東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）

都市計画興野周辺地区地区計画を次のように変更する。

名　称		興野周辺地区地区計画
位　置※		足立区扇一丁目、扇三丁目、興野一丁目、興野二丁目、西新井本町一丁目、西新井本町三丁目、西新井本町四丁目、西新井本町五丁目及び本木北町各地内
面　積※		約 49.1ｈａ
地区計画の目標		本地区は、足立区の中西部に位置し、日暮里・舎人ライナー江北駅の東側、東武鉄道伊勢崎線西新井駅の南西側の区域である。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共に、生産緑地などの農地や緑が多く、戸建て住宅を中心とした低層の住宅地が形成されている。また、都市計画道路補助第 138 号線(以下「補助第 138 号線」という。）及び補助第 253 号線が計画されているが、補助第 138 号線については事業認可のもと整備が進められている一方で、補助第 253 号線は未整備であり、消防活動困難区域が広く存在している地域である。 東京都防災都市づくり推進計画の基本計画（令和 7 年 3 月改定）では補助第 138 号線は主要延焼遮断帯として位置付けられている。また、足立区都市計画マスタープラン（平成 29 年 10 月改定）では、補助第 138 号線沿道は複合系地域に位置付けられており、都市基盤の整備による安心で防災性の高いまちを地域の目指すべき姿として掲げている。さらに、足立区地区環境整備計画（平成 30 年 3 月改定）では、公社興野町住宅の建替えを契機に、周辺地区の防災性の向上や都市農地の保全などを考慮し、住環境の調和を図るとされている。 これらを踏まえ、補助第 138 号線の整備にあわせて、防災性の向上による安全・安心なまちづくりを推進し、災害に強く、住みやすい良好な市街地環境の形成を図るとともに、緑地の保全と公園整備による緑豊かなまちづくり、多世代が安心して暮らせる地域コミュニティづくりを推進し、「興野周辺地区地区まちづくり計画」（令和 8 年 3 月改定）に示された地区の将来像である「幅広い世代が安心して共に暮らすことができる緑豊かなまち」の実現を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区においては、消防活動困難区域の解消を図る道路ネットワークを形成することにより、防災性の向上を目指すほか、都市農地の保全や公園整備による緑豊かなまちづくりなどを考慮し、住環境の調和を図る。また、補助第 138 号線の整備にあわせて、災害に強く、住みやすい良好な市街地環境を形成するとともに、沿道においては、居住機能と商業・業務・交流機能が調和した複合的な土地利用を誘導する。 公社興野町住宅の各地区では、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とともに、補助第 138 号線沿道は地区を細区分し、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とともに、適切な土地利用の誘導を行う。 1）住宅地区Ａ、補助第 138 号線沿道住宅地区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。 2）住宅地区Ｂ、補助第 138 号線沿道住宅地区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。 3）公共公益施設地区、補助第 138 号線沿道公共公益施設地区 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。 公社興野町住宅以外の補助第 138 号線沿道では、次の地区に区分し、適切な土地利用の誘導を行う。 4）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、住環境に配慮しながら居住機能をはじめ、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。 5）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目指すとともに、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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	公社興野町住宅では、地域の快適性・安全性を高めるとともに緑豊かなまちづくりを行うため、以下の施設を配置する。 1．区画道路 歩行者の安全性の確保及び防災性の向上を図るため、区画道路を配置する。 2．公園 地域の憩いの場・緑の拠点として、防災に寄与する公園を配置する。 3．広場 憩いの場及び避難時の一時集合場所として、地域に開かれた空間を確保し、防災に寄与する広場を敷地の一部に配置する。 4．緑地 豊かな緑の継承と良好な住環境を形成するため、緑地を配置する。 5．交流広場 交流施設の整備など、多世代が交流でき、防災に寄与する広場を敷地の一部に配置する。 6．歩道状空地 安全で快適な歩行空間を創出するため、区画道路に沿った敷地の一部に歩道状空地を確保する。 7．緑道 緑を継承し、安全で快適な歩行空間を創出するため、緑道を敷地の一部に配置する。 8．地区内通路 団地内の安全や防災に寄与する主要な通路を地区内通路として配置する。
	建築物等の整備の方針	1．安心で快適な住環境の形成のため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 2．良好な住環境を保全するため、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3．周辺の街並みとの調和に配慮するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	1．公社興野町住宅においては、都市計画道路整備を考慮した外周道路とのネットワークの形成に努める。また、将来、住宅地区Ｂ及び補助第 138 号線沿道住宅地区Ｂの住宅の建替えに合わせて、住環境の向上を図るために本地区計画を更新する。 2．生産緑地地区に指定されている農地の保全に努める。また、補助第 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。

地区整備計画	位　置※		足立区興野二丁目、西新井本町四丁目各地内							
	面　積※		約 8.1ha							
	地区施設の配置及び規模	道　路	名称	幅員		延長	備考	名称	幅員	延長	備考
			区画道路 1 号	3.0m(6.0m)		約 75m	既設	区画道路 4 号	3.0m～6.0m(6.0m)	約 100m	既設
			区画道路 2 号	6.0m		約 100m	既設	区画道路 5 号	6.0m	約 8m	既設
			区画道路 3 号	3.0m～6.0m (6.0m)		約 220m	拡幅	幅員の(　)内は地区外を含めた全幅員を表す。			
		公　園	名称	面積			備考				
			公園 1 号	約 2,500 ㎡			新設				
		広　場	名称	面積			備考	名称	面積		備考
			広場 1 号	約 710 ㎡			既設	広場 3 号	約 250 ㎡		新設
			広場 2 号	約 500 ㎡			既設				
		緑　地	名称	面積			備考	名称	面積		備考
			緑地 1 号	約 220 ㎡			既設	緑地 9 号	約 70 ㎡		既設
			緑地 2 号	約 270 ㎡			既設	緑地 10 号	約 310 ㎡		既設
			緑地 3 号	約 240 ㎡			既設	緑地 11 号	約 720 ㎡		既設
			緑地 4 号	約 50 ㎡			既設	緑地 12 号	約 30 ㎡		既設
			緑地 5 号	約 40 ㎡			既設	緑地 13 号	約 110 ㎡		既設
			緑地 6 号	約 40 ㎡			既設	緑地 14 号	約 100 ㎡		新設
			緑地 7 号	約 150 ㎡			既設	緑地 15 号	約 150 ㎡		新設
			緑地 8 号	約 80 ㎡			既設	緑地 16 号	約 90 ㎡		既設
		その他の公共空地	名称	面積			備考				
			交流広場 1 号	約 1,720 ㎡			既設				
			名称	幅員		延長	備考				
			歩道状空地 1 号	2.0m		約 30m	新設				
			名称	幅員		延長	備考	名称	幅員	延長	備考
			緑道 1 号	3.0m		約 60m	新設	緑道 3 号	3.0m	約 180m	新設
			緑道 2 号	3.0m		約 70m	新設	緑道 4 号	3.0m	約 30m	新設
			名称	幅員		延長	備考	名称	幅員	延長	備考
			地区内通路 1 号	4.0m		約 110m	既設	地区内通路 3 号	4.0m	約 90m	既設
			地区内通路 2 号	6.0m		約 170m	既設				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区Ａ	住宅地区Ｂ	公共公益施設地区	補助第 138 号線沿道住宅地区Ａ	補助第 138 号線沿道住宅地区Ｂ	補助第 138 号線沿道公共公益施設地区	補助第 138 号線沿道住宅地区	補助第 138 号線沿道商業地区
			面積	約 0.3ha	約 2.8ha	約 0.1ha	約 0.4ha	約 0.3ha	約 0.5ha	約 3.5ha	約 0.2ha
		建築物等の用途の制限※		次に掲げる建築物は建築してはならない。 神社、寺院、教会その他これらに類するもの			次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第２（は）項に掲げる建築物 ただし、次に該当するものを除く。 ア　神社、寺院、教会その他これらに類するもの 1.「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第２条第１項に規定する「風俗営業」及び同条第６項から第１０項に規定する「性風俗関連特殊営業」の用途に供する建築物 2.　ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。） 3.　ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物 4. ホテル又は旅館			次に掲げる建築物は建築してはならない。 1.「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第２条第１項に規定する「風俗営業」及び同条第６項から第１０項に規定する「性風俗関連特殊営業」の用途に供する建築物 2.　ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。） 3.　ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	15/10	9/10	15/10	15/10	9/10	15/10	―
		建築物の建蔽率の最高限度	4/10	3/10	4/10	4/10	3/10	4/10	―
		建築物の敷地面積の最低限度	500 ㎡ ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これに類する建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３０条の４で定める公益上必要な建築物はこの限りではない。	―	―	500 ㎡ ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これに類する建築基準法施行令第１３０条の４で定める公益上必要な建築物はこの限りではない。	―	―	83 ㎡ ただし、区長が良好な住環境を害するおそれがないと認めたもの、又は次の各号のいずれかに該当する土地についてその全部を一の敷地として使用する場合は この限りではない。 1. この地区計画の都市計画決定の告示日において敷地面積が 83 ㎡未満の土地 2. 公共施設の整備により分割された土地 3. 公共施設の整備により代替地として譲渡された土地
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、計画図３に示す数値以上とする。ただし、次の各号いずれかに該当する場合はこの限りではない。 1. 歩行者の安全上設置する庇等 2. 軒の高さが 3m以下の建築物						建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、計画図３に示す数値以上とする。ただし、次の各号いずれかに該当する場合はこの限りではない。 1. 床面積に算入されない出窓の部分 2. 軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積が 5 ㎡以内の物置その他これに類する用途（自動車駐車場を除く）に供する建築物 3. 軒の高さが 2.3m以下の自動車車庫

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は計画図４のとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは当該建築物の高さに算入しない。 1. 昇降機塔その他これに類する建築物の屋上部分で、その水平投影面積（建築基準法施行令第２条第４項に規定する水平投影面積の算定方法による。）の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内の場合において、その高さが５メートルまでのもの。 2. 屋上に設置する建築設備 3. 屋上点検口、棟飾、防火壁の屋上突出部分その他これに類する屋上突出物 4. 給水塔	―
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態、屋根、外壁の色彩等は、周辺の街並みと調和し、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いとする。屋外広告物は、周辺に配慮し、地区の良好な美観、風致などを考慮するとともに、災害時の安全性を確保するための腐朽又は破損しやすい材料を使用しないものとする。	
		垣又は柵の構造の制限	道路及び地区施設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する。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が 0.6m以下のものについてはこの限りではない。	
	土地の利用に関する事項		地区内では積極的に緑化を推進するとともに、接道部緑化、屋上緑化等の誘導に努める。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

理由：補助第 138 号線の事業化を契機として、補助第 138 号線沿道は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とともに、公社興野町住宅以外の補助第 138 号線沿道では住環境に配慮しながら多様な機能を誘導し、災害に強く、住みやすい良好な市街地環境を形成するため、地区計画を変更する。