

## 湯島三丁目地区のまちづくり検討状況について

湯島三丁目北東地区では、令和8年6月に「湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針」を策定し、まちの将来像を実現するためのまちづくりが進められている。

湯島三丁目北東地区の北側エリアである湯島三丁目地区（以下「本地区」）は、細分化された敷地や老朽建築物が多く存在し、狭隘な道路やオープンスペース不足等、防災上の課題を抱えている。さらに、本地区内に計画されている都市計画道路放射第8号線は優先整備路線に位置付けられ、骨格幹線道路網の形成や円滑な道路交通の確保を図る観点から早期整備が求められている。

このような背景を踏まえ、地元地権者が中心となり平成29年に「湯島三丁目地区まちづくり協議会」が設立されて以降、市街地再開発事業によるまちづくりの実現に向けた検討が進められ、令和5年には「湯島三丁目地区再開発準備組合」が設立された。

また、本地区は「湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針」を踏まえ、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、交通利便性及び歴史文化資源を活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、都市拠点にふさわしい魅力ある複合市街地を形成することとしている。

現在、関係機関と都市計画に関する協議を進めており、令和8年度中の都市計画決定に向けて都市計画手続きを進めていく予定である。



位置図

### 【これまでの主な経緯】

- |        |                           |
|--------|---------------------------|
| 平成29年度 | 湯島三丁目地区<br>まちづくり協議会 設立    |
| 令和5年度  | 湯島三丁目地区<br>市街地再開発準備組合 設立  |
| 令和6年9月 | まちづくり基本方針検討会を設置           |
| 令和8年6月 | 湯島三丁目北東地区<br>まちづくり基本方針 策定 |

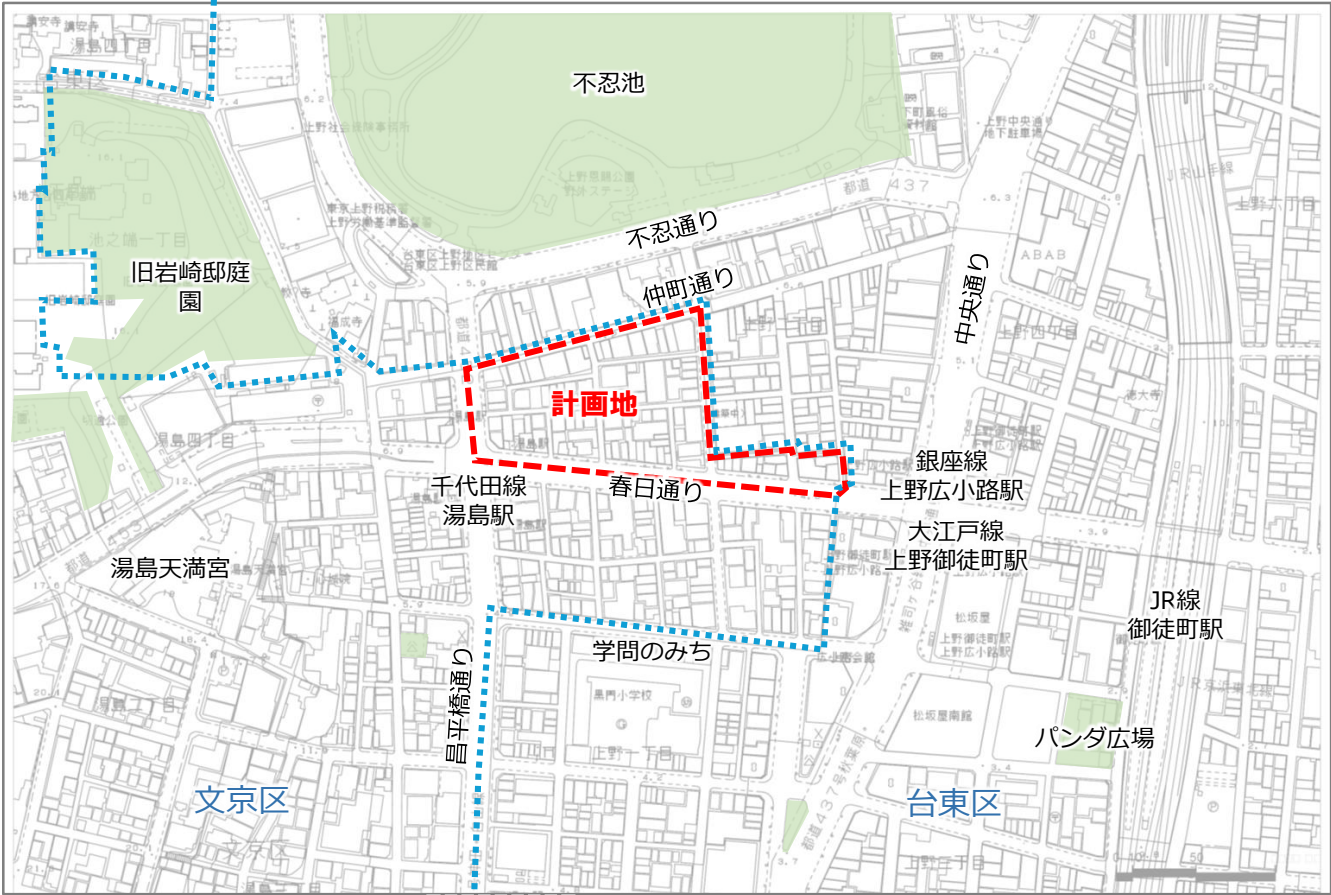
【計画概要】

別紙 1 のとおり

【今後の予定】

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 令和 8 年 10 月     | 建設委員会報告    |
| 令和 8 年度（予定）     | 都市計画手続き    |
|                 | 建設委員会報告    |
| 令和 10～11 年度（予定） | 市街地再開発組合設立 |
| 令和 13 年度（予定）    | 本体工事着工     |
| 令和 17 年度（予定）    | 竣工         |

(1) 地区の位置



(2) 検討経緯

- 本地区では、湯島三丁目の一部において、地区の課題を解消し、賑わいが将来にわたって持続する魅力的なまちづくりを行うため、地元地権者が中心となり、平成29年7月に『湯島三丁目地区まちづくり協議会』が設立され、市街地再開発事業等を想定したまちづくりの検討を開始した。

| 年月    |     | 内容                      |
|-------|-----|-------------------------|
| 平成27年 | 7月  | 地元地権者によるまちづくり検討の開始      |
| 平成28年 | 5月  | 勉強会活動の開始                |
| 平成29年 | 7月  | まちづくり協議会の設立 ※検討会・説明会の実施 |
| 令和4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  |
| 令和5年  | 12月 | 市街地再開発準備組合の設立           |

(3) 権利者状況

| 区分 | 所有者    | 借地権者   | 合計   |
|----|--------|--------|------|
| 人数 | 93名    | 18名    | 111名 |
| 割合 | 83.78% | 16.22% | 100% |

2026年4月時点

(4) 上位計画の位置づけ

① 文京区都市マスタープラン2024（令和6年9月見直し／文京区）

都市拠点「湯島駅周辺」に位置づけられている

- ・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

■ 将来都市構造図



② 湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針（令和8年6月策定）

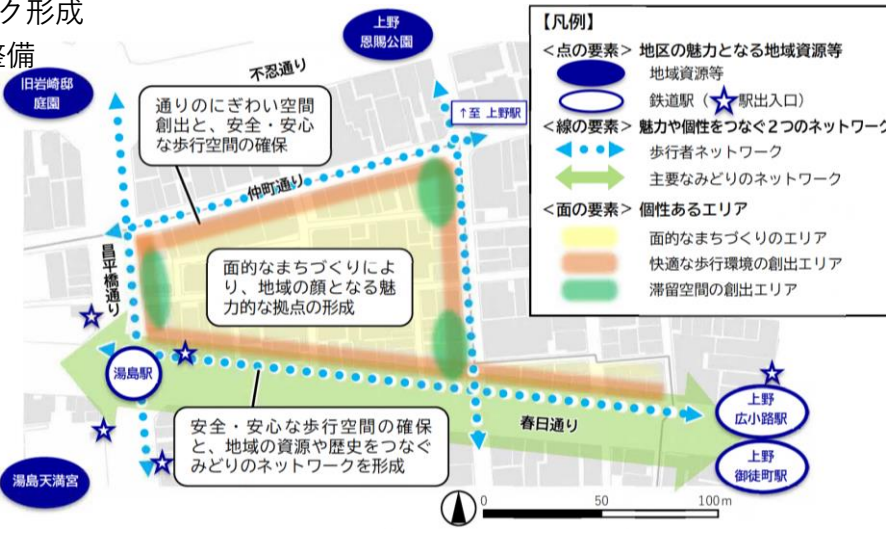
『新たな魅力・個性を創出し、人々を惹きつける文京区の東の玄関口となるエリア』に位置づけられている

- 【土地・建物利用】

  - ・地域を象徴する新たな商業拠点の形成
  - ・観光・ビジネスを支える機能の強化
- 【道路・交通】

  - ・歩きやすく安全な移動環境の形成
  - ・地下鉄駅やバスの連続性を確保した快適な移動ネットワークの構築
- 【環境・景観・防災】

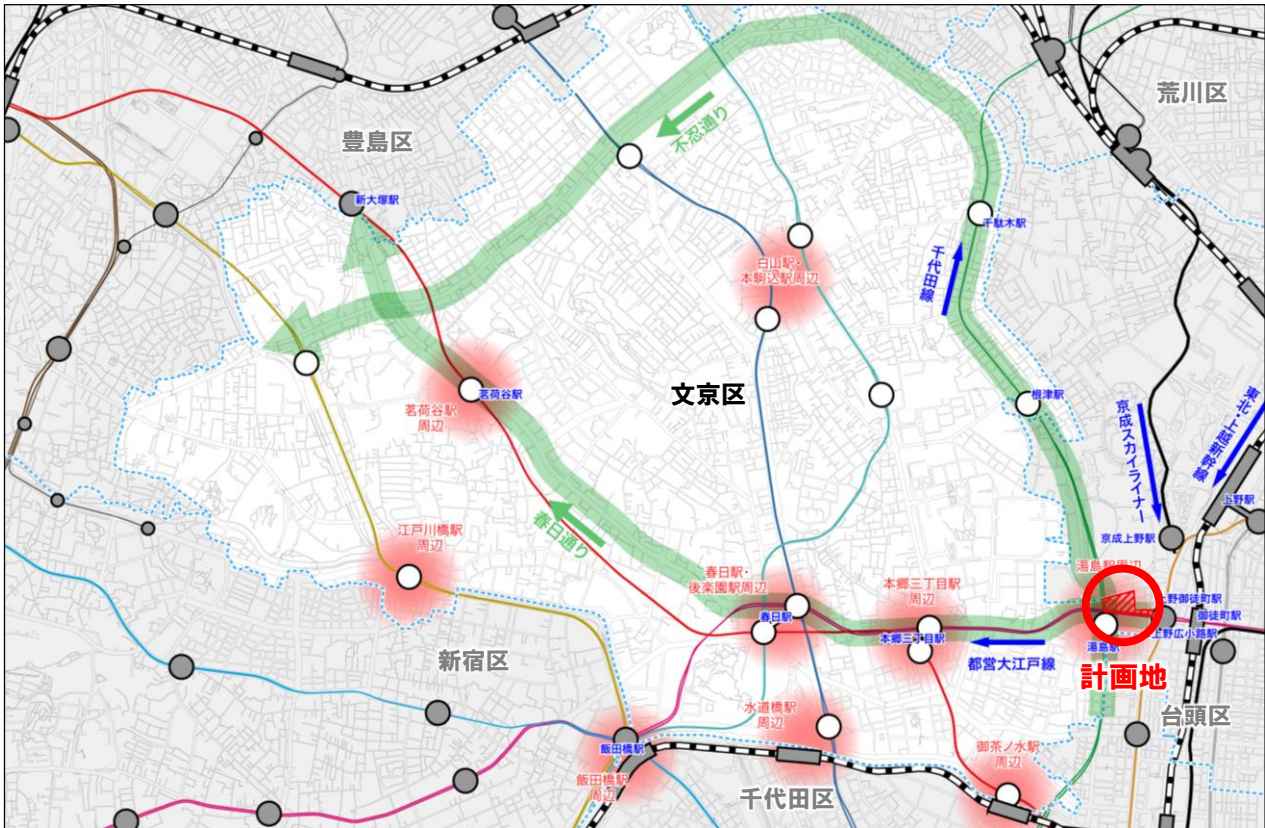
  - ・上野恩賜公園や旧岩崎邸庭園からの連続したみどりのネットワーク形成
  - ・災害に強い基盤・環境整備



(1) 地区の特徴

① 立地特性

- ・計画地は、文京区の東端に位置し、地下鉄3路線(千代田線、都営大江戸線、銀座線)とJR線および主要幹線道路(春日通り、不忍通り)が交差する利便性の高い交通結節点に位置する。



② 周辺市街地の状況

- ・多くの文化資源(上野公園・不忍池、東京大学、湯島天神、旧岩崎邸庭園等)と上野駅御徒町周辺の賑わいに囲まれ、多くの来訪者を引き付ける立地環境になっている。



(2) 地区の課題

| 項目   | 課題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地利用 | <div><ul style="list-style-type: none"><li>・商業系の土地利用が集積しており、偏りがある。</li><li>・地区内の商業施設は、飲食店や宿泊・遊興施設等が集中しており、来街者の目的が限定されている。</li><li>・都市計画道路の優先整備路線である都道春日通りの沿道は、道路拡幅後に単独の建替え等の土地利用が難しい敷地がある。</li><li>・土地が細分化されているため、低層の建物が集中して容積が未消化となっている。</li><li>・湯島駅出入り口周辺をはじめ、地区内には広場等のたまりの空間がない。</li></ul></div> <div><p>建物が建ち並び、広場等の人を呼び込み滞留できる空間がない</p></div> |
| 道路交通 | <div><ul style="list-style-type: none"><li>・湯島駅のエレベーターは地区外に1箇所のみで、地区内の出入り口はバリアフリー対応に課題がある。</li><li>・都道春日通りは歩道が狭く、雨の日やベビーカー、車椅子等のすれ違いが難しい。</li><li>・幅員4.0m未満の細街路が多い。</li><li>・路上の一時駐輪、駐車が見られる。駐輪場がない。</li><li>・地下鉄の駅が近接しているが連続性はなく、バスバース等は整備されていない。</li></ul></div> <div><p>都道春日通りは歩道が狭く、一時駐輪やゴミ等により歩行者が歩きづらい</p></div>                             |
| 緑    | <div><ul style="list-style-type: none"><li>・地区内に緑地が少ない</li></ul></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 住環境  | <div><ul style="list-style-type: none"><li>・人口は増加傾向であり、昼間人口も多い一方で、単身世帯の割合が多く、コミュニティの担い手の減少が危惧される。</li><li>・文京区全体と比較し、15歳未満の人口が少ない。</li><li>・風俗営業等の店舗が多く、夜間の客引き等防犯上の懸念があり、住みづらく、子育てしにくいまちになっている。</li><li>・地区内に生活利便施設（スーパー等）が不足している。</li></ul></div>                                                                                                                                                                                     |
| 景観   | <div><ul style="list-style-type: none"><li>・歩行者の動線上に屋外広告物が設置され、歩行に支障をきたす箇所が見られる。</li></ul></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 防災   | <div><ul style="list-style-type: none"><li>・建物の更新が進まず老朽化が進んでいる。(地区内の約48%が旧耐震の建物)</li><li>・オープンスペースが不足しており、避難場所が少ない。</li><li>・木造の建物が幅員4.0m未満の細街路沿いに多く、火災時に延焼の恐れがある。</li></ul></div> <div><p>細街路が多く、災害時の安全性に課題がある</p></div>                                                                                                                         |

(1) まちづくりの方針

『伝統・賑わい・学び』が交差する文京区の東の玄関口

1 地区内外をつなぎ、誰もが安全で快適に移動できる歩行者環境の整備

- ① 都道春日通りの拡幅整備
- ② 地下鉄湯島駅との接続性を高める地下通路の整備
- ③ ゆとりと賑わいのある歩行者空間の整備
- ④ 歩行者の滞留空間と地域の交流と憩いの場となる広場の整備

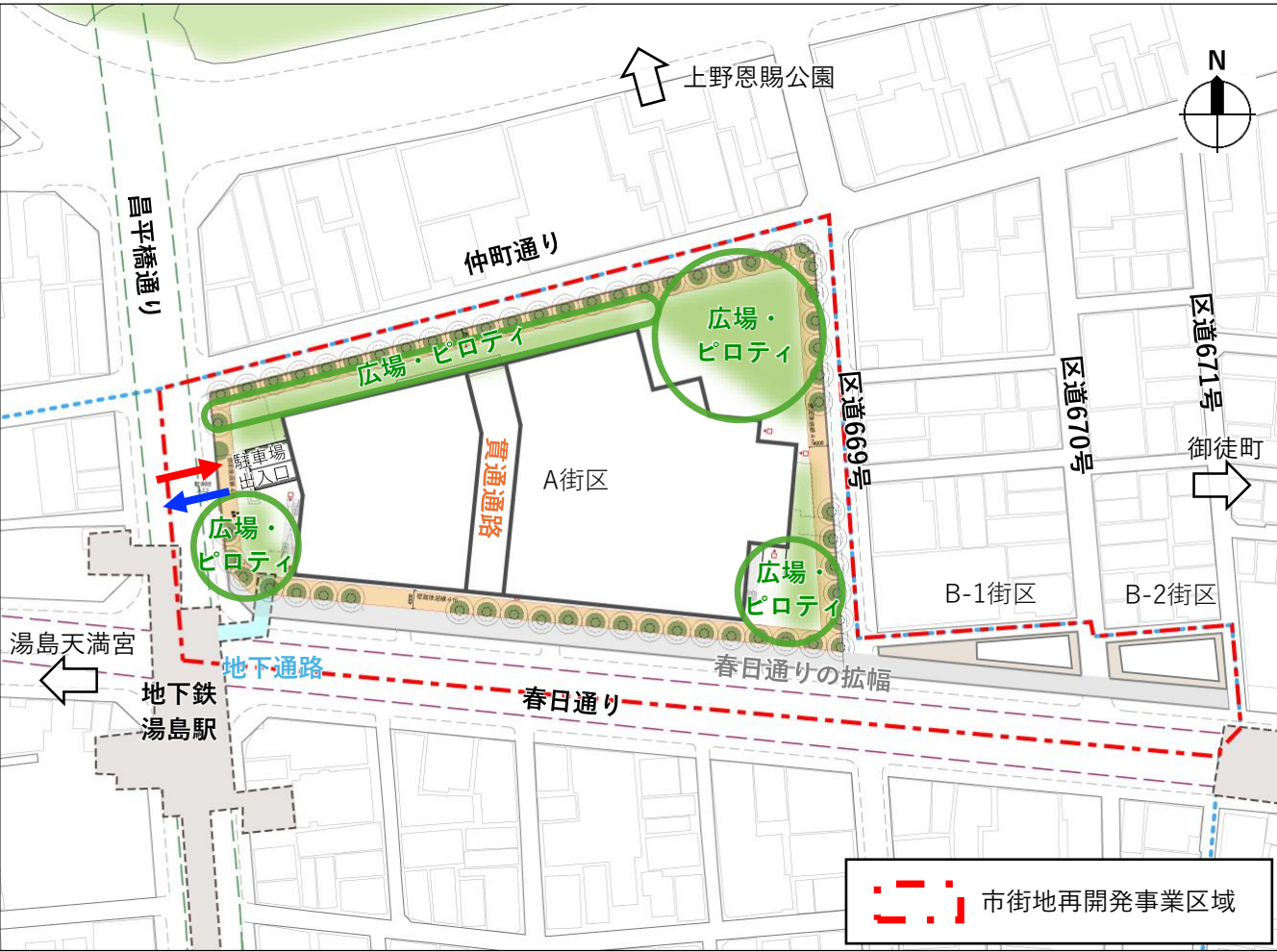
2 交通利便性と歴史文化資源を活かした都市機能の導入

- ① 多様な来街者を呼び込むに相応しい宿泊・滞在機能の導入
- ② 地域を象徴し、新たな魅力を創出する商業機能の導入
- ③ 多様な世代が住みやすい居住機能の導入
- ④ 学術・文化を育むエリアマネジメントの推進

3 災害に強く緑豊かな市街地の形成

- ① 上野恩賜公園等と繋がりを意識した緑化空間の形成
- ② 脱炭素に配慮した建築物の整備
- ③ 地域防災力強化の取り組み

【配置図（地上1階）】



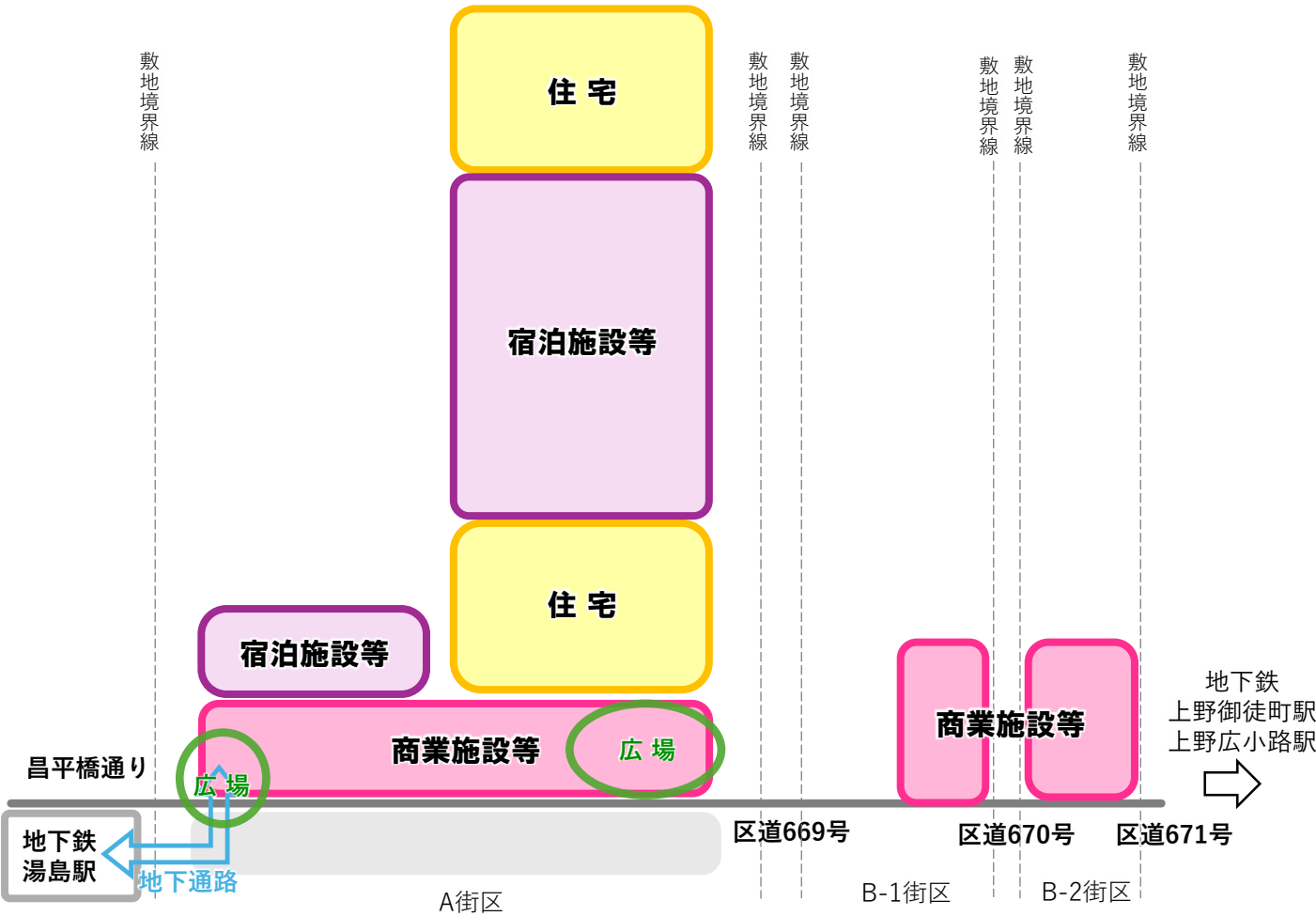
(2) 計画概要

|        |                                                                               |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 位置     | 東京都文京区湯島三丁目41～46番                                                             |
| 地域地区 等 | 商業地域（指定容積率600%/建蔽率80%）<br>防火地域・駐車場整備地区<br>都市計画道路（放射第8号線、未整備、「第5次事業化計画」優先整備路線） |
| 事業手法   | 第一種市街地再開発事業（組合施行）                                                             |
| 都市計画手法 | 高度利用地区                                                                        |
| 敷地面積   | 約8,815㎡                                                                       |
| 主要用途   | 商業・宿泊施設・住宅・駐車場等                                                               |
| 計画容積率  | 1,000%（指定容積率600%）                                                             |
| 延床面積   | 約110,000㎡                                                                     |
| 階数／高さ  | 地下2階 地上40階 / 170m（A街区）                                                        |
| 住宅戸数   | 約350～400戸                                                                     |
| 竣工予定   | 2035年（令和17年）年度                                                                |



南西側から計画地を望む

【断面イメージ】



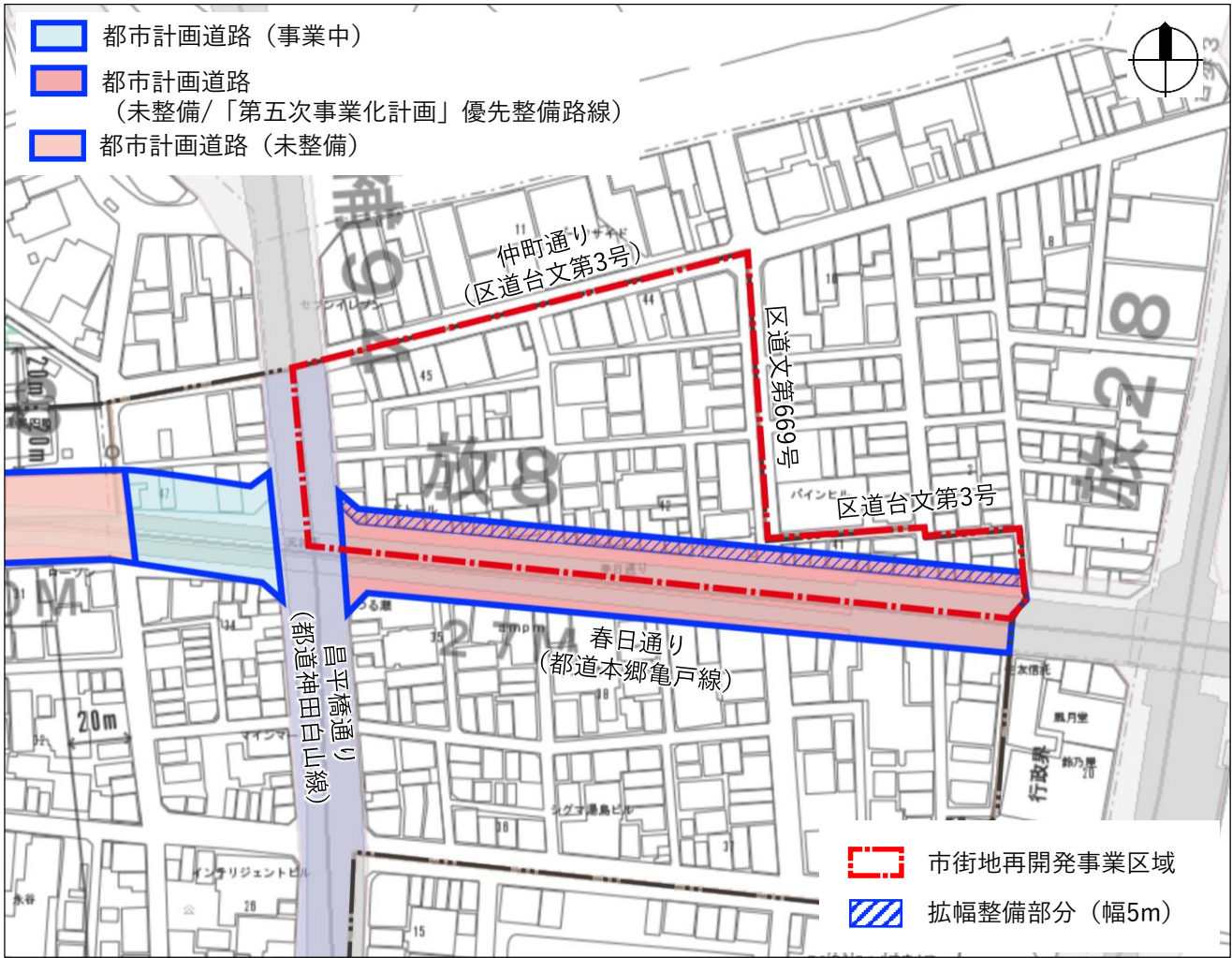
(1) 都市基盤の取り組み

1 地区内外をつなぎ、誰もが安全で快適に移動できる歩行者環境の整備

① 都道春日通り等の拡幅整備

- 春日通り（未整備/第五次事業化計画優先整備路線）を拡幅整備（幅員22m⇒27m）することにより、歩道の拡充と円滑な自動車交通を確保し、安全で快適な道路環境の創出と駅周辺の回遊性の向上を図る。

■道路計画平面図



② 地下鉄湯島駅との接続性を高める地下通路の整備

- 地下鉄湯島駅と建物を接続する地下通路の再整備を行い、バリアフリーに配慮した段差解消（改札階と同レベルで接続）により、駅との接続性の向上による交通結節機能の強化及び歩行者の安全性・利便性の向上を図る。

③ ゆとりと賑わいのある歩行者空間の整備

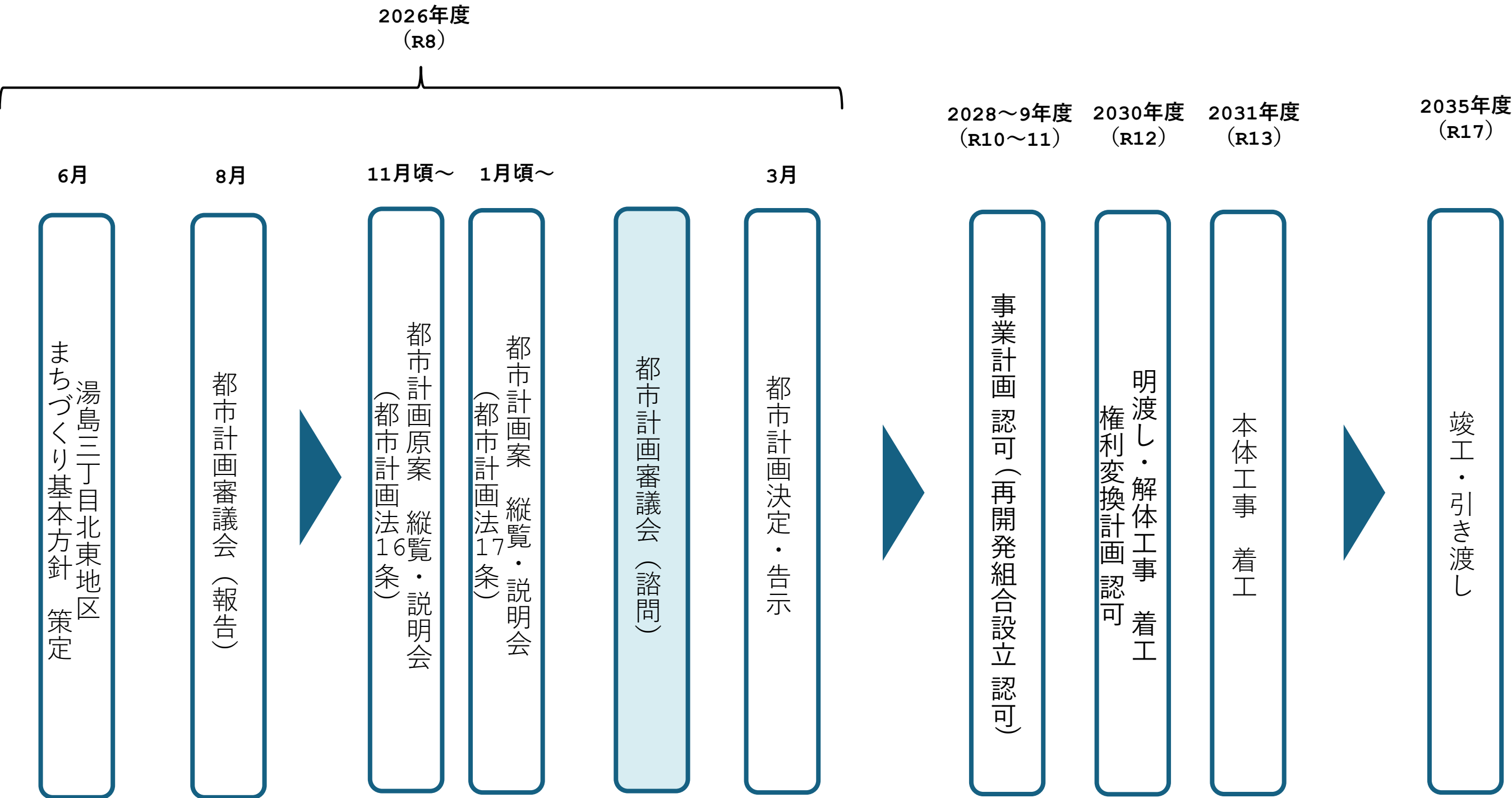
- 地区外周における幅員4mの歩道状空地や春日通りと仲町通りを繋ぐ貫通通路をすることにより、歩行者の安全性及び快適性の向上とともに低層部と連動した通りの賑わい創出を図る。

④ 歩行者の滞留空間と地域の交流と憩いの場となる広場の整備

- 地域におけるオープンスペース不足の状況を踏まえ、立地特性を活かした4つの広場を整備することにより、歩行者の滞留空間と地域の交流の促進と憩いの場の創出を図る。







決定・変更する都市計画（すべて文京区決定）

- ・ 湯島三丁目地区第一種市街地再開発事業の決定
- ・ 高度利用地区の変更（湯島三丁目地区の変更）
- ・ 湯島三丁目地区地区計画の決定
- ・ 高度地区の変更