

九段南一丁目地区まちづくり基本構想

令和3年6月
九段南一丁目地区まちづくり勉強会
千代田区

1. 地区を取り巻く状況の変化

(1) これまでの経緯と基本構想改定の必要性

- ・九段南一丁目地区は、平成27年2月にまちづくり勉強会を開催して以降、まちの将来像についてまとめた「九段南一丁目まちづくり基本構想(案)」を策定している。その後、平成29年10月に北街区で再開発準備組合が設立され、基本構想を踏まえた市街地再開発事業の推進に向け、まちづくりの検討が進められている。
 - ・また、九段下エリアは、東京都や千代田区の新たな上位計画等により、活力と賑わいの拠点としての機能強化や魅力ある歩行者ネットワークの機能強化など、位置付けが強化されている。
 - ・そこで、上位計画の新たな位置付けや具体化が進む再開発の検討との整合を図るとともに、周辺の新たな動向などを踏まえた基本構想の改定が必要になっている。
- 平成26年6月「九段南一丁目地区まちづくり意見交換会」開始
 平成27年2月「九段南一丁目地区まちづくり勉強会」発足
 平成27年8月「九段南一丁目地区まちづくり基本構想(案)」決定
 平成28年8月「九段南一丁目地区再開発協議会」設立
 平成29年10月「九段南一丁目地区再開発準備組合」設立



➤ 基本構想(案)作成後、北街区で再開発準備組合が設立され、再開発の検討が進められている

(2) 上位計画等の動き

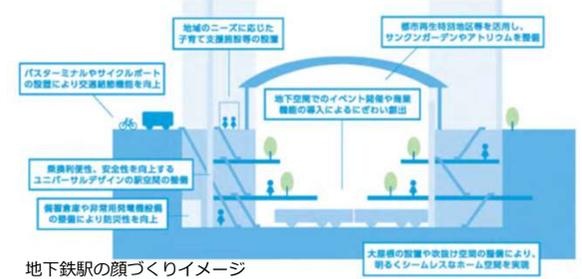
- 平成29年9月 東京都「都市づくりのグランドデザイン」策定
 平成31年3月 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」改定
 (九段下エリアの位置づけが変更)
 令和3年3月 「東京都区域マスタープラン」改定
 令和3年5月 「千代田区都市計画マスタープラン」改定

●新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針

- ・九段下エリアは、活力と賑わいの拠点地区群(地域における拠点性を高めるエリア)として位置付けが変更された
- ・駅と町が一体となる都市づくり、開発区域外における基盤整備等の公共貢献が評価されることになった

●都市づくりのグランドデザイン

- ・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



●千代田区都市計画マスタープラン

- ・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

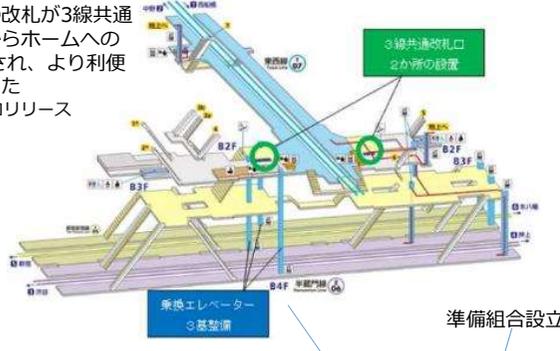


➤ 九段下エリアは、活力と賑わいの拠点としての機能強化が求められている

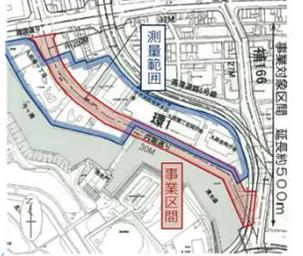
(3) 周辺の動向

- 平成27年6月 高齢者総合サポートセンター「かがやきプラザ」オープン
 平成31年3月 都市計画道路事業幹線街路環状第一号線 事業変更(期間延長~平成37年3月31日)
 令和2年4月 地下鉄九段下駅メトロ改修完了(3線共通改札化、ラッチ内EVの増設)
 令和4年7月 「旧九段会館」建て替え事業竣工予定

九段下駅の改札が3線共通化や改札からホームへのEVが増設され、より利便性が高まった
 出典:メトロリリース



内堀通り整備事業が認可された対象エリア
 出典:東京都建設局整備計画のあらまし(一部修正)



旧九段会館(完成予想図)
 出典:東急不動産・鹿島建設プレスリリース
 保存部分は、宴会場・カンファレンスセンター・シェアオフィス・店舗、高層部分は、オフィス、店舗になる予定

準備組合設立



建物は解体済(現在は暫定利用)



かがやきプラザ、九段坂病院がオープン

現在の千代田区役所前のちよるポートは、都市計画道路整備事業区域内にある



- 高齢者サポート施設、病院やオフィスビルが新設され、多様な都市機能が集積しつつある
- 駅構内の利便性が向上している
- 地区内に大規模な未利用地がある

2. 地区及び周辺の近況

■九段下駅周辺・靖国通り

・ 駅周辺を地域の拠点として公共の施設等都市機能の集積が求められている
 ・ 駅と一体となった基盤整備が求められている

- ・ 九段下駅の顔となるような駅前広場がなく、滞留空間がない
- ・ 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
- ・ 駅改札から出口までの視認性が低く利用しづらい
- ・ エスカレーターの上りが、途中までしかない



・ 地下鉄駅
バリアフリーEV

- ・ 武道館や千鳥ヶ淵方面出口のため、イベント開催時や桜開花期間は非常に混雑する
- ・ 駅からのバリアフリールートは確保されていない



- ・ 地下鉄駅バリアフリーEVが整備されているが、視認性が悪い
- ・ エレベーターまでの通路が狭く、車椅子で通行しにくい

■内堀通り

区役所等官庁街へのネットワーク強化が求められている



- ・ 利用者等が快適に歩ける空間形成が求められている
- ・ 官庁街へのメイン動線で、利用者も多いが、朝夕ラッシュ時や武道館イベント終了時には混雑する
- ・ 内堀通りが一部未整備である（事業中）

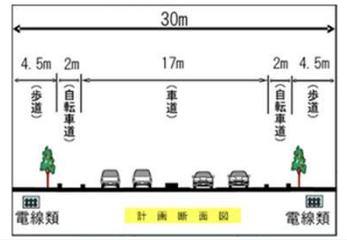
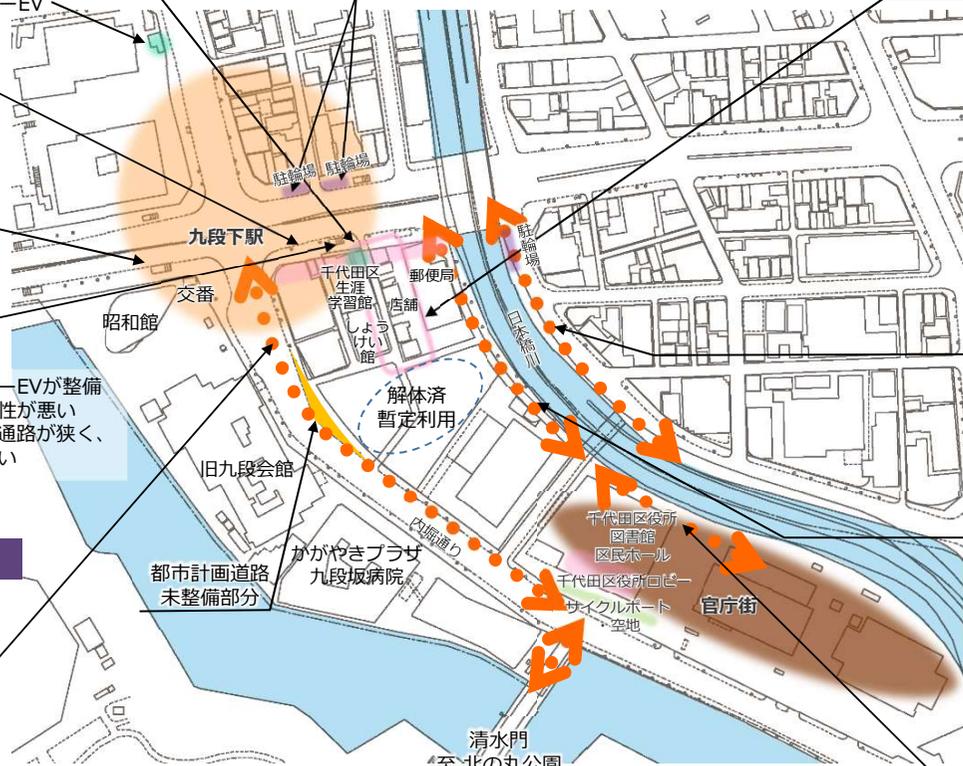
■靖国通り・街区

機能更新・賑わい形成が求められている

- ・ 来街者が利用できるにぎわい施設が不十分
- ・ 道路に地下鉄出入りと駐輪場があり、特に沿道店舗混雑時には、店舗利用者と歩行者、駅利用者際には、歩行者と錯綜する



九段下駅第1自転車駐車場
(年間登録制)
 収容台数：自転車50台・原付10台
 利用状況：満車（令和元年7月～令和2年6月）



■日本橋川沿い

水辺を楽しめる都市空間の創出が求められている

- ・ 自転車置き場と路上パーキングが川沿いにあり、広幅員道路にも関わらず水辺を楽しむ空間になっていない
- ・ 緑化がされているが、カミソリグが川沿いにあり、広幅員道路にも関わらず水辺を楽しむ空間が形成されていない



九段下駅第2自転車駐車場（年間登録制）
 収容台数：自転車80台・原付20台
 利用状況：満車（令和元年7月～令和2年6月）



- ・ 駐輪場・駐バイク場はなく、違法駐輪が多く見られる



・ 武道館イベント終了時の清水門



- ・ 水辺沿いの歩行空間が整備済

3. 基本構想改定の基本的な考え方

(1) 基本構想改定の背景と目的

- ・九段南一丁目地区は、周辺に武道館・北の丸公園など多くの来街者によるにぎやかさと内濠、日本橋川による豊かな水辺、緑を有しており、また千代田区の中核としての区役所、図書館、高齢者総合サポートセンター（かがやきプラザ）、九段坂病院や、国の機関等、公共施設が集積され、拠点性の高い地区である。
- ・環状1号線（内堀通り）の整備に伴う自転車道の整備や九段会館建て替え等、周辺の動きがあるなかで、当地域の地域課題の解決に向けて多様な主体で将来像を共有し、まちの魅力の向上を図るため、「九段南一丁目地区まちづくり基本構想（改定版）」を作成する。

(2) 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

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1号線（内堀通り）の整備事業や、九段会館建て替え等が進行している。

(3) 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。
 - ・カミソリ護岸で親水性に劣る。
 - ・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。



(4) 基本構想改定にあたって目指すべきこと

- 九段下エリアは、地域拠点としての機能強化と、拠点から周辺に繋がるネットワーク形成が求められている
 - 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をつくる
 - 隣接地区を含む回遊性、歩行者ネットワークの強化
 - 水と緑のネットワークの形成
 - 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

4. 九段南一丁目地区まちづくり基本構想

【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

- ・周辺のみちと繋がる動線や、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

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、水辺のうる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

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

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

■九段南一丁目地区まちづくり基本構想(案)【地区の将来像】



【まちづくりの方針】

- ・地下鉄交通の結節点である九段下駅と周辺地域とをつなぐ回遊ネットワークの拠点として、賑わい空間や滞留空間を整備し、快適な人の流れを創出する。
- ・お濠や日本橋川といった水辺環境と調和した景観の形成、親水性の向上を図る。
- ・ゆとりと賑わいのある歩行空間を確保し、駅までのバリアフリーアクセスを改善する。

【整備イメージ】

● ...オープンスペース

- ・駅前拠点としてサンクンガーデンや広場を整備し、賑わいの場を創出
- ・来街者が居心地の良さを感じられるような滞留空間を整備

←...歩行者ネットワーク

- ・駅から官庁街・高齢者総合サポートセンターへのアクセス向上
- ・高低差を解消し、快適な歩行空間・回遊空間を創出

...水と緑のネットワーク

- ・大手町川端緑道から連担した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

←...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・快適な走行空間を確保
- ・コミュニティサイクルポートを整備し、ネットワーク機能を強化

●...地下鉄アクセスの改善

- ・昇降設備の設置により、改札から地上出口までのルートを改善
- ・複数のバリアフリールートを確保

千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課
千代田区九段南1-2-1

TEL :03-5211-3619

FAX :03-3264-4792

Email :chiiki-machi@city.chiyoda.lg.jp