

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 後楽二丁目地区地区計画

2 理由

本地区は、千代田区、新宿区との区境である文京区の南西部に位置し、鉄道5路線が結節する飯田橋駅に近接するほか、幹線道路3路線に面する交通利便性の高い地区である。

「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）」において、中枢広域拠点域（飯田橋地域）に位置し、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いる。

また、「文京区都市マスタープラン2024（令和6年9月）」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」に位置付けられているほか、「後楽二丁目地区まちづくり整備指針（令和3年8月）」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」を基本方針とした段階的なまちづくりの実現を目指すこととしている。

さらに、「飯田橋駅周辺基盤整備計画（令和7年7月）」において、駅周辺のまちづくりと連携して駅周辺の都市基盤施設の整備を実施していくことが示されている。

これらの計画等を踏まえ、南地区約2.6ヘクタールにおいて、市街地再開発事業による土地利用転換の動きにあわせて、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、活力とにぎわいのある安全で快適な複合市街地の形成のため、地区計画区域を拡大するとともに、地区整備計画を追加することなどの地区計画の変更を行うものである。