

後楽二丁目北西地区における住民主導の再開発を目指したまちづくりの推進

及び将来像の作成を通じたまちづくりの展開に向けた調査

調査報告書

1) 活動の背景

当地区は、飯田橋駅の北側に位置する後楽二丁目地区の中で、北西部分にあたる、南北に細長い形状をした約 1.5ha の地域である。後楽二丁目全体で見ると、ちょうど中央部分に東西に抜ける都市計画道路（放射 25 号線）が計画されており、数年後には開通する見通しとなっている。この放射 25 号線の整備に合わせるような形で、すでに後楽二丁目東地区の再開発事業が平成 12 年に完了し（飯田橋ファーストビル）、また、当地区の南側に位置する後楽二丁目西地区についても、再開発準備組合が設立されるなど、着々とまちづくりが進行している地域である。

一方で、放射 25 号線は当地区の南側に通ることとなり、鉄道 5 路線の集中する飯田橋駅からの連続性を分断しかねないという危惧を抱かせているのも事実である。

また、当地区内には老朽化した建物も多く、道路についても外周は整備されているものの、街区内部は私道が多く、かつ十分な幅員があるとは言えない状態である。

これらの問題意識から、平成 13 年 8 月に「やはり当北西地区でも、東地区や西地区のようなまちづくりを考えていく必要があるのではないか」との発意がされ、まずは、まちづくりに対するアンケート調査を行うことになった。

2) 活動の経緯と目的

まちづくりアンケートを行うにあたって、まずは発起人的な集まりを立ち上げ、「後楽二丁目北西地区再開発を考える世話人準備会」と呼称した。そして、平成 13 年 10 月にまちづくりアンケート説明会を行い、実質的なまちづくりがスタートした。なお、まちづくり活動の支援をしてもらう専門家として、(株)日本設計にお願いすることを確認した。

平成 14 年 3 月に行ったまちづくりアンケート結果説明会において、「このまちがこのままの状態では良くない」という意見が多数を占めることが確認され、かつ「勉強会をして欲しい」との意見が多かったことを受け、翌月から勉強会形式で進めていくことが決まった。

平成 14 年 4 月より、「まちづくりと再開発を研究する会」がスタートし、基本的に月 1 回のペースで、まちづくりの基本的な方針から再開発事業の仕組み等まで含め、幅広い内容で研究会を行った。臨時研究会としての「飯田橋ファーストビル見学会」を含め計 7 回の研究会を経て、9 月から 10 月にかけて協議会発足の賛同を集め、その結果、平成 14 年 10 月 28 日にまちづくりの次のステップへ進むべく、「後楽二丁目北西地区再開発を考える協議会」を発足したところである。

すなわち、当協議会の目標は、再開発事業を視野に入れた基本計画案の作成とそれに関わる事業計画の検討、そしてそれらを踏まえながら合意形成を図り、次なるステップの組織化を目指すことである。

3) 活動の内容

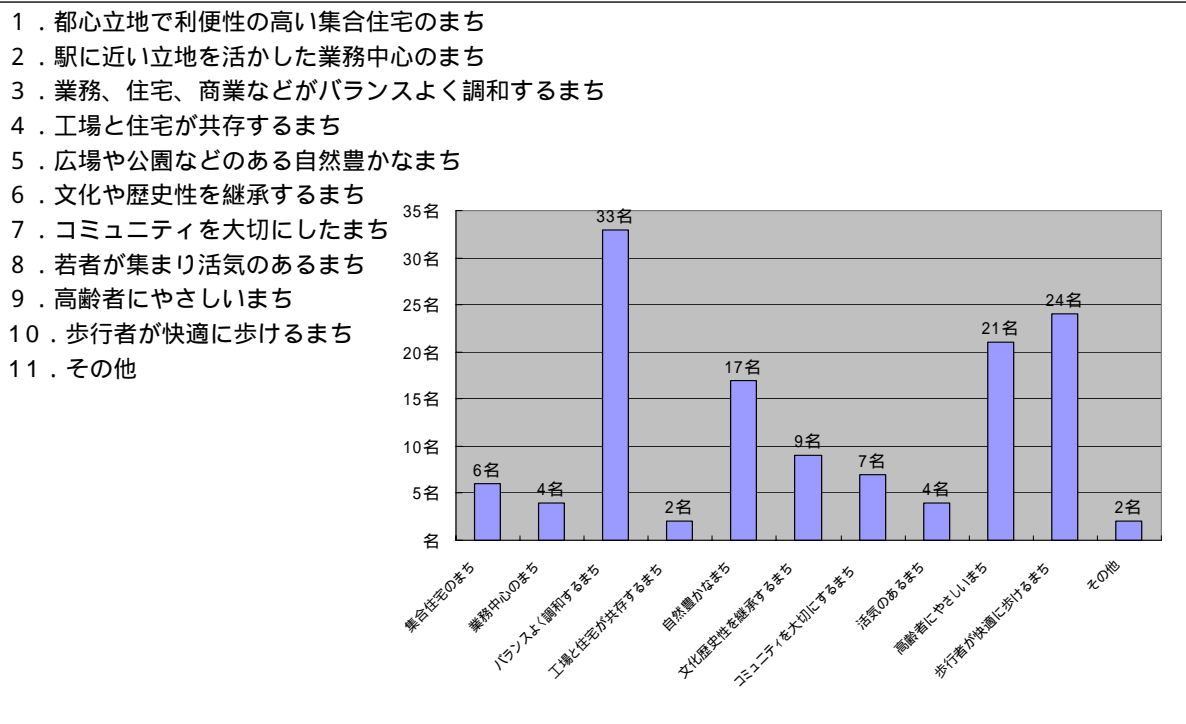
(1) 後楽二丁目北西地区の将来像としてふさわしいコンセプトづくり

1) これまでの検討の流れ

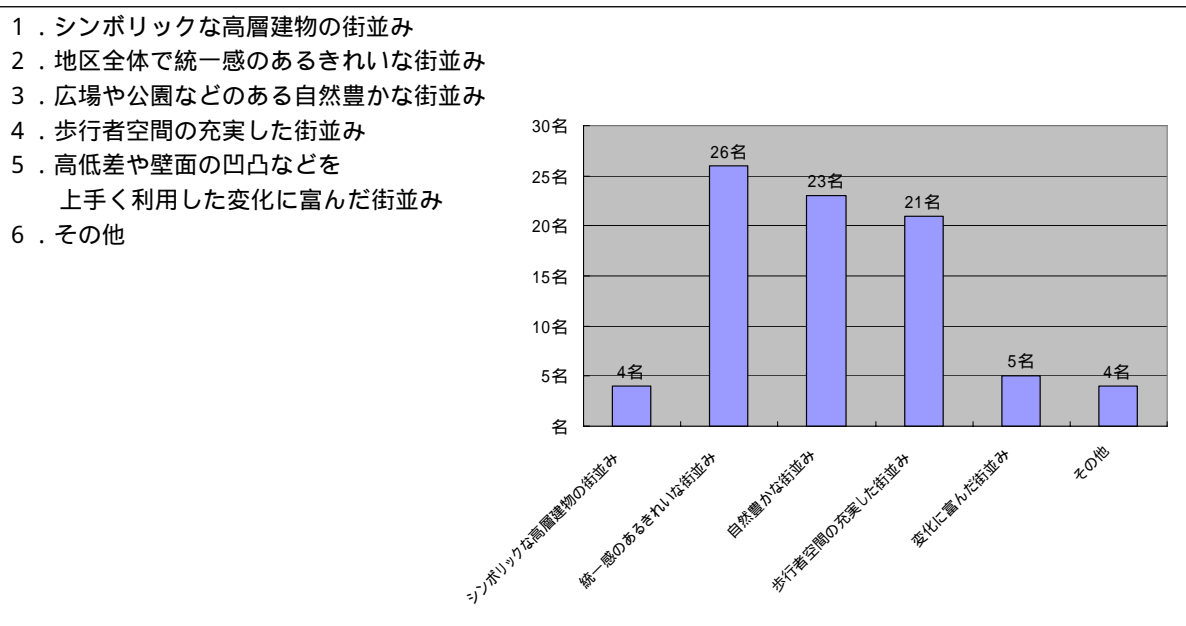
アンケート結果に見る将来への要望

- ・平成13年度に行ったアンケート（回収数53名、回収率約85%）の中で「まちの将来像」についての設問に対する回答は以下の通りであった。

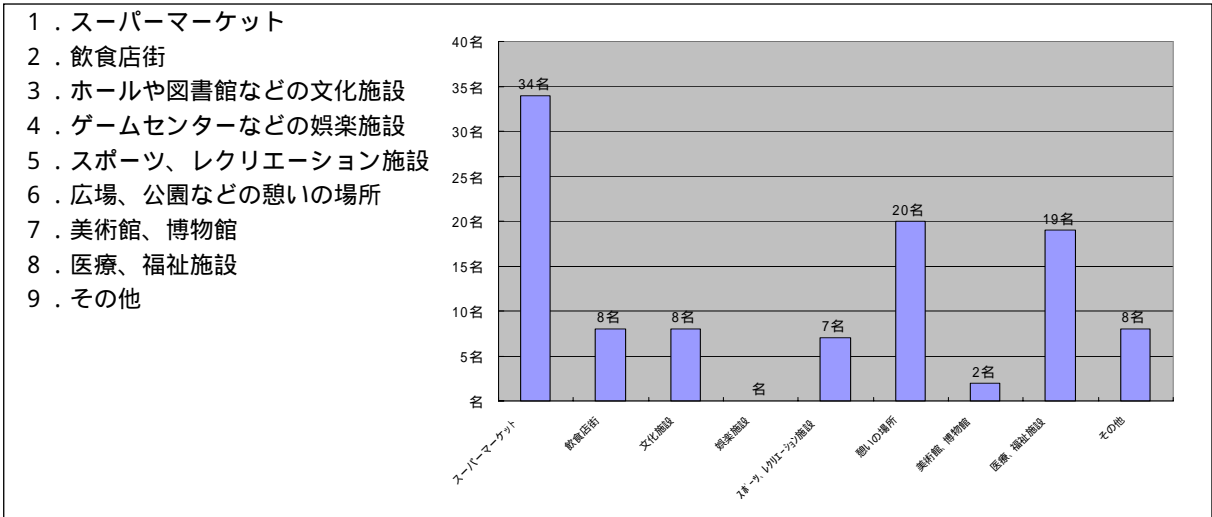
将来のまちで大切にしていきたいテーマ（最大3つまで）



将来にふさわしい街並み（最大3つまで）



将来どんな施設がほしいか（最大3つまで）



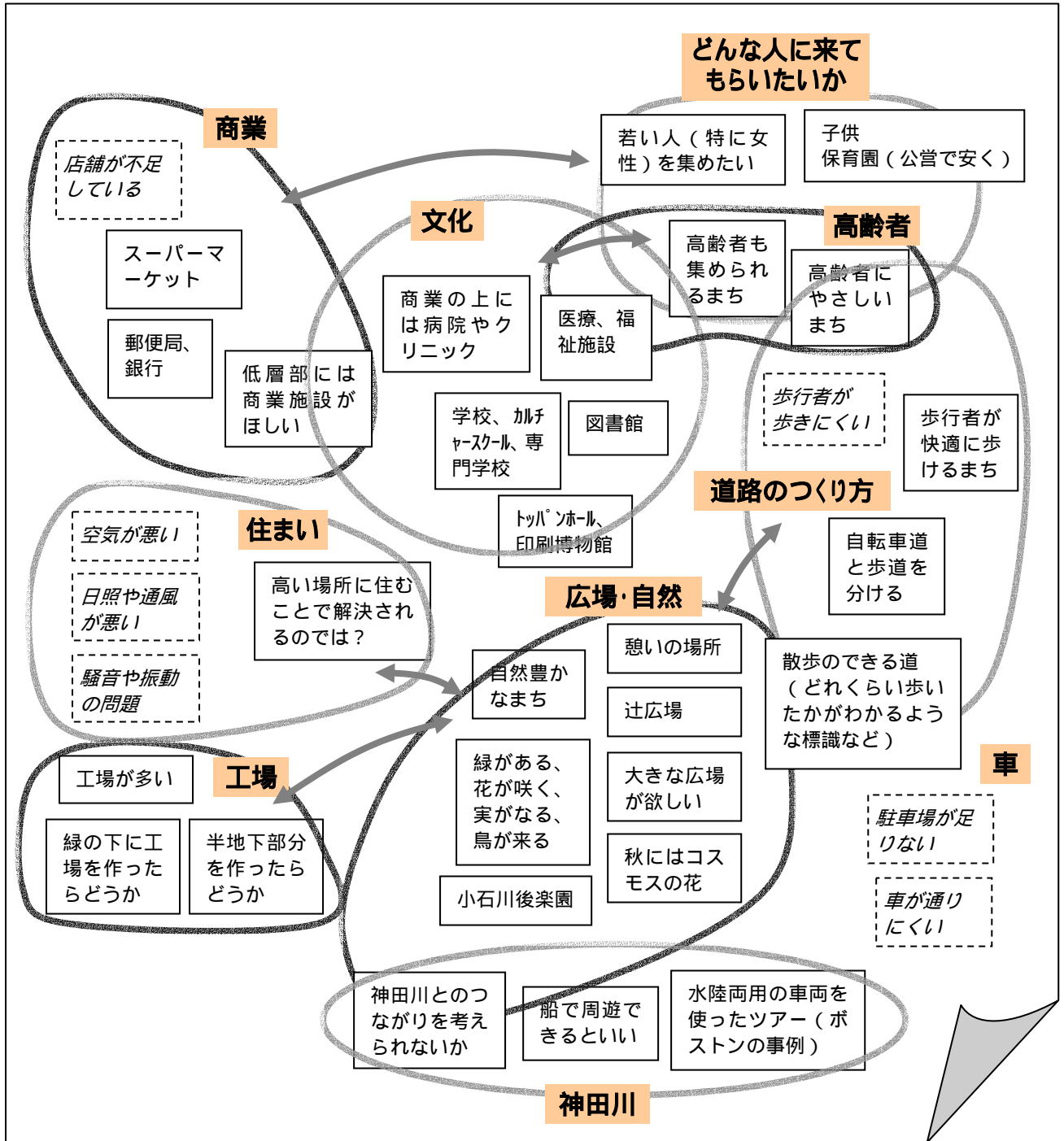
- ・これらの結果から、イメージとしては、「住、商、業」がバランスよく配置され、調和するようなまちを望む人が多いことがわかる。
- ・また、「高齢者や歩行者に優しいまちにしたい」という声や、「緑や公園」を望む声が多いことから、「憩い、癒し」といったテーマに関心が集まっていることがわかる。
- ・望む施設としては、医療福祉や公園広場といったものも多かったが、一番多かったのは「スーパーマーケット」であった。

第2回協議会（平成14年11月開催）でのコンセプト検討会

- ・「まちづくりアンケート」や「研究会」で出された意見をベースに、さらに会場の方からの追加要望の意見などを足していきながら、住民の方がどのような「将来像」を望んでいるかを大きな紙にまとめていった。



実際に当日まとめた紙の一部



これは、第2回協議会で話し合ったもので、決まったものではありません。今後も続けて検討しますので、ぜひみなさんの意見をお聞かせください。

2) 第4回協議会での議論

- ・以上の結果と平成15年1月末に実施した「代官山アドレス」見学会((3)項を参照)の経験を踏まえながら、次のような手順で議論を行った。

(1) 第2回協議会でのまとめの復習

- ・第2回目で議論されたコンセプトについて、復習を行った。

(2) 「代官山アドレス」の“空間”の分解

- ・一言で代官山アドレスと言っても、例えば、「建物景観」、「周辺とのつながり」、「広場」、「連絡デッキ」、「住宅からの景色」、「プール」...などさまざまな空間要素が含まれている。それを18項目用意した。(下の写真はその一部)



スカイライン

エントランスホール

スーパーマーケット

アトリウム

広場

(3) 写真を見ながらの要素ごとの議論

- ・まず、議論の仕方の例として、はじめの3項目を全員で行った。
- ・次に2つの班に分かれて、それぞれ7項目と8項目を分担して議論した。



写真を見ながら意見を出し合う様子

(4) 各班ごとの議論結果発表

- ・お互いがどのような議論をしたのかを、発表しあってまとめとした。(結果は次ページ)



当日実際にまとめた紙の一部

第4回協議会での意見のまとめ

全員で	
建物景観	<ul style="list-style-type: none"> ・36階はやっぱり高い ・飯田橋に本当に建つのかなあ ・全体的に色合いが落ち着いた感じ ・大きさの割りに緑が少ない印象
ゾーニング	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅から駅へまっすぐつながっていて便利 ・住宅部分に立派な門がついていて高級な感じ
周辺とのつながり	<ul style="list-style-type: none"> ・周りの建物と一体になっているように見えた ・広く感じた ・大勢の人を引き入れるためには入りやすいつくりを ・あまり人を呼び込みすぎるとうるさくなってしまうのではという不安

1班		2班	
広場 公園	<ul style="list-style-type: none"> ・噴水のある広場 ・ウッドデッキ ・子供たちが自由に考えて遊べる広場 ・硬い広場より土があって木があった方が良い。 ・老人が子供たちが遊んでいるところを眺められる。 ・場所ごとに特徴のある広場。 ・トッパンの裏の広場が静かで良い。 ・陽のあたる公園 	超高層住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・高速道路の排ガス 高層が良い ・高いところは気持ちが良い ・選べるのが良い ・四角ではなく、丸とか凸凹 ・バルコニーに花を飾ってお茶を飲む ・あまり間口の細くない住戸プラン
		住宅からの景色	<ul style="list-style-type: none"> ・ビールをカウンターでちょっと飲める場所 ・洗濯物の干し方の工夫
緑	<ul style="list-style-type: none"> ・広場や公園に面した部分を屋上緑化すればきれいに見える。 ・この地区には緑が少ない ・昔は神田川沿いに桜があって、神田川で洗濯をしていた ・神田川をきれいにして名所にする 	エントランスロビー	<ul style="list-style-type: none"> ・セキュリティが高すぎると不便。
アート	<ul style="list-style-type: none"> ・銅像や彫像があると良い。 ・階段の手すりにアートを。 ・表看板になるような目立つものを一つ。 	共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関先のゆとりがほしい
連絡デッキ	<ul style="list-style-type: none"> ・25号線をまたいで西と北と北西がつながるように。 ・幅の広い公園のようなデッキ。デッキの上に店舗も並ぶ。 ・西船橋のららばーとのデッキ。 	集会室 プール 多目的ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所はあったほうが良い。 ・住んでいる人が楽しめる施設。 ・福祉施設、老人介護 運営をどうするか。(既存の医院の機能を膨らませる) ・車椅子でも安心して住める。 ・住んでいる人のための本屋。 ・屋上ガーデンよりは下から見える緑。
モール	<ul style="list-style-type: none"> ・神保町の新しい開発の店舗が良かった ・日常生活に直結するような店舗構成 	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・全部権利変換しないで稼がせる部分を作る。 ・早く進めるためのコツ。みんなが関心を持つこと。
アトリウム	<ul style="list-style-type: none"> ・羽田空港は吹き抜けでつながっていた 		
スーパー	<ul style="list-style-type: none"> ・北西地区で商いをしている人を優先するのは基本。 		

- ・このように、活発な意見交換がなされた。時間が十分でなかったこともあり、まだそれぞれの項目で意見が出足りない部分もあったが、今後もこういった機会を設けていきながら、徐々に意見を集約していきたい。

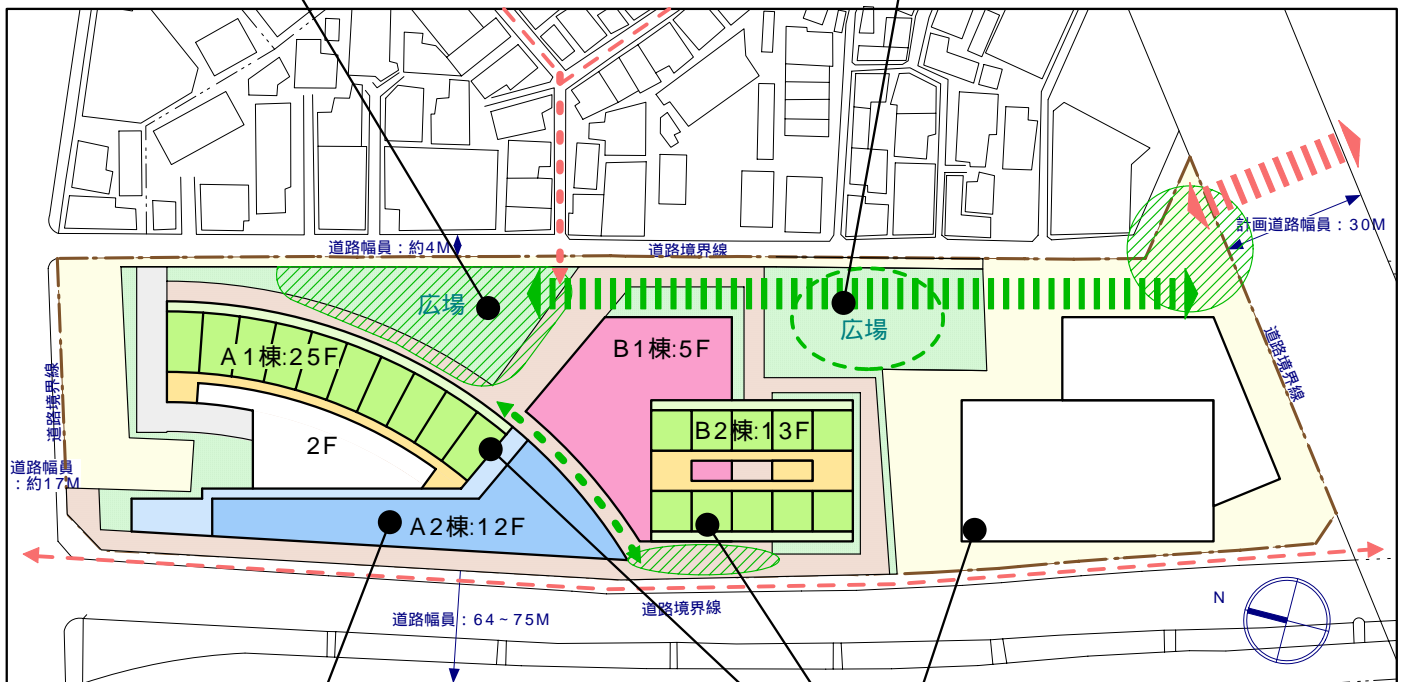
3) これまでの議論を踏まえた計画案のたたき台の作成

以上の議論を踏まえ、それを実際に空間として落とし込むとどうなるかを検証するため、計画案のたたき台を作成した。

今後は、こういったたたき台をベースに、さらに権利者の要望を反映させていくことになる。また、今回建築基準法等に関わる基本的事項は確認しているが、容積の緩和や高さ制限の緩和等の開発手法に関する事項については、今後の行政との協議も含め、更なる検討が必要である。

既存動線との連結位置に
広場を設ける

街区内部沿いは、東隣との将来の
連携も考慮し、広場や
歩行者空間を充実させる



西側の高速道路に面しては、
住宅よりもむしろ住居の補完
施設（SOHOオフィスや練習場など）
を配置する

高層建物は3棟に分割するとともに、
変化に富んだ景観となるよう
配置を工夫する

計画地概要

計画敷地面積 : 9,470㎡ (図測)
計画許容容積率 : 500%
計画許容床面積 : 47,350㎡ (容積対象床面積)

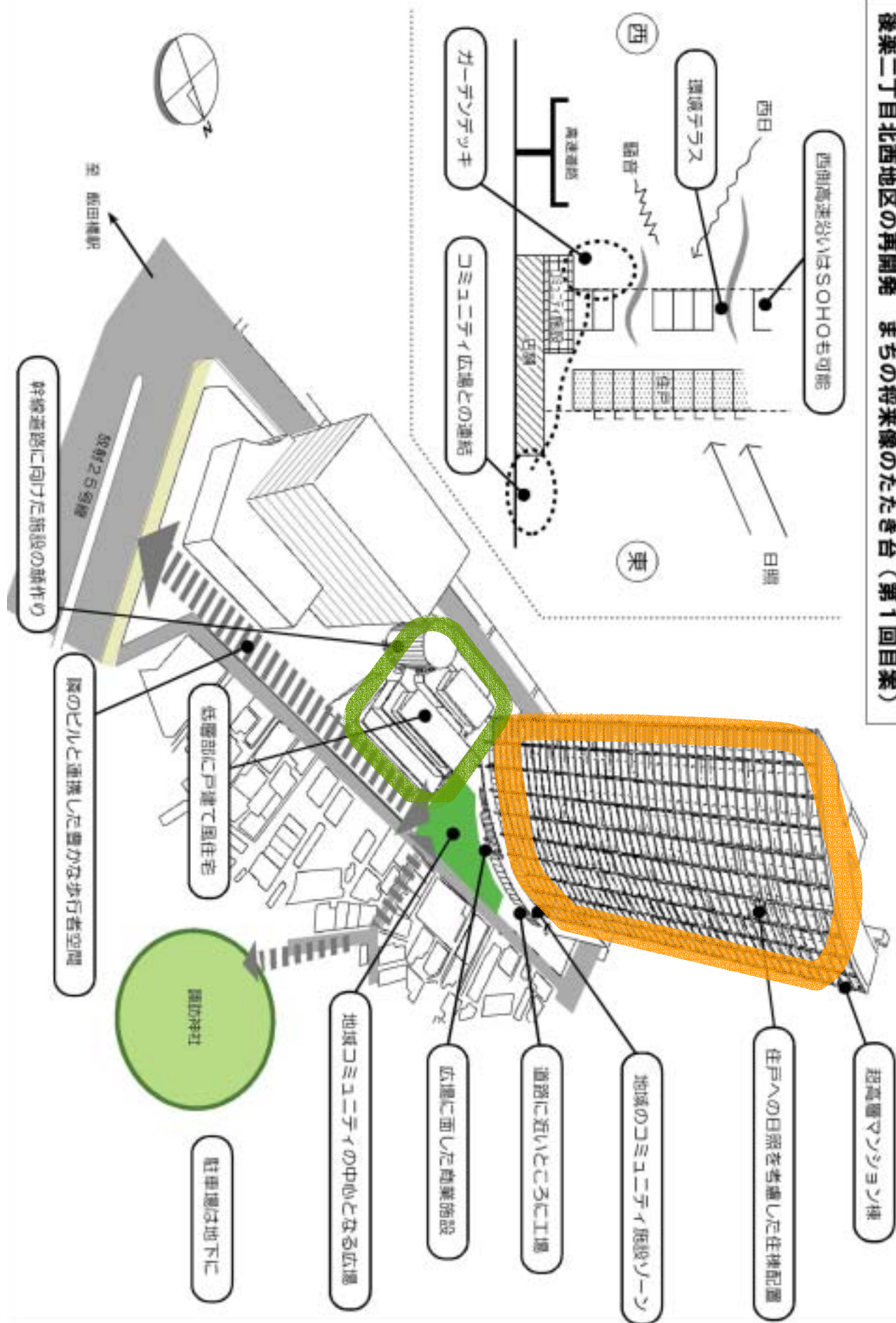
都市計画の変更により、
・計画容積率: 500%
・区域内の第3種高度地区取り止め
・区域内の日影規制はなし
としている。

施設構成例

A1棟: 1F (駐車場)
2F~25F (住宅・19,900㎡)
A2棟: 1F~12F (SOHO・サービス店舗等・13,800㎡)
B1棟: 1F~5F (店舗・6,750㎡)
B2棟: 1F~5F (コミュニティ施設・1,800㎡)
6F~13F (住宅・5,200㎡)

この案はたたき台であり、まだ協議会等で議論がされたものではない。

後楽二丁目北西地区の再開発 まちの将来像のたたき台（第1回目案）



たたき台のボリュームイメージ

(2) 当地区の将来像について語る冊子の発行・配布

1) 冊子作成の目的

- ・前項にて記述したとおり、協議会等の会議でも権利者の意向をなるべく広く把握するように努めているが、そういった会に出席できない方やあるいは、会議等では発言をしにくいという方もいると想像される。
- ・一方、この段階では、なるべく広く多くの方に興味を持ってもらうのと同時に、いろいろな方面から意見や要望を出しておくべきであり、会議以外の方法で広く意見を募り、かつ興味をより喚起させる方法が必要だと考えた。
- ・そこで、以下の要領でまちづくりに関する文章を募集し、1冊の手作り冊子を作成することとした。

冊子の原稿募集要項の内容

「(仮称)夢のある北西地区の未来へ向けて～後楽二丁目北西地区まちづくり読本～」冊子作成

(1) 主催

- ・後楽二丁目北西地区再開発を考える協議会

(2) 目的

- ・この冊子の作成に参加したり、あるいは自分たちのまちの人たちが手作りで作成した冊子を手にとってもらうことで、より多くの人にこのまちについて関心を持ってもらいたいと思います。そしてその結果、この冊子がこの先計画案をつくるにあたっての基礎づくりになり、より密度の高いまちづくりが進められればいいと考えています。

(3) 冊子の内容

- ・このまちの歴史や、現状、そして未来にこのまちがどうなって欲しいか、どんなまちにしていきたいか、どんなものを残していきたいか、などなど、夢のある文章や挿し絵で埋めつくせればいいと思います。それほど難しく考える必要はありません。日頃考えていらっしやることを素直に文章にしてみてください。

<もくじ案> (*これは例です)

これまでの後楽二丁目北西地区(まちの歴史や現状)

これからの後楽二丁目北西地区(将来住みたいまち、まちづくりの提案など)

今協議会で検討していること

(4) 原稿の募集

- 1) 対象者： 「地区内にお住まいの方、営業されている方
また、当地区のまちづくりを支持していただける方」

2) 募集内容： 「北西地区のまちの歴史や現状、将来についての文章」

今のまちの好きなどころ、変えたいところ、まちづくりの提案など、まちに関することなら何でも構いません。

北西地区について触れていただければ、飯田橋駅や神田川など幅広い視点で捉えていただいても構いません。

写真や挿し絵を添えていただくのも大歓迎です。写真や挿し絵の内容も自由です。夢のあるものをお願いします。(大きさはA3以内を基本としてください)

文章は1000字程度のものから5000時程度のものまで幅広く募集します。(できれば文字データ(フロッピーなどの電子情報)での提出をお願いします)

何名かで合わせて1作品としても構いません。(例えば親子や友達など)

- 3) 募集数： 20名以上を目標とします

- 4) 原稿料： 10,000円程度(1作品あたり)

応募人数によって多少の増減があります。また、力作には特別な配慮をしたいと思います。

5) 締め切り： 3月16日(日)まで

6) 提出先： 協議会代表世話人・篠崎紘治郎までお持ちください。
文京区後楽2-17-7 (TEL. 03-3815-6556)

*申し込みをしようと思う方は、事前(3月第1週目を目処)に下記世話人までご連絡ください。また、ご不明な点につきましても各世話人にお尋ねください。

2) 冊子『夢のある北西地区の未来へ向けて～後楽二丁目北西地区まちづくり読本～』の発行原稿数

・ 22名

(うち北西地区内9名、隣接地区9名、区内周辺地区1名、行政1名、コンサルタント2名)
文章のほか、挿絵、図面、事例写真、地区の現況写真等が寄せられた。

印刷数

・ 300部

寄稿者、地区内全権利者、行政、周辺関係者等に配布予定

活用法

- ・ 大変貴重な意見が集められたと思う。
- ・ 今後は、この冊子の文脈の中に織り込まれているさまざまな地元意識を掘り起こしながら、今後の基本計画案の作成に反映させていきたい。
- ・ さらには、まだ協議会活動等にあまり参加されない方々に対し、この冊子を持って訪問をするなどして、よりまちづくりについて興味をもってもらえ、また理解が深められ、そして機運が高まっていくことを期待している。



発行した冊子

(3) 実現した再開発の事例見学会の開催

- ・再開発事業を研究するにあたり、やはり具体的な事例を実際に見てみることも重要だということで、協議会活動の一環（第3回協議会）として、比較的規模や用途のイメージのつかみやすい事例を見学することとした。

見学地

『代官山アドレス（渋谷区代官山駅前）』

- ・当地区の活動としては、昨年研究会時代に、後楽二丁目地区内の東地区再開発（住友ファーストビル＝主要用途が業務）を既に見学しており、今回はちょうど同時期に完成し、主要用途が住宅である代官山アドレスを見学することとした。

開催日とスケジュール

- ・平成15年1月26日（日）

・日程

10:00	都営「大江戸線」飯田橋駅
10:40	新宿アイランドタワー29階
40分	・オフィス部分見学 ・簡単な説明 ・アイランドタワー見学（パティオ・店舗・住宅 など）
11:20	アイランドタワー出発
12:00	（昼食）
13:20	代官山アドレス集会室へ
30分	・代官山アドレス（代官山地区第一種市街地再開発事業）について
13:50	代官山アドレス施設見学
70分	・集会室、公益施設、スーパー、専門店舗 など
15:00	解散（現地解散）

参加者

- ・協議会員14名
- ・コンサルタント2名
- ・講師2名（元代官山地区市街地再開発組合理事）

見学施設内容

(1) 新宿アイランドタワーの見学

- ・まず、当地区のコンサルタントである(株)日本設計の事務所のある「新宿アイランドタワー」へ。この物件も再開発事業で整備されたものということで、低層部の商業部分や地下と地上が一体的に作られた“サンクンガーデン”、広場に面した住宅棟などを見学した。



参加したみなさん

(2) 代官山の再開発の体験談

- ・次に、代官山へ移動し、超高層住宅棟の1階にある集会室(昔の同潤会アパートのデザインを継承した部屋)で再開発事業の内容について説明を受けた。説明に際しては、再開発組合時代の理事長であった谷口氏と同じく副理事長の秋葉氏、そして事業のコンサルタントとして関わった日本設計の東濃氏に参加していただいた。
- ・説明では、「デベロッパーやコンサルタントに任せっきりにせず、自分たちで行動していくことが重要で、その意味からも、組合員の中にいる専門家を積極的に生かしていくべきだ」ということや、「自分たちでやろうと言って始まった開発であることが、再開発を完成させる原動力となった」などのお話を伺った。



代官山の集会室にて

(3) 代官山アドレスの見学

- ・説明の後、まず、眺めの良い30階の住戸の中を見学。その後、渋谷区の施設であるプール、低層部に入っているスーパーマーケット、専門店舗の並ぶモール、中層住宅のエントランス、そして地区の中心的存在である広場を見学した。



30階の住戸からの眺め

- *これからまちの将来像をつくっていくにあたり、その参考事例として是非、この体験を生かしていきたいと思う。



専門店舗の並ぶモール(代官山アドレス)

新宿アイランド（西新宿六丁目東地区第一種市街地再開発事業）[1995 年]

区域面積：約 2.9ha

建物概要

街区	敷地面積	延面積	容積率	規模	主要用途
1	約 21,510 m ²	約 239,050 m ²	約 960%	地上 44 階 地下 4 階	事務所、店舗、住宅、 専門学校、駐車場
2 - 1	約 240 m ²	約 1,680 m ²	約 700%	地上 9 階 地下 1 階	事務所、店舗
2 - 2	約 490 m ²	約 1,940 m ²	約 380%	地上 6 階 地下 1 階	事務所、店舗

用途構成

用途	合計
事務所（専有）	約 119,400 m ²
店舗（専有）	約 11,500 m ² （約 70 店舗）
住宅	約 3,500 m ² （35 戸）
学校	約 2,100 m ²
地域冷暖房施設	約 3,300 m ²

経緯

1974 年 再開発協議会設立
 1977 年 市街地再開発準備組合発足
 1989 年 都市計画決定
 事業計画認可
 1990 年 権利変換計画の認可
 1991 年 着工
 1995 年 完了



代官山アドレス（代官山地区第一種市街地再開発事業）[2000 年]

区域面積：約 2.2ha

建物概要

	敷地面積	延面積	容積率	規模	主要用途
	約 17,200 m ²	約 96,500 m ²	約 450%	地上 36 階 地下 4 階	共同住宅、店舗、 公益施設

用途構成

用途	合計
共同住宅	約 54,500 m ² (約 500 戸)
店舗（専有）	約 10,200 m ² (約 40 店舗)
公益施設	約 3,400 m ²
駐車場	約 15,300 m ²
拠点変電所	約 13,000 m ²

経緯

1980 年 再開発を考える会発足
 1983 年 市街地再開発準備組合発足
 1990 年 都市計画決定・変更
 1994 年 再開発組合設立認可
 1996 年 権利変換計画の認可
 1997 年 着工
 2000 年 完了



4) 活動の効果

(1) 将来像としてふさわしいコンセプトづくり

- ・まちづくり開始当初から継続的検討を続けているが、協議会を設立してからも、実際の事例を見学するなどイメージの具体化もあわせて行いながらだいぶまとまってきた感がある。
- ・また、検討の方法も、はじめは専門家から一方的に説明される程度にとどまっていたものが、最近の数回においては、ワークショップ的な色合いも強くなりつつあり、地元の方から積極的な意見が見られるようになってきた。すなわち、本活動を通して、まちづくりへの参加意識が少しずつでも高まっているということが言えるのではないかと。

(2) 地区の将来を語る冊子の発行・配布

- ・地区内の住民からもう少し多くの寄稿があればなお良かったが、それでもそれぞれが思い思い考えるところをもう一度見つめ直しながら書き綴ったことは、大変良かったと思う。もう一度初心に戻ったり、あるいは頭の中を再整理できたりしたのではないだろうか。
- ・また、地区外の関係者に大勢書いていただけたことは大変ありがたいことであった。例えば、既に完成した東地区関係者、周辺の公益施設関係者、それから同じような段階で再開発を進めている同士などからのコメントは、自分たちの位置を再確認でき、励みになる。

(3) 事例見学会

- ・当地区では、これで2地区を見学したことになるが、やはり実際の建物を体験することは、何より将来像のイメージを喚起させるのに役立つのではないかと思う。今後も良い参考例を探して見学していきたい。

5) 今後の展開

(1) コンセプトづくり～計画案づくり

- ・協議会等でこれまで積み上げてきた問題意識・要望・提案や、冊子づくりの中で語られた思いなどを総合しながら、まずは明快でわかりやすいコンセプトを設定する必要がある。
- ・そして、権利者の中でそれを広く共通認識化していくというプロセスが重要である。
- ・今回の検討の中でスタートした計画案の作成については、これをベースにさらに権利者の意見を反映させながら具体的なものに変更していくことになる。その際には、都市計画的視点や周辺開発との整合性、事業性などの項目についても平行して検討する必要があり、場合によっては複数案の比較等の作業も必要になると考えられる。

(2) 機運の盛り上げ

- ・上記の方向性で計画案や事業計画案を検討していく一方、現在50%程度である協議会参加率を高めつつ、より深い理解を得ていくことも必要である。そして、地区全体のまちづくりの機運の底上げを期待したい。そのためには、今回のまちづくりを語る冊子の発行のような、タイミングをはかりながらのイベント的なものの開催も有効と考える。

6) 活動のポイント

- ・まちづくりの初動期においては、楽しく夢を語り合える場ができるだけ多いほうがいいという面もあると思う。その意味で、事例見学会や自由な雰囲気での冊子の発行というある種イベント的な側面を持つ活動を行えたことは、今後につながる契機づくりができたと思う。