

竹ノ塚駅周辺地区 まちづくり説明会

令和8年6月20日(土)

足立区 都市建設部 まちづくり課

これより、竹ノ塚駅周辺地区のまちづくりについて、
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

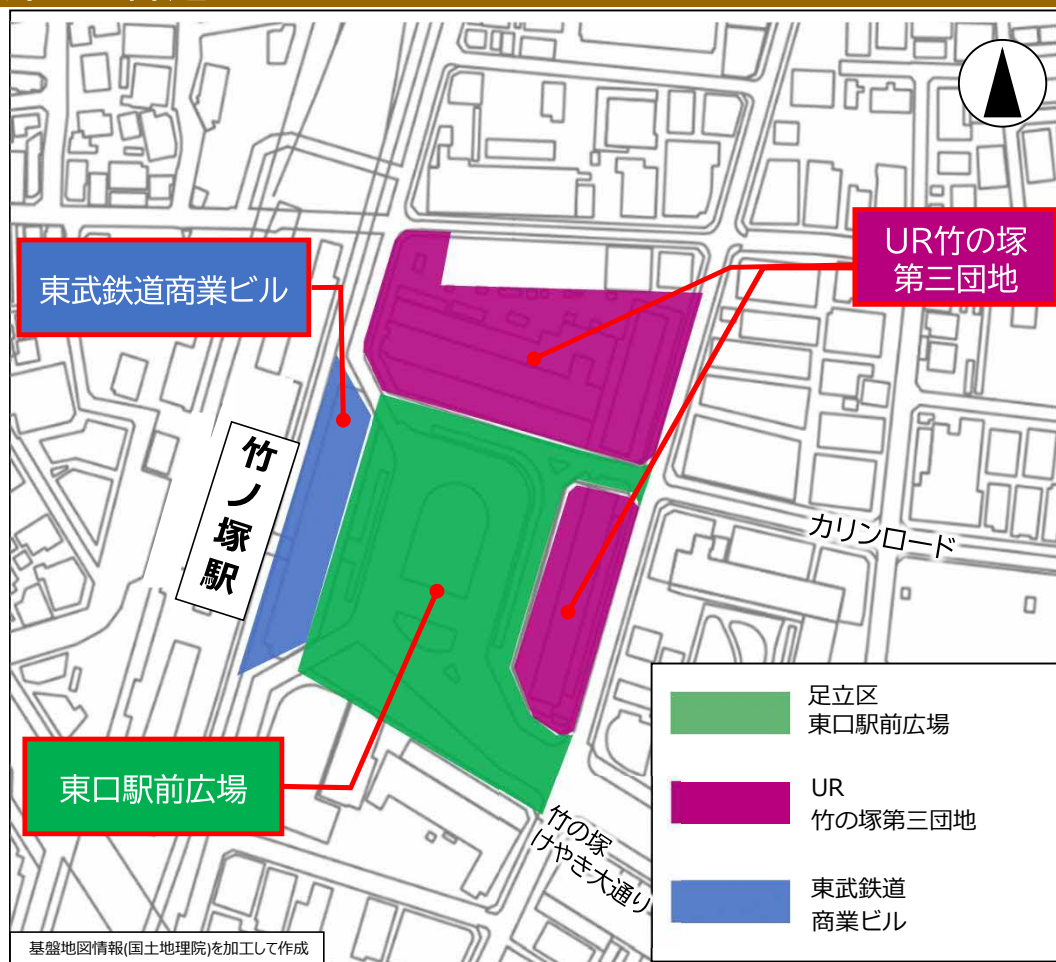
- 1 竹ノ塚駅東口の課題**
- 2 地区まちづくり計画等の変更の目的**
- 3 変更の項目**
- 4 地区まちづくり計画変更案**
 - (1)土地利用の方針の変更内容
 - (2)防災・防犯の方針の変更内容
 - (3)みちづくりの方針の変更内容
 - (4)みどりづくりの方針の変更内容
 - (5)人が主役の空間づくりの方針の変更内容
- 5 都市計画変更素案**
 - (1)竹ノ塚駅中央地区地区計画の変更
 - (2)都市計画道路（東口駅前広場）の変更
 - (3)市街地再開発事業の決定
- 6 今後の予定**

本日の説明内容は、

- 1 竹ノ塚駅東口の課題
- 2 地区まちづくり計画等の変更の目的
- 3 変更の項目
- 4 地区まちづくり計画変更案
- 5 都市計画変更素案
- 6 今後の予定

以上の6点です。

1 竹ノ塚駅東口の課題



まず、竹ノ塚駅東口は、歩行者と自動車の交錯する箇所が多く、公衆トイレが地下にあり使い勝手が悪い、などの課題があります。

また、隣接する青色の東武鉄道の商業ビルや、紫色のUR竹の塚第三団地は、管理開始から約50年以上が経過しており、更新が求められています。

竹ノ塚駅東口駅前の将来イメージ

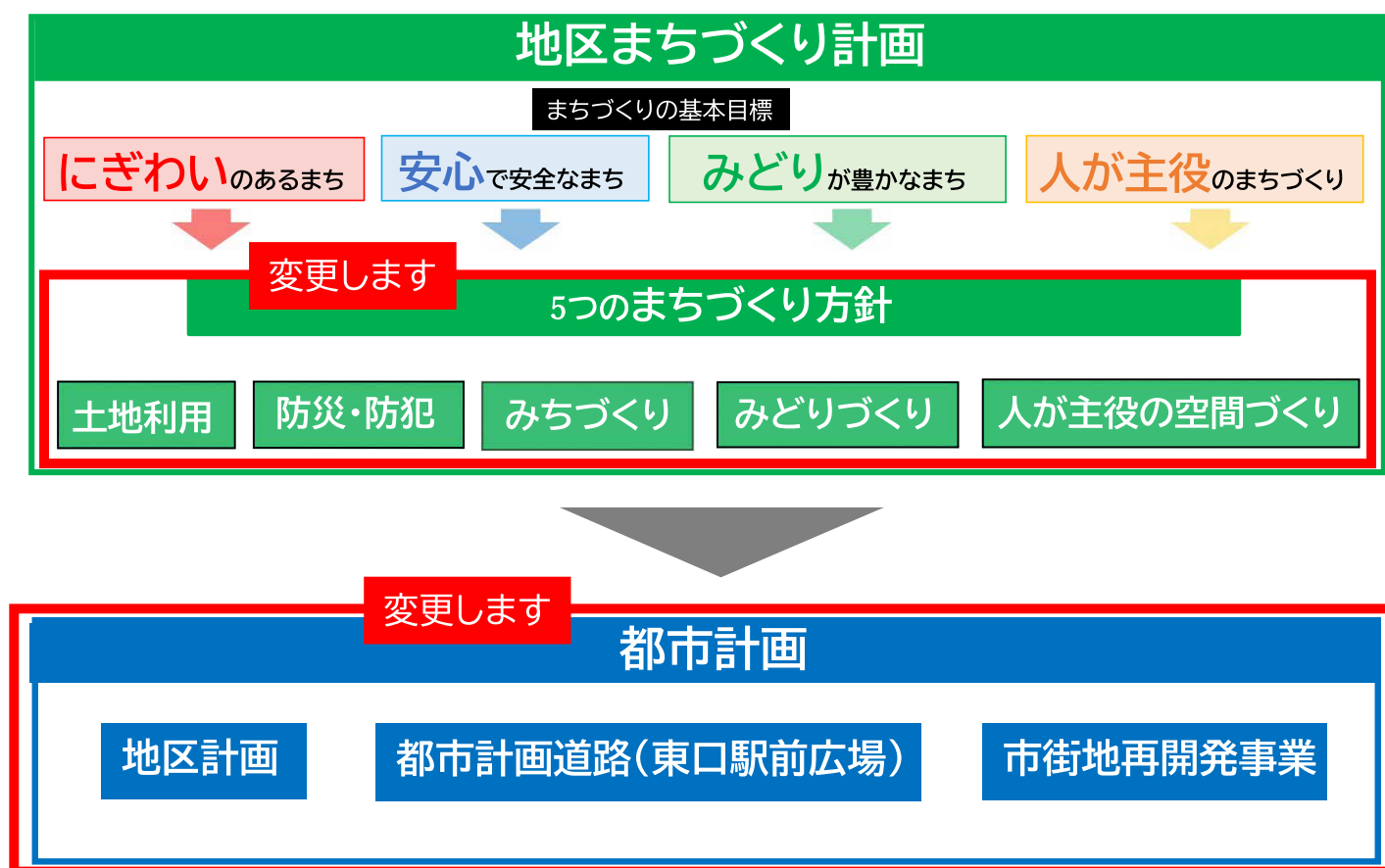


※今後の計画検討等により、内容は変更になる場合があります。

3

今回のまちづくりの変更は、竹ノ塚駅東口の課題解決とともに、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の区域において、市街地再開発事業を活用し一体的かつ総合的に整備するため、必要となります。

地区まちづくり計画と都市計画の体系図



市街地再開発事業を進め、将来イメージを実現するためには、「地区まちづくり計画」と「都市計画」の変更が必要です。

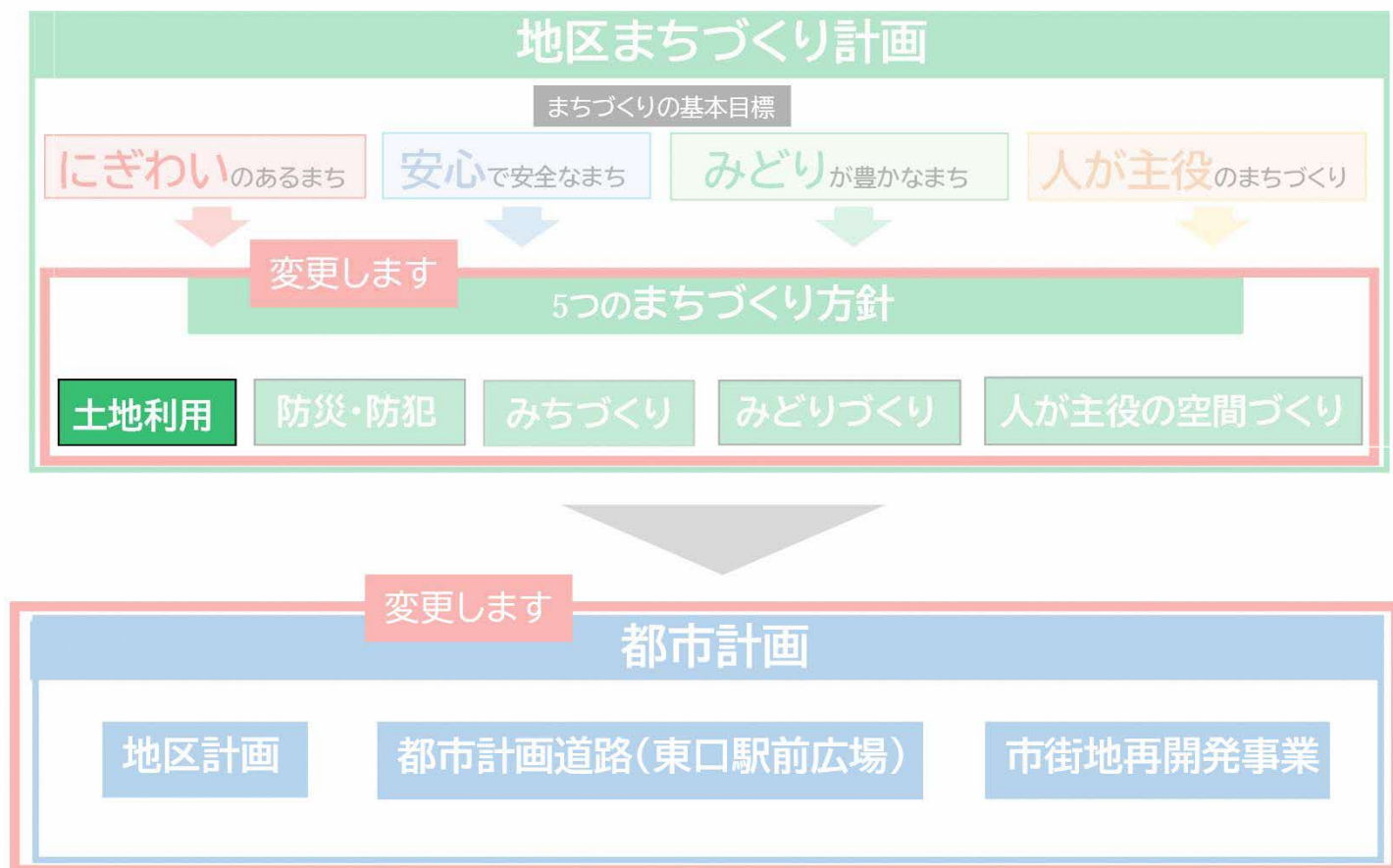
市街地再開発事業を計画するにあたり、「地区まちづくり計画変更案」「都市計画変更素案」の2点について順にご説明します。

4 地区まちづくり計画変更案

まず「地区まちづくり計画変更案」についてご説明します。

詳細については、お配りした「資料2 竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画（案）」をご覧ください。

地区まちづくり計画と都市計画の体系図



はじめに土地利用の方針の変更についてご説明します。

(1) 土地利用の方針の変更内容

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きます。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**」を設定します。

① 駅前拠点地区の設定

以下の7つの地区に変更

追加

駅前拠点地区

駅前中心地区

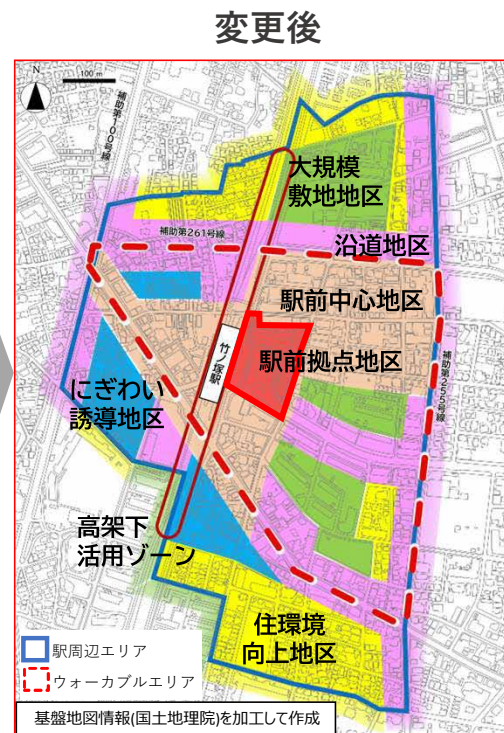
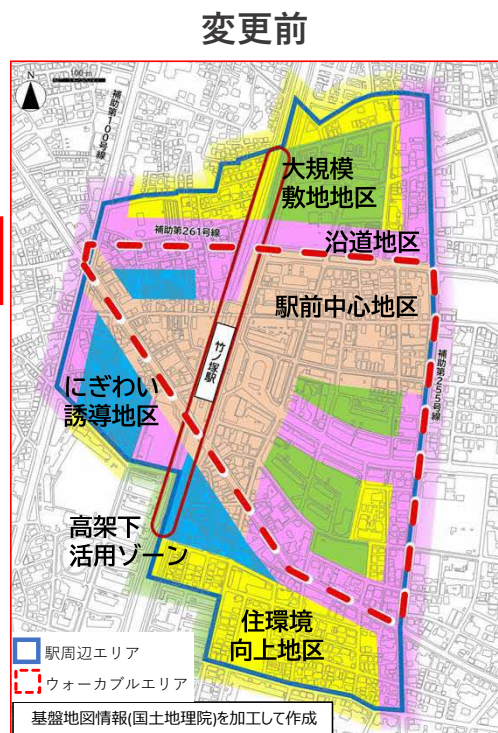
にぎわい誘導地区

住環境向上地区

大規模敷地地区
(UR、都営、区営団地)

高架下活用ゾーン

沿道地区

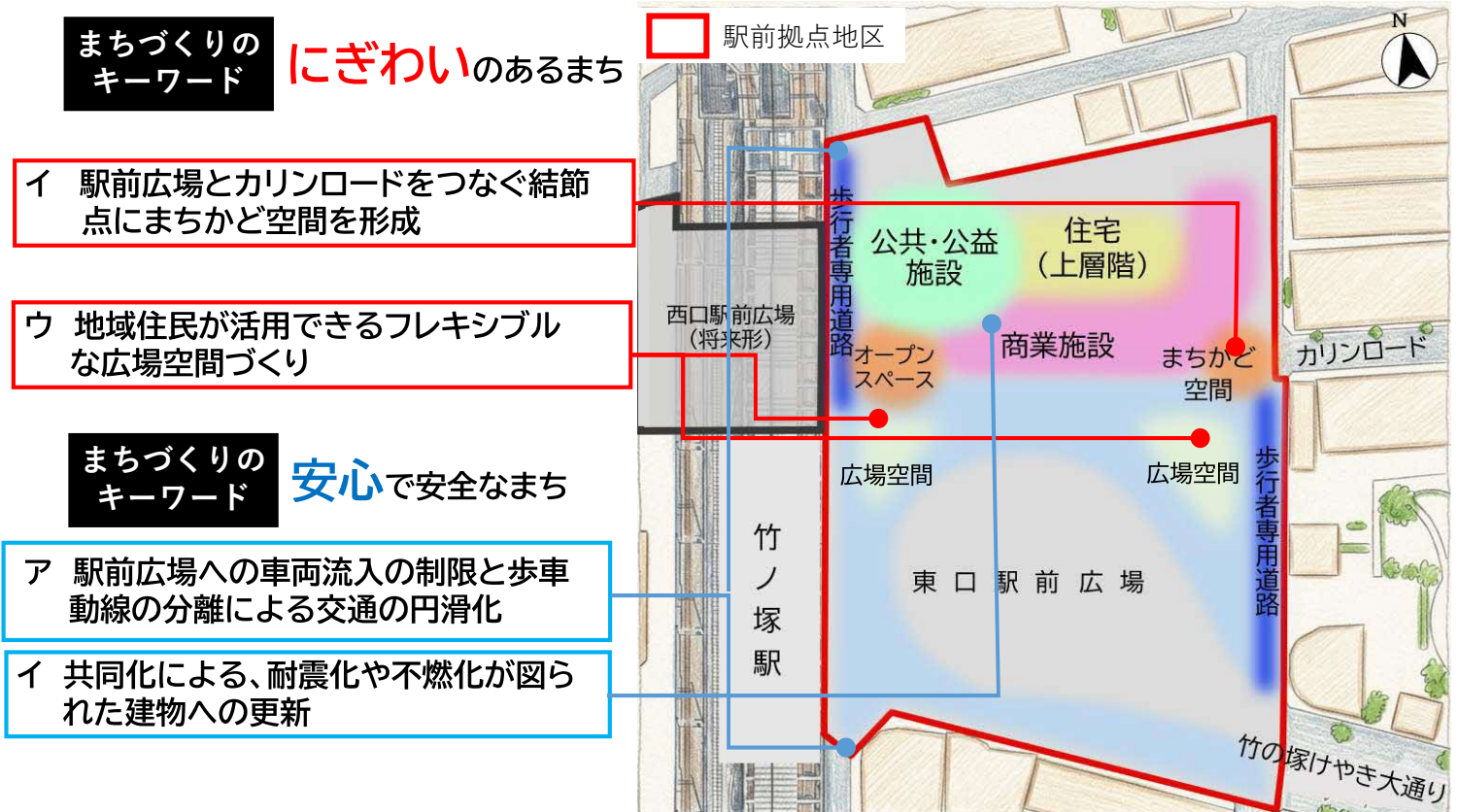


右側の図の、駅東側の赤色で塗っている部分に、まちの顔となる駅前拠点形成を図るため、「駅前拠点地区」を新たに設定します。

駅前拠点地区は、現在の駅前中心地区の方針を踏襲しつつ、市街地再開発事業による土地の高度利用とともに、東口駅前ににぎわいの中心となる駅前拠点形成を図ります。

(1) 土地利用の方針の変更内容

② 駅前拠点地区の誘導内容の展開イメージ（抜粋）



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「安心して安全なまち」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。

(1) 土地利用の方針の変更内容

② 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**みどり**が豊かなまち

駅前拠点地区

ア みどりを感じやすい景観の形成

エ 樹木による木陰の創出

まちづくりの
キーワード**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

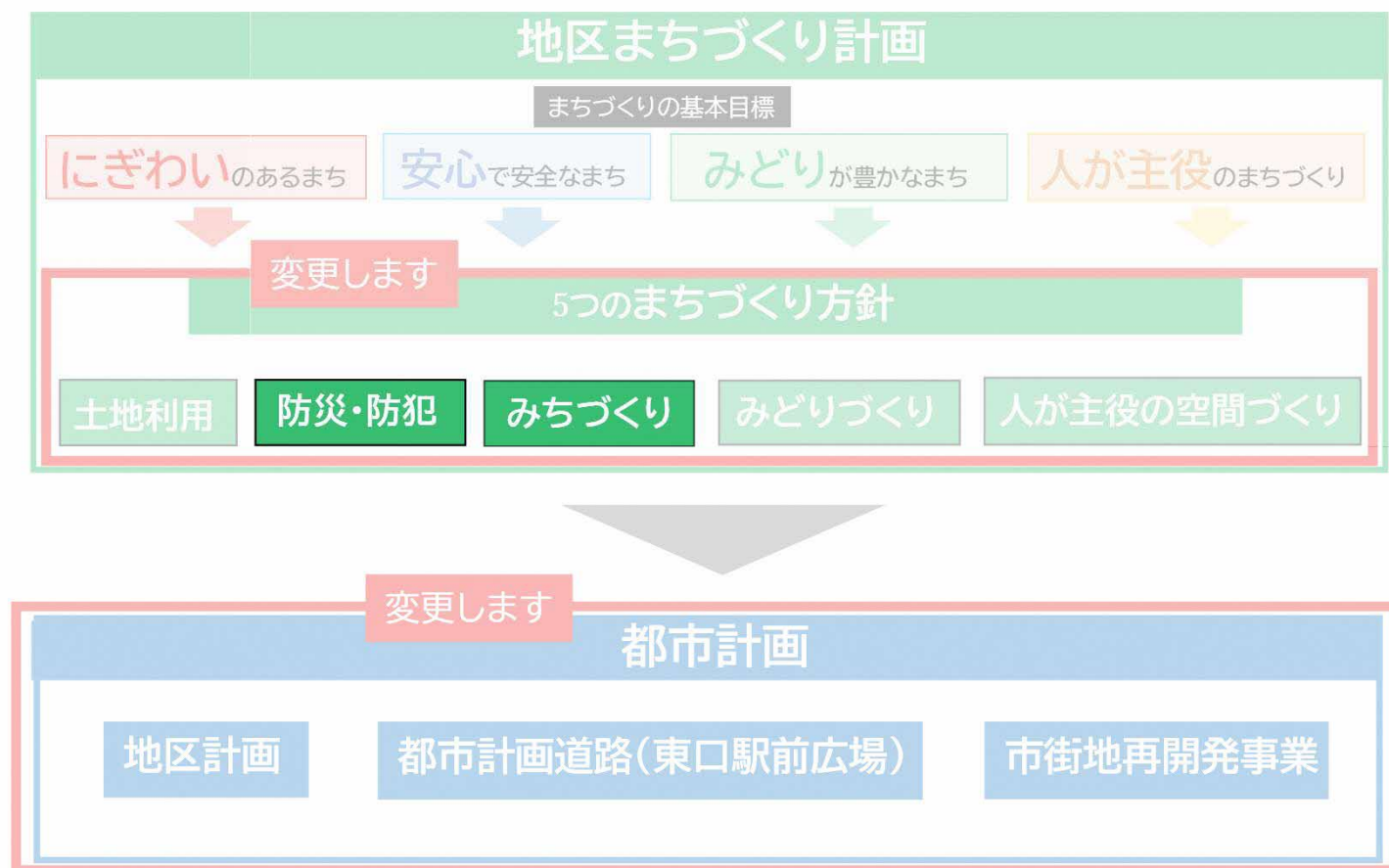
次に、3つ目のキーワード「みどりが豊かなまち」についてです。

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。

地区まちづくり計画と都市計画の体系図



10

続いて、防災・防犯の方針、みちづくりの方針の変更です。

(2) 防災・防犯の方針の変更内容

災害時の避難路の確保や、円滑な緊急活動のためのみちづくり

- 無電柱化の推進

災害リスクに備えたまちづくり

- 避難場所の確保

(3) みちづくりの方針の変更内容

安全かつ快適な移動環境を支える
自転車ネットワークの形成

- 自転車専用通行帯、まちなか駐輪場の整備



▲まちなか駐輪場のイメージ

先進技術の活用を見据えたまちづくり

- 自動運転車両にも対応できる駅前広場整備



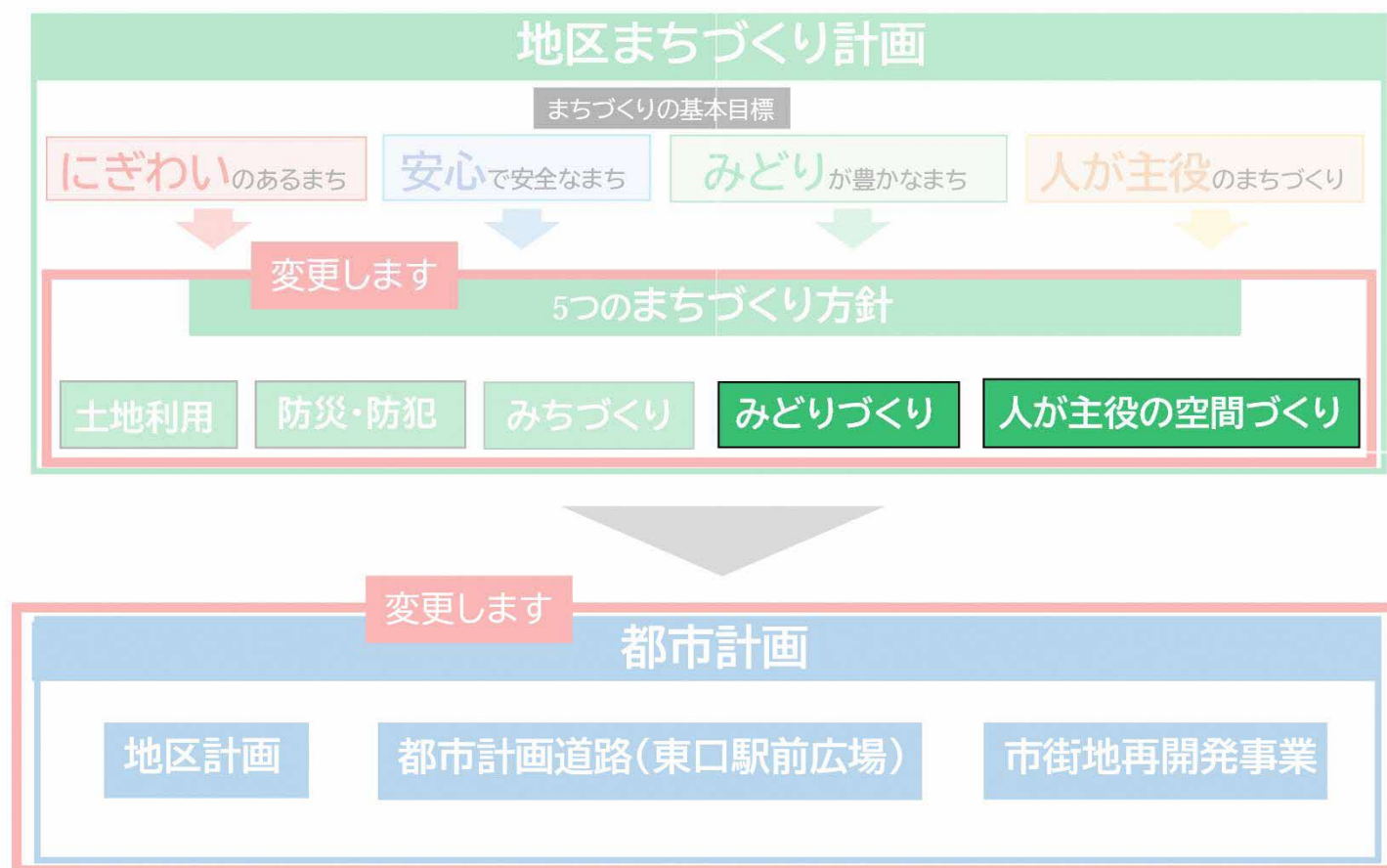
▲自動運転車両のイメージ

「防災・防犯の方針」の変更について、円滑な緊急活動のためのみちづくりとして、無電柱化を推進します。また、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します。

次に、「みちづくりの方針」の変更として、自転車専用通行帯やまちなか駐輪場を設置し、自転車が安全かつ快適に移動できる利用環境の整備を進めます。

先進技術の活用を見据えた自動運転技術にも対応できるよう、可変性のある駅前広場整備を検討します。

地区まちづくり計画と都市計画の体系図



12

みどりづくりの方針、人が主役の空間づくりの方針についてです。

(4) みどりづくりの方針の変更内容

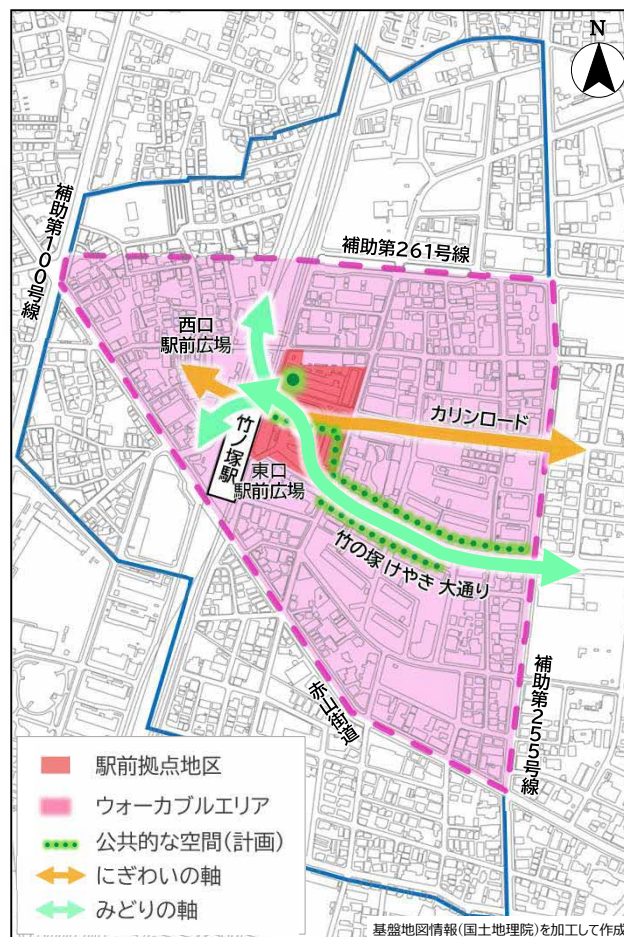
① 「みどりの軸」の追加

② 目に見える豊かなみどり空間づくり

(5) 人が主役の空間づくりの方針の変更内容

① 駅前の空間づくりの追加

② けやき大通りの空間づくりの追加



13

「みどりづくりの方針」の変更は、駅東西をみどりでつなぐ、みどりの軸を追加し、防犯上の死角を発生させない植樹を推進します。

最後に、「人が主役の空間づくりの方針」の変更についてです。

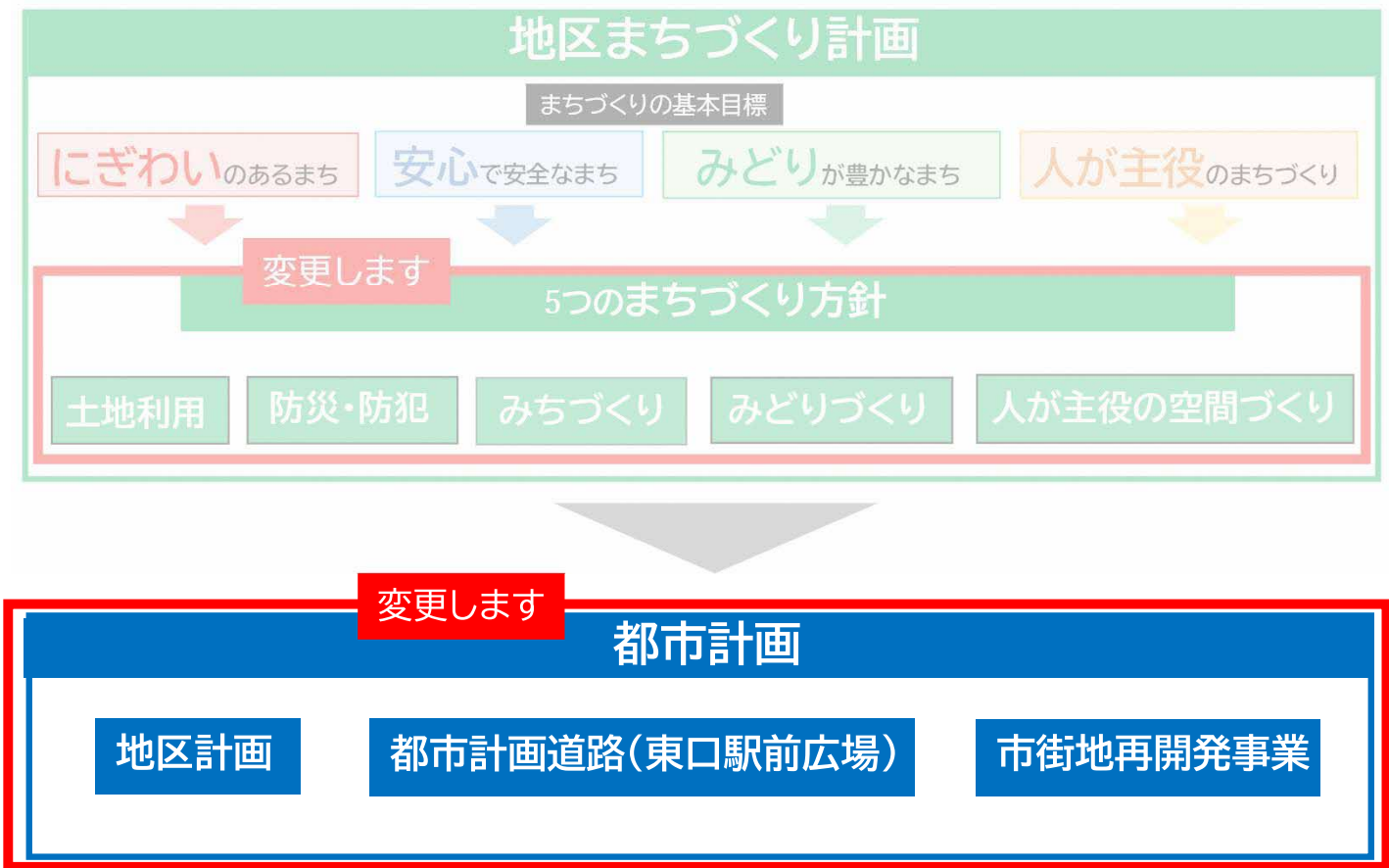
公共・公益施設の整備による、多様な人々の活動の場や居場所となる駅前の空間づくりを進めます。また、けやき大通り沿いには、公共的な空間を計画します。

地区まちづくり計画の主な変更点は以上です。令和8年7月中の改定を目指しています。

5 都市計画変更素案

次に、都市計画の変更素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

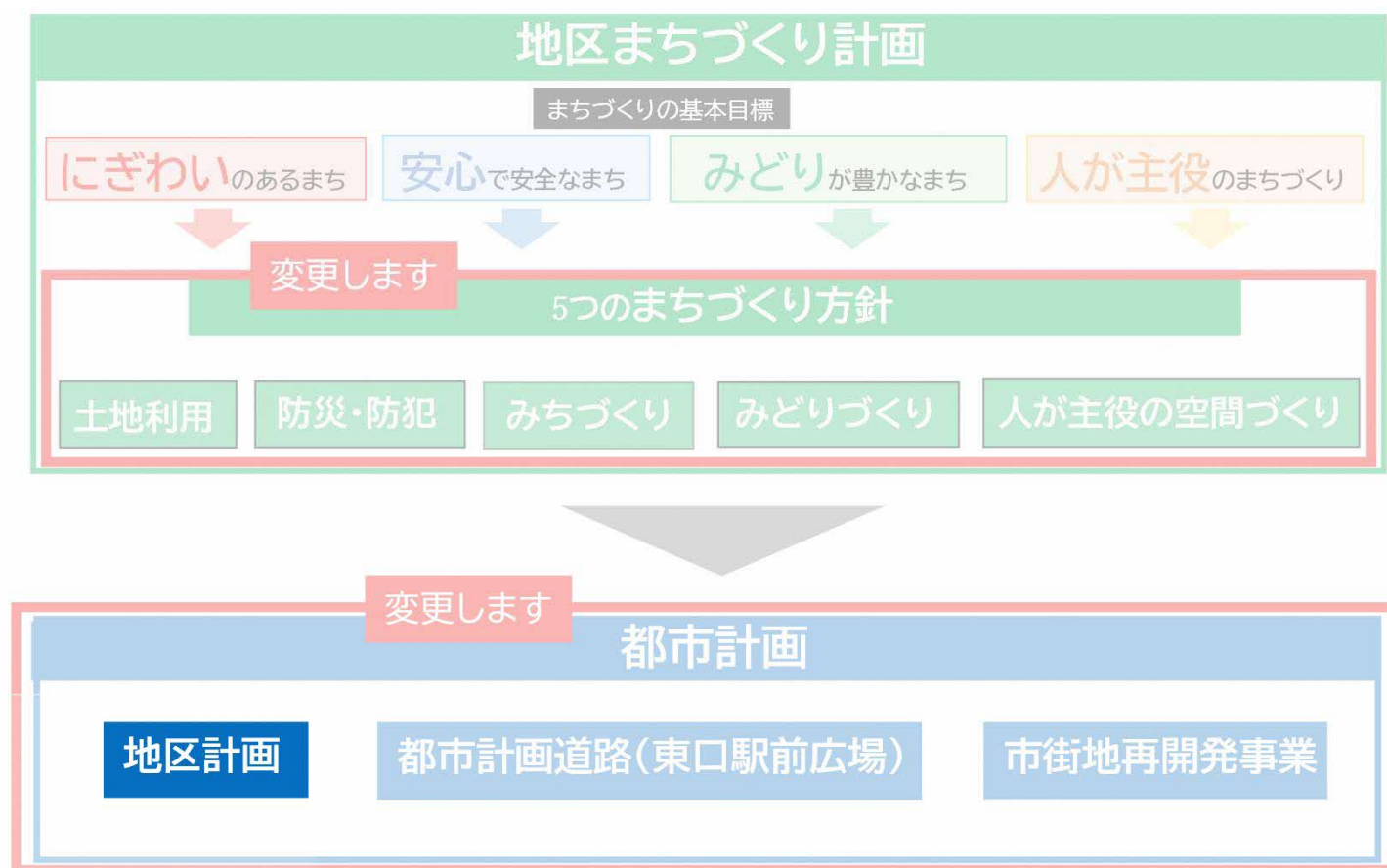


今後予定している都市計画の変更及び決定するものは、

- (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。

地区まちづくり計画と都市計画の体系図



(1) 竹ノ塚駅中央地区地区計画の変更点についてご説明します。

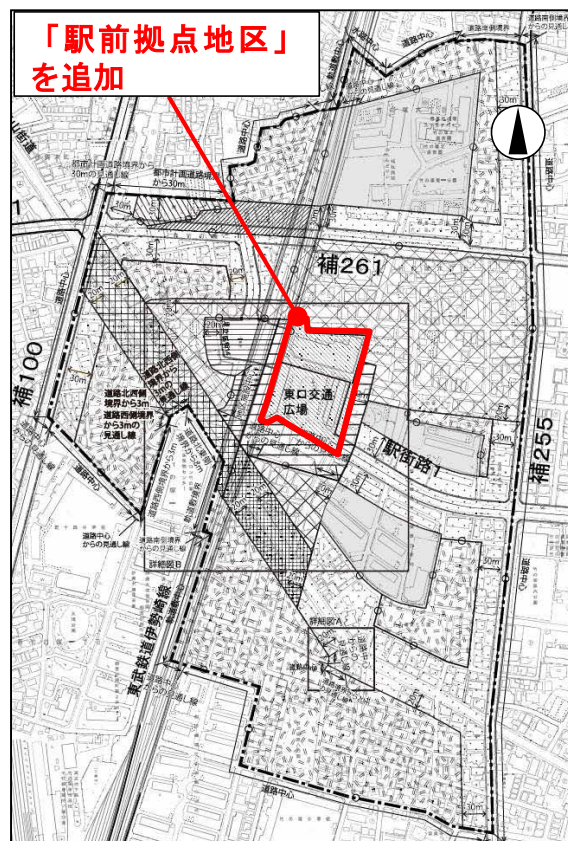
(1) 竹ノ塚駅中央地区地区計画の変更

※今後、行政協議の進捗などにより変更する可能性があります。

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」です。

まちの顔づくりとして「駅前拠点地区」を追加

- 宅地の集約化及び高度利用を促進し、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を図り、賑わいを創出
- 歩行者専用道路や多目的広場などの地区施設と建築物の壁面の位置の制限などを定める



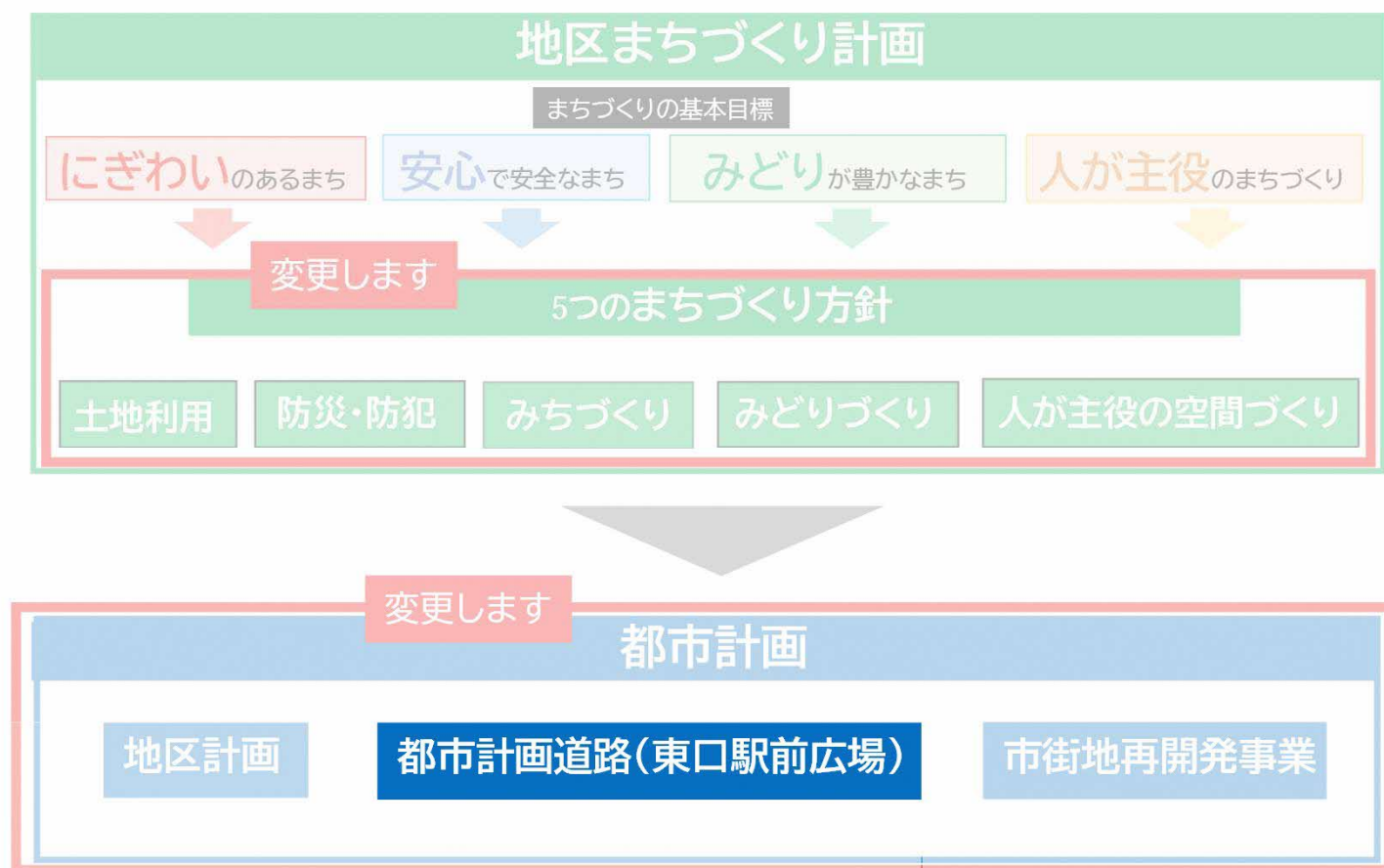
この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用（承認番号：8都市基交測第33号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）（令和8年5月18日付MMT利許第08-K121-8号）
（承認番号）8都市基街都第49号、令和8年5月12日
（承認番号）8都市基交都第21号、令和8年5月14日

17

各地域の特性に合わせたまちを形成するために「建物を建てる際のルール」を定めている地区計画の地区区分に「駅前拠点地区」を追加します。宅地の集約化及び高度利用とともに都市機能の集積を図り、にぎわいを創出します。

また、歩行者専用道路や建築物の壁面後退などの制限を定めることを予定しています。

地区まちづくり計画と都市計画の体系図



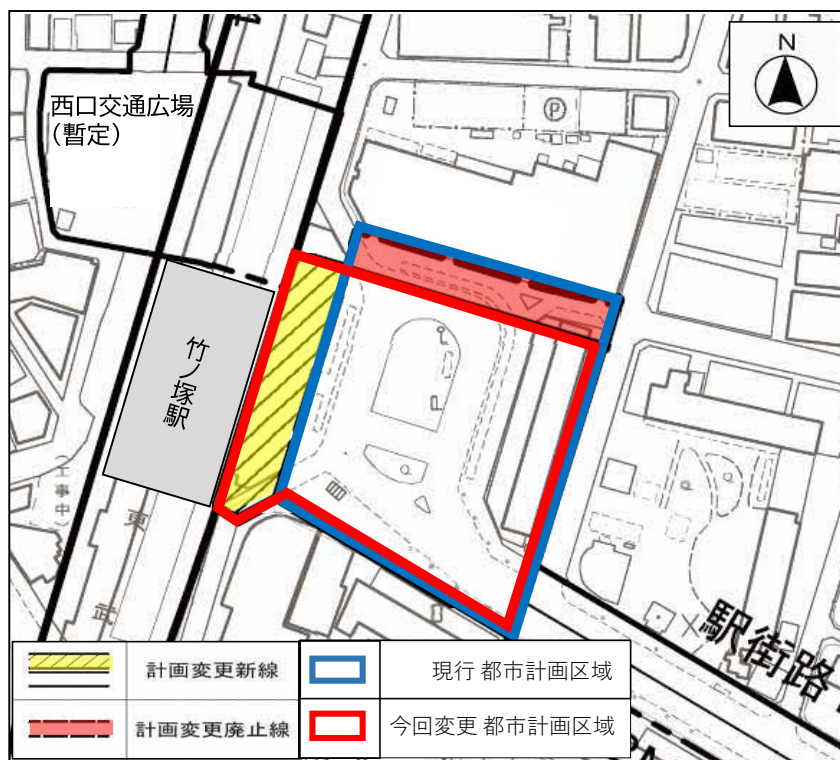
次に（２）都市計画道路（東口駅前広場）の変更についてです。

(2) 都市計画道路（東口駅前広場）の変更

変更概要

- 東口駅前広場は平成23年に都市計画決定
- 安全上の課題解決、交通結節機能の強化と居心地が良く歩きたくなるまちの実現の促進を図るため、一部区域の変更を行う

※今後、行政協議の進捗などにより変更する可能性があります。

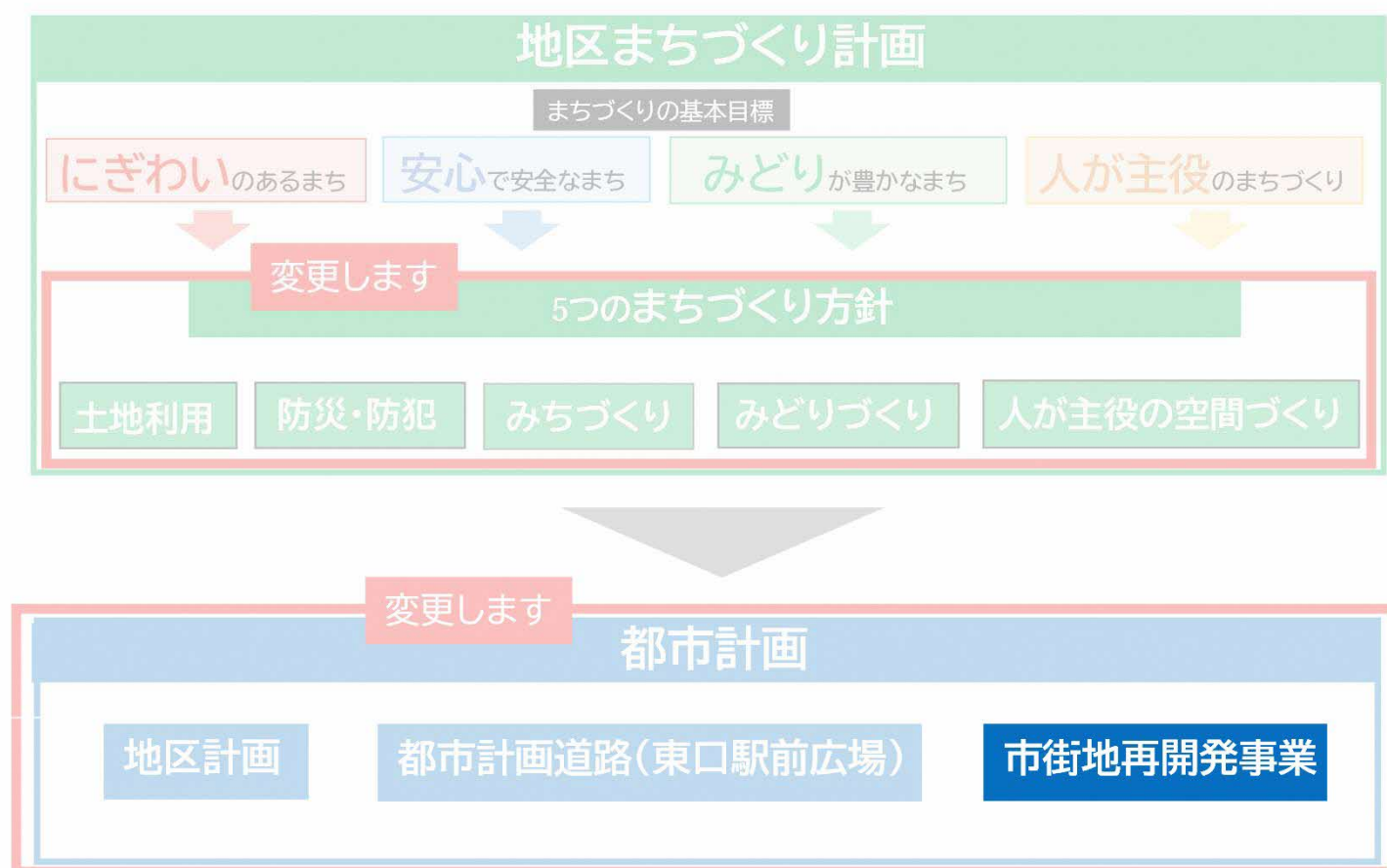


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用（承認番号：8都市基交測第33号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）（令和8年5月18日付MMT利許第08-K121-8号）
 （承認番号）8都市基街都第49号、令和8年5月12日
 （承認番号）8都市基交都第21号、令和8年5月14日

東口駅前広場は、平成23年に図の青線で囲まれた約7090㎡の区域が都市計画決定されています。

今回、市街地再開発事業に合わせ、面積を変更することなく、区域の形状を赤線の区域に変更します。

地区まちづくり計画と都市計画の体系図



(3) 市街地再開発事業の決定についてです。

(3) 市街地再開発事業の決定

ア 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ます。

※今後、行政協議の進捗などにより変更する可能性があります。



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

「市街地再開発事業」により、土地の高度利用と一体的な整備を図り、駅周辺にふさわしいにぎわい空間を創出します。

施行区域は図の赤線で囲まれた駅前拠点地区を設定した、約1.3ヘクタールの区域です。

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

イ イメージパース

竹ノ塚駅からみた空間イメージ①



※現時点における検討案です。今後、計画の深度化や行政協議の進捗などにより変更する可能性があります。

22

こちらは市街地再開発事業により整備された、竹ノ塚駅舎側からみた東口駅前空間のイメージです。

赤線で囲まれた区域が、今回市街地再開発事業を予定している区域です。

画面向かって左側には、人々の活動の場や居場所となる公共・公益施設を配置し、建物内外から活動やにぎわいを感じられる空間を考えています。

東口交通広場は、車の進入路を竹の塚けやき大通りからの一か所にするすることで、人と車の交錯を減少させます。

全体的に立体的かつ効果的なみどりの配置を検討します。

イ イメージパース

竹ノ塚駅からみた空間イメージ②



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



※現時点における検討案です。今後、計画の深度化や行政協議の進捗などにより変更する可能性があります。

左のパースは、駅改札を出てすぐの大屋根のあるオープンスペースのイメージです。

右のパースは歩道を広げた、ゆとりある歩行者空間のイメージです。

人々が安全に行き交い、佇み、憩いの場として活用いただける広場空間を目指していきます。

ウ 空間形成の考え方

オープンスペース・活動の場を設け、
東西をつなぐ連続した空間へ

※現時点における検討案です。

今後、計画の深度化や行政協議の進捗等により変更する可能性があります。



24

こちらは、市街地再開発事業を踏まえ、竹ノ塚駅周辺の空間形成の考え方を示したものです。

市街地再開発事業により、東口駅前の新たな空間形成を図ります。

- ① 駅を出てすぐの位置に人々の憩い、交流の場となるオープンスペースを創出します。
- ② 西口、東口に開いた人々の活動の場、拠点となる公共・公益施設を配置します。
- ③ 東口交通広場に面した低層部分には、駅東西の商店街や高架下とつながるように商業施設を配置します。
- ④ 交通広場やけやき大通り沿いに、活動の場やみどりを感じる公共的な空間を確保します。
- ⑤ 東西につながるにぎわいの軸及びみどりの軸を形成します。

以上が、市街地再開発事業の現時点での検討案です。

6 今後の予定

6 今後の予定についてご説明します。

竹ノ塚駅周辺地区 まちづくり説明会を開催します。

竹ノ塚駅周辺地区では、駅東西が一体となった「人が主役のまちづくり」を目指しています。東口駅前では駅前広場の再編とあわせて、まちの新たな拠点の整備を検討しており、今後のまちづくりについてご説明いたします。ぜひご参加ください。

日時 **レクチャー方式** 6/20(土) 10時から12時
対話方式 6/25(木) から 30(火) ※6/27(土)は除く

会場 竹の塚センター **詳しい案内は裏面へ**

竹ノ塚駅東口駅前空間の
将来イメージ



説明のポイント

- 地区まちづくり計画変更案
- 都市計画変更案
- 市街地再開発事業検討案

※現時点における検討案です。今後、計画の進捗等により変更する可能性があります。

開催概要

	日程	時間	会場（竹の塚センター）
レクチャー方式	6/20(土)	10:00~12:00 (2h)	ホール（4階）
対話方式	6/25(木) 6/26(金)	10:00~16:00 (6h)	第一会議室（1階）
	6/28(日)	13:00~20:00 (7h)	作業訓練室（1階）
	6/29(月)	10:00~16:00 (6h)	第一会議室（1階）
	6/30(火)	10:00~16:00 (6h)	第二会議室（1階）

実施方式

説明会は2つの実施形式で行います。
説明内容はどちらも同じです。

レクチャー方式

実施日 6/20(土) 10時から12時

まちづくりの概要を、スライドや資料をもとにご説明いたします。その後、ご質問をお受けします。

対話方式

実施日 6/25(木)、6/26(金)、
6/28(日)、6/29(月)、6/30(火)

会場内に展示したパネルを、ご自身のペースでご覧いただけます。その場で区職員がご質問もお受けします。

会場案内

竹の塚センター
竹の塚2丁目25-17

■車での来場はご遠慮ください。



高層地図情報（国土院提供）を加工して作成

HPのご案内

説明会でご説明した内容は、足立区公式ホームページでも
7月上旬よりご覧いただけます。

竹ノ塚駅周辺地区まちづくり



お問合せ先

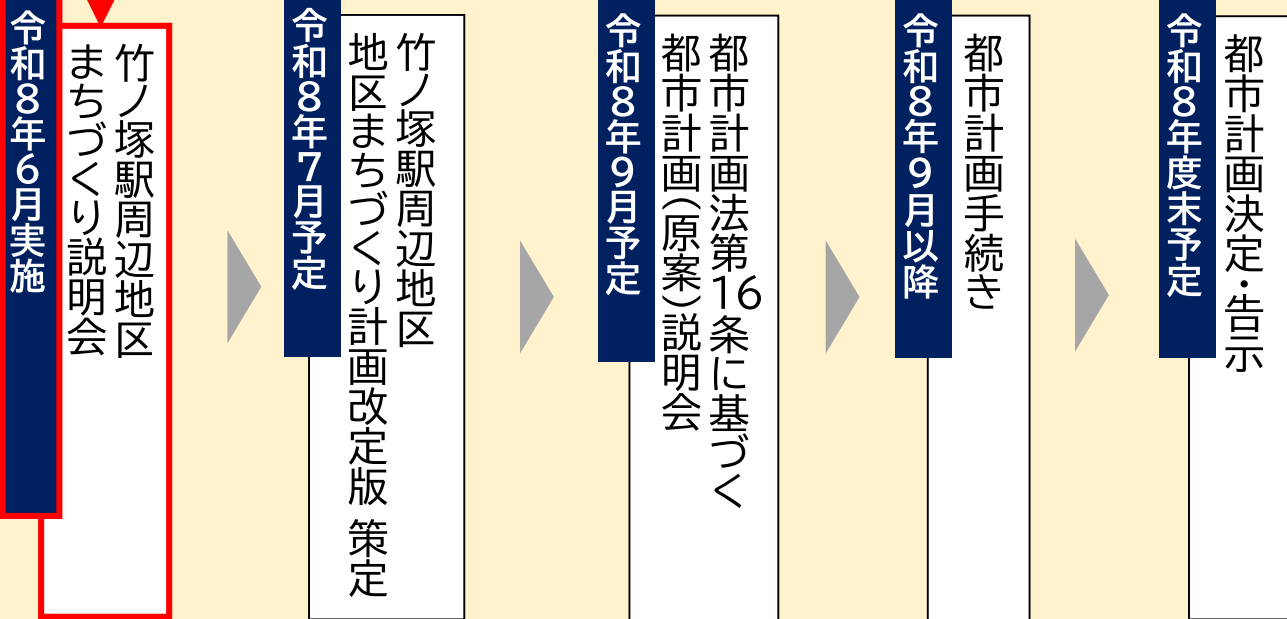
足立区 都市建設部 まちづくり課 西部地区係
〒120-8510 足立区中央本町一丁目17番1号（南館4階）
電話：03-3880-5437（直通） FAX：03-3880-5605
メールアドレス：machi@city.adachi.tokyo.jp



説明会案内チラシにてご案内しているとおり、6月25日（木）、26日（金）、28日（日）、29日（月）、30日（火）に、竹の塚センター1階の会議室等に対話型説明会を行います。

ご説明する内容は、本日の内容と同じですが、展示パネル等をご自由にご覧いただき、職員へ直接ご質問、ご意見等をお寄せいただける説明会です。予約も不要ですのでよろしければ、ご都合に合わせてお越しください。

今回は
こちら！



お問い合わせ先

■ 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

竹ノ塚駅周辺地区まちづくり説明会後、7月頃に本地区まちづくり計画改定版を策定する予定です。その後、令和8年9月に、都市計画法第16条に基づく都市計画（原案）説明会を開催し、都市計画手続きを経て、令和8年度末の都市計画決定・告示を予定しています。

最後に、竹ノ塚駅周辺地区のまちづくりについてのお問い合わせ先を記載しておりますので、ご不明点等ございましたら、ご連絡いただければと思います。

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。