

亀戸二丁目周辺エリアまちづくりの方向性

令和6年4月

亀戸二丁目周辺エリアまちづくり準備協議会

0. はじめに

(1) 亀戸二丁目周辺エリアまちづくりの方向性の作成の目的

江東区は、令和4年3月に都市計画マスタープランを改定し、の中で、地域主体のまちづくりとして「エリアまちづくり」を進めていくこととし、長期的な展望を持って取り組むべき課題として「大規模団地を基点としたエリアまちづくり」を位置付けています。加えて、当エリアが位置する城東地域は、浸水の恐れがある区域であるため、重点戦略として「浸水対応型のまちづくり」が位置付けられています。

また、亀戸二丁目においては、亀戸2丁目団地管理組合が、建物の老朽化等による分譲団地の建替え検討を契機に、様々な課題解決に向けたまちづくりの検討を進めています。

こうした動きを踏まえ、都市計画マスタープランに示されるエリアまちづくりを検討する場として、亀戸二丁目周辺エリア※まちづくり準備協議会（以下「準備協議会」）を組成することとなりました。

準備協議会では、地域のみなさまで、地区の魅力増進や課題解決に向けて、面的なまちづくりの方向性等について話し合うとともに、重点戦略である「浸水対応型のまちづくり」についても検討を進め、エリアまちづくりの方向性を共有するとともに、将来のまちづくりのプラットフォームとなることを目的としています。



※「江東区都市計画マスタープラン2022」第4章地区別まちづくり方針の「亀戸二丁目周辺エリア」を参考に区域を設定

(2) 準備協議会の体制

準備協議会の体制は以下の通りです。

準備協議会の体制

関係する地元組織等により構成（五十音順）

- 亀戸2丁目団地管理組合（発起人）
- 亀戸2丁目団地に隣接する地権者
秀和亀戸天神橋レジデンス管理組合
大和研材商会
UR都市再生機構
- 対象エリア内の町会・商店会等
亀戸二丁目団地自治会
亀戸二丁目町会
亀戸天神通り商店街振興組合
- 対象エリアに隣接する関係団体
亀戸十三間通商店街振興組合
- オブザーバー
江東区
- 事務局（コンサルタント）
URリンケージ
都市計画ラボ

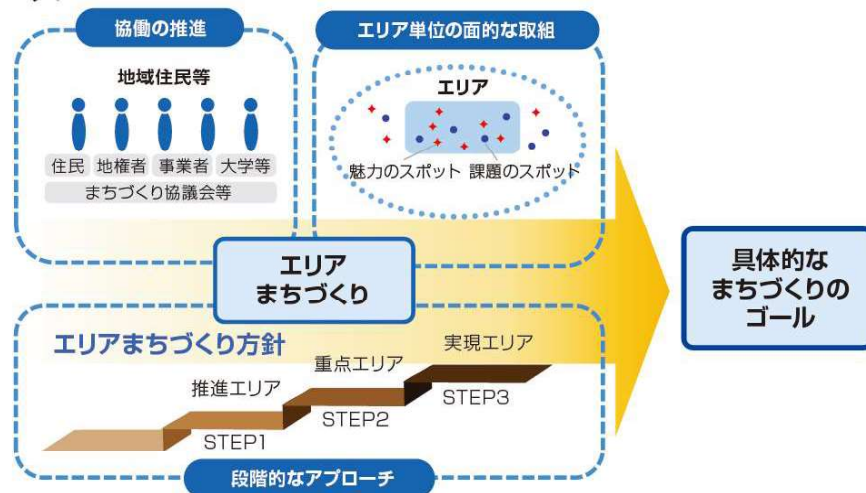
※東京都水道局については、個別に報告・意見交換を実施

1. 本方向性（案）の位置付け

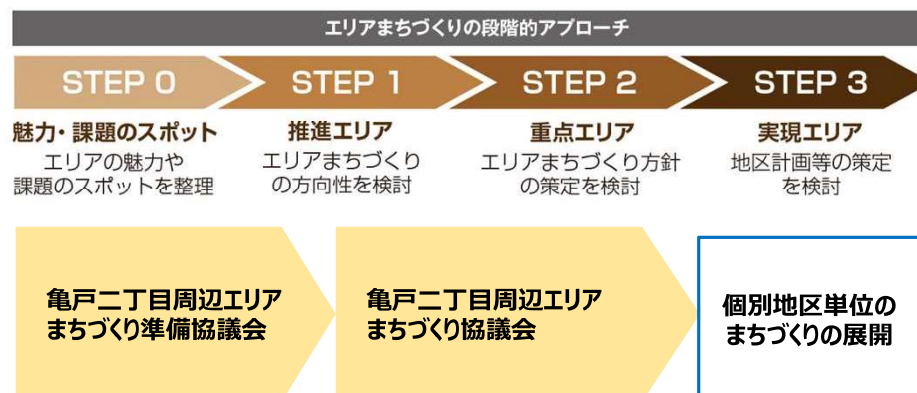
（1）エリアまちづくりの第1段階（STEP 1）の検討のとりまとめ

本方向性（案）は、上位計画である江東区都市計画マスタープラン2022（以下、「都市計画マスタープラン」という。）に掲げる、地域ボトムアップ型のまちづくりである「エリアまちづくり」の推進に向け、「エリアまちづくり方針」のベースとなるまちづくりの方向性について、準備協議会でとりまとめたものです。

江東区都市計画マスタープランにおける「エリアまちづくり」



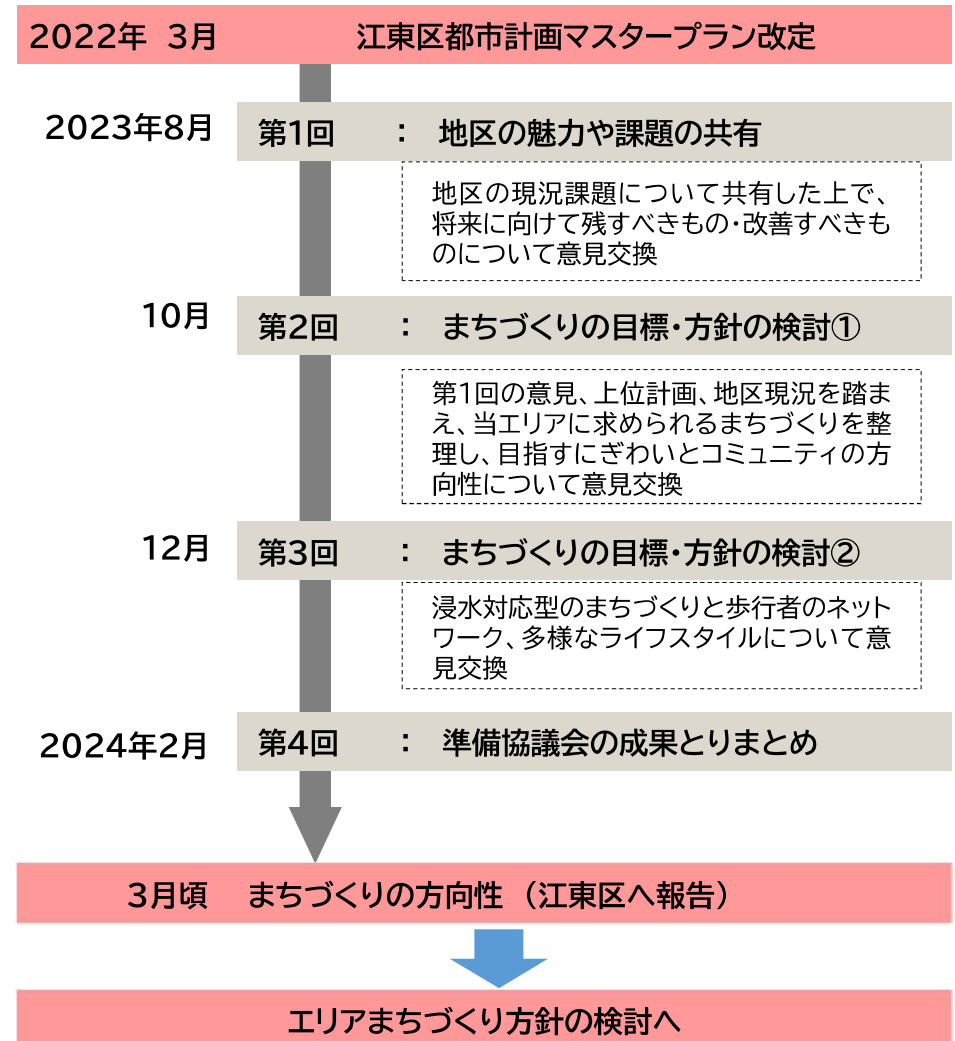
江東区都市計画マスタープランに掲げるエリアまちづくりのステップ



（2）検討の経緯と今後の予定

準備協議会では、地区の現況や課題を共有し、将来に向けて残すべきもの、改善すべきものについて参加者それぞれの立場から意見を出し合い、地区全体として目指すまちの将来像及び目標・方針について議論しました。

今後、都市計画マスタープランの手続きに則り、エリアまちづくり方針の検討を行い、具体のまちづくりの実現へとつなげていきます。



2. 上位計画の位置づけ

(1) 都市づくりのグランドデザイン・都市計画区域マスタープラン

中枢広域拠点域 中核的な拠点 中核的な拠点周辺地区【錦糸町・亀戸】

◇誘導の方向

- ・ 歴史的資源や風情ある街並みの保全・活用、地域コミュニティの活性化
- ・ 柔軟な働き方・暮らし方に資する都市機能の集積
- ・ スポーツを楽しめる空間や憩いの場及び歩行者空間の整備
- ・ 大規模水害リスクに備えた効果的な対策

◇土地利用の方針

- ・ 地区計画や都市開発諸制度等を活用し地域にふさわしい用途導入や多様な機能集積を促進

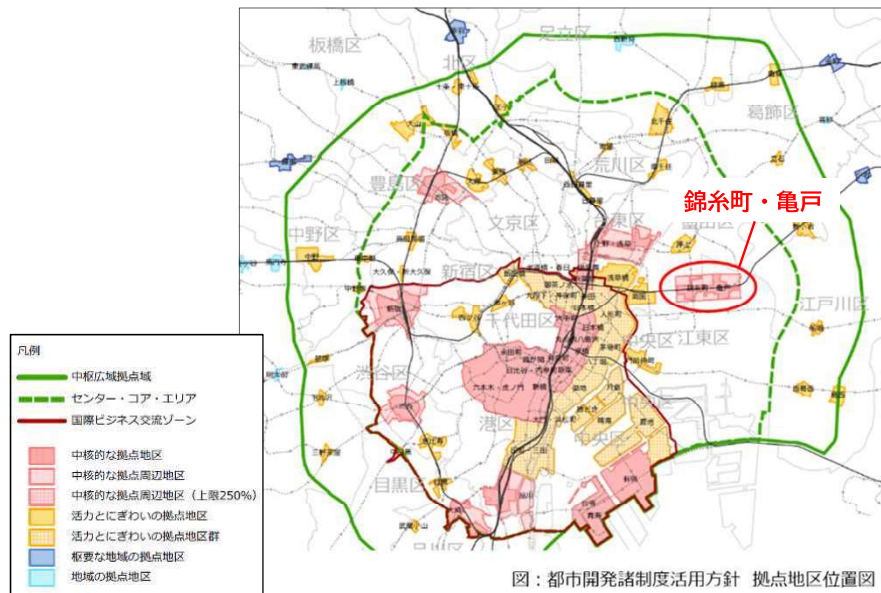
◇水害に強い都市づくりに関する方針

- ・ 激甚災害に負けない都市に向け、以下のような災害対策を検討
 - ・ かさ上げた公園、公共施設、住居整備等による浸水対策の促進
 - ・ 都市開発諸制度等の活用による浸水対策の検討
 - ・ 平時も利用し、災害時には避難場所となる避難施設及び避難経路の整備

(2) 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 (R2.12)

中枢広域拠点域 中核的な拠点地区 中核的な拠点周辺地区【錦糸町・亀戸】

(センターコアエリア・中央環状線内側)



(3) 江東区都市計画マスタープラン2022 (R4.3)

目指すべき江東区のまちの姿

持続的に発展する 共生都市

- ◇回復力の高い持続可能なまち
- ◇身近な水辺と緑を感じるまち
- ◇住みやすく、健康に暮らせるまち
- ◇にぎわいが絶えず成長するまち
- ◇新たな価値を創造し発信するまち

重点戦略：浸水対応型のまちづくり

個別の浸水対応型建築物をデッキ等でつなぎ、線的・面的に広げていく
「浸水対応型のまちづくり」の促進

拠点のまちづくり

◇亀戸都市核

- ・ 区の北の玄関口として回遊性の高い拠点形成を目指し、亀戸駅周辺を中心に交通広場の再編や交通施設の整備、更新等を図り、商業・業務・交流などの多様な都市機能を誘導

テーマ別まちづくり

◇安全・安心

- ・ 浸水しても安全に避難できる建築物の整備やまちづくり

◇住環境

- ・ 高齢化した大規模団地では、更新時期を迎えていることから、各計画に基づきストック再生等を推進し、多様な世代や世帯が暮らしやすい住環境の維持・向上を推進

◇健康・スポーツ

- ・ 各施設や水辺と緑の資源を複合的に活用し、区民が気軽にスポーツ・運動を楽しめる環境づくり

エリアまちづくり

◇亀戸二丁目団地

- ・ 周辺の施設と連携した「防災に強いまちづくり」/建物の老朽化

◇横十間川

- ・ 水辺に親しめる空間/貴重な地域資源
- ・ 川周辺が閑散とした雰囲気

◇災害に強い都市の形成

- ・ 大規模団地と連携した地域防災の向上に資する空間整備

◇多様な活動を支えるまちづくり

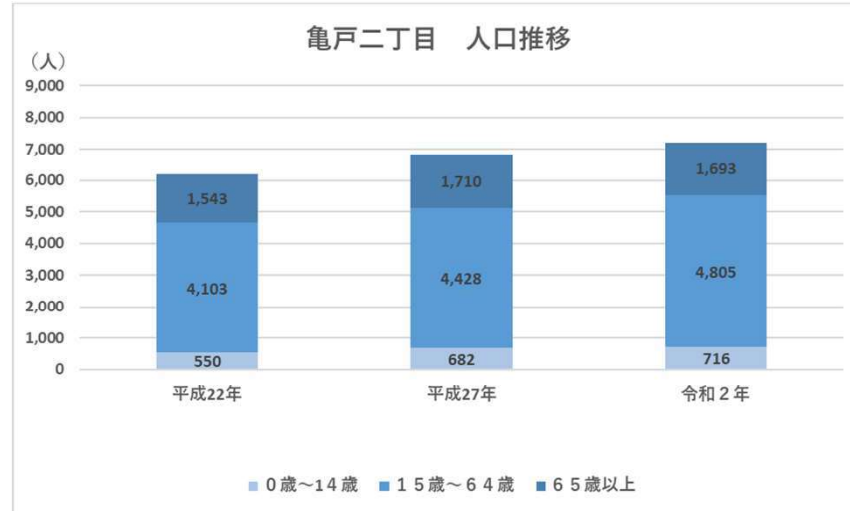
- ・ 豊かな水辺と緑を活用した、多くの人がにぎわう、防災やスポーツにも資する滞留空間の創出

3. エリアの現況

(1) 人口・世帯

① 亀戸二丁目人口推移

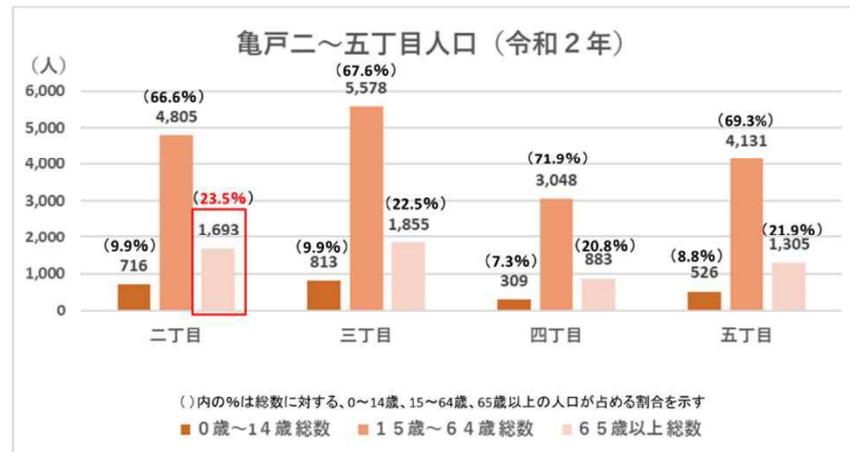
- ◆ 亀戸二丁目人口推移を見ると、平成22年から令和2年にかけて増加傾向にあり、特に15歳～64歳の人口が700人以上増加している。



出典：住民基本台帳（令和2年）を基に作成

② 令和2年の亀戸二～五丁目人口

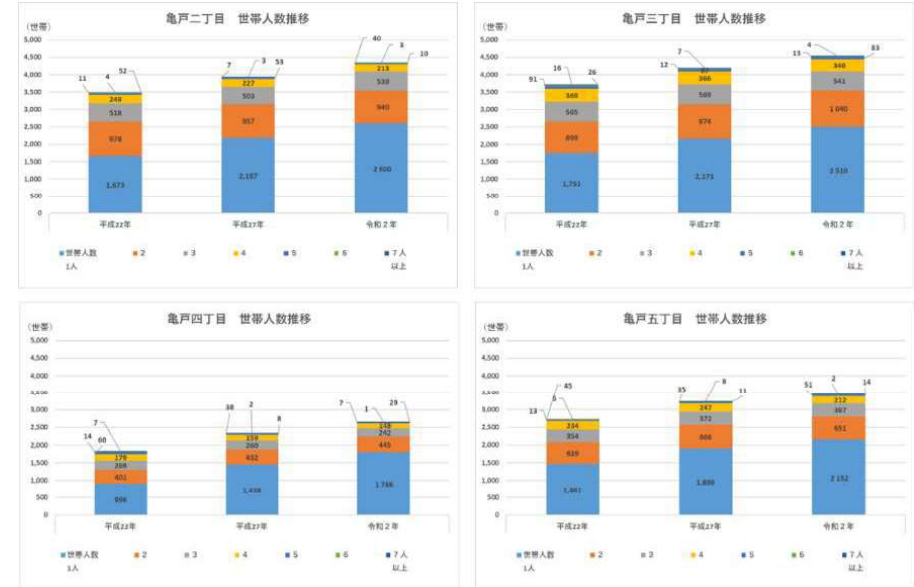
- ◆ 令和2年における人口を見ると、どの年齢区分においても亀戸三丁目の人口が最も多く、次いで亀戸二丁目の人口が多い。
- ◆ 令和2年の65歳以上の人口割合は、23.5%で周辺（三・四・五丁目）と比較すると1～2%程度高い



出典：住民基本台帳（令和2年）を基に作成

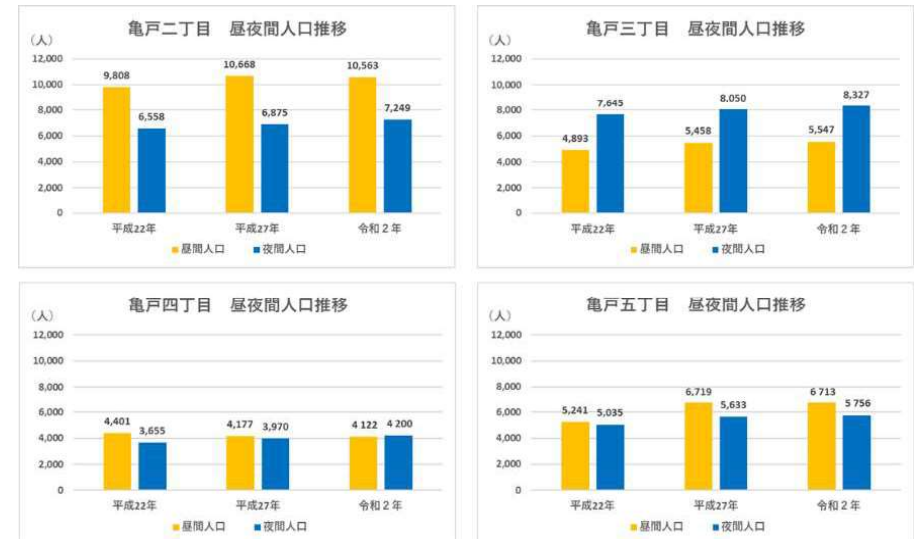
③ 世帯人数推移

- ◆ 亀戸二丁目も周辺（三・四・五丁目）どの地区においても、平成22年から令和2年の間で増加しており、特に単身世帯が増加している。



④ 昼夜間人口

- ◆ 周辺（三・四・五丁目）に比べ、亀戸二丁目は昼間人口が多い



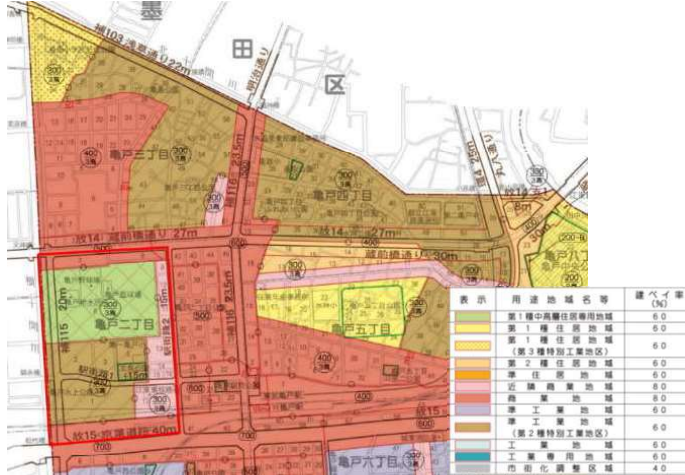
出典：国勢調査（H22・H27・R2）を基に作成

3. エリアの現況

(2) 用途地域・土地利用現況

①用途地域

- ◆ 亀戸二丁目周辺エリアは第1種中高層住居専用地域・近隣商業地域、準工業地域に指定されている。



出典：江東区公式ホームページの図表を基に、印を追加

②土地利用現況

- ◆ 亀戸二丁目周辺エリアは業務・商業・住宅の複合市街地が形成されており、周辺（三・四・五丁目）は戸建て住宅を中心とした土地利用となっている。



出典：平成28年 土地利用現況

(3) 自然環境

①緑被率

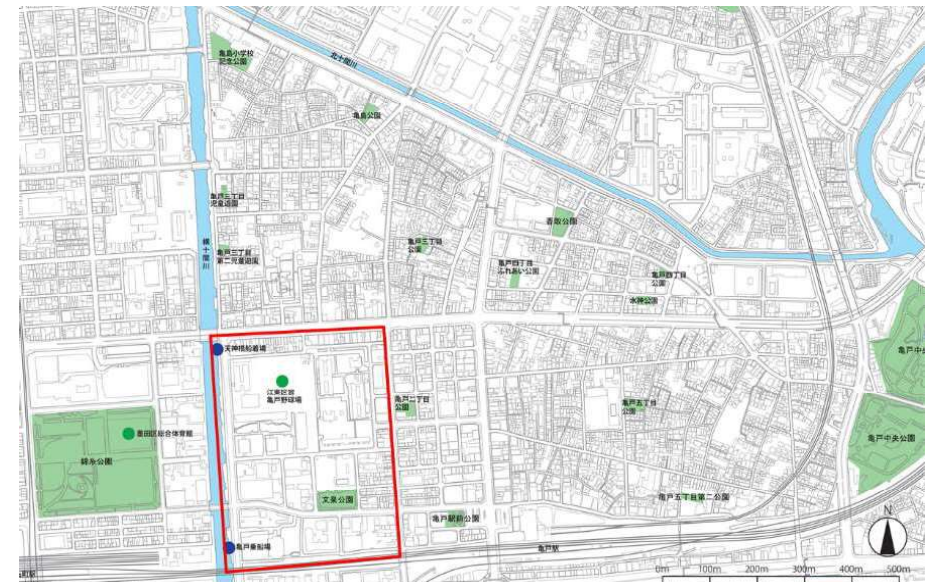
- ◆ 平成29年時点の亀戸二丁目の緑被率は12.55%となっており、周辺（三・四・五丁目）より多い。
- ◆ 江東区全域の緑被率18.71%と比較すると、亀戸二～五丁目の緑被率のほうが下回っている。

町丁目名	面積 (ha)	緑被地 (ha)	緑被率 (%)
亀戸二丁目	28.00	3.51	12.55
亀戸三丁目	34.00	4.04	11.89
亀戸四丁目	22.00	1.86	8.44
亀戸五丁目	23.00	2.15	9.36

出典：「江東区緑被率等調査報告書（資料編）」（平成29年度、江東区）を基に作成

②水・みどりの分布

- ◆ 亀戸二～五丁目には大規模な公園や広場がなく、団地内のオープンスペースが一定の役割を果たしていることが推測される。
- ◆ 亀戸二丁目団地の近くに横十間川があり、乗船場が2か所設置されている。



出典：江東区公式ホームページ 施設案内を基に作成

3. エリアの現況

(4) 施設状況

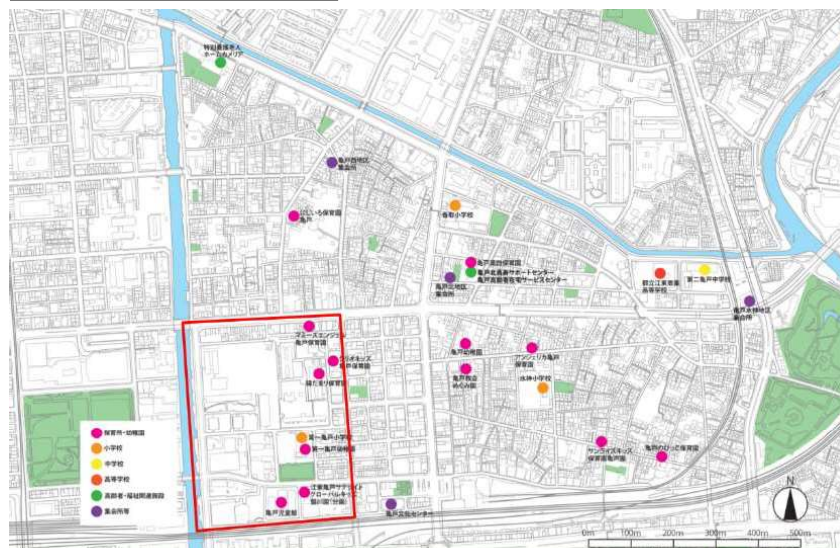
①亀戸二丁目団地（分譲・賃貸）の状況

- ◆ 亀戸二丁目団地の建物はほぼ同年代に建てられており、築50年程度が経過しているため老朽化が進んでいる。



②公共公益施設の分布

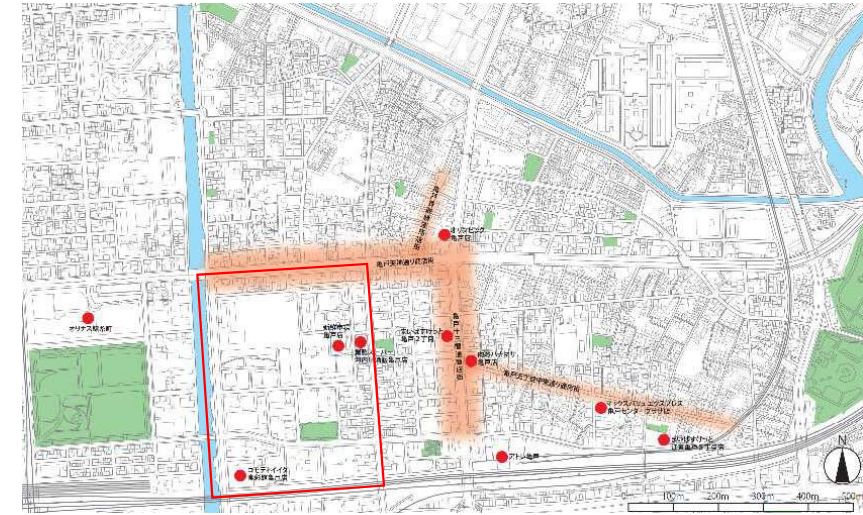
- ◆ 保育所、幼稚園や児童館などの子育て支援施設は充実しているが、高齢者・福祉関連施設がなく空白地帯となっている。



出典：江東区公式ホームページ 施設案内を基に作成

③商業施設・商店街の分布

- ◆ 商店街は個人店が減少、チェーン店が増加傾向にある。
- ◆ スーパーマーケットなどの生活利便施設も、亀戸三丁目、四丁目には少なく、亀戸二丁目内のスーパーが地域の暮らしを支えている。



出典：（商店街）江東区ホームページ （商業施設）Googlemapよりスーパーマーケット検索を基に作成

④医療機関の分布

- ◆ 亀戸駅から二丁目にかけて、診療所や歯科、薬局が多く立地している。



出典：江東区内医療機関マップ

3. エリアの現況

(5) 防災

①地震

- ◆ 亀戸二丁目は周辺（三・四・五丁目）に比べて建物倒壊危険度・火災危険度・災害時活動困難係数が低い。

町丁目名	建物倒壊危険度		火災危険度		災害時活動 困難係数	総合危険度	
	危険量	ランク	危険量	ランク		危険量	ランク
亀戸二丁目	2.47	2	0.05	1	0.13	0.34	2
亀戸三丁目	8.92	4	2.21	4	0.17	1.95	4
亀戸四丁目	6.98	4	1.24	3	0.13	1.07	3
亀戸五丁目	9.8	5	6.4	5	0.23	3.66	5

出典：東京都 地震に関する地域危険度測定調査（第9回）令和4年12月



②水害

- ◆ 洪水が発生した場合は最大3m程度、高潮が発生した場合は最大5m程度の浸水が想定されており、浸水対策が課題となっている。



洪水による浸水の深さ



高潮による浸水の深さ

出典：江東区公式ホームページ 水害ハザードマップを基に、印を追加

③防災施設の分布

- ◆ 亀戸二丁目団地一帯は地震時の避難場所に指定されている。
- ◆ 団地は、荒川の氾濫や津波等の大規模水害対策として、水害時における一時避難施設としての施設使用協定を江東区と締結している。
- ◆ 亀戸二丁目団地周辺地区内には亀戸給水所がある。
- ◆ 亀戸二丁目団地周辺地区に近接している小学校は、食料等の配給や情報収集等の活動拠点の役割を担う拠点避難所となっている。
- ◆ 亀戸二丁目団地周辺地区の南側には亀戸防災倉庫・亀戸水防倉庫が設置されている。
- ◆ 亀戸二丁目団地周辺地区に近接する横十間川には、防災船着場が設置されている。



出典：江東区防災マップ

4. エリアの魅力・課題・特徴

(1) エリアの魅力（まちづくり準備協議会での意見）

- ・ 交通の利便性が良く、車がなくても生活ができる。
- ・ 医療施設、コンビニ等が充実しており、最寄品等を扱うスーパーも一定程度あり、生活しやすい街である。
- ・ 団地は緑が多く、近くに川もあり、静かな住環境が魅力。
- ・ 亀戸二丁目団地一帯は地震時の避難場所に指定されており、団地は江東区と津波等水害時における一時避難施設としての使用の協定を結んでいるため、エリア内に災害時の避難場所がある。
- ・ 当エリアのにぎわいは、広域的に人を呼び込むものではなく、居住者を対象とした地域によるにぎわいが中心である。
- ・ 亀戸二丁目は俯瞰的にみると、道路が整備されており、街区が整ったきれいなまちだと感じる。
- ・ 亀戸天神社・香取神社・天祖神社のお祭り等を介した、古くからのつながりがあることが、他のエリアにはないおもしろさであり、下町らしさだと思う。

(2) エリアの課題（まちづくり準備協議会での意見）

- ・ 団地や商店街の建物、設備等の老朽化が進んでいる。
- ・ 浸水対策は急務である。団地だけでなく、高台の野球場の活用も必要。
- ・ 野球場は利用者が限定され、空いていることもあるため、もっと有効に活用してほしい。また、入り口が分かりづらく、どこから入るのか分からない。
- ・ 街区も道路も整備されているが、一部歩道が狭いところがある。
- ・ 商店街は個人店の営業が厳しくなり、昔からのオーナーが経営する店が閉店している。
- ・ 新しい店の若いオーナーは商店街に期待しておらず、加入していない。
- ・ 若い人も住んでいるが、古くからあるコミュニティへの参加や地域とのつながりがなく、町会活動や祭りなどは若い世代の担い手が不足している。
- ・ 町会で避難所運営を担っているが、高齢化により継続が困難になっている。
- ・ 町会や商店街の活動を継承しながら、新しい人たちとともにつくっていくこれからのコミュニティのあり方の検討が必要。

(3) エリアの特徴

地区の現況より
● 亀戸二丁目の人口は増加傾向にあり、周辺（三・四・五丁目）に比べ、昼間人口の割合が多い。 ● 亀戸二丁目団地周辺地区は、亀戸駅の商業エリアに隣接する複合市街地に位置している。 ● 亀戸二丁目周辺には大規模な公園や広場がなく、団地内のオープンスペースが一定の役割を担っている。 ● 亀戸二丁目団地周辺は、高齢者・福祉関連施設の空白地帯となっている。 ● 亀戸三・四丁目にはスーパー等の生活利便施設が少なく、団地内の商業機能の維持が求められる。 ● 商店街は個人店が減少、チェーン店が増加傾向にある ● 浸水への備え・対策が課題となっている。
まちづくり準備協議会での意見より
● 広域的に人を呼び込むにぎわいではなく、居住者を中心としたにぎわいの継続 ● スーパー等の生活利便施設の強化、業務機能の継続 ● 既存の高台を活かした浸水被害への備え ● 緑や川を感じられる良好な住環境の継続 ● 野球場・庭球場の幅広い活用の検討 ● 新たな住民や若い人たちとのつながりやコミュニティのあり方の検討

亀戸二丁目周辺エリアのまちづくりテーマ

- ① 亀戸二丁目周辺エリアのにぎわい
- ② 防災性の向上（浸水への対応）
- ③ 暮らしやすさ・多様なライフスタイル
- ④ エリア内の歩行者ネットワーク
- ⑤ コミュニティ活動（仕組み・体制・継続）

4. エリアの魅力・課題・特徴

(4) まちづくりテーマごとの主な意見

① 亀戸二丁目周辺エリアのにぎわい

◆ 商店街のにぎわい

- ・ 住民の利便性も大切だが、商店街にとってはインバウンド需要も必要。
- ・ 路面店は営業が厳しくなっており、減少傾向である。
- ・ 日常利用する生鮮や最寄り品を扱う店が減っているが、新規出店の可能性は低く、商店街として誘致することも難しい。
- ・ 商店街と団地でお互いの特性を活かした役割分担ができるとよい。

◆ 団地（分譲・賃貸）におけるにぎわい

- ・ 団地内の商業施設は、近隣住民の生活を支える日常利用が中心である。
- ・ 団地内で安全に安心して子どもが遊べることは大きな魅力。屋外空間・広場等における活動によるにぎわいを大切にしたい。
- ・ 水辺や緑が充実している今の環境を守るという視点も大切。

② 防災性の向上（浸水への対応）

◆ 防災的な拠点としてのポテンシャル

- ・ 団地（分譲・賃貸）は、既存の高台（野球場）があることに加え、団地一帯が避難場所に指定されており、浸水対応型まちづくりの拠点としてのポテンシャルが高い。
- ・ 亀戸二丁目や横十間川沿いの道は、他の丁目と比較して地盤が高く、なっており、周辺が浸水したときも、浸水被害を受けなかった。高台まちづくりを推進するうえで適所である。

◆ 浸水対応型のまちづくりに関する対応策

- ・ 高台への垂直避難においては、バリアフリー対策も必要。
- ・ 民間のマンションにおいて浸水対応型まちづくりの拠点となる機能（高台、ホバリングスペース等）を整備することで、建て替え事業に公共性が生じることとなる。実現に向けた区の支援や連携体制と一緒に検討したい。
- ・ 長期的な対策だけでなく、「第一亀戸小学校の1階にある防災備蓄を上階に移す」や「野球場へのアクセス改善」などの短期的な対策の検討も必要。

③ 暮らしやすさ・多様なライフスタイル

◆ 場づくり

- ・ 用途を限定せず、柔軟に使える多目的な空間があると良い。
- ・ ハード整備よりも継続的に運営できるような仕組みの検討が重要。
- ・ 団地だけではなく、エリア内外の様々なスペースを活用することで、エリア全体のにぎわいへとつなぐことができる。

◆ 組織づくり

- ・ 若い人がまちづくりに参加できる機会や場を作っていくことや、自治会と町会と商店街がタイアップした組織づくりが必要。

④ エリア内の歩行者ネットワーク

◆ 通行人口の特性

- ・ 十三間通りは日常的には人通りは多いが、名所である亀戸天神には、錦糸町方面からのアクセスが多く、商店街としては課題を感じている。
- ・ 十三間通りから団地に向かう通りは、事務所が集積しており、通勤利用の人も多い。

◆ 亀戸二丁目の道路特性

- ・ 周辺の丁目（亀戸四丁目など）と比較して、歩道が広く、見通しが良いので安心して歩きやすい。自然と団地に足が向くような道路構成である。

⑤ コミュニティ活動（仕組み・体制・継続）

◆ コミュニティの高齢化

- ・ 商店街も団地も高齢化が進んでいるので、建替えにより、新しい住民が入ってきて活性化することに期待したい。
- ・ 商店街でも新しい若い人とのつながり方が課題なので、若い人の意見を聞きながら、エリアが活性化するような地域の楽しみを作っていきたい。

◆ 新しいコミュニティのあり方

- ・ 日頃から互いを知っていることは災害時にも有効である。いかに顔見知りを増やすかが重要。
- ・ 分譲団地の建替えを契機にエリアマネジメントのような新しい仕組みを作り、種をまくことが必要。コミュニティの担い手になれる若い人は地域にはいる。若い人主導でまちづくりを考えていくべき。

5. 亀戸二丁目団地周辺地区のまちづくりで目指す姿

上位計画における位置づけ、地区の現況、準備協議会における意見等を踏まえ、亀戸二丁目周辺エリアのまちづくりで目指す姿として「まちづくりの目標」と「まちづくりの方針」を設定しました。

まちづくりの目標

亀戸駅に隣接する複合市街地として、エリアの魅力を継承し、利便性の高い居住環境の形成や、地域資源を活かしたにぎわいと防災機能の強化を図ることで、多様な人々が楽しく過ごせるまち、安心して暮らせるまち、住み続けられるまちを目指します。

まちづくりの方針

- **暮らしを支え彩りを添える身近なにぎわいのあるまち**
 - ・ 商店街と連携した日常使いの商業機能や生活利便機能の強化
 - ・ 日常の憩いや交流・活動の場となる空間の形成
- **浸水対応型まちづくりによる安全安心に支えられたまち**
 - ・ 既存の高台を活かした浸水対応型拠点エリアの形成
 - ・ エリア全体で浸水対応の取組みを推進
- **多様な人が住みやすくいきいきと暮らせるまち**
 - ・ 良好な住環境の形成と多様なライフスタイルの実現
 - ・ 野球場・庭球場の活用検討
- **安全で快適に歩けるまち**
 - ・ 駅や商店街、亀戸天神等と連携した歩行者ネットワークの形成
 - ・ 水と緑を活かした快適な歩行者空間の形成
- **地域に関わる人々のつながりが続くまち**
 - ・ 商店街や町会と連携したコミュニティ活動の継続
 - ・ エリアマネジメントに向けた体制や仕組みの構築



※本方向性は亀戸二丁目周辺エリア（図中赤線）を対象としています。

6. 目指す姿の実現に向けた取組み

■ 暮らしを支え彩りを添える身近なにぎわいのあるまち

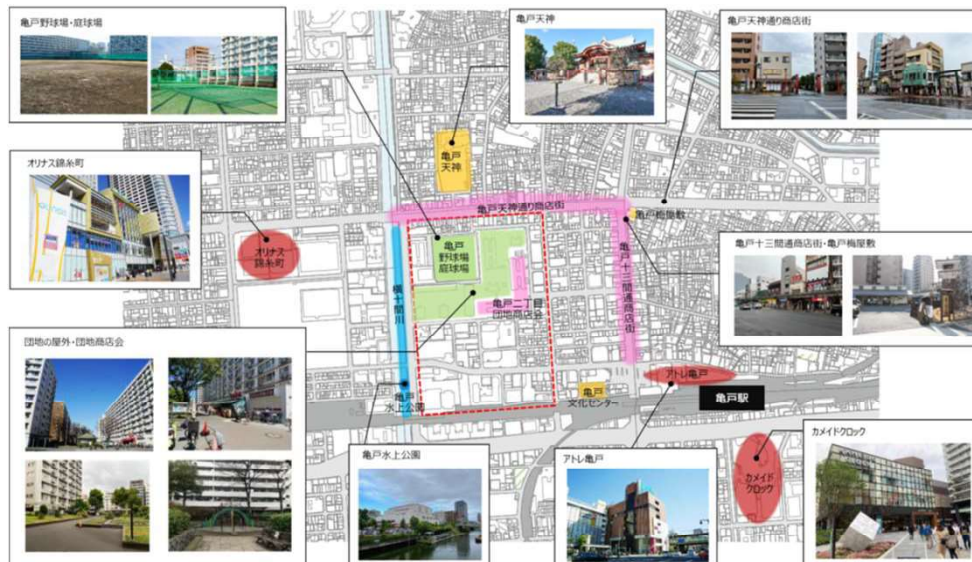
◇取組みの方針

- ・ 商店街と団地でお互いの特性を活かした役割分担により、日常使いの商業機能や生活利便機能を強化し、住まいと働く場が調和したまちを目指します。
- ・ 団地内広場やオープンスペース、公園などエリア内に点在する様々なスペースを活用し、日常の憩いや交流・活動による、身近なにぎわいのあるまちを目指します。



◇亀戸二丁目周辺エリアのにぎわい機能等の現況

- ・ 亀戸二丁目は地域の生活を支えるスーパーマーケット等が立地しており、業務・商業・住宅による複合市街地が形成されています。
- ・ 亀戸二丁目周辺には亀戸十三間通商店街・亀戸天神橋通り商店街に加え、亀戸駅や大規模商業施設など、多様なにぎわい機能が立地しています。



- ・ 商店街と連携した日常使いの商業機能や生活利便機能の強化
- ・ 日常の憩いや交流、活動の場となる空間の形成

具体的な取組みの例・イメージ

商店街と連携した日常使いの商業機能や生活利便機能の強化

利便性が高く良好な住環境を活かし、暮らしを支え、毎日に彩りを与えるにぎわい機能を強化します。

例えば、

- ・ 日常の買い物ができる商業機能
- ・ 充実した生活利便施設
- ・ 暮らしに彩りを与えるお店やカフェ
- ・ 気軽に利用できるコワーキングスペースやシェアオフィス等の新たな業務機能
- ・ 商店街の空き店舗を活用した情報発信やコミュニケーションの場

など

日常の憩いや交流、活動の場となる空間の形成

川辺や緑が充実している住環境を大切にし、日常の憩いや子どもたちの遊びなど、コミュニティの交流、活動の場となる空間の形成を目指します。

例えば、

- ・ 広場や公園等、日常の憩いや遊びの場
- ・ 健康増進やトレーニング等に気軽に利用できる空間
- ・ 幅広い世代に向けたアクティビティの拠点

など



スーパーマーケット



テラス席のあるカフェ



商店街の空き店舗を活用した施設



公園・広場



日常の憩いや遊び



屋外空間・広場で交流

6. 目指す姿の実現に向けた取組み

江東区 (仮称) 江東区浸水対応型まちづくりビジョン(素案)令和5年12月の考え方を参考に作成

■ 浸水対応型まちづくりによる安全安心に支えられたまち

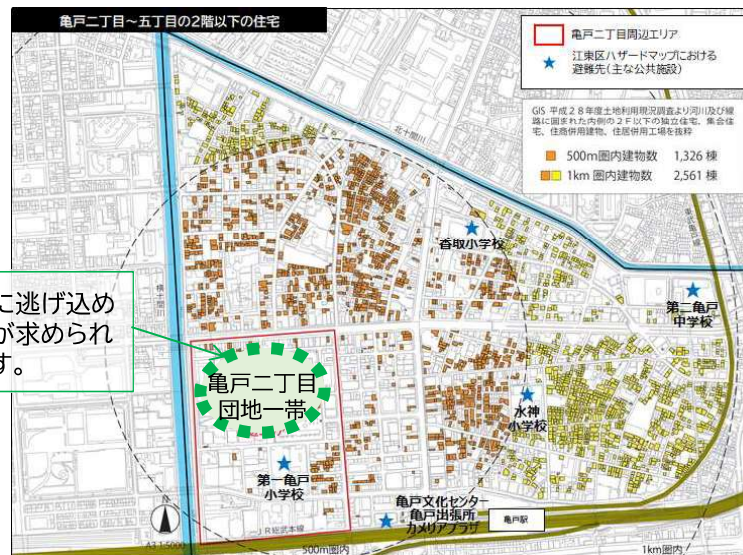
- ・既存の高台を活かした浸水対応型拠点エリアの形成
- ・エリア全体で浸水対応の取組みを推進

◇取組みの方針

- ・ 亀戸野球場・庭球場を含めた亀戸二丁目団地一帯においては、建築物の建替えや更新を契機として、浸水対応型建築物や浸水対応型拠点建築物を整備し、それらを既存の高台（野球場）とつなぐことで、広域避難や在宅避難ができない周辺住民の命を守るための浸水対応型拠点エリアの形成を目指します。
- ・ 亀戸二丁目周辺エリア内の避難所となる公共施設や個別建築物においては、様々な浸水対応に取り組むことにより、浸水に強い安全安心なまちを目指します。

◇亀戸二丁目～五丁目の水害リスク

- ・ 亀戸二丁目～五丁目は洪水時、高潮時には最大3.0m～5.0mの浸水が想定される中、亀戸三丁目～五丁目には、水害時に避難が必要となる独立住宅や2階以下の集合住宅、住商併用建物、住居併用工場が多く立地するなど、水害リスクの高いエリアです。
- ・ 亀戸二～五丁目には小学校や公共施設等の避難先がありますが、広域避難が困難な場合に、地域の人々が逃げ込める高台が不足しています。

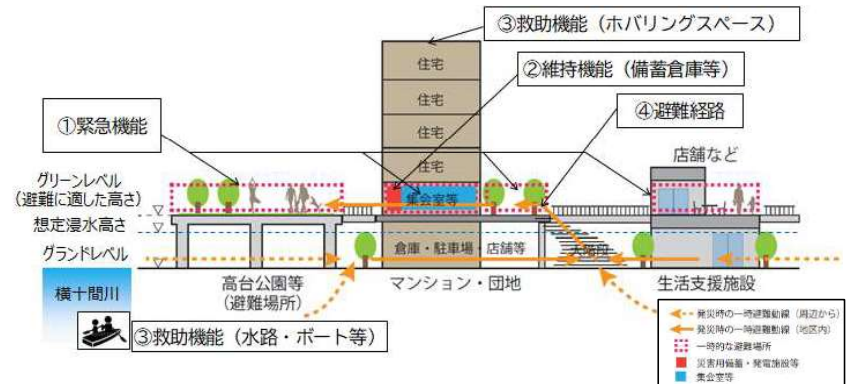


具体的な取組みの例・イメージ

既存の高台を活かした浸水対応型拠点エリアの形成

亀戸二丁目団地一帯では、建築物の建替えや更新を契機とする浸水対応型拠点エリアの形成に向けて、以下のような取り組みを進めます。

■ 亀戸二丁目団地一帯における浸水対応型拠点エリアのイメージ



- ① 平常時は身近なにぎわいを創出し、災害時には広域避難や在宅避難ができない周辺住民の命を守るための一時的な避難場所となる高台を整備
- ② 備蓄倉庫や集会所を、想定浸水深さ以上に設け、備蓄機能や緊急機能を有するスペースとして活用できるよう配慮
- ③ 救助用ボートやホバリングスペースなど、避難者の移送や物資の輸送等に必要な機具の配備やスペースの確保
- ④ 既存の高台（野球場）と団地・マンション等をデッキ等でつなぎ、周辺市街地からの円滑な避難を可能とする避難経路を確保

エリア全体で浸水対応の取組みを推進

エリア内の公共施設や個別建築物においては、以下のような浸水対応の取組みを進めます。

- ・ 民間マンションや戸建て住宅等においては、備蓄の確保や非常用設備の導入等の浸水対策に取り組むとともに、建替え等の機会を捉え、在宅避難が可能なまちを目指します。
- ・ 避難所となる公共施設においても、備蓄や発電設備の上層階への移動やアクセスの改善など地域と区の連携のもと、できることから取り組んでいきます。

6. 目指す姿の実現に向けた取組み

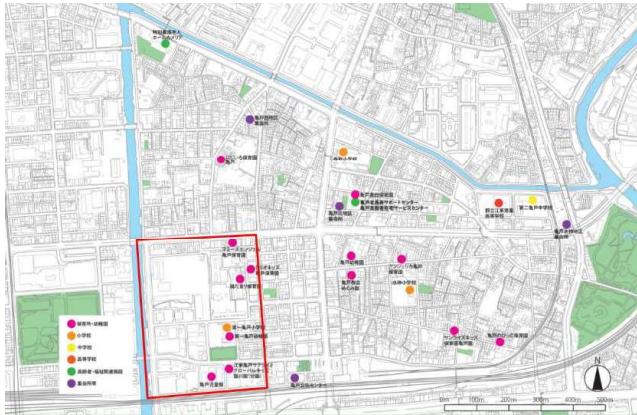
■ 多様な人が住みやすくいきいきと暮らせるまち

◇取組みの方針

- 分譲団地の建替えや、それを契機としたエリア内の建替えや更新において、多様化するニーズに対応した良好な住環境の形成と併せ、コミュニティスペースを整備することにより多様なライフスタイルを実現し、幅広い世代が住みやすいまちを目指します。
- 既存の亀戸野球場・庭球場については、幅広い利用に向けた活用を検討し、いきいきと暮らせるまちを目指します。

◇亀戸二丁目エリアの施設状況

- 保育園、幼稚園、児童館などの子育て支援施設は充実していますが、高齢者・福祉関連施設がなく空白地帯となっています。



◇亀戸野球場・庭球場

- 利用者が限定され、空いていることもあり、有効な活用が望まれています。
- 入り口が分かりづらく、どこから入るのかわからないため、アクセスしづらくなっています。



野球場

- 良好な住環境の形成と多様なライフスタイルの実現
- 野球場・庭球場の活用検討

具体的な取組みの例・イメージ

良好な住環境の形成と多様なライフスタイルの実現

- 分譲団地の建替えにより、幅広い世帯、世代に向けた良好な住宅を整備します。
- 若者から高齢者まで様々な世代が利用できるコミュニティスペースを設けます。
- コミュニティスペースは多目的に利用できるような空間づくりを目指します。
- 商店街やエリア内の空きスペース等の活用も検討します。



コミュニティスペース



親子で使えるスペース・カフェ等



多様な世代が集まれる
コミュニティカフェ

野球場・庭球場の活用検討

日常の憩いや遊び、運動、コミュニティ活動などの拠点として、幅広い利用者が気軽に立ち寄れる公園的な活用を検討します。

例えば、

- 日常の憩いや遊びの場
- 健康増進やトレーニング等に気軽に利用できる空間
- 幅広い世代に向けたアクティビティの拠点
- 利用者の安全安心に配慮した利用しやすい施設・サービス



気軽に体を動かせる環境



新ジャンルのスポーツ

など

6. 目指す姿の実現に向けた取組み

■ 安全で快適に歩けるまち

- ・駅や商店街、亀戸天神等と連携した歩行者ネットワークの形成
- ・水と緑を活かした快適な歩行者空間の形成

◇取組みの方針

- 既存の歩行者動線を踏まえ、駅や商店街と連携し、災害時には歩行者ネットワークを形成することで、安全で快適に歩けるまちを目指します。
- 歩行者ネットワークと広場や緑地が一体的な空間とすることで、歩きたくなる歩行者空間の形成を目指します。

◇亀戸二丁目周辺エリアの歩行者ネットワーク

- ・ 亀戸十三間通商店街の通行人口が圧倒的に多く、亀戸天神通り商店街も一定の人通りがあります。
- ・ 団地周辺の道路は、周辺の丁目（亀戸四丁目など）と比較して、歩道が広く、見通しが良いので安心して歩きやすく、自然と団地に足が向くような道路構成となっています。



具体的な取組みの例・イメージ

駅・商店街・亀戸天神等と連携した歩行者ネットワークの形成

- ・ 駅から商店街を通り亀戸天神等へ向かうルートに立ち寄れる場所や滞留できるスペース等を配置し、歩行者にやさしいネットワークを形成します。
- ・ 団地周辺は歩道状空地や敷地内のオープンスペースと一体的な空間とすることで、快適な歩行空間を形成します。



団地内の通り抜け通路



龜戸天神社



商店街に立ち寄れるスペース



歩道と一体的な歩道状空地

水と緑を活かした快適で歩きたくなる歩行者空間の形成

- ・豊かな自然環境を活かし、水や緑を感じられる歩行者空間を形成します。
- ・オープンスペースや緑地と連続させることで、快適で歩きたくなる歩行者空間を形成します。
- ・オープンスペースや空地と一体的な空間とすることで、歩行者空間の利活用を促進します。



オープンスペースと一体的な
歩行者空間



緑地と一体的な歩行者空間



水辺を感じる歩行者空間



歩行者空間の利活用（マルシェ等）

6. 目指す姿の実現に向けた取組み

■ 地域に関わる人々のつながりが続くまち

- ・商店街や町会と連携したコミュニティ活動の継続
- ・エリアマネジメントに向けた体制や仕組みの構築

◇取組みの方針

- ・これまで育まれてきた町会・商店街・団地等のコミュニティと新たな担い手が連携することで、イベントやコミュニティ活動の活性化や、エリアの魅力の維持・向上を目指します。
- ・ともに助け合える地域を目指し、エリア内の人々が連携してコミュニティ活動や防災減災に向けた取組みをすることで、人々のつながりが続くまちを目指します。



◇亀戸二丁目周辺エリアのコミュニティ

- ・亀戸二丁目周辺エリアは神社のお祭り等を介した古からのつながりがありますが高齢化が進み、町会活動や祭りなどの若い世代の担い手が不足しています。
- ・町会・商店街にとっても、団地にとっても、若い人や新住民とのつながりや連携は不可欠であり、にぎわいの実現に向けた実効性のあるコミュニティの仕組みが求められています。



清掃活動



地域のお祭り

◇エリアマネジメントとは

- ・地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組みです。
- ・エリアマネジメントの活動内容は、エリアの特性に応じて様々ですが、まちのにぎわいづくりや地域ルールづくり・コミュニティづくり、防災・防犯・環境維持等の活動が多く行われています。

出典：地方創生まちづくりエリアマネジメントー
(内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局 内閣府地方創生推進事務局)

具体的な取組みの例・イメージ

商店街や町会と連携したコミュニティ活動の継続

町会、商店街、団地の連携により、地域の花植え活動や商店街の若手による情報発信の取り組みなど、既存の活動をエリア全体へと広げ、活動を通じたつながりを育てていきます。

例えば、

- ・神社の祭り、商店街イベント、夏祭り、ハロウィン等
- ・商店街の若手と連携したイベント実施やSNSによる情報発信
- ・子どもや高齢者などの見守りに資する取組や活動（防犯パトロール、防犯カメラの設置等）



夏祭り



マルシェの開催



花植え活動

エリアマネジメントに向けた体制や仕組みの構築

- ・分譲団地の建替えを契機に、地域で活動する様々な人がつながって活動できるエリアマネジメントに取組みます。
- ・商店街のイベント企画や新しい広場の使い方などをきっかけに、若い人が地域のまちづくりに参加できる機会を作ります。
- ・具体の活動を通して、新たな担い手や参加者を募り、団地、町会、商店街がつながる実効性のあるしくみを育てます。

