

# 竹ノ塚駅周辺地区 まちづくり構想・計画変更案 説明会資料

令和5年9月29日(金)、30日(土) 会場:竹の塚小学校

## 本日の説明内容

1 見直しの背景

2 竹の塚エリアデザイン まちづくりの基本的な考え方

3 まちづくり構想と地区まちづくり計画 2つの見直しポイント

4 まちづくり構想について

5 地区まちづくり計画について

6 今後の予定

これより、竹ノ塚駅周辺地区「まちづくり構想」及び「地区まちづくり計画」の変更案について、ご説明いたします。

まず、本日の説明内容についてご紹介します。

はじめに、「見直しの背景」と「竹の塚エリアデザイン まちづくりの基本的な考え方」の概要をご紹介します。



その後に、「まちづくり構想と地区まちづくり計画」の見直しのポイントとその内容について説明します。

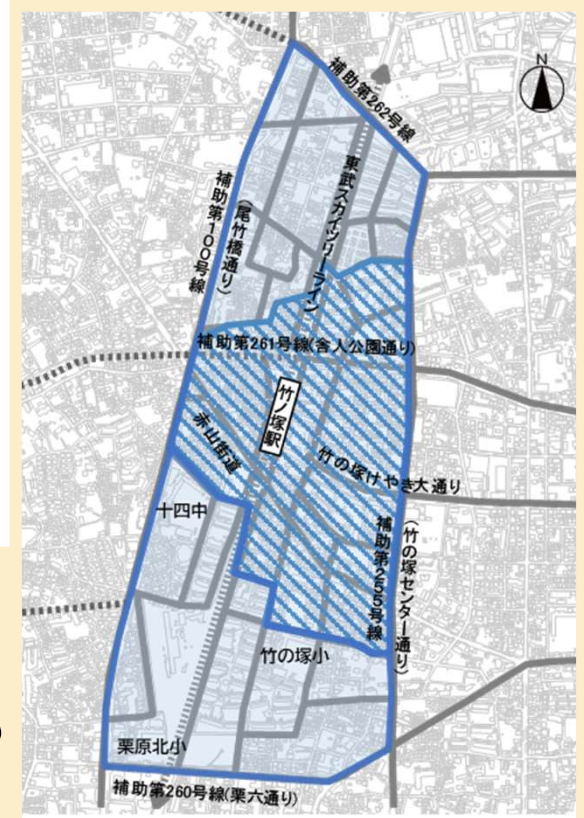
最後に「今後の予定」をお話しし、質疑応答へと移ります。

# 1 見直しの背景について

- 竹ノ塚駅周辺の鉄道高架化
- 駅東西の駅前広場整備
- 駅前UR団地ストック再生※の検討
- 高架下商業施設の整備

※ 管理開始から40年以上経過する団地について、高経年化に対応するため、建替え・集約・用途転換・改善の4つの手法を用いて地域及び団地ごとの特性に応じた活用を行うこと。

-  まちづくり構想区域 (平成20年)
-  まちづくり計画区域 (平成26年)  
(駅周辺エリア)



基盤地図情報(国土地理院)を加工して作成

まずは、まちづくり構想及び計画を見直す背景についてです。

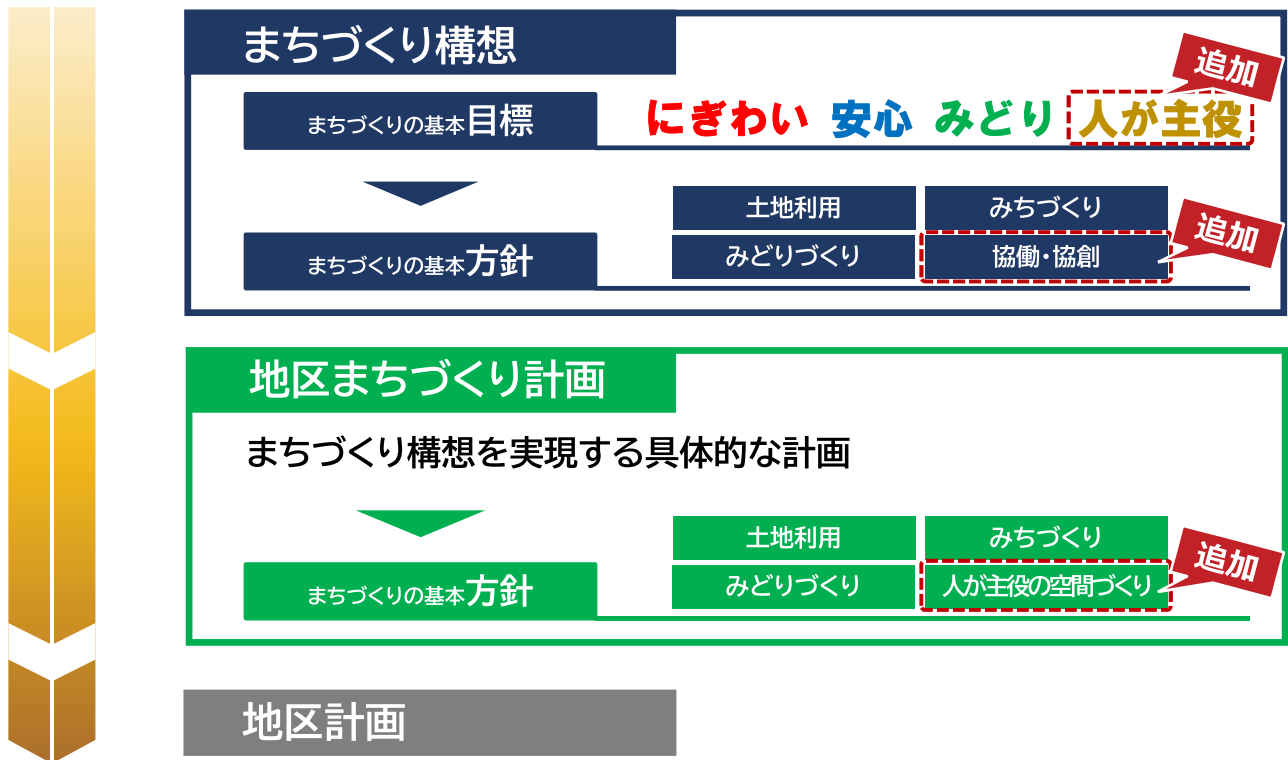
駅周辺の鉄道高架化事業が令和6年3月に完了することが見込まれています。引き続き、駅前広場や都市計画道路などの基盤整備を進めていくとともに、UR団地の再生や高架下の整備が進んでいくなかで、エリアデザイン計画と整合性のあるまちづくりを推進していく必要があります。

そのため、平成20年に策定されたまちづくり構想と、構想の区域のうち、より駅周辺の区域を「駅周辺エリア」として、平成26年に策定された地区まちづくり計画について、このたび見直しを行うものです。



### 3 まちづくり構想と地区まちづくり計画 見直しのポイント

#### まちづくり構想と地区まちづくり計画の体系



次に、「まちづくり構想」と「地区まちづくり計画」の見直しするポイントについてご説明します。

今回の見直しでは、まちづくり構想のなかに、これまでの「にぎわい」「安心」「みどり」の3つのキーワードに加えて、新たに「人が主役」を基本目標として追加しました。また、まちづくり計画に、「人が主役の空間づくり」の方針を加えています。

構想と計画を見直した後、地区計画に反映し、実際のまちづくりを進めていくこととなりますが、今回の見直しは、現在の皆さまのお住まいへ新たな制限を加えるものではありません。

# 3 まちづくり構想と地区まちづくり計画 2つの見直しポイント

## 竹ノ塚駅周辺地区 まちづくり構想・地区まちづくり計画（素案）

資料2

竹ノ塚駅周辺では、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必要があるため、竹ノ塚駅周辺のまちづくり構想、地区まちづくり計画の見直しを行います。

【地区の将来像】

**にぎわい・安心・豊かなみどり**  
 でつくる**人が主役**の竹の塚

### 見直しのポイント

#### 1 まちの顔づくり 駅前交通広場の整備促進

■ 東口交通広場の拡張整備を促進するため、竹の塚第五公園をまちづくり用地として活用。



#### 2 ウォーカブルなまちへ 回遊性を向上させる空間づくり

■ 駅を中心に、心地よく歩くことができ、回遊しやすくなるにぎわいを感じるエリアを整備。

■ 竹の塚第五公園の機能は、周辺公園や竹の塚けやき大通り沿いの「公共的な空間」を都市計画で確保し、回遊性とさらなるまちの魅力を向上。



■ さらに、UR竹の塚第三団地の再生の際には、地域に開かれた様々な機能を有する広場空間を再整備。

「竹の塚エリアデザイン まちづくりの基本的な考え方」より竹ノ塚駅周辺地区を抜粋



資料2-まちづくり構想・地区まちづくり計画(素案)と書かれた資料には、構想や計画の今回見直しのポイントを示しています。

- 1点目は、竹の塚の「まちの顔」となる駅前広場の整備促進
  - 2点目は、駅周辺のエリアの空間づくり
- と大きく2つのポイントがあります。

### 3 まちづくり構想と地区まちづくり計画 2つの見直しポイント

資料2

#### ポイント1

##### 見直しのポイント

##### 1 まちの顔づくり 駅前交通広場の整備促進

- 東口交通広場の拡張整備を促進するため、竹の塚第五公園をまちづくり用地として活用。



##### 2 ウォーカブルなまちへ 回遊性を向上させる空間づくり

- 駅を中心に、心地よく歩くことができ、回遊したくなるにぎわいを感じるエリアを整備。
- 竹の塚第五公園の機能は、周辺公園や竹の塚けやき大通り沿いの「公共的な空間」を都市計画で確保し、回遊性とさらなるまちの魅力を向上。



- さらに、UR竹の塚第三団地の再生の際には、地域に開かれた様々な機能を有する広場空間を再整備。



まず、ポイントの1点目は駅前広場の整備促進です。

竹ノ塚駅東口の駅前交通広場は、バス停の位置やタクシー待機の問題、中央部分に車両と歩行者が交錯する横断歩道があるなどの課題があります。

また、拡張する区域には、UR竹の塚第三団地の住棟が一部含まれているため、東口駅前交通広場を実現するためには、住棟内のテナント事業者や居住者の移転が必要になります。

そこで、駅東側にある竹の塚第五公園をまちづくり用地として活用することで、駅前広場整備が進められないか、URと調整を進めています。

### 3 まちづくり構想と地区まちづくり計画 2つの見直しポイント

資料2

#### 見直しのポイント

##### 1 まちの顔づくり 駅前交通広場の整備促進

- 東口交通広場の拡張整備を促進するため、竹の塚第五公園をまちづくり用地として活用。



ポイント2

##### 2 ウォーカブルなまちへ 回遊性を向上させる空間づくり

- 駅を中心に、心地よく歩くことができ、回遊したくなるにぎわいを感じるエリアを整備。
- 竹の塚第五公園の機能は、周辺公園や竹の塚けやき大通り沿いの「公共的な空間」を都市計画で確保し、回遊性とさらなるまちの魅力を向上。



- さらに、UR竹の塚第三団地の再生の際には、地域に開かれた様々な機能を有する広場空間を再整備。



2点目はウォーカブルなまちへ 回遊性を向上させる空間づくりです。

駅を中心に赤い点線で三角形に囲まれたエリアは、ウォーカブルエリアとして、歩きやすい、回遊したくなる歩行空間の充実を図っていきます。

けやき大通り沿いには、下の3枚の参考写真のような公共的な空間を都市計画で確保するとともに、駅から北東方向にある竹の塚五丁目広場を新たに都市計画公園に位置付けます。

また、将来的にUR第三団地の再生の際には、地域に開かれた様々な機能を有する広場を再整備するよう、URと調整していきます。





## 4 まちづくり構想について

### (4) 協働・協創の方針

にぎわい

安心

みどり

人が主役



主な変更点の2点目は、6ページ目の「(4)協働・協創の方針」です。

協働・協創の方針は、できるだけ多くの方に竹の塚のまちづくりに関わっていただくため、今回の見直しで新たに決めました。

地域にお住まいの方や、地域の事業者様、東武鉄道やUR都市機構など、多様な主体がまちづくりに参加できる「活動づくり・場づくり」を進めていくことで、まちの良好な環境や地域の新しい価値の創造に取り組むことを位置付けています。




様々な取り組みを通じて、地域に住み暮らす人が主役の、持続可能なまちづくりに取り組んでいきます。

以上の2点が、まちづくり構想の主な変更点です。




## 5 地区まちづくり計画について

### (2) みちづくりの方針

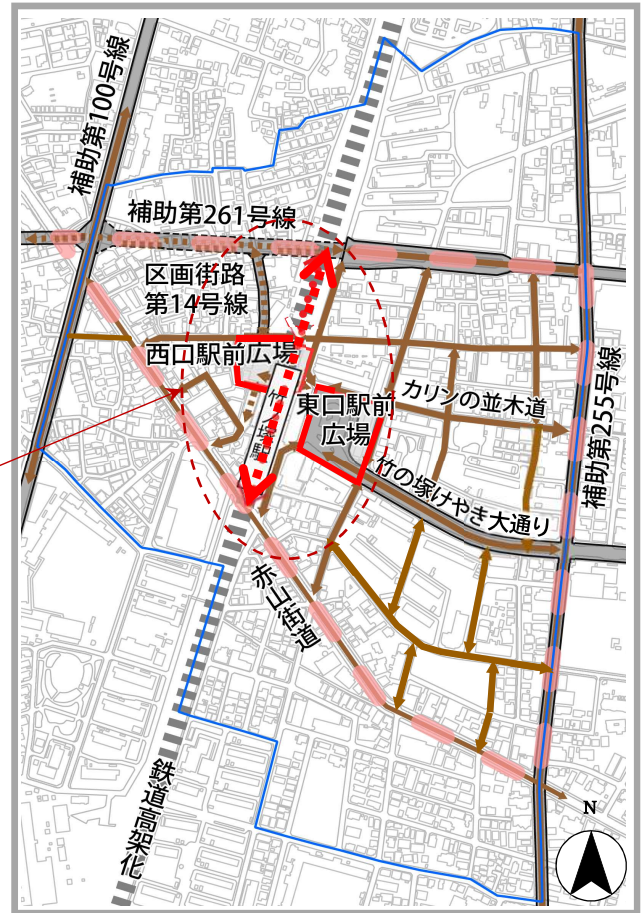
#### 歩行者・自転車ネットワーク

-  駅周辺エリア
-  歩行者・自転車ネットワーク(既存)
-  歩行者・自転車ネットワーク(計画)

新たに設定

-  高架下の歩行者ネットワーク
-  駅前広場
-  ウォーカブルエリア

- 東・西駅前広場、高架下の一体的な整備を活かした歩行者空間の充実



基盤地図情報(国土地理院)を加工して作成

次に、地区まちづくり計画につきましても、主な変更点を中心にご説明します。  
お手元の資料4をご覧ください。

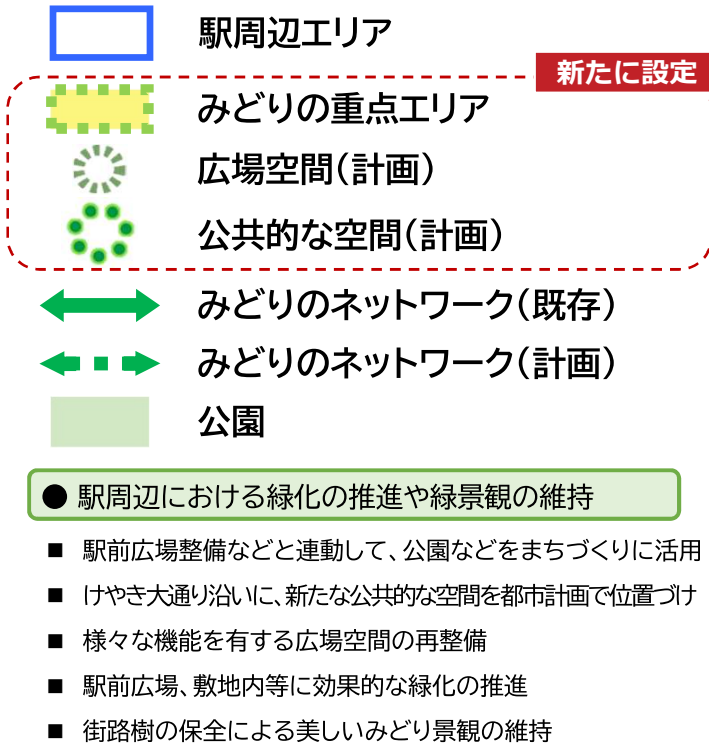
主な変更点の1点目は、5ページ目の(2)みちづくりの方針についてです。

歩行者・自転車ネットワークについては、今回の見直しで、

- 東・西駅前広場、高架下の一体的な整備を活かした、だれもが歩きやすい歩行者空間の充実を新たに設定しました。

## 5 地区まちづくり計画について

### (3) みどりづくりの方針



基盤地図情報(国土地理院)を加工して作成

続いて、主な変更点の2点目は、6ページ目の(3)みどりづくりの方針についてです。

今回の見直しでは、「駅周辺における緑化の推進や緑景観の維持」について、図上の黄色で塗られた範囲を新たに「みどりの重点エリア」に設定し、公園・みどりの再配置を進めていきます。

- 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
  - まちの魅力を向上させる多様なみどりの効果(グリーンインフラ)を目指し、竹の塚けやき大通り沿いに、新たな公共的な空間を都市計画で位置づけ
  - UR団地内各街区へ地域に開かれた様々な機能を有する広場空間を再整備
  - 駅前広場、敷地内等に効果的な緑化の推進
  - 街路樹の保全による美しいみどり景観の維持
- を新たに設定しています。

## 5 地区まちづくり計画について

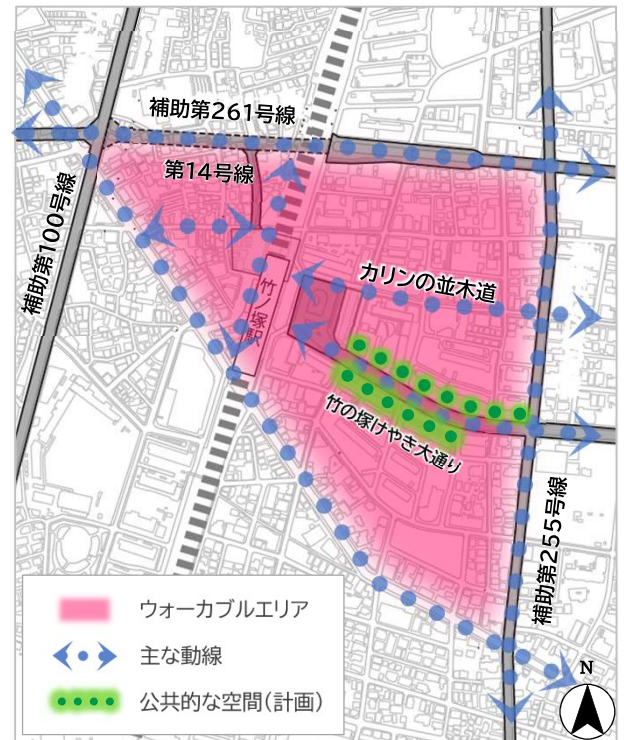
### (4) 人が主役の空間づくりの方針

#### ウォークブルエリア

- 駅を中心とした幹線道路に囲まれた区域を「ウォークブルエリア」として、歩きやすい・歩きたくなる歩行者環境の充実を図っていきます。
- 歩道が設けられる道路は、歩行者・車両の動線を分離し、だれもが通行しやすい空間づくりを目指します。
- ウォークブルエリア内では、自動車・自転車の交通を抑制し、駅前を中心とした歩きやすい歩行空間の整備を進めます。



駅前歩行空間の整備イメージ



基盤地図情報(国土地理院)を加工して作成

地区まちづくり計画の最後になる、主な変更点の3点目は、7ページ目の(4)人が主役の空間づくりの方針についてです。

この方針は、竹の塚のまちづくりで、より良い空間づくりを進めていくため、今回の見直しで新たに定める方針です。

駅を中心とした図上でピンク色に塗られた区域「ウォークブルエリア」については、

- 歩きやすい・歩きたくなる歩行者環境の充実を図っていくこと
- 歩道が設けられる道路は、歩行者・車両の動線を分離し、だれもが通行しやすい空間づくりを目指すこと
- ウォークブルエリア内では、自動車・自転車の交通を抑制し、駅前を中心とした歩きやすい歩行空間の整備を進めることを設定しています。

## 5 地区まちづくり計画について

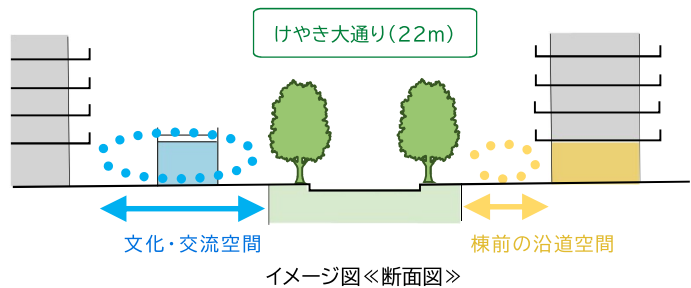
### (4) 人が主役の空間づくりの方針

#### けやき大通りの空間づくり

- 駅前広場からけやき大通り沿いには、人が中心となる文化・交流が生まれる公共的な空間を確保します。
- まちづくりの進捗に合わせて、まちに合った一体的な空間づくりを進めます。



現状のけやき大通り



イメージ図<<断面図>>



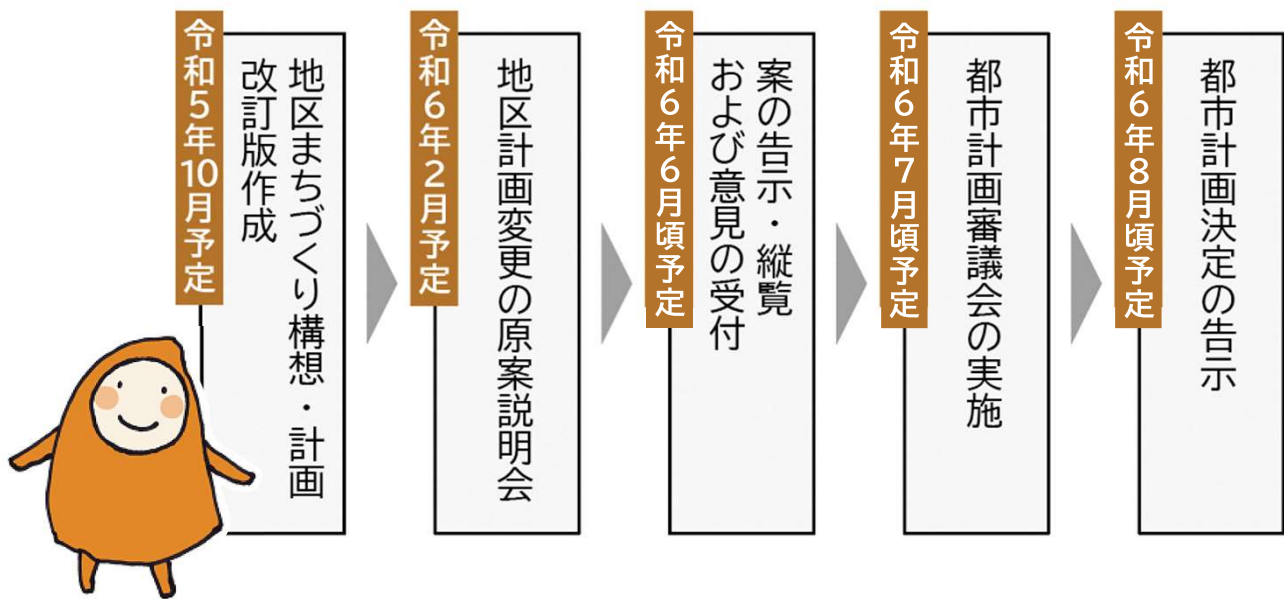
空間づくりのイメージ

また、人が主役の空間づくりの方針については、

- 人が中心となる文化・交流が生まれる公共的な空間を確保すること
- まちづくりの進捗に合わせて、まちに合った一体的な空間づくりを進めることをそれぞれ位置付けています。

以上の3点が、地区まちづくり計画の主な変更点です。

## 6 今後の予定



### 問合せ

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)  
TEL:03-3880-5437(直通) FAX:03-3880-5605  
メールアドレス:machi@city.adachi.tokyo.jp

知ると分かる、すると変わる。



SDGs MODEL ADACHI

11 住み続けられる  
まちづくりを



最後に今度の予定についてご説明します。

本日の説明会でいただくご意見なども反映しながら、来月10月に「まちづくり構想」と「地区まちづくり計画」の改訂版を作成します。

その後は、この「まちづくり構想」「地区まちづくり計画」を踏まえた都市計画の変更案の検討や変更手続きを行ってまいります。

- 令和6年2月頃 竹ノ塚駅中央地区地区計画変更の原案についての説明会
- 令和6年6月頃 地区計画変更案の告示・縦覧と意見の受付
- 令和6年7月頃 都市計画審議会

を行う予定です。

これらの手続きを経て、都市計画決定の告示を行う流れとなっております。

本日の説明会に関するお問い合わせ先を記しております。ご質問やご不明な点がありましたら、ご連絡をお願いします。

ご清聴ありがとうございました。

---

説明は以上です。  
ご清聴ありがとうございました。