

# 後楽二丁目地区まちづくり整備指針

## 【補足基準】

令和7年2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

## 用語解説

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

# 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

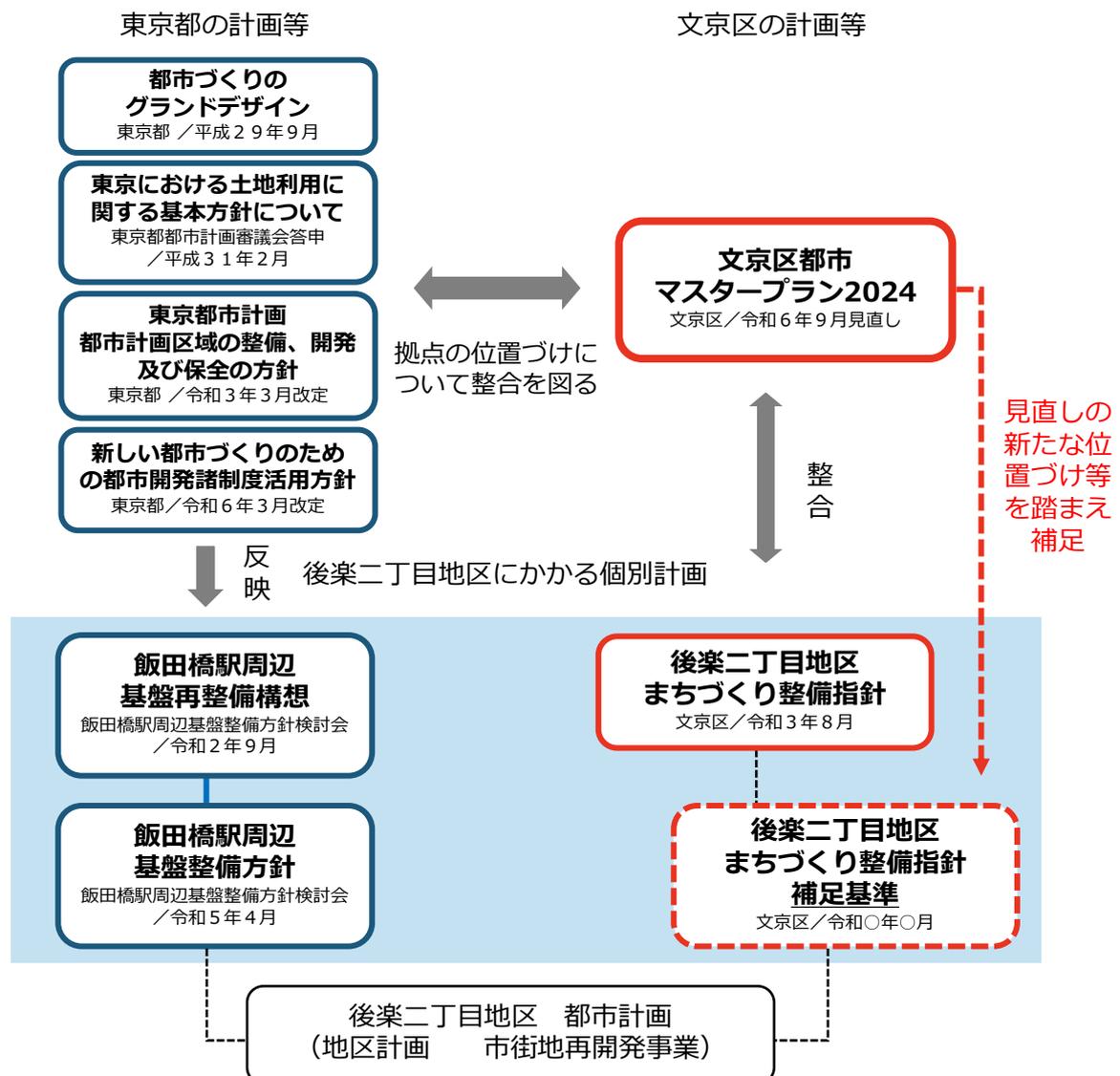
## 1-1 補足基準とは

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、『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】



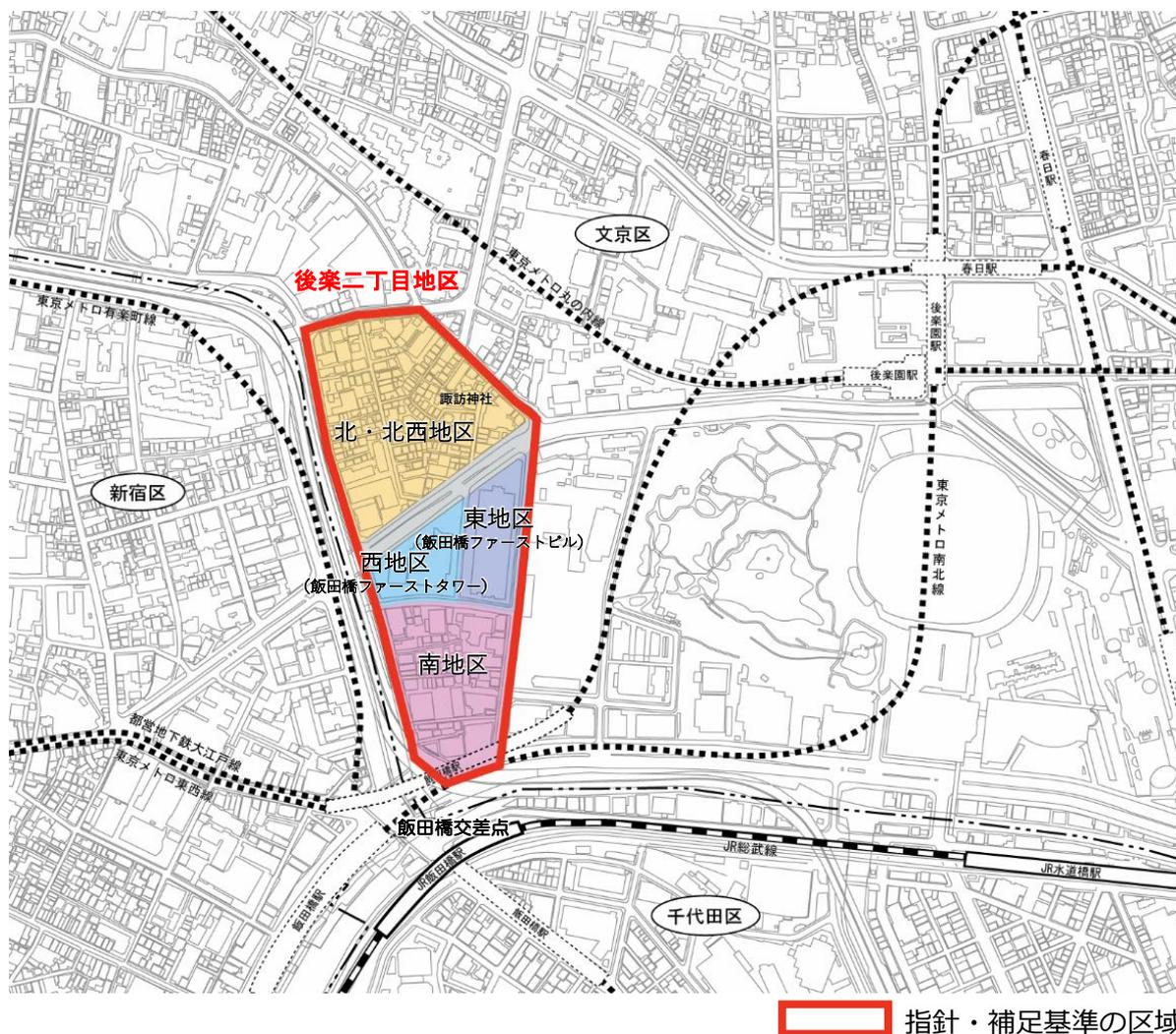
# 1. 補足基準の目的と位置づけ

## 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<sup>\*1</sup>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<sup>\*2</sup>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<sup>\*3</sup>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<sup>\*4</sup>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<sup>\*5</sup>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。

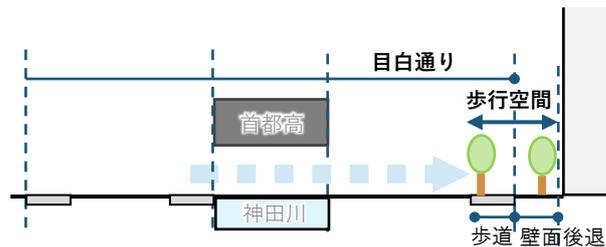
また、飯田橋交差点を含む飯田橋駅までのアクセス性を強化し、飯田橋駅に対する地区の南西の玄関口となり、地区内から文京区内へつながる軸となる南北動線を形成する。

※『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。

※『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13年以降に新築されたマンション
- : 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。

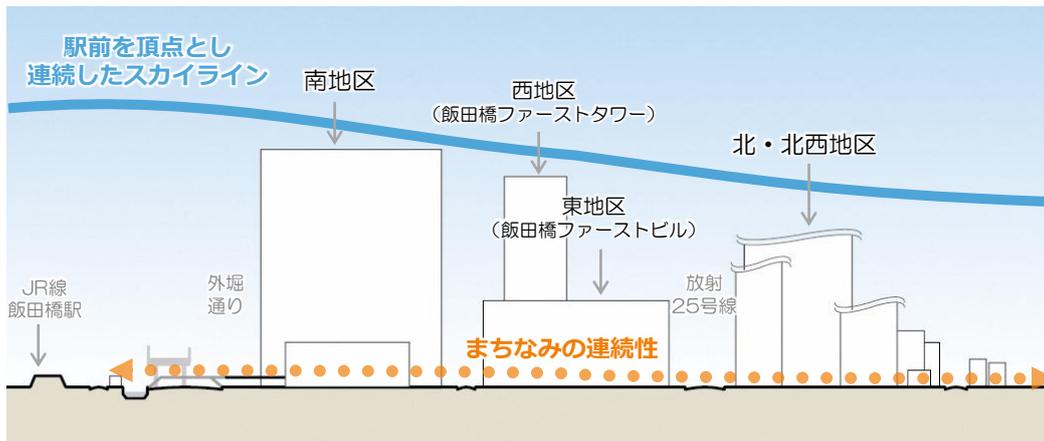
※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』  
まちづくりの目標に対応した整備方針

### 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。

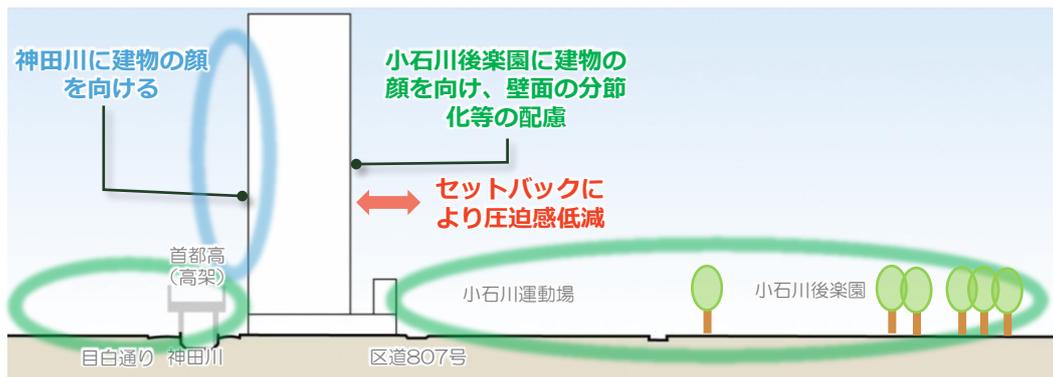
【断面イメージ(南北方向)】



#### 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)】



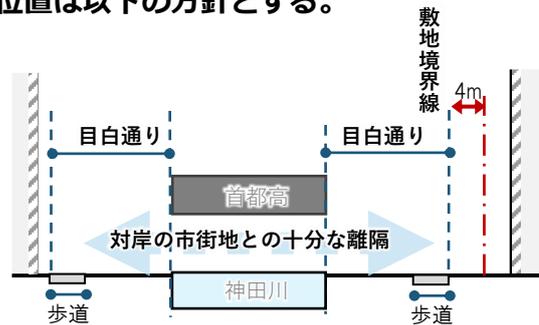
\*用語解説 (p15,16) 参照

## 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。

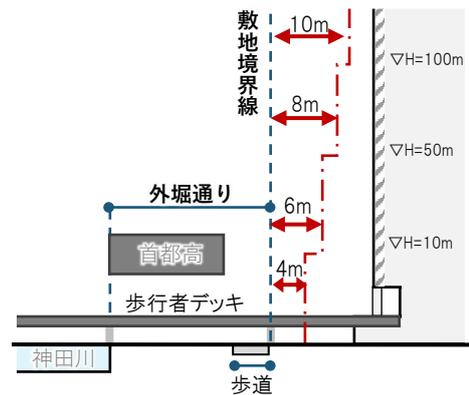
### 目白通り (断面①) (南地区に接する部分)

- 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)

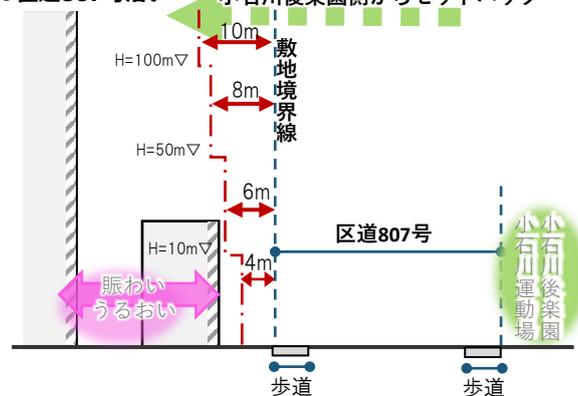
- 目白通りと同様に広幅員道路に面し、対岸の市街地から十分な離隔があるが、当該部分は駅前交流広場として駅からの歩行者を受け止める空間を確保する。
- 壁面位置の制限は低層部4m、中層部6m、高層部8m/10mと定める。



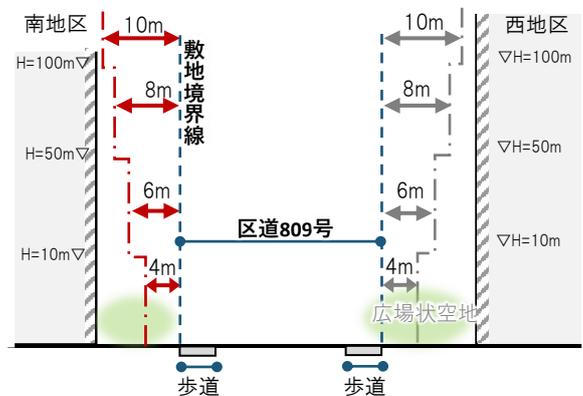
### 区道807号 (断面③) ・ 区道809号 (断面④)

- 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<sup>\*15</sup>体制づくりを目指す。

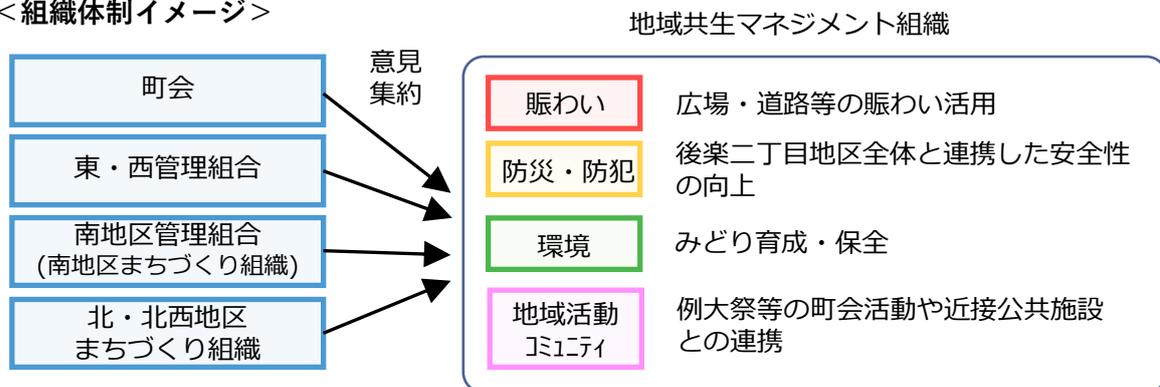
※『後楽二丁目地区まちづくり整備指針』  
まちづくりの目標に対応した整備方針

### 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	<p>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。</p> <p>*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。</p>
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