



2024 年度 重点検討地区 企画構想検討

2025年3月17日
(株)UG都市建築



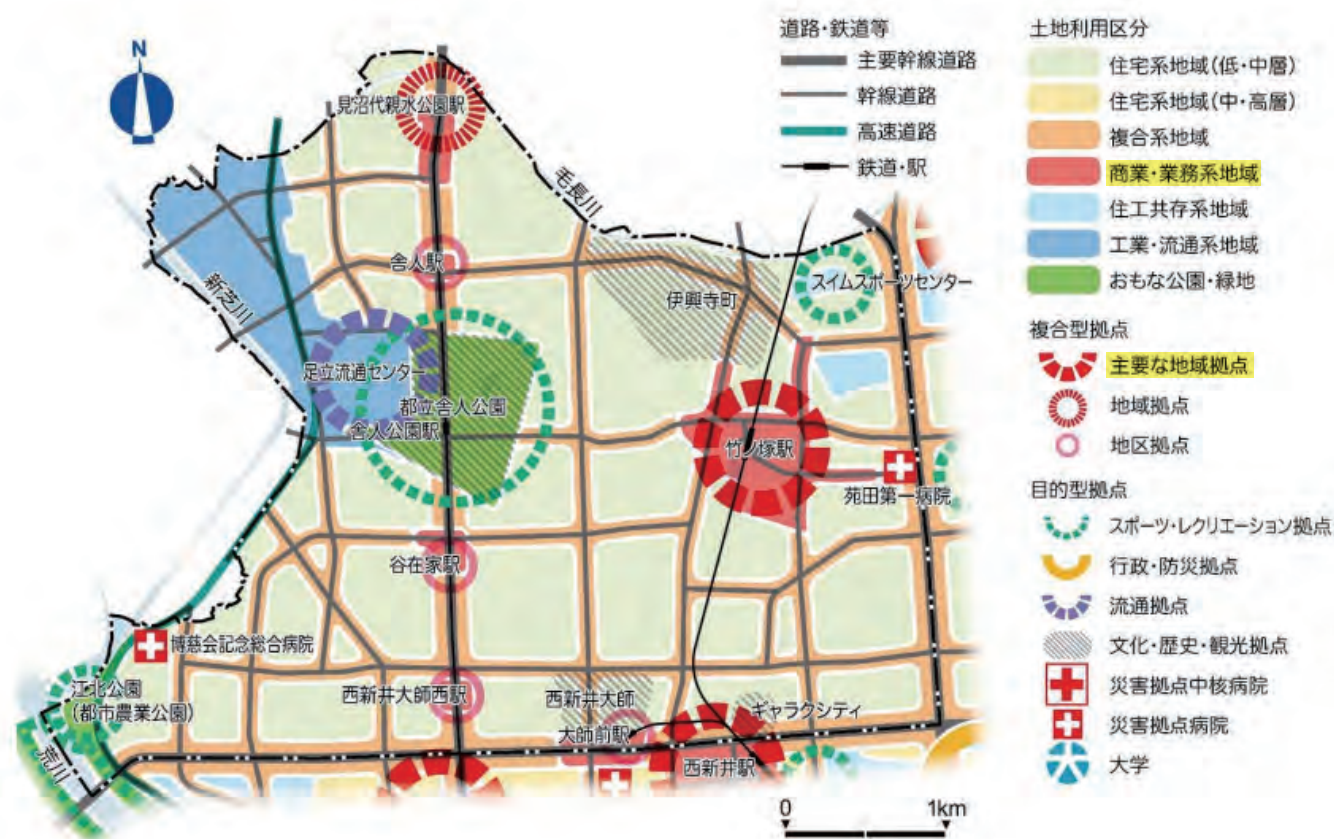
-本事業は公益信託あだちまちづくりトラストの助成を受けています-

○ここでは、足立区が策定する上位計画等での対象地区および周辺に関する位置づけや期待される内容を確認しました。

○主には、拠点性の発現、若者を含む多様な世代のにぎわいと交流、人が主役となるまちづくりが期待されていることが確認できました。

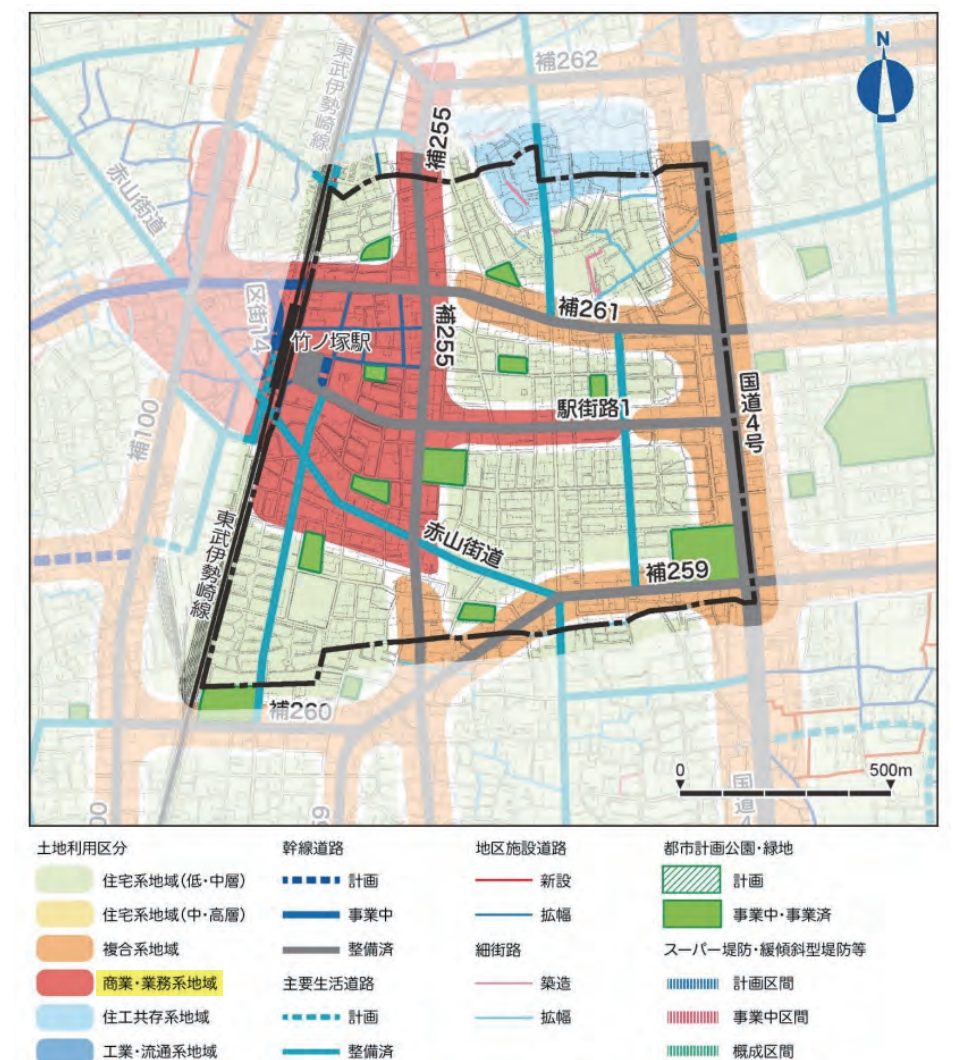
足立区都市計画マスタープラン〔平成 29 年 10 月（改定）〕

- 対象地区を含む竹の塚エリアについては、西新井・舎人地域と共に「**鉄道を軸とした利便性の高いみどり豊かですこやかなゆとりあるまち**」が、将来像として掲げられています。
- そのなかで、竹ノ塚駅周辺については、下記が期待されています。
 - ➡鉄道の高架化事業を契機に駅東西の商業地連携を図るとともに、都市計画道路や駅前広場などを整備し、**交通結節性と拠点性**を高めていく。
 - ➡東京都の北東地域における**ノースゲート**として、**多様な世代と来街する若者でにぎわうまちづくり**を進め、駅周辺を中心とした地域の都市構造を構築する。
 - ➡「足立区バリアフリー推進計画」に基づき、**駅周辺のバリアフリー**を進める。
 - ➡東口の駅前広場の拡大整備と西口の新設整備をあわせた駅東西の一体化とともに、にぎわいを生み出す民間開発などを誘導し、赤山街道沿いの商業施設等の誘導による地域商業のさらなる活性化を図る。



足立区地区環境整備計画〔平成 30 年 3 月〕

- 竹ノ塚駅東口一帯について、足立区北部の社会、教育、文化、コミュニティ活動の中心地として、「**鉄道高架化に伴いにぎわい創出する拠点整備のまちづくり**」を整備目標として掲げています。
- そのなかで、竹ノ塚駅周辺については、下記が期待されています。
 - ➡鉄道の高架化事業を契機に駅東西の商業地の連携を図るとともに、都市計画道路や駅前広場などを整備し、**交通結節機能と拠点機能**を高めていく。
 - ➡花畑五丁目に立地する**文教大学の最寄り駅の1つ**となることから、**多様な世代と来街する若者でにぎわうまちづくり**を進めていく。
 - ➡東口駅前広場の拡張整備とあわせ、**商業・業務施設や都市型住宅などの複合施設を誘導**していく。
 - ➡東京都の北東地域における**ノースゲートにふさわしい、シンボルゾーンの形成や街並みづくり**を計画していく。
 - ➡**災害に強いまちづくり**を進めます。



足立区エリアデザイン計画 [令和5年3月]

- ・ **まちの特徴・魅力や求めるべき将来像**などを区内外に広く発信することにより、足立区のイメージアップと地域の活性化を図る新たな取組を**エリアデザイン**としています。
- ・ 区内の「綾瀬・北綾瀬」「六町」「江北」「花畑」「千住」「西新井・梅島」「竹の塚」という7つのエリアが対象となっており、「千住」「竹の塚」以外の5エリアについては既に計画が策定されています。
- ・ 「**竹の塚エリアデザイン計画**」については**現在検討中**とのことですが、まちづくりの基本的な考え方として「**竹ノ塚駅の東西一体【人が主役のまちづくり】**」を標榜しつつ、下記の事項が打ち出されています。
 - ➡「住み続けたい」と思う人や「まちへの愛着」「人に勧めたい」など**プラスイメージを持つ人を増やす**。
 - ➡そのために、**地域に根差した「場づくり」や「活動づくり」**により、地域に住み暮らす人が主役となるまちづくりに取り組む。
 - ➡まずは、「北の玄関**「竹の塚」**にふさわしいまちの顔づくり」として、《駅前空間の再生》《ウォーカブルなまちづくり》《タウンマネジメントの推進》に取り組む。
- ・ 対象地区は、竹の塚のエリアデザインの考え方を先導し、周辺との調和・連携によって、「**まちの顔づくり**」のひと役を担うことが期待されています。

まずは 北の玄関「竹の塚」にふさわしい まちの顔づくり

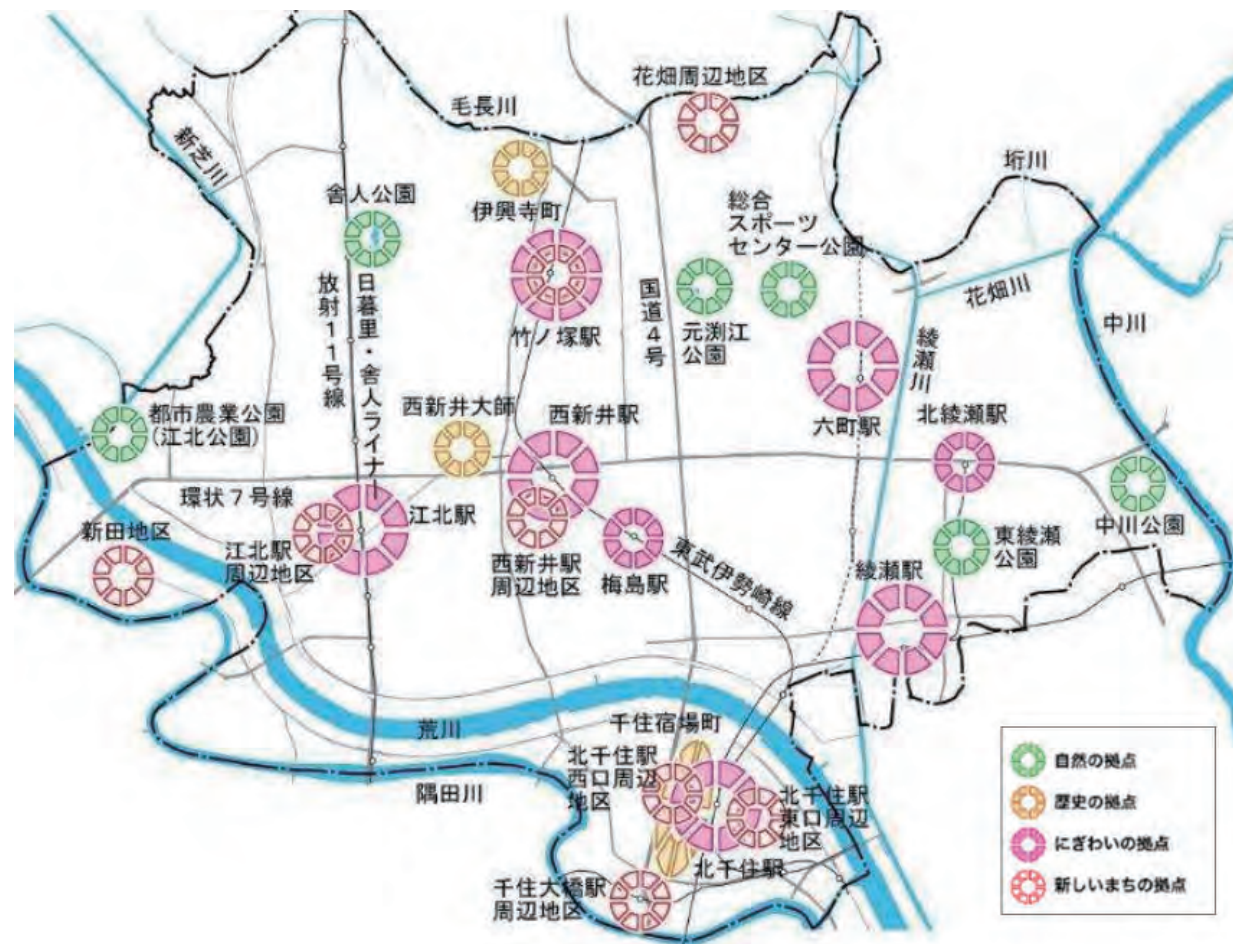
駅前には「竹の塚」を印象づける「まちの顔」です。
人が集まる場や活動が生まれる駅前を目指します。

- 1 駅前空間の再生**
 UR竹の塚第三団地ストック再生(※1)と連携し、**駅東西の交通広場を一体的に整備**。
- 2 ウォーカブルなまちづくり**
 まちの回遊性を向上させるため、駅前、けやき大通り、高架下などに**にぎわいを創出**。
- 3 タウンマネジメント(※2)の推進**
 地域のプレイヤーを発掘・支援し、**持続的かつ自主的に活動できる組織づくり**を目指す。



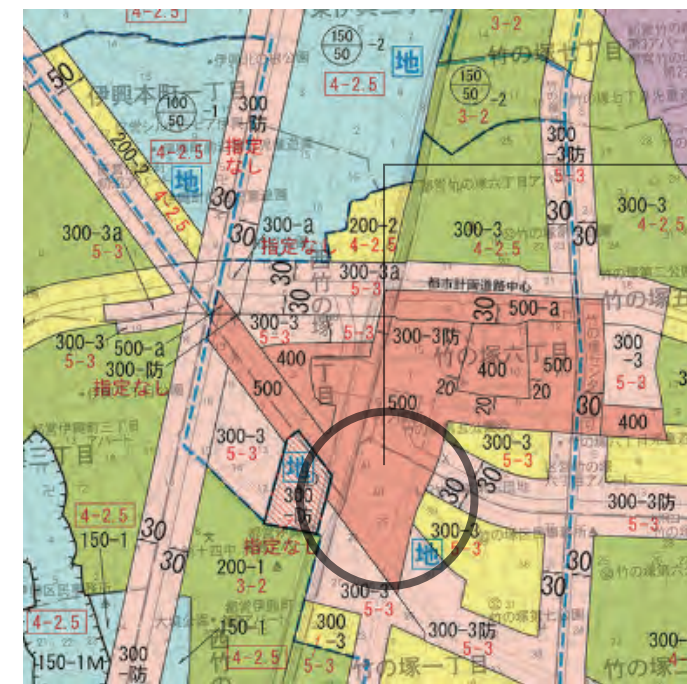
第二次足立区景観計画 [令和 3 年 1 月]

- 足立区では、自然や歴史、社会活動の積み重ねによる、にぎわいや親しみを感じられる「まちの姿・表情」であり、「生活環境の総合的な表現」が景観であると定義しています。
- 対象地区を含む竹の塚エリアについては、区内他の鉄道主要駅周辺と同様ににぎわい景観が形成されており、また、鉄道高架化事業の進行に伴い駅東西が一体となる回遊性の高いまちづくりを進めているという観点で新しいまちの景観を期待する対象とされています。
- 竹ノ塚駅周辺については、今後も**にぎわいの拠点**として、下記が期待されています。
 - ➡地域の顔として、**にぎわいやゆとりが感じられる魅力的な景観**形成を図る。
 - ➡駅周辺にある様々な用途の建築物や多種多様の広告物等を適切に誘導することにより、**まとまりや秩序の感じられる景観**形成を図る。

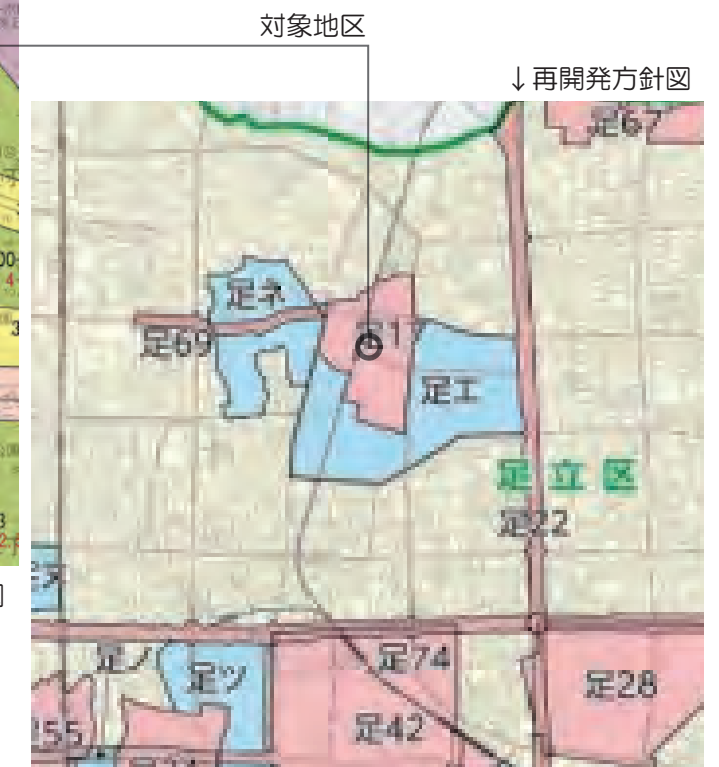


足立区都市計画規制

- 対象地区を含む竹ノ塚駅東口一帯は、都市計画において**商業地域が指定**されており、ほとんど規制を受けることなく多様な用途の立地が許容されています。
- また、**容積率（敷地の何倍の面積の建物が建てられるかの割合）については 500%**が基準として指定されており、街区としてまとめることが出来ればボリュームの大きな建物をつくることが可能な地区として位置づけられています。
- 例えば、街区をまとめることで大きな敷地をつくり（街区再編）、道路や広場などの公共に寄与する計画とすることによって容積率の割増が得られ、さらに大きな建物とすることも可能となります。
- 参考までに、こうした共同化の手法の一つである市街地再開発事業を活用する際に、**再開発促進地区（2号地区）**の指定が要件の1つとなりますが、竹ノ塚駅周辺地区当該地区に指定されています。



↑都市計画図

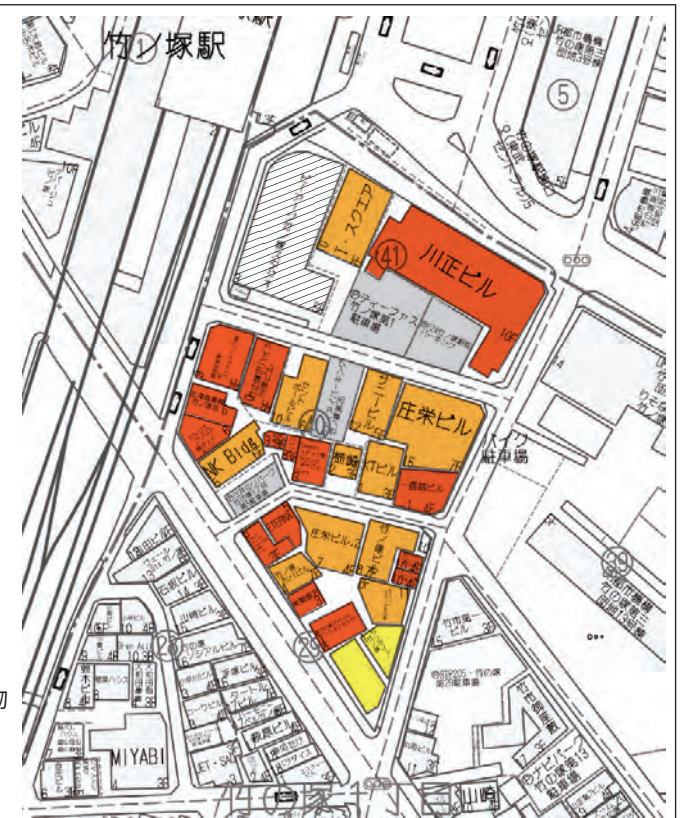
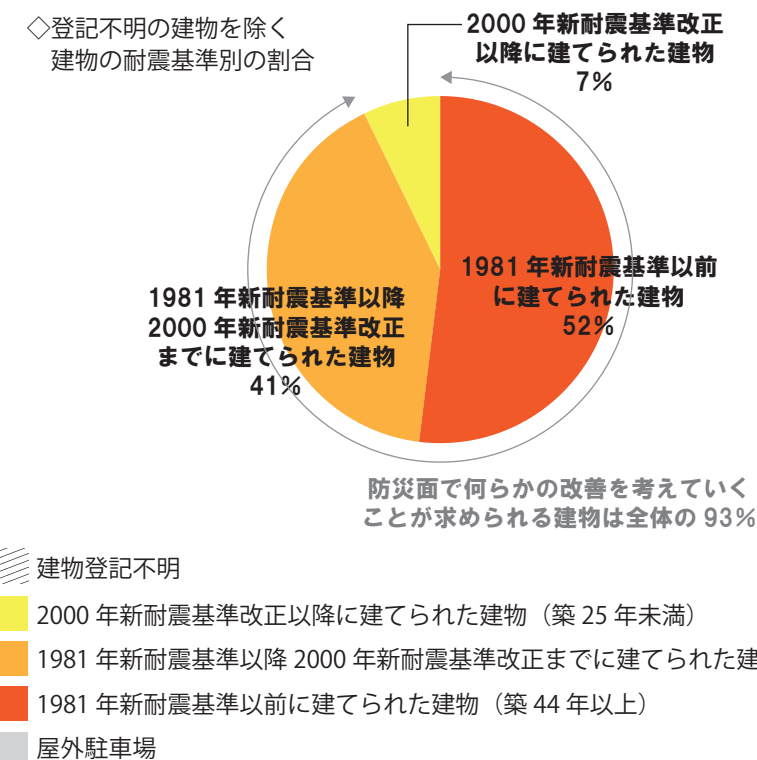


○ここでは、前述の上位計画などでの位置づけに加え、現状を踏まえた対象地区の課題を整理しました。

○主には、下記の4点を当地区の課題として抽出してみました。

課題①地区内における建物の更新による防災性の向上

- ・当地区内には中小の建物が数多く建ち並んでいるが、築後長期を経ている建物が数多く、地区全体としての建物の**老朽化がやや顕在化**していると認識できます。（右図表参照）
- ・建物の老朽化は、補強や設備の更新など維持管理にコストが嵩むとともに、規模の大きな地震などの発生可能性を踏まえるならば、**防災の観点からの懸念が大きい**と言えます。
- ・また、足立区全域のハザードマップでは、特に一定条件化における荒川や利根川の増水による浸水被害として、当地区周辺は**最大で0.5m以上3m未満の浸水および1日以上3日未満の浸水継続が予想**されていることから、人命あるいは生活・事業の継続性という観点から、**予測不可能な自然災害への対応を未然に意識**することが大切と考えます。
- ・上記より、建物を更新することは重要であり、個々の建物で更新する方法と共に、**共同化という形で合理的に更新**していく方法論が考えられます。

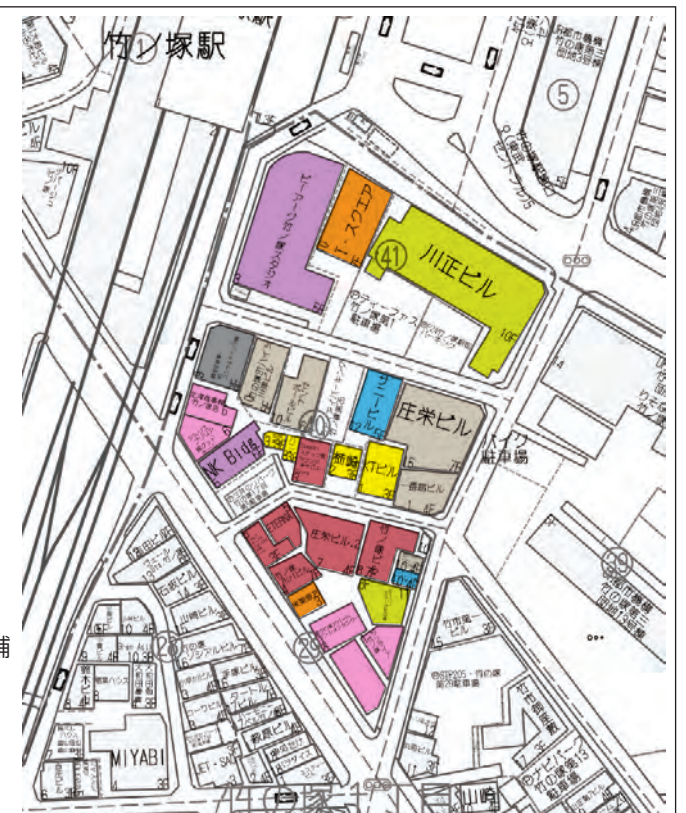


課題②より多くの人に`開かれた、環境の創造

- ・上位計画で確認できるように、学生を含む若者をはじめ多様な世代が集まることのできる場としての駅前が期待されています。
- ・一方、当地区には、住宅の他、飲食施設、娯楽、夜型飲食店舗等の集積により、どちらかといえば特定のな利用者を対象とした**目的性の高い機能で構成**されており、また青空駐車場も複数箇所あることで、総じて**開かれた印象に不足**する状況であると考えます。
- ・駅直近という立地を活かしながら、比較的至近の距離のある**文教大学**の学生や、**子育て世代から高齢世代まで**が気軽に立ち寄り、それぞれが求める時間が過ごせるような「場」を提供していくことが、地域の価値向上（＝拠点性の向上）が求められる当地区にとって、**更新を図る際のテーマ**になるものと考えます。
- ・例えば、大学との連携により学生と地元が仲間となれるような施設、地域に不足する集会・会議・宴会・イベント等に活用できるバンケット施設、子育て世代を遠方からも集める知育施設、日常の買い回りに寄与する商業施設などの立地展開がイメージされます。

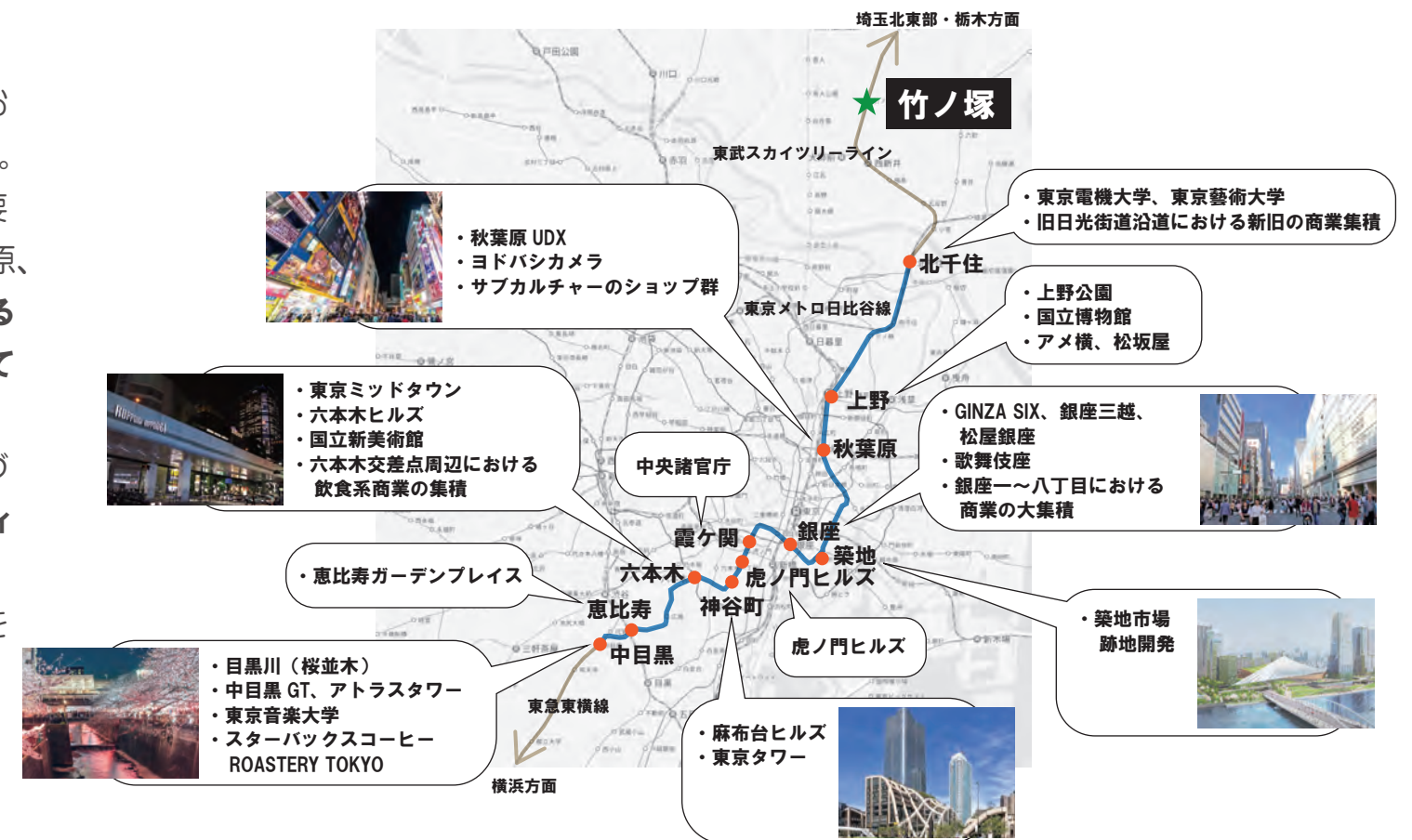


建物における主たる用途



課題③駅前に相応しいランドマークとなる拠点力の発現

- 竹ノ塚駅は東武伊勢崎線の駅であり、東武スカイツリーラインの愛称区間に含まれており、明治33（1900）年に開設され、今年で125年目を迎えた古い歴史があります。
- 連続立体交差事業により東西の連続性が強化されるなど、東京都心郊外部における重要な住・商機能が発達し、東京メトロ日比谷線の乗り入れによって北千住、上野、秋葉原、築地、銀座、霞ヶ関、六本木、恵比寿といった**東京都心部を代表する枢要かつ特徴ある街と直結**するとともに、中目黒経由で東急東横線による横浜方面ともつながる、**極めて利便性の高い駅**です。
- 上位計画で確認できるように、竹ノ塚駅周辺については主要な地域拠点としての位置づけのもと、**求心性の高い拠点力が期待**されており、**地域活動の中核（＝アクティビティフォーカス）**としてのまちづくりが課題であると認識できます。
- 駅前立地である当地区の更新は、いかなる方法であっても今後の竹の塚のまちづくりを先導する、云わば**ランドマーク性を装っていく**ことが必要であると考えます。



課題④まちの潤いを可視化する自然環境要素の導入

- 「竹の塚」という地名は、いにしえの昔からこの地に住まう人々を治めた人物達を埋葬した**塚（古墳）の上に竹が自生**する風景から名付けられたと伝聞されています。
- 一方、今日、地球環境への負荷低減の観点を含め自然環境を都市の中で育む思想が主流となっています。
- 上位計画で期待されるにぎわいの景観を支え、五感に潤いをもたらす**「緑の系」**を、当地区の更新に合わせて導入していくことも、今後のまちづくりにおいて大切な課題であり、その際、この地の名に由来するかつての風景を想像（創造）することも、**地域文化の発展的継承**という観点から一考に値すると考えます。
- 多様な世代に「開かれる」環境と自然環境は親和性が高いことから、拠点力を発現していく際のアイコン（記号的意味合いを持つ像）として、**自然環境要素を積極的に導入**していくことも課題の一つとしました。



3.1. まちづくりの方向性

