

2025年12月10日 第8回まちづくり協議会



## 富久町・余丁町地区 市街地再開発事業 検討状況について

---

富久町・余丁町地区市街地再開発準備組合

## はじめに

1. 将来のまちの姿
2. 再開発におけるまちへの貢献
3. 将来イメージの実現に向けて

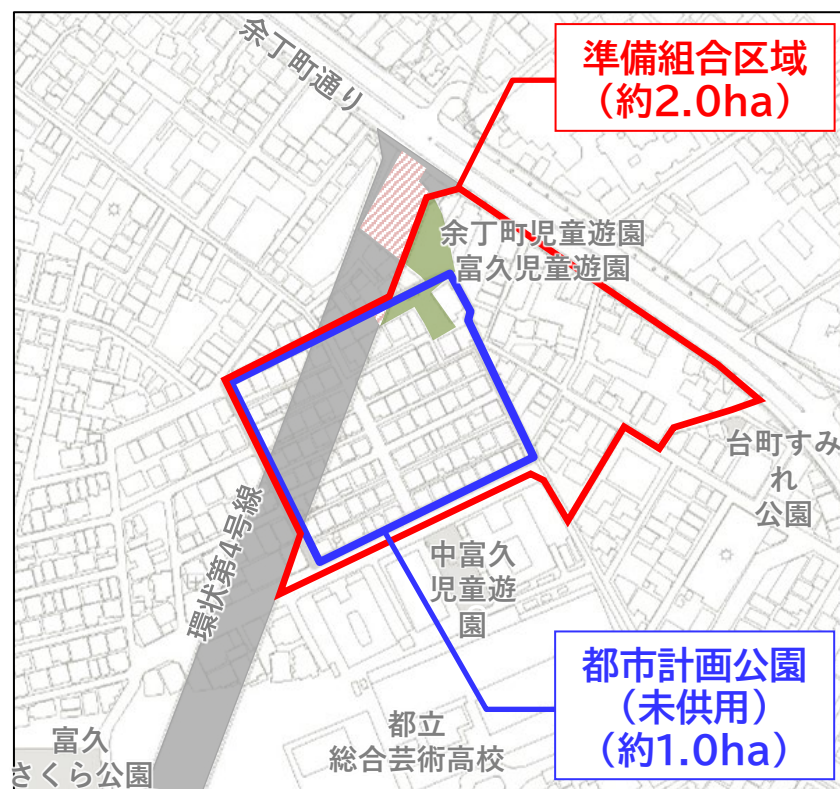
## ■準備組合発足の経緯

環状第4号線の整備が進められる中、居住環境の変化や未整備の富久公園の在り方、富久町・余丁町児童遊園などの道路化に伴うみどりの減少、細い道や空き家の増加による防災・治安等の課題に対し、安心して暮らせるまちを次世代に引き継ぐため、2019年1月に住民による「発起人会」を発足後、7月には「市街地再開発準備組合」が設立され、再開発の可能性の検討を進めています。

## ■案内図



## ■準備組合の範囲





## 再開発におけるまちへの貢献

### みどり

まちのみなさんの居場所となる  
公園とつながる広場



オーバル広場



SHARE GREEN MINAMI AOYAMA

### 安心

災害からまちを守る  
防災の拠点



グランドグリーン大阪

誰もが安全に歩ける道



出典:Google Map

### つながり

多世代が安心して  
暮らせる環境



出典:「未来の東京」戦略 version up 2024



# 1. 将来のまちの姿

## 地域のみんなの色々な活動を包む “まちの顔”



© 2024 NIKKEN  
All rights reserved

64

環状第4号線沿い北側



# 1. 将来のまちの姿

5

新しい富久町・余丁町の風景と、ほっとできる居場所になる  
店舗とつながる歩きやすくくつろげる場所



環状第4号線沿い



# 1. 将来のまちの姿

6

日常は楽しく、もしもの時は防災に役立つ、様々な過ごし方を受け入れる広場



環状第4号線沿い南側



## 2. 再開発におけるまちへの貢献

### まちづくり構想との連携

#### ■まちづくり協議会での検討内容 ※第6回まちづくり協議会資料より

《まちの将来像(案)》 災害に強く環状第4号線を中心とした賑わいとみどりがあふれるまち

《まちづくりの目標》

土地利用・景観

環状第4号線沿道に  
ふさわしい街並みの形成

防災

環状第4号線を中心とした  
燃え広がらないまちの形成

住環境

環状第4号線沿道の後背地に  
おける良好な住環境の保全

連携

#### ■再開発によるまちへの貢献

##### みどり

- まちのみなさんの居場所となる  
公園とつながる広場



SHARE GREEN MINAMI AOYAMA

##### 安心

- 災害からまちを守る防災の拠点
- 誰もが安全に歩ける道



グラングリーン大阪



出典:Google Map

##### つながり

- 多世代が安心して暮らせる環境



出典:「未来の東京」戦略 version up 2024

##### 街並み

- 周辺環境と調和した街並み

## 2. 再開発におけるまちへの貢献

### 第7回まちづくり協議会ワークショップで出たご意見と再開発との連携

テーマ1:環状第4号線沿道の街並み／テーマ2:環状第4号線沿道の後背地の住環境

ワークショップでの意見

#### 土地利用・みどり

- 活気のあるまち(店舗等商業施設など)
- 落ち着いた賑わい(地域住民が使えるお店など)
- 歩きやすく、楽しく歩ける沿道
- みどりの多い街並み
- 沿道のみどりの確保への期待
- みどりあふれるまち\*
- ▲住宅の高層化・ミニ開発
- ▲個性のないエリア
- ▲騒音・騒がしい施設
- ▲緑陰がない・みどりの維持管理

#### 防災

- 地域の防災性の向上
- 災害時の円滑な消防活動が行えるまちづくり
- 防災意識を向上させる取り組みの強化
- ブロック塀に関するルールの検討\*
- 余丁町児童遊園の防災公園としての位置づけ・拡充
- ▲消防車が入れない道路 \*
- ▲避難路のネットワークが不十分 \*

#### 住環境・コミュニティ

- 落ち着いた住みやすい住環境
- 人のつながりがあるまち
- お年寄り優しい/若者が集まるまち
- 地域の憩いの場づくり(現在の余丁町児童遊園の役割を担う場・規模の確保)
- コミュニティの場(防災訓練やお祭りができる場)\*
- ▲道路整備によるコミュニティの分断
- ▲住宅の細分化・密集\*
- ▲再開発後も住み続けられるか

#### その他 (街並み等)

- 広幅員道路にふさわしい街並み
- 後背地の低層の街並み\*

- ▲道路に面して不揃いな街並み
- ▲高層建物の整備

- ▲沿道建物の圧迫感
- ▲道路整備でできた残地

凡例 ○:期待や目指す方向性 ▲:不安や改善点 \* :テーマ2「環状第4号線沿道の後背地の住環境」に関するご意見

再開発の貢献

#### みどり

まちのみなさんの居場所  
となる公園とつながる広場

#### 安心

災害からまちを守る防災の拠点  
誰もが安全に歩ける道

#### つながり

多世代が安心して  
暮らせる環境

#### 街並み

周辺環境と調和した街並み



### 3. 将来イメージの実現に向けて

9

みどり

まちのみなさんの居場所となる 公園とつながる広場

- 環状第4号線沿いにまちのみなさんの居場所となる公園とつながる広場を整備します。
- 環状第4号線沿道に豊かなみどりの空間の創出を目指します。



【環状第4号線沿道のイメージ(A-A'断面)】





### 3. 将来イメージの実現に向けて

10

安心

## 災害からまちを守る防災の拠点

- 既存の消防団施設を再配置を検討し、可搬式ポンプの運搬により、街区内の消火活動を可能とすることで、エリア全体の防災性の向上を目指します。

### 防災の拠点

#### 消防団施設の再配置



出典:首都東京を守る消防団

#### 持ち運びできる消防ポンプの配備



出典:東京消防庁HP

連携

#### 公園・広場

#### 一時集合場所として公園・広場の開放



クラウングリーン大阪

非常時

#### 防災訓練の実施等



出典:東京消防庁HP

日常時

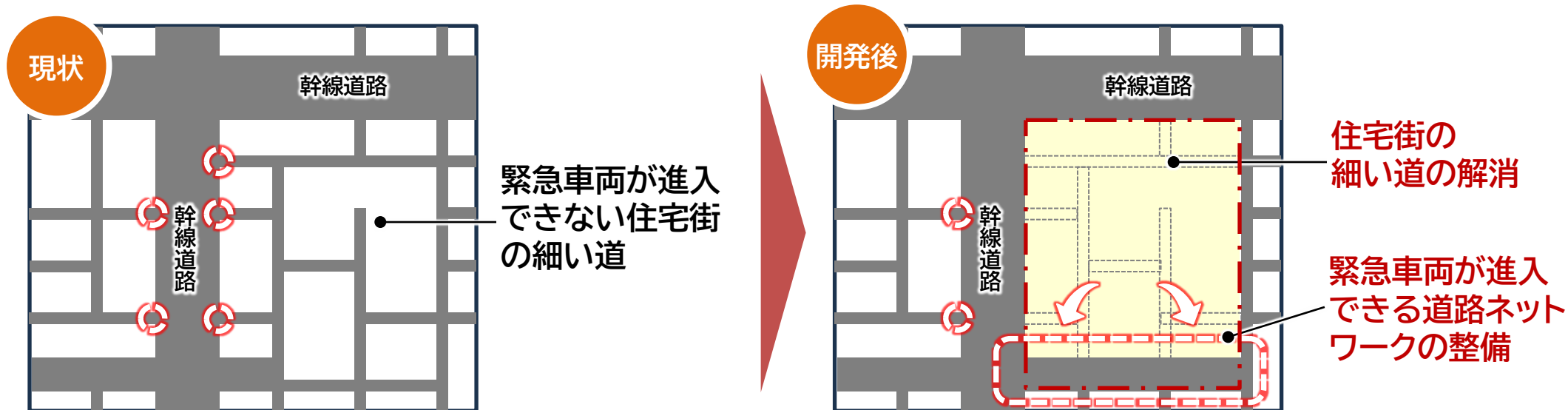




安心

## 誰もが安全に歩ける道

- 住宅街の細い道を解消し、緊急車両が進入できる道路ネットワークの整備を検討します。



- 誰もが安全に歩ける道路のイメージ



出典: Google Map



出典: Google Map

### 3. 将来イメージの実現に向けて

12

つながり

多世代が安心して暮らせる環境

- 街区同士を安全に行き来でき、多世代が安心して過ごせる  
低層部を創出します。



#### 1 多世代の交流や子育てを支える場



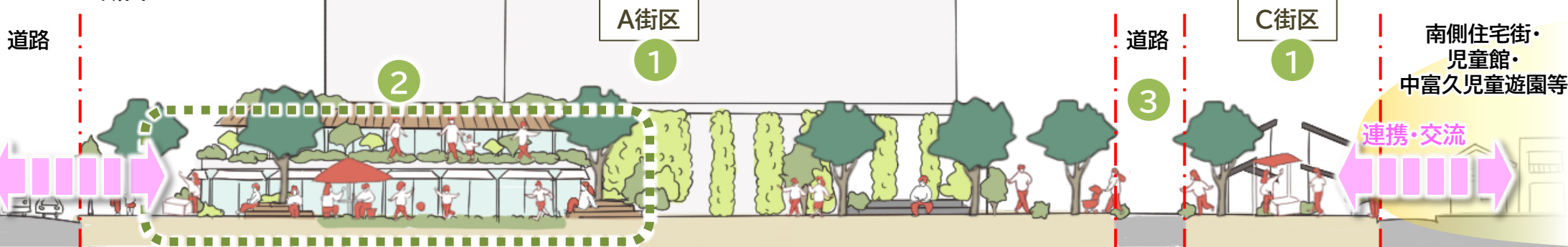
#### 2 多様な過ごし方を受け入れる広場



#### 3 歩道があり安全に歩ける道路



B-B' 断面





## 街並み

## 周辺環境と調和した街並み

- 高度利用によってまちの課題の解決を図るため、低層部には広場や緑地を整備し、沿道に落ち着いた賑わい空間を創出することで、周辺住宅街と調和した街並みを形成します。

### <まちの課題>

#### 土地利用・景観

- 広域幹線道路沿道にふさわしい新たな土地利用の検討
- 既存住宅地への配慮と良好な沿道景観の創出

#### 防災

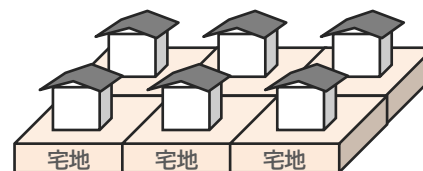
- 災害時に延焼の恐れなどが懸念される街区が多い

#### 住環境

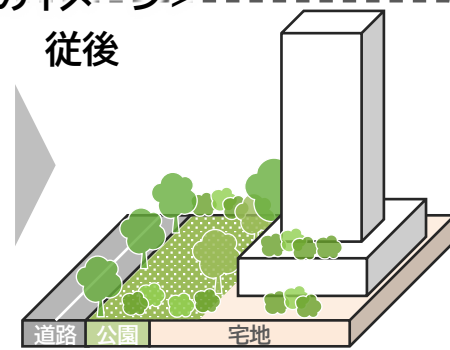
- 環状第4号線沿道の後背地において、適切な住環境の維持・保全

### <高度利用のイメージ>

従前



従後



## ■ 周辺住宅街と調和した街並み形成イメージ

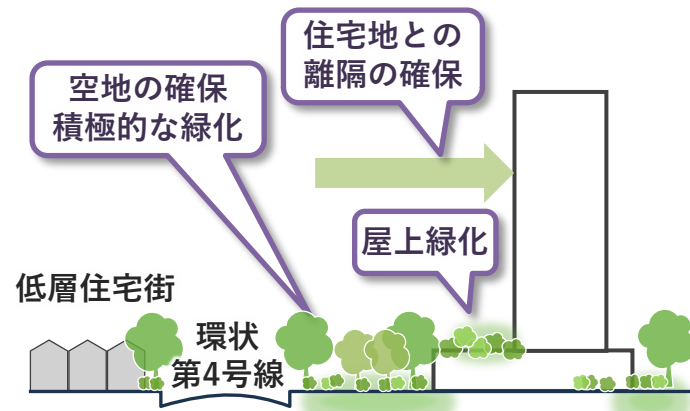
### 緑豊かな広場等(公開空地)



### 環状第4号線沿いに顔を向けた空間



### 周辺住宅街への圧迫感の軽減





### 3. 将来イメージの実現に向けて

14



まちのみなさんの居場所  
となる公園・広場



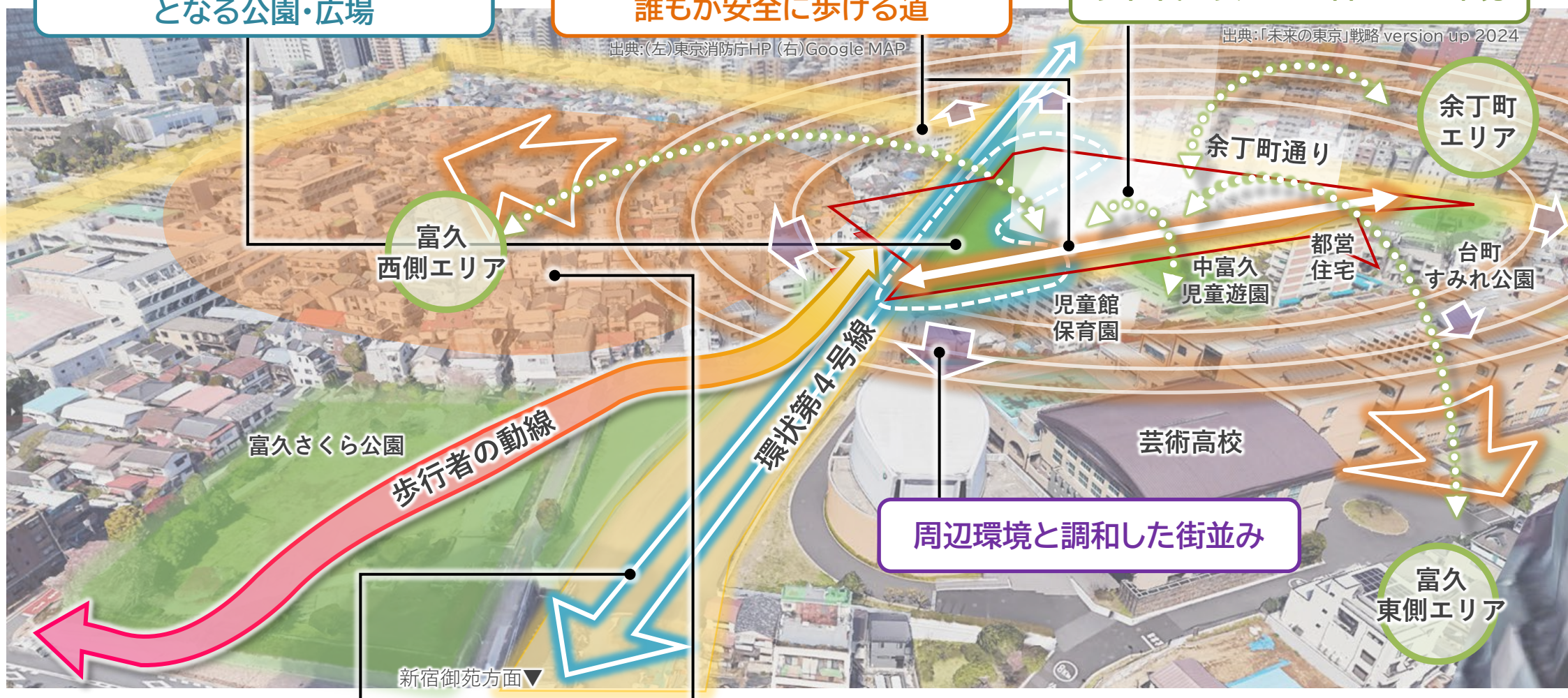
災害からまちを守る防災の拠点・  
誰もが安全に歩ける道

出典:(左)東京消防庁HP(右)Google MAP



多世代が安心して暮らせる環境

出典:「未来の東京」戦略 version up 2024



まちへの  
効果

緑あふれる環状第4号線

燃え広がらない安心なまち

周辺のまちとのつながり

暮らしやすい住環境



## 計画概要

### ■計画諸元

位置	富久町、余丁町
事業手法	第一種市街地再開発事業
区域面積	約2.0ha
主な用途	住宅、店舗、公共施設等、駐車場等
延床面積	合計面積 約10万㎡

### ■用途断面構成イメージ



### <住宅用途>

#### 高層棟(A街区)

多様な  
ライフスタイルに  
対応した住まい



#### 中層棟(A街区)

管理費を抑えた住  
み続けられる住戸  
等の計画を検討



#### 低層棟(B・C街区)

戸建て住宅に近  
い住まい  
中層共同住宅 等



### <非住宅用途(店舗・生活支援機能等)>

多世代が集うことができる生活を支える機能を検討



本資料は現時点での検討内容をもとに作成しており、決定した内容ではありません。  
今後、再開発準備組合で進めているまちづくりの検討状況についても、引き続き情報発信を行うとともに、まちづくり協議会でも皆様からご意見を頂きながら、より良いまちの将来像の実現に向けて、検討の深度化を図っていきます。

【お問い合わせ先】富久町・余丁町地区市街地再開発準備組合

住所: 〒162-0055 東京都新宿区余丁町12番3号 ※事務所開所日は平日の10:00~17:00 電話: 070-3866-1000 ※電話受付は事務所開所日に準じます