

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7年1月

1 後楽二丁目地区まちづくり整備指針補足基準（案）について

後楽二丁目地区街づくり連絡協議会より「後楽二丁目地区まちづくり整備指針 補足基準（地元案）」が提出された。この地元案をもとに補足基準（素案）を作成し、パネル展示型説明会を開催するとともに意見募集を実施した。地区内地権者等の意見を反映した補足基準（案）を作成したので報告する。

【検討経緯】

令和6年10月18日、19日 パネル展示型説明会

10月14日～31日 意見募集

- ・意見募集結果・・・別紙1のとおり
- ・後楽二丁目地区まちづくり整備指針補足基準（案）・・・別紙2のとおり

2 飯田橋駅周辺の検討状況

「飯田橋駅周辺基盤整備推進会議」（以下、推進会議という。）において、各都市基盤施設（歩行者デッキ、JR高架下の歩行者空間など）の検討状況の報告や事業の進め方などの検討を進めている。今後は推進会議において、「飯田橋駅周辺基盤整備方針」をより具体化した「飯田橋駅周辺基盤整備計画」の策定を予定している。

凡例		3つの区を結ぶ回遊動線の強化（歩行者デッキの整備等）
		歩行者ネットワークの強化
		歩行者空間の拡充
		縦方向の動線強化、地下鉄出入口の機能強化
		滞留空間の整備
		まちづくりが想定されるエリア

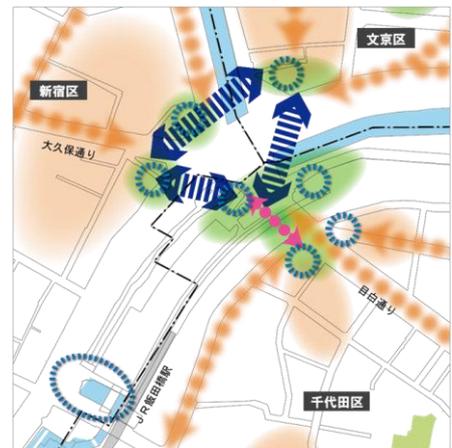


図 飯田橋周辺 地上・デッキレベル基盤整備方針図（飯田橋周辺基盤整備方針より）

3 今後のスケジュール（予定）

令和6年度	2月	後楽二丁目地区まちづくり整備指針補足基準策定
	3月	飯田橋駅周辺基盤整備計画策定
令和7年度	南地区	都市計画決定手続き

後楽二丁目地区まちづくり整備指針補足基準（素案）についての意見募集結果

別紙 1

1 意見募集の概要

件名	後楽二丁目地区まちづくり整備指針補足基準（素案）
募集期間	令和6年10月14日～10月31日
提出方法	説明会、WEB、郵送、FAX、持参
意見数	33件（説明会：7件、WEB：23件、FAX：3件） ※1人または1団体から複数のご意見をいただいている場合も1件として取り扱っております。

2 意見と意見に対する区の考え方

区分	ご意見	区の考え方
1 南地区	緑と開放的な空間、文京区の中でも最高層のビルと、明るく、にぎわいのある空間になると考えられますので、今後に期待しております。	「目標3 緑と水のまちづくり」で示すとおり、南地区において整備する広場空間は、緑化等によりうるおいある空間を確保するとともに、賑わいやコミュニティ活動が誘発される空間の創出を促進してまいります。
2 南地区	(1)地下鉄4路線、JR1路線を有する地域であり、個人的にも駅前の雰囲気により活性化するのであれば、積極的に再開発を進めていってほしいと思います。 (2)高層ビルのみならず、緑の多い開発をしていければ、その他の都心地域との差別化も図れるのではと思います。	(1)引き続き検討を進めてまいります。 (2)「目標3 緑と水のまちづくり」で示すとおり、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の創出を促進してまいります。
3 北・北西地区	等価交換の面積について、具体的な数字を出して協議する必要があると思います。住民が気にしているのは、まさにそれです。	今後、再開発準備組合及び再開発組合において、事業の進捗に合わせた各権利者の皆様との協議により検討していくこととしております。
4 北・北西地区 南地区	とてもよい計画だとおもいます ありがとうございます	引き続き検討を進めてまいります。
5 南地区	目の不自由な方が多く通られるので安全でかつみんながくつろげるような緑のあるまちづくりを期待しています！ 文京区で1番高いタワーの建築楽しみにしています！	「目標1 土地利用」で示すとおり、都立文京盲学校が近接する立地にふさわしい、あらゆる人が利用しやすい歩行空間やまとまりのある緑地空間の創出を促進してまいります。
6 南地区	大規模な再開発で大変だと思いますが、飯田橋駅周辺の魅力が飛躍的に向上する画期的なプロジェクトだと思いますので、大変期待しています。 今回のような展示企画もオープンでとても良いと思います。頑張ってください。	引き続き検討を進めてまいります。
7 北・北西地区 南地区	(1)南地区の整備方針について すでに再開発が大筋決まっていますが、駅前広場から東と西地区の間の通りに継げる中央の大通りは必要だと思います。通り抜ける道として少し拡張するぐらいで良いと思います。西地区や東地区に行くには、目白通りの歩道や区道807号の歩道を利用できます。 (2)目白通りの歩道内の段差解消について 車道と段差解消するには、10mぐらいの傾斜幅を作る必要があると思います。居住地を後退させなければなりません。それより、目白通りと歩道の間木と花などのレンガ壇を無くして、コンクリート堀でカードを作っはどうか。その場合、居住地への車の出入はできなくなりますが、区内道路からの出入ができるようにすればよいと思います。 (3)後楽二丁目地区のゾーン分けについて 以前は北地区でしたが、まちづくり協議会が発足してから北・北西地区になり、令和3年には、計画建替えと個別更新ゾーンの計画手法のイメージが出されました。そして令和4年に、このゾーンのエリア分けの検討が行なわれました。この時再開発のイメージとして北と北西地区全体を計画建替えゾーンとする例と北地区の南半分を計画建替えゾーンとする例が出されました。このエリア分けは、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と考えられています。そもそも後楽二丁目地区の分け方に問題があります。令和3年の区のアンケート結果にもあったように後楽二丁目の整備の目標の一番大きなものは防災（火災、水害、地震）まちづくりでした。それに該当するのは、主に北地区のエリアで路地が入り込んだ密集した場所です。北西地区は目白通りと区内道路の間にあって防火しやすい所です。従って、後楽二丁目地区を分けるとしたら、区内道路をはさんで北東地区と北西地区というふうに分けた方がわかりやすいと思います。再開発がとりざたされてから、北地区は色んな動きが出ています。高齢化、少子化が進み、家じまい、店じまい、仕事じまいが増える一方、新たにマンション住宅が4～5カ所建てられています。北地区の密集した所も、住む人がいなくなり駐車が増え、うまくいけば、4m道路を通せるかもしれません。そうすれば、北地区を再開発する必要はありません。東地区と西地区の再開発は、東京都がすすめる高層化によるしゃれ街づくりでしょうが、街はにぎわいを無くしてきています。東地区や西地区のようにならないように街づくりをする必要があります。1～3階の低層住宅（大学生や留学生用）を増やす、多種多様なサービス業の誘致に力を入れるなどしていけば、活気を帯びると思います。つまり、北地区全体、再開発は必要ありません。整備すべき所は区として積極的に整備して欲しいと思います。再開発でないと整備できないということはありません。道路の整備、公園の整備（子供やおとなも自由に遊べる所として作り直す）など行って下さい。目白通りの木とレンガ壇を整理して5m道路に、無電柱化にすることも考えてください。 以上、思うところを申し上げましたが、ご検討下さいますようお願い申し上げます。	(1)「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」では、南地区から東と西地区の間を通る軸について、地区内外をつなぐ主要な歩行者ネットワークとして位置づけています。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となるよう検討を進めてまいります。 (2)南地区の目白通り側は、再開発事業区域内及び歩道の地盤を上げることで歩道内の段差解消を図ることを考えております。 (3)北・北西地区におけるゾーン分けや再開発事業等については、後楽二丁目北・北西地区まちづくり協議会において検討が進められております。区としては整備指針を踏まえて、道路整備等について協議会と協議を進めてまいります。
8 北・北西地区 南地区	バリアフリー等専門用語は、具体的な補足をつけて 理解しやすいようにして欲しい。	ご意見を踏まえて修正いたしました。
9 北・北西地区 南地区	大変素晴らしい。	引き続き検討を進めてまいります。

10	北・北西地区	<p>(1)北・北西地区の個別更新ゾーンについては任意であり、共同化を図るにおいても円滑に行うのは困難であると予想される。旧耐震だからといって簡単に建て替えを行うことはできないし、それでも促進するためには、建て替えの容積率の緩和といった何だかのインセンティブが必要に思う。</p> <p>(2)エリアマネジメントの体制づくりは、防災活動や街全体の維持のために必要なことである。しかし、北・北西地区にとっては放射25号線による分断を防ぐという意味において、その重要度は一層増してくる。飯田橋駅から北・北西地区の道筋はコミュニティ軸によって誘導される予定になっているが、道幅が大きい25号線による分断を防ぐには、エリアマネジメント体制がどう運営されるかにかかっていると考える。</p> <p>(3)かつて浸水被害があった後楽二丁目地区も、神田川の治水工事によりここ数十年被害が出なくなった。しかし、ここ数年、日本全国で天候不順による豪雨災害が多発している。「これまでにない」、「歴史的な」といった言葉も多く聞かれ、いつ被害が出てもおかしくない状況にある。災害に耐えられるまちづくりは、後楽二丁目全体に対して行うべきである。</p>	<p>(1)個別更新ゾーンについては、計画建替えゾーンの計画も考慮し、建替えを促進するための手法等を地権者の皆様と共に引き続き検討してまいります。</p> <p>(2)エリアマネジメントについては、町会や各地区のまちづくり組織から構成された地域共生マネジメント組織を構築することで、地区全体での情報連携や地域一体での防災・防犯などの安全性の向上等を図ることを想定しています。いただいたご意見は、今後のエリアマネジメント体制づくりの参考にさせていただきます。</p> <p>(3)災害に耐えられるまちづくりとして、「目標4 住宅・住環境形成」の北・北西地区及び南地区の基本方針に「災害に強い」を追記いたしました。また、いただいたご意見を参考に、今後も地権者の皆様と共に災害対策について検討してまいります。</p>
11	南地区	<p>(1)開発後に街が賑わうためには、小石川運動場側および北東広場の空間が重要。そう考えると、南地区の建物を目白通り側に寄せる形になる今の補足基準素案の考え方は妥当だと思ふ。</p> <p>(2)南地区とは別だが、新宿区側でも再開発が進んでおり、将来的にラムラとデッキで繋がる構想だと聞いている。南地区で整備される歩道橋との相乗効果が期待できると良い。</p>	<p>(1)ご意見のとおり、歩行者空間や広場空間における賑わいの創出が重要であると認識しています。南地区について、小石川後楽園側から高層部を西側へセットバックすることで、十分な広場空間を確保するとともに、賑わいの連続性の創出を促進してまいります。</p> <p>(2)ご意見のとおり、南地区について、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してまいります。</p>
12	南地区	<p>(1)小石川運動場・小石川後楽園との調和を考えると、建物は目白通り側に寄せるべきであり、そうすることで広場も運動場側に設けられるので、補足基準の考え方と同じ考えである。</p> <p>(2)盲学校とベンチャー企業によるイノベーション支援には期待がある。広場で技術披露会みたいなのをしても良いかも。</p> <p>(3)地域住民には高齢者も多いので、次世代モビリティといった春日方面などへのアクセスを円滑にできるようなものができるとう良い。</p>	<p>(1)ご意見のとおり、南地区について、小石川後楽園に配慮した景観形成のため、高層部を西側へセットバックするとともに、地上部に十分な広場空間を創出していきたくと考えております。</p> <p>(2)南地区について、大学の集積する地域の特性を活かしたイノベーション支援施設の導入、都立文京盲学校が近接する立地にふさわしい、あらゆる人が利用しやすいよう配慮したまちづくりを進めてまいります。具体的ご提案については、今後のまちづくりの参考にさせていただきます。</p> <p>(3)ご意見として承り、具体的ご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。</p>
13	南地区	<p>(1)小石川運動場・小石川後楽園に近い位置に広場を設ける必要があると考えているため、景観的な観点からも西側に建物を寄せるという考えには賛同できる。</p> <p>(2)パークストリートで地元で賑わっている姿を見て、改めてエリアマネジメントの重要性を感じた。また、ただイベントをするだけでなく、広場の維持や周辺地域との防災体制をつくるなども今後重要になってくると考えている。</p>	<p>(1)ご意見のとおり、南地区について、小石川後楽園に配慮した景観形成のため、高層部を西側へセットバックするとともに、地上部に十分な広場空間の創出を促進してまいります。</p> <p>(2)ご意見のとおり、エリアマネジメント体制の構築にあたっては、賑わいの創出のほか、良好な維持管理や地域の防災・防犯のための体制づくりが重要であると認識しています。いただいたご意見は、今後のエリアマネジメント体制づくりの参考にさせていただきます。</p>
14	南地区	<p>地域の方々に良い開発だと思ってもらうことが重要で、文京区に多くある学校などと連携できるようなベンチャー向けの施設があると良いのではないかと。</p>	<p>ご意見を踏まえ、「目標1 土地利用」の南地区の整備方針（補足）に、「大学の集積する地域の特性を活かし、社会課題の解決を目指す若手企業の成長に資するイノベーション支援施設」の導入について、追記いたしました。</p>
15	南地区	<p>(1)どちらかと言えば運動場側はひらけてた方が良い。</p> <p>(2)現在はないが、過去の浸水被害が非常にひどかった。最近あった武蔵小杉のタワマンで起きた停電のようなことが起きない開発にしてほしい。</p> <p>(3)後楽東地区・西地区間の仲通りでマルシェとかやったらどうか。</p>	<p>(1)ご意見のとおり、南地区について、小石川後楽園に配慮し、高層部を西側へセットバックするとともに、運動場側の地上部に十分な広場空間の創出を促進してまいります。</p> <p>(2)ご意見を踏まえ、「目標4 住宅・住環境形成」の整備方針（補足）に、「災害に強い」市街地形成・まちづくりについて追記いたしました。また、南地区においては、「目標6 防災まちづくり」で示すとおり、電気室を2階以上に設けるなど、防災性に配慮した建築計画とすることとしています。</p> <p>(3)ご意見として承り、具体的ご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。</p>
16	南地区	<p>運動場と後楽園側を広場にするのは良い案だと思う。</p>	<p>ご意見のとおり、南地区について、小石川後楽園に配慮し、高層部を西側へセットバックするとともに、運動場側の地上部に十分な広場空間の創出を促進してまいります。</p>
17	南地区	<p>自宅前の道路は狭く、暗いので防災面は再開発で改善すると良い。また、昨今ニュースで強盗事件をよく目にする。自宅前の道が暗く、近隣の人が外出中に被害にあった場合、きづいてもらえないと不安に思う。</p>	<p>ご意見のとおり、地区内には、狭い道路が残っていることから、緊急車両の進入が困難なエリアがあるなど、防災上の課題があると認識しています。また、ご意見を踏まえ、「目標4 住宅・住環境形成」の現況の課題・地区の特性（補足）及び「目標7 住魅力を生かすまちづくり」南地区の整備方針（補足）に、防犯に関する記載を追記いたしました。建物の不燃化の促進と、耐震性の確保、地域の防災や防犯のための体制づくりを促進してまいります。</p>
18	南地区	<p>(1)小石川運動場・小石川後楽園が近いので、それらを活かした開発が良い。そうすると、高層棟を西側に寄せるべきだと考える。</p> <p>(2)再開発により、地区内の旧耐震マンションを共同化していく必要がある</p> <p>(3)今後エリアマネジメントをしていく上で、単なるイベント運営組織ではなく、新しくできる南地区内の動線や広場、東西地区の仲通り、ひいては北北西地区までもを維持管理するような組織作りが必要だと思う。</p>	<p>(1)ご意見のとおり、近隣地区や周辺施設と連携は重要であると認識しています。南地区について、小石川後楽園側から高層部をセットバックすることで、十分な空間を確保し、賑わい形成や災害時の防災拠点となる広場空間の創出を促進してまいります。</p> <p>(2)ご意見を踏まえ、「目標4 住宅・住環境形成」の現況の課題・地区の特性（補足）に「マンション再生の必要性」に関する記載を追記いたしました。南地区においては、再開発事業により共同化し、脱炭素等にも配慮した、ライフスタイルの変化に合わせた可変性を備えた都市型住宅を供給することとしています。</p> <p>(3)ご意見のとおり、エリアマネジメント体制の構築にあたっては、賑わいの創出のほか、良好な維持管理や地域の防災・防犯のため体制づくりが重要であると認識しています。いただいたご意見は、今後のエリアマネジメント体制づくりの参考にさせていただきます。</p>
19	北・北西地区	<p>(1)南地区の北東広場・駅前広場によって、賑わいが生まれるので、北地区住民の視点からしても歓迎。</p> <p>(2)防災上、木造密集地域であるため建物の更新は必須、最近減ってきているが浸水対策も必要であると考える。</p> <p>(3)エリアマネジメントについて、特に防災においては町全体で連携を取って何か実施できると良いと思う。マネジメント組織を作って管理するのは良いと思う。</p>	<p>(1)「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」では、地区内の南北方向につながるコミュニティ軸に沿って、広場等を配置し、賑わいなど人々の活動が連続したまち並みを形成することを整備方針の一つとしています。南地区の広場整備により、北・北西地区まで賑わいの連続が図れるよう、今後も検討を進めてまいります。</p> <p>(2)いただいたご意見を参考に、地権者の皆様と共に引き続き検討してまいります。</p> <p>(3)いただいたご意見は、今後のエリアマネジメント体制づくりの参考にさせていただきます。</p>

20	北・北西地区	(1)南地区に広場が生まれることで、北地区も巻き込んだコミュニティ軸の形成に繋がる。 (2)再開発事業における建物の更新は必要。防災上、木造密集地域であるため何かあってからでは遅いと考えている。消防が十分に通行可能な動線の整備も必要。 (3)現在も催事を地域合同で実施しているが、今後は防災についても地域の子供達に参加できるようにものをエリアマネジメントとして実施していきたい。	(1)「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」では、地区内の南北方向につながるコミュニティ軸に沿って、広場等を配置し、賑わいなど人々の活動が連続したまち並みを形成することを整備方針の一つとしています。南地区の広場整備により、北・北西地区まで賑わいの連続が図れるよう、今後も検討を進めてまいります。 (2)消防が十分に通行可能な動線の整備として、「目標2 道路・交通ネットワーク」の北・北西地区の地区内道路において、「防災上必要な」を追記いたしました。また、いただいたご意見を参考に、地権者の皆様と共に引き続き検討してまいります。 (3)いただいたご意見は、今後のエリアマネジメント体制づくりの参考にさせていただきます。
21	南地区	(1)小石川運動場・小石川後樂園との景観のために、南地区の高層棟は西に配置するのが良い。 (2)親族の所有地のある道路沿いは、昔からの戸建が密集しており、防災上の課題があると感じている。	(1)ご意見のとおり、南地区について、小石川後樂園に配慮した景観形成のため、高層部を西側へセットバックするとともに、地上部に十分な広場空間を創出していきたいと考えております。 (2)ご意見のとおり、地区内には老朽建物が密集し、また、狭陰な道路が残っていることから、緊急車両の進入が困難なエリアがあるなど、防災上の課題があると認識しています。建物の不燃化の促進と、耐震性の確保、地域の防災のための体制づくりを促進してまいりたいと考えております。
22	南地区	自宅前の道路が狭く、防災上の課題があると思う。また、人通りが少なく、少し薄暗いので防犯上の課題もあるのではないかと	ご意見を踏まえ、「目標4 住宅・住環境形成」の現況の課題・地区の特性（補足）に、「防災・防犯上の課題」について追記いたしました。建物の不燃化の促進と、耐震性の確保、地域の防災や防犯のための体制づくりを促進してまいります。
23	北・北西地区	防災上、木造密集地域であるため建物の更新は必須。 また、火災時に速やかに消火活動できるような動線も必要かと考えている。	火災時に速やかに消火活動できるような動線として、「目標2 道路・交通ネットワーク」の北・北西地区の地区内道路において、「防災上必要な」を追記いたしました。また、いただいたご意見を参考に、地権者の皆様と共に引き続き検討してまいります。
24	北・北西地区	防災・防犯上建物の更新は早めるべきだと思う。	「目標4 住宅・住環境形成」の現況の課題・地区の特性（補足）に「防災・防犯性の不足」及び「防災・防犯上の課題がある」を追記いたしました。また、いただいたご意見を参考に、地権者の皆様と共に引き続き検討してまいります。
25	北・北西地区	最近の情勢を考慮すると、この地区は防犯上危ない気がしている。建物の更新を急いでセキュリティ強化を図るべき。	「目標4 住宅・住環境形成」の現況の課題・地区の特性（補足）に「防災・防犯性の不足」及び「防災・防犯上の課題がある」を追記いたしました。また、いただいたご意見を参考に、地権者の皆様と共に引き続き検討してまいります。
26	南地区	商売をやっているの、南街区の広場ができて、にぎわいが創出されることは喜ばしいことである。	「目標3 緑と水のまちづくり」で示すとおり、南地区において、地区の顔となるデッキレベルの駅前交流広場や、来街者や地域住民の集いの場となる北東広場を整備し、賑わいのある空間の創出を促進してまいります。
27	北・北西地区	何十年も開発を待っているが、まだ都市計画についての議論ばかりで、自分が生きているうちに成就しないのだろうと思うようになった。子供たちの代には成就してほしい。自分の家も含め、老朽化している住宅ばかりである。地震や火災に備えることも含め、一刻も早い再開発実現が地域にとって必要だと思う。	再開発事業等については、後楽二丁目北・北西地区まちづくり協議会において検討が進められております。区としては「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」を踏まえて、協議会と協議を進めてまいります。
28	北・北西地区	西地区に住んでいる自分としても、南地区の再開発によって広場ができ、賑わいが生まれることは喜ばしい。さらにいえば、その賑わいが北北西地区にまで波及することで、北北西地区の再開発も成就しやすくなり、後楽二丁目全体の価値向上につながるだろう。補足基準については、都度更新できるようにしておくことで、段階的な街づくりを行っている後楽二丁目地区に相応しいものとなると思う。	「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」では、地区内の南北方向につながるコミュニティ軸に沿って、広場等を配置し、賑わいなど人々の活動が連続したまち並みを形成することを整備方針の一つとしています。南地区の広場整備により、北・北西地区まで賑わいの連続が図れるよう、今後も検討を進めてまいります。 また補足基準は、まちづくりの進展に合わせて適宜更新を行ってまいります。
29	北・北西地区	北・北西地区は、文京区洪水ハザードマップにおいて洪水時に木造家屋が流失、倒壊するおそれがある家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に設定されており、後楽二丁目地区全体の相互連携により安全で快適な複合市街地の形成を目指しているのであれば、北・北西地区の早期具体化が必要ではないか。	再開発事業を含めた具体的な検討については、後楽二丁目北・北西地区まちづくり協議会において進められております。区としてはいただいたご意見や「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」を踏まえて、協議会と協議を進めてまいります。
30	北・北西地区	文京区に住んで30年あまり。親友の家が後楽にあるため子供を預けたり祭りに参加したり自分の街のように感じています。30年の間に再開発が進みましたが、人々の営みに変わりはないように感じています。しかしこのところ、都道により別れてしまった駅から遠い北側の地域に空き地や空き家が目立ち寂しく思っております。 大好きな後楽の街全体がそれぞれに時代に合わせた再開発をしながらも、以前のように一体感のあるまとまりを感じさせてくれる暖かい街になってほしいと思います。	放射25号線の整備に伴う地域の分断は、区としても課題と認識しております。 「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」では、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地区全体の将来イメージとしております。いただいたご意見を参考に、地権者の皆様と共に引き続き検討してまいります。
31	南地区	(1)後楽二丁目南地区を整備し、駅からのきれいな動線を確保し、すでに竣工している2棟のビルの利便性もあげるべき。また北東広場を充実させ、地区全体を価値あるものになりたい。 南地区の開発により、区道807を整備し、賑わいを北北西地区はもちろん、小石川後樂園、東京ドーム、春日まで広げていきたい。東京ドームからの人の流れができれば、土日は閑散としている現状を打破できる。 (2)文京盲学校があり、ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりをすすめてほしい。 また文教地区という特徴を生かし、大学発のベンチャー企業などへの支援にも力を入れ、たんなる商業施設だけでなく、知的な感じの再開発を目指したい。 (3)理想希望はたくさんあるが、まずは早く進めてほしい。 ご近所にはすでに鬼籍に入られた方も多く、自分の年齢を考えても、昭和のころから出ているこの話、一刻も早く早く決着してほしい。	(1)ご意見のとおり、地区全体としての活力と賑わいの創出や、地区内外をつなぐネットワークの強化は重要であると認識しております。地区内の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街並みを形成するとともに、周辺との連携も踏まえた賑わいある空間の創出を促進してまいります。 (2)ご意見のとおり、南地区について、都立文京盲学校が近接する立地にふさわしい、あらゆる人が利用しやすいよう配慮したまちづくりを進めるとともに、大学の集積する地域の特性を活かしたイノベーション支援施設の導入を進めてまいります。 (3)南地区においては、今後、都市計画の決定に向けて、検討を進めてまいります。

32	南地区	<p>(1)目標1 土地利用について ・区のマスタープラン見直しにより拠点としての位置づけが高まったこと、及び地域特性である大学集積や隣接する千代田区側の業務集積を鑑みると、高度な拠点機能が必要である。 ・大学集積という特性を活かしたイノベーション創出として、地域や社会の課題解決に資する企業活動を促進できる施設となるように期待する。 ・まち全体としてユニバーサルデザインに配慮していく事が肝要であり、ハードの整備だけでなく、地域や行政と一体となって進めていけると良い。(イノベーション企業による当地区での社会実装及びその行政支援など)</p> <p>(2)目標2 道路・交通ネットワークについて 後楽二丁目地区全体の賑わい創出の為に南北コミュニティ軸沿いの空間づくりが重要である為、高層建物を西側に寄せる事により、低層の賑わいエリアが拡大されているのは好ましい。</p> <p>(3)目標4 住宅・住環境形成について 人目につきにくい狭隘道路が複数存在する現状は、防犯上の不安も大きい為、現況の課題として【防犯性の不足】を追記したうえで、建物共同化やそれに伴う道路整備を行っていく事を記載してはどうか。</p> <p>(4)目標7 魅力を生かすまちづくりについて 現状の東地区・西地区の公開空地に加え、南地区の開発により広大な駅前交流広場や北東広場ができてくる為、単発の賑やかに止まらず、防災・防犯から環境美化といった地域活動全体を積極化していく事が不可欠である。</p>	<p>(1)ご意見のとおり、『文京区都市マスタープラン2024』にて示された本地区の新たな位置づけ等を踏まえ、南地区においては、市街地再開発事業による土地の高度利用や防災機能を担う広場の整備、業務・商業機能の誘導を図り、文京区の南西の玄関口にふさわしい拠点の形成を図ってまいります。また、大学の集積する地域の特性を活かしたイノベーション支援施設の導入、都立文京盲学校が近接する立地にふさわしい、あらゆる人が利用しやすいよう配慮したまちづくりを官民連携で進めてまいります。具体のご提案については、今後のまちづくりの参考にさせていただきます。</p> <p>(2)ご意見のとおり、賑わいのある空間の創出には歩行者空間や広場空間の確保が重要であると認識しています。南地区について、小石川後楽園側から高層部をセットバックすることで、十分な空間を確保し、賑わいの連続性の創出を促進してまいります。</p> <p>(3)ご意見を踏まえ、「目標4 住宅・住環境形成」の現況の課題・地区の特性（補足）に、「防犯上の課題」について追記いたしました。</p> <p>(4)ご意見のとおり、エリアマネジメント体制の構築にあたっては、賑わいの創出のほか、地域の防災・防犯や良好な維持管理のため体制づくりが重要であると認識しております。いただいたご意見は、今後のエリアマネジメント体制づくりの参考にさせていただきます。</p>
33	北・北西地区	<p>西地区再開発にかかりました。 西地区再開発は、先輩再開発の東地区との連絡を密にとり、常に全体の発展を考えました。この度区がお示しになった街づくりの早期実現をお図り頂きたいのは、もとよりですが、この再開発の進展において、東・西地区もその時々に合わせて、変わっていくようにお考え頂きたいと思ひます。また、北・北西地区が、決してとり残されないよう、後楽二丁目という古くからのまとまりを大切に考慮下さる様お願いします。</p>	<p>補足基準は、まちづくりの進展に合わせて適宜更新を行ってまいります。 また「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」では、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地区全体の将来イメージとしております。いただいたご意見を参考に、地権者の皆様と共に引き続き検討してまいります。</p>

後楽二丁目地区まちづくり整備指針

【補足基準】 (案)

令和〇年〇月
文京区

目次

はじめに

1. 補足基準の目的と位置づけ

1-1 補足基準とは

1-2 補足基準の対象地区・段階的な運用

2. 整備方針(補足)

【対象とする地区】

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

はじめに

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、令和3年8月に『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』（以下、『指針』という。）を改定した。『指針』では、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のまちづくりの目標を更新し、基本方針や目標実現のための整備方針を定めている。

その後、南地区においては都市計画策定を目指して具体的な検討が進み、北・北西地区においてもまちの将来像についての検討が進められている。

これらの動きの中で、後楽二丁目地区街づくり連絡協議会から、基本方針や目標は継承しつつ、より具体的な整備方針を補足的に定めた『後楽二丁目地区まちづくり整備指針 補足基準（地元案）』が提出されたこと、『指針』の上位計画である『文京区都市マスタープラン』の見直しがあったことから、『指針』の補足基準を策定することとした。

1. 補足基準の目的と位置づけ

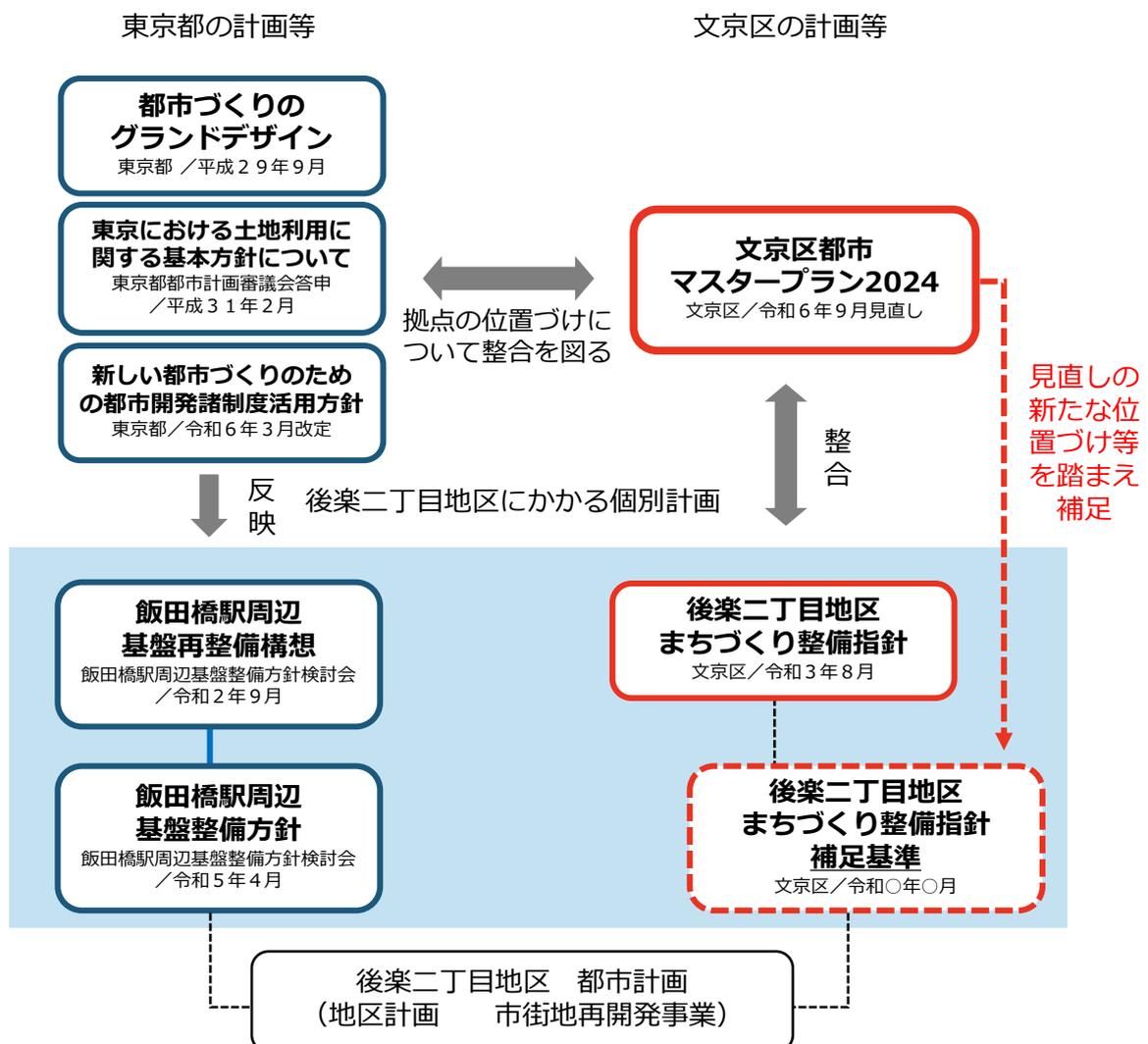
1-1 補足基準とは

後楽二丁目地区においては、令和3年8月に改定された『指針』にまちづくりの目標・方針が定められている。

本補足基準は、南地区において都市計画策定に向けた具体化が進み、北・北西地区においてもまちの将来像についての検討が進められていることを受け、『指針』の内容を地区ごとに詳細に検討し、より具体的な整備方針を補足的に定めるものである。

整備方針の具体化に際しては、令和3年8月に改定された『指針』に定められる、「まちづくり基本方針及び目標」に基づくとともに、【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】を踏襲し、『指針』の上位計画である『文京区都市マスタープラン2024』にて示された後楽二丁目地区の新たな位置づけ(都市交流ゾーンや都市拠点など)等を踏まえることとする。

【位置づけ】



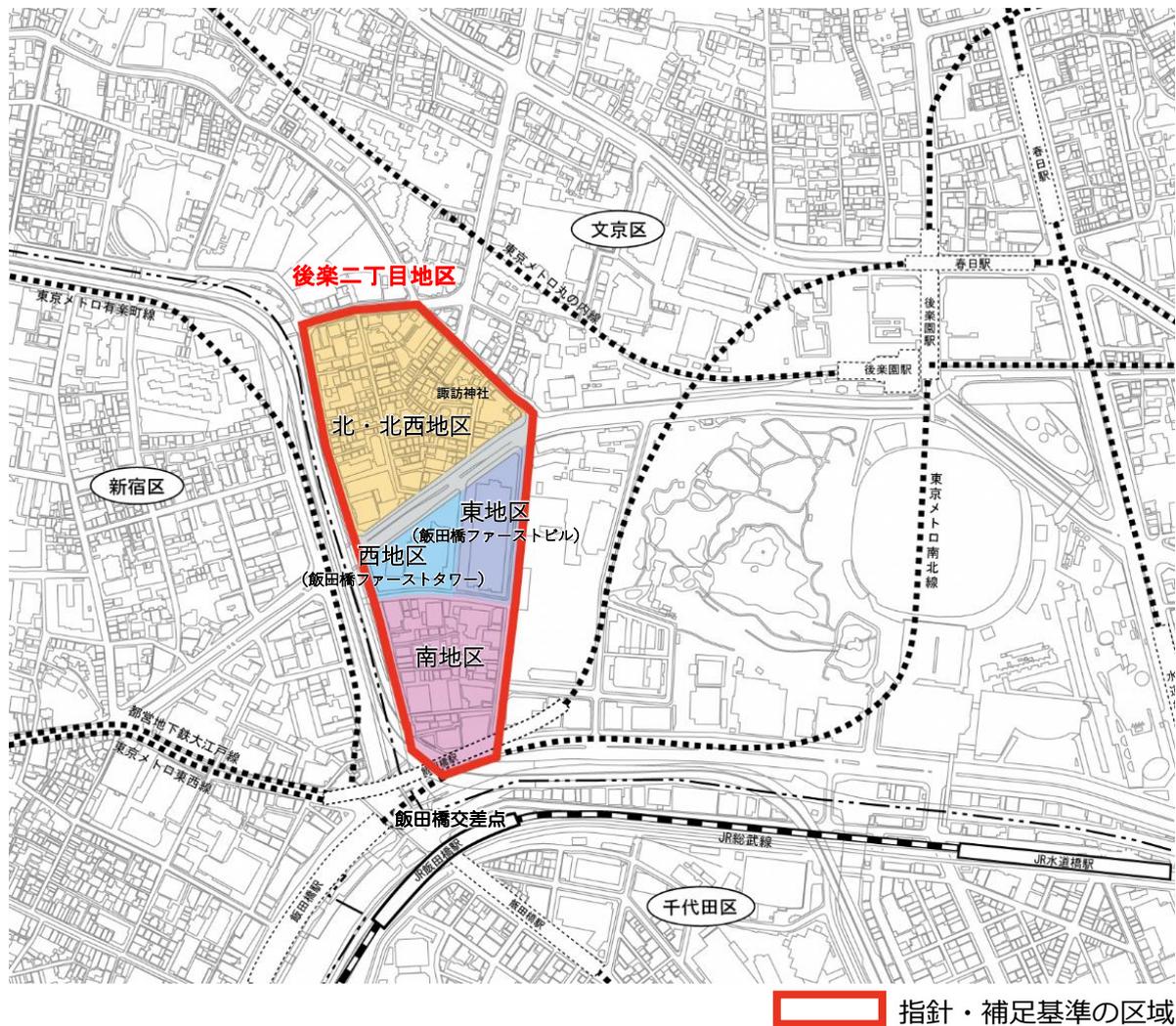
1. 補足基準の目的と位置づけ

1-2 補足基準の対象地区・段階的な運用

本補足基準の対象地区は、『指針』と同じく、後楽二丁目地区全域とし、検討の状況に応じて、『指針』に定められた整備方針それぞれについて補足する。

なお、本補足基準は、まちづくりの進展に合わせて適宜更新するものとする。

【対象地区】



目標1 土地利用：業務、商業及び住宅を主とした用途の複合化

『指針』における整備方針

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。

※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針

南地区の整備方針（補足）

業務・住宅・交流（賑わい）の複合市街地

- 交通結節性が高く、文京区の玄関口に位置しながら良好な住宅市街地に近接する立地特性を生かし、都市拠点としての都市機能集積を進める。

駅からの歩行者動線などの交通結節機能^{*1}を強化し、高度な業務機能・地区の顔となる賑わい施設・生活支援施設を導入するとともに、多様な働き方を支える居住機能を整備することにより、業務・住宅と交流（賑わい）拠点機能を併せ持つ複合市街地を形成する。

ビジネス・イノベーション^{*2}支援施設

- 大学の集積する地域の特性を活かし、社会課題の解決を目指す若手企業の成長に資する支援施設を導入する。
- 就業者のための良好な環境を創出する。

ユニバーサルデザイン^{*3}に配慮したまちづくり

- 都立文京盲学校が近接する立地にふさわしい、あらゆる人が利用しやすいよう配慮したまちづくりを進める。

脱炭素社会^{*4}への対応

- 建築物の脱炭素化へ向け、高い水準のエネルギー利用の効率化や省エネルギー化、再生可能エネルギー^{*5}の導入等を目指す。

*用語解説（p15,16）参照

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

『指針』における整備方針

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。

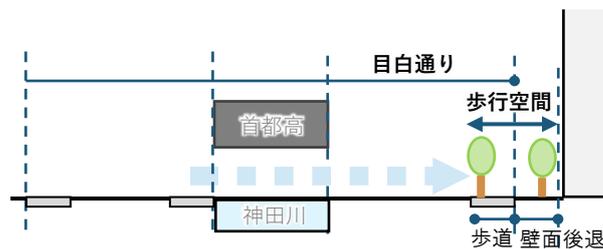
また、飯田橋交差点を含む飯田橋駅までのアクセス性を強化し、飯田橋駅に対する区の南西の玄関口となり、地区内から文京区内へつながる軸となる南北動線を形成する。

※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針

北・北西地区の整備方針（補足）

目白通り（北・北西地区に接する部分）（①）

- 歩道内の段差解消に取り組み、安全な歩行空間とする。
- まとまった敷地単位で建替えを行う場合には、川の対岸からの見え方に配慮し、緑化等により、うるおいある空間とする。
- 建物の壁面後退や無電柱化*6による、十分な幅員が確保された歩行空間整備に取り組む。



区道887号・区道889号・放射25号（北・北西地区の外周道路）

- 建物の壁面後退、無電柱化等による歩行空間の拡充を目指す。
(放射25号は無電柱化整備済み。)

北・北西地区の地区内道路

- 歩行者と車両が分離されている、歩行者優先の安全な交通ネットワークを整備する。
- 現状の交通ネットワークに配慮した地区内交通計画とする。
- 建物の壁面後退や無電柱化等による十分な幅員が確保された歩行者空間とする。
- 飯田橋駅からの歩行者動線との連続性に留意し、将来の施設計画・導入用途による交通量の増加にも配慮した適切かつ防災上必要な幅員や形状の道路計画とする。



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報（令和6年4月1日更新）」（国土地理院）をもとに文京区にて作成

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

『指針』における整備方針

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、緑が連なる風格のある沿道空間を整備する。

※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針

北・北西地区の整備方針（補足）

広場

- 平常時には地域のまつりやイベント利用が可能で、多世代の住民の憩える地域コミュニティ形成に寄与する場となり、震災時の一時滞留機能も備えた広場を整備する。
- 広場空間では、憩いのある緑地空間を整備する。

【配置図(将来イメージ)】



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報（令和6年4月1日更新）」（国土地理院）をもとに文京区にて作成

南地区の整備方針 (補足)

みどりのネットワーク

- 神田川の水辺空間との調和や小石川後樂園、小石川運動場からのつながりを感じさせる空地・緑を確保する。

駅前交流広場

- 飯田橋駅東口からの歩行者動線を受け止め文京区内へとつなげる、デッキレベルの広場空間を創出する。
- 文京区の玄関口としてふさわしい空間形成を図る。
- 立体的にみどりが目に映るよう、地上レベル、デッキレベルそれぞれの緑化を行う。



文京区の顔となる広場空間※1

北東広場

- 地区の中心に位置する広場として、駅からの来街者や近隣のまちから来た人と、地域に住まう多世代の人が交差する賑わい・交流広場を整備する。
- 小石川後樂園からの緑の波及を感じさせるよう、まとまった緑化等によりうるおいある空間を確保する。
- 近隣地区や周辺施設と連携した賑わいやコミュニティ活動が誘発され、災害時にも機能する広場とする。



来街者や地域住民の賑わい・交流の場となる広場空間※2

沿道空間

- 目白通り沿いは、神田川の対岸からの見え方に配慮し、緑化等によりうるおいある空間とするとともに、区道807号沿いは、敷地内の歩道状空地や緑化等により、ゆとりとるおいのある歩行空間とする。



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報（令和6年4月1日更新）」（国土地理院）をもとに文京区にて作成

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

『指針』における整備方針

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*8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。

※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針



現況の課題・地区の特性(補足)

【防災・防犯性の不足】

地区内には、狭隘な道路に沿って木造建物が多く、旧耐震基準*9の高経年マンションも複数存在する。また、北・北西地区には未接道敷地が複数残っていることから、防災・防犯上の課題がある。今後、徐々に高経年マンションが増加していくことが予測されることなどから、面的な不燃空間を形成する区域として都市マスタープランに位置付けられている。また、水害・洪水・高潮ハザードマップ*10すべてにおいて、浸水のおそれが高い地区である。

【地区の特性に応じたマンション再生の必要性】

当地区では、都市拠点としての都市機能集積を進めるため、建物更新・マンション再生を面的な整備の中で進めていく必要があることから、市街地更新と合わせたマンション再生にかかる整備方針を補足的に定める。

また、飯田橋駅に近接する南地区と、住宅市街地にも接する北・北西地区のそれぞれにおいて、地区の特性に応じた住環境形成が求められている。

【公共施設整備と一体的な方針】

マンション再生にあたっては、飯田橋駅からの歩行者のアクセシビリティを強化し、地区全体をつなぐ歩行者空間、住環境を向上させる広場、緑化空間等を、本補足基準の目標2および3に沿って、住宅との位置関係にも配慮し整備することとする。

北・北西地区の整備方針(補足)

基本方針

- 北・北西地区では、子育て世帯や高齢者が快適に生活できる住宅ストック*11を形成し、店舗など多様な用途と複合した災害に強い市街地形成を目指す。

建築物の整備方針

- 高経年マンションについて、『指針』に定められたゾーンごとの方針に沿って、再開発事業等の共同化あるいは個別更新を適切に進める。

南地区の整備方針（補足）

基本方針

- 高経年マンションの再生を通じて、多様化する働き方に柔軟に対応した、業務・住宅、交流（賑わい）の複合市街地を形成し、その拠点性を活かしたあらゆる災害に強いまちづくりを実現する。

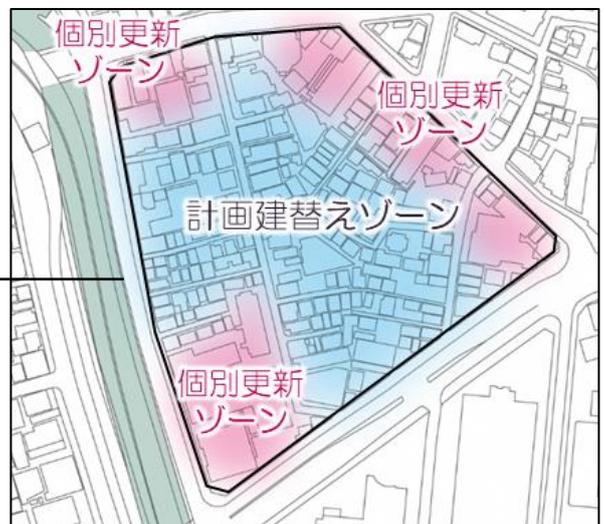
建築物の整備方針

- 高経年マンションについて、南地区においては再開発事業により共同化し、脱炭素等にも配慮した、ライフスタイルの変化に合わせた可変性を備えた都市型住宅を供給する。

【方針図(マンション現況及び将来イメージ)】



【北・北西地区の配置図】



※「計画建替えゾーン」及び「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。
 ※『指針』より引用

【南地区の配置図】



- : 昭和55年以前の旧耐震基準の高経年マンション (その他の旧耐震基準に該当するマンション含む)
- : 昭和56年から平成12年に新築されたマンション
- : 平成12年以降に新築されたマンション
- : 建築年不明のマンション
- : 周辺との共同化による高経年マンション建替えの必要性がある区域

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

『指針』における整備方針

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。

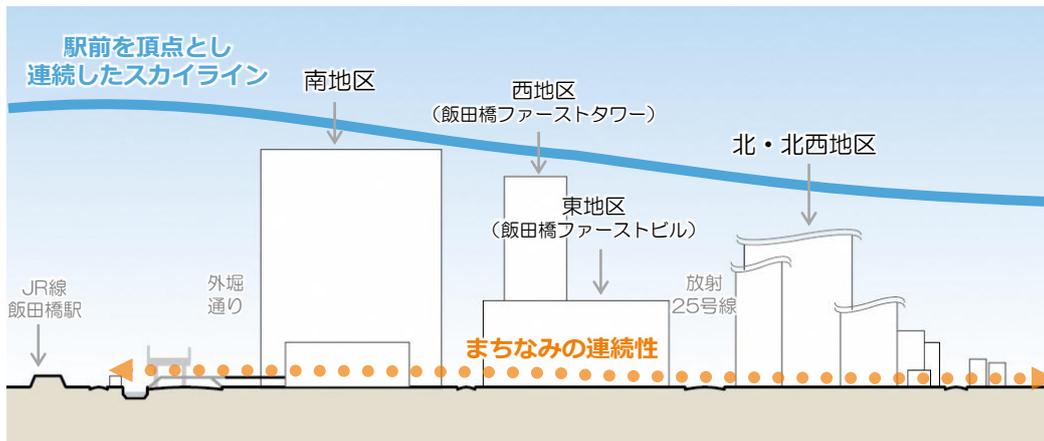
※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針

南地区の整備方針（補足）

南北方向のつながり

- 交通結節性が高く、多様な人々が集まり交流する飯田橋拠点にふさわしい、象徴性のある景観を形成する。
- 飯田橋駅前を頂点としたスカイライン*12を形成するとともに、地区内のまちなみが連続するよう中低層部のデザインに配慮する。

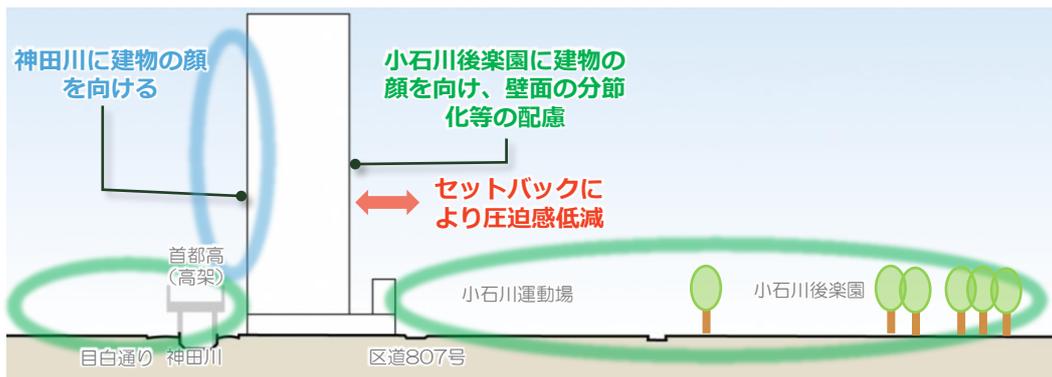
【断面イメージ(南北方向)】



東西方向のつながり

- 小石川後楽園などの景観資源に近接する立地特性を読み解き、周辺との関係に配慮した景観を形成する。

【断面イメージ(東西方向)】



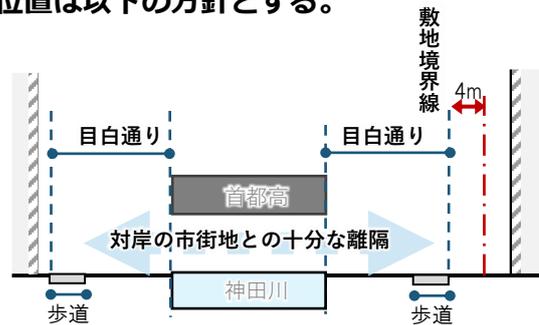
*用語解説 (p15,16) 参照

整備方針を踏まえた壁面位置のルール

▶整備方針や周辺の状況を踏まえ、通りごとの壁面位置は以下の方針とする。

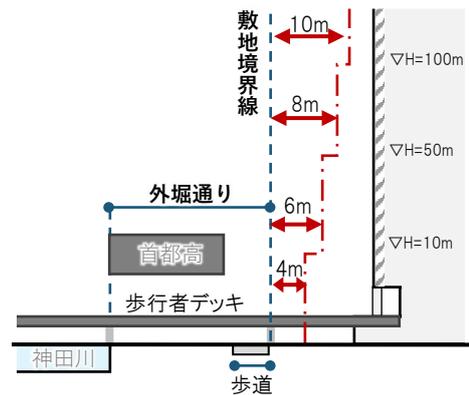
目白通り (断面①) (南地区に接する部分)

- 目白通り沿いでは、広幅員道路に面し、対岸の市街地から十分な離隔があることから、壁面位置の制限は地上部から高層部まで4mと定める。



外堀通り (断面②)

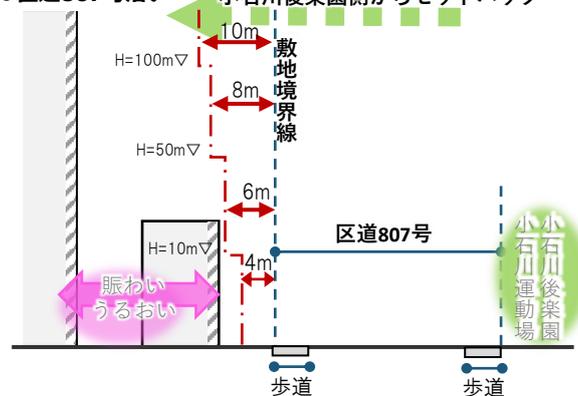
- 目白通りと同様に広幅員道路に面し、対岸の市街地から十分な離隔があるが、当該部分は駅前交流広場として駅からの歩行者を受け止める空間を確保する。
- 壁面位置の制限は低層部4m、中層部6m、高層部8m/10mと定める。



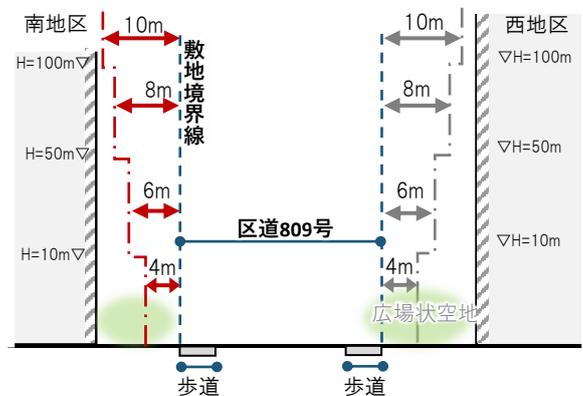
区道807号 (断面③) ・ 区道809号 (断面④)

- 区道807号沿いでは、小石川後樂園に配慮した景観形成の方針に従って高層部に十分な後退を確保する。
- 区道809号沿いは西地区の壁面位置に従って、壁面後退を確保する。
- 壁面位置の制限は低層部4m、中層部6m、高層部8m/10mと定める。

●区道807号沿い 小石川後樂園側からセットバック



●区道809号沿い



【配置図(将来イメージ)】



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報（令和6年4月1日更新）」（国土地理院）をもとに文京区にて作成

※ただし、以下については除く。

- ・歩行者ネットワークの形成や、歩行者の安全性・快適性を確保に資する上屋、庇、塀、柵、案内板等
- ・区域の環境向上に貢献するパーゴラ、あずまや、花壇、植栽帯、ベンチ等

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

『指針』における整備方針

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*13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。

※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針

南地区の整備方針（補足）

防災まちづくりにかかる整備内容

- 一時滞留のための屋外広場に加え、屋内の一時滞在施設を、浸水対策にも資するよう2階以上に確保し、帰宅困難者*14や水害時の一時退避者の受け入れを行う。
- 浸水被害を想定し、電気室を2階以上に設けるなど、防災性に配慮した建物計画とする。
- 震災時などに地域住民や帰宅困難者が情報発信を受けながら一時滞留できる駅前交流広場を整備する。



出典：国土地理院ウェブサイト「基盤地図情報（令和6年4月1日更新）」（国土地理院）をもとに文京区にて作成

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

『指針』における整備方針

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^{*15}体制づくりを目指す。

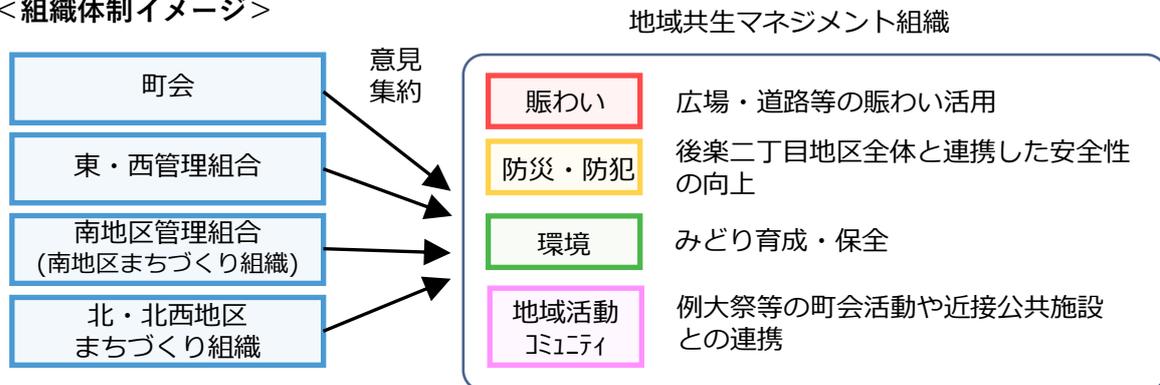
※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』
まちづくりの目標に対応した整備方針

南地区の整備方針（補足）

エリアマネジメントの体制づくり

- 各地区の任意組織同士の情報連携、官民連携による地域一体の防災体制、エリアマネジメント体制を構築する。
- 業務・商業・住宅が複合し、様々な属性の人々が活動するエリアとして、平時からまちの魅力を育て、地域と連携する取り組みを進め、災害時にもスムーズに連携、対応することを目指す。

<組織体制イメージ>



※駅から接続する歩行者デッキの維持・運用については、官民連携して取り組むことを基本に、引き続き関係機関と協議することとする。

【広場・道路等の賑わい活用】



1.交通結節機能	空港や鉄道駅等で、バス、自動車など、他の交通機関との乗継ぎが図られ、多方向への移動の円滑化、利便性を確保する機能。
2.イノベーション	新しい技術の発明や新しいアイデアなどから、新しい価値を創造し、社会的変化をもたらす自発的な人や組織、社会の幅広い変革のこと。
3.ユニバーサルデザイン	あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、国籍、言語、文化などにかかわらず、多様な人々が利用しやすいような都市や生活環境をデザインする考え方。
4.脱炭素社会	脱炭素（カーボンニュートラル）を達成した社会。「脱炭素」とは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガス*の排出量から、植林、森林管理などによる吸収量を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味している。 *温室効果ガス：地球温暖化対策の推進に関する法律では、二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素、ハイドロフルオロカーボン類、パーフルオロカーボン類、六ふっ化硫黄、三ふっ化窒素の7種類が対象となっている。
5.再生可能エネルギー	エネルギー源として持続的に利用することができる再生可能エネルギー源を利用することにより生じるエネルギーの総称。具体的には、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、バイオマスなどをエネルギー源として利用することを指す。
6.無電柱化	電線類の地中化や軒下・裏配線などにより、道路上から電柱を無くすこと。
7.コミュニティ軸	『指針』に定められた、地区をつなげる歩行者動線・賑わいの軸。
8.バリアフリー	障害者や高齢者などが社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去すること。
9.旧耐震基準	1981（昭和56）年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しよりも前に用いられていた耐震基準。

10.ハザードマップ	<p>自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所*・避難経路などの防災関係施設の位置等を表示した地図。</p> <p>*避難場所（広域避難場所）:建築物の倒壊、火災、水害などにより避難所*が危険な状態になったとき、一時的に身を守るため避難することができる安全な場所。</p> <p>*避難所:災害のため被害を受けた者、または受ける恐れのある者のうち、避難しなければならない者を一時的に受け入れ、保護するために、区立小・中学校などに開設する避難生活のための場所。</p>
11.住宅ストック	ある一時点における、それまで蓄積されたすべての住宅の総量。
12.スカイライン	山岳や稜線や建築物の連なりなどにより形成される空との境界線のこと。
13.オープンスペース	公園・広場・道路・河川・樹林地など、建築物によって覆われていない土地の総称。加えて、宅地内における広場や歩行者空間、植栽地として整備された空間や建築物間の空地などを指す。
14.帰宅困難者	災害時に、徒歩により帰宅することが困難な人。
15.エリアマネジメント	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組。

後楽二丁目地区まちづくり整備指針 補足基準 策定の経緯

本補足基準は、「後楽二丁目地区まちづくり整備指針 補足基準（地元案）」提出を受け、区として検討した内容について、次のような過程を経て策定しました。

	日付	内容	参加者数等
パネル展示型 説明会	令和6年10月18日 ～19日	・「後楽二丁目地区まちづくり整備指針 補足基準」（素案）について	104名
意見募集	令和6年10月14日 ～31日	・パネル展示型説明会等を受けた意見募集	33件