

## 第8 1 回足立区都市計画審議会（令和6年1 2月）

### 第2号議案 竹ノ塚駅中央地区関連の意見書の要旨

2－1 竹ノ塚駅中央地区地区計画の変更

2－2 都市計画公園の変更

#### （1） 都市計画法第17条第2項に基づく意見書の要旨・・・P 1

地区計画の変更に関する意見 1 通

都市計画公園の変更に関する意見 4 2 通

その他に関する意見 3 通

#### 参考：都市計画法第16条第2項に係るもの・・・P 6

意見書 1 通

（以下、竹の塚第五公園廃止反対に関する意見）

地区計画区域内居住者からの意見 1 通

地区計画区域外居住者からの意見 2 7 通

連絡先記載なし 5 通

# 意見書の要旨

## 都市計画の名称：東京都市計画地区計画竹ノ塚駅中央地区地区計画

案の公告 令和6年11月25日  
縦覧・意見書期間 令和6年11月25日～令和6年12月9日  
意見書の数 1通

| 意見書の要旨                                                                                                                                                              | 足立区の見解                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 <u>けやき大通り沿いの「公共空間」づくりや東口広場の再整備計画は、現時点では、“机上プラン”であり、区民にとって、実現プランは見えていません。</u>                                                                                      | <u>「駅前空間のイメージパース」等でお示ししているけやき大通り沿いの公共空間や東口駅前広場空間の計画は、現在協議中のものであり、今後もURと協議を進めていき、具体的な整備内容をお示ししていきます。</u>        |
| 2 標記計画は、予定地内で相当面積を占めるUR（団地）との協議や提携が不可欠と考えます。それに関し、本年8月29日（標記計画案の説明会前日）に、 <u>足立区とURとの間で、「協定」が締結されたと聞きました。</u> その内容は、本件との関連で、極めて重要と思慮されるため、 <u>その内容を区民に公表してもらいたい。</u> | 令和6年8月29日に足立区とURにおいて「竹ノ塚駅周辺地区のまちづくりに係る連携及び取組方針に関する協定書」を締結しました。こちらの内容につきましては、 <u>足立区ホームページで、締結翌日より公開しております。</u> |
| 3 標記地区計画の該当区域は、相当な規模であり、様々な利権が関与することは、容易に想像されます。よって <u>区民としては今後とも重大な関心を持って、本件に関しては、注視する必要があります。</u>                                                                 | 竹の塚のまちづくりは、まちの将来像として「にぎわい安心 豊かなみどりでつくる 人が主役の竹の塚」を掲げ、 <u>地域の皆さまに計画を説明する機会やご意見を伺う機会を設け、まちづくりを進めていきます。</u>        |

## 意見書の要旨

### 都市計画の名称：都市計画公園

案の公告 令和6年11月25日

縦覧・意見書期間 令和6年11月25日～令和6年12月9日

意見書の数 42通（竹の塚第五公園に関する部分 42件、竹の塚五丁目公園に関する部分 2件 ※重複あり）

その他の数 3通（連絡先の記載がないため、居住確認が取れず、法定上意見書として取り扱いできないもの）

| 意見書の要旨                                                                                                                                                                                                                                                                  | 足立区の見解                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 <u>竹の塚第五公園の機能に関すること。</u></p> <p>（1）公園は地域のオアシスであり、休憩できる、憩いの場なのでなくさないでほしい。</p> <p>（2）人々が集える場であり、イベント、催し等ができる場所なのでなくさないでほしい。</p> <p>（3）みどりはとても貴重です。</p> <p>（4）遊具やじゃぶじゃぶ池、ベンチもあり、子どもや子供連れが遊べる場所をなくさないでほしい。</p> <p>（5）災害（非常）時に避難場所として必要です。</p> <p>（6）トイレをなくさないでほしい。</p> | <p>公園の有する機能の再配置を整理しましたので、詳細につきましては、別添資料2「竹の塚第五公園廃止後の機能の再配置計画」をご参照ください。</p>                |
| <p>2 <u>公園が私有地になれば、一般人は立ち入りが出来なくなるのではないか。</u></p>                                                                                                                                                                                                                       | <p>URが進める竹の塚第三団地のストック再生事業において、現在のフェンスで囲まれた団地ではなく、地域に開かれた広場空間となるように、URと具体的な検討を進めていきます。</p> |

| 意見書の要旨                                                        | 足立区の見解                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3 この場所を大事にしている人を一番に考え、<u>住民や商店街の声を十分に聴いてから判断すべきです。</u></p> | <p>公園の廃止にあたり、住民の皆様のご意見を伺う場として、令和5年10月にオープンハウス型説明会、令和6年8月に地区計画・都市計画公園変更説明会、同年7月、11月に竹ノ塚駅前にてインタビューを行い、住民の皆様からご意見を聴取し、廃止後のあり方について検討を進めてきました。</p>                             |
| <p>4 <u>都市公園法に抵触するのではないか。</u></p>                             | <p>竹の塚第五公園の廃止については、都市公園法第16条に「廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合」の規定により、手続きを進めてきました。</p> <p>竹の塚第五公園の近隣にある竹の塚五丁目公園を都市計画公園に位置付けることで代わるべき都市公園とする計画です。</p>                           |
| <p>5 <u>URの建替え計画はどうなっているのか。</u></p>                           | <p>UR団地再生事業は、UR竹の塚第三団地の一部である4a号棟を含む区域の建替え事業に着手していますが、その他の区域については、今後のまちづくりの動向を踏まえて、団地再生を検討することになっており、駅前広場に面する住棟については協議・検討を進めています。</p>                                      |
| <p>6 <u>公園を廃止せず、今の公園をもっと良くするべきだ。</u></p>                      | <p>竹の塚第五公園の廃止を計画したのは、鉄道高架化を契機にまちづくりを進めるうえで、まちの顔づくりとして、東口交通広場を再整備するためです。</p> <p>再整備には、UR竹の塚第三団地3号棟の移転が必要であり、居住者、事業者の皆様の負担を軽減するためにも、隣接している竹の塚第五公園を移転先として活用することを考えております。</p> |

| 意見書の要旨                                                                                                                                                            | 足立区の見解                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <p>7 竹の塚五丁目公園に関すること。</p> <p>(1) <u>公園は子供だけが利用する場所ではなく、高齢化の時代に家にこもる事なく地域活動できる様な体力作り、そして会話の場にもなる場所にしてほしいです。</u></p> <p>(2) 竹の塚5丁目広場も整備して<u>夜間も使える公園にしてください。</u></p> | <p>竹の塚五丁目公園の整備や運用については、設計等の際に地域の皆様のご意見を伺いながら進めていきます。</p> |

| その他の要旨                                                                                                                     | 足立区の見解                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 <u>公園のままだと犬の散歩もできます</u>。プールも子どもが楽しいです。公園をなくさないでほしい。</p>                                                               | <p>公園廃止後、UR竹の塚第三団地3号棟の移転先として活用した際には、UR団地敷地内及びけやき大通り沿いの公共空間において、<u>地域住民がペットとの散歩を含めて出入りできるよう、URと協議・検討を進めていきます</u>。</p>                |
| <p>2 UR団地に住んでいた者としては、<u>トイレや子どもの遊び場が少なくなるため、竹の塚にある公園はなくしてほしい</u>。</p>                                                      | <p>公衆トイレについては、近隣公園のトイレを利用いただくとともに、<u>現在地下にある公衆トイレを、地上の駅前広場付近にバリアフリートイレとして再設置を検討していきます</u>。</p>                                      |
| <p>3 多くの住民に限られた敷地に、数々の制限の中で暮らしています。そういう人たちには、自然の木々や緑のある広場が精神的に必要です。区民の心のいやしと、<u>災害時の為に公園つぶしの開発はするべきではないので、やめてください</u>。</p> | <p>避難場所においては、竹の塚第五公園を含む「竹ノ塚駅東口・竹の塚センター一帯の区域」が指定されていることから、<u>再整備する駅前広場及びけやき大通り沿いの公共的空間について、災害時の避難場所として活用できるように整備内容を検討していきます</u>。</p> |

## 参考：都市計画法第16条第2項に係るもの

| 意見書の要旨                                                           | 足立区の対応                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 駅周辺は50mも離れれば暗い。<br/> <u>再開発により建つ建物は光が漏れるような造りだとよい。</u></p>  | <p>竹ノ塚駅の高架下商業施設も含め、魅力的なまちづくりを進めていくうえで、<u>景観計画や照明計画についても、今後協議して進めていきます。</u></p>                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>2 ウォーカブルなまちづくりを目指しているが、<u>ポイ捨てをしないようなまちづくりも併せてお願いしたい。</u></p> | <p>ウォーカブルエリアでは、居心地が良く、歩きたくなる歩行空間を確保していくため、<u>まちの美化にも配慮して、まちづくりを進めていきます。</u></p>                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>3 <u>竹の塚第五公園の廃止に反対である。</u></p>                                | <p>竹の塚第五公園を廃止する計画を進める上で、竹の塚第五公園が有する機能の再配置を検討し、16条意見書の内容を踏まえ、以下のとおり追加した。</p> <p>(1) 子供の水遊び場であるじゃぶじゃぶ池については、竹の塚第三公園を利用させていただくほか、利用状況を確認し、竹の塚第三公園または竹の塚第四公園に新たな水施設の整備を検討していきます。</p> <p>(2) 地区計画に新たに位置付ける、けやき大通り沿いの地区施設の整備について、子どもが遊べるような空間やベンチを備え、樹木やパーゴラなどで日陰を創出し休憩できる空間を整備するため、URと協議し進めていきます。</p> |

## 竹の塚第五公園廃止後の機能の再配置計画

### 1 みどり・広場空間

- (1) 新しい東口駅前広場には、イベントなどができる交流スペースや歩行者のための広場空間を計画する。
- (2) けやき大通り沿いのUR敷地内に竹の塚第五公園の面積分（約 1,700 m<sup>2</sup>）の公共的空間を確保する。なお、地区計画に位置づけることで、都市計画法に基づく公共的空間として担保し、子どもが遊べるような空間や遊具、ベンチを備え、樹木やパーゴラなどで日陰を創出し休憩できる空間を整備するため、URと協議し進めていく。
- (3) 東口駅前広場とけやき大通り沿いの公共的空間がつながって創出されることで、ウォークアブルな空間の核を形成し、「人が主役のまちづくり」を実現する。
- (4) 竹の塚第五公園に現存する樹木（26本）のうち、樹木診断の結果、樹勢不良等により移植不可のものを除いた13本を区北西部の公園に移植する方針で進める。また、UR住棟建設時には、敷地内に桜やカリンなどを含めた26本以上の植樹を要望していく。

### 2 都市計画公園の位置付け

都市計画公園として、竹の塚五丁目公園（約 7,800 m<sup>2</sup>、所在地：竹の塚五丁目35番）を新規追加する。なお、新規追加により、竹の塚五丁目公園付近の住民が身近に歩いていける範囲を定めた公園誘致圏（各公園から半径250mの区域）が充足する。

### 3 遊具

- (1) 竹の塚第三公園に遊具（スイング遊具）を移転し、その他遊具は近隣公園で機能確保する。
- (2) 竹の塚五丁目広場に新規遊具を設置する。

+ α UR竹の塚第三団地のストック再生事業にて、地域に開かれた様々な機能を有する広場空間が団地内に再整備される。

### 4 避難場所・一時集合場所

- (1) 再整備する駅前広場及びけやき大通り沿いの公共的空間について、災害時の避難場所として活用できるように整備内容を検討していく。
- (2) UR竹の塚第三団地自治会が竹の塚第五公園を一時集合場所に指定しているが、時限的に竹の塚六丁目児童遊園へ変更し、まちづくりの進捗状況に応じて、計画している東口交通広場の広場空間やUR竹の塚第三団地内に整備される広場空間を新たに一時集合場所として利用できるようURと協議していく。

### 5 水施設

竹の塚第三公園にある既存のじゃぶじゃぶ池で機能確保する。また、利用状況を確認し、竹の塚第三公園または竹の塚第四公園に噴水等のじゃぶじゃぶ池に代わる新たな水施設の整備を検討していく。

### 6 トイレ

東口駅前広場再整備の際は、現在地下にある公衆トイレを地上の駅前広場付近にバリアフリートイレとして再配置する。

### 7 防火水槽・防火機能

- (1) 通常火災時は消火栓から供給し、震災などの大規模火災時には近隣の防火水槽、消火栓を活用していく。将来的には建替え後の住棟で40tの防火水槽が整備される計画となっている。
- (2) 竹の塚第五公園にUR住宅として堅牢な建物が建設される際は、住棟が防火壁の役割を担う。