

## ■九段南一丁目地区まちづくりガイドライン素案に対するご意見の概要と区の考え方

| No | 該当項目<br>(該当ページ)                    | 意見提出者の区分     | 意見内容  | 区の考え方   |
|----|------------------------------------|--------------|---|---|
| 1  | 5. 注目すべき視点・項目<br>(P5)              | 1.区内に住所を有する方 | 当該地域は標高が低く浸水には強くないと思われるので、災害時の拠点とするためには浸水に対してどのような対策案があるのかと、当該地域の災害時に向けた防災組織の作り方・在り方を記載してほしい。(千代田区各所で同時に災害が発生したとき、当該地域の多数の被災者を誰がどうやって誘導・ケアするのか。)  | ガイドラインでお示している「まちづくり指針」を提案するにあたり、防災の視点でも「千代田区都市計画マスタープラン」や「千代田区地域防災計画」を踏まえて検討し、12 ページの「5)環境に配慮した安全で安心なまちづくり」において、帰宅困難者受け入れや浸水対策を講じること等の指針をお示ししております。具体的な方法や災害発生時の体制については、ガイドラインを踏まえて事業検討等が進んでいく際に、事業者側と連携して検討していきます。 |
| 2  | 6. ガイドラインにおけるまちづくり指針<br>(P6)       | 1.区内に住所を有する方 | 〈基本構想での方針・キーワード〉で記載している「駅前広場、オープンスペース、地下鉄快適アクセス」は重要であるが、どこも高層ビルと広場の似たようなデザインの町が出来上がっていて、町の個性がない。しかもテナントの商業施設もほぼどこも同じである。新たな街が「金太郎あめ」である。そこで空間、防災等に留意しつつ、もっと個性的な町づくりを案にしてほしい。  | ご意見として承り、今後のまちづくりの参考にさせていただきます。また、まちづくり指針でもお示しているとおり、九段下ならではの歴史・文化の継承や皇居や日本橋川等に近接した地区の特性を活かしたまちづくりを進められるように計画の熟度を上げていく段階で指導していきます。  |
| 3  | 6. ガイドラインにおけるまちづくり指針<br>(P8、11、13) | 1.区内に住所を有する方 | 千代田区では高齢者が年少者に比べて多数であり、オープンスペースが高齢者にどのように配慮されているのかを計画に明記してほしい。  | 具体的な計画内容につきましては、基本構想やガイドライン等に基づいて計画の熟度を上げていく段階で事業者が計画することになりますので、今後然るべきタイミングで事業者より対象地区及び近隣住民向けの説明会等を開催するように指導していきます。  |
| 4  | 6. ガイドラインにおけるまちづくり指針<br>(P8)       | 1.区内に住所を有する方 | 駅前に必要な交通機能として次世代交通施設を挙げられているところ、特定小型原動機付自転車について改正道路交通法の施行予定期日の方針が定まったことを踏まえ、その有用性についての実証を行うことが望ましいと考える。その際は、駅前に加えて公開空地や道路上の歩道等をポートの場所として如何に活用できるかを合わせて検証することが、回遊性の高いネットワーク形成に必要であると思われる。<br>また、区民にとって移動の選択肢を増やすべく、一定の実績を有する事業者に対してはシェアサイクル事業への参加をさせるべきであるとする。 | 回遊性の高いネットワーク形成を実現していくために、計画の熟度を上げていく際には、ご意見でいただいたような検証等も含めて、具体的な検討が必要になるかと思えます。具体のご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。  |

## ■九段南一丁目地区まちづくりガイドライン素案に対するご意見の概要と区の考え方

|   |                |                    |   |   |
|---|----------------|--------------------|---|---|
| 5 | 8. 参考<br>(P16) | 1.区内に住所を有する方       | <p>九段生涯学習館、区営住宅、区道等の財産が民間と共同開発した場合、どうなるのかと補助金を出すのであればその概算金額を明記して欲しい。(再開発によるメリットだけではなくデメリットも記載し検討の対象とすべきである。)</p>  | <p>区としても九段生涯学習館や九段住宅が更新時期を迎えていると認識しており、所管部署とも機能更新に向けた調整・検討を開始しているところです。具体的な内容については今後、基本構想やガイドライン等に基づいて計画の熟度を上げていく段階で計画することになりますので、その際には区民の皆様にも情報提供させていただき、区民の皆様からの意見も伺いながら検討を深めていきます。</p> <p>区道については、16 ページの「区道の廃道方針」でも記載しているとおり、廃道する区道を付替えることで、日本橋川沿いの区道312号を拡幅し、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目指していきます。</p> |
| 6 | 8. 参考<br>(P16) | 1.区内に住所を有する方       | <p>九段生涯学習館を移転するのか、再開発ビルに組み込むのか、計画段階ではあらゆる選択肢を利用者にも示し、意見を求めてほしい。区営住宅も同様をお願いしたい。</p>  | <p>区としても九段生涯学習館や九段住宅が更新時期を迎えていると認識しており、所管部署とも機能更新に向けた調整・検討を開始しているところです。具体的な内容については今後、基本構想やガイドライン等に基づいて計画の熟度を上げていく段階で計画することになりますので、その際には区民の皆様にも情報提供させていただき、区民の皆様からの意見も伺いながら検討を深めていきます。</p>   |
| 7 | 8. 参考<br>(P16) | 1.区内に住所を有する方(他 2名) | <p>・「区の施設の老朽化」で更新を検討して、再開発に組み込む計画だと思いが、区民の貴重な財産であるものを現世代だけの判断で開発事業に組み込まれれば、再構築も独自に行えない。</p> <p>コロナ禍以降生活環境も変わり、建築費用も暴騰し事務所需要も減っている。住み続けられる千代田区を目指すべき区行政が今からリノベーションを図る時期だと思う。</p> <p>・p16 に地区内の区有施設(九段生涯学習館と区営住宅)が参考として書いてある。そして一番下に「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」とあるが、これが実は本音であり、このガイドラインの本当の目的ではないのか。誰が更新時期と決めたのか？ 再開発に供するとは、今ある区民の土地の大部分を売却して建物の建設費にあてるということである。SDGs時代には、リノベーションを区が率先して進めるべきではないか。新築幻想、建て替え主義は、今や批判の対象である。50年を経た建物を現代の技術で補修し、改修による区有施設の持続を強く求める。</p> <p>・区有施設(九段生涯学習館と区営住宅)の建て替えを再開発事業の参画を見据えてとありますが区有施設は昭和55年竣工で43年しか経過していない。公共施設を60年持たせるといふ長寿命化計画を考えれば建て替えの必要はない。</p> | <p>区としても九段生涯学習館や九段住宅が更新時期を迎えていると認識しており、所管部署とも機能更新に向けた調整・検討を開始しているところです。区有施設をリノベーションして長寿命化していくといったご意見については受け止めさせていただいて、今後の検討に活かしてまいります。</p> <p>一方で当地区の北街区については、再開発準備組合が設立されており、再開発の機運が高まっているという状況もございますので、そのような状況も踏まえて区有施設のあり方や更新の方針などについて検討を深めていきます。</p>  |

## ■九段南一丁目地区まちづくりガイドライン素案に対するご意見の概要と区の考え方

|    |     |                                 |   |  |
|----|-----|---------------------------------|---|--|
| 8  | その他 | 2.区内に事務所または事業所を有する個人および法人その他の団体 | 街づくりのガイドラインには全面的に賛成である。<br>環境・防災・景観・歴史文化等、街づくりにおいて考慮されるべき観点が多角的に網羅されている、良いガイドラインと感じる。<br>また、「九段下駅前」「日本武道館と目と鼻の先」「千代田区役所等官公庁の最寄り駅、近接地」という立地という街区の特色・強みを活かし、まちの顔としての賑わいと回遊性、歴史や文化との両立を目指すというコンセプトも、適切であると感じる。 | ガイドラインに対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。<br>今後、計画が具体化していく際には、事業者とも連携してガイドライン(素案)でお示したまちづくり指針の実現を目指していきます。   |
| 9  | その他 | 1.区内に住所を有する方                    | 以前から図書館に寄った帰りには子供とくだんこどもひろばに寄っていましたが、閉鎖となり九段下周辺の児童公園が無くなってしまった。北の丸公園にも遊具は無いですし、九段南一丁目の空き地に新しく常設の児童公園を作ってほしい。  | 子どもが遊べる空間が不足している点については、ガイドラインの対象地区のみだけでなく九段下エリアとしての課題であると認識しております。いただいたご意見については区内でも共有し、今後の施策の参考にさせていただきます。   |
| 10 | その他 | 1.区内に住所を有する方                    | 日常生活で利用できる、食品スーパーや商業施設(物販・スポーツジム)や飲食店の提供をお願いしたい。  | ご意見として承り、具体のご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。   |
| 11 | その他 | 1.区内に住所を有する方                    | 千代田区人口は今後増加するとの推計であるが、東京都は2070年に人口が1,000万人を割るとの推計がある。(より早く減少するとも考えられている)都全体の人口減少を考えると、現在より多くの人を収容できる建築物が建つならばなぜ今必要なのかという数的理由と50年後の人口減少下におけるの当該地域の建物の活用方針を明記して欲しい。   | 建築物個別の収容人数や活用方針については、事業者によることとなりますので、区としては、2ページにお示ししている課題の解決や上位計画の実現等に向けてお示したまちづくり指針に沿った計画が進むよう指導していきます。また、建築計画についても、事業者より対象地区及び近隣住民向けの説明会等を開催するように指導していきます。 |
| 12 | その他 | 1.区内に住所を有する方                    | 公開空地の整備やますます進む東京一極集中に備えた道路拡張をお願いしたい。駅直結の広場については、交流スペースと緊急時の地下排水口(水だめ)も兼ねるようなものをお願いしたい。  | 東京都が進めている内堀通りの拡幅整備等とも連携し、駅を中心としたネットワーク形成や地区一体となった駅前交通結節拠点の形成を目指していきます。具体のご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。  |
| 13 | その他 | 1.区内に住所を有する方                    | 具体的な開発計画を議論するにあたっては、必ず要所要所で情報公開を行い、周辺住民や周辺在勤者が意見を表明できる機会を確保して欲しい。   | 具体的な計画内容につきましては、今後、基本構想やガイドライン等に基づいて計画の熟度を上げていく段階で計画することになりますので、事業者より対象地区及び近隣住民向けの説明会等を開催するように指導していきます。<br>区としても、今後まちづくりの考え方や具体的な都市計画の内容などについて説明していきます。      |

## ■九段南一丁目地区まちづくりガイドライン素案に対するご意見の概要と区の考え方

|    |     |                    |  |   |
|----|-----|--------------------|--|---|
| 14 | その他 | 1.区内に住所を有する方       | 超高層ビルを建てる場合、九段南一丁目だけでなく九段北一丁目の住民にも同等の広報を行ってほしい。とりわけ、北の丸スクエア高層階の住民には特に配慮してほしい。  | 今後、基本構想やガイドライン等に基づいて計画の熟度を上げていく段階で事業者より対象地区及び対象地区周辺の方角の説明会を開催する等周知していくように指導していきます。<br>区としても、今後まちづくりの考え方や具体的な都市計画の内容などについて説明していきます。                  |
| 15 | その他 | 1.区内に住所を有する方(他 1名) | 超高層ビルを建てる場合、今も強烈な九段下交差点のビル風がより強くなると予想できるため、バリアフリーのため十分広い地下通路を建設し、あるいはビル間に渡り廊下を設置し、人の導線と風の導線を分けてほしい。<br>周辺の北の丸スクエア 112m、九段会館テラス 75m、九段第三合同庁舎は 104m(通信鉄塔含み 150m)により九段下交差点は強風が吹くことで知られている。さらなる風害を呼ぶ計画には反対する。  | 区としても高層ビルの建築による風の影響把握及び風対策を行っていく必要があると考えておりますので今後、基本構想やガイドライン等に基づいて計画の熟度を上げていく段階で事業者に対して指導していきます。<br>具体的ご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。              |
| 16 | その他 | 1.区内に住所を有する方       | 九段南一丁目地区のまちづくりについて、区と住民が直接意見交換してほしい。   | 今後まちづくりの考え方や具体的な都市計画の内容などについて、なるべくタイミングで説明していきます。   |
| 17 | その他 | 1.区内に住所を有する方       | エレベーターのある 6 番出口付近に民間喫煙所の排気口があり、九段下交差点まで副流煙が広がっています。再開発ビルに喫煙所が設置される場合、法令の基準はもちろん、周辺環境にも配慮した排煙設備が設けられるよう管理監督してほしい。   | ご意見として承るとともに、今後、基本構想やガイドライン等に基づいて計画の熟度を上げていく際には事業者にもご意見の共有及び指導していきます。   |
| 18 | その他 | 1.区内に住所を有する方       | オフィスビルを建てるとしても、5F ぐらいまでをショッピングフロアとし、飲食店を多く誘致してほしい。日本武道館では平日の夜にも大型イベントが行われることがあるため、平日昼間に滞在して楽しめる空間があると喜ばれると思う。  | 日本武道館でのイベント時にも対応できるような滞留空間が不足していることについては課題として認識しており、今後、基本構想やガイドライン等に基づいて計画の熟度を上げていく際にはイベント時の活用だけでなく、平時においても楽しめて賑わいのある空間が創出できるように指導していきます。           |
| 19 | その他 | 1.区内に住所を有する方       | 街の継続性・地域の結びつき(祭りや子供縁日など)を考えてほしい。<br>街を継続・持続し、発展させていくのは、今の子供たちで、健やかに成長した若者がバリエーションに富んだ発想を生むため、子供の視点を一番に考えた街づくりを目指すべきと思う。子供が健康で意欲的に学問や運動に勤しむ環境が何よりも大切と思う。こども園や学童保育、文芸クラブの施設が有り子育てをしやすい街を望み、大人よりも子供がたくさん集まる街にして欲しい。<br>またその為には、大人も健康でなくてはならないため、公共のスポーツジム・プールが有れば健康増進につながると思う。<br>ガイドラインは、防災・環境・景観等について細部まで検討されておりますが、誰のための街づくりかが霞んでいる感じがする。賑わいや憩いの場所は、猥雑と紙一重である。四季の移り変わりを感じられ、風紀乱れることのない「文化・芸術・音楽」の街づくりを目指して欲しい。 | 区として、区民の方々はもとより、九段南一丁目地区に訪れるの方々にとってより良いまちづくりを目指しております。<br>また、いただいたご意見のとおり、街の継続性や地域の結びつき、次世代に対する視点も重要であると考えておりますので、具体的ご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。 |

## ■九段南一丁目地区まちづくりガイドライン素案に対するご意見の概要と区の考え方

|    |     |              |   |  |
|----|-----|--------------|---|--|
| 20 | その他 | 1.区内に住所を有する方 | <p>九段南一丁目地区まちづくりガイドライン(素案 p.6(整備指針内容)について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」、「九段下駅の顔となるような駅前広場がない」ということで人が集まることができる広場を創出する計画案であるが、九段北一丁目の住民として危惧する点がある。九段北一丁目は九段南一丁目と靖国通りを挟んで隣接しており、人が集まることによる騒音が生活に少なからず影響するのではないかと、実際にかつて日本テレビのイベントが武道館で開催されていた際に人が夜通し九段下駅周辺に留まり、その騒ぎに悩まされることがあった。九段北一丁目には長年居住する住民もいるし、分譲、賃貸マンションの住人も多い地域である。区外の来訪者を重視するのではなく、千代田区に住む人の暮らしを守る視点を大事にしていきたい。仮に、人が集まることによる騒音などの問題が起きた時、区はどう対応して下さるのでしょうか。</p> | <p>ガイドライン(素案)でお示したまちづくり指針の実現を目指していく一方で、ご意見をいただいたとおり、騒音などの起こりうる弊害についても想定していく必要があると考えております。対応策についても、今後事業者側や施設側とも連携しながら検討していきたいと考えています。</p>           |
| 21 | その他 | 1.区内に住所を有する方 | <p>鎌倉橋にある千代田区のスポーツセンターを移転させこのまちづくり計画に入れていただきたい。</p> <p>現在のスポーツセンターは住民が利用しにくい場所にあるとともに、老朽化で建て替えの時期でもあるかと思う。九段下駅に隣接し、区役所にも近い計画地に移せば利用者も増えることと思う。高齢になってからのかがやきなどでのサポートも大切ですが、早いうちからの体力づくりの取り組みが住民の健康につながり、介護や医療の負担を軽減することにもなると思う。また、スポーツセンターをこの場所にもつてくることで子どもが体を動かす場所の提供にもなると思う。</p>   | <p>いただいたご意見については、所管する部署に共有させていただくとともに、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p> <p>また、スポーツセンターはもとより、既存の九段生涯学習館や区営住宅等の区有施設のあり方や整備方針等について庁内でも検討を深めていきたいと考えています。</p> |

## ■九段南一丁目地区まちづくりガイドライン素案に対するご意見の概要と区の考え方

|    |     |                    |  |  |
|----|-----|--------------------|--|--|
| 22 | その他 | 1.区内に住所を有する方(他 2名) | <p>・千代田区では2050年までに区内のCO2排出量を実質ゼロとする「2050ゼロカーボンちよだ」を掲げていますが、170mの高層ビルを3棟建てる可能性があるこの計画はビルから排出されるCO2でゼロカーボンを実現することは出来るのか。</p> <p>・多くの方々が作り上げた「千代田宣言」にも反する、P5のゼロカーボン、カーボンマイナス、ヒートアイランド対策と表記されているが、この地で再開発を行えば皇居を中心とした街区を流れる風の流れを、3本の高層建築が阻害して内陸部のヒートアイランドを助長する計画である。東京全体を考えない自区だけの計画だ。</p> <p>・この場所は最も建ててはいけない場所である。p5に1.ゼロエミッション、2.カーボンマイナス、3.ヒートアイランド対策とあるが、それらを真剣に考えるのであれば、この敷地で再開発は、やってはいけない。それを進めるためのガイドライン策定には反対である。東京湾からやってきた風が皇居でさらに冷やされ、北の丸公園を通り、この敷地を通過して、涼しい風が文京区、北区を経て埼玉方面に向かうのである。ここに170mの、30階から40階のビルを3本建てたらどうなるか。風の道をふさぐ壁になって、内陸部のヒートアイランドは進む。まったく愚の骨頂、時代遅れの計画(ガイドライン)である。それを推進する千代田区の後進性、知見のなさ、レベルの低さを、大いに恥じ、反省すべきである。</p> | <p>ゼロカーボンや、カーボンマイナスに向けた建築物に対する取組として、千代田区では、一定規模以上の建築物の新築を行う事業者に対し、「千代田区建築物環境計画書制度」等に基づき、建築物の低炭素化に向けた指導を行っております。</p> <p>当地区内での建築計画が本制度の対象となる場合には、計画の段階に合わせて建築物のCO2削減や環境への配慮などの適切な指導を行うとともに、敷地内の緑化等によるヒートアイランド対策の取組についても誘導を図ります。</p> |
|----|-----|--------------------|--|--|

## ■九段南一丁目地区まちづくりガイドライン素案に対するご意見の概要と区の考え方

|    |     |                    |   |   |
|----|-----|--------------------|---|---|
| 23 | その他 | 1.区内に住所を有する方(他 2名) | <p>・環境にとって建物の高さは大変重要であるがその高さについて14ページに至ってやっと記載されており見逃してしまいそうな小さい文字で記されているのみである。高層ビル建設はゼロカーボンちよだと相反した計画なので高さを明記すると反対される可能性が高く意図的に高さの記載を控えていると思えない。</p> <p>・建築される建物の高さは重要な事ですが、170mの計画も有るようであるが、16ページ中14ページの一か所小さな字で出ているが、見落とす事もある。千代田区の見識に疑問を感じると同時に、この策定に関わった方の論理を知りたい。</p> <p>・そもそも建物の高さをどうするかが重要な問題であり、大きな関心事になると思われるが、170mという数字は、全 16 ページ中、14 ページになって一段小さい字でやっと出てくる。詐欺商法のようなやり方だ。千代田区の見識を疑う。また、策定に都市計画家が入っているとしたら、専門家の倫理が問われる。その専門家の名前を明らかにし、批評の対象にすべきだ。</p> | ご意見を踏まえて、建物高さを170m以下の範囲とする旨を 13 ページの整備指針内容に追記しました。  |
| 24 | その他 | 1.区内に住所を有する方       | 緑化歩道が出来ます、インフラを整備します、といった良いことばかりをきれいな絵入りで見せているがこの計画により流入人口が増加し九段下の地下鉄は溢れかえらないのか、歩道は2mのところもあり安全性は担保出来るのかについて何の記載もないことに疑問を感じる。  | <p>地区周辺においては、東京都による道路事業にて内堀通りの歩道拡幅整備が予定されております。</p> <p>地区内において計画の熟度を上げていく段階で、歩道と一体となった歩道状空地や歩行者通路などによる歩行者空間の拡充整備を図るよう、基本構想やガイドライン等の上位計画に基づいた誘導を行います。</p> <p>また、地下鉄利用者の増加やそれによる周辺道路等への影響についても、交通量算定の基準等に基づき指導していきます。</p> |
| 25 | その他 | 1.区内に住所を有する方       | コロナでオンライン化が進みオフィスはスペース縮小、地方分散型になっている。コロナ終息後、世の中の移り変わりを検討した上で容積、高さを考えて計画を練り直すことにしてほしい。   | <p>容積率については、今後計画の熟度を上げていく段階で、千代田区の上位計画の内容と計画内容の整合性を総合的に勘案した上で、適切な容積率を定める予定です。</p> <p>建物の高さについては、東京都景観計画や千代田区景観まちづくり計画等の上位計画に基づき、周辺との調和にも配慮した計画となるよう建物計画の誘導を図ります。</p>  |

## ■九段南一丁目地区まちづくりガイドライン素案に対するご意見の概要と区の考え方

|    |     |                    |  |  |
|----|-----|--------------------|--|--|
| 26 | その他 | 1.区内に住所を有する方(他 1名) | <p>・P3 では九段駅前広場と駅のつながりを整備すると表記されているが、建築全体では 5,000～6,000 人の新規の人の流れが発生すると予想されるが、その整備が地域貢献なのか疑問ある。実態に沿った資料を作り公表すべきである。</p> <p>・p3 で、九段駅前広場や駅とのつながりを整備することを声高に言っているが、170m のビルが建てば、1 本 2000 人としても、6000 人が行き交うようになる。そのための安全性を考えれば広場や通路の整備は当然のことであるので、特別に貢献があるとは言えない。にぎわいを言う前に、どれだけ人流が増えるのか、明記すべきである。</p> | <p>九段下駅前の現状の課題である、駅利用者等の滞留空間の不足やバリアフリー動線の視認性などの改善を図ることをまちづくりの方針とし、地区内の建物計画を通じて整備の誘導を図ります。</p> <p>また、地区内において今後計画の熟度を上げていく段階で、計画による周辺道路等への影響がないように、交通量算定の基準等に基づき指導していきます。</p>  |
| 27 | その他 | 1.区内に住所を有する方       | <p>p3 に水と緑のネットワークとあるが、街区(ビル)と街区(ビル)の間は p14 によれば 2m～10m。170m あるビルの谷間のような存在であり、風の通り道にはならない。ビルとビルの上に、植栽しても大きく育つことはないし、水と緑のネットワークと呼べる存在にはならないであろう。ここに大きな欺瞞がある。</p>   | <p>P.14 の壁面の位置の制限については、建物位置を示したのではなく、建物間の距離の最低限度を指針として示しております。</p> <p>実際の建物計画においては、建物間距離の確保について歩行者動線や滞留空間等が十分に確保できるように誘導を図ります。</p> <p>水と緑のネットワークについては、皇居や日本橋川との調和を図るため、建物間だけでなく、歩行者空間に沿った緑化を地区全体で進めていくことをまちづくりの方針としています。</p> |