■風環境

風環境評価結果（建設前）



風環境評価結果（建設後）

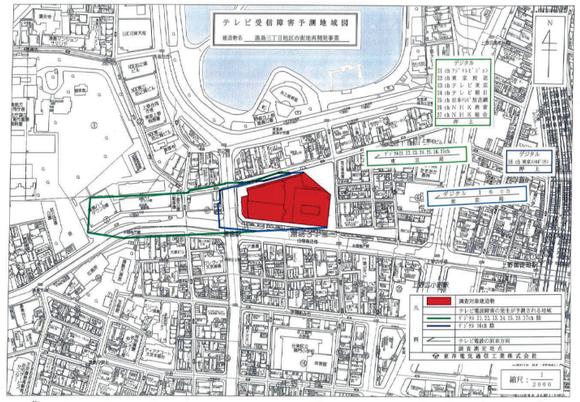


- 領域A：住宅地相当（住宅地で見られる風環境）
- 領域B：低中層市街地相当（住宅地とオフィス街の中間的な街区で見られる風環境）
- 領域C：中高層市街地相当（オフィス街で見られる風環境）
- 領域D：強風地域相当（好ましくない風環境）

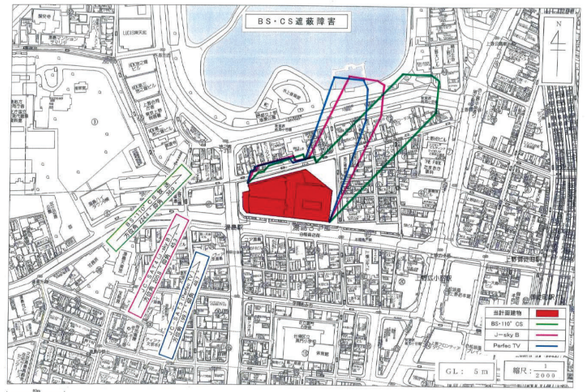
※図は再開発準備組合にて作成したものです。　※計画の詳細については、今後変更となる可能性があります。

■テレビ電波障害範囲予測結果

【地上デジタル放送】



【衛星放送】



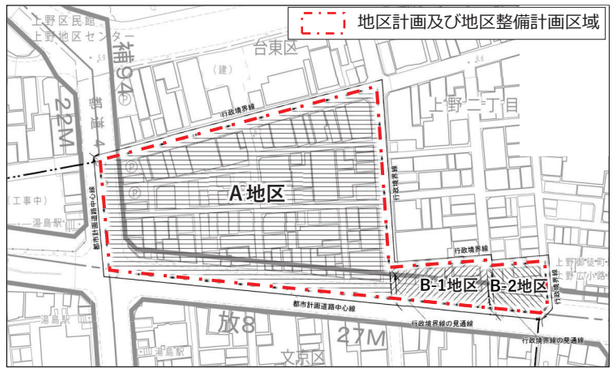
※図は再開発準備組合にて作成したものです。　※計画の詳細については、今後変更となる可能性があります。

■地区計画

名称：湯島三丁目地区地区計画

位置：文京区湯島三丁目地内

面積：約1.4ha

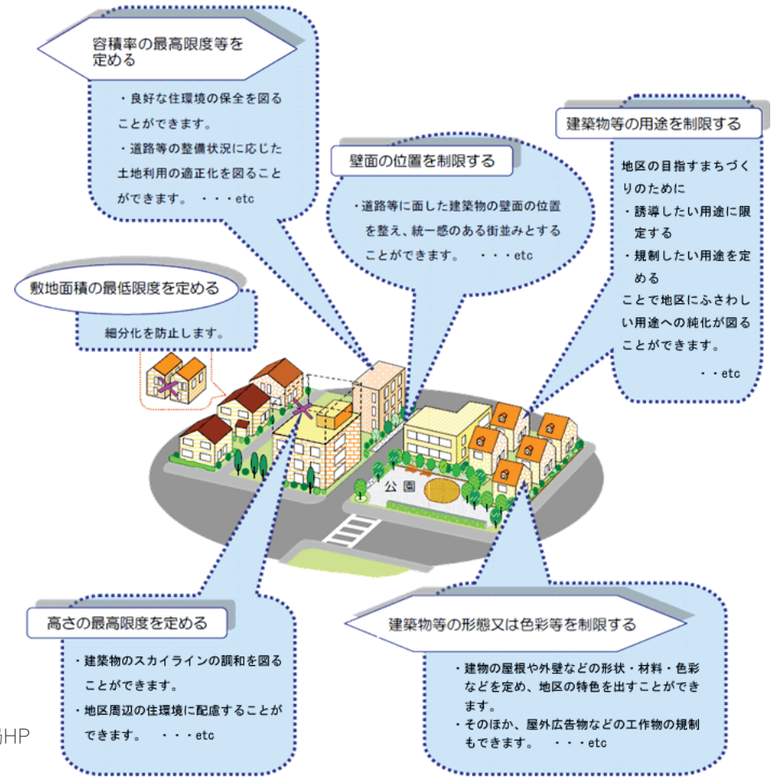


■同時決定・変更を予定している都市計画

- **第一種市街地再開発事業**
  湯島三丁目地区第一種市街地再開発事業の施行区域、面積、建築物に関する事項等を定める
- **高度利用地区**
  建築物の容積率・建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限等を定める
- **高度地区**
  高度利用地区を定めるため、当地区の絶対高さ型高度地区を廃止

※いずれも地区計画と同一範囲

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていく手法です。



出典：東京都都市整備局HP

【地区計画の目標】

「『伝統・賑わい・学び』が交差する文京区の東の玄関口」を目標として掲げ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を通じ、**地区内外をつなぐ歩行者ネットワークの強化による安全で快適な移動環境の整備、交通利便性を生かした都市機能の導入、災害に強く緑豊かな市街地の創出を図る**ことにより、文京区の都市拠点にふさわしい魅力ある複合市街地を形成する。

【土地利用の方針】

① **市街地の防災性の向上**
- 土地の集約、大街区化
- 都市計画道路の整備、建築物の不燃化・耐震化の促進

② **良好な市街地環境の創出**
- オープンスペースの確保
- 快適で安全な歩行者空間の整備

③ **土地の高度利用及び有効利用**

（A地区）
- 商業、業務、居住、宿泊機能等の多様な都市機能の導入

（B地区）
- バスベイの整備に併せた歩行者空間の確保
- 周辺商業地との連続性を踏まえた商業機能の導入

【地区施設の整備の方針】

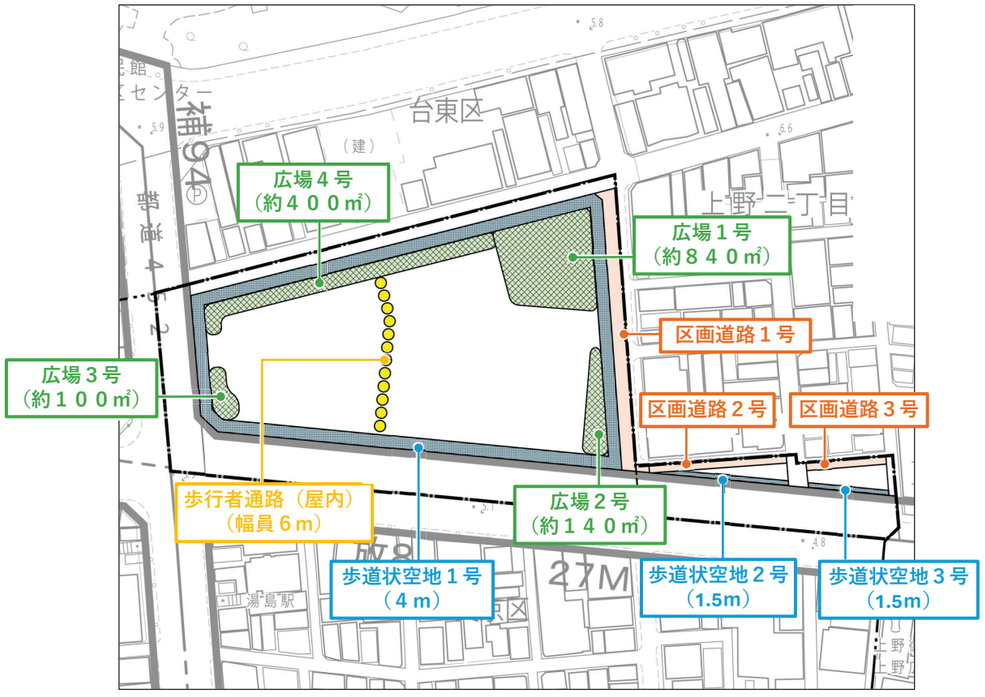
① **区画道路の整備により交通の円滑化と安全な道路空間の形成を図る**

② **地区特性を生かした４つの広場を整備する**
- 人々の滞留や地域イベントの開催等に対応した広場1号の整備
- 湯島の玄関口にふさわしい空間の形成を図る広場２号の整備
- 地下鉄湯島駅と接続し、歩行者動線の結節機能の向上を図る広場３号の整備
- 歩行者の日常的な滞留や交流の場の形成を図る広場４号の整備

③ **道路の沿道に歩道状空地を整備し、歩行者の安全性、利便性の向上を図る**

④ **地区南北を貫通する歩行者通路を整備し、周辺市街地相互を連絡する安全で快適な歩行者ネットワークを形成する**

【地区施設の配置・規模】



【地区整備計画】

建築物等に関する事項（建築物に関するルール）

① **建築物の用途の制限**

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する性風俗関連特殊営業（風営法第2条5項）の用途を規制

② **建築物の敷地面積の最低限度**

5,000㎡（A地区）・100㎡（B地区）

③ **建築物の高さの最高限度**

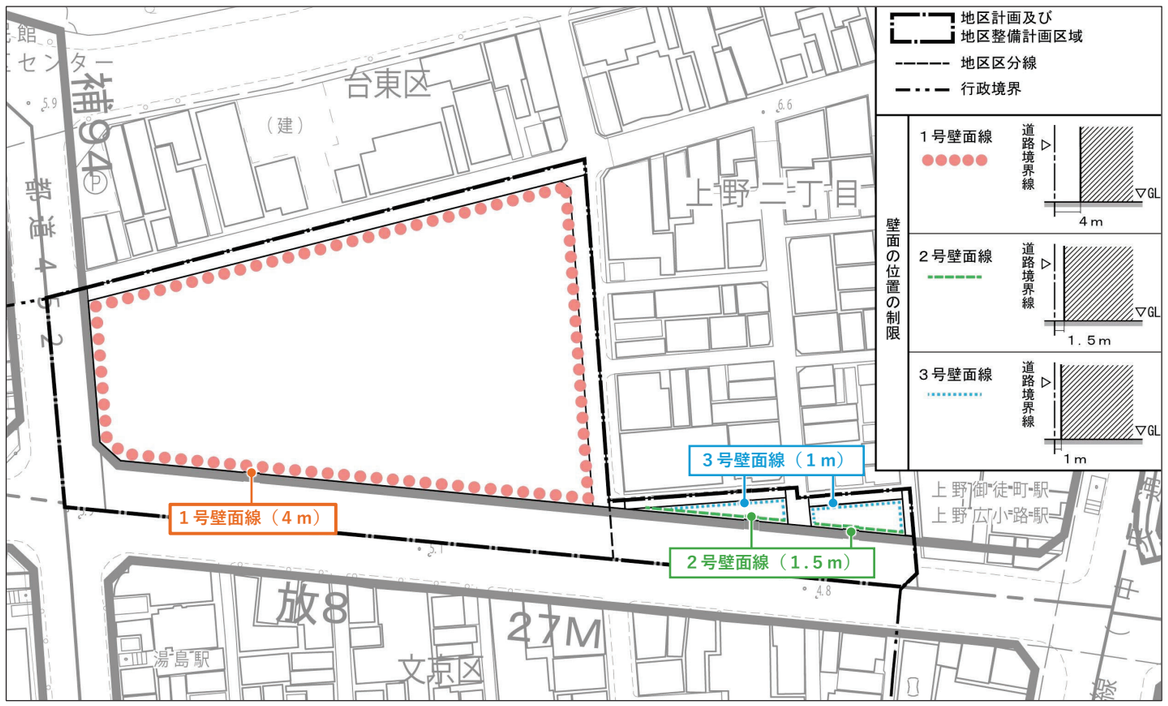
170m（A地区）・40m（B地区）

④ **壁面の位置の制限**

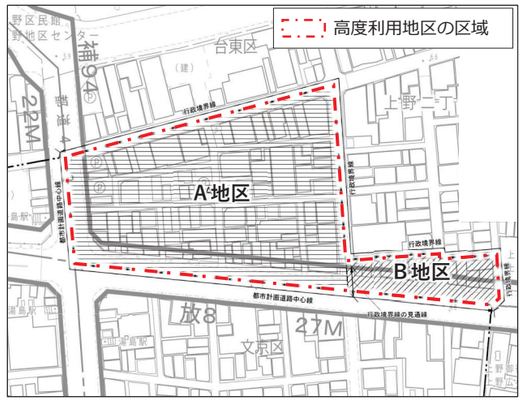
⑤ **壁面後退区域における工作物の設置の制限**

⑥ **建築物等の形態・色彩その他の意匠の制限**

【壁面の位置の制限】



【高度利用地区（湯島三丁目地区）の内容】



	A地区	B地区
容積率の最高限度	1,000%	600%
容積率の最低限度	350%	200%
建蔽率の最高限度	50%※	80%※
建築面積の最低限度	200㎡	50㎡
壁面の位置の制限	4 m	1.5m・1m

※耐火建築物の場合は20%加算

都市計画の原案の説明会 ◀ 本日

都市計画の原案の縦覧（11月4日～11月18日）
（都市計画法第16条）

区域内の土地の所有者その他利害関係人等の意見書受付
11月4日～11月24日

都市計画案の作成

令和９年1月頃

都市計画案の説明会・縦覧
（都市計画法第17条）

関係区の住民及び利害関係人等の意見書受付

文京区都市計画審議会

令和９年3月予定

都市計画決定告示

■都市計画原案の縦覧について

○縦覧期間

令和８年11月４日(水)　～　11月18日(水)

（閉庁日を除き、午前９時から午後５時まで）

○縦覧場所

文京区 都市計画部 都市計画課（文京シビックセンター18階）

TEL：03-5803-1239（直通）

■意見書の提出について

○受付期間

令和８年11月４日(水)　～　11月24日(火)

※任意の書式に住所・氏名・電話番号および意見を記入し、郵送（当日消印有効）、持参又は電子申請にてご提出ください

○提出先

〒112－8555
東京都文京区春日１－１６－２１
文京区 都市計画部 都市計画課
TEL：03-5803-1239（直通）

電子申請

≪電子申請（LoGoフォーム）≫
https://logoform.jp/f/k8Ms9
※意見書の提出期間中以外はページが表示されませんのでご注意ください。

本件についてのお問い合わせ先

文京区 都市計画部 地域整備課 まちづくり担当
TEL：03-5803-1375（直通）