



都市計画法第16条に基づく

# 東金町一丁目西地区 地区計画変更(原案)説明会

令和7年7月12日(土)

葛飾区

# 次第

---

1. 開会
2. 本日の内容
3. 質疑応答
4. 閉会

---

# 1. 開会

---

---

## 2. 本日の内容

---

## 2.本日の内容

- (1)本説明会開催の目的**
- (2)地区の現状と課題**
- (3)まちづくりの概要**
- (4)東金町一丁目西地区地区計画変更の概要**
- (5)今後の都市計画手続きの進め方**

---

## **(1)本説明会開催の目的**

---

# (1)本説明会開催の目的

- 市街地再開発事業による土地利用転換などを通じて、広域拠点の形成を目指し、令和元年11月に「東金町一丁目西地区地区計画」等を策定。
- まちづくりプランに示す将来像の実現に向け、市街地再開発事業等と連携したまちづくりを推進。
- 特に理科大学通りは、安全・安心な歩行者空間と商店街の賑わいの誘導について検討中。
- 交通基盤の拡充と一体となるまちづくりのルール（=地区計画）の変更の方針案について、令和6年度に2回の意見交換会を実施。**



本日の説明会は、**理科大学通りの交通基盤の拡充と一体的にまちづくりを進めていくため、「東金町一丁目西地区地区計画」の変更を検討**しており、その都市計画変更原案についてご説明するものです。都市計画法第16条（公聴会の開催等）の規定に基づき、当地区にお住まいの方や利害関係をお持ちの方々に、変更内容をご説明いたします。

---

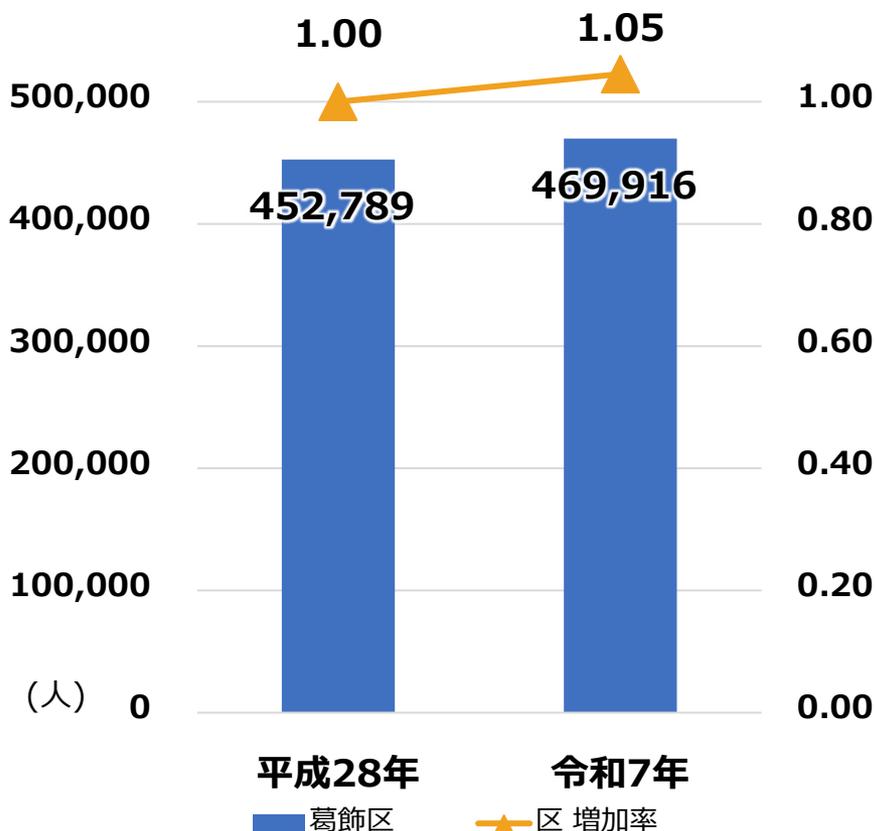
## **(2)地区の現状と課題**

---

## (2)地区の現状と課題

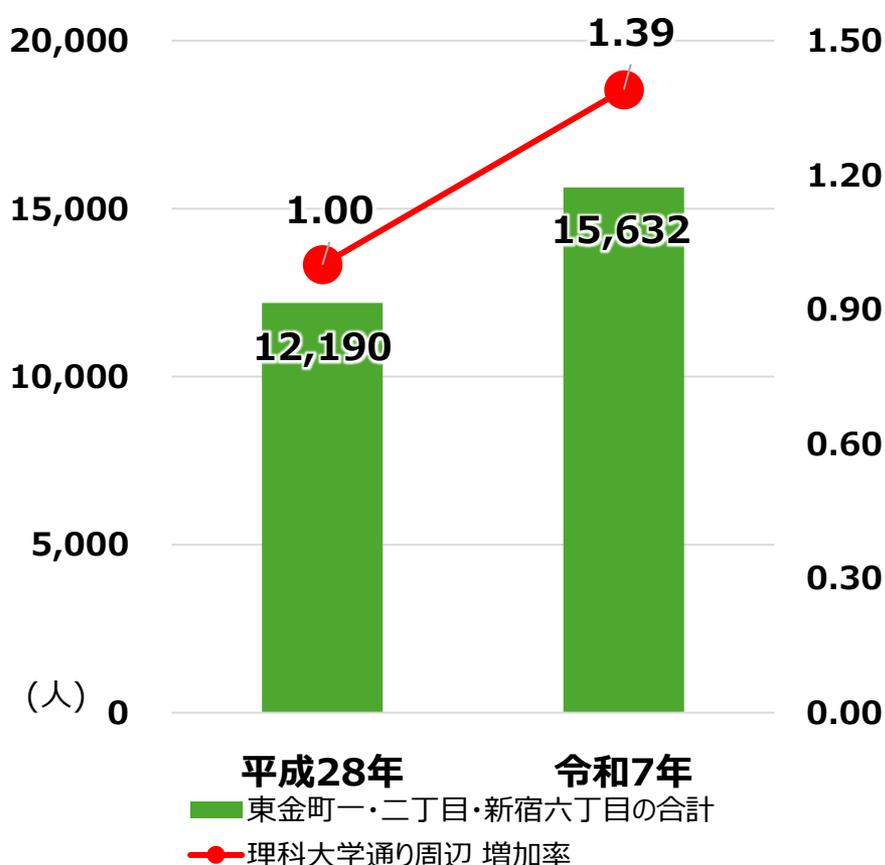
- 住宅の開発等に伴い理科大学通り周辺の人口は、10年で約1.4倍になっています。
- 区全体の人口増加率と比較すると、理科大学通り周辺の人口増加率は区全体より高くなっています。

### 葛飾区の人口



参考：住民基本台帳(各年1月1日時点)

### 理科大学通り周辺の人口



参考：住民基本台帳(各年1月1日時点)

## (2)地区の現状と課題

- 理科大学通りにおける金町駅～東金町一丁目西地区の区間は駅利用者、商店街利用者が集中するため、歩行者空間が不足しています。

・ 歩道から歩行者があふれている



## (2)地区の現状と課題

- 理科大学通り沿道は、商店街になっています。
- 歩行者空間の確保と合わせて、今後、賑わいの連続性の維持が必要です。

### 理科大学通り沿道の様子



- ・人通りが多く、賑わいのある理科大学通り

---

## **(3)まちづくりの概要**

---

# (3)まちづくりの概要

## ●金町駅周辺地区まちづくりプラン (令和3年6月策定)

- 金町駅周辺地区では、歩行者等の安全性の低下や賑わいの低下などの課題に対し、地域と協働して「金町駅北口周辺地区まちづくりビジョン」(平成29年)を策定し、まちづくりに取り組んできました。
- 本プランは、ビジョンに示された地区の将来像実現に向け、具体的な取組を示すものです。
- 将来像：「明日へ ツナグ 金町」

### 金町駅周辺地区 まちづくりプラン



令和3年6月  
葛飾区

# (3)まちづくりの概要

## ●金町駅周辺地区まちづくりプランの取組のまとめ（抜粋）

- 当地区におけるまちづくりの取組は、主に理科大学通り～しょうぶ通り沿道で展開されることから、当該道路の拡幅整備は、まちづくりの基盤として必要不可欠な取組となっています。

### 理科大学通り・しょうぶ通りの拡幅整備

- 安全・円滑に移動できる交通環境の確保に向けた、理科大学通り・しょうぶ通りの拡幅整備

### 東金町一丁目西地区市街地再開発事業による拠点の形成

### ソフト施策による各拠点間の連携推進

- 金町駅南北の往来を促し、駅周辺の回遊性や賑わいを向上させるソフト施策を推進
- 各拠点の広場や周辺道路の活用を視野に入れ、まちづくり組織を中心とした取組

### UR金町駅前団地ストック再生と連携した拠点の形成

- 団地の多機能化（住宅・商業・業務・サービス・滞在機能等）による地域商業の活性化のけん引
- 交流や活動できる滞留空間（広場等）を整備
- 理科大学通り・しょうぶ通りとの賑わいの連続性の確保

### 駅前広場の整備

- 安全・円滑に移動できる交通環境や公共交通の利便性向上に向けた駅前広場の拡張

### ベルトーレ金町（金町六丁目駅前地区市街地再開発事業）

# (3)まちづくりの概要

■ 整備の緊急性や各事業の進捗状況を踏まえ、まちづくりの効果を最大化するために「段階的なまちづくり」を推進していきます。

その後

魅力ある歩行者空間を活かした  
賑わいの連続性確保  
・回遊性の向上

第3段階

道路のネットワーク  
形成に向けた整備

第2段階

道路事業による  
理科大学通りの拡幅・  
沿道への賑わいの誘導

第1段階

東金町一丁目西地区  
市街地再開発事業の推進・  
理科大学通り拡幅整備

東金町一丁目西地区  
地区計画

特定街区

UR金町駅前団地

東金町一丁目  
西地区  
市街地再開発事業

JR金町駅

その後

魅力ある歩行者空間  
を活かした  
賑わいの連続性確保  
・回遊性の向上

第3段階

UR金町駅前団地再  
生と合わせ駅前広場  
・しょうぶ通りを  
拡幅整備

# (3)まちづくりの概要

## ■ 新たなルールについて

- ・ 理科大学通りの歩行者の通行環境の改善や沿道の賑わいの維持、魅力向上に向け、「第2段階」のまちづくりを進めるため、理科大学通り沿道に新たなルールを定めます。



# (3)まちづくりの概要

## ■ 新たなルールについて

- ・ これまで2回の意見交換会を実施し、区の実情・考えを説明してきました。

### 第1回（東金町一丁目西地区地区計画変更に向けた意見交換会）

- ・ 日 時：令和6年10月22日(火) 午後7時00分～8時30分
- ・ 開催場所：金町地区センター5階ホール
- ・ 参加人数：73人



### 第2回（東金町一丁目西地区地区計画変更に向けた意見交換会）

- ・ 日 時：令和7年1月23日(木) 午後7時00分～8時30分
- ・ 開催場所：金町地区センター5階ホール
- ・ 参加人数：56人



---

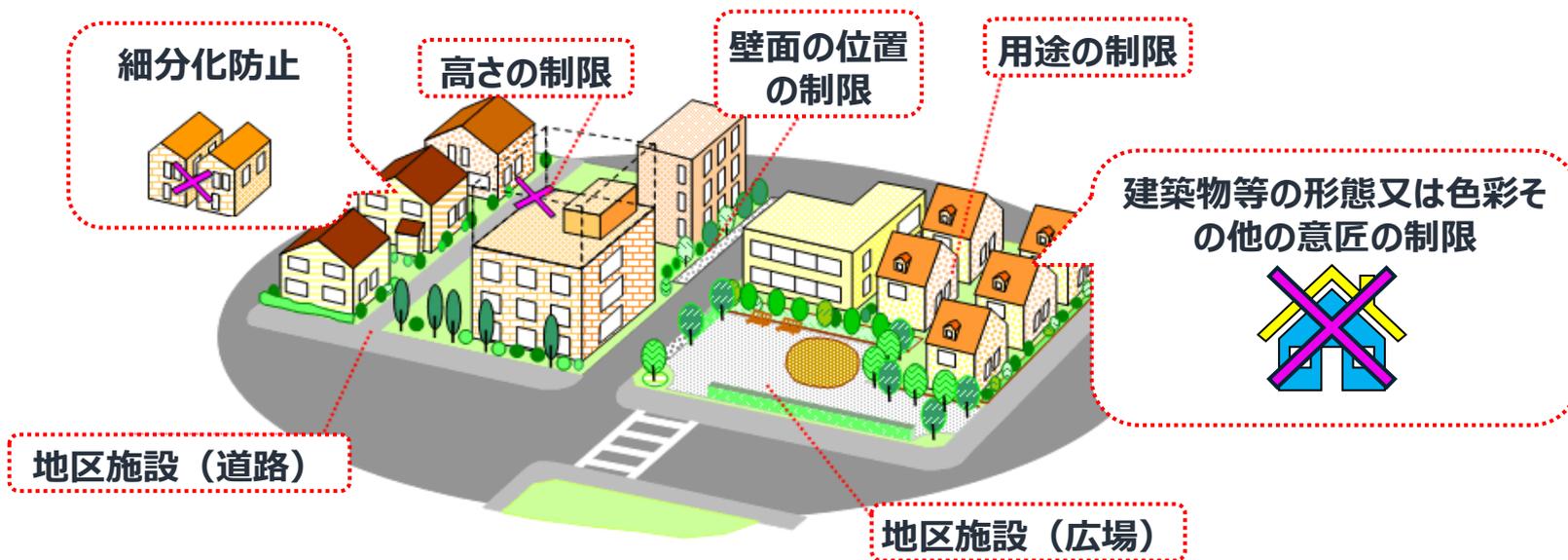
## **(4)東金町一丁目西地区地区計画変更の概要**

---

# (4)東金町一丁目西地区地区計画変更の概要

## ■ 「地区計画」 とは

- その地区の将来像や目標、まちづくりの方針を定めます。
- 地区内の建築物や開発に関する制限を定めます。
- これにより、その地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりを進めていくことができます。



# (4)東金町一丁目西地区地区計画変更の概要

## ■変更の主なポイント

### 地区計画変更の主なポイント

変更①

歩行者の通行環境の改善

⇒理科大学通り拡幅に向けた地区施設としての位置付け

変更②

理科大学通り沿道の賑わいの維持、魅力向上

⇒沿道の建築物等の用途や意匠などについて新たなルールを設定

②理科大学通り沿道の賑わいの維持、魅力向上

①歩行者の通行環境の改善



# (4)東金町一丁目西地区地区計画変更の概要

## ■地区計画の目標

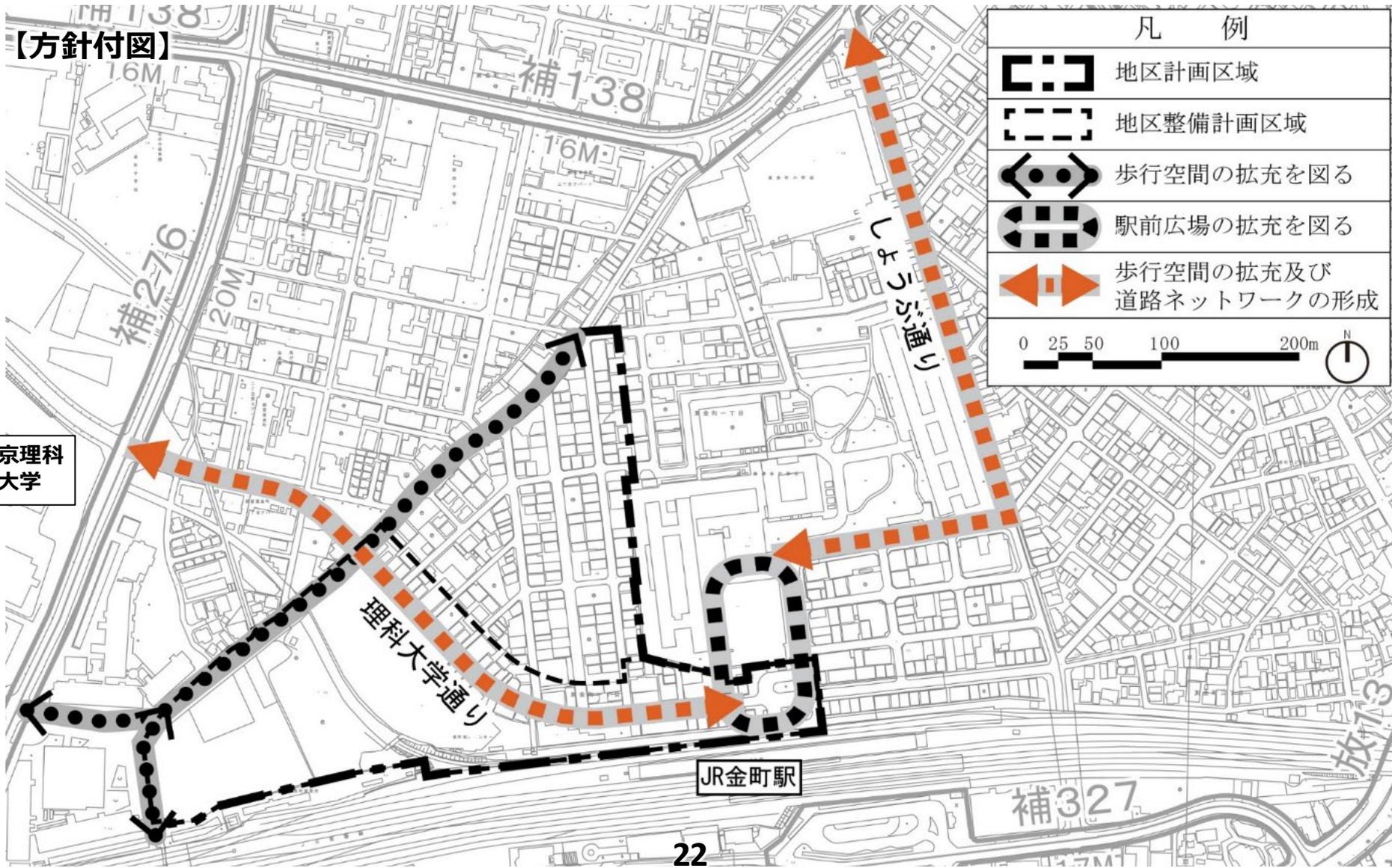
本地区はＪＲ金町駅の北西側に位置し、駅前に商店会を有する賑わいある地区であるが、建物老朽化等に伴う商業環境の改善や、東京理科大学の開設、民間事業者による大規模集合住宅の建設に伴い駅利用者などが増加したことから、駅前の歩行環境の改善が課題となっている。

本地区を含む金町駅周辺は、「葛飾区都市計画マスタープラン」(令和5年12月策定)において、土地の有効・高度利用を図りながら、広域的な商業・業務等多様な機能の集積、良質な中高層住宅の誘導を図る広域拠点に位置付けられている。また、「金町駅周辺地区まちづくりプラン」(令和3年6月策定)においては、交通基盤や機能を更に充実させ、人と人の繋がりを承継させながら、地域の活力を「明日へツナグ」持続可能なまちづくりをめざすべき将来像とし、快適な移動環境の形成に向けて、理科大学通り・しょうぶ通りの拡幅や、駅前広場の拡張整備に取り組むとともに、地域の活力をけん引する拠点機能の強化や沿道の賑わい形成に向けて、市街地再開発事業の推進や、交流や活動ができる滞留空間の整備に取り組むとされている。

本地区計画では、周辺地区と連携して段階的に土地の高度利用を促進し、防災性の向上及び良好な居住環境の形成を図るとともに、ＪＲ金町駅北口の駅前広場や理科大学通りの交通基盤の拡充・道路ネットワークの形成や、再開発と連携した地元商店会の活性化など、商業機能、生活サービス機能、公共サービス機能、交流・交通機能の充実を図り、賑わいと活力のある広域複合拠点としての都市機能の充実をめざす。

# (4)東金町一丁目西地区地区計画変更の概要

## ■地区計画の目標



# (4)東金町一丁目西地区地区計画変更の概要

## ■ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### 【建築物等の整備の方針（B地区）】

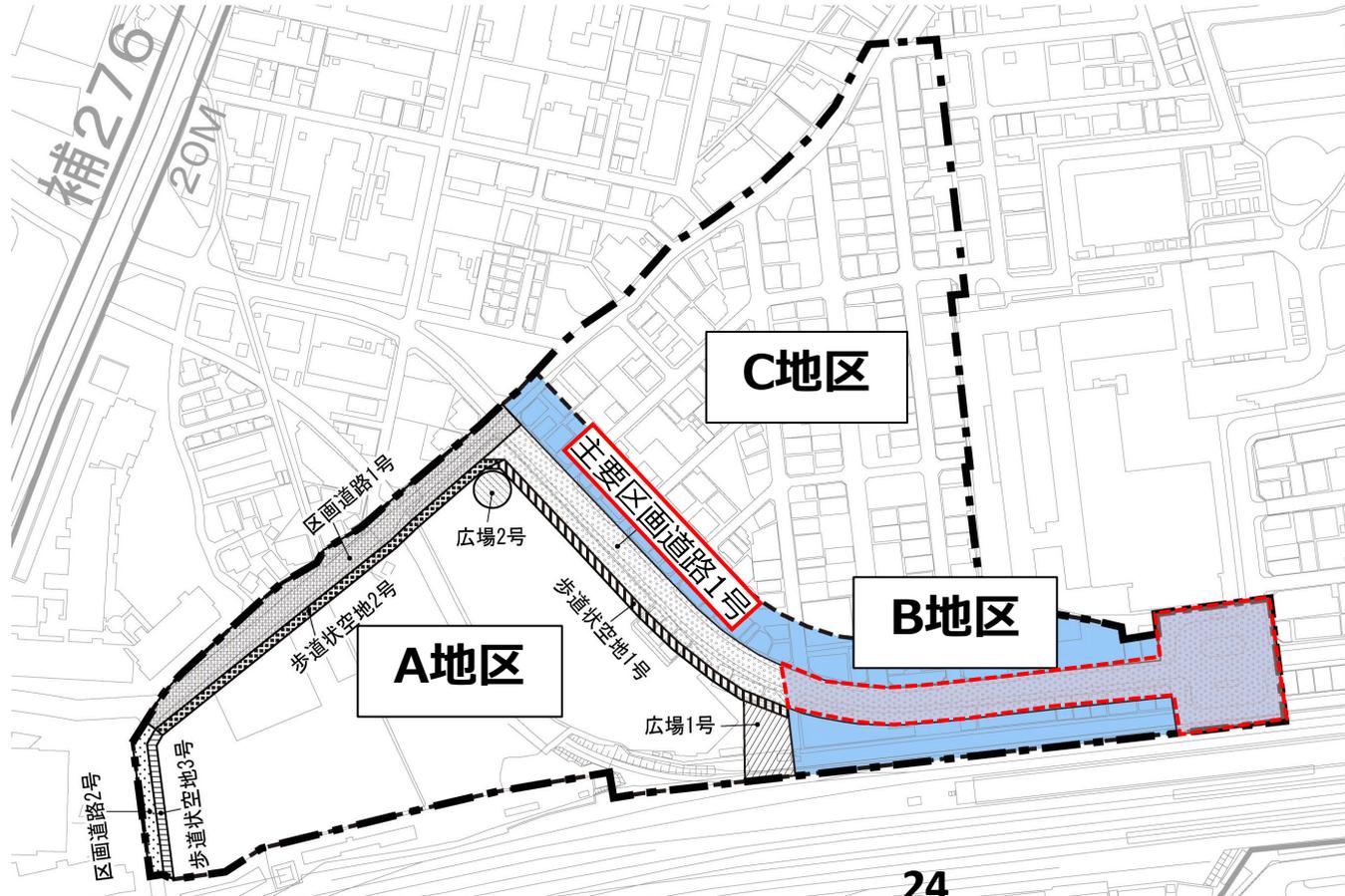
- ・生活拠点にふさわしい健全な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- ・商店会としての連続するまちなみ形成に必要となる道路沿いは、建築物の低層部に賑わいと活力を創出する用途を誘導する。
- ・良好な街並み景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

# (4)東金町一丁目西地区地区計画変更の概要

## ■地区整備計画

### 【地区施設の配置及び規模】

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	主要区画道路1号	<b>16.0~49.6m</b> (変更前：16.0m)	<b>約370m</b> (変更前：170m)	—	拡幅



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	主要区画道路1号
	区画道路1号
	区画道路2号
	歩道状空地1号
	歩道状空地2号
	歩道状空地3号
	広場1号
	広場2号
0 25 50 100m	

# (4)東金町一丁目西地区地区計画変更の概要

## ■地区整備計画

### 【地区施設（理科大学通り）の整備後のイメージ】



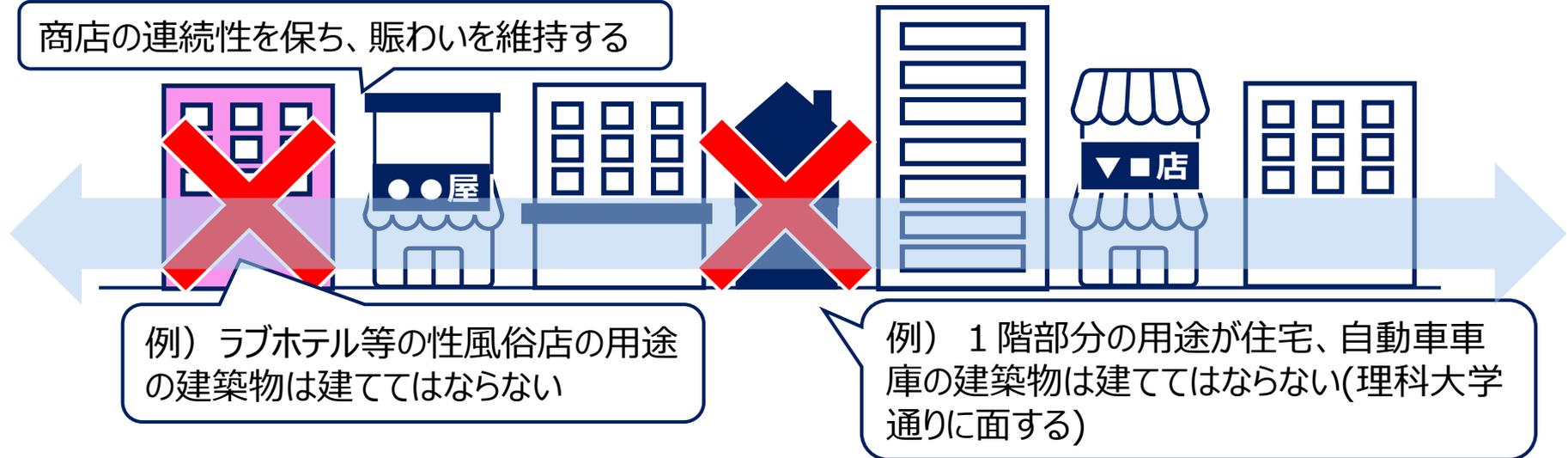
車道幅員が16m程度の商店街のイメージ

# (4)東金町一丁目西地区地区計画変更の概要

## ■ 地区整備計画 (建築物等に関する事項)

### 【建築物等の用途の制限(B地区)】

商店の連続性を保ち、賑わいを維持する



例) ラブホテル等の性風俗店の用途の建築物は建ててはならない

例) 1階部分の用途が住宅、自動車車庫の建築物は建ててはならない(理科大学通りに面する)

次に定める建築物は、建築してはならない

内容

- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物。
- ・ 主要区画道路1号に面する1階部分の居室のうち、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿及びこれらに付属する自動車車庫等の用途に供する建築物。ただし管理のための居室はこの限りではない。

# (4)東金町一丁目西地区地区計画変更の概要

## ■ 地区整備計画 (建築物等に関する事項)

【理科大学通り沿道の建築物等の用途の制限についての具体的イメージ】

✓ 建物 1 階について、住宅や住宅の車庫などを禁止します。

・ 1 階部分が住宅の建物



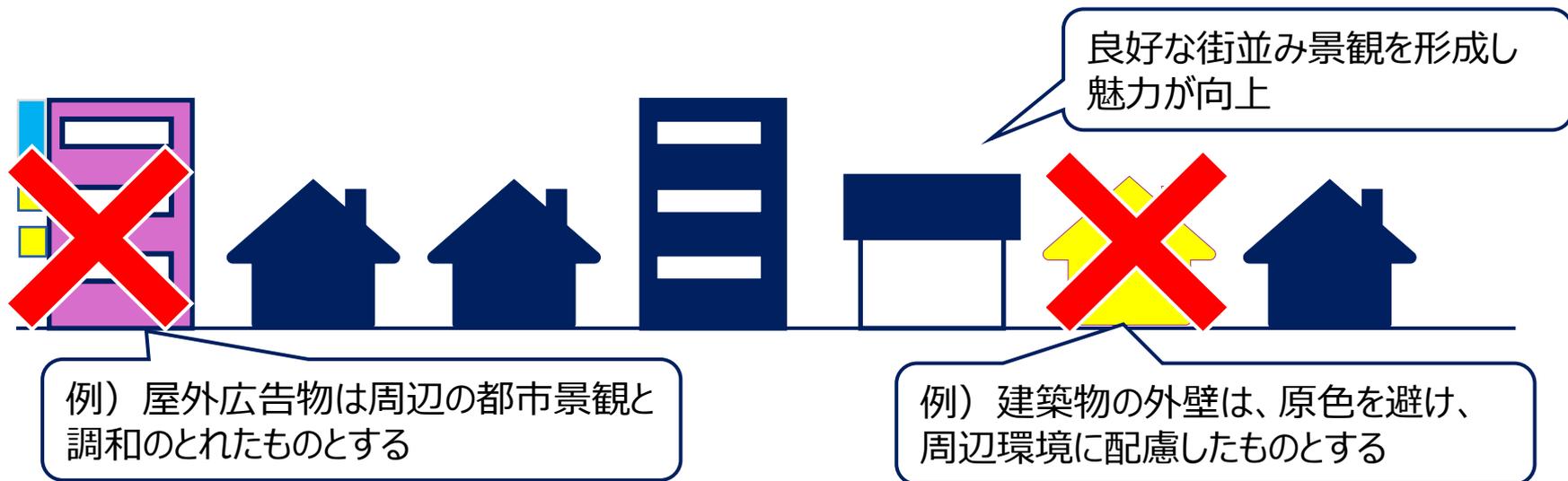
・ 1 階部分が店舗、2 階以上が住宅



# (4)東金町一丁目西地区地区計画変更の概要

## ■地区整備計画 (建築物等に関する事項)

### 【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限(B地区)】



内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺環境に配慮した色調とする。</li><li>・ 屋外広告物は、歩行者空間に配慮するとともに、周辺の都市景観と調和のとれたものとする。</li></ul>
----	--

# (4)東金町一丁目西地区地区計画変更の概要

## ■地区整備計画 (建築物等に関する事項)

### 【理科大学通り沿道の建築物等の意匠制限についての具体的イメージ】

- ✓ 商店街に調和しない奇抜なデザインや色彩の建物を制限します。
- ✓ 制限の目的は「周辺との調和」をお願いすることであり、厳しくデザインの規制をするものではありません。

・奇抜なデザインや色彩の建物を制限



例) 屋外広告物は、周辺の都市景観と調和のとれたものとする

例) 建築物の外壁は、原色を避け、周辺環境に配慮したものとする

・景観規制が厳しい地区  
(長野県長野市 長野市中央通り)



出典：善光寺表参道商店街HP

- ・中央通り沿道建物は、江戸時代・明治時代・大正時代にかけて建築された洋館や和風の商家などの外観を保持する。(例：外壁の色は、白・灰・茶・黒とする)
- ・建物の高さは、周辺の街並みの連続性共通性を持たせるように配慮すること。最高の高さを15mとする など

---

## **(5)今後の都市計画手続きの進め方**

---

# (5)今後の都市計画手続きの進め方

## 《都市計画変更原案（本地区計画）の縦覧及び意見書提出場所・期間》

当地区にお住まいの方や利害関係をお持ちの方々は、原案に対する意見書を提出することができます。

### 【縦覧を行う都市計画変更原案】

東金町一丁目西地区地区計画

### 【縦覧・意見書提出場所】

葛飾区 都市整備部 都市計画課 都市計画係（葛飾区役所新館3階）

### 【縦覧期間】

令和7年7月14日(月)～7月28日(月)

(土曜日・日曜日・祝日を除く、午前8時30分～午後5時00分)

### 【意見書の提出期間】

令和7年7月14日(月)～8月4日(月)**必着**

- 意見書(様式自由)に本地区計画名・住所・氏名・電話番号・意見を記入の上、持参又は郵送してください。
- インターネット上からも意見書の提出ができます。

URL : <https://www.city.katsushika.lg.jp/planning/1003609/1003628/1036515.html>

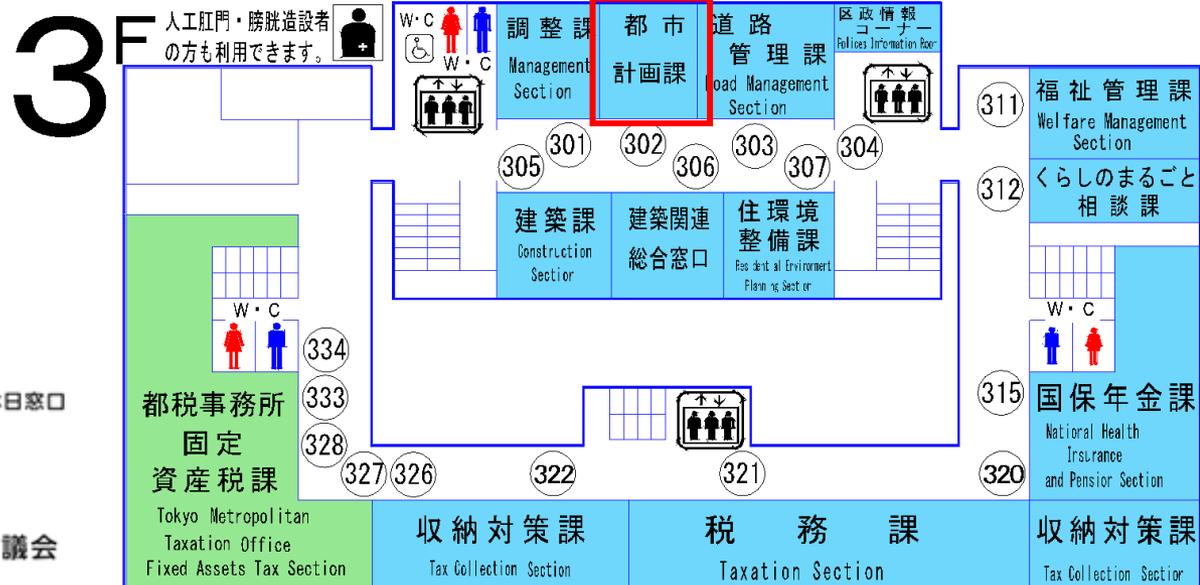
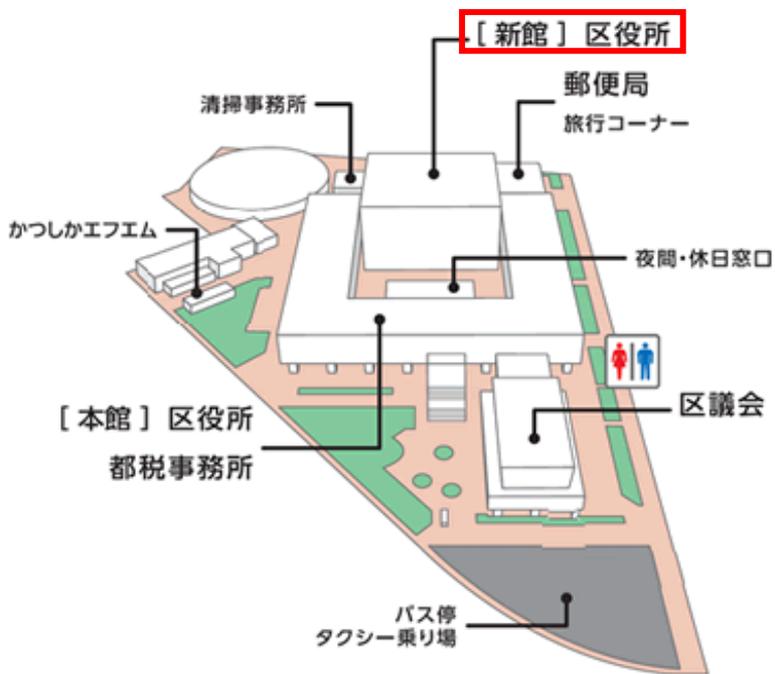


# (5) 今後の都市計画手続きの進め方

## 【縦覧・意見書提出場所】

- 葛飾区 都市整備部 都市計画課 都市計画係（葛飾区役所新館3階）  
住所：葛飾区立石五丁目13番1号 3階 TEL：03-5654-8328

## ○区役所案内図



# (5)今後の都市計画手続きの進め方



---

## 3. 質疑応答

---

### 3. 質疑応答

- 本日の説明内容についてご質問のある方は、挙手をお願いいたします。
- マイクをお持ちいたしますので、はじめに、「ご住所」と「お名前」をお伝えいただき、ご質問をお願いいたします。

---

## 4. 閉会

---

## 【お問合せ先】

連絡先：葛飾区 都市計画課 金町街づくり担当係

電 話：03-5654-8346

担当：小瀧・佐々木・川合