

葛飾区

東金町一丁目西地区 地区計画の手引き (B地区)

発行日：令和8年2月20日



地区計画とは？

地区計画とは、住民の皆様の身近な地区で、その地区の将来に向けてのまちづくりの目標や方針を定めるとともに、地区内で建物を建築したり、開発を行う場合に守らなくてはならない地区独自の制限を都市計画法に基づいて定め、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制度です。

本地区区計画について

理科大学通りの交通基盤の拡充や市街地再開発事業と連携したまちの活性化などを目指し、令和元年11月に「東金町一丁目西地区地区計画」を策定しました。

この時は、A地区(東金町一丁目西地区市街地再開発事業)のみを対象としてまちづくりのルール(地区整備計画)を定めました。

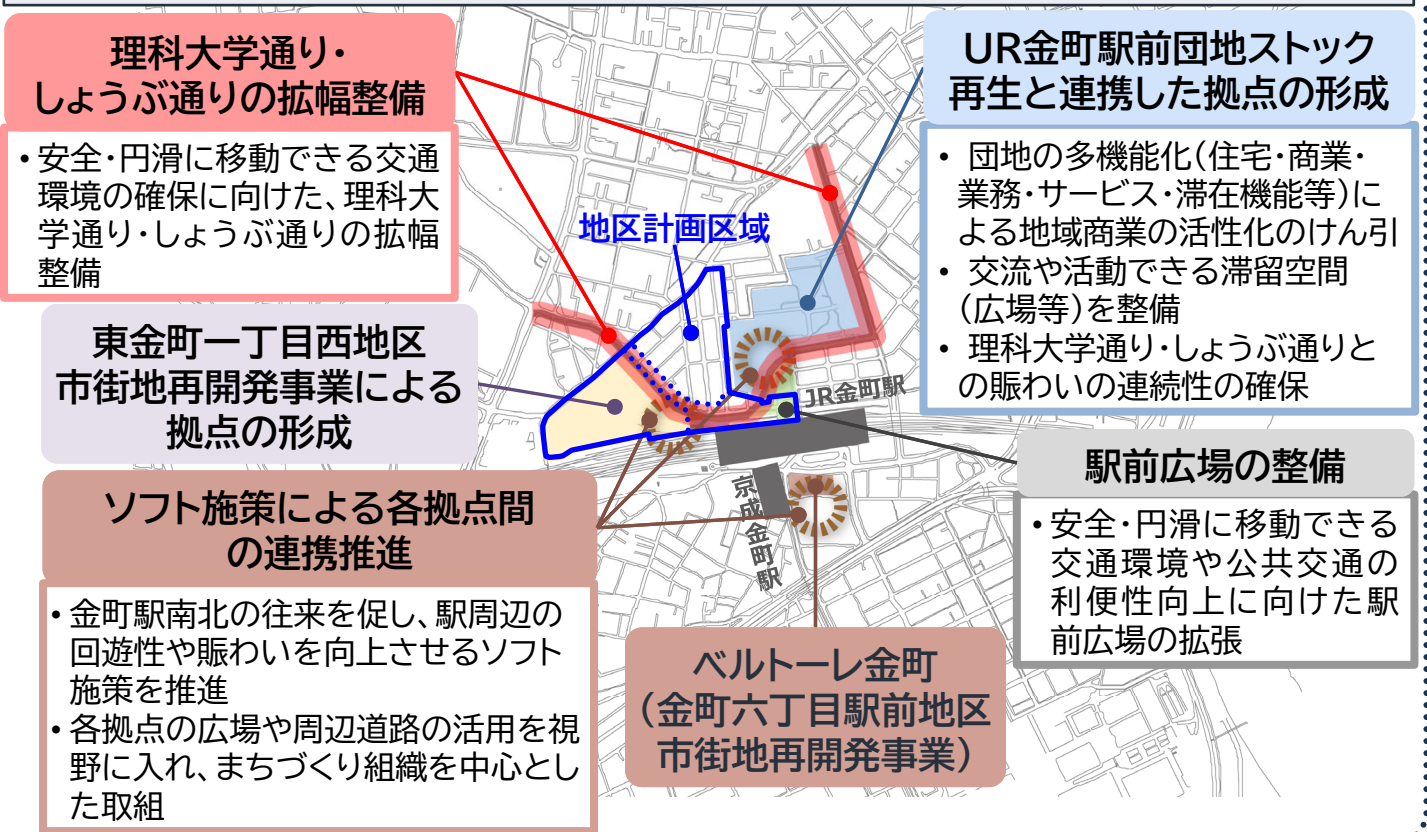
更に、金町駅周辺地区まちづくりプラン(令和3年6月策定)に基づき、理科大学通りの歩行環境の改善や沿道の賑わいの維持・魅力向上を目的に、令和8年2月に地区計画の内容を一部更新いたしました。

この更新では、B地区(駅前広場及び理科大学通り沿道)の地区整備計画を定めております。

本手引きでは、住民の皆様にとって特に影響の大きいB地区の内容について説明させていただきます。

金町駅周辺地区まちづくりプランの取組のまとめ(抜粋)

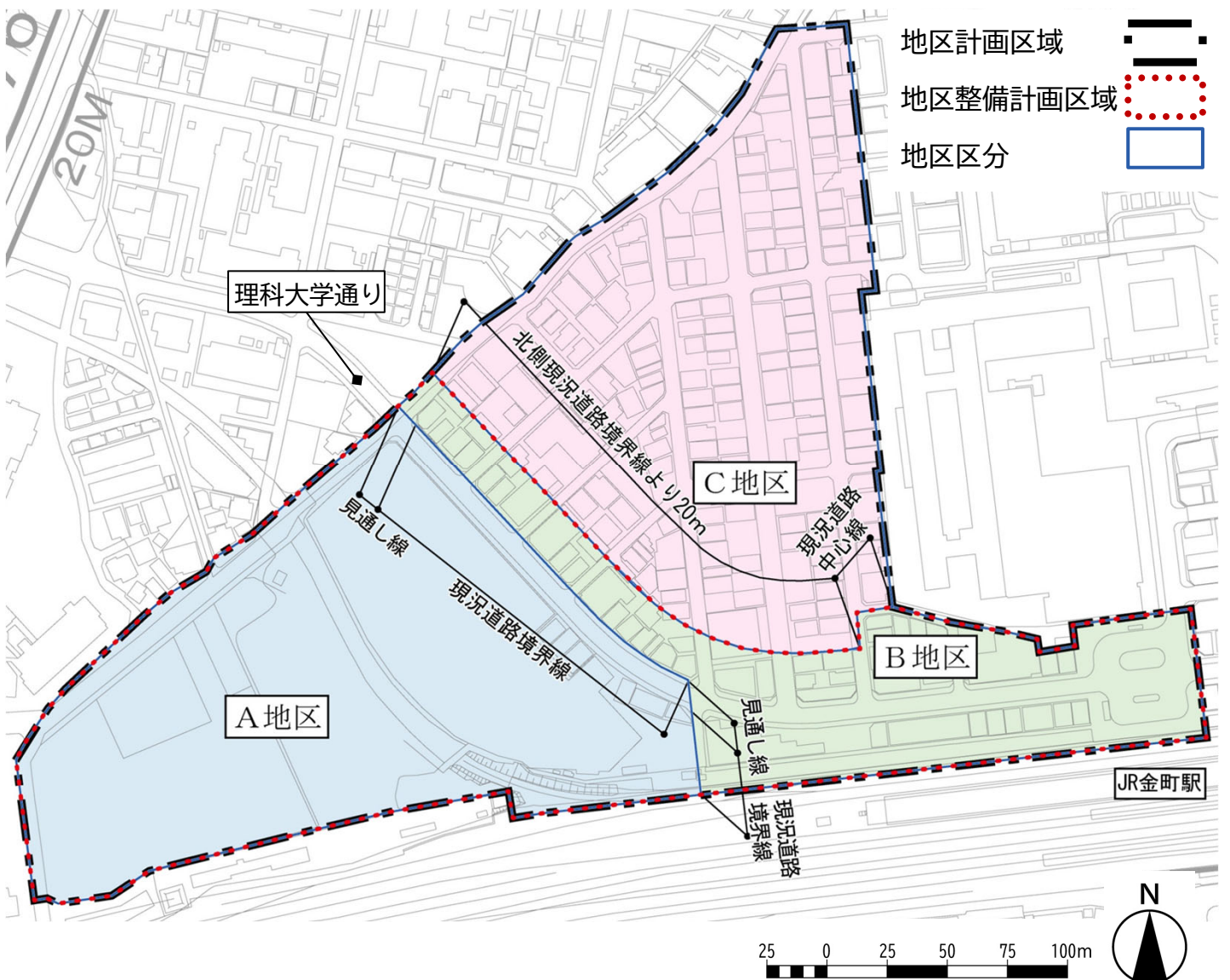
- 当地区におけるまちづくりの取組は、主に理科大学通り～しょうぶ通り沿道で展開されることから、当該道路の拡幅整備は、まちづくりの基盤として必要不可欠な取組となっています。



区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

| 区域名 | 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段階的に図るとともに、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。 |



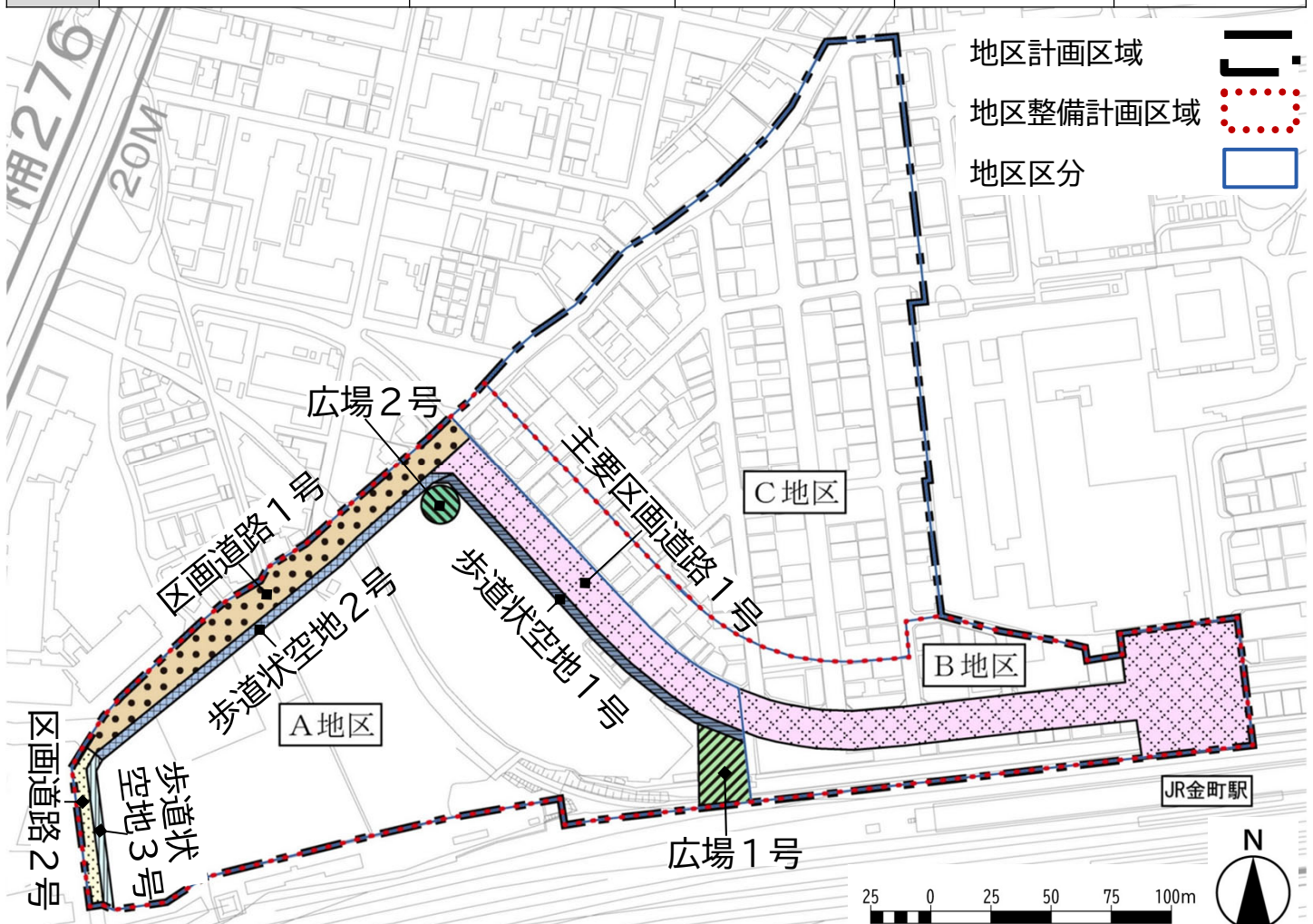
地区整備計画

面積

- 地区計画区域……………約7.6ha
- 地区整備計画区域……………A地区:約3.0ha、B地区:約1.5ha

地区施設の配置・規模

| | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 | パターン |
|----------|----------|------------|-------|-------|------|
| 道路 | 主要区画道路1号 | 16.0~49.6m | 約370m | — | |
| | 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 | 広場1号 | — | — | 約650㎡ | |
| | 広場2号 | — | — | 約200㎡ | |
| その他の公共空地 | 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 | — | |



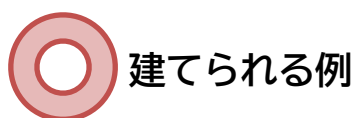
建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限

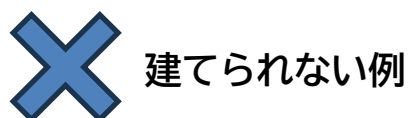
| 地区名 | ルール |
|-----|--|
| B地区 | <p>次に定める建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物。 ■ 主要区画道路1号(理科大学通り)に面する1階部分の居室のうち、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿及びこれらに付随する自動車車庫等の用途建築物。ただし、管理のための居室はこの限りではない。 |

主要区画道路1号(理科大学通り)に面している建築物について

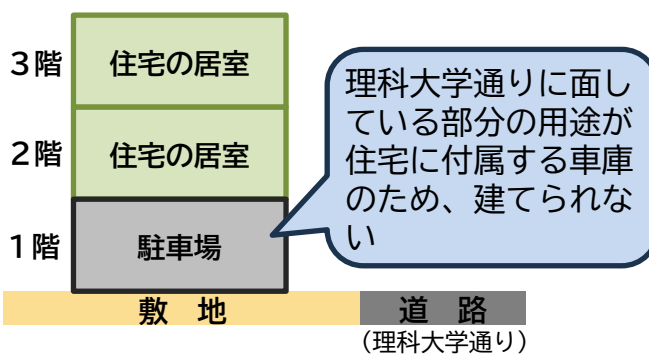
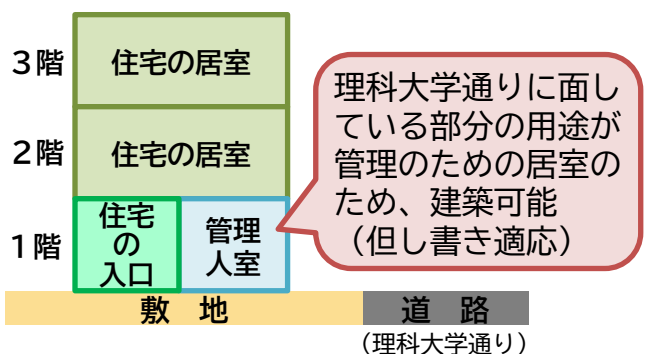
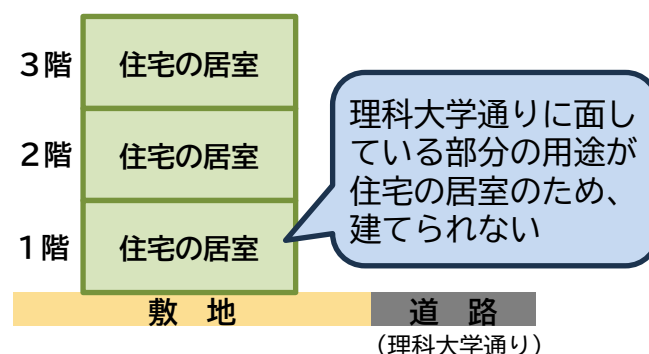
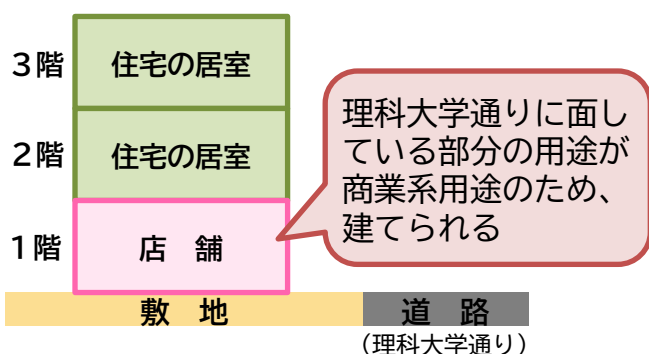
主要区画道路1号に面している建物の1階部分は、商店会としての連続するまちなみ形成のため、住宅・共同住宅等の用途の建築物を制限します。



建てられる例

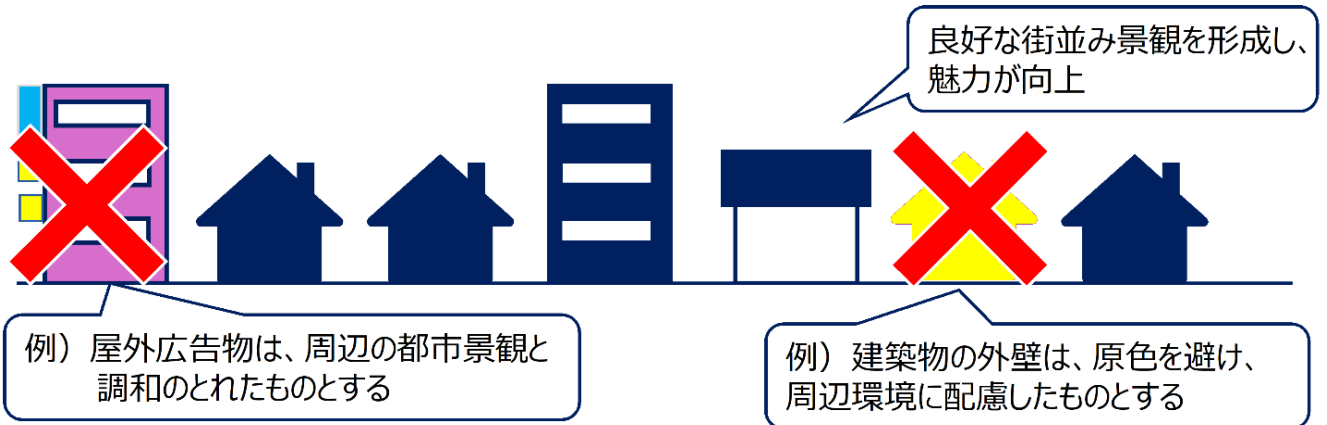


建てられない例



建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

| 地区名 | ルール |
|-----|--|
| B地区 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 建築物等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。 |



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。

地区計画の区域内における行為の届出について

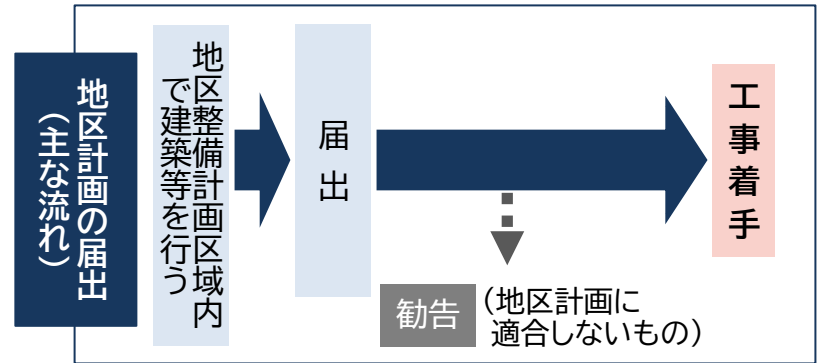
手続きの流れ

地区整備計画が定められている区域内では、土地の区画形質の変更、建築物等の建築、用途の変更や形態又は意匠の変更を行う場合に、事前届出が必要となります。

この届出により、地区計画の内容に適合しているか確認します。**届出は工事着手の30日前までに提出が必要**です。

届出の必要な行為

1. 土地の区画形質の変更
2. 建築物の建築（新築・改築・増築等）
3. 工作物の設置（広告塔の設置など）
4. 建築物の用途の変更
5. 建築物等の形態又は意匠の変更
6. 木竹の伐採



地区計画の区域内における行為の届出に必要な書類

- 地区計画の区域内における行為の届出書・・・2部（正・副各1部）
- +
- 添付図書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2部（正・副各1部）

詳しくは
こちら→
【葛飾区
HP】



| 行為の種別 | 図面 | 縮尺 | 備考 |
|--------------------|-----|----------|-------------------------------------|
| ① ②～⑤に共通 | 案内図 | 適宜 | 方位、道路及び目標となる地物等を表示 |
| ② 土地の区画形質の変更 | 区域図 | 1/1000以上 | 当該行為を行う土地の区域、当該区域内及びその周辺の公共施設の状況を表示 |
| | 設計図 | 1/100以上 | 切土、盛土の範囲等を表示 |
| ③ 建築物の建築 工作物の建設 | 配置図 | 1/100以上 | 敷地内における建築物等の位置、門、垣等の位置を表示 |
| | 求積図 | 適宜 | 敷地面積及び各階建物床面積の求積を表示 |
| | 平面図 | 1/50以上 | 各階のもの（工作物は不要） |
| | 立面図 | 1/50以上 | 屋根及び外壁の色彩等を表示 二面以上 |
| ④ 建築物等の 意匠の変更 | 配置図 | 1/100以上 | ③に同じ |
| | 立面図 | 1/50以上 | |
| ⑤ 木竹の伐採 | 区域図 | 1/1000以上 | 当該行為を行う土地の区域を表示 |
| | 施工図 | 1/100以上 | 当該行為の施行方法を表示 |

届出先

葛飾区 都市整備部 都市計画課 都市計画係

葛飾区役所3階 302番窓口

| | |
|--------------------|--|
| 名称 | 東金町一丁目西地区地区計画 |
| 位置 | 葛飾区東金町一丁目地内 |
| 面積 | 約7.6ha |
| 地区計画の目標 | <p>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。</p> <p>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「明日ハツナグ」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区間の整備に取り組むとされている。</p> <p>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拠点としての都市機能の充実をめざす。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | <p>土地利用の方針</p> <p>地区内の現況や特性をふまえて、本地区をA、B及びC地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地の有効利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 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。 3 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。 |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | <p>地区施設の整備方針</p> <p>新たな土地利用を支える公共施設等を計画的に整備するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。(A地区) 2 地区内にゆとりとうるお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。(A地区) 3 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、自転車駐車を整備する。(A地区) 4 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。(B地区) 5 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。(C地区) |

区域の整備・開発及び保全に関する方針

建築物等の整備方針

- 広域拠点にふさわしい賑わいと活力のある市街地の形成を図るため、建築物等の整備方針を次のように定める。
- 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。(A地区・B地区)
 - 2 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。(A地区・B地区)
 - 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。(A地区)
 - 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。(A地区)
 - 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。(A地区)
 - 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。(A地区・B地区)
 - 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。(A地区)

地区整備計画

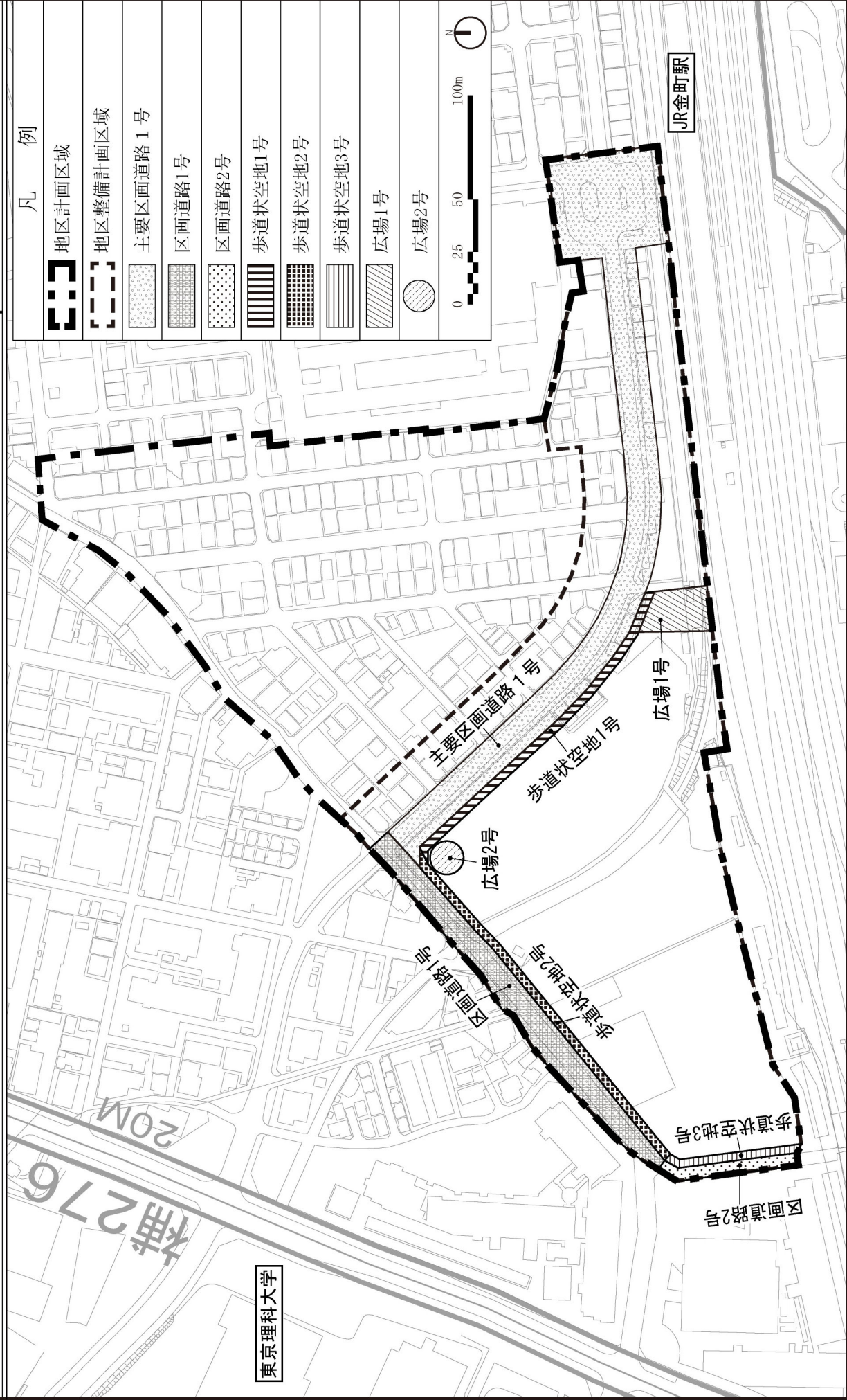
地区施設の配置及び規模

| 種類 | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 | 備考 |
|----------|----------|------------|-------|-------|---------------------------------|
| 道路 | 主要区画道路1号 | 16.0～49.6m | 約370m | — | 拡幅 |
| | 区画道路1号 | 10.3～14.7m | 約200m | — | 拡幅 |
| | 区画道路2号 | 6.0～9.5m | 約80m | — | 拡幅 |
| 広場 | 広場1号 | — | — | 約650㎡ | 新設 (地下式自転車 駐車場) |
| | 広場2号 | — | — | 約200㎡ | 新設 (ピロティ及び ひさしの下 部分含む) |
| その他の公共空地 | 歩道状空地1号 | 4.0m | 約170m | — | 新設 |
| | 歩道状空地2号 | 4.0m | 約200m | — | 新設 |
| | 歩道状空地3号 | 4.0m | 約80m | — | 新設 |

| | | | |
|--------|----------------------|---|--|
| 地区整備計画 | 名称地区 | A地区 | B地区 |
| | 面積地区 | 約3.0ha | 約1.5ha |
| | 建築物等の用途の制限 | 次に定める建築物は建築してはならない。 1 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。 2 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。ただし、管理のための居室はこの限りではない。 | 次に定める建築物は建築してはならない。 1 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。 2 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随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。 |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 200㎡とする。ただし、巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊、バス停留場の上屋その他これらに類する建築物で、公益上必要なものについては、この限りではない。 | — |
| | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する建築物等はこの限りではない。 1 公共用歩廊、歩行者デッキ、公共駐輪場その他これらに類する公益上必要なもの 2 歩行者の安全性・快適性を確保するために必要な上屋、ひさし又はこれを支える柱及び手すりその他これらに類するもの 3 区域の環境向上に貢献する施設で、パーゴラその他これらに類するもの | — |
| | 建築物等の高さの最高限度 | 1 高層エリア 建築物の高さの最高限度は150mとする。(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号に定める高さとする。) 2 低層エリア 建築物の高さの最高限度は50mとする。(建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。) | — |
| | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 1 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。 2 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。 3 建築敷地内、建築物の屋上の緑化計画は周辺環境と調和したものとする。 | — |

東京都市計画地区計画 東金町一丁目西地区地区計画 計画図2

[葛飾区決定]



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用（承認番号：7都市基交測第170号 / 利用許諾番号：MMT利許第07-122号、令和7年9月8日）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7都市基交測第7号、令和7年4月22日 / (承認番号) 7都市基街都第30号、令和7年4月21日

東京都市計画地区計画 東金町一丁目西地区地区計画 計画図3

[葛飾区決定]



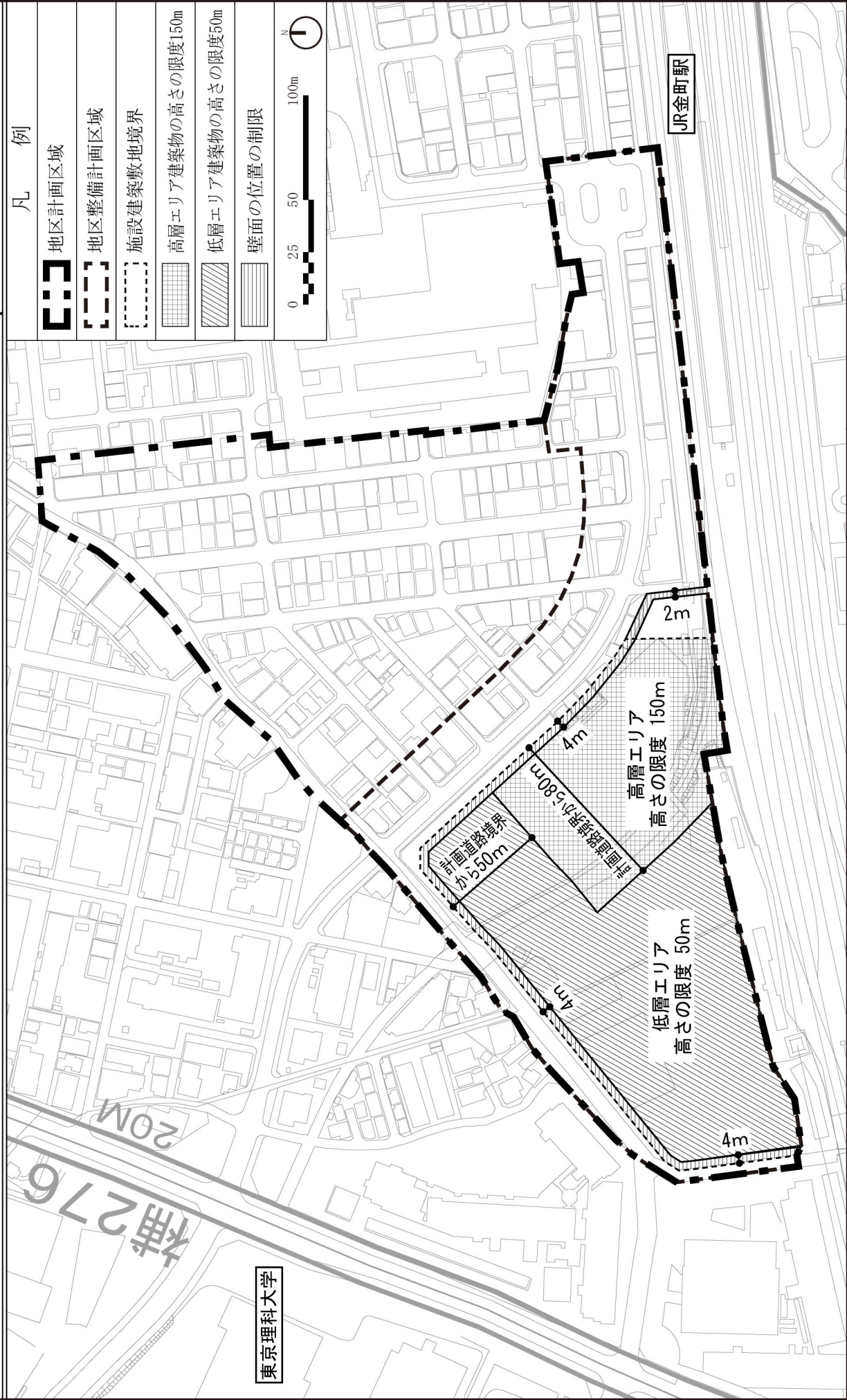
- 凡 例
- 地区計画区域
 - 地区整備計画区域
 - 施設建築敷地境界
 - 壁面の位置の制限
(計画道路境界線より4m)
(現況道路境界線より2m)



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用(承認番号:7都市基交測第170号/利用許諾番号:MMT利許第07-122号、令和7年9月8日)して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号)7都市基交第7号、令和7年4月22日 / (承認番号)7都市基交第30号、令和7年4月21日

東京都市計画地区計画 東金町一丁目西地区地区計画 計画図4

[葛飾区決定]



凡 例

地区計画区域

地区整備計画区域

施設建築敷地境界

高層エリア建築物の高さの限度150m

低層エリア建築物の高さの限度50m

壁面の位置の制限



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を使用（承認番号：7都市基交測第170号 / 利用許諾番号：MMT利許第07-122号、令和7年9月8日）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
(承認番号) 7都市基交第7号、令和7年4月22日 / (承認番号) 7都市基街第30号、令和7年4月21日



【問合せ先】

〒124-8555 葛飾区立石5-13-1

■本地区計画に関すること

建築関連総合窓口

葛飾区役所3階306番窓口

連絡先：03-5875-6959

■金町駅周辺のまちづくりに関すること

都市整備部 都市計画課 金町街づくり担当係

葛飾区役所3階302番窓口

連絡先：03-5654-8346