



# 東金町一丁目西地区地区計画 変更に向けた 意見交換会 (第2回)

令和7年1月23日(木)  
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) 意見交換会の目的
- (2) 第1回意見交換会の振り返り
- (3) 頂いたご意見に対する区の考え・取組
- (4) 今後の都市計画手続きの進め方

---

## **(1)意見交換会の目的**

---

# (1)意見交換会の目的

- 市街地再開発事業による土地利用転換などを通じて、広域複合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、10月に第1回意見交換会を開催。



本日は、**第1回意見交換会で頂いたご意見**について、**区のお考えや取組**をご説明することを目的としています。  
また、改めて**地区計画変更の方針案**をお示しします。

---

## **(2)第1回意見交換会の振り返り**

---

# (2)第1回意見交換会の振り返り

## ●第1回意見交換会 開催概要

**開催日** ・10月22日（金町地区センター）

**参加人数** ・73名

### 内 容

- (1) 意見交換会の目的
- (2) 対象地区の現状と課題
- (3) 金町駅周辺地区のまちづくり計画
- (4) まちづくりの進め方
- (5) まちづくりのルールについて
- (6) 今後のスケジュール（案）



意見交換会の様子

# (2)第1回意見交換会の振り返り

## ■まちづくりの進め方

整備の緊急性や各事業の進捗状況を踏まえ、**段階的なまちづくり**を推進します

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

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

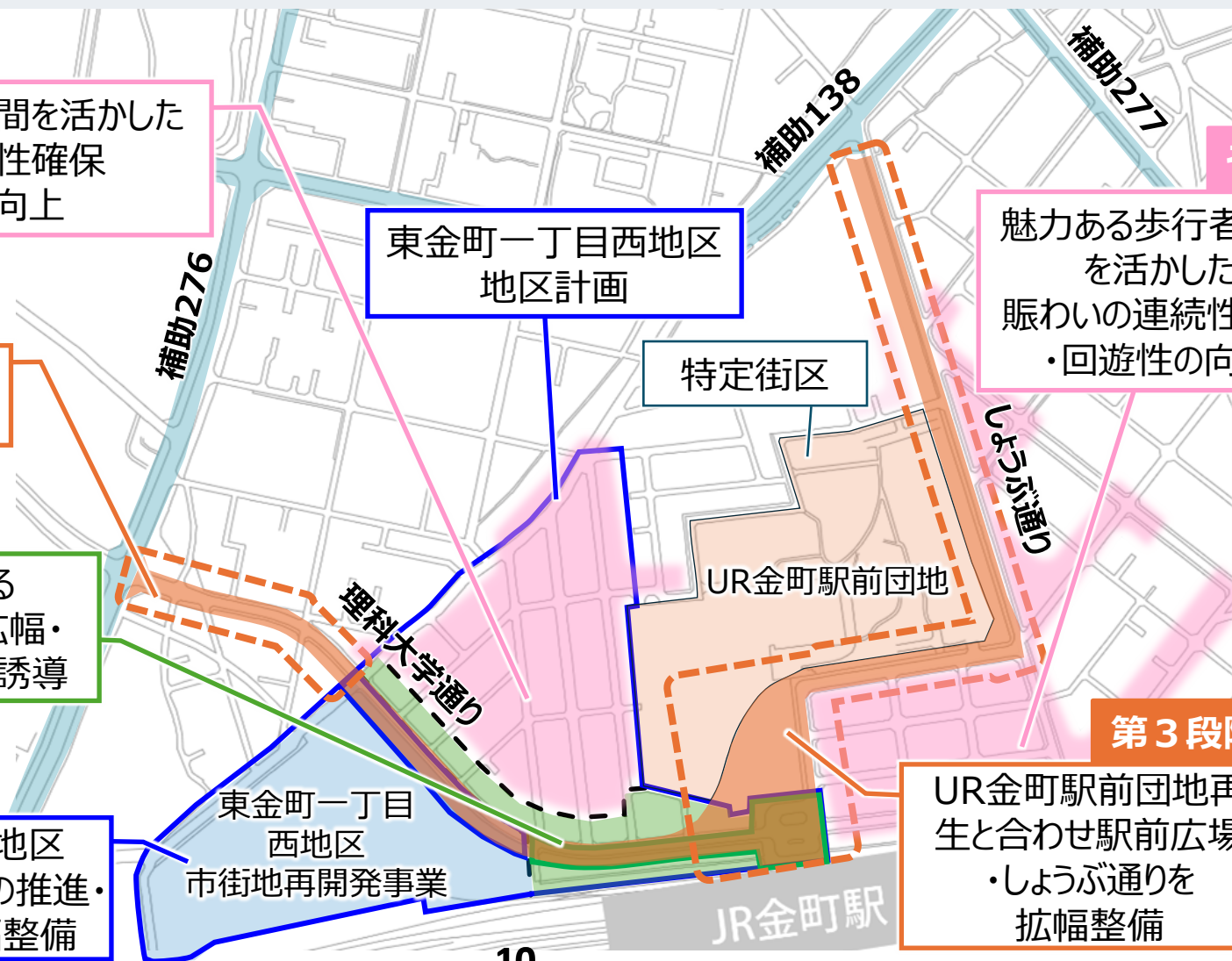
道路事業による  
理科大学通りの拡幅・  
沿道への賑わいの誘導

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

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



# (2)第1回意見交換会の振り返り

## ■新たなルールについての方針案

- ・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、理科大学通り沿道への新たなルールを検討します。





# (2)第1回意見交換会の振り返り

## ■ 新たなルールについての方針案

### まちづくりルールの方針案のポイント

目的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づけ

目的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

東京理科大学

②理科大学通り沿道の賑わいの維持、魅力向上

C地区

A地区

B地区

JR金町駅

①歩行者の通行環境の改善

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

N

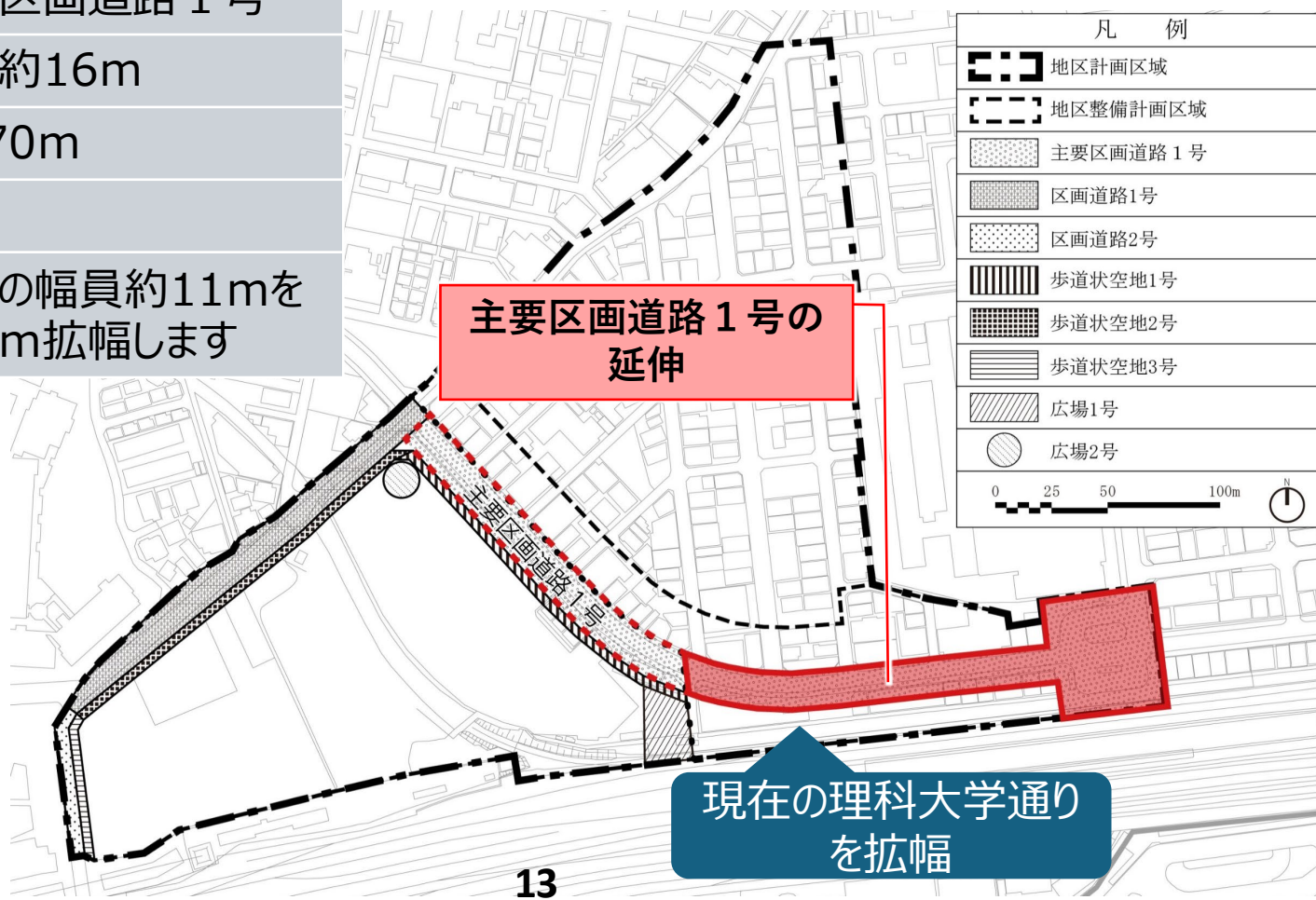


# (2)第1回意見交換会の振り返り

## ■歩行者の通行環境の改善

### 【地区施設の配置及び規模（案）】

種類	道路
名称	主要区画道路 1 号
幅員	標準約16m
延長	約370m
面積	—
備考	現行の幅員約11mを約5m拡幅します



## (2)第1回意見交換会の振り返り

### ■理科大学通り沿道の賑わいの維持、魅力向上

#### 【建築物等の用途の制限（案）】

商店の連続性を保ち、賑わいを維持する



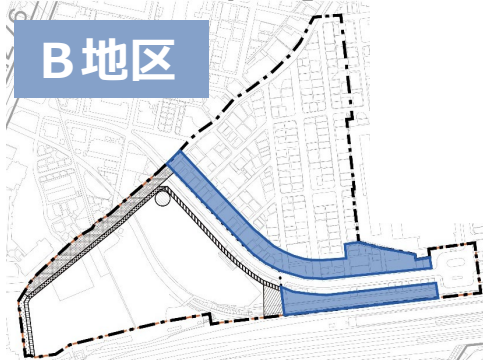
#### 地区整備計画としての記載イメージ

次に定める建築物は、主要区画道路1号に面する部分に建築してはならない。

- 1階部分の居室のうち、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿等の用途に供する建築物及びこれらに附属する自動車車庫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。
- 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。

【対象区域】

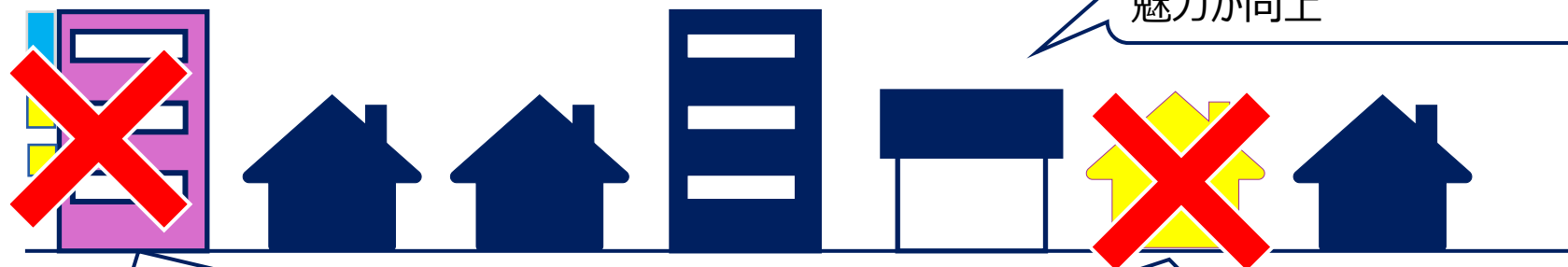
B地区



## (2)第1回意見交換会の振り返り

### ■理科大学通り沿道の賑わいの維持、魅力向上

#### 【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限（案）】

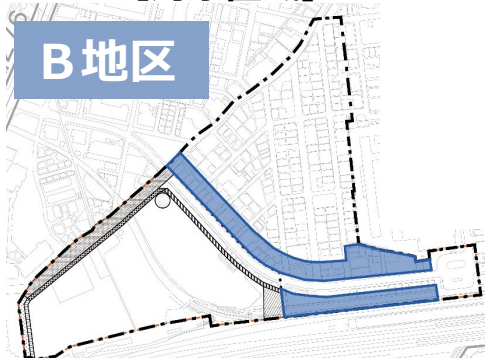


例) 屋外広告物は、周辺の都市景観と調和のとれたものとする

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

#### 【対象区域】

B地区



#### 地区整備計画としての記載イメージ

- 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。
- 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。

## (2)第1回意見交換会の振り返り

### ■当日及びアンケートで頂いた主なご意見（詳細は別紙参照）

- 第1回意見交換会では、当日及びアンケートにて以下の設問ごとにご意見を伺いました。
  - ① 歩行者の通行環境の改善（理科大学通りの拡幅）について
  - ② 理科大学通り沿道の賑わいの維持、魅力向上について
    - └建築物の用途の制限（案）
    - └建築物の形態又は色彩その他意匠の制限（案）
  - ③ その他、地区計画の内容について
- 意見交換会でのご発言は延べ13名から、アンケートによるご回答は27名から頂きました。

頂いた主なご意見

- 歩行者の通行環境の改善（理科大学通りの拡幅）について ……64件
  - ✓ 理科大学通りの通行環境の改善方法に関するご意見 ……38件
  - ✓ 拡幅後の理科大学通りの整備内容に関するご意見 ……13件
  - ✓ 理科大学通りの整備の手順や事業スケジュールに関するご意見 ……13件
- 理科大学通り沿道の建物への制限について ……13件
  - ✓ 建築物の用途制限に関するご意見 ……9件
  - ✓ 建築物の意匠制限に関するご意見 ……4件
- その他 ……46件
  - ✓ JR金町駅関連の利便性向上に関するご意見 ……21件
  - ✓ 商店街の賑わいづくりに関するご意見 ……17件

※一部のご意見は複数の項目でそれぞれ重複してカウントしています。

---

**(3) 頂いたご意見に対する  
区の考え・取組**

---

# (3)頂いたご意見に対する区の考え・取組

## ■説明の概要

第1回意見交換会で頂いたご意見を踏まえ、区のまちづくりの考えや取組についてご説明します。

### ●歩行者の通行環境の改善（理科大学通りの拡幅）について

- ✓ 理科大学通りの整備方針
- ✓ 理科大学通りの整備の手順と事業スケジュール

### ●理科大学通り沿道の建物への制限について

- ✓ 理科大学通り沿道の建物用途制限についての具体的イメージ
- ✓ 理科大学通り沿道の建物意匠制限についての具体的イメージ

### ●その他のご意見について

- ✓ JR金町駅新自由通路の検討状況
- ✓ 商店街の賑わいづくりについて



# (3) 頂いたご意見に対する区の考え・取組

## ■ 理科大学通りの整備方針

金町駅周辺地区まちづくりプラン (P.10~P.11) ※抜粋・要約

### 将来像1 快適な移動で『ツナグ』交通環境づくり

基盤整備やバス路線再編等を通じ、歩行者・自転車・自動車それぞれにとって安全で快適な移動環境を形成します。

#### 取組1 基盤整備の推進

- ・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など、都市計画道路に位置付けて整備を進めることにより、交通ネットワークを形成し、安全性や利便性の向上を図ります。
- ・自転車レーン等の走行空間を整備し、歩者分離を行うことで双方の快適な移動を確保します。

#### 取組2 公共交通網の充実

- ・金町駅はJR線、京成線、バスなどの交通結節点であり、水元地域や柴又地域へのアクセス面で玄関口としての機能を果たしているため、南北のさらなる交通網充実に向けて、検討を進めます。
- ・バス交通の充実に向けては、基盤整備の計画を踏まえ、バス事業者とバス路線の再編等を検討します。

#### 取組3 南北交通の拡充

- ・金町駅南北通路及び西側架道橋の拡充についても協議を進めます。

#### 取組4 JR金町駅の改良

- ・駅利用者の安全性確保や利便性向上のため、駅の改良等についてJR東日本と協議を進めます。

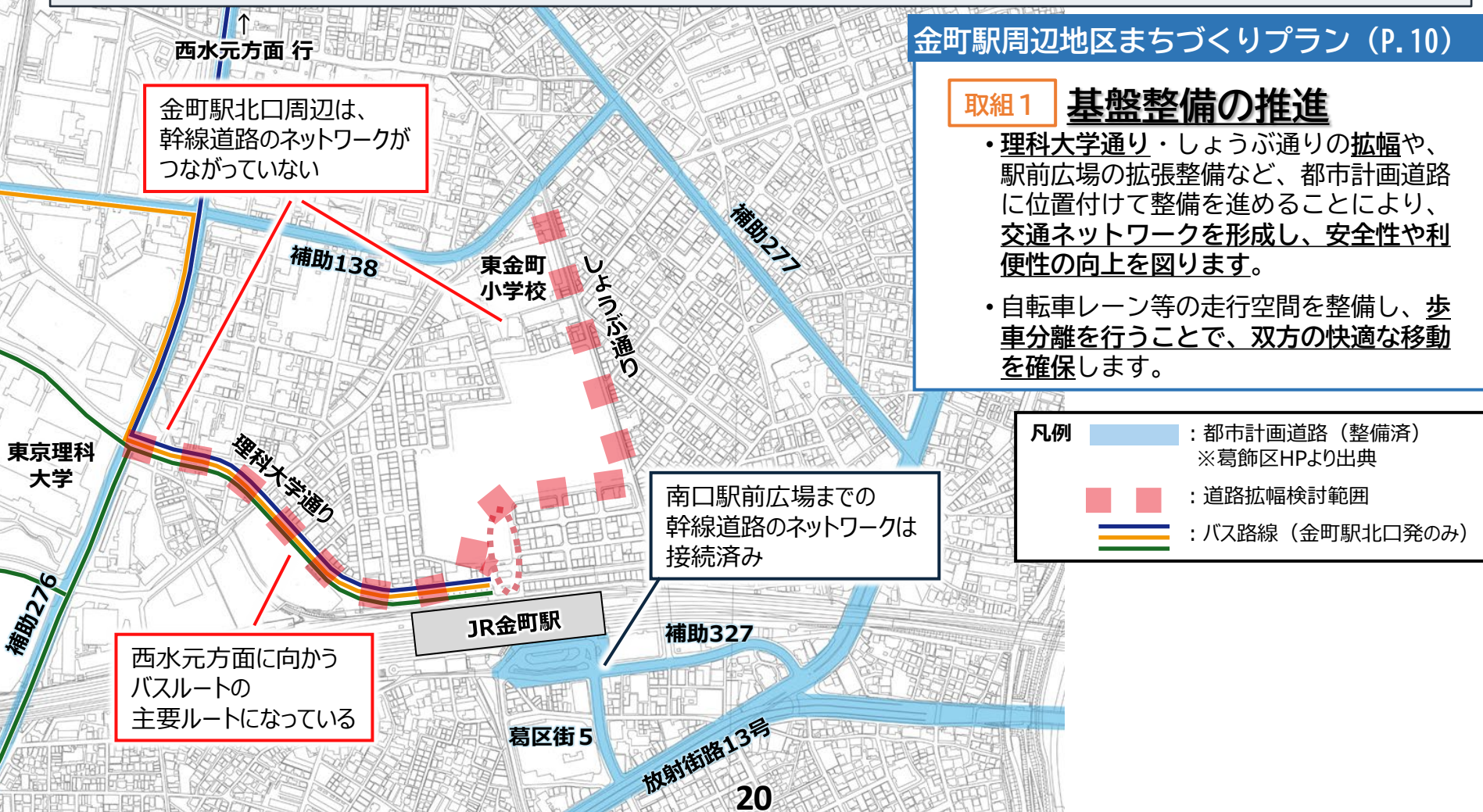
#### 取組5 自転車駐車場の整備、再配置

- ・基盤整備の検討と一体的に、自転車駐車場の整備、再配置を推進します。
- ・歩行者の安全な移動経路の確保や、商業地域にふさわしい駅前の効率的な土地利用の推進、回遊性の向上の観点から、自転車駐車場を駅縁辺部へ整備していきます。

# (3)頂いたご意見に対する区の考え・取組

## ■理科大学通りの整備方針

- 交通結節点である金町駅までの快適な移動環境を形成するために、理科大学通り等の拡幅により、交通ネットワークを強化することが必要です。





# (3) 頂いたご意見に対する区の考え・取組

## ■ 理科大学通りの整備方針

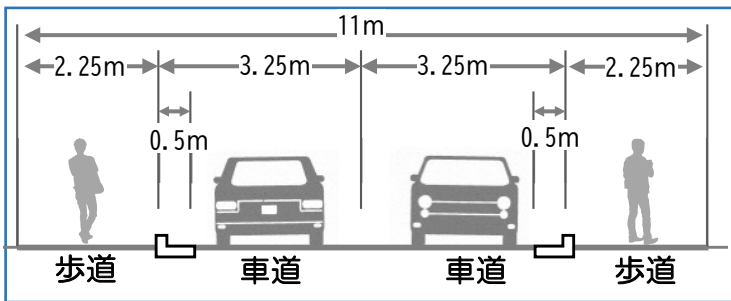
理科大学通りの拡幅整備の具体的なイメージは以下のとおりです。

金町駅周辺地区まちづくりプラン (P.10)

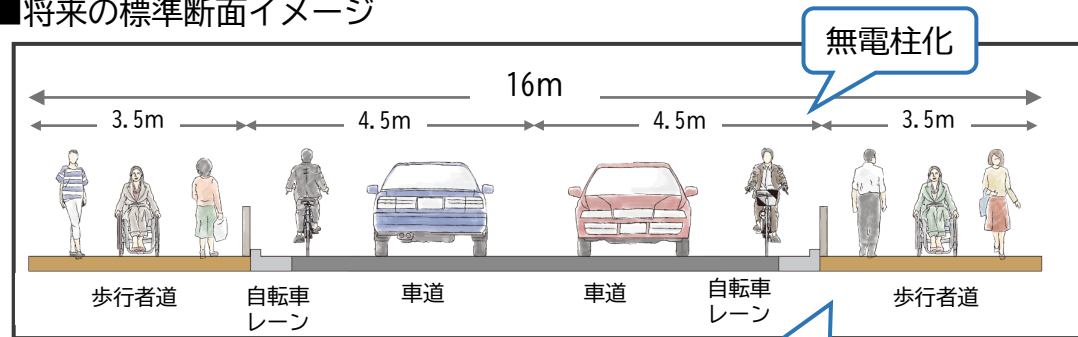
### 取組1 基盤整備の推進

- ・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など、都市計画道路に位置付けて整備を進めることにより、交通ネットワークを形成し、安全性や利便性の向上を図ります。
- ・自転車レーン等の走行空間を整備し、歩車分離を行うことで、双方の快適な移動を確保します。

#### ■ 現況の標準断面



#### ■ 将来の標準断面イメージ



歩道と車道の  
段差を解消

# (3)頂いたご意見に対する区の考え・取組

## ■理科大学通りの整備の手順と事業スケジュール

第2段階までの理科大学通りの拡幅整備については、概ね以下のような手順で整備します。

### 第1段階

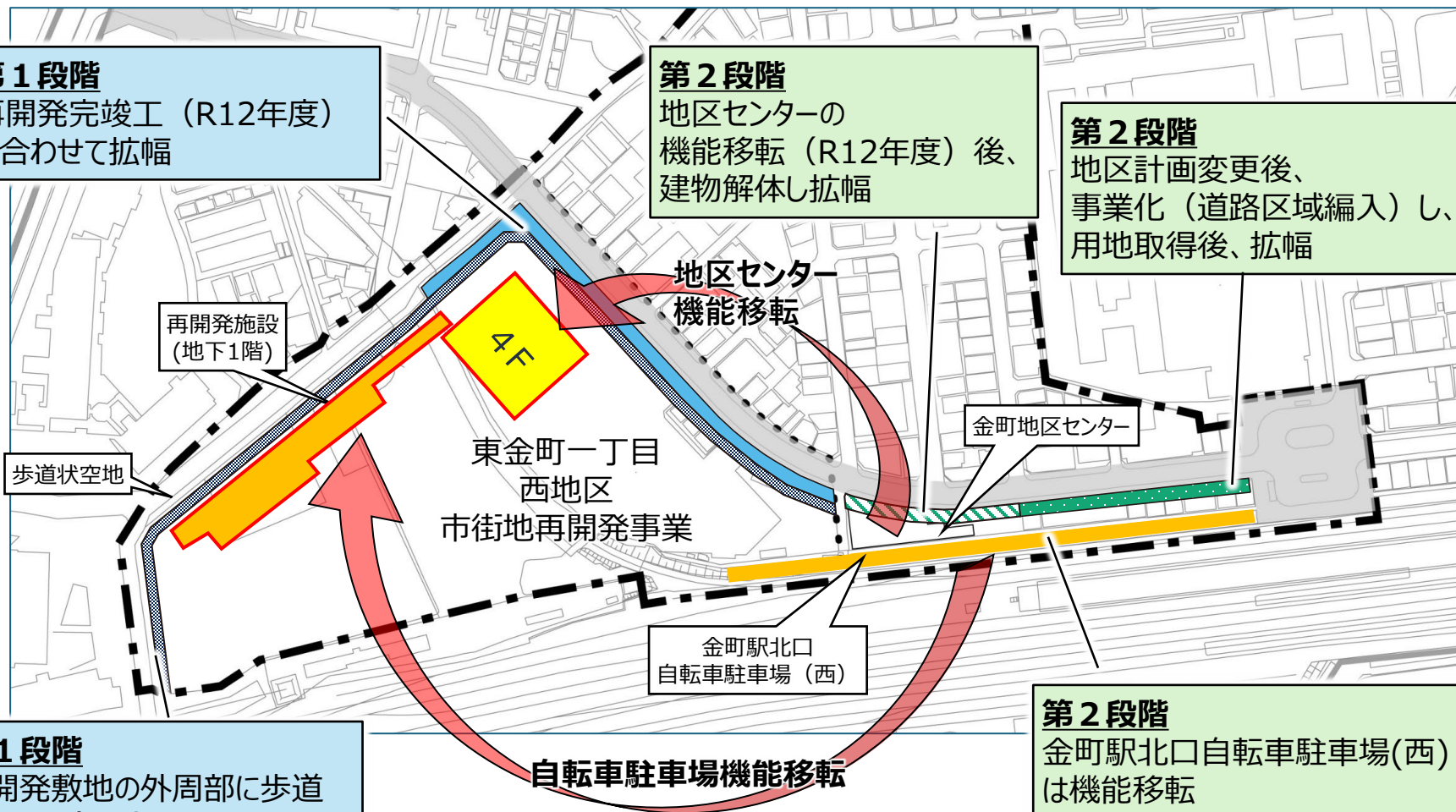
再開発完竣工（R12年度）  
に合わせて拡幅

### 第2段階

地区センターの  
機能移転（R12年度）後、  
建物解体し拡幅

### 第2段階

地区計画変更後、  
事業化（道路区域編入）し、  
用地取得後、拡幅



### 第1段階

再開発敷地の外周部に歩道  
状空地（4m）を整備

### 第2段階

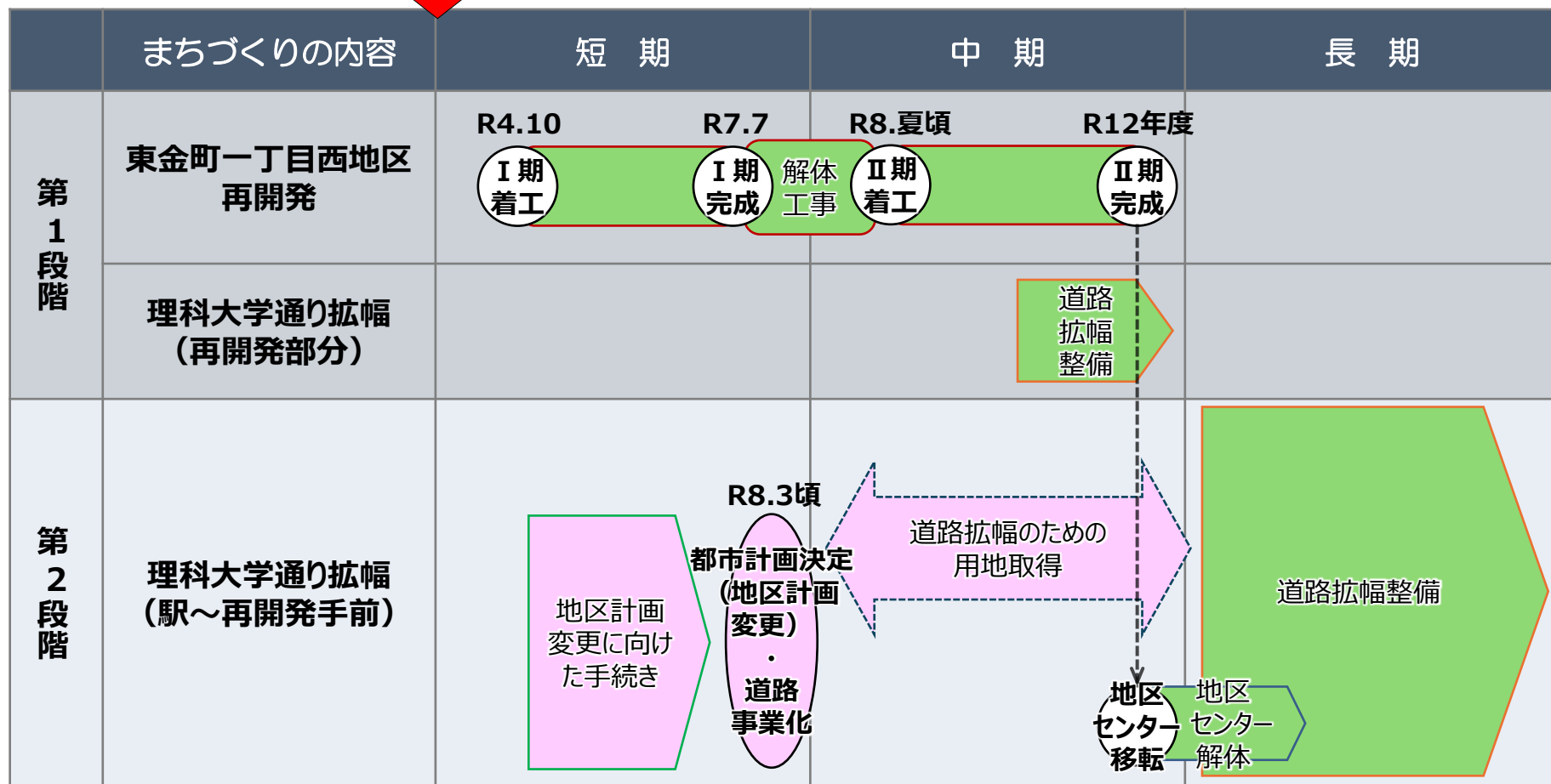
金町駅北口自転車駐車場(西)  
は機能移転

# (3) 頂いたご意見に対する区の考え・取組

## ■ 理科大学通りの整備の手順と事業スケジュール

理科大学通りの拡幅整備については、概ね以下のようなスケジュールで進めていきます。

R3.6  
まちづくりプラン策定

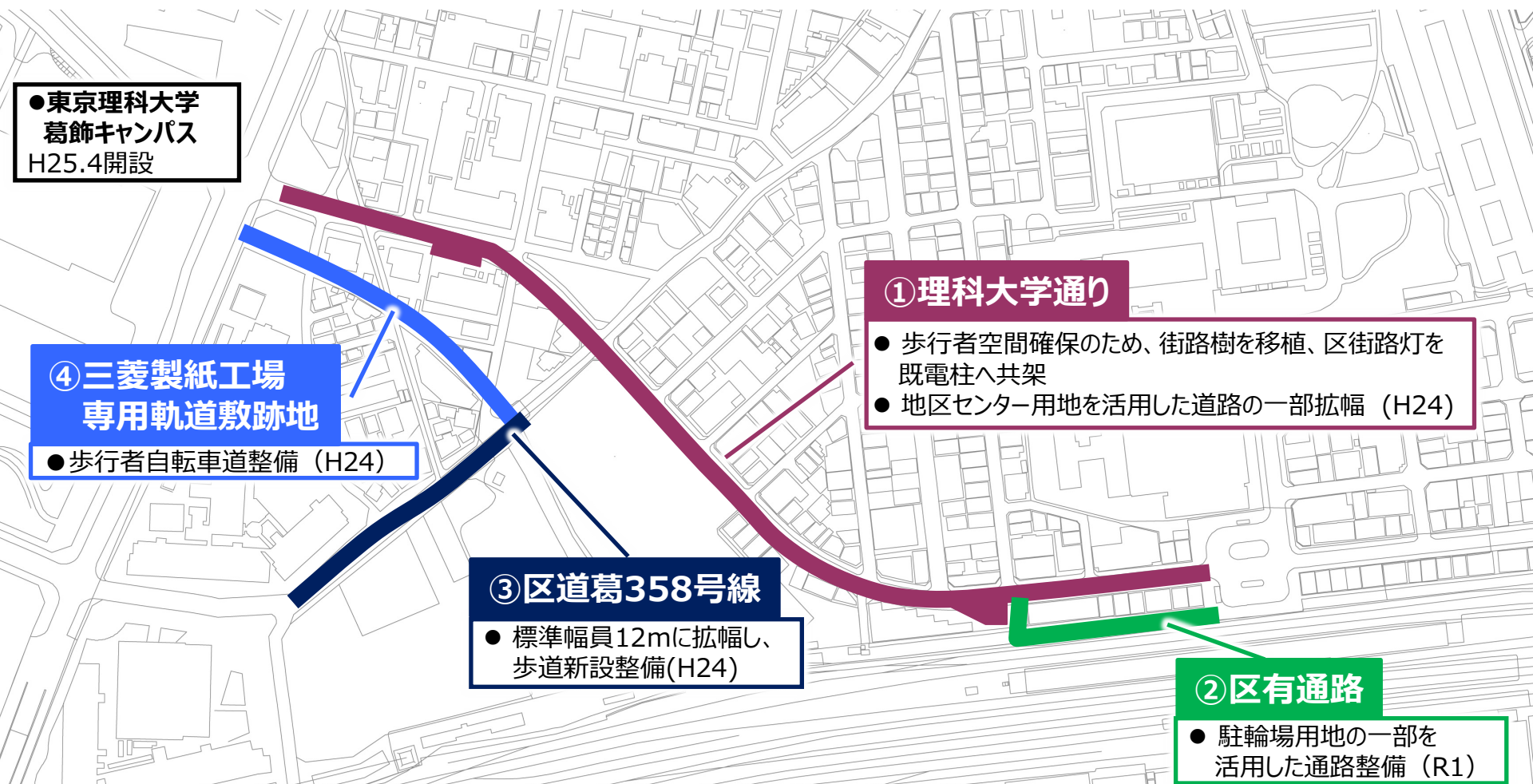




# (3) 頂いたご意見に対する区の考え・取組

## ■ 理科大学通りの整備の手順と事業スケジュール

歩行環境改善に向けて、これまで以下のような短期的取組を実施してきました。



# (3)頂いたご意見に対する区の考え・取組

## ■説明の概要

第1回意見交換会で頂いたご意見を踏まえ、区のまちづくりの考えや取組についてご説明します。

### ●歩行者の通行環境の改善（理科大学通りの拡幅）について

- ✓ 理科大学通りの整備方針
- ✓ 理科大学通りの整備の手順と事業スケジュール

### ●理科大学通り沿道の建物への制限について

- ✓ 理科大学通り沿道の建物用途制限についての具体的イメージ
- ✓ 理科大学通り沿道の建物意匠制限についての具体的イメージ

### ●その他のご意見について

- ✓ JR金町駅新自由通路の検討状況
- ✓ 商店街の賑わいづくりについて

# (3)頂いたご意見に対する区の考え・取組

## ■理科大学通り沿道の建物用途制限についての具体的なイメージ

理科大学通りに面する部分について、

- ✓ 建物1階について、住宅や住宅の車庫などを制限します。
- ✓ 風俗営業法第2条第5項の対象になる性風俗関連の店舗の営業を制限します。

⇒現時点では、地区内の理科大学通り沿道に該当する建物はありません。

- ・1階部分が住宅の建物



- ・1階部分が店舗、2階以上が住宅





# (3)頂いたご意見に対する区の考え・取組

## ■理科大学通り沿道の建物意匠制限についての具体的なイメージ

- ✓ 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

# (3)頂いたご意見に対する区の考え・取組

## ■説明の概要

第1回意見交換会で頂いたご意見を踏まえ、区のまちづくりの考えや取組についてご説明します。

### ●歩行者の通行環境の改善（理科大学通りの拡幅）について

- ✓ 理科大学通りの整備方針
- ✓ 理科大学通りの整備の手順と事業スケジュール

### ●理科大学通り沿道の建物への制限について

- ✓ 理科大学通り沿道の建物用途制限についての具体的イメージ
- ✓ 理科大学通り沿道の建物意匠制限についての具体的イメージ

### ●その他のご意見について

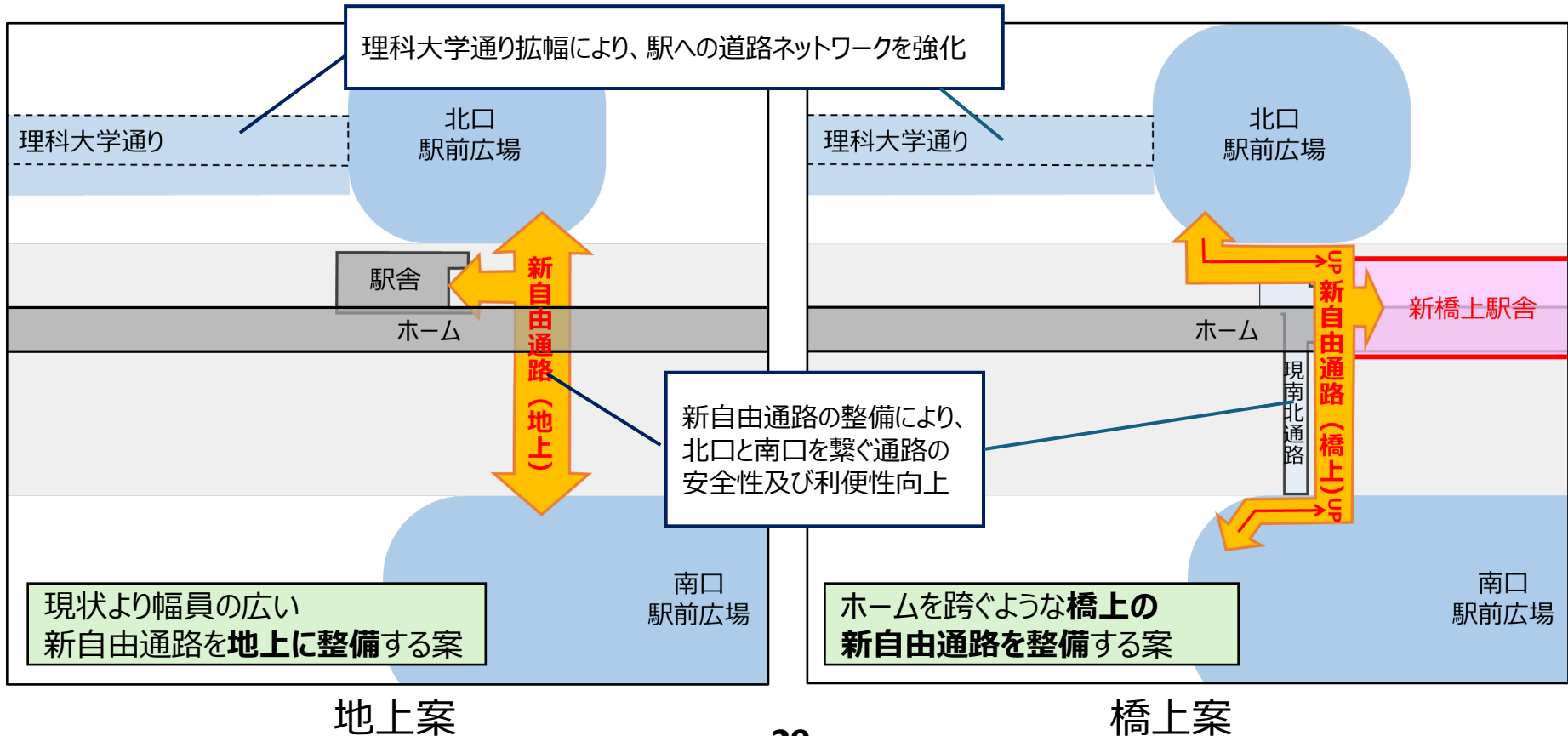
- ✓ JR金町駅新自由通路の検討状況
- ✓ 商店街の賑わいづくりについて



# (3)頂いたご意見に対する区の考え・取組

## ■ JR金町駅新自由通路の検討状況

- ✓ 区では、安全性及び利便性の向上に向け、JR金町駅の新自由通路の整備について検討を行っています。
- ✓ 新自由通路の整備については、これまで地上案・橋上案について検討してきました。
- ✓ 今年度より、新自由通路の整備案について、JRに協力いただき検討を進めています。



# (3) 頂いたご意見に対する区の考え・取組

## ■ 商店街の賑わいづくりについて

- ✓ 本地区計画の変更では、安全で快適な基盤整備を推進するとともに、建物の用途や意匠に関して、基本的なルールを定めます。
- ✓ 具体的な商店街の賑わいづくりに向けては、行政だけではなく、商店会、地域住民、大型商業主等、多様な主体が連携し、協力していく必要があります。
- ✓ 地域の関係団体・関係者が主体となったまちづくり組織などと連携し、魅力ある歩行者空間を活かした賑わいの連続性確保や回遊性の向上を進めていきます。

学生との協働イベント



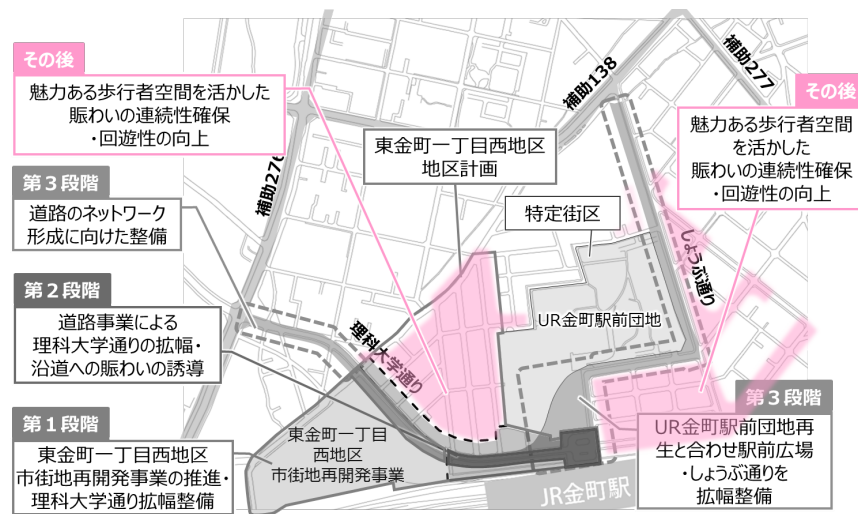
道路空間を活用した遊びや憩いの場の創出



商店会や理科大との協働による地域イベントの開催



まちづくり組織が中心となって実施している活動の一例



---

## **(4) 今後の都市計画手続きの進め方**

---

# (4) 今後の都市計画手続きの進め方

## ■ 地区計画 変更の方針案について

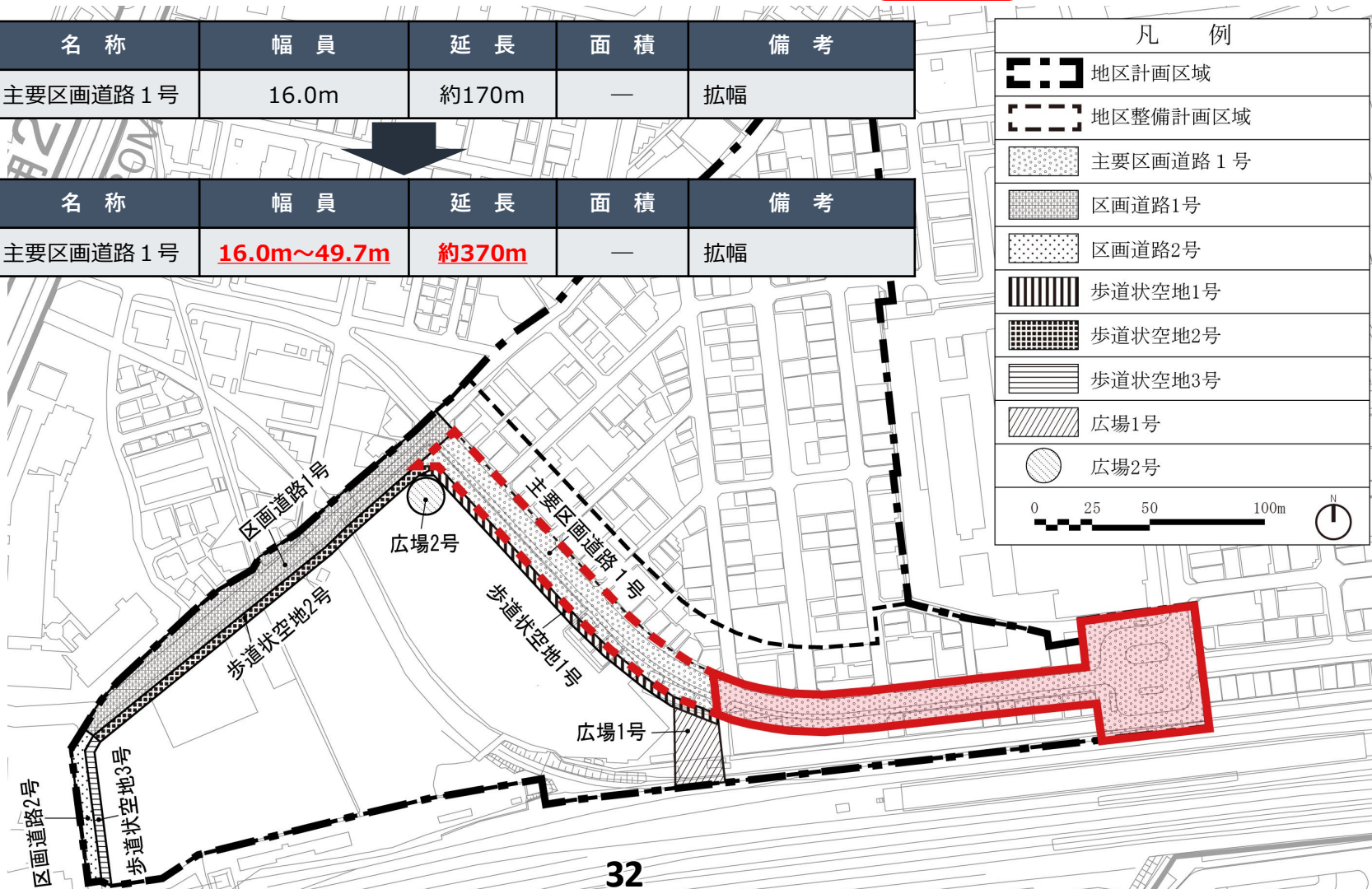
### 【地区整備計画】 地区施設の配置及び規模

**変更**

変更前	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	主要区画道路 1号	16.0m	約170m	—	拡幅

変更後	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	主要区画道路 1号	<b>16.0m~49.7m</b>	<b>約370m</b>	—	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	

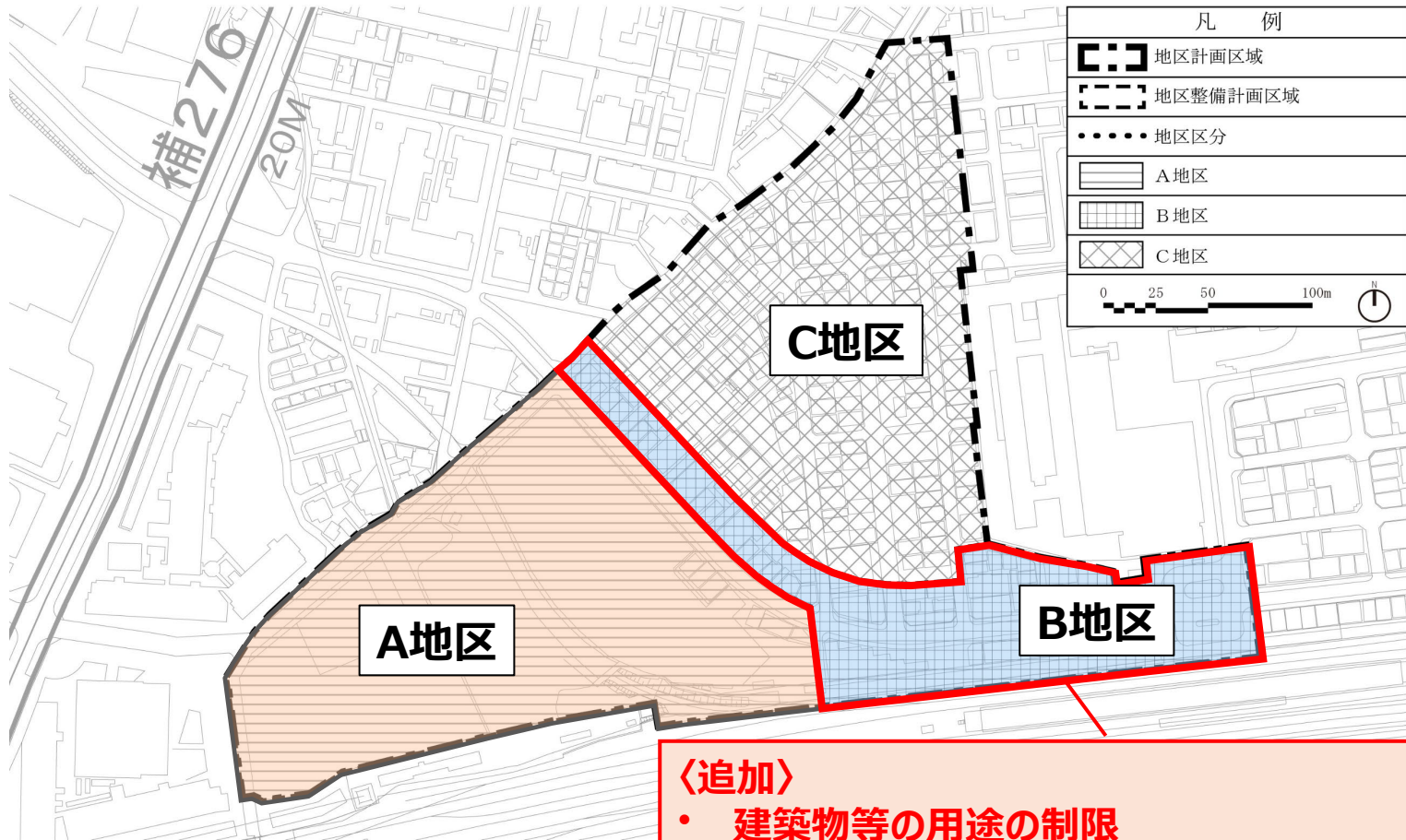




# (4) 今後の都市計画手続きの進め方

## ■ 地区計画 変更の方針案について

【地区整備計画】 建築物等の用途の制限  
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限



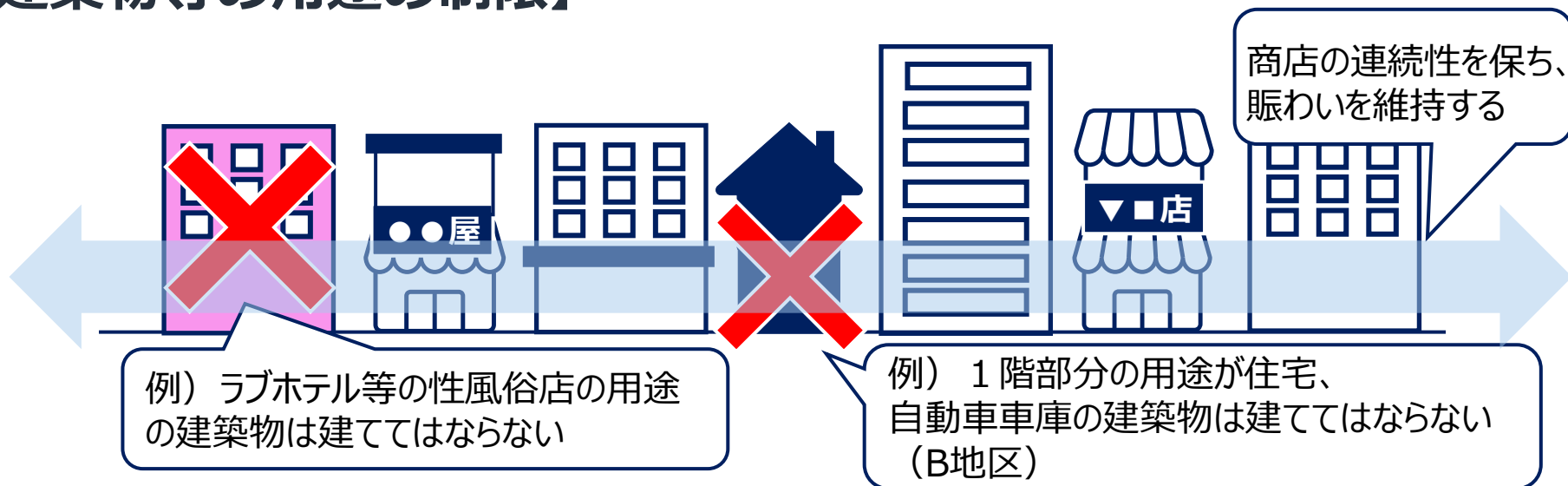
〈追加〉

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

# (4) 今後の都市計画手続きの進め方

## ■ 地区計画 変更の方針案について

### 【建築物等の用途の制限】

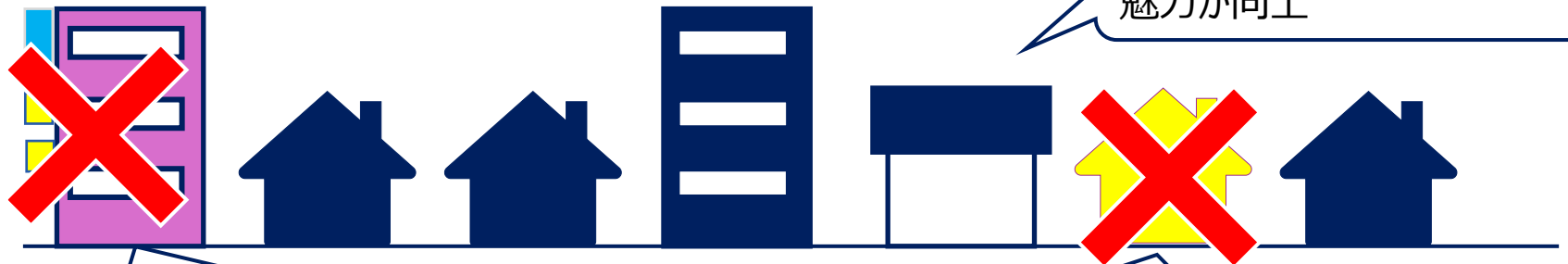


地区の区分	B地区
建築物等の用途の制限	<p>次に定める建築物は、主要区画道路1号に面する部分に建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1階部分の居室のうち、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿等の用途に供する建築物及びこれらに附属する自動車車庫の用途に供する建築物。ただし、管理のための居室はこの限りではない。</li> <li>● 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物。</li> </ul>

# (4) 今後の都市計画手続きの進め方

## ■ 地区計画 変更の方針案について

### 【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】



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

地区の区分	B地区
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<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)今後の都市計画手続きの進め方

令和6年

令和7年

令和8年

10月

1月

7月頃

10月頃

12月頃

2月頃

3月頃

第1回  
地区計画変更に向けた意見交換会

第2回  
地区計画変更に向けた意見交換会

本日

都市計画法第16条に基づく説明会  
および公告縦覧・意見募集

意見書  
受付

葛飾区都市計画審議会  
報告

都市計画法第17条に基づく  
公告縦覧・意見募集

意見書  
受付

葛飾区都市計画審議会  
付議

都市計画決定告示



---

# 3. 質疑応答

---

## 3. 質疑応答

### 本日の内容

**(3) 頂いたご意見に対する区の考え・取組**

**(4) 今後の都市計画手続きの進め方**

- **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。**
- **多くの皆様よりご発言いただけるよう、ご質問はなるべくまとめていただきますようお願いいたします。**
- **時間に限りがあるため、ご発言できなかった場合はお手元の「ご質問用紙」等を通じてご質問いただきますようお願いいたします。後日回答する予定です。**

## 4. 閉会

## 4. 閉会

**記入済みのご質問用紙は、出入口の回収箱へお願いします。**

本日書ききれない場合は、以下の方法でも受け付けます。

**①金町地区センター2階受付に提出（受付時間：8時30分～17時）**

受付の職員にご質問用紙をお渡しください。

**②オンラインフォーム（Logoフォーム）で提出**

ご質問用紙に記載されているバーコードを読み取り、入力フォームにアクセスしてください。

**提出期限：令和7年1月30日（木）17時まで**

### **【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：時野谷・佐々木