

大島四丁目エリアまちづくり方針

令和 7 年 1 0 月



スポーツと人情が熱いまち

江東区

目次

1. はじめに	1
(1) 大島四丁目エリアにおけるまちづくり方針の策定の目的	1
(2) 対象範囲	2
(3) 本方針の位置付け	3
2. 大島四丁目エリアについて	4
(1) 大島四丁目の歴史	4
(2) 主な上位計画	7
3. 対象エリアを取り巻く現況と課題	20
(1) 本エリアの現状	20
(2) 本エリアの施設・資源	25
(3) 防災	30
(4) 交通	33
(5) 環境	37
4. まちづくりの目標と整備方針	38
(1) 地域住民の方々のご意見	38
(2) 将来像(地区目標と基本方針)	42
(3) まちづくり方針	44
5. 今後のまちづくりの進め方	49
(1) 浸水対応型まちづくりの推進	49
(2) 地域医療福祉拠点化の更なる推進	50
(3) エリアマネジメントの推進	51
6. 今後のまちづくりの展開	52
用語解説	53

1. はじめに

(1) 大島四丁目エリアにおけるまちづくり方針の策定の目的

- ・大島一丁目から四丁目までの西大島地域では、平成30年3月に西大島地域まちづくり協議会から区に提出されたまちづくり提案書を受け、都市計画マスタープランの地区別のまちづくり方針を補完し、具体的なまちづくりにおいて実現すべきまちの将来像を示した「西大島地域まちづくり方針」(以下、地区まちづくり方針という。)を平成30年10月に策定した。
- ・令和4年3月に改定した都市計画マスタープランでは、その中で、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、ネクストビジョンにて「大規模団地を基点としたエリアまちづくり」を位置付けている。加えて、本エリアが位置する城東地域は、浸水のリスクが高いため、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る。
- ・本エリアにおいては、UR大島四丁目団地の建替え決定を契機に、本エリアの住民や関係者によるまちづくり準備協議会から区に「大島四丁目エリアまちづくりの方向性」が提出された。その後、本エリア在住・在勤の公募委員によるワークショップの意見も踏まえ、まちづくり協議会から区に「(仮称)大島四丁目エリアまちづくり方針 提案書」が提出されたため、地域住民等の発意と主体的な活動による魅力増進や課題解決に向けた「(仮称)大島四丁目エリアまちづくり方針」を策定することとした。
- ・本エリアまちづくり方針は、地区まちづくり方針で示した地域の将来像の実現に向けたエリアのまちづくりの方向性を示し、エリアで取り組むべきまちづくりの内容を定めることで、西大島地域全体のまちづくりを推進するための行政計画として策定するものである。
- ・「エリアまちづくり方針 提案書」が提出されるまでの経緯を以下の図のとおり示す。

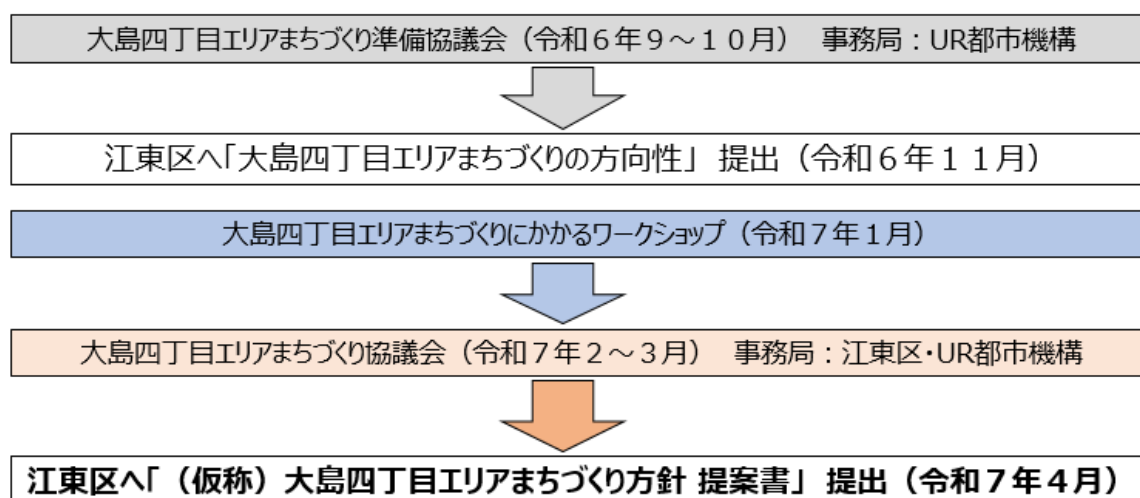


図:「エリアまちづくり方針 提案書」提出までの経緯

(2) 対象範囲

江東区大島四丁目(約23.3ha) 下図に示す区域とする。

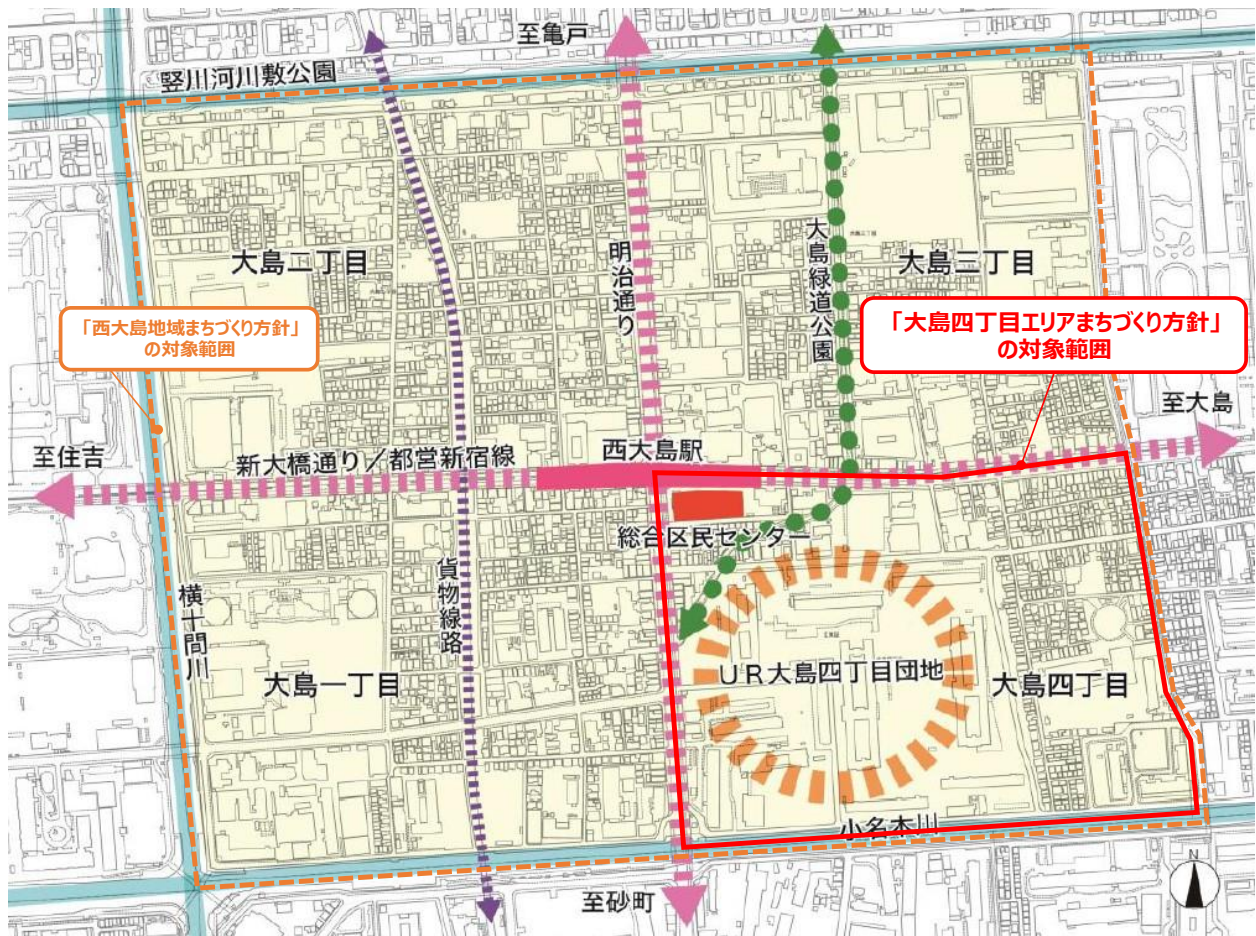


図:本エリアまちづくり方針の対象範囲

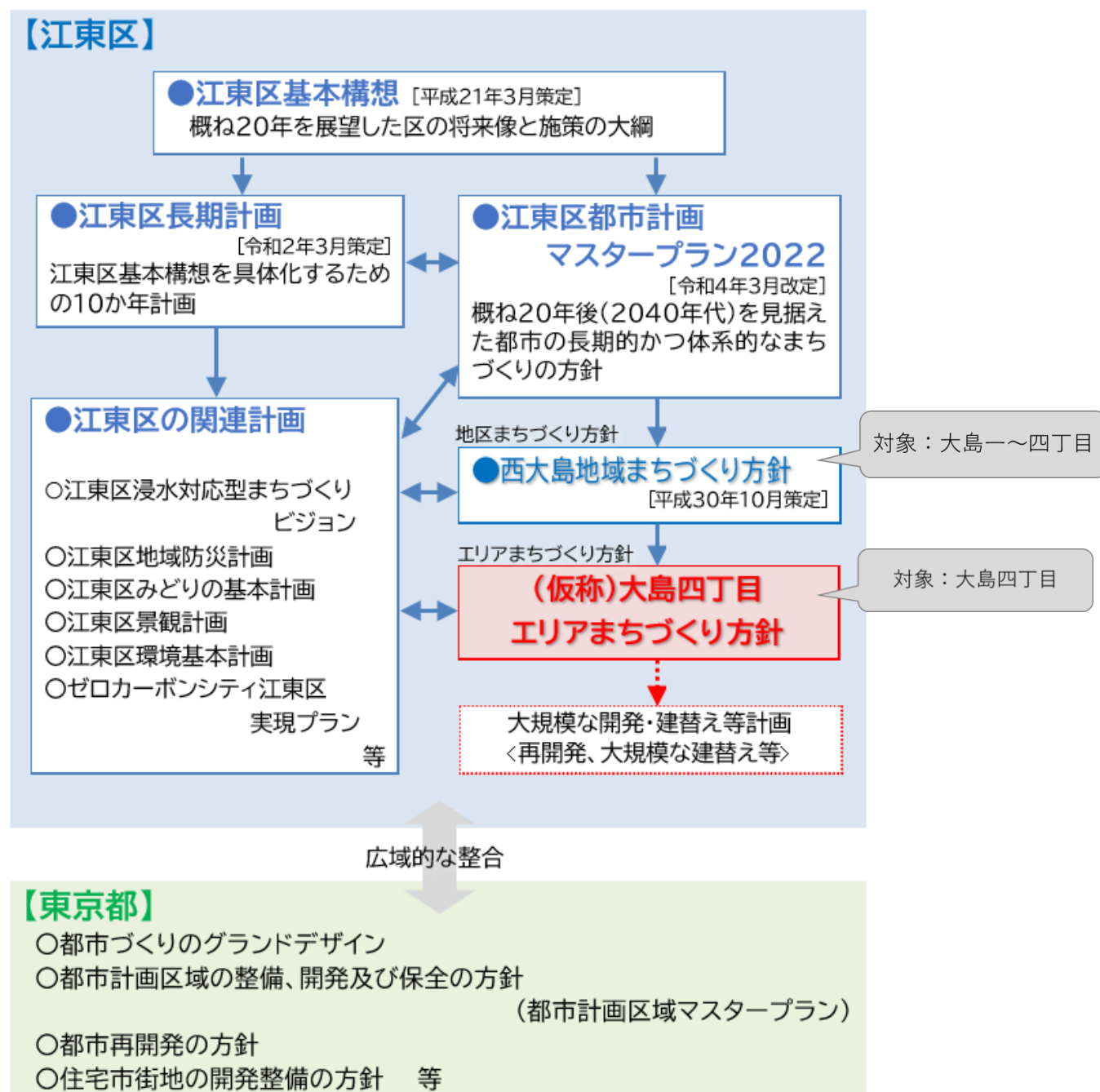
出典:西大島地域まちづくり方針をもとに作成

本エリアまちづくり方針の用語の定義を、以下のとおり定める。

- ・本エリア…「大島四丁目エリア」を指す
- ・西大島地域…「大島1～4丁目」を指す
- ・周辺地域…「広域」を指す

(3) 本方針の位置付け

- ・本エリアまちづくり方針は、「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2022」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、本エリアにおける UR 大島四丁目団地の全面建替えに際し、地区まちづくり方針の実現に向けた良好なまちづくりを誘導する役割を担う。



図：本エリアまちづくり方針の位置付け

2. 大島四丁目エリアについて

(1) 大島四丁目の歴史

- ・大島四丁目の位置する城東地域は、江戸初期からの埋立てに始まり、運河「小名木川」の開削と、その周辺の干拓による新田開発が行われ発展した。
- ・江戸期から明治期にかけて、「小名木川」は江戸・東京の物流を担う重要な運河として利用された。明治期に入ると、「小名木川」沿いを中心に工場が立地し、大島四丁目は製粉・製鋼・ガス産業等の工業地帯として繁栄した。
- ・戦後も工業地帯として栄えたが、公害や騒音などの社会問題を契機に工場の多くは移転・廃業となった。その後工場跡地は住宅や学校、商業施設等に代わった。大島四丁目では日曹製鋼(株)の工場が閉鎖された後、跡地にUR大島四丁目団地が建設された。
- ・数多くの河川が流れる江東区では、過去の水害の記録や歴史を踏まえ、河川の堤防整備や下水道整備など、数々の防災対策が行われている。

【大島四丁目の主な歴史】

1877年～
(明治前期～)

小名木川沿いを中心に多くの工場が立地
大島四丁目周辺は製粉・製鋼・ガス産業により繁栄

1915年
(大正4年)

東京製鋼(株)大島製鋼所 開設
(後に(株)大島製鋼所→日曹製鋼(株)へ変遷)



昭和30年頃
江東区役所城東支所(手前明治通り)

1921年
(大正10年)

城東電気軌道(水神森～大島)開通
(後に城東電気軌道→都電砂町線へ変遷)

1960年代

公害等の社会問題により
多くの工場が移転・廃業
工場跡地に住宅地等の開発が進む



昭和30年頃
日曹製鋼(手前明治通り)

1969年
(昭和44年)

大島四丁目団地 管理開始

1972年
(昭和47年)

都電砂町線 廃止

1978年
(昭和53年)

都営新宿線西大島駅 開業

1979年
(昭和54年)

江東区総合区民センター 開設



昭和30年頃
大島三丁目都電停(南方向)

出典:

- ・江東区70年の歩み 平成29年(2017年)3月11日「こうとう区報」
- ・江東区教育委員会蔵古写真 江東区 HP「古写真で見るふるさと江東」
- ・渋沢社史データベース <https://shashi.shibusawa.or.jp/>
- ・地学雑誌「東京低地における工場分布の変遷と21世紀初頭の工場跡地の利用状況」

【江東区 水害の歴史】

水害対策事業

1930年
(昭和5年)
荒川放水路 事業完了

1963年
(昭和38年)
辰巳水門、砂町水門 完成

1966年
(昭和41年)
外郭堤防 完成

1978年
(昭和53年)
扇橋閘門 完成

2016年
(平成28年)
小名木川護岸整備 完了

水害の被害

1949年8月
(昭和24年)

キティ台風
被害件数30,683戸
東京を襲ったキティ台風は異常高潮を引き起こし、64箇所の堤防を決壊させ、江東区内が一面泥の海となった。



1958年7月
(昭和33年)

台風11号
被害件数10,853戸
亀戸町9丁目中川新橋際堤防は約30mに渡って決壊し、亀戸町一帯の浸水は約2.5kmに及んだ



1958年9月
(昭和33年)

狩野川台風(台風22号)
被害件数44,523戸
記録的な豪雨により、河川の全面浸水をもたらし、東京では日降水量が、明治9(1876)年以来第1位の392.5mmを観測した。



出典：「まちの記憶と未来展」江東区HP
こうとう区報「江東区70年の歩み」

(2) 主な上位計画

(2)- 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付けも踏まえ、都内を「中枢広域拠点域」「多摩広域拠点域」「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。
- ・本エリアは、中枢広域拠点域(おおむね環状7号線内側の区域)に位置付けられている。以下に地域区分の特徴を示す。

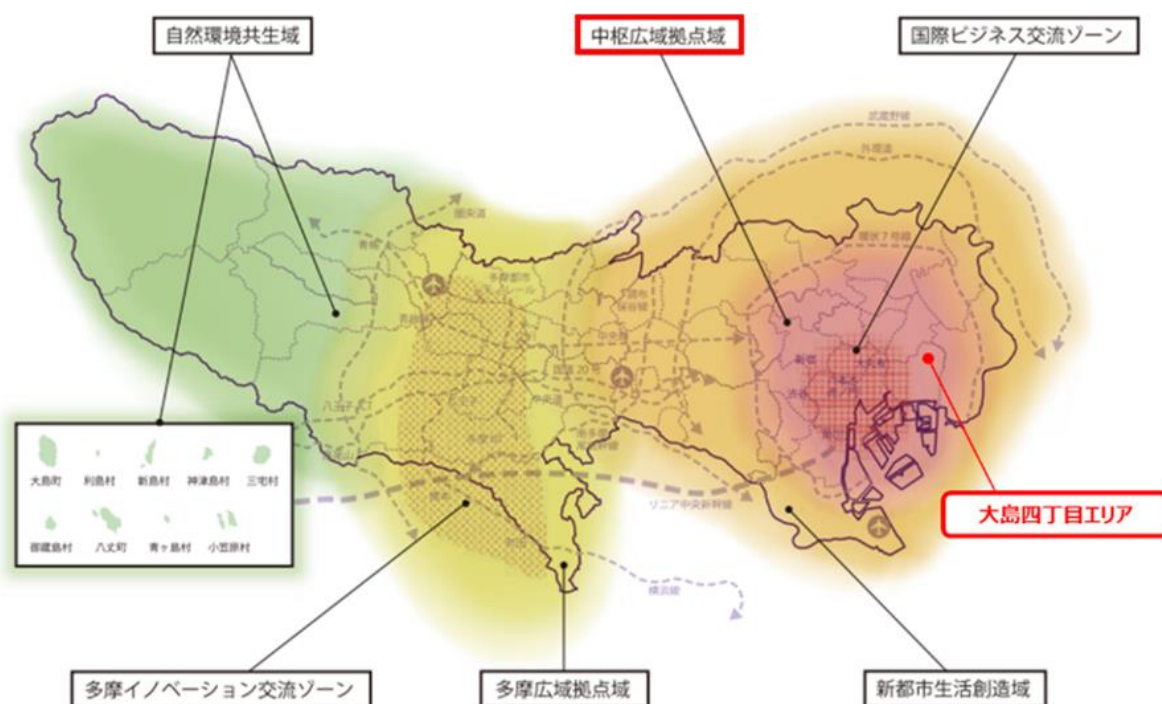


図:4つの地域区分と2つのゾーン

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)

【中枢広域拠点域】

- ・おおむね環状7号線内側の区域では、高密な道路・交通ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって新たな価値を生み続けています。
- ・芸術・文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点が数多く形成されるとともに、歴史的資源や風情のある街並みが保全・活用され、それぞれが際立った個性を発揮し、相互に刺激し合うことで、東京の魅力を相乗的に向上させています。
- ・域内では、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の解消、緑や水辺空間の保全・創出などが進み、中心部では高密度の、縁辺部では中密度の緑豊かで潤いのある複合市街地が広がっており、充実した鉄道ネットワークに支えられ、魅力的な居住生活が実現しています。
- ・各所に様々なスポーツを楽しめる空間や歩行者空間が配され、穏やかで魅力的な生活の実現に寄与しています。

(2)-2 江東区都市計画マスタープラン2022(令和4年3月)

- ・江東区都市計画マスタープラン2022は、都市計画法第18条の2に位置付けられた「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。

◆将来都市像

今後20年を見据えたまちづくりを進めるため、以下のとおり「将来都市像」を設定した。
「持続的に発展する共生都市」

◆ 目指すべき江東区のまちの姿

「将来都市像」の実現に向けて、5つの「目指すべき江東区のまちの姿」を展開する。

- ① 災害や環境変化などに対する回復力の高い持続可能なまち
- ② 水辺と緑に彩られ、快適で心豊かな生活が享受できるまち
- ③ 多様な人が住みやすく、健康に生き生きと暮らせるまち
- ④ 交流・活動によるにぎわいが絶えず、成長し続けるまち
- ⑤ 区民の力で新たな価値を創造し、未来に発信するまち

◆重点戦略

早期の実現に向けて取り組むべき重要なまちづくり政策である「地下鉄8号線延伸のまちづくり」「未来の臨海部のまちづくり」「浸水対応型のまちづくり」を重点戦略として位置付け、対応する将来都市構造の「軸」「ゾーン」「拠点」の形成に向けて取組を強化していく。本エリアは、「重点戦略3 浸水対応型のまちづくり」における、垂直避難ゾーンに位置する。

浸水対応型建築物の整備

浸水想定エリアなど浸水リスクの高い地域においては、中高層建築物の電気室や備蓄倉庫、集会所を、浸水時にも居住や施設の使用に支障が生じないように想定浸水深さ以上に設け、デッキや屋上に浸水直後の周辺住民の一時的な垂直避難スペースや物資配給の中継拠点として機能する空間を設けるなど、浸水対応型建築物の整備を促進。

浸水対応型のまちづくり

大規模な開発や建替えなど、連続的な都市空間の更新を契機として、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」を促進。

◆将来都市構造

- ・将来都市像の実現に向け、将来都市構造を「軸」・「ゾーン」・「拠点」の3つから構成し、地域・地区の特性やまちづくりの動向を踏まえて、土地利用の誘導、用途地域の指定、市街地整備の促進の前提となる各方針を示している。
- ・本エリアは「城東地域」ゾーンに位置しており、西大島駅周辺は、「西大島地域核」として位置付けられている。以下に目標や整備方針を示す。

【ゾーンの方針】：城東地域

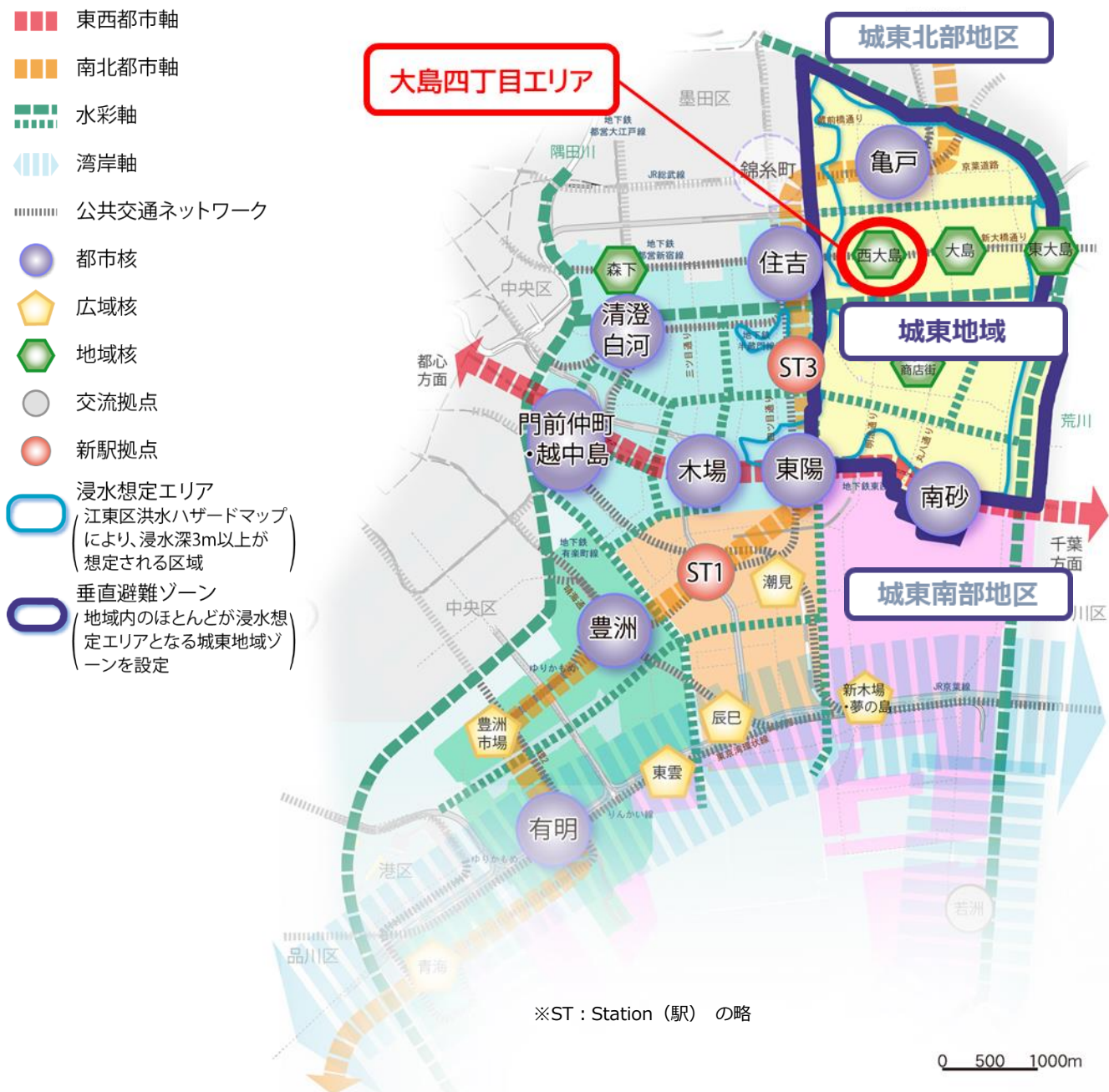
「良好な住環境の誘導を推進する市街地」

- ・良好な住環境を形成するため、既存の住居・商業・工業・公共などの多様な都市機能と身近な水辺と緑が共存する複合市街地の形成を目指します。
- ・地域生活を支える商店街、歴史文化資源及び身近な水辺と緑を活かし、にぎわいと活力のある複合市街地の形成を目指します。
- ・浸水リスクに対応する垂直避難ゾーンを形成するため、「浸水対応型建築物の整備」を広げていく「浸水対応型のまちづくり」を進めます。

【拠点の方針】：西大島地域核

「住み続けられる生活・文化のまち」

- ・ 防災性が高く住み続けられる生活・文化拠点を目指し、都市機能の更新などを契機に、生活利便機能や地域交流機能等を誘導します。
- ・ 公共機能が集積している立地を活かし、災害時に住民が一時避難できる施設を整備、拡充するなど、城東地域の広域的かつ総合的な防災拠点の形成を目指します。



図：目指す将来都市構造図

出典：江東区都市計画マスタープラン2022より作成

◆エリアまちづくり

- ・地区別ワークショップでの区民や学生等の提案をもとに、魅力や課題のスポットを抽出し、スポットの集積状況等を踏まえて、各エリアにエリアまちづくりの方向性を示している。本エリアは「大島四丁目周辺エリア」に位置付けられる。以下にエリアまちづくりの方向性を示す。

【エリアまちづくりの方向性】：大島四丁目周辺エリア

○【安全・安心／住環境】

大規模団地と連携し、地域防災性の向上に資する空間を整備するなど、災害に強い都市の形成を目指します。

○【水辺と緑／道路・交通】

オープンスペースや大島緑道公園などを活用し、南北を連続的に結ぶ快適な主要生活動線を整備するなど、広域的で回遊性の高いネットワークの形成を目指します。

○【住環境／観光・交流】

商店街を活性化させるため、複数の商店街をつなぐ沿道空間を形成するなど、利便性の向上と地域住民等が行き交うまちの形成を目指します。

(2)-3 西大島地域まちづくり方針(平成30年10月)

- ・本区は、西大島地域まちづくり協議会から提出された大島一丁目から四丁目までの西大島地域にかかるまちづくり提案書を受け、都市計画マスタープランの地区別のまちづくり方針を補完し、具体的なまちづくりにおいて実現すべきまちの将来像を示す西大島地域まちづくり方針を作成した。西大島地域のまちづくりに関する事業を円滑に進めるための指針であり、本エリアまちづくり方針の上位方針となるものである。

①. 地域の将来像(全体目標と基本方針)

〔全体目標〕

こどもからお年寄りまで住み続けたくなるまち

全ての人々が暮らしやすい住環境を維持し、向上させるとともに、災害に強い安全安心なまちとすることにより、ライフステージが変わっても住み続けたくなるよう愛着がわく魅力的なまちを目指す。

〔基本方針〕

○便利で活力のあるまちづくり

交通の便が良く行政サービスも充実している西大島駅周辺の利便性の高さを生かし、地域核として育成するとともに、大規模団地を周辺地域の生活を支える空間として育成するなど、新たな活力と賑わいのあるまちを目指す。

○憩いとふれあいのあるまちづくり

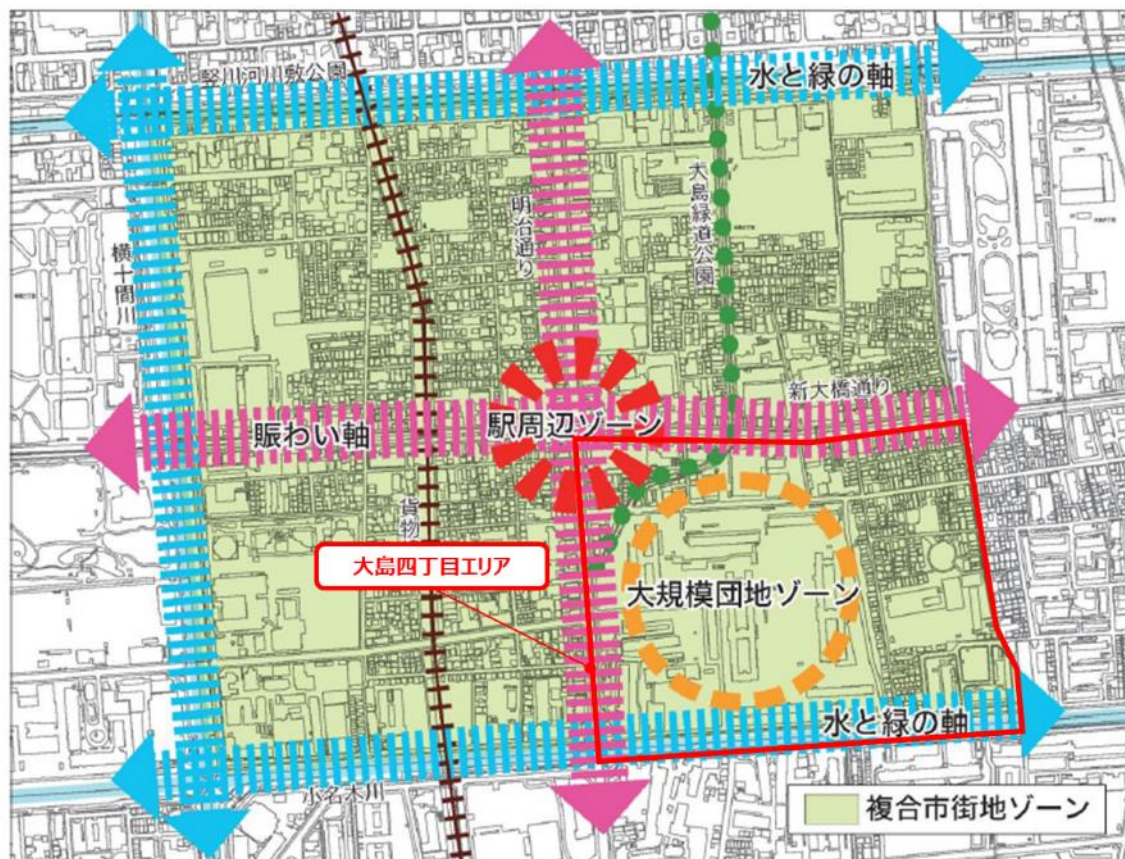
本地域の三方を囲む快適な親水空間、緑道公園などのオープンスペースや寺社等の歴史的資源を地域住民のくつろぎの場と良好なコミュニティ形成の場として生かし、憩いとふれあいのあるまちを目指す。

○安全安心に住み続けられるまちづくり

歩行者と自転車が互いに安全かつ快適に通行することができる環境を整備するとともに、建物の適切な更新、防災対策の強化、ユニバーサルデザインへの取組等により、全ての人々にとって安全安心なまちを目指す。

②. ゾーン別の将来像(目標と方針)

- ・特徴的なゾーンについて、特性に合わせた個別の目標と方針を定める。本エリアは西大島地域全体にかかる「複合市街地ゾーン」に加えて、「駅周辺ゾーン」「賑わい軸」「大規模団地ゾーン」「水と緑の軸」に位置付けられている。



図：ゾーン区分

出典：西大島地域まちづくり方針

○西大島地域の核となる“駅周辺ゾーン”

目標：地域核にふさわしい様々な機能の集積により、本地域全体の利便性を向上させる。

方針：

- ・多様なニーズに対応した商業施設やサービス施設の集積を誘導する。
- ・総合区民センター等の公共施設等の更新の機会を捉え、高齢者福祉施設、子育て支援施設等について地域のニーズに対応した機能更新を図るとともに、ユニバーサルデザイン等全ての人々が利用しやすい施設とする。
- ・地域核にふさわしい機能の集積を図るため土地の高度利用を推進するとともに、地域の交流の場となる広場や歩行者空間を確保する。

○多くの人々が行き交う“賑わい軸”

目標：人々が行き交い、店舗等を訪れることにより、賑わいを促進する。

方針：

- ・ 拡幅事業が未着手の都市計画道路である明治通りと新大橋通りの拡幅（民有地の歩道状の整備を含む。）、段差や障害物の解消など、都市基盤の整備改善を進め、安全で安心な歩行者通行空間及び自転車通行空間を確保する。
- ・ 新大橋通りと明治通りに面した小規模な広場（ポケットパーク）の整備（道路拡幅のために買収した土地の残地の活用等）を目指す。
- ・ 既存商店街の活性化を促進しつつ、魅力的な商業施設やサービス施設の誘導を進める。

○良好な生活環境を維持し、向上させる“複合市街地ゾーン”

目標：安全で快適な生活環境の確保と良好な地域コミュニティの形成を図る。

方針：

- ・ 既存住宅ストックの建替えに向けた初動期からの支援の充実や、改修等による長寿命化の支援により、建物を適切に更新しながら住み続けられる住環境の形成を目指す。
- ・ 耐震化及び不燃化の促進、細街路の拡幅及び防災スペースの確保など防災対策を強化し、災害に強いまちづくりを推進する。
- ・ 寺社等の歴史的資源、貨物線路周辺空間等の地域資源を地域住民の交流の場として生かし、多様性を尊重した良好なコミュニティを育む。

○地域の生活を支える“大規模団地ゾーン”

目標：団地の居住者以外の人も集まって交流できる空間の維持及び向上を図る。

方針：

- ・ 地域イベントの開催など、多世代、多国籍にわたる周辺地域住民も含めた住民交流の場として団地内広場の利用を促進する。
- ・ 団地再生の機会を捉え、防災拠点機能の向上など地域の安全安心につながる施設整備を誘導する。
- ・ 医療福祉施設の充実、高齢者や障害者等の多様な世帯に対応した居住環境の整備、若者世帯や子育て世帯を含めたコミュニティ形成など、地域医療福祉拠点化への取組を関係機関と連携して推進する。

○地域に潤いと憩いをもたらす“水と緑の軸”

目標：多世代が集まって交流できる潤いと憩いの空間の維持及び向上を図る。

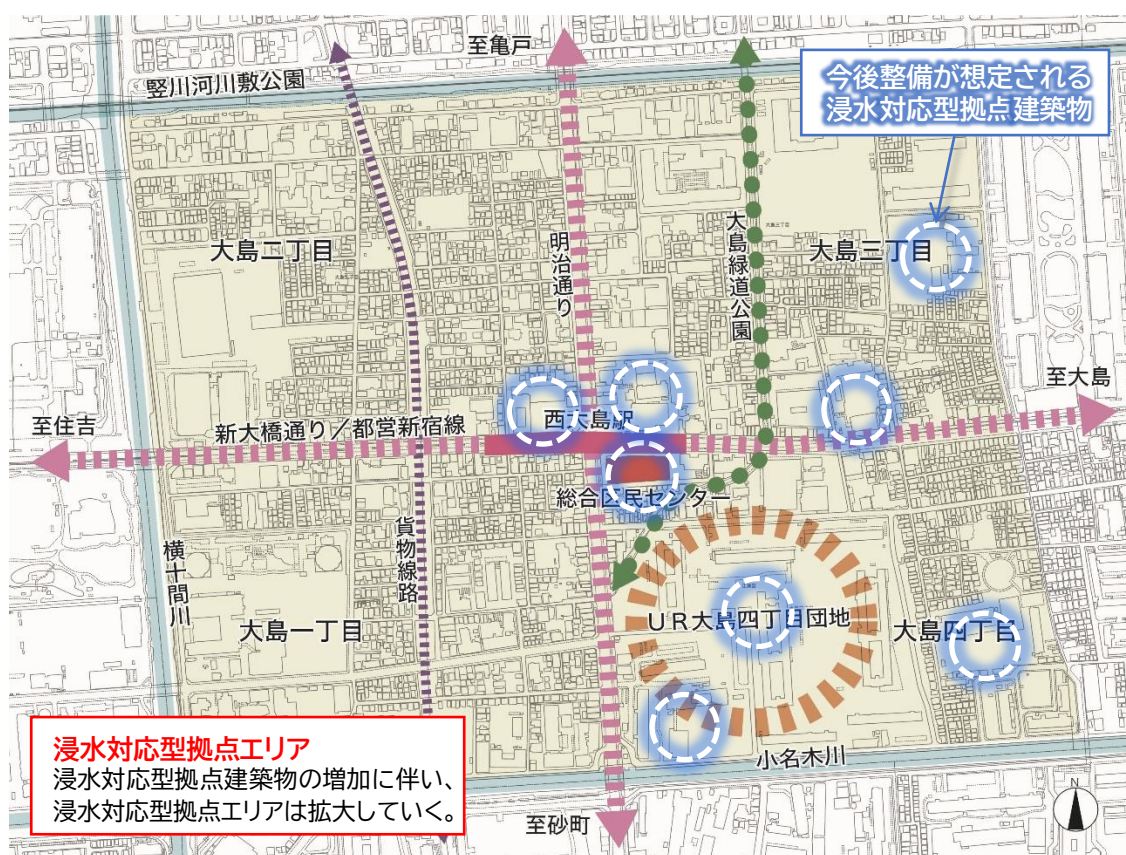
方針：

- ・都市計画道路補助115号線の整備に併せ、横十間川水辺空間整備グランドプランに基づき、多様なニーズに応えた水辺空間整備を東京都等関係機関と連携して進める。
- ・スポーツに親しむ場やこどもが遊ぶ空間として豎川河川敷公園の更なる利用促進策を検討する。
- ・商店街やNPOなどによる親水空間の魅力を発信するイベントの支援を検討する。

(2)-4 西大島地域まちづくり方針【増補版】(令和7年7月)

- ・西大島地域まちづくり方針【増補版】は、上位計画の改定及び策定と地域のまちづくりの機運を踏まえ、西大島地域における「浸水対応型まちづくり」の考え方を示すため、上位計画等の時点修正を行うとともに、西大島地域における「浸水対応型拠点エリアの形成」について追加するものである。

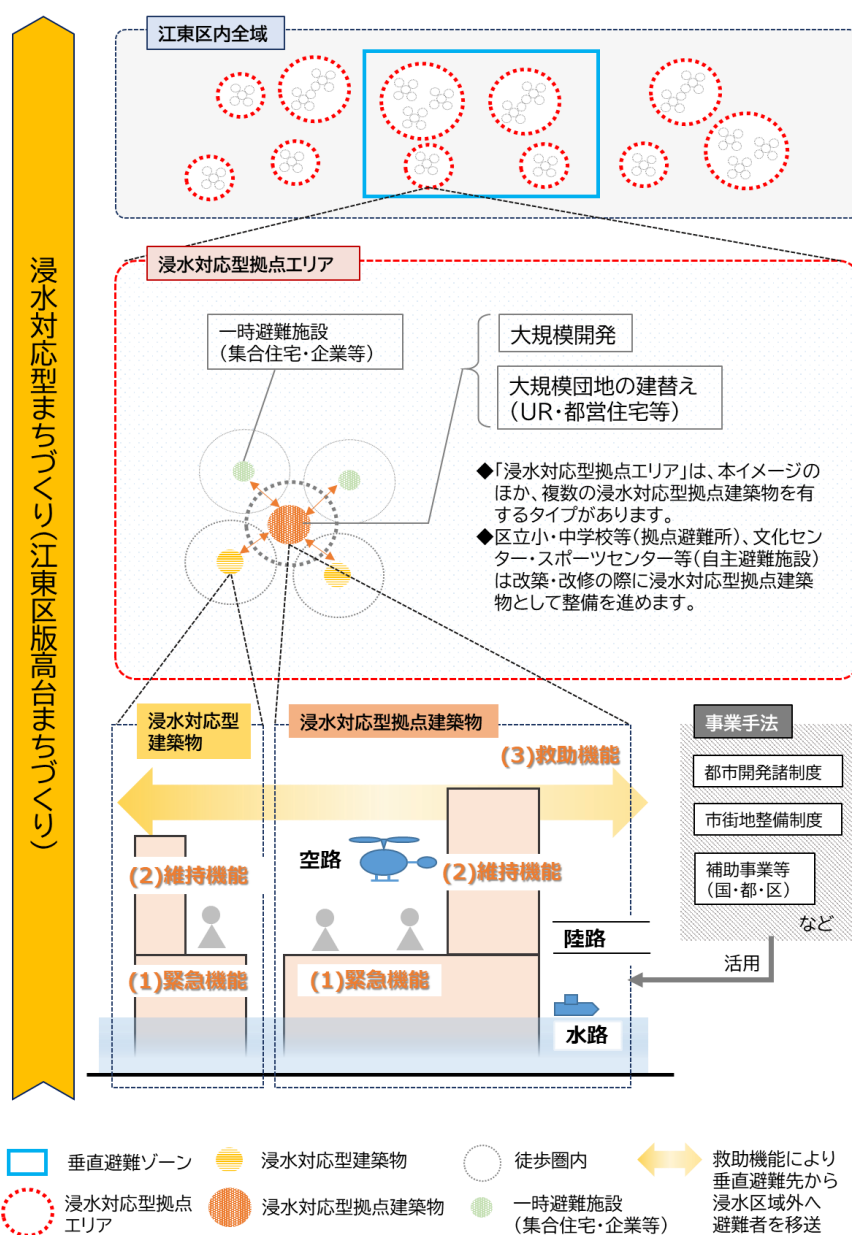
【浸水対応型拠点建築物の集積による浸水対応型拠点エリアの形成】



出典：西大島地域まちづくり方針【増補版】

(2)-5 江東区浸水対応型まちづくりビジョン(令和6年3月)

- ・江東区浸水対応型まちづくりビジョンでは、都市計画マスタープラン2022における「目指すべき江東区のまちの姿」である「災害や環境変化などに対する回復力の高い持続可能なまち」の実現に向け、浸水対応型まちづくりの推進に必要な視点を整理し、目指すべき姿や、そのための拠点エリアの形成、今後の展開を示している。
- ・浸水対応型まちづくりでは、「浸水対応型建築物」の整備を推進するとともに、大規模開発や大規模団地等の建替えに際しては、都市開発諸制度や市街地整備制度、その他補助事業等の活用について事業者等と協議し、「浸水対応型拠点建築物」の整備を促進する。また、江東区内全域において「浸水対応型建築物」や「浸水対応型拠点建築物」が集積する範囲を「浸水対応型拠点エリア」として形成していく。



図：浸水対応型拠点エリアの形成

出典：江東区浸水対応型まちづくりビジョン

(2)-6 江東区みどりの基本計画(後期)(令和7年3月)

- ・「みどりの基本計画」は、「江東区長期計画(後期)」「江東区都市計画マスタープラン」「江東区環境基本計画」「江東区景観計画」をはじめとする他の分野別計画、国・東京都の諸計画との整合、連携を図りながら、区の将来像「みんなでつくる伝統、未来 水彩都市・江東」の実現に向けた取組を示す。

◆基本計画のテーマ

「みどりの中の都市(CITY IN THE GREEN)の実現」

- ・「CITY IN THE GREEN」とは、江東区が目指すみどりのまちづくりの基本となる考え方であり、「都市の中のみどり」ではなく、「みどりの中の都市」をイメージし、まちなかのあらゆる場所での緑化を進めることで、まち全体がみどりに囲まれた「水彩都市・江東」を実現していく。

◆みどりの将来構造

- ・区の特徴である東京湾、荒川、隅田川、小名木川を「みどりの動脈」、地域の中心となる公園・緑地を「みどりの拠点」として位置付け、自然環境の保全やみどりの多様な機能の向上により、江東区の骨格となるみどりの充実を目指す。
- ・「みどりの拠点」と「みどりの動脈」を河川・運河、親水公園、幹線道路の街路樹、緑道等の「みどりのみち」でつなぐことで、環境、生物多様性、防災等をはじめとするみどりの多様な機能が発揮できる「みどりのネットワーク」を充実させる。
- ・区全域で様々な緑化施策を推進し、区全体に「みどりの網」を張り巡らせ、みどりの機能＝グリーンインフラを活用することで、「みどりの中の都市(CITY IN THE GREEN)」を実現していく。
- ・本エリアは区全体にかかる「みどりの網」に加えて、小名木川が「みどりの動脈」、大島緑道公園が「みどりのみち」に位置付けられている。

◆地区別取組方針

区全体の将来像を実現するため、各地区が果たすべき役割を示した地区別の取組方針を設定している。本エリアは城東北部地区に位置している。

【城東北部地区 取組方針】:「水辺のスポーツが身近に楽しめる魅力あるまち」

○地区の方針

- ・豊かな緑地やオープンスペースのある大規模な団地等も立地していることから、今後の建て替え等の際には、現在の緑地機能の維持や充実を図るため、事業者等と連携し、地区の貴重なみどりの保全・創出に努めていきます。
- ・豊かな水辺や公園等を活かしたみどりのネットワークを形成し、ウォーキングやランニング、水辺のスポーツ等の場として活用を図り、健康増進・交流等を創出していきます。
- ・縦横に流れる河川や大規模な公園等を活用し、環境、生物多様性、防災等をはじめとするみどりの多様な機能が発揮できるみどりのネットワークを形成していきます。

3. 対象エリアを取り巻く現況と課題

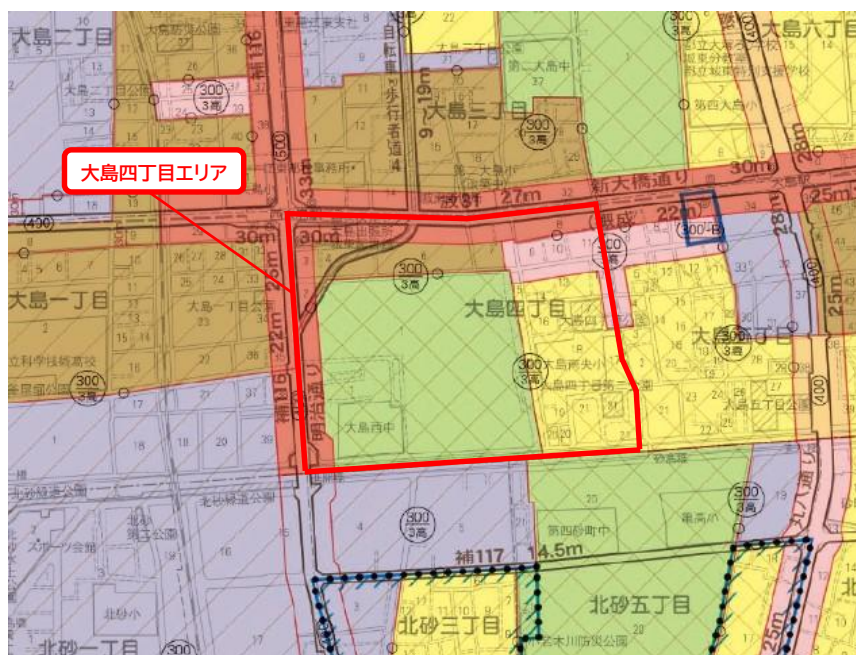
(1) 本エリアの現状

(1)-1 都市計画

【用途地域等の指定状況】

本エリアを含めた周辺の用途地域の指定状況は下図のとおり。

- ・新大橋通り及び明治通り沿道は、商業地域(容積率400～500%)が指定されている。
- ・大島三丁目・四丁目・五丁目・六丁目の一部で、第一種中高層住居専用地域(容積率300%)と第一種住居地域(容積率300%)が指定されている。
- ・その他の地域については、大島二丁目・四丁目・五丁目の一部の近隣商業地域(容積率300%)や、準工業地域(容積率300%)等が指定されている。
- ・本エリアについては、第一種中高層住居専用地域(容積率300%)、第一種住居地域(容積率300%)、近隣商業地域(容積率300%)、商業地域(容積率400～500%)、準工業地域(容積率300%)が指定されている。



表示	容積率(%)	高度地区	防火・準防火地域
(200)	200	高度指定なし	準防火地域
(200-B)	200	高度指定なし	防火地域
(300)	300	高度指定なし	準防火地域
(300-B)	300	高度指定なし	防火地域
(400)	400	高度指定なし	防火地域
(500)	500	高度指定なし	防火地域
(600)	600	高度指定なし	防火地域
(700)	700	高度指定なし	防火地域
(200 2高)	200	第2種高度地区	準防火地域
(200 3高)	200	第3種高度地区	準防火地域
(300 3高)	300	第3種高度地区	準防火地域
(300 3高)	300	第3種高度地区	防火地域
(400 3高)	400	第3種高度地区	防火地域

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・60

規制される建築物	規制される日影時間		測定 水平面 平均地 盤面か らの高 さ
	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)	
高さ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
			3時間以上

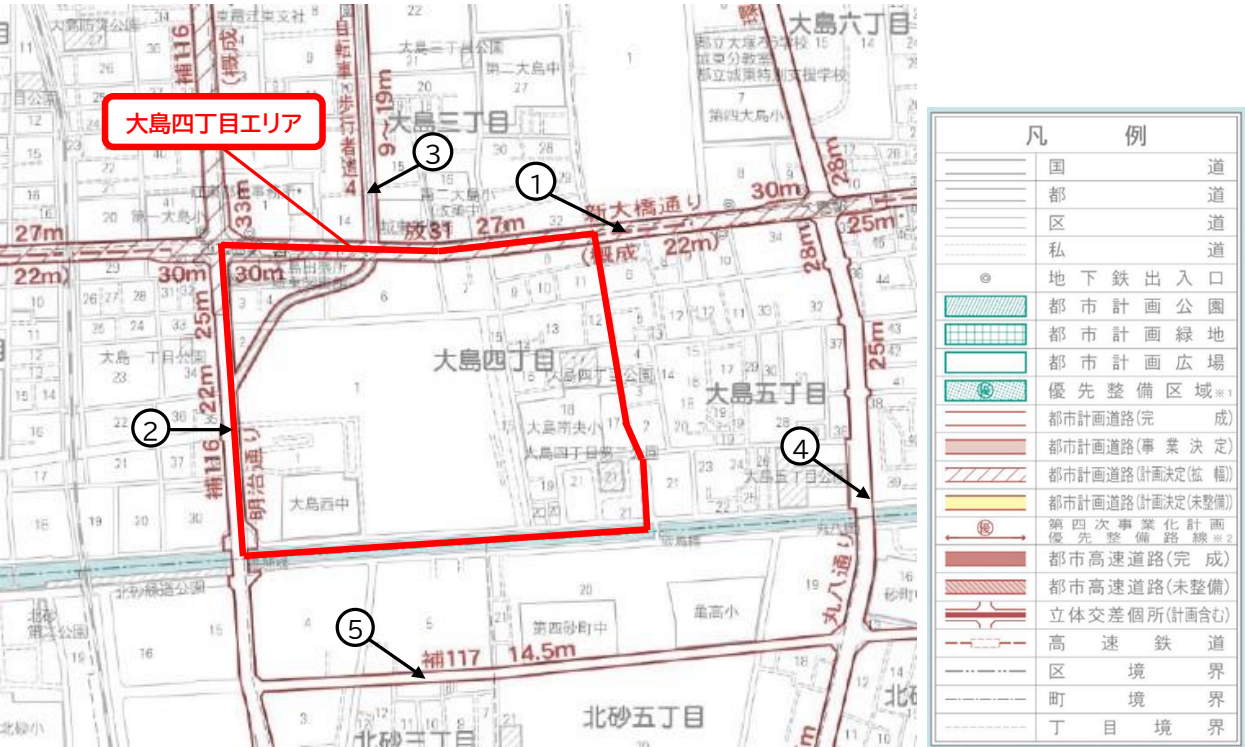
図：用途地域等の指定状況

出典：江東区都市計画図(用途地域等指定図)(令和7年4月現在)より抜粋

【都市施設等の現況】

本エリアを含めた周辺の主な都市施設は下図及び表のとおり。

- ・本エリアの西側に位置する補助第116号線(明治通り)及び北側に位置する放射第31号線(新大橋通り)はいずれも計画幅員まで完成していない概成区間を有する道路(概成22m)である。
- ・特に西大島駅周辺は計画幅員と概成幅員に大きく差がある。



都市計画道路

No.	名称	種別	決定年月	代表幅員	備考
①	放射第31号線	放射街路	昭和21年3月	27m	新大橋通り
②	補助第116号線	補助線街路	昭和21年4月	22m	明治通り
③	自転車歩行者道路 第4号線	特殊街路	昭和50年10月	9-19m	大島緑道公園 含む
④	環状第4号線	環状街路	昭和21年3月	25m	丸八通り
⑤	補助第117号線	補助線街路	昭和39年2月	14.5m	区道

都市高速鉄道

路線名	決定年月	備考
第10号線	昭和43年12月	都営新宿線

図・表:都市施設等の指定状況

出典:江東区都市計画図(都市計画施設配置図)(令和7年4月現在)より抜粋

(1)-2 土地利用現況

- ・本エリアの周辺全体には大規模な集合住宅や教育文化施設が点在し、独立住宅や小規模な集合住宅が広がっている。周辺地域には工場用途が点在しているが、本エリアに工場用途はごく僅かである。
- ・明治通りと新大橋通り沿い、大島中央銀座通り沿いに集合住宅や商業系の用途が立ち並んでいる。専用商業は少なく、住商併用の建物が多い。
- ・西大島駅周辺には事務所用途は少なく、官公庁施設や教育文化施設、商業系の用途が集積している。
- ・独立住宅はUR大島四丁目団地の北側には少ないが、団地東側には多く集積している。
- ・本エリア内には大島緑道公園や大島四丁目公園など複数の公園、ゆとりある屋外空間を持つUR大島四丁目団地があり、まとまったオープンスペースが豊富にある。



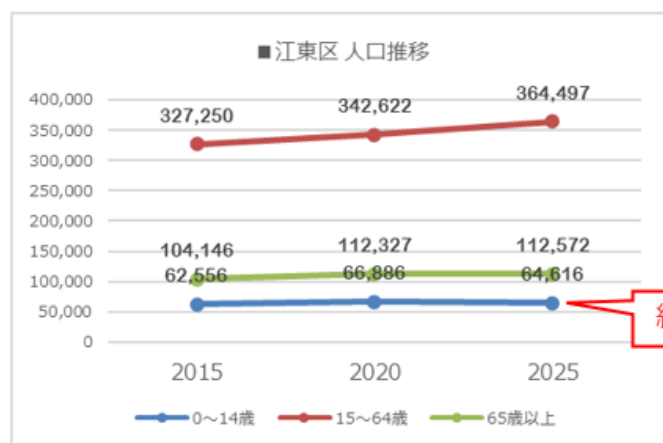
図：現況の土地利用

出典：江東区 土地利用現況図(建物用途別)(令和3年)

(1)-3 人口推移比較

- ・2015年と2025年の本エリアと江東区全体の人口推移を比較すると、0～14歳の年齢層は、江東区全体では約2千人増加しているのに対して、本エリアでは減少している。
- ・本エリアは、65歳以上の人口が25.4%であり、江東区全体と比較すると、65歳以上の人口の割合が高い。
- ・本エリアは、外国籍区民の割合が27.2%であり、江東区全体と比較すると外国籍区民の割合が高い。

江東区

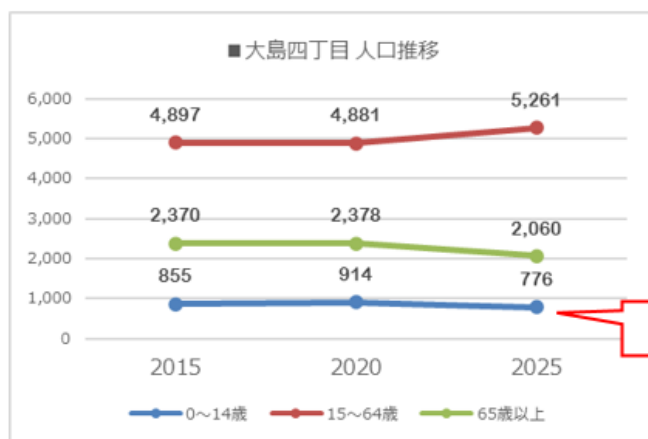


- ・江東区の人口は、2015年から2025年の間に約4万8千人増加している。
- ・0～14歳の年齢層は、江東区全体では約2千人増加している。

図：年代別の人口推移(江東区)

データ出典：江東区住民基本台帳

大島四丁目



- ・大島四丁目の人口は、2015年から2025年の間に25人減少している。
- ・0～14歳の人口は、大島四丁目では79人減少している。

図：年代別の人口推移(大島四丁目)

データ出典：江東区住民基本台帳

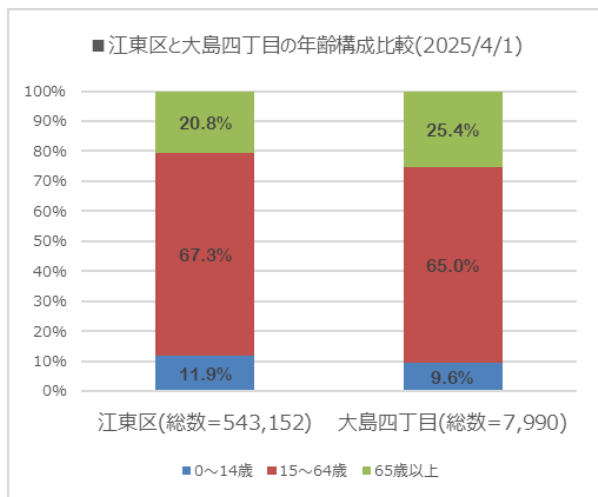


図:江東区と大島四丁目の年齢構成比較

データ出典:江東区住民基本台帳

- ・大島四丁目は江東区全体に比べ65歳以上の人口の割合が高い。

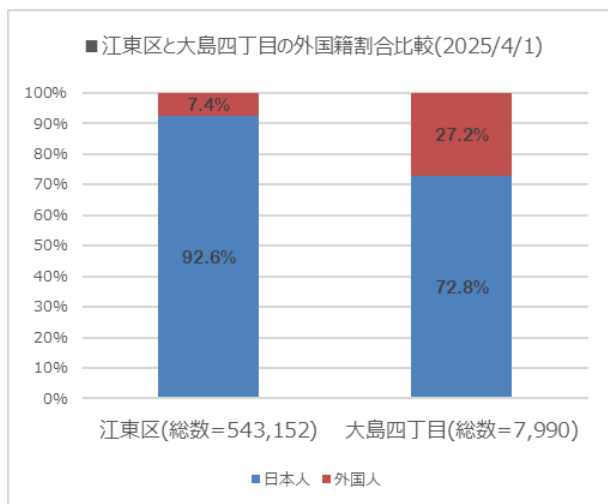


図:江東区と大島四丁目の外国籍区民割合の比較

データ出典:江東区住民基本台帳

- ・外国籍区民の割合は江東区全体が7.4%であるのに対して大島四丁目は27.2%と外国籍区民の割合が高い。

(2) 本エリアの施設・資源

(2)-1 公共施設・コミュニティ施設

- ・本エリアの1キロ圏内には「江東区総合区民センター」の他、「江東区スポーツ会館」や「ティアラこうとう(江東公会堂)」などの文化・運動施設が揃う。

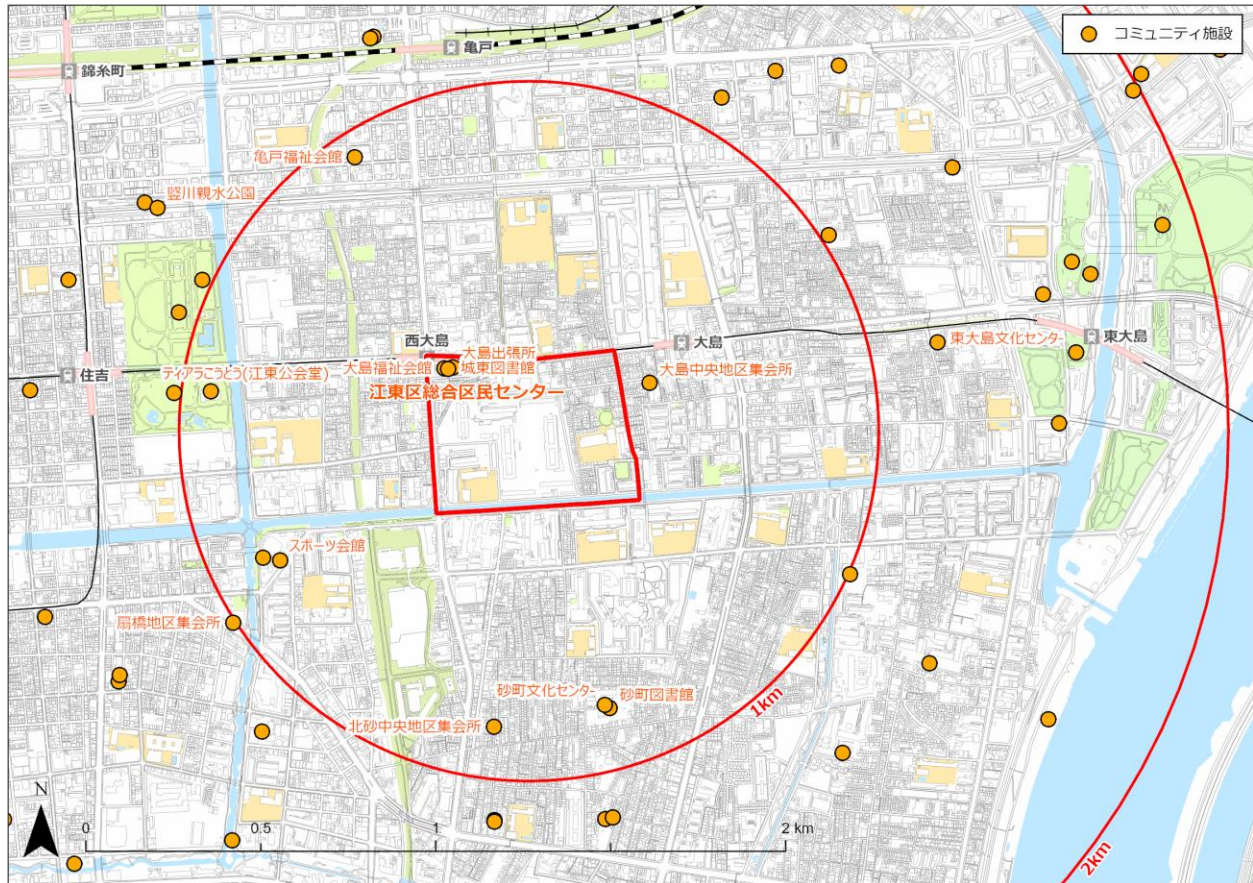
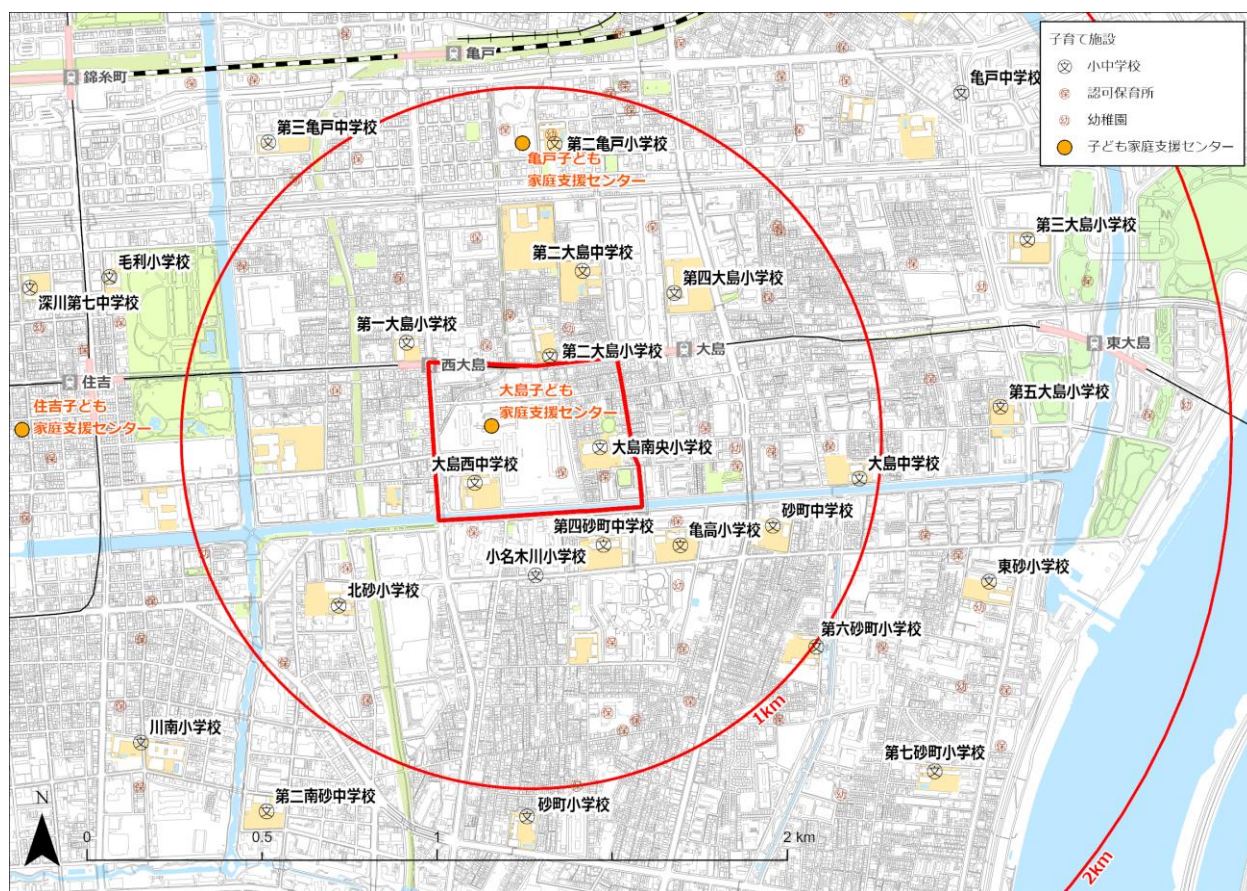


図:本エリア周辺の公共施設・コミュニティ施設の分布

出典:江東区公式ホームページ施設案内
(国土地理院基盤地図情報をもとに作成)

(2)-2 子育て施設

- ・本エリアには大島南央小学校と大島西中学校、認可保育所である大島第二保育園、大島第五保育園が位置する。また、大島子ども家庭支援センターも位置する。

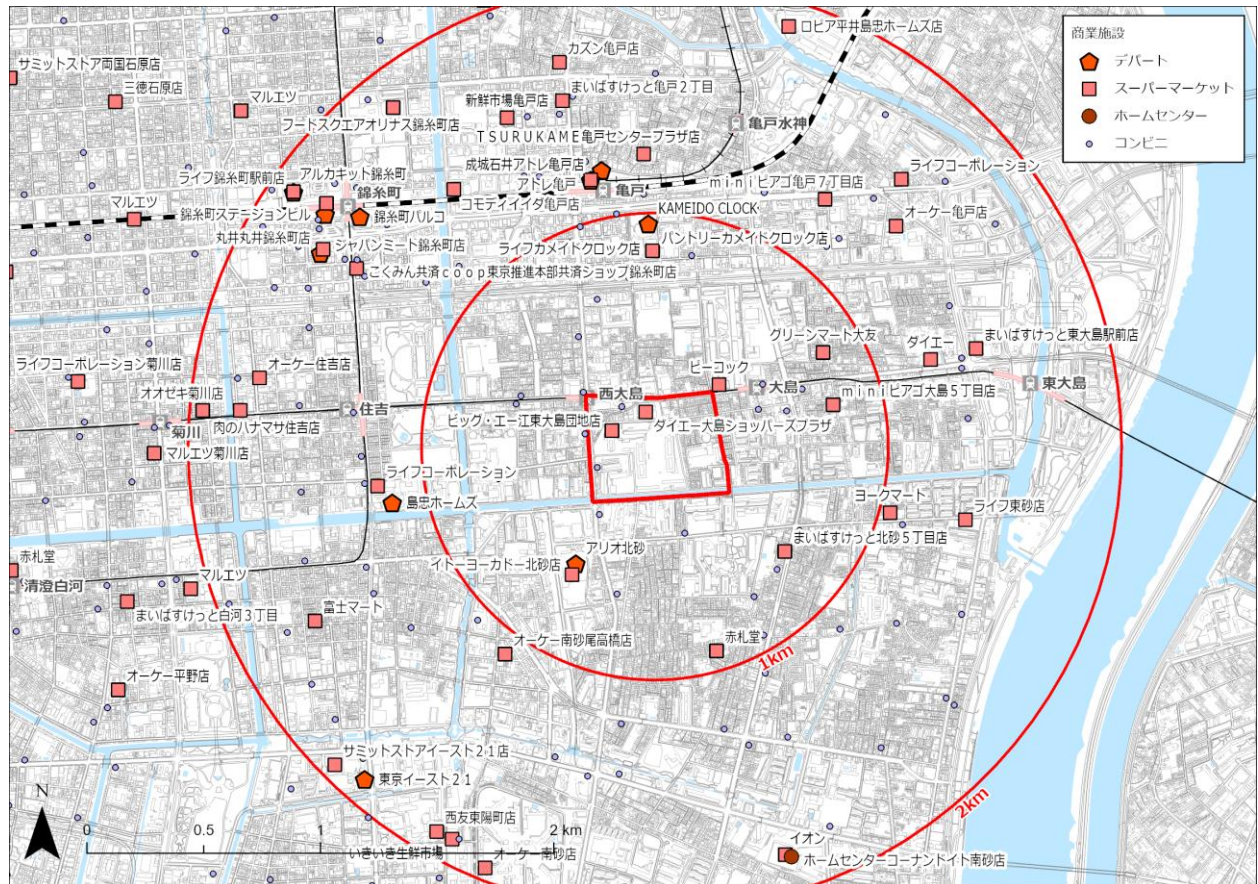


図：本エリア周辺の子育て施設の分布

出典：江東区公式ホームページ施設案内
(国土地理院基盤地図情報をもとに作成)

(2)-3 商業施設

- ・本エリアには「ビッグ・エー江東大島団地店」が位置し、徒歩10分圏内には「ピーコックストア大島店」「アリオ北砂」がある。明治通りや新大橋通り沿いにコンビニが点在している。

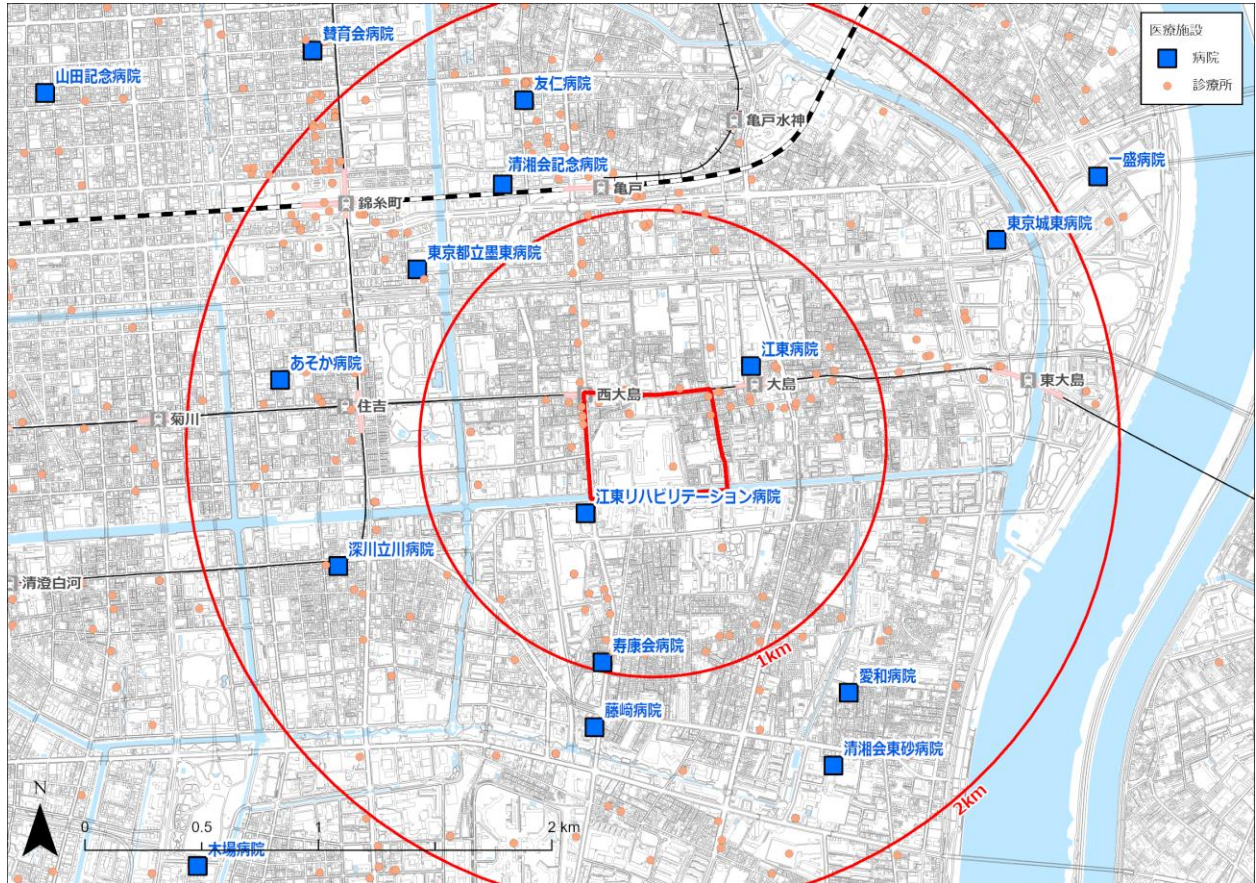


図：本エリア周辺の商業施設の分布

出典：大店立地法1000㎡超えスーパーマーケット、iタウンページ
(国土地理院基盤地図情報をもとに作成)

(2)-4 医療施設

- ・本エリアの2キロ圏内に「江東病院」「墨東病院」「東京城東病院」などの総合病院が複数点在している。
- ・西大島駅周辺や明治通り沿いに診療所が多く集まっている。

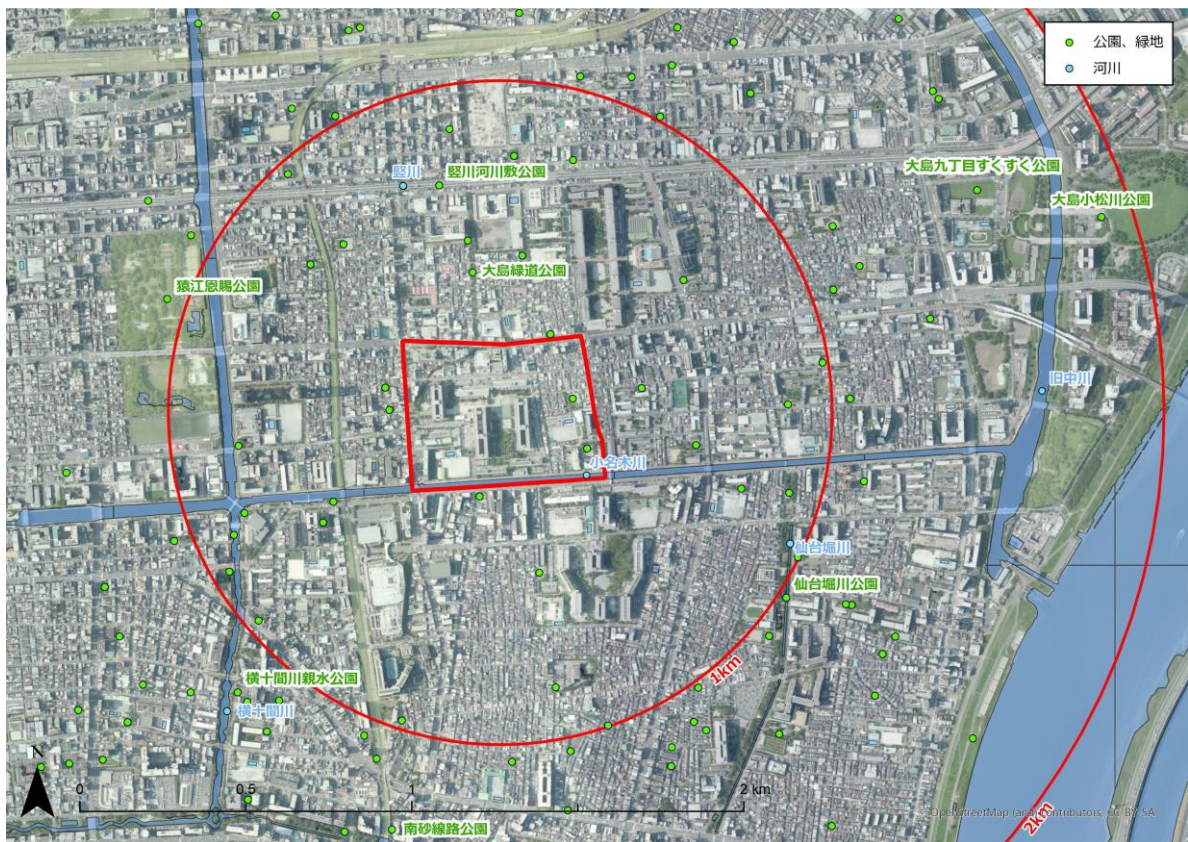


図：本エリア周辺の医療施設の分布

出典：厚生労働省
(国土地理院基盤地図情報をもとに作成)

(2)-5 水とみどりの現況

- ・本エリアの周辺には小名木川、横十間川など複数の河川がある。
- ・猿江恩賜公園、大島小松川公園などの大規模な公園や地域を繋ぐ大島緑道公園など、緑地資源が豊富である。
- ・本エリアの北西部には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。また、本エリア内のUR大島四丁目団地は豊かな緑地やオープンスペースを擁する。
- ・令和4年度緑被率・緑視率等調査では、本エリアの緑被率は17.01%と、江東区内全体の平均値21.01%より低くなっている。



図：本エリア周辺の河川・公園・緑地の分布

出典：江東区公式ホームページ施設案内

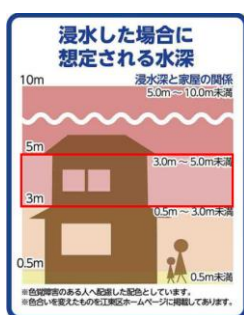
(3) 防災

(3)-1 風水害

本エリアの水害ハザードマップにおける被害想定は以下のとおり。

- ・本エリアは大規模水害が発生した場合、浸水被害が発生し、浸水継続時間も長期にわたるおそれがある。
- ・本エリアの大半において、洪水ハザードマップでは3.0m～5.0mの浸水が2週間以上、高潮ハザードマップでは3.0m～5.0mの浸水が1週間以上と想定されている。
- ・一方で、UR大島四丁目団地は周辺より地盤が高いことから、想定される水深は周囲より低くなっている。

【洪水氾濫】

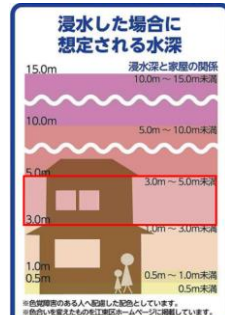


・荒川の堤防が決壊したときに想定しうる最大規模の浸水想定
・本エリアの大半は3.0m～5.0mの浸水が2週間以上想定されている。

図：洪水氾濫による浸水の深さ

出典：江東区洪水ハザードマップ(改訂：令和7年6月)

【高潮氾濫】

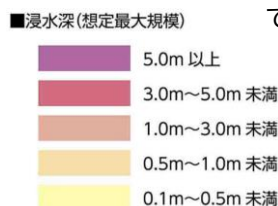


・東京湾に高潮が発生したときに想定しうる最大規模の浸水想定
・本エリアの大半は3.0m～5.0mの浸水が1週間以上想定されている。

図：高潮氾濫による浸水の深さ

出典：江東区高潮ハザードマップ(改訂：令和7年3月)

【内水氾濫】



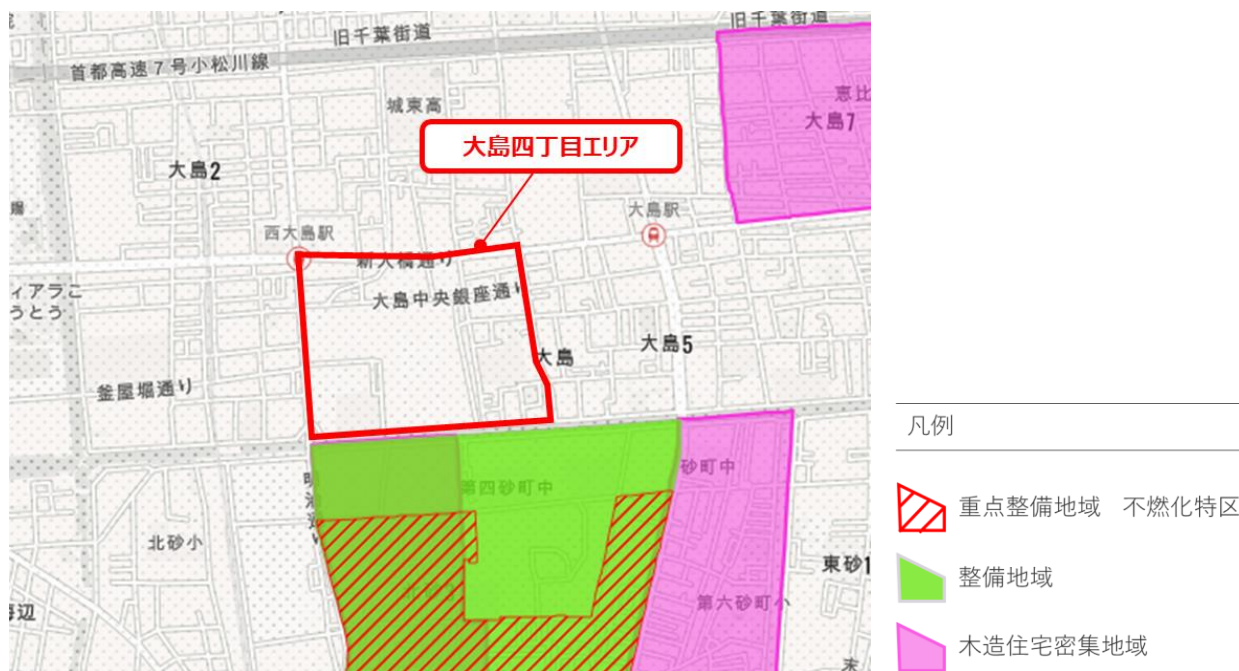
・局地的大雨等により雨水の排水能力が追い付かず「内水氾濫」が発生したときの浸水想定
・本エリアの東側は0.5m～1.0m、西側は0.1m～0.5mの浸水が想定されている。

図：内水氾濫による浸水の深さ

出典：江東区大雨浸水(内水)ハザードマップ(改訂：令和7年6月)

(3)-2 震災・火災

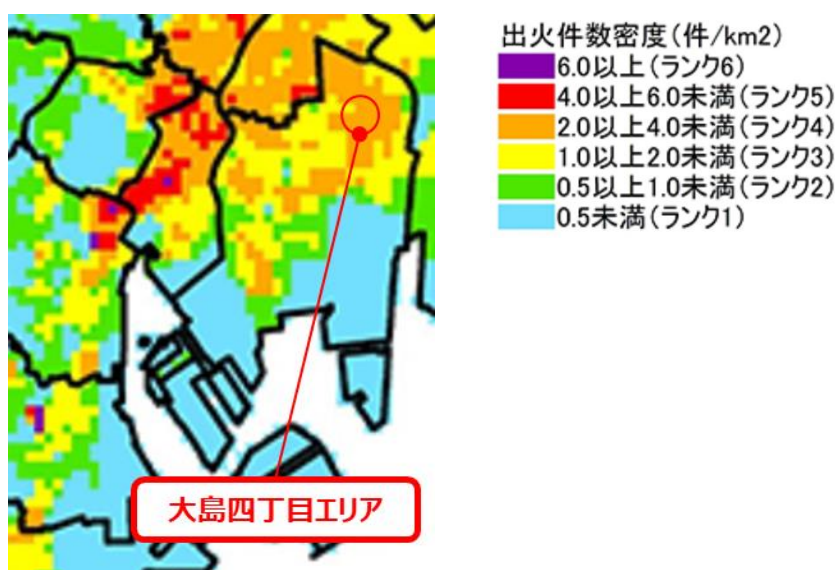
- ・東京都では、「防災都市づくり推進計画」において、効率的・効果的に市街地の防災性の向上を図るため、市街地の震災に対する危険性に応じてゾーニングを行っている。
- ・下図のとおり本エリアはいずれの地域にも指定されていない。また、市街地の延焼性状を評価する一つの指標である不燃領域率においても、本エリアは70%を超えており、市街地の延焼による焼失率はほぼゼロと考えられる。



図：防災都市づくりに関する地域等

出典：東京都不燃化ポータルサイト HP 地図で調べる(GIS 版)

- ・一方、東京消防庁による出火危険度によると、本エリア周辺はランク4と出火危険度は江東区内において比較的高いエリアであることがわかる。



図：地震に関する地域危険度測定調査(第9回)

出典：東京都消防庁 HP

(3)-3 避難施設

【風水害】

- ・本エリアに含まれる UR 大島四丁目団地一帯は江東区と協定を結び、津波等水害時における「一時避難施設」として、3階以上の共用部が一時避難スペースとなっている。
- ・総合区民センターは、台風の接近等により区内で住宅の浸水等の発生が事前に懸念される場合において、区が避難指示等を発令する前段階に、気象状況等に応じて開設する「自主避難施設(自主的な避難を希望する区民の受入れ施設)」となっている。

【震災・火災】

- ・本エリアに含まれる UR 大島四丁目団地一帯は「避難場所」に指定されている。
- ・周辺地域では、大島六丁目団地、北砂五丁目団地が「避難場所」に指定されている。

【災害時共通】

- ・本エリア内の大島西中および大島南央小は、食料等の配給や情報収集等の活動拠点の役割も担う「拠点避難所」に指定されている。また、総合区民センターは「避難所」に指定され、防災倉庫が配置されている。



図：避難施設の配置状況

出典：江東区防災マップ 江東区全域 令和7年7月発行

(4) 交通

(4)-1 道路状況

- ・明治通り(幅員約22m)、新大橋通り(幅員約22m)、大島中央銀座通り(幅員約7m)、都営住宅の周辺道路(幅員約4～6m)を除くと、本エリア内の道路の現況幅員はその大部分が4m未満となっている。

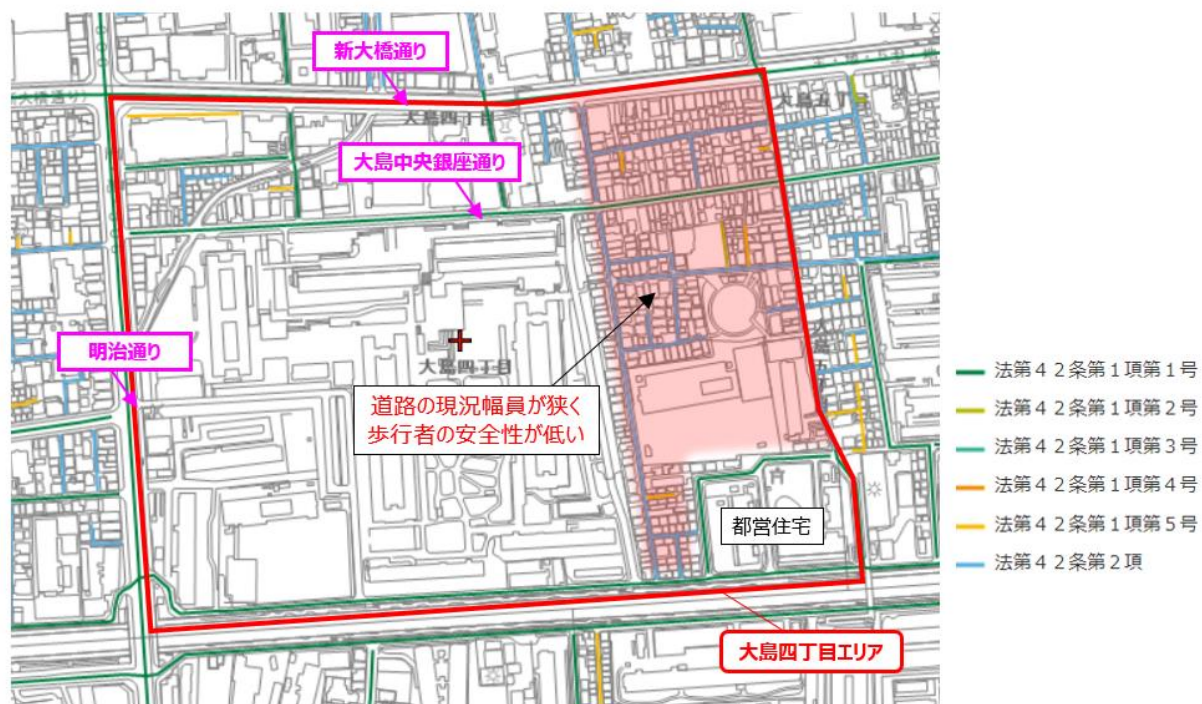


図:本エリア周辺の道路等の状況

出典:江東区建築情報閲覧システム指定道路マップをもとに一部加工

- ・本エリア内に通る4つの道路「明治通り」・「新大橋通り」・「大島中央銀座通り」・小名木川沿道は、『江東区道路網整備計画』の中で、整備対象路線に選定されている。
- ・「明治通り」・「新大橋通り」は幹線道路に定められ、良好なまちづくりに配慮した広域的交通の円滑化、防災性の向上、物流の支援、都市内の骨格形成などの機能確保・向上のための整備・改良を進めることとされている。
- ・「大島中央銀座通り」・小名木川沿道は地区主要道路に定められ、歩行者と車両を分離する歩行空間の整備や、歩行者と自転車を分離する自転車走行空間の整備を図るなど、地域の実情に応じた交通規制や道路構造、地区・エリアまちづくり方針や地区内の土地利用変化等との整合を図った整備を検討することとされている。

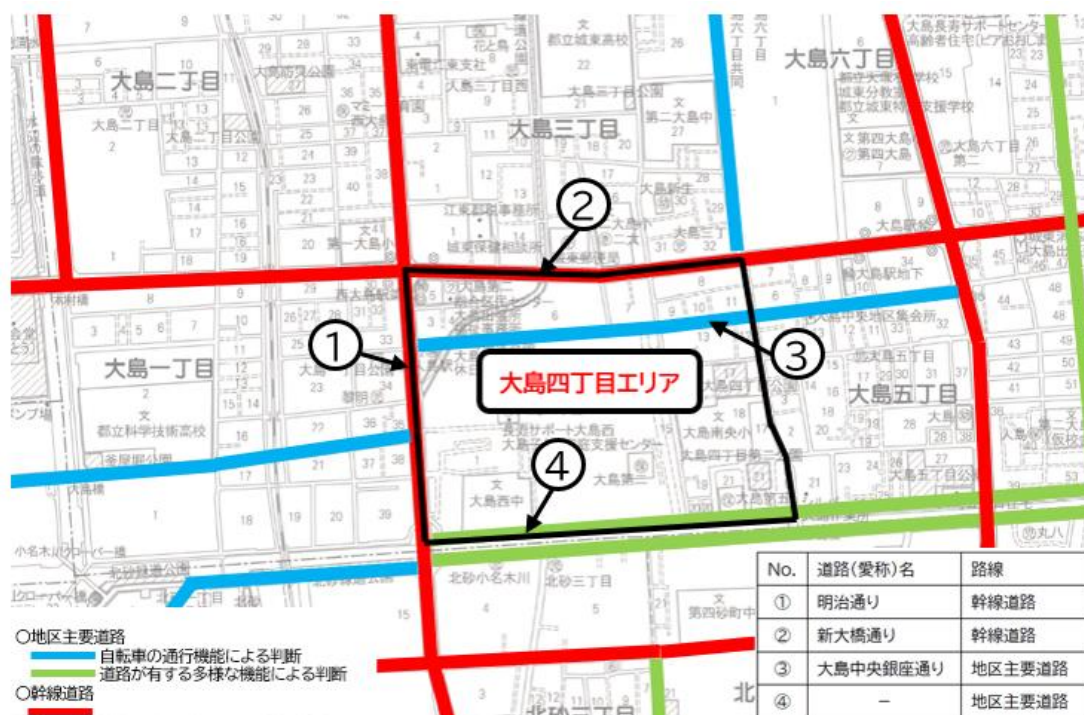


図:本エリア周辺の整備対象路線

出典:江東区道路網整備計画をもとに作成

(4)-2 西大島駅の乗降人員

- ・西大島駅の1日平均乗降人数は、乗車・降車それぞれ約13,000人である。
- ・コロナ禍以降、都営地下鉄の乗車人員は減少していたが、回復傾向にある。西大島駅の乗車人数は、令和5年度では前年度比で+7.4%となっている。

都営新宿線西大島駅			
乗車	定期	7,665	13,376
	定期外	5,712	
降車			13,360
乗車前年度比			+7.4% (12,456)

単位：人/日（駅別乗降人員の一日平均は、端数未調整）

表：西大島駅1日平均乗車人数（2023年4月～2024年3月）

出典：運輸統計年報（令和5年度／東京都交通局）

(4)-3 西大島駅の駅施設・バス停留所

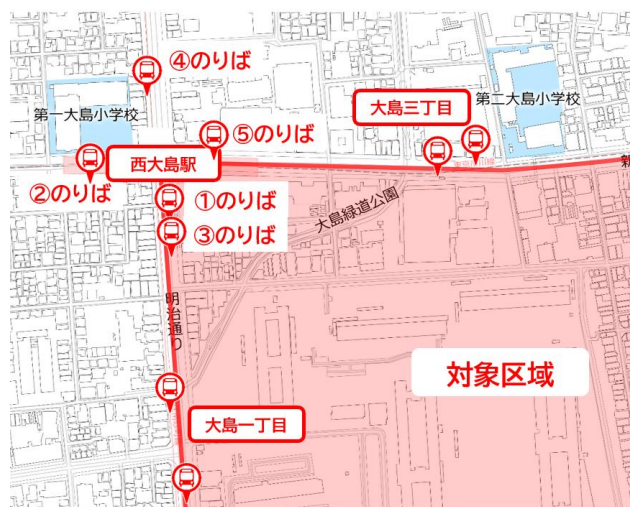
- ・西大島駅には4つの出入口があり、そのうち本エリア内の総合区民センターそばに位置する A4 出入口には EV が設置されている。西大島駅のバリアフリー経路はこの1ルートのみ整備されている。



図：西大島駅構内立体図

出典：東京都交通局 HP

- ・西大島駅周辺には5つのバス停があり、本エリア内には①番・③番のりばが位置している。
- ・西大島駅の交差点においては、バスを待つバス利用者、地下鉄出入口の利用者及び道路を通行する歩行者・自転車が交錯し、歩道の混雑が生じている。



図：本エリア周辺のバス停留所

出典：東京都交通局 HP
(国土地理院基盤地図情報をもとに作成)

(5) 環境

- ・江東区は令和3年(2021)7月に「ゼロカーボンシティ江東区」を表明し、2050年までに温室効果ガス(主に二酸化炭素)の排出量実質ゼロを目指している。
- ・まちづくりにおいても、建築物の環境負荷軽減やエネルギーの効率利用、自然環境が有する多様な機能を利用するグリーンインフラの活用、環境にやさしい多様な移動手段が利用できる環境整備等、脱炭素社会に繋がる取り組みが期待されている。

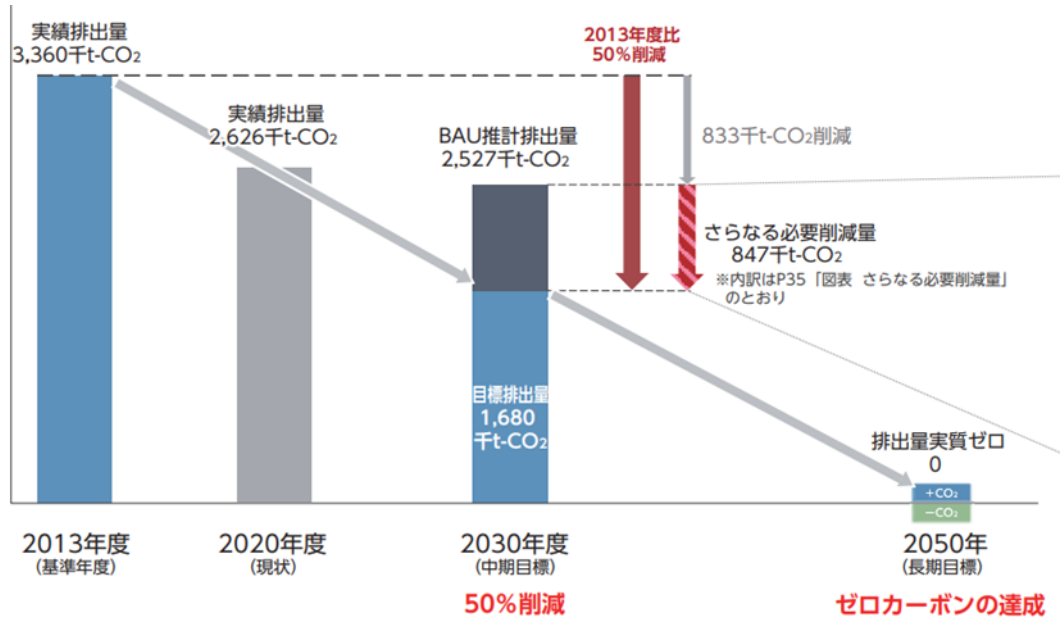


図:2030 年度 CO₂ 排出量削減のイメージ(江東区目標)

出典:ゼロカーボンシティ江東区 実現プラン

4. まちづくりの目標と整備方針

(1) 地域住民の方々のご意見

まちづくり準備協議会やワークショップ、まちづくり協議会で挙げられた、まちの魅力や課題、まちづくりの方向性に関するご意見は以下のとおりである。

①. まちの賑わいや利便性に関するご意見

魅力

- ・大島四丁目は利便性が高くポテンシャルがある
- ・総合区民センターがあって手続きなどが便利
- ・都営新宿線の駅が3つあり、便利で住みやすいまちが実現している
- ・都心へのアクセスなど、交通の便が良い
- ・商店街に残る昭和の下町の雰囲気が良い

課題

- ・商店街の活気がない
- ・駅周辺に魅力的なお店がない
- ・駅前の駐輪場が雑然としているため改善してほしい、駅前の駐輪場が不足している
- ・駅のエスカレーターが上りしかないので改善してほしい
- ・商店・スーパーが減り、不便になった
- ・繁華街がなく、他のまちに人が行ってしまう
- ・カフェなど休憩できる場所が少ない



まちづくりの方向性

- ・コンパクトなエリアで、情報の入手やサービスが受けられるまちになると良い
- ・バス以外に亀戸～新木場間の南北交通が充実してほしい
- ・毎日買い物できる安価なお店があり、日常の買い物がしやすくなるとよい
- ・団地の店舗を地域に開き、周囲の商店街と連携ができるようにしてほしい
- ・駅・団地・商店街・小学校・都営住宅など、各施設の繋がりをつくりたい
- ・シェアサイクルで回遊できるようなまちになると良い
- ・若い人がわくわくするようなまちのコンセプトがあると良い
- ・総合区民センター建替えの際に、周辺のビルとデッキで繋がるようになるのは良い
- ・滞在型施設などによりまちの賑わい創出を図ってほしい
- ・ドローンなどの新技術を活用したい

②. 屋外やみどりに関するご意見

魅力

- ・小名木川沿いの親水空間はとても良く、川沿いは水があるだけで涼しい
- ・小名木川沿いの護岸は遊歩道が整備されており、歩きやすい環境である
- ・小名木川は船遊びに絶好の環境で、地元のカヌークラブの活動等がある
- ・西大島は団地など、空間にゆとりのある印象があり、団地内のみどりが魅力的
- ・大島四丁目公園は花を楽しめる

課題

- ・団地の中庭は閉鎖感があり、段差もあって中に入りづらい
- ・団地の入り口の雰囲気が入りにくい
- ・カラスやネズミが増えて困っている
- ・小名木川は生きものが少ない



まちづくりの方向性

- ・明治通りに接する団地は交通結節点として開かれた場所になると良い
- ・屋外のみどりを充実させ、快適に過ごせる住宅地になると良い
- ・大島緑道公園の面影を残して整備していけると良い
- ・昔とは異なるかたちで地域と小名木川の関係性を位置付けたい
- ・団地外の地域の住民も入りやすい公園を、団地内につくってほしい
- ・小名木川の水辺を利用して歩きやすい遊歩道やおしゃれスポットをつくってほしい

③. まちの安全・安心に関するご意見

魅力

- ・ 西大島は昔化学工場ではなく、鉄工所などが多かった。安定したところという印象がある
- ・ 落ち着いていて、治安が良い

課題

- ・ 避難所である大島南央小学校・大島西中学校へのアクセスが悪い
- ・ 大島中央銀座通りは車の通り抜けがあり、安心して歩けない
- ・ 住宅地は元々湿地であるため水害が心配である
- ・ 道が狭く、通行の危険性を感じる(小名木川沿い、総合区民センター付近、明治通り沿いなど)
- ・ 治安やマナーの悪さへの不安を感じる

まちづくりの方向性

- ・ 防災やバリアフリーを進めて、安全なまちにしたい
- ・ 水害時は地域の住民も含めて垂直避難できる防災施設ができると良い
- ・ 学校が多い地域の特性を活かして、子育てしやすい選ばれるまちにしたい
- ・ 大島三丁目再開発、総合区民センター、UR大島四丁目団地建替えが連携して、地域全体が防災に強くなってほしい
- ・ 歩道に自転車の交通量が多いので、自転車専用レーンを設置してほしい
- ・ 小名木川沿いの歩行空間を通学路として安全な環境にしたい
- ・ 関係者が協力して「安全のおすそ分け」ができる地域防災を形成したい
- ・ 大島全体の防災マップや計画があると良い
- ・ 避難場所へ行き来しやすいように、地域のネットワークを強化したい
- ・ 災害時に船で安全な所へ避難するなど、小名木川の有効活用を検討してほしい
- ・ 水害に備えて高台の活用や高低差の確保を進めたい
- ・ 地域としての安全・安心のための備蓄を進めると良い

④. 暮らしや地域交流に関するご意見

魅力

- ・コンパクトなまちで駅まで5分。不便を感じたことがない
- ・学校が多く、子育てしやすい場所である
- ・地域コミュニティがあり、仲間がいる
- ・多様な国籍の住民がいる
- ・物価が安い

課題

- ・運動できる場所がない
- ・交流のためのサロンが不足している
- ・高齢化が進んでいるため、多様な支援が必要
- ・団地と周辺に段差があり、周辺と交流がしづらい



まちづくりの方向性

- ・団地の内外が繋がり、地域コミュニティの拠点になると良い
- ・地域のお祭りなどで住民が集まって交流できる場所・施設ができると良い
- ・団地に居場所となるカフェや遊びに行ける場所があると良い
- ・超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成を推進し、高齢者が安心して住み続けられるまちにしたい
- ・区民プールやフィットネスなど健康づくりができるまちにしたい
- ・外国籍の方との共存を図り、地域活動にも参加してもらえると良い
- ・住宅(団地)の中で福祉サービスが受けられ、団地内のクリニック等へ容易に移動できるといった、開かれた地域を形成したい
- ・安心して長く暮らし続けられるまちで、子育てしやすい環境にしたい
- ・若い人が魅力を感じて住みたくなるまちにしたい
- ・交流を促す場所を充実させたい、団地周辺の段差がなくなると良い
- ・運動できる場所をつくりたい
- ・学校の施設などの共同利用により様々な人が使えるようにしたい
- ・再生可能エネルギーによる暑さ対策を検討してほしい

(2) 将来像(地区目標と基本方針)

上位計画における位置付け、地域の現状や課題、地域住民からの意見を踏まえ、本エリアの目指す姿(=将来像)として、「地区目標」と「基本方針」を以下のとおり設定する。

～地区目標～

「賑わい・みどり・安全・暮らし」をおすそ分けし合えるまち

地域の関係者が協力し合い、賑わいやみどり豊かなまちを創出するとともに、災害に強く安全・安心なまちづくりを推進し、幅広い世代・国籍の人々が共に安心して暮らし続けられるエリアを目指し、「賑わい・みどり・安全・暮らし」をおすそ分けし合えるまちを地区目標とする。

総合区民センター、大島緑道公園、小名木川、UR大島四丁目団地など個々に様々な機能を持ち、積極的に活用されうる公共的空間が多い本エリアの特性を活かし、「おすそ分け」が実践される空間となるような取組を検討していく。(「5.(3)エリアマネジメントの推進」)

同様に公共的空間が豊富な西大島地域や周辺地域においても、本エリアを基点とした公共的空間の活用・連携を図っていく。(「6. 今後のまちづくりの展開」)

- 大島三丁目駅前エリア・総合区民センター・UR大島四丁目団地の建替えの連携による、西大島地域全体の賑わい、防災性、まちの暮らしやすさの強化
- 関係者が協力し、互いに支え合う「おすそ分け」ができるまちの形成
- 今に対応しつつ未来にも備えた、気候変動等に柔軟に対応する安全で暮らしやすいまちの形成

～基本方針～

1) まちの賑わい強化と利便性の向上

西大島駅があり都心へのアクセスが良く、都市の幹線道路である明治通りと新大橋通りを有する西大島地域の特性を活かし、UR大島四丁目団地の建替えを契機として商店街と団地が連携することで新たな形の賑わいを創出し、賑わいの強化及び利便性の向上を目指す。

- 地域資源(大島緑道公園等)や建物更新と連携した賑わいの強化
- 魅力的な商業施設・カフェ等の拡充による生活利便性の向上
- 来街者の増加に寄与する滞在型施設等による賑わいの創出
- 歩行者・自転車ネットワークの形成によるまちの回遊性の向上
- UR大島四丁目団地のオープンスペース等においてエリアマネジメント活動等を通した賑わいの創出
- 未来の移動手段を見据えたまちづくり
- バリアフリーに配慮した歩行者ネットワークの整備

2)地域が繋がる潤いと憩いの空間の形成

大島緑道公園や小名木川沿いの親水空間、みどり豊かな屋外空間を有するUR大島四丁目団地が位置する特性を活かし、みどりの多様な機能が発揮できるみどりのネットワークを形成することで、周辺地域が繋がる潤いと憩いの空間形成を目指す。

- みどりの拡充による憩いの空間の創出

- 周辺地域等とのみどりや水の繋がりを意識した憩い機能の再生

3)災害に強く、安全・安心なまちの形成

水害等による災害が懸念されるとともに、歩行者や自転車の通行環境の改善が必要である本エリアの現状を踏まえ、大島三丁目駅前エリア・総合区民センター・UR大島四丁目団地の建替えが連携し、周辺地域へも「おすそ分け」できる西大島地域の防災拠点の形成を図るとともに、道路環境の改善などにより、災害に強く、安全・安心なまちを目指す。

また、団地を中心にしたエリアマネジメント活動などにより、各組織が協力して震災や水害時の避難活動や避難生活を支える環境づくりを進める。

- 垂直避難先の拡充による水害時の安全性の向上

- 防災マップの周知と避難訓練・備蓄等による日常的な「災害への備え」の強化

- 十分な歩道空間の確保や自転車通行空間の整備等による安全性の向上

- 災害時における周辺地域住民の一時的な避難生活を支える拠点の形成

- 周辺地域の住民を受け入れる避難場所の拡充

4)多様なライフスタイルが共存する住環境の形成

少子高齢化が進み、外国籍の居住者が多く住む本エリアの現状を踏まえ、子育てしやすい環境づくりや生活支援機能の強化、多文化共生における相互理解の推進などにより、国籍・文化・障害の有無・年齢にかかわらず、多様なライフスタイルが共存できる住環境を目指す。

- 地域活動の継承と発展による地域コミュニティの更なる活性化

- 遊び場や子育て支援の拡充による子育てしやすい環境づくり

- 「住み続けられるまち大島」の実現に寄与する多様なニーズに応える生活支援機能の強化

- 多文化共生における相互理解の推進に繋がる交流機会の創出

- 次の時代のライフスタイルの実現・実践

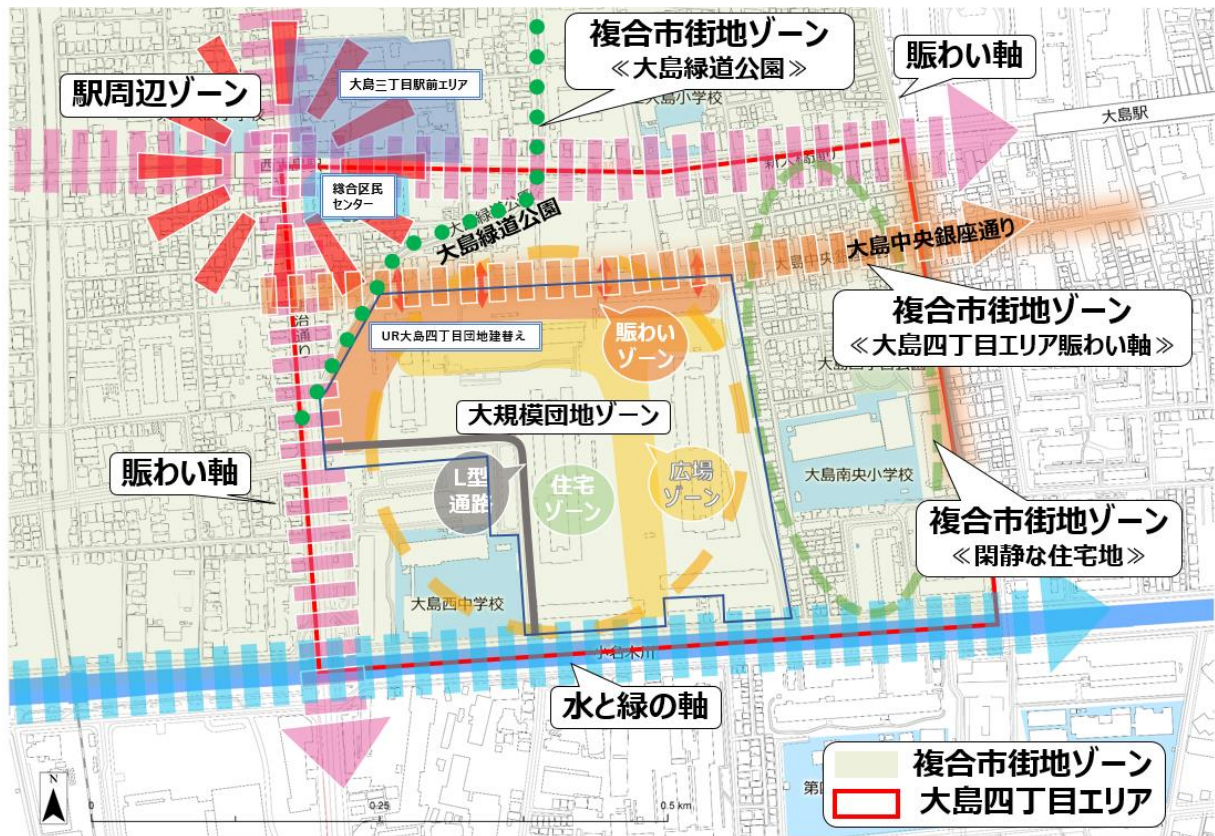
- 最新技術や再生可能エネルギーの活用による暮らしやすさの向上と脱炭素まちづくり

- 幅広い世代が健康づくりやスポーツに親しめる場の創出

(3) まちづくり方針

■土地利用の方針

地区まちづくり方針のゾーン区分に基づき、本エリアの土地利用方針を以下のとおり設定する。



図：土地利用の方針

駅周辺ゾーン

- 都心アクセスの良いエリア特性を活かした交通利便性の強化と、駅周辺における南北方向の交通環境の改善
- 駅周辺のバリアフリー化の推進

賑わい軸

- 日常の買い物の利便性の向上
- 地域の事業者・商店街の連携による集客力の強化
- 江東区民まつり大島地区大会等地域活動の継承と発展

複合市街地ゾーン

<大島四丁目エリア賑わい軸>

- 地域の事業者・商店街の連携による集客力の強化
- 団地の更新による新たな商業活動との連携による連続した賑わい空間の形成

<閑静な住宅地>

- みどり豊かで居心地の良い住環境づくりの推進
- 建替え等更新に伴う建物耐震化・不燃化及び細街路拡幅による安全性の向上

<大島緑道公園>

- 南北を連続的に結ぶ快適で安全な生活動線の整備、連続的なみどり空間の創出とともに、様々な場面を想定した活用にかかる更なる検討

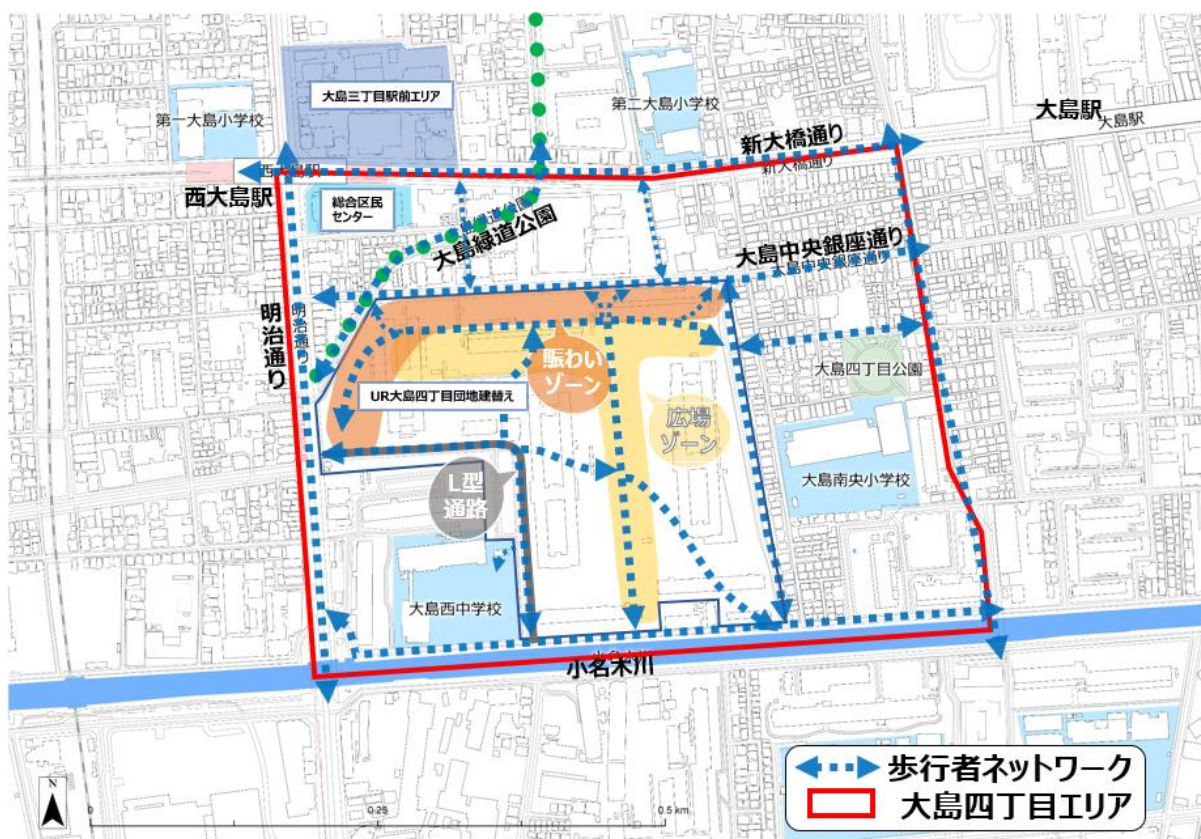
大規模団地ゾーン

- バリアフリーで周辺地域との一体的な利用がしやすい、まちに開かれた居心地の良い空間づくりの推進
- 団地が有する緑地機能の維持や充実に向けた、事業者等と連携したみどりの保全・創出

水と緑の軸

- 小名木川との繋がりの強化によるまちの新たな価値の創出
- 小名木川の水辺空間を利用した魅力的なスポットの形成による地域価値の向上
- 親水アクティビティ等(水上スポーツ等)を通じて小名木川を地域の魅力資源として活用
- 平時における河川活用にかかる更なる検討(ドローン等新技術の河川上空利用、船上カフェや滞在施設等)
- 災害時における河川活用にかかる更なる検討(船やボート等での避難等)

■ 公共施設等の整備方針



図：公共施設等の整備方針

公共施設機能

- 公共・公益機能が集積している立地を活かした地域核の機能拡充による拠点強化
- 省エネルギー性能の高い設備・機器の導入等による環境に配慮した公共施設等の整備

広場・たまり空間

- 豊かなみどり・オープンスペースが存するUR大島四丁目団地等溜まり空間の継承・拡充
- 団地のゆとりある屋外空間を活かしたみどり豊かな憩いの空間を創出
- 公園(広場)等のオープンスペースの確保や大島緑道公園と一体的な周辺地域の住民も使える賑わい・広場ゾーンの形成

歩行者ネットワーク

- 道路環境の改善等による安全・安心で快適な歩行者空間の整備
- 安全で円滑な移動を可能にするバリアフリーに配慮した歩行者ネットワークの形成
- 大島緑道公園の歩行空間の快適性の向上
- L型通路による安全に通行できるネットワークの確保
- 小名木川沿道の改良等による歩行者・自転車の安全な通行環境の確保

その他

- 駅前自転車駐車場の地域ニーズに応じた改修やコミュニティサイクルポートの再配置等による自転車利用環境の向上
- バスレーンやモビリティハブの整備、新たなモビリティの導入等による更なる交通利便性の向上
- 明治通りとＬ型通路における交差点改良による安全性の向上
- 住宅地における緊急車両等のアクセスの改善

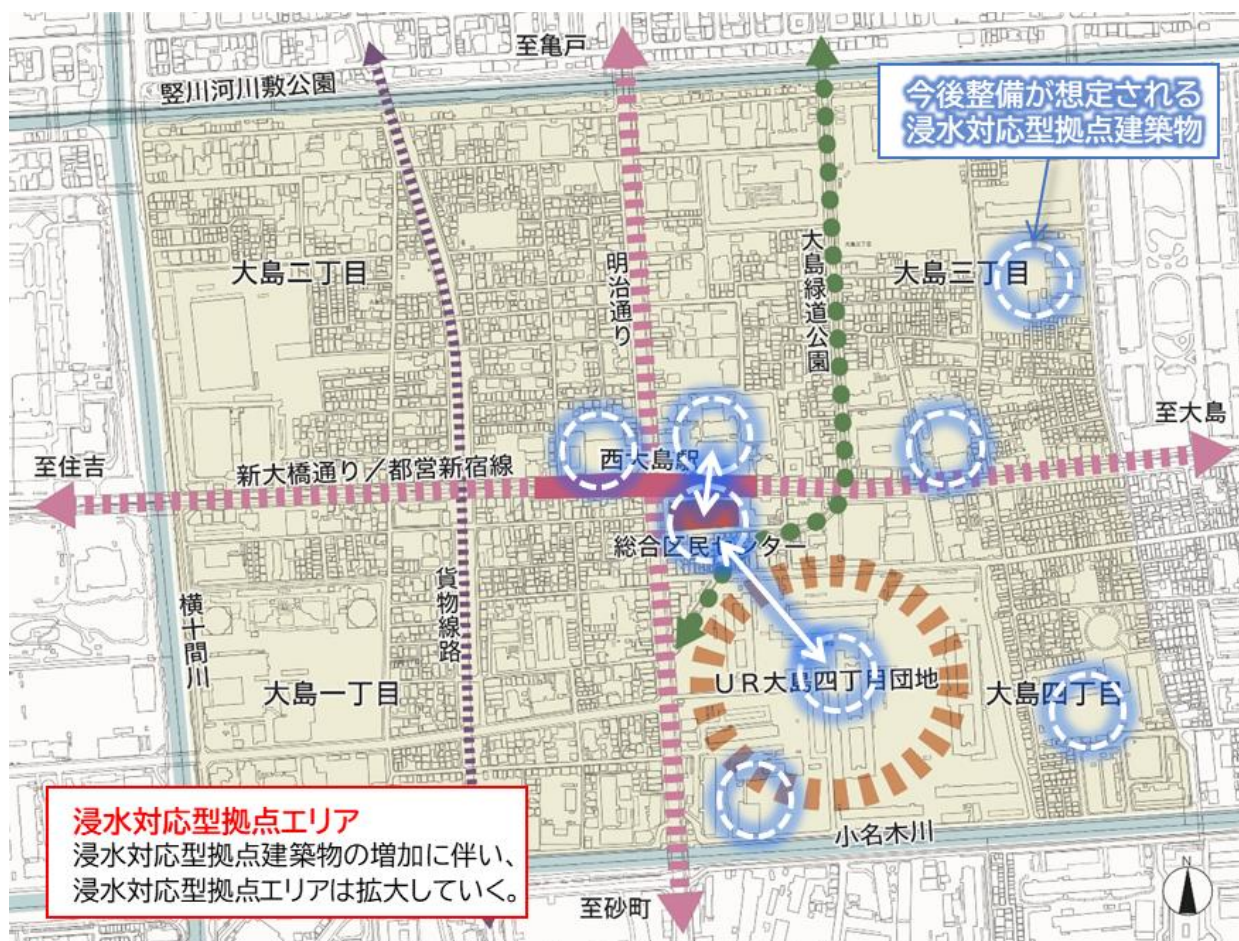
[illegible]

- UR大島四丁目団地と西大島地域や周辺地域との繋がりの強化による地域の防災性やネットワーク機能の向上
- 団地一帯は、大地震が起きた時に、多数の人命にかかわる延焼火災などの二次災害から身を守るために、一時的に避難する場所である避難場所として相応しい広場空間を形成
- 次の3つの機能を有する「浸水対応型拠点建築物」を整備
 - 緊急機能**: 建物利用者や地域住民等の避難者が緊急的に避難可能なスペース等
 - 維持機能**: 非浸水階に設置された避難環境を確保するための物資・スペース・設備等
 - 救助機能**: 避難者の移送(浸水区域外)、物資の輸送等に必要なスペース・機具等
- 水害が切迫している場合に地域住民等の緊急的な避難先として機能するとともに、他の浸水対応型拠点建築物等と連携した浸水対応型拠点エリアの形成
- 一時避難施設である団地と周辺の拠点避難所や避難所との連携を強化

5. 今後のまちづくりの進め方

(1) 浸水対応型まちづくりの推進

本エリアにおいて、UR大島四丁目団地の建替えの機運を活かして総合区民センターと連携した「浸水対応型拠点建築物」を整備し、これを契機としてその他の大規模開発等に波及させ、救助機能により垂直避難先間や浸水区域内外をつなぐ「浸水対応型拠点エリア」の形成を推進する。

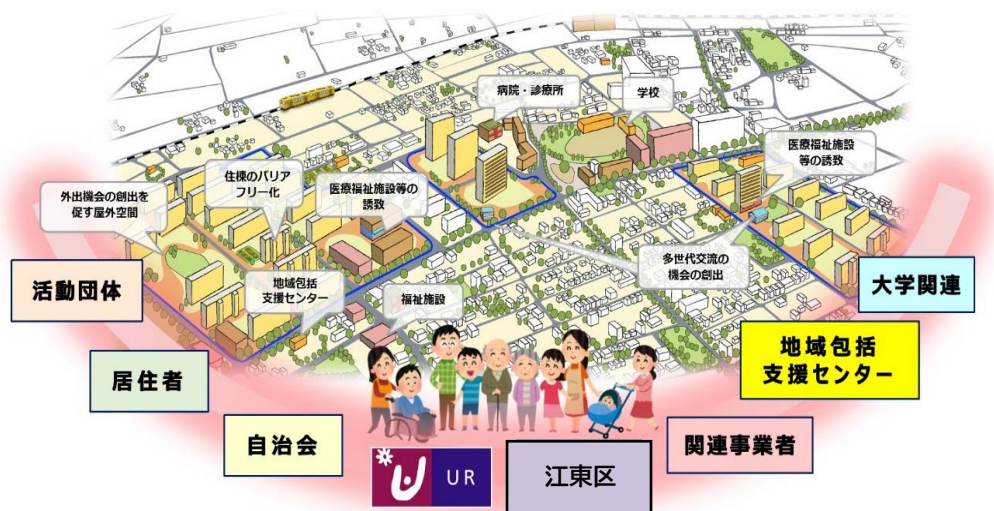


図：浸水対応型拠点建築物の整備による浸水対応型拠点エリアの形成

出典：「西大島地域まちづくり方針【増補版】」をもとに作成

(2) 地域医療福祉拠点化の更なる推進

UR大島四丁目団地は地域医療福祉拠点化の連携団地となっている。地域の関係者と連携・協力し、豊かな屋外空間を備え、多くの人々が住まう団地を“地域の資源”として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進していく。団地を含む地域一体で、“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”《ミクストコミュニティ》の実現を目指していく。団地建替え後においても地域医療福祉拠点化の更なる推進を目指していく。



出典：UR都市機構ホームページをもとに作成

(3) エリアマネジメントの推進

- ・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の1つとして、エリアマネジメント推進組織の設立を目指す。
- ・エリアマネジメント活動においては、地域特有の文化や景観を継承しつつ、更なる賑わい創出に向けた取組を行う。また、みどりと水辺のある心地よいまちなみの形成や、外国籍の居住者との多文化共生の推進、防災活動の推進に向けた取組を行う。
- ・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、新規住民と共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。

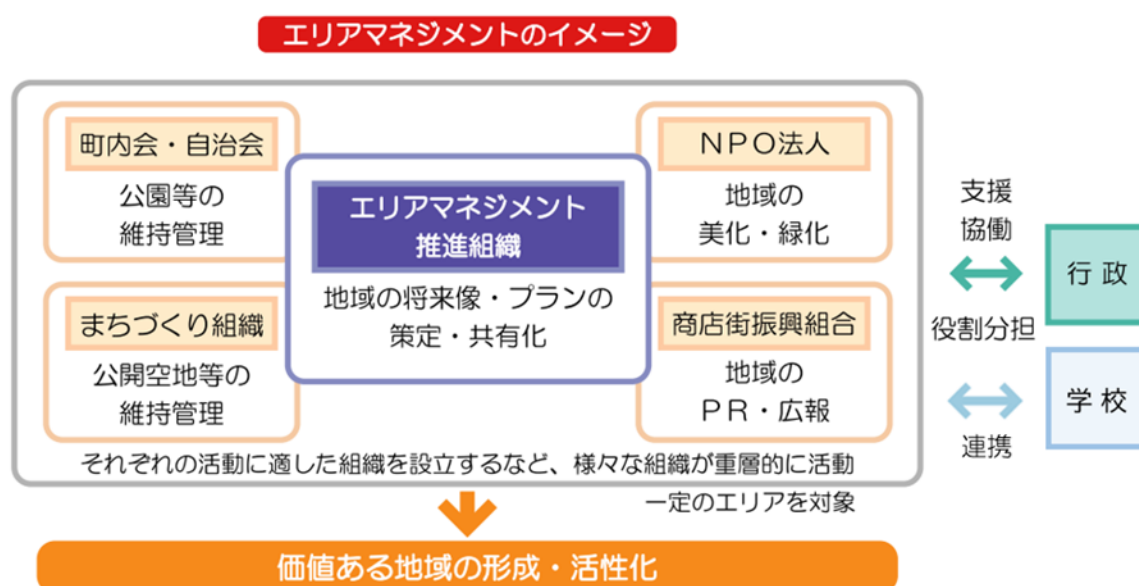


図: エリアマネジメントのイメージ

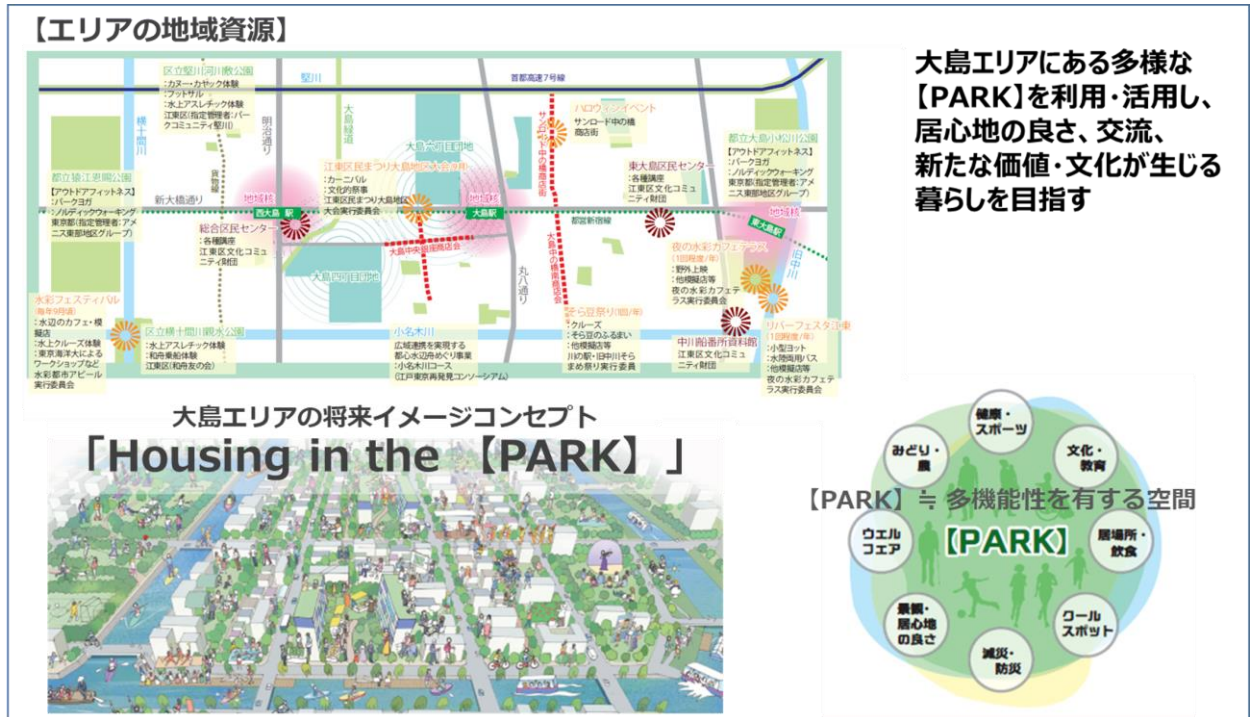
出典: エリアマネジメントのすすめ(国土交通省パンフレット)をもとに作成

6. 今後のまちづくりの展開

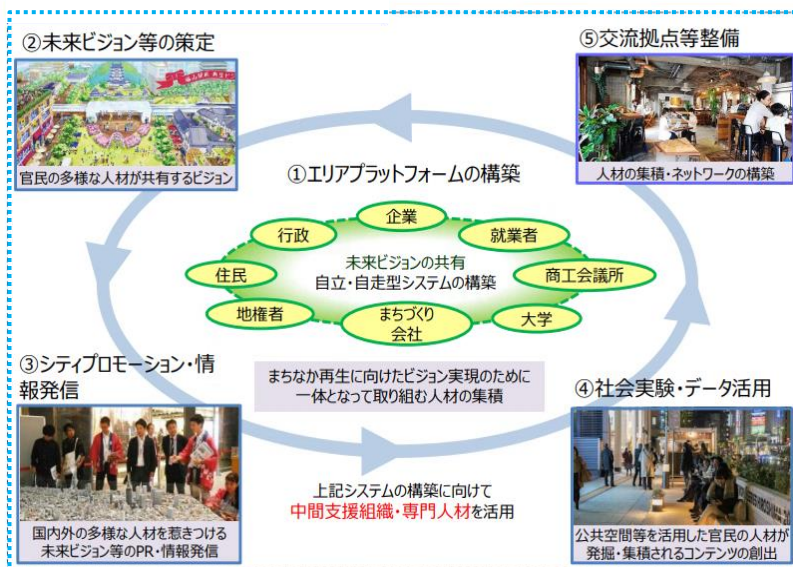
本エリアまちづくり方針策定後においても、本エリアがより魅力的なまちへ発展していくよう、地区目標や基本方針、まちづくり方針の実現に向けた取組について、引き続き検討・議論していく。

また、周辺地域に集積する公園・水辺・公益施設・団地等を活用・連携することで、本エリア及び周辺地域等の価値向上を目指していく。

◆周辺地域に集積する公園・水辺・公益施設・団地等を活用した将来イメージ



(参考)エリアプラットフォームのイメージ図



※エリアプラットフォームとは、「左図の関係者などが集まって、まちの将来像を議論・描き、その実現に向けた取組(＝まちづくり)について協議・調整を行うための場」です。

出典:「官民連携まちなか推進事業」について

(国道交通省都市局まちづくり推進課)

用語解説

新たなモビリティ	デジタル技術などの進展により生まれた新しい移動手段・方法
一時避難施設	荒川の氾濫や津波等の大規模水害が発生した際に一時的に避難することのできる施設
エリアマネジメント	都市開発がなされた地区など特定のエリアにおいて、地権者や企業などの民間が主導で、行政と連携してまちづくりを行うこと。
オープンスペース	広場や公園、街路、河川敷地などの公共の空き地や、ビルやマンションなどの敷地内において建築物が建てられていない空間のこと。
拠点避難所	避難所の機能のほかに通信機能を有し、地域の情報収集等の活動拠点となる施設であり、区立小・中学校等を指定している。
コミュニティサイクルポート	歩道上等に設置された、専用自転車の貸出・返却を行う無人の駐輪場
再生可能エネルギー	太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、バイオマスなどの再生可能エネルギー源を利用することにより生じるエネルギーの総称。永続的に利用でき、温室効果ガスを発生させない。
自主避難施設	自主的な避難を希望する区民の受入れ施設
出火危険度	地震時に火災が発生する危険性を地域ごとに評価するもの
地域医療福祉拠点化	UR都市機構が推進する、団地を含む地域一体で「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち（ミクストコミュニティ）」の実現を目指して行う取組のひとつ
ハザードマップ	自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。江東区には洪水、大雨浸水（内水）、高潮の3種類がある。
バリアフリー	心身の障害などハンディキャップのある人にとって、物理的（建物構造・交通機関など）、文化・情報面（点字・手話・音声案内・字幕・分かりやすい表示の不備）などの障壁が取り除かれた状態に向けた取組
避難所	地震などの災害により自宅で生活ができなくなった地域住民の生活の場として、区が災害の規模に応じて区立小中学校・義務教育学校、高等学校、公共施設、民間施設に順次開設する避難者受入施設
避難場所	震災時に拡大する火災から住民を安全に保護するため、東京都が指定する場所。公園、団地、大学などが指定されている。

不燃領域率	市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼゼロとなる。
ポケットパーク	道路整備や交差点の改良等によって生まれたスペースに、ベンチを置くなどして作った小さな公園
みどり	江東区みどりの基本計画に基づき、木や草等の植物を「緑」と表現し、それに対して、植物だけでなく、樹林地、草地、水辺、広場等、動植物が生息し、自然と人とが共生する環境やその恩恵、人との関わりによる文化等を含めたものを「みどり」としている。
モビリティハブ	交通手段やサービスを集約し、利用者が効率的に移動できるようにするための拠点
ユニバーサルデザイン	障害の有無、年齢、性別、人種などに係らず、多様な人が利用しやすいよう、都市や生活環境をデザインする考え方
ライフステージ	人間の一生における幼年期・児童期・青年期・壮年期・老年期などのそれぞれの段階
NPO	「Non-Profit Organization」の略称で、様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し、収益を分配することを目的としない団体の総称

本エリアまちづくり方針中の次の図は、東京都縮尺2, 500分の1地形図を利用して作成したものである。

(承認番号)(MMT 利許第 07 - 108 号)

P44 図:土地利用の方針

P46 図:公共施設等の整備方針

P48 図:災害リスクへの対応方針

大島四丁目エリアまちづくり方針 令和7年10月

江東区都市整備部まちづくり推進課

江東区東陽4-11-28

電話 03(3647)9111代表

印刷物登録番号 (7)49号