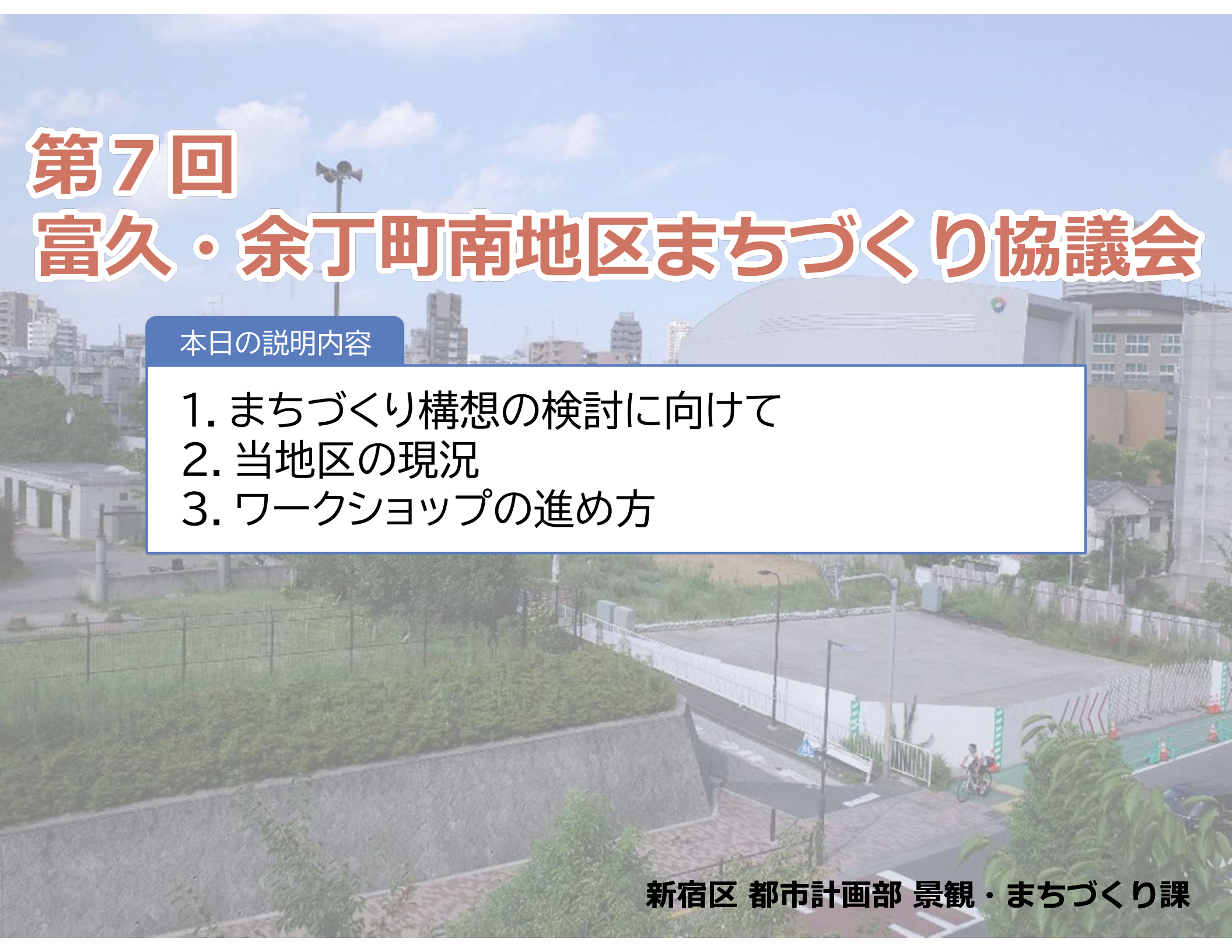


第7回
富久・余丁町南地区まちづくり協議会

本日の説明内容

1. まちづくり構想の検討に向けて
2. 当地区の現況
3. ワークショップの進め方

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

1 ｜まちづくり構想の検討に向けて

__まちづくり構想とは
__第7回協議会の位置づけ
__今後の予定（令和8年度以降）
__本日のワークショップの目的とテーマ

まちづくり構想とは

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法

まちづくりルールの例

用途地域変更
【検討区域：環状第4号線沿道30mの区域】

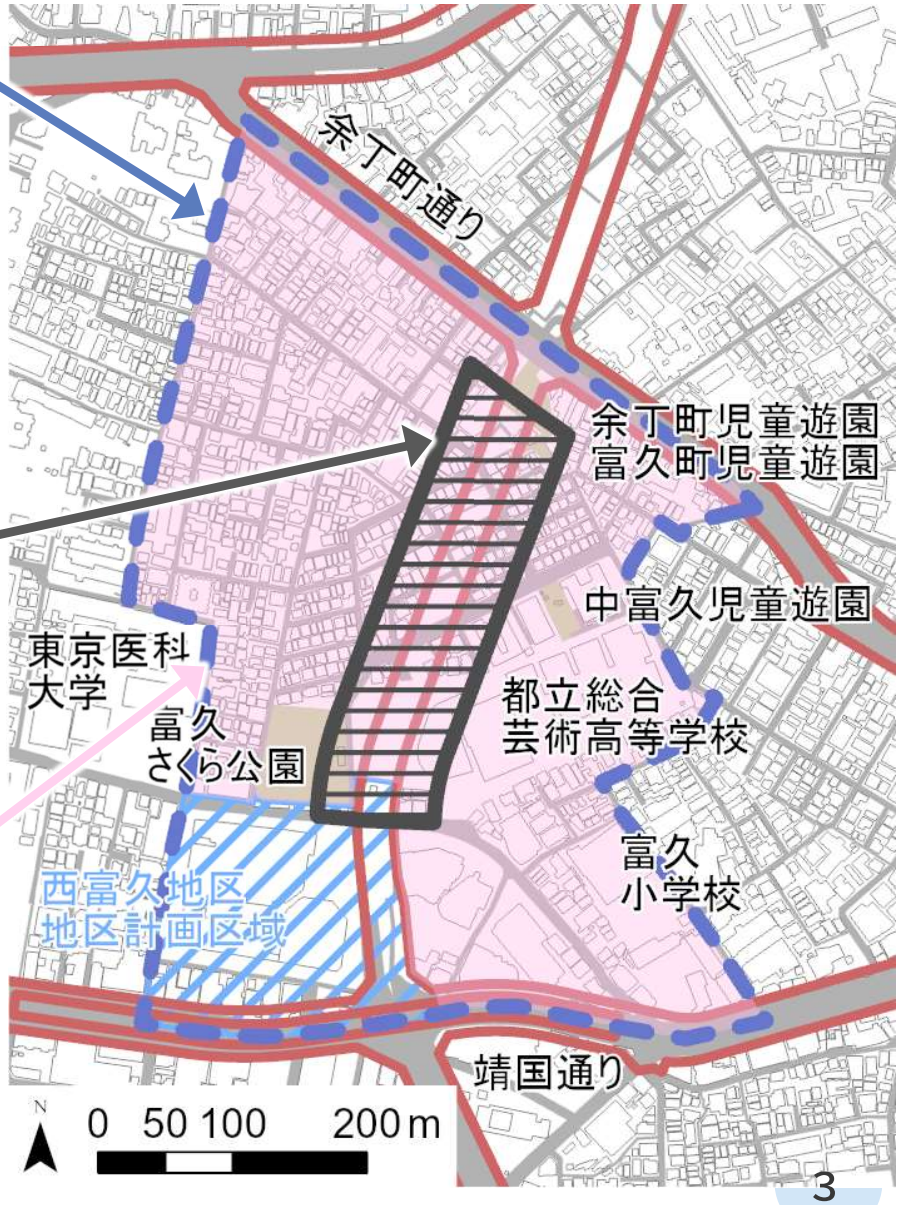
沿道区域の「建てて良い用途の建物」と「建ててはいけない用途の建物」のルールを見直す

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

■まちづくり構想とまちづくりルールの範囲



第７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）

ワークショップ形式で意見交換を行います。
本日出たご意見を踏まえ、まちづくり構想、当地区のまちづくりの進め方を検討します。

第8回協議会

○第7回協議会での意見を反映したまちづくり構想について意見交換
○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　など

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）

本日

第8回協議会

○第7回協議会での意見を反映したまちづくり構想について意見交換
○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　など

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

本日のワークショップの目的とテーマ

●ワークショップとは、グループ別に分かれて各テーマについて意見交換を行うものです。

目 的

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が目的です。

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！**

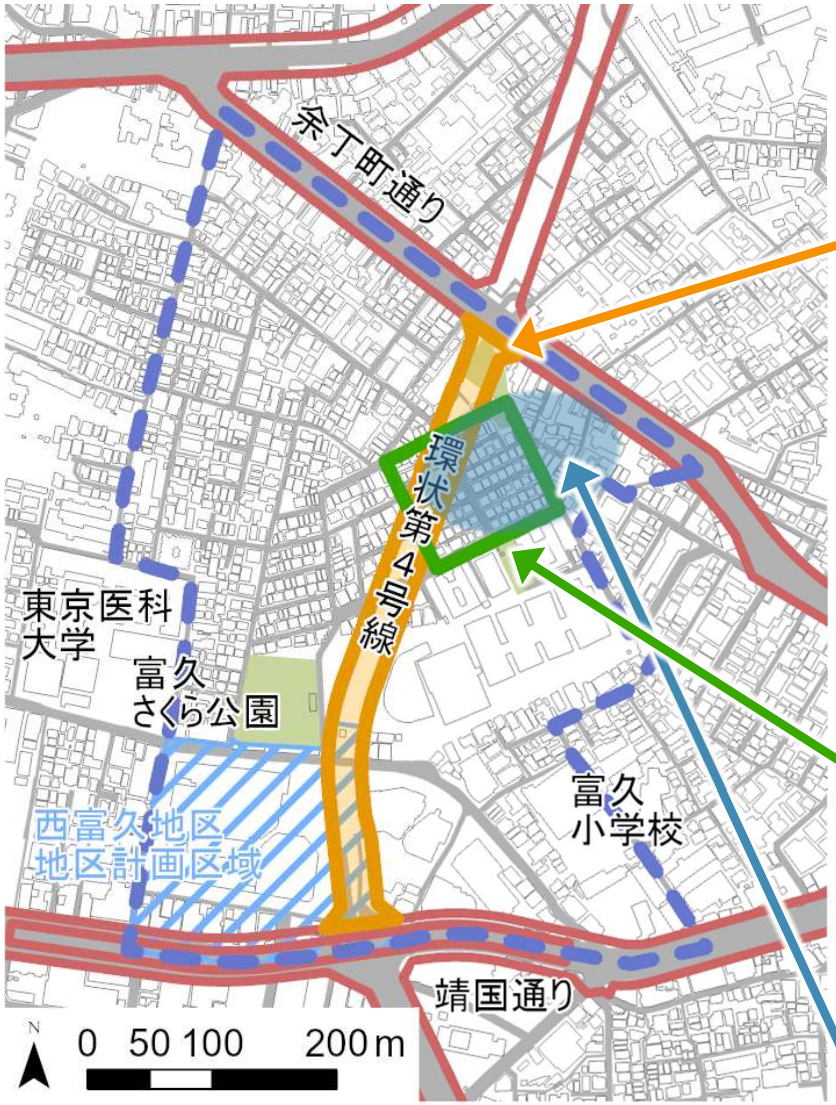
※テーブルごとに意見交換します。

2 | 当地区の現況

__まちづくりの動向
__現在の用途地域
__現況と課題

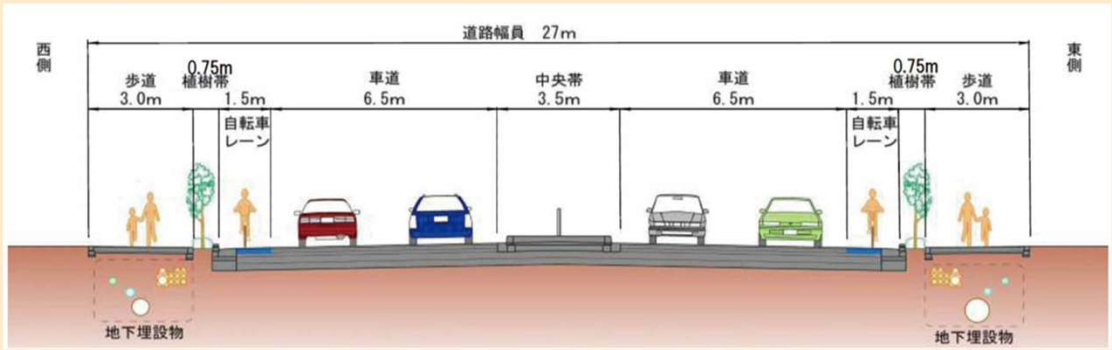
まちづくりの動向

■当地区のまちづくりの動向



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。



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

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)の整備区域が一部重複していることから、第2回まちづくり協議会にて、都市計画公園を廃止し、代替として既存公園等を連携させていくことを確認しました。

●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方針となっています。

富久町・余丁町市街地再開発事業
主体:再開発準備組合(民間主導の任意組織)

現在の用途地域

おさらい

●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」等を定めた地区のことです。

■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、ホテルなどが建てられます。

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。

土地利用・都市景観

おさらい

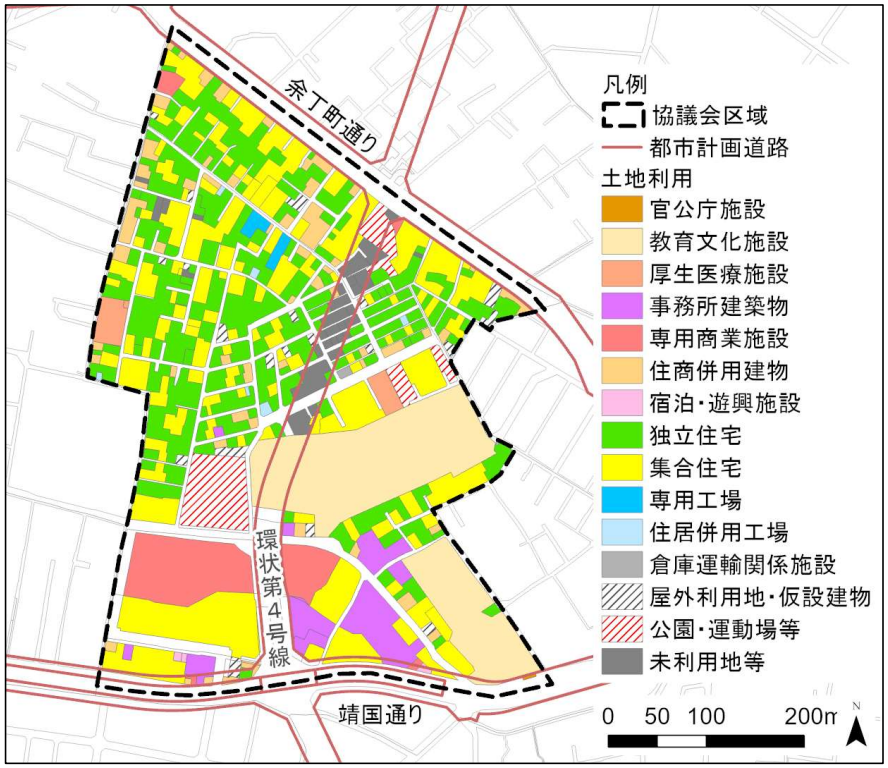
現況

○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）

防災

おさらい

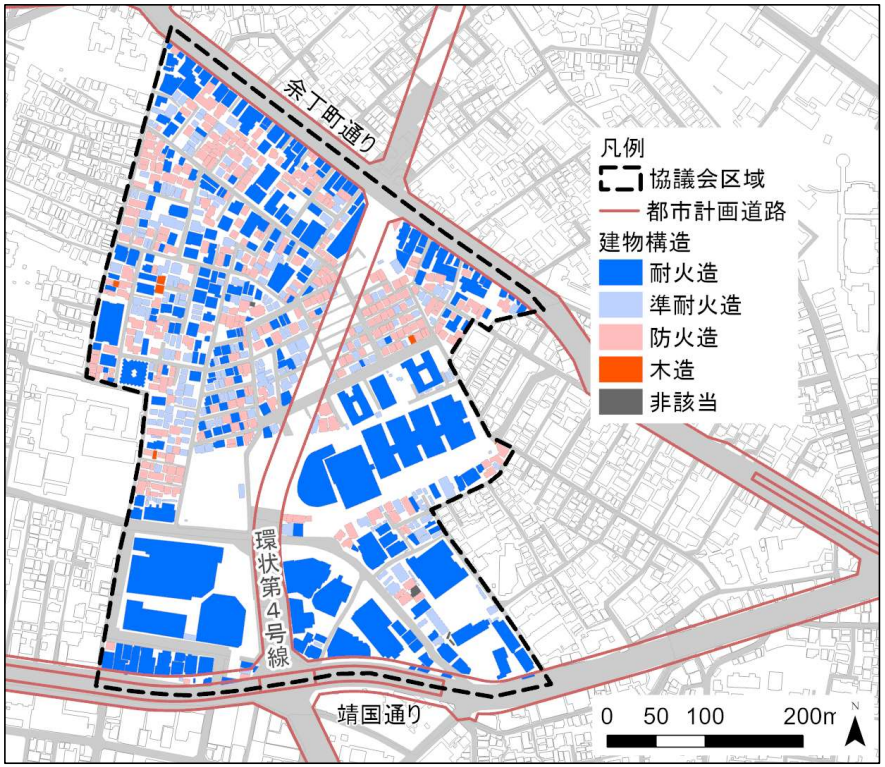
現況

○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。

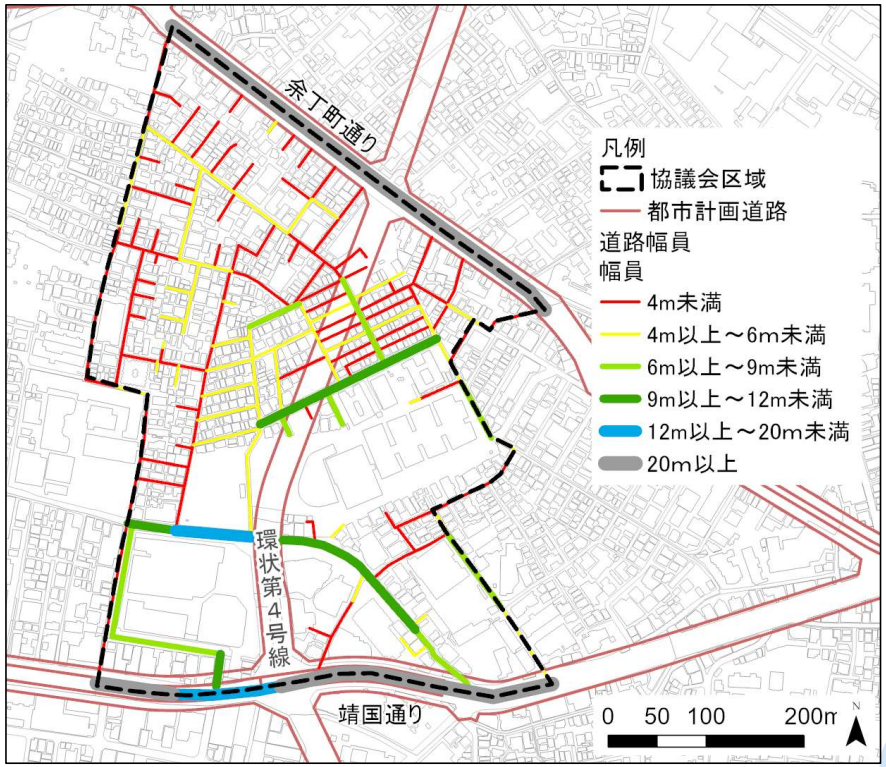
課題

○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。

住環境

おさらい

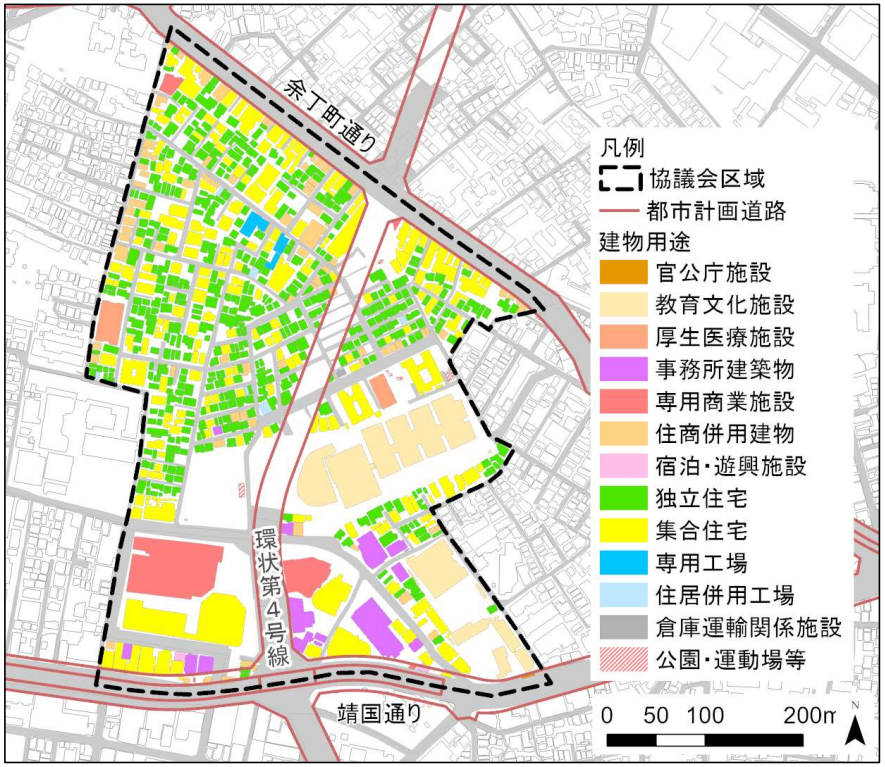
現況

〇地区内には、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。
〇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。

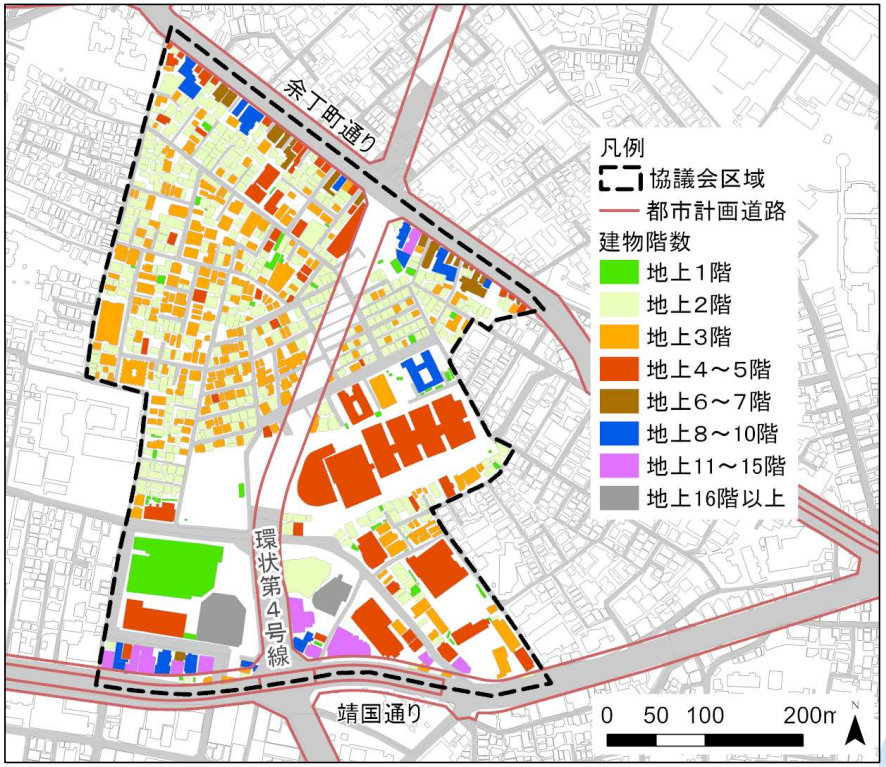
課題

〇環状第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）



3 | ワークショップの進め方

__全体の進め方
__各テーマの進め方
__ワークショップを行うにあたって

全体の進め方

自己紹介（氏名・所在・当地区の魅力と課題について） 約5分

個人ワークとグループワーク

テーマ1 **環状第4号線沿道の将来の街並みを考えよう！** 約25分

個人ワークとグループワーク

テーマ2 **環状第4号線の後背地の住環境について考えよう！** 約20分

各班の発表 約15分

※自己紹介時の氏名・所在の発表は、差し支えない範囲で構いません。
※各テーブルの進行、発表はスタッフが行います。
※テーマごとに意見交換してもらい、時間で区切ります。

テーマ１の進め方

テーマ1　環状第4号線沿道の将来の街並みを考えよう！

①個人ワーク（約5分）

- 広い道路ができることによる「期待」と「不安」を付箋に書いていただきます。
- 1枚の付箋には1つのことを書いてください。
- テーブルに置いてある事例写真もご参考にしてください。

【広い道路ができることによる期待の例】

- 沿道に商業施設ができて、便利になってほしい
- みどりの量が増えることを期待する

【広い道路ができることによる不安の例】

- 大きい建物ができると周りに日影が増えないか不安
- 当地区にそぐわない用途の建物が建たないか不安

②グループワーク（約20分）

- 一人ずつ個人ワークの内容を発表してください。進行役が模造紙に付箋を貼っていきます。
- 付箋に書ききれていないことは、進行役が補足で記入します。

テーマ２の進め方

テーマ2　環状第4号線の後背地の住環境について考えよう！

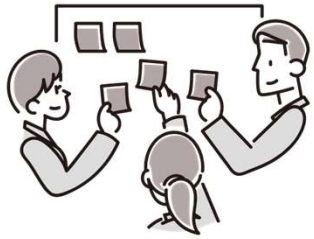
①個人ワーク（約5分）

- 環状第4号線の後背地について、「将来像や大事にしたい視点」を付箋に書いていただきます。
- 1枚の付箋には1つのことを書いてください。
- テーブルに置いてある事例写真もご参考にしてください。

住宅地では落ち着いた雰囲気を目指したい

災害時も安全に避難できるまちにしたい

みどりあふれるまちにしたい



②グループワーク（約15分）

- 一人ずつ個人ワークの内容を発表してください。進行役が模造紙に付箋を貼っていきます。
- 付箋に書ききれていないことは、進行役が補足で記入します。

ワークショップを行うにあたって

- 年齢・経歴関係なく皆さんが対等な関係です。1人で話しすぎないようにしましょう。
- お互いの意見を聞くため、他の人の発表中は話を遮らず、否定しないようにしましょう。
- テーマに沿った発表をしましょう。
- 進行役がご意見を記入する際、全ての発言内容を記入することはできません。発言の主旨が変わらないよう努めますので、ご理解ください。