

後楽二丁目地区 『後楽二丁目地区まちづくり整備指針(案)』 説明会

日時：令和3年7月20日(火) ①14時～ ②19時～

内容：素案の内容について実施したアンケート調査の結果と、
これを踏まえた『後楽二丁目地区まちづくり整備指針(案)』の内容について

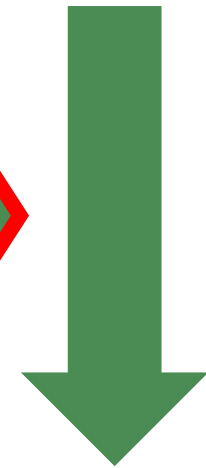
文京区
都市計画部地域整備課

令和3年3月

後楽二丁目地区まちづくり整備指針（素案）に関するオンライン説明会・アンケート

本日

説明会の実施



都市計画審議会の報告

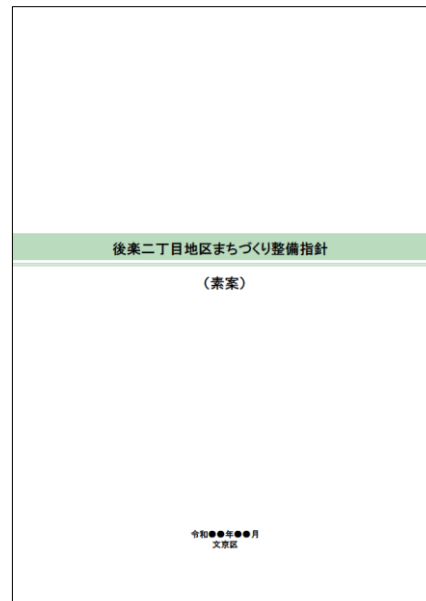
議会の報告

令和3年8月（予定）

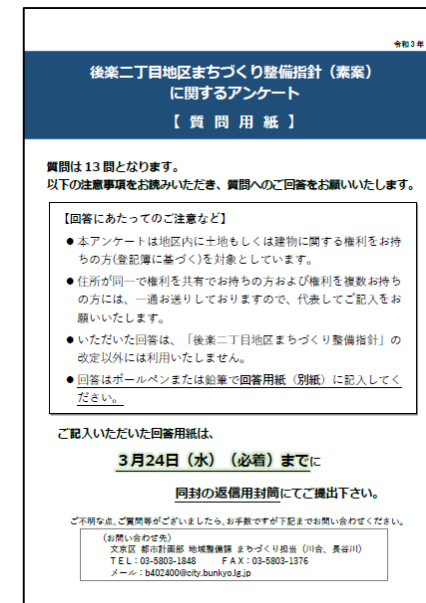
後楽二丁目地区まちづくり整備指針 改定

■アンケートまでの経緯について

- ・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、区ではまちづくりの方針や手法について検討を行いました。
- ・『後楽二丁目地区まちづくり整備指針(素案)』としてとりまとめ、文京区のホームページで公開するとともに、令和3年3月17日に説明会を開催し内容を説明しました。
- ・**今夏のまちづくり整備指針改定に向けて、より多くの方のご意見を反映するためアンケート調査を実施し、頂いたご回答の内容を集計・分析しました。**



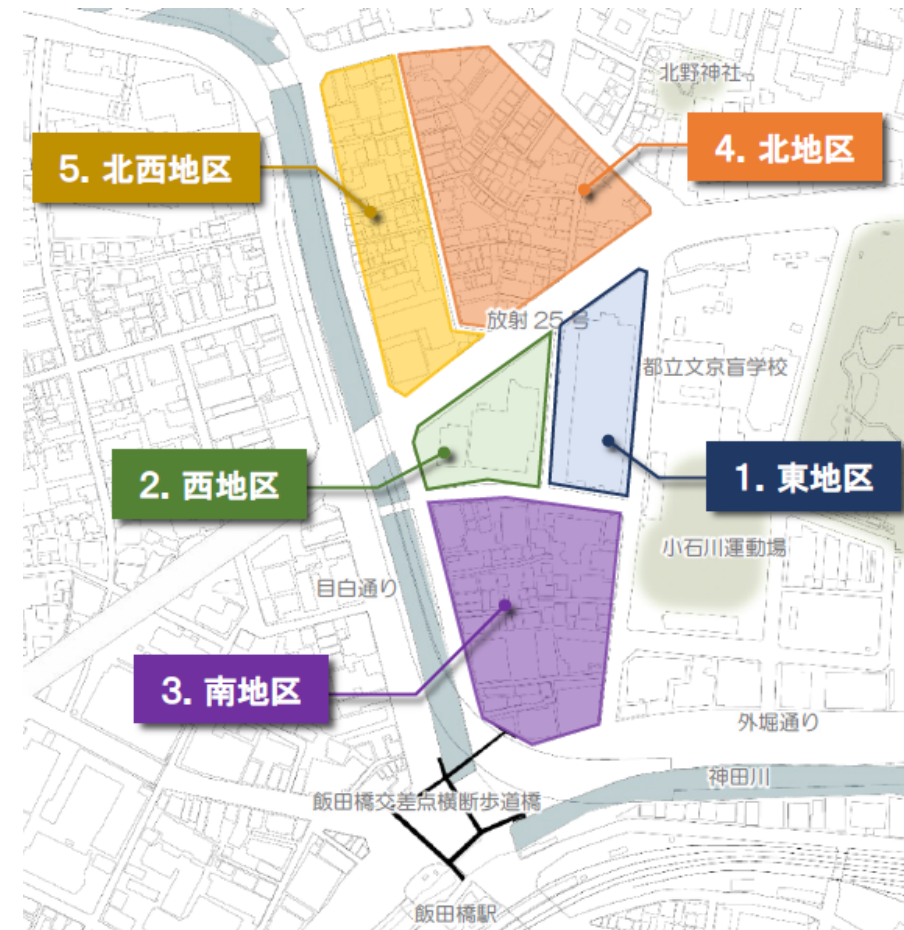
『後楽二丁目地区まちづくり整備指針改定版（素案）』



「後楽二丁目地区まちづくり整備指針改定版（素案）に関するアンケート」

■アンケートの概要

- ・調査対象 : 後楽二丁目地区に、土地・建物を所有する権利者
- ・調査方法 : 地区内:ポスティング、地区外:郵送
- ・調査時期 : 令和3年3月
- ・質問数 : 全13問
- ・配布数 : 548件 (うち141件回収)
- ・回収率 : 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。

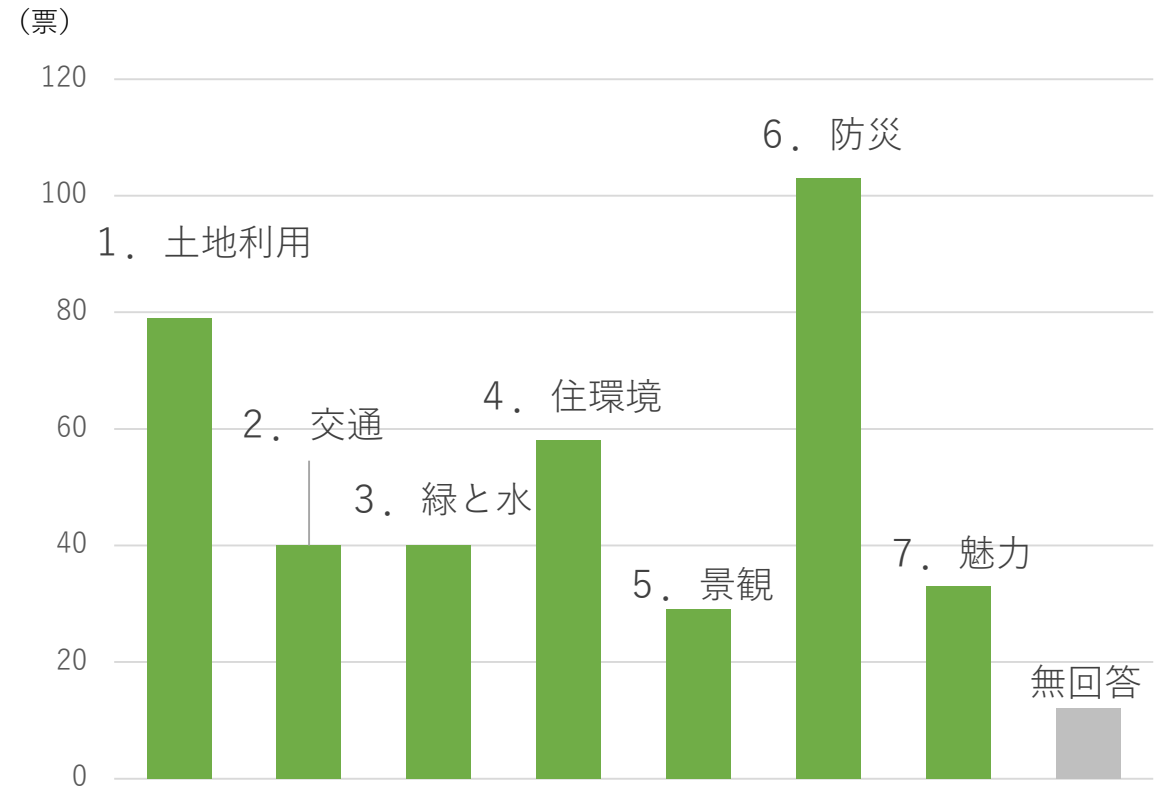
1 アンケート結果

※問1と問2は、回答者の氏名などを確認するための質問のため、省略します。

問3

目標1～7に掲げている目標について、あなたが特に望むまちづくりはどれですか。(〇は3つまで)

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



➡「防災まちづくり」を重視する意見が比較的多い。

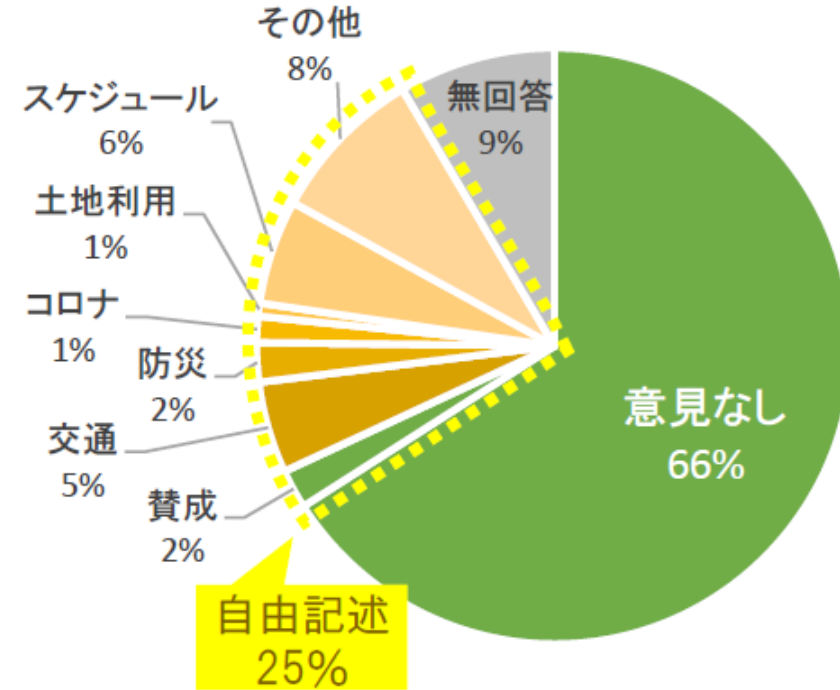
問4

素案では、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。

1. 意見なし
2. その他(自由記述)

<主な意見>

- ・飯田橋駅から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。



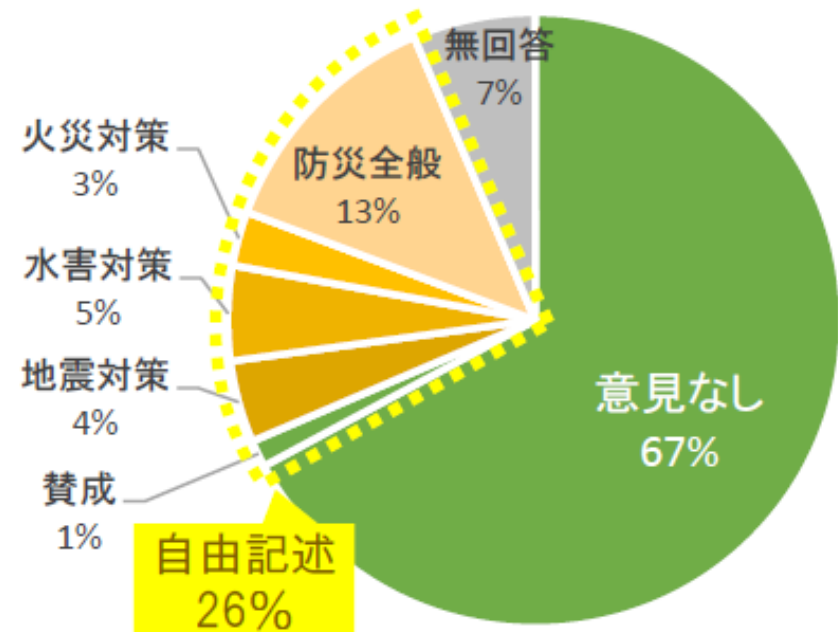
問5

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。

1. 意見なし
2. その他(自由記述)

<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。



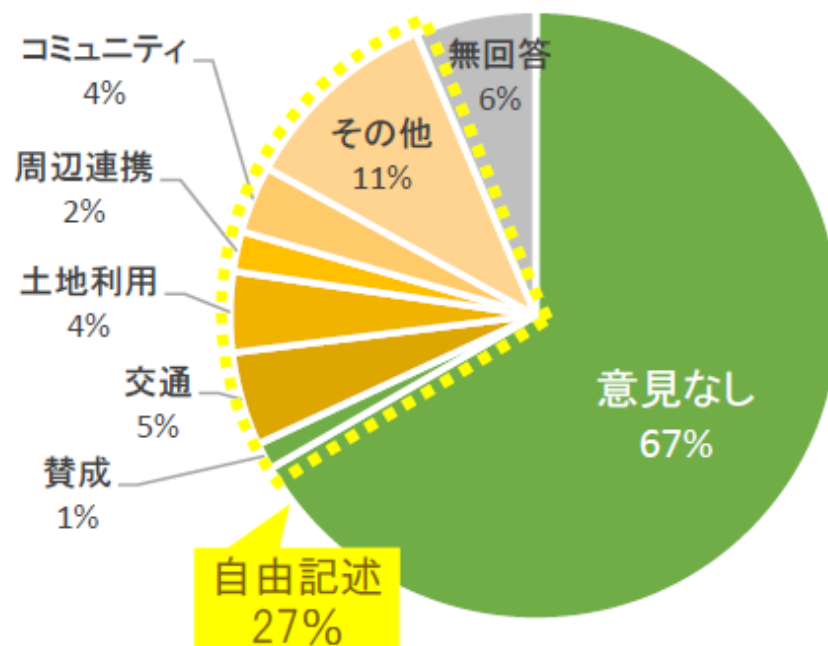
問6

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。

1. 意見なし
2. その他(自由記述)

<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。



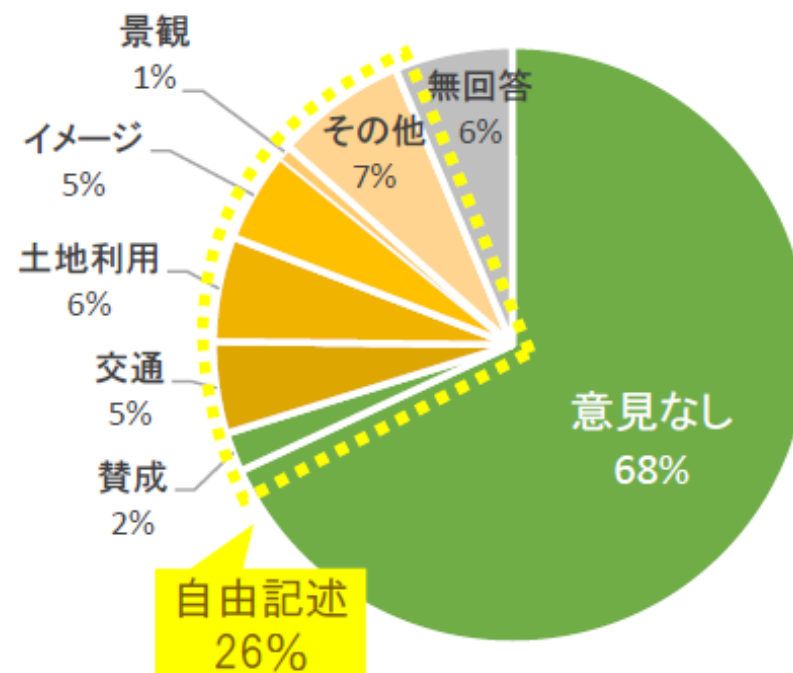
問7

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。

1. 意見なし
2. その他(自由記述)

<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。



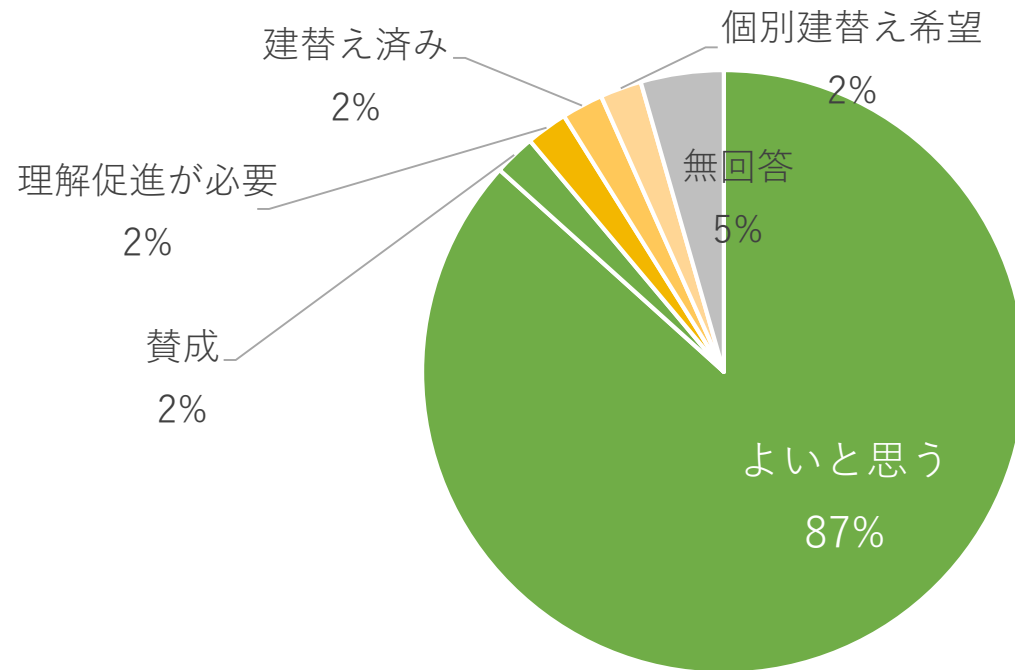
問8

南地区全域で再開発を進めることについて、どのように思いますか。(南地区のみ)

1. よいと思う
2. その他(自由記述)

<主な意見>

- ・文京区・後楽二丁目の顔をして、早急に再開発を進めてもらいたい。
- ・みんながうるおう町づくりを望む。



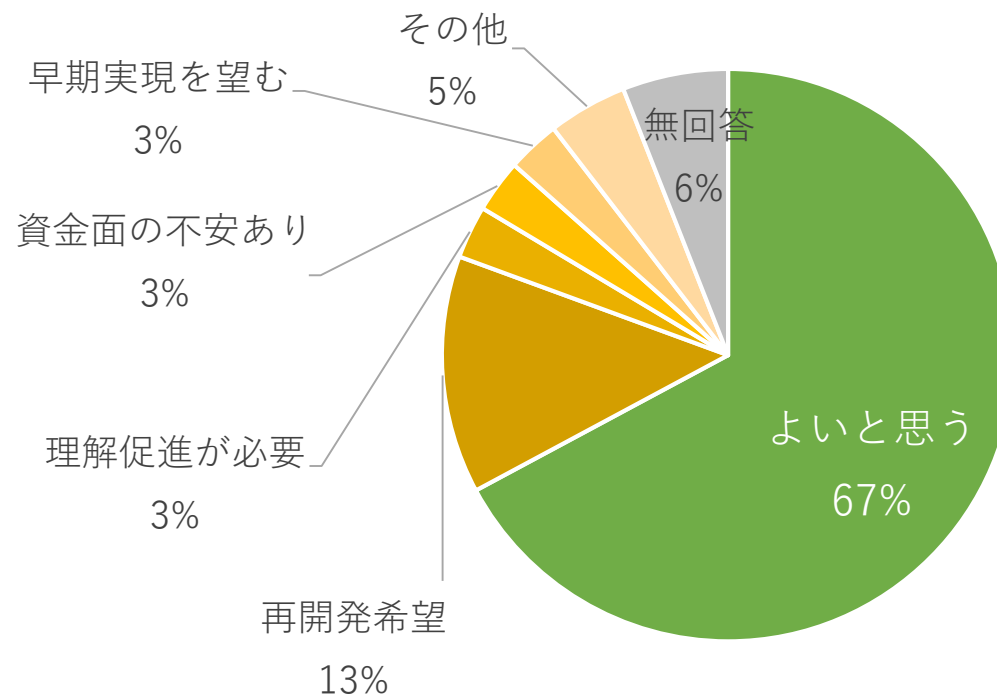
問9

「段階的な市街地整備」として、共同化などの建替え手法を提案しています。しゅれ街と地区計画の手法をとって、そのなかでゾーンを分けて、個別更新と計画建替えに分けています。このようにまちづくりを進めることについてどのように思いますか。(北・北西地区のみ)

1. よいと思う
2. その他(自由記述)

<主な意見>

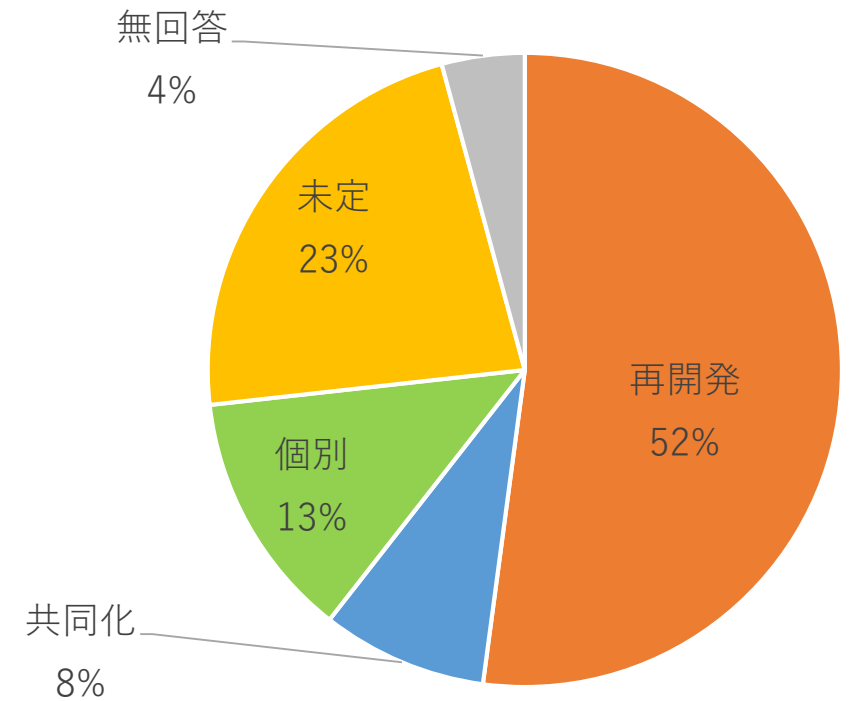
- ・全体的に開発しないとスケールメリットが生かせず中途半端な開発となってしまう懸念がある。
- ・一体的に再開発(市街地再開発)を進めることが理想。
- ・木造家屋が多いため、早めに建替えを進めるべき。
- ・権利者に費用負担が生じることは、難しい。



問10

今回、建替えの手法として、「再開発」「共同化」「個別建替え」を提示しています。
現時点で、あなたが望む手法はどれですか。(北・北西地区のみ)

1. 再開発
2. 共同化
3. 個別建替え
4. 決めていない、分からない



問11

その他、整備指針素案の内容に対してご意見がありましたら、回答用紙にご自由にお書きください。

問13

最後に、後楽二丁目地区全体に対して、今後のまちづくりに向けてお気づきの点があれば、回答用紙にご自由にお書きください。

<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。

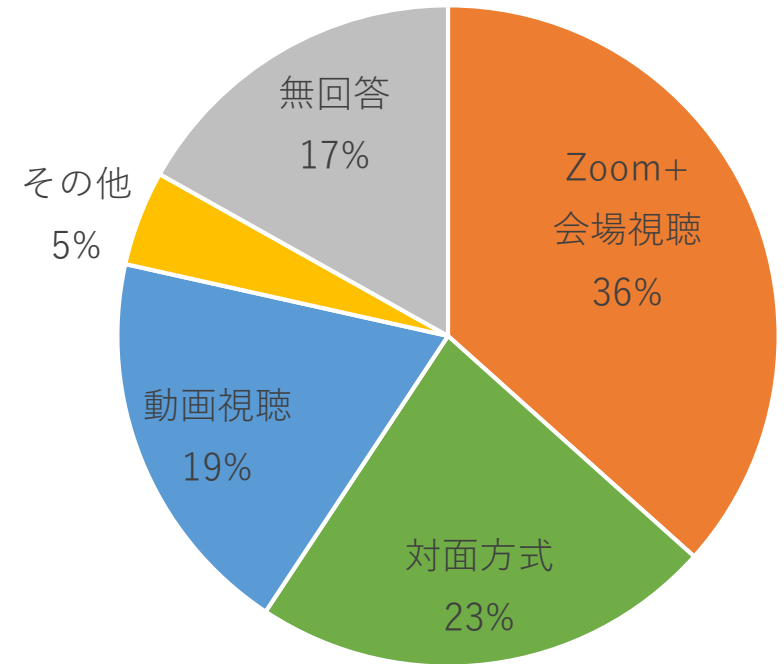
問12

今回、WEB会議システムZoomを使用したオンライン説明会を開催しますが、今後どのような開催方法を望みますか。(〇はいくつでも)

1. Zoom視聴＋会場視聴
2. 対面方式
3. 動画視聴(YouTube等による配信)
4. その他(回答用紙にご自由にお書きください。)

<主な意見>

- ・一方的な説明でなく、参加者も意見を言えるようにしてほしい。
- ・オンラインの視聴環境が整っていない。
- ・動画が公開されると、巻き戻したり停止したりしながら視聴できるので、後で見返しやすい。
- ・インターネット環境が不安定なときに視聴できなくなるので、動画を配信してほしい。



■素案から案の修正箇所について

・主に以下の3点について変更しています。

(1) アンケート結果等の追加

⇒ 令和3年3月に実施した権利者アンケートの結果

(2) 上位計画の時点修正

⇒ 東京都再開発方針や文京区ハザードマップ等

(3) 文言の修正

⇒ 次ページ以降

- ・アンケートの結果などを踏まえて、以下のように『後楽二丁目地区まちづくり整備指針(素案)』を修正しています。

「バランスのとれたまちづくり」
というご意見を参考に、
多様な施設や用途の整備を検討するために追記

- ・ 「バランスのとれたまちづくり」
というご意見を参考に、
多様な施設や用途の整備を検討するために追記
- ・ 「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」
というご意見を参考に、
周辺施設との連携に関する記載を追記

「交通のメリットを生かしたまちづくり」
「魅力のあるまちづくり」
というご意見を参考に追記

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。

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を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。

「飯田橋駅までのアクセスが重要だと思う」というご意見を参考に、駅との接続に関する記載を追記

「潤いのある場所をつくってほしい」というご意見を参考に、地区内だけでなく周辺との緑のつながり等にも配慮した内容を追記

「緑視率」という専門的な言葉ではなく、平易な表現に調整

「水害対策や地球温暖化対策、感染症対策は重要」というご意見を参考に追記

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

景観形成について、
各地区の特性に合わせた表現に変更

「飯田橋駅までのアクセスが重要だと思う」
「イベント開催が可能な広場などが必要」
というご意見を参考に、
人が集まり賑わいを強化する空間形成に
関する記載を追記

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、地区内にはうら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。
- ◆近接する小石川後楽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。

「高齢者や障がい者への配慮も必要」
というご意見を参考に追記

・「感染症対策は重要」というご意見を参考に、
時代に応じた災害対策を検討するために追記

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。

「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」
というご意見を参考に、
周辺施設との連携に関する記載を追記

3-7 魅力を生かすまちづくり

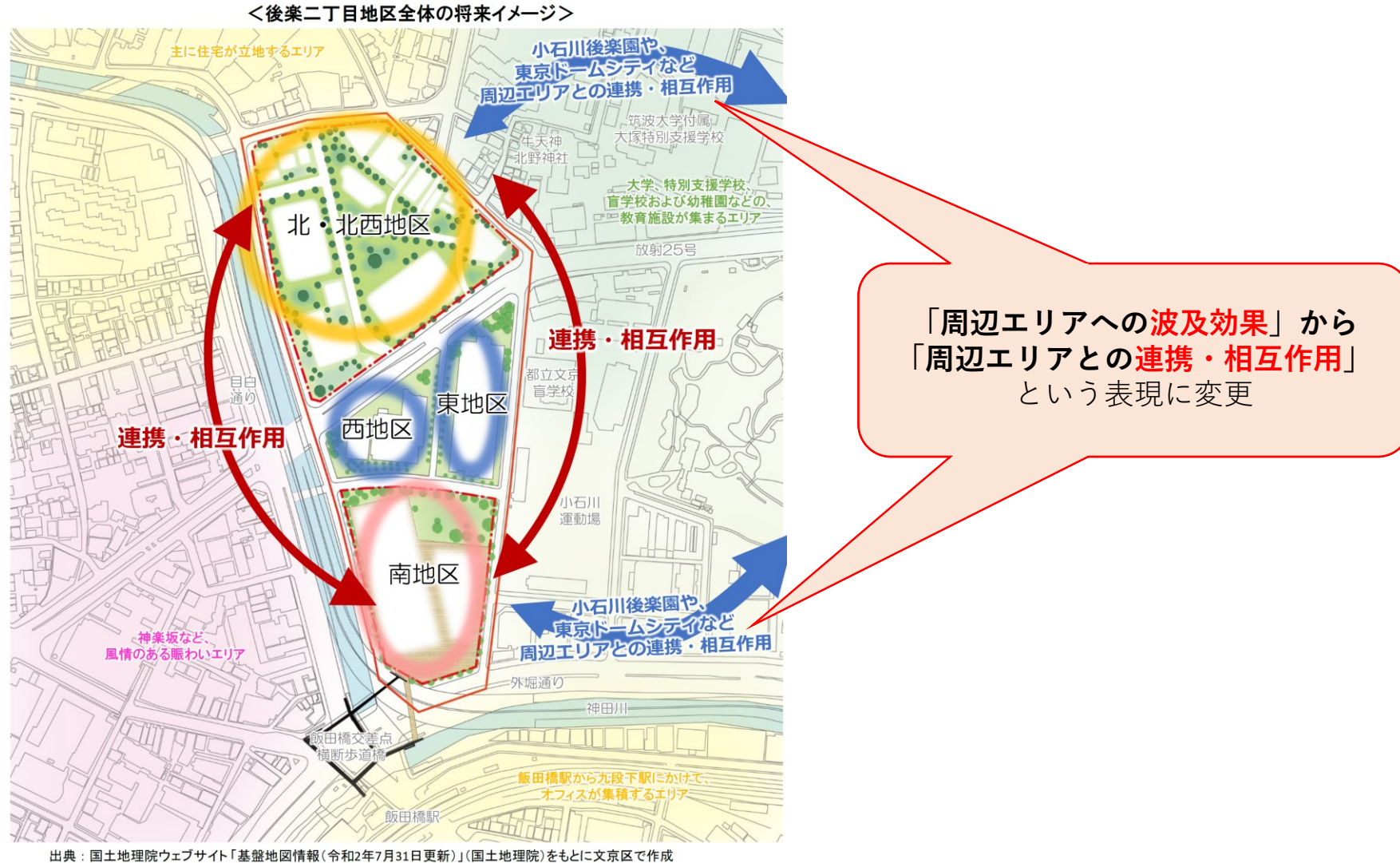
コミュニティとまちの環境を維持する体制づくり

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))

2 整備指針の修正点について



※以上の修正のほか、一部図や写真等の微修正をしている箇所あり

令和3年8月（予定）

後楽二丁目地区まちづくり整備指針 改定

<北・北西地区>
・しゃれ街等の検討
・建替え手法の検討

<南地区>
・事業化に向けた検討
・権利者の合意形成

<地区全体>
・地区計画の検討

説明会の実施

都市計画審議会・
議会の報告

令和4年度以降

しゃれ街条例による街並み再生方針の指定
(北・北西地区)

地区計画の変更、決定
(地区全体)

事業の実施・検討