湯島三丁目地区に係る
都市計画原案の説明会

令和８年11月４日（水）
文京区

■本日の説明内容

１．説明会の目的

２．地区の現況・まちづくりの経緯

３．（参考）再開発準備組合が計画している
施設建築物の概要

４．（参考）周辺環境への影響

５．決定・変更する都市計画の原案

６．今後のスケジュール（予定）

１．説明会の目的

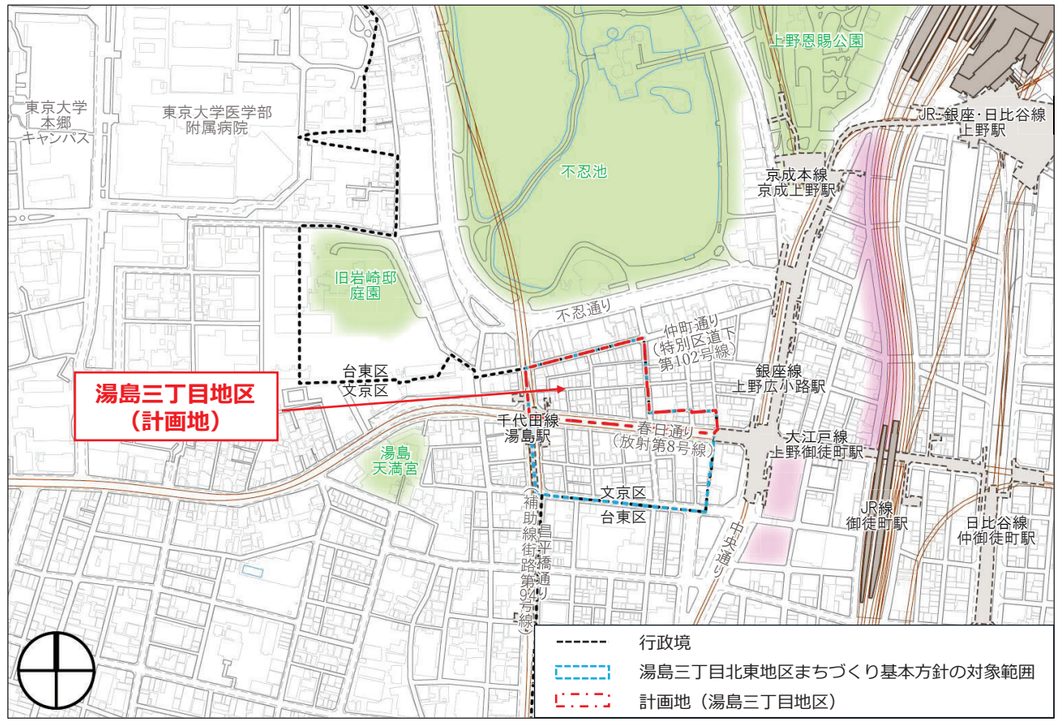
○本日の説明会は、湯島三丁目地区の都市計画の決定・変更を行うにあたり、地区内に土地等を所有されている皆様に意見を求めて地区計画等の案を作成するため、都市計画の原案の内容や今後の都市計画手続きについて、ご説明することを目的としております。

○本説明会は都市計画法第16条第2項の規定に基づき開催しております。

○本説明会の案内状は地区内の土地所有者や利害関係者（土地の所有権以外の権利者）の方に送付させていただいております。

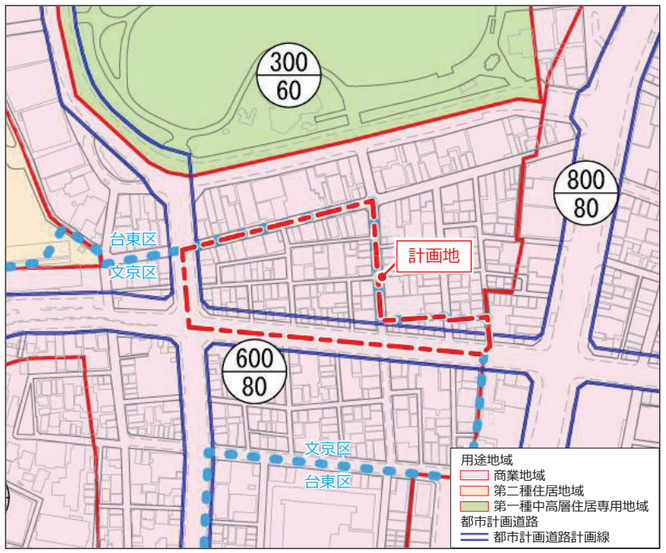
２．地区の現況・まちづくりの経緯

■位置図



■計画地の状況（都市計画）

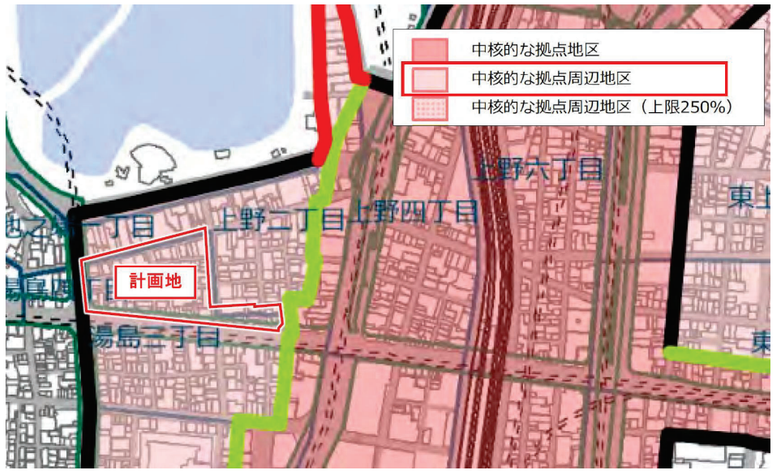
区域面積	約1.4ha
所在地	文京区湯島三丁目41～46番
用途地域	商業地域
容積率	600%
建蔽率	80%
その他	防火地域、60m高度地区、 上野・浅草駐車場整備地区
都市施設	都市計画道路 放射第８号線 （計画幅員27m（現況22m）） ※未整備・優先整備路線



■上位計画の位置づけ（東京都）

新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和8年6月改定）

『中核的な拠点周辺地区』に位置付け



中核的な拠点周辺地区：業務商業施設等が高度に集積した中核的な拠点地区の周辺で、中核的な拠点地区の業務商業と連携を図りつつ、より多様な機能が、複合的に展開する市街地が形成されている地域。

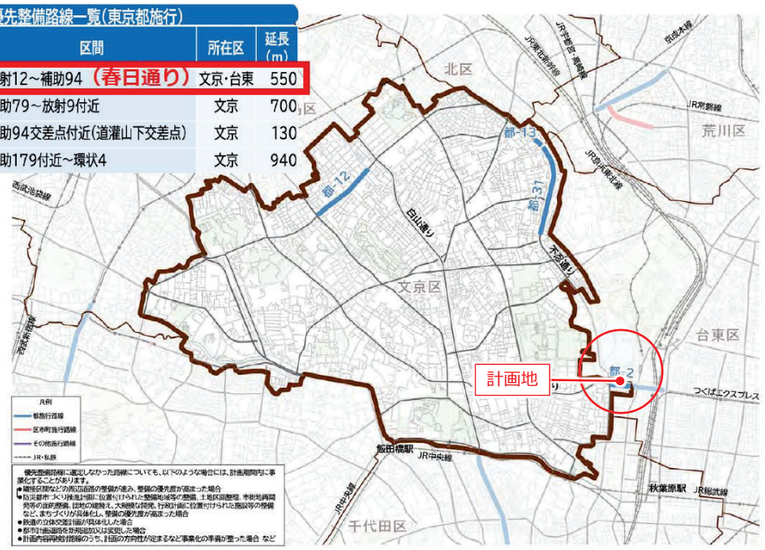
■上位計画の位置づけ（東京都）

東京における都市計画道路の整備方針（令和8年3月）

春日通りが『優先整備路線』に選定（第五次事業化計画）

優先整備路線一覧(東京都施行)

No	路線名	区間	所在区	延長(m)
都-2	放射8号線	放射12～補助94（春日通り）	文京･台東	550
都-12	環状4号線	補助79～放射9付近	文京	700
都-13	環状4号線	補助94交差点付近(道灌山下交差点)	文京	130
都-31	補助94号線	補助179付近～環状4	文京	940



※優先整備路線：計画期間(R8年度からR22年度まで)に優先的に整備すべき路線

■上位計画の位置づけ（文京区）

文京区都市マスタープラン2024（令和6年9月）

湯島駅周辺は「都市拠点」に位置付け

- 地下鉄やバスを相互に連絡する歩行空間の整備
- 上野駅や御徒町駅と連続した安全で快適に歩けるにぎわい空間を形成
- 宿泊、観光支援機能の誘導
- オフィスの集積、低層階部分への商業機能の誘導
- 空地の創出や道路空間の活用による交流の創出を推進

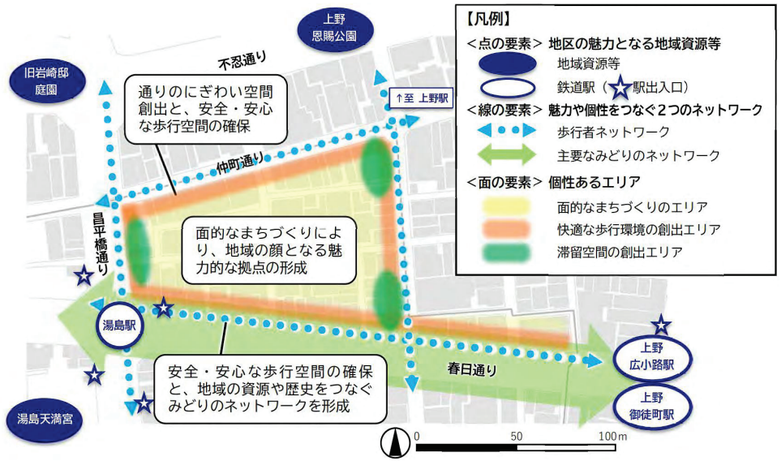


■上位計画の位置づけ（文京区）

湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針（令和8年6月）

北側エリア（計画地）の将来像

『 新たな魅力・個性を創出し、人々を惹きつける文京区の東の玄関口となるエリア』



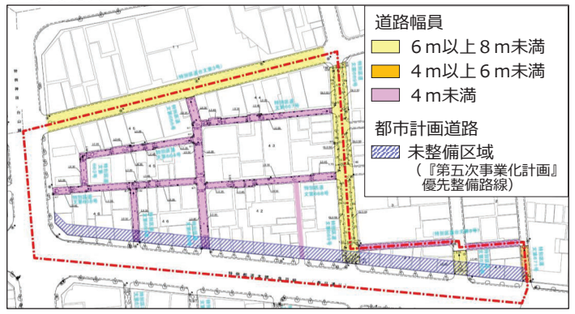
■本地区の課題

①土地利用の課題
- 商業用途が偏り、来街目的が限定
- 春日通り拡幅後の土地利用
- 地域コミュニティの担い手が減少

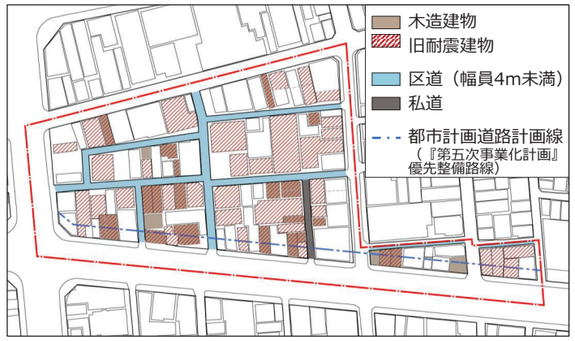
②道路・交通の課題
- 細街路が多く、緊急車両の通行が困難
- 安心して歩ける歩行者空間が少ない
- 地下鉄湯島駅へのバリアフリールート

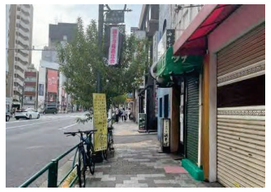
③環境・防災の課題
- 建物の更新が進まず老朽化が進行
（地区内の約半数が旧耐震建築物）
- 非耐火建築物が混在し延焼の恐れ
- 広場などのオープンスペース、緑地の不足

■道路幅員の状況



■建物現況図







■まちづくりの経緯

2015年　7月	地元地権者によるまちづくり検討の開始
2016年　5月	勉強会活動の開始
2017年　7月	まちづくり協議会の設立 ※検討会・説明会の実施
2022年　3月	文京区まちづくり推進要綱に基づく協議会の認定
2023年12月	市街地再開発準備組合の設立









※図は再開発準備組合にて作成したものです。　※計画の詳細については、今後変更となる可能性があります。

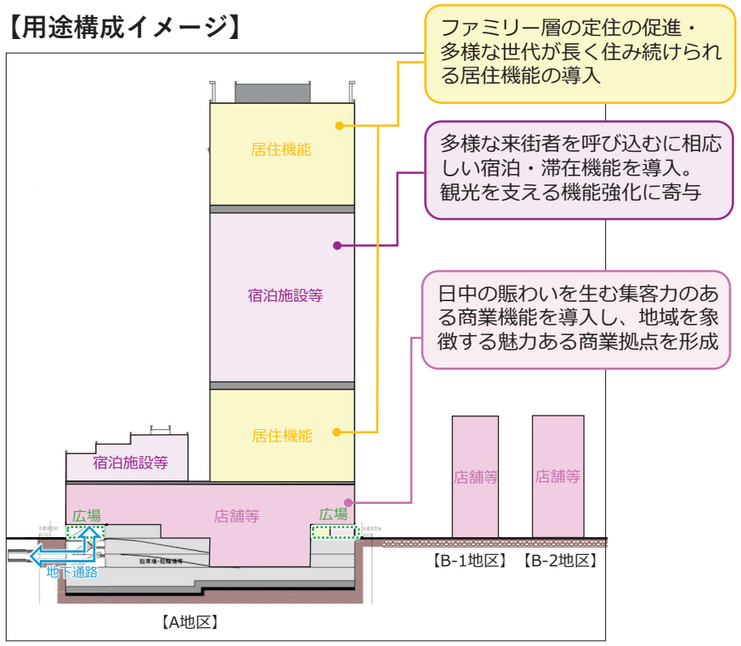
3．（参考）再開発準備組合が計画している施設建築物の概要

【イメージパース】



南西側（天神下交差点）から

【用途構成イメージ】



※図は再開発準備組合にて作成したものです。　※計画の詳細については、今後変更となる可能性があります。

3．（参考）再開発準備組合が計画している施設建築物の概要

【計画諸元】

	A地区	B-1地区	B-2地区
敷地面積	約8,815㎡	約190㎡	約215㎡
計画容積率	約1,000%	約245%	約495%
延床面積	約110,070㎡	約660㎡	約1,235㎡
最高高さ/階数	約170m/ 地上40階・地下2階	約40m/地上10階	約40m/地上10階
主要用途	商業/宿泊/住宅/ 事務所 等	商業 等	商業 等
工期	2031年度着工（予定）　2035年度竣工（予定）		

※計画の詳細については、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

■時刻別日影図



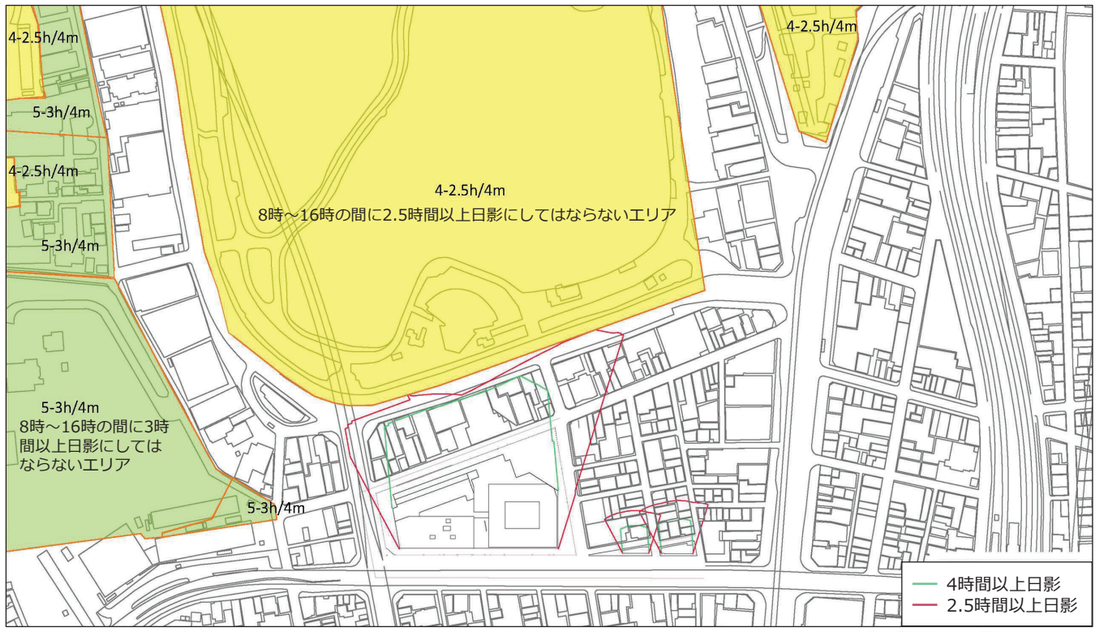
※敷地周辺の地図情報はゼンリン地図に基づき作成しております。
※住宅地図を利用しているため多少の誤差がある場合があります。
※日影図は実際の日影とは異なる場合があります。

測定面高さ：地盤面±0m
節気/日付：冬至（12月22日頃）
測定時間：8時～16時

※図は再開発準備組合にて作成したものです。　※計画の詳細については、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



※敷地周辺の地図情報はゼンリン地図に基づき作成しております。
※住宅地図を利用しているため多少の誤差がある場合があります。
※日影図は実際の日影とは異なる場合があります。

測定面高さ：地盤面±4m
節気/日付：冬至（12月22日頃）
測定時間：8時～16時
白色エリア：日影規制なし

※図は再開発準備組合にて作成したものです。　※計画の詳細については、今後変更となる可能性があります。