

都市計画法第16条に基づく

竹ノ塚駅中央地区地区計画変更(原案)

竹の塚第五公園都市計画変更(案)

説明会

令和6年8月30日(金)・31日(土)

足立区 都市建設部 まちづくり課

都市建設課

パークイノベーション推進課

これより、都市計画法第16条に基づく「竹ノ塚駅中央地区地区計画変更(原案)」及び「竹の塚第五公園都市計画変更(案)」について、ご説明します。

竹ノ塚駅中央地区地区計画変更(原案) 竹の塚第五公園都市計画変更(案) 説明会

令和6年8月30日(金)・31日(土)

本日の説明内容

- 1 本説明会の概要
- 2 都市計画変更の背景
- 3 今後のまちづくりの概要
- 4 竹ノ塚駅中央地区地区計画変更
- 5 竹の塚第五公園都市計画変更(廃止)
- 6 今後の予定

本日は、こちらの6つの内容についてご説明します。

質疑応答は、説明がすべて終わりましたら、お時間を取らせていただきます。

1 本説明会の概要

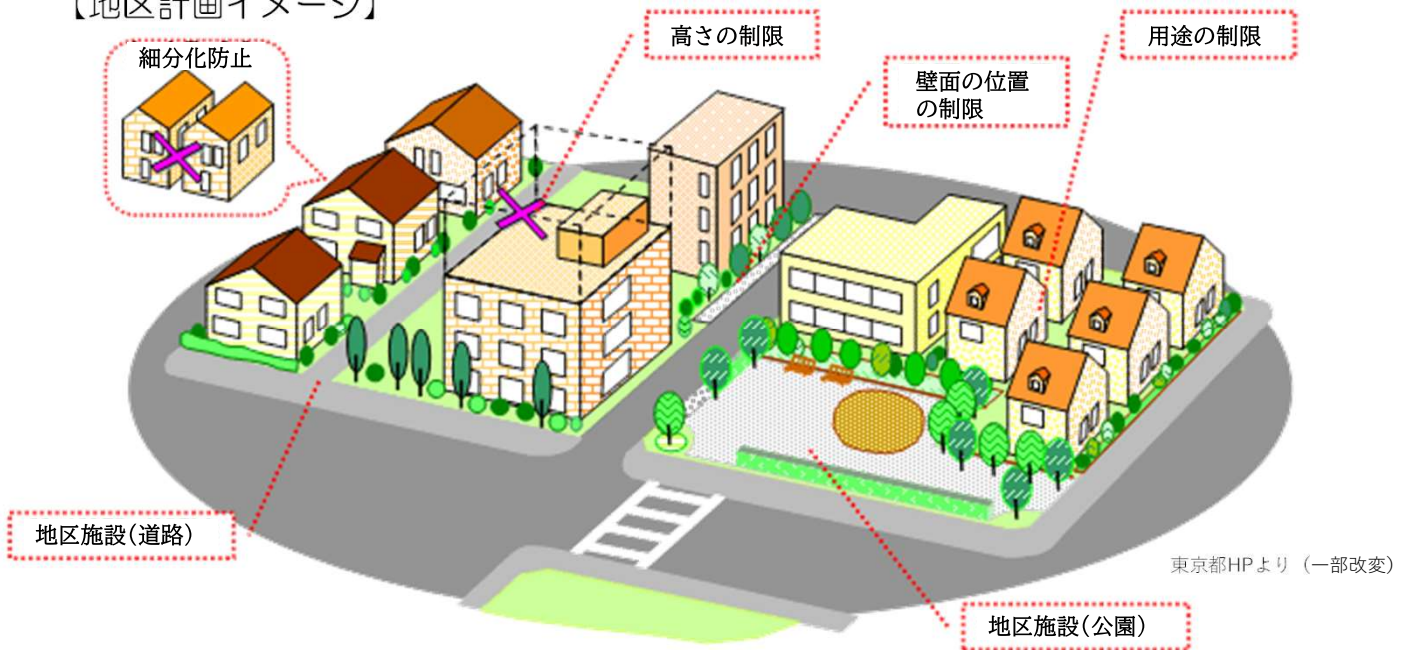
本説明会の目的

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

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】



本説明会は、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開催させていただきます。

まず、地区計画についてご説明します。

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』」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。

2 都市計画変更の背景

(1) まちづくりの経緯

- 令和4年3月 鉄道(全営業線)高架化
- 令和4年3月 まちづくりに関する基本協定書の締結
(足立区、UR、東武鉄道の3者による)
- 令和5年3月 竹の塚エリアデザイン まちづくりの基本的な考え方
「人が主役のまちづくり」
「UR団地のストック再生と連動した区有地の
まちづくり活用」
- 令和5年11月 まちづくり構想・地区まちづくり計画を改定

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

次に、今回行う都市計画変更の背景についてご説明します。

足立区では、竹ノ塚駅の高架化を契機に「竹の塚エリアデザイン まちづくりの基本的な考え方」を公表し、その中で「竹ノ塚駅の東西一体 人が主役のまちづくり」や「UR団地のストック再生と連動した区有地のまちづくり活用」という考え方を打ち出しました。

そして、令和5年11月には、竹ノ塚駅周辺のまちづくりの方針を示す「竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想」「竹ノ塚駅周辺地区地区まちづくり計画」を改定し、地区の将来像として「にぎわい・安心・豊かなみどりでつくる 人が主役の竹の塚」を掲げています。

2 都市計画変更の背景

(2) まちづくり構想・地区まちづくり計画改定のポイント

- ① **ウォーカブルエリア**の位置づけ
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



- ② **けやき大通りの空間づくり**
人が中心となり文化・交流が生まれる公共的な空間を整備



- ③ **東口交通広場の再整備**
交流スペース、ゆとりある歩行空間を整備



- ④ **公園・みどりの再配置**
まちづくりに、**竹の塚第五公園**を活用

令和5年に、「竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想」及び「竹ノ塚駅周辺地区地区まちづくり計画」を改定したポイントは、以下の4点です。

- ①ウォーカブルエリアの位置付け
- ②けやき大通りの空間づくり
- ③東口交通広場の再整備
- ④公園・みどりの再配置

以上4つのポイントの実現に向けて、まちづくりを進めていきます。

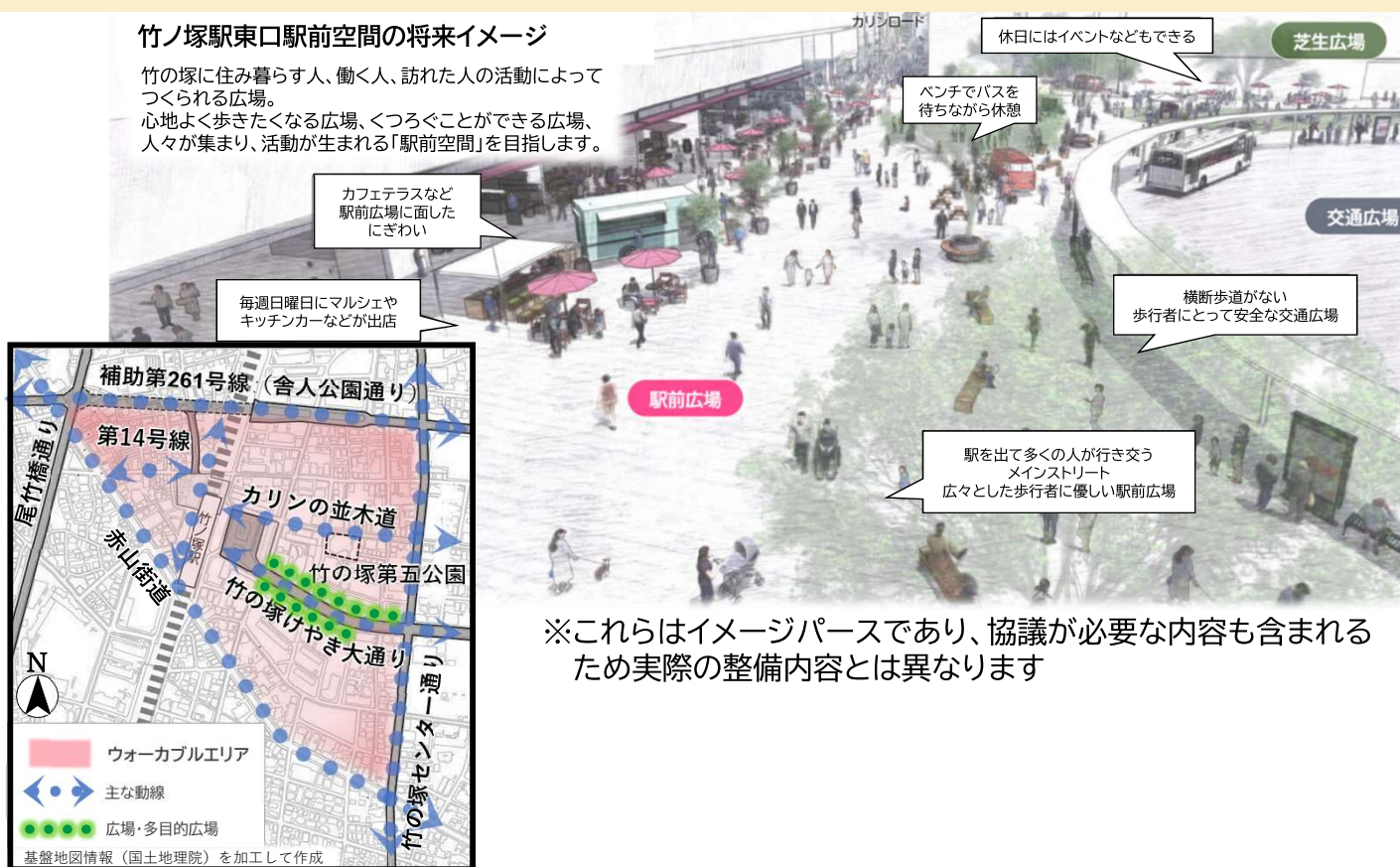
しかし、これらについては、駅前のUR団地再生とともに進めていく必要があるため、区とURは「まちづくりに係る連携及び取組方針に関する協定書」をこの8月に締結し、相互に連携・協力して取り組んでいくことを確認しています。

3 今後のまちづくりの概要

① ウォーカブルエリアの位置づけ

竹ノ塚駅東口駅前空間の将来イメージ

竹の塚に住み暮らす人、働く人、訪れた人の活動によって
つくられる広場。
心地よく歩きたくなる広場、くつろぐことができる広場、
人々が集まり、活動が生まれる「駅前空間」を目指します。



※これらはイメージパースであり、協議が必要な内容も含まれるため実際の整備内容とは異なります

つづいて、「3 今後のまちづくりの概要」についてご説明します。

ここからは、「まちづくり構想・地区まちづくり計画」改定のポイントを踏まえ、今回行う「地区計画」「都市計画公園」の2つの変更改が、どのようなまちづくりにつながっていくのかをご説明します。

一つ目は、ウォーカブルエリアの位置付けです。

こちらの画面資料は、竹ノ塚駅東口からカリンロード側を見たイメージパースです。
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、居心地がよく、にぎわいを感じ、自然と歩きたくなる歩行空間の確保を目指します。

3 今後のまちづくりの概要

② けやき大通りの空間づくり

けやき大通り沿道のイメージ



※これらはイメージパースであり、協議が必要な内容も含まれるため実際の整備内容とは異なります

二つ目は、けやき大通りの空間づくりについてです。

こちらの画面資料は、けやき大通りを竹ノ塚駅東口駅前広場側から国道4号線方向（東方向）を見たときのイメージパースです。

地域のシンボルであるけやき大通り沿いにUR団地と一体となったみどり豊かなオープンスペースの創出を図ります。

けやき大通りの北側（画面左側）には、木陰が心地よく、ベンチで休憩できるなど、歩きたくなる道がある広場空間を、南側（画面右側）には文化・交流の拠点となる地域の皆様の活動の場となる多目的な広場空間の整備を目指します。

3 今後のまちづくりの概要

③ 東口交通広場の再整備



3つ目は、東口交通広場の再整備についてです。

こちらの画面は、東口交通広場をけやき大通り南側から俯瞰して見たときのイメージパースです。

東口交通広場を再整備するにあたっては、ウォーカブルエリアの中心として、歩行者が休憩したり、イベントなどができる交流スペースを設け、ゆとりある歩行空間を確保し、交通結節機能の向上を図ります。

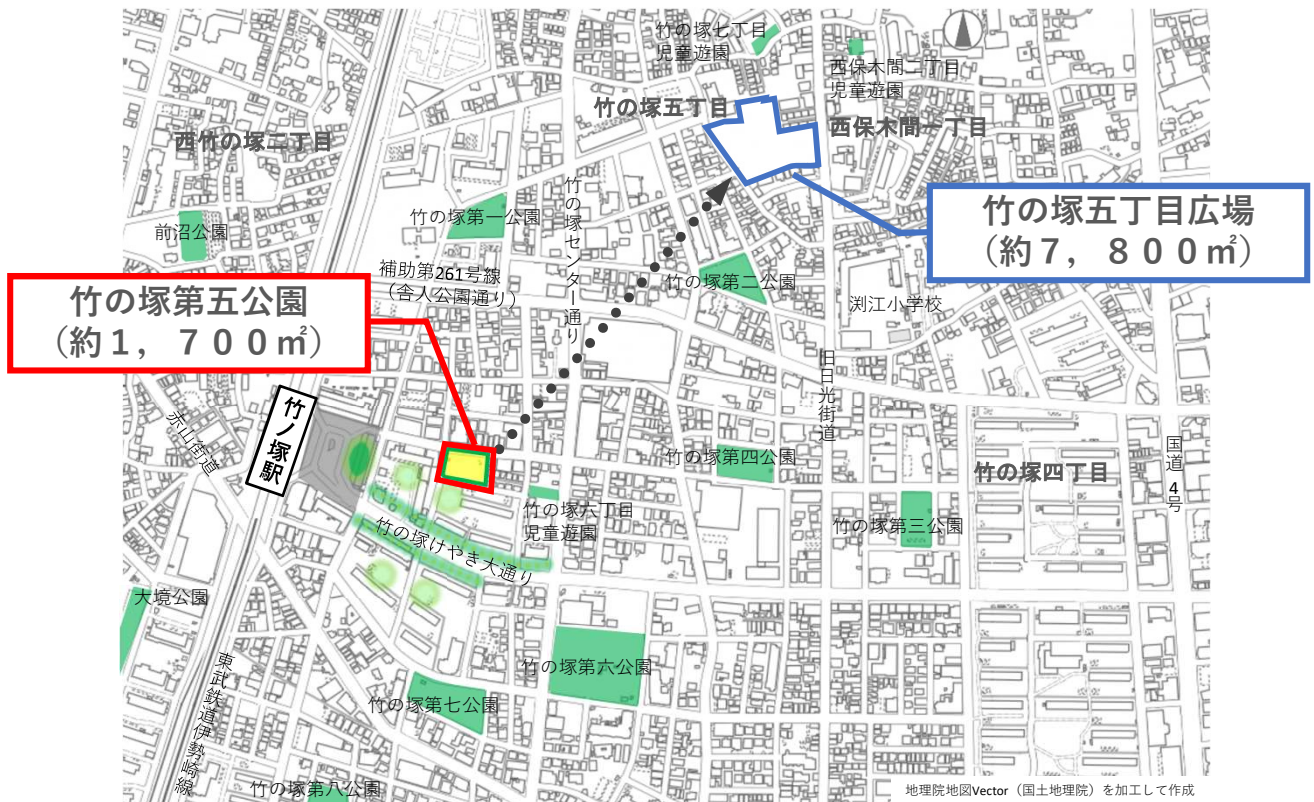
現在の東口交通広場は、バス停の位置やタクシー待機の問題、中央部分に車両と歩行者が交差する横断歩道があるなどの課題があります。

また、平成23年に都市計画決定されている交通広場の整備範囲には、UR竹の塚第三団地の3号棟が含まれているため、イメージパースのような東口交通広場を実現するためには、3号棟内の居住者様やテナント事業者様の移転が必要になります。

そこで、区とURで調整を進め、東口交通広場の整備促進のため、竹の塚第五公園をUR竹の塚第三団地3号棟の移転先として活用することを区は考えております。

3 今後のまちづくりの概要

④ 公園・みどりの再配置



4つ目は、公園・みどりの再配置です。

区有地のまちづくり活用として、竹の塚第五公園を活用していきます。

また、竹の塚第五公園のまちづくり活用とあわせて、公園、広場空間などの再配置を進めてまいります。

竹の塚第五公園は、都市計画変更(廃止)を行い、新たに竹の塚五丁目広場を都市計画公園として位置付けます。

また、竹の塚第五公園が有する広場などの機能は、区が再整備する交通広場に空間の創出を図るとともに、新たに整備する公園や既存の駅周辺公園などで確保していきます。

併せて、けやき大通り沿いのUR団地の敷地内には、竹の塚第五公園と同等面積の広場空間を都市計画に位置付けます。

さらに、将来的にUR竹の塚第三団地のストック再生を進めるにあたっては、地域に開かれた様々な機能を有する団地内広場を各街区内へ整備するようURと引き続き調整していきます。

4 竹ノ塚駅中央地区地区計画変更

ここまででご紹介したまちづくりを進めていくため、
区は今回2つの都市計画変更を進めます。

①竹ノ塚駅中央地区 地区計画の変更

- ウォークブルエリアを方針として位置付け
- けやき大通り沿いに広場・多目的広場(地区施設)を新たに位置付け

②竹の塚第五公園 都市計画公園の変更

- 竹の塚第五公園を廃止
- 竹の塚五丁目広場を新たに位置付け

このように、地区の将来像の実現に向けて、UR団地と連携しながらまちづくりを進めていくため、「①竹ノ塚駅中央地区地区計画変更」「②竹の塚第五公園都市計画公園変更」の2つの都市計画変更を行い、まちづくりを具現化していく必要があります。

ここからは、これまでに説明した内容が、都市計画や地区計画でどのように変更されるかをご説明します。

まず、竹ノ塚駅中央地区地区計画については、ウォークブルエリアを方針として位置付け、けやき大通り沿いに広場・多目的広場(地区施設)を新たに位置付けるご説明をします。

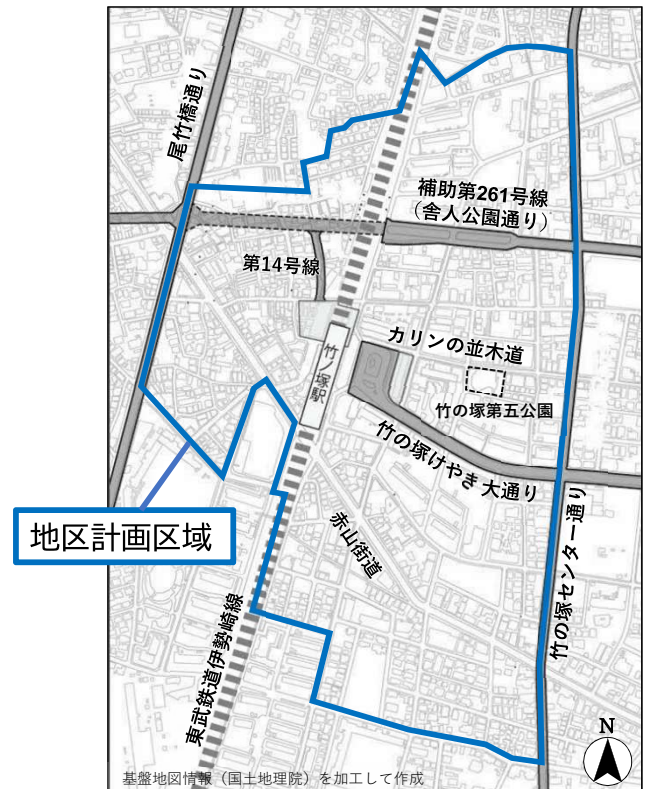
次に、竹の塚第五公園都市計画公園変更については、竹の塚第五公園を廃止し、竹の塚五丁目広場を新たに都市計画公園として位置付けるご説明をします。

4 竹ノ塚駅中央地区地区計画変更

資料2(原案)
1ページ

(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39.7ha



あらためて今回対象となる「竹ノ塚駅中央地区地区計画」について、ご説明します。

なお、ページ右上には、資料2 地区計画変更図書(原案)の該当ページを記していますので、ご参照いただければと思います。

地区計画の位置、つまり対象となる範囲は、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、それから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ています。

(2) 地区計画の変更点

➤ 「地区計画の目標」 追加

- ・駅前大規模団地の高経年化への対応
- ・東武伊勢崎線(竹ノ塚駅付近)連続立体交差事業完了
- ・交通結節機能の強化
- ・駅東西が一体となったまちづくりの推進
- ・ウォーカブルな空間形成
- ・UR団地再生と連動した東口交通広場の整備
- ・地区まちづくり計画に示す将来像を追加

➤ 「土地利用の方針」 追加

- ・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

続いて、地区計画の変更点について、ご説明します。

まずは、「地区計画の目標」の変更についてです。

駅前UR団地の高経年化への対応、東武伊勢崎線の連立事業完了を踏まえ、交通結節機能を強化し、駅東西が一体となったまちづくりを推進していくため、ウォーカブルな空間形成、UR団地再生と連動した東口交通広場の整備、改定した地区まちづくり計画の将来像を追加します。

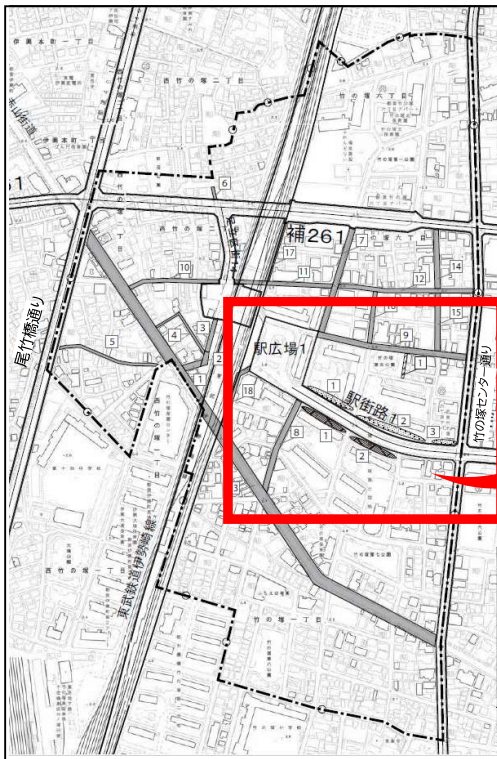
「土地利用の方針」においては、地区内の公共用地をまちづくりの進捗に応じて、地域にお住まいの方、企業、地権者などの多様な主体との協働・協創により有効活用を図ること、また、高架化により創出された高架下空間も有効活用することを追加します。

4 竹ノ塚駅中央地区地区計画変更

資料2(原案)
3、4、11ページ

(3) 地区施設の変更点

地区計画全体図



拡大図

追加



続いて、新しく位置づける地区施設についてです。

地区施設の整備の方針には、けやき大通り沿いのUR団地と一体となったオープンスペースを確保し、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の確保を追加します。

広場(1、2、3号)については、けやき大通りの北側沿道、多目的広場(1、2号)については、けやき大通りの南側沿道にそれぞれ位置付けます。

そのうち、UR団地内には、廃止する竹の塚第五公園と同等の1700㎡程度の広場空間を地区計画に位置付けます。

廃止する竹の塚第五公園内の東側には、引き続き地域住民の皆様の利便性及び安全性確保のため、敷地南北の道路に通じる通路1号を位置付けます。

4 竹ノ塚駅中央地区地区計画変更

資料2(原案)
3、13ページ

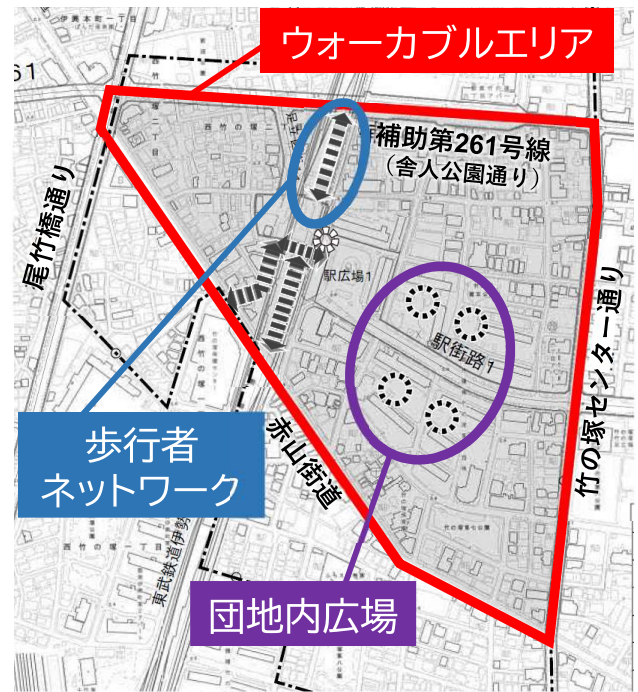
(4) 方針附図の変更

変更前



変更後

追加



最後に、方針附図の変更についてです。

方針附図とは、地区計画の目標や土地利用の方針をもとに、都市計画道路や地区施設で示しきれない重要なネットワークや、将来目指すべき空間を示した概念図です。

今回方針附図には、駅を中心に居心地がよく歩きたくなるまちなかとして歩行者環境の充実を図る「ウォーカブルエリア」を追加します。

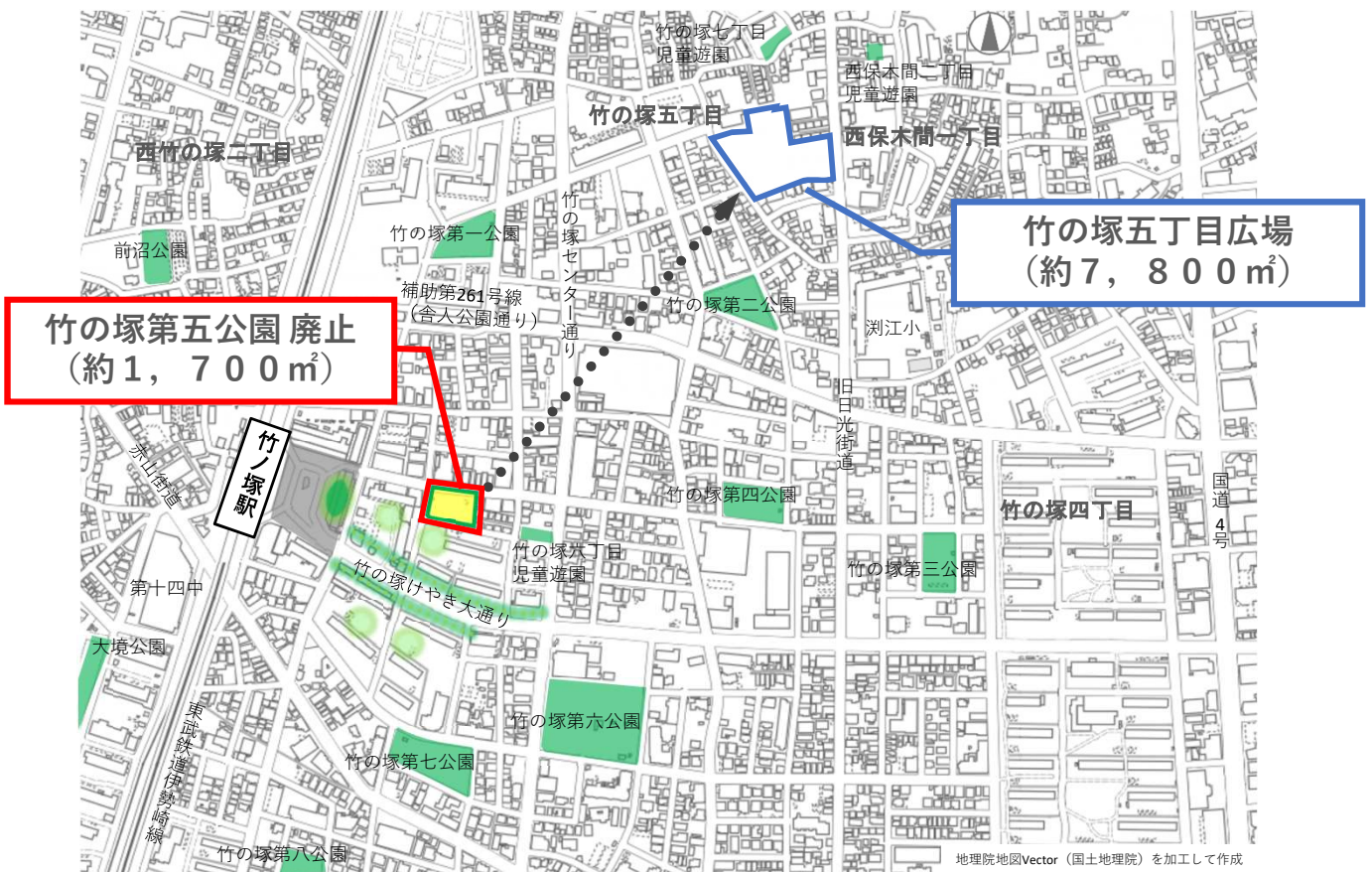
また、赤山街道から補助第261号線(舎人公園通り)を結ぶ南北方向及び駅前東西方向には、駅周辺の回遊性向上のため特に重要な歩行者動線として、快適な歩行者空間の確保に努める「歩行者ネットワーク」を追加します。

さらに、UR団地敷地内に地域に開かれた様々な機能を有する「団地内広場」を追加します。

竹ノ塚駅中央地区地区計画の変更内容の説明は以上です。

5 竹の塚第五公園都市計画変更

➤ まちづくり用地として活用するため、竹の塚第五公園を廃止する



つづいて、2つ目の都市計画変更である、竹の塚第五公園都市計画変更についてご説明します。

竹の塚第五公園は、駅東口のUR団地に隣接した公園であり、面積は約1,700㎡でございます。

東口交通広場の整備促進のため、竹の塚第五公園は、UR竹の塚第三団地3号棟の移転先として活用する方針で検討を進めることと、都市計画変更(廃止)を行います。また、新たに竹の塚五丁目広場を都市計画公園として位置付けます。

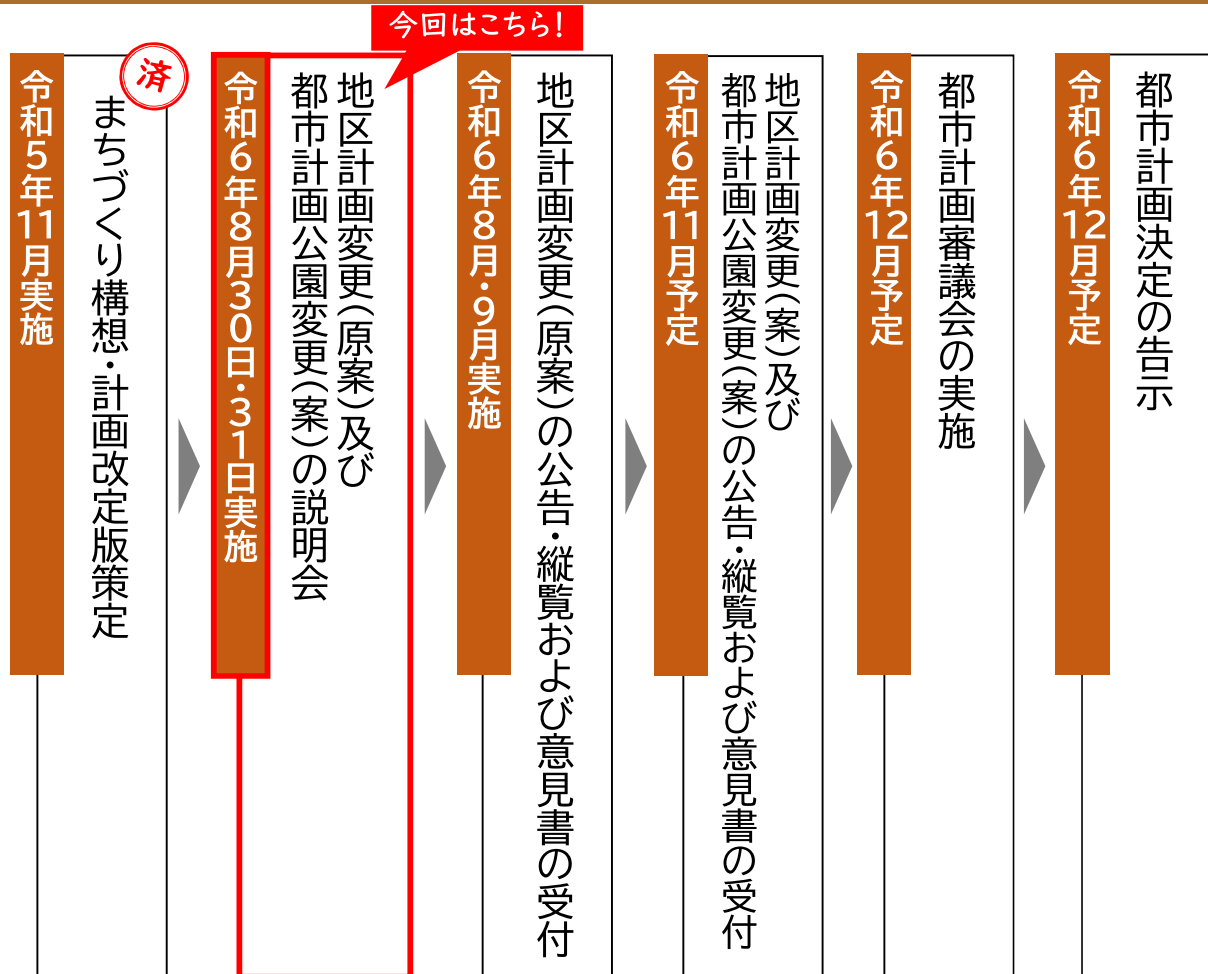
こちらは、駅周辺の公園等の配置について示したものです。

西保木間一丁目付近の竹の塚五丁目広場北東部は、近隣住民が概ね徒歩5分で行くことのできる身近な公園、いわゆる街区公園が少ない状況です。

公園空白地域の解消と将来にわたり地域の公園として活用されるよう、竹の塚五丁目広場を都市計画公園として新たに位置付け、令和10年度を目途に、広場や遊具など公園として必要な施設を整備していく予定です。

竹の塚第五公園都市計画公園変更の説明は以上です。

6 今後の予定



次に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の変更(原案)の内容について、都市計画図書の縦覧を本日8月30日から9月13日まで、内容に関する意見書の受付を、同じく本日から9月20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もとに地区計画変更(案)及び都市計画公園変更(案)を作成し、令和6年11月下旬～12月中旬ごろ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6年12月下旬に都市計画の決定の告示を行う予定です。

■都市計画の手続きについて(縦覧・意見書の提出先)

都市建設課 都市計画係(北館3階)

電話:03-3880-5280 FAX:03-3880-5619

E-mail:tosikeikaku@city.adachi.tokyo.jp

■竹ノ塚駅周辺地区のまちづくりについて

まちづくり課 西部地区係(南館4階)

電話:03-3880-5437 FAX:03-3880-5605

E-mail:machi@city.adachi.tokyo.jp

■竹の塚第五公園、竹の塚五丁目広場について

パークイノベーション推進課 計画推進係(北館3階)

電話:03-3880-5423 FAX:03-3880-5619

E-mail:midori@city.adachi.tokyo.jp

最後に、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。

- 地区計画や都市計画公園の都市計画図書の閲覧や意見書の書き方など、都市計画の手続きに関する質問については
「都市建設課 都市計画係」

- 竹ノ塚駅周辺地区全般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」

- 竹の塚第五公園の廃止、竹の塚五丁目広場への公園新設等の公園の再配置については、
「パークイノベーション推進課 計画推進係」

まで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。