資料３

後楽二丁目地区のまちづくり検討状況について

文京区都市計画部地域整備課

令和６年７月

１　概要

後楽二丁目地区では、令和３年８月に改定した「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」（以下、整備指針という）に基づき、北・北西地区では一部で再開発事業を含めたまちづくりの検討、南地区では飯田橋歩道橋の再整備と連携した再開発事業を検討している。

＜主な経緯＞
- 昭和 63 年　まちづくり基本計画策定
- 平成 4 年　放射 25 号線事業認可
- 平成 4 年　再開発地区計画決定
- 平成 12 年　東地区竣工
- 平成 17 年　まちづくり整備指針策定
- 平成 19 年　放射 25 号線開通
- 平成 22 年　西地区竣工
- 令和 3 年　まちづくり整備指針改定

図１　後楽二丁目地区　まちづくり方針図
（後楽二丁目地区まちづくり整備指針より一部加工・編集）

２　各地区の検討状況

⑴ 北・北西地区、南地区

北・北西地区での検討会等の開催、南地区での具体的な都市計画協議など、地域におけるまちづくりの検討状況が深度化していることなどにより、各地区における整備方針の内容がより具体化されてきた。このため後楽二丁目地区全体のまちづくり組織である後楽二丁目地区街づくり連絡協議会より、整備指針に示される基本方針や目標などは継承しつつ、より具体的な方針を補足的に定めた「後楽二丁目地区まちづくり整備指針　補足基準（地元案)」が提出された。これを受け、補足基準策定に向けて検討を進める。

【今後の予定】

令和６年度

〈補足基準〉　１０月頃　後楽二丁目地区街づくり連絡協議会との協議、説明会

２月頃　都市計画審議会、補足基準策定

〈北・北西地区〉　地区計画等の検討

〈南地区〉　環境影響評価手続き、都市計画手続き着手

⑵ 飯田橋駅周辺

令和５年４月に策定した「飯田橋駅周辺基盤整備方針」（以下、方針という。）を踏まえ、東京都及び独立行政法人都市再生機構を事務局とした「飯田橋駅周辺基盤整備推進会議」を開催し、各都市基盤施設（歩行者デッキ、JR 高架下の歩行者空間など）の検討状況の報告や事業の進め方などの検討を行った。

今年度は歩行者デッキの概略等の検討を行い、各都市基盤施設の整備スペック、役割分担等を盛り込み、方針をより具体化した「基盤整備計画」の策定を予定している。

【今後の検討内容】

〇歩行者デッキについて

・橋梁形式

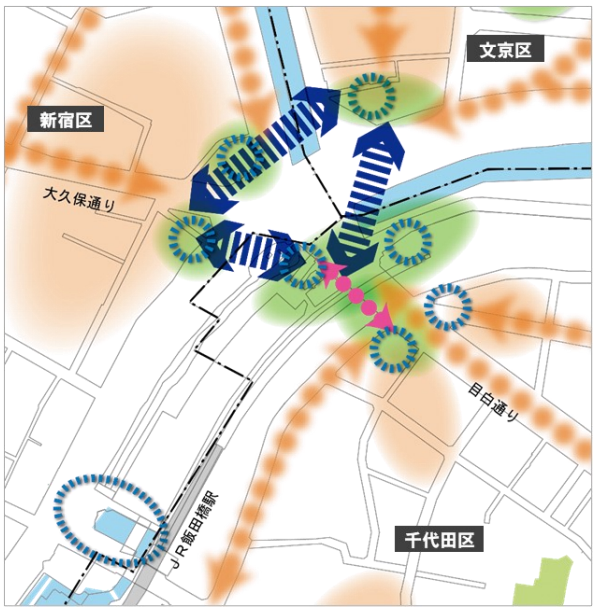
・施工方法、施工ヤード

・概略工事費

・所有管理　等

〇事業スキームについて

・費用負担、役割分担　等



【主な基盤整備内容】

・歩行者デッキの整備

・目白通り沿い JR 高架下の歩行者空間の整備

・広場の創出

・地下鉄出入口の改良

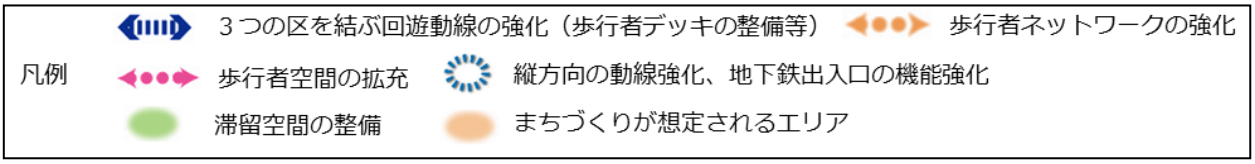


図５　飯田橋周辺　地上・デッキレベル基盤整備方針図
（飯田橋周辺基盤整備方針より）

後楽二丁目地区まちづくり整備指針

【補足基準】(地元案)

令和6(2024)年5月
後楽二丁目地区街づくり連絡協議会

はじめに

文京区においては、後楽二丁目地区の目指すまちづくりに関して、平成17年3月に『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』を策定しているが、その後、西地区の市街地再開発事業の完成や、放射25号線の整備等が進行し、『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』の策定時からまちの状況に変化が見受けられる状況となってきている。

また、南地区、北地区および北西地区でもまちづくりに向けた検討が継続されており、まちづくりの動きが活発化している。

令和元年12月に本協議会から、「後楽二丁目地区まちづくり整備指針改定版（地元案）」を提出したことや、その後の新型コロナウイルス感染症の世界的な流行拡大などの近年のまちの変化や社会情勢等を勘案し、令和3年8月に改定された『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』では、『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』（平成17年3月）に示される地区整備の基本方針を継承しつつ、近年のまちの変化や都市機能の更新に応じた、課題の再整理と、それらの解決を図るためにまちづくりの目標が更新された。

令和3年8月の改定以降、南地区においては都市計画に向けた計画の具体化が進んでおり、北地区および北西地区についても将来像の検討を進めてきた。

上記を受けて、本補足基準では、まちづくり整備指針に基づき、より具体的なまちづくりの方針を補足的に定めることとする。

目次

はじめに

1. 補足基準の目的と位置付け

1-1 補足基準とは
1-2 補足基準の対象地域・段階的な運用
1-3 『指針』との関係および補足基準に定める主な内容

2. 北・北西地区の整備方針（補足）

目標2 道路・交通ネットワーク
目標3 緑と水のまちづくり

3. 南地区の整備方針（補足）

目標2 道路・交通ネットワーク
目標3 緑と水のまちづくり
目標1 土地利用
目標4 住宅・住環境形成
目標6 防災まちづくり
目標7 魅力を生かすまちづくり
目標5 景観形成
壁面位置のルール

1. 補足基準の目的と位置付け

1-1 補足基準とは

令和3年8月に改定された『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』（以降、『指針』とする）では、東京都の計画、文京区都市マスタープランの位置づけを踏まえ、近年のまちの変化や都市機能の更新に応じた、課題と、それらの解決を図るためにまちづくりの目標が示されている。

今般、改定後に文京区が進めている『文京区都市マスタープラン』見直し検討を踏まえるとともに、南地区におけるまちづくりの進展へ向け、より具体的な将来像および整備のルールを、補足基準として定めることとする。

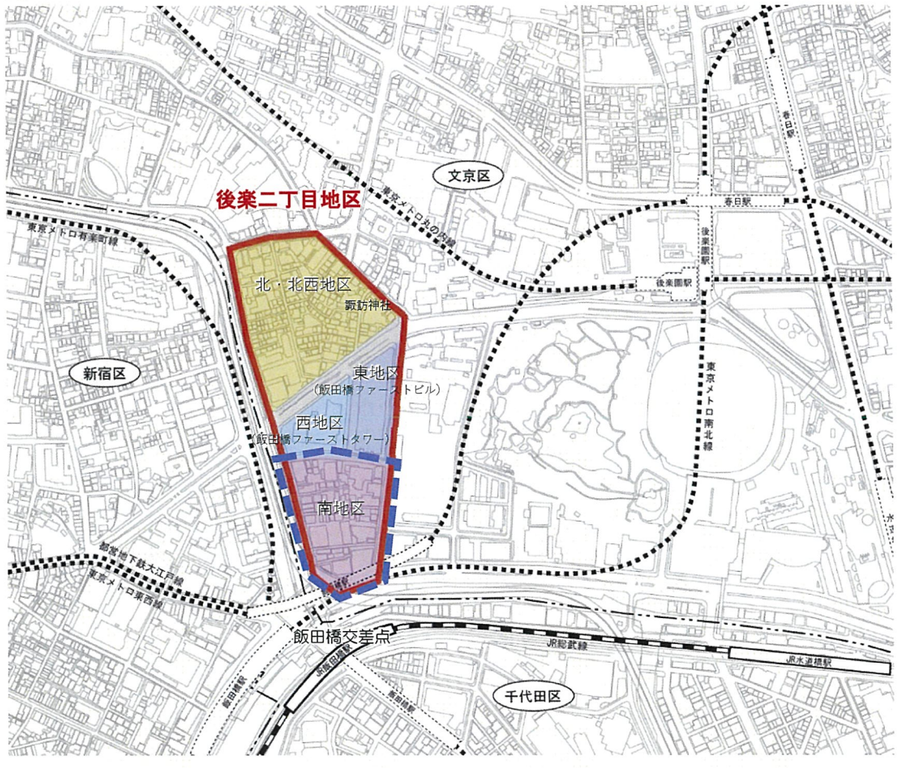
1-2 補足基準の対象地域・段階的な運用

補足基準の対象地域は、『指針』の対象地区と同じく、後楽二丁目全域とし、検討の状況に応じて、『指針』に定められた整備方針それぞれについて補足する。

南地区については、上記の整備方針を踏まえた「壁面位置のルール」についても定める。

なお、本補足基準は、まちづくりの進展に合わせて適宜更新・改定するとともに、具体のルールを定める区域を追加していくものとする。

【対象地域】



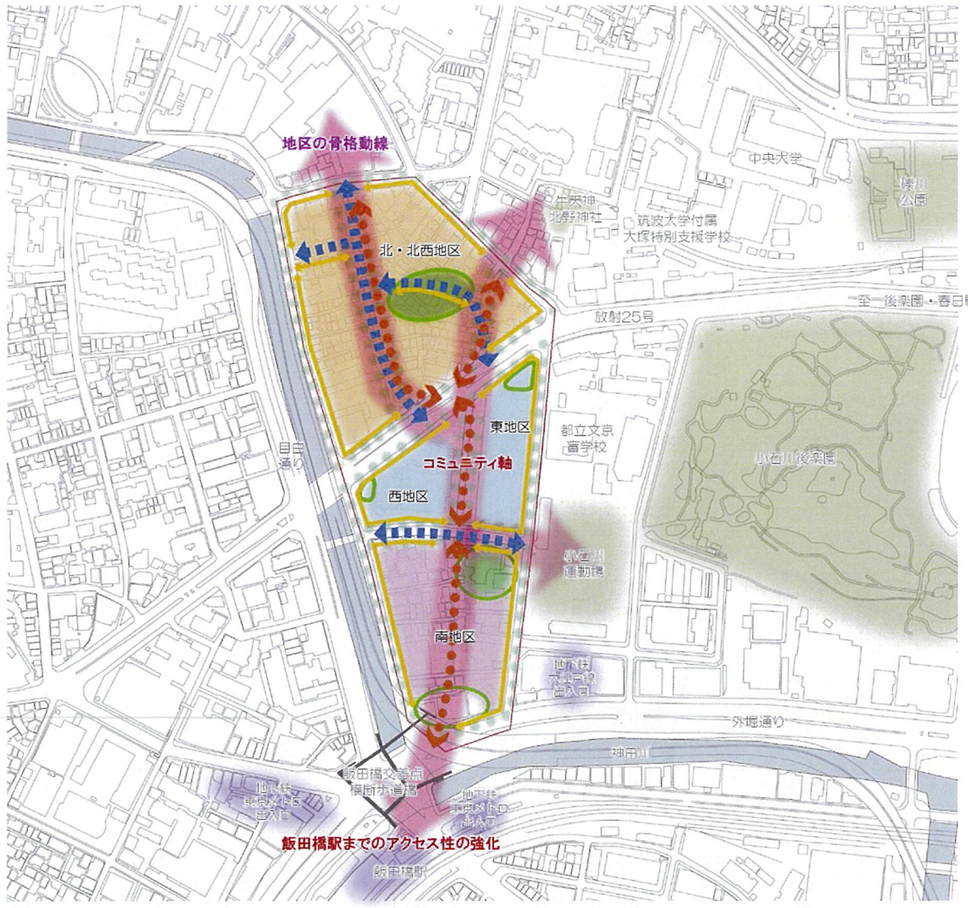
出典：『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』より一部加工・編集

1. 補足基準の目的と位置付け

1-3 『指針』との関係および補足基準に定める主な内容

本補足基準は、『指針』に定められる、「まちづくり基本方針及び目標」に基づくとともに、【後楽二丁目地区におけるまちづくりのコンセプトを示す方針図 】を引き継ぐものとする。

【後楽二丁目地区におけるまちづくりのコンセプトを示す方針図】



出典 ： 『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』より一部加工・編集

＜目標1 土地利用＞
- ：業務と住宅を中心とした複合市街地ゾーン
- ：業務を中心とした複合市街地ゾーン
- ：業務・商業が複合した複合市街地ゾーン

＜目標2 道路・交通ネットワーク＞
- ：自動車骨格動線（地区内）
- ：地区内外をつなぐ主要な歩行者ネットワーク
- ：地区内の歩行者ネットワーク
- ：広場空間

＜目標3 緑と水のまちづくり＞
- ：まとまりのある緑地空間
- ：街路樹や植栽帯による連続的な緑化

※その他のまちづくりコンセプトについては、次項以降で詳細を示します。

『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』より

対象区域のうち、都市計画決定へ向けた検討の熟度が高まっている南地区については、目標1～7までの整備方針それぞれについて補足する。北・北西地区については、権利者との意見交換会などの議論を踏まえ、目標2および3の整備方針について補足する。。

【後楽二丁目地区におけるまちづくりの目標に対応した整備方針】

目標1 土地利用 ： 業務、商業及び住宅を主とした用途の複合化

業務・商業・住宅等の用途を主としながら、地区全体として活力と賑わいを創出する複合市街地を形成する。
また、土地の高度利用による広場空間の配置等を行うと共に、周辺のまちとの調和に配慮し、地区全体として来街者や住民の多様な活動のバランスが取れたまちづくりを目指す。

目標2 道路・交通ネットワーク ： 地区内外をつなぐネットワークの強化

地域全体の安全で快適な歩行空間の整備と、円滑な自動車動線を確保することで、地区内に回遊性の高いネットワークを構築し、地域の連携を高める。
また、飯田橋交差点を含む飯田橋駅までのアクセス性を強化し、飯田橋駅に対する地区の南西の玄関口となり、地区内から文京区内へつながる軸となる南北動線を形成する。

目標3 緑と水のまちづくり ： うるおいがあり、憩える空間や環境の創出

地区内のまとまった広場空間の整備とあわせて、植栽によるまとまりのある緑地空間の創出や、緑が面的に広がったうるおいと憩いのある環境を創出する。
また、幹線道路や主要なネットワークに対しては、植栽などにより歩行環境を改善するとともに、緑が連なる風格のある沿道空間を整備する。

目標4 住宅・住環境形成 ： 多世代が安心して生活できる住環境形成

多世代が安心して暮らせる住環境の創出を基本とし、生活利便施設等の創出やバリアフリー環境の整備によって、快適に生活できるまちづくりを目指す。
また、複数の用途が融合し、職住近接にも対応できるまちづくりを進める。

目標5 景観形成 ： 周辺との調和に配慮した新たな拠点としての景観形成

まち並みの連続性や一体感が感じられる文京区の南西の玄関口としての顔づくりを行い、周辺環境と調和した良好な景観形成を実現する。

目標6 防災まちづくり ： 建物の不燃化・耐震化や、災害対応力の強化

地区内の住民の安全確保を行うとともに、災害時には地区内外からの避難者を受け入れるなど、オープンスペースを活用し、周辺エリアから逃げ込める災害対応力の高いまちづくりを実現する。

目標7 魅力を生かすまちづくり ： コミュニティとまちの環境を維持する体制づくり

再開発や共同化によって文京区の魅力や立地特性を生かしたまちづくりを目指し、新たに整備されるまちの住民やオフィス利用者自らによる質の高い維持管理と、これまでの町会活動を継続するためのエリアマネジメント体制づくりを目指す。

『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』より

2. 北・北西地区の整備方針(補足)

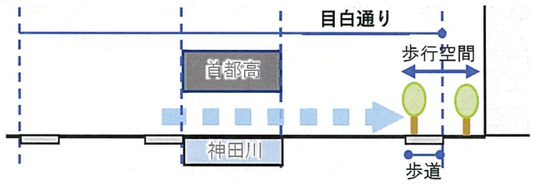
目標2 道路・交通ネットワーク ： 地区内外をつなぐネットワークの強化

地域全体の安全で快適な歩行空間の整備と、円滑な自動車動線を確保することで、地区内に回遊性の高いネットワークを構築し、地域の連携を高める。
また、飯田橋交差点を含む飯田橋駅までのアクセス性を強化し、飯田橋駅に対する地区の南西の玄関口となり、地区内から文京区内へつながる軸となる南北動線を形成する。

▶部分ごとの空間整備の考え方について補足する。

目白通り （北・北西地区に接する部分）

□歩道内の段差解消に取り組むとともに、安全な歩行空間とする
□まとまった敷地単位で建替えを行う場合には、川の対岸からの見え方に配慮し、緑化等により、うるおいある空間とする
□建物の壁面後退や無電柱化による、十分な幅員が確保された歩行空間整備に取り組む



区道887号・区道889号・放射25号 （北・北西地区の外周道路）

□建物の壁面後退、無電柱化等による歩行空間の拡充を目指す
（放射25号は無電柱化整備済み）

北・北西地区の地区内道路

□歩行者と車両が分離されている、歩行者優先の安全な交通ネットワークを整備する
□現状の交通ネットワークに配慮した地区内交通計画とする
□建物の壁面後退や無電柱化等による十分な幅員が確保された歩行者空間とする
□駅からの歩行者動線との連続性に留意し、将来の施設計画・導入用途による交通量の増加にも配慮した適切な幅員や形状の道路計画とする

目標3 緑と水のまちづくり ： うるおいがあり、憩える空間や環境の創出

地区内のまとまった広場空間の整備とあわせて、植栽によるまとまりのある緑地空間の創出や、緑が面的に広がったうるおいと憩いのある環境を創出する。
また、幹線道路や主要なネットワークに対しては、植栽などにより歩行環境を改善するとともに、緑が連なる風格のある沿道空間を整備する。

▶広場の空間整備の考え方について補足する。

北・北西地区内の広場

□諏訪神社などの地域資源に配慮した広場空間を整備する
□平常時には地域のまつりやイベント利用が可能で、多世代の住民の憩える地域コミュニティ形成に寄与する場となり、震災時の一時滞留機能も備えた広場を整備する

【配置図(将来イメージ)】

『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』より抜粋し文字を追加

3. 南地区の整備方針(補足)

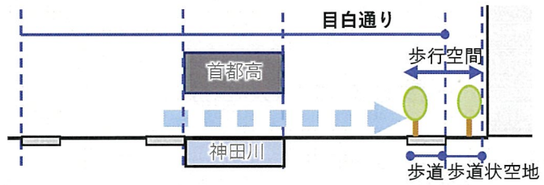
目標2 道路･交通ネットワーク ： 地区内外をつなぐネットワークの強化

地域全体の安全で快適な歩行空間の整備と、円滑な自動車動線を確保することで、地区内に回遊性の高いネットワークを構築し、地域の連携を高める。
また、飯田橋交差点を含む飯田橋駅までのアクセス性を強化し、飯田橋駅に対する地区の南西の玄関口となり、地区内から文京区内へつながる軸となる南北動線を形成する。

▶部分ごとの空間整備の考え方について補足する。

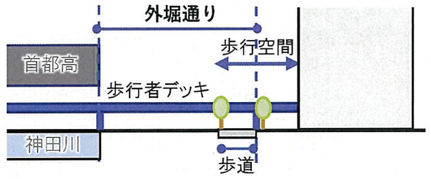
目白通り （南地区に接する部分）

□歩道内の段差解消を行うとともに、安全な歩行空間とする
□川の対岸からの見え方に配慮し、緑化等によりうるおいある空間とする
□敷地内の歩道状空地や歩道内の無電柱化による、十分な幅員が確保された歩行空間整備に取り組む



外堀通り

□デッキとの関係に配慮し、歩道と歩道状空地を合わせて、必要な歩行空間を確保する

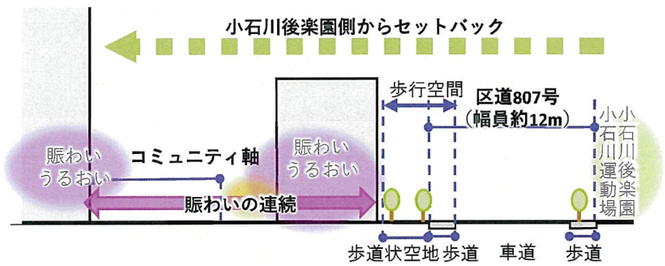


区道809号

□建物の壁面後退や無電柱化による、十分な幅員が確保された歩行空間整備に取り組む
□幅員構成や規制等は、地区全体の将来像を踏まえた使い方に合わせて継続検討し、整備する

コミュニティ軸～区道807号

□コミュニティ軸は、飯田橋駅から盲学校や公共施設へつながる動線として、ユニバーサルデザインに配慮した安全な歩行空間とする
□コミュニティ軸から区道807号にかけては、敷地内の店舗等で創出された賑わいが表出する歩行者空間とする
□区道807号は、敷地内の歩道状空地や緑化等により、ゆとりとうるおいのある歩行空間とする



目標3 緑と水のまちづくり ： うるおいがあり、憩える空間や環境の創出

地区内のまとまった広場空間の整備とあわせて、植栽によるまとまりのある緑地空間の創出や、緑が面的に広がったうるおいと憩いのある環境を創出する。
また、幹線道路や主要なネットワークに対しては、植栽などにより歩行環境を改善するとともに、緑が連なる風格のある沿道空間を整備する。

▶広場の空間整備の考え方について補足する。

駅前広場

□飯田橋駅東口からの歩行者動線を受け止め文京区内へとつなげる、デッキレベルの駅前広場空間を創出する
□文京区の玄関口として相応しい顔づくりを行う
□災害時には人々が安全に滞留できる空間として機能する

文京区の顔となる広場空間

北東広場

□地区の中心に位置する広場として、駅からの来街者や近隣のまちから来た人、地域に住まう人々が交差するにぎわい・交流広場を整備する
□小石川後楽園からの視線の抜けを意識して、緑化等によりうるおいある空間を確保する
□近隣地区や周辺施設と連携した賑わいやコミュニティ活動が誘発され、災害時にも機能する広場とする

地域住民の集いの場となる広場空間

【配置図(将来イメージ)】

『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』より抜粋し文字を追加

3. 南地区の整備方針(補足)

目標1 土地利用 ： 業務、商業及び住宅を主とした用途の複合化

業務・商業・住宅等の用途を主としながら、地区全体として活力と賑わいを創出する複合市街地を形成する。
また、土地の高度利用による広場空間の配置等を行うと共に、周辺のまちとの調和に配慮し、地区全体として来街者や住民の多様な活動のバランスが取れたまちづくりを目指す。

▶具体的な土地利用の方向性について補足する。

□活力とにぎわいを生み出す業務・商業機能の導入
5路線が乗り入れる交通結節性や、機能集積を生かし、高度な業務機能・地区の顔となるにぎわい施設を導入する。

□生活支援・ビジネス支援・イノベーション創出のための支援施設の充実
就業者のための良好な環境を創出し、地域の人々の憩いや生活の便に資する店舗等の生活支援・大学の集積する地域の素地を活かした、イノベーション創出のための取組を行う。

□盲学校が近接する立地に相応しい、ユニバーサルなまちづくりを進める

□建築物の脱炭素化へ向け、エネルギー利用の効率化や省エネルギー化に、高い水準を目指して取り組む

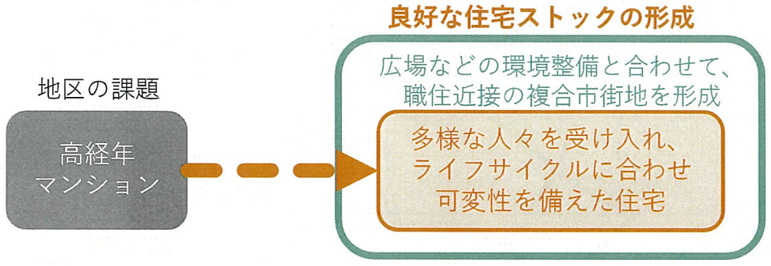
目標4 住宅・住環境形成 ： 多世代が安心して生活できる住環境形成

多世代が安心して暮らせる住環境の創出を基本とし、生活利便施設等の創出やバリアフリー環境の整備によって、快適に生活できるまちづくりを目指す。
また、複数の用途が融合し、職住近接にも対応できるまちづくりを進める。

▶職住近接に対応した住宅整備の方針について補足する。

□交通結節性が高く、文京区の玄関口に位置しながら良好な住宅市街地に近接する立地特性を生かし、職住近接の複合市街地を形成

□居住施設：良質な住宅ストックの形成
文京区都市マスタープランに示されるように、良質な住宅ストックの形成に向け、高経年マンションの建替えと質の高い住宅の供給の実現を目指し、高経年マンションの建替を市街地再開発事業の中で行うことにより、地域の課題を良質な住宅ストックへ転換していく。



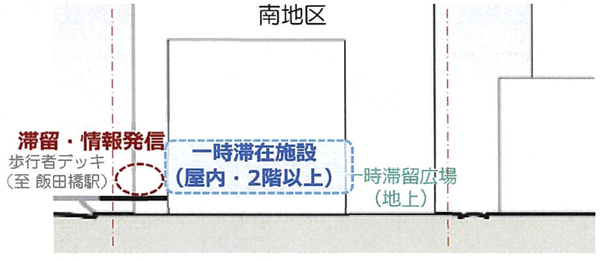
目標6 防災まちづくり ： 建物の不燃化・耐震化や、災害対応力の強化

地区内の住民の安全確保を行うとともに、災害時には地区内外からの避難者を受け入れるなど、オープンスペースを活用し、周辺エリアから逃げ込める災害対応力の高いまちづくりを実現する。

▶防災まちづくりにかかる整備内容について補足する。

□一時滞留のための屋外広場に加え、屋内の一時滞在施設を、浸水対策にも資するよう2階以上に確保し、滞留者や帰宅困難者の受け入れを行う

□震災時などに地域住民や帰宅困難者が情報発信を受けながら一時滞留できる駅前広場を整備する



目標7 魅力を生かすまちづくり ： コミュニティとまちの環境を維持する体制づくり

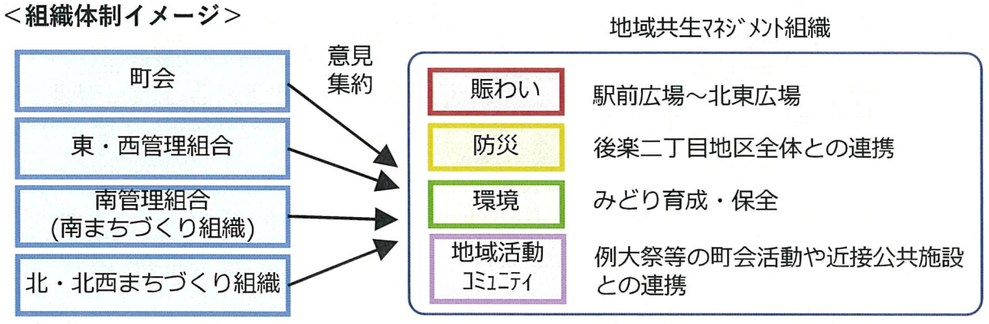
再開発や共同化によって文京区の魅力や立地特性を生かしたまちづくりを目指し、新たに整備されるまちの住民やオフィス利用者自らによる質の高い維持管理と、これまでの町会活動を継続するためのエリアマネジメント体制づくりを目指す。

▶エリアマネジメントの体制づくりについて補足する。

□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、エリアマネジメント体制を構築する

□業務・商業・住宅が複合し、様々な属性の人々が活動するエリアとして、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＞



3. 南地区の整備方針(補足)

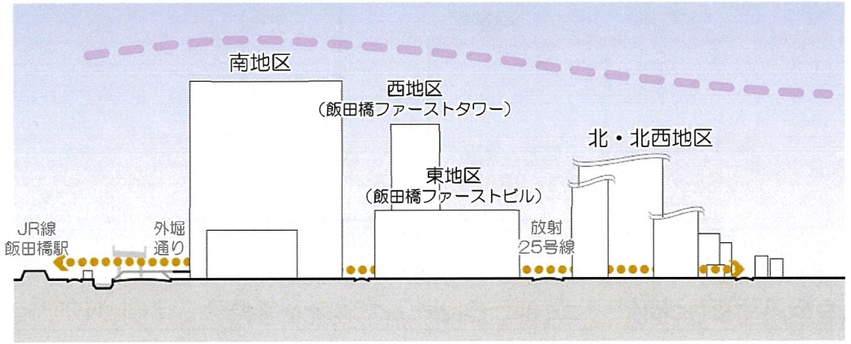
目標5 景観形成 ： 周辺との調和に配慮した新たな拠点としての景観形成

まち並みの連続性や一体感が感じられる文京区の南西の玄関口としての顔づくりを行い、周辺環境と調和した良好な景観形成を実現する。

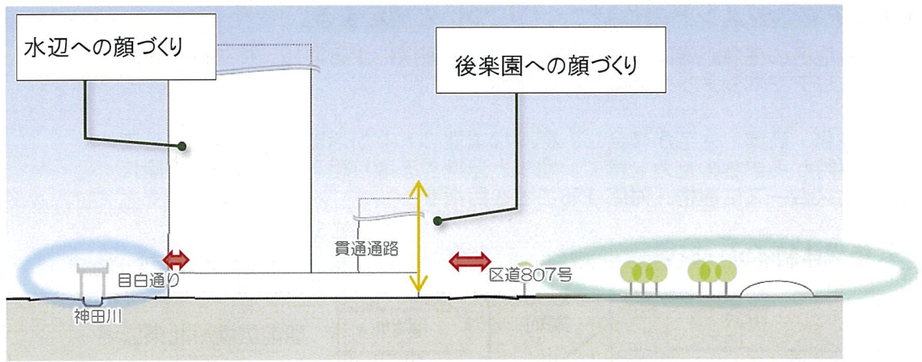
▶まち並みの連続性や周辺関係に配慮した景観形成について補足する。

□交通結節性が高く、多様な人々が集まり交流する飯田橋拠点にふさわしい、象徴性のある景観を形成する

□飯田橋駅前を頂点とした、連続したスカイラインを形成するとともに、まちなみの連続性に配慮する



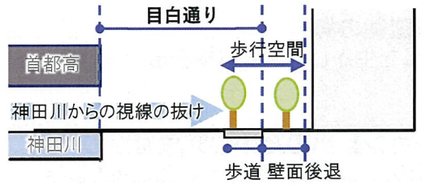
□小石川後楽園などの景観資源に近接する立地特性を読み解き、周辺との関係に配慮した景観を形成する



壁面位置のルール

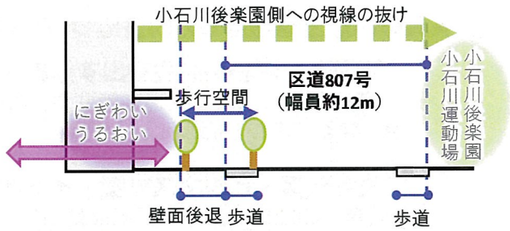
▶通りの空間形成の方針、まちなみづくりの方針に基づき、通りごとの壁面位置の方針を以下の通りとする。

●目白通り沿い



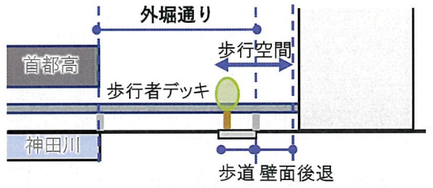
低層部、中層部、高層部ともに、壁面後退を４mとする。

●区道807号沿い



低層部は４m、中層部は６m、高層部は１０mの壁面後退とする。

●外堀通り沿い



低層部は４m、中層部は６m、高層部は１０mの壁面後退とする。

●区道809号沿い

低層部は４m、中層部は６m、高層部は１０mの壁面後退とする。

【位置図】

『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』より抜粋し文字を追加