

# 都市再生整備計画

こうらく に ちょうめ ちく  
後楽二丁目地区

とうきょうと ぶんきょうく  
東京都 文京区

平成19年 3月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

|       |                     |      |                     |     |         |    |     |    |
|-------|---------------------|------|---------------------|-----|---------|----|-----|----|
| 都道府県名 | 東京都                 | 市町村名 | 文京区                 | 地区名 | 後楽二丁目地区 | 面積 | 5.0 | ha |
| 計画期間  | 平成 19 年度 ~ 平成 22 年度 | 交付期間 | 平成 19 年度 ~ 平成 22 年度 |     |         |    |     |    |

**目標**

大目標：文京区の南の玄関口として、地区特性に応じた土地の高度・有効利用を図るとともに、環境に配慮した安全な都市基盤の整備を行う。

目標1：市街地再開発事業等の活用により共同化、土地の合理的な高度・有効利用を図り、賑わいの創出と都心居住を促進する。

目標2：安全で快適な歩行者空間を確保する。

目標3：後楽園庭園に近接する地区特性を考慮し、環境にやさしい都市基盤整備を行う。

**目標設定の根拠**

まちづくりの経緯及び現況

当地区は、商業・工業・住居が混在した土地利用となっているとともに、木造建築物の密集した地区である。一方、近接する飯田橋駅における都営地下鉄大江戸線・東京メトロ南北線の開通、地区北側における都市計画道路放射第25号線の開通など、交通便利性が飛躍的に向上している。こうした中、当地区は区マスタープランに示された拠点整備に向けて市街地再開発事業によるまちづくりが進められてきた。また、当地区を含む後楽二丁目全域においては、昭和63年に策定した「後楽二丁目地区まちづくり基本計画」について、地区の現状や都市機能の更新を踏まえて、地元住民と区との協働の下、平成17年3月「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」を策定した。

昭和63年 4月 「後楽二丁目まちづくり基本計画」策定  
 後楽二丁目東地区第一種市街地再開発事業の完成、都市計画道路放射第25号線整備の進捗、都営大江戸線開通など地区状況の変化  
 平成15年12月 西地区の都市計画決定等を控え、後楽二丁目全体のまちづくりを模索していくことを目的に地元組織（区も参加）である「後楽二丁目地区まちづくり協議会」発足  
 平成15年12月～17年3月 協議会を5回開催し、基本計画改正について検討会を開催  
 平成17年 1月 「後楽二丁目地区まちづくり整備指針（案）」概要版配布及びアンケート調査を実施  
 平成17年 3月 後楽二丁目地区まちづくり整備指針 策定

平成 4年 9月 後楽二丁目地区地区計画の決定（東地区・地区整備計画策定）  
 平成16年 8月 後楽二丁目地区地区計画の変更（西地区・地区整備計画策定）

○ 後楽二丁目東地区第一種市街地再開発事業  
 平成 元年 6月 後楽二丁目東地区再開発準備組合設立  
 平成 4年 9月 都市計画決定（再開発地区計画・高度利用地区・第一種市街地再開発事業 ほか）  
 平成 6年 2月 後楽二丁目東地区第一種市街地再開発事業組合設立認可  
 平成 9年 8月 権利変換計画書認可  
 平成12年 5月 施設建築物 竣工

○ 後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業  
 平成13年 4月 後楽二丁目西地区再開発準備組合設立  
 平成16年 8月 都市計画決定（再開発等促進区を定める地区計画（変更）・第一種市街地再開発事業 ほか）  
 平成17年 2月 後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業組合設立認可

**課題**

- ・まちづくりによる住環境整備と併せて定住人口を確保するための良質な住宅供給を図る。
- ・都市計画道路放射第25号線の整備とともに、市街地再開発事業を推進し、良好な環境の市街地形成を進める。
- ・商業・業務機能の集積に乏しく、複合市街地としての活気や賑わいにかけている。
- ・地区内建築物の老朽化等により防災上の問題を抱えている。
- ・快適な歩行者空間確保という点で一部未整備区間がある。

**将来ビジョン（中長期）**

文京区都市マスタープラン 平成8年7月

- ・当地区は、JR飯田橋駅に近接した業務・商業機能、印刷・製本業の作業所と居住機能が複合する複合市街地の形成を進める。
- ・市街地再開発事業を推進して、都心地域にふさわしい良好な環境の市街地形成を進める。

東京都市計画都市再開発の方針 平成15年7月

- ・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。
- ・市街地再開発事業等により、公共施設及び施設建築物の整備を図る。

**目標を定量化する指標**

| 指 標                | 単 位   | 定 義                        | 目標と指標及び目標値の関連性                | 従前値  | 目標値 | 目標年度 |
|--------------------|-------|----------------------------|-------------------------------|------|-----|------|
|                    |       |                            |                               | 基準年度 |     |      |
| 1 定住人口             | 人     | 住民基本台帳上の人口                 | 都市型住宅の供給により、定住人口の増加を図る。       | 470  | 600 | 22   |
| 2 真夏日の道路表面温度（ピーク時） | ℃     | 遮熱舗装を実施する道路の表面温度           | 環境に配慮した基盤改良により、ヒートアイランド対策を行う。 | 55   | 45  | 22   |
| 3 整備歩道の歩行者数（ピーク時）  | 人／15分 | 歩道整備を行う部分の歩行者の数（8:30～8:45） | 安全で快適な歩行者空間を確保する。             | 175  | 280 | 22   |
|                    |       |                            |                               |      |     |      |

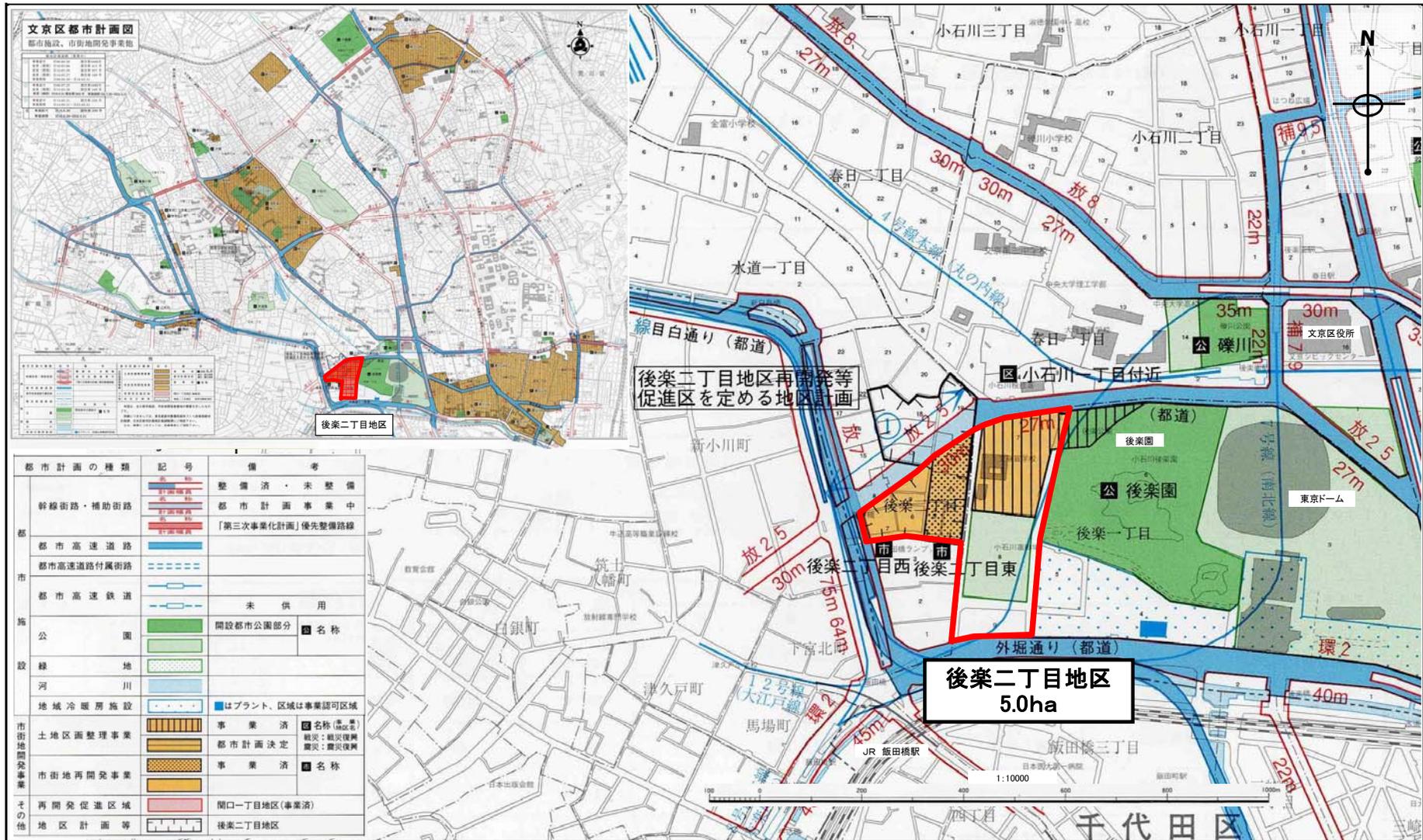
都市再生整備計画の整備方針等

| 計画区域の整備方針  | 方針に合致する主要な事業  |
|--|---|
| <p>文京区の南の玄関口として、複合市街地の形成をはかり、賑わいの創出と都心居住の推進を図る。</p> <p>本地区は、JR中央線、東京メトロ有楽町線、東西線、南北線及び都営大江戸線の5路線が交わる交通結節点飯田橋駅に近接した地区であり、地区内には都営大江戸線の出入り口を有している。こうしたことから、文京区都市マスタープランにも示された、都心複合市街地の形成を進め、質の高い居住空間を確保し都心居住を促進する。</p> | <p>方針に合致する主要な事業</p> <p>基幹事業／市街地再開発事業(後楽二丁目西地区第一種市街地再開発事業)</p> |
| <p>地区特性に考慮するとともにヒートアイランド対策として、環境に配慮した都市基盤作りを行う。</p> <p>地区の東隣接地は、国指定の特別名勝・特別史跡に指定されている小石川後楽園である。また、地区の西側及び南側は神田川になっており、自然と緑あふれる地区となっている。こうした地区特性を配慮するとともに、大きな社会問題となっているヒートアイランド対策として、区が段階的に行っている道路の遮熱舗装を実施する。</p>   | <p>基幹事業／道路(遮熱舗装:特別区道文第807号線、第808号線、第878号線)</p>                |
| <p>安全で快適な歩行者ネットワークを確保する。</p> <p>当地区隣接地域には、特別史跡である小石川後楽園があり、観光客が多く訪れる。また、都立小石川盲学校や区立小石川幼稚園などの学校が存在し、身体障害者や幼児などが安全に通行できる歩行者空間の整備が求められている。こうしたことから、遅れていた都営大江戸線出入り口に面する路線の歩道整備を行う。</p>                                 | <p>基幹事業／道路(歩道整備:特別区道文第878号線)</p>                              |
| <p>その他</p>   |   |



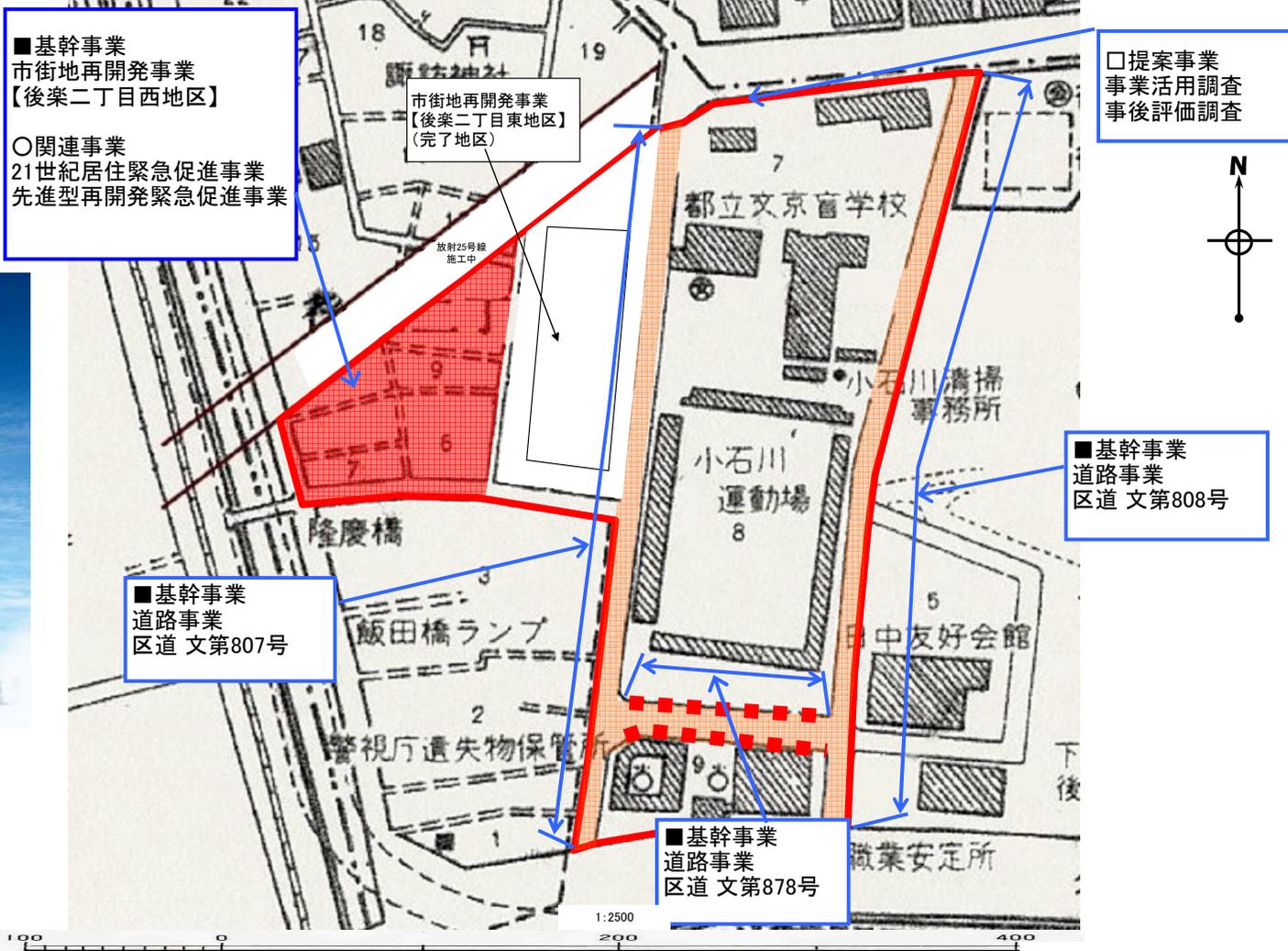
都市再生整備計画の区域

|                 |    |      |    |                   |
|-----------------|----|------|----|-------------------|
| 後楽二丁目地区(東京都文京区) | 面積 | 5 ha | 区域 | 後楽二丁目の一部と後楽一丁目の一部 |
|-----------------|----|------|----|-------------------|



## 後楽二丁目地区(東京都文京区) 整備方針概要図

|    |  |        |                         |            |   |            |
|----|--|--------|-------------------------|------------|---|------------|
| 目標 | 文京区の南の玄関口として、地区特性に応じた土地の高度・有効利用を図るとともに、環境に配慮した安全な都市基盤の整備を行う。 | 代表的な指標 | 定住人口 (人)                | 470 (18年度) | → | 600 (22年度) |
|    |  |        | 真夏日の道路表面温度(ピーク時) (°C)   | 55 (18年度)  | → | 45 (22年度)  |
|    |  |        | 整備歩道の歩行者数(ピーク時) (人/15分) | 175 (18年度) | → | 280 (22年度) |



**■基幹事業**  
 市街地再開発事業  
 【後楽二丁目西地区】  
  
 ○関連事業  
 21世紀居住緊急促進事業  
 先進型再開発緊急促進事業

市街地再開発事業  
 【後楽二丁目東地区】  
 (完了地区)

□提案事業  
 事業活用調査  
 事後評価調査

**■基幹事業**  
 道路事業  
 区道 文第807号

**■基幹事業**  
 道路事業  
 区道 文第808号

**■基幹事業**  
 道路事業  
 区道 文第878号