

九段南一丁目地区のまちづくりについて

1 九段下まちかど広場、くだんしたこどもひろば

(1) 費用 [令和2年11月時点]

(単位：円)

年度	内容	こどもひろば	まちかど広場	計
H30	設計 (決算)	2,399,800		2,399,800
H30	施工 (決算)	129,629,160		129,629,160
R1	維持管理 (決算)	8,499,448	4,953,110	13,452,558
R2	維持管理 (予算)	9,967,000	6,985,000	16,952,000
R3	維持管理 (想定)	9,967,000	6,985,000	16,952,000
R4	維持管理 (想定)	6,645,000	4,657,000	11,302,000
R4	現状復旧工事	未定		未定
合計				190,687,518

※令和3年度維持管理は令和2年度予算額を想定

令和4年度維持管理は令和2年度予算額×2/3で想定

(2) 利用状況

こどもひろば：子どもの遊び場、保育所等の代替園庭として活用

まちかど広場：R2.4から九段下仮設診療所PCR検査センターとして活用

下電宅あげ
H23.8.2
築港計画
東電本社
今wに
自主避難

2 九段南一丁目地区

(1) 土地の面積 (登記簿)

土地：[区道以外] 13,305.19 m²(内訳) [北街区] 5,319.40 m² (区所有の公衆用道路を含む)[中街区] 3,867.05 m²[南街区] 4,118.74 m²

(2) 区有施設（九段生涯学習館・区営九段住宅）の面積（公有財産白書）

土地：601.36㎡

建物：[九段生涯学習館] 2,817.33㎡

[区営九段住宅] 895.14㎡

計 3,712.47㎡

(3) スケジュール

令和2年11月30日 九段南一丁目地区まちづくり勉強会 開催

令和3年3月5日～ 九段南一丁目地区まちづくり基本構想改定案に対する意見募集

[参考] 九段南一丁目地区まちづくり勉強会資料中の用語について

サンクン広場、サンクンガーデン

建築物の周囲の地盤よりも一段下げてつくった広場や庭園のこと

(参照：都市計画用語辞典)

【位置図】



生涯学習課はどうか } 始末はいいから
環境住宅はどうか } 何も考えないから
↓ 建替は
必要かも

→ 状況をどう
考えようかと
今のままなら、建替不要

木板 } 住民の
もつてあるから
住民の考えをきけ

環境まちづくり部資料3-2
令和3年2月16日

九段南一丁目地区まちづくり基本構想（改定案）

令和2年11月30日
九段南一丁目地区まちづくり勉強会
千代田区

(1) これまでの経緯と基本構想改定の必要性

- 九段南一丁目地区は、平成26年6月にまちづくり勉強会を開催して以降、まちの将来像についてまとめた「九段南一丁目まちづくり基本構想(案)」を策定している。その後、平成29年10月に再開準備組合が設立され、基本構想を踏まえた市街地再開事業の推進に向け、まちづくりの検討が進められている。
 - また、九段下エリアは、東京都や千代田区の新たな上位計画等により、活力と賑わいの拠点としての機能強化や魅力ある歩行者ネットワークの機能強化など、位置付けが強化されている。
 - そこで、上位計画の新たな位置付けや具体化が進む再開業の検討との整合を図るとともに、周辺の新たな動向などを踏まえた基本構想の改定が必要になっている。
- H26年6月 「九段南一丁目地区まちづくり意見交換会」開始
 H27年2月 「九段南一丁目地区まちづくり勉強会」発足
 H27年6月 「九段南一丁目地区まちづくり基本構想案」決定
 H28年8月 「九段南一丁目地区再開業協議会」設立
 H29年10月 「九段南一丁目地区再開業準備組合」設立



➤ 基本構想(案)作成後、北側の街区で再開業準備組合が設立され、再開業の検討が進められている

(2) 上位計画等の動き

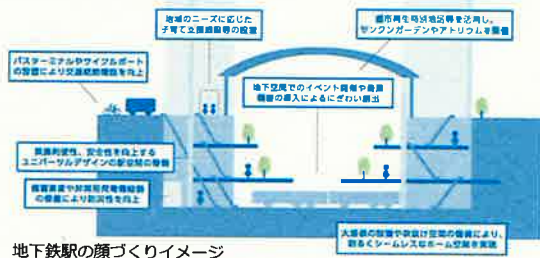
- H29年9月 東京都「都市づくりのグランドデザイン」策定
 H31年3月 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」改定(九段下エリアの位置づけが変更)
 令和2年度 「千代田区都市計画マスタープラン」、「東京都区域マスタープラン」改定予定

●新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針

- 九段下エリアは、活力と賑わいの拠点地区群(地域における拠点性を高めるエリア)として位置付けが変更された
- 駅と町が一体となる都市づくり、開発区域外における基盤整備等の公共貢献が評価されることになった

●都市づくりのグランドデザイン

- 主要な駅周辺を「地域の拠点」に位置付け
- 公共空間と建築物を一体的にデザイン



地下鉄駅の顔づくりイメージ

●千代田区都市計画マスタープラン中間のまとめ(案)

- 九段下は「高度機能創造・連携拠点」に位置付け
- 緑と川の連続、回遊性、歴史文化を活かす拠点機能の育成が求められる

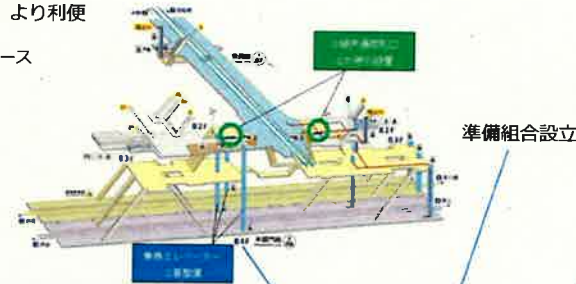


➤ 九段下エリアは、活力と賑わいの拠点としての機能強化が求められている

(3) 周辺の動向

- H27年6月 高齢者総合サポートセンター「かがやきプラザ」オープン
 H31年3月 都市計画道路事業幹線街路環状第一号線 事業変更(期間延長~H37.3.31)
 令和2年4月 地下鉄九段下駅 メトロ改修完了(3線共通改札化、ラッチ内EVの増設)
 令和4年7月 「旧九段会館」建て替え事業竣工予定

九段下駅の改札が3線共通化や改札からホームへのEVが増設され、より利便性が高まった
 出典：メトロリリース



内堀通り整備事業が認可された対象エリア
 出典：東京都建設局整備計画のあらし



九段会館(完成予想図)
 出典：東急不動産・鹿島建設プレスリリース
 保存部分は、宴会場、カンファレンスセンター、シェアオフィス、店舗が、高層部分は、オフィス、店舗になる予定



SMBC棟は解体済(現在は暫定利用)



かがやきプラザ、九段病院がオープン

現在の千代田区役所前のちよくるポートは、都市計画道路整備事業区域内にある



- 高齢者サポート施設、病院やオフィスビルが新設され、多様な都市機能が集積しつつある
- 駅構内の利便性が向上している
- 地区内に大規模な未利用地がある

■九段下駅周辺・靖国通り

- 駅周辺を地域の拠点として公共の施設等都市機能の集積が求められている
- 駅と一体となった基盤整備が求められている

- 九段下駅の顔となるような駅前広場がなく、滞留空間がない
- 地下鉄利用者の多くが道路上にある出入口の階段を利用
- 駅改札から出口までの視認性が低く利用しづらい
- エスカレーターの上が、途中までしかない



地下鉄駅
バリアフリーEV

- 武道館や千鳥ヶ淵方面出口のため、イベント開催時や桜開花期間は非常に混雑する
- 駅からのバリアフリールートは確保されていない



- 地下鉄駅バリアフリーEVが整備されているが、視認性が悪い
- エレベーターまでの通路が狭く、車椅子で通行しにくい

■内堀通り

区役所等官庁街へのネットワーク強化が求められている



- 利用者等が快適に歩ける空間形成が求められている
- 官庁街へのメイン動線で、利用者も多いが、朝夕ラッシュ時や武道館イベント終了時には混雑する
- 内堀通りが一部未整備である（事業中）

■靖国通り・街区内

機能更新・賑わい形成が求められている

- 来街者が利用できるにぎわい施設が不十分
- 道路に地下鉄出入りと駐輪場があり、特に沿道店舗混雑時には、店舗利用者と歩行者、駅利用者との混雑が顕著



九段下駅第1自転車駐車場
(年間登録制)
収容台数：
自転車50台・原付10台
利用状況：
満車（令和元年7月～令和2年6月）

- 築年数30年以上の建物が多い
- クランク等のため見通しが悪い
- 幅員が狭く歩道が分離されていない
- 外周道路からの通過動線となっている
- 地区内の一部に間口が狭く小規模な敷地がある
- 来訪者が滞留できる空間や緑等魅力ある空間が不足している
- 飲食店やしょうけい館があるが、靖国通りからの視認性が悪い
- 未利用地がある
- 形態規制等により指定容積率が消化できていない
- 道路は狭小で利用者が少ない



■日本橋川沿い

水辺を楽しめる都市空間の創出が求められている

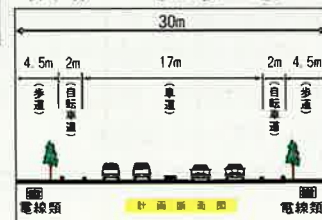
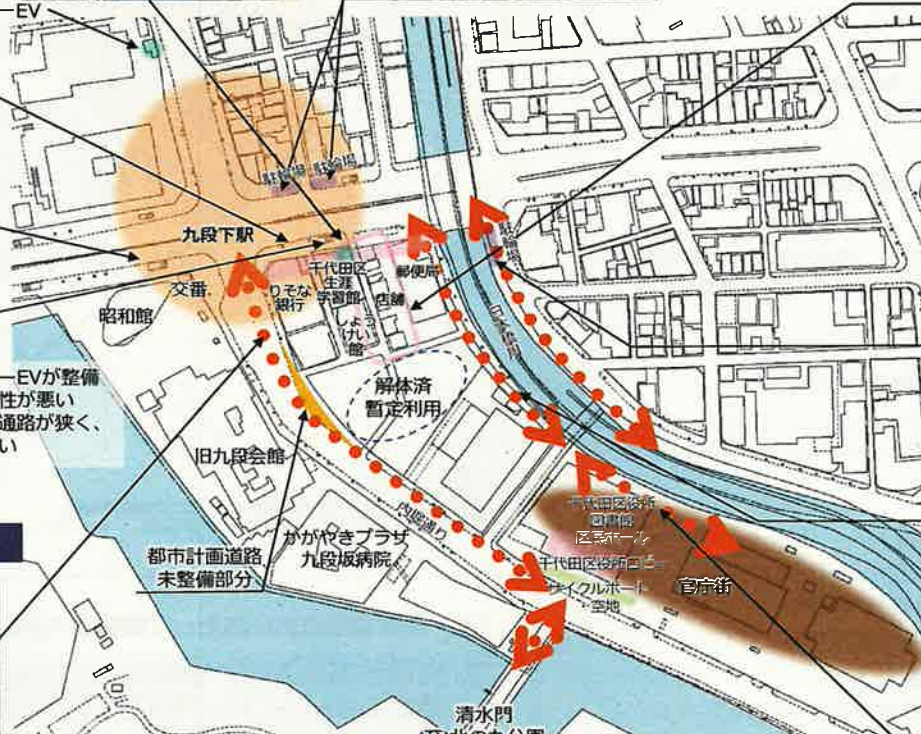
- 自転車置き場と路上パーキングが川沿いにあり、広幅員道路にも関わらず水辺を楽しめる空間になっていない
- 緑化がされているが、カミソリが護岸であり、歩道分離されておらず、水辺をゆっくりと楽しむ空間が形成されていない



九段下駅第2自転車駐車場（年間登録制）
収容台数：自転車80台・原付20台
利用状況：満車（令和元年7月～令和2年6月）



- 駐輪場・駐バイク場はなく、違法駐輪が多く見られる



武道館イベント終了時の清水門



- 水辺沿いの歩行空間が整備済

(1) 基本構想改定の背景と目的

- ・九段南一丁目地区は、周辺に武道館・北の丸公園など多くの来街者によるにぎやかさと内濠、日本橋川による豊かな水辺、緑を有しており、また千代田区の中核としての区役所、図書館、高齢者総合サポートセンター（かがやきプラザ）、九段坂病院や、国の機関等、公共施設が集積され、拠点性の高い地区である。
- ・環状1号線の整備に伴う自転車道の整備や九段会館建て替え等、周辺の動きがあるなかで、当地域の地域課題の解決に向けて多様な主体で将来像を共有し、まちの魅力の向上を図るため、「九段南一丁目地区まちづくり基本構想（改定案）」を作成する。

(2) 地区の特色

○高い利便性

地区内にある九段下駅は、東京メトロ東西線・半蔵門線、都営新宿線の3線が乗り入れ、都内の地下鉄アクセスの主要な結節点として機能している。

○周辺の自然環境

牛ヶ淵、清水濠、日本橋川といった水辺空間や、北の丸公園の緑地空間に近接している。

○行政機能の集積

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、東京法務局、麹町税務署といった多様な行政機能が集積している。地区内には地域のコミュニティ活動を支援する施設として九段生涯学習館がある。

○周辺の動向

環状1号線（都道）の整備事業や、九段会館建て替え等が進行している。

(3) 地区の課題

●建物の経年化

- ・築年数30年以上の建物が多い。
- ・耐震性に不安がある。

●細分化された敷地

- ・地区内の一部に間口が狭く小規模な敷地がある。
- ・来訪者が滞留できる空間や緑等魅力ある空間が不足している。

●細街路（区画道路等）

- ・クランク等のため見通しが悪い。
- ・幅員が狭く歩車道が分離されていない。
- ・外周道路からの通過動線となっている。

●日本橋川沿いの空間

- ・心地よい広場や緑地空間が不足している。
- ・カミソリ護岸で親水性に劣る。
- ・歩車道が分離されていない。

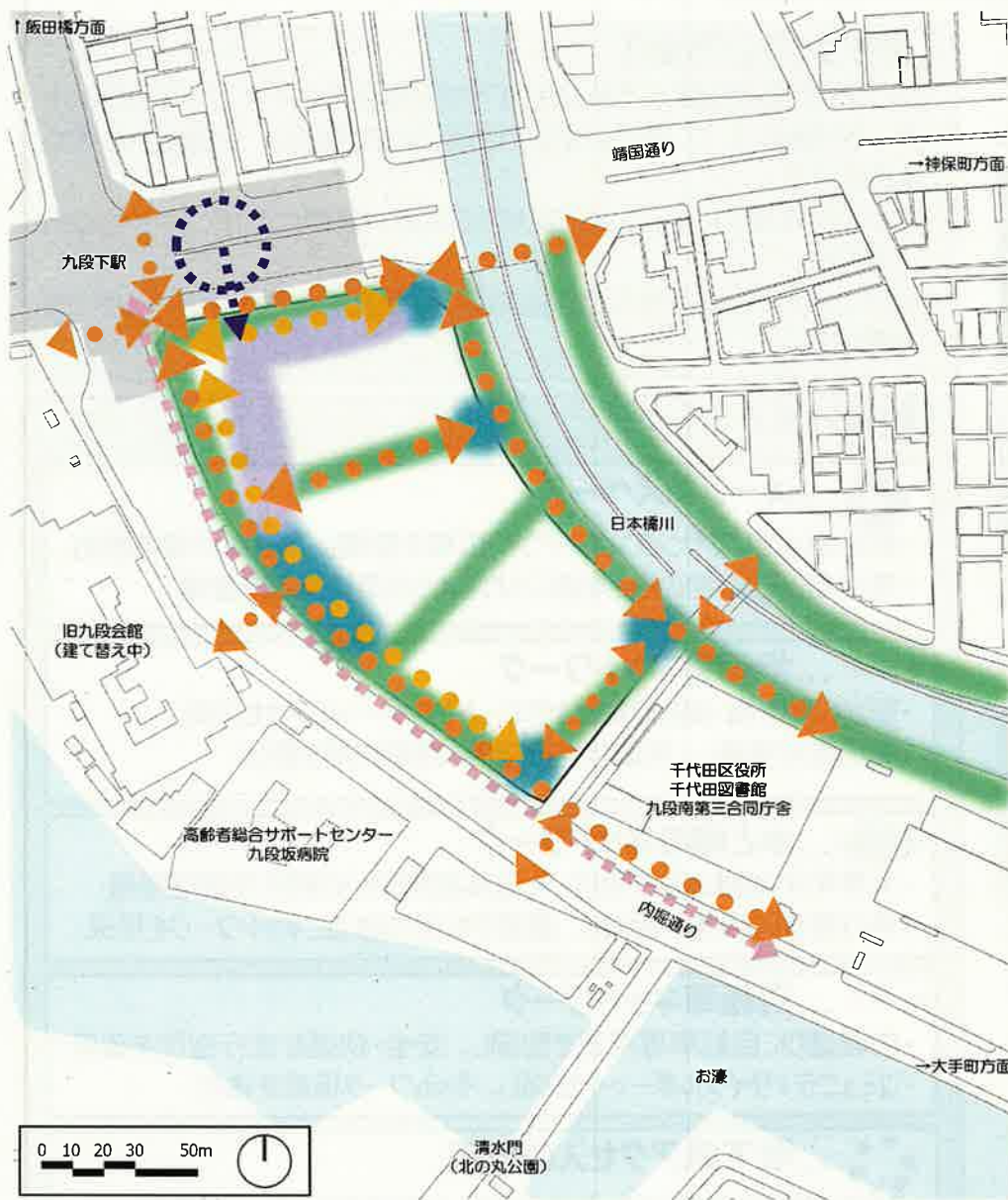
●九段下駅へのルート

- ・エレベーターまでの通路が狭く、車椅子で通行しにくい。
- ・駅改札から出口までの視認性が低く利用しづらい。



(4) 基本構想改定にあたって目指すべきこと

- 九段下エリアは、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
 - 多様な都市機能の集積・駅を中心とした地域の拠点形成
 - 誰もが使いやすい交通結節点をつくる
 - 隣接地区を含む回遊性、歩行者ネットワークの強化
 - 水と緑のネットワークの形成
 - 感染症にも配慮したゆとりあるオープンスペースの整備



【まちづくりの方針】

① 九段下駅の駅前広場を中心とした地域の拠点形成

- ・九段下駅構内の利便性の向上と合わせた駅前広場の形成
- ・活力と賑わいの拠点の位置付けを踏まえたゲート空間となる個性的な拠点の形成
- ・多様な都市機能が集積した都市生活を豊かにする拠点の形成

② 駅前広場から周辺へ繋がる快適なネットワーク整備

- ・周辺のまちと繋がる動線や、地区内の回遊性を向上する誰もが使いやすい歩行者動線の整備
- ・駅から周辺の公共施設等に繋がる雨に濡れない歩行者ネットワークの形成

③ 水と緑が連続するまちづくり

- ・日本橋川沿いの空間整備や地区内の緑化を通して、日本橋川、お濠等、皇居、北の丸公園等による水と緑のネットワーク形成に寄与
- ・川沿い歩行空間の再整備を行い、魅力ある水辺空間を創出

【整備イメージ】

駅前広場

- 駅とまち、地上と地下をつなぎ、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
- 来街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

オープンスペース

- 来街者が居心地の良さを感じられるようなオープンスペースを整備

歩行者ネットワーク

- 駅から周辺のまちへとつながる快適な歩行者空間の整備
- 内堀通りと日本橋川をつなぎ、回遊性を向上する歩行者ネットワーク空間を創出
- 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

駅まち快適ネットワーク

- 地下から地上までを快適につなぎ、大手町及び神保町方面に繋がるネットワークを形成
- 駅から官庁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

水と緑のネットワーク

- 歩行空間の拡充や充実化により、水辺のうるおいのある歩行空間を強化
- 大手町や飯田橋方面につながる日本橋川沿いの親水空間を整備
- 歩行空間の緑化を促進し、皇居やお濠の緑地とネットワークを形成

地下鉄快適アクセス

- 駅前広場の整備により、改札から地上出口までのルートを改善
- 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

- 内堀通りに自転車専用道を整備し、安全・快適な歩行空間を確保
- コミュニティサイクルポートを地区内に整備し、ネットワーク機能を強化

