

# 第6回 富久・余丁町南地区まちづくり協議会

## 本日の説明内容

1. 第5回(前回)協議会の振り返り
2. 協議会で検討するまちづくり
3. まちづくり構想の検討
4. 用途地域変更(たたき台)
5. 地区計画(たたき台)
6. 今後の進め方

# 1 | 第5回（前回）協議会の振り返り

\_\_第5回（前回）協議会での主なご質問・ご意見

# 第5回（前回）協議会での主なご質問・ご意見

## ○まちづくり構想について

●:参加者のご質問・ご意見 →:区の回答

- 地元のお祭りの継続など文化的な内容も検討してほしい。
- 地域コミュニティを考慮することは大変重要だと考えており、本構想に盛り込めるよう検討していきたい。(区)

## ○まちづくりルール(地区計画)について

- 地区計画が決まった場合、どのような拘束力があるのか。
- 建築条例を定めることが可能で条例で定めた事項は建築確認の必要条件となり、内容に適合していない場合は建てられなくなります。(区)

## ○本協議会と富久町・余丁町の再開発について

- 本協議会と富久町・余丁町市街地再開発事業の関係を教えてほしい。
- 同再開発は地元の権利者等が検討しており、本協議会とは関係ありません。ただし、本協議会で再開発準備組合から事業の内容について説明してもらうことが考えられます。(区)

## ○余丁町・河田町地区の用途地域変更について

- 余丁町児童遊園から若松地域センターまでの環状第4号線整備済み区間は、用途地域を変更したのか。
- 地元のご意見を踏まえ、用途地域を変更しませんでした。(区)

その他のご質問・ご意見については区のホームページに掲載しています。

新宿区HP



## 2 | 協議会で検討するまちづくり

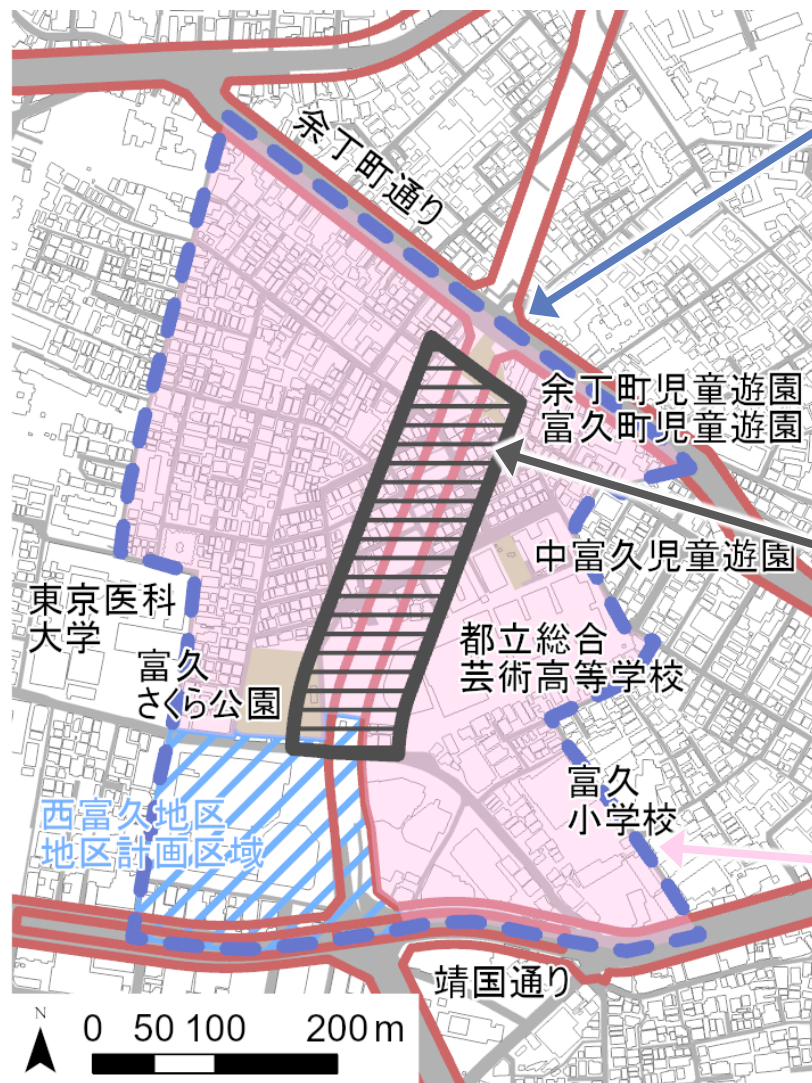
- \_\_協議会の開催目的
- \_\_まちづくり構想とまちづくりルールの検討
- \_\_第6回協議会の位置づけ

# 協議会の開催目的

- 環状第4号線の開通に伴い街並みが変わっていくことが考えられます。
- 富久・余丁町南地区に合った街並みを誘導するため、まちの目標や将来像、それらを実現するルールが必要です。
- 協議会では、まちの目標や将来像をまとめたまちづくり構想、構想の実現手法としてのまちづくりルール(用途地域変更・地区計画)について検討していきます。



# まちづくり構想とまちづくりルール



## まちづくり構想 【検討区域:協議会区域】

協議会における地域の皆様の意見を踏まえながら、  
まちの目標や将来像をまとめたもの

## まちづくり構想の実現手段

### 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



# 第6回協議会の位置づけ

令和6年度

第4回協議会  
R6.9/5経緯と進め方  
の確認

○富久地区を取り巻く状況  
○まちづくりの進め方 など

済

第5回協議会  
R6.12/5検討内容の  
確認

○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6回協議会  
R7.3/14

意見交換

○まちづくり構想の検討  
・地区ごとの目標・方針について意見交換  
○まちづくりルール(用途地域の変更、地区計画)の検討  
・用途地域変更(たたき台)について意見交換  
・地区計画(たたき台)について意見交換

令和7年度以降

前回協議会でご要望のあった富久町・余丁町市街地再開発事業について、準備組合から説明してもらうことを検討中

適宜協議会  
あるいは部会意見交換  
(予定)

○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 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

# 3 | まちづくり構想の検討

- \_\_まちづくりの目標とまちの将来像
- \_\_地区区分と地区ごとの方針



# まちづくりの目標とまちの将来像

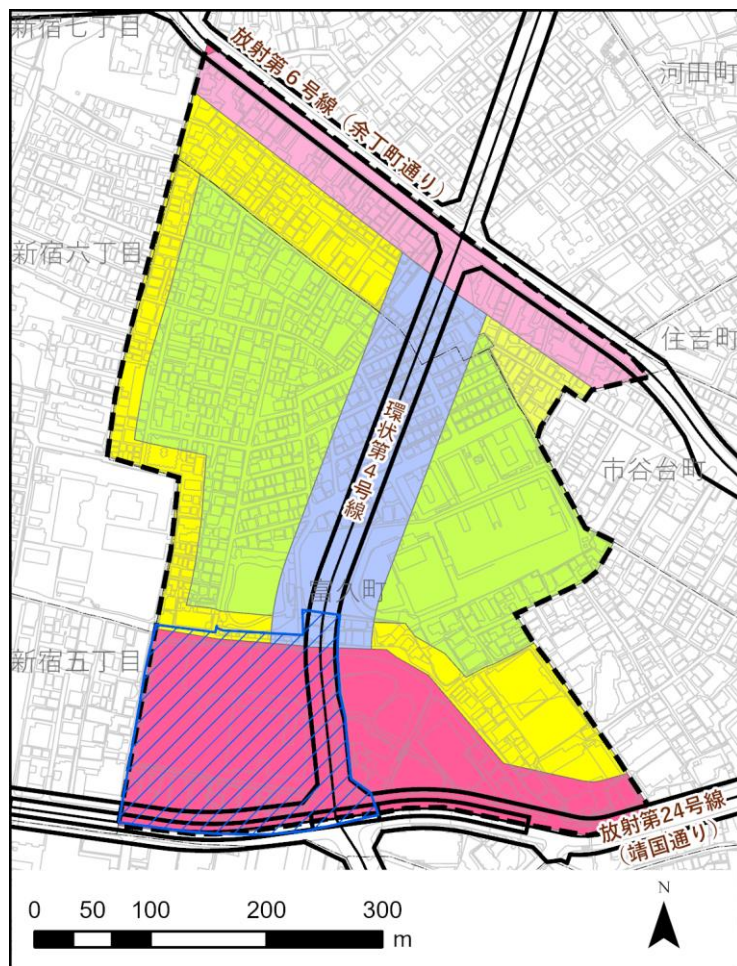
| 視点           | 課題                                                                                                               | まちづくりの目標                   |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 土地利用<br>都市景観 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○広域幹線道路沿道にふさわしい新たな土地利用の検討が必要</li> <li>○既存住宅地への配慮と良好な沿道景観の創出が必要</li> </ul> | ○環状第4号線沿道にふさわしい街並みの形成      |
| 防災           | ○災害時に延焼の恐れなどが懸念される街区がある                                                                                          | ○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いて、適切な住環境の維持・保全が必要                                                                                | ○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 |

課題とまちづくりの目標を踏まえたまちの将来像(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

# 地区区分と地区ごとの方針

## ■地区区分(案):用途地域を基に設定



〔 〕 富久・余丁町南地区まちづくり協議会区域

環状第4号線沿道地区  
 余丁町通り沿道地区  
 靖国通り沿道周辺地区  
 住宅地区A  
 住宅地区B  
 (参考)西富久地区地区計画区域

| 地区区分        | 方針(案)                                                                               |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 環状第4号線沿道地区  | 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中規模の店舗等が立地する市街地の形成を図る。あわせて、延焼遮断帯の形成を図る。 |
| 余丁町通り沿道地区   | 商業及び業務を中心としつつ、一定の共同住宅等の立地する市街地の形成を図る。                                               |
| 靖国通り沿道周辺地区※ | 住宅、商業及び業務を中心とした市街地の形成を図る。                                                           |
| 住宅地区A       | 中低層の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る。                                    |
| 住宅地区B※      | 中低層の戸建住宅や共同住宅と店舗等が調和した市街地の形成を図る。                                                    |

※一部、西富久地区地区計画区域を含む

## 4 | 用途地域変更（たたき台）

- \_\_現在の用途地域
- \_\_用途地域の変更案(環状第4号線沿道地区)
- \_\_用途地域の変更による街並みの変化

# 現在の用途地域

- 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。

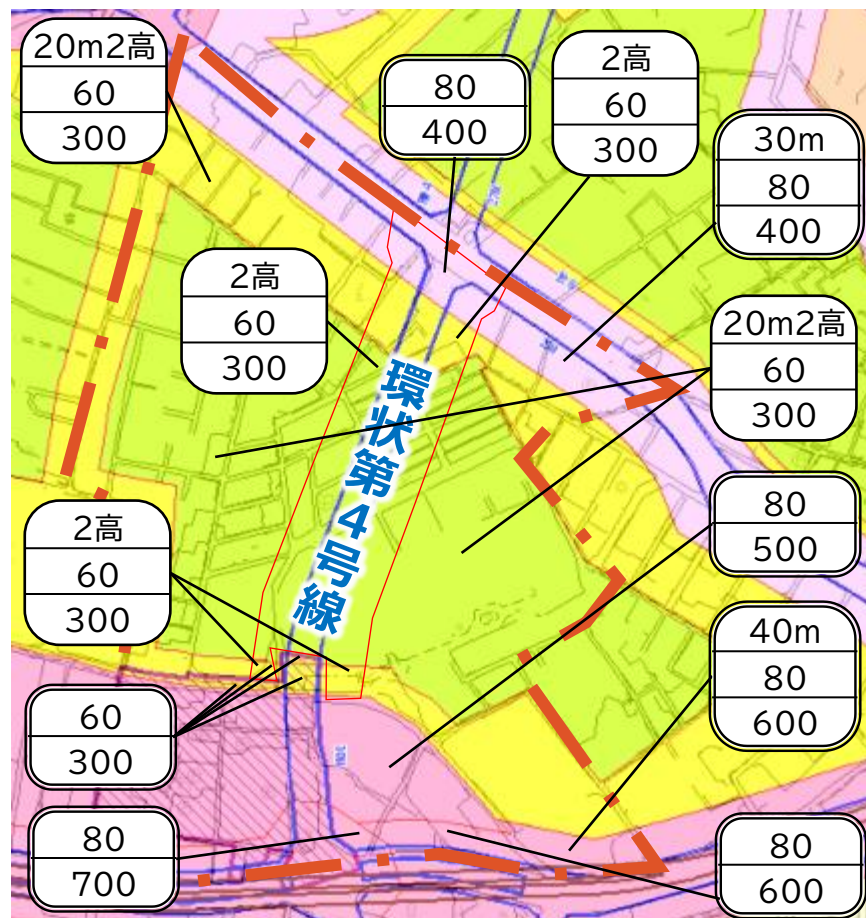
## 用途地域図の凡例

- 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 |

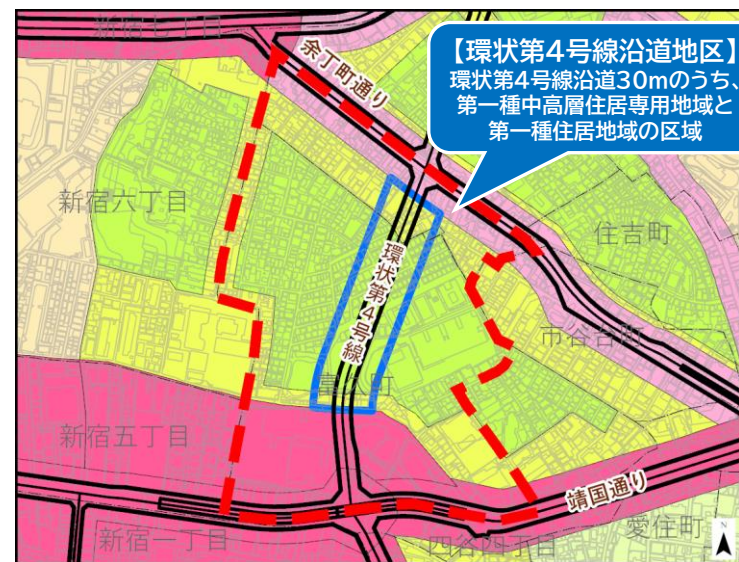
## ■現在の用途地域





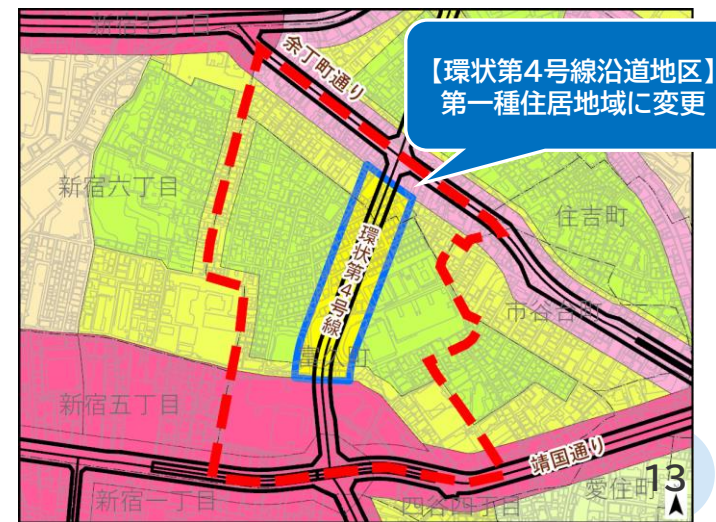
# 用途地域の変更案（環状第4号線沿道地区）

| 区分           | 現在                            |                                             |
|--------------|-------------------------------|---------------------------------------------|
| 用途地域         | 第一種中高層住居<br>専用地域              | 第一種住居地域                                     |
| 建物用途         | 例)店舗等(面積制限有)○<br>事務所×<br>ホテル× | 例)店舗等(面積制限有)○<br>事務所(面積制限有)○<br>ホテル(面積制限有)○ |
| 容積率・<br>建ぺい率 | 容積率:300%<br>建ぺい率:60%          |                                             |
| 高度地区         | 第2種高度地区                       |                                             |
| 日影規制         | あり                            |                                             |
| 防火規制         | 準防火地域                         |                                             |



まちづくり構想に掲げる将来像を実現

| 区分           | 変更案                                                               |
|--------------|-------------------------------------------------------------------|
| 用途地域         | 第一種住居地域                                                           |
| 建物用途         | 例) <b>店舗等(面積制限有)○</b><br><b>事務所(面積制限有)○</b><br><b>ホテル(面積制限有)○</b> |
| 容積率・<br>建ぺい率 | <b>容積率:400%</b><br><b>建ぺい率:60%</b>                                |
| 高度地区         | <b>30m高度地区</b>                                                    |
| 日影規制         | <b>なし</b>                                                         |
| 防火規制         | <b>防火地域</b>                                                       |



# 用途地域の変更案（環状第4号線沿道地区）

## ●建物用途(建てられる建物の種類)について

| 区分            |             |                  | 現在               |         | 変更案            |
|---------------|-------------|------------------|------------------|---------|----------------|
| 用途地域          |             |                  | 第一種中高層<br>住居専用地域 | 第一種住居地域 | 第一種住居地域        |
| 制限される<br>主な用途 | 住宅、共同住宅など   |                  | ○                | ○       | ○              |
|               | 店舗、飲食店<br>等 | 2階以下かつ<br>500㎡以下 | ○                | ○       | ○              |
|               |             | 3,000㎡以下         | ×                | ○       | ○              |
|               | 事務所         | 3,000㎡以下         | ×                | ○       | ○              |
|               | ホテル・旅館      | 3,000㎡以下         | ×                | ○       | ○<br>(地区計画で制限) |

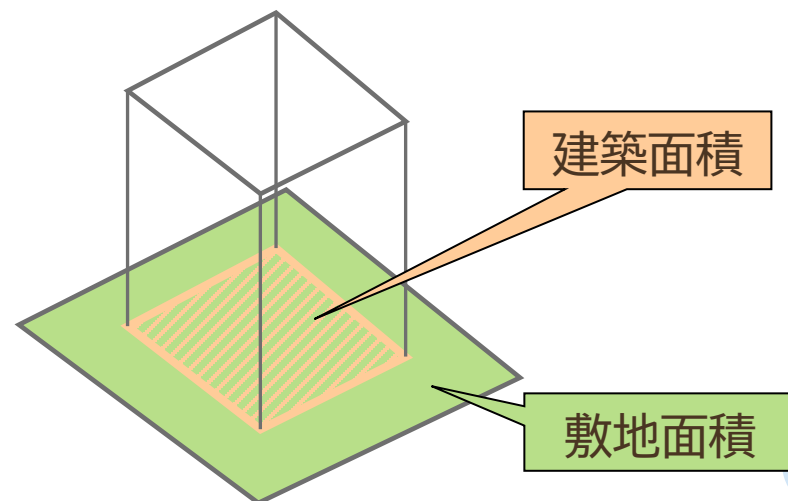
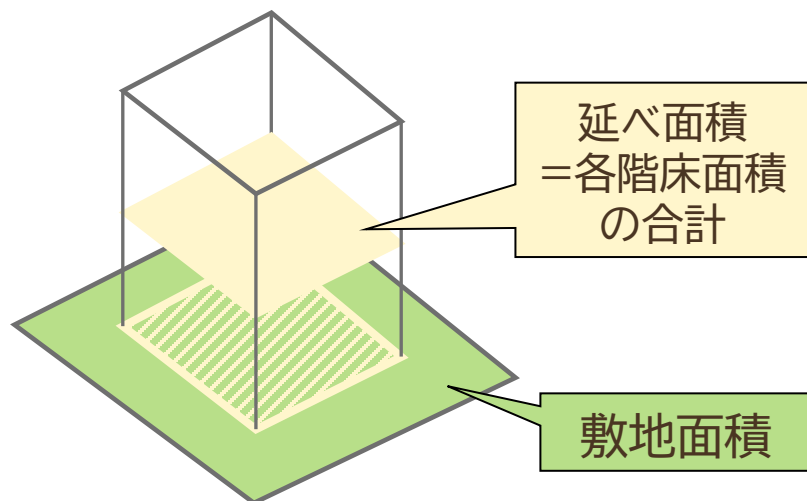
# 用途地域の変更案（環状第4号線沿道地区）

## ●容積率・建ぺい率(建てられる建物の大きさ)について

| 区分           | 現在                   |         | 変更案                  |
|--------------|----------------------|---------|----------------------|
| 用途地域         | 第一種中高層住居<br>専用地域     | 第一種住居地域 | 第一種住居地域              |
| 容積率・<br>建ぺい率 | 容積率:300%<br>建ぺい率:60% |         | 容積率:400%<br>建ぺい率:60% |

$$\text{容積率(\%)} = \text{延べ面積} / \text{敷地面積} \times 100$$

$$\text{建ぺい率(\%)} = \text{建築面積} / \text{敷地面積} \times 100$$



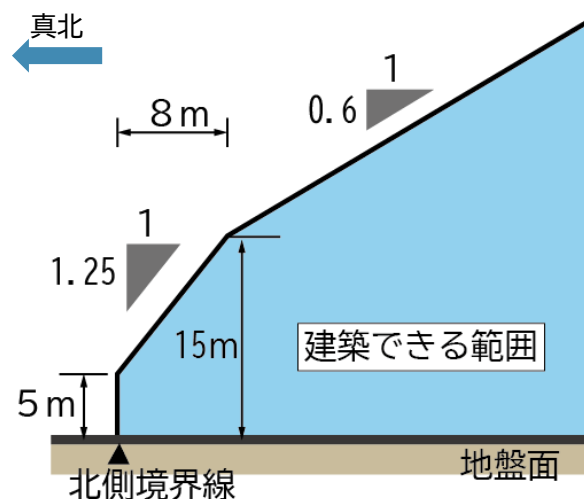


# 用途地域の変更案（環状第4号線沿道地区）

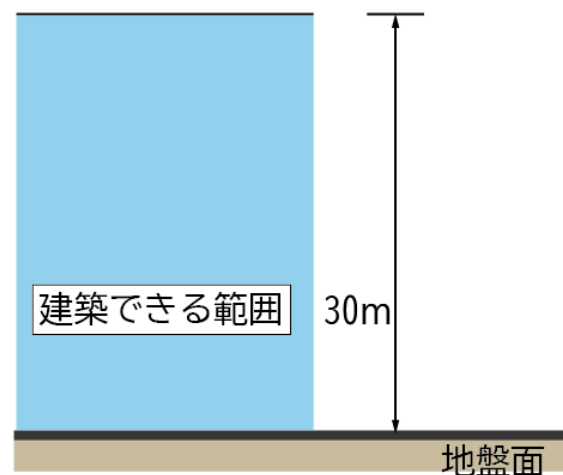
## ●高度地区(建てられる建物の高さ)について

| 区分   | 現在           |         | 変更案     |
|------|--------------|---------|---------|
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 第一種住居地域 |
| 高度地区 | 第2種高度地区      |         | 30m高度地区 |

第2種高度地区



30m高度地区



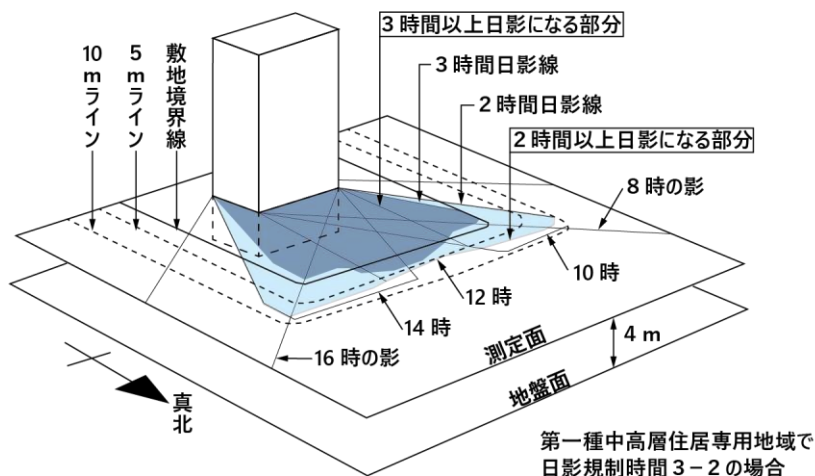
# 用途地域の変更案（環状第4号線沿道地区）

● **日影規制について**（中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限することにより、日照条件の悪化を防ごうとするもので、対象区域と日影時間は、東京都の条例で定められています。）

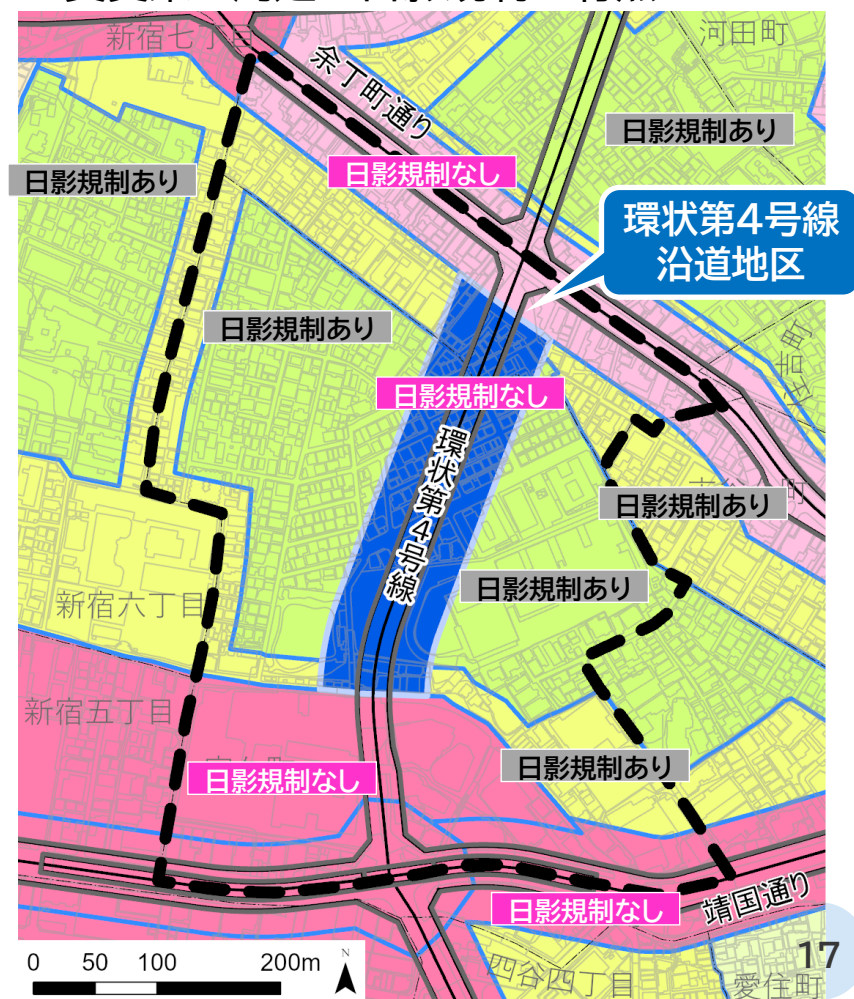
○用途地域を第一種住居地域（容積率400%）に変更した場合、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」に基づき、**日影規制は適用除外**となります。

○高さ10mを超える建物で、規制のある区域の土地に日影を生じさせるものは、これまでと同様の日影規制をうけます。

■日影規制の例（4.0m 3h-2hの場合）



■変更案と周辺の日影規制の有無



# 用途地域の変更案（環状第4号線沿道地区）

防火

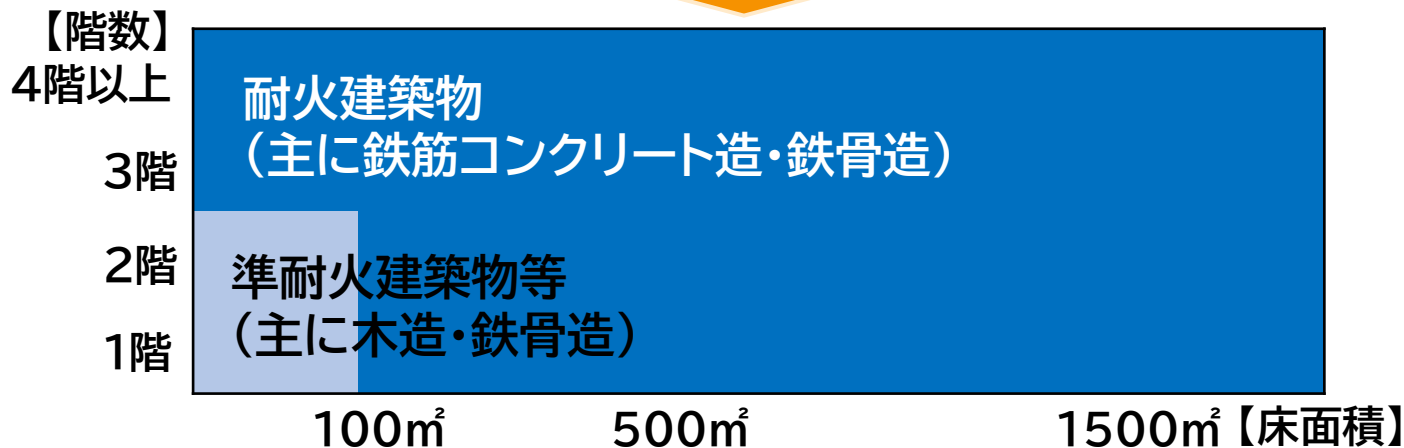
準防火

## ● 防火規制（建てられる建物の構造）について

### 準防火地域



### 防火地域





# 用途地域の変更による街並みの変化

- 環状第4号線沿道に、燃えにくく規模の大きな建物が建てられるようになり、延焼遮断帯として機能します。
- 店舗や事務所等利便性の高い建物が建てられるようになります。

■用途地域変更後と同様の街並みのイメージ（第一種住居地域・容積率400%・建ぺい率60%）

○諏訪通り（道路幅員約20m）



出典：Googleストリートビュー

○目白通り（道路幅員約25m）



出典：Googleストリートビュー

※目白通り以南（写真右側）は新宿区、以北（写真左側）は豊島区。

## 5 | 地区計画（たたき台）

- \_\_地区計画とは
- \_\_将来像実現のための地区整備計画の項目案
- \_\_地区整備計画案(具体的なルール)の内容



# 地区計画とは

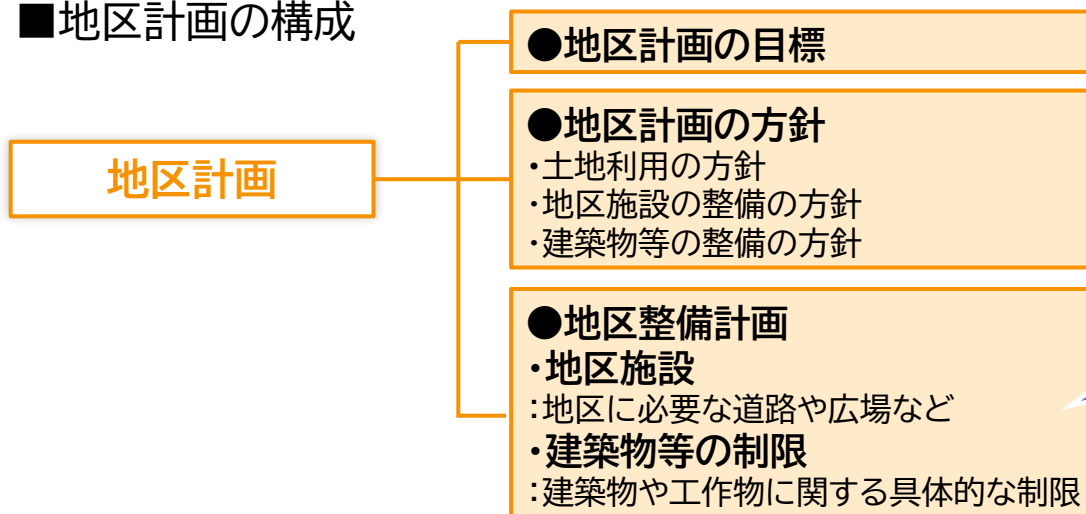
## ●地区独自のルール

建物の用途や、敷地の大きさなどについて、都市全域のルールとは別に地域独自のルールをつくることができます。

## ●建物等の新築・改築時のルール

都市計画法に基づくルールで、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。

### ■地区計画の構成



地区整備計画  
＝具体的なルールの内容

# 将来像実現のための地区整備計画の項目案

まちづくり構想に掲げる将来像案

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

将来像を実現

| 将来像実現のための考え方                              | 地区整備計画(具体的なルール)の項目案                          |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 落ち着いた住宅地に配慮し、賑わいのある沿道景観の創出を図ります。          | ①建築物等の用途の制限<br>(建物の種類を制限するルール)               |
| 敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある落ち着いた住環境の確保を図ります。 | ②建築物の敷地面積の最低限度<br>(敷地の細分化を防止するルール)           |
| 幹線道路沿道や後背の住宅地にふさわしい街並みの形成を図ります。           | ③建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限<br>(建物などのデザインを制限するルール) |
| 道路沿いの安全性を高めるとともに、身近なみどりがあふれる街並みの形成を図ります。  | ④垣又はさくの構造制限<br>(ブロック塀などの高さを制限するルール)          |

# 地区整備計画案（具体的なルール）の内容

## 本地区で検討する地区整備計画の項目案と対象範囲

| 地区整備計画の項目案                                   | 地区整備計画の対象範囲    |      |
|----------------------------------------------|----------------|------|
|                                              | 環状第4号線沿道30mの区域 | 地区全体 |
| ①建築物等の用途の制限<br>（建物の用途を制限するルール）               | ○              | —    |
| ②建築物の敷地面積の最低限度<br>（敷地の細分化を防止するルール）           | ○              | ○    |
| ③建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限<br>（建物などのデザインを制限するルール） | ○              | ○    |
| ④垣又はさくの構造の制限<br>（ブロック塀などの高さを制限するルール）         | ○              | ○    |

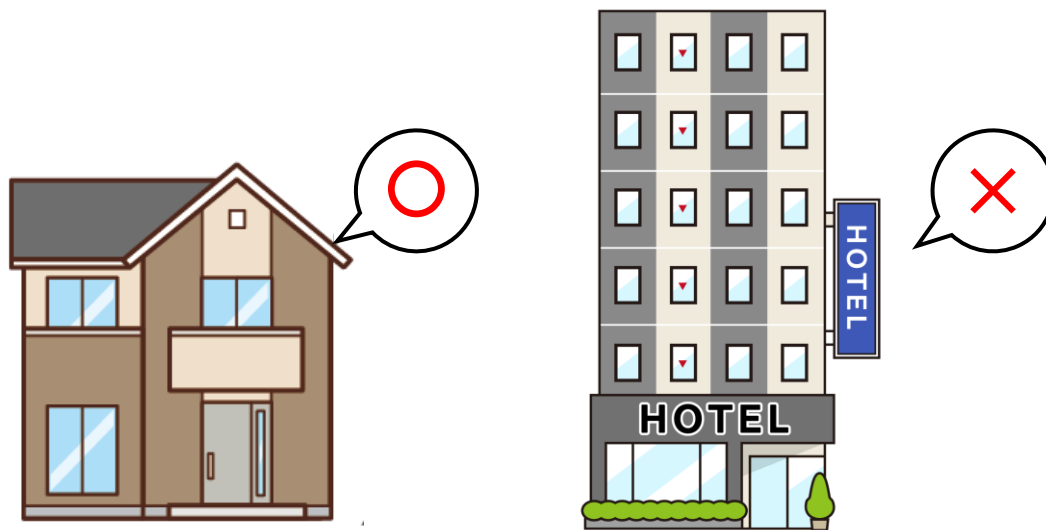
# 地区整備計画案（具体的なルール）の内容

## ①建築物等の用途の制限 （建物の用途を制限するルール）

対象範囲：環状第4号線沿道30mの区域のみ

**考え方** 落ち着いた住宅地に配慮し、賑わいのある沿道景観の創出を図ります。

**制限内容** ● 環状第4号線沿道30m区域内の第一種住居地域では、**ホテル又は旅館**の建築物は建築不可とします。



# 地区整備計画案（具体的なルール）の内容

## ②建築物の敷地面積の最低限度 （敷地の細分化を防止するルール）

対象範囲：地区全体

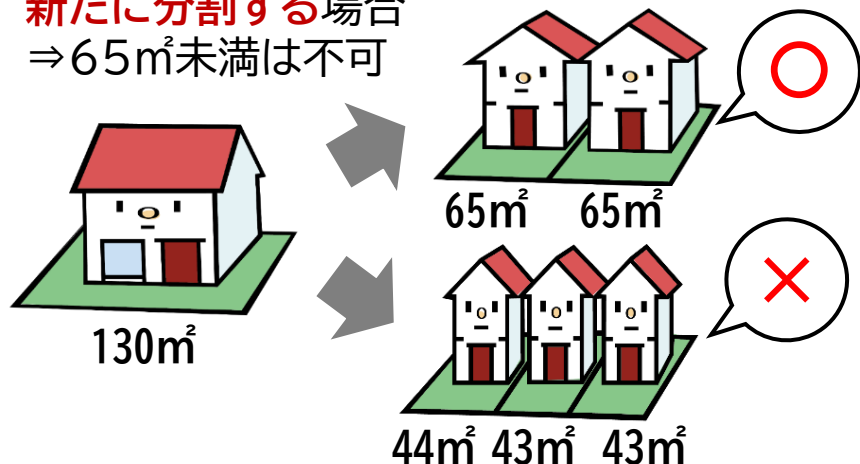
### 考え方

敷地の細分化による建て詰まりを防止し、ゆとりある落ち着いた住環境の確保を図ります。

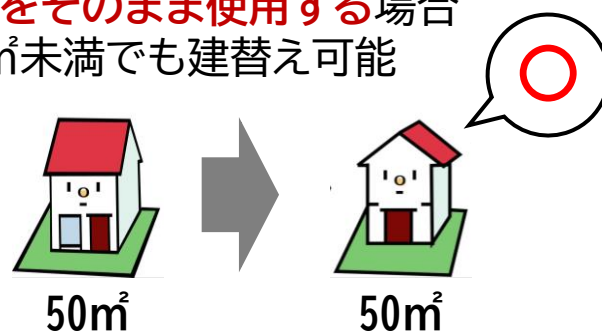
### 制限 内容

- 敷地面積の最低限度を**65㎡**とします。
- 現在65㎡未満の敷地は、分割しない限り建替えは可能です。

新たに分割する場合  
⇒65㎡未満は不可



現敷地をそのまま使用する場合  
⇒65㎡未満でも建替え可能





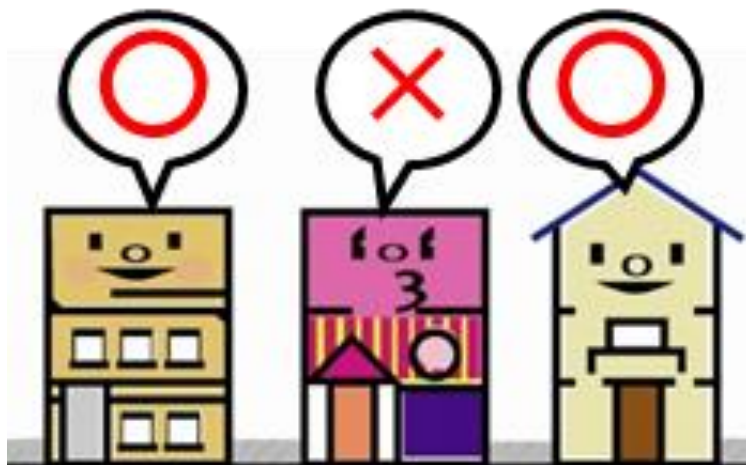
## 地区整備計画案（具体的なルール）の内容

### ③建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 （建物などのデザインを制限するルール）

対象範囲：地区全体

**考え方** 幹線道路沿道や後背の住宅地にふさわしい街並みの形成を図ります。

**制限内容** ● 建築物等の形態又は色彩その他の意匠は、原色を避け、周辺環境との調和を図り沿道のにぎわい形成に配慮したものとします。



# 地区整備計画案（具体的なルール）の内容

## ④垣又はさくの構造の制限

対象範囲：地区全体

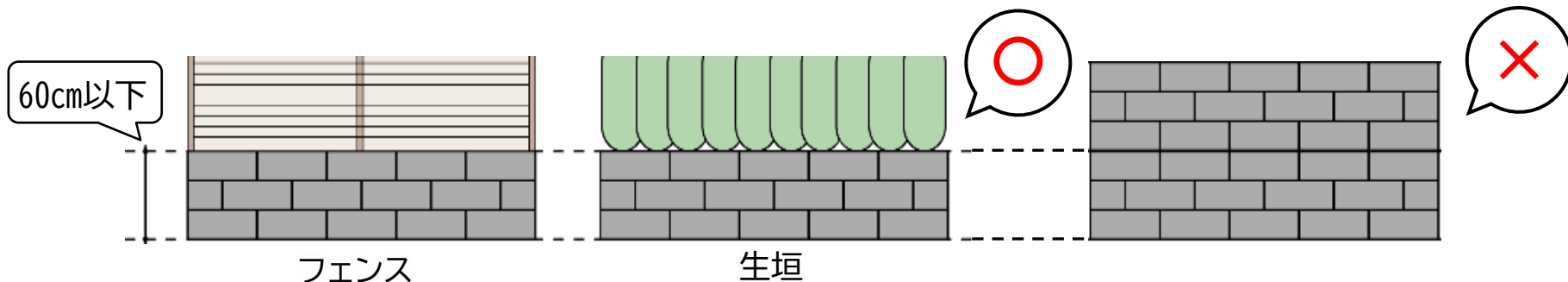
（ブロック塀などの高さを制限するルール）

### 考え方

道路沿いの安全性を高めるとともに、身近なみどりがあふれる街並みの形成を図ります。

### 制限内容

- 道路沿いで垣や柵を新設する場合、生垣又はフェンス等とします。
- ブロック塀とする場合は高さを**60cm以下**とします。



## 6 | 今後の進め方

# 今後の進め方

令和6年度

第4回協議会  
R6.9/5

経緯と進め方の確認

○富久地区を取り巻く状況  
○まちづくりの進め方 など

済

第5回協議会  
R6.12/5

検討内容の確認

○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6回協議会  
R7.3/14

意見交換

○まちづくり構想の検討  
・地区ごとの目標・方針について意見交換  
○まちづくりルール(用途地域の変更、地区計画)の検討  
・用途地域変更(たたき台)について意見交換  
・地区計画(たたき台)について意見交換

本日

令和7年度以降

前回協議会でご要望のあった富久町・余丁町市街地再開発事業について、準備組合から説明してもらうことを検討中

適宜協議会  
あるいは部会

意見交換  
(予定)

○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 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

ご視聴、ありがとうございました