資料１

都市計画法第16条に基づく
興野周辺地区都市計画変更（原案）説明会

令和8年11月3日・４日

足立区

これより、都市計画法第16条に基づく、興野周辺地区都市計画変更（原案）について、ご説明いたします。

説明の項目

1　本説明会の対象区域

2　都市計画変更の目的

3　変更する都市計画の種類と項目

4　用途地域等の変更原案

5　地区計画の変更原案

6　都市計画の変更による環境の変化

7　今後のスケジュールについて

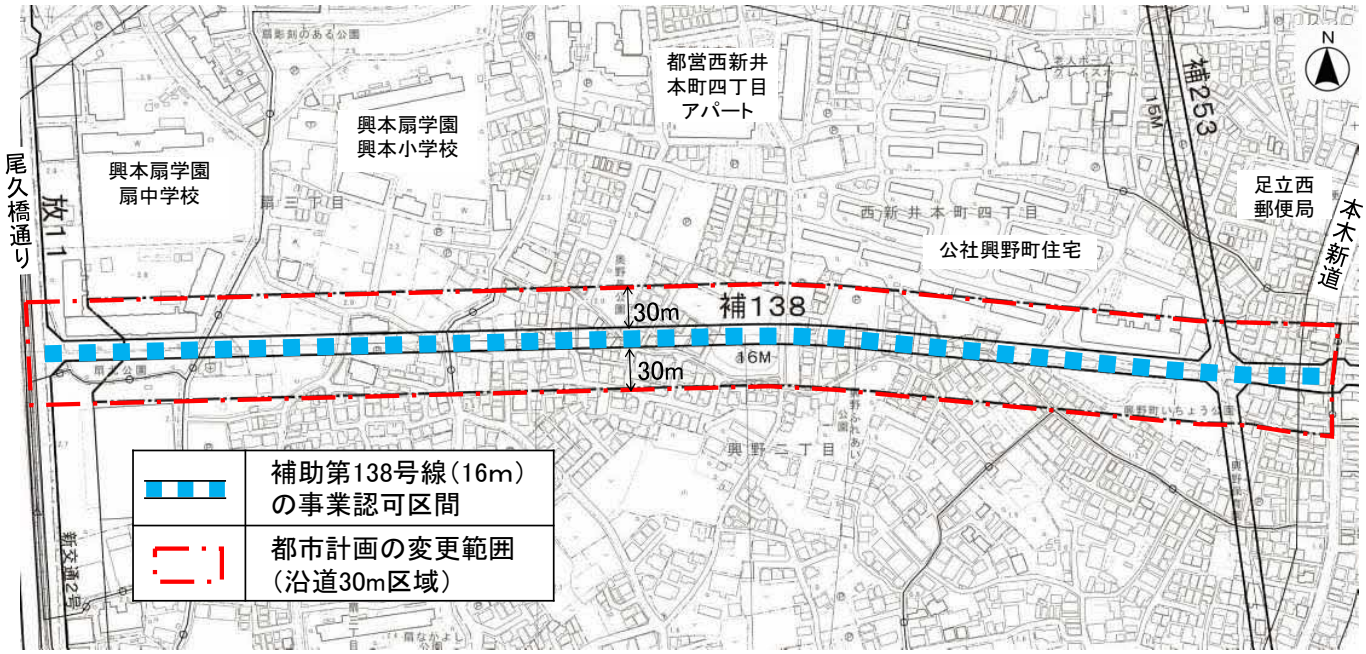
説明の項目はこちらです。

1　本説明会の対象区域
2　都市計画変更の目的
3　変更する都市計画の種類と項目
4　用途地域等の変更原案
5　地区計画の変更原案
6　都市計画の変更による環境の変化
7　今後のスケジュールについて

以上の７点です。

1　本説明会の対象区域

都市計画の変更範囲は、事業認可された都市計画道路補助第138号線の尾久橋通りから本木新道までの区間の沿道が対象となります。
都市計画道路沿道両側 30m区域の範囲です。

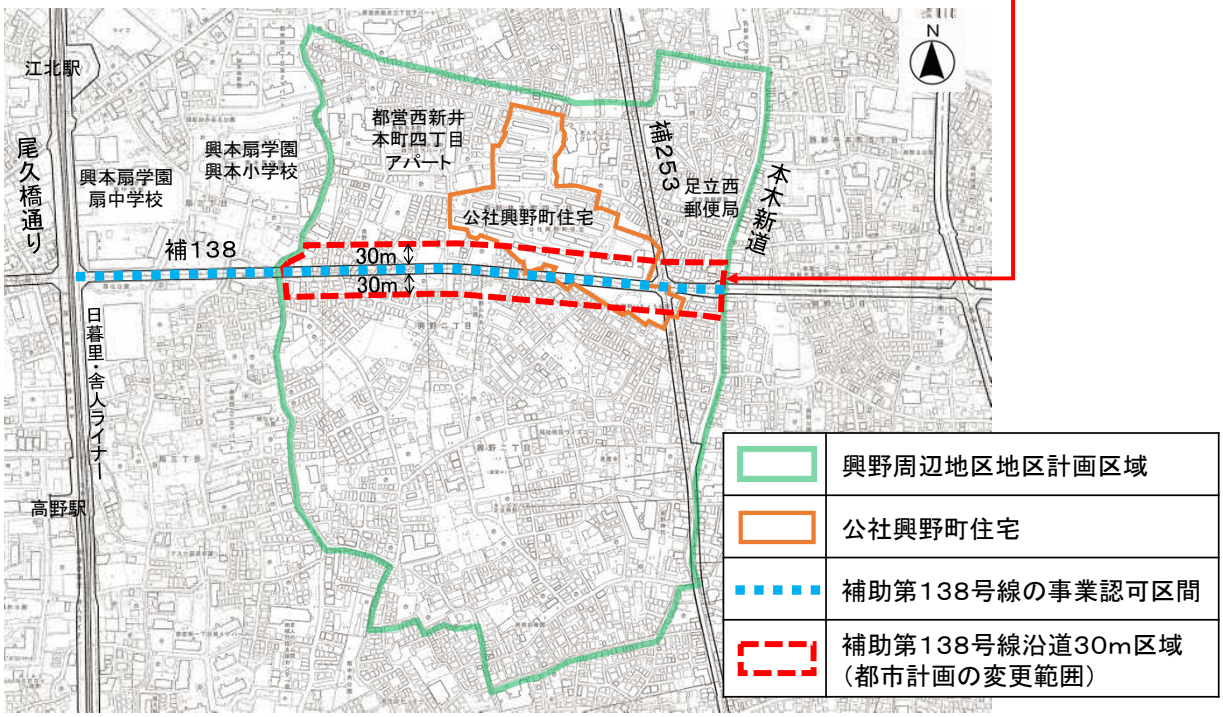


はじめに本説明会の趣旨をご説明いたします。
本説明会は、都市計画法第16条に基づき、都市計画の変更及び決定案を作成するにあたり、住民の皆さまの意見を広く聴く機会として開催させていただきます。

令和７年１０月に事業認可を受けた「都市計画道路補助第138号線（興野地区）」の両側30ｍの範囲を対象として、都市計画（建物を建て替える際のルール）を変更する案について皆さまに提示させていただきます。
予定している都市計画の変更範囲は、事業認可された幅員16ｍの都市計画道路補助第138号線の、尾久橋通りから本木新道までの沿道両側30ｍです。

1　本説明会の対象区域

本説明会は、興野周辺地区地区計画区域内の補助第138号線沿道30m区域を対象としています。



本説明会は、興野周辺地区地区計画区域内の、赤点線内の補助第138号線沿道30m区域が対象です。

2　都市計画変更の目的

（１）都市計画道路の整備による効果



次に、都市計画変更の目的についてです。
補助第138号線は幅員16ｍの道路で、まちづくりの上で２つの効果が期待されます。
１つ目は、「延焼遮断帯」の役割です。延焼遮断帯とは、震災時に大火災が発生した際に、火を遮断し、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。これは、道路空間だけでなく、沿道に一定以上の高さの燃えにくい建物が建ち並ぶことで効果が発揮されます。
２つ目は、道路ができることにより、人や車の往来が活発になり、まちに活気が生まれることです。

2　都市計画変更の目的

（2）まちづくりの目標（案）

「災害に強いまち」

土地の高度利用と建築物の不燃化により「延焼遮断帯※1」の形成を図る。



※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火を遮断し、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。

「住みやすいまち」

住環境に配慮しながら、交通利便性を活かした「複合系地域※2」の土地利用を誘導し、住みやすいまちを目指す。



※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。（足立区都市計画マスタープラン）

目標の実現化に向けて、建替え等のルールも変更

こうした効果を踏まえ、令和８年３月に改訂した興野周辺地区地区まちづくり計画では、「災害に強いまち」と「住みやすいまち」というまちづくりの２つの目標を定めました。
これらの目標の実現に向けて、補助第138号線沿道区域の建物の建替えルールを変更し、建替えを適切に誘導していくことが、今回の都市計画変更の目的です。

3　変更する都市計画の種類と項目

（１）用途地域等の変更

ア　防火地域
イ　高度地区（最高限度、最低限度）
ウ　建築形態制限（道路斜線勾配）
エ　容積率※・建ぺい率※
オ　用途地域の種別※

※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

（２）地区計画の変更

ア　地区整備計画区域及び地区区分
イ　建築物等の用途の制限
ウ　敷地面積の最低限度
エ　壁面の位置の制限
オ　建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限
カ　垣又は柵の構造の制限

変更する都市計画は「用途地域等」と「地区計画」の２つです。
用途地域等の変更については、
ア：防火地域、イ：高度地区、ウ：建築形態制限、
エ：容積率・建ぺい率、オ：用途地域
をご説明します。
地区計画の変更については、主に
ア：地区整備計画区域及び地区区分、イ：建築物等の用途の制限、
ウ：敷地面積の最低限度、エ：壁面の位置の制限、オ：建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、カ：垣又は柵の構造の制限
をご説明します。

4　用途地域等の変更原案

【まちづくりの目標と用途地域等の項目の関係性】



※は東京都決定のため、都と協議中

項　目	ルールの目的	変更原案
ア　防火地域	建築できる建物の「燃えやすさ」を制限するルール	準防火地域 ↓ 防火地域
イ　高度地区	建築できる建物の「高さ」を制限するルール	第２種高度地区 ↓ 第３種高度地区＋最低限度高度地区
ウ　建築形態制限		道路斜線勾配 1.25 ↓ 道路斜線勾配 1.5
エ　容積率※・建ぺい率※	建築できる建物の「規模」を制限するルール	容積率200％ 建ぺい率60％ ↓ 容積率300％ 建ぺい率80％
オ　用途地域※の種別	建築できる建物の「種類」を制限するルール	第一種中高層住居専用地域 ↓ 第一種住居地域

用途地域等の変更原案についてご説明します。
本地区の2つの目標のうち「災害に強いまち」を目指して延焼遮断帯を形成するため、次の内容を変更します。
「ア」の防火地域は、建物の「燃えやすさ」を制限するルールです。現在より規制の厳しい「防火地域」に変更します。
「イ」の高度地区は、建物の「高さ」を制限するルールです。現在の制限を変更して高い建物を建てやすくするとともに、建物の高さを一定以上の高さとするルールを定めます。
「ウ」の建築形態制限は、建物の「高さ」を制限するルールとして、道路斜線勾配を変更します。
「エ」の容積率・建ぺい率は、建物の「規模」を制限するルールです。道路整備にあわせて沿道で建替えを進めていただくため、現在の制限を緩和します。
また、「オ」の用途地域の種別では、「住みやすいまち」を目指して複合系地域を形成するため、現在より幅広い用途の建築物が建てられるように変更します。

4　用途地域等の変更原案

ア　防火地域の変更

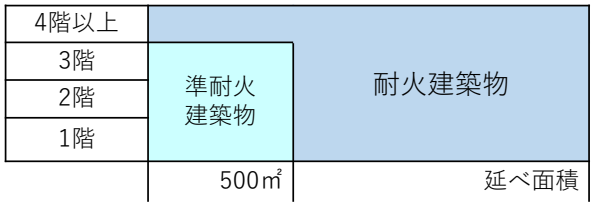
より燃えにくい建物を建てていただくルールに変更します

現在の準防火地域（新防火地域）を防火地域に変更します。

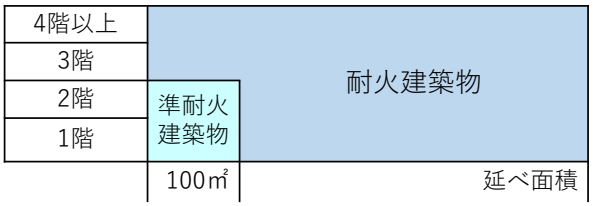
防火地域では３階建以上又は延べ面積100㎡超の建物は、耐火建築物※としていただきます。

※耐火建築物とは、耐火材で覆われた鉄骨造や鉄筋コンクリート造などの燃えにくい建築物のことです。

準防火地域内(新防火地域)のルール



防火地域内の規制



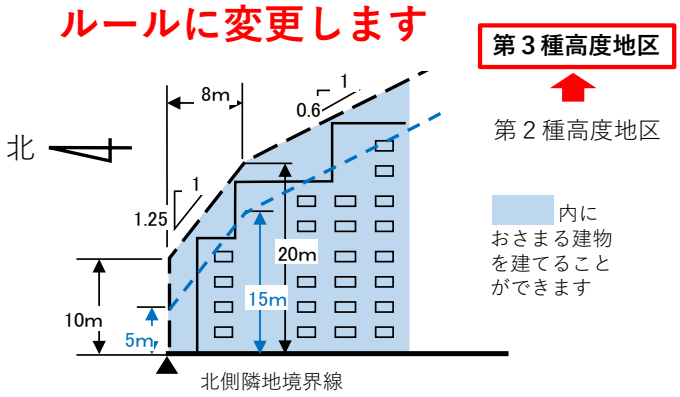
変更内容を詳しくご説明します。
まず、「防火地域」の変更についてです。
より燃えにくい建物を建てていただくように、ルールの変更を行います。
現在、興野周辺地区地区計画区域の全域は、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域（略称「新防火地域」）に指定されていますが、都市計画道路沿道の区域を防火地域に変更することで、３階建以上又は延べ面積100㎡を超える建物は、鉄筋コンクリート造などの耐火建築物としていただくことになります。

4　用途地域等の変更原案

イ　高度地区の変更

【**最高**限度高度地区の変更】

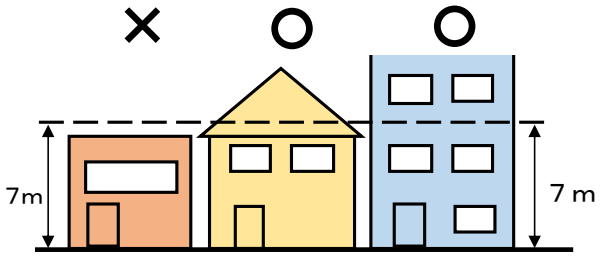
より高い建物が建てられるルールに変更します



最高限度高度地区は、真北方向の高さを制限するルールです。
　現在の第２種高度地区を第３種高度地区に変更します。

【**最低**限度高度地区の変更】

一定の高さ（７ｍ）以上の建物とするルールを指定します



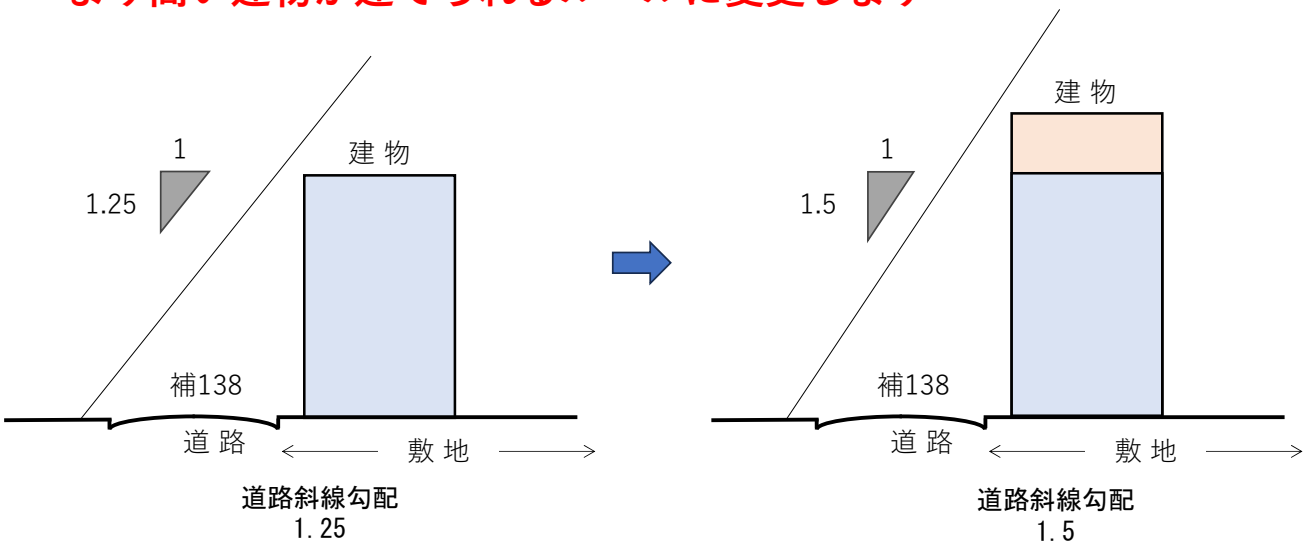
最低限度高度地区は、建物の高さを一定の高さ以上とするルールです。
　最低限度高度地区７ｍを指定します。

次に、「高度地区の変更」についてです。
高さの最高限度のルールを変更し、最低限度のルールを新たに定めます。
現在、第２種高度地区に指定されている区域については、変更後は第３種高度地区に指定し、現在よりも高い建物が建てやすくなります。何階建てまでという規制ではありませんが、3階建以上の建物が建てやすくなります。
また、新たに定める高さの最低限度のルールとして、建物の高さを７ｍ以上としていただきます。こちらも何階建て以上という規制ではありませんが、延焼遮断帯の形成を図るため、一定の高さ以上の建物を建てていただくこととなります。

4　用途地域等の変更原案

ウ　建築形態制限

より高い建物が建てられるルールに変更します



道路斜線勾配は、建築物の採光・通風が確保されるよう、
建築物の高さが一定の斜線を超えないように定めるルールです。
現在の道路斜線勾配1.25を1.5に変更します。

次に、「建築形態制限の変更」についてです。
道路斜線勾配は、建築物の採光・通風が確保されるよう、建築物の高さが一定の斜線を超えないように定めるルールです。
より高い建物が建てやすいよう、現在の道路斜線勾配1.25を1.5に変更します。

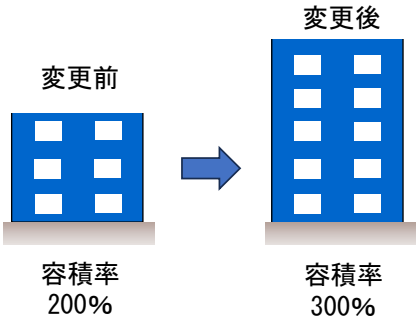
4　用途地域等の変更原案

エ　容積率※・建ぺい率※の変更

※は東京都決定のため、都と協議中

【容積率の変更】

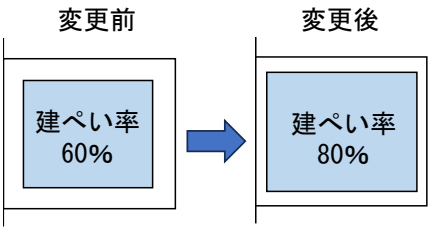
容積率を200％から300％に変更します



容積率とは、敷地面積に対する各階床面積の合計の割合を表します。
現在の容積率200％から300％に変更します。

【建ぺい率の変更】

建ぺい率を60％から80％に変更します



建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合を表します。
現在の建ぺい率を60％から80％に変更します。

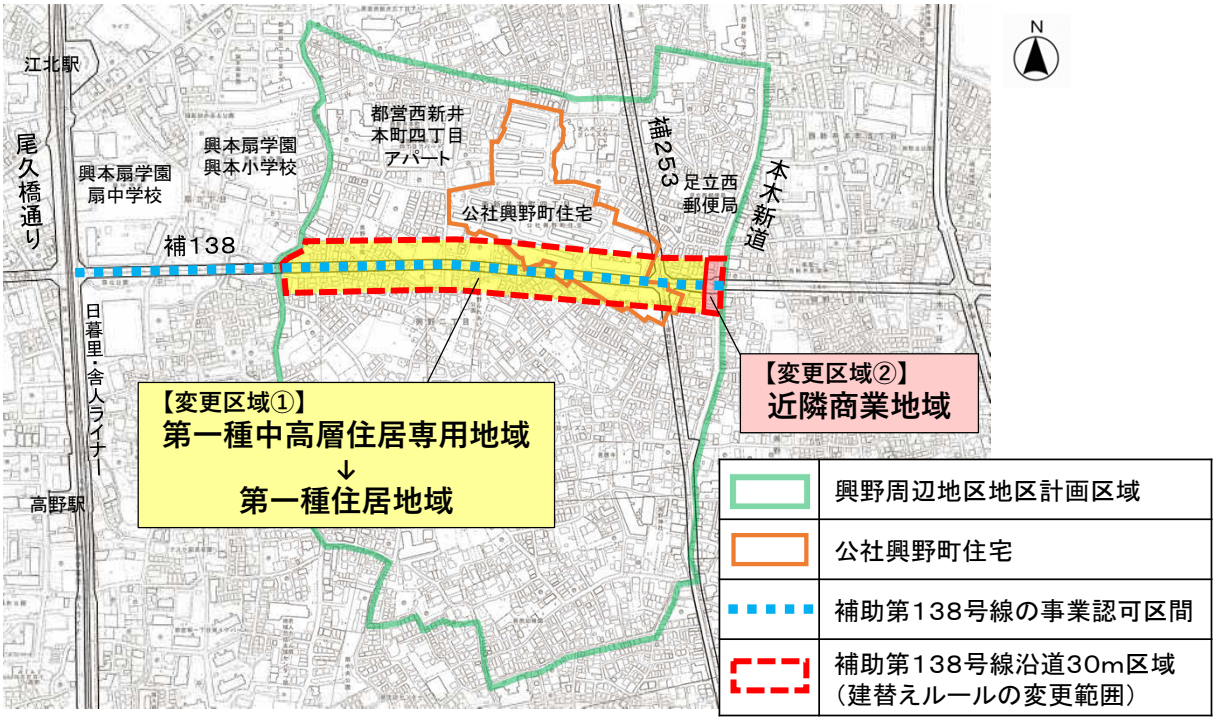
次に、「容積率・建ぺい率の変更」についてです。
敷地面積が限られていても建替えしやすくなるように制限を緩和することを東京都と協議しています。
現在、容積率が200％に指定されている区域について、300％に変更します。
現在、建ぺい率が60％に指定されている区域について、80％に変更します。
なお、公社興野町住宅に係る区域は、容積率・建ぺい率が変更されても、変更前と同じ最高限度の制限を地区計画に定めます。

4　用途地域等の変更原案

オ　用途地域※の種別の変更

※は東京都決定のため、都と協議中

変更区域①は、より幅広い用途の建築物が建てられる第一種住居地域に変更します



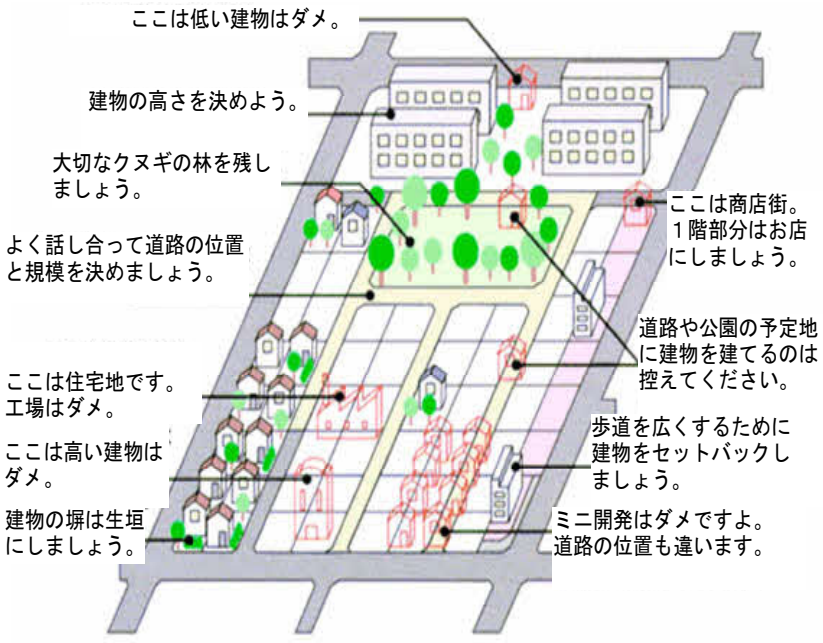
「用途地域の種別の変更」についてです。
幅広い用途の建物が建てられる地域に変更します。
黄色の部分、変更区域①の用途地域は、現在、第一種中高層住居専用地域に指定されていますが、変更後は、これまで制限されていた事務所ビルや3000㎡以下の店舗なども建てられる第一種住居地域に変更します。
なお、桃色の部分、変更区域②は現在、近隣商業地域に指定されており、変更はありません。

5　地区計画の変更原案

【地区計画とは】

地区計画とは、地区の特性にあわせた市街地を形成するため、公園・広場・道路等の地区施設の配置や、用途地域等を補完するきめ細かい建替えルールを定める計画です。

建替えルールの主な例



出典：国土交通省ホームページ

次に、建物を建てる際のもう一つのルールである「地区計画」の原案を説明します。
地区計画とは、地区の特性にあわせた市街地を形成するため、公園・広場・道路等の地区施設の配置や、用途地域等の建替えルールを補完するため、図に示したようなきめ細かい建替えルールを定める計画です。
本地区では、既に公社興野町住宅の区域の地区施設の配置や、建替えルールが地区計画に定められています。今回の変更では、公社興野町住宅の一部を含む補助第138号線沿道の区域について、建物を建てる際のルールを変更します。

5　地区計画の変更原案

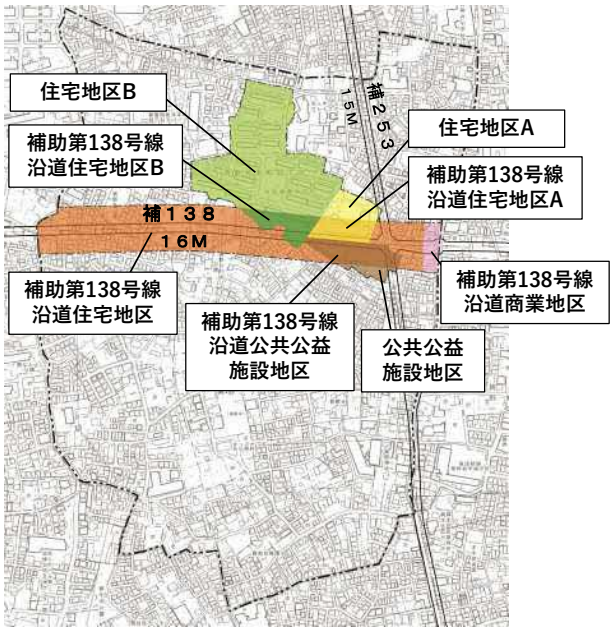
資料２
１、１７ページ

ア　地区整備計画区域及び地区区分

◆ **変更前**（公社興野住宅地内）



◆ **変更原案**（公社興野住宅地内+補138号線沿道）



まず、「地区整備計画区域及び地区区分」についてご説明します。

現在は、公社興野町住宅の区域のみに、建物を建てる際の具体的なルールである地区整備計画が定められていますが、変更後は今回用途地域等を変更する補助第138号線沿道30ｍ区域も地区整備計画区域とし、建築物等に関する制限を定めます。

現在は、公社興野町住宅の区域を3つに地区区分していますが、変更後は補助第138号線沿道にかかる公社興野町住宅の区域内も細かく区分し、公社興野町住宅の区域外も含め、全部で8つの地区区分とします。

5　地区計画の変更原案

資料２
４ページ

イ　建築物等の用途の制限

◆　公社興野町住宅の区域内にかかる補助第138号線沿道の制限

公社興野町住宅の区域内にかかる補助第138号線沿道の地区では、用途地域の種別が第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更されますが、変更前と同じ用途の制限を地区計画に定めます。

◆　公社興野町住宅の区域外の地区における風営法関連用途の制限

公社興野町住宅の区域外の地区では、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定されている以下の用途に供する建築物は建築してはならないこととします。



- 風俗営業（**キャバレー、パチンコ、スロット等**）
- 性風俗関連特殊営業（**ラブホテル等**）
- 上記に該当しない**ナイトクラブやダンスホール**（ダンス教室は除く）も建築してはならないこととします。

加えて、第一種住居地域に建築可能な**ホテル又は旅館**についても、住環境に配慮して建築できないこととします。

「建築物等の用途の制限」についてです。
まず、公社興野町住宅区域内にかかる補助第138号線沿道の地区では、用途地域の種別が第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更されても、変更前と同じ用途の制限を地区計画に定めます。
一方、公社興野町住宅区域外の補助第138号線沿道の地区では、風俗営業関連用途の制限を定めます。
加えて、第一種住居地域に建築可能なホテル又は旅館についても、住環境に配慮して建築できないこととします。

5　地区計画の変更原案

資料２
５ページ

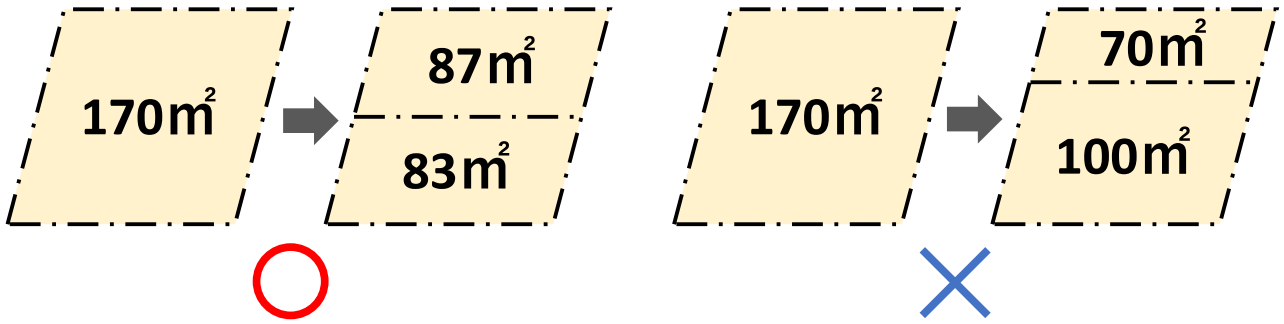
ウ　敷地面積の最低限度

◆　公社興野町住宅の区域外の各地区の敷地面積の制限

公社興野町住宅の区域外の各地区では、小規模建物の密集や乱開発を防ぎ、ゆとりある環境を創出するため、新たに土地分割する場合の敷地面積を最低83㎡（約25坪）とします。

ただし、現在83㎡未満の敷地や、道路等公共施設整備により分割される敷地は除きます。

●土地分割する場合の敷地面積の制限例



なお、公社興野町住宅の区域内は、地区計画の変更前と同じ制限とします。

「敷地面積の最低限度」についてです。
公社興野町住宅の区域外の各地区では、小規模建物の密集や乱開発を防ぎ、ゆとりある環境を創出するため、新たに土地を分割する場合の敷地面積を最低83㎡（約25坪）とします。
ただし、現在83㎡未満の敷地や、道路等公共施設整備により分割される敷地は除きます。
なお、公社興野町住宅の区域内は、地区計画の変更前と同じ制限とします。

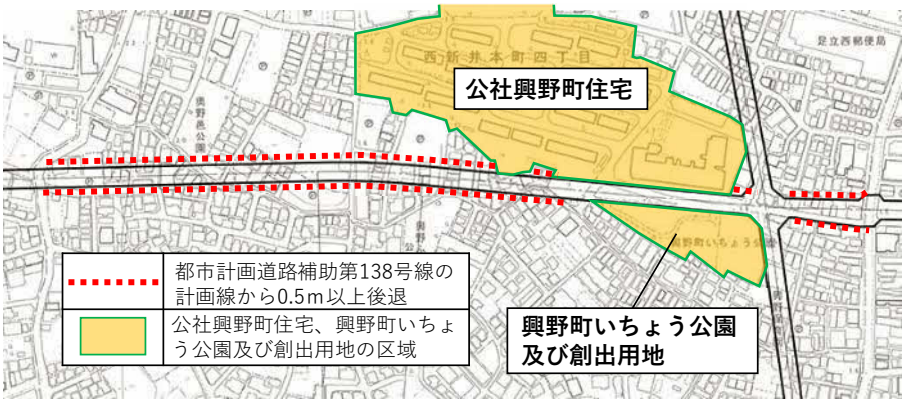
5　地区計画の変更原案

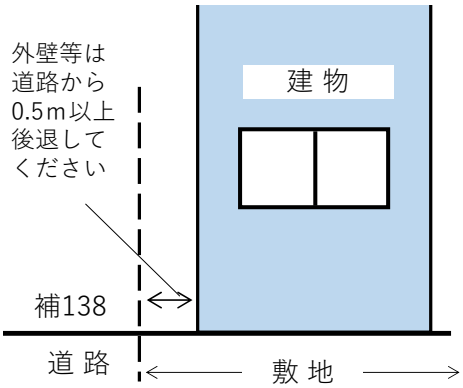
資料２
５、１９ページ

エ　壁面の位置の制限

◆　公社興野町住宅の区域外の補助第138号線沿いの壁面後退

ゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、公社興野町住宅の区域外の補助第138号線沿いにも、建築物の外壁等を道路から0.5ｍ以上後退するルールを定めます。





公社興野町住宅の区域内、興野町いちょう公園及び創出用地の区域内における壁面の位置の制限は、変更ありません。

「壁面の位置の制限」についてです。
現在、公社興野町住宅の区域内等では壁面の位置の制限が定められていますが、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、公社興野町住宅の区域外の補助第138号線沿いにも、建築物の外壁等を道路から0.5ｍ以上後退するルールを定めます。
なお、公社興野町住宅の区域内、興野町いちょう公園及び創出用地の区域内に現在定められている壁面の位置の制限のルールは変更ありません。

5　地区計画の変更原案

資料２
６ページ

オ　建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

屋根及び外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色あいのものとします。また、屋外広告物は良好な都市景観の形成をさまたげないように配慮し、腐朽、腐食または破損しやすい材質の使用は避け、設置することとします。

カ　垣又は柵の構造の制限

道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとし、これらの併用は妨げないこととします。ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造及びこれらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とします。





「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」「垣又は柵の構造の制限」についてです。
現状、公社興野町住宅に制限している内容と同様の制限を、補助第138号線沿道の地区で定めます。

6　都市計画の変更による環境の変化

変更する項目	変更により予想される環境の変化
① 防火地域	○ 燃えにくい建物が建ち並ぶことで、まちの防災性向上 ▲ 建物の構造を燃えにくくするため、建築コストが増加
② 高度地区	○ 火災の延焼遮断に有効な高層建物の建築が可能 ▲ 北側隣地の日照環境が変化する可能性 ▲ 高さ7m以上とするため、建築コストが増加
③ 建築形態制限（道路斜線）	○ 火災の延焼遮断に有効な高層建物の建築が可能 ▲ 大きな建物が隣接し日照や通風が変化する可能性
④ 容積率・建ぺい率	○ 火災の延焼遮断に有効なより大きな建物の建築が可能 ○ 敷地面積が限られても一定の広さの建物の建築が可能 ▲ 大きな建物が隣接し日照や通風が変化する可能性
⑤ 用途地域の種別	○ 建築可能な用途が広がり、住みやすいまちとなる ▲ 静かで落ち着いた住環境が変化する可能性

○メリット　▲デメリット

最後に、都市計画を変更することで想定される環境の変化をご説明します。

①防火地域の変更に伴い、燃えにくい建物が徐々に建ち並ぶことで、まちの防災性向上が期待される一方、建物の構造を燃えにくくするため、建築コストの増加が考えられます。

②高度地区の変更に伴い、火災の延焼遮断に有効な中高層建物の建築が可能となりますが、北側隣地の日照環境が変化する可能性や、高さ7m以上とするため建築コストの増加が考えられます。

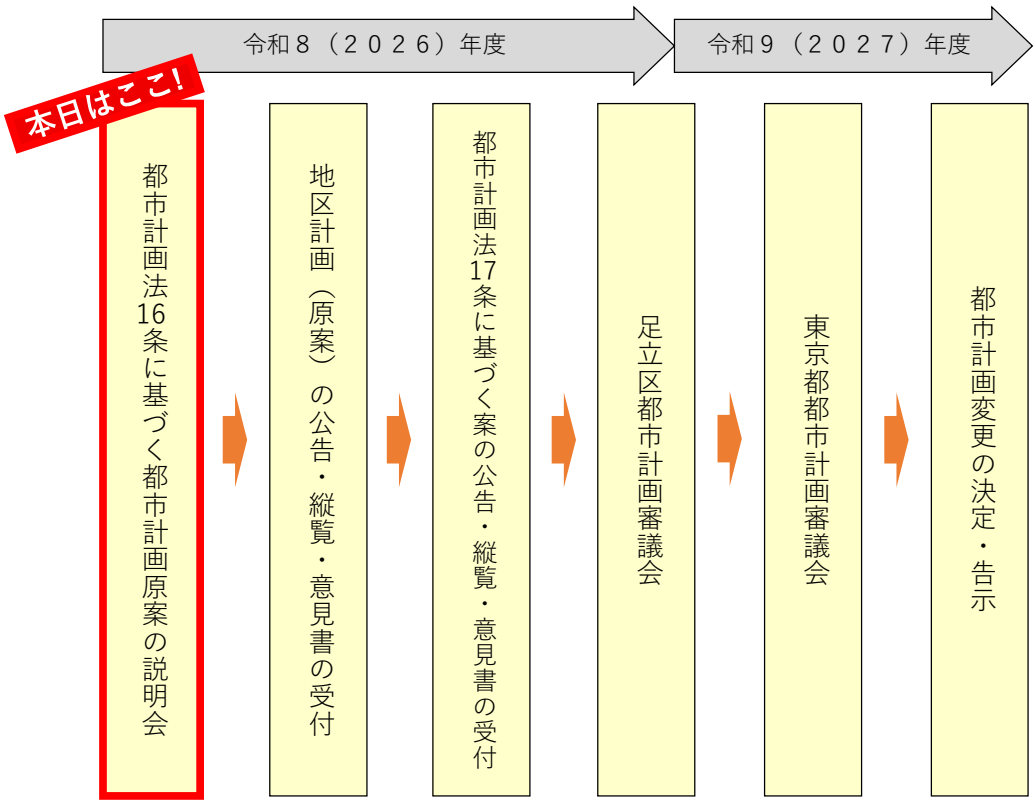
③建築形態制限の変更に伴い、火災の延焼遮断に有効な高層建物の建築が可能となりますが、大きな建物が隣接し、日照や通風が変化する可能性があります。

④容積率・建ぺい率の変更に伴い、火災の延焼遮断に有効なより大きな建物の建築や、敷地面積が限られても一定の広さの建物の建築が可能となる一方、大きな建物が隣接し、日照や通風が変化する可能性があります。

⑤用途地域の種別の変更に伴い、建築可能な用途が広がり、住みやすいまちとなる一方、静かで落ち着いた住環境が変化する可能性があります。

皆様のご意見を伺いながら、建替えルールの変更に向けて、都市計画手続きを進めていきたいと考えております。

7　今後のスケジュールについて



今後のスケジュールについてです。
今回ご説明しました地区計画（原案）につきましては、令和８年１１月１６日から１１月３０日まで、地区計画図書を縦覧します。また、内容に関する意見書の受付を、同じく１１月１６日から１２月７日まで行います。ご意見については、足立区ホームページから利用できる意見書フォーム、郵便、ファックス等でご提出いただけます。

その後、いただいたご意見を参考に、都市計画案を作成し、令和９年２月頃に改めて都市計画図書の縦覧、意見書の受付を行います。

そして、都市計画審議会の議を経て、令和９年夏頃に都市計画の決定の告示を行う予定です。

お問い合わせ先

都市計画の手続きについて（縦覧場所・意見書の提出先）
足立区都市建設部都市建設課都市計画係
（足立区役所　北館４階）
電話：03-3880-5280　　FAX：03-3880-5619

興野周辺地区のまちづくりについて
足立区都市建設部まちづくり課西部地区係
（足立区役所　南館４階）
電話：03-3880-5437　　FAX：03-3880-5605

最後に、本日の説明会に関するお問い合わせ先をお伝えします。
都市計画の手続きに関する内容、また、図書の縦覧、意見書の提出は「都市建設課　都市計画係」へ。
興野周辺地区のまちづくりに関する質問については「まちづくり課　西部地区係」へお問い合わせください。



本日の説明は以上です。
ご清聴ありがとうございました。