

東京都市計画地区計画の変更（葛飾区決定）

都市計画東金町一丁目西地区地区計画を次のように変更する。

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。</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つつ、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。

		<p>地区施設の整備の方針</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、歩道状空地为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) 					
		<p>建築物等の整備の方針</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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・B地区) 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。(A・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・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	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		

	地区	名称	A地区	B地区
	の 区分	面積	約3.0ha	約1.5ha
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。	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、寄宿舎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。
	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。	—

(※は、知事協議事項)

「地区計画区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。」

理由：市街地再開発事業による土地利用転換にあわせた土地の合理的かつ健全な高度利用を契機に、活力のある商店会の形成を図るため、建築物等の用途や形態等の規制を導入するとともに、理科大学通りなどの交通基盤を拡充し、広域拠点にふさわしい賑わいと活力ある市街地を形成するため、地区計画を変更する。