

湯島三丁目北東地区のまちづくり検討状況について

1 趣旨

湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針（以下、「基本方針」という。）（素案）を作成し、パネル展示型説明会を開催するとともに意見募集を実施した。パネル展示型説明会等での意見を踏まえ、基本方針（案）を作成したため報告する。

2 基本方針（素案）に関する意見

パネル展示型説明会 【別紙1のとおり】	開催日・会場	12月12日（金）総合体育館 12月13日（土）総合体育館
	来場者数	87人
	提出者（意見数）	11人（11件）
インターネット等による意見募集 【別紙1のとおり】	募集期間	12月5日（金）～ 12月19日（金）
	意見数	6人（6件）

3 基本方針（案）について

基本方針（案）・・・別紙2のとおり

4 今後の予定

令和8年2月 建設委員会 報告（案）
3月 都市計画審議会 報告（案）
令和8年度 基本方針 策定

1 意見募集の概要

件名	湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針（素案）
募集期間	令和7年12月5日～12月19日
提出方法	説明会、WEB、郵送、FAX、持参
意見数	17件

2 意見と意見に対する区の考え方

区分	ご意見	区の考え方
1 全体	<p>現行の「湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針」では、防災上の課題や老朽建物の多さ、そして「治安の悪さ」を理由に、大規模な共同化・高層化を推進する方向性が打ち出されています。しかし、この方針が本当にこの街に相応しいのか、という点については疑問があります。確かに夜間の一部の路地には客引きや醉客がいて、治安が良いとはお世辞にも言えません。でもそれは、戦後から連綿と続く「昭和の残り香」であり、東京でも稀な「時間軸の重層性」が残っている証左でもあります。今回の再開発対象エリアには、戦禍やコロナ禍もなんとか乗り切ってきたような昔ながらの小さな老舗が含まれています。周辺地区にもかつて文豪たちが通い、作品の舞台にし、酒を酌み交わした街並みの名残が今も息づいています。</p> <p>これらは「合理性」や「防災性能」だけで測れる価値ではありません。治安の悪さを理由に「一掃」して、どこでもできるような無個性な街並みを作ることは、せっかくある今まで残してきた特異性を棒に振るようなものではないでしょうか？「ここにしかないもの」を求める人は、今でも日本各地から、あるいは海外からも、上野駅や地下鉄湯島駅から、美術館や博物館と合わせて仲町通りに足を運んでいます。</p> <p>治安対策は必要ですが、それは「建て替え」ではなく「夜間の巡回強化」「街灯の増設」「違法風俗の取り締まり強化」などで対応できませんか？実際、隣接する本郷や御徒町界隈は似たような環境であります。適切な管理に成功しています。「老朽化した建築が多いから危険」という論理も一面的です。耐震補強や防火帯建築の導入、地区計画による容積率の緩和で歴史的建物を残しながら防災性を高める手法は、欧州の多くの都市が実践しているし、日本でも事例があります。湯島三丁目北東地区は、歴史ある「文豪と芸術の街」であり、歴史的資産として極めて希少です。ここを「合理的」「効率的」という名目で均してしまうことは、この街が持っていた特性を自ら捨て去ることになります。治安は直せますが、一度失われた街並みは二度と戻りません。無個性な高層ビル群に置き換えることで得られるものと、失われるものの重さを、もう一度真剣に天秤にかけるべきです。</p> <p>「不完全で、それ故に歴史を感じさせる街並み」という特性について、もう一度考え直してはいただけないでしょうか？</p>	<p>地区の歴史や文化、昔ながらの下町情緒を感じさせるまち並み等の今ある魅力については、検討会においても意見が出されており、本地区の特色のひとつとして大切にしたいと考えています。</p> <p>本方針（素案）では、</p> <ul style="list-style-type: none"> p35まちづくりの将来像「地区の魅力・個性を大切にした、にぎわいあふれるまち～人々を惹きつけるエリアづくりと歴史・風情を感じるエリアづくり～」 p36まちづくりの基本方針「基本方針2／地域の魅力・個性を大切にしたにぎわいあふれるまちづくり」 p43南側エリアの整備方針「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」 <p>において、その方向性を示しています。</p> <p>また、本地区は、春日通りの北側において、地元発意による市街地再開発事業の検討が進められていますが、事業の具体的な内容については今後検討を進めていく段階と聞いています。</p> <p>引き続き、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。</p>
2 全体	<ul style="list-style-type: none"> ・区域の防災性の向上に期待します。 ・文京区と台東区の境界にふさわしいシンボルとなる建築物があると、街の発展につながると思います。 	<p>地区全体として防災性の向上や災害に強いまちづくりの推進を図っていきます。</p> <p>p39北側エリアにおける土地・建物利用の整備方針には、「地域を象徴する魅力ある商業・業務の拠点」の形成について示しています。</p> <p>また、本地区は、春日通りの北側において、地元発意による市街地再開発事業の検討が進められていますが、事業の具体的な内容については今後検討を進めていく段階と聞いています。</p> <p>新たな拠点形成を目指し、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。</p>
3 全体	<ul style="list-style-type: none"> ・文京区の顔となるランドマークが開発されることを期待します。 ・宿泊施設が不足していると感じるので、外国人も利用できる宿泊施設の整備を期待します。 ・にぎわいのある空間を期待します。 	<p>本方針（素案）において、p35地区全体のまちの将来像として「地区の魅力・個性を大切にした、にぎわいあふれるまち」を掲げ、にぎわいの創出に努めています。</p> <p>また、p39・40北側エリアにおける土地・建物利用の整備方針には、「地域を象徴する魅力ある商業・業務の拠点」の形成や、「来街者向け宿泊施設の導入」等について示しています。いただいたご意見を踏まえ、「観光都市の実現に向けた宿泊施設の導入」として記載します。</p> <p>また、本地区は、春日通りの北側において、地元発意による市街地再開発事業の検討が進められていますが、事業の具体的な内容については今後検討を進めていく段階と聞いています。</p> <p>新たな拠点形成を目指し、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。</p>

区分	ご意見	区の考え方
4 北側 エリア	近年の都心部の再開発は大半が失敗に終わっており、その原因の大半は大手デベロッパーにおける20世紀型の開発の延長。ビルを建て、鉄とコンクリートとガラスの味気ない街ばかりに。おそらく今後の再開発は低層5階以下、チェーン店禁止で「統一感のないバラバラな開発」こそ求められていると思う。ただし災害に強い谷根千的な。最悪なのは大手デベロッパーやコンサルを入れることで、これによって東京はひどい目にあっているので文京区ではやめていただきたい。	本地区の歴史や文化、昔ながらの下町情緒を感じさせるまち並み等の今ある魅力については、特色のひとつとして継承していきたいと考えています。また、本地区は、春日通りの北側において、地元発意による市街地再開発事業の検討が進められていますが、事業の具体的な内容については今後検討を進めていく段階と聞いています。いただいたご意見は地元のまちづくり協議会とも共有し、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。
5 全体	該当地区の内、一部は治安があまり良くないイメージがある。文京区民として、この再開発きっかけでそれが解消してほしいと思う。また、もともと湯島のイメージでもある、活気、にぎわいの良さはそのままでよりよいまちづくりにつながるといいなと思う。	本地区が抱える課題を解消しつつ、昔ながらの下町情緒を感じさせるまち並み等の今ある魅力についても、特色のひとつとして継承していきたいと考えています。引き続き、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。
6 全体	・建物の老朽化、木造の点在、道路の狭さ、治安の悪さを考えると、地域がまちづくりを考え将来に向けた計画を立てる時期にあると思います。 是非、安心安全に子供から大人まで旅行者や来街者も含め過ごせるまちを実現してほしいと思います。 ・安全安心なまちを実現するために、歩きやすい空間（死角もない）の他、質の高い宿泊施設なども検討してもらいたい。	安全安心なまちの実現に関しては、p36まちづくりの基本方針に「歩きやすく居心地のよいまちづくり」や「災害に強く、安全・安心なまちづくり」を掲げており、地区全体として推進していきます。 宿泊施設の確保に関しては、p40北側エリアの整備方針「土地・建物利用／観光・ビジネスを支える機能の強化」においてその可能性を示しています。いただいたご意見を踏まえ、「観光都市の実現に向けた宿泊施設の導入」として記載します。 歩行者空間に関しては、地区全体の方針としてp36まちづくりの基本方針「基本方針3／歩きやすく居心地のよいまちづくり」に示しているとともに、北側エリアの整備方針としてp39「土地・建物利用／地域コミュニティの場づくり」やp40「道路・交通／歩きたくなる快適な移動ネットワークづくり」においても、広場空間や歩行者空間の確保・充実について記載しています。 引き続き、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。
7 全体	湯島の地域のみなさんが安全安心に住むことができる、子どもも元気に暮らせるまちづくりを行ってほしいです。湯島が有名になるような、ランドマークのような施設ができてほしいです。	地域の皆様が安全安心に住むことができるまちを目指し、本方針（素案）ではp36まちづくりの基本方針に「地域コミュニティが築く身近なまちづくり」や「歩きやすく居心地のよいまちづくり」、「災害に強く、安全・安心なまちづくり」を掲げており、地域コミュニティの維持・形成や安心安全なまちの実現を地域の皆様とともに目指していきます。 p39北側エリアにおける土地・建物利用の整備方針には、「地域を象徴する魅力ある商業・業務の拠点」の形成について示しています。 また、本地区は、春日通りの北側において、地元発意による市街地再開発事業の検討が進められていますが、事業の具体的な内容については今後検討を進めていく段階と聞いています。 新たな拠点形成を目指し、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。
8 全体	・上野公園からも近く様々な路線が利用できアクセスも良いのに夜のまちというイメージや雑居ビルが多いというネガティブな印象がありました。 ここがにぎわいのあるまちになることは大変良いと思いますし、ハイクラスホテルなどがあり、富裕層も多くくる様になると良いと思いました。	立地や交通利便性などの地区特性を生かしつつ、北側・南側それぞれの特性に応じたまちづくりを進め、魅力・個性あるまちの実現を目指します。 宿泊施設の確保に関しては、p40北側エリアの整備方針「土地・建物利用／観光・ビジネスを支える機能の強化」においてその可能性を示しています。いただいたご意見を踏まえ、さらなるにぎわい創出に向けて、「観光都市の実現に向けた宿泊施設の導入」として記載します。
9 全体	・湯島天神や上野駅が近く観光客が多く通るエリアですが、素通りする人が多いと感じる。カフェや時間をつぶせる場所がない。拠点づくりを行うことでまちの雰囲気が変わると思います。 ・夜の店を訪れると、小さな古いビルが多く有事の際の不安を感じる。安全に夜も昼も過ごせる場所があると良いと思います。（女性一人では入りづらい、不安を感じる。） ・利便性が高く周辺環境も良い場所なので住む人や訪れる人が増える拠点になると良いと思います。	立地や交通利便性などの地区の特性を生かしつつ、北側・南側それぞれの特性に応じたまちづくりを進め、魅力・個性あるまちの実現を目指します。 また、本地区は、春日通りの北側において、地元発意による市街地再開発事業の検討が進められていますが、事業の具体的な内容については今後検討を進めていく段階と聞いています。 新たな拠点形成を目指し、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。

区分	ご意見	区の考え方
10 北側 エリア	再開発について、中途半端な複合ビルだと（遠方から人を呼ぶ）魅力がない。汐留や渋谷・青砥の計画のように。複合ビルではなく、どこにもない徹底したテーマを持つビル。 上野に近いので、文化や芸術、とりわけ和文化、寄席・美術館・文化ホール・カルチャー教室・焼き物・漆器・盆栽・金つぎ・着物 日本独特で海外の人が興味を持つジャンル	春日通りの北側において進められている地元発意による市街地再開発事業についての具体的な内容は、今後検討を進めていくと聞いています。 いただいたご意見は地元のまちづくり協議会とも共有し、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。
11 北側 エリア	周辺の治安と健全さを高める計画になると良い。特に仲町通り及び吹貫横丁側の計画が重要で、両通りが交わる交差点は客引きのメッカです。広場を設置する場合は飲食店側のテラス席（有料の）にするなど、たまり場にならないよう対策が必要と考えます。どのような店舗を配置するかですが、ある程度夜遅くまで営業し、抑止効果のあるような店舗が良いと思います。また、4つ角のうち反対側の池之端会館の対応も考慮する必要があるのではないかでしょうか。	地域の皆様が安全安心に住むことができるまちを目指し、本方針（素案）ではp36まちづくりの基本方針に「地域コミュニティが築く身近なまちづくり」や「歩きやすく居心地のよいまちづくり」、「災害に強く、安全・安心なまちづくり」を掲げており、地区全体として地域コミュニティの維持・形成や安心安全なまちの実現を地域の皆様とともに目指していきます。
12 北側 エリア	まちをきれいにするという方針は大変いいと思っております。 現在この地に明治時代から商売を営んできた事業主としては、商売の点から移動するのはリスクが大きすぎ、順当に運んで頑張っている私共には、移動は難しいと思っています。	本方針（素案）に基づき、北側・南側それぞれの特性に応じたまちづくりを進め、魅力・個性あるまちの実現を目指していきます。 春日通りの北側において進められている地元発意による市街地再開発事業についての具体的な内容は、今後検討を進めていくと聞いています。 いただいたご意見は地元のまちづくり協議会とも共有し、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。
13 北側 エリア	湯島三丁目周辺では、夜間・深夜の客引きや風俗関連店舗の影響により、治安や生活環境に不安を感じることがあります。地域住民として、安全で落ち着いた街づくりを強く望んでいます。 今回の再開発に三井不動産レジデンシャルが参画すること、日本橋のように歴史と文化を活かした上質な街並みが実現することを期待しています。また、他地域では図書館などの公共施設整備が風紀改善に寄与した例もあり、湯島でも文化施設の充実が効果的だと考えます。 一方、歩道を広げる計画があるので、併せて街並みの景観整備や、地域にふさわしい店舗の誘導も進めていただきたいと考えています。安全で落ち着いた環境をつくるためには、歩行空間の改善だけでなく、周辺の商業環境の質を高める取り組みも重要だと思います。 湯島が安心して暮らせる文化的な街として発展するよう、再開発の検討においてご配慮いただければ幸いです。	安全安心なまちの実現に関しては、p36まちづくりの基本方針に「歩きやすく居心地のよいまちづくり」や「災害に強く、安全・安心なまちづくり」を掲げており、地区全体として推進していきます。 本地区の歴史や文化、昔ながらの下町情緒を感じさせるまち並み等の今ある魅力については、特色のひとつとして継承していきたいと考えています。 本方針（素案）に基づき、北側・南側それぞれの特性に応じたまちづくりを進め、魅力・個性あるまちの実現を地域の皆様とともに目指していきます。 また、春日通りの北側において進められている地元発意による市街地再開発事業についての具体的な内容は、今後検討を進めていくと聞いています。 いただいたご意見は地元のまちづくり協議会とも共有し、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。
14 北側 エリア	再開発にて湯島に新たな魅力が生まれることにとても期待しております。ただ、今回の湯島三丁目再開発地域は、長年近隣に住んでいる私にとってどこが湯島でどこが台東区上野かわからないような、とても入り組んだ地域になっており、湯島側だけの再開発を行うことで、まちとしての一体感は損なわれ、むしろ魅力が減ってしまうのではないかと危惧しています。本気で「まちづくり」をするのであれば、台東区側との一体となつた開発が不可欠と考えます。台東区側と連携をとつて一体となつた再開発を改めて計画することはできないのでしょうか？	本方針（素案）の策定にあたっては、検討会やアンケート、説明会などでいただいた地域の皆様のご意見のほか、台東区や東京都にも情報共有しながら検討を進めています。周辺との調和に配慮しながら、本方針策定以降も引き続き関連各所との連携のもと、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。
15 北側 エリア	文京区として民間に再開発のインセンティブを与える引き換えに、質的量的に安定的な住宅供給を求めるべき。オフィスやホテルは好きに計画してもらって良いが、都の進めるアフォーダブル住宅のような一般人でも手に届く物件の供給を条件に加えて欲しい。	本地区は、文京区都市マスターplanにおいて「都心地域」として「商業・業務機能や地域特性に応じた都市機能の集積」を位置付けています。住宅供給の必要性に関しては、東京都や地元のまちづくり協議会へ共有します。 引き続き、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。

区分	ご意見	区の考え方
16 北側 エリア	<p>台東区との区境に位置し、多種多様な土地利用が混在する地区で新たな拠点創出のまちづくりに取り組まれていることに敬意を評します。本来、東京の代表のひとつとなり得る立地と歴史のある地区だと思いますので、そこでのまちづくりということへの期待も込めて、基本的には北側エリアのまちづくりについて思うところを記します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 文京区の計画なので台東区側に言及しにくい点は理解しますが、拘束力のないレベルでもよいので、地区まちづくりの考え方として、上野恩賜公園（不忍池）との空間的・歴史的つながり、仲町通りの両側ストリートとしてのあり方、吹貫横丁の位置づけ、池之端等の周辺居住人口（特に新住民）の商業拠点への呼び込みなど、再整備の個性につながるような視点を豊かに示しておく方が望ましいように感じます。 「歩きたくなる快適な移動ネットワークづくり」は、土地・建物利用のあり方と並んで（あるいはそれ以上に）重要なポイントだと思います。北側エリアの「歩行者ネットワーク」は外周に位置づけるだけではなく、南側エリアのようにエリア内を横断・縦断する視点も持つことが必要なように思います。どのような形の再生になるにせよ、少なくとも現況区道が担保しているネットワーク程度の歩行者ネットワークがエリア内（スーパー街区内）に形成されることが望ましいと思いますし、それらのネットワークと一体となる滞留空間を位置づけることなども考えられると思います。湯島駅とのネットワークとしても重要かつ有効だと思います。エリアのグランドレベルに求めるべきパブリック性をもう少し位置づけられるとよいと感じます。 まちの魅力は、土地・建物所有者だけでなく、いわゆるテナントの集積が創り出している雰囲気・空気感・バイブルに多くを負っていると思います。新しいまちには新しいテナントが入ってくるのだろうとは思いつつ、湯島という土地柄の奥行きを支えている空気感に配慮した、単なるジェントリフィケーションに終わらないようなチャレンジを、難しいことは承知の上で期待したいと思います。（以上） 	<p>上野恩賜公園とのつながりに関しては、p41北側エリアにおける環境・景観の整備方針に、「上野恩賜公園や旧岩崎邸庭園等の自然・歴史・文化資源との調和」について示していますが、ご意見を踏まえ、p38北側エリアの構想図にも上野恩賜公園側とのつながりを示す表現を追加します。</p> <p>春日通りの北側において進められている地元発意による市街地再開発事業についての具体的な内容は、今後検討を進めていく段階であり、北側エリア内の移動ネットワークや滞留空間の位置づけ等に関しても、地元で検討が進められていると聞いています。本方針（素案）としては、p40・41北側エリアにおける整備方針に「快適な移動ネットワークの構築」や「広場・緑地の整備」等について整備方針に示し、エリア内外含めたネットワークの構築を進めていきます。</p> <p>いただいたご意見は地元のまちづくり協議会とも共有し、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきます。</p>
17 北側 エリア	<ul style="list-style-type: none"> 私たち湯島三丁目北東地区まちづくり協議会は、安心して暮らせる街、訪れる人にも魅力を感じてもらえる街を目指しています。そのため、次のようなことをぜひ盛り込んでいただきたいと考えています。 当地区の周辺では、国内外の多様な来街者が利用できる宿泊施設が不足していると感じています。 そのため、文京区の東の玄関口として、観光や交流の拠点になるような、質の高い宿泊施設があれば良いと考えています。 また、地域の交流や憩いの場として多くの人が集まる広場や歩いて楽しい歩行者空間が出来ると良いと考えています。 さらに、文京区の東の玄関口に相応しい、地域のランドマークとなるような施設ができる事を期待しています。 	<p>宿泊施設の確保に関しては、p40北側エリアの整備方針「土地・建物利用／観光・ビジネスを支える機能の強化」においてその可能性を示しています。いただいたご意見を踏まえ、「観光都市の実現に向けた宿泊施設の導入」として記載します。</p> <p>地域の憩いや歩行者空間に関しては、地区全体の方針としてp36まちづくりの基本方針「基本方針3／歩きやすく居心地のよいまちづくり」に示しているとともに、北側エリアの整備方針としてp39「土地・建物利用／地域コミュニティの場づくり」やp40「道路・交通／歩きたくなる快適な移動ネットワークづくり」においても、広場空間や歩行者空間の確保・充実について記載しています。いただいたご意見を踏まえ、「地域交流の場となる広場・緑地空間の整備」として記載します。</p> <p>p39北側エリアにおける土地・建物利用の整備方針には、「地域を象徴する魅力ある商業・業務の拠点」の形成について示しています。</p> <p>引き続き、湯島三丁目北東地区にふさわしいまちづくりの検討を地域の皆様とともに進めていきたいと思いますので、よろしくお願いします。</p>

湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針

(案)

マーカー：素案からの修正箇所

令和〇年〇月

文 京 区

目次

1. はじめに	1
1-1 背景と目的	1
1-2 対象地区	1
1-3 計画の位置づけ	2
1-4 まちづくりの経緯	3
2. 地区の現況	4
2-1 まちを取り巻く社会潮流	4
2-2 近年のまちの現況	5
2-3 地区の位置づけ	18
2-4 地域意向	26
3. これからのまちづくりに向けて	35
4. まちの将来像	37
4-1 まちの将来像	37
4-2 まちづくりの基本方針	38
4-3 まちの将来構造	39
5. エリアごとのまちづくり構想	40
5-1 北側エリアのまちづくり構想	40
5-2 南側エリアのまちづくり構想	44
6. まちづくりのロードマップ	48

1. はじめに

1-1 背景と目的

湯島三丁目北東地区は文京区の南東に位置し、三方を台東区に囲まれた地区である。地区的内外には、地下鉄3路線とJR線及び春日通りをはじめとした主要幹線道路が通る交通要衝地となっている。

東京都の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、文京区は全域が「中枢広域拠点域」に位置づけられており、また、台東区の上野・浅草地区や御徒町駅周辺地区と土地利用が連続していること等から、地区単体ではなく、周辺との連携を図りながらまちづくりを進めることで、**更なる発展**が期待できる特有の性格を持つ地区となっている。

また、令和6年9月に見直した文京区都市マスターplanにおいては、湯島三丁目北東地区は「都市拠点」に含まれており、特色ある拠点の形成に向けて、地域の個性や可能性に応じた都市機能を誘導するとともに、利便性の高い商業機能を誘導するとしている。

春日通りは拡幅整備が予定されており、春日通りの北側（まちづくり協議会検討エリア）では、交通利便性の高さを生かし、まちの課題に対応していく魅力的なまちづくりを進めるため、地域が主体となってまちづくり協議会を設立し検討を行っている。

本方針は、湯島三丁目を対象に行った令和3年度の基礎調査において、春日通りの後背地の地域特性や防災上の課題が同様であったことから、まちづくり協議会検討エリアを含めた春日通りの南北のエリアを一体として対象に、近年のまちの状況や社会情勢等を踏まえ、地域の方々とともに、地域課題に対応したまちの将来像・まちづくりのあり方について整理したものである。

1-2 対象地区

【湯島三丁目北東地区（湯島三丁目（35番～46番）】の約3.5haを対象地区とともに、春日通りを境に、北側を「北側エリア」、南側を「南側エリア」と位置づける。

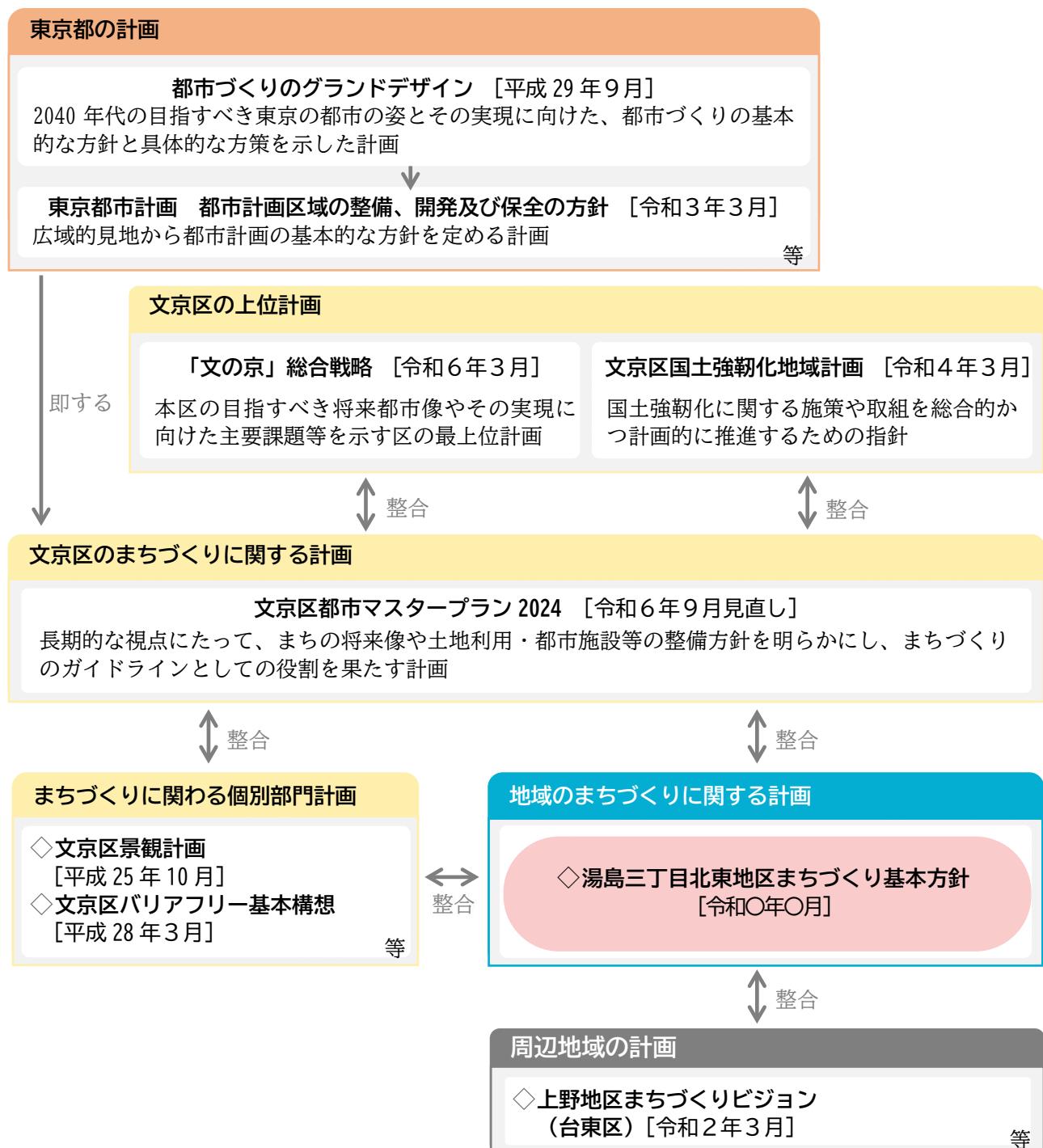
なお、北側エリアはまちづくり協議会検討エリアとなっている。

【エリア区分】



1-3 計画の位置づけ

本方針は、地域のまちづくりに関する計画として、東京都及び文京区の上位計画やまちづくりに関わる個別部門計画、個別都市計画、周辺地域の計画等との整合を図るものとする。



1-4 まちづくりの経緯

北側エリアにおけるまちづくりの動き

- 平成 29 (2017) 年 7 月
地区の課題や将来像等の検討を目的として、地元発意によりまちづくり協議会が発足
- 令和 4 (2022) 年 3 月
文京区がまちづくり協議会を認定
- 令和 5 (2023) 年 12 月
市街地再開発事業等によるまちづくりの検討のため、任意の市街地再開発準備組合を設立
- 令和 6 (2024) 年 6 月
まちづくり協議会より「湯島三丁目地区まちづくりの考え方」を文京区へ提出

対象地区全体におけるまちづくり基本方針検討会の活動

- 令和 6 (2024) 年 9 月
対象地区全体でのまちづくりの検討に向けて、まちづくり協議会検討エリアを含む対象地区において、文京区が事務局となり検討会を設置
- 令和 6 (2024) 年 9 月～令和 7 (2025) 年 0 月
対象地区の今後のまちづくりについての検討会を 6 回実施
検討状況をまとめたまちづくりニュースを 5 回発行
- 令和 7 (2025) 年 0 月
これまでの検討内容を取りまとめ、まちづくりの将来像について整理した「湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針」を作成

2. 地区の現況

2-1 まちを取り巻く社会潮流

近年、地球規模での環境の変化や人口減少社会、価値観の多様化等、都市を取り巻く状況は大きく変化しており、持続可能なまちづくりを進める上では、これらの変化を踏まえた検討が求められる。

環境に配慮した持続可能な社会の形成

地球温暖化の進行に伴う気候変動や生物多様性の低下等、環境問題の深刻化により、国際的に環境への意識が高まっている。

カーボンニュートラルに向けた脱炭素化の強化や、SDGsに向けた都市整備分野への取組の推進等、環境に配慮した持続可能な社会の形成が求められている。

文京区においては、2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ」を目指すことを表明し、環境負荷の少ない建築物の普及や、再生可能エネルギーの活用等を推進している。

人間中心のまちづくりの推進

新型コロナ危機によりテレワークが急速に進展し、人々の生活様式が大きく変化・多様化する中、プライベートを重視する傾向が進み、生活の質の向上に対するニーズや居住地の都市環境の重要性が高まっている。

都市の理念が効率性から人間性・充足性へと変化する中で、人間中心の社会を形成し、ウェルビーイング(Well-Being)を実感できるまちづくりが求められている。

文京区においては、人や事業者に選ばれる都市を目指して、都市機能の集積やバリアフリーに配慮した人間中心の歩きやすい空間の整備、交流創出に向けた公共的空間の整備・活用等を推進している。

頻発化・激甚化する自然災害への対応

世界的な気候変動による自然災害の頻発化・激甚化や、首都直下地震に対する危機感の高まり等、大規模自然災害の発生リスクの増大が懸念されている。

災害への備えと被災後の復興の備えにより、地域社会が災害にあっても致命的な被害を負わない「強さ」と、適切かつ速やかに回復する「しなやかさ」を備えた都市の強靭化が求められている。

文京区においては、防災・減災対策やライフライン機能の確保等による「災害があっても都市活動が継続できる自立した都市づくり」と、事前にまちづくりの手法や優先順位を検討しておく「被災後もしなやかに回復できる事前都市復興」の両面から、大規模災害への対応を推進している。

2-2 近年のまちの現況

対象地区を取り巻く近年のまちの現況について、次の項目ごとに整理する。

(1)
人口

(2)
土地・
建物等

(3)
都市計画

(4)
道路・
交通

(5)
環境

(6)
景観

(7)
観光、
文化・教育

(8)
防災

なお、データの出典元ごとに「対象地区」や「湯島三丁目（町丁目単位）」等、集計単位は異なる。

(1) 人口

①人口の推移

文京区、湯島三丁目、対象地区ともに過去10年間において人口は概ね増加を続けており、文京区全体の将来推計値は、令和7（2025）年度以降も増加傾向にあると予測されている。

対象地区内的人口は、湯島三丁目全体のうちの約3%、140人前後となっている。

■文京区全体

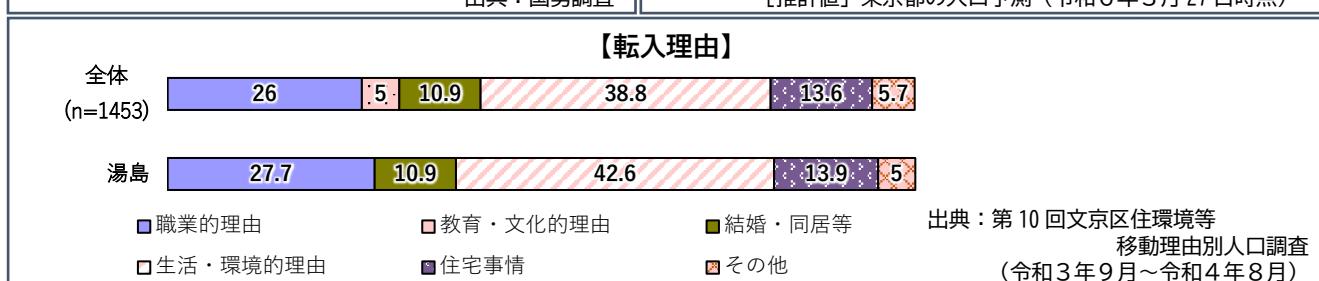
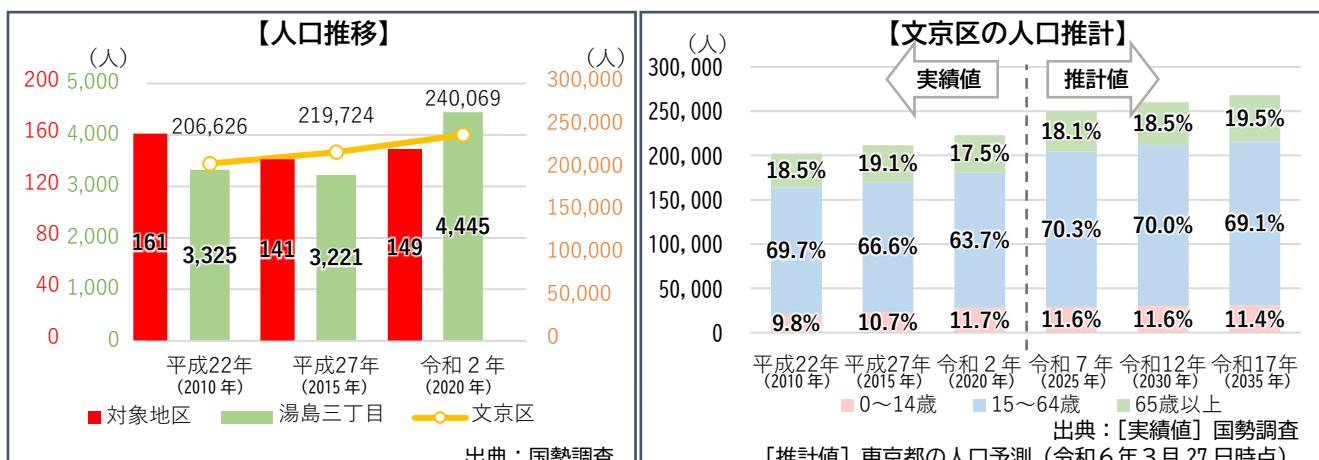
- 令和7（2025）年以降は老人人口割合（65歳以上）が増加し、高齢化が進んでいくことが予測されている。

■湯島三丁目

- 平成27（2015）年から令和2（2020）年にかけての人口増加率は、文京区全体や対象地区よりも高い。
- 湯島全地区への転入理由として、交通の便や買い物等の日常の生活環境、治安・防災面等を示す「生活・環境的理由（42.6%）」が最も多くなっており、文京区内（全19町目）の中でも4番目に高い値となっている。

■対象地区

- 対象地区内における近年の人口は、140人前後で推移している。
- 対象地区内的人口は、湯島三丁目内の人団の約3%となっている。



②年齢別人口・世帯構成

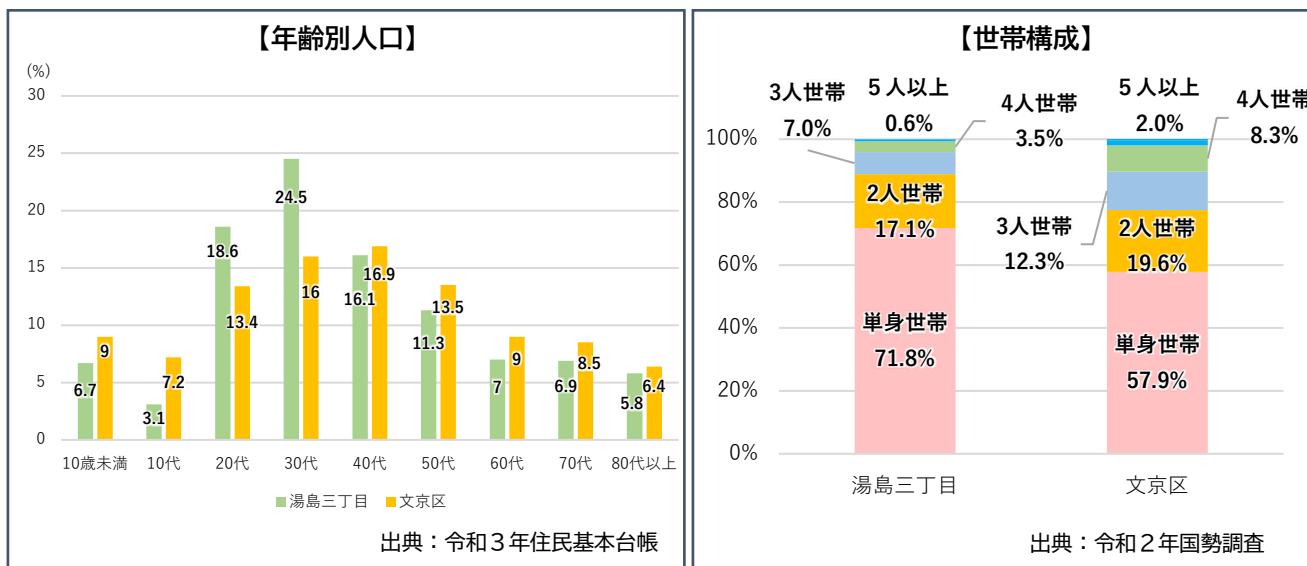
文京区全体と比較して、湯島三丁目は20代、30代の割合が高く、単身世帯が多い地域となっており、高齢化の傾向は見られない。

■文京区全体

- 年齢別人口の割合は40代が最も高い。
- 世帯構成は2人以上が約42.2%、単身世帯が約57.9%となっている。

■湯島三丁目

- 年齢別人口の割合は30代が最も高く、文京区全体と比較すると20代、30代の割合が高くなっている。
- 世帯構成は2人以上が約28.2%、単身世帯が約71.8%となっている。



③昼夜間人口

湯島三丁目の昼夜間人口比率は、文京区全体と比較して約1.4倍であり、常住人口に対して通勤・通学者が多い。

■文京区全体

- 昼夜間人口比率は147となっており、昼間人口が夜間人口を上回っている。

■湯島三丁目

- 昼夜間人口比率は207となっており、昼間人口が夜間人口を上回っている。

【昼夜間人口】			
	昼間人口 (通勤・通学者人口)	夜間人口 (常住人口)	昼夜間人口比率
湯島三丁目	9,198	4,445	207
文京区	353,648	240,069	147

※昼夜間人口比率：夜間人口（常住人口）を100としたときの昼間人口（通勤・通学者人口）の割合
※昼間人口（通勤・通学者人口）には、夜間の通勤・通学者も含む
出典：令和2年国勢調査

(2) 土地・建物等

①土地利用

対象地区は、文京区全体や湯島三丁目全体と比較して、宿泊・遊興施設、住商併用建物が多く立地している。平成28（2016）年から令和3（2021）年にかけて、宿泊・遊興施設の土地利用面積が増加しており、対象地区全域は文京区内で唯一客引き行為等防止特定地区に指定されている。

また、対象地区内には公園、運動場等のオープンスペースは位置していない。

■文京区全体

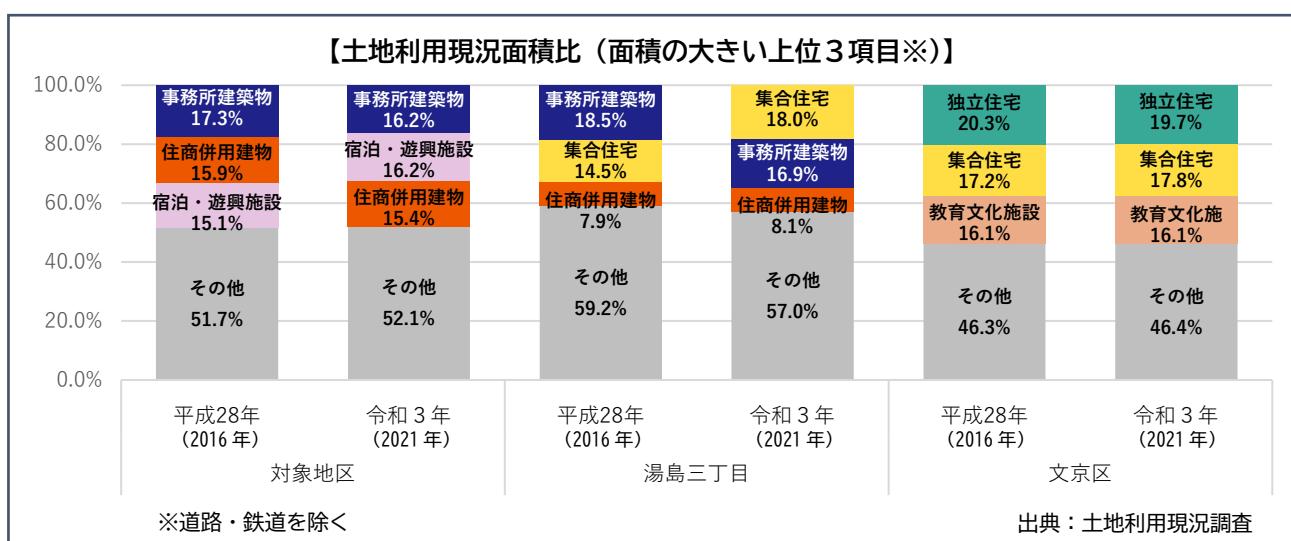
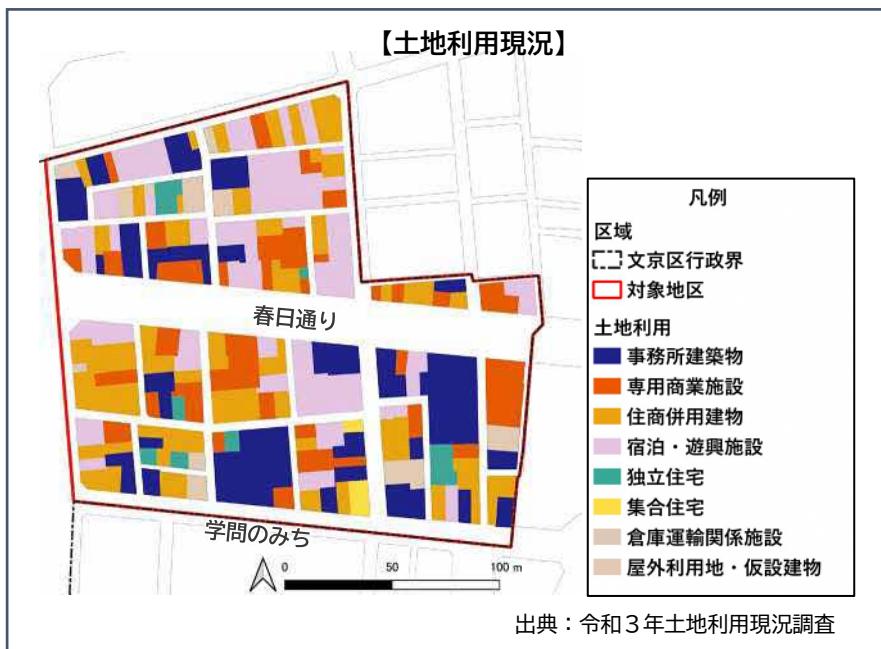
- 平成28（2016）年から令和3（2021）年にかけて、大きな土地利用の変化は見られない。

■湯島三丁目

- 平成28（2016）年から令和3（2021）年にかけて、集合住宅の割合が3.5%増加している。

■対象地区

- 平成28（2016）年から令和3（2021）年にかけて、宿泊・遊興施設が1.1%増加している。

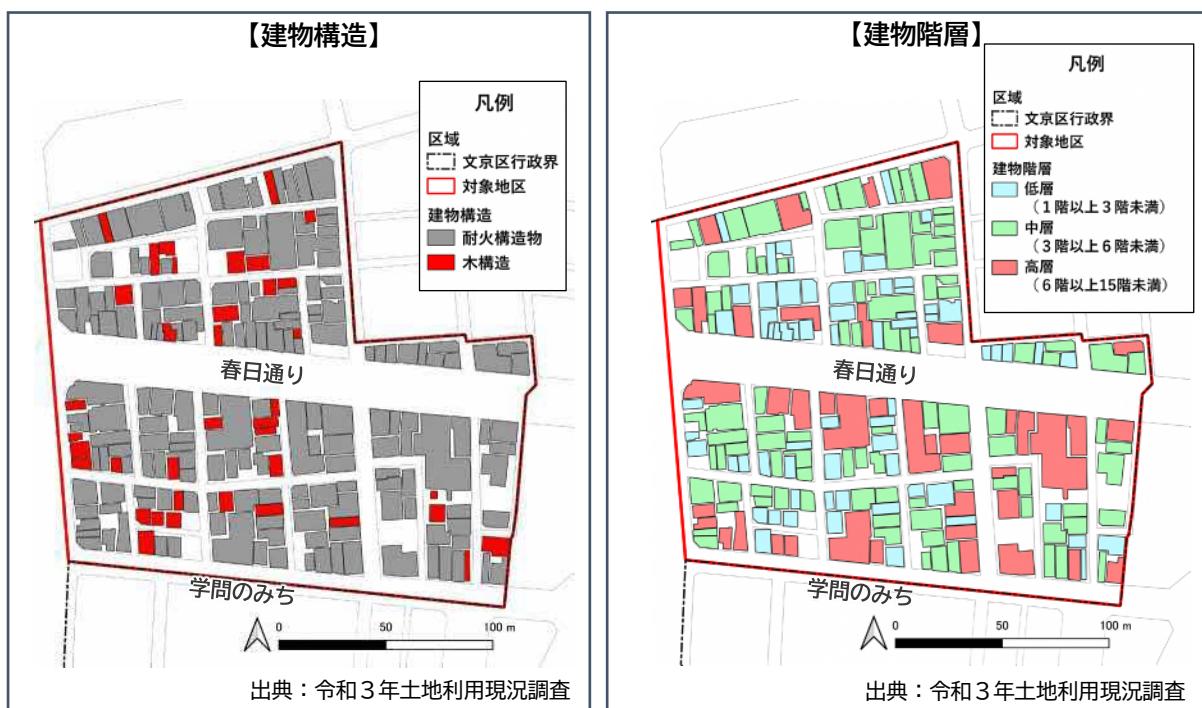


②建物構造・階層等

対象地区全体では、耐火構造の中層・高層建物が多くなっているが、地区の内部には木構造の建物が点在している。

■対象地区

- ・建物の多くが災害時にも一定の耐火性能を備えた耐火構造物となっているが、地区の内部には木構造の建物が点在している。
- ・春日通り沿いには6階以上の高層建物が並んでいるが、その後背地には低層・中層の建物が多く立地している。
- ・春日通りの南北で比較すると、北側エリアの春日通り沿いでは敷地の細分化が見られ、低層・中層の建物が多く立地している。

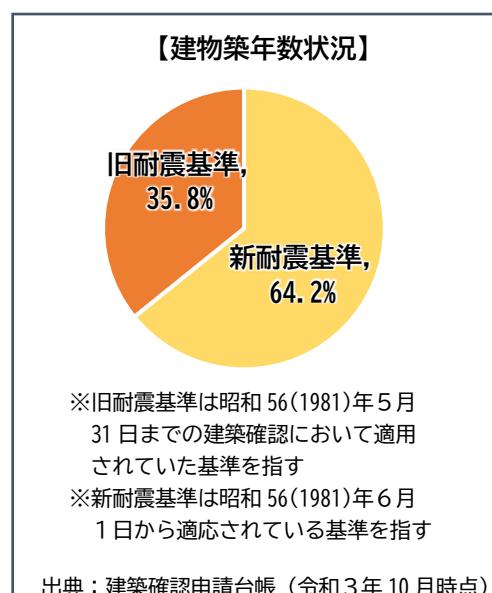


③建物築年数

湯島三丁目は、昭和56（1981）年5月31日以前に建てられた旧耐震基準の建物が全体の35.8%を占めており、全国平均24.6%*、東京都23区平均19.7%*と比較して高い割合となっている。（*総務省 平成30年住宅・土地統計調査より）

■湯島三丁目

- ・湯島三丁目内の建物の64.2%が新耐震基準によるもの、35.8%が旧耐震基準によるものとなっている。



江戸期



- ・本郷～湯島に武家屋敷、上野に寛永寺を中心とした寺院が集積し、対象地区周辺は武家文化と寺院文化の結節点となる。
- ・江戸中期には、花街としての歴史が始まる。

明治期



- ・外国人官舎や東京大学の設立によって、当時の先端文明に触れた文化人たちに湯島花街の需要が広がり、文化的なイメージに変化していく。

戦後



- ・江戸～明治期の歴史が反映され、戦後復興により湯島天満宮周辺は依然として花街が広がるが、昭和50年代には花街を支える営業者が少なくなり終焉を迎える。
- ・近代のホテルや飲食・オフィス街として発達するが、上野の下町文化も流れてきて、混然とした商業地になる。

現在



- ・地下鉄やJR線の駅に近接し、高い交通利便性を有し、文化資源とにぎわいにあふれ、多くの人を引きつける場所となる。

(3) 都市計画

対象地区は、商業地域に指定されており、商業・業務を中心とした土地利用が図られている。

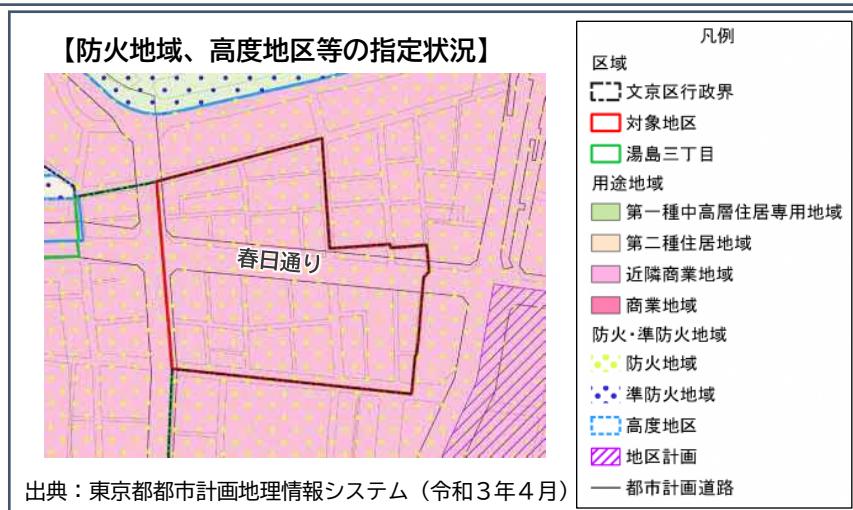
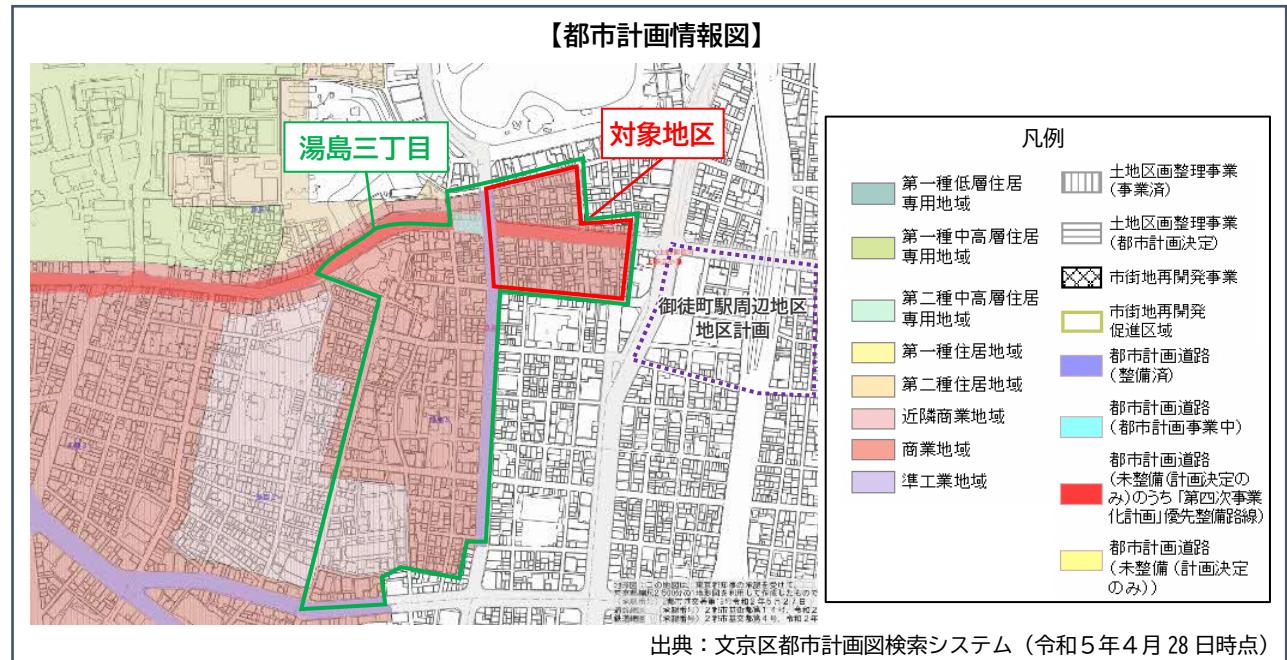
地区の中心を通る春日通りは、北側に道路幅員を約5m拡幅する予定であり、拡幅後は春日通り沿道に小規模な敷地が発生する見込みである。

■対象地区

- ・全域が商業地域、防火地域、60m高度地区に指定されている。
- ・春日通りは北側へ現況の道路幅員約22mから約27mへ拡幅する予定となっている。
- ・対象地区のほぼ全域が、震災復興に伴う土地区画整理事業施行済みとなっている。

■台東区（対象地区隣接地）

- ・対象地区東側で「御徒町駅周辺地区 地区計画」が定められており、「活気の溢れる、複合的で効率的な小売・卸売商業・業務地区の形成を目指すとともに、歩行者の安全に配慮した、快適で魅力のある街並みの形成」を目標に掲げている。



(4) 道路・交通

①道路網

対象地区は、春日通り、仲町通り、学問のみち等の幅員が広い道路に囲まれている。

一方で、春日通りの後背地には、幅員4m未満の道路が多く通っている。

■対象地区

- 春日通りは北側へ現況の道路幅員約22mから約27mへ拡幅する予定となっている。(再掲)

②公共交通ネットワーク

対象地区は、バスや鉄道等の複数路線が利用圏内となっており交通利便性が高く、地区内には湯島駅（千代田線）の出入口が位置しているが、交通の“玄関口”“顔”となるような駅前広場やバスバース等は整備されていない。

■対象地区

- 湯島駅、上野広小路駅、上野御徒町駅、御徒町駅、上野駅等、複数の鉄道駅から徒歩圏内に存在する。
- 都営バス4路線、コミュニティバス1路線、地下鉄駅2路線が地区内・縁辺部に通っている。
- 地区内に位置する湯島駅（千代田線）と台東区に位置する上野広小路駅（大江戸線）は近接しているが、地下道等での接続は無い。
- 湯島駅出入口はエレベーターが1か所整備されているが、その他の出入口は階段のみとなっており、駅前広場やバスバース、タクシー乗降場は整備されていない。



③歩行者ネットワーク

湯島駅と上野広小路駅方面をつなぐ主要な道路として、春日通り、仲町通り、学問のみち等の幅員が広い通りでは歩行者空間が確保されているが、春日通りの一部には、歩道上の設置物等により歩行者等の通行に十分な空間が確保できていない箇所がある。

地区内部は幅員が狭い道路が南北・東西方向に通っているが、地区内外をつなぐネットワークの機能は弱い。

■対象地区

- ・春日通りは北側、南側ともに歩道が整備されているが、歩道上に電柱・街路樹・バス停・ポスト・駐輪自転車等が置かれている部分では十分な歩行空間を確保できていない箇所があり、歩行者やベビーカー、車いすとのすれ違いが困難である。
- ・仲町通りは車道と路側帯が舗装色で区別されており、視覚的に歩行者動線を意識させる道路構成となっている。
- ・地区内部の幅員4m未満の道路においては、南北・東西方向に直線的に通り抜けられる道は少なく、また、歩行者空間も確保できていない。



④駐車・駐輪場等

対象地区内には小規模の時間貸し駐車場が複数立地し、周辺は幅員4m未満の道路に囲まれている。地区内のシェアサイクルポートは1か所だが、周辺には複数のポートが設置されている。

■湯島三丁目

- ・定期駐輪場は北側に1か所設置されている。
- ・湯島三丁目内外に複数のシェアサイクルポートが設置されている。

■対象地区

- ・地区内部に小規模の駐車場（主に時間貸し）が複数立地している。
- ・地区内のシェアサイクルポートの設置は1か所となっている。
- ・春日通りは自転車ナビマーク表示により、自転車の走行位置・進行方向が示されている。



(5) 環境

①緑被率等

湯島三丁目は、緑被率（樹木被覆地と草地の面積が敷地に占める割合）・緑化余地率（草地、裸地が敷地に占める割合）ともに文京区全体・湯島区域（湯島一丁目～四丁目）と比較すると割合が低く、まちなかのみどりは少なく、緑化の余地もほとんど見られない状況となっている。

春日通り沿いは道路沿道に街路樹が整備されているが、その他の道路には植栽がほとんど見られず、通りを歩いて目に入るみどりは少ない。

■文京区全体

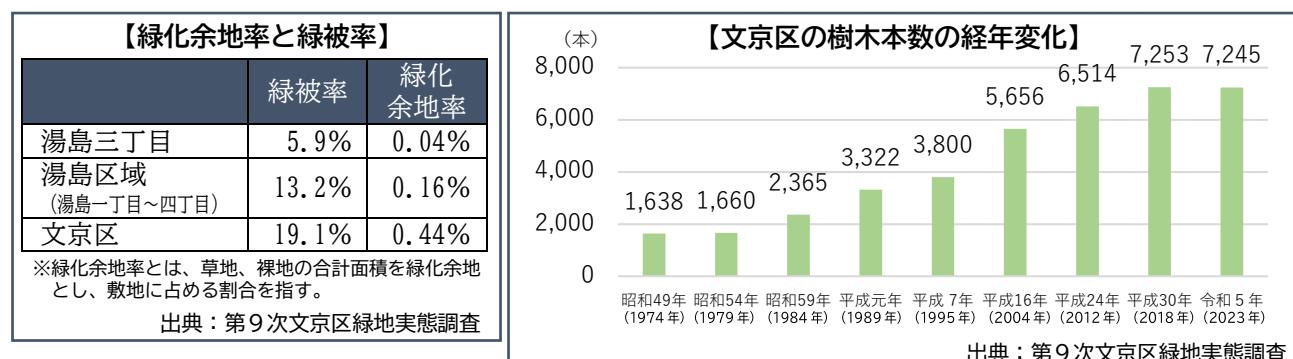
- 文京区全体の緑被率は 19.1%となっており、樹木本数は増加傾向にある。

■湯島三丁目

- 湯島三丁目の緑被率は 5.9%であり、湯島区域や文京区全体と比較して低い割合となっている。
- 緑化余地率も同様に、湯島区域や文京区全体と比較して低い割合となっている。

■対象地区

- 春日通り沿いには街路樹が植えられているが、その他の地区内の道路沿いには植栽帯等がほとんど見られない。



②公園・緑地等

対象地区内に公園・緑地等は無く、地域の憩い・交流の場や災害時の避難場所等として活用できる身近なオープンスペースが不足している。

■対象地区・対象地区周辺

- 対象地区内には公園・運動場等のオープンスペースは無い。
- 湯島三丁目児童遊園（文京区）、黒門児童遊園（台東区）の誘致圏 150mに一部かかっている。
- 湯島天満宮や上野恩賜公園、旧岩崎邸庭園等まとまったみどりを持つ地域資源が近隣には複数立地している。



(6) 景観

春日通りや仲町通り、学問のみち、地区内部の通りには、飲食店をはじめとした多くの商業店舗が低層階に入っており、建物の外観や広告サイン等には多様な形態・色彩が用いられている。「にぎやかさ」や「下町情緒」を感じさせるまち並み・景観が形成されている。

■対象地区

- ・仲町通りや学問のみちでは、交差点部や歩道等においてブロック舗装が施されており、アスファルト舗装の道路と比べ、落ち着いた通りの印象となっている。
- ・春日通り沿いにはチェーン店等の店舗が多く並んでおり、大型の広告サインが目立つ。
- ・低層階に並ぶ飲食店等の店舗では、通り側に突き出た袖看板や道路上の置き看板、夜間の看板照明等が目立つ。
- ・テナントビルを中心とした地区内の建物には、夜間営業を主とした多様な店舗が入っており、独自の味わい深い雰囲気を持っている。
- ・道路上等にゴミやたばこの吸い殻等が散乱している場所があり、景観の阻害要因となっている。



春日通り



仲町通り



学問のみち



ゴミ等による景観の阻害



「おばけ横丁」と呼ばれた湯島のまち

本地区南側エリアの一角には、かつて「おばけ横丁」と呼ばれた、江戸文化の面影と令和の多文化が共存する個性豊かな路地空間がある。

- ・名前の由来には諸説あり、夜の花街を歩く濃い化粧の芸者を「おばけ」と呼んだ江戸時代の逸話や、戦後の闇市の迷宮のような路地に由来する等がある。
- ・現代のおばけ横丁には、赤提灯の居酒屋に加え、フィリピンや韓国、インド等、多国籍の店が軒を連ねている。ローカルな下町情緒とグローバルな文化が共存する、歴史や風情を感じられるまちと言える。



おばけ横丁



今も昔も頑張る受験生を応援「学問のみち」

文京区と台東区の区界に沿って伸びる「学問のみち」は、学問の神様・菅原道真公を祀る湯島天満宮から御徒町方面へ約700m続く道である。湯島天満宮へ続く「男坂」と呼ばれる38段の階段の上からの景色は、歌川広重の名所江戸百景の「湯しま天神坂上眺望」にも描かれている。

- ・学問のみちは、御徒町方面から湯島天満宮につながる学業成就の象徴的な参道として多くのひとが訪れている。
- ・地域の商店会等（白梅商店会等）が連携してイベントを開催し、学問のみちの周知や地域活性化を進めている。



男坂



湯しま天神坂上眺望
出典：国立国会図書館
「錦絵でたのしむ江戸の名所」

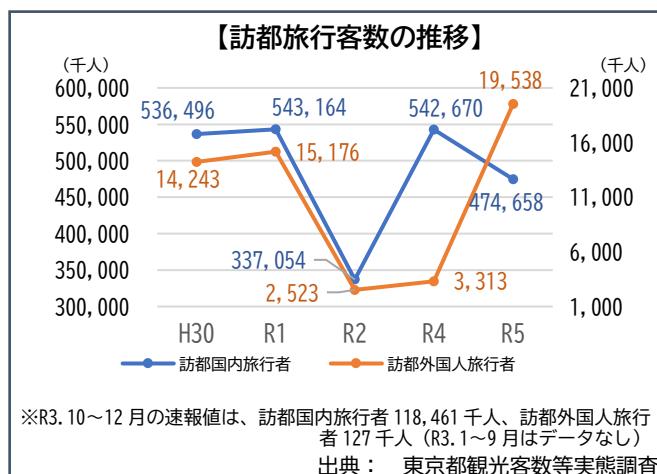
(7) 観光、文化・教育

①観光

新型コロナウイルス感染症拡大以降、旅行者数が激減したが、近年では訪都旅行者数は増加傾向にあり、隣接する上野は外国人観光客の来訪が国内でも上位となっている。対象地区は各地からのアクセスが良好であるとともに、文京区内や対象地区徒歩圏内には観光に適した施設が多く、高いポテンシャルを有している。

■文京区全体・対象地区周辺

- ・交通利便性が高く、国内外各地からのアクセスが容易である。
- ・文京区内には六義園や東京ドームをはじめとした観光施設が集積しており、本地区徒歩圏内には、湯島天満宮や上野恩賜公園、旧岩崎邸庭園等が立地している。
- ・御徒町駅周辺には百貨店等の商業施設が集積し、日中もにぎわっているが、本地区へのにぎわいの取り込みにはつながっていない。一方で、上野から仲町通り周辺にかけては夜間営業を主とした飲食店が連なっており、夜のにぎわいが連続している。
- ・令和2年度に文京区観光協会が実施した「文京区マーケティング実態調査」によると、東京を訪れる外国人の文京区非来訪理由は、「知らなかった」が最も多い。
- ・文京区内の観光情報を発信する施設として、文京シビックセンター（文京区春日）内に観光インフォメーションを設置しているが、本地区内においては、訪れた観光客を支援する観光支援機能は有していない。



【外国人観光客が訪問した場所】
(n=12,020)

訪問地域	(%)
渋谷	67.1
新宿・大久保	57.4
銀座	50.1
浅草	47.4
秋葉原	46.2
東京駅周辺・丸の内・日本橋	45.2
上野	37.2
原宿・表参道・青山	35.4
池袋	24.1
六本木・赤坂	21.2
お台場・東京湾	16.7

出典：令和5年国・地域別外国人旅行者行動特性調査

②文化・教育

対象地区周辺には複数の文化・教育施設が集積しており、文化施設の歴史的価値と教育施設がもたらすイノベーションとが共存する環境が形成されている。

■対象地区周辺

- ・湯島天満宮は学問の神様・菅原道真公を祀る神社で、境内には都指定文化財の銅製鳥居や区指定文化財の奇縁氷人石があり、技術や信仰の歴史を今に伝えている。
- ・文京区と台東区にかかる旧岩崎邸庭園には、国の重要文化財に指定された明治期の邸宅があり、西洋建築の歴史と文化を今に伝えている。
- ・周辺の教育施設としては、日本薬科大学お茶の水キャンパスや東京大学本郷地区キャンパス、台東区立黒門小学校等が立地している。



(8) 防災

①地域危険度

地震による建物倒壊・火災・活動困難度等の総合的な危険性を示す町丁目別の指標において、湯島三丁目はランク1となっており、周辺と比較すると危険性は低い。一方で、地区内は建物の密集や幅員が狭い道路等が多く見られる。

■湯島三丁目

- 隣接する上野一丁目、上野二丁目は総合危険度ランク2となっているが、湯島三丁目はランク1となっている。

※地域危険度とは、一定規模の地震が一様に発生したと仮定し、危険度の大きい町丁目から順位づけを行い、ランクを割り当てているものである。

②水害・洪水ハザードマップ

対象地区内において、浸水・洪水氾濫による大規模な被害は想定されていない。

■対象地区

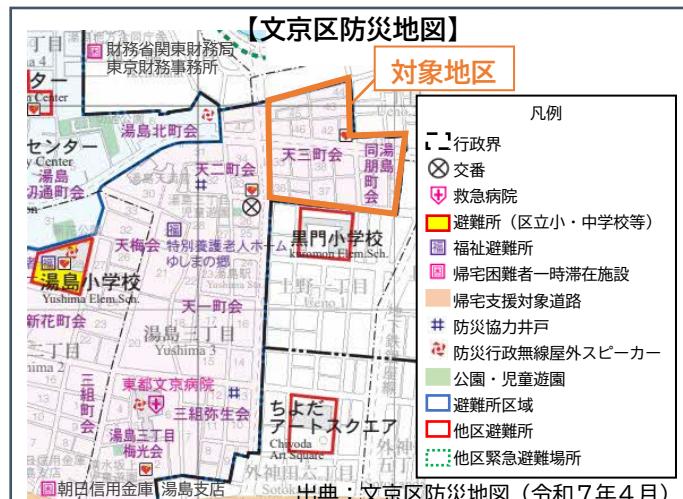
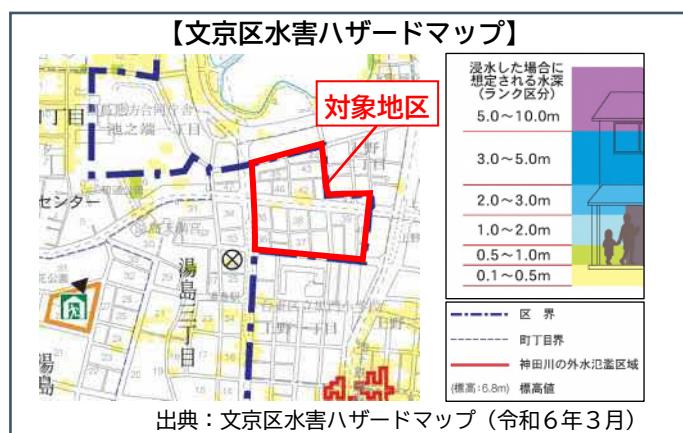
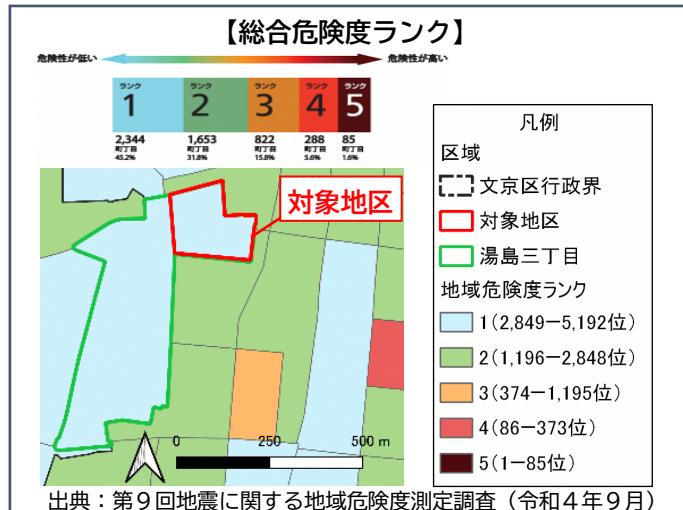
- 地区の南側（台東区側）には神田川の外水氾濫が予想されているが、春日通りの一部に0.1～0.5mの浸水が想定されているものの、ほぼ全域において浸水の被害は想定されていない。
- 荒川外水氾濫として、南側エリアのほぼ全域と北側エリアの半分に0.5m未満の浸水が想定されている。

③避難所等

対象地区内に避難所や帰宅困難者一時滞在施設等の機能はなく、指定の避難所及び一時滞在施設までは約300mの距離がある。

■対象地区

- 本地区の指定の避難所は湯島小学校となっている。
- 帰宅困難者一時滞在施設としては、対象区域から直線距離で約300～600mの位置に「財務省関東財務局東京財務事務所」、「朝日信用金庫 湯島支店」がある。



2-3 地区の位置づけ

東京都、文京区等の上位・関連計画における対象地区の位置づけや配慮すべき事項等について整理する。

計画等	策定年月	策定
① 都市づくりのグランドデザイン	平成 29 年 9 月	東京都
② 東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	令和 3 年 3 月	東京都
③ 東京都景観計画	平成 30 年 8 月	東京都
④ 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針	令和 7 年 3 月	東京都
⑤ 東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）	平成 28 年 3 月	東京都
⑥ 文京区都市マスターplan 2024	令和 6 年 9 月	文京区
⑦ 第三次「文の京」住宅マスターplan	令和 7 年 3 月	文京区
⑧ 文京区バリアフリー基本構想	平成 28 年 3 月	文京区
⑨ 文京区みどりの基本計画	令和 2 年 3 月	文京区
⑩ 文京区環境基本計画	平成 29 年 3 月	文京区
⑪ 文京区景観計画	平成 25 年 10 月	文京区
⑫ 文京区地域防災計画	令和 6 年 9 月	文京区
⑬ 上野地区まちづくりビジョン	令和 2 年 3 月	台東区

①都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年 9 月 東京都）

《都市づくりの目標》 「活力とゆとりのある高度成熟都市」～東京の未来を創ろう～
《都市づくりの戦略》

- 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成
- 人・モノ・情報の自由自在な交流を実現
- 災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築
- あらゆる人々の暮らしの場の提供
- 利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出
- 四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築
- 芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出

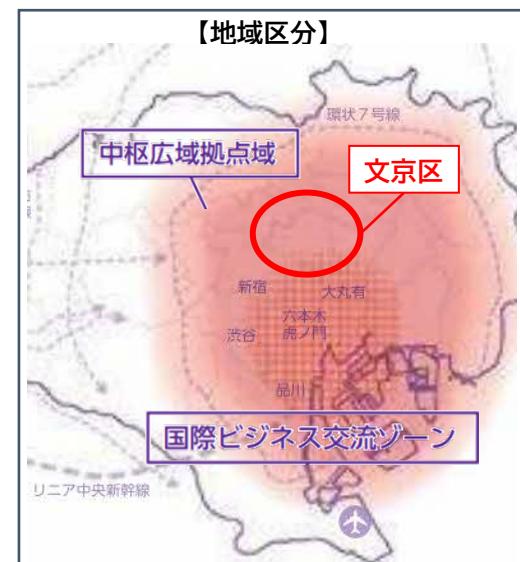
《中枢広域拠点域》

国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって新たな価値を生み続けている。

また、芸術・文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点が数多く形成されるとともに、歴史的資源や風情のある街並みが保全・活用され、それぞれが際立った個性を発揮し、相互に刺激し合うことで、東京の魅力を相乗的に向上させている。

《国際ビジネス交流ゾーン》

世界中から人材、資本、情報が集まるグローバルビジネスの業務統括拠点やアジアのヘッドクオーターなど、国際的な中枢業務機能が高度に集積した中核的な拠点が複数形成され、アジアにおけるビジネス・交流の拠点としての地位を確立している。加えて、高密な道路・交通ネットワークを生かし、国際的なビジネス・交流機能の強化と、その持続的な更新が図られている。



②東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月 東京都）

《区域区分の方針》

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分	年次	2015年	2030年
都市計画区域内人口		9,273千人	おおむね 9,956千人
市街化区域人口		9,273千人	おおむね 9,956千人

《主要用途の配置の方針》

●住宅地

- ・中枢広域拠点域では、外周部などにおいて良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ、質の高い中高層住宅地を計画的に誘導する。
- ・国際ビジネス交流ゾーンでは、国際競争力の強化に資する居住環境の創出のため、都市基盤とのバランスにも配慮しながら、土地の有効・高度利用を図るとともに、国際水準の住宅やサービスアパートメント（S A）、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導する。

●業務・商業地

- ・業務・商業地については、交通利便性の高いターミナル駅周辺や地下鉄ネットワークの結節点など、中核的な拠点や活力とにぎわいの拠点、地域の拠点に誘導するとともに、他の駅周辺や商店街、大規模な団地等の生活の中心地、業務・商業機能を集積すべき幹線道路沿道などにも積極的に誘導する。

《中核的な拠点などの形成・育成の方針》

●中核的な拠点

- ・「中核的な拠点」では、首都機能など東京圏及び日本の中心的な役割を担うとともに、国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支えていくため、高次の中枢管理機能のほか、国際ビジネス、業務、商業、芸術・文化、観光、居住などの地域特性に応じた多様な機能の集積を図る。

《将来像：中枢広域拠点域（上野）》

- 交通結節機能の強化や歩行者空間の整備が進み、商業、業務、公共・公益施設などが高度に集積するとともに、文化・観光施設との連携により、国内外から多くの人が集まり、交流が生まれる中核的な拠点を形成。
- 駅周辺では、ユニバーサルデザインやおもてなしの視点に立った歩行者優先の空間整備が進み交通結節機能の強化や乗換利便性の向上により、来街者に優しいにぎわいのあるまちを形成。
- 上野が誇る多様かつ高度な文化・芸術関連施設や多様で特色のある文化・歴史資源などの地域資源を生かした機能集積や景観形成が図られ、国際競争力を有する文化・芸術の創造発信拠点を形成。
- 上野恩賜公園と周辺エリアをつなぐわかりやすい歩行者空間を整備し、人中心の空間活用と歩行者ネットワークの強化により回遊性を向上。
- 街区単位の更新により防災性の向上を図り、地域の歴史や魅力を生かした、新しいにぎわいのある都市空間を形成。

③東京都景観計画（平成30年8月 東京都）

《基本理念》

- 1 都民、事業者等との連携による首都にふさわしい景観の形成
- 2 交流の活発化・新たな産業の創出による東京のさらなる発展
- 3 歴史・文化の継承と新たな魅力の創出による東京の価値の向上

《東京都への届出制度による景観形成》

旧岩崎邸庭園の周辺は、庭園内からの眺望が保全されるよう、庭園周辺で計画される建築物等の色彩等を適切に誘導することとしており、対象地区は「大規模建築物等の建築等に係る誘導区域」に定められている。

【旧岩崎邸庭園の景観保全に係る景観誘導区域】



④新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和7年3月 東京都）

《都市開発諸制度》

「再開発等促進区を定める地区計画」「高度利用地区」「特定街区」「総合設計」の4制度のこと。

《都市開発諸制度の戦略的活用：中核的な拠点周辺地区》

地域性を考慮し、計画的複合市街地の形成などにおいて都市開発諸制度を活用し、適切な育成用途の促進を図ることにより、地域の特性を十分に生かした整備を進める。

育成用途の導入を条件とするとともに、割増容積について一定量の業務施設の整備を認めることとする。

《都市開発諸制度の活用による住宅整備：中核的な拠点周辺地区》

●適用型：一般型／住宅供給促進型／宿泊施設優遇型／

高経年マンション建替型

質の高い住宅の供給や通常の計画では実現できない質の高い空間形成や地域への貢献を果たすことにより、地域の居住環境をより一層向上させていく。

《環境都市づくり》

カーボンマイナス及び緑化に関する関係法令等による基準を満たすだけではなく、より水準と質の高い取組を行うこととし、これにより最先端の環境都市の実現を目指す。

《防災都市づくり》

都市の自立性を確保し、高度な防災都市の実現を目指す。

《福祉の都市づくり》

福祉施設や健康・医療施設の整備促進を積極的に図る。

《駅とまちが一体となる都市づくり》

地域特性に応じた駅周辺の整備の方向性を示し、その実現に向けた取組を誘導することが望ましい。

《育成用途として導入すべき住宅：中核的な拠点周辺地区》

サービスアパートメントや高齢者向け住宅など質の高い住宅等を育成用途に加えることにより、業務・商業や交流など様々な機能と住宅とが融合した活力のある市街地の計画的整備を進めていく。



⑤東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）（平成 28 年 3 月 東京都）

《道路整備の三つの基本理念》

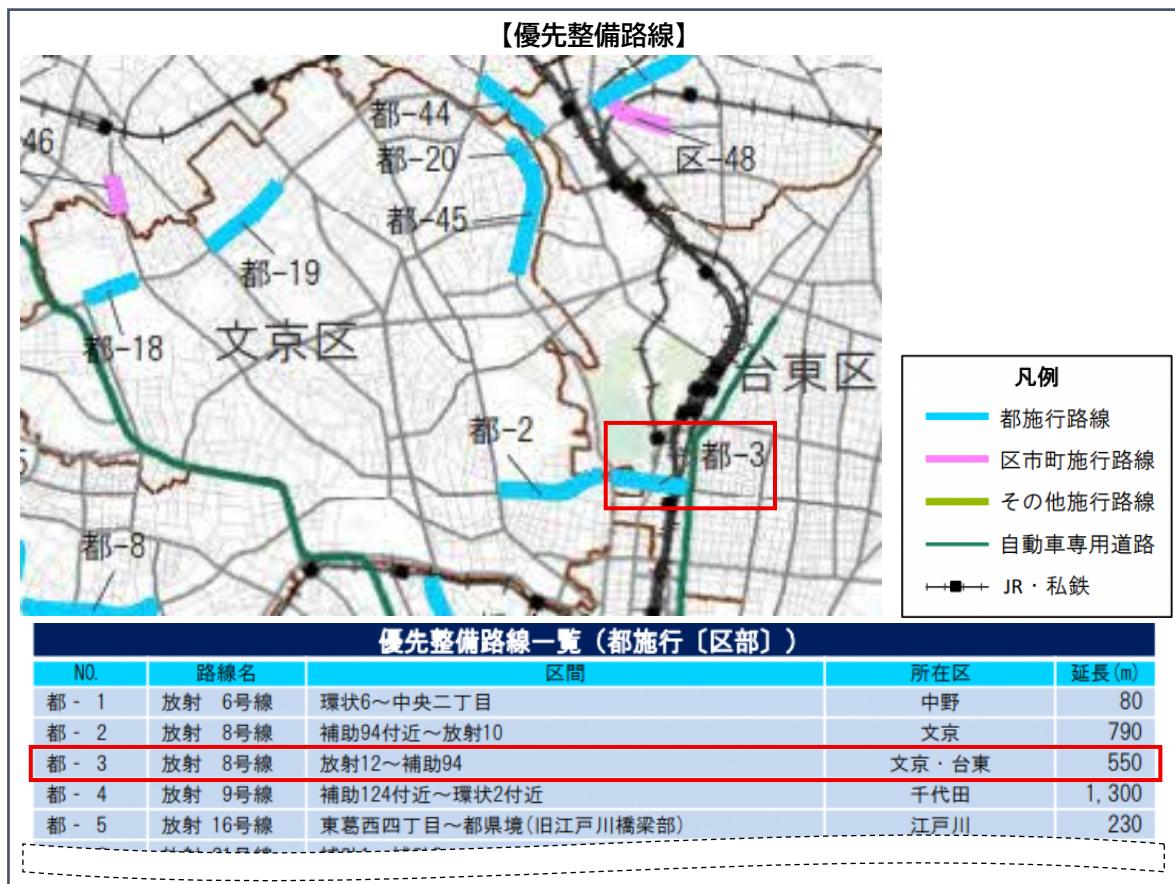
- 1 東京の目指す都市づくりに資する道路整備
- 2 都民のニーズに対応した利用者・生活者の視点からの道路整備
- 3 選択と集中による重点的かつ効率的な道路整備

《道路整備の四つの基本目標》

- 1 「活 力」～都市活力の強化～
- 2 「防 災」～都市防災の強化～
- 3 「暮らし」～安全で快適な都市空間の創出～
- 4 「環 境」～都市環境の向上～

《優先整備路線》

道路整備の四つの基本目標を踏まえ、東京が目指すべき将来像の実現や東京が抱える道路整備の課題解決に向け、重要性・緊急性を考慮し、都と区市町との適切な役割分担の下、今後 10 年間（平成 28 年度から平成 37 年度まで）で優先的に整備すべき路線（優先整備路線）を選定しました。



《整備効果》

骨格幹線道路の完成率が現在の 69% から 88% に向上します。

区部及び多摩地域ともに、残る骨格幹線道路の重点的な整備を進め、東京の更なる発展に向けて、都市計画道路の骨格が形成されます。

合わせて、補助幹線道路も整備され、骨格幹線道路と相まって、交通機能や防災機能など、様々な効果を発揮していきます。

⑥文京区都市マスターplan 2024（令和6年9月 文京区）

《まちづくりの目標》～協働で次世代に引き継ぐ～ 安全で快適な魅力あふれるまちづくり

《将来の姿》 1 文京区の魅力の要素や特徴が生かされたまち

2 安心して暮らせる安全なまち

3 快適で活力のある持続可能なまち

4 区民等と区が協働する心が通う豊かなまち

《継承すべき魅力》 ①交通利便性 ②閑静な住宅地 ③緑と川 ④坂 ⑤まち並み

⑥歴史・文化 ⑦大学の集積・教育環境 ⑧医療機関

⑨スポーツ・レクリエーション施設 ⑩イベント・セミナー施設

《新たな魅力の創造》

文京区は、既に都心部を中心に業務機能、研究開発拠点、教育機関が多く集積しており、イノベーションを起こすポテンシャルがあると言える。そのため、それら機能をつなぎイノベーション創出につながる環境整備やネットワーク化を図るまちづくりが重要。

《将来都市構造》

●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、駅とまちと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。

《「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

《「湯島駅周辺」のまちづくり》

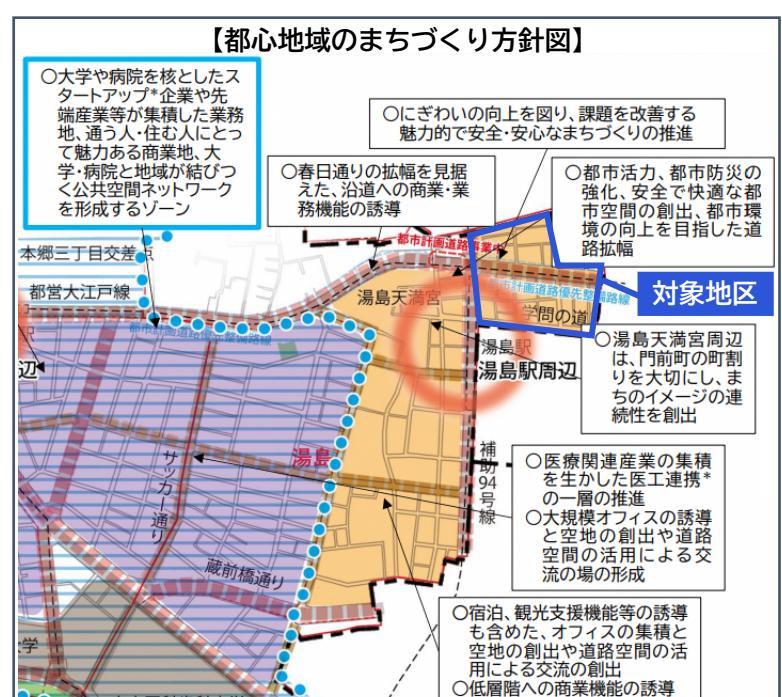
●湯島駅周辺は、隣接する台東区の上野・浅草地区も含めた地域特性を踏まえつつ、地下鉄やバスを相互に連絡する歩行空間の整備を進めるとともに、春日通りを整備する東京都と連携しながら、JR上野駅や御徒町駅周辺と連続した安全で快適に歩けるにぎわい空間を形成します。

●湯島三丁目では、地区のにぎわいの向上を図り、課題を改善する魅力的で安全安心なまちづくりを行うため、市街地再開発事業等の検討を行う地元協議会の活動を支援するなど、まちづくりの検討を推進します。

●湯島天満宮周辺は、江戸時代から継承されてきた門前町の町割りを大切にし、まちのイメージの連続性を創出します。

●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ます。

●宿泊、観光支援機能等の誘導も含めた、オフィスの集積と低層階部分への商業機能の誘導、空地の創出や道路空間の活用による交流の創出を推進します。



⑦第三次「文の京」住宅マスタープラン（令和7年3月 文京区）

《基本理念》 みどり・歴史・文化が織りなす 魅力ある住環境のもと、誰もが安心・快適に暮らせる住まいづくり

- 《基本方針》
- 1 あらゆる住宅の質の向上
 - 2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現
 - 3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成

誰もが暮らしたくなる住環境の形成に向けて、「暮らしやすい住宅市街地への誘導」や「みどり・歴史・文化に育まれた景観・街並みの保全」「まちの防災性・耐震性の向上」等に関する取組を推進している。

⑧文京区バリアフリー基本構想（平成28年3月 文京区）

《目標》 点から面へ、みんなの心へ、バリアフリーの輪を広げよう

《「都心地域」の基本方針》

- 東京2020大会の競技会場等として使用されることを想定し、周辺のバリアフリー化を目指します。
- 駅周辺における利便性・安全性の高いバリアフリー化を目指します。
- 安全かつ快適な歩行空間のバリアフリー化を目指します。
- 自転車利用のルールの徹底など心のバリアフリーを目指します。

《重点整備地区》

対象地区を含む「都心地域」を、バリアフリー法に基づく重点整備地区として位置づけている。

⑨文京区みどりの基本計画（令和2年3月 文京区）

《基本理念》

人々が手を携え、自然の母体であるみどりを愛し、守り、育みます。

そして、豊かな歴史・文化とともに未来の子どもたちに伝えます。

《取組方針》

- 1 まちなかのみどりを生み出し育くむことで、みどりあふれるまちなみをつくりだしていきます。
- 2 みんなが利用しやすい拠点となるみどりづくりを進めていきます。
- 3 歴史的・文化的なみどりを適切な形で継承していきます。
- 4 人や生きものの暮らしを支えるみどりのネットワークの形成を図ります。
- 5 様々な主体の連携の活性化を図ります。



《緑化重点地区》

都心部に位置する文京区においては、区内のいずれの地区においても更なる緑化によって緑豊かなまちを形成していくことが求められることから、緑化重点地区を区内全域に定めている。

⑩文京区環境基本計画（平成 29 年 3 月 文京区）

《環境共生都市ビジョン》

ひとがつなげる文の京の誇れる“あした”～環境共生都市ぶんきょう～

《基本目標》

1 未来へつなぐ脱炭素のまち～CO₂削減で地球温暖化防止～【低炭素】

2 資源を有効利用し、ごみの減量に取り組むまち【資源循環】

3 健康で快適に暮らせる安全・安心なまち【快適・安全】

4 自然とともに暮らし、歴史・文化の息吹を大切に受け継ぐまち

【自然共生・歴史・文化】

5 みんなが一体となって環境を守り、育てるまち【連携・基盤づくり】

基本目標に紐づく施策の方向性として、「省エネルギーの推進、再生可能エネルギーの導入」「地域の魅力を活かした良好な景観まちづくり」「自然災害等への備え」「緑の保全」「歴史・文化の保全・継承」等を位置づけ、各種環境施策を推進している。

⑪文京区景観計画（平成 25 年 10 月 文京区）

《景観づくりの目標》

～協働で取り組む～

「坂」と「緑」と「史跡」をつなぎ、文京区らしい魅力溢れる景観づくり

●「文京区らしさ」を守り、引き継ぎ、創る

●だれもが快適に暮らせるまちづくりが良好な景観づくりにつながる

●区民等・建築行為等を行う事業者・区の協働により景観づくりを進めていく

《景観づくりの基本方針》

1 起伏に富んだ地形が誇起する景観の魅力を高める【地形】

2 歴史・文化を物語り、まちの記憶を呼び起こす景観を大切にする【歴史・文化】

3 まちのまとまりがつくる景観の個性を尊重する【まちのまとまり】

4 文京区を形づくる骨格の景観の魅力を高める【骨格】

5 拠点の特性を生かし、賑わいのある景観をつくる【拠点】

6 多様な緑を生かし、潤いのある景観をつくる【緑】

7 人々の活動や営みの姿が映える景観づくりを進める【活動】

8 地域に愛着や誇りを持てる環境を整える

《景観特性基準：幹線道路等基準》

春日通りと都道 452 号線は主要幹線道路として位置付けられており、軸としての景観にふさわしい秩序ある沿道景観をつくることを景観形成の方向性としている。

⑫文京区地域防災計画（令和6年9月 文京区）

災害対応には、過去の災害からの教訓や新たな被害想定等を踏まえ、区及び防災関係機関、区民、事業者がそれぞれの持てる能力を発揮し、「自助」、「共助」、「公助」による災害対応力を高め、連携していくことが求められる。

以下の項目について、特に重点的に取り組む課題とし、分野横断的な基本認識の下、今後の防災対策の充実強化を図る。

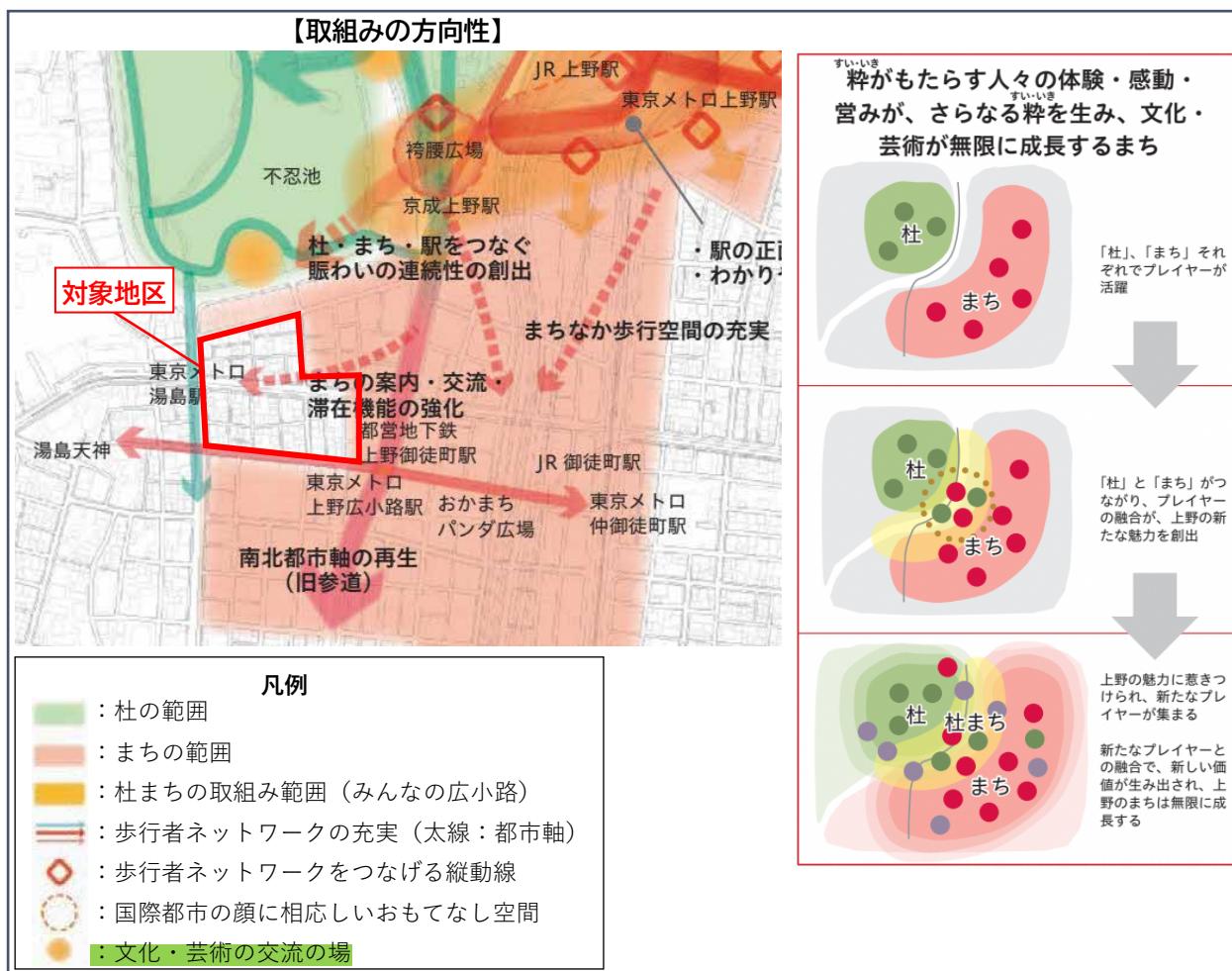
《重点的に取り組む課題》

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| 1. 在宅避難の推進 | 2. 中高層建築物の防災対策 |
| 3. 自助・共助の意識の醸成 | 4. 要配慮者や女性等への対応 |
| 5. 避難所環境の改善・充実 | 6. 帰宅困難者対策 |
| 7. I C T技術等を活用した災害対応業務の最適化 | |

⑬上野地区まちづくりビジョン（令和2年3月 台東区）

《上野の将来像》 杜の文化とまちの賑わいが共演する舞台“上野”～世界の粋・東京の粋～
《取組みの方向性：まちの取組み》

学問のみちにおける歩行者ネットワークの充実とおもてなし空間の創出、上野動物公園方面や湯島天神方面、不忍池方面からの歩行者ネットワークの充実を図る。

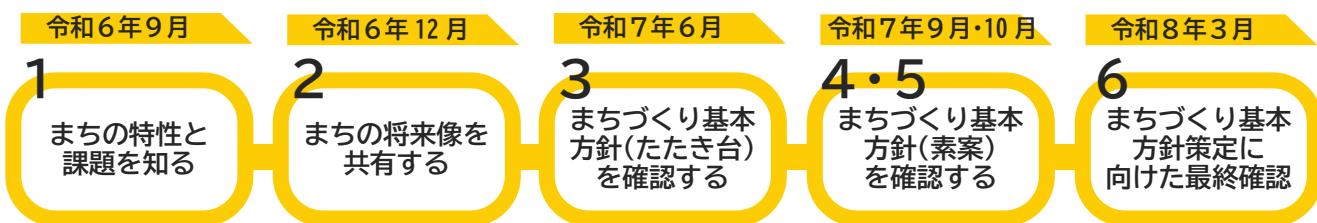


2-4 地域意向

①湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針検討会

本方針の策定にあたって、地区のまちづくりを地域の方と共に描き・共有し・実現させていくことを目的に、「湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針検討会（以下、検討会とする）」を開催した。

【検討会の開催テーマ】



【第1回の開催結果】

実施概要

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

参加者数：4名 テーマ：まちの特性と課題を知る



意見交換要旨

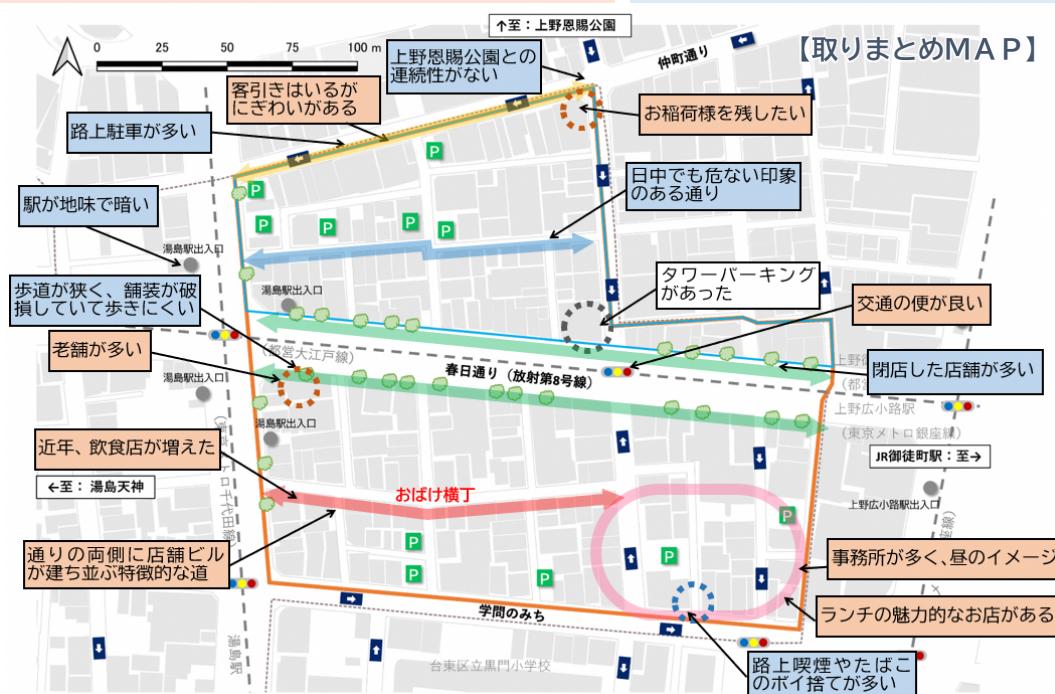
2つのグループに分かれ、「まちの特性（良いところ）」「まちの課題」について意見交換を行った。

まちの特性として挙げられた主な意見

- 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
 - エリア内の東西をつなぐ「おばけ横丁」は、通りの両側に店舗ビルが建ち並んでおり、特徴的な道になっている
 - 地域固有のお稲荷様や老舗、祭り等の歴史が残っている

まちの課題として挙げられた主な意見

- 細街路が多く建物が密集し、防災面に不安がある
 - 地下鉄等の鉄道の乗り換えが不便
 - 上野地区との連携ができれば効果的
 - にぎわいの連続性がない
 - オープンスペースが不足



【第2回の開催結果】

実施概要

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
テー マ：まちの将来像を共有する



意見交換要旨

「地区全体及び北側エリア・南側エリアのまちづくりの方向性（案）」等をもとに、意見交換を行った。

当日提示した「地区全体及び北側エリア・南側エリアのまちづくりの方向性（案）」抜粋

■地区全体のまちづくりの目標（案） ■北側エリアのまちの将来像（案） ■南側エリアのまちの将来像（案）

多様な文化が色づく、歩いて楽しい賑わいのあるまち

『伝統・賑わい・学び』が交差する文京区の東の玄関口

多様性を大切にする『文化・経済』が息づく活発なまち

湯島三丁目北東地区は台東区と密接な場所であるため、地区内のネットワークだけでなく、隣接する主要施設・鉄道駅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が求められています。

■まちづくりの方向性に関するご意見

- 北側エリアの将来像について、文京区の位置からしてもこの地区は東側の玄関口になると思うので、交差して交流してにぎわうとなると、玄関口から通過してしまうイメージがある。将来的には「住んで安心」や「過ごして楽しい」等がこのエリアの方向性として根付いてほしい。
- まちづくりの内容自体は良いと思うが、文言だけでは具体的にこの地区で誰がどのような手法で何を創出するのか分かりにくい。

■土地・建物利用に関するご意見

- 住民の方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。
- このエリアには現状、住民が多目的に集う溜まり空間が少ないので、再開発時には整備してほしい。

■道路・交通に関するご意見

- 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。
- 湯島駅から少し歩けば上野御徒町駅や上野広小路駅があるということを、知らない人が多い。周辺に駅がたくさんあって交通の便が良いことを、来街者にもしっかりと伝わるようにしたい。
- 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。

■環境・景観・防災に関するご意見

- 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。再開発を行う際は、特に仲町通り沿いの治安が良くなることを期待する。

■その他

- イベント等の実施で来街者を引き込んで創出する「にぎわい」ではなく、住んでいる住民がいて人が行き交う「日頃からのにぎわい」を創出するべき。
- 町会の機能面を考えると住んでもらう人がいないとまち自体も機能しない。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。

滞在性

来街者の滞在性 …区の方針では、商業系土地利用を目指した来街者視点が強いが、それだけで良いのか

住民の滞在性 …住民がいないまちは、町会維持や伝統・祭事の存続ができず、まちの継続が難しい

イベント的なにぎわい …来街のきっかけとしては良いが、にぎわい維持にはつながりにくい

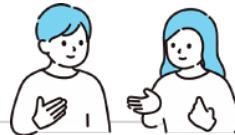
にぎわい

日常的なにぎわい …住民が行き交う・買い物をする等、日常的に自然なにぎわいが、“まちづくり”につながるのではないか

【第3回の開催結果】

実施概要

日 時：令和7年6月18日（水）14:00～16:00
場 所：湯島地域活動センター
参加者数：7名
テー マ：まちづくり基本方針(たたき台)を確認する



意見交換要旨

これまでの議論を踏まえて作成した「まちづくり基本方針たたき台」をもとに、意見交換を行った。

当日提示した「まちづくり基本方針たたき台」抜粋

湯島三丁目北東地区のまちの将来像（案）

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。

北側エリアの将来像（案）

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。

南側エリアの将来像（案）

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。

■地区全体のまちの将来像に関するご意見

- 「多様なひと」という表現は、方針として意味が曖昧ではないか。
- 「粋なまち」の具体的な説明がないと、まち全体の方向性を共有するのが難しいのではないか。
- かつては花街として「粋なまち」と呼ばれていたが、現在はその面影はなく、下町のお祭り文化の面で「粋」とあると感じる。
- 地域特性に「住んでいる人は少ないが、人の往来があり、夜は賑わっている」といった表現を加えたらどうか。
- 住民なくしてまちは成り立たない。有事の際、防災対策の三助のうち、自助すら十分に機能していない状況をどうにかしたい。

■北側エリアのまちの将来像に関するご意見

- 他地域と似通った商業的な開発では人も来なくなってしまうため、学校やテーマパーク等を誘致して学生が集うまちにすべきである。
- スタートアップ企業の研究ラボ等と連携し、本地区の要素として取り入れられるとよい。

■南側エリアのまちの将来像に関するご意見

- 南側エリアの裏路地を通り抜ける車を制限することはできないか。
- 南側エリアは再開発等の予定が無く、どのように快適なまちにしていくのかが見えてこないため、具体的な策を書いた方がよい。北側エリア再開発の効果に期待するだけでなく、南側エリアとしてやるべきことを明確にすることも大切だと感じる。
- 南側エリアにおいては、学問のみちのブランド力をさらに高めるべきである。
- 学問のみちに観光看板を設置してほしい。

■その他

- 前回の検討会で出ていた「住」や「まちの継続（機能維持）」に関する意見が十分に反映されていないように感じる。
- 本地区は、「勉学のまち」や「老舗のおいしい食があるまち」とあると感じている。かつてはお豆腐屋さんやおでん屋さん等の店が立ち並んでいた。

【第4回・第5回の開催結果】

実施概要

第4回

日 時：令和7年9月26日（金）14:00～16:00

場 所：湯島地域活動センター

参加者数：8名

テ マ：まちづくり基本方針(素案)を確認する [1]



第5回

日 時：令和7年10月24日（金）14:00～16:00

場 所：湯島地域活動センター

参加者数：3名

テ マ：まちづくり基本方針(素案)を確認する [2]



意見交換要旨

ご意見を踏まえて更新した「まちづくり基本方針(素案)」を説明し、本地区の方針に策定する内容としてふさわしいか、意見交換を行った。また、パネル展示型説明会の開催概要について説明を行った。

湯島三丁目北東地区のまちの将来像（案）

地区の魅力・個性を大切にした、にぎわいあふれるまち

～人々を惹きつけるエリアづくりと歴史・風情を感じるエリアづくり～

- 文京区の都市拠点・イノベーションの場として、商業・業務機能が集積する利便性の高い地区を目指す。
- 市街地再開発事業等による新たなまちづくりの検討が進められている北側エリアと、地域の歴史や風情を今に継承する南側エリア、それぞれの地区が持つ“魅力”や“個性”を生かし、地区内住民・来街者など人々が快適に安全・安心に過ごすことができる、にぎわいあるまちづくりを目指す。

北側エリアの将来像（案）

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

- 文京区の東の玄関口として、地域主体のまちづくりの検討を機に伝統や学び等の魅力を大切にしながら、地域交流が持続する新たな魅力づくりを進め、周辺からひとが訪れる求心力のあるまちづくりを目指す。オープンスペースの整備により、地区内住民や来街者が集い・交流できる環境づくりを目指す。

南側エリアの将来像（案）

今ある魅力・個性を生かし、歴史・風情を感じる 湯島の下町情緒あふれるエリア

- 通りに象徴される歴史や文化など今もその特色を残している。その特色を残しつつ、安全で快適なまちづくりを推進する。また、新たな魅力・個性を創出する北側エリアの動きを踏まえ、互いの特色を高め合う、調和のとれたまちづくりを目指す。

■まちづくり基本方針（素案）に関するご意見

- 本方針は、都市マスターplanで示す方向性を踏まえつつ、より限定した地区のまちづくりを示していることを、見る人にも理解してもらうことが大事である。
- 本地区には多くの魅力がある。歴史や伝統のような普遍的なものから、時代とともに変化するものまで、多様な魅力をもとに本地区を語れると良い。
- エリアマネジメントによるまちづくりの推進について、分かりやすい記載にしてほしい。
- 5つの基本方針について、具体的にどのような取り組みを想定しているのか、根拠となる材料は用意しておくべき。
- 路地裏で子どもたちが遊ぶ風景など、既に失われた魅力も多い。そうしたものを取り戻すことも一つの考え方だと思う。

【第6回の開催結果】

実施概要

日 時：令和8年3月3日（火）14：00～16：00
場 所：湯島地域活動センター
参加者数： 名
テ－マ：まちづくり基本方針策定に向けた最終確認

意見交換要旨

令和7年度実施予定

②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

本方針の策定にあたって、より良いまちづくりの実現に向けて、地域の方のご意見を反映することを目的に、対象地区内の土地・建物を所有する権利者を対象に、まちづくりに関するアンケートを行った。

【アンケート実施概要】

対象地区：湯島三丁目北東地区（本方針の対象地区と同範囲）
調査対象：令和6年4月26日時点での対象地区内の土地・建物の権利者
調査方式：郵送調査法による
調査期間：令和6年10月1日～令和6年10月18日
発送数：301通
回収率：24.9%（75通/301通）

《留意事項》

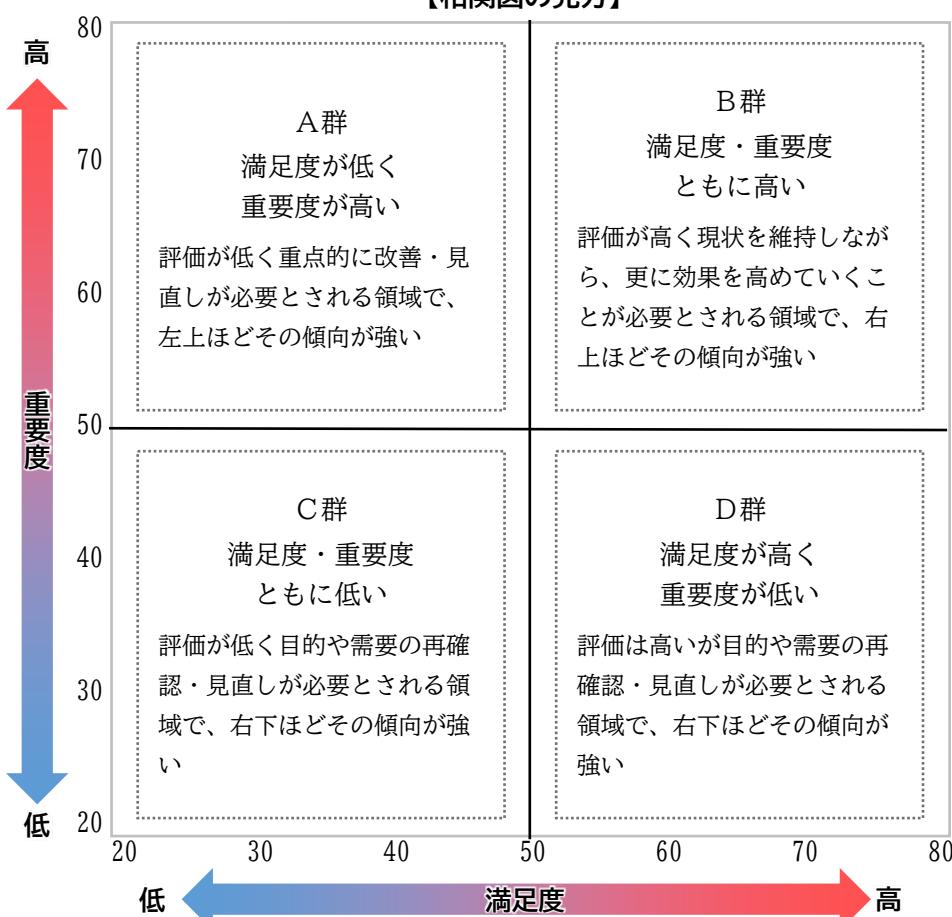
- 設問の中には、前後に答えた人のみが答える「限定質問」があり、表中の回答数の合計が全体より少なくなる場合がある。
- 設問には1つのみ答えるもの（シングルアンサー）と複数回答（マルチアンサー）のものがおり、マルチアンサーの場合は、表記の割合の合計は100%を超える場合がある。
- 割合は選択肢毎に小数第2位で四捨五入しているため、その割合の合計が100%とならないものがある。

【アンケート分析結果概要】

■現状のまちづくりに対する満足度、今後のまちづくりにおける重要度の相関図による分析

満足度と重要度を点数化して偏差値を算定し、縦軸に重要度、横軸に満足度を設定し散布図グラフとして以下のように示した。

【相関図の見方】



《計算方法》

- 点数化の算出方法
(「とても低い」の回答者数
× 1 + 「低い」の回答者数
× 2 + 「普通」の回答者数
× 3 + 「高い」の回答者数
× 4 + 「とても高い」の回答者数
× 5) ÷ (全回答者 - 無回答者数)

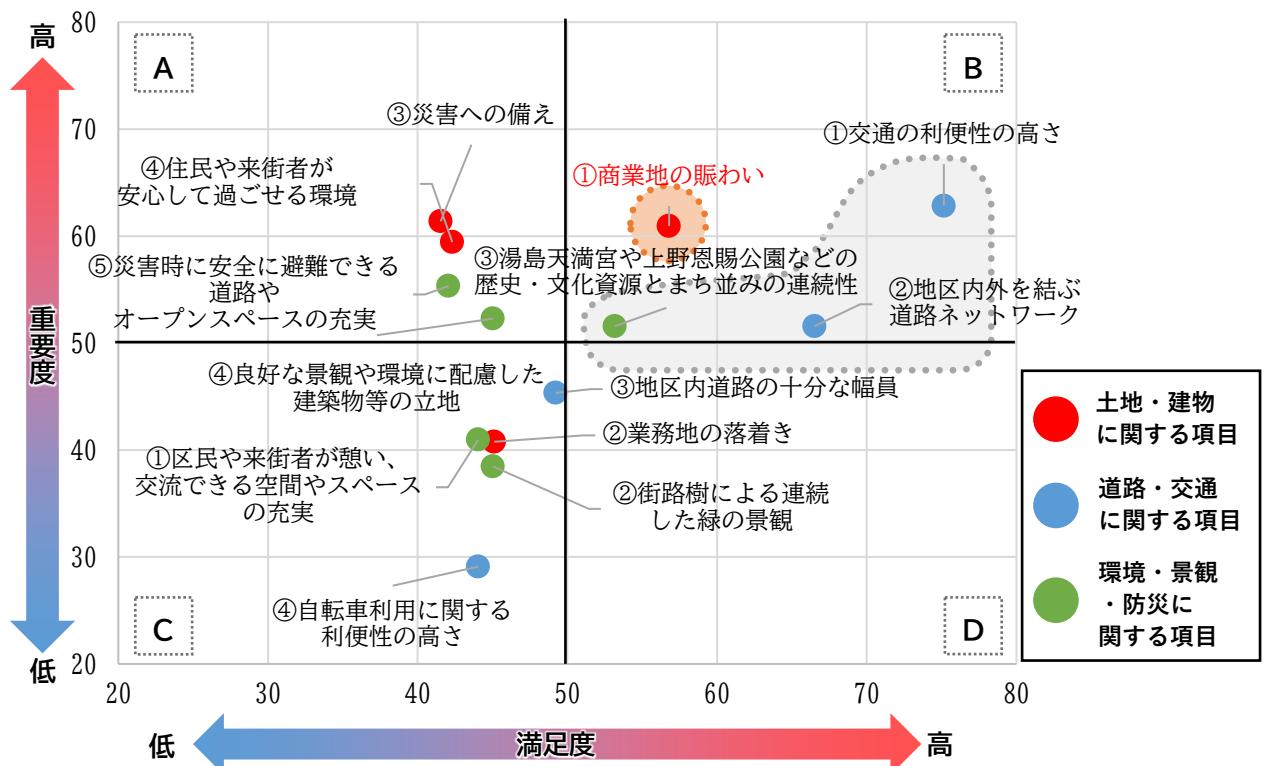
- 偏差値の算出方法
(各データの点数 - 各データの点数の平均値) ÷ 各データの点数の標準偏差 × 10 + 50

北側エリアと南側エリアとともに共通して、「商業地の賑わい」「交通利便性の高さ」「地区内外を結ぶ道路ネットワーク」「湯島天満宮や上野恩賜公園などの歴史・文化資源とまち並みの連続性」が、満足度が高く、重要度も高い、現状を維持しつつ更に効果を高めていくことが必要とされる取組（B群）に近い傾向となっており、地域特性を生かしたまちづくりに関する項目が多くなっている。

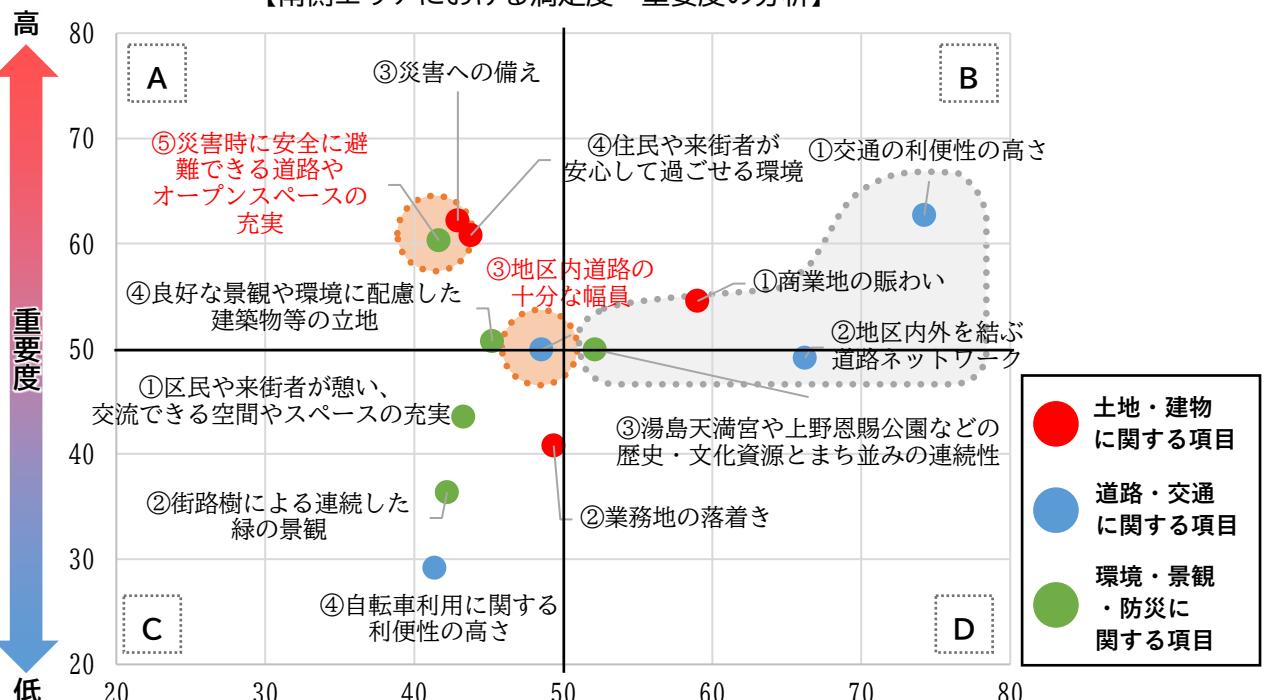
北側エリアは商業系の土地利用が多いことから、南側エリアと比較すると今後のまちづくりにおいて更なるにぎわいの創出を重要視する傾向が強く出ている。

一方、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全・安心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】



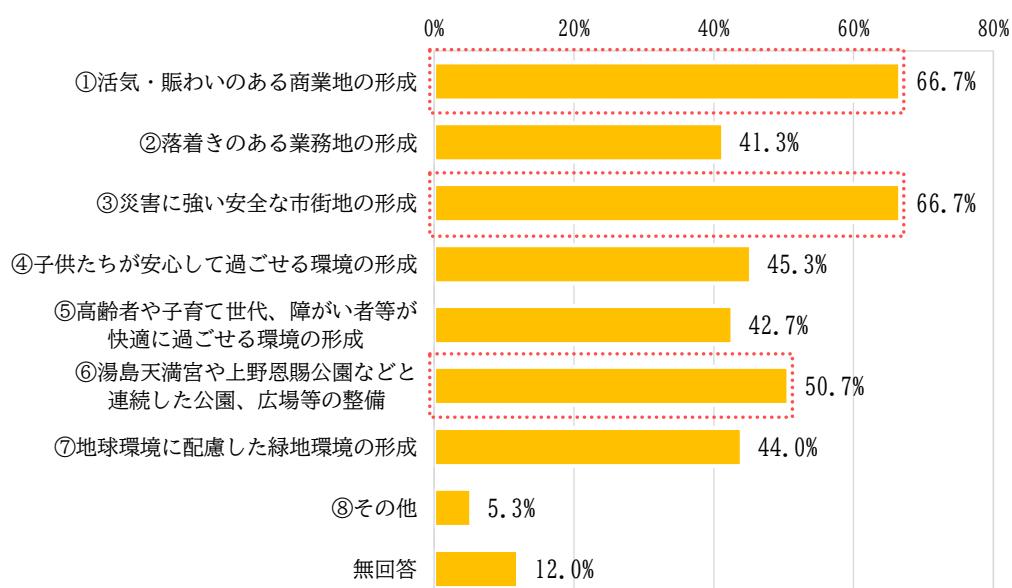
■湯島三丁目北東地区全体の将来のまちづくりの方向性について、重要であると考える項目

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」「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」が他の項目と比較すると高くなっている。

この結果より、湯島三丁目北東地区の地域特性である商業系の土地利用が進んでいることや、地区周辺に歴史・文化資源が立地していることを生かしながら、更なるにぎわいや魅力の創出に向けたまちづくりが望まれていることが読み取れる。

また、近年頻発化・激甚化している自然災害に対する危機感が高まっており、まちの特性に応じた防災対策が望まれていることも読み取れる。

【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（複数回答）】



項目	回答数	構成比
①活気・賑わいのある商業地の形成	50	66.7%
②落着きのある業務地の形成	31	41.3%
③災害に強い安全な市街地の形成	50	66.7%
④子供たちが安心して過ごせる環境の形成	34	45.3%
⑤高齢者や子育て世代、障がい者等が快適に過ごせる環境の形成	32	42.7%
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	38	50.7%
⑦地球環境に配慮した緑地環境の形成	33	44.0%
⑧その他	4	5.3%
無回答	9	12.0%
合計	75	374.7%

【⑧その他 記述意見（原文）】

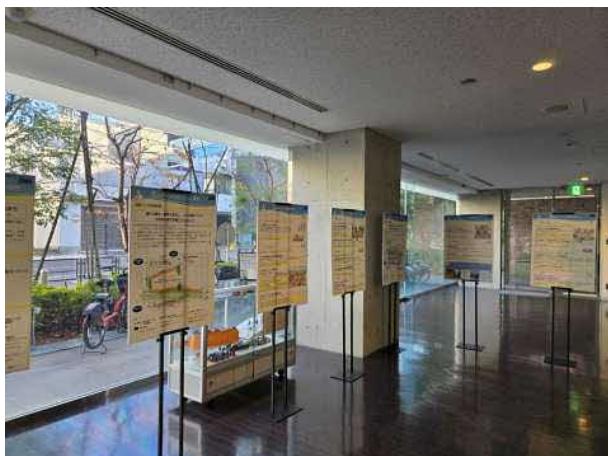
交通インフラとの連携
都施行の春日通り拡幅を開始すれば、自力による開発が進む。
春日通りの拡幅（都施行）実施。
住民が安心して暮らせる物理的運営。隣接する行政との連携（連続性の確保）。

③湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針（素案）パネル展示型説明会

検討会や権利者アンケート等をもとに取りまとめた本方針（素案）の周知とご意見を伺う機会として、パネル展示型説明会を開催した。

【説明会開催概要】

日 時：令和7年12月12日（金）14:00～20:00
令和7年12月13日（土）10:00～16:00
場 所：文京総合体育館 展示スペース
来場者数：計87名



3. これからのまちづくりに向けて

「まちを取り巻く社会潮流」「近年のまちの現況」「地区の位置づけ」「地域意向」等を踏まえ、今後まちづくりを進めていくにあたり大切にすべきことについて整理する。

コミュニティの視点で大切にすべきこと・求められること

- ・時代の変化や地区内の土地利用の変化等により、地域コミュニティの希薄化やまちの担い手不足が懸念されることから、住民、事業者、行政等の多様なステークホルダー（利害関係者）による連携したまちづくりの体制構築と、これからのまちを担う若年層の流入促進。
- ・地域の特色維持とまちのにぎわいづくりのため、湯島天満宮例大祭等の地域行事や商店会を中心とした商業イベント、町会等への加入促進を通じた地域活動の維持。
- ・春日通りの拡幅整備や北側エリアでの市街地再開発事業の検討等を契機とした、良好な環境の維持・向上やまちの魅力づくり、継続的なまちの運営等、湯島三丁目北東地区一体となった、地域主体のまちづくりの推進。

土地・建物利用の視点で大切にすべきこと・求められること

- ・区の上位計画にある「新たな魅力の創造に向けたイノベーションの創出」、「都市機能が集積し、にぎわいと活力と交流のあるまち」を目指し、春日通りの拡幅整備の実施や北側エリアでの市街地再開発事業の検討等、具体的なまちづくりの推進。
- ・夜間営業を主とした遊興施設等や飲食店を目的とする夜のにぎわいだけでなく、上野駅・御徒町駅周辺の日中のにぎわいを誘導する新たな機能導入による魅力の創出・発信。
- ・都心地域にふさわしい効率的な土地利用の推進と、地域の憩い・交流の場や、災害時の避難場所等、多目的な利用を見据えた、オープンスペース・緑化空間等の創出。
- ・対象地区周辺の観光資源や文化・教育施設と連携し、地区のポテンシャルを生かした文京区内の観光促進や、来街者を受け入れる宿泊・滞在機能の導入等。
- ・北側エリアにおけるまちづくりの動きを受けて、地区全体としての良好な景観形成や安全性の向上等の必要性が高まると考えられることから、南側エリアにおいても安心・安全・快適に過ごすことができる環境づくり。
- ・エリアごとに地域特性やまちづくりの進捗が異なっていることから、それぞれの状況に合わせた地域と連携したまちづくりへの配慮。

道路・交通の視点で大切にすべきこと・求められること

- ・文京区の東の玄関口として、高質な駅前空間の創出、誰もが利用しやすいバリアフリー化の推進と、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。
- ・災害時の緊急車両の通行や避難路の確保とともに、安全・安心・快適に通行することができる歩きやすい道路環境の形成。

環境・景観の視点で大切にすべきこと・求められること

- ・まち並みの彩りと憩いを育むため、湯島天満宮や上野恩賜公園、旧岩崎邸庭園等の周辺のみどり・文化・歴史・観光資源とのつながりを生み出すみどりのネットワーク形成。
- ・春日通りや仲町通り、学問のみち等、通りの個性と調和した連続性のある景観の創出。
- ・持続可能なまちの形成に向けた、脱炭素化の強化や環境負荷への配慮。

防災の視点で大切にすべきこと・求められること

- ・幅員が狭い道や木造建築物が多く立地する場所における、火災延焼リスク・建物倒壊等の低減。
- ・災害発生時における住民・来街者の安全・安心の確保。
- ・交通要衝地、都心地域・都市拠点として、都市活動を継続させる環境の整備。
- ・地域住民による自助・共助の取組を効果的に機能させる地域防災力の強化。

4. まちの将来像

4-1 まちの将来像

「これからまちづくりに向けて」を踏まえ、湯島三丁目北東地区全体のまちの将来像を次のとおり位置づける。

湯島三丁目北東地区のまちの将来像

地区の魅力・個性を大切にした、にぎわいあふれるまち

～人々を惹きつけるエリアづくりと歴史・風情を感じるエリアづくり～

- 文京区の都市拠点・イノベーションの場として、商業・業務機能が集積する利便性の高い地区を目指す。
- 市街地再開発事業等による新たなまちづくりの検討が進められている北側エリアと、地域の歴史や風情を今に継承する南側エリア、それぞれの地区が持つ“魅力”や“個性”を生かし、地区内住民・来街者等の人々が快適に安全・安心に過ごすことができる、にぎわいあふれるまちづくりを目指す。

4-2 まちづくりの基本方針

湯島三丁目北東地区のまちの将来像の実現に向けて、まちづくりを行う上での基本方針を次のとおり位置づける。

基本方針1 地域コミュニティが築く身近なまちづくり

町会活動やお祭り等の地域に根差した取組を守り、継続的にまちを運営するための体制・仕組みづくりを進め、地域住民・事業者・来街者・行政等、多様な主体の連携による、地域主体の身近なまちづくりの推進を図る。

地域の魅力・個性を大切にしたにぎわいあふれる

基本方針2 地区の特性を生かし、にぎわいを育むまちづくり

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、より高めていくための新たなまちの魅力創出・発信を図る。

基本方針3 歩きやすく居心地のよいまちづくり

駅・施設等の点在する資源をつなぐネットワークの形成と、みんなが快適にまちを回遊することができる環境づくりを目指す。

基本方針4 環境・景観と調和した美しいまちづくり

周辺の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図る。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等の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5 災害に強く、安全・安心なまちづくり

地区全体の防災性を向上させ、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等、災害に強いまちづくりの推進を図る。

コラム

地域と行政が協働で取り組む“地域主体のまちづくり”の高まり

人口減少社会において、つくったものの維持管理・運営の必要性や、地域間競争の進行に伴う地域の魅力づくり、環境や安全・安心への関心の高まりが加速するなか、地域における良好な環境や価値を維持・向上させるため、住民・事業主・地権者、大学等による主体的な取組として、エリアマネジメントが各地で盛んになってきている。



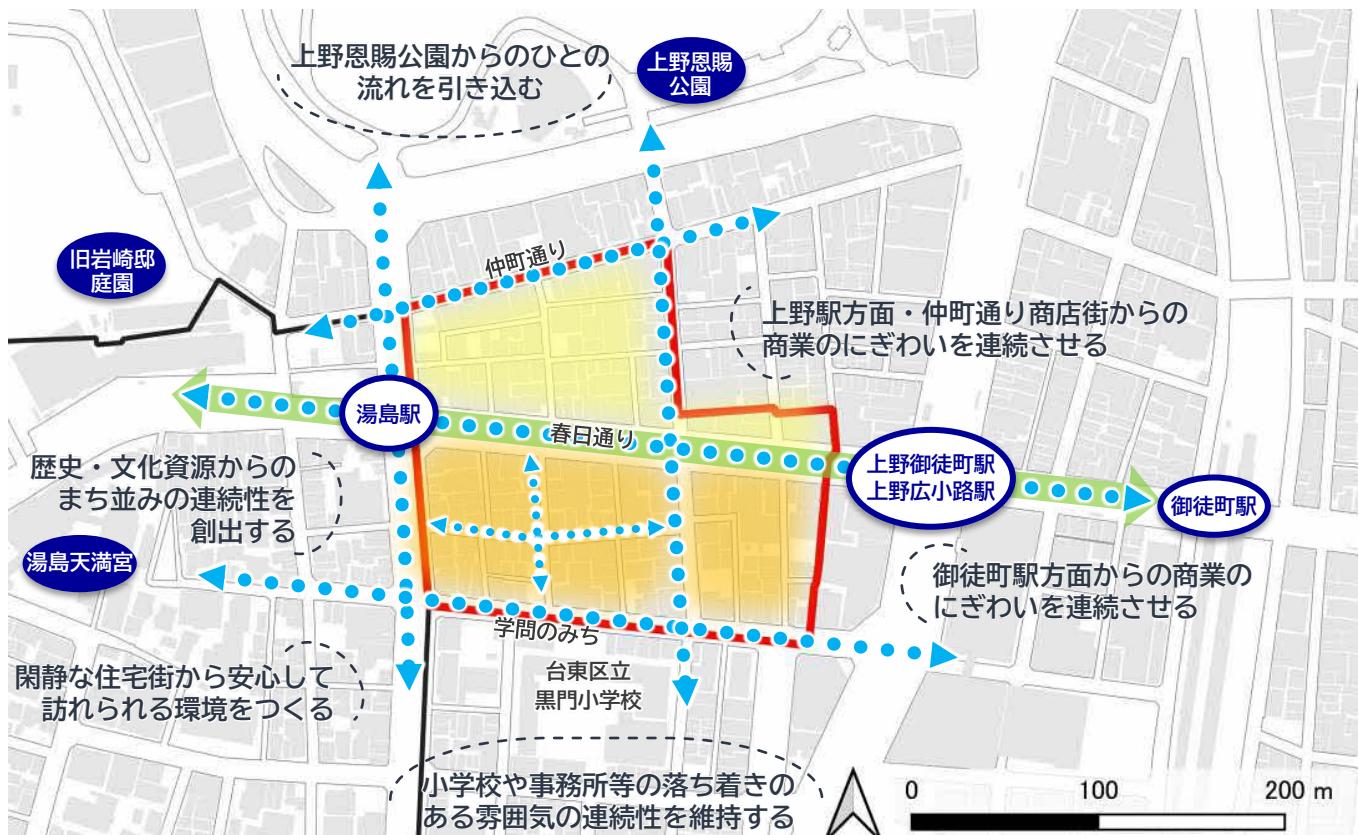
【エリアマネジメントのポイント】

- ・まちを使い・育てる活動
- ・住民や事業主等を中心に様々な主体が一体となって取り組む
- ・活動内容は、公共空間の維持管理、防災・防犯、環境活動、地域のPR・広報等、多岐にわたる
- ・地域への愛着向上や快適な地域環境の形成を通じて、地域の活力増進や資産価値の維持・増大に貢献



4-3 まちの将来構造

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）を次のとおりとする。



5. エリアごとのまちづくり構想

5-1 北側エリアのまちづくり構想

北側エリアは、旧岩崎邸庭園や上野恩賜公園等の集客力のある地域資源に近く、湯島駅・上野広小路駅・上野御徒町駅・御徒町駅・上野駅等、複数の鉄道駅へのアクセス性も高い。春日通り沿いには居酒屋をはじめとした飲食店が多く並んでいるとともに、仲町通り周辺やエリア内部には夜間営業が主の遊興施設等が多く集まり、夜のにぎわいを中心とした商業主体のエリアとなっている。また、令和5（2023）年12月に市街地再開発準備組合（任意）が設立され、北側エリアの整備に向けた話し合いが進められている。

これらのエリア特性を踏まえ、北側エリアのまちの将来像を次のとおり位置づける。

北側エリアの将来像

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

- 本地区は文京区の東端に飛び出す形で位置しており、文京区内に訪れるひとをはじめに受け入れる地として「東の玄関口」の役割を担っている。
- 地域主体での新しいまちづくりの検討を機に、伝統や学び等の魅力を大切にしながら、地域交流が将来にわたって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等からもひとが訪れる求心力のあるまちづくりを目指す。
- オープンスペースや交流空間の創出等により、地区内住民・来街者等の人々が集い・交流することができる環境づくりを目指す。



北側エリアの整備方針

コミュニティ

まちの価値を高める地域コミュニティづくり



① 地域コミュニティの形成

将来にわたって魅力的なまちであり続けるためには、単発的な整備にとどまらず、日常の維持管理等“まちを使い・育てる”ことでまちの価値を高める必要があることから、新たなまちづくりの動きとあわせて、ひとのつながりや地域の運営を考える湯島三丁目北東地区一帯となった地域コミュニティの形成を図る。

- ▶エリアマネジメントの検討
- ▶町会等の既存の地縁組織との連携強化
- ▶まちの担い手発掘・育成に向けた取組の検討 等

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

① 地域を象徴する新たな商業拠点の形成

隣接する上野・御徒町方面からのにぎわいを連続させるとともに、周辺施設や駅等からのひとの流れを引き込むため、新たな商業機能等を誘致し、地域を象徴する魅力ある商業・業務の拠点を形成する。

- ▶日中のにぎわいを生む集客力のある商業・業務機能の誘導
- ▶地域住民の生活を支える生活サービス施設の導入
- ▶南側エリアの商業店舗との購買層のすみ分け 等

② 地域コミュニティの場づくり

事業者や地域等との協働により、地域活動・にぎわいづくりを推進するとともに、これからの中を担う若年層の流入促進のための施設整備、多目的に利用できる広場・緑地の創出による地域コミュニティの拠点形成に努める。



- ▶担い手確保・育成のための施設整備（地域コミュニティ形成に資する住宅の導入等）
- ▶地域主体の活動支援
- ▶地域交流の場となる広場、緑化空間の整備
- ▶オープンスペースの多目的利用の推進
- ▶高度利用にあわせて魅力的なまちなか空間の創出 等

③ 観光・ビジネスを支える機能の強化

観光や研究・ビジネス等、様々な目的で訪れる来街者を広く受け入れ、文京区内の産業発展や観光促進に波及させていく。

- ▶ 来街の目的地となる施設・機能の誘導
- ▶ 来街者向けの観光都市の実現に向けた宿泊施設の導入
- ▶ 研究やビジネス等で訪れる中・長期滞在者向けの滞在施設の導入
- ▶ 地域課題・社会的課題の解決を目指す新規事業者（スタートアップ企業等）を支援する機能の導入
- ▶ 地区内外の観光資源・施設等の案内機能の強化、案内板の設置検討 等

道路・交通

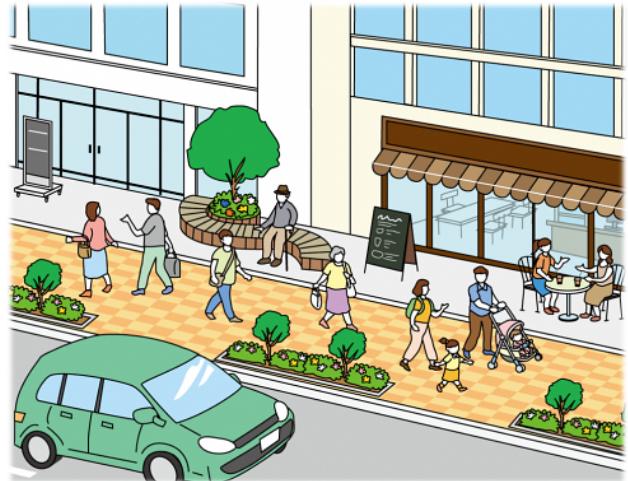


歩きたくなる快適な移動ネットワークづくり

① 歩きやすく安全な移動環境の形成

春日通りの拡幅に伴う歩道や植栽の整備等により、子どもから高齢者まで幅広い年代の方が歩きやすく、歩きたくなる安全・安心な移動環境を形成する。

- ▶ 都市計画道路（春日通り）の拡幅整備の促進
- ▶ 歩道状空地の整備
- ▶ バリアフリー動線の整備
- ▶ 無電柱化の推進
- ▶ 放置自転車対策等の検討 等



② 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

鉄道やバス等複数の交通手段があり、歩いて複数の駅までアクセスできる交通結節点としての特性を生かし、更なる駅へのアクセス性向上や鉄道・バス等の公共交通機関の連絡性の向上、地域内外の施設・資源の連続性創出等により、より便利でスムーズな移動ネットワークを構築する。

- ▶ 湯島駅の地上への縦エレベーターや階段等の動線の整備
- ▶ 鉄道、バス等の公共交通の連携強化
- ▶ 地域内外の施設・資源との連続性を生み出す店舗等の立地促進 等



上野恩賜公園等の周辺環境と調和した景観づくり

① 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

上野恩賜公園や旧岩崎邸庭園等の自然・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する。

また、街路樹の整備や敷地内の緑化の推進によりまちなかのみどりを増やすことで、彩りと風情ある景観・まち並みを形成する。

- ▶歩行者空間における植栽配置
- ▶広場や緑地等のまとまったみどりの創出 等

② 地域・事業者等が連携した環境に優しい機能の導入

みどりが持つ多様な機能を活用したグリーンインフラの導入等、環境に配慮した基盤・施設の整備を促進する。

- ▶基盤・施設整備の際の環境配慮型機能導入 等



災害時に安全に避難できる環境づくり

① 災害に強い基盤・環境整備

建物の耐震化、不燃化、密集の解消により、まちの防災性の向上を図るとともに、災害時においても文京区の都心地域・都市拠点として、人々のにぎわいや商業・業務機能等の都市活動や共助による地域活動の維持を図る。

また、交通要衝地であり地区周辺を含めひとの往来が多く、災害時にも多くの避難者や帰宅困難者等の発生が想定されることから、一時滞在場所としての役割を担う災害時にも安全・安心な環境を整備する。

- ▶建物の耐震化、不燃化の促進
- ▶無電柱化の推進
- ▶高度利用によるオープンスペースの確保 等

5-2 南側エリアのまちづくり構想

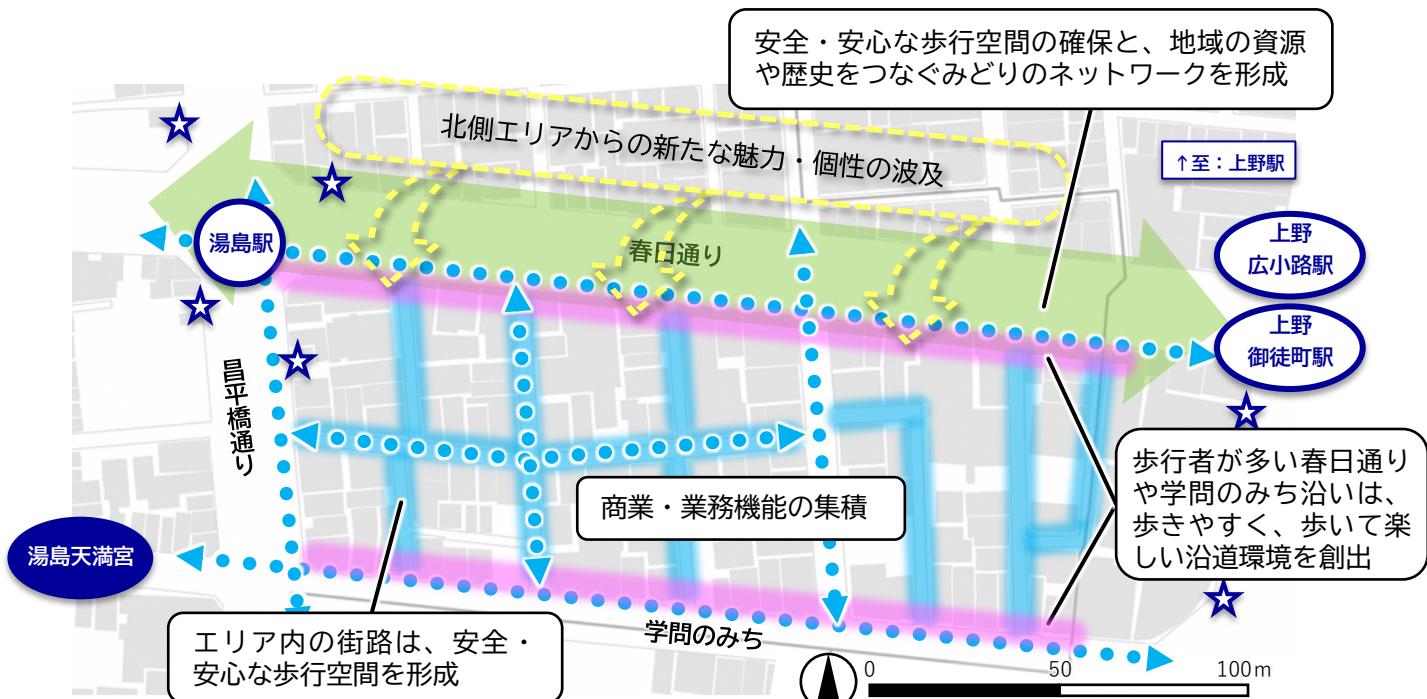
南側エリアは、学業成就の象徴的な参道として多くのひとが訪れる学問のみちが通っており、沿道は事務所や住居等も見られる落ち着いた環境を形成している。春日通り沿いは北側エリア同様に居酒屋をはじめとした飲食店が並んでいるとともに、エリア内部のテナントビルには夜間営業を主とした店舗が多く、昼と夜とで異なるまちの姿を見せるが、「おばけ横丁」と呼ばれた個性豊かな路地空間や老舗等、地域の歴史や風情を感じさせる要素も兼ね備えたエリアとなっている。

これらのエリア特性を踏まえ、南側エリアのまちの将来像を次のとおり位置づける。

南側エリアの将来像

今ある魅力・個性を生かし、歴史・風情を感じる 湯島の下町情緒あふれるエリア

- ・南側エリアは、通りに象徴される歴史や文化があり、今もなお、まち並みや通りの雰囲気等にその特色を残している。まちの歴史・文化としてこれらの特色を残しつつ、安全・安心や快適性も兼ね備えたまちづくりを目指す。
 - ・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う、調和のとれたまちづくりを目指す。



【范例】

＜歴の要素＞ 地区の魅力となる地域資源等



地域資源等



・鉄道駅（☆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



地域資源等
魅力や個性をつなぐ
歩行者ネットワーク

＜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

南側エリアの整備方針

コミュニティ



生活を守る地域コミュニティづくり

① 地域コミュニティの活性化

地域における日常的なにぎわい創出や生活文化を守ることは、定住意欲や地域への愛着を育むための重要な要素であり、地域の持続的な発展にもつながることから、湯島三丁目北東地区一帯となった地域コミュニティの形成を図り、その維持・強化に向けた取組をの促進するを図る。

- ▶地域主体の活動支援
- ▶地域の伝統である祭事やイベント等の実施支援
- ▶まちの担い手発掘・育成に向けた取組の検討



等

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

① 既存商業等を守る

地域に根差した商店や飲食店等を守り・地域の魅力として育てていくために、北側エリアの新たなまちづくりとの調和を図り、商業機能の維持・向上を図る。

- ▶低層階への商業店舗・飲食店等の誘導
- ▶北側エリアの商業店舗との購買層のすみ分け

等

② 通りの特色の継承

細い通りに飲食店が並ぶ味わい深い雰囲気や、業務機能・住居が集まる学問のみち周辺の落ち着いた雰囲気、湯島を象徴する老舗等、まちが持つ下町情緒・特色を継承していく。

- ▶低層階への商業店舗・飲食店等の誘導
- ▶建物更新の際の、景観・用途・空間構成等における地域らしさを意識した計画の誘導

等

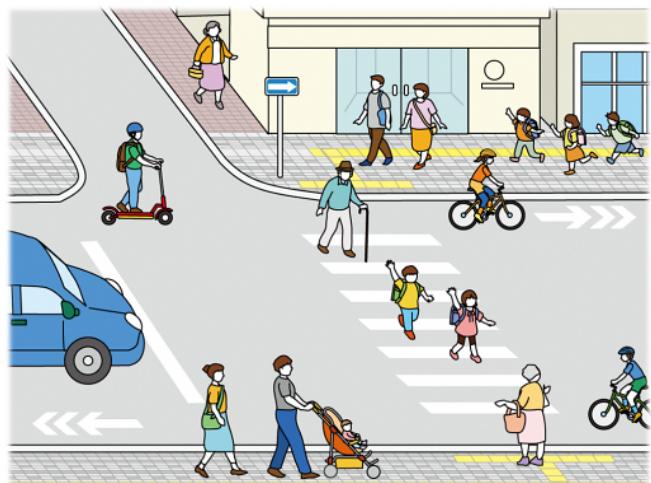


歩きたくなる快適な移動ネットワークづくり

① 歩きやすく安全な移動環境の形成

車や自転車利用者への安全意識向上や歩行者の滞留性向上により、子どもから高齢者まで幅広い年代の方が歩きやすく、歩きたくなる安全・安心・快適な移動環境をの形成するを目指す。

- ▶都市計画道路（春日通り）の拡幅整備に伴う歩道空間再整備の促進
- ▶歩行者目線での安全性・快適性に配慮した通りのバリアフリー化の推進
- ▶エリアの秩序を保つ交通ルールや放置自転車対策等の検討 等



② 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

鉄道やバス等複数の交通手段があり、歩いて複数の駅までアクセスできる交通利便性の良さを生かすため、地域内外の施設・資源の連続性創出等により、より快適でスムーズな移動を支えるネットワークをの構築するを目指す。

- ▶北側エリアとの連携強化
- ▶地域内外の施設・資源との連続性を生み出す店舗等の立地促進 等



湯島天満宮等の周辺環境と調和した景観づくり

① 湯島天満宮や学問のみちにつながる景観の形成

沿道店舗等と連携し、建物の外観や看板等のデザインの統一、まちなかのみどりの創出等により、湯島天満宮や学問のみち等のやすらぎや趣を感じる空間と調和した、風情ある景観・まち並みの連続性を創出する。

幅員が狭く十分なみどりの空間を確保できない通りにおいては、周辺敷地・建物の一部にみどりを設ける等、地域との協働による、連続したみどりの配置に努める。

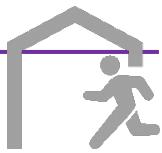
- ▶通りに面した建物の軒先空間へのみどりの配置
- ▶沿道建物の色調・デザインの統一等のまち並み形成に係るルールの検討 等

② みどりの機能を生かした環境負荷の軽減

緑陰空間の創出により、ヒートアイランド現象の緩和を図る。

- ▶地区内事業者や地域住民等と連携した緑化（屋上・壁面緑化や植栽配置）の推進 等

災害に備えた安全な環境づくり



① 建替え促進等による防災性の向上

建物の耐震化、不燃化、密集の解消により、まちの防災性の向上を図るとともに、災害時にも文京区の都心地域・都市拠点として、人々のにぎわいや商業・業務機能等の都市活動や共助による地域活動の維持を図る。

また、下町情緒があるまちの雰囲気は維持しつつ、緊急車両の通行や安全な避難に必要な道路幅員の確保、屋外設置物のルール化等、災害時にも安全な環境づくりを進める。

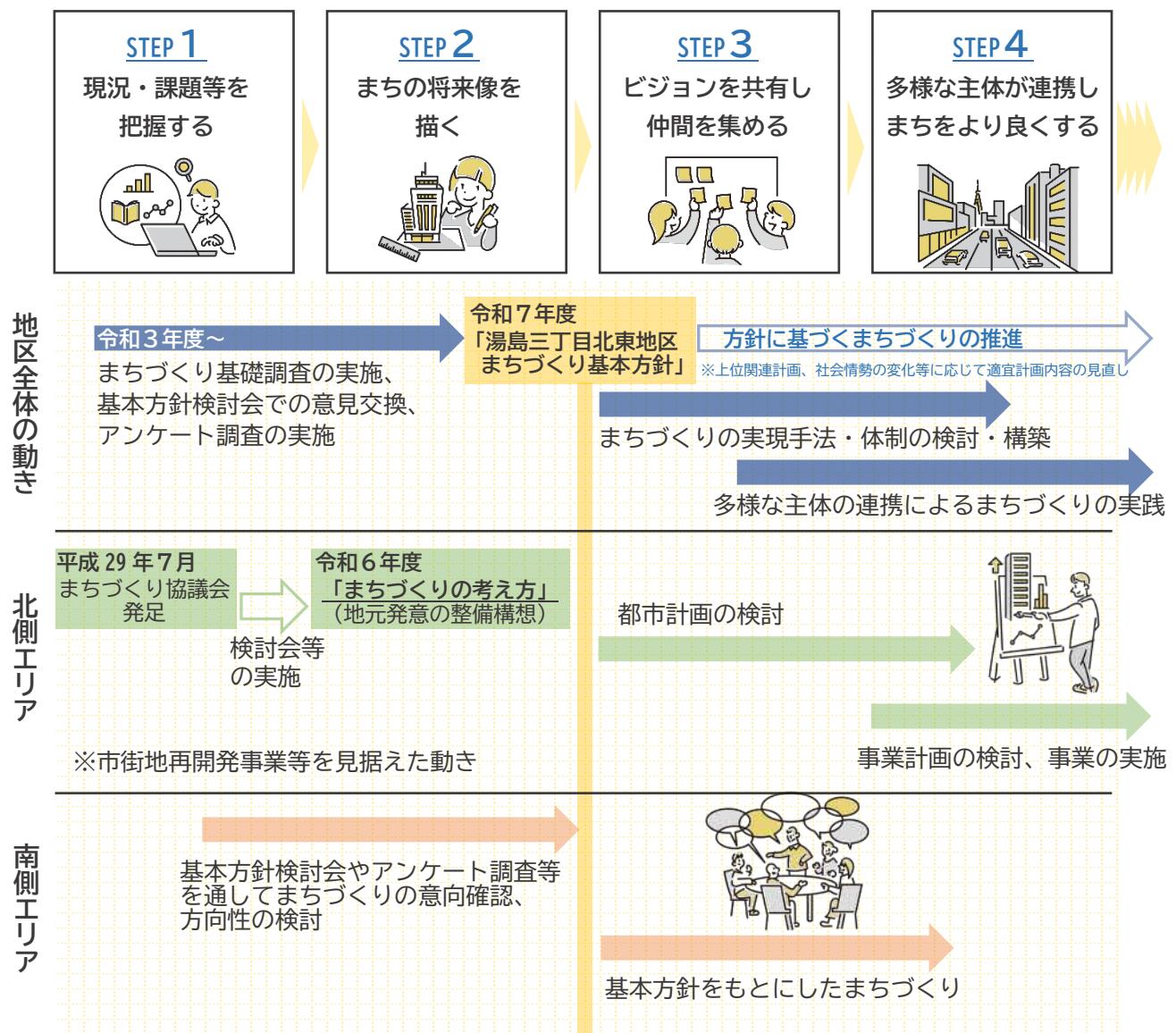
- ▶建物の耐震化、不燃化の促進
- ▶建替え等による老朽建築物の更新
- ▶共同化等によるオープンスペース、歩行者空間の創出 等

6. まちづくりのロードマップ

本方針を湯島三丁目北東地区のまちづくりの方針として共有しつつ、計画から実践まで、段階的なまちづくりを進める。

北側エリアでは市街地再開発事業等によるまちづくりに向けて準備が進められているが、南側エリアは具体的なまちづくりの動きには至っていない。そのため、南側エリアのまちづくりを検討する際には本方針をもとに、湯島三丁目北東地区全体としてのまちづくりを推進していくことが求められ、必要に応じて本方針の改定を検討する。

【まちづくりの検討ステップとロードマップ】



まちづくりを実現する、さまざまな規制誘導・事業手法

まちづくりの実現に向けては、権利者、事業者等まちのステークホルダー（利害関係者）となる方々と協議を行い、個別の土地の使い方やその実現手法等について決めていく必要がある。本地区においては、北側エリア・南側エリアでまちの様相や目指すまちの姿、まちづくりの進捗・熟度にも違いがあることから、それぞれのエリア特性を踏まえた適切な規制誘導・事業手法の選択が求められる。

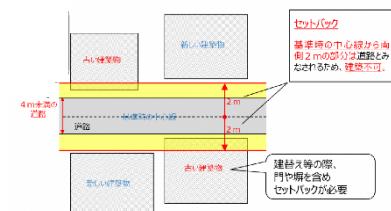
【規制誘導・事業手法の例】

道路拡幅

- 緊急自動車の乗り入れ等の防災上の課題や、日照等の衛生上の課題等が発生するおそれのある幅員が狭い道路の解消を目的とし、拡幅整備を行う。

建物の個別 建替え

- 道路空間の確保を目的とし、個別もしくは路線ごとに建物のセットバックや建替えを行う。



出典：国土交通省

共同化

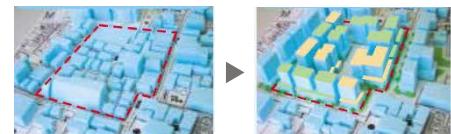
- 市街地の環境の整備改善等を目的とし、2人以上の敷地等の所有権者が共同して、一定規模以上の1つの建物及び敷地の整備を行う。



出典：国土交通省

街区の 再編

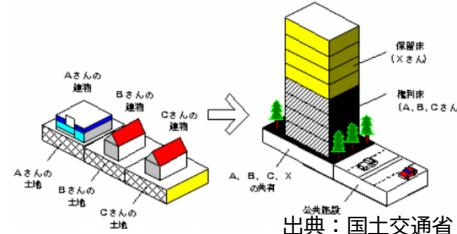
- 低未利用地の改善や密集市街地の改善等を目的に、細分化された敷地の統合や行き止まり道路の付替え等による街区の再編を行う。



出典：国土交通省

再開発事業

- 土地の合理的かつ健全な高度利用や都市機能の更新を目的に、建築物及び敷地の整備や公共施設の整備を行う。



出典：国土交通省

湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針
令和8年●月

文京区都市計画部地域整備課
〒112-8555 東京都文京区春日 1-16-21
