

令和5年度第4回 千代田区都市計画審議会

東京都市計画第一種市街地再開発事業

九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業の決定

資料 総括図 …P.1

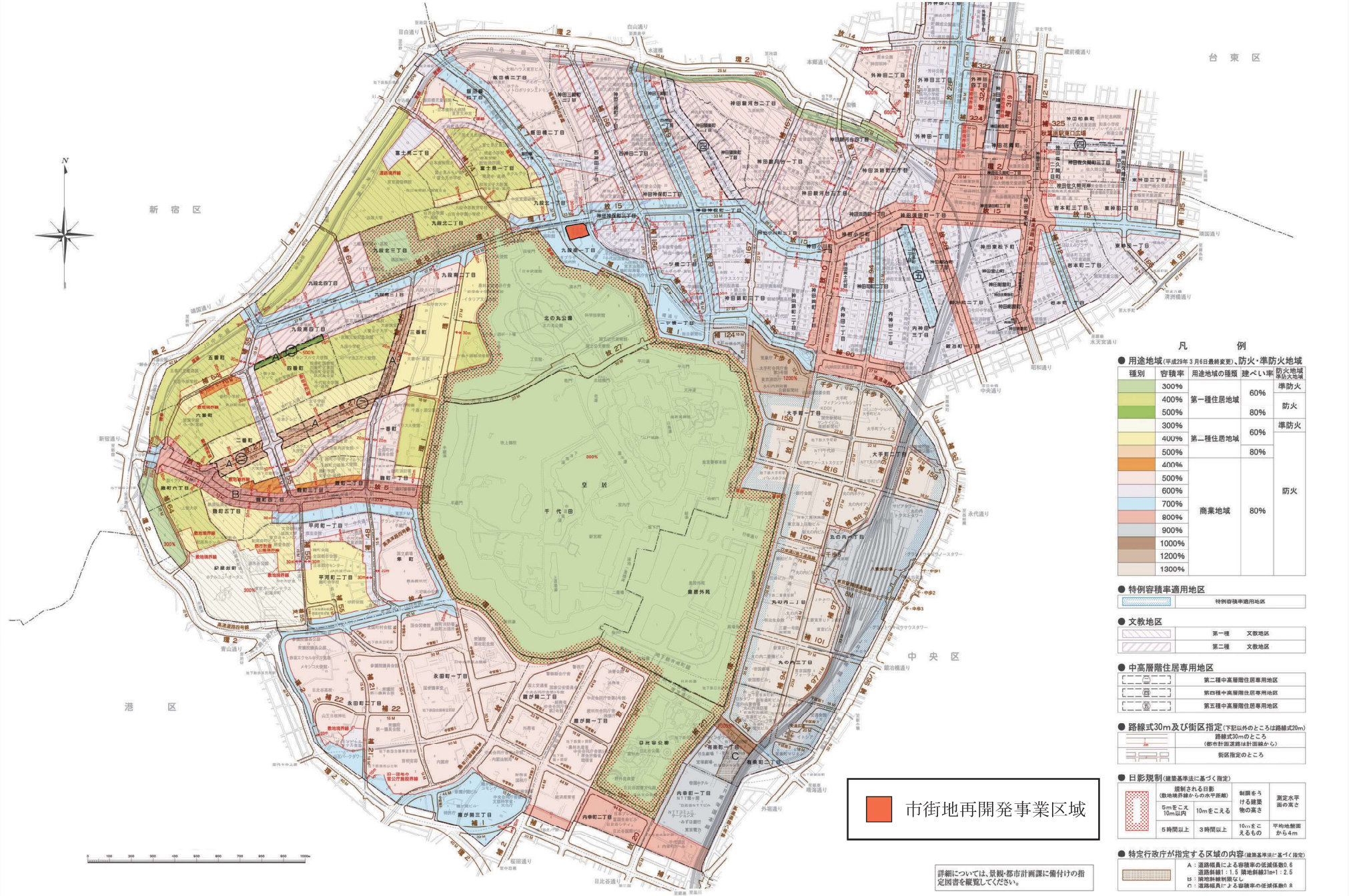
計画書 …P.2

計画図 …P.3

理由書 …P.6

東京都市計画第一種市街地再開発事業 九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業 総括図

この図は、東京都市計画第一種市街地再開発事業（案）に基づき作成されたものであり、最終的な都市計画決定とは異なる場合があります。



凡例

種別	容積率	用途地の種類	建ぺい率	防火地域
第一種住居地域	300%	第一種住居地域	60%	準防火
	400%		80%	防火
	500%		80%	防火
	300%		60%	準防火
第二種住居地域	400%	第二種住居地域	60%	防火
	500%		80%	
	600%		80%	
	700%		80%	
商業地域				80%
● 特例容積率適用地区				
● 文教地区				
● 中高層階住居専用地区				
● 路線式30m及びび街区指定(下記以外のところは路線式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)				

市街地再開発事業区域

詳細については、景観・都市計画課に備付けの指定図書を縦覧してください。

(案)

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千代田区決定）
都市計画九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

名 称	九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積	約0.6 ha				
公共施設の 配置及び規模	種 別	名 称	規 模		備 考
	幹線街路	東京都市計画道路 幹線街路環状第1号線	別に都市計画に定めるとおり		道路事業にて整備
	区画道路	特別区道千第312号	幅員 4 m〔8 m〕、延長 約55 m		拡 幅
建築物の整備	建築面積	延べ面積〔容積対象面積〕	主要用途	高さの限度	備 考
	約4,100 m ²	約82,200 m ² 〔約67,625 m ² 〕	事務所、店舗、 公共公益施設、 駐車場等	高層部：170 m 低層部：30 m 20 m	
建築敷地の整備	建築敷地面積	整 備 計 画			
	約5,410 m ²	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	再開発等促進区を定める地区計画区域内にあり。				

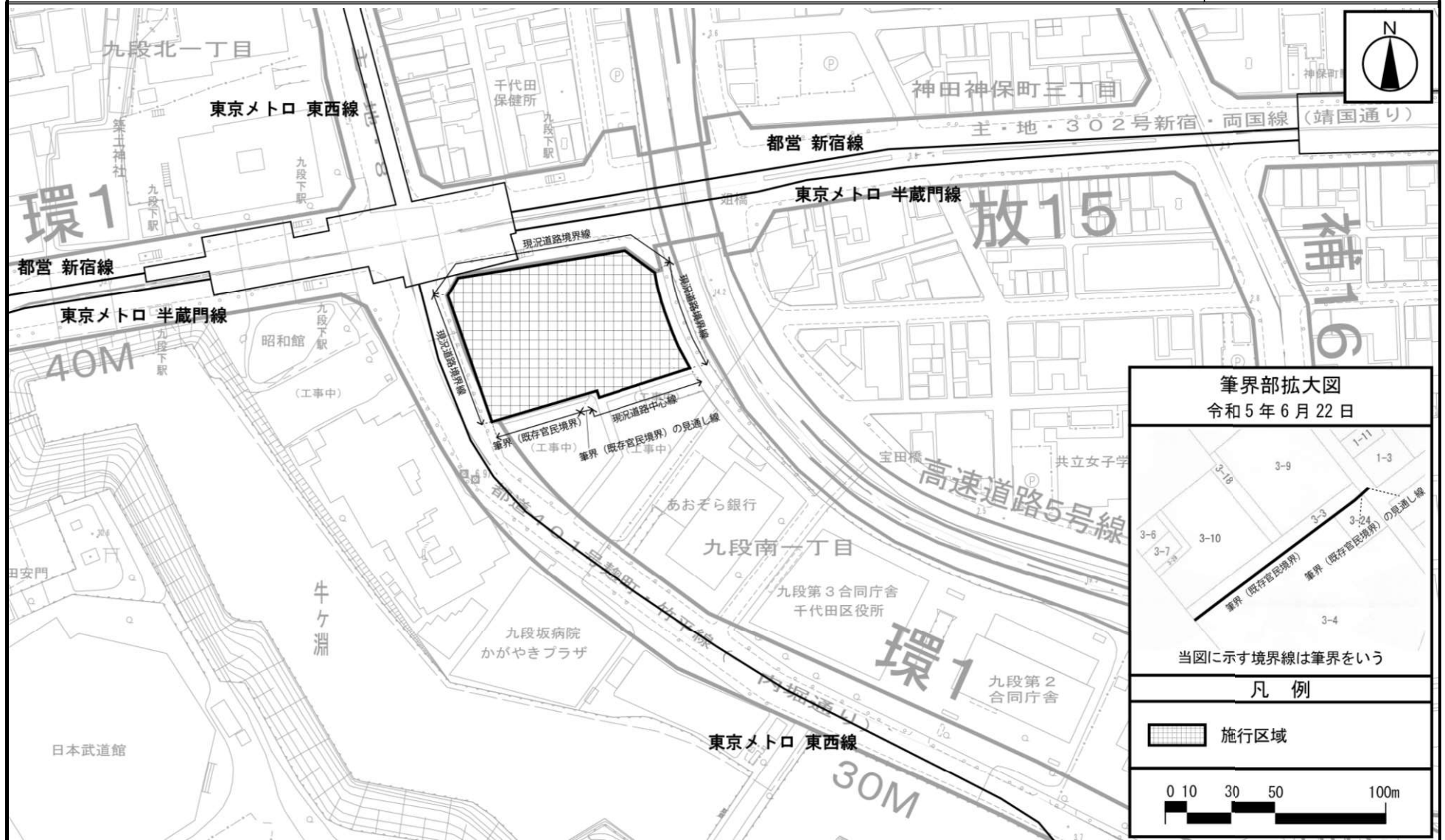
施行区域、公共施設の配置及び建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり。

理由：駅前の滞留空間及び駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークを整備するとともに、街区再編による土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図り、業務、商業、文化施設、公共公益施設等が集積する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、第一種市街地再開発事業を決定するものである。

東京都市計画第一種市街地再開発事業（案）

九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図1 施行区域図

〔千代田区決定〕

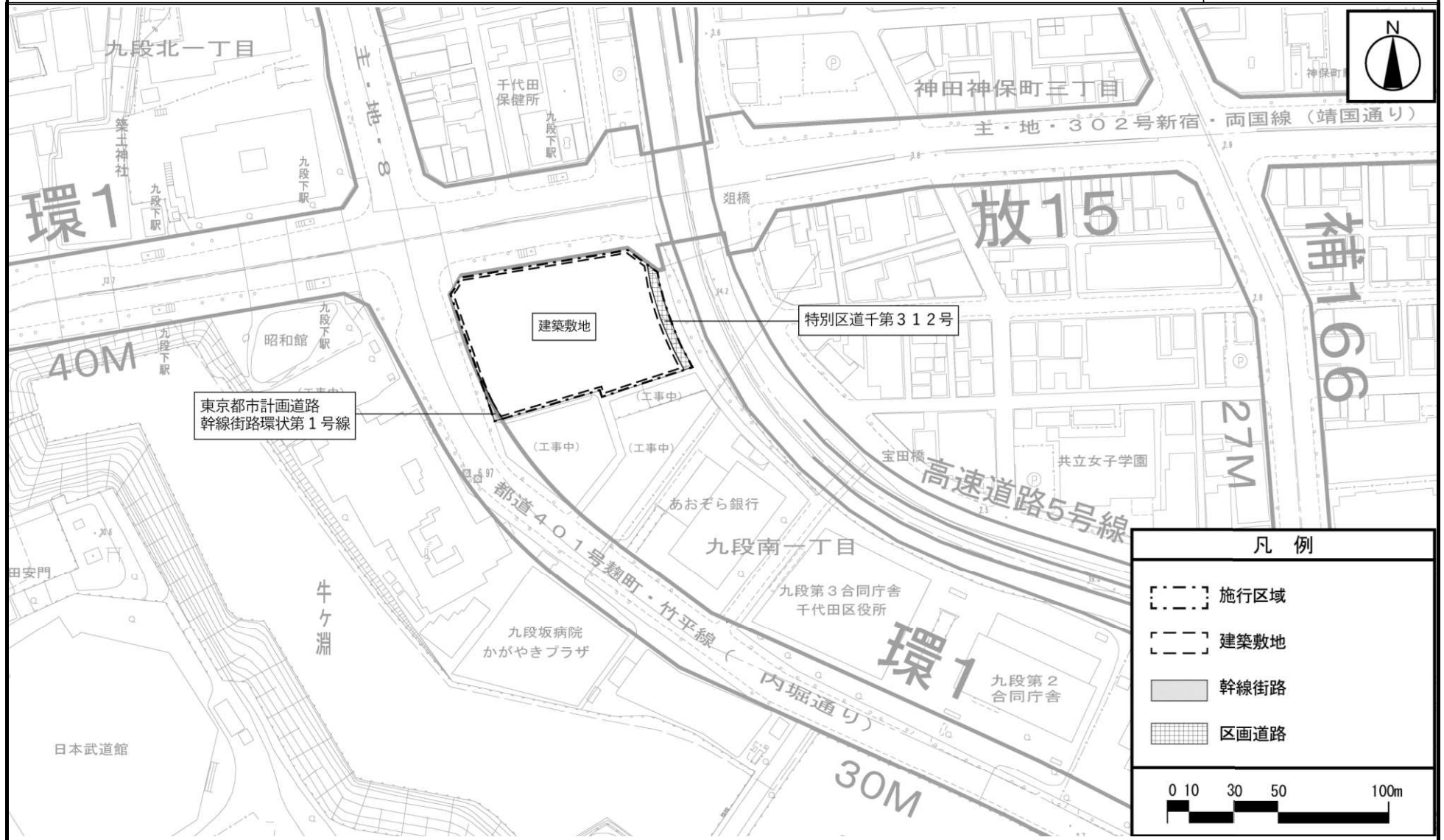


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT 利許第05-102号（承認番号）5都市基交都第18号、令和5年6月7日（承認番号）5都市基街都第100号、令和5年6月14日

東京都市計画第一種市街地再開発事業（案）

九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業 計画図2 公共施設の配置図

〔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

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画 第一種市街地再開発事業

九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業（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、駅前の滞留空間及び駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークを整備するとともに、街区再編による土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図り、業務、商業、文化施設、公共公益施設等が集積する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0.6ヘクタールについて、第一種市街地再開発事業を決定するものである。