

後楽二丁目地区のまちづくり検討状況について

1 概要

後楽二丁目地区では、令和3年8月に改定した「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」に基づき、まちづくりを進めている。北・北西地区ではゾーンごとのまちづくりの検討、南地区では飯田橋歩道橋の再整備と合わせた再開発事業の検討をしている。

2 各地区の検討状況

(1) 北・北西地区

令和3～4年度にかけて設置した「後楽二丁目北・北西地区しゃれ街等検討会」において、「ゾーンごとのまちづくりの考え方」を以下のとおり取りまとめた。

〈計画建替えゾーン…敷地を統合し、再開発事業を検討〉

- ・【機能】業務のみならず、多様な世代が住み続けられる住宅や生活支援施設、地域の賑わいや交流を創出する店舗などを誘導する
- ・【歩行者・自動車】駅からの歩行者動線を受け止め、歩道状空地等を確保しながら、誰もが安心して通れる歩行空間を創出するとともに、地区内交通を安全かつ円滑に処理できる道路ネットワークを形成する
- ・【広場・防災】平常時にも多世代の住民の憩いの場となり、災害対応やイベント利用も可能な広場を確保する

〈個別更新ゾーン…それぞれの個人の権利者が、個別に建替え更新〉

- ・【機能】建替えに合わせて、地区外周部における機能更新を促進する
- ・【歩行空間】防災性を向上し、歩行者が安心して歩ける空間を創出する
- ・【街並み】個別の建替えや共同建替えによって、統一感のある街並みを誘導する

今後はゾーンごとで意見交換会等を開催しながら、地区計画等の具体化に向けた検討を進めていく。

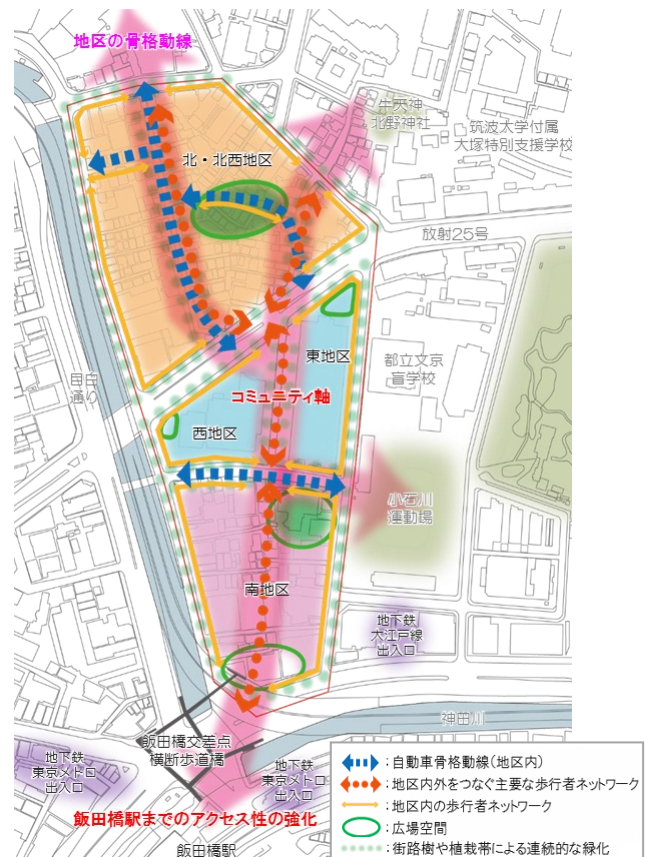


図1 後楽二丁目地区 まちづくり方針図
(後楽二丁目地区まちづくり整備指針より)



図2 後楽二丁目地区まちづくり整備指針より

(2) 南地区

- ・飯田橋歩道橋の再整備と合わせた交通結節点としての機能強化や防災対応力の強化を目指し、地区内権利者等を中心に再開発事業の検討を進めている。都市計画（市街地再開発事業、再開発等促進区を定める地区計画）案の策定に向け、東京都、関係機関等との協議を継続している。

当事業の計画建築物は、東京都環境影響評価条例（アセス条例）の環境影響評価対象となるため、今後の都市計画手続き等に先行して、当条例に基づく手続きを開始する。

- ・東京都環境影響評価条例（アセス条例）に基づく手続き（東京都・環境局）

【目的】

一定規模以上の開発事業などを行う際に、その事業が環境に与える影響を予測評価し、事業実施による影響をできる限り少なくすることを目的とする。

手続きの大まかな流れは、①調査計画書作成、②環境影響評価書案の作成、③評価書案に対する意見への見解書作成、④環境影響評価書提出となる。

【評価対象事業計画案】（仮称）後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業

項目	内容
用途地域	商業地域
事業区域面積	約 27,200 m ²
敷地面積	約 20,050 m ²
建築面積	約 13,200 m ²
延床面積	約 300,000 m ²
最高高さ	約 170m
階数	地上 35 階、地下 3 階
構造	RC 造、S 造、SRC 造
主要用途	住宅、事務所、店舗等
住宅戸数	約 250 戸
駐車台数	約 700 台
工事予定期間	2026（令和 8）年度～ 2030（令和 12）年度（予定）
供給開始予定	2031（令和 13）年度（予定）

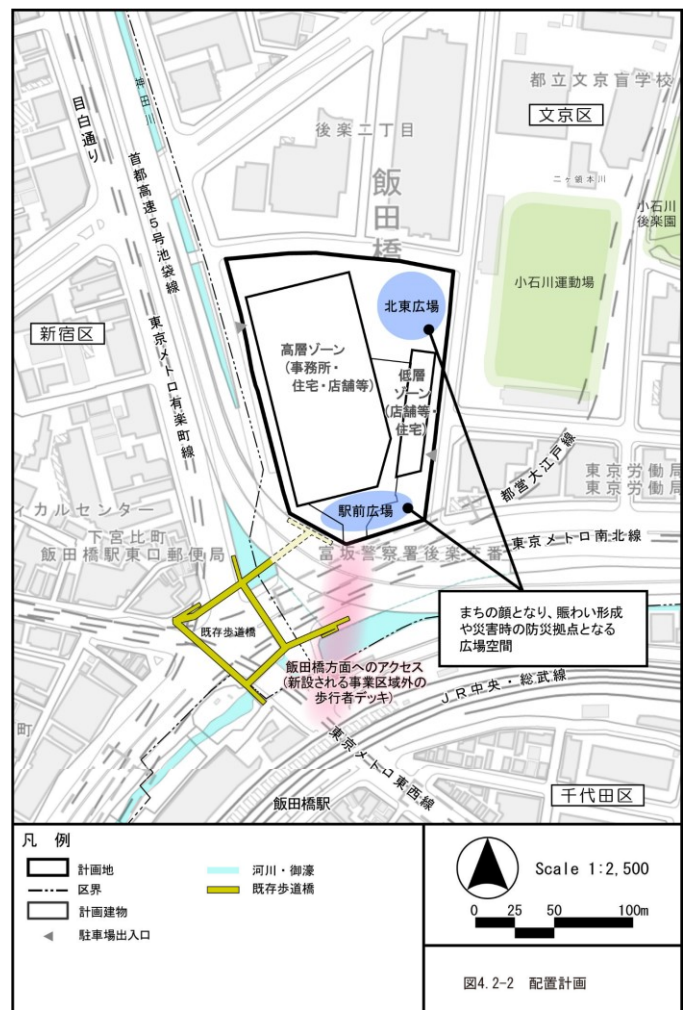


図3 配置計画（環境影響評価調査計画書（案）より）

【調査計画書関連スケジュール】

9月上旬 事業者が東京都へ「調査計画書」提出
区報掲載（9月10日号） 公示・縦覧等の周知

9月22日～10月2日 公示・縦覧

（縦覧・閲覧場所：東京都環境局、多摩環境事務所、文京区資源環境部環境政策課、地域活動センター（礪川・大塚・音羽）、千代田区、新宿区）

～10月11日 意見募集

アセス条例に基づく審議会への諮問と答申、関係区への意見照会と回答

11月頃 東京都から事業者へ「調査計画書審査意見書」を送付、公表

上記の審査意見書を元に、事業者が環境影響評価項目を選定し、環境影響評価を実施し、令和6年5月頃に評価書案を作成する予定である。なお、評価書案についても、アセス条例に基づき、公示・説明会の開催・意見募集等の手続きが定められている。

(3) 飯田橋駅周辺

東京都は、令和2年に策定した「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」をもとに、歩道橋を含めた駅周辺の都市基盤の再整備実現に向けて「飯田橋駅周辺基盤整備方針」（以下、方針という。）を令和5年4月に策定した。また5月には東京都及び独立行政法人都市再生機構を事務局として、東京都、千代田区、新宿区、文京区、鉄道事業者からなる「飯田橋駅周辺基盤整備推進会議」（以下、推進会議という。）を設置した。

今後は方針に示された、複数の都市開発事業者等と連携した都市基盤整備（JR駅前広場や歩行者デッキなど）の内容を具体化していくため、事業スキームやスケジュールなどの検討を推進会議等において進め、基盤整備計画を策定予定である。

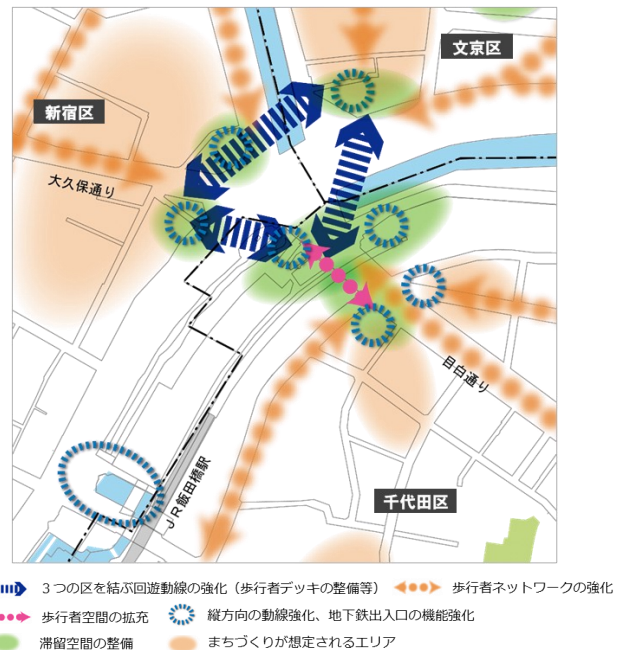


図4 飯田橋周辺 地上・デッキレベル基盤整備方針図
（飯田橋周辺基盤整備方針より）

3 今後の予定

令和5年度	北・北西地区	意見交換会等の開催
	南地区	環境影響評価手続き、都市計画手続き着手
	飯田橋駅周辺	基盤整備計画策定
令和6年度以降	北・北西地区	都市計画手続き着手
	南地区	環境影響評価手続き、都市計画決定
	飯田橋駅周辺	基本設計等着手