

第4回 富久地区まちづくり協議会

本日の説明内容

1. はじめに
2. 富久地区を取り巻く状況
3. 地区の課題と検討の方向性
4. まちづくりの検討
5. まちづくり構想の事例紹介
6. 今後の進め方
7. 協議会の名称変更

1 | はじめに

- __まちづくりの再開
- __これまでの経緯

令和6年(2024年) 富久地区まちづくり協議会を再開します。

まちづくり協議会とは

富久地区のまちづくりについて検討し、まちづくりの将来像を策定・提言することによって、当地区にふさわしいまちづくりを実現すること。

対象区域内の住民及び地権者
及び関係町会会長のみなさま
など



これまでの経緯

平成21年(2009年)協議会設立

富久地区まちづくり協議会

- ▼協議会の下に3つの専門部会を設置
- ・これまでに3回開催

環状4号線沿道部会

- ・環状第4号線沿道のまちづくりの検討
- ・これまでに4回開催

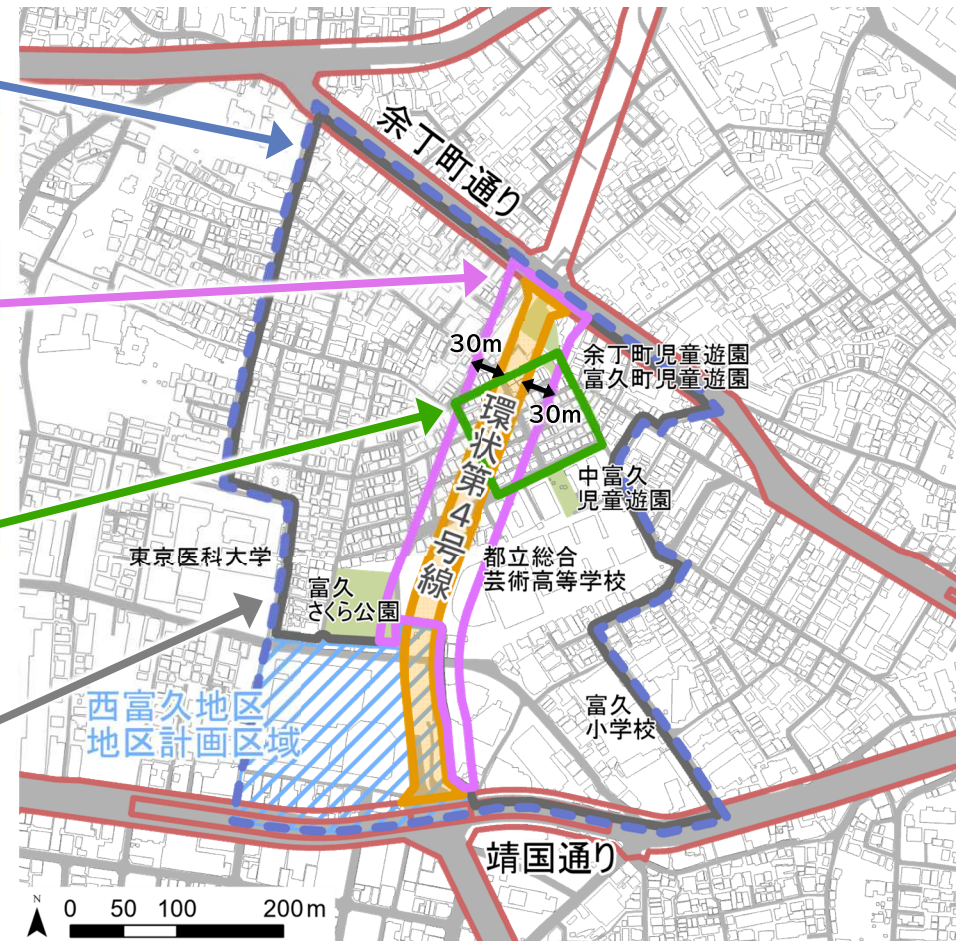
富久公園部会

- ・富久公園のあり方等の検討
- ・これまでに5回開催

防災まちづくり部会

- ・地区全体の防災まちづくりの検討
- ・現在までに開催なし

■協議会、各部会の区域



2 | 富久地区を取り巻く状況

- __新宿区の上位計画について
- __都市計画公園の再編について
- __環状第4号線整備事業について
- __現在の用途地域について

本地区に関わる土地利用方針

地区の特性を考慮した良好な住環境へと改善します。

住、職、遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導します。

利便性の高い都市活動や都市生活を支える土地利用を誘導するとともに、沿道建物の不燃化・耐震化を促進します。

6

2 | 富久地区を取り巻く状況 新宿区の上位計画について

都市マスタープラン — 平成29年(2017年)12月策定

都市交通整備の方針での環状第4号線の位置づけ

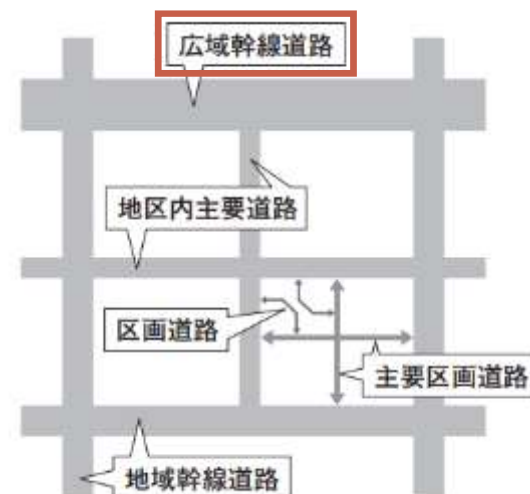
■都市交通整備方針図



環状第4号線

広域幹線道路

広域的な自動車交通の処理
を担い、沿道建物の不燃化を
促進し、防災性を高める道路



まちづくり戦略プラン

— 令和5年(2023年)7月改定

まちづくり戦略プランとは、都市マスタープランの実現に向けて、重点的な取り組みや推進方策について定めたものです。

若松環4沿道エリアの戦略の方向性

『災害に強く潤いある住環境整備の推進』

■重点的な取り組み

1. 環状第4号線の整備の推進
2. みどり豊かな潤いある空間の創出
3. 安心・きれい・快適なまちの創造

■富久地区に関わる推進方策

【環状第4号線沿道】

- 用途地域の変更や地区計画の策定等による環状第4号線沿道にふさわしい建物の誘導
- 防火地域又は新たな防火規制区域の指定による建物の不燃化の促進
- 地域との連携による良好な住環境の創出

【都市計画公園について】

- 公園の再編整備を踏まえた都市計画公園(富久)の見直し

■戦略図



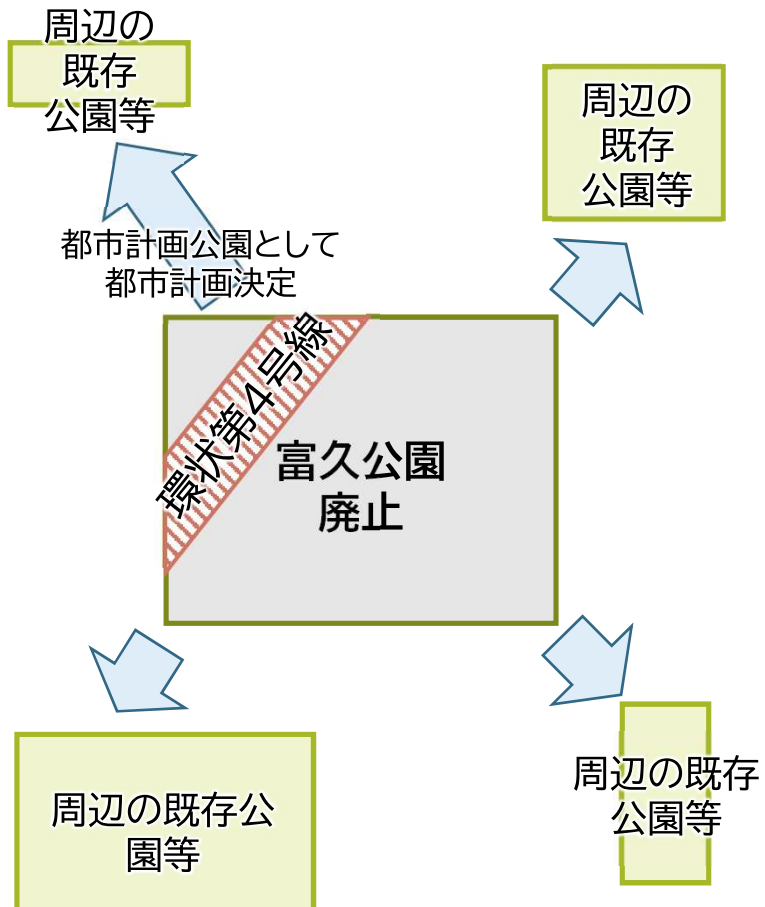
※若松環4沿道エリアの戦略図より、富久地区を拡大して表示しています。

- 都市計画道路の整備と沿道のまちづくり
- 良好な住環境の形成
- 地域にふさわしいまちづくりの推進

都市計画公園の再編について

都市計画公園(富久)の見直し

■公園再編のイメージ



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、公園の再編を検討することが必要

- ▶ 平成26年3月
第2回まちづくり協議会にて以下の内容を確認
 - ・都市計画公園「富久」を廃止する
 - ・その代替として既設の公園等を連携させていく
- ▶ 現在
富久公園周辺の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

2 | 富久地区を取り巻く状況

環状第4号線整備事業について

経緯

平成23年2月 事業認可を取得、用地取得へ
平成30年7月 東京医大通り側より工事着手

用地取得率

約88%(令和6年4月1日現在)

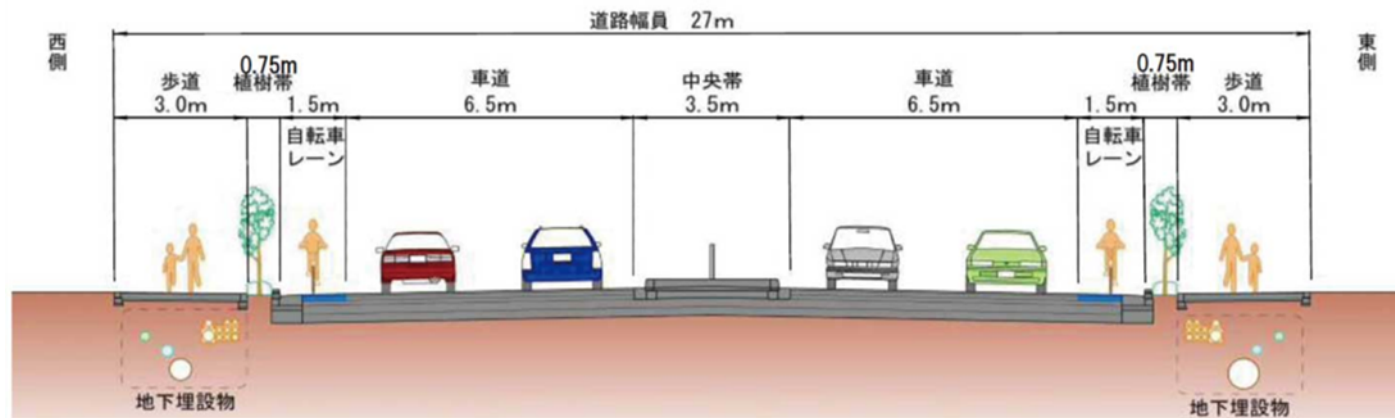
出典:東京都建設局HP

道路用地の様子



令和6年6月撮影

環状第4号線完成断面イメージ



出典:環状第4号線(富久町)東京都市計画道路整備事業のお知らせ

現在の用途地域について

現在の用途地域※



第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域で、病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。



第一種住居地域



住居の環境を守るための地域で、3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。



近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域で、住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。



商業地域

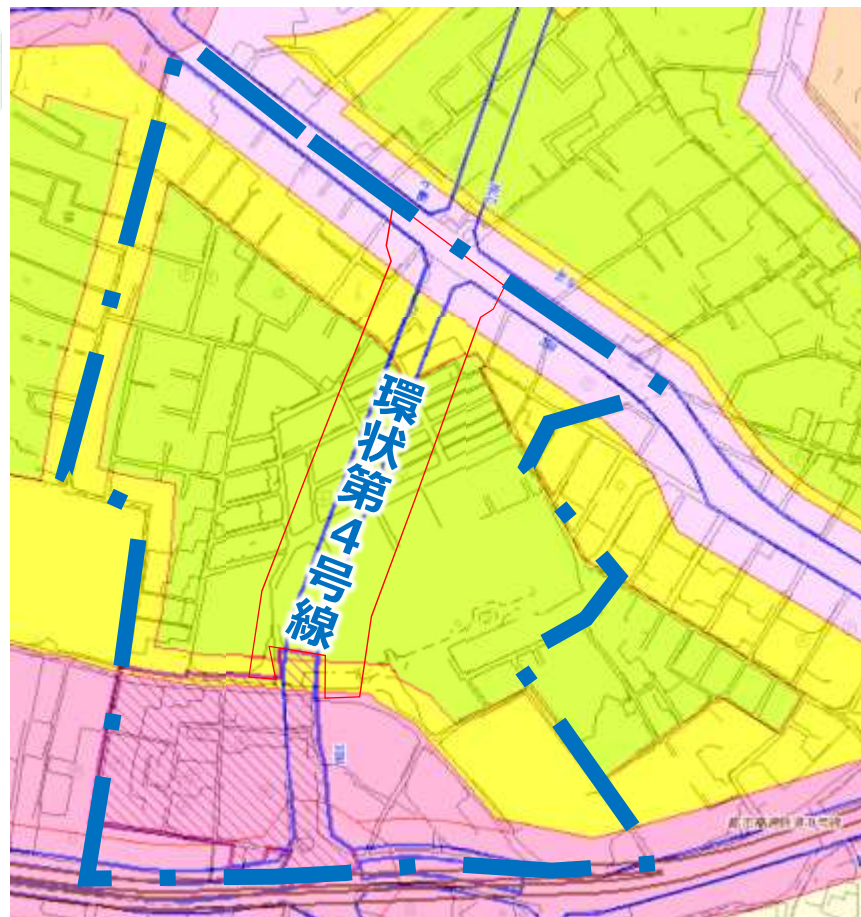


銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域で、住宅や小規模の工場も建てられます。

※用途地域とは、場所ごとに「建てて良い用途の建物」と「建ててはいけない用途の建物」を定めた地域区分のことです。

図の出典：国土交通省公式ホームページ

都市計画図



3 | 地区の課題と検討の方向性

- __沿道環境を生かした土地利用・都市景観
- __地区の防災性能の向上
- __後背地の落ち着いた住環境の維持・保全

沿道環境を生かした土地利用・都市景観

課題

- 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。
- 既存住宅地への配慮と良好な沿道景観の創出が必要。

■整備中の環状第4号線



検討の方向性

- 沿道にふさわしい適切な土地利用の誘導
- 沿道にふさわしい街並みの形成
- 後背地の落ち着いた住宅地に配慮した、にぎわいのある都市景観の創出



地区の防災性能の向上

課題

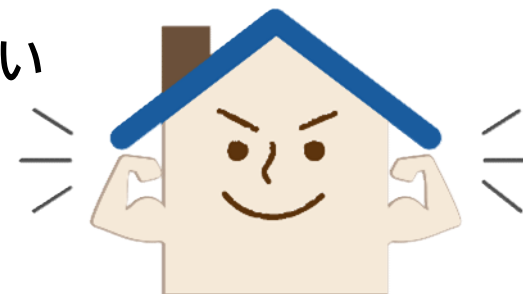
- 地区内には、狭あいな道路や行き止まり道路が多く、災害時に延焼の恐れなどが懸念される街区が多くみられる。

■地区内の狭あいな道路



検討の方向性

- 環状第4号線沿道の防火地域指定による、燃え広がらないまちの形成
- 延焼遮断帯の形成による防災機能の確保



後背地の落ち着いた住環境の維持・保全

課 題

- 環状第4号線沿道の後背地において、落ち着いた住環境の維持・保全が求められている。

■中富久児童遊園



検討の方向性

- 身近なみどりがあふれる、潤いのあるまちなみの形成
- ゆとりある落ち着いた住環境の創出



4 | まちづくりの検討

- __ 地区の課題を踏まえたまちづくりの検討
- __ まちづくり構想の検討
- __ まちづくりルール of 検討

地区の課題を踏まえたまちづくりの検討

■地区の課題

沿道環境を生かした 土地利用・都市景観

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

地区の防災性能の向上

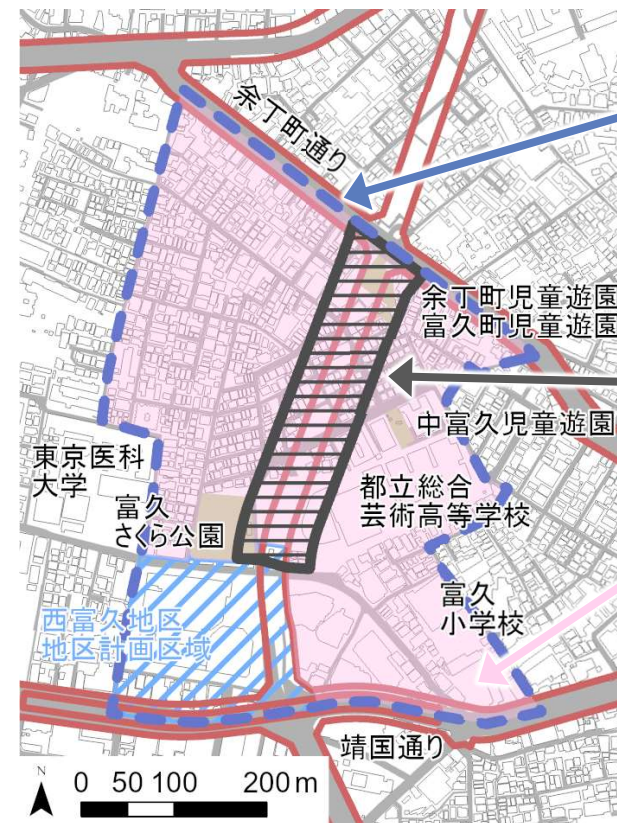
- ・ 災害時に延焼の恐れなどが懸念される街区が多い

後背地の落ち着いた 住環境の維持・保全

- ・ 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

○まちづくり構想の検討

○まちづくりルール(用途地域変更や地区計画)の検討



まちづくり構想
検討区域:協議会区域

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

地区計画

検討区域:西富久地区を除く協議会区域※

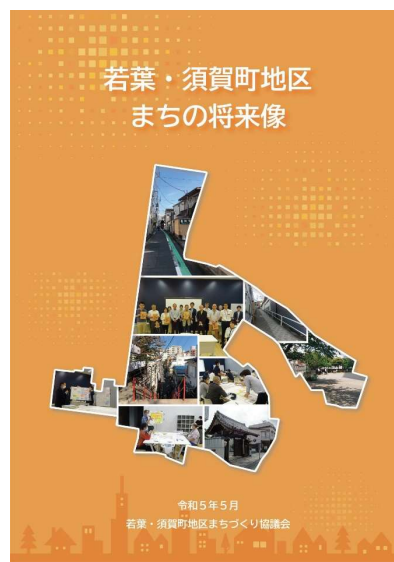
※西富久地区は既に地区計画が定められています

まちづくり構想の検討

まちづくり構想とは

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

■まちづくり構想の例



▲左:【事例】飯田橋駅東口周辺地区のまちづくり構想
右:【事例】若葉・須賀町地区 まちの将来像

■まちづくり構想の検討区域



まちづくりルールを検討

まちづくりルールとは

まちづくり構想を実現するための手法

■まちづくりルールの例

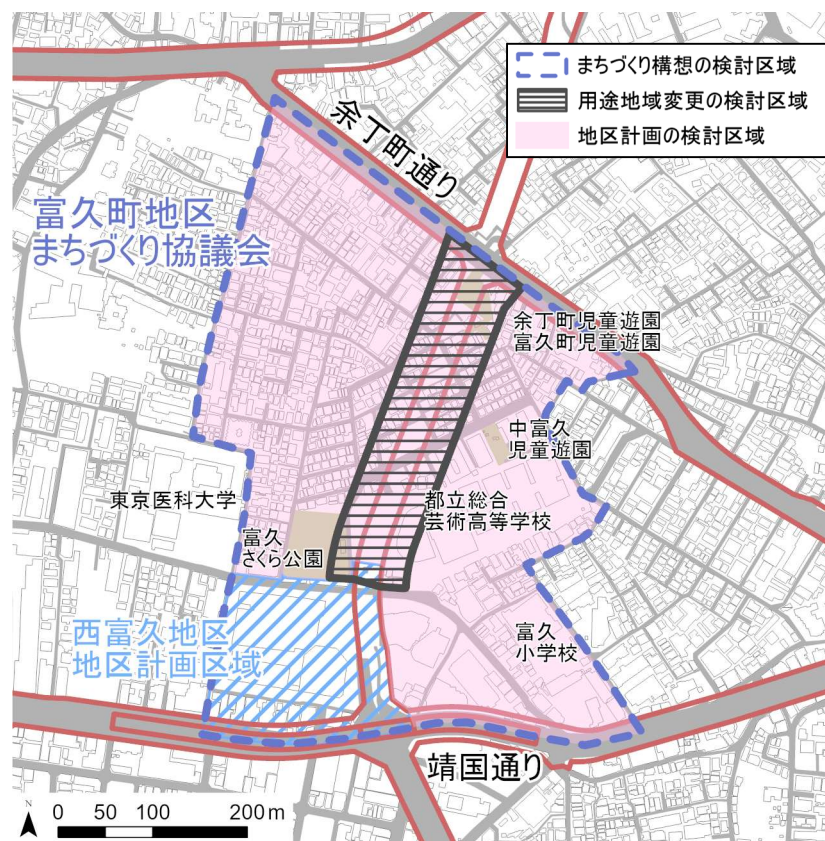
用途地域の変更

- ・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

地区計画の策定

- ・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

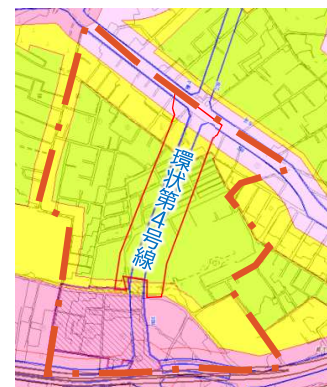
■まちづくりルールを検討区域



※西富久地区は既に地区計画が定められています

用途地域の変更

用途地域とは、場所ごとに「建てて良い用途の建物」と「建ててはいけない用途の建物」を定めた地域地区のことです。
環状第4号線沿道にふさわしい適切な土地利用を誘導するため、例えば、第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更することが考えられます。



- 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

■第一種中高層住宅専用地域と第一種住居地域で建てられる建物用途の違い

※用途地域による建築物の用途の制限の抜粋

用途地域内の建築物の用途制限		第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
住宅、共同住宅など		○	○
店舗、飲食店等	2階以下かつ 500㎡以内	○	○
	3000㎡以下	×	○
事務所(3,000㎡以下)		×	○
ホテル・旅館(3,000㎡以下)		×	○

地区計画

地区計画とは

地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像の実現に向けて建築物や工作物などのルールを都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法のことです。

■地区計画の構成

地区計画

●地区計画の目標

●地区計画の方針

- ・土地利用の方針
- ・地区施設の整備の方針
- ・建築物等の整備の方針

●地区整備計画

・地区施設

：地区に必要な道路や広場など

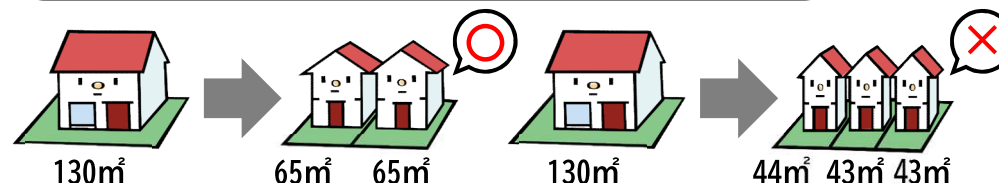
・建築物等の制限

：建築物や工作物に関する具体的な制限

・建築物等の制限の例

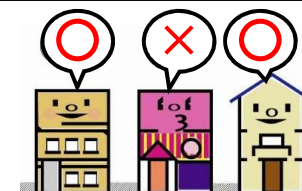
●敷地面積の最低限度（敷地の細分化による建て詰まり防止）

敷地面積の最低限度を65㎡に定めた場合のイメージ



●建築物等の形態又は意匠の制限

（地区にふさわしいまち並みの誘導）

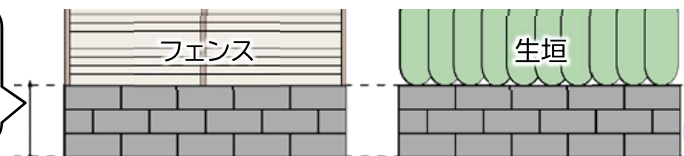


●垣又はさくの構造の制限

（ブロック塀等の高さを制限することによる防災性の向上）

ブロック塀の高さを60cmに定めた場合のイメージ

ブロック部分を
60cm以下に制限
フェンスや生垣
を誘導



5 | まちづくり構想の事例紹介

- __都市計画道路沿道の用途地域変更を含む地区
- __防災上の課題解決に取り組んでいる住宅地

都市計画道路沿道の用途地域を変更した地区

飯田橋駅東口周辺地区

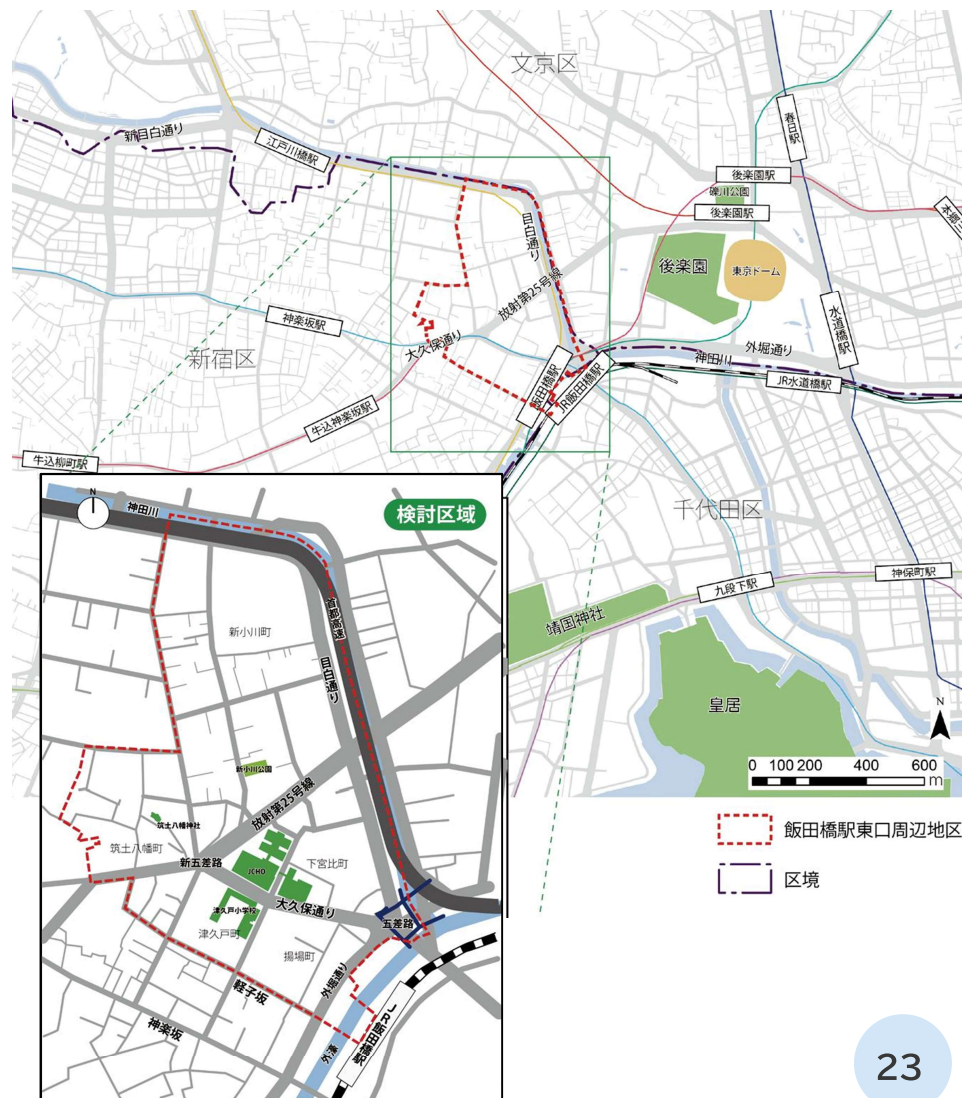
背景

- **放射第25号線の開通に伴う沿道の土地利用の変化への対応**
- 飯田橋駅東口五差路の歩道橋の課題
- 飯田橋駅ホーム移設計画への対応 など

まちの課題や、まちを取り巻く状況の変化に対応していくため、協議会で、まちづくりの方向性や将来像について検討

平成31年3月
「飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想」
策定

■位置図



5 | まちづくり構想の事例紹介

都市計画道路沿道の用途地域変更を含む地区

飯田橋駅東口周辺地区

■まちづくりの目標と方向性

テーマ1 飯田橋駅東口と周辺のまちづくり

目標：使いやすい、魅力あふれるこれからのまちづくり

地区の抱える課題を解決し、地区全体に多様な人が訪れる魅力的なまちづくりを進めるとともに、交通基盤施設の整備を検討する必要があります。

1 ■駅東口周辺の再整備について

- 方向性1 ●地域の良さを活かした、
活気あふれるまちづくり
- 方向性2 ●利便性と楽しさを両立した、
魅力ある拠点づくり
- 方向性3 ●地元主体で考え、関係機関等と
連携しながら進めるまちづくり

都市計画道路沿道のまちづくりの目標と方向性が示されている

テーマ2 幹線道路沿道のまちづくり

目標：人にやさしく、うるおいあるまちなみづくり

放射第25号線及び大久保通り・目白通りでは、安全でゆとりある歩行空間の確保等の検討を行うとともに、放射第25号線では、統一感のあるまちなみの形成や、みどりのある道路空間の検討が必要です。

1 ■放射第25号線について

- 方向性1 ●歩行者が安全に横断できる動線の確保
- 方向性2 ●統一感のあるまちなみの形成
- 方向性3 ●道路空間の活用

2 ■大久保通り・目白通りについて

- 方向性1 ●安全でゆとりある歩行空間の確保

テーマ3 暮らしやすいまちづくり

目標：歴史を活かした、安全・安心のまちづくり

ゆとりある道路空間づくりや災害への備えなど、安全・安心で暮らしやすいまちを目指すとともに、神田川や外濠などの特色、歴史や文化をまちづくりに活かしていくことが必要です。

1 ■生活道路について

- 方向性1 ●安全に通行できる空間の確保
- 方向性2 ●安全な歩行環境の形成

2 ■暮らしやすさについて

- 方向性1 ●多世代が交流する憩いの空間の整備
- 方向性2 ●生活利便性を支える施設の立地誘導

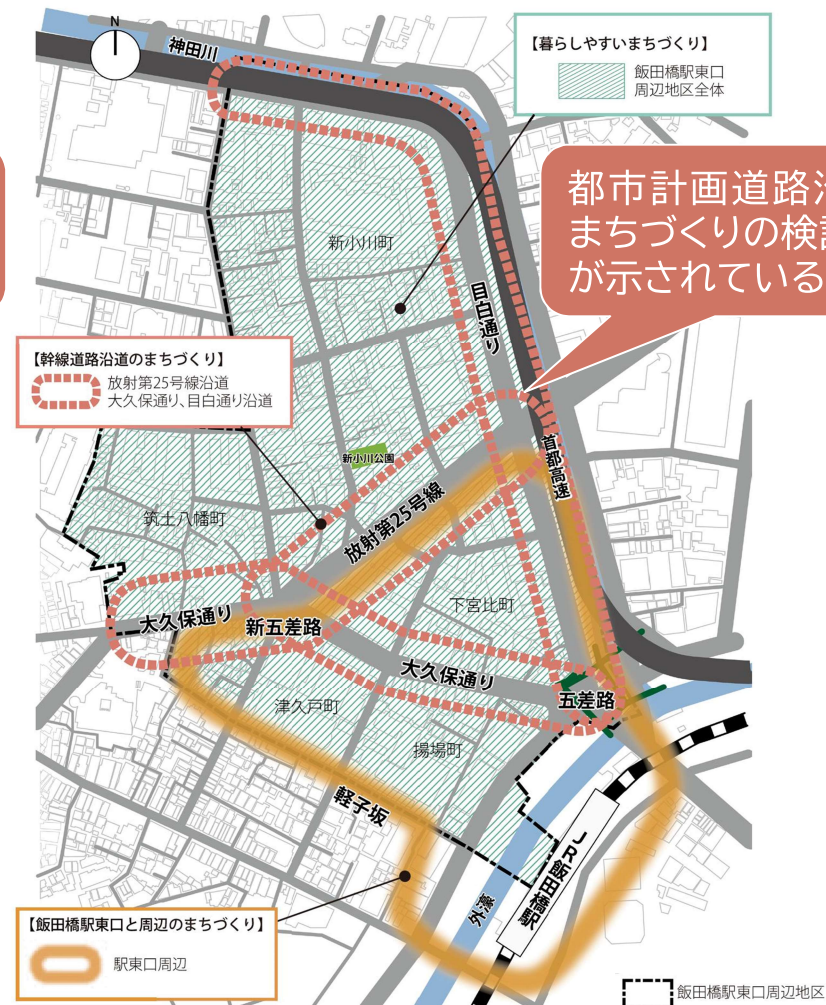
3 ■まちの歴史や文化、特色について

- 方向性1 ●歴史や文化を活かしたまちづくり
- 方向性2 ●まちの歴史や魅力の再確認と発信
- 方向性3 ●神田川や外濠の水辺空間の再生

4 ■防災について

- 方向性1 ●災害に強いまちづくりの推進
- 方向性2 ●安全に避難できる体制づくり
- 方向性3 ●帰宅困難者の受け入れ対策

■テーマ別検討範囲図



都市計画道路沿道の用途地域変更を含む地区

飯田橋駅東口周辺地区

■幹線道路沿道のまちづくり（放射第25号線について）

1 ■放射第25号線について

新五差路については、横断歩道が長いことや交差点周辺にたまり空間がないことなどの課題を抱えています。また、魅力あるまちなみの形成のためには、地区にふさわしい建物への建替えを誘導するルールづくりが必要です。

方向性1 ■歩行者が安全に横断できる動線の確保

放射第25号線及び新五差路については、歩行者の安全性や利便性の向上のための検討を行っていく必要があります。

協議会等での意見より

- ▼新五差路の歩行者の安全性確保については、住民として強く望む
- ▼歩行者が安全に横断できる交差点の工夫として、スクランブル交差点やロータリー、デッキ等考えられないか
- ▼放射第25号線（筑土八幡区間）の整備を見据えた交差点対策を行うことを望む
- ▼歩行者のたまり空間に日影となるような屋根や植物を整備するなど、歩行者に優しい交差点を目指したい
- ▼赤信号の横断禁止や横断歩道のない場所での横断禁止の周知の徹底が必要である
- ▼A1を活用した信号機の設置など、自動車と人が効率よく通行できる工夫を検討したい

方向性2 ■統一感のあるまちなみの形成

当地区にふさわしいまちなみを形成するため、用途地域の変更や地区計画等のまちづくりルールの検討が必要です。

協議会等での意見より

- ▼住宅と店舗、事務所等がバランスよく立地したまちなみを目指したい
- ▼放射第25号線の北側にある住宅や店舗・事務所の環境を守りたい
- ▼当地区にあった沿道のまちなみを検討するため、組織を立ち上げ、まちづくりのルールなどを学習しつつ、合意形成を図る必要がある

■沿道のまちなみの例



建物の高さを抑え
店舗が建ち並んだ通り



住宅中心で
低層階には店舗が入った通り



中層の建物が建ち並ぶ
静かな通り

方向性3 ■道路空間の活用

歩行者の休憩スペース等を用意し、歩行者に優しい通りとなることを目指します。また、植込みの設け等を工夫し魅力とうるおいある道路環境をつくります。

協議会等での意見より

- ▼植込み等を活用して、特徴ある通りを目指したい
- ▼休憩できるベンチを置くなどして、歩行者に優しい通りを目指したい

■道路空間を活用した例



特に富久地区
の課題を考える
参考となる
方向性

富久地区の課題

沿道環境を生かした
土地利用・都市景観

後背地の落ち着いた
住環境の維持・保全

令和4年1月

用途地域の変更 地区計画の策定

防災上の課題解決に取り組んでいる住宅地

若葉・須賀町地区

背景

- 地区内に防火構造や木造の建物が多く分布し、燃えにくい建物への更新が進んでいない
- 災害時に消防活動を行える道路ネットワークが形成されていない など



協議会で、地区の良いところや課題を整理、まちの将来像、取組の方向性について検討



令和5年5月
「若葉・須賀町地区まちの将来像」
策定

位置図



凡例

- 若葉・須賀町地区 地区計画区域
- 若葉・須賀町地区まちづくり協議会 区域
- 町丁目界

防災上の課題解決に取り組んでいる住宅地

若葉・須賀町地区

■まちの将来像

まちの将来像
～豊かな暮らしと文化を育む、若葉・須賀町～



■防災・居住環境における取組の方向性

テーマ3 防災・居住環境



■目指す将来像

～災害時に燃え広がらない安全なまちなみ形成～
～良好な居住環境の維持・保全～

■取組の方向性

1 建物の不燃化促進

- 燃え広がらない、燃えないまちとしていくため、建替え等の際には、防火性能の高い建物にするなど、建物の不燃化を促進していくことが望まれます。

2 ゆとりのある住宅地の形成

- 住宅地は建物と建物の間の距離を適切に確保することで、建物の日照、通風、採光に配慮し、良好な居住環境を維持・保全することが望まれます。
- 倒壊の恐れのある危険なブロック塀等を解消することが望まれます。また、新たにブロック塀等を設置する際は、引き続き高さを制限します。
- ゴミが散乱しないきれいなまちにするため、ゴミの減量、ゴミ捨て場の管理に努めます。

3 地域で団結した防災活動の体制づくり

- 大地震の際に、消防活動、救出・救護活動が困難となる可能性が想定されるため、町会による防災活動の推進のほか、町会間、新宿区との情報交換などの連携に努めます。

参考

富久地区の課題

地区の防災性能の向上

- ・災害時に延焼の恐れなどが懸念される街区が多い

6 | 今後の進め方

今後の進め方

本日

- ・富久地区を取り巻く状況
- ・まちづくりの進め方 など

適宜協議会あるいは部会で検討

- ・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

- ・まちづくり構想案の取りまとめ

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

7 | 協議会の名称変更

__協議会の名称変更に伴う会則の改定

協議会の名称変更に伴う会則の改定

協議会の名称を変更し、会則を改定します

令和2年度に実施した第3回富久地区まちづくり協議会やアンケートでの皆様のご意見を踏まえ、協議会の名称を以下のとおり変更します。
また、協議会の名称変更に伴い会則を改定します。

変更前

富久地区まちづくり協議会



変更後

富久・余丁町南地区まちづくり協議会



ご視聴、ありがとうございました