第２回

湯島三丁目北東地区
まちづくり基本方針検討会

2024年12月13日（金）

文京区

１．開会

ご挨拶、本日のプログラム

本日のプログラム

1．開会【14：00】

2．検討会の目的・地区のまちづくりの検討状況

3．第１回検討会のふりかえり

4．アンケート結果の共有

5．湯島三丁目北東地区のまちづくりの方向性

6．意見交換

7．その他

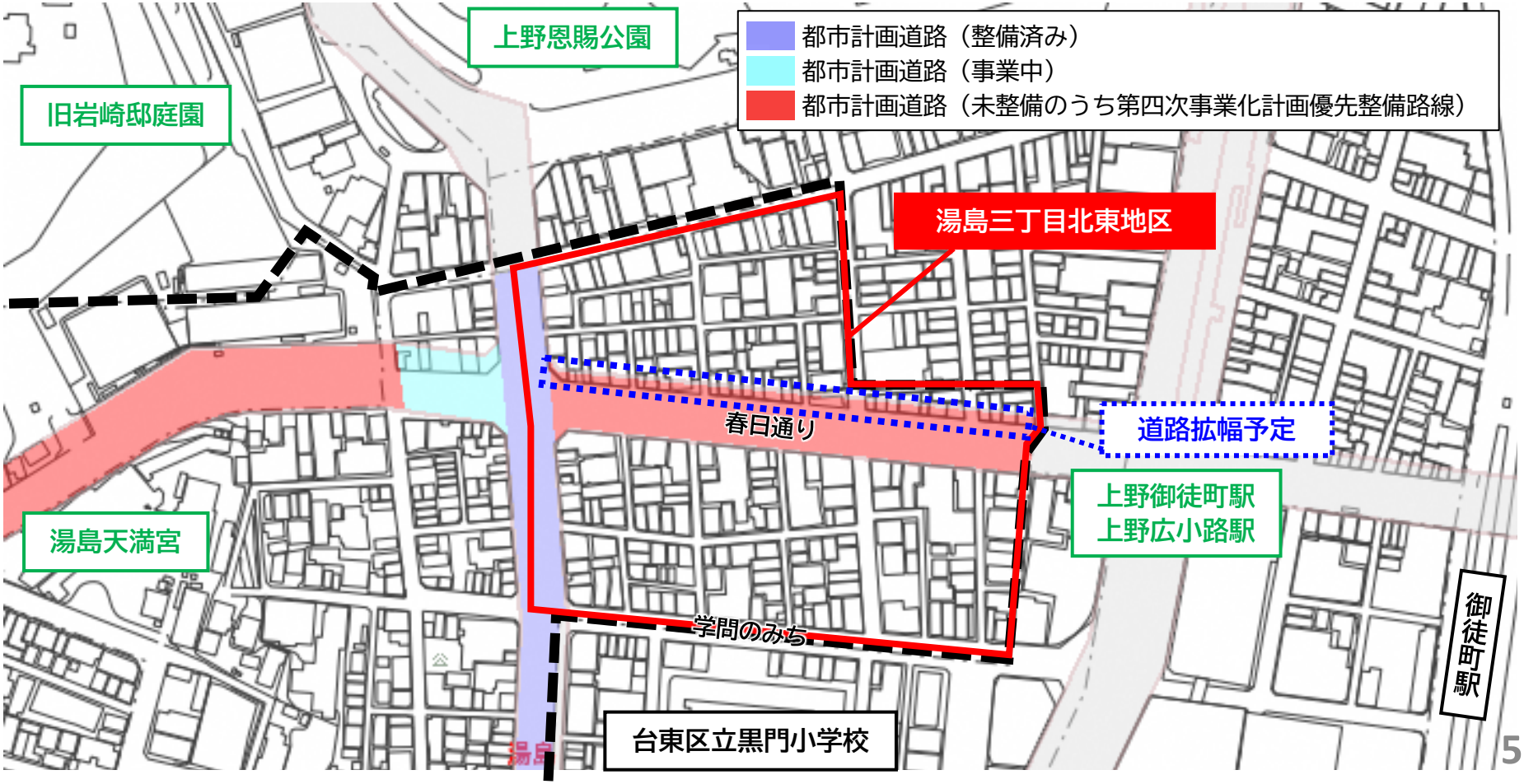
8．閉会【15：55】

２．検討会の目的・地区のまちづくりの検討状況

対象としている「湯島三丁目北東地区」とは

「湯島三丁目北東地区」は、上野恩賜公園の南側・台東区との境に位置し、周辺には旧岩崎邸庭園や湯島天満宮などが立地しています。

地区の中央を通る春日通りは、都市計画道路の優先整備路線となっており、道路幅員を北側に約５ｍ拡幅する予定となっています。



対象としている「湯島三丁目北東地区」とは

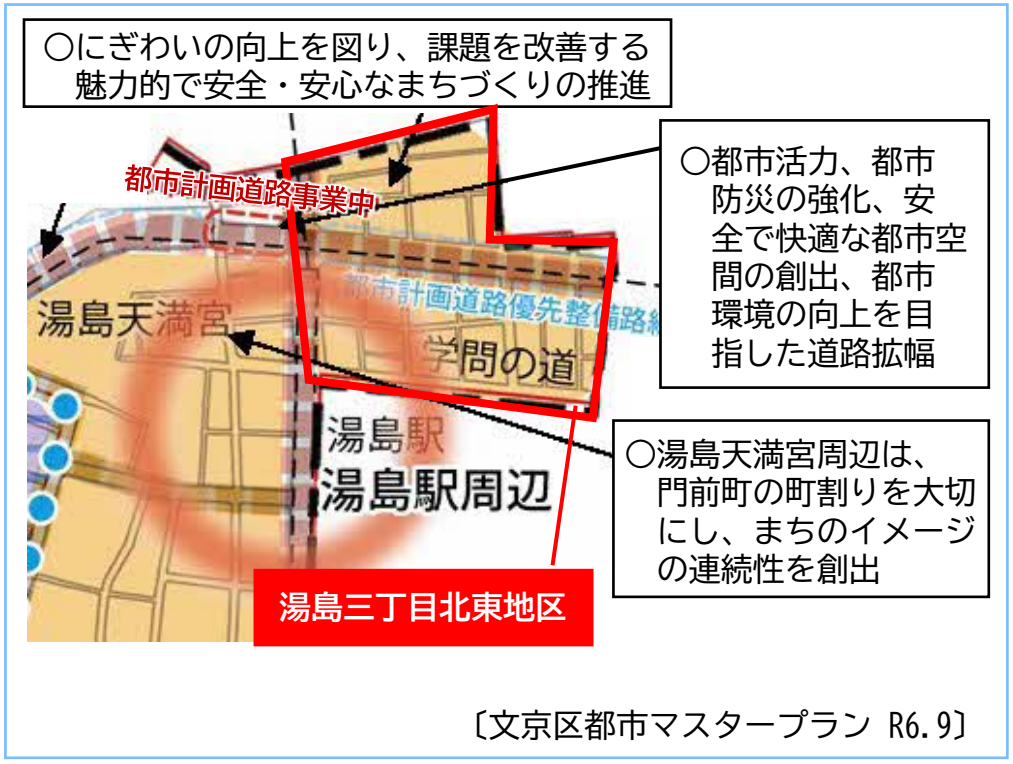
「湯島三丁目北東地区」は、文京区のまちづくりの基本的な方針を示す『文京区都市マスタープラン』において、「都心地域」として位置づけています。

都市拠点

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、駅とまちのつながりを高める施設の整備を誘導します。

都市軸

最寄りの住民等の生活利便機能や、道路と一体となった骨格的な景観・防災機能を形成します。また、駅周辺を中心として、土地の高度利用・有効利用を図り、都市拠点に準じた都市機能の集積と交流空間の創出等を誘導します。



〔文京区都市マスタープラン R6.9〕

商業系土地利用

駅、集客施設付近に、来訪者・区民にとって利便性の高い広域商業機能を有する商業地を形成します。
オープンスペースを創出し、既存のみどりの空間、高次都市機能施設などと連携した交流空間を形成します。

経緯・目的

文京区では、湯島三丁目北東地区におけるまちづくりの推進を図るため、令和３年度には湯島三丁目を対象とした人口や土地利用等の基礎調査を実施し、今年度からは地区の将来像やまちづくりの方針を定める『湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針』の策定に向けた検討を進めています。

なお、地区の北側エリアでは地域が主体となった協議会が発足しており、地区の課題解決に向けた具体的なまちづくり・整備に向けて、協議会が取りまとめた「湯島三丁目地区まちづくりの考え方」が示されています。

経緯・目的

「湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針検討会」は、地区のまちづくりを共に描き・共有し・実現させていくことを目的に全５回の開催を予定しています。

本検討会やアンケート調査などで頂いた意見を参考とし、まちづくり基本方針の作成を進めていきます。

《　検討会の開催テーマ（予定）》

R6.9.19	第１回　まちの特性と課題を知る
本日	第２回　まちの将来像を共有する
R7年度	第３回　まちづくり基本方針の内容を確認する
R7年度	第４回　実現に向けたまちづくりの手法を考える
R7年度	第５回　まちづくり基本方針策定に向けた最終確認

気になる点等があれば、お手元の意見交換シートに記入してください。

「湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針」策定

（策定前にパネル型の説明会を実施予定）

まちづくり基本方針とは

「まちづくり基本方針」は、近年のまちの状況や社会情勢等を踏まえ、地域課題に対応したまちの将来像を描き、行政と地域が協働でまちづくりを進めるための指針となる計画です。

《 計画の構成（案）》

	1．はじめに	計画の目的、これまでのまちづくりの経緯などを整理。
前回の検討範囲	2．地区の現況	人口、土地利用・建物、道路・交通などの地区を取り巻く基本的な状況や、区の上位計画等における位置づけ、権利者へのアンケート調査結果などを整理。
前回の検討範囲	3．地区の特性と課題	地区の現況を踏まえ、「土地・建物」「道路・交通」「環境」「景観」「防災」の5つのカテゴリーごとに地区の特性と課題を整理。
本日の検討範囲	4．地区全体の将来像	地区のまちづくりの目標、目標実現に向けたまちづくりの基本方針や将来構造を示す。
本日の検討範囲	5．エリア別のまちづくり構想	北側エリア・南側エリアそれぞれの特性と目指すまちの姿を踏まえ、空間づくりの在り方や考え方などの整備方針を示す。
	6．まちづくりの実現に向けて	構想実現のために必要なまちづくりの体制や考えられる手法、進め方のロードマップなどを示す。

３．第１回検討会のふりかえり

第１回検討会でいただいたご意見

《 実施概要 》

テ ー マ：まちの特性と課題を知る
日　　時：令和６年９月19日（木）14：00～16：00
場　　所：湯島地域活動センター
参加者数：９名

まちの特性として挙げられた共通意見

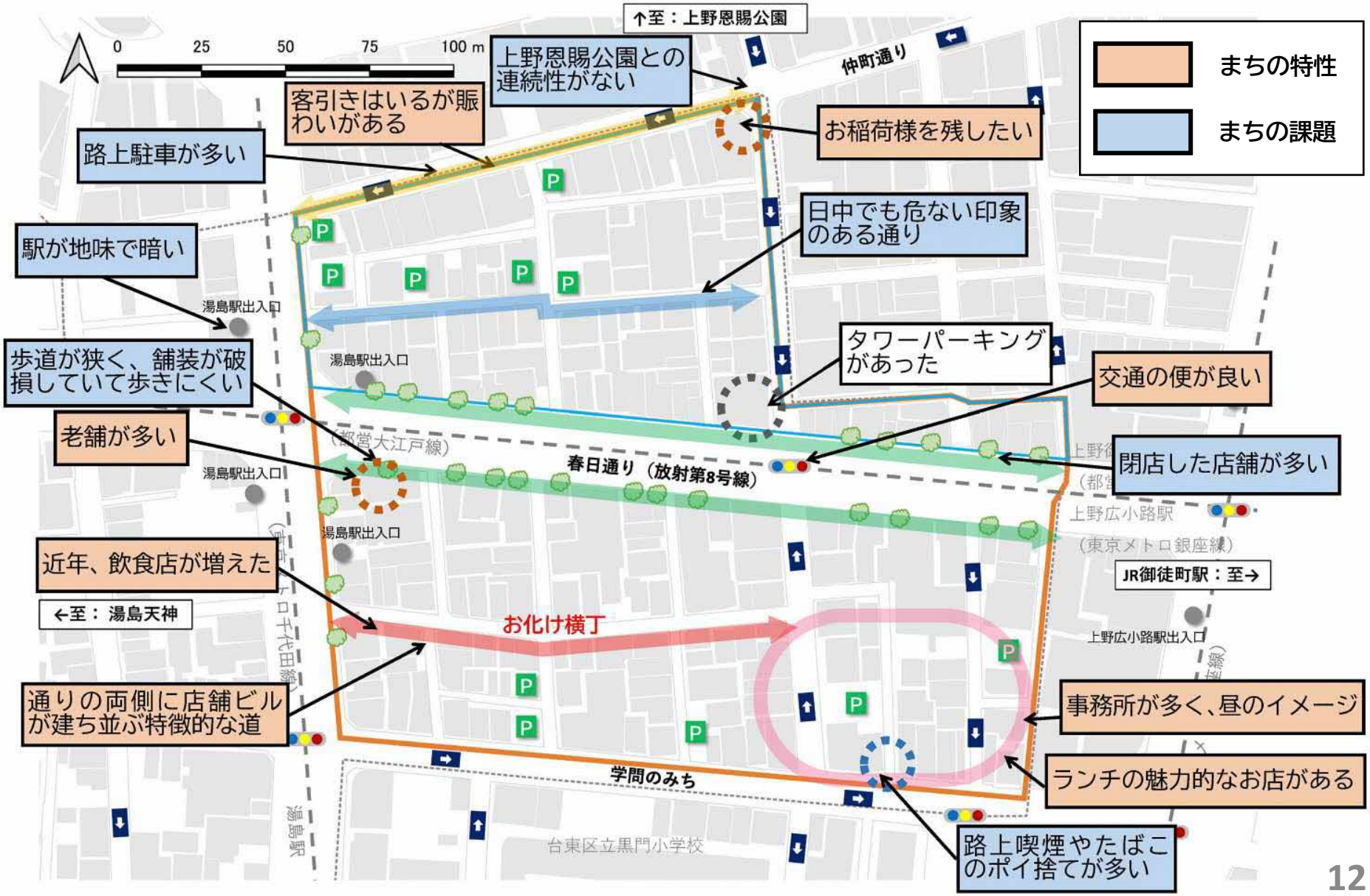
●徒歩圏内に鉄道駅・バス停が複数あり、交通の便が良い
●昼と夜で異なるまちの雰囲気がある、特徴的なまち
●地域固有のお稲荷様や老舗店舗など歴史が残っている　…等

まちの課題として挙げられた共通意見

●細街路が多く建物も密集しており、防災面に不安がある
●上野地区との連携が不足
●賑わいの連続性がない
●オープンスペースが不足　…等

第１回検討会でいただいたご意見

《 意見とりまとめMAP 》



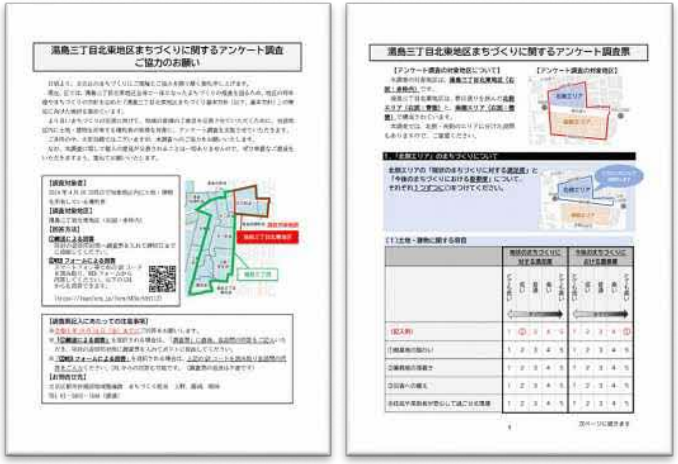
４．アンケート結果の共有

湯島三丁目北東地区まちづくりに関するアンケート調査結果

《 実施概要 》

名　　称：湯島三丁目北東地区まちづくりに関するアンケート調査
調査目的：「湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針」の策定に向けた意見収集
対象地域：湯島三丁目北東地区（湯島三丁目35～46番）
対 象 者：令和６年４月26日（金）時点で対象地区内に土地・建物を所有している権利者
対象者数：301名
実施方法：郵送、WEBフォーム
実施期間：令和６年10月１日（火）～令和６年10月18日（金）
回 収 率：24.9%（75/301）　※令和６年10月29日（火）時点

アンケート調査票



WEBフォーム

湯島三丁目北東地区まちづくりに関するアンケート調査結果

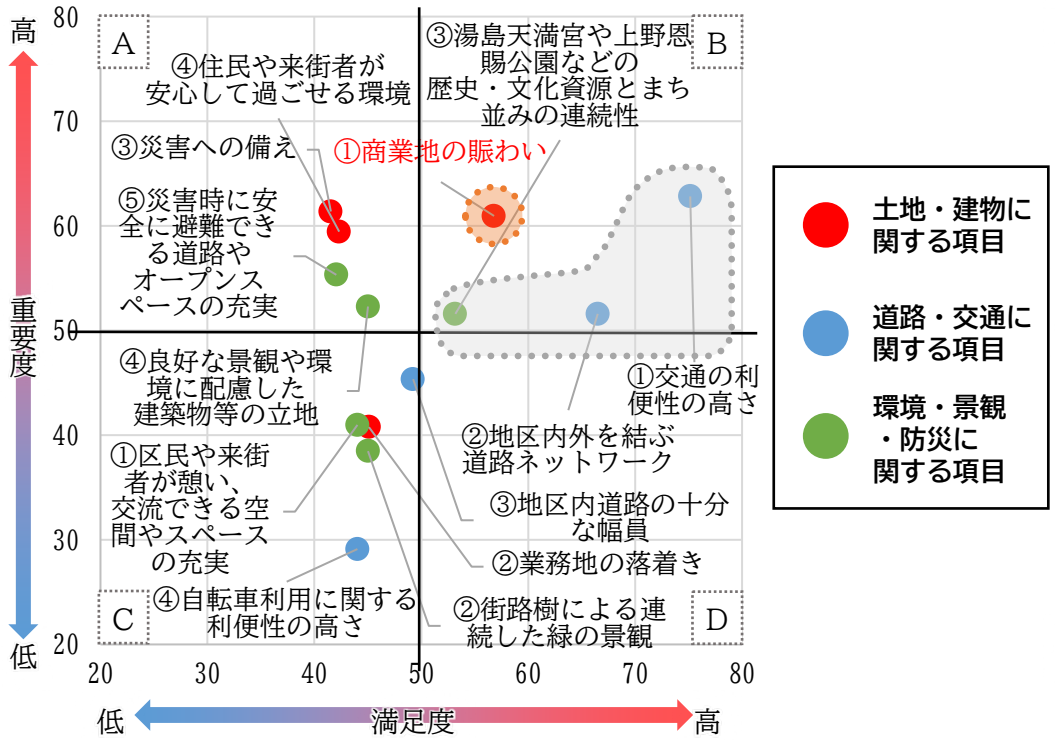
《 各エリアのまちづくりに対する満足度と重要度の分析 》

両エリアとも災害への備えや賑わいの創出、交通利便性の高さ、住民や来街者が安心して過ごせる環境を重要視する傾向が強く出ている。

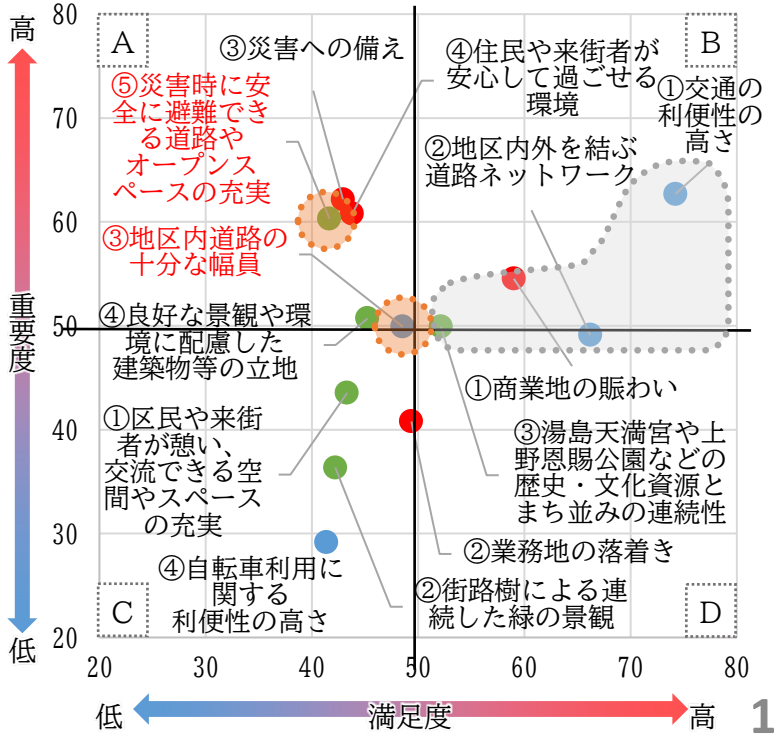
北側エリアは商業系の土地利用が多いことから、南側エリアと比較すると今後のまちづくりにおいて更なる賑わいの創出を重要視する傾向が強く出ている。

一方で、南側エリアは住居・事務所等の土地利用が多いことから、今後のまちづくりにおいて安心・安全な環境の創出を重要視する傾向が強く出ている。

【北側エリアにおける満足度・重要度の分析】



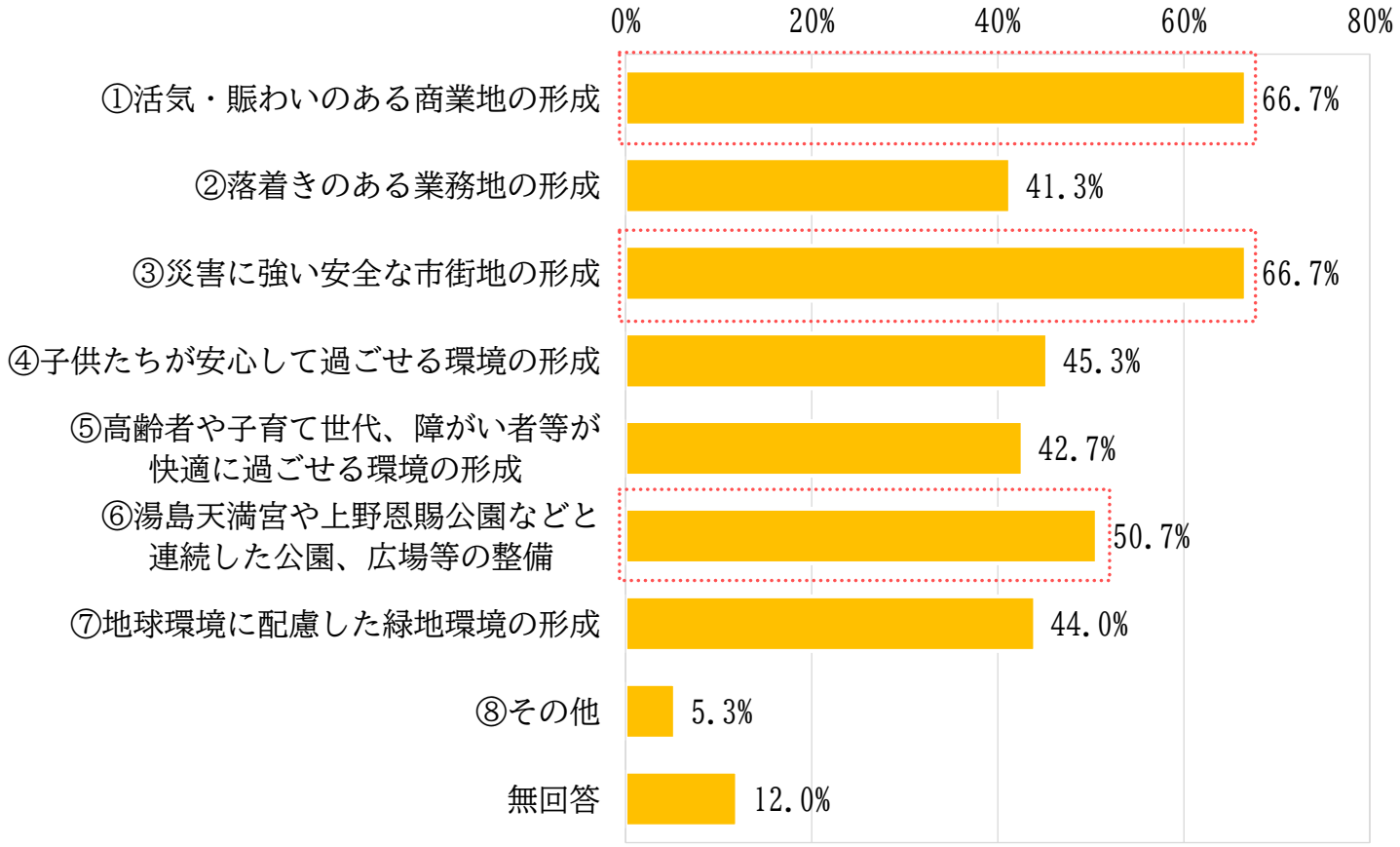
【南側エリアにおける満足度・重要度の分析】



湯島三丁目北東地区まちづくりに関するアンケート調査結果

《 湯島三丁目北東地区全体の将来のまちづくりの方向性について 》

将来のまちづくりの方向性について、重要であると考える項目の割合は「①活気・賑わいのある商業地の形成」「③災害に強い安全な市街地の形成」が66.7%と最も高く、次いで「⑥湯島天満宮や上野恩賜公園などと連続した公園、広場等の整備」が50.7%と多くなっている。



湯島三丁目北東地区まちづくりに関するアンケート調査結果

《 自由意見 》

■土地・建物（商業地や業務地について）に関する意見（抜粋）

・春日通りをはさんだ南側は、今の形を維持して五合通りやお化け横丁等の名前と共に名前の由来等区として残してもらいたい。

・利便性、環境、共に、（大きな公園等が近くにある）良いエリアですのに、現在は利用がかぎられていて、もったいないと思って居ります。昼、夜、共に、人が行き来できるエリアになると思う。

・＜北側エリア＞
　上野の森にも近いので、文化に特化した街となって欲しいです。

＜南側エリア＞
　下町的でアットホームな飲食店や、美味しさにこだわったレストランなどが沢山あって、湯島横丁的な明るい感じの街になると良いです。

・同地区（とくに北側エリア）は古く江戸時代から庶民の娯楽の場として発展してきたようである。その背景を尊重し、活気賑わいのある商業地として、そして、周囲の素晴らしい観光資源と連携して都内有数の観光エリアとして発展していくのが望ましい。　　…等

　風紀に配慮した安全なまちや歴史を残した賑わいのあるまちを望む意見が多く寄せられた。

湯島三丁目北東地区まちづくりに関するアンケート調査結果

■道路・交通に関する意見（抜粋）

・南側地区は北側と一体感を持てる通路などのまちづくりが必要かと思います。

・歩行者、車椅子使用者が通行し易い平坦な路面、歩道が確保される事を望みます。
現状の路面、歩道は補修後の凸凹が著しく、車椅子の通行には困難が伴っています。

・春日通り（放射８号線）の拡幅整備計画と同時並行的に進捗しないと、理想的なまちづくりは難しいと思います。虫喰い状態のままでの進行は避けてください。　…等

→ 安全に歩ける歩道の整備や路上駐輪・駐車への対応などを望む意見が多く寄せられた。

■環境・景観・防災に関する意見（抜粋）

・敷地上空地の緑化や憩いスペースを確保することで緊急車両も入りやすいまちづくりに期待する。

・この地区は昔から小さな店舗や住宅が殆どの町でした。その雰囲気が残る昔からの町の良さが出た市街を伝えて欲しいと思います。

・近くに上野公園があるので、災害時にはそこに移れば良いのであまり心配はしていません。個々のビル等の新築の際に景観上、規制して少しずつきれいな街なみになっていけば良いと思っています。

・歴史のある町なので、安全に色々な人が集まることのできる地区となっていくことを希望します。　…等

→ 治安の良い美しいまちや災害に強いまちを望む意見が多く寄せられた。

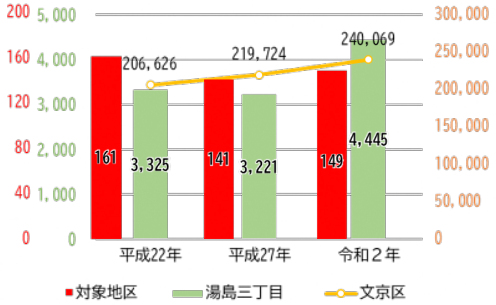
５．湯島三丁目北東地区のまちづくりの方向性

これまでのまとめ

地区の現況

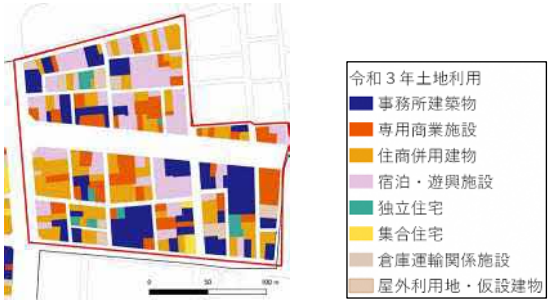
■人口

・対象地区の人口は、湯島三丁目全体のうち約３％であり、140人前後で推移している



■土地利用現況

・地区内の土地利用は、商業系や業務系が多い



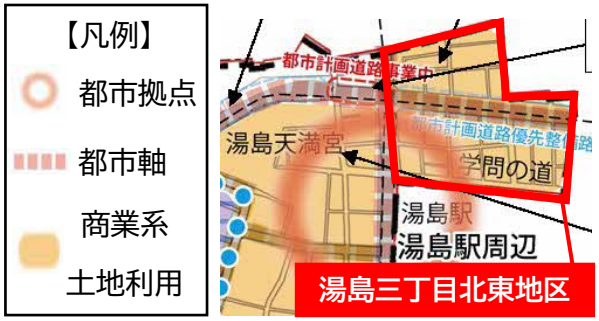
都市マス等の上位関連計画

■都市マスタープラン

・商業・業務機能等の集積や賑わい・交流空間の創出を図る都市拠点と位置づけられている

・生活利便機能や景観・防災機能の形成を図る都市軸と位置づけられている

・利便性の高い商業地の形成を図る商業系土地利用と位置づけられている　…等



地域意見

■北側エリア構想（地元案）

・伝統や賑わい等の湯島の魅力を活かした賑わいあるまちを目指す

■アンケート調査結果

・活気や賑わいがあり、災害に強い市街地の形成を求める声が多い

■第１回検討会意見

・交通の便の良さや歴史的なまちなみが長所だが、建物の密集や昼間の賑わいの不足が短所　…等

湯島三丁目北東地区全体のまちづくりの方向性

《 まちづくりの目標（案）》

多様な文化が色づく、
歩いて楽しい賑わいのあるまち

《 まちづくりの基本方針（将来の姿）（案）》

基本方針１　新たな魅力を生み出すまちづくり

基本方針２　多様な世代や目的の人々が集うまちづくり

基本方針３　環境に配慮した、持続可能なまちづくり

基本方針４　都市活動が継続できる、災害対応力の高いまちづくり

※内容は変更になる場合があります。

湯島三丁目北東地区全体のまちづくりの方向性

湯島三丁目北東地区全体及びまちづくりの進捗が異なる北側・南側エリアの現況を踏まえ、以下のようなまちの将来構造を考えます。

地区内のネットワークだけでなく、隣接する資源や台東区とのつながり・御徒町駅周辺等との連続性を意識したまちづくりを推進します。

※内容は変更になる場合があります。

北側エリアの特性

《 北側エリアの特性 》

・徒歩圏域にある鉄道駅が多く、交通利便性が非常に高い

・昼と夜で異なるまちの姿を持っている

・土地の細分化により、低層の建物が集中して容積率が未消化である

・春日通りの整備とあわせた沿道土地利用の検討が必要

《 北側エリアの現況写真 》

北側エリアのまちづくりの方向性

《 まちの将来像（案）》

『伝統・賑わい・学び』が交差する

文京区の東の玄関口

《 分野別整備方針（案）》

土地・ 建物利用	▸賑わいが将来にわたって持続する、魅力的なまちづくり ・商業地である地域特性を生かした更なる賑わい・交流の創出 ・多様な人が過ごしやすい環境の形成
道路・交通	▸地区内外をつなぐ、移動しやすいまちづくり ・回遊性、滞在性の向上 ・地下鉄駅やバスの連続性を確保した安全・快適な移動環境の形成
環境	▸環境に優しく、緑豊かなまちづくり ・身近な緑の創出 ・事業者・地域等と連携した脱炭素社会の構築
景観	▸賑わいと風情が調和する、玄関口としてのまちづくり ・玄関口としての環境形成 ・歴史・文化資源の活用
防災	▸地域と連携した、災害対応力の高いまちづくり ・災害に強い環境の整備 ・地域活動の維持

※内容は変更になる場合があります。

南側エリアの特性

《 南側エリアの特性 》

・エリア内部の密集したビルには、多文化が共生する独特な雰囲気がある

・エリア縁辺部と内部とではまちの雰囲気が異なっている

・病院や事務所、住宅などもあり、複合的な土地利用となっている

・複合的な土地利用が多いため、多世代が安心して歩ける環境づくりが求められる

《 南側エリアの現況写真 》

南側エリアのまちづくりの方向性

《 まちの将来像（案） 》

多様性を大切にする『文化・経済』が息づく活発なまち

《 分野別整備方針（案） 》

土地・建物利用	▸昼間も人が行き交う、多文化共生のまちづくり ・滞留を生む空間の創出 ・誰もが快適に過ごせる環境の形成
道路・交通	▸みんなに優しい、歩きやすいまちづくり ・人中心の道路空間の形成 ・安全・快適な移動環境の形成
環境	▸賑わいに花をそえる、彩りあるまちづくり ・緑を感じる小道の形成 ・緑の機能を生かした環境配慮型の都市形成
景観	▸賑わいと界隈性あふれる、クリーンな印象のまちづくり ・多様な景観特性に対応 ・歴史・文化資源の活用
防災	▸災害時にもまちの機能を損なわない、安全安心なまちづくり ・安全な避難の確保 ・地域活動の維持

※内容は変更になる場合があります。

6．意見交換

本日のテーマ

「本日のテーマ」に沿った内容で意見交換を行います。

《　本日のテーマ　》

第２回　まちの将来像を共有する

湯島三丁目北東地区のまちづくりの方向性に対して、
「気になる点」
「意見がある点（改善点）」
があれば教えてください。

7．その他

次回以降に向けたご案内など

その他

１．まちづくりニュース発行

本検討会開催後、地区のまちづくりの情報共有のため「まちづくりニュース」を作成し、地区内の土地・建物権利者へ送付予定です。

区ホームページ等でも情報発信していきます。

２．次回検討会の日時

2025年初夏頃開催予定

詳細は別途区よりご連絡します。

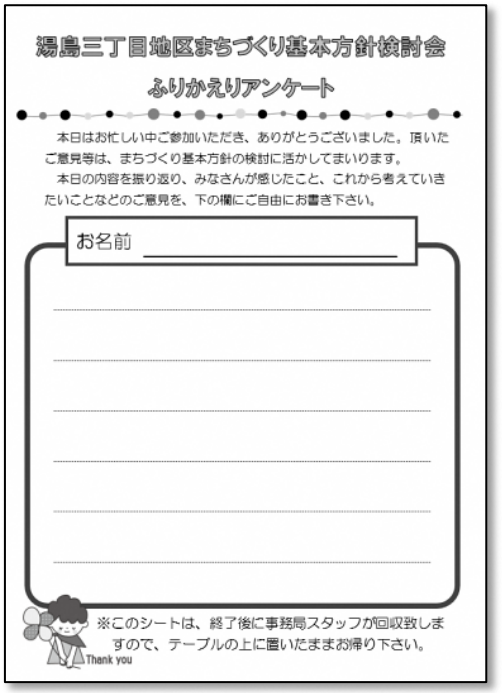
8. 閉会

お帰りの前に…

【ふりかえりアンケート】

のご記入をお願いいたします。

＊記入は任意です。
＊記入済みのアンケートは、名札と一緒に机に置いてお帰りください。
＊不明点等ありましたら、事務局スタッフまでお声がけください。


湯島三丁目地区まちづくり基本方針検討会

ふりかえりアンケート

本日はお忙しい中ご参加いただき、ありがとうございました。頂いたご意見等は、まちづくり基本方針の検討に活かしてまいります。
本日の内容を振り返り、みなさんが感じたこと、これから考えていきたいことなどのご意見を、下の欄にご自由にお書き下さい。

お名前

※このシートは、終了後に事務局スタッフが回収致しますので、テーブルの上に置いたままお帰り下さい。

Thank you

本日はご参加ありがとうございました。