



竹の塚 まちづくり協議会



みんなのまち 竹の塚 かわらばん

Vol.1 2023年12月発行

竹の塚のみなさん

竹の塚地区の皆様、こんにちは。

今般、私たちのまちが今後も賑わいと活気のあるまちとするため、将来のまちづくりを地域の皆様と考えるにあたり、賛同頂いた方々にお集まり頂き「竹の塚 まちづくり協議会」を設立いたしました。

より多くの方々にご参加いただき、みなさまと一緒に私たちのまちの将来を語り、にぎわいと活気のあるまちづくりを実現して参りたいと考えておりますので、多くの方々にご参加頂きたいと考えております。

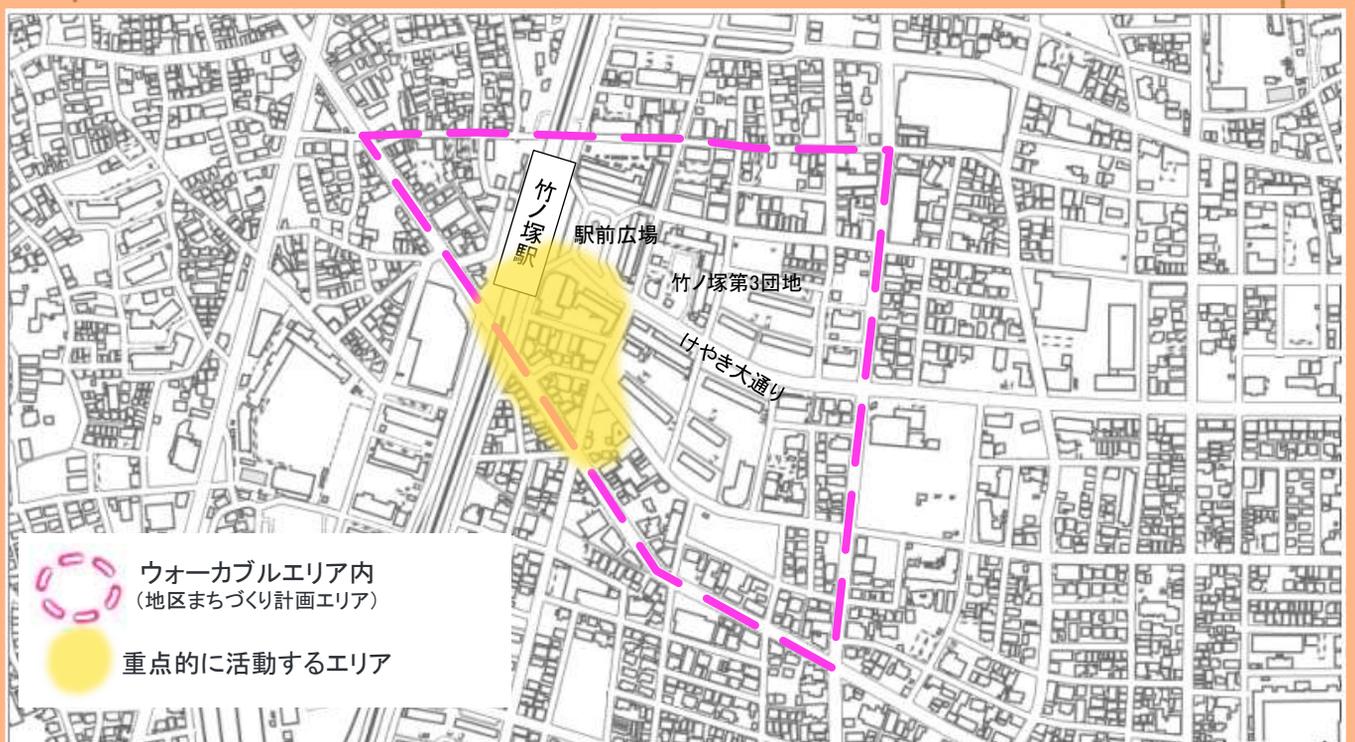
また、まちづくりの動きやトピックスを当「かわらばん」でみなさまへ定期的にお知らせして参ります。



竹の塚 まちづくり協議会
会長 古庄 定夫



竹の塚のまちを愛する皆さん、 一緒に街づくりに考えましょう



本事業は公益信託あだちまちづくり trusts の助成を受けています。

協議会の活動状況（見学会、勉強会の開催等）

第2回 まちづくり見学会 開催！

開催日 10月30日 で実施させて頂きました。

竹の塚まちづくり協議会では、先行してまちづくりを進めている事例等の見学会を、定期的に開催しています。今回は、京成立石駅前で工事が進められている立石駅北口地区と、京成曳舟駅周辺で4つの再開発事業が完了した曳舟駅周辺の再開発事業の見学会を開催しました。当日は、28名（事務局等含む）の皆様が参加され、立石駅北口地区の現地事務所の方から事業化に向けたご苦労など、貴重なお話を伺うことができました。また、京成曳舟駅周辺では、再開発事業のまちづくりを体感することができました。

【立石駅北口地区】



【ご参加いただいた方から頂いた感想】

- ・「再開発事業中の担当の方から直接お話を聞くことが出来て、とても有意義でした。」
- ・「再開発事業前と再開発事業が終わったあとの地区を見学して、まちが変わる様子を感ずることができて良かった。」
- ・「いいことばかりではないと思うが、これからも勉強は続けていきたいと思う。」

【京成曳舟駅周辺】



今後も定期的開催予定です。お気軽にご参加ください！！

○まちづくりアンケート ※本「かわらばん」に同送させていただきました。まちづくりには地域に住まわれている方、ご商売をされている方など皆様の意見が欠かせません。安全・快適で賑わいのあるまちづくりを進めるため、皆様がこのまちに感じていることを、アンケート形式でお伺いさせていただきますので、是非皆様のご意見等をお聞かせください！

- ・このまちに欲しい機能
- ・このまちのここを改善したい
- ・将来こんなまちにしたい など

★2024年1月中に返信用封筒にて協議会まで郵送をお願いします！



○まちづくり勉強会の開催

まちづくりにはさまざまな方法があり、わからないことがたくさんあると思います。「まちづくりってよくわからない」「土地や建物、税金など難しい」「再開発ってなに??」といった声を多く伺うため、不動産や税金等に関する専門家にご協力いただき、まちづくりについて勉強会を開催したいと思います。

- ・まちづくりの方法
- ・不動産に関する税金、法律
- ・再開発事業ってなに? など

★次回、2024年3月下旬の開催を予定しております！



竹ノ塚駅周辺の動き

竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想・地区まちづくり計画が改定されました！！

平成20年に策定された「竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想」について、現在進められている東武スカイツリーラインの高架化の事業完了後の駅前広場などの基盤整備、UR団地の再生など、整合性のある街づくりを推進するため、令和5年11月に改訂されました。

竹ノ塚駅周辺地区まちづくり構想

駅前顔づくりゾーン

- ・東西駅前広場の一体的な整備により、北の玄関口としての利便性を高めます。
- ・主要な地域拠点として「竹ノ塚」を印象付ける駅前の「まちの顔」づくりを目指します。
- ・駅前団地のストック再生に合わせにぎわいの創出を図ります。

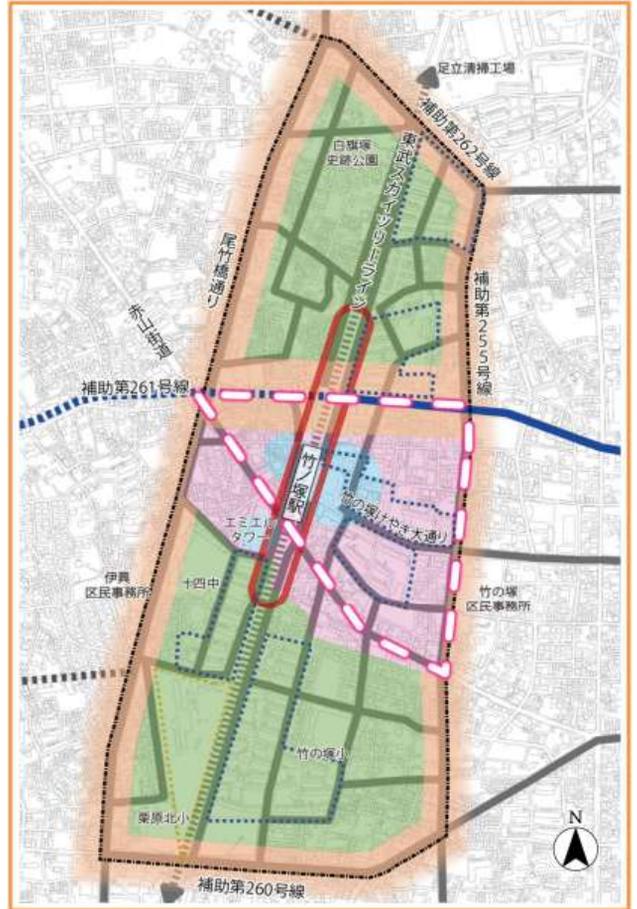
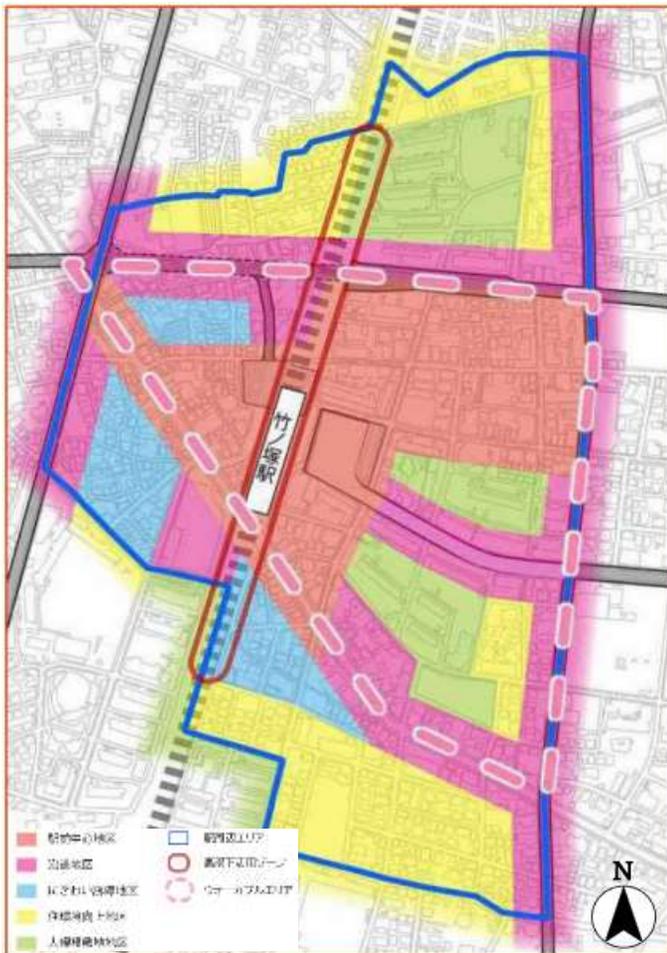
にぎわいゾーン

駅至近の居住環境を維持しつつ、鉄道高架化による駅東西の一体性の高まりをベースに、商店街などを中心としたまちの活力向上を図ります。

ウォーカブルエリア

- ・駅を中心に、心地よく歩くことができ、回遊したくなる賑わいを感じるエリアとして整備を図ります。
- ・沿道建物の高さや壁面の位置をそろえる等により、調和のとれた街並みの形成を図ります。

竹ノ塚駅周辺地区まちづくり計画



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計画形成
- 土地の適正かつ調和のとれた高度利用と「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賑わいの創出
- 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

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「ウォーカブルエリア」として、居心地よ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。

一般的な再開発事業の進み方

準備・検討段階

井戸端会議
商店会や町内会の集会

再開発事業の勉強会
事例の見学会

私たちは今ここです

地域のみなさまで考える

- 町内会や商店会の集まりなどで、まちの課題や将来のまちづくりなどについて話し合いを行う段階。
- 地元行政や専門家、先行するまちづくりの事例の見学などを通して、まちづくりに関する勉強を進めます。

再開発準備組合の設立

事業計画の検討
(建物計画・資金計画)

具体的な計画を検討する

- 道路や広場、建物の計画を検討しながら皆様の意見をまとめ、地区内の権利者が協力して検討を進める準備組合を作ります。
- 様々な専門家の協力を得ながら、事業計画の検討を進めます。

計画段階

都市計画の決定

事業に向けた準備

- 再開発を行う区域、道路や公園及び建物などの整備概要など、事業の枠組みを都市計画で定めます。

実施段階

再開発組合の設立
事業計画の認可

権利変換計画の認可

権利変換

事業の実施(1)

- 事業計画について知事等からの認可を得ます。
- 建物の詳細な設計を進めつつ、権利変換の内容について各地権者と相談しながら公平に定め、権利変換計画について知事等の認可を得ます。
- 「権利変換期日」に、権利者の従前の権利が消滅し、事業後に得る権利を取得します。

工事段階

仮店舗、仮住まいへのお引越し

現在の建物の除却

再開発ビルの新築工事

事業の実施(2)

- 引っ越しなどで必要となる費用は補償金で賄います。地区外の仮住まいへお引越した後、従前建物の解体や整地工事を行います。
- 知事等から認可された事業計画に基づき、新たな建物の建築工事を行います。

事業完了・管理運営

再開発事業の終了
再開発ビルの稼働、運営

再開発建物の運営

- 新たな建物へ引っ越しし、新たな再開発ビルでの生活がスタートします。
- 再開発ビルの所有者で管理組合を設立し、皆様で定めたルールに基づき建物の管理、運営を行います。

ご質問やご不明な点などお気軽にお問合せください

◎ 当地区のまちづくりに関する皆様のご意見、ご質問は下記までご連絡ください。

- ・協議会に参加したい、一緒に検討したい
- ・再開発ってなに？
- ・まちづくりについて教えてほしい など

竹の塚 まちづくり協議会

住所 足立区竹の塚一丁目32番16号

電話 03-3884-1976

