

**第8回 富久・余丁町南地区まちづくり協議会 記録**

日時：2025年12月10日（水）18:00～20:00

場所：新宿中学校・けやきホール

**当日第1部（まちづくり構想骨子（たたき台）について）の主なご質問・ご意見**

ご質問・ご意見	回答（新宿区）
<b>●まちづくり構想の検討について</b>	
・環状第4号線が開通し、自動車交通量が増えると、騒音や振動が増えることが予想されるが、この問題は、まちづくり構想で扱わないのか。	→まちづくり構想を基に自動車の騒音や振動の課題を解決することは難しいですが、まちづくり構想を実現するためのまちづくりルールによって、環状第4号線沿道に固くて高い建物等への建て替えを誘導していくことで後背の住宅地では騒音等の軽減も可能と思われれます。
・用途地域が変更されると固定資産税が上がると聞いたが、どの程度上がるか教えてほしい。	→固定資産税については、他地区の事例も調査しましたが、地区によって様々であり、一概には回答できません。
・全体のスケジュールが分からないので、大まかで良いので教えてほしい。	→まちづくり構想の策定は令和8年度を目標としており、まちづくりルールの導入までには2～3年かかると考えられます。また、まちづくりルールの一つである地区計画は、建替え時に適用されるため、まちづくり構想が実現する時期は明確に回答できません。
・地区計画については、建て替えなければ、所有者の負担はないということか。	→ご認識のとおりです。
・まちづくり方針3で「環状第4号線の街路樹を補完する、沿道の緑化を図ります」とあるが、高木や花壇などの緑化はどのようなイメージか。	→東京都の資料によると、環状第4号線沿道に植樹帯が整備される予定ようですが、具体的には把握していません。
・まちづくり方針1の「環状第4号線沿道にふさわしい街並みの形成」は、具体的にどのような手法で具体化していくのか。イメージがあれば示してほしい。	→皆さまからのご意見を踏まえて検討しますが、例えば、現在検討している用途地域の変更や地区計画の策定によって、にぎわいのある空間を形成できると考えています。

●余丁町児童遊園等について	
・余丁町児童遊園と富久児童遊園はお祭りに使われる等コミュニティにとって重要な施設だが、環状第4号線の整備によって面積が減ってしまうことについてどのように考えているか。	→余丁町児童遊園について、環状第4号線と重ならない部分は東京都から用地取得し、都市計画公園に指定して再整備する方針です。また、都市計画公園の再編に合わせて、環状第4号線整備の残地となる富久さくら公園東側の東京都立総合芸術高等学校の用地を取得し、再整備する方針です。
・余丁町児童遊園や富久児童遊園で行われていた地域活動はどこで行えばよいのか。	→公園の担当部署からは残された余丁町児童遊園を最大限活用する一方、周辺で新たな公園用地を確保することは難しいと聞いています。
・富久さくら公園の再整備により、地区全体の公園面積は増加すると聞いた。盆踊り等余丁町児童遊園で行われてきた行事は、富久さくら公園でもできるか。	→管轄外のため回答できませんが、ご意見は担当部署に共有します。
・富久さくら公園でお祭り等の行事が行われるようになると、コミュニティの中心が富久町側に寄ってしまう。余丁町のコミュニティを強化できないか。	→どのようなことに取り組めるかは、今後、皆さまと相談しながら考えていきたいです。
・お祭りの時に環状第4号線を歩行者天国にできないか。	→道路管理者と交通管理者との協議が必要となります。

●その他	
・自宅の目の前で環状第4号線の工事をしている。騒音や振動についての補償はあるのか。	→工事中の騒音や振動に関する補償については東京都建設局第三建設事務所の管轄であるため当協議会ではお答えができません。
・環状第4号線の富久区間に信号は設置されるか。	→医大通りとの交差点には信号を設置するよう、東京都に要望しています。
・環状第4号線に関する事は東京都、公園に関する事は公園の担当部署など質問内容によっては、この場で回答が得られない状況になっている。	→まちづくりに関する窓口は、景観・まちづくり課となります。他の所管に関する質問は、その場では回答できないこともありますが、可能な限り調べて回答できるようにしたいと考えています。
・自宅の隣の建物が長い期間空き家となっており、危険な状態である。対応できないか。	→空き家の場所を確認させていただき、担当部署に共有します。

当日第2部（富久町・余丁町市街地再開発事業の検討状況について）の主なご質問・ご意見

ご質問・ご意見	回答
<p>●検討の可能性が進められている再開発について</p>	
<p>・仮に等価交換によって得られた権利床に加えて床を買い増す場合、通常の販売価格よりも割安になるのか。</p>	<p>→（準備組合）現時点で計画が詰まっていないので、権利床の価格は回答できませんが、一般的には通常の販売価格よりも 20%～25% 程度低い金額となります。</p>
<p>・再開発を行う場合、デベロッパー等民間事業者が費用負担するのか。</p>	<p>→（準備組合）そのとおりです。現時点では検討段階であり、収支のバランスを見ながら検討を進めています。</p>
<p>・再開発検討区域外に居住している。地権者の賛同は、どの程度得られているのか。</p>	<p>→（準備組合）地権者の皆様に再開発に賛同するかどうか諮っていない段階であり、明確な回答はできません。</p>
<p>・ようやく話がまとまり感動している。再開発と協議会のまちづくりの目的が一致しているのであれば、このような形式の会議を増やしてほしい。再開発については賛否両論だと思うが、新宿区が積極的に今回のような場を設けるべきだ。</p>	<p>→（区）再開発側が協議会のまちづくりの目的に合わせて検討していると認識しています。今回のように協議会で再開発の内容を扱うかどうかは検討します。なお、区は再開発を積極的に推進する立場ではなく、再開発事業の中でどのようなまちづくりを進めるかは準備組合の皆様で検討されるものと考えています。</p> <p>→（準備組合）今回ご説明した緑豊かなまちの創出やまちの防災性の向上といったまちづくりを推進するためには、住民自身が考えていかないと実現できないと考えています。</p>
<p>・再開発検討区域内の地権者間でしっかりと話し合えていないので、地権者だけで意見交換できる場や仕組みを検討してもらいたい。</p>	<p>→（準備組合）これまでフリーディスカッション等の意見交換会を実施し、地権者の意見を計画に反映してきました。</p>

以上