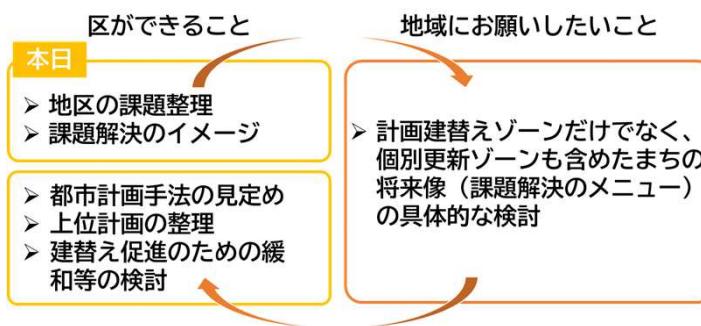
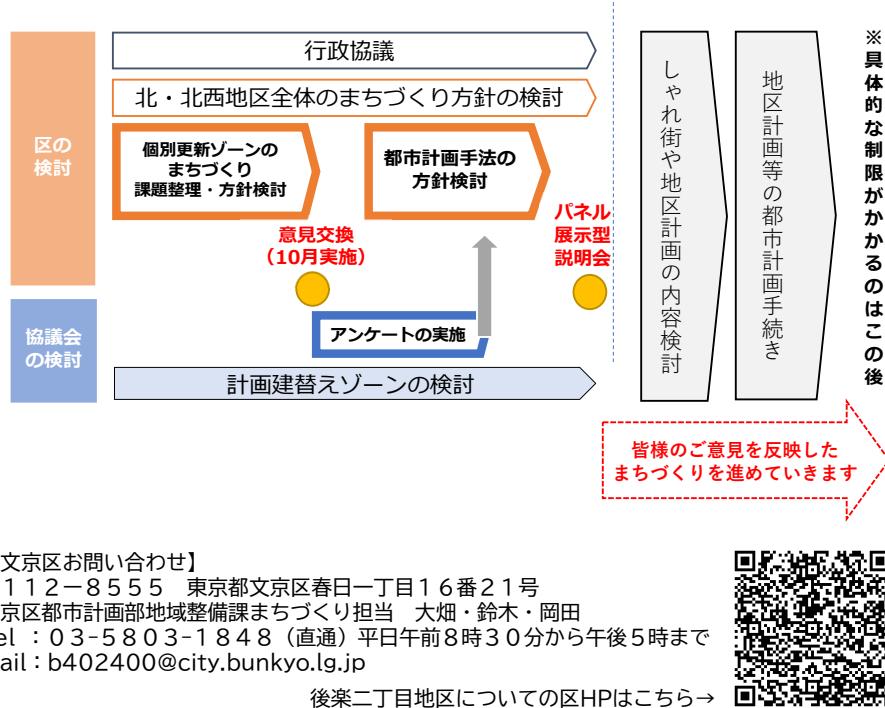


【今後の進め方について】

区とまちづくり協議会とで連携して引き続きまちづくりを進めてまいります。意見交換会にて区がお伝えした課題、課題解決のイメージを踏まえ、まちづくり協議会を中心に、地域でまちの将来像の検討を進めていただきます。



今後、後楽二丁目北・北西地区まちづくり協議会より、登記簿に基づく土地・建物所有者の方を対象に、アンケートを実施する予定と伺っております。ご協力の程、よろしくお願ひいたします。



後楽二丁目北・北西地区

発行：文京区地域整備課

2025年11月号

まちづくりに向けた意見交換会(個別更新ゾーン) (令和7年10月開催)の概要について

10月1日、4日に後楽二丁目北・北西地区の個別更新ゾーンの方を対象に意見交換会を開催しました。

意見交換会では、これまで検討してきた内容の振り返りとともに、区より個別更新ゾーンにおける地区の課題やまちづくりの方策のイメージをご説明し、権利者等の皆様からご意見をいただきました。

なお、今回の意見交換会は、土地・建物の所有権に関わる内容となるため、後楽二丁目地区まちづくり整備指針に定める「個別更新ゾーン」内で、登記簿に基づく土地・建物をお持ちの方を対象に開催いたしました。

【地区の課題について】

- | | |
|-----------|-------------------------------|
| 建物の課題 | ・ 建物の不燃化（計画建替え）、旧耐震マンションの課題 |
| 道路の課題 | ・ 狹隘な道路、無電柱化されていない、歩行空間の段差 |
| 水害の課題 | ・ 浸水想定エリアに該当、避難所が高台にある |
| 広場等の課題 | ・ 周辺に比べてまとまったみどりがない、緑被率が低い |
| 今後求められる機能 | ・ 生活利便施設が必要、周辺を加味した沿道まちづくりの検討 |

意見交換会で示した課題のイメージ図



【まちづくり方策のイメージについて】

地区の課題を解決するため、街区全体で連携したまちづくりを進めていく必要があり、今回は、その中でも個別更新ゾーンの方策イメージについて、主にご説明しました。



まちづくり方策のイメージ

基本的な環境整備

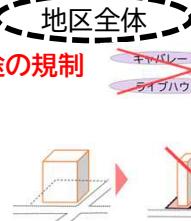
- 地区環境にふさわしくない用途の規制
- 建物の高さの制限
- 敷地の細分化を抑制

歩行空間

東側

歩行空間の拡充

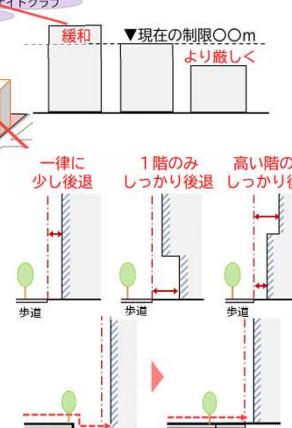
(例) 壁面位置を制限する
+ (計画建替えゾーンと連携) 無電柱化の実施



西側

歩道の段差の解消

(例) 建替えに合わせた解消
+ (計画建替えゾーンと連携) 無電柱化の実施



水害への対応

西側

浸水被害の防止

(例) 1階の床レベルを浸水レベル以上に
(例) 1階には居室等を設けない
(例) 止水板の設置

避難の支援

(例) 垂直避難場所の設置
(例) 避難経路の確保



まちづくり方策実現のために向けて今後の検討事項

建替えに際しての制限や緩和について、検討を進めてまいります。

【当日いただいた主なご意見】

両日で、延べ21名の方にご参加いただき、様々なご意見をいただきました。

水害に対するご意見

- ・ 避難施設（第三中学校）へ行く途中の経路に崖があり、危ないと感じている。一時的な避難施設が地区内にあるとよい。
- ・ 神田川では昔のような被害は近年起きていない。基本的には今の対策で十分であると思う。
- ・ この地区は安藤坂から水が流れ込んでくるが、水はけがよくないため対策が必要である。集中豪雨により坂上から雨水が流れ込んできて、内水氾濫が起こる可能性があると想像される。
- ・ 地区内の垂直避難場所近くの地盤が低く、そこへ行くこと自体が困難である。

沿道の歩行空間について

- ・ 区道889号沿いで老朽化した建物が多い中、具体的にどのような整備を行っていくのか検討を進めてほしい。
- ・ 自転車を利用する際に車道を走りたいが路上駐車がある。歩道も電柱があるせいで狭く、走りづらい。
- ・ にぎわい施設が増えれば人の流れが変わり、活気が戻ると考えている。

後楽二丁目地区全体について

- ・ 地区の方が自由に意見を伝えられるようにしてほしい。
- ・ 個別更新ゾーン、計画建替えゾーンのゾーン分けは今後変更はないのか。
- 再度意向を確認する予定である。（まちづくり協議会事務局）

スケジュールについて

- ・ 今後の具体的な目標スケジュールがないことに不安を感じる。
- ・ 何が原因でまちづくりが進んでいないのか。
- 一般的には街区全体で進めるべきところ、当地区は個別更新ゾーンと計画建替えゾーンを設けており、計画建替えゾーンである地区的内側のみを再開発する想定としていることから東京都との協議が難航している。地域の皆様とともに個別更新ゾーンも含めた地区全体でのまちづくりの検討を深化していく必要がある。（文京区）

その他ご意見

- ・ 「基本的な環境整備」については行政が決めた方が早く進むと思われる。
- 地域の方のご意見を聞き、意見交換しながら進めていきたいと考えている。（文京区）
- ・ 意見交換会へ出席する方は賛成が多いが、欠席者の方の合意形成、意見の収集が課題であると思う。