

第9回 富久・余丁町南地区まちづくり協議会 記録

日時：2026年3月16日（月）18:30～20:10

場所：新宿中学校・けやきホール

当日の主なご質問・ご意見

※ご意見のみの場合や回答していない項目は、空欄としています。

ご質問・ご意見	回答（新宿区）
●意見交換テーマ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」	
・ 構想では、現在の静かな環境を活かしつつ、多少の賑わい創出や防犯、防災性の向上を強く打ち出してほしい。	

●意見交換テーマ2「『富久・余丁町南地区らしさ』の追記について」	
・ 当地区にタワーマンションは似合わない。	
・ 消防団として活動している。環状第4号線ができると、既存の消防水利の確保が難しい場所も出てくると思うので、防災の課題に追加してはどうか。	→構想でどのような記載ができるか検討します。
・ 環状第4号線沿道の緑化については、具体的にはどのように取り組むのか。	→皆さまからご意見があれば、東京都に働きかけも可能です。
・ 河田町側と大幅に違う街路樹ができる可能性もあるのか。	→東京都は河田町側との連続性を意識していると思われます。環状第4号線の歩道や車道を緑化していくことと合わせて、沿道の宅地でも緑化に協力してもらうことが考えられます。
・ 沿道宅地での緑化については、地区計画で制限するのか。	→区内の地区計画では緑化に関して規定値を定めている地区はありませんが、努力義務として記載している地区はあります。今後、まちづくりルールと合わせて検討を進めたいです。

●意見交換テーマ3「大規模な開発が行われる場合の記載の追加について」

・アンケートで再開発の意見が多かったから取り上げているのか。区は再開発を積極的に推進しない立場なのに、アンケートで再開発の意見が多かったから、再開発を進めるのか。アンケート結果から、このテーマを取り上げるようになった理由をもう少し説明してほしい。	→内容は様々ですが、再開発に関するご意見は多かったです。区は積極的に再開発を推進する立場ではありませんが、ご意見が多かったことを踏まえ、「大規模な開発が行われる場合」という表現での記載を提案しています。
・「大規模な開発」について記載するのであれば、小規模・中規模な開発のイメージも記載するべきではないか。何故、大規模な開発だけ記載するのか。	→「大規模な開発が行われる場合」を記載した理由は、現在検討されている再開発も想定していますが、オープンスペースの拡充等大規模な開発の時に配慮してもらいたいことを明記しておいた方が良いと考えたからです。なお、大規模な開発が行われない可能性もあります。小規模・中規模な開発の記載については、これまでご意見がなかったため検討していませんでした。小規模・中規模な開発のイメージについて、ご意見があればいただきたいです。
・大規模な開発が行われることが決まっていなのに、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でも、構想と一緒に再開発を検討すべきだというご意見が多かったため、「行われる場合」と記載しています。大規模な開発が行われない可能性もあります。構想に「行われる場合」の記載があれば、防災機能の向上やオープンスペースの拡充等大規模な開発が行われる場合に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。
・防災上の問題を解決する考え方は色々あるのに、再開発に結びつけることは恣意的で、再開発準備組合と区が癒着しているように感じてしまう。	→繰り返しになりますが、協議会やアンケートでも、構想と一緒に再開発を検討すべきだというご意見が多かったです。また、これまでの協議会では再開発の議題は挙げていなかったのも、皆さまのご意見を伺う機会が少なかったと認識しています。このため、今回の協議会でご意見をいただきたく、意見交換のテーマに設定しました。

・構想に再開発の検討区域を示し、区として再開発を求めることを記載すれば、もっと明確になるのではないかと。小規模・中規模な開発の記載がないのは、他のまちづくりの方向性に包含されているからだと理解している。	→区として、構想に再開発の検討区域を示すことは相応しくないと考えています。
・「大規模な開発」の基準は、都市計画法に基づく開発を想定しているか。	→都市計画法に基づく開発も想定していますが、都市計画法に基づかない場合においても大規模な開発は行われます。

●その他	
・資料 P. 4 に前回協議会の振り返りが掲載されているが、準備組合の回答が適切かどうか区は確認したのか。	→資料には、前回協議会での準備組合の質疑応答の内容を趣旨が変わらないように簡潔に掲載しています。なお、適切かどうかは確認していません。
・都市計画公園富久の区域内ではこれまで建築制限があったが、令和 8 年 3 月以降は、建築制限が解除されるのか。建築制限が解除された場合、区としては、権利者に RC 造等の建物を建ててほしいと思っているのか。	→都市計画公園富久の廃止については、周辺の公園等の都市計画決定と合わせて令和 8 年 3 月 17 日（火）に告示される予定です※。都市計画決定に伴い都市計画公園富久の区域内での建築制限は解除されます。建築制限が解除された場合、RC 造等の建物は建てられるようになりますが、建てるかどうかは権利者の意向次第です。 ※都市計画公園「富久公園」は令和 8 年 3 月 17 日（火）に東京都市計画の変更の告示がされました。
・昨年 12 月の都市計画審議会の議事録には、平成 20 年度に富久公園の廃止について東京都と区で合意したとあるが、協議会で富久公園の廃止の方向性が決まったのは平成 26 年度であり、区が 6 年間も富久公園が廃止されることを隠していたように読み取れる。	→議事録は再度確認します。 （確認内容） 後日、経緯を確認し、以下の通りです。 平成 20 年に都市計画公園の廃止（区域の変更）の方向性を都と合意しましたが、それによって廃止が決定したとはなりません。この方向性をお示ししながら協議会の公園部会において公園区域のあり方の検討を行ってきました。平成 21 年度、22 年度の公園部会においても、「富久公園の変更（解除）の方向性」について部会の皆様と議論をしています。この検討を経て、平成 26 年に協議会で富久公園の廃止の方向性を示しています。

・アンケートの回答率は約 11%だが、今回のアンケート結果を基にまちづくりを進めていくのか。	→アンケート回答者は、まちづくりに関心のある方だと認識しており、いただいたご意見を参考に進めていきたいと考えています。
・個人的には、アンケートに回答していない方は、現状が良いと思っているから回答していないと思う。回答率 50%以上でないと、まずいのではないか。また、当地区は、アンケートに回答できない高齢者が多い地域だと思う。実際に住民のところに足を運んではどうか。町会では、アンケートの話は一切出ていなかった。どのように町会に働きかけたのか。	→これまでの他地区での経験から、同様のアンケートの回答率は 10%前後の地区がほとんどです。今後、アンケート等を実施する際は、回答が増えるような工夫を検討することが望ましいと考えています。また、協議会役員会の場で、町会長にアンケートを実施することはお伝えしましたが、その後、各町会内での周知していたかは把握していません。
・回答が少なかったのは、アンケートのやり方に問題があったのではないかと思う。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。やり方も再考して、もう一度アンケートを実施してはどうか。ポスティングしただけでは回答は増えない。また、回答数 483 件は、アンケートとして成立していないと思う。	→今回のアンケート結果だけで構想を決めるのではなく、協議会でもご意見をいただきたいです。資料 P.36 のとおり今後もアンケート調査を実施する予定です。回答が増えるような工夫は検討しますが、個別訪問による回収は現実的ではありません。町会で回答を促す声掛けを行う等地域の皆さまにも協力いただきたいです。
・今回のアンケート結果は、なかったことにしてもらえるのか。	→今回のアンケート結果が全く無かったことにはなりません。今後、アンケート調査を実施する際には、改良していきたいです。
・回答率は約 11%で低いかもしれないが、回答した身としては、まずは今回のアンケート結果を踏まえて進めてほしい。	
・資料では、『「良い」「まあまあ良い」を合わせた回答が 8 割程度となっている』といった文章が赤字となっており、今回のアンケート結果を基に進めていくような誘導に見える。	→「良い」「まあまあ良い」を合わせた回答が 8 割程度であることは事実であり、赤字にしているからといって誘導している訳ではありません。
・今回のアンケートの設問は、区が再開発を誘導したいように見える。再開発の賛否を問うアンケートにした方が良いのではないか。協議会でアンケートの設問を考えてはどうか。	

・今回のアンケート結果は、今後に影響する重要なことだと思うので、取扱をしっかりと考えてほしい。また、意見集約の方法としてアンケートが適しているのか。資料に掲載されている自由意見が恣意的に感じられる。	→意見集約の方法について、アンケート以外で良い方法があれば可能な限り反映したいので、ご意見をいただきたいです。資料では代表的な意見や構想作成にあたって参考材料となる意見をピックアップしています。自由意見については、全体の傾向として特に目立ったものを紹介していますが、区のホームページでは全ての回答を公開しています。
--	--

以上