

竹の塚第五公園のまちづくり活用等に関する覚書

足立区（以下「甲」という。）と独立行政法人都市再生機構（以下「乙」という。）とは、令和6年8月29日付で締結した「竹ノ塚駅周辺地区のまちづくりに係る連携及び取組方針に関する協定書」（以下「協定」という。）第2条に基づき竹ノ塚駅東口交通広場整備（以下「交通広場整備」という。）における竹の塚第五公園のまちづくり活用等に係る取組方針について検討した事項を確認するとともに、当該事項の実現に必要な手続を行うことに関して、次のとおり覚書を締結する。

（目的）

第1条 この覚書は、交通広場整備を推進するため、甲が所有する竹の塚第五公園の土地（以下「現公園用地」という。）の乙への譲渡及び乙が所有する竹の塚第三団地（以下「当団地」という。）3号棟（以下「3号棟」という。）の敷地（以下「3号棟土地」という。）の甲への譲渡等に関する基本条件や乙による現公園用地の活用に係る条件等を定めるとともに、乙が実施する当団地の団地再生事業に伴うまちづくりに関する連携・協力事項等について定めることを目的とする。

（協定第2条第1項及び第2項に基づく検討結果）

第2条 甲及び乙は、協定第2条第1項及び第2項に基づき、それぞれ次の各号のとおり検討及び必要な手続を行ったことを確認する。

一 協定第2条第1項に基づく甲の検討結果及び手続

甲は、交通広場整備に際して移転が必要となる3号棟賃借人の居住等の安定確保のため、3号棟の移転先として活用するために現公園用地を乙に譲渡する方針で検討を進めることとし、令和6年12月27日付で竹の塚第五公園に係る都市計画変更（都市公園廃止）を行った。

二 協定第2条第2項に基づく乙の検討結果及び手続

乙は、甲が乙に対し「竹ノ塚駅周辺地区まちづくりについて」（平成30年11月12日付30足都竹発第1163号）にて検討を依頼した乙所有の団地ストックも含めたまちづくり実現に協力するため、3号棟土地を交通広場整備に活用することを含む当団地に係る団地再生の検討を行い、別紙のとおり、令和5年6月には第Ⅰ期事業区域において団地再生事業に着手するとともに、検討区域及び将来検討区域についても、乙が所有する団地の賃借人の移転先となる新たな住宅等の建設用地やまちづくりに資する新たな機能導入等に活用していくこととする。

2 甲及び乙は、前項で確認した協定第2条第1項及び第2項に基づく甲及び乙の検討の結果、当団地内には3号棟賃借人の移転先となる賃貸住宅及び賃貸施設（以下「賃貸住宅等」という。）を早期に確保することが困難な状況であり、賃貸住宅等を建設可能な規模の敷地もないため、早期の交通広場整備を実現するために3号棟の

移転先として現公園用地を活用することが有効であることを確認し、その活用を推進していくこととする。

(現公園用地の譲渡)

第3条 甲及び乙が別に行う協議により現公園用地の譲渡に合意した場合、甲は交通広場整備の事業着手に先立ち現公園用地を乙に譲渡するものとし、乙は3号棟の移転用地として現公園用地を甲から譲り受けるものとする。

(3号棟土地の譲渡)

第4条 甲及び乙が別に行う協議により3号棟土地の譲渡に合意した場合、乙は、交通広場用地として3号棟土地を甲に譲渡するものとする。

(譲渡に係る契約の締結及び引渡し)

第5条 甲及び乙は、前2条の現公園用地及び3号棟土地の譲渡に当たっては、譲渡内容の詳細を定めた書面にて契約を締結するものとする。ただし、現公園用地及び3号棟土地の譲渡価格は、実測面積に基づき甲乙協議の上決定するものとする。

2 前項の契約に基づく現公園用地の甲から乙への引渡しは、甲の責任と負担でそれを更地化した後、行うものとする。

3 第1項の契約に基づく3号棟土地の乙から甲への引渡しは、交通広場整備の手法に合わせて、別途甲乙で協議して定めるものとする。

(現公園用地の活用に係る条件)

第6条 乙は、第3条に基づき、現公園用地を譲り受けた場合、甲と協議の上、次の各号に掲げる条件にて現公園用地を使用するものとする。

一 3号棟賃借人の移転先となる賃貸住宅等を遅滞なく建設し、3号棟の団地再生事業に遅滞なく着手すること。

二 竹ノ塚駅中央地区地区計画に基づき、前号の賃貸住宅等の1階部分の主たる用途は住宅以外とし、カリンロードの賑わいの連続性に配慮すること。

三 竹ノ塚駅中央地区地区計画に基づき現公園用地内に設置する貫通通路について、地域住民の利便性及び安全性確保に配慮したものとする。

四 3号棟賃借人の居住等の安定確保のため、乙は現公園用地を取得後、少なくとも35年間は現公園用地を賃貸住宅等の用に供すること。ただし、天災その他乙の責めに帰さない理由によって賃貸住宅等を継続管理することができなくなった場合は、その限りではない。

五 四季を感じられる緑化や地域の景観との調和等、周辺環境に配慮した計画とすること。

六 足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例第6条並びに足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例施行規則第11条の規定に基づき、近隣住民等に対する説明会等必要な対応を行い、紛争の予防に努めること。

(まちづくりに係る連携・協力)

第7条 甲及び乙は、協定第3条各号に定めるものに加え、次に掲げる事項について連携・協力し取り組むものとする。

- 一 乙が行う当団地の団地再生事業における地域価値向上や地域課題解決に資する新たな機能の導入に関すること。
- 二 災害時の避難場所としての機能確保に関すること。
- 三 けやき大通り沿いの地区施設の整備内容及びその維持管理方策に関すること。
- 四 当団地における地域に開かれた様々な機能を有する広場空間の整備内容及び維持管理方策に関すること。
- 五 けやき大通り沿いの地区施設及び地域に開かれた広場空間における竹の塚第五公園と同規模以上の面積かつ機能確保に関すること。

(有効期間)

第8条 この覚書の有効期間は、締結日から令和9年3月31日までとする。

- 2 前項の期間が満了する日の6か月前までに、この覚書に規定する手続等について完了していない事項がある場合、その取扱いについて、甲乙協議の上で定めるものとする。
- 3 第1項の期間が満了する日までに前項に定める協議が成立しない場合、この覚書は満了日の翌日から1年間同一の条件にて更新されるものとし、甲乙協議の上で対応するものとする。

(その他)

第9条 この覚書に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、甲乙協議の上で定めるものとする。

この覚書の締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和7年6月23日

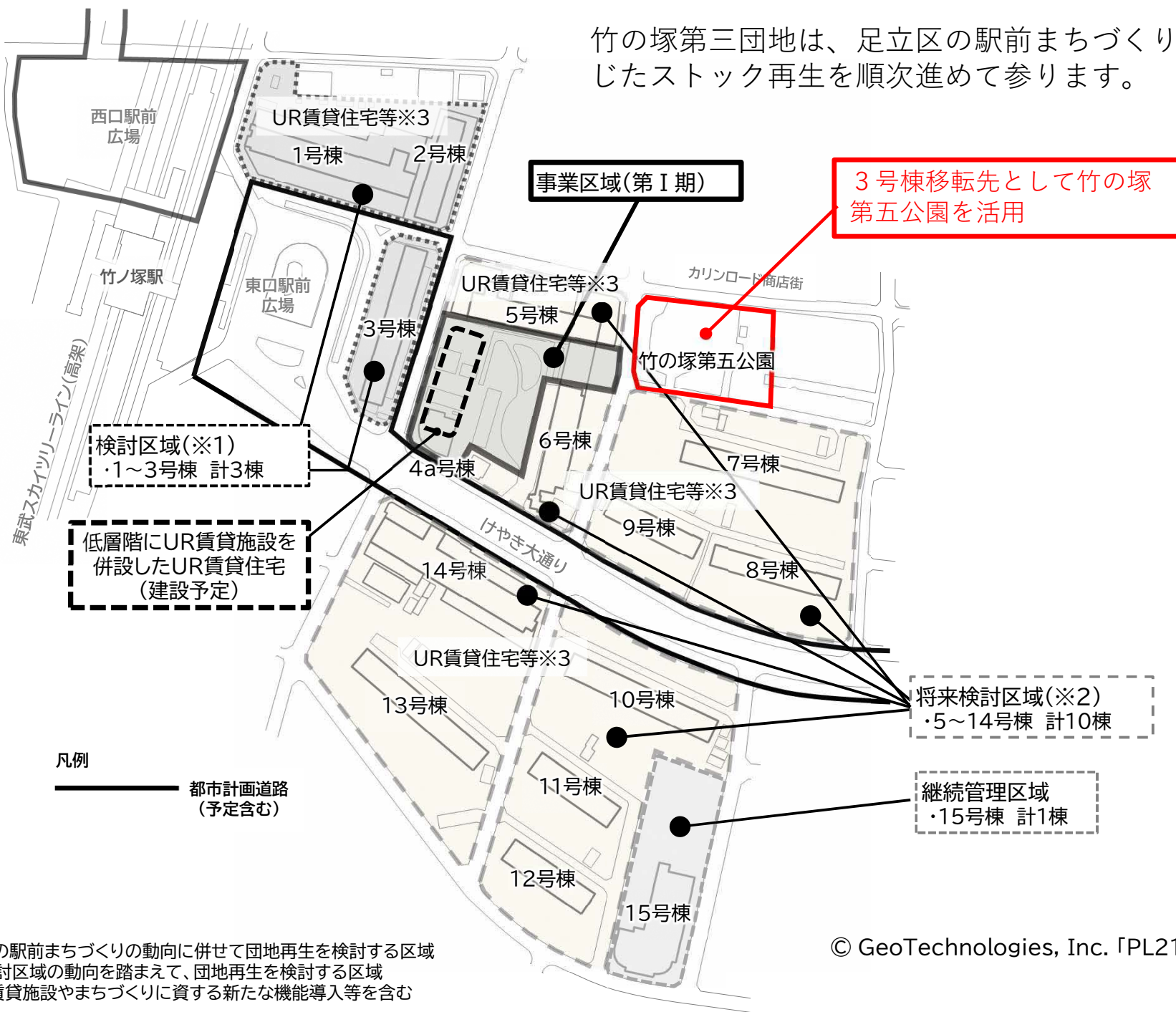
甲 東京都足立区中央本町一丁目17番1号

足立区長 近藤 弥生

乙 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
本部長 井添 清治

竹の塚第三団地は、足立区の駅前まちづくりに応じたストック再生を順次進めて参ります。



- ※1 検討区域:足立区の駅前まちづくりの動向に併せて団地再生を検討する区域
 ※2 将来検討区域:検討区域の動向を踏まえて、団地再生を検討する区域
 ※3 UR賃貸住宅等:賃貸施設やまちづくりに資する新たな機能導入等を含む