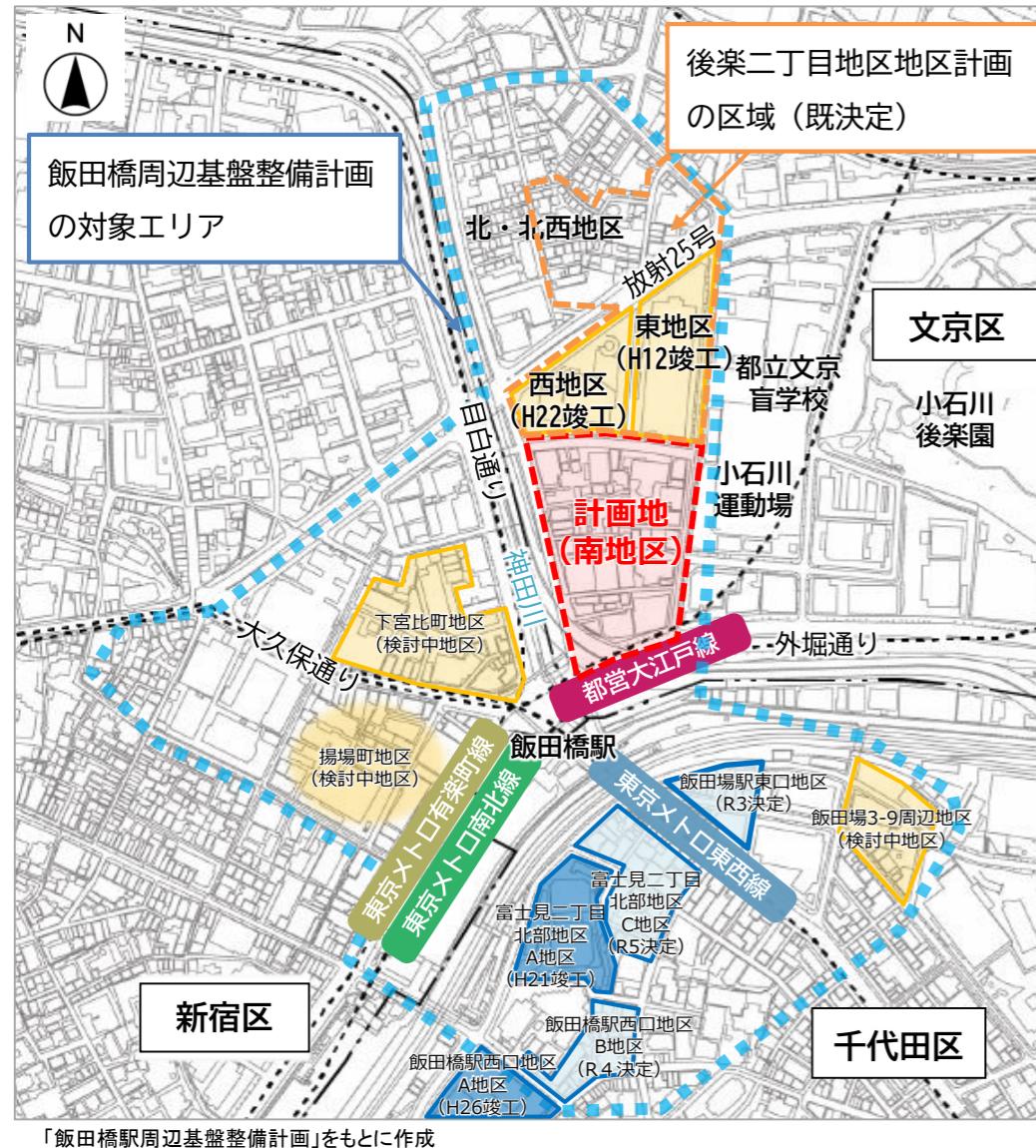


後楽二丁目南地区のまちづくりについて

資料2

■ 位置図



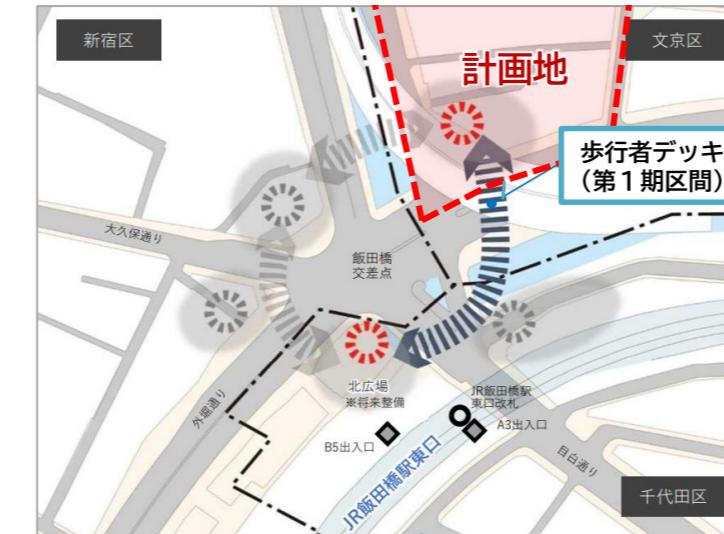
■ まちづくりの経緯

平成4年	後楽二丁目再開発地区計画 決定 (都決定)
平成12年	後楽二丁目東地区 竣工
平成16年	後楽二丁目南地区再開発協議会 発足
平成17年	後楽二丁目地区まちづくり整備指針 策定
平成22年	後楽二丁目西地区 竣工
令和3年	後楽二丁目地区まちづくり整備指針 改定
令和4年	後楽二丁目南地区再開発準備組合 設立
令和5年	飯田橋駅周辺基盤整備方針 策定
令和6年	文京区都市マスターplan 見直し
令和7年	後楽二丁目地区まちづくり整備指針補足基準 策定
令和7年	飯田橋駅周辺基盤整備計画 策定

■ 関連計画

飯田橋駅周辺基盤整備計画 (令和7年7月策定/飯田橋駅周辺基盤整備推進会議) ※東京都・文京区・千代田区・新宿区・JR東日本・東京メトロ・都交通局から構成

<歩行者デッキ第1区間 計画図> (「飯田橋駅周辺基盤整備計画」より)



- 「駅とまち」のつながりを強化
- 「まちの顔」となる、ゆとりとぎわいのある広場空間を創出
- 災害時にも安心できる避難・滞在できる環境を整備

行政・鉄道事業者
・周辺開発事業者が
連携して都市基盤施設
の段階的な整備を推進

歩行者デッキ(第1区間)の
整備を実現 (後楽二丁目
南地区等と連携)

凡例

- 2つの区を結ぶ回遊動線の強化 (歩行者デッキ等の整備)
- 縦方向の動線
- 区境

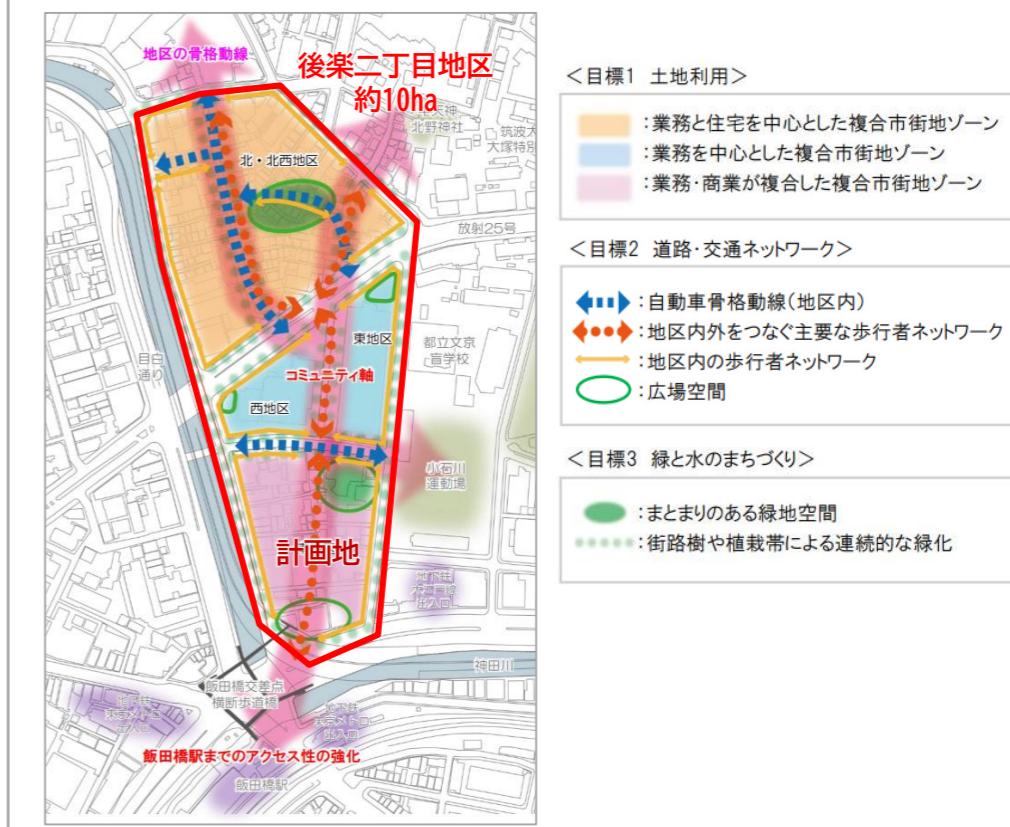
文京区都市マスターplan2024 (令和6年9月見直し/文京区)

- 「都市交流ゾーン」及び「都市拠点」に位置づけ
<飯田橋駅周辺地区の方針>
 - 「飯田橋駅周辺基盤整備方針」の実現
 - 業務・商業・住宅等の複合市街地を形成
 - 歩行者デッキの整備による飯田橋駅へのアクセス利便性の向上・バリアフリー化
 - 土地の高度利用や防災機能を担う広場の整備、業務・商業機能の誘導
 - 再開発やエリアマネジメントの取り組み等によりビジネスイノベーションの誘発



後楽二丁目地区まちづくり整備指針 (令和3年8月改定/文京区) ※補足基準を令和6年度に策定

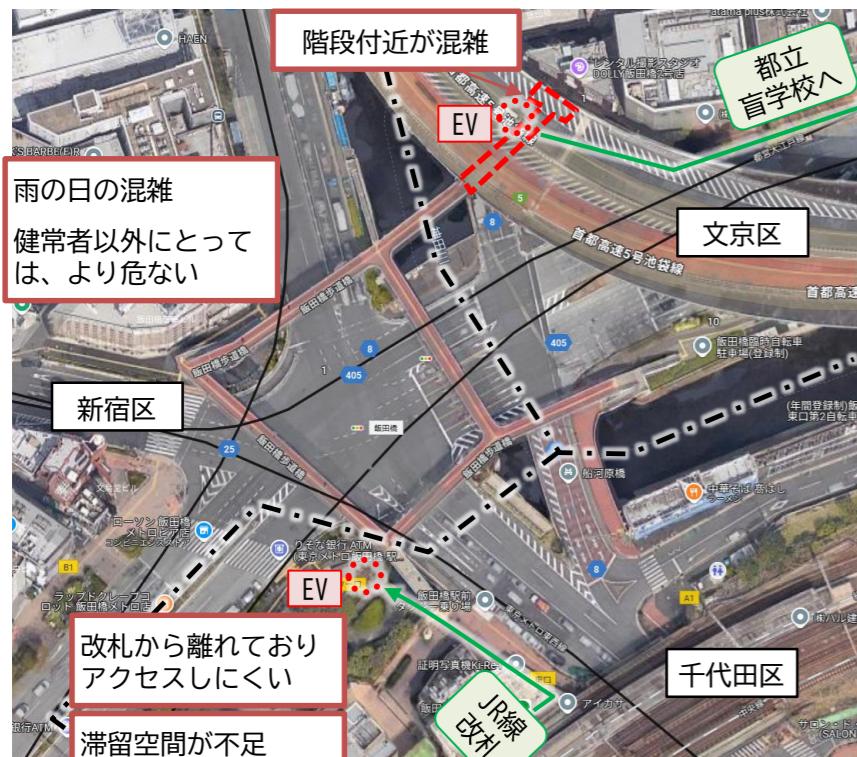
- 後楽二丁目地区 (約10ha) が一体となったまちづくりの推進



■ 地区の特徴・課題

基盤・歩行者ネットワーク

- 駅と文京区のまちをつなぐ歩行者空間の強化が必要
 - ・ 鉄道5線が乗り入れる拠点駅である。
 - ・ 飯田橋駅と3区のまちをつなぐ歩道橋は、通勤通学の時間帯には混雑しており、特に雨の日などはスムーズに歩きにくい状況がある。
 - ・ 今年4月にエレベーターの設置がされたが、近隣には都立文京盲学校があり、視覚障がいの方にとっても分かりやすく安全な歩行者動線の整備が求められる。
 - ・ JR飯田橋駅との接点となる部分では、縦方向の動線、駅前のまちの顔となる空間や、滞留空間整備が求められる。



国土地理院ウェブサイト「地図・空中写真閲覧サービス」（国土地理院）をもとに作成

<飯田橋歩道橋の現況>



都市機能

- 老朽化建物・高経年マンション建替えが必要
 - ・ 狹隘な私道が多く、緊急車両の通行などに支障がある状況であり、老朽化した建物や高経年マンションが多数残っており、建替えが急がれる。

<狭隘な私道沿いの建物>



大学の集積・盲学校の立地

- ・ 地区周辺に大学が集積し大学発ベンチャーも盛ん
- ・ 近隣に都立文京盲学校が立地し、視覚障がい者にも配慮したユニバーサルまちづくりが求められる

<飯田橋周辺の大学集積：約50校>



住友不動産HPをもとに作成

みどり・広場

● 緑化の不足

- ・ 飯田橋駅周辺は緑被率が低く、地域の方が日常的に憩える広場も不足している

● 広場の整備・管理運営が必要

- ・ 計画地北側の道路空間を活用したイベント等、公共的空間のにぎわいづくりの取り組みが行われており、さらなる波及が期待される。

<計画地周辺の緑被率>



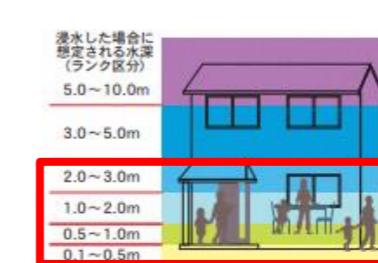
各区の緑被率区分をもとに作成



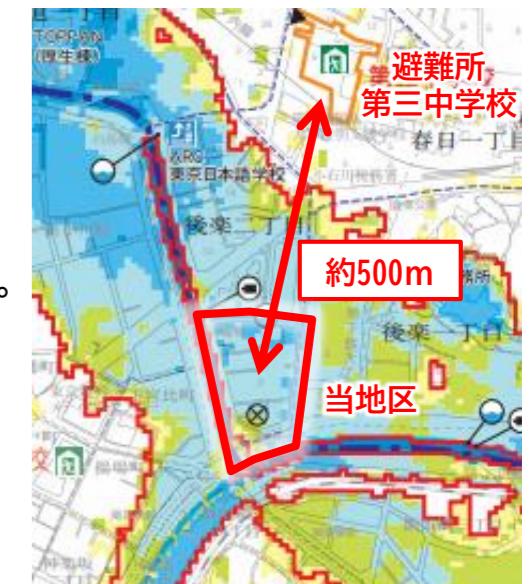
防災

● 水害リスクがあるが、災害時に逃げ込める場所が不足

- ・ 計画地は低地に位置し、水害・洪水・高潮時に浸水が想定されるが、高台の避難所まで距離があり、水害時に逃げ込める場所が不足している。



文京区水害ハザードマップ【神田川及び荒川】（令和6年3月版）をもとに作成



後楽二丁目南地区のまちづくりについて

※計画内容は、今後の詳細検討及び関係機関協議により変更となる場合があります。

■ 計画諸元

計画地の所在地	後楽二丁目1番～3番
地域地区	商業地域（指定容積率：500%、指定建蔽率80%）、防火地域、高度地区60m（※運用基準に基づき廃止予定）
区域面積	地区計画（再開発等促進区）区域：約6.6ha 再開発事業区域：約2.6ha
事業手法	第一種市街地再開発事業（組合施行）
都市計画手法	再開発等促進区を定める地区計画 (後楽二丁目地区地区計画を拡大変更)
敷地面積	約20,029m ²
計画容積率	1,150%
延床面積	約279,000m ²
最高高さ	約170m
階数	地上34階、地下1階
主要用途	事務所、住宅、店舗など
住宅戸数	約250戸

■ まちづくりの方針

1. 駅とまちを安全かつ円滑につなぐ、歩行者ネットワークを整備

- ・飯田橋駅と計画地をつなぐ区間の、安全でスムーズに通行できる歩行者空間を創出します。
- ・敷地内には、地区の南北をつなぐバリアフリーの動線を整備します。
- ・道路沿いの歩行者空間は、段差処理や植栽等により、安全快適に歩行できる空間とします。

2. エリアのにぎわいを強化する、地域に開かれた広場を形成

- ・駅周辺に不足しているみどり豊かで地域に開かれた広場を、歩行者動線に沿って整備します。
- ・広場でのにぎわいづくりなど、平時からまちの魅力を育て、地域と連携する取り組みを進め、災害時にもスムーズに連携、対応することを目指します。

3. 業務・商業・住宅等の集積により活力とにぎわいを創出する複合市街地を形成

- ・高い交通利便性や、良好な住宅地との結節点に位置するポテンシャルを活かし、業務・商業・住宅が集積した複合市街地を形成します。
- ・また、地区周辺の大学等と連携した、ベンチャー支援拠点を整備します。

4. 水害等にも対応した地域防災力の強化及び脱炭素社会に向けた環境負荷低減を推進

- ・災害時に帰宅困難者の受け入れが可能な一時滞在施設を整備し、一時滞在施設は、水害時にも地域住民が垂直避難できるよう、デッキレベルに確保します。
- ・建物の省エネルギー化・エネルギー・マネジメントの取組による環境負荷低減を実施

■ 配置イメージ



■ イメージパース

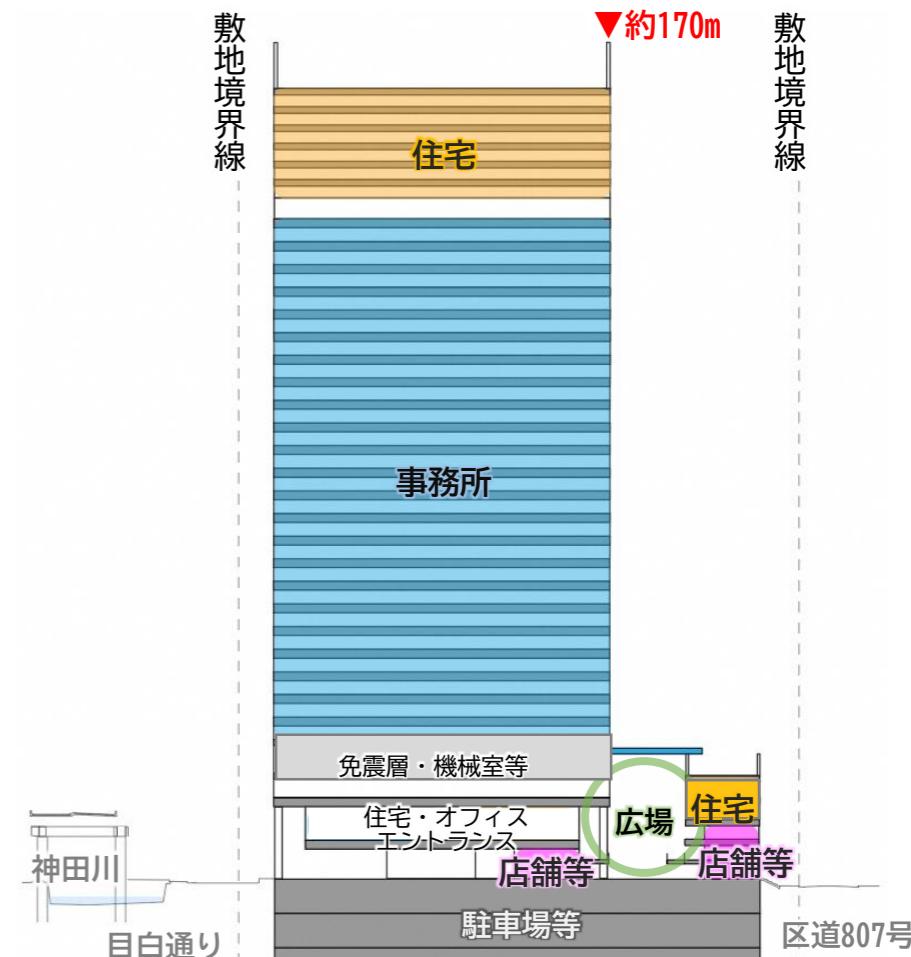


南西から計画地を望む



北東から計画地を望む

■ 断面イメージ



※計画地内には歩行者デッキレベルを表示

※東西方向の断面イメージ

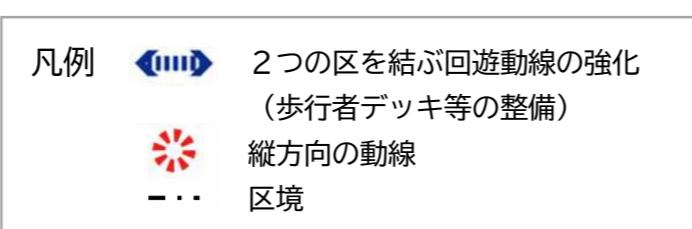
■ まちづくりの方針

1. 駅とまちを安全かつ円滑につなぐ、歩行者ネットワークを整備

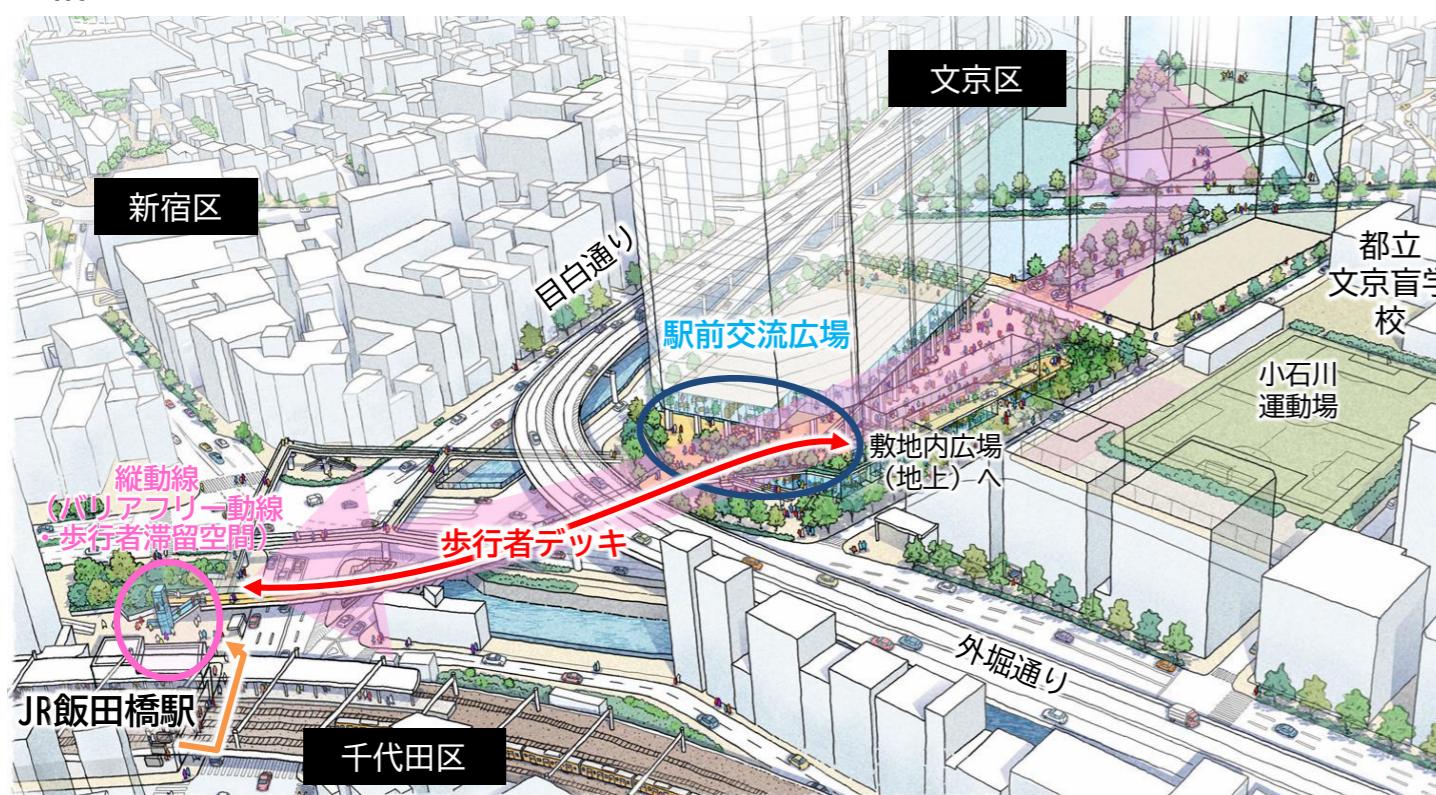
● 飯田橋駅と文京区を結ぶ歩行者空間の強化

- 本地区では、飯田橋駅周辺基盤整備計画（飯田橋駅周辺基盤整備推進会議／令和7年7月）に基づき、第1期区間となる以下の整備に貢献する。
 - 駅との接点となる歩行者デッキレベルと地上レベルを接続する縦動線（バリアフリー動線・歩行者滞留空間）
 - 計画地内を活用し、駅からの歩行者を受け止め、縦動線を備えた駅前交流広場
 - これらを接続する歩行者デッキ（第1期区間：文京区～JR飯田橋駅周辺）

<飯田橋駅周辺基盤整備計画（令和7年7月／飯田橋駅周辺基盤整備推進会議）>



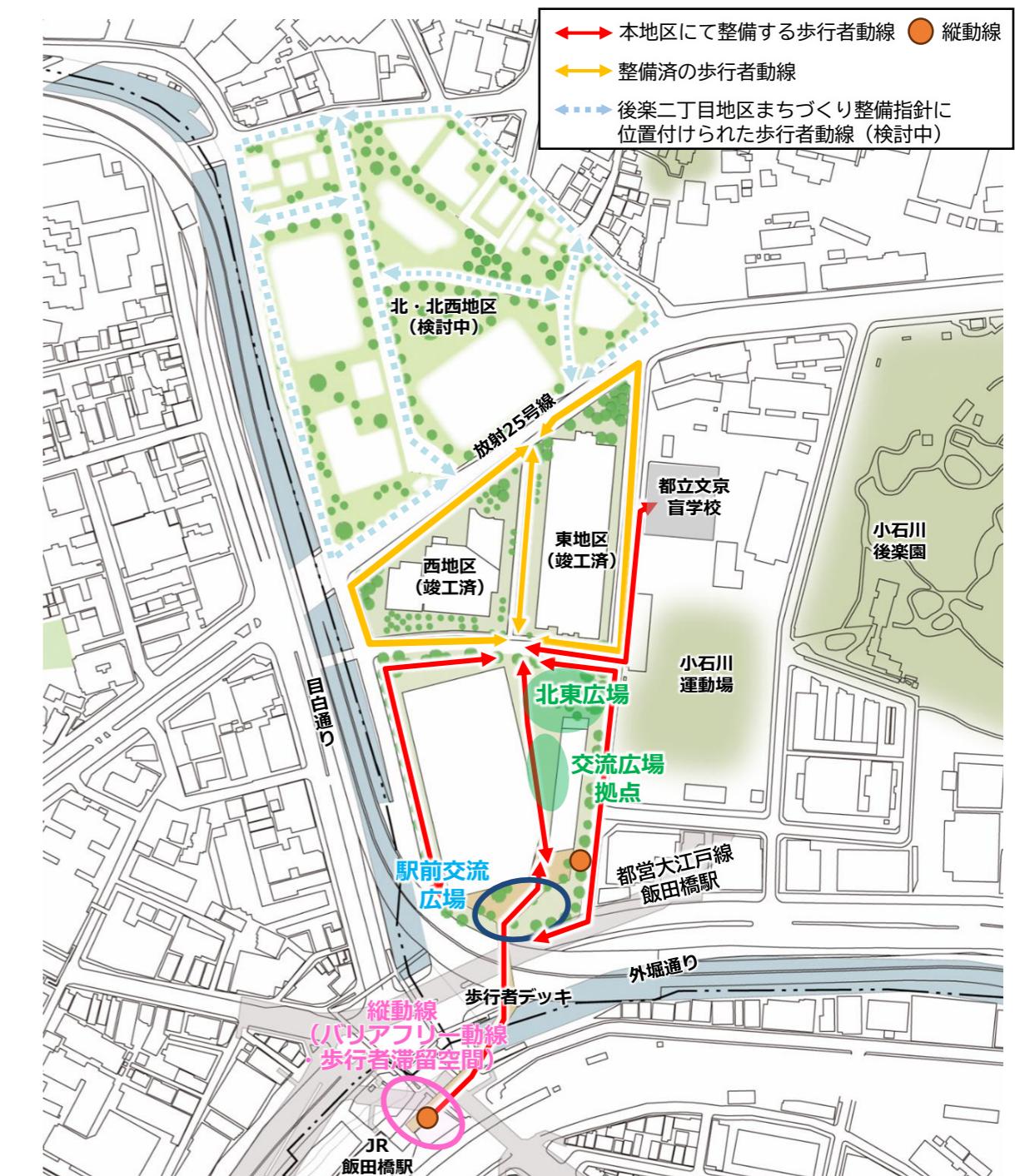
<整備イメージ>



● 駅から周辺市街地をつなぐバリアフリー動線・歩行者ネットワーク

- 後楽二丁目地区まちづくり整備指針（文京区／令和3年8月改定）を踏まえ、敷地内には、歩行者デッキと地上を結ぶバリアフリーの動線を整備し、周辺のまちへスマーズにアクセスできる歩行者ネットワークを整備する。

<歩行者ネットワーク図>



■ まちづくりの方針

2. エリアのにぎわいを強化する、地域に開かれた広場を形成

● みどりのネットワーク形成

- 駅前空間と後背地に向けた立体的なみどりの景を創出し、小石川後楽園等の周辺のみどりの資源からの波及を感じさせるみどりのネットワークを創出する。
- 飯田橋駅と小石川後楽園をつなぐ緑のネットワーク軸を形成する中で、植生に配慮した植栽計画とする。

<みどりのネットワーク形成のイメージ>



● 歩行者ネットワークに沿った3つの広場の創出

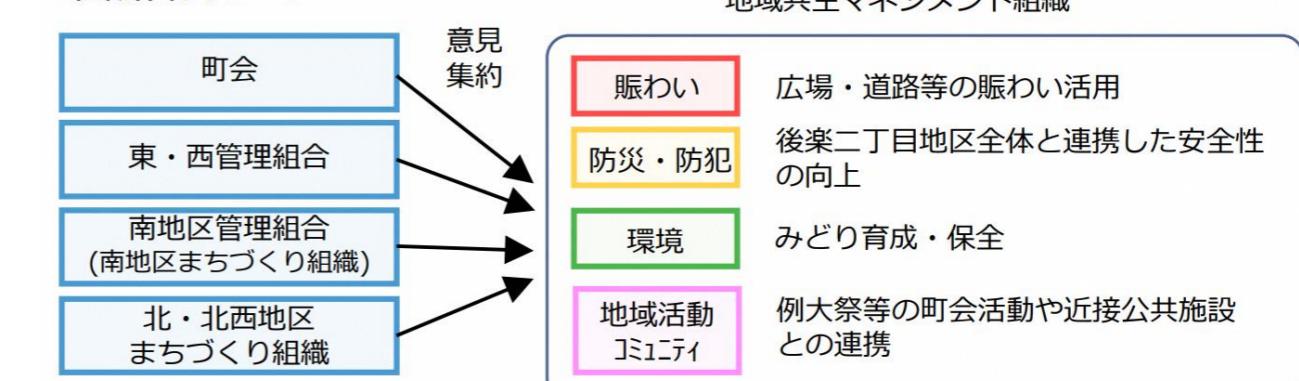
- 歩行者ネットワーク沿いに、駅周辺に不足しているみどり豊かで地域に開かれた広場を整備する。
- それぞれ性格の異なる広場として設え、多様なアクティビティが生まれる空間を創出する。



● エリアのにぎわいづくりの取り組み

- 平時からまちの魅力を育て、地域と連携する取り組みを進め、災害時にもスムーズに連携、対応することを目指す。

<組織体制イメージ>

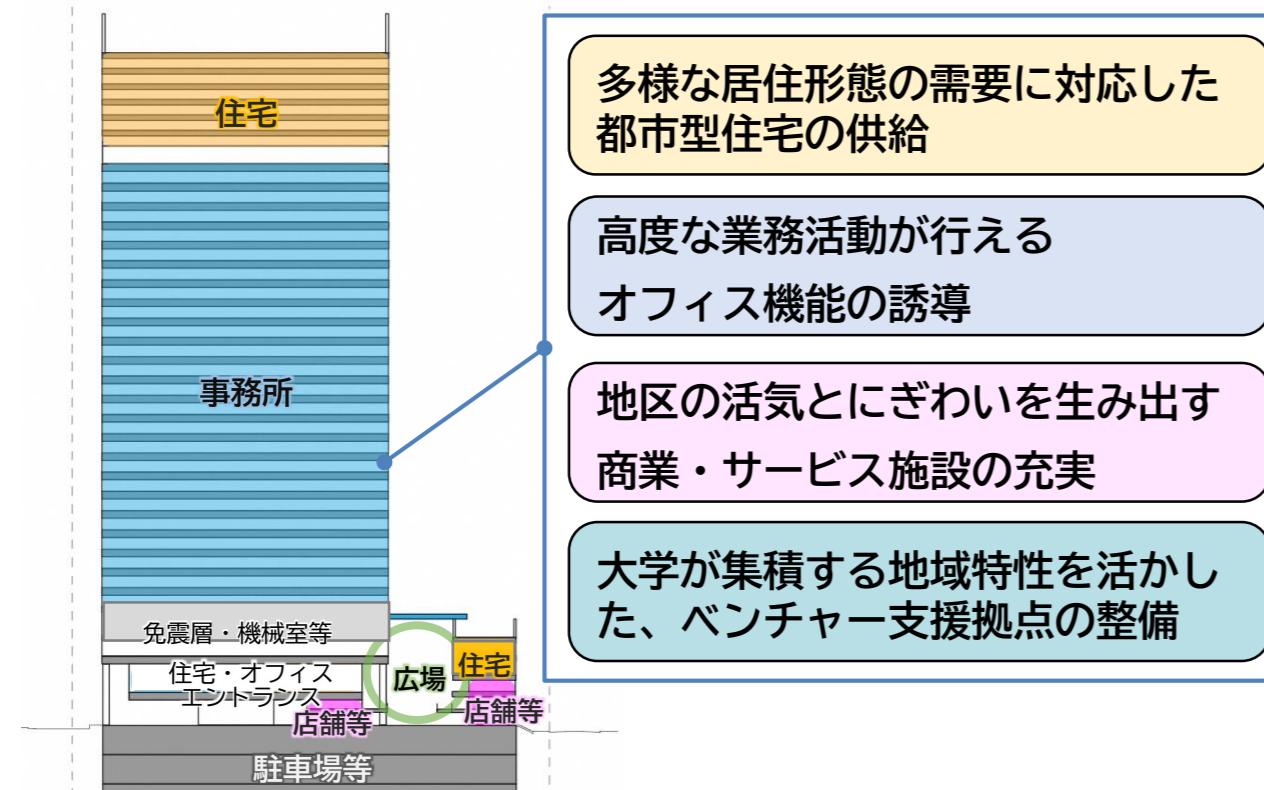


後楽二丁目地区まちづくり整備指針補足基準より

■ まちづくりの方針

3. 業務・商業・住宅等の集積により活力とにぎわいを創出する複合市街地を形成

- 飯田橋拠点にふさわしい、業務・商業・住宅が集積した複合市街地を形成
 - ・ 高経年マンション建替えの受け皿として、多様な働き方・ライフスタイルを支える都市型住宅を整備する。
 - ・ 地区周辺の大学発ベンチャーキャピタル及び文京区と連携した、ベンチャー支援拠点を整備する。



<暫定施設「GROWTH文京飯田橋」（令和6年3月～）の取り組み>



文京区 創業支援事業との連携
(R6.6 連携協定)



大学系ベンチャーキャピタルとの連携

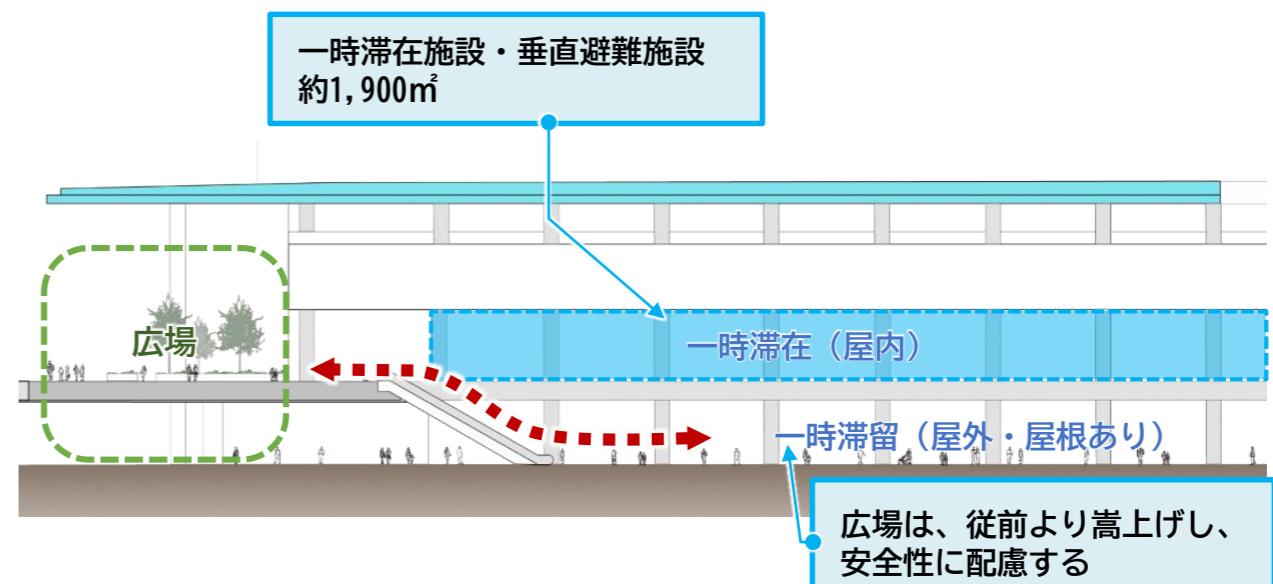


TUSIMCo
東京理科大学インベストメント・マネジメント株式会社

東京都スタートアップ戦略推進本部令和4年進捗・成果報告C:環境改善・資源循環
「住友不動産NEWSRelease2024年6月3日」住友不動産HP https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/20240603_release_growthbunkyoiidabashi_open.pdf
(最終閲覧日2025年8月8日)
「文京共創フィールドプロジェクト」文京区<https://www.city.bunkyo.lg.jp/b001/p005974/index.html> (最終閲覧日2025年8月8日)

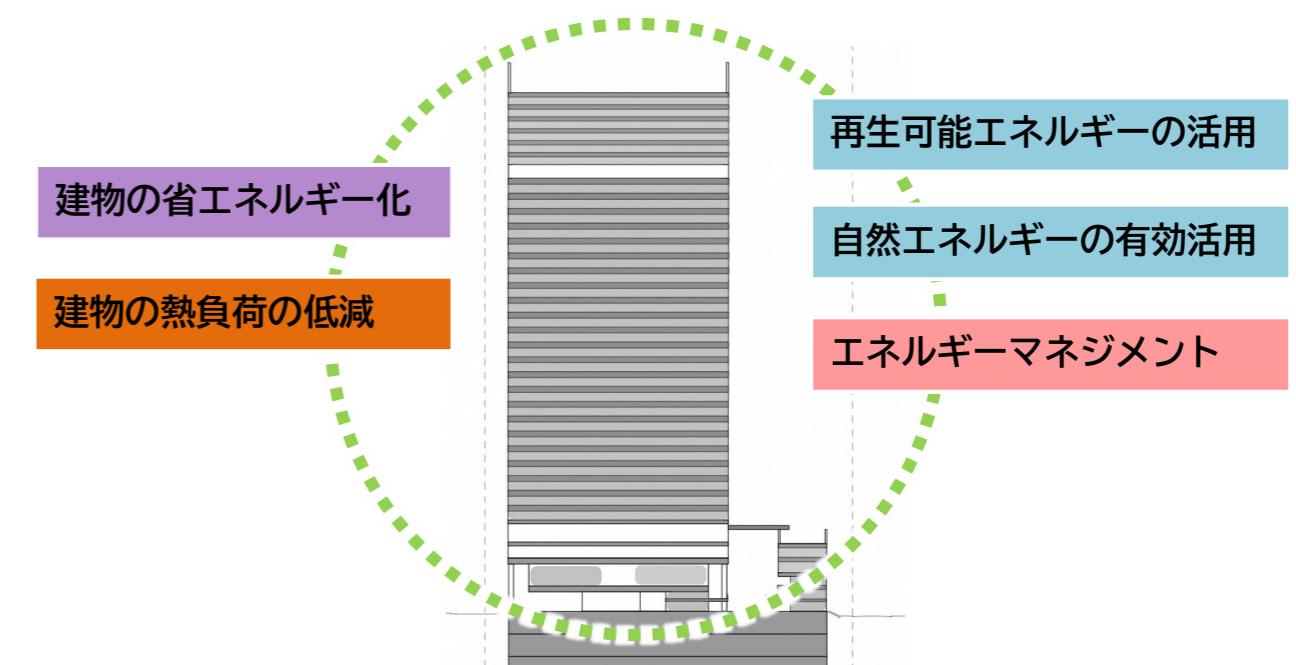
4. 水害等にも対応した地域防災力の強化及び脱炭素社会に向けた環境負荷低減を推進

- 水害にも対応した地域防災力強化の取り組み
 - ・ 災害時に帰宅困難者の受け入れが可能な一時滞在施設を整備し、一時滞在施設は、水害時にも地域住民が垂直避難できるよう、デッキレベルに確保



- 脱炭素社会に向けた環境負荷低減の推進

- ・ 建物の省エネルギー化・熱負荷の低減のほか、電気の再エネ化、エネルギー・マネジメントなどに高い水準で取組む。



後楽二丁目南地区のまちづくりについて

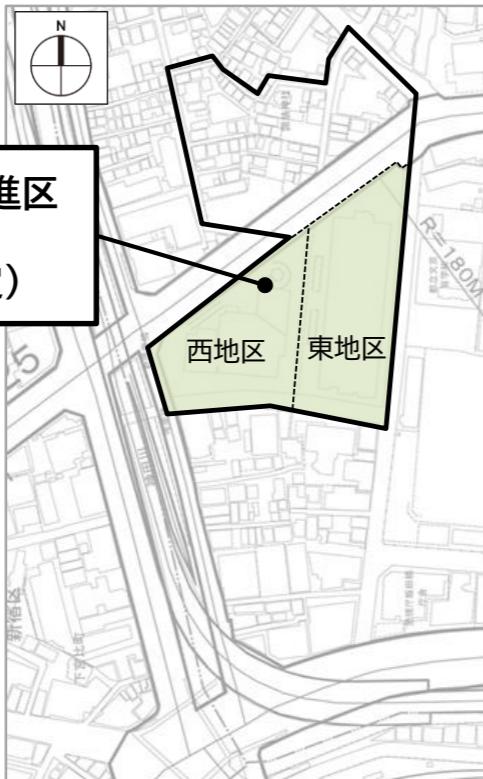
■ 地区計画の変更（東京都決定）について

後楽二丁目地区地区計画の変更概要

● 地区計画の区域

«変更前»

地区計画・再開発等促進区
の区域（約4.0ha）
(平成4年都市計画決定)



«変更後»

地区計画・再開発等促進区
の区域拡大（約2.6haの区域を拡大）



■ 地区整備計画
策定済の区域

■ 地区整備計画
を策定する区域

赤字：変更又は追加箇所の主な部分

● 地区計画の目標

地区計画の目標

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

後楽二丁目南地区のまちづくりについて

■ 地区計画の変更（東京都決定）について

後楽二丁目地区地区計画の変更概要

赤字：変更又は追加箇所の主な部分

● 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）

- (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。
- (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。
- (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。

● 区域の整備・開発及び保全に関する方針（建築物用の整備の方針）

- (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楽園からの景観に配慮した建築計画とする。
- (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。
- (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。
- (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。
- (5) 地域防災力の強化に向け、災害時に帰宅困難者の受け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。

整備の方針の
公共施設等

建築物等
方針の
整備の方針

● 土地利用に関する基本方針

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。

- (1) 細分化された敷地を集約して、街区の統合を促進する。
- (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。
- (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。
- (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。
- (5) 高度な業務活動が行えるオフィス機能を誘導する。
- (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。

土地
基本
利用
方針
に関する
土地
基本
利用
方針

後楽二丁目南地区のまちづくりについて

■ 地区計画の変更（東京都決定）について

後楽二丁目地区地区計画の変更概要

● 主要な公共施設

赤字：変更又は追加箇所の主な部分

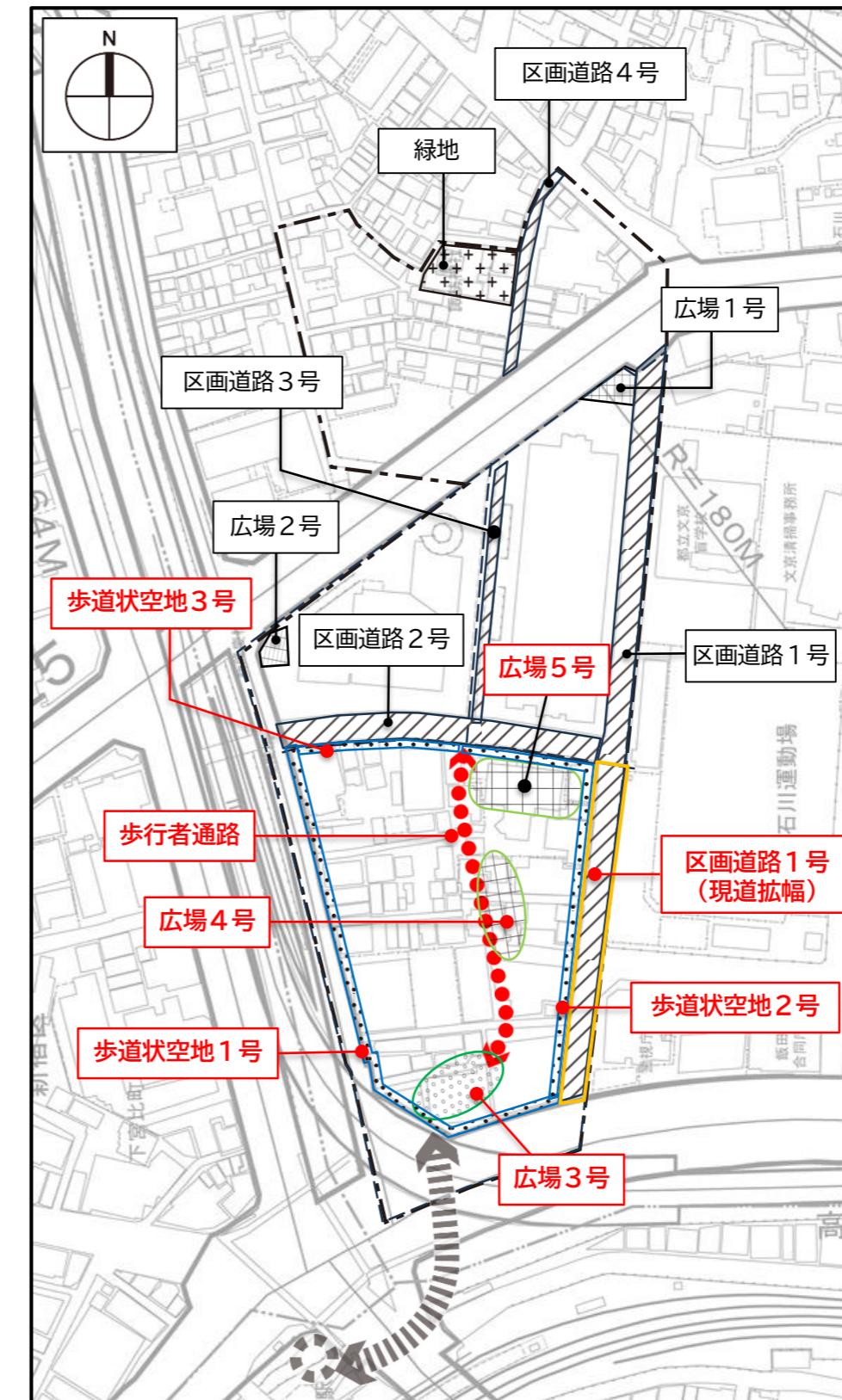
種類	名称	面積及び幅員	延長
道路	区画道路1号	12m	約345m
	区画道路2号	12m	約160m
	区画道路3号	8m	約120m
	区画道路4号	8m	約100m
その他の公共空地	緑地	約1,000m ²	—
	広場3号	約1,000m ²	—
	歩行者通路	6m	約135m

● 地区施設

種類	名称	面積及び幅員	延長
その他の公共空地	広場1号	約300m ²	—
	広場2号	約200m ²	—
	広場4号	約1,000m ²	—
	広場5号	約1,500m ²	—
	歩道状空地1号	4m	約255m
	歩道状空地2号	4m	約220m
	歩道状空地3号	4m	約65m

● 主要な公共施設及び地区施設の位置

赤枠：今回変更・追加する箇所



凡 例

地区計画の区域及び
再開発等促進区の区域
地区整備計画の区域

<主要な公共施設>

区画道路
広場
歩道状空地

緑地
歩道
緑地

地区施設
広場
歩道状空地

(参考)「飯田橋駅周辺基盤整備計画」
より引用

歩行者デッキ等
縦動線

後楽二丁目南地区のまちづくりについて

■ 地区計画の変更（東京都決定）について

後楽二丁目地区地区計画の変更概要

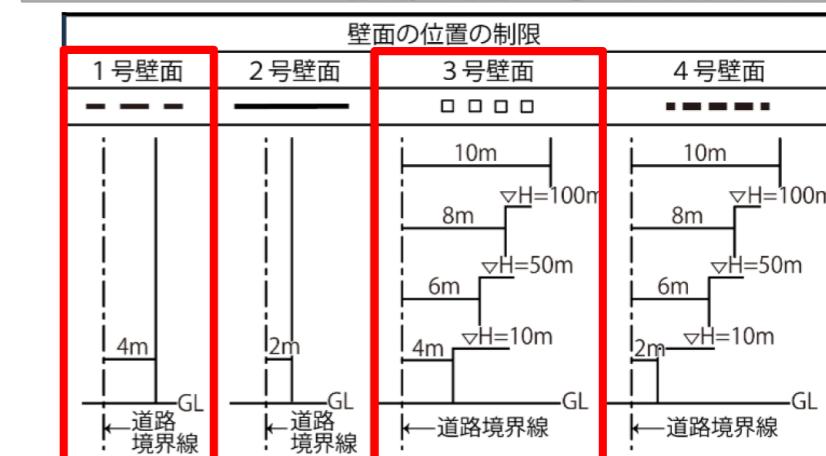
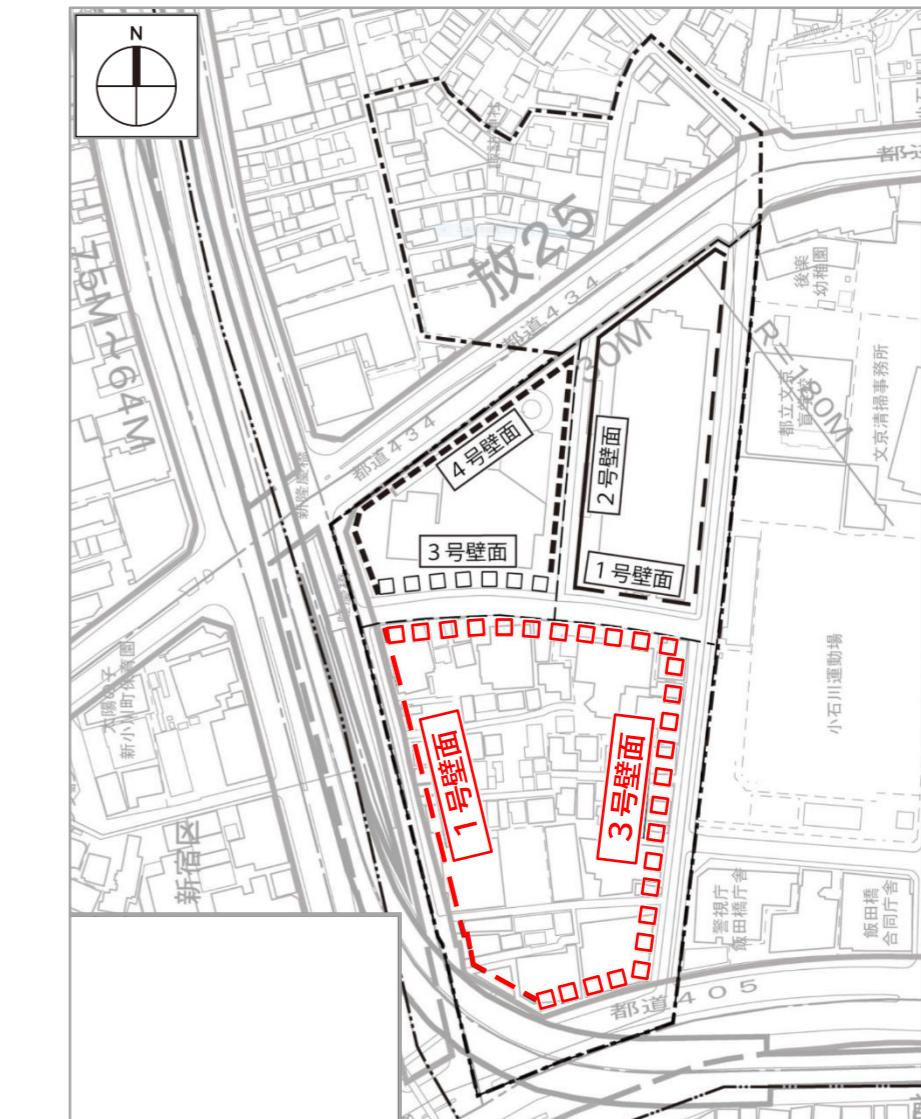
● 地区整備計画（建築物等に関する事項）

全て追加する内容

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	後楽二丁目南地区
	面積	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。
	建築物の建蔽率の最高限度	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	建築物の敷地面積の最低限度	500m ² 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	建築物の建築面積の最低限度	200m ² 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	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、以下のものについてはこの限りではない。 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 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 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
	工作物設置の制限	工作物設置の制限	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。 ただし、次の各号に該当するものはこの限りではない。 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 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
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度	170m

● 地区整備計画（壁面の位置の制限）

赤枠：今回変更・追加する箇所



後楽二丁目南地区のまちづくりについて

■ 第一種市街地再開発事業の決定（文京区決定）について

後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定概要

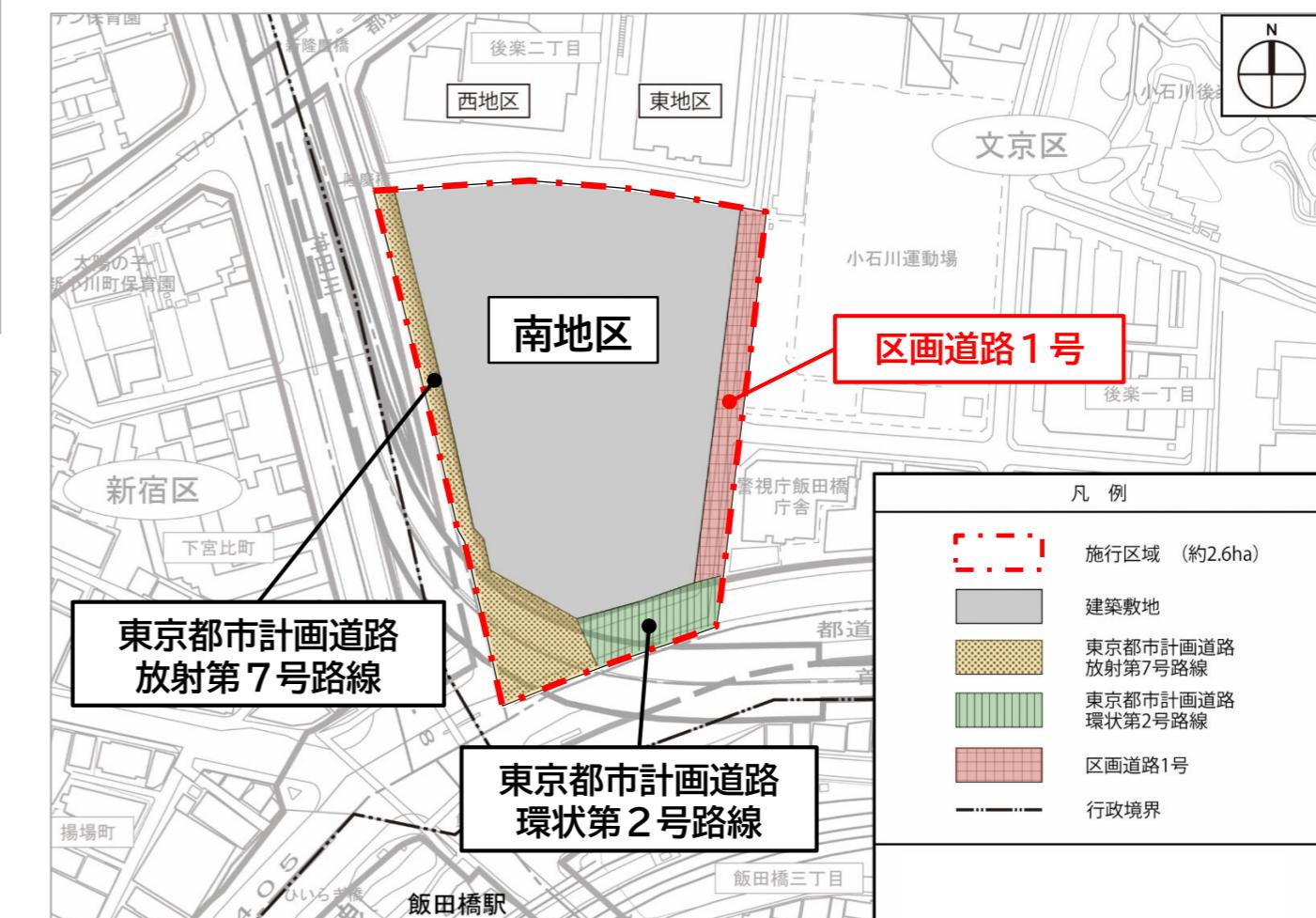
● 第一種市街地再開発事業の区域



● 公共施設の配置及び規模

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

● 公共施設の配置



後楽二丁目南地区のまちづくりについて

■ 第一種市街地再開発事業の決定（文京区決定）について

後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定概要

● 建築物の整備

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279,000m ³ (約230,330m ³)	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 の整備	建築敷地 面積	整 備 計 画
	約20,000m ²	<ul style="list-style-type: none"> 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 m²）、広場4号（面積約1,000m²）及び広場5号（面積約1,500 m²）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。

■ 高度地区の変更（文京区決定）について

高度地区の変更概要

● 建築物の整備

