

第9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. 前回の振り返りと今回の位置づけ
2. アンケート調査の結果
3. 今後の進め方
4. 意見交換

1 | 前回の振り返りと今回の位置づけ

- __第8回(前回)協議会での主なご質問・ご意見
- __第9回協議会の位置づけ

第8回（前回）協議会での主なご質問・ご意見

第1部 まちづくり構想骨子(たたき台)について

●:参加者のご質問・ご意見 →:区の回答

- まちづくりの方針1の「環状第4号線沿道にふさわしい街並みの形成」は、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。
→地元のご意見を踏まえて検討するが、例えば、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る。(区)
- まちづくりの方向性で「にぎわいの中にも落ち着きのある市街地の形成を図る」とあるが、個人的にはどちらかといえば落ち着きを重視したい。皆さんの意見が上手くまとまった構想になると良いと思う。
- 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。(区)
- 環状第4号線開通後、自動車の交通量増加に伴う騒音や振動の増加が予想されるが、この課題は、構想で扱わないのか。
→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。一方で、構想を実現する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、燃えにくい建物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る。(区)

第8回（前回）協議会での主なご質問・ご意見

第2部 再開発について

●:参加者のご質問・ご意見 →:再開発準備組合の回答 →:区の回答

- 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る。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する。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る。(区)
 - 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る。(準備組合)
- 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。
 - 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、明確な回答はできない。(準備組合)
- 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。
 - 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。(準備組合)
- 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。
 - そのとおりです。現時点では検討段階であり、売却面積を増やして公園の面積を確保する等収支のバランスを見ながら検討を進めています。(準備組合)

新宿区HP



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。

第9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)

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
- 意見交換

2 | アンケート調査の結果

- __アンケート調査の概要
- __アンケート調査の結果

アンケート調査の概要

「まちづくり構想骨子(たたき台)」について、地域の皆様のご意見をいただくため、アンケート調査を実施しました。

調査対象

当地区内に
①土地又は建物を所有されている方
②お住まいの方
③営業されている方

調査時期

2025年12月11日(木)～26日(金)

回答数・回答率

【回答数】483件
【回答率】11.22%(配布・郵送:4,303件)

設問

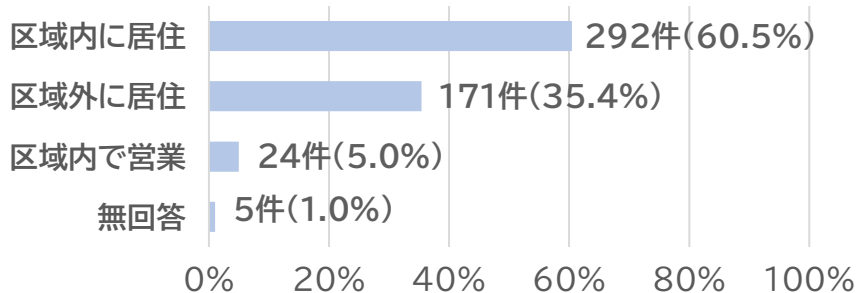
回答者の属性(居住等の状況、土地・建物の所有関係、環状第4号線沿道に該当するか)
まちづくり構想骨子(たたき台)の全体について
まちの将来像及びまちづくりの方針について
方針1～3ごとのまちづくりの方向性について
再開発について(属性、期待・懸念・その他)

※次ページ以降のアンケートの集計結果の数値については、小数点第2位以下を四捨五入しているため、内訳を合計しても100%と
ならない場合があります。

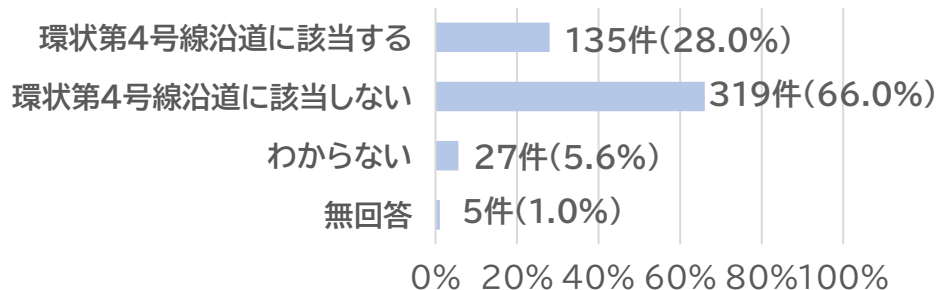
問1～3.回答者の属性

- アンケートにご回答いただいた方のうち、約61%が当地区にお住まいの方で、約35%の方が区域外にお住まいの方でした。また、約77%の方が、当地区内に土地や建物をお持ちの方でした。
- 環状第4号線沿道の区域に該当する方は28%でした。

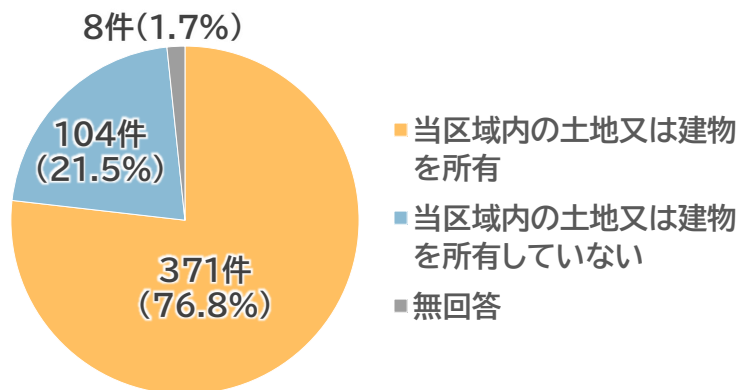
居住等の状況について



環状第4号線沿道に該当するかどうか



土地・建物の所有関係について

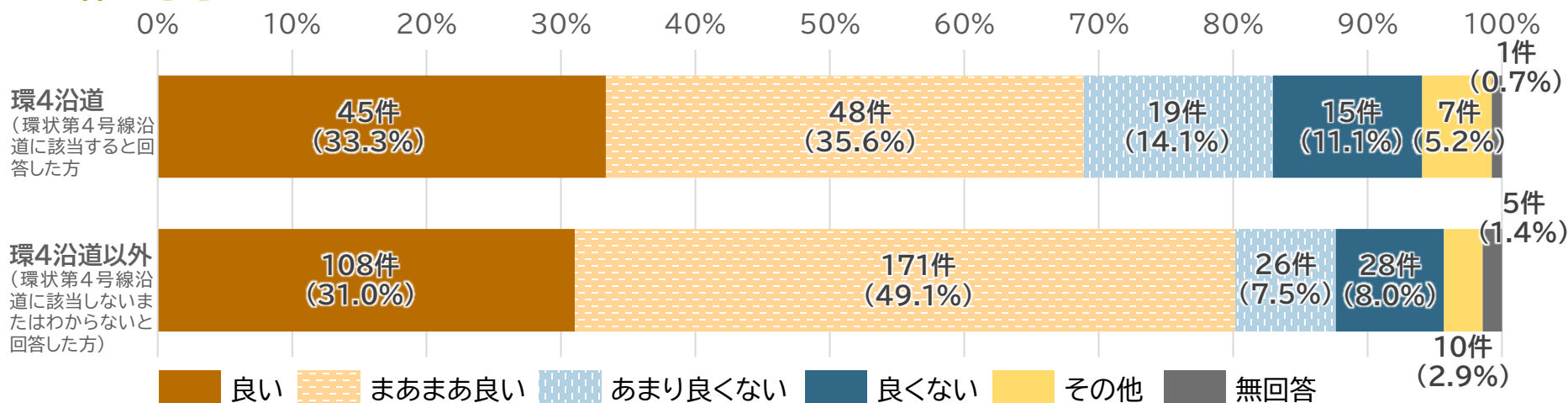


◀ 環状第4号線沿道の区域

問4.まちづくり構想骨子(たたき台)全体について

- 環状第4号線沿道に該当する方と、環状第4号線沿道に該当しないまたはわからないと回答した方を「環4沿道以外」として分けて集計しています。
- 「環4沿道」と「環4沿道以外」の方の回答は、同様の傾向にあり、**どちらも「良い」と「まあまあ良い」を合わせた回答が約70%~80%**となっています。
- 「環4沿道以外」の方は、「環4沿道」の方と比較すると、「まあまあ良い」の割合が約14%高く、「あまり良くない」の割合が約7%低くなっています。

全体の感想



「あまり良くない」「良くない」と回答した方のご意見

- 現在の地域が持っている個性や良い点等の記載がない。
- 協議会区域全体への影響を考えると、再開発の地域貢献も含めて一緒に検討を進めるべきだと思う。
- 抽象的な内容が多いので、現時点で評価することは難しい。 など

まちの将来像及びまちづくりの方針

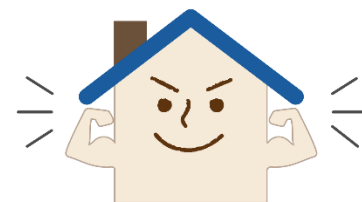
まちの将来像

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



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



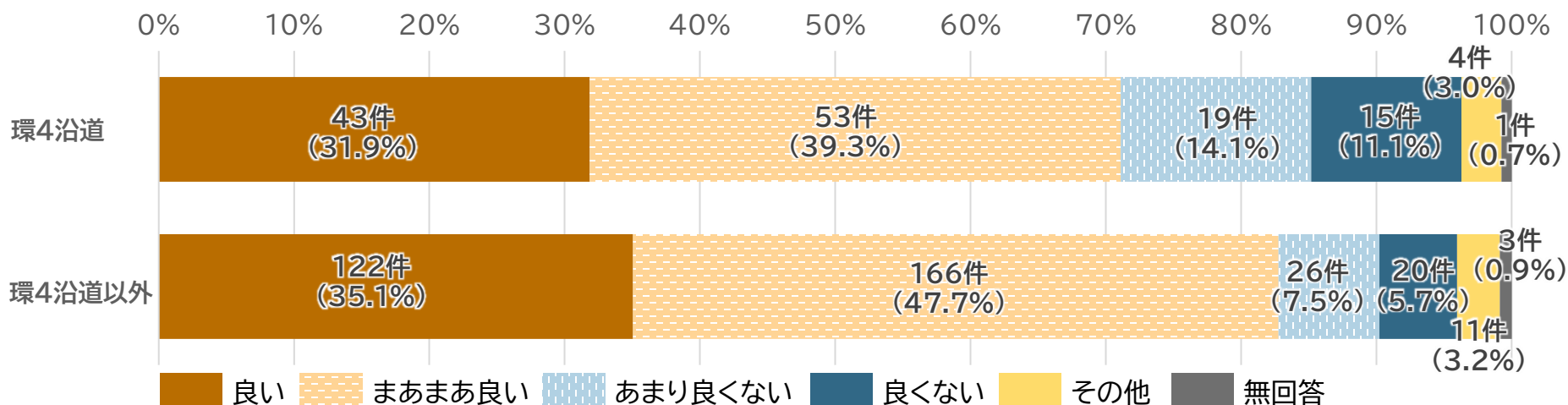
方針3
良好な住環境とみどりの確保
豊かなコミュニティの形成



問5.まちの将来像及びまちづくりの方針について

- 「環4沿道」と「環4沿道以外」の方の回答は、同様の傾向にあり、どちらも「良い」と「まあまあ良い」を合わせた回答が約70%~80%となっています。
- 「環4沿道以外」の方は、「環4沿道」の方と比較すると、「まあまあ良い」の割合が約8%高く、「あまり良くない」と「良くない」の割合がそれぞれ約6~7%低くなっています。

まちの将来像及びまちづくりの方針



「あまり良くない」「良くない」と回答した方のご意見

- 「環状第4号線沿道にふさわしい」(方針1)は何をイメージしているのか分からない。
- まちの人のつながりができるのか不安。
- 他の地域でも当てはまるようなコンセプトだと感じる。 など

まちづくりの方針と方向性

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

- 環状第4号線沿道では、地域住民が安心して住み続けることのできる住宅を中心としつつ、地区内の利便性向上に寄与する店舗が立地した、にぎわいの中にも落ち着いたのある市街地の形成を図ります。
- 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誘導します。

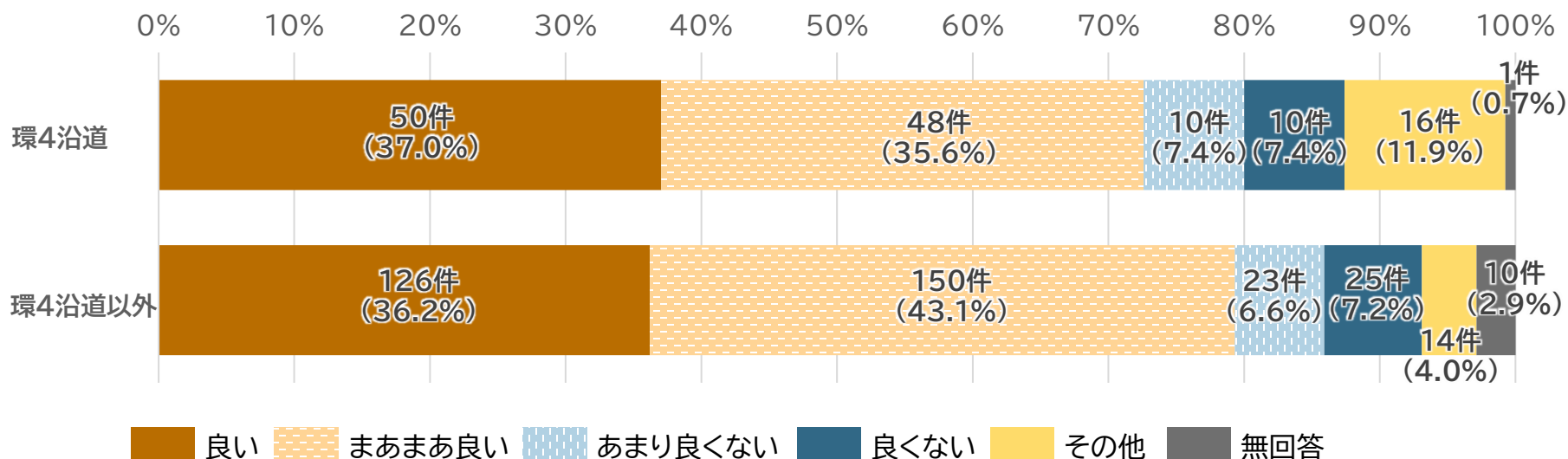
方針図



問6.方針1のまちづくりの方向性について

- 「環4沿道」と「環4沿道以外」の方の回答は、どちらも「良い」と「まあまあ良い」を合わせた回答が約70%~80%となっています。
- 「環4沿道以外」の方は、「環4沿道」の方と比較すると、「まあまあ良い」の割合が約8%高くなっています。

方針1のまちづくりの方向性



まちづくりの方針と方向性

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

- 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に寄与するため、沿道建物の不燃化に合わせて延焼遮断帯の形成を図ります。
- 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、町会間の連携を強化します。

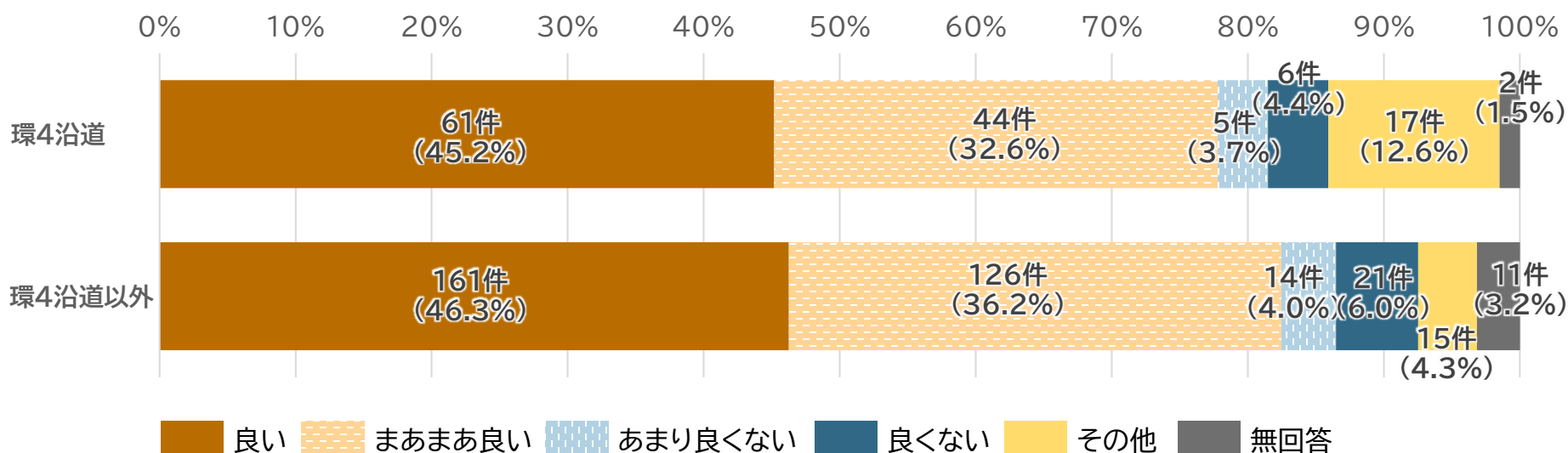
方針図



問6.方針2のまちづくりの方向性について

- 「環4沿道」と「環4沿道以外」の方の回答は、どちらも「良い」と「まあまあ良い」を合わせた回答が約80%となっています。

方針2のまちづくりの方向性



まちづくりの方針と方向性

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

- 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図ります。
- 無秩序な更新を防ぎ、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、良好なみどりを確保します。
- 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図ります。
- 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、沿道の緑化を図ります。

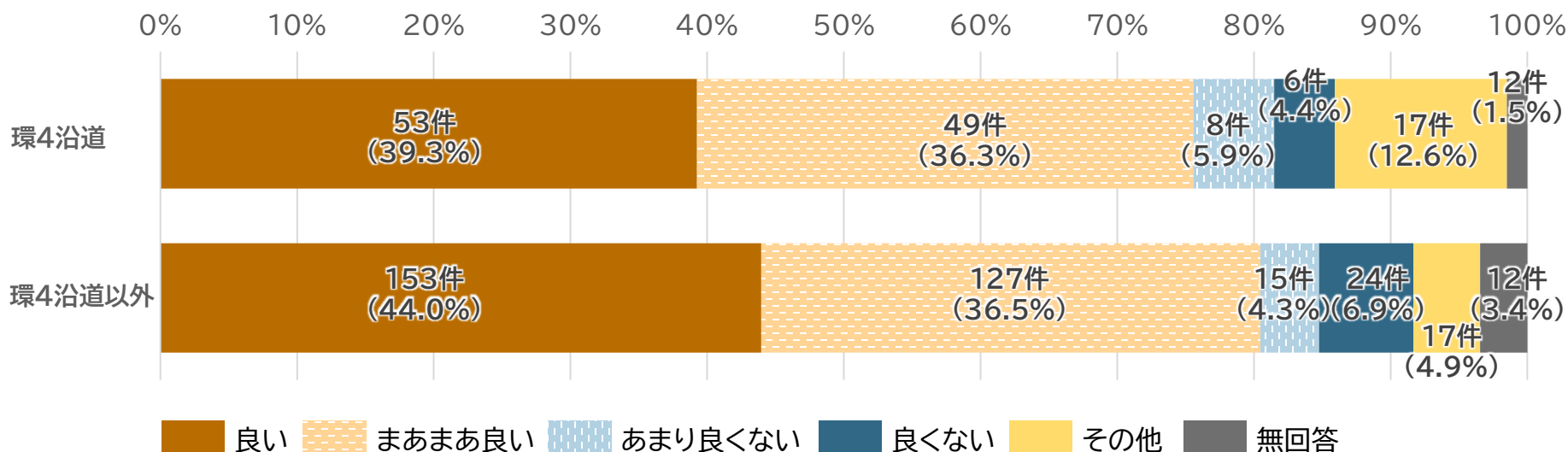
方針図



問6.方針3のまちづくりの方向性について

- 「環4沿道」と「環4沿道以外」の方の回答は、どちらも「良い」と「まあまあ良い」を合わせた回答が約80%となっています。
- 「環4沿道以外」の方は、「環4沿道」の方と比較すると、「良い」の割合が約5%高くなっています。

方針3のまちづくりの方向性



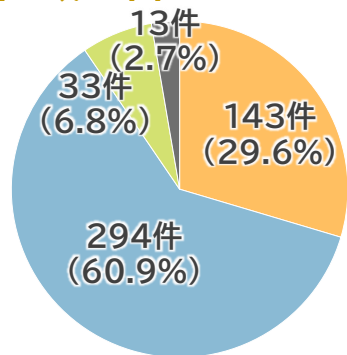
問6.各方針のまちづくりの方向性について

問6についての主なご意見

- 街並みの考え方について、具体的に示してほしい。
- 児童遊園で行われていた盆踊りには、老若男女の住人が参加している。地域の祭りができる貴重な場所がなくなり、分断につながってしまう。
- スーパーなど生活に便利な施設が充実すると良い。
- 環状第4号線の整備による防火性能の向上は望ましいが、後背の木造住宅が密集しているエリアでの防火・防災の取組に期待する。
- ペンシルビルが立ち並ぶような個性のないエリアになってほしくない。
- 既存のまちの良い点にも目を向け、そうした独自の環境を継承することを要望する。
- 多世代がつながりやすくなるのは、良いことだと思います。 など

問7～8.再開発について

居住・所有・営業されている場所が準備組合※
区域に含まれるか



■ 含まれる ■ 含まれない
■ わからない ■ 無回答

■ 準備組合の区域



準備組合の区域に「含まれる」と回答した方の主な意見

- 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します。
- 乱雑な雰囲気になったり、昔からの雰囲気が壊れてしまうことを懸念しています。
- 落ち着いたあるキレイな街、安心して子どもが歩ける・遊べる街にしてほしい。など

準備組合の区域に「含まれない」「わからない」と回答した方の主な意見

- 周辺の細い道が整備され、防災につながれば安心です。
- 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です。
- 新宿区は準備組合と癒着しているのか。新宿区のスタンスに疑問を感じる。
- 地域の皆さん(まちづくり協議会)に対して、継続して情報を提供してほしい。など

※富久町・余丁町地区市街地再開発事業準備組合。なお、現在は、市街地再開発事業に関する可能性の検討が進められている状況で、同事業が実施されることは決定しておりません。

自由意見

- 自由意見は、172件ありました。

主なご意見

- 環状第4号線沿道は、新宿御苑から若松河田駅までが散歩道となるような美しい街並みになることを期待している。
- 環状第4号線沿道の環境が住みやすく、過ごしやすくなることで、お店や人が集まる循環が生まれるように変わったらいいなと思います。
- 変えて新しくしていくことは良いけど、古き良きも残しながらやってほしい。
- 他の地域でも通用するありきたりなものに感じた。
- 低層の建物が立ち並ぶ落ち着いた雰囲気が、この地域にはふさわしいと考えています。
- 子どもや老人が歩きやすく、出かけやすい街になったら良い。 など

※区のホームページで全ての回答を公開しています。

3 | 今後の進め方

- __まちづくり構想案の方向性
- __まちづくり構想の参考事例
- __まちづくり構想案作成にあたっての考え方
- __まちづくり構想案のイメージ
- __まちづくり構想の実現に向けた手法例
- __今後の予定(令和8年度以降)

まちづくり構想案の方向性

アンケート調査の結果より、

- ✓ まちづくり構想骨子(たたき台)全体、まちの将来像及びまちづくりの方針の感想について、「良い」と「まあまあ良い」の回答がいずれも約70%~80%となっています。
- ✓ まちづくり方針1~3の方向性は、いずれも「良い」と「まあまあ良い」の回答合わせると約70~80%となっている一方で、「沿道にふさわしいとは何か」など具体的なイメージが分からないといった意見も見られます。
- ✓ 各設問の記述回答では、「地域の個性の記載がない」や「他の地域でも当てはまることしか書かれていない」など富久・余丁らしい記述が少ないといった意見が見られました。
- ✓ 再開発に関しては、期待と懸念の両方の意見があるとともに、まちづくり構想と再開発を一緒に検討すべきという意見も見られます。



まちづくり構想案の方向性

次の点を追加して、まちづくり構想案を作成していきます

- ① まちづくり方針1の方向性について具体的な記載を追加する
- ② 「富久・余丁町南地区らしさ」を追加する
- ③ 大規模な開発が行われる場合の内容を追加する

まちづくり構想の参考事例

① まちづくり方針1の方向性について具体的な記載を追加する場合のイメージ



出典:飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想(平成31年3月策定)

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

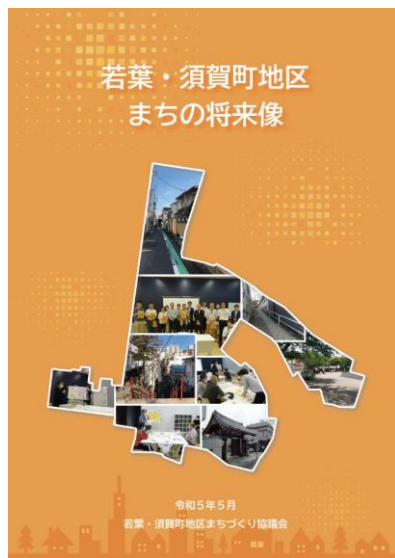


中層の建物が建ち並ぶ
静かな通り

沿道のまちなみの例が事例
写真で掲載されています

まちづくり構想の参考事例

② 「富久・余丁町南地区らしさ」を追加する場合のイメージ



出典:若葉・須賀町地区まちの将来像(令和5年5月策定)

テーマ1 寺町



■ 目指す将来像

～寺町らしさを活かしつつ、新しい時代に対応したまちなみ形成～

■ 取組の方向性

1 寺社と周辺住宅が調和したまちなみ形成

- 寺社が多く立地する道路沿道は、寺町としての景観にふさわしい塀や植栽を配置し、寺町として魅力的な通りの形成が望めます。
- 住宅等の意匠や色彩は、落ち着いたものとし、寺社と調和した景観形成が望めます。
- まちづくりの中で区画道路2号を南寺町通りと呼び、歴史と親しみを感じられる通りとします。

2 寺町らしさを活かした防災性の向上

- 寺社と連携して、災害時に寺社の敷地を一時的に避難するスペースとして活用することが望めます。
- 平常時から寺社と近隣住民のコミュニティづくりに取り組みます。

寺町らしさを活かした取組の方向性が掲載されています

まちづくり構想の参考事例

②「富久・余丁町南地区らしさ」を追加する場合のイメージ



出典: 飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想

方向性 3 ● 神田川や外濠の水辺空間の再生

まちの魅力を高めるために、神田川や外濠の水辺空間を活かしたまちづくりが必要です。

協議会等での意見より

- ▼ 神田川や外濠の水をきれいにして、水辺に近づく場所を増やしたい
- ▼ 西口の外濠の眺望のように、東口にも水辺のひろがりのある景観が楽しめる場所があると良い
- ▼ 目白通り沿いの桜を増やして昔の神田川沿いの姿を再現したい
- ▼ 首都高速道路には、まちへ溶け込むような塗装や遮音壁の設置をして欲しい



外濠 (出典) 外濠再生懇談会フェイスブック

■ 水辺を活かした空間づくりの例



神田川万世橋付近

神田川を活かすなど地域の特性が方向性に反映されています

まちづくり構想の参考事例

③ 大規模な開発が行われる場合の内容を追加する場合のイメージ

出典：飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想

再開発等大規模な開発が行われる場合の内容が掲載されています。

方向性1 ●多世代が交流するみどり豊かな憩いの空間の整備

再開発等にあわせて、様々な世代の方が利用することを想定した、みどり豊かな公園や広場の整備が必要です。既にあるまちなかのスペースも積極的に活用し、まち全体に交流・憩いの場を設けることが望めます。

協議会等での意見より

- ▼小さな子供が遊べる遊具のある公園や、高齢者がゆったりと過ごせるような公園がほしい
- ▼放射第25号線の緑地や公開空地にベンチを置くなどして、高齢者が休憩できるスペースを増やしたい
- ▼みどりも大切だが、高齢者にとって身近にトイレがあることも大切である

■共同住宅の建替えや開発にあわせて緑地や交流スペースを確保した例



シティタワー四谷（舟町）



新宿ガーデンタワー（大久保三丁目）



ラトゥール新宿（西新宿六丁目）



まちづくり構想案作成にあたっての考え方

① まちづくり方針1の方向性について具体的な記載を追加するにあたって

区の上位計画
都市マスタープラン(平成29年(2017年)12月策定)

環状第4号線沿道の
位置づけ

都心居住推進地区

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する地区



※若松地域まちづくり方針図より、富久・余丁町南地区を拡大して表示しています。

ワークショップ(第7回協議会)やアンケート
でのご意見

環状第4号線沿道で期待することなど

- ◆ 高いビルばかりではなく、落ち着いた住宅地であってほしい。
- ◆ 住宅地中心のエリアなので広い道路の沿道に地域住民が使えるお店がある、歩きたくなる街並みにしてほしい。
- ◆ 広幅員道路に相応しい街並みが整備されること。
- ◆ 小規模なビルが乱立すると、まちとしての一体感がなくなってしまうと思う。
- ◆ 昔に比べると周囲に店舗が少なくなったので、低層階に店舗があると良い。
- ◆ 住宅や商業等が一体となった複合住宅地が良い。

追加する
キーワード

- 共同住宅や戸建住宅など住宅を中心とした沿道
- 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する沿道

まちづくり構想案のイメージ

① まちづくり方針1の方向性について具体的な記載を追加する場合のイメージ

■富久・余丁町南地区まちづくり構想骨子(たたき台)

2. まちの将来像

3. まちづくりの方針と方向性

まちづくりの方向性

方針1
環状第4号線沿道にふさわしい街並みの形成

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ことのできる住環境を中心としつつ、地区内の利便性向上に寄与する店舗が立地した、にぎわいのある市街地の形成を図ります。

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誘導します。

方針2
環状第4号線を軸とした、賑わいのあるまちの形成

環状第4号線をはじめとした幹線道路沿道では、後背地の利便性の向上に寄与するため、沿道建物の不悪化に合わせて地盤高の形成を図ります。

地盤高プロジェクト等の推進も制御するなど、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、コミュニティの連携を強化します。

方針3
良好な住環境とみどりの確保

環状第4号線の沿道においては、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街地の形成を図ります。

無秩序な更新を防ぎ、うるおいある落ち着いた住環境を保全するため、敷地の緑化を促進とともに、良好なみどりを確保します。

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、地域行事の継承を図ります。

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、沿道の緑化を図ります。

■まちづくり方針に具体的なイメージ(事例写真)を追加したイメージ

- ・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いた**のある市街地の形成を図ります。
- ・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**を誘導します。

■沿道の街並みの例



▲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)



▲小規模な店舗が連なる沿道(港区・プラチナ通り)

街並みに関する具体的な文言を追加

環状第4号線沿道にふさわしい街並みのイメージを追加

説明後意見交換します

まちづくり構想案作成にあたっての考え方

② 「富久・余丁町南地区らしさ」を追加するにあたって

ワークショップ(第7回協議会)やアンケートでのご意見

富久・余丁町南地区の魅力・特性

- ◆ 新宿駅に近いのに落ち着いていて、住民同士の関係性が身近に感じられる。
- ◆ 縁日のお祭りや盆踊りが、コミュニティ形成に役立っている。子どもたちも楽しみにしている。
- ◆ 新宿とは思えないほど静かな環境だ。
- ◆ 新宿だけど新宿らしくない。
- ◆ 後背の住宅地は、下町感のある街並みが魅力である。
- ◆ この地区は、昔から戸建住宅が多い地区である。



追加する
キーワード

- 新宿駅に近くて便利な立地
- 落ち着いた住環境
- お祭り・盆踊りなどのコミュニティ活動

まちづくり構想案のイメージ

② 「富久・余丁町南地区らしさ」を追加する場合のイメージ

■富久・余丁町南地区まちづくり構想骨子(たたき台)

■「富久・余丁町南地区らしさ」を追加したイメージ

視点	現況	課題
環状第4号線沿道の土地利用・まち並み	<ul style="list-style-type: none"> ○現在、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 	<ul style="list-style-type: none"> ○広域幹線道路沿道にふさわしい街並み形成が必要
防災	<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ○災害時に延焼などが懸念される街区がある
住環境・みどり・コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ○新宿駅に近くて便利 ○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 ○お祭りや盆踊りなどコミュニティ活動が行われている 	<ul style="list-style-type: none"> ○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

説明後
意見交換
します

富久・余丁町南地区らしさ
(地域の特性)を追記

まちづくり構想案のイメージ

② 「富久・余丁町南地区らしさ」を追加する場合のイメージ

■富久・余丁町南地区まちづくり構想骨子(たたき台)

2. まちの将来像
まちづくりの課題、まちづくり協議会でのご意見を踏まえ、このまちづくり構想骨子(たたき台)において、当地区が目指すまちの将来像を以下の通りとします。

3. まちづくりの方針と方向性
まちの将来像を実現に向けて、以下の3つの方針を定め、当地区のまちづくりにおける取組みの方向性を整理します。

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、防災に強く、賑わいとみどりがあふれるまち

方針3
良好な住環境とみどりの確保がかなったコミュニティの形成

■「富久・余丁町南地区らしさ」に関する内容を追加したイメージ

- ・ 新宿駅に近い立地でありながら落ち着いた住環境の継承を図ります。
- ・ 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図ります。
- ・ 無秩序な更新を防ぎ、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、良好なみどりを確保します。
- ・ 環状第4号線整備後においても、**当地区らしい**コミュニティ活動が良好に持続するよう、地域行事の継承等を図ります。
- ・ 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**を図ります。

富久・余丁町南地区らしさに関する文言を追加

説明後意見交換します

まちづくり構想案作成にあたっての考え方

③大規模な開発が行われる場合の内容を追加するにあたって

アンケートでのご意見

再開発に期待すること・懸念すること

- ◆ 環状第4号線沿道が歩きたくなるような沿道になることを期待している。
- ◆ 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どうなるのか心配です。
- ◆ 狭い路地が多かったので、火事の際に心配でした。防災の面で改善されると良いです。
- ◆ 今までのように盆踊りなどのイベントが問題なく開催でき、地域コミュニティの場として整備されることを期待します。



追加する キーワード

- 方針1: 後背地の住環境に配慮した景観や高さを誘導
- 方針2: 防災機能の向上
- 方針3: 地域のコミュニティ活動に資するオープンスペース

まちづくり構想案のイメージ

③大規模な開発が行われる場合の内容を追加したイメージ

■富久・余丁町南地区まちづくり構想骨子(たたき台)

2. まちの将来像

まちづくりの課題、まちづくり協議会でのご意見を踏まえ、このまちづくり構想骨子(たたき台)において、当地区が目指すまちの将来像を以下の通りとします。

環境第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

まちづくり協議会の意見から

これまでのまちづくり協議会では、地区の暮らしの場について、様々な意見が述べられました。ここでは、その主なものを紹介します。

【土地利用】
・法面のあるままになって欲しい。
・地味な開発を望まない。
【まちづくり】
・公園・児童遊園(遊具の設置等)を望んでいる。
・公園・児童遊園の設置が、二階建ての建物のないエリアにできない。
・賑わいだけでなく、落ち着いた住宅地を望んでいる。
【防災】
・環境第4号線の整備だけでなく、防災活動がしやすいように。
・防災訓練を実施して欲しい。
【防災】
・環境第4号線の整備だけでなく、防災活動がしやすいように。
・防災訓練を実施して欲しい。
【防災】
・環境第4号線の整備だけでなく、防災活動がしやすいように。
・防災訓練を実施して欲しい。

3. まちづくりの方針と方向性

まちの将来像を実現に向けて、以下の3つの方針を定め、当地区まちづくりにおける取組みの方向性を整理します。

まちづくりの方針	まちづくりの方向性	方針図
<p>方針1 環状第4号線沿道にふさわしい街並みの形成</p> <p>環境第4号線沿道</p>	<ul style="list-style-type: none"> 環状第4号線沿道では、地域住民が安心して住み続けることのできる住環境を軸としつつ、地区内の利便性向上に資する店舗が立地した、にぎわいの街にも適した高さのある市街地の形成を図ります。 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誘導します。 	
<p>方針2 環状第4号線を軸とした、賑わいとみどりがあふれるまちの形成</p> <p>環境第4号線沿道</p>	<ul style="list-style-type: none"> 環状第4号線を軸とした幹線道路沿道では、後背地の防災性の向上に資するため、沿道建物の不燃化に合わせて防災機能の確保を目指します。 地震時のブロック塀の倒壊も抑制するなど、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、町会間の連携を強化します。 	
<p>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</p> <p>環境第4号線沿道</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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地街地の形成を図ります。 無秩序な更新を防ぎ、うるおいある落ち着いた住環境を保全するため、敷地の緑化を促進するとともに、良好なみどりを確保します。 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、地域行事の継承を図ります。 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充実する、沿道の緑化を図ります。 	

※富久・余丁町南地区では、引き続き富久地区域計画に基づきまちづくりを進めます。

■大規模な開発が行われる場合の内容を追加したイメージ

「方針1 環状第4号線沿道にふさわしい街並みの形成」
に関する方向性に追加

- 大規模な開発が行われる場合は、後背地の住環境に配慮した景観や高さを誘導します。

「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」
に関する方向性に追加

- 大規模な開発が行われる場合は、地区内の細街路の解消に加え、防災備蓄倉庫を設ける等、防災機能の向上を図ります。

「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」
に関する方向性に追加

- 大規模な開発が行われる場合は、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を目指します。

大規模な開発が行われる
場合の内容を追加

説明後
意見交換
します

まちづくり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

まちづくり構想

方針1
環4
沿道

沿道の土地利用の誘導

良好な沿道景観の創出

方針2
防災

延焼遮断帯の形成

地区の防災性能の向上

方針3
住環境
みどり
コミュニティ

良好な住環境の形成・みどりの確保

豊かなコミュニティの形成

構想の実現手法

まちづくりルール

建物の建替えに際しての建て方のルールを定めるもの(例)用途地域の変更、地区計画の策定

地元での取組み

コミュニティの持続、防災まちづくりのための仕組み作りなど、地元の皆さんによる取組み

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)

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

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
- 意見交換

本日

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

4 | 意見交換

__意見交換のテーマと進め方

意見交換のテーマと進め方

- まちづくり構想案の方向性について、時間を区切ってテーマごとに意見交換を行います。

テーマ1 まちづくり方針に追加する具体的なイメージについて

約15分



テーマ2 「富久・余丁町南地区らしさ」の追記について

約15分



テーマ3 大規模な開発が行われる場合の記載の追加について

約15分

ご視聴、ありがとうございました