資料1

第10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9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(たたき台)
4. まちづくり構想を実現するためのまちづくりルール
5.意見交換

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

1 ｜第９回（前回）協議会の振り返り

__第9回(前回)協議会での主なご質問･ご意見

開催日時:令和8年3月16日
会　　場:新宿中学校　けやきホール
来場者数:37名

第９回（前回）協議会での主なご質問・ご意見

●:参加者のご質問･ご意見　→:事務局の回答

○アンケート結果について

●今回のアンケート結果だけで方向性が決まるのは乱暴ではないか。

→今回のアンケート結果だけではなく、協議会の場でもご意見をいただき、構想を決めていきます。（事務局）

○「富久･余丁町南地区らしさ」の追記について

●沿道宅地での緑化については、地区計画で制限するのか。

→今後、まちづくりルールと合わせて検討を進めていきます。（事務局）

○大規模な開発が行われる場合の記載の追加について

●大規模な開発が行われることが決まっていないのに、構想に記載するかどうか議論すること自体が疑問である。

→協議会やアンケートにおいてご意見が多かったため、「大規模な開発が行われる場合」と記載しています。大規模な開発が行われる場合に防災機能の向上やオープンスペースの拡充等、地域へ貢献してもらいたい内容も一緒に検討できると考えています。（事務局）

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

__協議会の目的
__まちづくり構想とは
__第10回協議会の位置づけ
__まちづくり構想策定までの流れ

協議会の目的

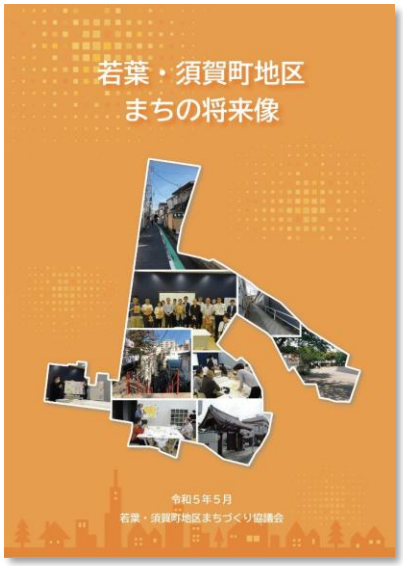
- 環状第4号線の開通に伴い街並みが変わっていくことが考えられます。
- 富久・余丁町南地区に合った街並みを誘導するため、まちの目標や将来像、それらを実現するルールが必要です。
- 協議会では、まちの目標や将来像をまとめた**まちづくり構想**、構想の実現手法としての**まちづくりルール（用途地域等変更・地区計画）**について検討しているところです。

まちづくり構想とは

●まちづくり構想とは、<u>地域の皆様の意見を踏まえながら、当地区にふさわしい、まちの目標や将来像を取りまとめたもの</u>です。

■まちづくり構想の検討区域

■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

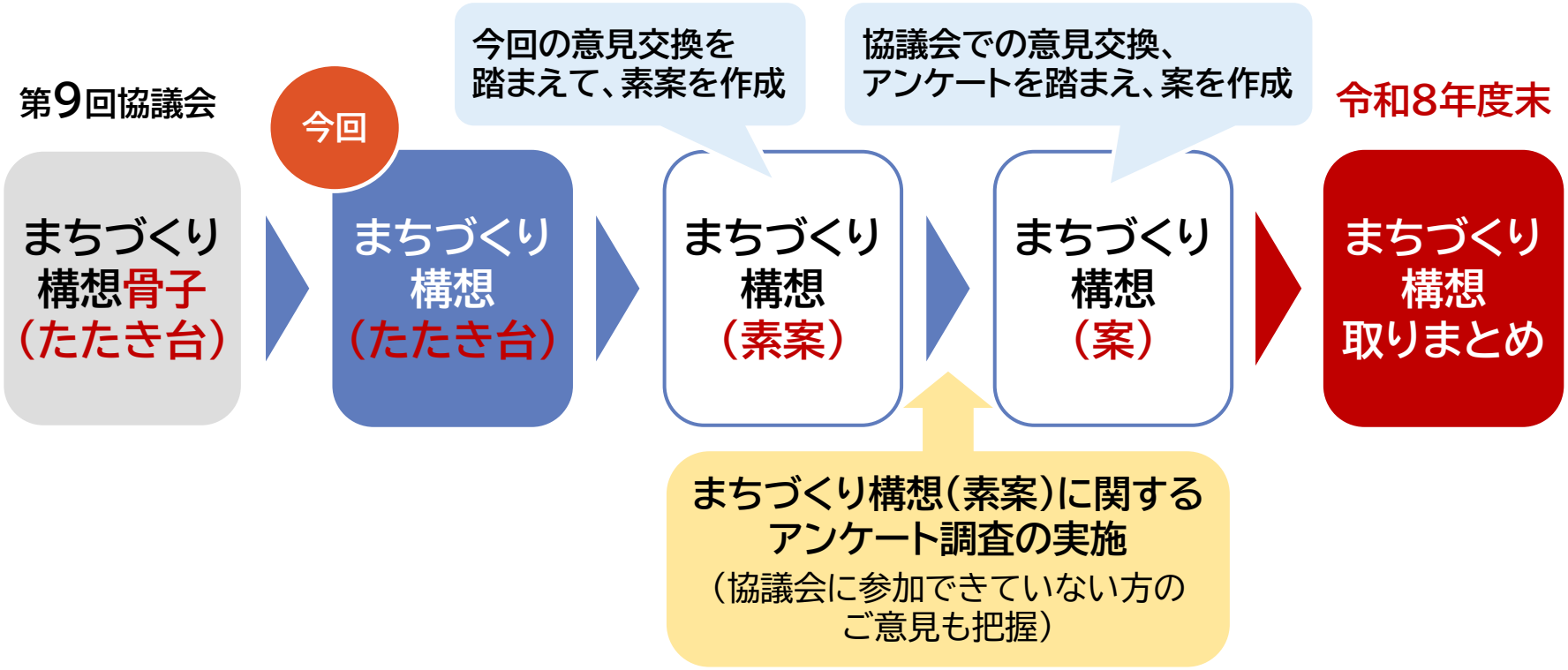
第10回協議会の位置づけ

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）	済
第8回協議会 R7.12/10	○第7回協議会等での意見を反映した、まちづくり構想骨子（たたき台）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 ○準備組合による再開発の概要紹介と質疑応答	済
R7.12/11～ 12/26	まちづくり構想骨子（たたき台）に関するアンケート調査の実施	済
第9回協議会 R8.3/16	○アンケート結果の共有 ○まちづくり構想の方向性について	済
第10回協議会 R8.8/21	○まちづくり構想（たたき台） ○まちづくり構想を実現するためのまちづくりルールの紹介	
第11回協議会 R8.秋頃	○まちづくり構想（素案） ○まちづくり構想を実現するためのまちづくりルールの検討	

第10回では、構想について意見交換し、ブラッシュアップ

まちづくり構想策定までの流れ

●まちづくり構想は、協議会やアンケートでのご意見を踏まえながら、
令和8年度末の取りまとめを目指しています。



3｜まちづくり構想（たたき台）

※資料2を抜粋して説明します

目次

資料２ P.２

1｜まちづくり構想とは ---------- 3

2｜まちづくりの背景 ---------- 4

① 富久･余丁町南地区の歴史
② まちづくりの動向
③ 富久･余丁町南地区まちづくり協議会の活動
④ まちの皆さんの意見から
⑤ 地区の現況と課題

3｜視点ごとの整理と まちの将来像 ------ 9

4｜まちの将来像と まちづくりの方針 -- 10

5｜まちづくりの 方針と方向性 ------ 11

方針1 環状第4号線沿道にふさわしい街並みの形成

方針2 環状第4号線を軸とした、燃え広がらないまちの形成

方針3 良好な住環境とみどりの確保･豊かなコミュニティの形成

6｜構想の実現に向けて--------- 14

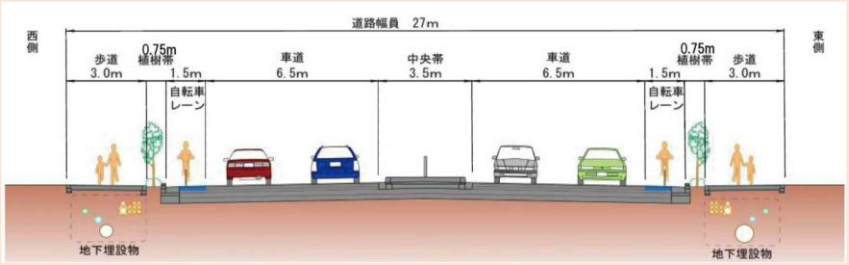
① 構想の実現に向けた手法例
② まちづくりルールについて
【参考】用途地域とは？
【参考】地区計画とは？

2 まちづくりの背景

資料２ P.５

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4号線東京都市計画道路整備事業のお知らせ(東京都)

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)の一部区域が重複していたことから、同公園を廃止し、代替として既存公園等を都市計画公園とする決定が令和8年(2026年)3月に行われました。

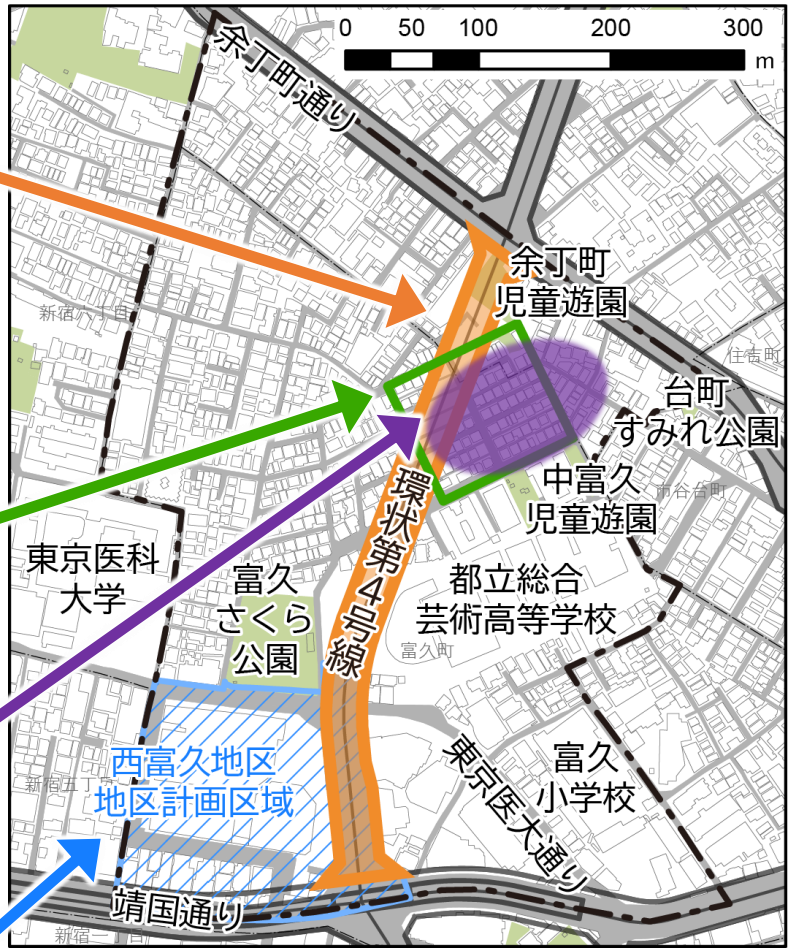
富久町・余丁町地区市街地再開発の検討

●再開発準備組合(民間主導の任意組織)により、市街地再開発の可能性の検討が進められています。

西富久地区

●市街地再開発事業により土地の高度利用が図られるとともに、地区計画を定めて、靖国通りと環状第4号線が交差する立地環境を生かし、住宅・商業・業務の複合したまちづくりを目指しています。

■当地区のまちづくりの動向



3 視点ごとの整理とまちの将来像

資料２ P.９

地区の現況・課題、まちづくり協議会でのご意見等を踏まえ、まちの将来像を以下の通り設定します。

○ :現況　▲ :課題

視点	現況・課題	協議会での主なご意見
環状第4号線沿道の土地利用・まち並み	○環状第4号線の整備が進められている ○住居系の土地利用が大半を占めている ▲広域幹線道路沿道にふさわしい街並み形成が必要	● 活気のあるまちになって欲しい。 ● 地域住民が使えるお店がほしい。 ● 広幅員道路に相応しい街並みを整備してほしい。 ● 高層棟のマンションなどができるのであれば、景観の悪化や日当たりが心配だ。など
防災	○木造・防火造の建物が密集している場所や狭あいな道路が見られる ▲災害時に延焼などが懸念される街区がある ▲行き止まりや小さな交差点が多く存在している	● 環状第４号線が整備されることで、消火活動がしやすくなる。 ● 防災意識を向上させる取組みができるとよい。 ● ブロック塀に関するルールを考えてもよい。 ● 周辺の細い道が整備され、防災につながれば安心だ。 など
住環境・みどり・コミュニティ	○幹線道路沿道外側（後背地）には、低層の落ち着いた住宅地が広がっている ▲落ち着いた住環境の維持に加え、みどりの確保が求められている ▲都市計画道路整備により、コミュニティの分断が懸念されている	● 後背地は、静かな住環境を維持してほしい。 ● みどりが多く落ち着いた街並みにしてほしい。 ● 道路によってコミュニティが分断されてしまうことが心配である。 ● 再開発と一体で公園・広場が整備され、地域のコミュニティ拠点ができることを期待する。など

まちの将来像

環状第4号線を軸とした、災害に強く、賑わいとみどりがあふれるまち

4 まちの将来像とまちづくりの方針

資料２ P.10

まちの将来像を実現するための方針を以下の3つとし、各方針別の具体的な方向性を定めます。

まちの将来像

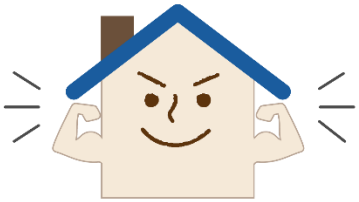
環状第4号線を軸とした、災害に強く、賑わいとみどりがあふれるまち

方針1
環状第4号線沿道にふさわしい街並みの形成

整備中の環状第4号線

方針2
環状第4号線を軸とした、燃え広がらないまちの形成

地区内の狭あいな道路



方針3
良好な住環境とみどりの確保・豊かなコミュニティの形成

中富久児童遊園

※富久クロスを含む西富久地区では、本まちづくり構想と連携して、引き続き西富久地区地区計画に基づくまちづくりを進めます。

5 まちづくりの方針と方向性

資料２ P.11

方針1　環状第4号線沿道にふさわしい街並みの形成

【まちづくりの方向性】

沿道の土地利用の誘導

- 環状第4号線沿道では、地域住民が安心して住み続けられる共同住宅や戸建住宅を中心としつつ、地域住民が使いやすい利便性向上に寄与する店舗等が立地した、にぎわいの中にも落ち着きのある市街地の形成を目指します。
- 後背地における住環境に配慮しつつ、幹線道路にふさわしい土地利用を目指します。
- 権利者の合意形成のもと、大規模な開発等により高度利用を進める場合には、地域の魅力向上に資する土地利用を目指します。

良好な沿道景観の創出

- 後背地の住環境に配慮した景観を誘導し、幹線道路にふさわしい景観形成を目指します。

■沿道の街並みの例

左：共同住宅や戸建住宅など大小様々な規模の建物が建ち並ぶ沿道（目黒区・目黒通り）

右：小規模な店舗が連なる沿道（港区・プラチナ通り）

■方針図

5 まちづくりの方針と方向性

資料２ P.12

方針2　環状第4号線を軸とした、燃え広がらないまちの形成

【まちづくりの方向性】

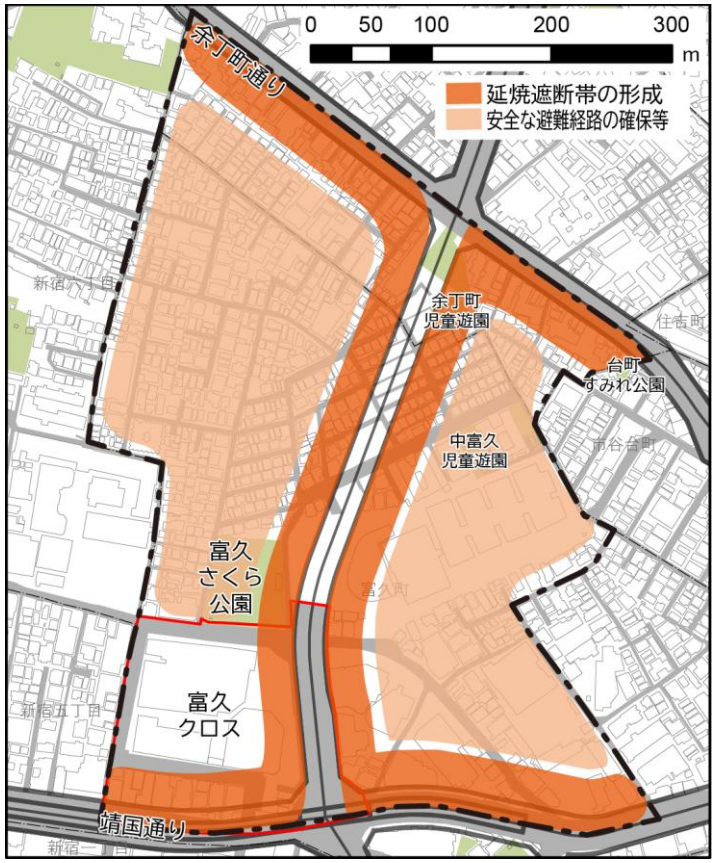
延焼遮断帯の形成

- 環状第４号線をはじめとした幹線道路沿道では、**後背地の防災性の向上**を図るため、沿道建物の不燃化に合わせて**延焼遮断帯の形成**を目指します。

地区の防災性能の向上

- 地震時の**ブロック塀の倒壊を抑制**するなど、災害時に**安全な避難経路の確保**を目指します。
- 災害時に地域での助け合いができるよう、**コミュニティの強化**を図るとともに、**町会による防災活動**や、**町会間の連携の強化**を目指します。
- **権利者の合意形成のもと、大規模な開発等**を進める場合は、**地区内の細街路の解消**に加え、一時集合場所や防災備蓄倉庫を設ける等、地域の**防災機能の向上**を目指します。

■方針図



5 まちづくりの方針と方向性

資料２ P.13

方針3　良好な住環境とみどりの確保・豊かなコミュニティの形成

【まちづくりの方向性】

良好な住環境の形成・みどりの確保

- 新宿駅に近く、利便性の高い立地でありながら、**落ち着いた住環境を維持**することを目指します。
- **環状第4号線の後背地**においては、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**を目指します。
- 無秩序な建物更新を防ぎ、うるおいある落ち着いた住環境を保全するため、**敷地の細分化を防ぐ**とともに、**良好なみどりの確保**を目指します。
- **みどり豊かで落ち着いた歩行空間を形成**するため、環状第4号線沿道の街路樹を補完する、**沿道の緑化**を目指します。

豊かなコミュニティの形成

- 環状第4号線整備後においても、住民の**コミュニティが良好に持続**するよう、地域行事の継承等を目指します。
- **権利者の合意形成のもと、大規模な開発等**を進める場合は、盆踊りやお祭りなどの**地域のコミュニティの拠点**となる広場等の**オープンスペースの拡充、更なる緑化の推進**を目指します。

■方針図

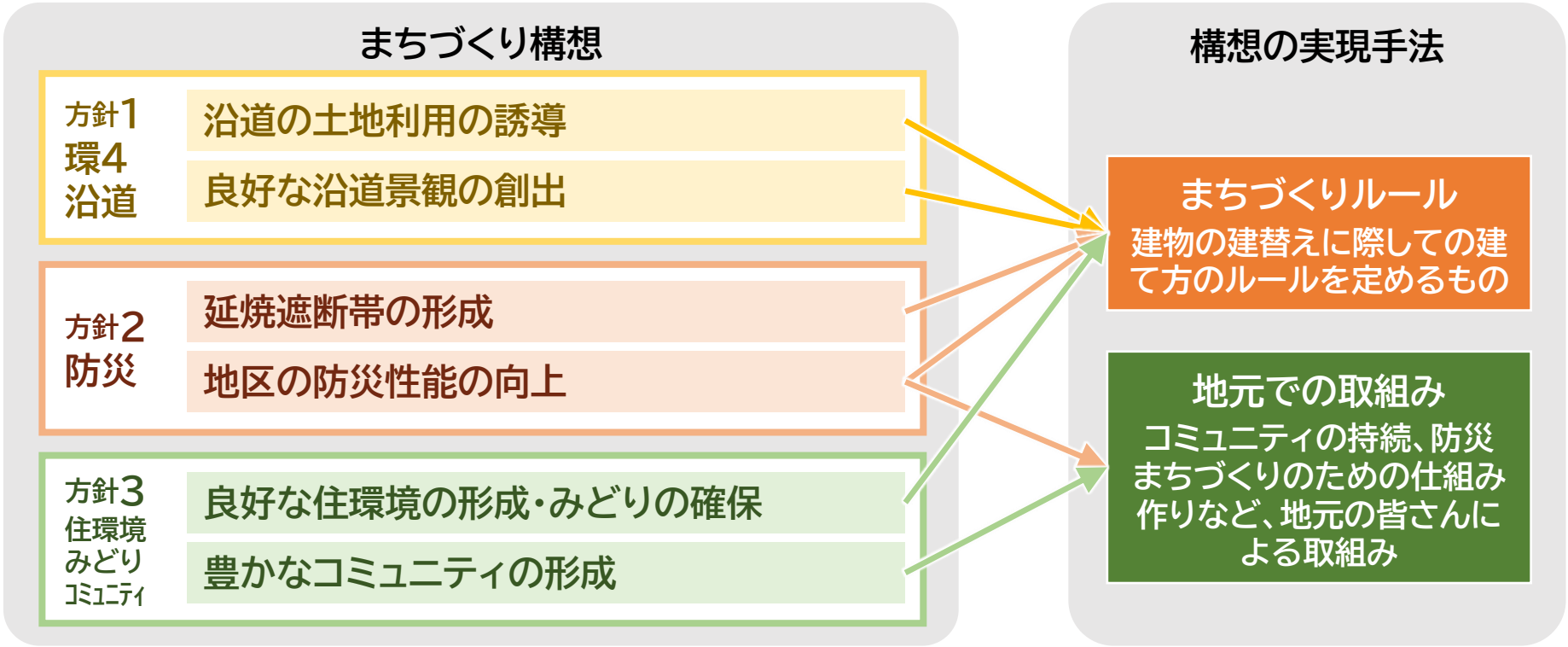
6 構想の実現に向けて

資料２ P.14

①構想の実現に向けた手法例

まちづくり構想の実現に向けては、「まちづくりルール」「地元での取組み」を両輪として進めることが考えられます。

■まちづくり構想と実現手法との関係



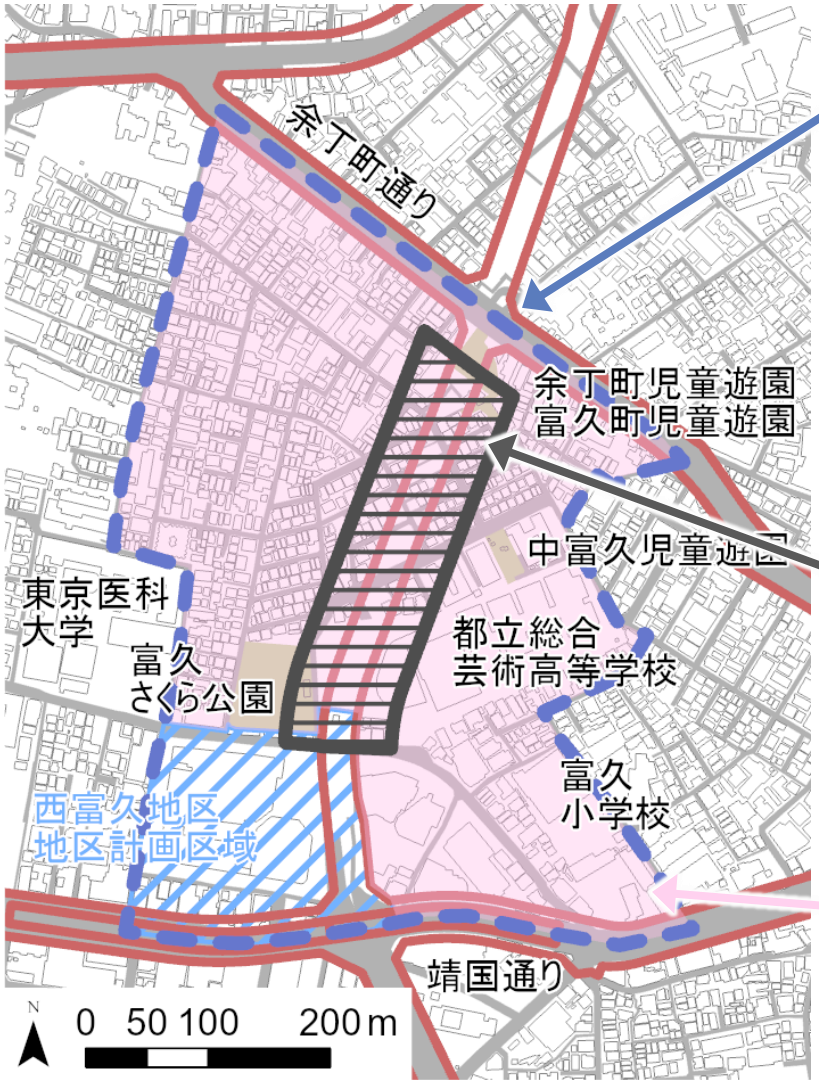
４｜まちづくり構想を実現するためのまちづくりルール

__まちづくりルールの概要

__用途地域等変更

__地区計画

まちづくりルールの概要



まちづくり構想 【検討区域：協議会区域】

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取りまとめたもの

まちづくり構想の実現手段

まちづくりルール

ルール1 用途地域等変更

【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・構造・規模の建物」と「建ててはいけない用途・構造・規模の建物」のルールを見直す

ルール2 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

用途地域等とは

- 用途地域等は、地域の特性を生かした調和のとれたまちづくりのため、住宅、店舗、工場など建物の種類（用途）や建物の大きさ（容積率・建ぺい率）、高さ（高度地区）などのルールを定めるものです。

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

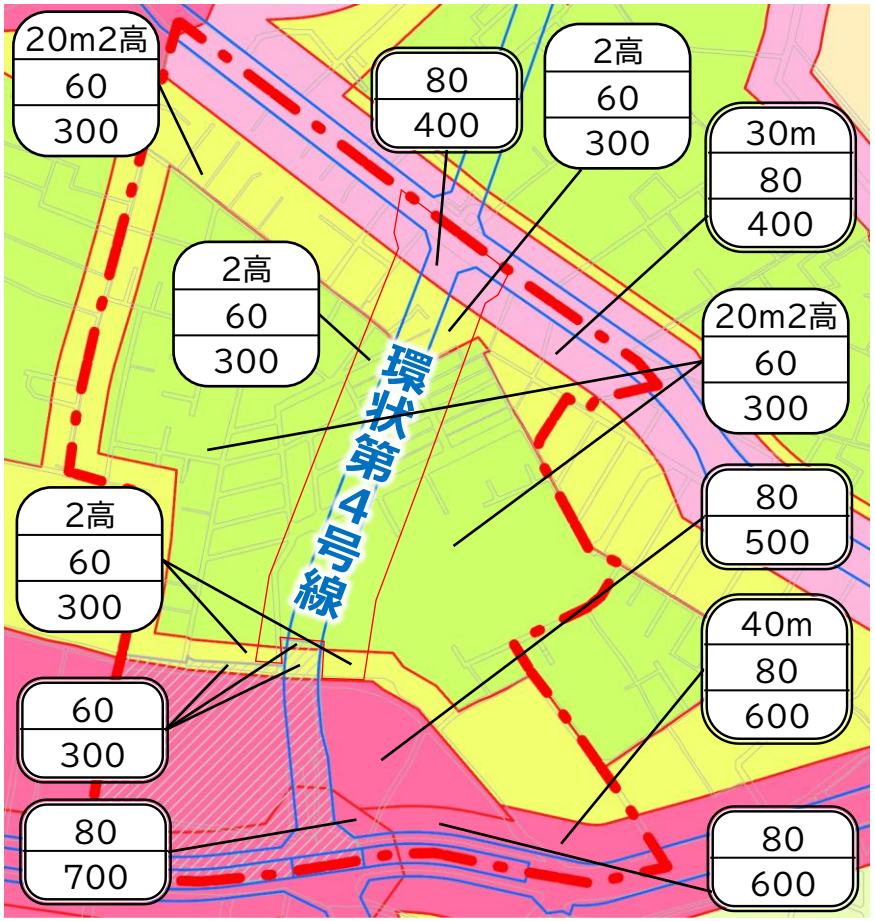
高度地区
- 建蔽率 ―― 敷地面積に対する建築面積の割合
- 容積率 ―― 敷地面積に対する延べ面積の割合

防火

準防火

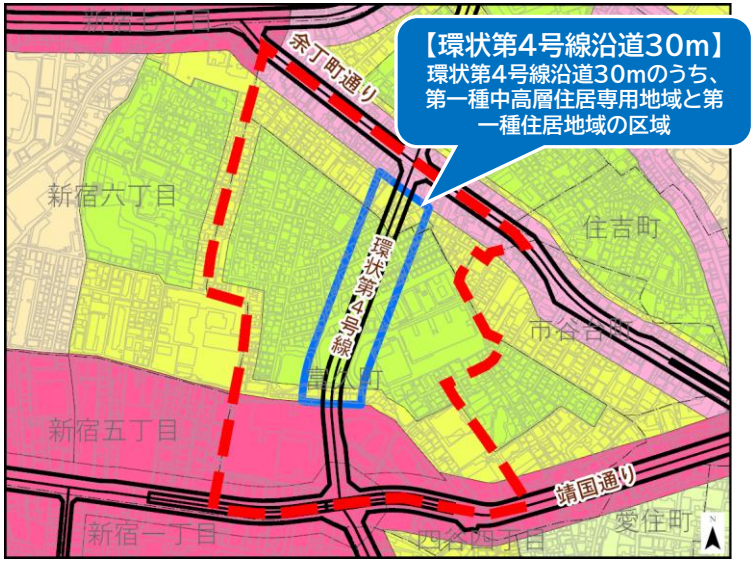
各凡例の内容は参考資料をご覧ください

■現在の用途地域等



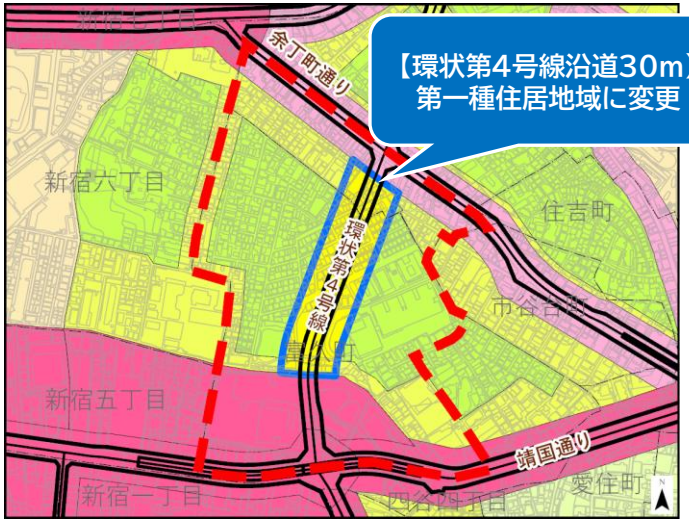
用途地域の変更案（環状第４号線沿道30m）

区分	現在	
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
建物用途	例）店舗等（面積制限有）〇 事務所× ホテル×	例）店舗等（面積制限有）〇 事務所（面積制限有）〇 ホテル（面積制限有）〇
容積率・建ぺい率	容積率：300% 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）店舗等（面積制限有）〇 事務所（面積制限有）〇 ホテル（面積制限有）〇
容積率・建ぺい率	容積率：400% 建ぺい率：60%
高度地区	30m高度地区
日影規制	なし
防火規制	防火地域



用途地域等を変更した場合の街並み

- 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。
- 店舗等の利便性の高い建物が建てられるようになります。

■用途地域等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）
比較的規模の大きな建物が建ち並ぶ沿道

○プラチナ通り（環状第4号線・道路幅員約25m）
小規模な店舗が連なる沿道

地区計画とは

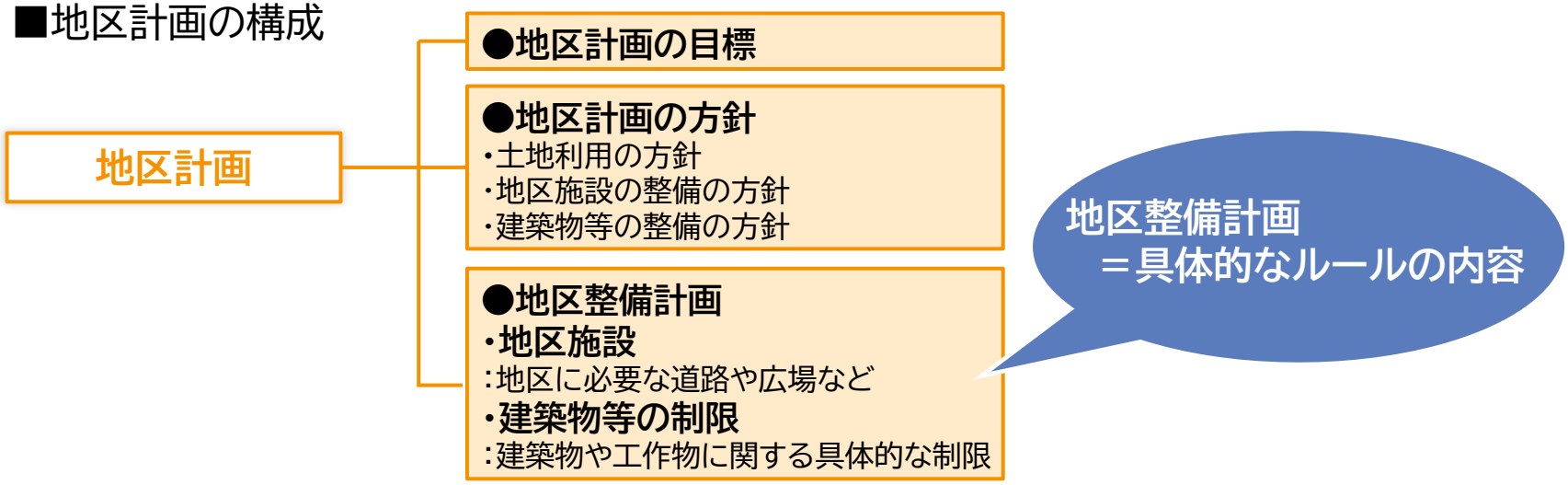
●地区独自のルール

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



地区計画を策定した場合の街並み

- 奇抜な色やデザインの建物を制限するルールを導入することで、**落ち着いた住環境を維持**できます。
- ブロック塀の構造を制限することで、**災害時の安全な避難に寄与する**とともに、生垣など**身近なみどりがあふれる**街並みが形成されます。

■垣又は柵の構造制限を導入した地区の事例（世田谷区・経堂駅東地区）

〇建替え前

〇建替え後

地区整備計画の項目案

まちの将来像

環状第4号線を軸とした、災害に強く、賑わいとみどりがあふれるまち

将来像を実現

まちづくりの方針（抜粋）	地区整備計画（具体的なルール）の項目案
●<u>にぎわいの中にも落ち着きのある市街地</u>の形成を目指します ●<u>幹線道路にふさわしい土地利用</u>を目指します	**①建築物等の用途の制限** （建物の種類を制限するルール）
●<u>落ち着いた住環境を維持</u>することを目指します ●<u>敷地の細分化を防ぐ</u>とともに、<u>良好なみどりの確保</u>を目指します	**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）
●<u>幹線道路にふさわしい景観形成</u>を目指します	**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）
●地震時の<u>ブロック塀の倒壊を抑制</u>するなど、災害時に<u>安全な避難経路の確保</u>を目指します	**④垣又は柵の構造制限** （ブロック塀の高さや構造などを制限するルール）

地区計画の事例　若葉・須賀町地区（新宿区）

若葉･須賀町地区の特徴

- 古くからの寺社や坂道が多い、**歴史的文化的資源が点在する住宅地**となっている。
- 地区内部には木造建築物が密集し、消防車の進入が困難な狭あいな道路が多く、**防災性に課題**がある。

地区の特徴を踏まえた**地区計画**

目標

歴史的文化的資源を活かすこととともに、**災害時に円滑な避難や消防活動が可能となる安全なまち**を目指す

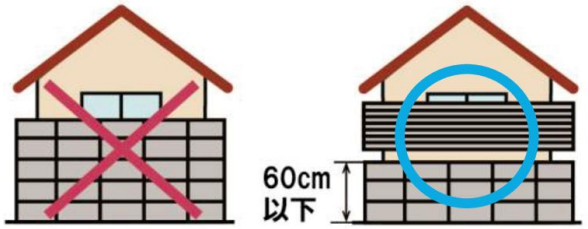
方針

1.安全でゆとりのある歩行者空間を確保する
2.寺町としての景観及び周辺環境に配慮する
3.緑化への配慮及び震災時のブロック塀等の倒壊を防止する

目標を実現するための具体的なルール

ルール　垣又は柵の構造制限

道路に面する門、塀等をコンクリートブロック造等にする場合、高さは60cm以下とする。



詳細はリーフレットをご覧ください。

5 | 意見交換

__意見交換のテーマと進め方
__意見交換を行うにあたって

意見交換のテーマと進め方

- まちづくり構想(たたき台)について、**班に分かれ、時間を区切ってテーマごとに意見交換**を行います。
- 参加者皆さんのご意見をお伺いするため、**一人ずつ順番にご発言**いただきます。一巡した後、追加でのご意見をお伺いします。

テーマ1	3つのまちづくり方針について、 追加すべき視点や内容、修正すべき点	約20分
テーマ2	まちづくり構想(たたき台)全体を通して、 追加すべき視点や内容、修正すべき点について	約20分

各班の進行が結果を全体に共有(それぞれ2分程度)

意見交換を行うにあたって

- 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。
- テーマに沿った意見をしましょう。
- 記録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。

ご視聴、ありがとうございました

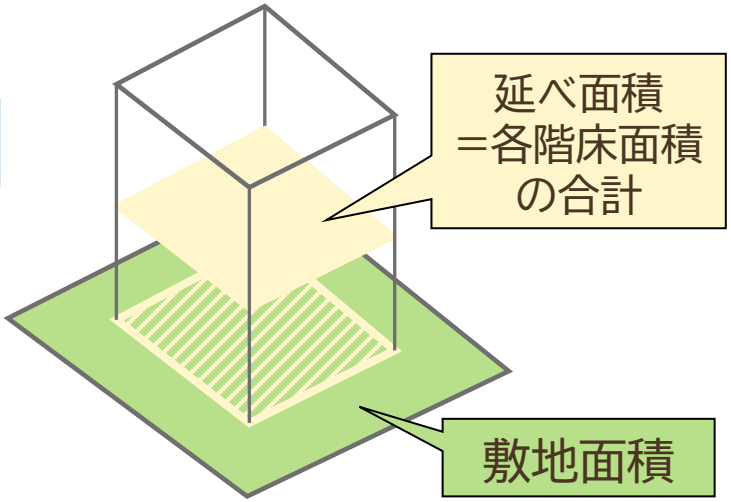
参考資料｜用途地域等の凡例

容積率・建ぺい率

＜容積率＞

容積率(%)＝延べ面積／敷地面積×100

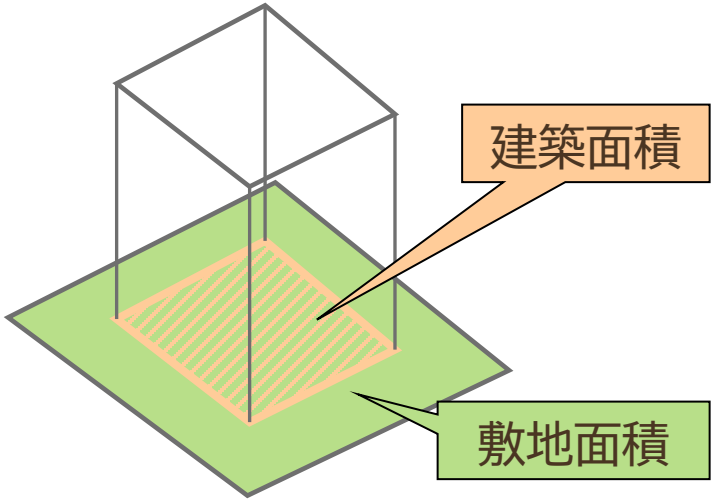
延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合。土地の利用率を表しています。
(建築基準法第52条)



＜建ぺい率＞

建ぺい率(%)＝建築面積／敷地面積×100

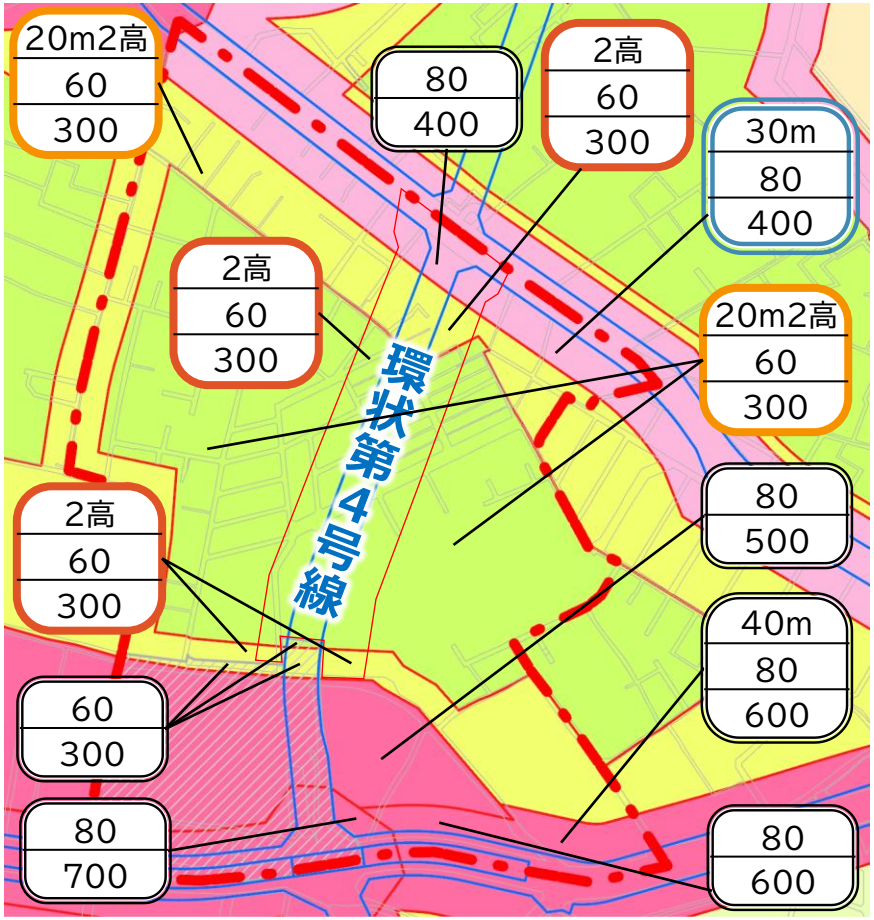
建築面積(外壁等で囲まれた面積)の敷地面積に対する割合。
敷地に適度な空地をとることにより、建築物周囲の環境を良くし、また防災上の安全を確保するなどを目的としています。(建築基準法第53条)



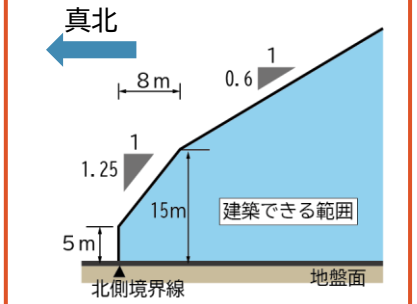
高度地区

●高度地区とは、建物の高さを制限し、日当たりや街並みを守るために定められた地域です。

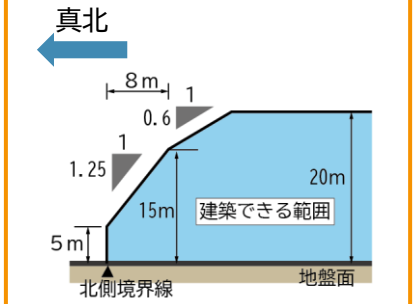
■現在の用途地域等



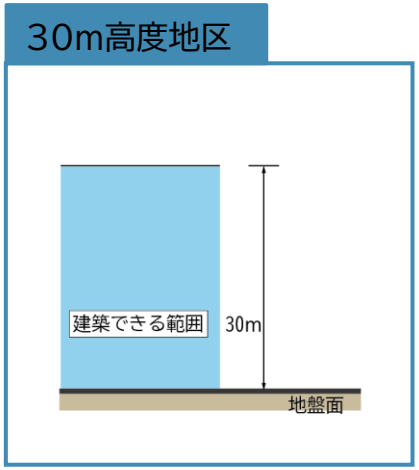
第2種高度地区



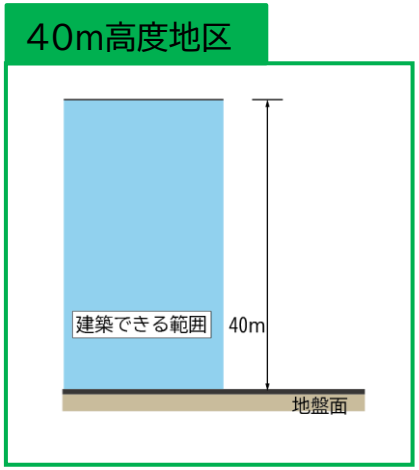
20m第2種高度地区



30m高度地区



40m高度地区



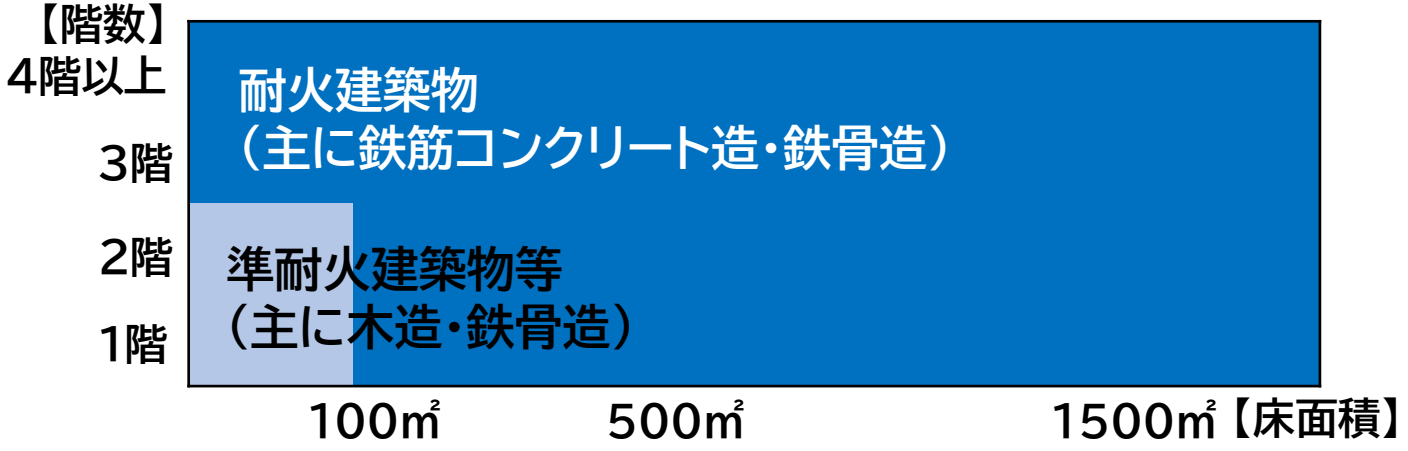
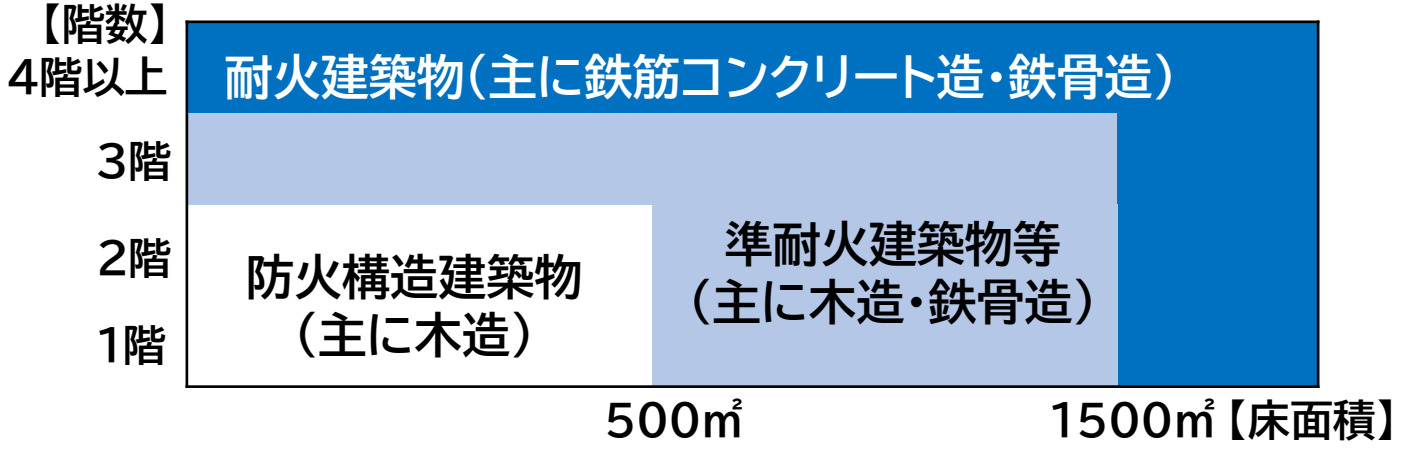
防火規制

防火 準防火

●建物の延焼を防ぎ、大火災を未然に防ごうという目的で防火・準防火地域の指定を行い、建築物の規模等により構造の制限をしています。

※建築物の用途や階数、延べ床面積等により別途制限がかかる場合があります。

防火地域



準防火地域