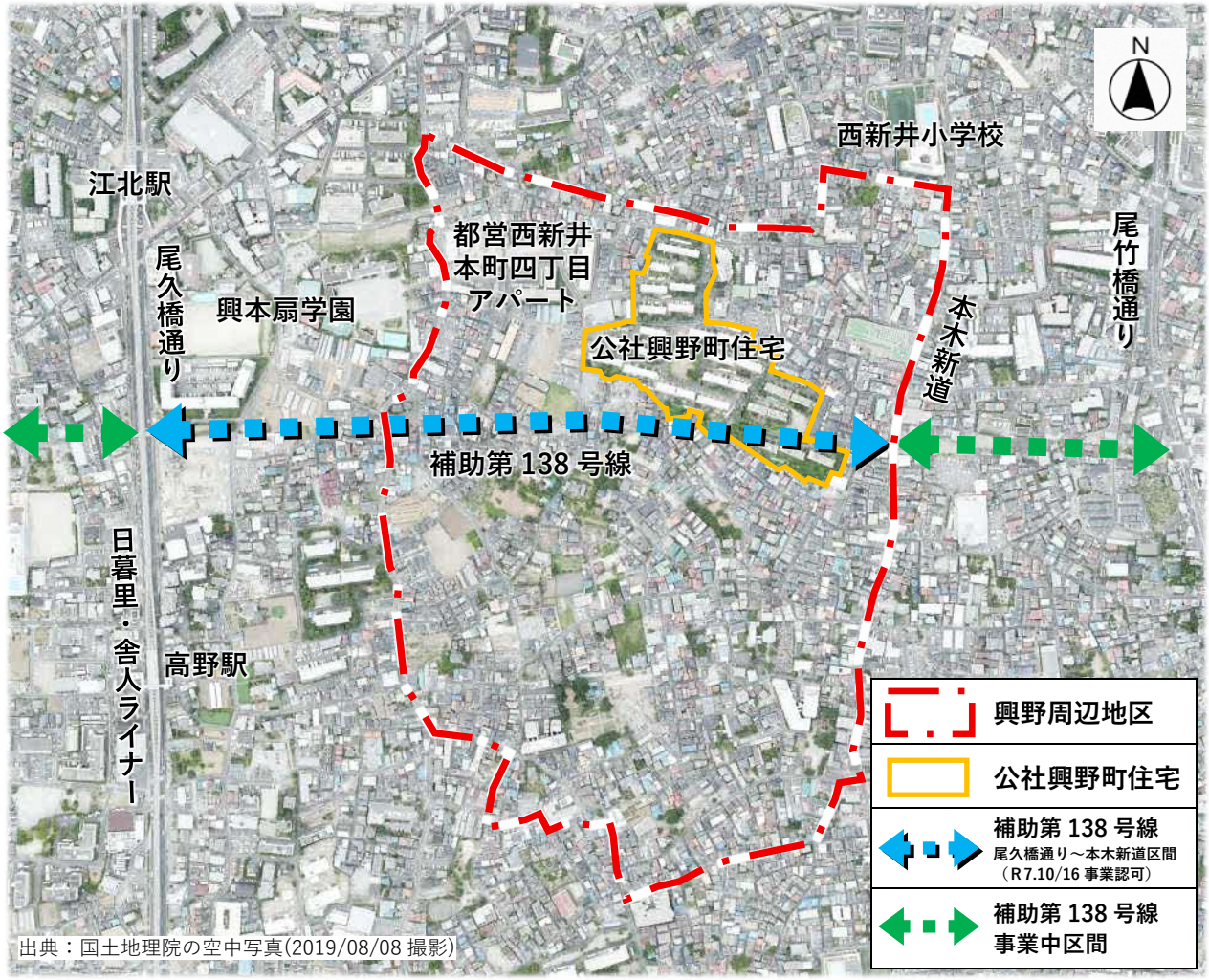
興野周辺地区

地区まちづくり計画

（変更）

－地区の将来像－

幅広い世代が安心して
共に暮らすことのできる緑豊かなまち



令和８年３月

足立区 都市建設部 まちづくり課

1　地区の現状

（1）地区内には都営住宅や公社住宅などの住宅団地が立地するとともに、生産緑地などの農地や緑が多く分布しています。

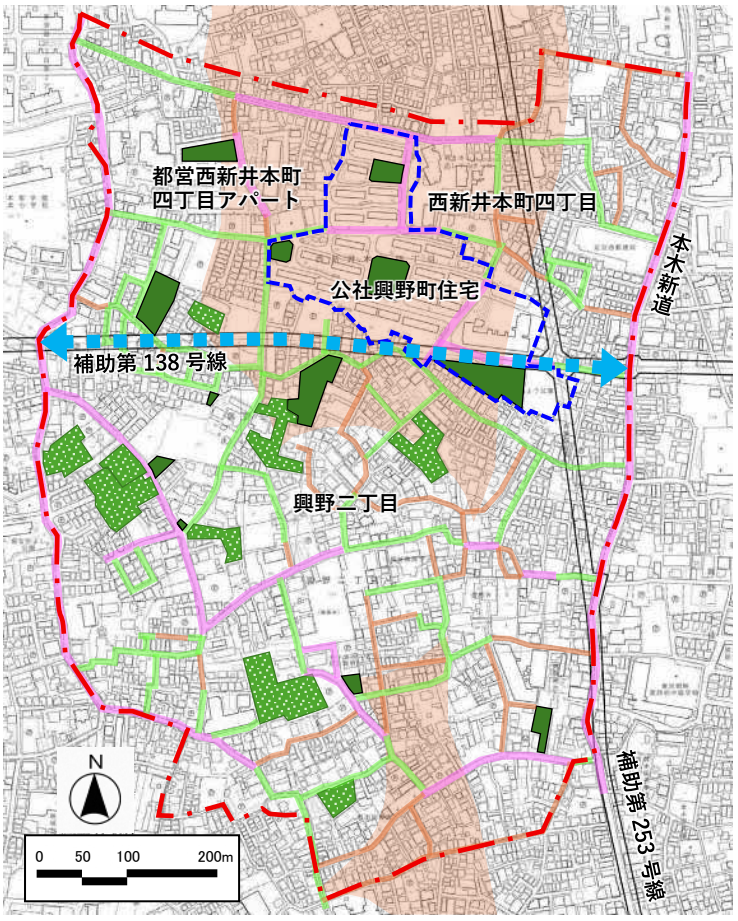
（2）基盤未整備のまま戸建て住宅を中心とした低層の住宅地が形成されており、木造住宅密集地域※に該当しています。

（3）興野二丁目と西新井本町四丁目は、地震に関する地域危険度測定調査※でそれぞれ総合危険度ランク 4※に該当し、災害時の危険性が高い状況にあり、不燃化特区※や新防火地域※にも指定されています。

（4）地区内には都市計画道路が計画されていますが、未整備のため、消防活動困難区域が広がっています。

（5）尾久橋通り～本木新道区間の都市計画道路補助第 138 号線(以下「補 138 号線」と言う。)が令和 7 年 10 月 16 日に事業認可されました。

■区域図



※　木造住宅密集地域とは、主に戦後の高度経済成長期に形成された基盤未整備市街地で、老朽木造住宅が密集している地域。
※　地震に関する地域危険度測定調査とは、東京都が概ね 5 年おきに実施している地震に起因する危険性を町丁目ごとに測定･評価する調査。
※　危険度ランクとは、都内 5,192 町丁目の危険度順位に応じてランク 1 から 5 までの 5 段階で設定。危険度順位 1～85 位がランク 5 で最も危険度が高い。ちなみに第 9 回の調査では、興野二丁目は 93 位、西新井本町四丁目は 102 位で、危険度ランク 4 の中でも上位にあたる。
※　不燃化特区とは、木造住宅密集地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図るため、不燃化を強力に推進することを指定した地区。
※　新防火地域とは、東京都建築安全条例に基づき準防火地域の防火規制を強化し、原則として全て準耐火建築物以上とする規制の地域。

2　これまでの取組み

本地区では、平成 29 年 10 月に「興野周辺地区まちづくり協議会」を設立し、先行する公社興野町住宅の建替事業を見据え、区とともにまちの課題や地区の将来像を検討し、平成 30 年 9 月に「興野周辺地区地区まちづくり計画※」を策定しました。

同計画では、地区全体に関して「まちの課題」「解決のための 3 つの方向性」「計画の 4 つの柱」「地区の将来像」を定めました。



まちの課題 → 解決のための 3 つの方向性 → 全体計画の 4 つの柱 → 地区の将来像

※地区まちづくり計画とは地区住民等との協議・協創により定める計画であり、地区計画の前段で検討・策定される計画です。

まちの課題と解決のための３つの方向性

興野周辺地区まちづくり協議会では、実際に地区内を歩き、まちの資源や課題などを確認し、意見交換を行い、まちの課題を解決する３つの方向性を定めました。

解決すべき課題	３つの方向性
・消防車が円滑に通行できる道路が限られる。 ・狭い道路に面して木造建物が密集している。	【方向性 1】 **防災性の向上による安全・安心なまちづくり**
・維持・保全したい緑や生産緑地なども多い。 ・公園や広場が適切に配置されていない。	【方向性 2】 **緑地の保全と公園整備による緑豊かなまちづくり**
・昔からの住民と新住民の交流が少ない。 ・町会、自治会への加入率も低下している。	【方向性 3】 **多世代が安心して暮らせる地域コミュニティづくり**

全体計画の４つの柱と地区の将来像

３つの方向性を踏まえ、全体計画の４つの柱を定め、地区の将来像の実現を目指します。

－地区の将来像－

幅広い世代が安心して共に暮らすことのできる緑豊かなまち

1　道路ネットワーク

（１）自動車、歩行者・自転車交通のネットワークを構築し、安全で快適な道路整備を進めます。
（２）都市計画道路の整備だけでなく、主要生活道路などの基盤整備を進めます。
（３）個別の建替えなどにあわせて、細街路整備を進めます。

2　みどりの維持・保全

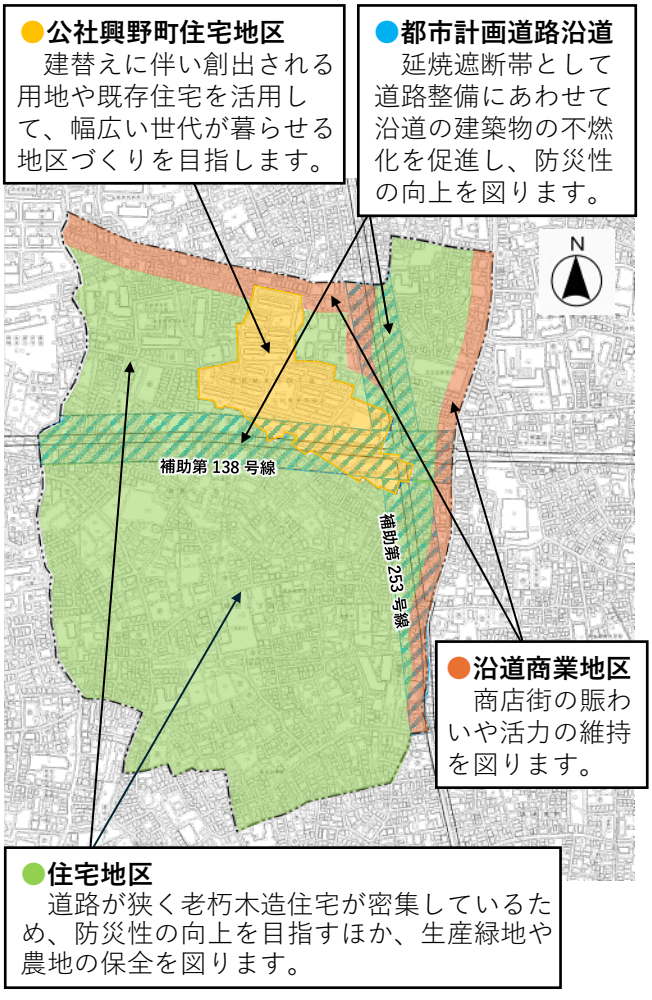
（１）寺社、公園・広場の樹木の保全に努めます。
（２）生産緑地など都市農地の保全を考慮し、農地と住環境の共存を目指します。
（３）多世代の交流の場として、公園・広場などを整備します。

3　防災まちづくり

（１）生産緑地を防災上有効なオープンスペースとして保全します。
（２）災害時の防災拠点として公園・広場の整備を進め、平常時は多世代交流を促進する空間として活用します。

4　土地利用

（１）右図に示す各地区の特性に応じ、土地利用の目的や方針を定め、まちづくりを適切に誘導します。



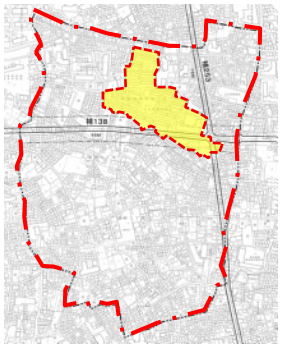
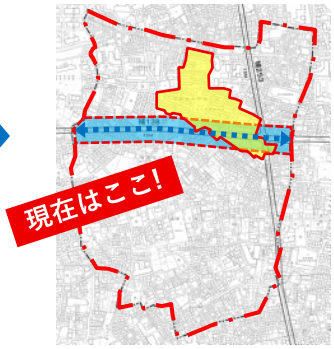
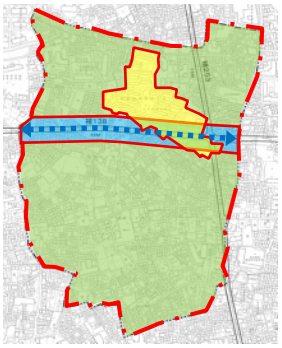
3　今後の地区まちづくりの進め方

（1）興野周辺地区では、地区まちづくり計画（当初）が平成 30 年 9 月に策定され、平成 31 年 3 月に地区計画※が都市計画決定・告示、これらの計画に基づき、公社興野町住宅の建替事業が進められました。

（2）今回、補 138 号線が事業認可されたことを踏まえ、第 2 段階の地区まちづくり計画は、道路整備にあわせて沿道のまちづくりを誘導するため、公社興野町住宅を含めた補 138 号線沿道区域を対象に、個別計画を変更することとしました。

（3）今後、第 3 段階では、地区全域で道路ネットワーク計画などを検討し、地区まちづくり計画（個別計画）を拡大していく予定です。

※地区計画とは、都市計画法に基づき、地区特性に応じた建物のルールなどを定めることができる制度です。

当初 （平成 30 年度策定）	今回【第 2 段階】 （令和 7 年度策定）	今後【第 3 段階】 （令和 9 年度～）
3 つの方向性、全体計画の 4 つの柱、将来像に加え、公社興野町住宅の個別計画を策定しました。	公社興野町住宅を含めた補 138 号線沿道区域を対象に、個別計画を変更します。	地区全域で道路ネットワークの計画などを検討し、地区まちづくり計画を拡大します。
		

4　補助第 138 号線の整備にあわせたまちづくりの目標

目標①「災害に強いまち」

補 138 号線は、東京都防災都市づくり推進計画で特に整備の重要度が高い「主要延焼遮断帯」に位置付けられており、道路整備にあわせて、沿道の土地の高度利用と建築物の不燃化による『**延焼遮断帯**※1』の形成を図ります。



※1 **延焼遮断帯**とは、震災時に大火災が発生した時に、道路空間と沿道の一定以上の高さの不燃化建物が炎を遮断し、隣の街区へ火災を広げず、大規模な市街地火災を防止する空間のことです。

目標②「住みやすいまち」

補 138 号線の沿道は、足立区都市計画マスタープランの土地利用計画で『**複合系地域**※2』に位置付けられており、道路整備にあわせた交通利便性の向上を活かして、住環境に配慮しながら多様な機能を誘導し、住みやすいまちを目指します。



※2 **複合系地域**とは、土地の高度利用を図り居住機能をはじめ、商業・業務、交流等の機能が複合的に形成される地域のことです。

5 個別計画

1 道路ネットワークの計画

【基本的な考え方】

（1）公社興野町住宅の地区施設道路等の整備に加え、補 138 号線の整備及びこれらと接続する道路による安全なネットワークを形成する。

（2）公社興野町住宅以外の補 138 号線沿いの敷地でも壁面の位置の制限を行うことで、ゆとりある良好な市街地環境を形成する。

2 みどりの維持・保全計画

【基本的な考え方】

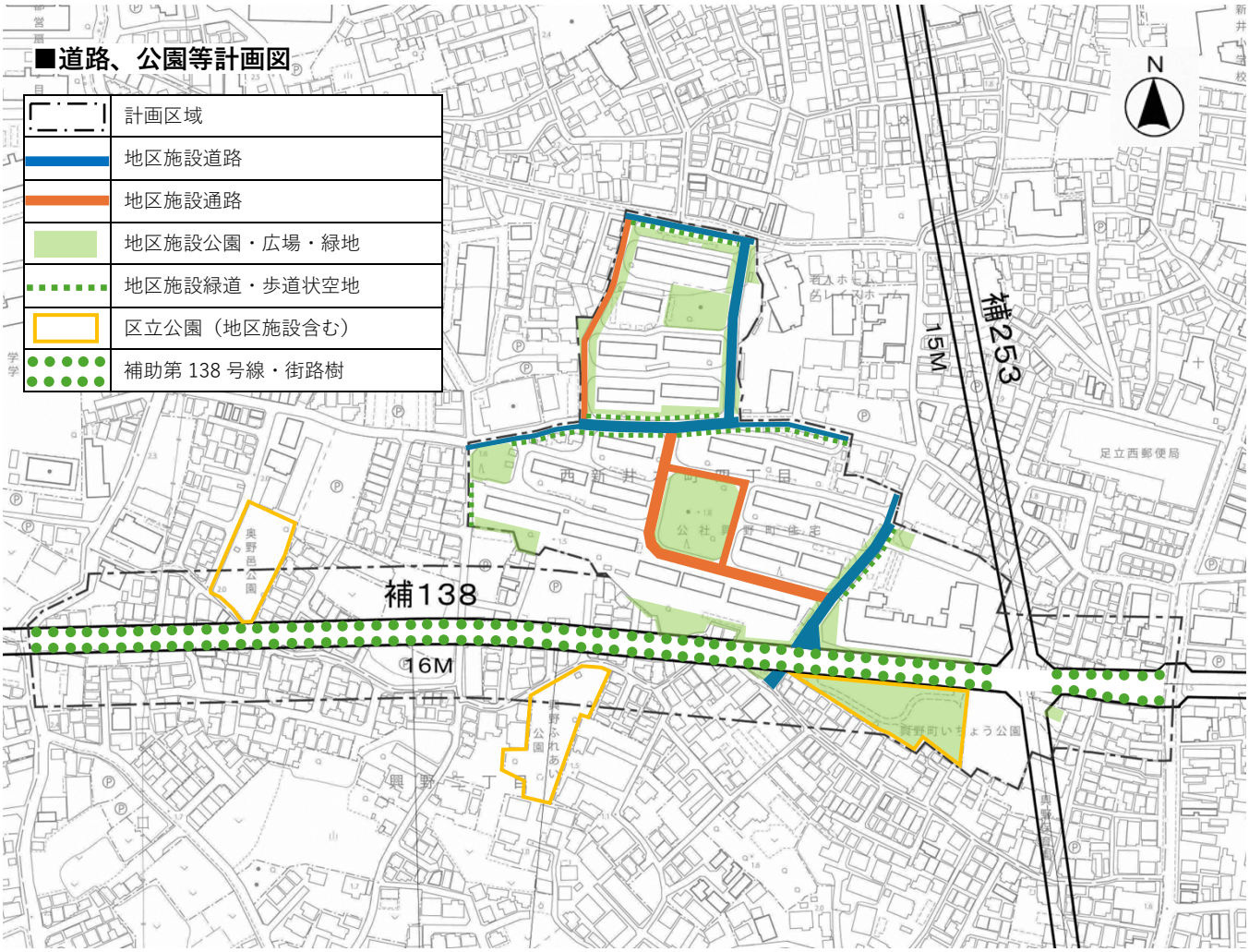
（1）公社興野町住宅とともに、補 138 号線沿道の既存の公園・広場、既存樹木等を適切に維持・保全する。

（2）また、補 138 号線の整備にあわせて植樹帯による緑化を行い、適切に維持・保全するとともに、沿道緑化の誘導にも努める。

3 防災まちづくりの計画

【基本的な考え方】

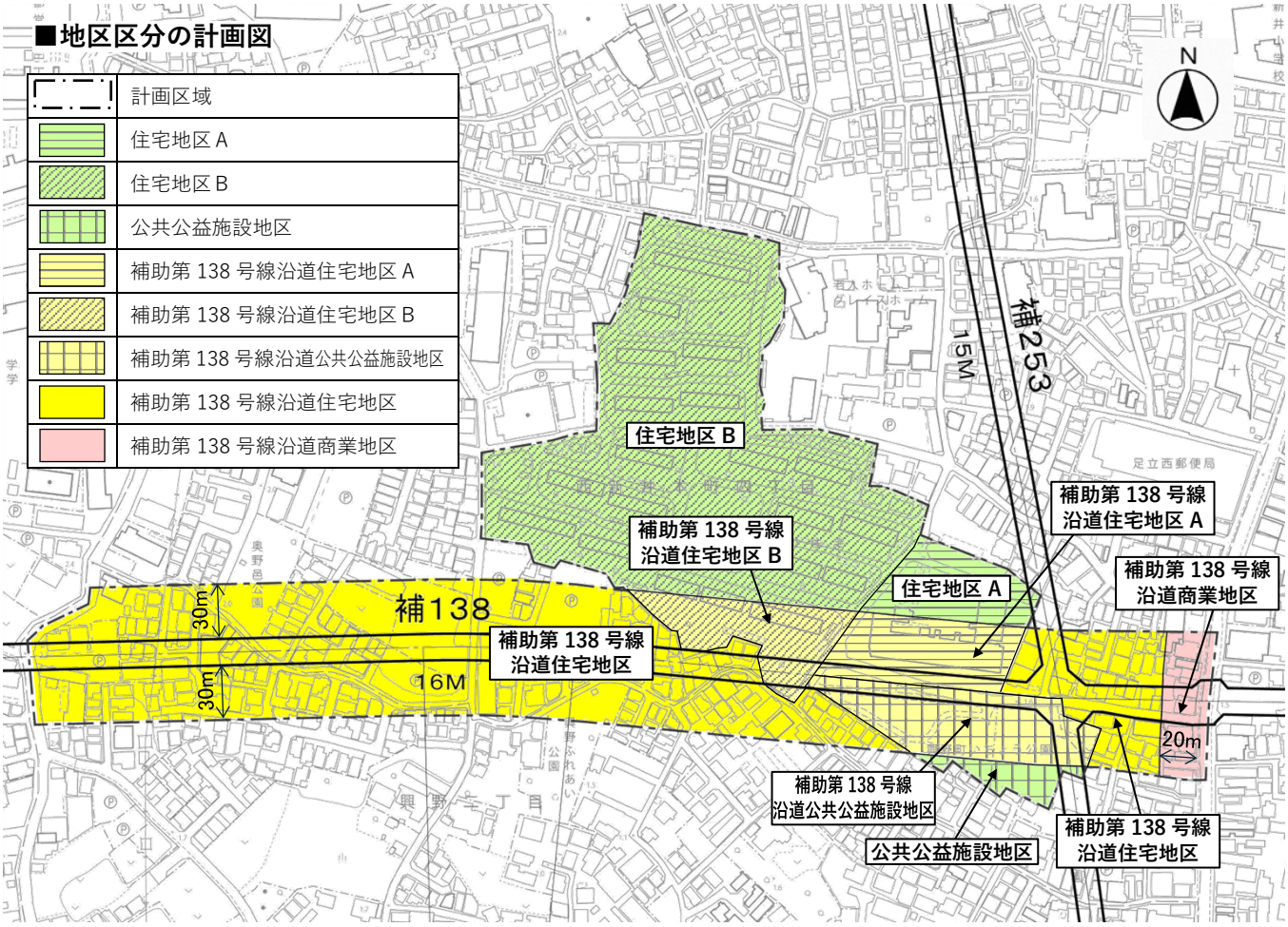
（1）公園・広場等の拡充とともに、防火水槽、マンホールトイレ、かまどベンチ等の防災設備の整備に努める。



4　土地利用の計画

【基本的な考え方】

（１）公社興野町住宅の土地利用計画との整合に配慮し、補 138 号線の整備にあわせて沿道の土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯を形成し、災害時の安全性を確保するとともに、複合系地域※として多様な機能を誘導する。



【地区区分ごとの土地利用の考え方】

（１）公社興野町住宅では、住宅の建替えや長期利活用、公園や公共公益施設の整備を行う。

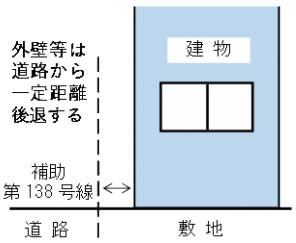
（２）補 138 号線沿道では、延焼遮断帯の形成を図るとともに、公社興野町住宅以外の沿道では、複合系地域※として多様な機能の誘導を行う。

地区区分		土地利用の考え方
公社興野町住宅	**住宅地区 A**	住宅の建替えを行い、多様な住宅ニーズやバリアフリーに対応した中高層住宅の整備を図る。
	補助第 138 号線沿道住宅地区 A	
	住宅地区 B	住宅を長期的に利活用して、既存の良好な住環境の継承を図る。
	補助第 138 号線沿道住宅地区 B	
	公共公益施設地区	建替えにより創出される用地を活用して、公園や地域に必要となる公共公益施設の整備を図る。
	補助第 138 号線沿道公共公益施設地区	
公社興野町住宅以外	**補助第 138 号線沿道住宅地区**	幹線道路沿道の複合系地域として居住機能をはじめ、商業・業務、交流などの機能を誘導するとともに、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図る。
	補助第 138 号線沿道商業地区	本木新道沿いにおいては、地域が有する活力や賑わいの維持を図りつつ、土地の高度利用と建築物の不燃化により延焼遮断帯の形成を図る。

※複合系地域とは、土地の高度利用を図り居住機能をはじめ、商業・業務、交流等の機能が複合的に形成される地域のことです。

【地区区分ごとの建替えルールの考え方】

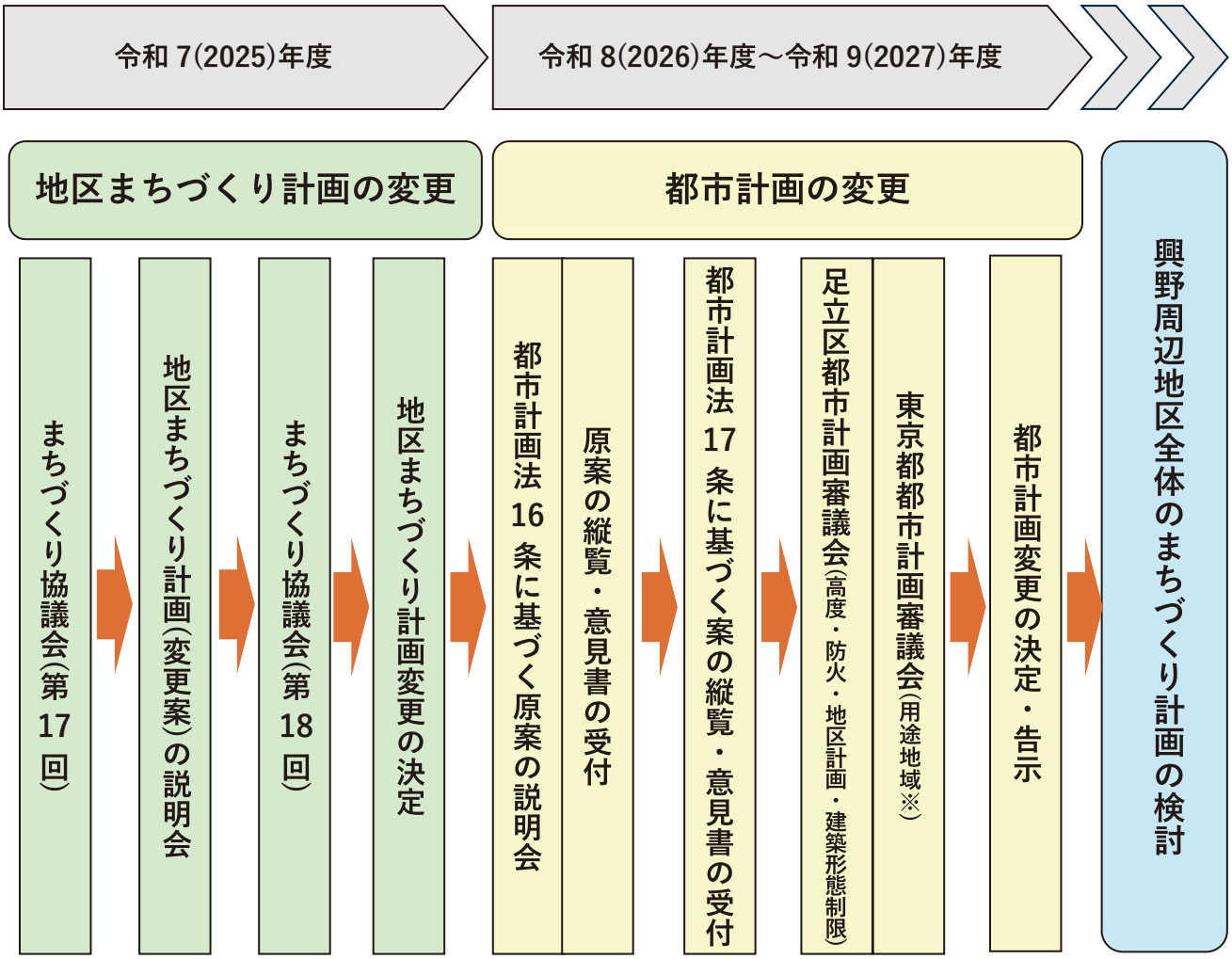
（１）土地利用の考え方を踏まえ、地区区分ごとの建替えルールの変更を検討する。

<table>
<tr><th>地区区分
ルール項目</th><th colspan="2">公社興野町住宅</th><th colspan="2">公社興野町住宅以外</th></tr>
<tr><th>住宅地区Ａ
住宅地区Ｂ
公共公益施設地区</th><th>補助第 138 号線
沿道住宅地区Ａ
同　住宅地区Ｂ
同　公共公益施設地区</th><th>補助第 138 号線
沿道住宅地区</th><th>補助第 138 号線
沿道商業地区</th></tr>
<tr><td rowspan="3">延焼遮断帯を形成する</td><td rowspan="6">現在の各ルールを維持します</td><td colspan="3">一定の高さ以上で、燃えにくい建物とするルールの導入を検討します</td></tr>
<tr><td rowspan="2">現在と同様の容積率・建ぺい率の制限とすることを検討します</td><td rowspan="2">老朽木造建物の建替えが促進されるよう、現在の容積率・建ぺい率の変更※を検討します</td><td rowspan="2">現在の容積率・建ぺい率のままとします</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">複合系地域を形成する</td><td rowspan="2">現在と同様の用途の制限内容とすることを検討します</td><td>住みやすいまちを目指して、住環境に配慮しながら多様な機能を誘導できる用途地域への変更※を検討します</td><td>既に複合系地域の形成にふさわしい用途地域が指定されています</td></tr>
<tr><td colspan="2">一定の風俗営業施設等の建築物を制限するルールの導入を検討します
</td></tr>
<tr><td rowspan="4">良好な市街地環境を形成する</td><td rowspan="4">現在と同様のルールとすることを検討します</td><td colspan="2">新たに土地を分割する場合の敷地面積の最低限度のルールの導入を検討します</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物の外壁等を補 138 号線から一定の距離以上後退するルールの導入を検討します
</td></tr>
<tr><td colspan="2">周辺の街並みとの調和、良好な住環境に配慮した形態、色彩等、公社興野町住宅と共通のルールの導入を検討します</td></tr>
<tr><td colspan="2">道路等に面して設ける垣・柵の構造は、生け垣又はフェンスとする等、公社興野町住宅と共通のルールの導入を検討します</td></tr>
</table>

※用途地域（容積率・建ぺい率を含む）は東京都決定のため、東京都と協議中です。

今後の予定

今後、地区まちづくり計画に基づき、下記のスケジュールにより進めていく予定です。



※用途地域（容積率・建ぺい率を含む）は東京都決定のため、東京都と協議中です。

本資料の内容に関するご意見、ご質問等は、

下記のお問い合わせ先までご連絡ください。



お問い合わせ先

足立区 都市建設部 まちづくり課 西部地区係

電話 03-3880-5437（直通）　FAX 03-3880-5605

E-mail　machi@city.adachi.tokyo.jp

本冊子で使用している地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用(承認番号:7 都市基交測第 47 号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号)7 都市基街都第 59 号、令和 7 年 5 月 19 日 (承認番号)7 都市基交都第 19 号、令和 7 年 5 月 23 日