

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、「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る。

(1) 令和 8 年 6 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「(仮称)竹ノ塚駅東口地区第一種市街地再開発事業に関する基本協定」を締結し、三者が相互に連携及び協力し、東口駅前区域において市街地再開発事業による整備推進を確認した。

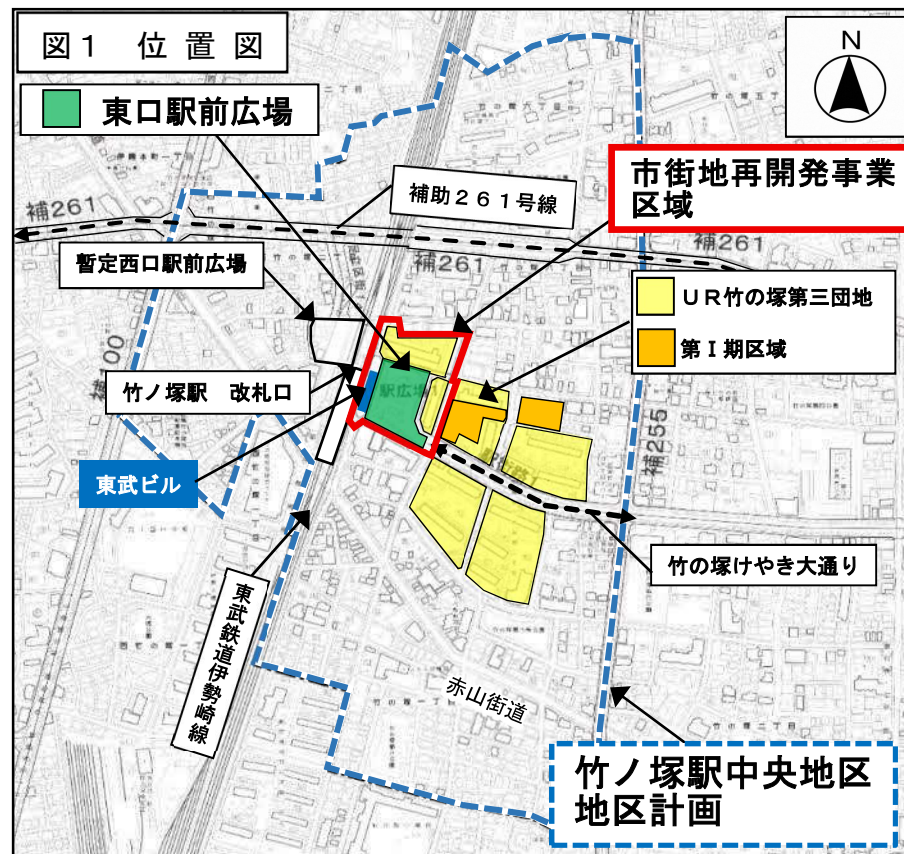
(2) 令和 8 年 7 月

区は、主に東口駅前の整備に関する方向性を示すため、竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画の一部を変更した。

については、地区まちづくり計画の変更概要（P 2）及び今後予定している①第一種市街地再開発事業の決定（P 6）②地区計画の変更（P 9）③東口駅前広場（都市計画道路）の変更（P 1 2）に向けた素案を報告する。

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た。補助 2 6 1 号線と連動して整備する西口駅前広場は、令和 7 年 2 月に暫定開放した。また、UR 竹の塚第三団地では、第 I 期の建替工事に伴う解体工事に着手している。



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：8 都市基交測第 33 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 8 年 5 月 18 日付 MMT 利許第 08-K121-8 号）
（承認番号）8 都市基街都第 49 号、令和 8 年 5 月 12 日
（承認番号）8 都市基交都第 21 号、令和 8 年 5 月 14 日

3 地区まちづくり計画の変更概要

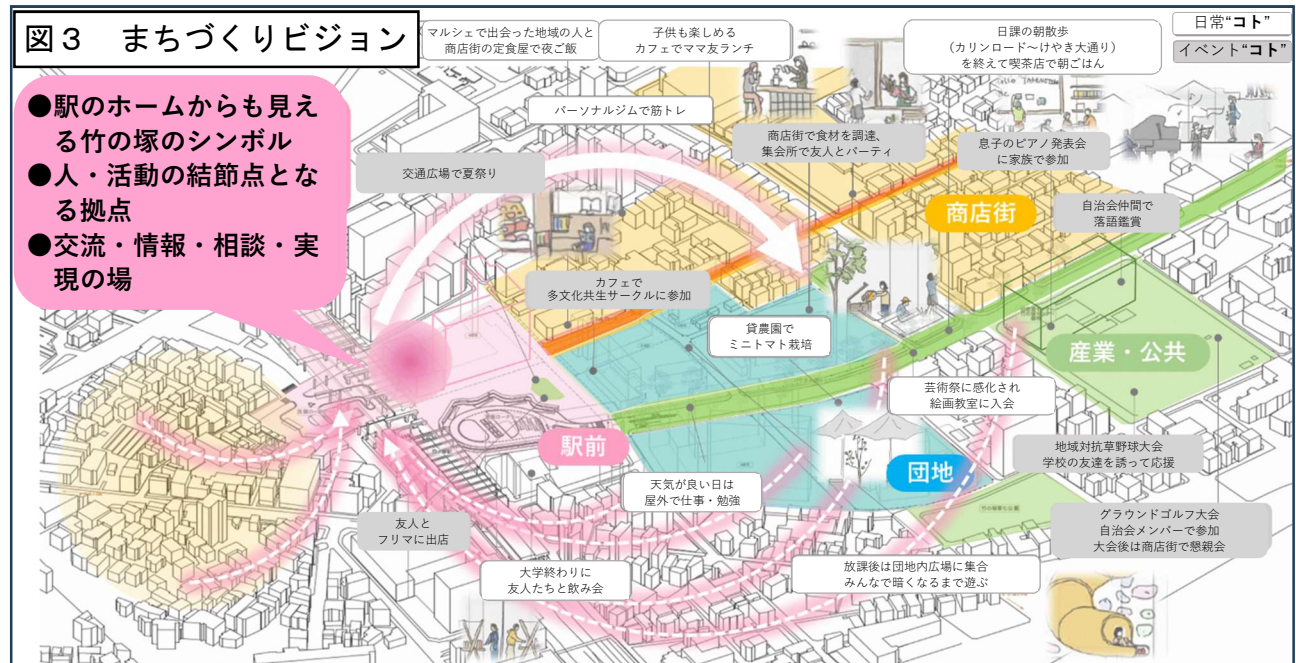
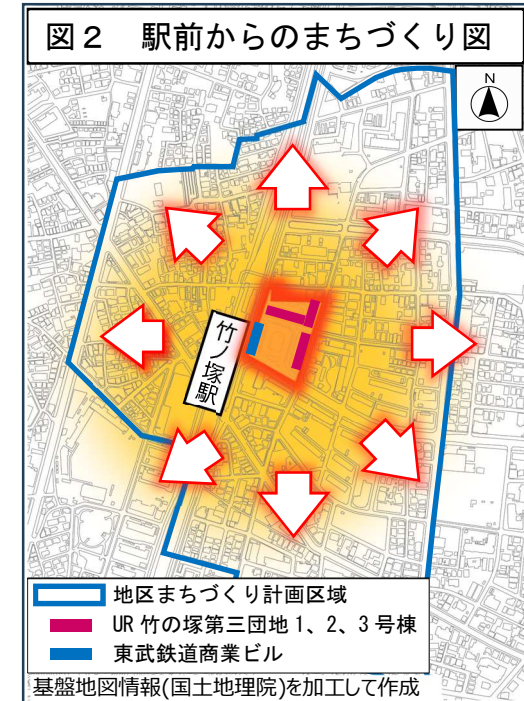
駅東口において市街地再開発事業を活用し、東口駅前広場、UR竹の塚第三団地1、2、3号棟、東武鉄道の商業ビルを一体的かつ総合的に整備することで、既存の駅前広場の課題を解決するとともに、まちの顔となる駅前空間を核としたまちづくりを進めるため、「土地利用の方針」及び「その他の方針」に一部追加・修正を行った。

(1) 東口駅前からまちづくりを推進 **追加**

駅東西一体のまちづくりを目指すため、東口駅前にまちの顔となる駅前拠点形成し、駅前空間を核としたまちづくりを進めていく。駅東西をつなぐ拠点形成を起爆剤として、竹ノ塚駅周辺地区全体へまちづくりの機運を広げていく。

(2) 竹ノ塚駅周辺まちづくりビジョン **追加**

地区の将来像の実現に向けて、駅前拠点を整備し、駅前からまちづくりの機運を広げ、多様な人・多様な活動がつながる仕組みを構築していく。



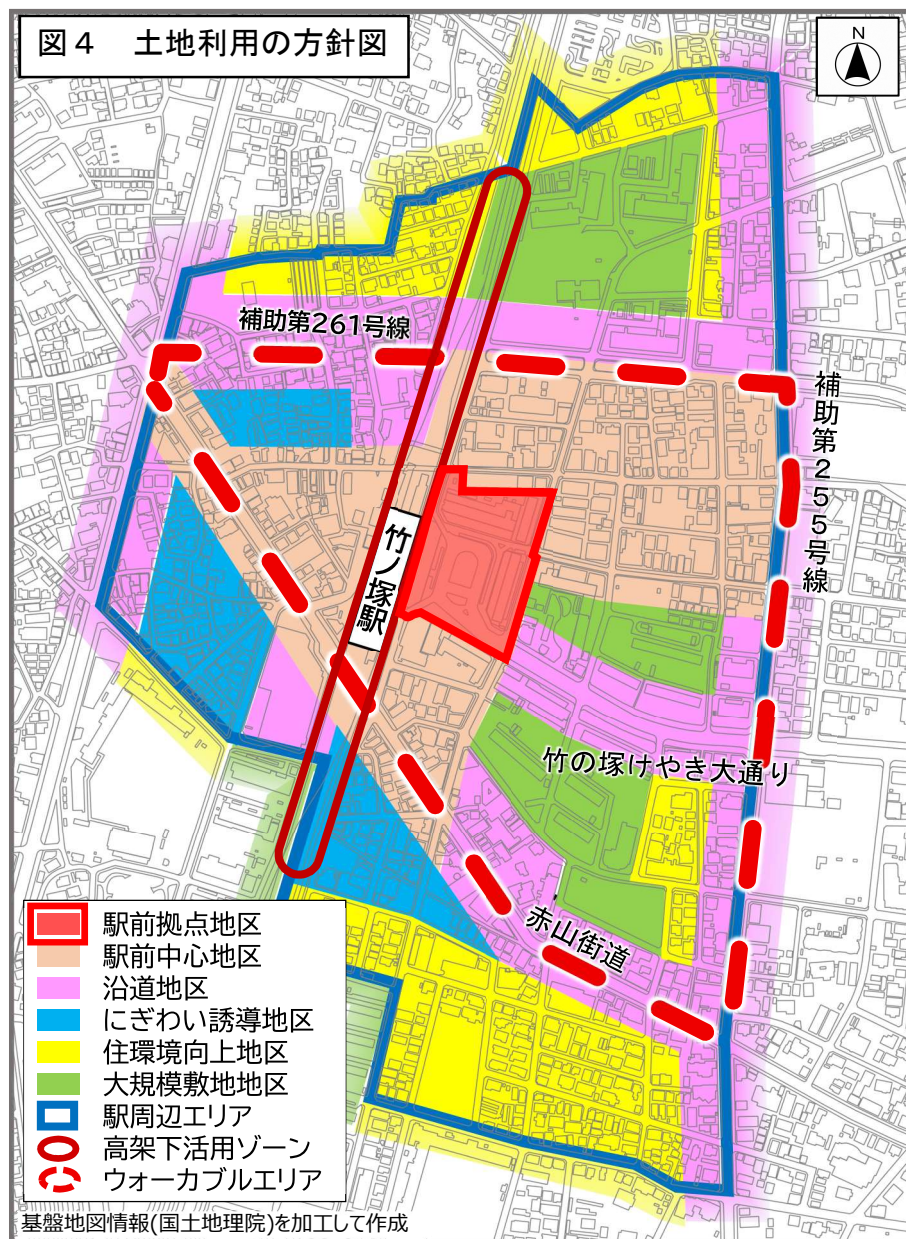
(3) 土地利用の方針

本地区では、地区ごとの特徴に応じた土地利用の目的や方針を定め、適切な土地利用を誘導している。

今回、東口駅前を中心に、にぎわいの中心となる拠点形成を図るため、「駅前拠点地区」を追加し、既存の「駅前中心地区」の方針を踏襲しながら、以下の方針を追加する。

ア 駅前拠点地区 **追加**

- (ア) 市街地再開発事業等により合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新による駅前拠点形成
- (イ) 建物の壁面の位置の制限等による快適な歩行者環境空間の確保
- (ウ) 無電柱化の推進により、安全で快適な歩行空間の確保
- (エ) 自動運転をはじめとした先進技術の活用を見据えた可変性を持ったまちづくり



イ 駅前拠点地区の主な誘導内容

新たに追加した「駅前拠点地区」について、課題改善に向けた土地利用の今後の誘導内容を整理した。

図5 主な誘導イメージ図

にぎわいのあるまち

ア 商店街の活気づくりに寄与する商業施設の導入

イ 駅前広場とカリンロードをつなぐ結節点にまちかど空間を形成

ウ 地域住民が活用できるフレキシブルな広場空間づくり

エ バス停の集約による乗り換えの円滑化と将来を見据えた可変性のある駅前広場を整備

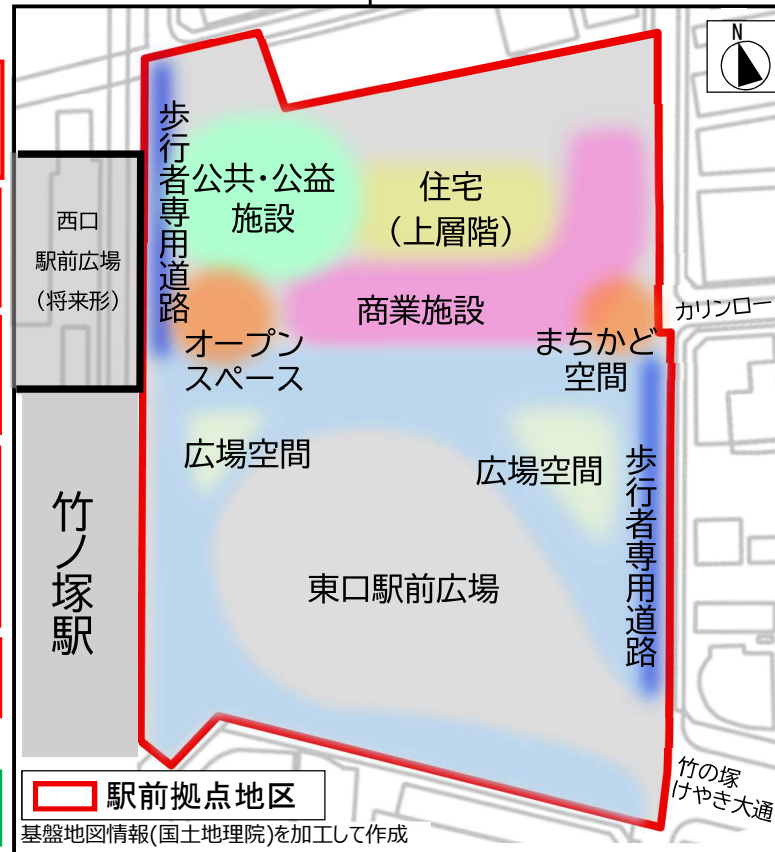
オ 東西駅前広場の接続

みどりが豊かなまち

ア みどりを感じやすい景観の形成

イ 高温化を防止する先進的な建設資材の活用

ウ 省エネルギーにつながる建築設備の活用



エ 樹木による木陰の創出

オ 屋上・壁面緑化や透水性舗装等、グリーンインフラの導入

安心で安全なまち

ア 駅前広場への車両流入の制限と歩車動線の分離による交通の円滑化

イ 共同化により、耐震化や不燃化が図られた建物への更新

ウ 駅至近に災害時の避難場所を確保

エ 防犯カメラの設置、死角解消等による体感治安の向上

オ 駅前広場における歩行者環境空間の整備や自転車押し歩きルールの導入

人が主役のまちづくり

ア 気軽に立ち寄れる居場所としての公共・公益施設の配置

イ 憩い・交流の場となるオープンスペースの創出

ウ バリアフリー動線の確保やトイレ・喫煙所等の整備

エ 商店街、地域住民等と協働・協創によるエリアマネジメント

オ 幅広い世代がゆるやかにつながるコミュニティ形成

(4) その他の方針の主な変更 追加

ア 防災・防犯の方針

- (ア) 歩行者の安全性及び快適性確保のため無電柱化を推進
- (イ) 駅前拠点地区に公共的な空間を確保し、災害時の避難場所として活用

イ みちづくりの方針

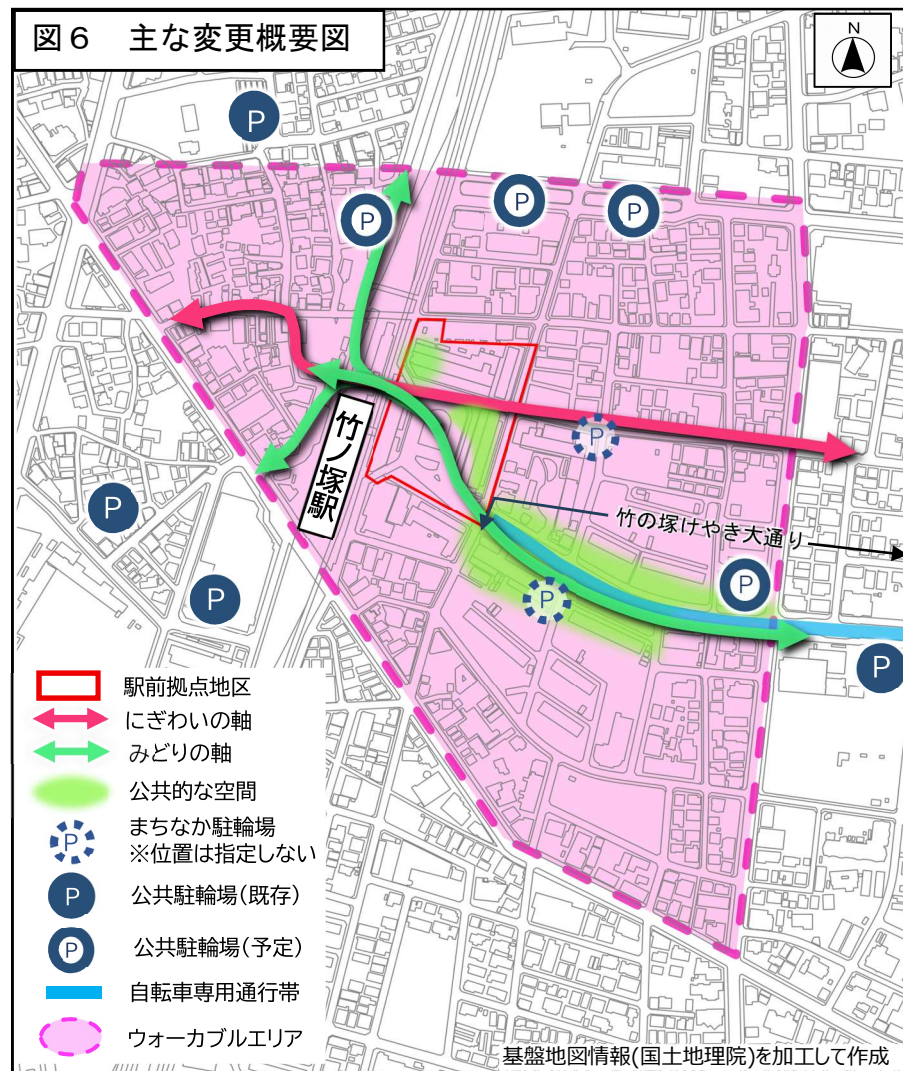
- (ア) 自転車専用通行帯やまちなか駐輪場の設置による、自転車が安全かつ快適に移動できる利用環境の整備
- (イ) 違法駐輪を抑制するため、利便性にも配慮した駐輪場の配置検討
- (ウ) 全国で自動運転車両の実装化に向けた取組が進められる中、先進技術の活用を見据えたまちづくりの推進

ウ みどりづくりの方針

- (ア) 駅東西をつなぐ「みどりの軸」を形成
- (イ) 視認性の確保及び防犯上の死角を発生させない植樹の推進

エ 人が主役の空間づくりの方針

- (ア) 周辺商店街と駅前の店舗や公共的な空間を連続させることで駅東西をつなぐにぎわいの軸を形成
- (イ) 竹の塚けやき大通り沿い北側の団地住棟前の沿道空間は、歩行者の散策や休憩、憩いの場となる空間を目指す。植栽及びベンチなど設置により、沿道空間を豊かにする歩行者環境空間を整備
- (ウ) 竹の塚けやき大通り沿い南側には、文化・交流空間としてけやき大通りの歩道とUR団地敷地を一体的なまとまりある広場空間として整備するとともに地域の活動の場とすることで、けやき大通りの新しい景観を形成



4 都市計画変更素案の概要

(1) 第一種市街地再開発事業の決定 (足立区決定)

ア 駅前拠点地区整備の検討

- (ア) 安全性に課題がある駅前広場の整備
- (イ) 地域の活動の場・拠点となる広場空間の整備
- (ウ) 誰もが気軽に立ち寄れる居場所となる公共・公益施設の整備
- (エ) 周辺商店街のにぎわいと調和した商業施設の整備
- (オ) 災害時の一時避難場所や水害時の垂直避難場所の整備

図7 竹ノ塚駅東口駅前の将来イメージ1

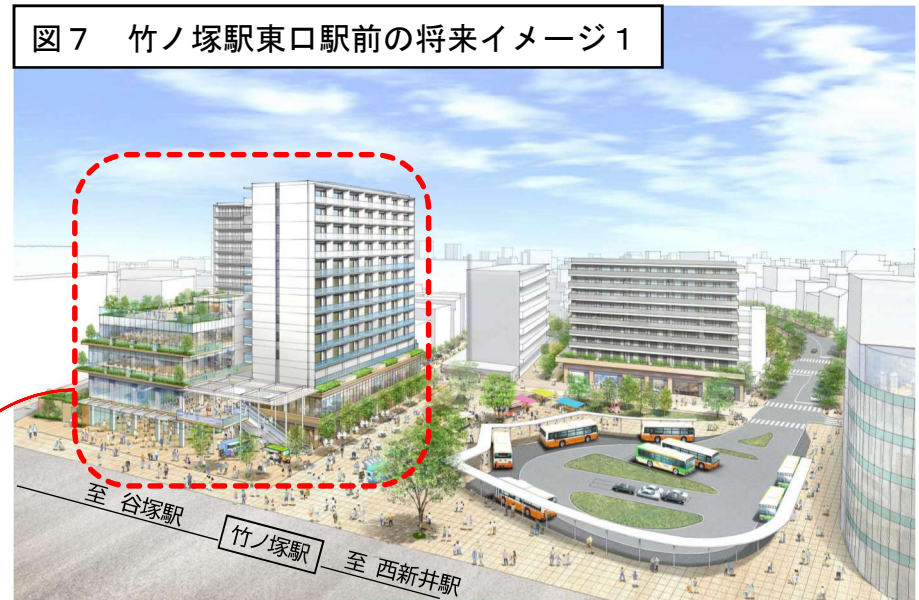
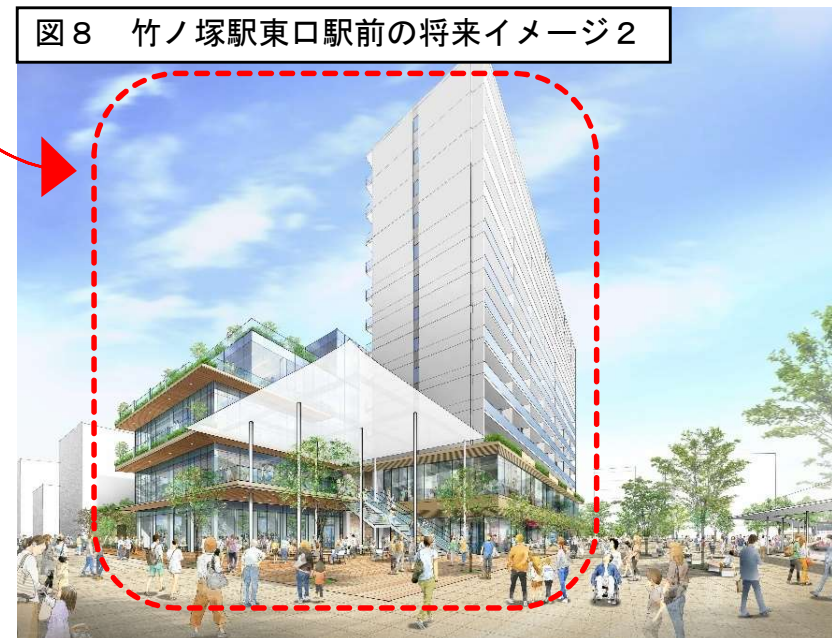


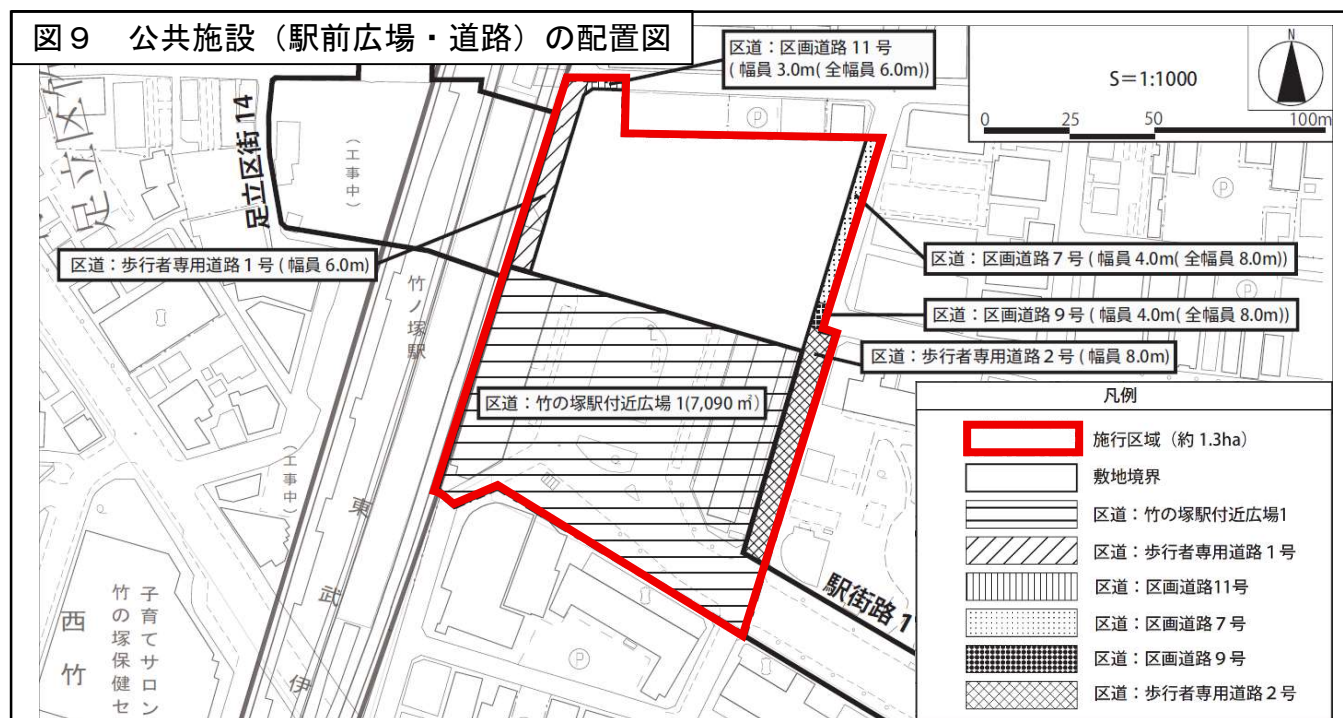
図8 竹ノ塚駅東口駅前の将来イメージ2



イ 計画概要

都市基盤施設の再編や土地の高度利用を図り、駅周辺にふさわしいにぎわい空間を創出するため、第一種市街地再開発事業を定める。概要は右表の通りとする。

名 称	(仮称) 竹ノ塚駅東口地区第一種市街地再開発事業
施行区域面積	約 1.3 ha
公共施設の配置及び規模	図 9 参照
敷地面積	約 4,950 m ²
建築面積	約 3,500 m ²
延床面積 (容積対象面積)	約 20,000 m ² (約 16,000 m ²)
主要用途	店舗、住宅、駐車場、駐輪場、公共・公益施設
建築物の高さの限度	50 m



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: 8 都市基交測第 33 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 8 年 5 月 18 日付 MMT 利許第 08-K121-8 号)

(承認番号) 8 都市基街都第 49 号、令和 8 年 5 月 12 日

(承認番号) 8 都市基交都第 21 号、令和 8 年 5 月 14 日

ウ 都市再開発法第3条に定める施行区域要件との適合

都市再開発法第3条要件	適合確認																												
高度利用地区、特定地区計画※等区域内 ※特定地区計画…地区整備計画に高度利用地区に定めるべき事項を定め、かつ制限条例に同事項に関する制限を定めている地区計画	特定地区計画を定めることで、適合予定である。																												
地区内の耐火建築物の割合が1／3以下	適合している。 <table><tr><th>耐火建築物とみなさない建築物</th><th>イ</th><th>ロ</th><th>ハ</th><th>ニ</th><th>ホ</th><th>ヘ</th></tr><tr><td>竹の塚第3団地1号棟、2号棟</td><td>—</td><td>○</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>竹の塚第3団地3号棟</td><td>—</td><td>○</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>○</td></tr><tr><td>TBOXビル</td><td>—</td><td>○</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td><td>○</td></tr></table> イ) 地上階数2階建 ロ) 耐用年数(※1)の2／3以上経過 ハ) 災害等により機能低下 ホ) 容積率(※2)の1／3未満 ヘ) 都市計画施設整備に伴う除却対象 ※1)耐用年数 〈構造・用途〉SRC・RC、住宅の場合 47年 店舗の場合 39年 ※2)指定容積率 500%	耐火建築物とみなさない建築物	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	竹の塚第3団地1号棟、2号棟	—	○	—	—	—	—	竹の塚第3団地3号棟	—	○	—	—	—	○	TBOXビル	—	○	—	—	—	○
耐火建築物とみなさない建築物	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ																							
竹の塚第3団地1号棟、2号棟	—	○	—	—	—	—																							
竹の塚第3団地3号棟	—	○	—	—	—	○																							
TBOXビル	—	○	—	—	—	○																							
十分な公共施設がない、土地の利用が細分化されていること等、土地の利用状況が著しく不健全	既存の公共施設（駅前広場）は、歩行者と自動車の交錯や路上駐車などの課題を抱えているとともに、交通結節機能の構築にあたっては駅改札口から一部バス停の位置が遠いなど、配置、構造が不十分であり、不健全な状態である。また、東口駅前広場は駅東西をつなぐ重要な位置にあるが、歩行者空間が十分に確保されていないことも課題である。																												
土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献	区域内の土地の高度利用を図ることで、周辺商店街と調和のとれた商業施設や地域の活動の拠点、居場所となるような公益施設を誘導し、まちの顔としてふさわしい駅前拠点を形成する。また、駅前広場や区道と一体となった地域の活動の場、憩いの場となる広場空間を整備することにより、ゆとりある歩行空間を確保するとともに、地区内のにぎわい創出を図る。加えて、災害時の垂直避難場所や帰宅困難者の避難スペースを確保し、防災性の向上を図る。																												

(2) 地区計画の変更（足立区決定）

「駅前拠点地区」を追加し、目標及び方針等を追記する。

ア 目標

地区の課題解決に向けて、新たに「駅前拠点地区」を位置付け、市街地再開発事業を契機とした土地の高度利用・有効利用と駅前機能の強化を図る。

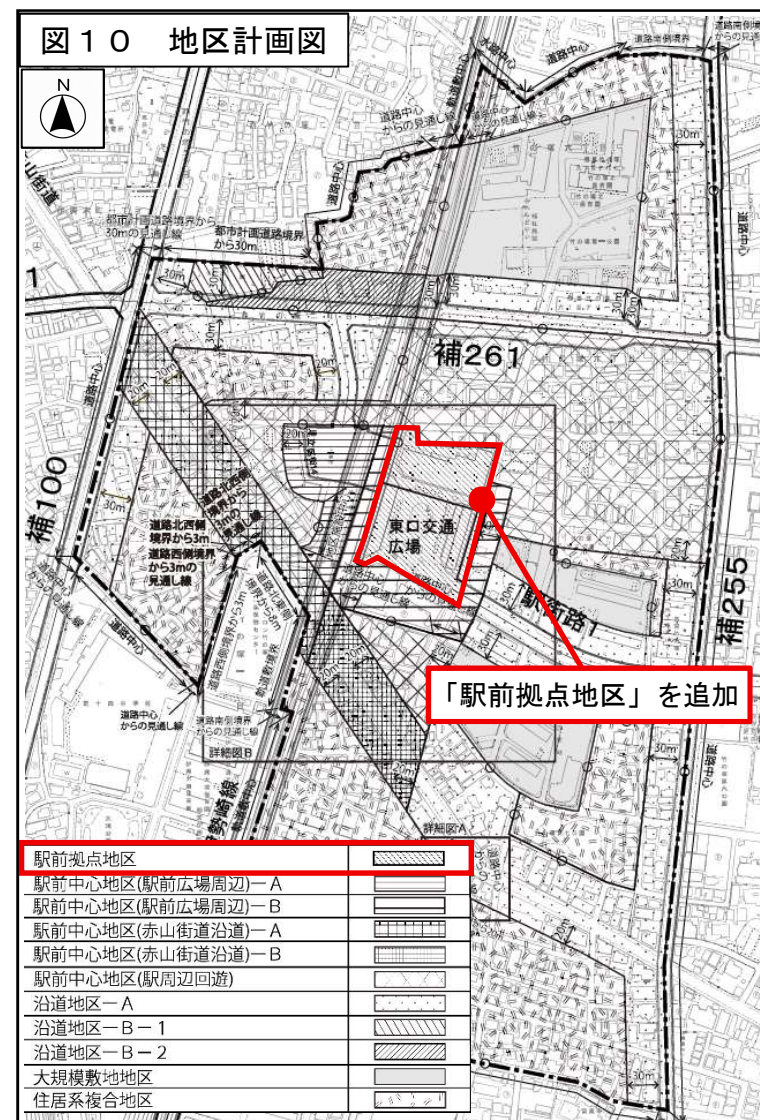
また、ウォーカブルな空間形成に向けた歩行者空間の確保等により、地区の顔としてふさわしい駅前拠点を形成する。

イ 「駅前拠点地区」の方針

宅地の集約化及び高度利用の推進により、本地区の顔にふさわしい商業・業務施設及び住宅等の都市機能の集積によるにぎわいの創出を図る。

東口駅前広場を拡充し、みどり豊かな憩いのスペース等を備えた滞留空間や周辺街路と連続する歩行者空間を確保することで、地区の回遊性を向上させる。

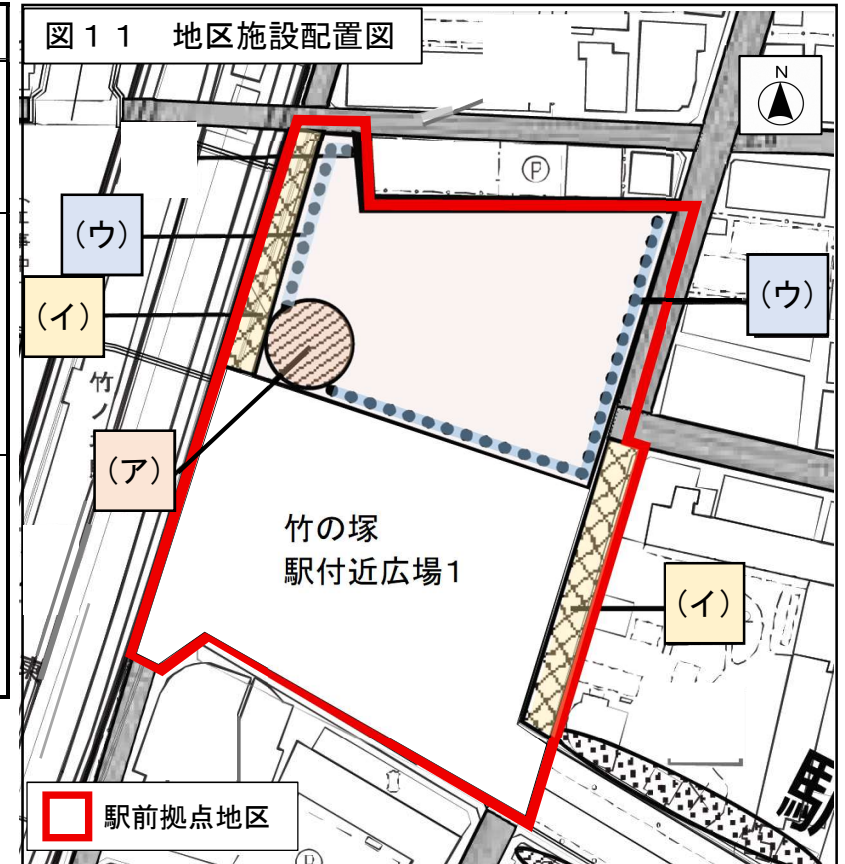
また、東口駅前広場や歩行者専用道路と一体で活用する公共的空間を整備し、にぎわいある駅前空間を形成する。



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：8 都市基交測第 33 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 8 年 5 月 18 日付 MMT 利許第 08-K121-8 号）
（承認番号）8 都市基街都第 49 号、令和 8 年 5 月 12 日
（承認番号）8 都市基交都第 21 号、令和 8 年 5 月 14 日

ウ 地区施設の整備方針

記号	凡例	地区施設名称	整備方針
(ア)		多目的広場	地域の多様な主体が文化・交流できる施設を備えた多目的広場を配置する
(イ)		歩行者専用道路	歩行者の利便性・安全性の向上を図り、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成するため、歩行者専用道路を配置する
(ウ)		歩道状空地	安全で快適な歩行者環境空間を創出するため、駅前広場、歩行者専用道路及び区画道路と一体となった歩道状空地を配置する



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：8 都市基交測第 33 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 8 年 5 月 18 日付 MMT 利許第 08-K121-8 号）

（承認番号）8 都市基街都第 49 号、令和 8 年 5 月 12 日

（承認番号）8 都市基交都第 21 号、令和 8 年 5 月 14 日

エ 建築物等の整備方針

本地区の顔にふさわしい駅前拠点を形成するため、以下に掲げる制限を定める。

	種類	内容
(ア)	建築物等の用途の制限	建築物の1階部分の主たる用途は、以下に掲げる用途とする。 店舗、飲食店、集会場 児童福祉施設等、駐輪場、公共の用に供するトイレ、喫煙所 等
(イ)	建築物の容積率の最高限度及び最低限度	500%／200%
(ウ)	建築物の建蔽率の最高限度	80%
(エ)	建築物の敷地面積の最低限度	2,500㎡
(オ)	建築物の建築面積の最低限度	200㎡
(カ)	壁面の位置の制限	図12のとおり
(キ)	建築物等の高さの最高限度	50m

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:8都市基交測第33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8年5月18日付MMT利許第08-K121-8号)(承認番号)8都市基街都第49号、令和8年5月12日(承認番号)8都市基交都第21号、令和8年5月14日



(3) 東口駅前広場（都市計画道路）の変更（足立区決定）

ア 変更理由

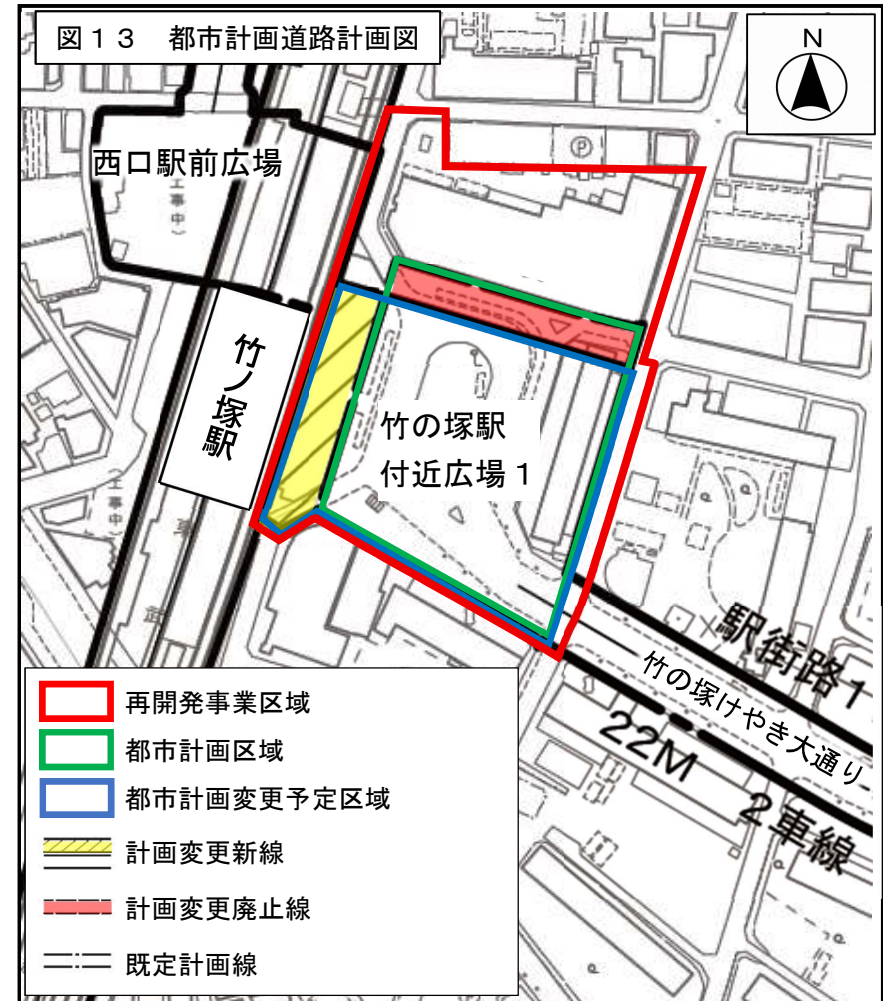
竹の塚駅付近広場1は、交通結節機能の強化や歩行者空間の確保等を目的として、平成23年、東武伊勢崎線竹ノ塚駅付近連続立体交差事業と併せ、区域を約5,100㎡から約7,090㎡へ変更した。その後、令和6年3月に連続立体交差事業が完了した。

竹の塚駅付近広場1は、駅東西の一体的利用やウォーカブルエリアの中心として、にぎわい創出に寄与するまちの顔づくりが求められ、以下の理由から約7,090㎡の面積は維持し、形状を変更する。

- (ア) 東西駅前広場の接続部と鉄道改札口を結節させることで、歩行者の回遊性及び快適性を向上させる。
- (イ) 車両動線をけやき大通り1か所とすることで、バス・タクシー及び一般車の交通動線をスムーズにし、交通処理能力の向上及び歩行者の安全性の確保を図る。
- (ウ) 市街地再開発事業の施設建築物との適正配置も考慮する。

イ 変更概要

名称	変更事項
竹の塚駅付近広場1	一部線形の変更



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：8都市基交測第33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8年5月18日付MMT利許第08-K121-8号）

（承認番号）8都市基街都第49号、令和8年5月12日

（承認番号）8都市基交都第21号、令和8年5月14日

5 都市計画手続きの経緯と今後の予定

令和 7 年	10 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 8 年	6 月 9 日	(仮称) 竹ノ塚駅東口地区市街地再開発事業に関する基本協定締結
	6 月 20 日、	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案
	25 日～30 日	都市計画変更素案・市街地再開発事業検討案 住民説明会
	※27 日を除く	(ホール型、オープンハウス型)
	7 月中旬	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
	7 月 21 日	第 87 回足立区都市計画審議会(報告)
	9 月 11 日、12 日	都市計画法第 16 条に基づく都市計画原案の説明会
	9 月下旬	都市計画法第 16 条に基づく都市計画原案の公告・縦覧
	10 月頃～11 月頃	都市計画法第 19 条に基づく東京都知事協議
	11 月頃～12 月頃	都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の公告・縦覧
	12 月下旬	足立区都市計画審議会(審議)
	12 月下旬	都市計画決定・告示 {地区計画、都市計画道路(東口駅前広場)}
令和 9 年	3 月下旬	足立区議会令和 9 年第一回定例会
		竹ノ塚駅中央地区地区計画区域内における建築制限条例の議決
	3 月下旬	都市計画決定・告示(第一種市街地再開発事業)

