

後楽二丁目地区のまちづくり検討状況について

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 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 北・北西地区、南地区の検討状況

整備指針改定後、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が深度化している。

これらの動きの中で、後楽二丁目地区街づくり連絡協議会から「後楽二丁目地区まちづくり整備指針 補足基準（地元案）」が提出されたこと、上位計画である文京区都市マスタープランの見直しがあることから、補足基準の素案を作成した。

補足基準は、整備指針に定めているまちづくりの基本方針や目標を継承しつつ、目標実現のためのより具体的な整備方針を補足的に定めるものである。

3 後楽二丁目地区まちづくり整備指針 補足基準（素案）

別紙のとおり

4 今後の予定

令和6年度

〈補足基準〉	10月	後楽二丁目地区街づくり連絡協議会との協議 説明会（10月18日、19日） 意見募集（10月14日～10月31日）
〈北・北西地区〉	2月	都市計画審議会、建設委員会報告、補足基準策定 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

後楽二丁目地区まちづくり整備指針

**【補足基準】
(素案)**

令和〇年〇月
文京区

はじめに

1. 補足基準の目的と位置づけ

- 1-1 補足基準とは
- 1-2 補足基準の対象地区・段階的な運用

2. 整備方針(補足)

【対象とする地区】

目標1 土地利用		南地区
目標2 道路・交通ネットワーク	 北・北西地区	南地区
目標3 緑と水のまちづくり	 北・北西地区	南地区
目標4 住宅・住環境形成	 北・北西地区	南地区
目標5 景観形成		南地区
目標6 防災まちづくり		南地区
目標7 魅力を生かすまちづくり		南地区

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、令和3年8月に『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』（以下、『指針』という。）を改定した。『指針』では、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のまちづくりの目標を更新し、基本方針や目標実現のための整備方針を定めている。

その後、南地区においては都市計画策定を目指して具体的な検討が進み、北・北西地区においてもまちの将来像についての検討が進められている。

これらの動きの中で、後楽二丁目地区街づくり連絡協議会から、基本方針や目標は継承しつつ、より具体的な整備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）』が提出されたこと、『指針』の上位計画である『文京区都市マスタープラン』の見直しがあることから、『指針』の補足基準を策定することとした。

1. 補足基準の目的と位置づけ

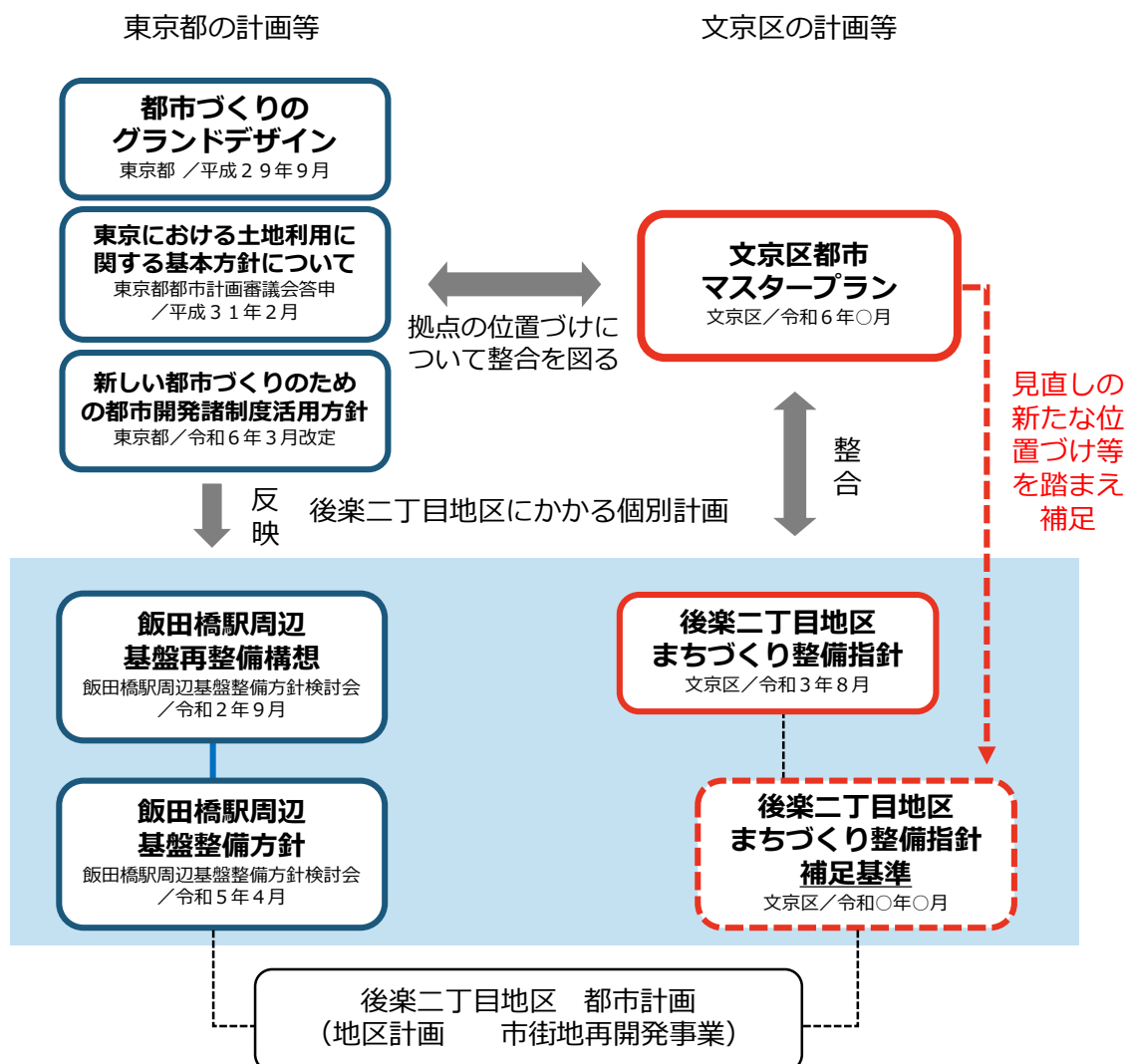
1-1 補足基準とは

後楽二丁目地区においては、令和3年8月に改定された『指針』にまちづくりの目標・方針が定められている。

本補足基準は、南地区において都市計画策定に向けた具体化が進み、北・北西地区においてもまちの将来像についての検討が進められていることを受け、『指針』の内容を地区ごと、部分ごとに詳細に検討し、より具体的な整備方針を補足的に定めるものである。

整備方針の具体化に際しては、令和3年8月に改定された『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】を踏襲し、『指針』の上位計画である『文京区都市マスタープラン』見直しにて示された後楽二丁目地区の新たな位置づけ（都市交流ゾーンや都市拠点など）等を踏まえることとする。

【位置づけ】



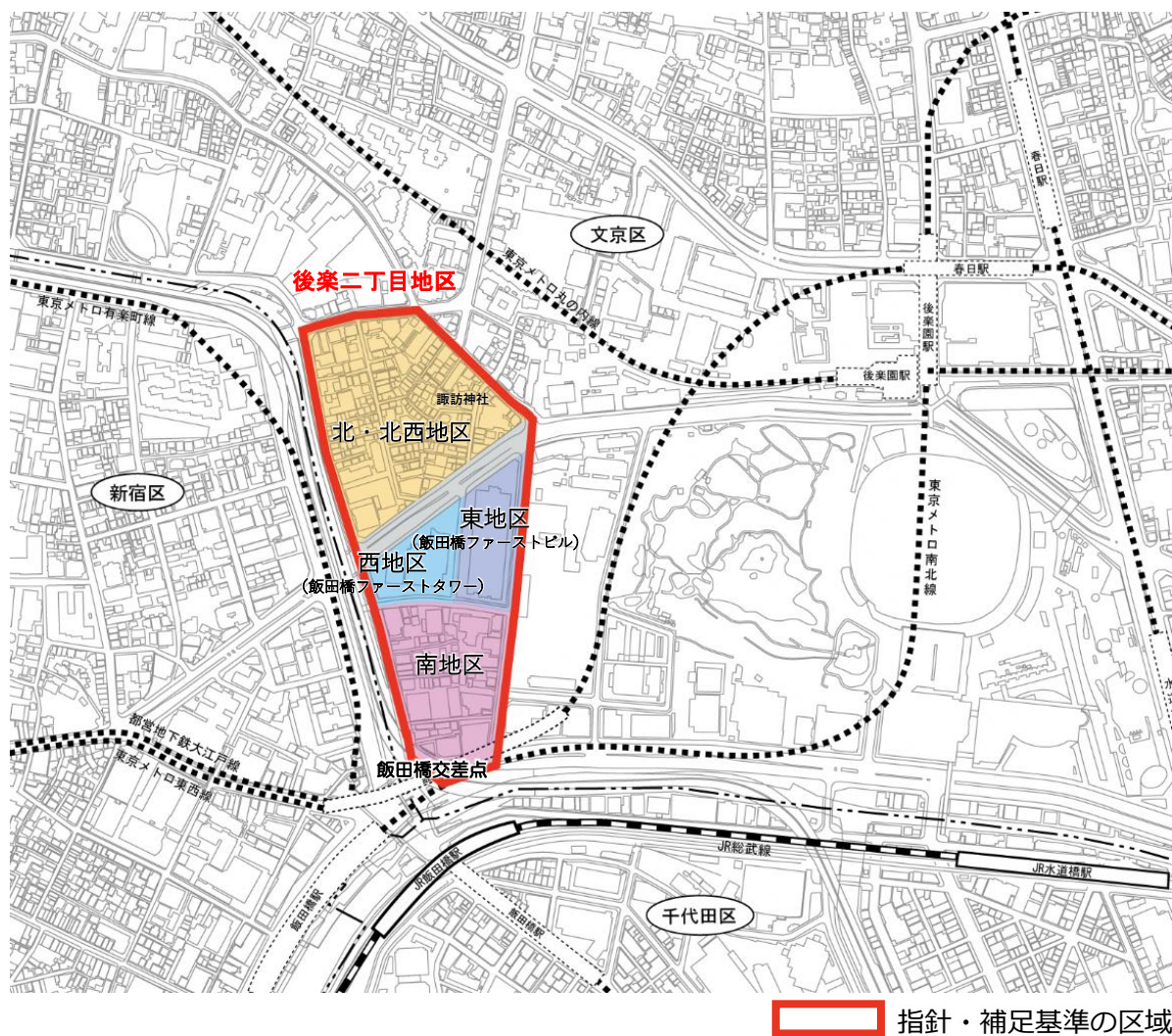
1. 補足基準の目的と位置づけ

1-2 補足基準の対象地区・段階的な運用

本補足基準の対象地区は、『指針』と同じく、後楽二丁目地区全域とし、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。

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するものとする。

【対象地区】



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報（令和6年4月1日更新）」（国土地理院）をもとに文京区にて作成

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

『指針』における整備方針

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。

※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針

南地区の整備方針（補足）

業務・住宅・交流（賑わい）の複合市街地

- 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、業務・住宅・交流（賑わい）の複合市街地を形成する。

駅からの歩行者動線などの交通結節機能を強化し、高度な業務機能・地区の顔となる賑わい施設・生活支援施設を導入するとともに、新たな働き方を支える居住機能を整備することにより、業務・住宅と交流（賑わい）拠点機能を併せ持つ複合市街地を形成する。

ビジネス・イノベーション*1支援施設

- ビジネス支援施設・イノベーション創出のための支援施設を導入する。

就業者のための良好な環境を創出し、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。

ユニバーサルデザイン*2に配慮したまちづくり

- 都立文京盲学校が近接する立地に相応しい、ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める。

脱炭素化社会への対応

- 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、再生可能エネルギーの導入に、高い水準を目指して取り組む。

*1イノベーション：

新しい技術の発明や新しいアイデアなどから、新しい価値を創造し、社会的変化をもたらす自発的な人や組織、社会の幅広い変革のこと。

*2ユニバーサルデザイン：

あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、国籍、言語、文化などにかかわらず、多様な人々が利用しやすいような都市や生活環境をデザインする考え方。

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

『指針』における整備方針

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。

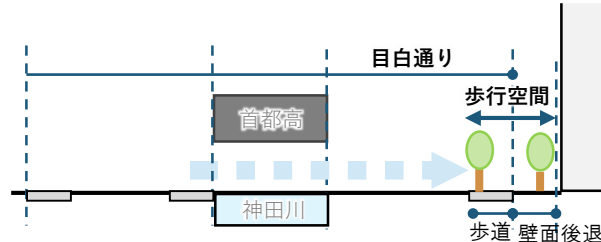
また、飯田橋交差点を含む飯田橋駅までのアクセス性を強化し、飯田橋駅に対する区の南西の玄関口となり、地区内から文京区内へつながる軸となる南北動線を形成する。

※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針

北・北西地区の整備方針（補足）

目白通り（北・北西地区に接する部分）（①）

- 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。
- 飯田橋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。

【配置図(将来イメージ)】

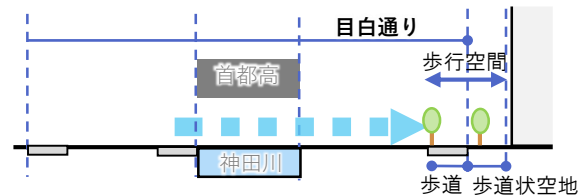


出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報（令和6年4月1日更新）」
（国土地理院）をもとに文京区にて作成

南地区の整備方針（補足）

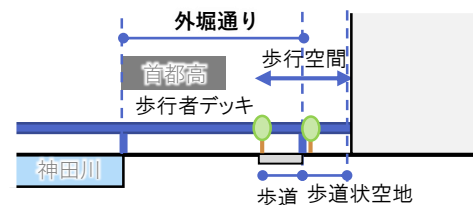
目白通り（南地区に接する部分）（①）

- 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。



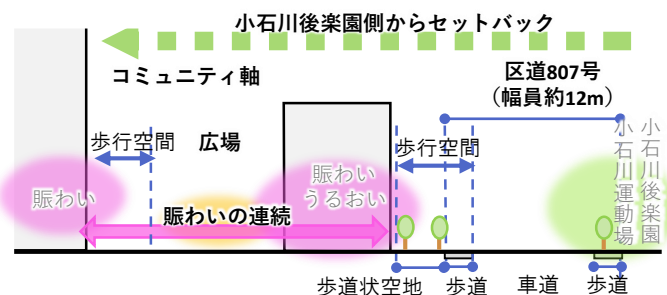
外堀通り（②）

- 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。



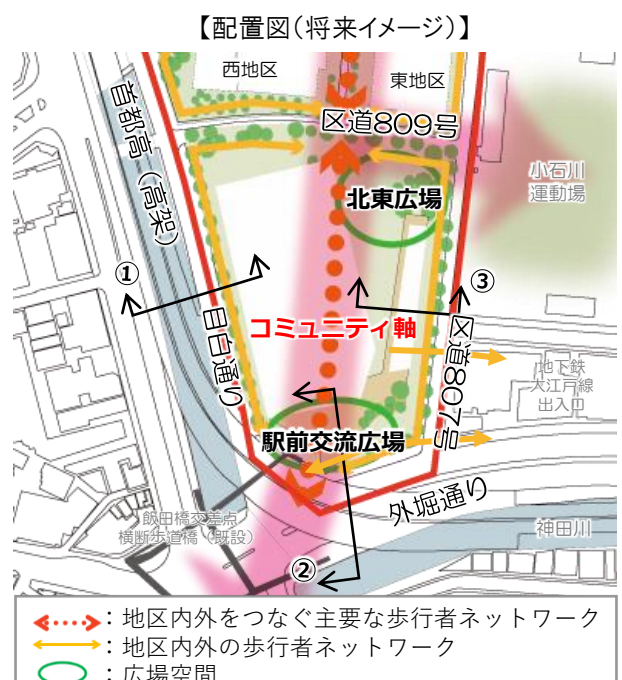
区道807号（③）

- 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807号は、敷地内の歩道状空地や緑化等により、ゆとりとるおいのある歩行空間とする。



コミュニティ軸・区道809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809号の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。



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報（令和6年4月1日更新）」（国土地理院）をもとに文京区にて作成

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

『指針』における整備方針

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。

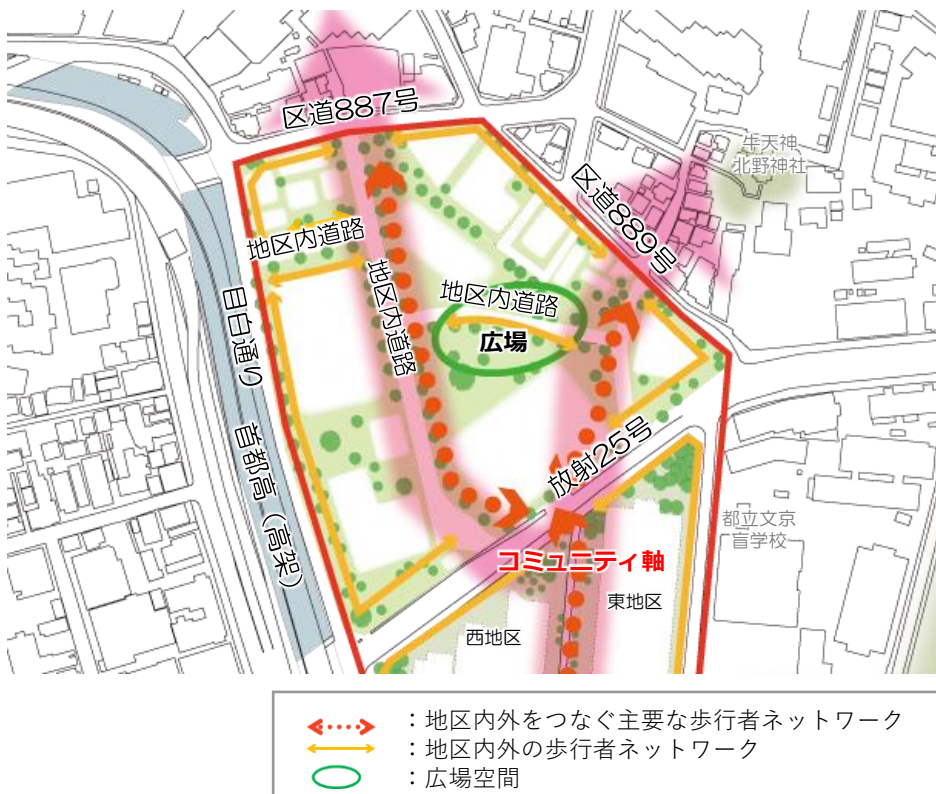
※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針

北・北西地区の整備方針（補足）

広場

- 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。
- 広場空間では、憩いのある緑地空間を整備する。

【配置図(将来イメージ)】



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報（令和6年4月1日更新）」（国土地理院）をもとに文京区にて作成

南地区の整備方針(補足)

みどりのネットワーク

- 神田川の水辺空間との調和や小石川後樂園、小石川運動場とつながりのある空地・緑を確保し、みどりのネットワーク形成を推進する。

駅前交流広場

- 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。
- 立体的にみどりが目に映るよう、地上レベル、デッキレベルそれぞれの緑化を行う。



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と、地域に住まう多世代の人が交差する賑わい・交流広場を整備する。
- 小石川後樂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。

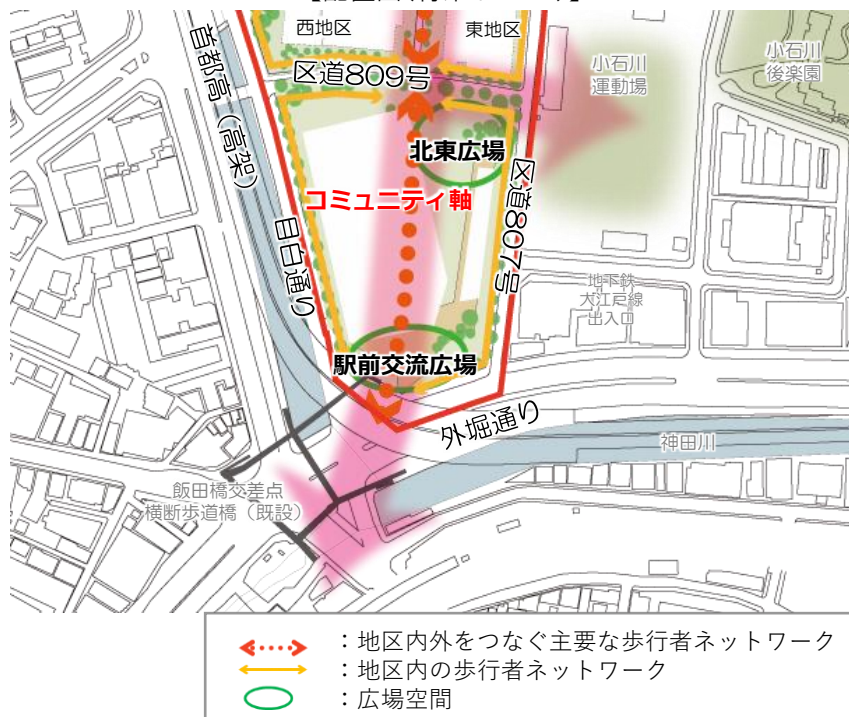


地域住民の集いの場
となる広場空間

沿道空間

- 目白通り沿いは、神田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とともに、区道807号沿いは、敷地内の歩道状空地や緑化等により、ゆとりとるおいのある歩行空間とする。

【配置図(将来イメージ)】



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報（令和6年4月1日更新）」（国土地理院）をもとに文京区にて作成

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

『指針』における整備方針

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。

※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針



現況の課題・地区の特性（補足）

【防災性の不足】

北・北西地区には、狭隘な道路に沿って、未接道も含めた木造建物や老朽化した旧耐震マンションが多く立地し、南地区では、狭隘な私道沿いに木造建物が連続し、旧耐震マンションが複数残っており、今後、徐々に高経年マンションが増加していくことが予測されることなどから、面的な不燃空間を形成する区域として都市マスタープランに位置付けられている。また、水害・洪水・高潮ハザードマップすべてにおいて、浸水のおそれが高い地区である。

【地区ごとの特性に応じた方針】

当地区は、文京区の中で最も交通結節性が高く、業務集積が進む飯田橋エリアと、行政機能の中心である後楽園・春日エリア、住宅市街地である小石川・水道エリアの、性格の異なるエリアの接点に位置しており、地区ごとの特性に応じた住環境形成が求められていることから、市街地更新と合わせたマンション再生にかかる整備方針を補足的に定める。

【公共施設整備と一体的な方針】

住宅整備にあたっては、飯田橋駅からの歩行者のアクセス性を強化し、地区全体をつなぐ歩行者空間、住環境を向上させる広場、緑化空間等を、本補足基準の目標2および3に沿って、住宅との位置関係にも配慮し整備することとする。

北・北西地区の整備方針（補足）

基本方針

- 北・北西地区では、子育て世帯や高齢者が快適に生活できる住宅ストックを形成し、店舗など多様な用途と複合した市街地形成を目指す。

建築物の整備方針

- 旧耐震基準のマンション等について、『指針』に定められたゾーンごとの方針に沿って、再開発事業等の共同化あるいは個別更新を適切に進め、旧耐震基準の年代に建設されたマンションの再生を含む建築物の更新を進める。

南地区の整備方針（補足）

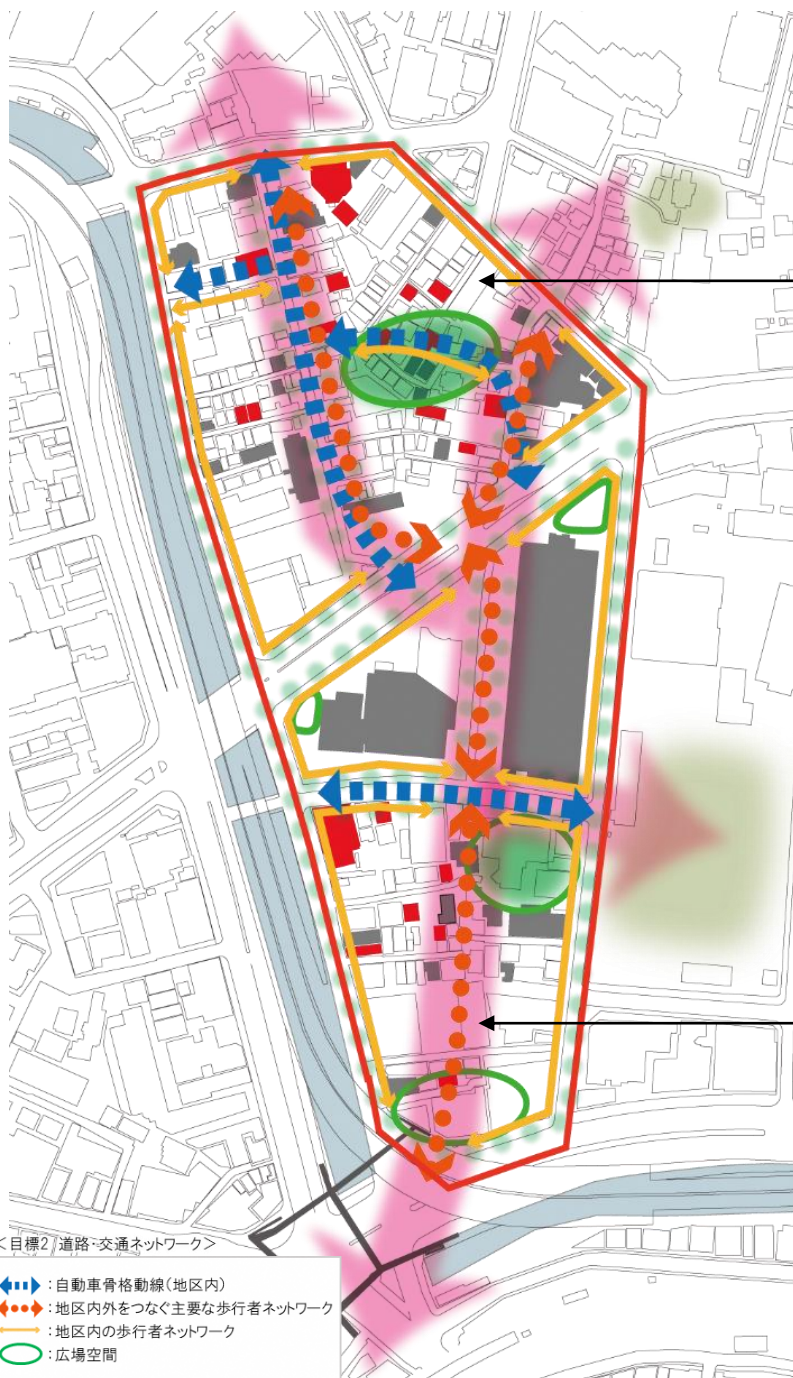
基本方針

- 南地区では交通利便性を活かし、多様化する働き方に柔軟に対応した業務拠点の形成を進めることから、新たな働き方を支える機能として、高経年マンションの再生を通じて、業務と住宅、交流（賑わい）が複合した市街地形成を目指す。

建築物の整備方針

- 旧耐震基準のマンション等について、南地区においては再開発事業により共同化し、脱炭素等にも配慮した、ライフスタイルの変化に合わせた可変性を備えた都市型住宅として供給する。

【方針図(マンション現況及び将来イメージ)】



【北・北西地区の配置図】



【南地区の配置図】



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

『指針』における整備方針

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。

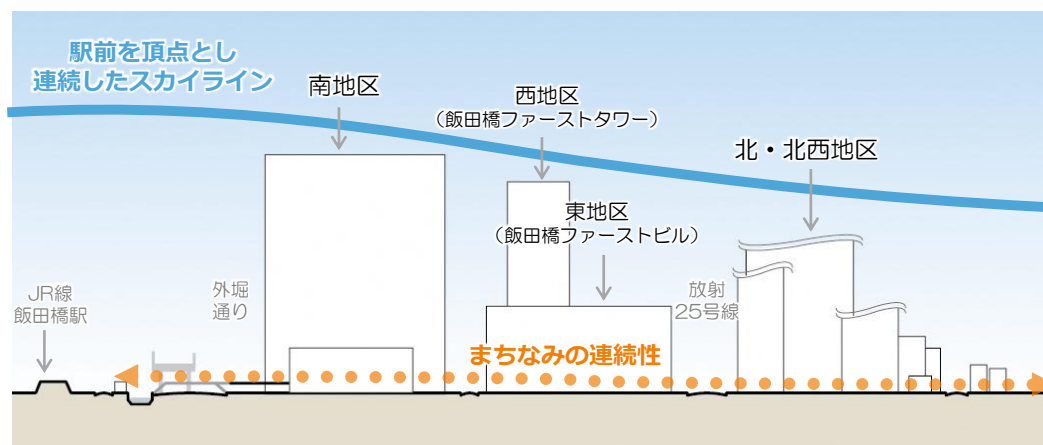
※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針

南地区の整備方針（補足）

南北方向のつながり

- 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スカイラインを形成するとともに、地区内のまちなみが連続するよう中低層部のデザインに配慮する。

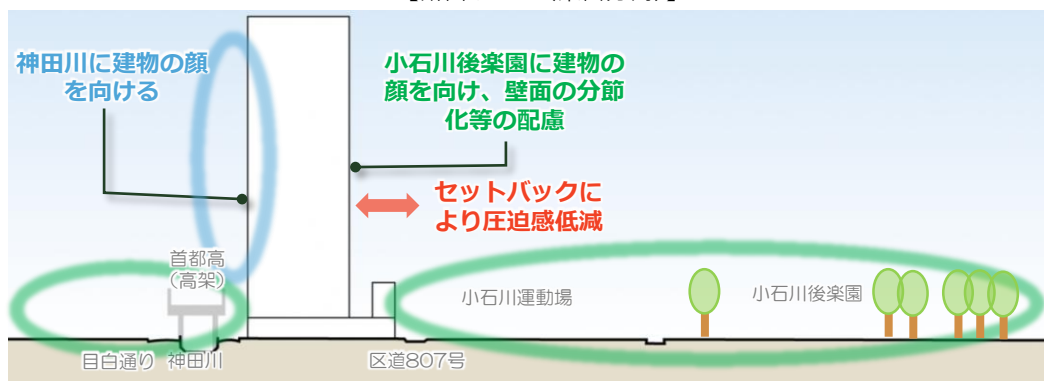
【断面イメージ(南北方向)】



東西方向のつながり

- 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。

【断面イメージ(東西方向)】

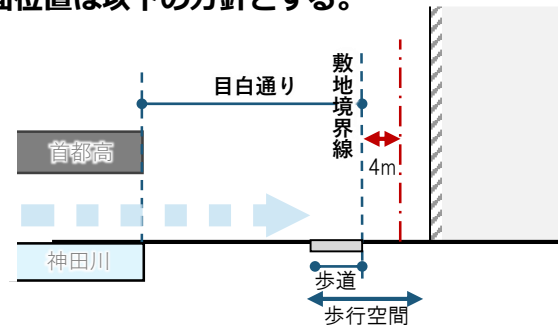


整備方針を踏まえた壁面位置のルール

▶整備方針や周辺の状況を踏まえ、通りごとの壁面位置は以下の方針とする。

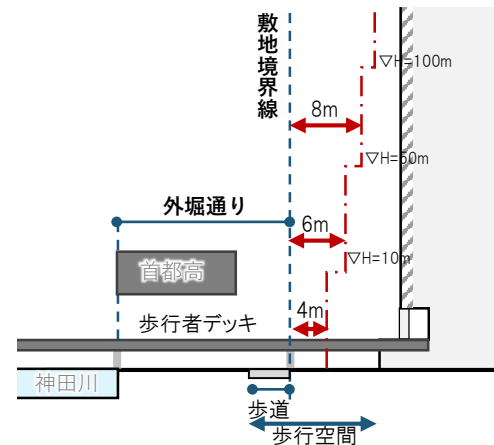
目白通り（断面①）（南地区に接する部分）

□広幅員道路に面し、対岸の市街地から十分な離隔があることから、小石川後樂園側への開放感に配慮し、区道807号沿いで十分な後退を確保するため、当地区の地上部の壁面位置の制限4mと連続した4mの壁面後退を高層部まで定める。



外堀通り（断面②）

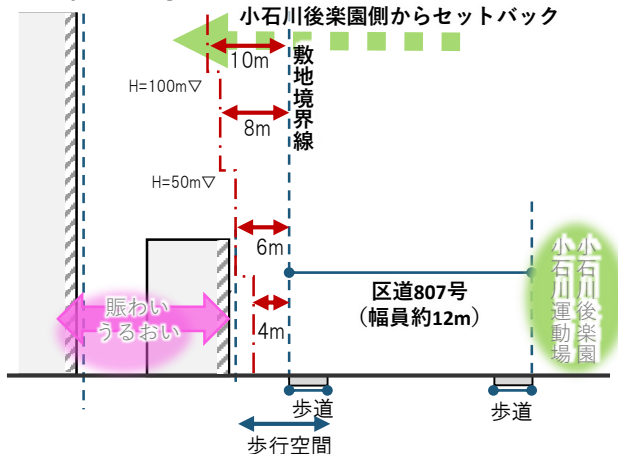
□広幅員道路に面し、対岸の市街地から十分な離隔があるが、当該部分は駅前交流広場として駅からの歩行者を受け止める空間となることに配慮し、4m、6m、8m、10mの壁面位置の制限を定める。



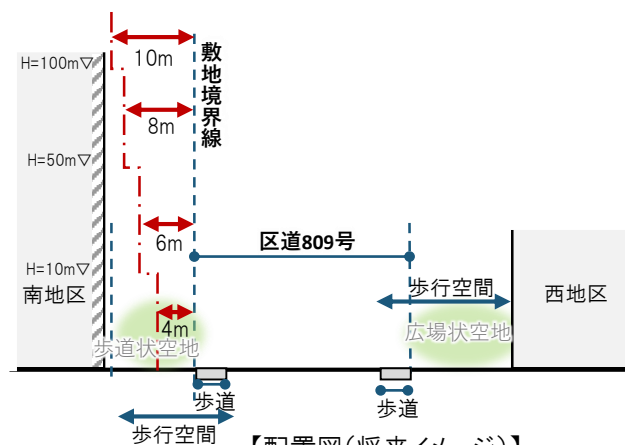
区道807号（断面③）・区道809号（断面④）

□小石川後樂園に配慮した景観形成の方針および、西地区の壁面位置に従って、4m、6m、8m、10mの壁面位置の制限を定める。

●区道807号沿い



●区道809号沿い



※ただし、以下については除く。

- ・円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分歩行者の安全性や快適性を確保するために設ける上屋、庇、塀、柵、案内板、その他これらに類するもの。
- ・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、ベンチ等のその他これらに類する建築物及び工作物。

出典：国土地理院ウェブサイト
「基盤地図情報（令和6年4月1日更新）」
（国土地理院）をもとに文京区にて作成

【配置図(将来イメージ)】



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

『指針』における整備方針

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。

※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針

南地区の整備方針（補足）

防災まちづくりにかかる整備内容

- 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、帰宅困難者や水害時の一時退避者の受け入れを行う。
- 浸水被害を想定し、電気室を2階以上に設けるなど、防災性に配慮した建物計画とする。
- 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交流広場を整備する。



出典：国土地理院ウェブサイト
「基盤地図情報（令和6年4月1日更新）」
（国土地理院）をもとに文京区にて作成

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

『指針』における整備方針

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。

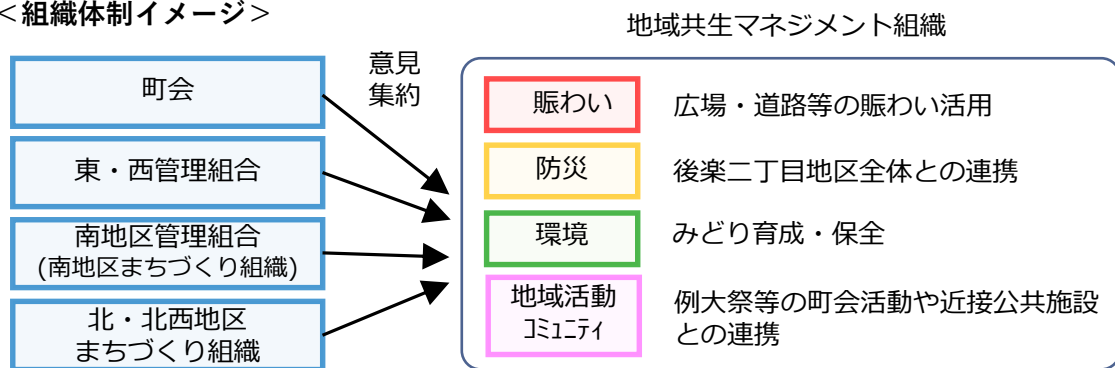
※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針

南地区の整備方針（補足）

エリアマネジメントの体制づくり

- 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>



※駅から接続する歩行者デッキの維持・運用については、官民連携して取り組むことを基本に、引き続き関係機関と協議することとする。

【広場・道路等の賑わい活用】

