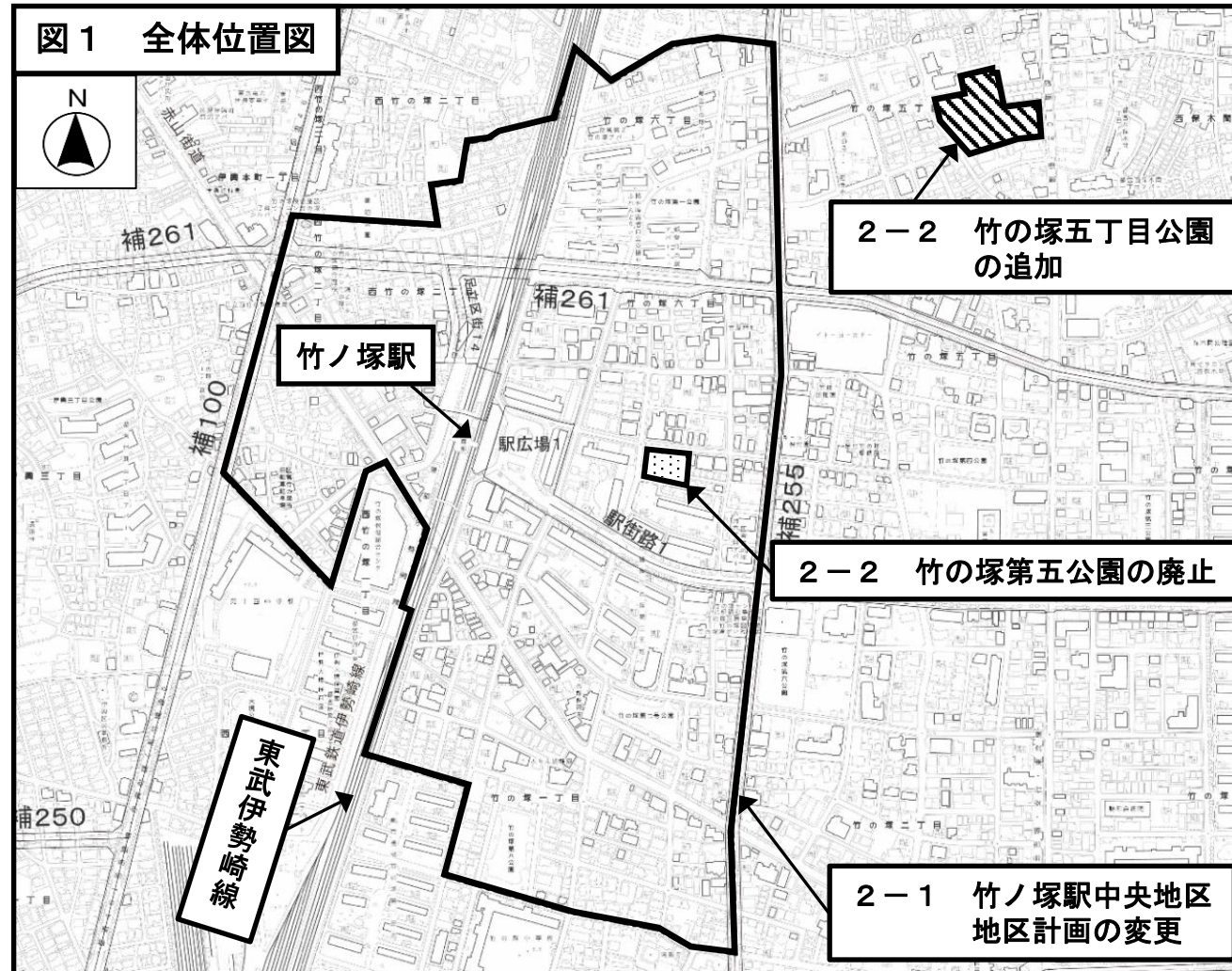


第2号議案 竹ノ塚駅中央地区関連

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



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 MMT 利許第 06-K121-17 号、令和 6 年 7 月 18 日 6 都市基街都第 134 号、令和 6 年 7 月 2 日 6 都市基交都第 41 号、令和 6 年 7 月 9 日

1 議案の趣旨

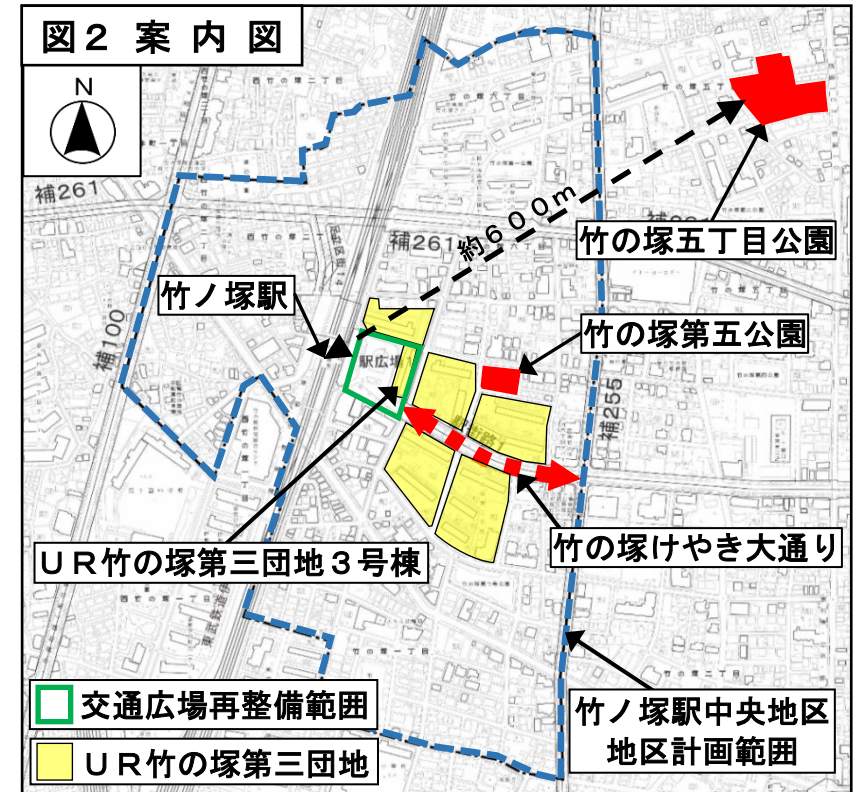
本地区は、鉄道の高架化を契機に竹ノ塚駅の東西が一体となった、人が主役のまちづくりを進めていくため、まちの顔づくりとして、UR団地のストック再生事業と連携した駅前空間の再生やウォーカブルなまちづくりに取り組んでいる。

竹ノ塚駅の東口交通広場では、バス停の位置やタクシー待機などの交通安全上の課題解決や駅前に立地するUR竹の塚第三団地の高経年化への対応などが求められている。この東口交通広場の再整備を進めるためには、交通広場拡張用地内にあるUR竹の塚第三団地3号棟の移転が必要である。

そこで、竹の塚第五公園（都市計画公園）をUR竹の塚第三団地3号棟の建替え用地として活用するとともに、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、竹の塚第五公園を廃止し、竹の塚五丁目公園を新たに都市計画公園に追加する都市計画変更を行う。また、廃止する竹の塚第五公園と同等の1,700㎡程度の広場空間を竹の塚けやき大通り沿いに地区施設として確保する地区計画の変更を行う。

2 地区、公園の現況

現在の竹ノ塚駅中央地区地区計画は、平成29年11月に決定・告示され、「にぎわいがあり、安全で快適な居住環境の保全」「良好な街並みの形成」「駅東西が一体となった活性化」に取り組んできた。また、竹の塚第五公園は、昭和44年に都市計画決定され、竹ノ塚駅東口において、UR竹の塚第三団地とともに整備された公園である。一方、竹の塚五丁目公園の計画地は、竹ノ塚駅から直線距離で約600mに位置しており、現在は竹の塚五丁目広場として自主管理運営委員会により運営されている。



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 MMT 利許第 06-K121-17 号、令和 6 年 7 月 18 日 6 都市基街都第 134 号、令和 6 年 7 月 2 日 6 都市基交都第 41 号、令和 6 年 7 月 9 日

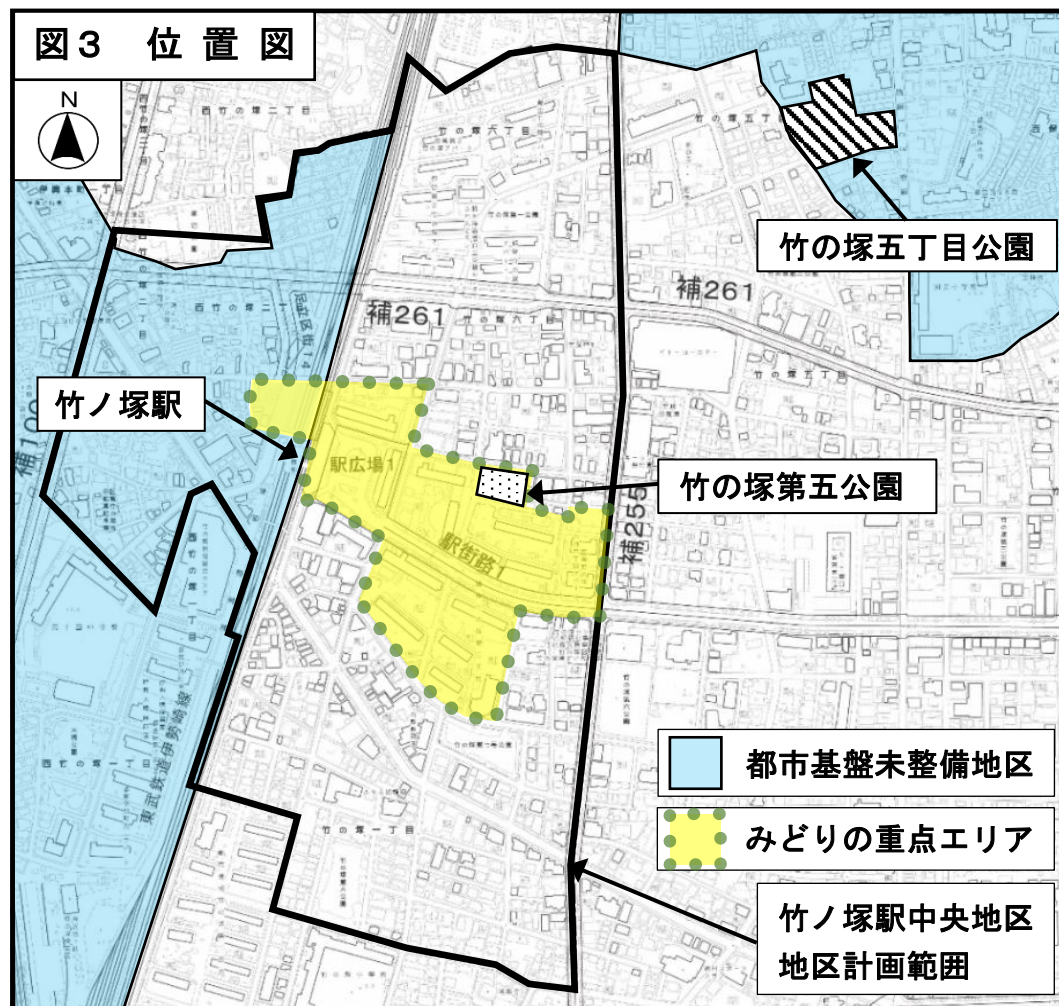
3 上位計画との関連

(1) 足立区都市計画マスタープラン (平成29年10月改定)

足立区都市計画マスタープランでは、竹ノ塚駅周辺は「主要な地域拠点」に位置付けられており、「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。一方、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。

(2) 竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想及び竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画（令和5年11月改定）

竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想では、鉄道高架化を契機として、「駅前広場や都市計画道路等の基盤整備を進めていくとともに、駅前のUR団地の再生や、エリアデザイン計画と整合性のあるまちづくりを推進していく」とされている。また、竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画では、みどりづくりの方針において、公園・みどりの再配置として「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する」とされている。



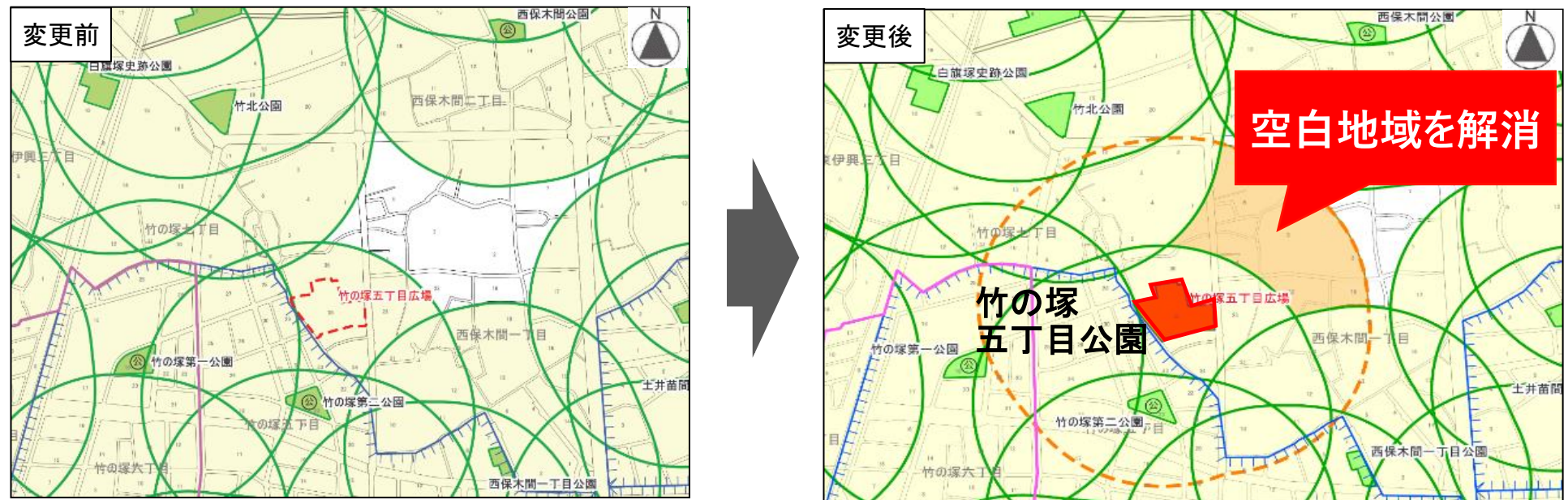
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用して作成したものである。
(承認番号) 6 都市基交測第 94 号、令和 6 年 7 月 16 日 MMT 利許第 06-K121-17 号、令和 6 年 7 月 18 日 6
都市基街都第 134 号、令和 6 年 7 月 2 日 6 都市基交都第 41 号、令和 6 年 7 月 9 日

(3) 足立区緑の基本計画（令和2年12月改定）

足立区緑の基本計画では、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。

図4 竹の塚五丁目公園付近の公園誘致圏図（注）



（注）住民が身近に歩いていける範囲（概ね徒歩5分）を誘致圏として、各公園から250mの範囲を示した図

4 変更概要

(1) 地区計画の変更

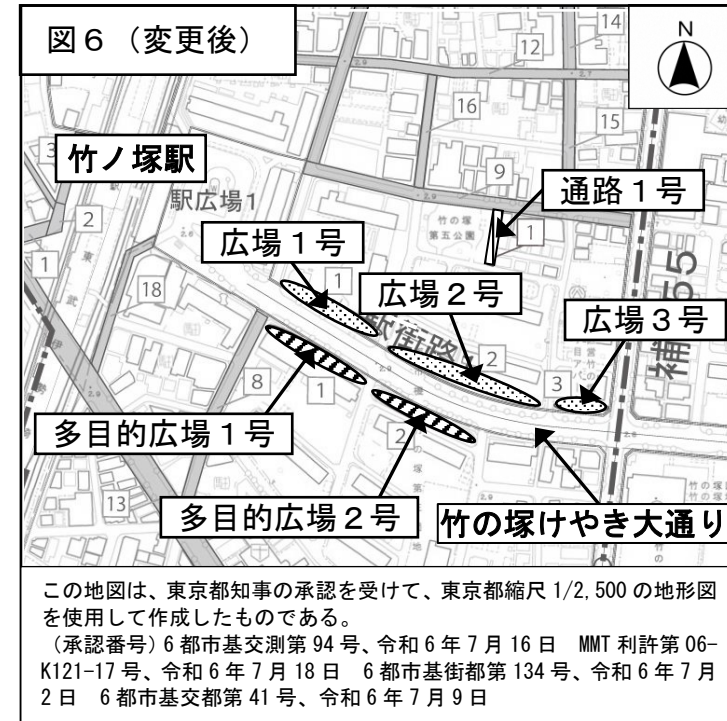
★議案書P37～56ページ参照

ア 目標・方針の変更

変更箇所	変更（追加）内容
地区計画の目標	・ 駅前大規模団地の高経年化への対応 ・ 東武伊勢崎線（竹ノ塚駅付近）連続立体交差事業完了 ・ 交通結節機能の強化 ・ 駅東西が一体となったまちづくりの推進 ・ ウォーカブルな空間形成 ・ UR団地再生と連動した東口交通広場の整備 ・ 地区まちづくり計画に示す将来像を追加
土地利用の方針	・ 地区内の公共用地は、まちづくりの進捗に応じて地域の課題解決、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。 ・ 鉄道高架化により創出された高架下空間を有効活用する。 【駅前中心地区（駅前広場周辺）A、B】

イ 地区施設の変更

変更種別	変更（追加）内容
広場	歩行者の散策や休憩、憩いの場となる「広場」を追加
多目的広場	地域の多様な主体が文化・交流活動のできる拠点施設を備えた「多目的広場」を追加
通路	地域住民の利便性及び安全性確保のため、竹の塚第五公園敷地内の東側に「通路」を追加



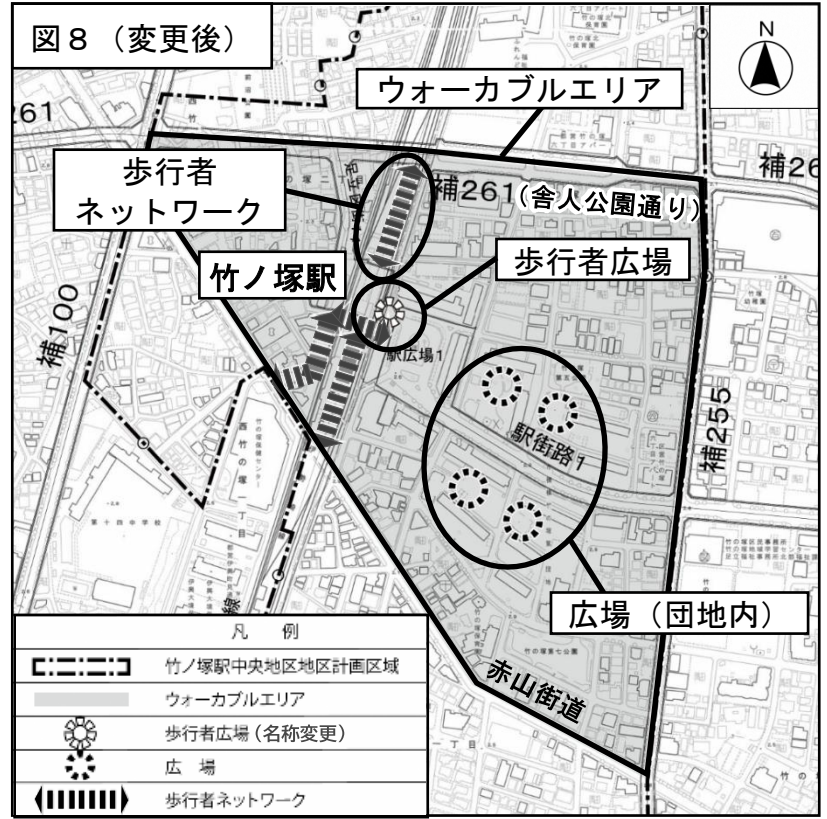
変更箇所	変更（追加）内容			
その他の公共空地	名 称	面 積		備 考
	広場 1 号	約 140 m ²		新 設
	広場 2 号	約 220 m ²		新 設
	広場 3 号	約 80 m ²		新 設
	多目的広場 1 号	約 680 m ²		新 設(建築物を除く)
	多目的広場 2 号	約 680 m ²		新 設(建築物を除く)
	名 称	幅 員	延 長	備 考
	通路 1 号	2.0 m	約 36 m	新 設

ウ 方針附図の変更

変更事項	内容
ウォーカブルエリア	駅を中心に居心地が良く歩きたくなる歩行者環境の充実を図る「ウォーカブルエリア」を追加
歩行者ネットワーク	赤山街道から補助第261号線（舎人公園通り）を結ぶ南北方向に、快適な歩行者空間の確保に努める「歩行者ネットワーク」を追加
広場（団地内）	UR団地敷地内に地域に開かれた様々な機能を有する「広場（団地内）」を追加
歩行者広場	駅東西をつなぐ重要な歩行者ネットワークを確保するため、「広場」から「歩行者広場」に名称変更



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 MMT 利許第06-K121-17号、令和6年7月18日 6都市基街都第134号、令和6年7月2日 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 MMT 利許第06-K121-17号、令和6年7月18日 6都市基街都第134号、令和6年7月2日 6都市基交都第41号、令和6年7月9日

(2) 都市計画公園の変更

ア 竹の塚第五公園 ★議案書57～59、61、63ページ参照

種 別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番 号	公園名			
児童公園	足立第81号	竹の塚第五公園	足立区竹の塚六丁目地内	約0.17ha	廃止

イ 竹の塚五丁目公園 ★議案書57～58、60、62、64ページ参照

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	追加



5 都市計画手続きの経緯と今後の予定

令和5年12月22日	第79回足立区都市計画審議会（報告）
令和6年 8月30日、31日	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の説明会 竹の塚第五公園の都市計画変更説明会
8月31日、 9月 2日	竹の塚五丁目公園の都市計画変更説明会
8月30日～ 9月13日	都市計画法第16条に基づく都市計画原案の公告・縦覧 （意見書1件、その他33件）
10月25日	都市計画法第19条に基づく東京都知事協議の回答 （地区計画・意見なし）
11月11日	都市計画法第19条に基づく東京都知事協議の回答 （都市計画公園・意見なし）
11月25日～12月 9日	都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧
12月20日	第81回足立区都市計画審議会（審議）
12月下旬	都市計画決定・告示
令和7年度	竹の塚第五公園の除却工事（予定）
令和9年度	竹の塚五丁目公園の整備工事（予定）

