



# 東金町一丁目西地区地区計画 変更に向けた 意見交換会

令和6年10月22日(火)  
葛飾区

# 次第

---

1. 開会
2. 本日の内容
3. 意見交換
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) 対象地区の現況と課題
- (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)

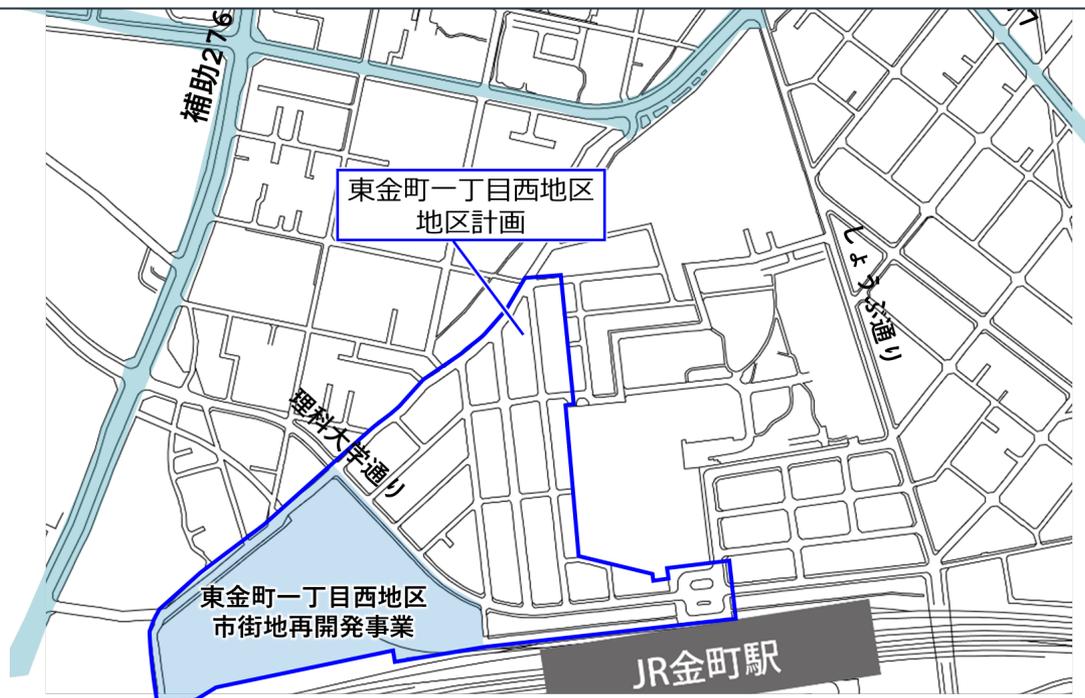
---

## **(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。



**本日は、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）について地域の皆様のご意見を伺うことを目的としています。**

---

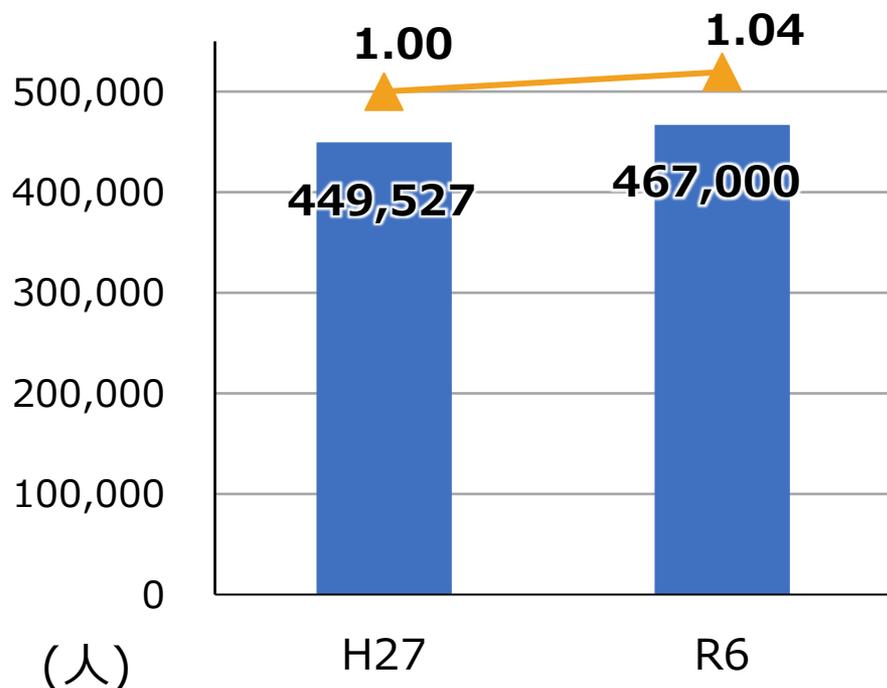
## **(2)対象地区の現況と課題**

---

## (2)対象地区の現況と課題

- 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。

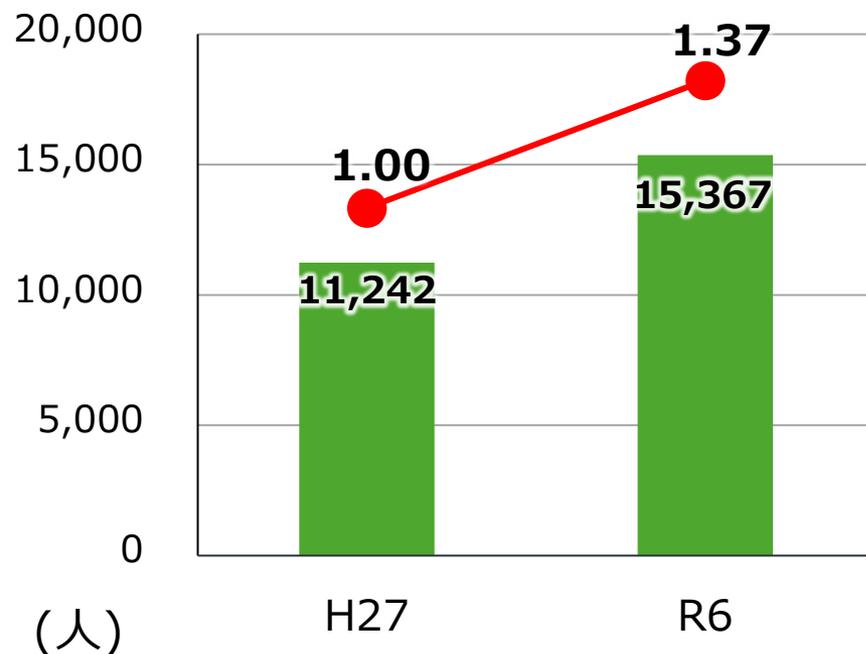
### 葛飾区の人口



■ 葛飾区      ▲ 区 増加率

増加率は、H27年を1.00として、その増加率を計算している  
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



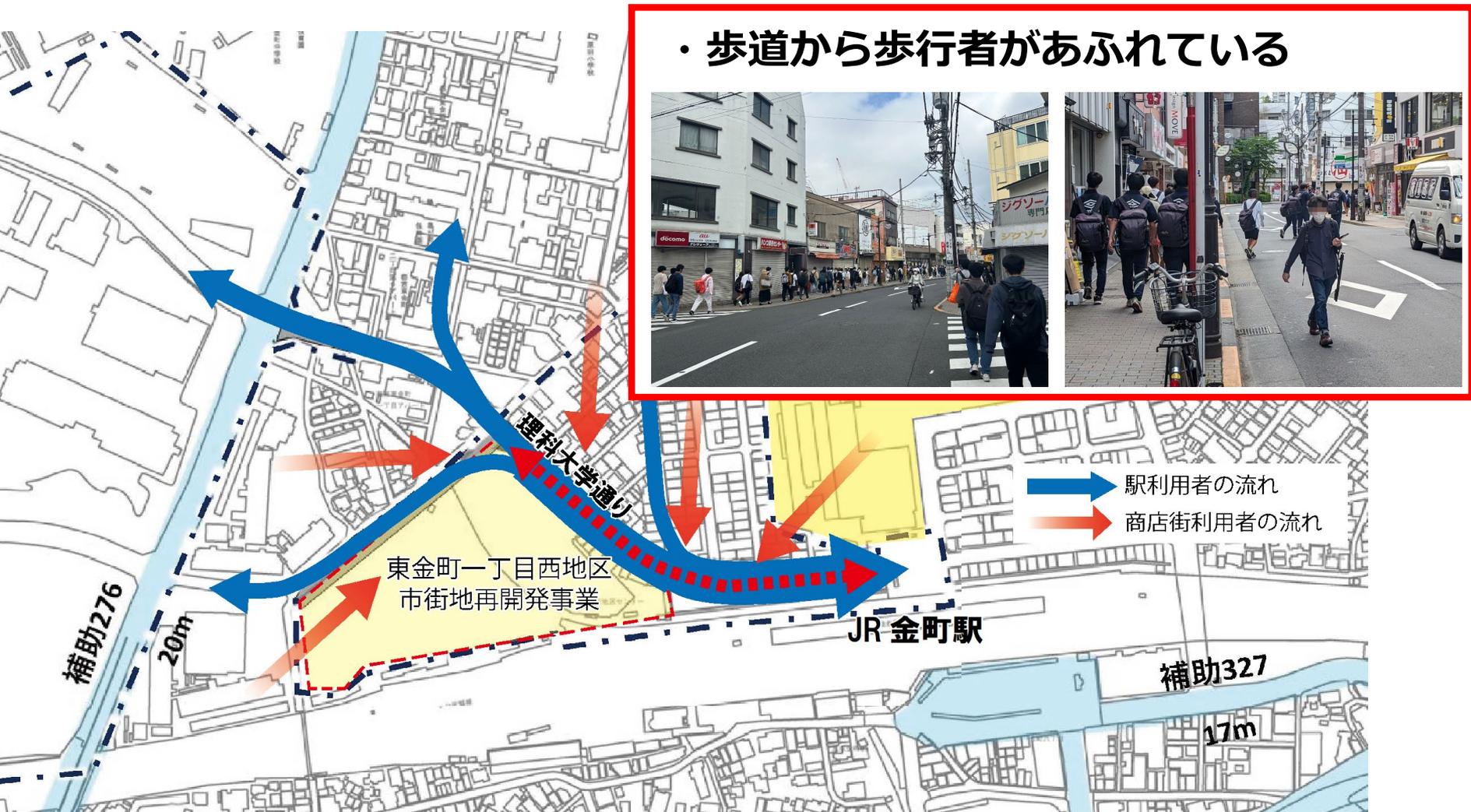
■ 東金町1丁目、東金町2丁目、新宿6丁目の合計

● 理科大学通り沿道 増加率

参考：住民基本台帳(各年1月1日時点)

## (2)対象地区の現況と課題

- 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。



## (2)対象地区の現況と課題

- 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)金町駅周辺地区のまちづくり計画**

---

# (3)金町駅周辺地区のまちづくり計画

## ●金町駅周辺地区まちづくりプラン (R3.06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」(H29)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)金町駅周辺地区のまちづくり計画

## ●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）

---

## **(4)まちづくりの進め方**

---

# (4)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、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

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

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

補助276

補助138

補助277

しょうぶ通り

理科大学通り

## **(5)まちづくりのルールについて**

# (5)まちづくりのルールについて

## 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都市計画法に基づいて定めます。
- 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。

細分化防止



高さの制限

壁面の位置  
の制限

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



地区施設（道路）

地区施設（広場）

## (5)まちづくりのルールについて

### ■現在の「東金町一丁目西地区地区計画」について

#### 【地区計画の目標（東金町一丁目西地区地区計画計画書から一部抜粋）】

本地区計画では、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。

# (5)まちづくりのルールについて

## ■現在の「東金町一丁目西地区地区計画」について

### 【土地利用の方針】

#### A地区

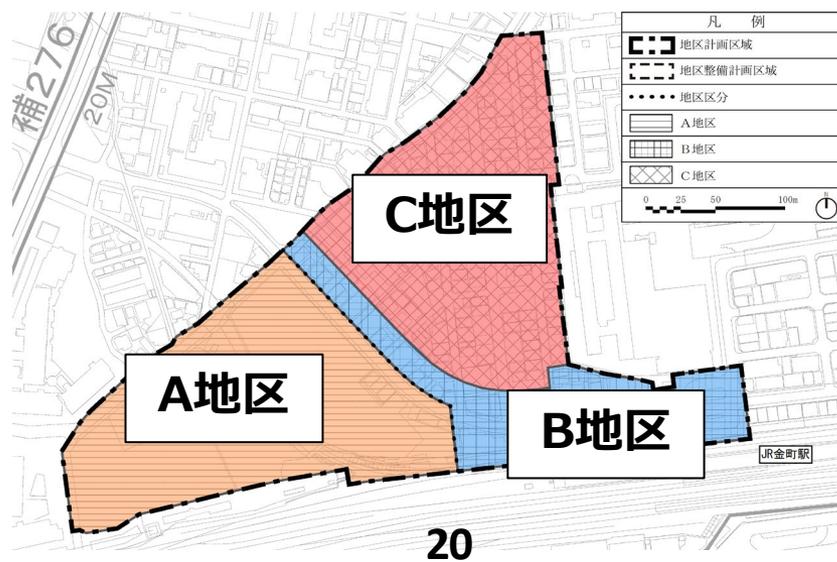
駅利用者等の利便性・安全性の向上に寄与する理科大学通りの交通基盤の拡充を図るとともに、低層部には商業機能、生活サービス機能、公共サービス機能を、高層部には良質な居住機能を誘導し、駅前立地を活かした賑わいの形成を図る。

#### B地区

駅利用者等の利便性・安全性の向上に寄与する駅前広場や理科大学通りの交通基盤の拡充を図るとともに、理科大学通り沿道は、居住環境に配慮しつつ、商店会の連続性を維持し賑わい軸の形成を図る。

#### C地区

本地区の居住環境に配慮しつつ、商業系用途を主体とした土地の健全な有効利用を誘導することにより、商店会の活性化を図る。



# (5)まちづくりのルールについて

## ■現在の「東金町一丁目西地区地区計画」について

### 【地区施設の整備の方針】

地区施設…地区内の道路や公園、公共空地等

#### A地区(再開発事業関連)

- ・ 駅利用者を含む歩行者の利便性・安全性の向上を図るため、**主要区画道路及び区画道路**を整備する。また、**歩道状空地**を主要区画道路及び区画道路と一体的に整備することにより、安全で快適な歩行者空間の充実を図る。
- ・ 地区内にゆとりと潤いのあるオープンスペースを確保するために、交流結節点として**広場**を整備する。
- ・ 駅利用者及び周辺の施設利用者の利便性の向上を図るため、**自転車駐車場**を整備する。

#### B地区

- ・ 駅利用者等の利便性・安全性の向上に寄与するため、**駅前広場や理科大学通りの交通基盤を拡充**し、交通結節点機能の強化を図る。

#### C地区

- ・ 区画道路1号と連続した**地区北西側の区道においては、歩行空間の拡充**を段階的に目指す。

# (5)まちづくりのルールについて

## ■現在の「東金町一丁目西地区地区計画」について

【対象区域】

A地区

B地区

C地区

### 【建築物等の整備の方針】

1. 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。
2. 商店会としての連続するまちなみ形成に必要な道路沿いは、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。
3. 安全・安心で、快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。
4. 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
5. 良好な都市景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。
6. 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。
7. 周辺市街地との緑の連続性に配慮するため、敷地内及び屋上の緑化の推進に努める。

# (5)まちづくりのルールについて

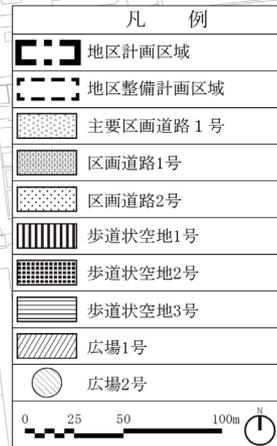
## ■現在の「東金町一丁目西地区地区計画」について

### 【A地区の地区整備計画】

地区整備計画…「地区計画の方針」を具体的なまちづくりとして実現するため、地区施設の配置や規模を定めたり、建築の制限などルールを定めるもの

### 地区施設の配置及び規模

名称	幅員	延長	面積
主要区画道路 1号	16.0m	約170m	—
区画道路 1号	10.3~14.7m	約200m	—
区画道路 2号	6.0~9.5m	約80m	—
広場 1号	—	—	約650㎡
広場 2号	—	—	約200㎡
歩道状空地 1号	4.0m	約170m	—
歩道状空地 2号	4.0m	約200m	—
歩道状空地 3号	4.0m	約80m	—



### 建築物等に関する事項

- 建築物等の用途の制限
- 敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 高さの最高限度
- 形態・色彩・意匠の制限

# (5)まちづくりのルールについて

## ■ 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。



# (5)まちづくりのルールについて

## ■ 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

①歩行者の通行環境の改善

JR金町駅

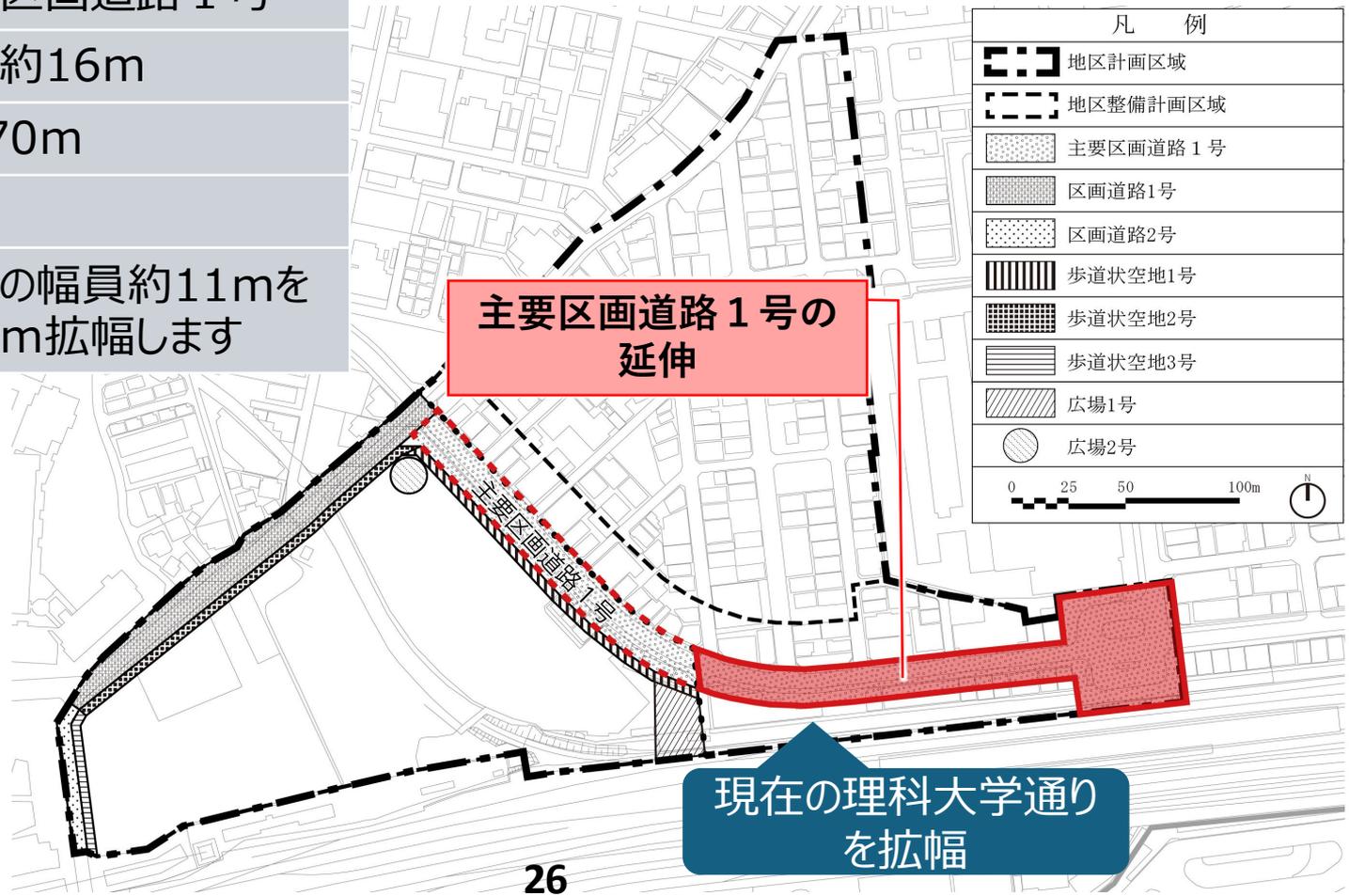
凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	主要区画道路1号
	区画道路1号
	区画道路2号
	歩道状空地1号
	歩道状空地2号
	歩道状空地3号
	広場1号
	広場2号
0 25 50 100m	
	

# (5)まちづくりのルールについて

## ■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

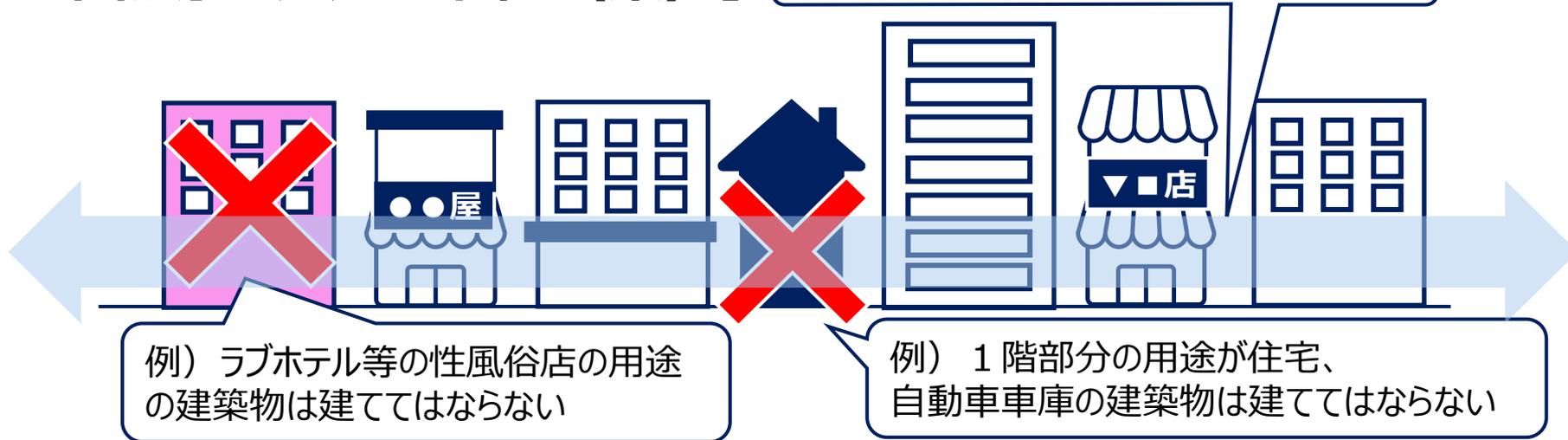


# (5)まちづくりのルールについて

## ■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



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

### 地区整備計画としての記載イメージ

【対象区域】

B地区

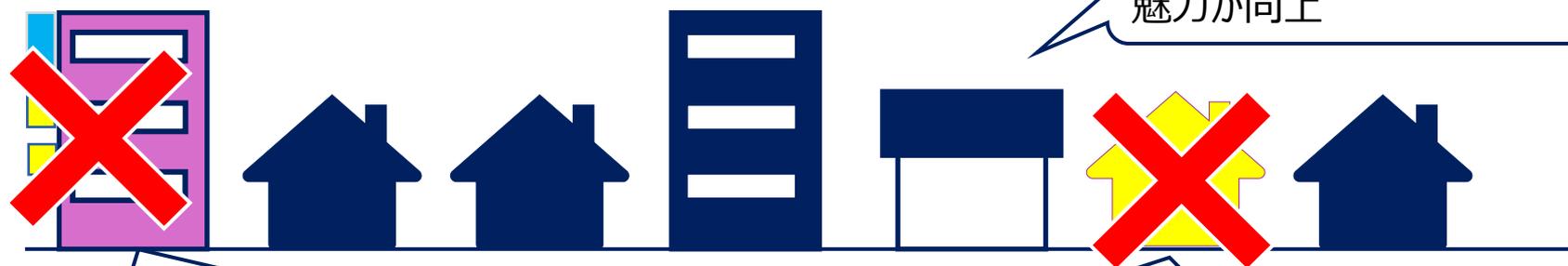
次に定める建築物は、主要区画道路1号に面する部分に建築してはならない。

- 1階部分の居室のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎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。

# (5)まちづくりのルールについて

## ■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。

## **(6)今後のスケジュール(案)**



---

## 3. 意見交換

---

### 3.意見交換

- 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
- ③ その他（本日の内容に関することについて）

- ご意見・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、ご意見・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、ご意見・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。

## 4. 閉会

## 4.閉会

**アンケートは、出入口の回収箱へお願いします。**

本日書ききれなかった場合は、

**「金町地区センター2階受付」にて、回収します。**

受付の職員にアンケート用紙をお渡ししてください。

**受付時間：8時30分～17時まで**

**期限：令和6年10月30日（水）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