

「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」(案)について

1 趣旨

平成17年に策定した「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」について、その後の近年のまちの状況の変化等を踏まえ、令和元年12月に後楽二丁目街づくり連絡協議会から整備指針の改定版(地元案)が提出された。これを受け、地元との意見交換会等を実施しながら改定作業を行ってきた。

このたび、素案の説明会やアンケートを実施し、地区内権利者等の意見を反映し、整備指針の案を作成したので報告する。

2 検討状況

令和2年	12月	北・北西地区、南地区	意見交換会
令和3年	2月	後楽二丁目地区街づくり連絡協議会	
	3月	区議会建設委員会	報告(素案)
			地元説明会(素案)
			権利者アンケートの実施
	5月	都市計画審議会	報告(素案)

3 アンケート結果

後楽二丁目地区まちづくり整備指針(案) 参照

4 素案からの主な変更点

- (1) アンケート結果等の追加
- (2) 上位計画の時点修正
- (3) 文言の修正

5 後楽二丁目地区まちづくり整備指針(案)

別紙のとおり

6 今後の予定

令和3年 8月 改定

後楽二丁目地区まちづくり整備指針

(案)

令和3年●月
文京区

0. はじめに

- 0-1 背景と目的
- 0-2 対象地区
- 0-3 『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』(平成17年3月 文京区)について
- 0-4 後楽二丁目地区のまちづくりの経緯
- 0-5 改定にあたっての新たな視点
- 0-6 近年のまちの変化

1. 地区の特性と課題

- 1-1 地区の位置づけ
- 1-2 関連計画
- 1-3 周辺地区の特性
- 1-4 地区の課題整理
- 1-5 アンケート

2. まちづくり基本方針および目標

3. 目標実現のための整備方針

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

4. 後楽二丁目地区の将来イメージ

- 4-1 地区全体
- 4-2 南地区
- 4-3 北・北西地区

5. まちづくりの実現方策

- 5-1 実現に向けた方策
- 5-2 段階的な市街地整備
- 5-3 まちづくりの進め方

※参考:「後楽二丁目地区まちづくり整備指針 改定版」策定の経緯

本指針の構成

0. はじめに

本指針の主旨と、改定の経緯を説明します。

新たな視点

まちの変化

1. 地区の特性と課題

近年のまちの変化や都市機能の更新に応じた課題を再整理します。

位置づけ

特性

課題

アンケート

2. まちづくり基本方針および目標

まちづくり基本方針と7つの新たなまちづくりの目標を掲げます。

まちづくりの基本方針

3. 目標実現のための整備方針

まちづくりの目標として掲げた7つのカテゴリー別にまちづくりのコンセプトを示します。

土地利用

道路・交通
ネットワーク

緑と水の
まちづくり

住宅・
住環境
形成

景観形成

防災
まちづくり

魅力を
生かす
まちづくり

4. 後楽二丁目地区の将来イメージ

地区全体

南地区

北・北西地区

5. まちづくりの実現方策

まちづくりの段階的な進め方と、手続きのステップを示します。

0-1 背景と目的

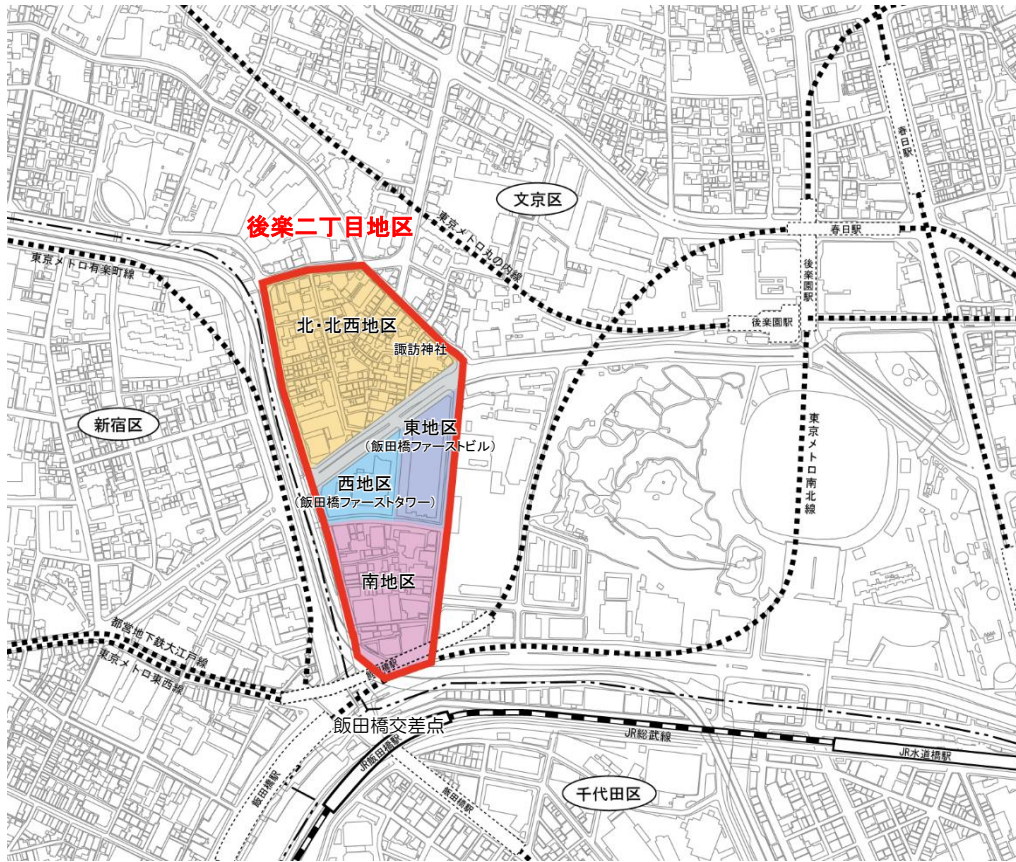
文京区においては、後楽二丁目地区の目指すまちづくりに関して、平成17年3月に『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』を策定しているが、その後、西地区の市街地再開発事業の完成や、放射25号線の整備等が進行し、『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』の策定時からまちの状況に変化が見受けられる状況となってきた。

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。

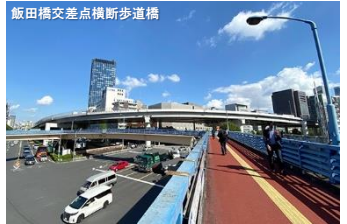
令和元年12月に後楽二丁目地区街づくり連絡協議会から、「後楽二丁目地区まちづくり整備指針改定版(地元案)」が提出されたことや、その後の新型コロナウイルス感染症の世界的な流行拡大などの近年のまちの変化や社会情勢等を勘案し、文京区では、『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』(平成17年3月)を見直して、今後の地区整備の基本方針をあらためて策定することとした。

本指針は、『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を更新するものである。

0-2 対象地区



後楽二丁目地区	約9.8ha
北・北西地区 (放射25号線)	約4.3ha 約0.8ha
東地区	約1.3ha
西地区	約0.9ha
南地区	約2.5ha



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

0-3 『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』(平成17年3月 文京区)について

『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』(平成17年3月)は、昭和63年に策定された、『後楽二丁目まちづくり基本計画』の基本的な考え方を継承し、当時の『文京区都市マスタープラン』(平成8年)※の方針を踏まえて課題の整理等が行われた。

※『文京区都市マスタープラン』は平成23年に改定されている

＜昭和63年の『後楽二丁目まちづくり基本計画』における地区の将来像＞

- ・かがやきの創出・・・都心部に相応しいインテリジェントビルを創出するなど、高度情報通信網の高次都市基盤施設が整備された、21世紀を目指したビジネスゾーンを創出する。
- ・にぎわいの創出・・・地区内の各種生活機能の高度化とともに集約化を図り、コミュニティ施設の整備、歩行者空間ネットワークの整備を行うことにより、都心部において生活活力の魅力あふれた空間を創出する。
- ・うるおいの創出・・・豊かな緑とオープンスペースとに囲まれた都市型住宅を整備し、都心部における人口定住のモデルとなる良好な住宅ゾーンを創出する。

当時の後楽二丁目地区現況基礎調査や、住民に対するまちづくり意向調査アンケートを踏まえ、地区の課題を整理した。さらにそれらの課題に対応していくため、テーマ別にまちづくりの目標が設定された。

【テーマ】	【目標】
街の機能 (土地利用/住宅住環境)	目標1: 人の活動のバランスの取れた街をつくとともに、地域全体で必要となる生活支援機能の適正配置の考え方を検討・共有する
道路・歩行者ネットワーク (道路・交通ネットワーク)	目標2: 地域の連携を高める道路・歩行者ネットワークの整備
景観・環境づくり (景観形成/水と緑)	目標3: 地域全体で協調するとともに、周辺とも調和のとれた景観形成と良好な環境づくりを目指す
防災 (防災街づくり)	目標4: 防災性を高めて災害に強い安全な街をつくる
コミュニティ街の運営・PR (実現化の方策)	目標5: コミュニティを維持し、継続的に街を運営・PRするための体制をつくる

まちづくりを実現させるための計画手法の考え方として、後楽二丁目地区では、土地の有効利用と建物の共同化・不燃化、道路・歩行者ネットワークの整備、生活支援機能の整備と良質な受託供給による定住化の促進といった、地区に共通したまちづくりの目標を持ちながら、段階的にブロック単位で整備の具体化・事業化の検討を図っていくことが望ましいとされた。

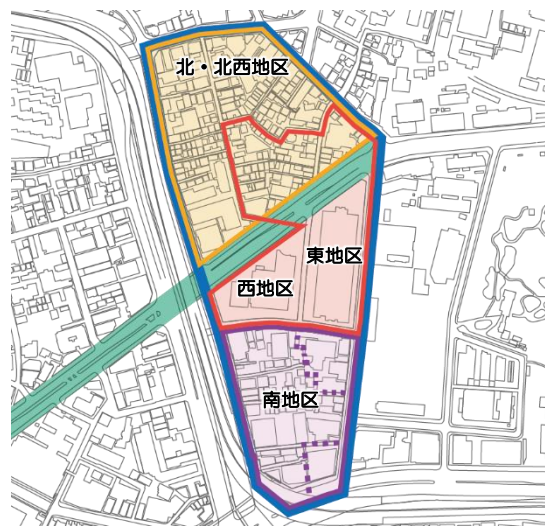
0-4 後楽二丁目地区のまちづくりの経緯

平成4年に「後楽二丁目地区地区計画」が、西地区、東地区および北・北西地区の一部を含む範囲で策定され、平成17年には後楽二丁目地区全体を対象とした『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』が策定されている。また、放射25号線は、平成19年に地区を東西に通る区間(牛天神～隆慶橋間)が開通し、その後平成28年には新宿区新小川町まで開通された。

南地区については、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、市街地再開発事業によるまちづくりの実現に向けた検討が進められている。

北・北西地区では、平成21年に「後楽二丁目北・北西地区まちづくり推進協議会」を発足した後、平成27年には「後楽二丁目地区北・北西地区まちづくり協議会」となり、地区計画区域のなかで開発未了の区域を含めた市街地再開発事業又は共同化の実現と、段階的な建替えによるまちづくりの実現に向けた検討が進められている。

＜後楽二丁目地区 各地区の範囲＞



出典：国土地理院ウェブサイト

「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

年	出来事	凡例
平成4年	放射25号線事業 認可	■
平成4年	後楽二丁目再開発地区計画 決定	□
平成12年	後楽二丁目東地区 竣工	■
平成13年	後楽二丁目 北西地区再開発を考える協議会 設立	□
平成15年	後楽二丁目地区街づくり連絡協議会 発足	□
平成15年	後楽二丁目 南地区まちづくりを考える会 発足	□
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18年	後楽二丁目南地区再開発準備組合 任意設立	□
平成18年	後楽二丁目 北・北西地区コアメンバー会議 発足	□
平成19年	放射25号線(牛天神～隆慶橋間) 開通	■
平成21年	後楽二丁目北・北西地区まちづくり推進協議会 発足	□
平成22年	後楽二丁目西地区 竣工	■
平成27年	後楽二丁目北・北西地区まちづくり協議会 発足	□
平成28年	放射25号線(隆慶橋～新宿区側) 開通	■

0-5 改定にあたっての新たな視点

<人口>

東京都の総人口はこれまで増加傾向にあるが、令和7年(2025年)にピーク(約1,400万人)を迎える見込みとなっており、人口減少へ転換する予測となっている。

また、東京都の65歳以上の高齢者人口は、令和22年(2040年)には総人口に占める割合が約3割まで増加する見込みであり、高齢化が加速する予測となっている。

こうした人口構造の転換に応じて、様々な施設の適正な規模と配置を見直すことや、まちづくりの参加者となる新たな担い手を呼び込むことが必要と考えられる。

※『東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測』(平成30年3月東京都)を参考

<環境>

平成27年(2015年)に開催された国連気候変動枠組条約第21回締約国会議(COP21)で、2020年以降の温室効果ガス削減のための新たな国際枠組み(パリ協定)が採択された。また、地球温暖化対策の推進に関する法律の一部を改正する法律案が閣議決定され、2050年までの脱炭素社会の実現が、基本理念として明記された。

東京都においては平成16年(2004年)に大手町で史上最高気温を観測して以来、夜間も気温の高い日が多く熱中症が多発するなど、ヒートアイランド現象が問題となっている。

こうした環境問題に対しては、空調負荷の軽減などによる温室効果ガスの削減や、緑化などによって地面の温度を下げることなどの建築計画の工夫によって対策することが必要と考えられる。さらに、脱炭素社会の実現に向け、より一層の取り組みが必要と考えられる。

※『日本の約束草案』(平成27年7月地球温暖化対策推進本部)を参考

※「地球温暖化対策の推進に関する法律の一部を改正する法律案」(令和3年3月環境省)を参考

※『ヒートアイランド対策ガイドライン』(平成17年7月東京都環境局)を参考

<災害>

平成7年(1995年)の阪神・淡路大震災では、都市直下型の大規模地震であり、木造家屋密集地における火災に対する避難空間やオープンスペースの不足などが都市構造上の問題点とされた。また、平成23年(2011年)の東日本大震災は、海溝型地震で震源は東京都から離れていたものの、旧耐震基準の建築物への被害や液状化現象などの被害が生じた。

東日本大震災では、首都圏において鉄道の運行停止や道路の渋滞など、公共交通機関の麻痺が発生したことなどにより、帰宅困難者を受け入れる施設の不足が明らかとなった。

そのため、震災対策としては、建築物の耐震性能を確保するだけでなく、帰宅困難者対策の強化と、ライフラインやインフラ遮断時でも自立可能なまちづくりが必要と考えられる。

また、東京においては、大量の雨水による河川の氾濫や、浸水被害にたびたび見舞われている。都と区は、総合的な治水対策を実施してきたが、近年は全国的に記録的豪雨が発生し、豪雨災害による対策も求められる。

そのため、水害対策としては、防災組織の育成や適切な避難誘導等、ハード・ソフトの両面にわたる総合的な風水害対策を推進するとともに、治水機能を高め、都市型水害に強い都市構造を構築していく必要があると考えられる。

※『文京区地域防災計画』(平成30年度修正 文京区防災会議)を参考

<感染症>

新型コロナウイルス感染症の流行が世界規模で拡大しており、令和2年(2020年)4月に新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく初めての緊急事態宣言が発令されるなど、日常生活のみならず、経済・社会全体のあり方、さらには人々の行動様式・意識など多方面に波及しつつあり、いわゆる「ニューノーマル」へ移行していくという見方が強いとされている。

感染症の流行を鑑みると、今後の働き方や住まい方を含めた都市のあり方が変わり、まちづくりにも変化が生じる可能性があると考えられる。

また、有事の避難方法の変化を念頭に、地域の防災・減災への取り組みがより一層重要になってきていることも考えられる。

さらに、行政側の財政状況が今後ひっ迫することも想定されることから、公的資金に頼らないまちづくりも含め、様々な手法の検討が必要となる。

※『新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性(論点整理)』(令和2年国土交通省都市局)を参考

<上位計画>

これまで東京都の都市構造のイメージとして提唱されてきた環状メガロポリス構造に基づいて、多くの中核拠点で業務機能が集積されてきた一方で、中核拠点の位置づけがなくとも民間開発等により高度な機能集積が進んだ地域も現れてきた。

また、上記のような課題に加えて、グローバル化の進展、技術革新およびインフラ整備の進展など、東京都における様々な社会情勢の変化を踏まえ、より良い都市づくりの実現が目指されている。

これらを鑑み、都心・副都心などの拠点の位置づけや考え方を再編するとともに、地域の個性やポテンシャルを最大限発揮し、競い合いながら新たな価値を創造していくことが重要とされている。

※『都市づくりのグランドデザイン』(平成29年東京都)を参考

平成17年に『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』が策定されて以降、上記のような社会問題の変化や目指すべき都市像の変化が起きていることから、後楽二丁目地区においても新たな課題の再整理や、まちづくりの目標の更新が必要と考えられる。

こうした社会情勢の変化に対応するため、『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』を見直し、後楽二丁目地区のまちづくり基本方針をあらためて策定する。

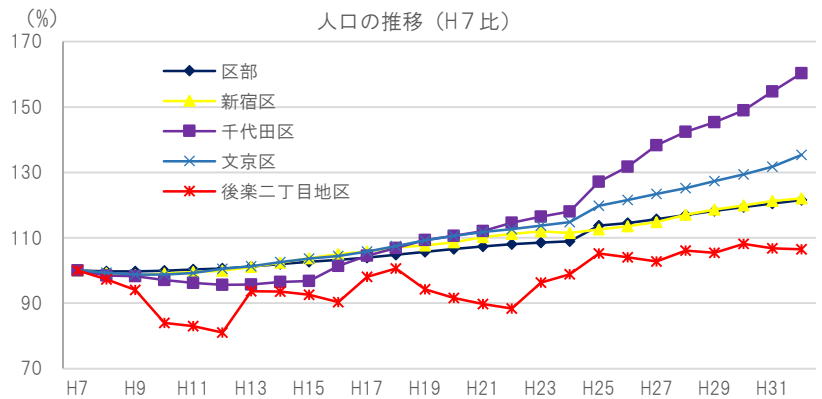
0-6 近年のまちの変化

1) 人口の推移

文京区、新宿区、千代田区とも都心回帰の流れを受けて、継続的に人口は増加しているが、後楽二丁目地区は人口の増減を繰り返している。

平成12年前後と平成22年前後において、後楽二丁目地区の人口が大きく増減しているのは、それぞれ「後楽二丁目東地区」と「後楽二丁目西地区」の竣工前後における、仮移転と再入居が要因と考えられる。

※参考：平成7年～平成31年住民基本台帳より



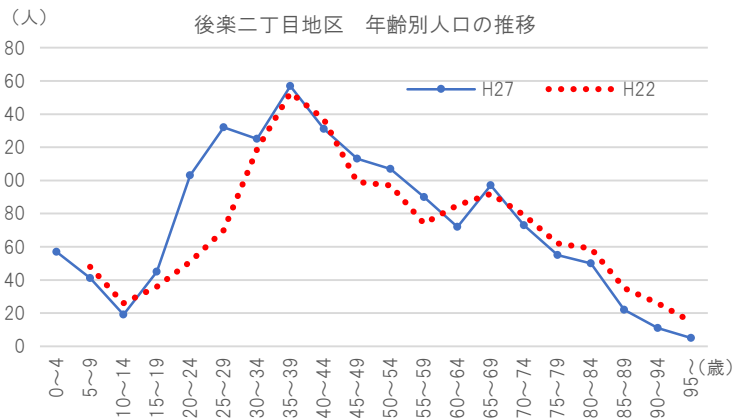
2) 年齢別人口の推移

平成22年の年齢別人口に比べて、平成27年は10代～30代までの若い世代の人数が増加している。

一方で、高齢者人口は平成22年と比べて減少している。

その要因としては、後楽二丁目地区は都心へ出やすく、周辺には大学や娯楽施設があり、若い世代にとっては住みやすい場所であるが、高齢者層にとって必要な施設が不足していると考えられる。

※参考：平成22年および平成27年の国勢調査より



※H22年からH27年までの5年間の加齢を加味して、H22年のグラフは右に5年分移動させて表示しています。

3) 昼夜間人口の推移

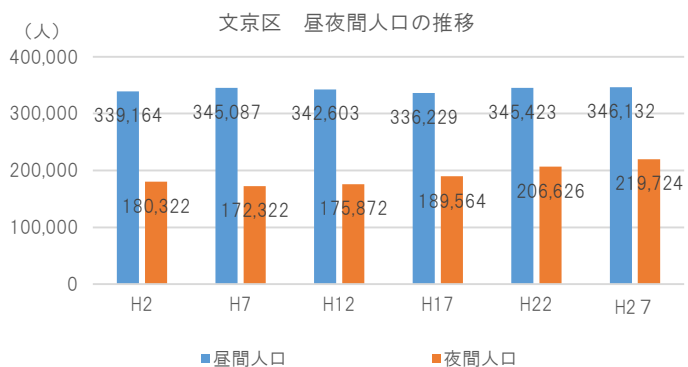
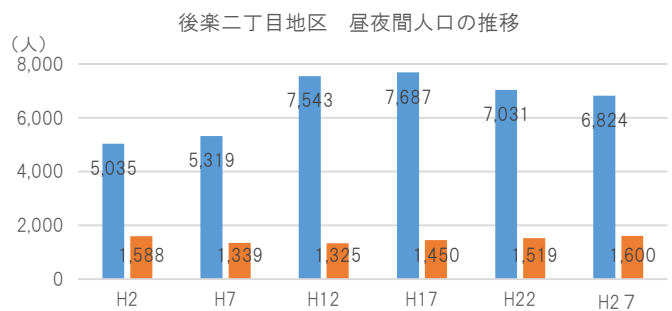
後楽二丁目地区の昼間人口は、平成2年から平成12年まで年々増加の傾向にあったが、平成17年以降やや減少傾向にある。

後楽二丁目地区と、文京区全体の昼夜間人口の割合を比べてみると、後楽二丁目地区は昼間人口の割合が多く、来街者が多く訪れる場所であると考えられる。

以上を踏まえると、後楽二丁目地区は来街者が訪れるまちとしてのポテンシャルがあり、後楽二丁目地区でまちづくりを進めることで、昼間人口の割合を増やすことに寄与すると考えられる。

夜間人口については、平成2年から平成27年まで大きな増減はない。

※参考：平成2年から平成27年の国勢調査より



4) 土地利用現況の変化

後楽二丁目地区は、文京区の南西の端、外堀通りと目白通りの交差点部に位置する。

目白通り、外堀通りなどの幹線道路沿いは、事務所や住・商併用建物などの商業用地の土地利用となっているが、地区の内側については独立住宅や集合住宅が位置する住宅用地と住居併用工場・作業所が位置する工業用地の土地利用となっている。

また、後楽二丁目地区の地区面積は約9.8ha、うち登記簿上敷地面積は約7.2ha、筆数は422筆となっている。

※参考：平成28年度版 文京区土地利用現況図

	官公庁施設
	公共用地
	教育文化施設
	厚生医療施設
	供給処理施設
	事務所建築物
	専用商業施設
	商業用地
	住商併用施設
	宿泊・遊興施設
	スポーツ・興行施設
	住宅用地
	独立住宅
	集合住宅
	工業用地
	専用工場
	住居併用工場
	倉庫・運搬関係施設
	屋外利用地・仮設建物
	公園・運動場等
	未利用地等
	道路
	鉄道・港湾等
	畑
	水面・河川・水路
	その他



5) 道路整備の状況の変化

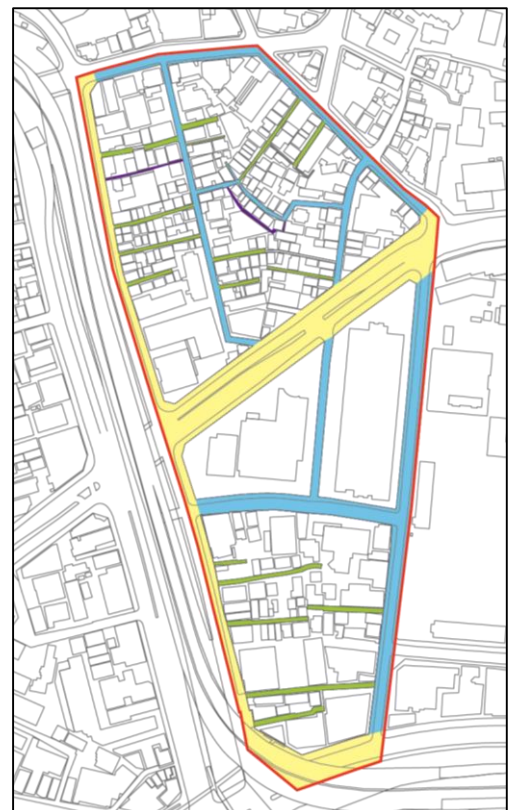
後楽二丁目地区周辺は幅員12m以上の都道及び区道に囲まれており、地区の中央部分に幅員30mの放射25号線が平成19年に開通している。

地区内各ブロックの内側には、区道および私道が通っているが、道路幅員が狭く、緊急車両の進入ができない等課題を抱えている。

※ 出典：国土地理院ウェブサイト

「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

	地区区域
	都道
	区道
	私道
	法定外通路



0-6 近年のまちの変化

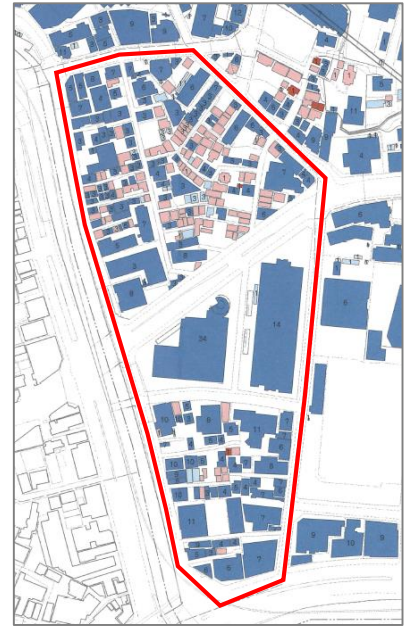
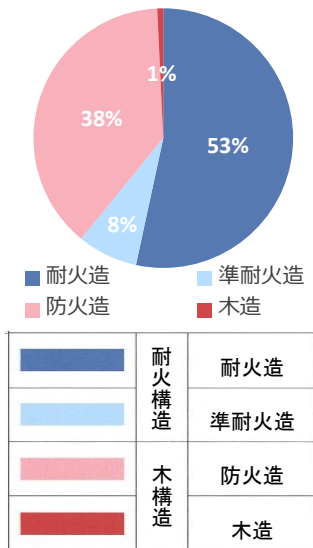
6) 耐火構造建物および木構造建物の分布と割合の変化

「後楽二丁目東地区(平成12年)」・「後楽二丁目西地区(平成22年)」の竣工により、平成17年と比べると、耐火構造の建物の割合は、耐火造・準耐火造合わせて、20%程度増加し、61%となっている。

一方で、「後楽二丁目南地区」および「後楽二丁目北・北西地区」の地区の内側については依然として木構造の建物が多いため、より一層の不燃化促進が必要である。

※参考:平成28年度版 文京区建物階数構造図

後楽二丁目地区
耐火構造・木構造建物割合(棟数)



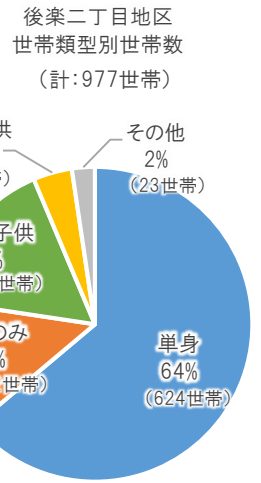
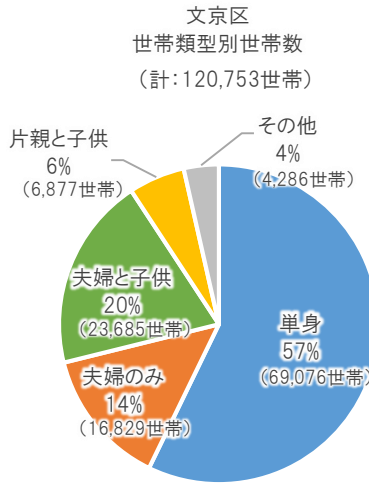
7) 世帯類型別世帯数

後楽二丁目地区の世帯類型別構成比は、「単身」「夫婦のみ」「夫婦と子供」「片親と子供」「その他」のいずれも、文京区全体とほぼ同等の割合となっている。

後楽二丁目地区・文京区全体ともに、平成17年時点では単身世帯数が50%程度であったが、単身世帯数は増加して、60%を占めている。

後楽二丁目地区の単身世帯のうち、高齢者単身世帯は15%を占めている。平成17年が11%であるため、後楽二丁目地区の高齢単身者が増加していることが分かる。

※参考:平成27年 国勢調査より



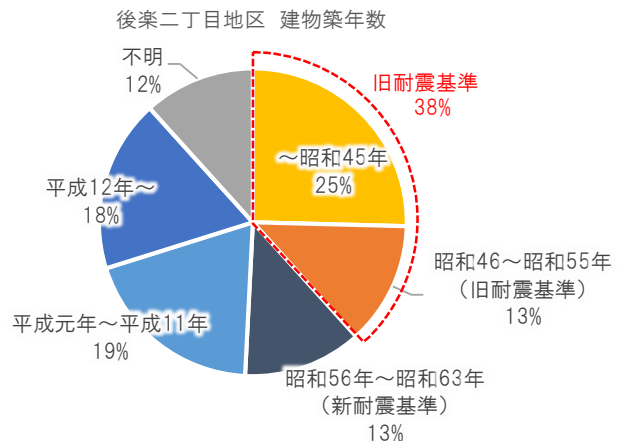
8) 建物築年数

旧耐震基準により建てられた建物が後楽二丁目地区全体の38%を占めている。平成17年では旧耐震基準の建物が約60%であったため、後楽二丁目地区全体として耐震化は進んでいるが、未だ地震発生時の倒壊リスクが残っている。

また、建物の耐用年数*1を超えて築50年以上経過した建物が25%あり、建物の老朽化が進んでいる。

*1…下記、国税庁のウェブサイトより 税制上の建物耐用年数
【事務所】軽量S造:22年、木造:24年、S造:38年、RC造:50年
【住宅】軽量S造:19年、木造:22年、S造:34年、RC造:47年

※参考:令和2年1月7日登記簿より



9) 都市計画道路、地区計画、市街地再開発事業の都市計画

○都市計画道路

- ・放射7号線
- ・放射25号線【牛天神～隆慶橋間 平成19年開通】
- ・放射25号線【隆慶橋～新宿区側 平成28年開通】

○地区計画

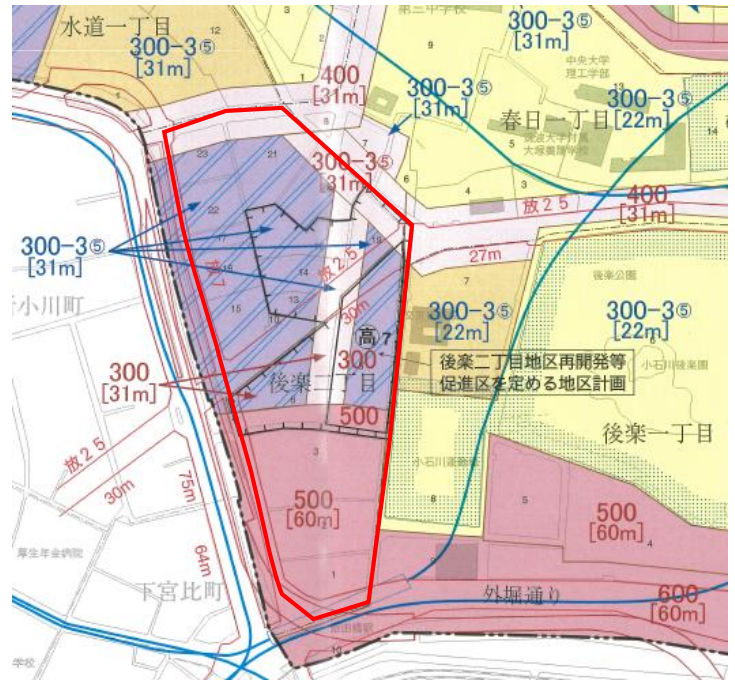
- ・再開発地区計画【平成4年都市計画決定】
- ・再開発地区計画
→地区計画(再開発等促進区)の法改正【平成14年】
- ・地区計画(再開発等促進区)の都市計画変更【平成16年】

○市街地再開発事業

- ・東地区【平成12年竣工】
- ・西地区【平成22年竣工】

○高度地区

- ・『文京区絶対高さ制限を定める高度地区』の都市計画決定【平成26年3月17日告示・施行】



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		
		特別用途地区	特別用途地区		第1種文教地区	
					第2種文教地区	
	特別工業地区					
	第4種中高層階住居専用地域					
	第2種風致地区					
風致地区	風致地区		第2種風致地区			
駐車場整備地区	駐車場整備地区		上野・浅草駐車場整備地区			
最低限度高度地区	最低限度高度地区		最低限度高度地区 7 m			
高度利用地区	高度利用地区		1 ~ 10 (絶対高さ制限は指定なし)			

地区計画等		茗荷谷駅前地区地区計画
		後楽二丁目地区再開発等促進区を定める地区計画
		春日・後楽駅前地区地区計画
都市施設		都市計画道路 放7:放射7号線 深2:環状2号線 補76:補助76号線
		都市計画公園
		都市高速鉄道 (地下鉄線) (地下鉄計画線)
<p>●容積率・高度地区・防火規制</p> <p>防火地域は赤数字、準防火地域は青数字。</p> <p>容積率: 300-3 [22m] 日影規制値 ⑤: 5-3 測定水平面: 第一種低層住居専用地域 1.5m 斜線型高さ制限 ④: 4-2.5 上記以外の用途地域 4.0m 絶対高さ制限(高度利用地区は除く) ③: 3-2</p>		
新たな防火規制		
<p>●路線式指定</p> <p>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 30m 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。</p>		

※参考:平成30年3月作成 文京区都市計画図

1 地区の特性と課題

1-1 地区の位置づけ

『都市づくりのグランドデザイン—東京の未来を創ろう—』(平成29年 東京都)

後楽二丁目地区は、「中枢広域拠点域」に位置しており、一部「国際ビジネス交流ゾーン」における「飯田橋」エリアに属している。

○中枢広域拠点域

高度な鉄道網、都市基盤が充実した区部中心部(おおむね環状七号線の内側の区域)であり、「交流・連携・挑戦の都市構造」を実現する広域拠点。

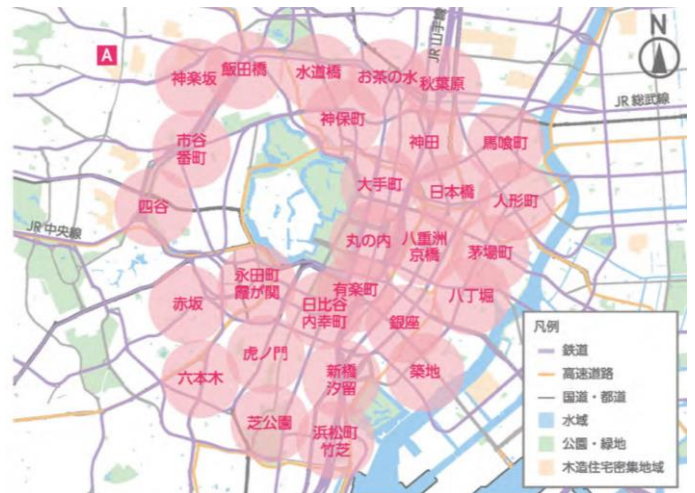
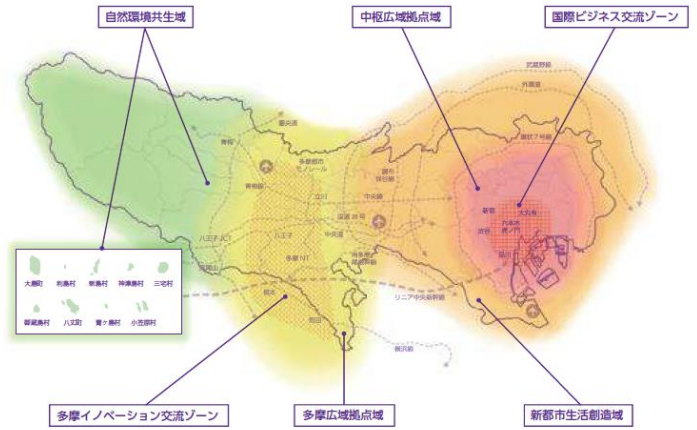
○国際ビジネス交流ゾーン

日本及び東京圏の経済成長をリードするエンジンの役割を担い、国際的な経済活動の中心地としての集積・魅力を伸ばすゾーン。

○「飯田橋」エリアの位置づけ

・業務、商業、宿泊、住宅、教育、医療施設などが集積し、駅改良や駅前広場などの整備による安全で快適な空間と、外濠をはじめとする歴史的資源や緑と調和した景観が形成され、魅力的な拠点が創出されています。

・風情のある坂や路地の街並みが保全され、落ち着いた住宅地の中に、個性的な店舗や飲食店が展開し、歴史や伝統が生かされた独自の文化を発信するまちが形成されています。



『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』(令和3年 東京都)

2040年代の都市像や将来像を実現するために、以下の8つの戦略が設定されている。

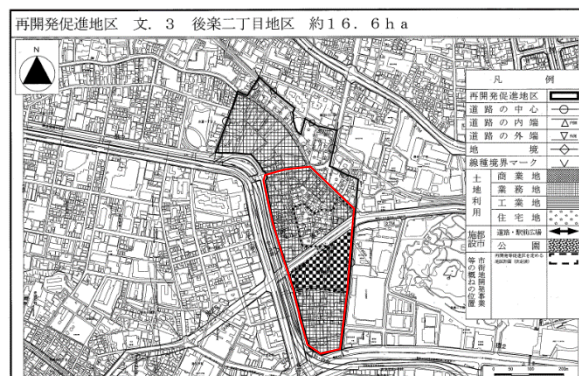
- ①持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成
- ②人・モノ・情報の自由自在な交流を実現
- ③災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築
- ④あらゆる人々の暮らしの場の提供
- ⑤利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出
- ⑥四季折々の美しい水を編み込んだ都市の構築
- ⑦芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出
- ⑧デジタル技術を生かした都市づくりの推進

また、新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性として、三密を回避し、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常への対応する、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚した強靱で持続可能な都市づくりを進めていくとされている。

なお、飯田橋地域の将来像は、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とされている。

『都市再開発の方針』(令和3年 東京都)

「文.3 後楽二丁目地区」として右図の範囲で2号地区(促進地区)が定められており、良好な居住環境に整備、改善し、土地の有効利用を図るとともに、地域の活性化と災害に強いまちづくりを進めることが、地区の再開発、整備等の主たる目標として定められている。



『後楽二丁目地区地区計画』(平成4年 東京都)

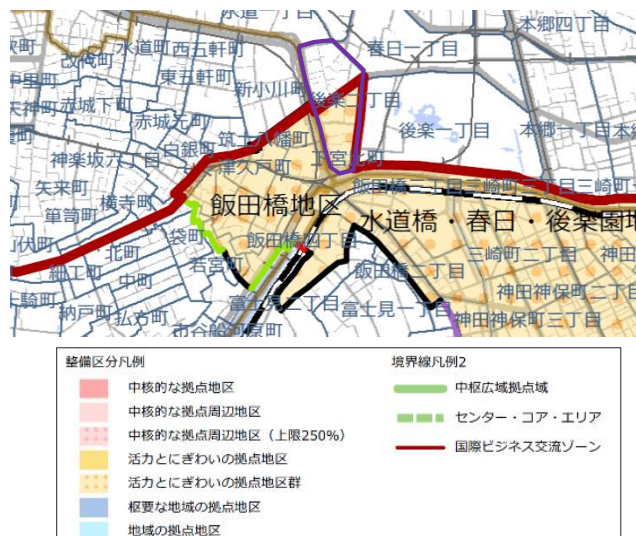
「業務機能を中心として住宅・商業施設等を複合的に導入し、積極的な土地の高度利用と質の高い都市空間の形成を図るとともに、周辺環境及びまちなみとの調和に配慮し、地盤面から一定レベル以上に都市型住宅とオープンスペース等地域アメニティ施設とをまとめて立体的に誘導し、良好な定住環境の整備を行う」と目標に定められている。
また、右図のように主要な公共施設や地区施設が定められているが、区画道路4号と緑地が未整備となっている。



『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針』(令和2年12月改定 東京都)

後楽二丁目地区の一部は、「活力とにぎわいの拠点地区群」と「国際ビジネス交流ゾーン」に位置している。

- ・地域の活力やにぎわいを生み出す機能集積を誘導
- ・生活や就業の場として、地域における拠点性を高めていく
- ・業務統括拠点などが高度に集積した拠点の充実
- ・国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入
- ・豊かな都市環境の整備や、交通結節機能の更なる強化



1 地区の特性と課題

1-1 地区の位置づけ

『文京区都市マスタープラン』(平成23年 文京区)

後楽二丁目地区は、「都心地域」に位置づけられ、「商業・業務機能が多く集積し賑わいと活力のある、中層から高層の複合市街地を基本としたまち」という将来像が定められている。特に、後楽周辺のまちづくりでは、以下のような方針が示されている。

- 後楽は、小石川後楽園や小石川運動場周辺を除き、土地の高度利用を進める地区として、高層を中心とした都心複合市街地を形成します。
- 後楽二丁目は、市街地再開発事業により地区施設や建築物などを整備してきました。今後とも、建築物の耐震化・不燃化を進めるなど、千代田区や新宿区と隣接した地域特性などにも配慮し、後楽二丁目地区のまちづくりを進めるための整備指針などを踏まえながら、都心地域にふさわしい良好な市街地を形成します。



『文京区景観計画』(平成28年 文京区)

後楽二丁目地区は以下のような景観形成基準に該当している。

- [一般基準]
 - ・地域の個性が感じられる景観をつくる
 - ・調和のとれた景観をつくる
 - ・歩いていて心地良い景観をつくる
- [景観特性基準]
 - 幹線道路等基準
 - ・軸としての景観にふさわしい秩序ある沿道景観をつくる
 - 拠点基準※
 - ・それぞれの拠点にふさわしい賑わいのある景観をつくる
- [地区限定基準]
 - 神田川景観基本軸基準
 - ・水と緑の一体感が連続して感じられる河川景観の形成
 - ・緑豊かな川沿いの歩行者空間の創出
 - ・神田川と川沿いの地域が調和した景観の形成
 - 文化財庭園等景観形成特別地区基準
 - ・庭園内からの眺望を阻害しない周辺景観の誘導
 - ・屋外広告物の規制による景観保全



※ 後楽二丁目地区は『文京区都市マスタープラン』では拠点として位置づけられていないが、『都市づくりのグランドデザイン』では「中枢広域拠点域」として位置づけられているため、景観形成基準のうち、拠点基準も考慮する

『文京区バリアフリー基本構想』(平成28年 文京区)

建築物に係る配慮事項として以下のように定められている。

[建築物の移動等円滑化](抜粋)

- ・道路と建築物の連続性に配慮し、段差を解消するとともに、歩道上から出入口、建物内の案内施設まで連続した視覚障害者誘導ブロックを設置する。
- ・病院など順番待ちのある施設では、呼出受信機を導入し、音声と文字情報で案内するなど聴覚障害者や視覚障害者に対応した呼び出し方法に配慮する。
- ・コミュニケーション支援ボードや筆談用具を設け、設置を示す案内を表示する。

また、後楽二丁目が位置する都心地域においては以下のような基本方針が定められている。

- 駅周辺における利便性・安全性の高いバリアフリー化
- 安全かつ快適な歩行空間のバリアフリー化
- 自転車利用のルール徹底など心のバリアフリー

『文京区地域防災計画』(平成30年度修正 文京区)

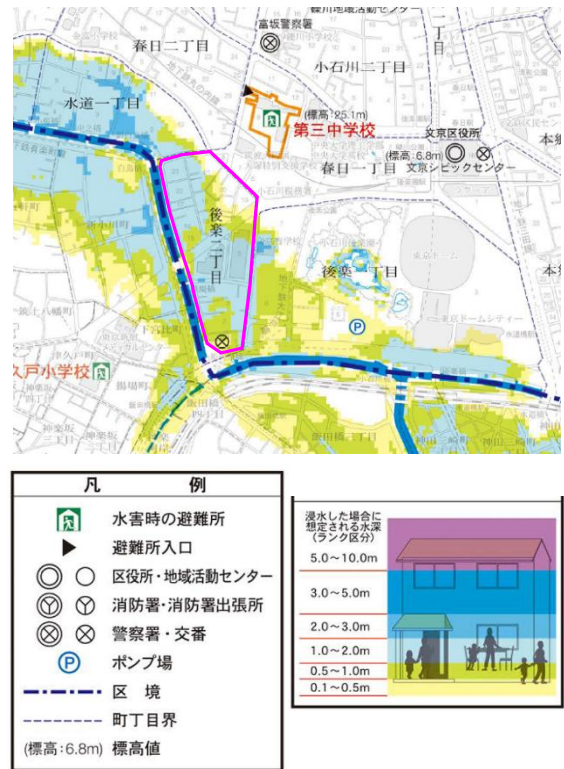
地震に強い防災まちづくりとして、都市の防災性を向上させ、地震による被害を最小限にとどめるため、ハード・ソフト両面にわたる総合的な防災対策を推進し、地震災害に強いまちの形成を図ることとされ、良好な市街地環境の形成、木造住宅密集地域の環境改善、延焼遮断帯の整備、自発的な防災活動、安心・安全かつ円滑な交通ネットワークの整備などによって、防災まちづくりの推進が目指されている。

また、風水害に強い防災まちづくりとして、治水機能を高め都市型水害に強い都市構造を構築していくことが必要であり、更に、区民防災組織の育成、警報発表時の適切な避難誘導等、ハード・ソフト両面にわたる総合的な風水害対策を推進するとされている。

文京区防災地図(令和元年6月版)



神田川洪水ハザードマップ・
高潮ハザードマップ(令和3年3月版)



1-1 地区の位置づけ

『第三次「文の京」住宅マスタープラン』(平成16年 文京区)

文京区の住宅政策を取り巻く様々な環境の変化に対応するため、以下の基本方針が定められている。

- 様々な世帯がすこやかに暮らせるまち
～子育て世帯、高齢者等が安心してすこやかに暮らせる住宅・住環境づくりを推進する～
- 安心して住み続けられるまち
～区民との協働、まちづくりとの運動による良質な住宅・良好な住環境づくりを推進する～
- 快適な住生活・住文化を育むまち
～多様なライフスタイルに応じた魅力ある住宅・住環境づくりを推進する～

『文京区みどりの基本計画』(令和2年 文京区)

計画の基本理念は、平成11年策定『文京区緑の基本計画』と同様に、「人々が手を携え、自然の母体であるみどりを愛し、守り、育みます。そして、豊かな歴史・文化とともに未来の子どもたちに伝えます。」である。『文京区みどりの基本計画』では、今後10年間の取組方針を記載し、区民、事業者、区が柔軟に様々な役割を担うことで課題を解決し、社会のみどりを取り巻く動向に的確に対応しながら、みどり豊かな未来を築いていくための道筋が示されている。10年間の取組方針としては以下の通りである。

- まちなかのみどりを生み出し育むことで、みどりあふれるまちなみをつくりだしていきます。
- みんなが利用しやすい拠点となるみどりづくりを進めていきます。
- 歴史的・文化的なみどりを適切な形で継承していきます。
- 人や生きものの暮らしを支えるみどりのネットワークの形成を図ります。
- 様々な主体の連携の活性化を図ります。

『文京区環境基本計画』(平成29年 文京区)

文京区の環境における特性といえる「歴史・文化」、「水」、「緑」を軸として、「ひと(区民など)」が、環境共生都市として誇れる「文の京」を未来につなげていくまちが目指されており、以下のような基本目標が示されている。

- 未来へつなぐ脱炭素のまち～CO2削減で地球温暖化防止～【低炭素】
- 資源を有効利用し、ごみの減量に取り組むまち【資源循環】
- 健康で快適に暮らせる安全・安心なまち【快適・安全】
- 自然とともに暮らし、歴史・文化の息吹を大切に受け継ぐまち【自然共生・歴史・文化】
- みんなが一体となって環境を守り、育てるまち【連携・基盤づくり】

1-2 関連計画

『飯田橋駅周辺基盤再整備構想』(令和2年 飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会)

飯田橋駅周辺は、千代田区・新宿区及び文京区の区境に位置し、鉄道5路線が結節し、幹線道路3路線が交差する交通の要衝である一方、都市基盤は混雑して分かりにくく、バリアフリー動線にも課題がある。

また、駅周辺においては、まちづくりの検討が複数の地区で進められている。

こうした状況を踏まえ、長期的かつ広域的な視点で、都市基盤の充実・強化などの方向性を定め、市街地再開発事業などの具体的なまちづくりと連携した取組を計画的に進めていく必要がある。まちづくりの目標としては下記3つが定められている。

- “地域らしさを育て、活力とにぎわいを呼び込む”まちづくり
- “つながりを強化する”まちづくり
- “安心・安全で潤いのある”まちづくり

『新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性(論点整理)』(令和2年 国土交通省都市局)

都市の持つ集積のメリットは活かしつつ、「三つの密」の回避、感染拡大防止と経済活動の両立を図る新しいまちづくりが必要。

- 働く場と居住の場の融合に対応したまちづくりを進め、都市の魅力や国際競争力を高めることが重要。
- 交通についても、まちづくりと一体となった総合的な戦略を持って構築していくことが重要。
- 柔軟性、冗長性を備えたまちづくりを進めることが重要。
- 様々なオープンスペースを柔軟に活用しつつ、ネットワークを形成することでウォークアブルな空間を充実させることが重要。
- 平時・災害時ともに過密を避けるよう人の行動を誘導することが重要。

1 地区の特性と課題

1-3 周辺地区の特性

- ・飯田橋駅から九段下駅にかけて業務機能が集積している。
- ・後楽二丁目地区から北側には住宅が多く立地している。
- ・神楽坂の風情ある賑わいや、東京ドームシティなどの娯楽施設の賑わいがある。
- ・東京ドームシティや小石川運動場など、周辺にスポーツ施設が多い。
- ・大学、特別支援学校、盲学校および幼稚園などの教育施設が近接している。
- ・周辺に医療施設が多く立地しており、小石川後楽園は避難場所に指定されている。
- ・国の特別史跡および特別名勝である小石川後楽園と近接している。



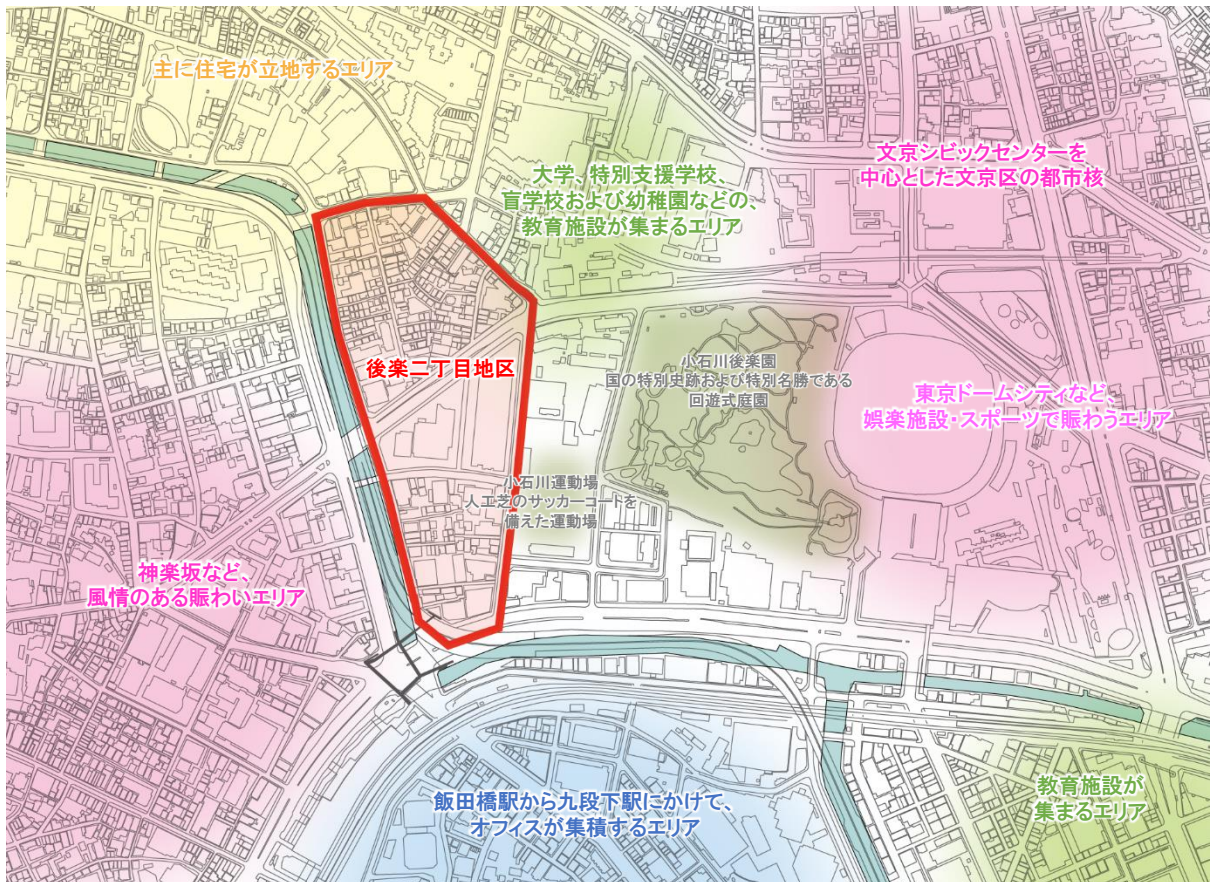
(文京区ホームページより引用)



(提供:株式会社東京ドーム)



(提供:公益財団法人東京都公園協会)



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

1-4 地区の課題整理

『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』(平成17年3月)では下記のような課題が示されている。

【テーマ】	【課題】
<p>街の機能 (土地利用/住宅住環境)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 日常生活の買い物に不便を感じている住民の意見が多い。スーパー等の生活支援機能の充実を図っていく必要がある。 <input type="checkbox"/> 平日と比べ休日に人が少ない状況にあることから、人口の定住化を促進するなど、人の活動のバランスの取れた街づくりを進めていく必要がある。
<p>道路・歩行者ネットワーク (道路・交通ネットワーク)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 歩車分離の推進や幅員の狭い道路の解消を図っていく必要がある。 <input type="checkbox"/> 放射25号線の開通に伴う不便(環境、南北の分断)を危惧する住民意見があることから、放射25号線の整備内容の十分な情報提供と対策の要否の検討を行う必要がある。 <input type="checkbox"/> 飯田橋交差点を含む飯田橋駅までのアクセスについて、混雑や段差の解消などの課題を掲げる住民意見が多く、改善を図っていく必要がある。 <input type="checkbox"/> 周辺地域に繋がる道路についても安全性の強化が必要である。
<p>景観・環境づくり (景観形成/水と緑)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 公園や広場などオープンスペースの整備や緑化の推進を望む住民意見は多く、良好な環境づくりを進めていく必要がある。 <input type="checkbox"/> 全体として調和や統一感のある景観形成を意識した街づくりを進めていく必要がある。 <input type="checkbox"/> 飯田橋歩道橋や首都高速道路の景観の配慮も望まれている。
<p>防災 (防災街づくり)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 地区内には老朽建物が多い。また、道路が狭い箇所も多く、救助活動、消火活動が困難となることが予想される。 <input type="checkbox"/> 当地区は広域避難所である後楽園一帯に隣接していることから、建物の不燃化・耐震化、オープンスペースの整備、狹隘道路の改善を進め、防災性の高い市街地形成を図る。 <input type="checkbox"/> 神田川の治水対策を進める必要がある。
<p>コミュニティ街の運営・PR (実現化の方策)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 道路整備や再開発事業に伴って、地区の人々の入れ替わりが生じており、コミュニティの維持に努めていく必要がある。 <input type="checkbox"/> 文京区全体の中でも理解が得られるようなまちづくりを進める必要がある。

西地区・東地区の再開発事業や放射25号線の開通などにより一定程度の課題解消が図られている。一方で、近年のまちの変化を踏まえ、後楽二丁目地区全体として下記の新たな課題へも対応する必要がある。

【これまでの成果と、近年のまちの変化を踏まえた新たな課題】

＜成果＞

再開発事業により、良質な住宅やスーパー等が整備され、地区の中心部でまちの機能が強化された。また、オフィスや住宅等の複合用途により、地区内の人口が増加した。

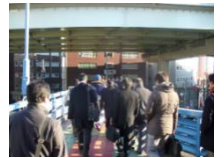


＜課題＞

- 放射25号線の開通により、地区の賑わいの連続性が希薄となっている。
- 北・北西地区及び南地区では空き地や空き家など、低未利用の土地が増えており、まちの機能更新が進んでいない。
- 時代の変遷に伴う高齢化などの人口構造の変化や、新型コロナ危機を契機として、地区に求められる機能が多様化してきている。

＜成果＞

再開発事業や、放射25号線の開通により、地区の中心部では歩行空間が拡充されるなど、道路・交通ネットワークが改良された。個別建替えにより、一部の狭隘道路で拡幅が行われた。



＜課題＞

- 飯田橋交差点横断歩道橋が、バリアフリー化されておらず、朝・夕方の時間帯や雨天時などには歩行者で飽和していることから、歩道橋の機能強化が求められる。
- 目白通りの歩車道境界に段差がある等、安全な歩行空間・自転車通行空間が確保されていないところがある。

＜成果＞

再開発事業により、地区の中心部でオープンスペース(広場等)が整備され、良好な環境づくりを推し進めた。



＜課題＞

- 地域の日常の憩い空間であり、かつ三密の回避や災害時に逃げ込める場所として、まとまった広場空間や、緑化空間の整備が求められる。
- 東地区・西地区の再開発で整備された広場空間や緑化空間と連携が求められる。

＜成果＞

再開発事業により、地区の中心部で木造密集市街地や狭隘道路が解消され、建物の耐震化によって防災性の高い市街地が形成された。



＜課題＞

- 地震や洪水のときに、垂直レベルも考慮した逃げ込める避難場所が不足している。
- 過密とならないよう分散して避難できる空間が求められる。
- 北・北西地区及び南地区では木造建築物が密集し、築年数の古い建築物が残っており、火災リスクが高い。
- 狭隘な道路が残っていることから、緊急車両の進入が困難なエリアがある。
特に、北・北西地区では緊急車両が通行できる、地区の自動車骨格動線の整備が求められる。

＜成果＞

再開発事業によって整備されたオープンスペースなどを活用して、防災訓練などの町会活動が行われ、地区内のコミュニティ維持が図られている。



＜課題＞

- 地区内の多世代が安心して生活できるコミュニティの形成や地域の魅力の更なる発信が求められる。
- 地区内に整備されたオープンスペース等を維持していくための、地域としての協力体制が求められる。

2) 今回のアンケート

令和元年12月に後楽二丁目地区街づくり連絡協議会より文京区へ提出された『後楽二丁目地区まちづくり整備指針 改定版(地元案)』を受け、文京区にてまちづくりの方針や手法について検討を行い、『後楽二丁目地区まちづくり整備指針(素案)』として作成した内容について、以下のようにアンケート調査を実施した。

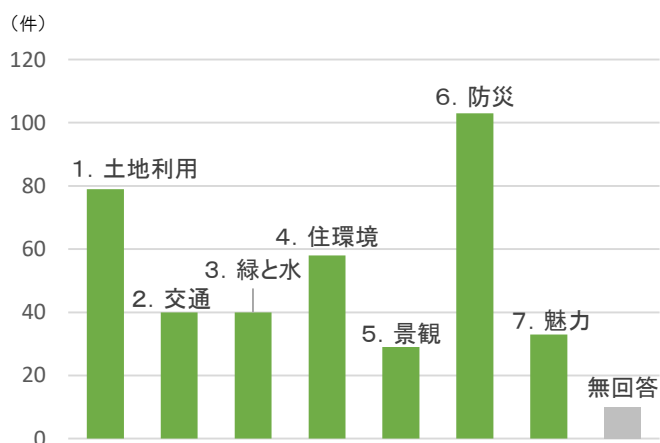
■アンケート調査の概要

調査対象	調査時期	配布数	回収数	回収率
後楽二丁目地区に、 土地・建物を 所有する権利者	令和3年3月	548件	141件	26%

※土地と建物の両方所有している権利者はいずれか一方に配布しています。
※同一住所で親族と思われる権利者は代表者のみに配布しています。
※郵送して宛先不明の場合は配布数から除外しています。

■主な質問内容および調査結果-1

目標1～7に掲げている内容について、権利者が特に望む項目を確認した。(複数回答可)



→「防災まちづくり」を重視する意見が比較的多い。

1 地区の特性と課題

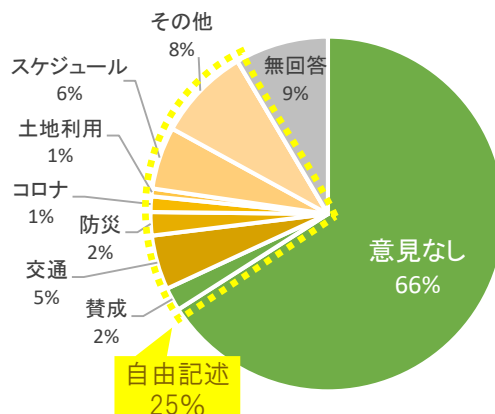
1-5 アンケート

■主な質問内容および調査結果-2

これまでの成果と、近年のまちの変化を踏まえた新たな課題を整理しています。この内容について、どのように思いますか。

<主な意見>

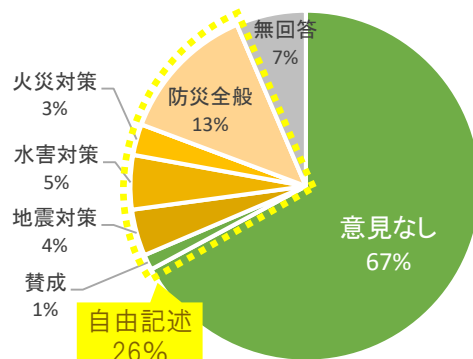
- ・飯田橋駅からの人の流れをスムーズにしてほしい。
- ・まちの整備を早く進めてほしい。
- ・潤いのある場所をつくってほしい。
- ・新型コロナウイルス感染拡大への対応も重要である。



目標6「防災まちづくり」について、水害や感染症を考慮した内容を追加しました。この内容について、どのように思いますか。

<主な意見>

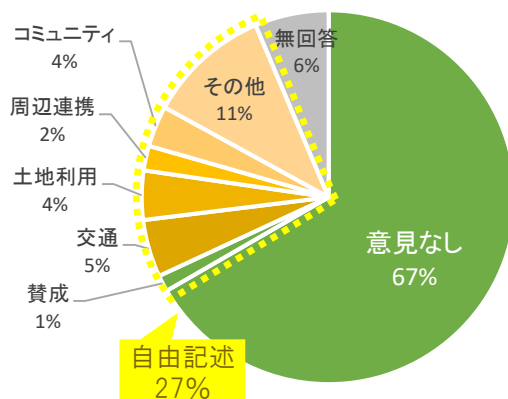
- ・水害対策や地球温暖化対策、感染症対策は重要。
- ・不燃化や耐震化が急務である。
- ・防災備蓄も重要。
- ・高齢者や障がい者への配慮も必要。



目標7「魅力を生かすまちづくり」について、エリアマネジメントなどの内容を追加しました。この内容について、どのように思いますか。

<主な意見>

- ・飯田橋交差点横断歩道橋などの整備と併せた魅力のあるまちづくりを望む。
- ・イベント開催が可能な広場などが必要。
- ・新旧住民とオフィス利用者の良好なコミュニティを期待する。
- ・地元の情報の受信と発信が必要。

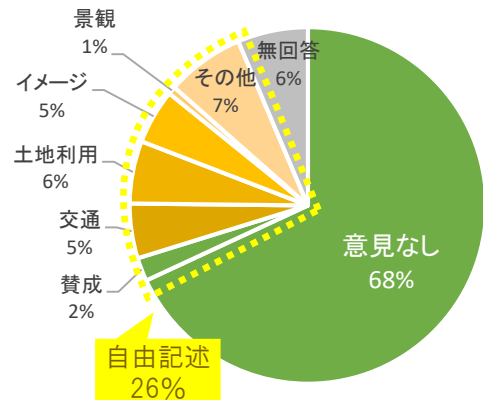


■ 主な質問内容および調査結果-3

地区全体の将来イメージとして、「後楽二丁目地区全体での相互連携による賑わい形成と防災対応力の強化」を掲げています。この内容について、どのように思いますか。

< 主な意見 >

- ・歩道橋を上手く使って、周辺エリアとつなげるようにしてほしい。
- ・オフィスワーカーだけでなく、若い人や住民など、幅広い年代の人々が利用できる施設がほしい。
- ・子ども達が自慢できるまちであってほしい。
- ・休日に人が集まるまちであってほしい。



その他、整備指針の内容に対してご意見がありましたら、ご自由に記述してください。

< 主な意見 >

- ・後楽二丁目地区全体で、バランスのとれたまちづくりを願う。
- ・小石川後樂園や東京ドームシティなどへ波及するまちづくりを期待している。
- ・他区に負けない魅力的なまちづくりが望ましい。
- ・北・北西地区および南地区の再開発が、一日でも早く実現することを願っている。
- ・文京区の玄関口として、鉄道や道路などの交通のメリットを生かしたまちづくりを願う。
- ・飯田橋駅までのアクセスが重要だと思う。
- ・諏訪神社に人が集まり、安らぎと賑わいのある空間を望む。
- ・町内の人口増加を希望している。
- ・近隣の付き合いや、コミュニケーションの強化を望んでいる。

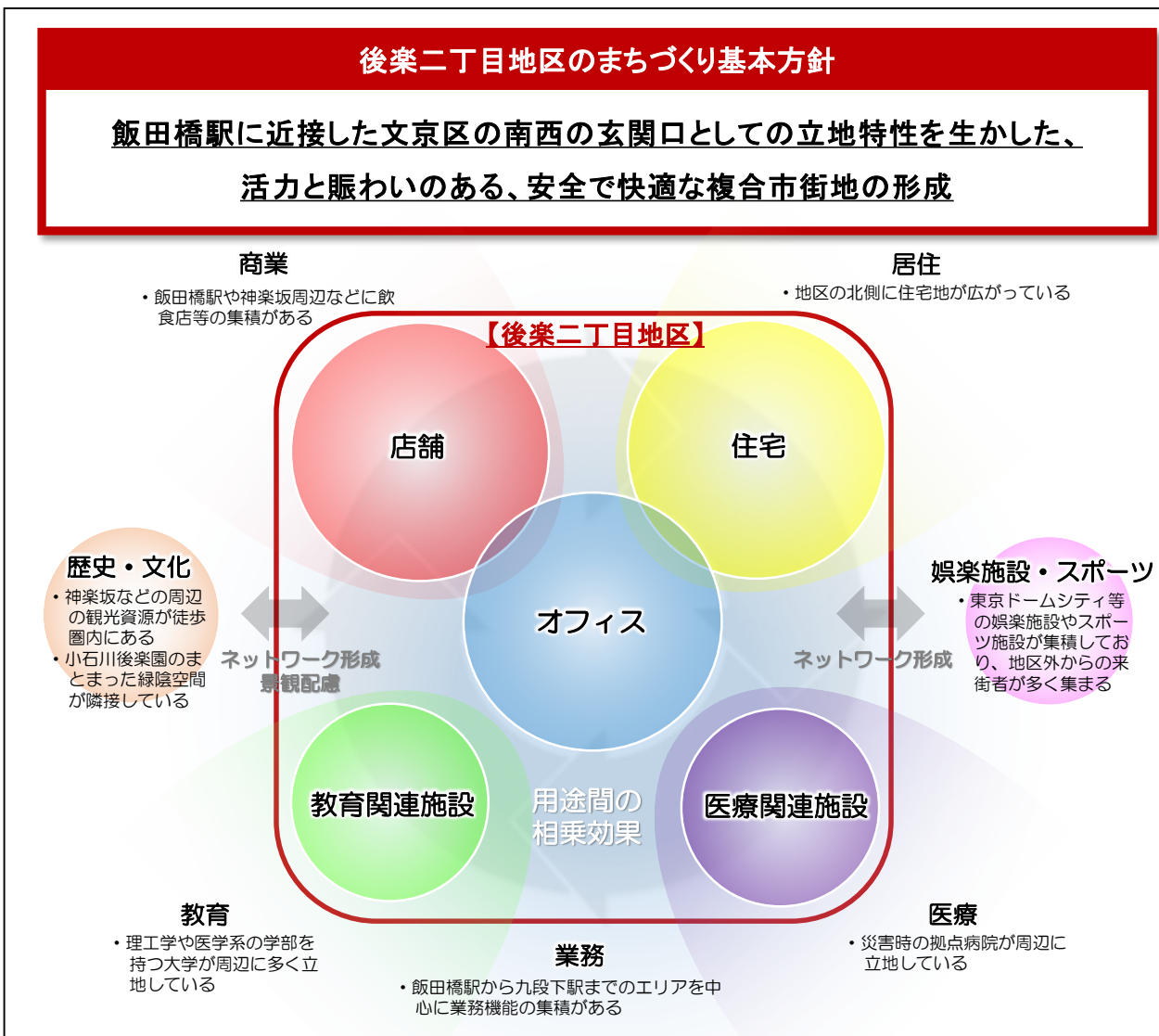
※意見に関しては、回答用紙に記載された内容を、一部要約して記載しています。

2 まちづくり基本方針および目標

前章の「1.地区の特性と課題」で示した、後楽二丁目地区に関する上位計画での新たな位置づけや、近年のまちの変化を踏まえた新たな課題を考慮すると、『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』（平成17年3月）で設定された以下の目標を見直す必要がある。

そのため、以下のようにまちづくりの目標を再設定し、後楽二丁目地区全体のまちづくり基本方針を定める。

【テーマ】	【目標】
街の機能 (土地利用/住宅住環境)	目標1: 人の活動のバランスの取れた街をつくとともに、地域全体で必要となる生活支援機能の適正配置の考え方を検討・共有する
道路・歩行者ネットワーク (道路・交通ネットワーク)	目標2: 地域の連携を高める道路・歩行者ネットワークの整備
景観・環境づくり (景観形成/水と緑)	目標3: 地域全体で協調するとともに、周辺とも調和のとれた景観形成と良好な環境づくりを目指す
防災 (防災街づくり)	目標4: 防災性を高めて災害に強い安全な街をつくる
コミュニティ街の運営・PR (実現化の方策)	目標5: コミュニティを維持し、継続的に街を運営・PRするための体制をつくる



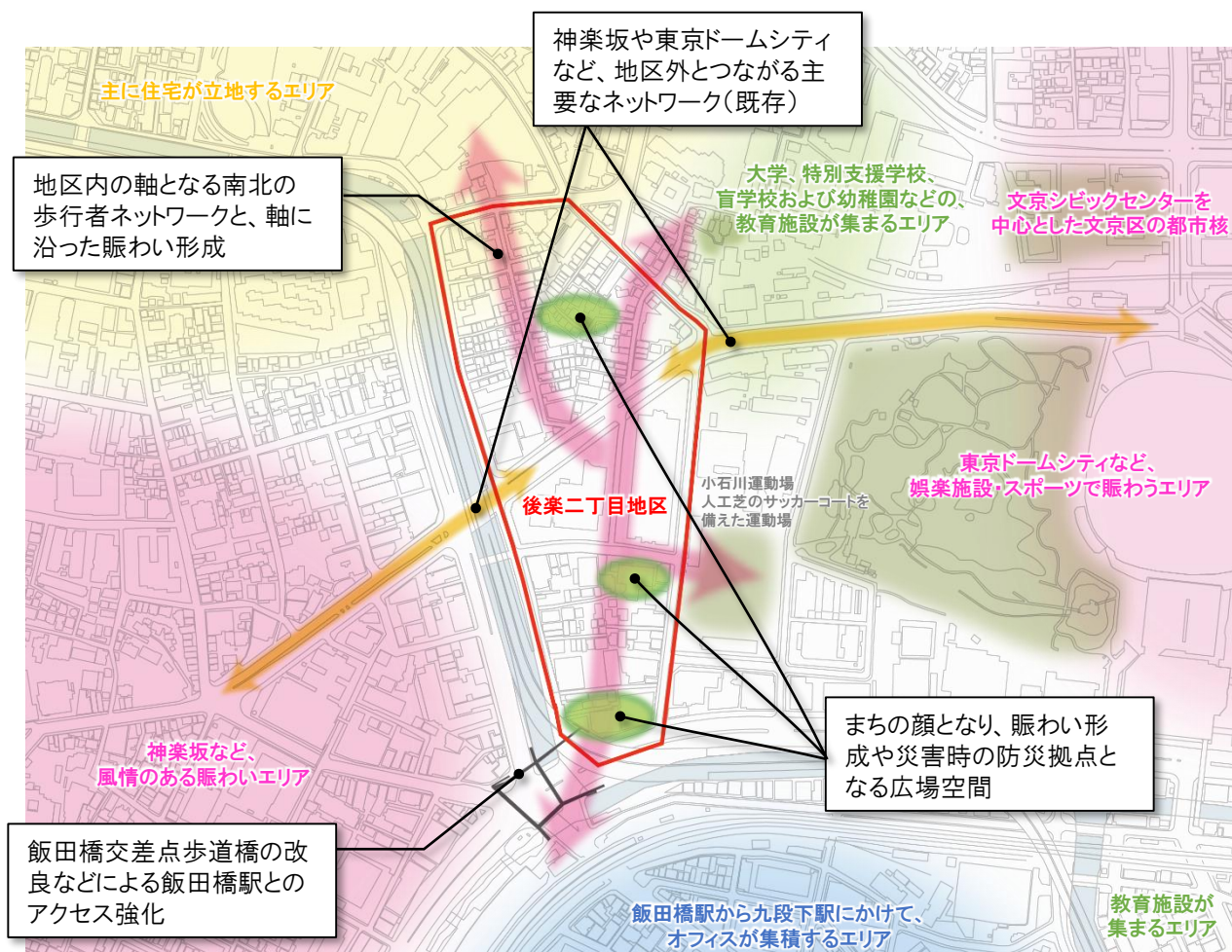
【新たなまちづくりの目標※】

目標1 土地利用	業務、商業および住宅を主とした用途の複合化
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
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
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
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
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
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

※『文京区都市マスタープラン』(平成23年 文京区)における部門別の方針とカテゴリを合わせています。



【まちづくり基本方針における主な事項】



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

2 まちづくり基本方針および目標

前項で示したまちづくりの目標ごとに、後楽二丁目地区のまちづくり基本方針を実現するための具体的な整備方針を以下のように定める。

なお、『文京区都市計画マスタープラン』（平成23年 文京区）で示される、部門別の方針とも対応した整備方針としている。

【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、商業およ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。

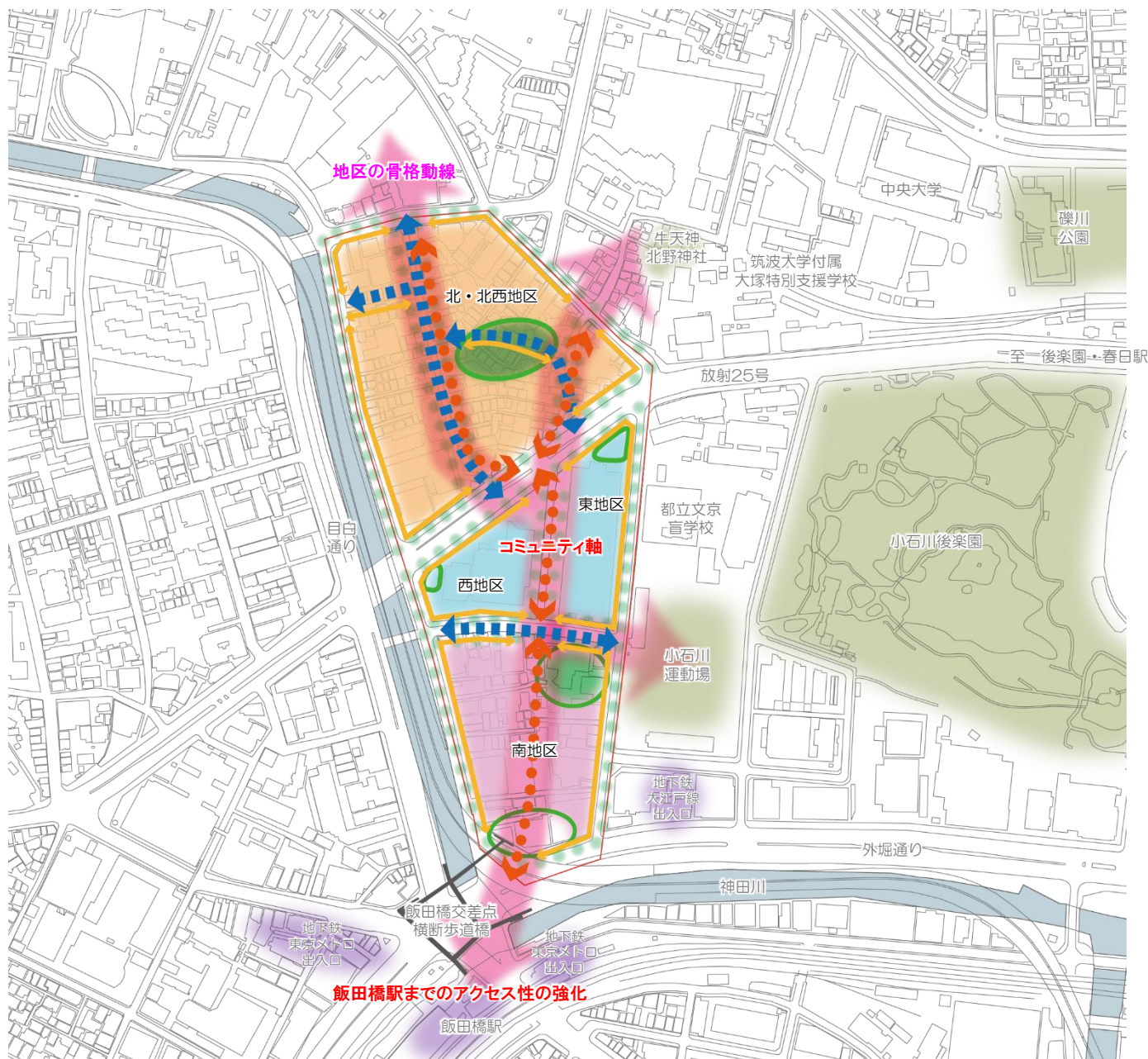
目標6 防災まちづくり：建物の不燃化・耐震化や、災害対応力の強化

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。

【後楽二丁目地区におけるまちづくりのコンセプトを示す方針図】



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

<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

<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

※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。

3 目標実現のための整備方針

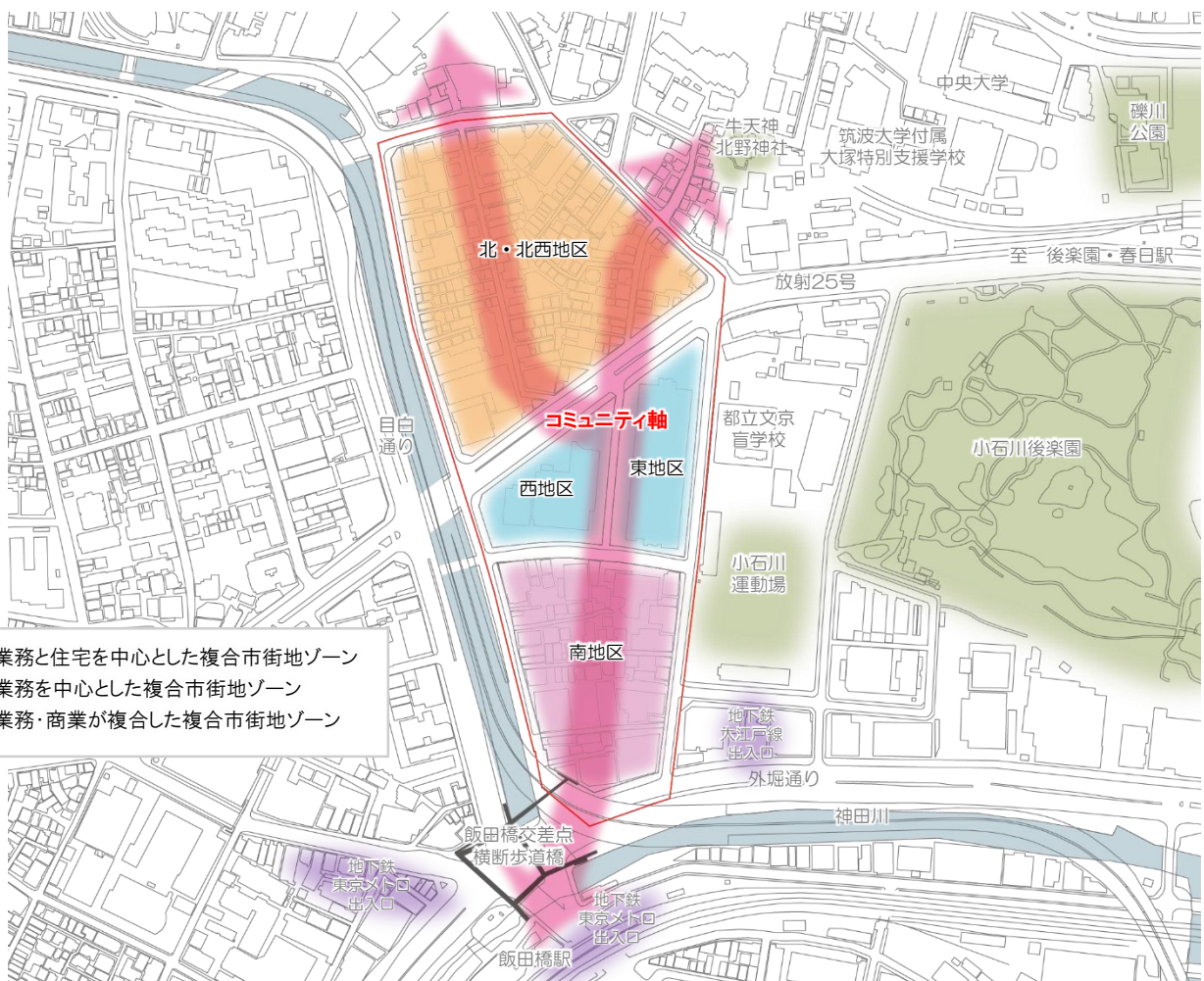
3-1 土地利用

業務、商業およ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。

- ◆南地区においては、文京区の南西の玄関口として、地区の顔となる賑わい施設を整備し、複合用途による地区内外の交流を育むまちづくりを目指す。
- ◆生活支援施設(商業施設、スーパー、保育所、高齢者関連施設、医療関連施設など)や、ビジネス支援施設(会議室、起業支援施設、情報発信施設、教育施設など)を、需要を確認したうえで地区全体に適正に配置する。
- ◆飯田橋駅に近い、南地区、西地区および東地区においては、交通利便性の高さを生かして業務機能を集積させ、ゆとり空間を備えた良質なオフィス環境の創出を目指す。
- ◆北・北西地区においては、住宅やオフィスを主としながら、店舗など多様な用途によって活気あるまちづくりを目指す。
- ◆これらにより、各地区で様々なニーズに対応できるよう機能を分担しつつ、地区全体での連携を図り、地区をつなげる賑わいの連続性(コミュニティ軸)を創出すると共に、周辺施設との連携を目指す。
- ◆飯田橋駅に近接した立地特性を生かし、歩道橋の機能強化や駅と一体となった魅力ある空間の整備を目指す。



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

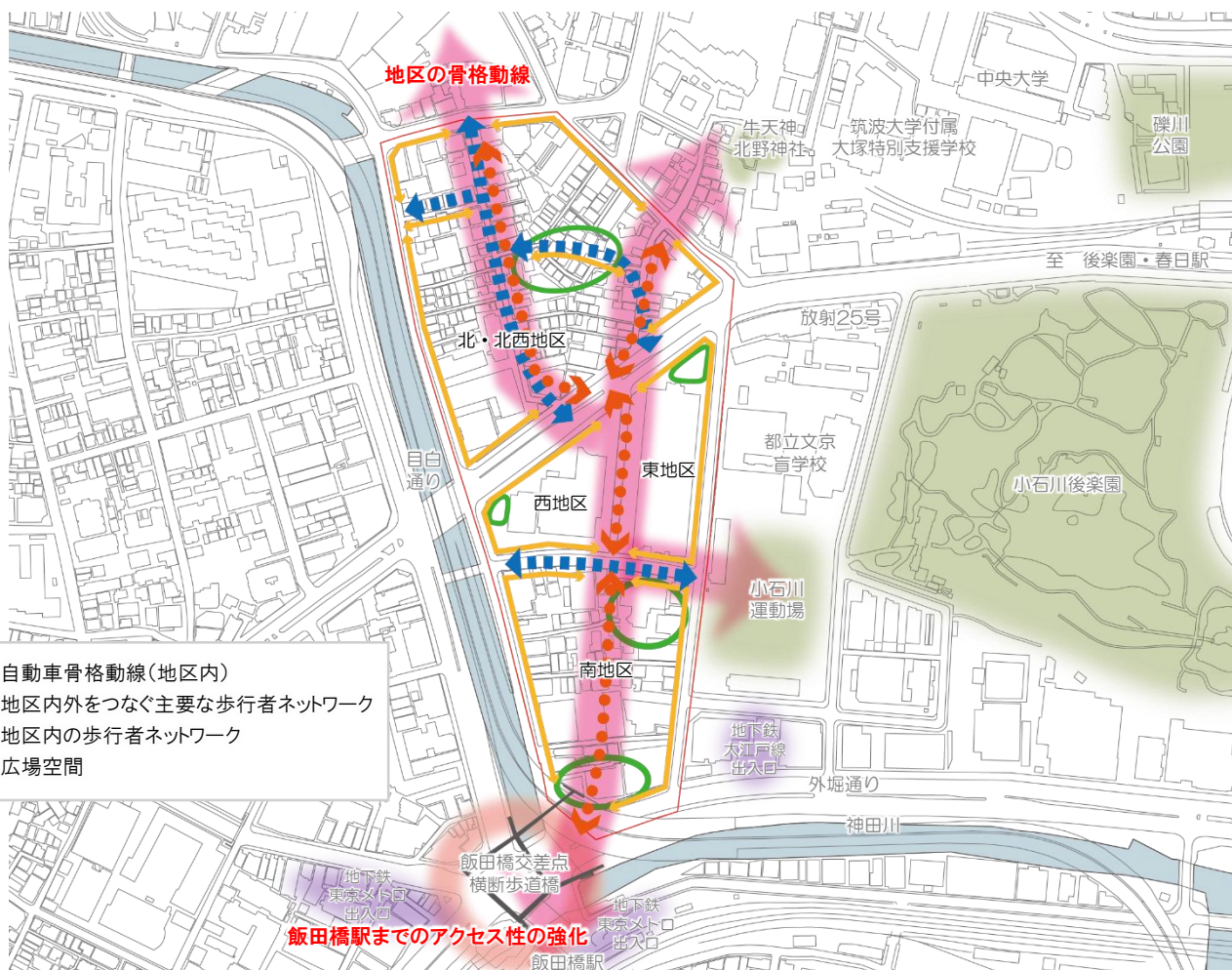
3-2 道路・交通ネットワーク

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。

- ◆『飯田橋駅周辺基盤再整備構想』(2020年9月)に基づき、市街地再開発事業などと合わせた、飯田橋駅（JR線、東京メトロ3線及び都営大江戸線）や飯田橋交差点横断歩道橋から南地区へスムーズに接続するための改良を行うなど、飯田橋駅へのアクセス性を強化する。
- ◆各地区の外周部には、歩道状空地や壁面後退によって歩行空間を拡張するとともに、既存の歩道の段差を解消するなど、地区内の安全で快適な歩行者ネットワークを整備する。
- ◆主要な歩行者ネットワークに面してまとまった広場空間を配置し、歩行者の滞留空間を確保する。また、地区外周部のポケットパークや、町会イベントで活用するなどにより様々な人が交流できる広場等を適切に配置する。
- ◆北・北西地区においては、狭隘な道路等を解消し、外周の幹線道路と地区内をつなぐ円滑な自動車骨格動線を整備する。
- ◆地区全体に対して南北方向の軸となる歩行空間を創出し、安全に地区内外を移動可能な主要な歩行者ネットワーク(地区の骨格動線)を形成する。
- ◆適切な駐車場・駐輪場計画とすることで、不法駐車・駐輪がなく、自転車が利用し易い交通環境の実現を目指す。



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

3 目標実現のための整備方針

3-3 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、面的に緑が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。

- ◆地区内のまとまった広場空間では、積極的な緑化を行い、憩いのある緑地空間を整備すると共に、周辺と連携しながら多様な活用が可能なオープンスペースを整備する。
- ◆各地区で、植栽などによる地表面の緑化を推進するとともに、屋上緑化や壁面緑化など建物の工夫により、地区全体の緑化を図る。
- ◆地区外周の道路や地区内の主要なネットワークに沿って、高木の植栽などによって連続的な緑化を行う。
- ◆神田川に対して建物の背を向けず、水と緑の一体感を連続して感じられ、地区内にはうるおい空間を創出する。
- ◆緑と水のネットワーク軸(※)に沿って、街路樹やオープンスペースを配置する。
- ◆地球温暖化に配慮したまちづくりを目指す。

※『文京区都市マスタープラン』(平成23年文京区)より



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

3-4 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。

- ◆築年数の古い建物の建替えを促進し、地区の災害対応力を強化する。
- ◆子育て世帯や高齢者が快適に生活できる、良好な住宅ストックを整備する。
- ◆誰もが安心して暮らせるため、生活利便施設等を適正に配置する。
- ◆北・北西地区においては、多世代コミュニティによる相互扶助の醸成を目指し、多様な生活支援施設の一体的整備を目指す。
- ◆屋内外問わず、バリアフリー環境を整備する
- ◆複数の用途が融合した職住近接の環境を整備する。



生活利便施設のイメージ（スーパー）



多世代コミュニティのイメージ

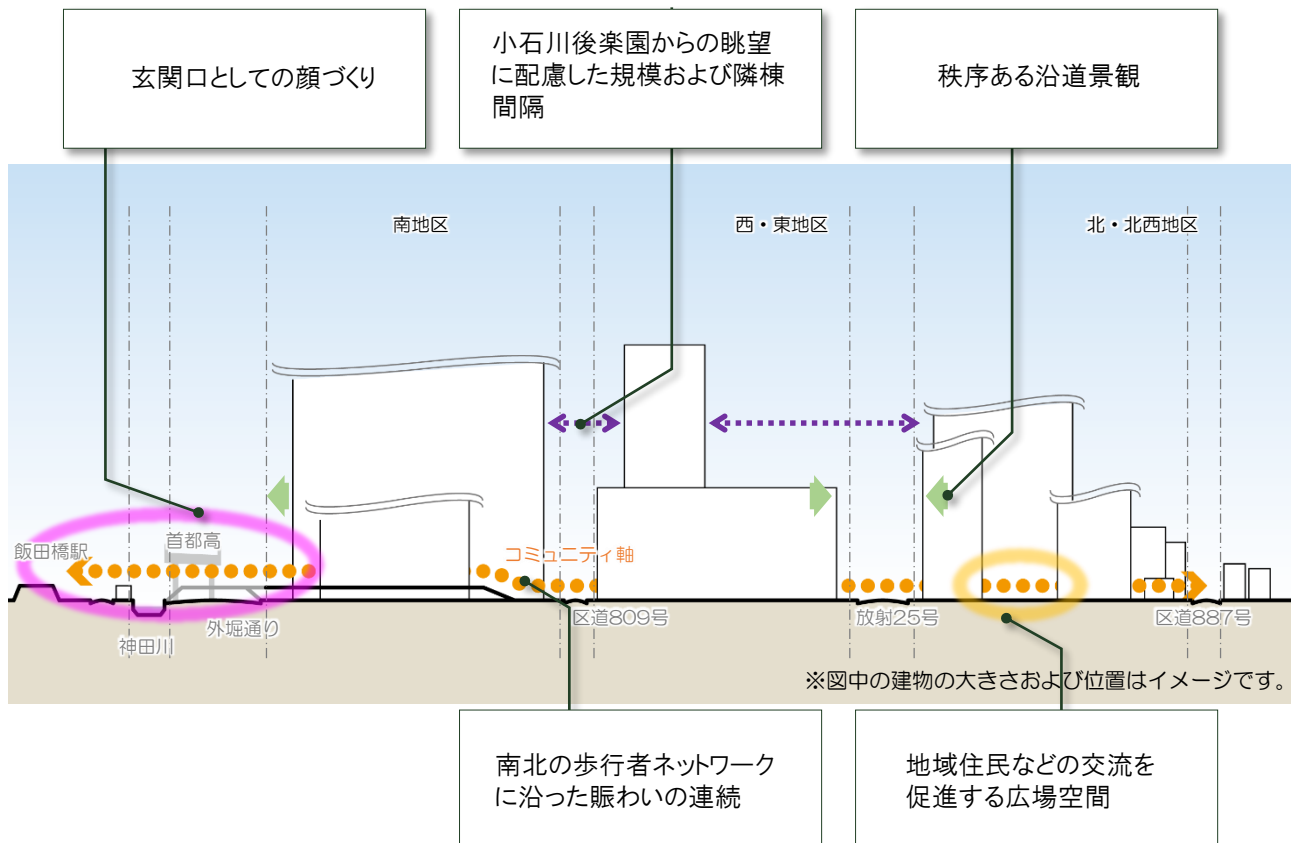
3 目標実現のための整備方針

3-5 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

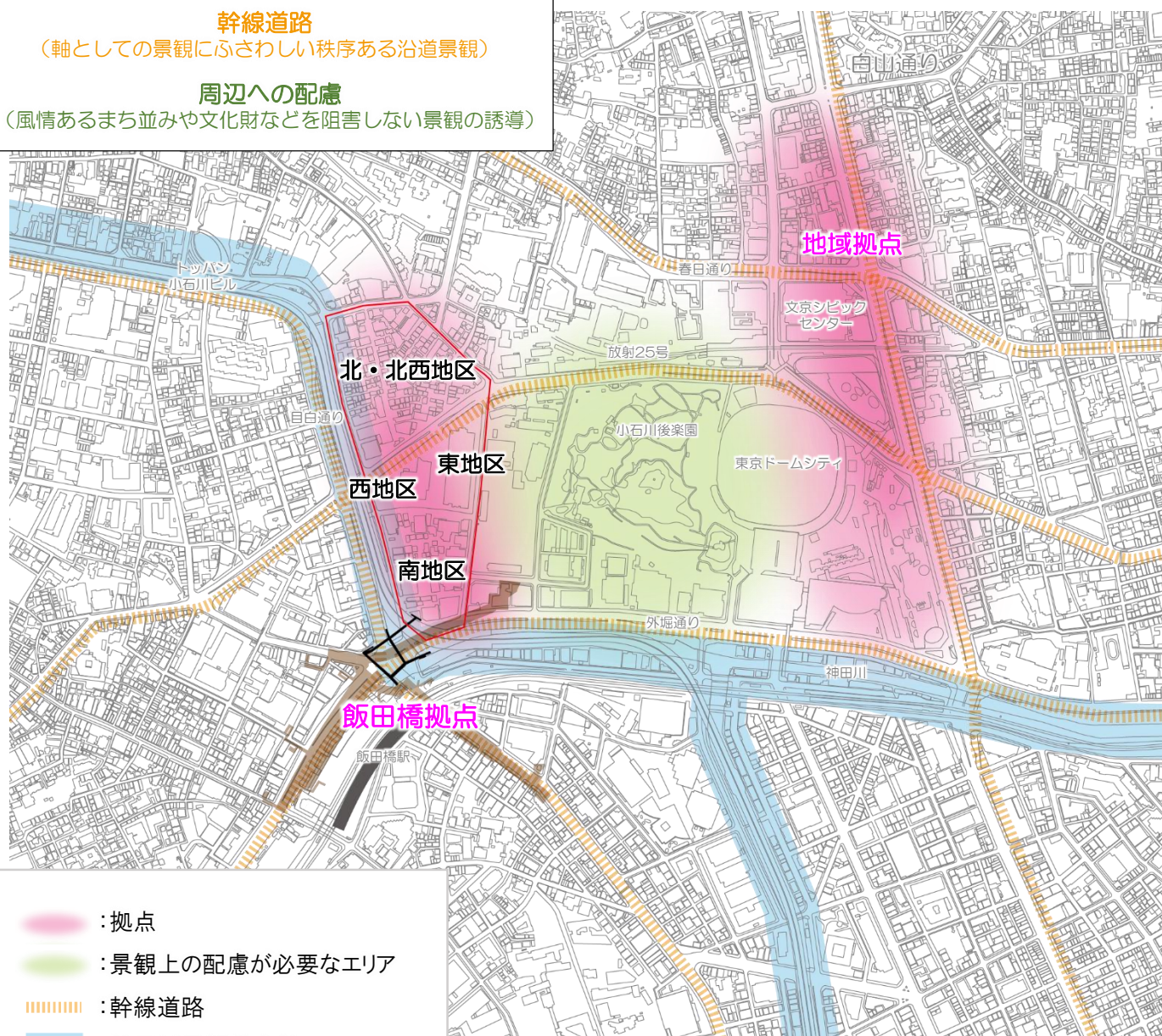
まち並みの連続性や一体感が感じられる文京区の南西の玄関口としての顔づくりを行い、周辺環境と調和した良好な景観形成を実現する。

- ◆南地区においては駅周辺の拠点性を踏まえ周辺の建物との調和を図り、北・北西地区においては住宅地に配慮するなど、周辺のまち並みの特性に合わせた建物の高さや規模を設定する。
- ◆飯田橋駅方面からの来街者を地区内へ誘引するため、滞留空間の整備と共に、文京区の南西の玄関口としての顔づくりを行う。
- ◆地区内を南北方向につながるコミュニティ軸に沿って、店舗や広場等を配置し、賑わいや憩いなど、人々の活動が連続したまち並みを形成する。
- ◆外堀通りや放射25号線の幹線道路に対しては、軸としての景観にふさわしい秩序ある沿道景観を形成する。
- ◆神田川に沿った場所では、神田川に対して建物の背を向けず、水と緑の一体感を連続して感じられ、地区内にはうるおい空間を創出するなど、立地特性を生かした景観形成を行う。
- ◆近接する小石川後樂園内からの眺望に配慮した規模および隣棟間隔とする。
- ◆屋外広告物や建物の色彩については、周辺のまち並みを阻害しないように配慮する。
- ◆文京区の都心地域における新たな拠点としてふさわしいスカイラインを形成する。



【後楽二丁目地区の周辺エリアに配慮した主な景観形成の方針図】

- 拠点**
(拠点にふさわしい賑わいのある景観)
- 神田川景観基本軸**
(水と緑の一体感が連続して感じられる河川景観)
- 幹線道路**
(軸としての景観にふさわしい秩序ある沿道景観)
- 周辺への配慮**
(風情あるまち並みや文化財などを阻害しない景観の誘導)



出典：国土地理院ウェブサイト
「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

3 目標実現のための整備方針

3-6 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。

- ◆建物の不燃化の促進と、耐震性能の確保を行う。
- ◆屋外広場や建物内の屋内空間など、災害時に誰でも逃げ込める避難場所などを確保する。
- ◆周辺地域の住民や帰宅困難者を受け入れることができる施設などを整備する。
- ◆地区内および地区外道路の一部において無電柱化を行い、災害時でも安全に避難できる道路を確保する。
- ◆災害時における、避難情報等の防災情報発信機能の導入を目指す。
- ◆デッキ上に屋外避難広場や一時滞在施設を整備するなど、神田川の洪水や集中豪雨などによる浸水対策を実施する。
- ◆市街地再開発事業などにより、非常用発電機などを整備するとともに、時代のニーズに合わせた防災機能や防災備蓄などを整備する。
- ◆感染症拡大防止を考慮し、在宅避難するために十分な備蓄を確保するなど、避難所等が過密にならないための対策を図る。



防災備蓄倉庫のイメージ



帰宅困難者受入れ施設のイメージ



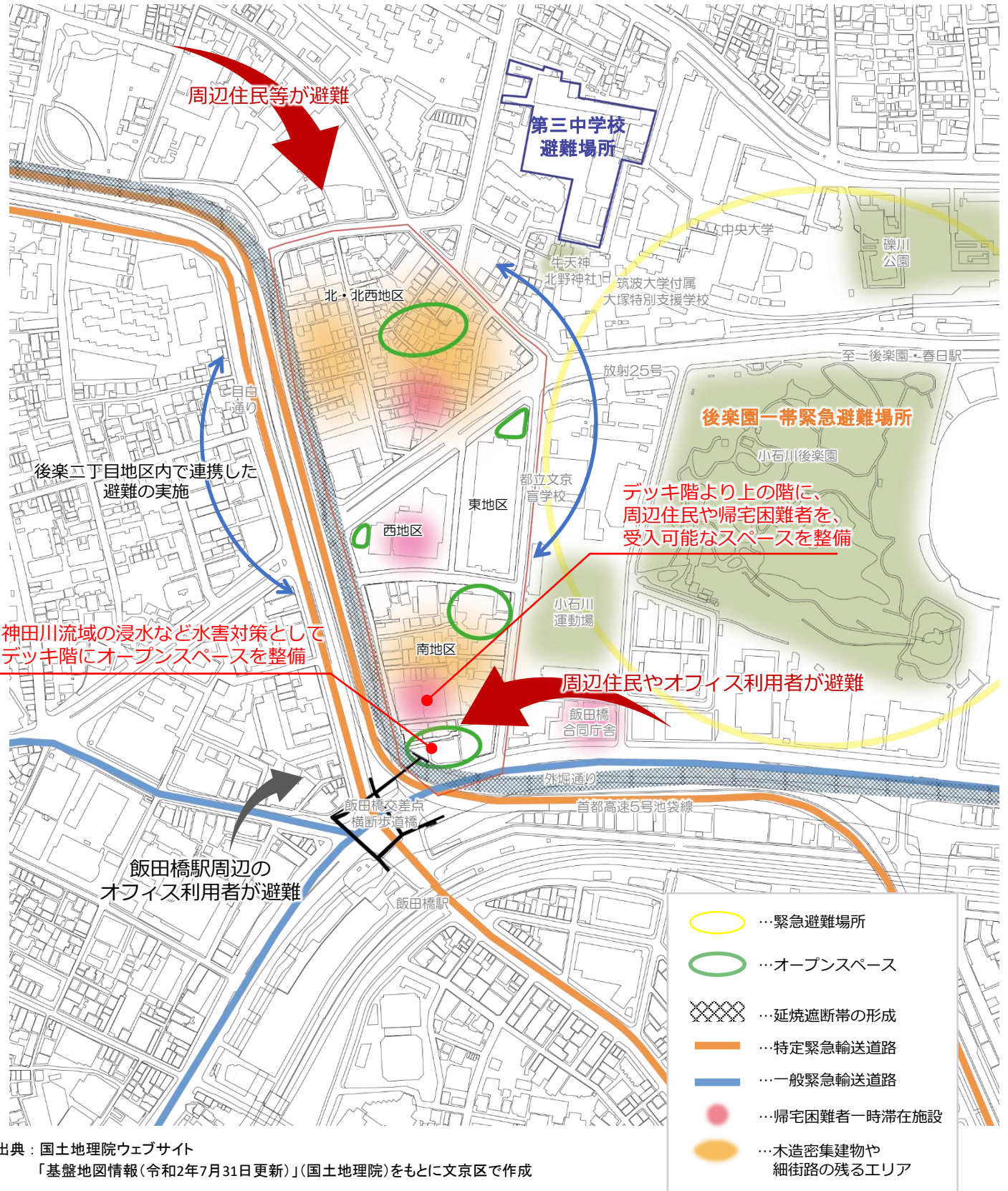
消防訓練の実施状況（西地区）










防災トイレの設置（西地区）

3-6 防災まちづくり

【後楽二丁目地区および周辺エリアにおける防災まちづくりの方針図】



-  …緊急避難場所
-  …オープンスペース
-  …延焼遮断帯の形成
-  …特定緊急輸送道路
-  …一般緊急輸送道路
-  …帰宅困難者一時滞在施設
-  …木造密集建物や細街路の残るエリア

出典：国土地理院ウェブサイト
「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

3 目標実現のための整備方針

3-7 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。

- ◆既存の町会などの活動拠点を整備する。
- ◆各地区のまちづくり検討組織や管理組織の継続的な情報連携を行う。
- ◆将来的に官民連携により、良好な維持管理を行うための体制づくりを目指す。
- ◆新たなオフィス利用者や居住者と住民が協力し、地域の防災・防犯のための体制づくりを促進する。
- ◆諏訪神社を中心とした地域コミュニティを継承し、地域の町会活動やお祭りなどを行う空間を創出する。
- ◆歩行者空間や広場等において、エリアマネジメント(※)等を活用し、周辺との連携も踏まえた賑わいある空間の創出を目指す。

※エリアマネジメントとは、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」と定義されています。(出典:国土交通省土地・水資源局「エリアマネジメント推進マニュアル」(平成20年))



町会活動のイメージ（お祭りなど）



町会活動のイメージ（防災訓練など）

4 後楽二丁目地区の将来イメージ

4-1 地区全体

後楽二丁目地区全体

後楽二丁目地区全体での相互連携による 賑わい形成と防災対応力の強化

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すとともに、
後楽二丁目地区全体の相互連携により、
連続した回遊動線の構築や地域貢献施設の分担等、防災対応力の強化を行うことで、
活力と賑わいのある、安全で快適な複合市街地の形成を目指す

<後楽二丁目地区全体の将来イメージ>



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報（令和2年7月31日更新）」（国土地理院）をもとに文京区で作成

4 後楽二丁目地区の将来イメージ

4-2 南地区

南地区のコンセプト

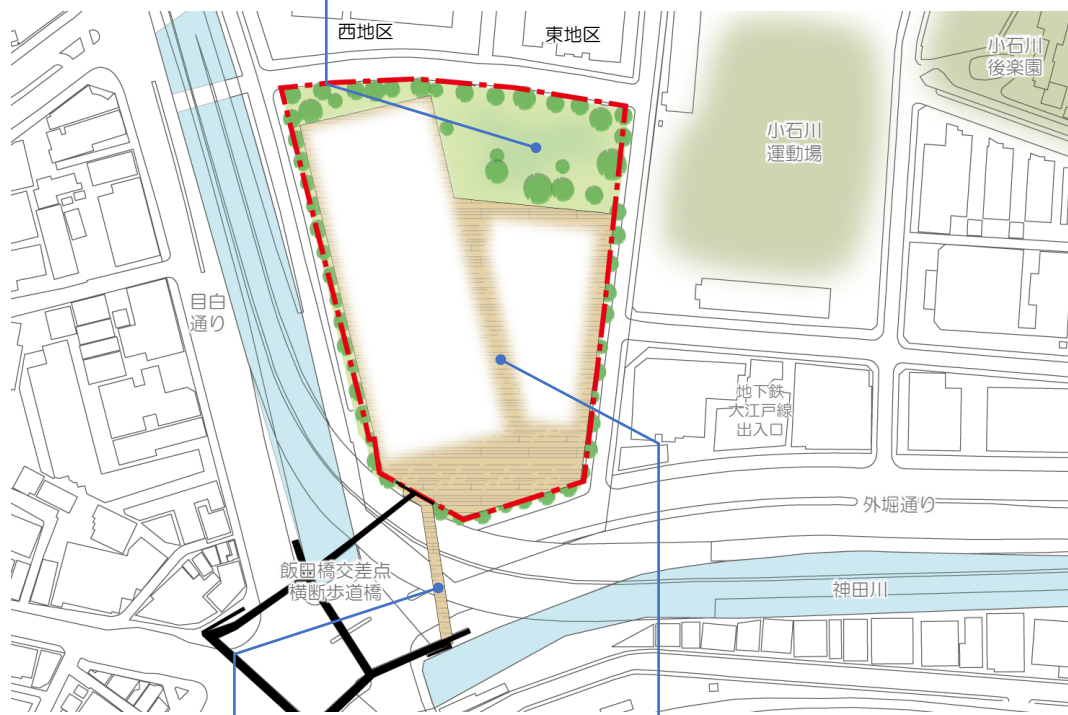
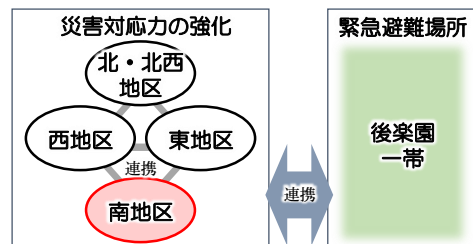
- 飯田橋交差点から円滑にアクセス可能で、**後楽二丁目地区の玄関口**となるデッキ広場等が整備された、**快適なまちづくり**
- 業務と商業が複合**し、地区外からも人々が訪れる、**賑わいのあるまちづくり**
- 建物が不燃化・耐震化され、**災害時の拠点**となることが可能な、**安全・安心なまちづくり**

<南地区の将来イメージ>

賑わいを創出し、 災害時に防災機能を担う広場



周辺地区と連携した災害対応力の強化



飯田橋駅歩道橋の改良・バリアフリー化と、 歩道橋と連続したデッキの整備



地区内動線に面した賑わいの創出



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

4-3 北・北西地区

北・北西地区のコンセプト

- 十分な歩行空間や多様な利用を想定した広場が整備された、**快適なまちづくり**
- 建物が不燃化・耐震化された、**安全・安心なまちづくり**
- 住宅を主**とし、生活利便施設などが充実した、多世代が**住みやすいまちづくり**

<北・北西地区の将来イメージ>

日常的には賑わい、
災害時には防災機能を担う広場



多世代が安心して生活できる環境の創出



交通の骨格となる道路および歩行空間の拡充



段階的な建替えによる不燃化の促進



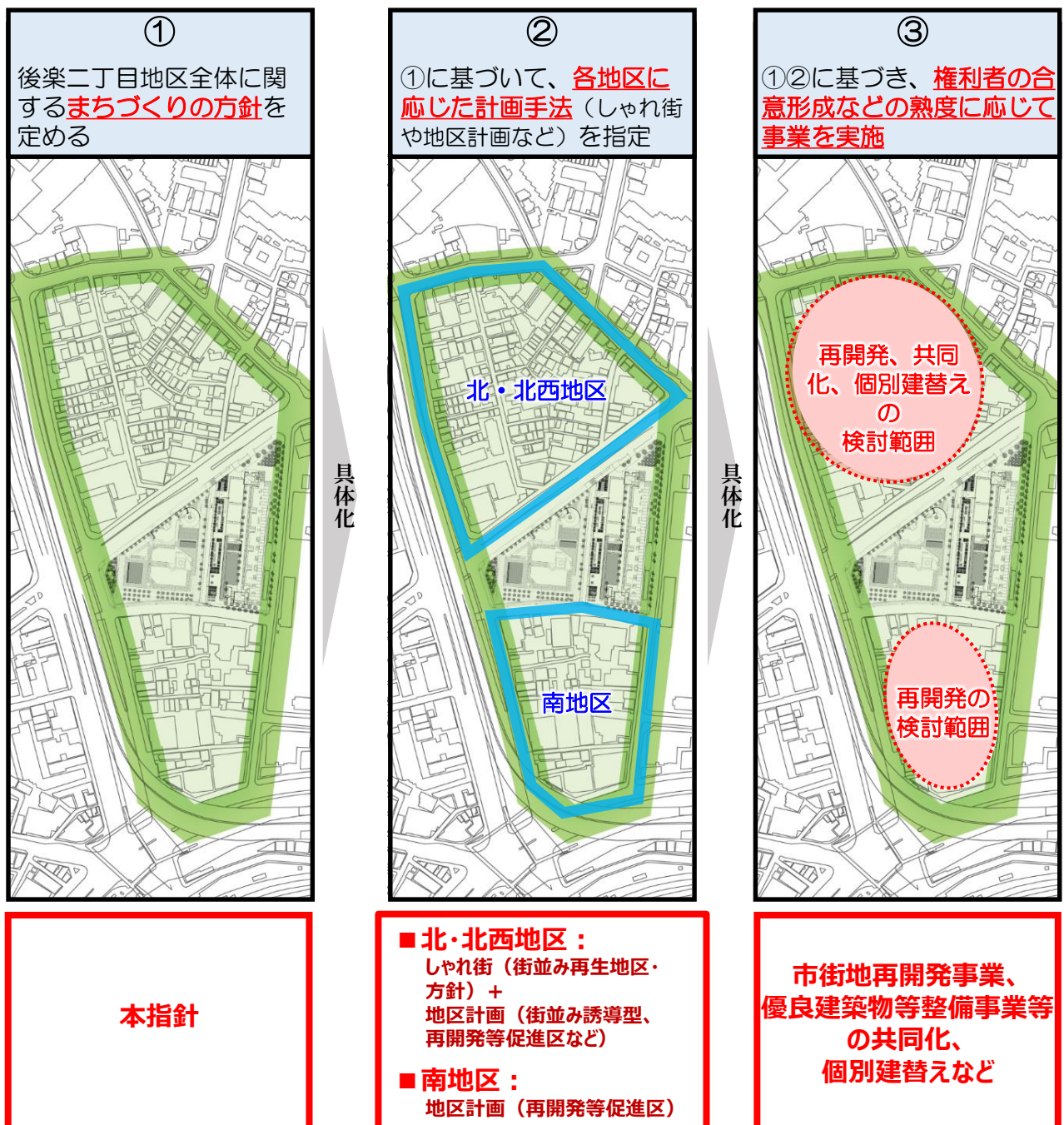
まちづくりの実現方策

5-1 実現に向けた方策

本指針を、後楽二丁目地区のまちづくりの方針として全体で共有しながら、市街地整備としてのまちづくりを促進していくため、各地区に応じた計画手法を指定する。

また、各地区に応じた計画手法に従い、権利者の合意形成などの熟度に応じて市街地再開発事業や共同化を実施することで、地区全体で分担・共同した市街地整備を行い、まちづくりの実現を図る。

なお、北・北西地区には、柔軟かつ段階的な市街地整備を実現するにあたり、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」における「街区再編まちづくり制度」の活用を想定する。



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

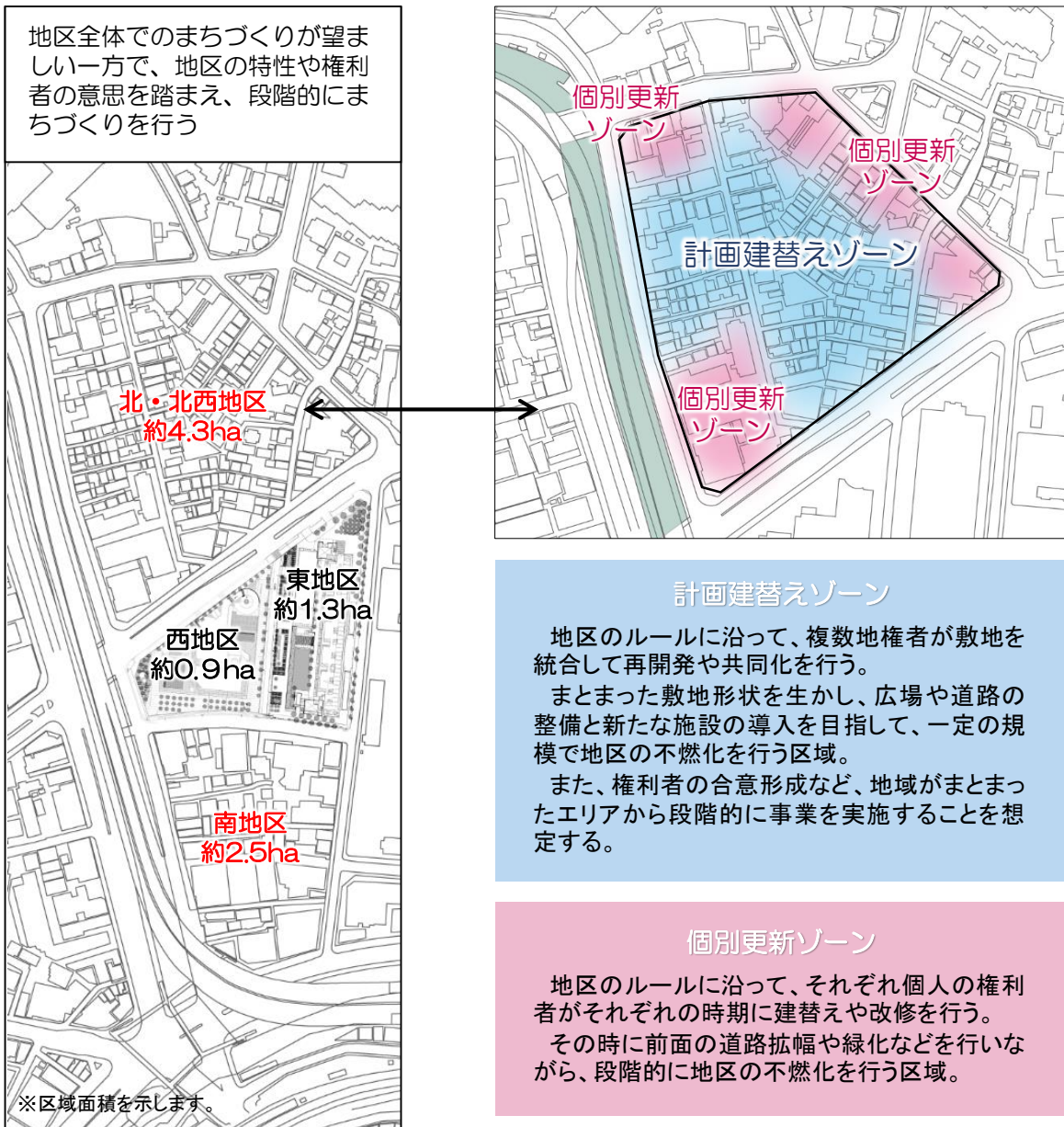
※上記の手法は、今後の検討により変わることがあります。

5-2 段階的な市街地整備

各地区に応じた計画手法により市街地整備を段階的に実現させるため、南地区および北・北西地区については以下のように検討を行うこととする。

南地区：地区全体で民間活力を生かした再開発等を検討する。

北・北西地区：地区全体の面積が大きい(約4.3ha)ことから、地区内の特性に応じてゾーン分けを行い、それぞれに適した計画手法を選択して段階的に市街地整備を実現していくことが望ましい。そのため、全てのエリアで再開発を行うのではなく、核となるエリアを中心に建替えを検討するとともに、各ゾーンでの再開発・共同化・個別建替えそれぞれの手法に合わせて、地区の課題を解決する。



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土地理院)をもとに文京区で作成

※「計画建替えゾーン」および「個別更新ゾーン」については、今後の検討・協議・意向調査によって変更となる可能性がある。

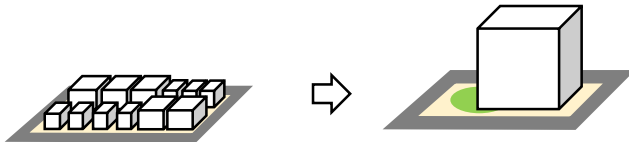
5-2 段階的な市街地整備

北・北西地区および南地区において再開発や建替えを実施する際には、権利者の意向、共同する権利者の人数や敷地規模に応じて、以下のように「再開発」「共同化」「個別建替え」といった手法を想定する。

建替え手法1

再開発（市街地再開発事業）

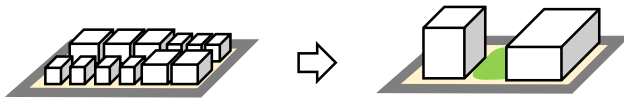
- 都市再開発法に基づく市街地再開発事業であり、複数権利者で大規模な共同建替えを行い、土地の高度利用と都市機能の更新を図る。
- 公共施設の整備に加えて、必要とされる地域貢献施設の整備などの実現が可能となる。



建替え手法2

共同化（優良建築物等整備事業、任意の共同事業）

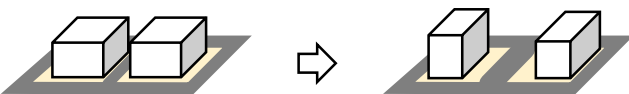
- 二人以上の権利者で協力し、一定の規模での共同化により建替えを行う。
- 敷地や計画の規模に応じて、必要な地域貢献が求められる。



建替え手法3

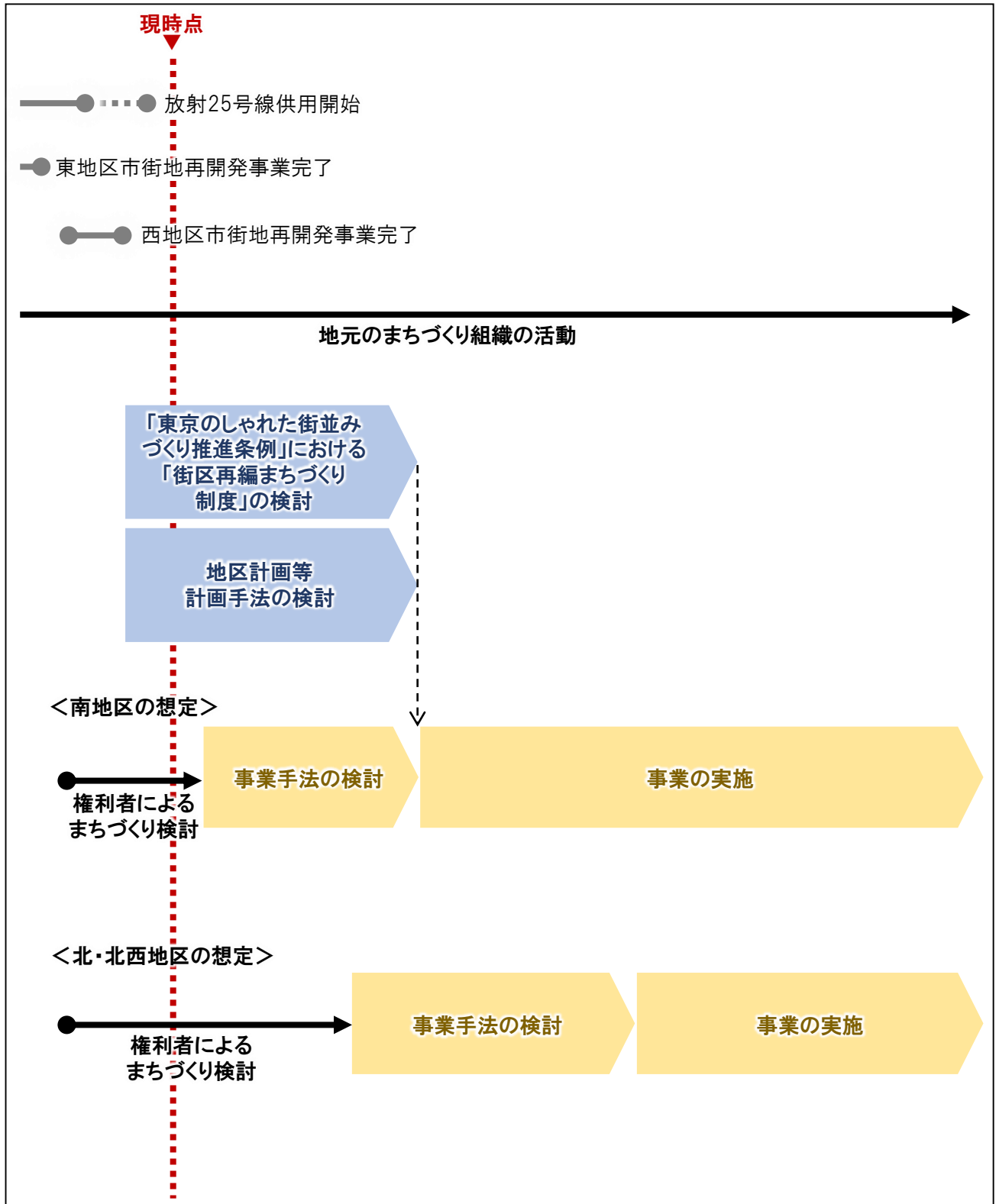
個別建替え

- 共同化を行わず、単独の敷地で建替える。
- 不燃化や壁面後退など、市街地環境の改善への協力は求められる。



5-3 まちづくりの進め方

以下のようなスケジュールを目標に、段階的なまちづくりの実現を目指す。



※参考:「後楽二丁目地区まちづくり整備指針 改定版」策定の経緯

◆後楽二丁目地区まちづくり整備指針改定版 策定の経緯

本整備指針は、令和元年12月の「後楽二丁目地区まちづくり整備指針改定版（地元案）」提出を受けて、次のような過程を経て策定しました。

地区意見交換会等の実施

北・北西地区及び南地区においては、「後楽二丁目地区まちづくり整備指針改定版（地元案）」に基づき区として検討した内容について、地区としての意見や要望等を把握するために意見交換会を実施しました。

地区全体においては、「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」の素案及び案の内容について、説明会を実施しました。

地区	会	日付	議題	参加者数
北・北西地区	意見交換会	令和2年12月18日 " 19日	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりコンセプト ・まちづくりの進め方 ・建替え手法案 	権利者（44名）
南地区	意見交換会	令和2年12月21日	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりコンセプト 	権利者（理事12名）
後楽二丁目 地区全体	街づくり 連絡協議会	令和3年2月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・「後楽二丁目地区まちづくり整備指針（素案）」について ・地元案との新旧比較について 	権利者（代表7名）
	全体説明会	令和3年3月17日	<ul style="list-style-type: none"> ・「後楽二丁目地区まちづくり整備指針（素案）」について 	権利者等（100名）
	全体説明会	令和3年7月20日	<ul style="list-style-type: none"> ・「後楽二丁目地区まちづくり整備指針（案）」について ・アンケート結果について 	権利者等（●名）

