

後楽二丁目地区に係る 都市計画案の説明会

令和7年12月1日（月）
東京都・文京区

本件についてのお問い合わせ先

（東京都）都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 再開発等促進区担当
TEL：03-5388-3318（直通）
（文京区）都市計画部 地域整備課 まちづくり担当
TEL：03-5803-1375（直通）

（参考）再開発等促進区を定める地区計画とは

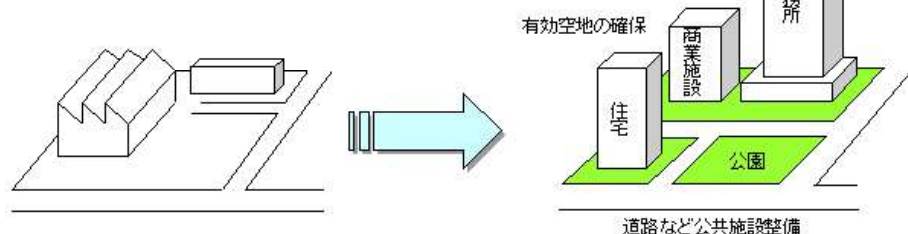
2

まとまった低未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行うことを目的とした制度です。

<イメージ図>

工場跡地など、まとまった規模の低未利用地等

- 土地利用転換の推進
- 建築物と公共施設の一体的・総合的な市街地の開発整備
- 用途・容積率等の制限緩和



はじめに

1

本日の説明会は、後楽二丁目地区に係る都市計画案の内容や今後の都市計画手続きについてご説明し、都市計画案に対するご意見をいただくことを目的としています。

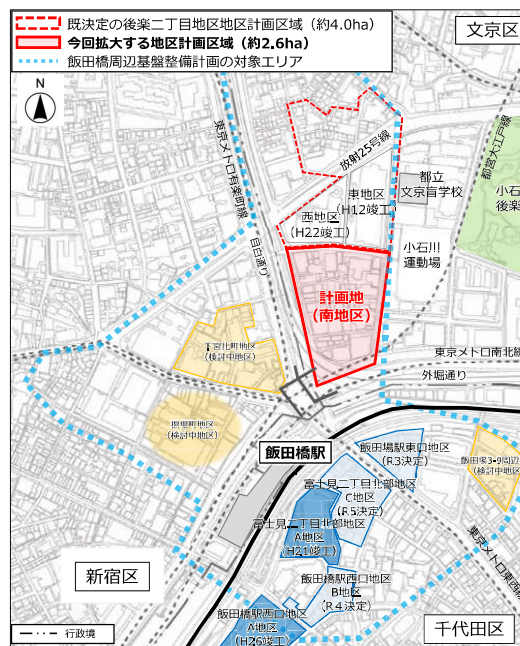
本日の説明内容

1. 地区の概要
2. 主な上位計画・関連計画
3. （参考）後楽二丁目南地区市街地再開発事業の概要
4. （参考）周辺環境への影響
5. 都市計画案の概要
6. 今後のスケジュール（予定）

1. 地区の概要

3

位置図（周辺の開発状況）



出典：「飯田橋駅周辺基盤整備計画」をもとに作成

計画概要

所在地	文京区後楽二丁目1番～3番
地域地区	商業地域（500%/80%）、防火地域、高度地区60m
区域面積	地区計画（再開発等促進区）区域：約6.6ha
事業手法	第一種市街地再開発事業

まちづくりの経緯

平成4年	放射25号線事業認可
平成12年	後楽二丁目再開発地区計画 決定（都決定）
平成16年	後楽二丁目東地区 竣工
平成17年	後楽二丁目南地区再開発協議会 発足
平成19年	後楽二丁目地区まちづくり整備指針 策定
平成22年	放射25号線（牛天神～隆慶橋間） 開通
平成28年	放射25号線（隆慶橋～新宿区側） 開通
令和3年	後楽二丁目地区まちづくり整備指針 改定
令和4年	後楽二丁目南地区再開発準備組合 設立
令和5年	飯田橋駅周辺基盤整備方針 策定
令和6年	文京区都市マスタープラン 見直し
令和7年	後楽二丁目地区まちづくり整備指針 補足基準 策定 飯田橋駅周辺基盤整備計画 策定

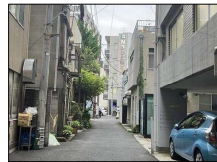
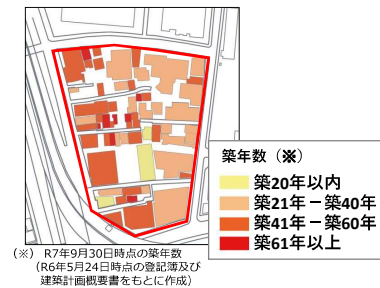
1. 地区の概要

■本地区の課題

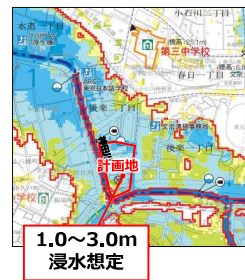
- ・ 飯田橋駅や3区をつなぐ飯田橋歩道橋周辺の通勤・通学時間帯等の混雑
- ・ 行き止まりの道路(私道)があり、緊急車両の通行に支障
- ・ 旧耐震マンションを含む地区内の建物の老朽化
- ・ ハザードマップにおいて浸水が想定
- ・ 地域の方が憩える広場空間や緑の不足



■築年数別建物分布



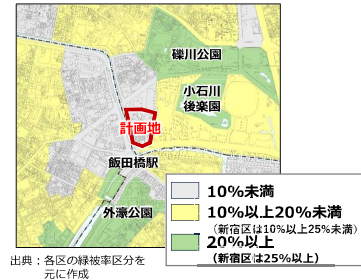
■文京区水害ハザードマップ



■航空写真



■計画地周辺の町丁目緑被率



2. 主な上位計画・関連計画

文京区都市マスタープラン2024 (令和6年9月見直し/文京区)

- 「都市交流ゾーン」及び「都市拠点」に位置づけ
- ＜飯田橋駅周辺地区の方針＞
 - ・「飯田橋駅周辺基盤整備方針」の実現
 - ・業務・商業・住宅等の複合市街地を形成
 - ・歩行者デッキの整備による飯田橋駅へのアクセス利便性の向上・バリアフリー化
 - ・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
 - ・再開発やエリアマネジメントの取り組み等によりビジネスインベーションの誘発

後楽二丁目地区まちづくり整備指針 (令和3年8月改定/文京区)

※補足基準を令和6年度に策定

- 後楽二丁目地区 (約10ha) が一体となったまちづくりの推進

- ＜目標1 土地利用＞
 - ・業務と住宅を中心とした複合市街地ゾーン
 - ・業務を中心とした複合市街地ゾーン
 - ・業務・商業が複合した複合市街地ゾーン
- ＜目標2 道路・交通ネットワーク＞
 - ・自動車骨格動線(地区内)
 - ・地区内外をつなぐ主要な歩行者ネットワーク
 - ・地区内の歩行者ネットワーク
 - ・広場空間
- ＜目標3 緑と水のまちづくり＞
 - ・まとまりのある緑地空間
 - ・街路樹や植栽数による連続的な緑化

飯田橋駅周辺基盤整備計画 (令和7年7月策定/飯田橋駅周辺基盤整備推進会議)

- ・「駅とまち」のつながりを強化
- ・「まちの顔」となる、ゆとりとにぎわいのある広場空間を創出
- ・災害時にも安心できる避難・滞在できる環境を整備

＜飯田橋周辺全体の都市基盤施設の整備の計画思想＞ (「飯田橋駅周辺基盤整備計画」より)



＜歩行者デッキ第1区間 計画図＞ (「飯田橋駅周辺基盤整備計画」より)

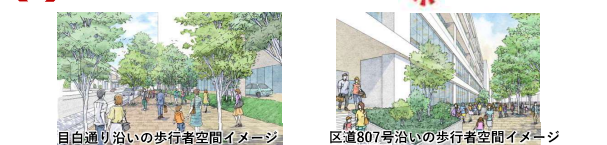
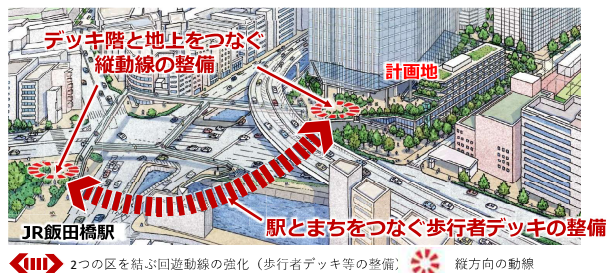
行政・鉄道事業者・周辺開発事業者が連携して都市基盤施設の段階的な整備を推進

3. (参考) 開発計画(案)の概要

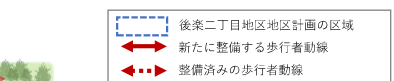
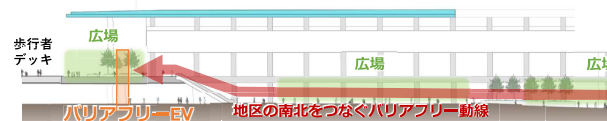
■交通結節機能の強化

- ・ 駅とまちを安全かつ円滑につなぐ歩行者デッキ・縦動線の整備、地区の回遊性を高める歩行者ネットワークの整備

●整備イメージ (南東から計画地を望む)



●断面イメージ



※イメージ図は、事業者にて作成したものです。現時点の計画であり、今後変更となる可能性があります。

3. (参考) 開発計画(案)の概要

■環境・防災都市づくりの推進

- 歩行者ネットワークに沿った3つの広場
- ・ 地域に開かれた 計約8,000㎡のオープンスペースの整備、みどりのネットワークとにぎわいの創出

歩行者デッキより接続

広域から人が行きかう駅前交流広場

地域のにぎわい・交流が生まれる交流広場拠点

地域内外に住まう人の集いの場所となる北東広場

バリアフリー歩行者ネットワークの創出

配置図

●帰宅困難者対策

- ・ 約1,900㎡の一時滞在施設をデッキレベルに整備
- ・ 地域一帯のエリアマネジメント体制を構築し、にぎわい形成、防災活動等を実施

一時滞在施設・垂直避難施設

一時滞在(屋内)

一時滞在施設

水害時にも対応したデッキレベルの一時滞在施設

水害時には、地域住民も含めた垂直避難を支援する施設として想定

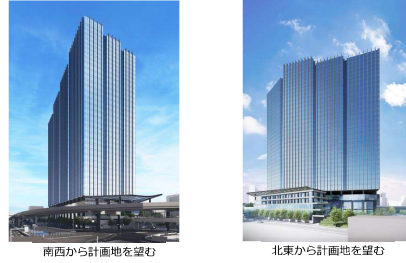
※イメージ図は、事業者にて作成したものです。現時点の計画であり、今後変更となる可能性があります。

3. (参考) 開発計画 (案) の概要

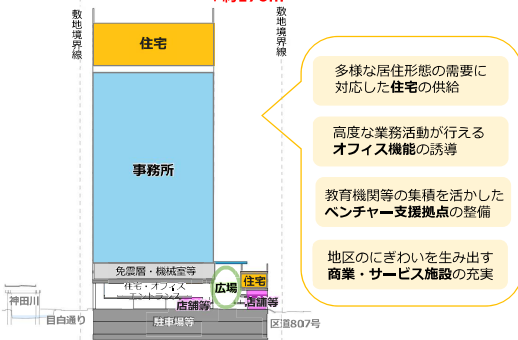
【計画諸元 (南地区)】

敷地面積	約20,029㎡
計画容積率	1,150%
延床面積	約279,000㎡
最高高さ/階数	約170m/ 地上34階、地下1階
主要用途	事務所、店舗、住宅、駐車場、等
工期	2027年度解体着工 2034年度竣工 (予定)

【イメージパース】



【用途構成イメージ】



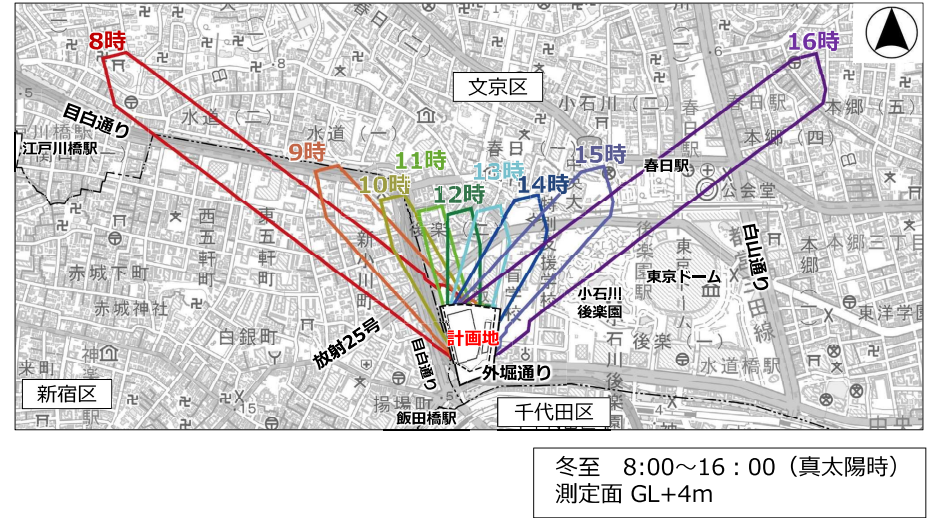
※イメージ図は、事業者にて作成したものです。現時点の計画であり、今後変更となる可能性があります。

【配置イメージ】 ※計画地内は歩行者デッキレベルを表示



4. (参考) 周辺環境への影響

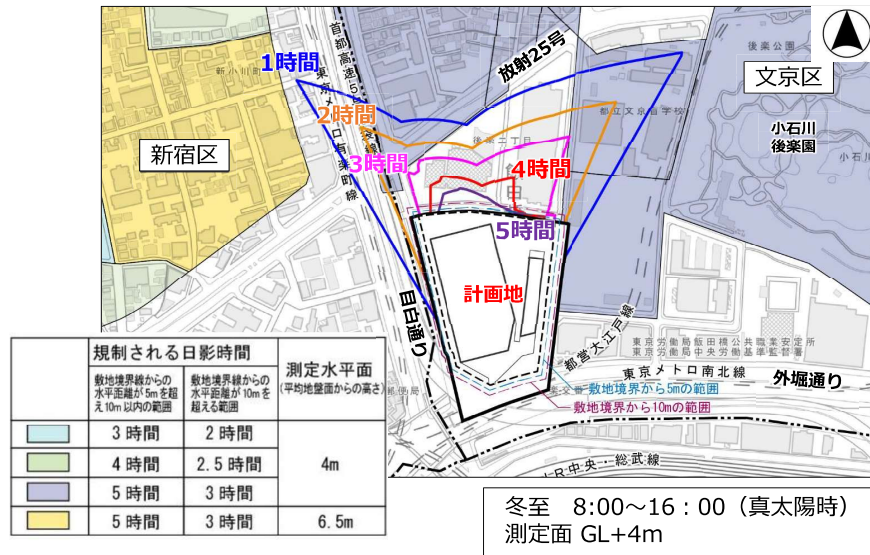
【時刻別日影図】



※現時点の予測であり、今後変更となる可能性があります。

4. (参考) 周辺環境への影響

【等時間日影図】

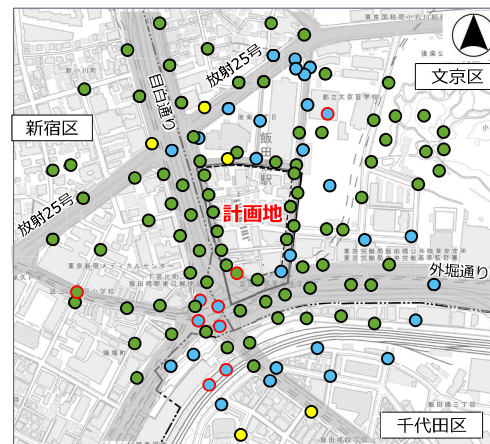


※現時点の予測であり、今後変更となる可能性があります。

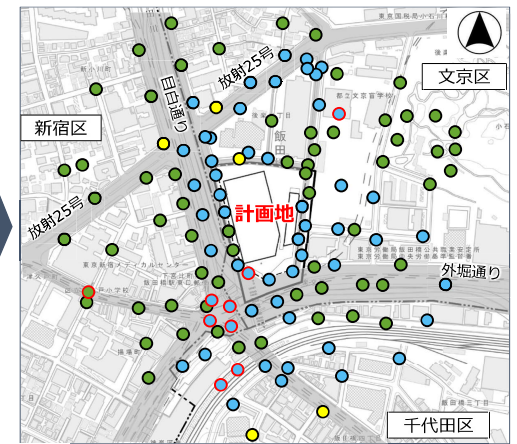
4. (参考) 周辺環境への影響

【風環境影響評価】

風環境評価結果 (建設前)



風環境評価結果 (建設後)

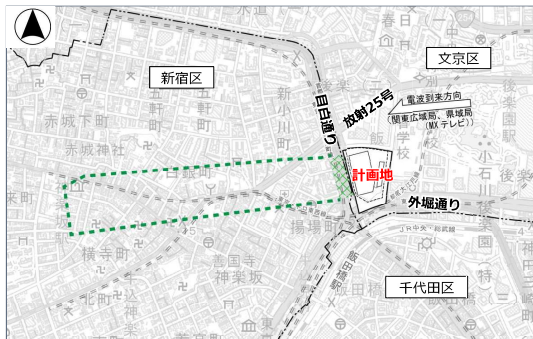


● 領域A: 住宅地相当 ● 領域B: 低中層市街地相当 ● 領域C: 中高層市街地相当 ● 領域D: 強風地域相当

(※赤枠線は駅ホーム上、歩道橋上、建物屋上の測定点を示す。)

※現時点の予測であり、今後変更となる可能性があります。

【電波障害範囲予測結果（地上デジタル放送）】



凡例
 遮蔽障害予測地域
 遮蔽障害要確認地域

【電波障害範囲予測結果（衛星放送）】



凡例
 電波到来方向
 遮へい障害予測範囲 (BS-CSS110°)
 遮へい障害予測範囲 (JC-SAT4B)
 遮へい障害予測範囲 (JC-SAT3A)

※現時点の予測であり、今後変更となる可能性があります。

《変更前》

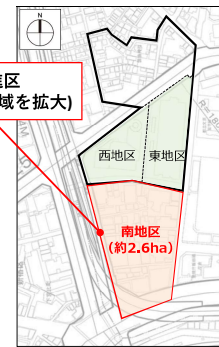


地区計画・再開発等促進区の区域 (約4.0ha)
 (平成4年都市計画決定)

: 地区整備計画を策定済の区域



《変更後》



地区計画・再開発等促進区の区域拡大(約2.6haの区域を拡大)

赤字：変更又は追加箇所の主な部分

: 地区整備計画を策定する区域

【地区計画の目標】

地区計画の目標	<p>(1) 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、本地区を含む飯田橋地域は交通結節機能の強化、高経年マンションや業務ビルの建替え、公共施設の整備と合わせ、高度利用により、業務・商業、文化・交流、医療、教育など複合的で多様な機能が集積し、活力とにぎわいの拠点を形成することが示されており、「都市再開発の方針」においては、「再開発促進地区」に指定されている。また、「文京区都市マスタープラン2024」において、土地の高度利用・有効利用による、商業・業務機能や地域特性に応じた都市機能の集積、にぎわいや交流を生む空間の創出、駅とまちのつながりを高める施設の整備を誘導する「都市拠点」に位置付けられ、「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」では、飯田橋駅に近接した文京区の南西の玄関口としての立地特性を生かした、活力と賑わいのある、安全で快適な複合市街地の形成が基本方針とされているとともに、「飯田橋駅基盤整備計画」において、駅とまちのつながりを強化する「歩行者デッキ等」及び「縦動線」の整備が実施することが示されている。これらの上位計画に整合した土地の高度利用を図るとともに、駅と周辺市街地をつなぐバリアフリーの歩行者ネットワークの整備、文京区の玄関口としてふさわしい広場や周辺地区と連続したうえのある緑地空間の確保、地域防災力の強化、環境負荷低減などに取り組み、都市拠点として魅力ある複合市街地を形成する。</p>
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【地区計画の目標】

赤字：変更又は追加箇所の主な部分

地区計画の目標	<p>(2) 都市計画道路放射25号線の整備により当地区は幅員30mの幹線道路に接することとなるので、開発ポテンシャルの向上や飯田橋駅周辺等の都市機能の更新にあわせて土地の高度利用を図る。</p> <p>(3) 地区内道路網の再整備、オープンスペースの創出や木造密集地の更新、高経年マンションの再生など、都市防災機能の向上を図り、地区の再開発を推進する。</p> <p>(4) 業務機能を中心として住宅・商業施設等を複合的に導入し、積極的な土地の高度利用と質の高い都市空間の形成を図るとともに、周辺環境及びまちなみとの調和に配慮し、地盤面から一定レベル以上に都市型住宅とオープンスペース等地域アメニティ施設とをまとめて立体的に誘導し、良好な定住環境の整備を行う。</p>
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【区域の整備・開発及び保全に関する方針（公共施設等の整備の方針）】

公共施設等の整備の方針	<p>(1) 地区周辺サービス道路の整備 広域幹線道路である放射25号線、放射7号線、環状2号線とのネットワークを形成し、地区へのサービス交通を円滑に処理する区画道路を整備する。</p> <p>(2) コミュニティ道路の整備 地区周辺の商業施設やまちなみとの調和を図り、地域コミュニティを重視した歩車共存の区画道路を整備する。</p> <p>(3) オープンスペース等の整備 地区住民のコミュニティの拠り所である諏訪神社を中心として、緑地空間を集約整備する。 建物の壁面線の後退による歩道状空地の創出とともに、低層部にコンコース、ピロティ等の開放的なオープンスペースと一体となった歩行者空間を整備する。街区の角にはポケットパーク等の小広場を整備する。 飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のため、「飯田橋駅周辺基盤整備計画」で示された飯田橋駅からつながる歩行者デッキや歩行者デッキと地上を結ぶ縦動線などを整備するとともに、地区の南北をつなぐ歩行者通路の整備、無電柱化とあわせた都市計画道路や区画道路と一体となったゆとりある歩行者空間の確保など、地区内外の円滑なバリアフリーの歩行者ネットワークを創出する。 駅前の顔となる広場をデッキレベルに整備するとともに、にぎわい・交流を生む空間や緑化等によるおいを創出する広場を地上レベルの歩行者動線に沿って整備する。</p>
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【区域の整備・開発及び保全に関する方針（建築物等の整備の方針）】

赤字：変更又は追加箇所の主な部分

建築物等の整備の方針	<p>(1) 文京区の起伏のある地形を活かし、地区周辺のまちなみとの調和及び小石川後楽園からの景観に配慮した建築計画とする。</p> <p>(2) 立体的な用途誘導により、住宅と業務機能等との区分を明確にし、良好な定住環境を備えた住宅計画とする。</p> <p>(3) 住宅と一体となったオープンスペースである住環境整備誘導面を整備し、居住者が日常的に利用できるまとまったオープンスペースを立体的に創出する。</p> <p>(4) 壁面線後退による歩道と一体となった歩行者空間の整備とともに、建築物の低層部にコンコース、ピロティ等を配置し、変化のある一体的な歩行者空間を創出する。</p> <p>(5) 地域防災力の強化に向け、災害時に帰宅困難者の受入れが可能な一時滞在施設等を整備するとともに、一時滞在施設は、水害時にも垂直避難できるように想定浸水深以上の位置に確保する。</p>
------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【土地利用に関する基本方針】

土地利用に関する基本方針	<p>業務機能を中心として、都市型住宅、商業サービス機能、産業機能等を備えた複合的な市街地を形成するため、以下のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1) 細分化された敷地を集約して、街区の統合を促進する。</p> <p>(2) 高経年マンションを含めた共同化を推進するとともに、多様な居住形態の需要に対応するため、オープンスペース等の地域アメニティ施設と一体となった、まとまった都市型住宅の供給を図る。</p> <p>(3) 古くからの地域産業機能である印刷製本業等の集約化と土地利用の高度化を図る。</p> <p>(4) 地区の活気とにぎわいを生み出す商業・サービス施設を充実する。</p> <p>(5) 高度な業務活動が行えるオフィス機能を誘導する。</p> <p>(6) 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及びエリアマネジメント体制を構築する。</p>
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【主要な公共施設】

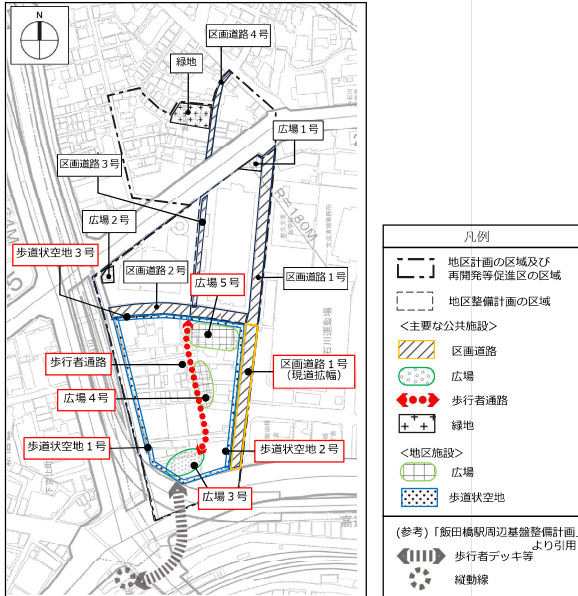
名称	面積及び幅員	延長
区画道路 1号	12m	約345m
区画道路 2号	12m	約160m
区画道路 3号	8 m	約120m
区画道路 4号	8 m	約100m
緑地	約1,000㎡	-
広場 3号	約1,000㎡	-
歩行者通路	6 m	約135m

【地区施設】

名称	面積及び幅員	延長
広場 1号	約300㎡	-
広場 2号	約200㎡	-
広場 4号	約1,000㎡	-
広場 5号	約1,500㎡	-
歩道状空地 1号	4 m	約255m
歩道状空地 2号	4 m	約220m
歩道状空地 3号	4 m	約65m

赤字：変更又は追加箇所の主な部分

【主要な公共施設及び地区施設の位置】



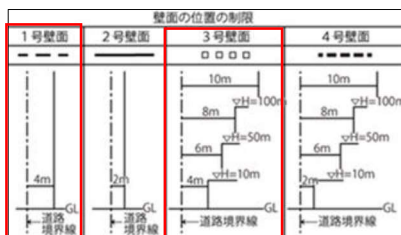
【地区整備計画（建築物に関する事項）】

全て追加する内容

地区の区分	名称	後楽二丁目南地区
	面積	約2.6ha
建築物等の用途の制限		風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項から第10項各号までの一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。
建築物の容積率の最高限度		10分の115 ただし、10分の20相当以上を「飯田橋駅周辺基盤整備計画」で示された飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のための整備に寄与するものとし、共同住宅の用途に供する部分の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の2.3以上としなければならない。
建築物の容積率の最低限度		10分の30 ただし、道路内の建築物についてはこの限りではない。
建築物の建蔽率の最高限度		10分の8
建築物の敷地面積の最低限度		500㎡ ただし、道路内の建築物についてはこの限りではない。
建築物の建築面積の最低限度		200㎡ ただし、道路内の建築物についてはこの限りではない。
壁面の位置の制限		建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。 ただし、以下のものについてはこの限りではない。 1 円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、エレベーター、エスカレーター及びこれらに設置される屋根、ひさし、柱その他これらに類するもの 2 歩行者の安全性や快適性を確保するために設けるひさしその他これらに類するもの 3 公益上必要なので、交通上、安全上、衛生上その他周辺の環境を害するおそれのないもの
工作物の設置の制限		壁面の位置の制限として定められた壁面後退区域においては、通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号に該当するものはこの限りではない。 1 歩行者の安全性や快適性を確保するために設ける塀、柵、案内板その他これらに類するもの 2 区域の環境向上に貢献する施設で、パーゴラ、あずまや、花壇、植栽帯、ベンチ等その他これらに類するもの
建築物の高さの最高限度		170m

【地区整備計画（壁面の位置の制限）】

南地区に1号壁面、3号壁面を追加

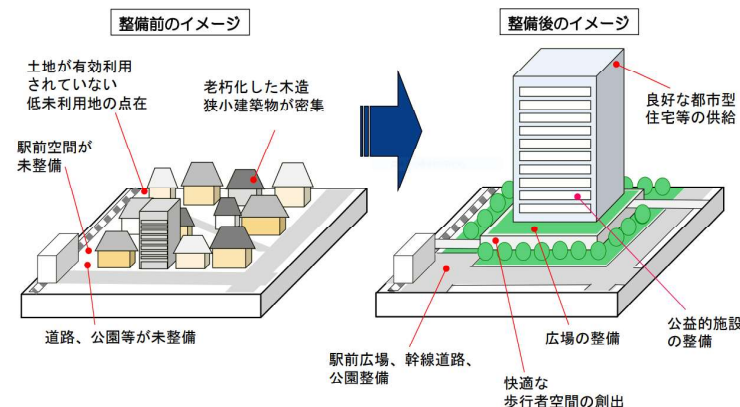


※赤字は今回変更・追加する箇所



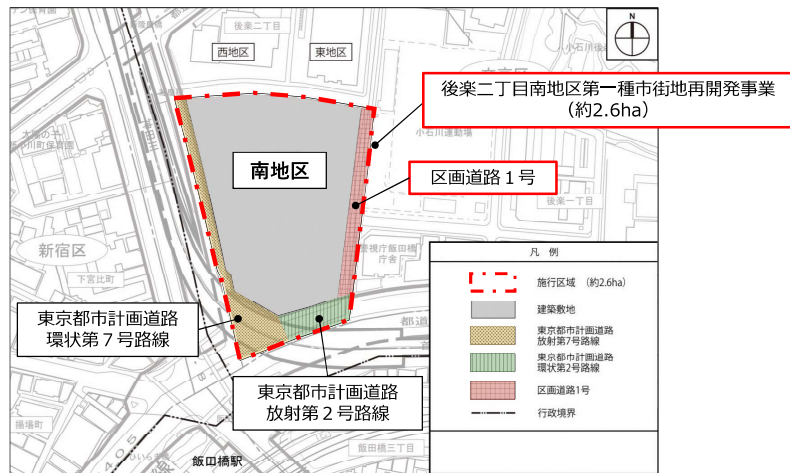
■市街地再開発事業とは

市街地再開発事業は、土地利用の細分化や十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、中高層のビルを建築し、併せて道路やオープンスペース等の整備を行う事業です。



■第一種市街地再開発事業の区域、公共施設の配置及び規模

公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	規模		備考
		幹線道路	放射第7号線 環状第2号線	別に都市計画において定めるとおり。		
		区画道路	区画道路1号	幅員12m	延長約155m	



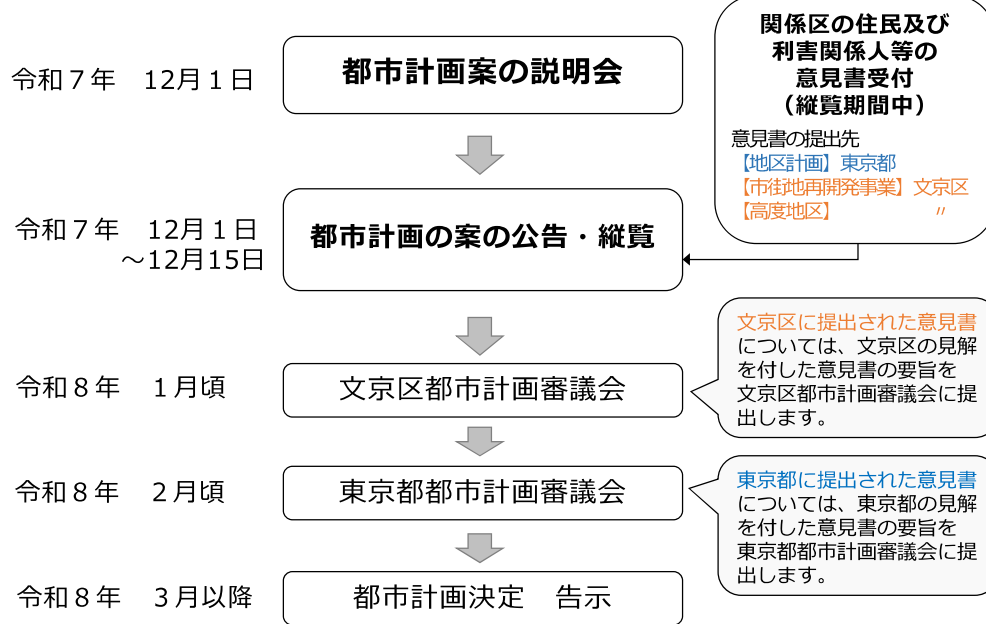
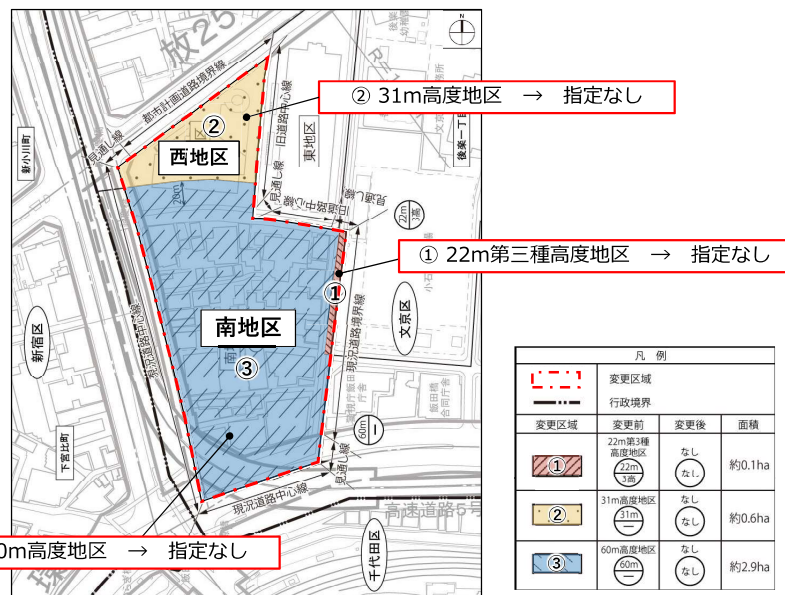
■建築物の整備

	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	高さの限度	備考
建築物の整備	約14,100㎡	約279,000㎡ (約230,330㎡)	事務所、住宅、店舗、駐車場等	高層部：170m 低層部：50m	建築物の高さの最高限度に係る高さの算定においては、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。

■建築敷地の整備

	建築敷地面積	整備計画
建築敷地の整備	約20,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> 飯田橋駅までのアクセス性を強化し、地区全体に対して南北の軸となる歩行者動線を整備する。 広場3号 (面積約1,000㎡)、広場4号 (面積約1,000㎡) 及び広場5号 (面積約1,500㎡) を整備し、歩行者の滞留空間を確保する。 小石川後楽園などの景観資源に近接する立地特性に配慮し、高層部は区画道路1号から十分な後退距離を確保する。

■高度地区の変更箇所



■縦覧期間

令和7年12月1日(月) ～ 12月15日(月)
 (閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで)


■縦覧場所

東 京 都	<p>○後楽二丁目地区地区計画</p> <p>〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1 東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 (東京都庁第二本庁舎12階北側) TEL：03-5388-3213 (直通)</p>
文 京 区	<p>○後楽二丁目地区地区計画</p> <p>○後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業</p> <p>○高度地区</p> <p>〒112-8555 東京都文京区春日1-16-21 文京区 都市計画部 都市計画課 (文京シビックセンター18階南側) TEL：03-5803-1239 (直通)</p>

■意見書の受付期間

令和7年12月1日(月) ～ 12月15日(月)

■意見書の提出先

東 京 都	<p>○後楽二丁目地区地区計画</p> <p>郵送（当日消印有効）、持参又は電子申請</p> <p>〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1 東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 (東京都庁第二本庁舎12階北側) TEL：03-5388-3225 (直通)</p> <p>≪ 電子申請 (LoGoフォーム) ≫ https://logofom.jp/form/tmgform/1283620</p> <p>※意見書の提出期間中以外はページが表示されませんのでご注意ください。</p>	電子申請 
文 京 区	<p>○後楽二丁目南地区第一種市街地再開発事業</p> <p>○高度地区</p> <p>郵送（当日消印有効）又は持参</p> <p>〒112-8555 東京都文京区春日1-16-21 文京区 都市計画部 都市計画課 都市計画担当 (文京シビックセンター18階南側) TEL：03-5803-1239 (直通)</p>	