

亀戸・大島・小松川地区

市街地再開発事業(第一種事業 第一・二地区)(第二種事業 第三・四・五地区) 東京都施行

亀戸・大島・小松川地区は、旧中川をはさんで、江東区と江戸川区にまたがる98.6haの広大な地域です。ここを東京都は江東デルタ地帯の防災拠点の一つとして整備しています。

阪神・淡路大震災によって安全なまちづくりの必要性が一層強く認識されるようになり、災害に強い快適なまちの創出にはさらなる期待が高まっています。

● 目次

地区の歴史	—— P 1
従前の状況	—— P 2～3
計画概要	—— P 4～6
事業の特色	—— P 7
地区別概要	—— P 9



東京都都市整備局市街地整備部

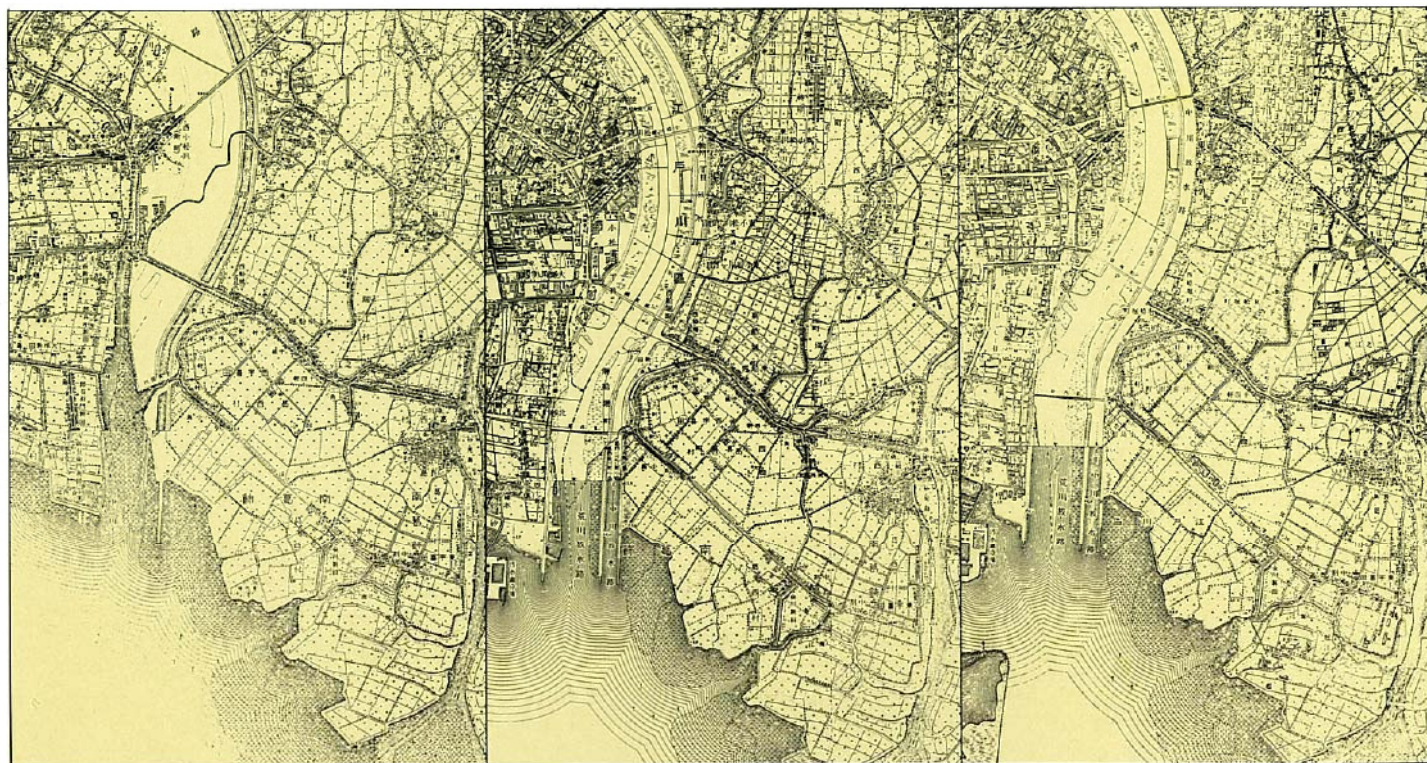
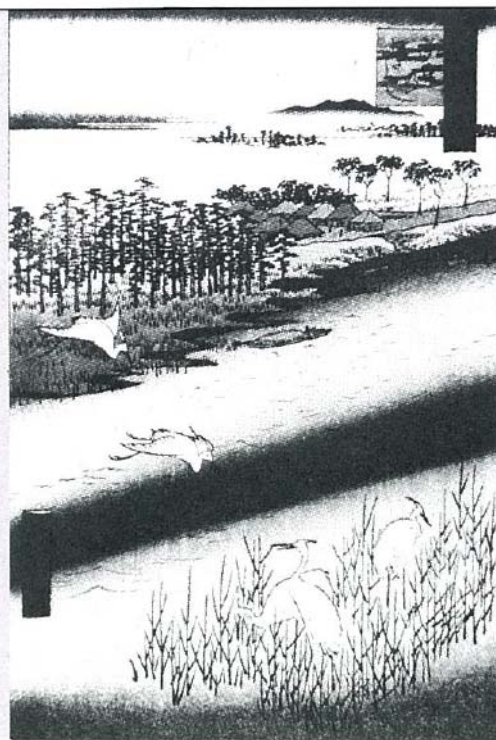
地区の現況(平成13年12月撮影)

地区の歴史



江戸期における街区分布

江戸期における地区は、中川を境として、江戸市中と郊外の接点にあたり、地区内には二つの渡しが設けられ、交通の結節点となっていました。



大正6年

昭和7年

昭和20年

小松菜

その昔、将軍が小松川付近に鷹狩りに来遊した折、御膳所において地元の冬菜を使った清汁に親しまれ、その香味のすばらしさを賞しその名を賜ったものと伝えられています。

荒川放水路

地区の東側を流れる荒川は明治40・43年の大洪水を契機として、同44年より20年をかけて新たに人力で開削された放水路です。

都電25系統最後の日

大正6年、城東電気軌道株式会社がレールを敷設して以来（昭和16年7月東京市が買収）約50年、区内を走る唯一の都電だった25系統（西荒川～須田町間）が廃止されました。

従前の状況



従前状況

当地区には、戦前から数多くの工場が建設されていました。しかし、昭和30年代以降、市街地における工業などの規制、交通事情の悪化、工場公害の顕在化などにより、立地条件は悪化し、年々工場は減少の傾向をたどってきました。

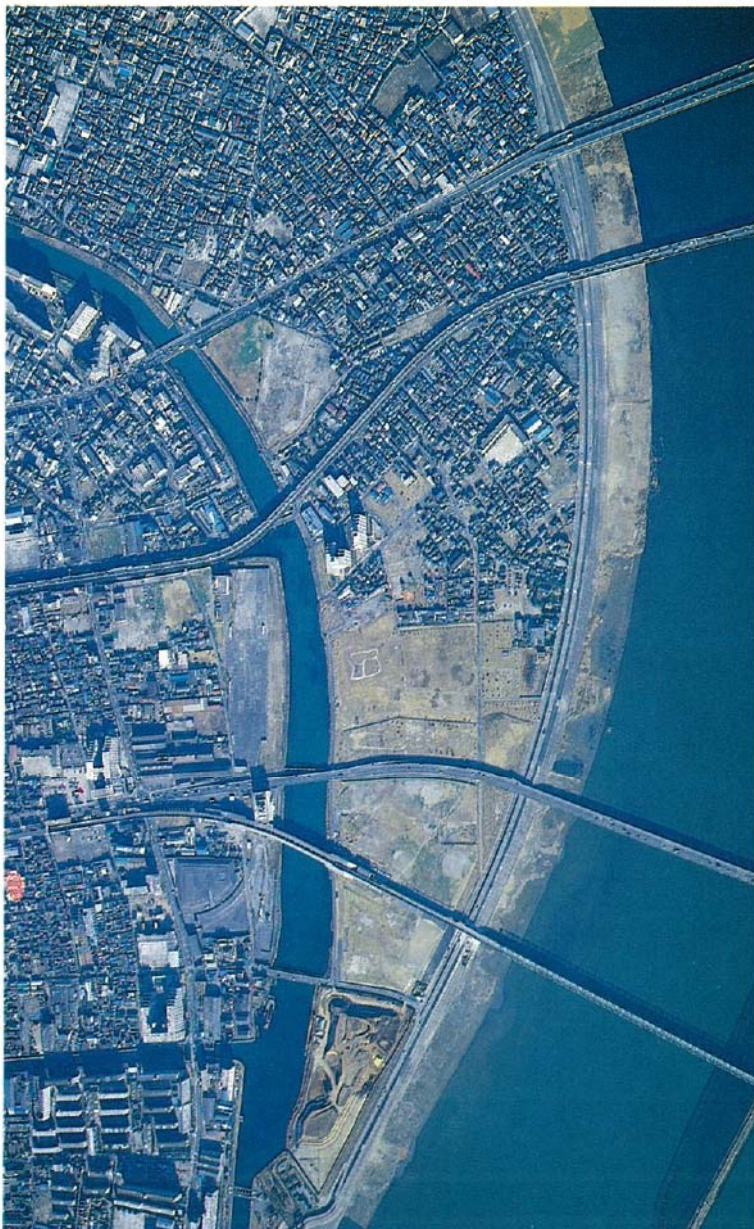
地区及び地区周辺は、荒川、旧中川、小名木川、堅川が合流し、豊富な水面を有しています。また、このすべての河川が歴史上人工的につくられているのも特徴的です。

特に荒川は、川幅約700mという大空間であり、地区が海に近いという立地上、市街地でありながら、海風、川風等の影響を大きく受ける所です。

地区周辺は、住宅や商業・工場の混在地となっており、工場跡地には高層住宅が建ち並んでいます。また、地区内には、高速道路、鉄道高架等の大規模土木構造物も横断しています。



従前状況(昭和33年)



施行初期の状況(昭和58年12月撮影)

低地で軟弱な地盤の上にあるこの地域は、住宅、商業、工業が混在・密集し、大地震時における危険性が指摘されていました。

そのため、昭和44年の江東再開発基本構想で、防災6拠点の一つに位置づけられ、市街地再開発事業を中心とした手法で整備することになりました。

〈施行区域〉

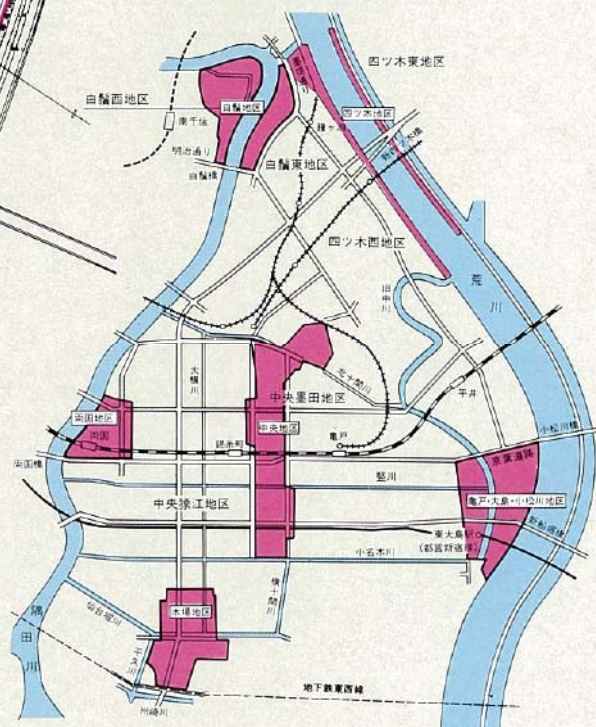
施行区域は江東デルタ地帯の東端に位置し、荒川・京葉道路（放射15号線）及び新六ノ橋通り（補助144号線）に囲まれた次の区域です。

江東区 亀戸九丁目、大島七・八・九丁目、
東砂二丁目
江戸川区 小松川一・二・三丁目

現況図



防災拠点位置図



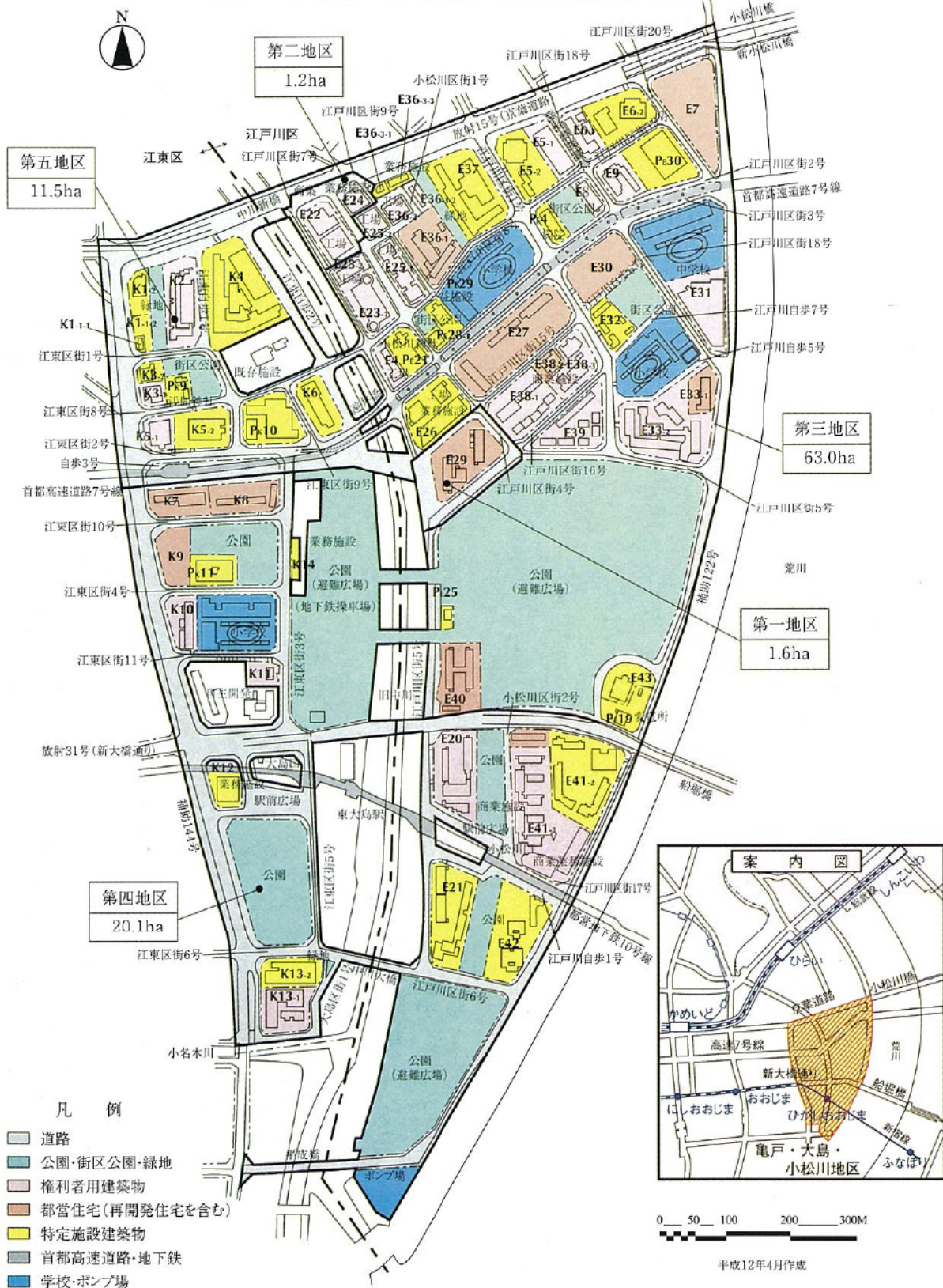
計画概要

この計画の内容は、地区の中心に旧中川をはさむ形で、広大な公園を配置し、これを取り囲むように不燃建築帯を設け、この避難広場の安全性を高めようというものです。

また、従前権利者の生活再建、地域コミュニティなどにも

配慮しながら、住・商・工の混在を整理し、災害時の避難路となる都市計画道路をはじめ、各種の生活道路・公園・駅前広場の公共施設と、学校・保育所等の公益施設を整備して良好な生活環境を確保するものです。

亀戸・大島・小松川地区総合計画図



公共施設計画

ア. 街 路

地区内で拡幅または新設する幹線街路は、放射15号線・放射31号線・補助122号線及び補助144号線の4路線で、このほか地下鉄10号線の東大島駅前広場2カ所、区画街路28路線、歩行者・自転車道7路線を整備します。

イ. 公園緑地

平常時は広域的なレクリエーションの場であり、災害時には避難広場となる大島・小松川公園をはじめ、近隣公園1カ所、緑地3カ所、街区公園4カ所を設けます。

公益施設計画

公益施設として次のような施設を計画しています。

ア. 教育施設及び社会福祉施設

小学校3、中学校1のほか、幼稚園、保育所等

イ. その他の公益施設

病院、神社、警察派出所等

施設建築物計画

地区全体としての施設建築物の配置計画は、中高層建築物の組合せを主体としていますが、西側は避難広場と密集市街地との距離が近いので、高層住棟を連続配置し、広場の安全性を高

める計画です。

なお、この事業により建設する住宅戸数は約8,000戸で、面積約727,100㎡（施設建築物全体の延面積921,000㎡）を予定しています。

〈従前と状況と計画諸元の対照（概数）〉

（単位:ha）

	全 地 区		江 東 区		江 戸 川 区	
	従 前	計 画	従 前	計 画	従 前	計 画
地 区 面 積	98.6	98.6	33.0	33.0	65.6	65.6
1. 道 路 用 地	21.4	33.5	9.0	14.0	12.4	19.5
2. 公 園 用 地	0	27.3	0	8.4	0	18.9
3. 学 校 用 地	0.8	4.3	0	1.0	0.8	3.3
4. 一 般 宅 地	76.4	33.1	24.0	9.5	52.4	23.6
5. そ の 他	0	0.4	0	0	0	0.4
建 築 延 床 面 積	30.2	92.1	11.1	26.6	19.1	65.5
1. 住 宅	10.4	72.8	0.9	20.0	9.5	52.8
2. 工 業 ・ 業 務	17.5	7.4	9.8	2.9	7.7	4.5
3. 商 業	1.4	0.8	0.2	0.1	1.2	0.7
4. そ の 他	0.9	11.1	0.2	3.6	0.7	7.5
世 帯 数 (世 帯)	3,194	8,000	424	2,250	2,770	5,750
人 口 (人)	9,310	26,000	1,276	7,300	8,034	18,700

*従前の状況については、昭和51年10月現在

*建物床面積（計画）は、平成14年3月20日告示都市計画諸元による。

*道路用地（計画）面積から公園との重複面積0.4haを除く。



完成予想

区 分		幅員(m)	延長(m)	面積(ha)	構成比%	備 考
公 共 施 設	自動車専用道路	16.5	1,090	1.8	2	高 速 7 号
	幹 線 街 路	16～50	5,111	16.2	16	放15・31号 補122・144号
	区 画 街 路	8～30	8,860	13.4	13	28 路 線
	特 殊 街 路	10～39	1,783	2.1	2	7 路 線
	公 園			26.7	27	総合・近隣・街区
建 築	緑 地			0.6	1	3 カ 所
	その他の公共施設			4.7	5	下水・学校・河川
建 築 敷 地 面 積				33.1	34	
計				98.6	100	

This is a high-angle, black-and-white aerial photograph of a densely populated urban area, likely a coastal city in Japan. The image shows a complex network of roads, buildings, and infrastructure. A large body of water is visible on the right side, with a bridge or causeway extending from the land. The urban layout is characterized by a grid-like pattern of streets and a high density of buildings. A prominent feature is a large, curved road or railway line that runs diagonally across the middle of the image. The overall scene depicts a highly developed and organized urban environment.

地区内のやや南側を東西に走る都営地下鉄10号線（新宿線）は、新宿～本八幡間2.3.6kmで昭和48年10月に建設免許を受けて、昭和53年12月岩本町～東大島間、55年3月新宿～岩本町間、61年9月篠崎まで、平成元年3月、総武線本八幡まで開業しました。

地区内の中央を北南に流下する旧中川は、江東内部河川整備計画により内水低下整備河川とされており、地域住民を水害や地震等の自然災害から守るため、内水低下方式により整備することになっています。

江東区側には、民間の大規模土地所有者の自主開発による「自主開発住宅」があります。全体計画に適合するかたちの開発によって、事業促進の役割を果たしています。

事業の特色

事業推進のための組織－住民参加のまちづくり



〈亀戸・大島・小松川地区防災再開発、都・区・江戸川区住民団体代表者全員〉

代表者会議は、地元の住民と江戸川区及び東京都が協議相互理解を深めることにより、事業の円滑な推進に資することを目的として設置されたものです。

〈亀戸・大島防災拠点懇談会（江東区長懇）〉

江東区長の発案で、江東区側の再開発事業の早期完成を目標として、設立されました。

民間活力の導入

全部保留床となる建物の建築についてはこれまでも「特定建築者」として、旧住宅・都市整備公団（現都市基盤整備公団）等の参加を得ながら進めてきましたが、社会経済情勢の変化に対応するため、民間事業者も対象とした特定建築者の公募をしていきます。これにより、民間の創意工夫と事業参加意欲を積極的に活用し、より効果的に事業の推進を図ります。

住み・働き・学び・憩える安心で快適なまちづくり

市街地再開発事業により、安全・快適で緑豊かな生活空間が創出されます。

街並みが美しい小松川五番館周辺



駅前の便利な商業・業務施設「トニ・ワン」



集約された工場施設「テクノ・タウン」

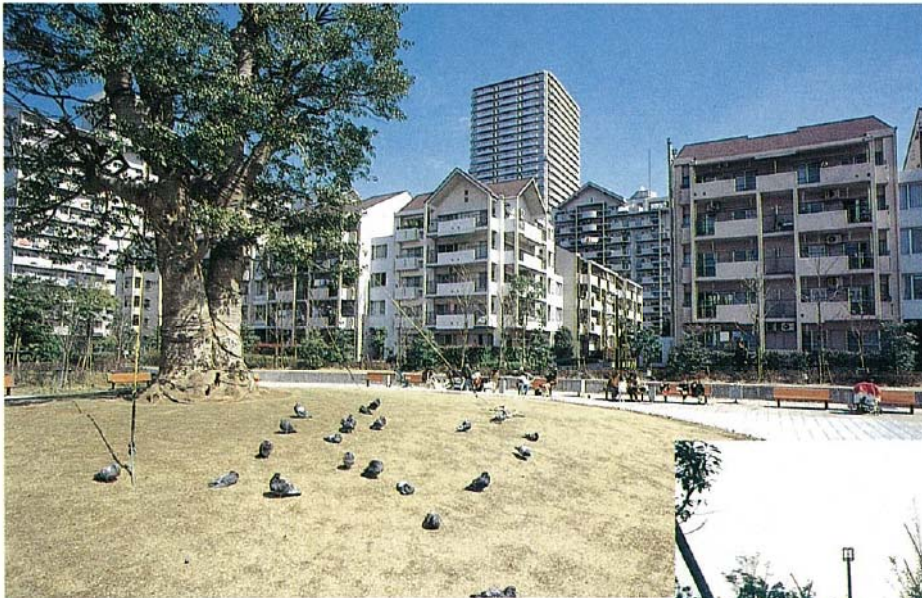
普段は、みんなの憩いの場となり、四季折々を楽しめる公園です。
災害時には、避難広場となって、人々を災害から守ります。



はる



なつ



季節の広場

風の広場



あき



ふゆ

地区別概要

＜第一地区＞

- (1) 施行面積 15,817㎡
- (2) 施行期間 昭和55年3月29日～昭和58年5月19日
- (3) 施設建築物の整備計画
2棟、住宅239戸 併設作業所7区画
- (4) 公共施設

区 分	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	区画街路 江戸川第4・5・15号	7～17m	360m	5,030㎡	――
	特殊街路 第3号	30	92	2,733	――
	計	――	452	7,763	――
河 川	第2号旧中川	4	114	(458)	河川管理用通路

＜第二地区＞

- (1) 施行面積 11,954㎡
- (2) 施行期間 昭和58年3月30日～平成5年3月31日
- (3) 施設建築物の整備計画
3棟、工場3区画、商業9区画、業務6区画
- (4) 公共施設

区 分	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	幹線街路 放射第15号線	平均22m	135m	3,641㎡	――
	区画街路 小松川第1号 江戸川第4・7・9号	15	177	2,678	――
	計	――	312	6,319	――
河 川	第2号旧中川	4	114	(454)	河川管理用通路

＜第三地区＞

- (1) 施行面積 630,550㎡
- (2) 施行期間 昭和59年7月11日
～平成26年3月31日
- (3) 施設建築物の整備計画 81棟、住宅6,205戸
- (4) 公共施設

区 分	名 称	幅 員 延 長 面 積			備 考
		幅員	延長	面積	
道 路	都市高速道路第7号線	16.5m	676m	11,150㎡	
	放 射 第 15 号 線	50	760	36,130	管理者工事 一部橋梁
	放 射 第 31 号 線	16～50	390	18,140	一部橋梁
	放 射 第 31 号 線 支 線 第 1 号 線	10	170	1,720	
	補 助 第 122 号 線	16	1,940	31,880	
	区 画 街 路	8～30	5,930	89,400	江戸川第1～9号、15～20他2路線
	自 転 車 ・ 歩 行 者 道	10～30	513	6,070	第3号、他4路線
計			10,379	194,490 (8,240)	高架部との重複面積10,230㎡

区 分	名 称	面 積	備 考
公 園	総合公園 大島・小松川	㎡ 177,320 (3,800)	一部橋梁 都市計画河川、放射31号及び区画街路一部兼用 (3,800㎡)
	街 区 公 園	8,860	小松川第1・2・3号
	計	186,180 (3,800)	
緑 地		2,700	小松川緑地

区 分	名 称	面 積	構 造	施 設 内 容	備 考
下 水 道	小松川第二ポンプ場	3,510㎡	鉄筋コンクリート造	放 流 梁 等	管理者工事

区 分	名 称	敷 地面積 ㎡	構 造	階 数	高 さ m	建 築 面 積 ㎡	延 べ 面 積 ㎡	敷地面積に対する割合		備 考
								建築面積割合	延べ面積割合	
学 校	小松川第二小学校	10,390	鉄筋コンクリート造	地上3階	12	1,980	4,710	19	45	管理者工事（小松川第二小学校建物整備済）
	小松川第三小学校	10,000		地上4階	18	2,200	7,400	22	74	
	小松川第四中学校	13,000		地上5階	20	2,700	8,870	21	68	
計		33,390				6,880	21,770			

区 分	名 称	面 積	備 考
河 川	第2号旧中川	――	河川管理通路4m 面積5,770㎡ 放射第15号線 補助第122号線 江戸川区画街路第2・3・5・6・7・15号線 総合公園 大島・小松川公園一部兼用

＜第四地区＞

- (1) 施行面積 201,110㎡
 (2) 施行期間 昭和60年 7月11日
 ～平成21年 3月31日
 (3) 施設建築物の整備計画 14棟、住宅1,035戸
 (4) 公共施設

区分	名 称	形 上 寸 法			備 考
		幅員	延長	面積	
道 路	放射第31号線	16m ～50	334m	13,440㎡	高架部整備済 一部橋梁
	補助第144号線	40	805	33,770	
	区画街路	8～16	1,498	27,960	江東区街3、4、5、6、10、11号 大島区街1号
	自転車・歩行者 道第3号線	4～9	248	1,530	
	計		2,885	76,710	

区分	名 称	面 積	備 考
公 園	総合公園 大島小松川	68,120㎡	一部橋梁
	近隣公園 大島九丁目	9,610	
	緑地 大島緑地	680	

区分	名称	敷地面積	構造	階段	高さ	建築面積	延べ面積	備 考
学 校	東大島 小学校	9,510㎡	鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 ク	地 上 4 階	15m	3,050㎡	9,690㎡	管理者工事

区分	名 称	面 積	備 考
河川	第2号旧中川	240	河川管理通路4m全体面積 2,180㎡、大島区画街路第1 号線及び大島・小松川公園 一部兼用

＜第五地区＞

- (1) 施行面積 115,080㎡
 (2) 施行期間 平成元年 7月11日
 ～平成21年 3月31日
 (3) 施設建築物の整備計画 15棟、住宅1,069戸
 (4) 公共施設

区 分			幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	自 専 動 車 用	都市高速道路 7 号線	16.5 m	414 m	7,100㎡	整 備 済
	幹 線 街 路	放 射 第 15 号 線	50	257	13,290	
		補 助 第 144 号 線	40	320	13,360	
	区 画 街 路		15 ～20 m	987	17,520	江東1、2、3、 8、9号
	自 転 車 ・ 歩 行 者 道		10 ～30 m	838	17,190	第 3 号 江東 2、3号
計				2,816	68,840	

区 分			面 積	備 考
公 園	街区公園	亀戸九丁目街区公園	3,400㎡	
緑地	亀 戸 緑 地		2,480	

区分	名 称	面 積	備 考
河川	第2号旧中川	——	河川管理通路4m面積1,840 ㎡放射15号、江東自歩第2 号、江東区街2号、8号、 自歩3号、各一部兼用

昭和44年11月 江東再開発基本構想の策定
 昭和47年9月 計画素案地元住民に提示
 昭和50年8月 東京都市計画市街地再開発事業亀戸・大島・小松川地区第一種再開発事業の都市計画決定
 (都市計画変更昭和54年3月、昭和57年3月)
 昭和58年11月 都市計画変更(第二種市街地再開発事業)
 昭和61年10月 都市計画変更(道路・建築物整備内容の変更)
 平成元年1月 都市計画変更(道路・建築物整備内容の変更)
 平成2年3月 都市計画変更(区域・道路・公園・建築物整備内容の変更)
 平成3年8月 都市計画変更(道路・公園・河川・建築物整備内容の変更)
 平成4年12月 都市計画変更(道路・公園・緑地・学校・建築物整備計画内容の変更)
 平成7年4月 都市計画変更(建築物整備内容の変更)
 平成8年2月 都市計画変更(建築物整備内容の変更)
 平成10年2月 都市計画変更(建築物整備内容の変更)
 平成14年3月 都市計画変更(建築物整備内容の変更)
 平成16年1月 都市計画変更(建築物整備内容の変更)
 平成18年1月 都市計画変更(建築物整備内容の変更)

【第一地区】

昭和55年3月 事業計画決定
 昭和55年7月 施設建築物の工事着手(58年5月完了)
 昭和58年5月 工事完了
 昭和58年6月 入居開始

【第二地区】

昭和58年3月 事業計画決定
 昭和63年3月 建築工事着手
 平成元年6月 入居開始
 平成5年3月 完了

【第三地区】

昭和59年7月 事業計画決定
 昭和59年10月 建築工事着手
 昭和61年7月 入居開始

【第四地区】

昭和60年7月 事業計画決定
 昭和62年7月 建築工事着手
 平成元年7月 入居開始
 平成16年3月 公共施設整備完了
 平成21年3月 完了

【第五地区】

平成元年7月 事業計画決定
 平成4年2月 建築工事着手
 平成9年7月 権利者入居開始
 平成19年11月 公共施設整備完了
 平成21年3月 完了



風の広場