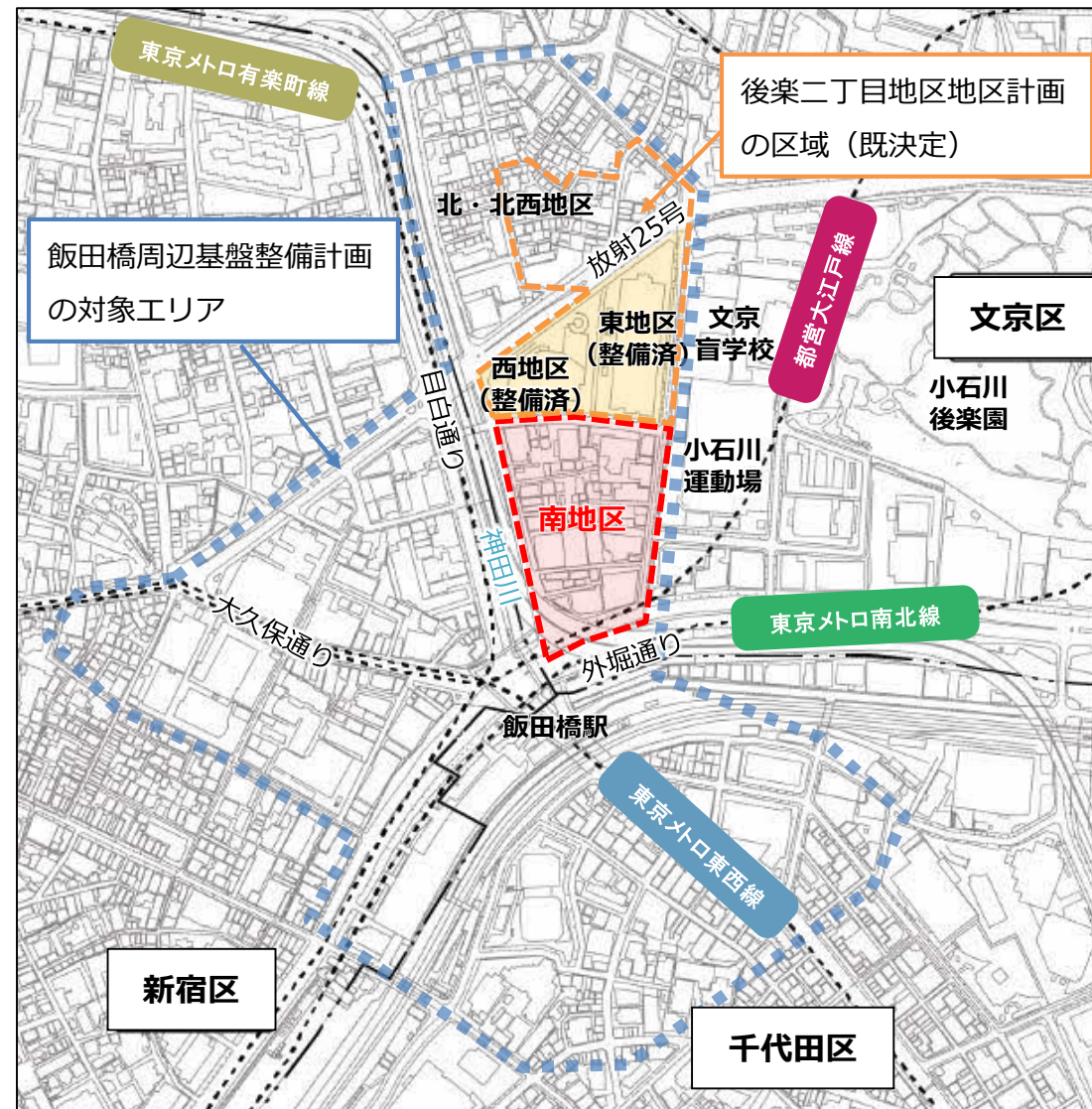


## ■ 位置図



国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報」(国土地理院)をもとに作成

## ■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	区：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	区：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 区域拡大・進達
令和5年	都：飯田橋駅周辺基盤整備方針策定
令和6年	区：都市計画マスタープラン 改定
令和7年	区：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	都：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／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



文京区都市マスタープラン2024  
(令和6年9月策定／文京区)

## 小石川都市交流ゾーン・都市拠点 に位置づけ

- 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していく



# 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)



後楽二丁目地区が一体と  
なったまちづくりの推進

- 業務、商業、住宅を主とした複合市街地の形成
  - 地区内外をつなぐネットワークの強化
  - 地区内のまとまった広場空間の整備
- などが位置づけられている

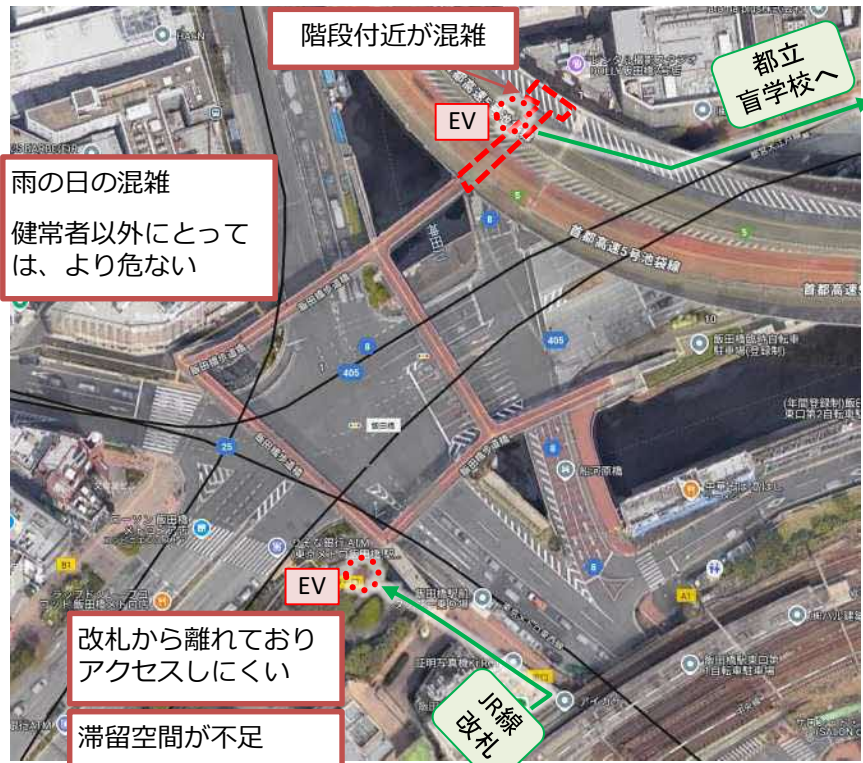


## ■ 地区の特徴・課題

### 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、視覚障がい者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

- ・ 狭隘な私道が多く、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＞

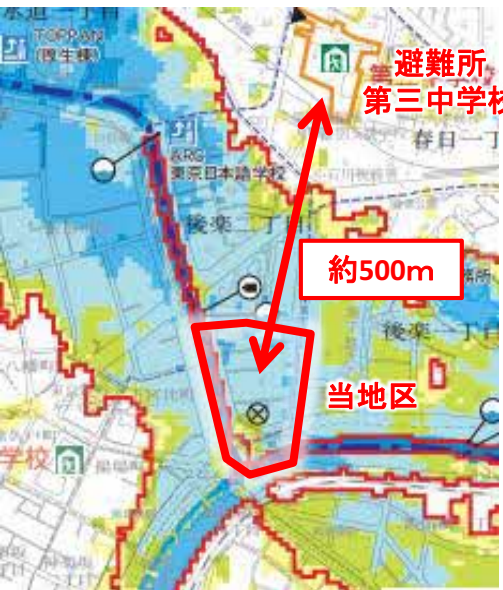
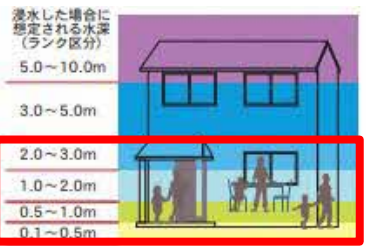


各区の緑被率区分をもとに作成

### 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



■計画概要（想定）

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20,029㎡
計画容積率	1,150%
延床面積	約279,000㎡
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

■配置図

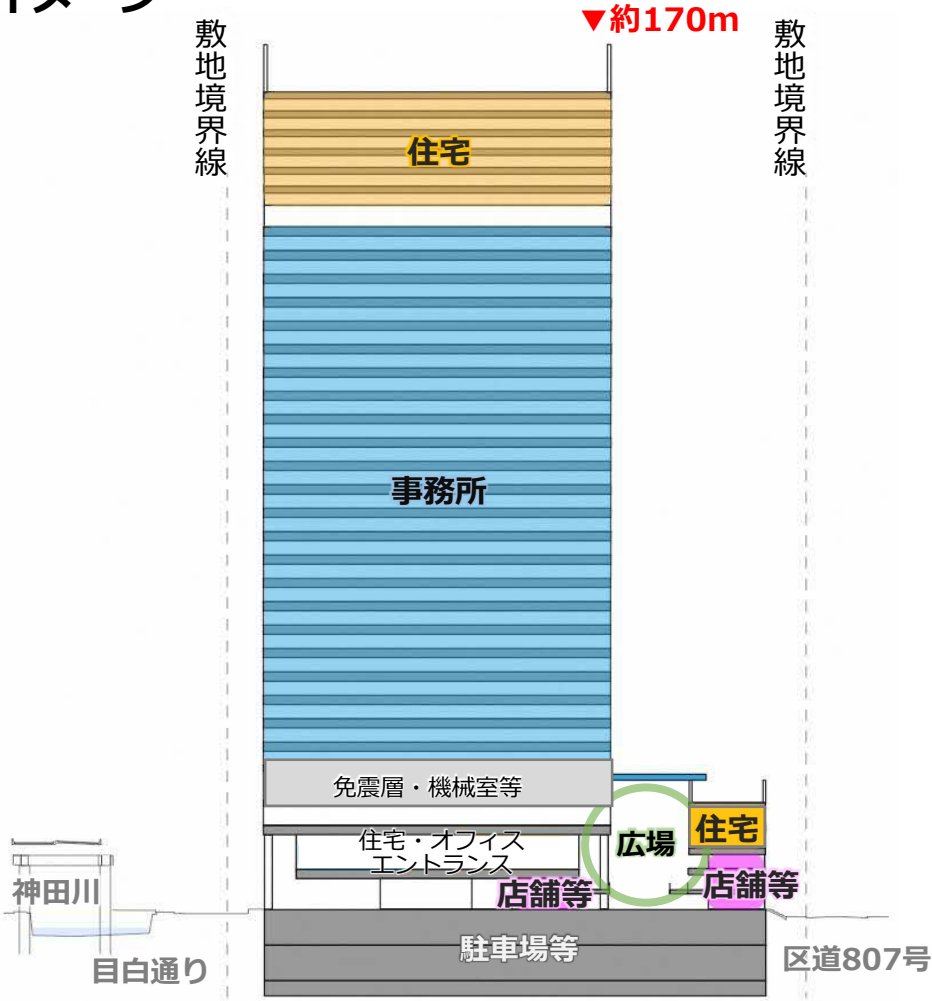


※計画地内は歩行者デッキレベルを表示

■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

■断面イメージ



※東西方向の断面イメージ



## 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

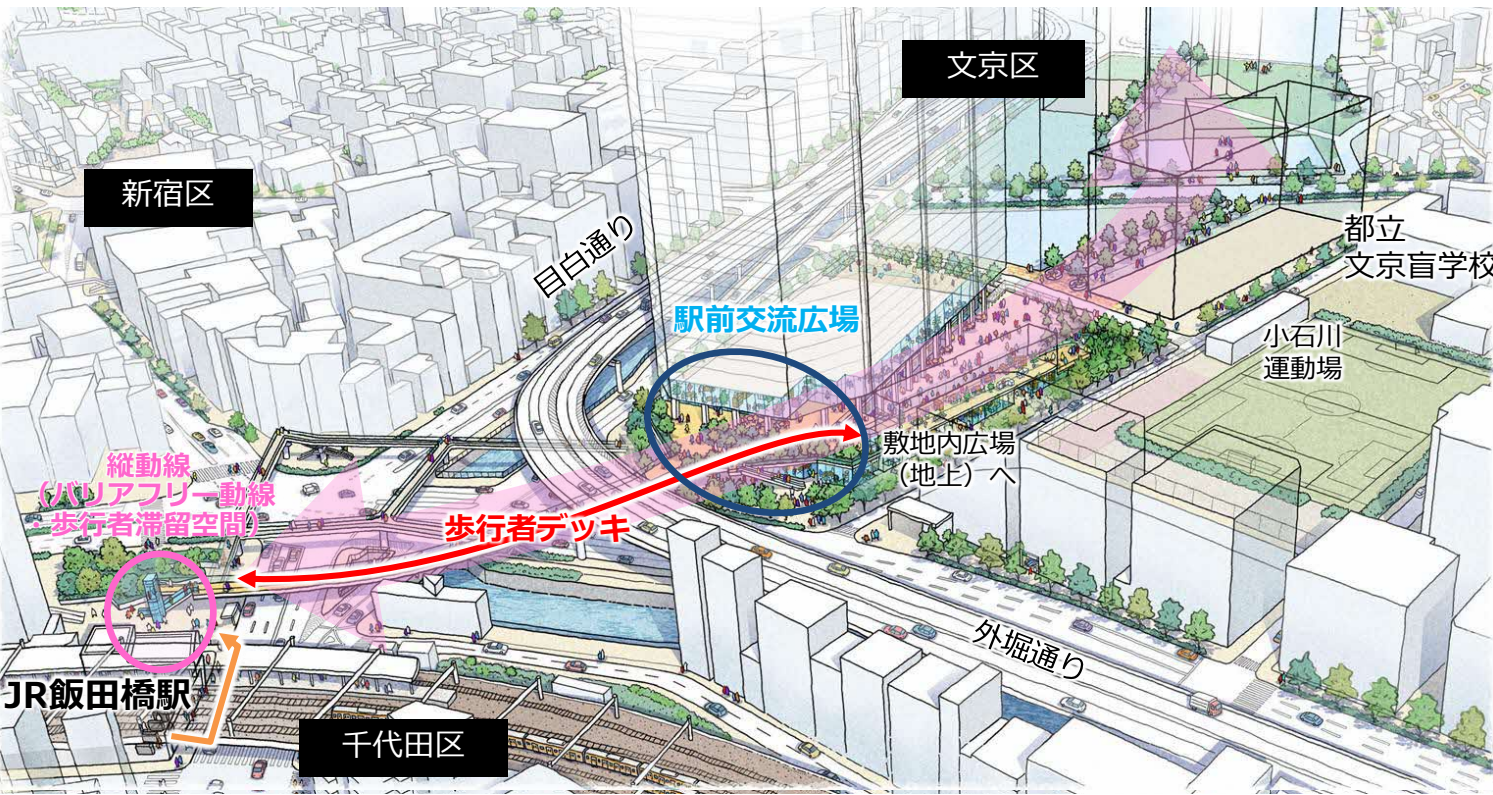
### ■飯田橋駅と文京区を結ぶ歩行者空間の強化

- ・ 当地区では、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）
  - 民地内を活用し、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）>



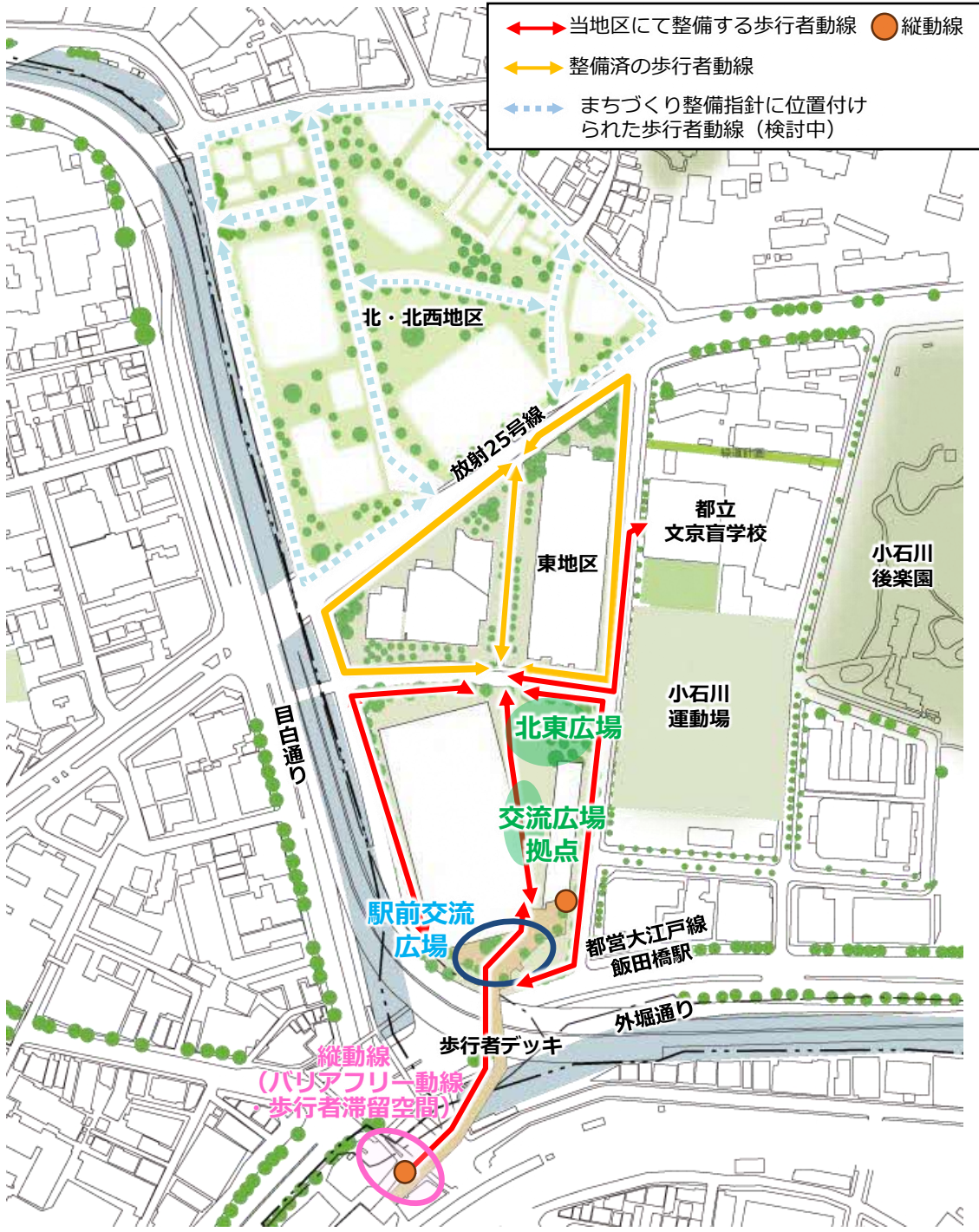
### <整備イメージ>



### ■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、周辺のまちへスム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>



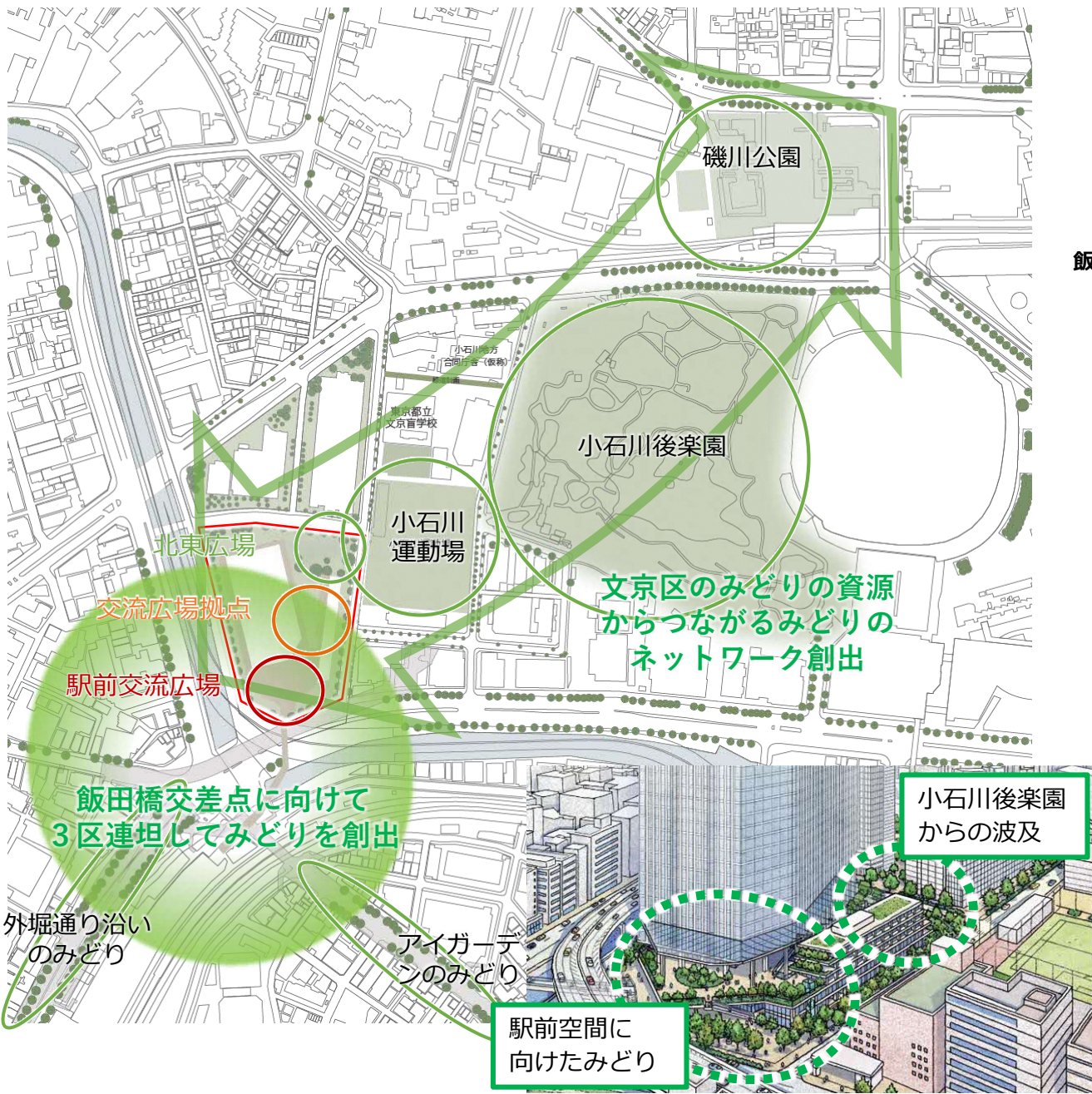


2. エリアのにぎわいを強化する、地域に開かれた広場を形成

■みどりのネットワーク形成

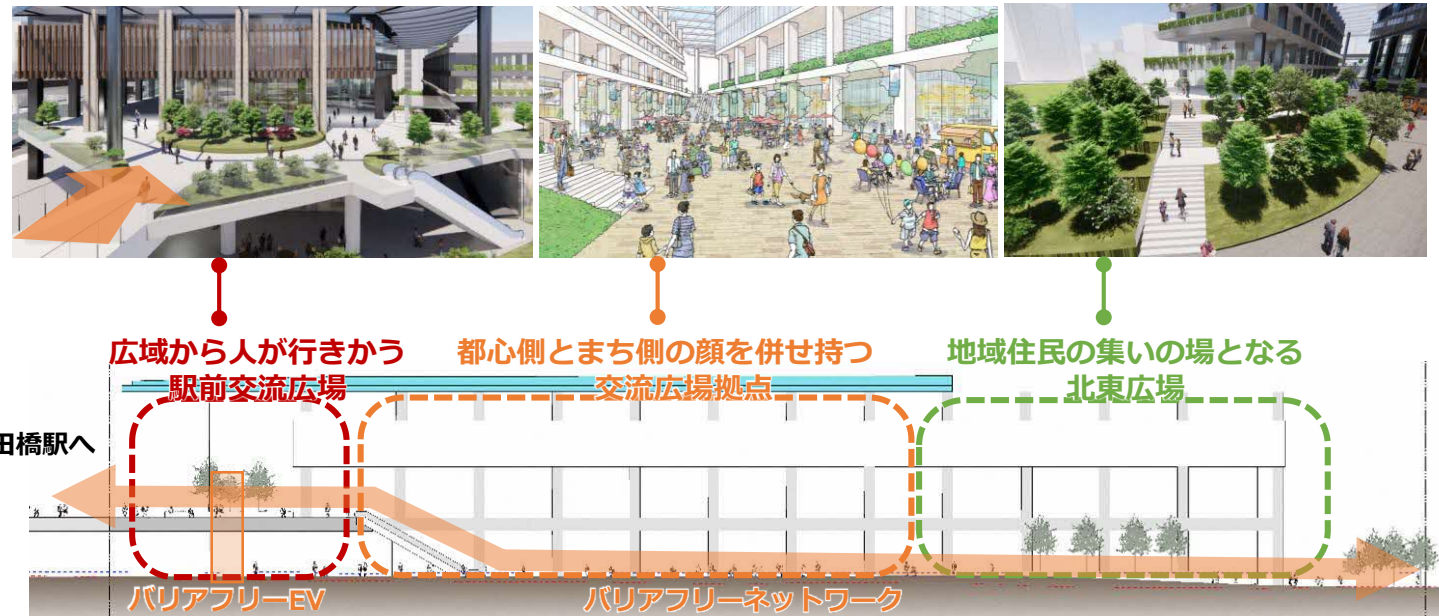
- ・駅前空間と後背地に向けた立体的なみどりの景を創出し、小石川後楽園 等の周辺のみどりの資源からの波及を感じさせるみどりのネットワークを創出する。
- ・飯田橋駅と小石川後楽園をつなぐ緑のネットワーク軸を形成する中で、植生に配慮した植栽計画とする。

＜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

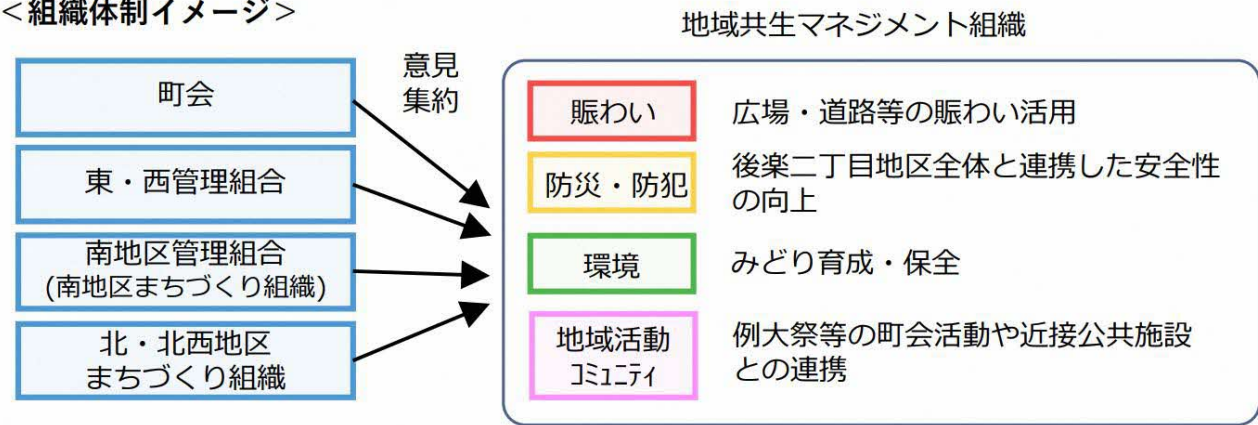
- ・歩行者ネットワーク沿いに、駅周辺に不足しているみどり豊かで地域に開かれた広場を整備する。
- ・それぞれ性格の異なる広場として設え、多様なアクティビティが生まれる空間を創出する。



■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＞



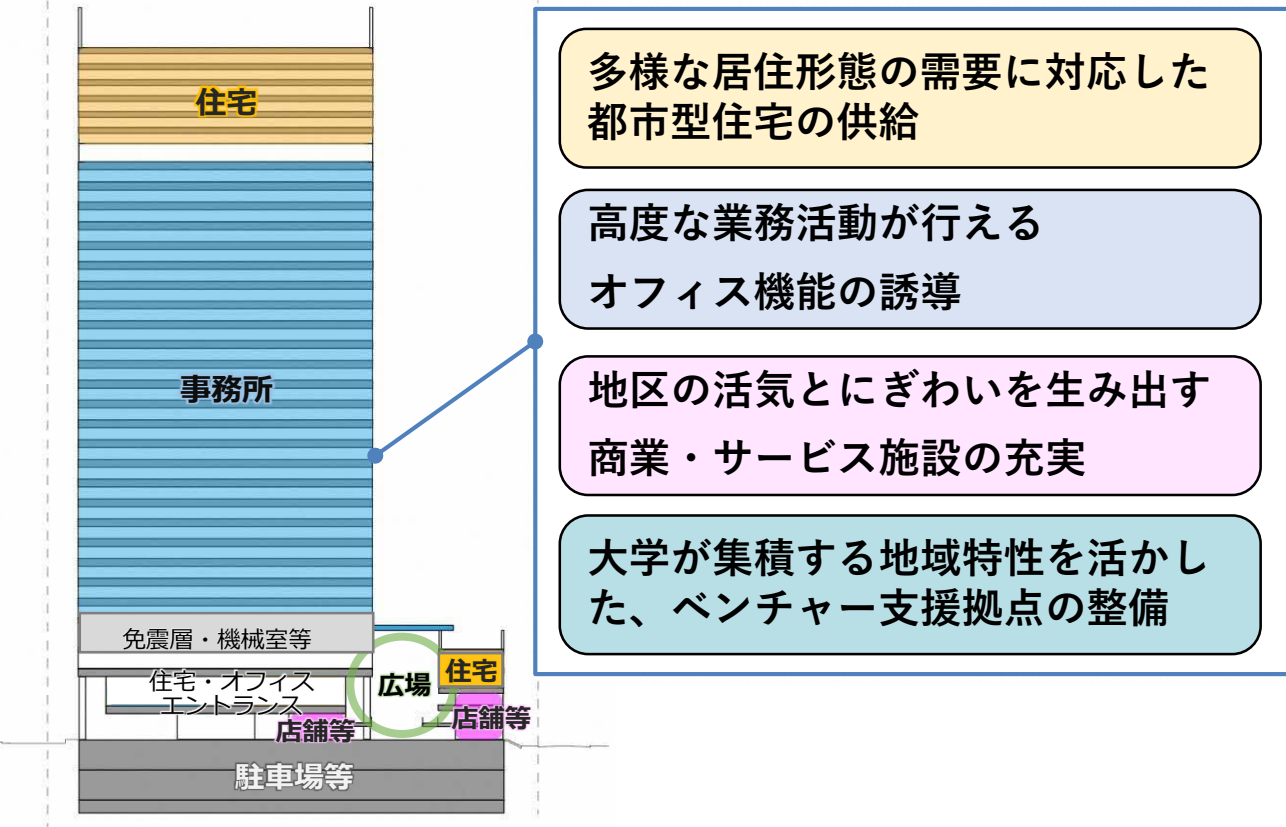
後楽二丁目地区まちづくり整備指針補足基準より



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＞

GROWTH  
文京飯田橋

実験水槽

鉄鋼スラグ製品による  
環境改善イメージ

文京区 創業支援事業との連携  
(R6.6 連携協定)

文京区  
BUNKYO CITY

文京  
共創フィールド  
プロジェクト  
BUNKYO CO-CREATION FIELD PROJECT

大学系ベンチャー  
キャピタルとの連携

東大IPC  
Innovation Platform for The University of Tokyo

早稲田大学  
WASEDA University

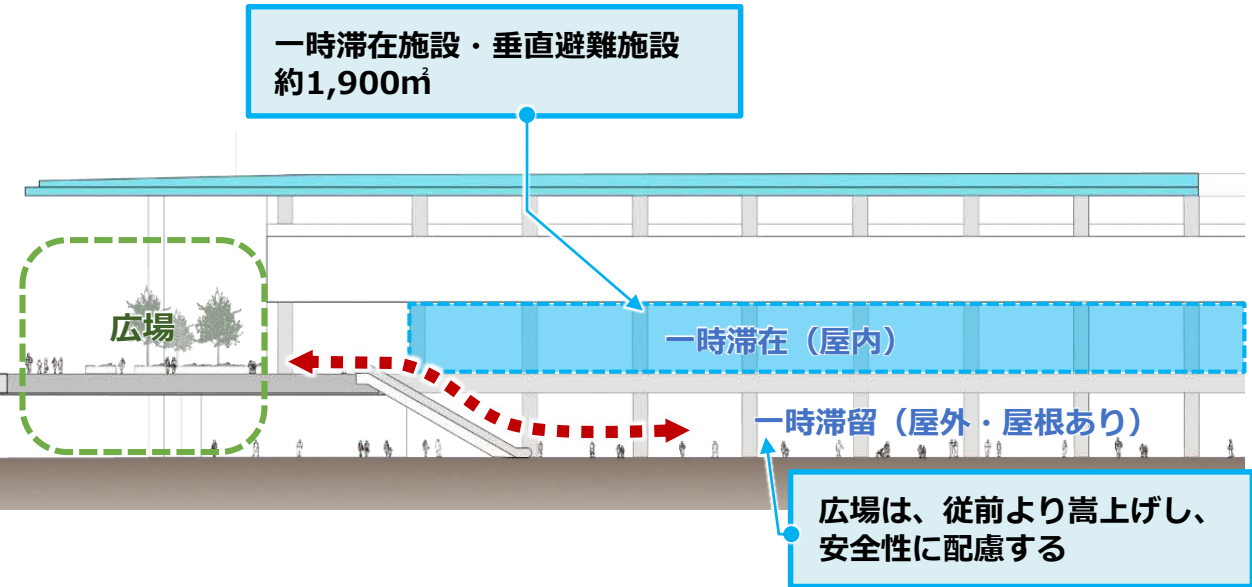
TUSIMCo  
東京理科大学インベストメント・  
マネジメント株式会社

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](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に、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り組む。

