

1. 本説明会(公聴会)の目的

金町駅周辺は、「葛飾区都市計画マスタープラン(葛飾区:平成23年7月改定)」において、賑わいと活力ある広域複合拠点の形成を図るとされているとともに、「金町駅北口周辺地区まちづくりビジョン(金町駅北口周辺地区まちづくり協議会、葛飾区:平成29年5月策定)」において、東金町一丁目西地区の再開発の実現にあわせて、理科大学通りの整備など商店会の活性化に向けて取り組むこととされています。

こうしたことから、東金町一丁目西地区では、理科大学通り等の交通基盤の拡充や市街地再開発事業による土地利用転換、並びに同事業と連携した地元商店会の活性化などを通じて、賑わいと活力のある広域複合拠点を形成するため、地区計画等の決定を予定しています。

本日の説明会は、都市計画決定に向けて都市計画原案を作成しましたので、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有する方に、その内容や縦覧等の都市計画の手続きについて説明させていただき、ご意見をお聞きするものです。

2. これまでの金町駅北口周辺地区のまちづくりと現状

◎まちづくりへの機運の高まり

金町駅を中心に、周辺地域の人々と一緒に発展してきた金町駅周辺ですが、地域人口が徐々に減少することにあわせて、まちの活力も徐々に低下してきました。そのような中、北口、南口において、安全性や利便性を向上させ、賑わいを取り戻すためのまちづくりへの機運が高まり、地域と区が協働してまちづくりに取り組んできました。

◎実現してきたまちづくり

金町駅南口では、区画道路や駅前広場の整備、さらに再開発事業によりヴィナシス金町が誕生しました。金町駅北口では、地区計画制度を活用して新宿六丁目地区(三菱製紙中川工場跡地)として総合的にまちづくりを進め、東京理科大学の誘致を実現し、あわせて区立としては最大となる、葛飾にいじゅくみらい公園を整備しました。また、良質な集合住宅などにより子育て世帯などの若い区民を中心とした定住人口の増加が実現してきています。

◎金町駅北口周辺地区の現状と課題

歩道幅員が狭く、歩行者の安全性が低い



歩行環境の改善が必要

建築物が老朽化している



建物老朽化等により、商業環境の改善が必要

3. 金町地域に関連する計画

◎葛飾区都市計画マスタープラン(葛飾区:平成23年7月改定)

・賑わいと活力ある広域複合拠点の形成と誰もが安心して暮らせる良好な住環境のまち

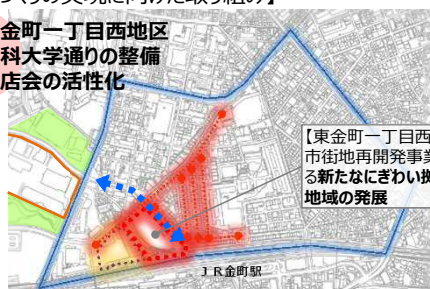
金町駅周辺は、再開発による基盤整備や金町駅の改修等による駅利便性の向上を図り、賑わいと活力のあるまちづくりを進めます。

地元商店街の再生など商業・生活サービス機能の充実や業務機能の誘導、都市型住宅地の形成により、広域複合拠点としての都市機能の充実強化を図ります。

◎金町駅北口周辺地区まちづくりビジョン(金町駅北口周辺地区まちづくり協議会、葛飾区:平成29年5月策定)

【まちづくりの実現に向けた取り組み】

- ◆東金町一丁目西地区
- ◆理科大学通りの整備
- ◆商店会の活性化



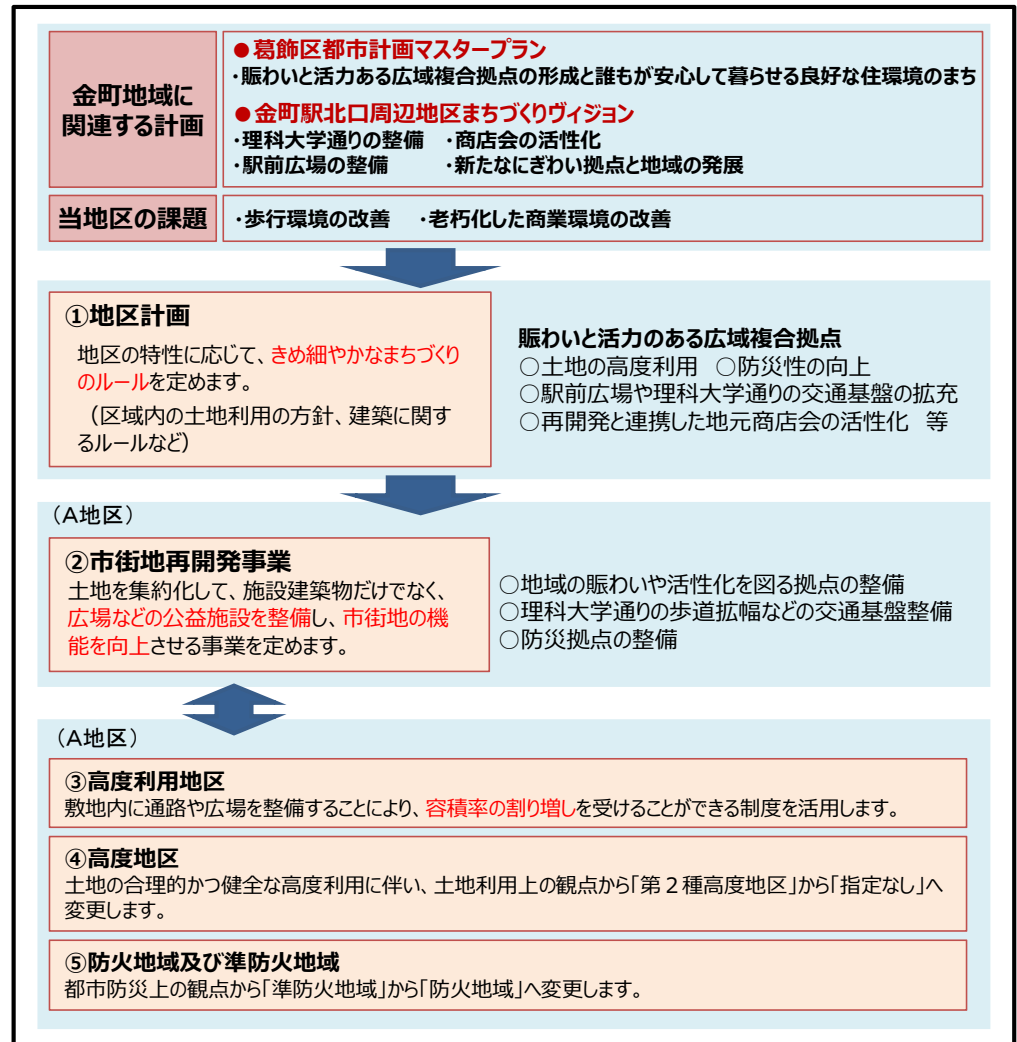
【東金町一丁目西地区】市街地再開発事業による新たなにぎわい拠点と地域の発展

◆駅前広場の整備



4. 今回決定する5つの都市計画の内容

- ・当地区の現状と課題を踏まえ、地区の目指すべき将来像、目標、方針を設定し、まちづくりや建築物に関するルールを決めるため、**地区計画**を定めます。
- ・当地区内A地区においては、新たににぎわい拠点と地域の発展に向け、**市街地再開発事業**を定めます。
- ・併せて、A地区は**高度利用地区**、**高度地区**、**防火地域**を指定または変更し、市街地再開発事業による土地の高度利用や防災性の向上を目指します。



5. 地区計画の概要

・地区の将来に向けてのまちづくりの目標や方針を定め、地区内の土地利用方針や施設及び建築物の整備方針、建築に関するルールを定めます。

(1) 地区計画の目標 (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。

(2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

・位置：葛飾区東金町一丁目地内 ・面積：約7.6ha

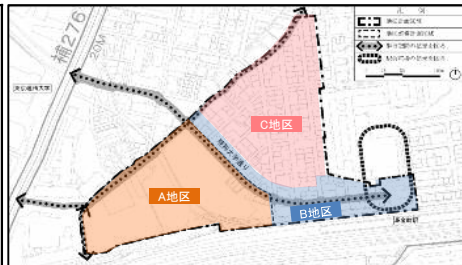


《土地利用の方針》

<b>A地区</b> 約3.0ha	○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>B地区</b>	○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。
<b>C地区</b>	○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。

《地区施設の整備の方針》

- 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、主要幹線道路及び区画道路を整備する。また、歩道状空地を主要幹線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)



東金町一丁目西地区地区計画 方針付図

《建築物等の整備の方針 (A地区)》

- 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 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。
- 5 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。
- 6 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。

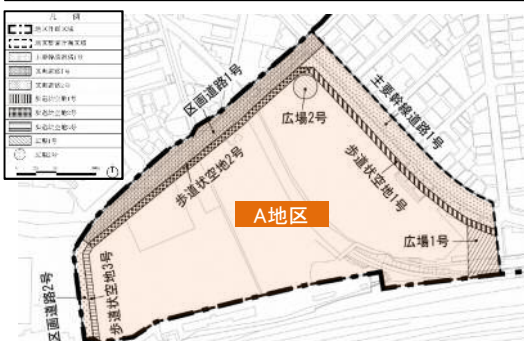
(3) 地区整備計画 (A地区)

《地区施設の配置及び規模》

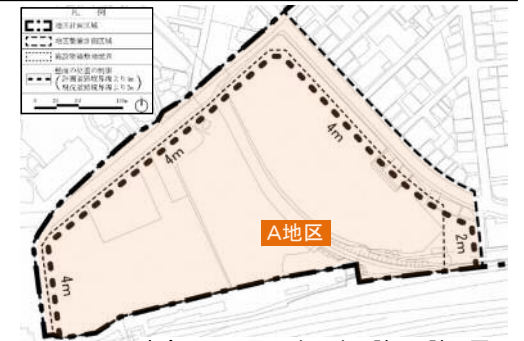
種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	主要幹線道路1号	16.0m	約170m	—	拡幅
	区画道路1号	12.0~14.7m	約200m	—	拡幅
	区画道路2号	6.0~9.5m	約80m	—	拡幅
広場	広場1号	—	—	約650㎡	新設(地下式自転車駐車場)
	広場2号	—	—	約200㎡	新設(ピロティ及びひさしの下の部分含む)
その他の公共空地	歩道状空地1号	4.0m	約170m	—	新設
	歩道状空地2号	4.0m	約200m	—	新設
	歩道状空地3号	4.0m	約80m	—	新設

《建築物等に関する事項》

建築物等に関する事項	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項各号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、寄宿舎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。
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡とする。
	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れらに類するものではない。 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	計画図4に示す建築物であって、都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区に関する都市計画に適合する建築物の高さは、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を越えてはならない。 なお、当該各号に定める建築物の高さにおいて、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、1.2mまでは当該建築物の高さに算入しない。 (1)高層部 150m (2)低層部 50m
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。	



東金町一丁目西地区地区計画 計画図2



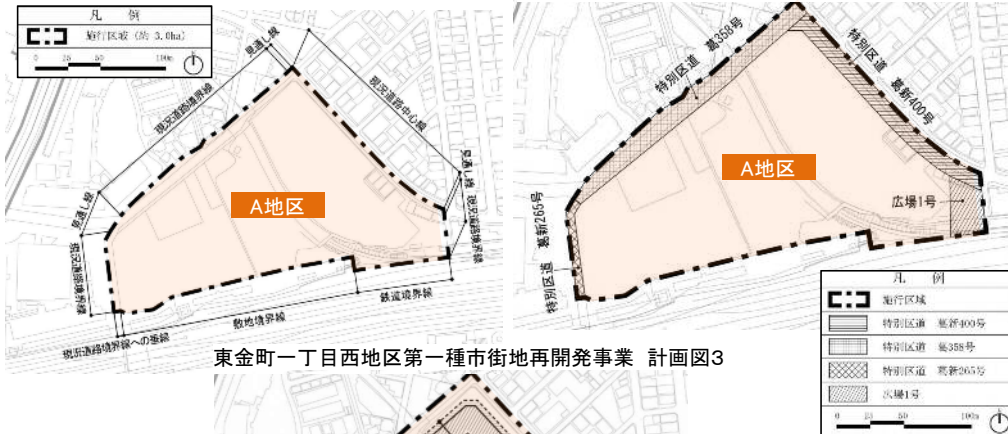
東金町一丁目西地区地区計画 計画図3

6. 市街地再開発事業(A地区)

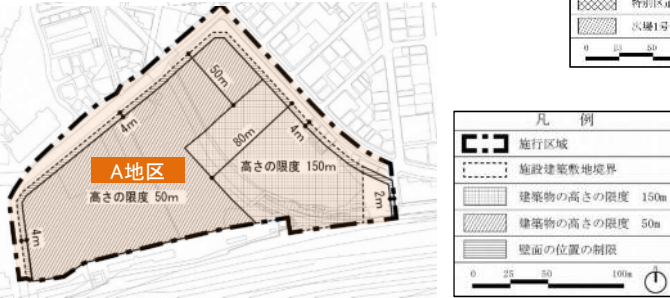
・市街地再開発事業では、建物の建築だけでなく、道路や広場(地下式自転車駐輪場を含む)が整備され、地区の環境が向上します。

名称		東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約3.0ha					
配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
		主要幹線街路	特別区道 葛新400号	10.5m [16.0m]	約170m	-	拡幅整備
		区画道路	特別区道 葛358号	10.3~14.7m [10.3~14.7m]	約200m	-	拡幅整備
	特別区道 葛新265号		6.0~9.5m [6.0~9.5m]	約80m	-	拡幅整備	
広場	広場	広場1号	-	-	約650㎡	新設(地下式自転車駐輪場)	
建築物の整備	街区番号	建築面積	延べ面積(容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度		備考
	1	約18,600㎡	約165,500㎡(約105,300㎡)	住宅、事務所、店舗、公益、駐車場、自転車駐輪場	高層部150m 低層部50m	高さの限度は建築物の高さとする。ただし、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。	
建築物の整備敷地	街区番号	建築敷地面積	整備計画				
	1	約24,770㎡	敷地内に歩道状空地の整備を行い、歩行者の利便性・安全性の向上を図る。また、オープンスペースを確保し、地域のにぎわい空間の創出を図る。				
住宅建設の目標		戸数	面積	備考			
		約700戸	約88,900㎡	共用部分を含む。			
参考		高度利用地区内、地区計画区域内にあり。					
「施行区域、公共施設の配置、街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」 理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、広域複合視点にふさわしい魅力ある駅前環境を形成するため、市街地再開発事業の計画を決定する。							

東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業 計画図1 東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業 計画図2



東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業 計画図3



7. 高度利用地区(A地区)

・A-1ゾーンは、容積率の最高限度が200%から350%に、建ぺい率の最高限度が80%から60%になります。  
 ・A-2ゾーンは、容積率の最高限度が400%から600%に、建ぺい率の最高限度が80%から60%になります。  
 ・A-1、A-2ゾーンでは道路境界から4mまで、A-3ゾーンでは道路境界から2及び4mまで、壁面の位置が制限され、歩行空間が確保されます。

種類(地区名・区分)	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限	備考
A-1ゾーン	約1.7ha(-)	35/10 (注1)(注2)	20/10	6/10 (注3)	200㎡ (注4)	4m (注5)	東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業施行区域
A-2ゾーン	約1.2ha(-)	60/10 (注1)(注2)	20/10	6/10 (注3)	200㎡ (注4)	4m (注5)	
A-3ゾーン	約0.1ha(-)	-	-	-	-	2及び4m (注5)	
小計	約3.0ha(-)	-	-	-	-	-	

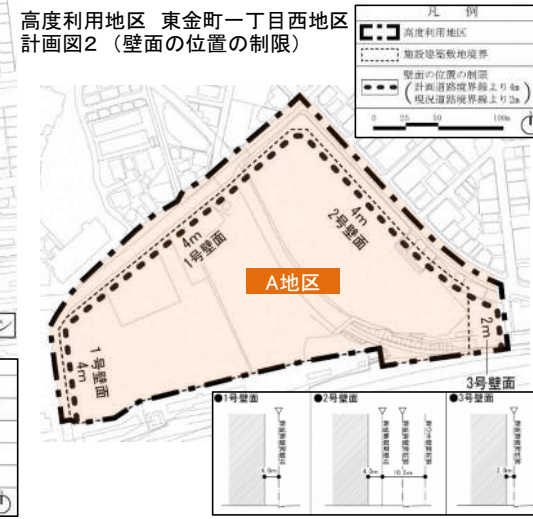
(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例  
 (1) 建築物の敷地面積の規模による限度  
 敷地面積が1,000㎡未満の建築物にあっては、下記の数値を限度とする。  
 A-1ゾーン:ア 敷地面積が500㎡未満の場合 10分の30  
 イ 敷地面積が500㎡以上1,000㎡未満の場合 10分の35  
 A-2ゾーン:ア 敷地面積が500㎡未満の場合 10分の50  
 イ 敷地面積が500㎡以上1,000㎡未満の場合 10分の55  
 (2) 地上部及び建築物上の緑化率による限度  
 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が35%未満である建築物にあっては、10分の0.4を減じる。  
 (3) 建築基準法第52条第14項第1号の許可を受けたものは、その許可の範囲内において、容積率の最高限度を超えることができる。  
 (注2) 建築物の用途による限度  
 住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が2分の1未満である建築物にあっては、以下の数値を減じる。  
 ア 3分の1以上2分の1未満の場合 10分の5  
 イ 3分の1未満の場合 10分の10  
 (注3) 建築物の建蔽率の最高限度について  
 建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。  
 (注4) 建築物の建築面積の最低限度について  
 巡査派出所、公衆便所、公用歩廊、バス停留所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。  
 (注5) 壁面位置の制限について  
 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2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、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

変更概要				
番号	変更箇所	変更前	変更後	面積
1	葛飾区東金町一丁目地内	指定なし	高度利用地区(東金町一丁目西地区)	約3.0ha

高度利用地区 東金町一丁目西地区 計画図1(区域図)



高度利用地区 東金町一丁目西地区 計画図2(壁面の位置の制限)



8. 高度地区(A地区)

- ・新たに高度利用地区を指定することで、土地の合理的かつ健全な利用が可能になります。
- ・高度利用地区の指定に伴い、第二種高度地区の指定がなくなります(高さの制限がなくなります)。

面積欄の( )内は変更前を示す。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度
(最高限度) 第2種高度地区	約1988.1 ha (1989.8)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

《理由》

土地の合理的かつ健全な高度利用に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

《変更概要》

変更箇所	変更前	変更後	面積
葛飾区東金町一丁目地内	第2種高度地区	指定無し	約1.7 ha

9. 防火地域及び準防火地域(A地区)

- ・高度利用地区の指定に伴い、都市防災上の観点から準防火地域が防火地域に変更されます。
- ・準防火地域から防火地域に変更されることで、より火災に強い構造の建物が建つことになります。
- ・防火地域では、3階建て以上、又は延べ床面積が100㎡を超える建築物は、耐火建築物とし、それ以外の建物は耐火建築物又は準耐火建築物として建てる必要があります。

《理由》

東金町一丁目西地区高度利用地区の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

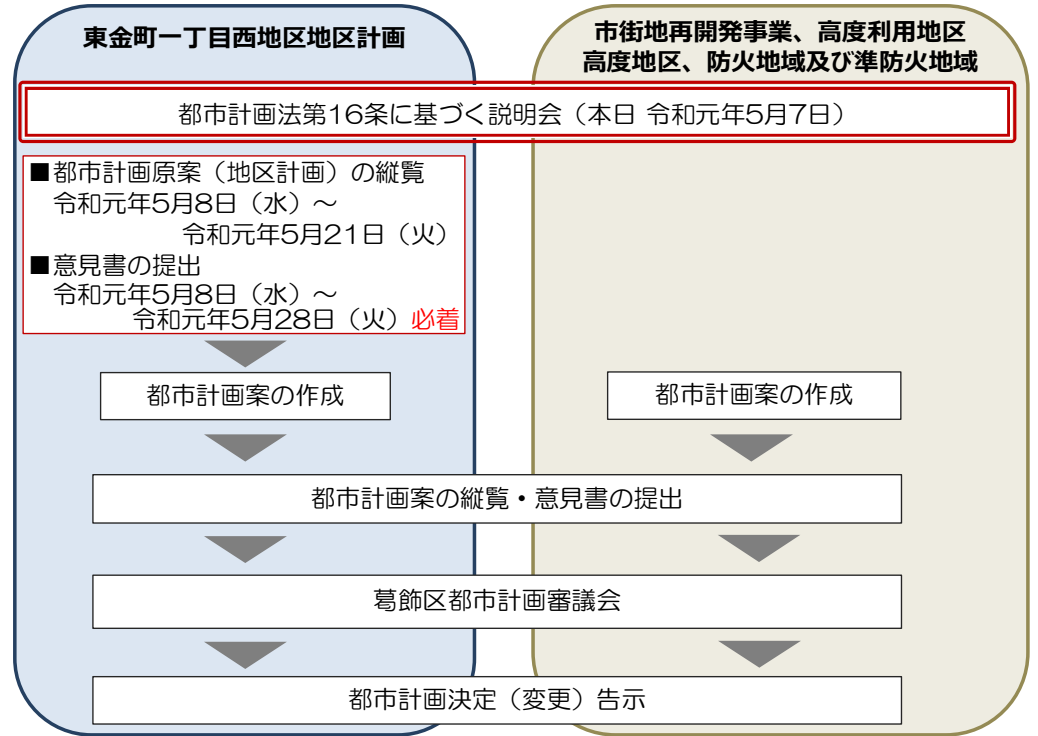
《変更概要》

変更箇所	変更前	変更後	面積
葛飾区東金町一丁目地内	準防火地域	防火地域	約1.7 ha



10. 今後のスケジュール

《都市計画手続きの予定》



《都市計画原案(地区計画)の縦覧期間・場所及び意見書の提出期間・提出先》

【縦覧を行う都市計画(原案)】 東金町一丁目西地区

【縦覧期間】令和元年5月8日(水)～5月21日(火)

(土曜日及び日曜日を除く、午前8時30分～午後5時15分)

【縦覧場所】葛飾区都市整備部街づくり推進課(4階)

【意見書の提出期間】令和元年5月8日(水)～5月28日(火)(必着)

※意見書(様式自由)に「地区計画」・住所・氏名・電話番号・意見をご記入の上、持参又は郵送して下さい。

【意見書の提出先】

〒124-8555 葛飾区立石五丁目13番1号4階 葛飾区都市整備部街づくり推進課

【対象者】

当地区内における土地所有者及び都市計画法施行令第10条の4に規定する利害関係を有する方(※)

※都市計画法施行令第10条の4の利害関係を有する方とは

地区計画等の案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人のことをいいます。

【問い合わせ先】

●葛飾区都市整備部街づくり推進課 金町街づくり担当係

住所：葛飾区立石五丁目13番1号4階 TEL：03-5654-8376