資料２

湯島三丁目地区地区計画
（原案）

※縦覧図書と同じ内容です

令和８年11月４日（水）
文京区

東京都市計画地区計画の決定（文京区決定）（原案）
都市計画湯島三丁目地区地区計画を次のように決定する。

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
地区計画の目標	本地区は、文京区の東端に位置し、隣接する湯島駅、上野御徒町駅及び上野広小路駅をはじめ、複数の鉄道駅に近接する交通利便性の高い地区である。また、周辺では、上野駅及び御徒町駅を中心とした商業地が形成されているほか、湯島天満宮、旧岩崎邸庭園、上野恩賜公園等の歴史文化資源が集積している。 一方、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ほか、周辺の商業地や歴史文化資源への来街者の滞在需要に対応する宿泊機能の充実が課題となっている。また、地区内の都市計画道路整備に伴う土地の有効利用や沿道権利者の生活再建等への対応が求められている。 「文京区都市マスタープラン２０２４（令和６年９月）」においては、湯島駅周辺は都市拠点に位置づけられており、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、安全で快適に歩けるにぎわい空間の形成を図ることとされている。 また、「湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針（令和８年６月）」においては、「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」を将来像として掲げ、地域を象徴する新たな商業拠点の形成、地域コミュニティの場づくり、観光・ビジネスを支える機能の強化、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、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等が示されている。 さらに、「東京における都市計画道路の整備方針（令和８年３月）」において、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づけられており、骨格幹線道路網やスムーズな道路網の形成を図る観点から、早期整備が求められている。 このような背景を踏まえ、「『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。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	1　土地を集約し大街区化することにより、都市計画道路の整備及び建築物の不燃化・耐震化を促進し、市街地の防災性の向上を図る。 2　オープンスペースの確保等により、快適で安全な歩行者空間を整備し、良好な市街地環境の創出を図る。 3　区域を２地区に区分し、各々の特性に応じた土地の高度利用及び有効利用を進める。 （1）Ａ地区は、商業、業務、居住等の機能に加え、「湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針」で求められている観光を支える機能強化に資する宿泊機能等、多様な都市機能の導入を図る。 （2）Ｂ地区は、バスベイの整備に併せた歩行者空間の確保を図るとともに、周辺商業地との連続性を踏まえた商業機能を導入し、周辺の街並みとの調和に配慮した景観形成を図る。
	地区施設の整備の方針	1　区画道路 交通の円滑化と安全な道路空間の形成を図るため、区画道路１号、２号、３号を拡幅整備する。 2　広場 （1）地域の交流・憩いの場の形成を図るため、多様な人々の滞留や地域イベントの開催等に対応した広場１号を整備する。 （2）御徒町駅方面からの人の流れを受け止める、湯島の玄関口にふさわしい空間の形成を図るため、広場２号を整備する。 （3）地下鉄湯島駅との接続を確保し、地上と地下をつなぐ歩行者動線の結節機能の向上を図るため、広場３号を整備する。 （4）歩行者の日常的な滞留や交流の場の形成を図るため、広場４号を整備する。 3　歩道状空地 （1）歩行者の安全性、利便性及び快適性の向上を図るため、Ａ地区外周の道路沿道に歩道状空地１号を整備する。 （2）バスベイの整備に伴い縮小する歩道幅員を補完し、歩行者の安全性及び利便性を確保するため、放射第８号線沿道に歩道状空地２号及び３号を整備する。 4　歩行者通路 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ため、地区南北を貫通する歩行者通路を整備する。
	建築物等の整備の方針	1　地区にふさわしい都市機能の誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2　複合市街地にふさわしい土地の高度利用を図るとともに、周辺市街地の環境に配慮するため、敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3　快適で安全な歩行者空間の確保や道路沿道のにぎわい創出を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4　魅力ある都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</td><td colspan="6">１　ヒートアイランド現象を抑制し、周辺市街地との緑の連続性を確保するため、地区内の緑化を図る。
２　都市型水害の防止に寄与するため、雨水流出抑制を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="15">地区整備計画</td><td rowspan="12">地区施設の配置及び規模</td><td>種　類</td><td>名　称</td><td>幅員</td><td>延　長</td><td>面　積</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td rowspan="3">道路</td><td>区画道路１号※</td><td>４．５～９ｍ
（９ｍ）</td><td>約９０ｍ</td><td>―</td><td>拡　幅
（ ）内は地区外を含めた全幅員</td></tr>
<tr><td>区画道路２号</td><td>２．５ｍ
（４．５ｍ）</td><td>約４０ｍ</td><td>―</td><td>拡　幅
（ ）内は地区外を含めた全幅員</td></tr>
<tr><td>区画道路３号</td><td>２．５ｍ
（４．５ｍ）</td><td>約２５ｍ</td><td>―</td><td>拡　幅
（ ）内は地区外を含めた全幅員</td></tr>
<tr><td rowspan="9">その他の公共空地</td><td>広場１号</td><td>―</td><td>―</td><td>約８４０㎡</td><td>新　設（ピロティを含む）</td></tr>
<tr><td>広場２号</td><td>―</td><td>―</td><td>約１４０㎡</td><td>新　設</td></tr>
<tr><td>広場３号</td><td>―</td><td>―</td><td>約１００㎡</td><td>新　設（ピロティを含む）</td></tr>
<tr><td>広場４号</td><td>―</td><td>―</td><td>約４００㎡</td><td>新　設（ピロティを含む）</td></tr>
<tr><td>歩道状空地１号</td><td>４ｍ</td><td>約３８５ｍ</td><td>―</td><td>新　設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地２号</td><td>１．５ｍ</td><td>約４０ｍ</td><td>―</td><td>新　設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地３号</td><td>１．５ｍ</td><td>約２０ｍ</td><td>―</td><td>新　設</td></tr>
<tr><td>歩行者通路</td><td>６ｍ</td><td>約５０ｍ</td><td>―</td><td>新　設（約３００㎡、屋内、風除室を含む）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="2">Ａ地区</td><td colspan="2">Ｂ地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">約１．２ｈａ</td><td colspan="2">約０．２ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限※</td><td colspan="4">風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第５項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">５，０００㎡</td><td colspan="2">１００㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="2">１７０ｍ</td><td colspan="2">４０ｍ</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 ただし、歩行者の快適性や安全性を高めるために設ける庇、落下防護柵その他これらに類するものについては、この限りでない。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域については、交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、交通標識、街路灯等、公益上必要なものについては、この限りでない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩その他の意匠は、周辺環境に配慮したものとする。

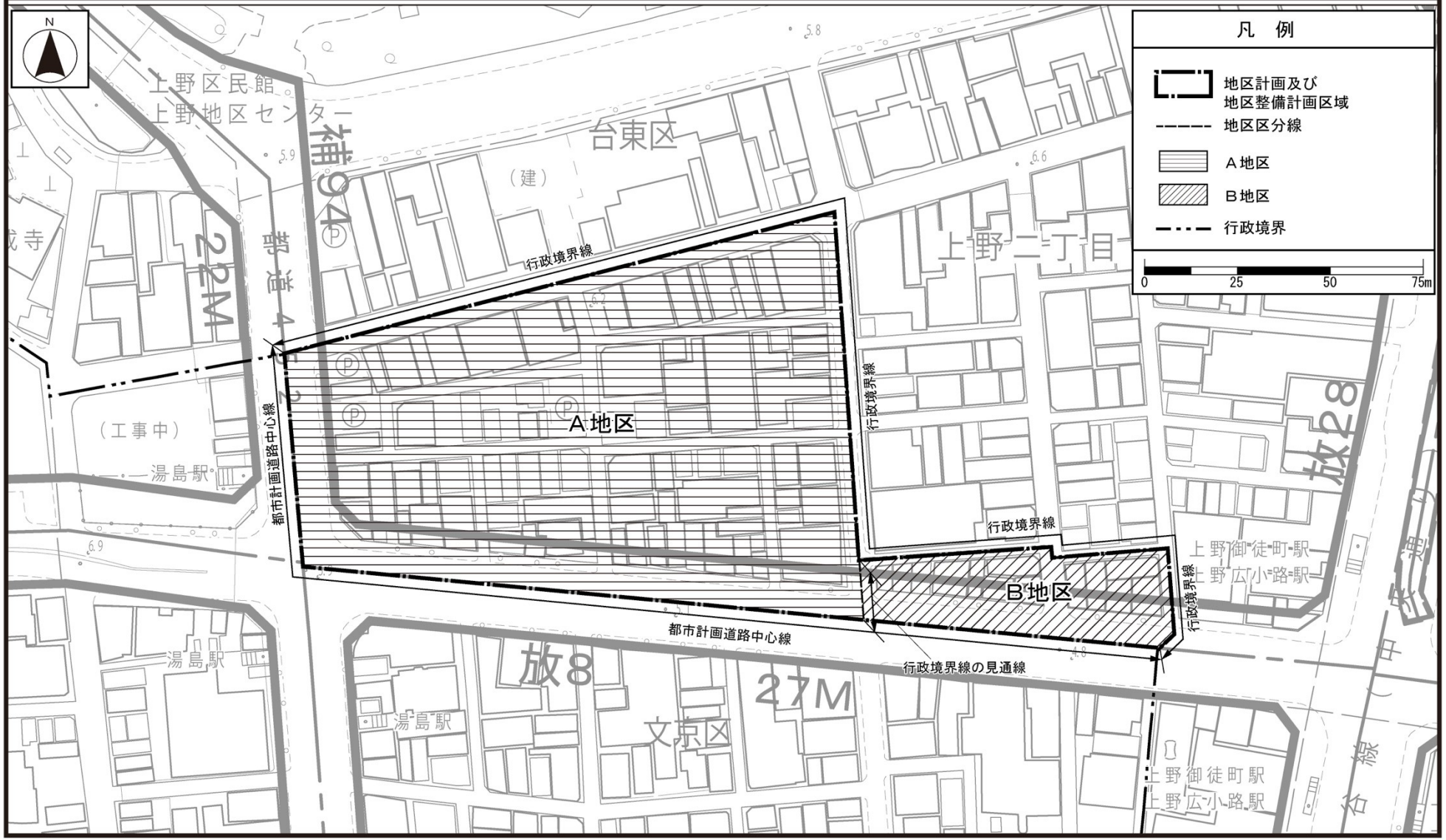
※は都知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、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ため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
湯島三丁目地区地区計画　計画図１（区域図）

［文京区決定］

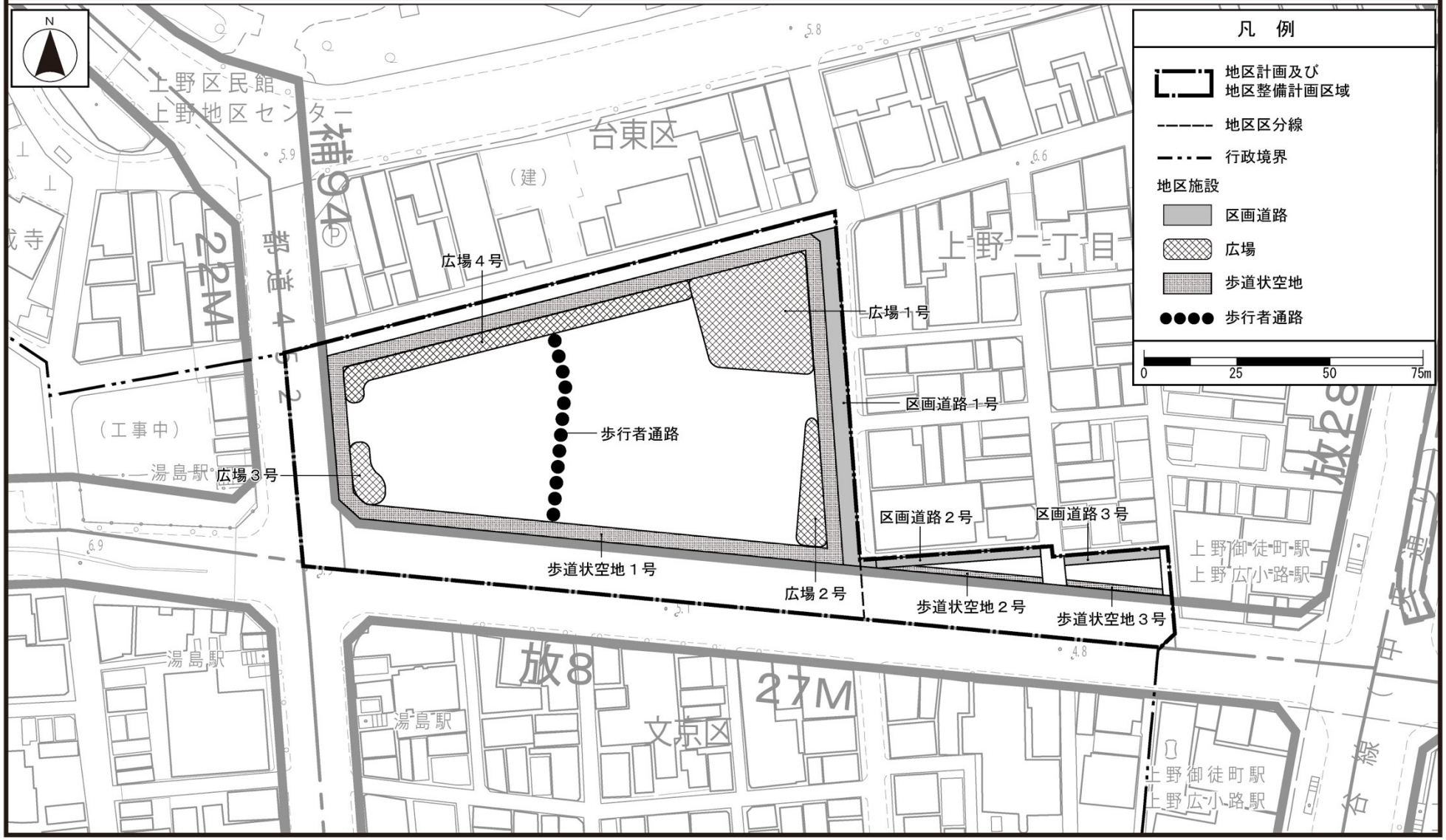


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（8 都市基交測第 158 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）８都市基街都第 64 号、令和８年５月 19 日

東京都市計画地区計画
湯島三丁目地区地区計画　計画図２（地区施設図）

［文京区決定］

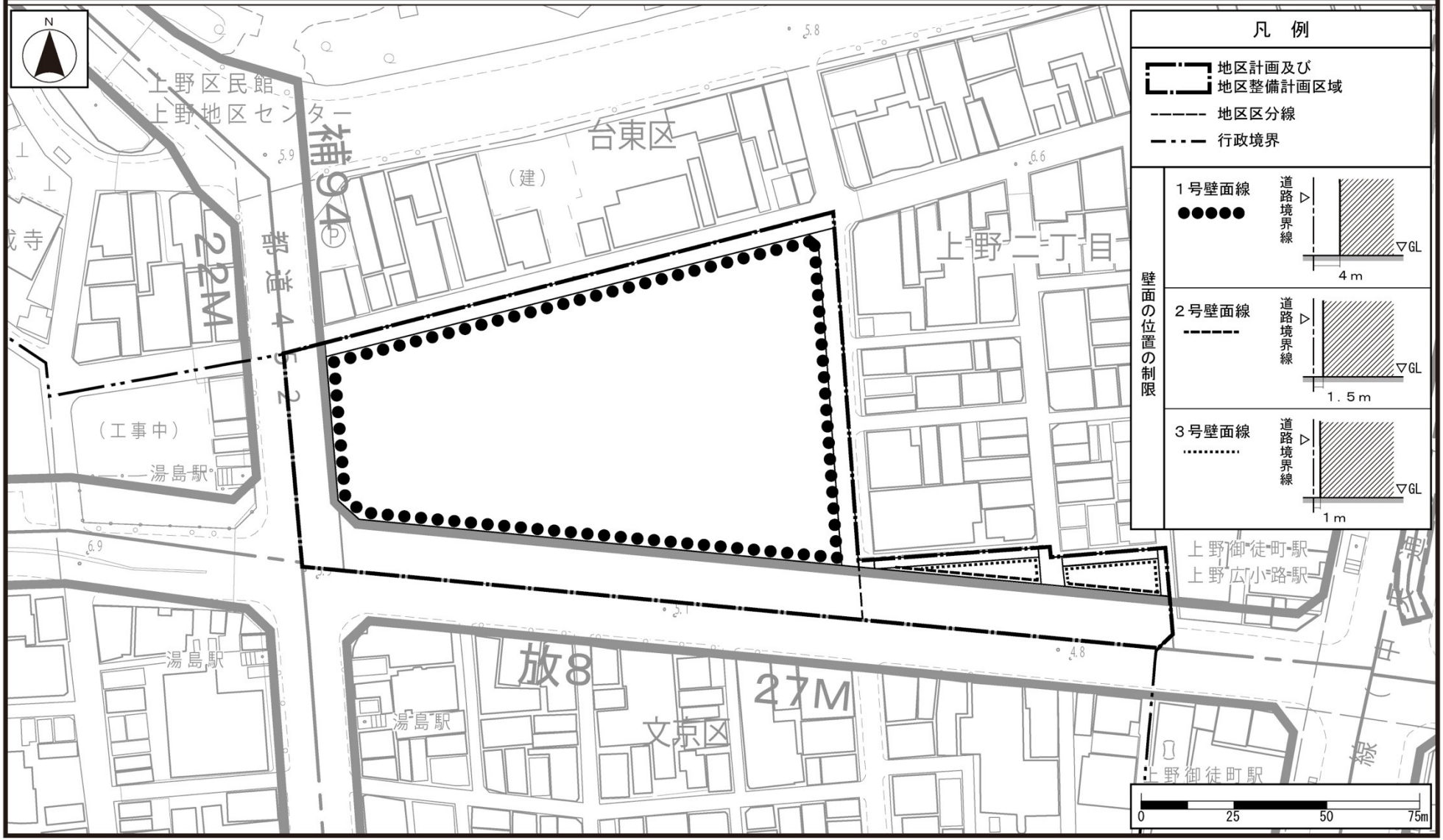


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（8 都市基交測第 158 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）８都市基街都第 64 号、令和８年５月 19 日

東京都市計画地区計画
湯島三丁目地区地区計画　計画図３（壁面の位置の制限）

［文京区決定］



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（8 都市基交測第 158 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）８都市基街都第 64 号、令和８年５月 19 日