

補助第138号線沿道の 建替えルールの変更素案 【興野周辺地区】

令和 8 年 1 月 23 日 ・ 24 日



続きまして、地区まちづくり計画の変更案に基づいた、建替えルールの変更素案について説明いたします。

この変更素案は、来年度に地区計画や用途地域等の都市計画変更手続きを経て、決定するため、現在検討している内容になります。

説明の項目

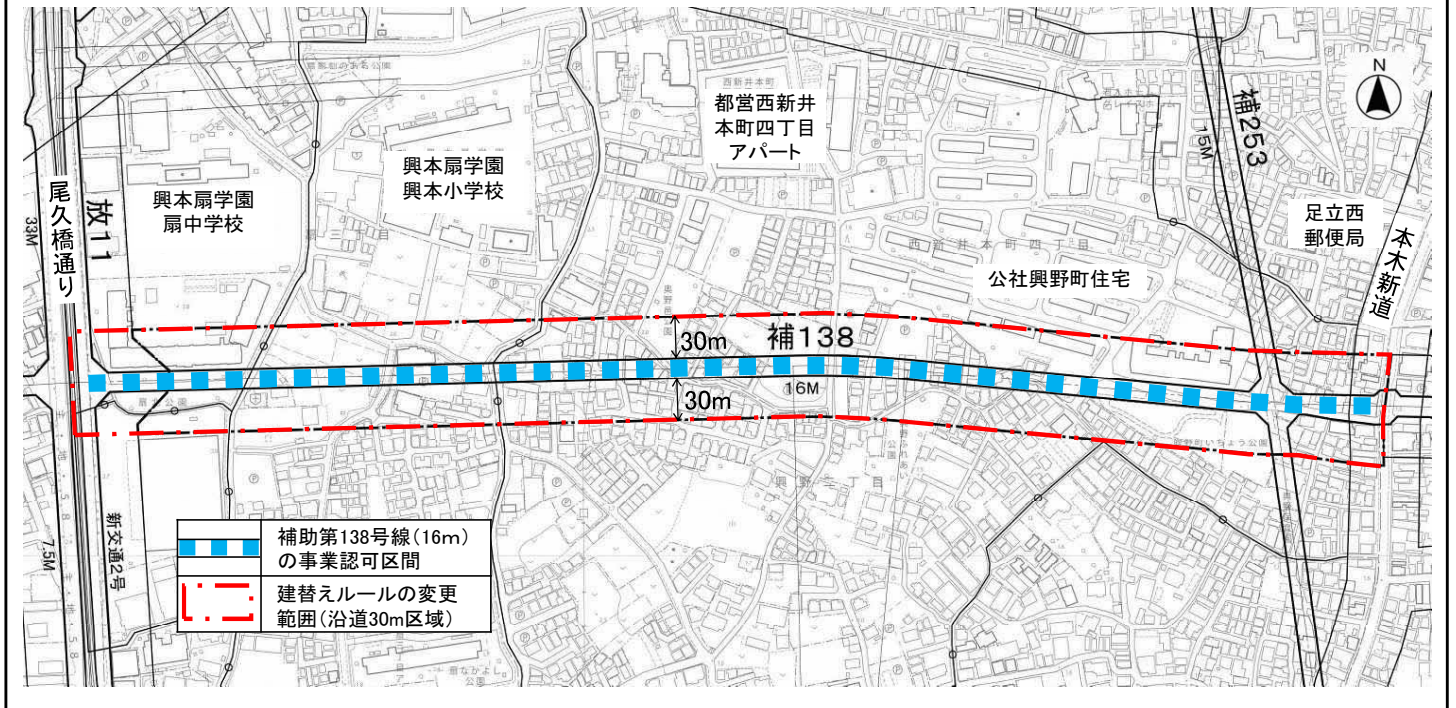
- 1 建替えルールの変更範囲
- 2 変更する建替えルールの種類や項目
- 3 用途地域等の変更素案
- 4 地区計画の変更素案
- 5 建替えルールの変更による環境の変化

説明の項目はこちらです。

- 1 建替えルールの変更範囲
- 2 変更する建替えルールの種類や項目
- 3 用途地域等の変更素案
- 4 地区計画の変更素案
- 5 建替えルールの変更による環境の変化

1 建替えルールの変更範囲

建替えルールの変更範囲は、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。

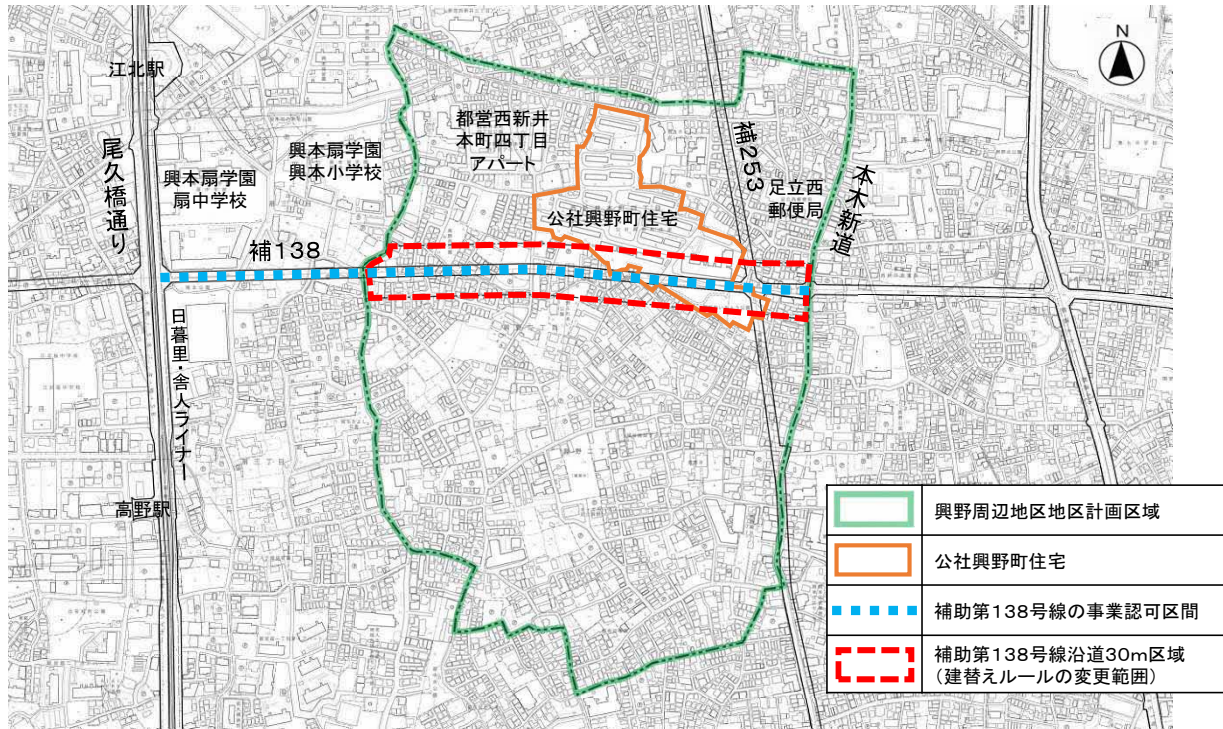


今回予定している建替えルールの変更範囲は、事業認可された都市計画道路補助第138号線の尾久橋通りから本木新道までの区間の沿道が対象となります。

幅員16mの都市計画道路の沿道両側 30mの範囲が対象となります。

1 建替えルールの変更範囲

本説明会は、興野周辺地区地区計画区域内の公社興野町住宅の一部区域も含む補助第138号線沿道30m区域を対象としています。



本地区内の変更範囲は、興野周辺地区地区計画区域内の公社興野町住宅の一部を含む、赤点線内の補助第138号線沿道30m区域が対象となります。

2 変更する建替えルールの種類や項目

(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 容積率※・建ぺい率※
- エ 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

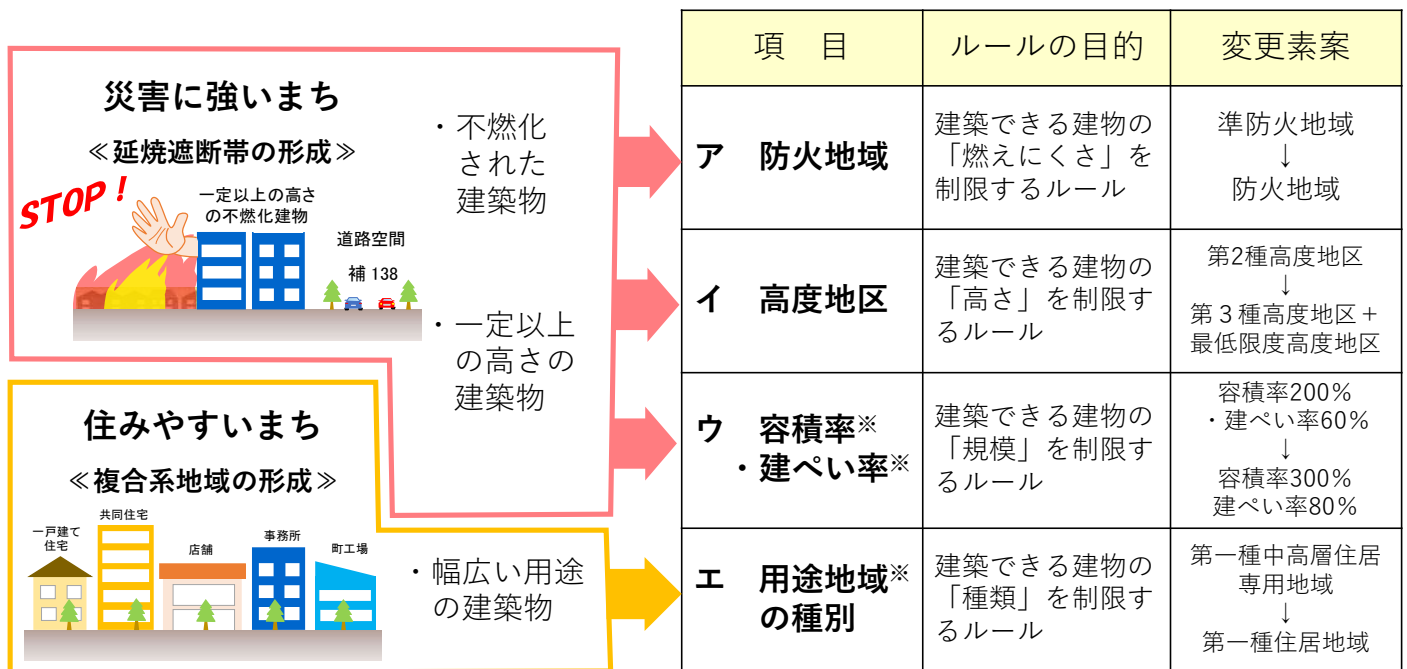
変更する建替えルールの種類の1つ目は「用途地域等の変更」、2つ目は「地区計画の変更」です。

用途地域等の変更項目は、ア防火地域、イ高度地区、ウ容積率・建ぺい率、エ用途地域の種別を検討しています。

地区計画の変更項目は、既定の興野周辺地区地区計画に定めている規定のうち、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を検討しています。

3 用途地域等の変更素案

【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

用途地域等の変更素案についてご説明します。

地区まちづくり計画の変更にあわせて設定する新たな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、次の内容を検討します。

ア 防火地域は、建物の「燃えにくさ」を制限するルールです。

現在指定されているルールより規制の厳しい「防火地域」に変更することを検討しています。

イ 高度地区は、建物の「高さ」を制限するルールです。「最高限度」を変更して高い建物を建てやすくするとともに、一定以上の高さとする「最低限度」を指定することを検討しています。

ウ 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、現在の制限を緩和することを検討しています。

また「住みやすいまち」を目指して複合系地域を形成するため、建築できる建物の種類を制限する「エ 用途地域の種類」の変更を検討します。

3 用途地域等の変更素案

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

4階以上	耐火建築物	延べ面積
3階		
2階		
1階		
	500㎡	



防火地域内の規制

4階以上	耐火建築物	延べ面積
3階		
2階		
1階		
	100㎡	

変更項目の1つ目、ア防火地域の変更により、より燃えにくい建物を
建てていただくルールの変更を検討しています。

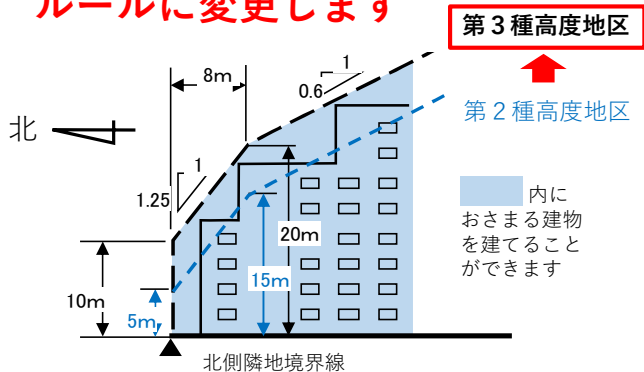
現在、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域（略称「新
防火地域」）に指定されていますが、変更後は防火地域に指定するこ
とを検討しており、3階建以上又は延べ面積100㎡を超える建物は、
鉄筋コンクリート造などの耐火建築物としていただくこととなります。

3 用途地域等の変更素案

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

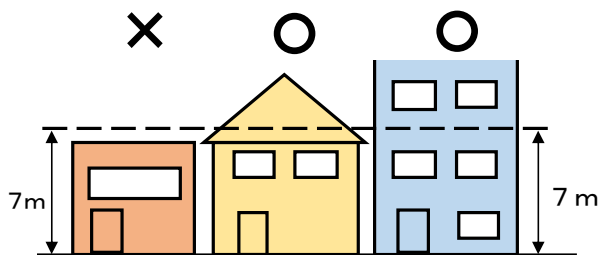


最高限度高度地区は、真北方向の高さを制限するルールです。

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（7 m）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 7 m を指定します。

変更項目の2つ目、イ高度地区の変更により、最高限度のルールを変更、最低限度のルールを新たに指定することを検討しています。

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種高度地区に指定することを検討しており、現在よりも高い建物が建てやすいルールとなります。何階建てまでという規制ではありませんが、3階建て以上の建物が建てやすくなります。

また、新たに指定する最低限度のルールは、高さ7 m以上の建物としていただくルールです。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。

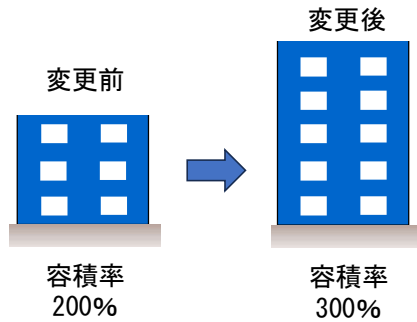
3 用途地域等の変更素案

ウ 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】

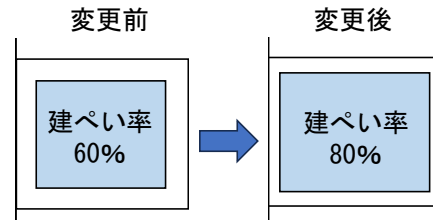
容積率を変更します



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。

【建ぺい率の変更】

建ぺい率を変更します



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。

変更項目の3つ目、ウ容積率・建ぺい率の変更により、敷地面積が限られていても建替えしやすくなるよう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、変更後は300%に指定することを検討しています。

現在、建ぺい率が60%に指定されている区域について、変更後は80%に指定することを検討しています。

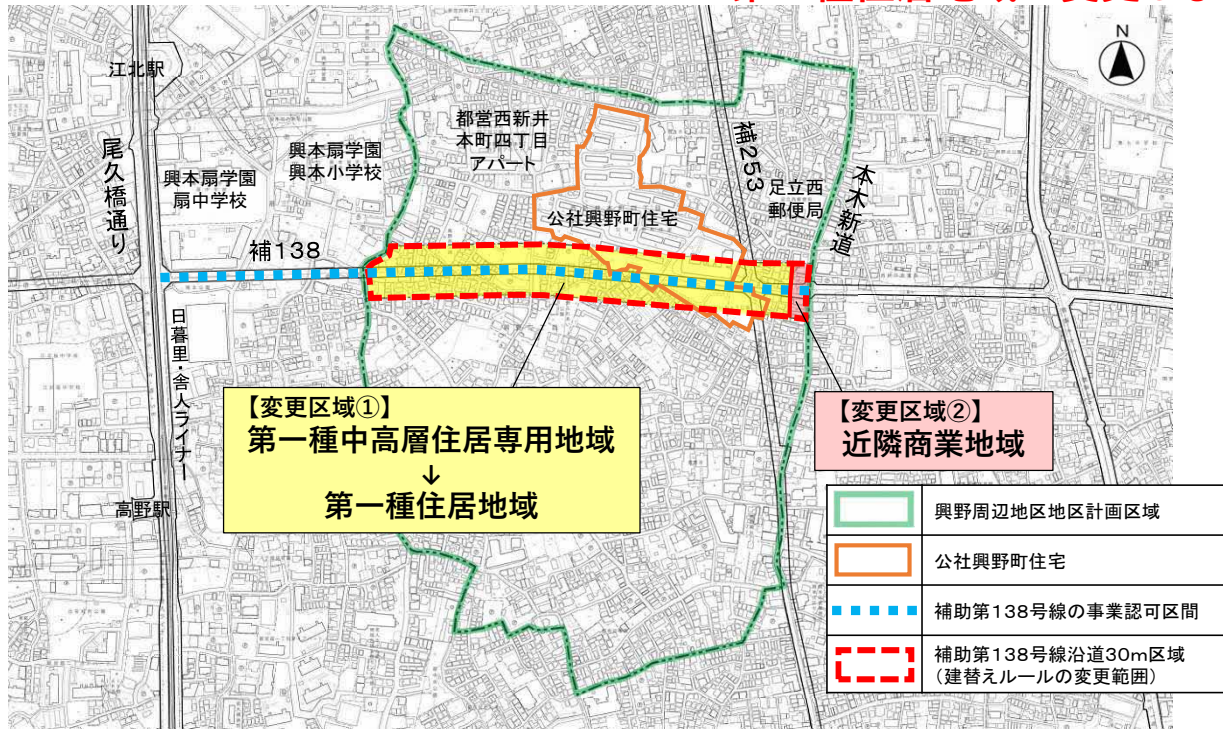
なお、公社興野町住宅にかかる区域は、今までと同様の静かで住みやすい環境を維持するために容積率・建ぺい率が変更されても、変更前と同じ最高限度の制限を地区計画に定めます。

3 用途地域等の変更素案

エ 用途地域※の種類の変更

※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



変更項目の4つ目、エ用途地域の種別の変更により、幅広い用途の建物が建てられる地域に変更することを東京都と協議しています。

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規模が大きめの店舗なども建てられる第一種住居地域に指定することを検討しています。

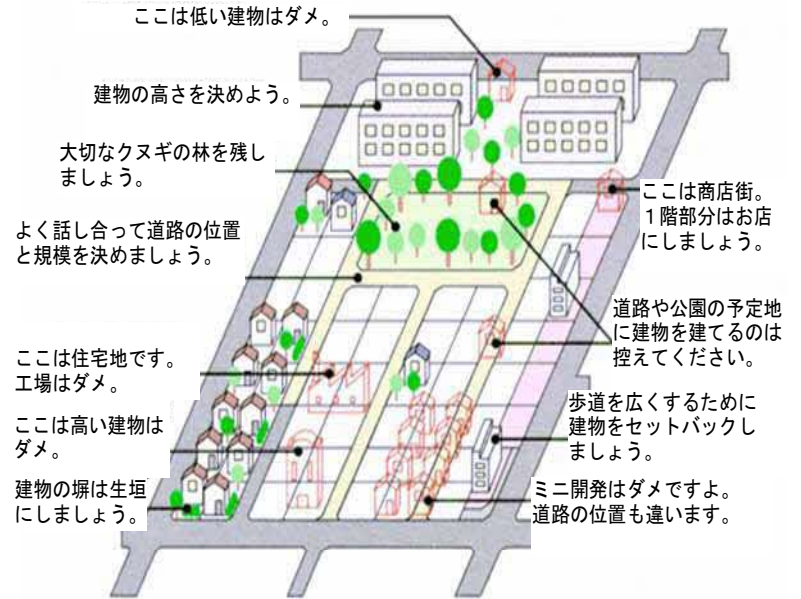
なお、桃色の部分、変更区域②は現在、近隣商業地域に指定されており、変更はありません。

4 地区計画の変更素案

【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、変更する建替えルールの種類のもう一つである「地区計画」の変更素案を説明します。

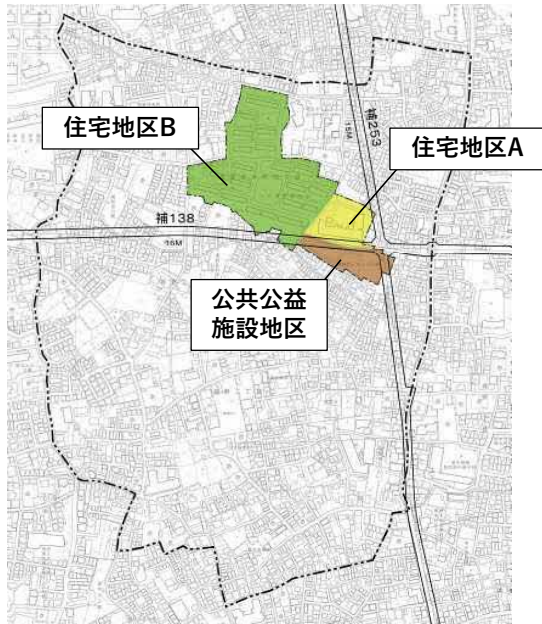
地区計画とは、地区の特性にあわせた市街地を形成するため、公園・広場・道路等の地区施設の配置や、用途地域等の建替えルールを補完する図に示した様な、きめ細かい建替えルールを定める計画です。

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おり、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、用途地域等を補完し、きめ細かな建替えルールを検討します。

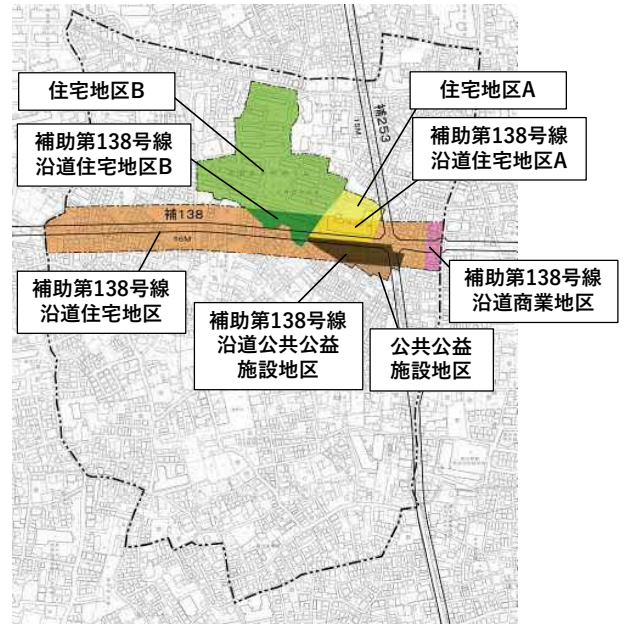
4 地区計画の変更素案

ア 地区整備計画区域及び地区区分の変更

◆ **変更前** (公社興野住宅地内)



◆ **変更素案** (公社興野住宅地内+補138号線沿道)



地区計画の変更項目の1つ目は、ア地区整備計画区域及び地区区分の変更です。

現在は、公社興野町住宅の区域のみに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に加え、建築物等に関する制限を定めることを検討しています。

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つに地区区分とすることを検討しています。

4 地区計画の変更素案

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、用途地域の種類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、第一種住居地域に変更されても、住環境に配慮してホテル又は旅館は建築できないこととします。

地区計画の変更項目の2つ目は、イ建築物等の用途の制限の変更です。

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、今までと同様の静かで住みやすい環境を維持するために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検討しています。

加えて、第一種住居地域に変更されても、住環境に配慮してホテル又は旅館は建築できないこととします。

4 地区計画の変更素案

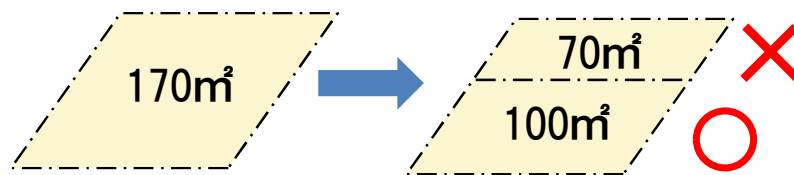
ウ 敷地面積の最低限度

◆ 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。

地区計画の変更項目の3つ目は、ウ敷地面積の最低限度の変更です。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。

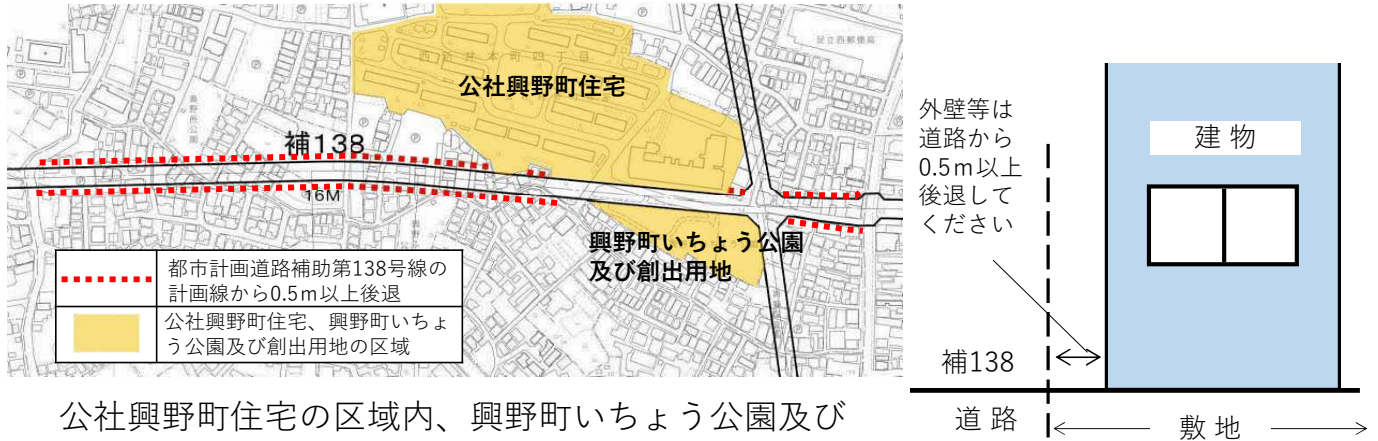
なお、公社興野町住宅の区域内は、地区計画の変更前と同じ制限とします。

4 地区計画の変更素案

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

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



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。

地区計画の変更項目の4つ目は、エ壁面の位置の制限の変更です。

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各所に定められていますが、公社興野町住宅の区域外の補助第138号線沿いでも、ゆとりある良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の外壁等を道路から0.5m以上後退するルールを検討します。

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 建替えルールの変更による環境の変化

【建替えルール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 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
④ 用途地域の種類	○ 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、建替えルールを変更することで想定される環境の変化を説明します。

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、建築コストが増加することが考えられます。

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、建築コストが増加することが考えられます。

③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考えられます。

④用途地域の種類の変更に伴い、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も考えられます。

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、区としても検討を深め、ご理解、ご協力を得ながら、来年度以降、都市計画手続きを進めていきたいと考えております。

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

興野周辺地区の補助第138号線沿道30m区域における建替えルールの変更素案に関するお問い合わせ先はこちらとなります。

ご清聴ありがとうございました。