

# 後楽二丁目地区 オンライン説明会

日時：令和3年3月17日（水）①14時～ ②19時～

内容：後楽二丁目地区まちづくり整備指針（素案）について

※事前に録画したものを再生いたします。なお、説明内容は同じです。

## ◆自己紹介

## ◆注意事項

1. 視聴のみとなります。ご質問・ご不明な点は、メール等でお問い合わせください。
2. 通信環境により、音声途切れたり、画面が乱れたりする場合がございます。
3. プライバシーを考慮し、カメラはオフ、Zoomの名前は番号に変更させていただきます。
4. 説明途中での発言や撮影、録音等はお控えください。

- 1 後楽二丁目地区まちづくり整備指針（素案）について
- 2 ご意見、ご質問に対する回答について
- 3 今後の予定について
- 4 おわりに

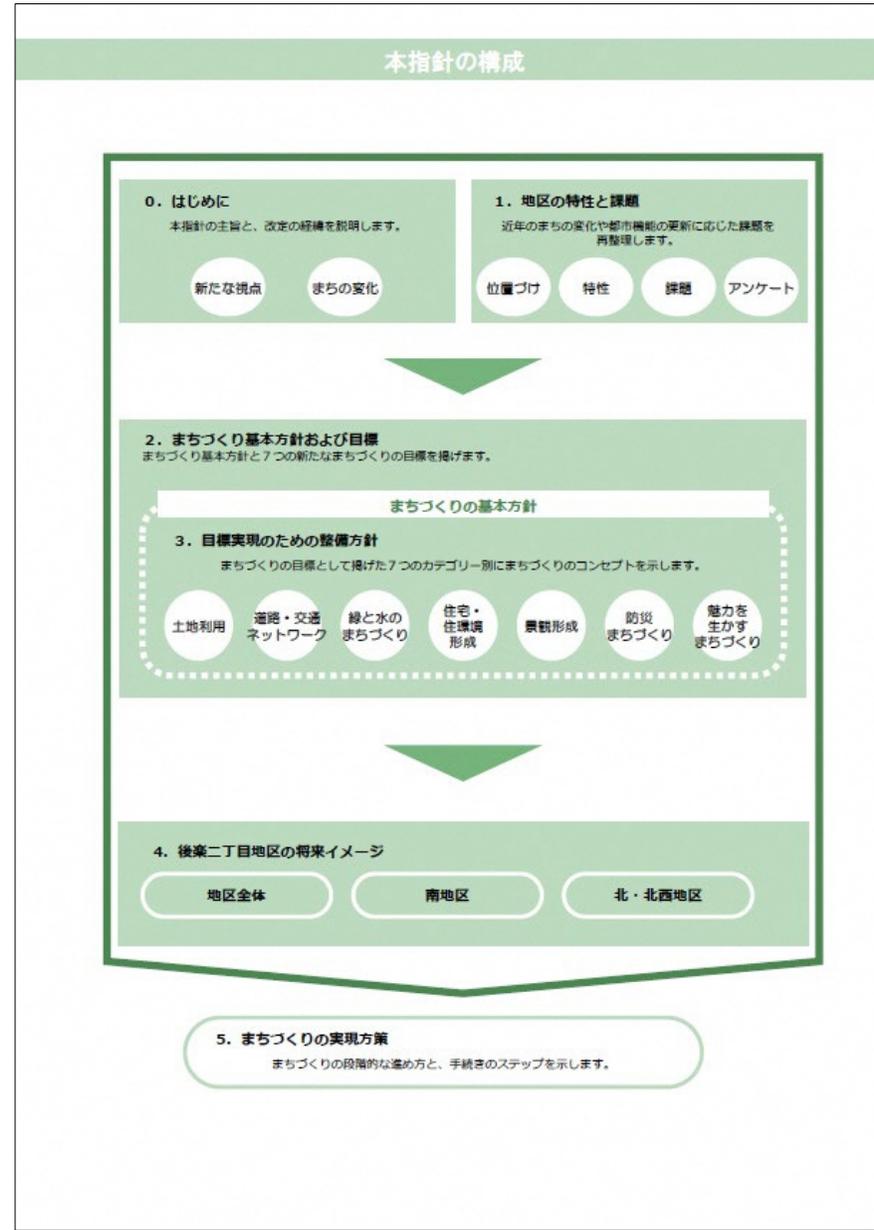
# 1 後楽二丁目地区まちづくり整備指針（素案）について

## 後楽二丁目地区まちづくり整備指針

（素案）

令和●●年●●月  
文京区

## ◎本指針の構成



# 1 後楽二丁目地区まちづくり整備指針（素案）について

◎地元案から新たに追加した項目：  、内容を強化した項目：  

目次	
<b>0. はじめに</b>	
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	
<b>1. 地区の特性と課題</b>	
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	
<b>2. まちづくり基本方針および目標</b>	
<b>3. 目標実現のための整備方針</b>	
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	
<b>4. 後楽二丁目地区の将来イメージ</b>	
4-1 地区全体	
4-2 南地区	
4-3 北・北西地区	
<b>5. まちづくりの実現方策</b>	
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	

## ①改定にあたっての新たな視点

社会問題の変化や目指すべき将来像の変化を5つの視点（人口、環境、災害、感染症、上位計画）から整理

## ②近年のまちの変化

国勢調査等の統計データや都市計画図等を基に整理

## ③地区の位置づけ・関連計画

上位計画や関連する計画を整理

## ④地区の課題整理

再開発や放射25号線開通などによる成果と依然として残っている課題や新たにできた課題として整理

## ⑤防災まちづくり

周辺エリアを含めた視点や感染症対策等についての記載を追加

## ⑥魅力を生かすまちづくり

エリアマネジメントや地域活動に関する記載を追加

## ⑦後楽二丁目地区の将来イメージ（地区全体）

地区全体としての将来イメージを追加

## ⑧まちづくりの実現方策

まちづくりステップや北・北西地区の段階的な市街地整備を実現するための具体的な手法、まちづくりの進め方等を追加

# 1 後楽二丁目地区まちづくり整備指針（素案）について

## 後楽二丁目地区まちづくり整備指針(素案) 概要版

令和3年3月 文京区

### 『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』改定の背景と目的

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)」の改定に向けた地元案が提出されたことや、近年のまちの変化や新型コロナウイルス感染症の流行拡大を含めた社会情勢を受け、都市機能の更新に応じた課題の再整理、及びそれらの解決を図るためにまちづくりの目標について更新を行い、本指針を改定する。

後楽二丁目地区まちづくり整備指針  
(平成17年3月)

+

まちの状況の変化

- 放射25号線の開通 (平成19年～平成28年)
- 後楽二丁目西地区竣工 (平成22年)

↓

後楽二丁目地区まちづくり整備指針  
改定版(地元案)  
(令和元年12月)

+

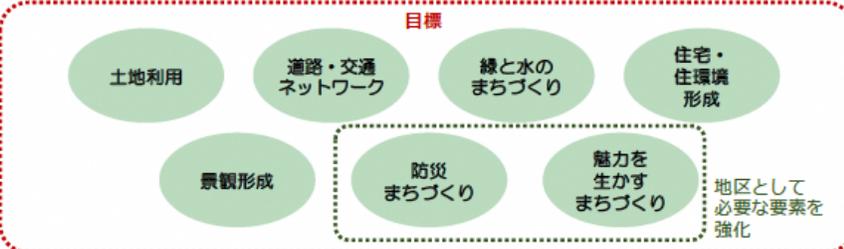
新たな視点

- 人口減少・高齢化社会対策
- 温室効果ガス削減、ヒートアイランド現象対策
- 震災対策・水害対策
- 新型コロナウイルス感染症の流行を契機としたまちづくりの考え方の変化
- 飯田橋駅周辺基盤整備構想(令和2年飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会)等の上位計画

↓

後楽二丁目地区まちづくり整備指針 改定

まちづくりの基本方針



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



出典：国土情報ウェブサイト「基礎地図情報(令和2年7月31日更新)」  
【国土情報】をもとに文京区で作成

### まちづくり基本方針とまちづくりの目標および具体的な整備方針

後楽二丁目地区のまちづくり基本方針およびまちづくりの目標を以下のように定める。

#### 後楽二丁目地区のまちづくり基本方針

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した、  
活力と賑わいのある、安全で快適な複合市街地の形成

#### 【まちづくりの目標および具体的な整備方針】

##### 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・住宅といった用途を主としながら、地区全体として活力と賑わいの創出
- ・土地の高度利用による広場空間の配置等
- ・周辺のまちとの調和に配慮

##### 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
- ・円滑な自動車動線の確保
- ・飯田橋交差点を含む飯田橋駅までのアクセシビリティの強化
- ・地区内から文京区内へつながる軸となる南北動線の形成

##### 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

- ・地区内のまとまった広場空間の整備
- ・植栽によるまとまりのある緑地空間の創出
- ・植栽などによる歩行環境の改善
- ・緑が連なる風格のある沿道空間の整備

##### 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
- ・生活利便施設等の創出やバリアフリー環境の整備
- ・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

##### 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賑づくり

##### 目標6 防災まちづくり：

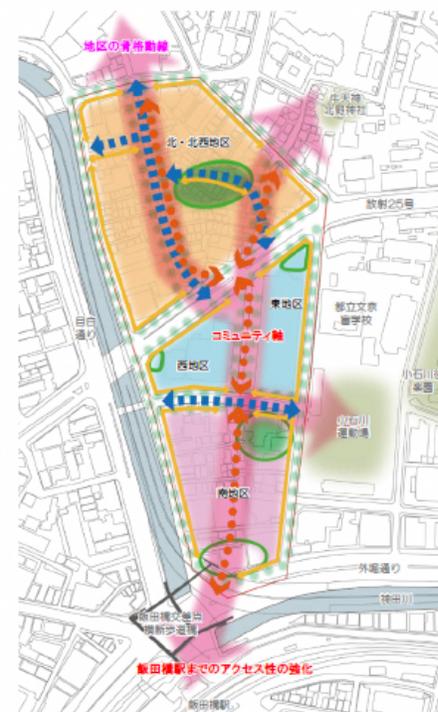
建物の不燃化・耐震化や、災害対応力の強化

- ・地区内の住民の安全確保
- ・災害時には地区内外からの避難者の受け入れ
- ・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の実現

##### 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
- ・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
- ・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



出典：国土情報ウェブサイト「基礎地図情報(令和2年7月31日更新)」【国土情報】をもとに文京区で作成

- ：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
- ⇄：自動車専用動線(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
- ：まとまりのある緑地空間
- ：緑視率の向上を図る区域
- .....：街路樹や植栽帯による連続的な緑化

## ◎P1 背景と目的

：整備指針を改定することになった経緯と目的

### 0 はじめに

#### 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いる。

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、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。

1

## ◎P2 対象地区

：後楽二丁目地区の位置図、概要

### 0-2 対象地区

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

出典：国土情報ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/>) 「基礎地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土情報)をもとに文京区で作成

2

◎P3 『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』(H17)について  
：概要

0 はじめに

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度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、地域全体が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。

北・北西地区  
東地区  
西地区  
南地区

3 後楽二丁目地区まちづくり整備指針 素案

◎P4 後楽二丁目地区のまちづくりの経緯  
：地区内におけるまちの変化や地元のまちづくり組織の動き

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～陸奥橋間)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：国土院地図ウェブサイト(https://www.gsi.go.jp/)  
『基礎地図情報(令和2年7月31日更新)』(国土院提供)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19年	後楽二丁目東地区 竣工	
平成19年	後楽二丁目北西地区再開発を考える協議会 設立	
平成19年	後楽二丁目地区街づくり連絡協議会 発足	
平成19年	後楽二丁目南地区まちづくりを考える会 発足	
平成19年	後楽二丁目南地区再開発協議会 発足	
平成19年	後楽二丁目地区まちづくり整備指針 策定	
平成19年	後楽二丁目地区再開発準備組合 任意設立	
平成19年	後楽二丁目北・北西地区コアメンバー会 発足	
平成19年	放射25号線(牛天神～陸奥橋間) 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(陸奥橋～新宿区側) 開通	

4

◎P5～6 改定に向けた新たな視点：人口、環境、災害、感染症、上位計画

**0 はじめに**

---

**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。

※『東京都市男女年齢(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。これに伴って、日本では令和12年度(2030年度)までに温室効果ガスを26%(2013年度比)削減する目標が定められた。  
 また、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など、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。

※『日本の約束書』(平成27年7月 地球温暖化対策推進本部)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(議論整理)』(令和2年 国土交通省都市局)を参考

**5**

**<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。

※『都市づくりのランドデザイン』(平成25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。

**6**

◎P 7～10 近年のまちの変化：人口の推移、年齢別人口の推移、昼夜間人口の推移、土地利用現況の変化、道路整備の状況の変化、耐火構造建築物および木構造建築物の分布と割合の変化、世帯類型別世帯数、建物築年数、都市計画

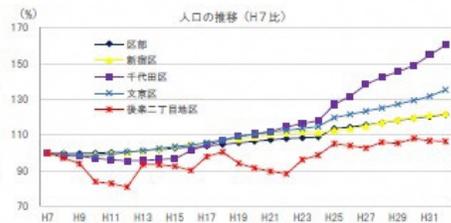
0 はじめに

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。

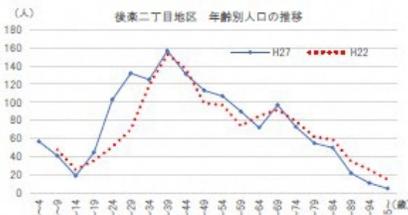
※参考：平成7年～平成31年住民基本台帳より



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15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的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的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



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(https://www.gsi.go.jp/) 「衛星地図情報(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



◎P7～10 近年のまちの変化：人口の推移、年齢別人口の推移、昼夜間人口の推移、土地利用現況の変化、道路整備の状況の変化、耐火構造建築物および木構造建築物の分布と割合の変化、世帯類型別世帯数、建物築年数、都市計画

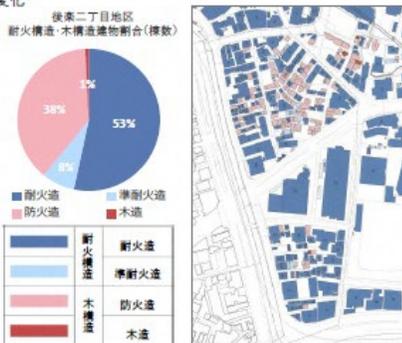
0 はじめに

0-6 近年のまちの変化

6) 耐火構造建築物および木構造建築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 文京区建物築年数調査



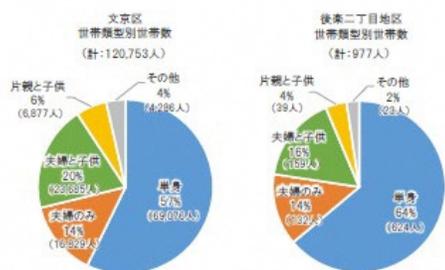
7) 世帯類型別世帯数

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



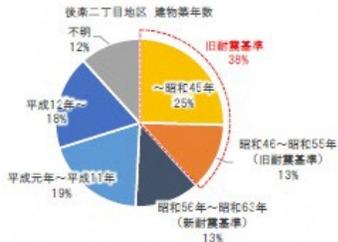
8) 建物築年数

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年に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】経年5:22年、木造:24年、S造:38年、RC造:50年  
 【住宅】経年5:19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～陸奥橋間 平成19年開通】
- 放射25号線【陸奥橋～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
- 一地区計画(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】



用途地域	高さ
第1種低層住居専用地域	50
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	50
第2種住居地域	60
五層階建地域	80
商業地域	80
準工業地域	60
第1種文楽地区	
第2種文楽地区	
特別工業地区	
第4種中高層住居専用地域	
風致地区	
第2種風致地区	
駐車場整備地区	
上野・浅草駅車道整備地区	
居住性高度地区	
最低限度高度地区7m	
高度利用地区	1～10 (絶対高さ制限は設定なし)

地区計画等	説明
再開発地区計画	再開発地区計画(再開発等促進区)の法改正【平成14年】
地区計画	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】
都市計画道路	放射7号線 放射25号線【牛天神～陸奥橋間 平成19年開通】 放射25号線【陸奥橋～新宿区側 平成28年開通】
都市計画公園	都市計画公園
都市高速鉄道	都市高速鉄道(地下鉄、有明線)

容積率・高度地区・防火規制	説明
防火規制	防火規制は防火種別、準耐火建築物等による。
容積率	容積率: 100% (100%) 容積率: 120% (120%) 容積率: 150% (150%)
防火規制	防火規制: 1-1 (1-1) 防火規制: 1-2 (1-2)

※参考：平成30年3月作成 文京区都市計画図

◎P11～12 地区の位置づけ：東京都の上位計画の整理

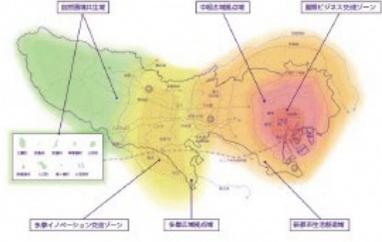
### 1 地区の特性と課題

#### 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、外灘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(案)』(令和2年11月 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含んだ都市の構築
- 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、新型コロナウイルス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。

#### ※令和3年変更予定

『都市再開発の方針』(昭和61年決定、平成27年変更 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』(平成31年 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



◎P 13～14 地区の位置づけ：文京区の上位計画の整理

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※
  - ・それぞれの拠点到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たが、『都市づくりのランドデザイン』では「中核広域拠点」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)

建築物に関す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。
- ・病院など顧客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の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)



文京区水害ハザードマップ(令和元年6月版)





## ◎P15 地区の位置づけ ：文京区の上位計画の整理

### 1 地区の特性と課題

#### 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、まちづくりとの連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】

15
後楽二丁目地区まちづくり整備指針 文京区

## ◎P16 関連計画 ：飯田橋歩道橋や新型コロナウイルスに関する方針

### 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カーフレンド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。

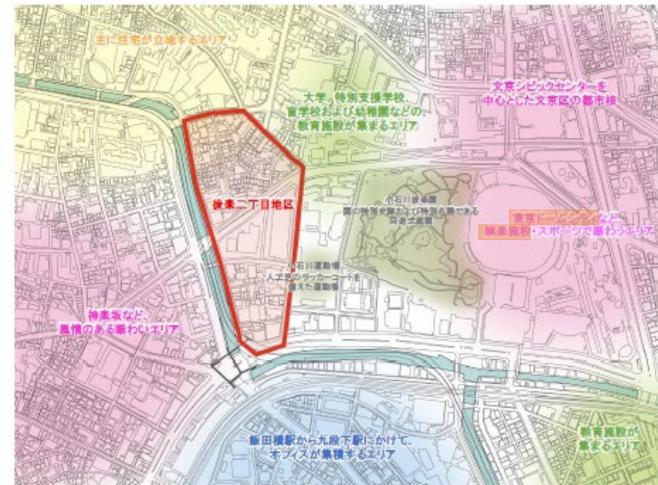
16

◎P17 周辺地区の特性：後楽二丁目地区周辺の立地特性を整理

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。



出典：国土情報院ウェブサイト(https://www.kai.co.jp/)「基礎地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土情報院)をもとに文京区で作成

◎P20 地区の課題整理：平成17年に示された課題から、再開発や放射25号線の開通により実現された成果を確認したうえで、新たな課題について記載

1 地区の特性と課題	
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】
<b>街の機能</b> （土地利用/住宅住環境）	<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。
<b>道路・歩行者ネットワーク</b> （道路・交通ネットワーク）	<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。
<b>景観・環境づくり</b> （景観形成/水と緑）	<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。
<b>防災</b> （防災街づくり）	<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、狭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。
<b>コミュニティ街の運営・PR</b> （実現化の方策）	<input type="checkbox"/> 道路整備や再開発に伴って、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】	
<b>&lt;成果&gt;</b> 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。	
<b>&lt;課題&gt;</b> 放射25号線の開通により、地区の <b>賑わいの連続性が希薄</b> 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、 <b>低未利用の土地</b> 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、 <b>新型コロナウイルス</b> を契機として、地区に <b>求められる機能が多様化</b> してきている。	
<b>&lt;成果&gt;</b> 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、 <b>道路・交通ネットワークが改良</b> された。個別建替えにより、一部の <b>狭隘道路で拡幅</b> が行われた。	
<b>&lt;課題&gt;</b> 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 <b>歩行者で飽和</b> していることから、歩道橋の機能強化が求められる。 目白通りの歩車境界に段差がある等、 <b>安全な歩行空間・自転車通行空間が確保</b> されていないところがある。	
<b>&lt;成果&gt;</b> 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、 <b>良好な環境づくりを押し進めた</b> 。	
<b>&lt;課題&gt;</b> 地域の日常的憩い空間であり、 <b>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</b> が求められる。 東地区・西地区の再開発で整備された <b>広場空間や緑化空間と連携</b> が求められる。	
<b>&lt;成果&gt;</b> 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、 <b>建物の耐震化</b> によって <b>防災性の高い市街地</b> が形成された。	
<b>&lt;課題&gt;</b> 地震や洪水のときに、 <b>垂直レベルも考慮した逃げ込める避難場所が不足</b> している。 過密とならないよう <b>分散して避難できる空間</b> 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、 <b>火災リスクが高い</b> 。 狭隘な道路が残っていることから、 <b>緊急車両の進入が困難なエリア</b> がある。 特に、北・北西地区では <b>緊急車両が通行</b> できる、地区の <b>自動車骨格動線の整備</b> が求められる。	
<b>&lt;成果&gt;</b> 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、 <b>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</b> が図られている。	
<b>&lt;課題&gt;</b> 地区内の多世代が安心して生活できる <b>コミュニティの形成</b> や地域の <b>魅力の更なる発信</b> 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、 <b>地域としての協力体制</b> が求められる。	

◎P2 1～2 2 アンケート：過去に行ったアンケートの確認、現在実施しているアンケート結果をまとめる

**1 地区の特性と課題**

**1-5 アンケート**

『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』（平成17年3月）に基づき、後楽二丁目東地区と西地区に続いて、まちづくりを実現するため、後楽二丁目南地区と北・北西地区でアンケート調査が実施された。調査によってまちの課題やまちづくりに対する意向などを把握し、文京区と地元住民との意見交換を行い、地区のコンセプト案が作成された。

＜南地区のコンセプト案＞

＜北・北西地区のコンセプト案＞

平成27年に「後楽二丁目北・北西地区まちづくり協議会」が設立されたことをきっかけに、北・北西地区における今後のまちづくりを進めるにあたり目標となるまちの将来像を導くために、アンケートが実施された。権利者が感じているまちづくりの課題やまちづくりに参加する意向などを把握し、北・北西地区のコンセプト案が更新された。

＜北・北西地区のコンセプト案＞

出典：国土情報ウェブサイト <https://www.gsi.go.jp/> 「基礎地図情報（令和2年7月31日更新）」（国土情報院）をもとに文京区で作成

本指針案をとりまとめ後、内容に関するアンケートを実施し、後楽二丁目地区の権利者や関係者の意見を踏まえた内容に更新する予定です。  
本ページでは、そのアンケート結果をまとめる想定です。

# 1 後楽二丁目地区まちづくり整備指針（素案）について

## 後楽二丁目地区まちづくり整備指針(素案) 概要版

令和3年3月 文京区

### 『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』改定の背景と目的

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)」の改定に向けた地元案が提出されたことや、近年のまちの変化や新型コロナウイルス感染症の流行拡大を含めた社会情勢等を受け、都市機能の更新に応じた課題の再整理、及びそれらの解決を図るためにまちづくりの目標について更新を行い、本指針を改定する。

後楽二丁目地区まちづくり整備指針  
(平成17年3月)

+

まちの状況の変化

- 放射25号線の開通（平成19年～平成28年）
- 後楽二丁目西地区竣工（平成22年）

↓

後楽二丁目地区まちづくり整備指針  
改定版(地元案)  
(令和元年12月)

+

新たな視点

- 人口減少・高齢化社会対策
- 温室効果ガス削減、ヒートアイランド現象対策
- 震災対策・水害対策
- 新型コロナウイルス感染症の流行を契機としたまちづくりの考え方の変化
- 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）等の上位計画

↓

後楽二丁目地区まちづくり整備指針 改定

まちづくりの基本方針

目標

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

地区として必要な要素を強化

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



出典：国土情報ウェブサイト「基礎地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土情報)をもとに文京区で作成

### まちづくり基本方針とまちづくりの目標および具体的な整備方針

後楽二丁目地区のまちづくり基本方針およびまちづくりの目標を以下のように定める。

#### 後楽二丁目地区のまちづくり基本方針

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した、活力と賑わいのある、安全で快適な複合市街地の形成

#### 【まちづくりの目標および具体的な整備方針】

##### 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・住宅といった用途を主としながら、地区全体として活力と賑わいの創出
- ・土地の高度利用による広場空間の配置等
- ・周辺のまちとの調和に配慮

##### 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
- ・円滑な自動車動線の確保
- ・飯田橋交差点を含む飯田橋駅までのアクセシビリティの強化
- ・地区内から文京区内へつながる軸となる南北動線の形成

##### 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

- ・地区内のまとまった広場空間の整備
- ・植栽によるまとまりのある緑地空間の創出
- ・植栽などによる歩行環境の改善
- ・緑が連なる風格のある沿道空間の整備

##### 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
- ・生活利便施設等の創出やバリアフリー環境の整備
- ・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

##### 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賑わい

##### 目標6 防災まちづくり：

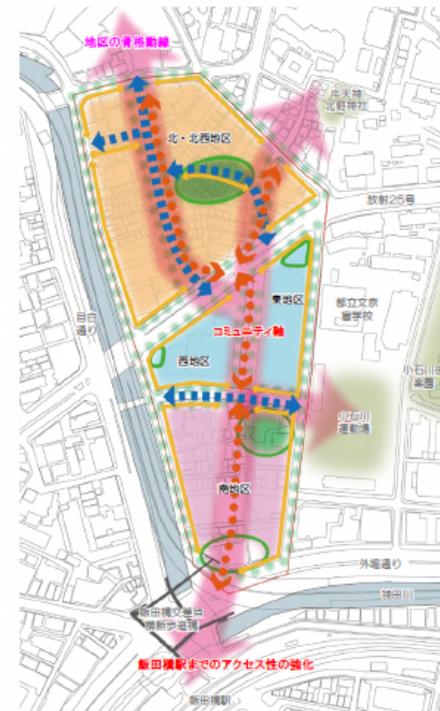
建物の不燃化・耐震化や、災害対応力の強化

- ・地区内の住民の安全確保
- ・災害時には地区内外からの避難者の受け入れ
- ・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の実現

##### 目標7 魅力を生かすまちづくり：

再開発や共同化によって文京区の魅力を立地特性を生かしたまちづくり

- ・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
- ・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



出典：国土情報ウェブサイト「基礎地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土情報)をもとに文京区で作成

- 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
- ◆ 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
- まとまりのある緑地空間
- 緑視率の向上を図る区域
- 街路樹や植栽帯による連続的な緑化

◎P 2 3 ~ 2 4 まちづくり基本方針および目標：都市マスに合わせたテーマごとの目標の設定および基本方針

## 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 (実現化の方案)	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

**後楽二丁目地区のまちづくり基本方針**

**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した、活力と賑わいのある、安全で快適な複合市街地の形成**

## 【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(https://www.sii.go.jp)「基礎地図情報(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

◎P25～26 まちづくり基本方針および目標：各部門別における整備方針

## 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・住宅といった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、緑が通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。

## 2 まちづくり基本方針および目標

【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：国土情報ウェブサイト（<https://www.esi.go.jp/>）『基盤地図情報（令和2年7月31日更新）』（国土院）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
- 緑の帯の向上を図る区域
- 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>**

- ◆ 自動車専用動線（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。>**

◎P27 土地利用

：南⇒賑わい施設、北・北西⇒住宅、店舗など多様な用途

◎P28 道路・交通ネットワーク

：飯田橋駅へのアクセス強化や快適な歩行者、自動車動線の整備

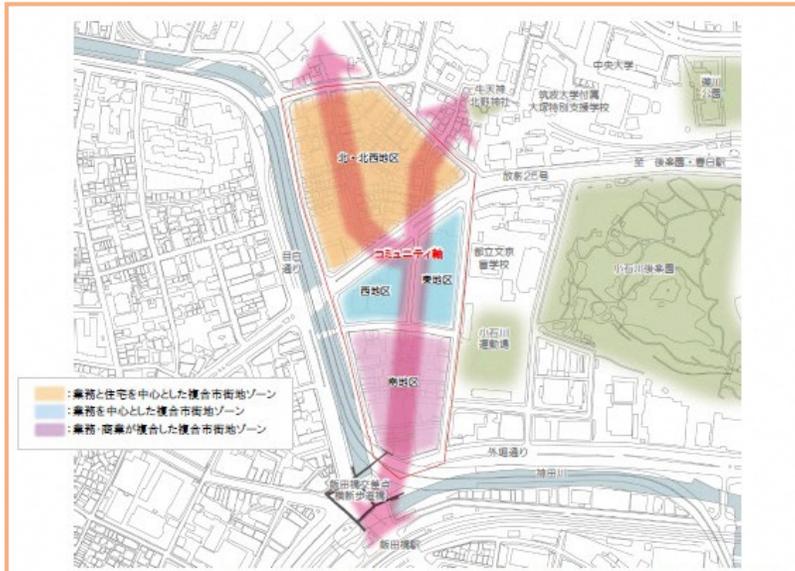
3 目標実現のための整備方針

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・住宅といった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（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。



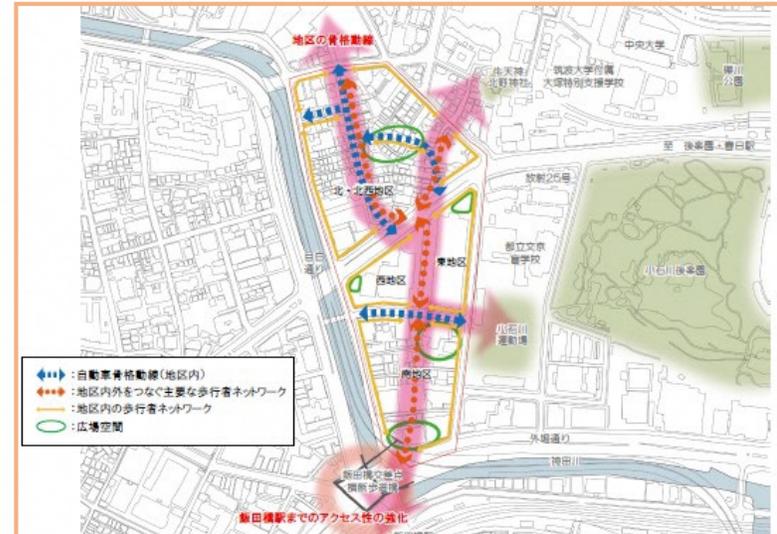
出典：国土情報ウェブサイト（<https://www.esi.go.jp/>）「基盤地図情報（令和2年7月31日更新）」（国土情報）をもとに文京区で作成

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、狭路な道路等を解消し、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、自転車が利用しやすい交通環境の実現を目指す。



出典：国土情報ウェブサイト（<https://www.esi.go.jp/>）「基盤地図情報（令和2年7月31日更新）」（国土情報）をもとに文京区で作成

◎P29 緑と水のまちづくり  
：積極的な緑地空間やオープンスペースの確保

### 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、**多様な活用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る緑化を推進し、地区全体の緑視率の向上を図る。
- ◆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。

※【文京区都市マスタープラン】(平成23年 文京区)より

出典：国土情報ウェブサイト(https://www.gsi.go.jp/)「基礎地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土情報)をもとに文京区で作成

◎P30 住宅・住環境形成  
：バリアフリー環境の整備や職住近接にも対応できるまちづくり

#### 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。**

◎P3 1～3 2 景観形成：小石川後楽園、神田川など周辺に配慮するとともに、玄関口としての顔づくりを行う

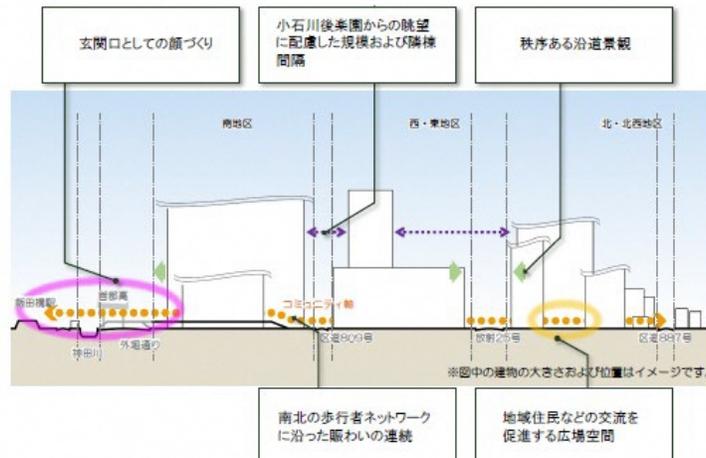
3 目標実現のための整備方針

3-5 景観形成

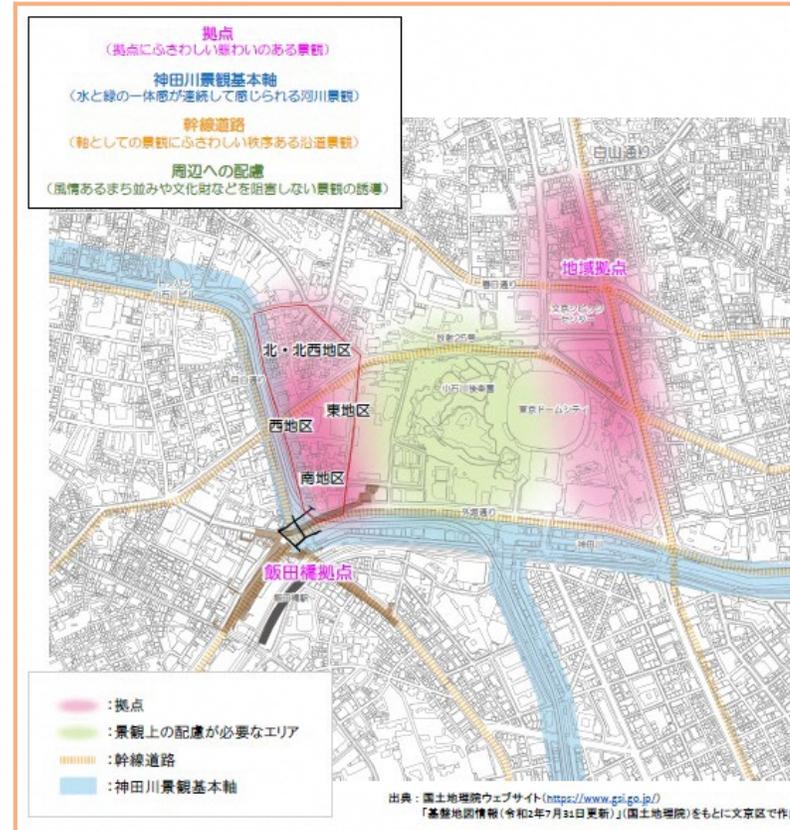
周辺との調和に配慮した新たな拠点としての景観形成

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。

- ◆住宅地に面した場所では建物の高さを抑えるなど、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、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、地区内にはよ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。
- ◆近接する小石川後楽園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】



◎P33～34 防災まちづくり：地区内外からの住民に対応できる災害対応力の高いまちづくり

### 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。
- ◆防災備蓄倉庫などを整備する。
- ◆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、非常用発電機やコージェネレーションシステムなどを整備することで、災害時であっても地区内のライフラインを確保できるように対策する。
- ◆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



帰宅困難者受け入れ施設のイメージ



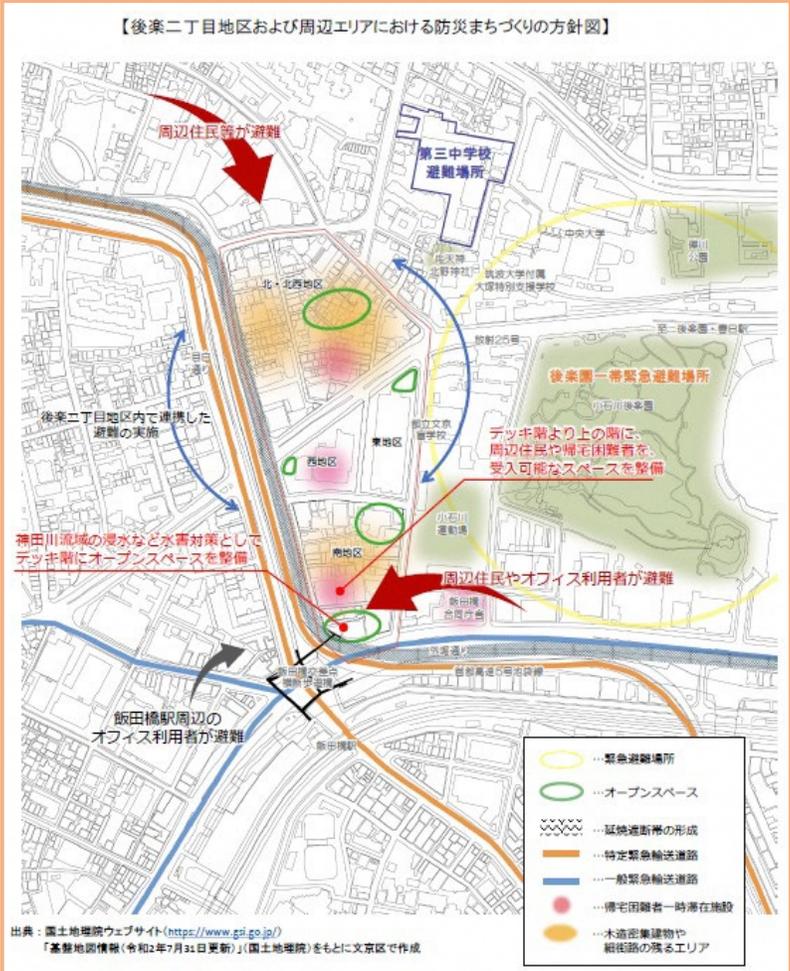
消防訓練のイメージ



防災トイレのイメージ

#### 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】



周辺住民等が避難

第三中学校 避難場所

後楽第一将緊急避難場所

デッキ階より上の階に、周辺住民や帰宅困難者を、受け入れるスペースを整備

神田川流域の浸水など水害対策として、デッキ階にオープンスペースを整備

周辺住民やオフィス利用者が避難

飯田橋駅周辺のオフィス利用者が避難

●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(https://www.gsi.go.jp/)  
「基礎地図情報(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



## ◎P35 魅力を生かすまちづくり：これまでの活動とまちの環境を維持する体制づくり

## 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、賑わいある空間創出を目指す。

※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・事業者・地域官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・水産部「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）



◎P36 地区全体将来イメージ：地区全体で相互連携をするとともに、周辺エリアにも波及

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：国土情報ウェブサイト(<https://www.gsi.go.jp/>)「基盤地図情報(令和2年7月31日更新)」(国土情報)をもとに文京区で作成

◎P37 南地区将来イメージ

：業務と商業が複合し、賑わいのあるまちづくり

◎P38 北・北西地区将来イメージ

：住宅を主とし、多世代が住みやすいまちづくり

### 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

緊急避難場所

災害対応力の強化

北・北西地区

西地区

東地区

南地区

後楽園一帯



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

地区内動線に置いた賑わいの創出

出典：国土地理院ウェブサイト(https://www.gii.go.jp/)「基礎地図情報(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

出典：国土地理院ウェブサイト(https://www.gii.go.jp/)「基礎地図情報(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

◎P39 実現に向けた方策

：北・北西地区、南地区の計画手法を提示

◎P40 段階的な市街地整備

：北・北西地区におけるゾーン分けによるまちづくり

### 5 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、「東京のしゅ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。

① 後楽二丁目地区全体に関するまちづくりの方針を定める

本指針

② ①に基づいて、各地区に応じた計画手法（しゅれ街や地区計画など）を指定

北・北西地区  
南地区

■北・北西地区：  
しゅれ街（街並み再生地区・方針）+  
地区計画（街並み誘導型、再開発等促進区など）

■南地区：  
地区計画（再開発等促進区）

③ ①②に基づき、権利者の合意形成などの熟度に応じて事業を実施

再開発、共同化、個別建替えの検討範囲

再開発の検討範囲

市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等の共同化、個別建替えなど

※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。

地区全体でのまちづくりが望ましい一方で、地区の特性や権利者の意思を踏まえ、段階的にまちづくりを行う

北・北西地区 約4.3ha

西地区 約0.9ha

東地区 約1.3ha

南地区 約2.5ha

※区域図を参照します。

個別更新ゾーン

個別更新ゾーン

計画建替えゾーン

個別更新ゾーン

計画建替えゾーン

地区のルールに沿って、複数地権者が敷地を統合して再開発や共同化を行う。またまとった敷地形状を生かし、広場や道路の整備と新たな施設の導入を目指して、一定の規模で地区の不燃化を行う区域。

また、権利者の合意形成など、地域がまとまったエリアから段階的に事業を実施することを想定する。

個別更新ゾーン

地区のルールに沿って、それぞれ個人の権利者がそれぞれの時期に建替えや改修を行う。その時に前面の道路幅や緑化などを行いながら、段階的に地区の不燃化を行う区域。

出典：国土地理院ウェブサイト(<https://www.gsi.go.jp/>)「基礎地図情報(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。

◎P4 1 段階的な市街地整備

：建替えの手法「再開発」「共同化」「個別建替え」を提示

◎P3 6 まちづくりの進め方

：今後の段階的なまちづくりの進め方を提示

**5 まちづくりの実現方策**

**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。  
⇒容積率割増：大



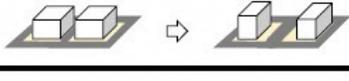
**建替え手法2**  
**共同化（優良建築物等整備事業、任意の共同事業）**

- 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。  
⇒容積率割増：小



**建替え手法3**  
**個別建替え**

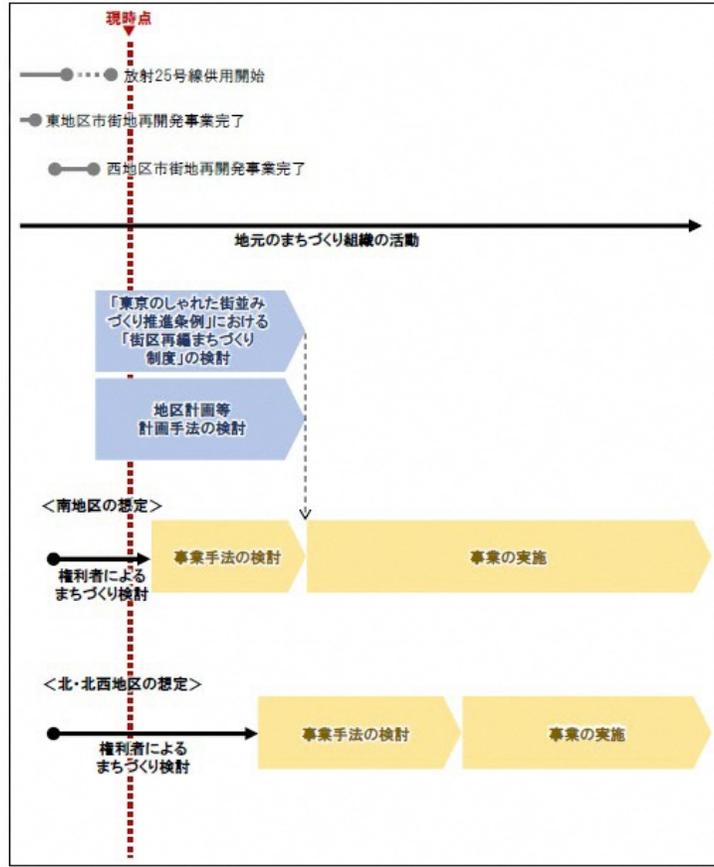
- 共同化を行わず、単独の敷地で建替える。
- 不燃化や壁面後退など、市街地環境の改善への協力は求められる。  
⇒容積率割増：原則なし（ただし、制限がある場合は緩和される可能性あり）



41 後楽二丁目地区まちづくり整備指針 素案

**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。



現時点

- 放射25号線供用開始
- 東地区市街地再開発事業完了
- 西地区市街地再開発事業完了

地元のまちづくり組織の活動

「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」の検討

地区計画等計画手法の検討

<南地区の想定>

- 権利者によるまちづくり検討
- 事業手法の検討
- 事業の実施

<北・北西地区の想定>

- 権利者によるまちづくり検討
- 事業手法の検討
- 事業の実施

42

## 2 ご意見、ご質問に対する回答について

事前に頂いたご質問やご意見のうち、本日は代表的な内容について回答させていただきます。  
また、ご意見やご質問は後日、文京区のホームページへ掲載させていただきます。

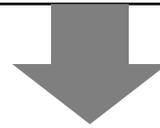
### 【事前に頂いたご質問やご意見の内訳】

種類	手法	ゾーン	スケジュール	その他	ご意見	
数	3	2	2	1	7	15

手法

意見の概要

- 建物建替え等の個人負担はどのようになるのか。



考え方・  
対応方針

- 個別建替えの場合は、一般的な家の建て替えと同様、建替えに係る費用はご自身でご用意いただくこととなります。
- 市街地再開発事業の場合は、権利変換の手法になりますので、原則として権利者が負担する費用はありません。  
なお、共同化の場合は、建物規模等により変わります。

手法

意見の概要

- 建替え中の住まいはどこになるのか。またその期間や費用はどのようなになるのか。



考え方・  
対応方針

- 個別建替えや共同化の場合は、一般的な家の建替えと同様に、仮住居はご自身でご用意いただくこととなります。
- 市街地再開発事業の場合は、仮住居補償や動産移転補償などの補償があります。なお、期間については建物規模等により異なります。

手法

意見の概要

- 再開発における権利変換によって、現状の生活形態や住宅規模をキープできるのか。



考え方・  
対応方針

- 市街地再開発事業における権利変換は、従前の資産(権利)に応じて従後の権利が与えられます。今後建物計画が具体化したあとに事務局を中心に検討することになります。

ゾーン

意見の概要

- 個別更新ゾーンにおける留意点はあるか。



考え方・  
対応方針

- 個別更新ゾーンにおいても、まちの将来像実現に向けた環境整備のための街づくりのルールをしゃれ街制度、地区計画などに今後具体的な内容を検討して定めていく予定です。

ゾーン

意見の概要

- 未だに計画手法(再開発・共同化・個別建替え)の区分けが定まっていないのはなぜか。



考え方・  
対応方針

- まちづくりの進め方として、まずは地区全体のまちづくりの方針を定めていくことが必要となりますので、整備指針の改定作業を進めているところです。
- その後、整備指針にも記載しているとおり、北・北西地区については、地権者からの意向を聞きながら、ゾーンを定めていくこととなります。なお、個別建替え、共同化、再開発の手法については、地権者の皆様が選択するものとなります。
- 南地区については、地区全体で再開発を想定しています。

スケジュール

意見の概要

- 全体のスケジュールを知りたい。



考え方・  
対応方針

- 令和3年7月に、整備指針改定を目指しています。
- その後、早ければ1～2年程度で、しゃれ街の指定および地区計画の変更・街並み誘導型地区計画の指定を想定しています。
- 地区計画が指定されると、規制緩和などを適用可能となるため、実際に規制緩和された計画での建替えが可能な状態となります。

スケジュール

意見の概要

- いつから再開発するかを公表してほしい。
- 北・北西地区の再開発について、最短で何年後に再開発が始まるのか。



考え方・  
対応方針

- 市街地再開発事業の場合は、地区計画等の都市計画が定まったあとに、事業計画認可や権利変換計画認可といった手続きを経て工事着手となるため時間がかかります。建物規模により工事期間は異なりますが、市街地再開発事業の場合は一般的に竣工まで10年程度がかかっています。

その他

意見の概要

- 飯田橋交差点の歩道橋の改善イメージについて、事例を教えてください。



考え方・  
対応方針

- 歩道橋の整備につきましては、都が事務局となっている飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会において検討しています。

ご意見

意見の概要

- 資料に印刷された字が小さくて極めて読みにくい。大きなフォントを使ってほしい。



考え方・  
対応方針

- 参考にさせていただきます。

ご意見

意見の概要

- 主体者は事業協力者やコンサルではなく、住民であり、住民の意見が最も尊重されるべきである。



考え方・  
対応方針

- 区としても主体者は住民の皆様だと考えています。再開発の場合は、地権者の皆様で再開発組合を作り、この再開発組合が事業を進めていくこととなります。

ご意見

意見の概要

- 事業協力者は一社だけでなく、複数の企業を加え、住民の意見が公平に反映される体制をとるべきだと考える。



考え方・  
対応方針

- 再開発事業者(事業協力者)は区が選定するのではなく、住民の皆様が選定するものです。
- 複数社を事業協力者としている事例もあります。

ご意見

意見の概要

- 空き地など環境が悪い。早く実行してください。
- 一日も早く都市計画の土俵にのせ、再開発を実施してほしい。後期高齢者のため、早く新しい住まいに住みたい。



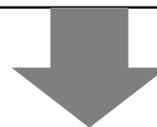
考え方・  
対応方針

- 地権者と共に市街地整備が実現するよう努めていきます。

ご意見

意見の概要

- ビル風がひどい。対策も含めて再開発を考えてほしい。



考え方・  
対応方針

- 市街地再開発事業においては、周辺の影響が少なくなるよう再開発組合と協議を進めていきます。

ご意見

意見の概要

- 北・北西地区について、個別更新ゾーンが半分近くあるのではやる意味がない。全体を計画建替えゾーンとするか、何もやらないか、どちらしかない。いつまで経っても進まないと思う。



考え方・  
対応方針

- ゾーンの設定については、今後権利者からの意向を聞きながら、定めていくこととなります。
- 地権者と共に市街地整備が実現するよう努めていきます。

ご意見

意見の概要

- 南地区の再開発は急いでほしい。  
JR飯田橋駅東口の衰退はとても悲しい。東・西地区と再開発でビジネス拠点として魅力的な街になりつつあったが、そのオーラは薄れてしまった。



考え方・  
対応方針

- 地権者と共に市街地整備が実現するよう努めていきます。

### 3 今後の予定について

令和3年3月24日（水）切

後楽二丁目地区オンライン説明会

後楽二丁目地区まちづくり整備指針（素案）に  
関するアンケート  
（土地・建物を所有している方を対象）

説明会の実施

都市計画審議会・  
議会の報告

令和3年7月頃（予定）

後楽二丁目地区まちづくり整備指針 改定

説明会の実施

都市計画審議会・  
議会の報告

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）

## まちづくりに向けた実現方策

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。

