



# 『まちづくり基本方針』を知ろう！

## 『まちづくり基本方針』とは

まちづくり基本方針は、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。地区の方々の意見を伺いながら、文京区が策定します。

現在、「湯島三丁目北東地区」（地区の詳細は【パネルNo. 2】参照）において、まちづくり基本方針策定に向けた検討を進めています。

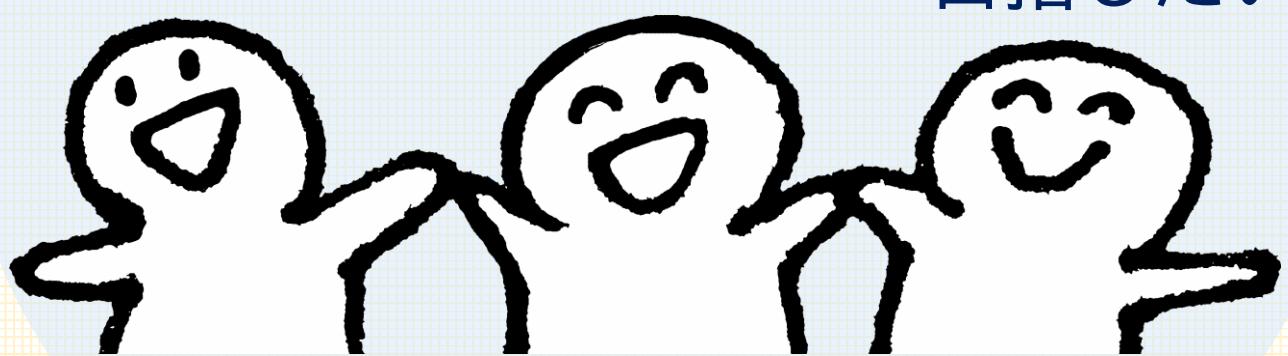
### Point!!

基本方針の  
大事な役割

基本方針を策定することで、計画的  
で一貫したまちづくりの推進が可能  
となります。

### 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！

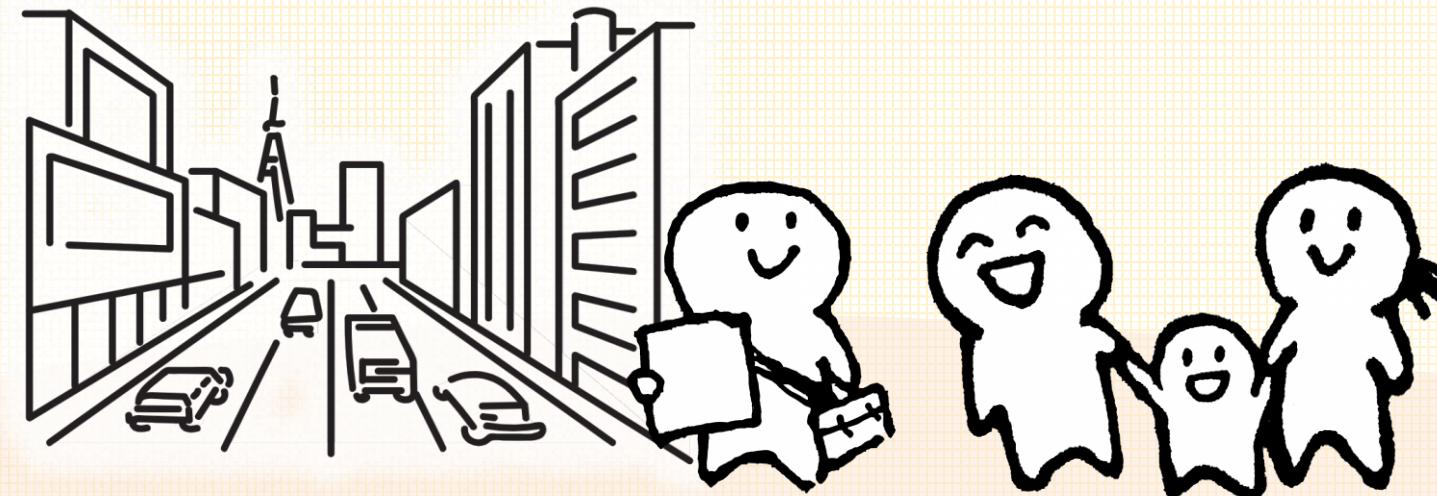


みんなで同じ方向を向いて  
まちづくりを進めるための指針

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…



共通の目標に向かってまちづくりが進むため、  
整った理想のまちの実現に近づく

## 策定のプロセス

令和3年度

### 湯島三丁目まちづくり基礎調査

令和6・7年度

### 湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針の検討

- 権利者向けアンケート調査の実施
- まちづくり基本方針検討会の開催
- まちづくりニュースの発行
- パネル展示型説明会の開催

今回

令和8年3月頃予定

### 湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針 策定

アンケート調査や検討会の開催等を通して、地区に関わる皆様と意見交換を行いながら、まちづくりの方向性等の検討を進めています。

### Point!!

まちづくり  
ニュース



策定の過程は、区ホームページに  
掲載の「まちづくりニュース」で  
定期的に発信しています。

## 説明会開催の趣旨・目的

文京区では、湯島三丁目北東地区における「まちづくり基本方針」策定に向けた検討を行っていますが、これまでの検討成果を「まちづくり基本方針（素案）」として取りまとめましたので、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実施する運びとなりました。





# 『湯島三丁目北東地区』はこんなまち！

## 湯島三丁目北東地区について

湯島三丁目北東地区（湯島三丁目35番から46番まで）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す。

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、この両エリアを「まちづくり基本方針」の対象地区としています。

### 北側エリアを中心としたこれまでの動き

北側エリアでは、交通利便性の高さを生かし、まちの課題を改善する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、まちづくりの具体的な検討が進められています。

- 平成29年 地元発意のまちづくり協議会発足
- 令和5年 任意の市街地再開発準備組合設立
- 令和6年 「湯島三丁目まちづくりの考え方」を協議会から文京区へ提出

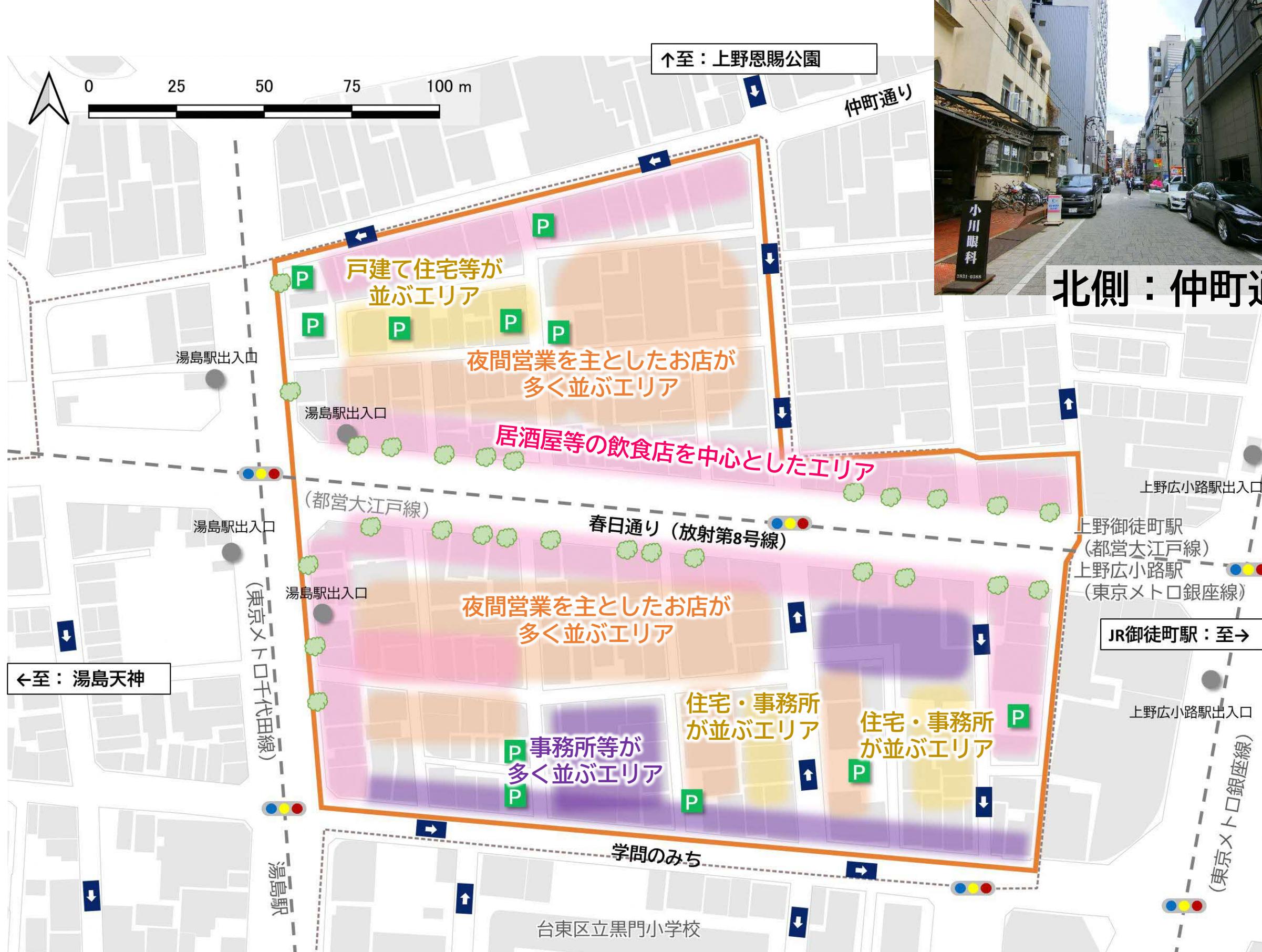
### Point!!

南側エリアについて

南側エリアでは、現時点において再開発等の具体的な検討や実施は予定されておりません。



## 現在のまちの様子



※現地踏査をもとに整理しています。



地区の中央を通る春日通りは、道路幅員を北側に約5m拡幅する予定です。





# 湯島三丁目北東地区の状況

## まちを取り巻く社会潮流

- 環境に配慮した持続可能な社会の形成
  - ▶カーボンニュートラル
  - ▶脱炭素
  - ▶SDGs
  - ▶再生可能エネルギー活用

## 人間中心のまちづくりの推進

- ▶生活様式の変化・多様化
- ▶ウェルビーイング(Well-Being)
- ▶バリアフリー
- ▶歩きやすい空間整備
- ▶交流創出

## 頻発化・激甚化する自然災害への対応

- ▶都市の強靭化
- ▶都市活動の継続
- ▶自立した都市づくり

## 人口



- 対象地区の人口（常住）は140人前後で推移

- 対象地区内の人団は湯島三丁目内の人団の約3%

## 観光

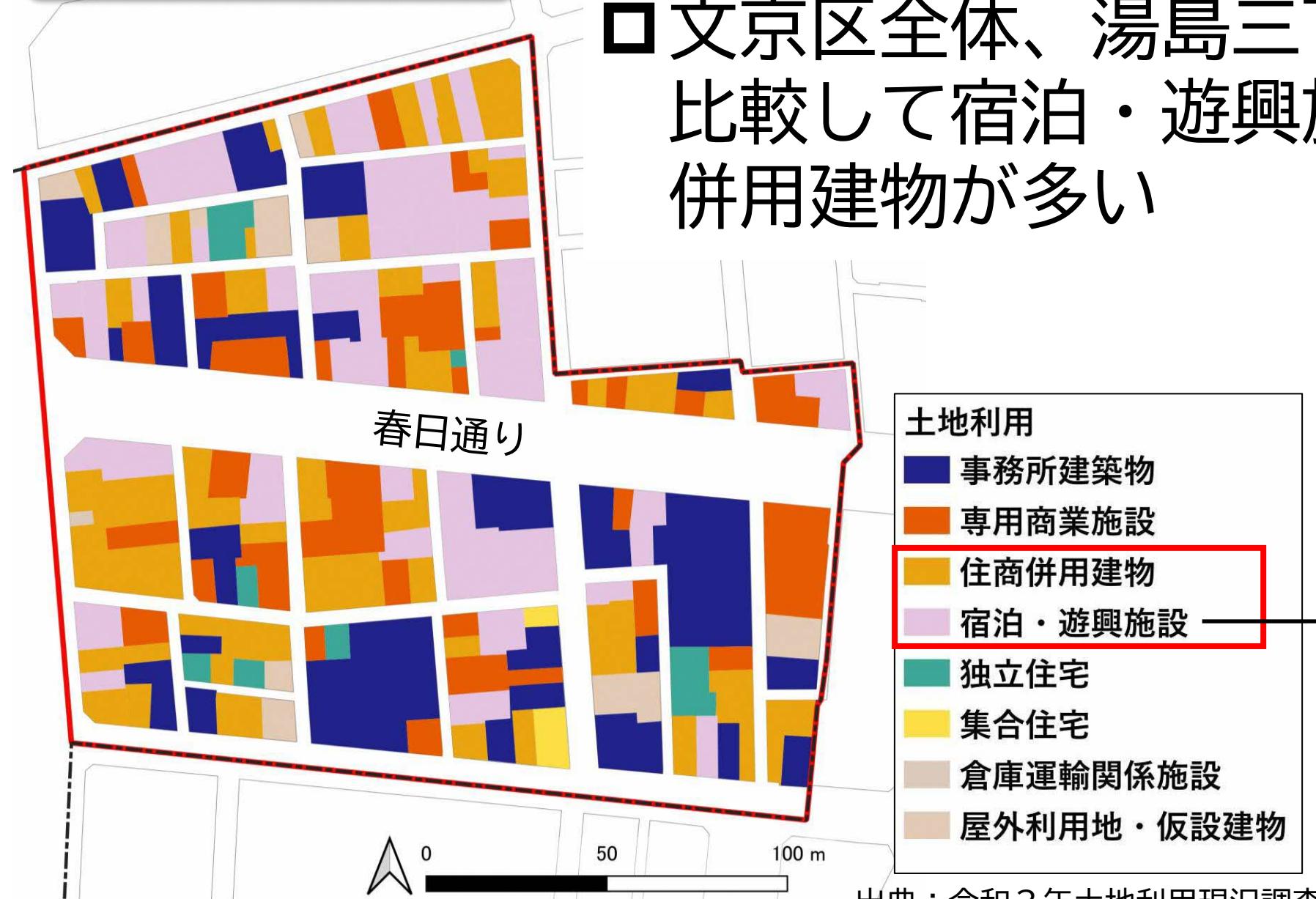


- 各地からのアクセスが良好であるとともに、文京区内や本地区徒歩圏内には観光に適した施設が多く、高いポテンシャルを有している
- 周辺には複数の文化・教育施設が集積しており、文化施設の歴史的価値と教育施設がもたらすイノベーションとが共存する環境が形成されている

## 防災

- 「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）」は、湯島三丁目全体ではランク1（危険性が低い）

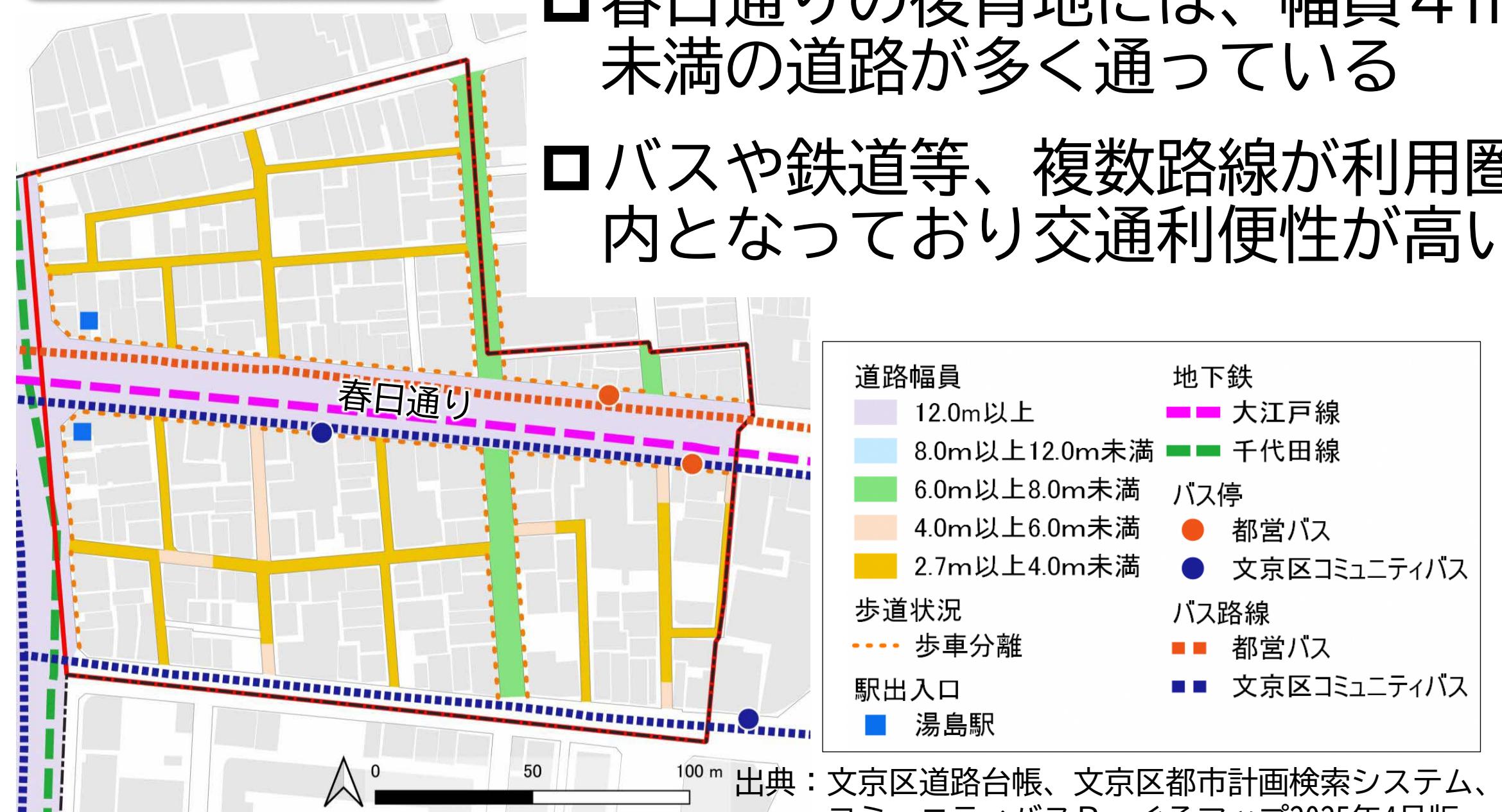
## 土地利用



- 文京区全体、湯島三丁目全体と比較して宿泊・遊興施設、住商併用建物が多い

平成28年から  
令和3年にかけて  
「宿泊・  
遊興施設」は  
増加傾向

## 道路・交通



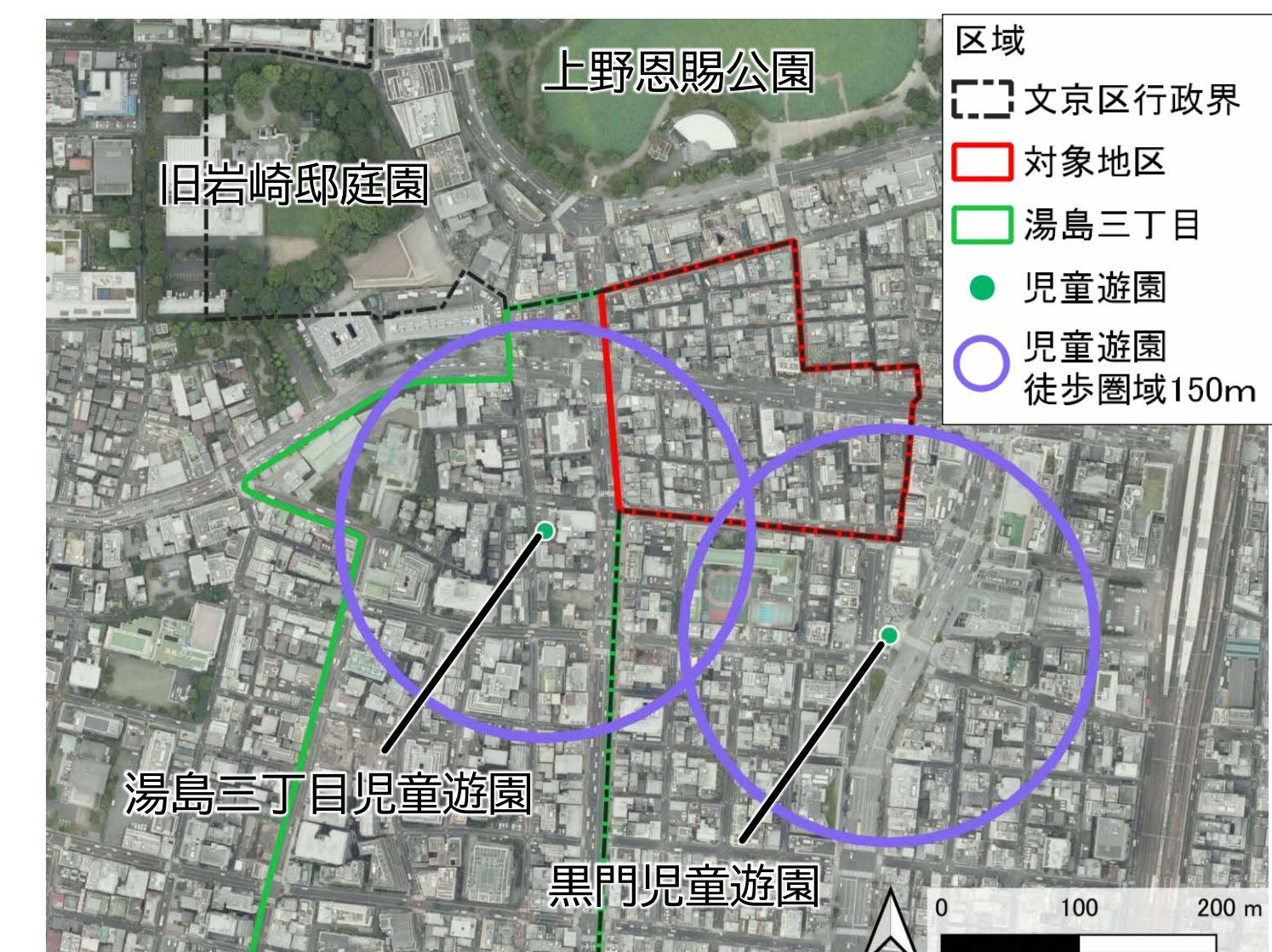
- 春日通りの後背地には、幅員4m未満の道路が多く通っている

- バスや鉄道等、複数路線が利用圏内となっており交通利便性が高い

## 環境

- 湯島三丁目  
緑被率5.9%（文京区全体19.1%）、  
緑化余地率0.16%（文京区全体0.44%）

- 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



- 本地区の指定の避難所は湯島小学校となっており、地区内に避難所や帰宅困難者一時滞在施設等の機能は無い



# 湯島三丁目北東地区の状況

## 地区の位置づけ

### 東京都の計画

- ・都市づくりのグランドデザイン
- ・東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 等

### 文京区の上位計画

- ・「文の京」総合戦略
- ・文京区国土強靭化地域計画

整合

### 文京区のまちづくりに関する計画

- ・文京区都市マスターplan

整合

整合

### まちづくりに関わる個別部門計画

- ・文京区景観計画
- ・文京区バリアフリー基本構想 等

整合

### 湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針

### 周辺地域の計画

- ・上野地区まちづくりビジョン(台東区) 等

整合

整合

## 文京区都市マスターplan 2024 [令和6年9月 文京区]

□湯島三丁目北東地区は、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」の位置づけとなっている。

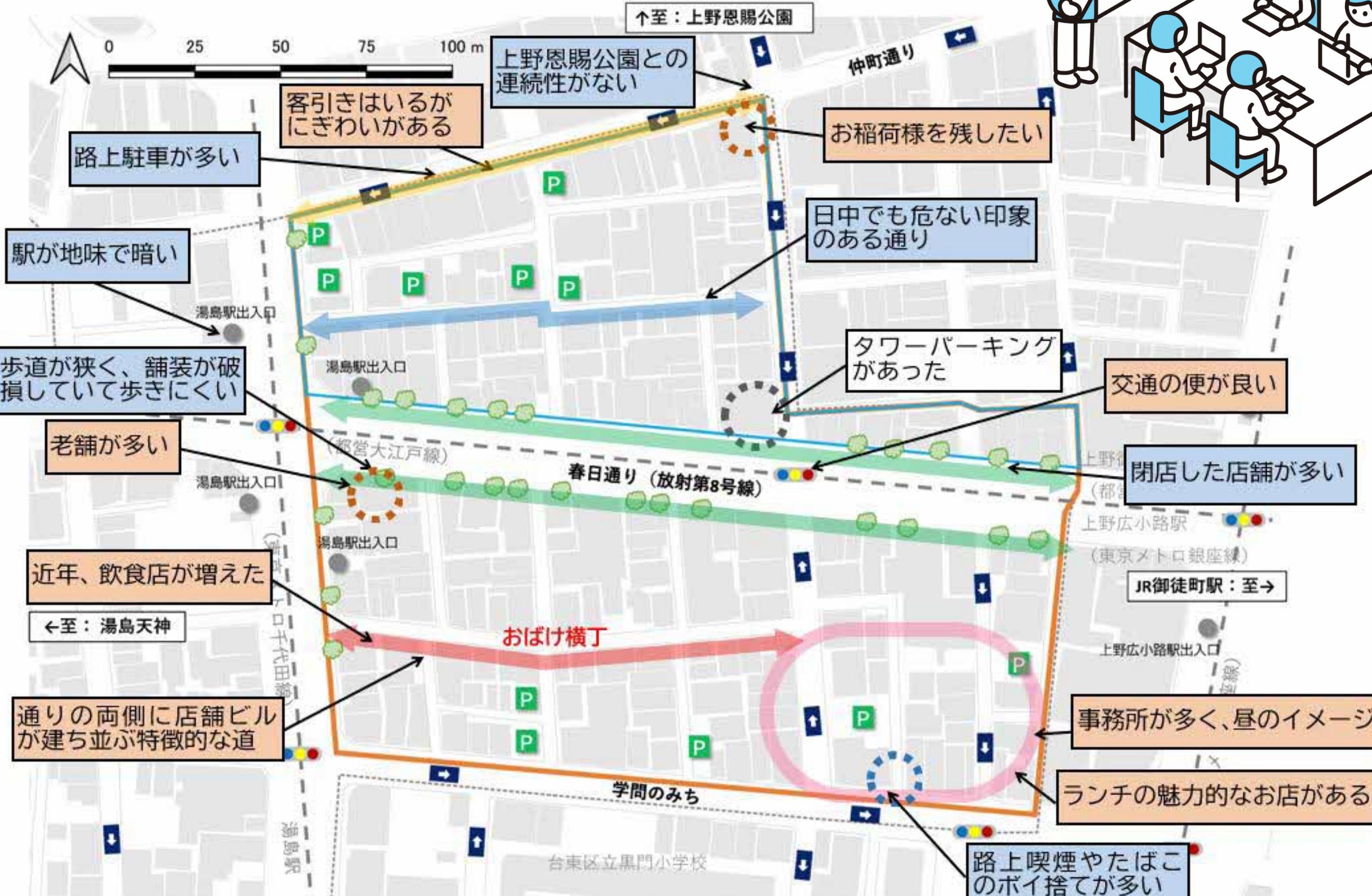
### «都心地域のまちづくり方針図»



## 地域意向

### まちづくり基本方針検討会

#### «特性と課題について(意見抜粋)»



#### «まちの将来像について(意見抜粋)»

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。

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針として根付いてほしい。

住んでもらう人がいないとまち自体も機能しない。  
来街者だけでなく、今住んでいる住民のことも考えたまちづくりを進めてほしい。

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。



### アンケート調査

#### «実施概要»

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

調査期間：令和6年10月1日～令和6年10月18日

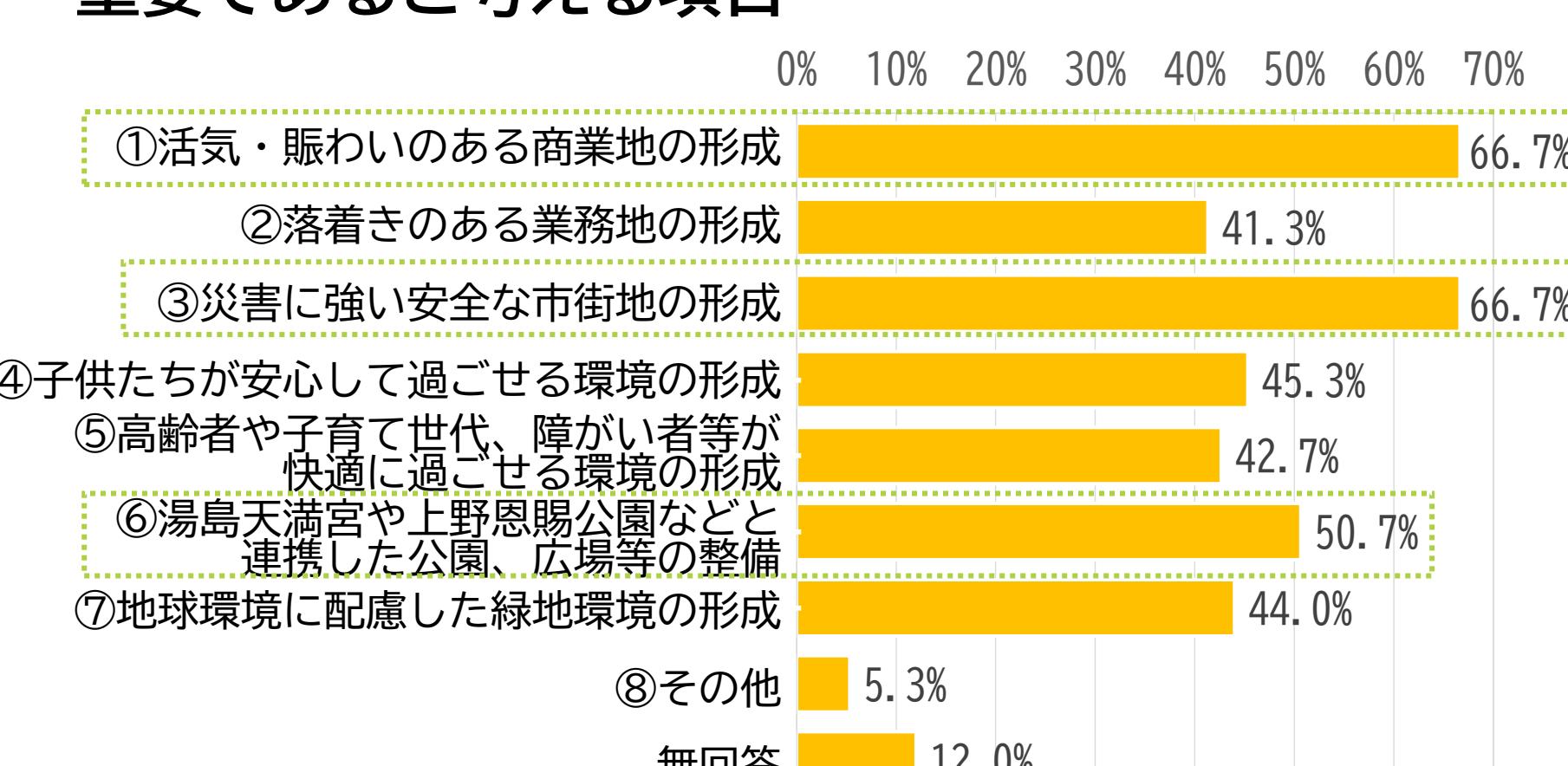
回収率：24.9% (75通/301通)

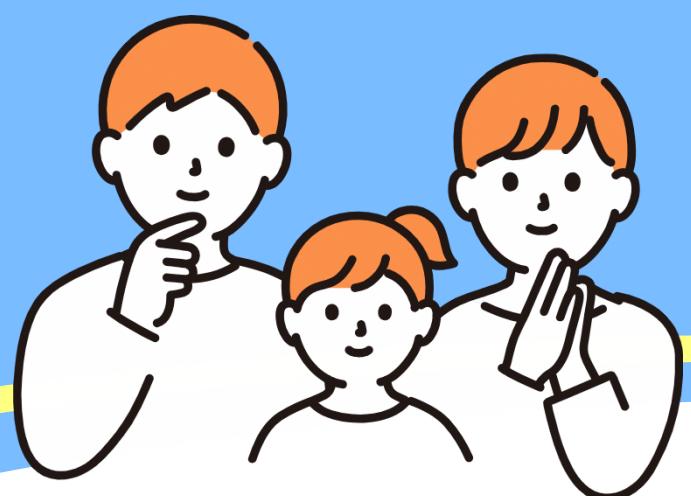
#### «結果概要»

##### ■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

- 北側・南側エリアともに、「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」「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、重要度も高かった。
- 北側エリアは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視する傾向が強く出ていた。
- 南側エリアは、今後のまちづくりにおいて安全・安心な環境の創出を重視する傾向が強く出ていた。

##### ■地区全体の将来のまちづくりの方向性について、重要なと考える項目





これからの中づくりに向けて

# 大切にすべきこと・求められること

社会潮流や近年のまちの現況、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なすべきことについて整理します。



## コミュニティの視点

多様な関係者が連携した  
まちづくりの体制構築



地域の特色維持や  
にぎわいづくりのための、  
湯島天満宮例大祭等の地  
域行事や商店会イベント  
等の地域活動の維持



## 土地・建物利用の視点

春日通りの拡幅整備や北側エリア  
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



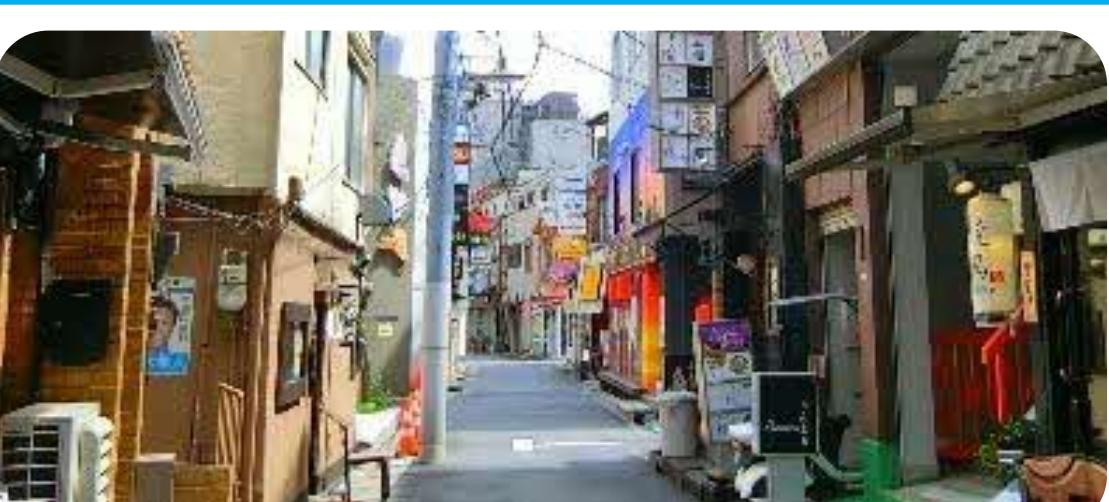
上野駅・御徒町駅周辺の  
日中のにぎわいを誘導する魅力の  
創出・発信

効率的な土地利用の推  
進と、地域の憩い・交  
流の場や避難場所等、  
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



## 道路・交通の視点

高質な駅前空間の創出や誰もが利  
用しやすいバリアフリー化の推進



災害時の緊急車両の通行や  
避難路の確保



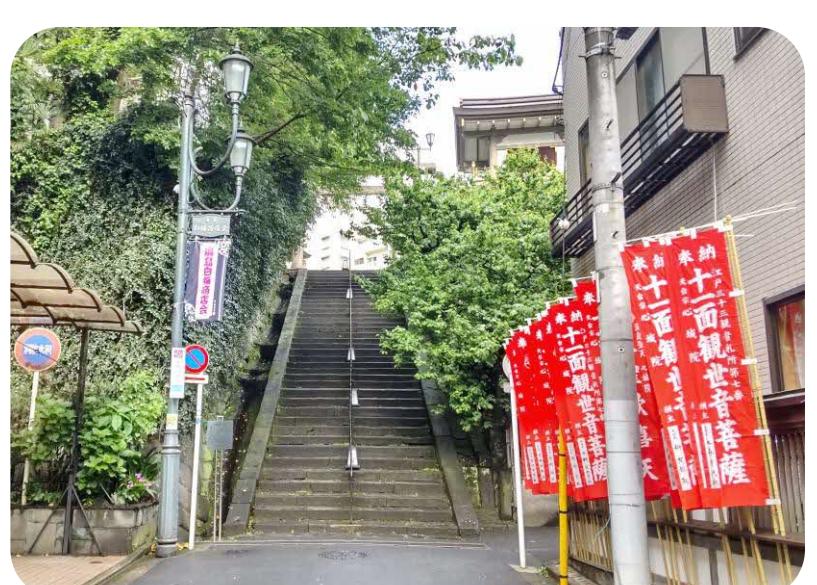
交通要衝地である強みを生かした  
更なる移動の利便性向上

安全・安心・快適に通行できる  
歩きやすい道路環境の形成



## 環境・景観の視点

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



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



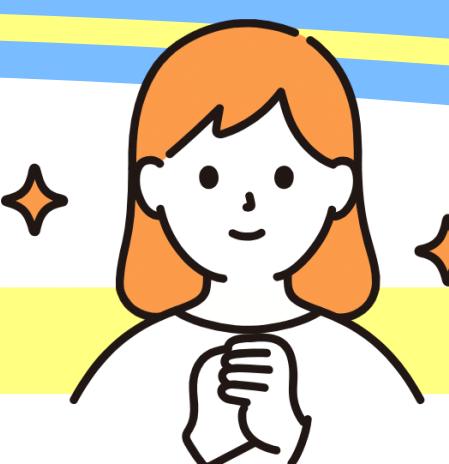
## 防災の視点

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

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

# 『湯島三丁目北東地区』全体のまちづくりの方向性

## まちの将来像



こんなまちを目指します！

### 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、にぎわいあるまちづくりを目指す。

## まちづくりの基本方針



将来像の実現に向け、以下の方針で進めます！

**基本方針 1 地域コミュニティが築く身近なまちづくり**

**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**

**基本方針 3 歩きやすく居心地のよいまちづくり**

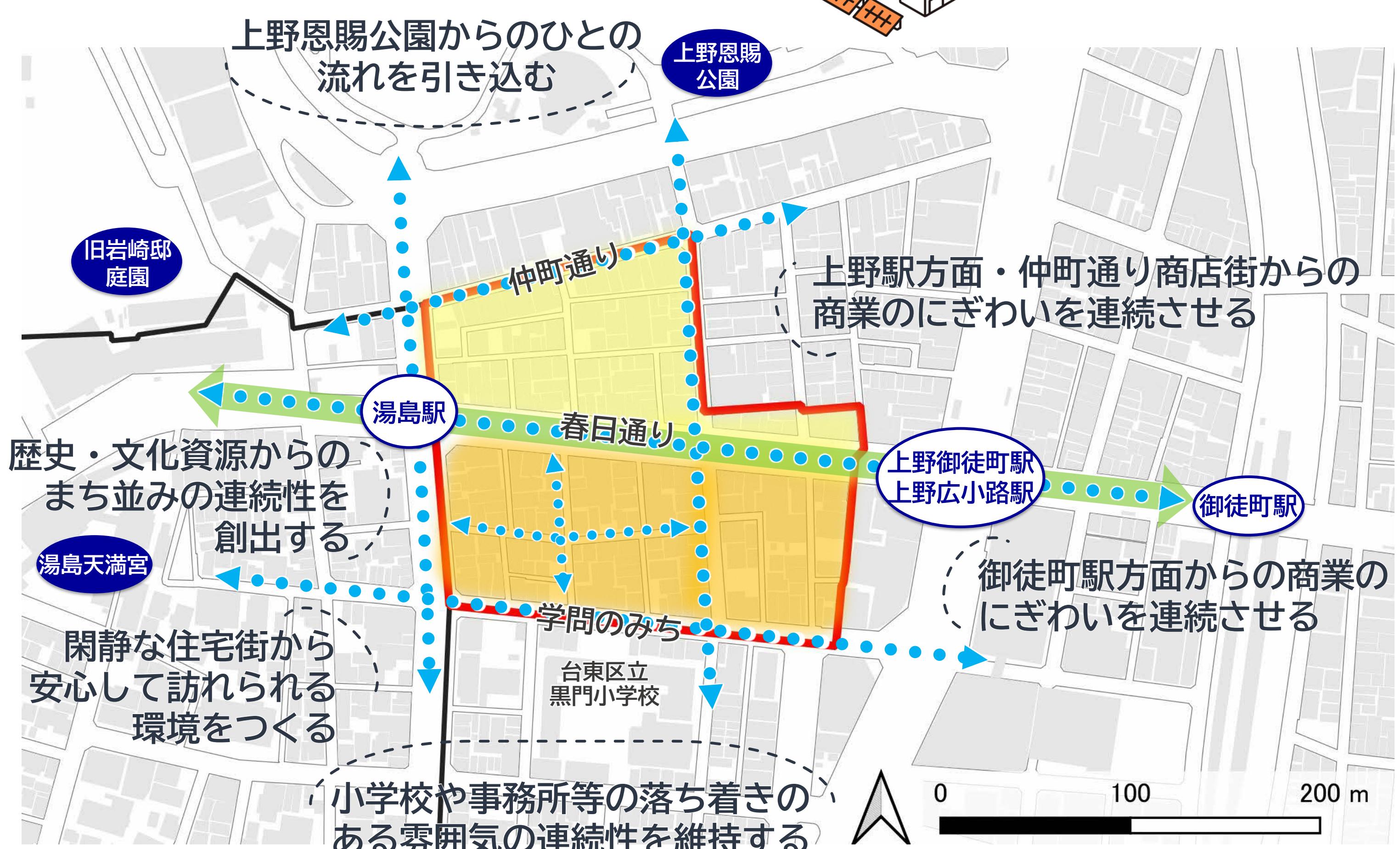
**基本方針 4 環境・景観と調和した美しいまちづくり**

**基本方針 5 災害に強く、安全・安心なまちづくり**

## まちの将来都市構造



本地区の目指すまちの姿  
(骨格構造) を示します！



### 【凡例】

<点の要素> 地区の魅力となる地域資源等



地域資源等



鉄道駅

<線の要素> 魅力や個性をつなぐ2つのネットワーク

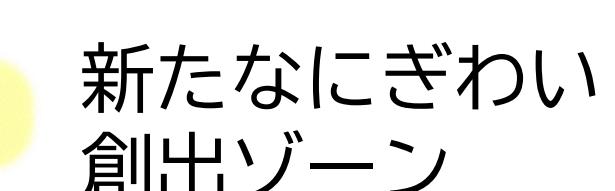


歩行者ネットワーク



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



新たなにぎわい創出ゾーン



既存商業・業務ゾーン

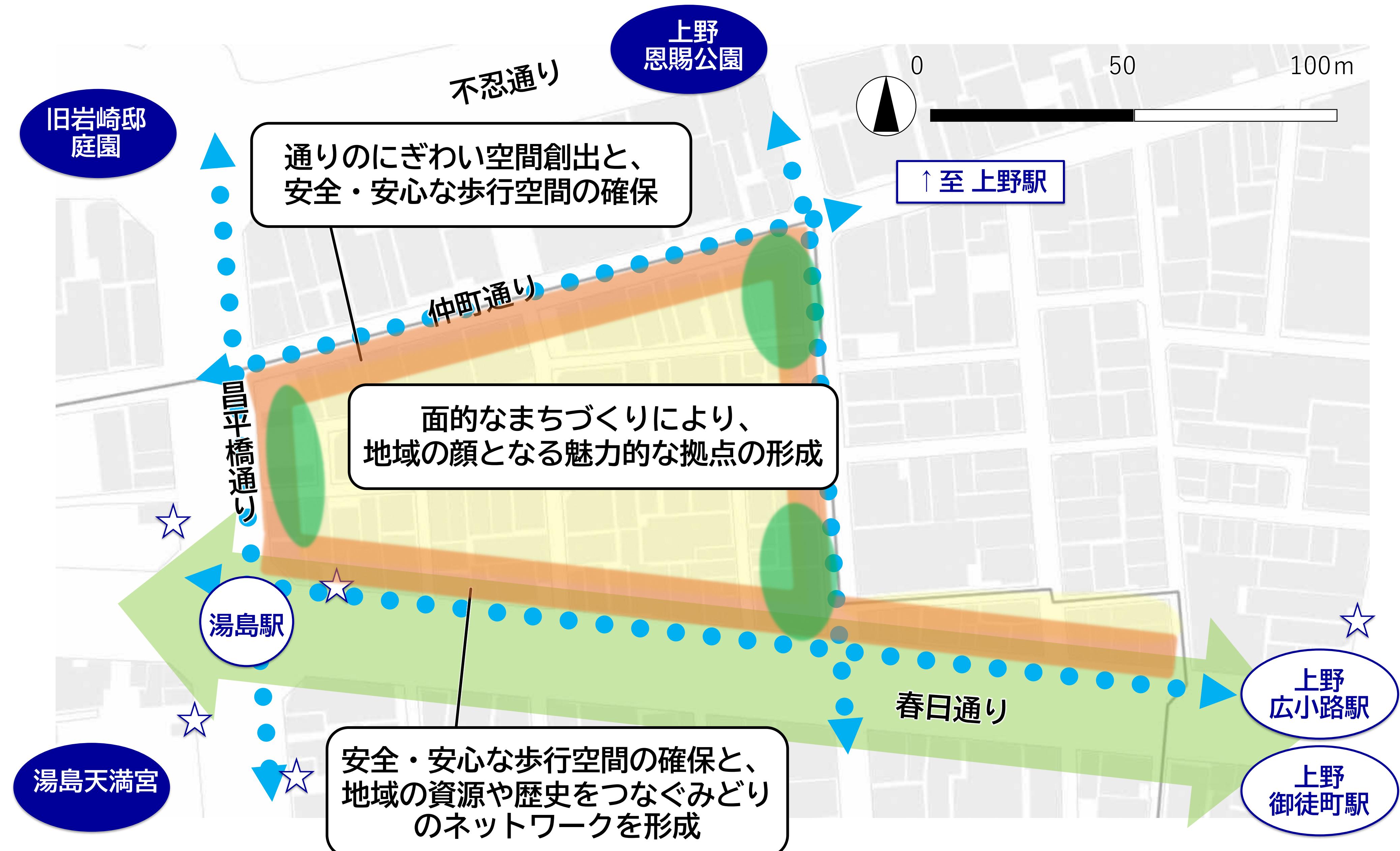


# 北側エリアのまちづくり構想

## 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。



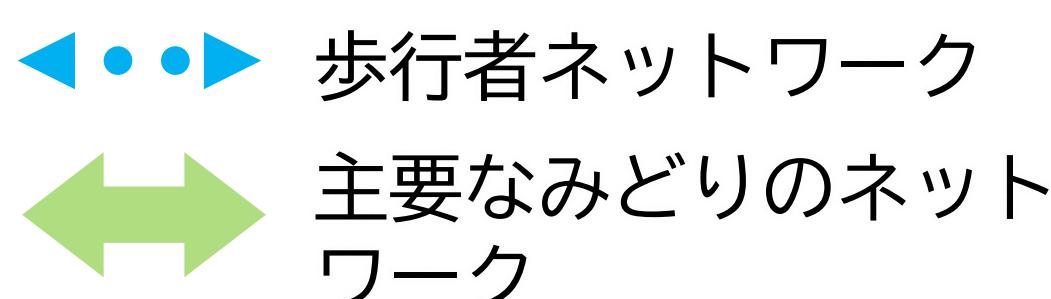
#### 【凡例】

<点の要素> 地区の魅力となる  
地域資源等

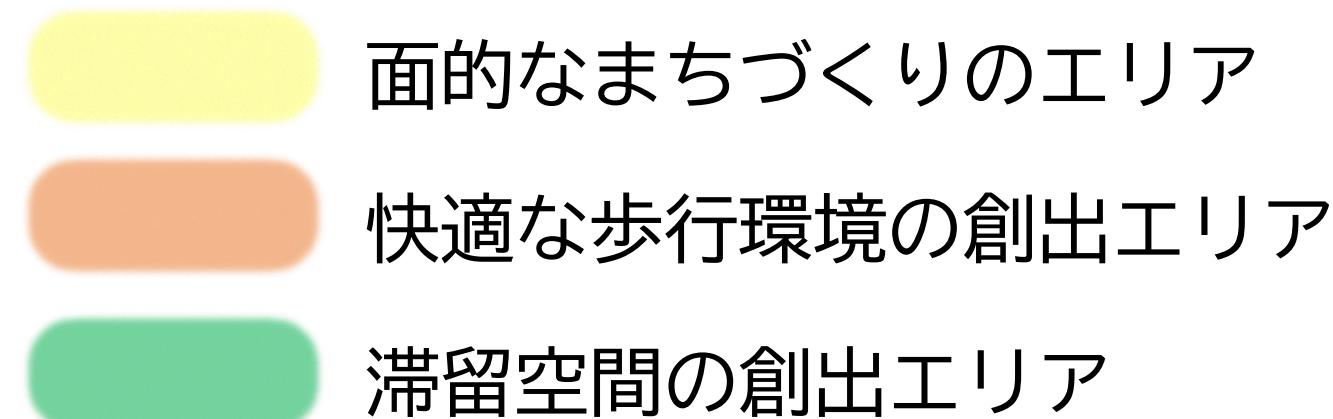


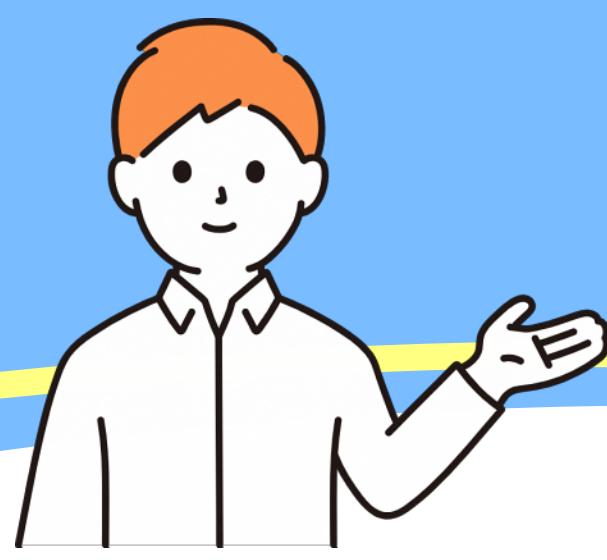
鉄道駅 (☆ 駅出入口)

<線の要素> 魅力や個性を  
つなぐ2つのネットワーク



<面の要素> 個性あるエリア





# 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
- ▶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 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、これからまち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
- ▶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



# 北側エリアの整備方針



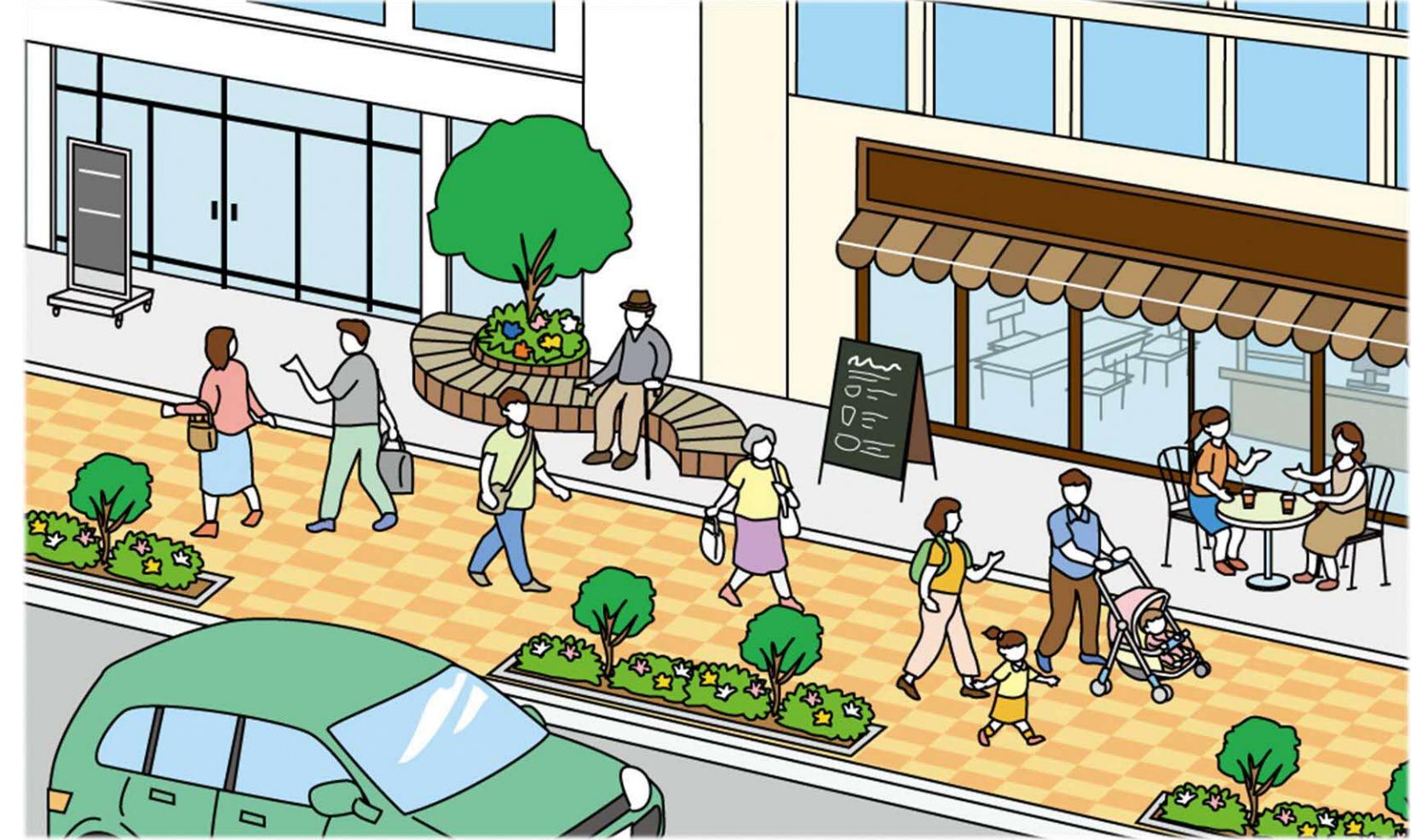
## 道路・交通

### 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
- ▶歩道状空地の整備
- ▶無電柱化の推進
- ▶バリアフリー動線の整備
- ▶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

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動線の整備
- ▶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
- ▶鉄道、バス等の公共交通の連携強化
- 等



## 環境・景観

### 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



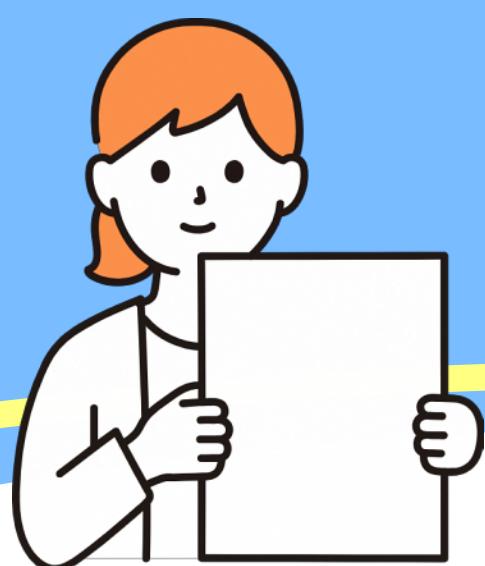
## 防災

### 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、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

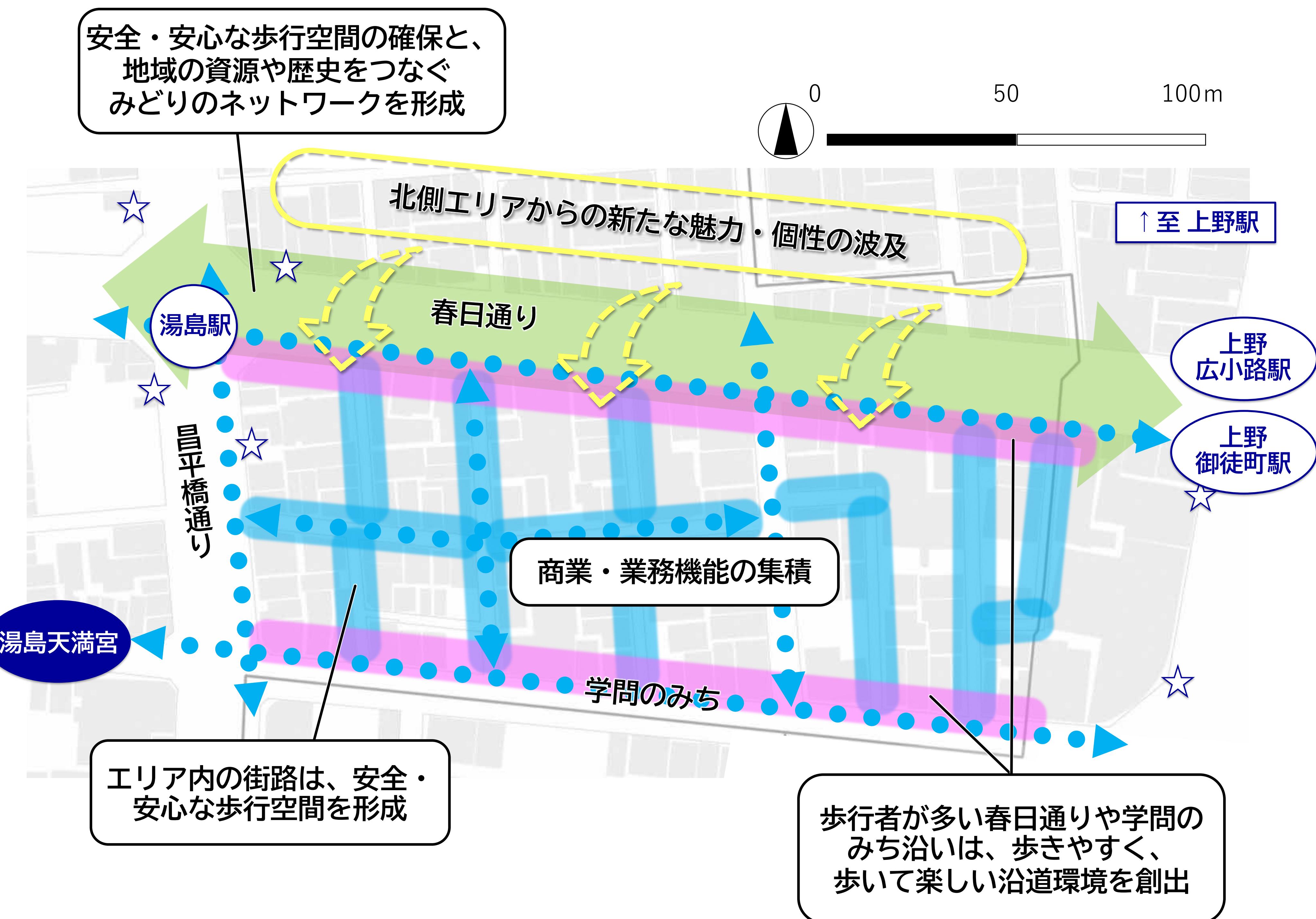


# 南側エリアのまちづくり構想

## 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。



#### 【凡例】

<点の要素> 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



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



# 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・強化に向けた取組の促進を図る。

- ▶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 通りの特色的継承

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



### 湯島のまちの歴史を象徴する「おばけ横丁」「学問のみち」

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や、学問の神様を祀る湯島天満宮へとつながる「学問のみち」があり、湯島の歴史と個性を物語っている。



<お化け横丁>

「おばけ横丁」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。



<学問のみち>

「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続いており、「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。



# 南側エリアの整備方針

No.12

## 道路・交通

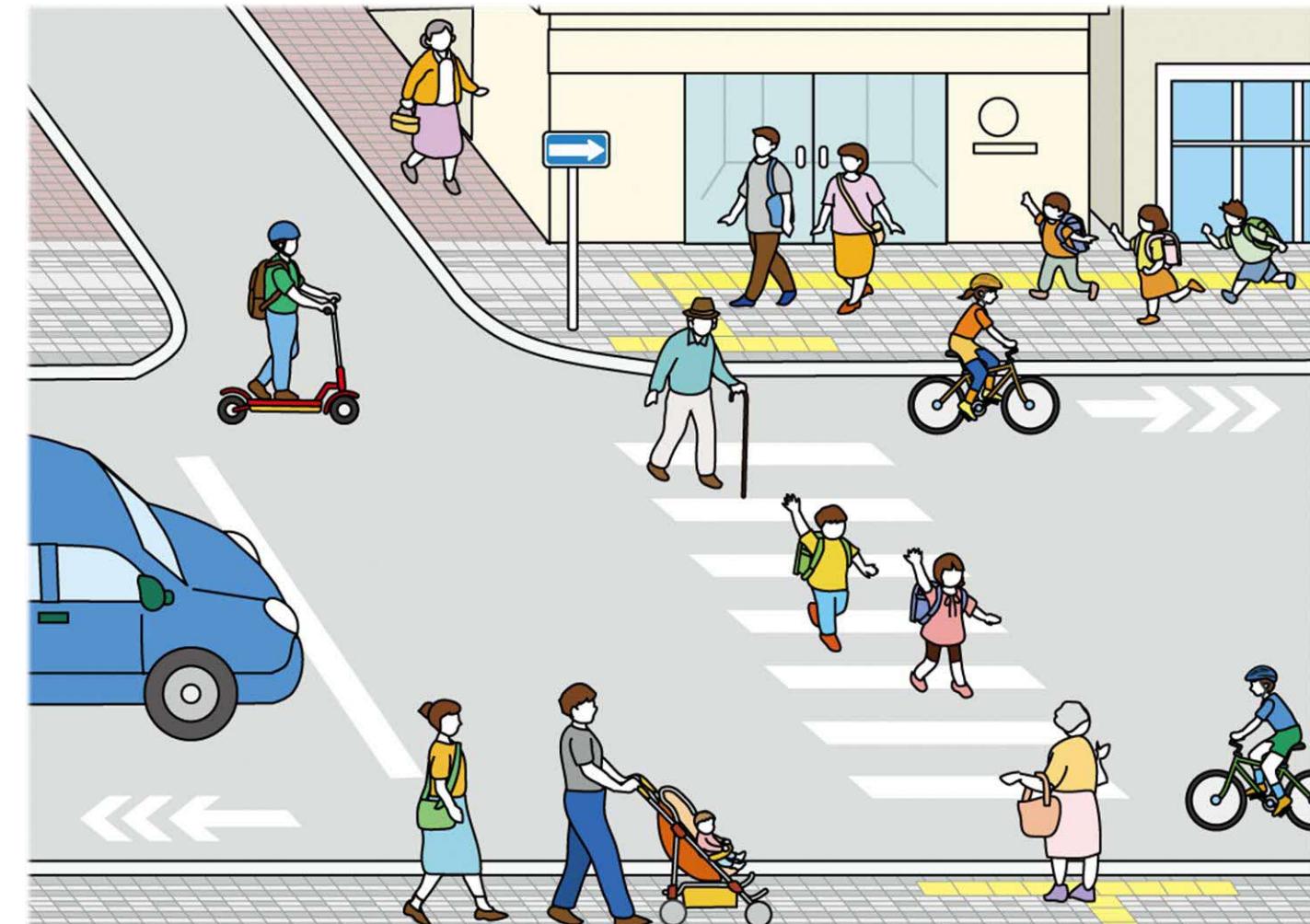


### 歩きたくなる快適な移動ネットワークづくり

#### ① 歩きやすく安全な移動環境の形成

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・快適な移動環境の形成を目指す。

- ▶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

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の構築を目指す。

- ▶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



## 環境・景観

### 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



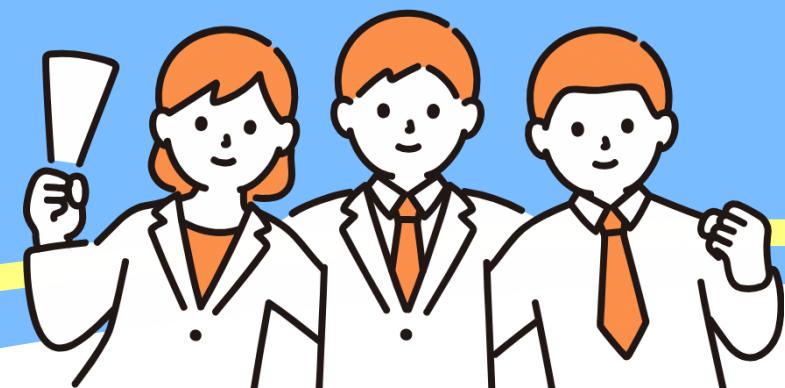
## 防災

### 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を残しつつ、災害時にも安全な環境づくりを進める。

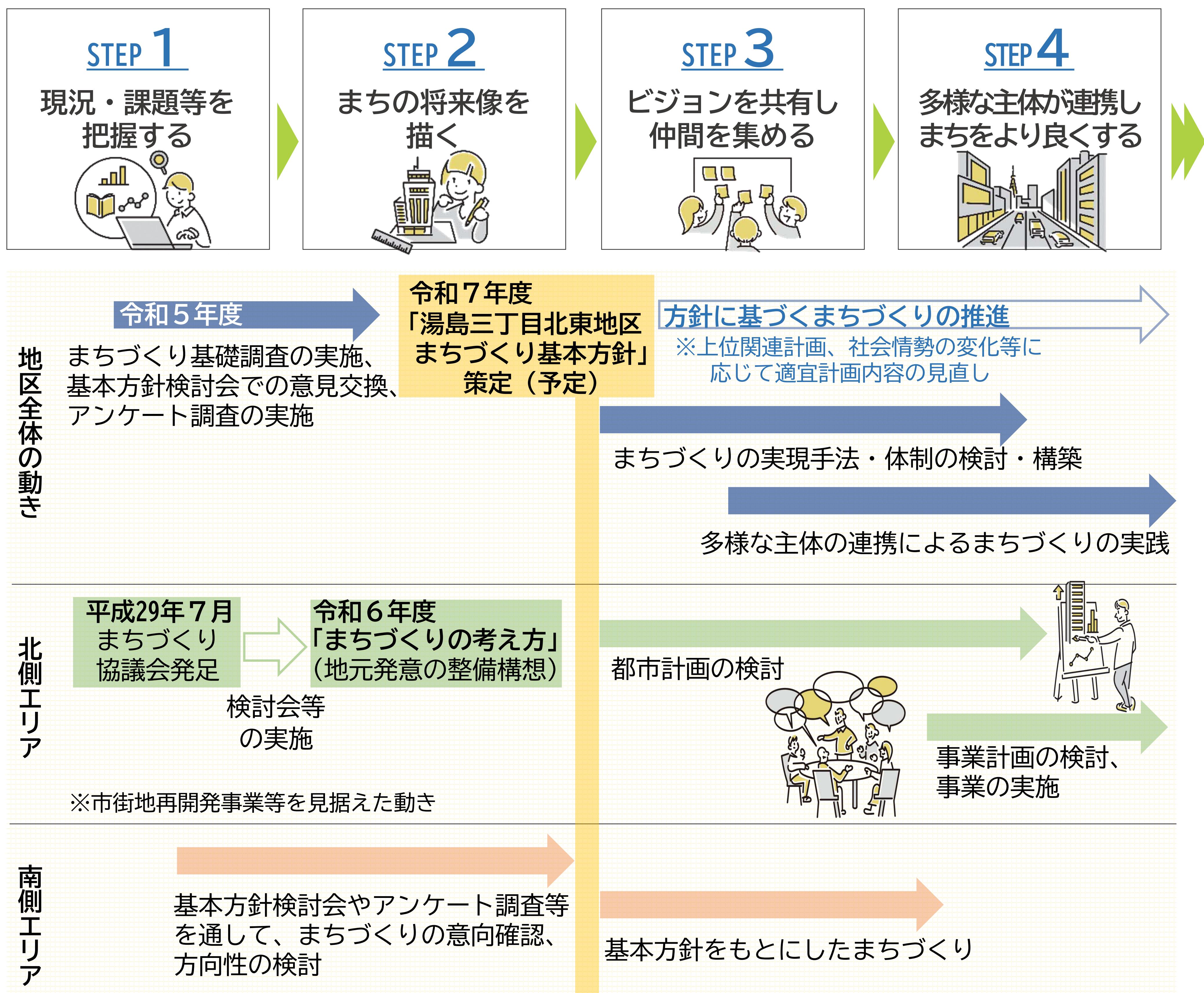
- ▶建物の耐震化、不燃化の促進
- ▶建替え等による老朽建築物の更新
- ▶共同化等によるオープンスペース、歩行者空間の創出 等



# まちづくりの実現に向けて

# 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ます。



# みなさまのご意見をお聞かせください



意見書			
(ふりがな) 氏名			
住所 (又は所在地)			
連絡先電話番号 【任意】		メールアドレス 【任意】	
該当区分	<input type="checkbox"/> 対象地区内土地・建物所有 <input type="checkbox"/> 対象地区内在住・在勤・在学 <input type="checkbox"/> その他 ( ) )		
意見の提出日	令和 年 月 日	枚 数	枚 (本紙を含む)
湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針(素案)についての意見			
<p>お寄せいただいたご意見に対する個別の回答はいたしませんのであからしめご了承ください。</p> <p>ご記入いただいた個人情報は、提出されたご意見の内容の確認が必要な場合に利用いたします。          また、個人情報は、個人情報の保護に関する法律に基づき、適正に保護・管理を行います。</p> <p>ご意見などの概要を公表する際に、個人情報は公開いたしません。</p>			
提 出 先			
部署名	都市計画部地域整備課まちづくり担当		
電話番号	03-5803-1848	FAX番号	03-5803-1376
住所	〒112-8555	文京区春日1-16-21	

アンケートにご協力をお願いします。

- 不明な点等がございましたら、職員にお声がけください。
  - いただいたご意見は、「湯島三丁目北東地区まちづくり基本方針」検討の参考とさせていただきます。

WF Bでのご回答はこちらから

