

4. まちづくり構想の実現に向けて

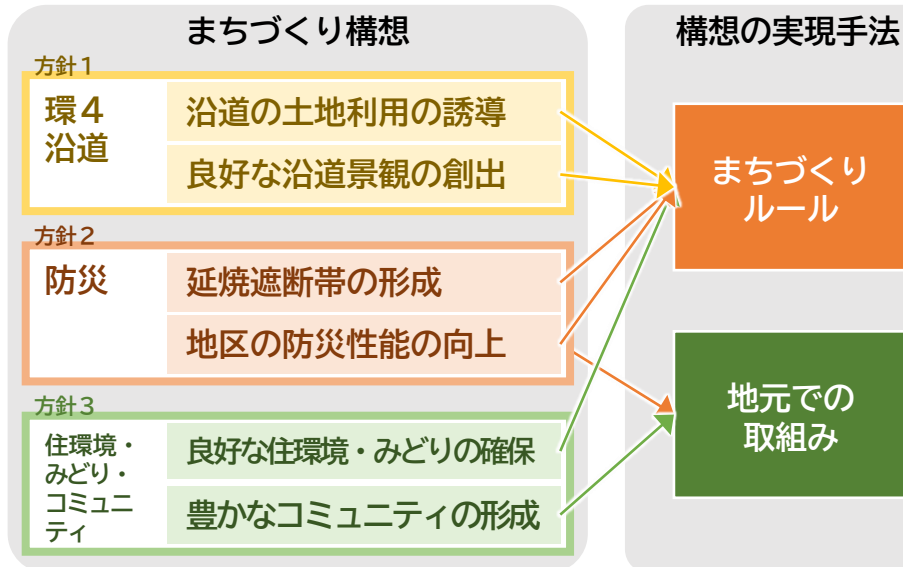
①構想の実現に向けた手法

■まちづくり構想と実現手法との関係

まちづくり構想の実現に向けては、「まちづくりルール」「地元での取組み」を両輪として進めることが考えられます。

・**まちづくりルール**・・・建物の建替えに際しての建て方のルールを定めるものです。

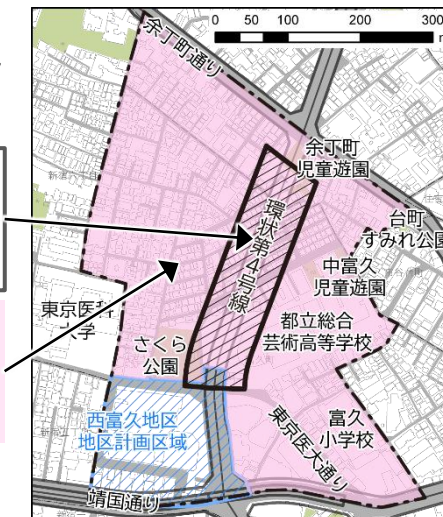
・**地元での取組み**・・・コミュニティの持続、防災まちづくりのための仕組み作りなど、地元の皆さんによる取組みです。



②まちづくりルールについて

まちづくりルールには、「用途地域の変更」「地区計画策定」といった方法があります。 今後は構想の内容に基づき、ルールの具体的な内容を検討していきます。

■まちづくりルールの範囲（案）



まちづくりルール

用途地域変更【検討区域：環状第4号線沿道30mの区域】
沿道区域の「建てて良い用途の建物」と「建ててはイケない用途の建物」のルールを見直す

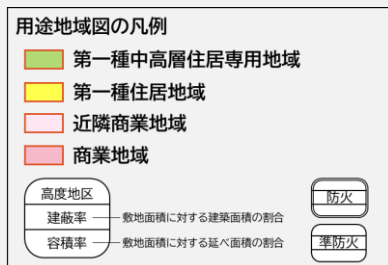
地区計画【検討区域：西富久地区を除く協議会区域※】
建物の用途の制限や高さ、敷地の細分化の防止などについて、都市全体のルールとは別に地域独自のルールを定める
※西富久地区は既に地区計画が定められています

コラム

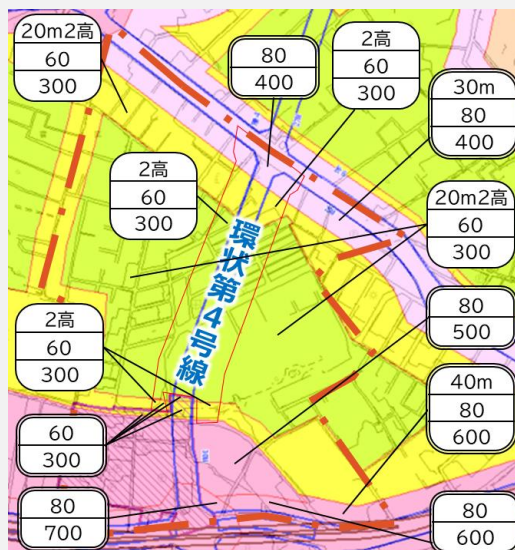
用途地域と地区計画

●用途地域とは？

- 用途地域とは、場所ごとに「建てて良い用途の建物」「建ててはイケない用途の建物」を定めた地区のことです。
- 用途地域ごとに建物の大きさ（容積率・建ぺい率）や高さ（高度地区）などの制限が定められています。



■現在の用途地域



●地区計画とは？

- 建物の建て方や敷地の大きさなどに関する、地域独自のルールです。
- それぞれの建物の建替えなどの時に適用されるので、ルールが導入されてもすぐに建替える必要はありません。

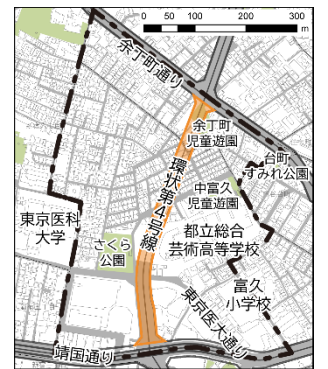
■地区計画で定めるルールの例



富久・余丁町南地区まちづくり構想骨子（たたき台）

資料2

■まちづくり構想の区域



当地区は北側に余丁町通り（放射第6号線）、南側に靖国通り（放射第24号線）が通る、落ち着いた住環境が特徴の地区です。

地区の中央には環状第4号線が南北にわたって整備予定であり、まちの姿が変わっていくことが予想されるため、平成21年より「富久・余丁町南地区まちづくり協議会」が設立され、当地区のまちづくりについて検討が進められてきました。

このまちづくり構想骨子（たたき台）は、協議会における地域の皆さまのご意見等を踏まえながら、まちの目標や将来像をとりまとめたものです。

1. 当地区の現況

①まちづくりの動向

環状第4号線整備事業 主体：東京都

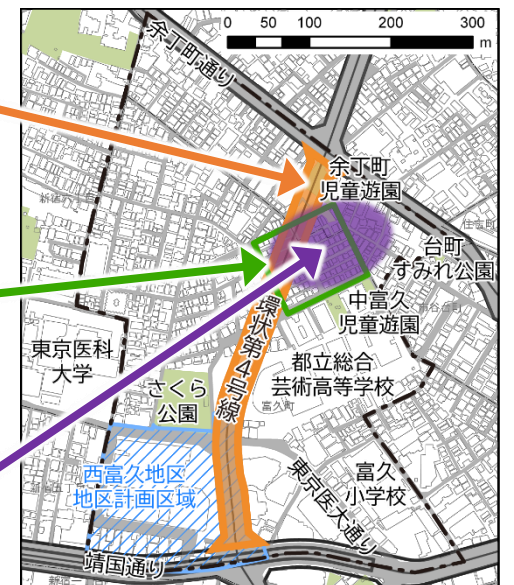
●幹線道路ネットワークの強化等を図るため、延長約330m、幅員27mの道路が整備されます。

都市計画公園の再編 主体：新宿区

●環状第4号線と都市計画公園（富久）の整備区域が一部重複していることから、都市計画公園を廃止し、代替として既存公園等を都市計画決定することにより、富久公園と同等の公園等緑地を地区内に確保する方針となっています。

富久町・余丁町地区市街地再開発の検討

●再開発準備組合（民間主導の任意組織）により、市街地再開発の可能性の検討が進められています。



②地区の現況と課題

当地区では3つの視点から現況と課題を整理します。

視点	現況	課題
環状第4号線沿道の土地利用・まち並み	○現在、環状第4号線の整備が進められている ○住居系の土地利用が大半を占めている	○広域幹線道路沿道にふさわしい街並み形成が必要
防災	○木造・防火造の建物が密集している場所や狭あいな道路が見られる	○災害時に延焼などが懸念される街区がある
住環境・みどり・コミュニティ	○幹線道路沿道外側（後背地）には、低層の落ち着いた住宅地が広がっている	○落ち着いた住環境の維持に加え、みどりの確保が求められている ○都市計画道路整備により、コミュニティの分断が懸念されている

■課題図



2. まちの将来像

まちづくりの課題、まちづくり協議会でのご意見等を踏まえ、このまちづくり構想骨子（たたき台）において、当地区が目指すまちの将来像を以下の通りとします。

環状第4号線を軸とした、
災害に強く、
賑わいとみどりが
あふれるまち

コラム

まちづくり協議会の意見から

これまでのまちづくり協議会では、地区の望ましい姿について、様々な意見が出されました。ここでは、その主なものを紹介します。

【土地利用】

- ・活気のあるまちになって欲しい。
- ・地域住民が使えるお店がほしい。

【まち並み・景観（建物の高さ等）】

- ・広幅員道路に相応しい街並みを整備してほしい。
- ・ペンシルビルが立ち並ぶような、ミニ開発で個性のないエリアにはしたくない。
- ・高いビルばかりではなく、落ち着いた住宅地であってほしい。

【防災】

- ・環状第4号線が整備されることで、消火活動がしやすくなる。
- ・防災意識を向上させる取組みができるとよい。
- ・ブロック塀に関するルールを考えてもよい。

【住環境】

- ・環状第4号線ができて、落ち着きがあって住みやすい、人のつながりがあるまちでありたい。
- ・後背地は、静かな住環境を維持してほしい。

【みどり】

- ・道路整備にあわせ、沿道の緑の確保が期待できる。
- ・みどりが多く落ち着いた街並みにしてほしい。

【コミュニティ】

- ・道路によってコミュニティが分断されてしまうことが心配。
- ・お年寄りにやさしいまち、若者も集まるまちになってほしい。

3. まちづくりの方針と方向性

まちの将来像を実現に向けて、以下の3つの方針を定め、当地区のまちづくりにおける取組みの方向性を整理します。

まちづくりの方針※

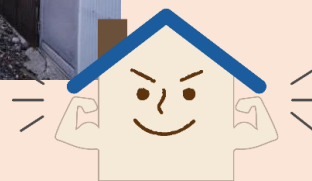
方針1 環状第4号線沿道にふさわしい 街並みの形成

■整備中の環状第4号線



方針2 環状第4号線を軸とした、 燃え広がらないまちの形成

■地区内の狭い道路



方針3 良好な住環境とみどりの確保 豊かなコミュニティの形成

■中富久児童遊園



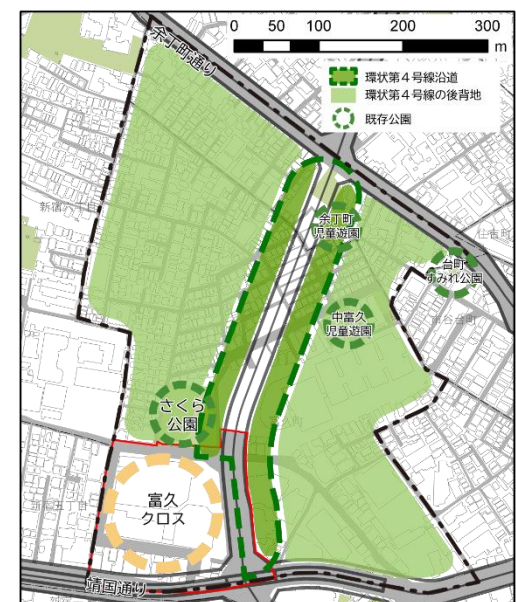
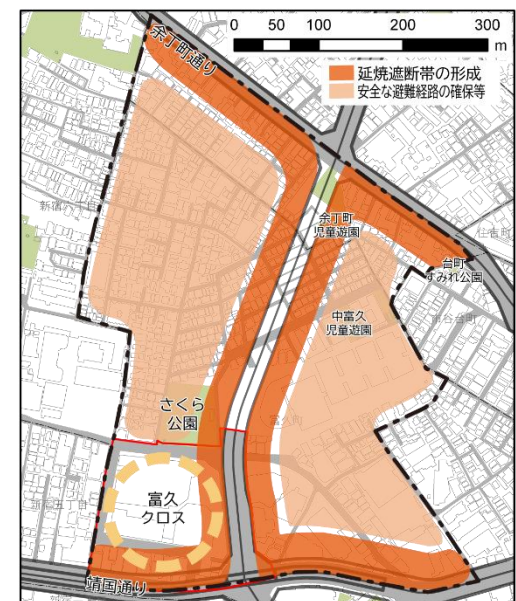
まちづくりの方向性

- ・環状第4号線沿道では、地域住民が安心して住み続けることのできる住宅を中心としつつ、地区内の利便性向上に寄与する店舗が立地した、にぎわいの中にも落ち着きのある市街地の形成を図ります。
- ・後背地における住環境に配慮しつつ、幹線道路にふさわしい土地利用を誘導します。

- ・環状第4号線をはじめとした幹線道路沿道では、後背地の防災性の向上に寄与するため、沿道建物の不燃化に合わせて延焼遮断帯の形成を図ります。
- ・地震時のブロック塀の倒壊を抑制するなど、災害時に安全な避難経路の確保を目指します。
- ・災害時に地域での助け合いができるよう、コミュニティの強化を図るとともに、町会による防災活動や、町会間の連携を強化します。

- ・環状第4号線の後背地においては、戸建住宅や共同住宅を中心とした、地域住民が安心して住み続けられる住宅市街地の形成を図ります。
- ・無秩序な更新を防ぎ、うるおいある落ち着いた住環境を保全するため、敷地の細分化を防ぐとともに、良好なみどりを確保します。
- ・環状第4号線整備後においても、住民のコミュニティが良好に持続するよう、地域行事の継承等を図ります。
- ・みどり豊かで落ち着いた歩行空間を形成するため、環状第4号線沿道の街路樹を補完する、沿道の緑化を図ります。

方針図



※富久クロスを含む西富久地区では、引き続き西富久地区地区計画に基づくまちづくりを進めます。