

# 報告 1 竹ノ塚駅中央地区のまちづくりについて

## 1 報告の趣旨

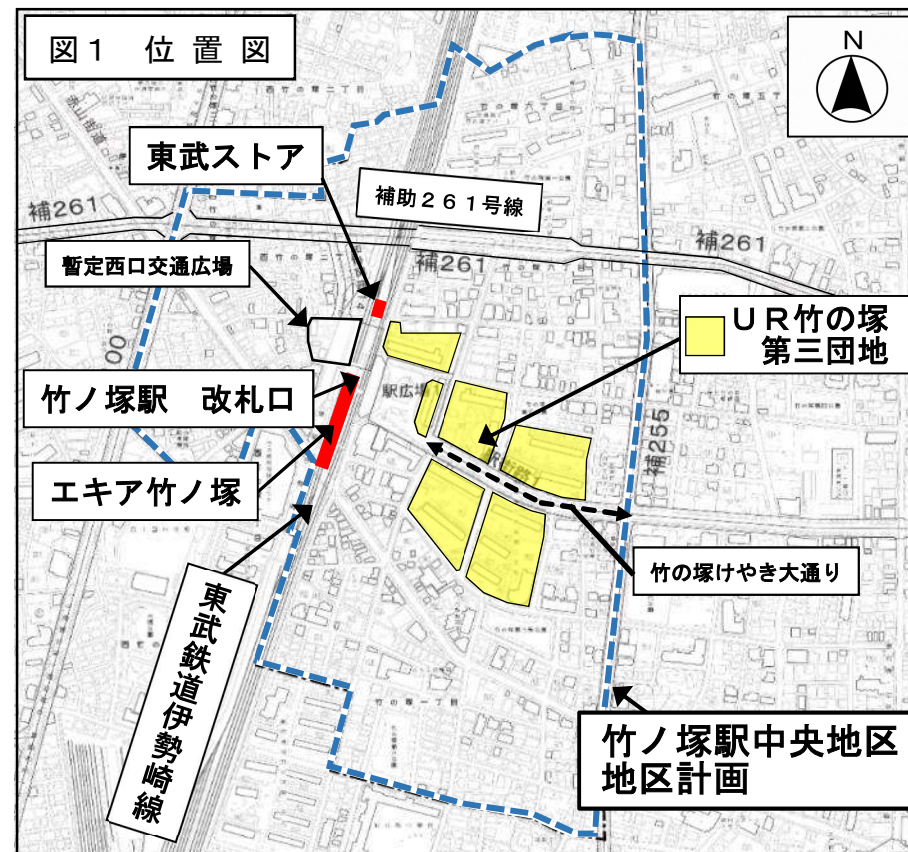
本地区は、鉄道高架化を契機とした駅東西一体のまちづくりを進めるため、「にぎわい・安心・豊かなみどりでつくる人が主役の竹の塚」を将来像として掲げ、足立区の北の玄関口である竹の塚にふさわしいまちの顔づくりを進めていく。

令和7年10月、足立区、独立行政法人都市再生機構（以下、「UR」という。）、東武鉄道株式会社は「竹ノ塚駅周辺のまちづくり推進に関する覚書」を締結し、三者が相互に連携及び協力し、地区の将来像を実現するため、まちづくりについて検討及び協議が進行中である。

本案件は、こうした背景を踏まえ、まちの顔づくりと合わせて地区の課題を解決し、駅周辺の都市機能の更新及び地域活動の拠点づくりによるまちの活性化を図り、持続可能なまちづくりを推進していくため、今後予定している都市計画変更在先立ち、地区まちづくり計画変更案の概要を報告する。

## 2 地区の現況

令和6年3月に連続立体交差事業が完了し、高架下にはエキア竹ノ塚や東武ストアなどの商業施設がオープンした。駅東口のまちづくりを契機としたUR竹の塚第三団地のストック再生事業も始まり、区は竹ノ塚駅中央地区地区計画に基づき計画を誘導している。また、補助261号線は、令和12年までが事業期間となっており、連動して整備する西口交通広場は、令和7年2月に暫定開放している。



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用（承認番号：7都市基交測第273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）（令和7年12月15日付MMT利許第07-K121-29号）（承認番号）7都市基街都第221号、令和7年12月2日（承認番号）7都市基交都第56号、令和7年12月5日

### 3 地区の課題

#### (1) 高架化後のまちづくり

鉄道高架化により歩行者ボトルネック踏切は解消されたが、引き続き駅東西が一体となった回遊性のあるまちづくりと快適な歩行者環境の整備を進めていく必要がある。

#### (2) 竹ノ塚駅東口交通広場

竹ノ塚駅東口交通広場（以下、「東口交通広場」という。）は、歩行者と自動車の交錯や路上駐車による交通安全上の課題があり、加えて交通結節機能の向上も求められている。

#### (3) 建築物の高経年化への対応

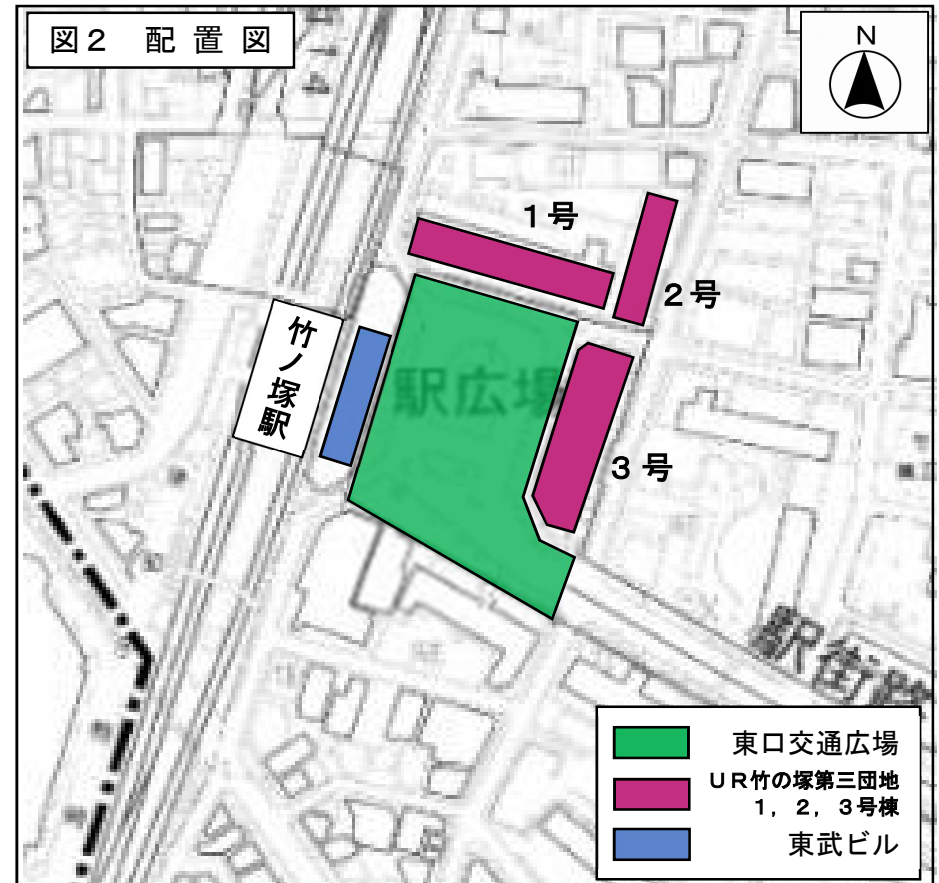
東口交通広場に面するUR竹の塚第三団地1、2、3号棟や東武ビルは築50年以上となっており、高経年化への対応が求められている。

#### (4) 自転車

東口交通広場の歩道や東西の商店街沿道を中心に、自転車の放置や路上駐車が多く、歩行者の安全性確保に課題がある。

#### (5) 技術革新への対応

(1) から (4) の課題解決には、長期（10年～30年）の時間を要することから、その間の技術革新に対応可能な整備が必要となる。



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用（承認番号：7都市基交測第273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）（令和7年12月15日付MMT利許第07-K121-29号）  
（承認番号）7都市基街都第221号、令和7年12月2日  
（承認番号）7都市基交都第56号、令和7年12月5日

## 4 上位計画との関連

### (1) 足立区都市計画マスタープラン (平成29年10月改定)

竹ノ塚駅周辺は「主要な地域拠点」に位置付けられており、鉄道の高架化事業を契機に駅東西の商業地の連携を図るとともに、都市計画道路や駅前広場などを整備し、交通結節性と拠点性を高め、東京都の北東地域における玄関にふさわしい拠点づくりを進めるとされている。

### (2) 竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想 (令和5年11月改定)

「にぎわい・安心・豊かなみどりでつくる人が主役の竹の塚」をまちの将来像として掲げ、竹ノ塚駅前における土地利用の方針図では、以下のまちづくりが示されている。

#### ア 駅前顔づくりゾーン

- (ア) 東・西駅前広場の一体的な整備により、北の玄関口としての利便性を高める。
- (イ) 主要な地域拠点として、「竹の塚」を印象付ける駅前の「まちの顔」づくりを目指す。
- (ウ) 駅前団地のストック再生に合わせにぎわいの創出を図る。

#### イ にぎわいゾーン

駅至近の居住環境を維持しつつ、鉄道高架化による駅東西の一体性の高まりをベースに、商店街などを中心としたまちの活力向上を図る。

図3 都市計画マスタープラン 都市構造と土地利用の形成図

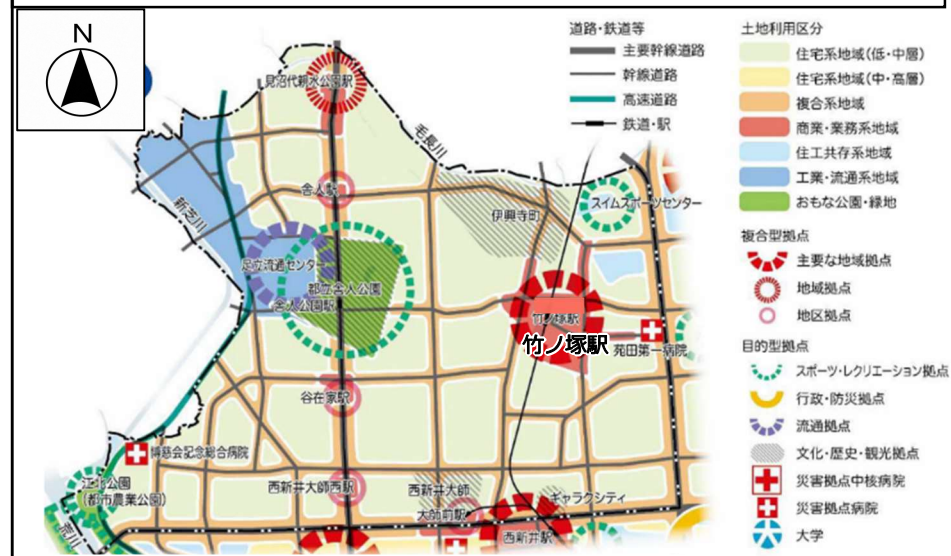
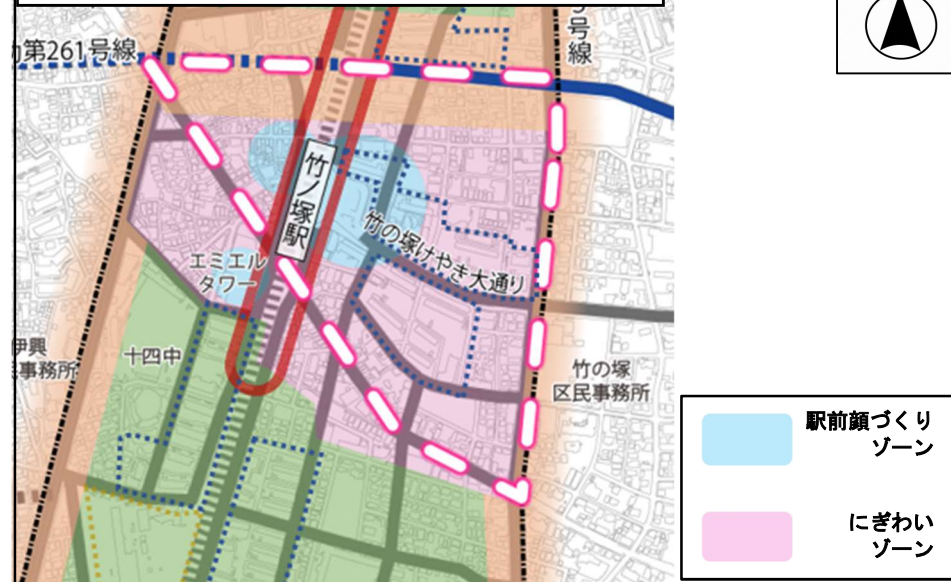


図4 まちづくり構想 土地利用の方針図





## 5 竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画（現行）の内容 （前回改定：令和5年11月）

UR竹の塚第三団地のストック再生事業の検討開始（平成30年12月）、竹の塚エリアデザインまちづくりの基本的な考え方の公表（令和5年3月）などを受け改定し、以下の方針を示した。

### （1）土地利用の方針

ア 「駅前中心地区」は、区の北の玄関口（ノースゲート）にふさわしい駅前拠点の形成、新しい駅前広場周辺の風格ある景観を形成

イ 土地の適正かつ調和のとれた高度利用と「竹の塚」を印象付ける「まちの顔」づくり

### （2）防災・防犯まちづくりの考え方

防火規制等の適用による建物の不燃化、共同化の促進による地域全体の防災性・安全性の向上

### （3）みちづくりの方針

歩行者と自転車が安全かつ快適に移動できる利用環境の整備

### （4）みどりづくりの方針

駅前広場整備など駅周辺のまちづくりと連動して、みどりの重点エリア内にある公園などの区有地をまちづくりに活用

### （5）人が主役の空間づくり

駅を中心とした幹線道路に囲まれた区域を「ウォーカブルエリア」として、居心地が良く歩きたくなる歩行者環境の充実を図る

図5 地区まちづくり計画  
土地利用の方針図

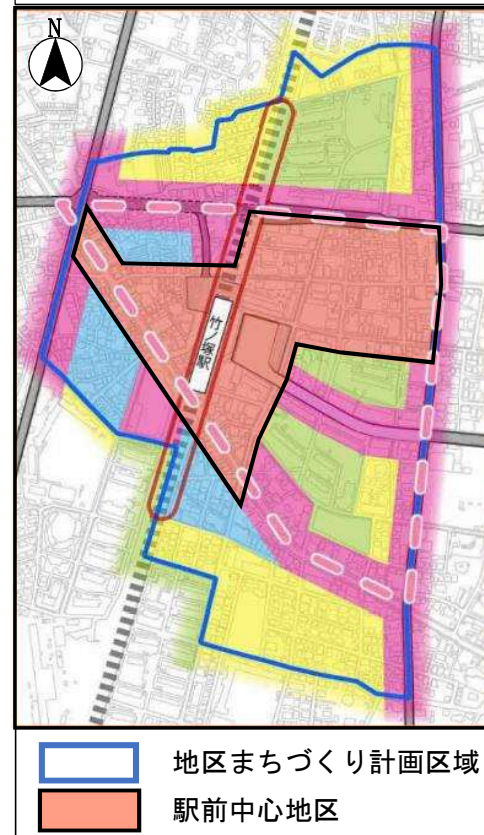
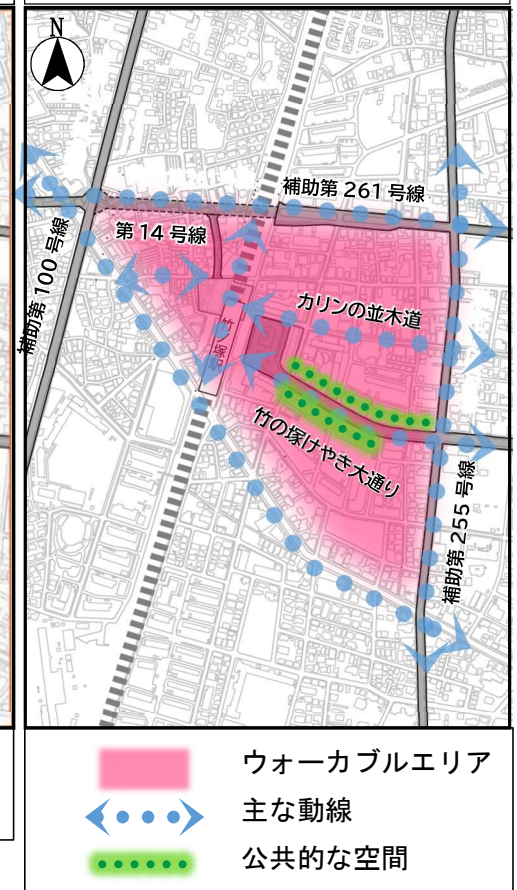


図6 地区まちづくり計画  
ウォーカブルエリア範囲図



## 6 地区まちづくり計画変更案の主な内容

### (1) 土地利用の方針

- ア まちの顔となる駅前空間を核とした駅東西一体のまちづくり
- イ 東口交通広場、UR竹の塚第三団地1、2、3号棟、東武ビルを含む地区を「駅前拠点地区」とし、市街地再開発事業等を活用し、土地の適正かつ健全な高度利用と都市機能の更新による、駅前拠点の形成
- ウ 「駅前拠点地区」を中心とした西口、東口に開いた活動の場・拠点づくり
- エ 駅東西を結ぶにぎわいの軸の形成により、駅東西が一体となった人が主役のまちづくり
- オ 整備が長期にわたることから、技術革新に伴う計画変更に対応できるように暫定整備も考慮

### (2) 防災・防犯まちづくりの考え方

- ア 「駅前拠点地区」は、公共的な空間の確保により、災害時の避難場所等として活用
- イ 駅前拠点地区周辺においては、歩行空間の確保、緊急車両の通行や避難を円滑に行うため、無電柱化を促進

### (3) みどりづくりの方針

- ア 「駅前拠点地区」は、憩いの場として緑が感じられる空間を整備
- イ 竹の塚けやき大通り沿いは、散策や休憩ができるみどり空間を創出
- ウ 「駅前拠点地区」を中心とした駅東西の連続的なみどりの軸の形成により、駅東西一体のまちづくり



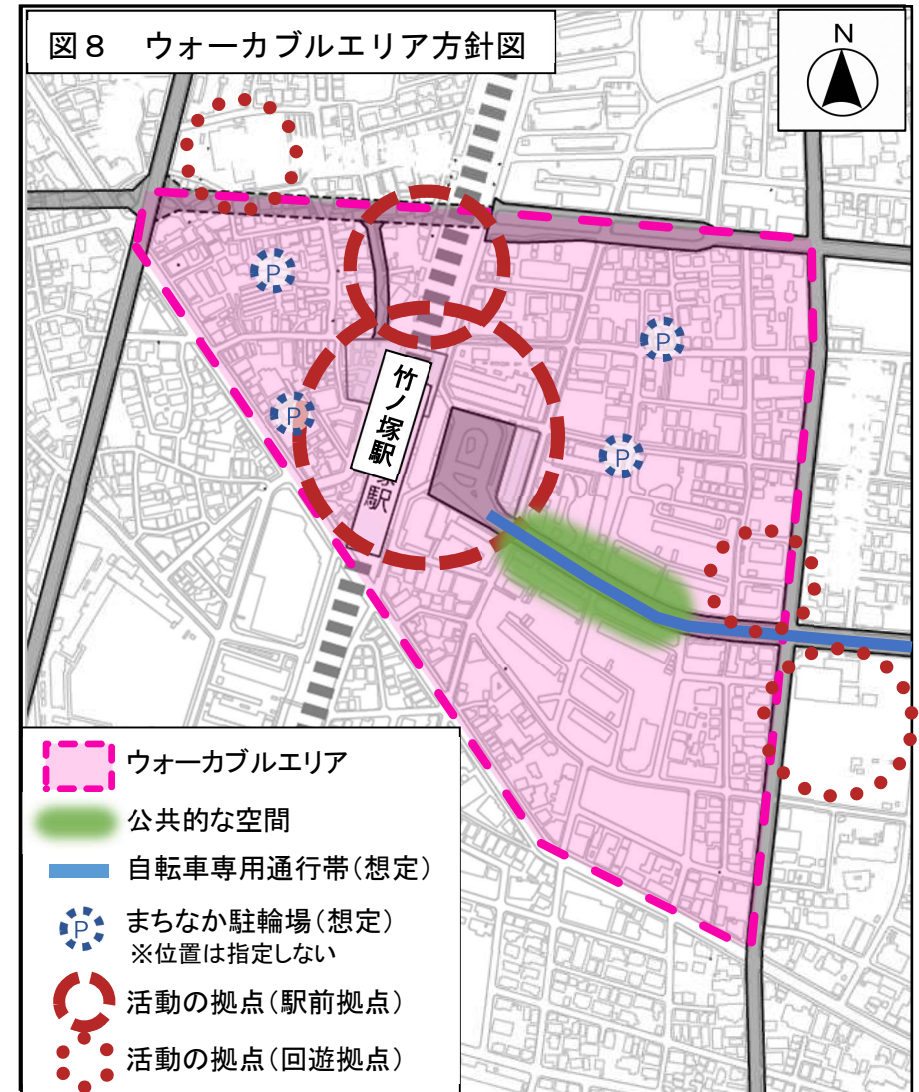
この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用（承認番号：7 都市基交測第 273 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）（令和 7 年 12 月 15 日付 MMT 利許第 07-K121-29 号）  
（承認番号）7 都市基街都第 221 号、令和 7 年 12 月 2 日  
（承認番号）7 都市基交都第 56 号、令和 7 年 12 月 5 日

#### (4) みちづくりの方針（ウォーカブルエリア）

- ア だれもが歩きやすい歩行者環境の整備及び回遊性の向上
- イ 歩行者と自転車が共存する環境づくり
- ウ 自転車専用通行帯の設置
- エ 買い物利用等に対応する短時間のまちなか駐輪場の設置

#### (5) 人が主役の空間づくりの方針

- ア 区有地の暫定活用、公共施設再編と公民連携の区有地活用による、人々の目的地となる活動の拠点づくり
- イ 地域のシンボルであるけやき大通り沿いに、UR竹の塚第三団地敷地と一体となった公共的な空間を整備し、歩いて楽しい沿道の仕掛けや文化・交流が生まれる地域活動の場の創出



この地図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を使用（承認番号：7 都市基交測第 273 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）（令和 7 年 12 月 15 日付 MMT 利許第 07-K121-29 号）  
 （承認番号）7 都市基街都第 221 号、令和 7 年 12 月 2 日  
 （承認番号）7 都市基交都第 56 号、令和 7 年 12 月 5 日



## 7 都市計画手続きの経緯と今後の予定

令和 4 年	3 月 3 1 日	足立区、独立行政法人都市再生機構及び東武鉄道株式会社間の竹ノ塚駅周辺のまちづくりに関する基本協定書の締結
令和 6 年	3 月 3 1 日	東武伊勢崎線竹ノ塚駅付近連続立体交差事業の完了
令和 7 年	1 0 月 9 日	竹ノ塚駅周辺のまちづくり推進に関する覚書締結
令和 7 年	1 2 月 1 9 日、2 0 日	竹ノ塚駅東口交通広場の整備検討説明会
令和 8 年	1 月 1 3 日	第 8 5 回足立区都市計画審議会（報告）
令和 8 年	2 月頃	竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画変更住民説明会
令和 8 年	3 月頃	竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画変更
令和 8 年度以降		都市計画手続き