

第3回

湯島三丁目北東地区 まちづくり基本方針検討会

2025年6月18日（水）

文京区

1. 開会

ご挨拶、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2回検討会のふりかえり
4. まちづくり基本方針（たたき台）に関する意見交換
5. その他
6. 閉会【15：50】

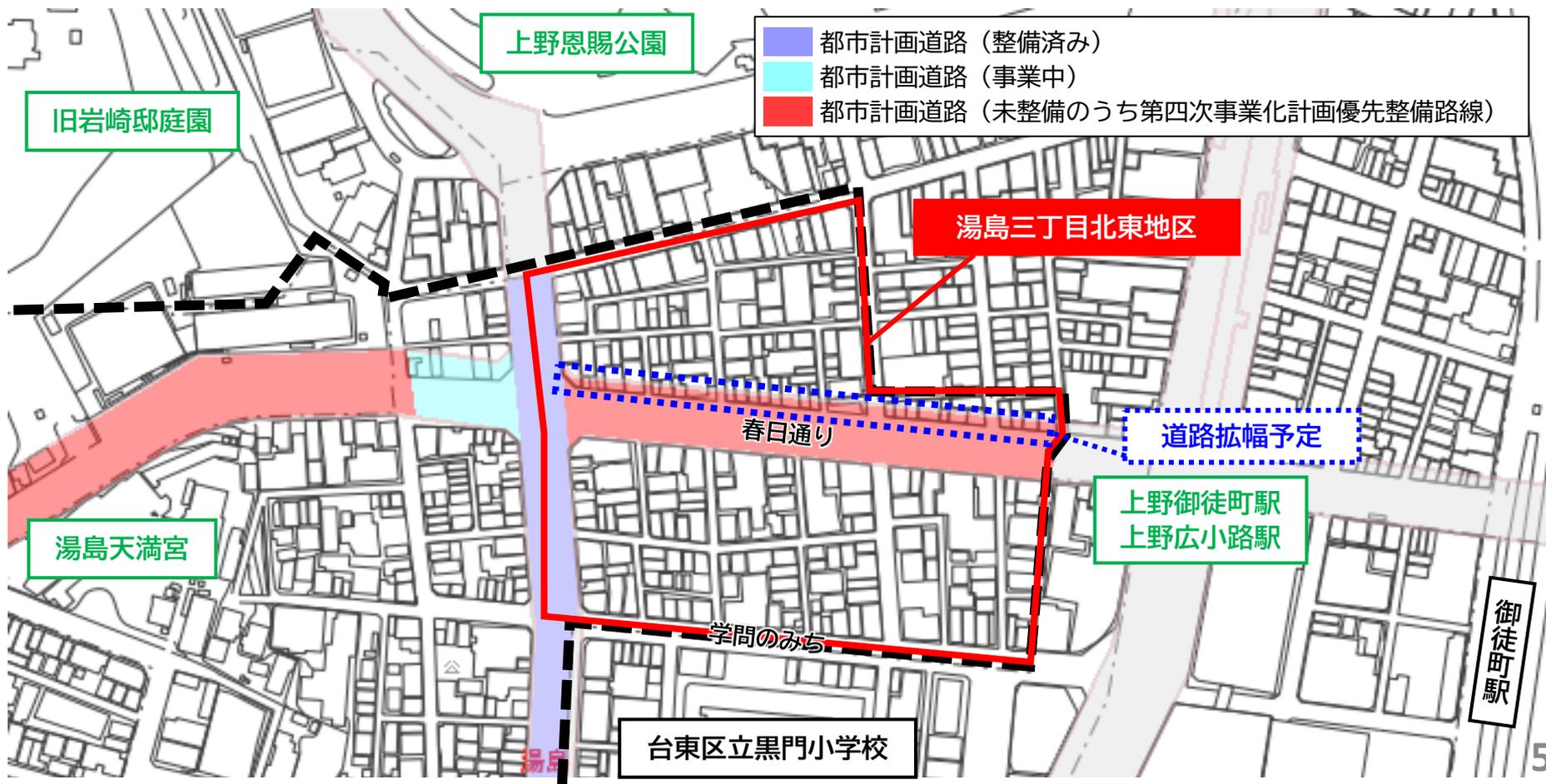
2. 検討会の目的・ 地区のまちづくりの検討状況

対象としている「湯島三丁目北東地区」とは

資料1

「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。



「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

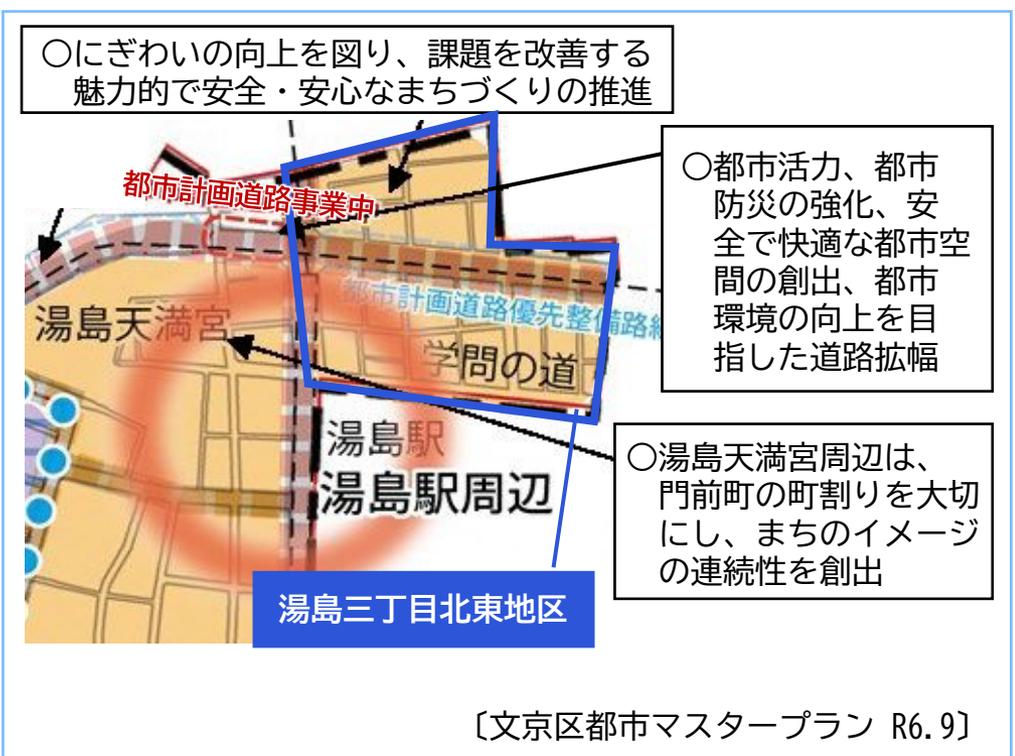
土地の高度利用・有効利用による、商業・業務機能や地域特性に応じた都市機能の集積、にぎわいや交流を生む空間の創出、駅とまちのつながりを高める施設の整備を誘導します。

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。

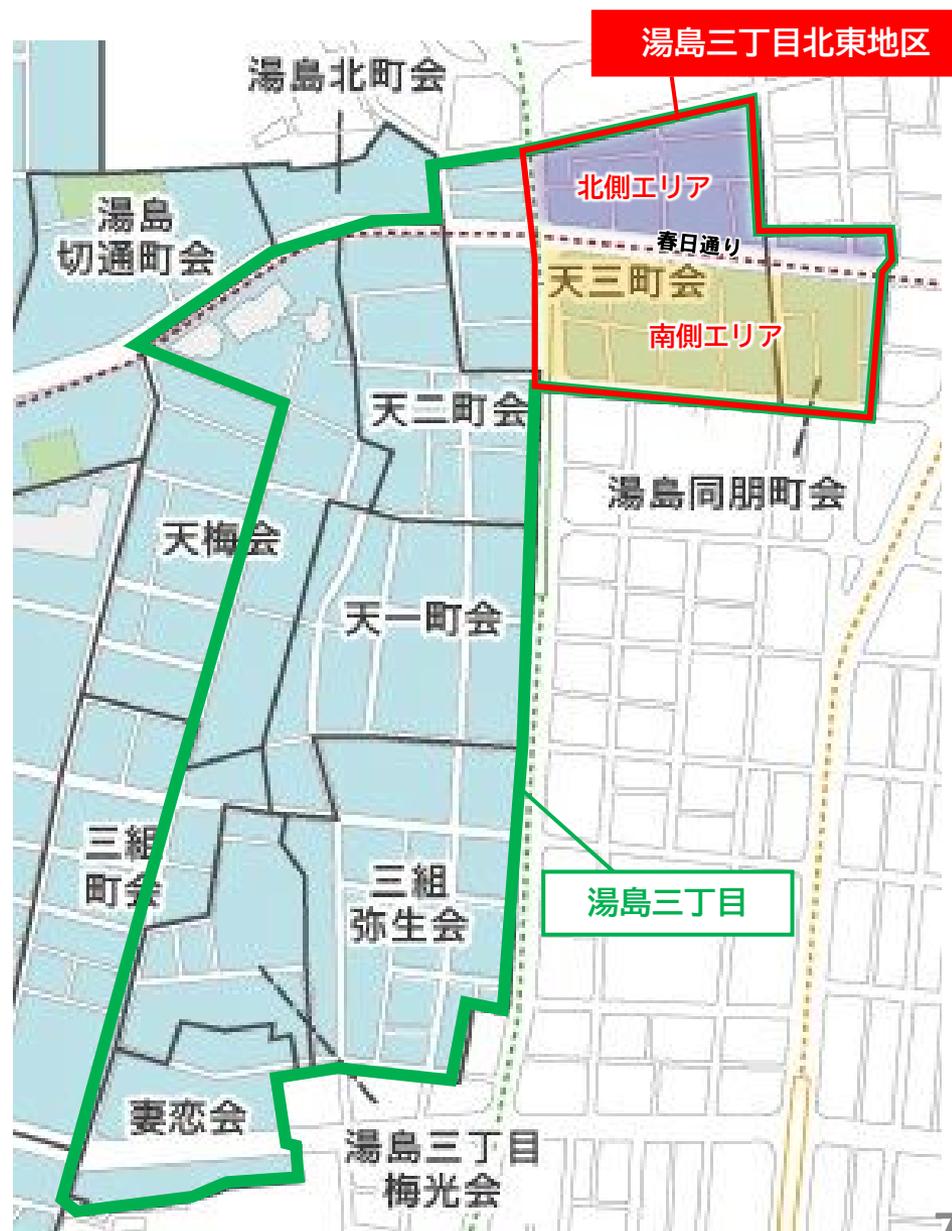
商業系土地利用

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などと連携した交流空間を形成します。



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、令和6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・整備に関して、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。



「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

R6.12.13

第2回 まちの将来像を共有する

本日

第3回 まちづくり基本方針（たたき台）を確認する

R7年度

第4回 地域への周知・共有に向けた確認

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

「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 》

地区の特性を生かしつつ、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や目指すべき方向性等を示す、地区のまちづくりにおける指針となるものです。

まちづくり基本方針

こうであってほしい！
地区の魅力を高めたい！
こんなまち目指したい！



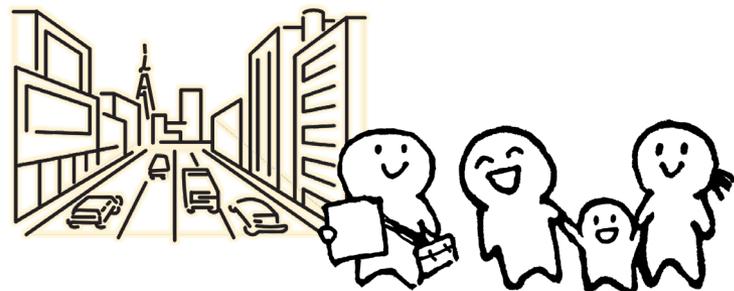
みんなで同じ方向性を向いてまちづくりを進めるための指針

基本方針が無いと…



点でバラバラのまちづくりが進み、統一感のない雑多なまちになってしまう可能性がある

基本方針があると！



共通の目標を目指してまちづくりが進むため、整った理想のまちが実現できる

《 他地区事例：千駄木駅周辺地区 まちづくり基本計画 》 2011年3月策定

基本計画の構成

1 まちづくり基本計画について

本計画の位置付けや目的、計画策定の流れを説明

2 まちづくりの目標と基本的な考え方

まちづくりの目標や基本的な考え方について整理

3 部門別のまちづくり方針

7つの部門別にまちづくりの方針を整理

土地利用／住宅・住環境／道路・交通／防災／商店街／景観／緑・公園

4 商業地と住宅地のまちづくり方針

商業地と住宅地のまちづくり方針（エリア全体・部門別）を整理
エリアごとのまちづくり方針図を作成

5 まちづくり基本方針図

4章を基に地区全体のまちづくり基本方針図を作成

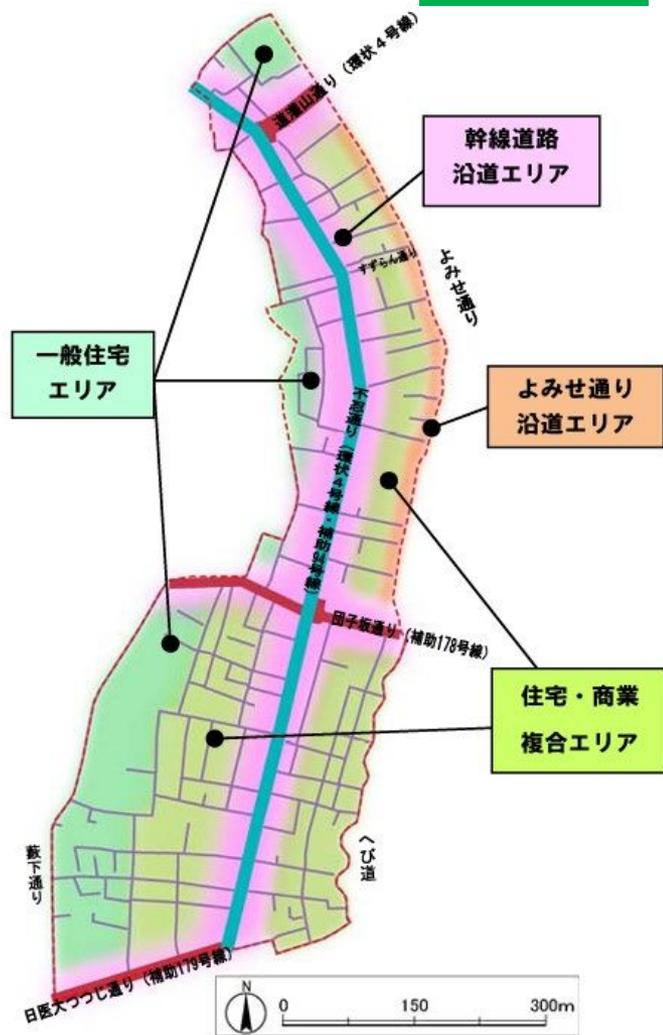
6 まちづくり整備イメージの検討

まちづくりの方針に基づいて整備した場合の整備イメージを検討

7 まちづくりの実現化に向けて

まちづくりの実現に向け、各主体の役割や進め方を整理

基本計画



→基本計画とは、具体的な市街地整備を始める前の準備として作る計画です。
計画では、地区が将来どのようなまちになってほしいかという「まちづくりの方針や目標」を示し、その目標を実現するために考えられる方法や進め方を整理してまとめています。

3. 第2回検討会のふりかえり

《 実施概要 》

テーマ：まちの将来像を共有する

日時：令和6年12月13日（金）14：00～16：00

場所：湯島地域活動センター

参加者数：7名



■土地・建物利用に関して

- 地域の住民が多目的に集うことができる溜まり空間や、多様な世代を想定した無料で使用できる施設等を整備できると良い
- 日本橋にある三井タワーのような、広場も併設している商業施設を整備すると、まちの活性化につながると思う

■環境・景観・防災に関して

- 治安が悪く、夜に特化したまちになっている現状を踏まえ、「昼のにぎわい」という新しい魅力を創出できると良い

■道路・交通に関して

- 現状整備されている台東区側の駅間を結ぶ地下道を、湯島駅まで延長すれば回遊性や台東区との連続性が増すと思う
- 湯島駅と上野御徒町駅・上野広小路駅が至近距離にあることが分かるように、地区内の案内板を充実できると良い

■その他

- 来街者の引き込みだけに力を入れすぎて、今住んでいる住民のことが二の次にならないようにまちづくりを進めてほしい

《 ご意見を踏まえた主な変更点 》

本地区の大きな方向性としては、区の上位計画に位置付けられているとおり、『都市拠点』『商業系土地利用』であることに変わりはありませんが、ご意見を踏まえ、**まち本来のにぎわいを維持するための記述を追加**しました。



意見①

文京区の東の玄関口となる位置
⇒「通過」ではなく「定着」させる

意見②

元は、住んで楽しい・過ごして楽しい粋な場所だった

意見③

新たな魅力『昼のにぎわい』づくり
⇒質の良いにぎわい
⇒まち（町会）の機能維持
⇒住民の定着

意見④

台東区側との連続性・連携強化
⇒湯島の魅力を来街者に伝える

変更点

- 都市拠点としての来街者向けのにぎわいづくりに加え、**地区内住民・来訪者等を問わず多様な人々・世代に向けた“安心安全”“粋なまち”**を目指す方向性を追加。
- 北側「エリアの将来像」として、**新たな魅力・個性の創出**を位置づけるとともに、**地区内住民・来訪者等を問わず多様な人々・世代が集い・交流することができる環境づくり**を追加。
- 北側・南側「整備方針／土地・建物利用」に、“**地域活力維持のための地域活動・にぎわいづくり**”を追加。
- 地区全体の「まちづくりの理念」「基本方針」として、**歩きやすい環境づくりの視点**を追加。
点在する**資源をつなぐネットワークの形成**などを目指す。

4. まちづくり基本方針（たたき台） に関する意見交換

まちづくり基本方針（たたき台）に関する意見交換

《 意見用紙の記入 》

[地区全体] [北側エリア] [南側エリア] それぞれについて、たたき台の内容を“地区のまちづくりの方針”として定めることに対するご意見をお聞かせください。

■よいと思う／意見なし

よい・評価できると感じたポイントなどがあれば、記入してください

■修正・追記してほしい

修正・追記が必要と感じた理由や具体の修正案などがあれば、記入してください。

※質問などあれば適宜お答えしますので、お声がけください。

《 意見交換 》

記入した意見用紙をもとに、意見交換を行います。

意見用紙は最後に事務局が回収します。

【ピンク紙】南側エリア

資料⑦：南側エリア

0. 資料③のまちづくり基本方針(たたき台)に記載されている、南側エリアの「エリア特性」や「エリアの将来像」などの内容について、ご意見をお聞かせください。

意見なし(このままでよい) ・ 意見あり(修正・追記してほしい)

記入欄

【黄紙】北側エリア

資料⑥：北側エリア

0. 資料③のまちづくり基本方針(たたき台)に記載されている、北側エリアの「エリア特性」や「エリアの将来像」、「整備方針」などの内容について、ご意見をお聞かせください。

意見なし(このままでよい) ・ 意見あり(修正・追記してほしい)

記入欄

【青紙】地区全体

資料⑤：地区全体

0. 資料②のまちづくり基本方針(たたき台)に記載されている、地区全体の「まちづくり理念」や「まちの将来像」、「まちづくりの基本方針」、「まちの将来構造」などの内容について、ご意見をお聞かせください。

意見なし(このままでよい) ・ 意見あり(修正・追記してほしい)

1. 上記を選択した理由(よいと思ったポイントや修正・追記してほしい事項など)をご記入ください。

記入欄

2. ご質問やご不明な点、気になった点などありましたらご記入ください。

記入欄

ご記入が終わりましたら、事務局にお渡し下さい。

5. その他

次回以降に向けたご案内など

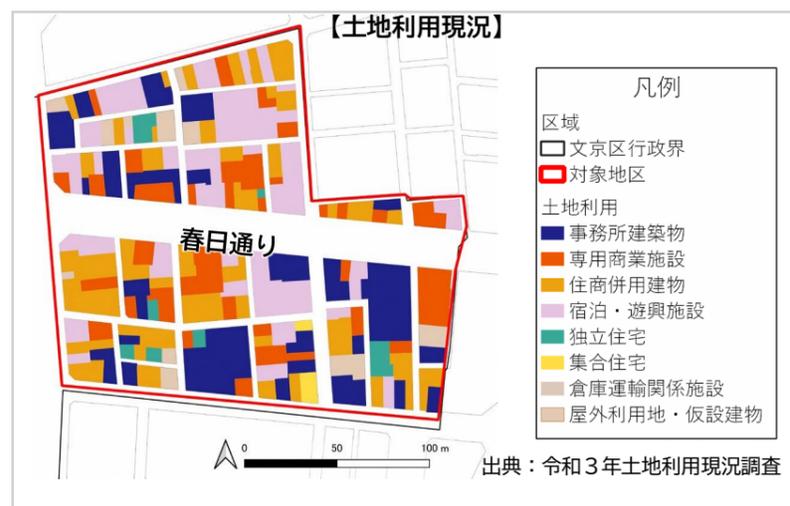
現況

人口

- 地区内人口は湯島三丁目全体のうち約3%の140人前後である

土地利用

- 宿泊・遊興施設、住商併用建物が多く立地し、地区内に公園、運動場などのオープンスペースは無い



道路・交通

- 地区内部は幅員4m未満の道路が多い
- 湯島駅、上野広小路駅、上野御徒町駅、御徒町駅、上野駅など複数の鉄道駅から徒歩圏内である

都市計画

- 用途地域：商業地域
- 春日通り：北側への拡幅整備を予定

観光・周辺施設等

- 徒歩圏内に湯島天満宮、上野恩賜公園、旧岩崎邸庭園、黒門小学校などの施設が立地している
- 御徒町駅周辺の百貨店等の商業のにぎわい、上野から仲町通り周辺の歓楽街からのにぎわいが連続している



地区の位置づけ

都市マスタープラン

- 「都心地域」の将来の姿：『豊かな緑と都市機能が集積し、にぎわいと活力と交流のある、中層から高層の複合市街地を基本としたまち』
- 商業・業務機能等の集積やにぎわい・交流空間の創出を図る「都市拠点」、利便性の高い商業地の形成を図る「商業系土地利用」と位置づけている



地域意向

まちづくり基本方針検討会

- <長所>交通の便の良さ、地域固有のお稲荷様や老舗店舗などの歴史が残っている
- <短所>細街路が多く建物も密集しており防災面が不安、上野地区との連携できれば効果的
- 来街者だけでなく、住人も大切にしたい
- もとは「住んで楽しい粋なまち」であった
- 「住んで安心」「過ごして楽しい」がエリアの方向性として根付いてほしい
- 住民も集うことができる空間・施設があるとまちの活性化につながる
- 駅間をつなぐ地下道や案内板があると台東区側との回遊性・連続性が増す
- 夜に特化したまちではなく、昼のにぎわいという新しい魅力を創出できるとよい



アンケート調査 <<令和6年10月実施 対象：土地・建物権利者>>

- 全体として満足度・重要度が高いものとして、「商業地のにぎわい」、「交通利便性の高さ」、「地区内外を結ぶ道路ネットワーク」、「歴史・文化資源とまちなみの連続性」が挙げられる
- 北側エリアでは「商業地の賑わい」の重要度が高く、南側エリアでは「地区内道路の十分な幅員」、「災害時に安全に避難できる道路やオープンスペースの充実」の重要度が高い

湯島三丁目地区まちづくりの考え方（北側エリアのまちづくり構想）／まちづくり協議会

- まちづくりの基本方針：『伝統・賑わい・学び』が交差する文京区の玄関口
- 文京区の東の玄関口として、新しい湯島の顔となるまちを目指す。誰もが安心して訪れることができる場を提供し、伝統や学び等の湯島の魅力を大切にしながら、ヒト・モノ・コトの交流が将来も持続する賑わいを地域で育てていく

土地・建物利用

特性

- 区の上位計画では、商業・業務機能等が集積するにぎわい・交流空間の創出を図る地区として位置づけている
- 宿泊・遊興施設が多く、歓楽街としての夜のにぎわいが強い
- 日中はまちにひとが少なく、日中のにぎわいが不足
- 低層の建物が多く、容積率未消化の土地が多い
- <北側エリア>
協議会により、地区の課題解決に向けた具体的なまちづくり・整備が検討されている
- <南側エリア>
宿泊・遊興施設、商業施設、事務所建築物、住宅など複数用途混在



課題

- 高度利用を見据えた都市拠点の形成
- 日中のにぎわいを生み出す新たな魅力創出、誰もが安全に安心して歩くことができる環境づくり
- 地域の憩いの場や、災害時の避難場所など多目的に利用できるオープンスペース・緑化空間の整備
- それぞれのエリアのまちづくりの熟度・進捗にあわせたまちづくり
- <北側エリア>
春日通り拡幅整備を見据えた敷地規模に合わせた土地利用の検討

道路・交通

特性

- 地下鉄やJR線など複数路線・駅が利用できて交通利便性が高い
- 春日通りは北側への拡幅整備を予定
- 文京区都市マスタープランにおいて「湯島天満宮から御徒町に至る道は、『学問のみち』として特色ある道路環境整備に努める」としている



課題

- 交通要衝地である強みを生かした、更なる移動の利便性向上・バリアフリー化
- 幅員4m未満の道路は、災害時の緊急車両の進入や避難路の確保と共に、日常的に安全・安心に通行することができる空間の整備

環境・景観

特性

- 周辺には湯島天満宮、上野恩賜公園、旧岩崎邸庭園など豊かなみどり・水辺環境がある
- 地区内の通りは、沿道に飲食店が並び、落ち着いた雰囲気や独自の味わい深さを感じることができる



課題

- 植木鉢やプランターなどの配置による環境に配慮した身近なみどりの創出
- 湯島天満宮や旧岩崎邸庭園などの重要な歴史・文化施設を生かしたまち並みの連続性の創出
- 地区の特性にもなっている、独自の味わい深さを感じさせる雰囲気を生かしたまち並みの形成

防災

特性

- 幅員4m未満の道路沿道に木造の建物が多く立地しており、地震・火災時に被害を負う恐れがある
- 交通要衝地であり、地区周辺を含め多くの往来が多いため、災害発生時は大きな混乱が予想される



課題

- 火災延焼リスク・建物倒壊などの低減に向けた建物の更新・補強等
- 災害時にも文京区の都心地域・都市拠点として、都市活動を継続できる環境整備



北側エリア



北側エリア



南側エリア



南側エリア



上野恩賜公園



湯島天満宮



狭い道

赤字：第2回検討会をうけての変更箇所

北東地区全体のまちの将来像

まちづくりの理念（案）

地区の魅力・個性の継承と創造

ひと中心の居心地のよい環境

環境・景観への配慮

災害への対応

まちの将来像（案）

【湯島三丁目北東地区】 **地区の魅力・個性を生かした“粋なまち”**～多様なひとを惹きつけるエリアづくりとやすらぎや趣・風情を感じられるエリアづくり～

本地区は、上野・御徒町方面から続く商業のにぎわいと、上野恩賜公園などのまとまったみどりや歴史ある地域資源、沿道に飲食店が並び独自の味わい深さを感じられる通り道などが特徴となっていることから、文京区の都市拠点・イノベーションの場として、本地区の特性を生かした商業・業務機能が集積する利便性の高い地区を目指す。

新しいまちづくりが動き出そうとしている北側エリア、複合的な土地利用がされている南側エリア、それぞれの“魅力”や“個性”を生かしつつ、**地区内住民・来訪者等を問わず多様な人々・多様な世代が安全安心に過ごすことができる粋なまちづくり**を進める。

まちづくりの基本方針（案）

基本方針1

地域の魅力・個性を生かしたにぎわいあるまちづくり

地区の持つポテンシャルや特性を最大限に生かしながら、今あるにぎわいを維持していくとともに、より高めていくための**新たなまちの魅力創出・発信**を行う。また、地区にかかわる多様な人々の連携により、地区主体の身近なまちづくりを進める。

基本方針2

歩きやすく居心地のよいまちづくり

駅・施設など点在する資源をつなぐネットワークの形成と、地区内住民・来訪者等を問わず多様な人々・多様な世代が安心してまちを回遊することができる環境づくりを進める。

基本方針3

環境・景観と調和した美しいまちづくり

地域資源とのつながりや関係性を大切に、彩りある美しいまち並みづくりを行う。また、ヒートアイランド現象の抑制やカーボンニュートラルなど環境に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

基本方針4

災害に強く、安全・安心なまちづくり

幅員4m未満の道路や老朽建築物等への対応により地区全体の防災性を向上させる。また、商業地としての機能維持や、周辺住民・来街者も含めた災害時の安全確保など、災害に強いまちづくりを進める。

まちの将来構造（案）

まちの将来像やまちづくりの基本方針に基づき、湯島三丁目北東地区の将来あるべきまちの姿（骨格構造）を右のとおりとする



仲町通り



春日通り



学問のみち

【凡例】

<点の要素> 地区の魅力となる地域資源等

● 地域資源・鉄道駅など

<線の要素> 魅力や個性をつなぐ2つのネットワーク

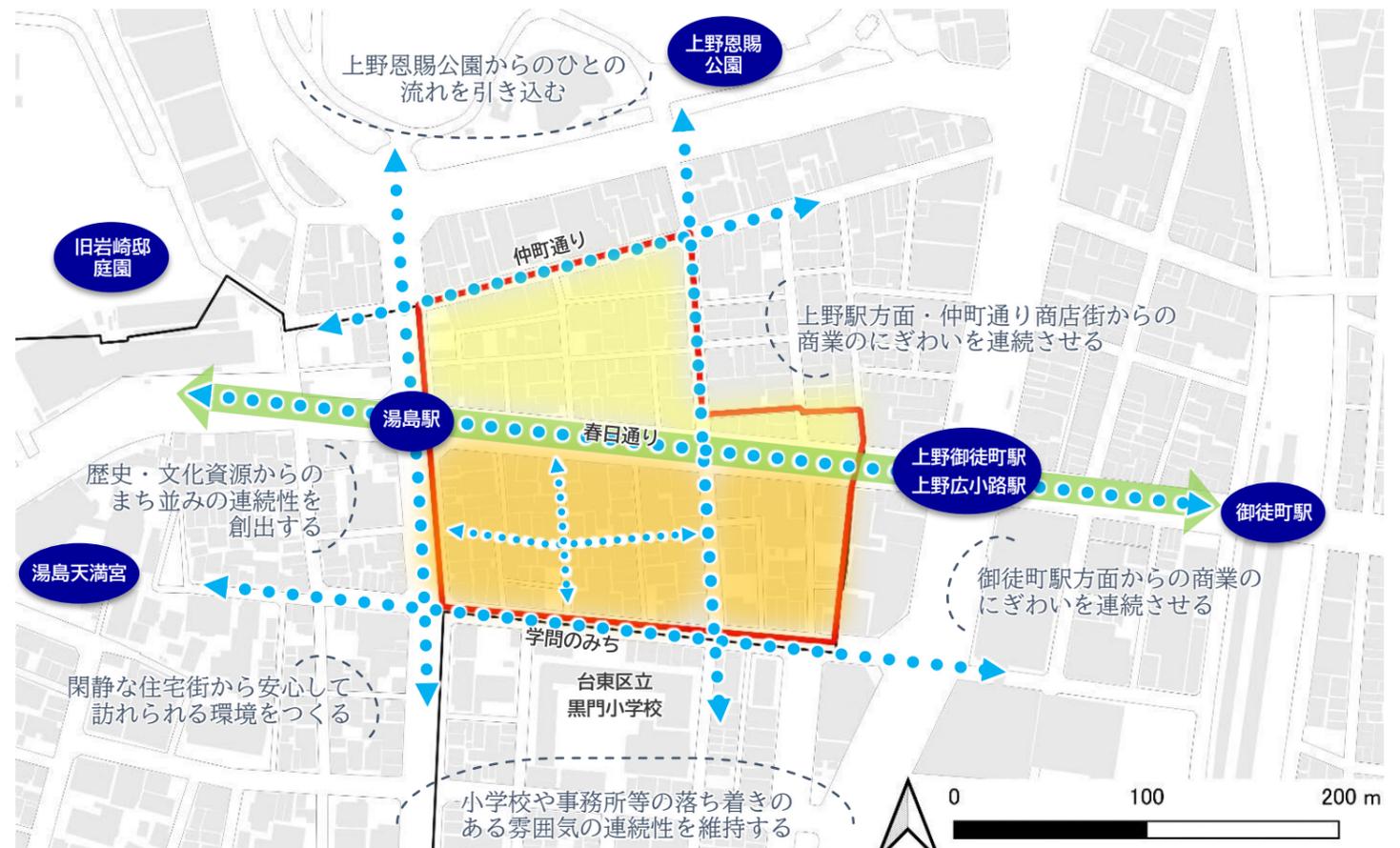
◀●●▶ 歩行者ネットワーク

↔ 主要なみどりのネットワーク

<面の要素> 個性ある2つのゾーン

■ 新たににぎわい創出ゾーン

■ 既存商業・業務ゾーン



エリア特性

- 春日通り、仲町通りなどの広い道路に面しているところでは居酒屋等の飲食店が多く、にぎわいある商業地を形成している一方で、エリア内部には宿泊・遊興施設が集中しており、日中は営業していない店舗も多く、昼と夜で異なるまちの姿を持っている
- 周辺には、上野恩賜公園や旧岩崎邸庭園などの豊かなみどりや水辺環境がある
- 市街地再開発事業の具体検討を進めるため、2023年12月に市街地再開発準備組合（任意）が設立され、整備に向けた話し合いが進められている



「まちづくりの基本方針」に紐づく北側エリアの要素

- 基本方針1：地域の魅力・個性を生かしたにぎわいあるまちづくり**
 - ▶ 交通の要衝 / 周辺から連続する商業のにぎわい / 地域主体のまちづくり
- 基本方針2：歩きやすく居心地のよいまちづくり**
 - ▶ 春日通りの整備 / ひとが集まる魅力的な地域資源が隣接
- 基本方針3：環境・景観と調和した美しいまちづくり**
 - ▶ 上野恩賜公園、旧岩崎邸庭園などのみどり資源・伝統ある地域資源との連携
- 基本方針4：災害に強く、安全安心なまちづくり**
 - ▶ 新しいまちづくりにあわせた基盤・環境整備

エリアの将来像（案）

【北側エリア】

新たな魅力・個性を創出し、多様なひとを惹きつけるエリア

北側エリアは、地域主体での新しいまちづくりの検討を契機に、伝統や学び等の魅力を大切にしながら、地域交流が将来も持続するような新たな魅力づくりを進め、上野・御徒町をはじめとした周辺地区などからもひとが訪れるようなまちづくりを目指す。

また、オープンスペースや交流空間の創出等により、区内住民・来訪者等を問わず多様な人々・多様な世代が集い・交流することができる環境づくりを進める。



【凡例】

<点の要素> 地区の魅力となる地域資源等

● 地域資源・鉄道駅など
 (★ 駅出入口)

<線の要素> 魅力や個性をつなぐ2つのネットワーク

◀●●●▶ 歩行者ネットワーク

↔ 主要なみどりのネットワーク

<面の要素> 個性あるエリア

■ 面的なまちづくりのエリア

■ 快適な歩行環境の創出エリア

■ 滞留空間の創出エリア

整備方針（案）

※理念・基本方針に共通する4つの柱で整理

土地・建物利用

新たな魅力・個性の創出によるにぎわいづくり

- 上野・御徒町方面からのにぎわいを連続させるため、地域ニーズに応じた商業機能を誘致する。
- 事業者や地域住民等との協働により活力維持のための地域活動・にぎわいづくりを推進するとともに、多目的に活用できる広場・緑地を創出し、地域コミュニティの拠点となる場を整備する。

道路・交通

歩きたくなる快適な移動ネットワークづくり

- 春日通りの拡幅に伴う歩道や植栽の整備などにより、安全で快適に歩けるまちづくりを進める。また、交通結節点としての特性を生かし、地下鉄やバスが連携した便利なネットワークを構築する。

環境・景観

上野恩賜公園などの周辺環境と調和した景観づくり

- 上野恩賜公園などの自然・歴史・文化資源と調和した広場・緑地を整備することにより、まち並みの連続性を創出し、事業者・地域等と連携した環境に優しい機能を導入する。

防災

災害時に安全に避難できる環境づくり

- 建物の耐震化、不燃化、密集の解消により、災害に強い基盤・環境整備を進めるとともに、災害時にも地域活動を継続できる自律分散型エネルギーシステムの構築（再生可能エネルギーの活用など）を推進する。

エリア特性

- 周辺には湯島天満宮などの伝統や歴史のある地域資源のほか、小学校が隣接し、学問のみち周辺は日中も営業する飲食店のほか事務所や住居もみられ、落ち着いた環境となっている
- 今後は、北側エリアの動きを受けて、景観や土地利用、安全性を含めた地区全体としてのまちづくりの必要性が高まると考えられ、学校や事務所などが多く立地しているという点も踏まえ、区内住民・来訪者等を問わず多様な人々・多様な世代が安心して過ごすことができる環境づくりが求められる



「まちづくりの基本方針」に紐づく南側エリアの要素

基本方針1：地域の魅力・個性を生かしたにぎわいあるまちづくり

- ▶ 交通の要衝 / 落ち着いたまちの雰囲気 / 特色ある通り

基本方針2：歩きやすく居心地のよいまちづくり

- ▶ 春日通りの整備 / ひとが集まる魅力的な地域資源が隣接

基本方針3：環境・景観と調和した美しいまちづくり

- ▶ 湯島天満宮、学問のみちなどの伝統と落ち着いた地域資源との連携

基本方針4：災害に強く、安全安心なまちづくり

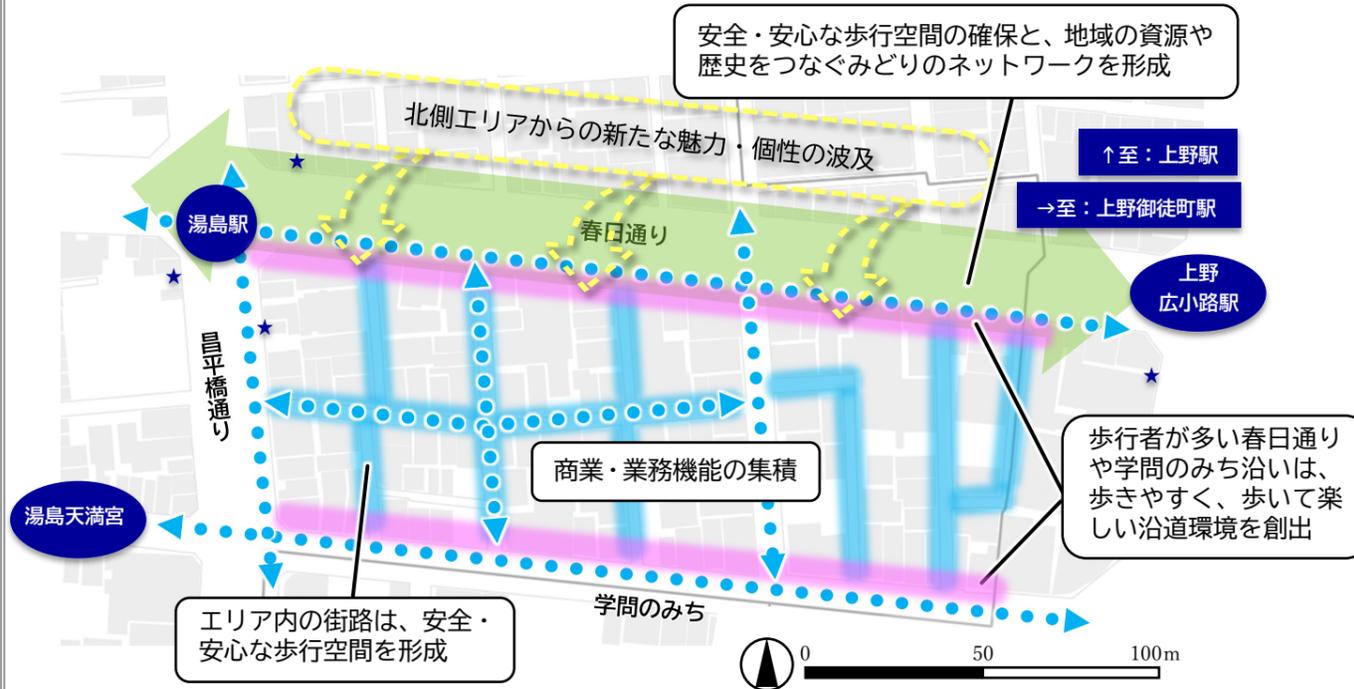
- ▶ 安全性・防災性の確保

エリアの将来像（案）

【南側エリア】

今ある魅力・個性を生かし、やすらぎや趣・風情を感じられるエリア

南側エリアは、落ち着いた雰囲気や独自の味わい深さを感じられる通り道の特色を残しつつ、安全安心や快適性も兼ね備えたまちづくりを目指す。
また、新たな魅力・個性を生み出す北側エリアのまちづくりの動きを踏まえ、両エリアの特色を互いに高め合い、調和のとれたまちづくりを進める。



【凡例】

<点の要素> 地区の魅力となる地域資源等

● 地域資源・鉄道駅など (★ 駅出入口)

<線の要素> 魅力や個性をつなぐ2つのネットワーク

◀●●▶ 歩行者ネットワーク

↔ 主要なみどりのネットワーク

<面の要素> 個性あるエリア

■ 安全・安心な移動環境の創出エリア

■ 快適な歩行環境の創出エリア

整備方針（案）

※理念・基本方針に共通する4つの柱で整理

土地・建物利用

今ある魅力・個性を生かしたにぎわいづくり

- 区内住民・来訪者等を問わず多様な人々・多様な世代が利用する商業機能の維持や、エリアの個性・魅力のある通り道の特色を継承していくとともに、地域活力維持のための地域活動・にぎわいづくりを推進する。

道路・交通

歩きたくなる快適な移動ネットワークづくり

- 幅広い世代が安心して歩ける快適な歩行空間を形成するまちづくりを進める。また、交通結節点としての特性を生かし、地下鉄やバスが連携した便利なネットワークを構築する。

環境・景観

湯島天満宮などの周辺環境と調和した景観づくり

- 植木鉢やプランターなどの配置による身近なみどりを創出することにより、湯島天満宮や学問のみちなどのやすらぎや趣を感じる空間と調和した、まち並みの連続性を創出し、みどりを生かした環境負荷の軽減を図る。

防災

災害に備えた安全な環境づくり

- 通り道の味わい深さを維持しつつ、建物の耐震化、不燃化、道路幅員の確保による防災性の向上を図るとともに、災害時にも地域活動を継続できる自律分散型エネルギーシステムの構築（再生可能エネルギーの活用など）を推進する。