

興野周辺地区
地区まちづくり計画
(変更案)

令和 8 年 1 月 23 日 ・ 24 日



それでは表紙に本地区の航空写真が掲載されている冊子「興野周辺地区地区まちづくり計画（変更案）」の内容をご説明させていただきます。

説明は主に「資料 1」を使用します。前方スクリーンに「資料 1」を投影しています。

説明の項目

序 まちづくりの経緯

1 地区の現状

2 これまでの取組み

3 今後の地区まちづくりの進め方

4 補助第138号線の整備にあわせたまちづくりの目標

5 個別計画

6 今後の予定

説明の項目はこちらです。

序 まちづくりの経緯

1 地区の現状

2 これまでの取組み

3 今後の地区まちづくりの進め方

4 補助第138号線の整備にあわせたまちづくりの目標

5 個別計画（個々の区域ごとに定める4つ具体的な計画）

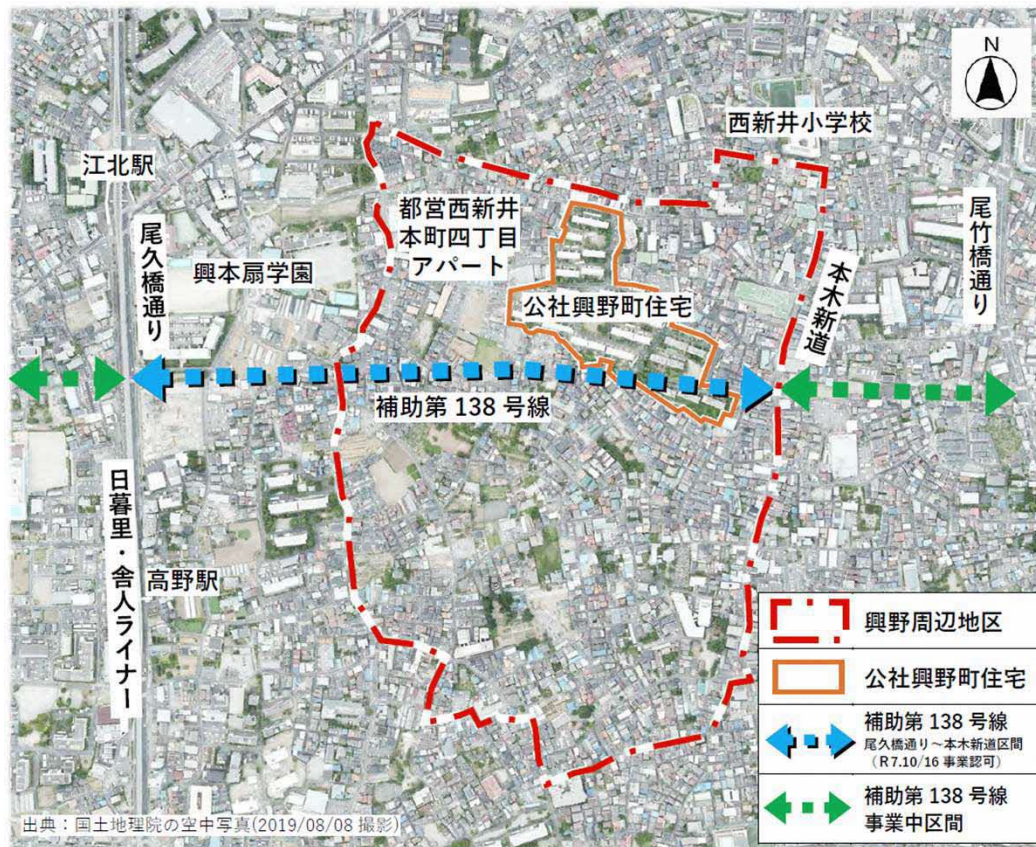
1) 道路ネットワーク

2) みどりの維持・保全

3) 防災まちづくり

4) 土地利用

6 今後の予定

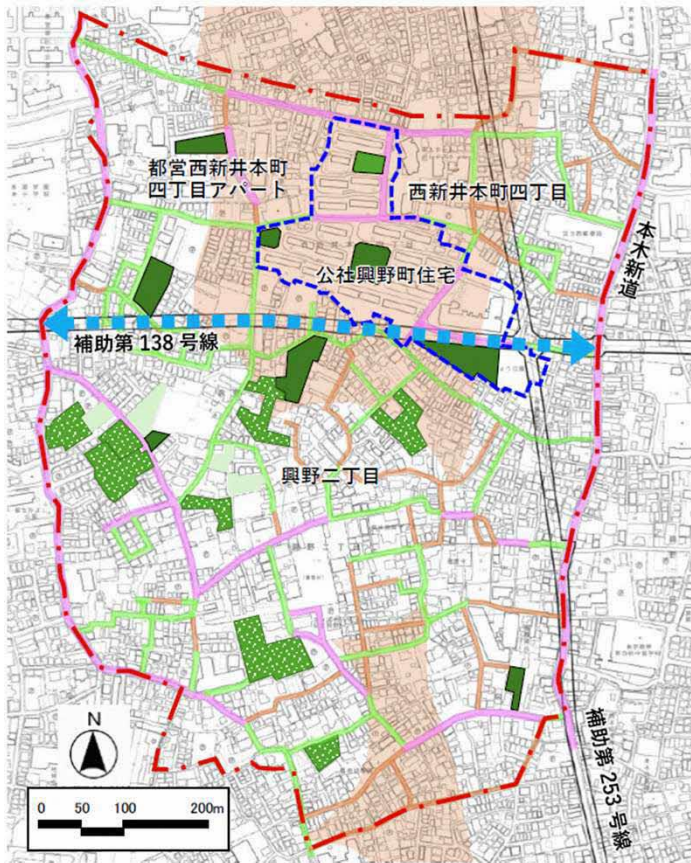


はじめに、まちづくりの経緯をご説明します。

- (1) こちらは地区まちづくり計画書の表紙に掲載している航空写真です。本地区の区域を赤色の一点鎖線、公社興野町住宅を黄色の線で示すとともに、事業認可された都市計画道路補助第138号線の位置等を表示しています。
- (2)本地区は、以前から地震に関する地域危険度が高い地域に該当していました。そうした中、地区内の公社興野町住宅の建替事業を見据え、平成29年10月に興野周辺地区まちづくり協議会を発足しました。
- (3) 区と協議会は、まちあるき等を通してまちの課題を共有し、平成30年9月に地区の将来像や全体計画の柱、公社興野町住宅の個別計画を定めた「興野周辺地区地区まちづくり計画」を策定しました。

今回は、本地区内の都市計画道路補助第138号線の整備に合わせ、まちづくりの具体的な計画を地区まちづくり計画に位置付けるため、変更案を地域の皆さまにお示しし、ご意見をいただくための説明会となります。

1 地区の現状

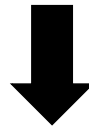


地区の現状について、ご説明します。

- (1) 本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存在しています。
- (2) 道路ネットワーク等の基盤が整っていないまま、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、東京都の地震に関する地域危険度測定調査でそれぞれ危険度ランクが5段階中の4に該当し、災害時の危険性が高い状況にあります。
- (4) そうした中、本地区内には都市計画道路補助第138号線が計画されていますが、未整備の状態が続いています。そのため、地図の桃色で示す消防活動困難区域が広がっております。
- (5) また、令和7年10月16日に尾久橋通りから本木新道までの区間の都市計画道路補助第138号線が事業認可されました。

－まちの課題と解決のための3つの方向性－

解決すべき課題	3つの方向性
<ul style="list-style-type: none">・消防車が円滑に通行できる道路に限られる。・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
<ul style="list-style-type: none">・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
<ul style="list-style-type: none">・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



－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

次にこれまでの取組みをご説明します。

- (1) 区と協議会は、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つの方向性をまとめました。
 - 【方向性1】 防災性の向上による安全・安心なまちづくり
 - 【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
 - 【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です。
- (2) 3つの方向性を踏まえ、目指す地区の将来像を「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」としました。

－全体計画－

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

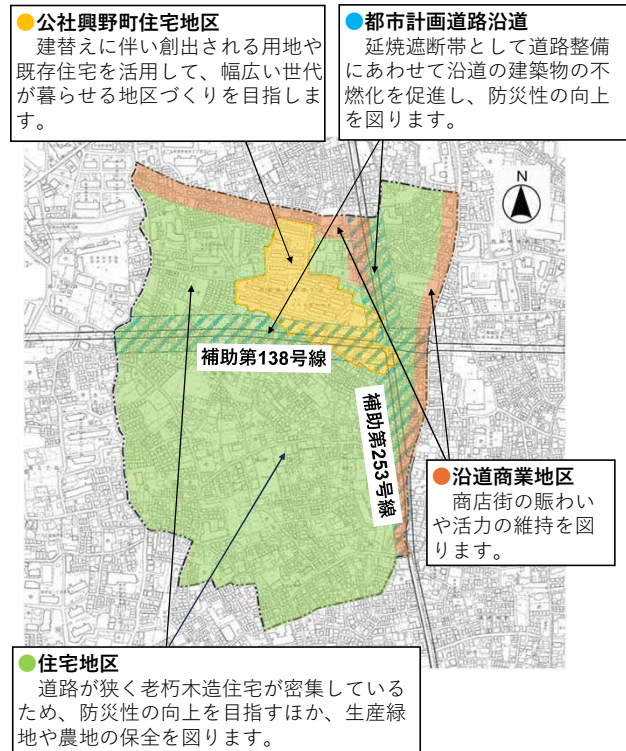
- (1) 寺社、公園・広場の樹木の保全に努めます。
- (2) 生産緑地など都市農地の保全を考慮し、農地と住環境の共存を目指します。
- (3) 多世代の交流の場として、公園・広場などを整備します。

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つの方向性を実現するため、4つの柱を定め、この柱に基づいたまちづくりを進めることで地区将来像の実現を目指します。

1 道路ネットワーク

都市計画道路及び主要生活道路、細街路の整備を進め安全で快適な道路環境を構築します。

2 みどりの維持・保全

農地の保全及び緑地空間の確保に努め、住環境の共存を目指します。

3 防災まちづくり

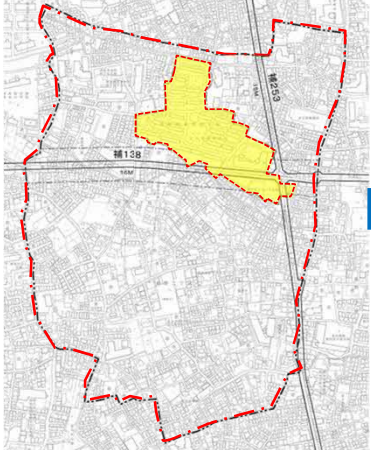
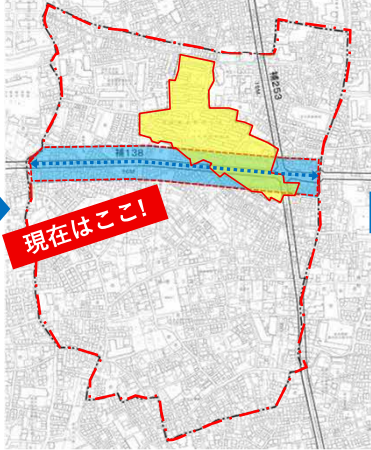
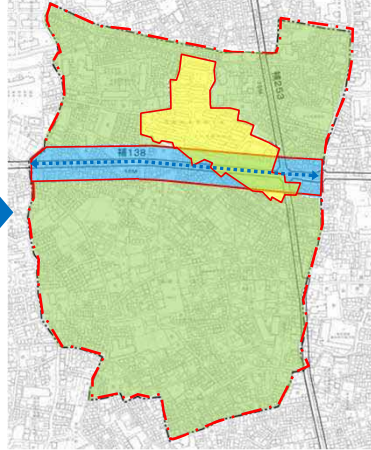
災害時の防災拠点として、公園・広場の整備を進めます。

4 土地利用

地区の特性に応じて、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

－地区まちづくりの進め方－

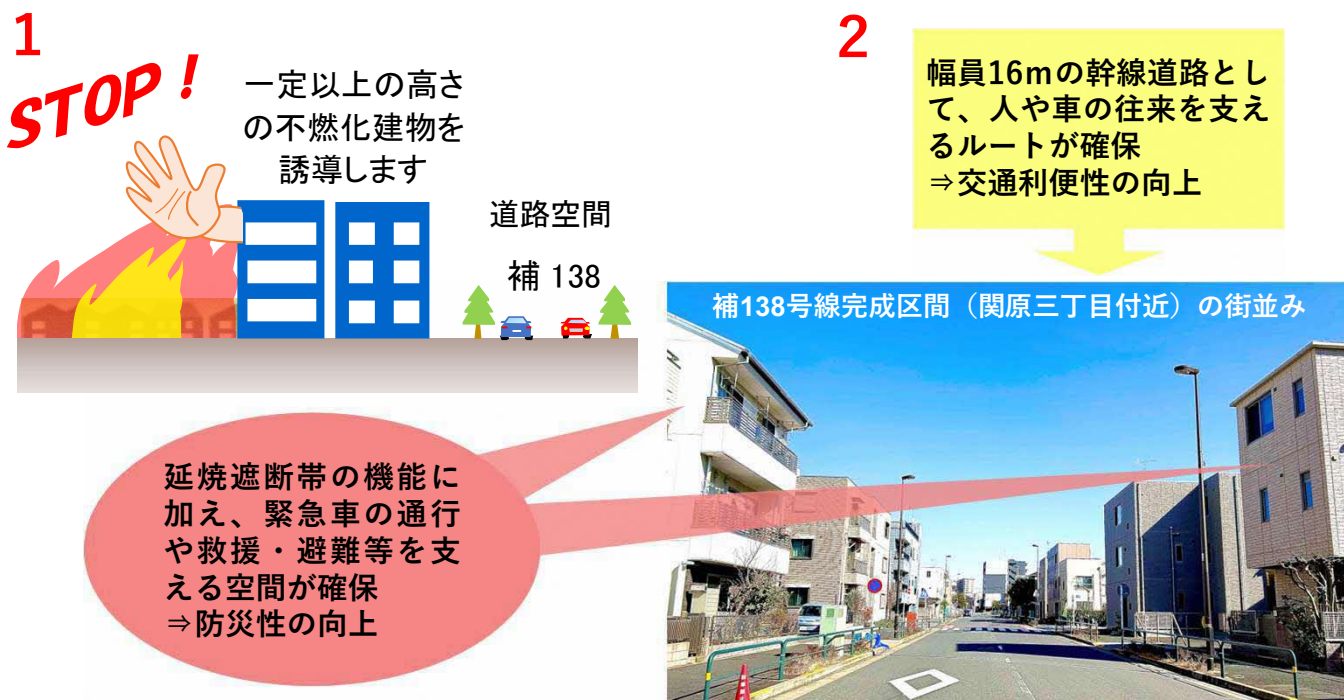
当初 (平成30年度策定)	今回【第2段階】 (令和7年度策定予定)	今後【第3段階】 (令和9年度～)
<p>3つの方向性、全体計画の4つの柱、将来像に加え、公社興野町住宅の個別計画を策定しました。</p> 	<p>公社興野町住宅を含めた補138号線沿道区域を対象に、個別計画を変更します。</p> 	<p>地区全域で道路ネットワークの計画などを検討し、地区まちづくり計画を拡大します。</p> 

次に今後の地区まちづくりの進め方についてご説明します。

- (1) 今回、補助第138号線が事業認可されたことを踏まえ、道路整備にあわせて沿道のまちづくりを誘導するため、公社興野町住宅の一部を含めた補助第138号線の沿道区域を対象としています。
- (2) 今後、令和9年度以降に取り組む第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。

4 補助第138号線の整備にあわせたまちづくりの目標

－都市計画道路の整備により期待される効果－



続いて、補助第138号線の整備にあわせたまちづくりの目標についてご説明します。

都市計画道路の整備により期待される効果は、2つあります。

- (1) 1つ目は、震災時の火災の延焼遮断帯の機能に加え、緊急車両の通行や救援・避難等を支える空間が確保されることによる防災性の向上が期待されます。

なお、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。

- (2) 2つ目は、幅員16mの幹線道路が整備され、人や車の往来を支えるルートが確保されることによる交通利便性の向上という効果が期待されます。

4 補助第138号線の整備にあわせたまちづくりの目標

－ 上位計画による位置付け －



出典：足立区都市計画マスタープランH29.10改定

東京都や足立区の上位計画においても、補助第138号線は以下のように位置付けられています。

- (1) 東京都の防災都市づくり推進計画で、補助第138号線は、特に重要な主要延焼遮断帯に位置付けられています。
- (2) 足立区都市計画マスタープランでも、補助第138号線は、延焼遮断帯に、沿道は複合系地域に位置付けられています。この複合系地域とは、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。

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」

土地の高度利用と建築物の不燃化により「延焼遮断帯※¹」の形成を図り、**災害に強いまち**を目指します。



※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。

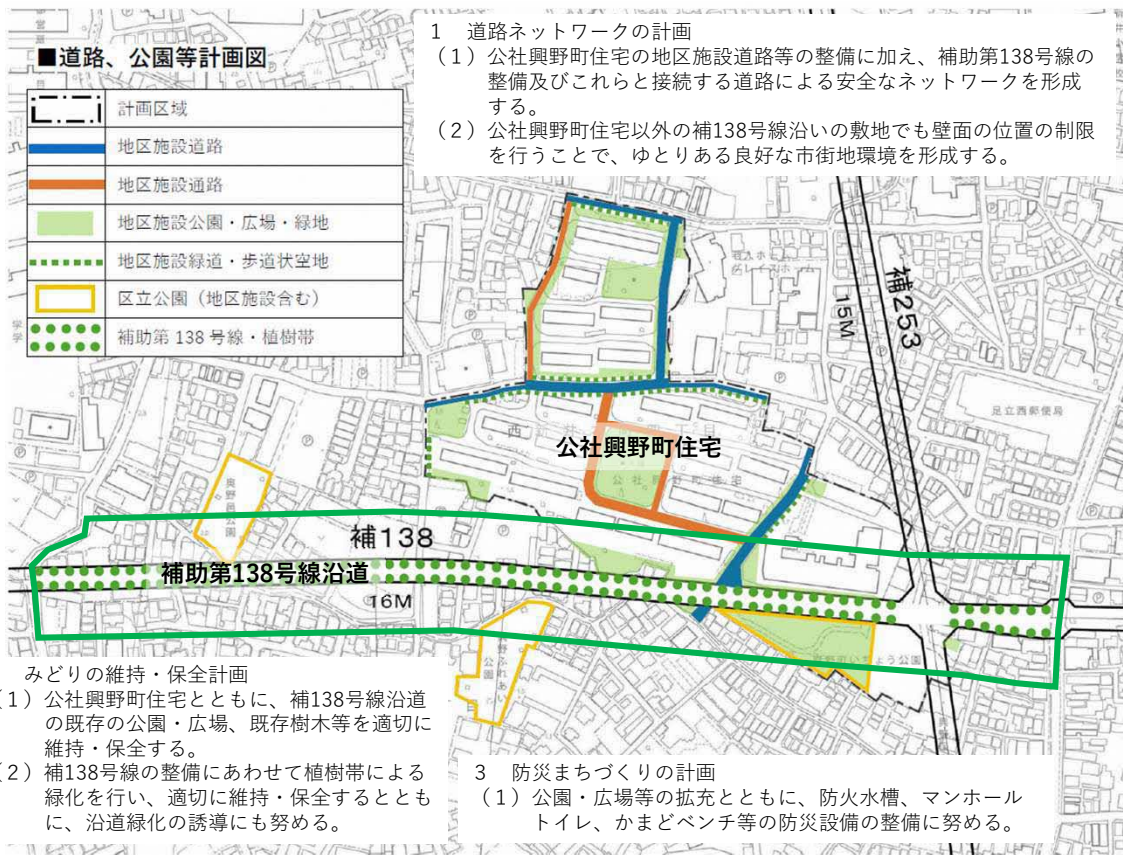
目標2 「住みやすいまち」

幹線道路沿道の「複合系地域※²」として住環境に配慮して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。（足立区都市計画マスタープラン）

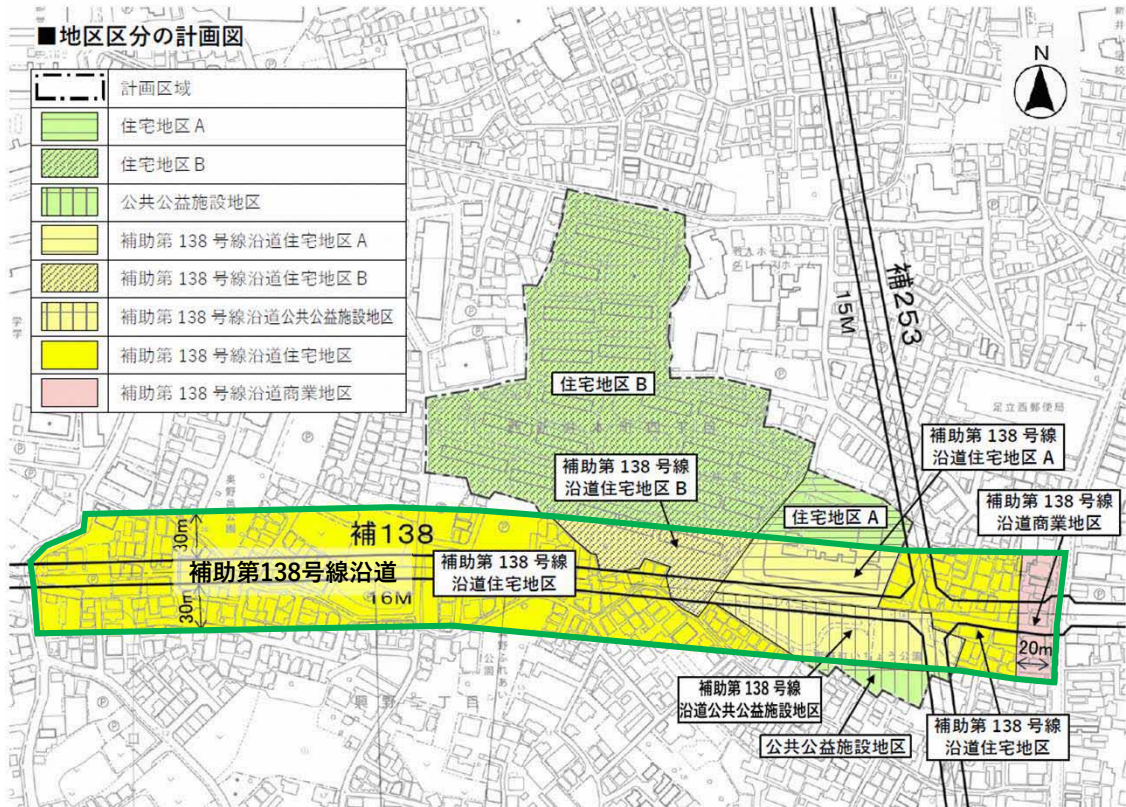
以上を踏まえ、補助第138号線の整備にあわせたまちづくりの目標として、1つは「災害に強いまち」、もう1つは「住みやすいまち」という2つを新たに地区まちづくり計画に位置付けます。



次に、道路整備に合わせて沿道のまちづくりを適切に誘導するため、公社興野町住宅を含む補助第138号線の沿道に範囲を拡大した、個別計画についてご説明します。

- 1 道路ネットワークの計画は2つあります。
 - (1) 1つ目は、公社興野町住宅の地区施設道路等の整備に加え、補助第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します。
 - (2) 2つ目は、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します。
- 2 みどりの維持・保全計画は2つあります。
 - (1) 1つ目は、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・保全します。
 - (2) 2つ目は、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ます。
- 3 防災まちづくりの計画は
 - (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ます。

以上を基本的な考え方として位置付けます。



4 土地利用の計画は

- (1) 公社興野町住宅との整合に配慮し、補助第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。

以上を基本的な考え方として位置付けます。

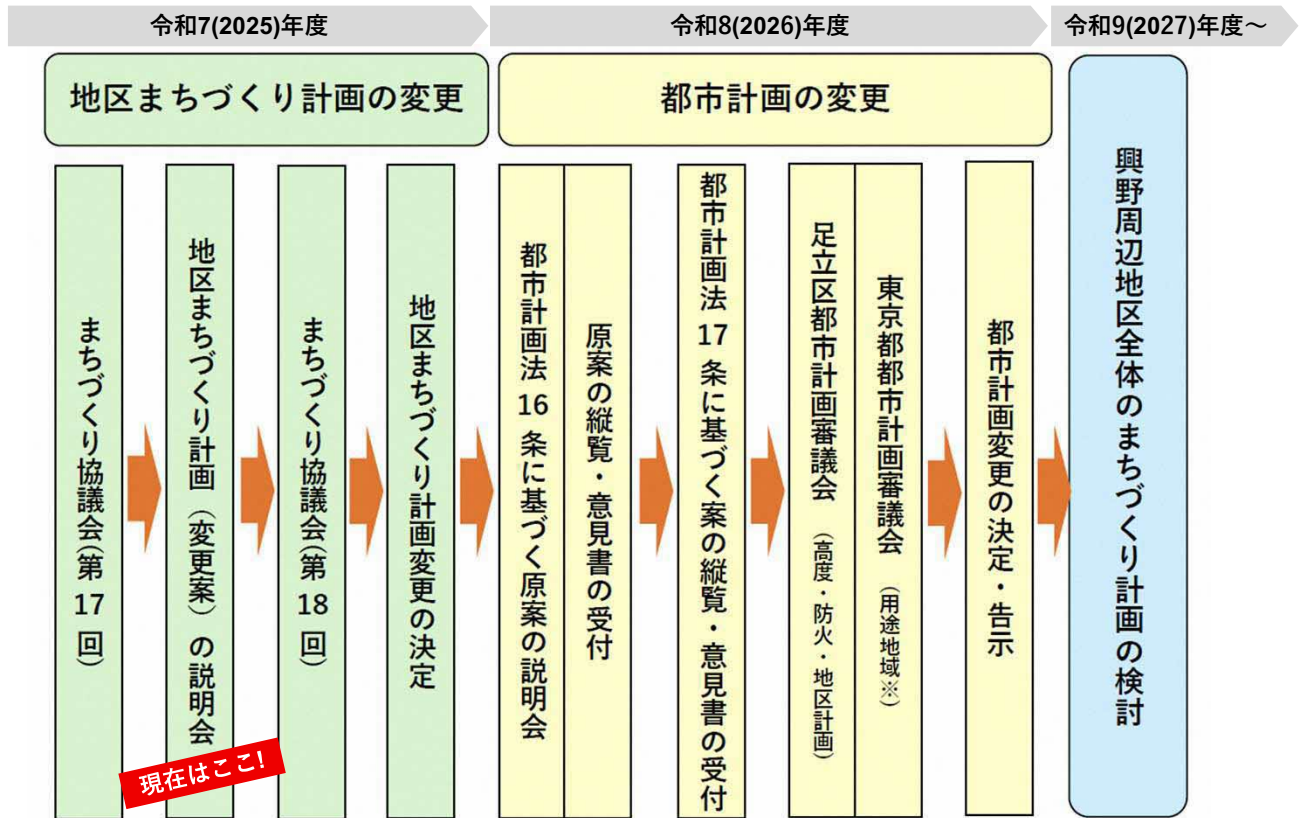
－地区区分ごとの土地利用の考え方－

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。

今回、個別計画を拡大する公社興野町住宅以外のエリアに赤点線枠に示す地区区分ごとの土地利用の考え方を位置付けます。

- (1) 濃い黄色で示す、新たに対象となる公社興野町住宅以外の補助第138号線沿道住宅地区は、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ります。
- (2) 桃色で示す、新たに対象となる本木新道沿いの補助第138号線沿道商業地区は、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ります。

6 今後の予定



※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。

今後は、こちらのスケジュールにより、地区まちづくり計画の変更を進め、来年度から地区計画や用途地域等に係る都市計画変更手続きを進めていく予定です。

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

F A X : 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

興野周辺地区の地区まちづくり計画に関するお問い合わせ先になります。

ご清聴ありがとうございました。