

後楽二丁目北・北西地区の  
まちづくりについて

後楽二丁目北・北西地区しゃれ街等検討会  
文京区

令和5年3月



## <目次>

1. 本検討会の目的・位置づけ
2. 北・北西地区の現状・課題
3. 北・北西地区のまちづくりの方向性
4. ゾーンごとのまちづくりの考え方
5. まちづくりを実現する手法
6. 今後のスケジュール

本冊子は、令和3～4年度にかけて文京区が設置した、「しゃれ街等検討会」にて議論した内容について、取りまとめたものです。

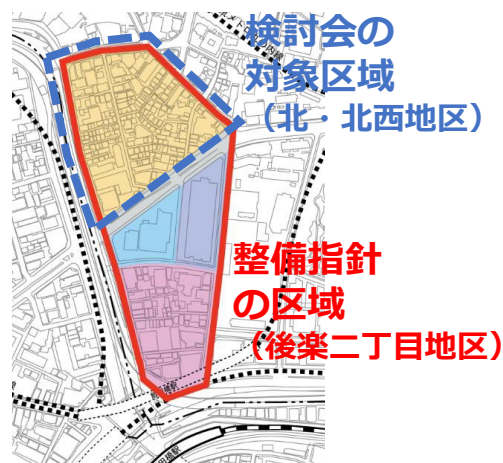
# 1. 本検討会の目的・位置づけ

本検討会では「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」に基づき、今後の地区計画等の策定へ向けたまちづくりの考え方を約1年半かけて検討し、取りまとめました。

- 本検討会は「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」（以下、「整備指針」という。）に基づき、後楽二丁目北・北西地区における「しゃれ街※」と「地区計画」の策定に向けた検討を行うことを目的として設置されました。

※「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み再生方針」の策定

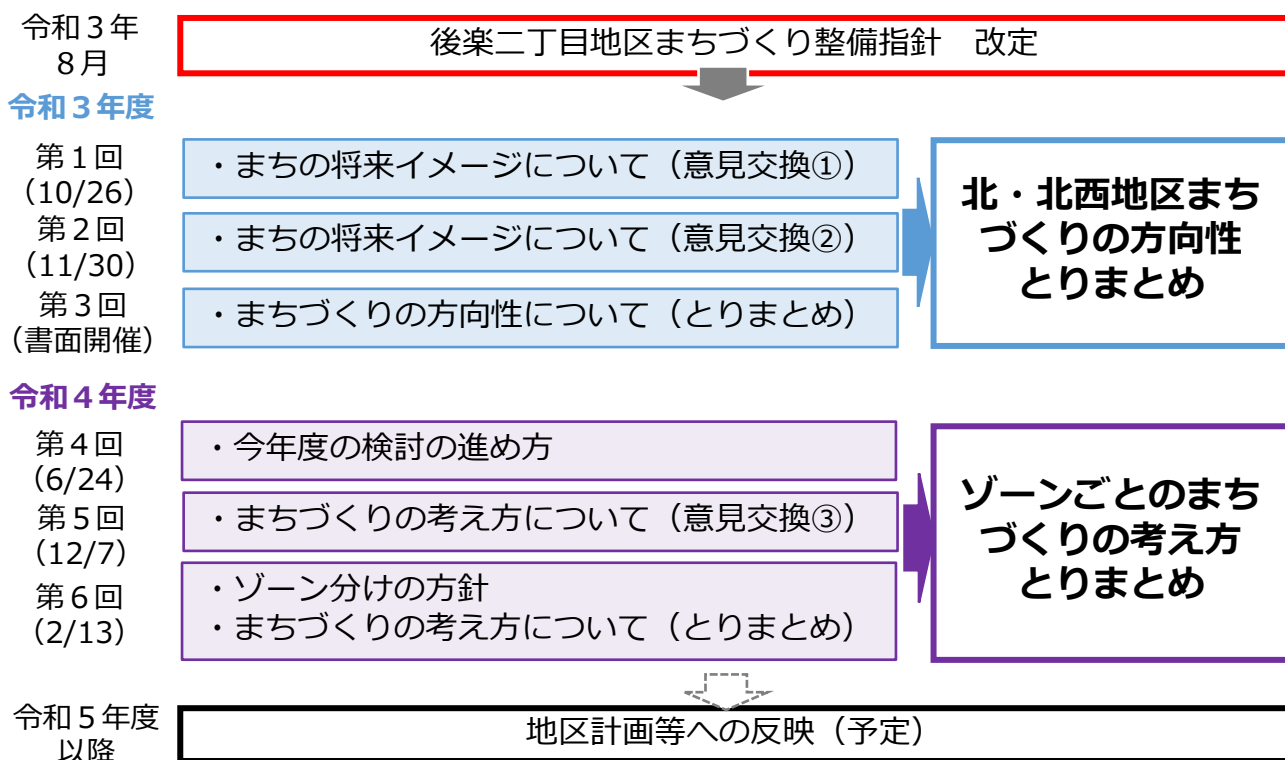
## 【対象範囲】



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報（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

- 以下のように計6回の検討会にて、より具体的な将来イメージについて意見交換を行い、本紙3～6頁のとおり取りまとめました。

## 〈経緯・今後の予定〉



## 2. 北・北西地区の現状・課題

北・北西地区は区域の面積が大きく、地区内側のゾーンと外周道路に面するゾーンでは、状況が異なります。

- 地区内側のゾーンでは、緊急時に緊急車両が通れないなどの課題がある

図①：木造建物が密集しており、耐火建築物が少ない



「整備指針」より抜粋

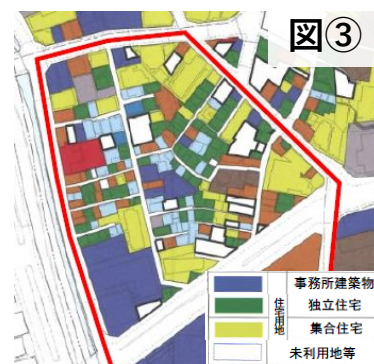
図②：幅員が狭く、見通しの悪い道路がある



図②

- 幅員の広い外周道路に面するゾーンと比べ、地区内側は建替えが難しく、機能更新が停滞している

図③：土地利用が、印刷工場などから、住宅や事務所、空き地（駐車場）等に散発的に変化している

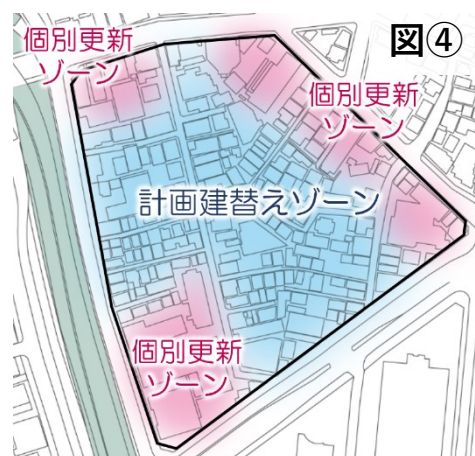


「整備指針」より抜粋



- ゾーンごとの課題や特徴に合わせたまちづくりの考え方が必要であるため、整備指針においては「計画建替えゾーン」と「個別更新ゾーン」を定め（図④）、「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」とされています。

### 〈整備指針で定められたゾーン分け〉



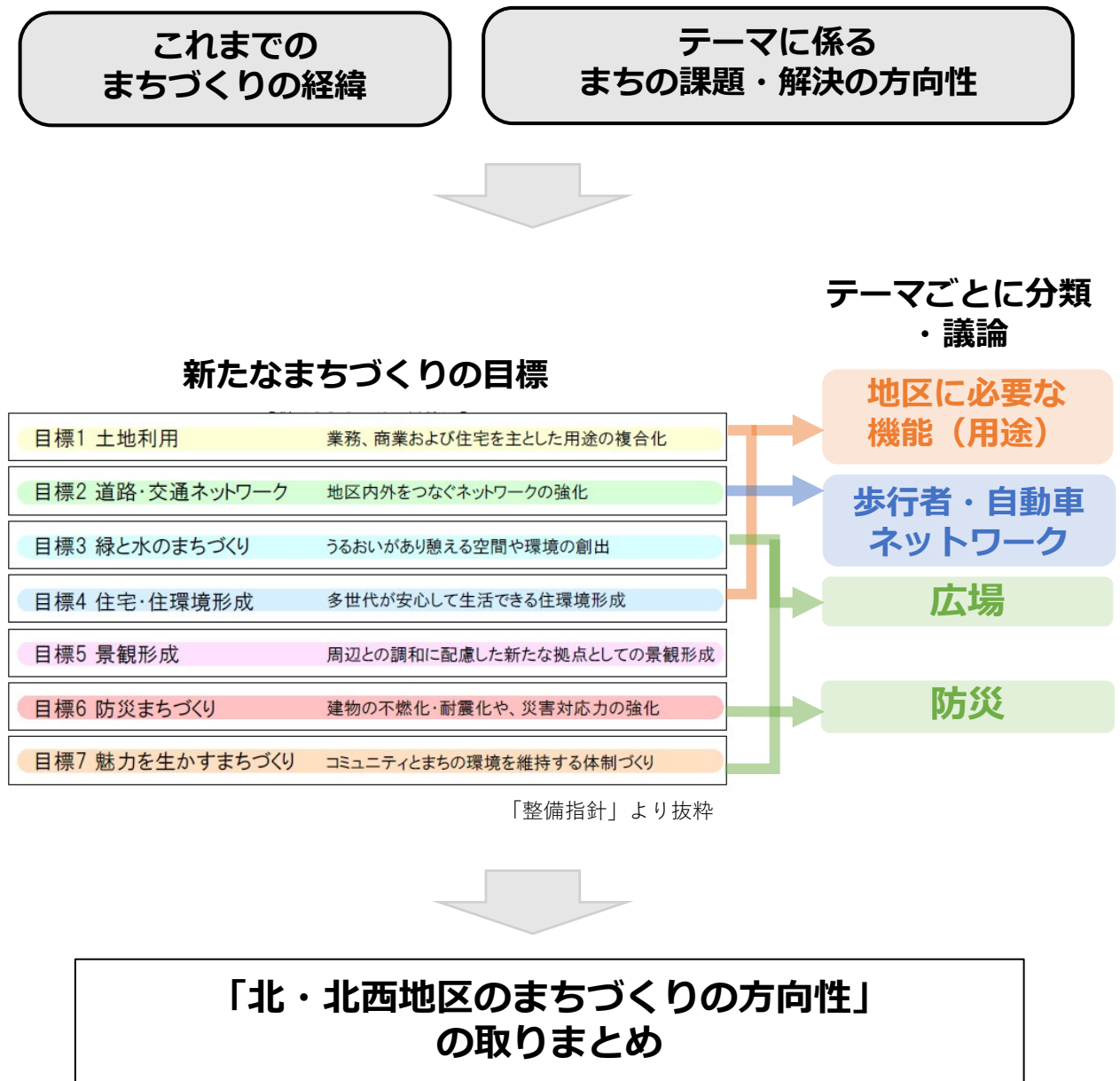
「整備指針」より抜粋

### 3. 北・北西地区のまちづくりの方向性

令和3年度は、整備指針に示された課題や目標・方針をもとにテーマごとにまちづくりの方向性を議論し、「北・北西地区のまちづくりの方向性」を取りまとめました。

- これまでのまちづくりの経緯や、まちの課題について振り返った後、整備指針に定められた「新たなまちづくりの目標」をテーマごとに分類し、北・北西地区全体のまちづくりの方向性を議論しました。

#### 【令和3年度の議論の進め方】



## <後楽二丁目北・北西地区のまちづくりの方向性>

### 【地区に必要な機能（用途）の方向性】

- 地域の中で快適に住み続けられるまちを目指し、多世代に対応した生活支援施設や魅力ある店舗などを誘導する。
- 駅や後樂園周辺との交流や賑わい空間については、具体の将来像と合わせて継続検討する。

### 【歩行者・自動車ネットワークの方向性】

- 緊急車両が通行でき、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。
- 車両の速度抑制などを検討し、安全で快適な歩行者空間を確保する。
- 道路の規模や形状については、具体の将来像に見合ったものとなるよう、継続検討する。

### 【広場・防災の方向性】

- 芝生などの緑があり、平常時には子供の遊び場など住民の憩いの場となり、災害時には災害対応が可能な広場を確保する。
- 様々な災害に対応した防災設備を導入する。
- 適切な規模・形状や維持・管理形態となるよう、具体の将来像と合わせて継続検討する。

## 4. ゾーンごとのまちづくりの考え方

令和4年度は、令和3年度の取りまとめ内容と、後楽二丁目北・北西地区まちづくり協議会で決定したゾーン分けを踏まえ、「ゾーンごとのまちづくりの考え方」を取りまとめました。

### 【令和4年度の議論の進め方】

令和3年度に取りまとめた  
「北・北西地区のまちづくりの方向性」

### ゾーンごとの課題や位置づけ

#### 【計画建替えゾーン】

##### <課題>

- ・木造建物が密集し、災害等の危険性が高い
- ・道路幅員が狭く、自己建替えの難しい敷地もある

##### <整備指針での位置付け>

→一定規模で地区の不燃化を行う

#### 【個別更新ゾーン】

##### <課題>

- ・一部を除き道路に面しており、比較的建替えしやすい一方で、土地利用が散発的に変化している

##### <整備指針での位置付け>

→地区のルールに沿って、段階的に不燃化を行う

上記を基に、ゾーンごとに方向性を検討  
+  
協議会で決定したゾーン分けの方針確認



「後楽二丁目北・北西地区まちづくり協議会  
令和4年度第2回全体会」資料より抜粋

「北・北西地区のゾーンごとのまちづくりの考え方」  
の取りまとめ



## <ゾーンごとのまちづくりの考え方>

### 【計画建替えゾーンのまちづくり方針】

【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**

- 交流空間や賑わい空間は、誘導する用途や周辺地区との関係に配慮したものとする

【歩行者・自動車】

- **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**

- 緊急車両が通行でき、通り抜け車両などによる危険のない道路とする
- 道路の幅員や形状は、将来の用途や外周道路とのネットワークを踏まえたものとする

- **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**

【広場・防災】

- **平常時には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**

- 芝生や緑があり、必要な防災設備（水害対策を含む）が整った広場とする
- 広場は地域に適切な規模・管理形態とする

### 【個別更新ゾーンのまちづくり方針】

【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**

- 計画建替えゾーンの計画や、権利者の意向を踏まえた機能更新とする

【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**

- 建替えの促進や建替えに合わせた壁面後退など、地区の安全性が向上する空間とする

【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**

- 具体的な街並みのあり方の検討により、街並みを整える

## 5. まちづくりを実現する手法

本検討会で取りまとめた内容をもとに、まちづくりを実現する  
具体の手法について、今後検討していきます。

### ゾーンごとのまちづくりの考え方に基づき実現したい内容（例）

#### 【計画建替えゾーン】

- 敷地をまとめ、燃えにくい建物に集約する
- 地区に必要な道路や、広場・空地、施設・用途を、建物と合わせて整備するなど

#### 【個別更新ゾーン】

- 個別や共同化による建物の機能更新を促進する
- ルールに沿った建替を誘導する
  - 歩行空間の充実
  - 街並みの統一 など

### 考えられる都市計画手法

#### 再開発等促進区を定める 地区計画

街区再編等により、必要な公共施設（道路や広場）を整備しながら、容積率の緩和等を受け、地区に求められる機能などを導入できる

ポイント：

- ・道路や広場と合わせた整備に適している
- ・東地区・西地区と同じ手法

#### 一般型地区計画

地区の保全のために、壁面位置、用途、意匠などの制限を定められる

ポイント：

地域環境のために必要なルールを定める

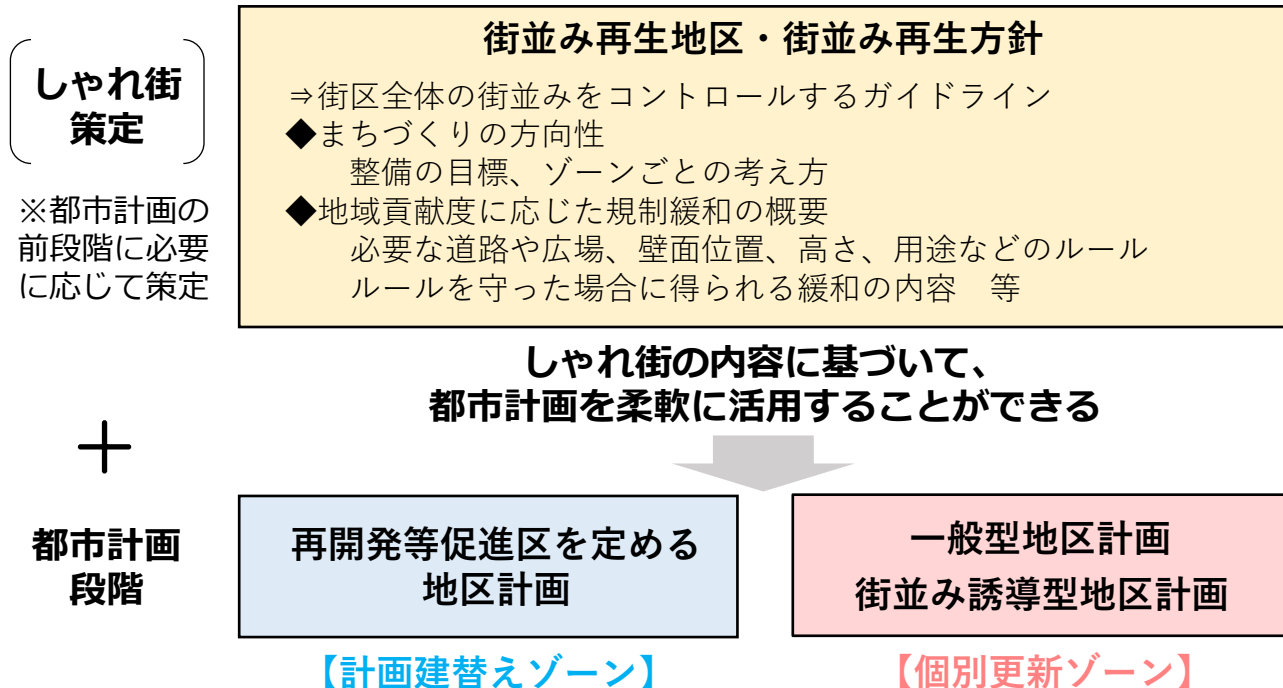
#### 街並み誘導型地区計画

街並みづくり・用途の誘導などの制限を定める一方で、容積率や形態規制の一部緩和ができる

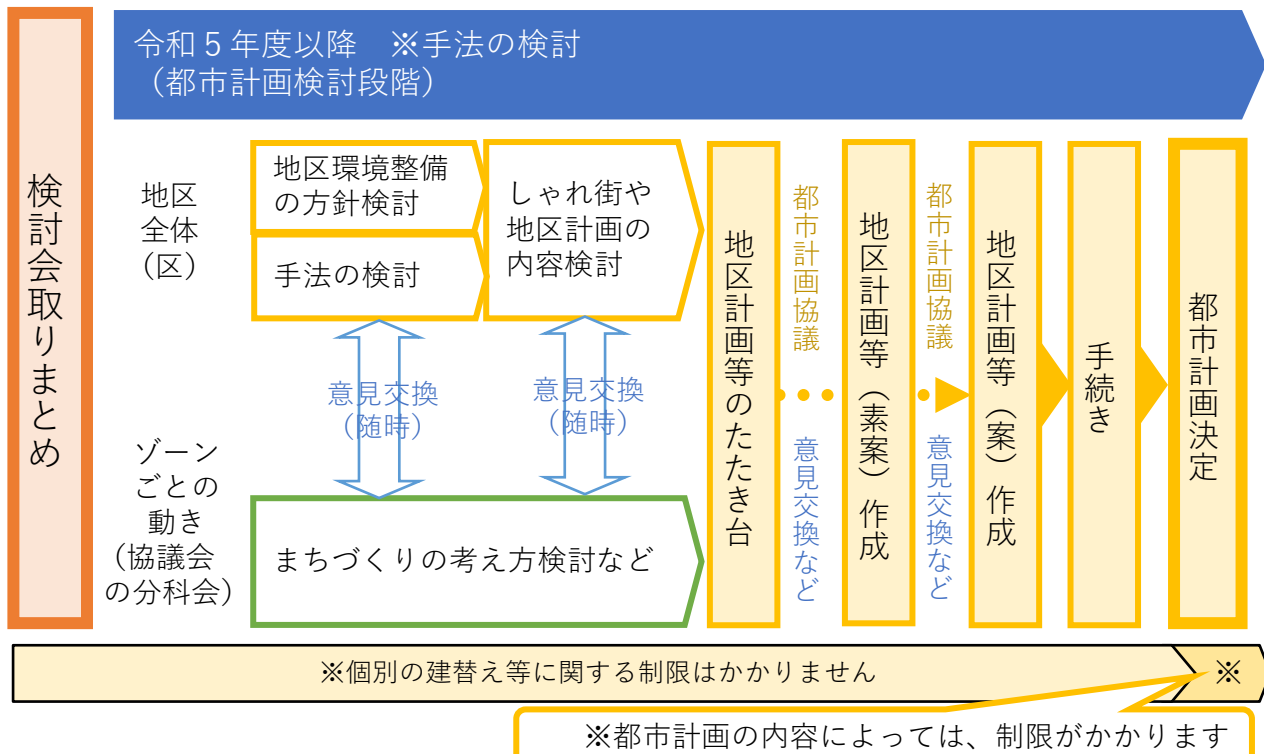
ポイント：

地区環境整備の促進ができる

- しゃれ街は、地区の特性に合わせ、必要に応じて活用を検討いたします。
- 都市計画の前段階にしゃれ街による街並みをコントロールするガイドラインを策定することで、地区計画をより柔軟に活用することができます。



## 6. 今後のスケジュール



## 後楽二丁目北・北西地区のまちづくりについて

後楽二丁目北・北西地区しゃれ街等検討会  
文京区都市計画部地域整備課  
令和5年3月