

九段南一丁目地区のまちづくりについて

■位置図

区域の位置：九段南一丁目地内

区域の面積：約2.3ha



■地区の特色と課題

<地区の特色>

- 高い利便性
 - ・九段下駅、地下鉄結節点
- 周辺の自然環境
 - ・牛ヶ淵、清水濠、日本橋川の水辺空間
 - ・北の丸公園の緑地空間
- 歴史文化資源
 - ・しょうけい館
 - ・昭和館、武道館、靖国神社、築土神社
- 行政機能の集積
 - ・九段生涯学習館
 - ・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（かがやきプラザ）
 - ・合同庁舎（東京法務局など）
- 開発動向
 - ・環状第1号線（内堀通り）整備予定
 - ・九段会館テラス

<地区の課題>

**1. 駅前の歩行者滞留空間の不足**

- ・来街者を受け入れる滞留空間が不足
- ・傘を差してすれ違うことに十分な歩道幅員が不足

**2. 視認性の低いバリアフリー-EV**

- ・駅と地上をつなぐバリアフリーエレベーターは視認性が低い

**3. 幅員の狭い川沿いの歩行空間**

- ・歩車分離がされていない
- ・親水性の高い歩行者空間が整備されていない

**4. 見通しの悪いクランク状の区道**

- ・クランク状で見通しが悪く狭隘な道路（幅員4m）が残っている

**5. 防災性に課題がある老朽化建物**

- ・狭隘な4m幅員の区道に面して防災性に課題のある建物が残っている

**6. 薄暗く親水性の低い歩行空間**

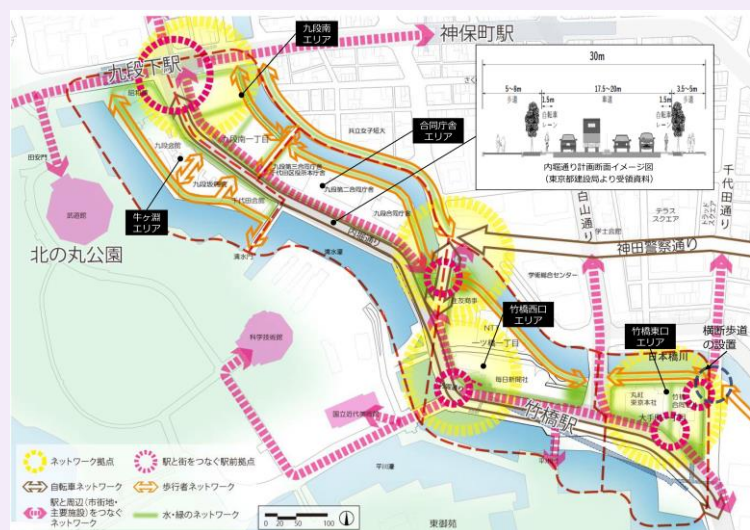
- ・高速道路の高架や護岸により薄暗く親水性の低い歩行者空間となっている
- ・自転車やバイクの違法駐輪も散見される

■まちづくりの検討経緯

平成26年6月	<ul style="list-style-type: none"> ● 「九段南一丁目地区まちづくり意見交換会」発足（北・中・南街区） ⇒地区周辺のまちづくりの動き、地区の現状を踏まえて、まちの将来像について意見交換
平成27年2月	<ul style="list-style-type: none"> ● 「九段南一丁目地区まちづくり勉強会」発足（北・中・南街区） ⇒意見交換会での意見を踏まえ、地権者が主体となる「まちづくり勉強会」に移行 ⇒3街区一体のまちづくりについて検討
平成28年8月	<ul style="list-style-type: none"> ● 「九段南一丁目地区再開発協議会」設立（北街区） ⇒再開発実現の可能性について検討開始
平成29年10月	<ul style="list-style-type: none"> ● 「九段南一丁目地区再開発準備組合」設立
令和3年6月	<ul style="list-style-type: none"> ● 「九段南一丁目地区まちづくり基本構想」改定 ⇒下記のまちづくりの方針を共有 <ol style="list-style-type: none"> ①九段下駅の駅前広場を中心とした地域の拠点形成 ②駅前広場から周辺へ繋がる快適なネットワーク整備 ③水と緑が連続するまちづくり

■ 上位計画・まちづくりステップ

■ 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）



・ 令和4年7月20日～8月3日 パブリックコメント実施

【九段南エリアのまちづくり方針】

- ▶ 地下鉄出入口のバリアフリー動線を再整備し、誰もが使いやすい駅前拠点を形成
- ▶ 歩道状空地を確保し、日本橋川両岸沿いの歩行者、緑、水辺の親水空間を創出
- ▶ 内堀通り沿いの歩道拡幅と合わせたアンブレラフリーの歩行者ネットワークを整備
- ▶ 駅前広場の整備、集客施設のイベント時にも対応する十分な歩行者空間、人を分散させるオープンスペースやにぎわい施設の整備
- ▶ 地下鉄、自転車、次世代モビリティ等の交通結節点を形成

■ 九段南一丁目地区まちづくりガイドライン（令和5年2月策定）



・ 令和5年1月11日

ガイドライン説明会開催

・ 令和5年1月10日～1月24日

パブリックコメント実施

【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

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

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

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

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

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
- 駅から皇居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改善

- 駅前広場の整備により、改札から地上出入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



■ 都市計画手続き等

- ・ 令和5年8月23日 都市計画審議会で報告
- ・ 令和5年9月 素案の公告・縦覧・説明会・意見書提出（都市計画法第16条）
- ・ 令和5年11月 案の公告・縦覧・意見書提出（都市計画法第17条）
- ・ 令和5年12月18日 都市計画審議会（審議）

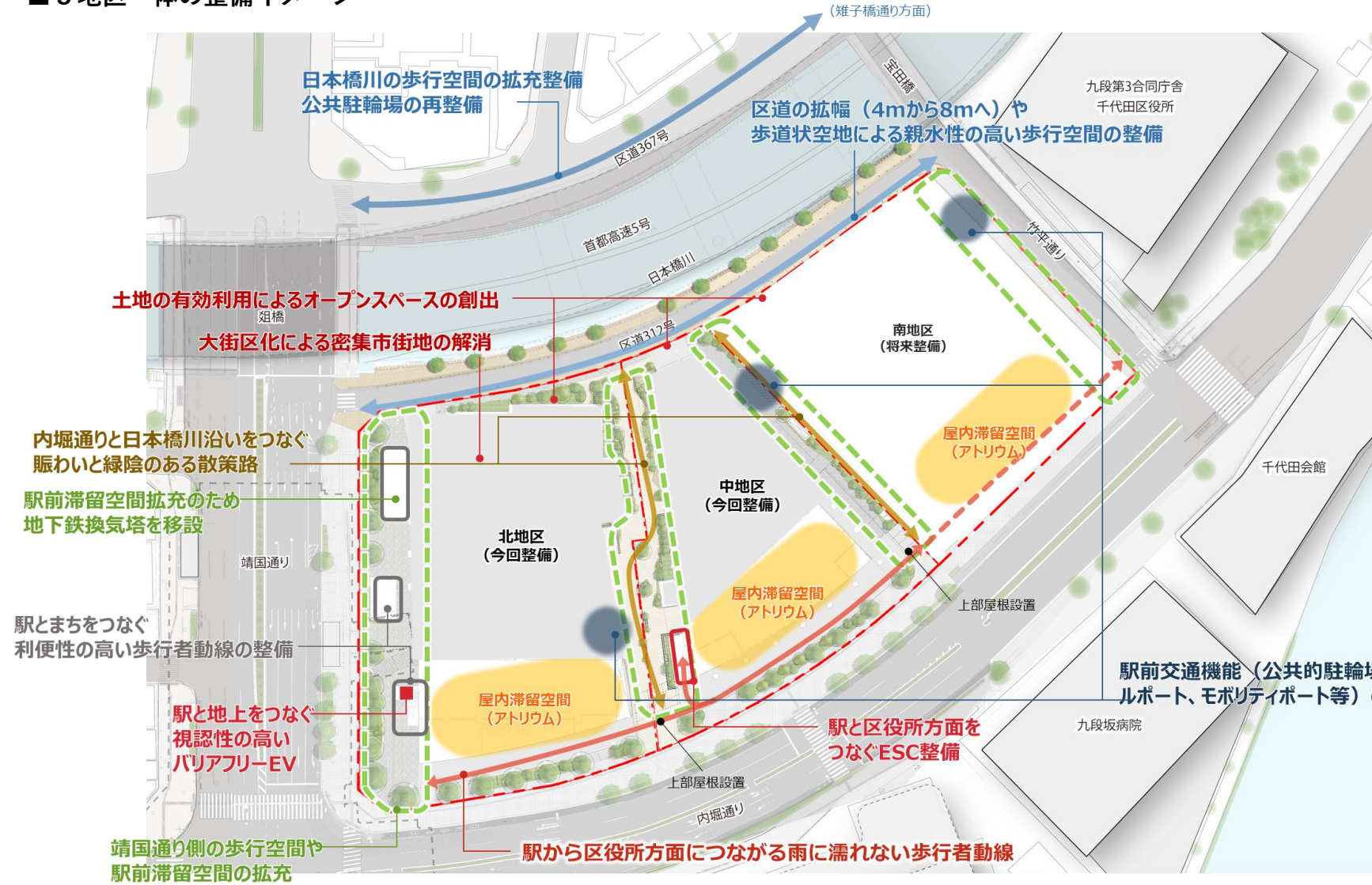
■ 都市計画決定

- ・ 再開発等促進区を定める地区計画

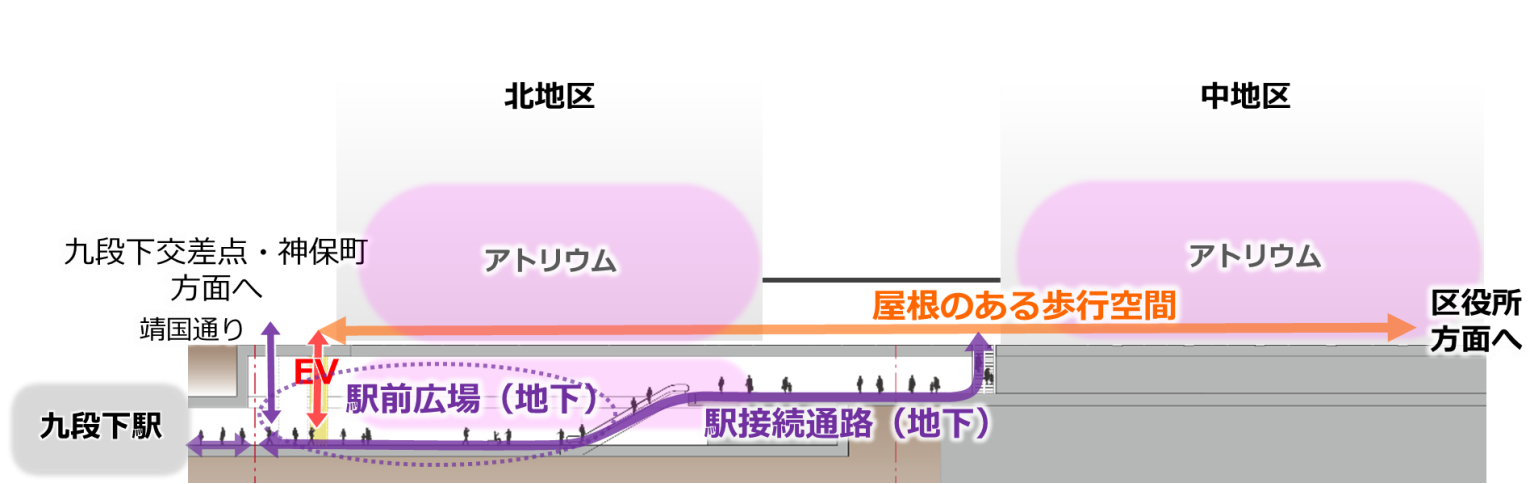
・ 街区ごとに事業手法や更新時期が異なることが想定されるため、街区ごとの段階的な廃道や廃道宅地化等も含めて今後廃道検討を行っていく

■ 上位計画を踏まえた計画イメージ

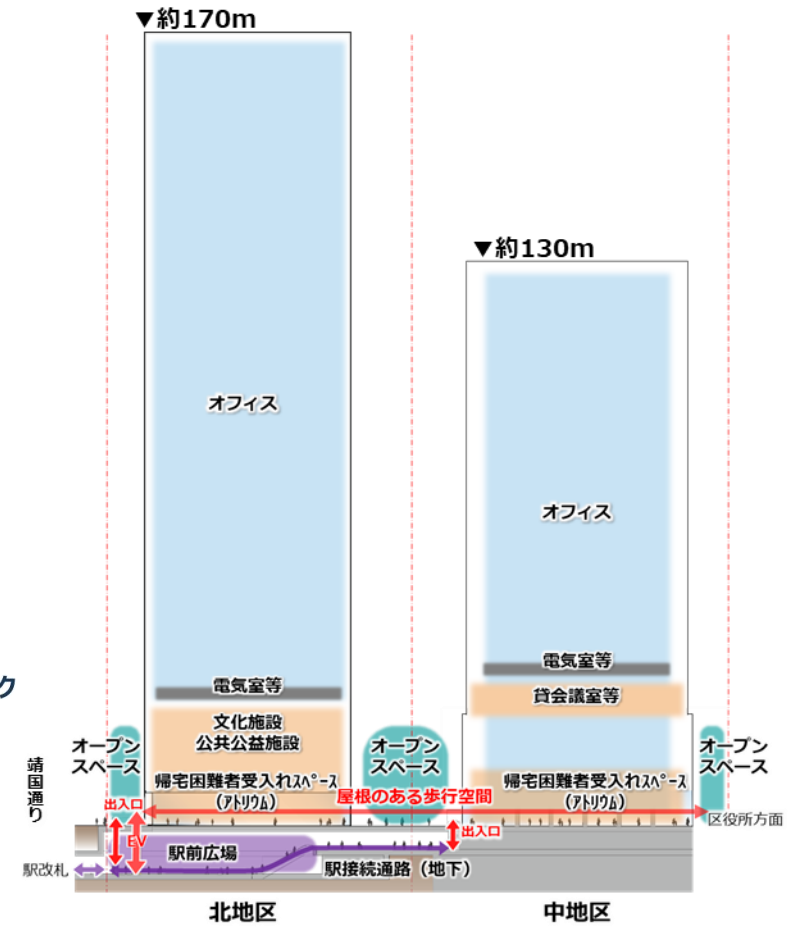
■ 3地区一体の整備イメージ



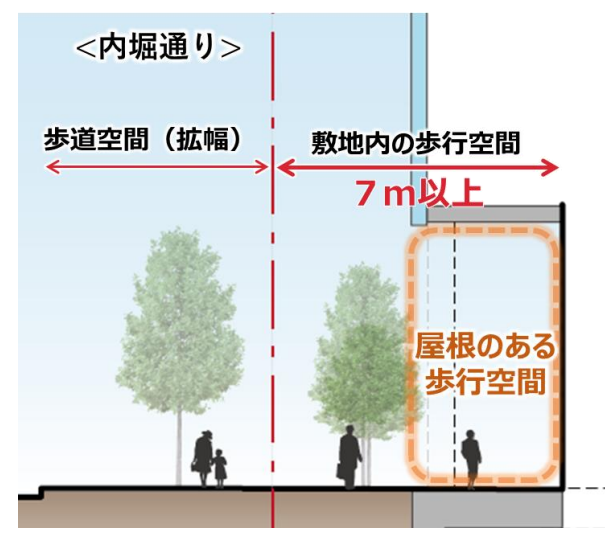
■ 駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークイメージ



イメージ図：「九段南一丁目地区まちづくりの方針に関する説明会（北・中地区事業者開催）」より一部抜粋
 ※現在検討中の内容であり、今後の関係者協議により変更となる可能性があります



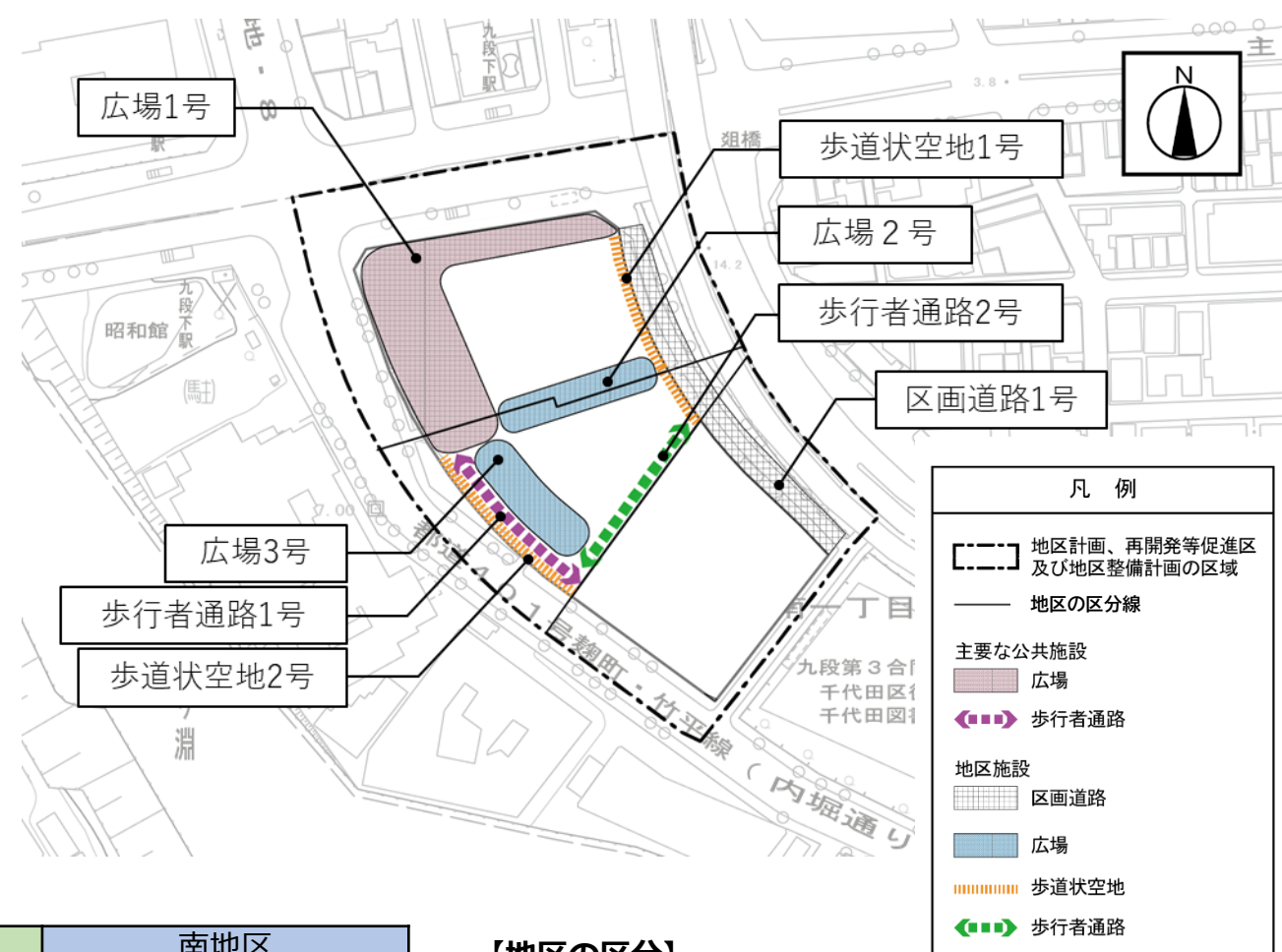
■ 屋根のある歩行空間イメージ



■ 地区計画（素案）概要

【主要な公共施設・地区施設の配置及び規模】

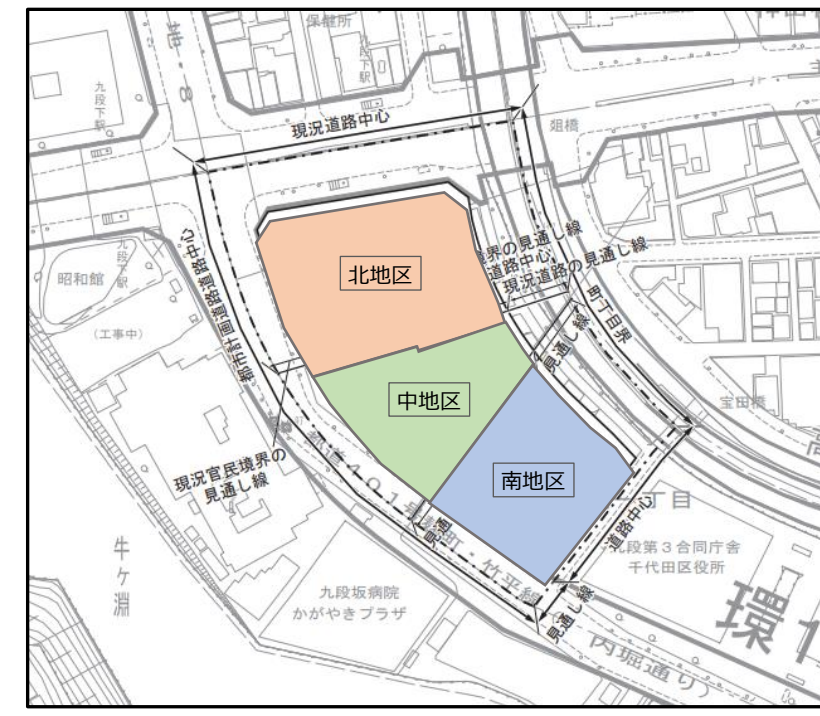
名称		規模	備考
主要な公共施設	広場1号	面積:約2,800㎡	新設 アトリウム空間（地下2階、地下1階、地上1階）、屋外広場空間、歩行者の快適性を高めるために設けるひさし、地下鉄駅からの階段、昇降施設を含む
	歩行者通路1号	幅員:3.0m、延長:約60m	新設 歩行者の快適性を高めるために設けるひさしを含む
地区施設	区画道路1号	幅員:8.0m、延長:約135m	拡幅
	広場2号	面積:約450㎡	新設
	広場3号	面積:約700㎡	新設 アトリウム空間、屋外広場空間を含む
	歩道状空地1号	幅員:2.0m、延長:約60m	新設
	歩道状空地2号	幅員:4.0m、延長:約60m	新設
	歩行者通路2号	幅員:5.0m、延長:約60m	新設



【建築物等に関する事項】

項目	北地区	中地区	南地区
建築物等の用途の制限	店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物を禁止		
建築物の容積率の最高限度	1,250%※	990%	—
建築物の容積率の最低限度	400%	400%	—
建築物の建蔽率の最高限度	80%	80%	—
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	500㎡	—
建築物の建築面積の最低限度	300㎡	300㎡	—
壁面の位置の制限	次ページ参照		
建築物等の高さの最高限度	170m	130m	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	良好な都市景観の形成に資するものとする 屋外広告物は、大きさや設置場所に留意し、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする		—
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域には、門、塀、広告物等の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない		—

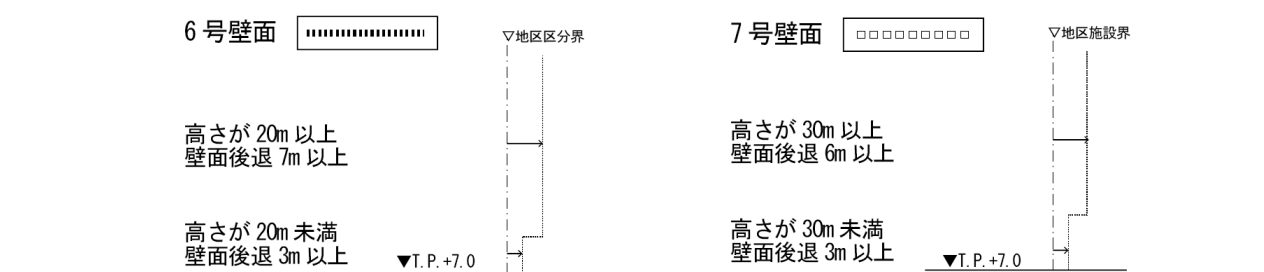
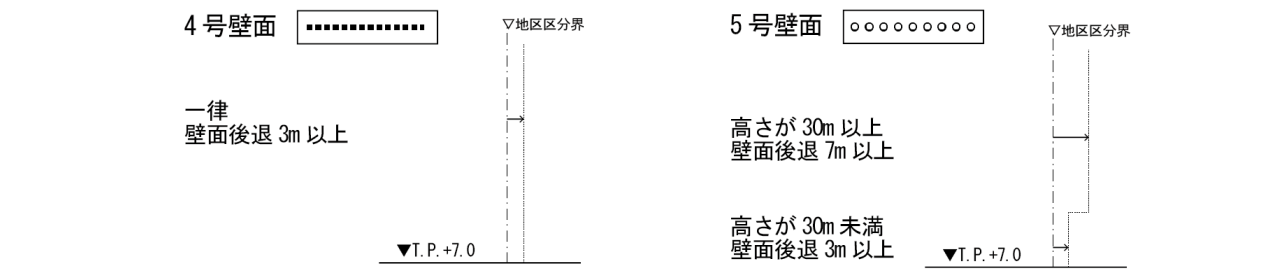
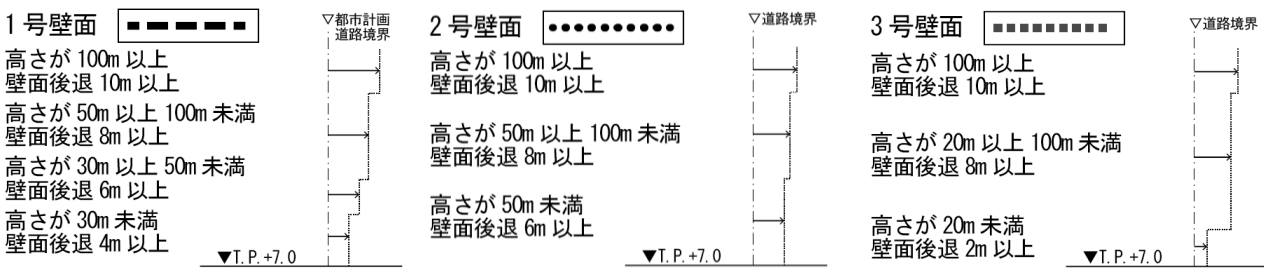
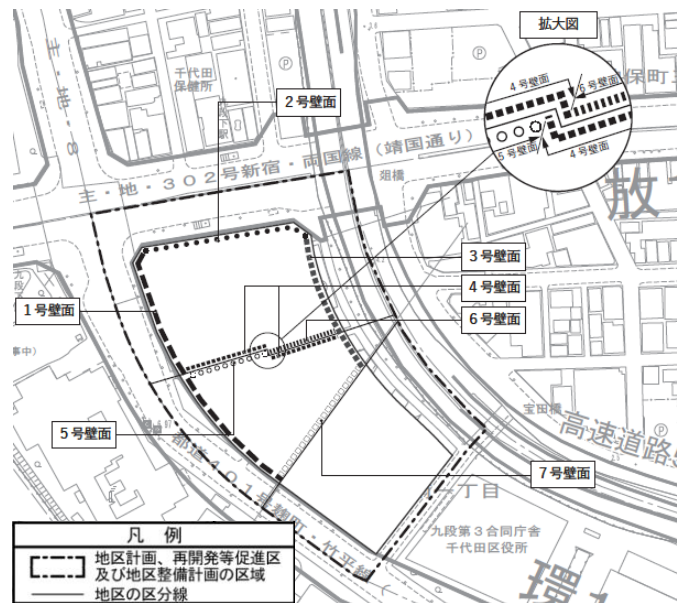
【地区の区分】



※200%以上を駅周辺の歩行者ネットワークの拡充や日本橋川沿いの親水空間の改善のための整備に寄与するものとする

■ 地区計画（素案）概要

【※壁面の位置の制限】



※九段南一丁目地区まちづくりガイドラインでお示した考え方に基づき、壁面の位置の制限を定める。

【隣地斜線の扱いについて】

隣地斜線については特定行政庁の区域指定により解除を予定

- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第56条第1項第2号柱書中の括弧書の規定に基づく区域指定
- ・ 都市計画審議会の議を経て特定行政庁が指定

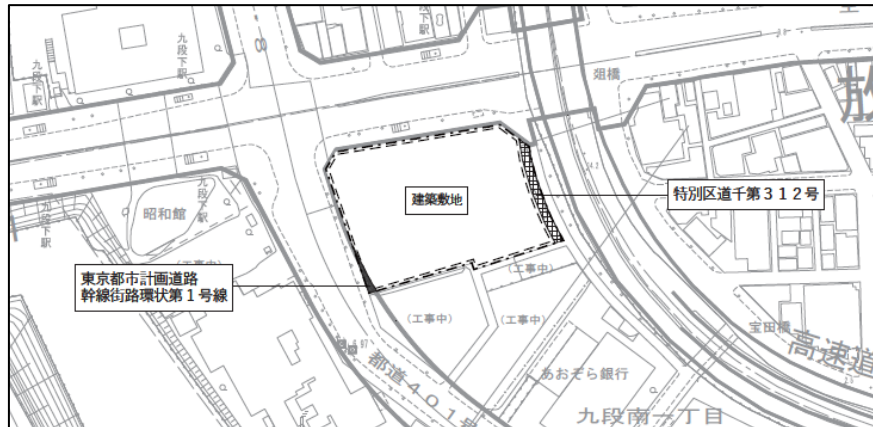
■ 第一種市街地再開発事業概要

■ 名称及び区域

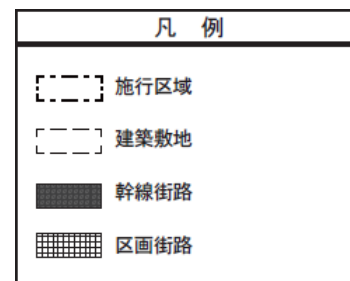
名称：九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業
面積：約0.6ha

■ 公共施設の配置及び規模

- ・ 幹線街路：東京都市計画道路幹線街路環状第1号線（道路事業にて整備）
- ・ 区画街路：特別区道千第312号 幅員4.0m〔全幅員8.0m〕、延長約55m（拡幅）



【公共施設の配置】



■ 建築物の整備

建築面積	約4,100㎡
延べ面積(容積対象面積)	約82,000㎡ (約67,625㎡)
主要用途	事務所、店舗、公共公益施設、駐車場等
建築物の高さの限度	<p>高層部：170m 低層部：30m、20m</p>

■ 建築敷地の整備

建築敷地面積	約5,410㎡
整備計画	敷地内に駅前広場や歩行者通路、歩道と一体となった歩道状空地等を整備する。
参考	地区計画区域内にあり。