

都市計画法第16条に基づく 竹ノ塚駅中央地区都市計画（原案） 説明会

令和8年9月11日(金)
9月12日(土)

足立区 都市建設部 まちづくり課

これより、都市計画法第16条に基づく竹ノ塚駅中央地区の都市計画（原案）について、ご説明いたします。
資料に沿ってご説明したあとに、質疑応答の時間を設けておりますのでよろしくお願いいたします。

本日の説明内容

- 1 説明会の目的
- 2 都市計画変更・決定の背景
- 3 地区計画の変更内容
- 4 都市計画道路の変更内容
- 5 第一種市街地再開発事業の決定
- 6 今後の予定

1

本日の説明内容は、

- 1 説明会の目的
- 2 都市計画変更・決定の背景
- 3 地区計画の変更内容
- 4 都市計画道路の変更内容
- 5 第一種市街地再開発事業の決定
- 6 今後の予定

以上の6点です。

1 説明会の目的

○竹ノ塚駅中央地区都市計画(原案)説明会(本日開催)

都市計画法第16条に基づき、都市計画の変更案を作成するにあたり、住民の皆様の意見を広く聴く機会として設けるもの

○竹ノ塚駅周辺地区まちづくり説明会の様子(令和8年6月実施済み)



【レクチャー方式説明会】



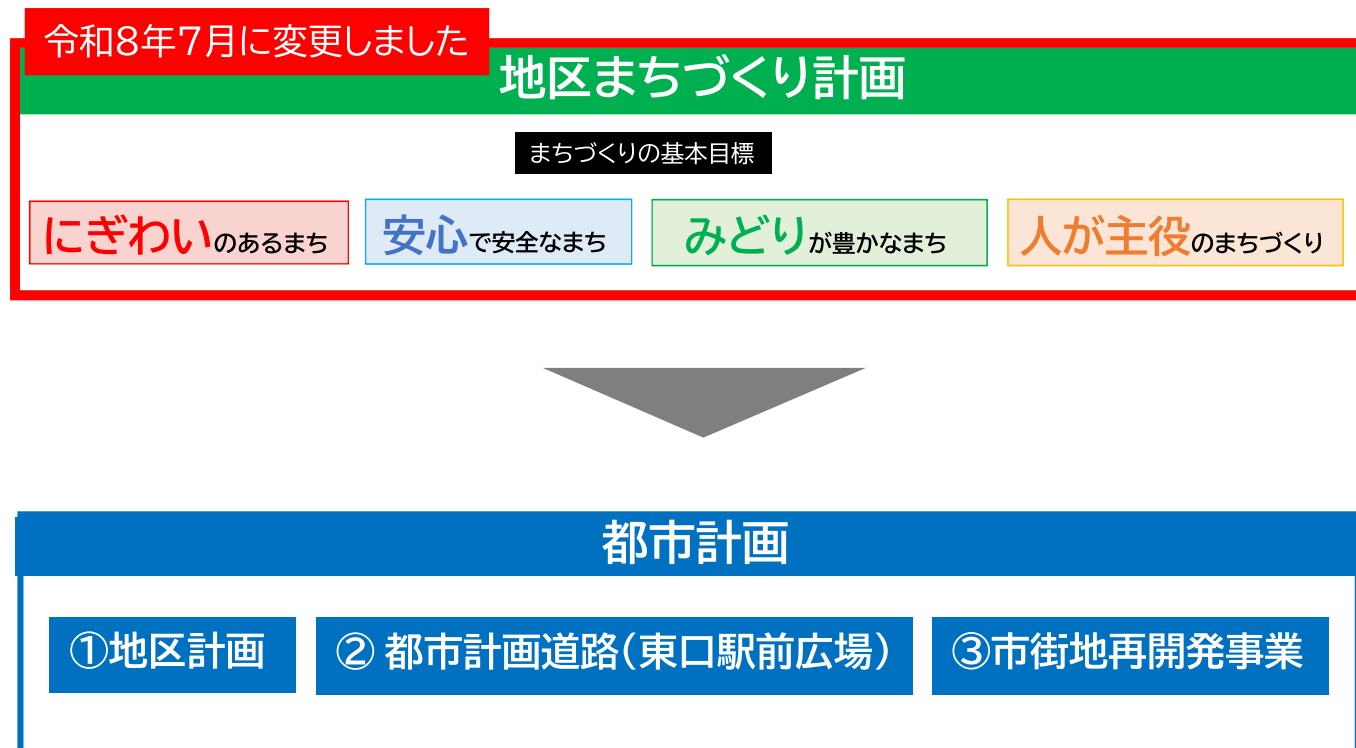
【対話方式説明会】

まず、本説明会の目的です。本説明会は、都市計画法第16条に基づき、都市計画の変更及び決定案を作成するにあたり、住民の皆様の意見を広く聴く機会として開催させていただきます。

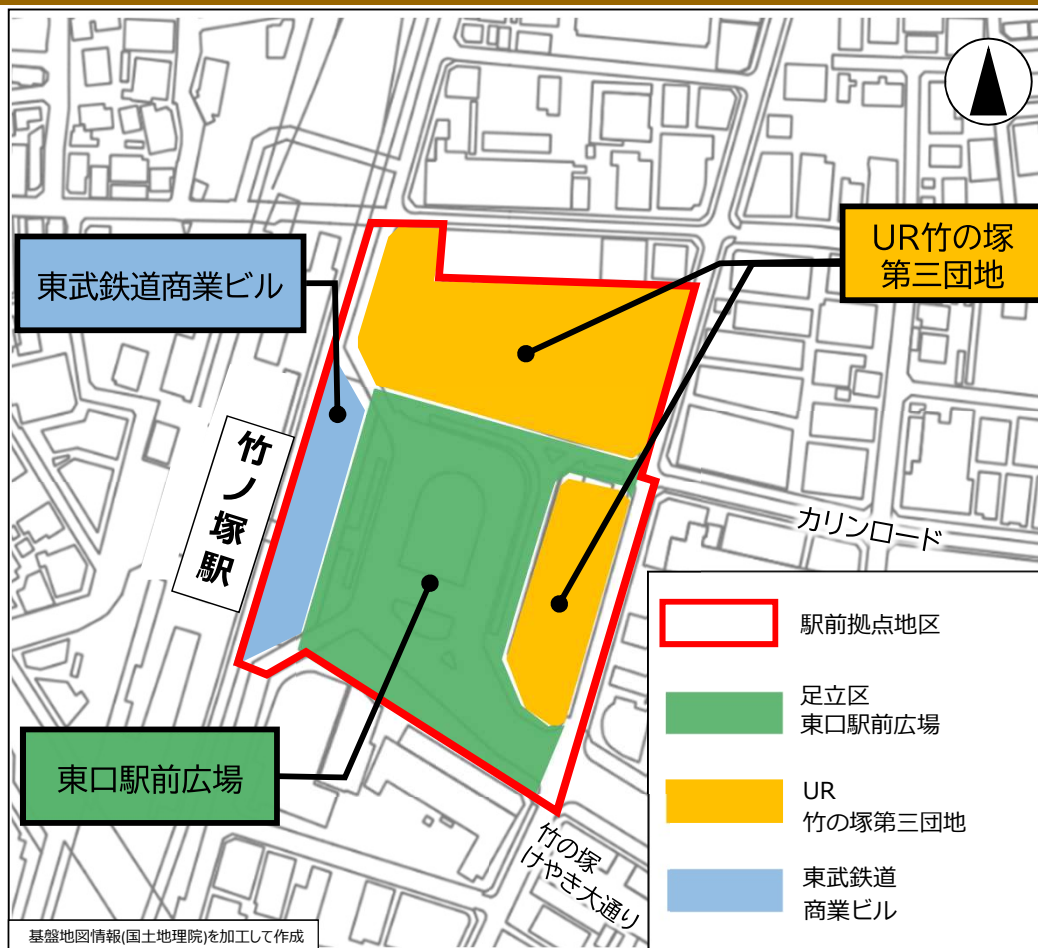
令和8年6月には、住民の皆様に竹の塚のまちづくりについてより広く周知するために、「竹ノ塚駅周辺地区まちづくり説明会」を実施しました。

本日の説明会では、竹ノ塚駅東口駅前における都市計画(原案)についてご説明します。

地区まちづくり計画と都市計画の体系図



都市計画変更・決定の背景についてご説明します。
6月の説明会后、7月に地区のまちづくりの方向性を示す「地区まちづくり計画改定版」を策定しました。



地区まちづくり計画で設定した駅前拠点地区では、市街地再開発事業を活用したまちづくりを計画しています。

本事業により、竹ノ塚駅東口の課題である

①歩行者と自動車の交錯

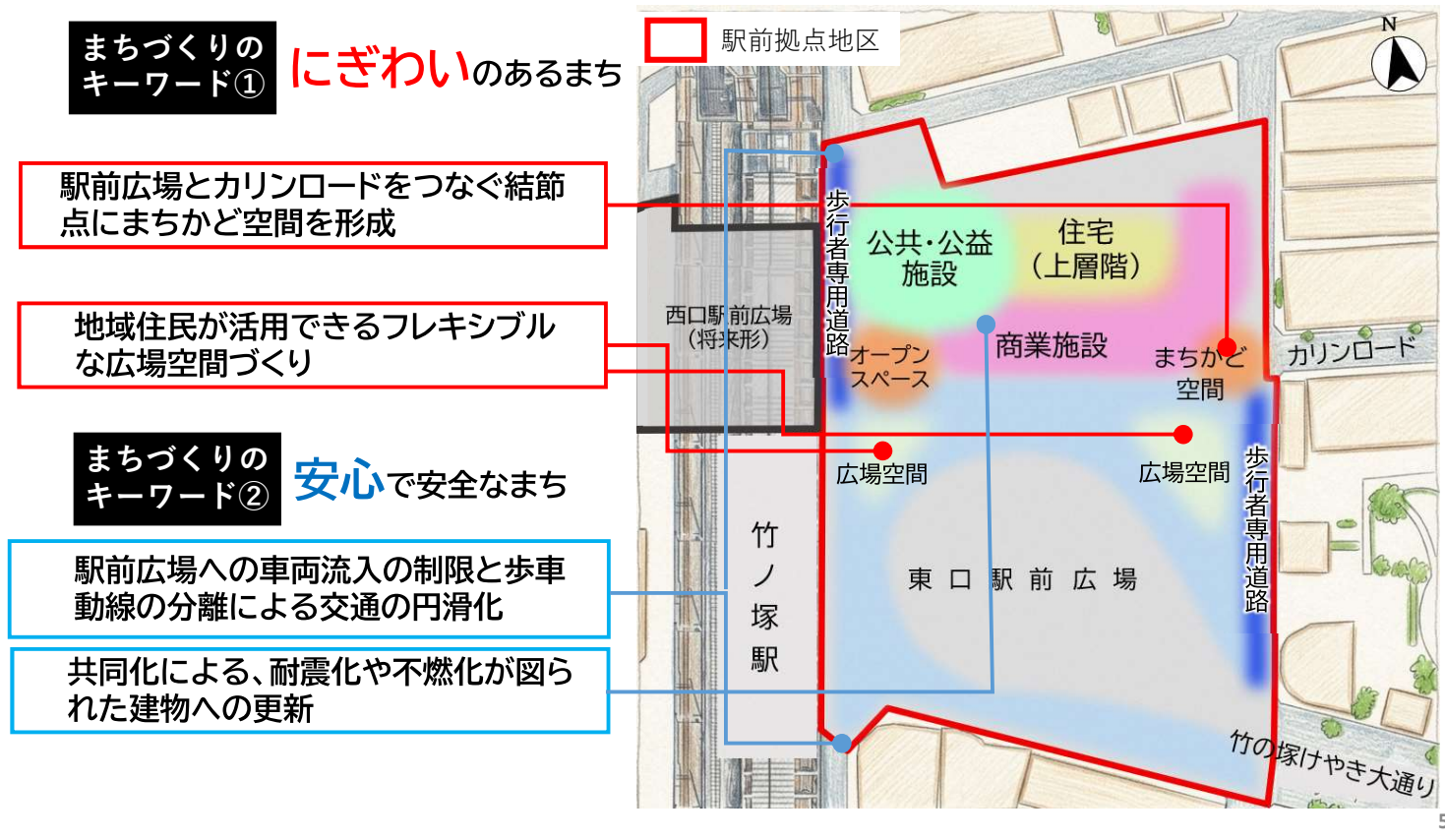
②地下のトイレ

③東武鉄道商業ビル、UR団地の更新

等の改善を図るとともに、駅前空間を核としたまちづくりを実現するため、都市計画変更及び決定を予定しています。

土地利用の方針の変更内容

駅前拠点地区の誘導内容の展開イメージ（抜粋）



都市計画（原案）のご説明の前に、地区まちづくり計画に示す駅前拠点地区の「土地利用の方針の変更内容」について、4つのキーワードごとに、簡潔にお話しします。

駅前拠点地区では、「にぎわいのあるまち」を1つ目のキーワードに土地利用を誘導していきます。地域住民が活用できるフレキシブルな広場空間をつくります。

次に、2つ目のキーワード「安心で安全なまち」についてです。

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を図ります。

土地利用の方針の変更内容

駅前拠点地区の誘導内容の展開イメージ（抜粋）

まちづくりの
キーワード③

みどりが豊かなまち

駅前拠点地区

みどりを感じやすい景観の形成

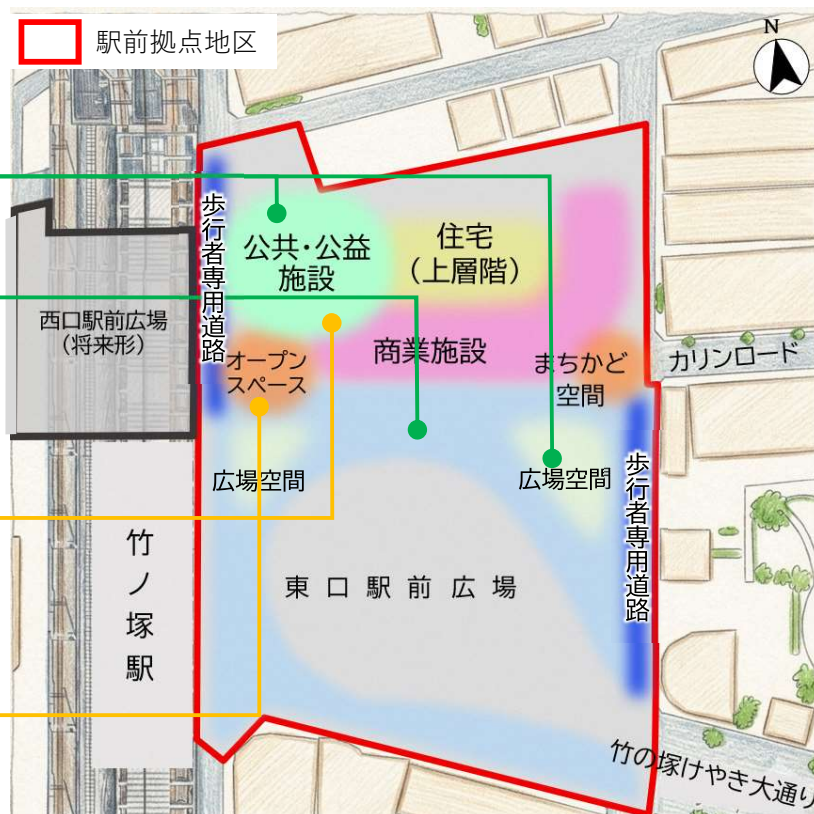
樹木による木陰の創出

まちづくりの
キーワード④

人が主役のまちづくり

気軽に立ち寄れる居場所としての公共・
公益施設の配置

憩い・交流の場となるオープンスペース
の創出



次に、3つ目のキーワード「みどりが豊かなまち」についてです。

樹木による木陰を創出します。

次に、4つ目のキーワード「人が主役のまちづくり」についてです。

気軽に立ち寄れる居場所としての公共・公益施設を配置します。

竹ノ塚駅東口駅前の将来イメージ

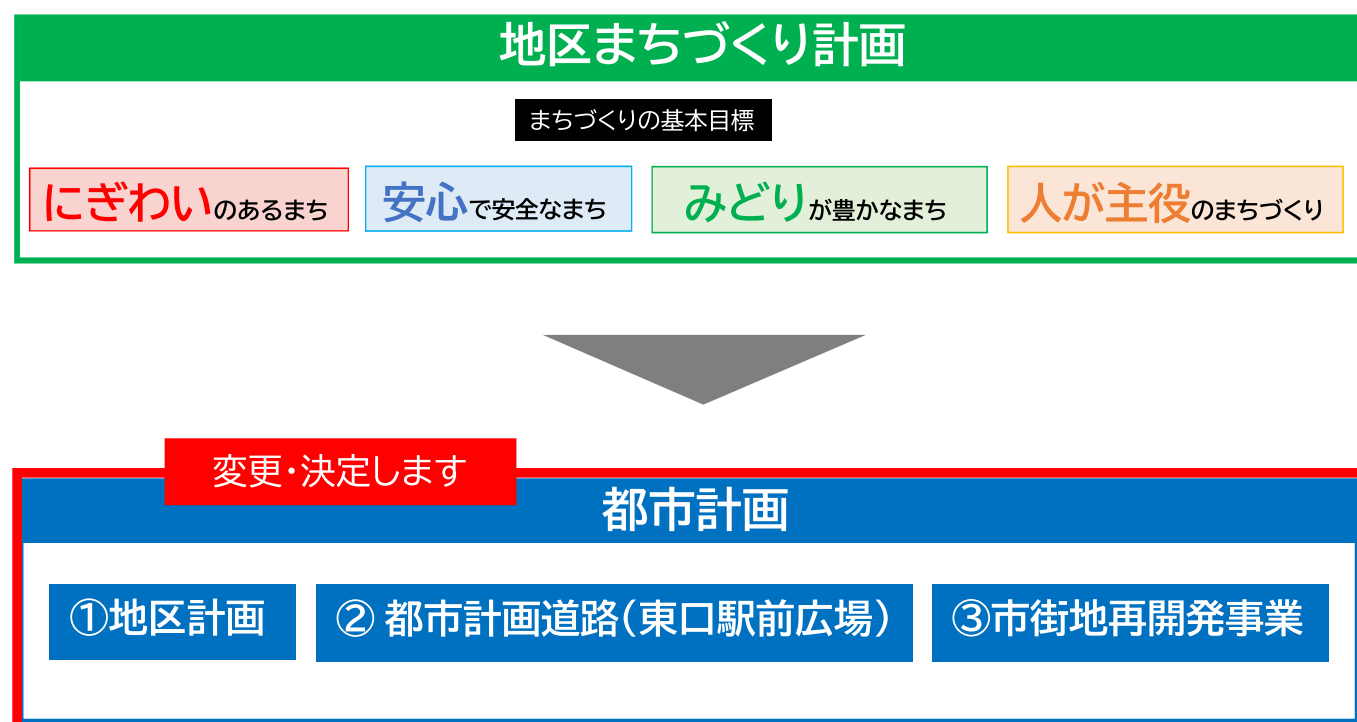


※今後の計画検討等により、内容は変更になる場合があります。

7

ただ今説明した土地利用の方針に基づき、このイメージパースに示す将来像を誘導していくための具体的なルールなどを、都市計画に定めます。

地区まちづくり計画と都市計画の体系図



「地区まちづくり計画」の変更を受けて、今後予定している都市計画の変更及び決定する項目は、

- ①竹ノ塚駅中央地区地区計画の変更
- ②都市計画道路（東口駅前広場）の変更
- ③市街地再開発事業の決定

以上の3点です。

いずれも駅前拠点地区を対象としています。

これらについて、順にご説明します。

3 地区計画の変更内容

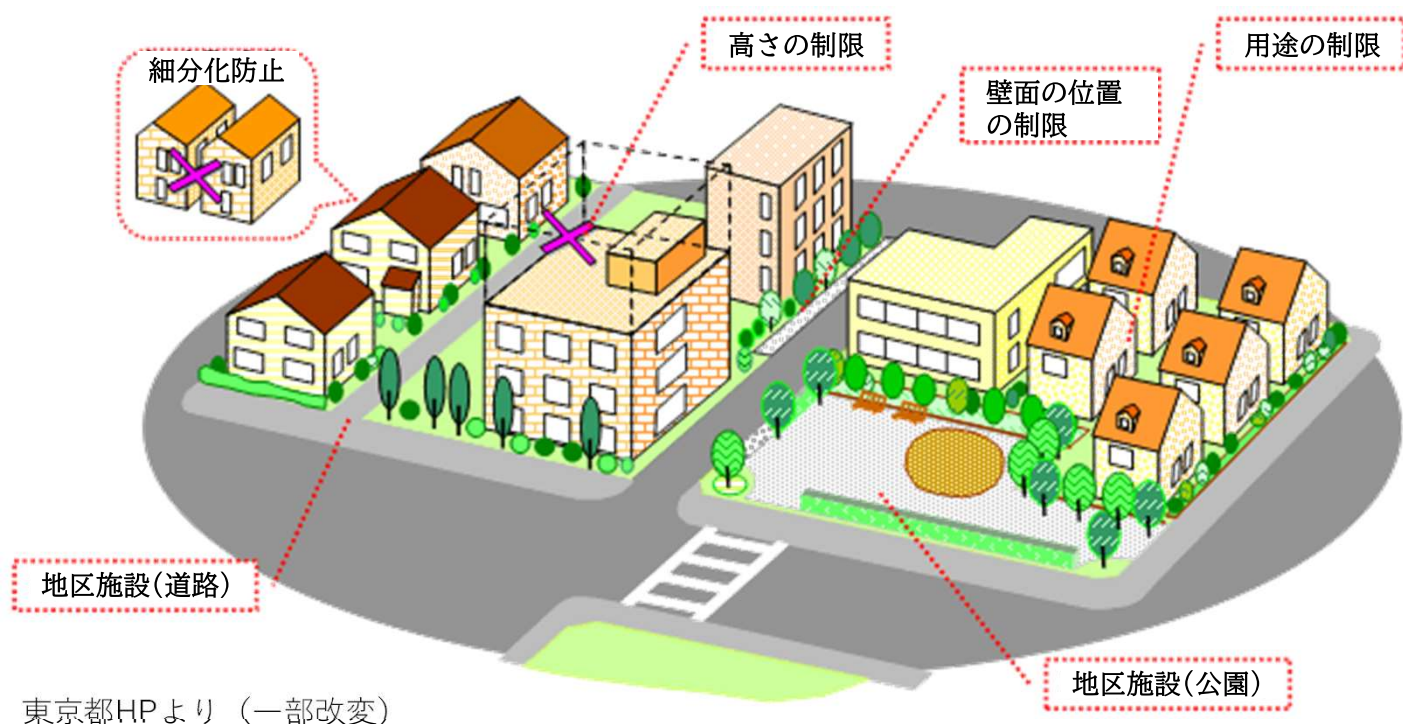
地区計画の変更内容についてご説明します。

3 地区計画の変更内容

地区計画とは

各地域の特性に合わせたまちを形成するために定める「建物を建てる際のルール」

【地区計画イメージ】



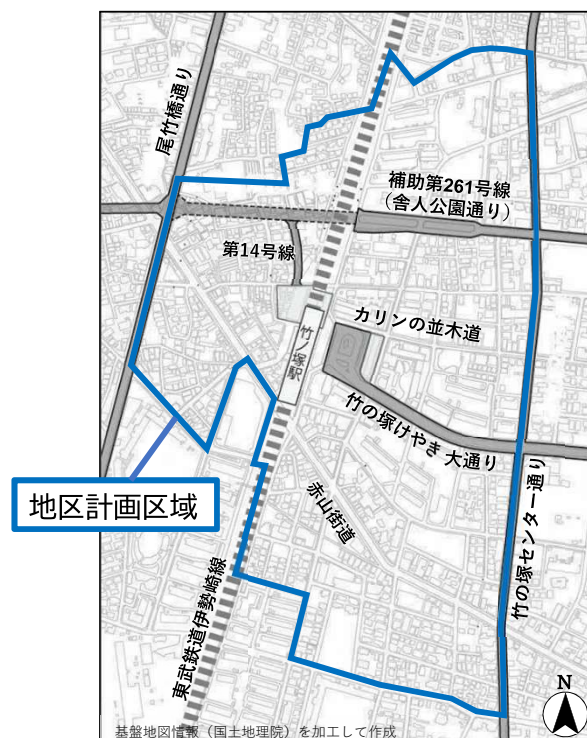
9

地区計画とは、「各地域の特性に合わせたまちを形成するために定める『建物を建てる際のルール』」のことで、地区ごとにまちづくりを進める手法の1つとして、都市計画法に定められています。

地区計画では、地区の特性に応じて、まちづくりの目標や方針、必要なルール、また道路や公園といった地区施設を定めることができます。

【1】 地区計画の名称・位置・面積

名称	竹ノ塚駅中央地区 地区計画
位置	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



「竹ノ塚駅中央地区地区計画」の範囲は、画面右側の青枠で囲まれた、竹の塚一丁目・二丁目・五丁目・六丁目・七丁目、西竹の塚一丁目・二丁目、及び東伊興三丁目の各地内の範囲です。

面積はおよそ39.7haです。

平成29年11月30日に都市計画決定しました。

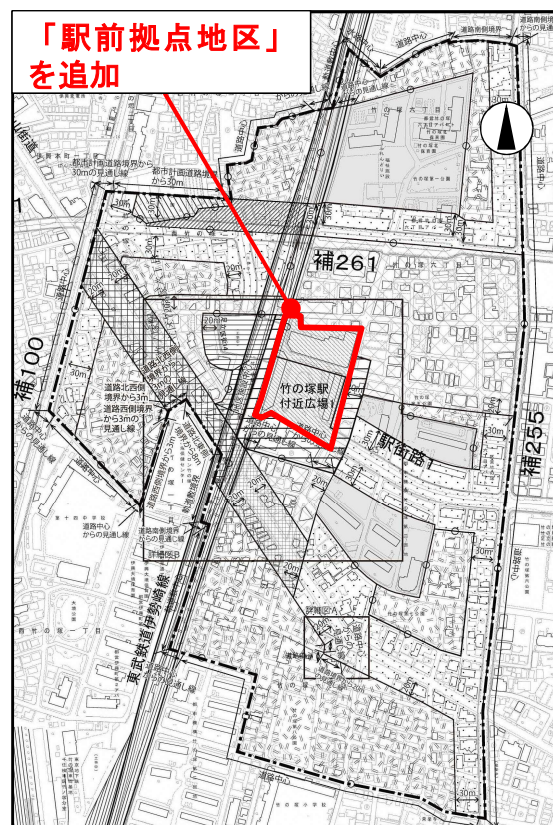
【2】地区計画の目標 **追加**

- 駅東口における市街地再開発事業を契機とした土地の高度利用・有効利用の強化

【3】土地利用の方針

「駅前拠点地区」を **追加**

- 商業・公益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
- 歩行者空間の確保による、地区の回遊性の向上
- 公共的空間の整備による、にぎわいある駅前空間の形成



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

12

まず、地区計画の目標の変更です。

駅東口における市街地再開発事業を契機とした土地の高度利用・有効利用を強化する目標を追加します。

続いて、土地利用の方針の変更です。

「駅前拠点地区」を追加し、商業・公益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ります。

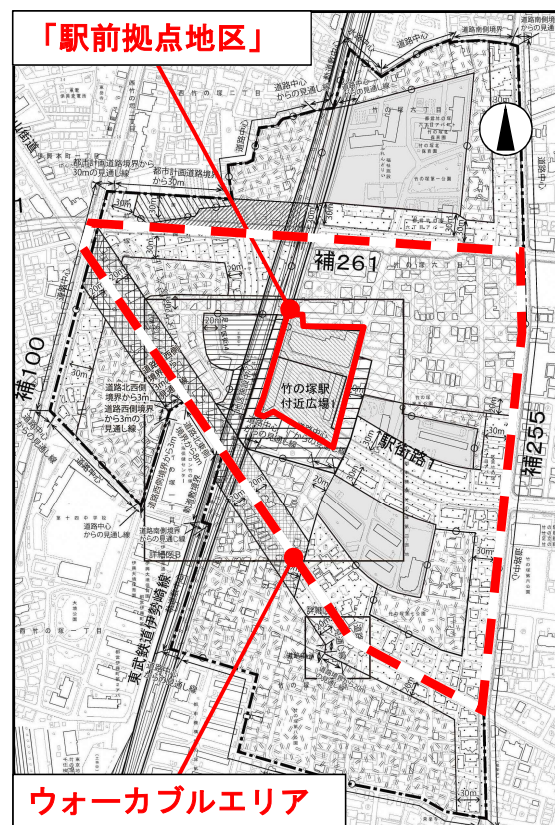
また、滞留空間や周辺街路と連続する歩行者空間を確保することで、地区の回遊性を向上させます。

あわせて、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します。

【4】その他当該区域の整備・開発 及び保全に関する方針

追加

- 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
- 東口駅前広場は、ウォーカブルエリアの中心として、地区の回遊性を向上させるため、人々が憩い、集い、活動できる場となるみどり豊かな歩行者空間を確保する



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

13

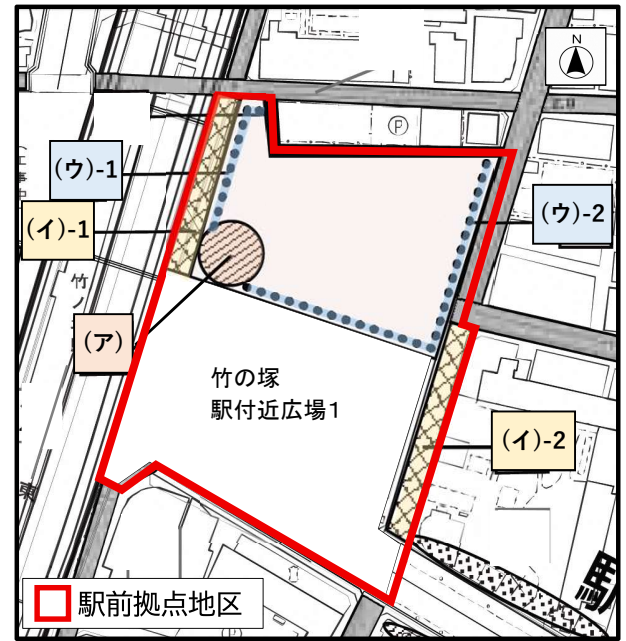
整備・開発及び保全に関する方針の変更です。

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ります。

東口駅前広場は、ウォーカブルエリアの中心として、地区の回遊性を向上させるため、人々が憩い、集い、活動できる場となるみどり豊かな歩行者空間を確保します。

【5】地区施設の整備方針・配置及び規模 **追加**

記号	凡例	地区施設名称	詳細	
(ア)		多目的広場	整備方針	地域の多様な主体が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	整備方針	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
			規模	(イ)-1 幅員6.0m、延長約60m (イ)-2 幅員6.0m、延長約74m
(ウ)		歩道状空地	整備方針	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
			規模	(ウ)-1 幅員2.0m、延長約45m (ウ)-2 幅員2.0m、延長約140m



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

14

地区施設の整備方針の変更です。

記号（ア）で示す箇所に、地域の多様な主体が交流できる多目的広場を配置します。

記号（イ）で示す箇所に、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の歩行者専用道路を配置します。

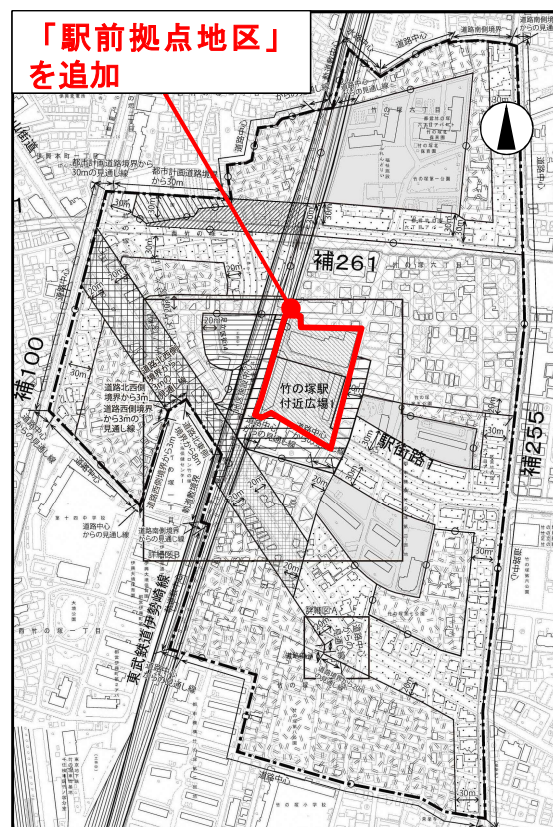
記号（ウ）で示す箇所に、安全で快適な歩行者環境空間を創出するため、駅前広場、歩行者専用道路及び区画道路と一体となった歩道状空地を配置します。

【6】建築物等の整備の方針

追加

駅前拠点地区において、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。

- ア 建築物等の用途の制限
- イ 建築物の容積率の最高限度及び最低限度
- ウ 建築物の建蔽率の最高限度
- エ 建築物の敷地面積の最低限度
- オ 建築物の建築面積の最低限度
- カ 壁面の位置の制限
- キ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ク 建築物等の高さの最高限度
- ケ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- コ 垣又は柵の構造の制限



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

15

建築物等の整備の方針の変更です。

駅前拠点地区において、本地区の顔にふさわしい駅前拠点を形成するため、スライドに示すア～コまでの制限を定めます。

【7】建築物等に関する事項 1/4 **追加**

ア 建築物等の用途の制限

内容
1.次に掲げる建築物は建築してはならない。 (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
2. 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。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (2) 事務所 (3) 運動施設その他これらに類するもの (4) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂 又は集会場 (5) 診療所、病院 (6) 児童福祉施設等 (7) 学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの (8) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (9) ホテル又は旅館 (10) 駐輪場 (11) 公共の用に供するトイレ、喫煙所

建築物等に関する事項について、簡潔にご説明します。
まず、「建築物等の用途の制限」についてです。
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する用途を一部規制します。
また、建築物の 1 階部分の主たる用途は、店舗、飲食店、事務所などと定めます。

【7】建築物等に関する事項 2/4

追加

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% ※耐火建築物等の場合は100%

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㎡

次に、容積率、建蔽率、敷地面積、建築面積の制限についてです。

建築物の容積率の最高限度を500%、最低限度を200%と定めます。

建築物の建蔽率の最高限度を80%と定めます。

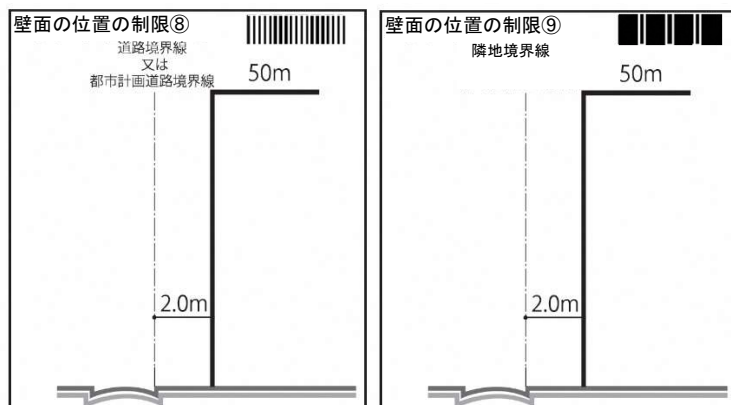
建築物の敷地面積の最低限度を2,500㎡と定めます。

建築物の建築面積の最低限度を200㎡と定めます。

【7】建築物等に関する事項 3/4

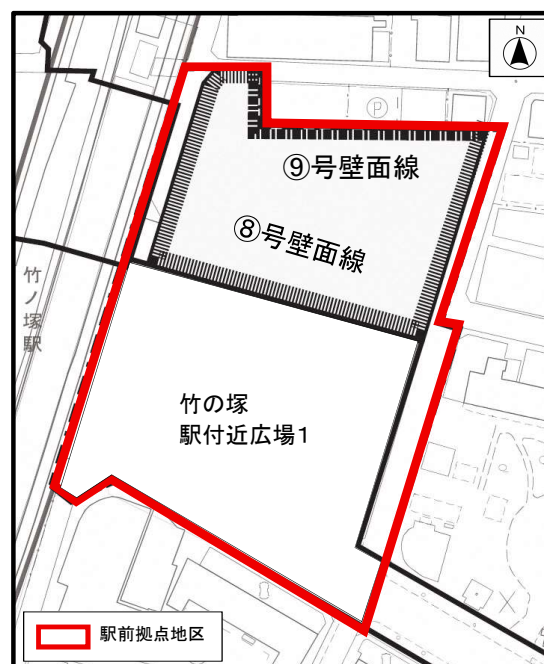
追加

カ 壁面の位置の制限

キ 壁面後退区域における
工作物の設置の制限

壁面の位置の制限⑧号に門、へい、垣又は柵等の
工作物の設置を制限。

※公益上必要なもの等は除く



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

壁面の位置の制限についてです。

壁面の位置の制限⑧号では、地上部のゆとりある歩行空間やにぎわい空間を確保するため、道路境界から建物を2 m以上、後退するよう定めます。

壁面の位置の制限⑨号では、隣棟間隔の確保による住環境の保護を図るため、隣地から建物を2 m以上、後退するよう定めます。

次に、壁面の位置の制限⑧号により後退した区域には、門、へい、垣又は柵等の工作物の設置を制限し、良好な歩行空間を確保します。

【7】建築物等に関する事項 4/4

追加

ク 建築物等の高さの最高限度

5 0 m

ケ 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

- (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。

コ 垣又は柵の構造の制限

垣や柵は、生垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造や鉄筋コンクリート造等の部分は0.6 m以下とする。

19

建築物等の高さの制限についてです。
建築物等の最高限度を、5 0 m以下とします。

建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限についてです。
建築物等の形態、意匠、色彩等について、まち並みや周辺環境、都市景観に配慮するものとします。

垣又は柵の構造の制限についてです。
道路に面した垣や柵は生垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造などの構造の部分は0.6m以下とします。

4 都市計画道路の変更内容

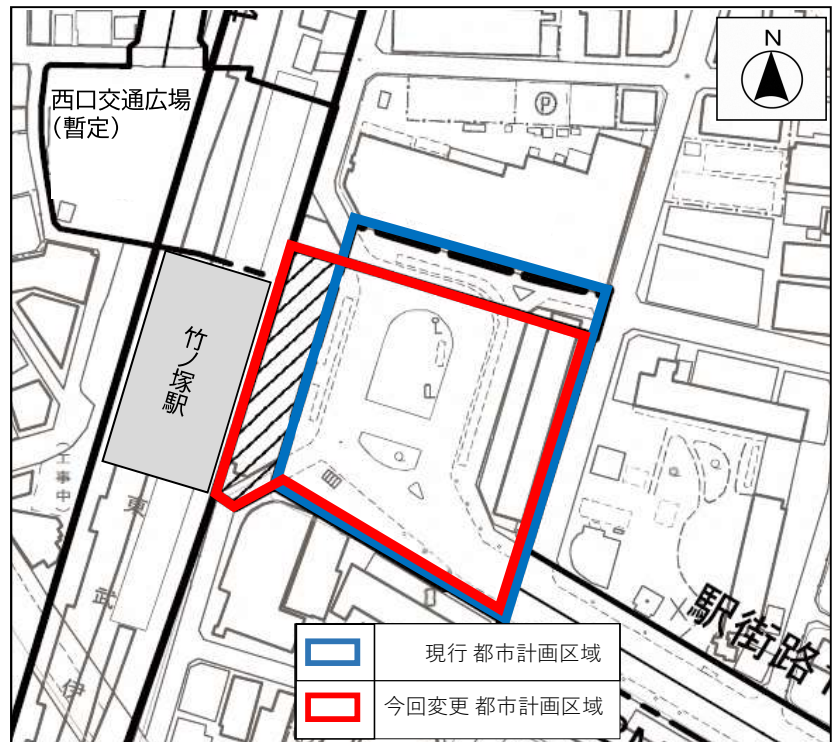
次に、都市計画道路の変更内容についてご説明します。

【1】都市計画道路（東口駅前広場）の変更理由

- 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。
- 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。

【2】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

21

東口駅前広場は、平成23年に図の青線で囲まれた約7,090㎡の区域が都市計画決定されています。

今回、都市計画道路の形状を変更し、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ます。また、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ります。

5 第一種市街地再開発事業の決定

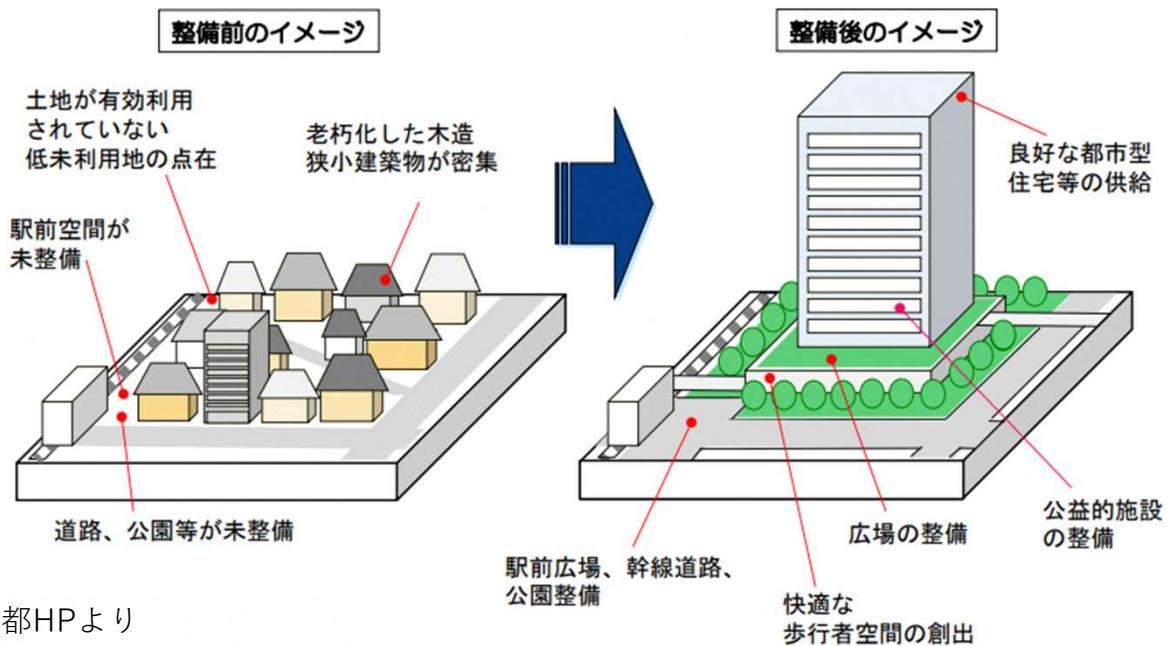
次に、第一種市街地再開発事業の決定についてご説明します。

5 第一種市街地再開発事業の決定

第一種市街地再開発事業とは

市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市基盤施設や建築物の内容を決めるための都市計画

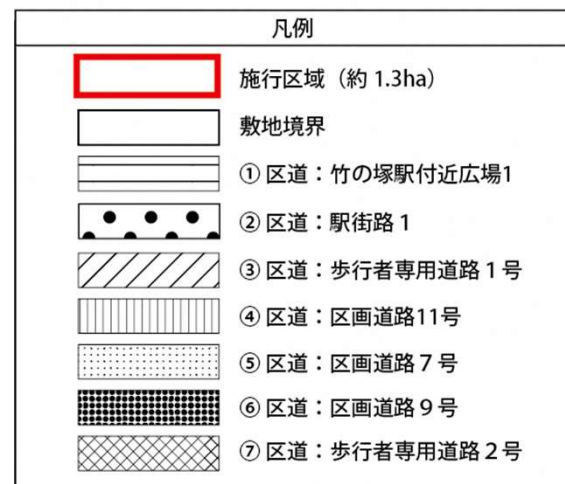
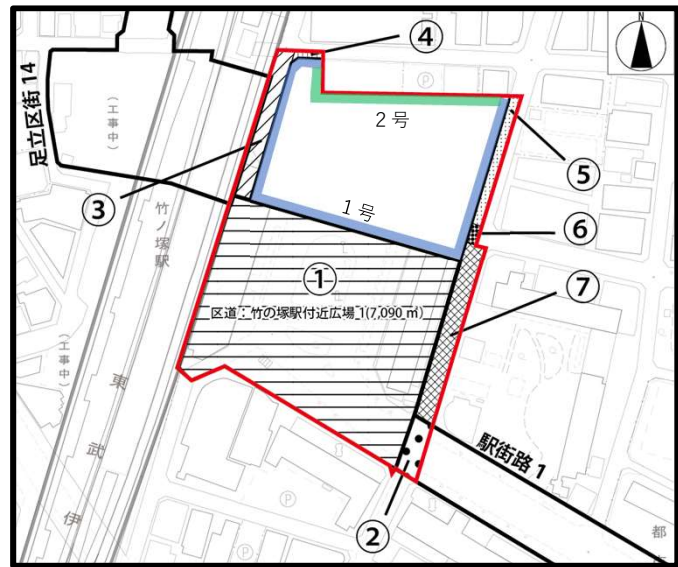
【市街地再開発事業イメージ】



23

第一種市街地再開発事業とは、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として、建築物の整備並びに道路などの公共施設の整備に関する事項を定める都市計画です。

【1】 計画概要



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

敷地面積	建築面積	延面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の 高さの限度	壁面の位置の制限
約5,000㎡	約3,700㎡	約20,400㎡ (約15,900㎡)	住宅、店舗、 公益施設、駐車場	50m	1号：道路境界線又は 都市計画道路境界線より2.0m 2号：隣地境界線より2.0m

本区域で行う「（仮称）竹ノ塚駅東口地区第一種市街地再開発事業」の計画概要をご説明します。

図の①～⑦でお示しする通り、広場、区画道路、歩行者専用道路などを整備します。

計画する建物の規模は、敷地面積は約5,000㎡、建築面積は約3,700㎡、延面積は約20,400㎡、容積対象面積は約15,900㎡を予定しています。

主要な用途としては、店舗、住宅、公共・公益施設、駐車場や駐輪場などを予定しています。

建築物の高さの限度、壁面の位置の制限については地区計画と同様の制限を定めます。

竹ノ塚駅からみた空間イメージ



駅出口からカリンロード方面のイメージ



駅前広場と一体となった滞留空間のイメージ



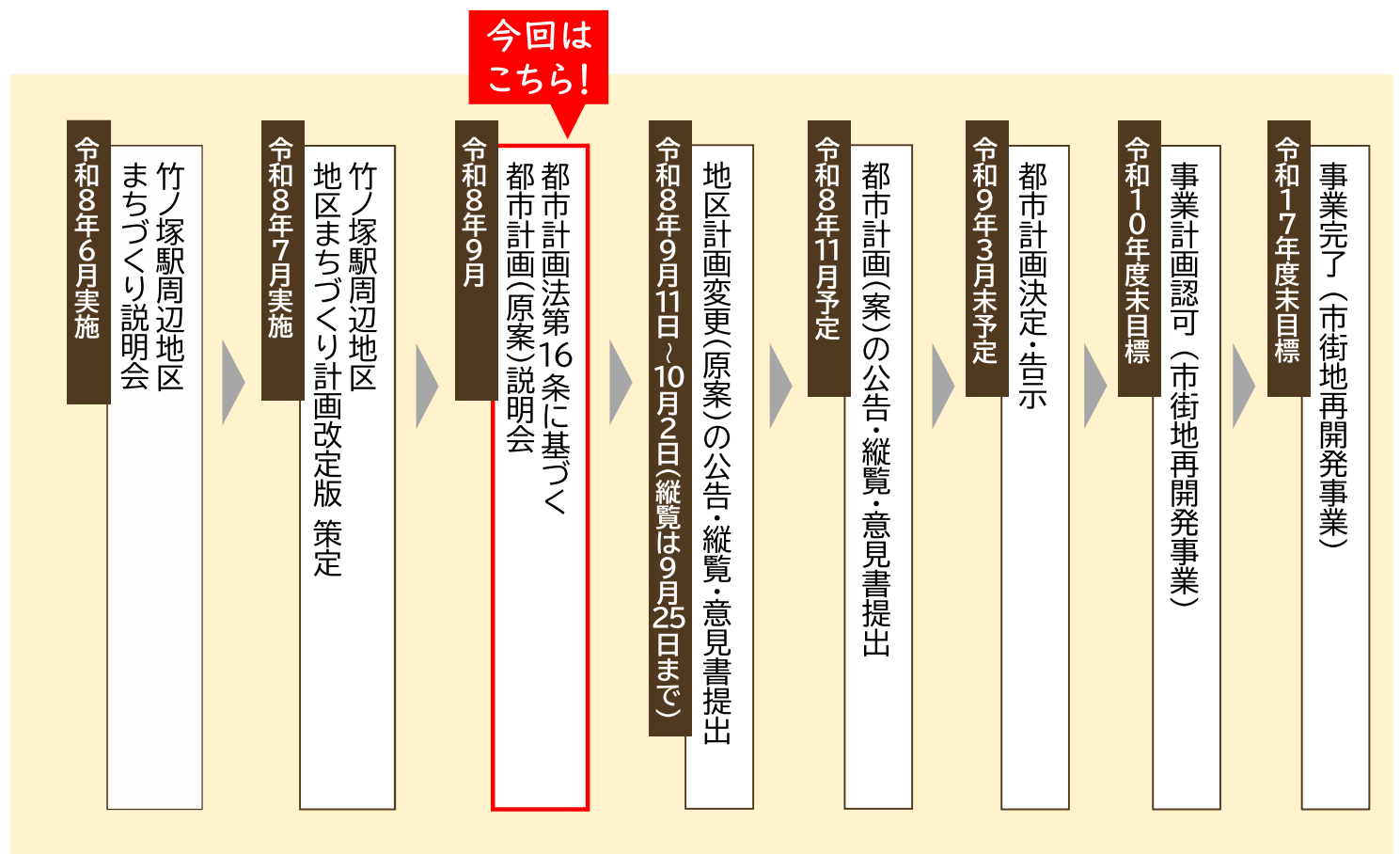
※今後の計画検討等により、内容は変更になる場合があります。

こちらは市街地再開発事業により整備された、東口駅前空間のイメージになります。

これまでご説明した地区計画、都市計画道路、及び第一種市街地再開発事業を都市計画として定め、まちづくりを実行し、この将来イメージの実現を目指します。

6 今後の予定

今後の予定についてご説明します。



今回ご説明しました地区計画（原案）につきましては、9月11日から9月25日まで、地区計画図書を縦覧します。また、内容に関する意見書の受付を、同じく9月11日から10月2日まで行います。ご意見については、足立区ホームページから利用できる意見書フォーム、郵便、ファックス等でご提出いただけます。

その後、いただいたご意見を参考に、都市計画（案）を作成し、11月中旬頃に改めて都市計画図書の縦覧、意見書の受付を行います。

そして、都市計画審議会の議を経て、令和9年3月末に都市計画の決定の告示を行う予定です。

お問い合わせ先

■ 都市計画の手続きについて（縦覧場所・意見書の提出先）

足立区 都市建設部 都市建設課 都市計画係（足立区役所 北館4階）

電話：03-3880-5280 FAX：03-3880-5619

■ 竹ノ塚駅周辺地区のまちづくりについて

足立区 都市建設部 まちづくり課 西部地区係（足立区役所 南館4階）

電話：03-3880-5437 FAX：03-3880-5605

最後に、本日の説明会に関するお問い合わせ先をお伝えします。

都市計画の手続きに関する内容、また、図書の縦覧、意見書の提出は「都市建設課 都市計画係」へ。

竹ノ塚駅周辺地区におけるまちづくりに関する質問については「まちづくり課 西部地区係」へお問い合わせください。

ご清聴ありがとうございました。

本日の説明は以上です。
ご清聴ありがとうございました。