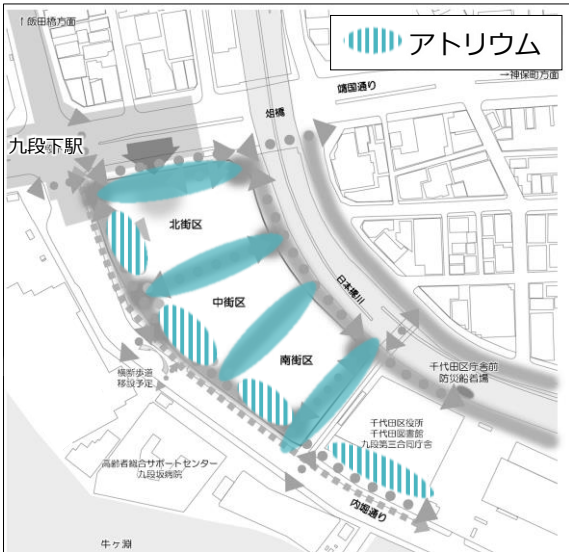
- 駅前広場から周辺につながるネットワークの構築
 - ・駅前広場を拠点として、各街区を通してまち全体を地上でシームレスに繋ぐ、誰もが使いやすいゆとりある歩行者ネットワークを整備する。
 - ・駅前に必要な交通機能として、公共駐輪・バイク駐車場、シェアサイクルポート、次世代交通施設等の施設配置を地区全体で行い、駅前交通結節拠点を形成する。
- 歩いて楽しい空間構成や回遊性の確保
 - ・敷地内と道路の歩行者空間は一体的なデザインとし、各街区を通して歩行者が連続性を感じる歩行者ネットワークを整備する。
- シビックコア形成の強化
 - ・隣接する合同庁舎を補完するオープンスペースとなるアトリウムを建物1階の内堀通沿いに設け、沿道から入りやすい空間とする等一体性に配慮し、利用促進を図ること、九段下におけるシビックコアの一端を担う。



歩行者ネットワークイメージ



駅前交通結節拠点イメージ
※具体的な整備については、計画時に協議



オープンスペースイメージ



連続する歩行空間の例



次世代交通の例
(写真提供 株式会社Luup)



アトリウムの例

6. ガイドラインにおけるまちづくり指針

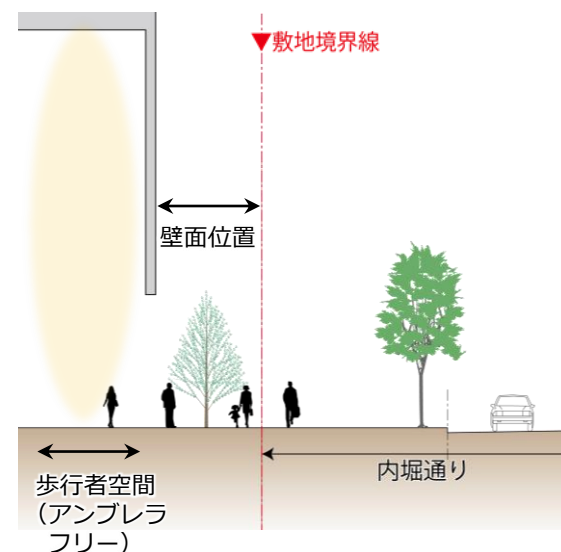
2) 拠点と周辺のまちを繋ぐ快適な歩行者空間と回遊性の高いネットワーク形成

整備指針を実現するため、以下のルールを定める。

■内堀通り

皇居に繋がる連続した街並み形成

- ・北街区は駅前広場を、中街区及び南街区は雨に濡れない快適な歩行者空間（アンブレラフリー）が連続するよう連携する。
- ・低層部の壁面位置を揃え、連続する街並みを形成する。
- ・沿道には、共通する高木を列植し、舗装やツリーサークル等のデザインや色についても共通デザインとなるよう配慮する。
- ・外装や植栽は、隣接する建物や内濠・北の丸公園等との調和に配慮する。
- ・外構には、内濠や皇居、九段会館等の歴史文化に配慮した石や天然素材を使用する。
- ・内堀通り側には、駐車場出入口を設けない。



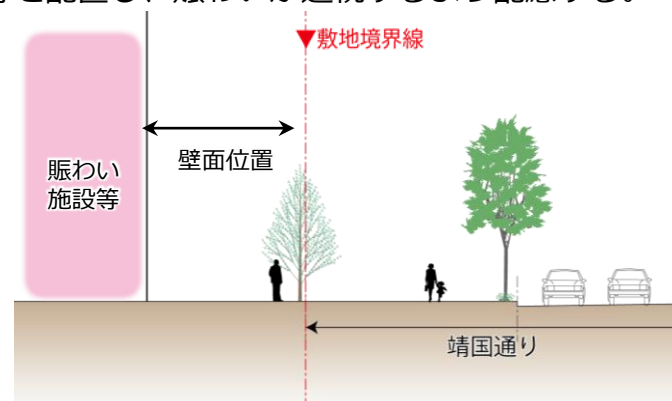
■靖国通り

靖国神社エリアと神保町を繋ぐ

- ・風格のある靖国通りとの調和に配慮したデザインとする。
- ・北の丸公園や靖国神社のある格式高いエリアと、古本屋街等の賑わいある神保町エリアの中間地点として、沿道には店舗等を配置し、賑わいが連続するよう配慮する。



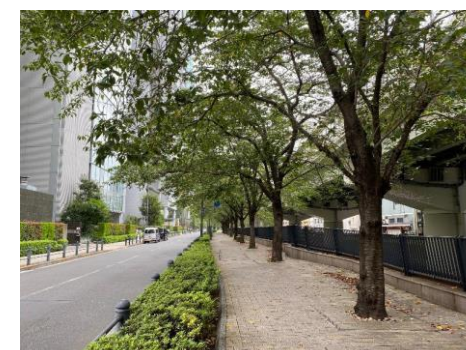
靖国通り



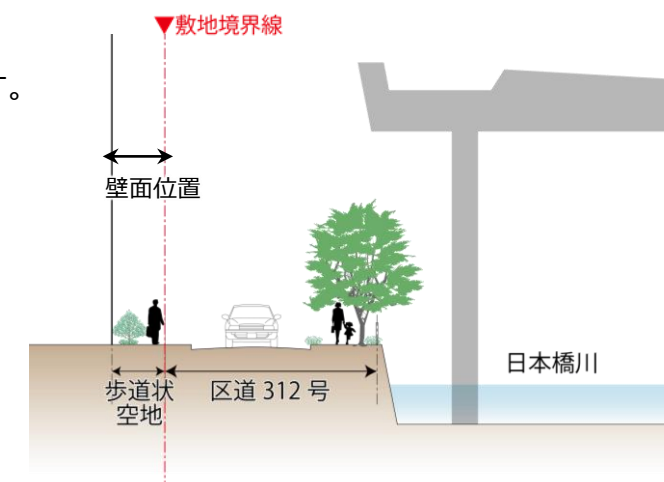
■日本橋川沿い(区道312号)

落ち着いた川沿い空間を形成

- ・水辺の歩行者空間を充実させるため、敷地内に歩道状空地を設け、道路と一体となった空間整備を行う。
- ・店舗の顔出しをする等、川側への賑わい形成に配慮する。
- ・街区間で一体的な水辺空間となるよう、共通した素材や植栽等を用い、連続した統一感のある空間構成を図る。
- ・水辺の環境に相応しい植栽計画とする。
- ・川の両側で一体感のある景観形成を目指す。



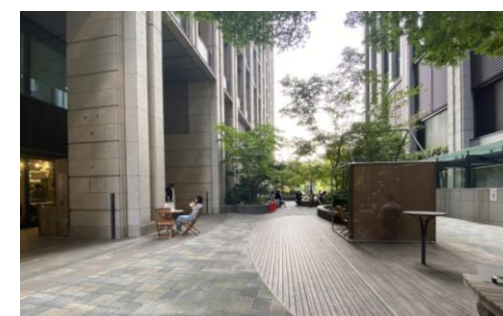
水辺に面した一体的な歩行者空間の例



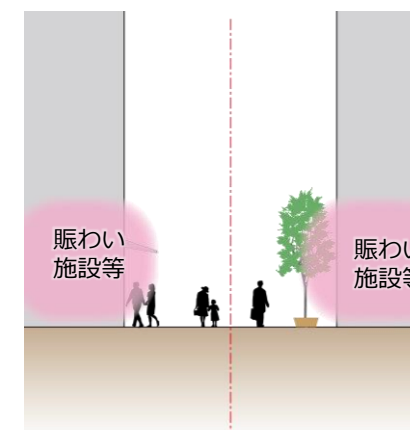
■北街区と中街区の間

九段下らしい路地空間の創出

- ・低層部に賑わい施設やエントランス等を配置して、かつての路地空間の再現を図る。
- ・いすやテーブル等の賑わい形成に資するファニチャーの設置や、植栽設けることで、内堀通りと日本橋川をつなぐ、ヒューマンスケールで大人から子どもまで歩いて楽しく、憩える空間を形成する。



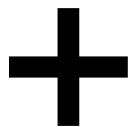
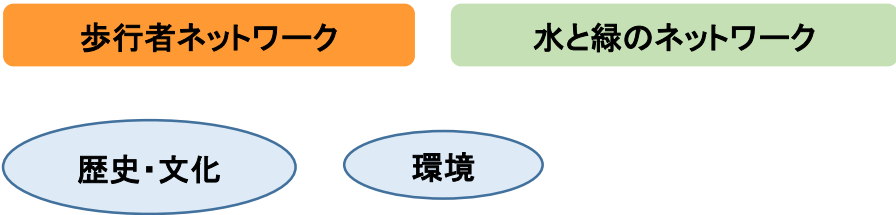
ヒューマンスケール空間の例



6. ガイドラインにおけるまちづくり指針

＜整備方針キーワード・整備指針概要＞

3) 水と緑が連続する風格と潤いのあるまちづくり

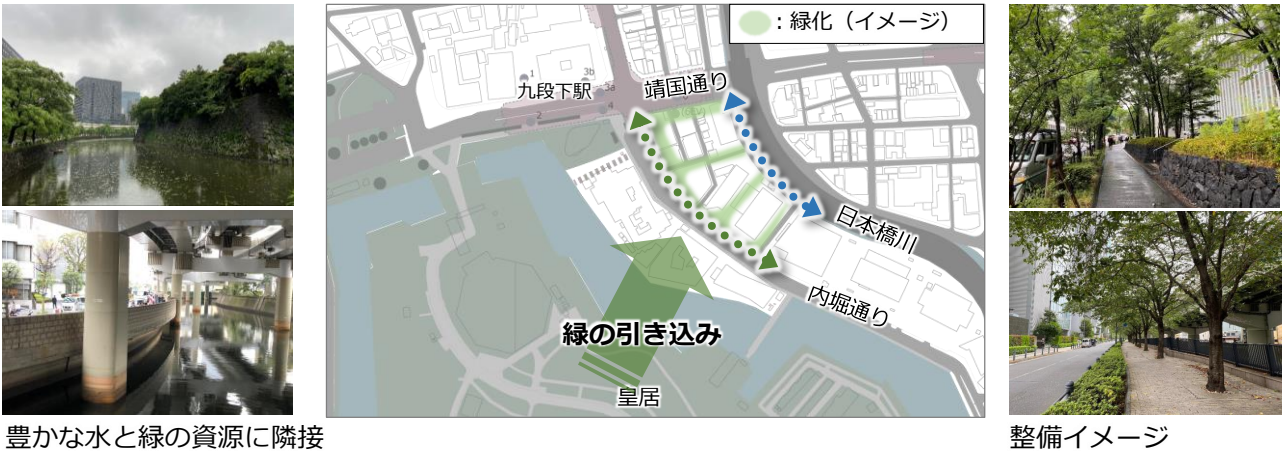


＜関連計画及び注目すべき視点・項目＞

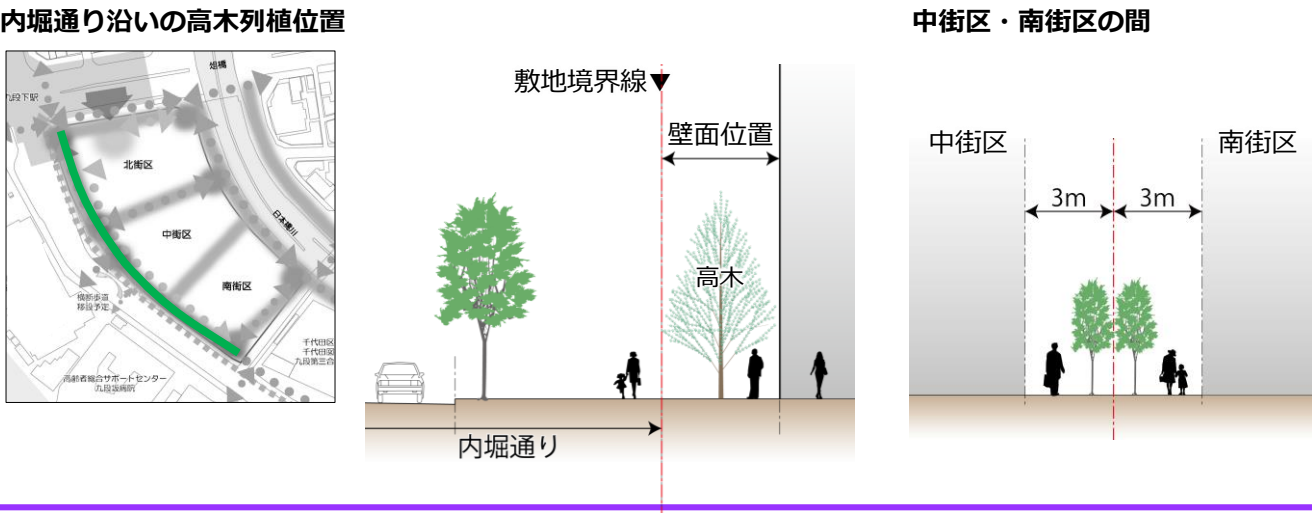
- 内堀通りは、皇居周辺の緑と水辺と一体となって区民等に親しまれる、ゆとりある格調高い空間として整備・保全。
- 日本橋川沿いの空間は、歩車分離がされておらず、心地よい広場や緑地空間が不足している。

＜整備指針内容＞

- 地区内の緑化
 - 地区内の緑化を図り、都心の緑の核となっている皇居の緑をまちへと引き込み、広域における緑のネットワーク形成に寄与する。
- 緑が連続する内堀通り沿道景観の形成
 - 江戸の歴史を継承する内濠に面し、貴重な自然を有する皇居に繋がる内堀沿道は、地区全体で緑が連続するよう壁面後退部分に高木が列植し、緑豊かな風格ある沿道景観を形成する。
- 日本橋川沿いの歩行者空間を拡充
 - 日本橋川沿いにおける歩行者空間を拡充し、地区全体で段差等が生じないように調整を図り、デザインについても連続性に配慮する。



- 中街区・南街区の間
 - 中街区と南街区での一体性に配慮し、緑を楽しめる通り抜け空間とする。
 - サイクルポートを設置する等、駅前交通拠点形成する。



6. ガイドラインにおけるまちづくり指針

＜整備方針キーワード・整備指針概要＞

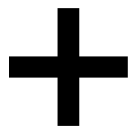
4) 歴史・文化を継承する親しみのあるまちづくり

オープンスペース

歴史・文化

景観

- 皇居や内濠を感じる設え、地域に根差した路地空間の継承等、九段下ならではの空間形成
- 地域のイベント等を行えるオープンスペースの確保



＜関連計画及び注目すべき視点・項目＞

- 町人町と大名武家地や幕府関係施設を繋ぐまち
- 関東大震災後、現在の道路網が完成。軍人会館も同時期に建設、現在に近い街並みが形成される。
- 明治37年から昭和45年まで靖国通りと現在の目白通りには市電電車が走っており、当時から交通の要。
- 地区内には戦争体験を伝えるしょうけい館、周辺には昭和館、武道館、靖国神社、築土神社等の地区固有の歴史文化が存在する。
- 地域に根差した店舗が存在する。

＜整備指針内容＞

- 九段の歴史を継承する拠点づくり
 - ・町人町と大名武家地や幕府関係施設を繋ぐまちであった「九段坂」の歴史や記憶を継承する仕掛けをつくる。
 - ・地域に根差した店舗が軒を連ねる路地空間の再現を図る。



国立国会図書館デジタルコレクションより「江戸名所図会 飯田町 中坂 九段坂」



千代田区観光協会／ちよだ歴史散歩MAPより東都名所坂つくし「飯田町九段坂之図」・広重



現在の九段の路地空間



路地空間の例

- 地域の交流等を行えるスペースの確保
 - ・祭りや交流の場となるオープンスペースを確保
 - ・文化の振興や交流を推進する場の形成

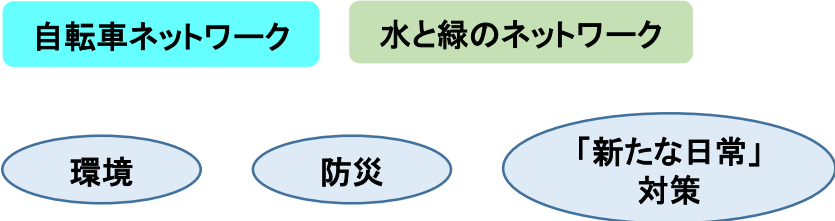


オープンスペースの例

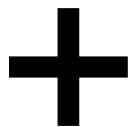
6. ガイドラインにおけるまちづくり指針

＜整備方針キーワード・整備指針概要＞

5) 環境に配慮した安全で安心なまちづくり



- 「新しい日常」に柔軟に対応できるゆとりあるオープンスペースの整備
- BCPや環境に配慮した建物計画
- 安全で安心な自転車等によるネットワーク推進
- 帰宅困難者の受入れや行政と連携した災害時対応

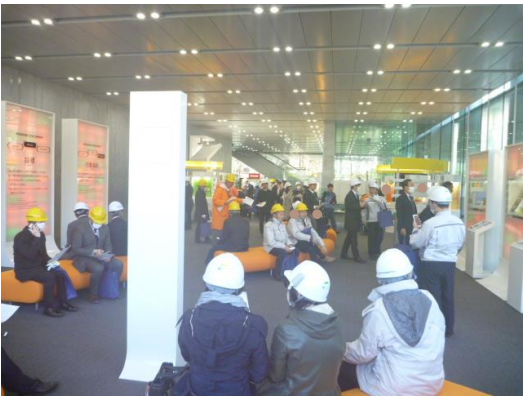


＜関連計画及び注目すべき視点・項目＞

- ・ 2050年までにゼロエミッション東京を実現
- ・ カーボンマイナスの推進と質の高い緑化の増進
- ・ 敷地内の緑化推進
- ・ 周辺のまちを含めた地域の災害対応力を高める機能を有する拠点・大規模災害時の活動拠点
- ・ 災害・感染症等のリスクに対応するためにも、いざというときに利用できる緑とオープンスペースの整備。
- ・ 避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備
- ・ 駅周辺では、「新たな日常」に対応できる空間の充実
- ・ 自転車を利用しやすい環境の一層の整備

＜整備指針内容＞

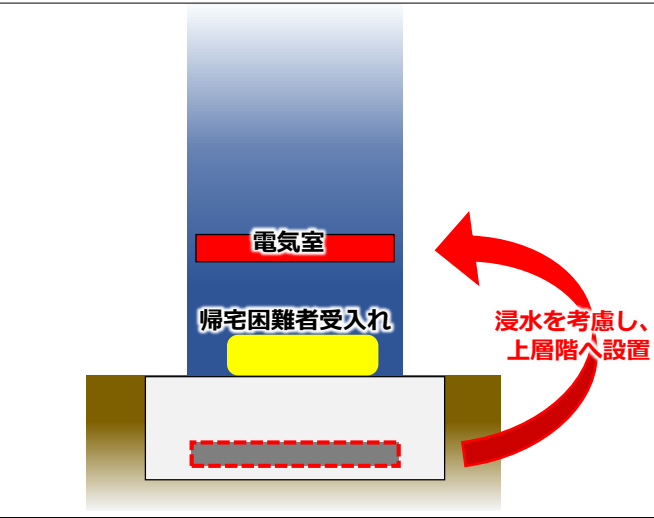
- 多目的な用途に対応する拠点づくり
 - ・ 災害時の帰宅困難者受入れに対応
 - ・ 千代田区と連携した情報発信に努める。
 - ・ 新たな生活様式や様々な用途に対応する空間を確保
 - ・ 電気室を上層階に設置する等、浸水対策を講じ、事業継続可能な拠点を形成
 - ・ 環境性に優れた建物とし、低炭素に向けて取り組む。
 - ・ 人・自転車・車が共存できる安全で快適な駅前交通機能の形成
 - ・ 緑化等によるヒートアイランド現象軽減の強化



帰宅困難者受入れ訓練の様子



熱の分布調査平成15 年8 月23 日正午
(平成15 年度「千代田区の緑化とヒートアイランドの現状について」より)



浸水対策の例



6. ガイドラインにおけるまちづくり指針

＜整備方針キーワード・整備指針概要＞

6) 拠点に相応しい景観の形成

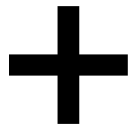
駅前広場

オープンスペース

水と緑のネットワーク

景観

- 拠点にふさわしい都市景観の形成
- 連続する街並みの形成



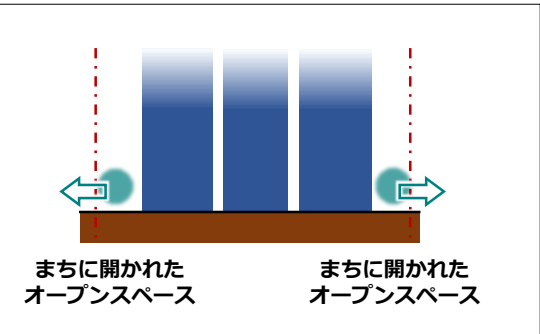
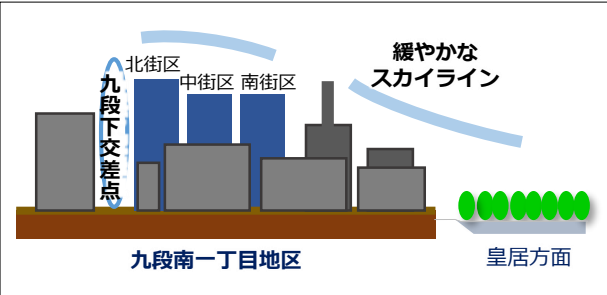
＜関連計画及び注目すべき視点・項目＞

- 首都東京の顔としてふさわしい世界に誇れる景観形成
- 大街区と大規模建築物から構成される風格ある景観が特徴であるため、皇居等からの眺めに配慮した高層部のデザインや配置・低層部がつくるゆとりのある連続的な街路景観を形成。
- 首都の風格に相応しい景観
- 内濠沿いに展開するまちの構成を際立たせる。

＜整備指針内容＞

● 拠点に相応しい都市景観の形成

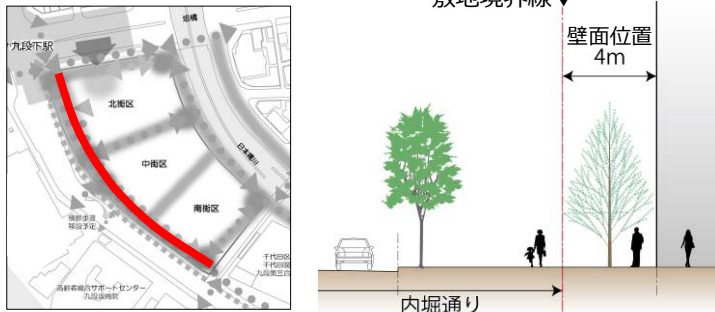
- 皇居周辺における水や緑と調和のとれた「まちのシルエット」を形成するため、九段下交差点から皇居方面に向かって緩やかなスカイラインを描く配棟計画とする。
- 拠点として一体でまとまりのある群景を形成する。
- 建物は十分な壁面後退を行い、外周部はまちに開かれたオープンスペースを創出するため、各街区の建物に係る隣地斜線制限は緩和する。
- 建物の最高高さは、170m以下の範囲で地区計画等に定める。



● 格式ある緑豊かな内堀通りの街並み形成

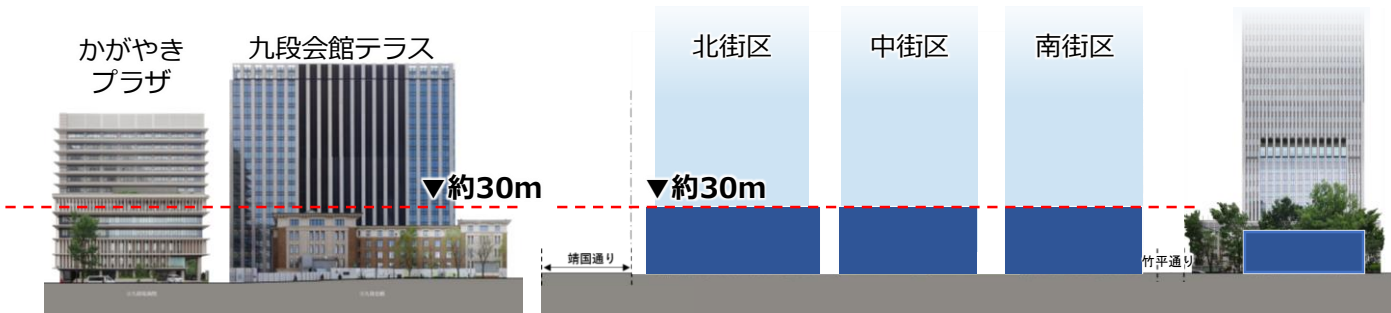
- 内堀通りの低層部は壁面位置を揃え、皇居方面につながる連続した街並みを形成。
- 低層部や表情線等の高さは、一体的な低層部、かつ、内堀通りの対岸と呼応する高さとする事で、連続する沿道景観の形成を目指す。

壁面後退位置



九段下交差点から南側を望む

低層部・表情線の高さ



6. ガイドラインにおけるまちづくり指針

6) 拠点に相応しい景観の形成

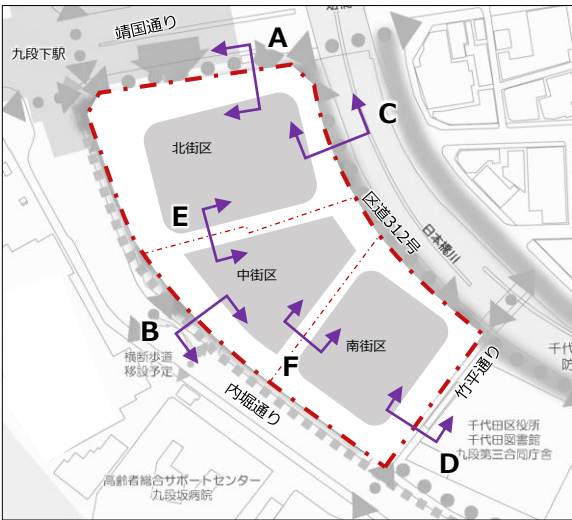
地区全体でゆとりある歩行者空間や統一感のある街並みを形成するため、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」における計画建築物の壁面の位置の制限によらず、通りや場所ごとの空間特性に応じた壁面の位置の制限及び建築物の各部分の高さのルールを次のように定める。※

※ただし、以下は除く

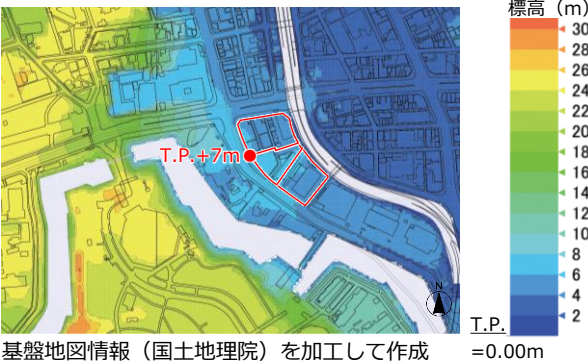
円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分
歩行者の安全性や快適性を確保するために設ける上屋、庇、塀、柵、案内板、その他これらに類するもの

区域の環境向上に貢献する施設で、パーゴラ、あずまや、花壇、植栽帯、ベンチ等のその他これらに類する建築物及び工作物

地下鉄駅の給排気施設の部分

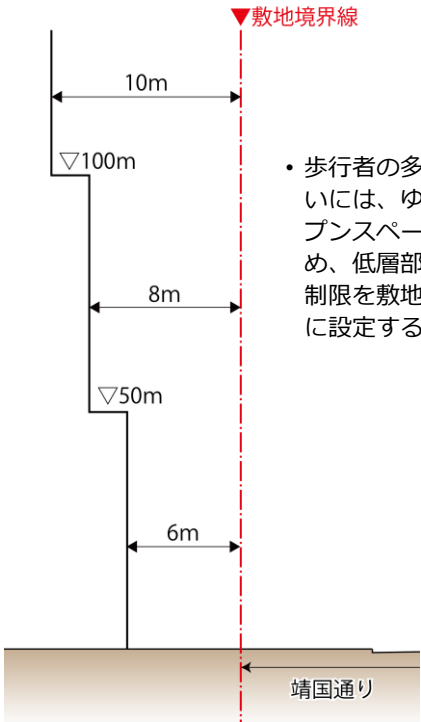


- ・建物の最高高さは、170m以下の範囲で地区計画等に定める。
- ・対象地区は、九段坂上方面から東に向かって標高が下がる傾斜地に立地し、各街区でも高低差があるため、共通したルールとなるよう、当ガイドラインで定める壁面の位置の制限及び建築物の各部分の高さの基準は、標高で定めることとし、内堀通り対岸の建物の低層部に配慮した街並みを形成するため、内堀通り沿いの北街区と中街区の間の現標高値T.P.+7m※2を基準点とする。



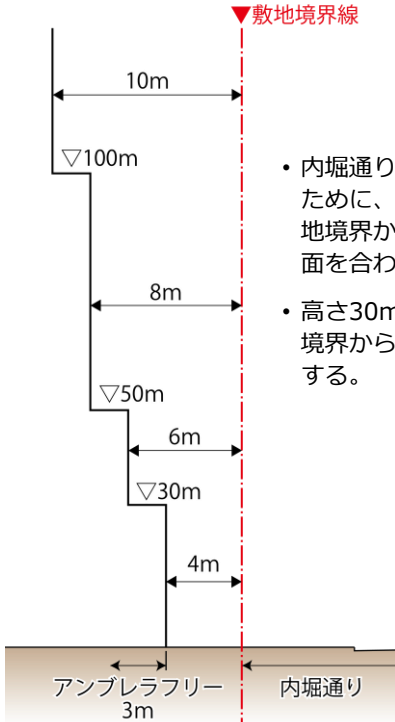
※2 T.P.（東京湾平均海面）
日本の土地の高さ（標高）の基準になっている東京湾の平均海面（標高0m）。Tokyo Peil の略。

■A 靖国通り



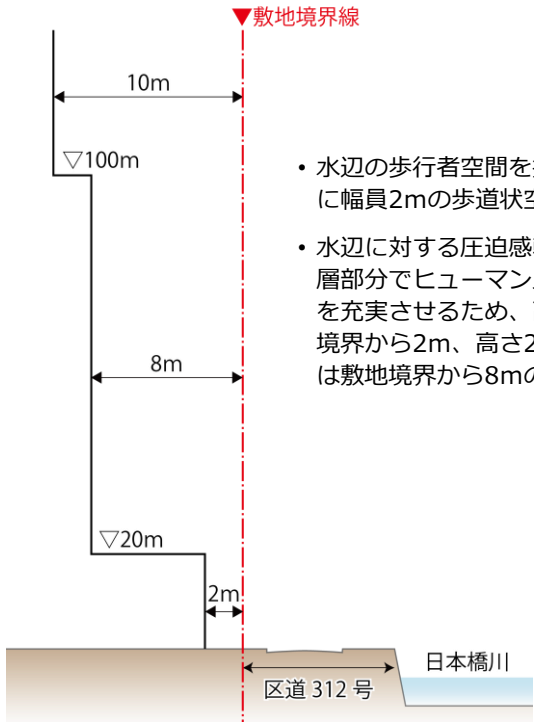
- ・歩行者の多い靖国通り沿いには、ゆとりあるオープンスペースを設けるため、低層部の壁面位置の制限を敷地境界から6mに設定する。

■B 内堀通り



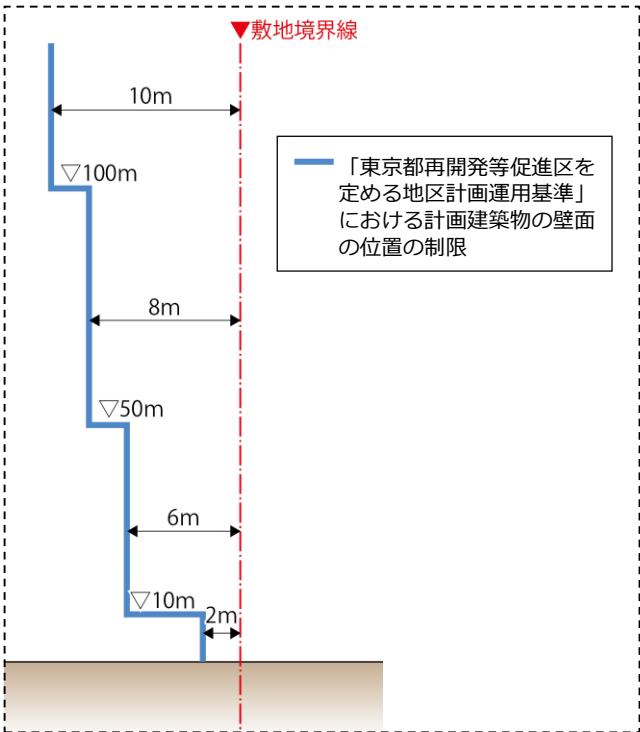
- ・内堀通りの沿道景観形成のために、高さ30mまでは敷地境界から4mの位置に壁面を合わせる。
- ・高さ30m～50mまでは敷地境界から6mの壁面位置とする。

■C 日本橋川沿い

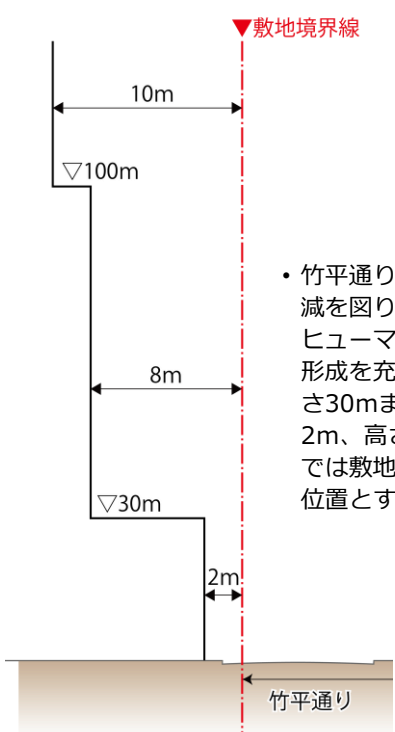


- ・水辺の歩行者空間を拡充するため敷地内に幅員2mの歩道状空地を設ける。
- ・水辺に対する圧迫感軽減を図りつつ、低層部分でヒューマンスケールな空間形成を充実させるため、高さ20mまでは敷地境界から2m、高さ20mから100mまでは敷地境界から8mの壁面位置とする。

■参考

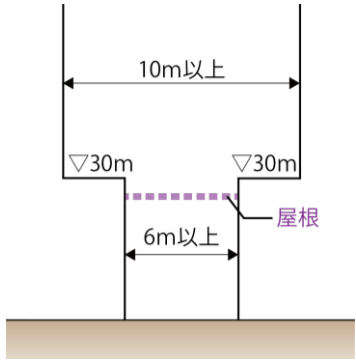


■D 竹平通り



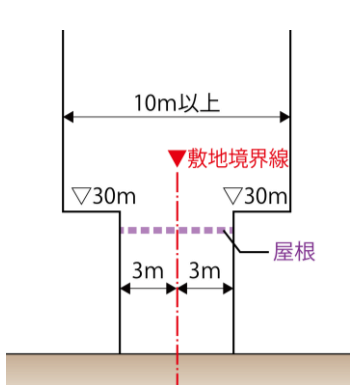
- ・竹平通りに対する圧迫感軽減を図りつつ、低層部分でヒューマンスケールな空間形成を充実させるため、高さ30mまでは敷地境界から2m、高さ30mから100mまでは敷地境界から8mの壁面位置とする。

■E 北街区・中街区間



- ・北街区と中街区の間は、高層部分で10m以上の空間を確保する。
- ・低層部分は6m以上の空間を確保し、賑わい形成に資する施設配置に配慮する。
- ・敷地境界が雁行するため棟相互間で空間を確保する。
- ・内堀通り沿いの雨に濡れない快適な歩行者空間（アンブレラフリー）が街区を跨いで連続するよう、左記ルールに関わらず、内堀通り沿いには棟間に屋根を設置する。

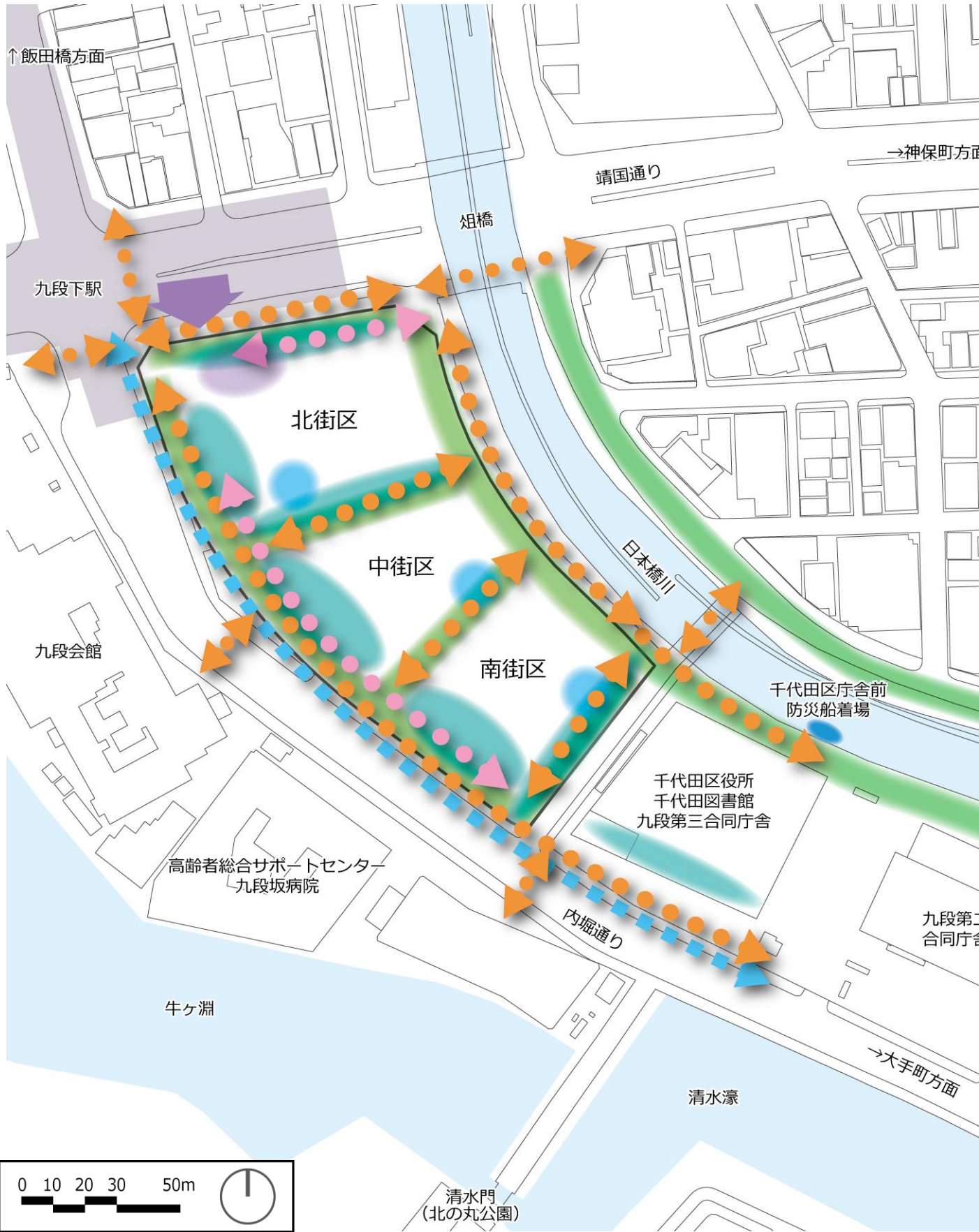
■F 中街区・南街区間



- ・中街区と南街区の間は、低層部分で敷地境界から3m、高層棟間は、10m以上の空間を確保する。
- ・内堀通り沿いの雨に濡れない快適な歩行者空間（アンブレラフリー）が街区を跨いで連続するよう、左記ルールに関わらず、内堀通り沿いには棟間に屋根を設置する。

7. まちづくり指針を踏まえた整備イメージ

【九段南一丁目地区まちづくり基本構想を元に、勉強会で議論した整備イメージ図】



＜ガイドラインで定めるまちづくり指針＞

- 1) まちの“顔”となるゲート空間づくり
- 2) 拠点と周辺のまちを繋ぐ快適な歩行者空間と回遊性の高いネットワーク形成
- 3) 水と緑が連続する風格と潤いのあるまちづくり
- 4) 歴史・文化を継承する親しみのあるまちづくり
- 5) 環境に配慮した安全で安心なまちづくり
- 6) 拠点に相応しい景観の形成

【整備イメージ】

駅前広場

- 九段下駅からスムーズに接続する位置に、駅とまち、地上と地下を繋ぎ、九段下のゲート空間や地域の拠点となる駅前広場を整備
- 来訪者や駅利用者等が滞留できるまとまりのある広場空間を整備し、賑わいの場を創出

オープンスペース

- 来訪者が居心地の良さを感じられ、待ち合わせや憩い、イベント・祭りなどにも活用できるようなオープンスペースを屋内外に整備
- 歩行者ネットワークに沿って、多様なオープンスペースを設けることで、地区全体で歩くのが楽しくなる魅力的なまちを形成

歩行者ネットワーク

- 駅から周辺のまちへと繋がる快適な歩行者空間を整備
- 内堀通りと日本橋川沿いを繋ぎ、回遊性を向上する歩行者空間を創出
- ユニバーサルデザインによる誰もが利用しやすい歩行者空間の充実

駅まちネットワーク

- 地下から地上までを快適に繋ぎ、大手町及び神保町方面に繋がるネットワークを形成
- 駅から官庁街や高齢者総合サポートセンター、清水門等へのアクセスがより快適になる雨に濡れない歩行者動線を整備

水と緑のネットワーク

- 水辺のうるおいのある歩行者空間を創出
- 大手町や飯田橋方面に繋がる日本橋川沿いの親水空間を整備
- 歩行者空間や敷地内の緑化を促進し、皇居やお濠の緑地とのネットワークを強化

地下鉄快適アクセス改善

- 駅前広場の整備により、改札から地上出口までのルート改善
- 分かりやすく使いやすいバリアフリー動線を再構築

自転車ネットワーク

- 内堀通りの自転車専用道整備と連携した、安全で快適な歩行者空間と走行空間の創出

駅前交通機能

- コミュニティサイクルポート等の交通施設整備を地区全体で行い、交通結節拠点を強化

8. 参考

地区内における区有施設概要

地区内には、以下の施設が入居する区有建物がある。

所在地	完成年月	管理開始	建物構造
九段南1-5-12	昭和55年8月	昭和55年10月	SRC9階 7～9階：住宅 1～6階：九段生涯学習館

■九段生涯学習館

九段生涯学習館は、生涯学習の振興を図る為、自主的かつ継続的な学習活動をしているグループ・サークル等の団体が行う学習・集会・研究・実習等に対する場を提供する目的で、昭和55年9月18日に設立。



九段ギャラリー



集会室



和室



学習室



リクリエーションホール



実習室

■九段住宅(区営住宅)

昭和55年10月供用開始

戸数	面積および間取り
9	2DK（41.72平方メートル）6畳・4.5畳・台所兼食堂・トイレ・浴室
3	3DK（46.74平方メートル）6畳・4.5畳×2・台所兼食堂・トイレ・浴室

- 区有施設が更新時期を迎えているが、単独での建て替えが困難なため、再開発事業への参画を見据えて、今後検討を行っていく。

区道の廃道方針



- 地区内には区道3路線（311号、312号、313号）が通っており、いずれも道路幅員4mで歩車分離されていない道路である。



- 区道311号、313号を廃道付替えし、区道312号を拡幅することで日本橋川沿いの親水空間及びネットワーク形成、歩車分離による安全性の向上を図っていく。

- 3街区で連携した拠点形成及び一体的なまちづくりを進めていく過程で、街区ごとに事業手法や更新時期が異なることが想定されるため、街区ごとの段階的な廃道や廃道宅地化等も含めて今後廃道検討を行っていく。