

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）

都市計画後楽二丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	後楽二丁目地区地区計画	
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	
面 積	約 4.0 ha	
地区計画の目標	<p>(1) 東京都都市再開発方針において、再開発促進地区（2号地区）に指定されているほか、文京区まちづくり指針においても業務地としての位置付けがされており、上位計画に整合した土地の高度利用を図る。</p> <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た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。</p>
	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樂園からの景観に配慮した建築計画とする。</p>

	建築物等の整備の方針	(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。					
再開発等促進区	面積	約 4.0 ha					
	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、商業サービス機能及び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) 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。 (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。					
	主要な公共施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
			区画道路1号	12m	約190m	—	現道拡幅
			区画道路2号	12m	約160m	—	現道拡幅
			区画道路3号	8m	約120m	—	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 0.1 ha	新設	
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 2.2 ha					
	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㎡	新設
広場2号	—		—	約200㎡	新設		

地区整備計画	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
		地区の面積	約 1.3 ha	約 0.9 ha
	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風俗特殊営業の用に供するもの		
	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。
	建築物の容積率の最低限度	—	10分の30	
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	10分の7	
	建築面積の最低限度	—	200㎡	
	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、衛生上その他周辺環境を害する恐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。		
	建築物の高さの最高限度	70m	155m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	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。		

- 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）
- 2 建築物の高さの最高限度に係わる部分については、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

「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、商業機能を備えた複合市街地を形成するため、地区整備計画を策定することなどに伴い、地区計画を変更する。

東京都計画地区計画  
後楽二丁目地区地区計画 計画图1

[東京都決定]

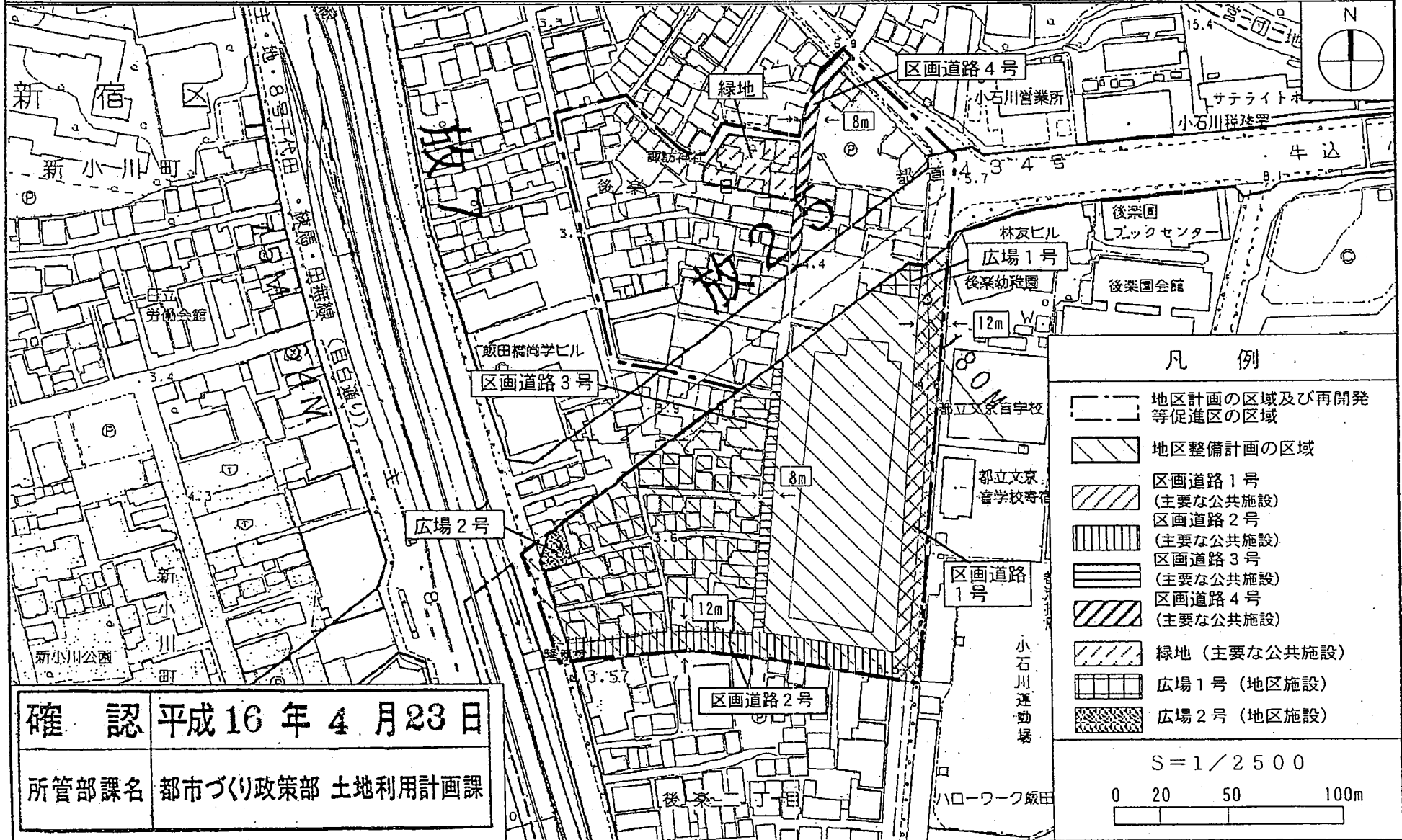


確認 平成16年4月23日

所管部課名 都市づくり政策部 土地利用計画課

東京都計画地区計画  
後楽二丁目地区地区計画 計画図2

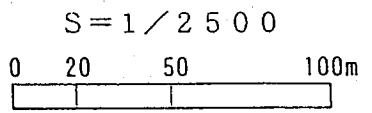
[東京都決定]



確認 平成16年4月23日

所管部課名 都市づくり政策部 土地利用計画課

- 凡例
- 地区計画の区域及び再開発等促進区の区域
  - 地区整備計画の区域
  - 区画道路1号 (主要な公共施設)
  - 区画道路2号 (主要な公共施設)
  - 区画道路3号 (主要な公共施設)
  - 区画道路4号 (主要な公共施設)
  - 緑地 (主要な公共施設)
  - 広場1号 (地区施設)
  - 広場2号 (地区施設)



# 東京都市計画地区計画 後楽二丁目地区地区計画 計画図3

[東京都決定]

