

第5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4回(前回)協議会での主なご意見
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. 用途地域の変更の検討
5. 地区計画の検討
6. 今後の進め方

1 | 第4回（前回）協議会での主なご意見

第4回（前回）協議会での主なご意見

○まちづくり協議会について

●:参加者のご意見 →:区の回答

- 協議会はどのくらいの期間開かれるものなのか。
- 年に3回程度の開催を予定しています。
- 協議会では、環状第4号線沿道まちづくりについて意見交換し、まちづくり構想やまちづくりルール(用途地域変更・地区計画)を検討、策定したいと考えています。(区)

○環状第4号線について

- 環状第4号線の整備はいつ完了するのか。
- 環状第4号線の整備は東京都が行うため完了時期は把握できていませんが、東京都にも完了の見通しについて住民の方への説明を促していきます。(区)
- 環状第4号線ができる中で将来どのようなまちにしていくなど、協議会でご意見をいただきながら将来像や方針を取りまとめていきたいと考えています。(区)

○都市計画公園「富久」について

- 都市計画公園「富久」の廃止に伴い代替として既存の公園等を連携することだが、地区内で担保できるのか。
- 新たに公園用地を地区内に確保することは難しいため、既存の公園等を対象に都市計画公園に位置づけていく考えです。(区)
- 環状第4号線西側の教育庁用地を都市計画公園として確保できるよう、東京都と協議を進めていきます。(区)

2 | 協議会で検討するまちづくり

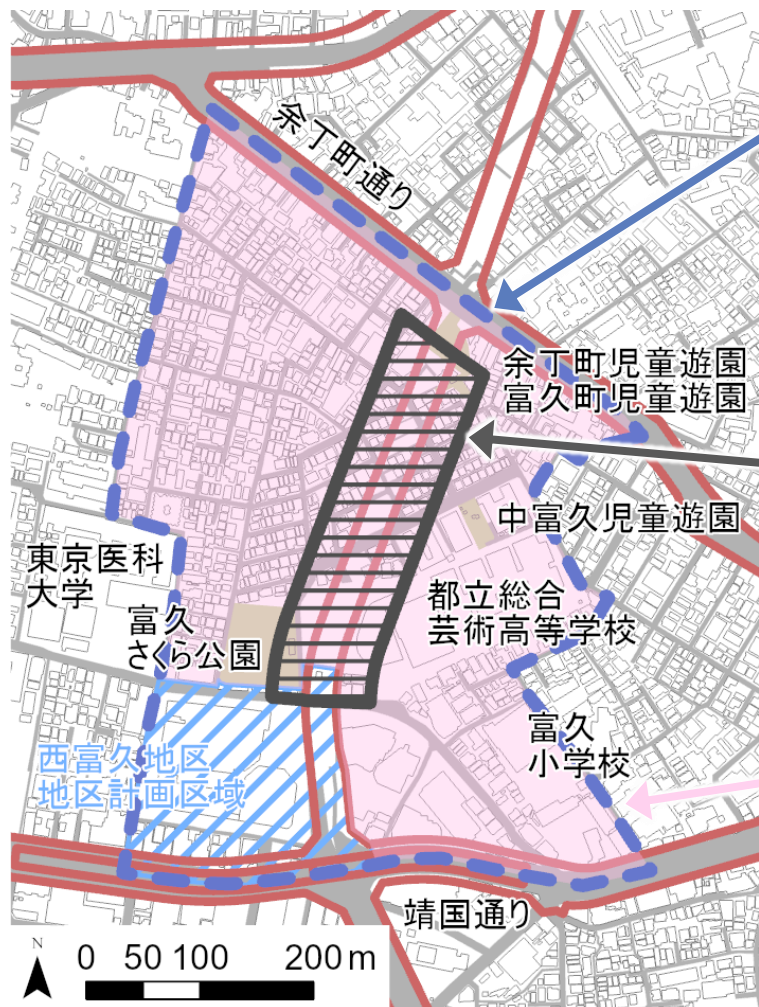
- __協議会の開催目的
- __まちづくり構想とまちづくりルールの検討
- __第5回協議会の位置づけ

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5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
・地区の現況と課題を確認
・課題に対するまちづくりの目標を確認
○まちづくりルール(用途地域の変更、地区計画)の検討
・用途地域には、どのような制限があるのか確認
・地区計画では、どのようなルールを決めることができるかを確認

第5回で確認したことが今後の検討内容の下地となります

第6回協議会
R7.3頃

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

令和7年度以降

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

__ 現況と課題

__ まちづくりの目標とまちの将来像

__ 質疑応答

現況と課題 土地利用・都市景観

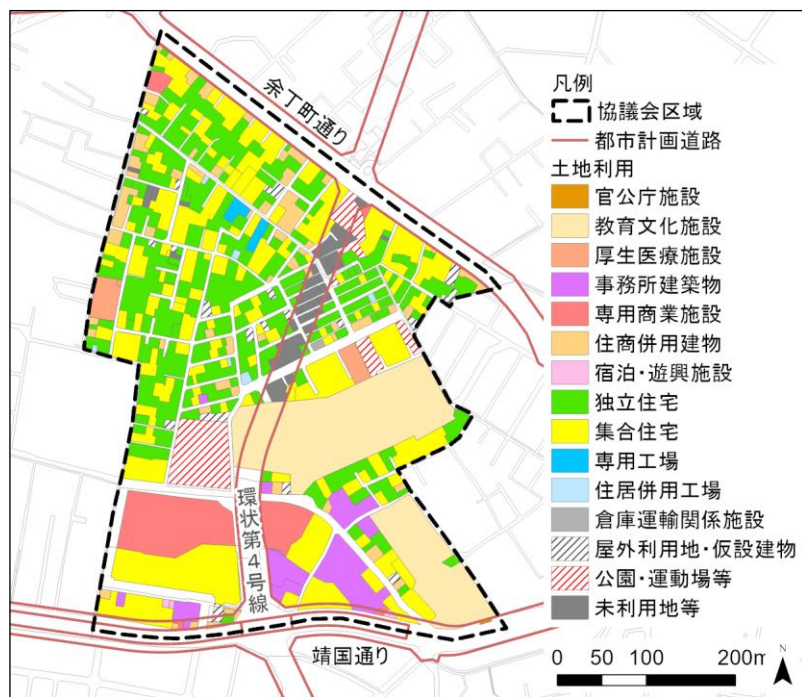
現況

- 地区のほとんどが、住居系(独立住宅、集合住宅)の土地利用となっています。
- 地区の南側は、専用商業施設や事務所建築物の土地利用となっています。
- (参考)都市マスタープランにおける都市交通整備方針では、環状第4号線は「広域幹線道路」に位置づけられ、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とされています。

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です。
- 既存住宅地への配慮と良好な沿道景観の創出が必要です。

■土地利用 (令和3年度土地利用現況調査)



■都市交通整備方針図 (都市マスタープラン)



現況と課題 防災

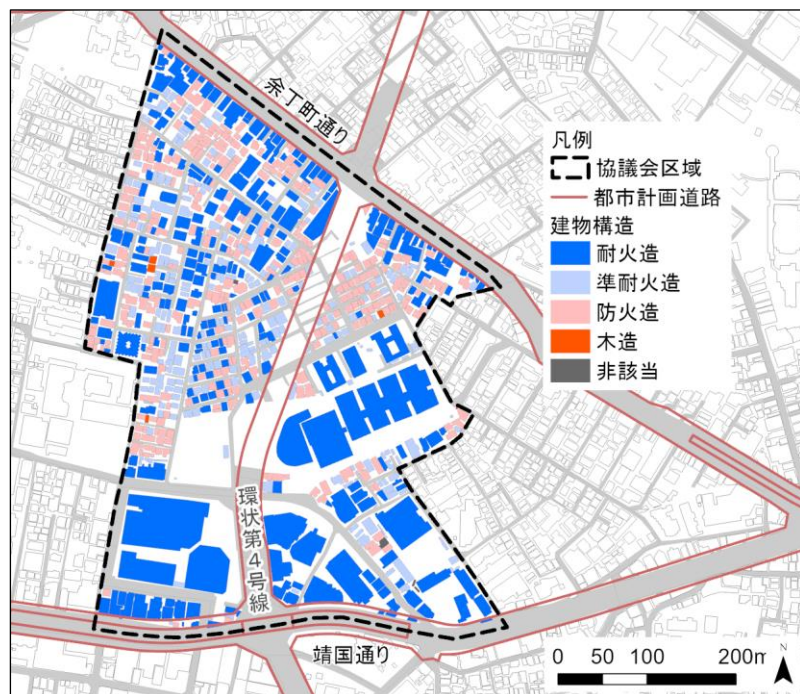
現況

- 余丁町通りや靖国通り沿道をはじめ地区内には燃えにくい建物(耐火造、準耐火造)が多いですが、比較的燃えやすい建物(防火造、木造)が密集している場所も見られます。
- 狭あいな道路(幅員4m未満の道路)が多く、特に地区西側では行き止まり道路も多いです。

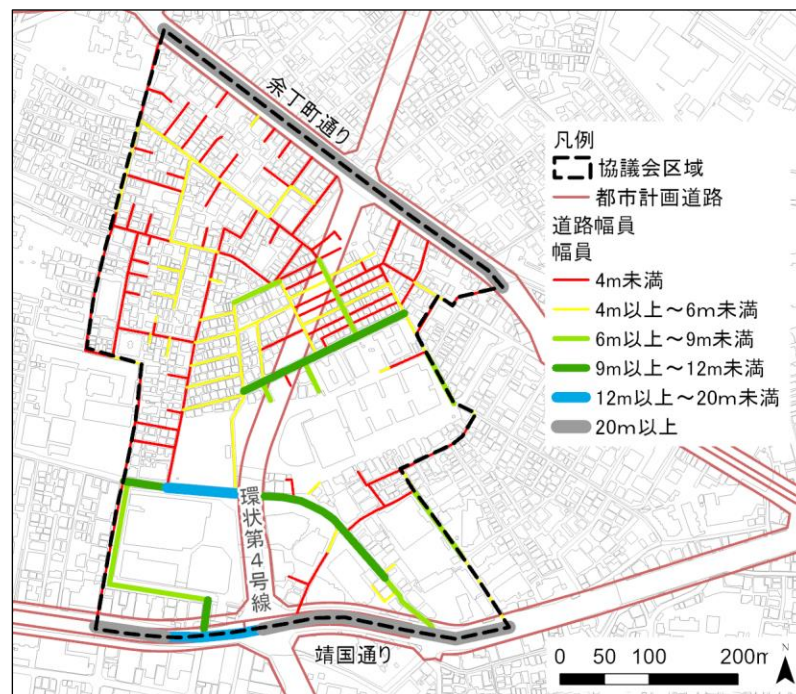
課題

- 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みられます。

■建物構造 (令和3年度土地利用現況調査)



■道路幅員 (道路台帳平面図等※)



※道路台帳平面図に掲載されていない私道等の幅員は、航空写真やストリートビュー (Google Map) を活用しながら図上判断により計測。

現況と課題 住環境

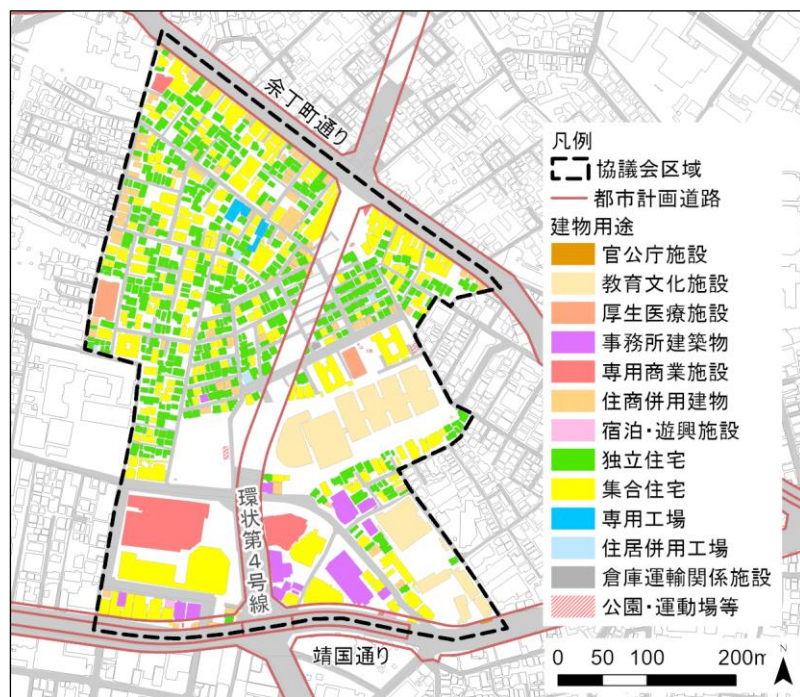
現況

- 地区内には、住居系(独立住宅、集合住宅)で低層(地上1～3階)の建物が多いです。
- 余丁町通りや靖国通り沿道には、地上6階以上の建物が多いです。

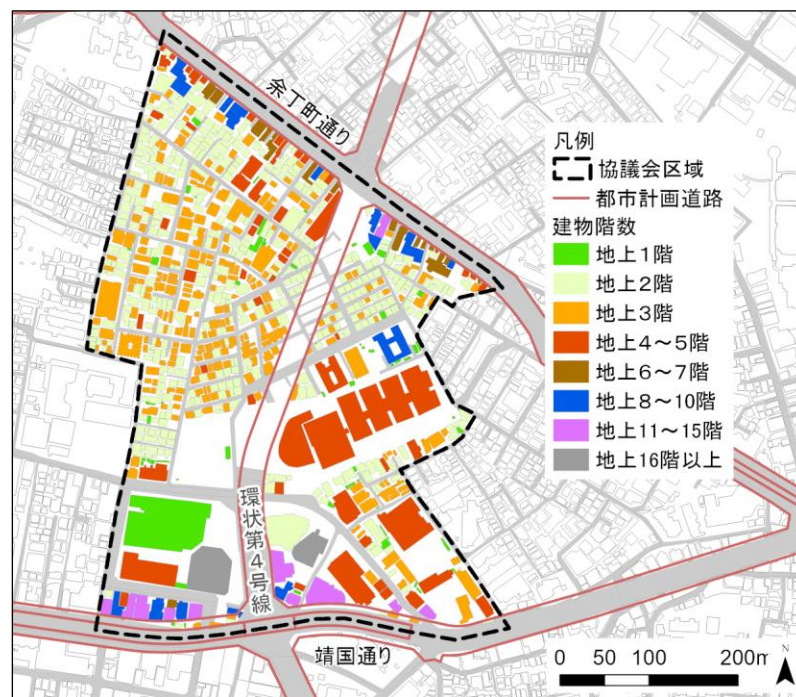
課題

- 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ます。

■建物の種類(用途) (令和3年度土地利用現況調査)



■建物階数 (令和3年度土地利用現況調査)



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 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	○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

質疑応答

- まちづくりの視点について
- 課題やまちづくりの目標について
- 地区全体のまちの将来像について

4 | 用途地域の変更の検討

- __用途地域とは
- __用途地域にかかわる各制限について
- __用途地域の変更による街並みの変化
- __質疑応答

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。

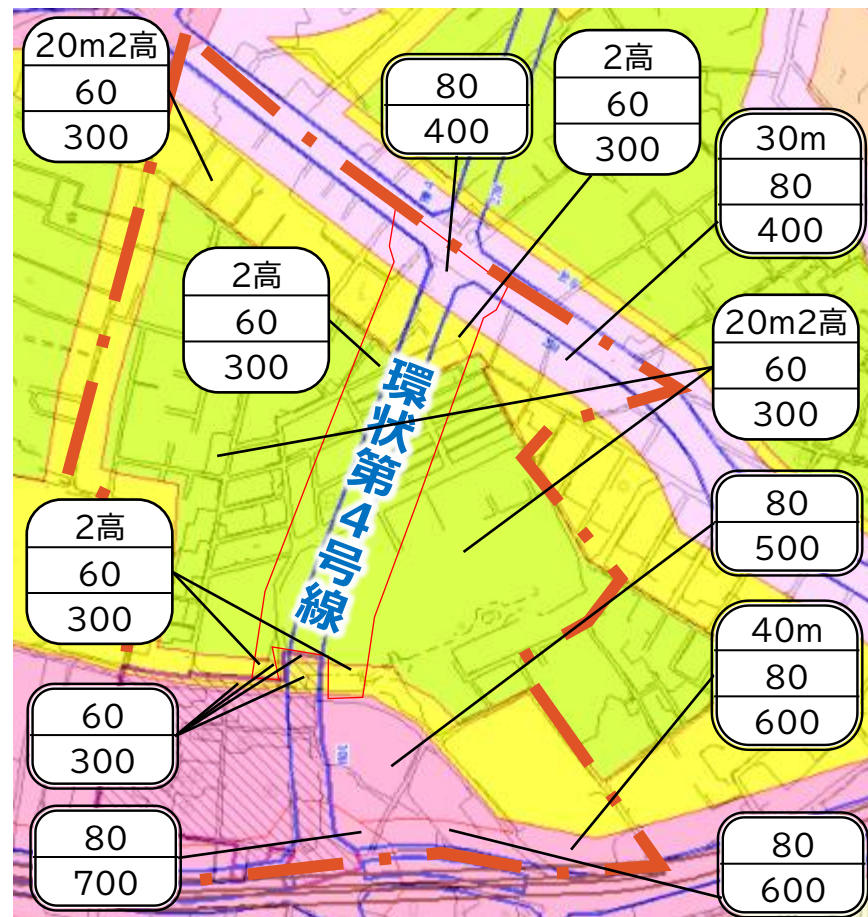
用途地域図の凡例

- 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



次頁以降で各凡例について説明

用途地域にかかわる各制限について

●建てられる建物の種類(建物用途)について

■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	近隣商業地域	商業地域
住宅、共同住宅など		○	○	○	○
店舗、飲食店等	2階以下かつ500㎡以下	○	○	○	○
	3,000㎡以下	×	○	○	○
	3,000㎡超える	×	×	○	○
事務所	3,000㎡以下	×	○	○	○
	3,000㎡超える	×	×	○	○
ホテル・旅館	3,000㎡以下	×	○	○	○
	3,000㎡超える	×	×	○	○

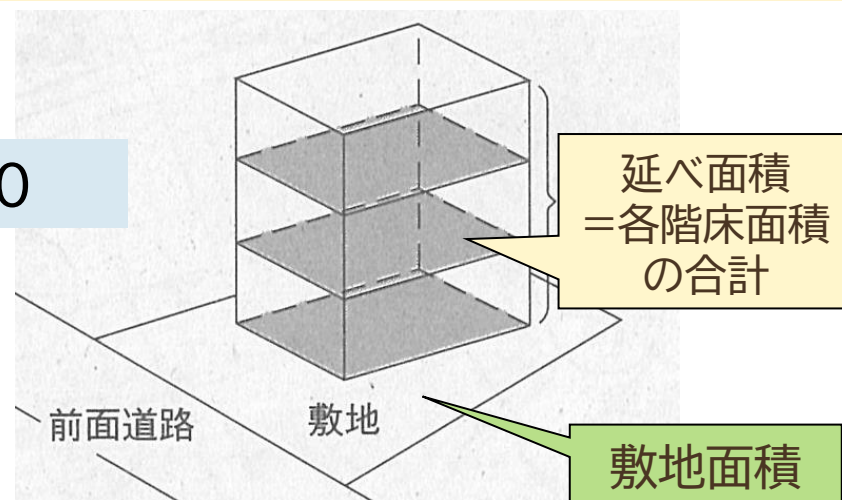
用途地域にかかわる各制限について

●建てられる建物の大きさ(容積率・建ぺい率)が変わります

<容積率>

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

延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合。土地の利用率を表しています。(建築基準法第52条)

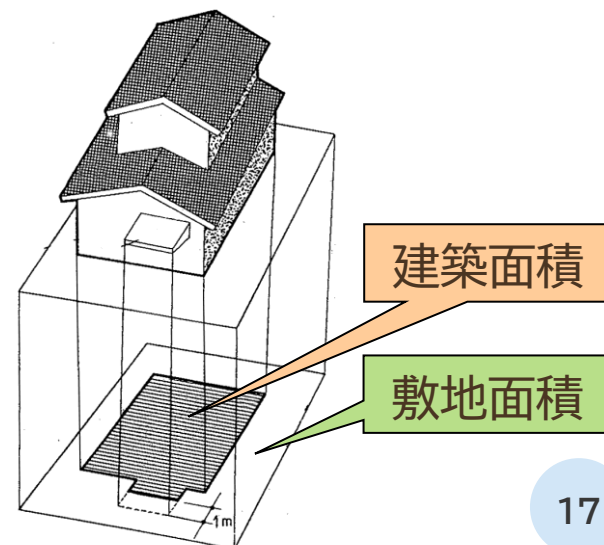


<建ぺい率>

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

建築面積(外壁等で囲まれた面積)の敷地面積に対する割合。

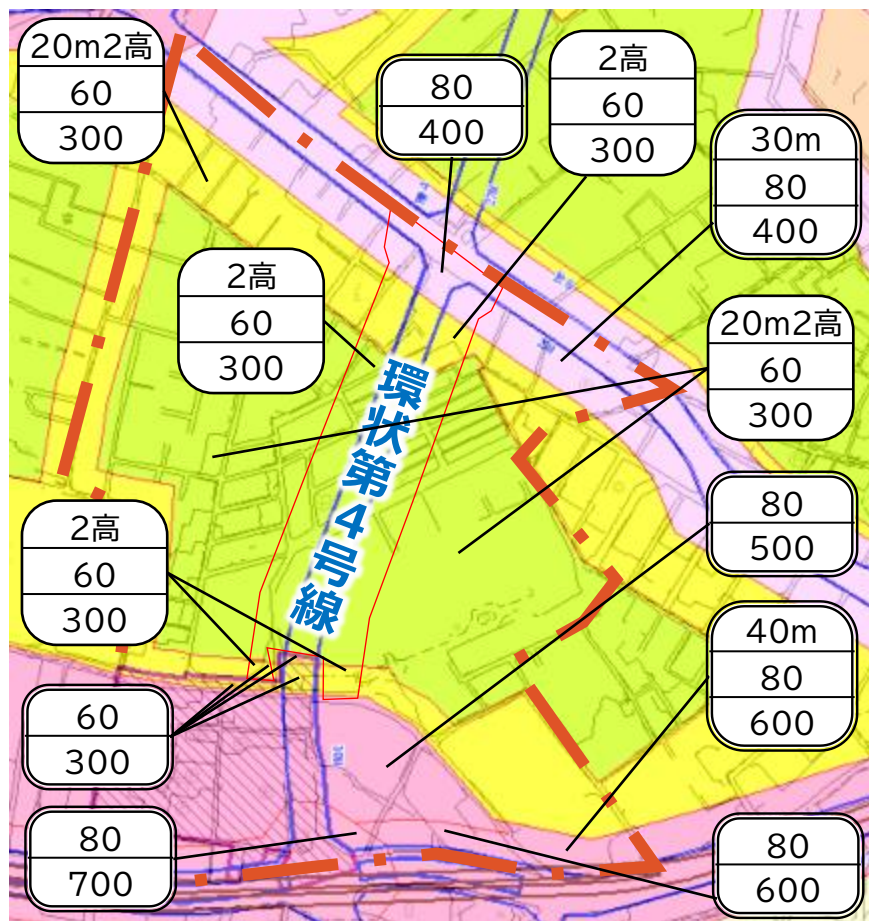
敷地に適度な空地をとることにより、建築物周囲の環境を良くし、また防災上の安全を確保するなどを目的としています。(建築基準法第53条)



用途地域にかかわる各制限について

●建てられる建物の大きさ(容積率・建ぺい率)について

■現在の用途地域



第一種中高層住居専用地域

容積率300%／建ぺい率60%



第一住居地域

容積率300%／建ぺい率60%



近隣商業地域

容積率400%／建ぺい率80%



商業地域

容積率500%／建ぺい率80%

容積率600%／建ぺい率80%

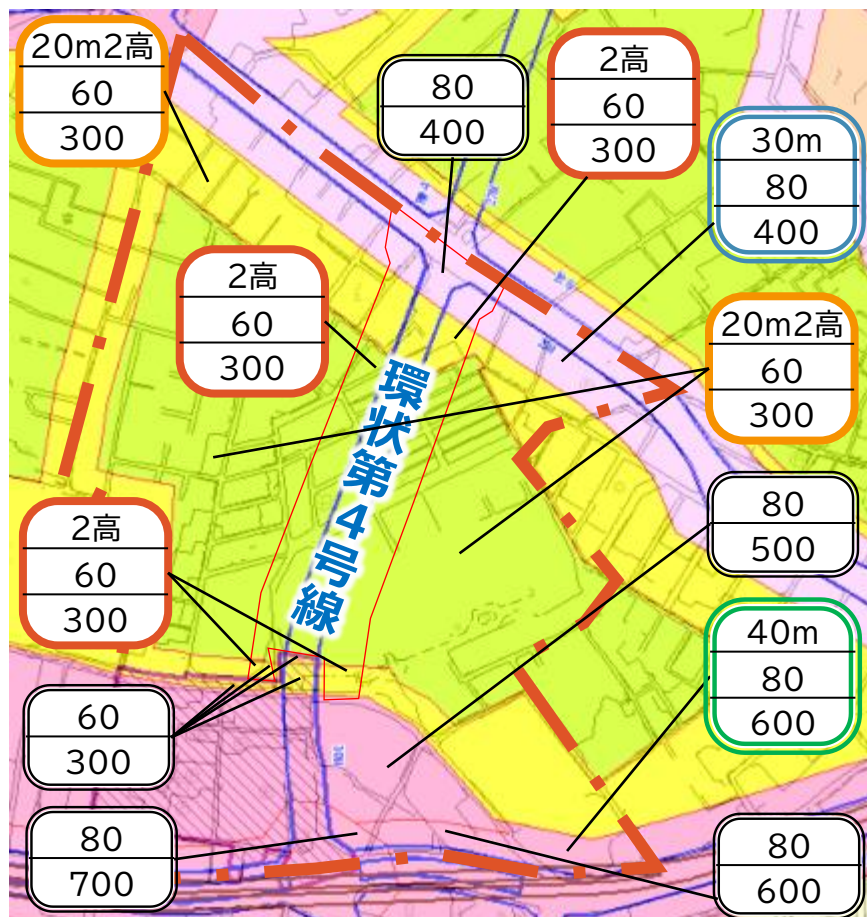
容積率700%／建ぺい率80%



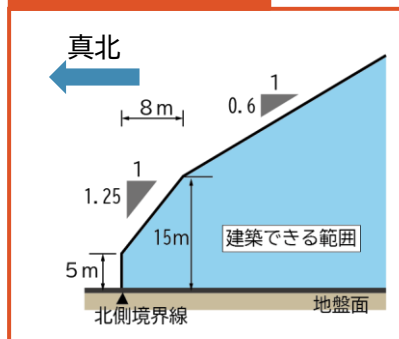
用途地域にかかわる各制限について

●建てられる建物の高さ(高度地区)について

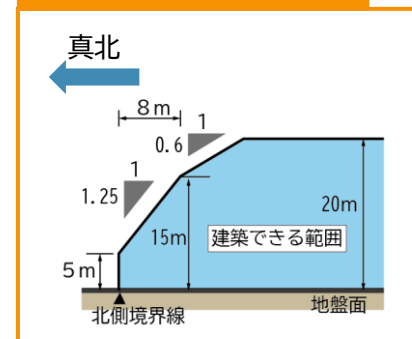
■現在の用途地域



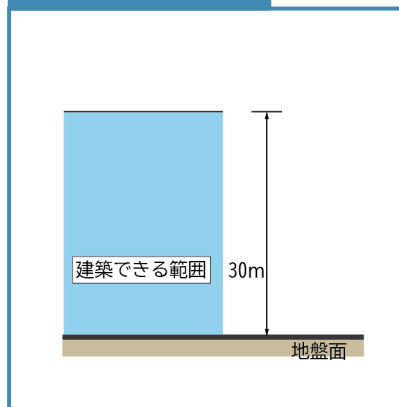
第2種高度地区



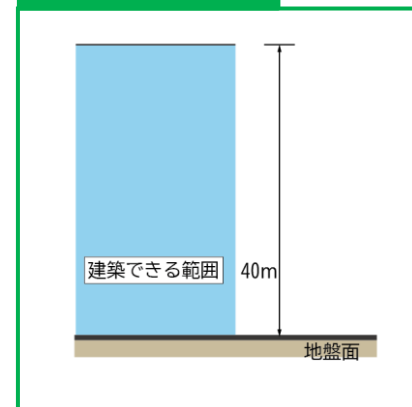
20m第2種高度地区



30m高度地区



40m高度地区

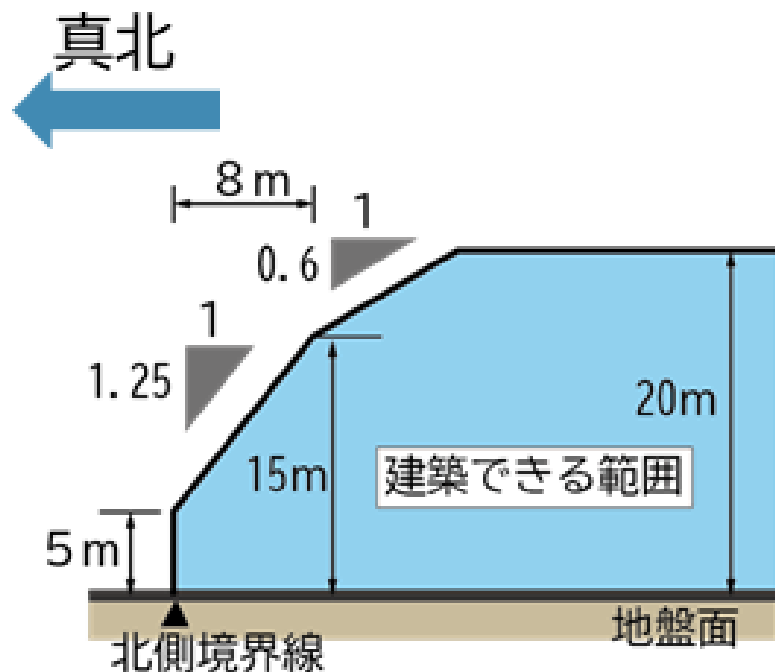


次頁で20m第2種高度地区と
30m高度地区について説明

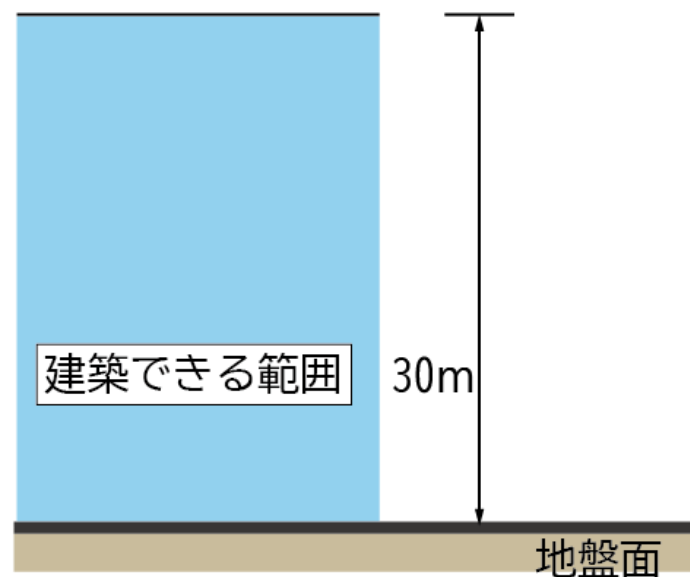
用途地域にかかわる各制限について

●建てられる建物の高さ(高度地区)について

20m第2種高度地区



30m高度地区



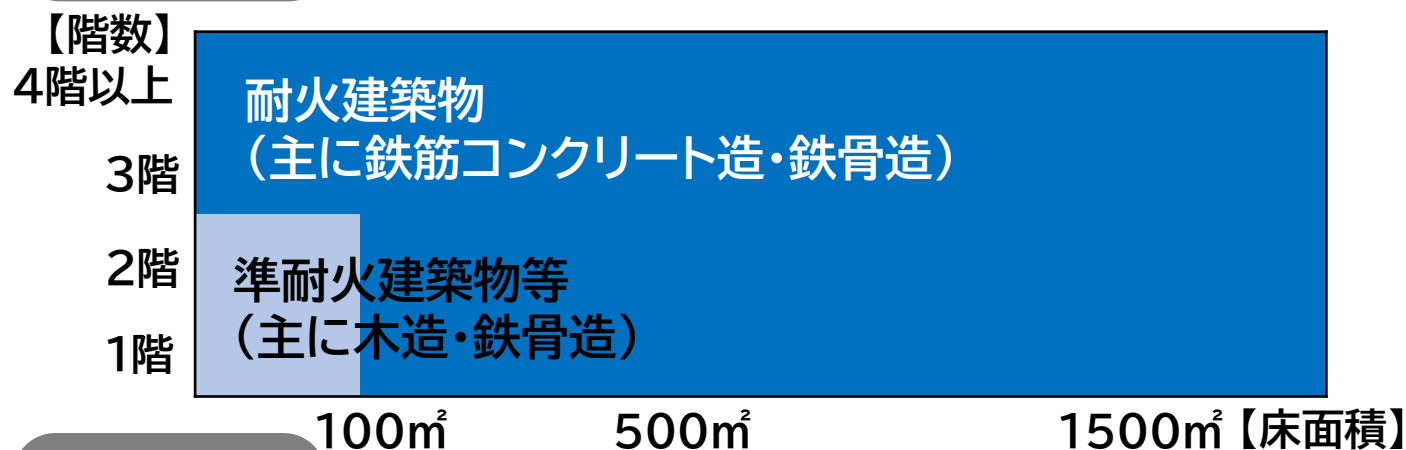
用途地域にかかわる各制限について

防火

準防火

● 建てられる建物の構造(防火規制)について

防火地域



準防火地域



用途地域の変更による街並みの変化

- 用途地域を変更すると、建てられる建物の種類(建物用途)、大きさ(建ぺい率・容積率)、高さ(高度地区)、構造(防火規制)が変更される可能性があります。



用途地域の変更による街並みの変化

- 環状第4号線沿道にふさわしい利便性や防災性が高く、規模の大きい建物が建てられるようになります。
- 現在制限されている用途の建物が建つ可能性があります。

質疑応答

- 用途地域の各制限について
- 用途地域の変更による街並みの変化について

5 | 地区計画の検討

- __地区計画とは
- __具体的なルール(地区整備計画)の内容
- __質疑応答

地区計画とは

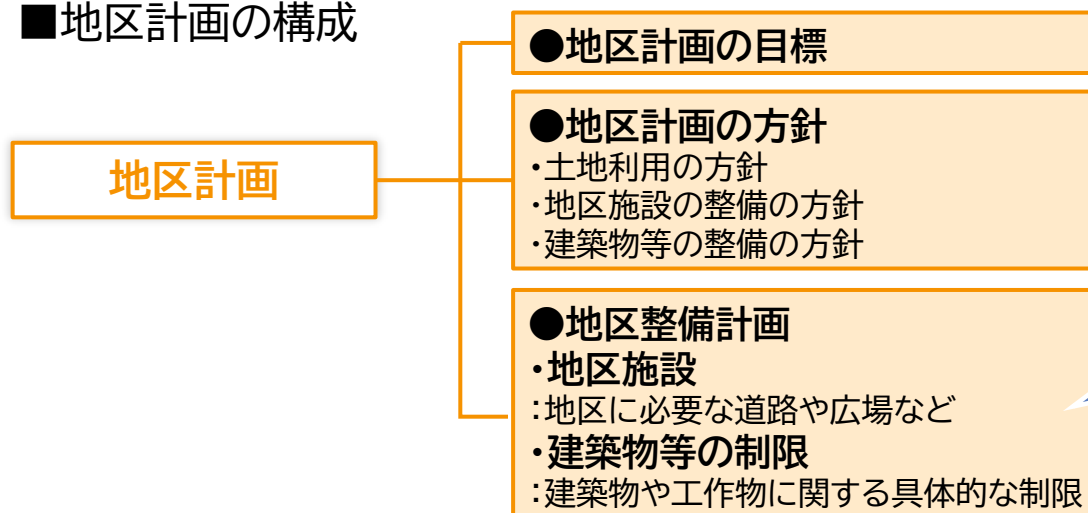
●地区独自のルール

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

具体的なルール（地区整備計画）の内容

本地区で検討する具体的なルールの項目案

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

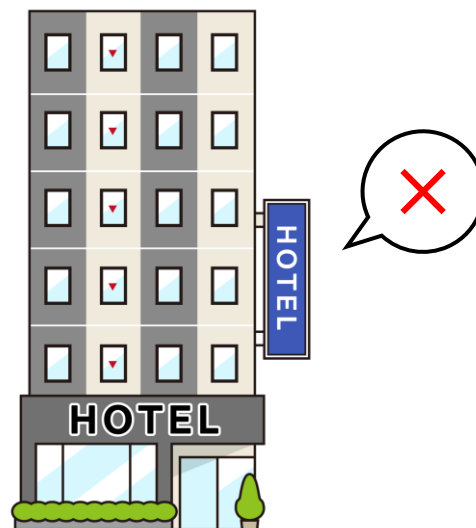
次頁以降で各ルールの内容について説明

具体的なルール（地区整備計画）の内容

①建物の種類を制限するルール （建築物等の用途の制限）

対象範囲：
環状第4号線沿道30mの区域のみ

- ✓ 用途地域で決められている建物用途を制限することができるルール。
- ✓ 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を図ることができます。



具体的なルール（地区整備計画）の内容

①建物の種類を制限するルール （建築物等の用途の制限）

対象範囲：
環状第4号線沿道30mの区域のみ

環状第4号線沿道30mの用途地域を変更して、建物用途を制限した場合の例

環状第4号線沿道30mの区域を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更した場合、建てられる建物用途が増えますが、地区計画で制限することも可能です。

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㎡以下	○	○
	3000㎡以下	×	○
事務所(3,000㎡以下)		×	○
ホテル・旅館(3,000㎡以下)		×	○⇒×

用途地域の変更により新たに建築できるようになる建物用途を制限することができます。

具体的なルール（地区整備計画）の内容

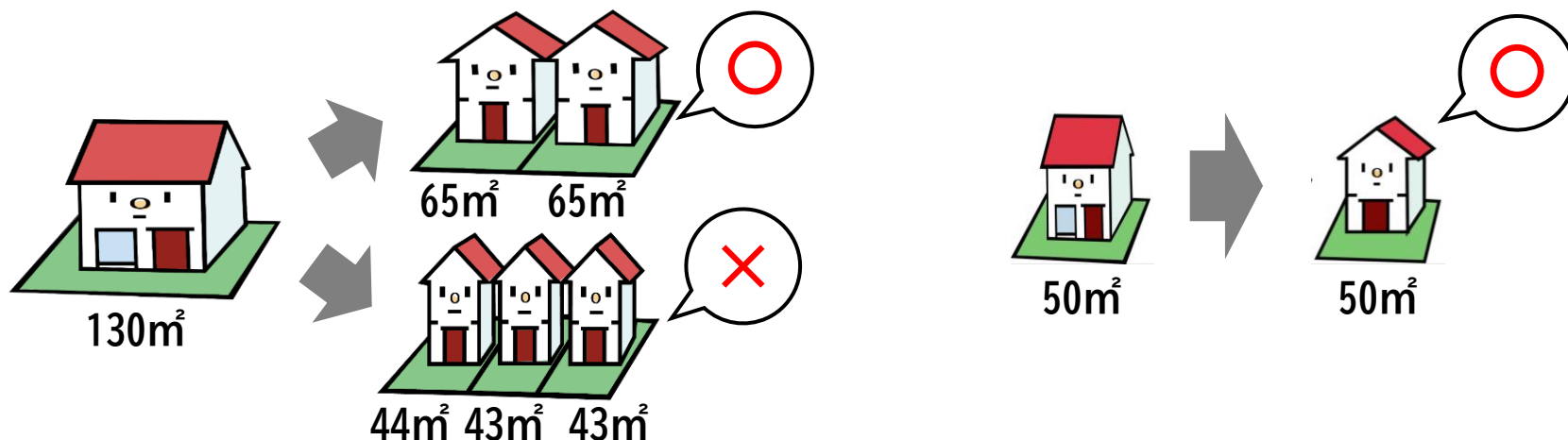
②敷地の細分化を防止するルール （敷地面積の最低限度）

対象範囲：地区全体

- ✓ 敷地の細分化による建て詰まりを防止するため、敷地の大きさの最低面積を定めることができるルール。
- ✓ 現行の住環境を維持し、ゆとりある落ち着いた住環境の創出を図ることができます。

敷地面積の最低限度を65㎡に定めた場合のイメージ

65㎡未満の敷地に細分化ができなくなります。
現敷地をそのまま使用する場合は、65㎡未満でも建替え可能です。



具体的なルール（地区整備計画）の内容

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

対象範囲：地区全体

- ✓ 地区にふさわしい街並み景観を維持・形成するため、建物の色合いや形態を制限することができるルール。
- ✓ 沿道や後背の住宅地にふさわしい街並みの形成を図ることができます。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めた場合

建物などのデザインや色合いについて、原色など周辺的环境と調和しないものを制限できます。環状第4号線沿道では、連続した賑わいの空間となるよう工夫してもらうこともできます。



具体的なルール（地区整備計画）の内容

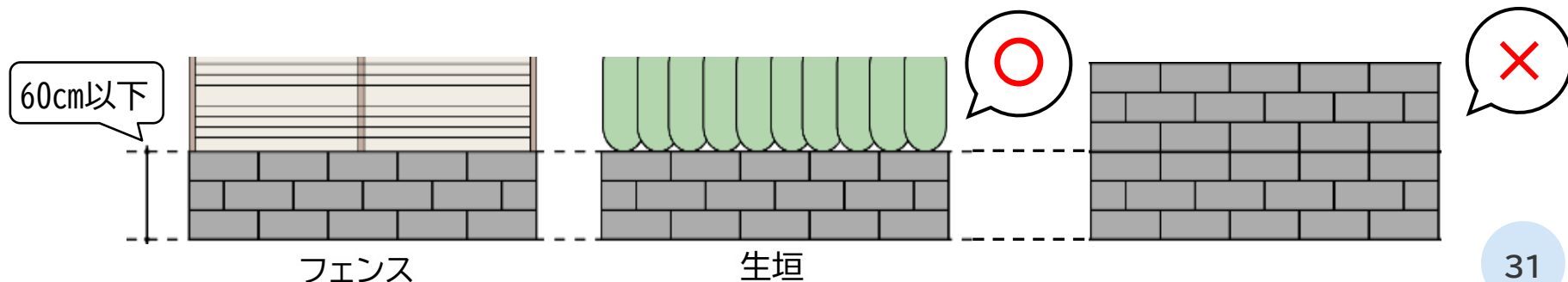
④ブロック塀などの高さを制限するルール （垣又はさくの構造制限）

対象範囲：地区全体

- ✓ 道路に面するブロック塀等の高さを制限したり、生垣やフェンスなど沿道の設えを制限することができるルール。
- ✓ ブロック塀の高さを抑え、倒壊の恐れのない構造のさくなどに制限することで防災性の向上を図ることができます。
- ✓ また、生垣に誘導することで身近なみどりがあふれる街並みの形成を図ることができます。

ブロック塀の高さを60cm(ブロック3段分)に定めた場合のイメージ

ブロック部分を60cm以下に制限し、フェンスや生垣を誘導できます。



質疑応答

- 具体的なルールの対象範囲について
- 具体的なルールの内容について

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
・地区の現況と課題を確認
・課題に対するまちづくりの目標を確認
○まちづくりルール(用途地域の変更、地区計画)の検討
・用途地域には、どのような制限があるのかを確認
・地区計画では、どのようなルールを決めることができるかを確認

本日

第6回協議会
R7.3頃

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

令和7年度以降

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