

富久・余丁町南地区 まちづくり構想 (たたき台)

令和8年（2026年）8月

富久・余丁町南地区まちづくり協議会

目次

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？	

1 | まちづくり構想とは

■まちづくり構想の区域



当地区は、北側に余丁町通り（放射第6号線）、南側に靖国通り（放射第24号線）が通り、みどりと生活感あふれる良好な住宅地が広がっています。

地区の中央には環状第4号線が南北にわたって整備予定であり、まちの姿が変わっていくことが予想されるため、平成21年より「富久・余丁町南地区まちづくり協議会」が設立され、まちづくり構想について検討が進められてきました。

このまちづくり構想（たたき台）は、地域の皆さまのご意見等を踏まえながら、まちの目標や将来像をとりまとめたものです。

2 | まちづくりの背景

①富久・余丁町南地区の歴史

当地区の歴史については、構想への掲載の有無や内容を含め、今後検討していきます。

2 | まちづくりの背景

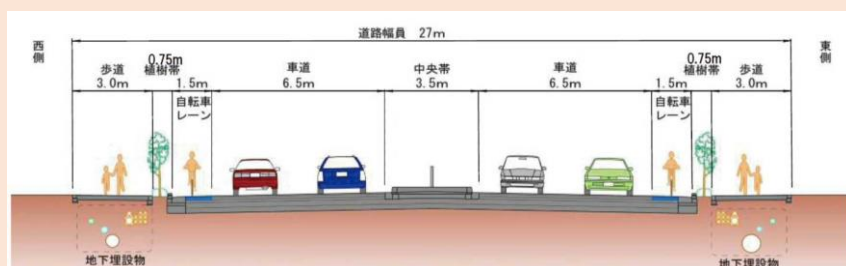
②まちづくりの動向

以下の通り、当地区では複数のまちづくりの動向があります。

■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。



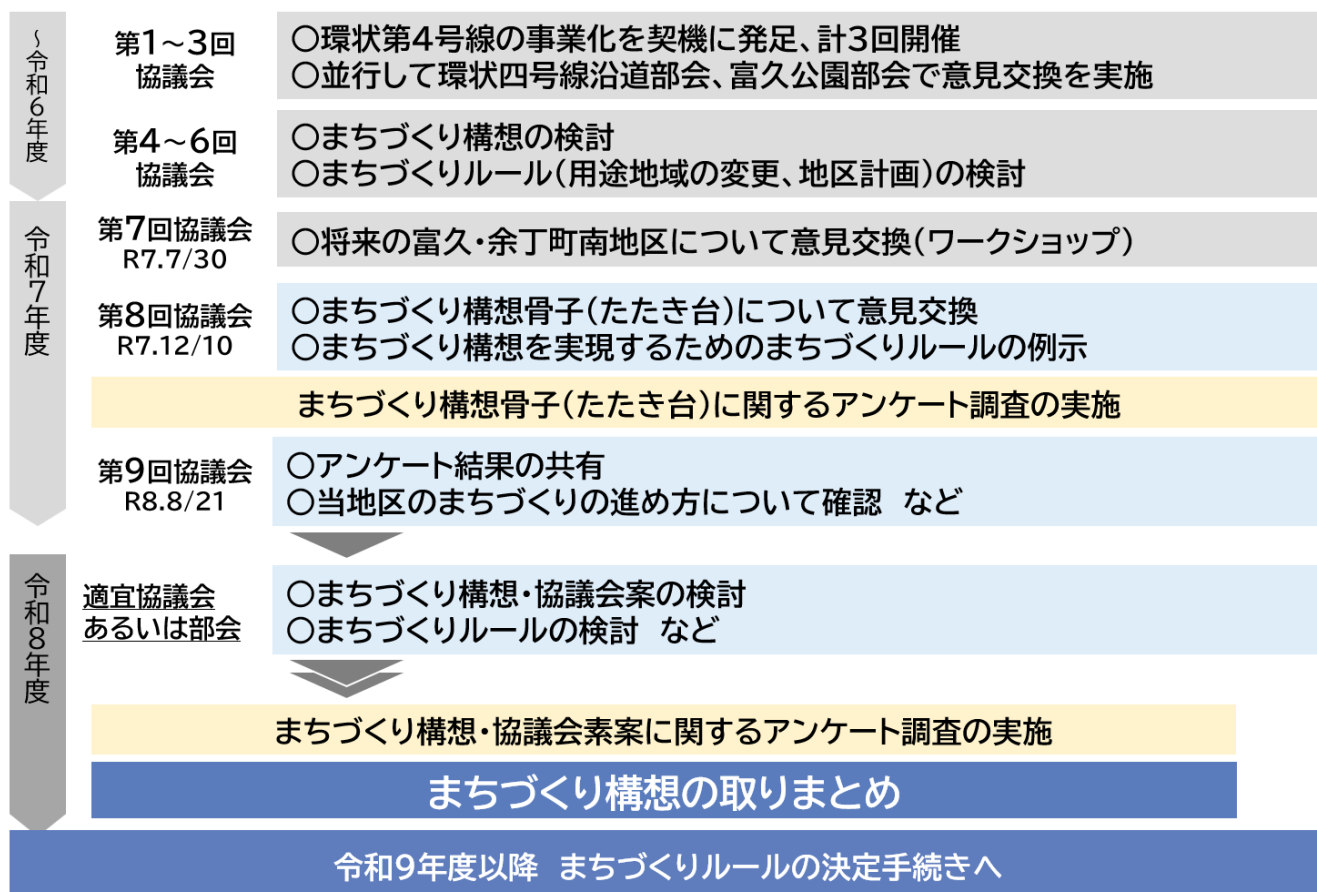
2 | まちづくりの背景

③富久・余丁町南地区まちづくり協議会の活動

環状第4号線の整備により、住環境の急激な変化等が予想されることから、地区内住民及び地権者で構成される「富久・余丁町南地区まちづくり協議会」（以下、「まちづくり協議会」という。）が平成21年（2009年）に設立されました。

以来、2度の活動中断・再開を挟みつつ、当地区のまちの将来像やまちづくりの方向性に関する「まちづくり構想」の策定に向け、議論を重ねてきました。

■富久・余丁町南地区まちづくり協議会の開催経緯



■富久・余丁町南地区まちづくり協議会の様子



2 | まちづくりの背景

④まちの皆さんの意見から

まちづくり協議会やアンケート調査では、地区の望ましい姿について様々な意見が出されました。ここでは、その主なものを紹介します。

【土地利用】

- ・ 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。

【まち並み・景観（建物の高さ等）】

- ・ 広幅員道路に相応しい街並みを整備してほしい。
- ・ ペンシルビルが立ち並ぶような、ミニ開発で個性のないエリアにはしたくない。
- ・ 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。
- ・ まちに活気をもたらす施設やオープンスペースが再開発事業によってできるとよい。
- ・ 再開発事業が行われた場合、高層棟が周囲に与える影響が心配。

【防災】

- ・ 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。

【住環境】

- ・ 環状第4号線ができて、落ち着きがあって住みやすい、人のつながりがあるまちでありたい。
- ・ 後背地は、静かな住環境を維持してほしい。

【みどり】

- ・ 道路整備にあわせ、沿道の緑の確保が期待できる。
- ・ みどりが多く落ち着いた街並みにしてほしい。
- ・ 都市計画道路によりコミュニティの拠点である余丁町児童遊園が縮小することが残念。
- ・ 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。

【コミュニティ】

- ・ 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。
- ・ お年寄りにやさしいまち、若者も集まるまちになってほしい。

2 | まちづくりの背景

⑤地区の現況と課題

まちづくり協議会等での意見交換を積み重ねた中から指摘された地区の現況と課題を、3つの視点から整理します。

視点	現況	課題
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
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
住環境・みどり・コミュニティ	○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	▲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

■課題図



■当地区の様子



整備中の環状第4号線



狭あいな道路



中富久児童遊園

3 | 視点ごとの整理とまちの将来像

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い道路が見られる ▲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り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

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。

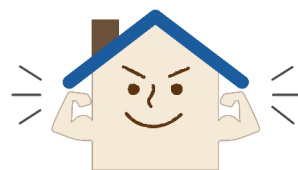
まちの将来像

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



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



※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

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



▲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）

■方針図



5 | 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】

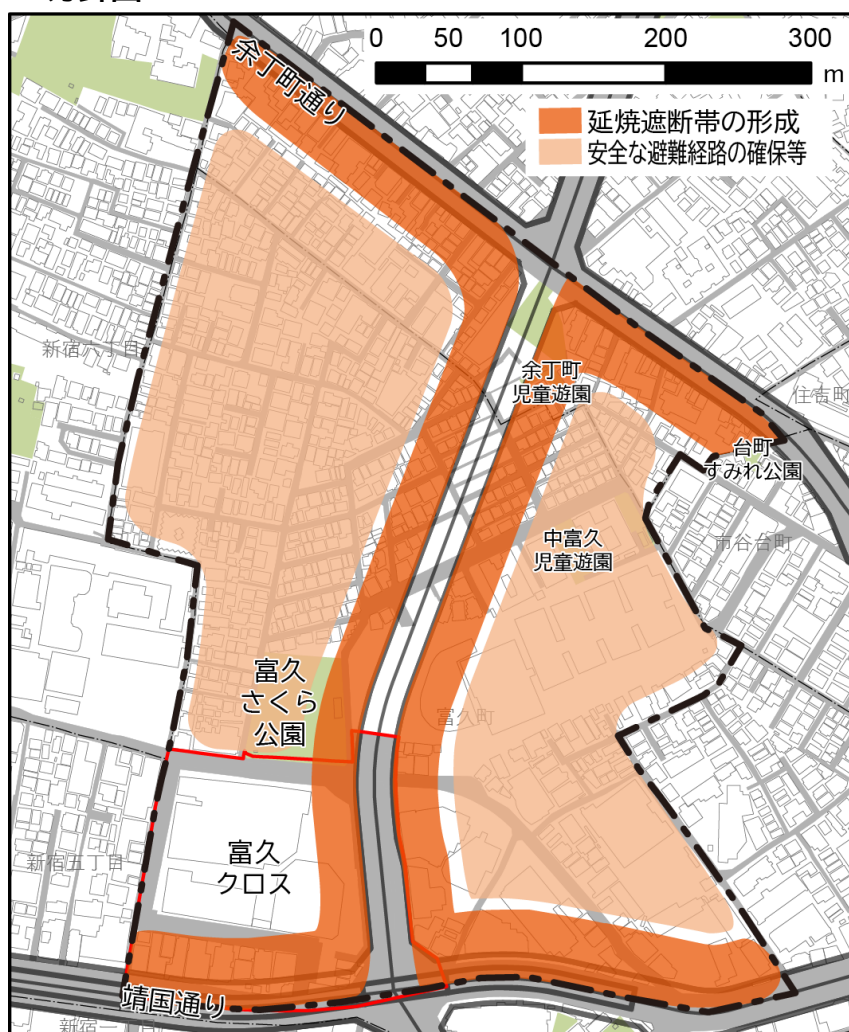
延焼遮断帯の形成

- 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

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

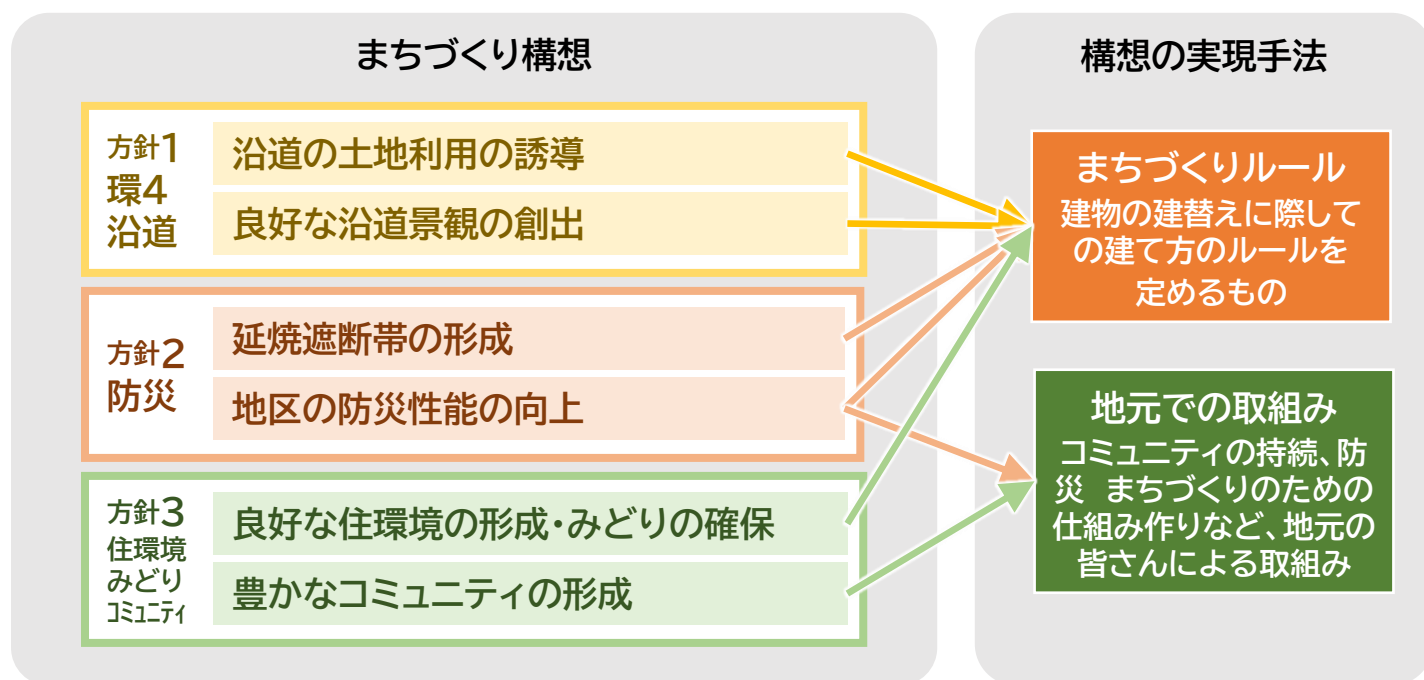


6 | 構想の実現に向けて

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



6 | 構想の実現に向けて

②まちづくりルールについて

まちづくりルールには、「用途地域の変更」「地区計画策定」といった方法があります。今後は構想の内容に基づき、ルールの具体的な内容を検討していきます。

まちづくりルール

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

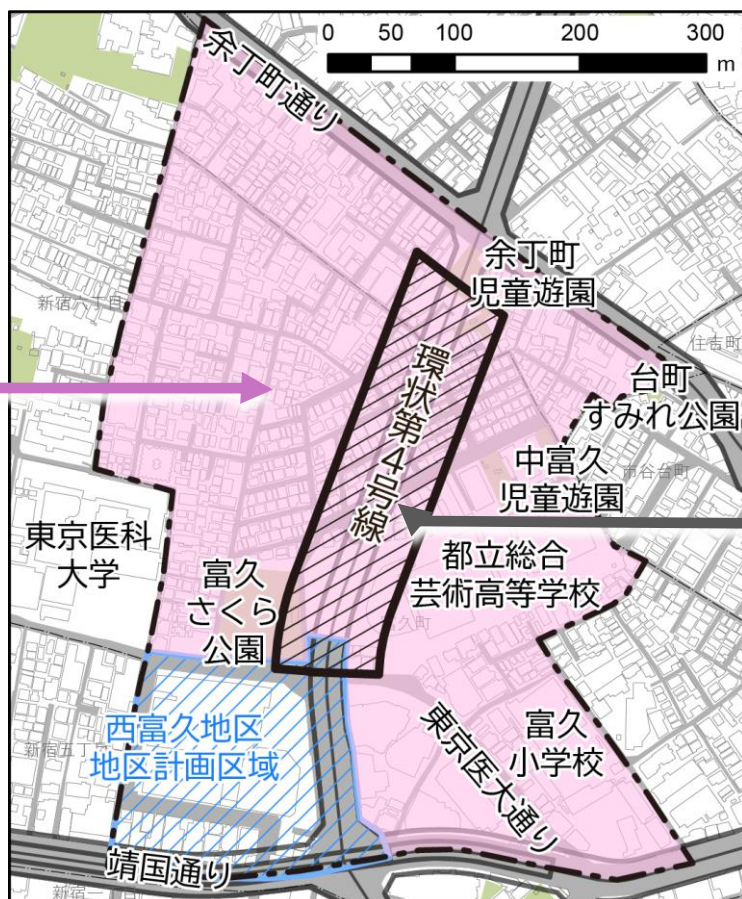
地区計画

【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

■構想とまちづくりルールの範囲(案)

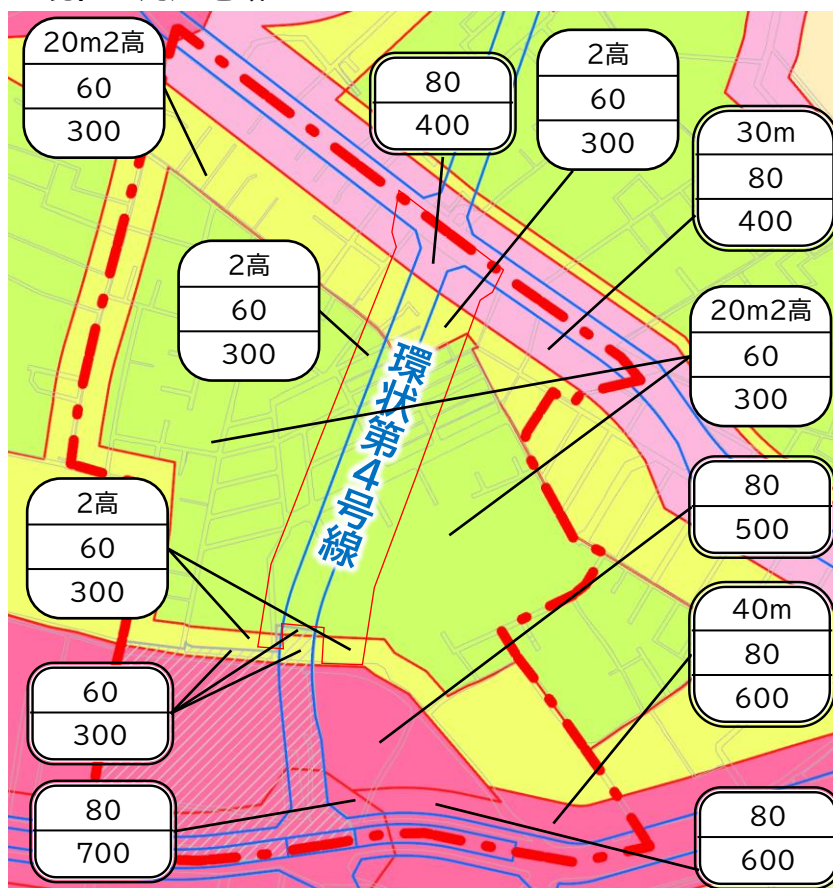


6 | 構想の実現に向けて

【参考】用途地域とは？

- 都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。
- 用途地域が指定されている地域においては、建築物の用途の制限とあわせて、建物の大きさ（容積率・建ぺい率）や高さ（高度地区）などの制限が定められています。
- 都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。用途地域は、都市計画法に基づき、エリアごとに建築できる建物の種類や用途を制限する仕組みです。

■現在の用途地域



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

6 | 構想の実現に向けて

【参考】地区計画とは？

- 建物の建て方や敷地の大きさなどに関する、地域独自のルールです。地区のみなさんで話し合ってきめ細かく定め、景観のすぐれた良いまちづくりをすすめることができます。
- 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。

■地区計画で定めるルールの例

