

# 竹ノ塚駅周辺地区(駅周辺エリア) 地区まちづくり計画

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



2023(令和 5)年11月

都市建設部 まちづくり課

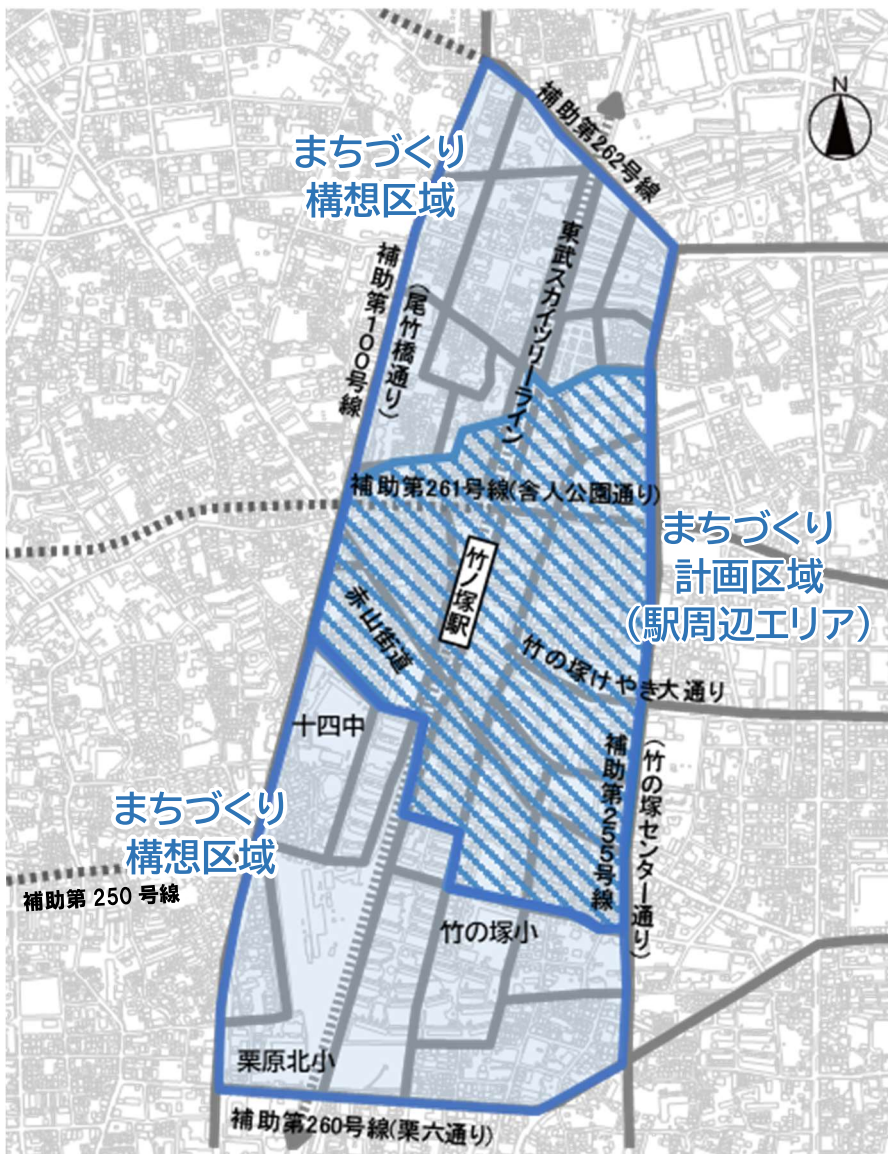
# 計画区域と計画の見直しについて


## 計画区域について

竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画区域は、鉄道高架化や関連する都市計画事業等を集中的に行う駅至近のエリアです。


当初の地区まちづくり計画は、平成26年3月に策定しました。その後の鉄道高架化事業の進展、大規模団地のストック再生<sup>\*</sup>の検討開始、エリアデザインの取組の推進などの状況の変化を踏まえ、このたび計画の見直しを行います。

まちづくり構想とまちづくり計画の区域



 まちづくり構想区域

平成20年当初「鉄道高架化によるにぎわいの創出と緑豊かな安心して住めるまち」を地区の将来像とし、まちづくりを進めてきた地区

 まちづくり計画区域  
(駅周辺エリア)

まちづくり構想区域のうち、都市基盤整備等を集中的に行う地区

<sup>\*</sup>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。

# まちづくり構想とまちづくり計画の体系

竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想では、地区の将来像を「**にぎわい**・**安心**・豊かな**みどり**でつくる**人が主役**の竹の塚」とし、「**にぎわい**」「**安心**」「**みどり**」「**人が主役**」の4つをキーワードに、まちづくりの基本目標を定めています。

竹ノ塚駅周辺地区（駅周辺エリア）地区まちづくり計画では、地区の将来像の実現を目指し、基本目標を踏まえた具体的なまちづくり方針を定めます。

## まちづくり構想とまちづくり計画の体系

### まちづくり構想

まちづくりの  
基本**目標**

**にぎわい 安心 みどり 人が主役**

まちづくりの  
基本**方針**

1. 土地利用の方針

2. みちづくりの方針

3. みどりづくりの方針

4. 協働・協創の方針

### まちづくり計画

まちづくり構想を実現する具体的な計画

駅周辺エリア  
4つの**方針**

1. 土地利用の方針

2. みちづくりの方針

3. みどりづくりの方針

4. 人が主役の空間づくりの方針

### 地区計画

まちづくり構想やまちづくり計画の考え方

都市計画として位置付け

# 1-1. 土地利用の方針

## 基本的な考え方

■ 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。

### 駅前中心地区

- 区の北の玄関口（ノースゲート）にふさわしい駅前拠点の形成、新しい駅前広場周辺の風格ある景観形成
- 土地の適正かつ調和のとれた高度利用と「竹の塚」を印象付ける「まちの顔」づくり
- 区北部の地域拠点として、駅東西に「ウォーカブルエリア」を形成し、回遊性の向上によるにぎわいの創出
- 鉄道東西にわたる、快適で安全なまち並みが連続した商業空間の形成
- 敷地の一体利用等による土地の高度利用、有効利用の推進
- 建物の壁面の位置や高さ等を揃えることで統一感のある街並みを形成

### 沿道地区

- 幹線道路沿道にふさわしい、にぎわいあふれる連続した空間の形成
- 駅を中心としたウォーカブルエリアの形成

### にぎわい誘導地区

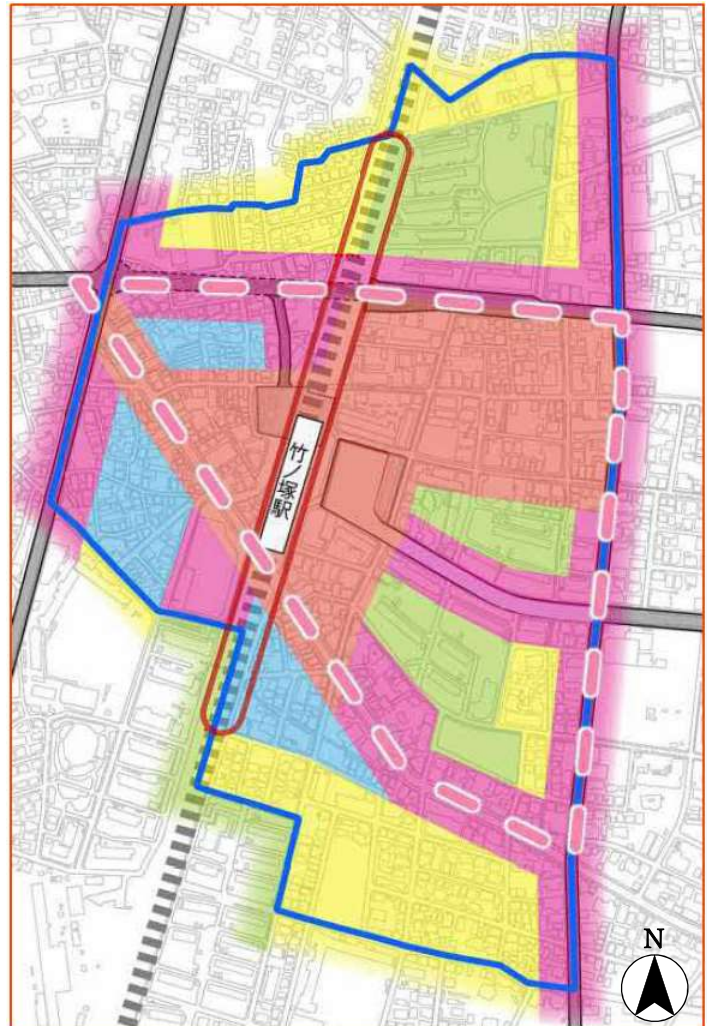
- 駅至近の居住環境を維持しつつ、身近な商品の販売や飲食等の機能の維持・誘導による、にぎわいの向上

### 住環境向上地区

- ゆったりとした緑あふれる空間づくりによる居住環境の向上

### 大規模敷地地区

- 敷地規模に適した緑あふれる空間づくりによる居住環境の向上
- ウォーカブルエリアに資する空間づくり
- 快適で住みやすいまちづくりのための生活支援施設等の誘導



- |            |             |
|------------|-------------|
| ■ 駅前中心地区   | □ 駅周辺エリア    |
| ■ 沿道地区     | ○ 高架下活用ゾーン  |
| ■ にぎわい誘導地区 | ○ ウォーカブルエリア |
| ■ 住環境向上地区  |             |
| ■ 大規模敷地地区  |             |

### 高架下活用ゾーン

- 駅利用者と周辺住民の利便性や安全性、交流を高める高架下空間の活用
- 周辺の土地利用を踏まえ、店舗等サービス機能や公共機能の集積

# 1-2. 土地利用の方針(防災・防犯まちづくりの考え方)

## 基本的な考え方

■防災性の向上及び治安面の改善による安全・安心なまちづくりを進めます。

### ● 災害時の延焼等を防ぐまちづくり

#### 防火帯（延焼遮断帯）の機能向上

- 広域避難道路となる幹線道路の安全性向上
- 足立区防災輸中計画※<sup>1</sup>により、防火帯として位置づけた幹線道路沿いにおける防火性の機能向上

※<sup>1</sup> 主要幹線道路・幹線道路、鉄道などを延焼遮断帯や防火帯として、都市構造の上から防災区画化を図る足立区独自の計画

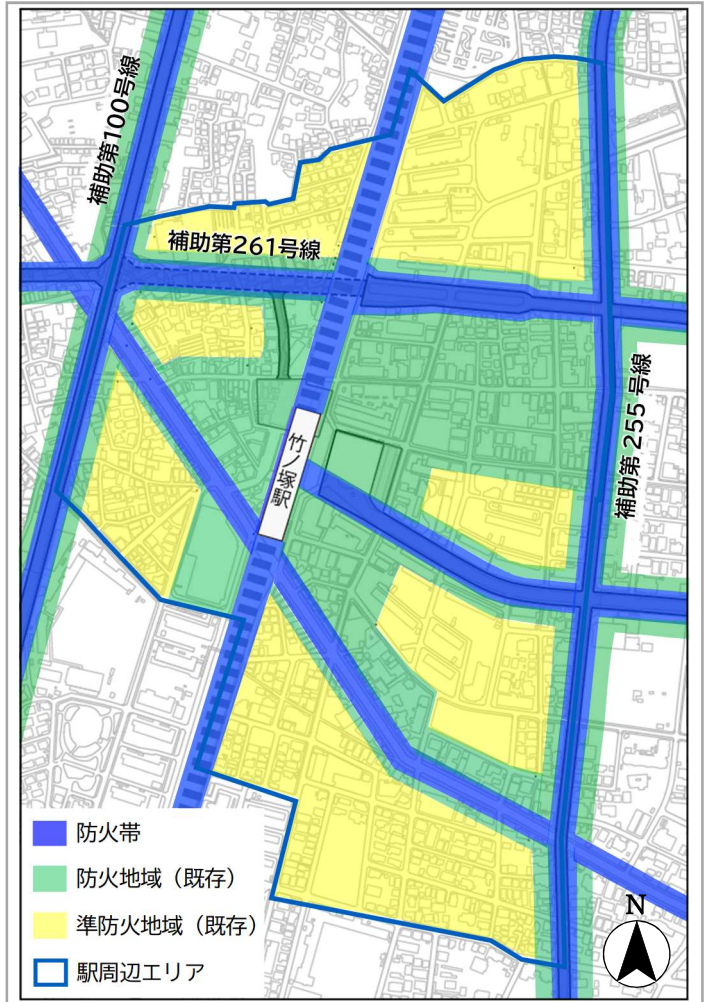
#### 建物の不燃化の促進

- 防火規制等の適用による建物の不燃化、共同化の促進による地域全体の防災性・安全性の向上

### ● 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

- 倒壊の恐れのあるブロック塀の撤去や生垣化等による避難路の安全確保

- 災害時の消防車、救急車等の通行や活動及び避難を円滑に行うための細街路の改善



### ● 水害リスクに備えたまちづくり

- 浸水想定※<sup>2</sup>を踏まえた適切な避難行動による安全確保

※<sup>2</sup> 流域で想定最大規模の降雨によって、荒川もしくは江戸川のいずれかの場所が氾濫した場合、本地区で想定される最大浸水深は0.5~3.0m未満、浸水継続時間は1日以上3日未満

### ● 犯罪が起きにくいまちづくり

- 犯罪行為を抑止し、安心して歩けるための街灯や防犯カメラの設置

- 不安の声が大きい「駅周辺エリア」の体感治安改善に向けて、「足立区客引き行為等の防止に関する条例」で重点警戒を実施

- 街なかの美化と治安向上のため、駐輪場の整備、自転車放置の抑止

- 体感治安の改善に向けたビューティフル・ウィンドウズ運動の強化

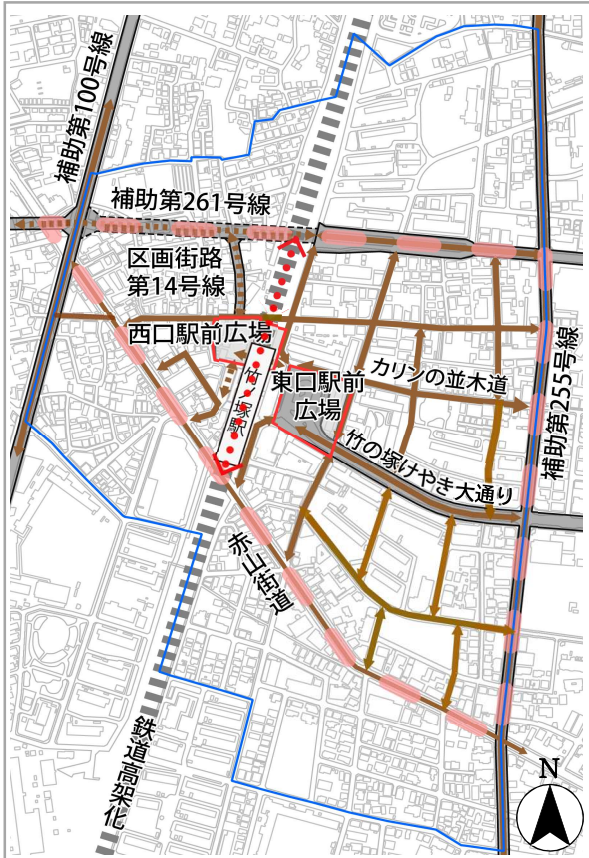
## 2.みちづくりの方針

### 基本的な考え方

■自動車、歩行者・自転車交通のネットワークを構築し、安全で快適なみちづくりを進めます。

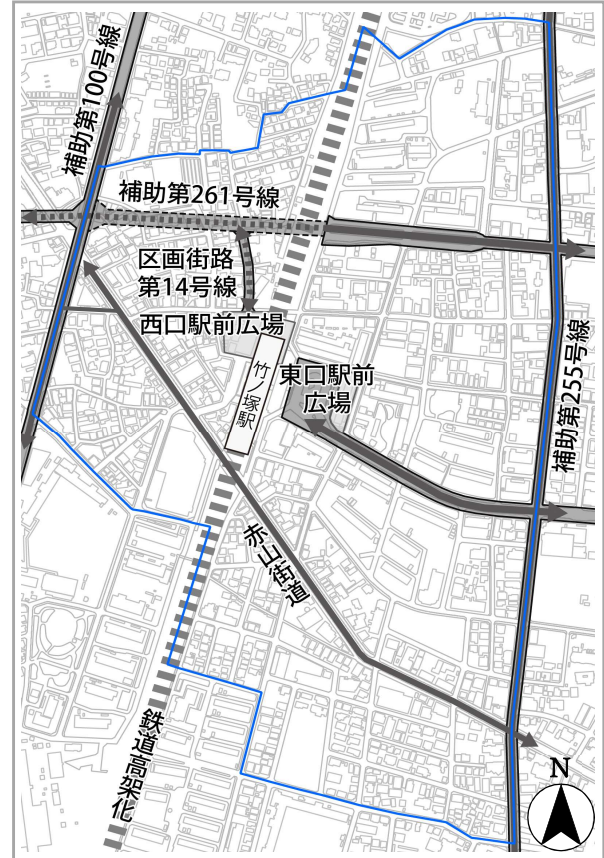
**歩行者・自転車ネットワーク** 鉄道東西の回遊性を高め、にぎわいを創出させる路線

**自動車ネットワーク** 駅へのアクセス向上や円滑な移動のための道路ネットワークの形成



- ↔ 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)
- ⋯ 高架下の歩行者ネットワーク
- 駅前広場
- ウォークブルエリア
- 駅周辺エリア

- にぎわいの創出を目的とした、空間づくりや回遊性向上の促進
- 魅力的で美しいまち並みの創出を目的とした、連続性のある歩行者空間の確保
- 東・西駅前広場間の動線や駅西口から赤山街道への歩行者動線の確保
- 歩行者と自転車が安全かつ快適に移動できる利用環境の整備
- 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空間の充実



- ↔ 自動車ネットワーク(既存)
- ↔ 自動車ネットワーク(計画)
- 駅周辺エリア

- 駅前広場及び関連道路整備による、鉄道とバス、タクシーなど交通結節点としての機能拡充と駅へのアクセス向上
- 延焼遮断帯を形成する補助第 261 号線の整備を推進
- 都市計画道路整備によるネットワークの改善と通過交通の処理

○鉄道高架化の進捗と合わせて、平成 23 年 3 月に都市計画決定された都市計画道路を整備します。

- ・区画街路第 14 号線(西口駅前広場及び街路)[H23.12 事業認可(一部)]
- ・東口駅前広場(拡張)
- ・補助第 261 号線(都施行)

# 3.みどりづくりの方針

## 基本的な考え方

■ 憩いと潤いをもたらす、みどり豊かなまちを目指します。

● 駅周辺における緑化の推進や緑景観の維持

### 公園、みどりの再配置

- 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、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付け
- 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

- 緑色の点線：みどりの重点エリア
- 青い点線：みどりのネットワーク（既存）
- 青い実線：みどりのネットワーク（計画）
- 青い枠：駅周辺エリア
- 緑色の点線：広場空間（計画）
- 緑色の実線：公園
- 緑色の点線：公共的な空間（計画）

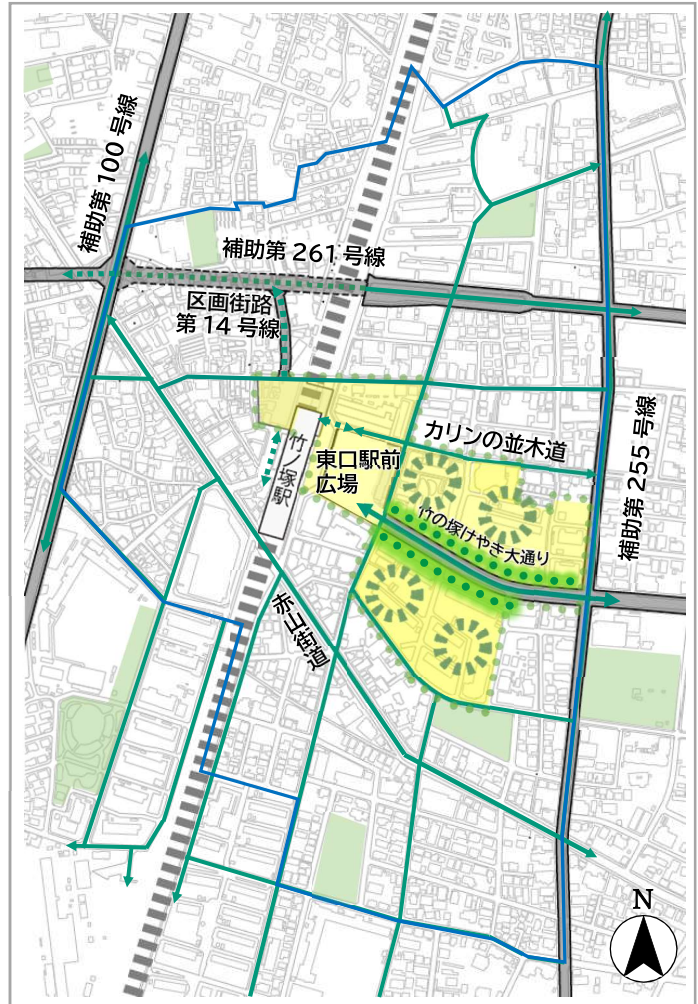
● 区が指定する保存樹木・樹林の保全

- 個人宅や寺社等で良好なみどりを形成している樹木を、保存樹木・樹林として指定する、みどりの保全の取組みの継続

● みどりあふれる住環境の創出

### 目に見える豊かなみどり空間づくり

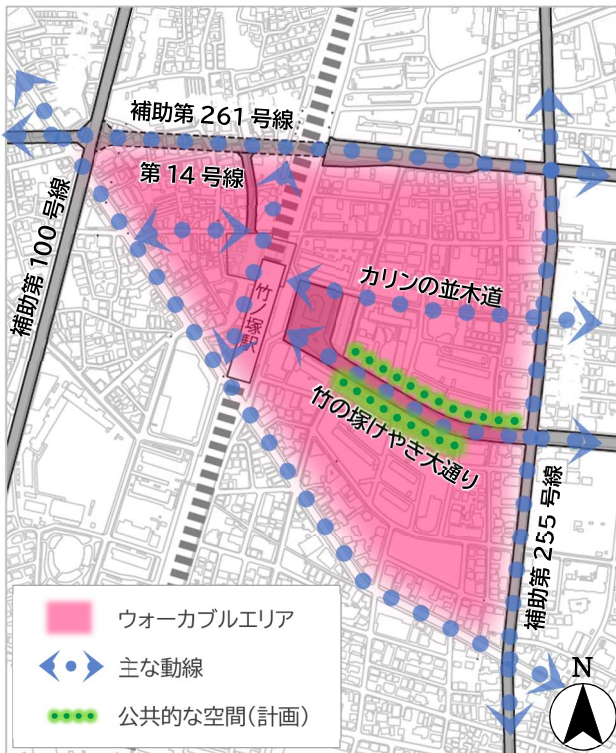
- 壁面後退空間への積極的な緑化の推進
- 生垣やフェンス設置の推進



### みどりの量の確保による豊かなみどり空間づくり

- 敷地内の積極的な緑化の推進

# 4.人が主役の空間づくりの方針



## ウォーカブルエリア

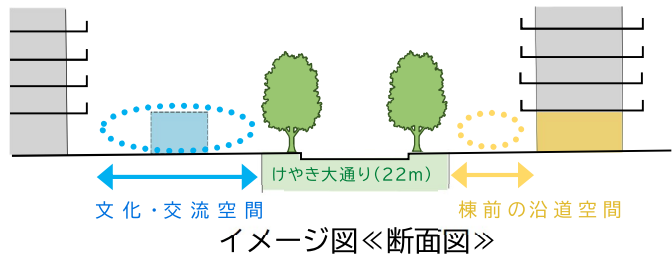
- 駅を中心とした幹線道路に囲まれた区域を「ウォーカブルエリア」として、居心地が良く歩きたくなる歩行者環境の充実を図っていきます。
- 歩道が設けられる道路は、歩行者・車両の動線を分離し、だれもが通行しやすい空間づくりを目指します。
- ウォーカブルエリア内では、自動車・自転車の交通を抑制し、駅前を中心とした歩きやすい歩行空間の整備を進めます。



駅前歩行空間の整備イメージ

## 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



空間づくりのイメージ

棟前の沿道空間

## お問い合わせ

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。



11 住み続けられるまちづくりを

