

(1) 東京都市計画地区計画

後楽二丁目地区地区計画の変更(東京都決定)について(諮問・答申)

(2) 東京都市計画第一種市街地再開発事業

後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定(文京区決定)について
(諮問・答申)

(3) 東京都市計画高度地区の変更(文京区決定)について(諮問・答申)

令和 8 年 1 月
都市計画部都市計画課
地域整備課

1 経緯と目的

後楽二丁目南地区では、平成 16 年に「後楽二丁目南地区再開発協議会」が発足して以降、令和 4 年には「後楽二丁目南地区再開発準備組合」が設立されるなど、市街地再開発事業によるまちづくりの検討が進められてきた。

また、本地区は、後楽二丁目地区まちづくり整備指針において、「飯田橋駅に近接した文京区の南西の玄関口としての立地特性を生かした、活力と賑わいのある、安全で快適な複合市街地の形成」を基本方針とした段階的なまちづくりの実現を目指すこととしている。

さらに、本地区は千代田区及び新宿区との区境である区の南西部に位置し、鉄道 5 路線が結節する飯田橋駅に近接するほか、幹線道路 3 路線に面する交通利便性の高い地区であり、「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 3 月）」、「文京区都市マスタープラン 2024（令和 6 年 9 月）」及び「飯田橋駅周辺基盤整備計画（令和 7 年 7 月）」において、このような都市基盤状況や立地特性に合わせた施設整備及び土地の高度利用による多様な都市機能の集積、活力とにぎわいを生む空間の形成を目指すことが示されている。

これらの計画等を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、活力とにぎわいのある安全で快適な複合市街地の形成のため、市街地再開発事業の決定及びそれに伴う地区計画及び高度地区の変更を行う。

2 都市計画の決定内容・変更内容

(1) 後楽二丁目地区地区計画の変更

- ・後楽二丁目地区地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）の区域を拡大し、後楽二丁目南地区を追加

- (2) 後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定
 - ・後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業について、施行区域、公共施設の整備、建築物の整備等を決定
- (3) 高度地区の変更
 - ・再開発等促進区を定める地区計画の変更に伴い、地区整備計画の範囲における高度地区を廃止

3 説明会及び意見書の結果

- (1) 都市計画法第 16 条第 2 項に基づく原案の説明会（東京都・文京区）
日 時：令和 7 年 10 月 9 日（木）午後 7 時から 7 時 30 分まで
会 場：第三中学校体育館
参加者数：47 名
- (2) 都市計画法第 16 条第 2 項に基づく原案の縦覧（東京都）
令和 7 年 10 月 8 日（水）から令和 7 年 10 月 21 日（火）まで
- (3) 都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の説明会（東京都・文京区）
日 時：令和 7 年 12 月 1 日（月）午後 7 時から 7 時 30 分まで
会 場：第三中学校体育館
参加者数：89 名
- (4) 都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の縦覧（東京都・文京区）
令和 7 年 12 月 1 日（月）から令和 7 年 12 月 15 日（月）まで
- (5) 意見書数：1 通

4 今後のスケジュール（予定）

令和 8 年 2 月 5 日（木）	第 252 回東京都都市計画審議会（付議）
令和 8 年 3 月頃	地区計画の変更、告示（東京都）
令和 8 年 6 月頃	建築制限条例の一部改正、施行
	第一種市街地再開発事業の決定、告示（文京区）
	高度地区の変更、告示（文京区）
令和 8 年度	第一種市街地再開発組合設立
令和 9 年度	解体・建築工事着工
令和 16 年度	竣工

(1) 東京都市計画地区計画

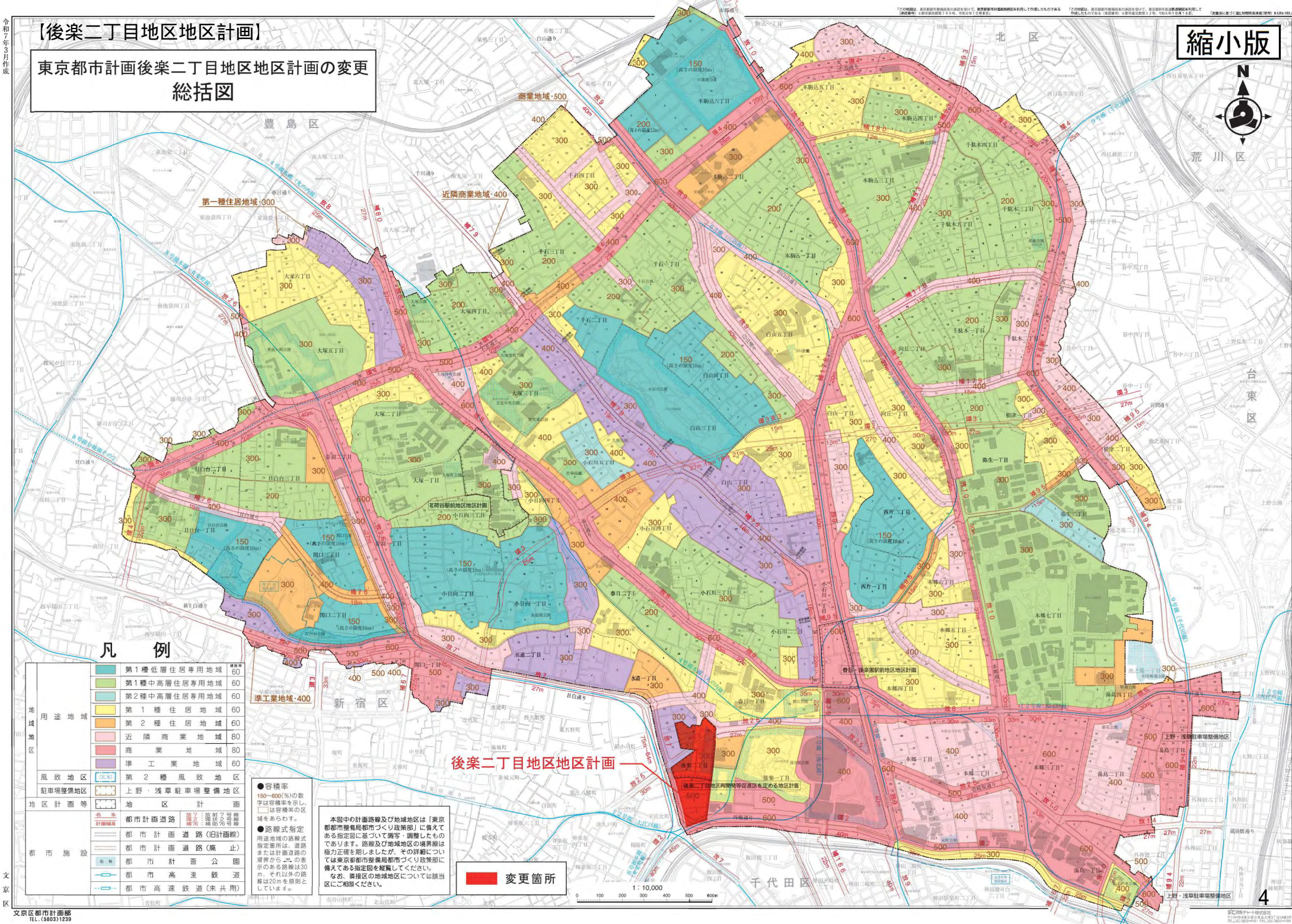
後楽二丁目地区地区計画の変更

(東京都決定) について (諮問・答申)

【後楽二丁目地区地区計画】

東京都市計画後楽二丁目地区地区計画の変更 総括図

縮小版



凡 例

地域地区	用途地域		第1種低層住居専用地域	60
			第1種中高層住居専用地域	60
			第2種中高層住居専用地域	60
			第1種住居地域	60
			第2種住居地域	60
			近隣商業地域	80
			商業地域	80
			準工業地域	60
	風致地区		第2種風致地区	
	駐車場整備地区		上野・浅草駐車場整備地区	
地区計画等		地区計画		
		都市計画道路		
都市施設		都市計画道路(旧計画線)		
		都市計画道路(廃止)		
		都市計画公園		
		都市高速鉄道		
		都市高速鉄道(未共用)		
				

- 容積率
150～600(%)の数字は容積率を示し、
□は容積率の区域をあらわす。
- 路線式指定用途地域の路線式指定箇所は、道路または計画道路の境界から、2%の表示のある路線は30m、それ以外の路線は20mを原則としています。

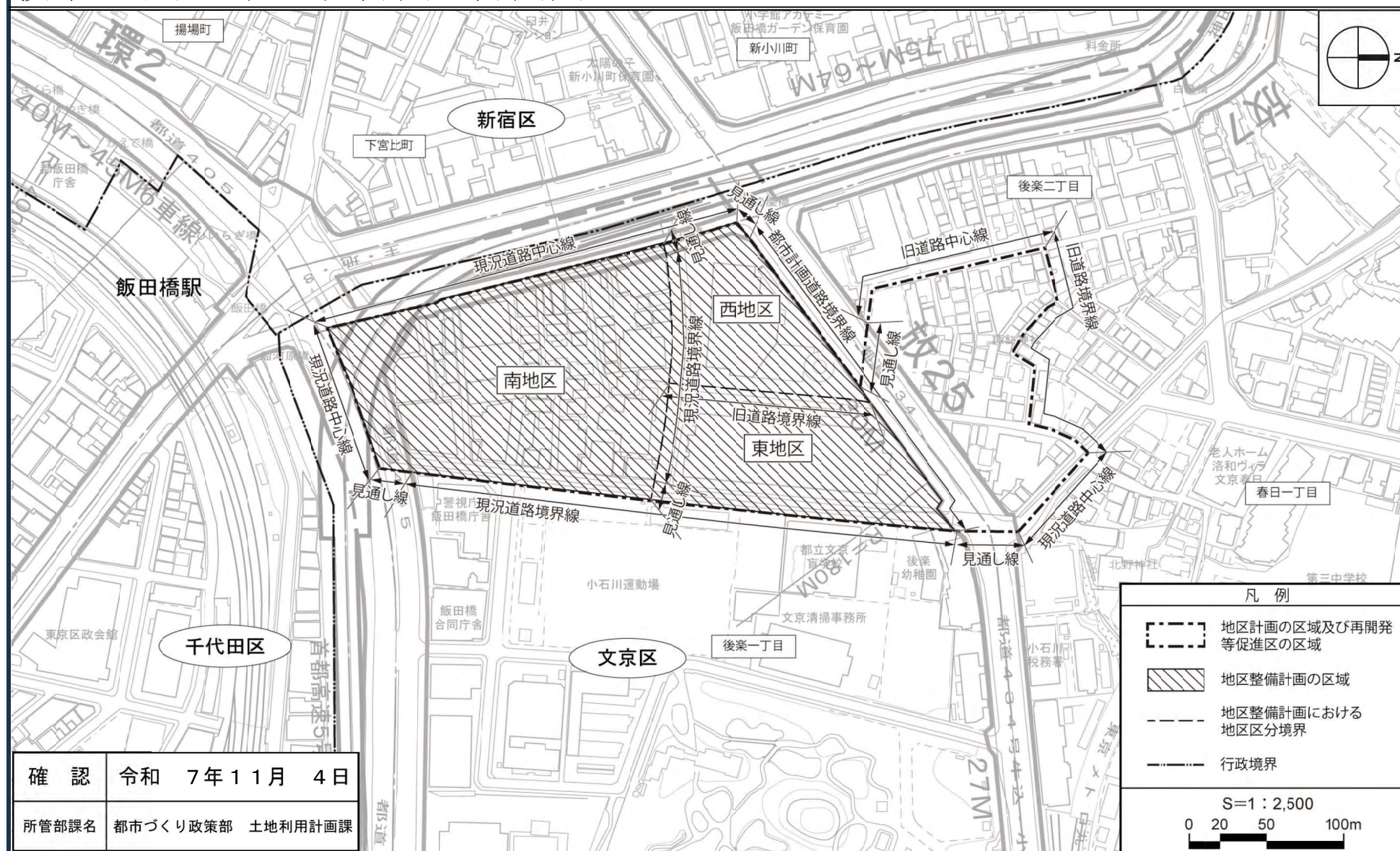
本図中の計画路線及び地域地区は「東京都市計画整備都市づくり政策部」に備えてある指定型に基づいて調査・調整したものであります。路線及び地域地区の境界線は極力正確を期しましたが、その詳細については東京都市計画整備都市づくり政策部に備えてある指定型を参照してください。
なお、隣接地区の地域地区については該当区にてご確認ください。

変更箇所

東京都市計画地区計画
後楽二丁目地区地区計画 計画図 1

縮小版

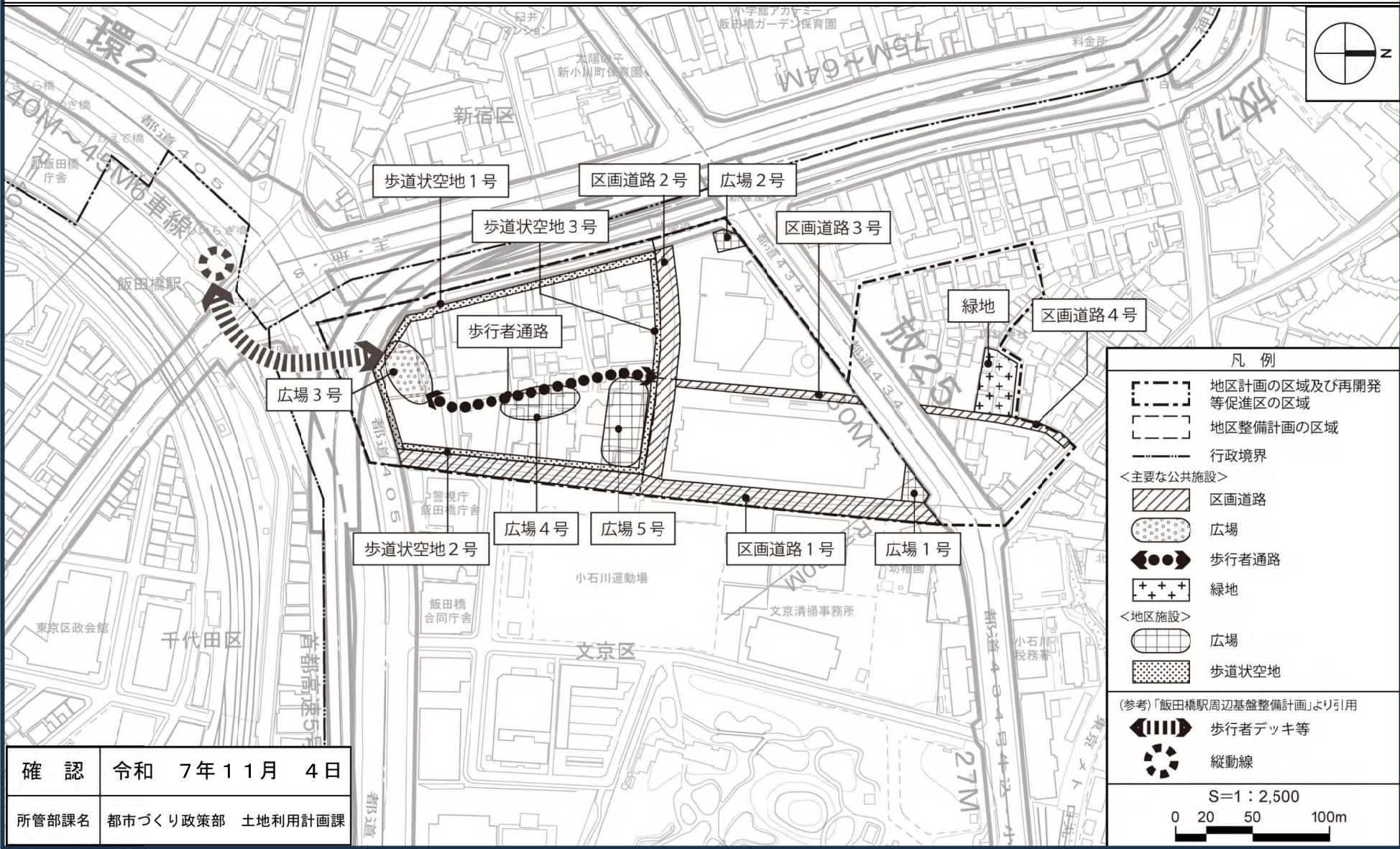
〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2, 500地形図を使用(7都市基交第868号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7都市基街都第164号、令和7年8月13日

東京都市計画地区計画
後楽二丁目地区地区計画 計画図 2

縮小版
〔東京都決定〕



確認	令和 7 年 1 1 月 4 日
所管部課名	都市づくり政策部 土地利用計画課

東京都市計画地区計画
後楽二丁目地区地区計画 計画図 3

縮小版

〔東京都決定〕

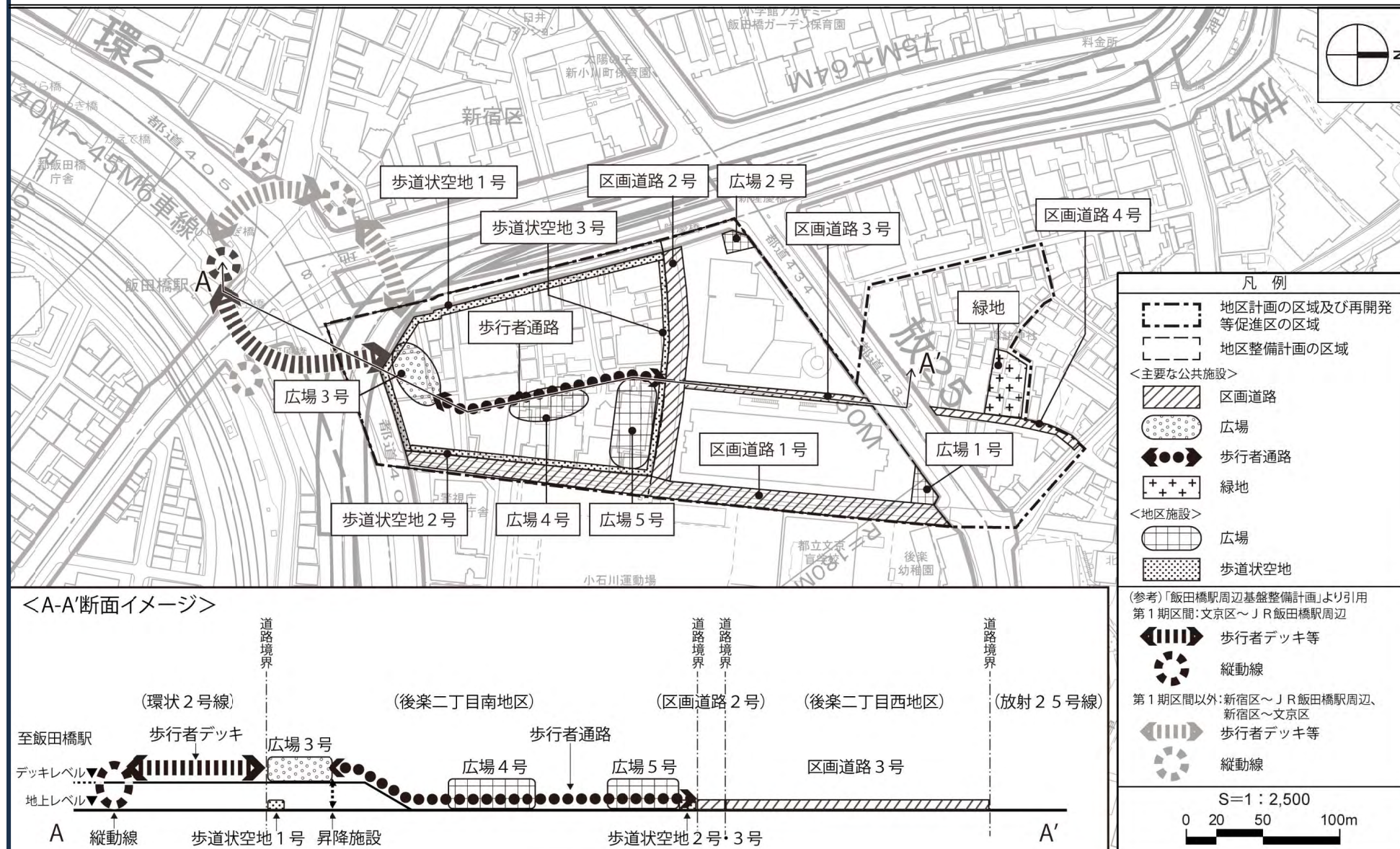


この地図は、東京都縮尺1/2, 500地形図を使用(7都市基交第868号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7都市基街都第164号、令和7年8月13日

東京都市計画地区計画 後楽二丁目地区地区計画 参考図（方針附図）

縮小版

〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（7都市基交第868号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7都市基街都第164号、令和7年8月13日

【後楽二丁目地区地区計画】

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）（案）

都市計画後楽二丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	後楽二丁目地区地区計画
位 置	文京区後楽一丁目、後楽二丁目及び春日一丁目各地内
面 積	約6.6ha
地区計画の目標	<p>(1) 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、本地区を含む飯田橋地域は「交通結節機能の強化、高経年マンションや業務ビルの建替え、公共施設の整備と合わせ、高度利用により、業務・商業、文化・交流、医療、教育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」することが示されており、「都市再開発の方針」においては、「再開発促進地区」に指定されている。また、「文京区都市マスタープラン2024」において、「土地の高度利用・有効利用による、商業・業務機能や地域特性に応じた都市機能の集積、にぎわいや交流を生む空間の創出、駅とまちとのつながりを高める施設の整備を誘導する」「都市拠点」に位置付けられ、「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」では、「飯田橋駅に近接した文京区の南西の玄関口としての立地特性を生かした、活力と賑わいのある、安全で快適な複合市街地の形成」が基本方針とされているとともに、「飯田橋駅周辺基盤整備計画」において、「駅とまち」のつながりを強化する「歩行者デッキ等」及び「縦動線」の整備を実施することが示されている。これらの上位計画に整合した土地の高度利用を図るとともに、駅と周辺市街地をつなぐバリアフリーの歩行者ネットワークの整備、文京区の玄関口としてふさわしい広場や周辺地区と連続したうらおいのある緑地空間の確保、地域防災力の強化、環境負荷低減などに取り組み、都市拠点として魅力ある複合市街地を形成する。</p> <p>(2) 都市計画道路放射25号線の整備により当地区は幅員30mの幹線道路に接することとなるので、開発ポテンシャルの向上や飯田橋駅周辺等の都市機能の更新にあわせた土地の高度利用を図る。</p> <p>(3) 地区内道路網の再整備、オープンスペースの創出や木造密集地の更新、高経年マンションの再生など、都市防災機能の向上を図り、地区の再開発を推進する。</p> <p>(4) 業務機能を中心として住宅・商業施設等を複合的に導入し、積極的な土地の高度利用と質の高い都市空間の形成を図るとともに、周辺環境及びまちなみとの調和に配慮し、地盤面から一定レベル以上に都市型住宅とオープンスペース等地域アメニティ施設とをまとめて立体的に誘導し、良好な定住環境の整備を行う。</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) 地区周辺サービス道路の整備 広域幹線道路である放射25号線、放射7号線及び環状2号線とのネットワークを形成し、地区へのサービス交通を円滑に処理する区画道路を整備する。</p> <p>(2) コミュニティ道路の整備 地区周辺の商業施設やまちなみとの調和を図り、地域コミュニティを重視した歩車共存の区画道路を整備する。</p> <p>(3) オープンスペース等の整備 地区住民のコミュニティの拠り所である諏訪神社を中心として、緑地空間を集約整備する。 建物の壁面線の後退による歩道状空地の創出とともに、低層部にコンコース、ピロティ等の開放的なオープンスペースと一体となった歩行者空間を整備する。街区の角にはポケットパーク等の小広場を整備する。 飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のため、「飯田橋駅周辺基盤整備計画」で示された飯田橋駅からつながる歩行者デッキや歩行者デッキと地上を結ぶ縦動線などを整備するとともに、地区の南北をつなぐ歩行者通路の整備、無電柱化とあわせた都市計画道路や区画道路と一体となったゆとりある歩行者空間の確保など、地区内外の円滑なバリアフリーの歩行者ネットワークを創出する。 駅前の顔となる広場をデッキレベルに整備するとともに、にぎわい、交流を生む空間や緑化等によるうるおいを創出する広場を地上レベルの歩行者動線に沿って整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>(1) 文京区の起伏のある地形を生かし、地区周辺のまちなみとの調和及び小石川後樂園からの景観に配慮した建築計画とする。</p> <p>(2) 立体的な用途誘導により、住宅と業務機能等との区分を明確にし、良好な定住環境を備えた住宅計画とする。</p> <p>(3) 住宅と一体となったオープンスペースである住環境整備誘導面を整備し、居住者が日常的に利用できるまとまったオープンスペースを立体的に創出する。</p> <p>(4) 壁面線後退による歩道と一体となった歩行者空間の整備とともに、建築物の低層部にコンコース、ピロティ等を配置し、変化のある一体的な歩行者空間を創出する。</p> <p>(5) 地域防災力の強化に向け、災害時に帰宅困難者の受入れが可能な一時滞在施設等を整備するとともに、一時滞在施設は、水害時にも垂直避難できるよう想定浸水深以上の位置に確保する。</p>

【後楽二丁目地区地区計画】

再開発等促進区	面 積		約 6.6 h a				
	土地利用に関する基本方針		<p>業務機能を中心として、都市型住宅、商業サービス機能、産業機能等を備えた複合的な市街地を形成するため、以下のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1) 細分化された敷地を集約して、街区の統合を促進する。</p> <p>(2) 高経年マンションを含めた共同化を推進するとともに、多様な居住形態の需要に対応するため、オープンスペース等の地域アメニティ施設と一体となった、まとまった都市型住宅の供給を図る。</p> <p>(3) 古くからの地域産業機能である印刷製本業等の集約化と土地利用の高度化を図る。</p> <p>(4) 地区の活気とにぎわいを生み出す商業・サービス施設を充実する。</p> <p>(5) 高度な業務活動が行えるオフィス機能を誘導する。</p> <p>(6) 各地区の任意組織同士の情報連携、官民連携による地域一体の防災体制及びエリアマネジメント体制を構築する。</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
		道路	区画道路 1 号	12 m	約 345 m	—	現道拡幅
			区画道路 2 号	12 m	約 160 m	—	現道拡幅
			区画道路 3 号	8 m	約 120 m	—	現道拡幅
			区画道路 4 号	8 m	約 100 m	—	現道拡幅
		その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
			緑地	—	—	約 1,000 m ²	既設
			広場 3 号	—	—	約 1,000 m ²	新設、デッキレベル 昇降施設等を含む。
			歩行者通路	6 m	約 135 m	—	新設 地上及びデッキレベル 階段、昇降施設等を含む。

【後楽二丁目地区地区計画】

地区整備計画	位 置		文京区後楽一丁目及び後楽二丁目各地内				
	面 積		約4.8ha				
	地区施設の 配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		その他 の公共 空地	広場1号	—	—	約300㎡	既設
			広場2号	—	—	約200㎡	既設
			広場4号	—	—	約1,000㎡	新設、地上レベル 歩行者通路を含む
			広場5号	—	—	約1,500㎡	新設、地上レベル
			歩道状空地1号	4 m	約255m	—	新設
			歩道状空地2号	4 m	約220m	—	新設
			歩道状空地3号	4 m	約65m	—	新設
	建築物等に関する事項	地区の 区分	地区の 名称	後楽二丁目東地区	後楽二丁目西地区	後楽二丁目南地区	
			地区の 面積	約1.3ha	約0.9ha	約2.6ha	
		建築物等の用途の 制限	商業・業務施設（ただし、次の各号に掲げる用に供する建築物を除く。）、住宅施設、工場及びこれらに附属する施設以外の用途の建築物は建築してはならない。 （1） キャバレー、まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場等の風俗営業の用に供するもの （2） ラブホテル、アダルトショップ等の店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの			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項から第10項各号までの一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。	

【後楽二丁目地区地区計画】

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率 の最高限度	10分の63	10分の80 ただし、共同住宅の用途に供する部分 の延べ面積の敷地面積に対する割合は、 10分の25以上としなければならない。	10分の115 ただし、10分の20相当以上を「飯田 橋駅周辺基盤整備計画」で示された飯田橋 駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のた めの整備に寄与するものとし、共同住宅の 用途に供する部分の延べ面積の敷地面積に 対する割合は、10分の 2.3以上としなければならない。
		建築物の容積率 の最低限度	—	10分の30	10分の30 ただし、道路内の建築物についてはこの限 りではない。
		建築物の建蔽率 の最高限度	—	10分の7	10分の8
		建築物の敷地面積 の最低限度	—	—	500㎡ ただし、道路内の建築物についてはこの限 りではない。
		建築物の建築面積 の最低限度	—	200㎡	200㎡ ただし、道路内の建築物についてはこの限 りではない。
		壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。 ただし、公共用歩廊、広場の利便性を確保するための施設及びこれに類するもの、又は交通上、安全上、衛生上その他周辺の環境を害するおそれのないものとして区長が許可したものについてはこの限りではない。		建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。 ただし、以下のものについてはこの限りではない。

【後楽二丁目地区地区計画】

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限			<p>1 円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、エレベーター、エスカレーター及びこれらに設置される屋根、ひさし、柱その他これらに類するもの</p> <p>2 歩行者の安全性や快適性を確保するために設けるひさしその他これらに類するもの</p> <p>3 公益上必要なもので、交通上、安全上、衛生上その他周辺の環境を害するおそれのないもの</p>
		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、通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</p> <p>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 歩行者の安全性や快適性を確保するために設ける塀、柵、案内板その他これらに類するもの</p> <p>2 区域の環境向上に貢献する施設で、パーゴラ、あずまや、花壇、植栽帯、ベンチ等その他これらに類するもの</p>
		建築物の高さの最高限度	7 0 m	1 5 5 m	1 7 0 m

【後楽二丁目地区地区計画】

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。
--------	------------	----------------------	---

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

- (1) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分
- (2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
- (3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（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）
- (4) 建築基準法第52条第14項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日付 15都市建市 第282号）Ⅱ3(1)の用途に供する部分

2 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。

「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並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由： 市街地再開発事業による土地利用転換の動きに併せ、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、業務機能を中心として居住及び商業機能を備えた活力とにぎわいのある安全で快適な複合市街地を形成するため、地区計画区域の拡大や、地区整備計画を追加することなどに伴い、地区計画を変更する。

【後楽二丁目地区地区計画】

変更概要

※_____は、変更又は追加箇所を示す。

名称	後楽二丁目地区地区計画		
位置	文京区後楽一丁目、後楽二丁目及び春日一丁目各地内		
事項	旧	新	摘要
面積	約 4. 0 h a	約 <u>6. 6</u> h a	地区計画 の区域拡大に伴う 変更
地区計画の目標	<p>(1) 東京都都市再開発方針において、再開発促進地区(2号地区)に指定されているほか、文京区まちづくり指針においても業務地としての位置付けがされており、上位計画に整合した土地の高度利用を図る。</p>	<p>(1) <u>「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、本地区を含む飯田橋地域は「交通結節機能の強化、高経年マンションや業務ビルの建替え、公共施設の整備と合わせ、高度利用により、業務・商業、文化・交流、医療、教育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」することが示されており、「都市再開発の方針」においては、「再開発促進地区」に指定されている。また、「文京区都市マスタープラン2024」において、「土地の高度利用・有効利用による、商業・業務機能や地域特性に応じた都市機能の集積、にぎわいや交流を生む空間の創出、駅とまちとのつながりを高める施設の整備を誘導する」「都市拠点」に位置付けられ、「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」では、「飯田橋駅に近接した文京区の南西の玄関口としての立地特性を生かした、活力と賑わいのある、安全で快適な複合市街地の形成」が基本方針とされているとともに、「飯田橋駅周辺基盤整備計画」において、「駅とまち」のつながりを強化する「歩行者デッキ等」及び「縦動線」の整備を実施することが示され</u></p>	上位計画 の策定等 に伴う変更

<p>地区計画の目標</p>	<p>(2) 都市計画道路放射25号線の整備により当地区は幅員30mの幹線道路に接することとなるので、開発ポテンシャルの向上や飯田橋駅周辺等の都市機能の更新にあわせた土地の高度利用を図る。</p> <p>(3) 地区内道路網の再整備、オープンスペースの創出や木造密集地の更新など、都市防災機能の向上を図り、地区の再開発を推進する。</p> <p>(4) 業務機能を中心として住宅・商業施設等を複合的に導入し、積極的な土地の高度利用と質の高い都市空間の形成を図るとともに、周辺環境及びまちなみとの調和に配慮し、地盤面から一定レベル以上に都市型住宅とオープンスペース等地域アメニティ施設とをまとめて立体的に誘導し、良好な定住環境の整備を行う。</p>	<p><u>ている。これらの上位計画に整合した土地の高度利用を図るとともに、駅と周辺市街地をつなぐバリアフリーの歩行者ネットワークの整備、文京区の玄関口としてふさわしい広場や周辺地区と連続したうるおいのある緑地空間の確保、地域防災力の強化、環境負荷低減などに取り組み、都市拠点として魅力ある複合市街地を形成する。</u></p> <p>(2) 都市計画道路放射25号線の整備により当地区は幅員30mの幹線道路に接することとなるので、開発ポテンシャルの向上や飯田橋駅周辺等の都市機能の更新にあわせた土地の高度利用を図る。</p> <p>(3) 地区内道路網の再整備、オープンスペースの創出や木造密集地の更新、<u>高経年マンションの再生</u>など、都市防災機能の向上を図り、地区の再開発を推進する。</p> <p>(4) 業務機能を中心として住宅・商業施設等を複合的に導入し、積極的な土地の高度利用と質の高い都市空間の形成を図るとともに、周辺環境及びまちなみとの調和に配慮し、地盤面から一定レベル以上に都市型住宅とオープンスペース等地域アメニティ施設とをまとめて立体的に誘導し、良好な定住環境の整備を行う。</p>	<p>上位計画の策定等に伴う変更</p>
----------------	---	---	----------------------

<p>区域の整備、開発及び保全の方針</p>	<p>公共施設等の整備の方針</p>	<p>(1) 地区周辺サービス道路の整備 広域幹線道路である放射25号線とのネットワークを形成し、地区へのサービス交通を円滑に処理する区画道路を整備する。</p> <p>(2) コミュニティ道路の整備 地区周辺の商業施設やまちなみとの調和を図り、地域コミュニティを重視した歩車共存の区画道路を整備する。</p> <p>(3) オープンスペースの整備 地区住民のコミュニティの拠り所である諏訪神社を中心として、緑地空間を集約整備する。 建物の壁面線の後退による歩道状空地の創出とともに、低層部にコンコース、ピロティ等の開放的なオープンスペースと一体となった歩行者空間を整備する。街区の角にはポケットパーク等の小広場を整備する。</p>	<p>(1) 地区周辺サービス道路の整備 広域幹線道路である放射25号線、<u>放射7号線及び環状2号線</u>とのネットワークを形成し、地区へのサービス交通を円滑に処理する区画道路を整備する。</p> <p>(2) コミュニティ道路の整備 地区周辺の商業施設やまちなみとの調和を図り、地域コミュニティを重視した歩車共存の区画道路を整備する。</p> <p>(3) <u>オープンスペース等</u>の整備 地区住民のコミュニティの拠り所である諏訪神社を中心として、緑地空間を集約整備する。 建物の壁面線の後退による歩道状空地の創出とともに、低層部にコンコース、ピロティ等の開放的なオープンスペースと一体となった歩行者空間を整備する。街区の角にはポケットパーク等の小広場を整備する。 <u>飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のため、「飯田橋駅周辺基盤整備計画」で示された飯田橋駅からつながる歩行者デッキや歩行者デッキと地上を結ぶ縦動線などを整備するとともに、地区の南北をつなぐ歩行者通路の整備、無電柱化とあわせた都市計画道路や区画道路と一体となったゆとりある歩行者空間の確保など、地区内外の円滑なバリアフリーの歩行者ネットワークを創出する。</u> <u>駅前の顔となる広場をデッキレベルに整備するとともに、にぎわい・交流を生む空間や緑化等によるうるおいを創出する広場を地上レベルの歩行者動線に沿って整備する。</u></p>	<p>上位計画の策定等に伴う変更</p>
------------------------	--------------------	--	---	----------------------

<p>区域の整備、開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>(1) 文京区の起伏のある地形を活かし、地区周辺のまちなみとの調和及び小石川後樂園からの景観に配慮した建築計画とする。</p> <p>(2) 立体的な用途誘導により、住宅と業務機能等との区分を明確にし、良好な定住環境を備えた住宅計画とする。</p> <p>(3) 住宅と一体となったオープンスペースである住環境整備誘導面を整備し、居住者が日常的に利用できるまとまったオープンスペースを立体的に創出する。</p> <p>(4) 壁面線後退による歩道と一体となった歩行者空間の整備とともに、建築物の低層部にコンコース、ピロティ等を配置し、変化のある一体的な歩行者空間を創出する。</p>	<p>(1) 文京区の起伏のある地形を<u>生</u>かし、地区周辺のまちなみとの調和及び小石川後樂園からの景観に配慮した建築計画とする。</p> <p>(2) 立体的な用途誘導により、住宅と業務機能等との区分を明確にし、良好な定住環境を備えた住宅計画とする。</p> <p>(3) 住宅と一体となったオープンスペースである住環境整備誘導面を整備し、居住者が日常的に利用できるまとまったオープンスペースを立体的に創出する。</p> <p>(4) 壁面線後退による歩道と一体となった歩行者空間の整備とともに、建築物の低層部にコンコース、ピロティ等を配置し、変化のある一体的な歩行者空間を創出する。</p> <p>(5) <u>地域防災力の強化に向け、災害時に帰宅困難者の受入れが可能な一時滞在施設等を整備するとともに、一時滞在施設は、水害時にも垂直避難できるよう想定浸水深以上の位置に確保する。</u></p>	<p>上位計画の策定等に伴う変更</p>
------------------------	-------------------	--	--	----------------------

【後楽二丁目地区地区計画】

再開発等促進区

面積	約 4. 0 h a						約 6. 6 h a						新たな再開発等促進区の指定に伴う変更
土地利用に関する基本方針	<p>業務機能を中心として、都市型住宅、商業サービス機能及び産業機能等を備えた複合的な市街地を形成するため、以下のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1) 細分化された敷地を集約して、街区の統合を促進する。</p> <p>(2) 多様な居住形態の需要に対応するため、オープンスペース等の地域アメニティ施設と一体となった、まとまった都市型住宅の供給を図る。</p> <p>(3) 古くからの地域産業機能である印刷製本業等の集約化と土地利用の高度化を図る。</p> <p>(4) 地区の活気とにぎわいを生み出す商業・サービス施設を充実する。</p> <p>(5) 高度な業務活動が行えるオフィス機能を誘導する。</p>						<p>業務機能を中心として、都市型住宅、商業サービス機能、<u>産業機能</u>等を備えた複合的な市街地を形成するため、以下のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1) 細分化された敷地を集約して、街区の統合を促進する。</p> <p>(2) <u>高経年マンションを含めた共同化を推進するとともに、</u>多様な居住形態の需要に対応するため、オープンスペース等の地域アメニティ施設と一体となった、まとまった都市型住宅の供給を図る。</p> <p>(3) 古くからの地域産業機能である印刷製本業等の集約化と土地利用の高度化を図る。</p> <p>(4) 地区の活気とにぎわいを生み出す商業・サービス施設を充実する。</p> <p>(5) 高度な業務活動が行えるオフィス機能を誘導する。</p> <p>(6) <u>各地区の任意組織同士の情報連携、官民連携による地域一体の防災体制及びエリアマネジメント体制を構築する。</u></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	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
	道路	区画道路 1 号	1 2 m	約 1 9 0 m	—	現道 拡幅	道路	区画道路 1 号	1 2 m	約 <u>3 4 5</u> m	—	現道 拡幅	
		区画道路 2 号	1 2 m	約 1 6 0 m	—	現道 拡幅		区画道路 2 号	1 2 m	約 1 6 0 m	—	現道 拡幅	
		区画道路 3 号	8 m	約 1 2 0 m	—	現道 拡幅		区画道路 3 号	8 m	約 1 2 0 m	—	現道 拡幅	

【後楽二丁目地区地区計画】

再開発等促進区	主要な公共施設の配置及び規模	道路	区画道路4号	8 m	約100 m	—	現道拡幅	道路	区画道路4号	8 m	約100 m	—	現道拡幅	新たな再開発等促進区の指定に伴う変更
		その他の公共空地	名称	幅員	延長	面積	備考	その他の公共空地	名称	幅員	延長	面積	備考	
			緑地	—	—	約0.1 ha	新設		緑地	—	—	約1,000 m ²	新設	
			—	—	—	—	—		広場3号	—	—	約1,000 m ²	新設、デッキレベル昇降施設等を含む。	
			—	—	—	—	—		歩行者通路	6 m	約135 m	—	新設地上及びデッキレベル階段、昇降施設等を含む。	

【後楽二丁目地区地区計画】

地区整備計画	位置	文京区後楽一丁目及び後楽二丁目各地内					文京区後楽一丁目及び後楽二丁目各地内						地区整備計画の追加に伴う変更	
	面積	約2. 2 h a					約4. 8 h a							
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	種類	名称	幅員	延長	面積		備考
		その他の公共空地	広場1号	—	—	約300㎡	新設	その他の公共空地	広場1号	—	—	約300㎡		新設
			広場2号	—	—	約200㎡	新設		広場2号	—	—	約200㎡		新設
			—	—	—	—	—		広場4号	—	—	約1, 000㎡		新設、 地上レベル 歩行者 通路を 含む。
			—	—	—	—	—		広場5号	—	—	約1, 500㎡		新設、 地上レベル
			—	—	—	—	—		歩道状空地1号	4 m	約255 m	—		新設
			—	—	—	—	—		歩道状空地2号	4 m	約220 m	—		新設
			—	—	—	—	—		歩道状空地3号	4 m	約65 m	—		新設

【後楽二丁目地区地区計画】

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 —	地区の区分	地区の名称 後楽二丁目南地区	地区整備計画の追加に伴う変更
		地区の面積	—	地区の面積	約2.6ha	
		建築物等の用途の制限	—	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項から第10項各号までの一に該当する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	—	建築物の容積率の最高限度	10分の115 ただし、10分の20相当以上を「飯田橋駅周辺基盤整備計画」で示された飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のための整備に寄与するものとし、共同住宅の用途に供する部分の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の2.3以上としなければならない。	
		建築物の容積率の最低限度	—	建築物の容積率の最低限度	10分の30 ただし、道路内の建築物についてはこの限りではない。	
		建築物の建ぺい率の最高限度	—	建築物の建蔽率の最高限度	10分の8	
		—	—	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、道路内の建築物についてはこの限りではない。	

【後楽二丁目地区地区計画】

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築面積の最低限度	—	建築物の建築面積の最低限度	<u>200 m²</u> <u>ただし、道路内の建築物についてはこの限りではない。</u>	地区整備計画の追加に伴う変更
		壁面の位置の制限	—	壁面の位置の制限	<p><u>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。</u></p> <p><u>ただし、以下のものについてはこの限りではない。</u></p> <p><u>1 円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、エレベーター、エスカレーター及びこれらに設置される屋根、ひさし、柱その他これらに類するもの</u></p> <p><u>2 歩行者の安全性や快適性を確保するために設けるひさしその他これらに類するもの</u></p> <p><u>3 公益上必要なもので、交通上、安全上、衛生上その他周辺の環境を害するおそれのないもの</u></p>	
		—	—	工作物の設置の制限	<p><u>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、通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。</u></p> <p><u>ただし、次の各号に該当するものはこの限りではない。</u></p> <p><u>1 歩行者の安全性や快適性を確保するために設ける塀、柵、案内板その他これらに類するもの</u></p>	

【後楽二丁目地区地区計画】

地区整備計画	建築物等に関する事項			工作物の設置の 制限	2 区域の環境向上に貢献する施設 で、パーゴラ、あずまや、花壇、植栽 帯、ベンチ等その他これらに類する もの	地区整備 計画の追 加に伴う 変更
		建築物の高さの 最高限度	—	建築物の高さの 最高限度	1 7 0 m	
		建築物等の形態 又は意匠の制限	—	建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色 彩は原色を避け、周辺環境に調和した落 ち着きのある色調とする。	
欄外		1 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分は床面積に算入しない。 (1) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車等の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 (2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分 (3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1 m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（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）		1 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分は床面積に算入しない。 (1) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車等の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 (2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分 (3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1 m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（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）		

欄外	<p>2 建築物の高さの最高限度に係わる部分については、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>「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並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」</p> <p>理由：市街地再開発事業による土地利用転換の動きに併せ、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、業務機能を中心として居住、商業機能を備えた複合市街地を形成するため、地区整備計画を策定することなどに伴い、地区計画を変更する。</p>	<p>(4) <u>建築基準法第52条第14項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日付15都市建市 第282号）Ⅱ3(1)の用途に供する部分</u></p> <p>2 <u>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。</u></p> <p>「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並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」</p> <p>理由：市街地再開発事業による土地利用転換の動きに併せ、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、業務機能を中心として居住<u>及び商業機能を備えた活力とにぎわいのある安全で快適な</u>複合市街地を形成するため、<u>地区計画区域の拡大や、地区整備計画を追加</u>することなどに伴い、地区計画を変更する。</p>	地区整備計画の追加に伴う変更
----	--	--	----------------

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 後楽二丁目地区地区計画

2 理由

本地区は、千代田区、新宿区との区境である文京区の南西部に位置し、鉄道5路線が結節する飯田橋駅に近接するほか、幹線道路3路線に面する交通利便性の高い地区である。

「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3月）」において、中枢広域拠点域（飯田橋地域）に位置し、交通結節機能の強化、高経年マンションや業務ビルの建替え、公共施設の整備と合わせ、高度利用により、業務・商業、文化・交流、医療、教育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が示されている。

また、「文京区都市マスタープラン2024（令和6年9月）」において、土地の高度利用・有効利用による、商業・業務機能や地域特性に応じた都市機能の集積、にぎわいや交流を生む空間の創出、駅とまちとのつながりを高める施設の整備を誘導する「都市拠点」に位置付けられているほか、「後楽二丁目地区まちづくり整備指針（令和3年8月）」では、「飯田橋駅に近接した文京区の南西の玄関口としての立地特性を生かした、活力と賑わいのある、安全で快適な複合市街地の形成」を基本方針とした段階的なまちづくりの実現を目指すこととしている。

さらに、「飯田橋駅周辺基盤整備計画（令和7年7月）」において、駅周辺のまちづくりと連携して駅周辺の都市基盤施設の整備を実施していくことが示されている。

これらの計画等を踏まえ、南地区約2.6ヘクタールにおいて、市街地再開発事業による土地利用転換の動きにあわせて、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、活力とにぎわいのある安全で快適な複合市街地の形成のため、地区計画区域を拡大するとともに、地区整備計画を追加することなどの地区計画の変更を行うものである。

7 都 市 政 土 第 777 号
令 和 7 年 11 月 19 日

文京区長

成澤 廣修 殿

東 京 都

上記代表者 東京都知事 小池 百合子
(公印省略)

東京都市計画地区計画後楽二丁目地区地区計画の変更について（照会）

標記について、別添計画案のとおり変更したいので、貴区の御意見を伺います。
なお、令和8年1月14日までに御回答願います。

添付書類

- 1 総括図
- 2 計画図
- 3 計画書

(2) 東京都市計画第一種市街地再開発事業

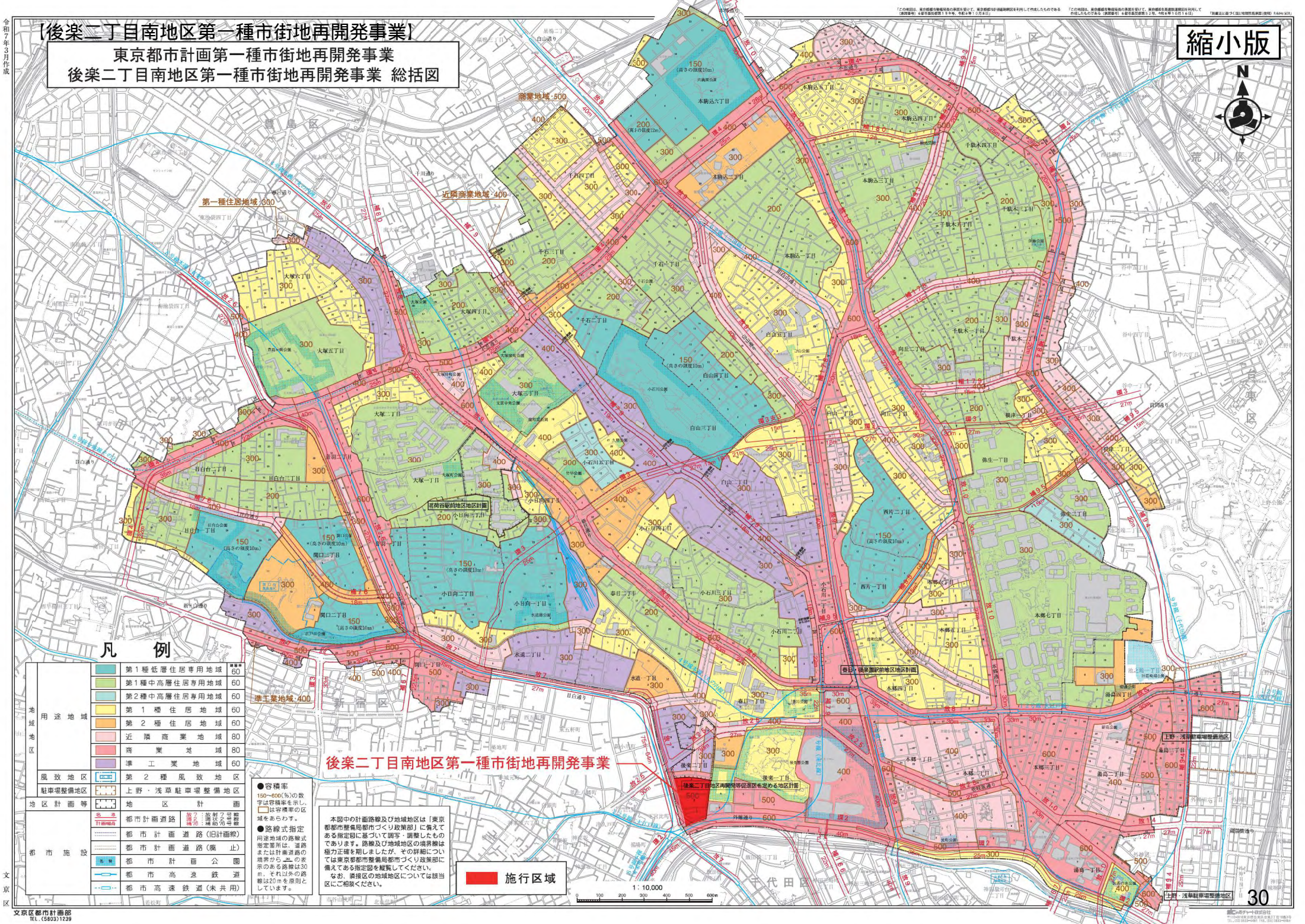
後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定

(文京区決定) について (諮問・答申)

【後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業】

東京都市計画第一種市街地再開発事業 後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業 総括図

縮小版



凡 例

地域地区	用途地域	●容積率
第1種低層住居専用地域	60	150~600(%)の数字は容積率を示し、□は容積率の区域をあらわす。
第1種中高層住居専用地域	60	●路線式指定用途地域の路線式指定箇所は、道路または計画道路の境界から2mの表示のある路線は30m、それ以外の路線は20mを原則としています。
第2種中高層住居専用地域	60	
第1種住居地域	60	
第2種住居地域	60	
近隣商業地域	80	
商業地域	80	
準工業地域	60	
風致地区	60	
第2種風致地区	60	
駐車場整備地区	60	
地区計画等	地区計画	
都市計画道路	都市計画道路(旧計画線)	
都市計画道路(廃止)	都市計画道路	
都市計画公園	都市計画公園	
都市高速鉄道	都市高速鉄道(未共用)	

後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業

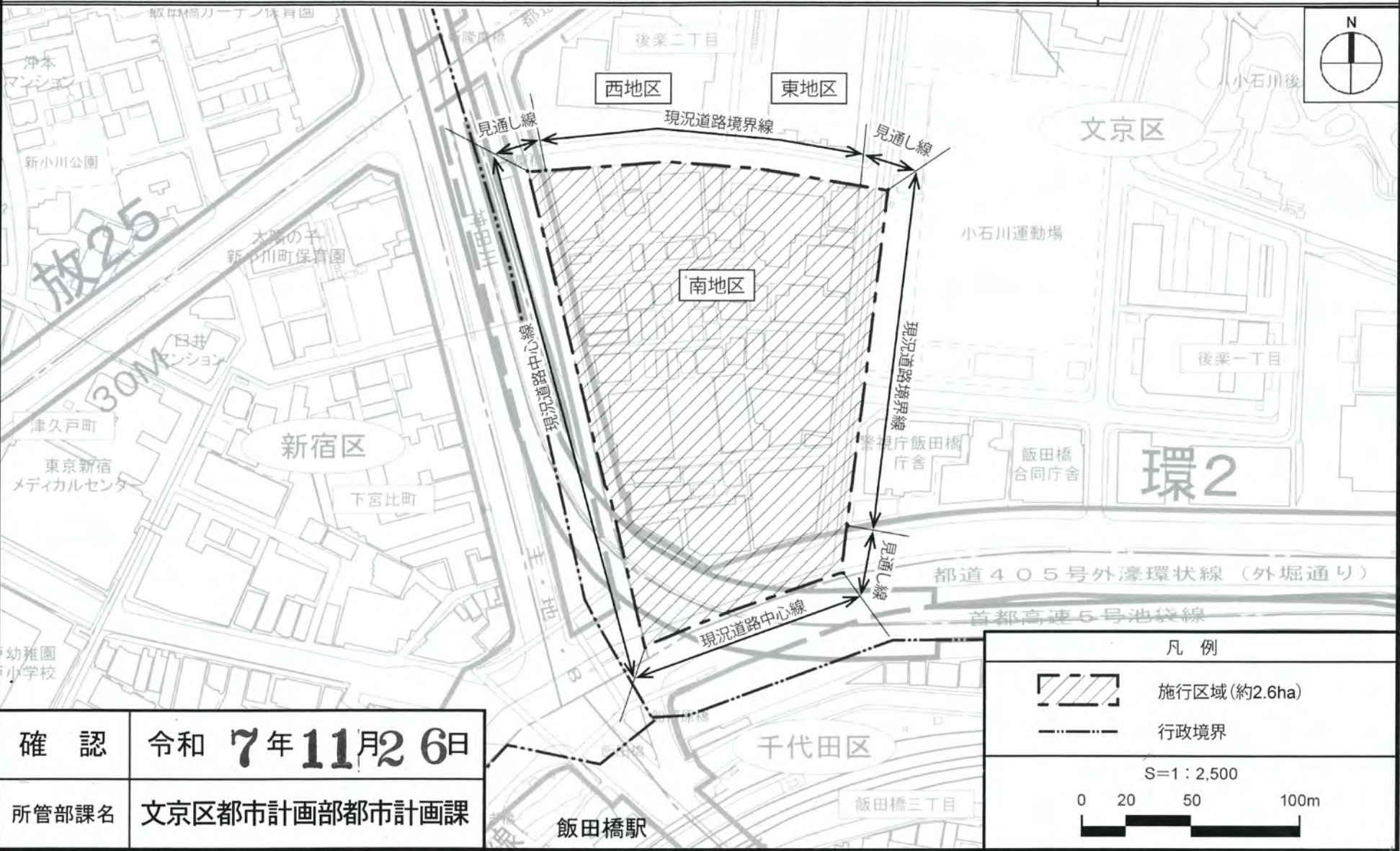
本図中の計画路線及び地域地区は「東京都都市整備局都市づくり政策部」に備えてある指定図に基づいて調査・調整したものであります。路線及び地域地区の境界線は極力正確を期しましたが、その詳細については東京都都市整備局都市づくり政策部に備えてある指定図を鑑照してください。
なお、隣接する地域地区については該当区にご確認ください。

実施区域



東京都市計画第一種市街地再開発事業
後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業 計画図 1

〔文京区決定〕



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：7 都市基交測第 186 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7 都市基街都第 180 号、令和 7 年 8 月 27 日



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：7 都市基交測第 186 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7 都市基街都第 180 号、令和 7 年 8 月 27 日



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：7 都市基交測第 186 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7 都市基街都第 180 号、令和 7 年 8 月 27 日

【後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業】

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（文京区決定）（案）

都市計画後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業				
位 置		文京区後楽一丁目及び後楽二丁目各地内				
施行区域面積		約 2.6ha				
公 共 施 設 の 配 置 及 び規模	道 路	種 別	名 称	規 模		備 考
		幹線道路	放射第 7 号線	別に都市計画において定めるとおり。		
			環状第 2 号線			
		区画道路	区画道路 1 号	幅員 12m	延長約 155m	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 14,100 m ²	約 279,000 m ² (約 230,330 m ²)	事務所、住宅、 店舗、駐車場等	高層部：170m 低層部：50m	建築物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。
建築敷地の整備		建築敷地面積	整 備 計 画			
		約 20,000 m ²	・ 飯田橋駅までのアクセス性を強化し、地区全体に対して南北の軸となる歩行者動線を整備する。 ・ 広場 3 号（面積約 1,000 m ² ）、広場 4 号（面積約 1,000 m ² ）及び広場 5 号（面積約 1,500 m ² ）を整備し、 歩行者の滞留空間を確保する。 ・ 小石川後楽園などの景観資源に近接する立地特性に配慮し、高層部は区画道路 1 号から十分な後退距離を 確保する。			
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、街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、活力とにぎわいのある安全で快適な複合市街地の形成のため、第一種市街地再開発事業を決定する。

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
後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業

2 理由

本地区は、千代田区及び新宿区との区境である区の南西部に位置し、鉄道5路線が結節する飯田橋駅に近接するほか、幹線道路3路線に面する交通利便性の高い地区である。

「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3月）」において、中枢広域拠点域（飯田橋地域）に位置し、交通結節機能の強化、高経年マンションや業務ビルの建替え、公共施設の整備と合わせ、高度利用により、業務・商業、文化・交流、医療、教育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が示されている。

また、「文京区都市マスタープラン2024（令和6年9月）」において、土地の高度利用・有効利用による、商業・業務機能や地域特性に応じた都市機能の集積、にぎわいや交流を生む空間の創出、駅とまちとのつながりを高める施設の整備を誘導する「都市拠点」に位置付けられているほか、「後楽二丁目地区まちづくり整備指針（令和3年8月）」では、「飯田橋駅に近接した文京区の南西の玄関口としての立地特性を生かした、活力と賑わいのある、安全で快適な複合市街地の形成」を基本方針とした段階的なまちづくりの実現を目指すこととしている。

さらに、「飯田橋駅周辺基盤整備計画（令和7年7月）」において、駅周辺のまちづくりと連携して駅周辺の都市基盤施設の整備を実施していくことが示されている。

これらの計画等を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、活力とにぎわいのある安全で快適な複合市街地の形成のため、面積約2.6ヘクタールの区域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。



7 都市整再第 6 0 3 号

協 議 結 果 通 知 書

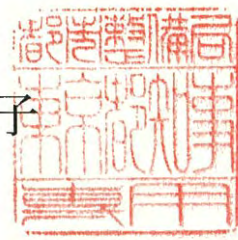
文京区長 成澤 廣修 殿

令和 7 年 11 月 6 日付 2025 文都都第 1130 号で協議のあった東京都市計画第一種市街地再開発事業後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定に係る、都市計画法第 19 条第 3 項の協議については、都として意見はありません。

令和 7 年 11 月 21 日

東 京 都 知 事

小 池 百 合 子



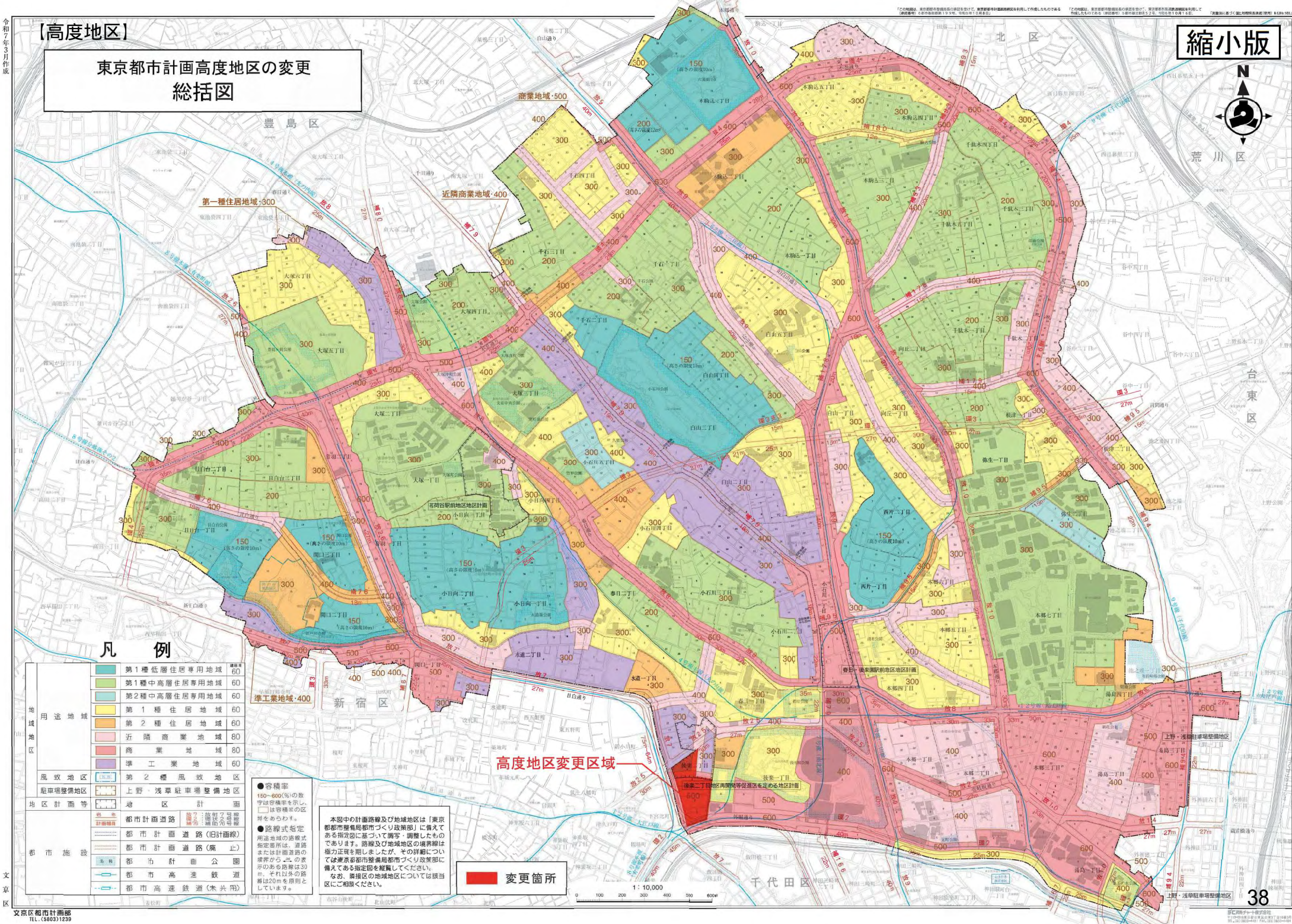
（３）東京都市計画高度地区の変更

（文京区決定）について（諮問・答申）

【高度地区】

東京都市計画高度地区の変更
総括図

縮小版



凡 例	
用途地域	第1種低層住居専用地域 60
	第1種中高層住居専用地域 60
	第2種中高層住居専用地域 60
	第1種住居地域 60
	第2種住居地域 60
	近隣商業地域 80
	商業地域 80
	準工業地域 60
風致地区	第2種風致地区
駐車場整備地区	上野・浅草駐車場整備地区
地区計画等	地区計画
都市施設	都市計画道路
	都市計画道路(旧計画線)
	都市計画道路(廃止)
	都市計画公園
	都市高速鉄道
	都市高速鉄道(未開)

● 容積率
150～600(%)の数字は容積率を示し、
□は容積率の区域をあらわす。

● 路線式宅用地域の路線式指定箇所は、道路または計画道路の境界から、2mの表示のある路線は30m、それ以外の路線は20mを原則としていす。

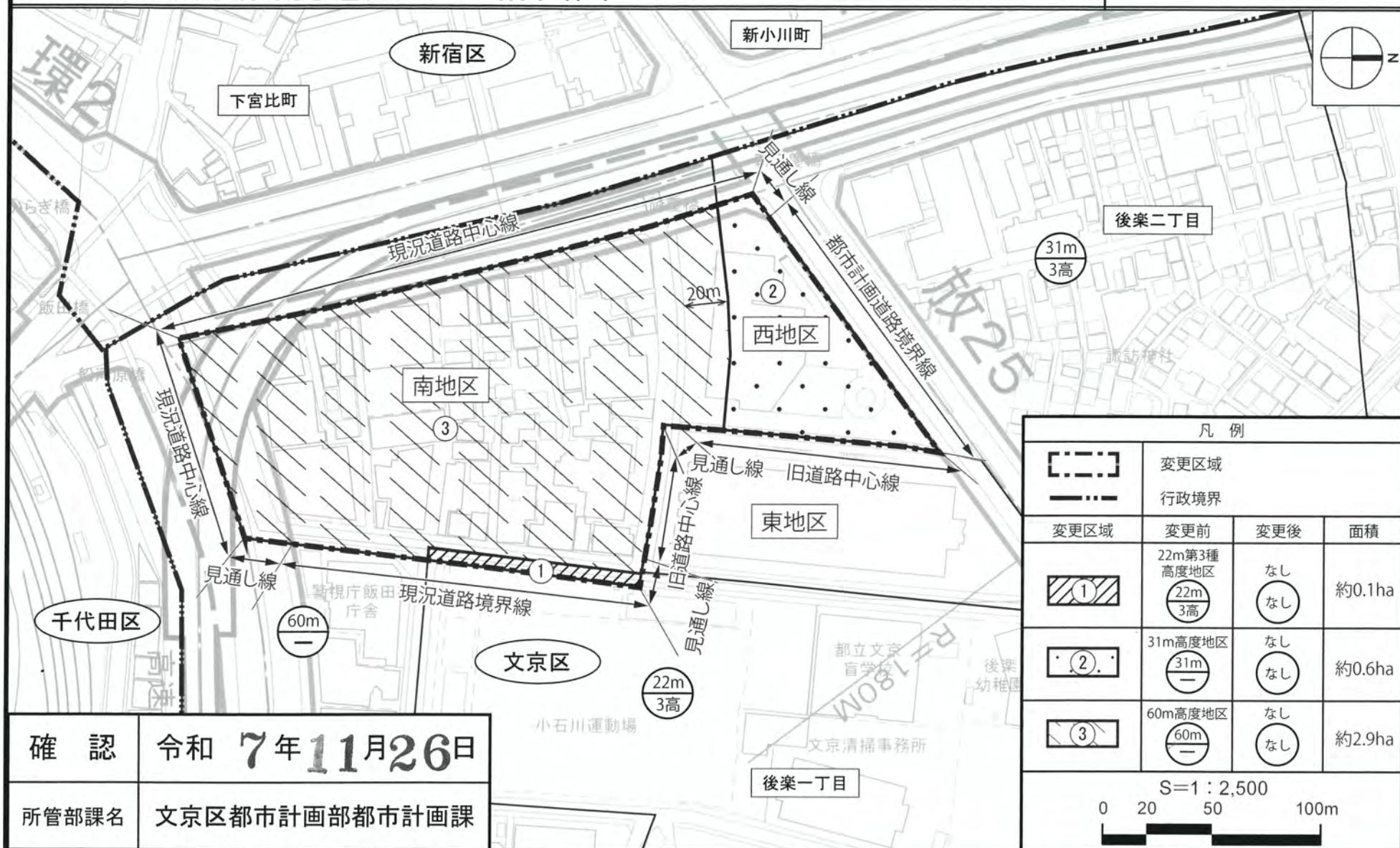
本図中の計画道路及び地域地区は「東京都市計画局都市づくり政策部」に備えてある指定図に基づいて調査・調整したものであります。路線及び地域地区の境界線は極力正確を期しましたが、その詳細については東京都市計画局都市づくり政策部に備えてある指定図を参照してください。

なお、南地区の地域地区については該当区にご確認ください。

変更箇所

計画図

〔文京区決定〕



この地図は、東京都縮尺 1/2, 500 地形図を使用（承認番号：7 都市基交測第 186 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）7 都市基街都第 180 号、令和 7 年 8 月 27 日

【高度地区】

東京都市計画高度地区の変更(文京区決定)(案)

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の()内は変更前を示す。

種類		面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最高 限度〕	第1種 高度地区	約119.7ha	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
	第2種 高度地区	約2.5ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
	14m 第2種 高度地区	約84.7ha	1 建築物の高さは、14メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
	31m 第2種 高度地区	約1.1ha	1 建築物の高さは、31メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	

【高度地区】

14m 第3種 高度地区	約21.4ha	<p>1 建築物の高さは、14メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>
17m 第3種 高度地区	約106.3ha	<p>1 建築物の高さは、17メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>
22m 第3種 高度地区	約363.0ha (約363.1ha)	<p>1 建築物の高さは、22メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>
24m 第3種 高度地区	約31.4ha	<p>1 建築物の高さは、24メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。</p>

【高度地区】

31m 第3種 高度地区	約101.6ha	1 建築物の高さは、31メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
22m 高度地区	約4.1ha	建築物の高さは、22メートル以下とする。
31m 高度地区	約42.9ha (約43.5ha)	建築物の高さは、31メートル以下とする。
35m 高度地区	約3.3ha	建築物の高さは、35メートル以下とする。
39m 高度地区	約22.4ha	建築物の高さは、39メートル以下とする。
45m 高度地区	約1.0ha	建築物の高さは、45メートル以下とする。
46m 高度地区	約125.2ha	建築物の高さは、46メートル以下とする。
60m 高度地区	約63.8ha (約66.7ha)	建築物の高さは、60メートル以下とする。
70m 高度地区	約9.2ha	建築物の高さは、70メートル以下とする。
小計	約1,103.6ha (約1,107.2ha)	
<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用の緩和に関する措置は、次に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係における建築物の各部分の高さの最高限度(以下「斜線型高さ制限」という。)が定められている場合において、その高さの最高限度を算定するときに限る。</p> <p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの(以下「水面等」という。)がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築</p>		

物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次に定めるところによる。

ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。

イ 一定の一団の土地の区域について、建築基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

2 適用の除外

(1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物又は建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

(2) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の4第1項の規定による地区計画等の区域(地区整備計画等が定められている区域のうち、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例(以下「建築制限条例」という。)により、建築物の高さの最高限度が定められている区域に限る。)又は景観法(平成16年法律第110号)第61条第1項に規定する景観地区(景観地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度が定められている地区に限る。以下「景観地区」という。)内の建築物で、当該建築制限条例の規定又は当該景観地区に関する都市計画の内容に適合するものについては、当該建築物に係る建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度(以下「絶対高さ制限」という。)に係る規定は適用しない。

(3) 建築基準法第59条の2の許可による建築物に対しては、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。

3 区長の認定による特例

(1) 絶対高さ制限に係る規定の適用の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）の初回の建替えに

	<p>おける建築物で区長が認めたものについては、絶対高さ制限は適用しない。</p> <p>この場合において、区長はあらかじめ「既存不適格建築物特例協議会」の意見を聴くものとする。</p> <p>(2) 一定規模以上の敷地面積を有する建築物で、敷地の周辺環境に対し配慮がなされていると区長が認めたものについては、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。</p> <p>(3) 土地利用上やむを得ないもので良好な市街地環境の形成に資すると区長が認めたものについては、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、区長は、あらかじめ文京区都市計画審議会の議を経るものとする。</p> <p>4 特定行政庁の許可による特例</p> <p>次の各号のいずれかに該当する建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、斜線型高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、特定行政庁はあらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に規定する敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(2) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>			
〔最低 限度〕	既決定地区 ・教育の森公園周辺地区 ・不忍通り地区 ・不忍通り第二地区	約 78.3ha	建築物の高さの最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 1 都市計画施設の区域内の建築物 2 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 3 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの 4 附属建築物で平屋建のもの(建築物に付属する門又は塀を含む。) 5 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの 6 その他の建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。)が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
	小計	約 78.3ha		

【高度地区】

合計	約1,181.9ha (約1,185.5ha)		
----	----------------------------	--	--

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：後楽二丁目地区地区計画の変更及び後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
文京区後楽一丁目地内	22m 第三種 高度地区	指定なし	約 0.1ha	
文京区後楽二丁目地内	31m 高度地区	指定なし	約 0.6ha	
文京区後楽一丁目及び後楽二丁目各地内	60m 高度地区	指定なし	約 2.9ha	
小計			約 3.6ha	

※面積について、備考欄の数値の小数点以下第二位を四捨五入した値を記載

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区の変更

2 理由

本地区は、千代田区及び新宿区との区境である区の南西部に位置し、鉄道5路線が結節する飯田橋駅に近接するほか、幹線道路3路線に面する交通利便性の高い地区である。

「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3月）」において、中枢広域拠点域（飯田橋地域）に位置し、交通結節機能の強化、高経年マンションや業務ビルの建替え、公共施設の整備と合わせ、高度利用により、業務・商業、文化・交流、医療、教育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が示されている。

また、「文京区都市マスタープラン2024（令和6年9月）」において、土地の高度利用・有効利用による、商業・業務機能や地域特性に応じた都市機能の集積、にぎわいや交流を生む空間の創出、駅とまちとのつながりを高める施設の整備を誘導する「都市拠点」に位置付けられているほか、「後楽二丁目地区まちづくり整備指針（令和3年8月）」では、「飯田橋駅に近接した文京区の南西の玄関口としての立地特性を生かした、活力と賑わいのある、安全で快適な複合市街地の形成」を基本方針とした段階的なまちづくりの実現を目指すこととしている。

さらに、「飯田橋駅周辺基盤整備計画（令和7年7月）」において、駅周辺のまちづくりと連携して駅周辺の都市基盤施設の整備を実施していくことが示されている。

これらの計画等を踏まえ、後楽二丁目地区地区計画の変更及び後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定を行うことに伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、施行済の西地区と合わせた面積約3.6ヘクタールについて、高度地区を変更するものである。

7 都市政土第 797 号

協 議 結 果 通 知 書

文京区長 成澤 廣修 様

令和 7 年 11 月 6 日付 2025 文都都第 1131 号で協議のあった東京都市
計画高度地区の変更に係る都市計画法第 21 条第 2 項において準用す
る同法第 19 条第 3 項の協議については、都として意見はありません。

令和 7 年 11 月 17 日

東京都知事 小池 百合子
(公印省略)