

第2号議案 竹ノ塚駅中央地区関連

2-1 東京都市計画地区計画竹ノ塚駅中央地区地区計画の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和6年12月20日

提出者 足立区長 近藤 弥生

本地区計画の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画地区計画竹ノ塚駅中央地区地区計画の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案する。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画
竹ノ塚駅中央地区地区計画

2 理由

本地区は、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、新都市生活創造域内の「地域の拠点」に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においては「主要な地域拠点」に位置付け、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めるとしている。

現在、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業は完了し、東西市街地の分断の解消、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上が進められている。一方、竹ノ塚駅前に立地する大規模団地は、管理開始から長期間経過し、高経年化への対応が課題となっている。このようななか、交通結節機能の強化と拠点形成に向けた駅周辺のまちづくりが求められている。

令和5年11月の竹ノ塚駅周辺地区地区まちづくり計画改定を踏まえ、ウォークアブルな空間形成を誘導し、竹ノ塚駅付近広場の整備および大規模団地の再生と連動して、竹の塚けやき大通りの魅力を向上させる新たな公共的空間を確保するため、約39.7ヘクタールの区域について地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画の変更（足立区決定）
 都市計画竹ノ塚駅中央地区地区計画を次のように変更する。

名 称	竹ノ塚駅中央地区地区計画
位 置 ※	足立区竹の塚一丁目、竹の塚二丁目、竹の塚五丁目、竹の塚六丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目及び東伊興三丁目各地内
面 積 ※	約 39.7 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、足立区北部の玄関口である東武伊勢崎線竹ノ塚駅を有し、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においては「地域の拠点」として位置付けられ、商業・居住機能が集積され、駅周辺のまちづくりに併せて土地の適切な高度利用が図られることにより、安全でにぎわいのある生活拠点を形成することを目指している。また、足立区都市計画マスタープランにおいては主要な地域拠点に位置付け、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めるとしている。</p> <p>駅東側は、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、公共住宅が集積し、商業・業務施設も多く立地しているため、にぎわいが形成されている。一方で、竹ノ塚駅前に立地する大規模団地は、管理開始から長期間経過しており、高経年化への対応が課題となっている。駅西側は、商業・業務施設が立地しているものの、東口と比較して都市計画道路や道路の都市基盤整備が遅れているため、にぎわいの創出、交通結節機能及び防災性の向上が課題となっている。</p> <p>現在、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業は完了し、東西市街地の分断の解消、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上、高架下空間へのにぎわい機能の配置による地域の利便性の向上、回遊性の向上が進められており、これらの事業にあわせ、交通結節機能の強化、拠点形成に向けた駅東西が一体となったまちづくりの推進が求められている。</p> <p>そこで、駅東西の一体化とともに、にぎわいを生み出す民間開発などを誘導し、土地の高度利用・有効利用、駅西口における共同化の促進、ウォークアブルな空間形成に向けた歩行者空間の確保及び赤山街道沿い等の商業施設の誘導により、地域商業のさらなる活性化を図る。また、駅前中心地区や都市計画道路の沿道の防災性の向上、大規模団地の再生と連動した竹ノ塚駅東口の交通広場整備による交通結節機能の強化及び公共的空間の創出、地区計画を活用した安全で快適な居住環境づくりに取り組む。これらの取り組みにより、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「竹ノ塚駅周辺地区(駅周辺エリア)地区まちづくり計画」に示す地区の将来像「にぎわい・安心・豊かなみどりでつくる人が主役の竹の塚」の実現を目指す。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>足立区北部の主要な地域拠点として、地区にふさわしい活気とにぎわいのある土地利用を誘導するとともに、住宅地では快適で安全な市街地の形成を図る。地区内の公共用地はまちづくりの進捗に応じて、地域課題の解決、地域の価値向上に資するよう多様な主体との協働・協創により有効活用を図る。なお、地区の立地特性を踏まえ、4つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1 駅前中心地区</p> <p>駅東西にわたる主要な商業ネットワークとそれを補完するネットワークにおいて、路線毎に建物の高さの統一や壁面後退を図ることによりまち並みの連続した商業空間等を形成し、東西回遊性を促進させることで、足立区北部の主要な地域拠点にふさわしい活気とにぎわいを創出する。また、緑豊かで憩いのスペース等を備えた、快適かつ魅力あふれる駅前空間を形成する。さらに、土地の高度利用・有効利用と建物不燃化の促進により防災性の向上を図る。</p> <p>(1) 駅前中心地区（駅前広場周辺）A、B</p> <p>駅前広場の整備に合わせ、周辺土地の集約化及び高度利用を促進し、地区の顔にふさわしい商業・業務施設及びサービス施設等の都市機能の集積を図る。また、鉄道高架化事業により創出された高架下空間の活用により、駅利用者及び地域住民の利便性を高める都市機能の集積を図る。なお、駅西口においては共同化を促進する。</p> <p>(2) 駅前中心地区（赤山街道沿道）A、B</p> <p>地区の主要な商業動線であり、また交通ネットワークを形成する路線として、沿道における土地の集約化及び高度利用を促進し、地区の都市・商業環境の向上に寄与する複合的な機能を備えた中高層建築物によるまち並みを形成する。なお、駅西口においては共同化を促進する。</p> <p>(3) 駅前中心地区（駅周辺回遊）</p> <p>駅周辺の商業空間として、土地の高度利用・有効利用を促進しつつ、建物更新に合わせた歩行者空間とまち並みの連続性の確保により、買い物客等にとって快適な商業ネットワークを形成する。</p> <p>2 沿道地区</p> <p>地区周辺の交通ネットワークを形成する幹線道路の沿道として、土地の高度利用による都市型住宅と商業・業務施設の誘導による複合市街地を形成するとともに、延焼遮断帯機能の維持・向上を図る。</p> <p>(1) 沿道地区A</p> <p>幹線道路沿道に相応しい、快適・安全かつまち並みが連続した空間を形成し、沿道におけるにぎわいの創出と延焼遮断帯としての防災性の向上を図る。</p> <p>(2) 沿道地区B-1、B-2</p> <p>新たな幹線道路沿道として相応しい快適・安全かつまち並みが連続した空間を形成し、連続立体交差事業による駅東西の回遊性の向上にあわせて、駅東西の連続した沿道のにぎわいを創出する。さらに延焼遮断帯としての防災性の向上も図る。</p> <p>3 大規模敷地地区</p> <p>周辺地区との調和を図りつつ基盤整備や環境整備を進めるとともに、建て替え等の際に生み出された余剰地については周辺のまちづくりの核として有効活用を図る。また、敷地規模に適した緑あふれる空間づくりにより周辺地区と調和した居住環境の維持を図るとともに、駅周辺に立地する利便性を活かし、快適で住みやすいまちづくりのための生活支援施設等の誘導を図る。</p> <p>4 住居系複合地区</p> <p>駅周辺の複合市街地として、緑あふれる快適な居住環境の維持・向上を図ると共に、駅至近においては商業施設等の維持・誘導を図る。</p>
--------------------	---------	---

<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>(1) 地区の防災性、利便性の向上と、地域住民の安全性、快適性の向上を図るため、区画道路を配置する。</p> <p>(2) 竹の塚けやき大通り及び大規模団地と一体となったみどり豊かなオープンスペースを確保する。また、歩行者の散策や休憩、憩いの場となる広場及び地域の多様な主体が文化・交流活動できる施設を備えた多目的広場を配置し、駅前広場から竹の塚けやき大通り沿いには、にぎわいや人が中心となる文化・交流を創出する公共的な空間を確保する。</p> <p>(3) 地域住民の利便性及び安全性確保のため、通路を設置する。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1 駅前中心地区 建築物の建て替え等を通じて地区の目標とするまち並みを実現するため、以下に掲げる制限を定めるとともに、「街並み誘導型地区計画」を導入することにより、道路幅員による建築物の容積率の制限および道路斜線の制限を緩和し、良好なまち並みの誘導と防災性の向上を図るものとする。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の敷地面積の最低限度 (4) 壁面の位置の制限 (5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限 (6) 建築物等の高さの最高限度 (7) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (8) 垣又は柵の構造の制限</p> <p>2 沿道地区 延焼遮断帯機能の維持・向上、都市計画道路の整備状況に応じた土地利用の誘導のため、以下に掲げる制限を定める。また、都市計画道路補助第261号線の沿道には整備状況に応じて適正な指定容積率を設定する「誘導容積型地区計画」を導入する。</p> <p>(1) 建築物の容積率の最高限度 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (5) 垣又は柵の構造の制限</p> <p>3 大規模敷地地区 緑あふれる空間づくりや快適で住みやすいまちづくりを図るため、以下に掲げる制限を定める。</p> <p>(1) 建築物の敷地面積の最低限度 (2) 壁面の位置の制限 (3) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (4) 垣又は柵の構造の制限</p> <p>4 住居系複合地区 緑あふれる快適な居住環境の形成を図るため、以下に掲げる制限を定める。</p> <p>(1) 建築物の敷地面積の最低限度 (2) 壁面の位置の制限 (3) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 (4) 垣又は柵の構造の制限</p>
<p>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>(1) 駅を中心とした幹線道路に囲まれた区域をウォークアブルエリアとして、居心地が良く、歩きたくなる歩行者環境の充実を図る。赤山街道から補助第261号線を結ぶ南北方向及び駅前東西方向においては、駅周辺の回遊性の向上を図るうえで特に重要な歩行者ネットワークとして、緑化等の快適な歩行者空間の確保に努める。</p> <p>(2) 大規模団地の再生と連動して、団地内へ地域に開かれた様々な機能を有する広場を配置する。</p>

地区整備計画	位置	足立区竹の塚一丁目、竹の塚二丁目、竹の塚五丁目、竹の塚六丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目及び東伊興三丁目各地内								
	面積	約39.7ha								
	道路	種類	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
			区画道路1号※	9.0m	約30m	既設	区画道路10号	5.4m	約130m	既設
			区画道路2号※	6.0m～9.0m	約15m	変更	区画道路11号	5.4m～6.0m	約139m	既設
			区画道路3号	6.0m	約46m	変更	区画道路12号	6.0m	約188m	既設
			区画道路4号	4.0m	約98m	拡幅	区画道路13号※	8.0m～17.6m (23.6m)	約768m	既設
			区画道路5号	4.0m	約143m	一部拡幅	区画道路14号	7.5m	約80m	既設
			区画道路6号	4.0m	約15m	拡幅	区画道路15号	7.5m	約81m	既設
			区画道路7号※	8.0m	約153m	既設	区画道路16号	6.0m	約73m	既設
			区画道路8号※	8.0m	約132m	既設	区画道路17号	6.0m	約83m	既設
			区画道路9号※	8.0m	約213m	既設	区画道路18号	6.0m	約93m	既設
	()の数値は全幅員を表す。									
その他の公共空地	名称	面積	備考	名称	面積	備考				
	広場1号	約140㎡	新設	多目的広場1号	約680㎡	新設 (建築物を除く)				
	広場2号	約220㎡	新設							
	広場3号	約80㎡	新設	多目的広場2号	約680㎡	新設 (建築物を除く)				
	名称	幅員	延長	備考						
	通路1号	2.0m	約36m	新設						

地区の区分	名称	駅前中心地区				
		(駅前広場周辺)		(赤山街道沿道)		(駅周辺回遊)
	A	B	A	B		
面積	約0.8ha	約2.1ha	約1.6ha	約0.9ha	約6.9ha	
建築物等の用途の制限 ※	<p>1 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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6項第1号から第3号に規定する建築物</p> <p>2 壁面の位置の制限①号、②号、③号、④号が定められた路線に接する敷地においては、建築物の1階部分で、路線に面する部分の主たる用途を次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示日において現に使用する用途と同様の用途は、この限りでない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(2) 事務所</p> <p>(3) 運動施設その他これらに類するもの</p> <p>(4) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場</p> <p>(5) 診療所、病院</p> <p>(6) 児童福祉施設等</p> <p>(7) 学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの</p> <p>(8) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(9) ホテル又は旅館</p> <p>(10) 駐輪場</p>					
建築物の容積率の 最高限度 ※	<p>1 次に掲げる数値と用途地域に関する都市計画に定められた容積率のいずれか小さい方とする。</p> <p>(1) 壁面の位置の制限①号、②号、④号、⑤号のいずれかが定められている敷地においては、10分の50とする。</p> <p>(2) 壁面の位置の制限③号が定められている敷地においては、10分の48とする。</p> <p>(3) 壁面の位置の制限⑥号が定められている敷地においては、10分の42とする。</p> <p>(4) 壁面の位置の制限⑦号が定められている敷地においては、10分の36とする。</p> <p>(5) 壁面の位置の制限①号から⑦号が定められていない敷地においては、前面道路（前面道路が二以上ある場合は、その幅員が最大のもの）の幅員の数値に10分の6を乗じて得た数値とする。</p> <p>(6) 壁面の位置の制限①号から⑦号が二以上定められている敷地、あるいは二以上の道路に接し、一は壁面の位置の制限が定められ、その他壁面の位置の制限①号から⑦号が定められていない敷地においては、前各号のうち最大となる容積率とする。</p> <p>2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物</p> <p>(2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物</p> <p>(3) マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項による許可を受けた建築物</p>					

建築物の敷地面積の最低限度	300㎡	83㎡	300㎡	83㎡
	<p>ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) この地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が上記の最低限度に満たない場合で、現に存する所有権その他の権利に基づいて行う以下の建築行為</p> <p>ア その全部を一の敷地として行うもの</p> <p>イ 二以上の敷地を一の敷地として行うもの</p> <p>(2) 公共施設の整備に協力し代替地として取得した土地の全部を一の敷地として行う建築行為</p> <p>(3) 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めたもの又は公益上やむを得ないと認めたもの</p>			
壁面の位置の制限	<p>1 計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、以下の定めによらなければならない。</p> <p>(1) 壁面の位置の制限①号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。</p> <p>(2) 壁面の位置の制限②号若しくは③号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ17.5m以下の部分は1.0m以上とし、これを超える部分は3.0m以上とする。</p> <p>(3) 壁面の位置の制限④号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>(4) 壁面の位置の制限⑤号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ17.5m以下の部分は0.5m以上とし、これを超える部分は2.5m以上とする。</p> <p>(5) 壁面の位置の制限⑥号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ14m以下の部分は0.5m以上とし、これを超える部分は2.5m以上とする。</p> <p>(6) 壁面の位置の制限⑦号が定められている部分における建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、道路の路面の中心から高さ14m以下の部分は1.0m以上とし、これを超える部分は3.0m以上とする。</p> <p>2 上記の壁面の位置の制限が定められていない道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、0.5mとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 床面積に算入されない出窓の部分</p> <p>(2) 物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p>			
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限①号から⑦号の定めにより建築物が後退した区域については、門、へい、垣又は柵等歩行者等の通行の妨げとなるような工作物等を設置してはならない。ただし、地区の回遊性やにぎわいを創出するために公益上必要なものはこの限りでない。</p>			

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	<p>1 建築物の高さは3.1mを超えてはならない。なお、計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている場合には以下に示す数値とする。</p> <p>ただし、良好な市街地環境や都市景観の形成に資すると区長が許可する建築物についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 壁面の位置の制限①号若しくは④号が定められている敷地においては、3.1mとする。</p> <p>(2) 壁面の位置の制限②号、③号若しくは⑤号が定められている敷地においては、2.5mとする。</p> <p>(3) 壁面の位置の制限⑥号若しくは⑦号が定められている敷地においては、2.1.5mとする。</p> <p>(4) 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。</p> <p>2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 建築基準法第5.9条の2第1項による許可を受けた建築物</p> <p>(2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第1.8条第1項による許可を受けた建築物</p> <p>(3) マンションの建替え等の円滑化に関する法律第1.0.5条第1項による許可を受けた建築物</p>	<p>1 建築物の高さは3.1mを超えてはならない。なお、計画図3に示す壁面の位置の制限が定められている場合には以下に示す数値とする。</p> <p>(1) 壁面の位置の制限①号若しくは④号が定められている敷地又は都市計画道路補助第2.6.1号線に接する敷地においては、3.1mとする。</p> <p>(2) 壁面の位置の制限②号、③号若しくは⑤号が定められている敷地においては、2.5mとする。</p> <p>(3) 壁面の位置の制限⑥号若しくは⑦号が定められている敷地においては、2.1.5mとする。</p> <p>(4) 壁面の位置の制限が二以上定められている敷地における高さの最高限度は、当該各号のうち最大となる高さとする。</p> <p>2 次の各号のいずれかに該当する建築物については、前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 建築基準法第5.9条の2第1項による許可を受けた建築物</p> <p>(2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第1.8条第1項による許可を受けた建築物</p> <p>(3) マンションの建替え等の円滑化に関する法律第1.0.5条第1項による許可を受けた建築物</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、まち並みに配慮するものとする。</p> <p>2 建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境及び都市景観に配慮するものとする。</p>	
		垣又は柵の構造の制限	道路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し、これらの併用は妨げない。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前面道路中心から0.6m以下とする。	
		土地の利用に関する事項	地区内では、積極的な緑化を推進する。	

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道地区			大規模敷地地区	住居系複合地区
			A	B-1	B-2		
		面積	約9.7ha	約0.3ha	約0.6ha	約4.7ha	約12.1ha
	建築物の容積率の最高限度※	当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度	—	30/10 当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）、又は都市計画道路補助第261号線の道路供用開始告示後は、上記の容積率を適用する。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、上記の規定は適用しない。 (1) 建築基準法第59条の2第1項による許可を受けた建築物 (2) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項による許可を受けた建築物		—	
		公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度		15/10	20/10		
	建築物の敷地面積の最低限度	83㎡とする。 ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。 (1) この地区計画の都市計画決定の告示日において、敷地面積が上記の最低限度に満たない場合で、現に存する所有権その他の権利に基づいて行う以下の建築行為 ア その全部を一の敷地として行うもの イ 二以上の敷地を一の敷地として行うもの (2) 公共施設の整備に協力し代替地として取得した土地の全部を一の敷地として行う建築行為 (3) 公共施設の整備に協力し分割された土地で行う建築行為 (4) 区長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めたもの又は公益上やむを得ないと認めたもの					
	壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置までの距離の最低限度は、0.5mとする。 ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 床面積に算入されない出窓の部分 (2) 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面の後退距離に満たない部分にある床面積の合計が5㎡以内であるもの (3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの					

地区整備計画	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 屋外広告塔や広告板、屋上設置物等は、まち並みに配慮するものとする。 2 建築物の形態、意匠、色彩等については、周辺環境及び都市景観に配慮するものとする。
	垣又は柵の構造の制限	道路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し、これらの併用は妨げない。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前面道路中心から0.6m以下とする。
	土地の利用に関する事項	地区内では、積極的な緑化を推進する。

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由：令和5年11月の竹ノ塚駅周辺地区地区まちづくり計画改定を踏まえ、ウォークアブルな空間形成を誘導し、竹ノ塚駅東口の交通広場整備および大規模団地の再生と連動して、竹の塚けやき大通りの魅力を向上させる新たな公共的空間を確保するため、地区計画を変更するものである。

変更概要（__部分が変更あるいは追加の部分）

名称	竹ノ塚駅中央地区地区計画		
位置※	足立区竹の塚一丁目、竹の塚二丁目、竹の塚五丁目、竹の塚六丁目、竹の塚七丁目、西竹の塚一丁目、西竹の塚二丁目及び東伊興三丁目各地内		
面積※	約39.7ha		
事項	旧	新	摘要
地区計画の目標	<p>本地区は、足立区北部の玄関口としての東武伊勢崎線竹ノ塚駅を有し、<u>東京都都市計画区域マスタープラン</u>においては「地域の拠点」として位置付けられ、商業・居住機能が集積され、駅周辺のまちづくりに併せて土地の適切な高度利用が図られることにより、安全でにぎわいのある生活拠点を形成することを目指している。また、足立区都市計画マスタープランにおいては主要な地域拠点に位置付け、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めるとしている。</p> <p>駅東側は、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、公共住宅が集積し、商業・業務施設も多く立地しているため、にぎわいが形成されている。駅西側は、商業・業務施設が立地しているものの、東口と比較して都市計画道路や道路の都市基盤整備が遅れているため、にぎわいの創出、交通結節機能及び防災性の向上が課題となっている。</p> <p>現在、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業による東西市街地の分断の解消、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上が進められており、これらの事業にあわせ、駅東西が一体となったまちづくりが求められている。</p>	<p>本地区は、足立区北部の玄関口である東武伊勢崎線竹ノ塚駅を有し、<u>東京都都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針</u>においては「地域の拠点」として位置付けられ、商業・居住機能が集積され、駅周辺のまちづくりに併せて土地の適切な高度利用が図られることにより、安全でにぎわいのある生活拠点を形成することを目指している。また、足立区都市計画マスタープランにおいては主要な地域拠点に位置付け、駅前広場の整備や東西の一体性の向上により、東京都の北東地域におけるノースゲートにふさわしい拠点づくりを進めるとしている。</p> <p>駅東側は、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、公共住宅が集積し、商業・業務施設も多く立地しているため、にぎわいが形成されている。<u>一方で、竹ノ塚駅前</u>に立地する大規模団地は、<u>管理開始から長期間経過しており、高経年化への対応が課題</u>となっている。駅西側は、商業・業務施設が立地しているものの、東口と比較して都市計画道路や道路の都市基盤整備が遅れているため、にぎわいの創出、交通結節機能及び防災性の向上が課題となっている。</p> <p>現在、東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業は完了し、<u>東西市街地の分断の解消、都市計画道路の整備による交通結節機能の向上、高架下空間へのにぎわい機能の配置による地域の利便性の向上、回遊性の向上</u>が進められており、これらの事業にあわせ、<u>交通結節機能の強化、拠点形成に向けた駅東西が一体となったまちづくりの推進</u>が求められている。</p>	<p>文言の追加、精査及び変更</p>

事 項	旧	新	摘 要
地区計画の目標	<p>そこで、駅東西の一体化とともに、にぎわいを生み出す民間開発などを誘導し、土地の高度利用・有効利用、駅西口における共同化の促進、歩行者空間の確保及び赤山街道沿い等の商業施設の誘導により、地域商業のさらなる活性化を図る。また、駅前中心地区や都市計画道路の沿道の防災性の向上や、地区計画を活用した安全で快適な居住環境づくりに取り組む。これらの取り組みにより、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「<u>にぎわいのある、安全・安心なまち</u>」の実現を目指す。</p>	<p>そこで、駅東西の一体化とともに、にぎわいを生み出す民間開発などを誘導し、土地の高度利用・有効利用、駅西口における共同化の促進、<u>ウォーカブルな空間形成に向けた歩行者空間の確保及び赤山街道沿い等の商業施設の誘導により、地域商業のさらなる活性化を図る。また、駅前中心地区や都市計画道路の沿道の防災性の向上、大規模団地の再生と連動した竹ノ塚駅東口の交通広場整備による交通結節機能の強化及び公共的空間の創出、地区計画を活用した安全で快適な居住環境づくりに取り組む。これらの取り組みにより、駅東西が一体となった良好な複合市街地の形成を図り、「竹ノ塚駅周辺地区(駅周辺エリア)地区まちづくり計画」に示す地区の将来像「にぎわい・安心・豊かなみどりで作る人が主役の竹の塚」の実現を目指す。</u></p>	<p>文言の追加、精査及び変更</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>土地利用の方針</p>	<p>足立区北部の主要な地域拠点として、地区にふさわしい活気とにぎわいのある土地利用を誘導するとともに、住宅地では快適で安全な市街地の形成を図る。なお、地区の立地特性を踏まえ、4つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1 駅前中心地区 略</p> <p>(1) 駅前中心地区(駅前広場周辺) A、B 駅前広場の整備に合わせ、周辺土地の集約化及び高度利用を促進し、地区の顔にふさわしい商業・業務施設及びサービス施設等の都市機能の集積を図る。なお、駅西口においては共同化を促進する。</p>	<p>足立区北部の主要な地域拠点として、地区にふさわしい活気とにぎわいのある土地利用を誘導するとともに、住宅地では快適で安全な市街地の形成を図る。<u>地区内の公共用地はまちづくりの進捗に応じて、地域課題の解決、地域の価値向上に資するよう多様な主体との協働・協創により有効活用を図る。</u>なお、地区の立地特性を踏まえ、4つの地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1 駅前中心地区 略</p> <p>(1) 駅前中心地区(駅前広場周辺) A、B 駅前広場の整備に合わせ、周辺土地の集約化及び高度利用を促進し、地区の顔にふさわしい商業・業務施設及びサービス施設等の都市機能の集積を図る。<u>また、鉄道高架化事業により創出された高架下空間の活用により、駅利用者及び地域住民の利便性を高める都市機能の集積を図る。</u>なお、駅西口においては共同化を促進する。</p>	<p>文言の追加</p>

事 項		旧	新	摘 要
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>(2) 駅前中心地区（赤山街道沿道）A、B 略</p> <p>(3) 駅前中心地区（駅周辺回遊） 略</p> <p>2 沿道地区 略</p> <p>(1) 沿道地区A 略</p> <p>(2) 沿道地区B-1、B-2 略</p> <p>3 大規模敷地地区 略</p> <p>4 住居系複合地区 略</p>	<p>(2) 駅前中心地区（赤山街道沿道）A、B 略</p> <p>(3) 駅前中心地区（駅周辺回遊） 略</p> <p>2 沿道地区 略</p> <p>(1) 沿道地区A 略</p> <p>(2) 沿道地区B-1、B-2 略</p> <p>3 大規模敷地地区 略</p> <p>4 住居系複合地区 略</p>	文言の追加
	地区施設の整備の方針	<p>地区の防災性、利便性の向上と、地域住民の安全性、快適性の向上を図るため、区画道路を配置する。</p>	<p>(1) 地区の防災性、利便性の向上と、地域住民の安全性、快適性の向上を図るため、区画道路を配置する。</p> <p>(2) <u>竹の塚けやき大通り及び大規模団地と一体となったみどり豊かなオープンスペースを確保する。また、歩行者の散策や休憩、憩いの場となる広場及び地域の多様な主体が文化・交流活動できる施設を備えた多目的広場を配置し、駅前広場から竹の塚けやき大通り沿いには、にぎわいや人が中心となる文化・交流を創出する公共的な空間を確保する。</u></p> <p>(3) <u>地域住民の利便性及び安全性確保のため、通路を設置する。</u></p>	文言の追加

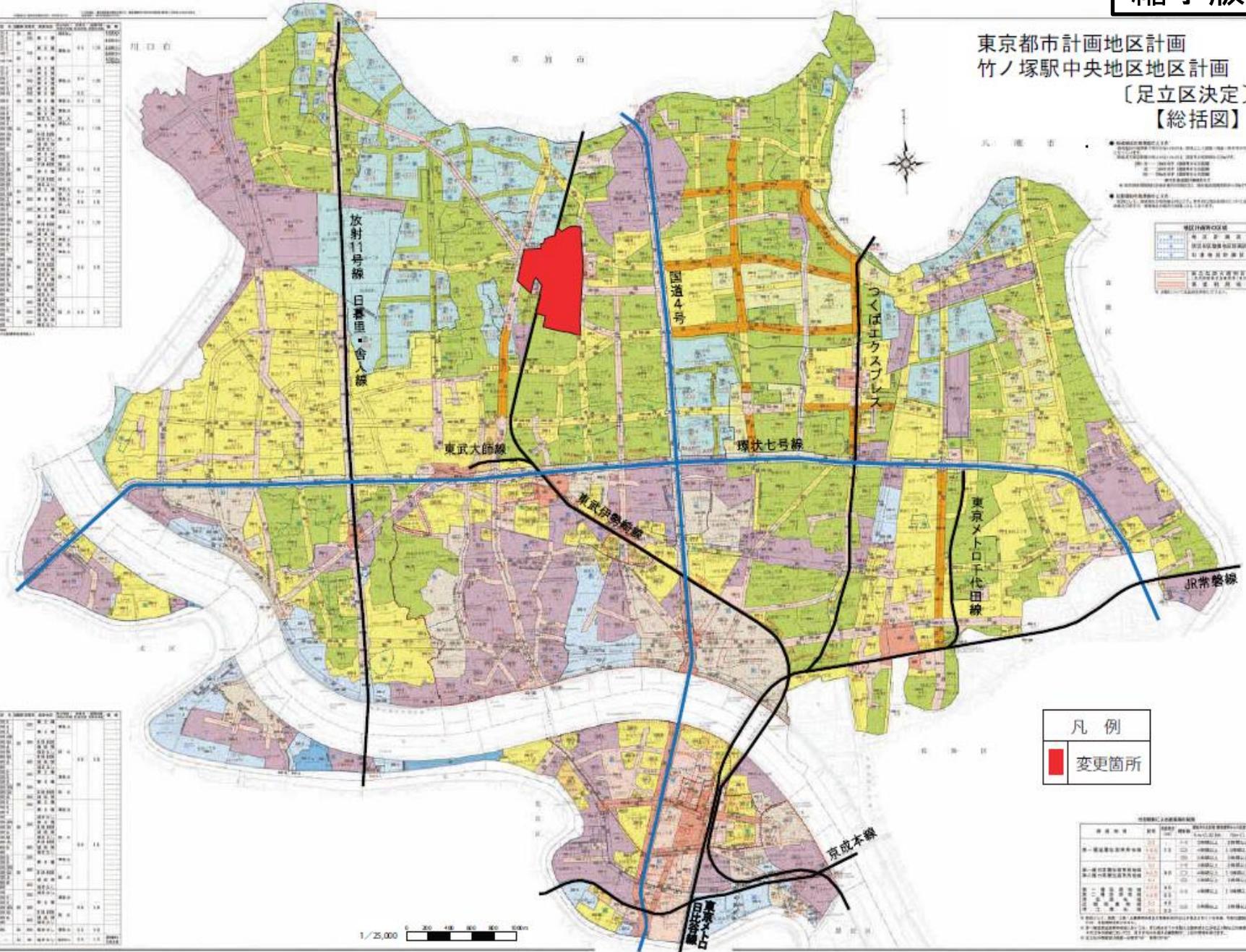
事 項		旧				新				摘 要
区域の整備・開発及び保全に関する方針	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	赤山街道から西口駅前広場周辺及び西口駅前から東口駅前においては、駅周辺の回遊性の向上を図るうえで特に重要な歩行者・自転車ネットワークとして、緑化等の快適な歩行者空間の確保に努める。				<p>(1) 駅を中心とした幹線道路に囲まれた区域をウォークブルエリアとして、居心地が良く、歩きたくなる歩行者環境の充実を図る。赤山街道から補助第 261 号線を結ぶ南北方向及び駅前東西方向においては、駅周辺の回遊性の向上を図るうえで特に重要な歩行者ネットワークとして、緑化等の快適な歩行者空間の確保に努める。</p> <p>(2) 大規模団地の再生と連動して、団地内へ地域に開かれた様々な機能を有する広場を配置する。</p>				文言の追加、精査及び変更
		種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考
道 路	略				略					
その他の公共空地	地区施設の配置及び規模					名 称	面 積	備 考		
						広場 1 号	約 140 m ²	新 設		
						広場 2 号	約 220 m ²	新 設		
						広場 3 号	約 80 m ²	新 設		
						多目的広場 1 号	約 680 m ²	新 設 (建築物を除く)		
						多目的広場 2 号	約 680 m ²	新 設 (建築物を除く)		
種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考		
通 路	通路 1 号	2. 0 m	約 3 6 m	新 設						

※は知事協議事項

東京都市計画地区計画
竹ノ塚駅中央地区地区計画
〔足立区決定〕
【総括図】

用途地域	用途	容積率	高さ	その他
第一種住居地域	住居	100%	12m	
第二種住居地域	住居	100%	12m	
第三種住居地域	住居	100%	12m	
第一種低層住居専用地域	住居	100%	10m	
第二種低層住居専用地域	住居	100%	10m	
第一種中層住居専用地域	住居	100%	15m	
第二種中層住居専用地域	住居	100%	15m	
第一種商業地域	商業	200%	25m	
第二種商業地域	商業	200%	25m	
第一種工業地域	工業	200%	15m	
第二種工業地域	工業	200%	15m	
第一種緑地	緑地	100%	12m	
第二種緑地	緑地	100%	12m	
第一種公園	公園	100%	12m	
第二種公園	公園	100%	12m	
第一種河川	河川	100%	12m	
第二種河川	河川	100%	12m	
第一種水辺	水辺	100%	12m	
第二種水辺	水辺	100%	12m	
第一種緑道	緑道	100%	12m	
第二種緑道	緑道	100%	12m	
第一種道路	道路	100%	12m	
第二種道路	道路	100%	12m	
第一種駅前広場	駅前広場	100%	12m	
第二種駅前広場	駅前広場	100%	12m	
第一種駅前地区	駅前地区	100%	12m	
第二種駅前地区	駅前地区	100%	12m	
第一種駅前地区	駅前地区	100%	12m	
第二種駅前地区	駅前地区	100%	12m	

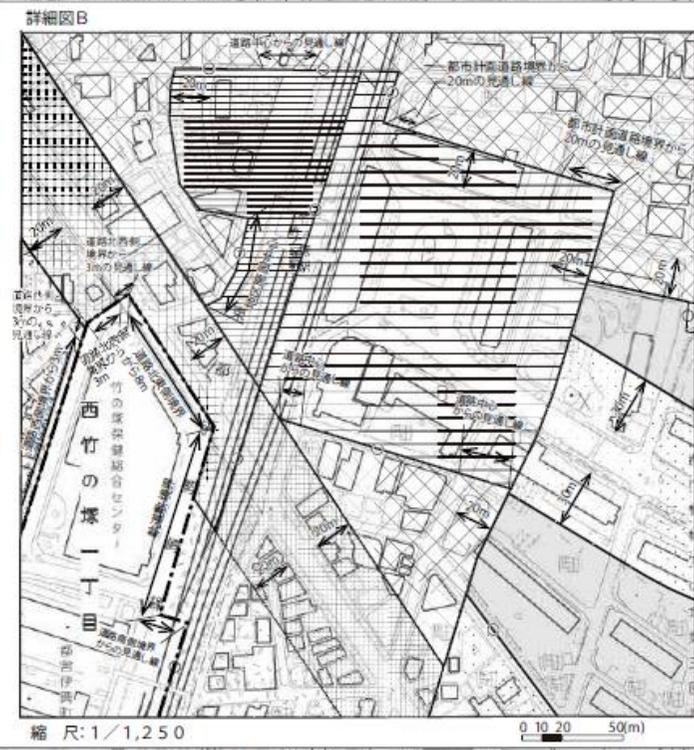
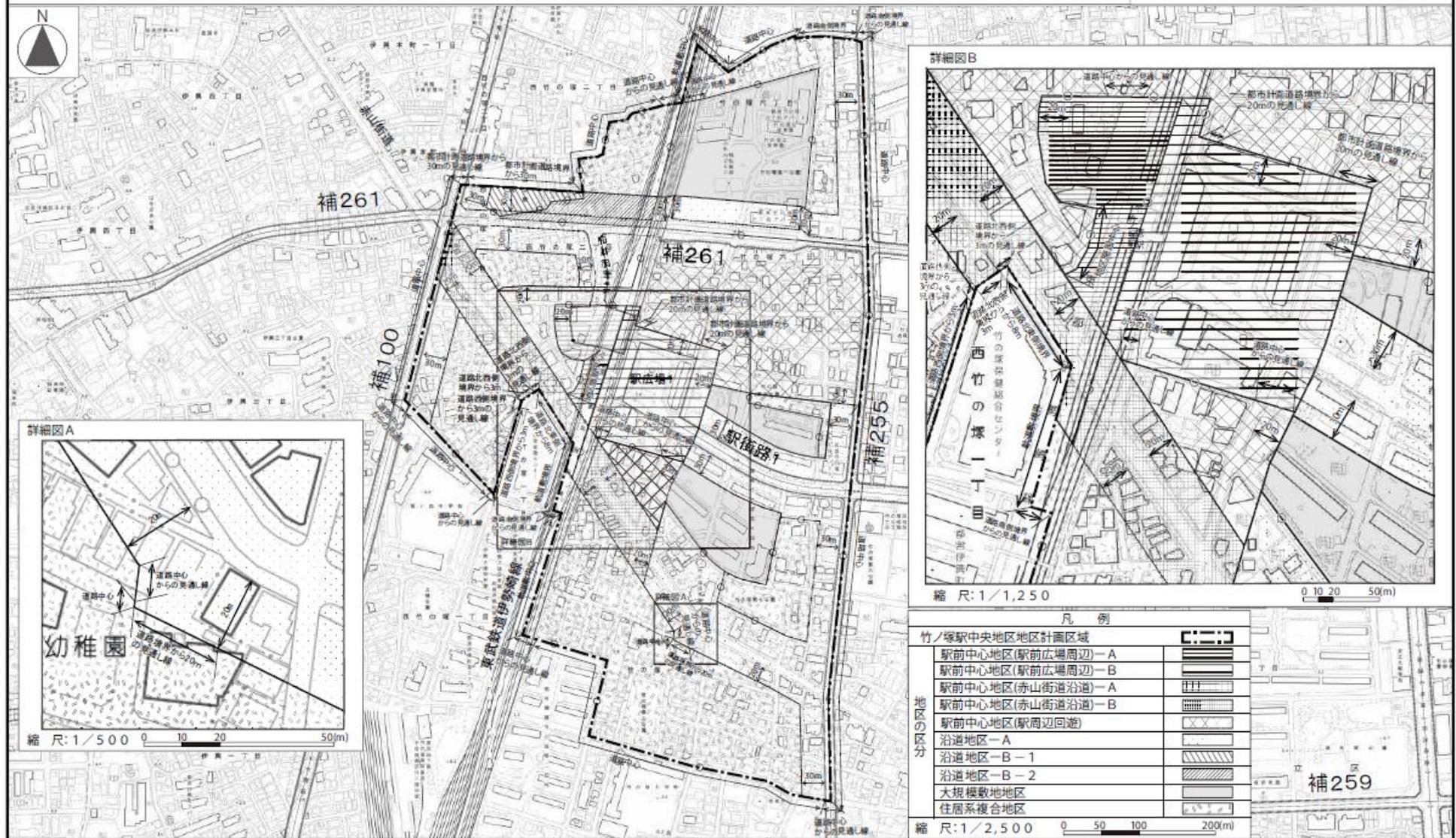
用途地域	用途	容積率	高さ	その他
第一種住居地域	住居	100%	12m	
第二種住居地域	住居	100%	12m	
第三種住居地域	住居	100%	12m	
第一種低層住居専用地域	住居	100%	10m	
第二種低層住居専用地域	住居	100%	10m	
第一種中層住居専用地域	住居	100%	15m	
第二種中層住居専用地域	住居	100%	15m	
第一種商業地域	商業	200%	25m	
第二種商業地域	商業	200%	25m	
第一種工業地域	工業	200%	15m	
第二種工業地域	工業	200%	15m	
第一種緑地	緑地	100%	12m	
第二種緑地	緑地	100%	12m	
第一種公園	公園	100%	12m	
第二種公園	公園	100%	12m	
第一種河川	河川	100%	12m	
第二種河川	河川	100%	12m	
第一種水辺	水辺	100%	12m	
第二種水辺	水辺	100%	12m	
第一種緑道	緑道	100%	12m	
第二種緑道	緑道	100%	12m	
第一種道路	道路	100%	12m	
第二種道路	道路	100%	12m	
第一種駅前広場	駅前広場	100%	12m	
第二種駅前広場	駅前広場	100%	12m	
第一種駅前地区	駅前地区	100%	12m	
第二種駅前地区	駅前地区	100%	12m	
第一種駅前地区	駅前地区	100%	12m	
第二種駅前地区	駅前地区	100%	12m	



凡例
■ 変更箇所

用途地域	用途	容積率	高さ	その他
第一種住居地域	住居	100%	12m	
第二種住居地域	住居	100%	12m	
第三種住居地域	住居	100%	12m	
第一種低層住居専用地域	住居	100%	10m	
第二種低層住居専用地域	住居	100%	10m	
第一種中層住居専用地域	住居	100%	15m	
第二種中層住居専用地域	住居	100%	15m	
第一種商業地域	商業	200%	25m	
第二種商業地域	商業	200%	25m	
第一種工業地域	工業	200%	15m	
第二種工業地域	工業	200%	15m	
第一種緑地	緑地	100%	12m	
第二種緑地	緑地	100%	12m	
第一種公園	公園	100%	12m	
第二種公園	公園	100%	12m	
第一種河川	河川	100%	12m	
第二種河川	河川	100%	12m	
第一種水辺	水辺	100%	12m	
第二種水辺	水辺	100%	12m	
第一種緑道	緑道	100%	12m	
第二種緑道	緑道	100%	12m	
第一種道路	道路	100%	12m	
第二種道路	道路	100%	12m	
第一種駅前広場	駅前広場	100%	12m	
第二種駅前広場	駅前広場	100%	12m	
第一種駅前地区	駅前地区	100%	12m	
第二種駅前地区	駅前地区	100%	12m	
第一種駅前地区	駅前地区	100%	12m	
第二種駅前地区	駅前地区	100%	12m	

1/25,000



凡例

竹ノ塚駅中央地区地区計画区域	
駅前中心地区(駅前広場周辺)A	[Pattern]
駅前中心地区(駅前広場周辺)B	[Pattern]
駅前中心地区(赤山街道沿道)A	[Pattern]
駅前中心地区(赤山街道沿道)B	[Pattern]
駅前中心地区(駅周辺回遊)	[Pattern]
沿道地区-A	[Pattern]
沿道地区-B-1	[Pattern]
沿道地区-B-2	[Pattern]
大規模敷地地区	[Pattern]
住居系複合地区	[Pattern]

地区の区分

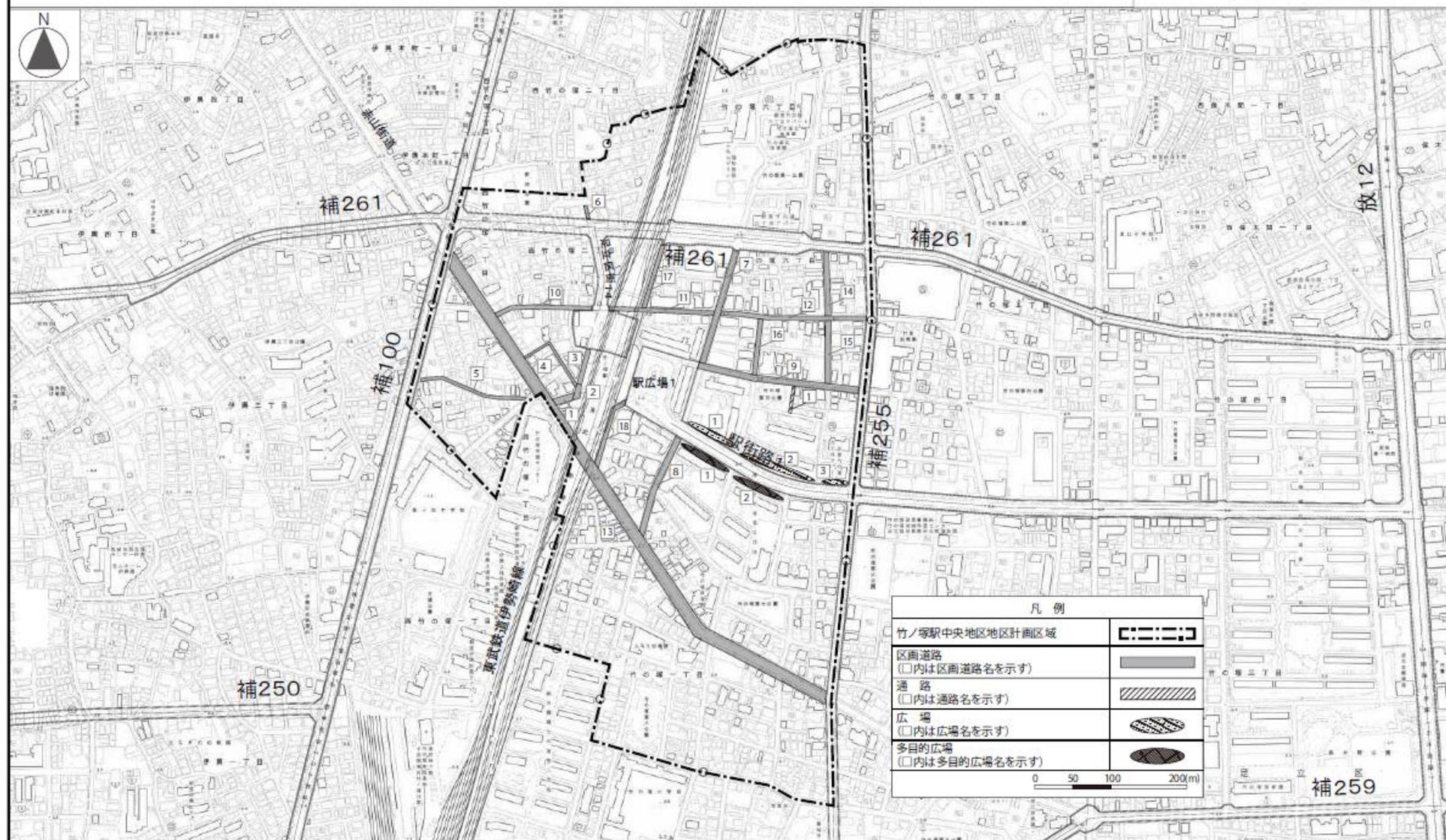
縮尺: 1/2,500 0 50 100 200(m)

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)6都市基交測第94号、令和6年7月16日 (承認番号)MM利許第06-5121-17号、令和6年7月18日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)6都市基街第134号、令和6年7月2日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)6都市基交都第41号、令和6年7月9日

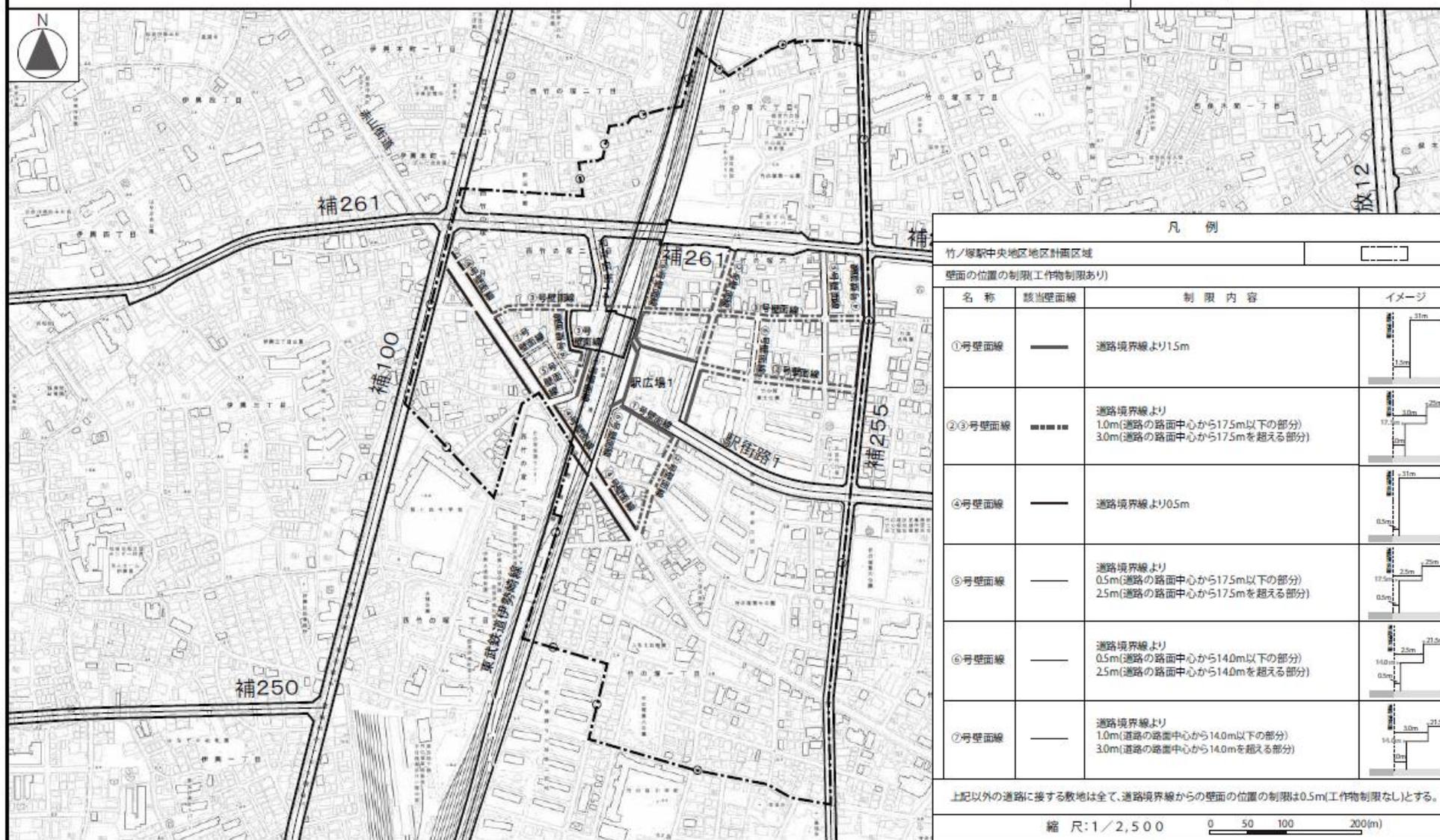
東京都市計画地区計画 竹ノ塚駅中央地区地区計画

計画図2 [足立区決定]

縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)6都市基交測第94号、令和6年7月16日 (承認番号)MMT利許第06-K121-17号、令和6年7月18日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)6都市基街都第134号、令和6年7月2日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)6都市基交都第41号、令和6年7月9日



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)6都市基交測第94号、令和6年7月16日 (承認番号)MMT利許第06-K121-17号、令和6年7月18日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)6都市基街都第134号、令和6年7月2日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)6都市基交都第41号、令和6年7月9日

東京都市計画地区計画 竹ノ塚駅中央地区地区計画

方針附図 [足立区決定]

縮小版



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用して作成したものである。(承認番号)6都市基交測第94号、令和6年7月16日 (承認番号)MMT利許第06-K121-17号、令和6年7月18日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。(承認番号)6都市基街都第134号、令和6年7月2日
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の鉄道網図を使用して作成したものである。(承認番号)6都市基交都第41号、令和6年7月9日

第2号議案 竹ノ塚駅中央地区関連

2-2 東京都市計画公園の変更（足立区決定）

上記の議案を提出する。

令和6年12月20日

提出者 足立区長 近藤 弥生

東京都市計画公園の内容を、別添計画図書のとおり変更する。

（提案理由）

東京都市計画公園の内容を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるため、提案する。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画公園足立第81号竹の塚第五公園

東京都市計画公園足立第2・2・157号竹の塚五丁目公園

2 理由

足立区都市計画マスタープラン（平成29年10月改定）において、竹ノ塚駅周辺は「主要な地域拠点」に位置づけられており、「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る」とされ、都市基盤未整備地区は「道路や公園などの都市基盤の整備を進める」とされている。

また、足立区緑の基本計画（令和2年12月改定）では、竹ノ塚駅前及び竹の塚けやき大通り付近が「区民が誇れる水と緑の魅力向上ポイント」の候補地として位置づけられ、土地区画整理が施行済みの区域以外の区域は「まちづくり事業に合わせて、周囲の公園配置状況を鑑みながら、計画されている公園の整備推進や、新たな公園配置を検討する」とされている。

足立区の北部に位置する東京都市計画公園足立第81号竹の塚第五公園は、昭和44年に都市計画決定され、UR竹の塚第三団地とともに整備された公園である。

一方、竹ノ塚駅前に立地するUR竹の塚第三団地は、管理開始から長期間経過し、高経年化への対応が課題となっている。このようななか、竹ノ塚駅付近広場の整備とUR竹の塚第三団地のストック再生との連携による、交通結節性の改善と拠点形成に向けた駅周辺のまちづくりが求められている。

こうした駅周辺のまちづくり計画や課題に対応すべく、地域とともに駅周辺の地区まちづくり構想、地区まちづくり計画の検討、見直しを行ってきた。竹の塚第五公園を含む公園の再配置や新たな公共的空間の創出を図るため、平成29年11月に策定した竹ノ塚駅中央地区地区計画を変更し、地区計画区域内の都市計画公園と同等以上の規模となるみどりを感じる公共的空間を竹の塚けやき大通り沿道へ地区施設として位置付ける。

竹ノ塚駅周辺の主要な地域拠点としてふさわしい、にぎわいや憩い、みどりが充実したまちの再編整備を行うため、適正かつ合理的な土地利用と、竹ノ塚駅周辺の公園偏在の解消及び都市機能の充実をはかるため、竹の塚第五公園の約0.17ヘクタールの区域について削除する都市計画変更を行い、竹の塚五丁目公園の約0.78ヘクタールの区域を都市計画公園に追加する都市計画変更を行うものである。

東京都市計画公園の変更（足立区決定）

東京都市計画公園中足立第 8 1 号竹の塚第五公園を廃止する。

理由 竹ノ塚駅周辺におけるまちの再編整備を検討した結果、地域の適正かつ合理的な土地利用、公園偏在の解消及び都市機能の充実をはかるため、竹の塚第五公園を廃止する。

参 考

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
児童公園	足立第 8 1 号	竹の塚第五公園	足立区竹の塚六丁目地内	約 0. 1 7 ha	広場・修景施設 遊戯施設

「区域は計画図表示のとおり」

東京都市計画公園の変更（足立区決定）

東京都市計画公園に足立第2・2・157号竹の塚五丁目公園を次のように追加する。

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
街区公園	足立第2・2・157号	竹の塚五丁目公園	足立区竹の塚五丁目地内	約0.78ha	園路・広場・修景施設 遊戯施設

「区域は計画図表示のとおり」

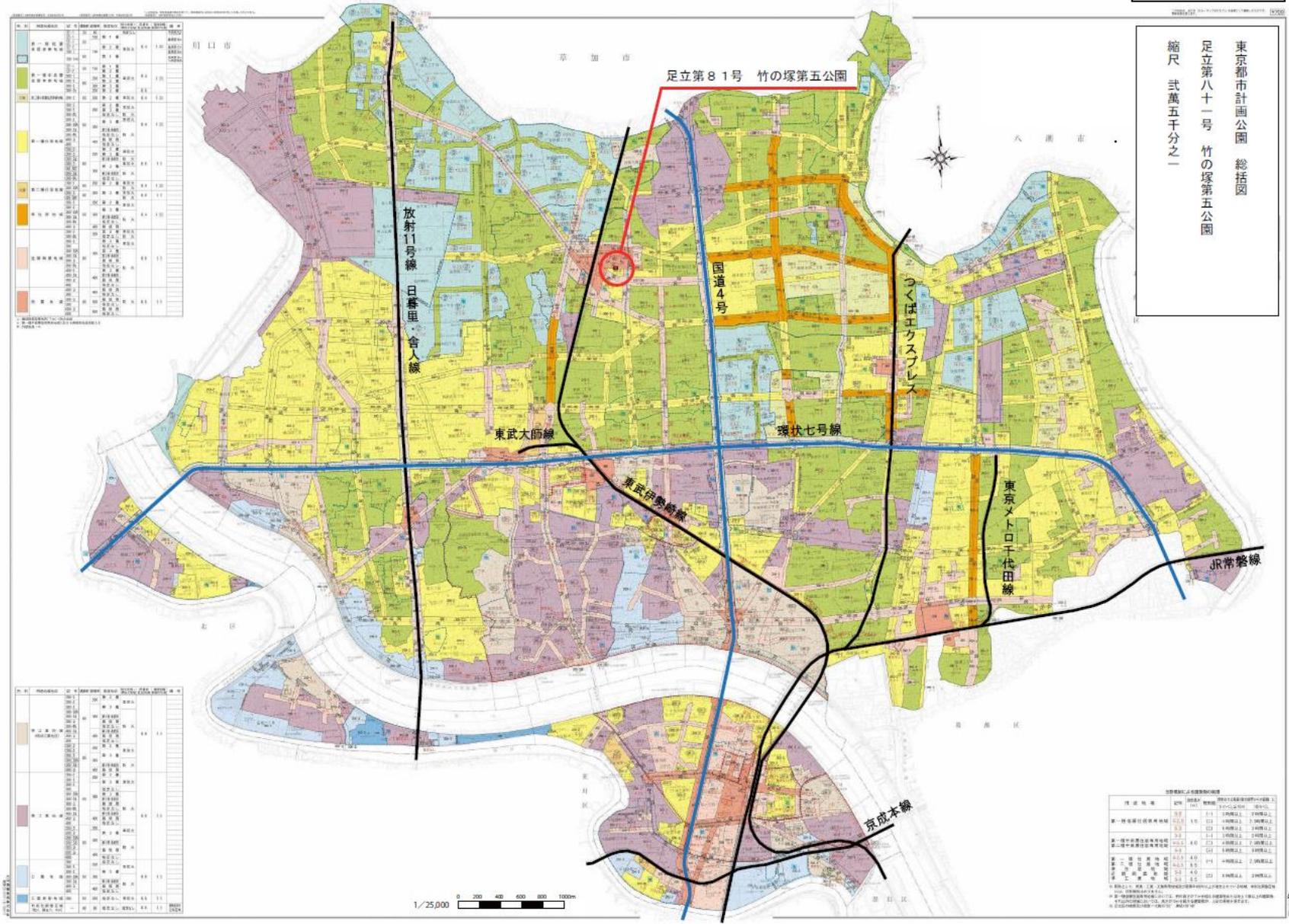
理由 竹ノ塚駅周辺におけるまちの再編整備を検討した結果、地域の適正かつ合理的な土地利用、公園偏在の解消及び都市機能の充実をはかるため、上記のとおり公園を追加する。

新旧対照表

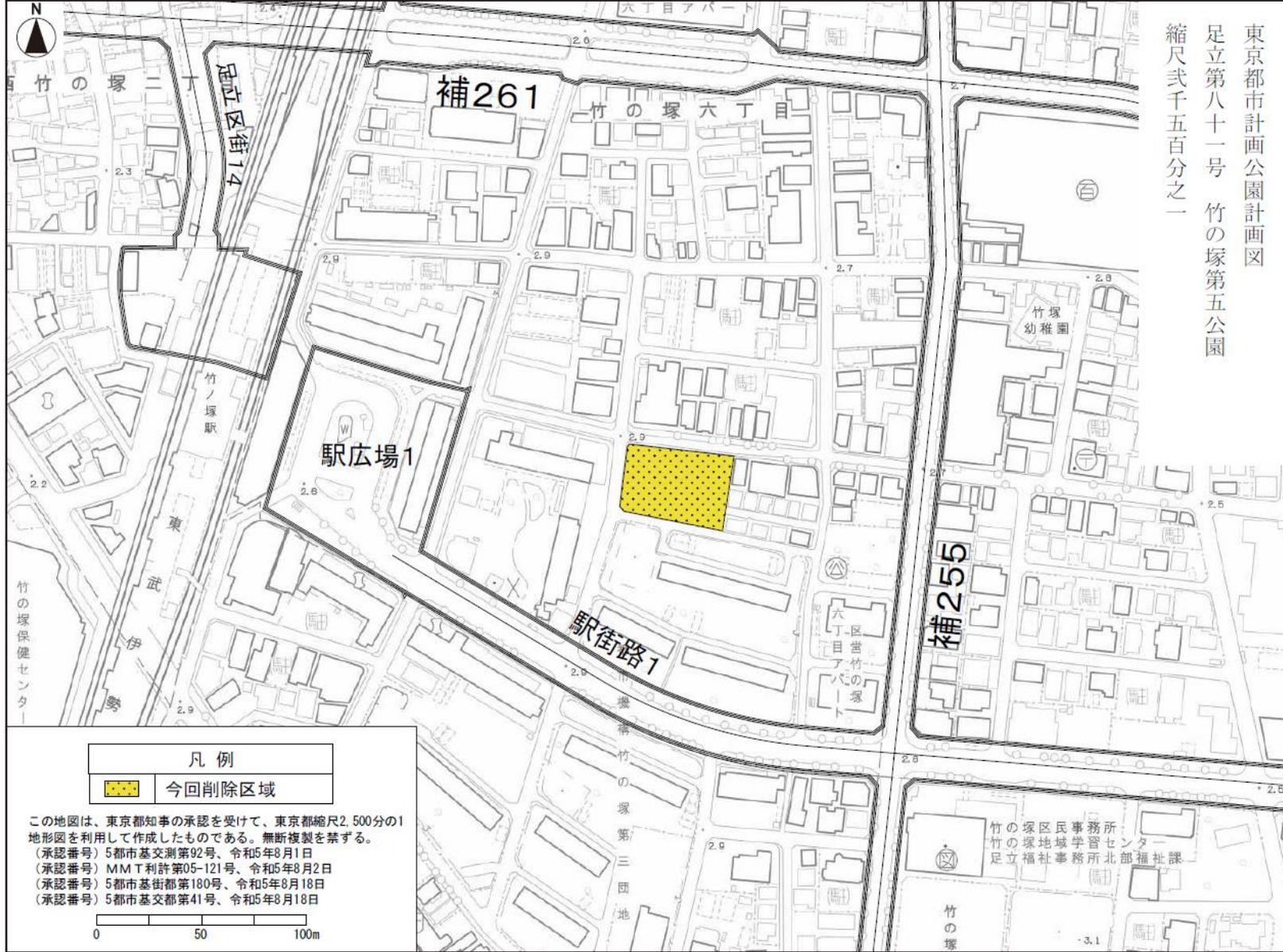
種 別	名 称		位 置	面 積	摘 要
	番 号	公園名			
街区公園	足立第2・2・157号	竹の塚五丁目公園	足立区竹の塚五丁目地内	約0.78ha	追 加

縮小版

東京都市計画公園 総括図
 足立第八十一号 竹の塚第五公園
 縮尺 式萬五千分之一

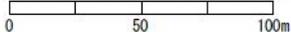


東京都市計画公園計画図
足立第八十一号 竹の塚第五公園
縮尺式千五百分之一



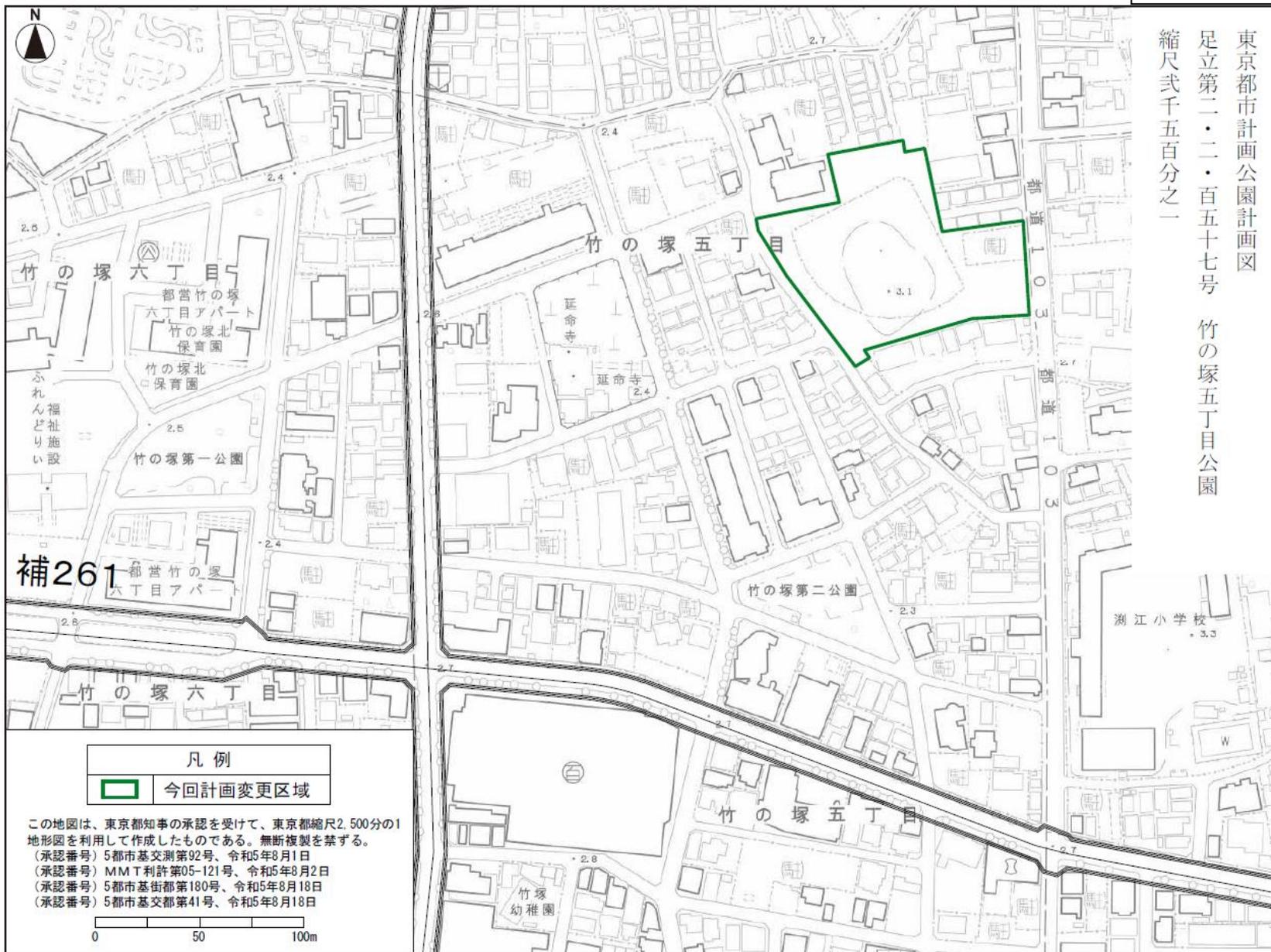
凡例	
	今回削除区域

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 5都市基交測第92号、令和5年8月1日
(承認番号) MMT利許第05-121号、令和5年8月2日
(承認番号) 5都市基街都第180号、令和5年8月18日
(承認番号) 5都市基交都第41号、令和5年8月18日



縮小版

東京都市計画公園計画図
 足立第二・二・百五十七号 竹の塚五丁目公園
 縮尺式千五百分之一



凡例
 今回計画変更区域

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 5都市基交測第92号、令和5年8月1日
 (承認番号) MMT利許第05-121号、令和5年8月2日
 (承認番号) 5都市基街都第180号、令和5年8月18日
 (承認番号) 5都市基交都第41号、令和5年8月18日

