

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 3 9 . 7 h a		
事 項	旧	新	摘 要
地区計画の目標	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。 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。 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。	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。 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。</u>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。 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。	文言の追加、精査及び変更

事 項		旧	新	摘 要
地区計画の目標		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。	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、</u><u>「竹ノ塚駅周辺地区(駅周辺エリア)地区まちづくり計画」</u>に示す地区の将来像「<u>にぎわい・安心・豊かなみどり</u>でつくる人が主役の竹の塚」の実現を目指す。	文言の追加、精査及び変更
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。 1 駅前中心地区 略 (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。	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。 1 駅前中心地区 略 (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。	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	土地利用の方針	(2) 駅前中心地区（赤山街道沿道）A、B 略 (3) 駅前中心地区（駅周辺回遊） 略 2 沿道地区 略 (1) 沿道地区A 略 (2) 沿道地区B－1、B－2 略 3 大規模敷地地区 略 4 住居系複合地区 略	(2) 駅前中心地区（赤山街道沿道）A、B 略 (3) 駅前中心地区（駅周辺回遊） 略 2 沿道地区 略 (1) 沿道地区A 略 (2) 沿道地区B－1、B－2 略 3 大規模敷地地区 略 4 住居系複合地区 略	文言の追加
	地区施設の整備の方針	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。	(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。 (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> (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>	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。					(1) 駅を中心とした幹線道路に囲まれた区域をウォーカーブルエリアとして、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。				文言の追加、精査及び変更	
							(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。					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	地区施設の追加	
		道 路	略					略				
		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 3 6 m	新 設							

※は知事協議事項