

第8回 富久・余丁町南地区まちづくり協議会

第1部の説明内容

1. 前回の振り返りと今後の予定
2. ワークショップ等を踏まえたまちづくり構想
骨子(たたき台)
3. アンケート調査
4. 意見交換

1 | 前回の振り返りと今後の予定

- __ 前回協議会(ワークショップ)の概要
- __ 第8回協議会の位置づけ
- __ 今後の予定(令和8年度以降)

前回協議会（ワークショップ）の概要

- 令和7年7月30日(水)実施
- ワークショップ参加者:34名
- 参加者一人ひとりに発言していただいたり、お互いの考えを知っていただき、将来の富久・余丁町南地区について具体的に想像することを目的に、以下の2つのテーマでワークショップを行いました。

テーマ

1. 環状第4号線沿道の将来の街並みを考えよう！
2. 環状第4号線の後背地の住環境について考えよう！

● 当地区の将来像などに関する主なご意見

- 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。
- 広幅員道路に相応しい街並みを整備してほしい。
- 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。
- 後背地は、静かな住環境を維持してほしい。
- みどりが多く落ち着いた街並みにしてほしい。
- 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である。 など

■ ワークショップの様子



ワークショップで
出たご意見は区の
ホームページに
掲載しています

新宿区HP



「まちづくり構想骨子(たたき台)」を作成

前回協議会（ワークショップ）の概要

●ワークショップでの再開発に関する主なご意見

- 沿道の用途地域変更だけでは狭い街路の解決に至らない。再開発は、地域の防災性を高める点で貢献することも期待できる。
- 後背地も含めた再開発の計画があるが、後背地ではタワーマンションなどの高層ではなく、中低層の住宅がよい。
- タワーマンションという形式に疑問を感じる。
- 再開発による一体的なまちづくりによって、今の余丁町公園と同じ地域住民にとっていこいの場を作り出せるのではないか。
- 再開発により、緑の量が適切に確保されるか不安である。
- 再開発はコンサルタントやデベロッパーの利益が目的になっているのではないか。 など

●これまでの協議会での再開発に関する主なご意見

- 協議会と再開発との関係を教えてほしい。
- 協議会と再開発との関係がわからないので、お互い情報共有していくほうが良いのではないか。
- 協議会と再開発準備組合の違いを明確に教えていただきたい。
- 協議会でまちづくりルールを決めても、結局、再開発によってまちづくりルールが守られない建物が建てられることが懸念される。など



ワークショップやこれまでの協議会
でのご意見を踏まえ

本日の流れ

第1部

ワークショップで出たご意見等を踏まえた「まちづくり構想骨子(たたき台)」について説明 ※本スライドと資料2の内容



「まちづくり構想骨子(たたき台)」について意見交換
(まちの将来像、まちづくりの方針や方向性など)

第2部

富久町・余丁町地区市街地再開発準備組合から、再開発の概要について紹介 ※資料3の内容



再開発の概要について質疑応答
(分からないことや聞きたいことなど)

第8回協議会の位置づけ

第6回協議会
R7.3/14

- まちづくり構想の検討
- まちづくりルール(用途地域の変更、地区計画)の検討

済

第7回協議会
R7.7/30

- 将来の富久・余丁町南地区について意見交換(ワークショップ)

済



第8回協議会
R7.12/10

- 第7回協議会等での意見を反映した、まちづくり構想骨子(たたき台)について意見交換
- まちづくり構想を実現するためのまちづくりルールの例示
- 準備組合による再開発の概要紹介と質疑応答



まちづくり構想骨子(たたき台)に関するアンケート調査の実施



第9回協議会

- アンケート結果の共有
- 当地区のまちづくりの進め方について確認 など



今後の予定（令和8年度以降）

令和7年度

第6回協議会
R7.3/14

- まちづくり構想の検討
- まちづくりルール(用途地域の変更、地区計画)の検討

済

第7回協議会
R7.7/30

- 将来の富久・余丁町南地区について意見交換(ワークショップ)

済

第8回協議会
R7.12/10

- 第7回協議会等での意見を反映したまちづくり構想骨子(たたき台)について意見交換
- まちづくり構想を実現するためのまちづくりルールの例示
- 準備組合による再開発の概要紹介と質疑応答

本日

まちづくり構想骨子(たたき台)に関するアンケート調査の実施

第9回協議会

- アンケート結果の共有
- 当地区のまちづくりの進め方について確認 など

今後の予定

令和8年度以降

適宜協議会
あるいは部会

- まちづくり構想の検討
- まちづくりルールの検討 など

まちづくり構想案に関するアンケート調査の実施

まちづくり構想の策定

まちづくりルールの決定手続きへ

2 | ワークショップ等を踏まえた まちづくり構想骨子(たたき台)

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)の一部区域が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。

■当地区のまちづくりの動向



当地区の現況

②地区の現況と課題

視点	現況	課題
環状第4号線沿道の土地利用・まち並み	<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ▲広域幹線道路沿道にふさわしい街並み形成が必要
防災	<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ▲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	<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ▲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



視点ごとの整理とまちの将来像

視点	現況・課題	協議会での主なご意見
環状第4号線沿道の土地利用・まち並み	<ul style="list-style-type: none">○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	<ul style="list-style-type: none">●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。●広幅員道路に相応しい街並みを整備してほしい。 など
防災	<ul style="list-style-type: none">○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	<ul style="list-style-type: none">●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り組みができるとうい。●ブロック塀に関するルールを考えてもよい。 など
住環境・みどり・コミュニティ	<ul style="list-style-type: none">○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	<ul style="list-style-type: none">●後背地は、静かな住環境を維持してほしい。●みどりが多く落ち着いた街並みにしてほしい。●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である。 など

まちの将来像

現況・課題、まちづくり協議会でのご意見等を踏まえ、まちの将来像を設定

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 11

まちの将来像とまちづくりの方針

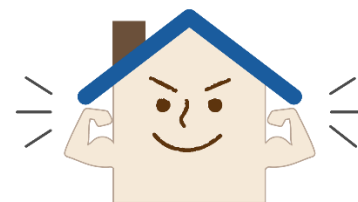
まちの将来像

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

方針1
環状第4号線沿道にふさわしい
街並みの形成



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



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



まちづくりの方針と方向性

方針1 環状第4号線沿道にふさわしい街並みの形成

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いた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。

方針図



まちづくりの方針と方向性

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

まちづくりの方向性

- 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。

方針図



まちづくりの方針と方向性

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

まちづくりの方向性

- 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

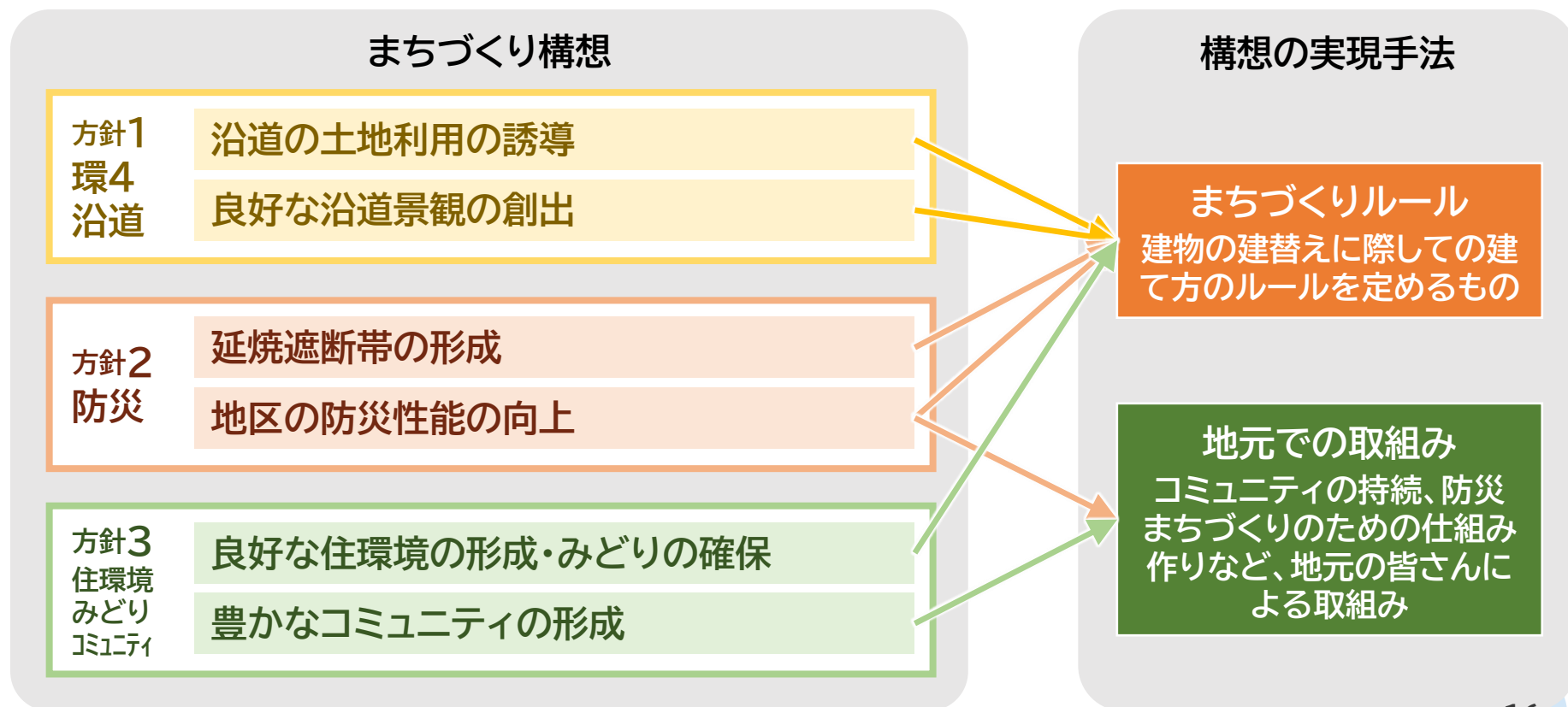


構想の実現に向けて

①構想の実現に向けた手法例

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。

■まちづくり構想と実現手法との関係



構想の実現に向けて

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

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「建ててはいけない用途の建物」のルールを見直す

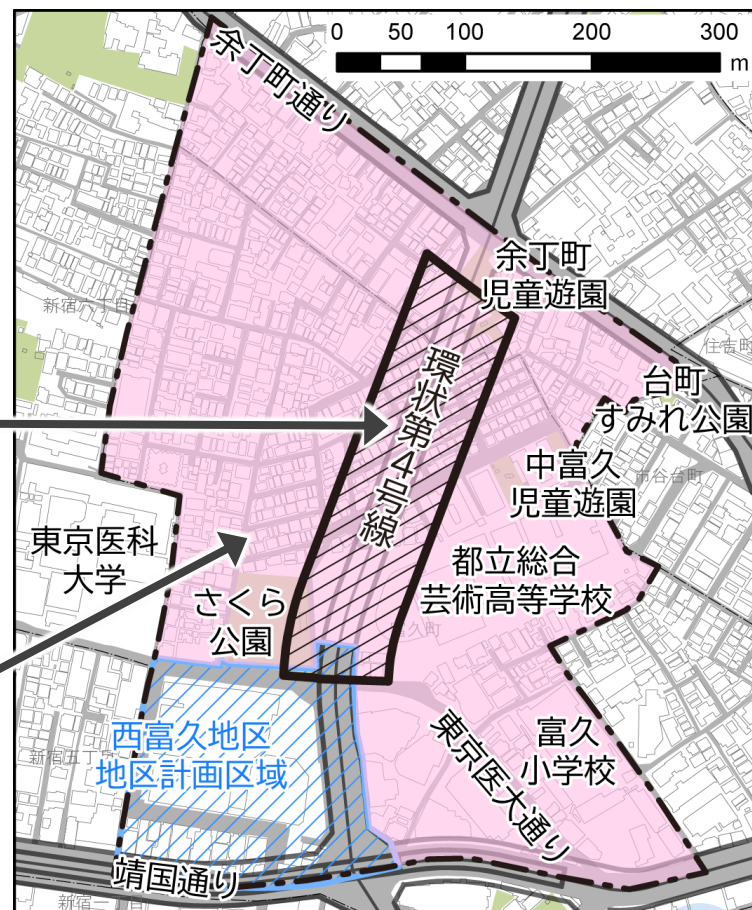
地区計画

【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

■構想とまちづくりルールの範囲(案)



構想の実現に向けて

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」「建ててはいけない用途の建物」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。

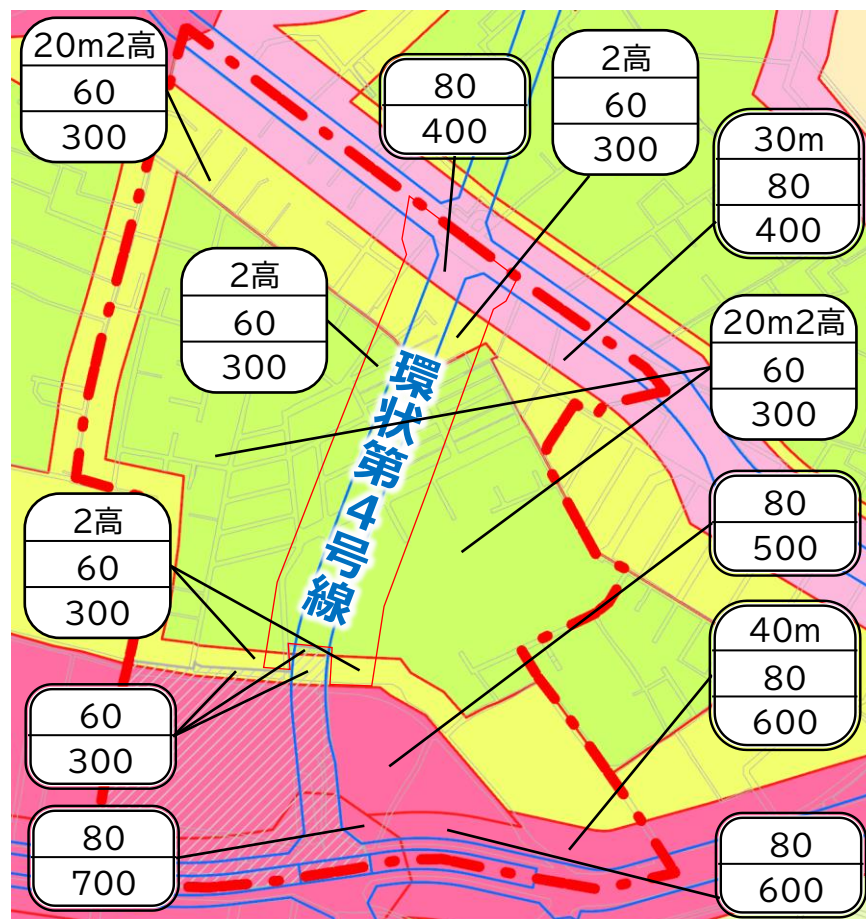
用途地域図の凡例

- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域

高度地区	
建蔽率	敷地面積に対する建築面積の割合
容積率	敷地面積に対する延べ面積の割合

防火
準防火

■現在の用途地域



構想の実現に向けて

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



3 | アンケート調査

アンケート調査について

「まちづくり構想骨子(たたき台)」について、地域の皆様のご意見をいただくため、アンケート調査を実施します。

調査対象

当地区内に

- ①土地又は建物を所有されている方
- ②お住まいの方
- ③営業されている方

調査時期

2025年12月11日(木)～26日(金)

調査内容 (主な設問)

- ・まちづくり構想骨子(たたき台)全体について
- ・まちの将来像やまちづくりの方針、方向性について
- ・検討が進められている市街地再開発事業※について など

調査票の配布・ 回収方法

【配布】地区内ポスティング、地区外郵送
【回収】郵送またはWEB回収

※市街地再開発事業の検討は、当まちづくり協議会で進めているまちづくりの検討と関連が大きいと、皆様にご意見をお聞きするものです。なお、現時点では、この市街地再開発事業が実施されることは決定しておりません。

4 | 意見交換

意見交換のポイント

- まちの将来像について
- まちづくりの方針、方向性について

※再開発に関する内容は、第2部で質疑応答します

ご視聴、ありがとうございました