

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)年〇月

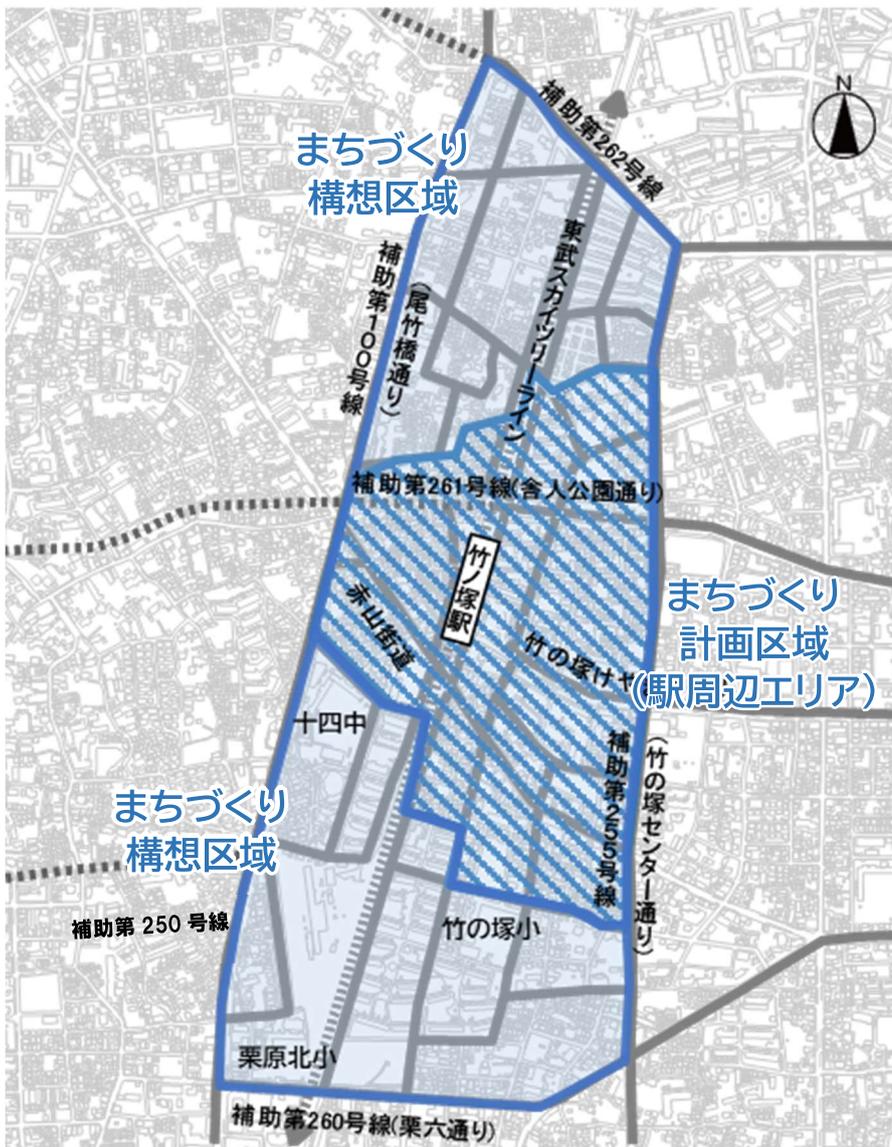
計画区域と計画の見直しについて

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*の検討開始、エリアデザインの実施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

*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。

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を形成、風格ある新しい駅前広場周辺の景観形成
- 土地の合理的かつ健全な高度利用と「竹ノ塚」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

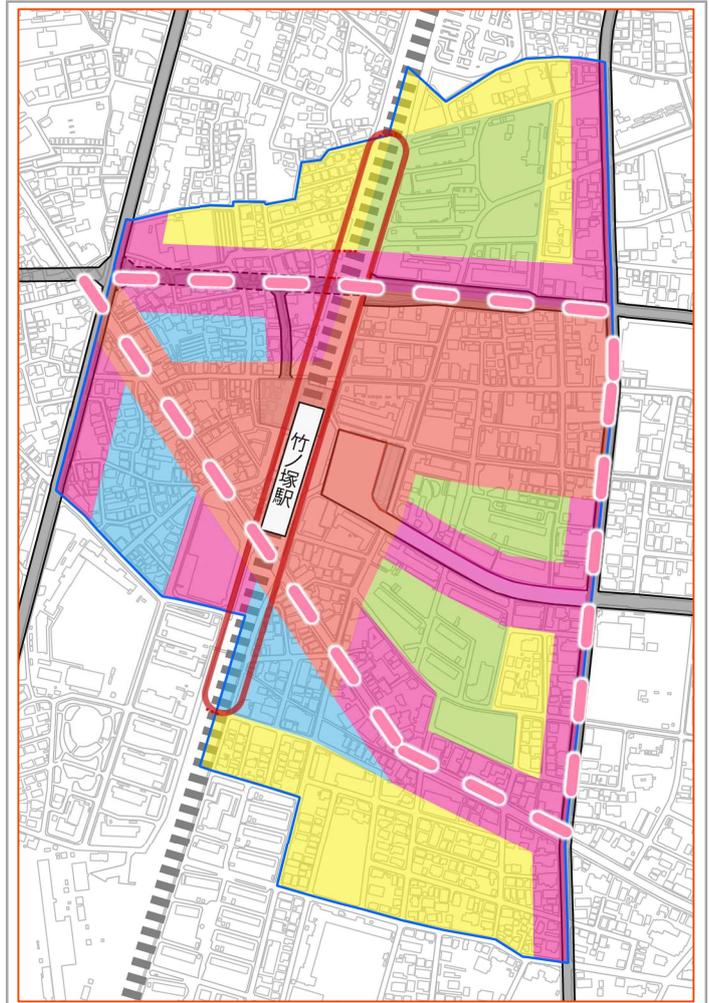
- 駅至近の居住環境を維持しつつ、身近な商品の販売や飲食等の機能の維持・誘導による、にぎわいの向上

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維持
- 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

- 駅利用者や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

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。

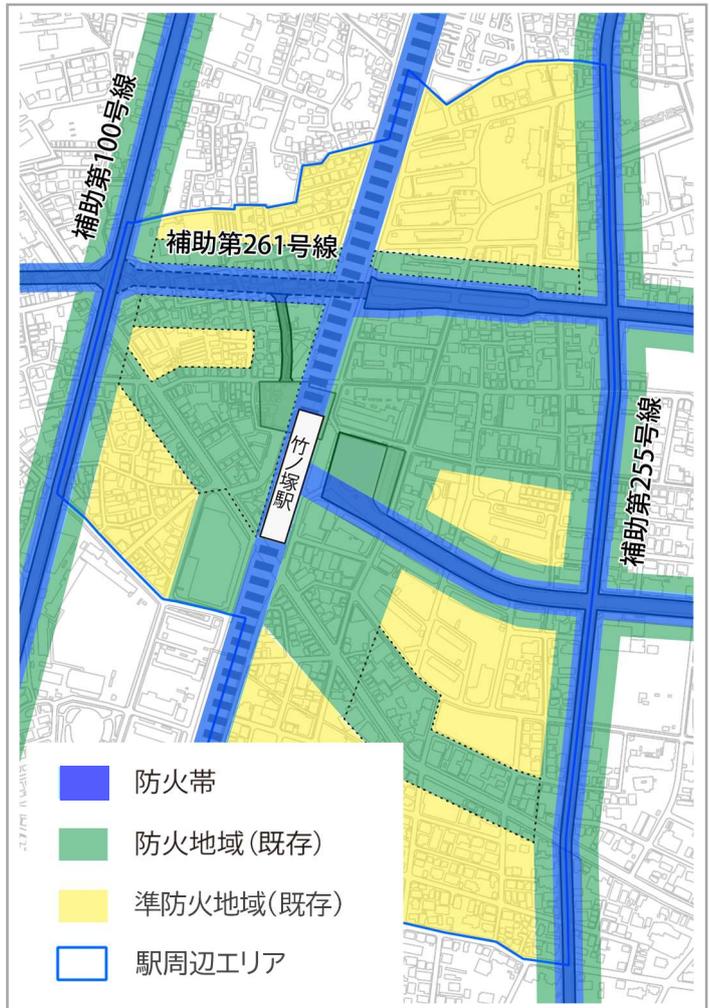
● 災害時の延焼等を防ぐまちづくり

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
- 足立区防災輪中計画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

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

- 災害時の消防車や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

- 浸水想定を踏まえた適切な避難行動による安全確保

※荒川もしくは江戸川について、流域で想定最大規模の降雨によって、河川のいずれかの場所が氾濫した場合の本地区で想定される最大浸水深は0.5～3.0m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

- 街なかの美化と治安向上のために駐輪場の整備、自転車放置の抑止

- 条例により客引き行為を防止するため重点警戒を実施

- 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

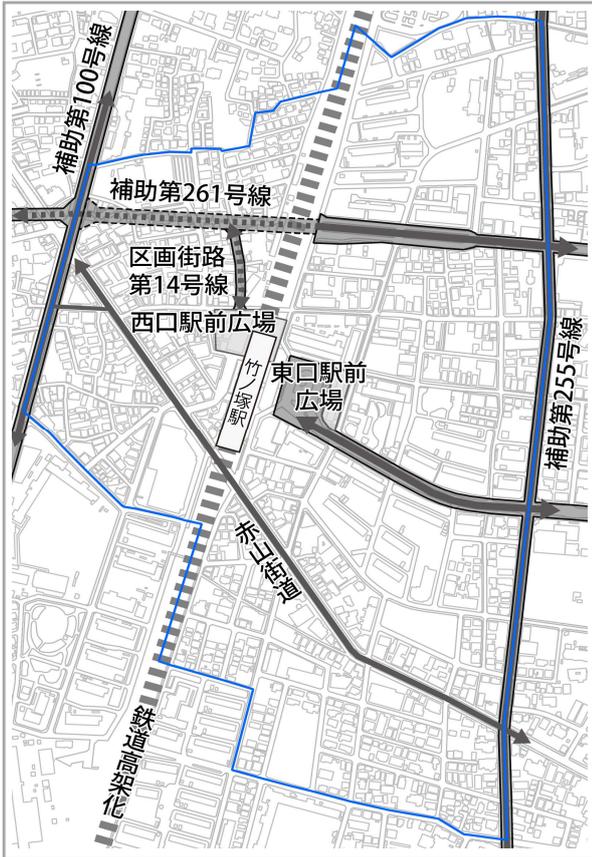
3.みちづくりの方針

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。

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 鉄道東西の回遊性を高める、にぎわいを創出させる路線

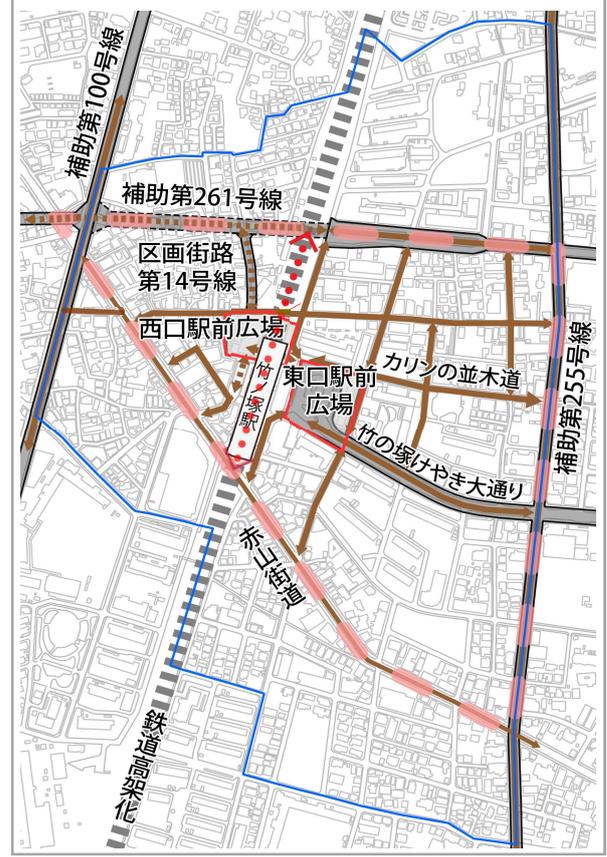


- ↔ 自動車ネットワーク(既存)
- ↔ 自動車ネットワーク(計画)
- 駅周辺エリア

- 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)



- ↔ 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)
- ◻ 駅前広場
- ◻ ウォークブルエリア
- ◻ 高架下の歩行者ネットワーク
- ◻ 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
- 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(歩車分離、通過交通の抑制、道路空間の緑化等)
- 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歩行者専用空間の充実

4.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緑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

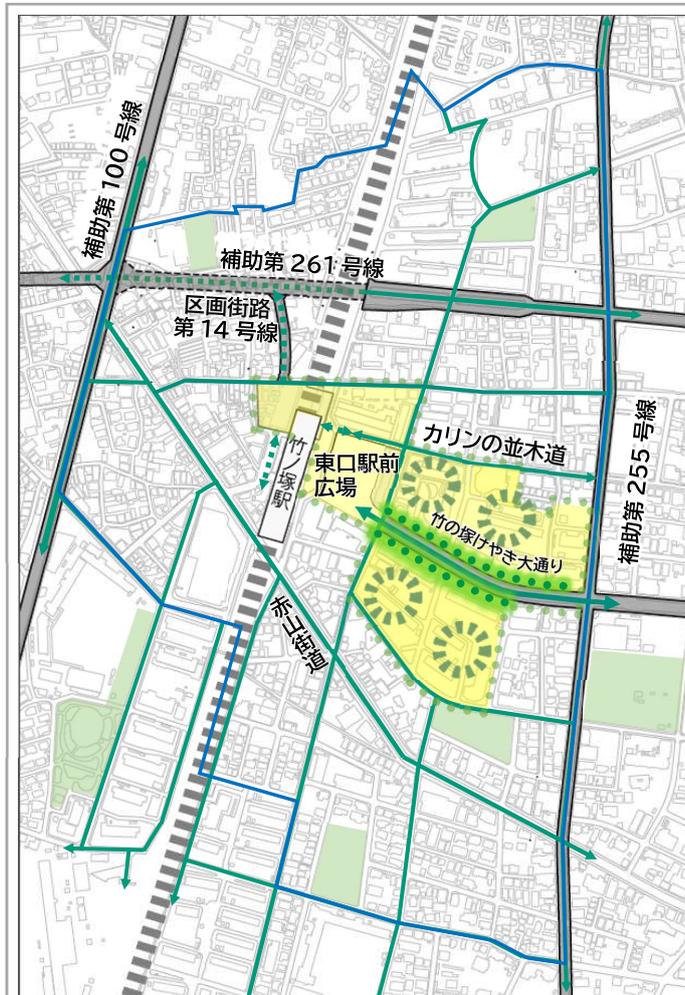
公園、みどりの再配置を行います。

- みどりの重点エリア内の駅前広場整備や駅周辺のまちづくりに合わせた、公園の活用、みどりの再編
- 公園、みどりの再配置を行い、公園の誘致圏の空白地域を解消
- UR団地内の竹の塚げやき大通り沿いへ新たな公共的な空間を創出
- 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緑景観の維持

-  みどりの重点エリア
-  駅周辺エリア
-  広場空間(計画)
-  公共的な空間(計画)
-  みどりのネットワーク(既存)
-  みどりのネットワーク(計画)
-  公園

● 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緑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



● 緑あふれる住環境の創出

道路からみた豊かな緑空間づくり

- 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

緑の量の確保による豊かな緑空間づくり

- 敷地内の積極的な緑化の推進

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。



SDGs MODEL ADACHI

11 住み続けられるまちづくりを

