


事業の主な経緯

昭和46年	地元有志「亀有駅南口再開発計画案」作成
昭和48年	葛飾区総合開発計画において再開発を位置づけ 地元有志が「亀有地区推進協議会」を設立
昭和53年	「亀有駅南口第一地区再開発準備組合」設立(72名)
昭和55年	葛飾区より日本住宅公団に事業協力要請
昭和56年	葛飾区「亀有駅南口再開発構想計画」策定
昭和57年	「亀有駅南口再開発地元連絡協議会」発足
昭和60年 8月	葛飾区「再開発基本計画」を発表
昭和60年 9月	葛飾区、地元権利者代表より住宅・都市整備公団に施行要請
昭和61年 4月	葛飾区「亀有駅南口地区再開発相談事務所」を設置
昭和61年 5月	公団東京支社に「亀有駅南口再開発事務所」を新設
昭和61年 8月	「亀有駅南口再開発権利者協議会」設立(144名)
昭和62年 3月	公団現地事務所を開設
昭和63年 4月	公団事業化素案(基本計画)を発表
平成元年 7月	都市計画決定
平成3年 1月	事業計画認可
平成3年12月	権利変換計画認可
平成4年 1月	権利変換期日
平成4年 7月	工事着手
平成8年 4月	グランドオープン

 住宅・都市整備公団 東京支社

亀有駅南口再開発事務所

※上記事務所は事業終了に伴い閉鎖されています。



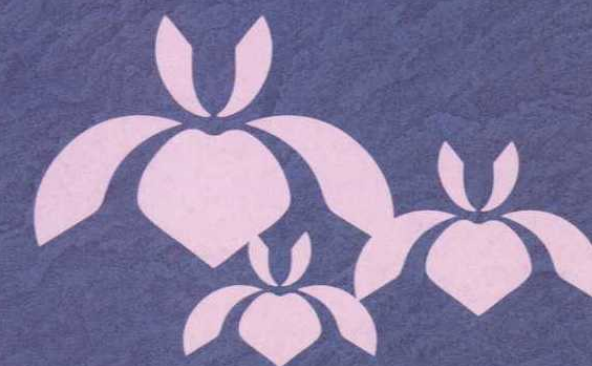
葛飾区役所
建設部 開発事業課
〒124 東京都葛飾区立石五丁目13番1号
TEL.03(3695)1111(代表)

リリオ

リリオ



亀有駅南口地区第一種市街地再開発事業



都市空間が誕生。 亀有駅南口に新たな



葛飾区長 青木 勇

このたび、「亀有駅南口地区第一種市街地再開発事業」が、四半世紀におよぶ年月を要して竣工いたしましたことは、誠に喜びにたえないところであります。

昭和46年地元有志の皆様方の発意以来、幾多の困難がございましたが、ここに葛飾区の広域生活拠点にふさわしい新しい北の玄関口として整備されました。

この事業では、駅前広場の整備、住宅と商業の調和、さらに文化とスポーツ施設等の設置により、人々のふれあいと快適な都市空間を目指した魅力ある地域拠点の形成が図られ、周辺を含めて地域の活性化等に多くの面で期待されるものであります。

本事業の完成にあたり、地元権利者をはじめ、施行者である住宅・都市整備公団、国、都及び関係各位の並々ならぬご支援とご協力に対し、心から感謝申し上げます。

この再開発事業を契機に都市防災や住環境の向上、地域の活性化等「個性豊かで文化の香り高い、すべての世代の人々が安全でいきいきと暮らせるまち」の創造に向けて、今後とも取り組んでまいり所存であります。

この新しいまちが永く皆様に愛され、益々発展することを祈念いたしまして、ごあいさついたします。



住宅・都市整備公団東京支社
支社長 木下 英敏

当公団東京支社施行による「亀有駅南口地区第一種市街地再開発事業」がこの度、竣工の運びとなりました。昭和60年葛飾区から施行要請を受け、以来11年の歳月をかけてここに事業の完成を迎えることができましたことは、誠に喜びにたえないところであります。当事業では、葛飾区基本計画に沿い「文化と人々がふれあう街」を基本方針に、洗練された都会性と下町情緒、斬新な感覚と培われた伝統を融合させた街づくりに取り組んで参りました。駅前立地の特性を十分に活かし、道路・駅前広場の整備を始め、大型商業施設の誘致、文化・スポーツ施設の設置、土地の高度利用による高層住宅の建設など、葛飾区の北の玄関口にふさわしい賑わいとふれあいのある空間を創出すべく努力いたしました。事業の推進に際しましては、権利者の皆さまの深いご理解とご協力はもとより、葛飾区をはじめとする関係機関の多大なご支援とご鞭撻を賜り、厚く御礼申し上げます。公団といたしましては、今後も都市再開発事業に積極的に取り組み、都市整備を促進し、地域社会の発展に寄与するよう一層の努力を重ねる所存です。最後に、当事業の竣工を契機として、当地が益々発展と飛躍をされますことを祈念いたします。



下町情緒と都会的なセンスが響き合う街「リリオ」



●1996年3月 撮影

亀有地区のこれまで

葛飾区は都心から北東約9～15キロメートルの距離にあり、区の面積は約34.85キロ平方メートル、平成8年3月1日現在の人口は429,530人です。亀有は葛飾区の北西部に位置し、事業地に隣接するJR亀有駅(地下鉄千代田線乗り入れ)は、都心と葛飾区を結ぶターミナル駅で数多くのバス系統が集散します。また、環状7号線が亀有駅とクロスし、水戸街道(国道6号線)が近くを通る、非常に交通条件に恵まれた地区です。しかし、亀有駅南口は駅前広場や道路が未整備で、駅周辺には老朽木造住宅が密集し、加えて大規模工場等の移転が相次ぎ、駅前の停滞化が進んでいました。昭和46年、駅前の活性化を望む地元有志により「亀有駅南口再開発計画案」が作成され、昭和48年には葛飾区総合開発計画において再開発が位置付けられ、地元有志による「亀有地区推進協議会」が設立されました。こうしたなかで昭和60年に葛飾区が住都公団に施行要請をし、昭和62年3月に公団現地再開発事務所が開設され、再開発事業は本格的にスタートしました。



●従前



●亀有駅周辺地区整備計画(昭和62年3月葛飾区作成)

亀有駅南口再開発事業の概要

亀有駅は葛飾区の北の玄関口であり、特に南口は交通・商業の中心地区としての特性を有していることから、昭和60年、葛飾区では「亀有駅南口地区市街地再開発事業基本計画」を作成しました。再開発整備方針は「駅前広場・道路などの公共施設の整備とともに、建物の不燃化を図り、良質な住宅及び良好な商業施設を建設することにより、都市施設が整った安全で快適な住みよい街づくりを目指す」というものです。事業地はI・II・III街区の3つの街区で構成し、それぞれの街区には用途や機能を考慮した施設建築物を配置しました。また、駅前広場や道路の整備計画に合わせ、歩道や駅前広場と一体感のある賑わいのある広場空間を演出するとともに、環状7号線とは安全で合理的なアクセスを図りました。これらにより各街区の商業・文化・スポーツ・公共施設等への回遊性が高まり、来街者には快適で親しみやすく、利便性の高い都市空間を創出しました。事業地区全体の愛称は「リリオ」。下町情緒あふれるなかにモダンな感性が融合する街の誕生です。

商・住・遊が高度に結ばれた駅前が、いま甦る。

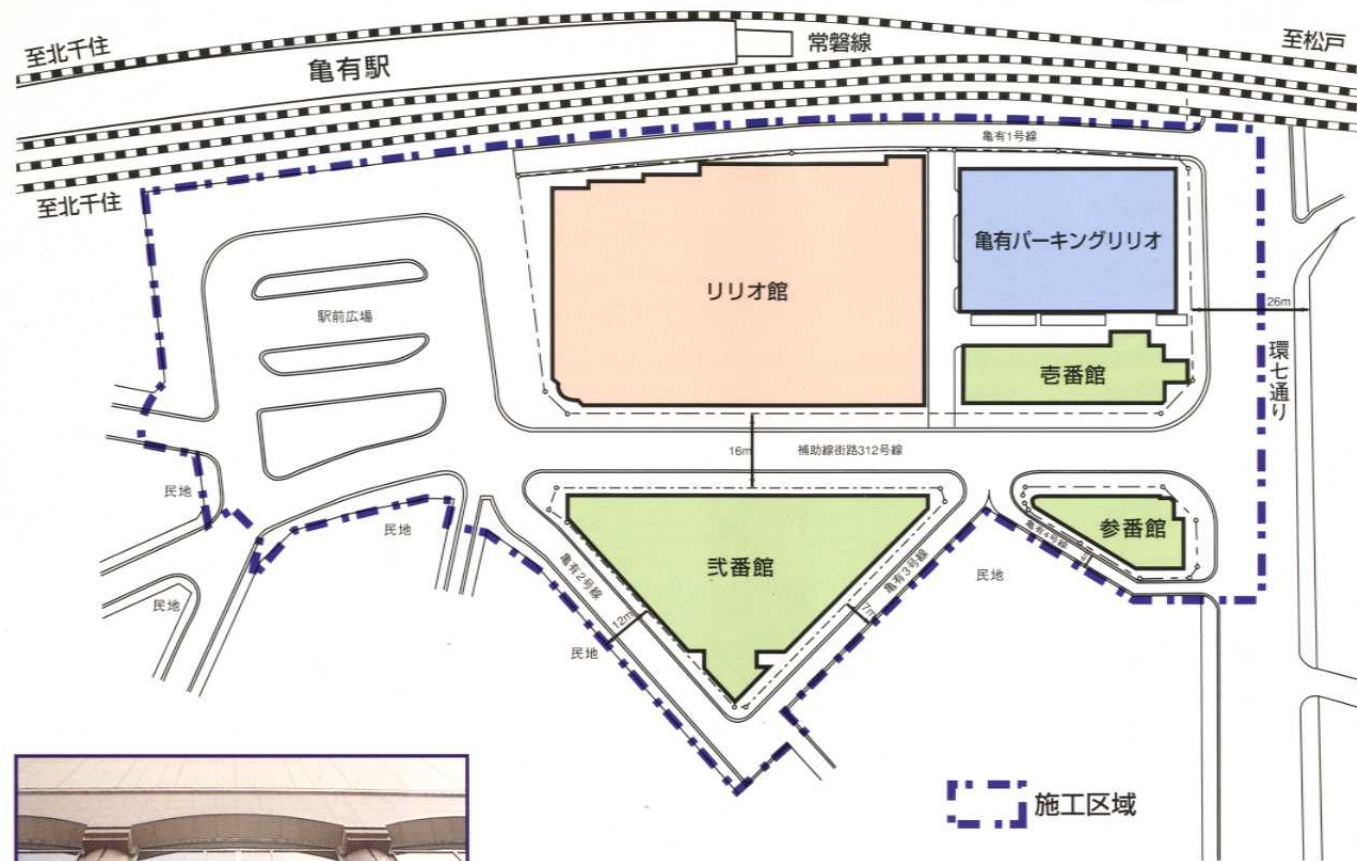
施設建築物の概要

亀有駅南口地区第一種市街地再開発事業の施行地区面積は約2.3ヘクタール、延床面積は約83,000平方メートルです。事業は平成元年7月に都市計画決定され、平成3年1月に事業計画が認可されました。事業地は3つの街区で構成され、I街区にはリリオ館、リリオ壱番館、亀有パーキングリリオの3棟が、II街区にはリリオ弐番館が、III街区にはリリオ参番館のそれぞれの施設建築物が建設されています。リリオ館の地下1階から7階には、地区の核となる大型店舗を配置し、1階に戸割店舗、8階にスポーツ施設・スポーツ医療を、また、7階から13階には葛飾区の地区センター・出張所・文化ホールが配置されています。リリオ壱番館・弐番館・参番館の低層階には戸割店舗が、その上には合計220戸の住宅を配置しました。亀有パーキングリリオには自動車約440台と自転車約1700台分のスペースが用意され、葛飾区が運営します。ここは区内で初めての大型公共駐車・駐輪場となります。



■ 弐番館

■ 整備計画図



■ 壱番館



■ 参番館



■ リリオ館正面

■ 都市計画等の概要(都市計画決定等の抜粋)

用途地域	変更前			変更後
	商業地域	準工業地域	住居地域	商業地域
防火地域	防火地域	第3種高度地区	第3種高度地区	高度利用地区
容積率	500%	400%	300%	600%
建ぺい率	80%	60%	60%	80%
面積	約2.2ha	約0.1ha	約60m ²	約2.3ha

● 高さの制限

街区	高さの制限
I街区	1 65m 2 55m
II街区	55m
III街区	55m

● 高度利用地区制限内容

制限内容	限度数値
最高限度規制	容積率 650%以下 建ぺい率 80%以下
最低限度規制	容積率 300%以上 建築面積 200m ² 以上
壁面の位置限度	0.5m・2m

■ 施工地区の開発前状況

建物種別	棟数		延床面積	
	棟数	構成比	延床面積	構成比
木造	118棟	80.3%	10,293.85m ²	65.6%
鉄筋コンクリート造	28棟	19.0%	4,514.06m ²	28.8%
鉄骨造	1棟	0.7%	875.52m ²	5.6%
計	147棟	100.0%	15,683.43m ²	100.0%

● 土地の利用状況

用途	面積	構成比
公共施設(道路)	4,617.02m ²	19.9%
宅地	11,824.36m ²	51.1%
私道	1,184.30m ²	5.1%
その他	5,521.52m ²	23.9%
合計	23,147.20m ²	100.0%

● 権利者の状況

権利者種別	権利者数	構成比
土地所有者	55人	17.9%
土地建物所有者	69人	22.4%
建物所有者	37人	12.0%
借地権者	64人	20.8%
借家権者	83人	26.9%
計	308人	100.0%

■ 再開発の整備計画

用途	計画面積		構成比
	計画面積	構成比	
公共施設	5,272.68m ²	22.8%	
駅前広場	4,275.11m ²	18.4%	
地区画街路	2,747.41m ²	11.9%	
小計	12,295.20m ²	53.1%	
宅地	10,852.00m ²	46.9%	
計	23,147.20m ²	100.0%	

● 公共施設整備計画の概要

名称	幅員	延長
環状7号線	13m(26m)	100m
補助線312号線	16m	210m
駅前広場	—	—
亀有1号線	6m	150m
亀有2号線	12m	90m
亀有3号線	7m	70m
亀有4号線	4m	50m

● 施設建築物の計画概要

施設種別	I 街区			II 街区	III 街区
	リリオ館	リリオ壱番館	亀有パーキングリリオ	リリオ弐番館	リリオ参番館
敷地面積	8,065.80m ²			2,262.18m ²	524.02m ²
建築面積	4,216.06m ²	639.98m ²	1,516.70m ²	1,804.23m ²	353.24m ²
延床面積	44,314.53m ²	6,425.04m ²	14,091.33m ²	14,729.86m ²	3,430.58m ²
容積率対象床面積	51,851.00m ²			14,460.67m ²	3,392.24m ²
容積率	642.85%			639.24%	647.35%
建ぺい率	79.01%			79.76%	67.41%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地下2階・地上13階	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階・地上14階	鉄骨造地下2階・地上9階	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨コンクリート造地下2階・地上13階	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階・地上14階
用途	戸割店舗 1~2階 (6区画)	1~2階 (14区画)	—	B1~2階 (46区画)	1階 (3区画)
大型店舗	B1~7階	—	—	—	—
公益施設	地区センター 7階	—	駐輪場 地下1・2階 (約1,700台)	—	—
文化ホール	8~13階	—	駐車場 1~9階 (約440台)	—	—
スポーツ施設	8~9階	—	—	—	—
住宅	—	3~14階 (84戸)	—	3~13階 (97戸)	2~14階 (39戸)

新たなコミュニティ空間が、南口に降り立つ人々を歓迎。

屋外整備計画

完成した駅前広場とリリオ館正面のたたずまいは、新たな亀有駅南口地区の誕生をドラマティックに象徴します。駅前広場は合理性とともに安全性を高め、人と車の流れをスムーズにし、広場に面した歩道には風をイメージした印象的なモニュメントが設置されています。南口に降り立つ人々は、下町の賑わいや心安さをおぼえつつ、都会のおしゃれで快適な雰囲気につつまれます。リリオはここから先に大きく広がるまちの拠点・シンボリックな都市空間となりました。



コンセプトは公共空間の創出

亀有駅南口地区第一種市街地再開発事業では、土地の高度利用を図るとともに、葛飾区の北の玄関口にふさわしく、駅前広場の整備とともに幹線道路となる都市計画道路を整備し、スムーズな通行を可能としました。また、亀有駅南口と環状7号線を結ぶ道路に面したそれぞれの建物は敷地内に2メートル後退させ、これにより創出された空間と幅員3メートルの歩道を一体化させ、舗装を同一仕上げとすることで、統一感のある快適な公共空間が創出されました。

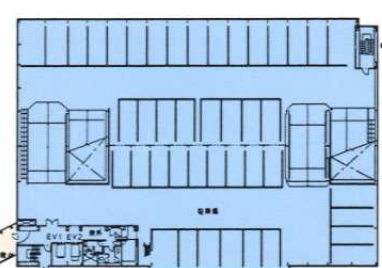
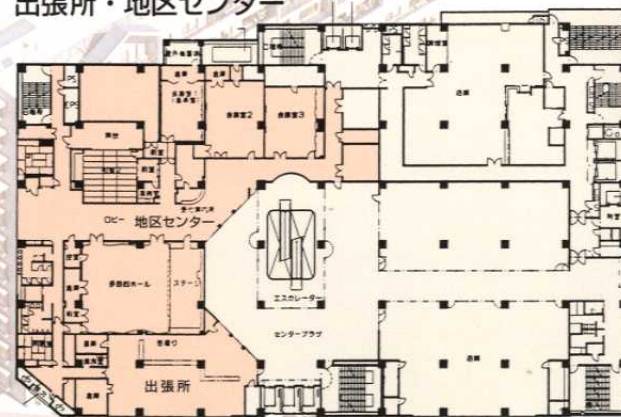


新たなコミュニティ空間が、南口に降り立つ人々を歓迎。



■公益施設紹介

リリオ館7階 出張所・地区センター

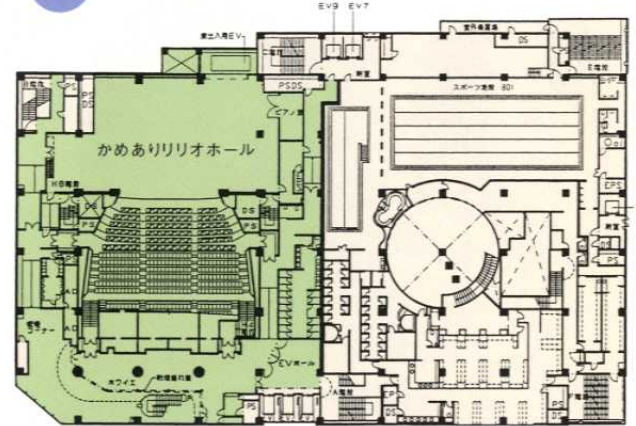


亀有パーキングリリオ9階

リリオ館8階 かもりリリオホール楽屋・チケットセンター等



リリオ館9階 リリオホール



当事業は葛飾区で初めての再開発事業です。葛飾区では発展する葛飾を象徴するような各種文化施設やサービス機能等を揃えました。

文化ホール	客席数610席で舞台が広く、「観る」芸術にふさわしいホール。演劇・舞踊、ポップス系音楽に最適です。
地区センター 出張所	地域の人々のコミュニティセンターです。カルチャースクールやミニコンサートを催すなど、多彩に利用できます。
駐車・駐輪場	駐車台数約440台、駐輪台数約1700台の大型公共駐車・駐輪場です。



KAMEARI。文化と人々がふれあう街、

街のシンボルモニュメント

「出航の時」

リリオ館正面に設置されたこのモニュメントの5枚の翼は、自然の風を受けて滑らかに、リズムカルに運動します。翼はそれぞれ自由に動きながら、同時に全体がひとつの調和した動きを創っています。5枚の翼は当事業の整備方針、文化・商業・業務地区の形成、都市型住宅の建設、そして街づくりの中心となる人々の5つの要素が関連し、調和して街が発展する姿を象徴しています。



モニュメント制作/高田洋一

リリオはスペイン語で“あやめ”

住都公団が再開発地区の愛称を公募し、全国から応募された5,700余りの中からリリオに決定しました。リリオとは、スペイン語であやめ(菖蒲)のことです。葛飾区の花「花しょうぶ」と同じアヤメ科で、5、6月になると水辺に親しむ区内では方々に見られる花です。キリッとまっすぐに伸びる花茎の頂端に紫や白の華やかな花を開くその姿は、街の昔をしのばせるとともに、生まれ変わった街の将来をイメージするにふさわしい花です。



開発前の亀有駅南口地区の風景



亀有今昔探訪

亀有地区にはいろいろな顔があります。歴史ある神社仏閣や石碑・石仏群、今も下町の賑わいを見せる商店街。そして新生亀有を象徴するリリオ。そぞろあるきの亀有ウォッチングなどしてみませんか。

