

※_____は、変更及び追加箇所を示す。

No. 9 東 京 都 市 計 画 地 区 計 画			
名 称	後楽二丁目地区地区計画	面 積	約 <u>6. 6</u> h a
位 置	文京区後楽一丁目、後楽二丁目及び春日一丁目各地内	摘 要	変 更
地区計画の目標	(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、駅とまちと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、「飯田橋駅周辺基盤整備計画」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」の整備を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るおい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。 (2) 都市計画道路放射25号線の整備により本地区は幅員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た土地の高度利用を図る。 (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。 (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。		

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	(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号線及び環状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。 (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。 (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。 <u>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。</u> <u>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う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。</u>
	建築物等の整備の方針	(1) 文京区の起伏のある地形を生かし、地区周辺のまちなみとの調和及び小石川後樂園からの景観に配慮した建築計画とする。 (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。 (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。 (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。 (5) <u>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想定浸水深以上の位置に確保する。</u>

再開発等促進区	面 積		約6. 6 h a				
	土地利用に関する基本方針		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。 (1) 細分化された敷地を集約して、街区の統合を促進する。 (2) <u>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。</u> (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。 (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。 (5) 高度な業務活動が行えるオフィス機能を誘導する。 <u>(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。</u>				
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
		道路	区画道路1号	1 2 m	約3 4 5 m	—	現道拡幅
			区画道路2号	1 2 m	約1 6 0 m	—	現道拡幅
			区画道路3号	8 m	約1 2 0 m	—	現道拡幅
			区画道路4号	8 m	約1 0 0 m	—	現道拡幅
		その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
			緑地	—	—	約1, 0 0 0 m ²	既設
			<u>広場3号</u>	—	—	約1, 0 0 0 m ²	<u>新設、デッキレベル 昇降施設等を含む。</u>
			<u>歩行者通路</u>	<u>6 m</u>	<u>約1 3 5 m</u>	—	<u>新設 地上及びデッキレベル 階段、昇降施設等を含む。</u>

地区整備計画

位 置		文京区後楽一丁目及び後楽二丁目各地内				
面 積		約4. 8 h a				
地区施設の 配置及び規模	種類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
	その他 の公共 空地	広場1号	—	—	約300㎡	既設
		広場2号	—	—	約200㎡	既設
		広場4号	二	二	約1,000㎡	新設、地上レベル 歩行者通路を含む。
		広場5号	二	二	約1,500㎡	新設、地上レベル
		歩道状空地1号	4 m	約255m	二	新設
		歩道状空地2号	4 m	約220m	二	新設
		歩道状空地3号	4 m	約65m	二	新設
建築物等に関する事項	地区の 区分	地区の 名称	後楽二丁目東地区	後楽二丁目西地区	後楽二丁目南地区	
		地区の 面積	約1. 3 h a	約0. 9 h a	約2. 6 h a	
	建築物等の用途の 制限		商業・業務施設（ただし、次の各号に掲げる用に供する建築物を除く。）、住宅施設、工場及びこれらに附属する施設以外の用途の建築物は建築してはならない。 （1） キャバレー、まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場等の風俗営業の用に供するもの （2） ラブホテル、アダルトショップ等の店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの			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63	10分の80 ただし、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25以上としなければならない。	<u>10分の115</u> <u>ただし、10分の20相当以上を「飯田</u> <u>橋駅周辺基盤整備計画」で示された飯田橋</u> <u>駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のた</u> <u>めの整備に寄与するものとし、共同住宅の</u> <u>用途に供する部分の延べ面積の敷地面積に</u> <u>対する割合は、10分の</u> <u>2.3以上としなければならない。</u>
建築物の容積率 の最低限度	—	10分の30	<u>10分の30</u> <u>ただし、道路内の建築物についてはこの限</u> <u>りではない。</u>
建築物の建蔽率 の最高限度	—	10分の7	<u>10分の8</u>
<u>建築物の敷地面積</u> <u>の最低限度</u>	—	—	<u>500㎡</u> <u>ただし、道路内の建築物についてはこの限</u> <u>りではない。</u>
<u>建築物の建築面積</u> <u>の最低限度</u>	—	200㎡	<u>200㎡</u> <u>ただし、道路内の建築物についてはこの限</u> <u>りではない。</u>
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、公共用歩廊、広場の利便性を確保するための施設及びこれに類するもの、又は交通上、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として区長が許可したものについてはこの限りではない。		<u>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、</u> <u>計画図に示す壁面線を超えて建築してはな</u> <u>らない。</u> <u>ただし、以下のものについてはこの限りで</u> <u>はない。</u>

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限			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 公益上必要なもので、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	7 0 m	1 5 5 m	1 7 0 m

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限	<u>建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。</u>
1 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分は床面積に算入しない。 (1) 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 (2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分 (3) 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1） (4) <u>建築基準法第52条第14項に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日付 15都市建市 第282号）II3(1)の用途に供する部分</u> 2 建築物等の高さの最高限度に係る<u>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。</u> 「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」 理由： 市街地再開発事業による土地利用転換の動きに併せ、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、業務機能を中心として居住<u>及び商業機能</u>を備えた<u>活力とにぎわいのある安全で快適な複合市街地</u>を形成するため、<u>地区計画区域の拡大や、地区整備計画を追加</u>することなどに伴い、地区計画を変更する。			