

令和7年11月10日
組合設立認可
東京都告示第千四十号

九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

九段南一丁目地区市街地再開発組合

目次

1 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4 設計の概要	3
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	

5 事業施行期間..... 7

(1) 事業施行期間（予定）

(2) 建築工事期間（予定）

6 資金計画..... 8

(1) 資金計画

添付書類

(1) 施行地区の位置図

(2) 施行地区の区域図

(3) 設計図

1) 施設建築物の設計図

2) 施設建築敷地の設計図

3) 公共施設の設計図

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

九段南一丁目地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

九段南一丁目地区市街地再開発組合

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

九段南一丁目地区（以下「当地区」とする。）は地下鉄3線が結節する九段下駅前に位置している。

当地区を含む九段下地域では、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、高齢者総合サポートセンター「かがやきプラザ」の整備や、九段会館の保存・開発事業などの都市開発事業が進められている。また、内濠や日本橋川の水辺、皇居のみどり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集客施設が立地している都心有数の潤いと賑わいが共存するエリアである。

上位計画である「千代田区都市計画マスタープラン」においては、九段下駅周辺は、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の方針として「九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針」、九段下駅周辺においては区及び地元勉強会による「九段南一丁目地区まちづくり基本構想」「九段南一丁目地区まちづくりガイドライン」が策定され、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。

一方、駅周辺の歩行者空間については地区内のバリアフリールートがわかりにくい等の課題があるほか、集客施設のイベント時などには靖国通り及び内堀通りに多くの人が一時的に集まり、九段下交差点周辺のオープンスペース不足による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、日本橋川沿いの区道312号線や区道367号線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。

(2) 事業の目的

当地区では、業務、商業、公共公益施設などの複合的な都市機能集積、街区再編による土地の高度利用を図り、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。

また、「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を行うものとし、駅周辺では重層的で建築内外一体的な広場の整備や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を図り、日本橋川沿いにおける道路整備と併せた親水性の高い歩行者空間の創出や、地区の回遊性向上に寄与するオープンスペースの整備、沿道の賑わい機能の配置等により、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ことを目的として事業を行う。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は、東京都千代田区九段南一丁目に位置する約 0.6ha の区域である。西側を東京都市計画道路幹線街路環状第 1 号線（特例都道第 401 号麴町竹平線（内堀通り））、北側を東京都市計画道路幹線街路放射第 15 号線（主要地方道第 302 号新宿両国線（靖国通り））、東側を特別区道千第 312 号、南側を特別区道千第 313 号および建築基準法第 42 条第 2 項の道路に囲まれている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）のとおり

(3) 施行地区の区域

東京都千代田区九段南一丁目

[宅地]

1 番 1、1 番 2、1 番 3、1 番 4、1 番 5、1 番 6、1 番 7、1 番 8、1 番 9、1 番 10、1 番 11、
1 番 12、3 番 1、3 番 2、3 番 3、3 番 5、3 番 6、3 番 7、3 番 9、3 番 10、3 番 18、3 番 27、3
番 28、3 番 29

なお、施行地区となるべき区域内には、道路である公有地（特別区道千第 311 号の一部、特別区道千第 313 号の一部）を含む

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）のとおり

(5) 施行地区の面積

約 0.6ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

九段南一丁目地区では北・中・南地区で再開発等促進区を定める地区計画が定められており、当地区（北地区）と中地区では地下接続や広場整備等、一体的な整備が位置づけられている。それらを踏まえて当地区では九段下駅前の拠点に相応しい良好な街並みを形成し、周辺市街地の街並みとも調和した地区としてまとまりのある魅力的な都市景観を形成するため、広場や歩行者空間などの公共的な空間の創出と、周辺の街並みと調和した建物の形成を図るよう努める。

また、集積する行政機能と連携した拠点として相応しい都市機能の更新や公共公益施設等の導入、防災拠点機能の拡充を図る。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

建物低層部には地域の賑わい創出に資する店舗等の賑わい施設と、公共公益施設等を配置する。また、災害時には帰宅困難者受け入れ施設となり、常時には一般開放されるアトリウムを配置する。

建物は免震構造とすることで耐震性能を確保するとともに、洪水ハザードマップ（神田川版）の浸水深が 0.1～0.5m と予測されていることを踏まえて電気室を上層階に整備する等、災害時にも利用可能な非常用電源設備や防災備蓄倉庫等の設置、雨水流出抑制に係る取組により安全・安心に配慮した計画とする。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率
約 5,410 m ²	約 4,100 m ²	約 81,260 m ²	約 76%	約 1250%

(注 1)

(注 2)

注 1) 駐車場面積等を含む

注 2) 容積対象面積 約 67,625 m²

(ハ) 各階床面積等

階	用途	床面積	備考
PHF	屋上機械室	約 260 m ²	構造 : 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、鉄筋 コンクリート造 規模 : 地上 32 階・地下 3 階 建物高さ : 約 170m 容積対象面積 : 約 67,625 m ²
32F	事務所	約 2,230 m ²	
31F	事務所	約 2,230 m ²	
30F	事務所	約 2,230 m ²	
29F	事務所	約 2,230 m ²	
27F	事務所	約 2,230 m ²	
26F	事務所	約 2,230 m ²	
25F	事務所	約 2,180 m ²	
24F	事務所	約 2,270 m ²	
23F	事務所	約 2,210 m ²	
22F	事務所	約 2,210 m ²	
21F	事務所	約 2,210 m ²	
20F	事務所	約 2,210 m ²	
19F	事務所	約 2,210 m ²	
18F	事務所	約 2,210 m ²	
17F	事務所	約 2,210 m ²	
16F	事務所	約 2,160 m ²	
15F	事務所	約 2,160 m ²	
14F	事務所	約 2,160 m ²	
13F	事務所	約 2,160 m ²	
12F	事務所	約 2,160 m ²	
11F	事務所	約 2,160 m ²	
10F	事務所	約 2,160 m ²	
9F	事務所	約 2,160 m ²	
8F	事務所	約 1,510 m ²	
7F	事務所	約 1,530 m ²	
6F	機械室	約 1,740 m ²	
	免震層		
5F	公共公益施設	約 2,100 m ²	
4F	公共公益施設	約 2,100 m ²	
3F	公共公益施設	約 1,640 m ²	
2F	店舗等	約 1,900 m ²	
1F	店舗	約 3,140 m ²	
B1F	駐車場、店舗	約 2,700 m ²	
B2F	駐車場、店舗、 駅コンコース	約 3,820 m ²	
B3F	駐車場	約 3,330 m ²	
PIT	駐車場	約 2,480 m ²	
合計	-	約 81,260 m ²	

※端数処理の関係で各階の床面積を加算した面積は、全体（計）床面積と必ずしも一致しない

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

隣接する中地区と一体となって、九段南一丁目地区地区計画において主要な公共施設又は地区施設として定められる広場、歩道状空地などを整備し、駅とまちの結節空間として駅利用者等が快適に過ごすことができ、賑わい形成にも寄与するオープンスペースを拡充するとともに、日本橋川沿いに親水性の高い歩行者空間を創出や周辺環境と調和した潤いのある街並みの実現を図る。

(ロ) 広場

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が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、重層的で建築内外が一体的な駅前広場を整備する。

また、内堀通り側には駅から中地区方面へ地下接続するとともに、歩道の歩行機能を補完するアンブレラフリーな通路機能を確保する。

さらに、地下鉄換気塔の移設と合わせ、靖国通り沿いの歩行者空間も整備する。

(ハ) 歩道状空地

区道 312 号の整備とあわせて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。

(ニ) 有効空地率

当地区の敷地面積に対して、有効空地率は約 60%とする。

(ホ) 駐車場

駐車場は施設建築物の地下階に設置する。また、駐車場出入口を区道 312 号側に設けることで、内堀通り側の交通処理計画、歩行者環境の改善を図る。

(ヘ) 緑化施設

東京における自然の保護と回復に関する条例、千代田区緑の基本計画に適合するよう、植樹帯、樹木を設けるとともに、施設建築物の屋上の一部についても緑化を行う。

また、内堀通り沿いには、街路樹と合わせた敷地内の高木植栽や低層屋上部の緑化により、皇居につながみどりのネットワークを創出する。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

特別区道千第 312 号は、日本橋川沿いの親水性の高い歩行者ネットワークとして上位計画に位置付けられているが、歩道整備がされておらず、幅員 4m の狭隘な道路となっているこ

とから、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、8mに拡幅整備を行う。

なお、東京都市計画道路環状街路1号線（内堀通り）は、別に都市計画が定められており、本事業では用地供出し、道路事業による整備が予定されている。

(ロ) 公共施設調書

種別	名称	幅員 (m)	公共施設 管理者	備考
幹線街路	東京都市計画道路幹線街路環状第1号線 (特例都道第401号麴町竹平線(内堀通り))	別に都市計画に定めるとおり	東京都	道路事業にて整備
区画街路	特別区道千第312号	幅員 4m [8m]、延長 約 55m	千代田区	拡幅

※幅員における〔 〕内は、再開発事業施行地区外も含めた全幅員を示す。

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類(3)-1) のとおり

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類(3)-2) のとおり

3) 公共施設の設計図

添付書類(3)-3) のとおり

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 組合設立認可公告の日 ～ 至 令和 16 年 3 月末日

(2) 建築工事期間（予定）

建築工事着工 令和 10 年 10 月

竣工 令和 15 年 3 月

6 資金計画

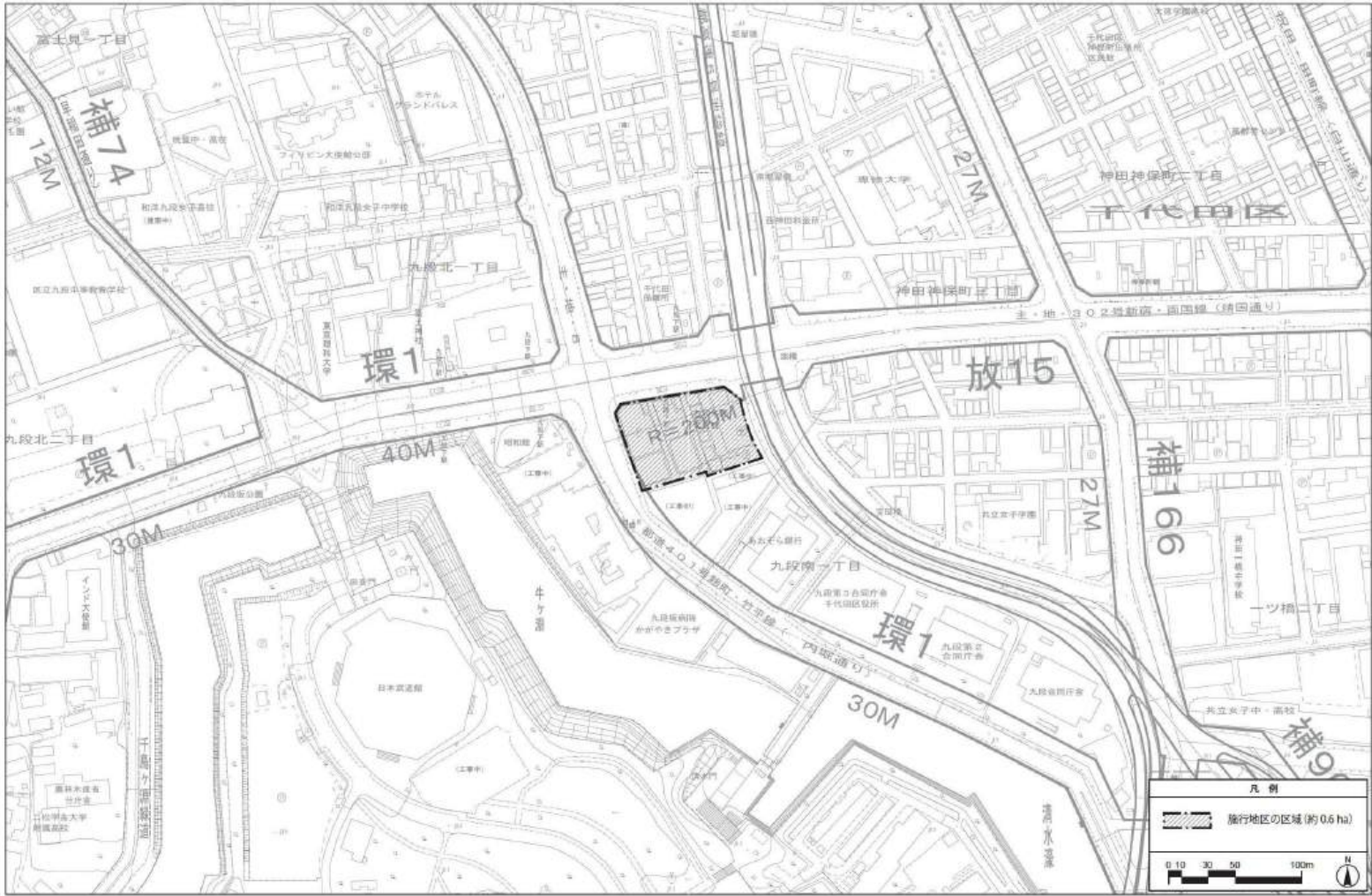
(1) 資金計画

単位:百万円

収入金	項目	金額
	補助金	
		6,522
	参加組合員負担金	
		86,651
	合計	93,173

支出金	項目	金額
	調査設計計画費	
		2,431
	土地整備費	
		2,803
	補償費	
		7,195
	工事費	
		73,158
	事務費等	
		7,588
	合計	93,173

添付書類（１）施行地区の位置図



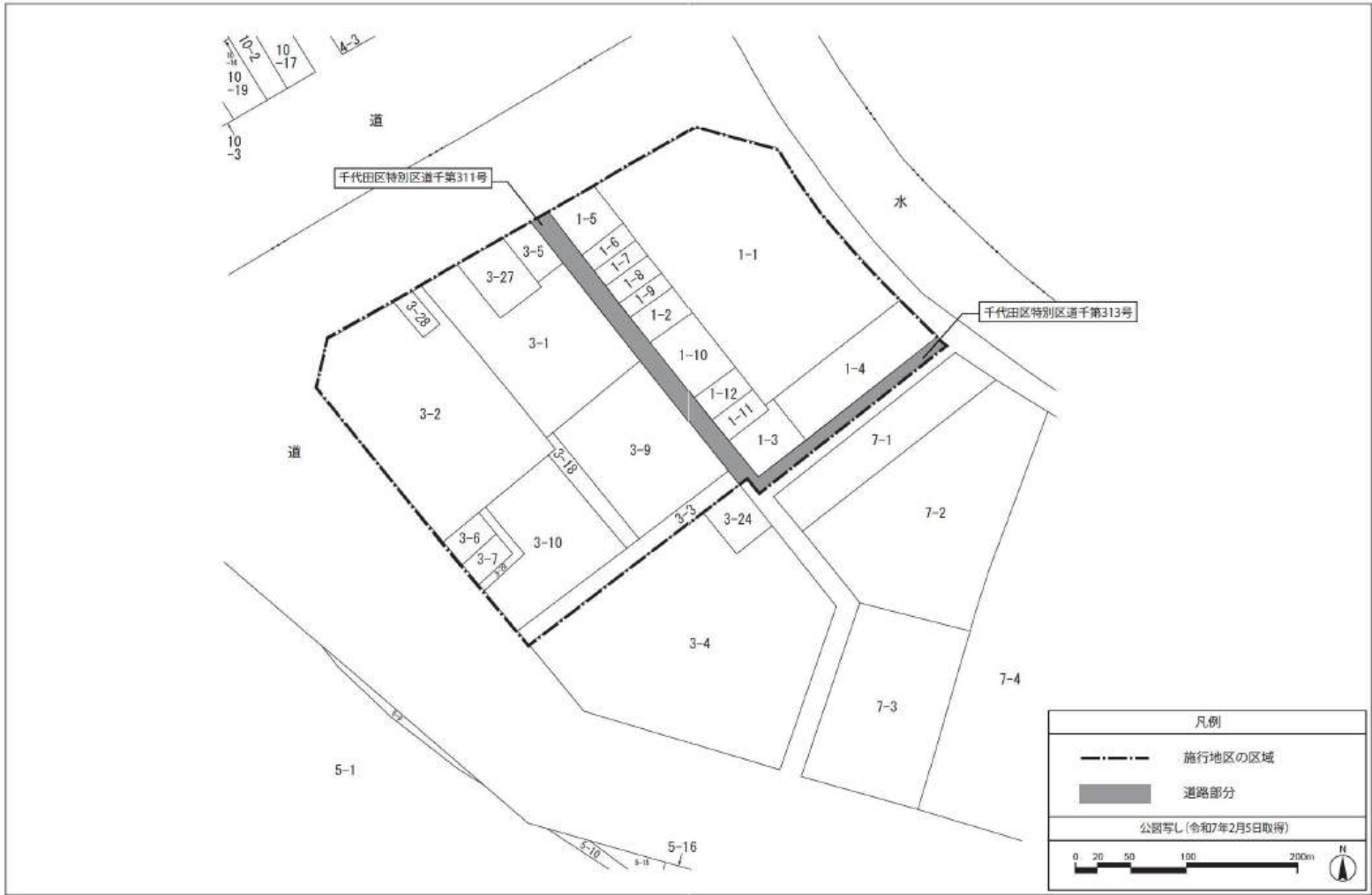
九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業 (1) 施行地区の位置図

添付書類（２）施行地区の区域図



九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業 (2) 施行地区の区域図-1

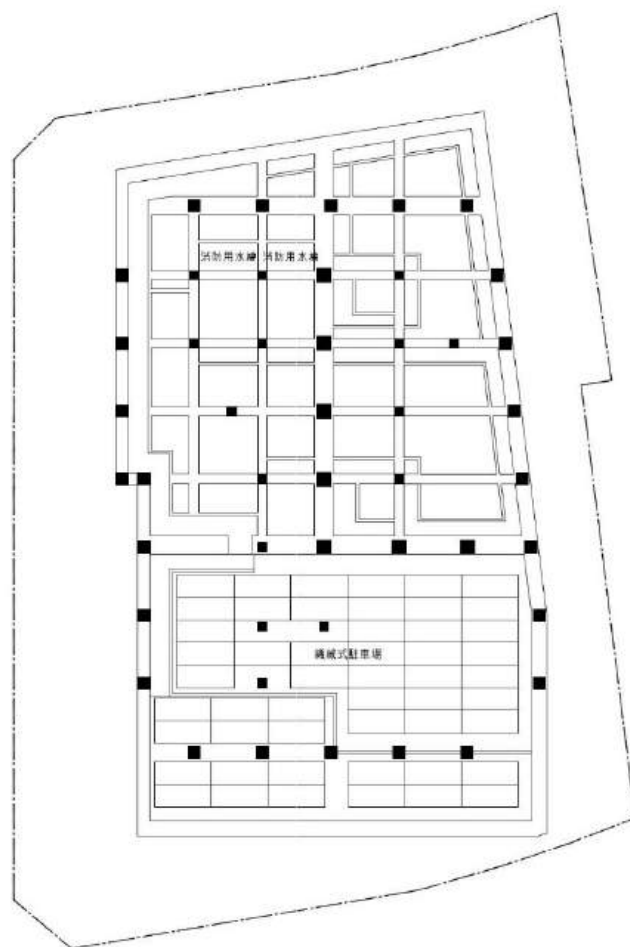
S=1/1000

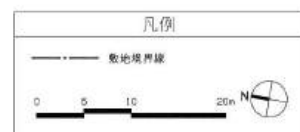
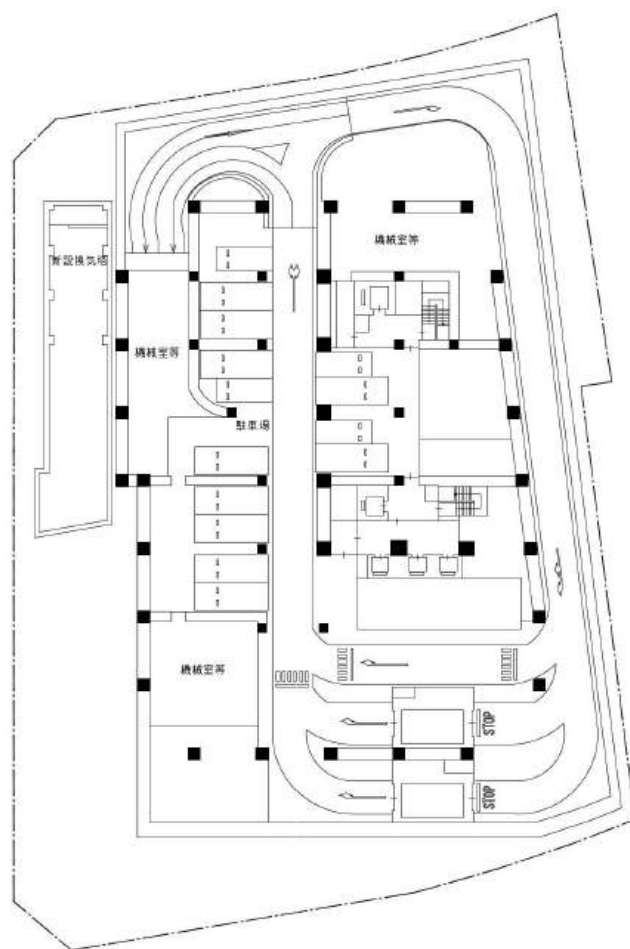


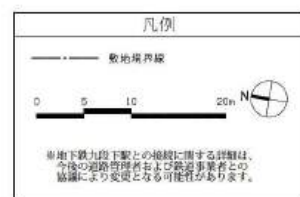
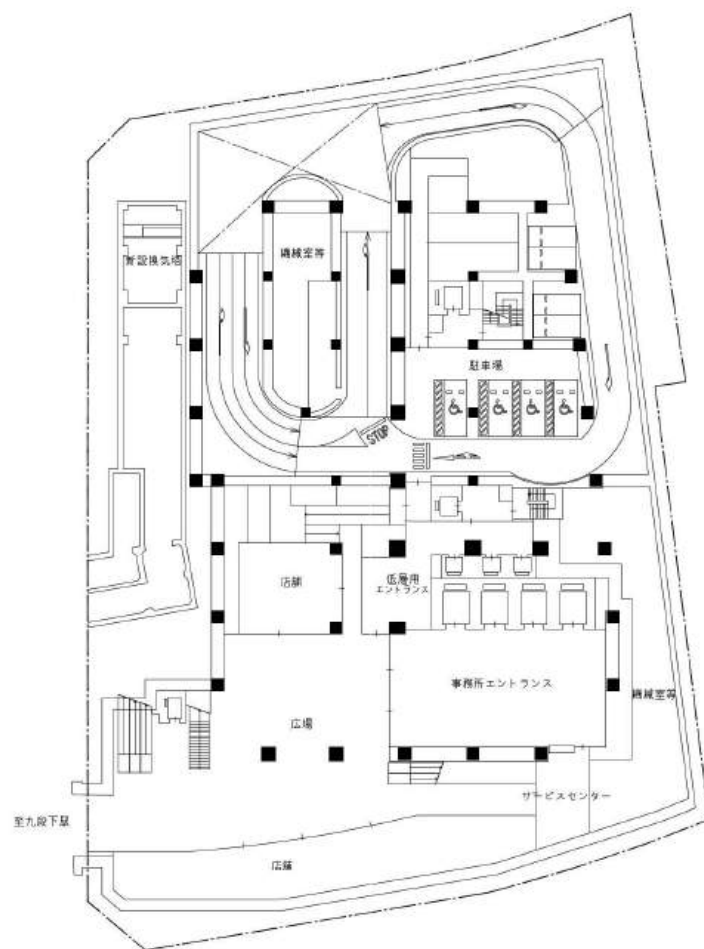
添付書類（３）設計図

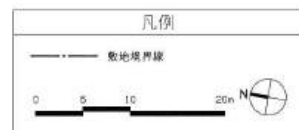
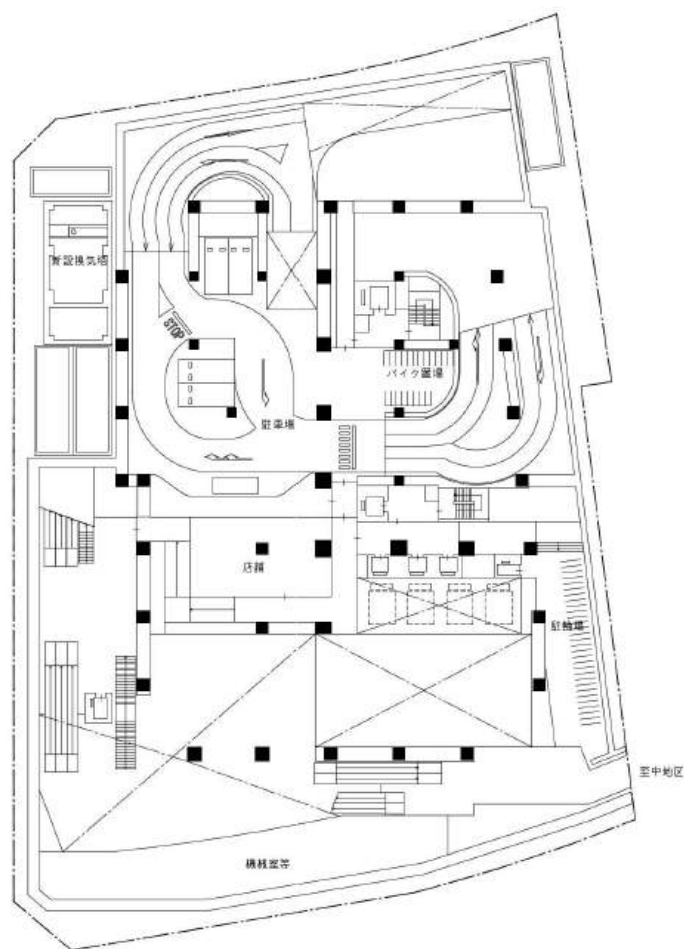
１）施設建築物の設計図

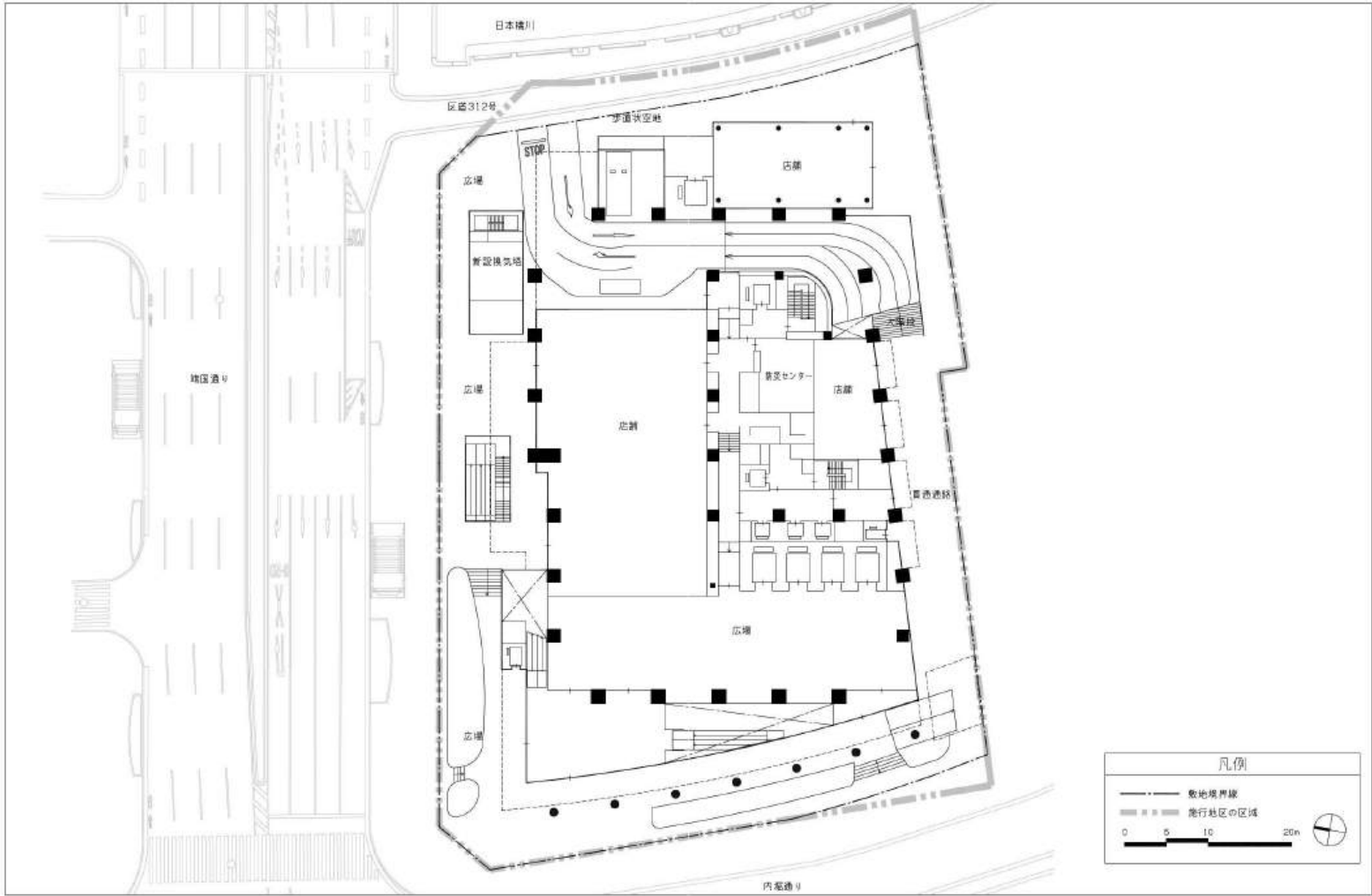
- ・各階平面図
- ・断面図

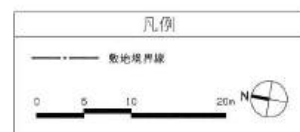
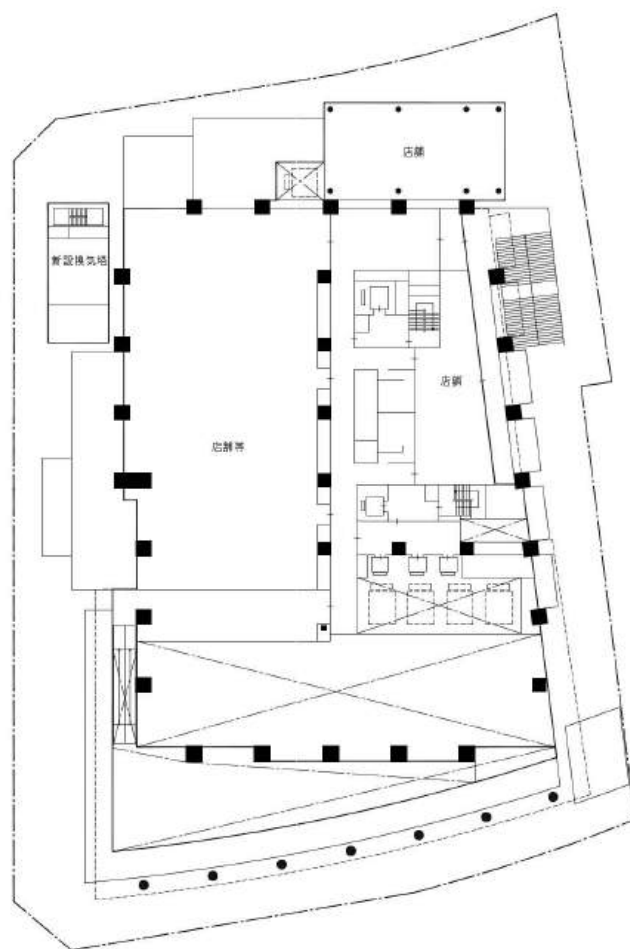


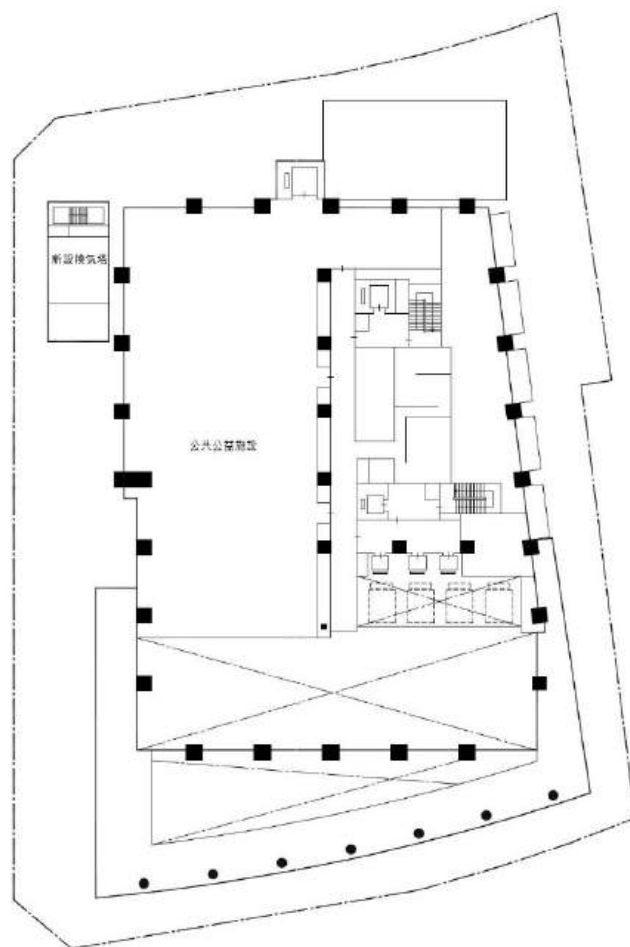


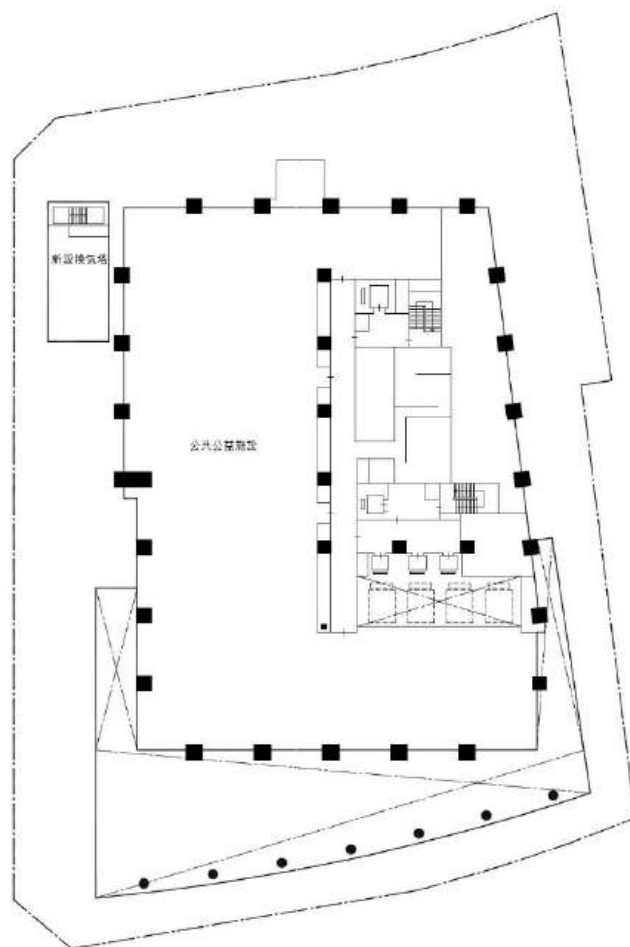


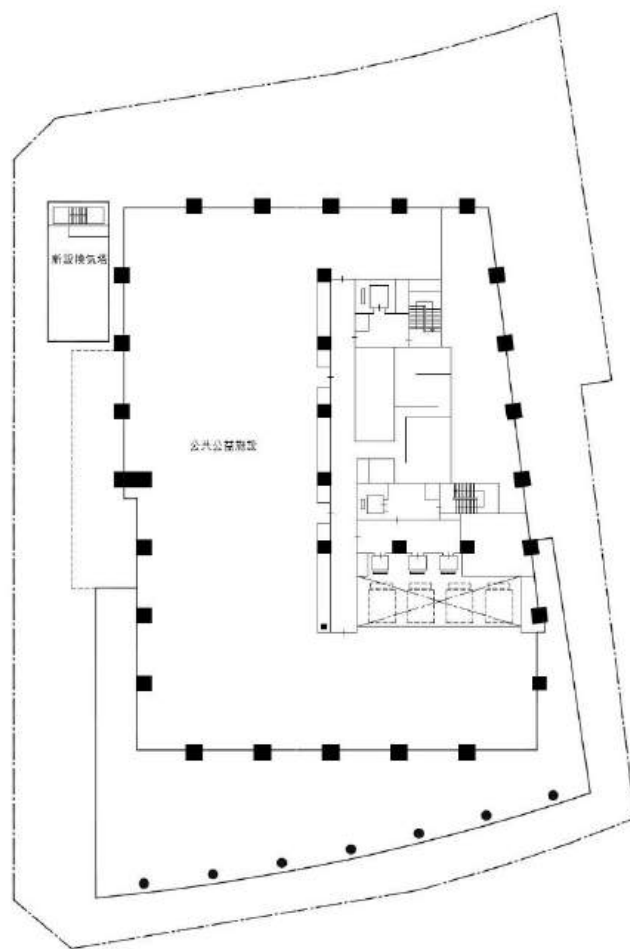


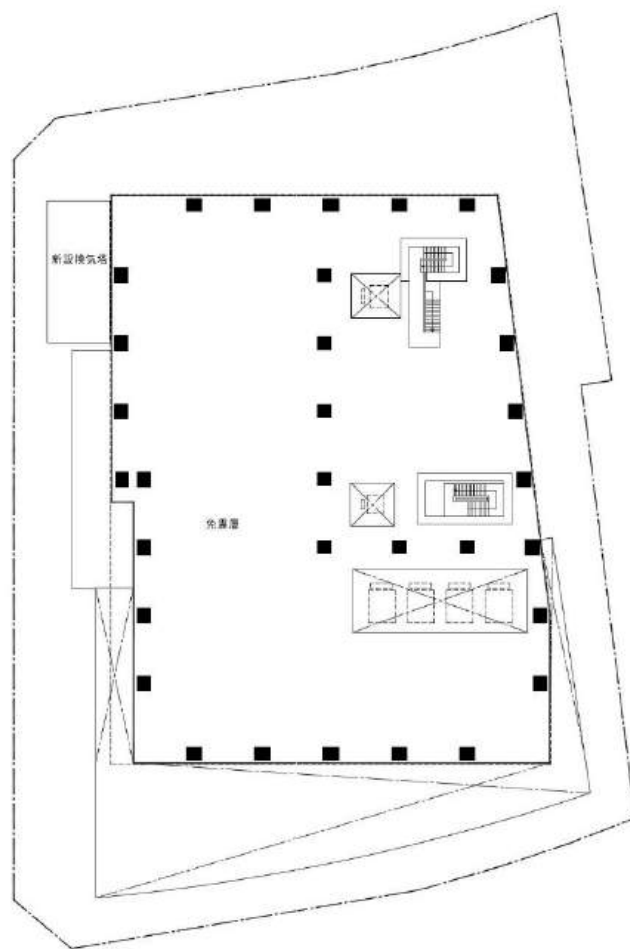


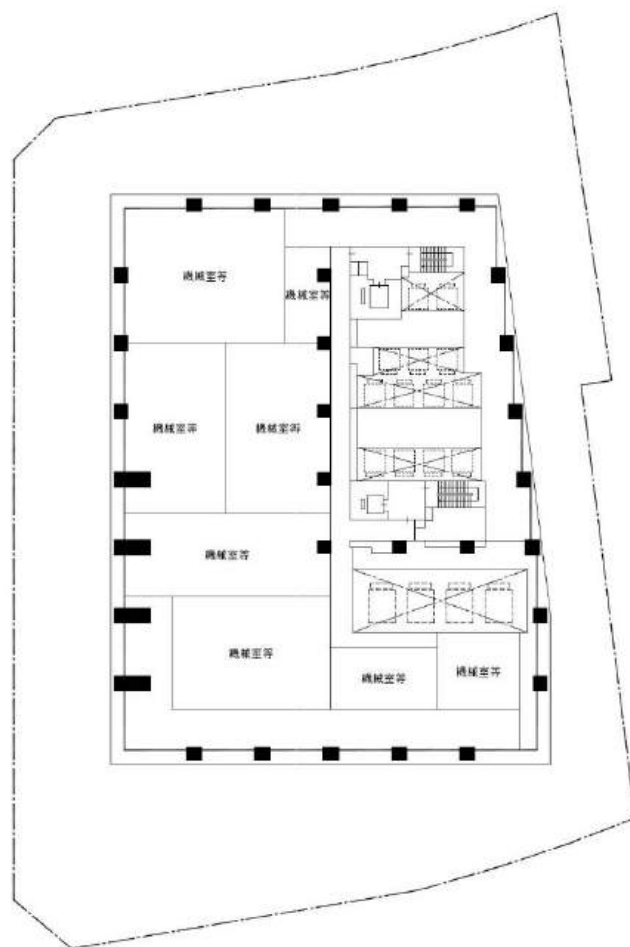


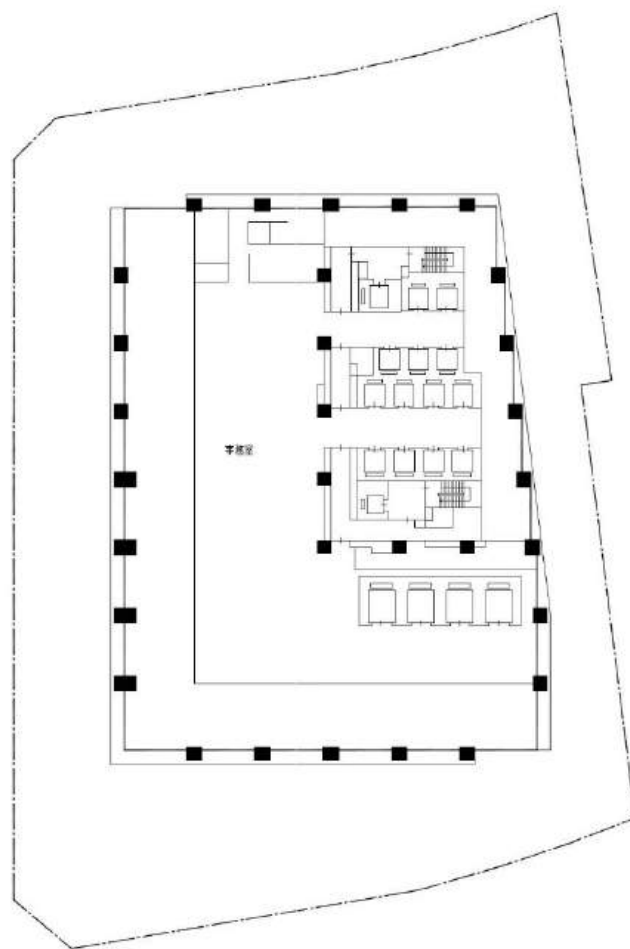


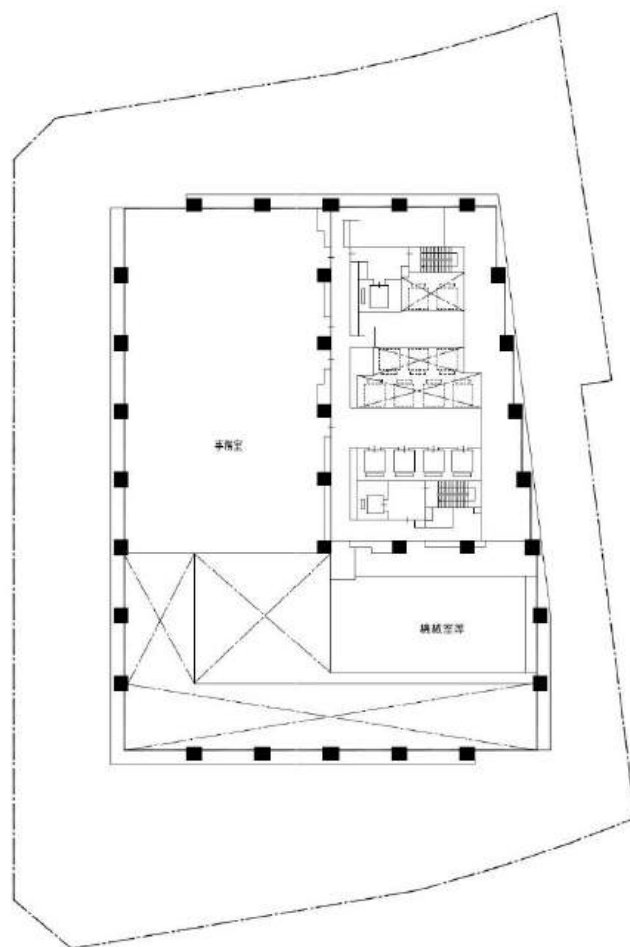


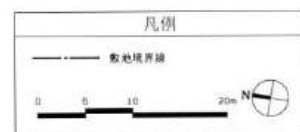
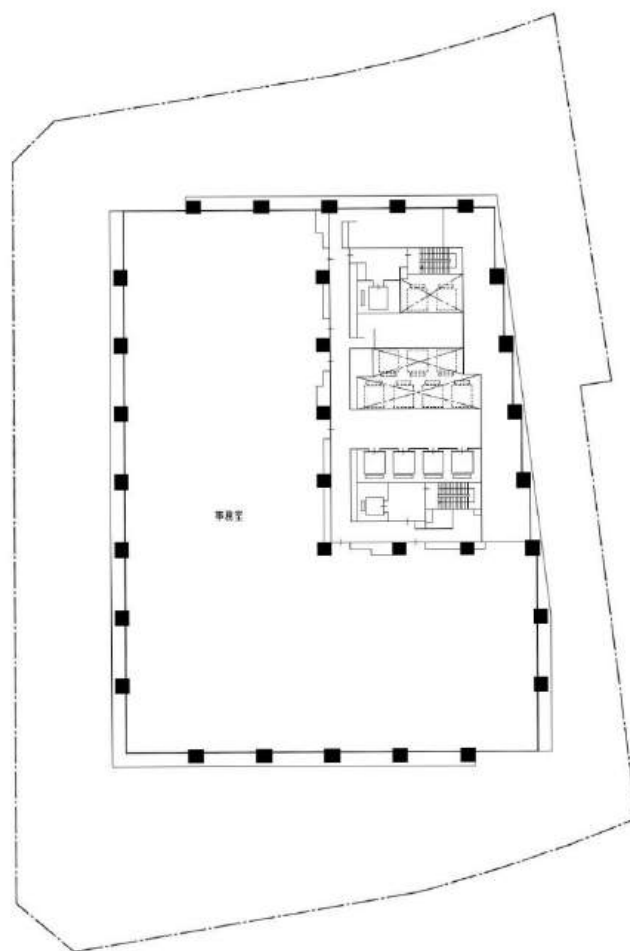


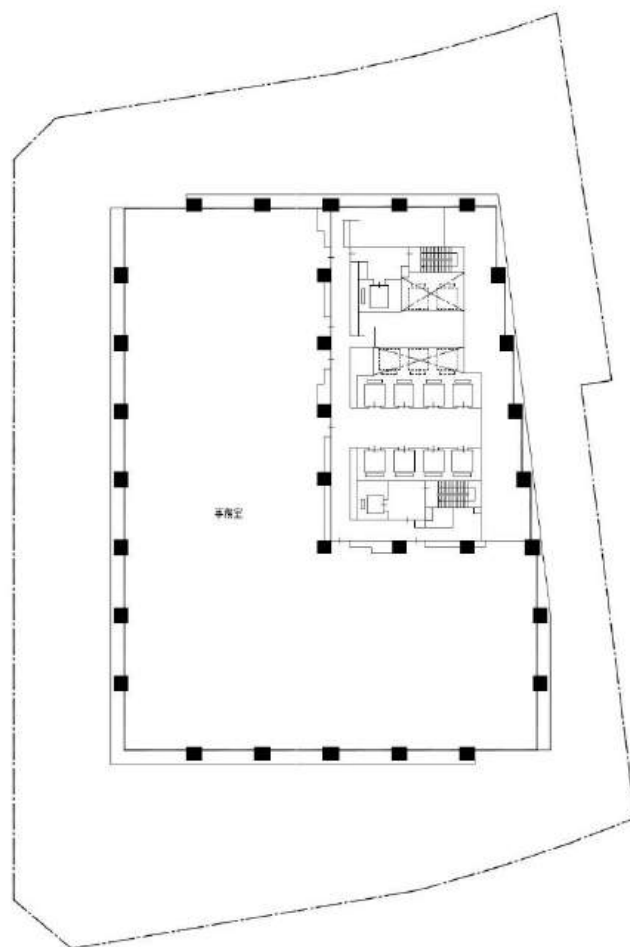


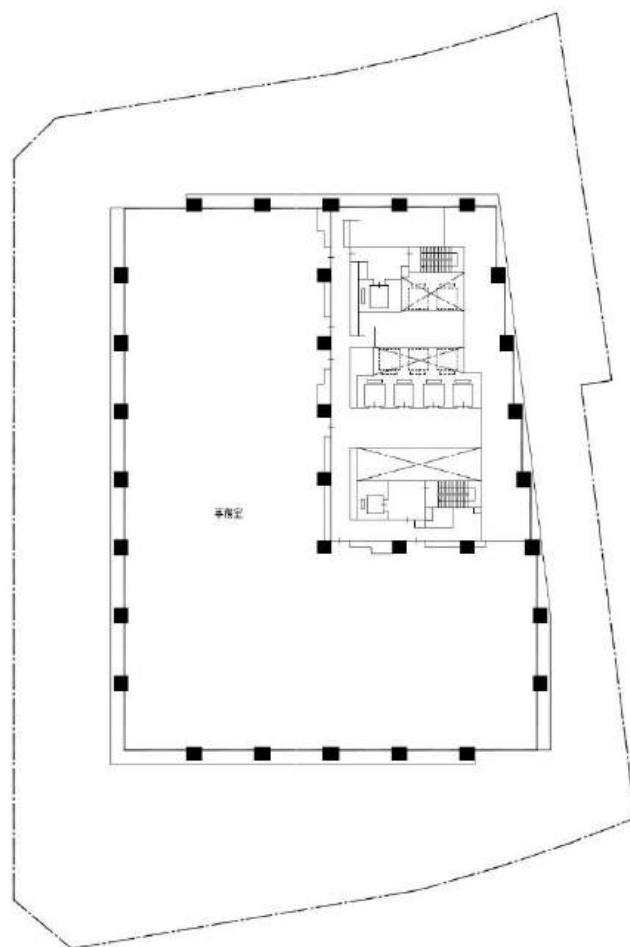


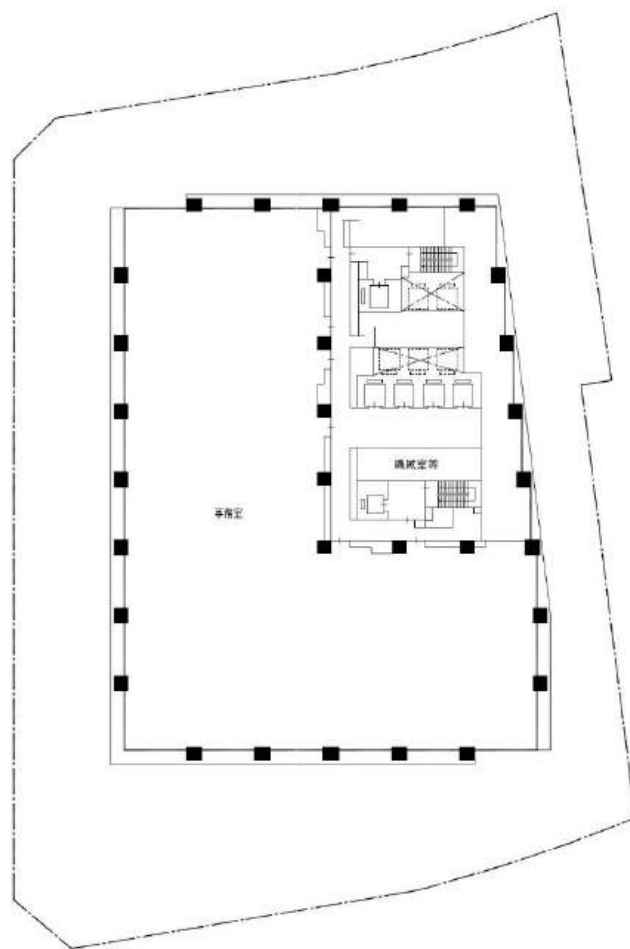


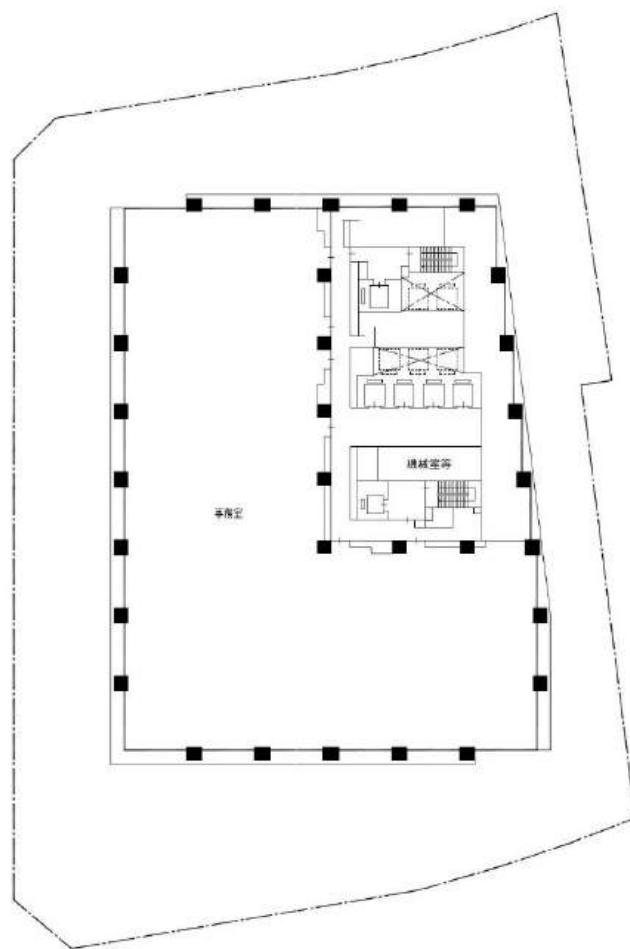


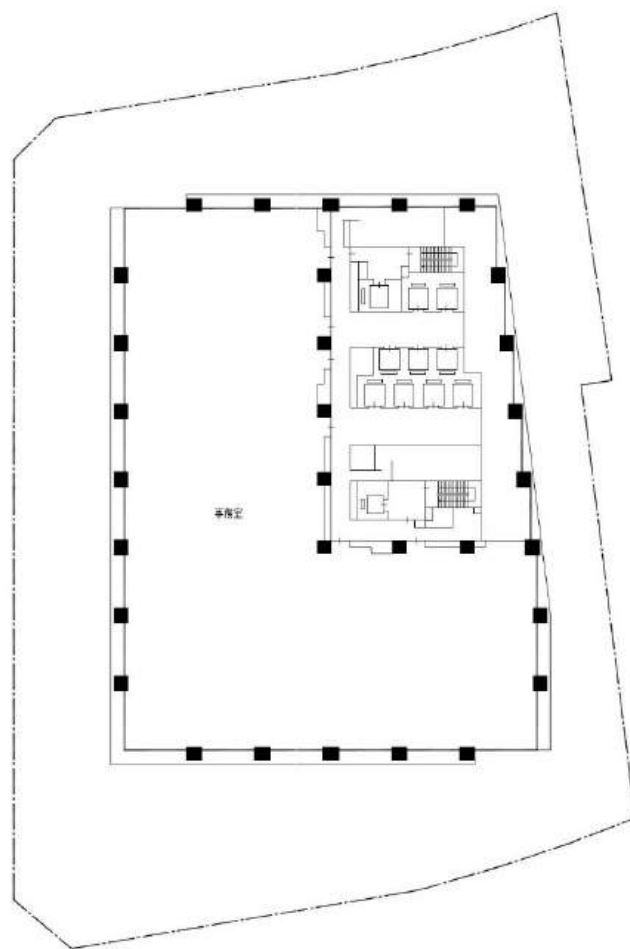


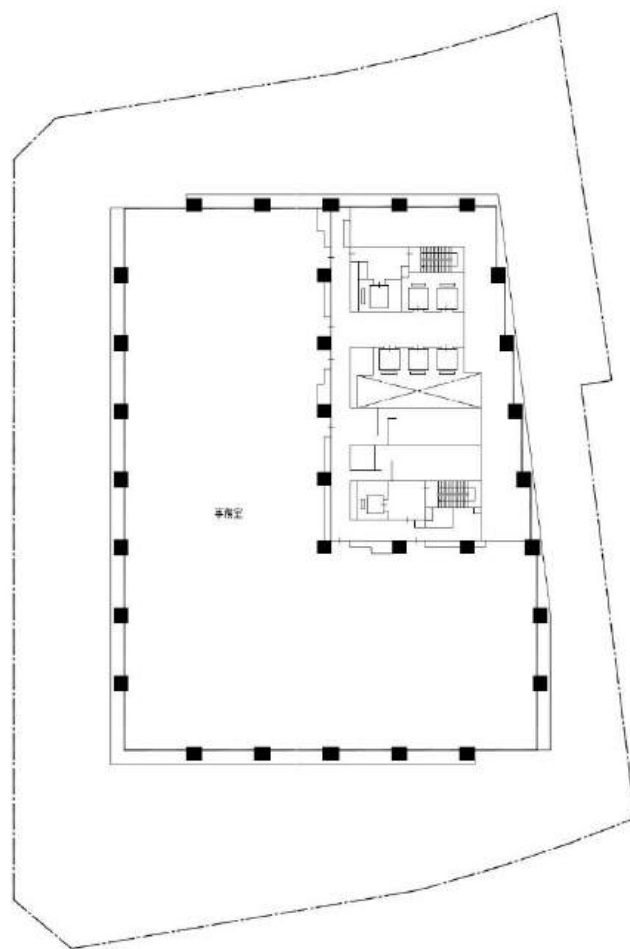


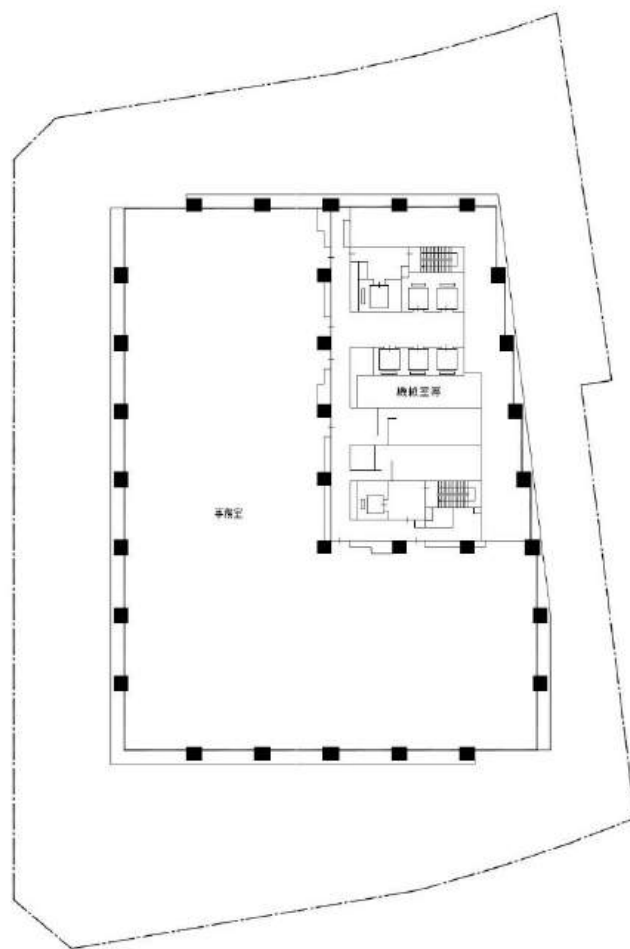


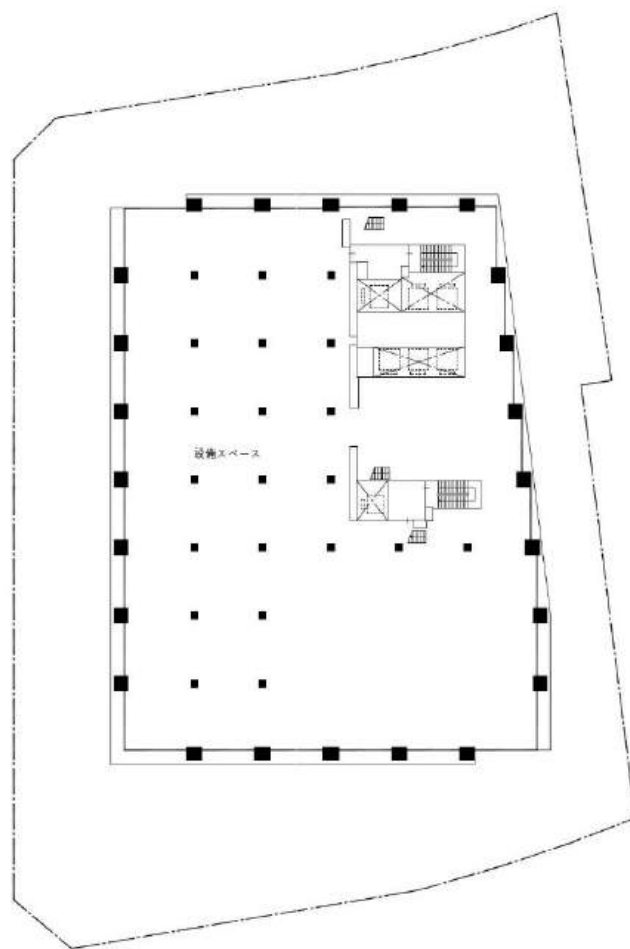


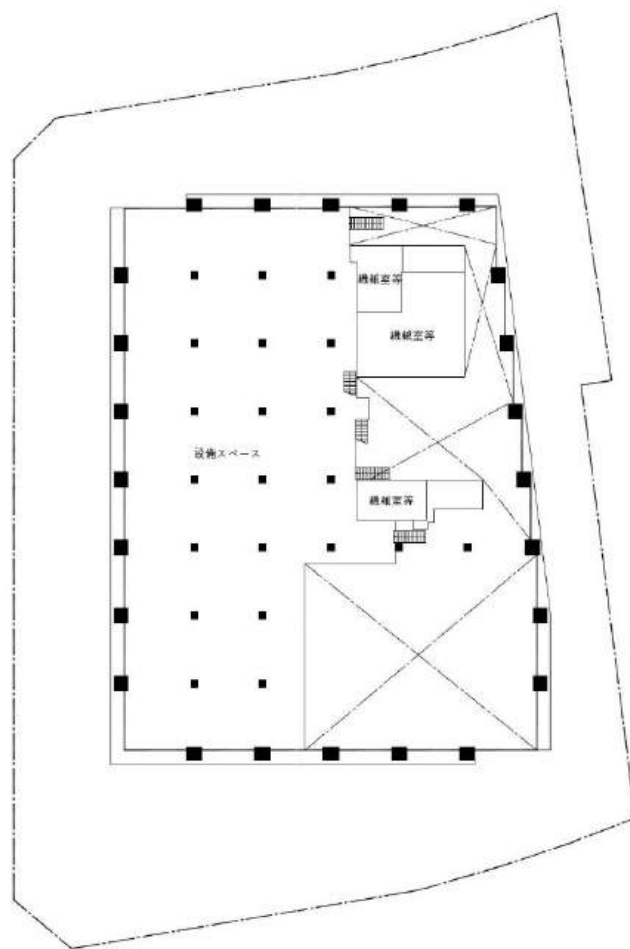


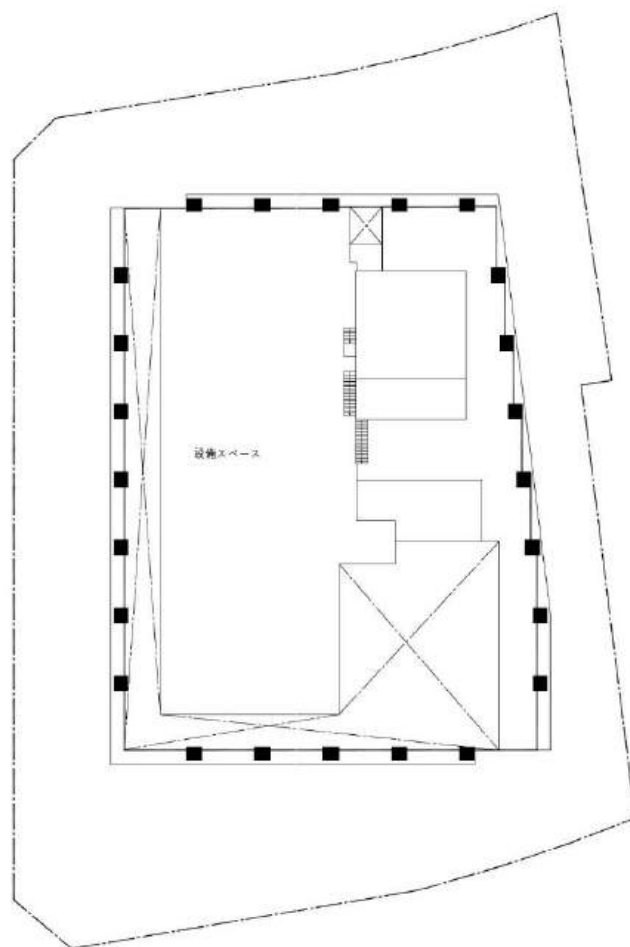


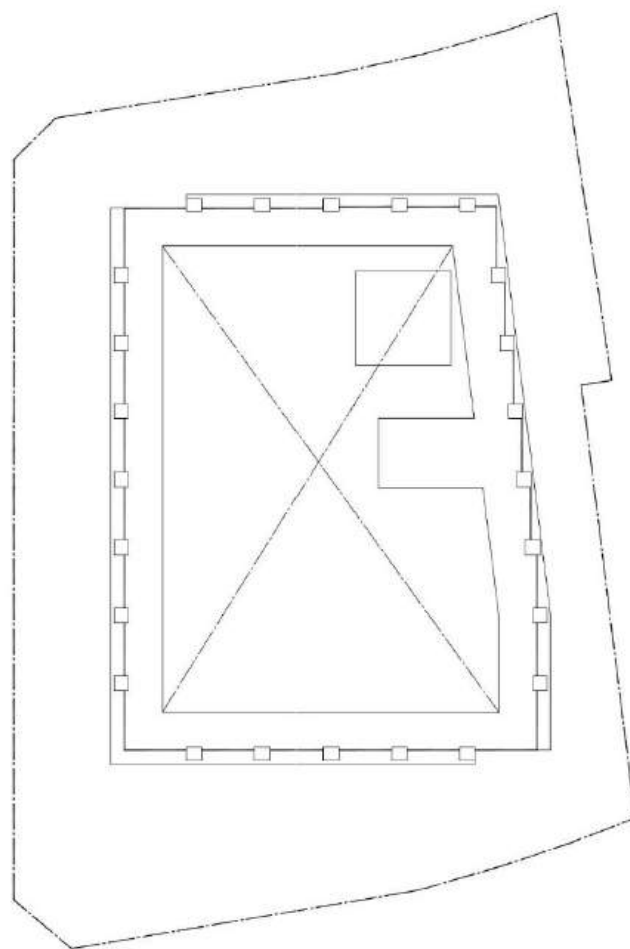






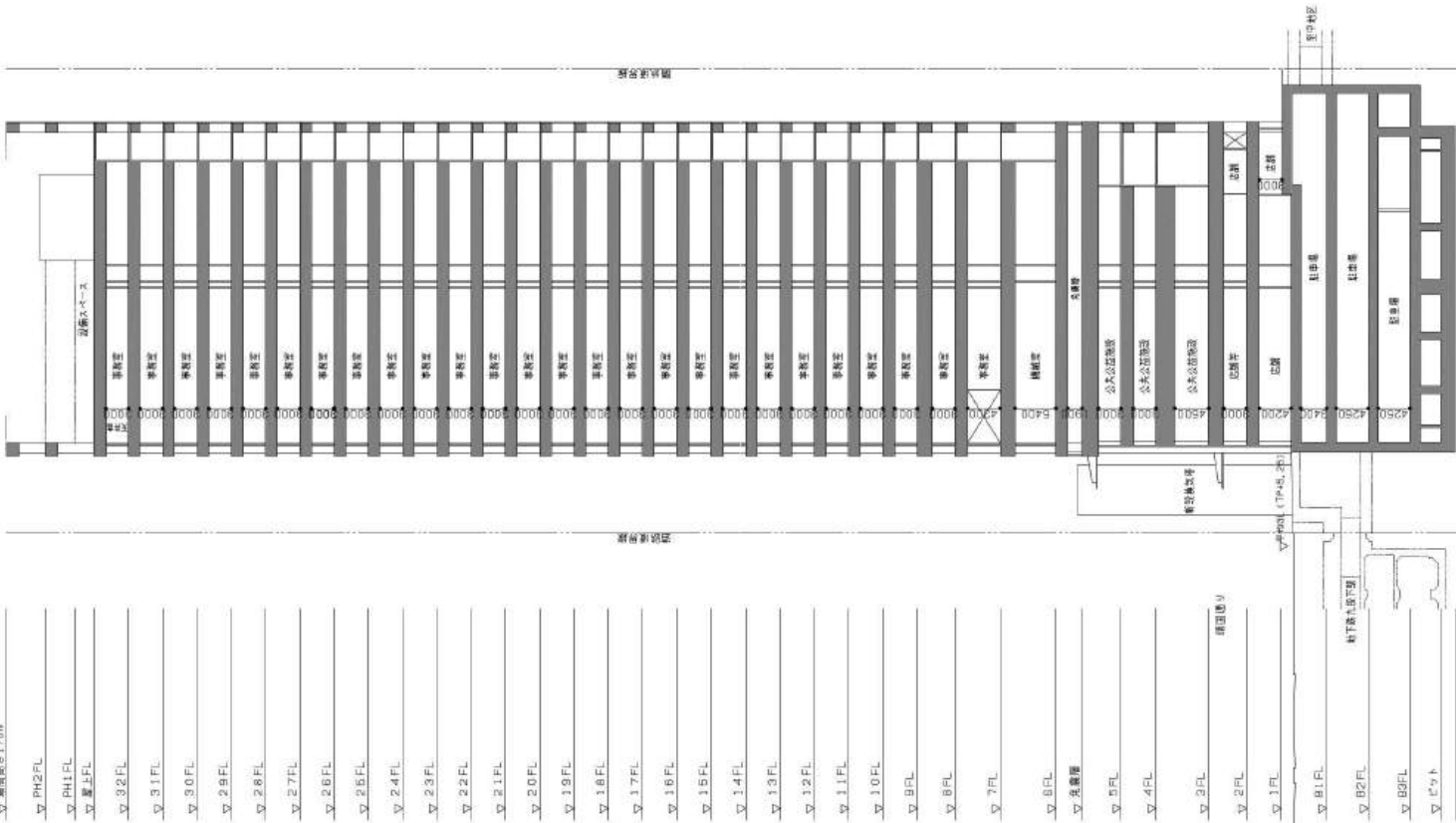








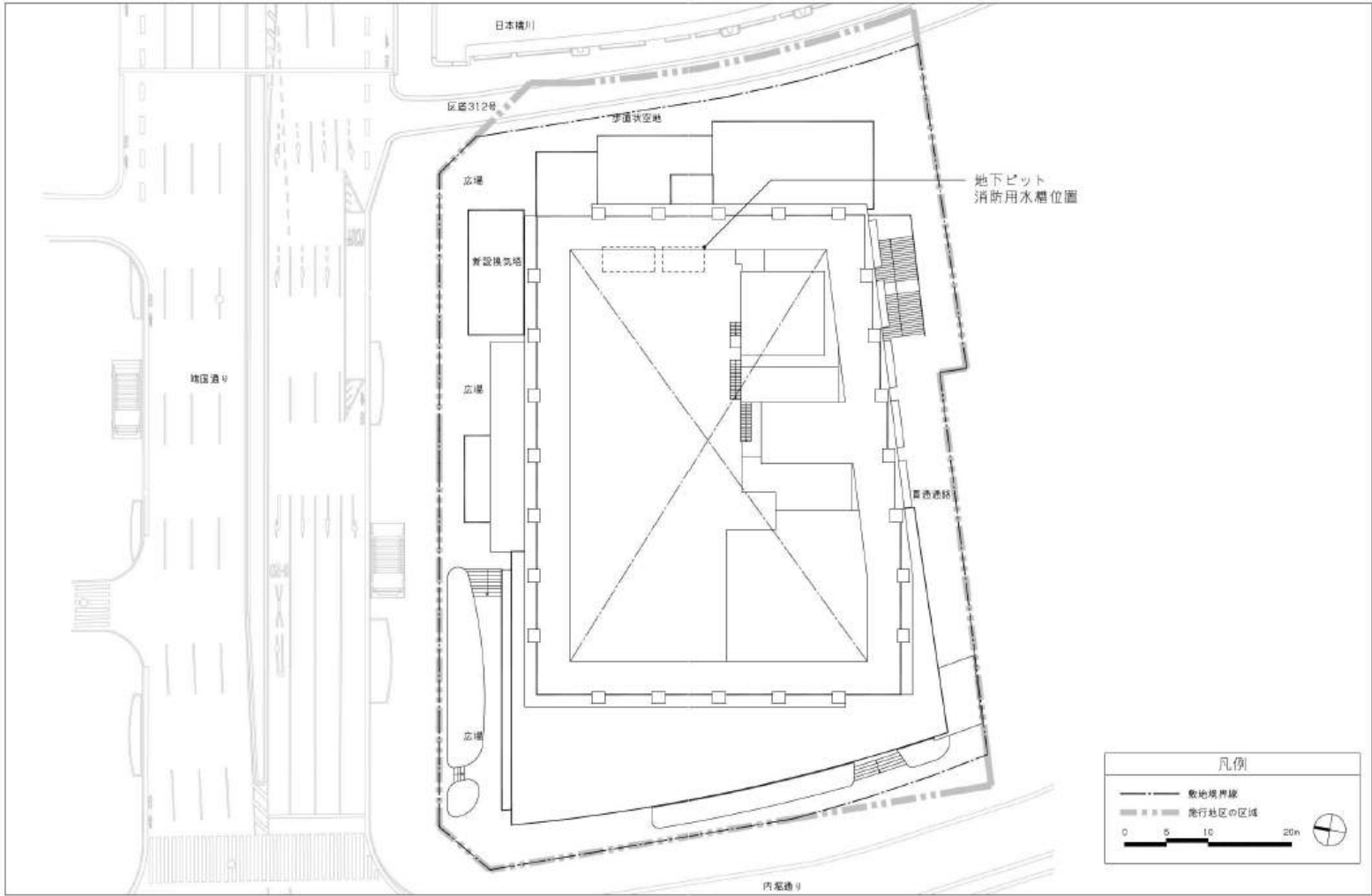
KEYPLAN

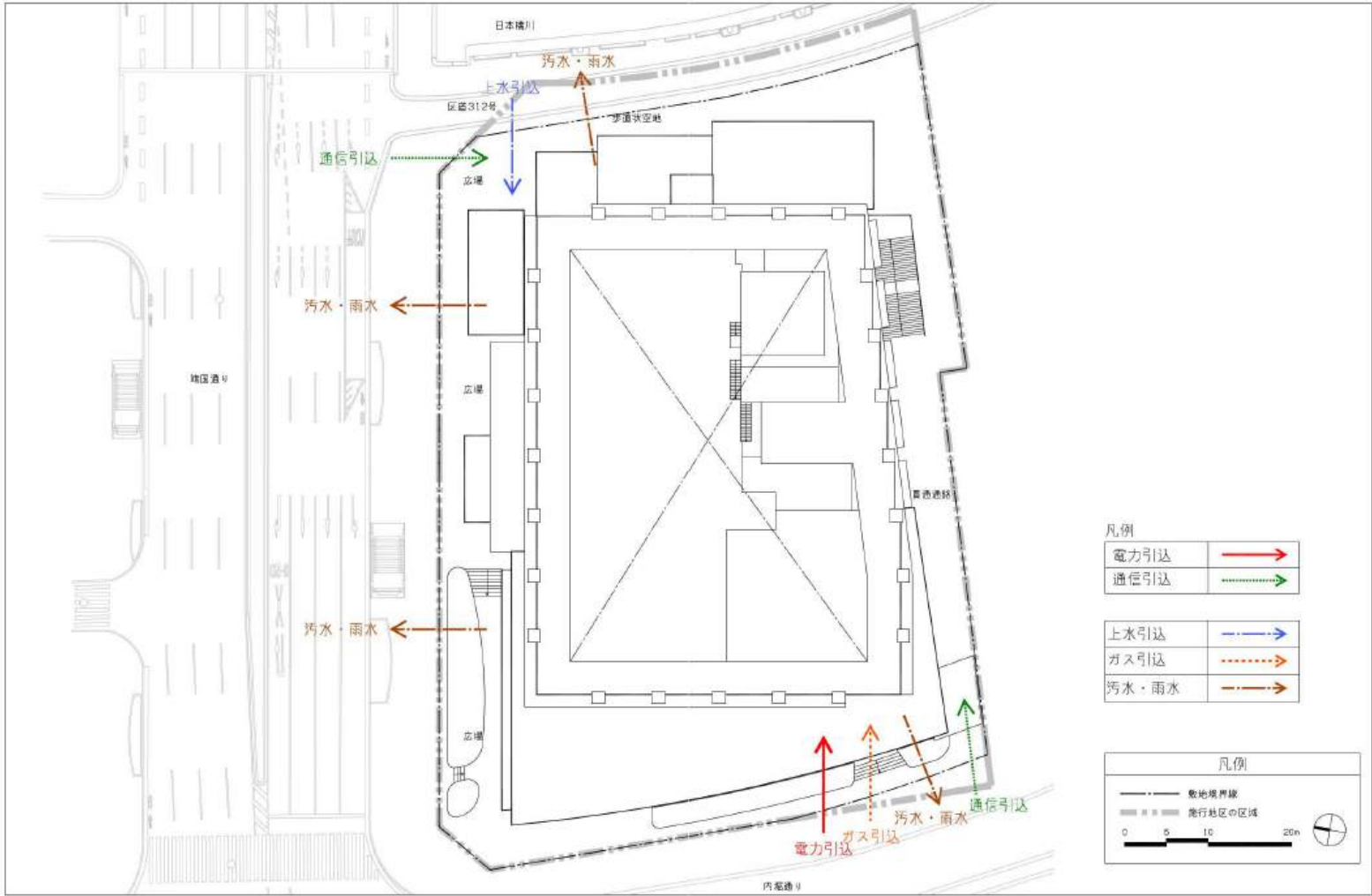


添付書類（３）設計図

２）施設建築敷地の設計図

- ・配置図
- ・インフラ図

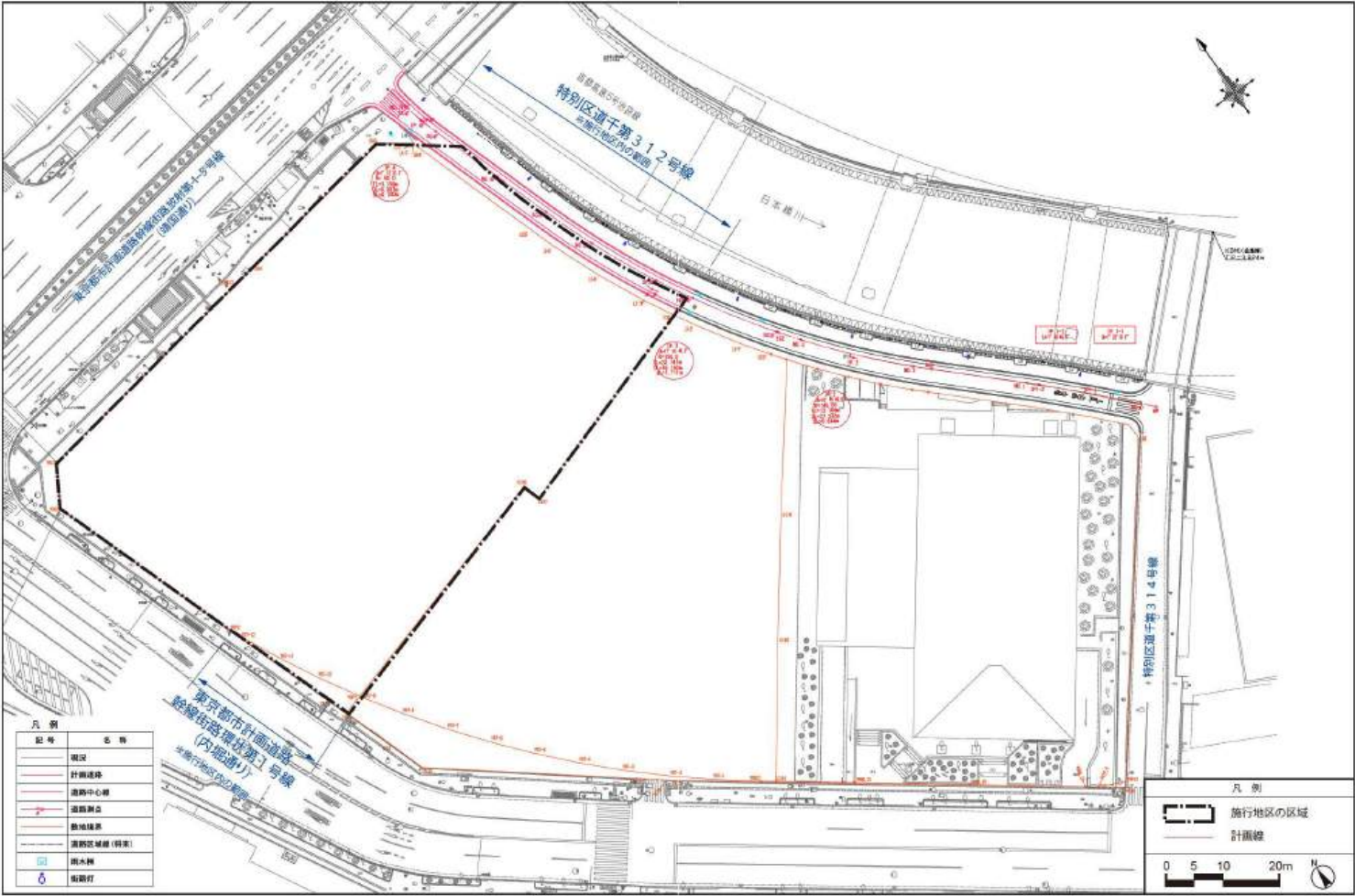




九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業 (3)-2 施設建築敷地の設計図 各種インフラ計画平面図 S=1/400

添付書類（３）設計図

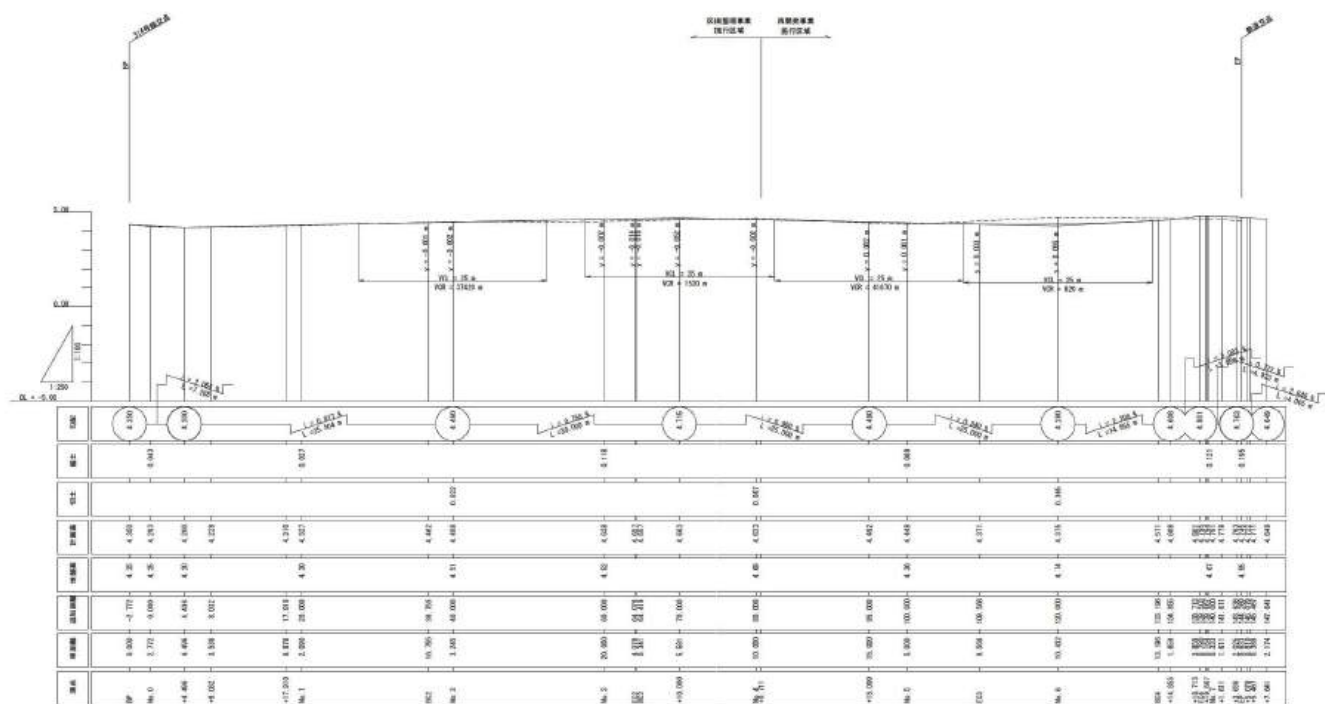
３）公共施設の設計図



九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業 (3)-3) 公共施設の設計図

計画平面図 S=1/600

計画図 特別区道千第312号 道路縦断図



計画図 特別区道千第312号 道路標準断面図

