

令和5年度第4回 千代田区都市計画審議会

東京都市計画地区計画

九段南一丁目地区地区計画の決定

資料 総括図 …P. 1

計画書 …P. 2

計画図 …P. 8

参考図 …P. 12

理由書 …P. 14

東京都市計画地区計画 九段南一丁目地区地区計画 総括図



新宿区

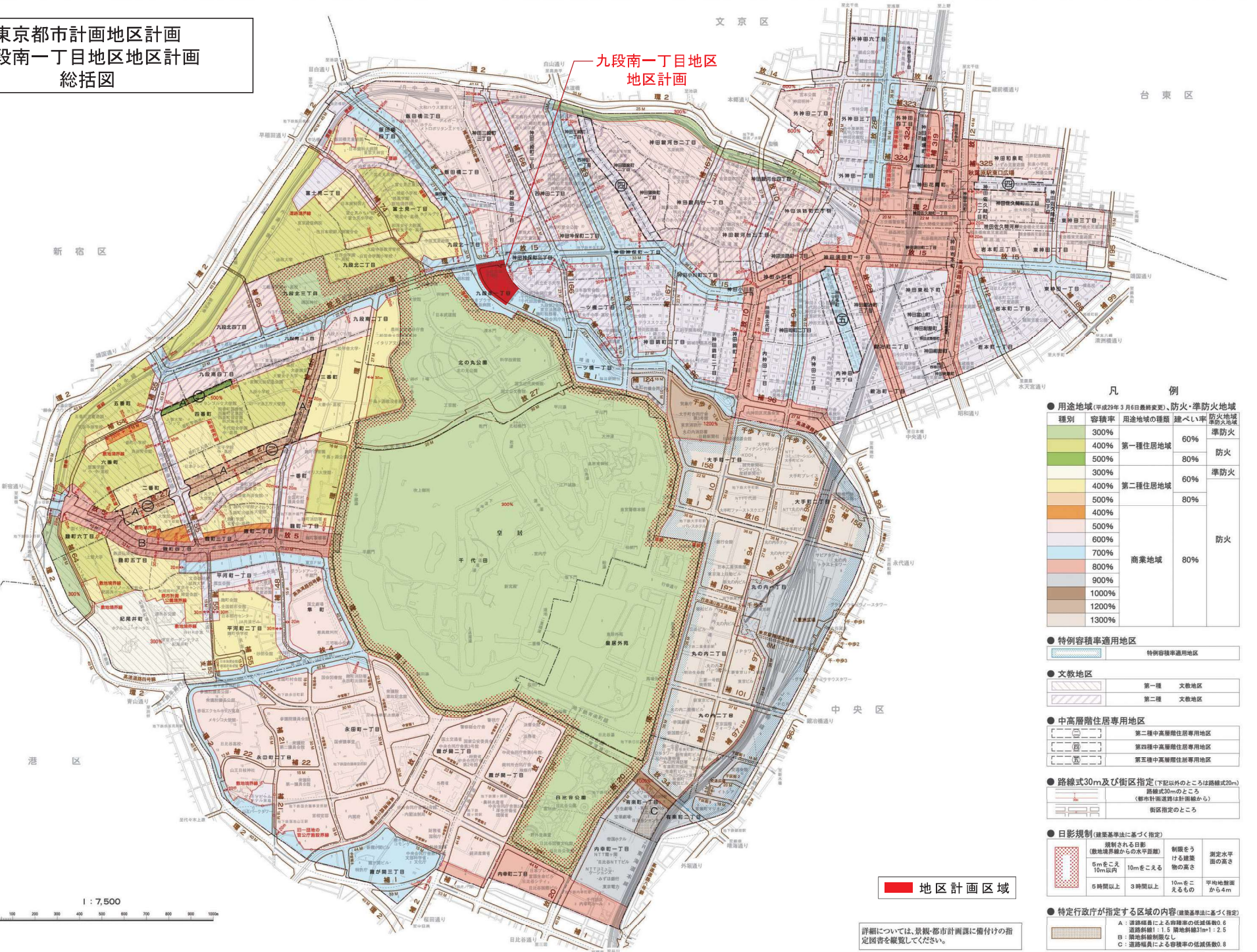
文京区

台東区

中央区

港区

九段南一丁目地区
地区計画



1 : 7,500

地区計画区域

詳細については、景観・都市計画課に備付の指定図書をご覧ください。

凡 例

種別	容積率	用途地域の種類	建ぺい率	防火地域
第一種住居地域	300%	第一種住居地域	80%	防火
	400%		80%	防火
第二種住居地域	300%	第二種住居地域	60%	準防火
	400%		60%	準防火
商業地域	500%	商業地域	80%	防火
	400%			
	500%			
	600%			
	700%			
	800%			
900%				
1000%				
1200%				
1300%				

● 特別容積率適用地区

● 文教地区

● 中高層階住居専用地区

● 路線式30m及び街区指定(下記以外は路線式20m)

● 日影規制(建築基準法に基づく指定)

● 特定行政庁が指定する区域の内容(建築基準法に基づく指定)

東京都市計画地区計画の決定（千代田区決定）（案）

都市計画九段南一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	九段南一丁目地区地区計画
位 置 ※	千代田区九段南一丁目地内
面 積 ※	約 2.3 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、地下鉄3路線が結節する地下鉄九段下駅前に位置しており、駅至近の利便性の高い立地から業務・商業系用途や官公庁施設が集積し、近年では本地区隣接街区において、高齢者総合サポートセンター「かがやきプラザ」、旧九段会館の保存・建替プロジェクト「九段会館テラス」の整備が行われている。また、内濠や日本橋川の水辺、皇居の緑などの豊かな自然環境を有し、周辺には靖国神社や日本武道館など国内外から人々が訪れる象徴的な施設が立地するなど、都心有数の潤いと賑わいが共存するエリアである。地区に隣接する東京都市計画道路幹線街路環状第1号線（内堀通り）は、拡幅整備が進められており、自転車道の整備等が予定されている。</p> <p>一方、駅周辺の歩行者空間についてはバリアフリー対応が不十分であるほか、集客施設のイベント時などには、オープンスペースの不足による駅前の混雑が課題となっており、交通結節点に相応しい駅前空間の再整備や日本橋川沿いにおける親水性の高い歩行者空間の創出が求められている。</p> <p>本地区を含む九段下駅周辺は、「千代田区都市計画マスタープラン（令和3年5月）」において、ビジネス・サービス・文化交流・行政などの拠点機能を有するとともに、骨格的な緑と水辺から居心地のよい空間をつなげる「高度機能創造・連携拠点」の形成を目指すことが位置づけられている。また、竹橋エリアを含む広域的な歩行者ネットワークや水辺環境の整備の方針として「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）」を策定している。さらに、千代田区及び地元勉強会により「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）」、「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）」を策定しており、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、水と緑が連続するまちづくり等の実現を目指している。</p> <p>このため、本地区では、業務、商業、文化施設、公共公益施設などの複合的な都市機能の集積、安全で快適な駅とまちを結ぶ歩行者ネットワークの形成、公共駐輪場・バイク駐輪場等の配置による駅前拠点としての交通結節機能の強化に向け、街区再編による土地の高度利用を図る。併せて、牛ヶ淵や清水濠、日本橋川などの地区周辺の資源を活かした日本橋川沿いにおける親水性の高い歩行者空間の創出や、賑わい形成に資する沿道空間、オープンスペースの整備により、周辺環境と調和した賑わいや潤いのある街並みの実現を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>(1) 広場等の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地下鉄九段下駅と直結し、駅とまちの結節空間の役割を担うとともに、周辺集客施設でのイベント時の駅利用者等が快適に過ごすことのできる滞留空間を拡充し、九段下の拠点形成を図るための重層的で、建築内外一体的な広場を整備する。内堀通り側には、歩行機能を補完する通路機能を確保する。 ・ 北地区・中地区の間には駅前の回遊性の向上を図るとともに、地区の賑わい形成に寄与するための広場を一体的に整備する。 ・ 中地区は、一般開放される建築内外一体的な広場空間を整備する。内堀通り側には雨天時にも快適に通行できる歩行者空間を補完する通路機能を確保する。 <p>(2) 道路等の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前拠点に相応しい健全で合理的な土地の高度利用を図るため、街区再編を行う。 ・ 地域の円滑な交通処理および日本橋川沿いの潤いある歩行者ネットワークを実現するため、区画道路1号（特別区道千第312号）の拡幅整備を行う。 <p>(3) その他の公共空地の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の公共公益施設等の利用者が雨天時にも快適に通行できる歩行者空間を内堀通り沿いに整備する。 ・ 中地区と南地区の間には、皇居周辺のみどりや日本橋川などの潤いある街並みと調和する歩行者空間を整備する。 ・ 日本橋川沿いに親水性の高い歩行空間を創出するため、歩道と一体的な歩道状空地を整備する。 ・ 地下鉄九段下駅と九段合同庁舎や千代田区役所本庁舎、医療・福祉施設等の公共公益施設を結ぶ歩行者ネットワークを強化するため、歩道と一体的な歩道状空地を整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>(1) 地下鉄九段下駅前の拠点に相応しい良好な街並みを形成するため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>(2) 周辺市街地と調和した街並みを形成し、安全で快適な歩行者空間を創出するため、「九段南一丁目地区まちづくりガイドライン」に則り、建築物の壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めるとともに、隣地斜線制限を緩和する。</p> <p>(3) 内堀通り沿いの快適な歩行者ネットワーク形成に資する一体感のある建築物の低層部空間や、建物間のヒューマンスケールな歩行者空間を形成する。</p> <p>(4) 駅前を頂点として南側の高層建物とも調和した地下鉄九段下駅前の拠点に相応しいまとまりある群景を形成するとともに、皇居やお濠などの周辺の水や緑と調和した景観形成を図る。</p>

再 開 発 等 促 進 区	位 置	千代田区九段南一丁目地内					
	面 積	約2.3ha					
	土地利用に関する基本方針※	<p>(1) 九段下駅前拠点としての交通結節機能の強化に向け、街区再編による土地の高度利用を図る。</p> <p>(2) 地下鉄九段下駅前の滞留空間に面して賑わい施設を配置するとともに、業務、商業、文化施設、公共公益施設等の集積により、千代田区の中核に相応しい高度機能創造・連携拠点を創出する。</p>					
	主要な公共施設の配置及び規模※	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	広場	広場1号	—	—	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。	
	その他の公共空地	歩行者通路1号	3.0m	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。	

地区整備計画	位置		千代田区九段南一丁目地内					
	面積		約2.3ha					
	地区施設の配置及び規模		種類	名称	幅員	延長	面積	備考
			道路	区画道路1号	8.0m	約135m	—	拡幅
			広場	広場2号	—	—	約450㎡	新設
				広場3号	—	—	約700㎡	新設 アトリウム空間、屋外広場空間を含む。
			その他の公共空地	歩道状空地1号	2.0m	約60m	—	新設
				歩道状空地2号	4.0m	約60m	—	新設
				歩行者通路2号	5.0m	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。
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	北地区		中地区		南地区
		面積	約1.1ha		約0.5ha		約0.7ha	
建築物等の用途の制限※		風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。						
建築物の容積率の最高限度※		10分の125 ただし、10分の20以上を「九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針」で示された、九段下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。		10分の99		—		
建築物の容積率の最低限度		10分の40		10分の40		—		
建築物の建蔽率の最高限度	10分の8		10分の8		—			

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	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図3に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当するものはこの限りではない。</p> <p>(1) 地下鉄駅の出入口上屋及び給排気施設の部分</p> <p>(2) 歩行者の快適性や安全性を高めるために設けるひさし、階段、スロープその他これらに類するもの</p>		—
建築物等の高さの最高限度	170m	130m	—
	<p>建築物等の高さの最高限度に係る高さの算定においては、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。</p>		—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>(1) 建築物及び工作物の形態及び意匠は、千代田区景観まちづくり計画に適合し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</p> <p>(2) 屋外広告物は、大きさ及び設置場所に留意し、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。</p>		—
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた壁面後退区域においては、門、柵、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。ただし、次の各号に該当するものはこの限りではない。</p> <p>(1) 花壇、植栽帯、ベンチその他これらに類するもの</p> <p>(2) 歩行者の安全上設ける塀、柵その他これらに類するもの</p> <p>(3) 案内板その他これに類するもの</p>		—

(※知事協議事項)

建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。

- 1 建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとに平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分のうち、昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
- 2 昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分
- 3 建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）II3（1）の用途に供する部分

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由：良好な業務、商業、文化施設、公共公益施設等が集積した高度機能創造・連携拠点を形成するとともに、駅前の滞留空間となる広場等の公共的空間を創出することにより、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図るため、再開発等促進区を定める地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画（案） 九段南一丁目地区地区計画 位置図

〔千代田区決定〕

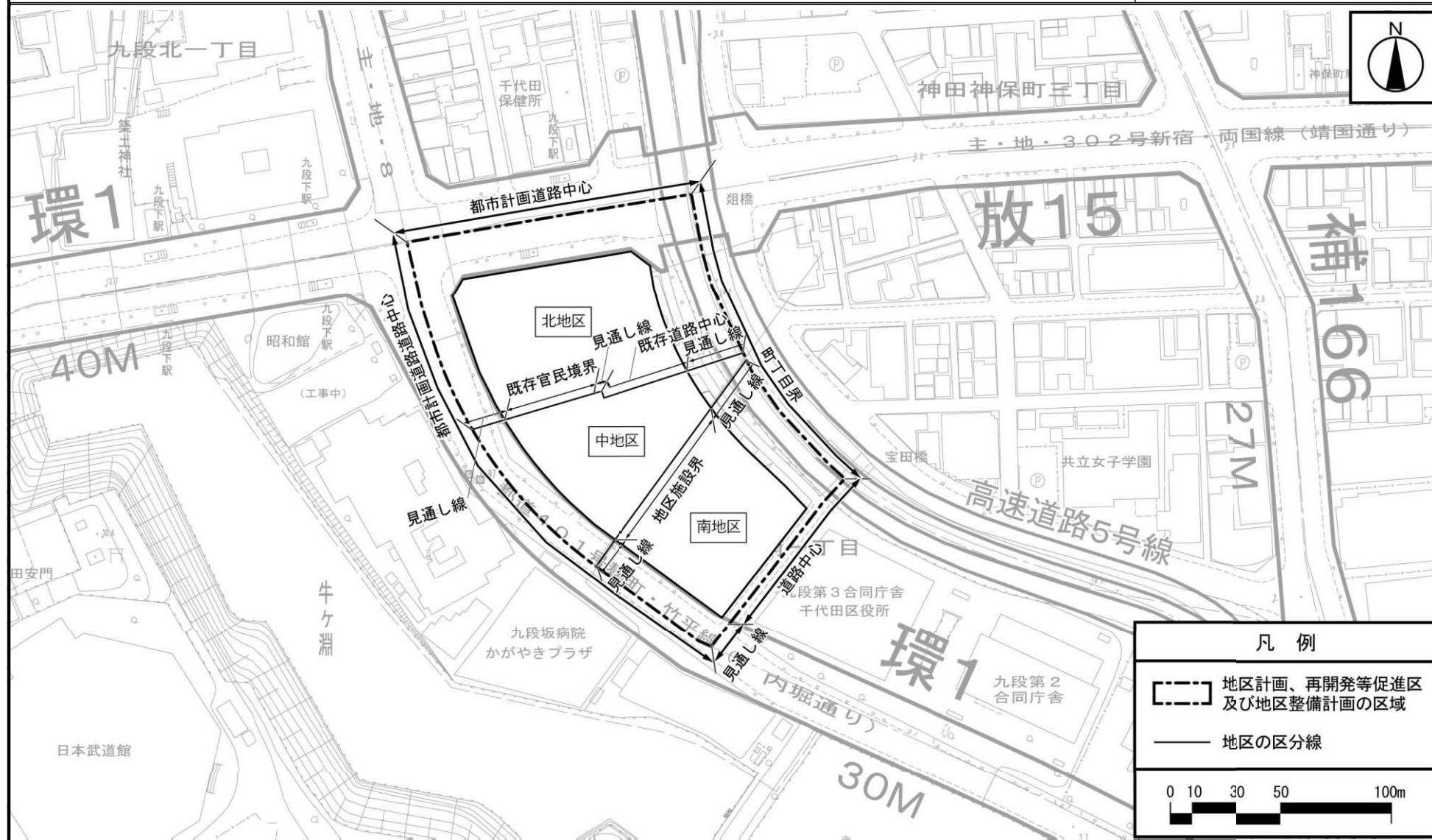


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT 利許第 05-102 号
（承認番号）5 都市基交都第 18 号、令和 5 年 6 月 7 日（承認番号）5 都市基街都第 100 号、令和 5 年 6 月 14 日

東京都市計画地区計画（案）

九段南一丁目地区地区計画 計画図1 区域図

〔千代田区決定〕

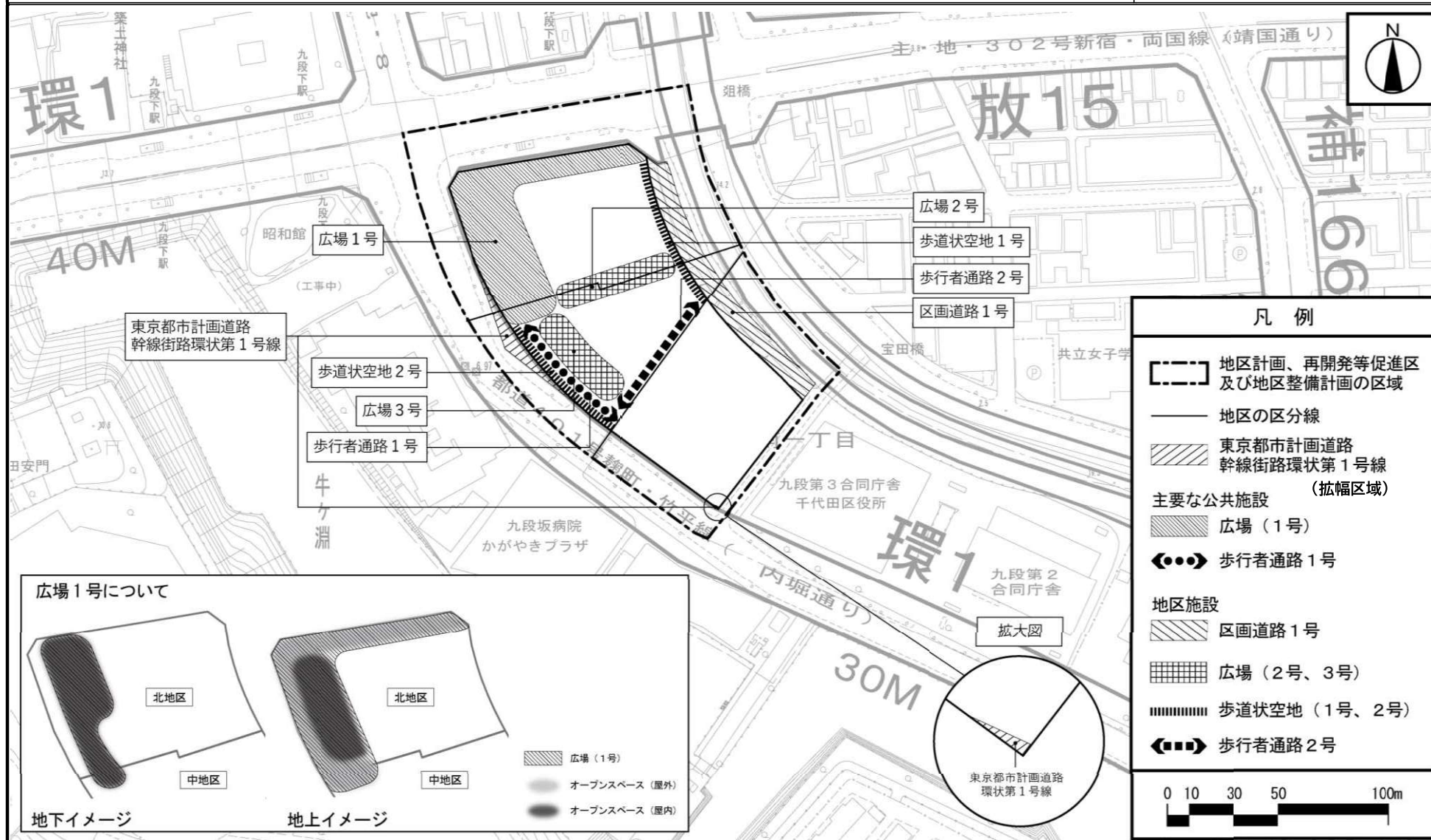


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT 利許第 05-102 号（承認番号）5 都市基交都第 18 号、令和 5 年 6 月 7 日（承認番号）5 都市基街都第 100 号、令和 5 年 6 月 14 日

東京都市計画地区計画（案）

九段南一丁目地区地区計画 計画図2 公共施設図

〔千代田区決定〕



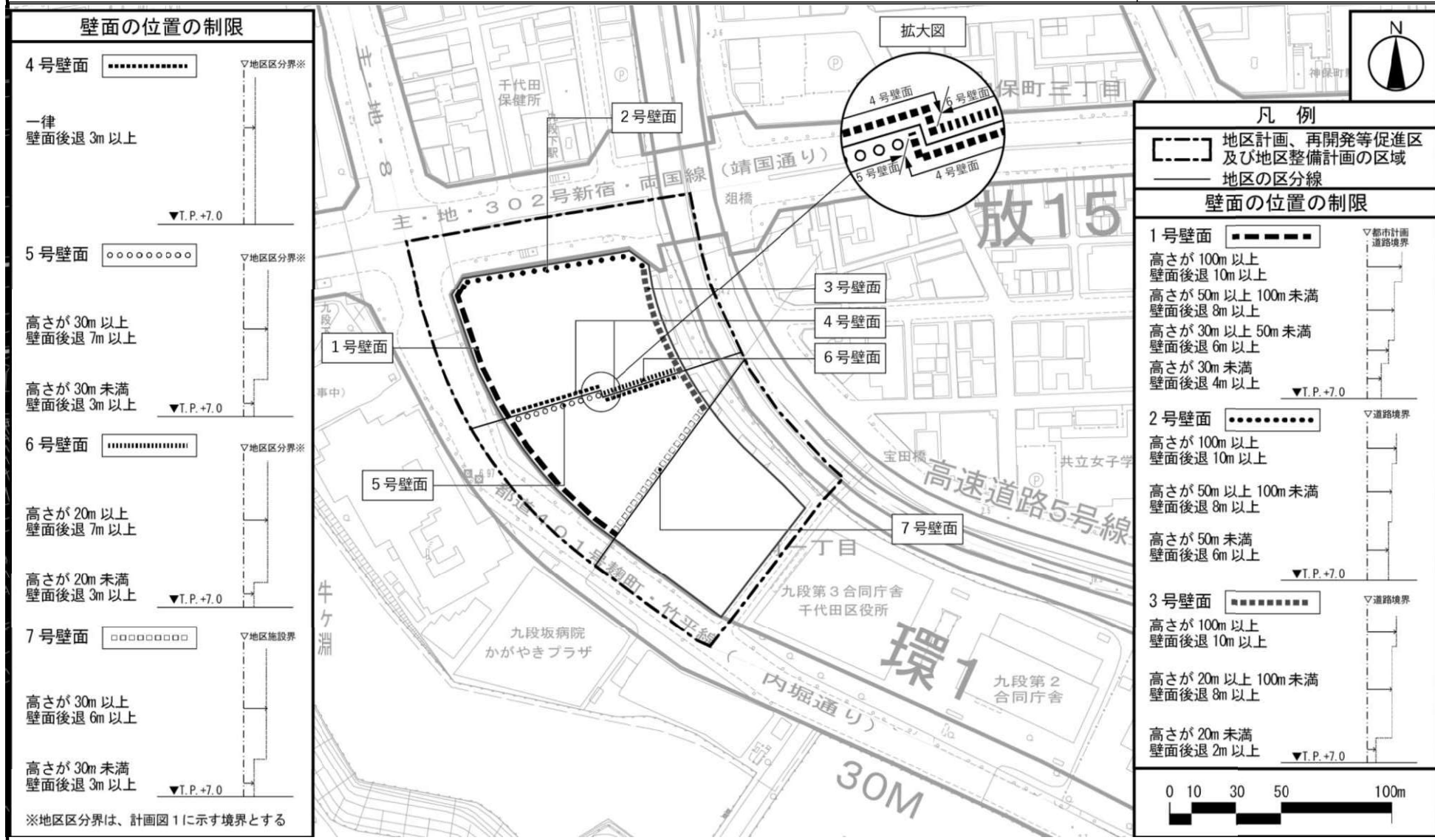
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) MMT 利許第 05-102 号 (承認番号) 5 都市基交都第 18 号、令和 5 年 6 月 7 日 (承認番号) 5 都市基街都第 100 号、令和 5 年 6 月 14 日

東京都市計画地区計画（案）

九段南一丁目地区地区計画 計画図3

壁面の位置の制限図

〔千代田区決定〕

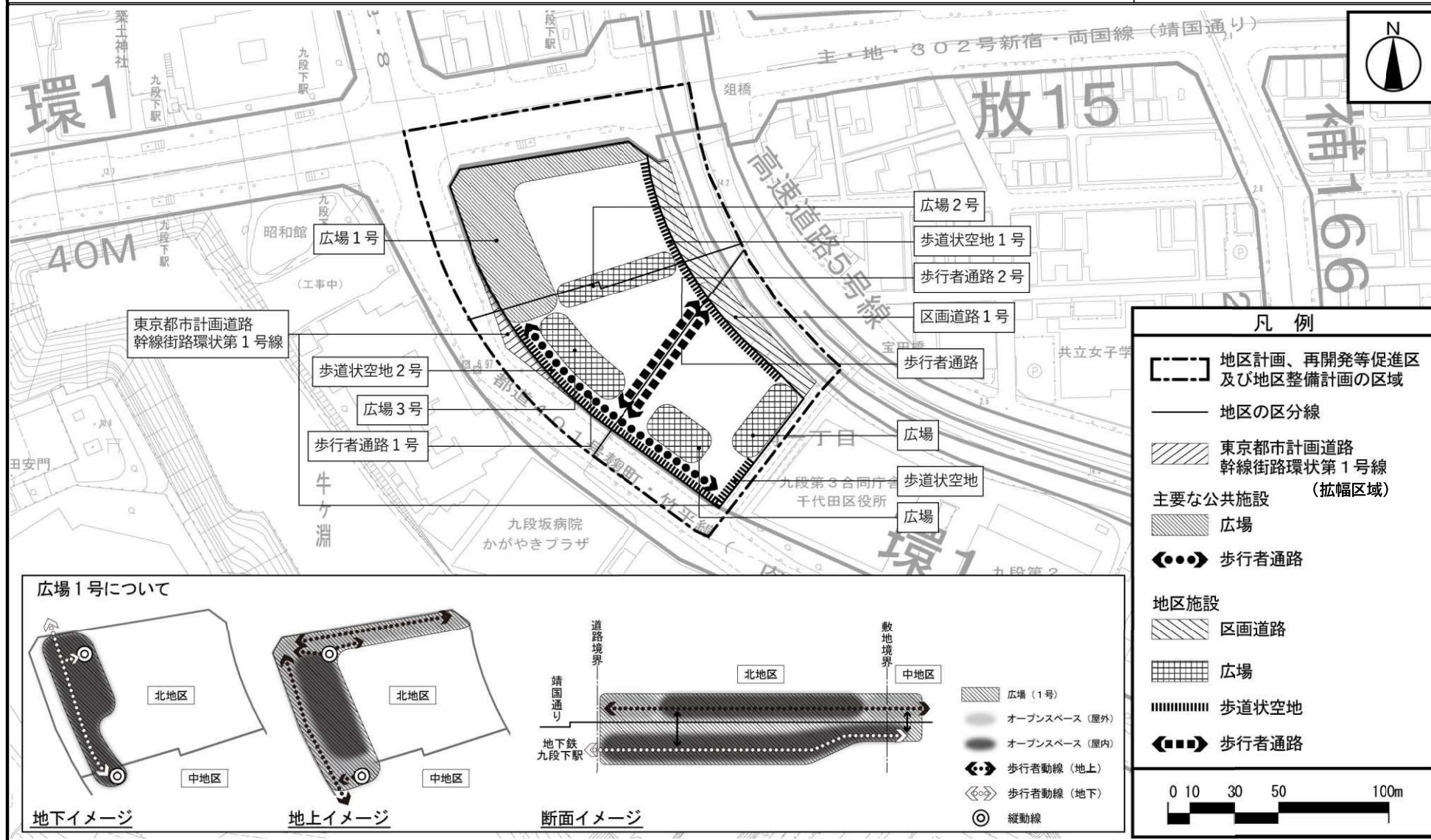


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) MMT 利許第 05-102 号 (承認番号) 5 都市基交都第 18 号、令和 5 年 6 月 7 日 (承認番号) 5 都市基街都第 100 号、令和 5 年 6 月 14 日

東京都市計画地区計画（案）

九段南一丁目地区地区計画 参考図（方針附図1）

〔千代田区決定〕

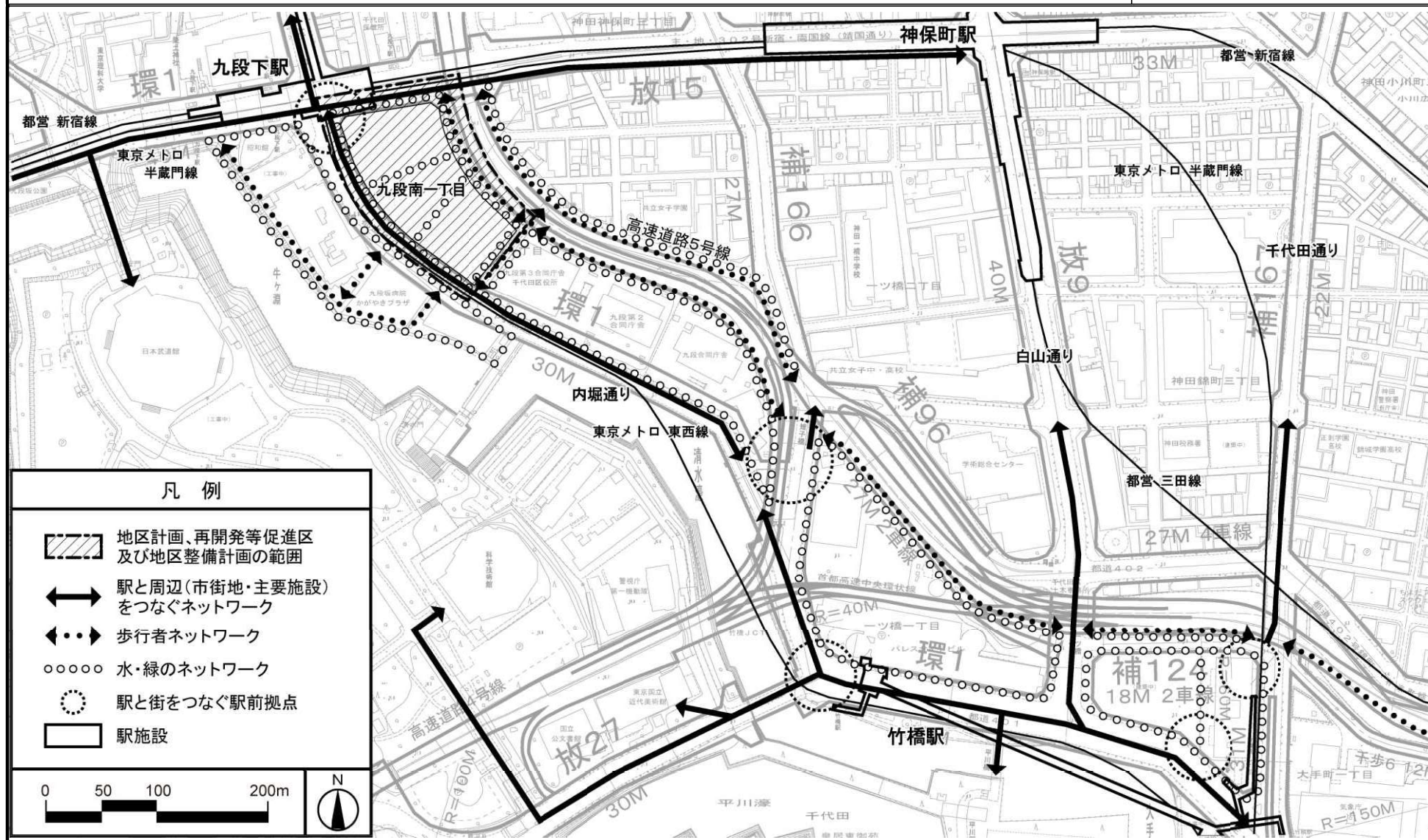


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT 利許第05-102号 (承認番号)5都市基交都第18号、令和5年6月7日 (承認番号)5都市基街都第100号、令和5年6月14日

東京都市計画地区計画（案）

九段南一丁目地区地区計画 参考図（方針附図2）

〔千代田区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT 利許第05-102号（承認番号）5都市基交都第18号、令和5年6月7日（承認番号）5都市基街都第100号、令和5年6月14日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画 地区計画 九段南一丁目地区 地区計画（千代田区決定）

2 理由

本地区は、「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年改定）」において、交通結節機能及び歩行者ネットワークの強化を図り、内濠や日本橋川等の歴史的な水辺空間と調和した建物の更新と高度利用により、業務、商業、行政、文化・交流など複合的で多様な機能が集積し、活力とにぎわいの拠点を形成することとされている。また、「千代田区都市計画マスタープラン（令和3年5月改定）」では、高度機能創造・連携拠点到位置付けられ、まちの顔となる主要な都市機能が集積する中で、緑と水辺、公共・民間の空間、地上・地下の連続的・一体的なデザインや空間活用を進め、多様な人が集まり、活動しやすい環境を充実させていく拠点とすることとしている。

一方、九段下駅周辺の歩行者空間についてはバリアフリー対応が不十分であるほか、集客施設のイベント時などには、オープンスペース不足による駅前の混雑が課題となっており、交通結節点に相応しい駅前空間の再整備が必要とされている。加えて、日本橋川沿いにおける親水性の高い歩行者空間の創出が求められている。

これらのまちの課題への対応として、「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）」では、竹橋エリアを含む広域的な親水空間の創出や歩行者ネットワークの方針を定めたほか、地元住民等とともに「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）」、「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）」を策定し、九段下駅の駅前広場を中心とした地域の拠点形成、駅前広場から周辺へ繋がる快適なネットワーク整備、水と緑が連続するまちづくり等のまちづくり方針を共有してきた。

これらを踏まえ、3地区で連携した駅前の滞留空間等の広場及び日本橋川沿いにおける親水性の高い歩行者空間の誘導に併せて、北地区において、市街地再開発事業により土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、良好な業務、商業、文化施設、公共公益施設等が集積した複合市街地並びに高度機能創造・連携拠点を形成するため、九段南一丁目の一部区域約2.3ヘクタールについて、地区計画を決定するものである。