

# 第6回

## 湯島三丁目北東地区 まちづくり基本方針検討会

2026年3月3日（火）

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. パネル展示型説明会の開催報告
4. これまでの検討会のふりかえり
5. まちづくり基本方針の策定に向けた最終報告
6. まちづくり基本方針策定後のまちづくりについて
7. その他
8. 閉会【15：50】

## 2. 検討会の目的・ 地区のまちづくりの検討状況

# 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6回の開催としています。

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きました。

## 《 検討会の開催テーマ 》

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

R7.6.18

第3回 まちづくり基本方針（たたき台）を確認する

R7.9.26

第4回 まちづくり基本方針（素案）を確認する〔1〕

R7.10.24

第5回 まちづくり基本方針（素案）を確認する〔2〕

R7.12.12, 13

パネル展示型説明会・意見募集

ホームページでの意見募集

本日

第6回 まちづくり基本方針策定に向けた最終確認（閉会）

「湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針」策定

# まちづくり基本方針について

## 《 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！  
こんなまちを目指したい！



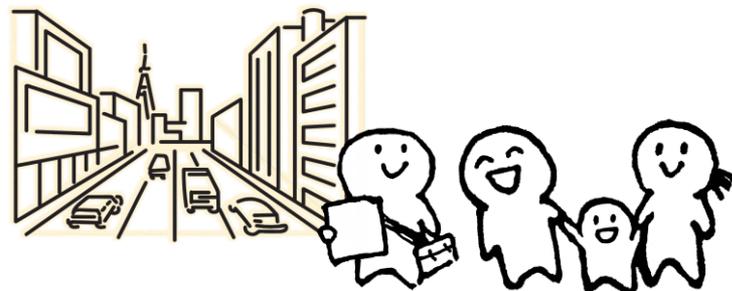
みんなで同じ方向性を向いてまちづくりを進めるための指針

基本方針が無いと...



計画性を欠いたまちづくりが進み、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

# 3. パネル展示型説明会の 開催報告

# パネル展示型説明会の開催報告

## 《 実施概要 》

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：87名

会場風景：



# まちづくり基本方針（素案）にいただいた主なご意見

## 《 実施概要 》

募集期間：令和7年12月5日（金）～12月19日（金）

提出方法：パネル展示型説明会での意見書提出、WEB、郵送、FAX、持参

意見数：17件

## ■いただいた主なご意見と対応（抜粋）

### <ご意見の要旨>

- 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。**

### <区としての回答・方向性>

- **上野恩賜公園とのつながりに関しては、p43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、p40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。**

# まちづくり基本方針（素案）にいただいた主なご意見

## <ご意見の要旨>

- 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**。



## <区としての回答・方向性>

- 安全安心なまちの実現に関しては、p38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、p42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p38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p41「土地・建物利用／地域コミュニティの場づくり」やp42「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。

→これら以外にいただいたご意見及びその対応内容については、2月上旬に検討委員の皆様へ送付させていただいておりますので、そちらをご覧ください。

## 4. これまでの検討会のふりかえり

# これまでの検討会のふりかえり

R6.9.19

## 第1回 まちの特性と課題を知る

参加者：7名

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として、本検討会を設立しました。

第1回では、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、ワークショップを行いました。



R6.12.13

## 第2回 まちの将来像を共有する

参加者：7名

地区全体のまちづくりの目標に加え、まちづくりの進捗が異なる北側エリア・南側エリアそれぞれの将来像を検討するため、エリアごとの

「まちづくりの方向性（案）」と  
「整備イメージ図（案）」を元に、意見交換を行いました。



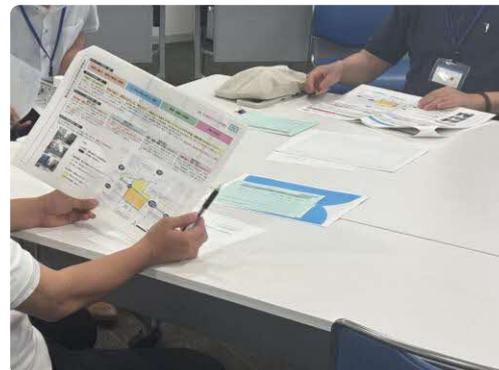
# これまでの検討会のふりかえり

R7.6.18

第3回 まちづくり基本方針（たたき台）を確認する

参加者：7名

これまでの議論を踏まえ作成した「まちづくり基本方針（たたき台）」を確認し、全体の構成や方針の内容等について、検討委員から率直なご意見をいただきました。



R7.9.26

第4回 まちづくり基本方針（素案）を確認する [1]

参加者：8名

R7.10.24

第5回 まちづくり基本方針（素案）を確認する [2]

参加者：3名

パネル展示型説明会（12月開催）での公表に向けて、各種会議や検討会におけるご意見を踏まえ修正した「まちづくり基本方針（素案）」を確認し、地区の方針としてふさわしいか、意見交換を行いました。



# 5. まちづくり基本方針の 策定に向けた最終報告

# まちづくり基本方針の策定に向けた最終報告

## ■策定までの流れ

本日

まちづくり基本方針（案）を本方針の内容として決定いたします。

3月

文京区都市計画審議会に報告いたします。

来年度

印刷及びホームページでの公表に向けた調整を行い、  
まちづくり基本方針として正式に策定いたします。



準備が整い次第・・・

まちづくり基本方針を区ホームページにて公開するとともに、  
検討委員の皆さまのお手元へお届けさせていただきます。

# 6. まちづくり基本方針策定後の まちづくりについて

# まちづくり基本方針策定後のまちづくりについて

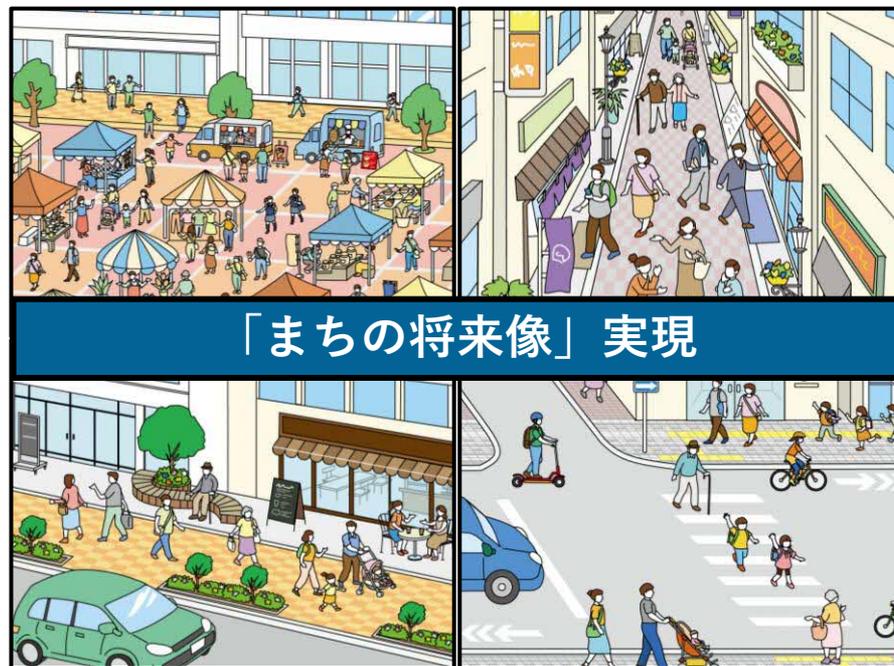
## 《 基本方針に基づいたまちづくりの実施（北側エリア・南側エリア） 》

まちづくり基本方針策定後、本地区においてまちづくりに関する動きが生じる際は、本方針に基づいた検討や調整を行うことが求められます。

本方針に沿って検討を進めることで、道路や広場等の公共空間の整備といった「ハード施策」や、地域活動・エリアマネジメントといった「ソフト施策」を進めることができ、本方針で整理した地域課題の解決やまちの将来像の実現に繋がります。

まちづくりの動き

本方針に基づいた  
検討・調整

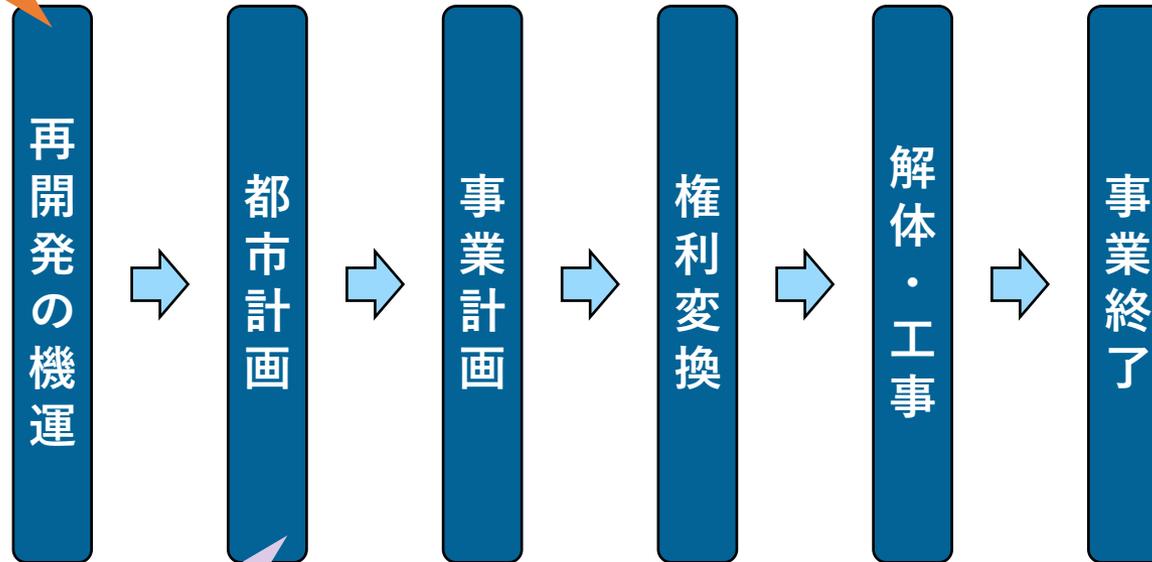


# まちづくり基本方針策定後のまちづくりについて

## 《 市街地再開発事業の流れ（北側エリア） 》

### 市街地再開発事業の流れ

【地元】機運醸成  
【区】まちづくり基本方針の作成



次ページにて、想定される都市計画の内容について説明します。

# まちづくり基本方針策定後のまちづくりについて

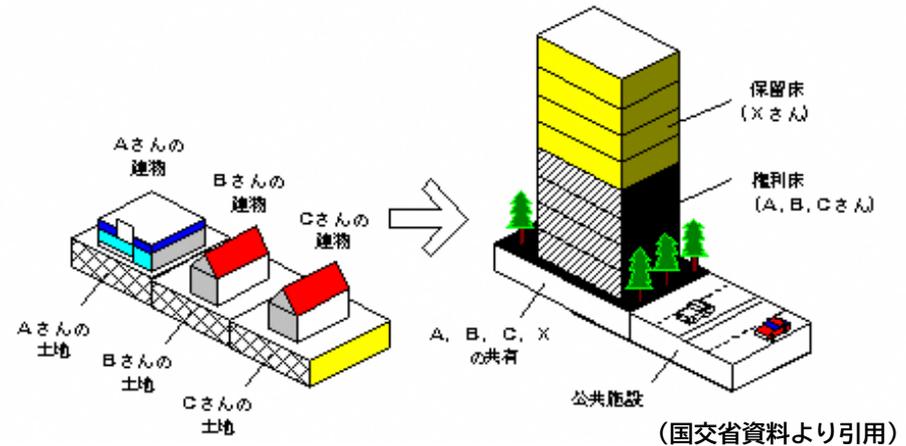
## 《 市街地再開発事業の流れ（北側エリア） 》

### ■一般的に関連する都市計画の内容

事業の実施に向けて以下の都市計画手続きが想定されます。

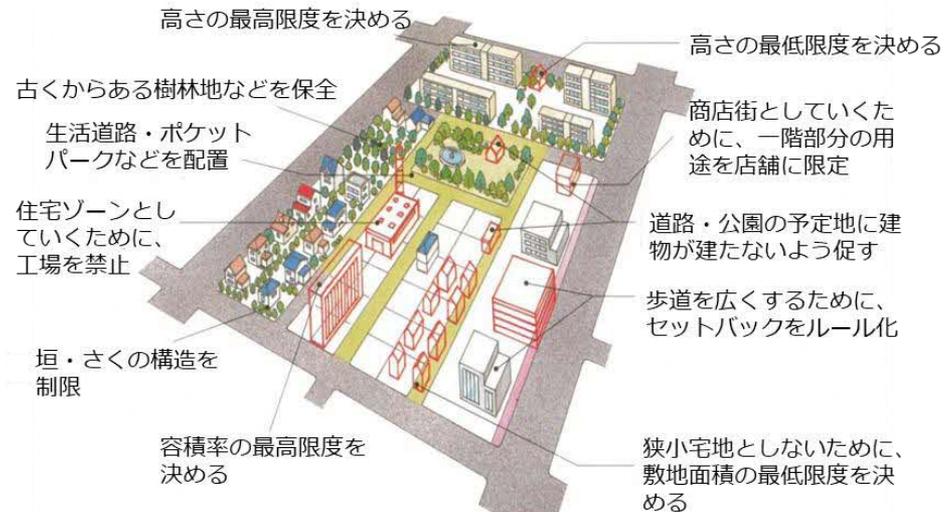
#### 第一種市街地再開発事業

事業を始める前に、都市計画法及び都市再開発法において、事業の種類、名称、施行区域、面積、公共施設（道路等）、建築規模、事業の目標等の基本的な枠組みを都市計画として定めるものです。



#### 地区計画

良好な市街地環境の形成を図るため、道路・公園等の配置、建築物の用途、敷地面積の最低限度、建築物の形態・意匠、壁面位置及び高さの制限等について、地区レベルで総合的な計画と建築行為に関する制限を定めるものです。



(国交省資料より引用)

# まちづくり基本方針策定後のまちづくりについて

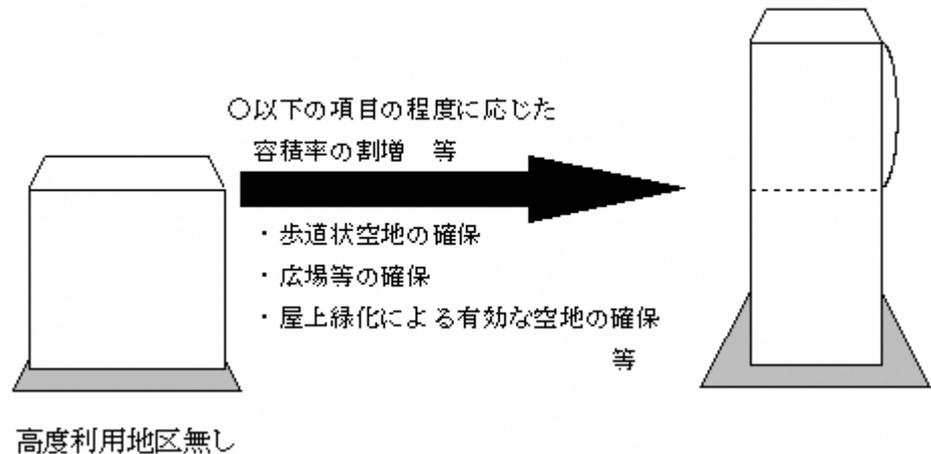
## 《 市街地再開発事業の流れ（北側エリア） 》

### ■一般的に関連する都市計画の内容

事業の実施に向けて以下の都市計画手続きが想定されます。

#### 高度利用地区

用途地域内の市街地における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るため、**建築物の容積率の最高限度及び最低限度、並びに壁面位置の制限を定める**地域地区です。



(国交省資料より引用)

## 《 基本方針等に基づいたまちづくりの他地区事例 》

### ・事例紹介① 三田五丁目西地区（港区）

：まちづくりガイドラインに基づいて、市街地再開発事業の実施を予定している事例

### ・事例紹介② 赤坂一丁目地区（港区）

：まちづくりガイドラインに基づいて、エリアマネジメント団体を設立しまちびらき後のまちづくりを推進している事例

# 7. その他



# 8. 閉会