

# 後楽二丁目地区のまちづくり検討状況について

文京区都市計画部地域整備課

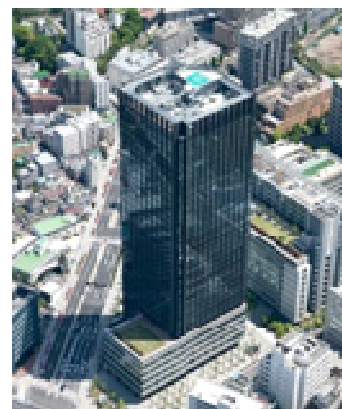
令和 6 年 2 月

## 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・北西地区では一部で再開発事業を含めたまちづくりの検討、南地区では飯田橋歩道橋の再整備と連携した再開発事業を検討している。



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



西地区 (飯田橋ファーストタワー) 東地区 (飯田橋ファーストビル)

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一部加工・編集)

＜主な経緯＞	
・昭和 63 年	まちづくり基本計画策定
・平成 4 年	放射 25 号線事業認可
・平成 4 年	再開発地区計画決定
・平成 12 年	東地区竣工
・平成 17 年	まちづくり整備指針策定
・平成 19 年	放射 25 号線開通
・平成 22 年	西地区竣工
・令和 3 年	まちづくり整備指針改定

## 2 各地区の検討状況

### (1) 北・北西地区

令和5年9月に北・北西地区全体でのまちづくりに向けた具体的なイメージについて、地権者との意見交換会を開催した。

#### 【意見交換会で出された具体的なまちづくりのイメージ】

①計画建替えゾーンも個別更新ゾーンも、みんなでまちづくりを進めます。

⇒計画建替えゾーン内の取り組みだけでなく、個別更新ゾーンを含む、北・北西地区全体で市街地環境の向上を目指す。

②計画建替えゾーンの整備により、街区全体を良好な環境とします。

⇒地区全体の良好な環境のため、計画建替えゾーンでの広場等の整備を検討する。

③個別更新ゾーンでの取り組みについても、検討を進めます。

⇒個別更新ゾーンでの用途の制限や、敷地細分化の抑制、建物高さ、壁面位置の制限等のルールを定めることで地区全体の良好な環境整備を目指す。

④個別更新ゾーン内の環境整備について、計画建替えゾーンと連携することも検討します。

⇒電線の地中化等、地区全体のまちづくりとしてより良い環境創出を目指す。



図2 後楽二丁目地区まちづくり整備指針より一部加工・編集

今後は年度内に第2回意見交換会を実施し、議論を深め、来年度以降は地区計画等を具体化し、都市計画手続きへ進める。

#### 〔計画建替えゾーン のまちづくり方針〕

店舗等、地域の賑わいや交流を創出する機能を誘導

多世代の憩いの場となり災害対応も可能な広場の確保

安全かつ円滑な道路ネットワークや歩行空間を創出

※文京区が作成したイメージです。  
※今後の検討により変わります。



#### 〔個別更新ゾーン のまちづくり方針〕

建替えに合わせて機能更新を促進

統一感のある街並みを誘導

歩行者が安心して歩ける空間の創出

図3 後楽二丁目北・北西地区まちづくりイメージ図（意見交換会資料より）

## (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賑わい形成、防災対応力の強化を目指し、再開発準備組合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、関係機関との協議を進めている。

当事業の計画建築物は、東京都環境影響評価条例の環境影響評価対象となるため、令和 6 年度夏の環境影響評価書案提出に向けて、再開発準備組合が当条例に基づく手続きを進めている。

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

### 【都市計画決定までのスケジュール（予定）】

※現時点の想定であり、今後の検討・協議等により変更となります。

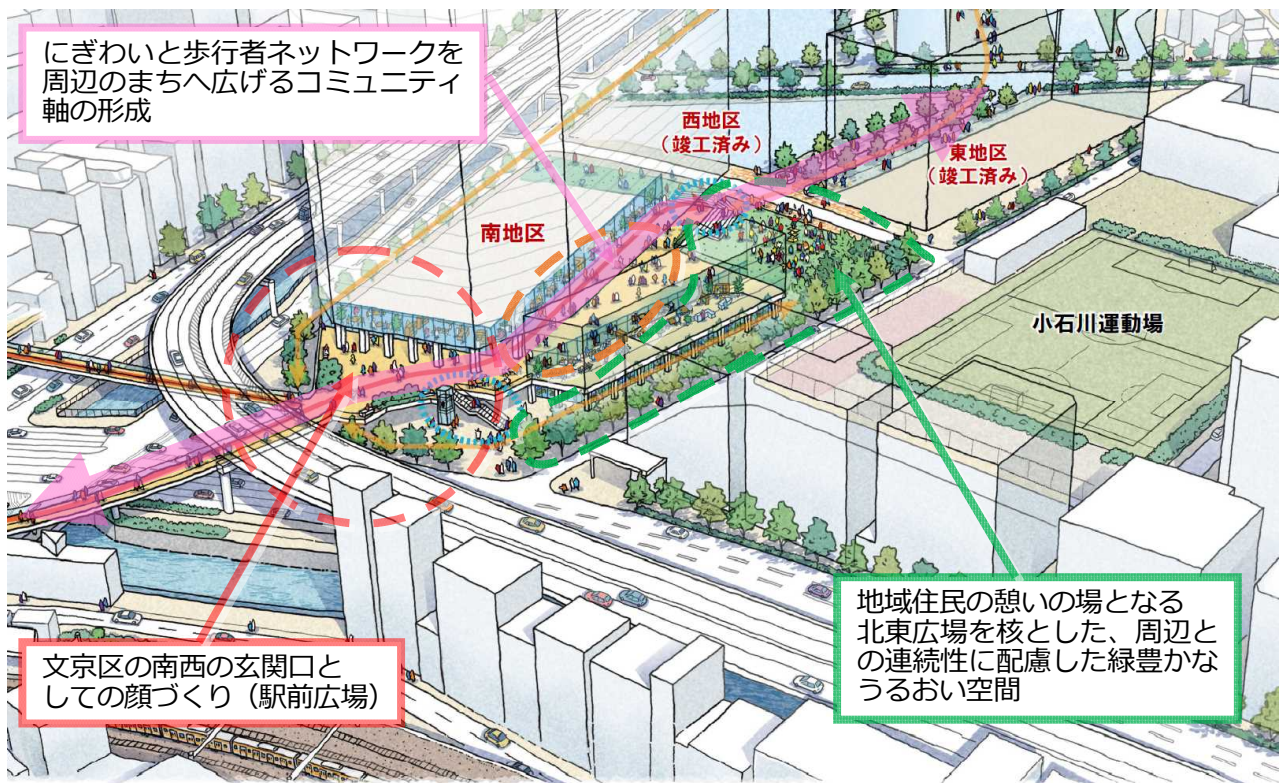
令和 6 年度	6 月～	説明会等
	10 月頃	都市計画審議会への諮問・答申（都及び区）
	12 月頃	都市計画決定

図4 整備指針のコンセプト+検討中の配置イメージパース

### 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

※後楽二丁目地区まちづくり整備指針より抜粋



※現時点のイメージであり、今後の検討・協議等により変更となります。

### (3) 飯田橋駅周辺

令和5年4月に策定した「飯田橋駅周辺基盤整備方針」（以下、方針という。）を踏まえ、東京都及び独立行政法人都市再生機構を事務局とした「飯田橋駅周辺基盤整備推進会議」を開催し、事業のスケジュールや進め方などの検討を行った。

#### 【主な検討内容】

##### ○歩行者デッキについて

- ・ 詳細な整備位置
- ・ 整備位置選定に向けた地盤及び地下埋設物等の調査
- ・ 施工条件 等

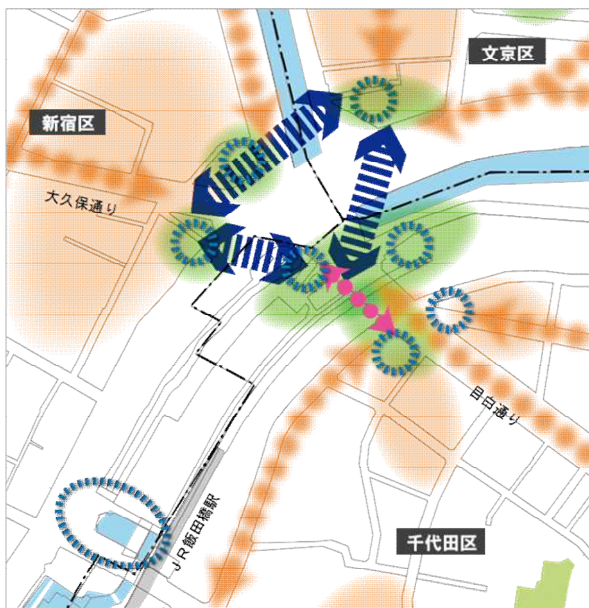
##### ○JR 高架下の歩行者空間について

- ・ JR 飯田橋駅東口全体の空間構成 等

##### ○都市基盤施設の整備について

- ・ 行政（東京都、千代田区、新宿区、文京区）、鉄道事業者、飯田橋駅周辺の都市開発事業者等と連携した事業スキーム 等

今後は方針の具体化に向けて引き続き検討を行い、来年度には各都市基盤施設の整備スペック、役割分担等を盛り込んだ「基盤整備計画」の策定を予定している。



#### 【主な基盤整備内容】

- ・ 歩行者デッキの整備
- ・ 目白通り沿い JR 高架下の歩行者空間の整備
- ・ 広場の創出
- ・ 地下鉄出入口の改良

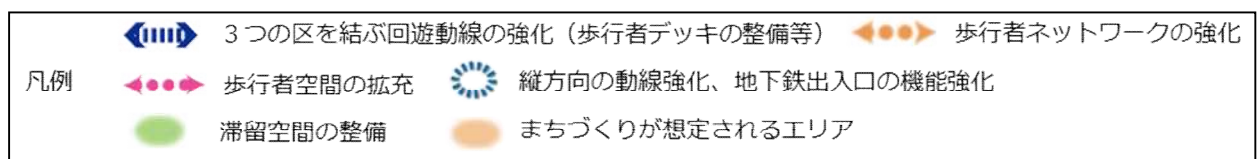


図5 飯田橋周辺 地上・デッキレベル基盤整備方針図  
（飯田橋周辺基盤整備方針より）

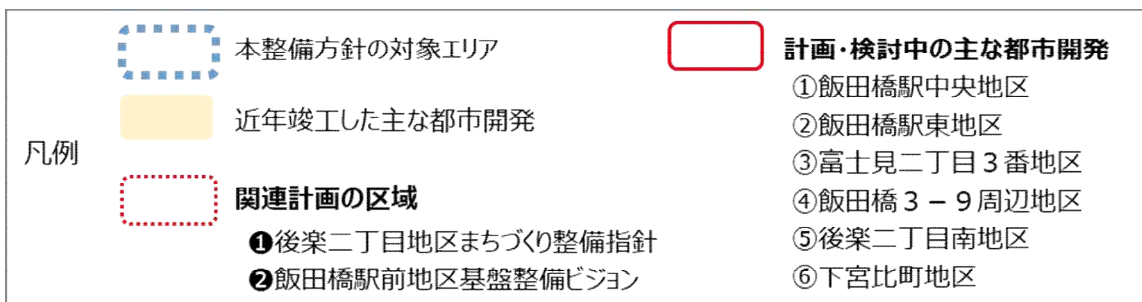
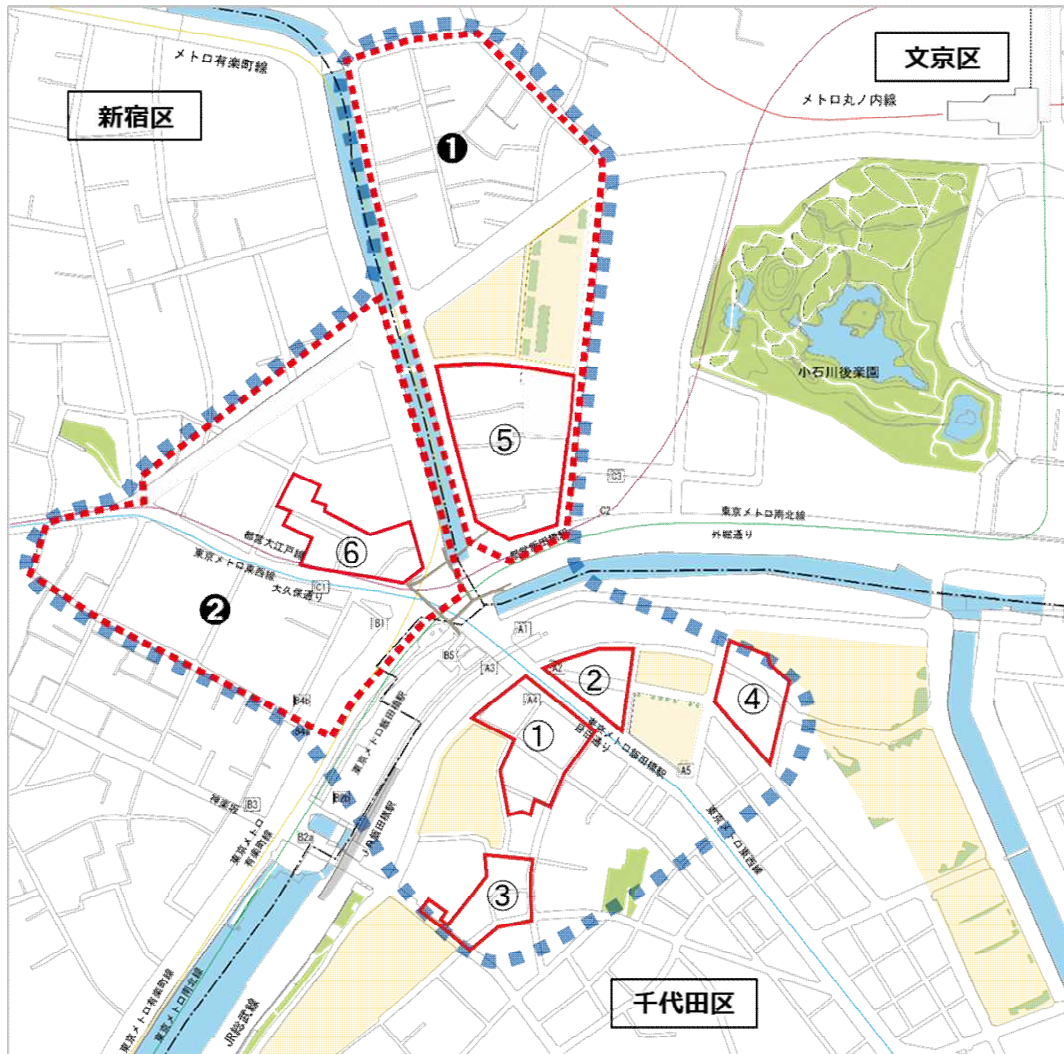


図6 飯田橋周辺 対象エリア（飯田橋周辺基盤整備方針より）