

# 亀戸六丁目まちづくり方針



KOTO City in TOKYO  
スポーツと人間が思いあがる江東区

平成 30 年 10 月  
江東区

— 目次 —

<b>1. はじめに</b>	<b>1</b>
(1) 「まちづくり方針」の目的と役割	1
(2) 本方針の対象範囲	1
(3) 本方針の位置づけ	2
<b>2. 亀戸六丁目について</b>	<b>3</b>
(1) 亀戸地区の変遷	3
(2) 主な上位計画	4
<b>3. 地区の現状</b>	<b>8</b>
(1) 都市計画	8
(2) 土地利用現況	10
(3) 道路現況	11
(4) 亀戸駅の乗降人員	11
(5) 自転車駐車場・放置自転車台数の現況	12
(6) 公園・緑地の現況	13
<b>4. まちづくりの方向性</b>	<b>14</b>
(1) 地元からの意見・要望	14
(2) 地区の課題	15
(3) まちづくりの将来像と目標	15
(4) 土地利用の方針	16
(5) 公共施設等の整備方針	17
<b>5. まちづくりの進め方</b>	<b>18</b>
(1) 整備方法	18
(2) 地区計画について	18
(3) 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針について	19
(4) エリアマネジメントの展開	20
<b>6. 実現に向けて</b>	<b>20</b>

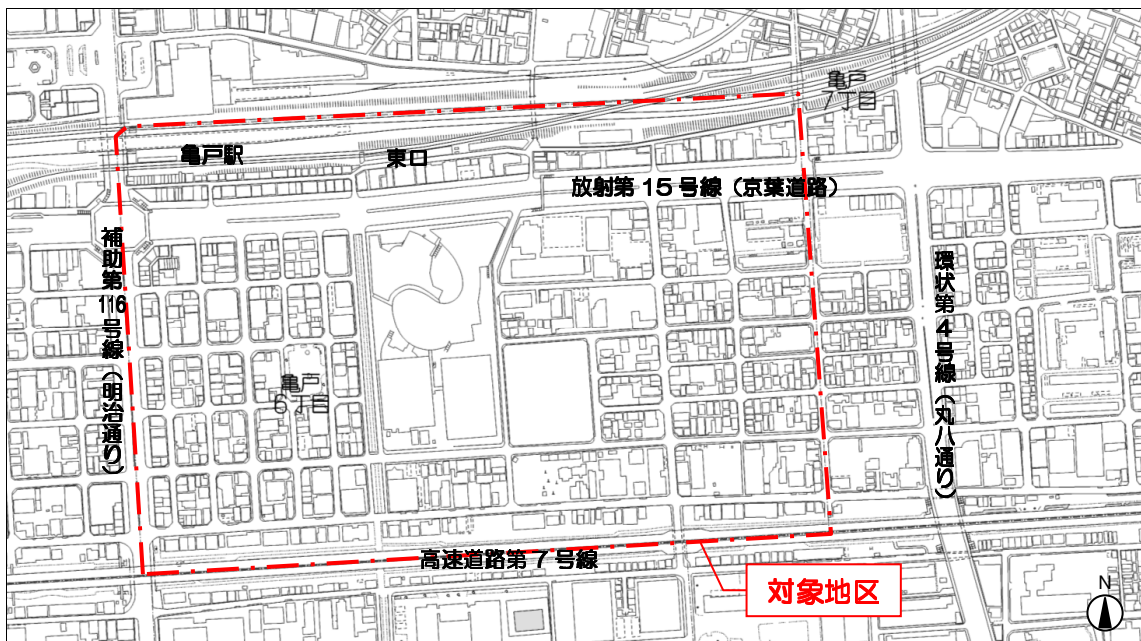
# 1. はじめに

## (1) 「まちづくり方針」の目的と役割

- ・ サンストリート亀戸跡地開発を契機とした良好なまちづくりを誘導するとともに、「亀戸都市核」に相応しい適切な土地利用転換を図る。
- ・ 江東区都市計画マスタープランの実現を前提とし、まちづくりを取り巻く環境の変化や地区の現状や課題を踏まえ、地元町会、商店会、観光協会などとの意見交換を経て、まちづくりの将来像を共有する。
- ・ これまで本地区のまちづくりを形成してきた地域住民や事業者などと、これから新しくまちづくりに参画しようとする人々が、本地区の将来像を共有し、新しいコミュニティを創出できるよう配慮する。
- ・ 亀戸駅東口周辺においては、特色ある商店街が立地しているものの、老朽化や衰退化といった課題も抱えており、核となる商業施設を中心に駅前の回遊性を生み出し、本地区の魅力と価値の向上を図る。
- ・ 都市計画の策定や大規模な開発など、本地区のまちづくりに係る諸手続きを円滑に進めるための指針とする。

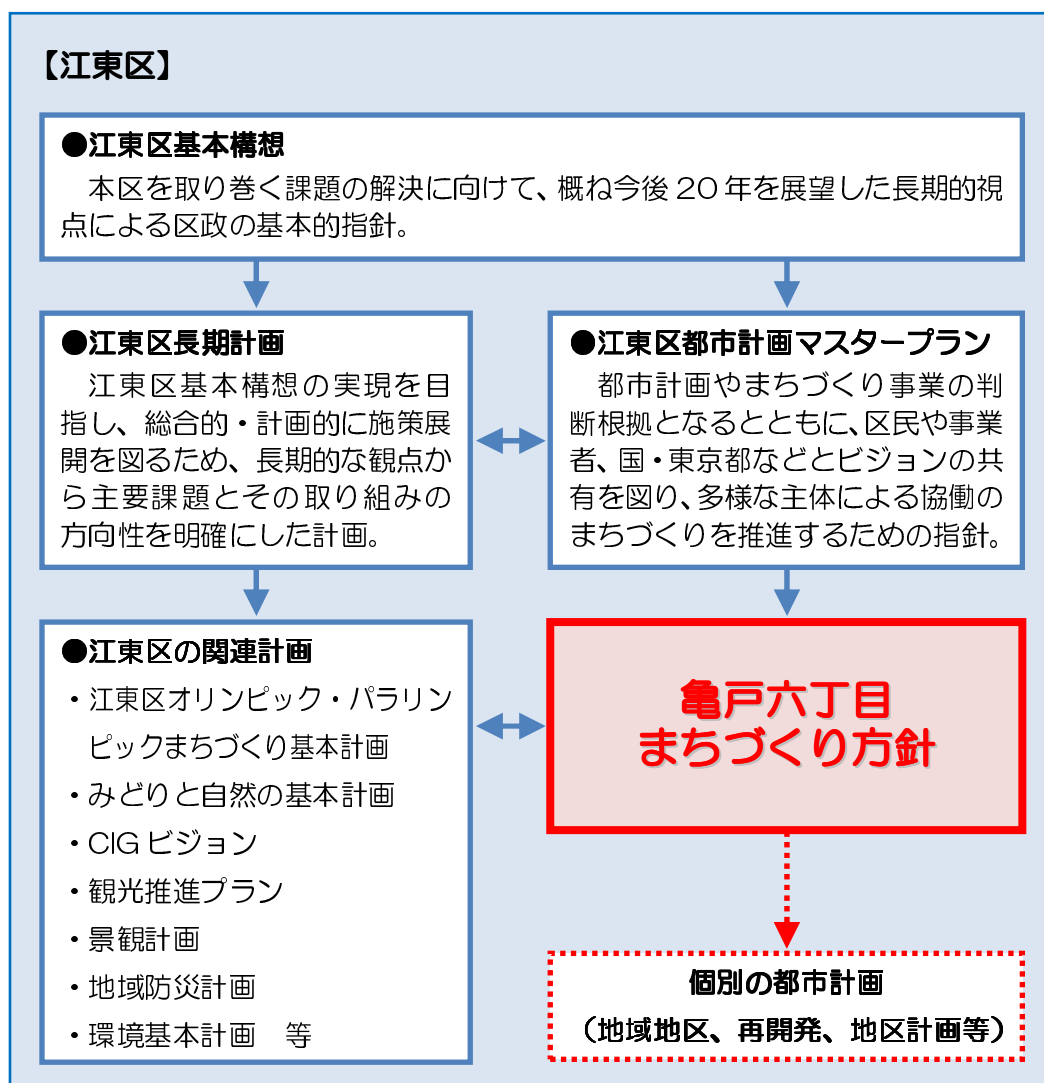
## (2) 本方針の対象範囲

- ・ 江東区亀戸六丁目（約27ha） 下図のとおり。

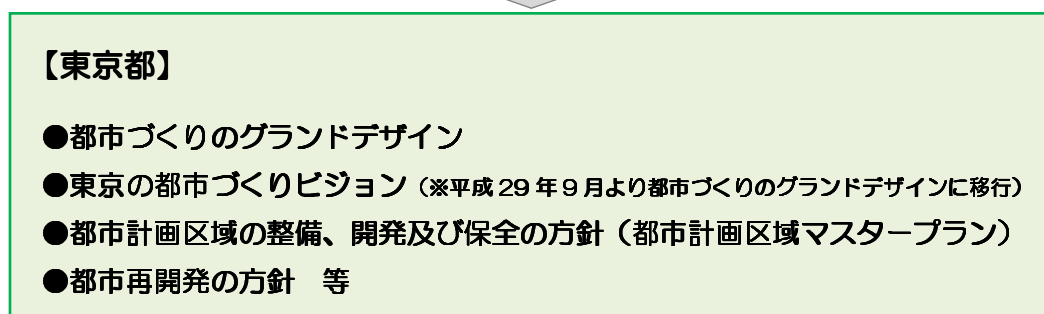


### (3) 本方針の位置づけ

- 本方針は、「江東区基本構想」のもと、将来都市像やその具体化の方策を示した土地利用・都市施設などの整備方針及び長期的かつ体系的なまちづくりの指針である「江東区都市計画マスタープラン」と「江東区長期計画」の考え方を踏襲するとともに、本区の関連計画と整合を保ちながら、亀戸六丁目のまちづくりを進めていくための役割を担う。



広域的な整合



## 2. 亀戸六丁目について

### (1) 亀戸地区の変遷

- 江戸時代には、江東区は江戸へ野菜を供給する近郊農業地帯であった。特に、水神森（亀戸四丁目）あたりでは、亀戸大根が多く生産され、江戸の人たちに大いに賞味されたもので、明治初年まで亀戸の名産であった。
- 明治初期の産業革命期を迎えると、水運による輸送の利便性、政治や経済の中心地に近いことなどから、江東区には繊維工業や製紙工業等の多くの工場が建設された。明治末期からは、重化学工業の発展期を迎えた。
- 関東大震災後も第二次世界大戦へ向かう中で、軍需産業を中心に重化学工業が更に進展し、昭和初期には、石川島重工業第二工場や第二精工舎等の工場が建設された。



亀戸駅前交差点（昭和45年）



第二精工舎と亀戸緑道公園（昭和52年）

#### 【亀戸六丁目周辺の主な出来事】

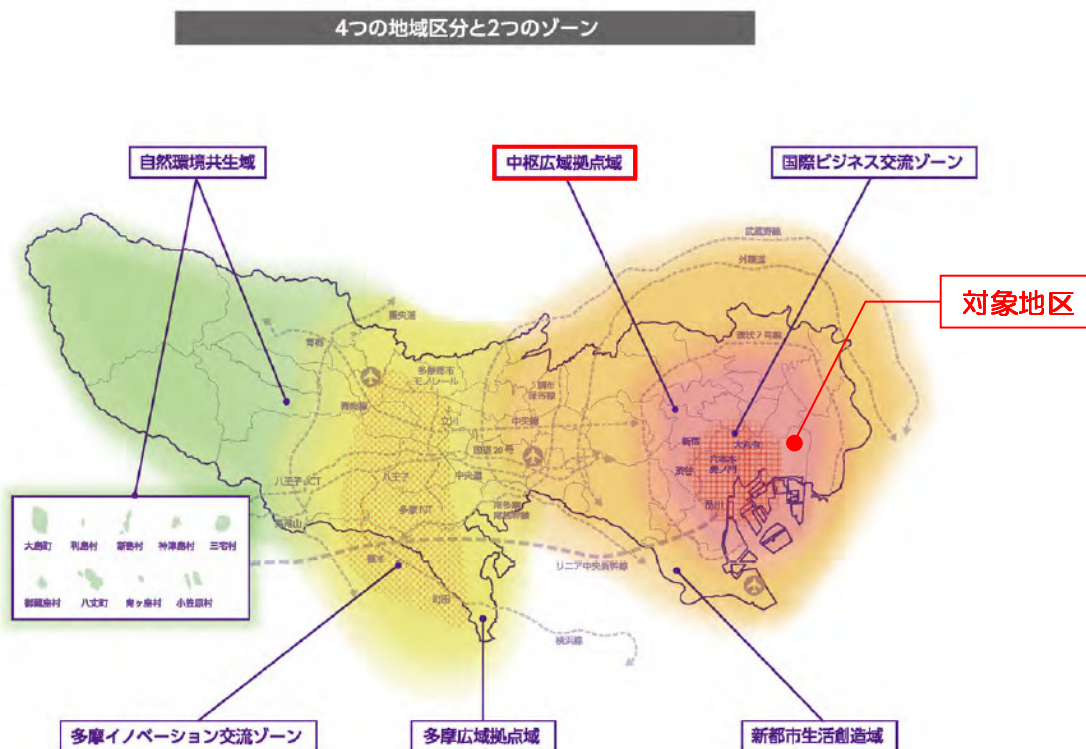
明治 37 年	総武線亀戸駅開業
昭和 7 年	亀戸町・大島町・砂町が合併して城東区となり東京市に編入
昭和 22 年	深川区・城東区が合併して江東区となる
昭和 52 年	亀戸緑道公園開園
昭和 53 年	亀戸駅ビル「エルナード（現アトレ）」オープン
平成 5 年	セイコー電子工業(株)（現セイコーインスツル(株)）が亀戸から幕張に移転
平成 9 年	同跡地に「サンストリート亀戸」オープン
平成 12 年	「カメラアプラザ」オープン
平成 13 年	亀戸駅周辺放置自転車対策協議会を設置 （都の調査で放置自転車台数が都内ワースト第1位となる）
平成 25 年	亀戸梅屋敷・竪川河川敷公園フットサル施設オープン
平成 28 年	「サンストリート亀戸」閉店 第二亀戸小学校・第二亀戸幼稚園改築完了

出典：江東区のあゆみ -江戸から平成-（平成28年3月）

## (2) 主な上位計画

### ① 都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年 9 月／東京都）

- ・ 平成 28 年 9 月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040 年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示している。
- ・ これまで培ってきた都市機能の集積や地域特性、インフラの整備状況、今後の社会経済情勢の動向などを見据えるとともに、広域的な都市構造の位置づけも踏まえ、都内を「中枢広域拠点」、「多摩広域拠点」、「新都市生活創造域」、「自然環境共生域」の 4 つの新しい地域区分に再編された。



出典：都市づくりのグランドデザイン（東京都 平成 29 年 9 月）

#### 【個別の拠点や地域の将来像】

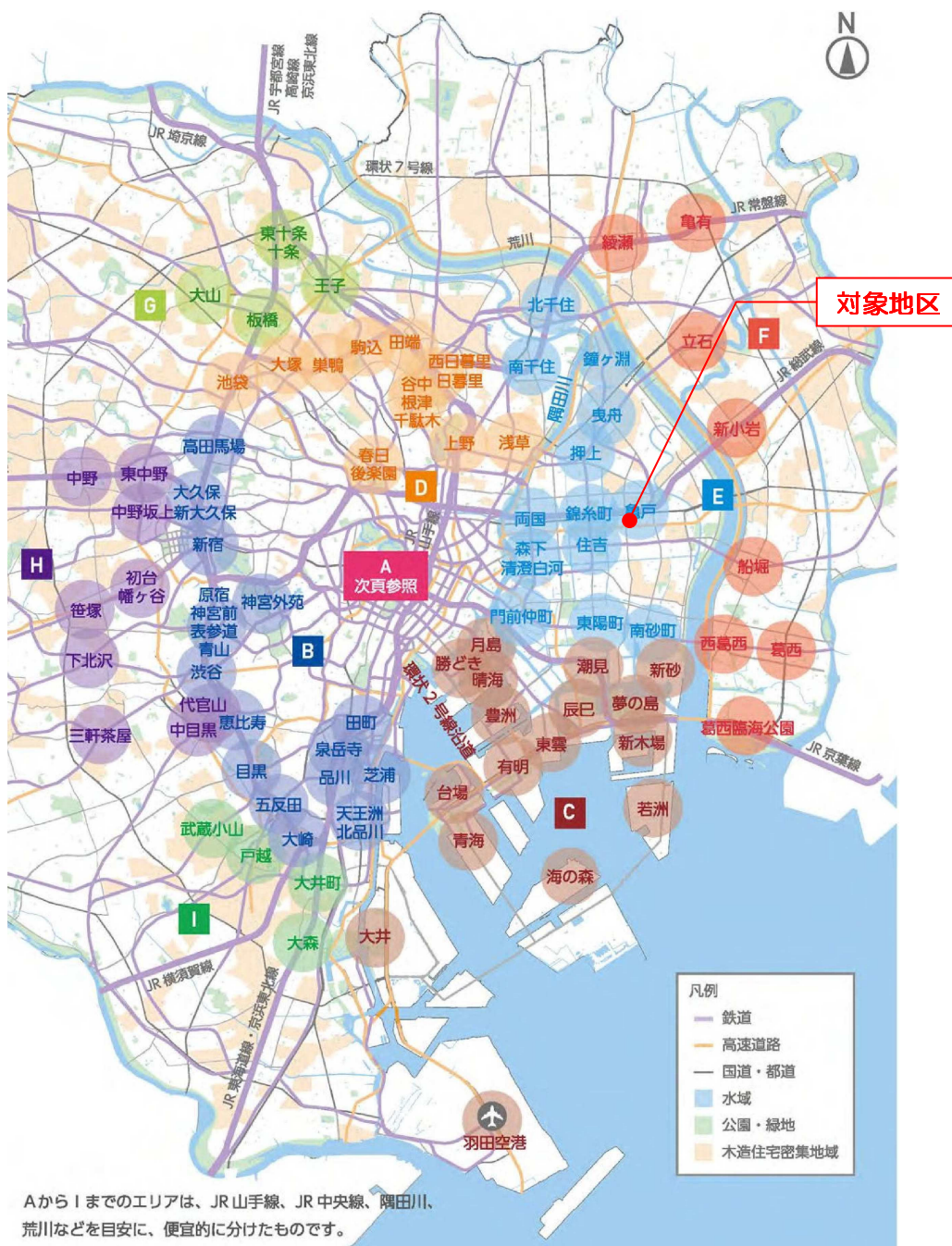
- ・ 目指すべき新しい都市像の実現にあたっては、広域的な視点から、それぞれの拠点や地域が果たすべき役割を明確にするとともに、拠点や地域の個性を生かしながら、都民や民間事業者、区市町村などの様々な主体が連携して魅力的なまちづくりを進めることで、東京全体の活力を向上させていくことが必要とされている。

#### 【中枢広域拠点域】

- ・ 概ね環状 7 号線内側の区域。

【錦糸町・亀戸の将来像】

- ・ 中枢業務機能を支える拠点として、業務、商業、文化、娯楽などの機能が高度に集積するとともに、亀戸天神社等の地域資源を生かし、下町文化の魅力があふれた、にぎわいのある拠点が形成されている。
- ・ 豎川河川敷公園、亀戸緑道公園などのシンボリックな道路や公園が快適な歩行者ネットワークで結ばれ、回遊性が高く、ゆとりのある都市空間が形成されている。



出典：都市づくりのランドデザイン（東京都 平成 29 年 9 月）

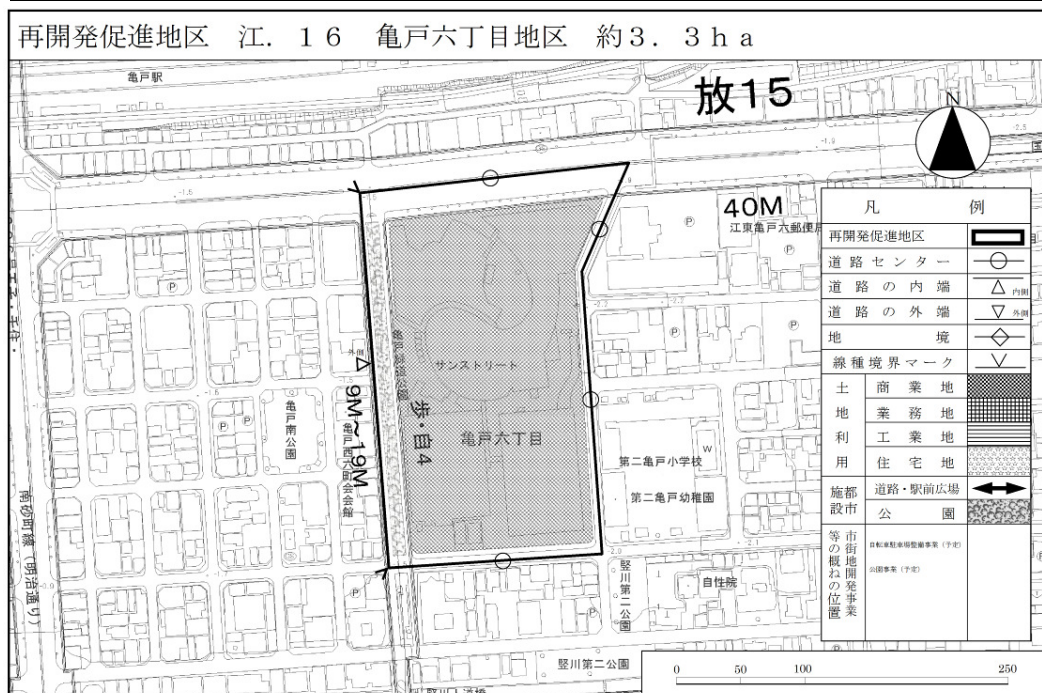
## ② 都市再開発の方針（平成 27 年 3 月／東京都）

- 都市再開発の方針は、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的に定められている。
- 本方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）などとともに、土地利用、都市計画道路、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置づけられている。

### 【江.16 亀戸六丁目地区】

- 再開発促進地区（2号地区）に指定。

a 地区の再開発、整備等の主たる目標	副都心にふさわしい商業、文化機能、住宅等の複合的な立地を誘導するとともに、地域の活性化を促進し、周辺環境整備を行う。
都市づくりビジョンの位置づけ	センター・コア再生ゾーン
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	土地の高度利用を図り、商業、住宅等の多様な都市機能が調和した土地利用を図るとともに、敷地のオープンスペースについては、隣接公園との一体的空間の創出を図る。
c 建築物の更新の方針	都市開発諸制度等を利用し、土地の高度利用を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	自転車駐車を整備するほか、隣接公園の一体整備を行う。
e その他	1 都市施設や周辺環境整備は、原則として開発者が整備を促進する。 5 自転車駐車整備事業、公園事業



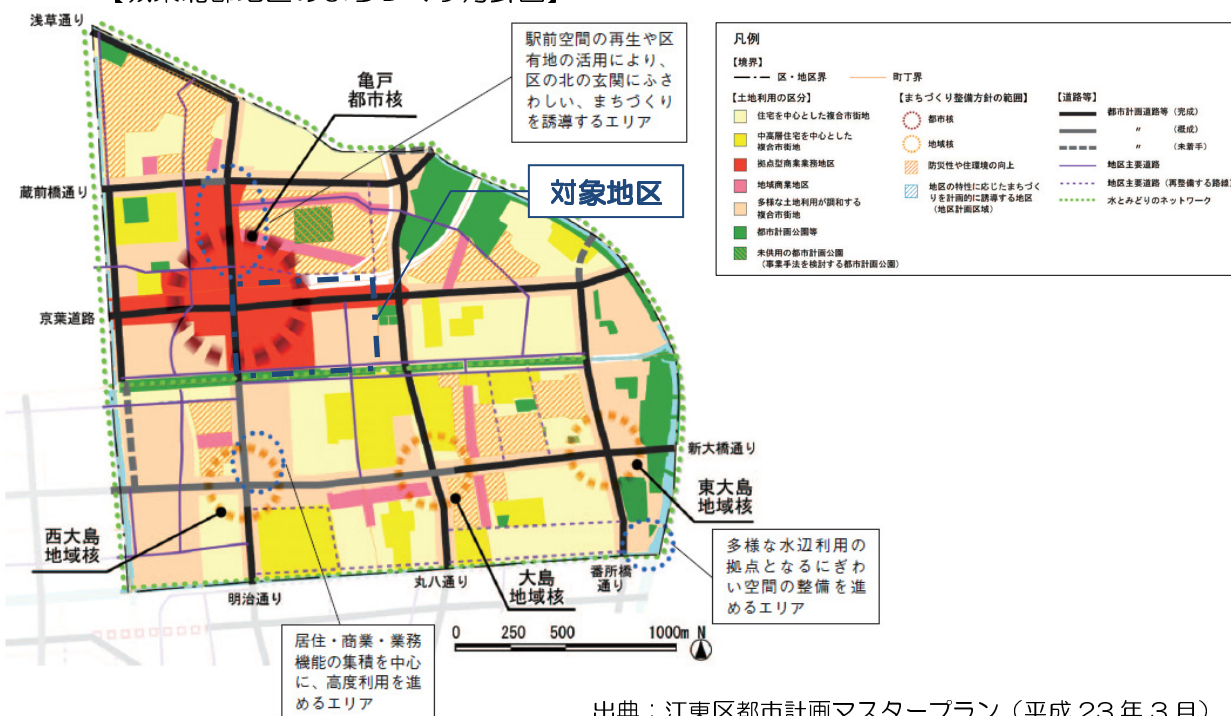
出典：都市再開発の方針（東京都 平成 27 年 3 月）



### ③ 江東区都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月／江東区）

- 本マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に位置づけられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、本区内の都市計画やまちづくり事業の判断根拠となるとともに、環境や観光、防災など、他の施策を展開するにあたっての、まちづくり分野のガイドラインとしている。

【城東北部地区のまちづくり方針図】



出典：江東区都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月）

【城東北部地区のまちづくりの目標】

- 本区の北の玄関口である亀戸駅周辺を中心に、歴史的資源や水とみどりを生かして、魅力ある都市空間の形成を図るとともに、都市核、地域核相互の連携によって、地域活性化とにぎわい交流空間の拡大・創出を目指す。
- 細街路の多い木造密集市街地では防災性の向上を図り、安全なまちづくりを進める。

【亀戸都市核の育成・整備方針】

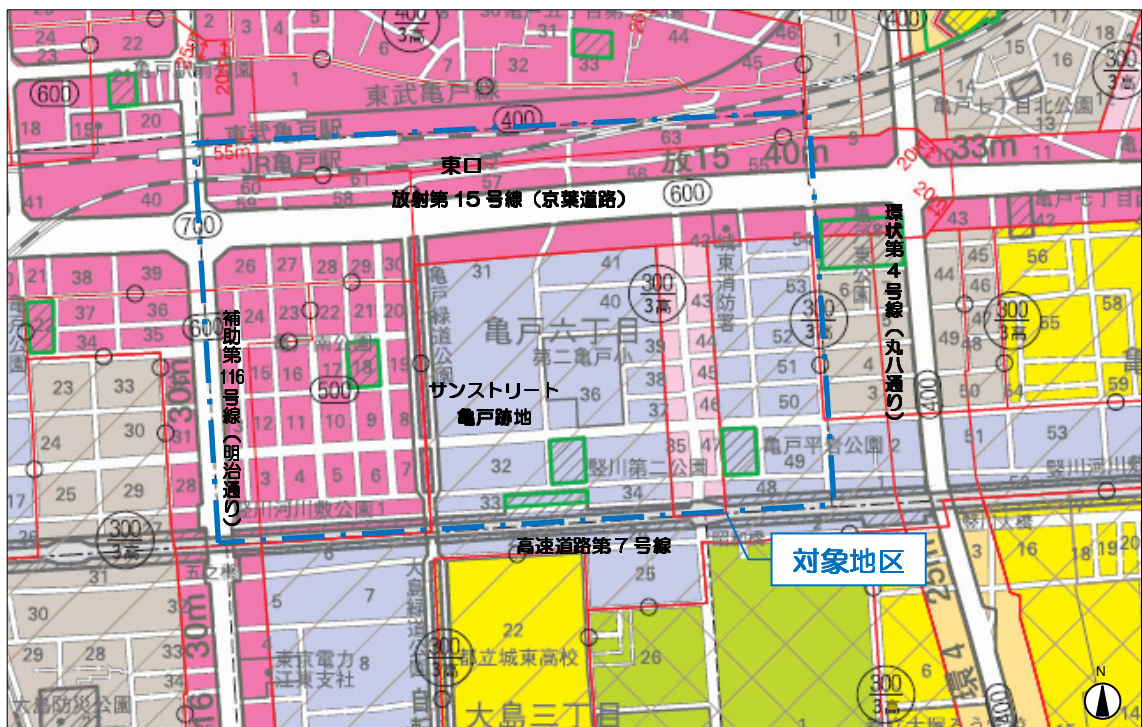
- 本区の北の玄関口と位置づけ、亀戸駅周辺を中心に、都市施設の更新・充実を図る。
- 東京の 7 つの副都心の 1 つとして、錦糸町と連携しながら、商業・業務・交流機能等を備える回遊性ある拠点形成を進める。
- 下町文化を感じられる既存の資源の活用や東京スカイツリー等との連携により、新たに観光機能も備えた複合市街地として再生する。
- 駅前空間の再生を進め、都市施設の機能の充実を図り、人にやさしい便利な都市環境の整備誘導を促進する。

### 3. 地区の現状

#### (1) 都市計画

【用途地域等の指定状況】

- ・ 亀戸六丁目地区の用途地域の指定状況は下図のとおり。
- ・ 京葉道路及び明治通り沿道、亀戸緑道公園より西側は、商業地域（容積率 500～700%）が指定されている。
- ・ その他の地域については、昭和橋通り沿道の近隣商業地域（容積率 300%）を除き、準工業地域（容積率 300%）が指定されている。



凡例

表示	用途地域名等	建ぺい率 (%)
	第1種中高層住居専用地域	60
	第1種住居地域	60
	第1種住居地域 (第3種特別工業地区)	60
	第2種住居地域	60
	準住居地域	60
	近隣商業地域	80
	商業地域	80
	準工業地域	60
	準工業地域 (第2種特別工業地区)	60
	工業地域	60
	工業専用地域	60
	市街化調整区域	40

	600	高度指定なし	防火地域
	300	第3種高度地区	準防火地域

	都市計画道路
	都市計画公園・緑地・広場
	高度利用地区
	最低限高度地区 (7m)
	地区計画区域 (再開発等促進区)
	土地区画整理事業区域
	地区計画区域 (再開発等促進区)
	土地区画整理事業区域
	地区計画区域
	高層住居誘導地区
	新たな防火規制区域 (東京都建築安全条例第7条の3)

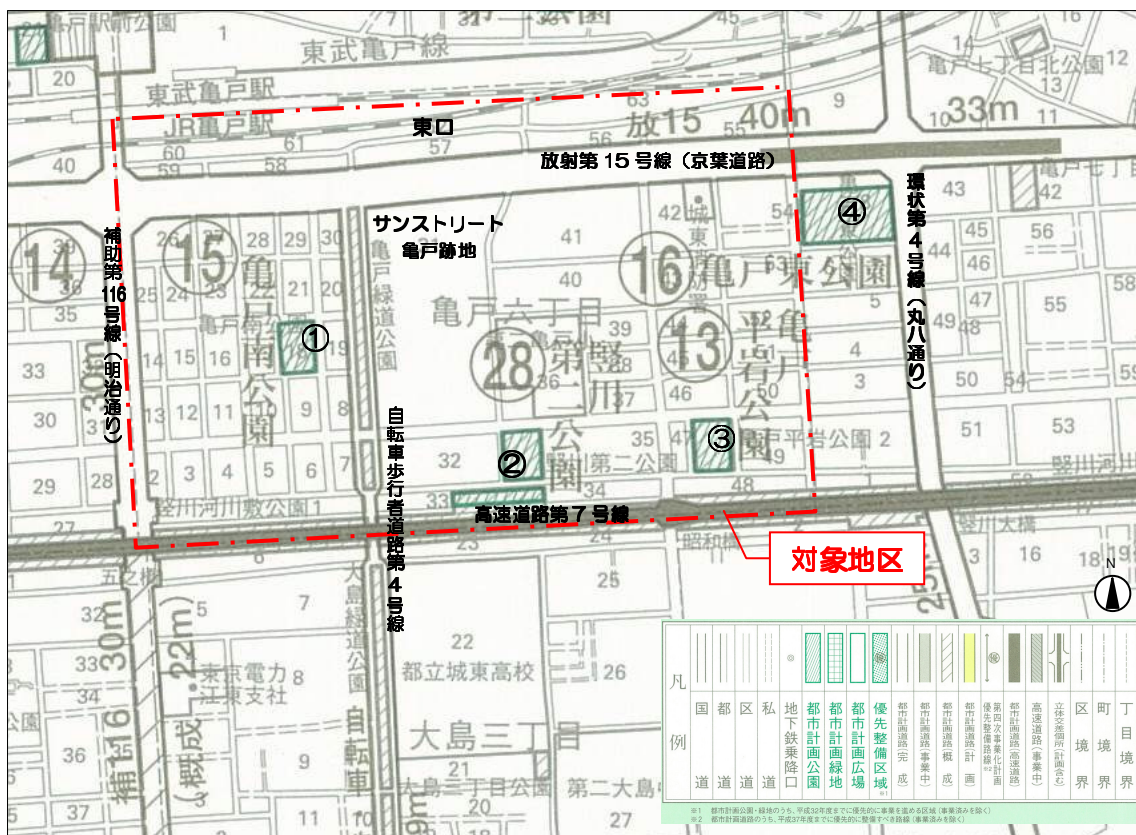
規制される建築物	規制される日影時間		
	規制値の種別	規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)	測定 水平面 (平均地盤面からの高さ)
高さが10mをこえる建築物		5mをこえる範囲	4時間以上
		10mをこえる範囲	2.5時間以上
高さが10mをこえる建築物		5時間以上	3時間以上

※規制される日影は、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に生ずる日影です。

出典：江東区都市計画図（用途地域等指定図）（平成30年4月）

【都市施設等の現況】

- ・ 亀戸六丁目地区周辺の主な都市施設は下図のとおり。

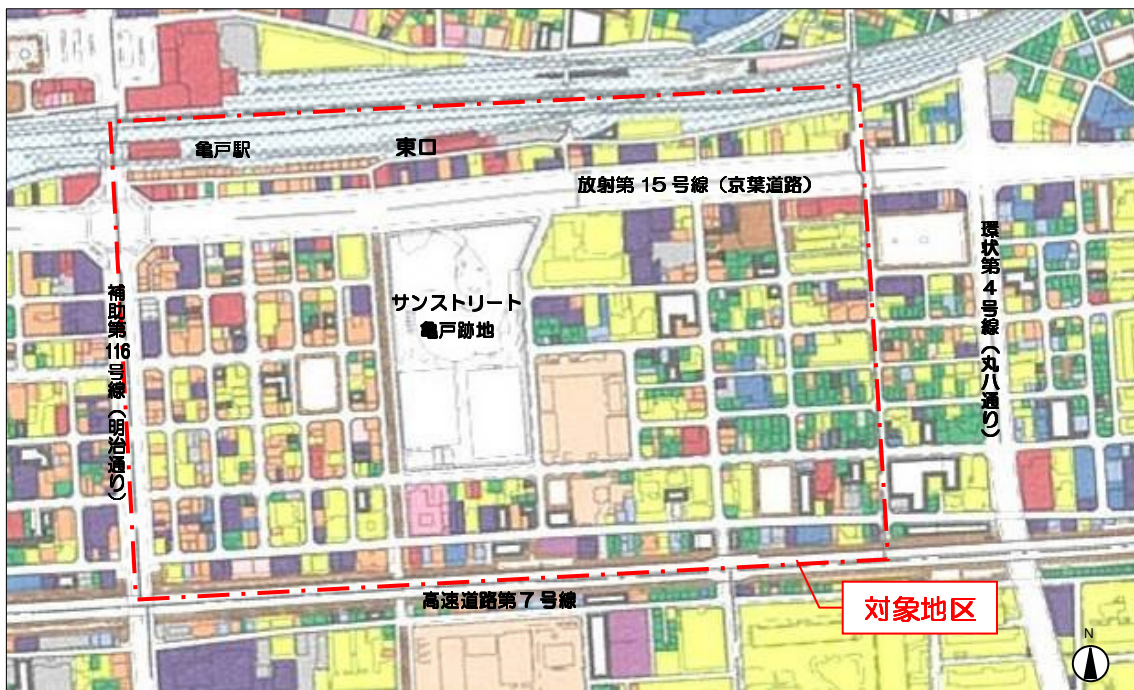


名称	種別	決定年月	幅員	備考
放射第 15 号線	放射街路	昭和 21 年 3 月	40m	京葉道路
環状第 4 号線	環状街路	昭和 21 年 3 月	25m	丸八通り
補助第 116 号線	補助線街路	昭和 21 年 4 月	30m	明治通り
自転車歩行者道路 第 4 号線	特殊街路	昭和 50 年 10 月	9-19m	亀戸緑道公園 含む
高速道路第 7 号線	都市高速道路	昭和 34 年 8 月	16.5m	

名称	種別	決定年月	番号
亀戸南公園	街区公園	昭和 32 年 12 月	①
竪川第二公園	街区公園	昭和 43 年 12 月	②
亀戸平岩公園	街区公園	昭和 32 年 12 月	③
亀戸東公園	街区公園	昭和 32 年 12 月	④

## (2) 土地利用現況

- ・ 亀戸駅の北側は、北口周辺や亀戸五丁目中央通り商店街を中心に、商業・業務施設が集積しており、後背地には独立住宅を主体として住宅系の用途が立地している。
- ・ 亀戸六丁目全体としては、集合住宅を主体とした住宅系の土地利用が中心となっており、サンストリート亀戸跡地の西側では住商併用建物、東側では戸建住宅が多く立地している。
- ・ 同跡地は、亀戸駅周辺の商業・業務系の土地利用と後背地の住宅系の土地利用が移り変わる地点に位置しており、駅前の賑わい空間と周辺の居住空間を結節する生活利便の拠点となっていた。また、東側には第二亀戸小学校・幼稚園が隣接している。
- ・ 商業施設は、サンストリート亀戸以外に大規模な施設がなく、日常的に地元住民が使える生活利便施設が求められており、周辺の商店街との連携も必要である。
- ・ 事務所建築物は、幹線道路沿いを中心に点在している。
- ・ 教育文化施設（集会所等）や厚生医療施設といった公益施設がやや不足している。

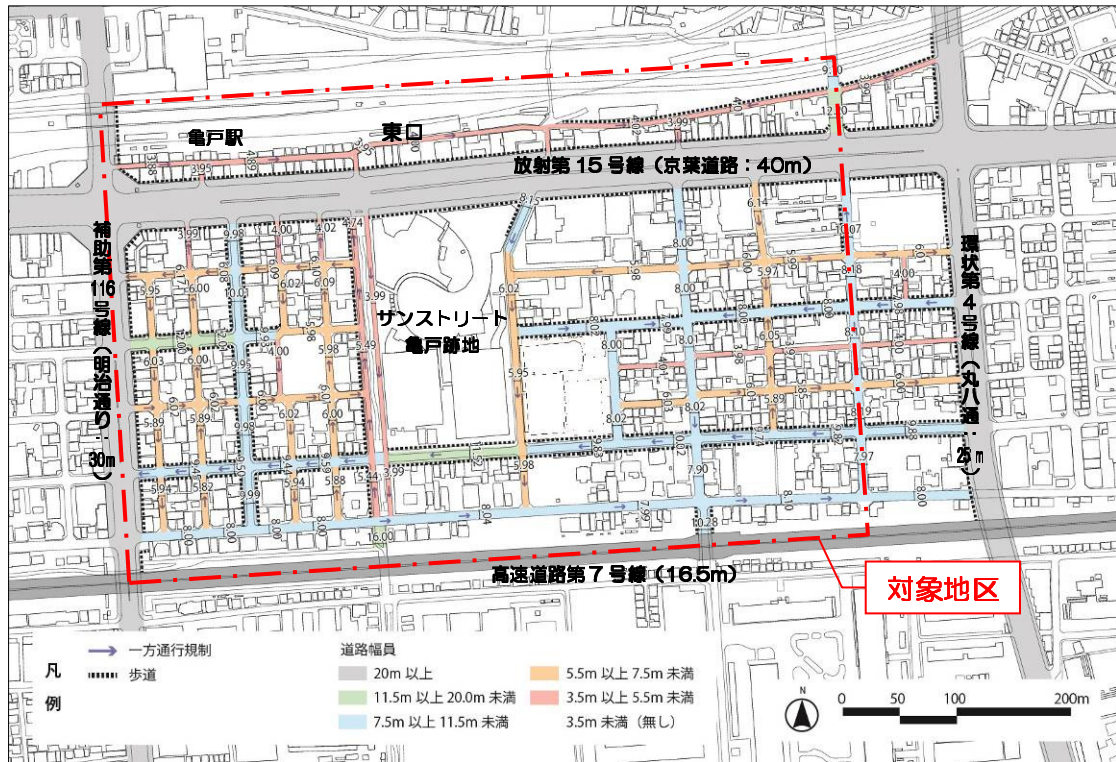


凡 例		用途別			
公共用地	官公庁施設	官公署及び出先機関、警察署及び派出所、消防署、郵便局、税務署、裁判所、大公使館	独立住宅	専用戸建住宅、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建物	
	教育文化施設	A 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校、各種専門学校、研修所、研究所、看護学校、盲学校、聾学校	集合住宅	都市再生機構・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寮宿舎、学生寮、官舎、テラスハウス	
		B 美術館、博物館、図書館、公会堂	専用工場	右記の専用工場	
		C 寺社、教会、町内会館、集会所	住居併用工場	右記の併用工場	
	厚生医療施設	A 病院、診療所、保健所、公衆便所（独立したもの）	倉庫運輸関係施設	A	自動車庫（立体駐車場等、但し住宅や事務所の従属的なものを除く）、自転車庫（住宅用地内の従属的なものを除く）、バスターミナル、トラック・ミナル、駅舎、エアターミナル、フリート・ミナル
		B 保育園、託児所、高齢者福祉施設、介護サービス施設、障害者福祉施設、児童福祉施設		B	倉庫（住宅用地内の従属的なものを除く）、流通センター、配送所、トランクルーム
	供給処理施設	A 上水道施設、電力供給施設（発電所、変電所、但し鉄道関係を除く）、都市ガス供給施設、卸売市場	屋外利用地・仮設建物	[屋外利用又は仮設利用]材料置場、屋外駐車場、屋外展示場（中古車センター等）、飯場、モテルハウス（住宅展示場含む）、野外洗車場	
		B ごみ焼却施設、リサイクル施設、廃棄物処理施設、ト水道施設、屠畜場、火葬場	公園・運動場等	[屋外利用を主とするもの]公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、テニスコート、屋外プール、馬術練習場、フィールドアスレチック、墓地、ゴルフ練習場、バッチングセンター	
	事務所建築物	事務所（オフィスビル）、営業店舗（銀行、証券会社、東京ガス、東京電力等）、新聞社、放送局、NTT	未利用地等	宅地で建物や付帯するもの、建築中で用途不明のもの、区画整理中の宅地、取り壊し跡地、廃家、埋立地	
		専用商業施設	道	街路、歩行者道路、自転車道路、農道、林道、印地内通路（塀や門などで一般の車両が入れないものは除く）	
商業用地	A デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、レンタルショップ	鉄道・港湾等	鉄道、軌道、モノレール、空港、港湾		
	B 公衆浴場（健康ランド等含む）、サウナ	水面・河川・水路	河川、運河、湖沼、溜水池、海		
	住商併用建物	住宅	専用戸建住宅、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建物		
宿泊・遊興施設	A ホテル、旅館、ユースホステル、バンケット（宴会・結婚式等）を主とする会館				
	B パーキャーレー、ナイトクラブ、料亭、待合、ソープランド、モーテル、パチンコ店、麻雀屋、ビリヤード、ゲームセンター、カラオケボックス、ダンス教習所、ビデオ鑑賞				
スポーツ・興行施設	A （屋内又は観覧席を有するもの）体育館、競技場、野球場、水泳場、スケート場、ホクリンク場、競馬競輪場等、遊場				
	B 劇場、演芸場、映画館				

出典：江東区土地利用現況図（用途別）  
（平成28年12月）

### (3) 道路現況

- ・ 京葉道路（幅員 40m）などの幹線道路を除くと、亀戸六丁目地区の道路幅員は、主要な区画道路については約 10~12m、その他は大部分が約 4~6m 程度となっている。また、一方通行規制が広範囲に渡って複雑に指定されている。
- ・ 歩道整備された道路が少ないため、サンストリート亀戸跡地の開発を契機に、歩車分離された安全・安心かつ快適に回遊できる歩行者空間の形成が求められている。



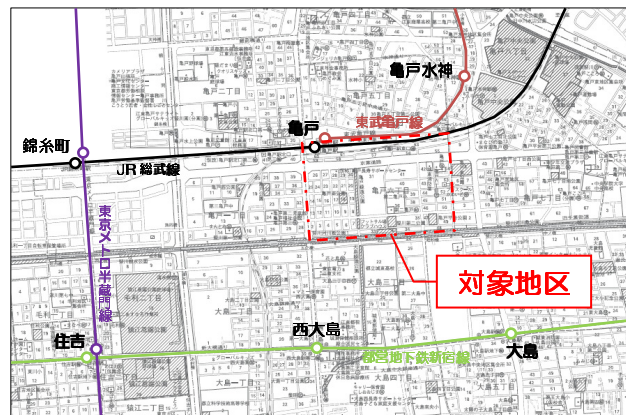
### (4) 亀戸駅の乗降人員

- ・ 亀戸駅には、JR 総武線と東武亀戸線が乗り入れており、年間の乗車人員は約 2,500 万人である。

	JR 総武線	東武亀戸線
総数	20,693	4,893
定期	13,229	3,034
普通	7,465	1,859

[単位：千人]

出典：JR・東武鉄道HPより  
(平成 28 年度)



## (5) 自転車駐車場・放置自転車台数の現況

- ・ 亀戸駅周辺の主な駐輪場は下図のとおり。平成 29 年度に亀戸駅東口自転車駐車場の老朽化による建替えが完了し、1,721 台収容可能となった。
- ・ しかし、亀戸駅周辺における放置自転車台数は、本区内の各駅の中で最も多くなっており、今後も対策が必要である。

【亀戸駅周辺の主な駐輪場】



	名称	収容可能台数	開設年度	備考
①	亀戸駅北口第一自転車駐車場	876 台	平成 13 年度	公設
②	亀戸駅北口第二自転車駐車場	297 台	平成 13 年度	
③	亀戸駅北口第三自転車駐車場	359 台	平成 13 年度	
④	亀戸駅東口自転車駐車場	1,721 台	昭和 54 年度	
⑤	亀戸駅東口第二自転車駐車場	450 台	平成 13 年度	
⑥	JKS サイクルパーク亀戸駅東口駐輪場	156 台	平成 23 年度	民設

※亀戸駅北口第三自転車駐車場の収容可能台数については、自転車と原付の合計。その他の自転車駐車場は、原付の収容を行っていないため自転車のみ。(平成 29 年 10 月時点)

【本区内の各駅周辺における自転車・バイクの放置状況】

駅名	放置台数	駅名	放置台数	駅名	放置台数
東陽町	79 台	大島	66 台	越中島	8 台
<b>亀戸</b>	<b>231 台</b>	東大島	26 台	辰巳	21 台
亀戸水神	9 台	木場	51 台	豊洲	85 台
南砂町	4 台	門前仲町	135 台	東雲	39 台
新木場	17 台	清澄白河	87 台	東京レブ <sup>®</sup> -ト	1 台
住吉	71 台	森下	116 台	有明 <sup>®</sup> の森	0 台
西大島	45 台	潮見	19 台	(合計)	1,110 台

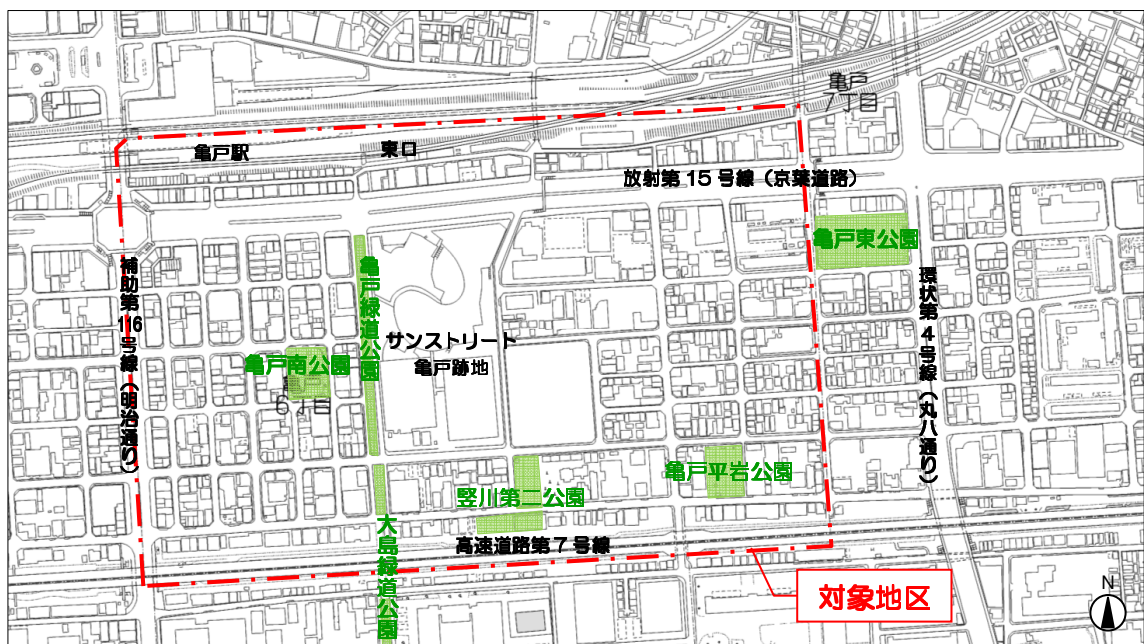
※放置台数は、自転車・原付・自動二輪車の合計。(平成 29 年 10 月の晴天の平日に調査)

出典：江東区 HP より  
(JKS サイクルパーク亀戸駅東口駐輪場については、事業者のヒアリングによる)

## (6) 公園・緑地の現況

- ・ サンストリート 亀戸跡地の西側は、亀戸緑道公園及び大島緑道公園があり、南北に繋がる緑と歩行者のネットワークを形成している。
- ・ その他の公園としては、亀戸東公園、亀戸平岩公園、堅川第二公園、亀戸南公園が存在するが、街路樹や沿道の緑が少なく、公園の緑を相互につなぐネットワークが形成されていない。
- ・ 「江東区 CIG ビジョン」によると、亀戸地区は江東区内で緑被率が比較的低い地域に属しており、地区全体として緑空間が不足している。

【公園の現況】



【本地区の緑被率】



## 4. まちづくりの方向性

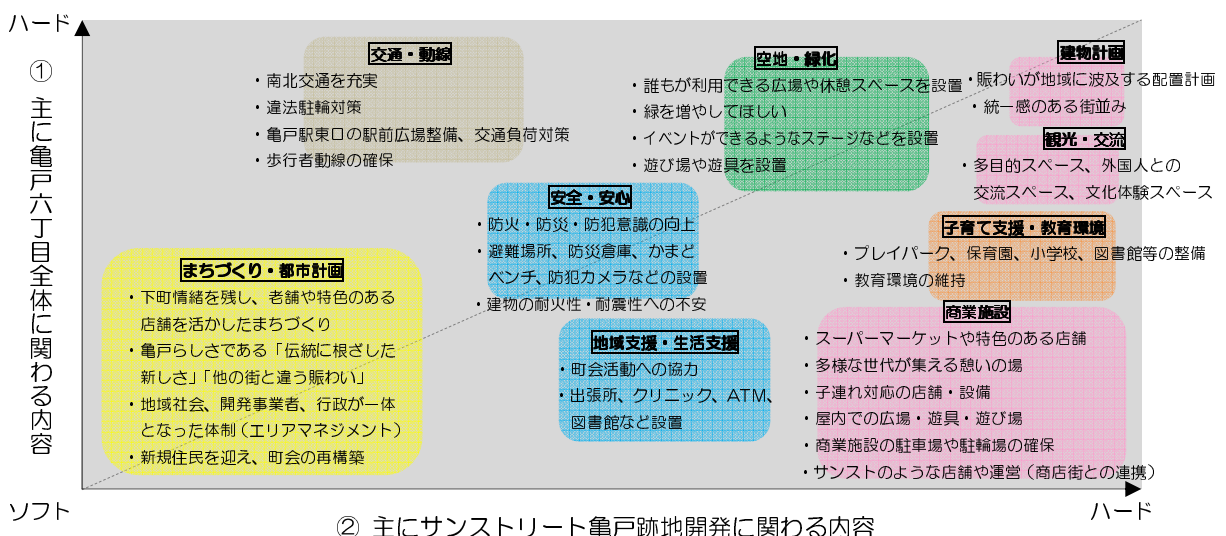
### (1) 地元からの意見・要望

- 第2回連絡会に向けた、亀戸六丁目におけるまちの特徴や課題を抽出。
- 対象：亀戸六丁目まちづくり連絡会委員  
※亀戸六丁目東町会、亀戸西六町会、亀戸観光協会、五ノ橋豊国通り商店会、昭和橋通り商店会、亀戸六丁目繁栄会より回答
- 時期：平成29年9月～平成30年1月

#### 【集計結果】

① 主に亀戸六丁目全体に関わる内容	まちづくり・都市計画	25件	52件	
	交通・動線	13件		
	安心・安全	7件		
	空地・緑化	7件		
② 主にサンストリート亀戸跡地開発に関わる内容	商業施設	22件	62件	
	建物計画	2件		
	観光・交流	4件		
	安全・安心	5件		
	地域環境関係	地域支援		9件
		生活支援		4件
		子育て支援		3件
		教育環境		4件
	空地・緑化	5件		
その他	4件			
合計		114件		

#### 【傾向分析】





## (2) 地区の課題

- ・ スーパーマーケットをはじめとした商業施設や生活利便施設などが不足している。
- ・ 避難場所などに活用できる空地が不足している。
- ・ 大規模な開発を行う場合、公共公益施設（小学校・保育園等）が不足する。
- ・ 幹線道路（京葉道路・明治通り）の後背地に耐震性・耐火性の低い建物がある。
- ・ 亀戸駅東口駅前の滞留スペースが不足している。
- ・ 歩行者と自転車の動線が混在し、連続した安全な歩行者空間が不足している。
- ・ 放置自転車が区内最多台数である。
- ・ 緑被率が低く、公園を結ぶ緑のネットワークが不足している。
- ・ 誰もが利用できる休憩スペースや広場空間が不足している。
- ・ 従前からの地域住民と開発による新規住民とを結ぶ地域コミュニティの形成が必要。
- ・ 町会や商店会など各々で地域活動を行っているが、連携体制の強化が望まれる。

## (3) まちづくりの将来像と目標

**賑わい・観光・交流・居住など多様な都市機能が複合し、  
来街者と居住者が集う、下町文化を感じられるまち**



### I. 下町の良さや伝統を活かした賑わいづくり

- ・ これまで培われてきた下町の文化と、開発により生み出される新たな文化とが融合する交流拠点の実現を図る。
- ・ 地域の伝統や特色を活かすとともに、多様な都市活動の相乗効果で新たな賑わいの創出を図る。

### II. 多様な人々がくらしやすい地域づくり

- ・ 従前からの地域住民と開発による新規住民とを結ぶ地域コミュニティの形成を図る。
- ・ 多様な世代や外国人が快適に過ごすことで、更なる地域交流の活性化を推進する。

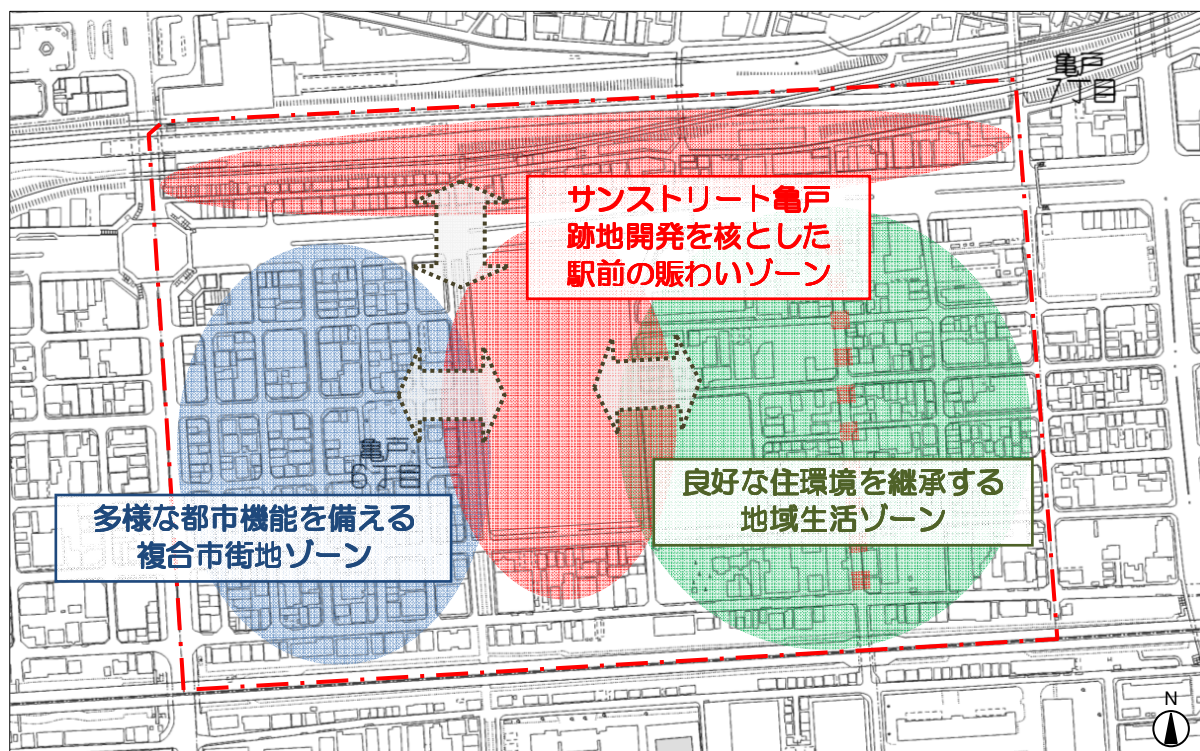
### III. 安全・安心なまちづくり

- ・ 子育て世帯、高齢者、障害者、外国人や来街者など、全ての人が快適に過ごせるユニバーサルデザインのまちづくりを推進する。
- ・ 地域全体の防災機能強化を図るとともに、地元町会や商店会などと協力しながら、自助・共助・公助への意識向上に努める。

### IV. まちづくりを推進する体制づくり

- ・ 地元町会やまちづくりに係わる組織、団体等と連携し、大規模開発の機運を捉え、計画段階から合意形成を図り地域価値の維持・発展を目指す。
- ・ エリアマネジメントなど、継続的な取り組みができる仕組みづくりを検討する。

#### (4) 土地利用の方針



##### サンストリート亀戸跡地開発を核とした駅前の賑わいゾーン

- ・ 商業・住宅・交流等の多様な都市機能の導入。
- ・ 亀戸駅と市街地を円滑につなぐ歩行者ネットワークの形成。
- ・ 緑の拠点形成。
- ・ 第二亀戸小学校と連携した防災拠点の形成。
- ・ 京葉道路沿道の狭小街区における防災性の向上。

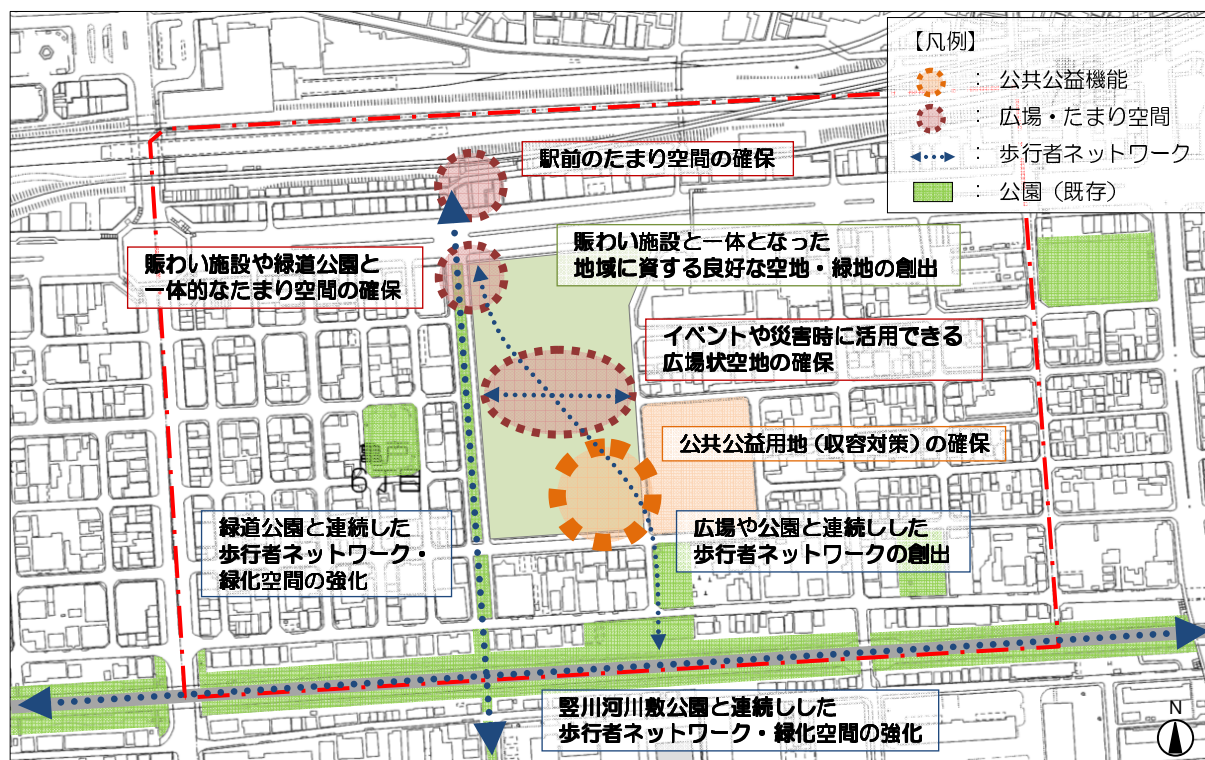
##### 多様な都市機能を備える複合市街地ゾーン

- ・ 幹線道路沿道については、商業・業務等の複合的な土地利用を誘導することにより、沿道サービス型の市街地を形成。
- ・ 後背地については、土地の高度利用と併せた歩行者空間の確保により、建物の更新を促進しながら回遊性の高い市街地を形成。
- ・ 低層部に店舗、上層部に住宅を融合した、下町らしい街並みの形成。

##### 良好な住環境を継承する地域生活ゾーン

- ・ 幹線道路沿道については、後背地との調和に配慮しつつ、商業・業務・住宅などの複合的な土地利用を誘導。
- ・ 後背地については、戸建て・共同住宅主体の土地利用や、生活に密着した商店街や事務所ビルなども考慮し、引き続き落ち着いた住環境を継承。

## (5) 公共施設等の整備方針



### 公共公益機能

- ・ サンストリート亀戸跡地開発と併せた小学校の児童収容対策、子育て支援機能等の強化。
- ・ また、公共公益施設の整備にあたっては、民間企業のノウハウや資本等を活用した民設民営による整備も検討していく。
- ・ 将来的なまちづくりに柔軟に対応し、必要な公共公益施設の整備・誘致を図る。

### 広場・たまり空間

- ・ 賑わい・憩い・防災などに寄与する広場空間の整備。
- ・ たまり空間や駐輪機能等を備えた駅前空間の確保。

### 歩行者ネットワーク

- ・ 市街地の回遊性向上に寄与する動線計画。
- ・ ユニバーサルデザインの考え方に基づく、安全・安心な歩行者空間の確保。

### その他

- ・ 誰もが利用可能な交流スペースの確保。
- ・ 緑のネットワークとして、サンストリート亀戸跡地開発の外周部と亀戸緑道公園との一体的な緑化空間の整備や周辺の公園と連続した緑化空間の強化。
- ・ 従前からの地域住民と開発による新規住民が利用可能な緑の交流スペースを確保。
- ・ 既存建物の窓辺の花や鉢植えなどによる緑空間の創出。
- ・ 放置自転車対策に寄与する駐輪機能の確保。

## 5. まちづくりの進め方

### (1) 整備方法

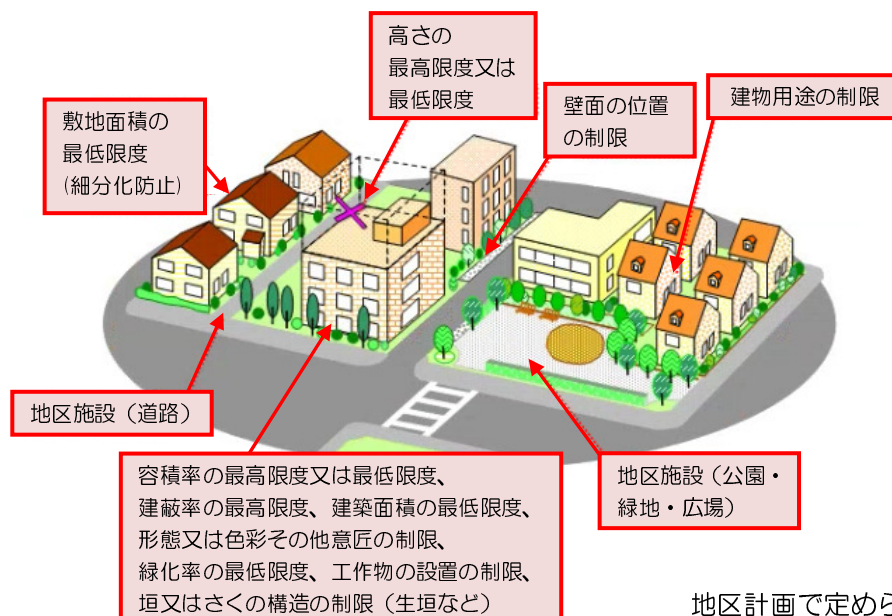
- ・ 広域的な視点から都市全体を対象としている「都市計画法」と、個々の建物敷地を対象としている「建築基準法」の中間的な位置づけとして、地区レベルでの公共施設や個々の建物敷地におけるルールを定める「地区計画制度」があり、「規制強化型」と「規制緩和型」の2つに大きく分けられる。
- ・ 地区計画の策定にあたっては、当該地区の課題解決に向けて、地区の特性を考慮した計画となるように地元住民の意向を反映しながら、規制強化と規制緩和の両面から検討していく必要がある。
- ・ また、主に大規模開発に活用される制度をまとめた「都市開発諸制度」も必要に応じて検討していく。
- ・ 地域価値の維持・発展を目指し、ハード面の整備に加えて、ソフト面での取り組みなども大規模開発の機運を捉え、まちづくり連絡会や協議会等によって、計画段階から関係者との合意形成を図ることが望ましい。

### (2) 地区計画について

- ・ 地区レベルで、その居住者の利用する道路、公園等の施設の配置及び規模に関する事項や建築物の形態、用途、敷地等に関する事項を総合的な計画と定め、これに基づき規制及び誘導することにより、地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な市街地の整備を図ろうとする手法。

【例：一般型地区計画】

- ・ 良好な市街地環境の形成・保持を目指す。
- ・ 区市町村の都市計画マスタープランが目指す将来像の具現化を図る。



地区計画で定められる内容

### (3) 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針について

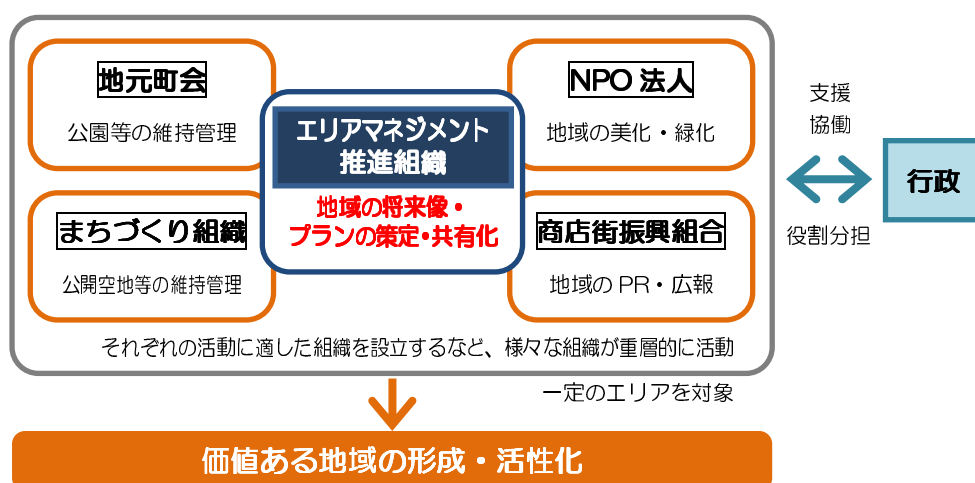
- 公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画について規制を緩和することなどにより、市街地環境の向上に資する都市開発の誘導を図る制度で、以下の4つの制度がある。(東京都都市整備局HPを基に作成)

都市計画法によるもの	<p><b>① 高度利用地区</b></p> <p>東京都及び各区市町村における土地利用計画に基づき、当該地区の土地利用の状況及び将来の動向、周辺市街地の土地利用の状況の動向等、地区の特性を踏まえ、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る開発手法。</p>	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 一体的な再開発を促進。</li> <li>• 壁面の位置の制限、建蔽率の低減等と併せて、容積率を緩和し、土地の高度利用を図る。</li> </ul> </div> <p>住宅密集地域など</p> <p><b>容積率等の緩和</b></p> <p>細分化された敷地 → 敷地の集約化</p> <p>壁面の位置の制限 建蔽率の低減</p>
	<p><b>② 特定街区</b></p> <p>良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能の更新と魅力的な都市空間の保全・形成することで市街地の整備改善を図る開発手法。</p>	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 公開空地の確保、壁面の位置の制限等と併せて、容積率、斜線制限、絶対高さ等を緩和。</li> </ul> </div> <p>都市基盤の整った街区</p> <p><b>容積率等の緩和</b></p> <p>公開空地の確保</p>
	<p><b>③ 再開発等促進区を定める地区計画</b></p> <p>まとまった低・未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を図る開発手法。</p>	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地利用転換の推進。</li> <li>• 建築物と公共施設の一体的・総合的な市街地の開発整備。</li> <li>• 用途・容積率等の制限緩和。</li> </ul> </div> <p>工場跡地などまとまった規模の低・未利用地</p> <p><b>容積率等の緩和</b></p> <p>公開空地の確保</p> <p>住宅 商業施設 公園 事務所</p> <p>道路・公園など公共施設整備</p>
建築基準法によるもの	<p><b>④ 総合設計制度</b></p> <p>一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画について、その容積及び形態の制限を緩和する統一的な基準を設けることにより、建築敷地の共同化及び大規模化による土地の有効かつ合理的な利用の促進並びに公共的な空地空間の確保による市街地環境の整備改善等を図る開発手法。</p>	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 容積率、斜線制限等の緩和。</li> </ul> </div> <p>一般の計画</p> <p><b>容積率等の緩和</b></p> <p>斜線制限 → 斜線制限の緩和</p> <p>公開空地の整備</p>

#### (4) エリアマネジメントの展開

- ・ 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り組みの1つとして、今後、エリアマネジメント推進組織の設立を検討する。
- ・ 活動及び運営にあたっては、地元町会や商店会、企業等を中心に、まちの維持管理、地域活動への参加などの働きかけを行い、新規住民とともに価値ある地域の形成・活性化を図りながら、より魅力的なまちへの発展を目指していく。

【例：エリアマネジメントの展開イメージ】



## 6. 実現に向けて

- ・ 本方針は、本地区における目指すべきまちづくりの方向性を示している。本地区内でまちづくり事業が行われる際、本区では、本方針をもとに指導、監督及び誘導をしていくことで、将来像を共有しながらまちづくりの実現を目指していく。
- ・ また、まちづくりの実現にあたっては、様々な実現化の手法が考えられるが、地区計画や大規模な土地利用転換（都市計画手続きが必要な手法）等、地元への影響が大きいと本区が判断した場合は、区民や関係権利者等との連絡や調整を図りながら実現を目指していくこととする。
- ・ 本方針は、本区の上位計画である「江東区都市計画マスタープラン」の改定や地域状況の変化に合わせて適時見直しを行うこととする。



**江東区 都市整備部 まちづくり推進課**

〒135-8383 東京都江東区東陽四丁目 11 番 28 号

TEL : 03-3647-9111 (代表)

FAX : 03-3647-9009